

**כנס הסברה ושיתוף ציבור**

**התחדשות עירונית  
במתחם הדר-אנילביץ**





# התחדשות עירונית

מנוף לפיתוח העיר  
ותושביה



## התחדשות עירונית- מנוף לפיתוח העיר ותושביה

ביוני 2019, הוקמה מינהלת להתחדשות עירונית (חלק מחוק הרשות להתחדשות עירונית) מתוך מטרה לחזק את תהליכי התחדשות עירונית בהרצליה- ביסוס עבודת התכנון תוך שילוב תהליכים חברתיים.

בהקמתה של המינהלת להתחדשות עירונית צורפה מנהלת קשרי קהילה אשר זמינה לתושבים למתן מענה ועזרה בהקמת נציגויות דיירים במתחמי פינוי בינוי תפקיד המינהלת לייעל, לתכלל וליזום תהליכי התחדשות עירונית בעיר הרצליה לטובת פיתוח המרקם הקיים תוך מתן דגש על היבטים חברתיים כחלק מהתכנון העירוני.



## מטרות המינהלת

- ניהול, ריכוז ויזום תהליכי התחדשות עירונית המקודמים בעיר הרצליה, לרבות:
- תכניות פינוי בינוי, תכניות בינוי-פינוי, תמ"א 38, תכניות מפורטות, תכניות אסטרטגיה במרקם העירוני הקיים ועוד.
- ליווי ומתן מידע לתושבים, יזמים ובעלי מקצוע השונים בתהליכי התחדשות העירונית.
- הסברה לתושבים בנושאים- תהליכי ההתחדשות העירונית, זכויות וחובות תושב בתהליך ועוד.
- סיוע ליזמים בקידום מיזמי התחדשות עירונית ביישוב באמצעות, הסברה, פרסום ועוד
- מיפוי ומעקב אחר הפרויקטים להתחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית.
- סיוע בהתארגנות תושבים לתהליך בחירת נציגויות, פניה ליזמים וכיו"ב







## צוות המינהלת להתחדשות עירונית

מתכנני המינהלת מלווים את התושבים, את מתכנני הפרויקטים והיוזמות המוצעות והיזמים לאורך תהליכי התכנון, תוך מסירת מידע ולווי מקצועי לאורך כל שלבי התכנון השונים.

מנהלת המינהלת - אדר' סיגל דיאמנט

[Sigal@herzliya.muni.il](mailto:Sigal@herzliya.muni.il)

תכלול הפרויקטים מבחינה תכנונית וחברתית, חיבור בין המינהלת, העירייה והרשות

הממשלתית להתחדשות עירונית.

מנהלת קשרי קהילה - אילה מידן

[ayalame@herzliya.muni.il](mailto:ayalame@herzliya.muni.il)

09-9656146

ליווי התושבים בתהליך ההתגבשות למתחם, לאורך שלבי התכנון ולאחריו- בשלבי האכלוס

וההתאקלמות במתחם החדש.

מנהלת תחום תכנון - אדר' ויקי וקס

[VikiW@herzliya.muni.il](mailto:VikiW@herzliya.muni.il)

קידום מדיניות תכנונית לפרויקטים, מיפוי ויזום פרויקטים והליכי תכנון בפרויקטים של

התחדשות עירונית.

מתכנן המינהלת - אדר' עומרי בר אילן

[OmriB@herzliya.muni.il](mailto:OmriB@herzliya.muni.il)

ליווי התושבים, מתכנני הפרויקטים והיוזמות המוצעות והיזמים לאורך תהליכי התכנון, תוך

מסירת מידע ולווי מקצועי לאורך כל שלבי התכנון השונים.

עובדת סוציאלית קהילתית- עו"ס דבי יוסף

[Debbie@herzliya.muni.il](mailto:Debbie@herzliya.muni.il)

קשר עם התושבים, בניית נציגויות, חיזוק הקהילה

מזכירת המינהלת - מעין בלו ליסנר

[MaayanB@herzliya.muni.il](mailto:MaayanB@herzliya.muni.il)

09-9591548

מקבלת את פני התושבים, המתכננים והיזמים, מנתבת ומפנה לגורמים הרלוונטיים ומספקת

שירות לתושב בכל פניה.

צוות המינהלת ישמח לעמוד לשירותכם במענה טלפוני, 09-9591548

ובשעות קבלת קהל במינהל הנדסה.



## התחדשות עירונית- מהי?

עם הקמת מדינת ישראל נבנו בישראל מבני שיכון, בתוך זמן קצר ובאיכות נמוכה הבתים ללא מיגון עמידה ברעידות אדמה ונגישות.

