



# התחדשות עירונית בהרצליה



חזון והגשמה  
**הרצליה**  
עיריית הרצליה



# התחדשות עירונית בהרצליה

המטרה: לסייע למאמץ הלאומי בתוספת  
משמעותית של יחידות דיור בעיר הרצליה

הרצליה בתנופה-תנו לנו רוח גבית



חזון והגשמה  
**הרצליה**  
עיריית הרצליה

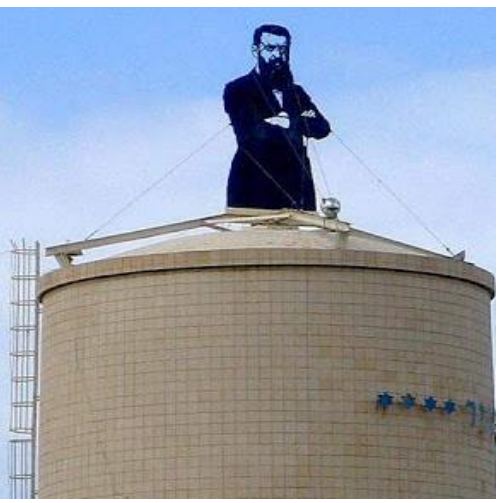


# 01 הרצליה-רקע כללי- מצב קיים





1924- עלייה לקרקע של המתיישבים הראשונים  
 1960- הכרזת משרד הפנים על הרצליה כעיר  
 23,000 דונם- שטחה של העיר  
 34,000 יח"ד, כ-95,000 תושבים



# התחדשות עירונית- הרשות היוזמת

# 02



חזון והגשמה  
**הרצליה**  
עיריית הרצליה



## הרצליה מקדמת 23 מתחמי פינוי-בינוי - שיוסיפו 3,600 דירות לעיר

כדי להתמודד עם שטף התוכניות, מקימה העירייה מחלקה ייעודית להתחדשות עירונית. הפעילות תתמקד בשכונות הוותיקות כמו יד התשעה ונווה ישראל ■ ראש העירייה, משה פדלון: "המטרה היא להוסיף יחידות דיור במחירים שיאפשרו לצעירים להישאר כאן"

07/02/2014

### 7 מתחם בן יהודה

שטח: 10.5  
דירות קיימות: 112  
דירות מתוכננות: 330

### 8 שיכון דרום

שטח: 40 (3 מתחמים)  
דירות קיימות

### 9 מתחם משהב (בן גוריון-ביל"ו)

שטח: 16  
דירות קיימות: 146  
דירות מתוכננות: 480

### 10 נווה ישראל

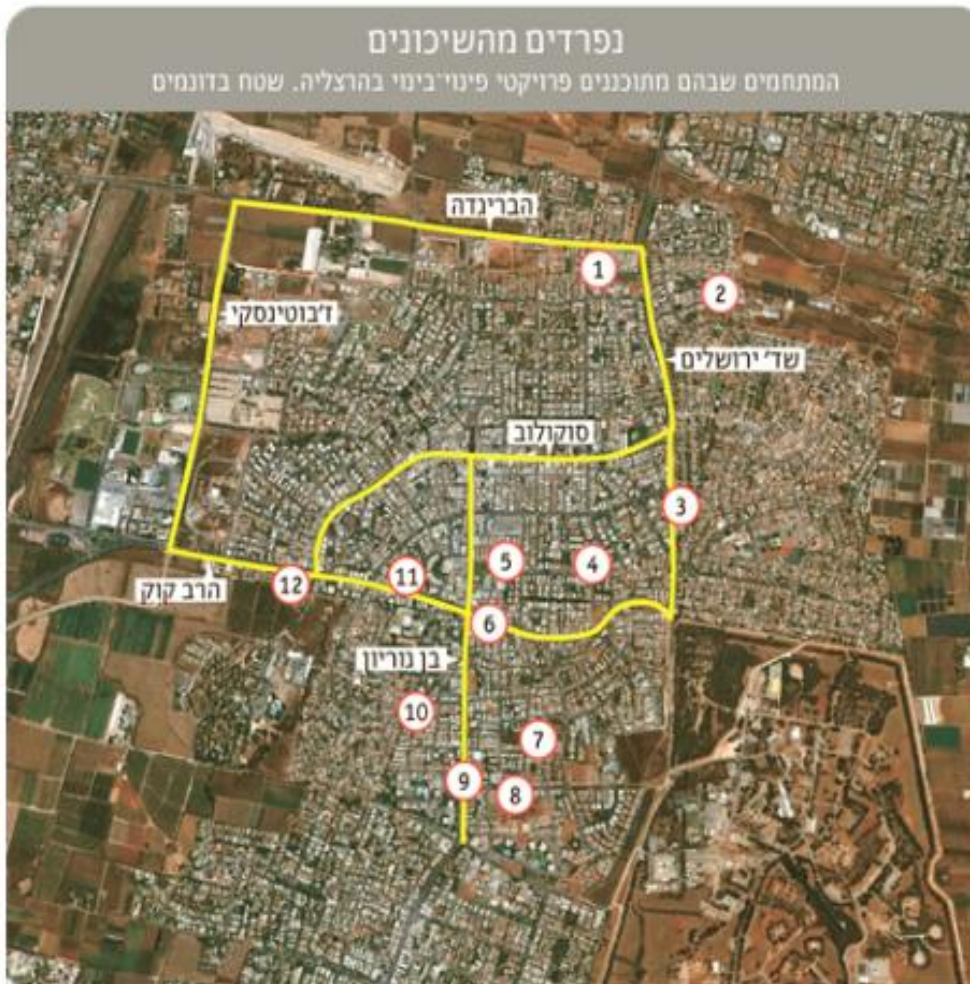
שטח: 56 (3 מתחמים)  
דירות קיימות: 350  
דירות מתוכננות: 1000

