עיריית יהוד-מונוסון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

תנופה מינהלת התחדשות עירונית יהוד-מונוסון

לרמן בן-שושן עיר אזור נוף

פז כלכלה והנדסה

התחדשות עירונית

מתחם עץ האפרסק - מרכוס

יהוד-מונוסון

כנס הכרזה • נובמבר 2026

הרשות להתחדשות עירונית
גורי נדלר | מנהל אגף בכיר תכנון
גלית רונן | מינהלת תחום בכירה תכנון
מישל ווסטון לאור | יועצת לרשות ההתחדשות

עיריית יהוד-מונוסון
אמנון סעד | ראש העיר
שימי בונפיל | סגן ראש העיר
ומחזיק תיק התחדשות עירונית
אוקסנה פרנק | מהנדסת העיר
לירון נרגאון רוזנר | אדריכלית העיר
תומר זיו | מנהל מינהלת התחדשות עירונית

ניהול פרויקט
עידית פתל הגלילי
שחר רוזנס | **פז כלכלה והנדסה**

אדריכלות ותכנון עירוני
גדעון לרמן | מיכל בן שושן
מורן שטרית | יעל יואש-קורח | אפרת שרון
לרמן בן שושן | עיר, אזור, נוף

אדריכלות נוף
טלי דינור | תמר גוברמן | **נחלת הכלל**

תנועה
באשר בדוואי | **גל תכנון וניהול מערכות אורבאניות**

שמאות
רונן רוזנטל | תמיר זורח

פרוגרמה
מישל נגר | ניר אולמן | **אורבניקס**

סביבה
נועה גכט תמרי | **אורבניקס**

תשתיות
ניב סיטובסקי | סתיו גדילביץ
סוטובסקי מערכות אזרחיות

חברה
שלומי אזולאי | אריאל יוסף
ארז סוצקוורין | **בראשית**

דברי פתיחה



עיריית יהוד-מונוסון בשיתוף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמות תכנית להתחדשות עירונית במתחם עץ האפרסק-מרכוס תוכנית זו תגדיר את אופן הפיתוח העתידי של המתחם כולו.

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

עיריית יהוד-מונוסון



דברי פתיחה

אמנון סעד
ראש העיר

מר שימי (שמעון) בונפיל
סגן ראש העיר ומחזיק תיק התחדשות עירונית

מר תומר זיו
מנהל מינהלת התחדשות עירונית



מה יהיה במפגש?



01 דברי פתיחה

02 מהי התחדשות עירונית?

03 הצגת התהליך החברתי-תכנוני

04 הצגת מתחם התכנון

05 שאלות ותשובות



מהי התחדשות עירונית?



דוגמא לפרויקט התחדשות עירונית
למתחם במרכז העיר חדרה | לרמן בן-שושן

חידוש אזורי מגורים ותיקים הכוללים שיפור
בנייני מגורים ושדרוג שטחים ציבוריים.
במתחם יתווספו דירות חדשות וכן מבני ציבור וחנויות,
על-ידי הריסת המבנים הישנים ובניית חדשים במקומם.



התחדשות עירונית



עיריית יהוד-מונוסון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

תנופה מינהלת התחדשות עירונית יהוד-מונוסון

לרמן בן-שושן עיר אזור נוף

פז כלכלה והנדסה

איך תראה השכונה שלכם?

01 **חידוש המרחב הציבורי הפתוח-**
שדרוג פארקים וגינות ציבוריות.

02 **חידוש תשתיות-**
שיפור מערך שבילים ונגישות למגרשי המגורים.

03 **תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים-**
מעונות יום, גני ילדים וכד' לחיזוק הקהילה הקיימת, תוך שילוב אוכלוסייה חדשה.

04 **הוספת חנויות לשכונה**



גן עץ האפרסק

התחדשות עירונית



עיריית יהוד-מונוסון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

תנופה מינהלת התחדשות עירונית יהוד-מונוסון

לרמן בן-שושן עיר אזור נוף

פז כלכלה והנדסה

איך תראה השכונה שלכם?

