

מפגש זום תושבים
05/09/2021



התחדשות עירונית מתחם הנרקיס - העצמות



סדר המפגש

- עדכונים כלליים - סטטוס התכנית ותהליך התכנון
- מה קורה עכשיו?
- מהי 'נציגות הדיירים' וסמכויותיה?
- שאלות ותשובות



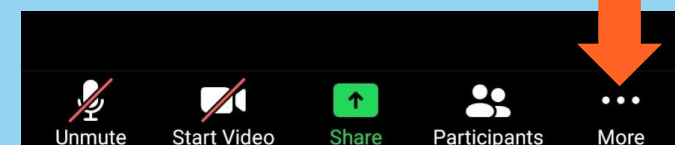
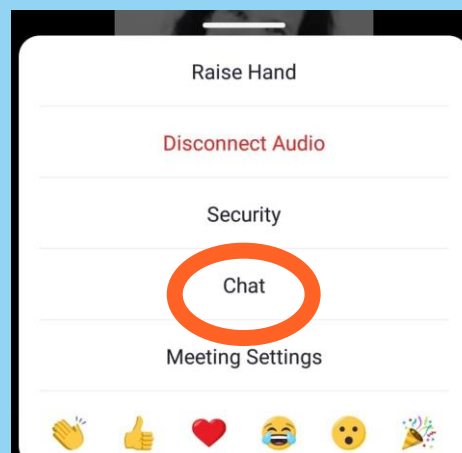
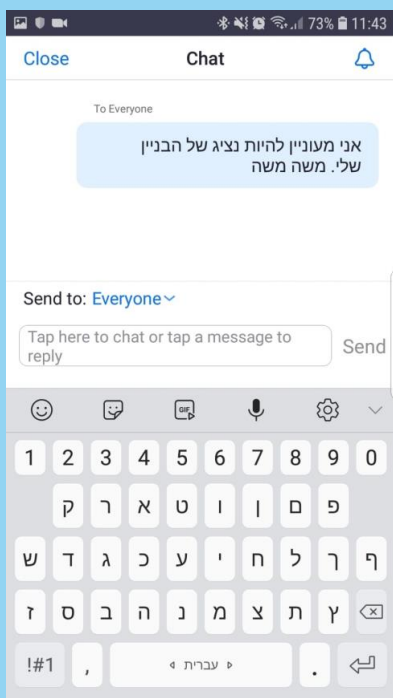
איך יתנהל המפגש

המפגש ייערך כחצי שעה. אנא כבו מיקרופונים.

במהלך המפגש ניתן לרשום שאלות באמצעות הצ'ט

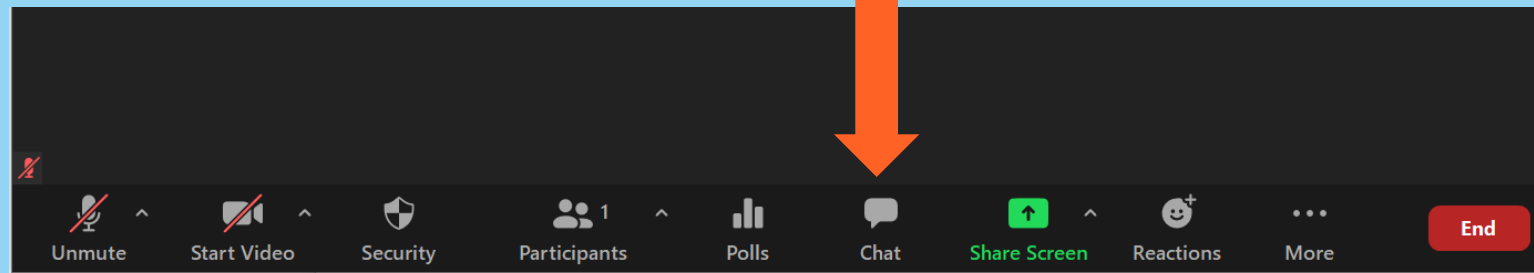
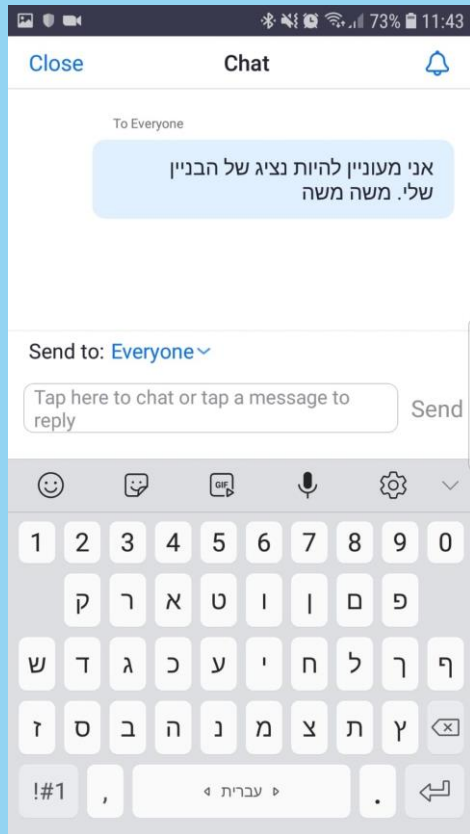
בסיום ההצגה יינתן מענה לכל השאלות שנשאלו

