

כנס התחדשות עירונית – מתחם הנרקיס העצמאות יבנה



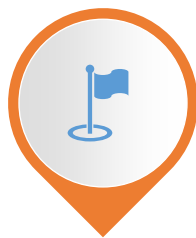
מה יהיה בכנס?



**התייחסות
ושאלות**



**הצגת
תכנון
המתחם**



**מה תקבלו
במסגרת
פרויקט
התחדשות
עירונית**



**צוות
התכנון**



**דברי
פתיחה**
ראש העיר
מר רועי גבאי



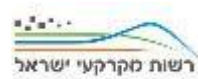
התכנסות

קידום תוכנית התחדשות עירונית

עיריית יבנה ורשות מקרקעי ישראל מקדמות תוכניות להתחדשות עירונית במתחם
הנרקיס – העצמאות ביבנה



תוכנית זו תגדיר את אופן הפיתוח העתידי של המתחם כולו



צוות התכנון

צוות תכנון מקצועי רב תחומי

צוות התכנון

ניהול פרויקט:	AVIV AMCG	מים וביוב:	פלגי מים
עורכי התוכנית:	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים	מודד:	שלסינגר מדידות ומע' מידע
שמאות:	בר-לב תורקישר רובינזון	אגרונום:	ניר מעוז
ייעוץ חברתי:	CR קשרי קהילה	סביבה:	AVIV AMCG
פרוגרמה:	AVIV AMCG		
נוף:	ברקן אלחייני אדריכלות נוף		
תנועה:	VS הנדסה אזרחית		

התחדשות עירונית

מה תקבלו במסגרת פרויקט ההתחדשות העירונית?

תוכנית ההתחדשות העירונית מתייחסת לכלל המרחב

חידוש אזורי מגורים ותיקים הכוללים שיפור מבני מגורים ושדרוג שטחים ציבוריים ותשתיות. הפרויקט כולל הוספת דירות חדשות על ידי הריסת מבנים ישנים ובניית חדשים במקומם

התחדשות עירונית

מה תקבלו ברמת הבניין?

בניין חדש בסטנדרט מודרני עם מעלית ומיגון. 

דירה חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסת.



פינוי בינוי



העירייה מקדמת תכנית
התחדשות עירונית
המתייחסת לכלל המרחב

התחדשות עירונית

מה תקבלו ברמת הבניין?

בניין חדש בסטנדרט מודרני עם מעלית ומיגון. ✓

דירה חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסת.

מענה מסודר לחניה ✓



פינוי בינוי



העירייה מקדמת תכנית
התחדשות עירונית
המתייחסת לכלל המרחב

התחדשות עירונית

מה תקבלו ברמת המתחם?

טיפול במרחב הציבורי – גינות ושטחים פתוחים מותאמים לצרכי האוכלוסייה, ושבילים ירוקים להולכי רגל. ✓



פינוי בינוי



העירייה מקדמת תכנית
התחדשות עירונית
המתייחסת לכלל המרחב

התחדשות עירונית

מה תקבלו ברמת המתחם?

טיפול במרחב הציבורי – גינות ושטחים פתוחים מותאמים לצרכי האוכלוסייה, ושבילים ירוקים להולכי רגל. ✓

חידוש והתאמת תשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז. שיפור מערך הרחובות והכבישים בתחומי השכונה. ✓



*התמונות להמחשה בלבד

פינוי בינוי



העירייה מקדמת תכנית
התחדשות עירונית
המתייחסת לכלל המרחב

התחדשות עירונית

מה תקבלו ברמת המתחם?

