

פרויקט פינוי בינוי ברחוב

בר כוכבא 86

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.



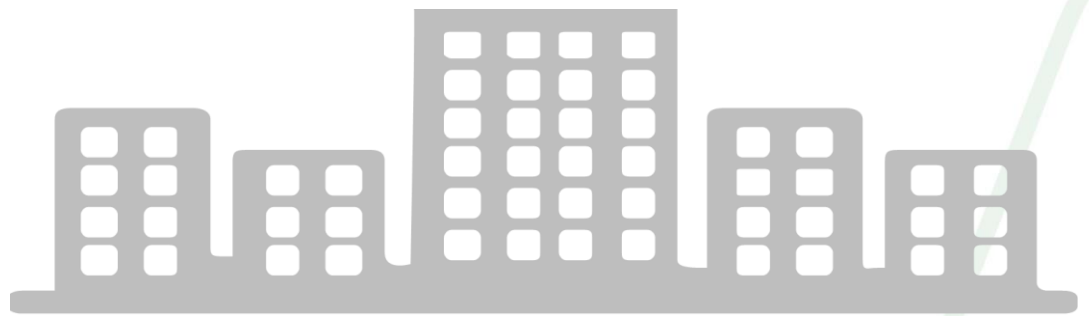
תכניות בינוי פינוי - כלי להתחדשות עירונית

- 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 הרבדים
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 ליזמים, 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 פינני בינוי

