

# התחדשות עירונית

## מתחם עין גב 4-10



# נושאים לדיון



עזרה ובצרון כמנהלת עירונית

שותפים לדרך

ליווי חברתי ותהליך שיתוף ציבור

יתרונות לבעלי הדירות

אבני דרך

תכנית המיתאר

תהליך שיתוף ציבור – חברתי

ליווי וארגון בעלי הנכסים

עקרונות תכנון

כיצד מתקדמים?

# קצת על עזרה ובצרון

ללא כוונות רווח

חברה עירונית בבעלות  
עיריית תל אביב-יפו

ליווי דיירים בפרויקטים  
של התחדשות עירונית  
משנת 2010

ביצוע פרויקטים  
עירוניים מורכבים

# אגף התחדשות עירונית

שימור

פינוי  
בינוי

תמ"א  
38

שיפוצים



# למה אנחנו?

## וללא עלות

## שירות עירוני ← במימון עירוני ←

### בטחון

פיקוח לכל אורך הדרך

הנגשת צוות מקצועי  
מיומן ומקצועי אשר  
נבדק בקפידה

### שקט נפשי

ללא מטרות רווח

קשר מול העירייה

ליווי וארגון בעלי הדירות

### שקיפות

תיעוד המפגשים  
וסיכומם

עדכון שוטף של  
בעלי הדירות

עמוד ייעודי באתר  
החברה

מכרז יזמים

### ידע

בדיקות התכנות

איזון אינטרסים

קשר ישיר מול  
צוותי התכנון



[illegible][illegible]

**מבצע בעל בית**  
שחיה עם איצית ליכמן, מנהלת מר' מקרקעין באקו נכסי עריית  
תל אביב - יפו  
רפיס לרבות יותר על דירות שנמצאות בחכירה? וההפך?  
מכשש נשוחח על כל מה שחשוב לדעת על המבצע לרכישת זכות  
הבעלות בדירות. שנמצאות בחכירה מול עריית תל אביב - יפו או  
עזרה ובצרון.  
19:00 בשעה 27.06.2017

**הבית להתחדשות עירונית - מה הסיפור?**  
 שיתוף עם נגה קובי, סמנכ"לית להתחדשות עירונית בעיריית ובצרון  
 שיתוף עם דרור לופצקי, הבית להתחדשות עירונית ודורשתי מהרובל בין  
 שני מדיניות הבית להתחדשות עירונית של עיריית ובצרון מה עשית  
 הבית להתחדשות עירונית? למה הוא שווה? איך הוא יכול לסייע לך?  
 מדוע כדאי לעבור תהליך הבית לפני שאני מקבל החלטות בכל  
 נושא של התחדשות עירונית?  
 19:00 בשעה 12.07.2017

**מספרים לכם סיפורים? באו לדעת את האמת**  
 נחמנו עם שלומית אור, כותבת בכירה בעיתון כלבים בתחום דל"ן  
 והתרחשויות עיוניות  
 והיום ששחרר מיני הביג - מה העלויות? איך נראים הוויזים? על מה  
 חושבים להקיפיד? ואם יש תוקן לחוויים ולהבטחות לבטוח הדוריה?  
 לנחשן שהבטחה להמספת?  
 במפגש דבר על הכללים שמאפשרים לדעת שמה שהבטיחו  
 אכן יתקיים.  
 19:00 בשעה 25.07.2017

ההרצאות והייעוץ הם ללא עלות ♡ מספר המקומות מוגבל ♡ יש להירשם מראש בטלפון 3896 \* (שלוחה 205)