### 11 מתחם מעונות שרה

שטח: 20  
דירות קיימות: 182  
דירות מתוכננות: 546

### 12 שיכון ויצמן (הרב קוק-רבנו תם)

שטח: 12  
דירות קיימות: 96  
דירות מתוכננות: 288



• סלבי שטח התחנה המרכזית

### 1 הבריגדה הדר

שטח: 12  
דירות קיימות: 45  
דירות מתוכננות: 135

### 2 יד התשעה

שטח: 50 (כחמישית מהשכונה)  
דירות קיימות: 204  
דירות מתוכננות: 816

### 3 דרך ירושלים סוקולוב

שטח: 12  
דירות קיימות: 30  
דירות מתוכננות: 90

### 4 מתחם הכדורי

שטח: 7  
דירות קיימות: 66  
דירות מתוכננות: 192

### 5 התחנה המרכזית וסביבתה

שטח: 45  
דירות קיימות: 75\*  
דירות מתוכננות: 750

### 6 צומת כדורי

שטח: 17 (3 מתחמים)  
דירות קיימות: 90  
דירות מתוכננות: 350

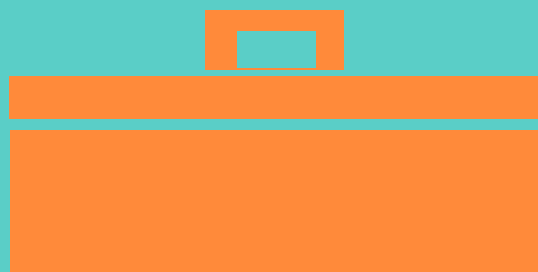
02 התחדשות עירונית- הרשות היוזמת

הרשות היוזמת: הליך התנעה ל"שיווק" מתחמים לפינוי בינוי



# החלטת ראש העיר על הקמת המחלקה להתחדשות עירונית---פברואר 2014 התנעת התהליך ---יולי 2014 איוש והקמת המחלקה

## המחלקה להתחדשות עירונית

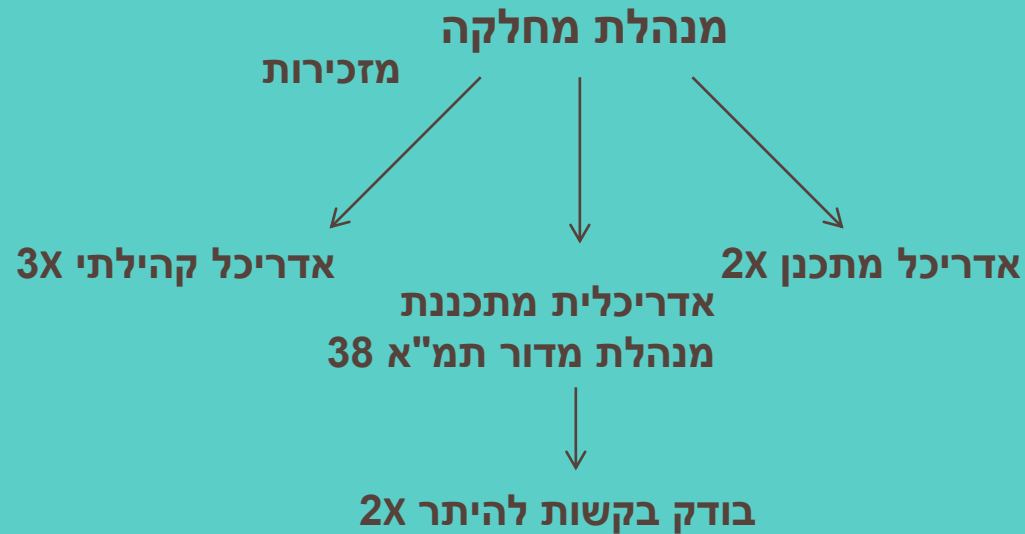
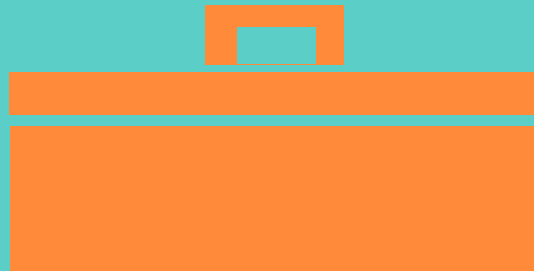


פינוי בינוי	תמ"א 38	מתחמים עירוניים	פעולות משלימות במרחב הציבורי
----------------	---------	--------------------	---------------------------------------

02 התחדשות עירונית-  
הרשות היוזמת

-קידום תכניות בניין עיר  
-קידום תכניות  
אסטרטגיות להתחדשות  
עירונית  
-קידום וליזוי תחום תמ"א  
38 בעיר  
-קשר עם התושב

# המחלקה להתחדשות עירונית מבנה ארגוני



סה"כ 10 תקנים

02

התחדשות עירונית-  
הרשות היוזמת

-קידום תכניות בניין עיר  
-קידום תכניות  
אסטרטגיות להתחדשות  
עירונית  
-קידום וליווי תחום תמ"א  
38 בעיר  
-קשר עם התושב

# 03 התחדשות עירונית- דוגמאות לפרוייקטים



חזון והגשמה  
**הרצליה**  
עיריית הרצליה





03 התחדשות עירונית-  
דוגמאות לפרויקטים

שם המתחם: ויצמן

כתובת: בין הרחובות ויצמן / אבן עזרא / דון יוסף הנשיא / תור הזהב / ויצמן  
 גודל: 80 דונם  
 יחידות דיור קיימות: 576  
 יחידות דיור מוצעות: 1,728  
 מתכנן: קיקה ברא"ז

