

Комплекс Давид Разиэль



מספר יח"ד К-во жилых единиц	שטח התוכנית Площадь плана	כמות מבני מגורים К-во жилых зданий
185	82 דונם	14

כתובות:

- תל חי (Тель Хай) – 82, 80, 78, 76, 74, 72, 70, 68, 66
- דוד רזיאל (Давид Разиэль) – 9, 7, 5, 3, 1
- יהודה הלוי (Йехуда Халеви) – 10, 8, 3

О чём пойдёт речь сегодня вечером?



שאלות ותשובות
Вопросы и
ответы

19:40



התארגנות תושבים
ובניית נציגות
Самоорганизация
жильцов и
формирование
представительства

19:20



מושגי יסוד ועדכון
תהליך התכנון
Основные понятия
и новости по
процессу
планирования

19:10



דברי פתיחה
Вступительное
слово

19:00



התכנסות
Сбор участников

18:30

Ожидаемое окончание / סיום צפוי /
20:00

דברי פתיחה

Вступительное слово

היכרות עם התחדשות עירונית ותכנון

Обновление районов и основы градостроительного планирования – знакомство

Что такое городская реновация?

התחדשות עירונית הינה תהליך של שינוי באזור עירוני.

השינוי נעשה באמצעות הריסת המבנים הישנים ובניית חדשים במקומם (פינוי-בינוי), יחד עם יחד עם חידוש המרחב הציבורי. מטרת התהליך הן:

1. להיטיב את תנאי החיים של התושבים באותו אזור
2. להביא לצמיחה והתפתחות עירונית

Городская реновация – это процесс обновления района, в котором сносят старые дома и строят новые (проекты "пинуй-бинуй"), а также улучшают общественные пространства. Цели процесса:

1. Сделать условия жизни жителей района лучше.
2. Помочь району развиваться и становиться современнее.



גורדון אדריכלים

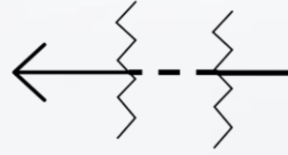
שלבי התכנון | Этапы планирования



Привлечение государственного бюджета и выбор компании-застройщика
Получение разрешений на Строительство

גיוס תקציב ממשלתי
ובחירת חברה יזמית
הוצאת היתרי בנייה

התושבים והיזם
Жители и застройщик



אישור התוכנית
Утверждение плана



תכנון
Планирование

עיריית קריית שמונה והרשות להתחדשות עירונית
Муниципалитет Кирьят-Шמוны и
Государственное управление по вопросам
городской реновации

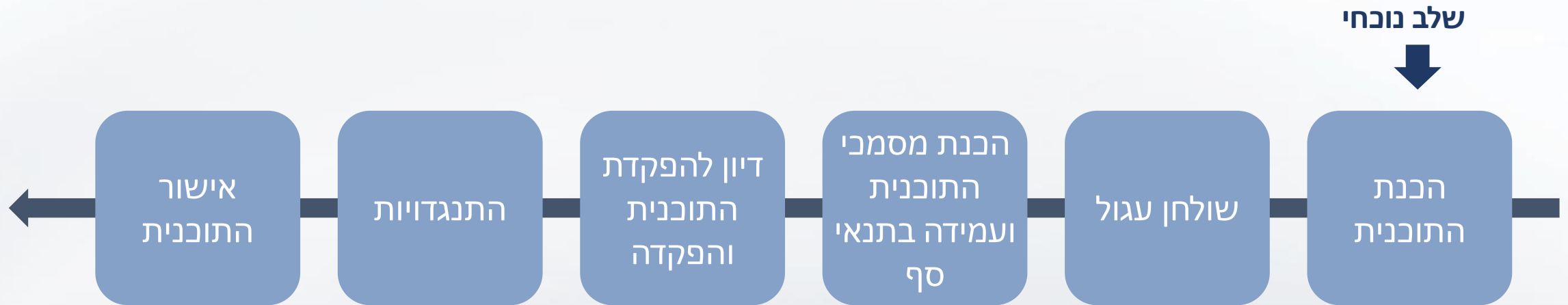
* הזמנים המצוינים הם להערכה בלבד. התהליכים תלויים בגורמים רבים בהם הרשות המקומית, ועדות תכנון, התארגנות התושבים ועוד.

* Указанные сроки являются приблизительными.

Процессы зависят от множества факторов, включая местные органы власти, планировочные комиссии, самоорганизацию жителей и другие.

צעדים להמשך הליך התכנון (הכנת התוכנית)

Дальнейшие шаги в процессе планирования (подготовка проекта)



התוכנית תאושר במסלול מהיר במסגרת הוועדה לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור – ותמ"ל План бюджет утвержден по ускоренной процедуре в рамках Национальной комиссии по планированию и строительству приоритетных жилых районов («ВАТМАЛ»).

מהו פורום "שולחן עגול"?

Открытое для обществу профессиональное обсуждение, проводимое до начала официальной процедуры утверждения программы, в ходе которого представлены принципы планирования и предлагаемый проект членам комиссии, заинтересованным сторонам и жителям.

