

מתחם שד' דואני – הדקל

מפגש עדכון תושבים

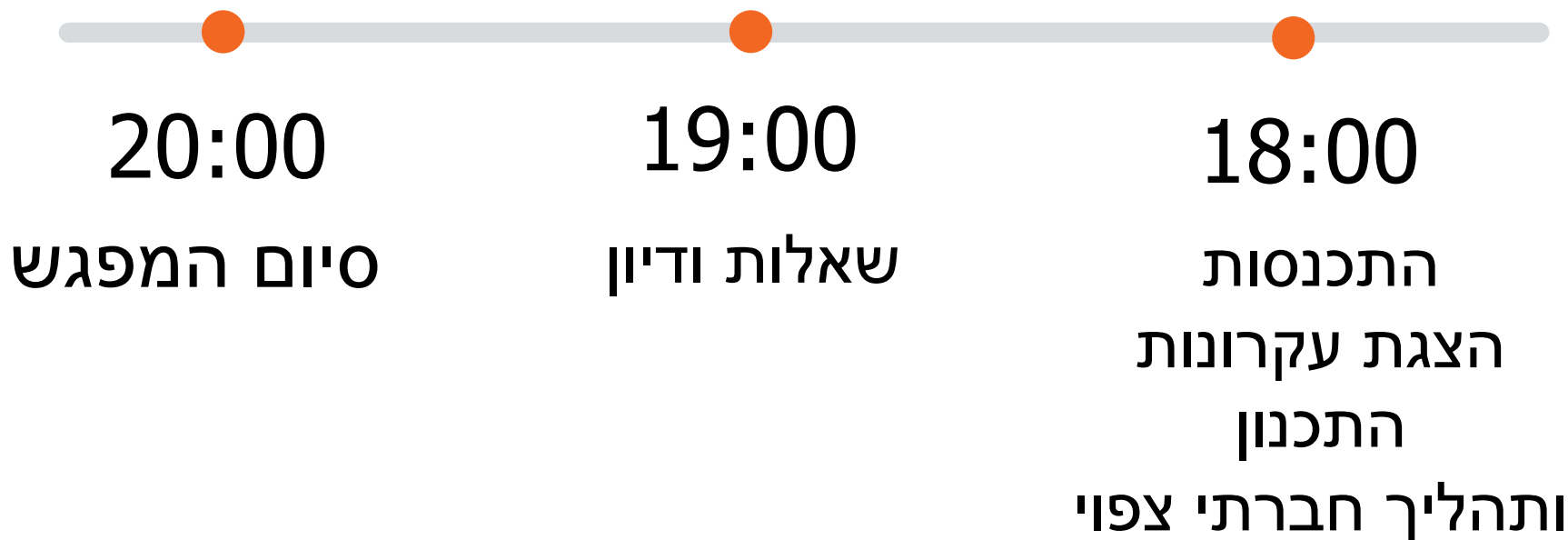
17/1/23

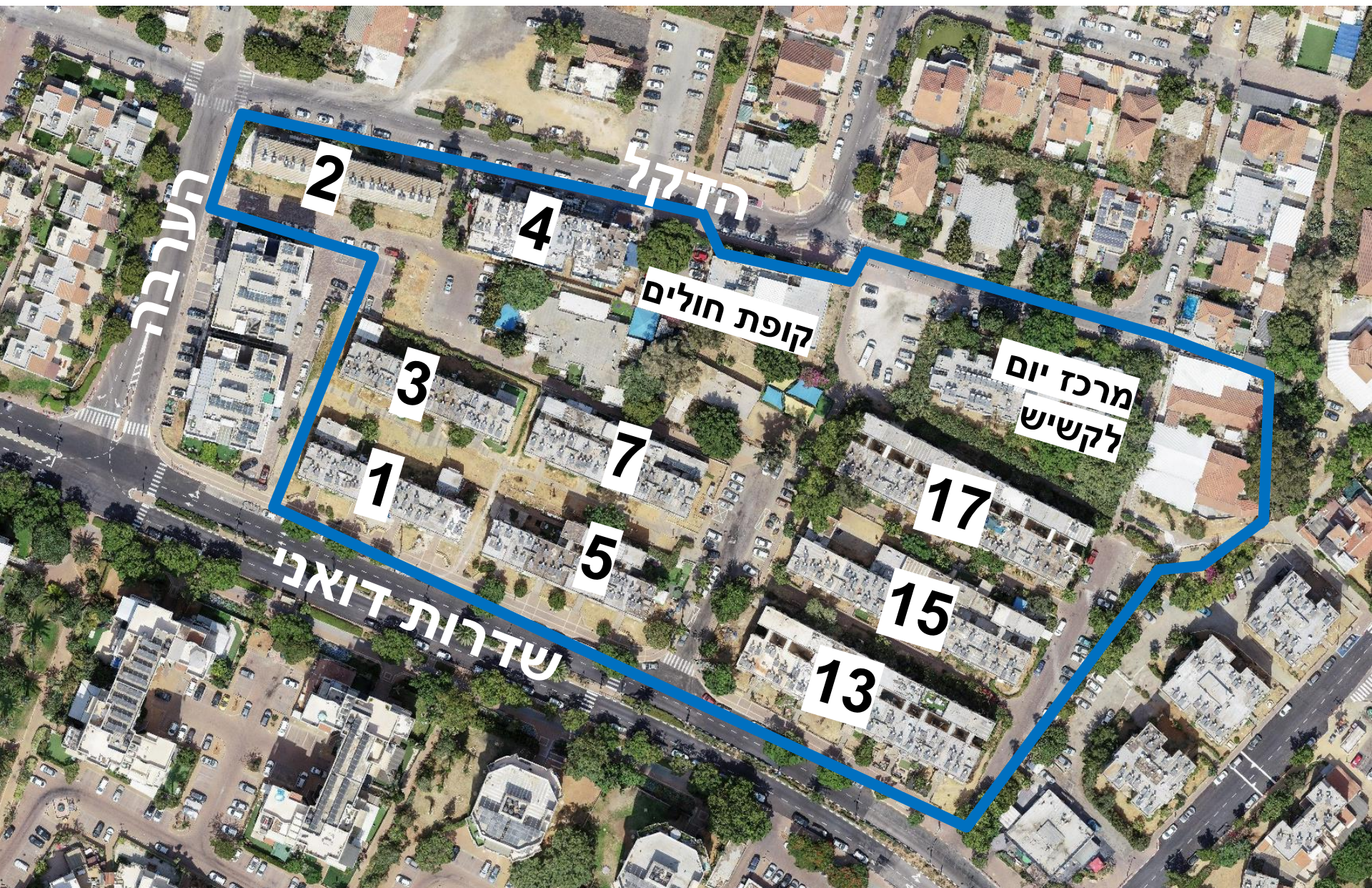


למה נפגשים?