טיפול במרחב הציבורי – גינות ושטחים פתוחים מותאמים לצרכי האוכלוסייה, ושבילים ירוקים להולכי רגל. ✓

חידוש והתאמת תשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז. שיפור מערך הרחובות והכבישים בתחומי השכונה. ✓

תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים – מעונות יום, גני ילדים וכד' לחיזוק הקהילה הקיימת תוך שילוב של אוכלוסייה חדשה. ✓



פינוי בינוי

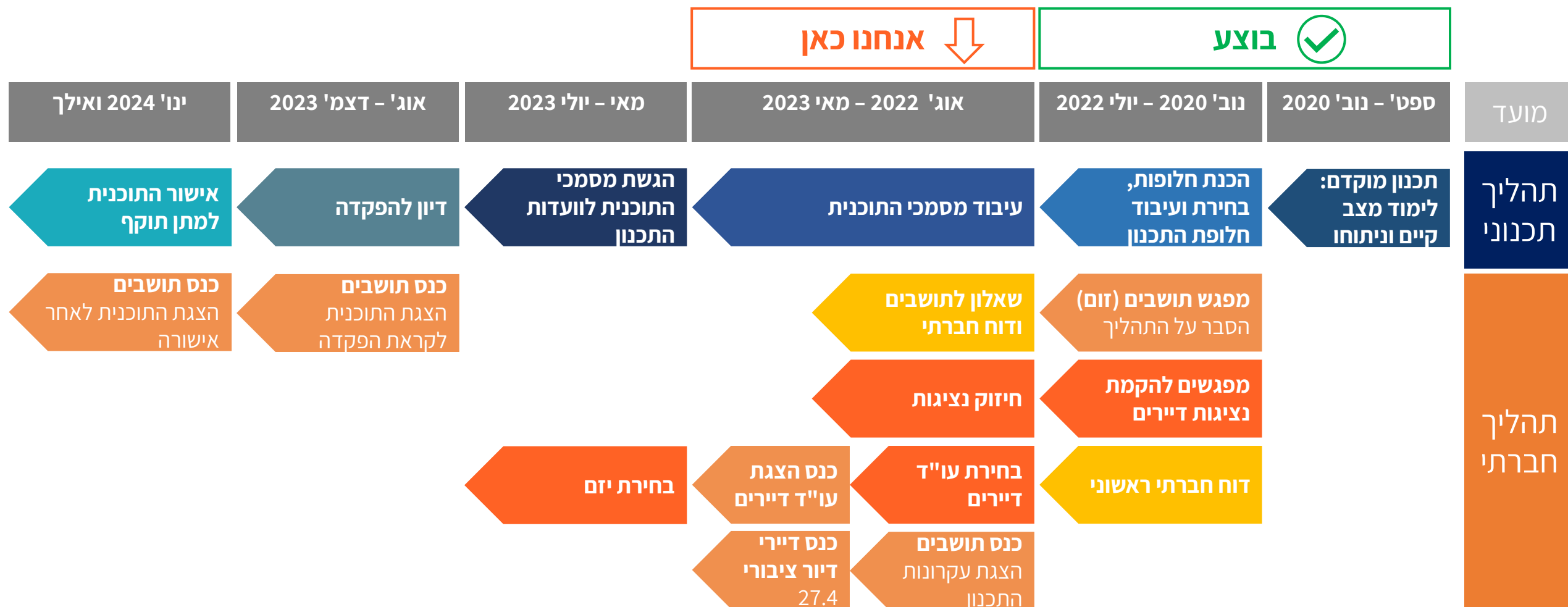


**העירייה מקדמת תכנית
התחדשות עירונית
המתייחסת לכלל המרחב**

קידום תוכנית התחדשות עירונית



קידום תוכנית התחדשות עירונית



מה נעשה עד כה בתחום חברתי

- ✓ **כנס שיתוף ציבור** לכלל בעלי הדירות והתושבים (זום) – ינואר 2021.
- ✓ **תסקיר חברתי שלב א'** – שאלונים מקוונים, השתתפו 104 תושבים – פברואר 2021.
- ✓ **פגישת תושבים עם המינהלת** לעדכון בנושא תהליך התכנון – יולי 2021.
- ✓ **פגישת תושבים עם המינהלת** לעדכון בנושאי תהליך התכנון והתהליך החברתי (זום) – ספטמבר 2021.
- ✓ **מפגשי דיירים להקמת נציגויות דיירים** (זום) – אוקטובר 2021 – ינואר 2022.
- ✓ **פגישת נציגות הדיירים עם המינהלת** לעדכון בנושאי תהליך התכנון והתהליך החברתי (זום) – דצמבר 2021.
