



התחדשות עירונית

מנוף לפיתוח העיר
ותושביה

מינהלת
התחדשות
עירונית



מינהל הנדסה הרצליה



מנהלת התחדשות עירונית

תפקידה של המנהלת להתחדשות עירונית הוא לרכז ולהכווין את יוזמות ההתחדשות בהתאמה למדיניות ולמגמות הפיתוח והתכנון העירוניות, תכניות אסטרטגיה ותוכנית המתאר המופקדת. בנוסף, המנהלת מפתחת מדיניות עירונית בסביבות בהן נדרשת ראייה כוללת.

צוות המנהלת מורכב ממנהלת המנהלת, זרוע תכנונית שמנוהלת על ידי מנהלת תחום תכנון וצוות אדריכלים שמנהלים את הפרויקטים תכנונית, וזרוע חברתית שמנוהלת ע"י מנהלת תחום חברה ובשיתוף פעולה עם עובדת סוציאלית מאגף רווחה.

תפקיד המנהלת להתחדשות עירונית

תכנון: ניהול, ריכוז ויזום יוזמות להתחדשות עירונית, כולל תכניות פינוי בינוי, תכניות בינוי-פינוי, תמ"א 38, תכניות מפורטות, תכניות אסטרטגיה במדקם העירוני הקיים ועוד.

חברה: סיוע בהתארגנות תושבים בפרויקט וליווי התושבים עד לשלב הביצוע, הסברה בנושא תהליכי ההתחדשות וזכויות וחובות התושבים, קיום שיתופי ציבור בשלבי התוכנית השונים, מוקד לפניות תושבים. סיוע לבעלי מקצוע: כולל אדריכלים ויזמים בקידום מיזמי התחדשות עירונית.

אנו מזמינים את תושבי העיר, אדריכלים ויזמים לפנות אלינו

טל. 052.297.2941 | 09.959.1548
מייל urban@herzliya.muni.il

כתיבה: אדר' סיגל דיאנמט
עריכה: עדי אנגרט
עיצוב: סטודיו current

היגוי: מהנדסת העיר - אדר' חנה חרמש
אדריכלית העיר - אדר' מוניקה זרציון
מנהלת להתחדשות עירונית - אדר' ויקי וקס,
אדר' אנה יגנטוב, מעין בלו ליסנר, אדר' עומרי בר אילן

תושבים, מתכננים ויזמים יקרים,

תהליך הבנייה המואצת בישראל, לצורך מתן מענה לאוכלוסייה הגדלה נמצא במרכז השיח הציבורי. אני רואה בהתחדשות המרחב העירוני הוותיק הזדמנות גדולה להגדלת מצאי הדירות, תוך מתן מענה למגוון אוכלוסיות, שיפור המרחב הציבורי הפתוח והבנוי, תוספת מיגון לכל דירה, עמידות לרעידות אדמה והעלאת סטנדרט הבנייה בכלל. התוכנית האסטרטגית שאושרה לאחרונה פותחת בפני תושבי הרצליה את כל מסלולי ההתחדשות, ואני מקווה שתהיה מנוף לפיתוח העיר. הקמת המינהלת להתחדשות עירונית כחלק אורגני מאגף תכנון במנהל ההנדסה היא מבחינתי אמירה, אשר שמה את ההתחדשות העירונית במעמד מרכזי אל מול תהליכי הפיתוח הנוספים בעיר. הרכב המינהלת הכולל בנוסף לאדריכלים ומתכננים גם מינהלת קשרי קהילה ויועצים מתחומי הכלכלה המשפט והחברה, מדגישה כי מדובר בתהליכים מורכבים, ותפקיד המינהלת הוא גם להיות "מורה נבוכים" לתושב. אנו מצפים כי תנצלו את הפלטפורמה הזו לצרכיכם, וביחד נמשיך לקדם את הרצליה ולהוות דוגמה לאיכות.

בברכה,

מהנדסת העיר - אדר' חנה חרמש
מינהלת התחדשות עירונית | עיריית הרצליה

תוכן עניינים

8	.....	רקע
10	.....	כלים להתחדשות עירונית
28	.....	קידום תהליכי התחדשות עירונית ע"י תושבים
32	.....	זכויות מיוחדות לדיירים בהתחדשות עירונית
34	.....	נוהל לקידום תוכניות התחדשות עירונית

התחדשות עירונית - מהי?