לשמוע על התהליך הצפוי,

להסביר על הצעדים הנדרשים מבעלי הדירות





קידום תהליך על ידי הרשות המקומית

במהלך 2020 עיריית יבנה החלה לקדם תוכנית להתחדשות (פינוי-בינוי) מתחם דואני-הדקל, במימון ובשיתוף רשות מקרקעי ישראל





אדריכלים

מנהלי תכנון

אדריכלית נוף

שמאות

יועצים חברתיים

מתכנן תנועה

יועצי סביבה

הכירו את המנהלת להתחדשות עירונית

המנהלת להתחדשות עירונית



minheletyavne.org.il



08-94255662



התנאים 1, יבנה

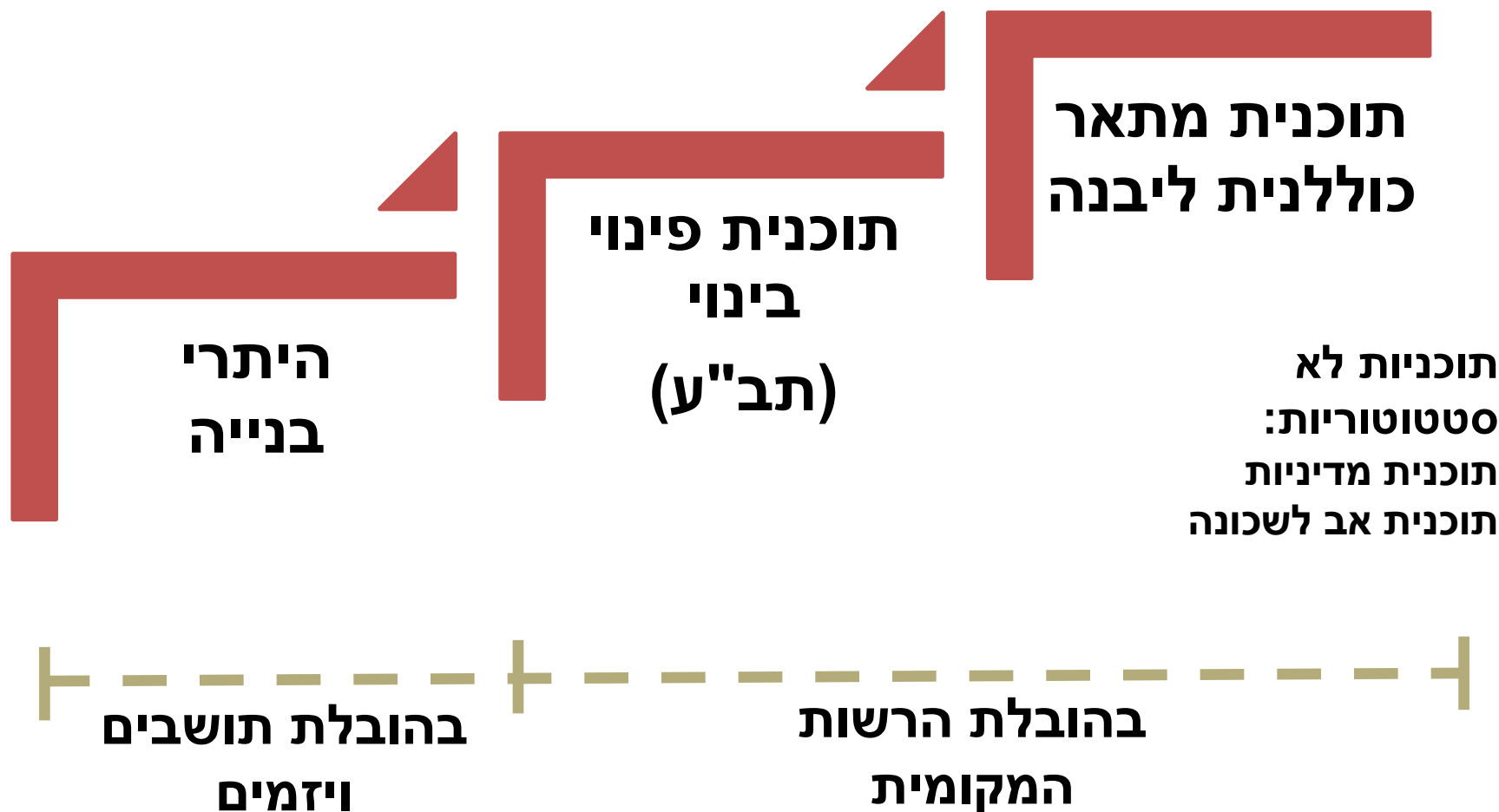


minhelet@yavne.muni.il



רוצים להחתים אותכם על התחדשות עירונית? לא חותמים לפני שמתיעצים עם המנהלת להתחדשות עירונית.

התחדשות עירונית:



מסלול רשויות

- עירייה מכינה ומקדמת את התוכנית
- אין איסוף חתימות לצורך אישור התוכנית
- הסמכת נציגות בליווי העירייה
- בעלי דירות בוחרים עו"ד
- בעלי דירות בוחרים יזם למימוש התוכנית בעזרת עורך דינם

מסלול מיסוי (יזמים)

- יזם פרטי מכין תוכנית
- יזם נדרש לאסוף הסכמה של בעלי דירות כדי לקדם תוכנית ולהגיש מסמכים למוסדות התכנון.
- נציגי יזם עוזרים לבחור עו"ד

התחדשות עירונית: מטרות



- ✓ מיגון וחידוש בניינים הזקוקים לכך
- ✓ שיפור העירוניות והמרחבים הציבוריים
- ✓ שמירה על שטחים פתוחים
- ✓ שימוש חכם במשאב הקרקע המוגבל

תוכניות התחדשות עירונית נועדו "לשפר, לשדרג, לחזק ולמגן בנייני מגורים ותיקים, ולשדרג שטחים ציבוריים ותשתיות" (הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית)



תהליך הכנת תוכנית

1. לימוד מצב קיים וקביעת
מטרות התוכנית

2. חלופות תכנון

3. עיבוד חלופה נבחרת

4. אישור בוועדה המוסמכת (ו.
מחוזית)