סטטוס: השלמת תנאים להפקדה

פינוי – בינוי  
 מתחם ויצמן





# 03 התחדשות עירונית - דוגמאות לפרויקטים



פינוי - בינוי  
מתחם ויצמן





03

התחדשות עירונית -  
דוגמאות לפרויקטים

פינוי - בינוי  
מתחם ויצמן



03

התחדשות עירונית-  
דוגמאות לפרויקטים

פינוי – בינוי

שיכון דרום



שם המתחם: שיכון דרום

כתובת: רבי עקיבא / בן גוריון /  
חת"ם סופר / הגאון מוילנא

שטח המתחם: 27 דונם

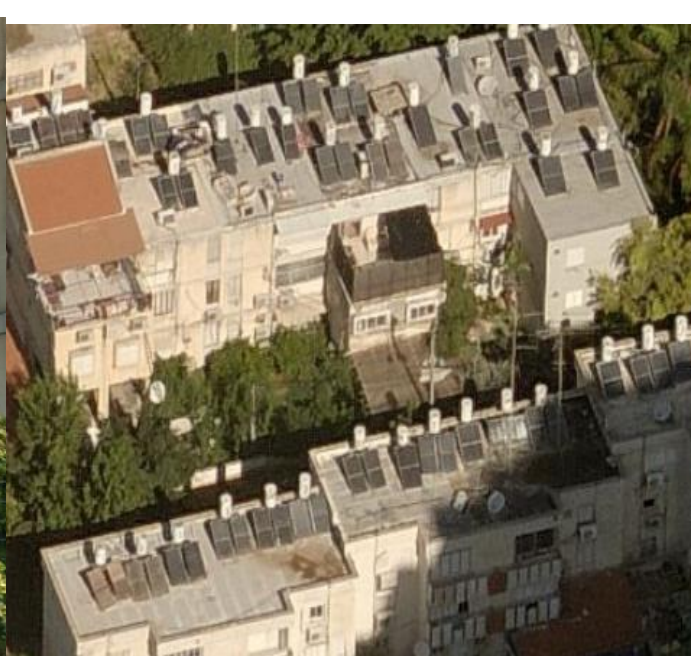
יחידות דיור קיימות: 216

יחידות דיור מוצעות: 650

מתכנן: ניר חן

סטטוס: אחרי דיון לשיתוף

הציבור





# 03 התחדשות עירונית- דוגמאות לפרויקטים

פינוי – בינוי  
שיכון דרום





שם המתחם: רמב"ם

כתובת: רח' רמב"ם 3,5,7  
גודל: כ-12 ד'

יחידות דיור קיימות: 33  
יחידות דיור מוצעות: 86  
מתכנן: כנען שנהב  
סטטוס: השלמת תנאים  
להפקדה

# 03 התחדשות עירונית- דוגמאות לפרויקטים

פינוי – בינוי  
רמב"ם



קול קורא:

# עיריית הרצליה מזמינה הצעות לתכנון וביצוע פרויקט התחדשות עירונית ביד התשעה

וה-60. בנוסף מכילה השכונה שטחים ומתקנים שונים לצורכי הציבור.

העירייה מעוניינת בקבלת הצעות לתכנון וביצוע פרויקט התחדשות עירונית בכל רחבי השכונה.

הזוכה, יידרש לערוך ולקדם תב"ע להתחדשות עירונית ברחבי כל השכונה, ללוות את התוכנית עד לאישורה, לקבל הסכמות בעלי זכויות במקרקעין עפ"י דין לצורך ביצוע הפרויקט, לממש את התב"ע ולהוציא לפועל תוך פרק זמן קצוב חלק מהפרויקט.

ההצעה הזוכה תיבחר ע"י צוות אשר תקים העירייה, ובהתאם לקריטריונים המפורטים בפנייה.

על המציעים חובה להשתתף בסיור אשר ייערך ביום 18/1/2016 בשעה 12:30. נקודת המפגש לסיור: המרכז המסחרי בשכונת יד התשעה, בכתובת רביבים 12, הרצליה.

תנאי סף נוספים, קריטריונים לבחירת ההצעה הזוכה ותנאי ההתקשרות, מפורטים במסמכי הפנייה.

את מסמכי הפנייה המלאים ניתן יה

בכתובת: הנדיב 2, טלפון : 29822

וימי ב' – בין השעות 16:00-18:00

את ההצעות יש להגיש עד יום ה' ו  
המחלקה להתחדשות עירונית, ברו

שאלות הבהרה ניתן להג

[TamarF@herzliya.muni.il](mailto:TamarF@herzliya.muni.il)