התחדשות עירונית היא הזדמנות לפיתוח, חידוש והחייאה של אזורים עירוניים ותיקים. המנוע שהחל את תהליכי ההתחדשות העירונית בישראל, היה הצורך במתן מענה למבני השיכון שנבנו על עם הקמת המדינה, תוך זמן קצר ובאיכות נמוכה - ללא מיגון, נגישות או חיזוק. כיום התחדשות עירונית נמצאת בליבת מדיניות הפיתוח העירונית, ומשרתת מטרת שונות. ההתחדשות כוללת חידוש בנייני מגורים, מסחר ומרחבים ציבוריים בתוך העיר. עיקר ההתחדשות נעשית בבנייני מגורים והליך ההתחדשות העירונית נעשה בשיתוף פעולה עם בעלי הנכסים. זוהי הזדמנות לבעלי נכסים רבים אשר ביתם אינה מוגן וממוגן לשדרג את ביתם לבית חזק עמיד תוך כדי שיפור הסביבה כולה.

התחדשות עירונית היא מנוף לחידוש העיר, השכונה, הרחוב והבית

- **מנוף לשיפור ושדרוג המצב הפיסי של בניינים והתשתיות.**
- **מנוף לשיפור המרחב הציבורי והפעילות ברחובות העיר, כעיר המעודדת תנועת הולכי רגל**
- **מנוף להחייאה רקמות עירוניות במצב תחזוקתי ירוד וניצול תשתיות עירוניות קיימות.**
- **מנוף לצמיחה קהילתית - חברתית - כלכלית, תוך צמצום הפערים החברתיים בין שונות העיר, וחיזוק החוסן הקהילתי.**
- **מנוף לניצול של עתודות הקרקע בצורה הטובה ביותר, הגדלת כמות דירות ושמירה על שטחים וריאות ידוקות.**
- **מנוף לחידוש ושיפור חזות העיר.**

מי הנהנים מהתחדשות עירונית?

תהליך התחדשות עירונית כרוך בשמירה על מאזן כוחות בין השחקנים השונים במטרה לשפר ולפתח את העיר.

בעלי דירות

נהנים משיפור איכות המגורים והשבחת הנכסים, שיפור הסביבה, שיפור שטחי הציבור והתשתיות.

הציבור

נהנה מחידוש תשתיות עירוניות, חידוש המרחב הציבורי והחייאת הפעילות במרחב העירוני.



היזם הפרטי

היזם נהנה משימוש בזכויות הבנייה כדי לבנות דירות חדשות נוספות ולמכור אותן.

מסלול מתחמים

פינוי-בינוי או בינוי-פינוי

פינוי בינוי: תוכנית בה הדיירים עוברים לדירה זמנית וחוזרים לדירה החדשה על השטח המקורי שלהם בסיום הבנייה.
בינוי פינוי: תוכנית בה הדיירים עוברים מידית לדירת קבע במיקום אחר והיום בונה על השטח המקורי בניינים חדשים לשימוש.

כיום מקודמים בהרצליה למעלה מ־40 מתחמים, הנמצאים בשלבי תכנון שונים

- תהליך התחדשות עירונית שמתקיים במתחם המכיל לפחות 24 דירות ו־70 יח"ד מתוכננות ונעשה בדרך של תהליך תכנון 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 וצפיפות 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 שפ"ע וכו'.

פרוייקטים מאושרים

תוכנית מאושרת - תוכנית למתחם שיכון וייצמן - הר/מק/2291
אדריכלית: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
יום: חב' אזורים



הדמיה: 3D vision

מצב קיים - תוכנית למתחם שיכון וייצמן - הר/מק/2291



תוכנית מאושרת - תוכנית למתחם שיכון משה"ב - הר/מק/2265
 אדריכלית: כנען שנהב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 יזם: אשדוד חברה לבניה בע"מ



מצב קיים - מתחם שיכון משה"ב - הר/מק/2265



בביצוע - מתחם שיכון נווה ישראל - הר/מק/2266
 אדריכלית: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 יזם: חב' ICR



הדמיה: viewpoint

מצב קיים - מתחם שיכון נווה ישראל - הר/מק/2266



מסלול מגרשים - תמ"א 38

מדינת ישראל ממוקמת באזור פעיל מהבחינה הסיסמית, ולכן יש בה מבנים רבים החשופים לסכנת פגיעה וקריסה בעת רעידת אדמה.

המדינה יזמה את תמ"א 38 במטרה לאפשר לבעלי דירות במבני מגורים ישנים (שאינם עומדים בדרישות תקן 413 לעמידות מבנים ברעידות אדמה), לחזק את הבניין שלהם מפני רעידות אדמה באמצעות מתן תמריץ כלכלי ותכנוני: תוספת שטח לבנייה לצורך הרחבת הדירה ותוספת חדר ממוגן לכל דירה, בהליך של היתר בניה וללא צורך בתוכנית.

אילו מבנים מתאימים לתמ"א 38?

- בניינים ישנים, שהיתר הבנייה להקמתם התקבל לפני יום 1.1.1980.
- בניינים שעמדו בבדיקות הנדסיות, כי אכן הם אינם עמידים בפני רעידות אדמה.