# הסברה, ייעוץ, מידע וידע באופן נגיש, ברור ופשוט





## פעילות הבית להתחדשות עירונית

היבט מקצועי

מחלקות

פינוי- בינוי

שיפוצי בתים

שימור מבנים

תמ"א 38

היבט ערכי- חברתי- ציבורי

יעוץ, הכוונה, הסברה

קורסים

מרכזי מידע

יעוץ משפטי ראשוני

ימי עיון



## תמ"א 38 - חוני המעגל 1-3

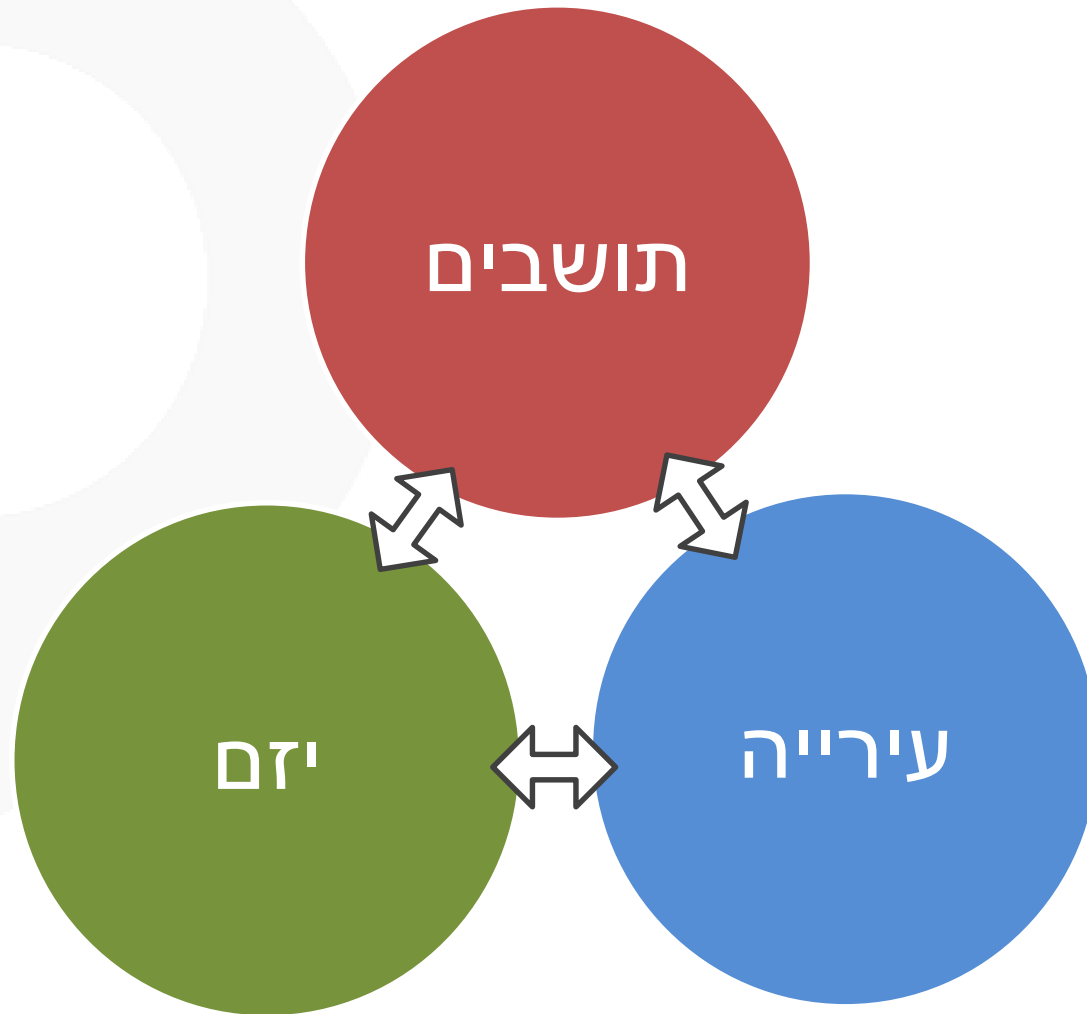




# פינוי בינוי לה גארדיה 35-45

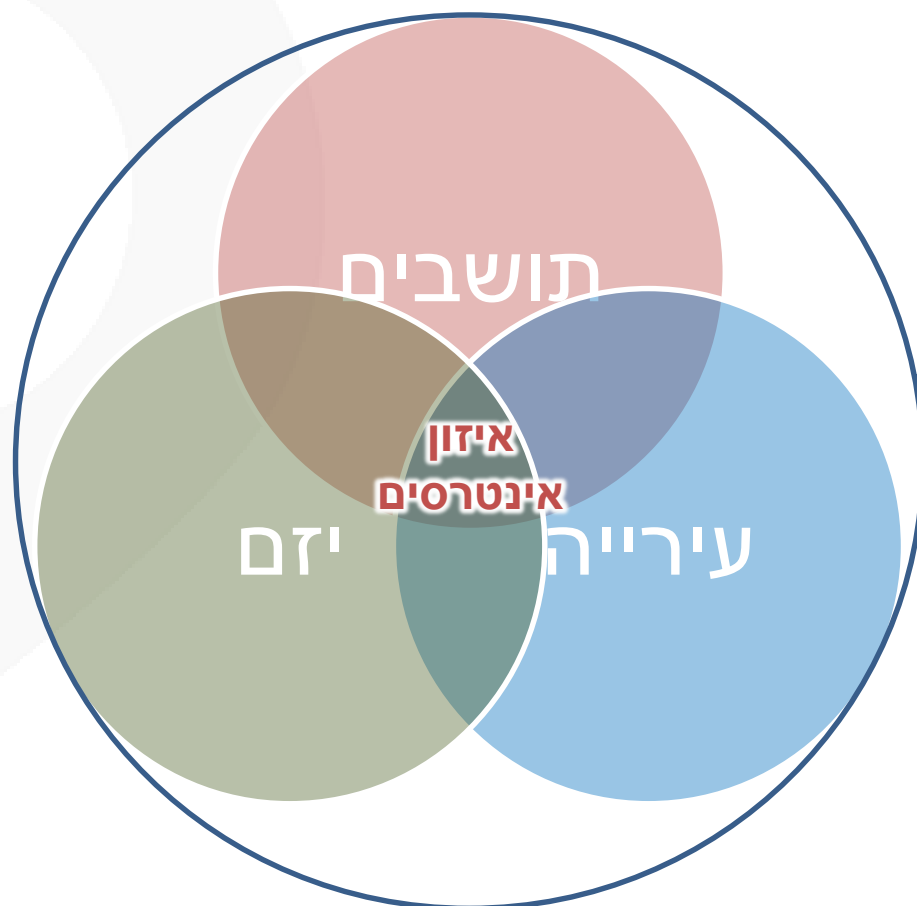


# שותפים להתחדשות עירונית





# הצלחת הפרויקט



מעטפת ליווי  
של עזרה  
ובצרון

**השבחת ערך  
הנכסים**

**שדרוג ושיפור  
שטחים ירוקים  
פתוחים**

**שיפור איכות  
המגורים של הדיירים  
במתחם**

## **יתרונות פינוי בינוי**

**תוספת יחידות דיור  
חדשות ומותאמות  
לשכונה**

**חידוש תשתיות  
הבניין והשכונה**

**שיפור איכות המרחב  
הציבורי**

# אבני דרך בתהליך:





# תכנית המתאר תא/5000



## תחבורה

מערך הסעת ההמונים, היררכית הדרכים, אזור העדפת הולכי רגל, שבילי אופניים ומרכזים תחבורתיים.



## אזורי ומתחמי

### תכנון

ביטוי למדיניות באזורים, רחובות או המתחמים השונים.



## עיצוב עירוני

תאור ההנחיות הפיזיות. גובה מבנים, מרקמים בנויים לשימור, כיכרות, אתרי טבע, רחובות עירוניים וצירים ירוקים.










