



התחדשות עירונית

מתחם אליהו | מזכרת בתיה

מפגש תושבים שני



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

ברלוי דיין אדריכלים
ומתכנני ערים

יוני 2021



אלדד שרוני – הנדסה סביבתית



אילן עקריש אדריכלות נף



סיטילינק

ברלוי דיין אדריכלים
ומתכנני ערים

מה יהיה במפגש?



אנא, כל המשתתפים במצב 'השתק' Mute



ניתן לכתוב שאלות בצ'ט, זמן לשאלות יינתן בסיום המצגת.



אלדד שרונאי – הנדסה סביבתית



אילן עקריש אדריכלות נף



סיטילינק

בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים

מובילי התוכנית



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



מועצה מקומית
מזכרת בתיה



אלדד שרונאי – הנדסה סביבתית



אילן עקריש אדריכלות נף



סיטילינק

בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים

צוות תכנון מקצועי רב תחומי

אדריכלות	בר לוי דיין אדריכלים	עדן בר
ניהול פרויקט	סיטילינק	רוית ריכטר, שני פריידס
פיתוח נוף	אילן אקריש	אילן אקריש
תנועה	מורן הנדסת דרכים	מאיה ואפרת
תשתיות מים ביוב וניקוז	פלגי מים	אורן יוסף
איכות סביבה	אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ	שלומי אמיר
חברתי	מודוס	כליל גורס
פרוגרמה	מודוס	יערה ספיר
אגרונום	ורד גרופ	אלון ורד
שמאות	ברק פרידמן קפלנר שימקוביץ ושות'	אלי כהן
מידה	שלסינגר	נתן שלסינגר



אלדד שרוני – הנדסה סביבתית



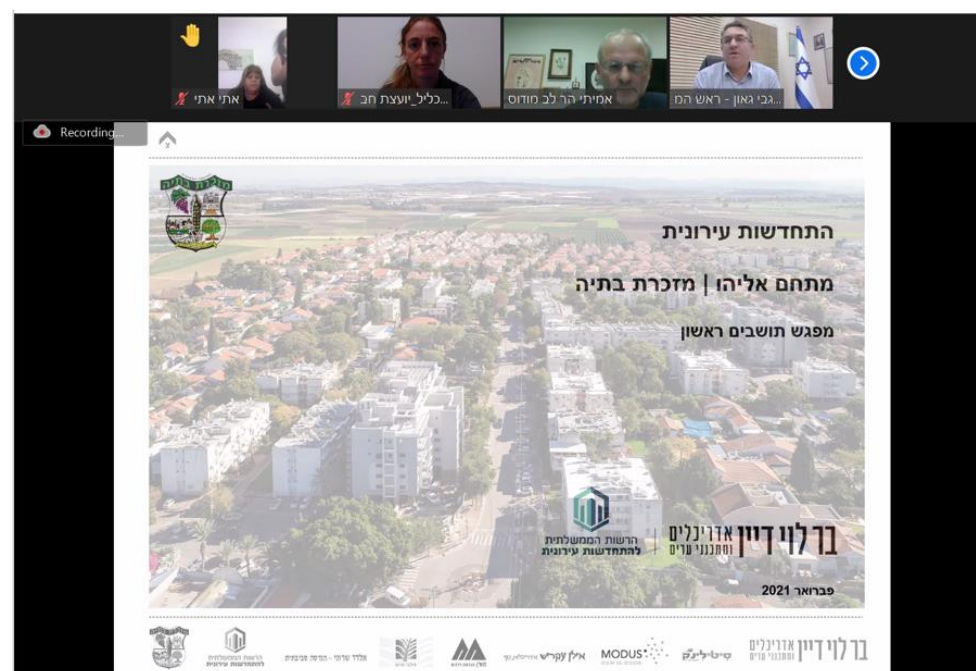
אילן עקריש אדריכלות נוף



סיטילינק

בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים

תזכורת: מה היה לנו עד עכשיו?



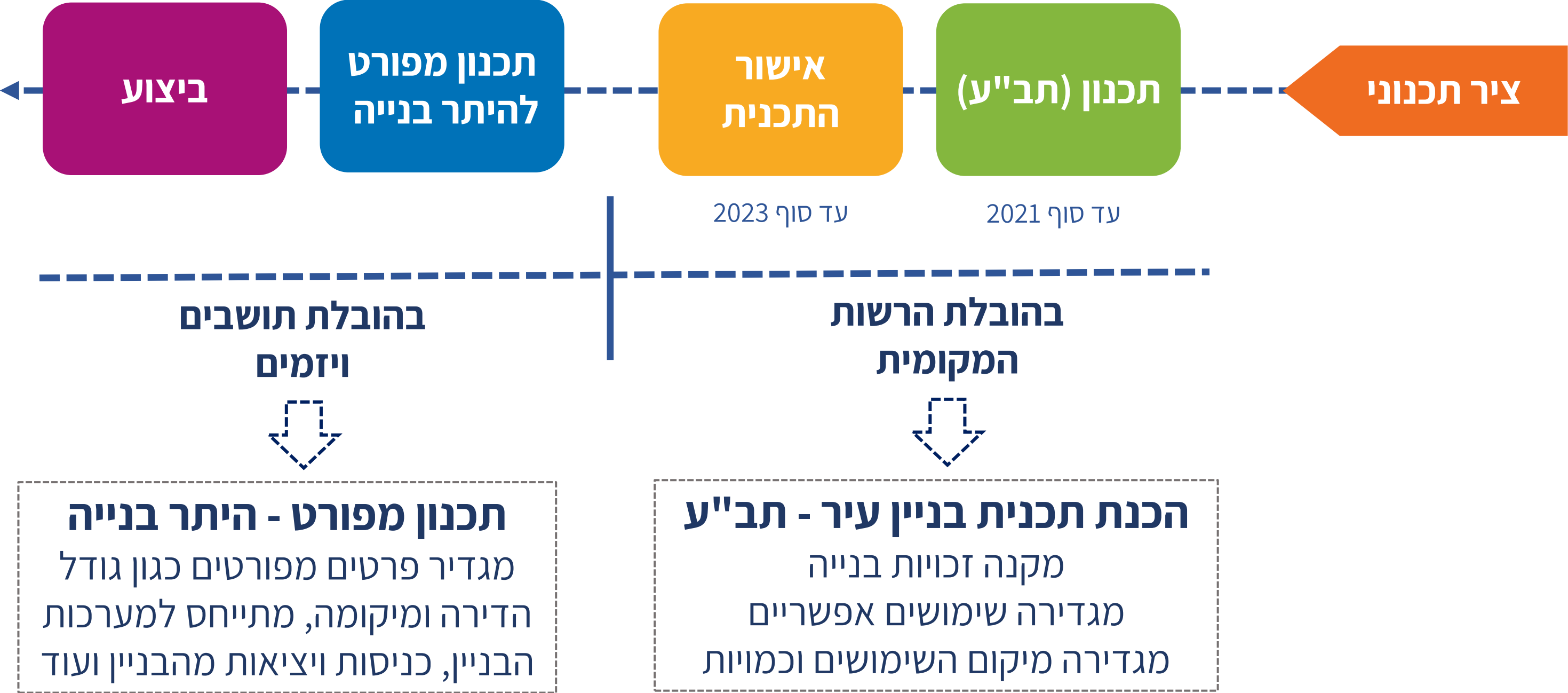
**מרץ - מפגש תושבים ראשון
להיכרות, הנעה והצגת
התהליך
בהשתתפות כ-120 תושבים**

סקר תושבים ללימוד מאפייני המתחם:

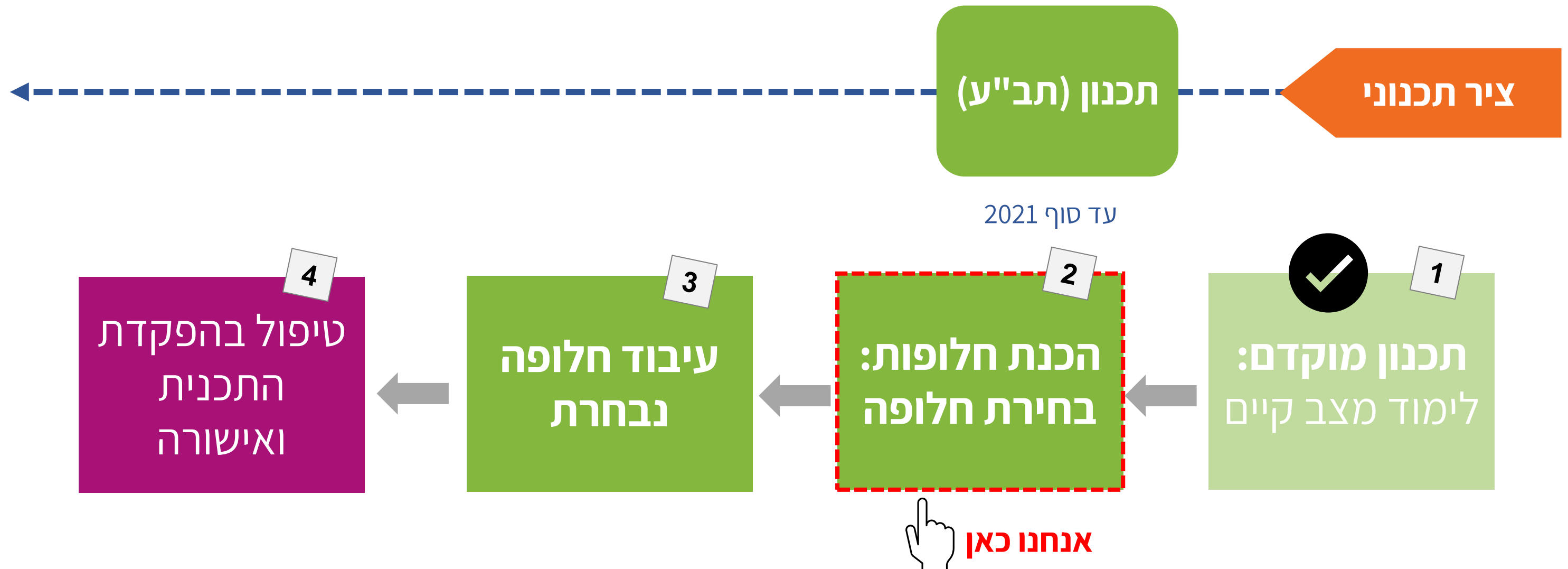
על הסקר ענו 118 מדיירי המתחם ובעלי הדירות
שהם 38% מתוך סך 315 משקי הבית במתחם.



תזכורת לתהליך: קידום התכנון

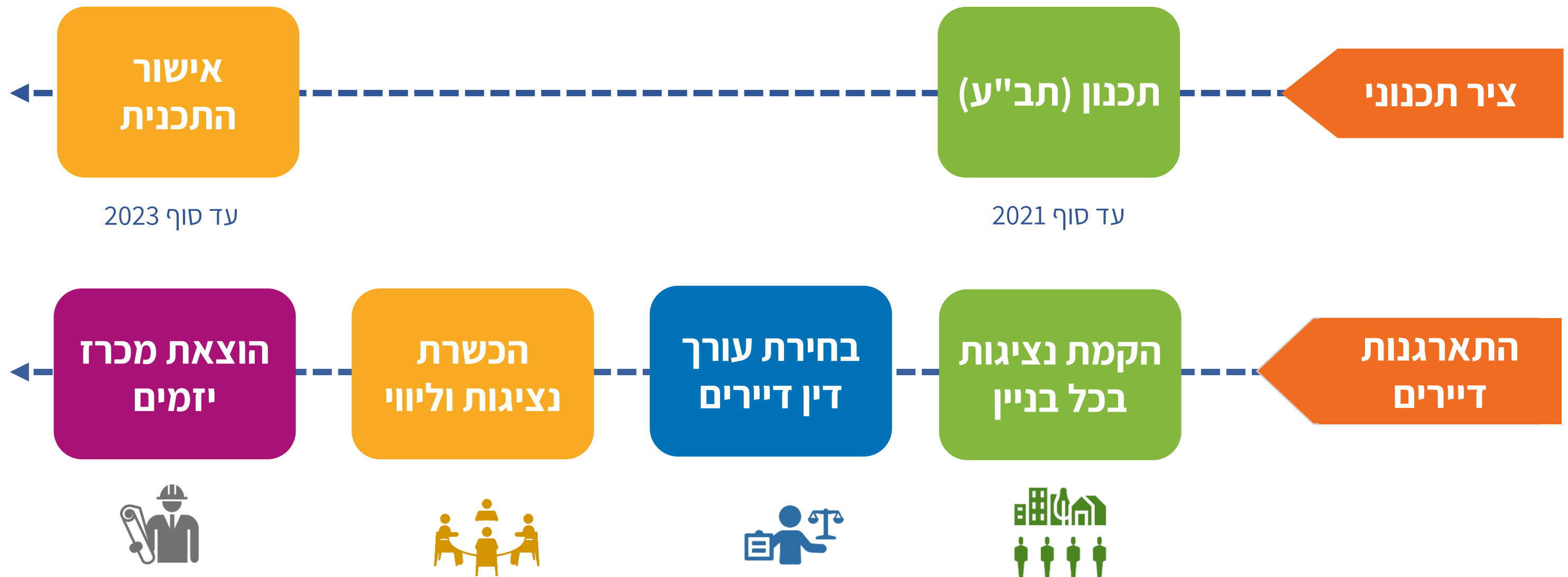


תזכורת לתהליך: קידום התכנון



תהליך משתף לאורך כל שלבי התכנון

תזכורת לתהליך: התארגנות דיירים



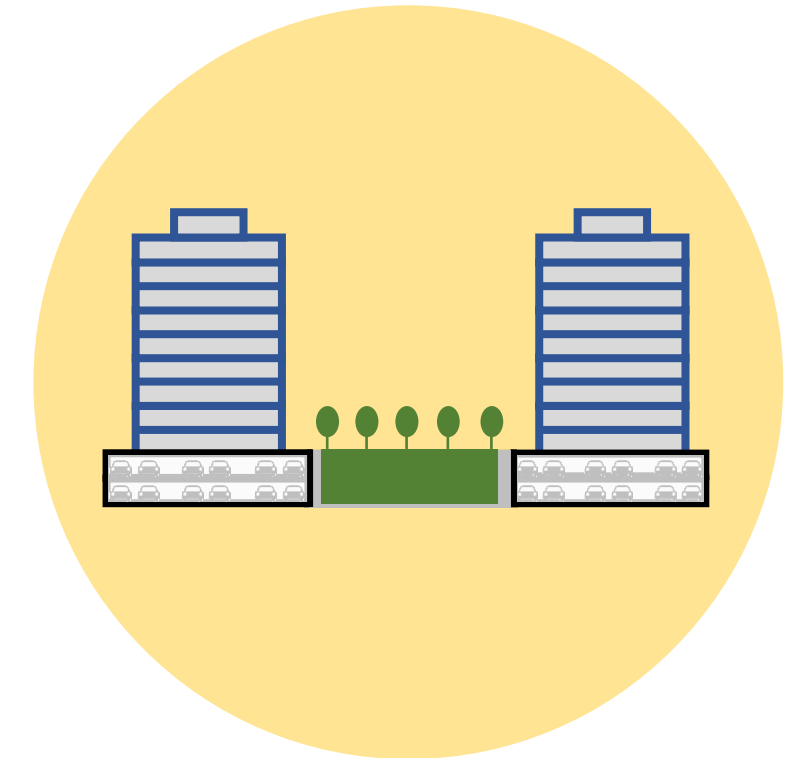
- מיפוי מצב ההתארגנות בכל בניין
- מפגשי הקמת נציגות במספר בניינים
- בהמשך: מפגש כלל נציגי המתחם

