



חזון והגשמה
הרצליה
עיריית הרצליה



מינהלת
התחדשות
עירונית
מינהל הנדסה הרצליה



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

שיכון גורדון המתחדש

כנס שיתוף ציבור לדיירי השכונה

מיד נתחיל בשידור



חזון והגשמה
הרצליה
עיריית הרצליה



מינהלת
התחדשות
עירונית
מינהל הנדסה הרצליה



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

שיכון גורדון המתחדש

כנס שיתוף ציבור לדיירי השכונה

איך ינוהל המפגש?

- ✓ כל המשתתפים יהיו במצב "שקט" לאורך המפגש פרט לדובר, כדי שכולם יוכלו לשמוע את הנאמר.
- ✓ בחלק השני של המפגש נתחלק לקבוצות. שם אפשר יהיה לשאול, להעיר/להאיר ולהגיב.

מה מצפה לנו במהלך המפגש?

| | | | | | |
|-------|---------|------------|-----------|--------------------------------------|-----------------|
| סיכום | דיון | הצגת אתגרי | הצגת צוות | הכרות עם המנהלת | התכנסות |
| 18:30 | בקבוצות | התכנית | התכנון | להתחדשות עירונית. מושגים | וברכות 17:00 |
| | | | | בהתחדשות עירונית, מטרת התוכנית | |



צוות התכנית

עיריית הרצליה

- אדר' חנה חרמש- מהנדסת העיר
- אדר' מוניקה זר-ציון- אדריכלית העיר מנהלת להתחדשות עירונית-
- אדר' סיגל דיאמנט- מנהלת המינהלת
- אדר' ויקי וקס- מנהלת תחום תכנון
- אילה מידן- מנהלת תחום חברה
- טל עברון- מנהלת מחלק' פיתוח
- אביבה מלכה- מנהלת אגף תשתיות
- אירינה גולדברג- מנהלת מחלק' מבני ציבור

הרשות להתחדשות עירונית

- גורי נדלר- מנהל אגף בכיר תכנון
- ערן אבני- מנהל תחום תכנון

צוות מקצועי

- HQ אדריכלות- אדר' ארז אלה אדר' דניאל ליטאי
- ניהול הפרוייקט- סיטילינק, איריס יפה
- שמאות-פז כלכלה
- אדריכלות נוף- סטודיו בר מאור
- תנועה- מורן הנדסה
- ניקוז מים וביוב - ענבל אברהם
- פרוגרמה- ויה פלאן
- עצים- אדיר אלווס
- סביבה - לשם שפר-
- תכנון חברתי - ד"ר דפנה בן ברוך, שרון בראל, חברת אשחר.

מהי התחדשות עירונית?

תכנון

כלכלה

קהילה

- שיפור מצבם הפיסי של הבניינים והתשתיות התומכות במרקמים העירוניים
- חידוש חזות פני העיר
- שדרוג המרחב הציבורי והפעילות בו
- שיפור הקישוריות והנגישות במרחב העירוני
- ניצול מיטבי של הקרקע, תוך שמירה על שטחים וריאות ירוקות.
- מנוף לצמיחה כלכלית של העיר הקיימת
- חיזוק הקהילה הקיימת של אוכלוסיית העיר



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



תכניות בינוי פינוי / פינוי בינוי- כלי להתחדשות עירונית

- תהליך התחדשות עירונית **למתחם המכיל מינימום 24 דירות** ונעשה בראיה עירונית רחב
- התהליך כולל שינויים-פיתוח ובניה מחדש באזור הנבחר שנקרא "**הקו הכחול**":
 - מבני מגורים- בניה חדשה שכוללת מיגון, הסדרת נגישות הסדרת חניות , שינוי גבהים וצפיפות של מבני מגורים.
 - תשתיות הנדסיות ותנועה- הסדרת תשתיות חדשות מבני ציבור ושטחים פתוחים- העצמה והוספה

- תכניות אלו 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

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



המנהלת להתחדשות עירונית- לפיתוח העיר וליווי תושבים

- המנהלת להתחדשות עירונית הוקמה במטרה לחזק את תהליכי התחדשות עירונית בהרצליה ולבסס את **עבודת התכנון** תוך שילוב **תהליכים חברתיים**.
- תפקיד המינהלת לייעל, לתכלל וליזום **תהליכי התחדשות עירונית** בעיר הרצליה, באמצעות הכלים-תכניות בינוי פינוי, תכניות פינוי בינוי, תמ"א 38, תכניות מפורטות, תכניות אסטרטגיה לטובת פיתוח מיטבי של העיר הקיימת תוך מתן דגש על **היבטים חברתיים** כחלק מהתכנון העירוני.
- בין מטרות המנהלת **ללוות ולסייע לתושבים** בתהליך באמצעות- הסברה בנושא תהליכי התחדשות עירונית וזכויות וחובות התושבים, קיום שיתופי ציבור לטובת שילוב הציבור בתהליכי התכנון וסיוע בהתארגנות והקמת נציגויות תושבים.
בנוסף סיוע ליזמים, אדריכלים ויתר בעלי מקצוע בקידום מיזמי התחדשות עירונית

