

התחדשות עירונית באשדוד # 2

עיריית אשדוד - מנהל ההנדסה - לשכת מהנדס העיר

מדיניות תכנון 2017-2018

התחדשות עירונית, הסכם הגג ומה שביניהם

2

אדריכל דורון חזן מהנדס העיר אשדוד

הוצאה לאור 17.10.17

סקירת חכניות מובילות ורלוונטיות
דרכים להתמודדות עם פרויקט פינוי בינוי
שיווק מיתוג ופרסום פרויקט תמ"א 38
סוגיות חברתיות בהתחדשות עירונית ועוד.....

2

מהו בשבילך?

יום עיון התחדשות עירונית באשדוד # 2
עיריית אשדוד - מנהל ההנדסה - לשכת מהנדס העיר
מזמינים אתכם ליום עיון
התחדשות עירונית, הסכם הגג ומה שביניהם

17.10.17

17:00 אוכלים המועצה קומה 5 יום 1' 17.10.17

יום עיון התחדשות עירונית באשדוד
מינהל ההנדסה - לשכת מהנדס העיר

מהו בשבילך?

הבית שלי / שלנו / שלהם

במסגרת יום העיון תוצג המסגרת התכנונית הכוללת של התחדשות העיר
חכנית המחאר הכוללנית
חכניות להתחדשות רובעיים.
חכניות פינוי בינוי מפורטות.

חכנית יום העיון:

חלק א':

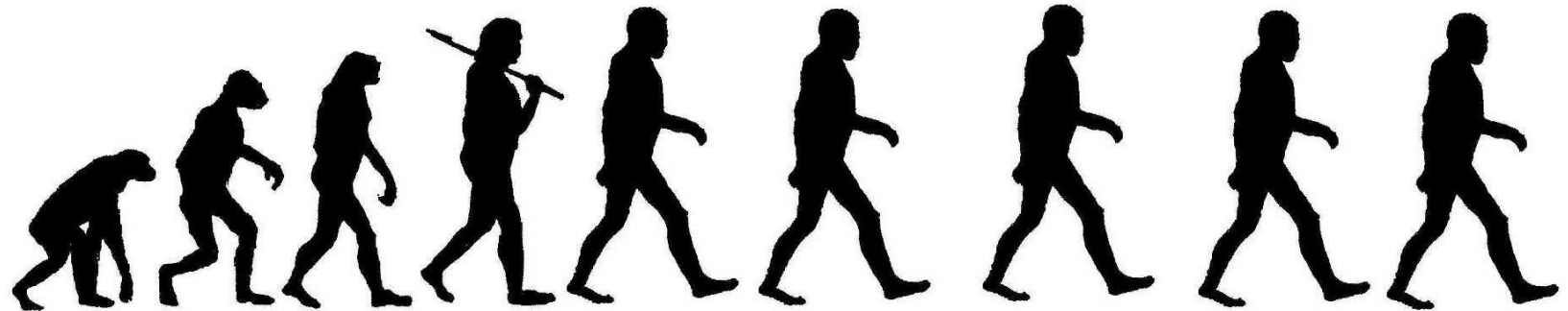
1. פתיחה: מהנדס העיר.
2. משמעות פרוגרמה לצרכי ציבור והדרי' האסטרטגית..
3. בדיקות חברתיות ומשטתן: מחלקת השטחים.
4. חזון עיצובי: אוריכל העיר.
5. הצגת מתחמי פינוי בינוי: מהנדס העיר.
6. שאלות ותשובות חברי המועצה.

חלק ב':

1. הצגת המספר החברתי - תנאי סף לחכנית התחדשות עירונית
2. סקירת חכניות לפינוי בינוי התחדשות בעיר.
2. דיון פתוח מתכננים / יזמים / קבילים.
4. שאלות ותשובות.

התחדשות עירונית הינה יעד חשוב במדיניות העירונית
אנחנו מסייעים אתכם לקחת חלק במחפכה העירונית .

- יום עיון תכנית המתאר - 15/11/16 .
- יום עיון פרויקטים חשובים ו מתחמי הסכם גג התקיים בתאריך 1/11/16.
- יום עיון בנושא התחדשות עירונית - התקיים בתאריך 27/12/16.
- יום עיון הנושא תכנית המתאר בראי הסכם הגג - 4/9/17





תוכן עניינים 1///

התחדשות עירונית באשדוד

חזון ומציאות

חזון אינטגרטיבי

חזון העיר המתחדשת

מתחמי הסכם גג

פרויקטים ציבוריים

מגמות אקדמאיות

ניתוח מגמות ארציות התחדשות עירונית **VS** הסכם גג

ניתוח מגמות ארציות תמ"א 38

ניתוח מגמות ארציות פינוי בינוי

ניתוח מגמות ארציות ביחס לאשדוד

נתונים מנהל הנדסה

אגף תכנון- מח' רישוי

מח' מידע להיתר- מח' פיקוח

התחדשות עירונית – הצעות לסדר

מהי התחדשות עירונית בשבילך

יתרונות וחסרונות התחדשות עירונית

פתרונות ואתגרים

ציפוף בינוי ע"י בנייה לגובה

היבטים חברתיים בתכנון

אתגרים אפיונים פינוי בינוי

סוגיות חברתיות פינוי בינוי

היבטים חברתיים בתכנון

התחדשות עירונית רב תחומית

שיתוף פעולה ציבורי ופרטי

ניוד זכויות בנייה

תקצוב הפרויקט ע"י המדינה בדומה להקמת שכונה חדשה



תוכן עניינים 2///

התחדשות עירונית באשדוד

תסקיר השפעה חברתית

מהו תסקיר את מי משמש .

שיתוף ציבור בהתחדשות עירונית.

המשמעות החברתית של סוג הבנייה.

מהו בית בשבילך? בשבילי? בשבילנו?

תכניות רובעיות נגזרת תכנית מתאר

רובעים א, ב, ג, ד, ה, ו, ז, ח

סיכום נתונים תכניות רובעיות

תמ"א 38 מנוע צמיחה?

מיפוי מבנים מסוכנים

מיפוי מבנים תמ"א 38

מיפוי התפשטות מבני תמ"א 38

התפלגות בקשות עפ"י רובעים

מסמך מדיניות

סיכום נתונים ינואר- אוקטובר תמ"א 38

אין חניה – אין תמ"א!

שילוט התחדשות עירונית – פרט שילוט תמ"א 38/פינוי בינוי

קורס התחדשות עירונית

מנהלת התחדשות עירונית – חזון לפעילות עתידית

פינוי בינוי, האמנם 1.

סקירת תכניות להתחדשות עירונית

תכניות מאושרות

תכניות שעברו תנאי סף

תכניות שנפלטו מהמערכת

תכניות במערכת בשלבים הראשונים



תוכן עניינים 3///

התחדשות עירונית באשדוד

בדרך לפרויקט פינוי בינוי

תנאי סף לתכנית התחדשות עירונית

אישור עו"ד

אישור שמאי

פרוגרמה תואמת מדיניות, מתאר, רובע

תסקיר חברתי

תשתיות ותחבורה

מנגנון קידום תכניות

פינוי בינוי רציונל תכנוני

מהו רציונל

תבחינים להערכת תכנית

התאמה לערכים פנים רובעים

תבחינים נוספים

חזון עיצובי

התחדשות עירונית – עקרונות תכנון

הנחיות מרחביות העצמת המרחב הציבורי

כלכלת הפרויקט

סקירה מפורטת תכניות להתחדשות

סקירה מפורטת תכניות פינוי בינוי

התאמת GIS לפעילויות התחדשות עירונית

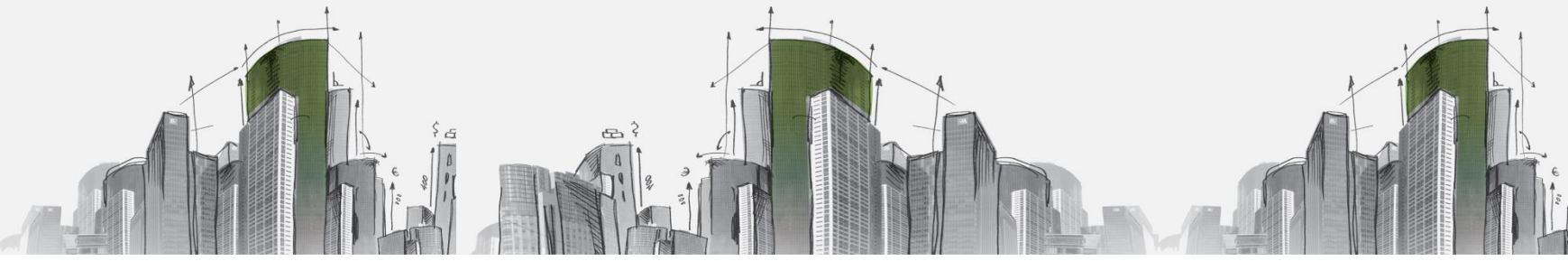
מתווה להתחדשות עירונית

כיוונים חדשים 2018/2019

באים בטוב.

שאלות תשובות

חזון ומציאות.



עיר ים נפתחת למרחב החופי. עיר רבת פנים עונה לצרכים ושאיפות של מגוון אנשיה. עיר של חיבורים המחזקת את יתרונותיה התפקודיים, מחדשת ומשכללת את המרקם הבנוי והמרחב הציבורי לקידום איכות חיים עירוניים של הפרט, הקהילה והציבור.

עיר ים – פונה אל הים ונפתחת אל המרחב של חופי הים, נחל לכיש והדיונה החופית. עיר שהיא חלק משרשרת ערי הנמל והחוף סביב הים התיכון.

עיר רבת פנים – עונה לצרכים ושאיפות ומשקפת טעמים של מגוון קבוצות האוכלוסייה ומהווה מסגרת לחיים משותפים.

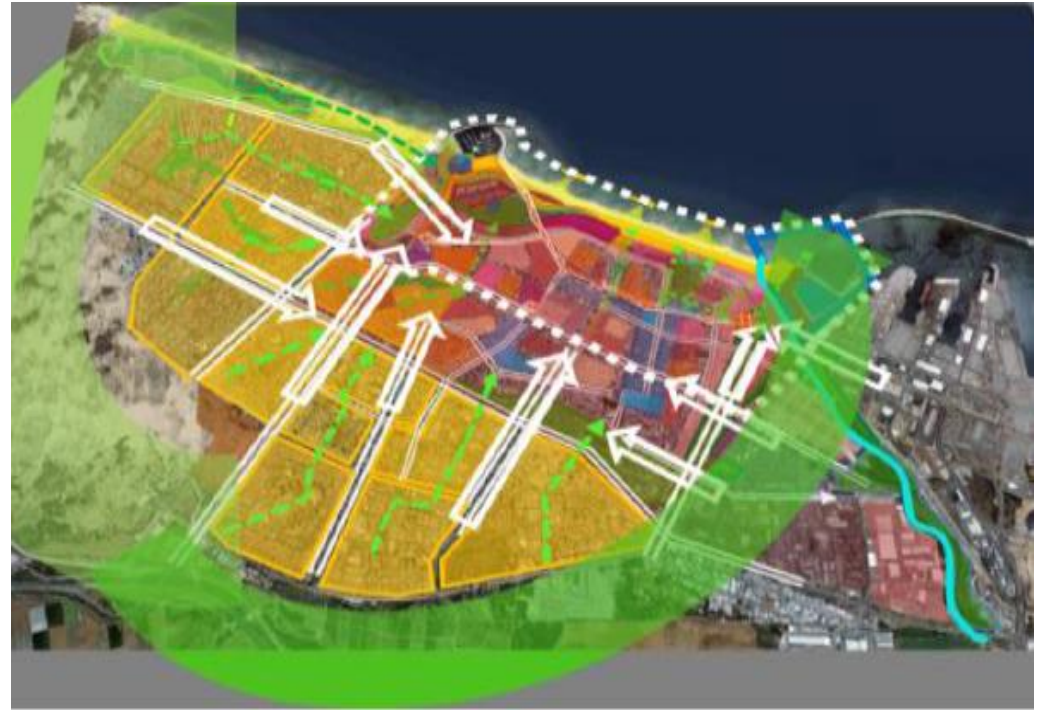
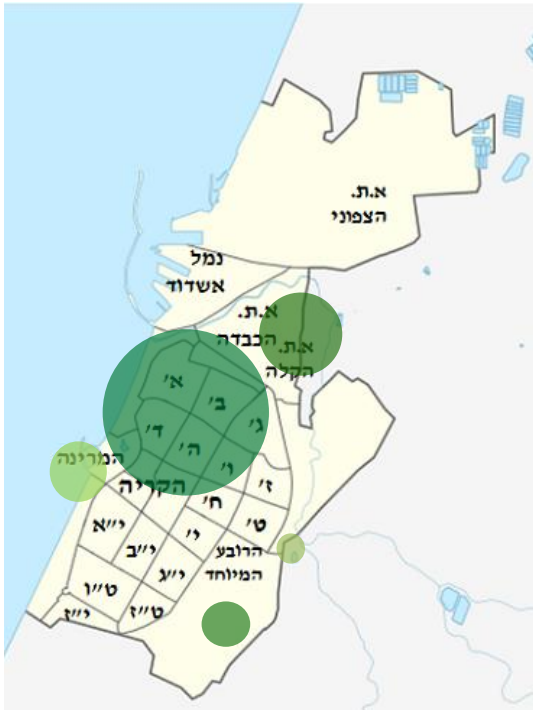
עיר של חיבורים – מחזקת את יתרונותיה התפקודיים בהקשר מקומי, אזורי ולאומי. יוצרת הזדמנויות מתוך יתרונות גודל, פריסה קומפקטית וקישוריות מרחבית, מתוך השתייכות למטרופולין המרכז ולמרחב הדרום, ומתוך סינרגיה בין צמיחת הנמל והתשתיות הלאומיות לבין הפיתוח העירוני.

עיר מתחדשת – מקדמת התפתחות והתחדשות איכותית בכל חלקיה על בסיס הזהות והמורשת המקומית בתפיסת פיתוח בר קיימא.

עיר – מבוססת על ערכים עירוניים של הצטברות וריבוי תודעות. מציעה מגוון ומבחר אפשרויות בזמינות ונגישות גבוהה כבסיס לאיכות חיים עירוניים לפרט לקהילה ולציבור. מקיימת מרחב ציבורי מעודד פעילות אנושית, מעורבות ואינטראקציה אזרחית.

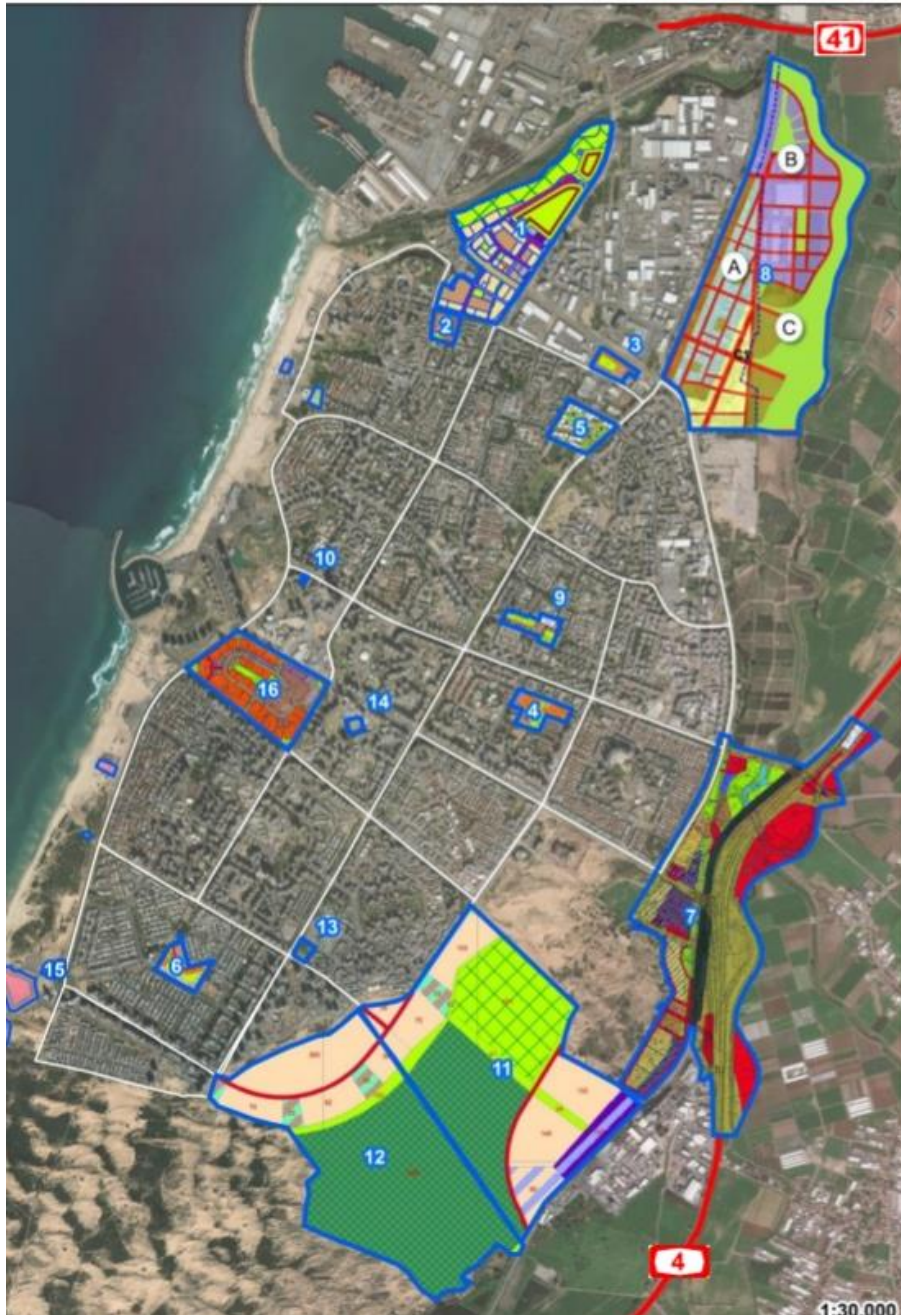
תוכנית המתאר אשדוד

- ארבעת הרובעים הצפון מערביים של העיר יחד עם הסיטי הם ישות אורבאנית חדשה, רובע מרכז העיר.
- רובע זה ממוקם במרכז הגיאוגרפי של העיר מוקף ברובעי העיר מדרום ומזרח ואזורי תעשייה מצפון.
- ברובע המרכז מיושמת מדיניות התחדשות עירונית המדגישה את חלל הרחוב והמרחב הציבורי ומקדמת אינטנסיביות ועירוב שימושים. במפגש רובע המרכז עם רצועת החוף מתפתח אזור תוך בין עיר וים.



תוכנית המתאר אשדוד

מתחמי הסכם גג פריסה מצפון לדרום , ממזרח וממערב



- 1 פארק לכיש
- 2 האצטדיון
- 3 מגרש האימונים
- 4 רובע ח' (תכנון בלבד)
- 5 בית המשפט
- 6 רובע טו'
- 7 עד הלום
- 8 חלוצים
- 9 רובע ו'
- 10 מ.הצעירים - מע"ר צפון
- 11+12 רובעים יד' / טד'
- 13 מ.הצעירים - רובע יג'
- 14 מ.הצעירים - סיטי
- 15 מלונאות רצועת החוף
- 16 מע"ר דרום

פרויקטים ציבוריים שמרם שווקו(מתחמי הסכם הגג)



שם הפרויקט	מס' יח"ד שמרם שווקו	סמטוס	יעד לאישור תכנון	יעד לשיווק
מתחם 1-קרית פארק לכיש	3400	התוכנית נדונה בוות"מל	2017	2018
מתחם 2-האיצטדיון הישן	900	התוכנית נדונה במחוזית	2017	2018
מתחם 3-מגרש האימונים	850	התוכנית נדונה במחוזית	2017	2018
מתחם 4-רובע ח'	0	טרם מולאו תנאי סף	2018	2019
מתחם 5-בית המשפט	1000	הכנת מסמכי התוכנית מיועד מקומית ל12/17	2017	2019
מתחם 6- לב רובע טו	750	התוכנית נדונה במחוזית	2017	2018
מתחם 7-כניסת עד הלום	2,500	הכנת מסמכי התוכנית מיועד מקומית ל12/17	2018	2019
מתחם 8-קרית חלוצים	7000	הכנת מסמכי התוכנית מיועד מקומית ל12/17	2018	2019
מתחם 9-רובע ו'	460	הכנת מסמכי התוכנית להתחדשות הרובע	2018	2019
מתחם 10-מע"ר צפון	100	הכנת מסמכי התוכנית	2018	2019
מתחם 1+11 רובע יד' ומז' השלם	יעד של 15,000	הכנת מסמכי התוכנית	2018	2019
מתחם 13-מתחם הצעירים 'ג'	450	הכנת מסמכי התוכנית	2018	2019
מתחם 14-מתחם הצעירים רובע הסיטי	300	הכנת מסמכי התוכנית	2018	2019

מגמות אקדמאיות ו...קידום אג'נדות אישיות.



