



---

# חוברת הסברה בינוי-פינוי-בינוי שכונת רמת אליהו ראשון לציון

---



## דבר ראש המנהלת

### תושבים יקרים שלום רב,

מנהלת התחדשות עירונית (בינוי-פינוי-בינוי) רמת אליהו הוקמה על ידי עיריית ראשון לציון ומשרד הבינוי והשיכון ופועלת ללא מטרות רווח.

המנהלת פועלת בשיתוף פעולה מלא עם התושבים במטרה לקדם את הפרוייקט כולו ולסייע לכם תושבי השכונה לשפר את איכות החיים במסגרת של 'התחדשות עירונית'.

המנהלת מלווה את התושבים בבנייני הרכבת בתהליך הבינוי-פינוי-בינוי משלב החתימה על ההסכמה ועד לקבלת הדירה החדשה וגם לאחר מכן.

לפרוייקט בינוי פינוי בינוי יש הרבה מאוד יתרונות ובראשן הקצאת קרקעות משלימות בשכונות החדשות ע"י המדינה והאפשרות של התושבים לבחור בשכונה המועדפת עליהם ולעבור לדירה החדשה רק לאחר שמסתיימת בנייתה ללא צורך בפינוי הדירה הישנה בשיטת מפתח תמורת מפתח שיוצרת וודאות ובטחון.

משרד הבינוי והשיכון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מלווים באמצעות המנהלת את הדיירים ומסייעים במימון הליווי המשפטי והשמאי של הדיירים ובהקמת קרן למימון דמי תחזוקה (לפרק זמן של 5 שנים) בצורה דיפרנציאלית בבניינים החדשים.

יחד איתכם ועם משרד הבינוי והשיכון נוכל לעשות כמעט הכל! אנחנו כאן בשבילכם ולמענכם!

### בברכת הצלחה!

דודו מנצור  
ראש מנהלת פינוי בינוי  
רמת אליהו

## תוכן עניינים

- עמ' 3 מהו פרוייקט בינוי-פינוי-בינוי בשכונת רמת אליהו בראשון לציון
- עמ' 4 תפקידה של מנהלת התחדשות עירונית רמת אליהו
- עמ' 5 מה מקבלים תושבי השכונה הזכאים במסגרת הפרוייקט
- עמ' 6 מי זכאי להשתתף בפרוייקט
- עמ' 8 כיצד ניתן לממש את הזכויות בפועל
- עמ' 8 לוחות זמנים לפרוייקט
- עמ' 9 זכויות דיירים במימון המדינה
- עמ' 11 קשרי קהילה



## מהו פרויקט בינוי-פינוי-בינוי בשכונת רמת אליהו בראשון לציון

בנובמבר 2014 עיריית ראשון לציון חתמה כחלק מהסכם גג עם המדינה, משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל, על קידום פרויקט התחדשות עירונית לרווחת תושבי שכונת רמת אליהו.

הפרויקט מבוסס על תוכנית בינוי-פינוי-בינוי ראשונה מסוגה בה המדינה הקצתה קרקעות משלימות מחוץ לשכונה לצורך בניית הדירות החדשות. בשלב ראשון ייבנו דירות חדשות בשכונת חדשות בעיר אליהן יעברו חלק מתושבי השכונה בשיטת כל הקודם זוכה (מתחמים אשר ישלימו את תהליך ההסכמות וחתימת ההסכם מול המדינה מהר יותר, יוכלו לבחור בשכונה בה ירצו לגור, כך עד לסיום מכסת הדירות שהוקצתה באותה שכונה).

בשלב השני ייהרסו בתיהם של אלה שעברו ובמקומם ייבנו בניינים חדשים ודירות חדשות אליהן יעברו שאר תושבי השכונה, כך עד להשלמת הפרוייקט.

