

התחדשות עירונית באר שבע מידע לתושב

בא שבע
ניזת ההודמניות של ישראל

המינהלת להתחדשות
עירונית באר שבע

החברה הכלכלית
לפיתוח באר שבע

☎ 08-6840135

🌐 www.urban7.co.il

📧 infominhelet@br7.org.il

תוכן עניינים

◀ דברי פתיחה

◀ מינהלת התחדשות עירונית באר שבע

מי אנחנו
תחומי פעילות המנהלת
מתייעצים לפני שחותמים
יצירת קשר

◀ התחדשות עירונית בבאר שבע

אזור ההתחדשות העירונית בבאר שבע

◀ התחדשות עירונית מידע כללי

תמ"א 38
פינוי-בינוי
טבלת השוואה בין פינוי-בינוי לתמ"א 38
התחדשות עירונית רכה ומרחב ציבורי

◀ כיצד עלינו לפעול?

בדיקת התנאים להיתכנות
התארגנות בעלי הדירות
בחירת אנשי מקצוע: עורך דין דיירים, מפקח על הבניה, שמאי, יועץ חברתי
בחירת יזם/קבלן

היחידים חשופים בקידום תהליכי התחדשות עירונית



תושבים יקרים,

בעשור האחרון באר שבע נמצאת בתנופת פיתוח הבאה לידי ביטוי בקידום פרויקטים מחוללי שינוי, המבססים את העיר כמטרופולין של איכות במדינת ישראל.

לצד פרויקטים כמו פארק ההיי-טק, פארק נחל באר שבע, עוגני תיירות, אצטדיון עירוני חדש ועוד - התחדשות השכונות הוותיקות מהווה מהלך משלים ובלתי נפרד. השכונות הוותיקות הינן הלב האורבני הפועם של באר שבע. העיר מרכזת ותמשיך לרכז את מאמץ הפיתוח העיקרי פנימה, לשכונות הוותיקות ולעיר העתיקה, כשהמטרה העומדת לנגד עינינו היא שיפור איכות החיים של התושבים. שיפור זה לא בא לידי ביטוי רק בהשקעה גדולה בחידוש ובשדרוג תשתיות המרחב הציבורי בשכונות, אלא גם בהעצמה ומתן הדגש להון האנושי האדיר של באר שבע, שהופך את העיר לייחודית ולחיה כל כך.

באמצעות שיתופי פעולה, פרויקטים ויוזמות קהילתיות וגישה הממוקדת באנשים, נניע את גלגל ההתחדשות העירונית בבאר שבע ונייצר מרחב אורבני מתחדש. הקמת המנהלת להתחדשות עירונית היא צעד חשוב נוסף שקידמנו בשיתוף עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ומטרתה לקדם את פיתוח השכונות הוותיקות ולהוות בית לתושבים וליזמים.

אני מזמין אתכם לעיין ולהעמיק בחוברת זו, ולהיות שותפים לתהליך ההתחדשות בעיר באר שבע.

בכבוד רב,
ראש העיר,
מר רוביק דנילוביץ



פתח דבר

התחדשות עירונית היא תהליך של פיתוח אזורים ותיקים בעיר ושיפורם באמצעות מגוון רחב של כלים. תהליך זה יכול להתקיים במרחב הפרטי, בעיקר במבני מגורים בבעלות פרטית, אך גם במרחב הציבורי באמצעות שדרוג ופיתוח של רחובות, מרכזים מסחריים וגינות עירוניות. מטרתו העיקרית של תהליך ההתחדשות העירונית היא לשפר את איכות החיים של התושבים המתגוררים בעיר. העיר באר שבע חווה תהליך התפתחות מואץ בעשורים האחרונים, ובמסגרתו קמות שכונות חדשות רבות. בד בבד עם פיתוח השכונות החדשות, עיריית באר שבע ממשיכה לרכז מאמצים רבים לחיזוק ולפיתוח השכונות הוותיקות – הלב הפועם של העיר – ורואה בהן גרעין עירוני חשוב. החוברת המוצגת לפניכם מיועדת לכם התושבים, בכדי להעניק לכם את כל המידע הרלוונטי בתחום ההתחדשות העירונית בכלל והאפשרויות הקיימות בפניכם במסגרת המדיניות העירונית בבאר שבע בפרט. ברצוננו להדגיש כי האמור בחוברת זו הוא בבחינת מידע כללי וראשוני בלבד, שאינו מהווה תחליף להתקשרותכם עם אנשי מקצוע אשר יערכו עבורכם את הבדיקות והלימוד הנדרשים לגבי מצב דירותיכם, האפשרות לביצוע פרויקט של התחדשות עירונית בביתכם וכל הקשור בנושאים אלה. החוברת נכתבה בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד והיא מיועדת לגברים ולנשים במידה שווה.

בכבוד רב,

מר טל אל-על,

מ"מ וסגן רה"ע, מחזיק תיק ההנדסה
יו"ר ועדת תכנון ובניה

אדר' תמר פוריה-שרביט אדר' רועי לביא
מהנדסת העיר אדריכל העיר

דבר מנכ"ל החברה הכלכלית

החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע מבצעת עבור העיריה את הפרויקטים המרכזיים והמובילים בעיר תוך הקפדה על איכות הביצוע, לוח"ז הביצוע ומסגרת התקציב. החברה מובילה את פיתוחו של פארק נחל באר-שבע, הכולל הקמת אגם מלאכותי בשטח של 90 דונם וספורטק לרווחת תושבי העיר והסביבה, את פיתוח השכונות החדשות בעיר במסגרת הסכם הגג וכן את תחום התיירות בעיר העתיקה של באר-שבע, במטרה להגביר את כמות המבקרים והתיירים בעיר.

תחום נוסף ומשמעותי שמקדמת החברה הכלכלית על כלל היבטיו הינו תחום ההתחדשות העירונית.

לתחום זה פוטנציאל אדיר בעיר באר שבע. שדרוג השכונות הוותיקות בעיר, הן של מבני המגורים והן של המרחב הציבורי, וצמצום הפערים מול השכונות החדשות הינו אחד מיעדי העל של החברה. החברה הכלכלית מקדמת ומנהלת באמצעות המנהלת להתחדשות עירונית מס' תוכניות בינוי משמעותיות המורכבות מהאספקטים הקלאסיים של התחדשות עירונית: תהליכי פינוי בינוי, תמ"א 38, שיפוץ חזיתות, שדרוג המרחב הציבורי ועוד. זאת, תוך מתן דגש על ראייה רחבה, איכות תכנונית ואיכות ביצוע. תוכניות אלה יהוו קפיצת מדרגה אדירה לשכונות הוותיקות בעיר.

שלומי קטרי
מנכ"ל החברה הכלכלית
לפיתוח באר-שבע

דבר ראש המינהלת להתחדשות עירונית באר שבע

המנהלת להתחדשות עירונית בבאר שבע הוקמה ביוזמת עיריית באר שבע ומשרד הבינוי והשיכון במטרה לרכז ולתכלל תחת קורת גג אחת את כל הסוגיות הקשורות בהתחדשות עירונית בבאר שבע.

המנהלת מסתייעת ברשות להתחדשות עירונית בהבניית התהליכים המורכבים בהתחדשות העירונית. הצוות שלנו כולל מתכננים ועובדים קהילתיים שהתמחו בתחומים הייחודיים לנושאי התחדשות עירונית ושמכירים את השכונות הוותיקות בבאר שבע.