מחיר למשתכן

"אנשים זוכים בדירות היכן שהם לא רוצים לגור, ואסור להם למכור אותן. זה ייצור עודף דירות להשכרה"

מגדלי מגורים

"התחזוקה שלהם יקרה מאוד והם מהווים סכנה בטיחותית במקרה של אסון"



השכונות החדשות

"זאת לא התפתחות טבעית. הן בנויות כמו עיר חדשה מחוץ לעיר"



השכרה ארוכת טווח

"השכרה פירושה תחזוקה פחות טובה, ואז שווי הדירות יורד"

פרופ' רחל אלתרמן: "שכונות המגורים הגרועות שמתכננת המדינה הן כמו היריון מחוץ לרחם"

מחיר למשתכן מטפלת בסימפטומים ולא במחלה; השכרה לטווח ארוך היא תוכנית מטופשת;

מגדלי מגורים הם ניסוי בבני אדם; ריכוזיות המדינה בתכנון היא מחלה מסוכנת מאוד;

והמדינה צריכה להעביר בעלות על קרקעות לרשויות המקומיות. אלתרמן, פרופ' לתכנון עירוני מסבירה

בשפה נטולת פוליטיקלי קורקט למה ישראל טועה מהיסוד בניהול משבר הדיור.



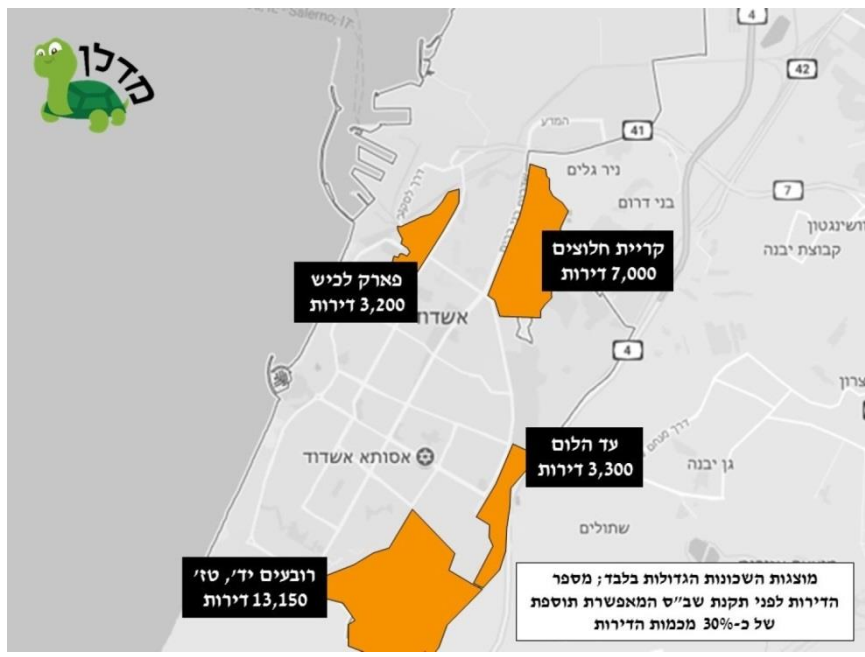
והרי התחדזית:

גורמים לעליית מחירים

- ▲ ירידה בהתחלות הבנייה
- ▲ השכנה אשקלון כבר לא מספקת תחרות חריפה מפני שהמחירים בה עולים
- ▲ אשדוד משמשת אלטרנטיבה זולה לערים הדרומיות של אזור המרכז
- ▲ פוטנציאל להשבחת נכסים בהתחדשות עירונית
- ▲ הקמת בית החולים החדש

גורמים לבלימת מחירים

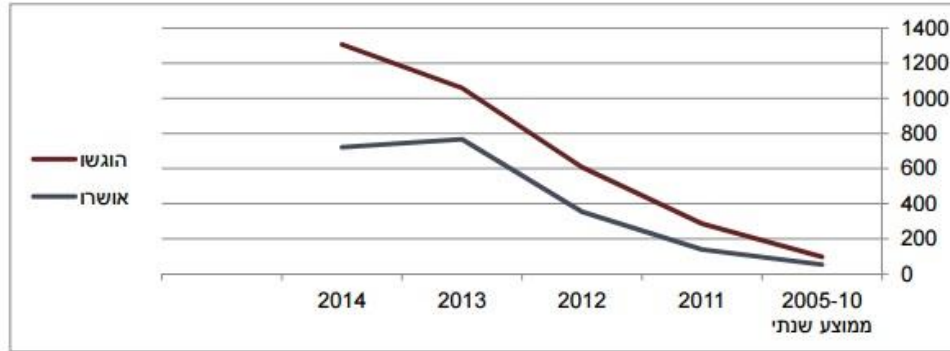
- ▼ המחירים בשכונות החדשות יחסית גבוהים, והן כבר אינן מתאימות לזוגות צעירים
- ▼ הגדלת היצע הדיור בפרויקטים של התחדשות עירונית



ניתוח מגמות ארציות תמ"א 38

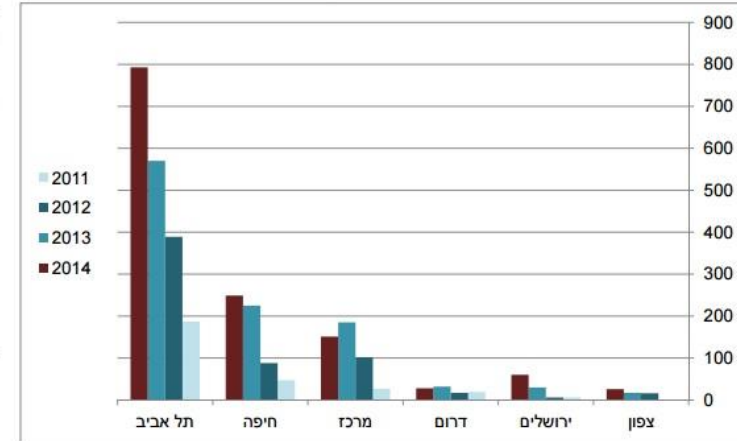


מגמת השינוי בהגשה ואישור של בקשות להיתר לפי תמ"א 38 בכל הארץ:

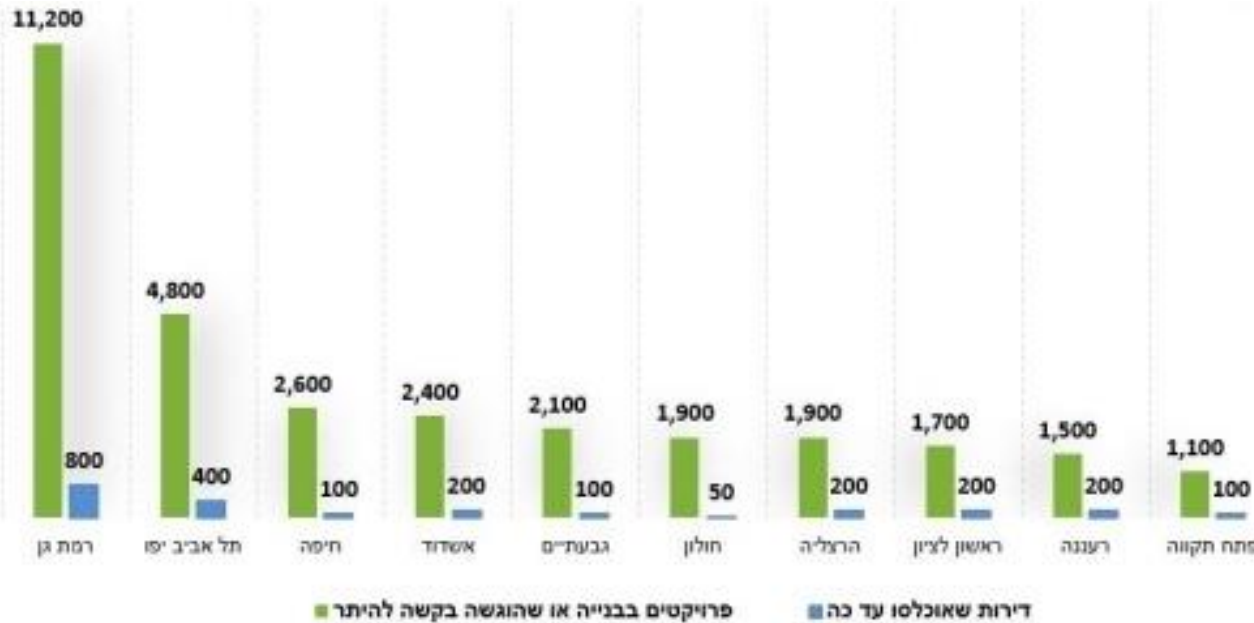


נתונים: משרד הפנים

הגשת בקשות להיתר לפי תמ"א 38 בחלוקה למחוזות, לפי שנים:



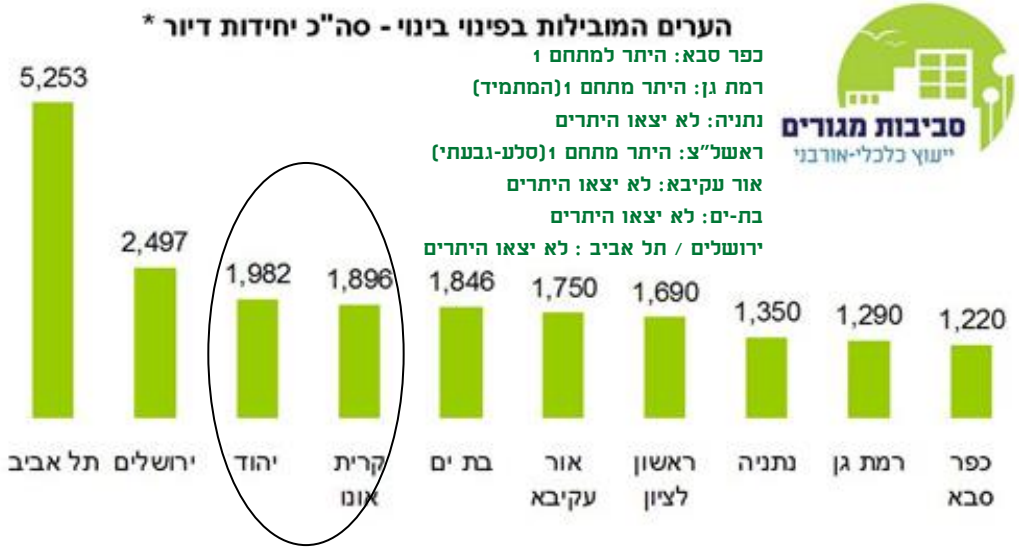
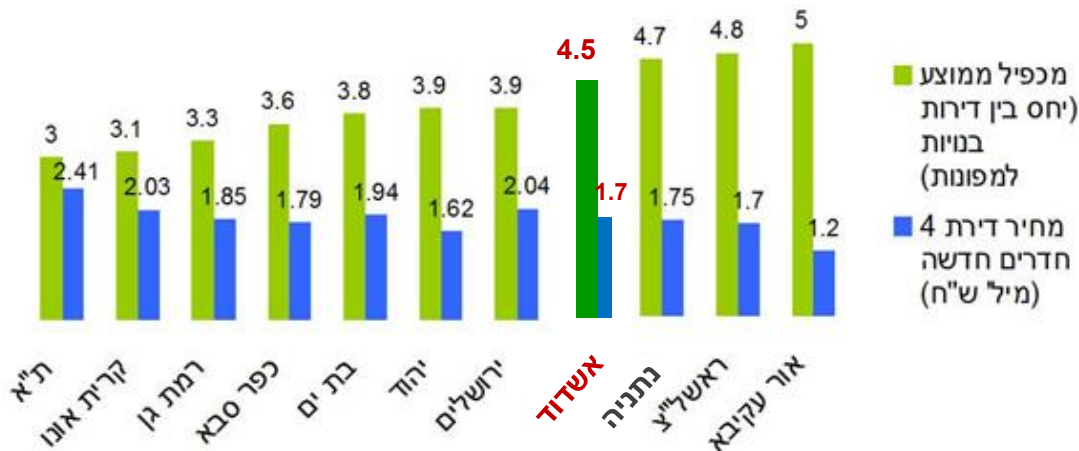
נתונים: משרד הפנים



ניתוח מגמות ארציות פינני בינוי - מסלול רשויות מסלול יזם פרטי



הערים המובילות בפינוי בינוי - מכפיל ציפוף ומחירי דירות



הערים המובילות בפינוי בינוי - סה"כ יחידות דיור *

כפר סבא: היתר למתחם 1
 רמת גן: היתר מתחם 1 (המתמיד)
 נתניה: לא יצאו היתרים
 ראשון לצ'י: היתר מתחם 1 (סלע-גבעתי)
 אור עקיבא: לא יצאו היתרים
 בת-ים: לא יצאו היתרים
 ירושלים / תל אביב: לא יצאו היתרים

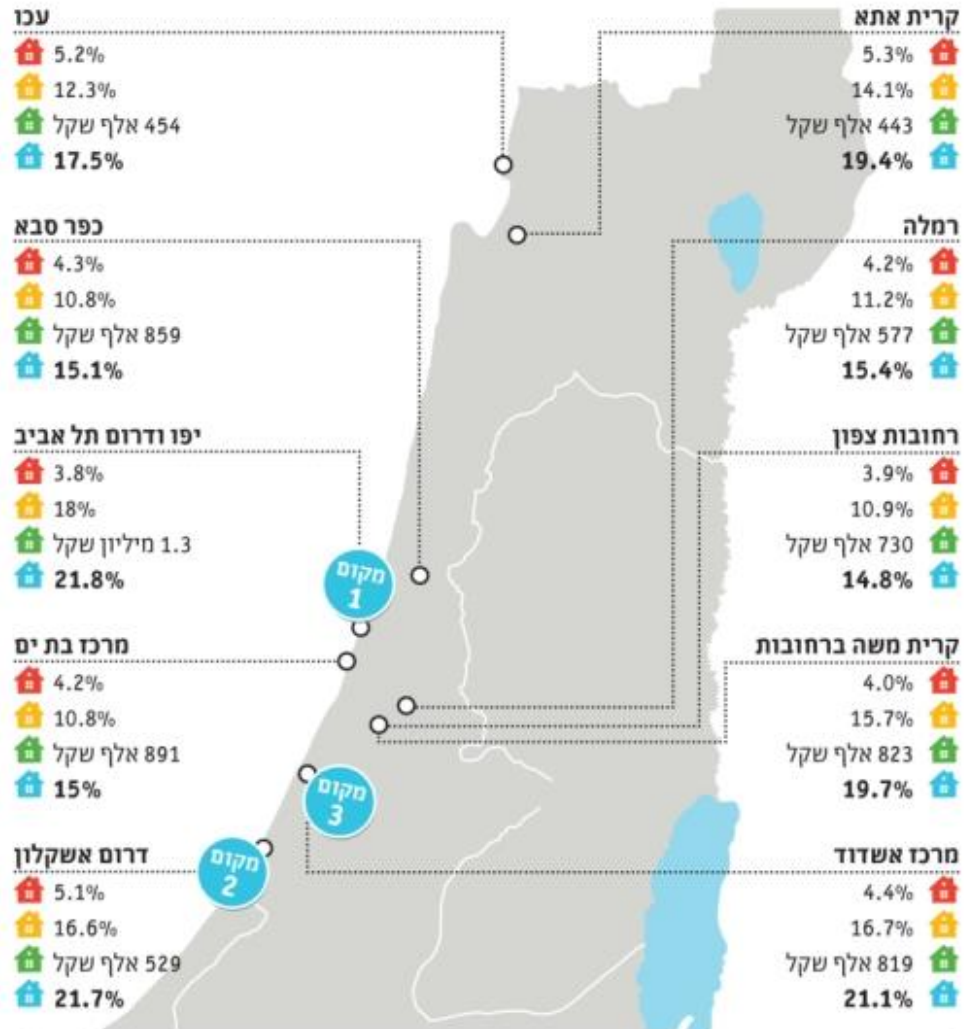
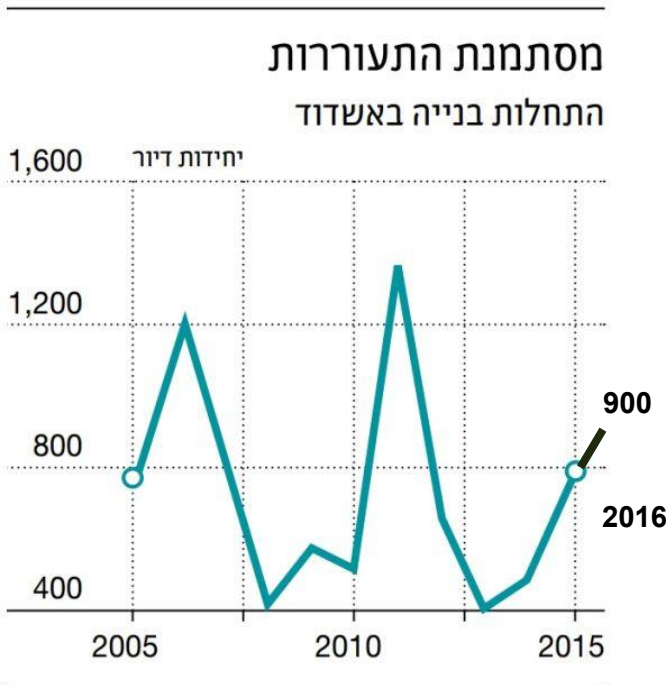


עיר	מקום	יח"ד חדשות	יח"ד ישנות	סטטוס
ירושלים	קריית יובל רח' הציונות	266	66	אושרה לא תבוצע
רמת גן	נווה יהושוע	330	96	הופקדה להתנגדויות בהפקדה
תל אביב	מתחם דפנה	1434	470	הופקדה להתנגדויות
אזור	השדרה הידוקה	270	פנוי מתחם קאנטרי	אין היתרים יש היתר נבנו 2
בני ברק	מתחם דובק	120	פנוי מפעל דובק	אין היתרים
ירושלים	דרך חברון	204	72	אושרה לא תבוצע
רמת גן	מתחם המתמיד	285	83	אושרה יש היתר מיולי 17
הרצליה	תחנה מרכזית	340	פנוי התחנה המרכזית	אין היתרים

* יח"ד לבינוי: בתכניות שמומשו, במהלך ביצוע, או צפויות לצאת לביצוע בשנים 2015-2017

התשוואות על דירות ממשיכות לזנק האזוריים המובילים בתשוואה על דירות ב-2016

התשוואה על השכרת דירת 2 חדרים עליית השווי המחיר הממוצע לדירת 2 חדרים התשוואה הכוללת