תושבי רמת אליהו הזכאים יוכלו לבחור לגור באחת מהשכונות הבאות (\*עד לסיום מכסת הדירות שהוקצתה בכל שכונה):

1. שכונת נחלת יהודה - 714 יחידות דיור;
2. שכונת נוריות - 150 יחידות דיור;
3. מתחם האלף - 150 יחידות דיור;
4. רמת אליהו - כ-1,500 יחידות דיור;

הפרויקט מתבצע באמצעות הגדלת היצע הדיור הקיים ויעול השימוש בקרקע בשים לב לבנייה בסטנדרט חדש ובטיחות, לשימור השטחים הפתוחים, למוסדות הקהילתיים, לליווי התושבים בתקופת הביניים ולהסתגלות לאחר המעבר לבית החדש.

תושבי רמת אליהו יעזבו את בתיהם בשכונה רק לאחר שהדירות החדשות יהיו מוכנות - בשיטת "מפתח תמורת מפתח".

היקף הפרוייקט נאמד בכ-20 מיליארד ₪ בכללותו.

\* מדריך זה הינו מדריך מקוצר ובסיסי, והוא בא להסביר את התהליכים למימוש פרויקט הבינוי-פינוי-בינוי בשכונת רמת אליהו. אין לראות במידע המוצג במדריך תחליף ליעוץ משפטי או של בעלי מקצוע אחרים. המנהלת לא תישא בכל אחריות שהיא בגין המידע המוצג בחוברת זאת, וכל הוראת דין תגבר על המידע שבחוברת.



# תפקידה של מנהלת התחדשות עירונית רמת אליהו

ליווי התושבים בתהליך התחדשות עירונית בשכונת רמת אליהו בראשון לציון, אשר ישפר את מהלך חייהם בשלבים השונים בציר הזמן וישפיע על עתידם הקהילתי, המשפחתי והפרטי.

המנהלת פועלת מטעם המדינה ועריית ראשון לציון ללא מטרות רווח ובשקיפות מלאה, ומטרתה - לנהל ולקדם את פרויקט ההתחדשות העירונית בשכונת רמת אליהו



מלווה את הפעילות עם תושבי השכונה והסוחרים משלב התכנון, התב"ע, והאישורים ועד לקבלת מפתח ומעבר לבית/עסק החדש



שומרת ומגנה על זכויות הדיירים



מייצרת מעטפת לקידום הפרויקט מול כלל הגורמים ביניהם: משרדי הממשלה, הרשות המקומית והתושבים



מסייעת ומלווה את תושבי השכונה "יד ביד" עד לקבלת דירתם החדשה תוך האצת תהליכים והסרת חסמים



חיזוק הקשר בין התושבים, יצירת מנהיגות, פיתוח הקהילה וגישור





## מה מקבלים תושבי השכונה הזכאים במסגרת הפרוייקט



מינימום שטח לדירה חדשה  
הינו 62 מ"ר  
(מי שדירתו קטנה מ-50 מ"ר  
יקבל גם הוא דירה של 62 מ"ר)



ממ"ד - תוספת של  
12 מטר לשטח  
הדירה הקיים כיום



דירה חדשה בבניין חדש  
בשיטת  
"מפתח תמורת מפתח"



מרפסת שמש  
בגודל 12 מ"ר  
(בנוסף לשטח הדירה)