01 **חידוש המרחב הציבורי הפתוח-**
שדרוג פארקים וגינות ציבוריות.

02 **חידוש תשתיות-**
שיפור מערך שבילים ונגישות למגורים.

03 **תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים-**
מעונות יום, גני ילדים וכד' לחיזוק הקהילה הקיימת, תוך שילוב אוכלוסייה חדשה.

04 **הוספת חנויות לשכונה**



גן עץ האפרסק

התחדשות עירונית



איך תראה השכונה שלכם?

01 **חידוש המרחב הציבורי הפתוח-**
שדרוג פארקים וגינות ציבוריות.

02 **חידוש תשתיות-**
שיפור מערך שבילים ונגישות למגרשי המגורים.

03 **תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים-**
מעונות יום, גני ילדים וכד' לחיזוק הקהילה הקיימת, תוך שילוב אוכלוסייה חדשה.

04 **הוספת חנויות לשכונה**



גן עץ האפרסק

התחדשות עירונית



עיריית יהוד-מונוסון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

תנופה מינהלת התחדשות עירונית יהוד-מונוסון

לרמן בן-שושן עיר אזור נוף

פז כלכלה והנדסה

איך תראה השכונה שלכם?

01 **חידוש המרחב הציבורי הפתוח-**
שדרוג פארקים וגינות ציבוריות.

02 **חידוש תשתיות-**
שיפור מערך שבילים ונגישות למגרשי המגורים.

03 **תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים-**
מעונות יום, גני ילדים וכד' לחיזוק הקהילה הקיימת, תוך שילוב אוכלוסייה חדשה.

04 **הוספת חנויות לשכונה**



גן עץ האפרסק

מסלול רשויות בהתחדשות עירונית



מסלול רשויות בהתחדשות עירונית

תוכנית שבה הרשות המקומית והרשות להתחדשות עירונית מקדמות את הפרויקט משלב התכנון.
עד כה אתם פעלתם במסלול מיסוי (יזמי) וכעת הוחלט שהפרויקט יקודם במסלול רשויות משום שצוות העירייה מעוניין להתייחס למתחם כמרחב כולל שישרת את תושבי המתחם והאזור.

אודות מסלול רשויות

מסלול רשויות הוא דרך לקדם הוא דרך לקדם פרויקטים גדולים של פינוי-בינוי, שבה העירייה (הרשות המקומית) והמדינה הן אלה שיוזמות ומנהלות את התכנון הראשוני של השכונה, במקום יזם פרטי. כך זה עובד בפועל:

01

תכנון ומימון ראשוני:
העירייה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מתכננות את המתחם - כולל הוספת שטחים ירוקים, מבני ציבור, כבישים ותשתיות - וממנות את הכנת תוכנית הבנייה (תב"ע).

02

יצירת ודאות:
מכיוון שהעירייה עצמה מתכננת את האזור, הסיכוי שהתוכנית תאושר גבוה מאוד, ובעלי הדירות יודעים בדיוק מה מתוכנן לקום.

03

בחירת יזם והטבות מס:
לאחר שהתוכנית מאושרת, הדיירים יכולים לבחור יזם פרטי שיבצע את הבנייה בפועל. בנוסף, המתחם מקבל הכרזה רשמית המעניקה הטבות ופטורים ממיסים (כמו מס שבח ומע"מ על שירותי בנייה).

04

בשורה התחתונה:
זהו מסלול שבו המדינה והעירייה לוקחות את האחריות על התכנון כדי להבטיח שהשכונה תתחדש בצורה מסודרת, בטוחה ומהירה יותר.