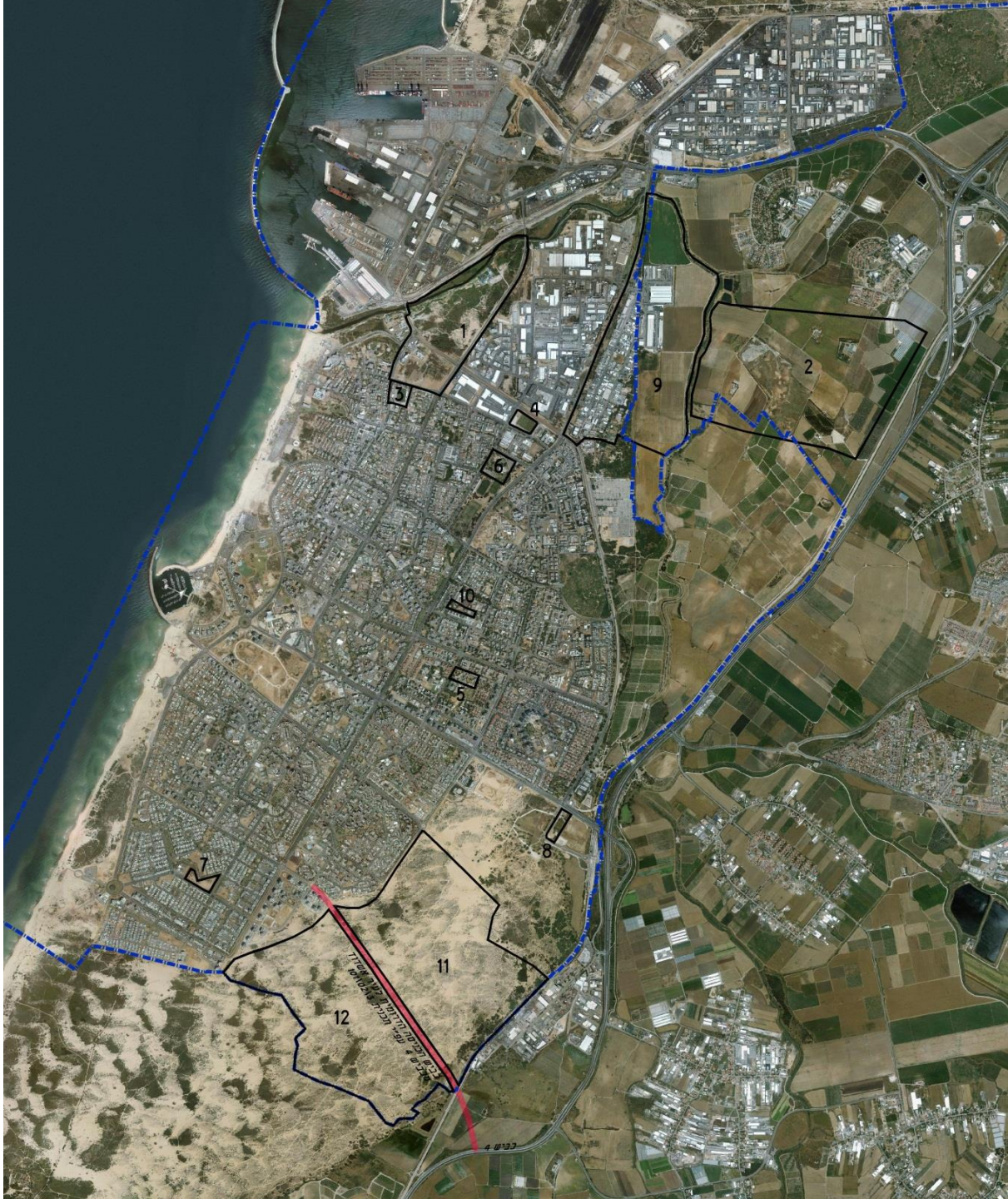


מקור: עיבוד על נתוני yad2

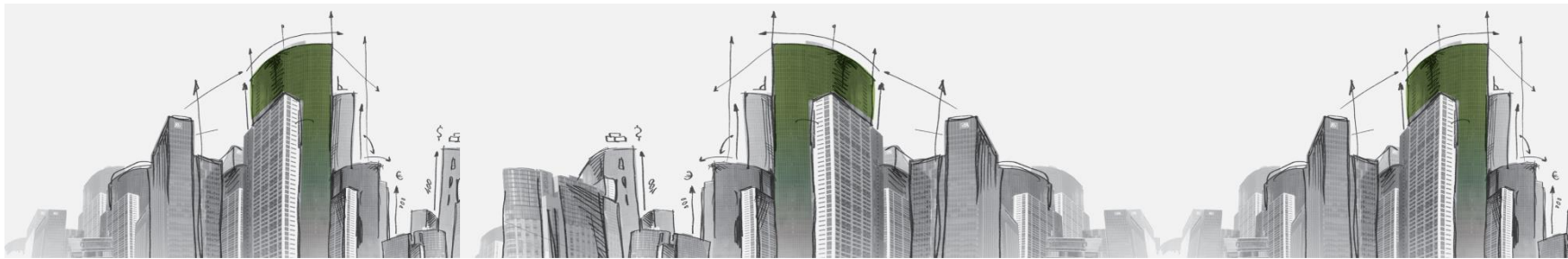


התחדשות רחוב הרצל אשדוד בקטע שבין המע"ר לקרית הספורט / הכניסה הצפונית לעיר





נתונים מינהל הנדסה

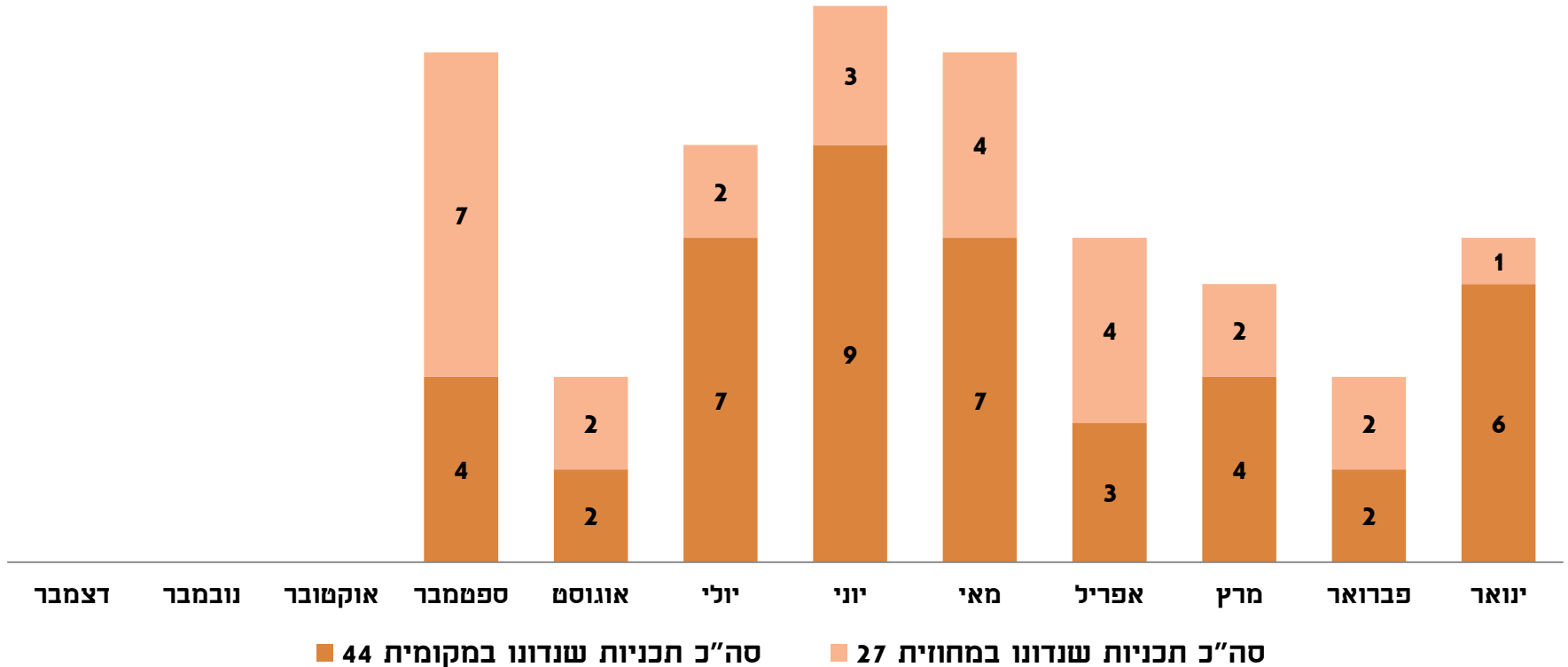


ינואר – אוקטובר 2017

אגף התכנון

סיכום נתונים 01.01.2017 - 15.10.2017

תכניות שנדונו בועדה המקומית והמחוזית



נתוני שנת 2016:

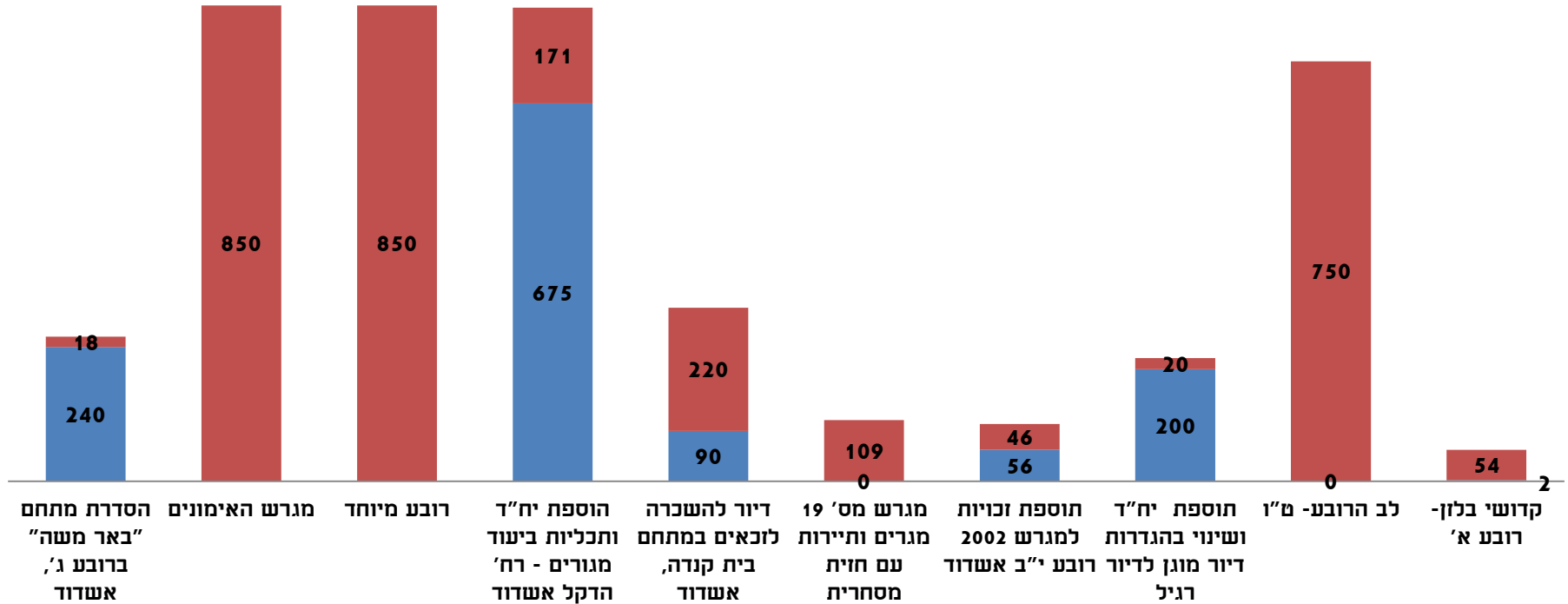
סה"כ תכניות שנדונו במקומית 52

סה"כ תכניות שנדונו במחוזית 23

אגף התכנון

סיכום נתונים 01.01.2017 - 15.10.2017

תכניות הכוללות תוספת יח"ד



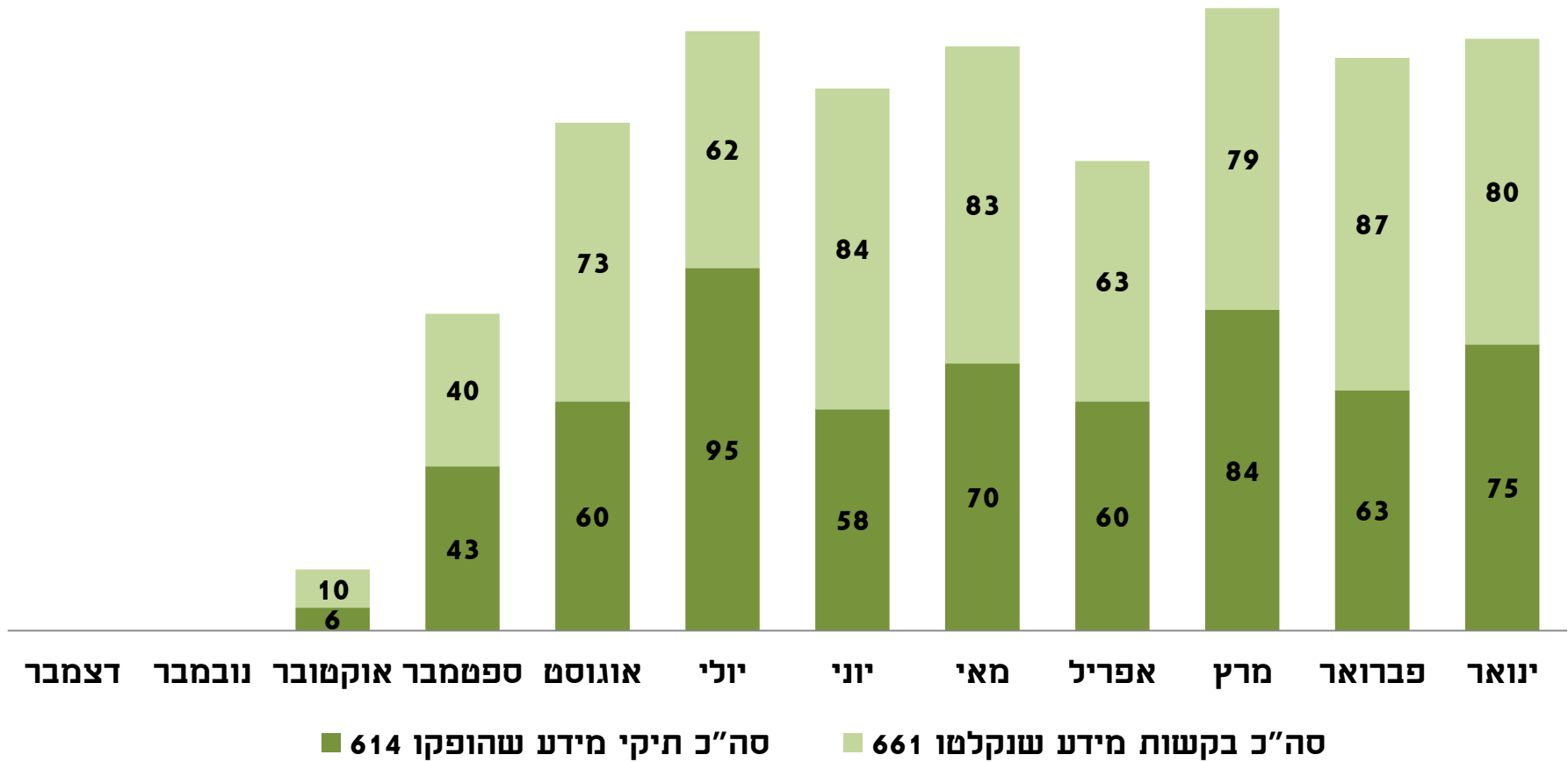
■ 1,263 סה"כ יח"ד קיימות ■ 3,088 סה"כ תוספת מוצעת

מתוכנן נדונו בועדה:

תוספת 868 יח"ד ו-220 יח"ד ציבורי

מחלקת מידע להיתר

סיכום נתונים 01.01.2017 - 15.10.2017



נתוני שנת 2016:

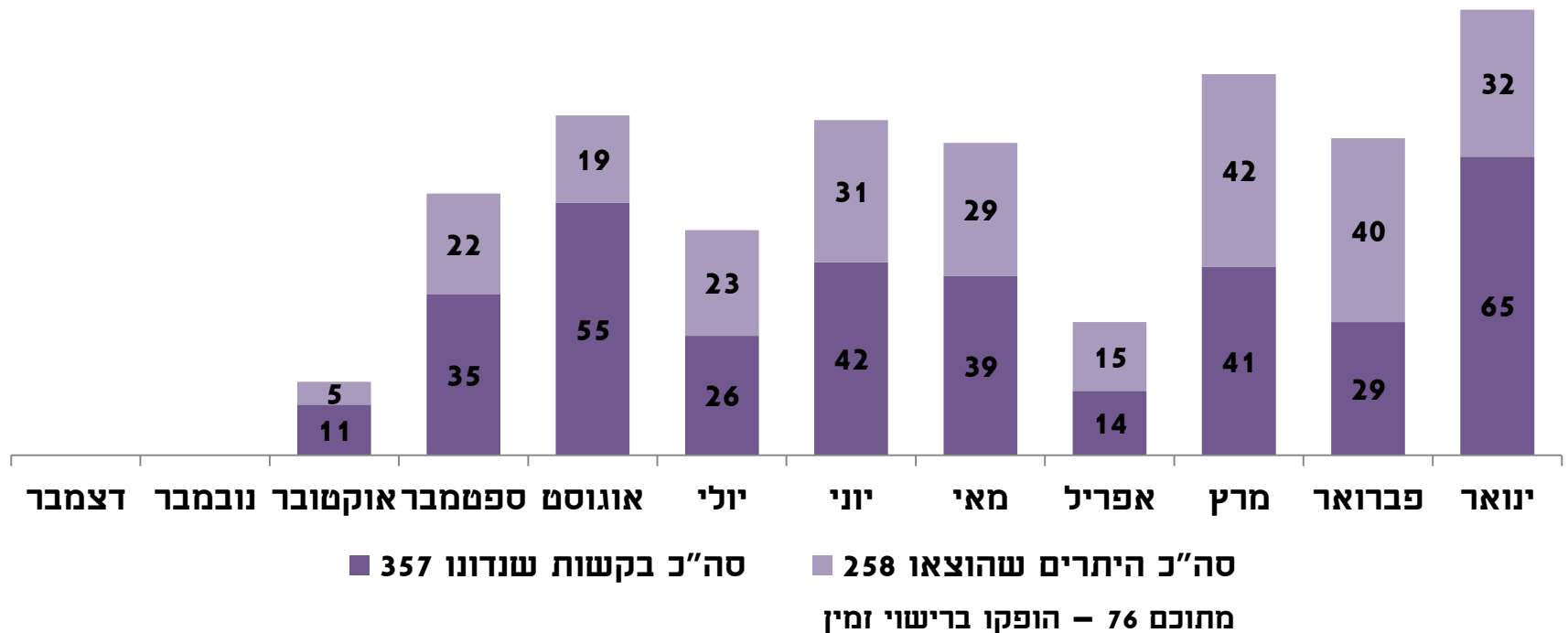
סה"כ תיקי מידע שהופקו 781

סה"כ בקשות מידע שנקלטו 862

מחלקת רישוי

סיכום נתונים 01.01.2017 - 15.10.2017

בקשות שנדונו בוועדה והיתרים שהופקו



נתוני שנת 2016:

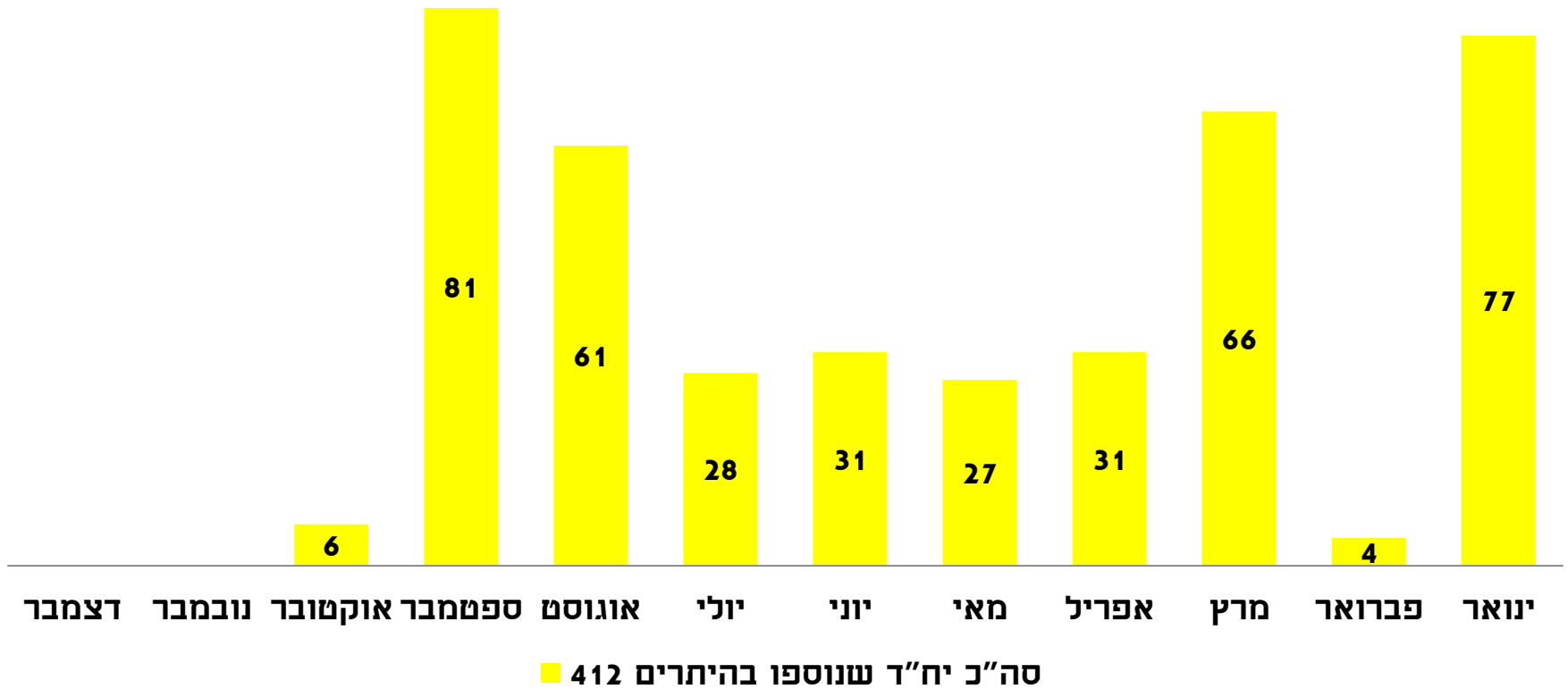
סה"כ בקשות שנדונו: 681

סה"כ היתרים שהוצאו: 391

מחלקת רישוי

סיכום נתונים 01.01.2017 - 15.10.2017

תוספת יח"ד בהיתרים

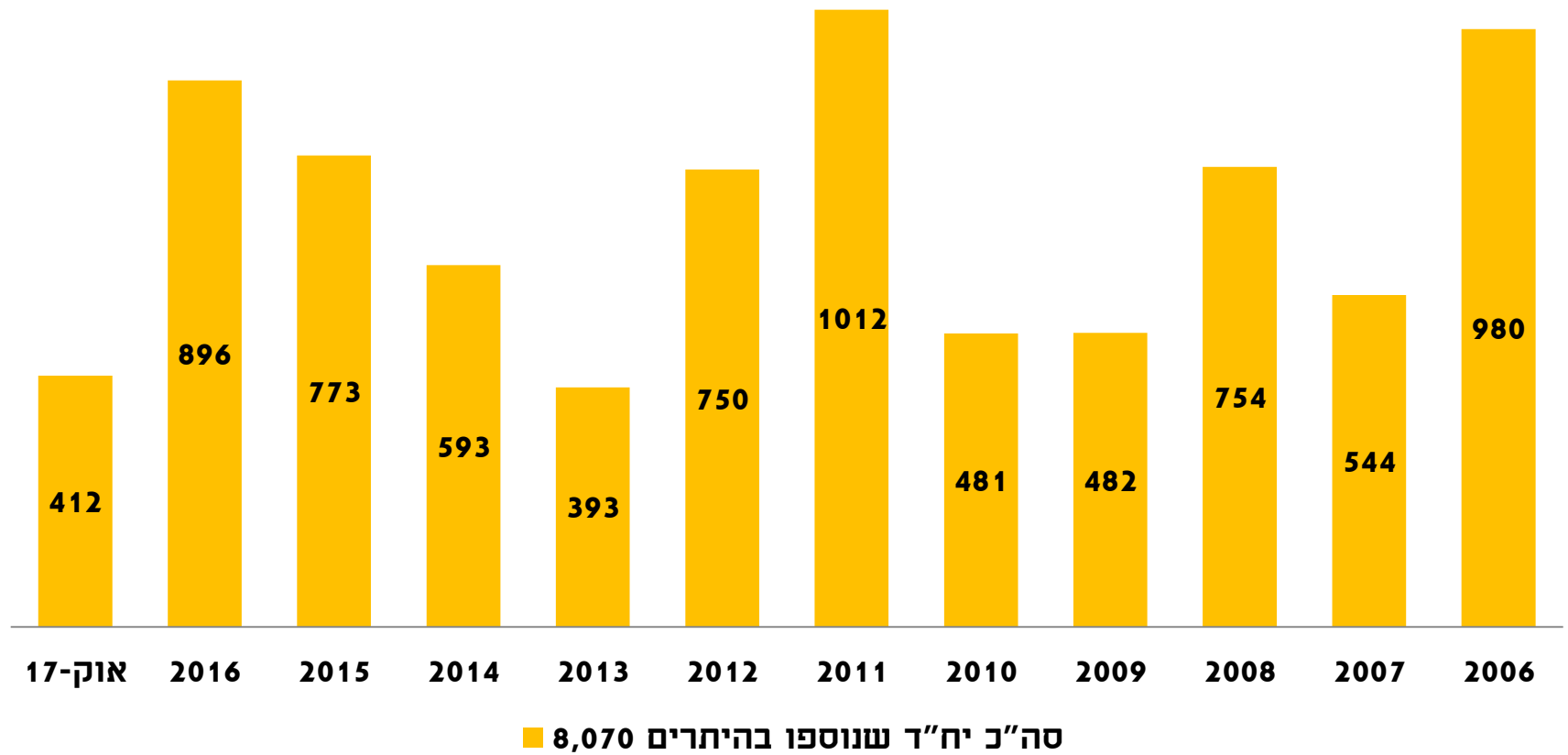


נתוני שנת 2016:

סה"כ יח"ד שנוספו בהיתרים: 896

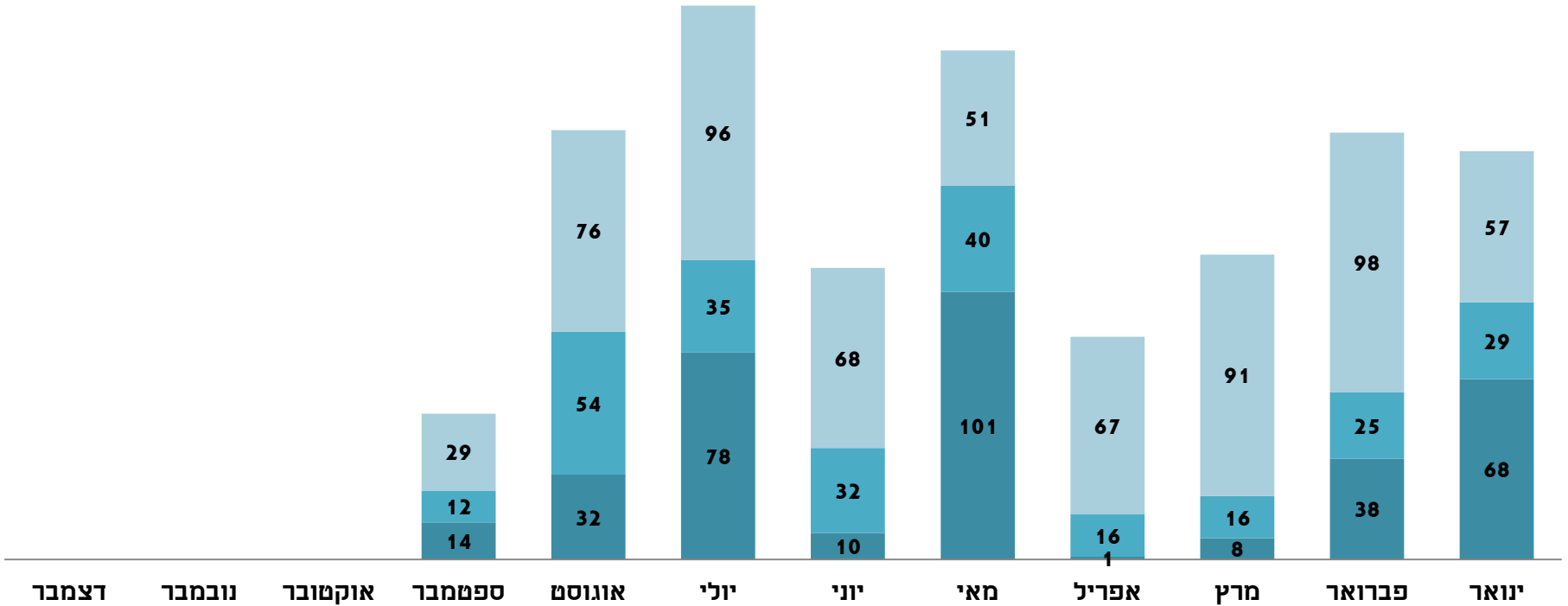
מחלקת רישוי

יח"ד שנוספו בהיתרים 2006-10/2017



מחלקת פיקוח

סיכום נתונים 01.01.2017 - 15.10.2017



■ סה"כ תיקי פיקוח שנסגרו 350
 ■ סה"כ דוחות עבירה שהועברו למשפטיית 259
 ■ סה"כ תיקי פיקוח שנפתחו 633

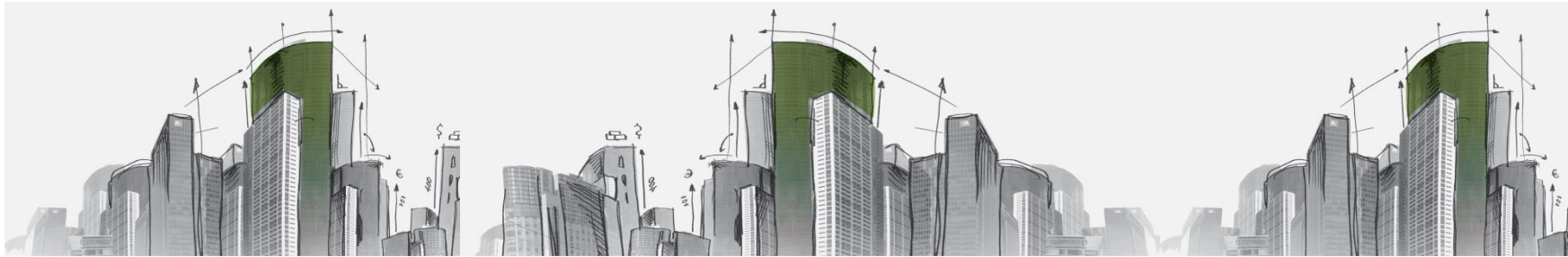
נתוני שנת 2016:

סה"כ תיקי פיקוח שנסגרו: 400

סה"כ דוחות עבירה שהועברו: 327

סה"כ פתיחת תיקים: 637

התחדשות עירונית - הצעות לסדר





מהי התחדשות עירונית בשבילך?

הבית שלי / שלנו / שלהם



מהי התחדשות עירונית? מהי התחדשות עירונית? מהי התחדשות עירונית?

מאתר משרד הבינוי –

http://www.moch.gov.il/shikum_vehitchadshut/hitchadshut_ironit/Pages/hitchadshut_ironit.aspx



1. מטרה עיקרית:
 - 1. תוספת בניה באזורים מבונים.
 - 2. החייאת המרקם הבנוי.
 - 3. שימושי קרקע חדשים.
 - 4. מניעת הזדקנות האוכלוסייה.
 - 5. ניצול יעיל של תשתיות.
 - 6. שמירה על שטחים פתוחים.
- מימון: הסקטור הפרטי



יִתְרוֹנוֹת יִתְרוֹנוֹת יִתְרוֹנוֹת יִתְרוֹנוֹת יִתְרוֹנוֹת יִתְרוֹנוֹת יִתְרוֹנוֹת יִתְרוֹנוֹת יִתְרוֹנוֹת יִתְרוֹנוֹת

קרקע - ניצול מיטבי של משאב הקרקע

התחדשות - פרויקט בניה + חידוש מירקם קיים

איכות חיים - שיפור איכות חיים לתושב הותיק, ולכלל התושבים

התחדשות חברתית וקהילתית - תוספת כוחות חיזוק לשכונה ולקהילה הקיימת

עירוב שימושים - חיזוק העירוניות והעצמת הכלכלה והתעסוקה הרובעית והעירונית

שיפור פני הרובע - חיזוק ושדרוג המתחמים הישנים והחלשים ביותר

הסכמת 100% מהתושבים

- הסברה, "כנסי תושבים" בהשתתפות נציגי הרשות.

השקעה כלכלית גבוהה

- איתור 'קרקע משלימה'
- שילוב 'בניה לגובה' בתוך 'בניה מרקמית'

חשע להפסקת הפרויקט

- התארגנות תושבים וייעוץ משפטי

שילוב דיירים ותיקים בתוך בינוי חדש

- ביזור/פיזור בעלי דירות מפונות
- קומות נמוכות.
- מנגנון תשלומי ארנונה מופחתים ב-5 שנים ראשונות, בתיאום העירייה.
- מנגנון תשלומים לחברת אחזקה

ציפוף בינוי ע"י בנייה לגובה ציפוף ע"י בנייה



▪ עד 4 קומות: הוצאות אחזקה נמוכות.

▪ עד 9 קומות: "בנין גבוה" מיסי ועד טיפוסיים בסדר גודל של 150-300 ש"ח בחודש.

▪ מעל 9 קומות: "בנין רב קומות" מיסי ועד טיפוסיים מעל 400 ש"ח בחודש.

▪ אחרי 15-20 שנה נדרשת השקעה נקודתית גבוהה במערכות הטכניות - אלפי שקלים לדירה.

1. שיקום ושיפור המרקם הבנוי בערים, על ידי
2. שימוש במגוון רחב של כלים, בהתאם לאוכלוסייה הקיימת:
3. כלים תכנוניים



- שיפוץ מבנים קיימים ללא שינוי
- שינוי מתון - הגדלת דירות קיימות
- שינוי מתון - עיבוי הבינוי הקיים
- שינוי מתון - בנייה בשטחים פנויים
- שינוי קיצוני - הריסה ובניה מחדש
- שדרוג המרחב הציבורי ומבני הציבור

4. כלים חברתיים

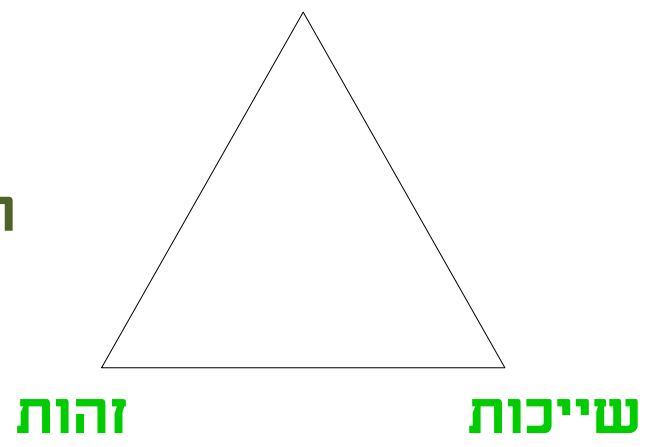
- שיתוף הציבור בתכנון
- שיפור שירותי בריאות וחינוך
- הכשרה מקצועית
- צמצום פערי השכר

- מימון על ידי הסקטור הפרטי – פרויקט רווחי עבור היזם.
- התכנון נקבע על ידי "מקדם הציפוף".
- צרכי התושבים הקיימים אינם בראש סדר העדיפויות.
- התוצאה: פני הערים שלנו בעתיד ייקבעו על ידי כוחות השוק.
- לא יהיה "מקום" למגוון שכבות האוכלוסייה.

רשות מקומית

מקום

תושב/ דייר **מקושייכוזהות**



יזם / מתכנן

- הגישה: שילוב של התערבות פיזית, כלכלית וחברתית במתחם המיועד להתחדש.
- המטרה: שיפור היבטים שונים בחיי התושבים
 - כינוך
 - בריאות
 - תעסוקה
 - תחבורה ציבורית
 - אבטלה
 - פשיעה
- התייחסות למרחב האורבני כולו.

- **החזון:** שדרוג תנאי החיים של האוכלוסייה בפרק זמן קצר תוך שמירה ככל האפשר על הבינוי הקיים וחידושו.
- **המטרה:** לאפשר לאוכלוסייה הקיימת לגור בשכונה המשודרגת ולהוסיף כמות מתונה של יח"ד חדשות.
- **האמצעי:** שיתוף פעולה **ציבורי-פרטי** - העירייה, בעלי דירות, משכירים (ציבוריים ופרטיים) ושוכרים.
- **הגישה:** הבניינים הישנים = מאגר הדיור הזול הקיים בעיר. שיפוצם נעשה בהתאמה ליכולת הכלכלית של הדיירים.

• שילוב בין הריסה ובנייה מחדש לבין שימור חלק מהקיים: המקרה של אמסטרדם



// חדש // ישן // חדש // ישן // חדש // ישן // חדש //

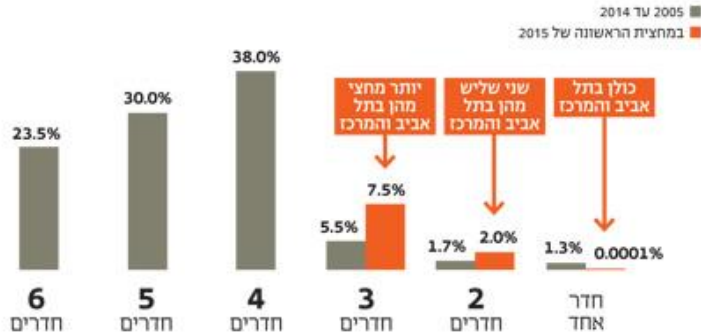
• יצירת מגוון בגדלי הדירות ובסוגי הדירות.

פעולה ציבורי- פרטי, שיתוף פעולה ציבורי-פרטי, שיתוף פעולה ציבורי

שיתוף

הדירות הקטנות נדירות ויקרות

לאחר עשור של קיפאון, בונים יותר דירות קטנות - אך באזורים היקרים
התפלגות הבנייה לפי מס' חדרים מכלל התחלות הבנייה



גם ביד שנייה קשה למצוא היצע דירות קטנות יד שנייה ללא תיווך - לוח WINWIN, נכון לאמצע אוקטובר



מקור: הלשנה המרכזית לסטטיסטיקה

הסכם הגג של אשדוד
הכי טוב לצעירים, הכי טוב לוותיקים, הכי טוב לעיר

• יצירת תמהיל של סוגי בעלות.

• חלוקת תפקידים בין השלטון המקומי לבין היזם ולבין "ארגוני דיור".

75 מ"ר
40%

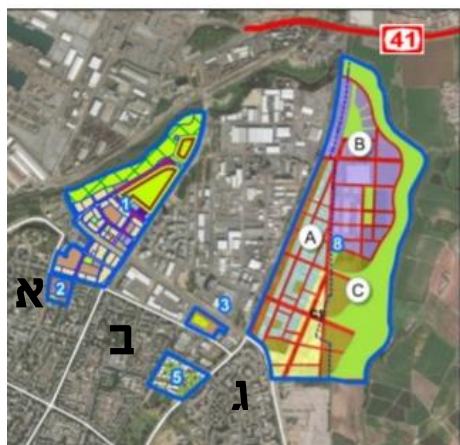
100 מ"ר
40%

מעל 100 מ"ר
20%

קטן // בינוני // גדול // קטן // בינוני // גדול // קטן //

- "מקדם הציפוף" יתחלק בין מספר מגרשים –
יאפשר בנייה בגבהים שונים.
- הרחבת מושג "מגרש השלמה" של רשות מקרקעי
ישראל.
- רמ"י מאפשרת לצרף מגרש נוסף בפטור ממכרז
לפרויקט שאינו בעל כדאיות כלכלית.
- נדרש להוסיף לקריטריונים פרויקט בעל "כדאיות
חברתית": שילוב בניינים בגובה 9 קומות ופחות.

- עלות הקמתה של שכונה חדשה גבוהה מעלות בניית אותו מספר יח"ד בפינוי-בינוי.



- חלק מן הסכום שנחסך ישמש לטובת

סבסוד התחדשות עירונית:

– הוזלת/ביטול מחיר קרקע

נוספת לניוד זכויות בניה.

– סבסוד ישיר שיאפשר שיפוץ

בניינים קיימים.

– בניית בניינים חדשים שעיצובם

ייקבע על פי צרכי התושבים הקיימים.



חברתית תסקיר השפעה חברתית תסקיר השפעה חברתית תסקיר השפעה חברתית תסקיר



למה צריך תסקיר השפעה חברתית?

- הפרויקטים עוסקים באוכלוסייה קיימת
- תכניות במימון הסקטור הפרטי מבוססות על הגיון כלכלי, ולכן אין לצפות מהיזמים לתת מענה לבעיות חברתיות
- נדרשת הסכמת בעלי הדירות על מנת להביא לתכניות ישימות, יש להביא בחשבון את צרכי הדיירים הקיימים

הזמנה

עודים עשירים, חוקרים ופוליטיקאים יגיעו לראשונה לראות ולשמוע את דעתם על תכנית המגורים החדשה באשדוד. תכנית המגורים החדשה באשדוד תהיה תכנית מגורים חדשה, המבוססת על תכנית המגורים החדשה באשדוד. תכנית המגורים החדשה באשדוד תהיה תכנית מגורים חדשה, המבוססת על תכנית המגורים החדשה באשדוד.

10:30 עד 12:00	10:30 עד 12:00	10:30 עד 12:00	10:30 עד 12:00
בניין המגורים החדשים	בניין המגורים החדשים	בניין המגורים החדשים	בניין המגורים החדשים
12:00 עד 13:30	12:00 עד 13:30	12:00 עד 13:30	12:00 עד 13:30
בניין המגורים החדשים	בניין המגורים החדשים	בניין המגורים החדשים	בניין המגורים החדשים
13:30 עד 15:00	13:30 עד 15:00	13:30 עד 15:00	13:30 עד 15:00
בניין המגורים החדשים	בניין המגורים החדשים	בניין המגורים החדשים	בניין המגורים החדשים

האירועים יתקיימו באולם המועצה המקומית באשדוד.
www.ashdod.muni.il



מהו תסקיר? * את מי משמש? מה מספק? מהו תסקיר? את מי משמש? מה מספק? מהו תסקיר?



- משמש את קובעי המדיניות והמתכננים כחלק מבסיס המידע – עוד לפני עריכת התכנית
- משמש את חברי ועדות התכנון לשם עריכת איזון בין מידע זה לבין שיקולים אחרים
- מספק נתונים על הפרופיל החברתי של תושבי התכנית
- מספק נתונים על יכולותיהם הכלכליות
- בודק מהי תפיסתם את השכונה ואת עתידה
- המלצות התסקיר ישפיעו על התכנון:
 - כיצד למנוע דחיקת האוכלוסייה (ג'נטריפיקציה).
 - אילו התאמות דרושות מבחינת שטחים ציבוריים ומבני ציבור
 - מתן מענה לדרישות דיור שונות

* ומי אשם בזה שאנו לא ממש רציניים לגביו עד כה? התשובה במהופך

- מאפשר לתושבים לקחת חלק בקבלת החלטות הנוגעות לעתידם.
- מאפשר להתאים את התכנון לצרכי הדיירים.
- מביא לתמיכה בתכנית ולמיעוט התנגדויות.
- מאפשר לתושבים לשקול שיקולים בטווח של 15 שנה.
- מבטיח כי תושבים שהחליטו לעזוב מודעים להשלכות של החלטתם.
- משפיע על התכנון ועל פני השכונה והעיר.





המשמעות החברתית של סוג הבנייה המשמעות החברתית של סוג הבנייה

מידת רצונם של התושבים להישאר תשפיע על עיצוב הבניה החדשה באופן שלא כולה תהיה יקרה לתחזוקה:

- שילוב שמירה על הבנייה הקיימת
- שילוב בנייה חדשה נמוכה שתחזוקתה זולה (עד 4 קומות/ עד 9 קומות)
- מתן פתרונות יצירתיים לדירות תמורה במגדלים:
 - דירה קטנה + תמורה כספית
 - שתי דירות קטנות במקום דירה גדולה.

מהו בית בשבילך? בשבילי? בשבילנו?



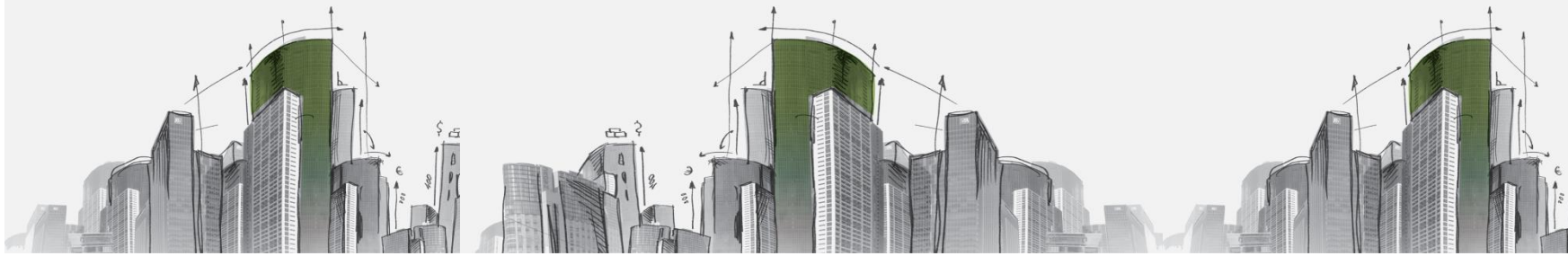
“הדרך בה אנו בני האדם יוצרים את הווייתנו על האדמה היא: לגור.”



“אין אנו מגיעים לכלל החלטה באמצעות הדיבור, אלא באמצעות העבודה.”