בתמ"א 38 קיימים שני מסלולים אפשריים



תוכנית מאושרת - שיכון דרום

אדריכלית: מילוסלבסקי אדריכלים | אדריכל התוכנית: חן אדריכלים
יום: לוינשטיין-פפושדו



הדמיה: סטודיו Olin

מצב קיים - שיכון דרום



דוגמאות

חיזוק ותוספת - קק"ל 3 - תמ"א 38/ו
אדריכל: בראד פינצ'וק
יום: חב' נוף צמרת | אפסילון האדריכלות



צילום: ינאי דיטש

לפני - קק"ל 3 - תמ"א 38/ו



חיזוק ועיבוי

- הרחבת הדירות הקיימות בשטח של עד 25 מ"ר, בהתאם למגבלות החלות על המגרש שעליו עומד הבניין, והוספת קומות חדשות לצורך בניית דירות חדשות על גג הבניין הקיים בהיקף של עד 2.5 קומות.
- במסלול זה ישנה אפשרות להשלים בבניה את קומת העמודים בקומת הקרקע. בשטח זה ניתן להוסיף דירות.

הריסה ובנייה מחדש

- המסלול כולל הריסת הבניין הקיים ובנייה של בניין חדש במקומו.
- בינוי לפי כל התקנים המאושרים וכולל דירות חדשות (על פי רוב גדולות יותר) לכל בעלי הדירות מהבניין הישן שנהרס, דירות נוספות למכירה וחינה תת-קרקעית.
- בנוסף, במבנים בהם קיימת קומת עמודים ניתן להוסיף גם אותה למניין הקומות שניתן יהיה להוסיף לבניין החדש שיבנה או להכליל אותה במניין הקומות של הבניין.

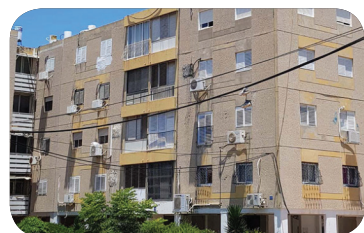
הריסה ובניה - עזרא הסופר 9,7,5, 11 - תמ"א 38/2
אדריכל: דרור רימוק
יום: חב' רינובו



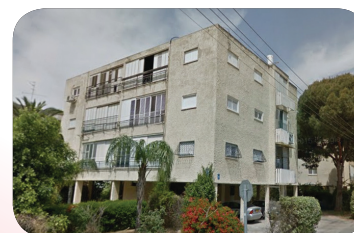
חיזוק ותוספת - י.ל ברוך 30 - תמ"א 38/1
אדריכלית: גדי שפיר
יום: חב' שטיכמוס



מצב קיים - עזרא הסופר 9,7,5, 11 - תמ"א 38/2



לפני - י.ל ברוך 30 - תמ"א 38/1



הבדלים בין תמ"א 38 לפיניו בינוי

פינוי בינוי	תמ"א 38 (בהרצליה מכח הר/2213)*	
הריסה ובניה מחדש	תוספת בניה על הבניין הקיים או הריסה ובניה מחדש.**	מתווה
6-10 שנים	3-4 שנים	זמן
תוכנית מפורטת, היתר בניה, ביצוע	היתר בניה וביצוע	תהליך
פתרון חניה בהתאם לתקן, לרוב תת קרקעי	פתרון חניה בהתאם לתקן הנדרש	חניה
ניתן מענה לצרכי ציבור	ללא מענה לצרכי ציבור	מענה לצרכי ציבור
בהתאם לבדיקה תכנונית ושמאית.	הקלות מס, שבח, רכישה, השבחה, ומע"מ מכוח תוכנית הר/2213	הטבות מס
אין פטור	פטור למעט הקלות וסגירת מרפסות	היטל השבחה
בהתאם למדיניות התמורות המפורסמת ובכפוף למו"מ עם היזם	עד 25 מ"ר לדירה	תמורה לדייר
פינוי בינוי: מגורים חלופיים על חשבון היזם. בינוי פינוי: מעבר ישירות לדירה החדשה.	בחיווק: המשך מגורים בדירה. בהריסה ובניה: מגורים חלופיים על חשבון היזם	דיוור בזמן הבניה
בהתאם למדיניות התכנון העירונית.	2.5 קומות נוספות במתווה חיווק, 3.5 קומות במתווה הריסה ובניה.	תוספת בניה

* תוכנית הר-/2213 היא תוכנית לתמ"א 38 בהרצליה.
** ההעדפה לפרויקט הריסה על פני פרויקט חיווק.

תכניות נקודתיות

לעיתים, נמצא שעל מנת לאפשר התחדשות עירונית במגרש בודד יש לערוך עבורו תוכנית מפורטת. מדובר בתוכנית שלרוב חלה רק על חלקה אחת, וכוללת גם פיתוח מענה על צרכי ציבור, למשל: הרחבת הדרך, דירות להשכרה, יצירת שטחי ציבור פתוחים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.