תהליך ראשוני לבדיקת התכנות

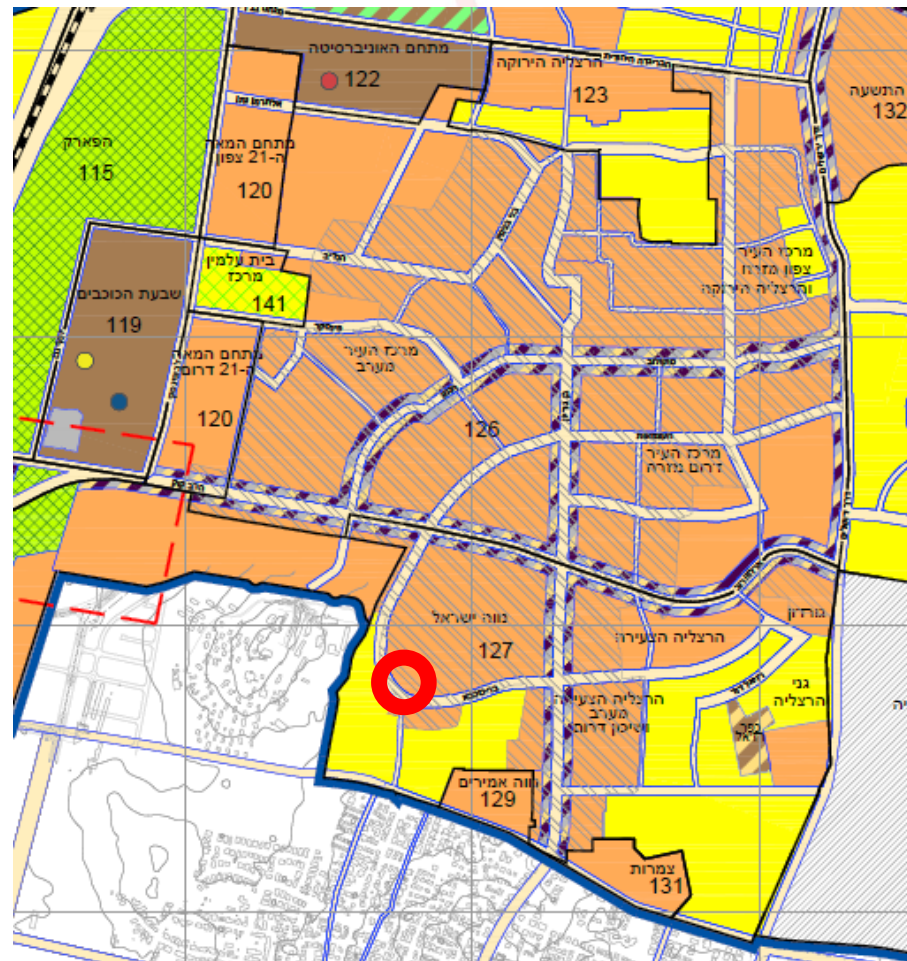


תחילת התהליך הסטטוטורי



הריסת ובנית המתחם מחדש

מדיניות עירונית לסביבת המתחם



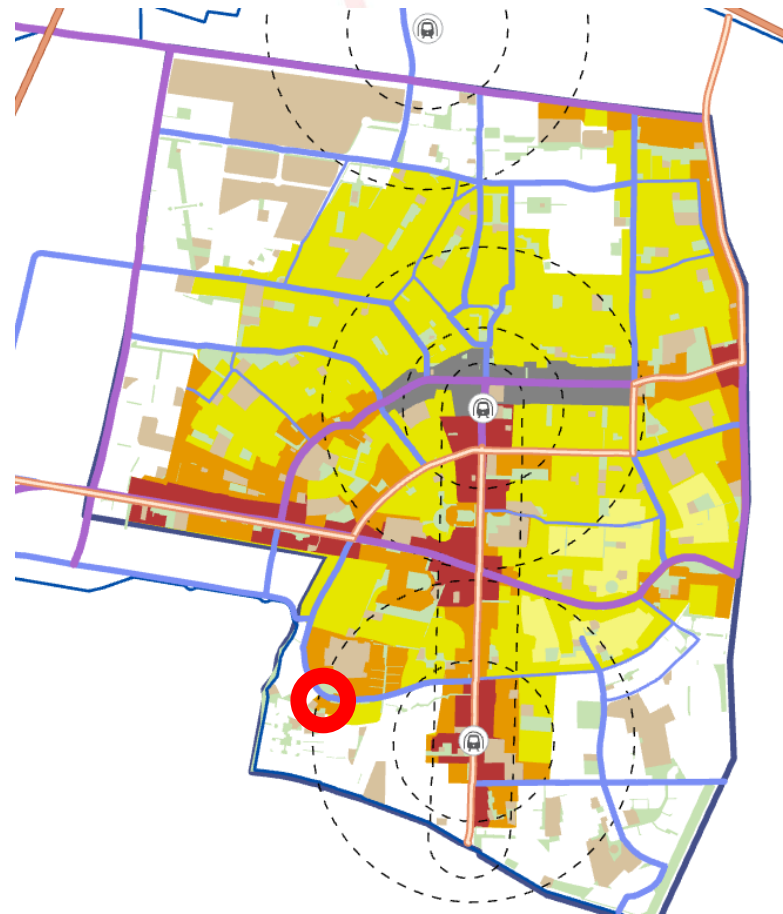
תכנית המתאר הכוללת, 2019

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



מה צפוי להתחדש בלב שכונת נווה ישראל?

- 1 פינוי בינוי מתחם נווה ישראל
- 2 מרכז קהילתי חדש לשכונה
- 3 הרחבת בי"ס בן צבי
- 4 שדרוג תשתיות מערכת תנועה ונוף, שדרוג קווי ביוב, מערכת ניקוז וקווי מים

זכויות דיירים בדיור הציבורי

בהתחדשות עירונית

- דיירי הדיור הציבורי זכאים לחזור לגור בדירה החדשה, או לקבל דירה במקום אחר, או לעבור לבית גיל הזהב (קשישים).
- היזם מממן את עלויות מעבר הדירה, ואת עלות שכר הדירה. בתקופה זו יש להמשיך ולשלם שכירות לחברה המשכנת.
- לא תידרשו לשלם ועד בית יותר ממה ששילמתם עד כה.
- ארנונה: תשלומי הארנונה יגדלו בהתאם לגודל הדירה החדשה.

זכויות דיירים קשישים בהתחדשות עירונית

מי זכאים?

- בעלי הדירה שמלאו להם 70 במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם הפינוי-בינוי (לא במועד החתימה שלו עצמו על ההסכם)
- בעלי הדירה מתגוררים בדירה והתגוררו בה לפחות שנתיים לפני חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם הפינוי-בינוי.

למה זכאים?

- מגורים מחוץ לפרויקט לפי בחירת בעל הדירה הקשיש: דיור מוגן; רכישת דירה אחרת במקום הדירה הקיימת; קבלת כסף מזומן, שישמש אותו לרכישת דירה במקום הדירה הקיימת.
- שתי דירות קטנות בשווי כולל הדומה לדירת התמורה.
- דירת תמורה קטנה יותר ותשלום כסף מזומן בעבור ההפרש.



שאלות ותשובות



חזון והגשמה
הרצליה
עיריית הרצליה



מינהלת
התחדשות
עירונית

מינהל הנדסה הרצליה



שאלות ותשובות

דיירים נכים ואנשים מבוגרים מתקשים בהעברות דירה. מה הפתרון?

אם שכ"ד מוגבל לשנה +1 וחייבים שוב לעבור דירה וחוזה חדש על מי חל כל ההוצאות להשכרת דירה נוספת?

האם מותר להחתים חוזים שונים בין הדיירים ללא שקיפות ולא חתימה על חוזה אחיד פתוח לכולם ולהסתיר על מה כל בעל דירה חתם?

אם הבניין בן 7 קומות האם יש מניעה שיהיו דודי שמש כפי שקיים היום?

איך היזם יכול לתת לדיירים מסוימים שטח ציבורי משותף לטובת הדירות הפרטיות שלהם ללא הסבר מול סה"כ בעלי דירות וללא הסכמת 100% בעלי דירות?

האדריכלים הראו דגם בניין לא סופי חיצוני בלבד ללא הרבה הסברים. לא שאלו אם אנחנו מסכימים ונראים חלונות ארוכים וצרים שלא יכניס אור לחללים כאשר היום יש לנו 3 כ"א והרבה חלונות. האם זה בסדר שלא מראים אופציה נוספת?



שאלות ותשובות

האם מותר להחליף את הנציגות, אם כן באלו מקרים?

מה קורה לגבי סעדיה גאון האם צפוי שינוי כלשהו בכיווני התנועה ?

האם יחסם הנוף לכיוון מערב -דרום מערב בעקבות הקמת הבניינים והאוטוסטרדה המתוכננים בסוף רחוב מבצע קדש ומה לגבי הרעש?

כמה דירות אמורות להבנות בפרויקט?

למעט המכולות יהיו עוד חנויות וכמה?

על מי חל הוצאות דמי ניהול בתקופה הראשונה ומי רשאי לבחור את חברת הניהול?

מי בוחר ספק גז?

כולם שואלים מדוע החוזה פרטני ואף אחד לא יודע על מה חתמו אחרים!?

החלטות מתקבלות על 50% +1 נוכחים בישיבה או 50%+1סה"כ בעלי דירות ?

האם מותר ליזם לרשם הערת אזהרה בטאבו למרות שאין 100% חתימות?



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