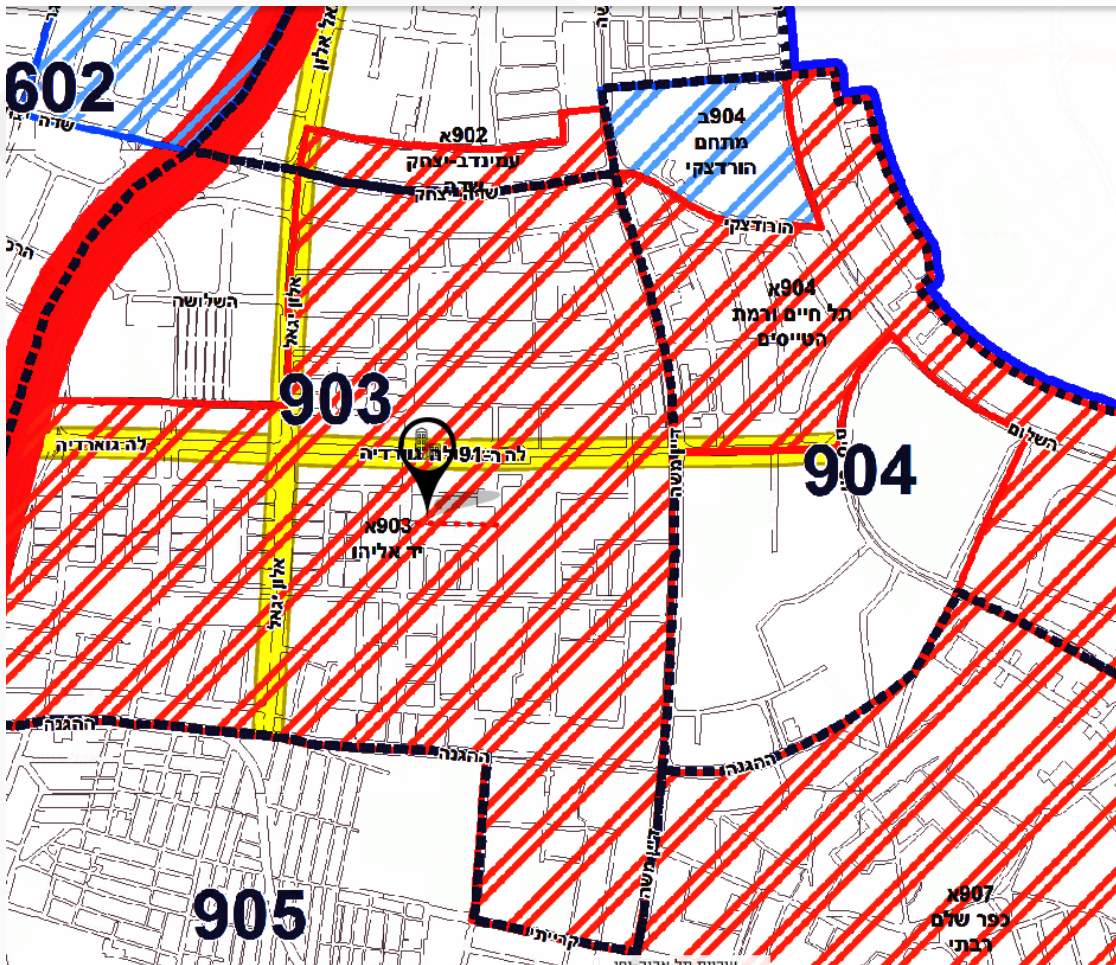
## אזורי יעוד

תיאור המאפיין התכנוני המרכזי של המרחב מבחינת שימוש ועוצמות.

