



# מה יהיה לנו במפגש?



התייחסות ושאלות



הצגת התהליך  
החברתי



הצגת מתחם  
התכנון



מה כולל פרויקט  
ההתחדשות העירונית



דברי פתיחה

# קידום תכנית התחדשות עירונית

עיריית רחובות בשיתוף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
מקדמות תכנית להתחדשות עירונית בשכונת דניה רחובות.

תכנית זו תגדיר את אופן הפיתוח העתידי של המתחם כולו.



# צוות תכנון וניהול הפרויקט

**ניהול פרויקט – AVIV AMCG:**  
שירה גרניט, רוני מוסקונה

**עורכי התכנית – דרמן ורבקל אדריכלות:**  
אדר' אלי דרמן, אדר' ליז ליבוביץ', אדר' עדי אלחלל, אדר'  
רפאל כהן, אדר' דניאל דהרי

**חברה ושיתוף ציבור – CR קשרי קהילה:**  
ליאור בן אליהו, נועה שרה כהן  
בנצי ראקוב

**שמאות – עודד לנדאו שמאות ומקרקעין:**  
עודד לנדאו, חן קליין

**פרוגרמה - רן חקלאי:**  
מילה נוימן, אמונה יוסף

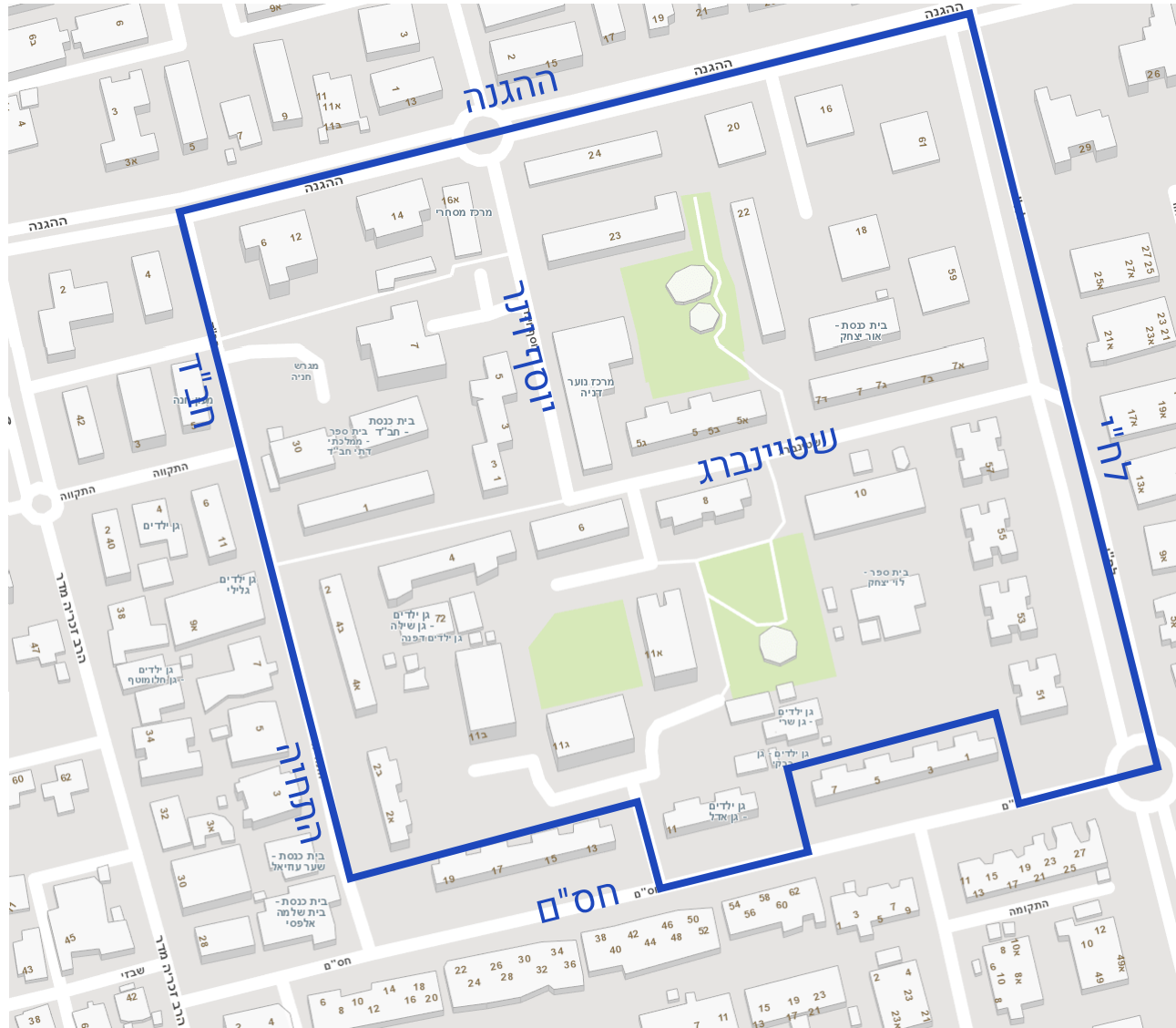
**אגרונום – ד"ר רקפת הדר גבאי:**  
רקפת הדר גבאי