אנחנו פועלים בשיתוף פעולה מלא עם אגפי העירייה השונים מתוך הבנת האתגרים ובדגש על החוזקות וההזדמנויות הגלומות בתהליך ההתחדשות. ברצוננו לסייע לתושבים וליזמים להוביל תהליכי התחדשות בשכונות הוותיקות בהתאם למדיניות התכנון העירונית, ולשמר את הייחודיות ואת ההווייה המקומית האופייניות לעיר.

אנחנו מאמינים בתהליכים משתפים, ומזמינים אתכם, תושבים יקרים, בעלי נכסים ויזמים להיות אתנו בקשר. המסמך המובא לעיונכם אמור לסייע בהכרת המידע ובהנגשתו.

אנחנו כאן בשבילכם.

אורית ארליכמן
ראש המינהלת להתחדשות עירונית
באר שבע





נעים להכיר

המינהלת להתחדשות עירונית באר שבע, הינה גוף עירוני שהוקם על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית במשרד הבינוי והשיכון ועיריית באר שבע, ופועלת תחת החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע. תפקיד המינהלת לקדם וללוות תהליכי התחדשות עירונית בלב העיר, בהיבט הפיזי והחברתי, תוך פיתוח מודלים חדשניים להתחדשות עירונית.

המינהלת משמשת את בעלי העניין – התושבים והיזמים – ומעניקה להם מרכז מידע, ייעוץ והכוונה תומכים, במטרה לקדם ולפתח מיזמים חדשים שיביאו לעיר פריחה והתחדשות.



צוות המינהלת

"היא לא דומה לאף אחת אחרת... החום האנושי והקהילתיות, נקודות המפגש המזדמנות במרחב הציבורי אותם נרצה לחזק בשכונות המתחדשות בליבת העיר"

"התחדשות עירונית היא הרבה מעבר לבניין חדש, היא גם הזדמנות לתת לתושבים ולעיר ערך מוסף אמיתי – להפוך את הרקמה העירונית לחזקה יותר, מלאת חיים, נגישה, מגוננת ואיכותית"

"העיר זה האנשים והאנשים זה העיר – התחדשות עירונית מהווה הזדמנות להתאים את התכנון והעשייה העירונית לצרכי התושבים ודרך כך להפוך את באר שבע לעיר טובה יותר"

"התחדשות שכונה ג' בשבילי זו הזדמנות לקהילות ותיקות וחדשות, ובפרט למשפחות צעירות, למרקם חיים חברתי עשיר. הצמיחה מבוססת על שיתופי פעולה ואמונה בצדקת הדרך"

"לכל מקום יש עבר והווה, אופי משלו, סיפור ייחודי. התחדשות עירונית טובה היא כזו שלא כותבת את הסיפור מחדש, אלא יודעת להחיות ולכתוב עוד פרק בסיפור הקיים"

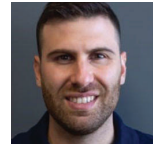
אורית ארליכמן,

ראש מינהלת
התחדשות עירונית



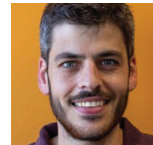
קובי אוחיון,

אחראי תכנון



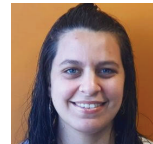
אדיר כהן,

מנהל קשרי
קהילה



פלג הדזל,

עו"ס קהילתית
שכונה ג'



מוריאן מעתוק,

מנהלת המשרד



תחומי פעילות המינהלת

קידום מדיניות להתחדשות השכונות הוותיקות: קידום תכניות אב, תכניות מתאר ומסמכי מדיניות.



קידום וייזום תכניות להתחדשות המגורים בשכונות הוותיקות: קידום תכניות לפינוי-בינוי, עיבוי, תמ"א 38, דיור בר השגה ושיפוץ מבנים.



פיתוח תשתית חברתית בתחום ההתחדשות העירונית: הסברה, ייעוץ ומענה לפניות ציבור, ליווי חברתי של תכניות, תכנון משתף וסיוע בהתארגנות של תושבים.



קידום מיזמים ל"התחדשות רכה" וטיפול במרחב הציבורי בשכונות הוותיקות.



פיתוח מודלים להתחדשות בפריפריה: תמיכות מצד הממשלה, קרקע משלימה, מודלים לניוד זכויות ועוד.



יצירת תשתית לשיתופי פעולה עם גופים שונים: מגזר שלישי, אקדמיה, מנהלות עירוניות להתחדשות עירונית, מגזר עסקי ועוד.





יצירת קשר

ניתן ליצור קשר עם המינהלת
להתחדשות עירונית במגוון דרכים:



www.urban7.co.il




08-6840135



שד' רגר 59, באר שבע קומה 2



infominhelet@br7.org.il



אנו ממליצים להתייעץ עם המינהלת להתחדשות עירונית
בנוגע לכלים העומדים לרשותכם כבעלי נכסים לפני
חתימה על הסכם עם יזם / מארגן או כל גורם אחר.

חשוב לדעת!

תהליכי ההתחדשות דורשים את הסכמתכם כבעלי
הקרקע! לא ניתן לקדם פרויקט כזה או אחר ללא
הסכמת בעלי הדירות.

שמרו על זכויותיכם כבעלי הנכסים!

**מתוועדים
לפני שחותמים!**

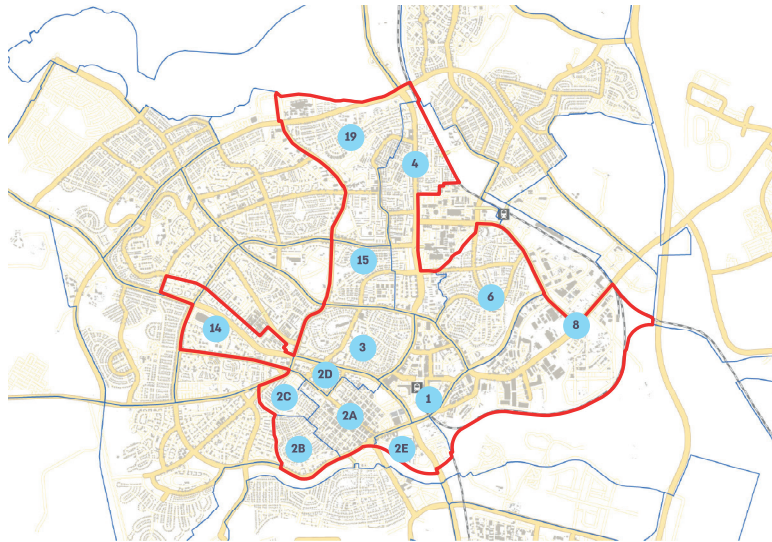




**התחדשות
עירונית
בבאר שבע**

אזור ההתחדשות העירונית בבאר שבע

תכנית המתאר הכוללנית (תכנית מספר 605-0145763 טרם אושרה), מגדירה את האזור המיועד להתחדשות עירונית בעיר. האזור כולל את שכונות המגורים הוותיקות א-ד, העיר העתיקה, המע"ר, אזור שדרות רגר, שדרות טוביהו ואזור דרך חברון. לפי תכנית המתאר יש להכין תכנית אב לכל אזור, בהתאם למאפייניו הייחודיים. לאחר הכנת תוכנית אב לכל אזור ניתן יהיה לקדם בתחומה תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית.



תחום להתחדשות
עירונית במסגרת
תכנית מתאר

1

מתחמים לתכניות
אב להתחדשות
עירונית

מתחמי התחדשות עירונית לפי תכנית המתאר



**התחדשות
עירונית -
מידע כללי**

מה זה התחדשות עירונית?