מרטין היידיגר

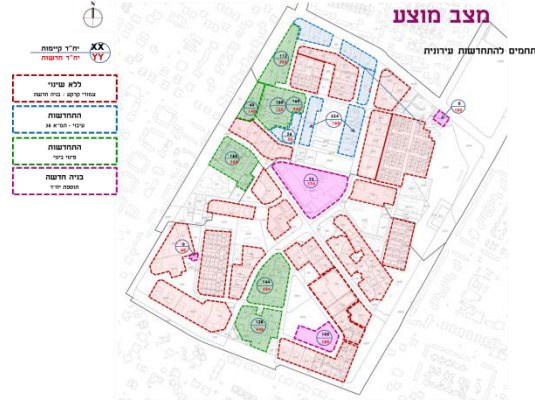
תוכניות רובעיות נגזרת תוכנית מתאר



רובע ו'



רובע ה'

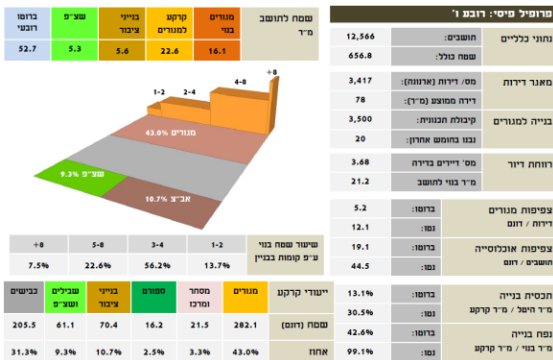


רובע ד'



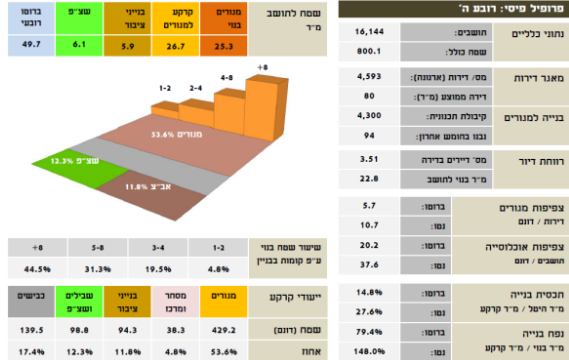
תכנית אב להתחדשות רובע ו' – מס' תכנית 603-0156612

סטטוס התוכנית: **גיבוש מסמכים לדיון**. שטח התכנית: כ- 667 דונם
מס' יח'ד קיימות: 3,417 יח'ד קיבולת תוספת יח'ד: 2,400 יח'ד



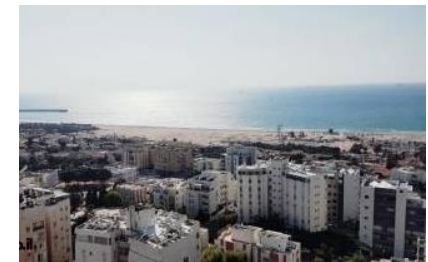
תכנית אב להתחדשות רובע ה' – 1409

סטטוס התוכנית: **מאושרת**. שטח התכנית: כ- 800 דונם
מס' יח'ד קיימות: 4,722 יח'ד קיבולת תוספת יח'ד: 3,500



תכנית אב להתחדשות רובע ד'

סטטוס התוכנית: **ראוי להכין**. שטח התכנית: 893.3-893 דונם
מס' יח'ד קיימות: 6,003 קיבולת תוספת יח'ד פומנציאלית: 3,468



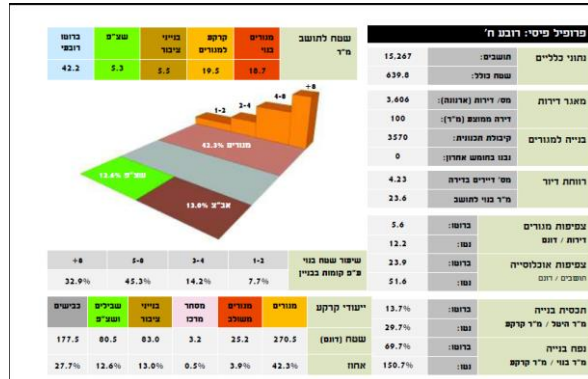
רובע ה'



תכנית אב להתחדשות רובע ה'

סטמסו התוכנית: הכנת מסמכים.

מס' יח'ד קיימות: 3930 קיבולת



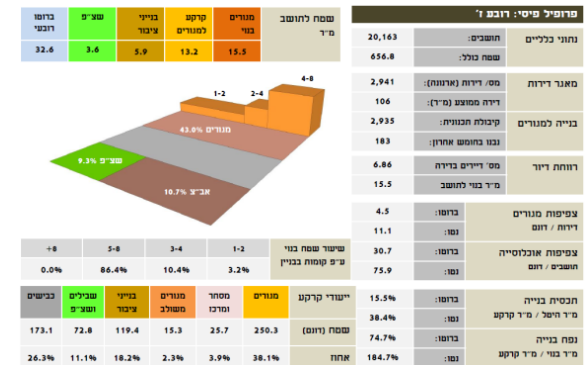
רובע ז'



תכנית אב להתחדשות רובע ז'

סטמסו התוכנית: הכנה לדיון.

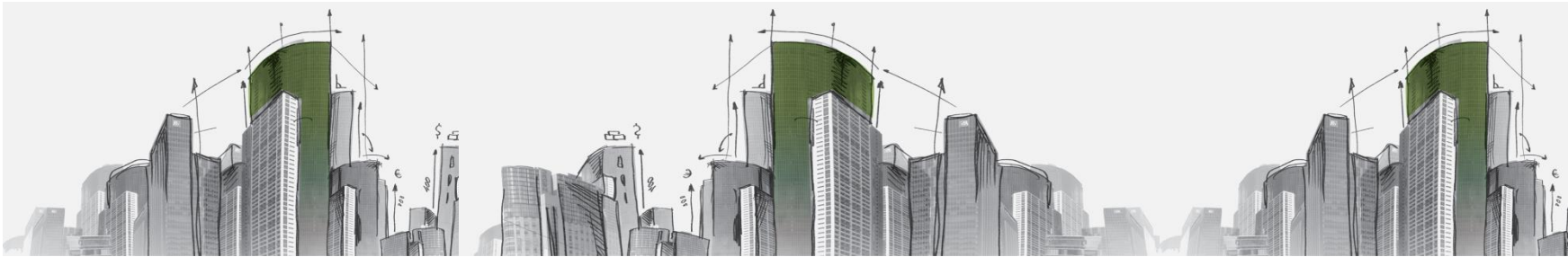
מס' יח'ד קיימות: 3608 קיבולת חוספת יח"ד פוטנציאלית: 25%



תכניות אב רובעיות להתחדשות עירונית

שם הפרויקט	מס' יח"ד מאושרות	מספר יח"ד חדשות	סה"כ
תוכנית אב להתחדשות רובע א'-מס' 1155	6530	3168	9698
תוכנית אב להתחדשות רובע ב'	3637	2500	6137
תוכנית אב להתחדשות רובע ג'	5001	4567	9568
תוכנית אב להתחדשות רובע ה'	4519	3500	8019
תוכנית אב להתחדשות רובע ו'	3500	2,400	5900
רובע ז'- תכנית מפורטת המוסיפה זכויות – מס' תכנית - 1155	3608	תוספת 25% בשטח עיקרי	3608
רובע ח'-בהכנה	3930	-	-

תמ"א 38 מנוע צמיחה ?





תתחדשות עירונית - תמ"א 38

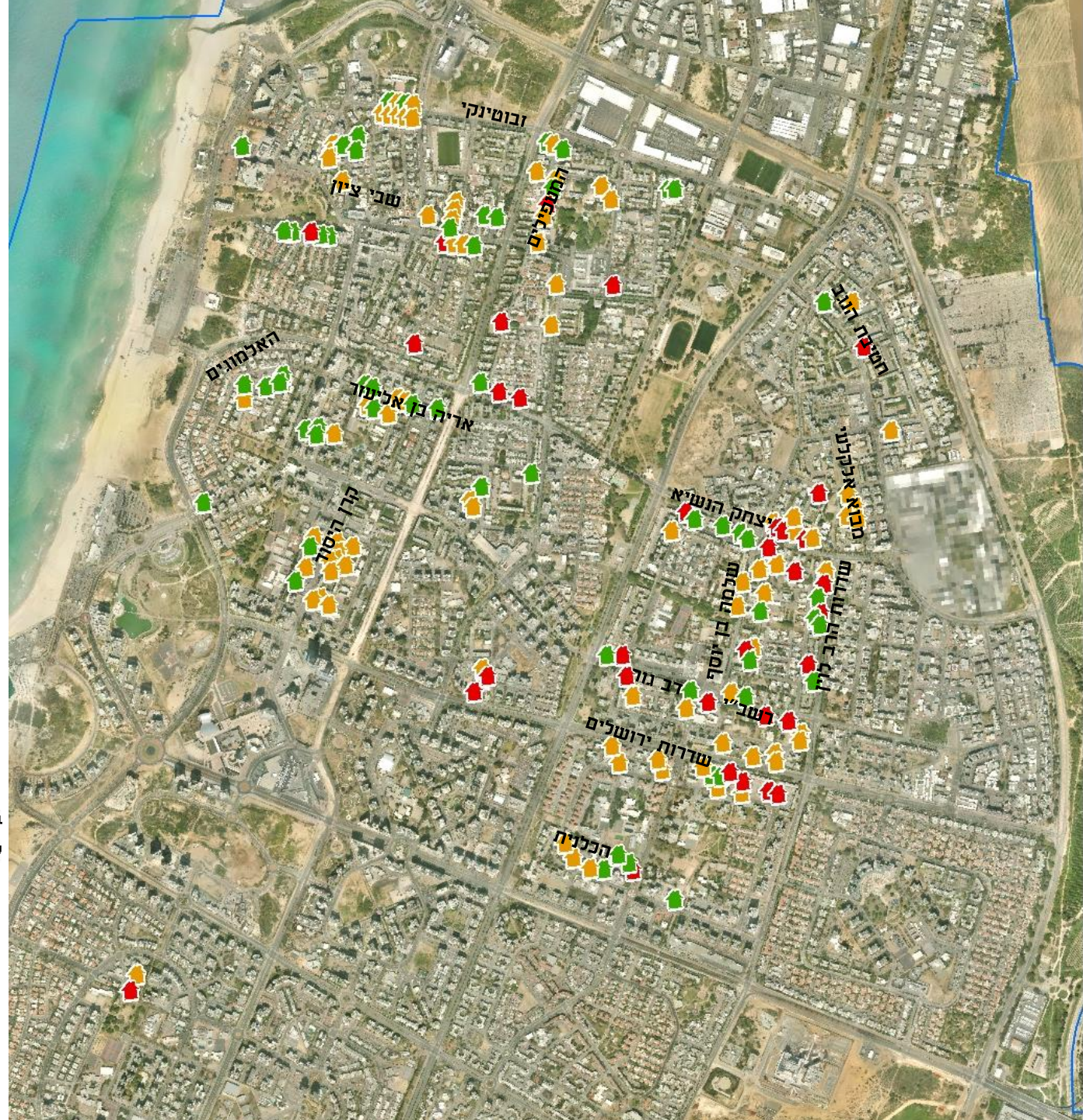
מיפוי מבנים מסוכנים

קיימת רשימת משימת מבנים מסוכנים משנת
 2009 עד שנת 2017
 שה"כ יש מעל 400 פניות בנושא
 מבנים מסוכנים, מתוכם נסגרו 201*
 מבנים (שקיבלו אישור מהנדס או
 שאינם מהווים סכנה)

*בשנת 2016 נסגרו 92 מבנים !



- מקרא**
- מבנים מסוכנים**
- רמת סכנה**
- מהווים סכנה
 - עלול לסכן
 - מהווה סכנה מיידית
 - נתון בסכנת התמוטטות מיידית
 - מאושר ע"י מהנדס
 - לא מהווה סכנה



בקשות להיתר - תמ"א 38

שלב

בקשות לפני וועדה

בקשות לפני היתר בניה

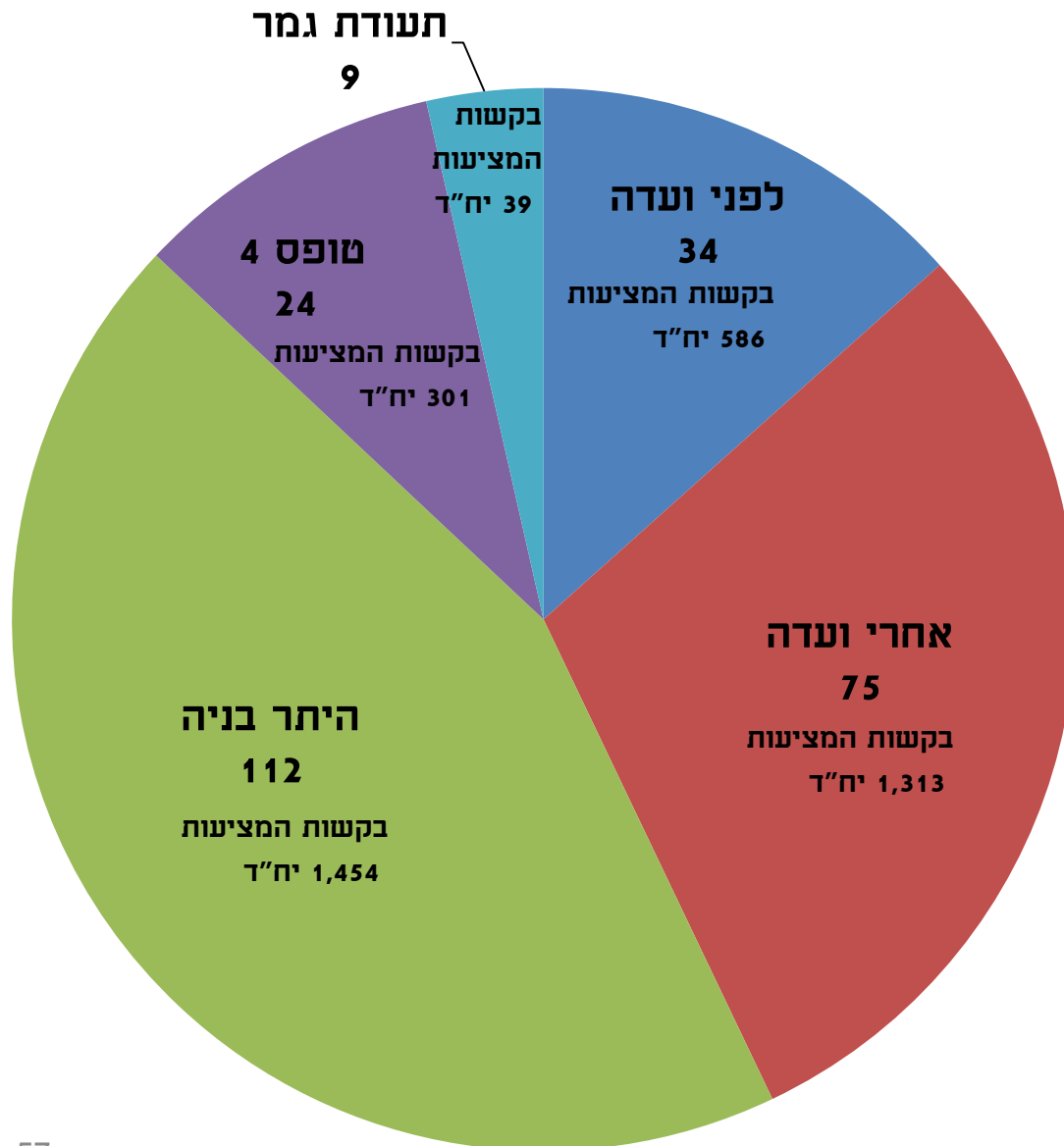
בקשות לפני סופס 4 \ תעודת ג

מיפוי התפשטות

מבני תמ"א 38

התחדשות עירונית

סיכום נתונים 01.01.2017 - 15.10.2017



בקשות לתמ"א 38

סה"כ 254 בקשות,

המציעות 3,693 יח"ד חדשות

סיכום נתונים 2016

230 בקשות

המציעות 3504 יח"ד חדשות

מיפוי דירות קיימות שחוזקו

סה"כ דירות שחוזקו בהיתר: 2168

סה"כ דירות שיחוזקו (לאחר ועדה): 1660

לפני ועדה: 635

■ לפני ועדה

■ אחרי ועדה

■ היתר בניה

■ מופס 4

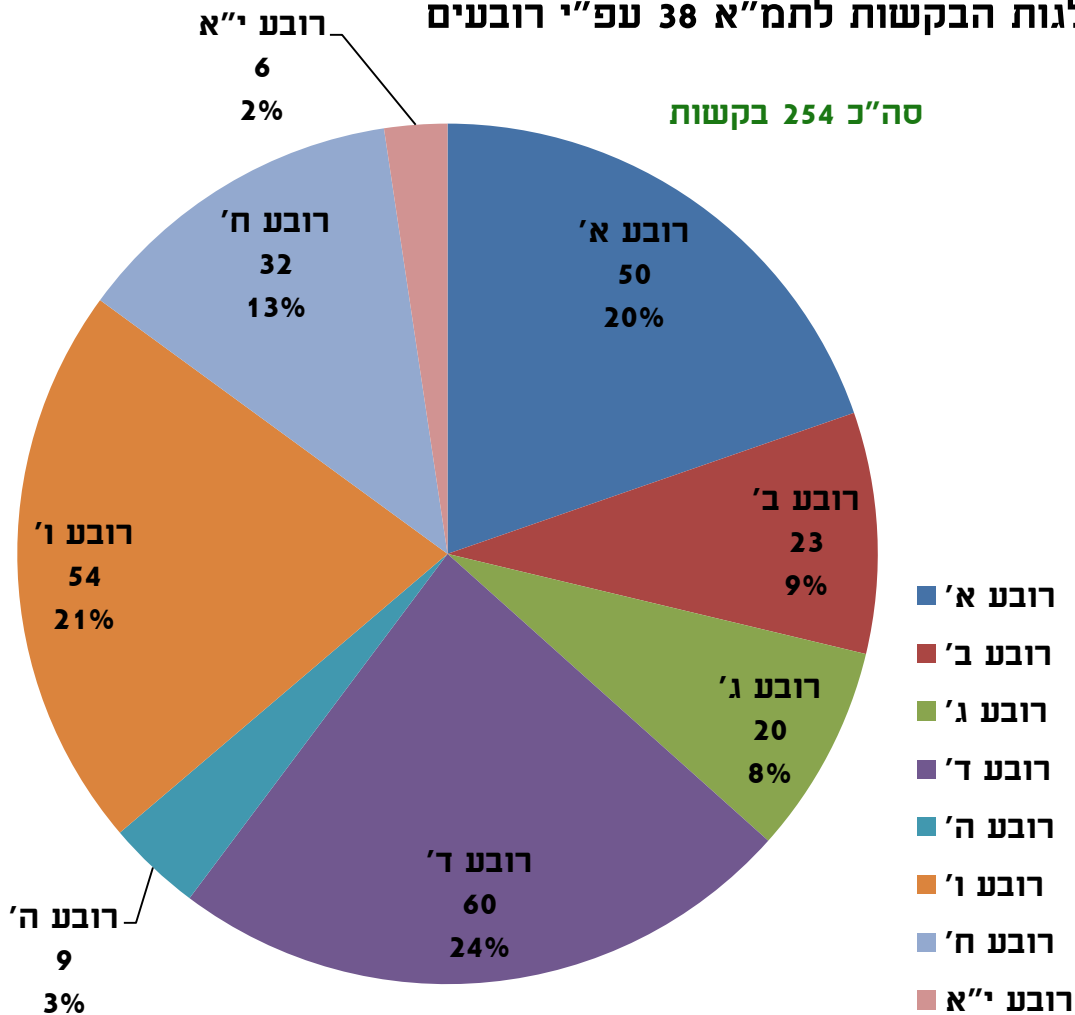
■ תעודת גמר

התחדשות עירונית

סיכום נתונים 01.01.2017 - 15.10.2017

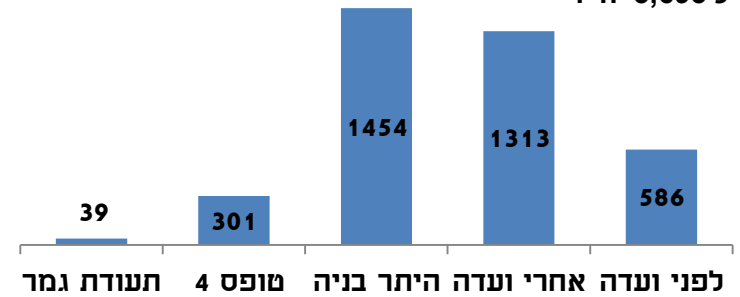
התפלגות הבקשות לתמ"א 38 עפ"י רובעים

סה"כ בקשות 254



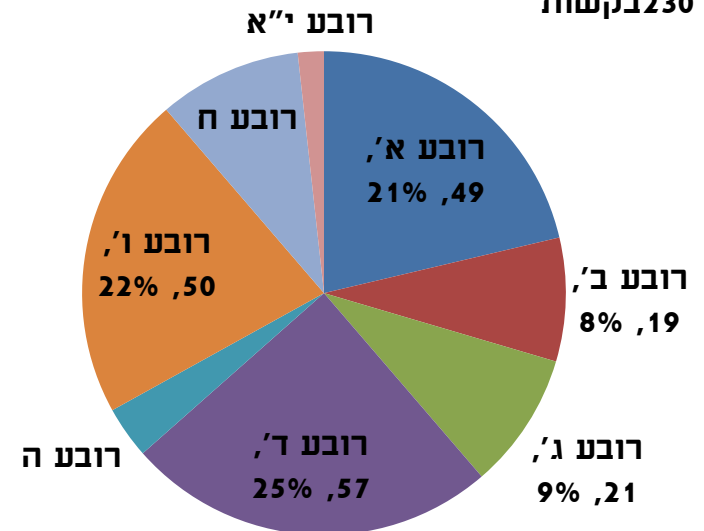
יח"ד מוצעות בבקשות לתמ"א 38

סה"כ יח"ד 3,693



סיכום נתונים 2016

230 בקשות



מדיניות תמ"א 38

בניינים הנבנים מתוקף תמ"א 38 בעיר אשדוד מובילים את ההתחדשות העירונית בעיר. מבנים אלה הם חלק מההזדמנות לקבוע אמות מידה אסתטיות חדשות, לרווחת הדיירים ולהנאת כלל התושבים.

