

פרויקט פינוי בינוי ברחוב ויצמן 11-15

כנס שיתוף ציבור לדיירי השכונה



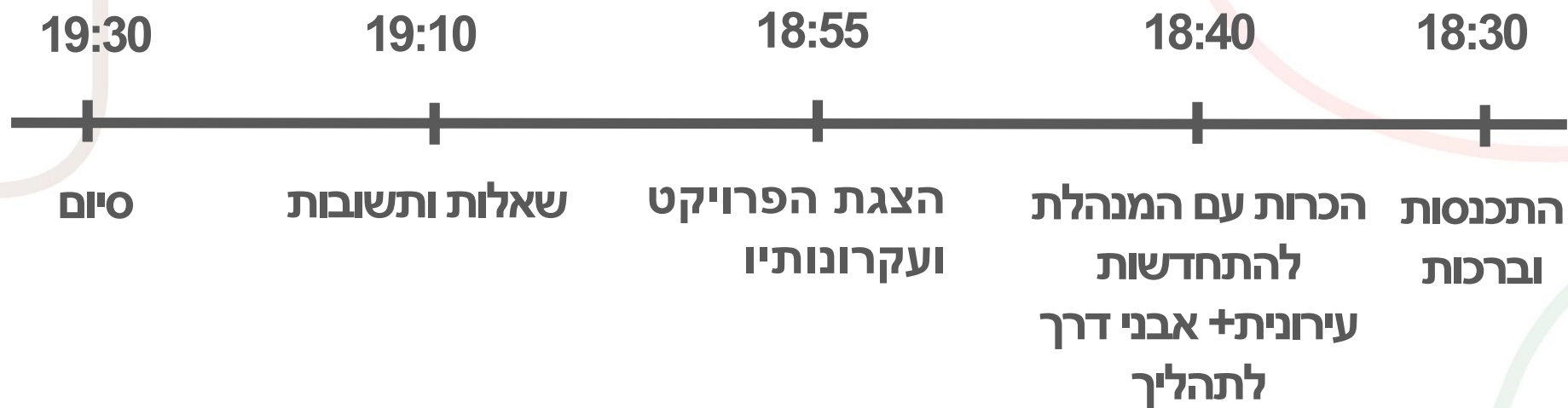
חזון והגשמה
הרצליה
עיריית הרצליה



מינהלת
התחדשות
עירונית
מינהל הנדסה הרצליה



מה מצפה לנו במהלך המפגש?



מה מתאפשר בהתחדשות של מתחם- בהליך של פינוי בינוי

ברמת הבניין והמתחם:

- בניין חדש בסטנדרט מודרני עם מעלית, תוספת ממ"ד ומרפסת
- פתרונות חנייה – חניונים תת קרקעיים
- פיתוח כלכלי של המתחם
- חידוש כולל של התשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז.



מה מתאפשר בהתחדשות של מתחם- בהליך של פינוי בינוי

במרחב ובסביבה:

- טיפול במרחב הציבורי – חידוש ושדרוג פארקים, תוספת גינות ושטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל
- נגישות במתחם ובמרחב
- שיפור מערך הרחובות והכבישים
- תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים – מעונות יום, גני ילדים, בית ספר, בית כנסת.



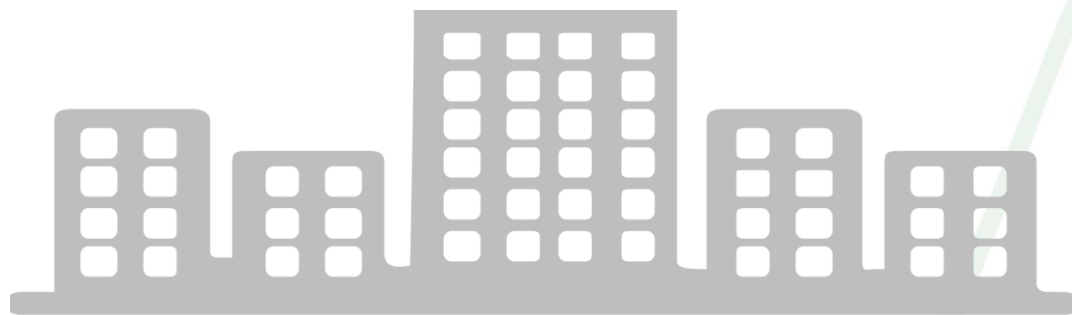
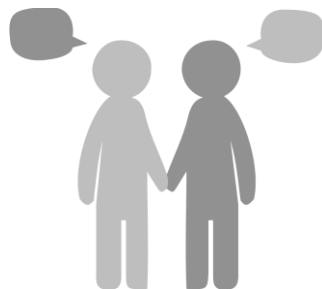
תכניות בינוי פינוי - כלי להתחדשות עירונית