מקומה של המינהלת להתחדשות עירונית

המנגנון העיקרי המניע תהליכי התחדשות עירונית, הוא מנוע כלכלי-תכנוני- חברתי, המערב מספר גורמים:



תושבי העיר
שיפור איכות המגורים
והשבחת נכסיהם

המינהלת
להתחדשות
עירונית

יזמים

כח מניע על בסיס
כלכלי

עירייה

חידוש תשתיות עירוניות
חידוש והחייאת המרחב העירוני
שדרוג המגורים לרווח התושבים



תהליך התחדשות עירונית כרוך בשמירה
על מאזן כוחות בין הגורמים השונים.

צוות המינהלת להתחדשות עירונית

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

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

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

תחום חברה וקהילה

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

תחום תכנון

מנהלת תחום תכנון- אדר' ויקי וקס
אדריכל- אדר' עומרי בר אילן
אדריכלית- אדר' אנה יגנטוב

Urban@herzliya.muni.il

09-9656146

052-2972941

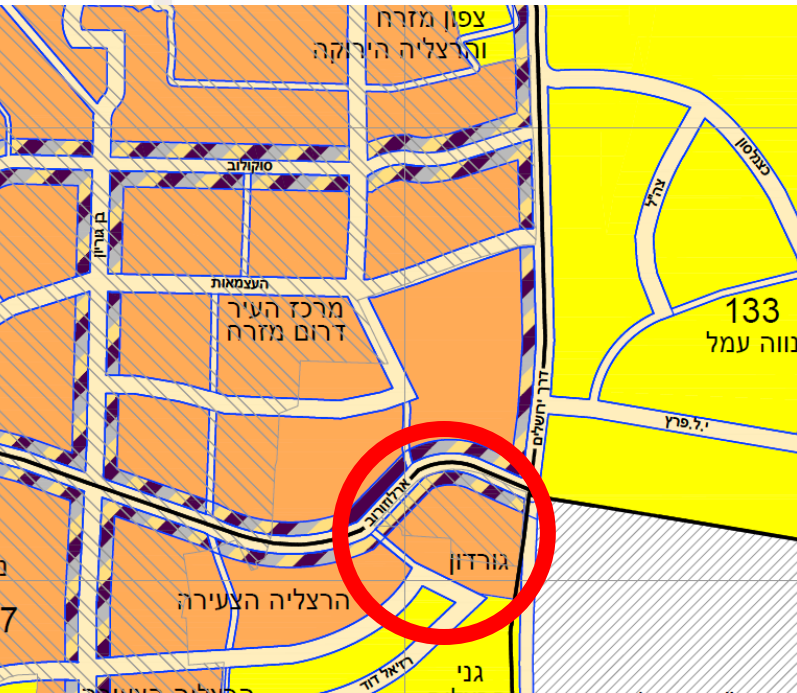


מתחם שיכון גורדון



- שטח המתחם כ-36 דונם
- 124 יח"ד קיימות ב32 מבני מגורים משותפים בטיפוס בניה -"רביעיות" (4 דירות במבן).
- מהווה חלק משכונת מגורים מגוונת הכוללת צמודי קרקע ובניינים בני 2-5 קומות.
- שטחים נוספים קיימים - שבט צופים, בריכת/מאגר מים, בתי כנסת, מסחר מקומי ברחוב
- תנועה:
- רחובות היקפיים - דרך ירושלים ורחוב ארלוזורוב
- רחובות פנימיים - רחובות צרים, ללא מדרכות להולכי רגל וללא מוצא לרחובות ההיקפיים

תכנית לפינוי בינוי במתחם שיכון גורדון - בראיה רחבה



תכנית המתאר הכוללנית, 2019

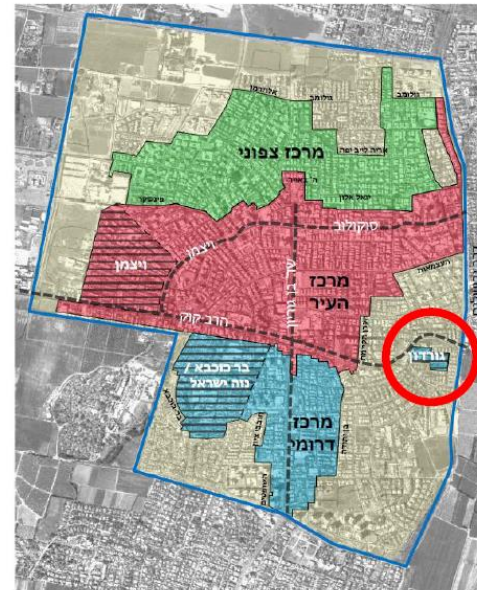


הבזקים מהאפיון

מתחמי משנה על בסיס האפיון

- על בסיס הבזקים שהוצגו -
- טיפולוגית וגיל המבנים
- שלד הצירים
- מגמות אופי התחדשות הקיימות
- מזדים חברתיים כלכליים

גובשו אזורי משנה מיועדי התחדשות על פי החלוקה הבאה :



מרכז צפוני

רקמה הומוגנית בעיקרה למגורים כיום במבנים של כ- 3-4 קומות על עמודים. מאופיין בגרד מרקמי, כמעט ללא מסחר. אזור זה צומח בצורה אורגנית, כאשר מרבית פרויקטי תמ"א 38 קורים בו.

