



חזון והגשמה
הרצליה
עיריית הרצליה



מינהל
התחדשות
עירונית
מינהל הנדסה הרצליה



כנס הסברה ושיתוף ציבור מתחם ויצמן 22-26

דצמבר 2020

התחדשות עירונית

תכנון

- מיפוי ומעקב
- תוכניות פינוי בינוי
- תמ"א 38
- ליווי לתושבים
- זכויות וחובות בתהליך

כלכלה

קהילה

- ליווי יזמים
- תכניות אסטרטגיה
- סיוע בהתארגנות לנציגות
- מידע על תהליכים
- הסברה ופרסום

מטרות המינהלת

- ניהול ריכוז ויזום **תהליכי התחדשות עירונית** המקודמים בעיר הרצליה, לרבות: תוכניות בינוי פינוי, תוכניות פינוי בינוי, תמ"א 38, תוכניות מפורטות, תוכניות אסטרטגיה במרקם העירוני הקיים ועוד.
- **ליווי ומתן מידע לתושבים**, יזמים ובעלי מקצוע השונים בתהליכי התחדשות העירונית.
- **הסברה לתושבים** בנושאים - תהליכי התחדשות עירונית, זכויות וחובות תושב בתהליך ועוד
- **סיוע ליזמים** בקידום מיזמי התחדשות עירונית 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

מלווים את התושבים, את מתכנני הפרויקט, היוזמות והיזמים לאורך תהליך התכנון.

מנהלת המינהלת – אדר' סיגל

דיאמנט

מזכירת המינהלת- מעין בלו ליסנר

תחום תכנון

מנהלת תחום תכנון- אדר' ויקי וקס
מתכנן- עומרי בר אילן

תחום חברה וקהילה

מנהלת תחום קהילה- אילה מידן
עו"ס קהילה- דבי יוסף

Urban@herzliya.muni.il

09-9656146



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 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



חזון והגשמה
הרצליה
עיריית הרצליה



מינהל
התחדשות
עירונית
מינהל הנדסה הרצליה



תכניות בינוי פינוי / פינוי בינוי- כלי להתחדשות עירונית

תהליך התחדשות עירוני שמתקיים במתחם של לפחות 24 דירות ונעשה בדרך של תכנון מרקם בראיה עירונית רחבה.

התהליך כולל בניה מחדש של האזור הנבחר "הקו הכחול", וכולל בתי מגורים, תשתיות, הוספת מבני ציבור ושטחים פתוחים, שינוי גבהים וצפיפות של מבני מגורים.

התהליך מלווה על ידי מומחים מתחומים מקצועיים רבים כגון תנועה ותחבורה, חינוך, איכות הסביבה, תשתיות, שאיפ"ה(אצירת אשפה), חברה, כלכלה ועוד.

פינוי בינוי- דיירים עוברים לדירה זמנית וחוזרים לדירה חדשה על השטח המקורי שלהם.

התהליך שם דגש מיוחד על שמירה של שטחים ציבוריים ושטחים פתוחים למען האוכלוסייה



הזדמנויות בפרויקט פינוי-בינוי לתושב

התושב- בעל הנכס הוא השחקן המשמעותי להנעת התהליך

- בניין חדש ונגיש העומד בתקני רעידות

אדמה

- תשתיות חדשות ומודרניות

- שיפור המרחב הציבור

- השבחת הנכס

ללא עלות מצד הדיירים

חששות בפרויקט פינני-בינני לתושב

- תהליך אורך של מספר שנים- דורש סבלנות ואורך

רוח

- אי ודאות לאורך התהליך

- אי נוחות- מעבר למגורים זמניים

- מעלה את צפיפות האוכלוסייה

- מעלה את ההוצאות החודשיות- אחזקה וארנונה

האתגרים לדיירים בהתחדשות עירונית

- הסכמות בין הדיירים- מצריך שיתוף

פעולה

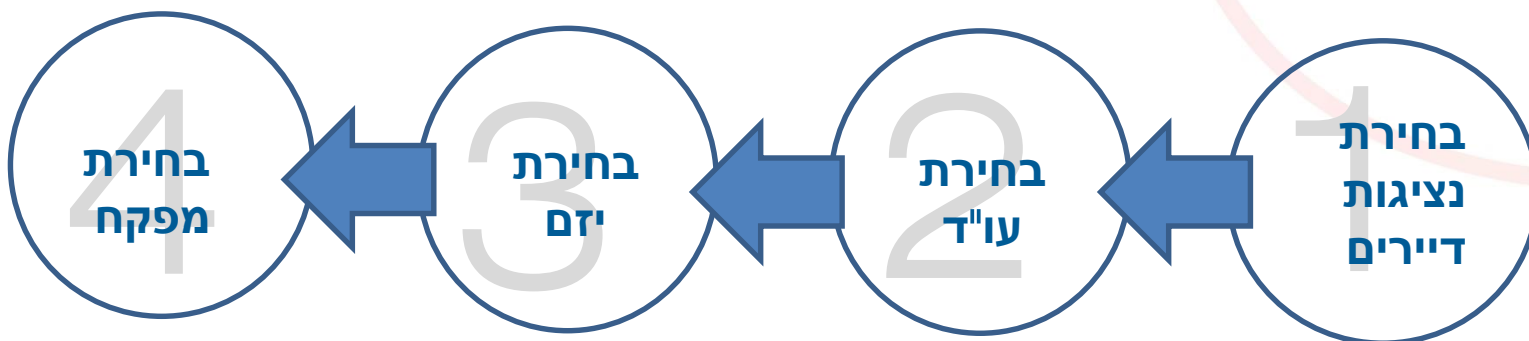
- השקעת זמן ומעורבות מצד בעלי הדירות

- דורש אורך רוח וסבלנות.