אם התחברתם מהטלפון הנייד <<



איך יתנהל המפגש

אם התחברתם מהמחשב <<



אפשר לשלוח שאלות גם בקבוצת הוואטסאפ
"התחדשות הנרקיס עיריית יבנה"





עיריית יבנה

סטטוס התכנית

- התוכנית מקודמת על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) הממנת את התכנון, בשיתוף והסכמה של עיריית יבנה לקידום תב"ע (תכנית בניין עיר) להתחדשות מתחם הנרקיס-העצמאות.
- התחדשות המתחם תלויה בקרקע משלימה, וכרגע העירייה ורשות מקרקעי ישראל עושים את כל המאמצים כדי לקדם את הנושא.
- הקרקע המשלימה תאפשר כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט כולו מצד אחד, תוך הקפדה גם על תכנון איכותי בשטח הקיים מצד שני. כאשר תתגבש חלופה עקרונית – היא תוצגו לתושבים.
- בשלב זה – העירייה מוכנה לאפשר תכנון ביוזמת רמ"י בלבד, ולא תקבל תכניות פרטניות ביוזמה פרטית.
- בהתאם, בשלב זה מוקדם מדי להתחייב ליזם או להתקשר עם מארגני דיירים – אנו מסייעים לכם בבחירת נציגות דיירים לכל בניין אשר יובילו את ההתחדשות בליווי העירייה