התחדשות עירונית נועדה לספק מענה לחדש בניי המגורים, כדי לאפשר לכל תושב את האפשרות לגור במרחב מתאים יותר, לשפר את איכות המגורים, הסביבה והתשתיות. בנוסף מספקת הזדמנות לשיקום ושדרוג מרחבים ציבוריים והחייאה של אזורים עירוניים ותיקים.

**ההתחדשות נעשית לטובת ובשיתוף פעולה עם בעלי הדירות.**

**זוהי הזדמנות לבעלי נכסים רבים אשר ביתם אינה מוגן וממוגן לשדרג את ביתם לבית חזק עמיד ותוך כדי שיפור הסביבה כולה**





## כלים להתחדשות עירונית

### תכניות פינוי בינוי / בינוי פינוי:

תהליך התחדשות עירונית שמתקיים במתחם המכיל לפחות 24 דירות, ונעשה בדרך של תהליך תכנון מרקם בראיה עירונית רחבה. התהליך כולל בניה מחדש של האזור הנבחר ("הקו הכחול"), תהליך הבניה כולל את מבני המגורים והתשתיות שלהם, הוספת מבני ציבור ושטחים פתוחים, שינוי גבהים וצפיפויות של מבני מגורים – הגדלת מספר הדירות לכל שטח קרקע תוך שמירה על שטחים פתוחים וציבוריים רבים לשימוש האוכלוסייה הקיימת במתחם והאוכלוסייה העתידית. התהליך מלווה על ידי מומחים מתחומים רבים כגון תחבורה, חינוך על גווניו השונים, איכות הסביבה, תשתיות, אגף שאיפ"ה וכו.



דוגמאות לפרוייקטים-תכניות פינוי בינוי בהרצליה





**פינוי בינוי: תכנית בה הדיירים עוברים לדירה זמנית וחוזרים לדירה החדשה על השטח המקורי שלהם בסיום הבנייה.**

**בינוי פינוי: תכנית בה הדיירים עוברים מידית לדירת קבע במיקום אחר והיזם בונה על השטח המקורי בניינים חדשים לשימוש.**

**כיום מקודמים בעיר הרצליה פרויקטי פינוי-בינוי ובינוי-פינוי שונים ברחבי העיר, ובשלב תכנון שונים.**



דוגמאות לפרוייקטים-תכניות פינוי בינוי בהרצליה

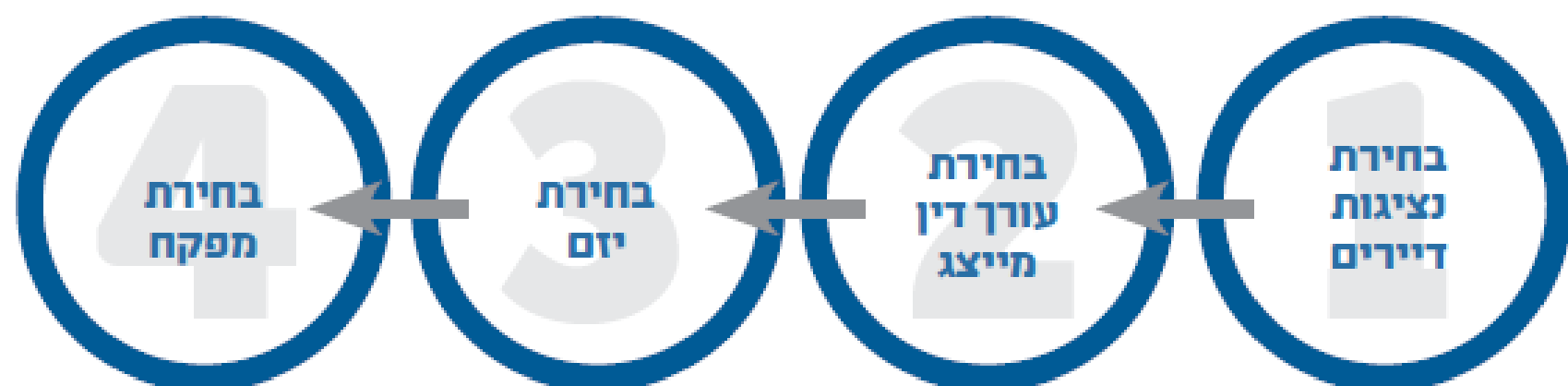


## קידום תהליכי התחדשות עירונית על ידי תושבים

כדי לייצר את ההסכמות, להפיג את החששות, לנהל את התהליך הקהילתי-חברתי ולספק את

הצרכים של כלל תושבי המקום, מומלץ לפעול בתהליך מוסדר:

