



חדשות בהתחדשות

הניוזלטר ליזמים של המנהלת
להתחדשות עירונית ירושלים

מנהלת התחדשות
עירונית ירושלים



השבחת נכסים - יותר מהקיים

התחדשות עירונית היא הרבה יותר מבנייה חדשה. היא הזדמנות לחשוב מחדש על מה שכבר קיים בשכונה – ולשאול איך אפשר להפיק ממנו הרבה יותר.

על מנת לחדש את השלד הציבורי בהתאם לצרכי השכונה, מקדמת המנהלת השבחת נכסים ומרחבים ציבוריים באמצעות הובלת צוותי תכנון עבור אגף מבני ציבור.

והעבודה כבר בשטח: לאחרונה קיבלו תוקף תל"י בית וגן בקריית יובל (101-1189018) וגבעת גונן בקטמונים ח'ט' (101-1166586), עם תוספת של כ-25,000 מ"ר כל אחת, ובנוסף אושרה תכנית מתחם קנגרו (101-1261510), עם תוספת של כ-100,000 מ"ר.

במקביל, מקודמת תכנית מתחם בית ספר דנמרק בגוננים, שתוסיף כ-25,000 מ"ר בנוי ותשלב מגוון שימושים ציבוריים.



קורס תחזוקת מבנים

לראשונה בירושלים נפתח קורס "ניהול הבית המשותף בבניינים רבי קומות", ביוזמת המנהלת להתחדשות עירונית.

הקורס מיועד לבעלי דירות שעברו פינוי בינוי ואוכלסו בבניין החדש, או נמצאים לקראת אכלוס, ומעניק כלים לניהול נכון של הבית המשותף. בין הנושאים: תחזוקת מבנים, אחריות נציגות הבית ובעלי הדירות, קבלת החלטות, עבודה מול חברת הניהול והיבטים משפטיים וניהוליים.

את הקורס מנחה ד"ר דורית גרפונקל, עו"ד, מתכננת ערים וחוקרת המתמחה בניהול מגדלים. הקורס כולל חמישה מפגשים, ובהם גם סיור בבניין רב קומות.

יזמים בפרויקטים בשלבי ביצוע או לקראת אכלוס מוזמנים לפנות למנהלת לקבלת פרטים על הקורסים הבאים ולהעביר את המידע לבעלי הדירות. הכנה מוקדמת לניהול הבית המשותף היא חלק חשוב בהצלחת אכלוס המבנה.



טקס הריסה ובנייה שלב שני בבר יוחאי

בחודש יולי התקיים טקס ההריסה בשלב השני של פרויקט ההתחדשות העירונית בבר יוחאי 5-15, בהובלת אפריקה ישראל וקידמת היובל.



זהו רגע של פרידה מבתי שנשאו שנים של חיים וקהילה, ופתיחת פרק חדש עם דירות חדשות ובטוחות לדיירים הוותיקים ולחדשים. בשלב זה ייבנו 426 יחידות דיור, כחלק מפרויקט בן שלושה שלבים בסמוך לקריית הספורט במלחה.

למשומת הלב

- עם המעבר לחלופת שקד נקיים וובינר ליזמים עם הממונה על תכנון עיר; מר אמי ארבל. רשמו לפניכם: יום ה' 29.10, בשעה 9:30. להרשמה: [לחץ כאן](#).

טקס הריסה ובנייה בנווה יעקב

בחדש אוגוסט התקיים טקס הריסה ראשון בשכונת נווה יעקב, זהו הפרויקט 26 שבוור לשלב הביצוע ומצטרף ל-6370 יח"ד שמצויות כיום בבניה במסגרת התחדשות עירונית.