5. הכנת תוכנית בינוי ועיצוב ע"י היזם

אנחנו כאן

עבודה משותפת עם בעלי הדירות

- עריכת סקר תושבים
- בחירה והסמכה נציגות
- הכשרת נציגות

מפגשי תושבים ומענה לשאלות

התחדשות עירונית: סוגי תהליכים



פינוי בינוי
תב"ע



הריסה ובנייה
תמ"א 2/38



עיבוי
תמ"א 1/38

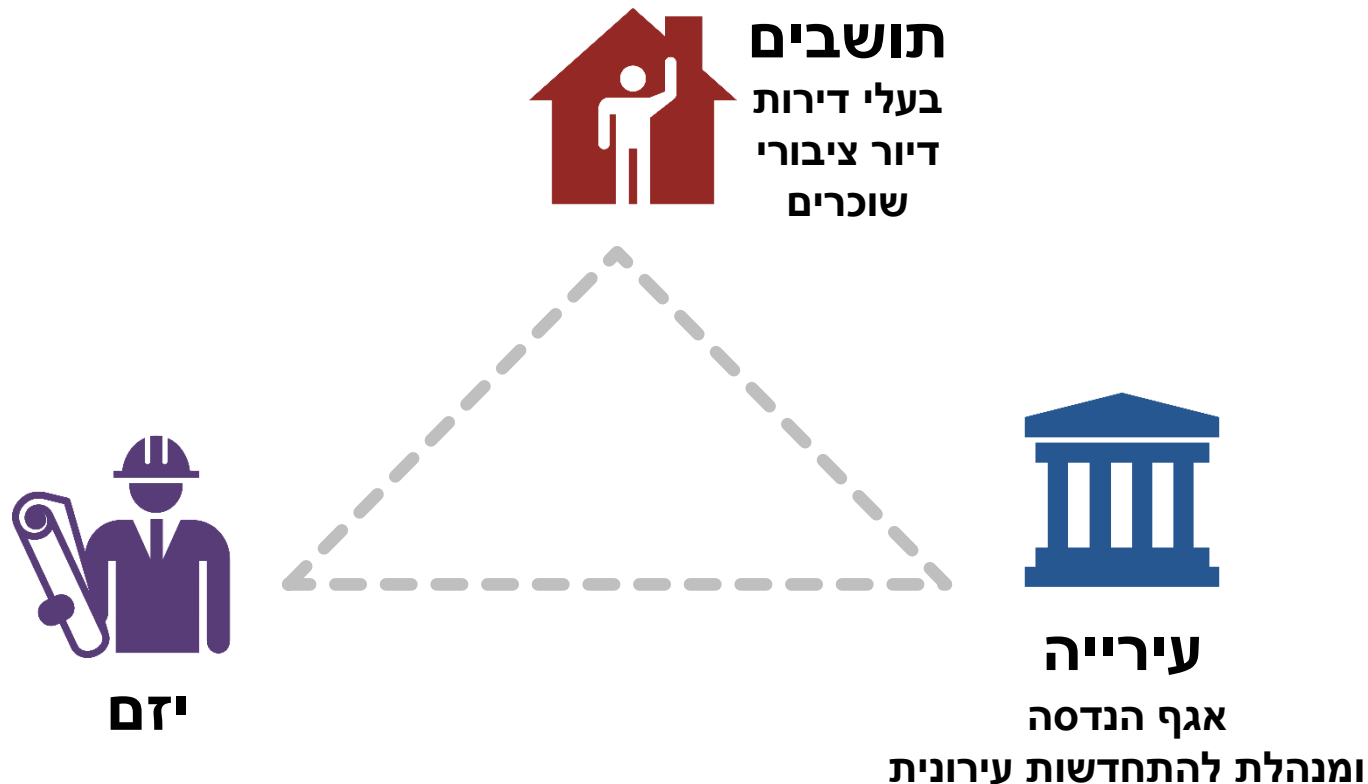
התחדשות עירונית: שחקנים

מטרת מיזמי התחדשות עירונית היא בראש ובראשונה להיטיב עם בעלי הנכסים

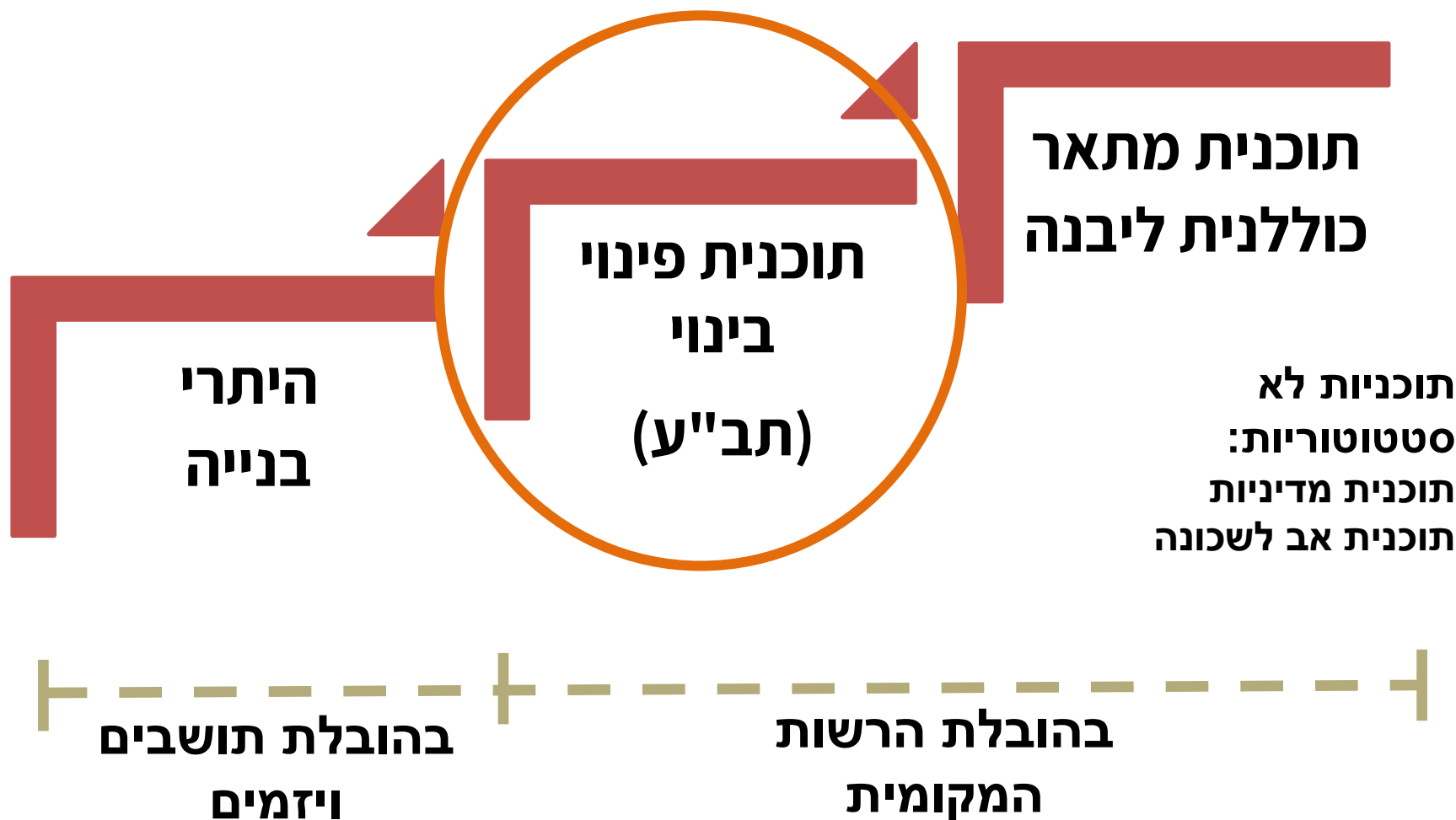
החיים בבניינים ישנים ולשפר את איכות חייהם.