תכניות נקודתיות מקודמות בשני שלבים:

- תוכנית מפורטת: הכוללת את זכויות הבניה, קווי הבניין וכו'.
- היתר בניה: מכוח התוכנית שהוכנה.

שיפוץ חזיתות בתים משותפים

שיפוץ חזית יכול לכלול שיפוץ של מעטפת הבניין בלבד, או שיפוץ הכולל חידוש התשתיות, כולל: לובי, גדרות, הנגשה, הוספת מעלית, שבילים וגינות. זהו מנגנון בהתחדשות עירונית המאפשר לשפר את איכות המגורים ללא הרחבה של המבנים. שיפוץ יכול לדרוש היתר, אולם לא כל שיפוץ דורש זאת.

עיריית הרצליה מסייעת בשיפוץ חזיתות על ידי סיוע בארגו ומתן הלוואות לבניינים המעוניינים בהתחדשות עירונית במתווה זה.

מסלול מתחמים - מדדי הערכה

פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול מתחמים במרכז העיר יקודמו לאישור על פי מידת הצטיינותם. תרומת הפרויקט תימדד בדרוג איכותני בחמישה היבטים מרכזיים על פי הקריטריונים המפורטים, שיוגדרו בשלב התיאום המקדים.

חברתי

מתן עדיפות לפרויקטי התחדשות המשפרים סביבות חיים ירודות ומביאים לתוספת יח"ד מגוונות וברות השגה לעידוד מגוון חברתי ואנושי בעיר

(תחבורתי) תנועתי

מתן עדיפות לפרויקטי התחדשות המשפרים את מערך התנועה בעיר ומקדמים את החזון התחבורתי של תכנית האב לתחבורה ציבורית ומקיימת

מרחב ציבור

מתן עדיפות לפרויקטי התחדשות המשפרים את המרחב הציבורי הבנוי והפתוח בעיר

כלכלי

מתן עדיפות לפרויקטי התחדשות שמוסיפים שימושי מסחר ותעסוקה במרכז העיר ותורמים לכלכלה העירונית

סביבתי

מתן עדיפות לפרויקטי התחדשות אשר תורמים לקיום של סביבה ברת קיימא ולעירוניות בעידן של שינויי אקלים

תוכנית אב ואסטרטגיה להתחדשות עירונית

תכניות אב ותוכניות אסטרטגיה הן תכניות רחבות היקף, המתייחסות למרחב עירוני גדול ומוגדר. באמצעות תכניות אלו ניתן לבחון בפרספקטיבה רחבה את כל האלמנטים החברתיים, כלכליים והפיזיים המשפיעים על האזור בפרט והעיר בכלל, לזהות חסמים קיימים, ולקבוע מטרות ויעדים לפיתוח והתחדשות מרחבים קיימים, תוך איזון ומחשבה עירונית רחבה. התוכנית האסטרטגית להתחדשות מרכז העיר אושרה לראשונה ב־2015, ותוקפה מחדש ב־2022. התוכנית קובעת כלים, צרכים עירוניים נפחי בנייה לכל אזור מרכז העיר הרצליה, תוך קביעת תיעודף בין הפרויקטים השונים.

התוכנית ממפה את העיר למסלולי התחדשות:

התוכנית מציעה שינוי תפיסתי באמצעות בחינת פרויקטים על פי איכותם ותרומתם למרחב העירוני, זאת באמצעות מסלולי "מצטייני התחדשות". המדיניות המוצעת קובעת עקרונות לחידוש רקמת המגורים, תוך הבטחת העצמה ושיפור איכות המרחב הציבורי והתשתיות הציבוריות, על מנת להבטיח שמירה על איכות חיים טובה במרכז העיר הרצליה. המדיניות מכילה מנגנון להעדפת פרויקטים התורמים ומשפרים את המרחב העירוני, בין היתר, באמצעות תוספת מבני ציבור, שיפור והעצמת המרחב העירוני הפתוח, הוספת פתרונות תנועה, חיזוק הכלכלה העירונית, שיפור התשתיות וחיזוק הקהילה הקיימת.

מסלול מגרשים - מדדי הערכה

פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול מגרשים במרכז העיר יקודמו לאישור על פי מידת הצטיינותם ותרומתם לאיכות העירונית והמרחב הציבורי. בכפוף לתנאי סף ולמכסה שנתית.