מתחם עץ האפרסק-מרכוס | יהוד-מונוסון

הצגת התהליך החברתי

תהליך הייעוץ החברתי

נקודות הממשק עם היועצים החברתיים

01 סקר תושבים ובעלי נכסים במתחם

02 כנסי שיתוף ציבור במהלך הפרויקט

03 הקמת נציגויות דיירים

04 הכשרת וליווי נציגויות דיירים

05 ליווי בחירת עורך דין דיירים



תפקיד היועץ החברתי

תפקיד היועץ החברתי

01 לשקף את המצב החברתי כיום במתחם.

02 להגיש המלצות חברתיות ותכנוניות אשר מביאות לידי ביטוי את הצורך בקרב האוכלוסייה הקיימת וזו שעתידה להיכנס למתחם.

03 בין היתר, תפקידו ללוות לאורך כל חיי הפרויקט את התוכנית ולשתף את הציבור בנעשה מבחינה תכנונית וחברתית.

אנא רישמו לעצמכם את השאלות ונשאיר זמן לשאלות והבהרות.
לא נעסוק היום בנושא קנייני וכן תכנון מפורט הנוגע למיקום הדירה וכו'.



צירי פעולות מקבילים



עיריית יהוד-מונוסון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

תנופה מינהלת התחדשות עירונית יהוד-מונוסון

לרמן בן-שושן עיר אזור נוף

פז כלכלה והנדסה

הציר התכנוני

קידום תב"ע ואישורה

הכרזה על המתחם | לימוד המצב הקיים | הכנה ועיבוד חלופות | דיון בוועדה מקומית | הגשה וקליטה בוועדה המחוזית | הפקדת התוכנית בפועל ופרסומה | אישור התוכנית

60 יום

השתתפות פעילה בצוות התכנון

שיתוף הציבור

כנס התנעה וסקר תושבים | כנס הצגת חלופות #2 | כנס שלב הפקדה #3

ביצוע

שיתוף ממוקד בהתאם לצרכים בשטח

ליווי שוטף ומענה זמין לתושבי המתחם ופעולות שיתוף ממוקדות

תפקיד נציגויות דיירים

מספר בעלי הדירות הפועלים בהתנדבות לטובת כלל בעלי הדירות.
לכל בניין בין 1-3 נציגים המוסמכים על ידי רוב בעלי הדירות בכל בניין.
כל בעל דירה המעוניין בכך יכול להיות נציג.

תפקידי הנציגות:

01	לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג האינטרסים והדעות בבניין.
02	לקיים הליך מסודר לבחירת עו"ד ואנשי מקצוע נוספים.
03	ליווי תהליך ההתקשרות עם היזם (בניית הסכם).
04	להיות שותפים בהליך התכנון.
05	לפעול לעדכון שוטף של בעלי הדירות.

נציגות דיירים מוסמכת לכל בניין הינה תנאי חובה לקידום תכנית התחדשות עירונית.
הנציגות אינה מורשת לחתום עבור בעלי הדירות על הסכמים וחוזים!



עיריית יהוד-מונוסון
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
תנופה
לרמן בן-שושן
פז כלכלה והנדסה

