



התחדשות עירונית

מתחם אליהו | מזכרת בתיה

מפגש תושבים ראשון



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

בר לוי דיין אדריכלים  
ומתכנני ערים

פברואר 2021



אלדד שרוני - הנדסה סביבתית



אילן עקריש אדריכלות נוף



בר לוי דיין אדריכלים  
ומתכנני ערים

# למה נפגשים?

## להקשיב. ללמוד. לצאת לדרך



אנא, כל המשתתפים במצב 'השתק' Mute



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



# מובילי התוכנית



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



מועצה מקומית  
מזכרת בתיה



אלדד שרוני - הנדסה סביבתית



אילן עקריש אדריכלות נף



סיטילינק

בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים

# צוות תכנון מקצועי רב תחומי

עדן בר	בר לוי דיין אדריכלים	אדריכלות
רוני פינקס	סיטילינק	ניהול פרויקט
אילן אקריש	אילן אקריש	פיתוח נוף
מאיה ואפרת	מורן הנדסת דרכים	תנועה
אורן יוסף	פלגי מים	תשתיות מים ביוב וניקוז
שלומי אמיר	אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ	איכות סביבה
כליל גרוס	מודוס	חברתי
יערה ספיר	מודוס	פרוגרמה
יונתן הלחמי	ברק פרידמן כהן ושות'	שמאות
אלון ורד	ורד גרופ	אגרונום
נתן שלסינגר	שלסינגר	מדידה



אלדד שרוני - הנדסה סביבתית



אילן עקריש אדריכלות נוף



סיטילינק

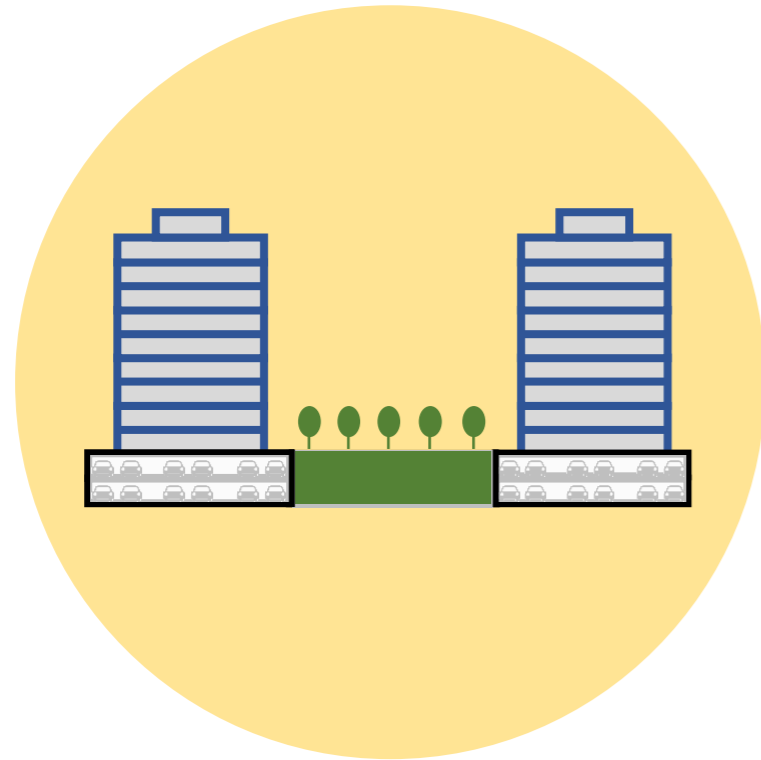
בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים

# מה זו תכנית התחדשות עירונית?

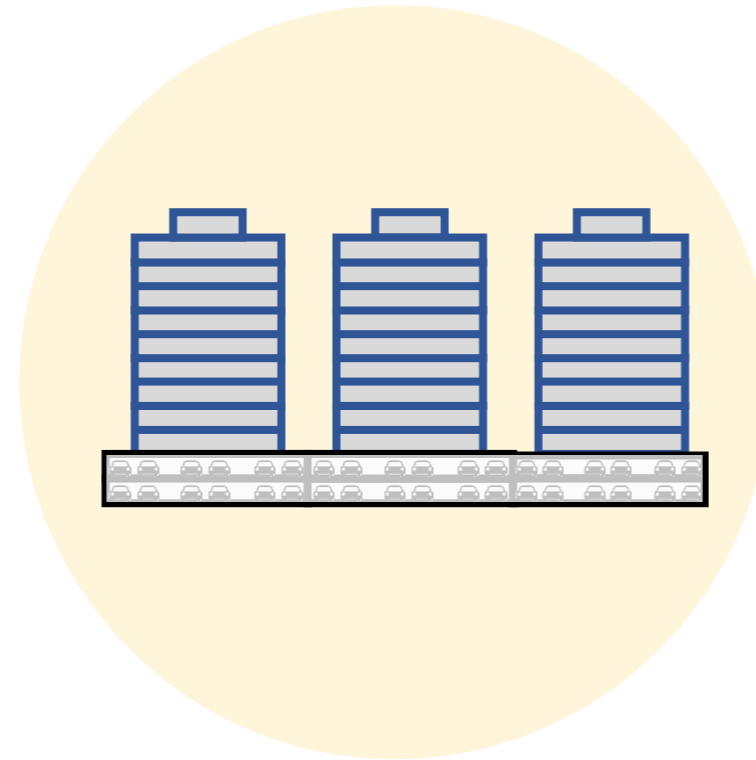
תכניות התחדשות עירונית נועדו לחדש את בנייני המגורים, ולשדרג את כלל המרחב בתחומי התחבורה, שטחים ציבוריים, מבני ציבור, תעסוקה ומסחר.