Во время обсуждения жители приглашаются высказать мнения, задать вопросы и повлиять на планирование на раннем этапе, когда ещё возможны изменения и корректировки..

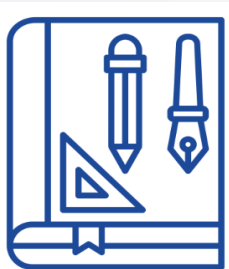
דיון מקצועי פתוח לציבור, הנערך לפני תחילת ההליך הרשמי של אישור התוכנית, ובו מוצגים עקרונות התכנון והתוכנית המוצעת בפני חברי הוועדה, בעלי עניין והתושבים.
במהלך הדיון התושבים מוזמנים להגיב, להביע עמדות, לשאול שאלות ולהשפיע על התכנון בשלב מוקדם שבו עדיין ניתן לבצע שינויים והתאמות.



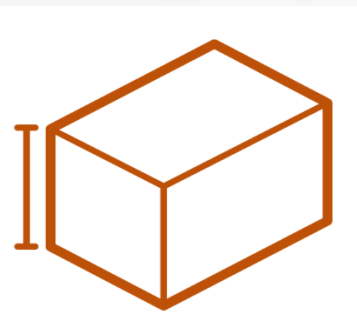
מהי תכנית בניין עיר? מה היא קובעת?

Что такое градостроительный план? Что он определяет?

הנחיות עיצוב עקרוניות
Основные рекомендации по архитектурному оформлению



הגבלת גובה ומיקום
Ограничения по высоте и размещению



דרכים, מבני ציבור ופארקים
Дороги, общественные здания и парки



זכויות בניה
Права на застройку



שימושים מותרים
Разрешенные виды использования



מכוחה של תוכנית מפורטת ניתן להוציא היתרי בנייה

На основании утвержденного детального плана можно получить разрешения на строительство.

Городская реновация

Как будет выглядеть ваш район?

- ✓ **Новая квартира с лифтом, защищенной комнатой («мамад») и балконом**
- ✓ **Организованные парковочные места**
- ✓ **Новое здание, укрепленное против землетрясений, построенное по современным стандартам**
- ✓ **Места общего пользования для удобства жильцов**

איך יראו הבניינים אחרי ההתחדשות?

- ✓ **דירה חדשה הכוללת מעלית, ממ"ד ומרפסת**
- ✓ **חניה מוסדרת**
- ✓ **בניין חדש, מחוזק נגד רעידות אדמה, בסטנדרט מודרני**
- ✓ **שטחים משותפים לרווחת הדיירים**

Городская реновация

Как будет выглядеть ваш район?



Благоустройство общественного пространства: обновление и модернизация парков, добавление дворигов с озеленением, открытых пространств и зеленых пешеходных дорожек



Полная модернизация инфраструктуры: канализация, электросети, дренаж. Улучшение уличной и дорожной сети



Добавление общественных зданий в соответствии с потребностями жителей: общественный центры, детские сады и др. – для укрепления существующего общества с интеграцией новых жителей



Поддержка местной торговли и добавление коммерческих и рабочих площадей

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 – מרכזים קהילתיים, גני ילדים וכד' לחיזוק הקהילה הקיימת תוך שילוב של אוכלוסייה חדשה.



חיזוק המסחר המקומי ותוספת שטחים למסחר ותעסוקה.



התארגנות ובניית נציגויות

Самоорганизация и формирование представительств

Что ожидается на следующем этапе?



מכרז יזמים

Проведение
тендера на
выбор
застройщик
ов



ליווי בחירת
עורך דין
דיירים

Сопровожде
ние при
выборе
адвоката
для
жильцов



הקמת
נציגות
דיירים

Формиров
ание
представи
тельств
жильцов



כנסי שיתוף ציבור
ומפגשי צוות היגוי

Встречи для
информирования
общественности и
заседания рабочей
группы



שאלון תושבים
ובעלי נכסים
במתחם

Анкета для
жителей и
владельцев
недвижимости
в районе

Что такое представительство жильцов?

Независимая группа из нескольких владельцев квартир, действующих на добровольной основе для представления интересов всех собственников в процессе городской реновации.

В каждом доме есть несколько представителей, одобренных большинством владельцев квартир. **Каждый собственник, желающий участвовать, может стать представителем.**

נציגות היא קבוצה של מספר בעלי דירות הפועלים בהתנדבות לטובת ייצוג כלל בעלי הדירות בניין בתהליך התחדשות עירונית. לכל בניין מספר נציגים המוסכמים על ידי רוב בעלי הדירות בכל בניין. **כל בעל דירה המעוניין בכך יכול להיות נציג.**

Преимущества создания представительства жильцов:

1. Большой контроль и участие владельцев квартир в процессе.
2. Доступ к сложной и профессиональной информации для всех владельцев квартир.
3. Более сильная переговорная позиция и защита интересов собственников на протяжении всего процесса.

מהם היתרונות בהקמת נציגות דיירים?