- חשש מיזמים ש"יעבדו עליהם"

- עזיבת הבית לתקופת הבניה

קידום תהליכי התחדשות עירונית על ידי תושבים



חשיבות קיום של נציגות דיירים

- ייצוג אינטרסים של הדיירים אל מול הגורמים השונים - עו"ד/ יזם/ מתכנן והמינהלת להתחדשות עירונית תוך והעברת מידע לדיירים.
- יצירת יחסי אמון ולגיטימציה מתוך בחירות דמוקרטיות
- עשייה התנדבותית, לאורך שנים רבות, הכוללת 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 אסיפה לכלל בעלי הנכסים במועד המוקדם ביותר.
יש לפרסם לפחות שבוע לפני האסיפה

מטרות הנציגות:

- ✓ איסוף מידע תוך למידה והתייעצות עם אנשי מקצוע
- ✓ סיוע בארגון הדיירים ובניית הסכמות ביניהם
- ✓ איסוף מידע על צרכים מיוחדים ושוטפים של הדיירים בנוגע לפרויקט
- ✓ עדכון שוטף על סטטוס התוכנית- תוך התחשבות באוכלוסיות שונות
- ✓ איסוף כלל בעלי הנכסים לפני החלטות משמעותיות

דוגמה למסמך בחירת נציגות דיירים

כתב הסמכת הנציגות והתחייבותם כלפי הדיירים

ישוב: _____ חוב: _____ מספר בנין: _____
 מספר הכניסות בבנין _____ ההסכם נוגע לכניסות מס' _____
 סך כל הדירות בכניסה _____ שמה _____ הן דירות הדיור הציבורי
 אספת דיירים שבה נבחרה המציינת התכנסה ביום _____/_____/____ והשתתפו בה _____ דיירים.
 מהאסיפה נבחר _____ דיירים.
 באסיפה השתתף/ה מטעם העירייה/המנהלת העירונית מר/גב' _____

הסמכת נציגי הבניין

אנן, הדיירים בכתובת האמורה לעיל, ממנים בזאת את הדיירים המנויים להלן לשמש מציינת לסיוע ביקורם תהליך ההתחדשות העירונית בבנין זה ולפעול בשמנו **לסורך ביצוע ביהורם, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות למען הדיירים.** היננו מודיעים בזאת שכל תוכנית או הסכם המגעים לבנין יובאו לאישורנו בכל מקרה. אין בכתב הסמכה זה בכדי להשליך על נושא התמורות לבעלי הנכסים מהמיזם, ככל ויתקבלו. אלו יקבע בהסכם הסופי עם היזם. אין לראות בחתימתנו על טופס זה משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם או לשלם דבר. כתב מינוי והרשאה זה ייכנס 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 ופיסי פציטת 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				
11				
12				
13				
14				
15				
17				
18				
...				

התחייבות חברי הנציגות:

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

- לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצג מרב האינטרסים והדעות בבנין המשותף.
- לפעול לקידום הפרויקט ומימושו אגב סיפוק מיטבי של הצרכים ושל הרצונות של מרבית הדיירים בבנין.
- להימנע מיצירת כל קשר עם גורם יזמי, לרבות מארגונים, בהקשר של הפרויקט הרלוונטי, שלא במסגרת הנציגות.
- להימנע מכל שימוש בעמדת הנציגות להשגת מטרת אישית באופן שאינו שקוף.
- להצהיר בפומבי, ובפרט בפני יתר הדיירים, על כל ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
- לפעול לעדכון שוטף של דיירי הבנין על התקדמות הפרויקט (פחותוקולם של ישיבות, החלטות ואישורים שהתקבלו וכיו"ב).
- לתפקד כגוף מתווך הפועל להפצה של מידע ולסיוע בקבלת החלטות, ולא כגוף הפועל להחלטת החלטות חשובות בשם הדיירים בבנין.
- לפעול להענקת תוקף מחדש של הנציגות בכל שלוש שנים או לפעול לבחירות ולמינוי מחדש.

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

כתב ההסמכה נמצא באתר מינהלת התחדשות

[כאן](#)

בחירת עו"ד מלווה

לאחר התארגנות הדיירים מומלץ לבחור עו"ד מטעם בעלי הנכסים

מטרת העו"ד הוא ייצוג והגנה על האינטרסים וזכויות בעלי הנכסים לרבות:

- יעוץ משפטי וייצוג בעלי הנכסים בשלבים השונים
- מו"מ בבחירה מול יזם, תוך ייצוג בעלי הנכסים
- ליווי בעלי הנכסים בהכנת הסכמי התקשרות ובשלב חתימת ההסכם עם יזם
- יעוץ משפטי ופיקוח על תהליכי בנק מלווה, ביטוחים ובטוחות לבעלי הנכסים
- מעקב אחר ביצוע פעולות היזם בהתאם להסכם

טיפ חשוב!

