



חזון והגשמה
הרצליה
עיריית הרצליה



מינהל
התחדשות
עירונית
מינהל הנדסה הרצליה



התחדשות עירונית

מדיניות לפיתוח עיקרי למרכז העיר

מנהלת להתחדשות עירונית בהרצליה

גוף תכנוני שמנהל את ההתחדשות ופיתוח מרכז העיר באופן הוליסטי

תוך מתן שירותים מלאים בתוך המנהלת – ONE STOP SHOP

תכנון- תכלול, תכנון, איגום, בקרה ויזום של תהליכי התחדשות עירונית. כלים ומנגנונים שונים: תכניות בינוי/פינוי/בינוי, תמ"א 38, תכניות מפורטות, תכניות אסטרטגיה, תכניות אב ומסמכי מדיניות. עקרונות מנחים – פיתוח מיטבי של מרכז העיר הקיימת תוך מתן דגש על פיתוח המרחב הציבורי, מענה לצרכי ציבור, חיזוק הקישוריות ותנועת תושבים במרחב העירוני.

חברה- ליווי תושבי העיר, שהינם בעלי הנכסים או תושבים המושפעים מהסביבה המשתנה. כלים ומנגנונים שונים: הסברה ופרסום בנושא תהליכי התחדשות עירונית וזכויות וחובות התושבים, קיום שיתופי ציבור לטובת שילוב הציבור בתהליכי התכנון וסיוע בהתארגנות והקמת נציגויות תושבים. בנוסף סיוע ליזמים, אדריכלים ויתר בעלי מקצוע בקידום מיזמי התחדשות עירונית.

כלכלה- מינוף תהליכי התחדשות לטובת חיזוק השפעת ההתחדשות והפיתוח העירוני על כלכלת העיר

כלים ומנגנונים שונים: ליווי כלכלי ושמאי בתכניות מתחמיות, אסטרטגיות ותכנית המתאר

קביעת מדיניות רחבה לניהול פרויקטים שונים להתחדשות עירונית

עקרונות- מדיניות תכנונית

כלי פעולה

טיפולוגית בינוי

מצב פיזי של הבניינים במתחם	קרבה / מיקום על צירי תנועה ראשיים	עקרונות לאיתור מתחמים	04 עירונית התחדשות
מצב התשתיות במתחם	צפיפות קיימת במתחם	שנת הוצאת היתרי הבנייה	
תמ"א 38 מול פינוי בינוי	במקרה של יזם פרטי- הסכמות תושבים	האם קיים שטח פנוי במתחם ל"התנעת" הפרויקט?	
			קרבה לתשתיות ציבוריות 

תמ"א 38 - תמ"א 38/2

תכניות אסטרטגיה/אב

תכניות פינוי בינוי/בינוי פינוי

תכניות נקודתיות

חידוש מעטפת בניינים וחיזוקם

פעולות משלימות במרחב הציבורי



בניין



מקבץ



רחוב



מתחם

ניהול פרויקטים להתחדשות עירונית במסלולים שונים

מתווה לקידום פרויקטים

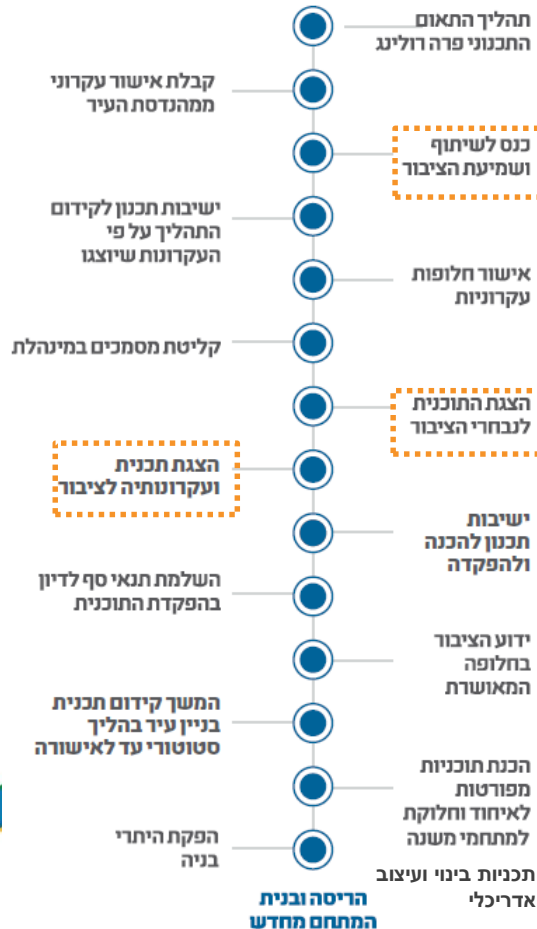
אסטרטגיה

תכניות אסטרטגיה/אב
 מקודמות לטובת קביעת
 עקרונות תכנון
 להתחדשות ופיתוח
 אזורים נבחרים