בנוסף על כך להיטיב עם הרשות המקומית על כלל תושביה, עם היזמים ועם המדינה.
(הרשות הממשלתית להתחדשות

עירונית)



התחדשות עירונית:



שלבים בתהליך התכנון: מתב"ע להיתר



השלב בו
אנחנו נמצאים
היום

תב"ע - תוכנית בניין עיר

קובעת את מתווה הבינוי ומקנה זכויות

- שימושים - מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור
- מיקום הבניינים ומיקום השטחים הציבוריים
- גובה הבינוי
- מספר יחידות הדיור
- עקרונות תכנון מנחים



באחריות יזם
לאחר אישור
התוכנית

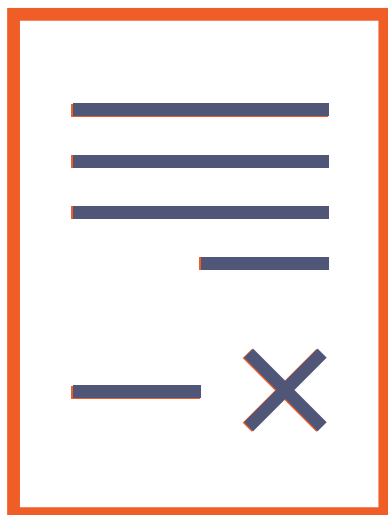
היתר בנייה

תכנון מפורט, גודל ומיקום הדירות, שטחים משותפים (לובי, חדר מדרגות, חניות וכו'), מערכות, כניסות ויציאות וכו'

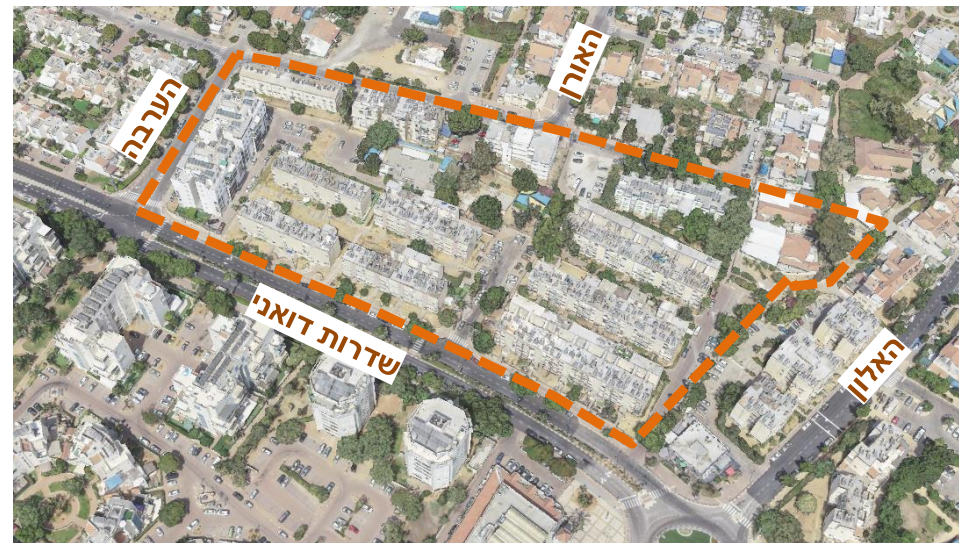
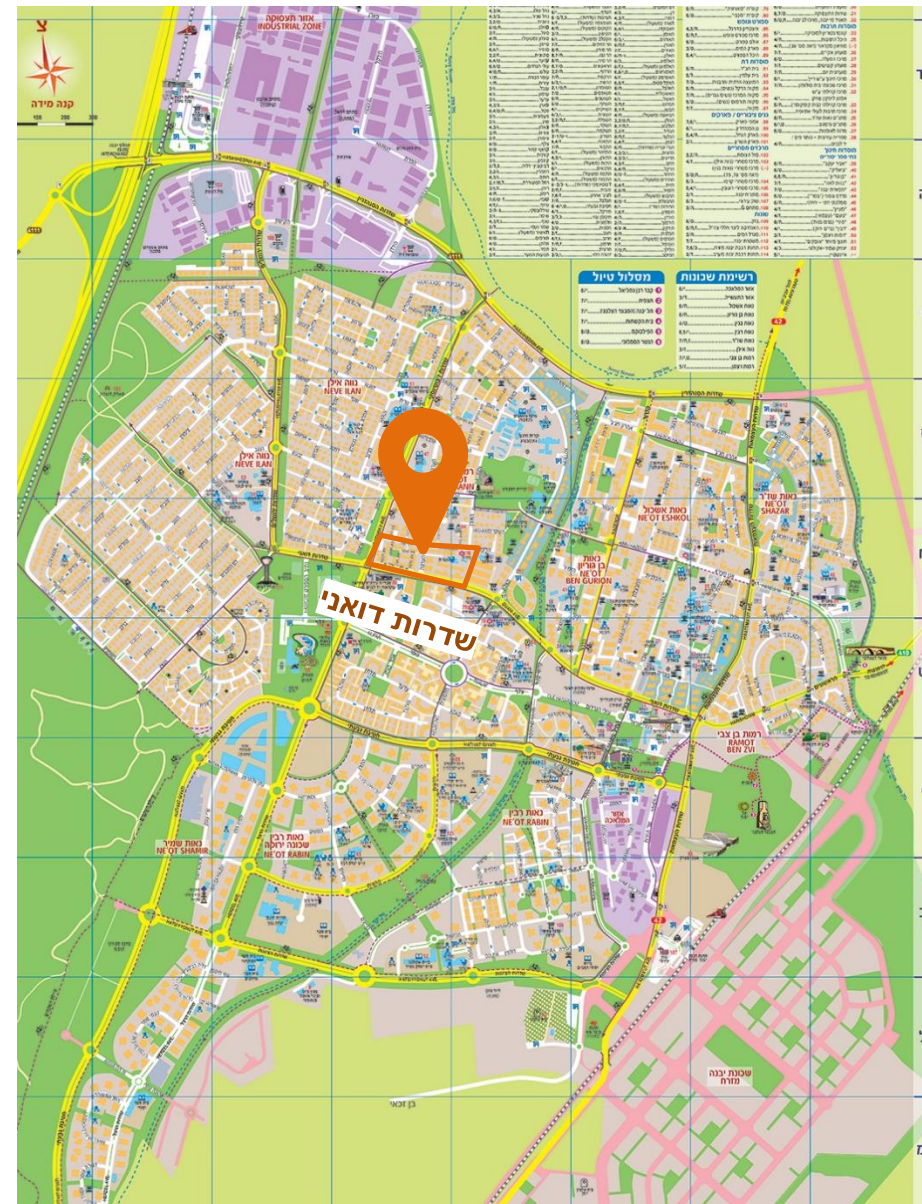
העירייה גיבשה מדיניות לכלל העיר, על מנת לאפשר התחדשות עירונית איכותית ואחראית לאורך זמן.