שיתוף הפעולה של התושבים והדיירים בתהליך ההתחדשות הינו המפתח להצלחת התכנית

צוות התכנית שנבחר במרכז על ידי רשות מקרקעי ישראל

צוות התכנון של מתחם הנרקיס



צוות יועצים לתכנית מתחם הנרקיס



תהליך התכנון בהתחדשות עירונית

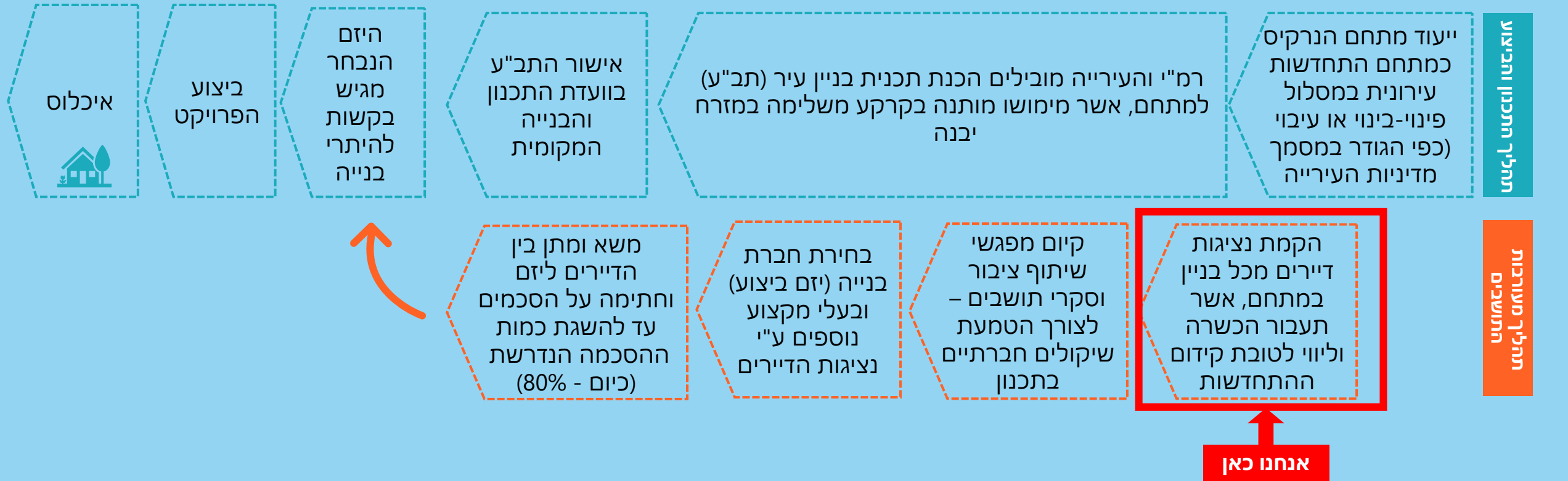


איך נראה התהליך?

תהליך ההתחדשות מתקדם במספר שלבים ותהליכים אשר חלקם מתרחשים במקביל, וחלקם תלויים בהשלמת שלבים קודמים:

1 תהליך התכנון והביצוע מתחיל עם תהליך סטטוטורי המתבצע באמצעות צוות תכנון מקצועי שעובד יחד עם העירייה, רמ"י וועדות התכנון והבניה ומותנה באישורים. לאחר מכן תהליך הביצוע מובל על ידי קבלן הביצוע (יזם) שייבחר על ידי הדיירים, ותלוי בקבלת היתרי בניה על פי התכנית המאושרת.

2 תהליך מעורבות התושבים מתחיל עם הקמת נציגויות לכל בניין, ממשיך עם סיוע בקשר בין התושבים לבין צוות התכנון, ולאחר מכן בחירת יזם ובעלי תפקידים נוספים. תהליך מוצלח של התחדשות עירונית יכולה לקחת בין 8-12 שנים בממוצע (**לפי הממוצע בישראל**), אך משך הזמן בפועל מותנה בכך שהתהליך מתבצע באופן סדור ומקצועי, ושישנה הסכמה של התושבים לפי השיעור הקבוע בחוק (כיום נדרשת הסכמה של 80% מהדיירים בכל בניין משותף).



מה הולך להתחדש?

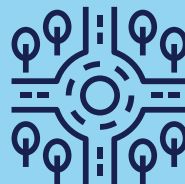
תכנון מחודש של:



מבני ציבור
ומסחר



גנים ציבוריים
וגני משחקים



תשתיות דרכים
וכבישים



חניות



מבני מגורים

כמות הדירות, החניות, היקפי שטחי הציבור והמסחר – כל אלו יוגדרו בתב"ע (תכנית בניין עיר) שנערכת בהובלת צוות התכנון שנבחר ע"י רמ"י והעירייה, ויתוכננו בהתאם לתנאי וצרכי השטח



מה קורה עכשיו?



מה קורה עכשיו?

מתניעים הקמת נציגויות

בואו להיות נציגים ופעילים
לקידום התחדשות הבניין
שלכם



מה קורה עכשיו?