תנאי סף:

- הפרויקט נמצא בקטגוריית מגרשים במפת המדיניות וברח' ברוחב של מעל 8 מ' זכות דרך
- מוכנות הסביבה עם מענה פרוגרמתי הולם מבחינת מוסדות חינוך

מדדי הערכה:

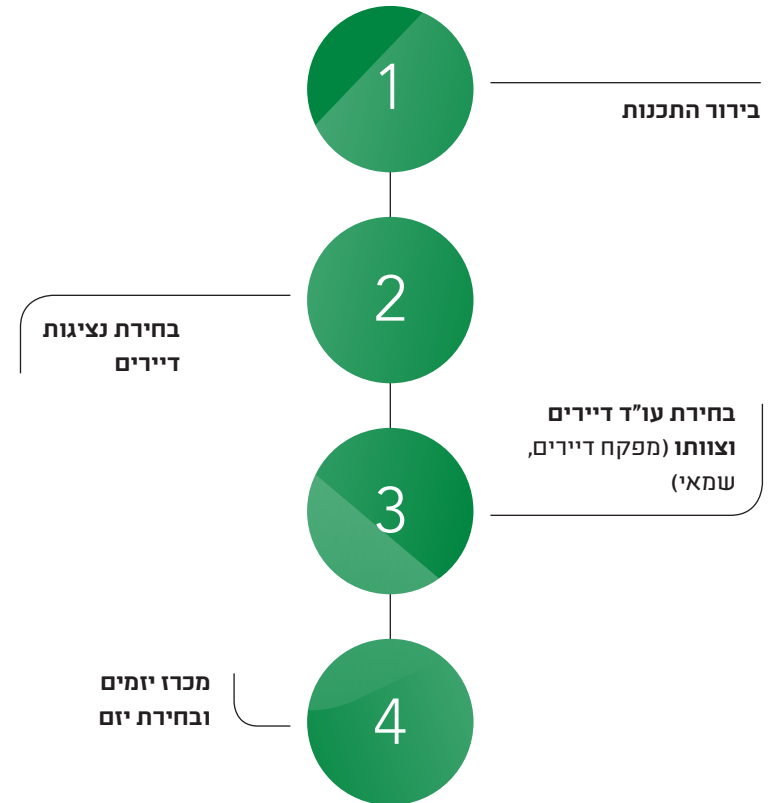
- פרויקט הריסה מועדף על פני פרויקט חיזוק
- היבטים תכנוניים יש לעמוד בשלושה פרמטרים לכל הפחות
- היבטים חברתיים יש לעמוד בפרמטר אחד לכל הפחות

היבטים תכנוניים	
אזור מתחדש - הפרויקט סמוך לפרויקט פינוי בינוי, רחוב שרובו עבר התחדשות	●
שמירה על צביון - הפרויקט מציע שמירה על עצים בוגרים בגבולות ובסמיכות המגרש, איחוד רמפות כניסה/יציאה לרכבים, שמירה על פרצלציה קיימת	✓
תמורות ציבוריות - לדוגמא מעברים להולכי רגל, הרחבת זכות דרך, שטח ציבורי כד'	●
ניהול מי נגר - בדגש על לפחות מ-15% שטחי חילחול יעילים בהתאם לנתוני המגרש	✓
תמהיל דיור - הפרויקט מציע תמהיל מגוון יחידות לרבות דירות קטנות ודיור מכליל: דיור בר השגה, דירות מונגשות ועוד	✓

היבטים חברתיים	
אחוז גבוה של בעלי הנכס המתגוררים בבניין	✓
במבנה קיימות בעיות נגישות	✓
ריבוי דיירים מבוגרים, דיירים המתקשים בניידות	●

קידום תהליכי התחדשות עירונית על-ידי התושבים

התחדשות עירונית מקודמת על ידי שלושה שחקנים ראשיים: העירייה, בעלי הנכסים והיזם. על מנת לרתום לשיתוף פעולה את כל השחקנים, מומלץ לפעול לפי ההליך הבא:



שלב 1: בירור התכנות

לפני יציאה לתהליך התחדשות עירונית, מומלץ לפנות למנהלת להתחדשות עירונית על מנת לבדוק שישנה התכנות תכנונית לקידום יוזמה באזור המבוקש. בירור ראשוני יכול להיעשות בשיחת טלפון, או בפגישה במנהלת.

שלב 2: בחירת נציגות

היות ומתחמי התחדשות עירונית מכילים בעלי נכסים רבים, מומלץ לבחור נציגות. מטרתה של נציגות הדיירים היא לייצג את האינטרסים של הדיירים אל מול הגורמים השונים - עו"ד/יזם/מתכנן והמנהלת להתחדשות עירונית, לתווך ולהעביר מידע לדיירים. הלגיטימציה לעבודת הנציגות מבוססת על יחסי אמון בין הנציגות ובין הדיירים, מתוך תהליך בחירה דמוקרטי שנעשה. כאשר עבודת הנציגות נעשית לרוב בהתנדבות, נמשכת על פני שנים רבות וכוללת יכולת הבנה של מורכבות התהליך ויכולת פישוט ותיווך לשאר הדיירים. חשוב לציין שהנציגות 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. מומלץ כי בהסכמים יוגבל תפקידה של הנציגות להחלטות שוטפות בלבד, אשר אין להן השלכה מהותית על אופי הפרויקט ועל התנהלותו.