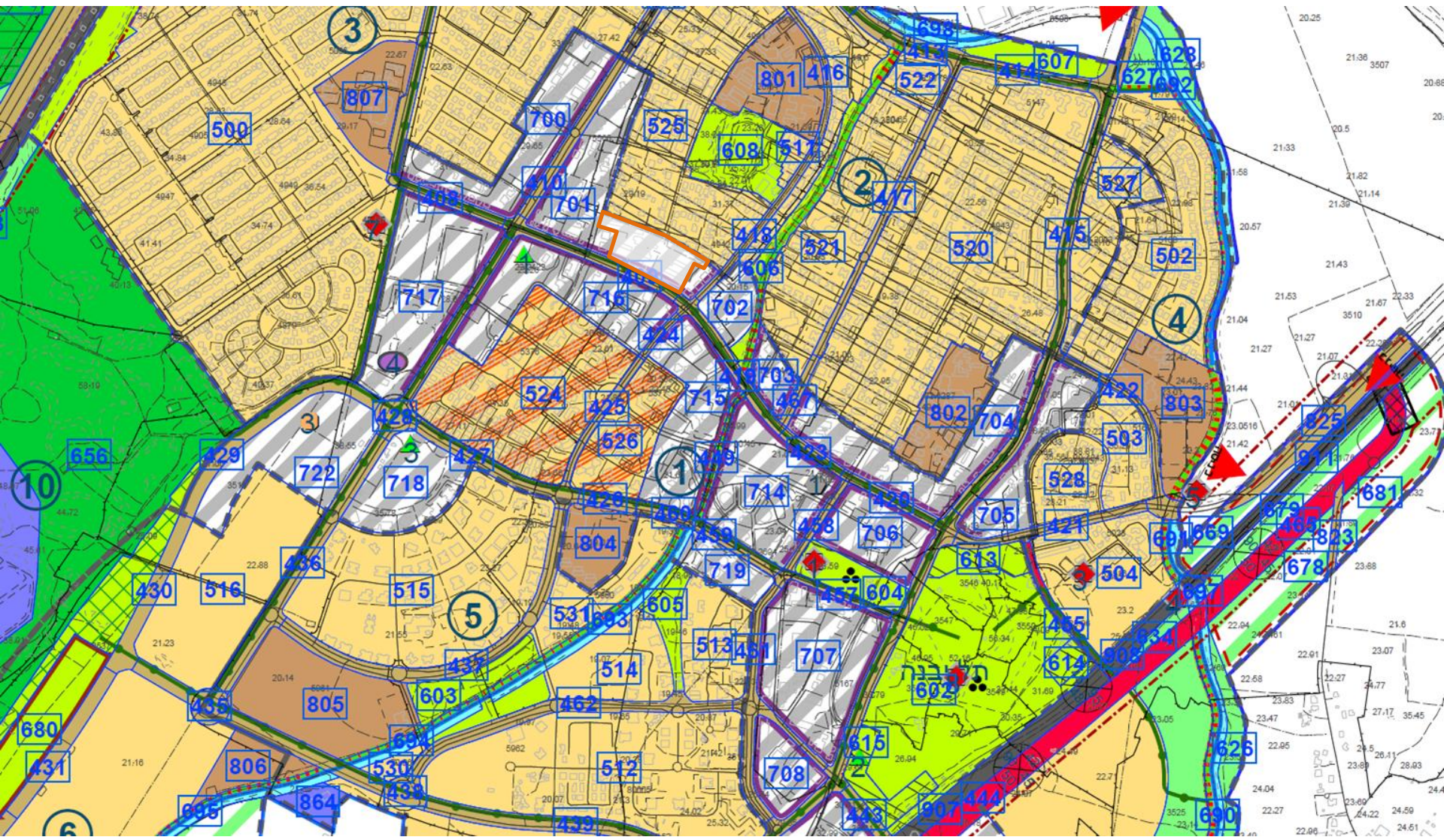
מדיניות זו מתייחסת גם לנושא התמורות:

- תוספת של 12 מ"ר עיקרי (חלק משטח הדירה המרכזי) ועוד 12 מ"ר מרפסת.
- חניה לכל דירה קיימת.