מיידי

1



מתנדבים מכל בניין יסייעו באיסוף הפרטים של כל בעלי הדירות, ויאתרו דיירים המעוניינים להיות נציגים

באוקטובר - נובמבר

2



לכל בניין יתקיים מפגש ובו ייבחרו נציגי דיירים (1-3 נציגים) עם הסכמתם של רוב בעלי הדירות בכל בניין

3



נציגי הדיירים שייבחרו יקבלו הכשרה לנושאי ההתחדשות העירונית וליווי להמשך התהליך - יועבר על ידי המנהלת

4



2021

תושבים ובעלי דירות יתבקשו למלא שאלון סקר חברתי שימשמש את צוות התכנון לטובת התכנית המתגבשת

חשוב לזכור – נציגות הבניין חייבת להיבחר ע"י חתימה של 50% מבעלי הדירות. נציגות הבניין יכולה להתחלף בהמשך התהליך, אך היא חיונית להתנעת התכנית

מהי נציגות דיירים?



מהי נציגות דיירים?

- נציגות דיירים נבחרת ומוסמכת לכל בניין הינה תנאי חובה לקידום תכנית התחדשות עירונית, ולכן היא חיונית.
- מטרתה של הנציגות היא לסייע בהתארגנותם של בעלי הדירות ולייצג אותם בפני בעלי המקצוע, הרשות המקומית ומוסדות התכנון.

חשוב להדגיש!

- המינהלת להתחדשות עירונית יבנה, יחד עם צוות היועצים החברתיים פועלים כ"מארגני הדיירים" המסייעים בבחירת נציגות מוסמכת, הכשרתם, וליוום בתהליך.
- נציגות הדיירים היא גורם שאמור לתווך בין הדיירים, העירייה **ומאוחר יותר** גם מול היזם שייבחר במכרז מסודר, להעביר מידע בניהם ולבנות ביניהם יחסי אמון
- הנציגות אינה ישות משפטית ואינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הנכסים ולהחליט החלטות מהותיות בפרויקט
- החתימה על חוזה ההתקשרות סופי עם היזם תיעשה על ידי כל דייר ודייר באופן אישי



תפקידי הנציגות

- לקדם את הפרויקט בבניין בו הם גרים, בליווי העירייה ובמקביל להתקדמות התכנון שמובילה העירייה ורמ"י
- להיות שותפים בתהליך ההתחדשות ולערוך פנייה מסודרת לבעלי מקצוע רלוונטיים (עורך דין דיירים, שמאי, מודד, יזמים – **כולם במימון היזם שייבחר**) אשר יציגו הצעות לנציגות הדיירים.
- **לפעול בליווי המינהלת להתחדשות עירונית, שתבטיח כי ההליכים החוזיים והמכרזיים מבוצעים באופן סדור ומקצועי, המציעים שירותים המתאימים ביותר לתושבים ולתנאי התכנית.**
- איסוף מידע על צרכים ורצונות של בעלי הנכסים בהקשר של הפרויקט.
- להיות נוכחים בפגישות עם בעלי המקצוע השונים, ולשקף בפניהם את עמדות וצרכי התושבים כדי לקבל מענה הולם ופתרונות לאורך חיי הפרויקט.
- למנוע (ככל הניתן) חתימות למספר יזמים שונים באותו הבניין, אשר עלולים לעכב את התקדמות הפרויקט.
- עדכון שוטף ודיווח לדיירים על מצב והתקדמות הפרויקט.
- הבאת סוגיות מהותיות להחלטות בפני בעלי הנכסים.
- לשחרר את בעלי הדירות מריבוי ישיבות.



עיקרי התחייבות הנציגות



להצהיר על כל ניגוד
עניינים בפני כל הדיירים



להימנע מיצירת כל קשר שהוא
עם היזם שלא במסגרת הנציגות



לפעול בשקיפות וללא משוא
פנים לייצוג מרב האינטרסים
והדעות בבניין

חתימתכם על מינוי ההסמכה של נציג בבניין שלכם, אינה מהווה התחייבות לחתום על כל הסכם שהוא מול יזם, או לשלם דבר!