מסמכי מדיניות
 לקביעת מדיניות
 פיתוח/כלכלה/ דיור
 שחלים על כלל המרחב
 העירוני

בדיקות התכנות
 לבחינת התכנות להעצמת
 אזורים נבחרים

תכניות מתחמיות



תכניות נקודתיות

תאום מקדים
 בדיקות התכנות
 בדיקת חלופות תכנון
 אישור מהנדסת העיר
 קידום הליך סטטוטורי מלא
 תכניות בינוי ועיצוב אדריכלי

תמ"א 38 / בקשות בתכניות להתחדשות

תאום מקדים } התייחסות מנהלת
 תיק מידע }
 תהליך רישוי בניה } אגף רישוי
 תהליך בניה-תעודת גמר } התייחסות מנהלת



נוהל עבודה - מנהלת להתחדשות עירונית למיזמי תמ"א 38

בקשות להיתר מבח תמ"א 38 מתנהלות באגף רישוי על הבניה, כאשר התהליכים התכנוניים המלווים את הבקשה להיתר – יבוצעו במנהלת להתחדשות עירונית ובתאום עם אגף רישוי.

להלן התהליכים:

1. **מתן מידע שוטף לפונים** - מבוצע במנהלת ומרוכז בקובץ אקסל.
2. **תיק מידע** - נפתח ע"י מחלקת מידע טכנוני ומועבר להתייחסות המנהלת להתחדשות עירונית. המידע שניתן - מתווה הפרויקט תמ"א 38 (במבדח וזוהה מקבץ יוזמות המצורך תכנית/צורך בהסדרת דרכים וכ"ו), צפימות, נחיים - קומות/קווי בניין, מיקום במרכז העיר לאור התכנית האסטרטגית (האם הפרויקט באזור הקפאה) ומידע פרטני ככל ונדרש.
 - יתווסף נוסח לתיק הפניה לאתר ההנדסי - לתחשיב הזכויות ולטמפלט למצגת הנדרשת לשלב הבא.
 - יצורף לתיק הדרישה בדבר הדו"ח החברתי שנדרש לשלב הבא
3. **פרה רולונג (תאום מקדים)** - לאחר מסירת תיק המידע וטרם הגשת הבקשה להיתר בקשה נפתחת ומנהלת ע"י מחלקת רישוי בניה. מצגת הפרויקט תועבר להתייחסות הרפרנט במנהלת להתחדשות עירונית ובתוך 7 ימי עבודה.
4. **פ. בקשה** - אישור חומרי הגמר ע"י המנהלת + אגף רישוי-בנייה בשלב זה יועבר דו"ח חברתי לבדיקת ובקרה של אילה מידן, מנהלת קשרי קהילה במנהלת.
5. **טופס אבולוס** - התייחסות המנהלת בדבר תאימות חזות הבניין להיתר ולאישור חומרי גמר, ובתיאום עם אגף פיקוח על הבניה.

התיקיות הרלוונטיות (מידע/ תאום מקדים/חומרי גמר) לתהליכים אלו מצויות תחת תיקיית מנהלת התחדשות עירונית- תמ"א 38 - תחת התחדשות עירונית.

ההתייחסות לבקשות לתמ"א 38 תחולק בין עומרי ואנה, לפי אזורי בדיקה- אנה באזור המערבי של מרכז העיר/ בן גוריון-מלכי יהודה- מערבה, עומרי באזור בדיקה מזרחי (בן גוריון - מלכי יהודה- מזרח).

בברכה,
 אדרי סיגל דיאמנט
 מנהלת המנהלת להתחדשות עירונית



תכניות נקודתיות

מדובר בתכנית שלרוב כוללת חלקה אחת והשינוי העיקרי בה הוא תוספת זכויות בניה לחלקה בודדת ולרוב כוללת תמורה ציבורית זאת בתיאום עם צוות התכנון המקצועי בעירייה.

תמורות ציבוריות יכולות להיות:

הפקעה לטובת הרחבת דרך

הוספת שימוש ציבורי בנוי למבנה המגורים

דירות להשכרה

הפקעה לטובת יצירת שטח ציבורי פתוח

הוספת זיקות הנאה למעבר ציבורי להולכי רגל ו/או רוכבי אופניים

תוספת הזכויות הינה מוגבלת בתוכניות כאלו,

והמתווה לקידום פרויקט במסלול כזה הוא דו שלבי:

◀ **שלב ראשון:** הכנת תכנית נקודתית לתוספת זכויות, קווי בניין וכו'.

◀ **שלב שני:** היתר מכח התכנית הנקודתית שהוכנה.

מתווה זה מתאים במיוחד ברחובות פנים שכונתיים אשר מאופיינים במבני מגורים משותפים וברחובות שעוברים / עברו תהליכי התחדשות עירונית במתווים שונים: בניהם תמ"א 38 ו/או בסמיכות לפרויקט נרחבים של פינוי/בינוי, ולרוב אילו מבנים ששום מתווה אחר לא נמצא להם נכון.