**תנועה – גבריאל לוטן:**  
גבי לוטן, אינג' מייס נאשף, אינג' שיימא הרייש

**מים וביוב, הידרולוגיה ונגר עילי - DHVMED:**  
שירי סולומון, דנה זיו, אבישי טל, יונתן שביט, יעל מיוחס, וויסל  
אבו רוקין

**מדידה - קו מדידה:**  
גלעד זיו

# מתחם דניה



מספר יח"ד	שטח התוכנית	אופי הבינוי	כמות מבנים
670 יח"ד	74.5 דונם	5-10 קומות	21 מבנים

## כתובות

ההגנה: 6, 12, 14, 16, 16א, 18, 20, 22, 24.

לח"י: 51, 53, 55, 57, 59, 61.

שטיינברג: 1, 3, 4, 5, 5א, 5ב, 5ג, 6, 7, 7א, 7ב, 7ג, 7ד, 8, 10.

יוסף וינר: 1, 3, 5, 7.

חב"ד: 30.

תחיייה: 2, 2א, 2ב, 4, 4א, 4ב.

חס"ם: 11, 11א, 11ב, 11ג.

---

# התחדשות עירונית

---

# מהי התחדשות עירונית?

חידוש אזורי מגורים ומסחר ותיקים הכוללים שיפור בנייני מגורים ושדרוג שטחים ציבוריים ותשתיות. במתחם יתווספו דירות חדשות וכן מבני ציבור ומבנים מסחריים. על ידי הריסת המבנים הישנים או שדרוגם ובניית חדשים במקומם.



\*התמונות להמחשה בלבד



תכנון: דרמן ורבקל אדריכלות

## איך תראה השכונה שלכם?

**טיפול במרחב הציבורי – חידוש ושדרוג פארקים, תוספת גינות ושטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל.**



חידוש כולל של התשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז. שיפור מערך הרחובות והכבישים



תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים – מעונות יום, גני ילדים וכד' לחיזוק הקהילה הקיימת תוך שילוב של אוכלוסייה חדשה.



חיזוק המסחר המקומי ותוספת שטחים למסחר ותעסוקה.



בתמונה: מתחם אורות בבאר שבע, פרויקט התחדשות עירונית תכנון והדמיה: דרמן ורבקל אדריכלות

\*התמונות להמחשה בלבד



## איך תראה השכונה שלכם?

טיפול במרחב הציבורי – חידוש ושדרוג פארקים, תוספת גינות ושטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל.



**חידוש כולל של התשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז. שיפור מערך הרחובות והכבישים.**



תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים – מעונות יום, גני ילדים וכד' לחיזוק הקהילה הקיימת תוך שילוב של אוכלוסייה חדשה.



חיזוק המסחר המקומי ותוספת שטחים למסחר ותעסוקה.



בתמונה: מתחם רמת אשכול בלוד, פרויקט התחדשות עירונית תכנון והדמיה: דרמן ורבקל אדריכלות

\*התמונות להמחשה בלבד

## איך תראה השכונה שלכם?

טיפול במרחב הציבורי – חידוש ושדרוג פארקים, תוספת גינות ושטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל.



חידוש כולל של התשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז. שיפור מערך הרחובות והכבישים



**תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים – מעונות יום, גני ילדים וכד' לחיזוק הקהילה הקיימת תוך שילוב של אוכלוסייה חדשה.**



חיזוק המסחר המקומי ותוספת שטחים למסחר ותעסוקה.