כדי להמנע מניגוד עניינים על העו"ד לייצג רק את בעלי הנכסים ולא את היזם

בחירת יזם

- כדי שהפרויקט יצא לפועל על בעלי הדירות לבחור יזם אחד לפרויקט
- מומלץ שתהליך בחירת היזם יתבצע במכרז
- במכרז יציגו יזמים בעלי ניסיון מתאים את שירותיהם בקידום התוכנית.

- מומלץ כי הנציגות תנהל משא ומתן מול היזם יחד עם העו"ד
- ויביאו לאישור סופי של ההצעה למול בעלי הדירות

בחירת מפקח

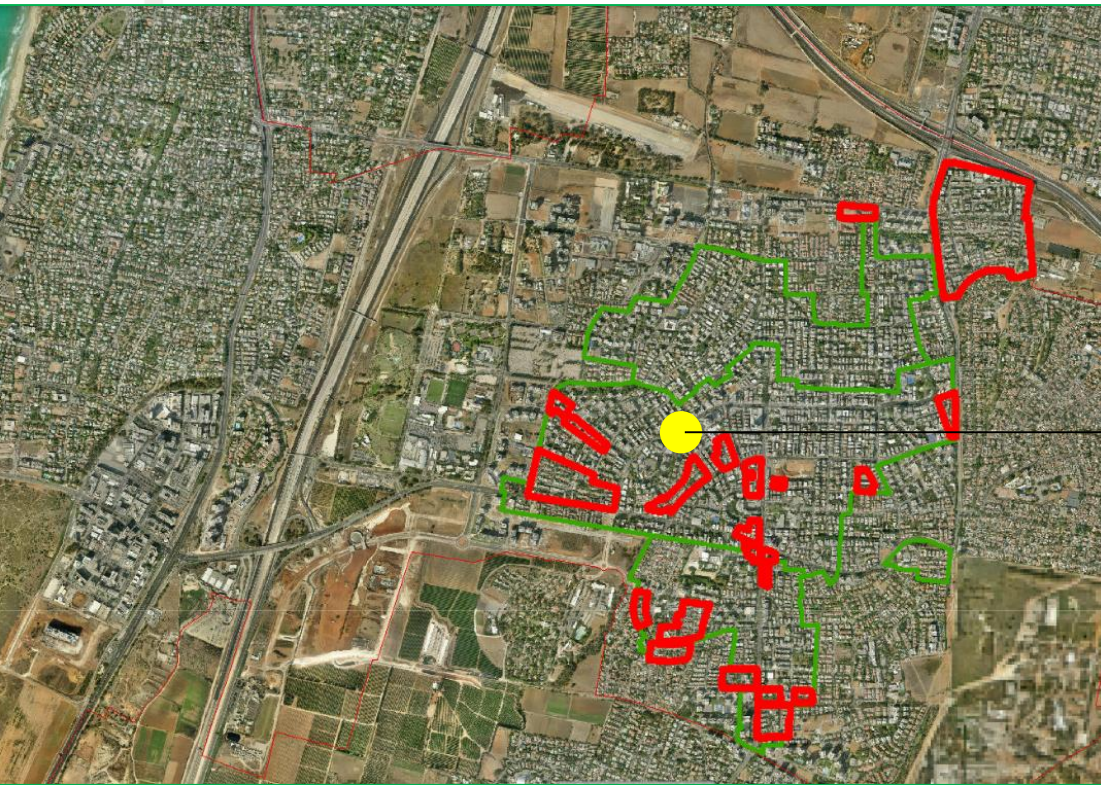
- הליך זה אינו חובה אך מומלץ מאוד.
- המפקח מטעם הדיירים יכול לעקוב אחרי הבינוי ולתת דגשים ותנאים להמשך בניה

נוהל לקידום תכניות התחדשות עירונית



מתחם וייצמן 22-26

- תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי
- גודל מתחם - כ-3.15 דונם
- מיקום - גובל ברחובות וייצמן וריינס
- סמוך לשטח ציבורי פתוח ובנוי
- מכיל שטחי מגורים



מתחם וייצמן 22-26

פאנל שאלות ותשובות

איך יראה פרויקט?

מהם אחוזי הבניה?

רקע

**מדוע יש צורך במסחר כאשר בכל הרחוב
כיום רק 3 בניינים עם חנויות- ממש ליד
הבניינים יש מרכז קניות צמוד?**

מהן מספר החניות המאושרות?

האם יהיה מסחר בקומה התחתונה? האם הוא יהיה סגור בשבת?



כמה זמן ייקח הפרויקט?

מתי נראה את הפרויקט בפועל?

כמה אחוז חתימות יש כיום?

האם יתכן שמישהו אחד יקבל יותר מאשר אחרים?

תודה על זמנך



מינהל הנדסה הרצליה