JACOBS.YANIV ARCHITECTS

מתחמים (פינוי-בינוי/ בינוי-פינוי)

נוהל לקידום תכניות התחדשות עירונית

תהליך התכנון מתחיל בהצגת אסמכתאות לבחירת נציגות ויזם. המשך תהליך התכנון מותנה במינימום של 40% הסכמה של בעלי הדירות. על מנת להגיש את התוכנית להפקדה יש צורך בהצגת 50% מבעלי הדירות בכל בניין ו- 60% סה"כ במתחם.

כל השלבי התכנון והעבודה החברתית מנוהלים במנהלת



הריסת ובנית המתחם מחדש

תכניות להתחדשות עירונית בינוי

שיכון וייצמן, הר/מק/2291 – בתוקף



קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
יזם – חברת אזורים

תכנית בשטח של 80 דונם הנסמכת על רחובות
עירוניים ראשיים ומהווה חלק מתהליך ההתחדשות
עירונית של מרכז העיר הרצליה.



- הריסת 576 יח"ד קיימות
- 1874 יח"ד חדשות

תכניות להתחדשות עירונית פינוי בינוי

שיכון משה"ב, הר/מק/2265 – אושרה למתן תוקף



כנען שנהב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
יזם – חברת אשרד

תכנית בשטח של כ-19 דונם, המסייעת בחיזוק ופיתוח רחוב בן גוריון כציר ראשי של העיר, וכרקמה עירונית פעילה.



- הריסת 146 יח"ד קיימות
- 474 יח"ד חדשות

קידום תכניות להתחדשות עירונית במתכונת פינוי בינוי

שיכון דרום, הר/מק/ 2312 –
אושרה למתן תוקף



אדריכל: חן אדריכלים NCA
זים: אלמוג ים סוף פיתוח פרויקטים ומשולם לוינשטיין הנדסה בע"מ

תכנית בשטח של כ-27 דונם, המסייעת בחיזוק ופיתוח רחוב בן גוריון כציר ראשי של העיר, וכרקמה עירונית פעילה.

- הריסת 216 יח"ד קיימות
- 661 יח"ד חדשות

מעונות שרה, הר/מק/2214 א – בהפקדה



אדריכל: משרד משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

תכנית בשטח של כ-25 דונם, לטובת בניה שכונת מגורים מרקמית בעירוב שימושי מסחר ושטחי ציבור בנויים.

- הריסת 186 יח"ד קיימות
- 641 יח"ד חדשות

מתחם הבריגדה, הר/מק/2286 –
אושרה להפקדה



אדריכל: מקום, אדריכלות ובינוי ערים

תכנית בשטח של 13 דונם הנסמכת על רחוב הבריגדה היהודית.

- הריסת 44 יח"ד קיימות
- 300 יח"ד חדשות

תכניות בינוי ועיצוב אדריכלי- לרחוב סוקולוב

התכנית הגדירה כלים לשיפור העירוניות והתחדשות של רחוב סוקולוב בתפקידו כרחוב המרכזי של העיר הרצליה, כדי לחזק את מעמדו של מרכז העיר ההיסטורית ולהחזיר למרכז פעילות חברתית, ציבורית ומסחרית.

התכנית קיבעה סט הנחיות והגדרות לעיצוב הרחוב, למיתון תנועה ועידוד תנועת הולכי הרגל, שימור המבנים והמרקם ההיסטורי במטרה להחיות ולשפר את תפקודו של הרחוב לרחוב עירוני מרכזי.



אסטרטגיה- התכניות אסטרטגיה להתחדשות מרכז העיר- 2015

התווית מדיניות הפיתוח להתחדשות וחידוש רקמת המגורים בדרך של בנין בודד או בדרך של מתחם, כך שיאפשר את חידוש והתאמת המרחב הציבורי והתשתיות הציבוריות כדי לשפר את איכות חיים בעיר.

התמקדות בתחומי מפתח שלהם השפעה קריטית על קביעת אופי התחדשות של מרכז העיר לרבות: שטחים ציבוריים פתוחים, מענה לצרכי חינוך, מענה לתחבורה ולמערך התנועה העירוני.

קביעת עקרונות לפיתוח במתחמי משנה ולאורך צירים ראשיים המהווים את לב ההתרחשות העירונית.

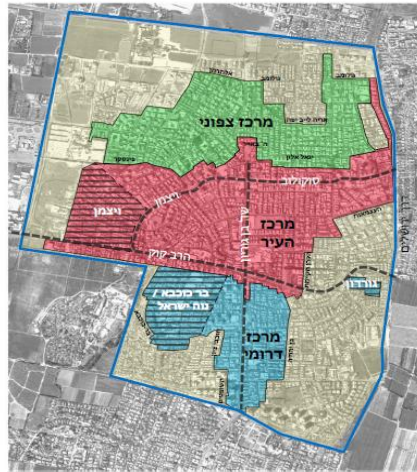
הבניין הבודד

תכנית אסטרטגית להתחדשות מרכז העיר



אזורי המשנה

מדיניות – מתחמי המשנה



מתחמי המשנה יהיו את מוקדי ההתחדשות במרכז העיר.

