



## למَن يستطيع سكان تل – أبيب يافا التوجه بخصوص التجدد الحضري؟



بيت التجديد الحضري، عزراه وبتسرون: افرات بن ابرهام،  
مديرة الجوانب الاجتماعية - efrat@e-b.co.il  
; هاتف - 03-7910333 (تحويلة 202)

عامل اجتماعي للتجديد الحضري في إدارة الخدمات الاجتماعية،  
بلدية تل أبيب – يافا:  
عيدان رايف، reif\_i@mail.tel-aviv.gov.il ;  
هاتف - 03-7240974

المسؤول عن توجهات السكان في السلطة الحكومية للتجديد الحضري  
يعطي جوابا بخصوص خرق الحقوق والتوقيع على اتفاقية جرت بشكل  
تفعيل قوة أو أمر مسيء.

يمكن التوجه للمسؤول بواسطة موقع الانترنت التابع للسلطة الحكومية  
للتجديد الحضري:

[www.gov.il/he/departments/government\\_authority\\_for\\_urban\\_renewal](http://www.gov.il/he/departments/government_authority_for_urban_renewal)

بيت التطوير الحضري الخاص في "عزراه وبتسرون" - شركة تابعة لبلدية  
تل- أبيب يافا، تضم جميع السكان وجميع الأدوات والخدمات التخطيطية في  
مجال التطور الحضري تحت سقف واحد، بهدف مساعدة سكان المدينة في  
إجراء عملية تطوير حضري بشكل مسؤول، حكيم وواضح.

في هذا الكتيب، الذي قمنا بتجهيزه "مركز هاجر" من كلية القانون في جامعة  
تل أبيب، ركزنا من أجل السكان القدامى والسكان ذوو المحدودية، الموجودين  
في عملية تجديد حضري (تم"إ" إخلاء- بناء)، تأكيدات ذات صلة وحقوق  
خاصة يستحقونها.<sup>1</sup>

## تشديدات عامة بخصوص صاحب شقة في التجديد الحضري

1 لا توقع قبل أن تحصل على استشارة!

2 من المهم أن ينتظم أصحاب الشقق ويطوروا المشروع معا،  
يختاروا ممثلية الساكنين ومحامي لتمثيلهم.

3 من المعلوم أنه في التجديد الحضري لا يدفع الساكنين مقابل  
مستشارين، تمثيل من قبل محامي أو مقابل استئجار سكن بديل  
في فترة البناء

4 بموجب القانون، على المبادر إقامة اجتماع شرح قبل التوقيع على  
الاتفاقية الأولى وتقديم مستند للسكان مع أهم الأمور في اقتراح  
المشروع.

(ملاحظة)

<sup>1</sup> المذكور أعلاه عام ولا يعتبر تقرير خبير قانونيا أو استشارة قانونية. بالإضافة، هو غير شامل ولا يعتبر  
بديلا عن قراءة تعليمات القانون والتصحيح بخصوص الشروط والقيود المفصلة به.  
القانون الأساسي بخصوص الحقوق المحددة في عمليات إخلاء- بناء هو قانون إخلاء- بناء) تشجيع  
مبادرات إخلاء بناء، 2006.

حقوق المواطنين القدامى والمواطنين ذوو  
محدودية في عمليات التجديد الحضري



أصحاب شقق في سن 80 + مستحقون في عملية إخلاء- بناء اختيار واحدة من الامكانيات الثلاثة التي ستعرض لهم، للسكن خارج المشروع، في حال استوفوا الشرطين التاليين تراكميا-

1. صاحب الشقة وصل سن 80 في موعد التوقيع الأول في البيت المشترك على اتفاقية إخلاء- بناء (ليس في موعد توقيعه هو على الاتفاقية).
2. صاحب الشقة يسكن في الشقة وسكن بها سنتين على الأقل قبل توقيع صاحب الشقة الأول في البيت المشترك على اتفاقية إخلاء- بناء.

#### امكانية أولى:

يعطي المبادر لصاحب الشقة كامل قيمة الشقة نقديا. يجب على صاحب الشقة استخدام معظم المال من أجل شراء شقة أخرى خلال سنة.

**امكانية ثانية:** سيشتري المبادر شقة خارج المشروع بثمن مشابه لشقة المقابل من أجل صاحب الشقة.

**امكانية ثالثة:** سكن محمي أو بيت مسنين.

#### أبناء 70-75 في إخلاء- بناء:

المبادر غير ملزم لتقديم بدائل مقابلة أي كانت. لكن، في حال كانت موافقة في المفاوضات بين صاحب الشقة (ابن 70 - 75) وبين المبادر حتى الحصول على واحدة من الامكانيات البديلة المذكورة أعلاه (شقة في مكان آخر، مال، بيت مسنين أو سكن محمي)، فان الأمر يمنح الأطراف إعفاء من ضريبة التحسين.