בתמונה: תוכנית אסטרטגית המע"ר המערבי, ראשון לציון. תכנון והדמיה: דרמן ורבקל אדריכלות

\*התמונות להמחשה בלבד

## איך תראה השכונה שלכם?

טיפול במרחב הציבורי – חידוש ושדרוג פארקים, תוספת גינות ושטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל.



חידוש כולל של התשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז. שיפור מערך הרחובות והכבישים



תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים – מעונות יום, גני ילדים וכד' לחיזוק הקהילה הקיימת תוך שילוב של אוכלוסייה חדשה.



**חיזוק המסחר המקומי.**



בתמונה: מתחם רמת אשכול בלוד, פרויקט התחדשות עירונית  
 תכנון והדמיה: דרמן ורבקל אדריכלות

\*התמונות להמחשה בלבד

# התחדשות עירונית

## איך יראו הבניינים אחרי ההתחדשות?



\*התמונה להמחשה בלבד

תכנון: דרמן ורבקל אדריכלות

דירה חדשה הכוללת **ממ"ד ומרפסת**.



מענה **מסודר** לחניה.



בניין חדש בסטנדרט מודרני עם **מעלית**.



**שטחים משותפים** לרווחת הדיירים.



---

# הצגת מתחם התכנון

---

# הכרזה על התחדשות מתחם דניה

הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)

מס' תכנית: תמל/2062



רשומות

## קובץ התקנות

ב' בכסלו התשפ"ד 10894 15 בנובמבר 2023

עמוד  
 צו לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה) (הכרזה על מתחם מועדף לדיור – רחובות מתחם דניה), התשפ"ד–2023 488

- צו לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה) (הכרזה על מתחם מועדף לדיור – רחובות מתחם דניה), התשפ"ד–2023**
- בתוקף סמכותה לפי סעיף 3(א) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד–2014 (להלן – החוק), ובהמלצת מנהל מינהל התכנון כאמור בסעיף 3(ב) לחוק לאחר שהתקיימו התנאים שבחוק, מכריזה ועדת השרים שמינתה הממשלה לעניין זה, לאמור:
1. מתחם מועדף לדיור – מתחם רחובות-דניה המתואר בצו זה (להלן – המתחם) מוכרו בזה מתחם מועדף לדיור.
  2. (א) גודלו של המתחם הוא כ־75 דונם, מיקומו בתחום מחוז מרכז; המתחם מצוי בתחום השיפוט של העיר רחובות, צפונית לרח' חס"ם, מזרחית לרח' התחיה, מערבית לרח' לח"י ודרומית לרח' ההגנה.  
 (ב) גבולותיו הם כמסומן במפה שהעתקים ממנה מופקדים לעיון הציבור במשרדי הוועדה למתחמים מועדפים במשרד הפנים, רח' בית הדפוס 12, ירושלים, במשרדי הוועדה המהווית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז ובמשרדי הרשות המקומית האמורה.
  3. המתחם כולל את הגושים והחלקות האלה:

גוש	חלקות בשלמותן	חלקות בחלקן
3705	507, 502, 344, 509, 512, 515, 518, 526	588, 38, 292, 352, 366, 369
529, 531-535, 539, 542, 544, 546, 547	590, 591	
561, 563, 565-568, 584-586, 587, 589, 592		
594, 615-625, 633-636, 739, 740		

כ"ד בחשוון התשפ"ד (8 בנובמבר 2023)  
 (חמ 4988-3)

משה ארבל  
 שר הפנים  
 יושב ראש ועדת שרים לענייני פנים,  
 שירותים, תכנון ושלטון מקומי

<sup>1</sup> ס"ח התשע"ד, עמ' 750; התשפ"א, עמ' 398.