- ✓ **פגישת נציגות הדיירים** לקידום התהליך החברתי (זום) – נובמבר 2022.
- ✓ **בחירת עורך דין דיירים** ע"י נציגות הדיירים – ינואר 2023 – משרד עו"ד הרצוג פוקס נאמן, 03-6922020, yehudai@herzoglaw.co.il.
- ✓ **תסקיר חברתי מלא** – שאלונים מקוונים וראיונות טלפוניים, השתתפו 126 תושבים – ינואר-פברואר 2023.

נציגות הדיירים

- נציגות דיירים נבחרת ומוסמכת לכל בניין הינה **תנאי חובה** לקידום תכנית התחדשות עירונית
- חשיבותה של הנציגות היא לוודא שכל התהליך נעשה באופן שקוף, הגון ולטובת הדיירים:
- **למנוע חתימות ליזמים שונים באותו בניין, לוודא שעה"ד והיזמים נבחרו על ידכם במסגרת מכרז שאתם תוציאו ליזמים, בהתאם לצרכים של הדיירים, ולא הפוך**
- המינהלת להתחדשות עירונית יבנה, יחד עם הייעוץ החברתי מטעם התוכנית, מסייעים בבחירת נציגות וליווי הנציגים בתהליך ההתחדשות
- נציגות הדיירים היא גורם מתווך בין הדיירים, העירייה ומאוחר יותר גם מול היזם שייבחר במכרז מסודר, בהתאם לתכנית שהעירייה מקדמת
- הנציגות **איננה ישות משפטית** ואינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הנכסים ולהחליט החלטות מהותיות בפרויקט
- החוזים וההסכמים בין הדיירים ליזם שתיבחרו, יעשו באופן פרטני בין כל דייר ודייר לבין היזם