בבדיקת הבקשות ניתן דגש לעיצוב אדריכלי ברמה גבוהה. גישה זו מחייבת תכנון מיטבי ובנייה בסטנדרטים גבוהים. בדרך זו מושגות, בנוסף למטרה המרכזית שהוגדרה בתמ"א לחיזוק המבנים, מטרות עירונית נוספות כגון שיפור חזות העיר.

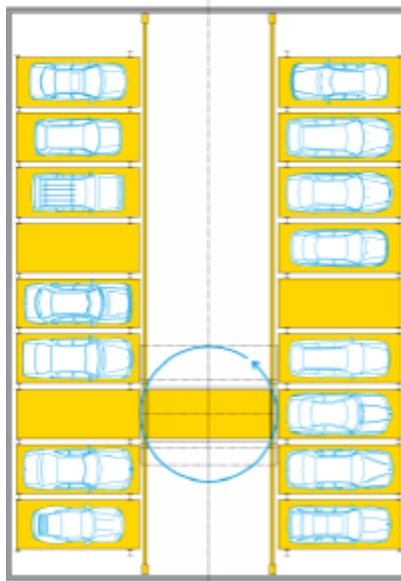
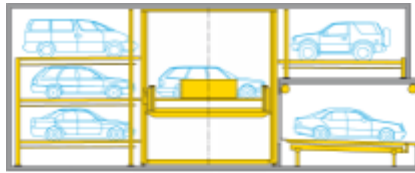
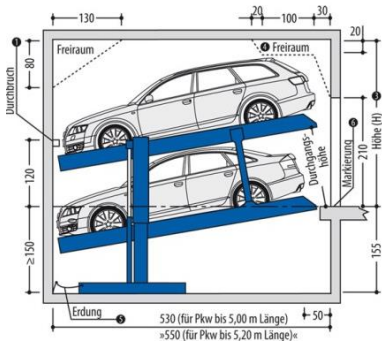
יש לשמר רצועת גינון לשתילה ברוחב 2 מטר בחזית. ברובעים א', ג', ו' רוחב הרצועה 1 מ'. יש לתכנן חצר המשותפת אשר תהיה מגוננת בעצים בוגרים לטובת הדיירים, בשטח 0.7 מ"ר* מס' יח"ד קיימות ומוצעות.

חצרות דירות הגן יאושרו בתנאי שמפלסן אינו נמוך ממפלס המדרכה הגובלת. לא יאושר פתרון בורות חלחול או פתרון מכאני כניקוז למגרש גינות פרטיות לא יוצמדו לחזית הפונה לשטח ציבורי. על החניה להיות מגוננת, יש להציג עץ בוגר על כל 4 מקומות חניה, במקרה של מכפילי חניה ו/או מרתף יש לאשר תאי שתילה עיליים.

יש להקפיד על שימוש מושכל בחומרי גלם בעלי רמת בידוד תרמי טובה ויעילה בגג, בקירות ובחלונות המבנה.

שילוט שם קבלן או אחר על חזיתות מבנים יוצב אך ורק על הקיר המוביל לכניסה הראשית בקומת הקרקע.

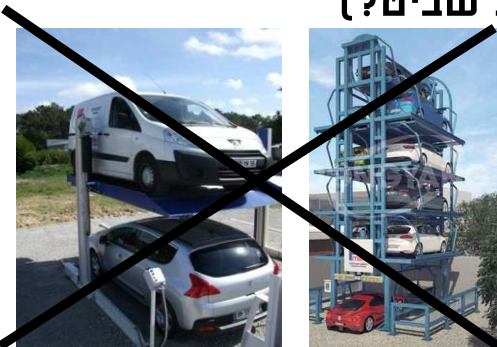
ככלל פתרונות התברואה יינתנו בתחום המגרש. במקרים חריגים ניתן בתיאום עם מחלקת תברואה העירונית לבחון פתרונות מחוץ לתחום המגרש.

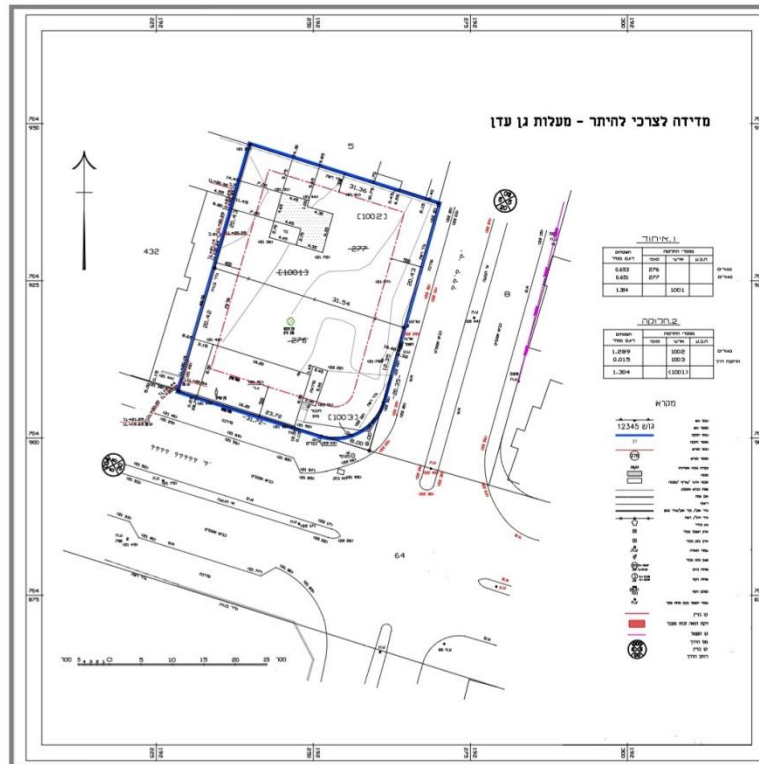


אין חנייה – אין תמ"א !!!

פתרון חנייה:

- בגבול המגרש
- עילי/תת קרקעי
- מכפיל
- מכאני
- אוטומטי
- מחוץ למגרש בצמידות לא על חשבון חניות קיימות.
- מחוץ למגרש בצמידות תת קרקעי.
- כופר חנייה - במקרים היסטריים ומיוחדים (כוכב שביט?)
- פטור מלא אין מצב, תשכחו מזה!





מסמך	277	מסמך	276
חוקיות	0.653	חוקיות	0.651
ד"מ	ד"מ	ד"מ	ד"מ
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול

מסמך	0644
מסלול	1250
מסלול	00/12.04.15

חברות

1. קבוצת ארסל...
2. קבוצת ארסל...
3. קבוצת ארסל...
4. קבוצת ארסל...
5. קבוצת ארסל...

חברות המודד

12.05.14

חומת וחתימה



אהרוני
נדל"ן

התחדשות עירונית באשדוד תמ"א 38 – רח' רמת מוצא 32



שם חברה: אהרוני נכסים בע"מ

טלפון: 08-665577	משרדי החברה: אהרוני נכסים
כתובת: שלוימקה 34 רחובות	
טלפון: 03-212345	אדריכל: פיטר אייזמן
כתובת: המסגר 66 ת"א	
טלפון: 02-123456	מנהל פרויקט: מני נפתלי
כתובת: בלפור 5 ירושלים	

מסמכים נדרשים להצבת שילוט
התחדשות עירונית:

- טופס שילוט להתחדשות עירונית- מח' רישוי/מח' תכנון עיר
- חתימה על פורמט קבוע
- הצהרת מהנדס לעניין תמיכה ועיגון השלט
- טופס הסכמת שכנים להצבת השלט (בשלב ראשוני 50% לפחות)

גובה עד 4 מטר

רוחב עד 2 מטר



סביר
נדל"ן

התחדשות עירונית באשדוד פינוי בינוי – מתחם חבצלת

מסמכים נדרשים להצבת שילוט
התחדשות עירונית:

- טופס שילוט להתחדשות עירונית- מח' רישוי/מח' תכנון עיר
- חתימה על פורמט קבוע
- הצהרת מהנדס לעניין תמיכה ועיגון השלט
- טופס הסכמת שכנים להצבת השלט (בשלב ראשוני 50% לפחות)



שם חברה: סביר נכסים בע"מ

משרדי החברה: סביר נכסים
טלפון: 08-665577
כתובת: שלוימקה 34 רחובות

אדריכל: פרנק גארי
טלפון: 03-212345
כתובת: קליפורניה 66 ת"א

מנהל פרויקט: עדנה פרח
טלפון: 02-123456
כתובת: בלפור 5 ירושלים

רוחב עד 2 מטר

קורס התחדשות עירונית – תמ"א 38 פינוי בינוי לתושבים

תכנון אורבאני – התחדשות עירונית



לפני שחותמים ומתחייבים

בואו ללמוד כיצד לעשות את זה נכון
 וכך תעברו את זה בשלום !!!

קורס התחדשות עירונית – תמ"א 38 ופינוי בינוי

מיועד לכלל תושבי העיר – ובחינם !!!
 מספר המקומות מוגבל הקדימו והיר שמו

מפגש פתיחה יתקיים ביום שני 26/10/15
 בשעה 18:00 במתנ"ס בית לברון

המחלקה לעבודה קהילתית 08-8516834



המחלקה לעבודה קהילתית

08-8516834 ☎

08-8516871 ☎

יום רביעי 15 מרץ 2017

לכבוד,

הנדון: בקשה להצעת מחיר – קורס תכנון אורבאני והתחדשות עירונית

מבוא

המטרה העיקרית של פרויקט ההתחדשות העירונית היא תוספת בניה באזורים מבטלים שם מצב המבנים והתשתיות ירוד בדיכ.

תוספת בניה זו חשובה לאור המחסור במשאב הקרקע בישראל.

כמו כן יש בכך תרומה גם להחייאת המרקם הבנוי, להכנסת שימושי קרקע חדשים, למניעת הזדקנות האוכלוסייה, לצמצום יעיל יותר של תשתיות ומסודות ציבור מתורקנים ולשמירה על סטחים פתוחים וכן חיזוק ומינון מבנים העומדים בפני רעידות אדמה.

מטרת הקורס הינה לסייע לבעלי הנכסים – הדיירים, שבמסגרתיהם נסקלת יוזמה להפעלת פרויקט פינוי בינוי ואו תמ"א 38, יעבדי להתמצא בנושא מורכב זה.

חשוב לציין כי, עקרונות ההתקשרות שבין הדיירים לבין היום, המפורטים בהמשך, הם בגדר המלצה בלבד.

להלן בקשתנו להצעת מחיר עבור קורס תכנון אורבאני והתחדשות עירונית.

מטרת הקורס: חשיפת התושבים לנשא ההתחדשות העירונית, הענקת ידע וכלים יישומיים

לפיתוח וטיפול ולשמירת סביבת מגורים וטובה.

יצירת מעורבות ומחויבות חברתית, שיתוף הציבור בנושא פיתוח ותכנון בניה ותכלית בנושא, יצירת ומודעות לאיכות החיים.

הקניית מידע בנושא התחדשות עירונית בדגש על תכליות תמ"א 38 ופינוי בינוי והובלת הדיירים לשת"פ ע"י התושבים, ממתנפי הסדנה.

מסגרת התוכנית:

10 מפגשים בני 3 ש"א אחת לשבוע.

תכני השיעור:

1. רקע בנושא תכנון ובניה – התחדשות עירונית – פינוי בינוי (תמ"א 38 – מטרת, מושגים, מידע ויעף תהליך תכנון אורבאני, שלבי תהליך תכנון, פרוגראמת מגורים ועוד, מרות תכנון ופרוצדורה – מתכנן אורבאני
2. פיתוח כלכלי ואיכות החיים ביישוב – הביטים הכלכליים בתכנון אורבאני, שירותי הרשות המקומי – מתכנן אורבאני
3. הביטים משפטיים והחוק בהתחדשות עירונית – ע"י
4. ניהול בניין ועובדת צוות – אחזקת בניין, אסיפה כללית, פניולת שוטפת, ניהול חשבון הוועד כללי ועבודה בחירות, ניהול קונפליקטים, תהליכי קבלת החלטות
5. גיוון ואחזקת גנים – מחזור ואיכות הסביבה בניה ירקיה.
6. **סיוע ליופזי – ששפנות בהן התבצעה התחדשות עירונית**
7. סיבים ומשוב

מערך השיעורים עשוי להשתנות ויחאם לצרכים העולים בעת הקורס ויוסכם עם צוות המחלקה.

- יש לשלב בתכנית אנשי מקצוע המתמחים בנושא: ע"י, אדריכל/ מהנדס, מתכנן אורבאני, אגרנטם/ נגן.

את הקורס תלווה ע"י ש.

המפגשים יערכו במתקן עירוני באזור יש לקחת בחשבון תקורה המשולמת למקום ביצוע התכנית.

בברכה,

סילבוס קורס לדיירים

לכבוד,

המחלקה לעבודה קהילתית

08-8516834 ☎

08-8516871 ☎

יום רביעי 15 מרץ 2017

לכבוד,

הנדון: בקשה להצעת מחיר – קורס פינוי בינוי לתושבים פעילים.

להלן בקשתנו להצעת מחיר עבור קורס מומסות בגישור לתושבי שכונת שקום באשדוד.

מבוא:

מרקם החיים בשכונת רמת בישראל מלווה בשונת תרבותית המתבסאת בעושר של שפות וקבוצות חברתיות מה שעלול להביא לפערם תרבותיים והיעדר שיח מקדם ומשותף ואף לקונפליקטים בין התושבים.

תושבים פעילים מתמודדים עם קשיים הן בתוך השכונת עצמן והן בין השכונת השונת. במיוחד לאור משא ההתחדשות העירונית המלווה בחוסר ודאות והבנה לתהליך מורכב זה, המגדיל ומעמס קונפליקטים בתוך השכונת בין התושבים.

דבר זה עשוי לגרום קשיים בתקשורת בין התושבים אל מול הרשות המקומית, ומול תהליכי שיח עירוניים.

ולכן מצאנו צורך בקרב התושבים לקורס הבא.

חשוב לציין: קורס זה, היום קורס המשך הקמית ידע וכלים במשא התחדשות העירונית מועד לתושבים סימו קורס התחדשות עירונית!

מטרת הקורס: מתן כלים ידע **בנושאי הגישור** לקידום צרכי הרבע במשא התחדשות עירונית.

יעדים: פתרון קונפליקטים ויישוב סכסוכים בין תושבים לבינם, פתרון קונפליקטים בין תושבים וארגונים קידום התחדשות עירונית בהתבסס על שיח התושבים.

מסגרת התוכנית:

20 משתתפים – תושבי שקום שכונת – אשדוד.

30 שעות אקדמיות – פגישה אחת לשבוע בת 3 שעות אקדמיות.

על תכני השיעור לכלול:

1. הכרת עולם הגישור – מודלים של גישור
 2. תקשורת.
 3. תפקיד המגשר
 4. יישוב סכסוכים ודינמיקה של הסכסוך.
 5. זיהוי קונפליקטים והתמודדות עמם.
 6. ניהול משא ומתן.
 7. התקשורת מסיבית עם מוסדות
 8. הבנת תהליכי גישור בתחום התחדשות עירונית.
- וקי: תכנים מובנים של הגף שיבחר ובהתאם לבקשות המשתתפים והתקדמותם.

ישן כי הקורס אים מכשיר את התושבים לעבודה במערכת משפטית

מערך השיעורים עשוי להשתנות ויחאם לצרכים העולים בעת הקורס.

יש לשלב בתכנית אנשי מקצוע המתמחים במשא.

את הקורס תלווה ע"י ש.

המפגשים יערכו במתקן עירוני, אולם יש להיערך בהתאם לעזרים הנדרשים: מחשב בריקו וכ'.

בברכה,

המינהלת להתחדשות עירונית אשדוד

תכ"א 38
- פורום דיירים -



כל סה שרצית לדעת בנושא תכ"א 38 ולא היה לך את מי לשאול

תחומי פעילות היחידה להתחדשות עירונית אשדוד



ההתחדשות
עירונית/תב"ע



קשרי קהילה
ודירים



פינוי בינוי



תמ"א 38



דיור להשכרה
ושטחים חומים



קורסים
והשתלמויות
בקהילה



ימי עיון
למתכננים,
אדריכלים ויזמים



התחדשות
מרכזים מסחריים

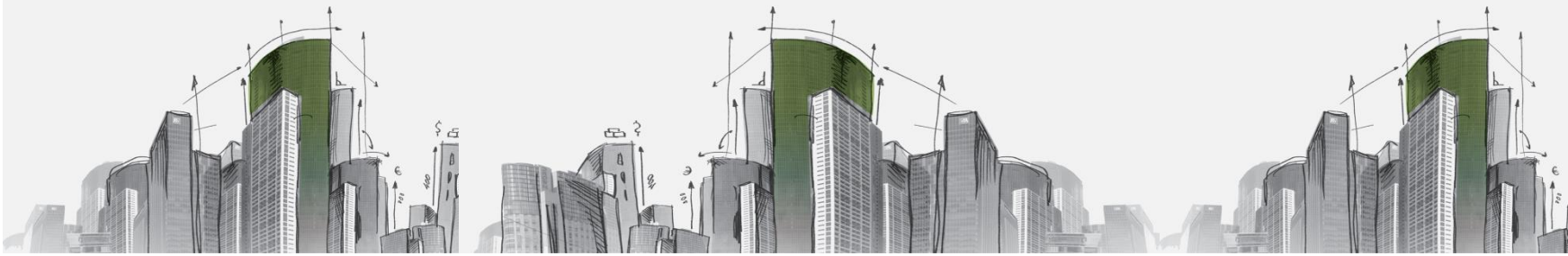


התחדשות
מרכזים קהילתיים



התחדשות
המרחב הציבורי

פינוי בינוי , האומנם ?



6. תכניות מאושרות פינוי בינוי.

כתובת	מס' תכנית	מס' יח"ד מאושרות	מס' יח"ד תוספת	סה"כ מס' יח"ד	סטטוס
אבן עזרא, ארלוזורוב, אליאשוילי, ביאליק פינוי בינוי	603-0271296	144	504	648	התקבלה החלטת מועצת העיר לאשר הצטרפות העיריה כמגישי התכנית. התכנית הופקדה, נדונו התנגדויות - אושרה לתוקף בועדה מחוזית. טרם קיבלה תוקף.
הדקל - פינוי בינוי	603-0335513	675	171	846	הועברה למחוז ב- 07/2017
הרצל, הרב שאולי פינוי בינוי	67/104/03/3	152	532	684	בתוקף
חיים משה שפירא פינוי בינוי	-66/104/03/3 מאושרת	72	252	324	בתוקף, טרם נבנו
מתחם בית המשפט פינוי בינוי ויצמן	פינוי בינוי רחוב ויצמן ומתחם בית המשפט - רובע ב'	286	1,464	1,750	הוצגו מספר חלופות, הוחלט לקדם שתי חלופות לתכנון מוקדם. ישיבות סטטוס כל 3 שבועות מול משב"ש.
ז'בוטינסקי, הראשונים, ההסתדרות פינוי בינוי	603-0346031	124	836	960	התכנית נדונה במחוזית (09/04/2017). אושרה להפקדה בתנאים. טרם הופקדה



תכניות פיננסי בינוי. עמדו בתנאי סף משב"ש

כתובת	מס' תכנית	מס' יח"ד מאושרות	מס' יח"ד תוספת	סה"כ מס' יח"ד סטטוס
הרצל, ז'בוטינסקי, משמר הירדן	603-0356162	232	974	1206
עברה תנאי סף, ממתניה לפגישה עם מהנדס העיר (אבן דרך 5). ולהמשך תיאום מול גורמים מקצועיים.				
יצחק הנשיא, סיני	603-0325936	188	911	1099
עברו תנאי סף מתחילים סדרת פגישות מקצועיות מיועדים לועדה ב-2017-09				
המעפילים צפון- הרצל	603-0380584	160	560	720
קיבלו אישור יועמ"ש להירשם כ"מגיש תכנית". כרוגע מוגשים מסמכים לעמידה ביתר תנאי סף. במקביל נכנסו לתהליך עבודה להשלמת חו"ד מקצועיות. חסר מסמך תסקיר חברתי				
המעפילים דרום- הרצל	603-0380592	344	1,206	1,550
קיבלו אישור יועמ"ש להירשם כ"מגיש תכנית". כרוגע מוגשים מסמכים לעמידה ביתר תנאי סף. במקביל נכנסו לתהליך עבודה להשלמת חו"ד מקצועיות. חסר מסמך תסקיר חברתי				
הרצל, שמואל הנגיד, שלום שבזי, נאות ספיר	603-0239947	200	550	750
עברו תנאי סף, יממתניה לפגישה עם מהנדס העיר (אבן דרך 5). ולהמשך תיאום מול גורמים מקצועיים.				
אחד העם - הרצל	603-0392696	112	392	504
טרם עברו תנאי סף. יישלח מכתב עם תאריך יעד להשלמת התנאים, או לחילופין סגירת התיק.				
שד' הפרחים, הרותם	603-0366278	308	1382	1690 + 100 דיוור מוגן
עברו תנאי סף				
מתחם בית המשפט		286	1000	1286
עברו תנאי סף				

תכניות מאושרות* להתחדשות עירונית. 16

* אישור ועדה מקומית

כתובת	מס' תכנית	מס' יח"ד מאושרות	מס' יח"ד תוספת	סה"כ מס' יח"ד	סטטוס
שבי ציון	603-0343467	90	0	310	התקבלו הערות ועדה מחוזית לתיקון תכנית לפני דיון ל'אימוץ תקופת ההפקדה של המקומית'. המתכנן מכין את המסמכים המתוקנים.
חוף לידו	603-0219899	0	103	103+242	תקופת הגשת התנגדויות הוארכה לתוך חודש יולי. עד כה הגיעו התנגדויות: עיריה, יזם, תושבים, עמותת אדם טבע ודיון. <u>דיון בהתנגדויות ב- 11/09/17</u>
קדושי בלזן	603-0394320	2	54	56	הומלצה להפקדה במקומית, בשלב תיקון מסמכים לפני העברה למחוז. ע"פ החלטת הועדה ההפקדה דורשת עמידה בתנאים הבאים: - התייחסות המחלקה המשפטית ל'אופן בו ניתן להבטיח כי הדירות החדשות יאוכלסו בני-המקום'. - אגף תכנון צריך להשלים מסמך מדיניות לבניה גבוהה.
מתחם סגול	50/114/0 3/3	0	650	650	18/06/17 התכנית קיבלה תוקף
מתחם באר משה	603-0213280	240	18	258	אושרה להפקדה, מצויה בהשלמת מסמכים
זלמן אר"ן א/4	64/104/0 3/3	0	35	35	בתוקף
אלכסנדר פן	603-0274704	100	160	260 יח"ד רגיות + 60 דיור ציבורי	התכנית נדונה בוועדת התנגדויות. ההתנגדויות הרשות התקבלו בחלקן, התנגדויות היזם נידחו. התכנית בטיפול היזם מול הועדה המחוזית, לתיקון המסמכים.