חניה רשומה  
בטאבו

## סל שירותים הכולל:



הובלה לדירה  
החדשה



ליווי משפטי



ליווי שמאי

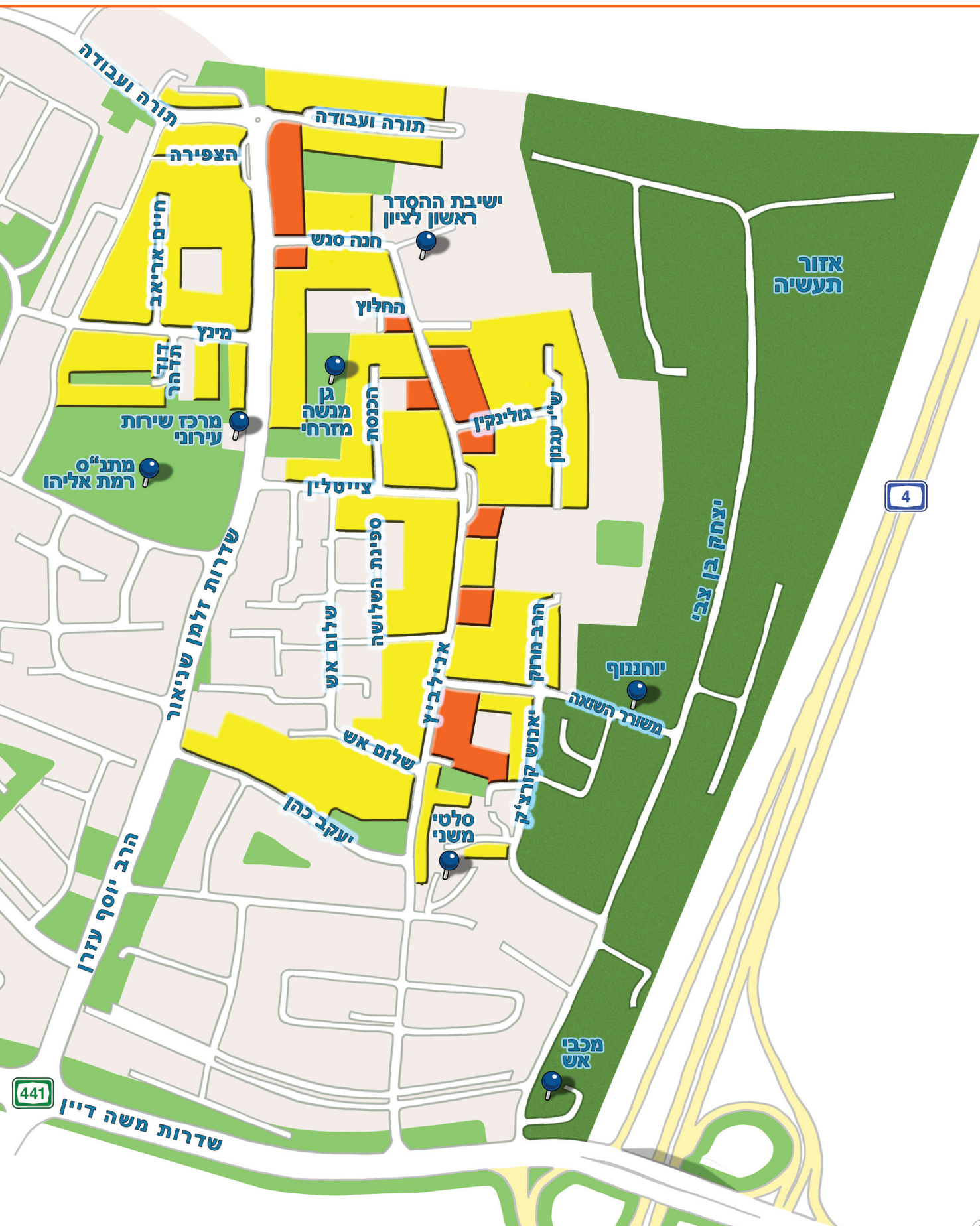


ליווי קהילתי



ליווי אישי

# מי זכאי להשתתף בפרויקט

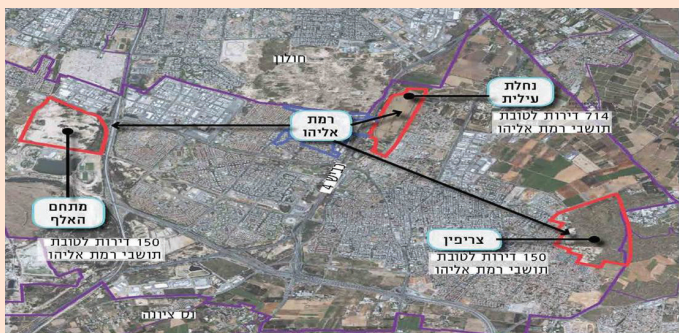


## בניינים המיועדים לפינוי בנין בשכונת רמת אליהו

- חיים אריאב 7-17
- חיים אריאב 19-27
- חנה סנש 4
- חנה סנש 6
- חנה סנש 8
- חנה סנש 3-11
- חנה סנש 3-11 א
- יאנוש קורצ'אק 4
- יאנוש קורצ'אק 10
- יעקב כהן 30
- יעקב כהן 32
- יעקב כהן 34
- יעקב כהן 36
- יעקב כהן 38
- יעקב כהן 40
- יעקב כהן 42-26
- מינץ 4
- מינץ /6 אריאב 2
- מינץ /8-16 אריאב 1
- מינץ 3
- מינץ 9-17
- משורר השואה 2-10/4 קורצ'אק 2
- משורר השואה 9-3/נורוק 1
- ספינת השלושה 8-12
- צייטלין 2-10
- צייטלין 12-14
- צייטלין 16-22
- צייטלין 9-1/אנילביץ 31
- צייטלין /11 שלום אש 28
- שי עגנון 2-8
- שי עגנון 10-16
- שי עגנון 18-26
- שי עגנון 28
- שי עגנון 30
- שי עגנון 1
- שי עגנון 3
- שי עגנון 5
- שי עגנון 11
- שי עגנון 13
- שי עגנון 15
- שלום אש 4
- שלום אש 26
- שלום אש 7-1/אנילביץ 9
- שלום אש 9
- תורה ועבודה 2-8
- תורה ועבודה 10-16
- תורה ועבודה 18-24
- תורה ועבודה 26
- תורה ועבודה 28
- תורה ועבודה 30-38
- תורה ועבודה 1-7
- תורה ועבודה 9-15
- תורה ועבודה 17-23
- תורה ועבודה 27-33
- אנילביץ 2
- אנילביץ 4
- אנילביץ 6
- אנילביץ 6 א'
- אנילביץ 18
- אנילביץ 22
- אנילביץ 30
- אנילביץ 5
- אנילביץ 7
- אנילביץ /11 שלום אש 2
- אנילביץ 13