תהליך בחירת נציגות הדיירים

אעריכת 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 מטרתה של הנציגות, תפקידיה וסמכויותיה

- איסוף מידע תוך כדי למידה והתייעצות עם אנשי מקצוע.
- סיוע בארגון הדיירים ובניית הסכמות ביניהם.
- איסוף מידע על צרכים מיוחדים ושוטפים של הדיירים בנוגע לפרויקט, סוגיות שעולות מדיירים ומענה הולם במהלך כל התהליך.
- אופן עדכון שוטף לדיירים על סטאטוס הפרויקט - כגון: הודעות בתיבת דואר/ קבוצת וואטסאפ וכד'. יש להתחשב באוכלוסיות בעלי צרכים מיוחדים, כגון קשישים, עולים חדשים.
- בסוגיות משמעותיות - כגון בחירת עו"ד/יזם הפרויקט, הנציגות תהיה מחויבת לכנס את הדיירים למתן החלטה של כלל בעלי הנכסים.

שלב 3: בחירת עורך דין וצוות נוסף

לאחר התארגנות הדיירים מומלץ לבחור עורך דין מטעם בעלי הנכסים.

מטרת עו"ד הדיירים הוא ייצוג והגנה על האינטרסים וזכויות בעלי הנכסים

- יעוץ משפטי וייצוג בעלי הנכסים בשלבים השונים של קידום התוכנית.
- מו"מ תוך ייצוג בעלי מהנכסים עם יזם, במטרת בחירת יזם לתוכנית.
- לוויה בעלי מהנכסים בהכנת הסכמי התקשרות ובשלב חתימת ההסכם עם יזם.
- יעוץ משפטי ופיקוח על תהליכי בחירת בנק מלווה, ביטוחים ובטוחות לבעלי הנכסים.
- מעקב אחר ביצוע פעולות היזם בהתאם להסכם.

כדי להימנע מניגוד עניינים, עורך הדין הנבחר לא יוכל לייצג גם את הדיירים וגם את היזם.

טיפים לבחירת עו"ד מלווה

- מומלץ לבחור עו"ד בעל ניסיון בתחום המקרקעין בכלל ובעסקות פיננויבינוי בפרט.
- מומלץ לערוך מכרז למספר מועמדים. בחירת המועמד תהא בהתאם לקריטריונים שיוחלטו ע"י הדיירים.
- מומלץ לקבל המלצות מבעלי נכסים שיוצגו ע"י המועמד בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים.
- מומלץ שעורך הדין יצרף לצוותו גם מפקח דיירים, ולעיתים גם שמאי מטעם הדיירים.

שלב 4: מכרז יזמים ובחירת יזם

כדי שהפרויקט יוכל לצאת לפועל, על הדיירים לבחור יזם.

טיפים לבחירת יזם

- רצוי שתהליך בחירת היזם תהיה 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 מאפיינים דומים.

במסגרת המו"מ חשוב לתת דגש על הנושאים הבאים

- התמורות של היזם, כולל גודל דירה מובטחת, מיקומה ביחס לדירה הקיימת ועוד.
- סוגי בטחונות וערובות במהלך הפרויקט וביצועו.
- משך זמן קידום התוכנית, ההיתר ועבודות הבניה.
- איכות הבניה וחומרי הגמר.

זכויות מיוחדות לדיירים בהתחדשות עירונית

דיירי הדיור ציבורי

דיירי הדיור הציבורי הם חלק מתושבי העיר, ומהווים חלק משמעותי מתושבי השכונות המיועדות להתחדשות עירונית. בהתחדשות עירונית ישנה התייחסות מיוחדת לדיירי הדיור הציבורי הן מבחינת הזכויות והן מבחינת השתתפותם בתהליך.

- 1 דיירי דיור ציבורי רשאים לחזור ולהתגורר בדירה חדשה במתחם המחדש. הם רשאים גם לקבל חלופות נוספות ממשרד הבינוי והשיכון כולל מעבר לדירה ציבורית אחרת, או לבית דיור מוגן.
- 2 הדיירים לא יחויבו בתשלום שכר דירה נוסף על שכר הדירה ששילמו לפני הפרויקט.
- 3 הדיירים לא יחויבו בתשלום הוצאות ניהול ותחזוקה (ועד הבית) במתחם או בבניין שבו נמצאת הדירה, בסכום העולה על זה ששילמו לפני הפרויקט.

סעיפים 2 ו-3 כפופים לנהלי משרד הבינוי והשיכון.

נציגות הדיירים

דיירי הדיור הציבורי רשאים להיות חלק מנציגות הדיירים ולהשפיע על בחירת עורך הדין, היזם והתהליך כולו, ללא זכות הצבעה.