צא ובנה- קול קורא לתכנון וביצוע-  
התחדשות עירונית יד התשעה

חומר רקע להגשת הצעות



המחלקה  
להתחדשות עירונית



03  
התחדשות עירונית-  
דוגמאות לפרויקטים

ה-רשות היוזמת





סירקין 31

אדריכלות: קו אחד אדריכלים  
יוס: מיזמים בע"מ

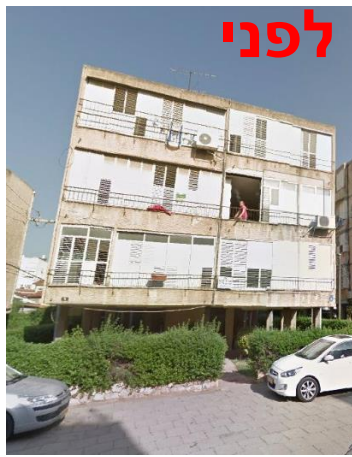
# 03 התחדשות עירונית- דוגמאות לפרויקטים



RENOVO - HAPALMAH 4-6 - DROR RIMOKH ARCHITECTS LTD

תמ"א 38  
חיזוק ותוספת





GALIM - SIRKIN 3

DROR RIMOKH ARCHITECTS LTD

03  
התחדשות עירונית-  
דוגמאות לפרויקטים



תמ"א 38  
חיזוק ותוספת



# 04 הסברה וקשר עם התושב



חזון והגשמה  
**הרצליה**  
עיריית הרצליה



אמצעים

שיתוף ציבור

הסברה

קשר עם  
התושב

04 הסברה וקשר עם  
התושב



הזמנה

**כנס וועדי בתים בנושא  
התחדשות עירונית**

במעמד ראש העיר, מר משה פדלון

**יום חמישי ה- 15.01.15  
בשעה 18:30 ב"היכל בעיר"**

רחוב בן גוריון 5, הרצליה



- ✓ מתכנן קהילתי
- ✓ מפגשי שיתוף ציבור
- ✓ מפגשי הסברה
- ✓ כנסים
- ✓ אתר אינטרנט
- ✓ קבלת קהל שוטפת
- ✓ מפגשי שכונות
- ✓ מפגשי 'גישור' והידברות
- ✓ מענה טלפוני או במייל