נציגות הדיירים

עיקרי התחייבות הנציגות



להצהיר על כל ניגוד עניינים
בפני כל הדיירים



להימנע מיצירת כל קשר שהוא עם היזם
שלא במסגרת הנציגות



לפעול בשקיפות וללא משוא פנים
לייצוג מרב האינטרסים והדעות
בבניין

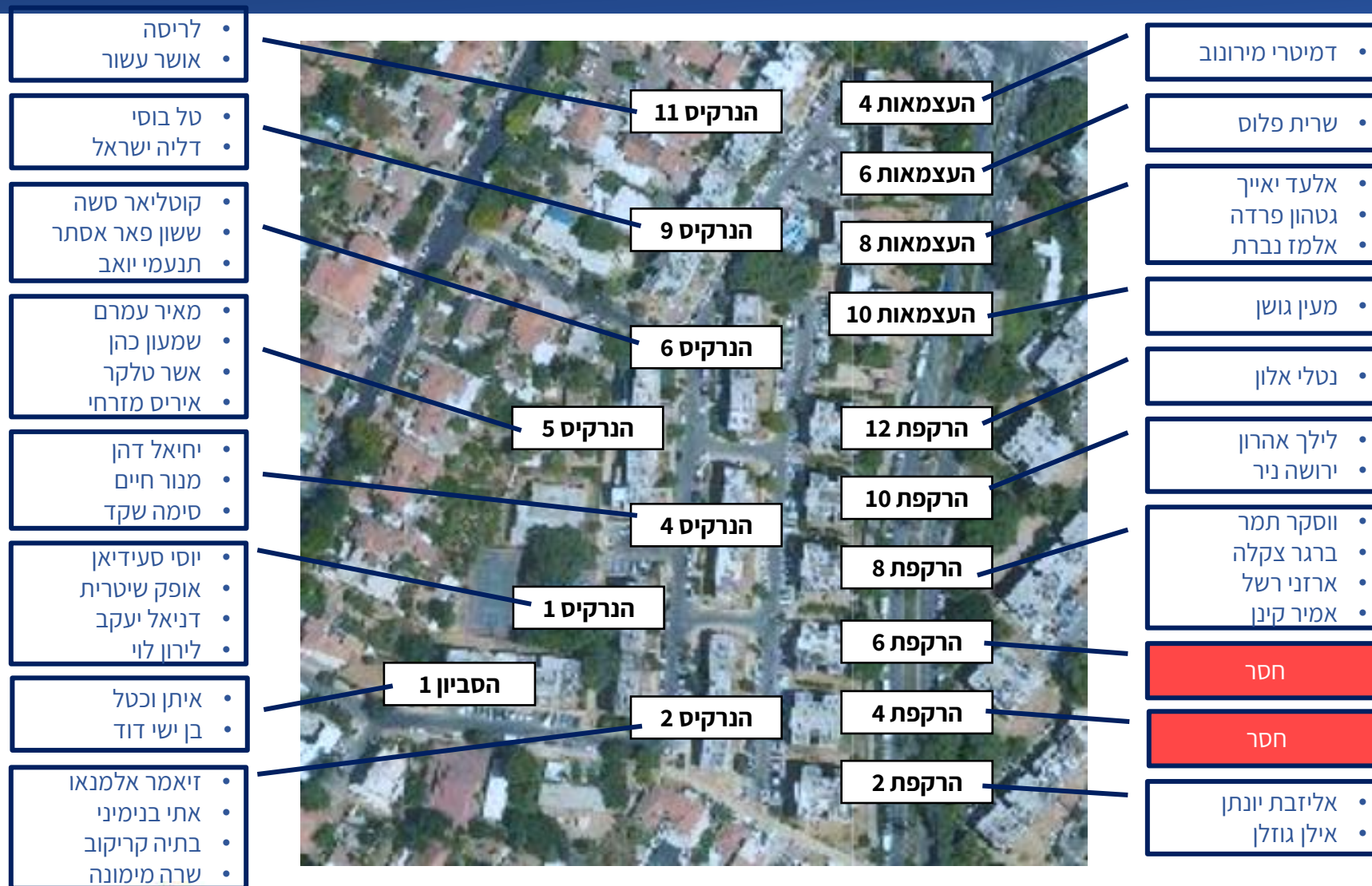
**חתימה על מינוי ההסמכה של נציג בבניין שלכם, אינה מהווה התחייבות לחתום על כל
הסכם שהוא מול יזם!**

נציגות הדיירים

תפקידי הנציגות

- לקדם את הפרויקט בבניין בו הם גרים, בליווי העירייה ובמקביל להתקדמות התכנון שמובילה העירייה ורמ"י
- להיות שותפים בתהליך ההתחדשות ולערוך פנייה מסודרת לבעלי מקצוע רלוונטיים (עורך דין דיירים, שמאי, מודד, יזמים – כולם במימון היזם שייבחר) אשר יציגו הצעות לנציגות הדיירים
- איסוף מידע על צרכים ורצונות של בעלי הנכסים בהקשר של הפרויקט
- להיות נוכחים בפגישות עם בעלי המקצוע השונים, ולשקף בפניהם את עמדות וצרכי התושבים כדי לקבל מענה הולם ופתרונות לאורך חיי הפרויקט
- למנוע (ככל הניתן) חתימות למספר יזמים שונים באותו הבניין, אשר עלולים לעכב את התקדמות הפרויקט
- עדכון שוטף ודיווח לדיירים על מצב והתקדמות הפרויקט
- הבאת סוגיות מהותיות להחלטות בפני בעלי הנכסים

נציגות הדיירים



זכויות אזרחים ותיקים

בני 70+ בפינוי בינוי: זכאים באחת משלוש אפשרויות נוספות לבחירת היזם.