# ישנן דרכים שונות להתחדשות



פינוי בינוי  
תב"ע



הריסה ובנייה  
תמ"א 2/38



עיבוי  
תמ"א 1/38

# מה מתאפשר בהתחדשות ברמת הבניין – תמ"א 38

הבניין עובר שיפוץ/חידוש, הגדלת הדירה ומיגון



אין מענה מסודר לחניות



אין טיפול במרחב הציבורי



אין חידוש כולל של התשתיות



אין תוספת מבני ציבור (גני ילדים/מעונות/בתי

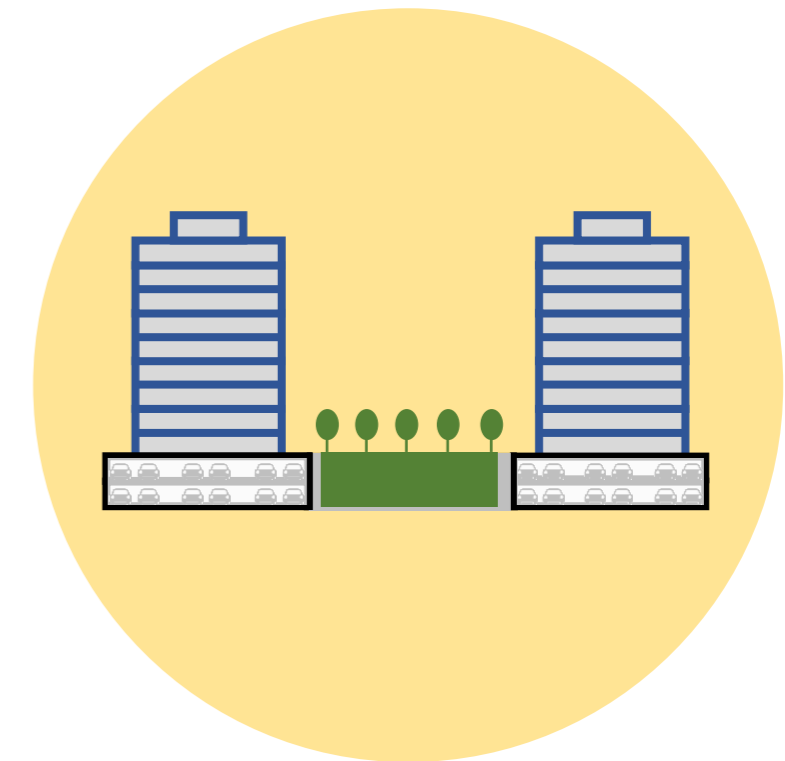
כנסת...)



התחדשות ברמת  
הבניין

# מה מתאפשר בהתחדשות כלל המתחם

בניין חדש בסטנדרט מודרני עם מעלית, עם תוספת  
ממ"ד ומרפסת



**פינוי בינוי  
(תב"ע)**

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

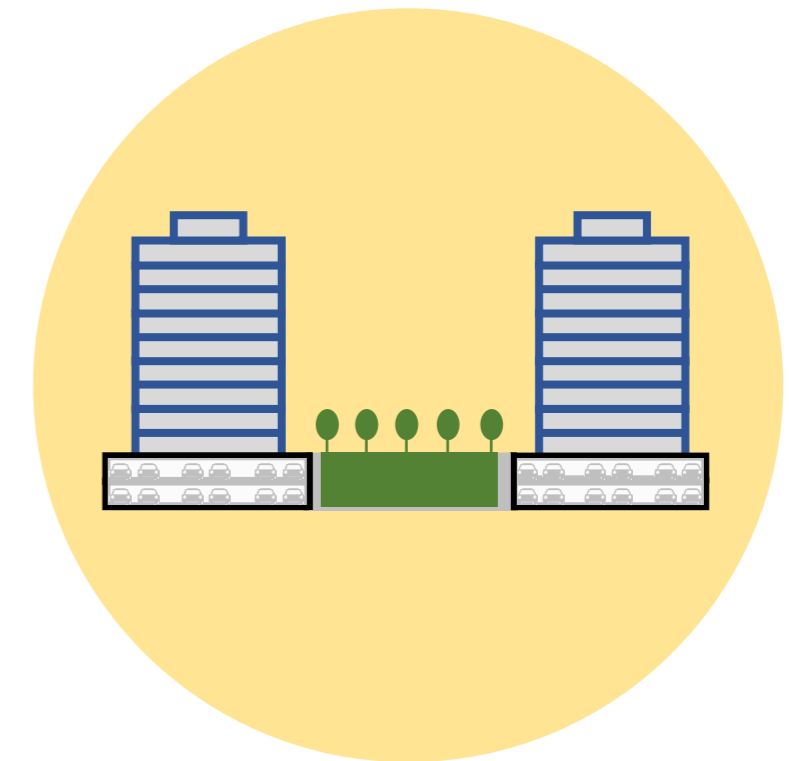


# מה מתאפשר בהתחדשות כלל המתחם

בניין חדש בסטנדרט מודרני עם מעלית, עם תוספת  
ממ"ד ומרפסת



מענה מסודר לחניות – חניונים תת קרקעיים



**פינוי בינוי**  
(תב"ע)

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

# מה מתאפשר בהתחדשות כלל המתחם

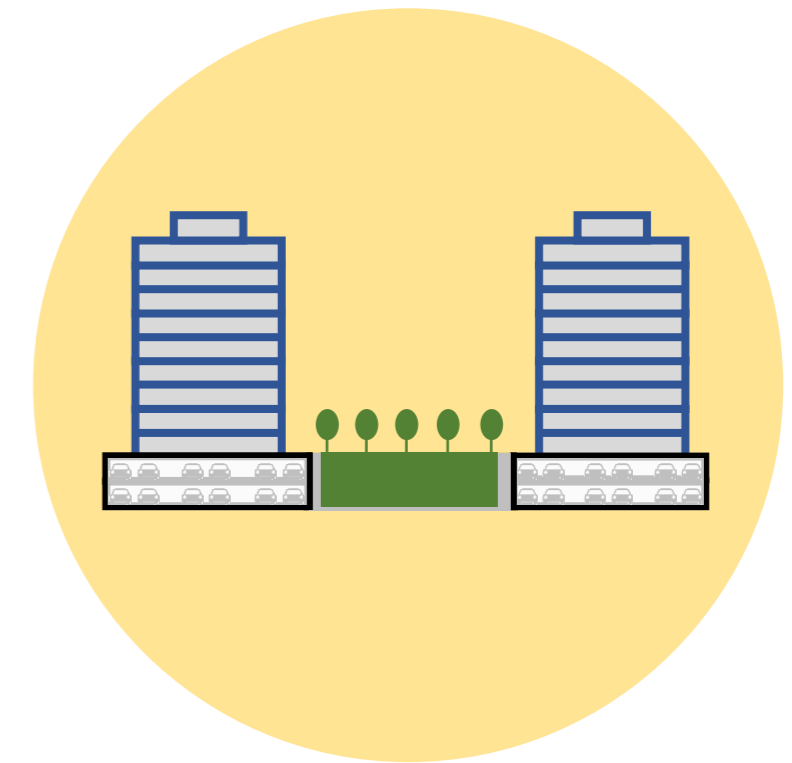
בניין חדש בסטנדרט מודרני עם מעלית, עם תוספת ממ"ד ומרפסת