התחדשות עירונית היא שם כולל לתהליך שבו בניין בודד או אזור עירוני נדרש לשיקום כללי מבחינה פיזית וחברתית. התהליך מתרחש ביוזמה של רשות ציבורית או גוף פרטי יזמי. התחדשות עירונית מהווה הזדמנות עבורכם, בעלי הדירות לשפר את איכות חייכם ולהשביח את נכסיכם. המרכיבים השונים בתהליכי התחדשות עירונית:



בין שפנה אליכם יזם וביקש להחתים אתכם ובין שבחרתם לקדם יוזמה בעצמכם, חשוב מאוד לפנות למינהלת להתחדשות עירונית ולקבל באופן מיהמן את כל המידע הדרוש לכם כדי ללמוד את האפשרויות העומדות בפניכם ולשקול אם אתם מעוניינים להיכנס לתהליך ולהתקדם.

תמ"א 38

מטרתה של תכנית תמ"א 38 (תכנית מתאר ארצית מס' 38) היא לעודד חיזוק של מבנים נגד רעידות אדמה, שנבנו לפני 1980 ושלא לפי התקן.

מיזמים אלו ממומנים באמצעות הוספת דירות חדשות ומכירתן על ידי היזם.

קיימים שני מסלולים לפרויקטים של תמ"א 38:

תמ"א 38/1: חיזוק הבניין הקיים ותוספת קומות על גביו.

תמ"א 38/2: הריסה של הבניין הקיים ובניית בניין חדש במקומות עם תוספת יח"ד.

תנאי סף לתמ"א 38

ל**בניין הוצא היתר בנייה לפני 1.1.1980** <

עמידה בכדאיות כלכלית <

התאמה למדיניות תכנון עירונית <



יובהר כי האמור לעיל מתווה כללים לאינדיקציה ראשונית בלבד אצבע בלבד וישנם תנאים נוספים למימוש הפרויקט. מוזמנים לפנות למינהלת לקבלת מידע נוסף.

תמ"א 38/1 - חיזוק ועיבוי



הוספת חניות
(ככל הניתן)



הוספת מרפסת
(ככל שניתן)



בניית ממ"ד
(ככל שניתן)



חיזוק ושיפוץ
הבניין הקיים



הוספת דירות
חדשות



שדרוג תשתיות
בבניין



הוספת
מעלית

בפרויקט במסלול זה נדרשת הסכמה של לפחות 67% מבעלי הדירות כדי להתניע את הפרויקט.

התמורה יכולה להשתנות מפרויקט לפרויקט והיא כפופה למגבלות התכנון, לכדאיות הכלכלית, למדיניות העירייה ולמגבלות הדין. כדי לוודא תמורה הוגנת ומימוש ראוי של התוכנית, מומלץ על הדיירים להתאגד ולקבל ייעוץ מקצועי מתאים.

תמ"א 38/2 - הריסה ובנייה מחדש



הוספת
יחידות דיור



מימון שכר דירה
לתקופת הבניה



הריסת הבניין
ובניית בניין חדש
עם מעלית וחניות

בפרויקט במסלול זה נדרשת הסכמה של לפחות 80% מבעלי הדירות כדי להתניע את הפרויקט.

פרויקט מסוג זה יכול להתמשש באזורים בהם קיימת היתכנות כלכלית להריסה ובנייה על בסיס הזכויות שמגדירה תמ"א 38.

התמורה יכולה להשתנות מפרויקט לפרויקט והיא כפופה למגבלות התכנון, לכדאיות הכלכלית, למדיניות העירייה ולמגבלות הדין. כדי לוודא תמורה הוגנת ומימוש ראוי של התוכנית, מומלץ על הדיירים להתאגד ולקבל ייעוץ מקצועי מתאים.

הליך קידום תמ"א 38 בבאר שבע:

- 01** פנייה למינהלת לקבלת מידע על מדיניות התכנון ולבדיקת היתכנות לפרויקט.
- 02** התארגנות בחירת נציגות והגשת הצעה לפורום התחדשות עירונית
- 03** התקשרויות עם אנשי מקצוע, בחירת יזם וקידום ההצעה בפורום התחדשות עירונית
- 04** הגשת בקשה להיתר בנייה
- 05** קבלת היתר בנייה
- 06** ביצוע הפרויקט

ניתן להגיש בקשה לתמ"א דרך אתר המינהלת להתחדשות עירונית www.urban7.co.il

פינוי-בינוי / בינוי פינוי

פינוי-בינוי: הריסה של מקבץ מבנים ישנים, אשר אינם עומדים בתקן של רעידות אדמה, ובמקום הקמה של מבנים חדשים. כל זה קורה תוך שדרוג המרחב הציבורי ומתן פתרונות לתנועה ולחניה. הדיירים מקבלים דירות במבנים החדשים ושאר הדירות נמכרות לצורך מימון הפרויקט.

בינוי-פינוי: בנייה על קרקע פנויה שקיימת סמוך למתחם או במקום אחר, ורק לאחר שלב הבינוי, מתבצעת ההריסה של הבניינים הישנים. בזמן הבניה, הדיירים נשארים לגור בדירותיהם עד לשלב האיכלוס לדירות החדשות. פרויקט מסוג בינוי-פינוי הינו נדיר מאחר וביצועו אפשרי בתנאים מיוחדים בהם ישנה קרקע פנויה זמינה.



תנאי סף לקידום פרויקט במסלול פינוי-בינוי

- ◀ התאמה למדיניות התכנון העירונית (על פי תכנית המתאר ותכניות אב)
- ◀ כדאיות כלכלית לפרויקט
- ◀ בניין או כמה מבנים הכוללים לפחות 24 יחידות דיור קיימות

בפרויקט מסוג זה נדרשת הסכמה של לפחות 80% מבעלי הדירות כדי לקדם להתניע את הפרויקט.

התמורה המקובלת לבעלי דירות בפרויקט פינוי-בינוי:

הוספת ממ"ד
לדירה



דירה חדשה,
לרוב גדולה יותר



מעלית



בניין חדש העומד
בתקן רעידות אדמה



פיתוח השטח הציבורי
שסביב הבניין



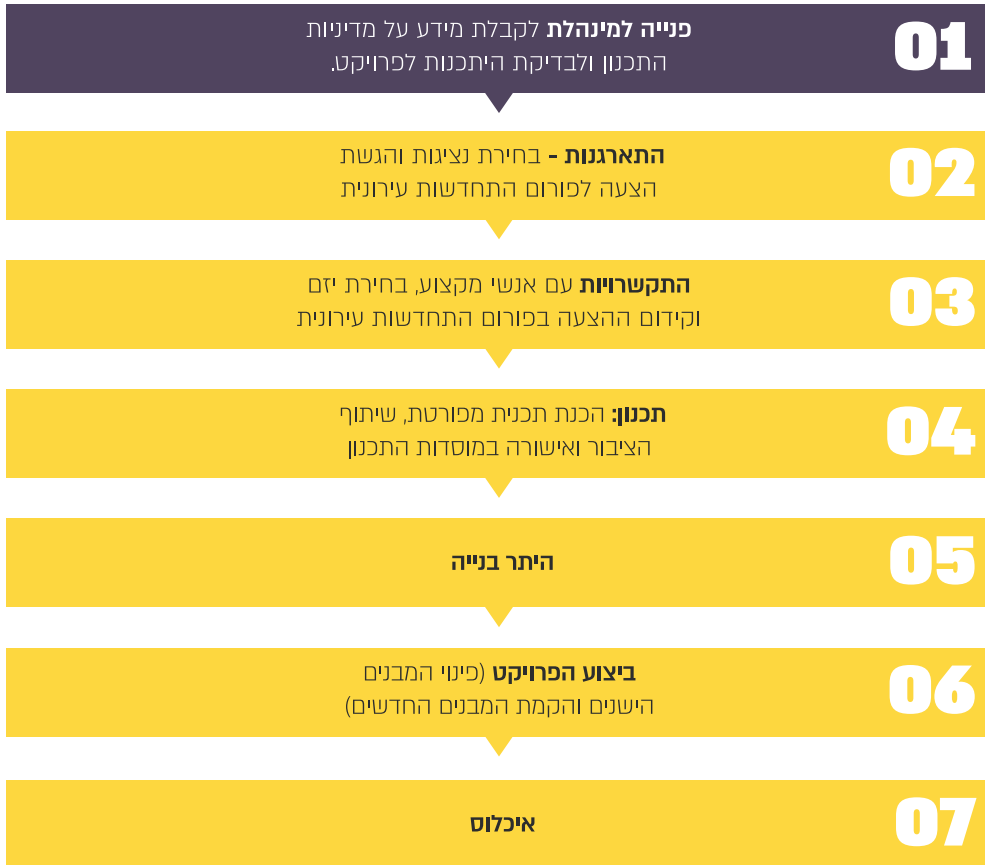
מימון שכר הדירה
לתקופת הבנייה



בדרך כלל, כל זאת ללא כל מחויבות להוצאה כספית מצדכם!

התמורה יכולה להשתנות מפרויקט לפרויקט והיא כפופה למגבלות התכנון, לכדאיות הכלכלית, למדיניות העירייה ולמגבלות הדין. כדי לוודא תמורה הוגנת ומימוש ראוי של התוכנית, מומלץ על הדיירים להתאגד ולקבל ייעוץ מקצועי מתאים.

השלבים השונים בקידום פרויקט פינוי בינוי





הנחיות ליזם לעבודה עם בעלי דירות במתחמי פינוי בינוי

יזמים המעוניינים לקדם תהליך פינוי-בינוי בבאר שבע לאחר בדיקת התאמה למדיניות התכנון עם נציגי המינהלת, נדרשים לבצע עבודת הכנה עם הקהילה והתושבים, הכוללת הגשת מסמכים חברתיים למנהלת כגון:

מיפוי בעלי הדירות, ברור עמדות התושבים בנוגע לפרויקט, צרכי התושבים / תסקיר חברתי מפורט בהמשך והמלצות חברתיות לתכנון.

תהליכים חברתיים אלו ושיתוף התושבים בתהליך התכנון של מתחמי פינוי-בינוי, צפוי להקל על קידום התכנית. גיבוש הסכמות בין בעלי הדירות בשלבים מוקדמים יכול לסייע במניעת התנגדויות וסירובים בשלבים מאוחרים יותר - אשר עשויים להאריך באופן ניכר את תהליך התכנון או היישום של הפרויקט.

בשל חשיבותו של ההיבט החברתי, על היזם למנות לפרויקט יועץ חברתי בעל ניסיון בפרויקטים להתחדשות עירונית, בשלב מוקדם ככל האפשר.

* פירוט העבודה הנדרשת בפן החברתי נגיש באתר המינהלת להתחדשות עירונית.

חשוב לציין

יזם/מארגן אשר מעוניין לקדם פרויקט פינוי-בינוי במתחם, מחוייב לפעול על פי הנחיות החוק (חוק המארגנים, חוק הדייר הסרבן), המדיניות העירונית של באר שבע וההנחיות החברתיות הנדרשות ממנו. בטרם חתימה על התחייבות מסוג כלשהו, ליזם או למארגן, מומלץ לפנות למינהלת ולהתייעץ!

סיכום: השוואה בין תמ"א 38 לפינוי בינוי

פינוי-בינוי	תמ"א 38/1 חיזוק ועיבוי	גורם
מקבץ בניינים, הכולל לפחות 24 יח"ד	מבנה יחיד	היקף השטח 
7-10 שנים (תב"ע+היתר בנייה+ביצוע)	3-4 שנים (היתר בנייה +ביצוע)	זמן 
בהתאם למדיניות תכנון, היתכנות למיגדלים	1-2.5 קומות + בנייה בקומה מפולשת	תוספת הבנייה 
בפינוי בינוי - מעבר למגורים זמניים, בבינוי-פינוי - מעבר ישירות לדירה החדשה	מגורים במקום בזמן הבניה	במהלך הביצוע 
פתרון חניה לפי התקן, לרוב תת-קרקעית	פתרון חניה ככל הניתן / כופר חנייה	חנייה 
80% חתימות על הסכם סופי ולאחר מכן, תביעת לדייר סרבן	67% מכלל הדירות (2/3)	הסכמה נדרשת לצורך התקדמות 
דירות חדשות לחלוטין	החידוש של המעטפת החיצונית של הבנין והחללים המשותפים ללא חידוש הדירות	חידוש הדירות 
התוכנית תכלול מתן פתרונות לתחבורה, לצרכי ציבור ולמחרב הציבור	אין חובה בתכנית	חידוש המרחב הציבורי 



התחדשות עירונית רכה ומרחב ציבורי

באר שבע רואה חשיבות רבה בייזום ובקידום תהליכים ופרויקטים המייצרים סביבת מגורים, איכותית ובטוחה לתושבים, בטווח הארוך וגם בטווח הקצר והמידי. בראייה העירונית המקומית, סל הכלים להתחדשות עירונית הוא רחב ועוסק החל בקידום פרויקטים לפינוי בינוי וכלה בפעולות רכות במרחב הציבורי.

תהליכים קצרי טווח ורכים מסייעים בהנעת תהליכי התחדשות עירונית ארוכי טווח, ובתוך כך מייצרים יחסי אמון בין התושבים לרשות המקומית, מעצימים את הזהות המקומית של התושבים, בונים קהילות ומחזקים את החוסן הקהילתי של התושבים. מתוך כך עיריית באר שבע והמינהלת להתחדשות עירונית משקיעות, בהווה ובעתיד, בקידום ובליווי של פרויקטים מסוג placemaking - פרויקטים ביוזמות מקומיות במרחבים ציבוריים, שדרוג המרכזים המסחריים בשכונות הוותיקות, קידום מתווים לשימוש זמני וסיוע בשיפוץ מבנים ושיפור הנכס המשותף.

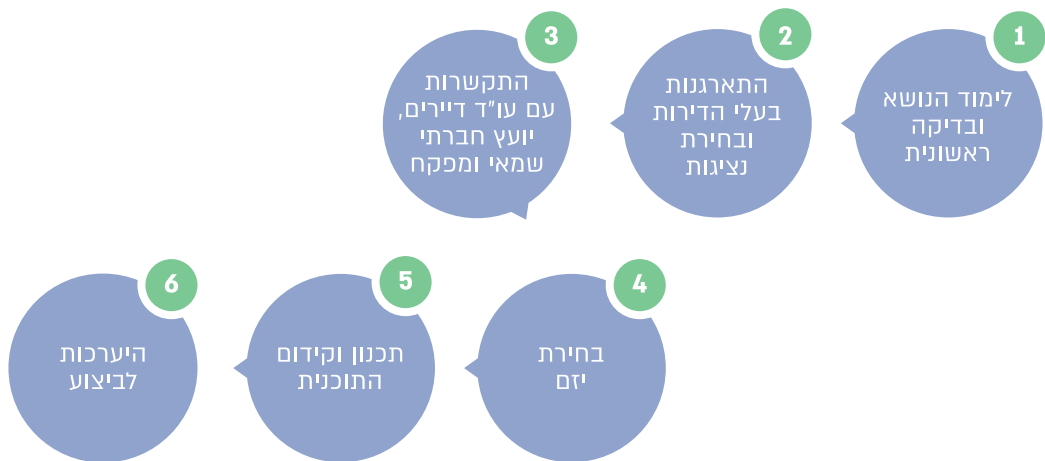
PLACEMAKING

The background of the page is a solid green color. On the right side, there is a complex, abstract pattern of white lines. These lines form various geometric shapes, including rectangles, squares, and irregular polygons, some of which are nested or overlapping. The lines are thin and create a sense of depth and movement. The overall effect is a modern, minimalist design.