מה אתם מקבלים

בניין חדש בסטנדרט מודרני עם מעלית ומיגון



דירה חדשה, עם תוספת 12 מ"ר חדר, ו-12 מ"ר מרפסת



**פינוי בינוי
(תב"ע)**

**המועצה מקדמת תכנית
התחדשות עירונית
המתייחסת לכלל המרחב**

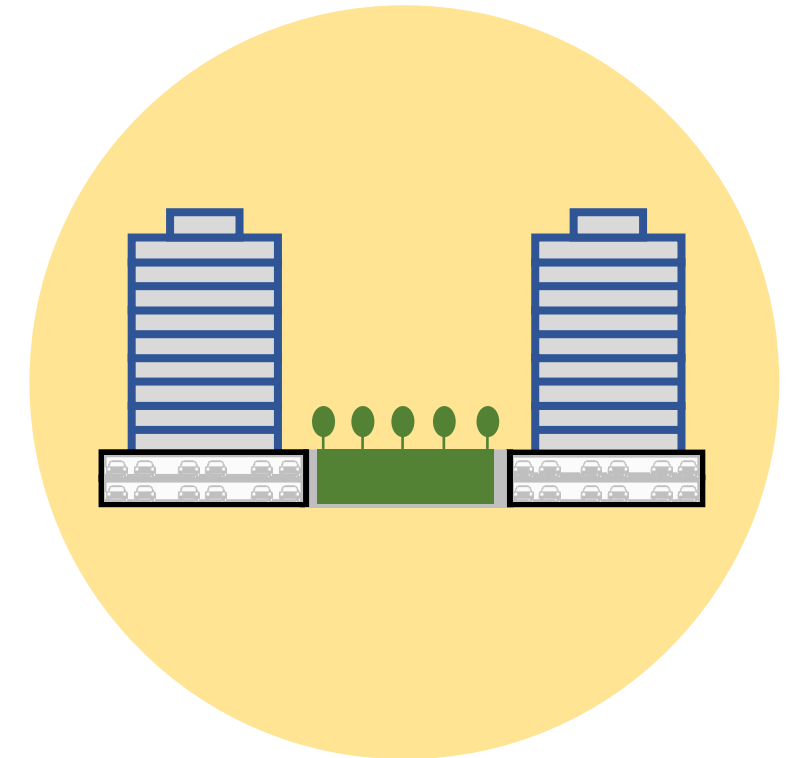
מה אתם מקבלים

בניין חדש בסטנדרט מודרני עם מעלית ומיגון



דירה חדשה, עם תוספת 12 מ"ר חדר, ו-12 מ"ר מרפסת

מענה מסודר לחניות – חניונים תת קרקעיים



פינוי בינוי
(תב"ע)

**המועצה מקדמת תכנית
התחדשות עירונית
המתייחסת לכלל המרחב**

מה אתם מקבלים

בניין חדש בסטנדרט מודרני עם מעלית ומיגון



דירה חדשה, עם תוספת 12 מ"ר חדר, ו-12 מ"ר מרפסת

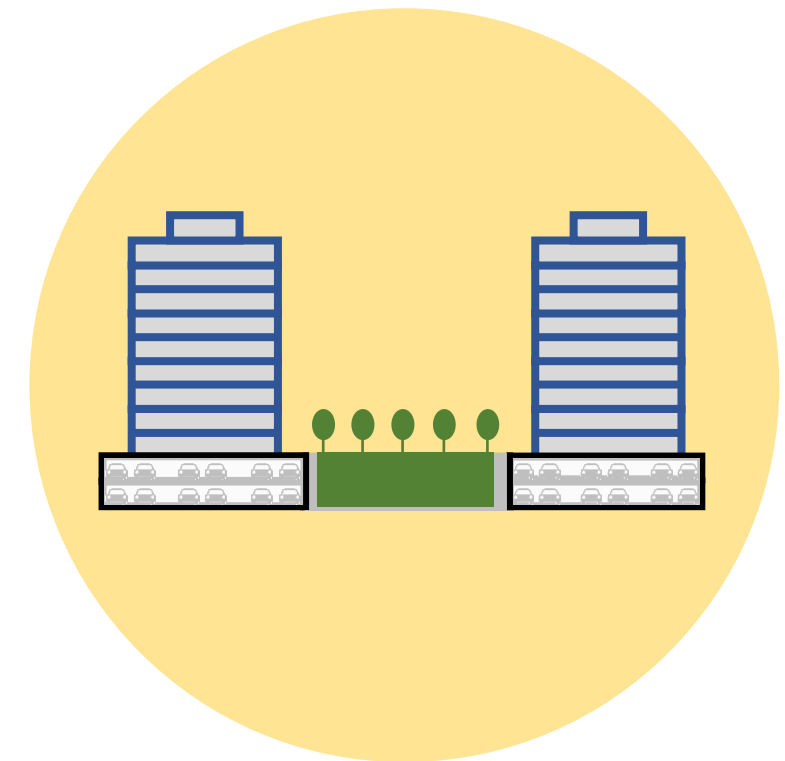
מענה מסודר לחניות – חניונים תת קרקעיים



טיפול במרחב הציבורי – חידוש ושדרוג פארקים, תוספת



גינות ושטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל



פינוי בינוי
(תב"ע)

**המועצה מקדמת תכנית
התחדשות עירונית
המתייחסת לכלל המרחב**



מה אתם מקבלים

בניין חדש בסטנדרט מודרני עם מעלית ומיגון



דירה חדשה, עם תוספת 12 מ"ר חדר, ו-12 מ"ר מרפסת

מענה מסודר לחניות – חניונים תת קרקעיים



טיפול במרחב הציבורי – חידוש ושדרוג פארקים, תוספת

גינות ושטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל



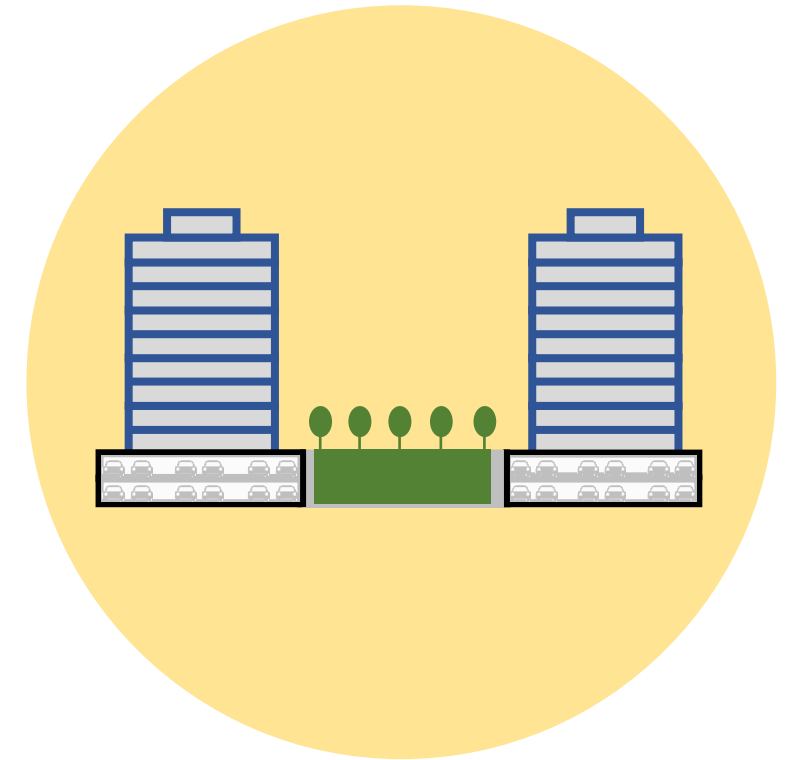
חידוש כולל של התשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז. שיפור מערך

הרחבות והכבישים



תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים – מעונות יום,

גני ילדים, בית כנסת



מה למדנו על המתחם?



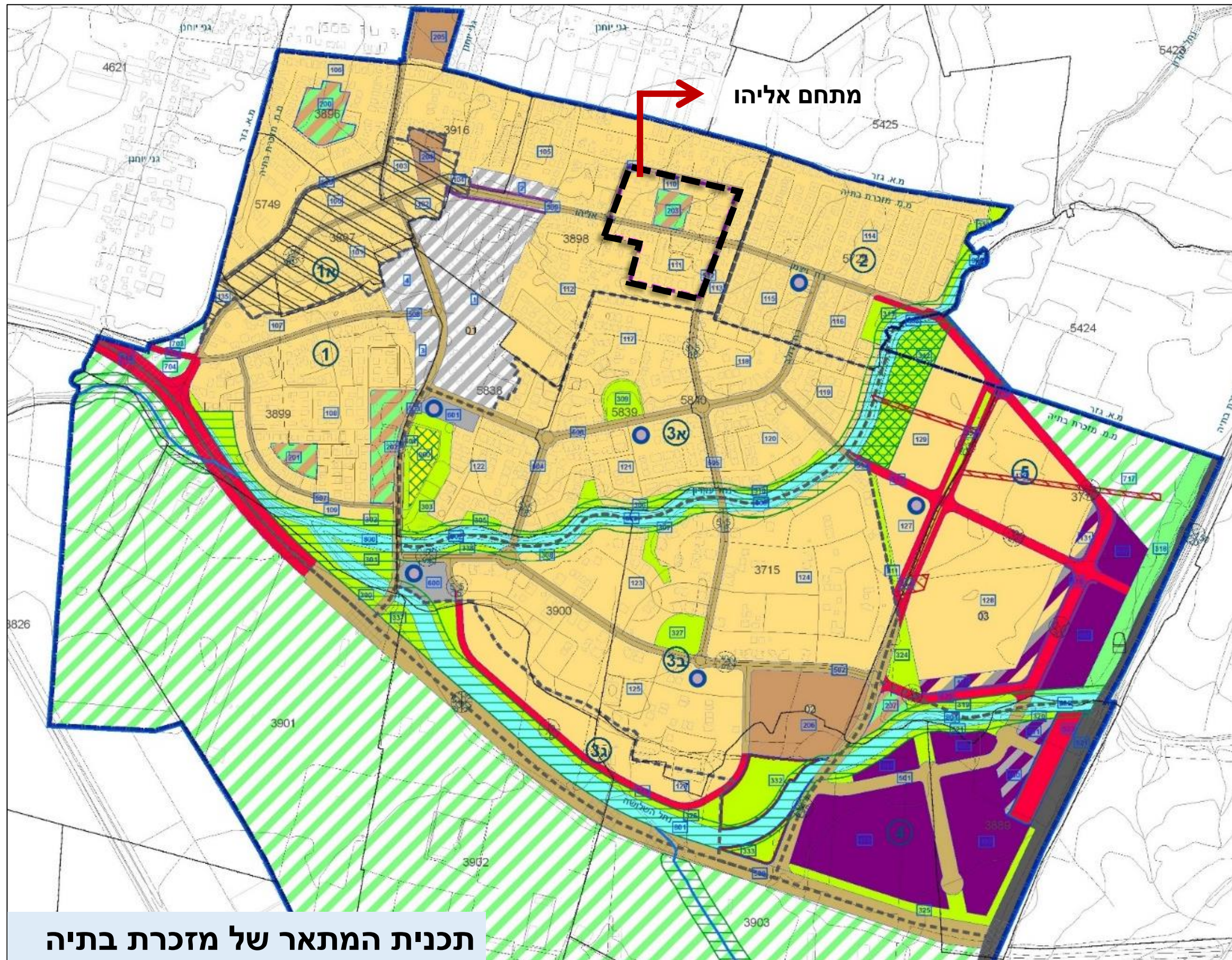
אלדד שרונאי – הנדסה סביבתית



אילן עקריש אדריכלות נף



בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים



תוכנית המתאר של
מזכרת בתיה
מגדירה את מתחם
אליהו - כאזור
להתחדשות עירונית.