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 מתאפשר בהתחדשות כלל המתחם

בניין חדש בסטנדרט מודרני עם מעלית, עם תוספת ממ"ד ומרפסת



מענה מסודר לחניות - חניונים תת קרקעיים



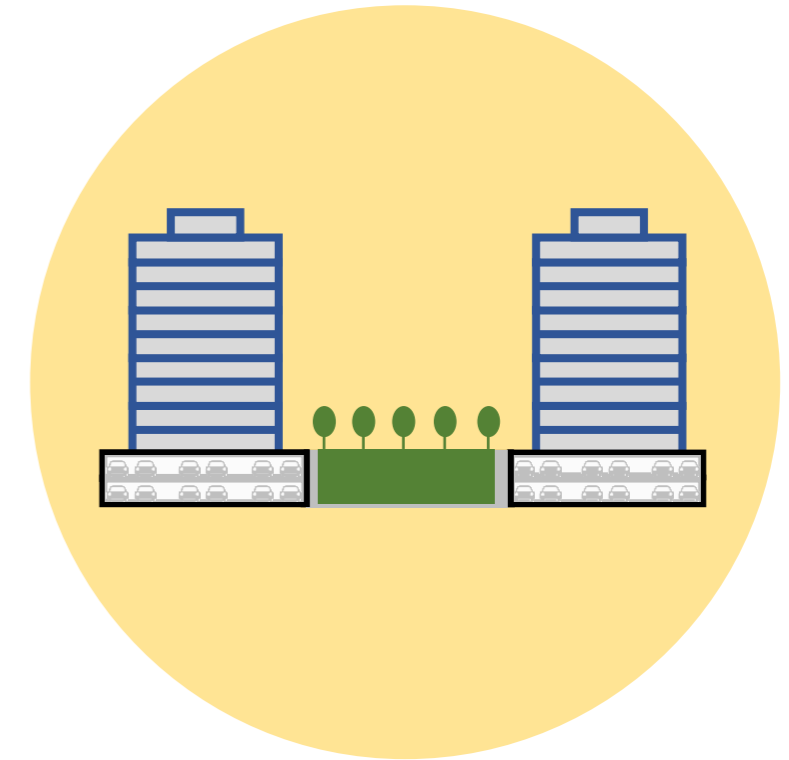
טיפול במרחב הציבורי - חידוש ושדרוג פארקים, תוספת גינות ושטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל



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



תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים - מעונות יום, גני ילדים, בית כנסת



# תכנית פינוי בינוי במסלול רשויות

התכנית מבוססת על תחשיב כלכלי המאפשר לממש את התכנית  
ללא כל השתתפות כלכלית שלכם!

אתם מתחדשים. מרוויחים. ולא משלמים.



אלדד שרוני - הנדסה סביבתית



אילן עקריש אדריכלות נף



סיטילינק

בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים

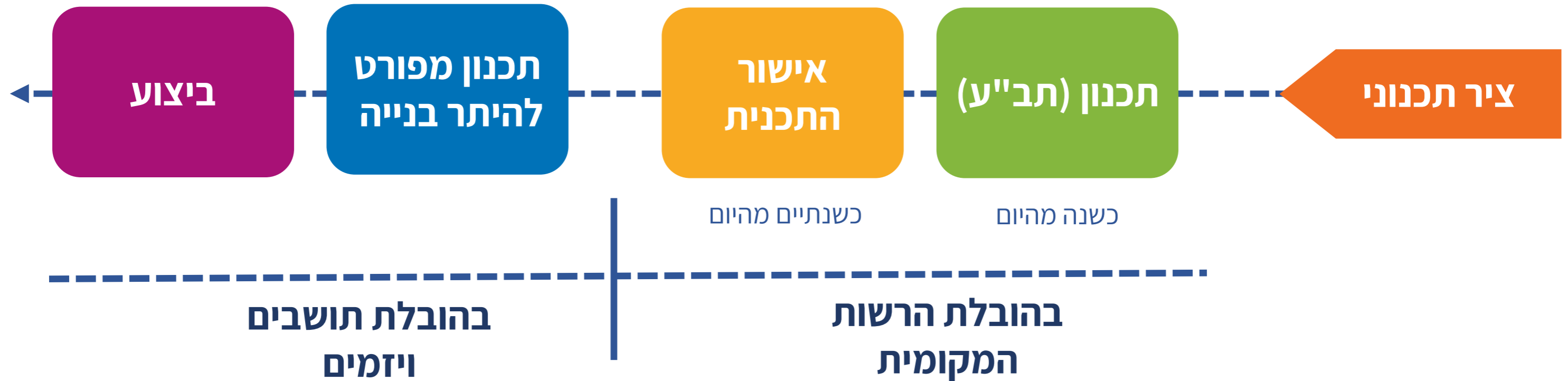
## קידום הפרויקט: תכנון



### הכנת תכנית בניין עיר - תב"ע

מקנה זכויות בנייה  
מגדירה שימושים אפשריים  
מגדירה מיקום השימושים וכמויות

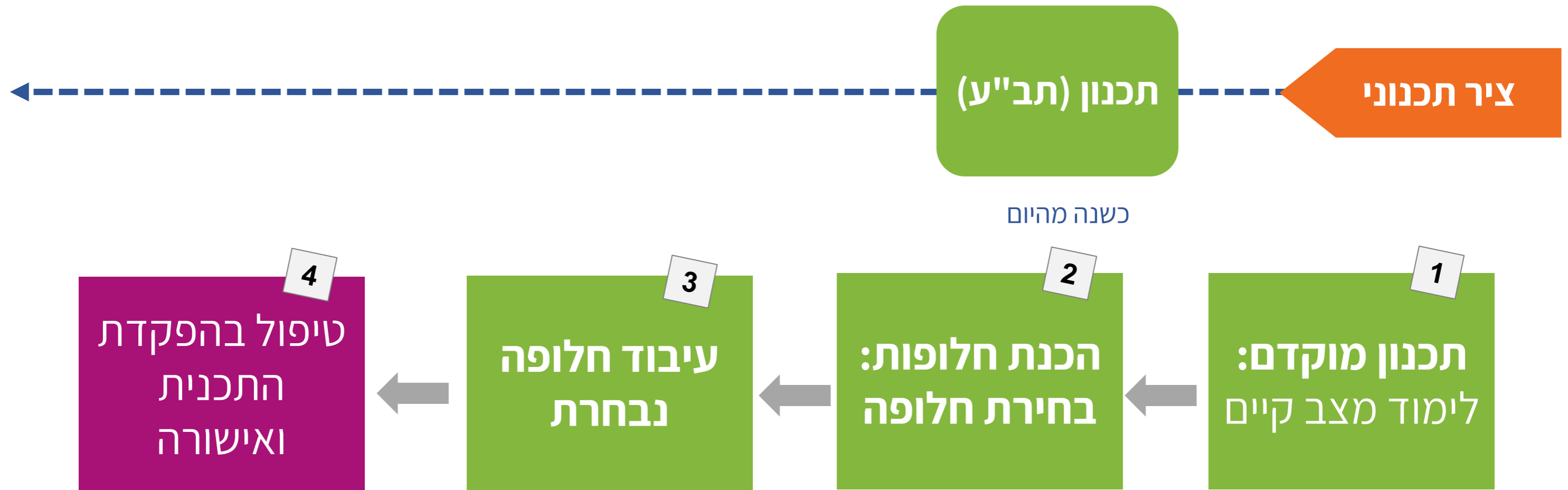
# קידום הפרויקט: תכנון



**תכנון מפורט - היתר בנייה**  
מגדיר פרטים מפורטים כגון גודל הדירה ומיקומה, מתייחס למערכות הבניין, כניסות ויציאות מהבניין ועוד