כיצד עלינו לפעול?

התהליך המומלץ לקידום פרויקט

פרויקט שמתנהל בהתאם לשלביות הנכונה, כפי שמוצעת כאן, מתקדם באופן איכותי, חוסך זמן ובעיקר - שומר על זכויותיכם כבעלי הנכס. תוכלו גם להתייעץ עם המינהלת להתחדשות עירונית - אנו נספק לכם מידע כללי וראשוני בנושא ללא תשלום.



1. בדיקה ראשונית ופניה למינהלת

לצורך לימוד הנושא ובדיקה ראשונית, הנכם מוזמנים להיעזר בצוות מינהלת התחדשות עירונית באר שבע ללא עלות וללא כל התחייבות. הבדיקה הראשונית כוללת:

היתכנות תכנונית

האם הבניין עומד בתנאי הסף ומה המדיניות התכנונית מאפשרת בבניין שלי?

היתכנות כלכלית

האם הפרויקט ישים מבחינה כלכלית (מה צריך להיות המכפיל בהתאם לערכי הקרקע)? ניתן לבצע את הבדיקה הכלכלית הראשונית באמצעות המחשבון הדינאמי, באתר משרד הבינוי והשיכון.

היתכנות חברתית

האם רוב הדיירים מעוניינים?
אנו ממליצים לפנות ליזם רק לאחר קיום אספת דיירים ובדיקה שבעלי הדירות מעוניינים בתהליך.

2. התארגנות בעלי הדירות ובחירת נציגות

הבסיס להצלחת הפרויקט שלכם הוא בהתארגנות של בעלי הדירות שבאה לידי ביטוי
בנציגות נבחרת ואיכותית.

מטרת הנציגות היא לסייע בהתארגנות בעלי הדירות ולשמש כנציגיהם מול בעלי
המקצוע, הרשות המקומית ומוסדות התכנון.

◀ על הנציגות להיבחר באסיפה כללית אליה הוזמנו כלל בעלי הדירות בבניין ובה הוסברו
תפקידי הנציגות בהרחבה.

◀ חשוב שבעלי הדירות בבניין המשותף והנציגים הנבחרים יחתמו על כתב הסמכה
לנציגות.

◀ בין תפקידי הנציגות להוביל את תהליך בחירת עורך הדין המייצג את הדיירים, מפקח
על בניה, שמאי ואת בחירת היזם.

◀ על הנציגות לפעול בשקיפות ולייצג את האינטרסים והעמדות של בעלי הדירות בבניין.

◀ לנציגות אין סמכות חוקית לחתום על אף הסכם או לקבל כל החלטה מהותית בשם אף
בעל דירה.



כיצד בוחרים נציגות?

הליך בחירת הנציגות צריך להיות דמוקרטי ושקוף.
כל בעל נכס בבניין רשאי להציע את מועמדותו.

- 1.** יש לקבוע מועד אספה של בעלי הנכסים בבניין, להודיע שבאספה זו תיבחר הנציגות ולוודא כי כולם קיבלו את ההודעה. האספה תיקבע בהתאם להוראות תקנון הבית המשותף של הבניין (אם אין לבית המשותף תקנון, יש לפעול בהתאם להוראות התקנון המצוי המופיע בחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969)
- 2.** במהלך המפגש יוסברו בהרחבה מטרת הנציגות ותפקידיה ותיבחר הנציגות על פי רוב בעלי הנכסים.
- 3.** בסיום ההליך יחתמו בעלי הנכסים והנציגים שנבחרו על כתב הסמכת הנציגות והתחייבותם כלפי הדיירים.



למידע נוסף על אופן בחירת הנציגות ולהורדת מסמכים
למינוי הנציגות, ניתן להיכנס לאתר המנהלת
www.urban7.co.il

3. בחירת אנשי מקצוע שילוו אתכם

עורך דין, שמאי, מפקח על הבניה, יועץ חברתי

כל מה שחשוב לדעת כשבוחרים אנשי מקצוע:

- ◀ לאחר שהוסמכה הנציגות לבניין, ניתן באצעותה לבחור את אנשי המקצוע שילוו אתכם. חשוב מאד שאתם תנהלו ותבחרו את אנשי המקצוע שלכם ולא אף אחד אחר.
- ◀ כדאי לפנות למספר מציעים ולקבל 3 הצעות לפחות כדי לקבל את ההחלטה הטובה ביותר עבורכם.
- ◀ הגדירו מה חשוב לכם באיש המקצוע: ניסיון רלוונטי, זמינות, יחסי אנוש, צורת עבודה, תנאי שכר טרחה.
- ◀ פנו לקבלת המלצות מנציגויות שעבדו איתו / עדיין בתהליך עבודה איתו.
- ◀ הגדירו מראש את שכר הטרחה המירבי של בעלי המקצוע, על מנת שזה לא יפגע בכדאיותו הכלכלית של הפרויקט.
- ◀ וודאו שהליווי מתחיל משלב ההתארגנות שלכם ועד להשלמת הפרויקט.
- ◀ מומלץ לוודא שאין ניגוד עניינים ובעל המקצוע אינו עובד עבור היזם אלא מייצג רק את הדיירים.

עו"ד דיירים

כדי להגן על האינטרסים שלכם ועל זכויותיכם, עליכם לבחור עורך דין מייצג ומומלץ שיהיה זה עו"ד מייצג של כלל בעלי הדירות. עורך דין זה ילווה אתכם ויעניק לכם ייצוג משפטי שוטף החל משלבי ההתארגנות הראשוניים ועד לסיום הפרויקט.

מבין תפקידיו של עורך הדין מטעם הדיירים

- ◀ הכנת הסכמי התקשרות סופיים עם היזם או הקבלן וכן עם נותני שירותים אחרים בפרויקט, כולל ליווי שלב החתימה של בעלי הנכסים
- ◀ סיוע לבעלי הנכסים בטיפול בדיירים סרבנים
- ◀ סיוע לנציגות בעלי הנכסים בבחירת מפקח ושמאי לבעלי הנכסים
- ◀ מעקב אחר ביצוע התחייבויות היזם או הקבלן הנבחר בהתאם להוראות ההסכם

מומלץ לעיין בהסכם לדוגמא בין בעלי הדירות לבין היזם שפרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית המופיע באתר המינהלת והרשות.

מפקח על הבניה



במסגרת פרויקט התחדשות עירונית רשאים בעלי הנכסים, לפי שיקול דעתם הבלעדי, למנות מפקח מטעמכם. העסקת מפקח מטעם בעלי הנכסים נועדה להבטיח את זכויותיכם המרביות בדירתם החדשה. תמורות, יכולות תחזוקה, עמידה בלוחות זמנים, אופן ביצוע הבניה, ליקויים ותיקון נזקים. המפקח אחראי להעביר דיווח שוטף לבעלי הנכסים.