1. גיבוש נציגות הדיירים תוך בחירה דמוקרטית של דיירי כל בניין מגורים
2. בחירת עו"ד מלווה ע"י נציגות הדיירים
3. בחירת יזם
4. בחירת מפקח ע"י נציגות הדיירים ובאמצעות מכרז





## גיבוש נציגות דיירים

מטרתה של **נציגות הדיירים** היא לייצג את האינטרסים של הדיירים אל מול הגורמים השונים - עו"ד / יזם / מתכנן והמינהלת להתחדשות עירונית, לתווך ולהעביר מידע לדיירים.

הלגיטימציה לעבודת הנציגות מבוססת על יחסי אמון בין הנציגות ובין הדיירים, מתוך תהליך בחירה דמוקרטי שנעשה.

עבודת הנציגות נעשית לרוב בהתנדבות, נמשכת על פני שנים רבות וכוללת יכולת הבנה של מורכבות התהליך ויכולת פישוט ותיווך לשאר הדיירים.

**הנציגות אינה ישות משפטית ואינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הנכסים ולהחליט החלטות מהותיות בפרויקט.**

**עם זאת, לרוב הסכם עם יזם או עם מארגן כולל מנגנון קבלת החלטות מהיר, שבמסגרתו הנציגות ממונה להיות מוסמכת להחליט החלטות בנוגע להתנהלותו השוטפת של הפרויקט.**



## תהליך בחירת נציגות הדיירים

עריכת אסיפת בעלי הנכסים, מוקדם ככל הניתן, לבחירת נציגות הדיירים. יש לפרסם את ההודעה על האסיפה- מיקום ומועד מדויק, לכל בעלי הנכסים לפחות שבוע לפני קיום הישיבה.

באסיפה יוסברו מטרותיה של הנציגות, תפקידיה וסמכויותיה:

א. איסוף מידע תוך כדי למידה והתייעצות עם אנשי מקצוע.

ב. סיוע בארגון הדיירים ובניית הסכמות ביניהם.

ג. איסוף מידע על צרכים מיוחדים ושוטפים של הדיירים בנוגע לפרויקט, סוגיות

שעולות מדיירים ומענה הולם במהלך כל התהליך.

ד. אופן עדכון שוטף לדיירים על סטאטוס הפרויקט- כגון: הודעות בתיבת דואר/ קבוצת

וואטסאפ וכד'. כאשר יש להתחשב באוכלוסיות בעלי צרכים מיוחדים, כגון קשישים,

עולים חדשים.

ה. בסוגיות משמעותיות-כגון בחירת עו"ד/יזם הפרויקט, הנציגות תהא מחויבת לכנס את

הדיירים למתן החלטה של כלל בעלי הנכסים.

:

**התחייבות חברי הנציגות:**

**אנו, החתומים מטה, מתחייבים לפני דיירי הבניין המשותף בכתובת האמורה לעיל כדלקמן:**

1. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצג מרב האינטרסים והדעות בבניין המשותף.
2. לפעול לקידום הפחיקט ומימושו אנב סיפוק מיטבי של הצרכים ושל הרצונות של מרבית הדיירים בבניין.
3. להימנע מיצירת כל קשר עם גורם יזמי, לרבות מאהבים, בהקשר של הפחיקט הרלוונטי, שלא במסגרת הנציגות.
4. להימנע מכל שימוש בעמדת הנציגות להשגת מטרת אישית באופן שאינן שקוף.
5. להצהיר בפומבי, ובפרט בפני יתר הדיירים, על כל ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
6. לפעול לעדכון שוטף של דיירי הבניין על התקדמות הפחיקט (פחותוקלים של ישיבות, החלטות ואישורים שהתקבלו וכיו"ב).
7. לתפקד בטף מתון הפועל להפצה של מידע ולסיוע בקבלת החלטות, ולא כטף הפועל להחלטות חשונות בשם הדיירים בבניין.
8. לפעול להענקת תוקף מחדש של הנציגות בכל שלוש שנים או לפעול לבחירות ולמינוי מחדש.