- אנילביץ 15
- אנילביץ 17
- אנילביץ /19 ספינת השלושה 1-5
- אנילביץ /21 ספינת השלושה 2-6
- אנילביץ 23
- אנילביץ 25
- אנילביץ 27
- אנילביץ 29
- אנילביץ 35-39
- אנילביץ 43-47
- אנילביץ 51-55
- גולניקין /2-8 שי עגנון 9
- גולניקין /1 שי עגנון 7
- דוד תדהר 4-12
- דוד תדהר 9-1/מינץ 5
- דוד תדהר 11-19
- דוד תדהר 21-27
- החלוץ 2-6
- הכנסת 4
- הכנסת 6
- הכנסת 10
- הכנסת 3-7
- הכנסת 9-13
- הצפירה 1-9
- הרב נורוק 2-12
- הרב נורוק 3
- הרב נורוק 5
- הרב נורוק 7
- זלמן שניאור 18
- זלמן שניאור 20
- זלמן שניאור 22
- זלמן שניאור 24
- זלמן שניאור 26-32
- זלמן שניאור 26-32 א'
- זלמן שניאור 25-31/מינץ 1
- זלמן שניאור 33-39/מינץ 2
- זלמן שניאור 41-49
- חיים אריאב 4
- חיים אריאב 6
- חיים אריאב 8
- חיים אריאב 10
- חיים אריאב 3
- חיים אריאב 5

### מקרא:

- ..... תחום השכונה
- ..... גנים ציבוריים ואזורים ירוקים
- ..... מתחם פינוי בנין
- ..... מתחם תמ"א 38
- ..... אזור תעשייה
- ..... מקום מרכזי



# כיצד ניתן לממש את הזכאות בפועל



## המנהלת מלווה את התושבים לאורך כל הדרך

### לוחות זמנים



עד לשנת 2023 יעברו לדירותיהן החדשות כ-150 המשפחות הראשונות, כאשר המעבר המאסיבי יהיה בין השנים 2025-2028, כך גם הבנייה בשכונה

עם אישור התב"ע הסופית בשכונת רמת אליהו, יחלו במקביל לבנות מבני ציבור חדשים לצד בתי מגורים, תשתיות וכבישים

משך הפרויקט הינו מדורג ומוערך בציר זמן של כ-15 שנה עד להשלמת המעבר והשלמת הבנייה בשכונה המתחדשת במלואה

