

התושבים

בהתחדשות העירונית

מפגש 1 –

היכרות עם תהליך פינוי בינוי במתחם נחמיה



ברוכים הבאים!!

המסר הכי חשוב של היום:

ידע = כוח

(לכן, טוב שאתם פה)

למה המדינה מקדמת התחדשות עירונית?



- בניינים ישנים, תחזוקה לקויה.
- מיגון בפני רעידות אדמה.
- מיגון מסיבות בטחוניות (ממ"ד).

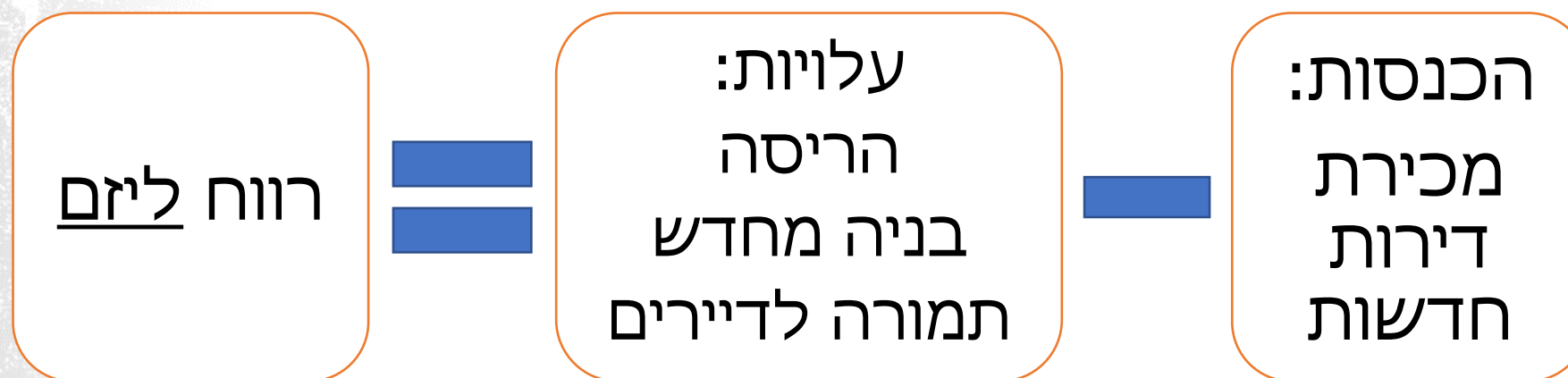
- שמירה על שטחים פתוחים.
- ציפוף הבינוי הקיים בערים.
- הגדלת מצאי הדירות למכירה
והורדת מחירי הדיור.