- תהליך התחדשות עירונית למתחם המכיל מינימום 24 דירות.
- התהליך נעשה במתווה של תכנית בנין עיר- תהליך תכנוני שנעשה בהסכמת בעלי הדירות. תכנית מקנה זכויות בנייה ומגדיר שימושים אפשריים.
- התהליך כולל שינויים הממצב הקיים באזור הנבחר שנקרא "הקו הכחול", שכוללים: שינוי גובה מהקיים, תוספת דירות לקיים (צפיפות), שינויים ותוספות לתשתיות הנדסיות ותחבורה והוספת שטחי ציבור.
- מאפשרות הקלות כלכליות (מיסויות), המניעות את ההתחדשות בהיבט הכלכלי.
- התהליך מלווה במומחים מתחומים מקצועיים רבים: תנועה ותחבורה, חינוך, איכות הסביבה, תשתיות, שאיפ"ה (פתרונות אשפה), חברה, כלכלה ועוד.



המנהלת להתחדשות עירונית- לפיתוח העיר וליווי תושבים

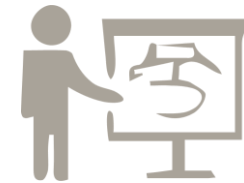
ניהול תהליכי ההתחדשות העירונית בהרצליה-
תהליכי התכנון, על כל הרובדים
תוך שילוב תהליכים והיבטים חברתיים באופן אורגני.



המנהלת להתחדשות עירונית- לפיתוח העיר וליווי תושבים

המנהלת להתחדשות עירונית- מלווה ומסייעת לתושבים בתהליך
באמצעות-

- הסברה בנושא תהליכי ההתחדשות וזכויות וחובות התושבים
- קיום שיתופי ציבור בשלבי התכנית השונים
- מוקד לפניות תושבים
- ליווי התושבים לקראת שלב הביצוע



בנוסף מסייעת המנהלת לזמים, אדריכלים ויתר בעלי מקצוע בקידום מיזמי
התחדשות עירונית



צוות המנהלת להתחדשות עירונית

המנהלת העירונית מהווה חלק ממנהל הנדסה ובהתאם מספקת יעוץ ולווי תכנוני וחברתי.

צוות המנהלת מלווה את התושבים, את מתכנני הפרויקט, היוזמות והיזמים.