## זכויות דיירים במימון המדינה



### עו"ד דיירים

תפקיד עורך הדין הוא להגן על זכויות הדיירים, ללוות ולהדריך אותם בנושאים משפטיים בשלבים השונים של הפרוייקט ובחתימת החוזה מול המדינה והקבלן, ולכן חשוב שעורך הדין יהיה מקצועי ומנוסה בתחום המקרקעין. המנהלת פרסמה מרכז למשרדי עורכי דין לליווי תושבי רמת אליהו במסגרת התכנית. בתנאי הסף ביקשה המנהלת שמשרד עורכי הדין יעמוד בדרישות משרד הבינוי והשיכון ויהיה:

- בעל ותק וניסיון רציף ומוכח כעו"ד של 10 שנים לפחות
- בעל כל הרישיונות הדרושים לצורך עיסוק במקצוע:
- רישיון עו"ד תקף מלשכת עורכי הדין
- משרד הכולל לפחות 5 עובדים, לפחות 3 עו"ד בעלי ותק של 3 שנים ומעלה
- הצוות יכלול לפחות עו"ד אחד דובר השפה האמהרית, או התחייבות להעסיק עו"ד דובר אמהרית
- ניסיון מוכח במהלך 10 השנים בייצוג רשויות מקומיות ו/או גופים ציבוריים ו/או גופים פרטיים ו/או דיירים בתחום ההתחדשות העירונית
- ייצוג דיירים ב-3 פרויקטים של פינוי-בינוי או תמ"א 38/2

### במסגרת המכרז בחרה המנהלת 4 משרדים

#### שעמדו בתנאי הסף:

- משרד יהב דינה ושות', חברת עורכי דין
  - משרד כבירי נבו קידר בלום ושות', חברת עורכי דין
  - משרד ל. עמידור ושות', חברת עורכי דין
  - משרד יוסף קלו, עורכי דין
- נציגי וועד המתחם אשר יבחרו על ידי הדיירים, יבחרו את אחד מארבעת המשרדים לצורך ליווי הדיירים בפרוייקט. דייר שירצה ליווי של משרד עורכי דין מטעמו יצטרך לממן זאת מכיסו.



### שמאי דיירים

שמאי הדיירים מלווה את הדיירים בפרוייקט ותפקידו להעריך ולנקד את הדירה הישנה בהתאם לפרמטרים קיימים כגון: קומה, מיקום, כיווני אוויר ועוד. כך הוא מסייע לתושבים לקבל דירה חדשה בעלת מאפיינים דומים לזאת הישנה, על פי דירוגם היחסי. המנהלת פרסמה מרכז לשמאי אשר ייצג את הדיירים בפרוייקט "בינוי-פינוי-בינוי" - שכונת רמת אליהו ראשון לציון.

#### בתנאי הסף נדרש שמשרד השמאים יכלול:

- צוות הכולל לפחות 5 עובדים מתוכם 2 שמאים
- ניסיון מקצועי של 10 שנים לפחות כשמאי מקרקעין
- ניסיון במהלך 10 שנים בעריכת לפחות 25 שומות מקרקעין עבור רשויות מקומיות ו/או גופים ציבוריים ו/או גופים פרטיים בתחום ההתחדשות העירונית בדגש על עריכת ניקוד לדיירים מפונים
- 5 עבודות לפחות בעריכת טבלאות ניקוד לדיירים מפונים

#### המשרדים שנבחרו:

- משרד השמאי אינג' חיים גלנצר
- משרד השמאי טובי גרש בע"מ



### מיסוי

במסגרת הפרוייקט קיים פטור ממיסים עבור דירה אחת בפרוייקט. (מס שבח ומס רכישה). דייר אשר יש ברשותו יותר מדירה אחת בבניין או במתחם המתפנה, באחריותו להתייעץ עם עורך דין לעניין תשלום המיסים כחוק.



## הגיל השלישי

באוקטובר 2018 נכנס לתוקף תיקון מס' 6 לחוק פינוי-בינוי (פיצויים) שבו הושם דגש על שמירת זכויותיהם של הדיירים הקשישים.