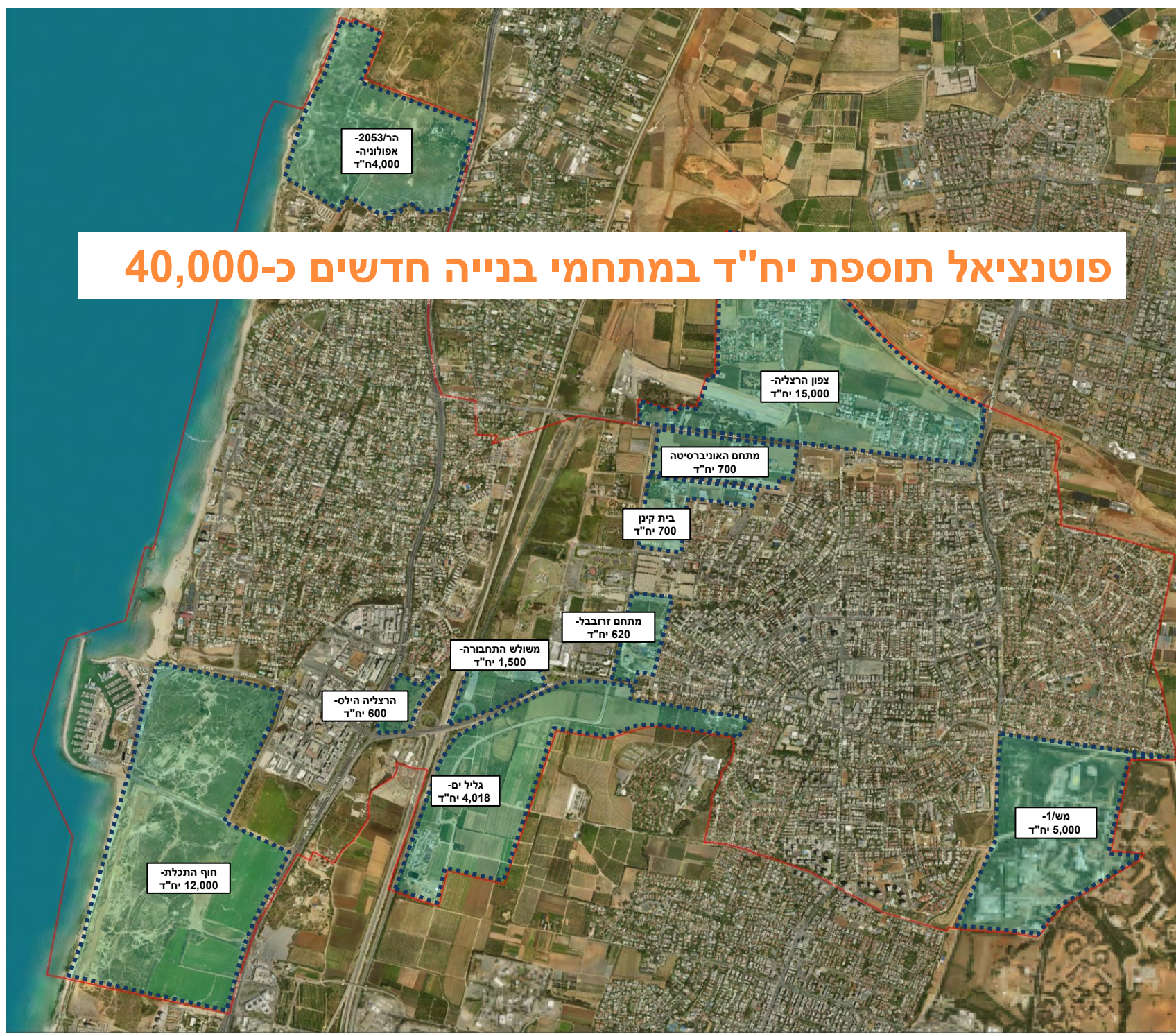




מקרא  
גבולות  
תכניות



# פוטנציאל תוספת יח"ד במתחמי בנייה חדשים כ-40,000



# פוטנציאל תוספת יח"ד בפינוי בינוי כ-10,000



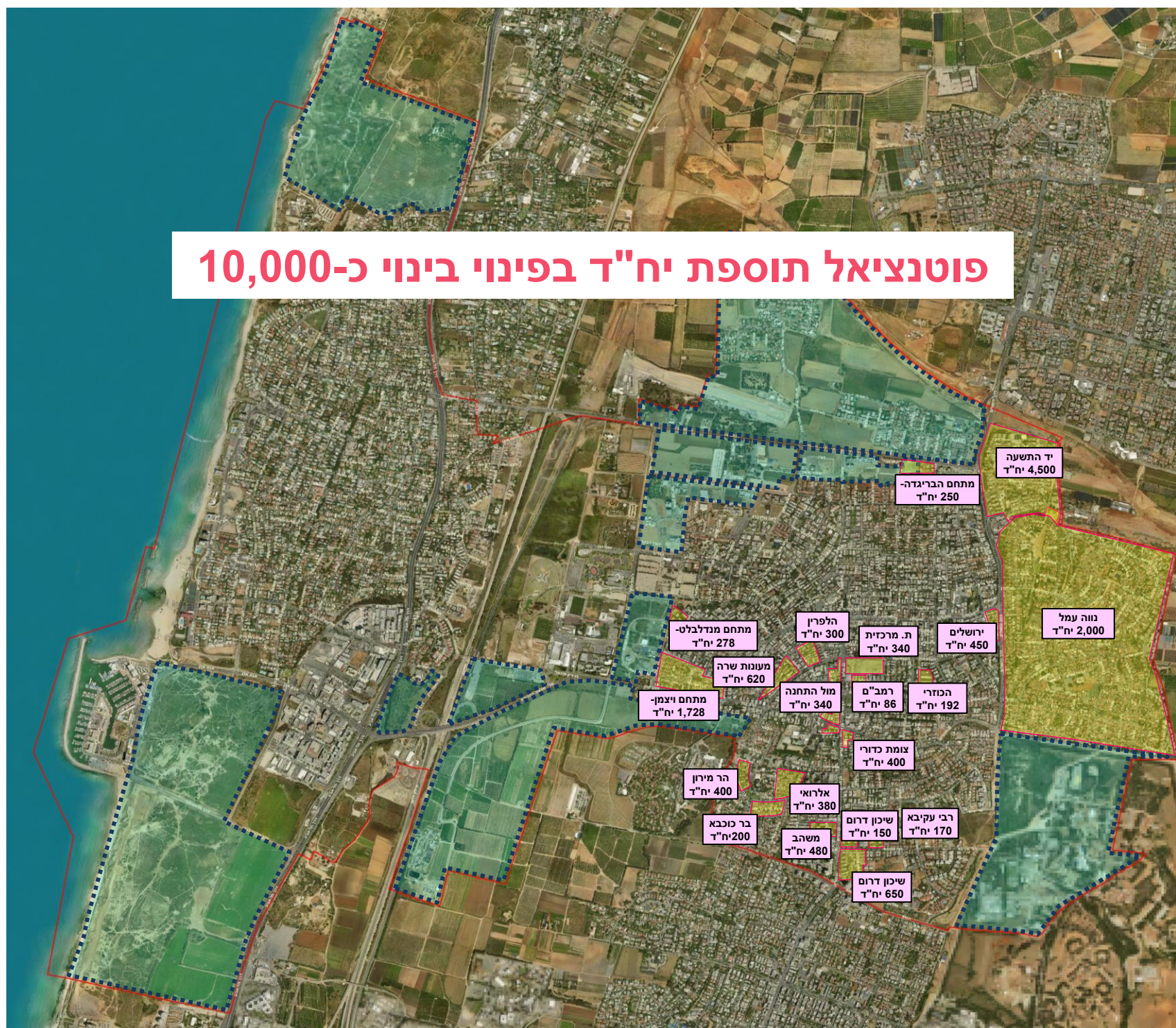
מקרא



גבולות  
תכניות



התחדשות  
עירונית





מקרא  
גבולות  
תכניות

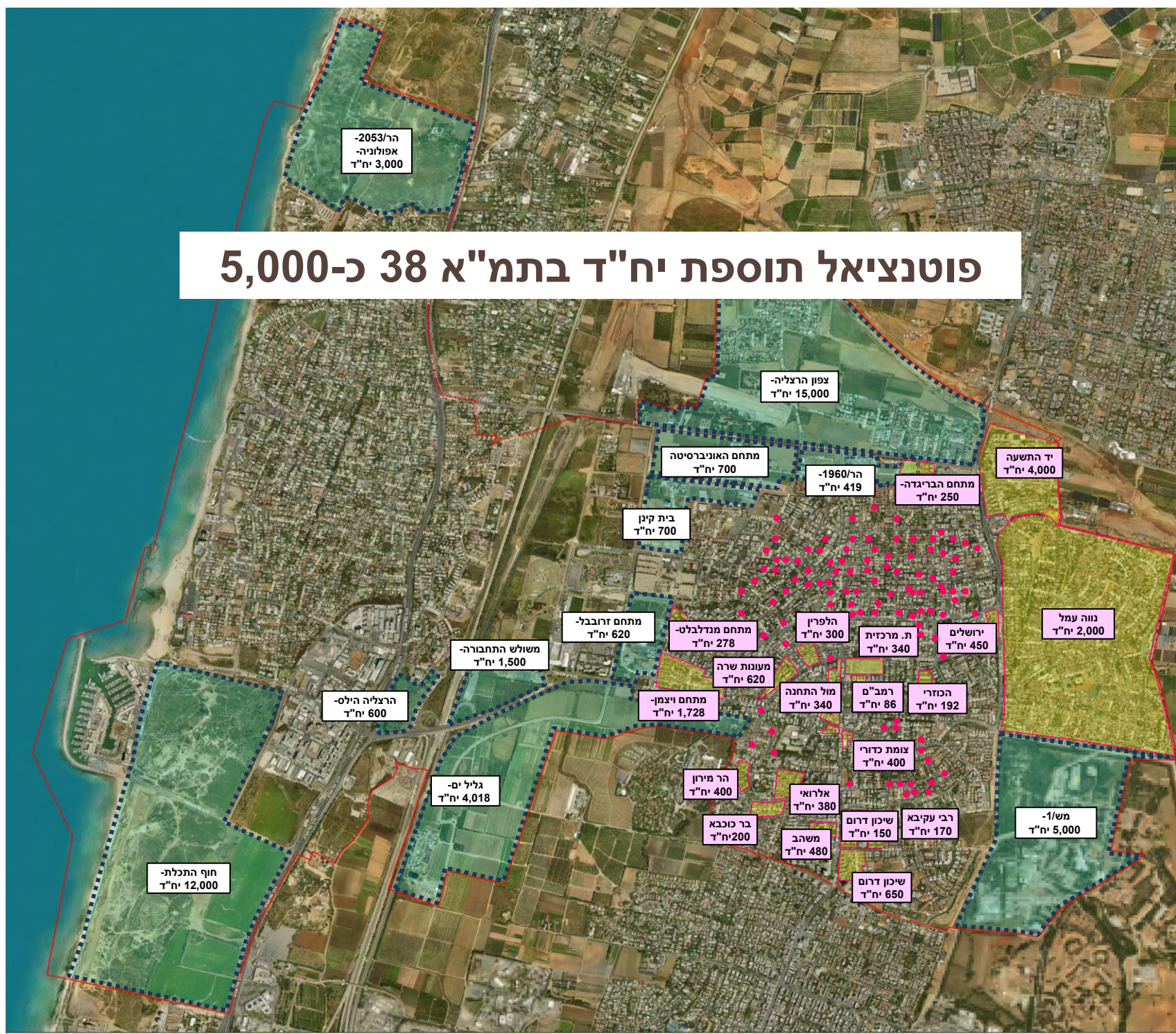


התחדשות  
עירונית



תמ"א 38

# פוטנציאל תוספת יח"ד בתמ"א 38 כ-5,000





מקרא  
גבולות  
תכניות



התחדשות  
עירונית



תמ"א 38



פוטנציאל תוספת יח"ד במתחמי בנייה חדשים כ-40,000

פוטנציאל תוספת יח"ד בפינוי בינוי כ-10,000

פוטנציאל תוספת יח"ד בתמ"א 38 כ-5,000

סה"כ פוטנציאל לתוספת של כ-55,000 יח"ד

הר/2053-  
אפולוניה

יח"ד 15,000

מתחם האוניברסיטה  