תכנית המתאר של מזכרת בתיה



אלדד שרונים - הנדסה סביבתית



אילן עקריש אדריכלות



סיטלינק

בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים

כתובת

מידע סטטוטורי

צילום אלכסוני של הבניין

מס' יח"ד:

שנת היתר:

מס' קומות:

בעלות: פרטית

כניסה לחניה:

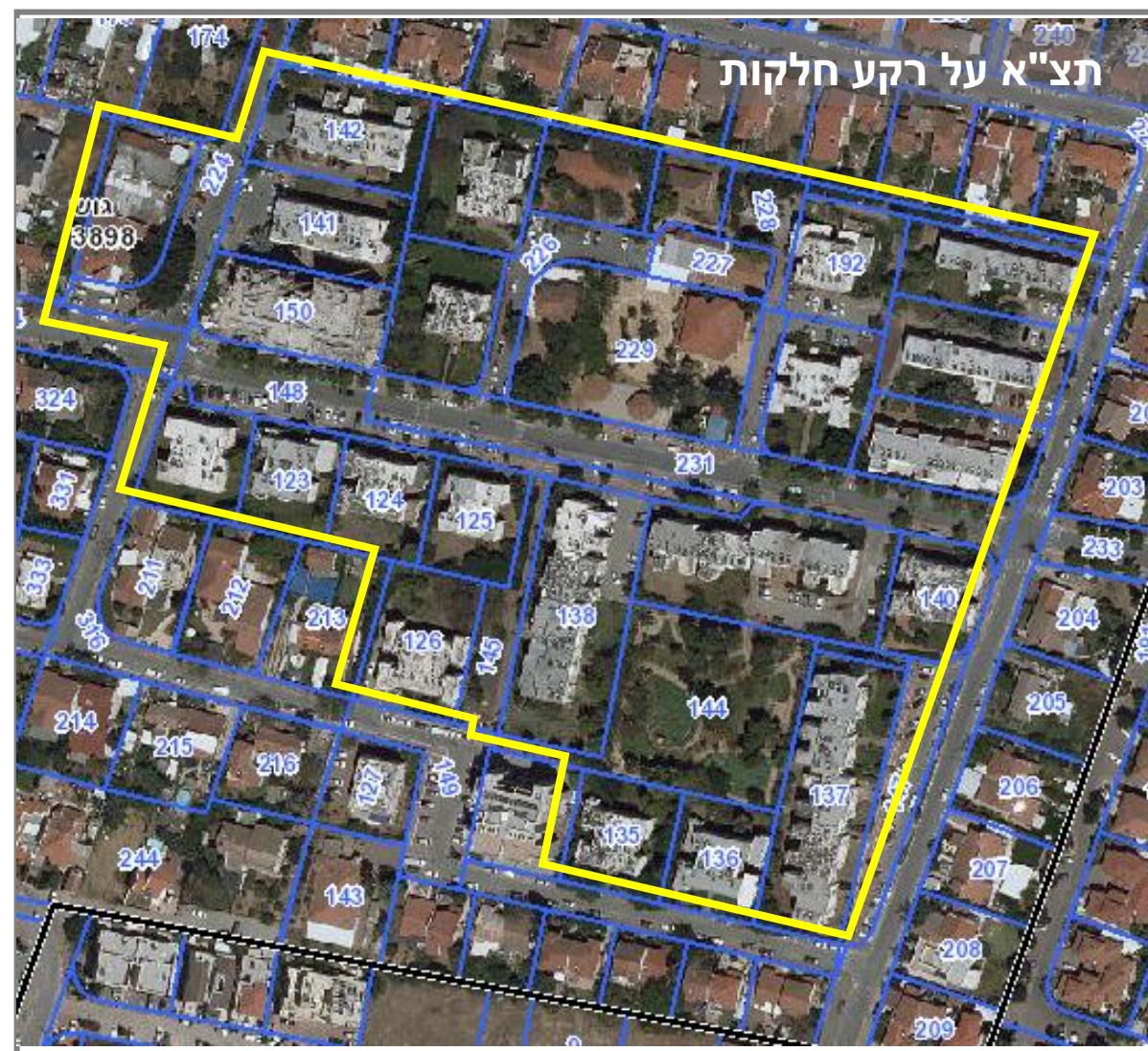
ממ"ד:

צפיפות:

מצב הבניין:

מעלית:

קטלוג: מבנה שיכון רכבת



טיפוסי דירות ושטחים (מ"ר):

מספר יחידה	קומה	טפח	חדר	שטח ארון	שטח ע"י	שטח ע"י	מרפסת	מרפסת	פרגולה	שטח פלדה	שטח מרפסת / גג
1	קרקע	ד	5	142.8	139.96						
2	קרקע	ד	3	98.81	93.6						
3	א+ג	ד	6	162.22	141.9	12.81	52.97				
4	א	ד	2	55	54						

הערות:

עמדות הדיירים במגרש:

דיירים שענו על הסקר

החברתי:

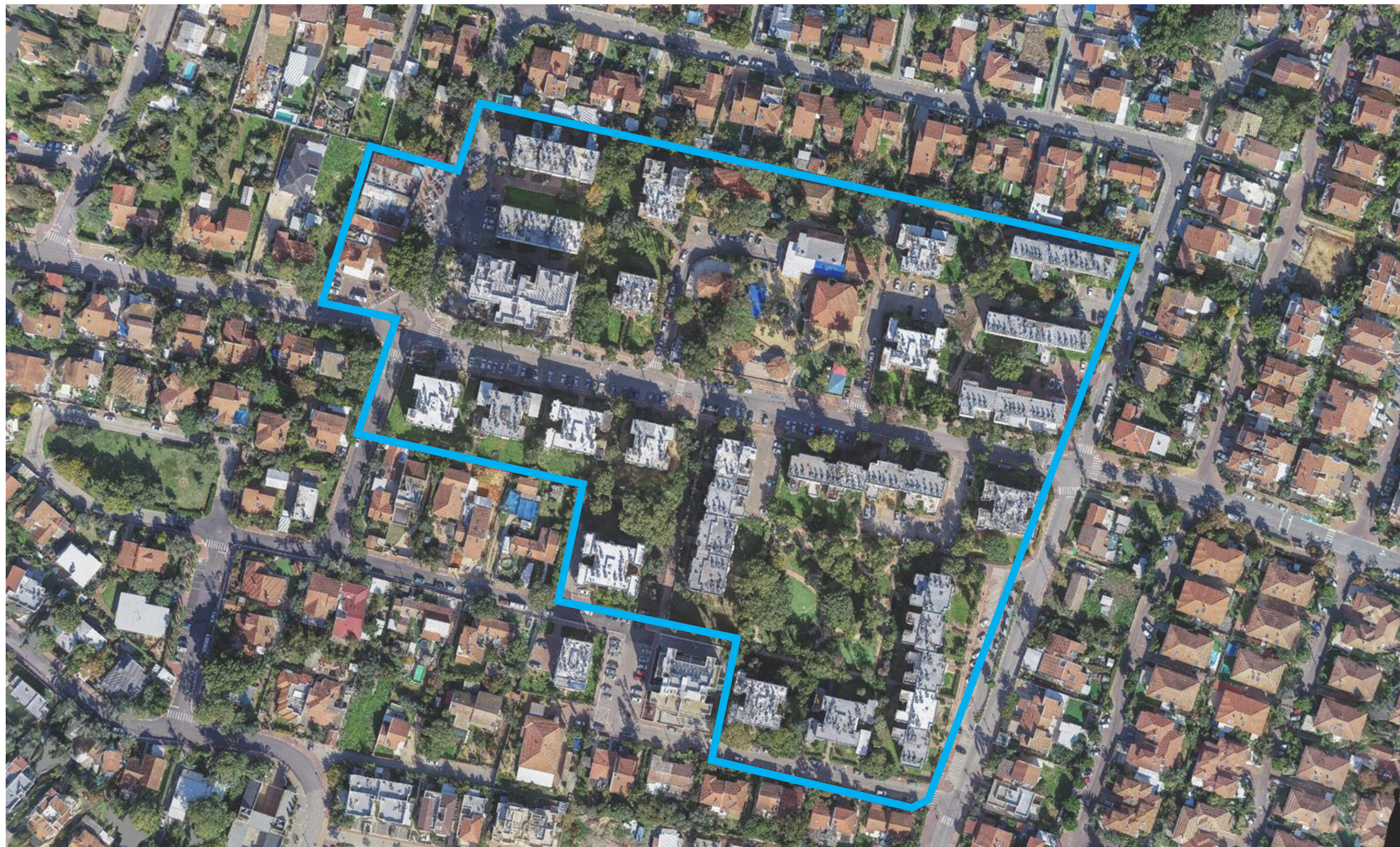
בעד המיזם: מתנגדים למיזם:

מתלבטים לגבי המיזם:

לא גיבשו עמדה:

האם קיימת נציגות:

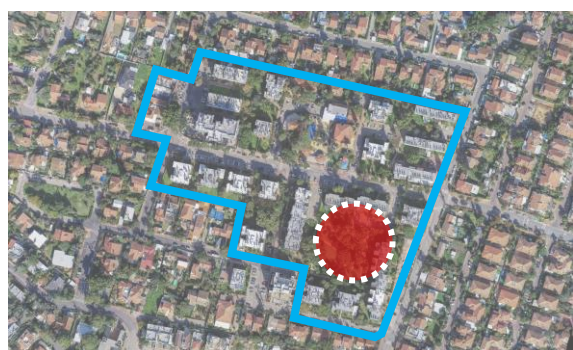






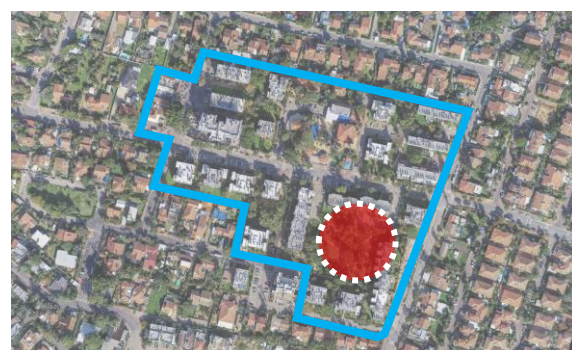


גן יהודית - מבט מלמעלה



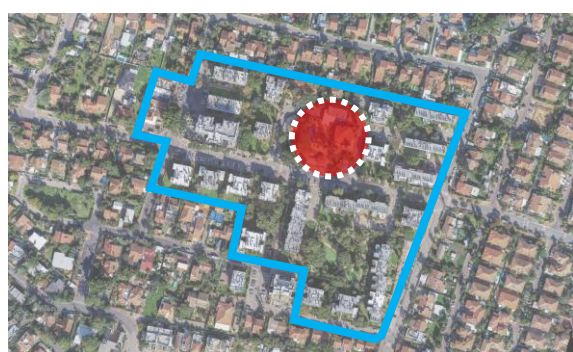


גן יהודית - מבט פנורמי





גן יואב | בתי כנסת - מבט מלמעלה



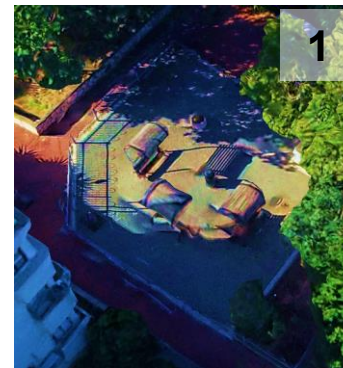


גן ילדים

A



2



1



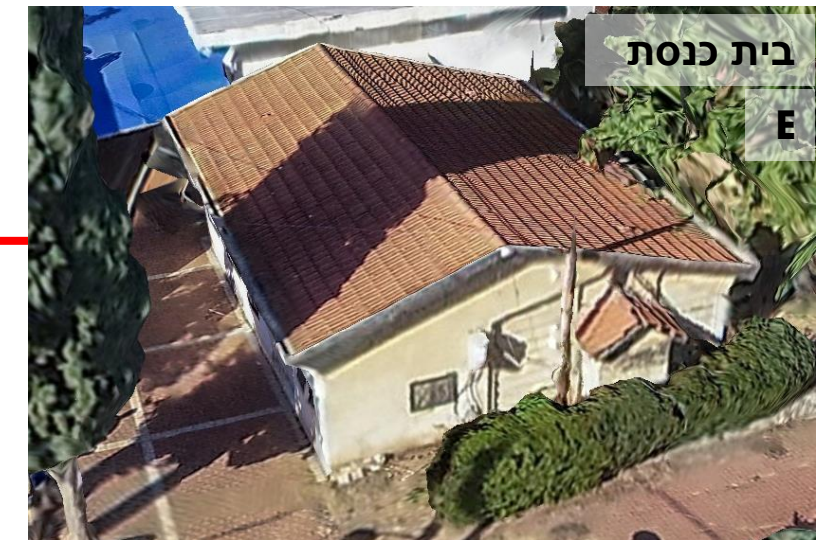
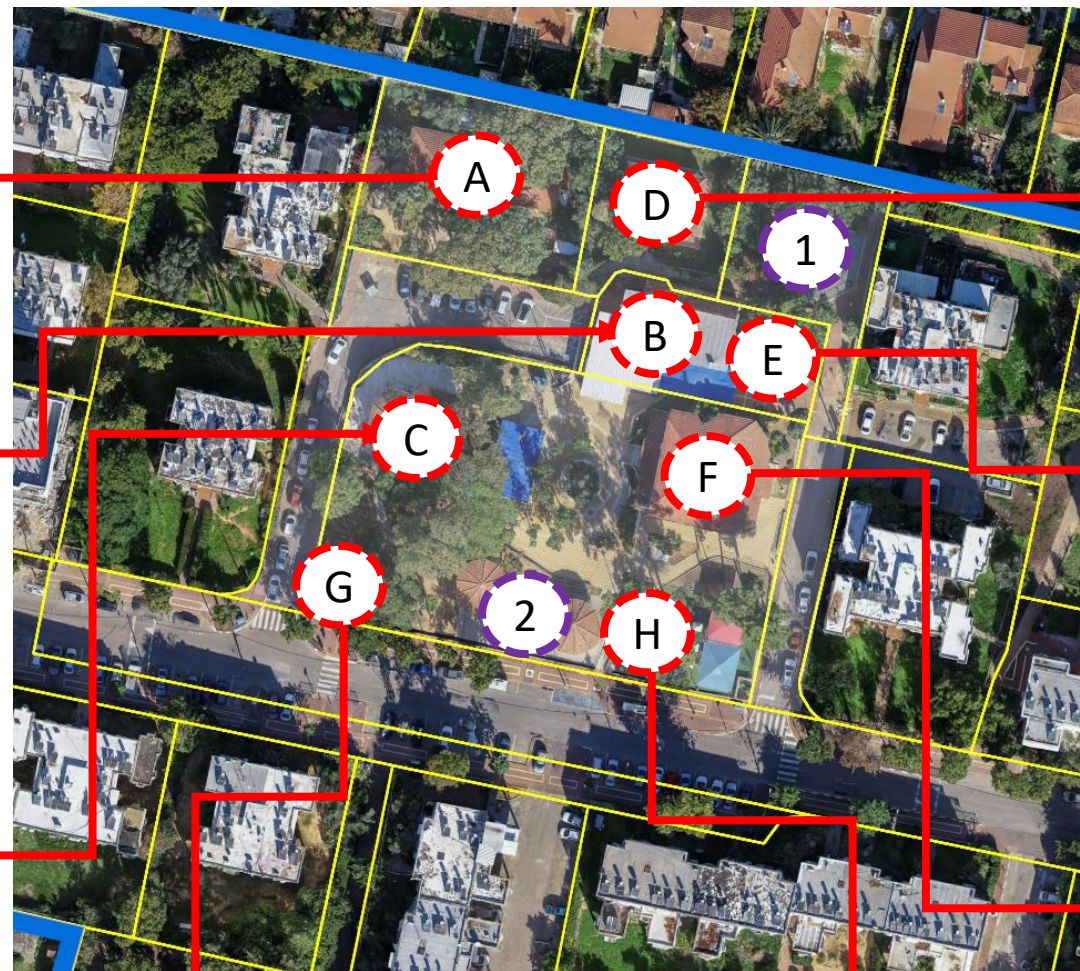
טיפת חלב