- על פי הגדרת החוק, דייר קשיש הנו דייר שמלאו לו 75 שנים.
- במסגרת פרויקט פינוי-בינוי בעל דירה קשיש יוכל לבחור באחת החלופות כדי לחסוך את הצורך במעבר לשכירות:**
1. מעבר לדיר מוגן ותשלום תשלומי האיזון עד לשווי דירת התמורה
  2. רכישת דירה חלופית ע"י היזם (מחוץ לפרויקט) בעבור הקשיש ובשמו בשווי דירת התמורה
  3. קבלת שווי דירת התמורה במזומן לשם רכישת דירה חלופית ע"י הקשיש

### כמו כן, הקשיש יקבל:

**הנחה בהוצאות ניהול ותחזוקה לתקופה של 5 שנים** - במידה וברשותו דירה אחת בלבד והוא מקבל גמלת הבטחת הכנסה, יהיה זכאי לפטור מתשלום דמי הניהול שחורגים מדמי ועד הבית ששילם בגין דירתו הישנה. לדוגמה: אם בדירה הישנה שילם דמי ועד הבית בסך 40 ש"ח לחודש, ובדירה החדשה דמי הניהול מסתכמים ב- 250 ש"ח, יקבל הנחה של 210 ש"ח לחודש למשך 5 שנים מיום מסירת הדירה החדשה לידיו.

**הנחה בתשלום הארנונה** - הנחה זו תינתן אם הדירה החדשה שקיבל היא דירתו היחידה והיא תהיה בגובה ההפרש שבין סכום הארנונה הקודמת לסכום הארנונה בדירה החדשה. זאת, עד 4 שנים ועד שיעור מרבי כדלקמן: בשנה הראשונה והשנייה - 100% הנחה; בשנה השלישית - 75%; בשנה הרביעית - 50% ובשנה החמישית - 25%.



## זכאות הדיירים להשתתפות בתשלום דמי אחזקה בבית החדש ובתשלום דמי הארנונה

**וועד בית** - תוקם קרן ייעודית ע"י המדינה שתבחן זכאות להנחה מדורגת ודיפרנציאלית למשך חמש שנים בהתאמה לזכאות ההנחה המתקבלת בארנונה ובתנאים המפורטים מטה.

**ארנונה** - בעל דירה זכאי להנחה **רק** על השטח הנוסף אותו קיבל במסגרת הפרויקט ובעבור דירת תמורה אחת שברשותו בהינתן התנאים הבאים:

1. המחזיק בדירה הוא בעל הזכויות בדירת התמורה, והיה בעל הזכויות והתגורר בדירה הקודמת במשך שלוש שנים ברציפות לפחות, לפני שנהרסה
2. הכנסתו החודשית הממוצעת של המחזיק אינה עולה על ההכנסה החודשית הממוצעת שמפורטת בתוספת, לפי מספר הנפשות המתגוררות איתו בנכס, על פי קריטריונים שנקבעו

ההנחה תהיה עפ"י ההנחות המקובלות בעירייה למשך 5 שנים ראשונות לאחר המעבר. לדוגמה, מי שגר בדירת 60 מ"ר ועבר לדירת 72 מ"ר יהיה זכאי להנחה של 100% על ה-12 מ"ר הנוספים בדירה החדשה בשנה הראשונה והשנייה, בשנה השלישית ההנחה תהיה 75%, בשנה הרביעית 50% וכך הלאה עד 5 שנים. ראה קישור לתקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הנחה בארנונה), התשע"ט-2018: [www.gov.il/he/Departments/legalInfo/takanot\\_arnona\\_2018](http://www.gov.il/he/Departments/legalInfo/takanot_arnona_2018)

## הובלה

עם המעבר לבית החדש כלל תושבי השכונה יהיו זכאים להובלה של תכולת דירתם מהדירה הישנה בשכונה, לדירה החדשה.





## המצפן שלנו

**קהילה משלבת ומכילה:** התושבים ככלל שותפים ואחראיים מלאים לדרך ולתהליך.

**מקצועיות:** תהליך ביצוע מובנה, תהליכי

ומקביל לקיצור לוחות זמנים והסרת חסמים.