על בעל הדירה לעמוד בשני התנאים המצטברים הבאים:

1. לבעל הדירה מלאו 70 שנים במועד החתימה הקובע (היום בו חתם בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם "פינוי בינוי")
2. בעל הדירה מתגורר בדירה לפחות שנתיים

1. אפשרות ראשונה	2. אפשרות שניה	3. אפשרות שלישית
מגורים מחוץ לפרויקט לפי בחירת בעל הדירה: 1. רכישת דירה אחרת ע"י היזם בשווי דירת התמורה 2. כסף מזומן שישמש את האזרח הוותיק לרכישת דירה אחרת 3. מימון מעבר לדיור מוגן ותשלום ההפרש הכספי עד לשווי דירת התמורה	לחזור לגור בבניין החדש ולקבל שתי דירות קטנות בשווי דירת התמורה	לחזור לגור בבניין החדש, לקבל דירה קטנה יותר ואת ההפרש במזומן

זכויות אזרחים ותיקים



בני 75+ בפינוי בינוי: זכאים באפשרות מספר 1, לבחור מתוכה כל אופציה לבחירתם*
היזם רשאי (אך לא חייב) להציע להם בנוסף גם את אופציה 2 ו/או 3

על בעל הדירה לעמוד בשני התנאים המצטברים הבאים:

1. לבעל הדירה מלאו 75 שנים במועד החתימה הקובע (היום בו חתם בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם "פינוי בינוי")
2. בעל הדירה מתגורר בדירה לפחות שנתיים

1. אפשרות ראשונה	2. אפשרות שניה	3. אפשרות שלישית
מגורים מחוץ לפרויקט לפי בחירת בעל הדירה: 1. רכישת דירה אחרת ע"י היזם בשווי דירת התמורה 2. כסף מזומן שישמש את האזרח הוותיק לרכישת דירה אחרת 3. מימון מעבר לדיור מוגן ותשלום ההפרש הכספי עד לשווי דירת התמורה	לחזור לגור בבניין החדש ולקבל שתי דירות קטנות בשווי דירת התמורה	לחזור לגור בבניין החדש, לקבל דירה קטנה יותר ואת ההפרש במזומן

תחום התכנון



תחום התכנון: 43 דונם

בינוי מצב קיים

מספר יח"ד במצב קיים – 352

הנרקיס 1,2,4,5,6,9,11
7 בניינים = 168 יח"דX24 יח"ד



האיריס 6
מבנה ציבור

הנרקיס 3,7

מבני ציבור:
מרכז קהילתי - "בית סלומון"
וגן ילדים "אור יקרות"