D



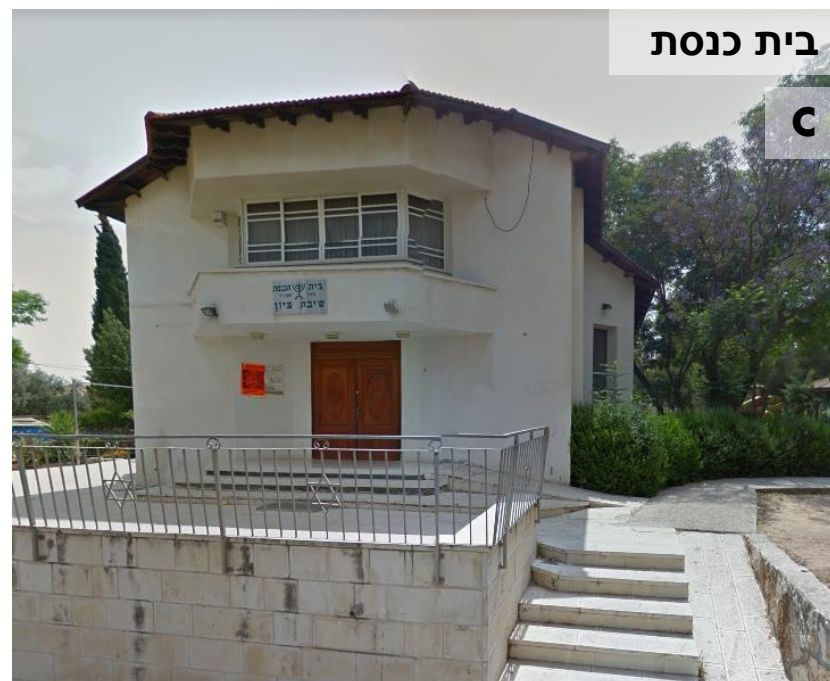
בית כנסת

B



בית כנסת

E



בית כנסת

C



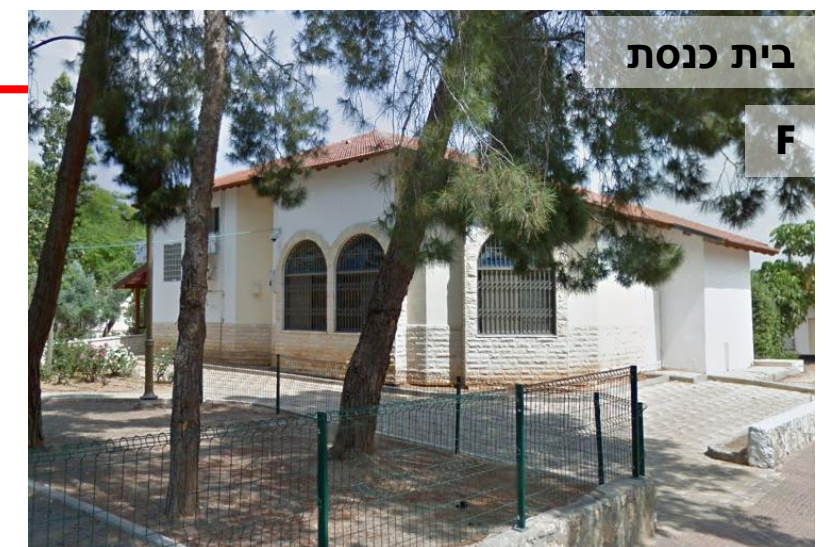
תחנת מוניות + קיוסק

G



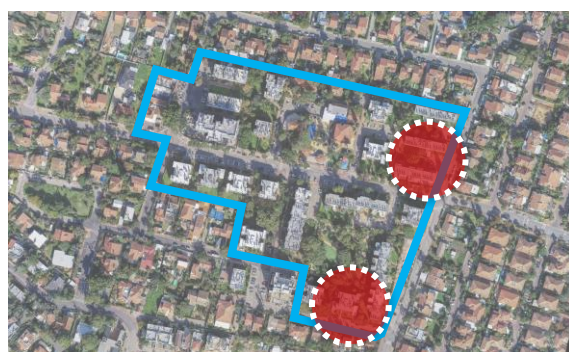
גן יואב

H



בית כנסת

F



מבנים קיימים



אלדד שרונאי – הנדסה סביבתית

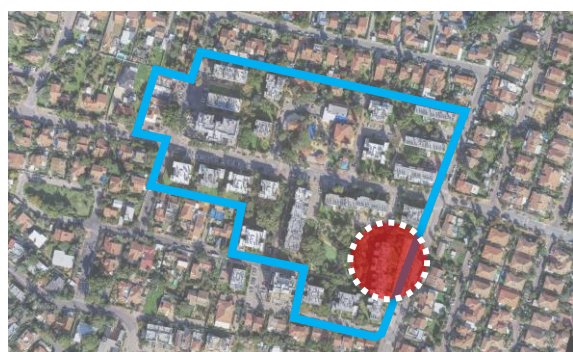


אילן עקריש אדריכלות נף



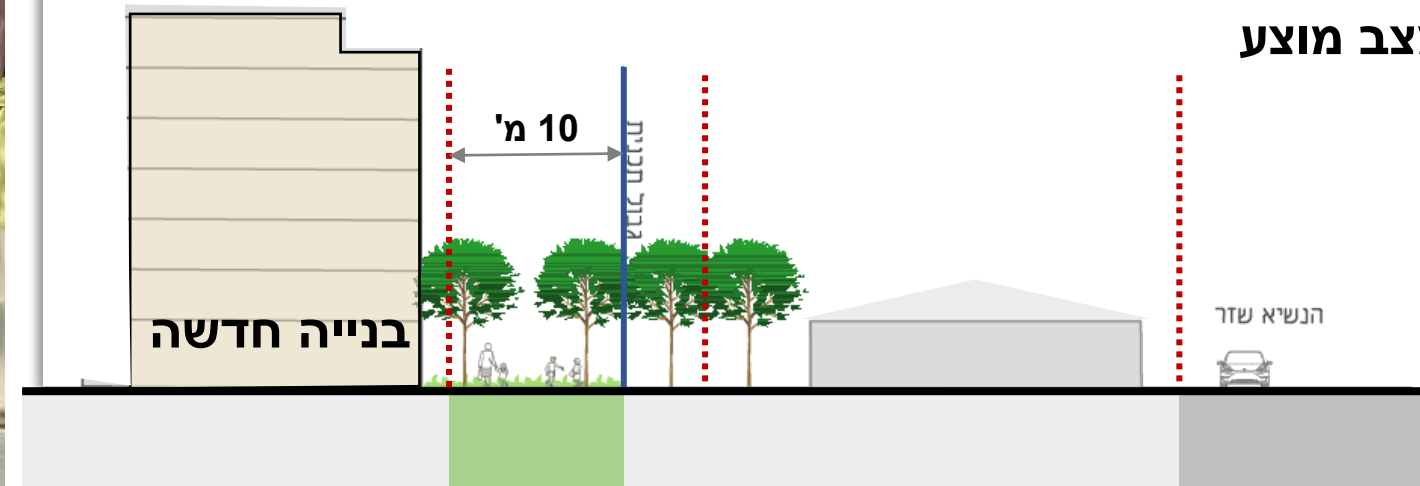
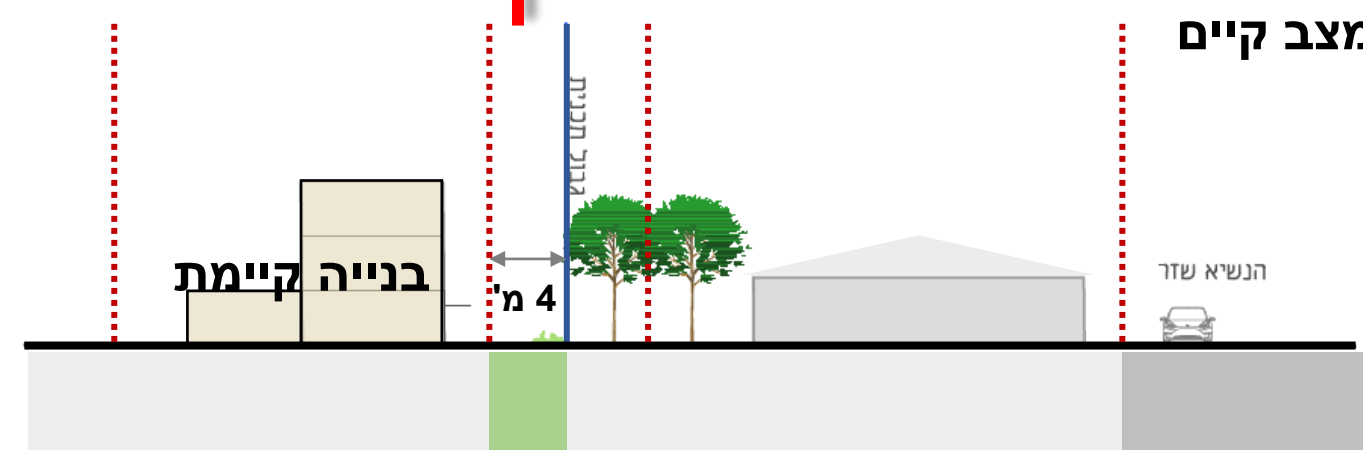
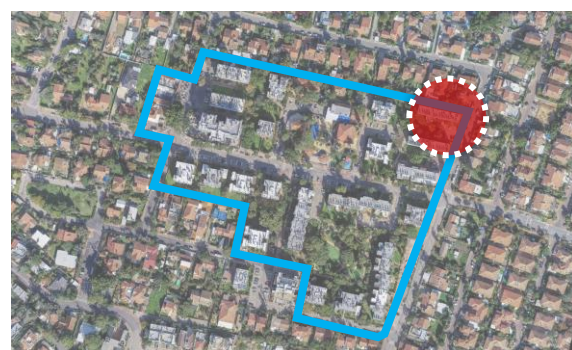
סיטילינק

בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים









שביל ירוק גבול מגרש גבול תכנית



שדרות
אליהו

רח' השוטרים

רח' השוטרים



אלדד שרוני - הנדסה סביבתית

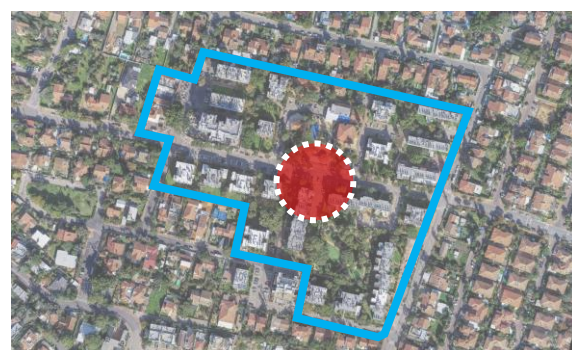


אילן עקריש אדריכלות נף



סיטילינק

ברלוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים



שדרות אליהו

מה למדנו על המתחם?



אלדד שרונאי – הנדסה סביבתית



אילן עקריש אדריכלות



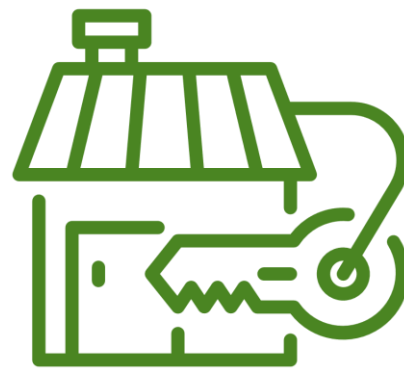
סיטילינק

ברלוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים

שאתם אוהבים את השכונה, את השקט והירוק, את האנשים.