שמות הפעילים המעוניינים להיות נציגים	בניין
אלעד שבי	רקפת 2
גילי קרני, עוקשי וורד	רקפת 4
אור אחיון, מאיר ליאני	רקפת 6
תמר וסקר, אמיר קינן	רקפת 8
כהן שבתאי גולן	רקפת 10
מאירן טחלוב, יהודה ביטאולין, ליאוניד קרביץ, נטלי אלון, ויולט נסרי	רקפת 12
עוזי מרשה	עצמאות 4
שרית פלוס	עצמאות 6
אלמז נברת, אלעד יאייק, פרדה גטהון	עצמאות 8
מעין גושן	עצמאות 10
איתן וכטל	הסביון 1
נסים חנה, דניאל יעקב, אופק שטרית	הנרקיס 1
אלמראו זיאמר	הנרקיס 2
סימון אטיאס, ליאורה זרקוק, מיטל ומאור קרוואני	הנרקיס 4
אשר טלקר, איריס מורחי, מולו בטאולי	הנרקיס 5
יואב תנעמי	הנרקיס 6
יעקב קיברט, טל בוס, דליה ישראל, נתן מקונן	הנרקיס 9
אולגה מלכה, אושר עשור, סיגלית אידו	הנרקיס 11



עיריית יבנה

כתב הסמכה לנציגות לדוגמא

לכל בניין מומלץ לבחור בין 1-3 נציגים

ככל בניין נדרשת הסכמה של לפחות 50% ממניי חתימתם את הנציגים הנבחרים

בחירת הנציגות לכל בניין תערך באמצעות אסיפת דיירים (בזום), והשלמת חתימות על ידי הנציג הנבחר או חתימה דיגיטלית

התחייבות חברי הנציגות:

אנו, החתומים מטה, מתחייבים לפני דיירי הבניין המשותף בכמות האמורה לעיל כדלקמן:

- לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצג מרב האינטרסים והדעות בבניין המשותף.
- לפעול לקידום הפרויקט ומימושו אגב סיפוק מיטבי של הצרכים ושל הרצונות של מרבית הדיירים בבניין.
- להימנע מיצירת כל קשר עם גורם זר, לדבות מארגנים, בהקשר של הפרויקט הרלוונטי, שלא במסגרת הנציגות.
- להימנע מכל שימוש בעמדת הנציגות להשגת מטרת אישיות באופן שאינו שקוף.
- להצהיר בפומבי, ובפרט בפני יתר הדיירים, על כל ניגוד עניינים או חשש לפגוע עניינים.
- לפעול לעדכון שוטף של דיירי הבניין על התקדמות הפרויקט (פרוטוקולים של ישיבות, החלטות ואישורים שהתקבלו וכיו"ב).
- לתפקד כגוף מתווך הפועל להפצה של מידע ולסיוע בקבלת החלטות, ולא כגוף הפועל להחלטת החלטות חשובות בשם הדיירים בבניין.
- לפעול להענקת תוקף מחדש של הנציגות בכל שלוש שנים או לפעול לבחירות ולמינוי מחדש.

חתימה	תאריך	מספר טלפון	כתובת (בנין, כניסה, דירה)	מספר זהות	שם הנציג

כתב הסמכת הנציגות והתחייבותם כלפי הדיירים

ישוב: _____ רחוב: _____ מספר בניין: _____
 מספר הכניסות בבניין _____ ההסכם נוגע לכניסות מס' _____
 סך כל הדירות בכניסה _____ שמהן _____ הן דירות הדיור הציבורי
 אספת דיירים שבה נבחרה הנציגות התכנסה ביום _____/_____/_____ והשתתפו בה _____ דיירים.
 מהאסיפה נעמדו _____ דיירים.
 באסיפה השתתף/ה מטעם העירייה/המנהלת העירונית מר/גב' _____

הסמכת נציגי הבניין

אנו, הדיירים בכמות האמורה לעיל, ממנים בזאת את הדיירים המנויים להלן לשמש נציגות לסיוע בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבניין זה ולפעול בשמנו לצורך ביצוע ביוזמים, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות למען הדיירים. הינו מודעים בזאת שכל תוכנית או הסכם המגעים לבניין יובאו לאישורם בכל מקרה. אין בכתב הסמכה זה בכדי להשליך על נושא התמורות לבעלי הנכסים מהמים, ככל ויתקבלו. אלו יקבעו בהסכם הסופי עם היזם. אין לראות בחתימתנו על טופס זה משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם או לשלם דבר. כתב מינוי והרשאה זה ייכנס לתוקף עם חתימתם של לפחות מחצית מבעלי הנכסים בבית המשותף, כאשר לכל בעל נכס ישנה זכות חתימה אחת בלבד. כתב הסמכה זה החלטי ובלתי חוזר עד למועד קיום בחירות ומינוי נציגות נבחרת חדשה.