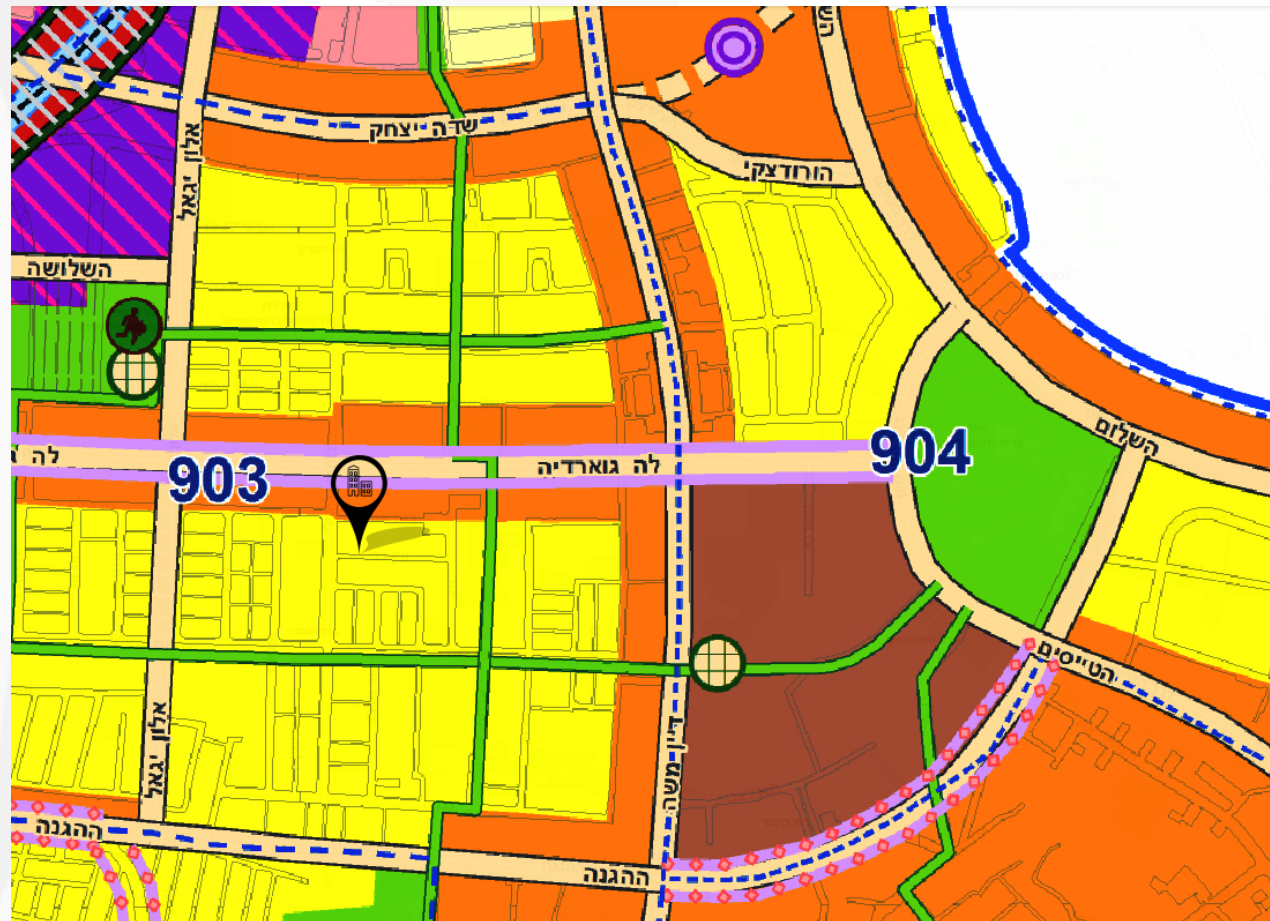
# תכנית המתאר תא/5000

## מקרא

-  גבול אזור תכנון
-  מספר אזור תכנון 208
-  מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות
-  מתחם להתחדשות עירונית
-  מספר ושם מתחם תכנון 208ב נווה שרת
-  רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות
-  מספר ושם הוראות לעיצוב רחובות 21-ר פנחס רוזן
-  גבול התוכנית