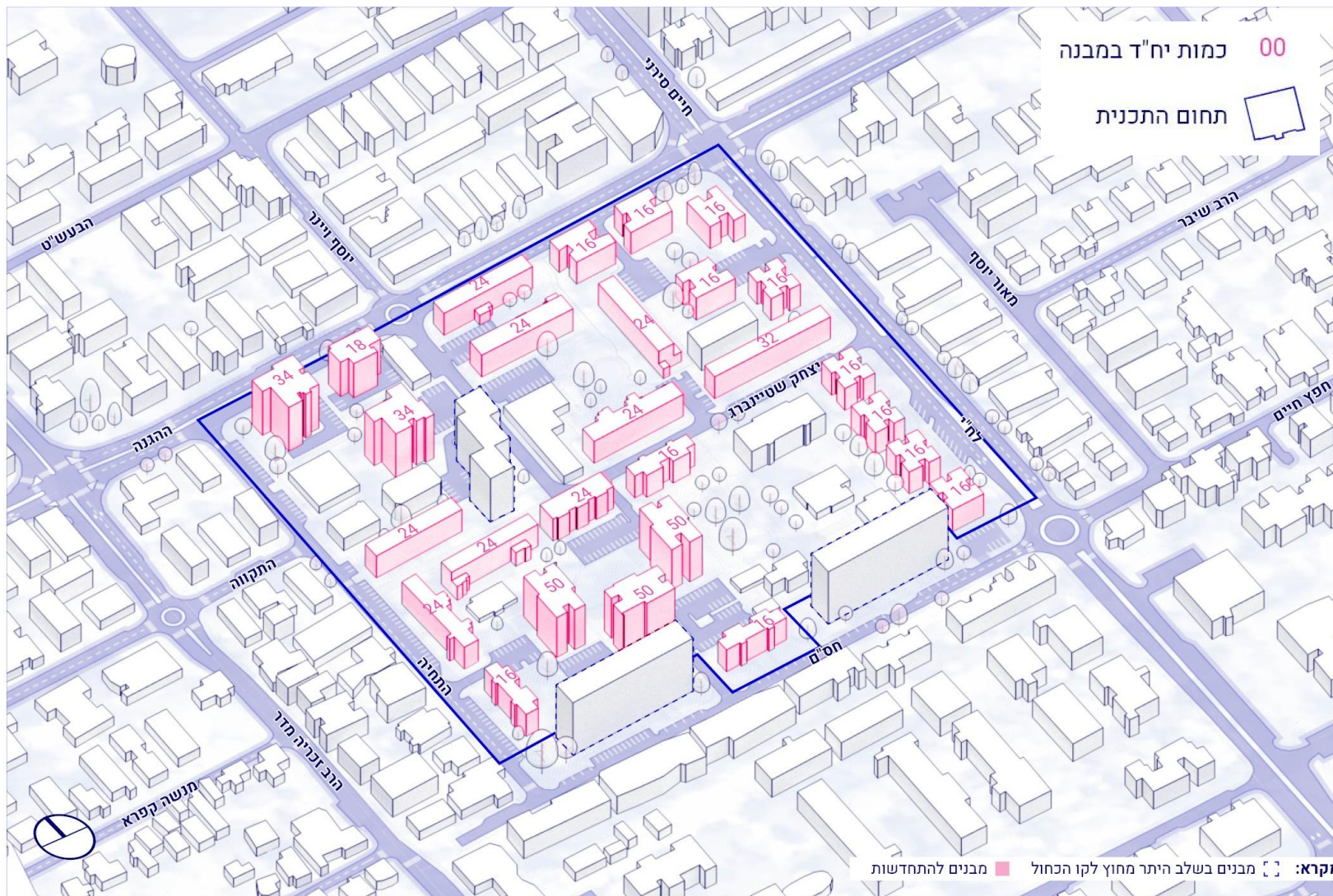
# מצב קיים

מצב קיים מתחם דניה

שטח המתחם: 75 דונם

מספר יחידות דיור: 670 יח"ד

כמות מבנים: 21



# עקרונות התכנון

## פיתוח שטחי ציבור



הגדלת שטחי הציבור אפקטיביים

## קישוריות



העצמת מערך קישוריות פנימי להולכי רגל

## בינוי מותאם



בינוי התואם למדניות העירונית ולצביון האוכלוסייה בגובה המוגבל

## שילוב מסחר בשכונה



התחדשות מוקדים מסחריים

## פיתוח צירים ותחבורה



## תמהיל דיור מותאם



יצירת מערך מגורים מותאם לאופי החיים המקומי

## חידוש המגורים



התחדשות מבני המגורים

# פתרונות בינוי בהתחדשות עירונית



**פינוי-בינוי**

- הריסת מבנה קיים
- פתרון דיור זמני לדיירים במשכן חלופי
- בניית מבנה חדש
- תוספת דירות במתחם