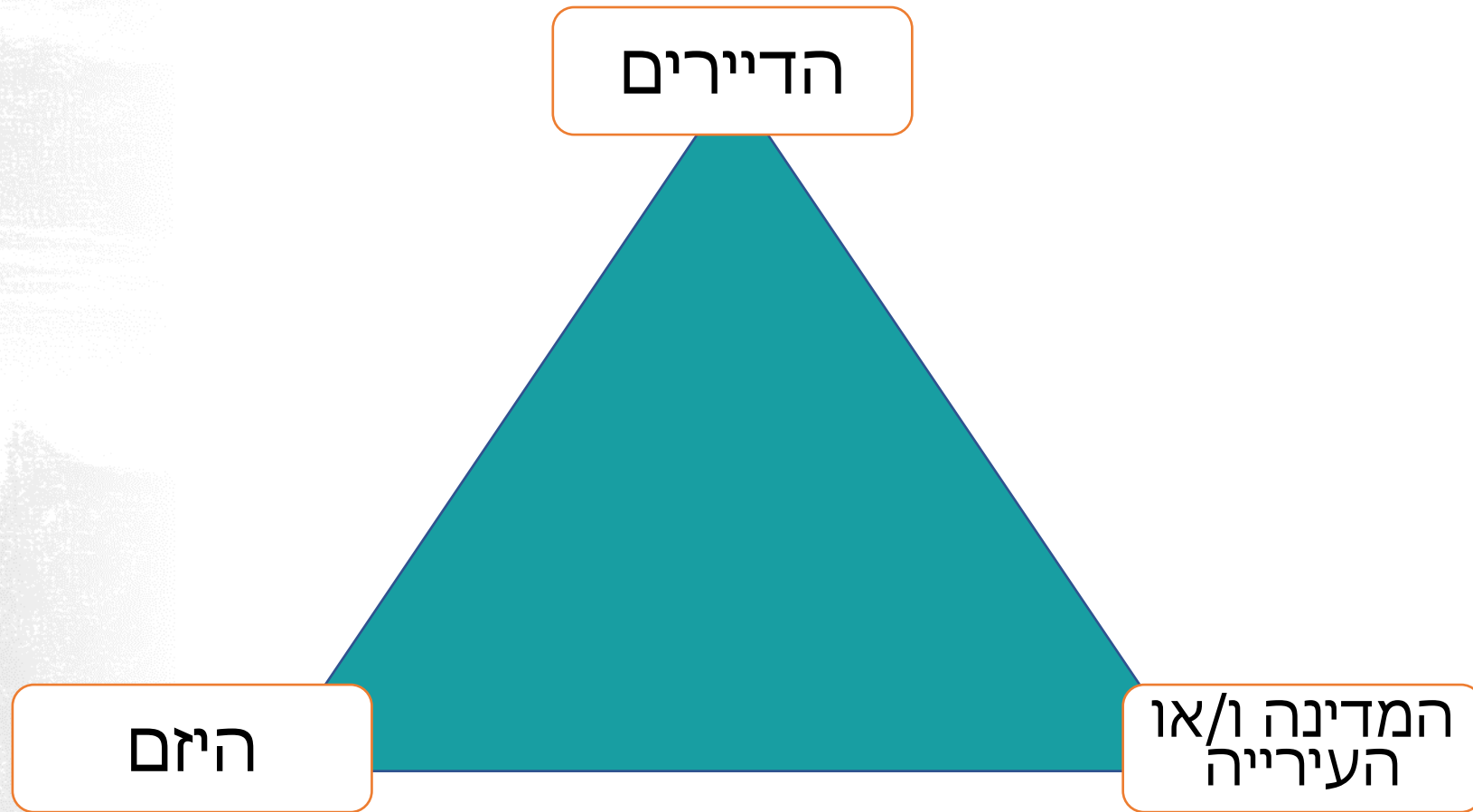
התחדשות עירונית בישראל

- אבל הכסף לא גדל על העצים.
- אז איך מממנים התחדשות של מתחם כזה?

נוסחת הכדאיות הכלכלית:



משולש האינטרסים והשותפים



מנגנוני התחדשות עירונית בישראל

- פינוי בינוי
- תמ"א 38/1
- תמ"א 38/2
- חלופת שקד

מנגנון ההתחדשות במתחם נחמיה הוא פינוי בינוי- איך זה נראה?

פינוי בינוי

- הריסת בניינים ישנים ובניית חדשים, תוספות אפשריות לדירות (מו"מ): מחסן, חניה, ממ"ד, תוספת שטח
- אפשר לחבר חלקות, אפשר להוסיף שימושים
- מגורים בשכירות בתקופת הבניה
- אפשר גם בינוי-פינוי (אם אפשר להתחיל בבניה)
- מסלול רשויות ומסלול יזמים
- עריכת תכנית (תב"ע) < היתר בניה > הריסה ובניה – כ-7 שנים



←
בונים את
המגדל
החדש

←
הורסים
את
השיכון
הישן

דוגמה – מתחם התמר, יהוד (בפועל)



דוגמה – מתחם התמר, יהוד (הדמיה)

פינוי בינוי במסלול רשויות

בתקצוב ואחריות חברה יזמית

בתקצוב ואחריות של רשות מקומית

הריסה, בניה ואכלוס

היתר בניה

תכנית (תב"ע)