# תכנית המתאר תא/5000

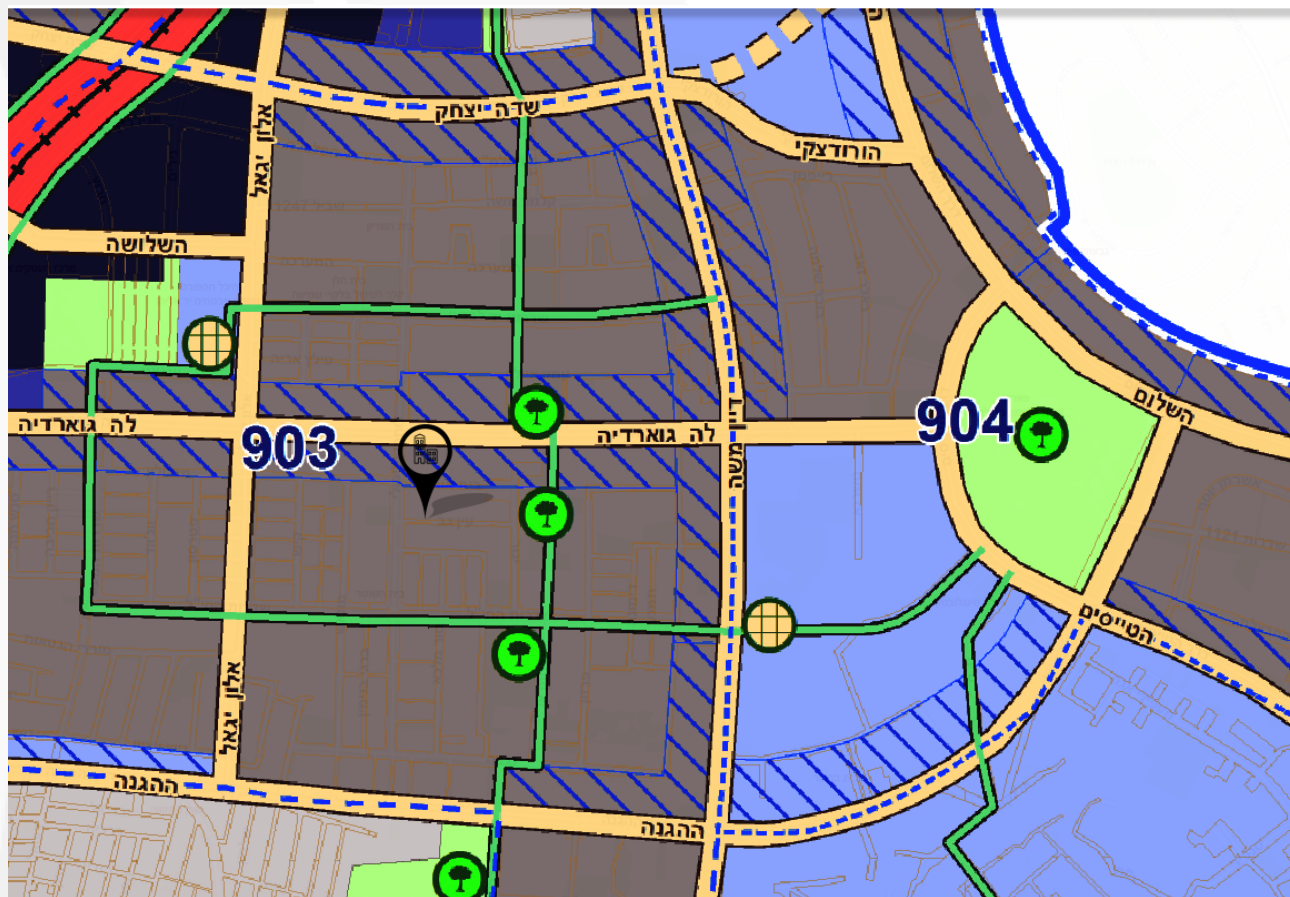


## מקרא

- אזור מגורים בבניה נמוכה
- אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
- אזור מגורים בבניה עירונית
- אזור מגורים בבניה רבת קומות
- אזור תעסוקה מקומי
- אזור תעסוקה עירוני
- אזור תעסוקה מטרופוליני
- אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים
- אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים
- אזור תעסוקה סמוך למתח"ם מטרופוליני
- אזור מוטה מלונאות
- ציר מעורב
- חזית מסחרית
- מוקד תעסוקה חדש
- שטח פתוח עירוני
- שטח פתוח מטרופוליני
- חוף הים
- עורף החוף
- טיילת החוף
- ציר ירוק עירוני
- ציר ירוק מטרופוליני
- רחוב עירוני