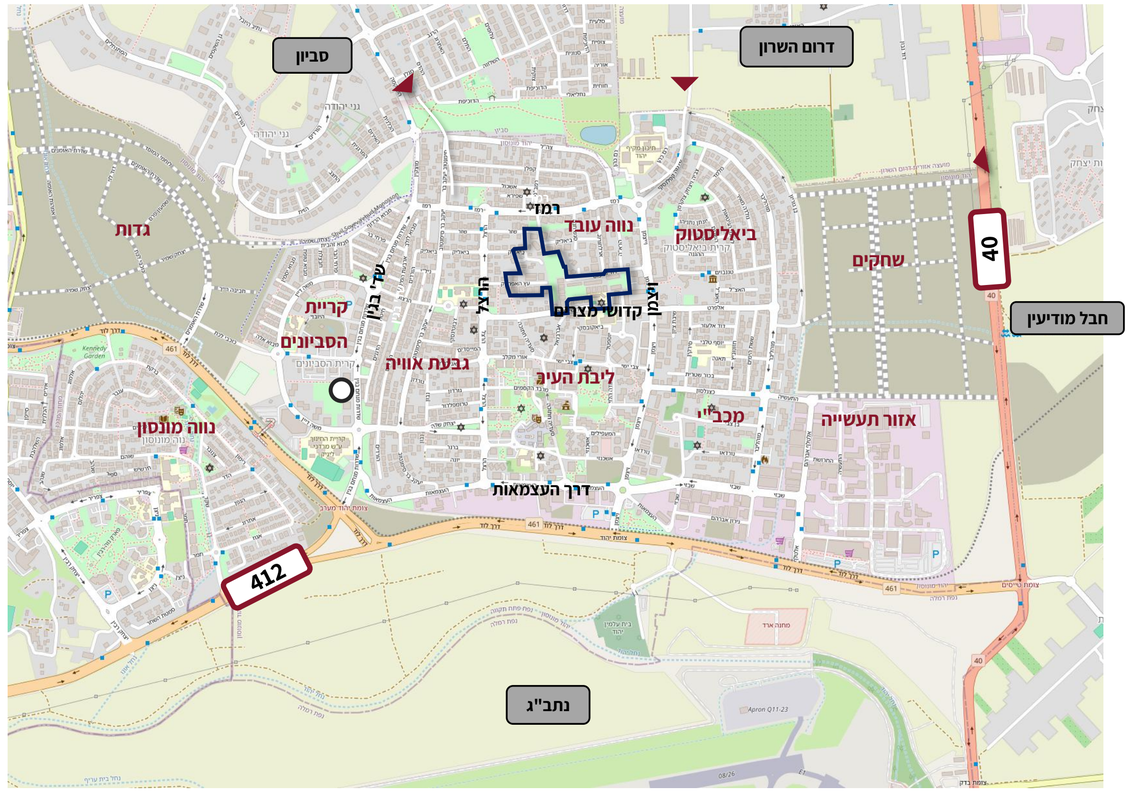
תפקיד עו"ד דיירים

עורך הדין של הדיירים משמש כנאמן ומגן הקיים עבור בעלי הזכויות, שתפקידו להבטיח את מלוא זכויותיהם, ביטחונם המשפטי והבטוחות הנדרשות מול היזם והרשויות. הוא מלווה את הדיירים משלב ניסוח ההסכם, דרך הפיקוח על עמידה בהתחייבויות ועד למסירת הדירות החדשות ורישומן.