65% גרים בבעלות בדירה
27% גרים בשכירות
7% גרים בדירות הדיור הציבורי



**80% השיבו כי אוהבים –
מאוד אוהבים את השכונה!**



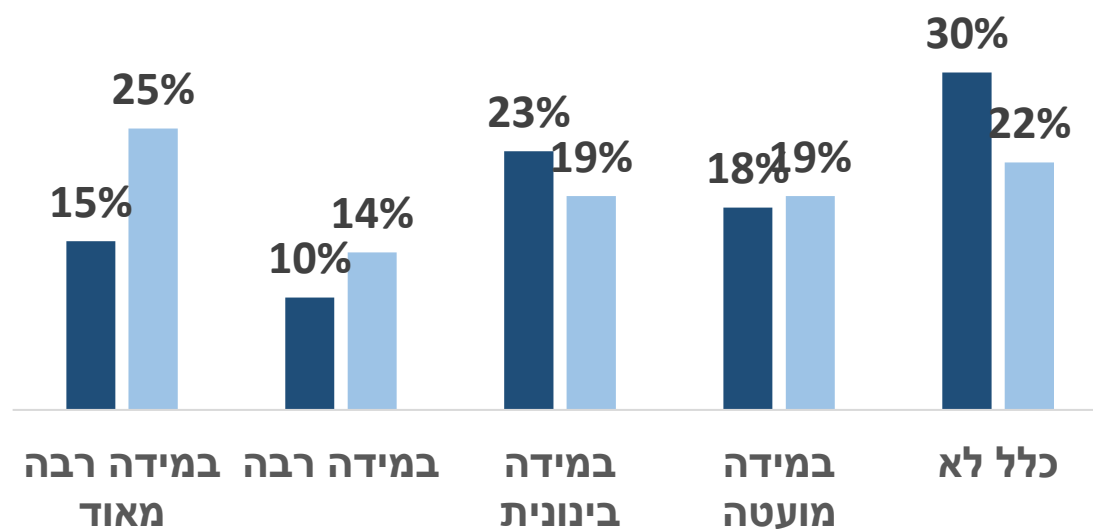
מה למדנו מכם על המתחם?

שאתם אוהבים את המיקום והנגישות של המתחם לשירותים

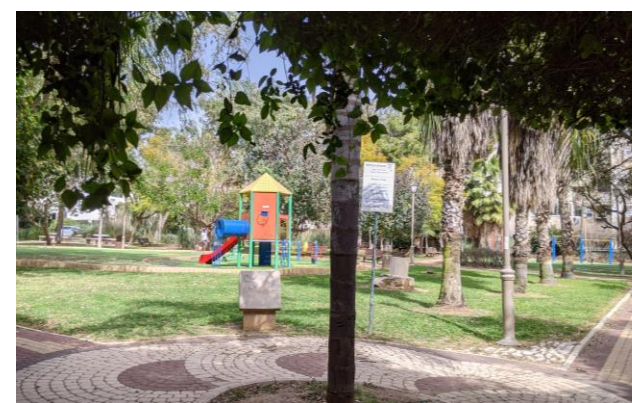
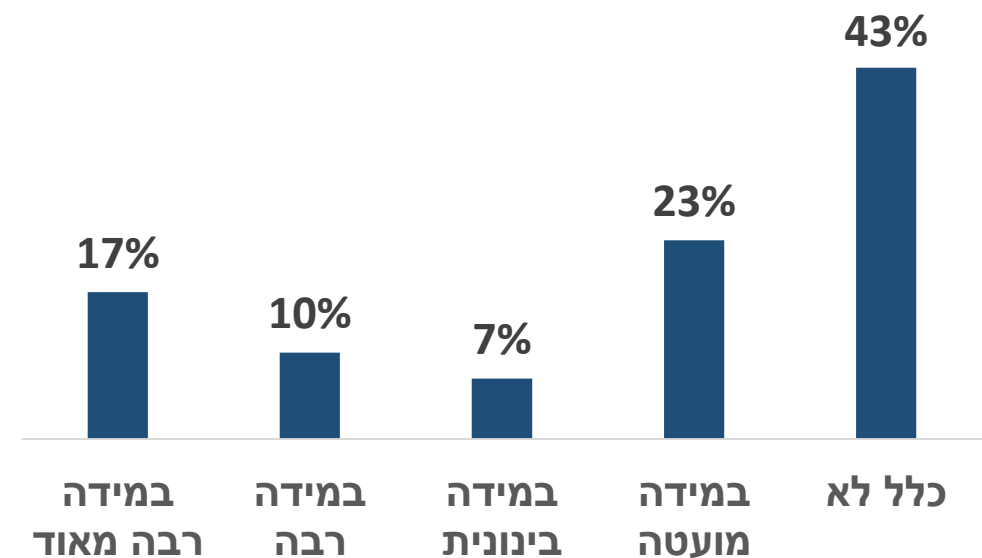
משתמשים בגינות
במידה רבה-מאוד. **25%**

משתמשים בבתי הכנסת
במידה רבה-מאוד. **27%**

מידת השימוש בגינות הציבוריות במתחם



מידת השימוש בבתי הכנסת



מה למדנו מכם על המתחם?

שאתם לא אוהבים את הבניינים הישנים

פחות מרוצים מרמת התחזוקה והניקיון של השכונה

וכי ישנה מצוקת חניה בשכונה.



איך מגבשים חלופות?