# תכנית המתאר תא/5000



## מקרא

- עד 4 קומות
- עד 8 קומות
- עד 15 קומות
- עד 25 קומות
- עד 40 קומות
- מעל 40 קומות
- מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
- מרקם בנוי לשימור
- תחום הכרזת העיר הלבנה
- מכלול טבע עירוני
- אתר טבע עירוני
- שטח פתוח
- מצוק חופי להגנה ושימור
- מוקד פיתוח חופי
- אתר טבע נקודתי
- כיכר עירונית
- רחוב עירוני

# תהליך שיתוף הציבור

## יידוע ושקיפות של התהליך:

- הצגת סיכומי מפגשים עם דיירים
- תיעוד של כלל המפגשים עם דיירים ושליחתם
- יידוע רבעוני לגבי התקדמות הפרויקט על שלביו השונים
- השתתפות של נציגים בישיבות צוות התכנון
- עדכונים באמצעות מדיה אינטרנטית ומדיה כתובה
- דף מתחם באתר של עזרה ובצרון
- קו חם פתוח תמיד לשאלות אישיות

## השתתפות הציבור:

- כנסים בהשתתפות כלל הדיירים במתחם
- מפגשים בהשתתפות דיירי בניין נקודתי
- ישיבות קבועות עם נציגות דיירים
- השתתפות דיירים בישיבות צוות התכנון

## חברתי - קהילתי

➤ קרן הון (תחזוקה)

➤ הקלה בארנונה

➤ התאמה וסיוע לבעלי צרכים מיוחדים

➤ הוראות חדשות הנוגעות לאוכלוסיית הקשישים

בתהליכי התחדשות עירונית



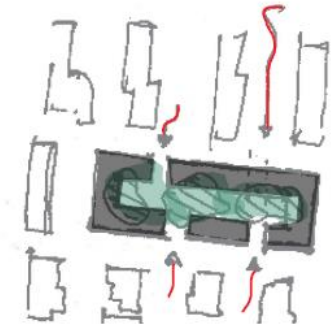
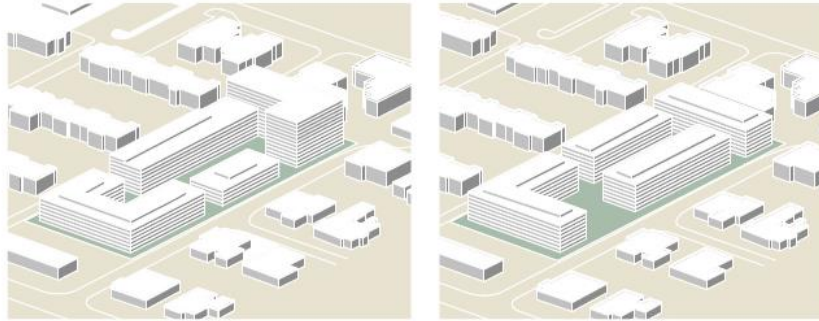
# ליווי וארגון התושבים ע"י עזרה ובצרון