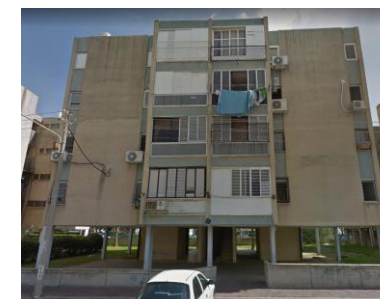
הסביון 1
24 יח"ד



שד' העצמאות 4,6,8,10
2 בניינים = 64 יח"דX32 יח"ד



שד' העצמאות 12,14,16,18,20,22
6 בניינים = 96 יח"דX16 יח"ד



עקרונות התכנון



מדרכות וגינון

3



חיזוק מערכת הרחובות בשכונה

2



שדרות העצמאות – רחוב עם חזית מסחרית

1



גינה שכונתית

5



שטחי ציבור קרוב לבית

4

עקרונות התכנון

1,224 יח"ד חדשות



חיזוק שדרות העצמאות
בציר מסחרי עירוני

המשך רחובות האיריס והסביון עד
שדרות העצמאות

הוספת רחובות וכניסות למתחם

גינה שכונתית מרכזית

הוספת מבנה קהילתי במרכז השכונה

הוספת גני ילדים ומעונות יום
בקומות הקרקע

בינוי מגוון – גבוה ומרקמי



עקרונות התכנון



חיזוק שדרות העצמאות
בציר מסחרי עירוני

המשך רחובות האיריס והסביון עד
שדרות העצמאות

הוספת רחובות וכניסות למתחם

גינה שכונתית מרכזית

הוספת מבנה קהילתי במרכז השכונה

הוספת גני ילדים ומעונות יום
בקומות הקרקע

בינוי מגוון – גבוה ומרקמי

עקרונות התכנון



חיזוק שדרות העצמאות
בציר מסחרי עירוני

המשך רחובות האיריס והסביון עד
שדרות העצמאות

הוספת רחובות וכניסות למתחם

גינה שכונתית מרכזית

הוספת מבנה קהילתי במרכז השכונה

הוספת גני ילדים ומעונות יום
בקומות הקרקע

בינוי מגוון – גבוה ומרקמי



עקרונות התכנון



חיזוק שדרות העצמאות
בציר מסחרי עירוני

המשך רחובות האיריס והסביון עד
שדרות העצמאות

הוספת רחובות וכניסות למתחם

גינה שכונתית מרכזית

הוספת מבנה קהילתי במרכז השכונה

הוספת גני ילדים ומעונות יום
בקומות הקרקע

בינוי מגוון – גבוה ומרקמי



עקרונות התכנון



חיזוק שדרות העצמאות
בציר מסחרי עירוני

המשך רחובות האירים והסביון עד
שדרות העצמאות

הוספת רחובות וכניסות למתחם

גינה שכונתית מרכזית

הוספת מבנה קהילתי במרכז השכונה

הוספת גני ילדים ומעונות יום
בקומות הקרקע

בינוי מגוון – גבוה ומרקמי

עקרונות התכנון



חיזוק שדרות העצמאות
בציר מסחרי עירוני

המשך רחובות האירים והסביון עד
שדרות העצמאות

הוספת רחובות וכניסות למתחם

גינה שכונתית מרכזית

הוספת מבנה קהילתי במרכז השכונה

הוספת גני ילדים ומעונות יום
בקומות הקרקע

בינוי מגוון – גבוה ומרקמי



עקרונות התכנון



חיזוק שדרות העצמאות
בציר מסחרי עירוני

המשך רחובות האיריס והסביון עד
שדרות העצמאות

הוספת רחובות וכניסות למתחם

גינה שכונתית מרכזית

הוספת מבנה קהילתי במרכז השכונה

הוספת גני ילדים ומעונות יום
בקומות הקרקע

בינוי מגוון – גבוה ומרקמי



עקרונות התכנון



חיזוק שדרות העצמאות
בציר מסחרי עירוני

המשך רחובות האיריס והסביון עד
שדרות העצמאות

הוספת רחובות וכניסות למתחם

גינה שכונתית מרכזית

הוספת מבנה קהילתי במרכז השכונה

הוספת גני ילדים ומעונות יום
בקומות הקרקע

בינוי מגוון – גבוה ומרקמי (עד 19 קומות)

עקרונות התכנון

1,224 יח"ד חדשות



חיזוק שדרות העצמאות
בציר מסחרי עירוני

המשך רחובות האיריס והסביון עד
שדרות העצמאות

הוספת רחובות וכניסות למתחם

גינה שכונתית מרכזית

הוספת מבנה קהילתי במרכז השכונה

הוספת גני ילדים ומעונות יום
בקומות הקרקע

בינוי מגוון – גבוה ומרקמי

שאלות ותשובות

יצירת קשר

✓ ליאור בן אליהו, יעוץ חברתי: 052-3666474

✓ המנהלת להתחדשות עירונית יבנה: 08-9425662,

minhelet@yavne.muni.il, minheletyavne.org.il