תושבים מעל גיל 70

תהליך התחדשות עירונית הוא תהליך ארוך היכול להיות מאיים ומפחיד ואף לעורר חרדות מפני השינוי וההשלכות שלו. הדבר מתעצם כאשר מדובר באוכלוסייה של קשישים אשר הצרכים הפיזיים, הרגשיים והחברתיים שלהם בהרבה מקרים שונים, ודורשים התייחסות אחרת בתהליכים כגון אלה. אוכלוסיית הקשישים נזקקת באופן כללי לתמיכה רבה יותר מבחינה פיזית, אחוז בעלי המוגבלויות עולה וההכנסה של רבים מהקשישים יורדת. מרבית הקשישים נמצאים שעות ארוכות בבית וישנו פחד ניכר בקרב הקשישים משינויים. בגלל נסיבות אלו ועוד אחרות ישנה חשיבות בחשיבה מיוחדת על האדם הקשיש בתהליכי תמ"א ופינוי בינוי. לקשישים מוצעות הקלות בתהליך.

על פי החוק הגדרה של קשיש היא: בעל דירה המתגורר בדירה שנתיים לפחות ומלאו לו 70 שנים עד מועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם עם היזם.

היזם חייב להציע לקשישים חלופות תמורה ייעודיות עבורם לצד הצעה לדירת התמורה. היזם רשאי לבחור להציע לקשיש אחת מהחלופות האלה:

- מתן אפשרות לקשיש לבחור אחת משלוש חלופות מחוץ לפרויקט: מימון מעבר לדיור מוגן ותשלום ההפרש הכספי עד לשווי דירת התמורה שהיה זכאי לה בפרויקט. רכישת דירה חלופית על ידי היזם עבור הקשיש, בשווי דירת התמורה. קבלת שווי דירת התמורה במזומן לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש, לא יאוחר ממועד הפינוי.
- שתי דירות ששווין המצטבר דומה לשווי דירת תמורה.
- דירה קטנה מדירת התמורה ולקבל את ההפרש בצורה כספית.

לבני 75 ומעלה מחויב היזם להציע את דירת התמורה, וגם הוא מחויב להציע את שלוש החלופות של סעיף א' מעלה - דיור מוגן, רכישת דירה חלופית וקבלת שווי הדירה במזומן.

נוהל לקידום תוכניות התחדשות עירונית

שלב ו - תהליך התאום התכנוני "פרה-דולנינג"

תהליך של היזם/אדריכל עם העירייה תהליך התאום יחל עם הצגה ראשונית של המתחם לאישור עקרוני.

לצורך כך יש להגיש מיפוי ראשוני לאישור מהנדסת העיר וסימום באישור ההליך התכנוני הכולל עקרונות תכנון כפי שהותוו על ידי מנהלת התחדשות עירונית ומהנדסת העיר:

- מיפוי המצב הקיים של המתחם לפינוי בינוי
- הצעה תכנונית ראשונית
- העברת פרטים ראשוניים על המצב החברתי

קידום מתחם יחל עם קבלת אישור עקרוני ממהנדסת העיר על בסיס התאמה לתוכנית המתאר, תכניות אסטרטגיה ומדיניות עירונית קיימת.

לאחר קבלת אישור עקרוני לקידום המתחם לפינוי בינוי ממהנדסת העיר, יש להגיש את המסמכים הבאים:

- דו"ח חברתי ראשוני - בהתאם לנהלי המנהלת להתחדשות עירונית.
- הצגת הסכמות בעלי נכסים להתקשרות ולקידום תוכנית פינוי-בינוי.

בשלב זה יתקיים שיתוף ציבור להצגת עקרונות ראשוניים לתושבים, לקבלת התייחסות הציבור ועל קבלת אישור עקרוני.

ישיבות תכנון לקידום תהליך התכנון

על ישיבות התכנון להתבצע עם הגורמים הבאים:

- צוות התכנון במנהלת להתחדשות עירונית וגורמים עירוניים נוספים רלוונטיים, ובהתאם לשלב התקדמות התוכנית (מחלקת כבישים, מחלקת פיתוח סביבתי, היחידה לאיכות הסביבה אגף רווחה, אסטרטגיה, קהילה, תנו"ס).
- צוות מתכנני התוכנית: אדריכל, פרוגרמטור, מתכנן תנועה ועוד. יזם/מגיש התוכנית - בהתאם לשלבי התוכנית.