מנהלת המינהלת – אדר' סיגל דיאמנט
מזכירות המינהלת- מעין בלו ליסנר

תחום חברה וקהילה

מנהלת תחום קהילה- עדי אנגרט
עו"ס קהילה- דבי יוסף

תחום תכנון

מנהלת תחום תכנון- אדר' ויקי וקס
אדריכלית- אדר' אנה יגנטוב

Urban@herzliya.muni.il

09-9656146

052-2972941



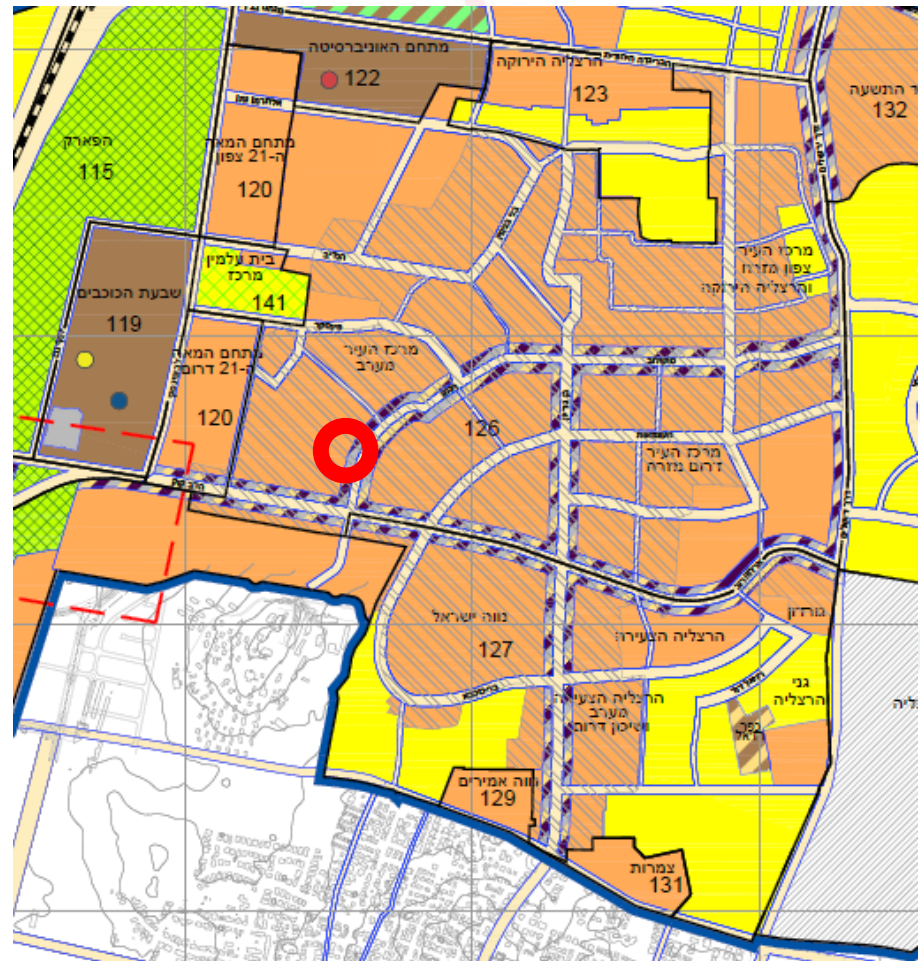
מוזמנים להיות איתנו בקשר

אבני הדרך בקידום תכנית פינוי בינוי



מדיניות עירונית לסביבת המתחם

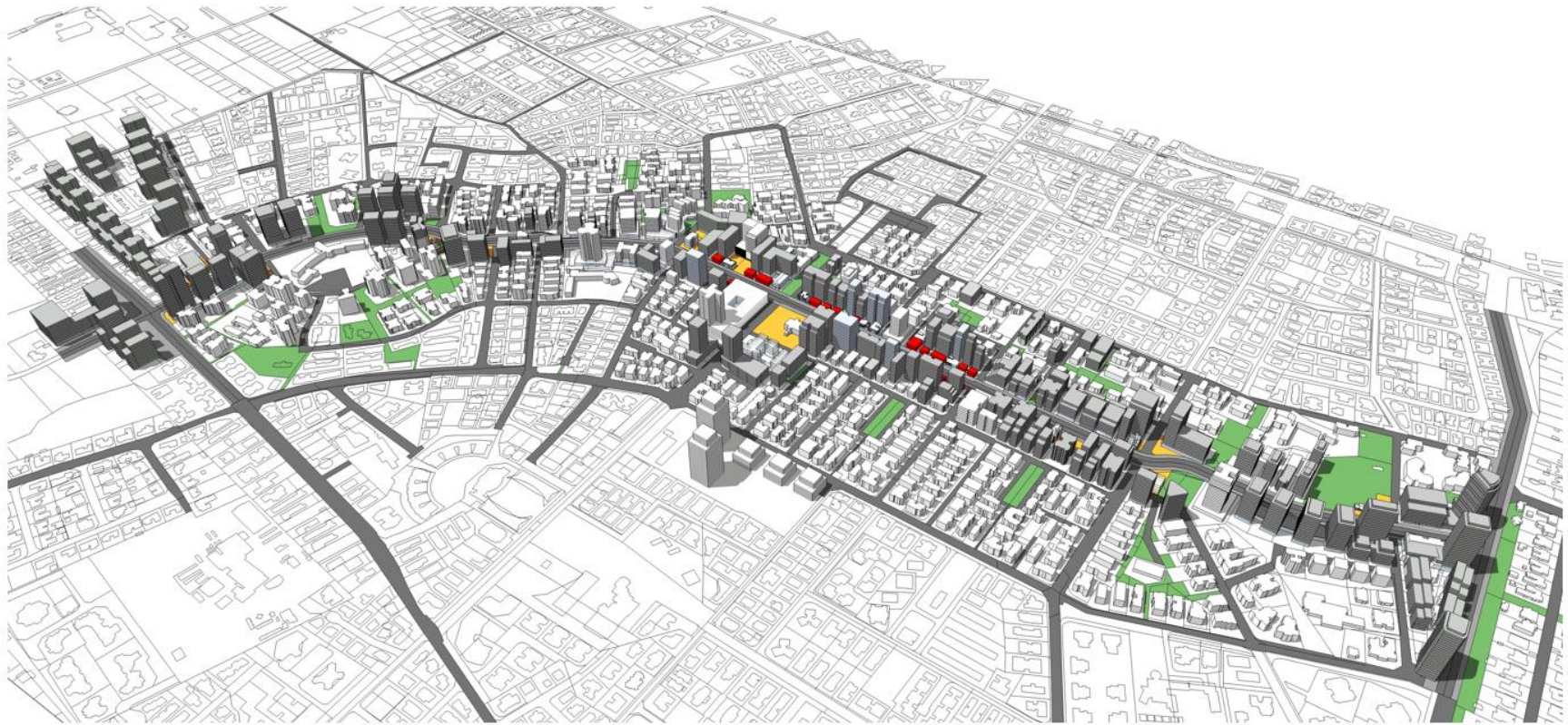
להשלים תשריט יעודי קרקע
מתכנית המתאר הכוללנית,
2019