פינוי הדיירים לשכירות

תכנית עיצוב ותכנון מפורט

גיבוש תכנון ובחירת חלופה

בניה

הוצאת היתר בניה

פתיחת תיק וחוות דעת מאגפי
העירייה

אכלוס המתחם

דיונים בוועדות

הגשת התנגדויות ודיון

תיקונים בהתאם להחלטת
הוועדה

אישור התכנית

פינוי בינוי במסלול מיסוי (יזמים)

בתקצוב ואחריות חברה יזמית



צוות התכנון למתחם נחמיה

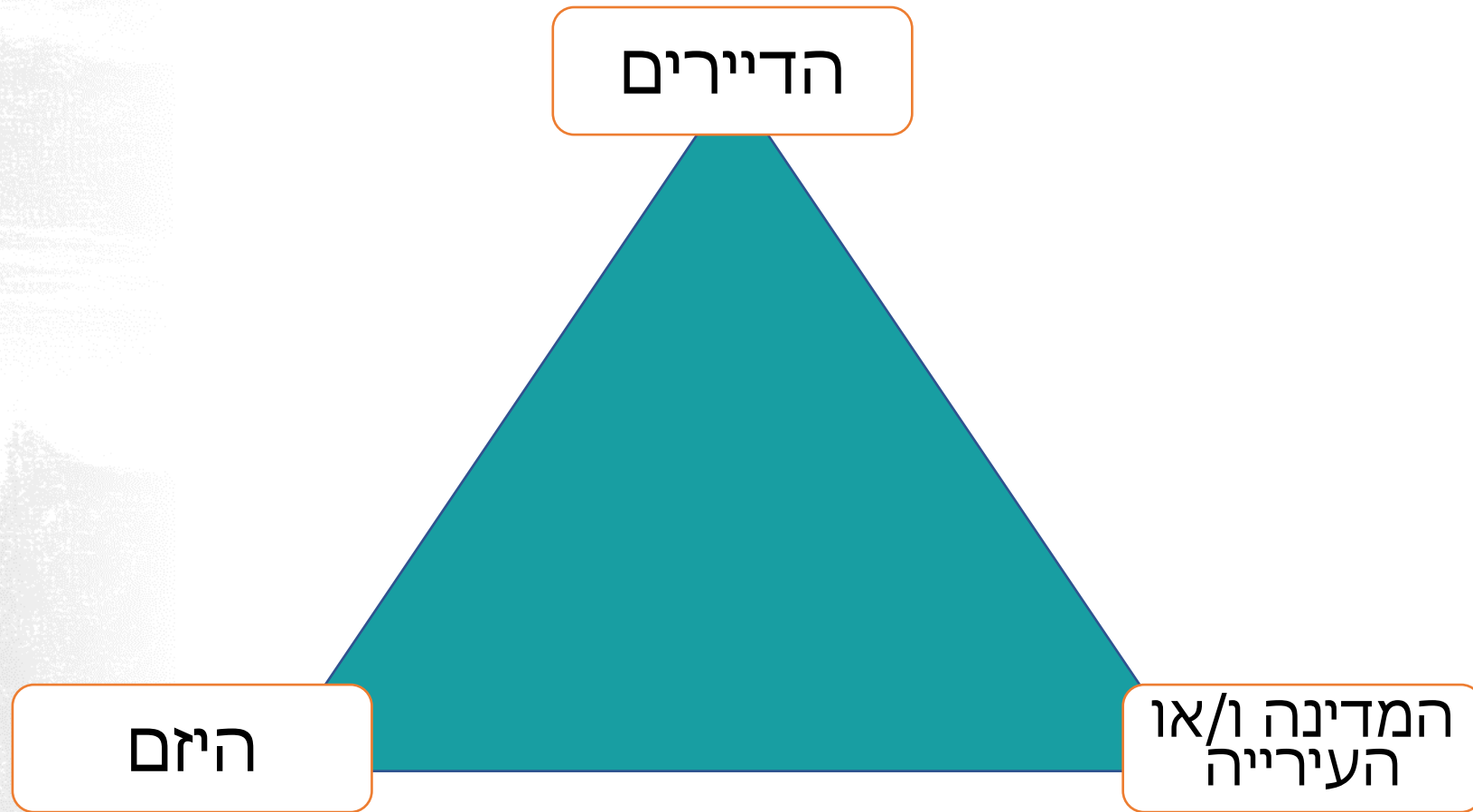
המינהלת
להתחדשות
עירונית נס ציונה

צוות תכנון ייעודי
לתב"ע:
אדריכל
שמאי
יועץ סביבה

....

עיריית נס
ציונה

משולש האינטרסים והשותפים



איך התקדם התהליך בנחמיה?



מה צפוי בהמשך?

הריסה, בניה ואכלוס

פינוי הדיירים לשכירות

בניית המתחם החדש

אכלוס המתחם

באחריות היזמים, בהתאם לשיתוף פעולה עם נציגות בעלי הדירות

היתר בניה

תכנית עיצוב ותכנון מפורט

100% מהדיירים חתומים על הסכם סופי לפינוי בינוי מול גוף מסחרי אחד

בחינת כלכליות וטיפול בהשלמה כלכלית מול רשות מקרקעי ישראל

הוצאת היתר בניה

נושאים לטיפול

בחירת ייצוג משפטי למי שאינו מיוצג

סיום המו"מ עם היזמים-

*מינוף כוחם של הבלתי מיוצגים וחתומים במו"מ

*בניית הסכם שמתאים לכלל הדיירים

חיזוק והסדרה של מקומם של בעלי הדירות בתהליך

באחריות בעלי הדירות

אישור תכנית

דיון בהתנגדויות

החלטת הועדה המחוזית

בהתאם להחלטה- אישור התכנית

באחריות המינהלת להתחדשות עירונית ועיריית נס ציונה