תפקידו של המפקח ייעשה בשלושה שלבים:

- ◀ לפני קבלת היתר הבניה פיקוח על שלב תכנון הפרויקט.
- ◀ לאחר קבלת היתר הבניה פיקוח על ביצוע העבודות בפרויקט.
- ◀ לאחר סיום העבודות בבניין ליווי בעלי הנכסים בעת מסירת הדירות.

שמאי דיירים



כדי לסייע לדיירים המתלבטים לגבי עסקת פינוי בינוי, מעמיד לרשותם משרד הבינוי והשיכון את האפשרות לקבל חוות דעת של שמאי פינוי ובינוי. מדובר במאגר של שמאים אשר תפקידם לקבוע את התמורה שמציע היזם לבעלי הזכויות במסגרת עסקת פינוי ובינוי היא כדאית מהבחינה הכלכלית. רוב מיוחס של דיירים המעוניינים בעסקה פונה אל משרד הבינוי בבקשה למנות שמאי מן המאגר, לפי ההליך המפורט באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון. על סמך הנתונים שיאסוף ושיוצגו בפניו ועל סמך ניסיונו המקצועי המוכח, יכריע השמאי אם העסקה שהוצעה לבעלי הדירות כדאית מהבחינה הכלכלית, ואם אינה כדאית- באילו תנאים תיחשב כדאית.

יועץ חברתי

היועץ חברתי הוא הגורם המקצועי שילווה אתכם לכל אורך התהליך ויסייע ביצירת מענים לצרכי התושבים והקהילה.

מתפקידיו של היועץ החברתי:

- ◀ להבין את צרכי בעלי הדירות ולהביאם בפני גורמי התכנון
- ◀ ללוות ולעדכן את בעלי הדירות במהלך המיזם ולקיים הסברות בשפה מובנת.
- ◀ לסייע בהתארגנות, בחירת נציגות והכשרתה.
- ◀ לסייע בהטמעת הצרכים של בעלי הדירות בתכניות ובחוזה עם היזם (ביחד עם עו"ד המייצג את בעלי הדירות).
- ◀ לייצג את האינטרסים החברתיים והקהילתיים של הפרויקט בפני וועדות התכנון.

תבחרו אתם את היזם ולא הוא אתכם!

הדרך המומלצת לבחירת היזם או הקבלן היא בהליך תחרותי (מכרז) שבמסגרתו יוזמנו יזמים או קבלנים בעלי ניסיון מתאים להציע את שירותיהם לקידום הפרויקט.

עקרונות לבחירת יזם:

◀ חשוב שהפנייה ליזם תיעשה לאחר שבחנתם את הצרכים שלכם ותקבלו הצעות ממספר יזמים על מנת לוודא שאתם מקבלים את ההצעה הטובה ביותר עבורכם.

◀ הגדירו מה חשוב לכם ביזם: ניסיון רלוונטי, זמינות, יחסי אנוש, איתנות פיננסית, המלצות מנציגויות וכ"ו. היעזרו בעו"ד /במינהלת התחדשות עירונית בגיבוש עקרונות לבחירת יזם ולבחינת הצעות.

◀ כדאי לשמוע ולקבל המלצות מבעלי דירות בפרויקטים אחרים שהיזם עבד איתם.

◀ תוספת השטח לדירה הקיימת היא חשובה, אבל יש לשים לב לדגשים נוספים בהצעת היזם כמו מימון עלויות תחזוקה, והבטחונות המוצעים.



היבטים חשובי הקידום תהליכי התחדשות עירונית

היבטים נוספים שיש לקחת בחשבון בתהליך

- ◀ תהליך ארוך של 3-10 שנים
- ◀ חוסר וודאות לאורך זמן ממושך
- ◀ אינטרסים שונים
- ◀ שינוי באורח החיים (רגישות בקרב אוכלוסיות מיוחדות)
- ◀ כרוך באי-נוחות: מעבר למגורים זמניים או מגורים סמוך לאתר בנייה
- ◀ תשלומים חודשיים כגון ארנונה או דמי ועד בית גבוהים יותר

ההזדמנויות בתהליך

- ◀ העלאת ערך הנכס
- ◀ דירה חדשה הכוללת ממ"ד
- ◀ בניין מחוזק מפני רעידות אדמה
- ◀ תשתיות חדשות
- ◀ חניה
- ◀ מעליות
- ◀ שיפור המרחב הציבורי
- ◀ שיפור חזות הבניין

לפרטים נוספים ניתן לפנות למינהלת או לאתר

🌐 www.urban7.co.il ☎ 08-6840135 ✉ infominhelet@br7.org.il



לסיכום, התארגנות איכותית של בעלי הדירות,
עבודה משותפת עם המינהלת להתחדשות עירונית,
אורח רוח וסבלנות הם התנאים לקידום פרויקט מוצלח.

מתייעצים לפני שחותמים

לפרטים נוספים ניתן לפנות למינהלת או לאתר

 www.urban7.co.il  08-6840135  infominhelet@br7.org.il



В заключение, качественная организация владельцев квартир, работа с Управлением городского обновления, духовность и терпение являются условиями для **продвижения успешного проекта**

**Проконсультируйтесь
перед подписанием!**

Для получения дополнительной информации:

🌐 www.urban7.co.il ☎ 08-6840135 📧 infominhelet@br7.org.il



Социальное сопровождение

Социальный консультант – это профессионал, который будет поддерживать вас в течение всего процесса и помогать вам в решении проблем сообщества.

Обязанности социального консультанта:

- Понять потребности квартировладельцев и довести их до сведения проектировщиков
- Оказывать поддержку квартировладельцам и информировать их в ходе реализации проекта
- Помогать во внесении потребностей квартировладельцев в планы и контракт с застройщиком (вместе с адвокатом, представляющим квартировладельцев).



Выбор застройщика

- Вы выбираете застройщика, а не он вас
- Определите, что для вас важно в застройщике: соответствующий опыт, доступность, человеческие отношения, финансовая надёжность, рекомендации от представительств и т. д. Воспользуйтесь помощью адвоката/Управления при выработке принципов выбора застройщика и рассмотрении предложений
- Получите предложения от нескольких застройщиков, чтобы убедиться, что вы принимаете лучшее предложение
- Добавление площади к существующей квартире важно, но обратите внимание на другие важные моменты в предложении застройщика, такие как покрытие расходов на обслуживание и предлагаемые финансовые гарантии.



Выбор адвоката и инспектора, представляющих квартировладельцев

- Хотя их оплату берёт на себя застройщик, важно, чтобы их выбрали вы, а не он.
- Заранее определите максимальную сумму оплаты услуг профессионалов, чтобы то она не повредила рентабельности проекта.
- Определите, что для вас важно в профессионале: соответствующий опыт, доступность, человеческие отношения, стиль работы.
- Обратитесь для получения рекомендаций от представительств, которые работали / все ещё работают с ним.
- Убедитесь, что поддержка начинается с этапа подготовки и продолжается до завершения проекта.

Как мы должны действовать?



Представительство квартировладельцев

- Цель представительства – помочь квартировладельцам в организации дел и служить их представителями в контактах с профессионалами, местными органами власти и проектными учреждениями.
- В обязанности представительства входит руководство процессом выбора адвоката и застройщика.
- Представительство избирается на общем собрании, на которое должны быть приглашены все владельцы квартир в здании, и в ходе которого предоставляются подробные объяснения относительно обязанностей представительства.
- Важно, чтобы владельцы квартир в многоквартирном доме и их выборные представители подписали согласие на участие в представительстве.
- Представительство должно действовать прозрачно и представлять интересы и позиции владельцев квартир в здании.
- Представительство не имеет законных полномочий подписывать какие-либо соглашения или принимать важные решения от имени какого-либо квартировладельца.