תכנית המתאר הכוללנית,
2019

מדיניות עירונית לסביבת המתחם

עמוד 78



הרצליה | התחדשות עירונית | רחוב סוקולוב |

עיצוב עירוני

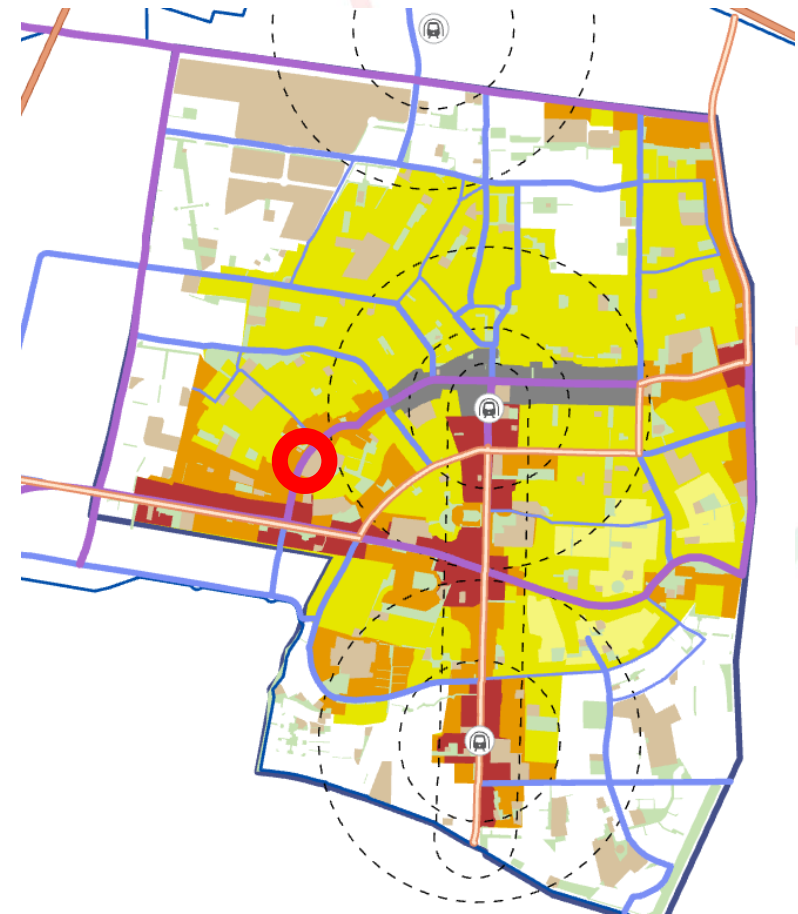


מדיניות עירונית לסביבת המתחם

| מוקדים | דפוסי בינוי | חזית לרחוב | שימושים | צפיפות מקס' ברטו |
|---|--|--|-------------------------|---|
| מוקדים עירוניים לפיתוח והעצמת זכויות (כ-70% מגורים) | עד 25 קומות | חזית מסחרית/ציבורית, זיקות הנאה לציבור | מעורב – יחס מגורים גבוה | 30 יח"ד לדונם |
| מוקדים עירוניים (כ-85% מגורים) | עד 15 קומות | חזית מסחרית/ציבורית, זיקות הנאה לציבור | מעורב – יחס מגורים גבוה | 25 יח"ד לדונם |
| מערך היסטורי (כ-85% מגורים) | עד 12 קומות | חזית מסחרית/ציבורית, זיקות הנאה לציבור | מעורב – יחס מגורים גבוה | 25 יח"ד לדונם |
| התחדשות מרקמית מוטת מגורים (כ-90% מגורים) | עד 9 קומות (בכפוף לחתכים (ראה פירוט) | אין חובת חזית מסחרית | מוטה מגורים מובהק | לפי תכניות חלות (חושב על פי מכפיל 2.5) |
| התחדשות מרקמית מוטת מגורים (כ-100% מגורים) | עד 5.5 קומות (בכפוף לחתכים (ראה פירוט) | ללא חזית מסחרית | מגורים בלבד | לפי תכניות חלות (חושב על פי 8 יח"ד לדונם) |
| מרקם לשימור תבנית הבניה הקיימת | על פי הקיים | על פי הקיים | מגורים (על פי הקיים) | על פי הקיים |

מסלול מוקדים

מסלול מרקמים



תכנית האסטרטגית להתחדשות מרכז העיר, 2022

שלבים בהובלת תהליך פינוי בינוי על ידי דיירים

1. בחירת נציגות דיירים V

2. בחירת עורכי-דין (ובעלי מקצוע אחרים מטעם

הדיירים) V

3. מכרז יזמים (בעזרת עורכי הדין) 

4. בחירת יזם



שאלות ותשובות



חזון והגשמה
הרצליה
עיריית הרצליה



מינהלת
התחדשות
עירונית

מינהל הנדסה הרצליה



שאלות ותשובות

לוחות זמנים להתחלה ולסיום: מה הצפי?
מה קורה עם שמאים תחבורה ואשפה ומה עם השטחים שהייה?
איך ניתן לקדם את הפרויקט?
תשלומי ארנונה ומיסים בזמן הבנייה קיימים?
לא מעוניינים בגן ילדים בבניינים.

האם יש אפשרות לקבל פיצוי כספי בטרם התחיל הפרויקט? כלומר למכור ליזם את הדירה...או
משהו כזה..?

כיצד בוחרים איזה דירה יקבל כל דייר?

האם יש חברה יזמית שנבחרה לשם כך: מה שמה?

האם החוזה איתה נגיש להערות הציבור?

האם רמת הגמר והמפרט לדירות שייבנו כבר סגור?

רוצים לקבל דירה חלופית בשווי הדירה החדשה במקום לעבור לדירה שכורה ולחזור

מה הפיצוי למשכירי הדירות בזמן הבנייה עד לאכלוס?





חזון והגשמה
הרצליה
עיריית הרצליה



מינהלת
התחדשות
עירונית
מינהל הנדסה הרצליה



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

Urban@herzliya.muni.il

09-9656146

052-2972941

תודה על ההקשבה

תודה על זמנך



מינהל הנדסה הרצליה