חתימה	תאריך	מספר טלפון	כתובת (בניין, כניסה, דירה)	מספר זהות	שם הנציג

**כתב הסמכת הנציגות והתחייבותם כלפי הדיירים**

יישוב: \_\_\_\_\_ חובב: \_\_\_\_\_ מספר בניין: \_\_\_\_\_  
 מספר הנציגות בבניין \_\_\_\_\_ ההסכם נגע לבניסות מס' \_\_\_\_\_  
 סך כל הדירות בבניסה \_\_\_\_\_ שמהן \_\_\_\_\_ הן דירות הדור הציבורי  
 אספת דיירים שבה נבחרה הנציגות התכנסה ביום \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_ והשתתפו בה \_\_\_\_\_ דיירים.  
 מהאסיפה נעדרו \_\_\_\_\_ דיירים.  
 באסיפה השתתף/ה מטעם העירייה/המנהלת העירונית מר/גב' \_\_\_\_\_

**הסמכת נציגי הבניין**

אנו, הדיירים בכתובת האמורה לעיל, מסכים בזאת את הדיירים המנויים להלן לשמש נציגות לסיוע בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבניין זה ולפעול בשמטו לצורך ביצוע ביחורים, העברת מידע והגשמת תהליך ההתחדשות למשן הדיירים. היכנו מודיעים בזאת שכל תוכנית או הסכם המגעים לבניין יובאו לאישורנו בכל מקרה. אין בכתב הסמכה זה בכדי להשליך על נושא התמורות לבעלי הנכסים מהמים, ככל ויתקבלו. אלו יקבעו בהסכם הסופי עם היזם. אין להאות בחתימתנו על טופס זה משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם או לשלם דבר. כתב מינוי והרשאה זה יכנס לתוקף עם חתימתם של לפחות מחצית מבעלי הנכסים בבית המשותף, כאשר לכל בעל נכס ישנה זכות חתימה אחת בלבד. כתב הסמכה זה החלטי ובלתי חוזר עד למועד קיום בחירות ומיני פציגות נבחרת חדשה.

ולראיה באנו על החתום:

מס' דירה	שם הדייר/ת	האם בעל/ת נכס?	חתימה	תאריך
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

**דוגמא לכתב הסמכה לנציגות מהאתר של  
 המנהלת להתחדשות עירונית,  
 באתר הנדסה, הרצליה**





## בחירת עו"ד מלווה

- לאחר התארגנות הדיירים מומלץ לבחור עורך דין מטעם בעלי הנכסים. מטרת עו"ד הדיירים הוא יצוג והגנה על האינטרסים וזכויות בעלי הנכסים, לרבות:
- א. יעוץ משפטי ויצוג בעלי הנכסים בשלבים השונים של קידום התכנית
  - ב. מו"מ תוך ייצוג בעלי מהנכסים עם יזם, במטרת בחירת יזם לתכנית
  - ג. ליווי בעלי מהנכסים בהכנת הסכמי התקשרות ובשלב חתימת ההסכם עם יזם
  - ד. יעוץ משפטי ופיקוח על תהליכי בחירת בנק מלווה, ביטוחים ובטוחות לבעלי הנכסים
  - ה. מעקב אחר ביצוע פעולות היזם בהתאם להסכם.

## טיפים לבחירת עו"ד מלווה:

- א. מומלץ לבחור עו"ד בעל ניסיון בתחום המקרקעין בכלל ובעסקות פינוי-בינוי בפרט.
- ב. מומלץ לערוך מכרז למספר מועמדים. בחירת המועמד תהא בהתאם לקריטריונים שיוחלטו ע"י הדיירים.
- ג. מומלץ לקבל



## בחירת יזם

כדי שהפרויקט יוכל לצאת לפועל על הדיירים לבחור יזם

טיפים לבחירת יזם: רצוי שהתהליך יהיה באמצעות הליך מכרז- במסגרתו יזמים בעלי ניסיון מתאים יוכלו להציע את שירותיהם בקידום התוכנית. לקראת המכרז מומלץ שנציגות הדיירים תוסמך ע"י בעלי הנכסים לקיים מו"מ יחד עם עורך הדין, ולבחון הצעות מטעם יזמים ולנהל מולם משא ומתן בשם כלל הדיירים. מומלץ לערוך את בדיקת החוסן הכלכלי של היזם וכן בדיקת כדאיות התמורה המוצעת. מומלץ לקבל המלצות מבעלי נכסים שהתקשרו עם אותו היזם בפרויקטים בעלי סדר גודל דומה.

## בחירת מפקד על הבניה

הליך זה אינו חוה בתהליך אך מומלץ מאוד המפקח מטעם הדיירים יכול לעקוב אחרי הבינוי ולתת דגשים ותנאים להמשך הבניה.



## נוהל לקידום תכניות התחדשות עירונית





## דיון והקשבה:

מה הייתי רוצה לראות בשכונה?