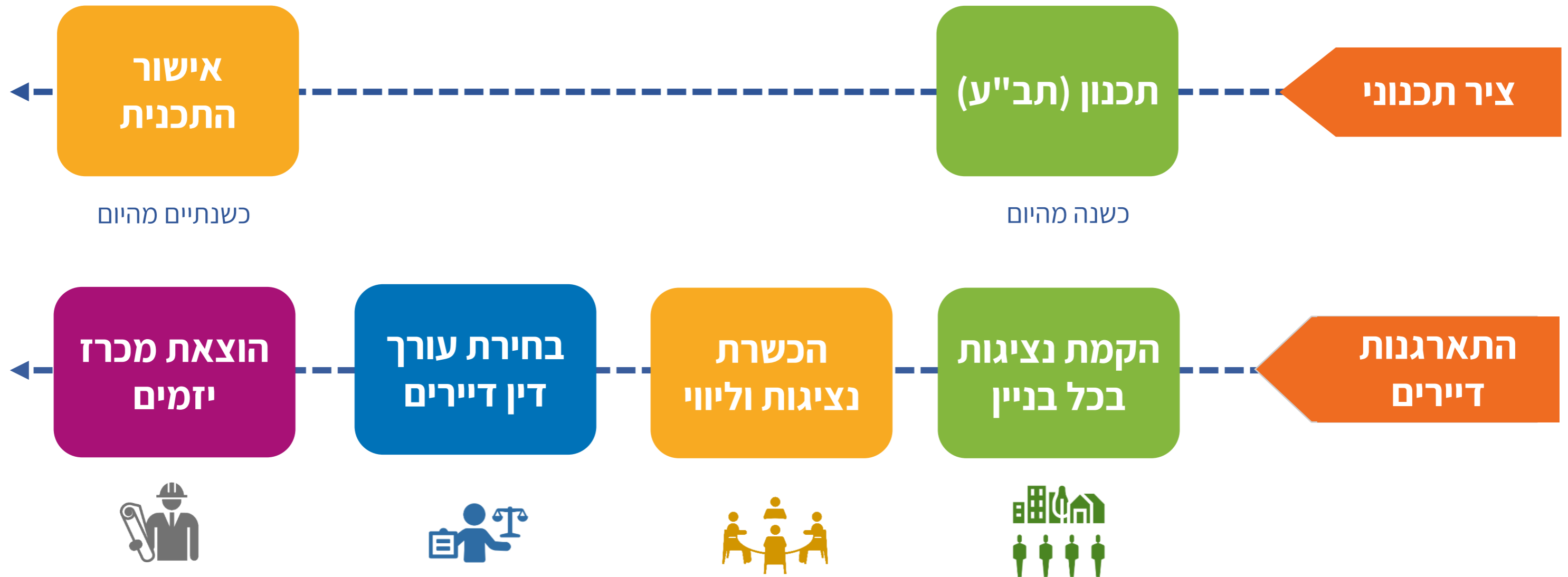


# קידום הפרויקט: תכנון



תהליך משתף לאורך כל שלבי התכנון

# קידום הפרויקט: התארגנות דיירים





---

# אז איך מתחילים לתכנן את המתחם?



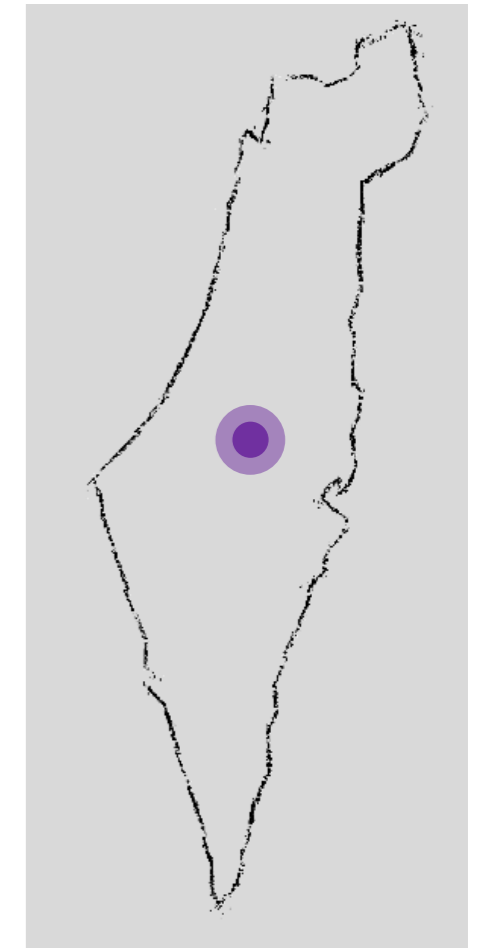
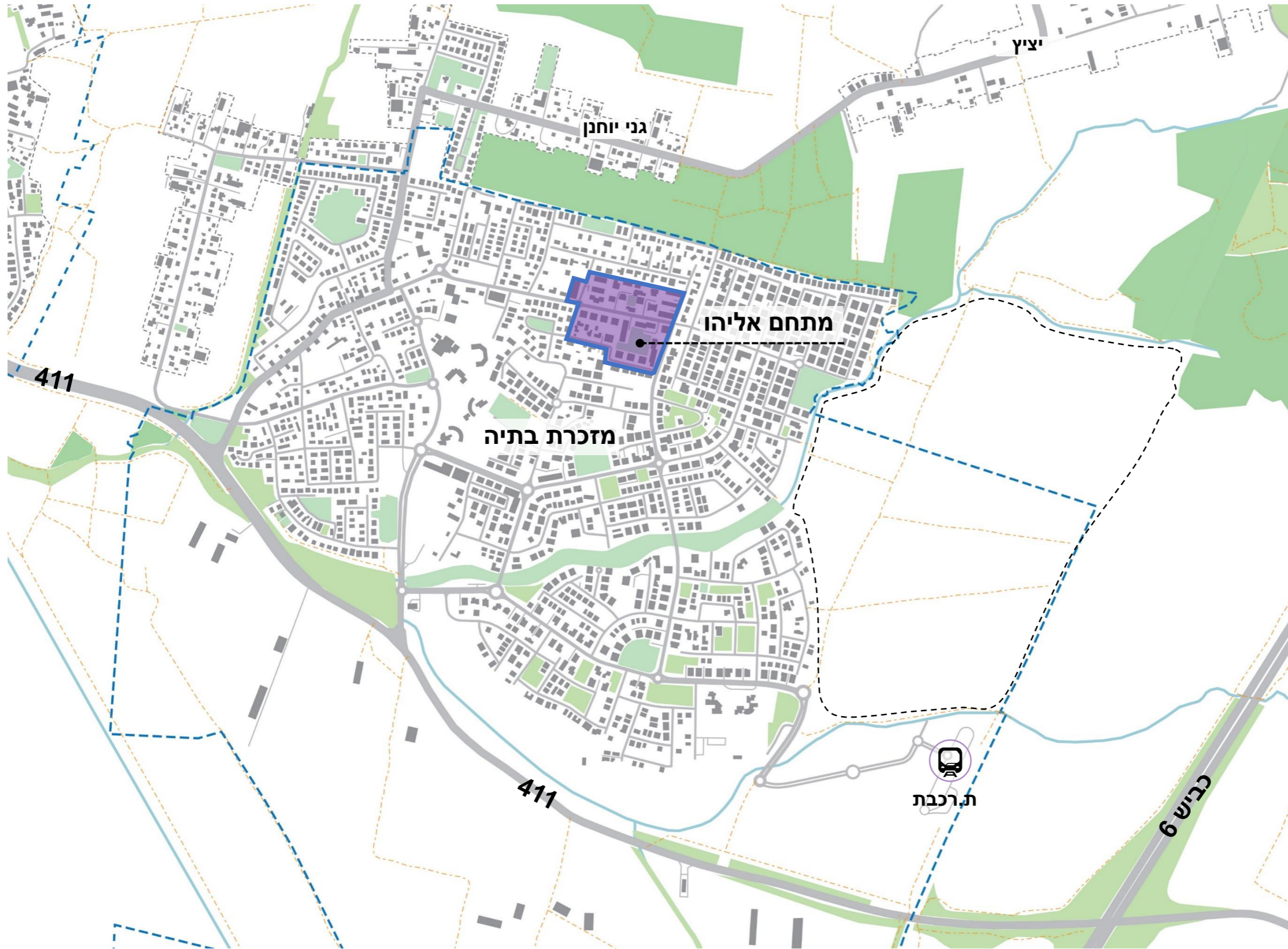
אלדד שרוני - הנדסה סביבתית