הצגת מתחם התכנון

סקירה כללית | מיקום והקשר אזורי ועירוני



התמצאות

- שכונת נווה עובד
- ממוקמת בצפון העיר
- קרובה למרקם הוותיק של העיר



עיריית יהוד-מונוסון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

תנופה מינהלת התחדשות עירונית יהוד-מונוסון

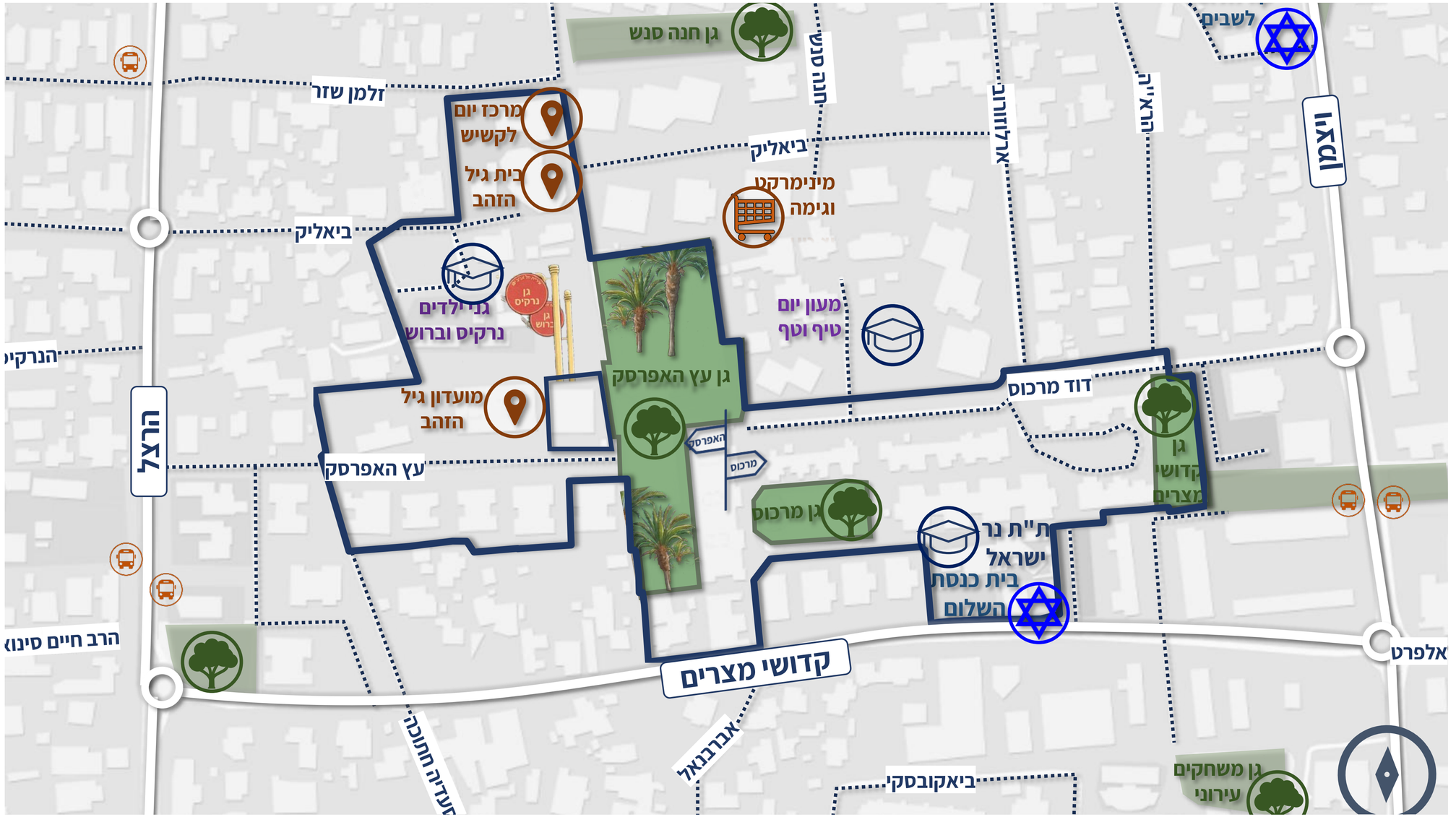
לרמן בן-שושן עיר אזור נוף

פז כלכלה והנדסה

סקירה כללית | גבולות התוכנית









עיריית יהוד-מונוסון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

תנופה
מינהלת התחדשות עירונית יהוד-מונוסון

לרמן בן-שושן
עיר אזור נוף

פז כלכלה והנדסה

מתחם עץ האפרסק-מרכוס | יהוד-מונוסון

עיריית יהוד-מונוסון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

תנופה
מינהלת התחדשות עירונית יהוד-מונוסון

לרמן בן-שושן
עיר אזור נוף

פז כלכלה והנדסה

שאלות לדיון

סקירה כללית | שאלות לדיון









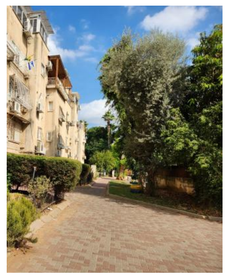


מה לשמר?