**שקיפות:** עדכונים שוטפים בשלבי התהליך, הנגשת המידע וההסכמים בפלטפורמות ובשפות השונות.

**הפחתת חוסר וודאות:** עדכוני סטטוס שוטפים ומתן אחריות לתושב כיחיד וכקהילה בעשייה ובליוי התהליך.

**העברת מידע לתושב בצורה מסודרת:** העברת המידע בפלטפורמות מגוונות, בזמן ובשפה ברורה כך שתאפשר לו בדיקה, חשיבה, הבעת דעה והפנמה. (באמצעות דיגיטל- אתר אינטרנט, פייסבוק, קבוצת ווטסאפ, דיוור במייל ובאמצעות: דיוור בתיבות הדואר, בלוחות המודעות בבניינים, לוחות המודעות השכונתיים, פגישות ב"סלון" של מנהלת-מדי יום שלישי בין 16:00-18:00, הפצת עיתון שכונתי דיגיטלי ומודפס, עיתונות מקומית/ארצית ועוד).

**תיאום ציפיות:** קיום קשר בלתי אמצעי עם התושבים כיחידים וכקהילה ומיפוי צרכים.

**פיתוח מודעות עצמית:** משקפים לתושבים שאם רוצים להתקדם כדאי שלא לבוא בדרישות בלתי הגיוניות.

**טיפול בזמן אמת:** טיפול מידי והרמת דגלים אדומים מתוך העבודה השוטפת בשטח.

## להצלחת הפרויקט חשובה מעורבותם והתגייסותם של התושבים,

**יחד נוכל לממש את החלום!**

## מנהלת פינוי בינוי אתכם לאורך כל הדרך



## קשרי קהילה

תהליך של התחדשות עירונית הוא הזדמנות נהדרת לחזק ולעצב את חיי הקהילה ולבנות את שכונת העתיד בדיוק לפי צרכי התושבים, השאיפות

והחלומות שלהם.

משרד הבינוי והשיכון, עיריית ראשון לציון ומנהלת פינוי בינוי רמת אליהו שמו למטרה בפרויקט, ללוות את התושבים תוך רתימתם לשיתוף פעולה מלא בבניית השכונה המתחדשת וביתם, ולקיימת אחריות בחלקם בשלבי התהליך השונים.

התושבים לוקחים חלק פעיל בישיבות של משרד הבינוי והשיכון ברמה הארצית, בוועדות היגוי, בתת ועדות ההיגוי בעירייה ובהפעלת ספקי תפעול ותחזוקה בשכונה.

תפקיד נוסף של התושבים בתהליך מימוש הפרויקט, הוא בחירת נציגות דיירים מתוך הדיירים המתגוררים בבניין/מתחם. בידי הנציגות, הסמכות וההרשאה משאר דיירי הבית להניע את הפרויקט בבניין/ מתחם בו הם גרים.

### תפקיד הנציגות:

- לקדם את הפרויקט במתחם/בניין בו הם גרים
- לשמור על האינטרסים של כלל הדיירים
- למקדם את שיתוף הפעולה וההסכמות בקרב כלל דיירי המתחם/הבית המשותף
- לרכז את מכלול התהליך הכרוך בגורמים שונים (רשויות, בעלי מקצוע עורך דין, שמאי, מודד וכיוצ"ב).
- לנהל מו"מ מול בעלי מקצוע נדרשים ולבחור את הטובים ביותר אשר ילוו אותם בתהליך
- לדווח לדיירים על מצב והתקדמות הפרויקט על כל שלביו השונים
- לשחרר את בעלי הדירות מריבוי ישיבות תושבים המעוניינים להיות שותפים בפעילי שכונה או בנציגי המתחם/בניין בו הם מתגוררים מוזמנים ליצור קשר עם המנהלת.



# מנהלת פינוי-בינוי רמת אליהו

אתכם לאורך כל הדרך

שעות הפעילות:

ימים א' - ה' בין השעות 08:00 - 18:00

כתובת המנהלת: זלמן שניאור 23 ראשון לציון

מנהלת פינוי-בינוי רמת אליהו | 03-9547830

[www.rishonlezion.muni.il/EvacuationAndConstruction/Pages/default.aspx](http://www.rishonlezion.muni.il/EvacuationAndConstruction/Pages/default.aspx)

\*\*\* ניתן לתאם פגישה שלא בשעות הפעילות בתיאום מראש