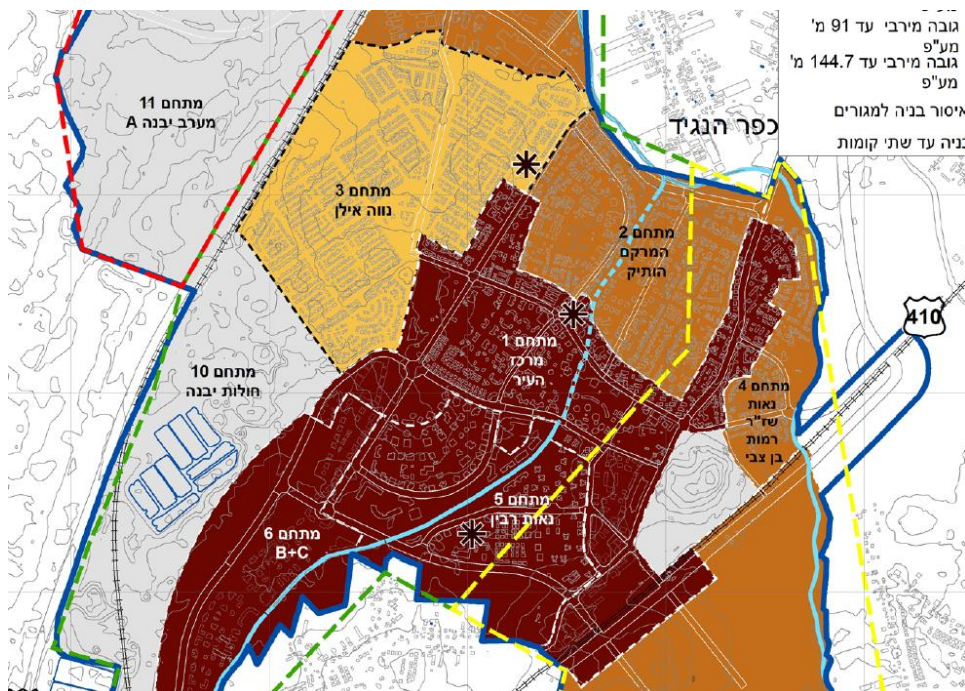


בכל הדירות יהיה שטח ממוגן (ממ"ד)
בכל הבניינים תהיה מעלית

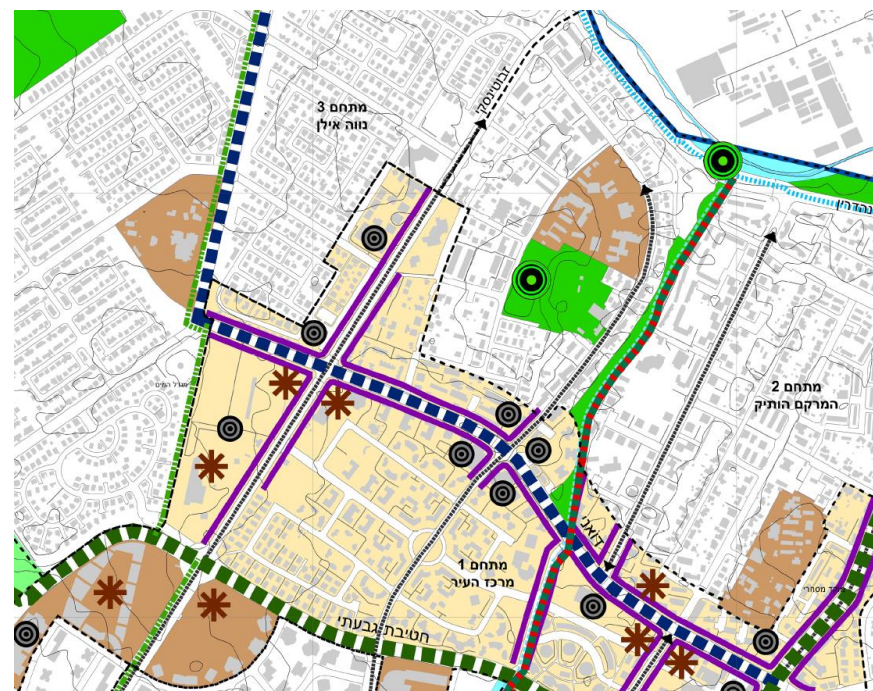




עקרונות תכנית המתאר



מפת גובה הבינוי

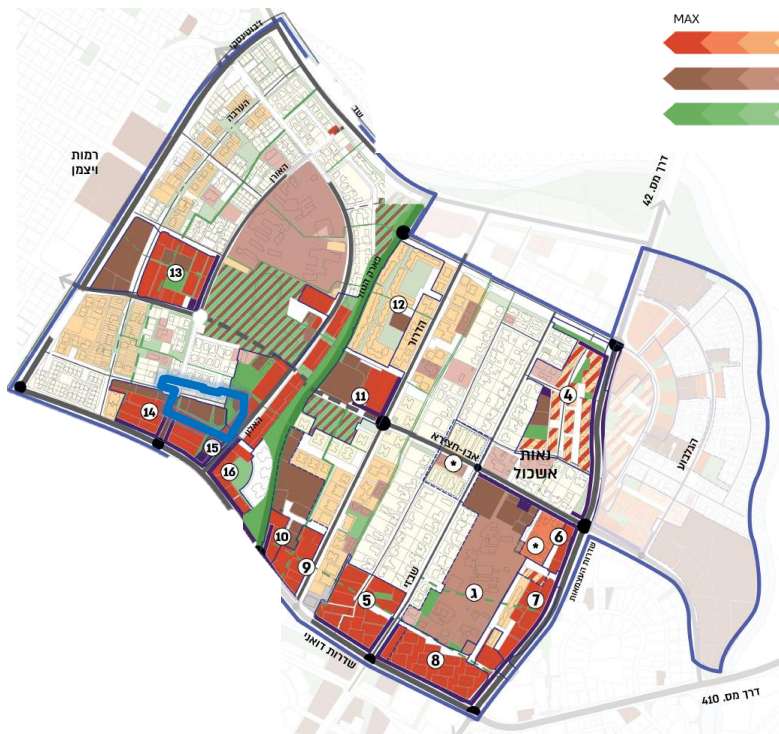


מפת התרחשות עירונית במרכז העיר

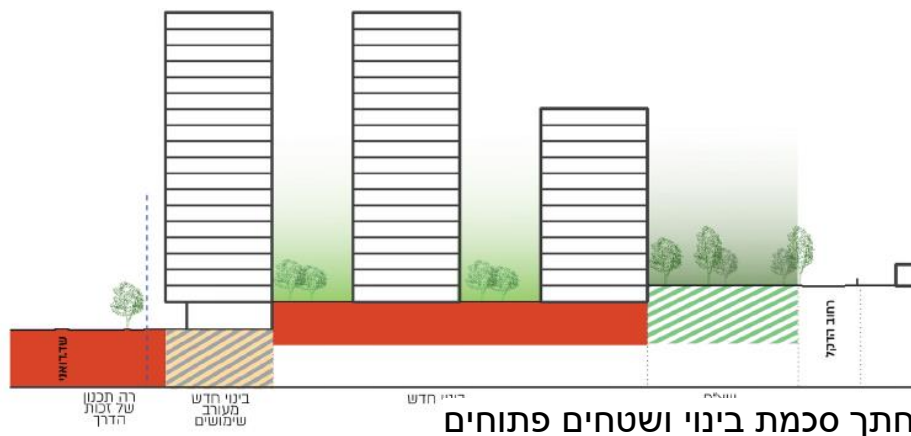
- מתחם דואני נמצא במרכז העיר, מוגדר כמוקד מסחרי.
- המתחם נמצא על הציר הראשי - שדרות דואני, הבנייה לאורך שדרות דואני היא עירונית מעורבת.

עקרונות המדיניות

1. מתחם להתחדשות עירונית
2. עליה לגובה בחזית הרחוב הראשי
3. המתחם מוגדר כמרכז עירוני ראשי
4. חיבור רחוב האורן דרך מתחם דואני אל שדרות דואני.



ייעודים: מצב קיים



0 50 100 200 meters

ייעודים: מצב מוצע





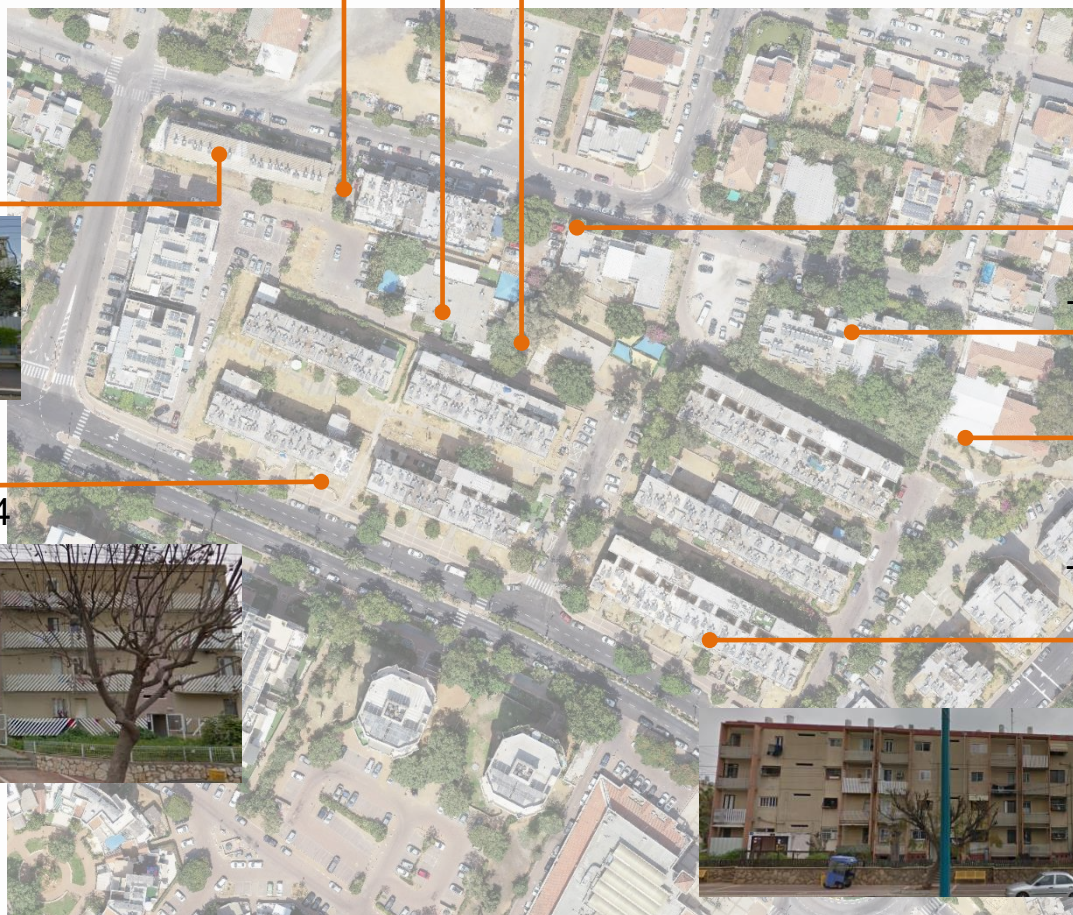
שד' דואני 9
מבנה ציבור – גן ילדים
רח' הדקל 4
24 יח"ד