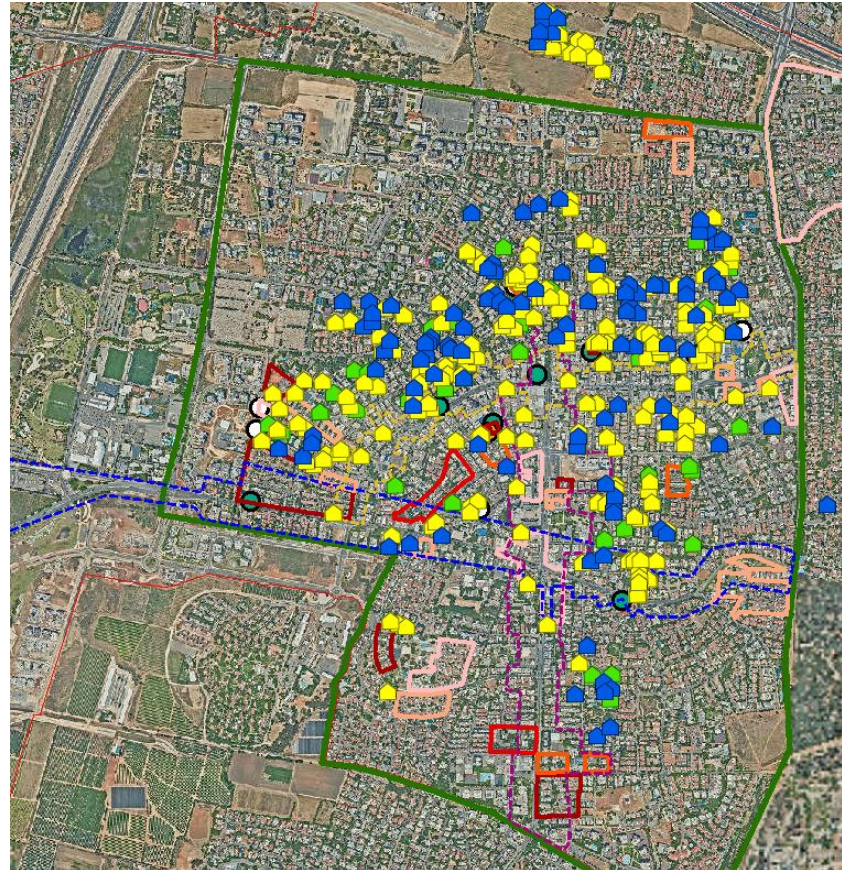
ההתחדשות תיתן דגש על אופי המתחמים וסממני ההתחדשות המתאימים והייחודיים לכל אחד.

מרכז צפוני
ימשיך להתחדש כאזור מגורים איכותי, מוטה צמיחה אורגנית על בסיס הרקמה הקיימת בתהליכי "תמ"א 38".

מרכז העיר (מער')
הלב ההיסטורי והציבורי יתחדש כאזור אינטנסיבי, המשלב שימור מורשת העיר עם פיתוח מוטה מוקדים ושירותים כלל עירוניים ואזוריים, מסחר רחוב, פנאי ותרבות ושירותים עסקיים משולב בתמהיל מגורים פנים עירוני המאפשר איכות חיים ובטחון.

מרכז דרומי
עתיד לשנות את פניו בעשור הקרוב. ו"למשוך" דרומה את מרכז הכובד של מרכז העיר. יתפתח כאזור עירוני אינטנסיבי מתחדש; בעל אופי "אורכי" על בסיס רחוב בין גוריון כרחוב עירוני אינטנסיבי ומסחרי.

היקף
היקף המרכז מכיל ברובו ככלול שכונות חדשות או שכונות צמודות קרקע שאינן מיועדות להתחדשות בהיקפים משמעותיים.



מדיניות - צירים ראשיים

למערכת הצירים הראשיים תפקיד מהותי בהגדרת האופי העירוני והם מהווים את לב ההתרחשות הפעילות והתנועה.

- עיבוי אינטנסיבי וצמיחה לגובה על בסיס הריסה ובניה בלבד
- אפשרות לשיפור הדרכים והצמתים במקומות הנדרשים
- ייעוד קומות העמודים למסחר



סוקולוב ויחנן



אלחורוב - הרב קוק



בן גוריון

הלב ההיסטורי, מסחרי ועומס בתנועה אנשית וממוענת. בקטע של רחוב סוקולוב- דורש בחינה של עומסים בקטע החד סטרי.

ציר רחוב מרכזי לתנועה אנשית וממוענת והכניסה לעיר נדרשת הרחבת הציר ומתן מענה לכלל משתמשי הדרך - כולל רוכבי אופניים והולכי הרגל.

דרך ראשית לכיוון דרום, במרכז מהווה ריבוי מוקדי ציבור ראשיים ובחלקו הדרומי מוקדי מסחר ומגורים.