מרכז העיר (מע"ר)

רקמה מגוונת וצפופה יותר הכוללת בניה לגובה. משלב מבנים עם קומת מסחר לאורך הצירים הראשיים. מכיל את המרכז הציבורי-שלטוני-מסחרי ואת ליבת הפעילות העירונית. מנקז את צירי התנועה הראשיים.

מרכז דרומי

בעל אופי "אורכי" לאורך רחוב בן גוריון. מכיל מגוון גדול יחסית של טיפוסים ומרקמים. מתהווה ומכיל פרויקטים רבים לפינוי בינוי. עתיד לשנות את פניו בעשור הקרוב. ו"למשוך" דרומה את מרכז הכובד של מרכז העיר

תכנית האסטרטגית להתחדשות מרכז העיר, 2015

שיקולים לקידום מתווה תכנית פינוי בינוי בשיכון גורדון



- מצב בניינים וגילם - בנייני שיכון "רביעיות" שנבנו בשנות ה-60, רובם במצב פיזי ירוד מצב
- הצורך בשיפור תשתיות הנדסיות במתחם - ניקוז, מים, חשמל, אשפה
- מחסור וצורך במענה לשטחי ציבור בנויים ופתוחים בשכונה לרווחת התושבים
- מערך התנועה הקיים - רחובות צרים, ללא מוצא וללא מדרכה והתכנות לשיפורים תחבורתיים
- קרבה לרחובות ראשיים
- צפיפות קיימת - נמוכה במתחם

מתווה פינוי בינוי למתחם גורדון

השר, בהסכמת הרשות המקומית ובהמלצת הוועדה המייעצת, הכריז בצו על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי(מתוקף סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016)

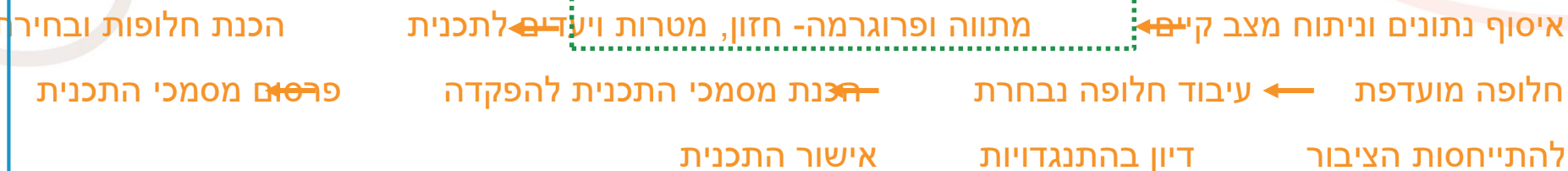
פורסמה החלטה בדבר הכנת תכנית (פברואר 2021)
סעיף 77 לחוק התכנון והבניה- הודעה על הכנת תכנית
סעיף 78 לחוק התכנון והבניה- לקבוע תנאים שלפיהם יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית המוצעת.



מתווה פינוי בינוי למתחם גורדון

הכנת תכנית עד לאישורה- העיריה+ צוות תכנון+ הרשות הממשלתית

תכנית מפורטת להתחדשות עירונית במתחם מוגדר שתגדיר ותבטיח את מימושו של מטרות התכנית להתחדשות עירונית במתחם הנבחר.



שיתוף הציבור בתהליך התכנון

לשמוע את הציבור, ללמוד מהציבור את הצרכים והרצונות עבור לשכונה. הציבור הוא שותף בתהליך

הזדמנויות בפרויקט פינוי-בינוי לתושב



התושב- בעל הנכס הוא השחקן המשמעותי בתהליך

- בניין חדש ונגיש העומד בתקני רעידות אדמה ✓
- תשתיות חדשות ומודרניות ✓
- דירה גדולה יותר ✓
- מרפסת ✓
- שיפור המרחב הציבורי ✓
- שיפור חזות הבניין ✓
- בניין ממוגן ✓
- חניה ✓
- השבחת הנכס ✓



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

ללא עלות מצד הדיירים

חששות ואתגרים בפרויקט פינוי-בינוי לתושב



- ✓ תהליך ארוך 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
- ✓ חשש מיזמים ש"יעבדו עליהם"
- ✓ הסכמות ומעורבות בין הדיירים- מצריך שיתוף פעולה
- ✓ עזיבת הבית לתקופת הבניה





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 ההקשבה

תודה על זמנך



מינהל הנדסה הרצליה