**עיבוי-בינוי**

- חיזוק קונסטרוקציית המבנה הקיים
- אין צורך בפינוי דיירים
- הוספת מעלית
- הרחבת דירה קיימת ע"י הוספת מ"ד ומרפסת לכל דירה
- תוספת דירות חדשות בקומות העליונות



**חיזוק מבנה קיים**

- חיזוק קונסטרוקציית המבנה הקיים
- אין צורך בפינוי דיירים
- הוספת מעלית במידת הצורך
- הוספת מרפסת/ מ"ד
- חידוש חזיתות

---

# התהליך החברתי במתחם

---

# תהליך הייעוץ החברתי



מכרז יזמים



ליווי בחירת  
עורך דין  
דיירים



הכשרת וליווי  
נציגויות דיירים



הקמת  
נציגויות  
דיירים



כנסי שיתוף ציבור  
במהלך הפרויקט



סקר תושבים  
ובעלי נכסים  
במתחם

# מתווה חברתי ושיתוף ציבור

מועד	מאי 2023 – יולי 2024	יולי – ספט' 2024	אוק' – נוב' 2024	נוב' 2024 – נוב' 2025
<b>תהליך תכנוני</b>	<p>השלמת גיבוש והערכת חלופות, בחירת חלופה נבחרת</p>	<p>עיבוד חלופה נבחרת</p>	<p>עריכת מסמכי התוכנית והגשה לוועדה המקומית</p>	<p>קליטת התוכנית במוסד התכנון, דיון להפקדה, דיון בהתנגדות עד אישור</p>
<b>תהליך חברתי</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>דוח מצב קיים חברתי</li> <li>מיפוי חברתי</li> <li>כנס הכרזה</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סקר חברתי (דוח חברתי)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>קבוצות מיקוד</li> <li>כנס דיירים הצגת תוכנית מעודכנת</li> <li>דוח חברתי מלא</li> </ul>	<p>כנס דיירים הצגת תוכנית</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>גיבוש נציגויות דיירים במתחם</li> <li>ליווי הליך בחירת עו"ד דיירים</li> <li>ליווי הליך בחירת יזם</li> </ul>			

\*הערכה בלבד

# שלבי תכנון



# תפקיד נציגות דיירים

מספר בעלי דירות הפועלים בהתנדבות לטובת כלל בעלי הדירות. לכל בניין בין 1-3 נציגים המוסכמים על ידי רוב בעלי הדירות בכל בניין. **כל בעל דירה המעוניין בכך יכול להיות נציג.**

## תפקידי הנציגות:

1. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג האינטרסים והדעות בבניין.
2. לקיים הליך מסודר לבחירת עו"ד ואנשי מקצוע נוספים.
3. ליווי תהליך ההתקשרות עם היזם (בניית הסכם).
4. להיות שותפים בהליך התכנון.
5. לפעול לעדכון שוטף של בעלי הדירות.

נציגות דיירים מוסמכת לכל בניין הינה **תנאי חובה** לקידום תכנית התחדשות עירונית. הנציגות אינה מורשת לחתום עבור בעלי הדירות על הסכמים וחוזים!





# הסמכת נציגויות דיירים

## איך מסמיכים נציגות?

ע"י כנס בחירת נציגות – אם בכנס נכחו לפחות 50% מבעלי הדירות, הנציגות מוסמכת אם לא, על הנציגים להחתיים לפחות 51% מבעלי הדירות על **מסמך הסמכה פיזי או דיגיטלי**.

### דוגמא לכתב הסמכה דיגיטלי של נציגות

שם מלא \*  
 סקסט של תשובה קצרה

תעודת זהות \*  
 סקסט של תשובה קצרה

כתובת מלאה (מספר בניין, כניסה, מספר דירה, קומה) \*  
 סקסט של תשובה קצרה

האם אני מסכים  כן /  לא  
 \*היה נציג דיירים בכתובת תנה כנס 14?