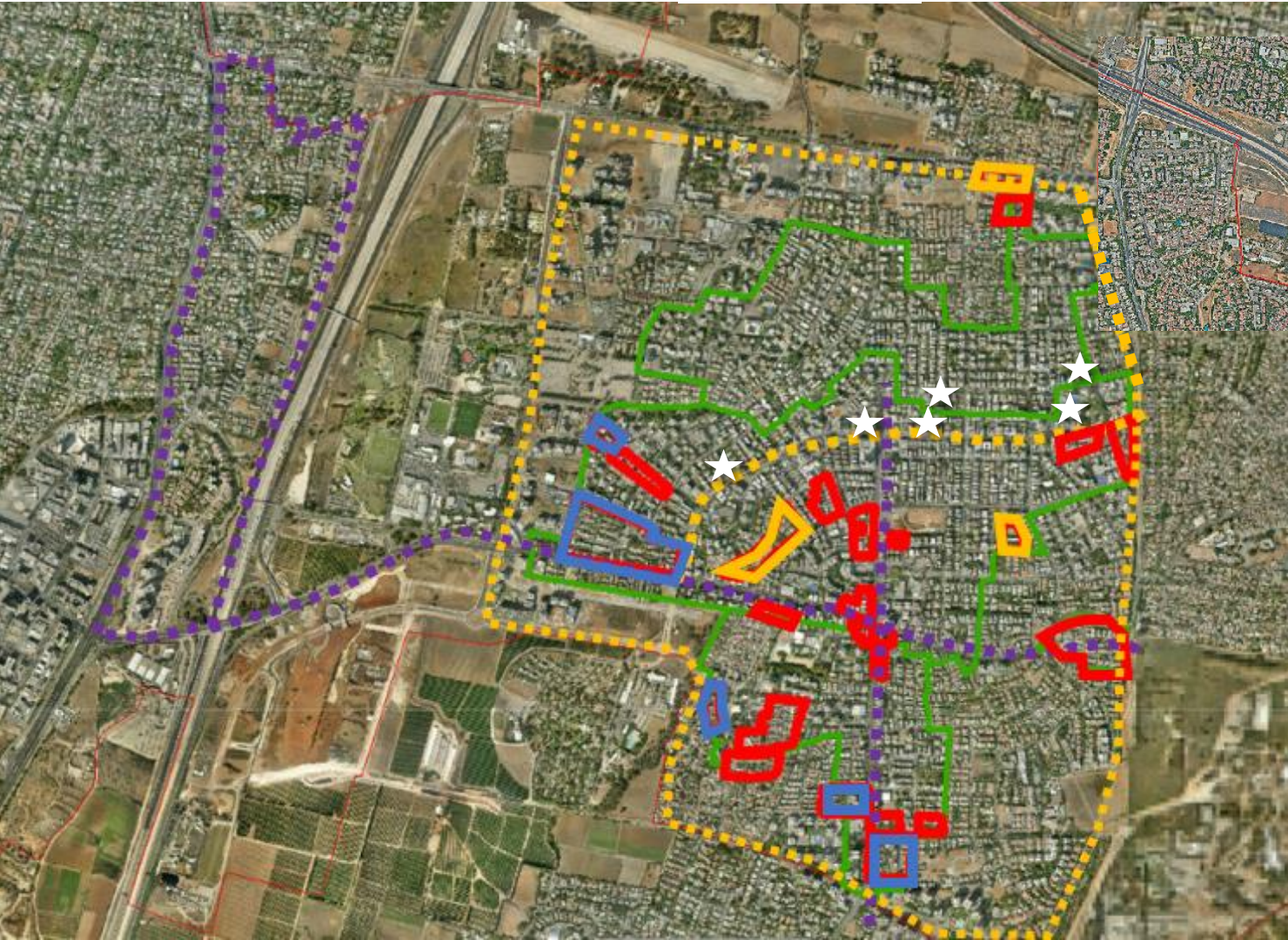
ניהול פרויקטים להתחדשות עירונית במרחב העירוני

שלבי תכנון - 9426 יח"ד
מופקדים - 1379 יח"ד
מאושרים + בתוקף - 4102 יח"ד

- מתחמים**
- בתכנון
 - הפקדה
 - אושר
- אסטרטגיה**
- בתכנון
 - אושר
 - מתחמי משנה להתחדשות מרכז העיר