אילן עקריש אדריכלות נף



בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים



מזכרת בתיה:

שנת הקמה : 1883

אוכלוסייה : 14,680

תחום שיפוט: 7,190 דונם



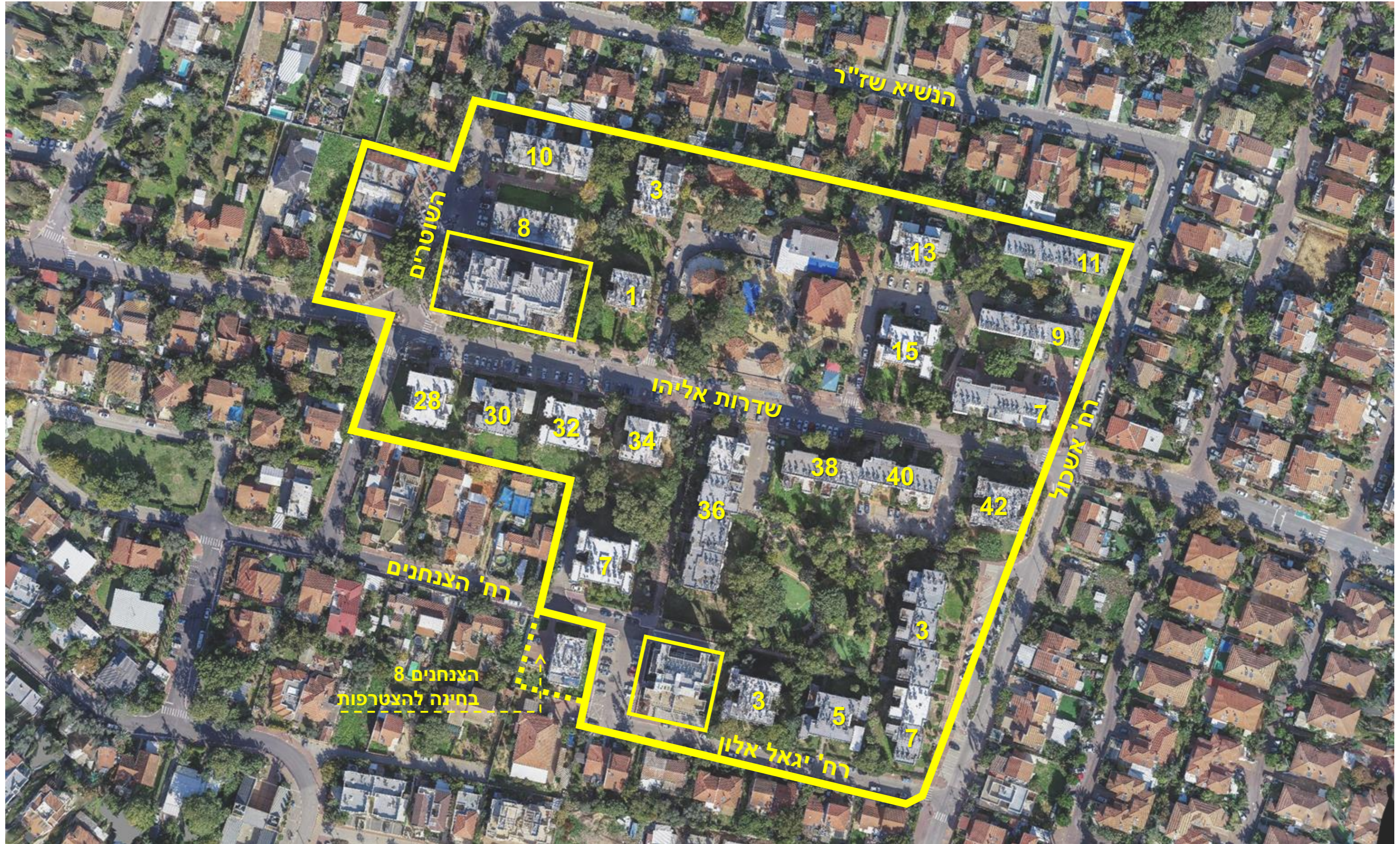
אלדד שרוני - הנדסה סביבתית



אילן עקריש אדריכלות נוף



בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים



אלדד שרוני - הנדסה סביבתית



אילן עקריש אדריכלות



בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים



אלדד שרוני - הנדסה סביבתית



אילן עקריש אדריכלות נוף



בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים



שדרות אליהו

רח' השוטרים



אלדד שרוני - הנדסה סביבתית



אילן עקריש אדריכלות



בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים

# מה למדנו על המתחם?



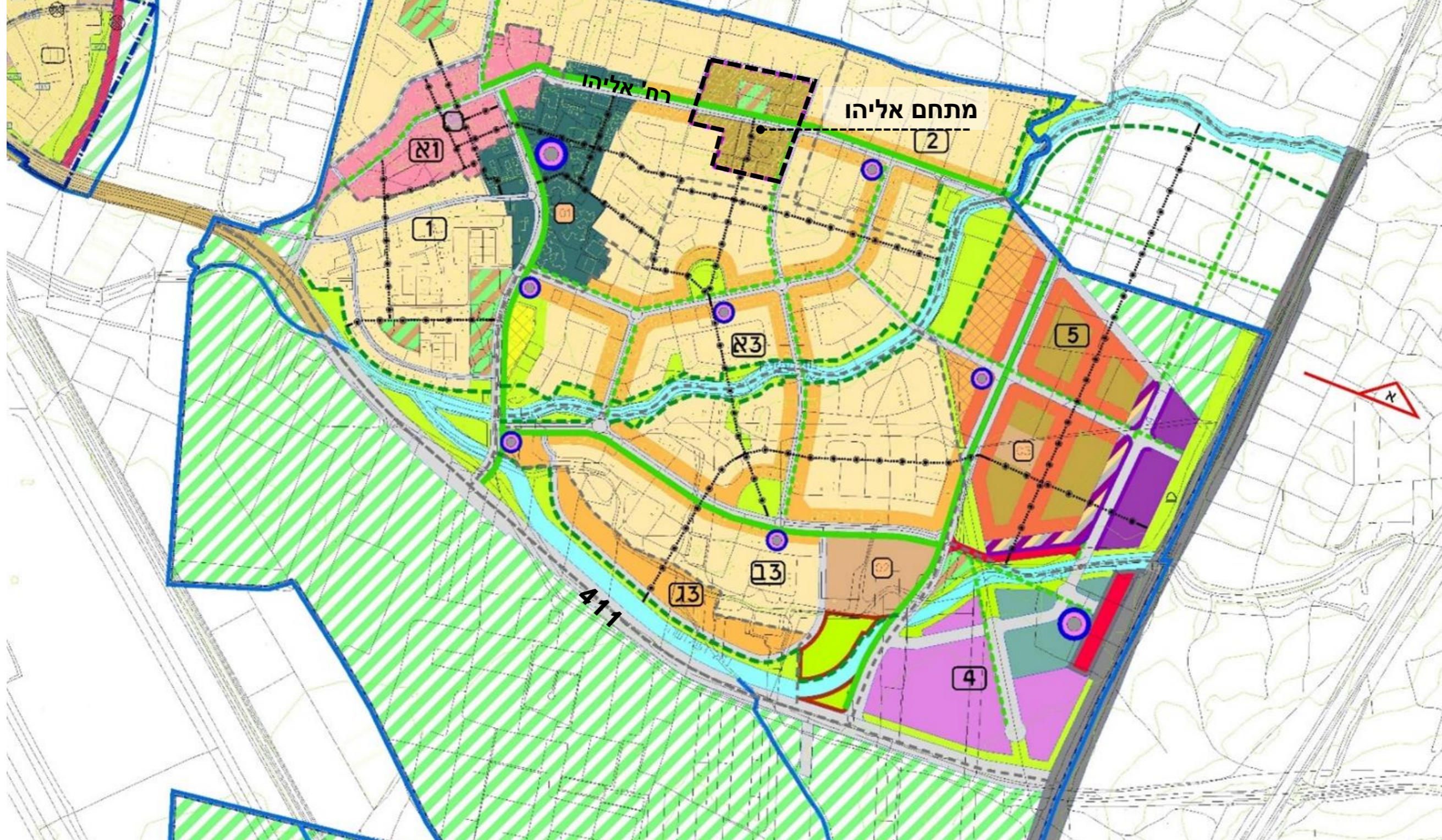
אלדד שרוני - הנדסה סביבתית



אילן עקריש אדריכלות



בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים



נספח עיצוב עירוני

מקרא:

- בניה כפרית
- בניה עירונית מודרנית
- בניה עירונית
- בניה עירונית ובוהמה
- ענפים עוזרים ותחומים
- נורכז היישוב
- נורכז התעמקה
- נורכס רחוק
- תעמקה
- תעמקה עירונית
- שיחז ייבורי פחוז
- חפרוז ונפש
- שיחז עובני ייבור
- ענבי ייבור ושיחזים פחוזים
- תחוז נח
- רחוב דרך
- נחילה
- תחוז רכב-תחבורה
- בית עגרון
- שיחז חקלאי
- ענרה/ענבר תחתי
- עיבור עזרת נורכס קיים
- נורכס תחוז
- עתחם הרעוזדשות