1. שליטה גדולה יותר ושותפות של בעלי הדירות בתהליך.
2. הנגשה של מידע מורכב ומקצועי לכל בעלי הדירות.
3. כוח מיקוח חזק יותר ושמירה על האינטרסים של בעלי הדירות לאורך התהליך.

נציגות דיירים מוסמכת לכל בניין הינה **חיונית** לקידום תכנית התחדשות עירונית.

Наличие уполномоченного представительства жильцов в каждом здании является **важным элементом** для продвижения программы городской реновации.



Роль представительства жильцов

Функции представительства:

1. Действовать прозрачно, представляя все мнения, существующие в доме.
2. Организовать надлежащую процедуру выбора адвоката и других специалистов.
3. Сопровождать процесс заключения договора с выбранным застройщиком.
4. Участвовать в процессе планирования.
5. Регулярно информировать владельцев квартир о ходе процесса.

Чего представительство не может делать?

1. Представительство не уполномочено подписывать документы от имени владельцев недвижимости и принимать ключевые решения по проекту или решения, имеющие финансовые последствия для жильцов.
2. Представительство не вправе принимать существенные решения, касающиеся характера проекта.
3. Представительство не имеет права контактировать с застройщиком вне рамок официальной деятельности – все должно быть задокументировано и прозрачно.

תפקידי הנציגות:

1. לפעול בשקיפות לייצוג כל הדעות בבניין.
2. לקיים הליך מסודר לבחירת עו"ד ואנשי מקצוע נוספים.
3. ליווי תהליך ההתקשרות עם היזם הנבחר.
4. להיות שותפים בהליך התכנון.
5. לעדכן את בעלי הדירות בהתקדמות התהליך.

מה הנציגות לא יכולה לעשות?

1. הנציגות אינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הנכסים ולהחליט החלטות מהותיות בפרויקט או החלטות בעלות השלכה כספית על הדיירים.
2. הנציגות לא יכולה לקבל החלטות מהותיות על אופי הפרויקט.
3. הנציגות אינה רשאית ליצור קשר עם יזם שלא במסגרת הנציגות – הכול מתועד ושקוף.

Как уполномочить представительство?

- 1. Подготовительный этап** – назначение собрания собственников квартир и его анонс минимум за неделю, включая уведомление владельцев, не проживающих в здании.
- 2. Собрание жильцов** – объяснение роли и задач представительства, проведение выборов (рекомендуется выбрать нечетное число представителей).
- 3. Уполномочивание** – подписание документа о наделении полномочиями и обязательств представителями и владельцами квартир. Полномочия вступят в силу после подписания документа 51% владельцев недвижимости.
- 4. Публикация** – передача протокола собрания и подписанного документа владельцам квартир, социальному консультанту и управлению городской реновации.

איך מסמיכים נציגות?

- 1. שלב ההכנה** – קביעת אסיפת בעלי דירות ופרסום לפחות שבוע מראש, כולל לבעלי דירות שלא גרים בבניין.
- 2. אסיפת הדיירים** – הסבר על הנציגות ותפקידיה ועריכת בחירות לנציגות (מומלץ לבחור מספר אי-זוגי של נציגים)
- 3. הסמכה** – בעלי הדירות והנציגים חותמים על כתב הסמכת נציגות והתחייבות הנציגים. ההסמכה נכנסת לתוקף אחרי חתימת 51% מבעלי הנכסים.
- 4. פרסום** – העברת פרוטוקול הישיבה וכתב ההסמכה לבעלי הדירות, ליועץ החברתי ולמינהלת להתחדשות עירונית.

Расскажите соседям!

Помогите нам повысить осведомленность о проекте и участии в опросе для жителей.



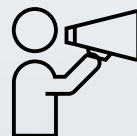
Хотите поделиться с нами своей личной историей о жизни в районе и городе?

Свяжитесь с нами для организации личного интервью.



Создайте представительство жильцов в вашем доме

Уполномоченное представительство – необходимое условие для продвижения проекта городской реновации. Свяжитесь с нами, чтобы получить помощь в создании представительства в вашем доме.



ספרו לשכנים!

עזרו לנו להעלות את המודעות לפרויקט והמענה לשאלון התושבים.

רוצים להרחיב ולשתף אותנו בסיפור האישי שלכם בשכונה ובעיר? צרו איתנו קשר לתיאום ראיון אישי.

הקימו נציגות דיירים בבניין שלכם נציגות מוסמכת היא תנאי בסיס לקידום התחדשות עירונית. צרו איתנו קשר לסיוע בהקמת נציגות בבניין שלכם.

להצטרפות לקבוצת הווצאפ של המתחם:
Для присоединения к группе WhatsApp района:



למענה על שאלון התושבים, סירקו את הקוד:
Для заполнения анкеты отсканируйте код:



Социальный консультант проекта:

היועץ החברתי של המתחם:

חן רייך (Хен Райх)
chen@bn-cr.co.il, 052-3201480

Управление городской реновации Кирьят-Шмоны: המינהלת להתחדשות עירונית ק"ש:

רון בן זקן (Ронен Бен Закен) – 050-8675560, minheletk8@k-8.co.il

שאלות ותשובות

Вопросы и ответы



תודה ! Спасибо