תכניות אב ואסטרטגיה

תמ"א 38 סה"כ 8134 יח"ד, מתוכם כ 1574 אוכלוס



בקרה ובניית מדיניות מעודכנת - תכנית אסטרטגית להתחדשות מרכז העיר 2021

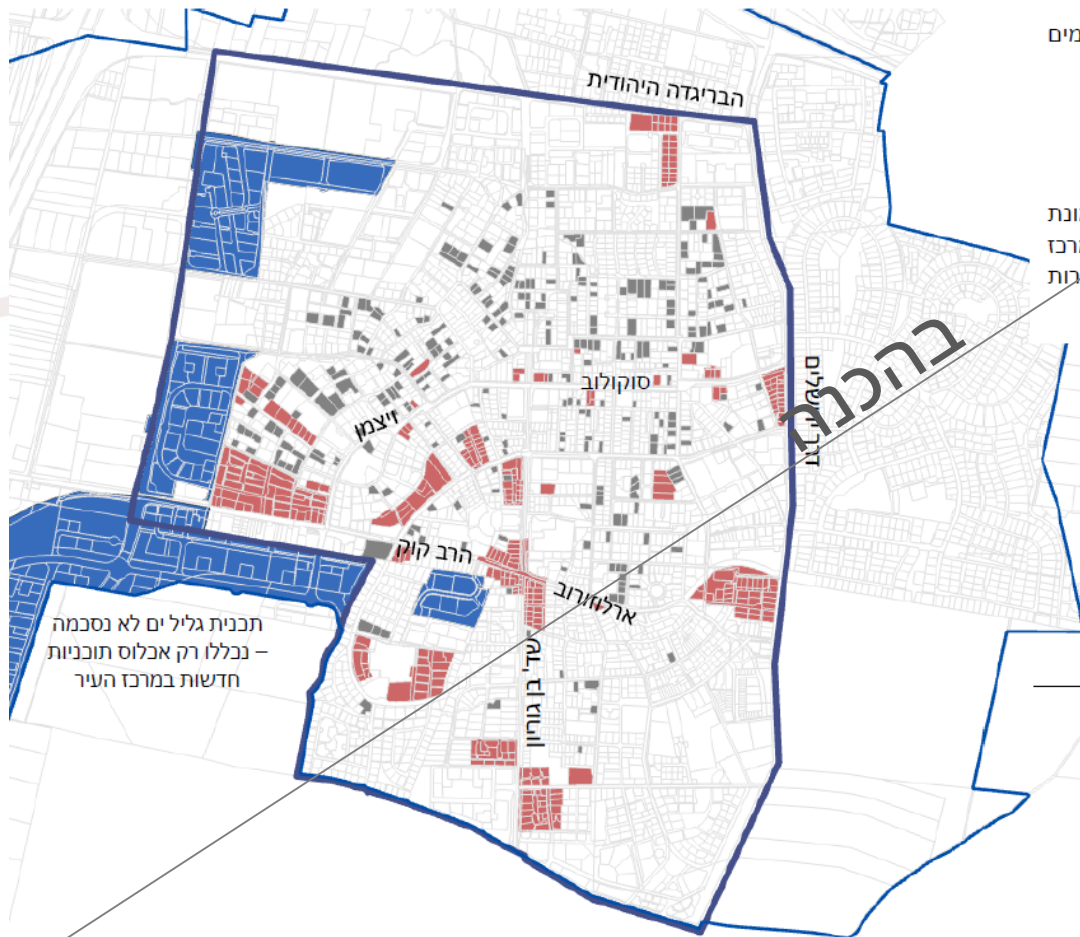
חלק א' | אפיון ותיקוף הליכי ההתחדשות במרכז העיר

רקע כללי לתיקוף | התחדשות המגורים

תהליכי התחדשות המגורים במרכז העיר מתקדמים בשלושה אפיקים מרכזיים

- פינוי בינוי
- תמ"א 38
- תכניות חדשות על תאי שטח ריקים שטרם נבנו

במסגרת עבודה זו נסקרו כלל המסלולים הללו. תמונת המצב נכונה ל-2020 ומציגה את כמות יחידות הדיור במרכז העיר על פי חלוקה ליחידות דיור קיימות, מאשרות ומתוכננות.



תכנית גליל ים לא נסכמה – נכללו רק אכלוס תוכניות חדשות במרכז העיר

יחידות דיור קיימות 2020

- פינוי בינוי מאושר ומתוכנן
- תמ"א 38 מאושר ומתוכנן
- תכניות חדשות מאושרות ומתוכננות



תמונת מצב תהליכי התחדשות מרכז העיר

- קיימת
- מאושרת
- מתוכננת

תכנית אסטרטגית להתחדשות מרכז העיר 2021

חזון ומטרות תפיסת ההתחדשות

מטרות המדיניות

חלק ב' | מדיניות התחדשות מרכז

העיר הרצליה תעודד התחדשות עירונית במהלך כולל של צמיחה עירונית. האסטרטגיה תשלב שימור, התחדשות, ובינוי חדש – של מגורים ומרחב ציבורי, ותוביל לפיתוח מארג עירוני עדכני ותואם למציאות המשתנה ולדורות הבאים.

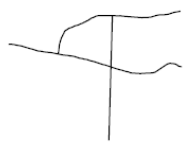
מרכז העיר המתחדש ישלב בצורה מיטבית בין **פיתוח אינטנסיביות עירונית** בדגש על צירים ציבוריים והסעת המונים. לבין **עירוניות אינטימיות ושכונתית** בהתאמה לשלד העירוני הקיים והמתהווה

בהכנה



הצירים המרכזיים יהוו מנופי צמיחה ופיתוח ובסיס לכלכלה עירונית.