תוכנית מתאר - נספח עיצוב עירוני



אלדד שרוני - הנדסה סביבתית

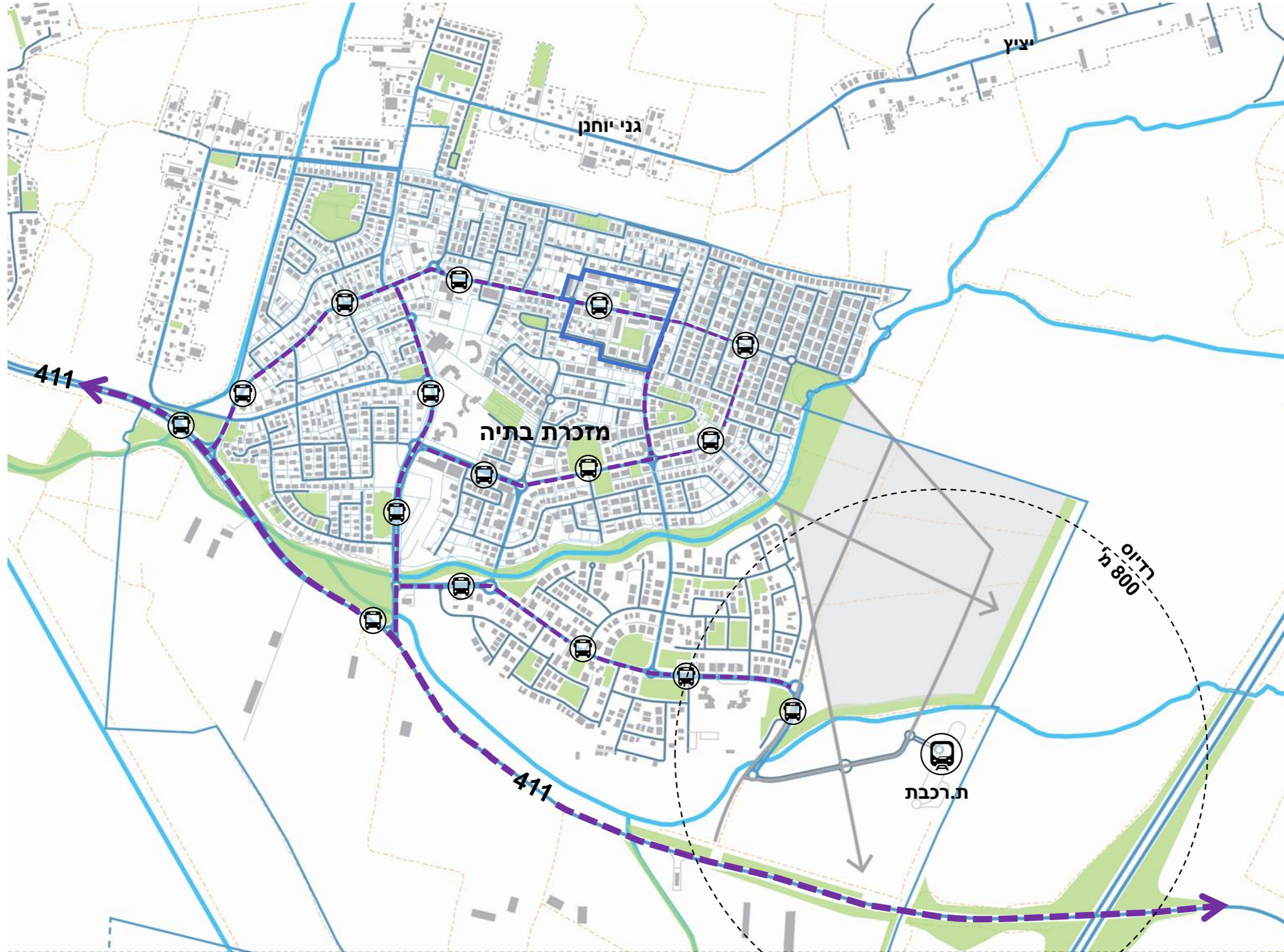



אילן עקריש אדריכלות נוף





סיטילינק

בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים



תחנת רכבת ישראל 

תחנת אוטובוס 

תוואי תחבורה ציבורית 



אלדד שרוני - הנדסה סביבתית



אילן עקריש אדריכלות נוף



סיטילינק

בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים

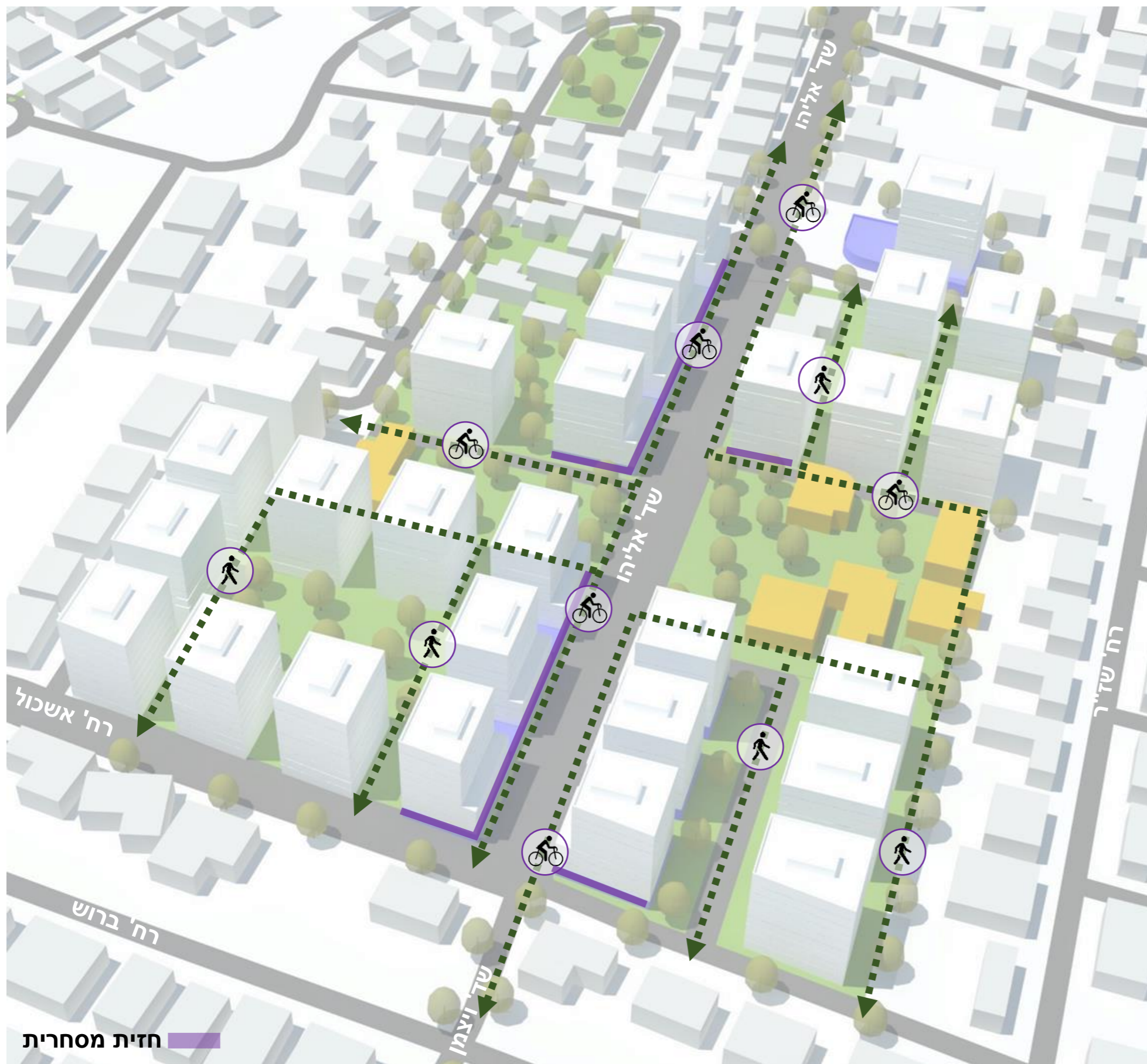




**עקרונות תכנון:**

בינוי מגוון בגובה של עד עשר קומות  
סביב שטחים פתוחים וחצרות ירוקות.





**עקרונות תכנון:**

חידוש פני הרחובות והתשתיות תוך שילוב מרחבי הולכי רגל ורוכבי אופניים. שדרוג המרחב הציבורי לטובת תושבי המתחם.