מה חשוב לי שיהיה בשכונה?

מינהלת  
התחדשות  
עירונית

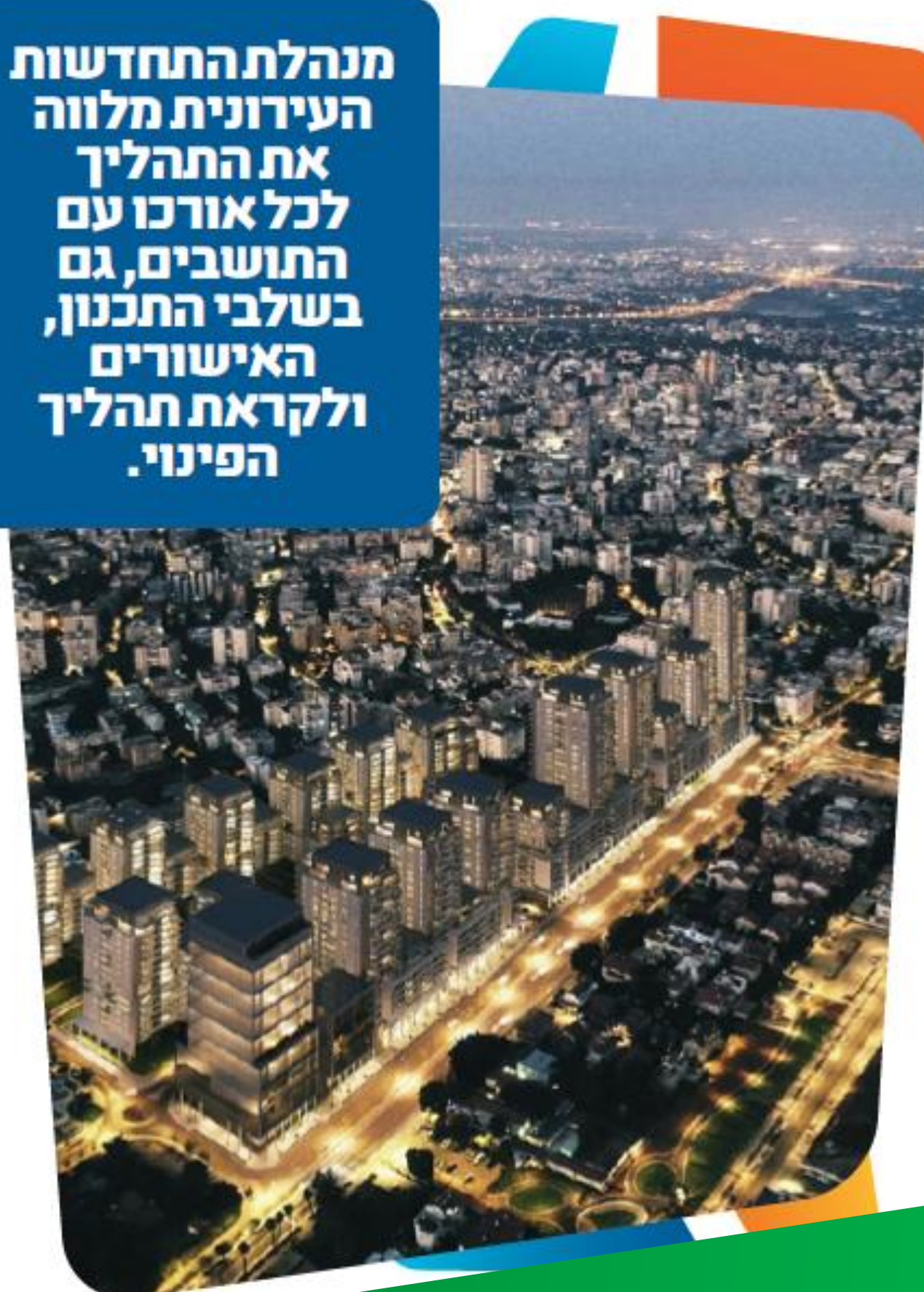


חזון והגשמה  
הרצליה  
עיריית הרצליה





**מנהלת התחדשות  
העירונית מלווה  
את התהליך  
לכל אורכו עם  
התושבים, גם  
בשלבי התכנון,  
האישורים  
ולקראת תהליך  
הפינוי.**



מנהלת התחדשות העירונית מלווה את התהליך לכל אורכו עם התושבים,  
גם בשלבי התכנון, האישורים ולקראת תהליך הפינוי.