יח"ד 700

הר/1960-

יד התשעה  
יח"ד 4,000

נווה עמל  
יח"ד 2,000

ירושלים  
יח"ד 450

ת. מרכזית  
יח"ד 340

הלפרין  
יח"ד 300

מתחם מדלבלט-  
יח"ד 278

מתחם זרובל-  
יח"ד 620

משולש התחבורה-  
יח"ד 1,500

מעונות שרה  
יח"ד 620

מתחם ויצמן-  
יח"ד 1,728

מול התחנה  
יח"ד 340

רמב"ם  
יח"ד 86

הכזרי  
יח"ד 192

הרצליה הילס-  
יח"ד 600

צומת כדורי  
יח"ד 400

הר מירון  
יח"ד 400

אלרואי  
יח"ד 380

רבי עקיבא  
יח"ד 170

שיכון דרום  
יח"ד 150

גליל ים-  
יח"ד 4,018

בר כוכבא  
יח"ד 200

משהב  
יח"ד 480

שיכון דרום  
יח"ד 650

מש/1-  
יח"ד 5,000

חוף התכלית-  
יח"ד 12,000



מס'	מיקום-שם הפרויקט	מהות הפרויקט	יחידות דיור בסמכות וועדה מקומית	יחידות דיור בסמכות וועדה המחוזית	סטטוס התכנית