רקמת המגורים הקיימת תתחדש באופן מרקמי ליצירת סביבות מגורים פנים עירוניות איכותיות.



תוך:

קידום סדר יום תחבורתי חדש



חיזוק הקהילות הקיימות



מצוינות בשירותים ובחינוך



פיתוח הכלכלה העירונית



פיתוח המרחב הציבורי



תפיסת האדם במרכז – הקישוריות וההליכות

- עידוד התחדשות סביב הצירים המרכזיים ליצירת מרחב עירוני איכותי ומעורב שימושים, היוצר מרחב ציבורי פעיל ומזמין וכלכלה מקומית
- חיזוק מרקמי המגורים הקיימים תוך שיפור איכות המגורים והעיבוד העירוני
- חיזוק מערך שטחי הציבור והמרחב הציבורי במרכז העיר
- חיזוק הקהילות הקיימות - יצירת מלאי מגורים איכותי הכולל דירות בגדלים שונים ודוור בר השגה לטובת חיזוק כלל קהילות העיר ועל מנת לאפשר לתושבים הוותיקים להמשיך להתגורר בסביבת מגוריהם.
- קידום סדר יום תחבורתי חדש – עידוד נסיעות באמצעים חלופיים, העדפת הולכי רגל, רוכבי אופניים, משתמשי תחבורה ציבורית ותקן חניה מינימלי לשם הפחתת שימוש ברכב פרטי
- ניתוב הליכי ההתחדשות למימוש ערכים עירוניים וסדר יום תכנוני חדש ובר קיימא.

השתתפות הציבור:

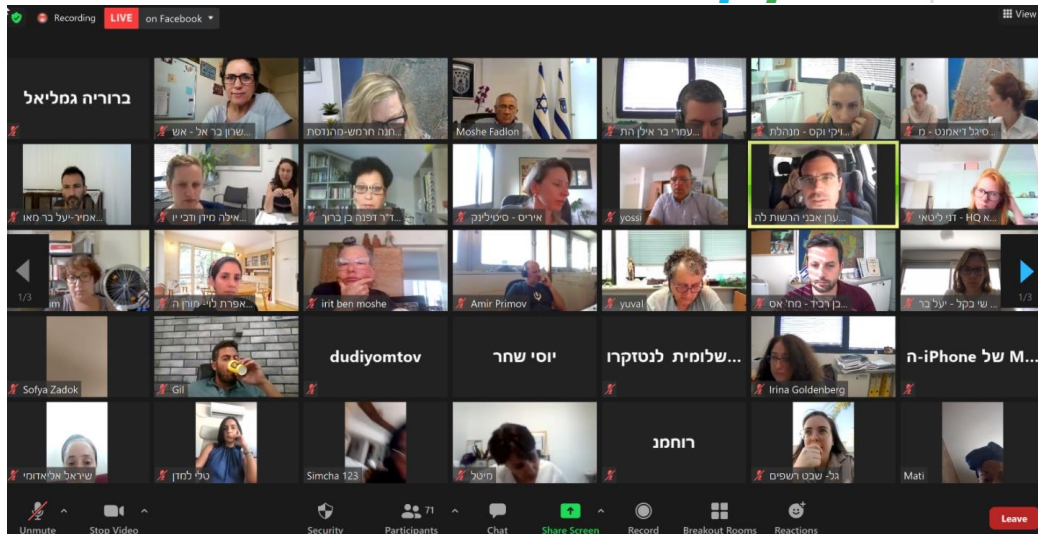
- שיתופי ציבור
- קורסים
- מפגשים



שיכון וייצמן המתחדש

כנס שיתוף ציבור לדיירי השכונה

מיד נתחיל בשידור



תושבי / תושבות

מתחמי רבי עקיבא ושיכון דרום-צפון

רח' רבי עקיבא 11-9 | רח' בן יהודה 98 | רח' א.ד. גורדון 50 | רח' בן גוריון 107, 109

אנו שמחים להזמינם לכנס הסברה

יום ב' | 22.3.21 | 18:00 | בזום

- במעמד ראש העירייה - משה פדלון
- מהנדסת העיר - אד'ר חנה חרמש
- אדריכלית העיר - אד'ר מוניקה דו צון
- מנהלת מינהלת התחדשות עירונית - אד'ר סיגל דיאמנט
- וצוות המינהלת להתחדשות עירונית
- צוות היזמים והתכנון של התוכנית:
- חברת ICR וחן אדריכלים NCA
- חברת אשדור ונענע שנהב אדריכלים

בתוכנית:

- דב'ר ברכה - ראש העירייה ומהנדסת העיר
- היכרות והסבר על התחדשות עירונית והכרת המנהלת להתחדשות עירונית בהרצליה
- זכויות מיוחדות לדיירים ואבני דרך מרכזיות לתוכנית
- הצגה של עקרונות אסטרטגיים לסביבה
- הצגת התכנון על ידי אדריכלי התוכנית
- דיון ושיתוף עם התושבים