כתובת	מס' תכנית	מס' יח"ד מאושרות	מס' יח"ד תוספת	סה"כ מס' יח"ד	סטטוס
מרכז רובע ז	134/101/02 /3	118	242	360	מאושרת, טרם נבנה הפרויקט
רח' הכלנית	33/108/03/ 3	0	240	240	בתוקף, בבניה
מגרש 2002	603- 0392258	56	46	102	התכנית הועברה למחוזית ב-09-05-2017 (נמצאת בתהליכי קליטה, בדיקה, ושיבוץ לדיון בועדה). טרם נקבע מועד לדיון במחוזית.
מתחם מלונאות ומגורים	603- 0180067	0	109	109	הומלצה בו. מקומית, משלימה תנאים להעברה למחוז. ממתינים להשלמת התיקונים ע"י המתכנן. במקביל עבר דיון חיובי במשרד התיירות - היזם נתבקש לשנות יחס מלונאות לעומת מגורים (יותר מלונאות)
מתחם בין רחובות אגס, מנגו, משמש, אפרסק	603- 0317784	0	144	144	נדונה במקומית, טרם הועברה למחוז. (רק לאחרונה הוגשה תכנית בינוי מתוקנת)
רח' הציונות	603- 0207761	120		249	הופקדה במחוז הוגשו התנגדויות
מע"ר דרום (מגרש אמסילי) - מגרש מ-19	27/113/03/ 3	159	77	236	בדיון בהתנגדויות - נדחו כל ההתנגדויות

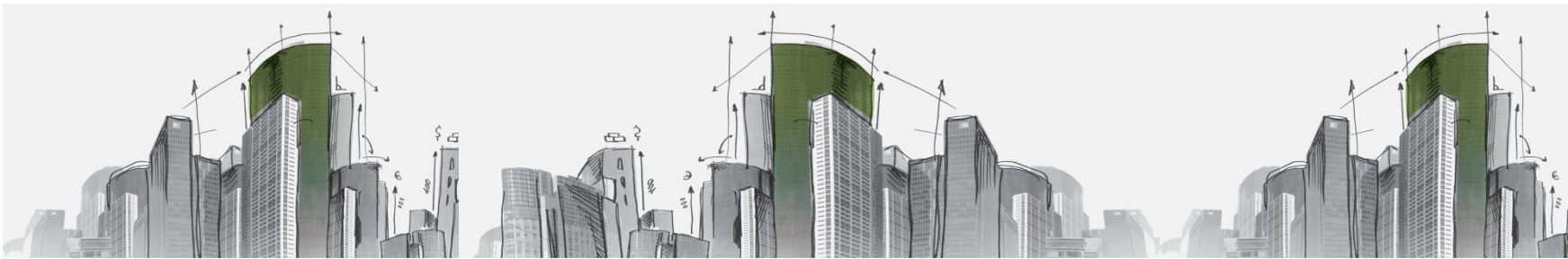
כתובת	מס' תכנית	מס' יח"ד מאושרות	מס' יח"ד תוספת	סה"כ מס' יח"ד	סטטוס
מתחם לתכנון בכניסה הדרומית לעיר	3/124/03/3	0	2108	2108 יח"ד ו-דיון בהתנגדויות 28/08/2017 קבלה חלקית של 900 מעונות ההתנגדויות	
סי פורט	603-0358549	0		240 יח"ד להשכרה	נדונה במקומית 20-06-2017 (פעם שניה), והומלצה להעברה להפקדה במחוז, בכפוף להשלמת תנאים. במיפול היזם השלמת התנאים להעברה למחוז.

4

תכניות להתחדשות עירונית. עמדו בתנאי סף

כתובת	מס' תכנית	מס' יח"ד מאושרות	מס' יח"ד תוספת	סה"כ מס' יח"ד	סטטוס
בית לזרוס	603-0424655	0	140	140	עברו תנאי סף
אבן עזרא, יהודה הלוי, בלפור	603-0236315	388 דיור מיוחד (129 יח"ד בלשב ב' במקום דיור מוגן), 75 יח"ד רגילות+15 יח"ד בהקלה	+661 להיתר 40 = 701 יח"ד	661+130+129 920 =	עברו תנאי סף
רח' האתרוג	603-0469452	75		208	התכנית הוגשה, נדונה בוועדה מקומית, היזם נתבקש להעביר מסמך קריטריונים ממשרד הקליטה - אשר תומך בהצעה התכנונית. מרים הועבר. יש לשנות את חו"ד בעקבות ממצאי הסיור בשטח.
זלמן אר"ן 4/א	603-0438259	35	98	133	הוכנה חוות דעת שלילית לדין. הוחלט בפאנל לחזור למתכנן לשיפור התכנון ולא להביא לדחייה. התקיימה פגישה אצל דורון עם המתכננים ב06/09/17. מרים הוגשו מסמכים מתוקנים שיאפשרו דיון נוסף.

בדרך לפרויקט פינוי בינוי. 1



חתימות והסכמת בעלים(שכנים) בתיאום יועמ"ש עיריית אשדוד



הכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה – אשדוד

תאריך: _____
תכנית מספר: _____

אישור שמאי מקרקעין

בדבר העדר "פגיעה" בזכויות בעל דירה הכלולה בתכנית פיגוי ובינוי

אני החתום/ה מטה, _____ ת.י. _____, שמאי מקרקעין
מ.ר. _____, בדיקתי את מסמכי התכנית המוצעת שמספרה כניזל להלן: "התכנית המוצעת", ואת
כל יתר הפרטים והמסמכים הדרושים, ובהתאם לכך הריני לוחות דעתי המקצועית, כמפורט להלן:

- אישור זה ניתן בתמיכה לביקשת מגיש התכנית המוצעת, לקבלת חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה המקומית,
כי מתקיימים גבולו התנאים הקבועים בסעיף 2(א)ב1 לחוק וסעיף 2 לתקנות, ובהתאם כי הוא "ביצע עניין
בקררעני" הרשאי להגיש את התכנית המוצעת.
- מדובר בתכנית מוצעת שמהותה פיגוי ובינוי.
- להלן פירוט מקרקעני התכנית המוצעת:

מספר החלקה	מספר הגוש

- בתחום מקרקעני התכנית המוצעת בנויים: _____ בתים משותפים (להלן: "הבית המשותף").
- אין בתכנית המוצעת פגיעה בזכויות של בעל דירה אחר בבית המשותף. לעניין זה, "פגיעה" כמשמעותה בפרק
טי לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק");
- אין בתכנית המוצעת קרקע של בעל דירה אחר בבית המשותף המיועדת להפקעה לצורכי ציבור לפי פרק ח'
לחוק.
- במידה וקיימת הקטנה של שטח הרכוש המשותף, אין נעמה הקטנה של שטח החלקה שעליה נמצא הבית
המשותף.

שם: _____
כתובת: _____
חתימה + חותמת: _____

הכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה – אשדוד

תאריך: _____
תכנית מספר: _____

אישור ע"ד

בדבר הרוב הדרוש להגשת תכנית פיגוי ובינוי כ"ביצע עניין"

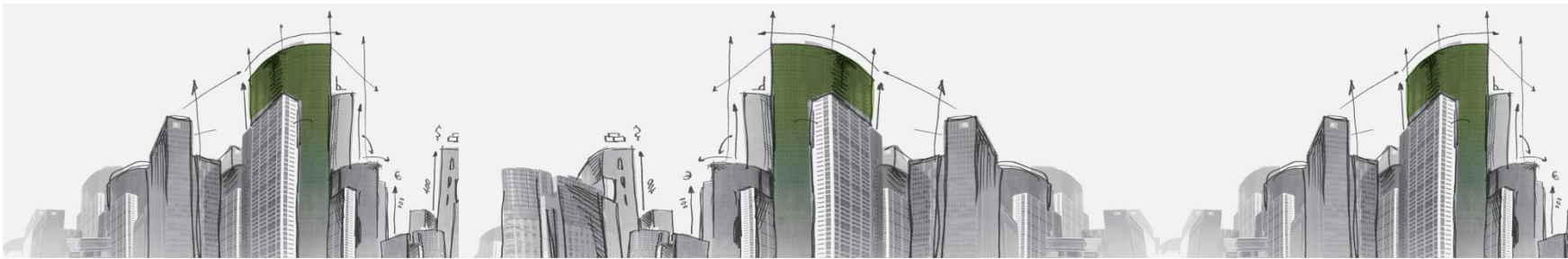
- אני החתום/ה מטה, משמש/ת כנוכח/ת הדין של התאגיד _____
ת.ג. _____ (להלן: "מגיש התכנית"), בניין הגשת תכנית שמספרה
להלן: "התכנית המוצעת".
- התכנית המוצעת היא "תכנית פיגוי ובינוי" בהתאם להודעת המונח בסעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (ביצע
דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשנ"ז - 2016 (להלן: "התקנות"). לתמיכה באמור מנוקד באת
המסמך הבא (למטה) את הרמזונים:
 הנתק הכרזה על השטח כ"מתחם פיגוי ובינוי".
 הנתק החלטה מקדמית בדבר המונח המלוף על המתחם כמתחם פיגוי ובינוי במסלול מסוים.
- אני מספר מטעים מגיש התכנית בניוית החסכום מול בעלי הדירות במקרקעני התכנית ובקבלת הסכמתם
להגשת התכנית המוצעת.
- בין מגיש התכנית לבין בעלי הדירות הרשומים מטה בטבלה, נחתם הסכם שמהותו פיגוי ובינוי ובמסגרתו
הוסמך מגיש התכנית לראו מן מטעמו להגיש את התכנית המוצעת והסם כך למסרו למגיש התכנית ופויי כח
מבעלי הדירות הני"ב.
- במקרקעני התכנית המוצעת כולו/יחיא כולו (מחלק את המיועדת) בות שאינו רשום כבית משותף אשר חלים עמו
הוראות פרק 1 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1967.
- הנני לאשר באמת, בהתבסס על בדיקה שביצעתי, כי קיימת הסכמה להגשת התכנית המוצעת מאת בעלי דירות
שבבעלותם למעלה מ- 60% מהדירות במתחם שעמו חלה התכנית (למניח להלן: "מקרקעני התכנית") וכי בכל
אחד מהבתים המשותפים הכוללים במקרקעני התכנית, קיימת הסכמה של לפחות 50% מבעלי הדירות בכל
בית משותף כאמור.
- להלן פירוט מקרקעני התכנית המוצעת והפרטים הדרושים להוכחת הרוב הדרוש להגשתה לפי התקנות:

מספר החלקה	מספר הגוש	מספר המבנים בחלקה	מספר תתי-החלקות / הדירות בחלקה	מספר החותמים בכל בית משותף	אחוז החותמים בכל בית משותף
אחוז החותמים הממוצע במתחם					
המהווה את מקרקעני התכנית					

- מנוקדים באת המסמכים הבאים:
8.1. נסח/ו רישום נרדמנים ביחס במקרקעני התכנית המוצעת;
8.2. דוגמה של הסכם בין מגיש התכנית לבעלי הדירות שנתנו הסכמתם לתכנית המוצעת כמפורט בטבלה;
8.3. הנתק מאושר כנאמן למקור של פיוי יחיא הכח שנחתמו על ידי בעלי הדירות הני"ב.
- ידוע לי כי לוחות דעת היועץ המשפטי לוועדה המקומית, ככל שתינתן, בדבר קיום התנאים המנויים בסעיף
2(א)ב1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, וקבועה בהתאם, כי מגיש התכנית מהווה "ביצע עניין
בקררעני" הרשאי להגיש את התכנית המוצעת, תהיה בין היתר - בהתבסס על האמור באישור זה.

שם: _____ ע"ד
כתובת: _____
חתימה + חותמת: _____

בדרך לפרויקט פינאי בינאי. 2



פרוגרמה תואמת מדיניות, תוכנית מתאר ורובע.

מהי פרוגרמה?

- מסמך המציג הצרכים לצורכי ציבור עבור תושבים
- הגרים באזור גיאוגרפי מסוים.



- הצרכים נחלקים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.



- הצרכים נמדדים בשטח קרקע בדונם, מספר מבני הציבור

ואומדן מ"ר מבונה.

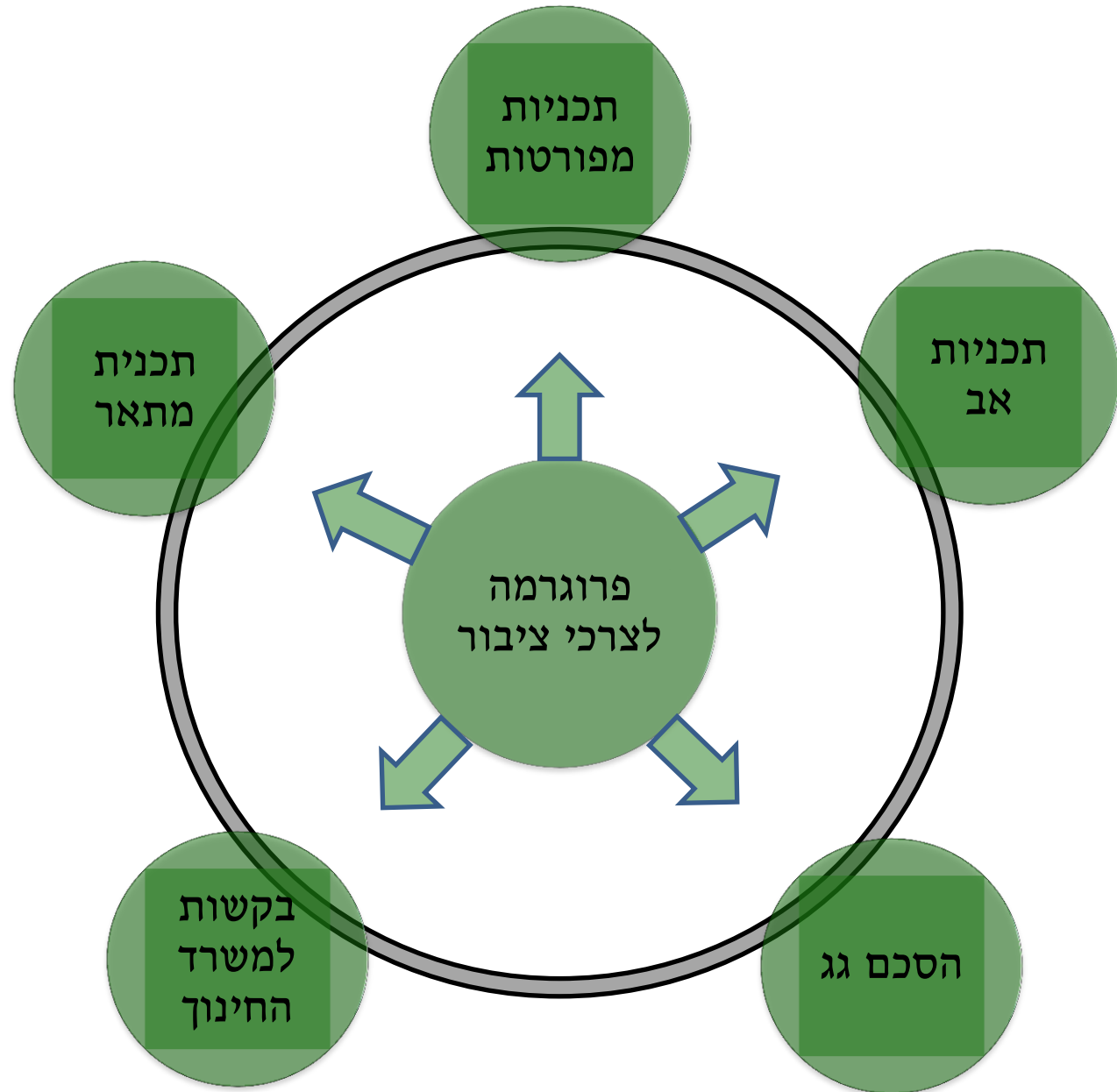
מדיניות

א. הקצאת שטחים לפי התדריך הממשלתי להקצאות קרקע עם התאמות לעיר אשדוד – אימוץ דגם B ובמקרים מיוחדים – דגם C.

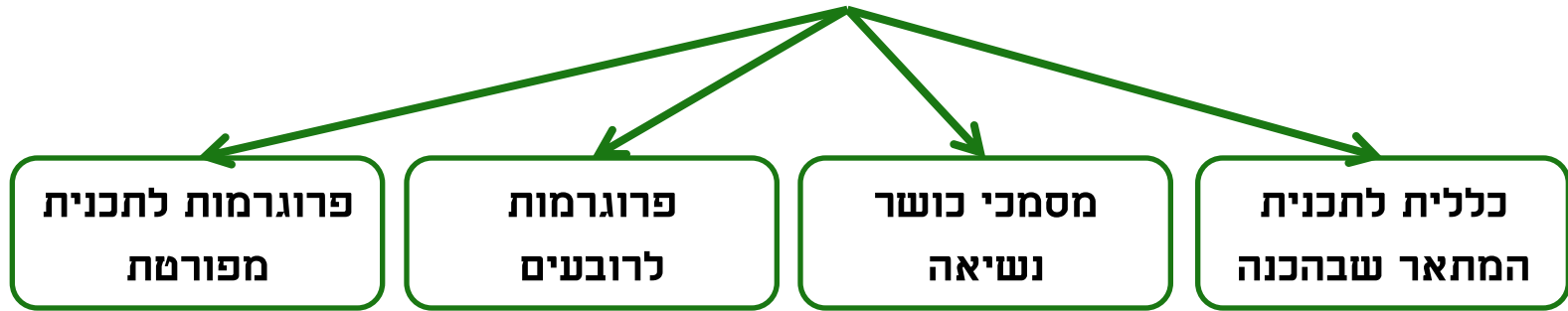
ב. המלצות לשימוש יעיל בקרקע – שילוב שימושים, בניה לגובה.



השימוש בתוצרי הפרוגרמה - דוגמאות



סוגי פרוגרמות

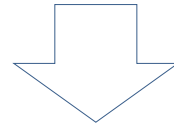


בדרך לפרויקט פינוי בינוי. 3

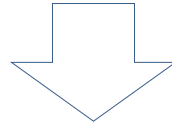


תסקיר חברתי

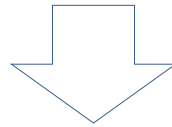
התיחסות לאוכלוסיה קיימת



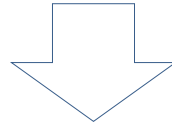
מיפוי צרכים



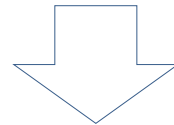
התיחסות לאוכלוסיה עתידית



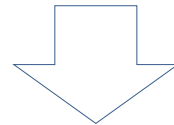
השפעת התוכנית על כלל השכונה



הנחיות לליווי קהילתי



שיתוף בעלי עניין



כנסי שיתוף ציבור

המלצה והנמקות לגבי החלופה
המועדפת מבחינת השלכותיה
החברתיות-קהילתיות.

ביצוע סקר
חברתי-דמוגרפי

מיפוי פרטני של בעלויות
ושכירויות במקום, דיור ציבורי
ונכים, קשישים, עולים וכד'

כתיבת מסמך הממוזער
השפעות שליליות
וממקסם השפעות
חיוביות.

הגדרת יעדים חברתיים-
קהילתיים
של התכנית.

בניית תוכנית
שיתוף ציבור

היועץ החברתי

עבודה מול יועצי התכנית
להטעמת הדגשים
החברתיים
וצורכי התושבים בתכנית.