### حقوق خاصة لأصحاب شقق مواطنين ذوو محدودية

**في إخلاء- بناء:** يجب أن تشمل الشقة الجديدة والشقة البديلة المؤقتة (لفترة البناء) الملائمات اللازمة وفق المحدودية لصاحب الشقة الذي يسكن بها.

**في تم" 38/1 (تقوية، بدون هدم):** يجب على مبادر المشروع تقديم اقتراح على صاحب الشقة حبيب بيته لسكن بديل لمدة فترة البناء، على حسابه. يجب أن تشمل الشقة البديلة على الملائمات اللازمة وفق المحدودية لصاحب الشقة الذي يسكن بها.

• في تم" 38- رسوم إيجار في فترة البناء: أصحاب الشقق طريحي الفراش بشكل دائم وعمرهم أكثر من 80 عاما في يوم توقيع صاحب الشقة الأول في المبنى على اتفاقية تم" 1، يستحق الحصول على رسوم إيجار لكل فترة البناء، على حساب مبادر المشروع.

### حقوق خاصة للسكان القدامى في إخلاء- بناء

في عملية إخلاء بناء يحق لأصحاب الشقق السكان القدامى الحصول على مقابل يختلف من المقابل الذي يحصل عليه باقي أصحاب الشقق في البناء: (انتبه: يجب عرض البدائل المذكورة أعلاه لا تنطبق على اتفاقيات تم توقيعها قبل 29.10.2018)<sup>2</sup>

أصحاب الشقق، بسن 75-79، يستحقون الحصول على واحدة من الامكانيات في عملية إخلاء- بناء، التي يجب على المبادر عرضها (على المبادر أن يقدم أي اقتراح يختاره من بين الاقتراحات)، في حال استوفوا الشرطين المترامين-

1. صاحب الشقة اجتاز سن 75 في موعد توقيع صاحب الشقة الأول في البيت المشترك على اتفاقية إخلاء- بناء (ليس في موعد توقيعه هو على الاتفاقية).
2. صاحب الشقة يسكن في الشقة وسكن بها سنتين على الأقل قبل توقيع صاحب الشقة الأول في البيت المشترك على اتفاقية إخلاء- بناء.

#### امكانية أولى

السكن خارج المشروع وفق اختيار صاحب الشقة العجوز- 1. سكن محمي  
2. شراء شقة أخرى من قبل المبادر 3. مال نقدي للمواطن القديم الذي سيستغله لشراء شقة

#### امكانية ثانية

شقتين صغيرتين بقيمة شاملة مشابهة لشقة المقابل

#### امكانية ثالثة

شقة مقابل أصغر ودفع مال نقدي بخصوص الفارق

(ملاحظة)

<sup>2</sup> في حال وقع المواطن القديم بعد 29.10.2018، لكن 15% وأكثر من أصحاب الشقق في بنايته وقعوا قبل 29.10.2018 - لا يحق له أن تقدم له بدائل

### قبل كل شيء، يجب الاستفسار - هل يتم الترويج لإخلاء- بناء أو تم" 38؟

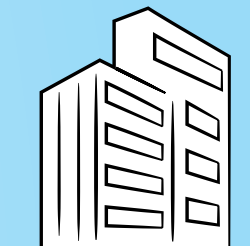
#### إخلاء- بناء:

هدم منطقة مكونة من 24 شقة على الأقل وبناءها، يلزم موافقة على تخطيط جديد، هدم المباني والانتقال الى الشقق. من أجل تطوير مخطط إخلاء- بناء يجب موافقة 80% على الأقل من أصحاب الشقق.



#### تم" 38:

تخطيط مصادق عليه يهدف لتقوية مباني قديم. الدافع لإجراء التقوية هو منح إضافة حقوق بناء وشقق للمباني الوحيدة. يعمل التخطيط بمسارين-



مسار هدم وبناء (تم" 2)

مسار تقوية (تم" 1)

هدم البناية وبناءه من جديد

تقوية بناء بواسطة إضافة بناء

يطلب موافقة 80% من أصحاب الشقق

بدون هدم المبنى

يطلب موافق 213 من أصحاب الشقق



### حقوق خاصة للسكان القدامى بالتجديد الحضري

• مثل جميع أصحاب الشقق، مواطني المدينة الذين يعودون للسكن في منطقة إخلاء- بناء، أيضا السكان في سن التقاعد، الذين يعودون للسكن في المنطقة، مستحقون لتمويل رسوم صيانة في البناء الجديد، على حساب المبادر، لمدة عشر سنوات (هذه سياسة بلدية تل أبيب يافا التي تزيد من الحقوق الموجودة في القانون العام).