## טופס הרשאה לליווי וארגון :

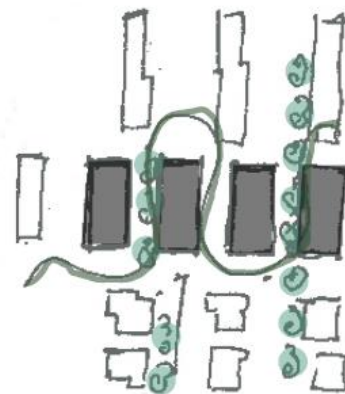
1. מהות ההרשאה – מתן הסכמת בעלי הדירות לעזרה ובצרון לפעול בשמם מול כל הגורמים הנוגעים לתכנון וניהול פרויקט מסוג פינוי ובינוי.
2. מינוי עזרה ובצרון למנהלת – עזרה ובצרון תבצע בדיקות היתכנות ותפעל לקידום תב"ע, בחירת יזם ויועצים.  
כל זאת ללא כל עלות מצד הדיירים.
3. התחייבות בעלי הדירות – בעלי הדירות מתחייבים שאינם קשורים עם כל גורם אחר או כי לא יתקשרו עם כל גורם אחר בנוגע לפרויקט פינוי בינוי, תמ"א 38 ו/או כל פרויקט מסוגו. -בעלי הדירות מתחייבים כי אם ימכרו/יעבירו/ ימשכנו את זכויותיהם על הדירה, הנעבר יידרש לחתום על מסמך זה.
4. מינוי נציגות – הסמכת נציגות נבחרת לפעול בשם הדיירים לבחירת עו"ד, מפקח, שמאי וכל יועץ אחר לפי הצורך, וכן קבלת החלטות בנוגע לפרויקט, למעט חתימה בשמם של יתר בעלי הדירות.
5. תקופת ההתחייבות – תקופת ההתחייבות הינה עפ"י אבני דרך כפי שנקבעו בחוק המארגנים .

# עקרונות והשראות לתכנון:

- \* מבנה חצר
- \* מבנה בגבהים שונים (היבריד)
- \* התכנסות פנימה לחצר משותפת.
- \* קישוריות ושבילים דרך החצר

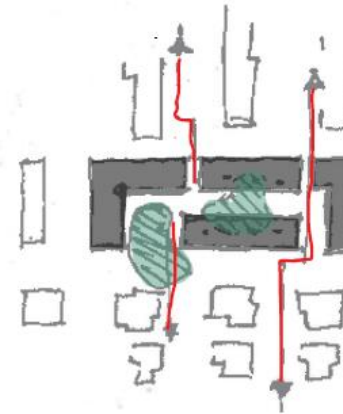
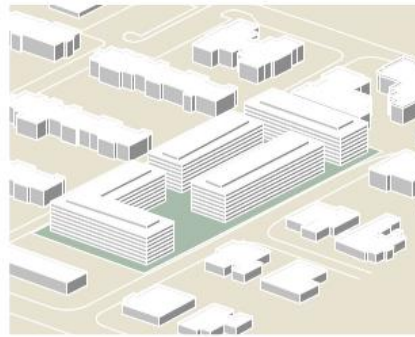
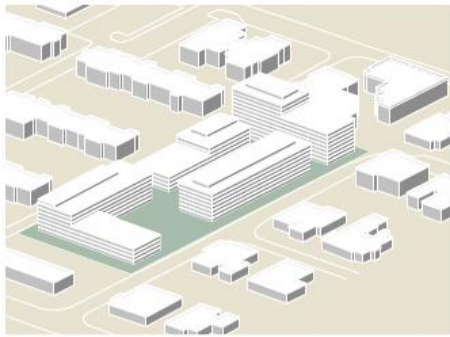


- \* בינוי באופי הקיים.
- \* בנייה טורית.
- \* קישוריות ושמירה על השבילים והשוטטות הקיימת.





- \* מבנה דופן
- \* מבנה בגבהים שונים (היבריד)
- \* מגוון חצרות
- \* חצר פתוחה לכיוון לרחוב מצודת ביתר





## מה הלאה?

- קיום אסיפות בעלי הדירות ובחירת נציגות
- חתימה על הסכם לליווי וארגון בעלי דירות עם עזרה ובצרון במימון עיריית תל אביב וללא עלות מצד הדיירים
- יציאה לדרך עם חתימת 60% מהדיירים
- בחירת משרד עו"ד לליווי וייצוג בעלי הדירות במתחם

# שאלות?

# תודה רבה!

לפרטים: ימימה תמיר  
מנהלת פרויקטים פינוי בינוי  
עזרה ובצרון  
0545353077  
Yemima@e-b.co.il