הפרויקט במתחם שדרות נווה יעקב, המקודם על ידי החברות רוטשטיין וטרא נדל"ן, עמד בתנאי הסף



בתחילת 2020; ולאחר שנים של קידום ועבודה משותפת; בין היתר בסיוע יועץ המנהלת למגזר החרדי דודי שוורץ, הביצוע יוצא לדרך. במסגרת הפרויקט פונו 111 דירות, ובמקומן ייבנו 539 יחידות דיור, כולל יח"ד לקרן תחזוקה.

שני יזמים במתחם אחד?

בתקופה האחרונה אנו נתקלים במקרים שבהם יזמים ומארגנים נכנסים למתחמים שבהם כבר פועל יזם או מארגן שנבחר על ידי בעלי הדירות, ומקדמים חתימות במקביל.

חשוב להבהיר: המנהלת והעירייה אינן מוסמכות להתערב בבחירת היזם או המארגן, ואינן יכולות לעצור פעילות של גורם שנבחר על ידי בעלי הדירות. ככל שקיימת טענה כי הליך הבחירה נעשה בניגוד לחוק או לתקנות, הגורם המוסמך לבחון את הטענה ולהכריע בה הוא הממונה על פניות הדיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית. המנהלת, כזרועה הארוכה של הרשות, תבצע את הבדיקות הנדרשות ותעביר את הממצאים לממונה.

לכן, המנהלת לא תנקוט עמדה נגד יזם או מארגן אחר ולא תוציא מכתבי הבהרה לבעלי הדירות לבקשת גורם מתחרה. אנו מצפים מהיזמים להנחות את צוותי השטח בהתאם: כשכבר פועל גורם שנבחר במתחם – לא פועלים במקביל. פעילות כזו עלולה לפגוע באמון הדיירים ולעכב את הפרויקט.

גילוי דעת תמורות בהתחדשות

בעקבות פסק הדין של השופט הס בנושא תמורות לדירות בעלות מאפיינים מיוחדים, והדיון הציבורי והמקצועי שהתעורר בעקבותיו; פרסמו משרד המשפטים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית גילוי דעת משותף המציג את עמדתם ביחס לאופן קביעת התמורות בין דירות במסגרת עסקאות התחדשות עירונית. מומלץ ליזמים להכיר את גילוי הדעת והרקע המשפטי שהוביל אליו, ולבחון את השלכותיו על פרויקטים הנמצאים בשלב משא ומתן.



צוות המנהלת
מאחז לכך ולקנין משפחתי;
שנה של כנייה, צמיחה והתחדשות.



מאיצים את השיווקים

בהמשך לוועידת ירושלים-ניו יורק, יתקיים בחוה"מ סוכות יריד דירות ייעודי בשיתוף העירייה, במטרה ליצור תשתית שיווקית מתקדמת לפרויקטים בעיר. לצד זאת, המנהלת להתחדשות עירונית ירושלים פועלת בימים אלו לגיבוש קבוצות רוכשים פוטנציאליות לפרויקטי דיור שונים ברחבי העיר. יזמים המעוניינים לקחת חלק במהלך ולבחון אפשרויות שיתוף פעולה בגיבוש קבוצות אלו מוזמנים ליצור קשר.

בשורה ליזמים: תכנית העוגנים אושרה

הוועדה המחוזית החליטה לאשר את תכנית העוגנים, בכפוף לתיקונים שנקבעו בהחלטה. מדובר בצעד משמעותי שיכול לסייע בקידום פרויקטים בשלבי הרישוי, באמצעות הסדרה תכנונית של השימוש בעוגני קרקע זמניים ומתן מענה לאחד האתגרים המעשיים בשלבי ההיתר הסופיים. התכנית קובעת מנגנונים שיאפשרו שימוש בעוגנים תוך שמירה על בקרה והגנה על המקרקעין הגובלים, ובכך מבקשת לייצר ודאות וכלים יעילים יותר עבור יזמים ובעלי דירות בדרך למימוש הפרויקט. נמשיך לעדכן עם פרסום הנוסח המתוקן וכניסת התכנית לתוקף. לעיון במסמכי התוכנית: [לחץ כאן](#).