- באיזה גינה אתם מבקרים הרבה?
- באילו מבני ציבור אתם מבקרים בתדירות גבוהה?
- איך אתם מעדיפים להתנייד בשכונה?
- באיזה אזורים אתם הולכים ברגל?



סקירה כללית | שאלות לדיון











מה לשפר?

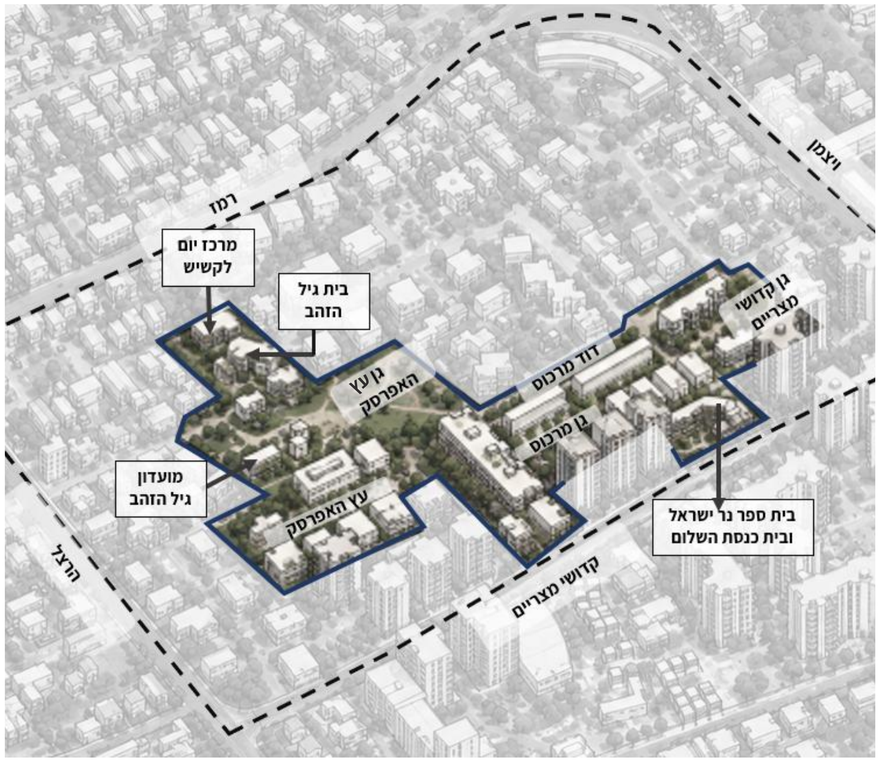
- אילו מבני ציבור חסרים בשכונה?
- אילו פעילויות קהילתיות הייתם רוצים לקיים בשכונה?
- אילו חנויות או עסקים הייתם רוצים שיהיו בשכונה?



סקירה כללית | שאלות לדיון

מה לשמר?
מה אתם אוהבים בשכונה?

מה לשפר?
מה אתם רוצים לשפר?



נגישות רגלית למבני ציבור וגינות
בתי ספר, גנים, פארקים

תנועה ברכב

חיבור לסביבה ולשאר חלקי העיר

חנויות בתי קפה

שטחי קהילה ומרחבים פתוחים



עיריית יהוד-מונוסון
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
תנופה מינהלת התחדשות עירונית יהוד-מונוסון
לרמן בן-שושן עיר אזור נוף
פז כלכלה והנדסה

יצירת קשר

הכוח לקידום התחדשות עירונית הוא שלכם בעלי הנכסים,
לכן שימרו על הכוח שלכם ועל הזכויות שלם!

עו"ד אריאל יוסף
מנהל תחום קהילה
03-5391627
dayarim@ye-mo.org.il

מור אביב
מזכירת המינהלת ומנהלת תרבות הדיור
03-5391293
mora@ye-mo.org.il

ארז סוצקוורין
היועץ החברתי של התוכנית
054-4985425
erez@bereshitgroup.co.il

המנהלת להתחדשות עירונית
058-7075157