1	בית מכבי	דיור בהישג יד להשכרה ארוכת טווח	34	ללא הגבלה	אושר להפקדה
2	שמשון הגיבור	דיור בהישג יד להשכרה ארוכת טווח	40	ללא הגבלה	אושר להפקדה
3	דוד שמעוני	דיור בהישג יד להשכרה ארוכת טווח	130	ללא הגבלה	אושר להפקדה

## סה"כ תוספת יח"ד בסמכות מקומית-כ-400 יח"ד

מנגנון מול

## סה"כ תוספת יח"ד בסמכות מחוזית-כ-800 יח"ד

					למחוזית.
5	דן שומרון	דיור בהישג יד להשכרה ארוכת טווח	39	ללא הגבלה	טרום דיון בוועדה
6	מתחם הנגב (צמרות ג')	פרויקט חדש למגורים + דיור בהישג יד (לא הוחלט באיזה מנגנון)	לא בסמכות	300	טרום דיון בוועדה. לא גובש מנגנון בין היזם לעירייה
7	קריית שחקים	דירות למכירה/ השכרה במחיר מסובסד	לא בסמכות	300	טרום דיון חוזר בוועדה מקומית לצורך שינויים
8	ויצמן	מעונות סטודנטים	150		בבחינה

05 פרויקטים לדיור בהישג יד ביוזמה עירונית

דיור בהישג יד



# חסמים לפיתוח חיצוניים ←

- ❖ אספקת מים לעיר-ראייה לאומית
- ❖ אספקת חשמל לעיר-ראייה לאומית
- ❖ תשתיות לתחבורה ציבורית, BRT, פיתוח מסוף תחבורה עירוני
- ❖ תחנת רכבת נוספת בצפון העיר-כיום בהקמה ללא חיבור להרצליה
- ❖ העברת תכניות לוועדה המחוזית
- ❖ חוסר תאימות בין סמכויות הוועדה המקומית לחוק התכנון והבנייה
- ❖ העסקת כוח אדם מיומן, מקצועי ואיכותי (**שכר הולם**)



# 07

אז מה אנחנו צריכים  
כדי להמשיך?

- סמכויות רחבות לרשות המקומית
- מימון לתוספת ושדרוג תשתיות\*
- מימון לתקנים וכוח אדם\*

\* כיום במימון העירייה בתקציבים של מיליוני שקלים בשנה





# תודה



חזון והגשמה  
**הרצליה**  
עיריית הרצליה