שד' דואני 11
מבנה ציבור – גן ילדים

רח' הדקל 2
18 יח"ד



שד' דואני 1,3,5,7
4 בניינים = 128 יח"ד x 32 יח"ד



רח' הדקל 6
קופת חולים כללית

רח' הדקל 10
מגורים מיוחד- 30 יח"ד

רח' הדקל 12
בית כנסת וכולל

שד' דואני 13,15,17
3 בניינים = 40x יח"ד
120 יח"ד





קטלוג:

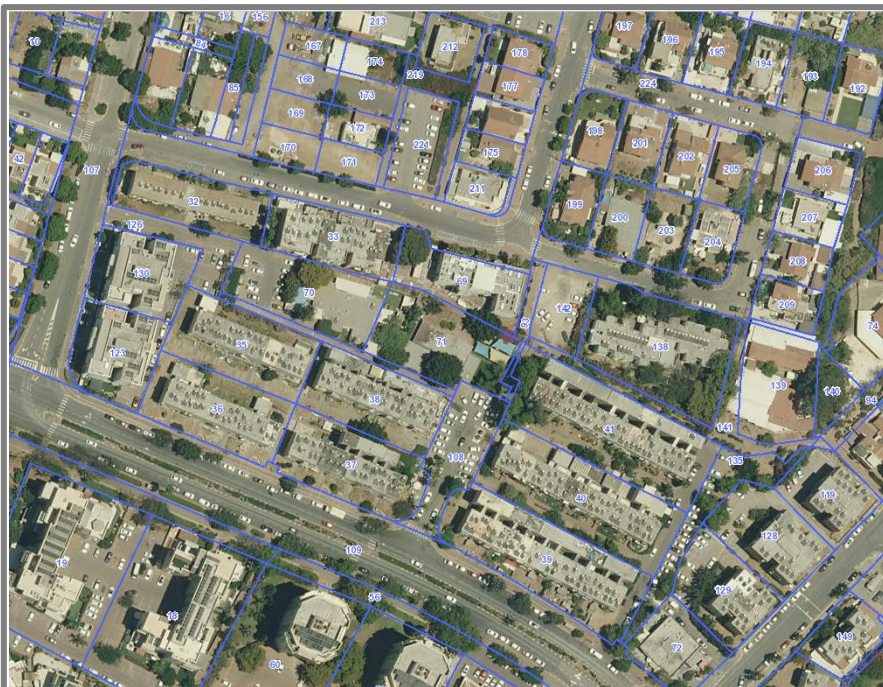
סימון מיקום



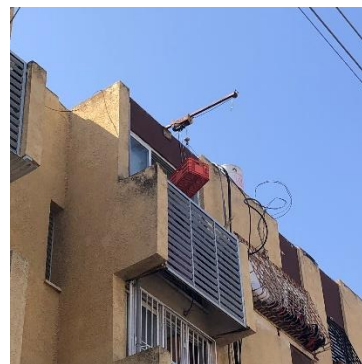
ממ"ד:

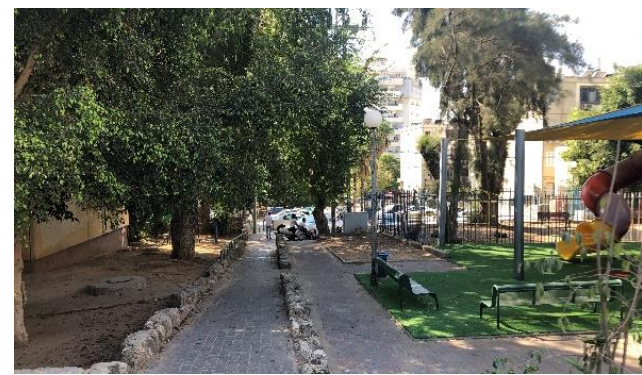
מעלית:

הערות:



מצב קיים - תמונות מהמתחם







3

מדרכות וגינון



2

מסחר פתוח לרחוב



1

עירוב שימושים – מסחר+משרדים+מגורים



5

גינה שכונתית



4

שטחי ציבור קרוב לבית



חזית עירונית מעורבת
שימושים - רח' דואני

ציר ציבורי

חיבור רחוב האורן

תמהיל גבהים

שטחי ציבור קרוב לבית



חזית עירונית מעורבת
שימושים - רח' דואני

ציר ציבורי

חיבור רחוב האורן

תמהיל גבהים

שטחי ציבור קרוב לבית



חזית עירונית מעורבת
שימושים - רח' דואני

ציר ציבורי

חיבור רחוב האורן

תמהיל גבהים

שטחי ציבור קרוב לבית



חזית עירונית מעורבת
שימושים - רח' דואני

ציר ציבורי

חיבור רחוב האורן

תמהיל גבהים

שטחי ציבור קרוב לבית



חזית עירונית מעורבת
שימושים - רח' דואני

ציר ציבורי

חיבור רחוב האורן

תמהיל גבהים

שטחי ציבור קרוב לבית



חזית עירונית מעורבת
שימושים - רח' דואני

ציר ציבורי

חיבור רחוב האורן

תמהיל גבהים

שטחי ציבור קרוב לבית

1

החזית הפונה לשדרות
דואני מורכבת מבינין
מעורב שימושים, מסחר
משרדים ומגורים,
עם כניסות נפרדות.

2

הבניה לאורך שדרות דואני
בנייה גבוהה.
הבניה שאינה על שדרות
דואני בנייה נמוכה.