ולראיה באנו על החתום:

מס' דירה	שם הדייר/ת	מספר זהות	חתימה	תאריך
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
17				



שאלות ותשובות



שאלות ותשובות

○ מה זה קרקע משלימה? איפה היא נמצאת? למה צריך אותה?

קרקע משלימה היא שטח בבעלות המדינה (רמ"י) שהיא יכולה להקצות לטובת מגורים ושימושים נוספים, והיא חיונית לתהליך ההתחדשות של מתחם הנרקיס על מנת שהפרויקט יהיה כלכלי ליזמים שיבנו את הפרויקט בסוף. שטח זה נמצא במזרח יבנה, אשר חלקו מיועד להיות שטח השלמה כחלק מהסכמי הגג בין המדינה לעיריית יבנה. המשמעות היא שחלק מהדירות החדשות שיתווספו עקב ההתחדשות העירונית של מתחם הנרקיס – ייבנו בשטח ההשלמה. זאת על מנת לא "להעמיס" יותר מדי דירות על השטח הנוכחי, וכך לאפשר תכנון מיטבי ואיכותי השומר על איכות חיים במתחם המתחדש. בשלב זה **עוד לא נקבע** כמה דירות ייבנו בשטח הנרקיס וכמה ייבנו בשטח הקרקע המשלימה.

○ כמה זמן הכל ייקח? האם ניתן לזרז את התהליך?

הפרויקט נמצא בעדיפות גבוהה בעירייה ורמ"י, וצוות התכנון כבר עובד על חלופות תכנון וחלופות כלכליות, ולא ניתן לזרז תהליך זה. תהליכי תכנון וביצוע של פרויקטים בהתחדשות עירונית בישראל, תלויים בגורמים רבים ועוברים מסלול סדור של תכנון סטטוטורי. טווח הזמן הממוצע בארץ יכול לקחת גם 8-12 שנים, לעתים פחות ולעתים אף יותר. ככל שהתכנית איכותית יותר – כלומר גם כדאית כלכלית ליזמים, וגם עונה על הצרכים התכנוניים של העיר ולתנאים הפיזיים של השטח – כך הסיכוי למימוש התכנית בפרקי זמן סביר גובר.



שאלות ותשובות

○ יש דיירים בבניין שעדיין לא תומכים בהתחדשות עירונית, האם ניתן להקים נציגות בכל זאת?

כן, לשם בחירת נציגות הדיירים נדרשים רק 50% חתימות של בעלי הדירות אשר בוחרים בנציגות. חתימה על בחירת נציגות **אינה מהווה הסכמה** לתהליך ההתחדשות העירונית, ואינה מחייבת את הדיירים עצמם לשום דבר. זוהי אינה התחייבות חוזית. כלומר – גם דיירים שלא בטוחים אם הם תומכים בהתחדשות העירונית, יכולים בוודאי להצביע ולהשפיע מי יהיה הדייר בבניין שלהם שייבחר להיות איש הקשר המתווך בין הדיירים לבין התכנית המתהווה, וליידע אותם על התפתחויות בתהליך.

○ האם ניתן לבחור לנציגות דיירים גם בבעלי בתים שאינם בפועל גרים בבניין? או קרובי משפחה של בעלי בתים?

כן, גם בעלי בתים שאינם גרים במתחם וגם קרובי משפחה של בעלי דירות מבוגרים או בעלי קשיי שפה (מותנה בייפוי כוח) יכולים להציע את עצמם כנציגי דיירים. כמובן, שנציגי הדיירים הללו מתחייבים כמו שאר נציגי הדיירים לתפקידים המוטלים על הנציגות, ולהיות בעלי יכולת ומוכנות לתקשר עם יתר בעלי הדירות ככל שעולה הצורך בכך. מומלץ לבחור ביותר מנציג אחד בכל בניין ולהקל על הנציגות בביצוע תפקידם.