אלדד שרונן – הנדסה סביבתית

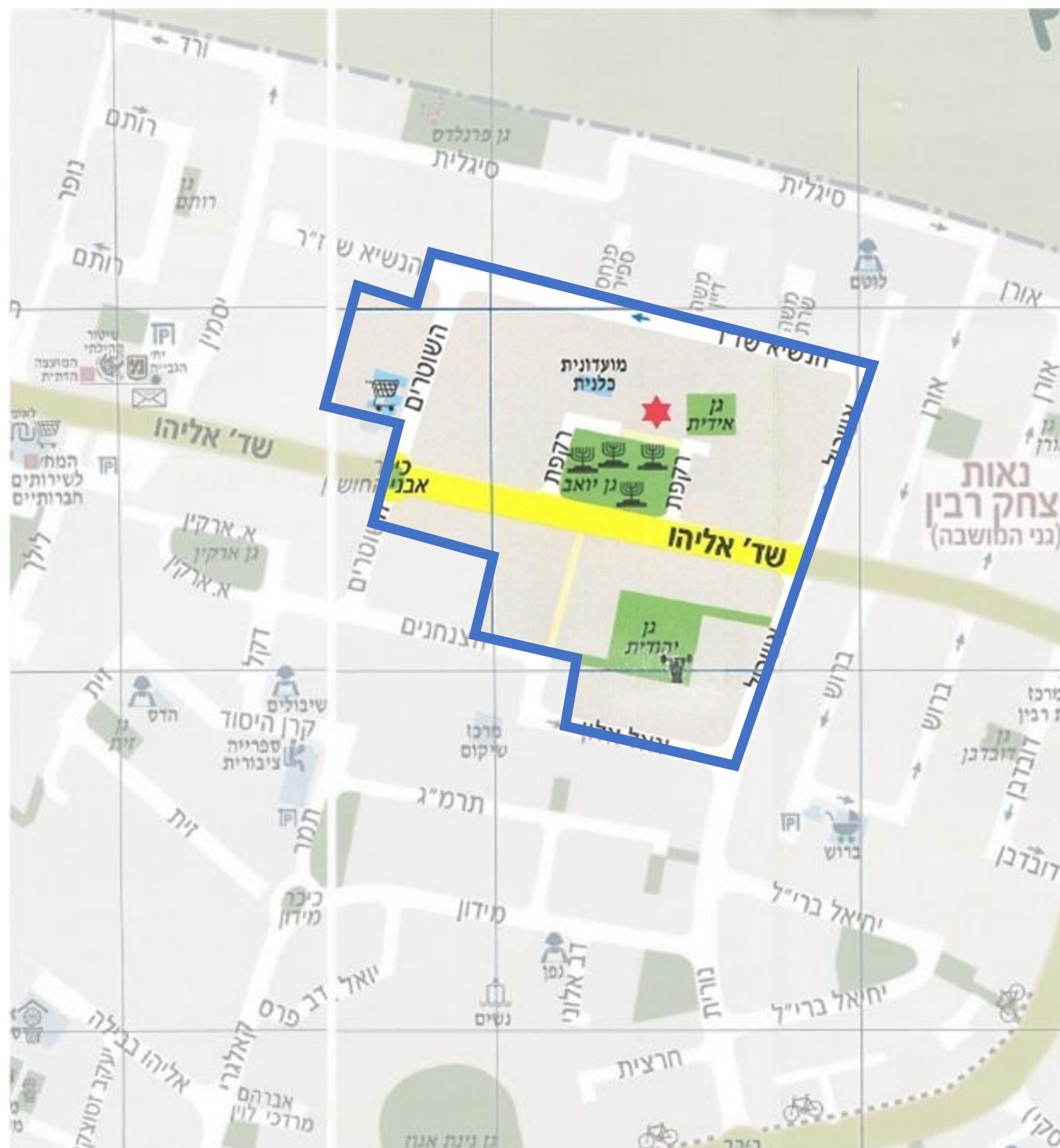


אילן עקריש אדריכלות נף



סיטילינק

בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים



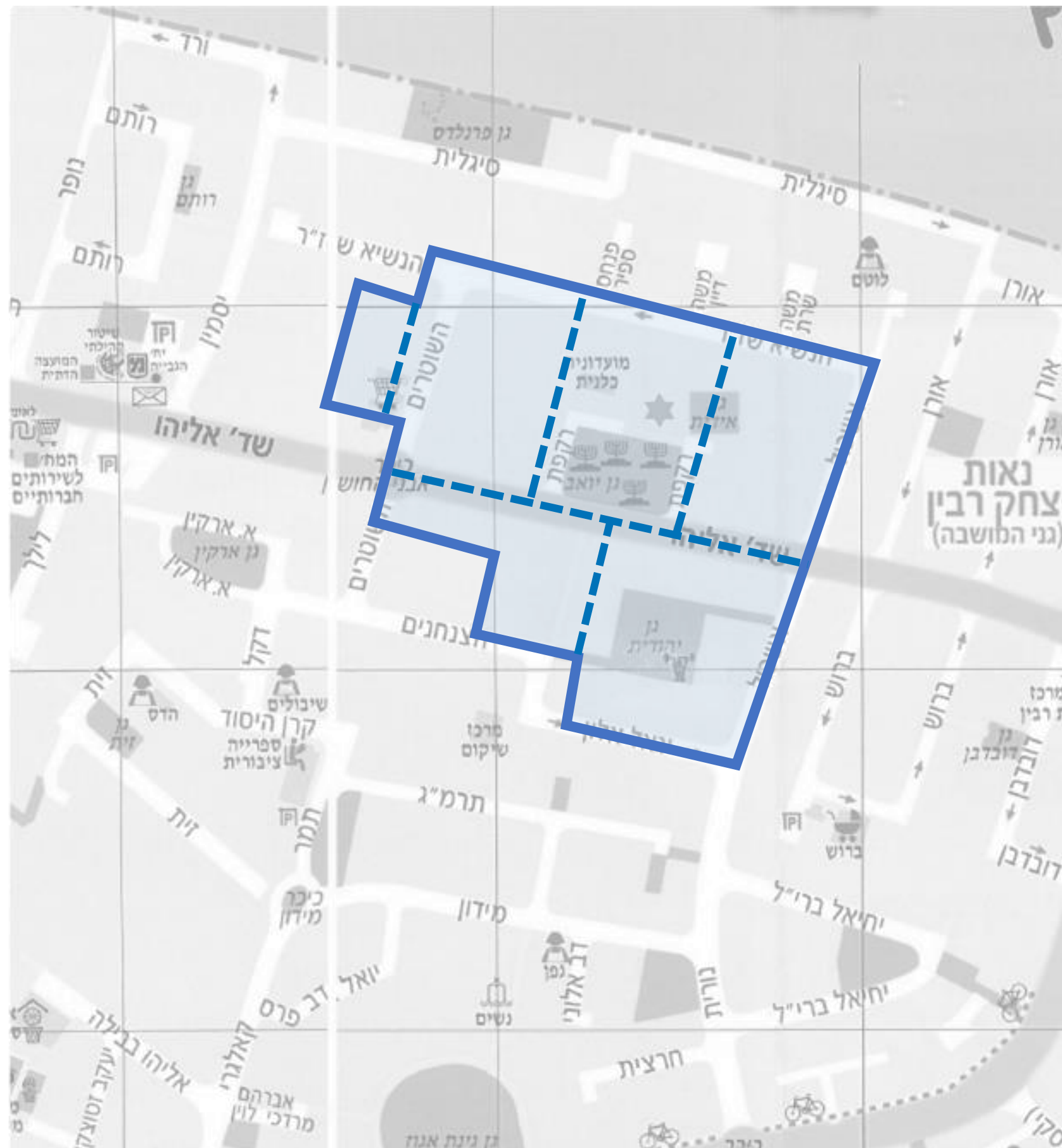
מתחמים

הליכתיות

גינות ומרחבים ציבוריים

שטחי ציבור

שד' אליהו



מתחמים

הליכתיות

גינות ומרחבים ציבוריים

שטחי ציבור

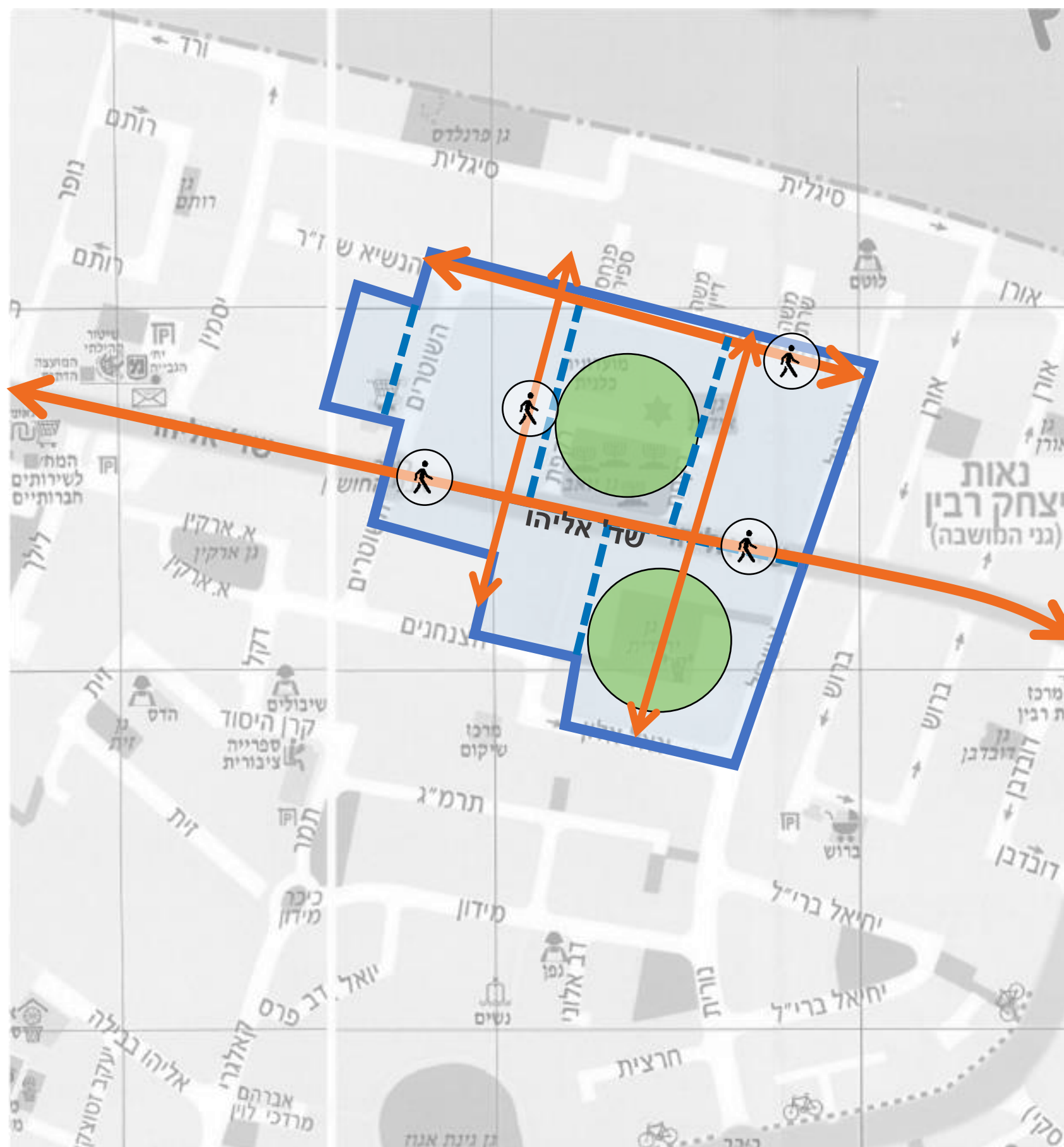
שד' אליהו

הליכתיות

גינות ומרחבים ציבוריים

שטחי ציבור

שד' אליהו



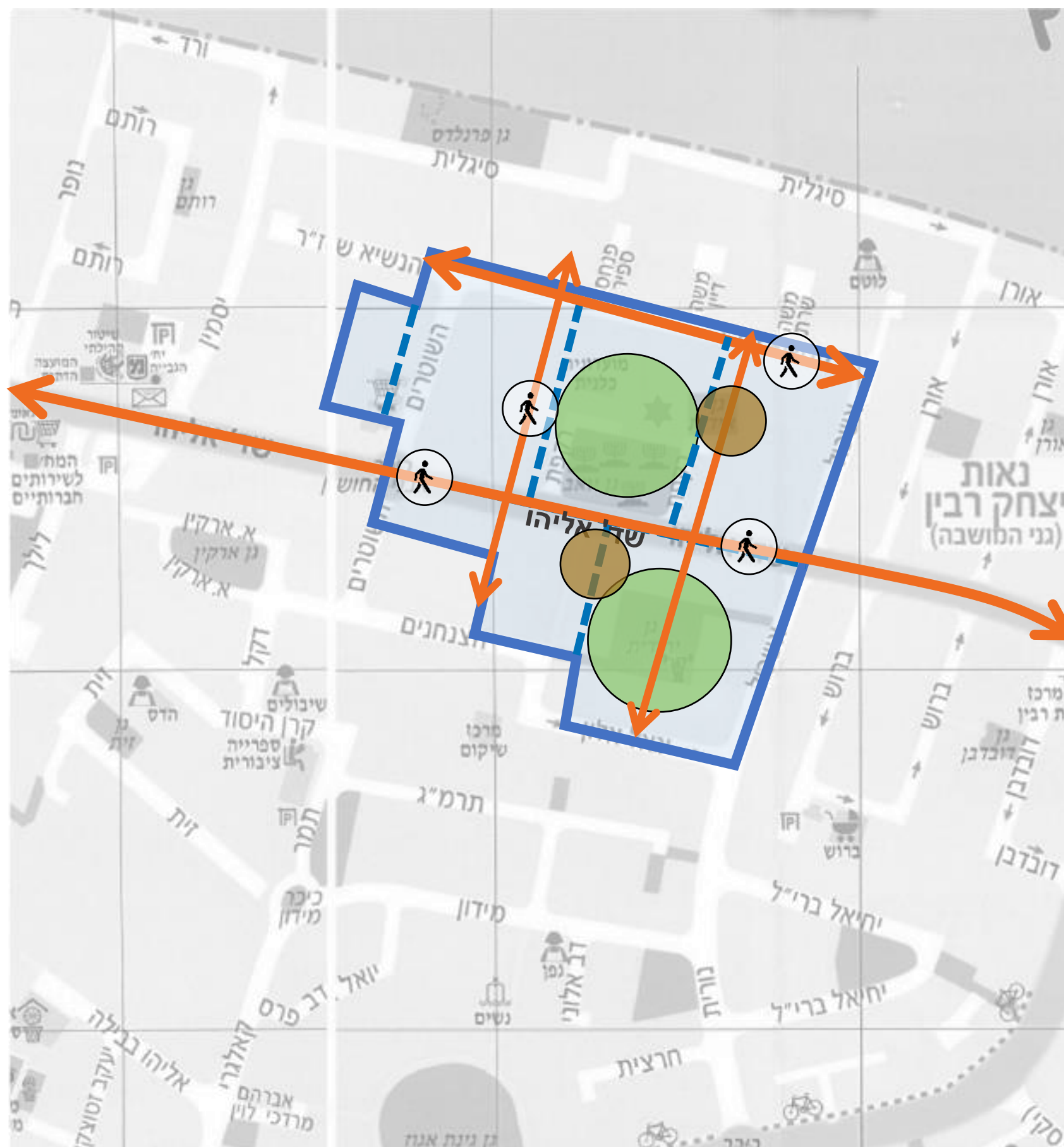
מתחמים

הליכתיות

גינות ומרחבים ציבוריים

שטחי ציבור

שד' אליהו



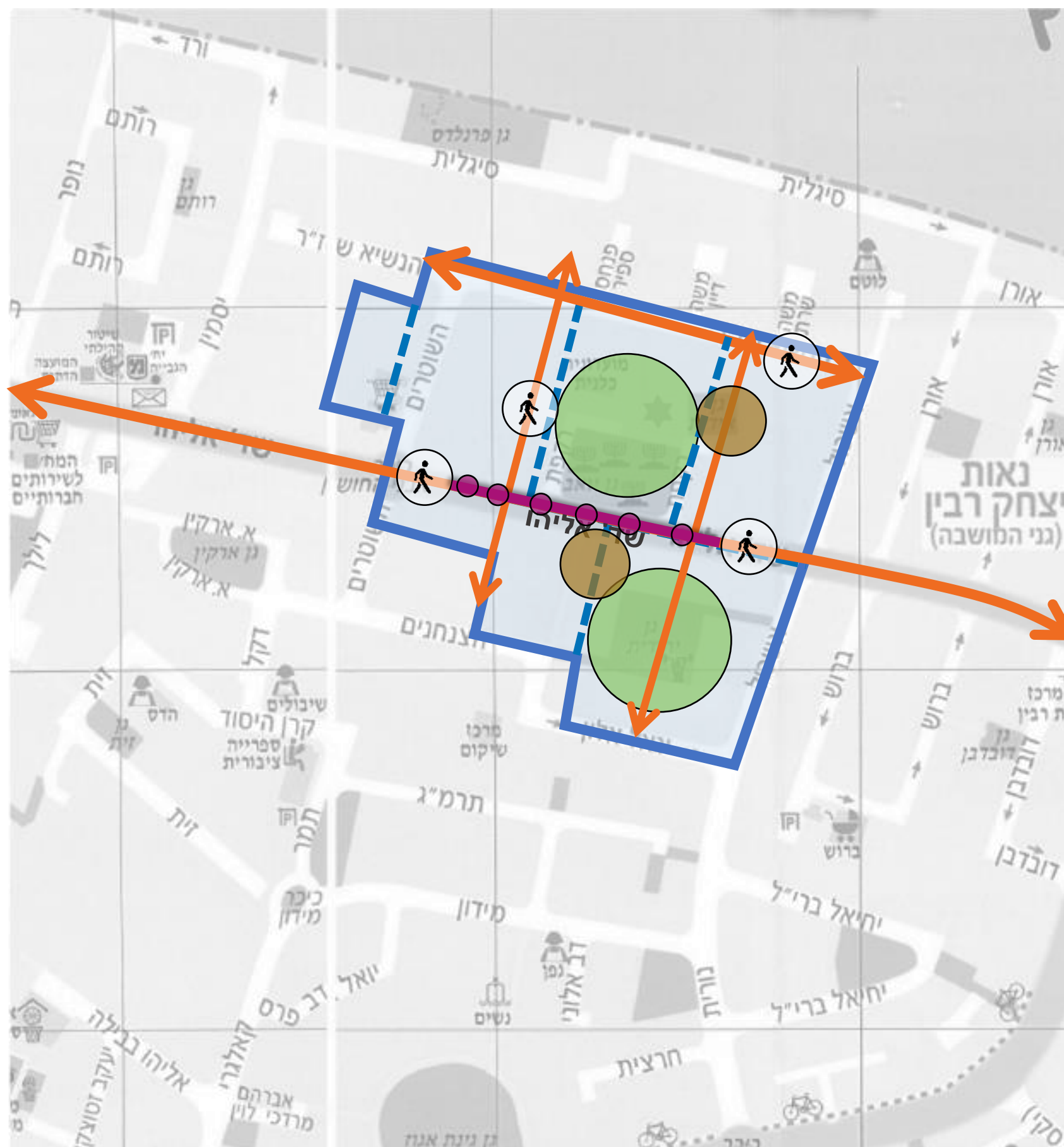
מתחמים

הליכתיות

גינות ומרחבים ציבוריים

שטחי ציבור

שד' אליהו



מתחמים

הליכתיות

גינות ומרחבים ציבוריים

שטחי ציבור

שד' אליהו

נבחנו אפשרויות שונות לתכנון המרחב:

חלופות עם בינוי חלקי לפני פינוי

**משנה את המרקם
הקיים**
בוחנת בינוי על
שטחים ציבוריים
קיימים



חלופת פינוי בינוי

**שומרת את
חוזקות המתחם**
שומרת על
השטחים הציבוריים
והפתוחים





תכנון המתחם



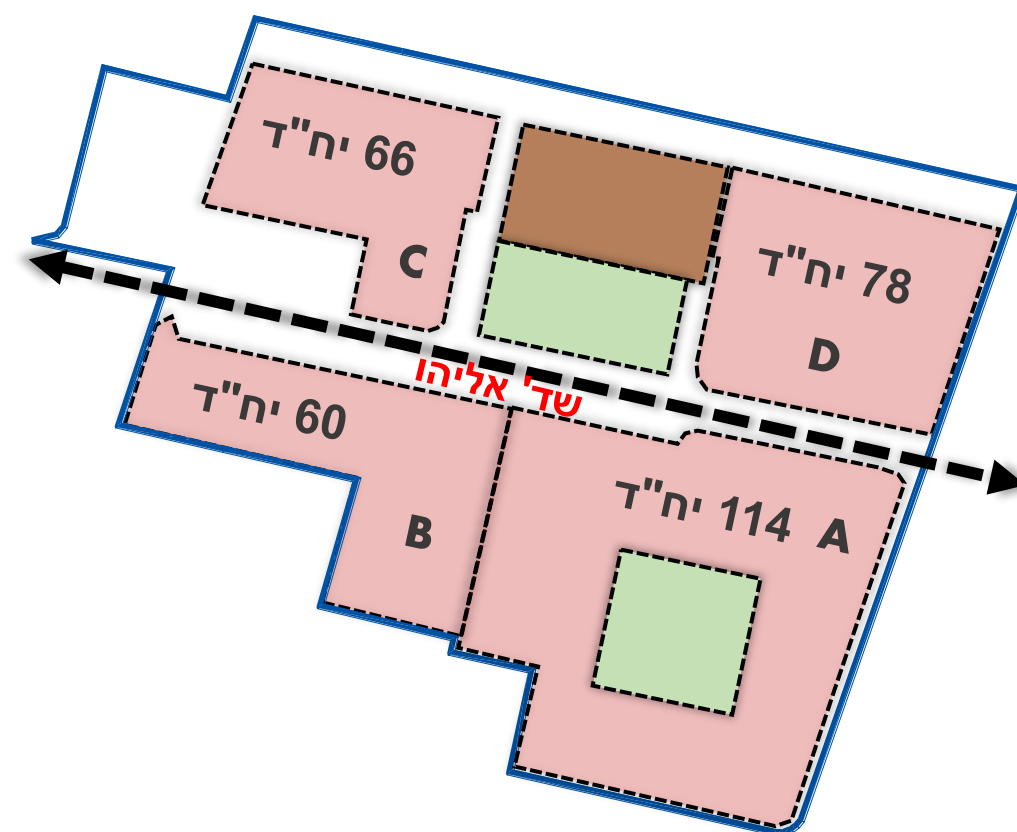
אלדד שרונאי – הנדסה סביבתית



אילן עקריש אדריכלות נף



בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים



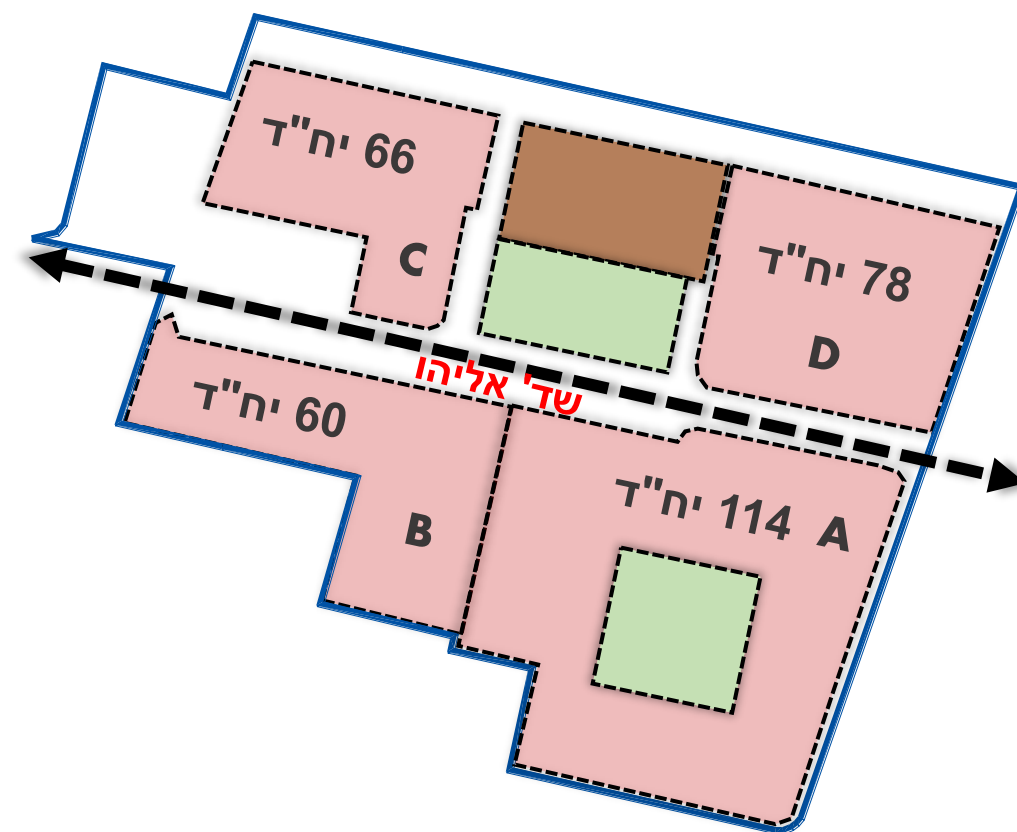
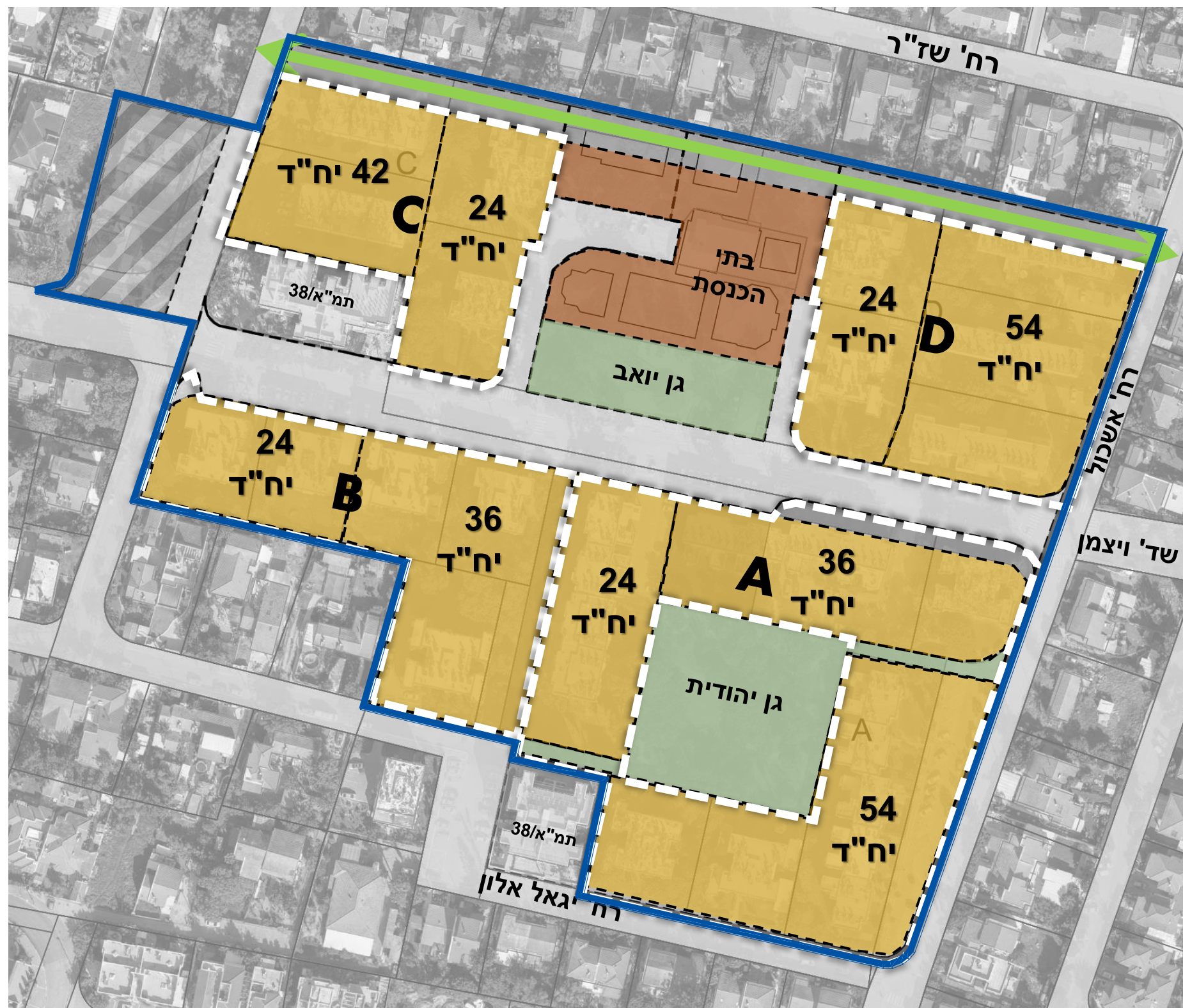
סך הכל 318 יחידות דיור במתחם.
ארבעת המתחמים מחולקים לתתי מתחמים.