הדרשמה מראש (קישור יעלה לנרשמים)

052-2972941 | 09-9591548 | 09-965646

או במייל: urban@herzliya.muni.il

הכנס ייחודי בדף הפייסבוק

של המינהלת להתחדשות עירונית



השתתפות הציבור

זוני פיתוח אסטרטגים



הרחבת מדרכות ונטיעות
תוספת משמעותית של שטחים
פתוחים לטובת הציבור
תוספת שבילים "ירוקים"
לעידוד הלכתיות
תוספת שטחים משמעותיים
עבור מבני ציבור

- יצירת מרחב מגורים ראוי
- תוך הטמעת עקרונות לטובת שימור מגוון חברתי
- תכנון משתף שימור הקהילתיות

חבת רחוב רבי עקיבא עד
תחתו לרחוב דרך ירושלים
יישום פתרונות של תחבורה
ציבורית - קידום פתרונות
להסעת המונים על גבי ציד בן
גוריון
שיפור מערך שבילי אופניים
ושבילים "ירוקים"
שיפור צמתים

דף הבית « התחדשות עירונית » שיתוף ציבור

שיתוף ציבור

בעמוד זה תוכלו לצפות בעדכונים שוטפים מחוץ ערבי שיתוף ציבור ונכסים שמקימת המחלקה להתחדשות עירונית.

שם
תשובות המינהלת להתחדשות עירונית לשאלות כנס 4-21
רבי עקיבא ו31 שיתוף ציבור 2021-03-22
מצגת וייצמן 22-26 הרדי טויסטר
מצגת לכנס וייצמן 22-26 20.12
מצגת לשיכון וייצמן 04-01-21
מצגת לשיתוף ציבור מעונות שרה 7-9-20
מצגת פיניו בינוי - הרדי טויסטר- מעונות שרה 7-9-20
מצגת שיתוף ציבור למתחמים רבי עקיבא ושיכון דרום צפון 2021-04-01
סיכום כנס מעונות שרה 7.9
שאלות ותשובות- כנס ושיתוף ציבור מעונות שרה
שיכון גורדון 21-5-30
מצגת שיתוף ציבור- יד התשעה
מצגת כינוס הרד אנילביץ 30.6.20
שיתוף ציבור התחדשות עירונית - יד התשעה 26.06.2017
שיתוף ציבור התחדשות עירונית - נווה עובד 05.01.2017
שיתוף ציבור התחדשות עירונית - מתחם הכוודי 01.10.2016
תכנית בינוי ופיתוח סוקולוב כפי שאושרה בוועדת מליאה בתאריך 28.06.2016
שיתוף ציבור התחדשות עירונית - נווה ישראל הר מירון 20.03.2016
שיתוף ציבור התחדשות עירונית - ירושלים-סוקולוב 25.01.2016
שיתוף ציבור התחדשות עירונית - מצגת הלפרין 11.01.2016
שיתוף ציבור התחדשות עירונית - מצגת משהב 11.01.2016
שיתוף ציבור הבריגדה-2017-30.10
שיתוף ציבור התחדשות עירונית - פיניו שיכון דרום 29.11.2015
שיתוף ציבור התחדשות עירונית - מתחם מעונות שרה 19.07.2015
שיתוף ציבור התחדשות עירונית - מתחם מעונות שרה - הומנה פיניו בינוי 19.07.2015
פנייה לאורח - יד התשעה
שיתוף ציבור התחדשות עירונית - מתחם ויצמן - כנס דיירים 25.03.2015
שיתוף ציבור התחדשות עירונית - מתחם הנדיב - הצעה לתמא 38
שיתוף ציבור התחדשות עירונית - מתחם הנדיב - הצעה לפיניו בינוי
שיתוף ציבור התחדשות עירונית - מתחם הנדיב - דעתכם חשובה לנו

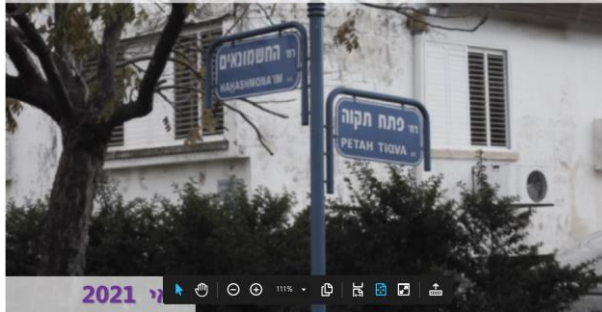


תסקיר חברתי



תקציר תסקיר חברתי - מתחם גורדון הרצליה

ד"ר דפנה בן ברוך



תסקיר חברתי - פינוי בינוי מתחם
הדר-אנילביץ', הרצליה
הדר 77-73, אנילביץ' 20-14



תסקיר חברתי - פינוי בינוי מתחם
רבי עקיבא הרצליה



התחדשות עירונית במתחם ויצמן הרצליה

דו"ח חברתי



תודה על זמנך



מינהל הנדסה הרצליה