כתב ההסמכה החתום

### דוגמא לכתב הסמכה פיזי של נציגות

#### כתב הסמכת הנציגות והתחייבותם כלפי הדיירים

יישוב: \_\_\_\_\_ רחוב: \_\_\_\_\_ מספר בנין: \_\_\_\_\_  
 מספר הכניסות בבנין \_\_\_\_\_ ההסכם נוגע לכניסות מס' \_\_\_\_\_  
 סך כל הדירות בכניסה \_\_\_\_\_ שמהן \_\_\_\_\_ הן דירות הדיור הציבורי  
 אספת דיירים שבה נבחרה הנציגות התכנסה ביום \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ והשתתפו בה \_\_\_\_\_  
 דיירים. מהאסיפה נעדרו \_\_\_\_\_ דיירים.  
 באסיפה השתתף/ה מסעם העירייה/המנהלת העירונית מר/גב' \_\_\_\_\_

#### הסמכת נציגי הבנין:

אנו, הדיירים בכתובת האמורה לעיל, ממנים בזאת את הדיירים המנויים להלן לשמש נציגות לסיוע בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבנין זה ולפעול בשמנו לצורך ביצוע בירורים, העברת מידע והגשת תהליך ההתחדשות למען הדיירים.  
 הינו מודעים בזאת שכל תוכנית או הסכם הנוגעים לבנין יזבאו לאישורנו בכל מקרה.  
 אין בכתב הסמכה זה בכדי להשליך על נושא התמורות לבעלי הנכסים מהמיזם, 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 מיני והרשאה זה יכנס 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 ומיני נציגות נבחרת חדשה.  
 ולראיה באנו על החתום:

מס' דירה	שם הדייר/ת	האם בעלת נכס?	חתימה	תאריך
1				
2				

# אוכלוסיות עם זכויות ייחודיות בהתחדשות עירונית

## דייר דיור ציבורי

- בתמ"א ללא הריסה – עשוי להיות זכאי לדיור חלופי במקרים חריגים.
- בפינוי-בינוי – זכאי לדיור חלופי במהלך הבנייה.
- תשלומי שכר הדירה וגם ועד הבית יישארו באותו סכום כפי שהיו לפני ההתחדשות, כל עוד הדירה לא חורגת מגודל מסוים עבור מספר נפשות המתגוררות בדירה.
- אם לפני ההתקשרות בעסקת פינוי-בינוי הוגשה בקשה לרכוש את הדירה ובוצעה שמאות, הדייר עשוי להיות זכאים לרכוש את הדירה במחיר השמאות הקודם.

## אדם עם מוגבלות

- בתמ"א ללא הריסה – אם מוגדר כחולה מרותק בית היזם מחויב להציע מגורים חלופיים למשך תקופת העבודה, ולבצע את ההתאמות הנדרשות על חשבונו.
- בפינוי בינוי – זכאי למגורים חלופיים למשך תקופת העבודה עם התאמות שיבוצעו על חשבון היזם, וכן התאמות במגורים החדשים שייעשו על חשבון היזם.

## אזרח ותיק (+70)

- תמורה מיוחדת בפינוי בינוי עשוי להיות זכאי לסבסוד דמי תחזוקה מטעם היזם למשך 5 שנים, על הפרש בעלויות התחזוקה.
- בתמ"א חיזוק ללא הריסה – עשוי להיות זכאי למגורים חלופיים מטעם היזם ולתשלום דמי השכירות על חשבונו במשך כל תקופת העבודה.
- עשוי להיות זכאי למגורים בדיור מוגן.

# אוכלוסיות עם זכויות ייחודיות בהתחדשות עירונית

לפרטים נוספים, מוזמנים לפנות ליועצים החברתיים ולמנהלת להתחדשות עירונית רחובות,  
וכן לקרוא עוד באתרים הבאים:



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

כל  
זכות

זכותך לדעת, זכותך לקבל

כל זכות

# לא מתחייבים לפני שמתייעצים!

אנו ממליצים לבעלי הנכסים **לא להתחייב** בפני אף גורם על התקשרות, לפני שמתייעצים עם המנהלת להתחדשות עירונית רחובות, ו/או היועצים החברתיים המלווים את התכנית.

הכוח לקידום התחדשות עירונית הוא שלכם בעלי הנכסים,  
**שמרו על הכוח שלכם ועל הזכויות שלכם!**



מוזמנים לפנות אלינו:

המנהלת להתחדשות עירונית רחובות – נדב שפירא, 08-9392227, [nadav\\_shapira@rehovot.muni.il](mailto:nadav_shapira@rehovot.muni.il)  
הייעוץ החברתי של התכנית – נועה שרה כהן, 052-8449481, [noa.c@bn-cr.co.il](mailto:noa.c@bn-cr.co.il)

---

# התייחסות ושאלות

---

# תודה!