MODUS
מתכננים עם אנשים



בן לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים



חלוקת המתחם ל - 4 מתחמים

A - 114 יח"ד

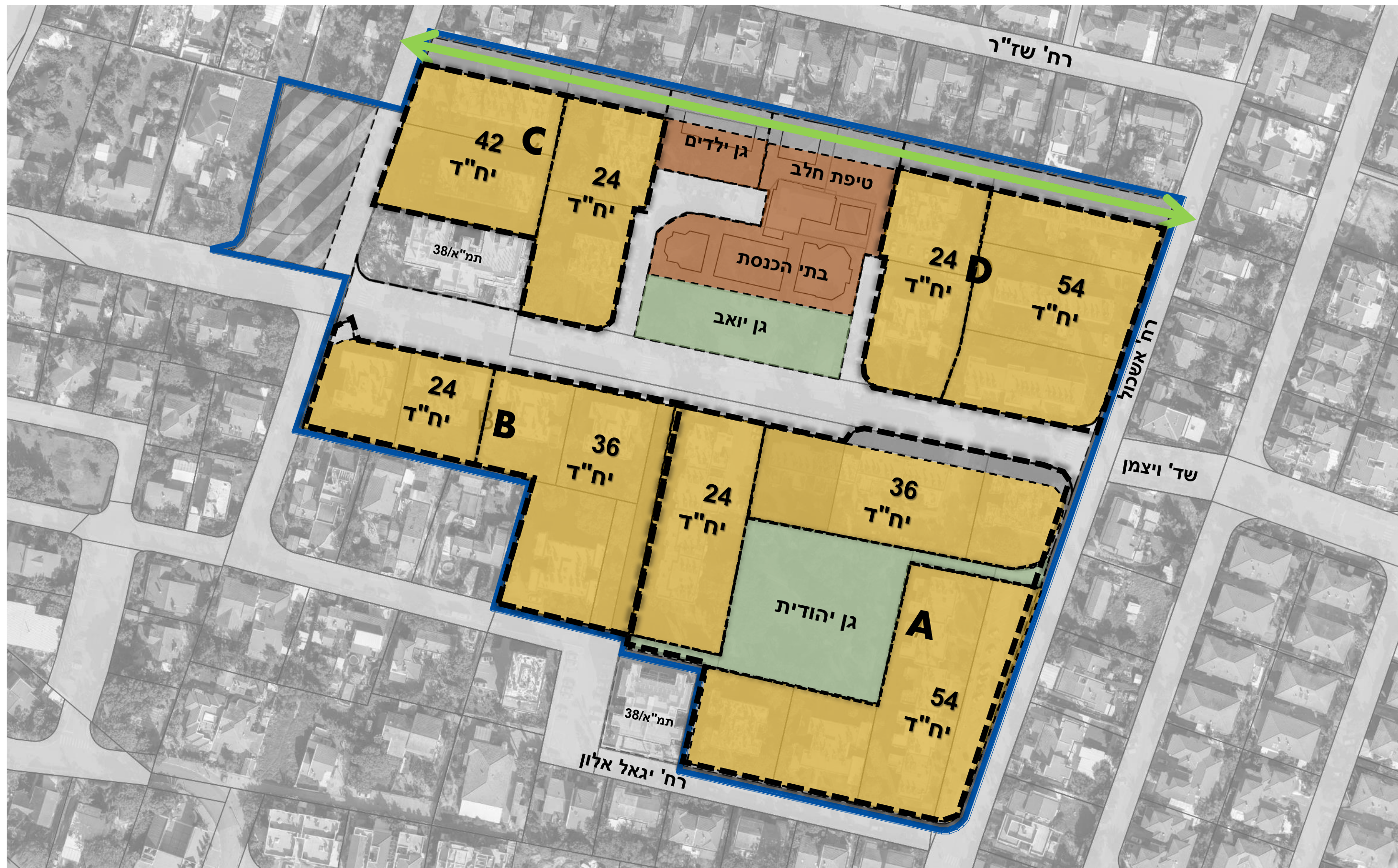
B - 60 יח"ד

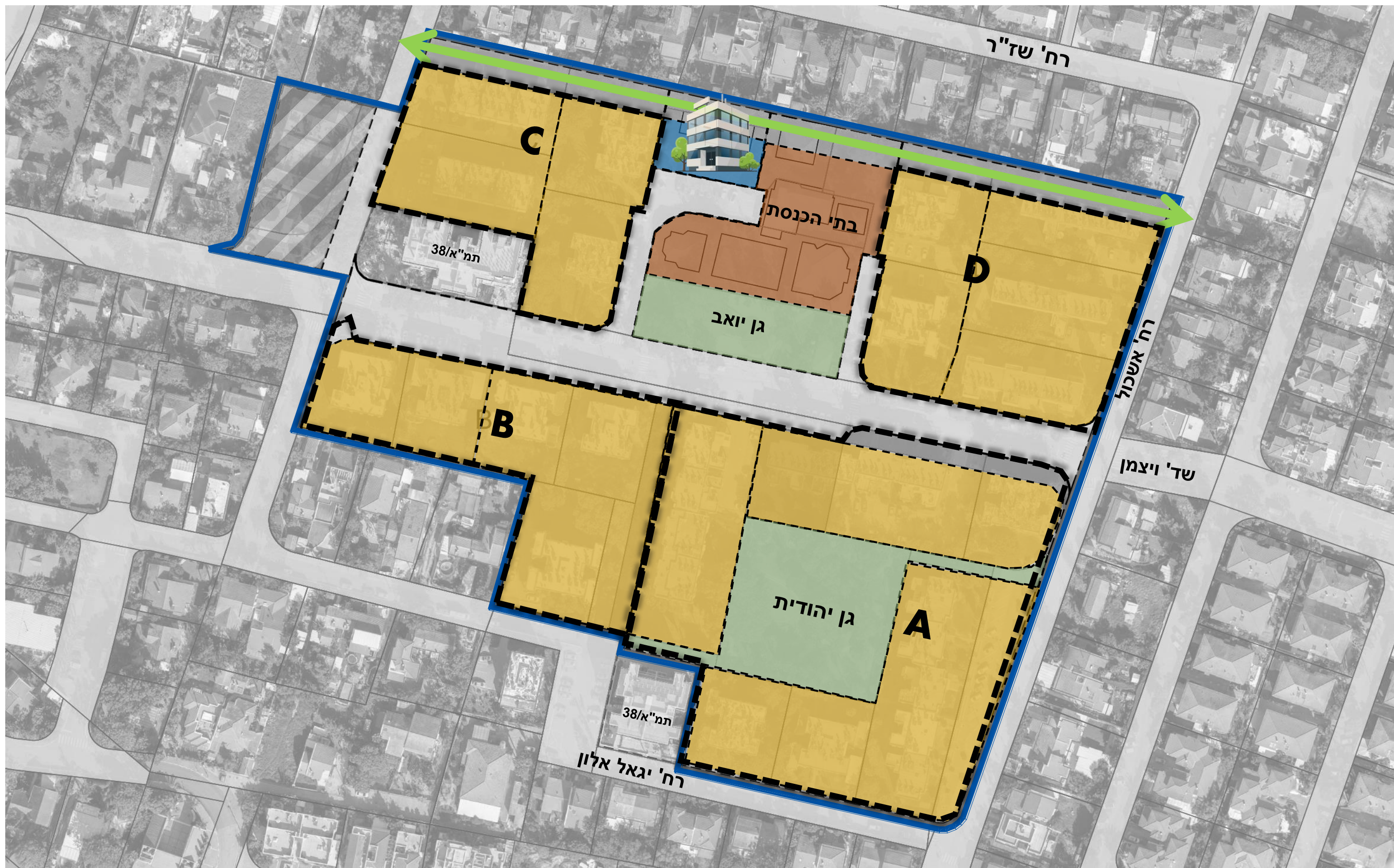
C - 66 יח"ד

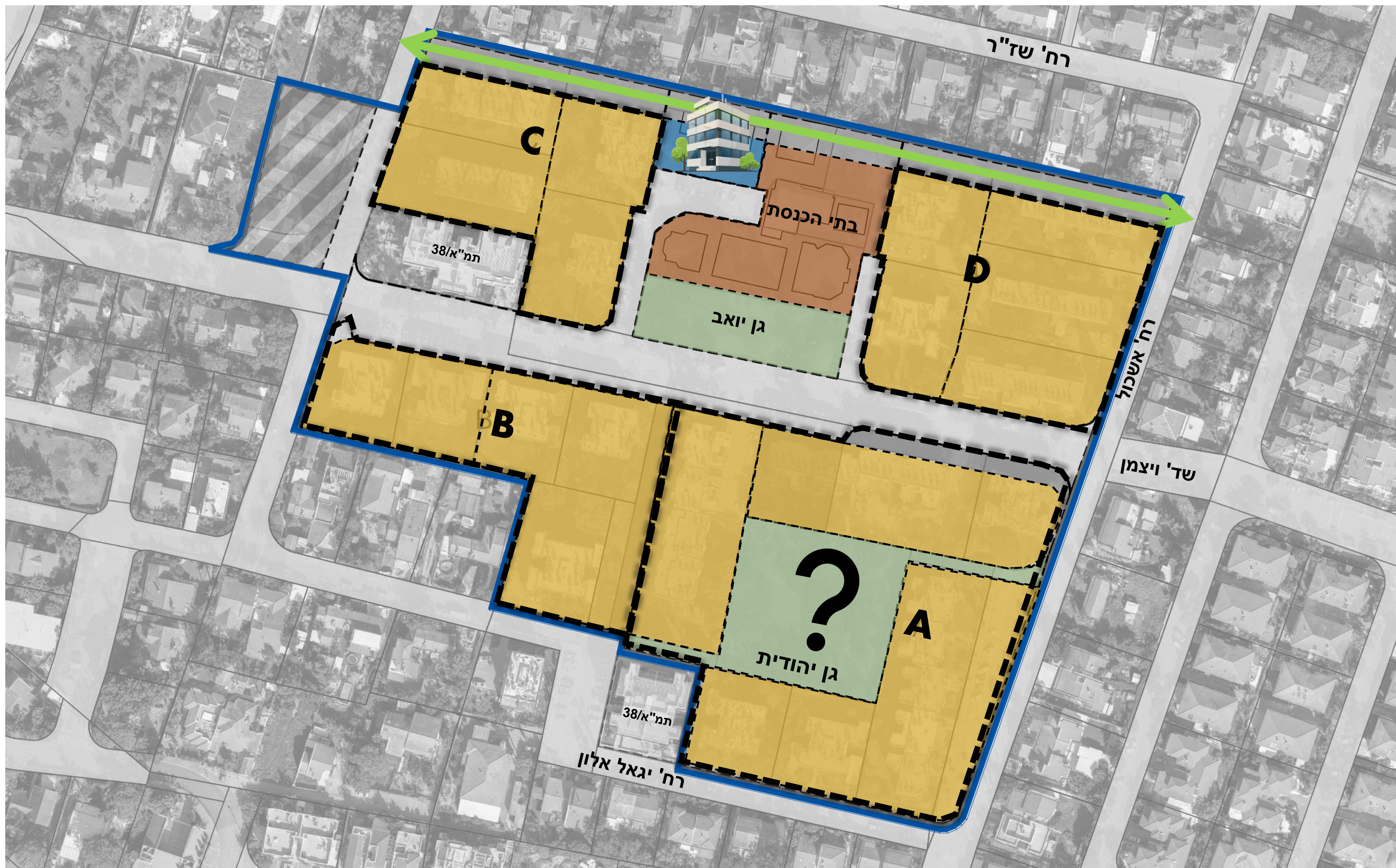
D - 78 יח"ד

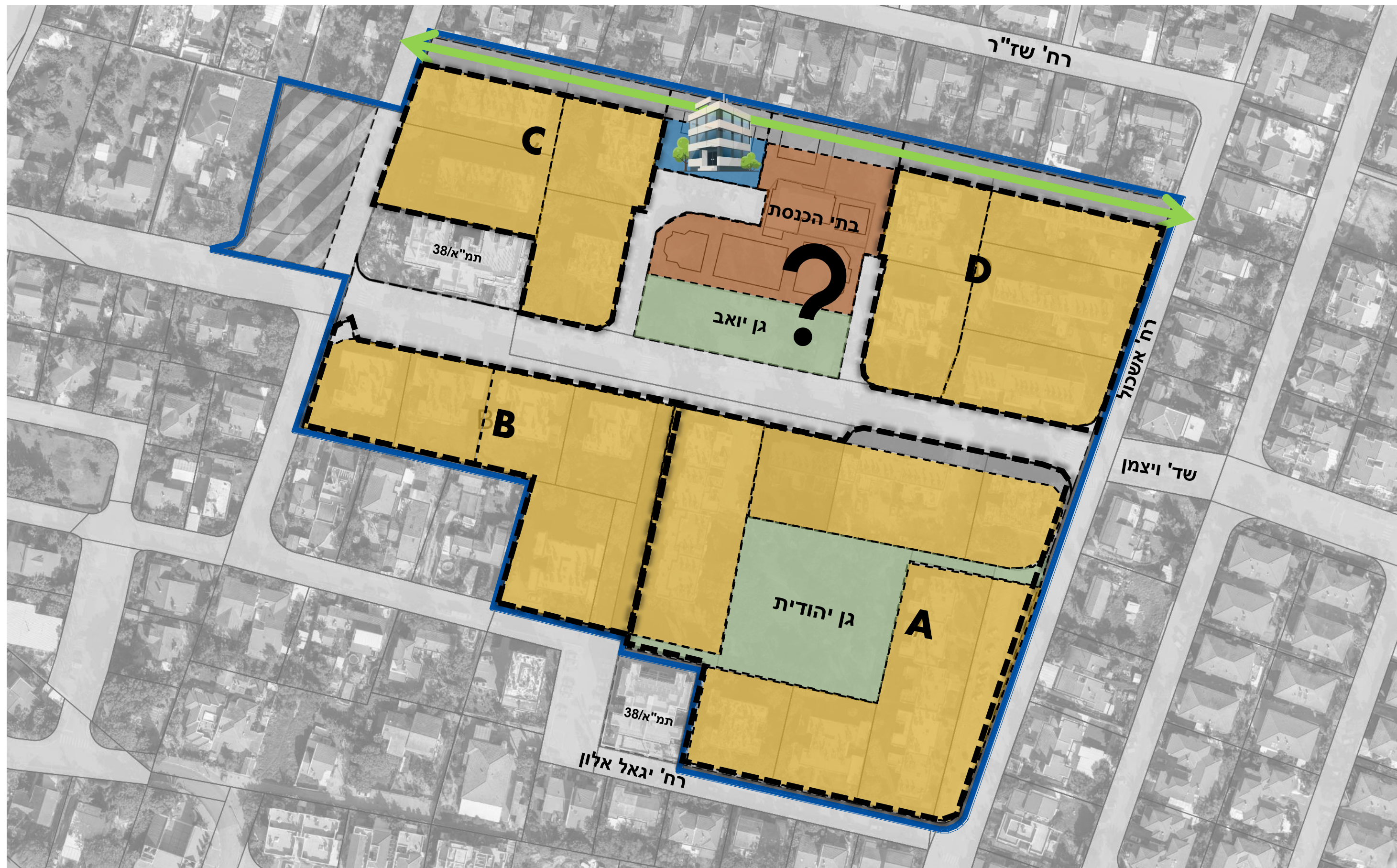
סך הכל 318 יחידות דיור במתחם.
ארבעת המתחמים מחולקים לתתי מתחמים.

מצב קיים

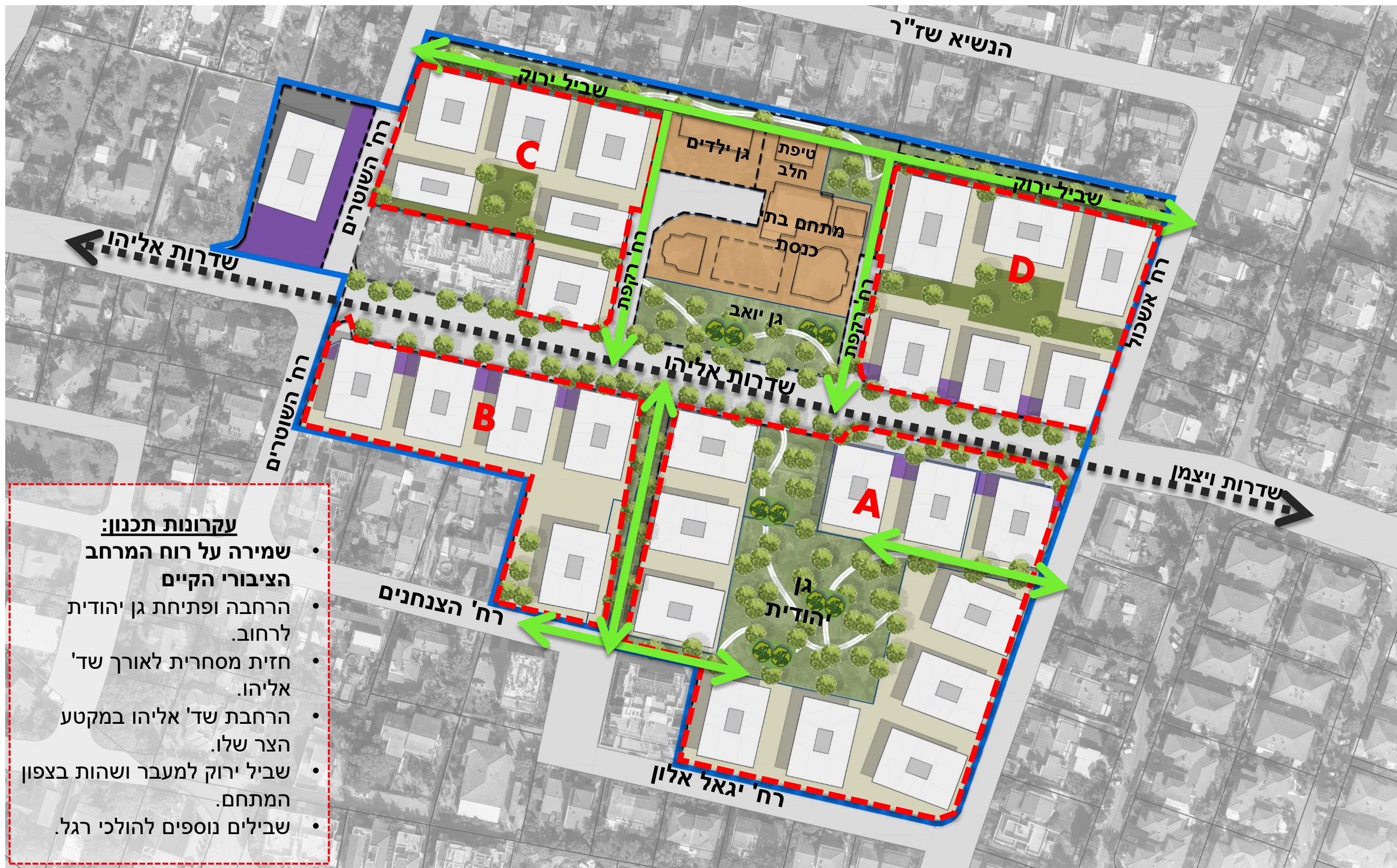












עקרונות תכנון:

- שמירה על רוח המרחב הציבורי הקיים
- הרחבה ופתיחת גן יהודית לרחוב.
- חזית מסחרית לאורך שד' אליהו.
- הרחבת שד' אליהו במקטע הצר שלו.
- שביל ירוק למעבר ושהות בצפון המתחם.
- שבילים נוספים להולכי רגל.

מה צפוי להמשך?

משוער: עוד כ-4-3 חודשים.

במהלך כל החודשים הקרובים

**מפגש תושבים שלישי –
הצגת התכנון למרחב
(חלופה מעובדת)**

ליווי התארגנות דיירים:

- המשך בניית נציגויות
- ליווי נציגות בבחירת אנשי מקצוע
- קיום מפגשים ברמת בניין

**מוזמנים/ות לפנות בכל שאלה ליועצת
החברתית של התכנית:**



חברת מודוס:
כליל גרוס: 052-8783819