עקרונות תכנון חברתיים שיוצגו כחלק מהדו"ח החברתי

תוכנית פיננסי-בינוי היא תוכנית המשנה את המרחב הפיזי, החברתי, הקהילתי והכלכלי בתוך מרקם עירוני קיים. בהתאם לכך, על התכנון להיות רגיש ומאוזן לסביבתו ולעמוד על עקרונות התכנון ובהתאם לתוכנית האסטרטגית להתחדשות מרכז העיר:

עקרונות תכנון פסיים

- חיבור וקישוריות לסביבה.
- התאמה לנפחי הבינוי הסובב הקיים, ובהתאמה לעקרונות התוכנית האסטרטגית להתחדשות עירונית.
- התאמה למפת מדיניות שבתוכנית האסטרטגית.
- השתלבות וחיווק רשת הרחובות הקיימת ורשת שבילים/שטחים ירוקים תוך יצירת מרחב ציבורי איכותי לשימוש ושהיה של הולכי רגל.
- יצירת מוקדי עניין ופעילות אנושית במרחב הציבורי בכלל וברחוב בפרט, תוך יצירת מרחבים ציבוריים נגישים, מוצללים רצוי בהצללה טבעית ומזמינים.
- השתלבות ברשת התנועה ומתן פתרונות גישה למתחם.
- מענה פרוגרמטי לתוספת הדירות והשימושים המבוקשים ומתן תרומה ציבורית לסביבה העירונית המקיפה.
- הוספת שימושים בהתאם לעקרונות התוכנית האסטרטגית להתחדשות עירונית.
- מענה ליכולת הנשיאה של המתחם מבחינת תשתיות עירוניות שטחי ציבור פתוחים ובנויים ותשתיות הנדסיות.

עקרונות תכנון חברתיים שיוצגו כחלק מהדו"ח החברתי

- יצירת תמהיל דירות מגוון כולל דירות קטנות.
- מענה לדיור מכליל (דיור להשכרה/ דיור מוגן) במענה למדיניות עירונית.
- התייחסות למרכיבי האוכלוסייה ולמאפייניה הייחודיים - היקף שוכרים במתחם, דיור ציבורי וכד'.

- התייחסות לקהילה העתידה להתגורר במתחם החדש שיבנה.
- עקרונות תכנון חברתיים שעלו מתוך שמיעת והקשבה לצרכי הציבור.

עקרונות תכנון כלכליים

- יחס בין כמות דירות נכנסות ליוצאות.
- שטחים בהתאם למדיניות עירונית.
- עמידה בתקן 21 - תקן שמאי לפינוי בינוי.

עקרונות תכנון תחבורתיים

- מענה תחבורתי ושיפור הקישוריות לטובת שבילי אופניים, הרחבת מדרכות ועוד.
- מענה לתקני חניה בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
- הרחבת רוחב הדרך לצרכים תחבורתיים.
- התייחסות לתשתיות תחבורה ציבורית קיימת ומתוכננת.
- השלמת התהליך התכנוני יסתיים עם אישור חלופה עירונית, המתבססת על העקרונות שפורטו על ידי מהנדסת העיר.

שלב 2 - קליטת מסמכים במנהלת התחדשות עירונית

לאחר האישור העירוני של החלופה המוצעת על ידי מהנדסת העיר, נדרש השלמת המסמכים במנהלת התחדשות עירונית לקראת הצגתה לציבור.

שלב 3 - ישיבות תכנון להכנה להפקדה

לאחר השלמת התייחסות הציבור וקבלת מסמכי התוכנית, יערכו ישיבות תכנון לתאום התכנון לקראת הדיון בהפקדה. הישיבות יתקיימו עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים. השלמת תהליך התכנון יסתיים עם אישור התוכנית לדיון להפקדה על ידי מהנדסת העיר.

שלב 4 - השלמת תנאי סף לדיון בהפקדת התוכנית

הגשת תנאי סף לקליטת התוכנית לתנאי סף להפקדה.

שלב 5 - קליטת מסמכים במנהלת התחדשות עירונית

- בדיקת תנאי סף.
- קליטה והגשת התוכנית במערכת מבא"ת.
- דיון בהפקדת התוכנית.

שלב 6 - הפקדת התוכנית

- פרסום (הפקדה) לציבור. בהתאם לחוק ת"ב.
- דיון בהתנגדויות - ככל והוגשו כולל ועדה לשמיעת המתנגדים.
- דיון להחלטה והכרעה בתוכנית.
- פרסום התוכנית לאישור בילקוט הפרסומים.
- מתן תוקף לתוכנית.

שלב 7 - שלבי ביצוע לאחר אישור התוכנית

- ככל ונדרש - הכנת תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקת המתחם למתחמי משנה, בהתאם לסוג וגודל התוכנית.
- הגשת, אישור והפקת היתרי בניה.
- מימוש התוכנית - הריסה ובניית המתחם, ובהתאם לשלביות המאושרת.

מינהלת
התחדשות
עירונית



מינהל הנדסה הרצליה

טל. 09.959.1548 | 052.297.2941
מייל urban@herzliya.muni.il
רח' בן גוריון 22, ת.ד ו הרצליה 461001

שעות הקבלה במינהל הנדסה:
ימים ג',ה' 8:30-12:00 | יום ב' 16:00-18:00

 מינהלת התחדשות עירונית - הרצליה
www.herzliya.muni.il