מה ההבדל בין דיירים לשאר המעורבים?



- אנשי מקצוע
- מומחים בתחום ההתחדשות
- עוסקים בזה יום יום
- עסוקים בכמה פרויקטים



- לא מאורגנים
- מגוונים בדעותיהם, מפולגים
- לעתים מסוכסכים
- לא מכירים את התחום
- חיים עם תוצאות הפרויקט
- הבעלים של הקרקע







בלי פאניקה...



מתארגנים.

מפתחות להצלחת התהליך: היכן נדרשת מעורבותכם?

* התארגנות

* תקשורת נוחה ואחידה לכל תושבי המתחם להעברת מסרים ומידע

* ייצוג משפטי למי שאינו מיוצג

* בניית הסכם שמתאים לכלל הדיירים- מינוף השפעתם של מי שטרם חתמו

מההרצאה לשטח: פעולות מומלצות להמשך

איספו מידע נוסף:

* פנו לחברי הנציגות שלכם, פנו אליהם, בקשו מידע מסודר

* פנו לעו"ד המייצגים אתכם או שכנים שלכם ושאלו שאלות
שמעסיקות אתכם

* פנו ליזמים הפועלים ובקשו הבהרות לגבי ההסכם ביניהם, לגבי
לוח הזמנים הצפוי ומה תכנית העבודה שלהם

מההרצאה לשטח: פעולות מומלצות להמשך

עזרו לעצב את המפגשים הבאים

השפיעו על התהליך- הצטרפו לנציגות

פעלו לאסוף תשובות לנושאים המטרידים אתכם ולקדם את
התהליך באופן המיטבי לצרכי הדיירים

מההרצאה לשטח: פעולות מומלצות להמשך

העבירו את המידע שלמדתם כאן הלאה!!

* ארגנו אסיפת דיירים בבניין שלכם להסברת המידע
ולגיבוש

* הזמינו את השכנים ובעלי דירות נוספים למפגש הבא ב
24/9

תודה על ההקשבה ☺

**נתראה ב 24/9, באותה שעה,
אותו מקום**