Рекомендуемый процесс для продвижения проекта Пинуй-Бинуй

01

Обращение в Управление
для получения информации

02

Организация

Проведение собрания владельцев квартир
Выбор представительства от здания

03

Сотрудничество

- › Выбор адвоката, представляющего владельцев квартир
- › Выбор инженерного инспектора, представляющего владельцев квартир
- › Работа с застройщиком/организатором планирования и строительства

04

Планирование
и Исполнение

- › Подготовка Плана застройки города
- › Участие общественности в планировании комплекса
- › Подача заявки о разрешении на строительство в Муниципалитет
- › Получение разрешения на строительство

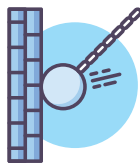
05

Выполнение проекта
сдача квартиры

"Пинуй-Бинуй"

Проекты «Пинуй-Бинуй» продвигаются на участках, объявленных министром жилищного строительства участками, подлежащими освобождению от жильцов и застройке, и включают в себя минимум 24 квартиры (обычно речь идёт о нескольких зданиях). Для продвижения проекта «Пинуй-Бинуй» необходимо составить детальный план (городской застройки) и получить разрешение. Данный проект включает в себя:

- Снос старых зданий и строительство новых жилых зданий, общественных помещений и инфраструктуры.
- Получение новой квартиры с защищённой комнатой в здании с лифтом и парковкой
- Финансирование аренды жилья на период строительства
- Добавление жилых единиц



Проект этого типа требует согласия не менее 80% квартирладельцев для начала его реализации

Рекомендуемый процесс для продвижения проекта Тама 38

01

Обращение в Управление
для получения информации

02

Организация

Проведение собрания владельцев квартир
Выбор представительства от здания

03

Сотрудничество

- › Выбор адвоката, представляющего владельцев квартир
- › Выбор инженерного инспектора, представляющего владельцев квартир
- › Работа с застройщиком/организатором планирования и строительства

04

Планирование
и Исполнение

- › Подача заявки о разрешении на строительство в Муниципалитет
- › Получение разрешения на строительство

05

Выполнение проекта
сдача квартиры

“ТАМА 38/2” - Снос и строительство



Снос здания и строительство нового здания с лифтом и парковкой



Финансирование аренды жилья на период строительства



Добавление жилых единиц

Этот тип проекта может быть реализован в районах, где стоимость земли высока и существует экономическая Рентабельность проекта для сноса и строительства в рамках ТАМА 38.

Проект этого типа требует согласия не менее 80% квартировладельцев для начала его реализации

Следует уточнить, что выручка может варьироваться зависит от плановых ограничений, экономической жизнеспособности, муниципальной политики и законодательных ограничений.

Чтобы обеспечить справедливую стоимость и правильную реализацию проекта, мы рекомендуем вам организовать и получить профессиональную консультацию.

“ТАМА 38”

(Программа повышения сейсмостойкости зданий)

Цель программы государственной застройки ТАМА 38 состоит в том, чтобы стимулировать укрепление зданий, построенных до 1980 года и не соответствующих стандарту сейсмостойкости. Эти проекты финансируются за счёт добавления новых квартир и их продажи застройщиком.

Существуют 2 типа проектов ТАМА 38:

“ТАМА 38/1” – укрепление и утолщение стен зданий



Добавление
парковки
(насколько это
возможно)



Добавление
балкона
(насколько это
возможно)



Строительство
бомбоубежища
(насколько это
возможно)



Укрепление и
ремонт
существующего
здания



Добавление
новых квартир



Модернизация
инфраструктуры
в здании



Добавление
лифта

Проект этого типа требует согласия не менее 67% квартировладельцев

Что такое городское обновление?

Проекты городского обновления («Пинуй-Бинуй» и ТАМА 38) предназначены для обновления и улучшения старых зданий и районов по всей стране.

Эти проекты обычно включают в себя модернизацию жилых зданий, общественных территорий и городской инфраструктуры.

Эти проекты продвигаются в соответствии с муниципальной политикой и дают возможность вам, квартирновладельцам, улучшить качество жизни и повысить стоимость своей недвижимости. Важно знать, что эти проекты могут быть реализованы только при наличии широкого согласия со стороны владельцев существующих квартир, ибо вы являетесь владельцами прав на землю.

Поскольку это весомое решение, важно, чтобы вы обладали всей информацией, необходимой для продвижения успешного проекта.

Городское обновление в Беэр-Шеве

Видение городского обновления в Беэр-Шеве

Наше видение предполагает создание обновляющегося, динамичного и привлекательного города, сохраняющего существующее население и привлекающего новых жителей, обеспеченных качеством жизни как в физическом, так и в социальном и общественном аспектах; города, все районы которого образуют единую, непрерывную городскую структуру с качественным и доступным общественным пространством, обеспеченным адекватным общественным откликом и эффективным общественным транспортом на благо его жителей.

Район городского обновления в Беэр-Шеве

В настоящее время в Беэр-Шеве разрабатывается комплексный генеральный план, определяющий районы и принципы городского обновления в качестве средства реализации городского видения обновления старых районов (данный план ещё не утверждён). Генеральный план был подан на рассмотрение и ещё не утверждён. Территория, определённая для городского обновления в генеральном плане, включает в себя старые жилые районы А, Б, В, Г, Старый город, Гражданский центр (Главный Бизнес-Центр), район бульвара Регер, бульвара Тувиаху и Дерех Хеврон.

Как уже упоминалось, комплексный генеральный план определяет назначение земли и сочетание видов использования, возможных в каждом комплексе, а также инструкции и руководящие указания к подлежащим продвижению детальным планам. Генеральный план делит отмеченные для городского обновления области на участки планирования и утверждает, что для каждого участка планирования в соответствии с его уникальными характеристиками следует подготовить программный документ / общий план. Программные документы необходимы, помимо прочего, для определения участков, соответствующих проектам «Пинуй-Бинуй» в каждом районе, поэтому, только после подготовки программного документа в отношении соответствующего участка планирования можно будет разработать детальные планы такого типа.



СВЯЗЬ С НАМИ

С Управлением городского обновления
можно связаться разными способами:



Веб-сайт:
www.urban7.co.il



По телефону:
08-6840135



Часы приёма:
Управление расположено
по адресу: ул. Регер 59,
Беэр-Шева,



По электронной почте:
infominhelet@br7.org.il



Проконсультируйтесь перед подписанием!

Мы рекомендуем проконсультироваться с Управлением городского обновления относительно средств, которыми вы, как владельцы недвижимости, располагаете, прежде чем подписывать соглашение с застройщиком / организатором или любой другой стороной.

Это важно знать! Процессы обновления требует вашего согласия как землевладельцев! Никакой проект не может подлежать продвижению без согласия квартировладельцев. Защитите свои права владельцев недвижимости!

Предоставляемые Управлением услуги



Продвижение политики обновления старых районов: продвижение генеральных планов, комплексных планов и программных документов.



Продвижение и инициирование планов по обновлению жилья в старых районах: продвижение планов «Пинуй-Бинуй», уплотнение, ТАМА 38, доступное жильё и ремонт зданий.



Развитие социальной инфраструктуры в области городского обновления: информирование, консультирование и ответы на обращения общественности, социальная поддержка программ, совместное планирование и помощь в организации жителей.



Продвижение проектов «мягкого обновления» и работа с общественностью в старых районах.



Разработка моделей обновления на периферии: правительственная поддержка, дополнительные земли, модели передачи прав и много другое.