שאלות ותשובות

○ מה תפקיד היועצים החברתיים בצוות התכנון? עד מתי אנחנו מלווים את הפרויקט?

אנו מתכנני ערים מחברת AVIV AMCG, שגויסו כחלק מצוות התכנון והיועצים לקידום התב"ע, במימון רמ"י. תפקידנו לעבוד יחד עם המינהלת להתחדשות עירונית יבנה, ועם שאר צוות התכנון (אדריכלים, יועצי סביבה, ביוב, נוף, תנועה, ועוד) עד לאישור התכנית בוועדת התכנון והבנייה, ולשקף את הנושאים החברתיים שעשויים להיות להם השפעה על התכנון. במשך תהליך התכנון נקיים עם התושבים והנציגים מספר מפגשי שיתוף ציבור, נקיים סקר תושבים, ושיחות מקצועיות בהם נידע על התקדמות התכנון, במסגרתם תוכלו לשתף אותנו מהם **ההעדפות והצרכים המרחביים והציבוריים שחשוב להטמיע בתכנית.**

○ כיצד דיירי עמידר מעורבים בתהליך?

כדיירי הדיור הציבורי במתחם שעובר התחדשות עירונית, הדיירים ייהנו מהשבחת הנכס שלהם ומשיפור איכות חייהם. לא יחול כל שינוי בזכויותיהם והם לא ידרשו להוסיף תשלום על שיפור הנכס, למעט במקרים המפורטים באתר "עמידר החדשה". כאשר יחל תהליך מו"מ מול יזמים לשם ביצוע הפרויקט, תהליך החתימה וההסכמים מול היזם ינוהלו על ידי צוות מקצועי מטעם "עמידר החדשה".



שאלות ותשובות

○ מי פונה ליזמים? איך הנציגות תדע איך בוחרים יזם? האם יכולים להיבחר כמה יזמים?

נציגי הדיירים הנבחרים של המתחם יקבלו ליווי והכשרה מהמינהלת להתחדשות עירונית יבנה אשר תכשיר אותם בנושא ההתחדשות העירונית, ותסייע להם במרכז לבחירת עו"ד שילוו את הדיירים על פי הנחיות הרשות להתחדשות עירונית. עו"ד הדיירים יסייע בקידום מכרז היזמים.

נציגות הדיירים היא זו שתפנה למספר יזמים (באמצעות מכרז), תקיים עמם פגישות ראשוניות, תשמע את ההצעות ותציג אותם ליתר דיירי הבניין על מנת לבחור את החברה המתאימה ביותר. הבחירה הסופית ביזמים היא שלכם – התושבים. מידע נוסף ומורחב על תהליך בחירת יזם ותהליך החתימות יועבר לנציגי הדיירים.

כאשר התכנון יתקדם ייתכן שהמתחם יחולק למספר תתי-מתחמים, אשר יאפשרו בחירה ביותר מיזם אחד לביצוע הבנייה. יש להמתין להתקדמות התכנון.

חשוב לזכור – פרויקט לא יוכל לצאת אל הפועל אם יהיו מספר יזמים שונים שחתמו על חוזים שונים מול דיירים באותו בניין. לכן יש להימנע מהתחייבויות פרטניות, אלא להתייעץ עם נציגות הדיירים בניין או עם המינהלת להתחדשות עירונית.



המנהלת להתחדשות עירונית

minheletyavne.org.il



08-9425662



התנאים 1, יבנה



minhelet@yavne.muni.il



**רוצים להחתים אתכם על חוזים והסכמים?
לא חותמים לפני שמתיעצים עם המנהלת להתחדשות עירונית**



טופס איסוף פרטים למילוי כל בעלי הדירות והדיירים במתחם בסיוע פעילים ונציגי הדיירים

<https://forms.gle/rvx1DohD9vWysGBe7>





תודה ושנה טובה!^{*}

AVIV^{*} → AMCG
MANAGEMENT & CONSULTING BY *matrix*