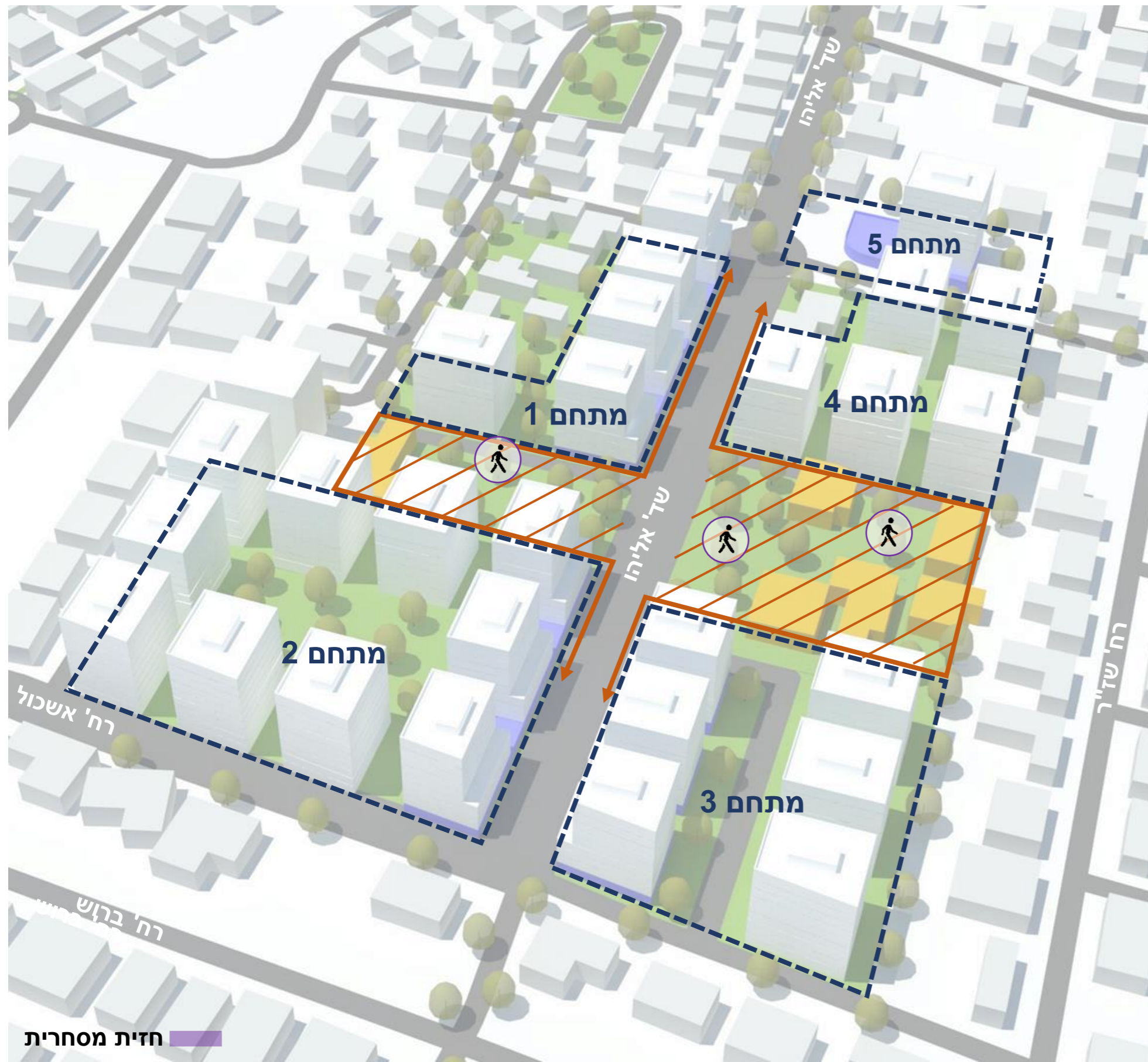




עקרונות תכנון:

שילוב מסחר מקומי בקומת הקרקע לאורך שדרות אליהו.

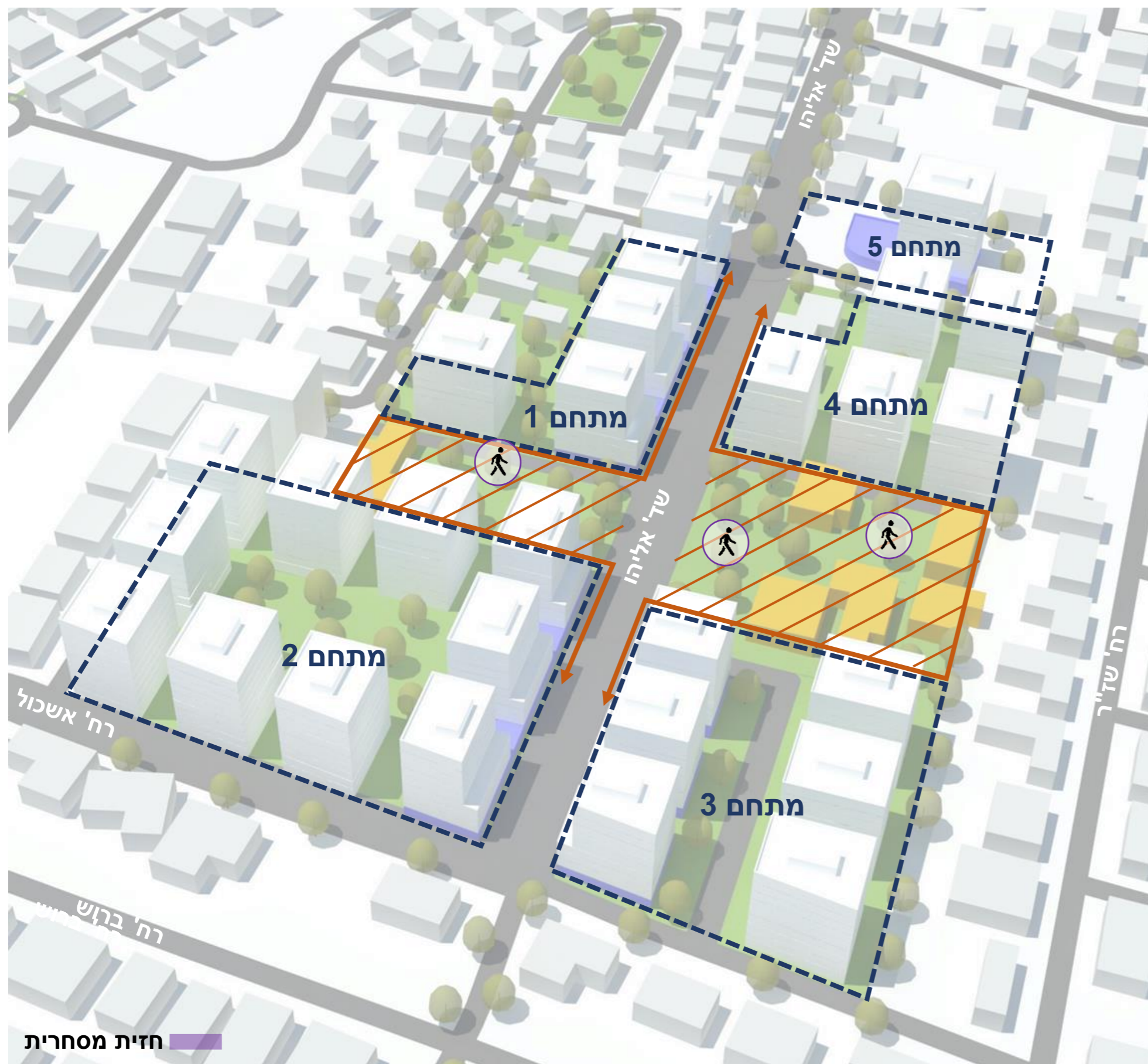




עקרונות תכנון:

- מענה לצרכי הציבור - גנים מרפאות בתי כנסת וכד'
- קביעת מתחמי תכנון ושלביות ביצוע.





**עקרונות תכנון:**

- בינוי מגוון בגובה של עד עשר קומות סביב שטחים פתוחים וחצרות ירוקות.
- חידוש הדרכים והתשתיות תוך שילוב של מערכת שבילי אופניים - שדרוג המרחב הציבורי לטובת תושבי המתחם
- מסחר בקומות הקרקע לאורך שדרות אליהו.
- מענה לצרכי הציבור - גנים מרפאות בתי כנסת וכד'
- קביעת מתחמי תכנון ושלביות ביצוע.

חזית מסחרית

## מה צפוי לקרות בזמן הקרוב?

מפגשים  
מתחת לבית



שאלון עמדות  
וצרכים לכל  
דייר



שיתוף  
התושבים



הכשרת נציגות



הקמת  
נציגות לכל  
בניין



התארגנות  
תושבים



# מוזמנים/ות לפנות בכל שאלה ליועצות החברתיות של התכנית:



חברת מודוס:  
כליל גרוס: 052-8783819  
שני לזרוביץ': 054-5834399