Создание инфраструктуры для сотрудничества с различными организациями: третьим сектором, научными кругами, управлениями городского обновления, бизнес-сектором и т. д.

Управление городского обновления Беэр-Шевы

Кто мы?

Управление городского обновления Беэр-Шевы является городским учреждением, созданным Правительственным органом, отвечающим за городское обновление в Министерстве жилищного строительства, и беэр-шевским муниципалитетом, и работает под управлением экономической компании по развитию Беэр-Шевы.

Роль Управления заключается в продвижении и ведении процессов городского обновления в центре города, как в физическом, так и в социальном плане, а также в разработке инновационных моделей городского обновления.

Управление служит заинтересованным сторонам – жителям и застройщикам – и предоставляет им информационный центр, консультации и рекомендации с целью продвижения и развития новых проектов, которые принесут городу процветание и обновление.

Владельцы квартир

Владельцы прав
на землю

Проектное учреждение

Определяет политику
планирования



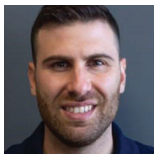
Застройщик

Осуществляет
реализацию проекта

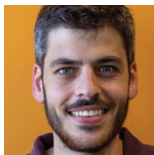
Наша команда



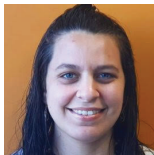
Орит Эрлихман, глава Управления городского обновления



Ор Фриш, ответственная за социальное планирование



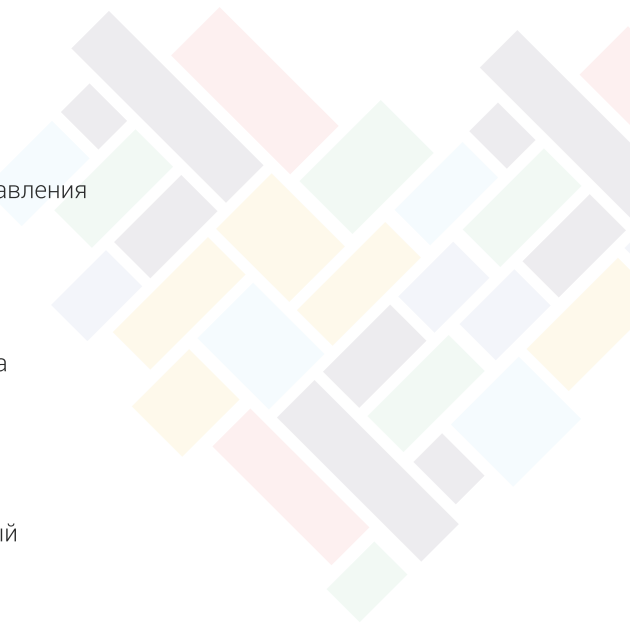
Коби Охаюн, ответственный за планирование



Пелег Хадзель – социальный работник в сообществе района «Гимель»



Адир Коэн, директор по связям с общественностью / социальный координатор



Выступление директора Управления городского обновления Беэр-Шевы

Управление городского обновления в Беэр-Шеве было создано по инициативе муниципалитета Беэр-Шевы и Министерства жилищного строительства с целью координации и интеграции всех вопросов, связанных с городским обновлением в Беэр-Шеве.

Орган, отвечающий за городское обновление, оказывает помощь Управлению в построении сложных процессов городского обновления. В нашу команду входят общественные планировщики и сотрудники, специализирующиеся на уникальных аспектах городского обновления и знающие старые районы Беэр-Шевы.

Мы полноценно сотрудничаем с различными муниципальными отделами, осознавая проблемы и уделяя внимание сильным сторонам и возможностям, присущим процессу обновления. Мы хотим помочь жителям и застройщикам вести процессы обновления в старых районах в соответствии с политикой городского планирования и сохранить характерные особенности города и его характер. Мы верим в совместные процессы и приглашаем вас, уважаемые жители, домовладельцы и застройщики, быть на связи с нами.

Представленный документ призван помочь вам ознакомиться с этой информацией и сделать её доступной.



К вашим услугам,

**Орит Эрлихман
Глава Управления городского обновления
Беэр-Шева**

Вступительное слово

Уважаемые жители,

В последнее десятилетие Беэр-Шева активно развивает проекты, способствующие переменам, которые делают город столицей качества в Государстве Израиль. Наряду с такими проектами, как парк высоких технологий, парк «Нахаль Беэр-Шева», туристическими объектами, новым городским стадионом и многими другими - оживление старых районов является дополнительным и неотъемлемым шагом. Старые районы – это бьющееся сердце Беэр-Шевы. Город прилагает и продолжит прилагать основные усилия для развития старых районов, ставя своей целью улучшение качества жизни жителей. Это улучшение нашло свое отражение не только в крупных инвестициях в обновление и модернизацию инфраструктуры общественного пространства в районах, но также в расширении возможностей и уделении внимания огромному человеческому капиталу Беэр-Шевы, делающему город таким уникальным и живым. Благодаря сотрудничеству, общественным проектам и инициативам, а также подходу, ориентированному на людей, мы будем управлять процессом городского обновления в Беэр-Шеве и создавать новое городское пространство. Создание Управления городского обновления является ещё одним важным шагом, который мы предприняли в сотрудничестве с правительственным органом по городскому обновлению, и его цель – содействовать развитию старых районов и стать домом для жителей и застройщиков. Я приглашаю вас прочитать и изучить этот документ и принять участие в процессе обновления в городе Беэр-Шева.



**С уважением,
Мэр города Г-н Рубик Данилович**

Предисловие

Городское обновление — это процесс развития и улучшения старых районов города с помощью различных средств. Этот процесс может происходить как в частных жилых зданиях, так и в общественных местах посредством модернизации и благоустройства улиц, торговых центров и городских садов. Основной целью процесса городского обновления является улучшение качества жизни жителей города.

Это динамичный, непрерывный и длительный процесс, затрагивающий различные слои городского устройства. План городского обновления улучшает качество жизни старожилов, создает привлекательные районы для новых жителей и предоставляет городу более широкие возможности. В последние десятилетия город Беэр-Шева переживает процесс ускоренного развития, в рамках которого появилось много новых микрорайонов. Наряду с развитием новых районов, муниципалитет Беэр-Шева продолжает прилагать значительные усилия для укрепления и развития старых районов - бьющегося сердца города - и считает их важным городским ядром. Цель представленной брошюры — предоставить вам всю необходимую информацию о городском обновлении в целом и возможности, доступные вам в соответствии с муниципальной политикой в Беэр-Шеве, в частности.

Данную брошюру можно также найти в интернете по адресу: www.urban7.co.il

Мы хотели бы подчеркнуть, что информация, приведённая в этой брошюре, является исключительно общей и предварительной и не заменяет вашего контакта с профессионалами, которые проведут для вас необходимые проверки, изучат состояние ваших квартир и возможность выполнения проекта городского обновления в вашем доме, и сделают всё, что связано с этими вопросами. Данная брошюра написана в мужском роде исключительно для удобства и предназначена в равной степени для мужчин и женщин.

С уважением,

Г-н Таль Эль-Аль

Заместитель мэра города

Начальник инженерно-технического отдела

Председатель комитета по планированию и строительству

Архитектор Тамар Пориа

Главный инженер города

Архитектор Рои Лави

Главный архитектор города

Городское Обновление Беэр-Шевы

Информационный Буклет

באר שבע
בית ההודמוניות של ישראל

**המינהלת להתחדשות
עירונית באר שבע**

החברה הכלכלית
לפיתוח באר שבע

☎ 08-6840135

🌐 www.urban7.co.il

📧 infominhelet@br7.org.il