תנועה

פיתוח נופי

פרוגרמה



תנועה

- חניות ציבוריות ברחוב
- חניות לדיירים בקומות המרתף

פיתוח נופי

פרוגרמה

חנייה ברחוב





תנועה

- חניות ציבוריות ברחוב
- חניות לדיירים בקומות המרתף

פיתוח נופי

פרוגרמה

- ציר נופי
- חיבוריות בין הגינות
- גינה ציבורית
- גינה פרטית לדיירים
- חנייה ברחוב

עקרונות תכנון



תנועה

- חניות ציבוריות ברחוב
- חניות לדיירים בקומות המרתף

פיתוח נופי

פרוגרמה

- 5 גני ילדים
- 6 מעונות יום

גני ילדים ומעונות יום

ציר נופי

חיבוריות בין הגינות

מבני ציבור/ גינה ציבורית

גינה פרטית לדיירים

חנייה ברחוב



תנועה

- חניות ציבוריות ברחוב
- חניות לדיירים בקומות המרתף

פיתוח נופי

פרוגרמה

- 5 גני ילדים
- 6 מעונות יום

גני ילדים ומעונות יום



ציר נופי



חיבוריות בין הגינות



גינה ציבורית



גינה פרטית לדיירים



חנייה ברחוב



חלק שני

תפקיד בעלי הדירות

בתהליך פינוי-בינוי



מתחם דואני - הדקל



תוכנית שמקודמת על ידי העירייה והמדינה (רשות מקרקעי
ישראל)

חייבת לעבוד עם נציגות מוסמכת

כלומר - נציגות שנבחרה על
ידי (לפחות) 51% מבעלי
הדירות



עקרונות לבניית נציגות דיירים

לארגון תהליך התחדשות עירונית ולקידומו



הסכמה לנציגות- התחייבות הנציגים

בחירת נציגות דיירים היא ההסכמה לקבוצת בעלי דירות לסייע בקידום הפרויקט ותהליך בחירת בעלי מקצוע עבור כלל בעלי הדירות במתחם.
זו אינה התחייבות משפטית.



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

התחייבות חברי הנציגות

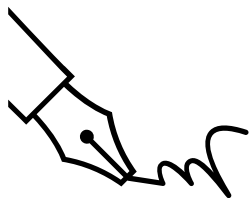
אנו מתחייבים לפני דיירי הבית המשותף בכתובת האמורה לעיל כדלקמן:

1. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מרב האינטרסים והדעות בבית המשותף.
2. לפעול לקידום הפרויקט ומימושו אגב סיפוק מיטבי של הצרכים ושל הרצונות של מרבית הדיירים בבניין.
3. להימנע מיצירת כל קשר עם גורם יזמי, לרבות מארגנים, בהקשר של הפרויקט הרלוונטי, שלא במסגרת נציגות הבית המשותף.
4. להימנע מכל שימוש בעמדת הנציגות להשגת מטרות אישיות באופן שאינו שקוף.
5. להצהיר בפומבי, ובפרט בפני יתר הדיירים, על כל ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
6. לפעול לעדכון שוטף של דיירי הבניין על התקדמות הפרויקט (פרוטוקולים של ישיבות, החלטות ואישורים שהתקבלו וכיו"ב).
7. לתפקד כחלק מגוף מתווך הפועל להפצה של מידע ולסיוע בקבלת החלטות, ולא כגוף הפועל לקבלת החלטות חשובות בשם הדיירים בבניין.

**לעומת בחירת נציגות, יש הסכמים מחייבים,
עליהם העירייה לא מחתימה את בעלי הדירות**

נון-שופ (NON-SHOP) :

הסכם התחייבות להימנעות מניהול
משא ומתן
בעלי הדירות מתחייבים ליזם לא
לנהל משא ומתן עם חברות נוספות
לצורך קידום פרוייקט לפינוי בינוי
ותמ"א 38. כל זה לתקופה
מוגבלת*.



*תקף לשישה חודשים אך יכול להתרחב
לשנתיים עד חמש, בהתאם להתקדמות
המחברה המארגנת/ היזם.

הסכם לארגון עסקה:

הסכם לארגון בעלי דירות בבית משותף
לצורך קידום עסקת פינוי בינוי או
תמ"א 38.
בעלי הדירות מתחייבים למארגן או
חברה מארגנת, ולבחירה שלהם
באנשי מקצוע, כל זה לתקופה
מוגבלת*.

עסקה מלאה ("הסכם מכר"):

חוזה בין יזם לבעל דירה
לצורך הליך של פינוי בינוי או תמ"א
38.

בעלי הדירות מתחייבים למכור את
זכויותיהם על הדירה ליזם, ולקבל
עבור כך את התמורה שנקבעה

מפגשים מטעם העירייה

העירייה תקיים בחודשיים הקרובים מפגשים לבחירה והסמכת נציגות.
בכל מפגש כזה יהיו נציגי המינהלת להתחדשות עירונית ונציגת חברת מודוס.

חפשו על ההזמנה את לוגו העירייה ולוגו חברת מודוס



הוזמנתם לכנס ולא בטוחים במה מדובר- דברו איתנו!

דורון אורן-
יועצת בפרוייקט ומלוות התארגנות



Doron@modus.org.il



המינהלת להתחדשות עירונית



0507898023 08-94255662



minhelet@yavne.muni.il



**לצד קידום סקר תושבים ובעלי דירות,
העירייה פועלת לקידום תהליך התארגנות- בחירת
נציגות.**

מימוש התוכנית תלוי בהתארגנות בעלי הדירות
מטרתה של הנציגות: לסייע בהתארגנות הזיירים ולשמש נציגיהם
מול בעלי המקצוע, הרשות המקומית ומוסדות התכנון.
הנציגות תעבור הכשרה מטעם העירייה.

צוות התכנון והעירייה רואים בנציגות שותפים לדרך, וכמייצגי
הרצונות, הצרכים והאינטרסים של בעלי הדירות.
ללא נציגות מוסמכת ומוסכמת על בעלי הדירות,
התוכנית לא תצא לפועל

הנציגות היא בהתנדבות אין לנציגים סמכויות כלכליות ו/או משפטיות הנציגות לא חותמת בשם בעלי הדירות

משימות עיקריות של הנציגות:

- ✓ השתתפות בקורס הכשרה
- ✓ השתתפות בפגישות עדכון עם העירייה
- ✓ שמירה על קשר ועדכון בעלי הדירות בהתקדמות התוכנית
- ✓ הובלת תהליך בחירת עו"ד ויזם



עבודה משותפת עם בעלי הדירות

תהליך הכנת תוכנית

1. לימוד מצב קיים וקביעת
מטרות התוכנית

2. חלופות תכנון

3. בחירת חלופה נבחרת

4. אישור בוועדה המוסמכת
(ועדה מחוזית)

5. הכנת תוכנית בינוי ועיצוב ע"י
היזם

- עריכת סקר תושבים

- בחירה והסמכה נציגות דיירים

- הכשרת נציגות

- מפגשי תושבים

אנחנו
כאן

התייחסויות? שאלות?



איפה אפשר להתעדכן?

המינהלת להתחדשות עירונית

minheletyavne.org.il



התנאים 1, יבנה



0507898023 08-94255662



minhelet@yavne.muni.il



קבוצת ווטסאפ של תושבי המתחם
לחצו על הקישור

או סרקו את הקוד



<https://chat.whatsapp.com/JKr1Vb6i4IbKktV2d6Kyip>

דורון אורן- יועצת בפרוייקט ומלוות התארגנות

Doron@modus.org.il



052-4893642