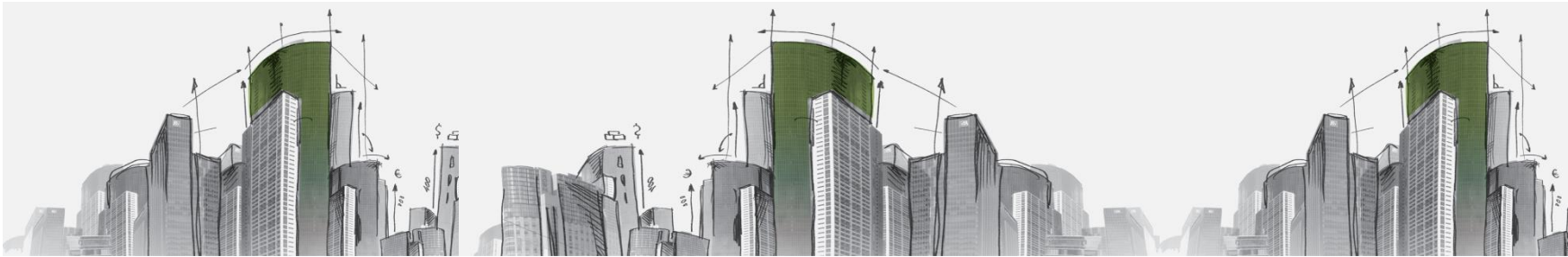
הפצת שאלוני איפיון,
ביצוע ראיונות

ניתוח מסכם של
ההשלכות החברתיות-קהילתיות

ליוי כנסי תושבים

מיפוי קבוצות
המשפעים ומושפעים
מהתוכנית

בדרך לפרויקט פיננסי בינוי. 4



תשתיות ותחבורה

תשתיות ותחבורה, תשתיות ותחבורה, תשתיות ותחבורה, תשתיות ותחבורה,

מדידת מצב קיים – נספח תנועה וחניה יוכן על רקע מדידת מצב קיים עדכני בקנ"מ 1:500 לפחות, כולל תרשים סביבה ושמות של רחובות סמוכים.

בדיקה תחבורתית – תוכן ותצורף לנספח בדיקה תחבורתית מקיפה (בה"ת) לאזור הפרויקט בהתחשב בפרויקטים של התחדשות ופרויקטים פינוי-בינוי הסמוכים לאזור.

גבולות בה"ת יקבעו העירייה ומשרת התחבורה או ע"י יועץ תנועה של ועדה מחוזית.

הסדרי תנועה ברחובות הסמוכים לפרויקט – יצויינו הסדרי תנועה קיימים/מתוכננים בצמתים ורחובות הסמוכים לפרויקט, נדרש להתאים תכנון של רחובות להנחיות של משרד התחבורה "תכנון רחובות בערים".

יש לציין חתכים לרוחב של רחובות הן במצב קיים והן במצב מתוכנן כולל סימון מטרדים קיימים

תשתיות ותחבורה, תשתיות ותחבורה, תשתיות ותחבורה, תשתיות ותחבורה,

תחנות אוטובוס ושבילי אופניים – יסומנו ע"ג נספח תחנות אוטובוס קיימות/מתוכננות. יסומנו שבילי אופניים ולכלול שבילי אופניים בהתאם לתכנית אב.

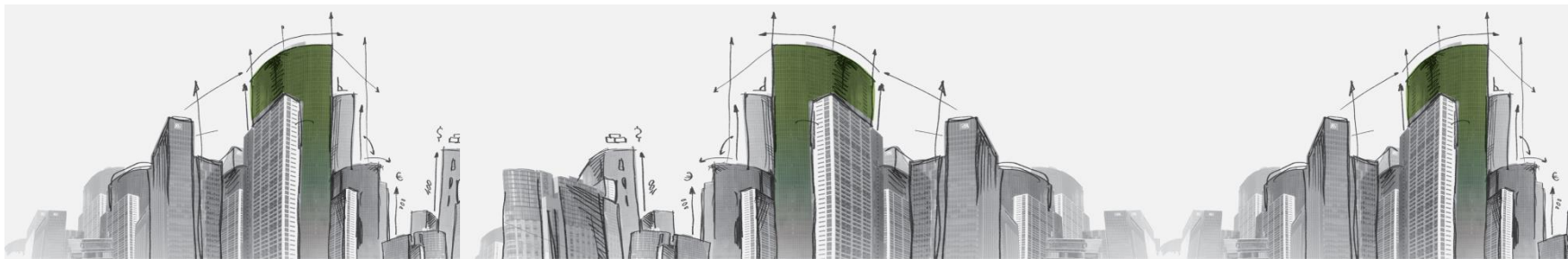
טבלה מאזני חניה וגישה מהחניון – תסומן ע"ג נספח טבלת מאזני החניה בהתאם לתקני חנייה מאושרים באשדוד. תכנית תציג כל החניונים עיליים ו/או תת קרקעיים לפי דרישת חניה אשר מחושבת בטבלת מאזני חניה.

חניוני מגורים יהיו מופרדים באופן פיזי מחניונים מסחריים וחניונים לתכליות אחרות. רצוי לתכנן גם כניסה נפרדת לחצר משר (חניות תפעוליות) שתהיה מופרדת מחניונים לרכב פרטי.

גישות מחניונים למגורים ולתכליות אחרות יהיו מופרדות ע"י חדרי מדרגות ומעליות נפרדים כך שלא תהיה הפרעה למגורים.

מספור חניה וסימון לפינוי אשפה/רכב כיבוי יצויין מספור של חניות וגם מידות עקרוניות של חניות ומעברים לרכב ("כמודלים") יצורפו חתכים לאורך ולרוחב של רמפות תוך ציון שיפועים מתוכננים. יש לסמן ע"ג תכנית פתרונות סכמתיים לפינוי אשפה וגישות לרכב כיבוי אש.

בדרך לפרויקט פינאי בינאי. 5



מנגנון קידום תוכנית

ישיבה מקדמית
אגף תכנון
Go/No go
תנאי סף
2

הגשת
מסמך חברתי
תנאי סף
3

עיבוד
חלופת תכנון
ראשונית
1
כנס תושבים 1
4

ישיבת התנעה 1
מהנדס העיר
כוללת הזמנה של נציג
וועדה מחוזית
5

קביעת לו"ז ל 6
מפגשים אצל
רפרנט תכנון פעם
בשבועיים
תכנון
פרוגרמה/חברה
כבישים/תנועה
כלכלה/שמאות
נוף/סביבה/תשתיות
חברה
התקדמות כללית
וע"פ נושאי תכנון
6

10
דיון
ועדה
מקומית
כנס תושבים 4

הכנת
מסמכי תכנית
סופיים
9

ישיבת התנעה 2
מהנדס העיר
כנס תושבים 3
8

הכנת
מסמכי תכנית
7

לכל אבן דרך
יש חומרי הגשה
ספציפיים שצריך להציג

תכניות לפינוי-בינוי הן מורכבות ומאתגרות את המערכת התכנונית.

מאפייני הבינוי המוצעים בתכניות אלו חורגים לרוב מהמקובל בסביבת המיזם ומהנהוג בעיר. על מנת שמזימם של פינוי-בינוי יקרום עור וגידים יש להתקדם בשלושה צירים במקביל: הציור התכנוני, הציור הכלכלי-שמאי והציור החברתי-קהילתי

התנהלות לא נכונה באחד הצירים האלה תכשיל את המיזם כולו. על מנת לייעל את הטיפול בבקשות מומלץ להקים צוות עבודה משותף לעיריית אשדוד – אגף תכנון עיר ומינהל שירותי רווחה, משרד הבינוי ולשכת התכנון המחוזית. צוות זה מתכנס אחת לחודש לדיון בהצעות למיזמים של פינוי-בינוי.

איך מתנהל התהליך?

דיון ראשון (go/no go) זה נערך על בסיס נתונים ראשוניים שמעביר מגיש הבקשה: מספר יחידות דיור קיים ומוצע, שטח התכנית בדונם, ועוד. על מגיש הבקשה למלא טופס קצר עם הנתונים. בשלב זה, איננו מבקשים הדמיות וחלופות בינוי. היוזמה נבחנת על בסיס התאמה למדיניות של תכנית המתאר לעיר, תכנית האב השכונתית ומדדים תכנוניים בסיסיים. בסיום הדיון מתקבלת החלטה האם ניתן לבחון במתחם תכנית לפינוי-בינוי או לא. במקרים אחרים, ייתכן שמגיש הבקשה מתבקש להמתין מספר חודשים עד להמלצות של תכנית-אב לשכונה/לאזור. אם התשובה חיובית, מתקיים תהליך הסברה במתחם, הכולל את המרכיבים הבאים או את חלקם: הפצת מכתבים לדיירים; יידוע מינהלת הרובע וכנס הסברה, באחריות מינהל שירותי רווחה וקהילה בעיריית אשדוד ואחראית קשרי קהילה במינהלת.

על היזם להגיש לצוות ההתחדשות העירונית:

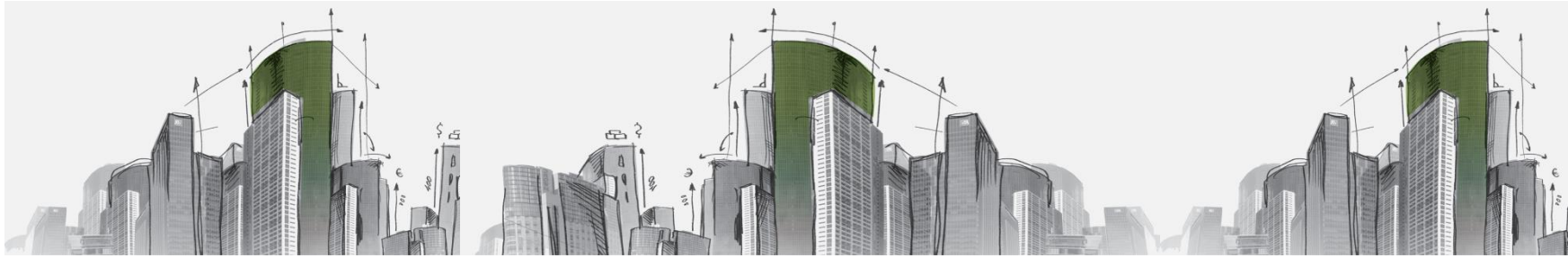
תחשיב שמאי על פי תקן 21 לשמאית לשכת התכנון המחוזית.
חלופות בינוי, בהתאם למסמך המדיניות להתחדשות עירונית שאושר על ידי הוועדה המחוזית.
אפיון חברתי ראשוני של המתחם.
מתחם עם הכרזה בתוקף (במסלול רשויות או מסלול יזמים).
אישור תכנית בניין עיר בתוך ארבע שנים ממועד ההחלטה.
הוצאת היתר בנייה לבניין ראשון מכוח התכנית לפינוי-בינוי בתוך שלוש שנים נוספות מאישור התכנית.
אישור מהנדס העיר על כך, שהאגרות וההיטלים מכסים את המטלות הציבוריות הנדרשות לביצוע המיזם.
אישור משרד הבינוי על כך, שללא הפטור מהיטל השבחה אין למיזם כדאיות כלכלית (נדרש במסלול יזמים בלבד).
את התוצרים האלה על היזם להגיש תוך ארבעה חודשים מקבלת ההחלטה בדיון הראשון. בפרק זמן זה מתחייב הצוות שלא לבחון הצעות תכנוניות נוספות למתחם זה (מובהר, כי התושבים הם שבוחרים את היזם ולא העירייה). אם בתום ארבעת החודשים לא יוגשו החומרים המשלימים, הצוות שומר לעצמו את הזכות לבחון הצעות נוספות לגבי המתחם, ככל שאלו יוגשו.

דיון נוסף בצוות ההתחדשות העירונית: בדיון זה מתקבלת החלטה באשר להמשך קידום המיזם, מסלול ההכרזה (רשויות/יזמים) ומתווה העבודה להמשך. אם מתקבל אור ירוק להמשך, מכאן ואילך העבודה זהה למעשה לעבודה על תב"ע רגילה, על פי הנחיות האגף לתכנון עיר ולשכת התכנון המחוזית.

היבטים חברתיים: ישנה חשיבות רבה לתשומת לב להיבטים החברתיים ולהתייחסות נכונה של מגיש התכנית להיבטים אלה. במסגרת קידום התכנון, היזם מתבקש לכלול בצוות התכנון מתכנן חברתי אשר אחראי על אפיון ומיפוי דיירי המתחם, הכנת תסקיר חברתי על השפעות התכנית על האוכלוסייה הקיימת וליווי הליכי שיתוף הציבור. כמו כן, המתכנן אחראי לקיים כנסי הסברה לדיירי המתחם. מובהר, כי השתתפות גורמים עירוניים בכנסים תהיה רק אם התכנית תואמת את מדיניות התכנון העירונית ואם אושרו עקרונות על ידי מהנדס העיר.



פינוי בינוי , רציונל תכנוני



התאמה לערכים עירוניים

על פי החזון העירוני, תכנית מתאר, מסמכי מדיניות

- הגדלת מלאי דירות
- פיתוח חברה וקהילה
- צירי השלד העירוני
- קשר עיר וים
- רציפות שטחים פתוחים
- מגוון מרחבים עירוניים
- מצוינות אדריכלית ועיצובית

התאמה לערכים פנים-רובעיים

- הערכת תכניות על פי התאמה לתכנית הכוללנית של הרובע
 - הערכה על פי מיפוי פיזי
 - קיבולת וכושר נשיאה לרובע
 - חיזוק ה"שלד הרובעי" (הצירים, מוקדי הפעילות, מתחמי הקהילה, שטחים פתוחים)
 - מיפוי המתחמים שדורשים חיזוק

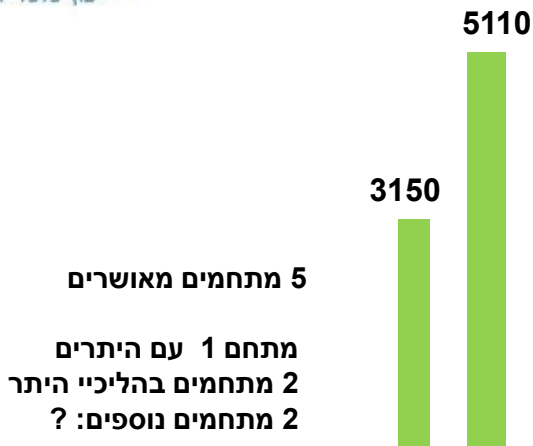
תבחינים נוספים להערכת תכניות

תנאים מקדמיים לבחינת תכניות התחדשות עירונית:

- בדיקת בעלויות תנאי סף – על סמך הגשת דו"ח ליועמ"ש
- בדיקת היתכנות חברתית – על סמך הגשת דו"ח חברתי
- בדיקת היתכנות כלכלית – על סמך הערכה שמאית, ובדיקת יציבות

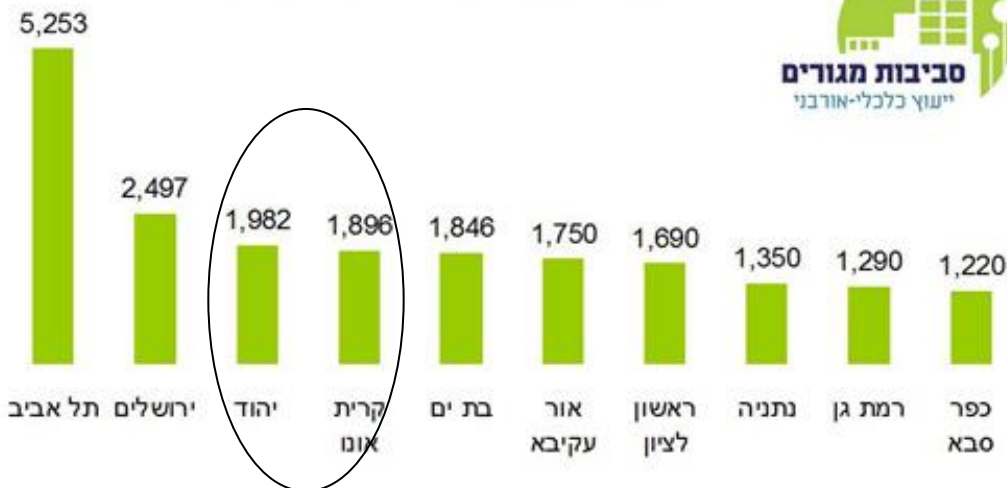
כלכלית של יזם

ניתוח מגמות ארציות פינני בינוי - מסלול רשויות VS מסלול יזם פרטי



אשדוד

הערים המבילות בפינוי בינוי - סה"כ יחידות דיור *



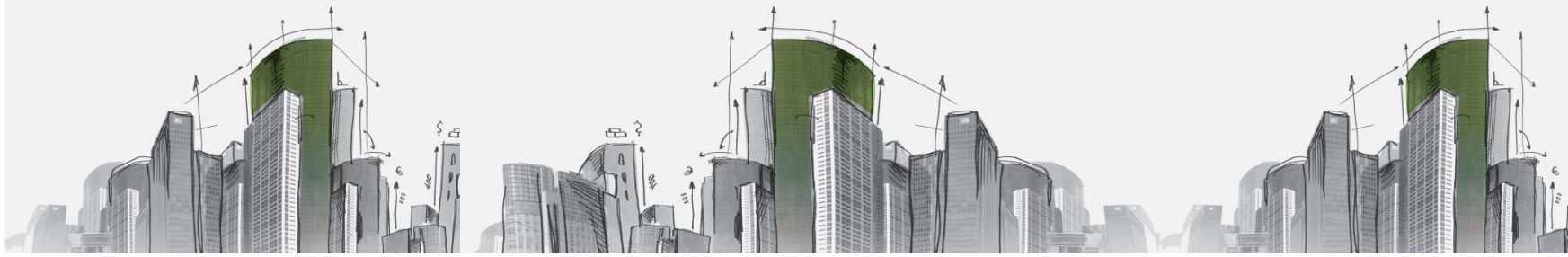
- כפר סבא: היתר למתחם 1
- רמת גן: היתר מתחם 1 (המתמיד)
- נתניה: לא יצאו היתרים
- ראשל"צ: היתר מתחם 1 (סלע-גבעתי)
- אור עקיבא: לא יצאו היתרים
- בת-ים: לא יצאו היתרים
- ירושלים: לא יצאו היתרים
- תל אביב: לא יצאו היתרים

תוכניות פינוי בינוי 2013

עיר	מקום	יח"ד חדשות	יח"ד ישנות	סטטוס
ירושלים	קריית יובל רח' הציונות	266	66	אפשרה לא תבוצע
רמת גן	נווה יהושוע	330	96	הופקדה להתנגדויות בהפקדה
תל אביב	מתחם דפנה	1434	470	הופקדה להתנגדויות אין היתרים
אזור	השדרה הידוקה	270	מתחם קאנטרי פנוי	יש היתר נבנו 2
בני ברק	מתחם דובק	120	120	פינוי מפעל דובק אין היתרים
ירושלים	דרך חברון	204	72	אפשרה לא תבוצע
רמת גן	מתחם המתמיד	285	83	אפשרה יש היתר מיוני 17
הרצליה	תחנה מרכזית	340	פינוי התחנה המרכזית	אפשרה אין היתרים

* יח"ד לבינוי: בתכניות שמומשו, במהלך ביצוע, או צפויות לצאת לביצוע בשנים 2015-2017

חזון עיצובי



התחדשות עירונית - עקרונות תכנון



1. קיום רשת רציפה וצפופה של רחובות
2. נגישות גבוהה להולכי רגל, אופניים ותחבורה ציבורית איכותית
3. צפיפות ושימוש יעיל בקרקע - רחובות תוססים ומיצוי הזדמנויות
4. הקטנת הצורך בנסיעות וצמצום התלות ברכב פרטי.
5. טיפוח המרחב הציבורי ותכנון מוקדים עירוניים סביב תחבורה ציבורית.
6. הפניית פעילות ציבורית ומסחרית חוצת רובעים לשדרות ראשיות



התחדשות עירונית - עקרונות תכנון



7. חיזוק הקשר בין העיר והים

8. שמירת הרובע כיחידה מרחבית אוטונומית

9. מגוון מרחבי – עיר רבת פנים – עידוד מגוון מצבים אורבניים

10. זהות מקומית - כל פרויקט יתרום לזהות ולמיצוב העיר

11. שימושים מעורבים וביטחון אישי נוכחות אנשים בזמנים שונים ולמטרות שונות

12. שימוש וטיפוח רצף של שטחים פתוחים – דיונה, נחל לכיש רצועת החוף



התחדשות עירונית - עקרונות תכנון

13. חיזוק מרכז העיר הוותיק – כמנוע כלכלי לצמיחת העיר

14. שילוב אוכלוסיות- דיור בר השגה מבוזר כחלק אינטגרלי בעיר

15. תהליכי תכנון משתפים לקהילה ובעלי עניין בהחלטות לפיתוח

העיר



הנחיות מרחביות – העצמת המרחב הציבורי

המקום מקנה זהות אשר יוצרת שייכות



מקום – טיפוס הבנייה המקומי, רובעי...מה מאפיין את המרחב המקומי?

פורמט ההנחיות המרחביות – שלב ב'	
שם הפרק	מס'
הנחיות מרחביות לתאורה	7
הנחיות מרחביות לשילוט	8
הנחיות מרחביות לנגישות	9
הנחיות מרחביות לבניה ירוקה	10
הנחיות מרחביות לנטיעות ולשטחים פתוחים	11
הנחיות מרחביות למסחר	12

פורמט ההנחיות המרחביות – שלב א'		
הנושא	שם הפרק	מס'
עבודות פטורות מהיתר		1
מרחב הרחוב, מסד הבניין גוף הבניין מרפסות, מצללות מסתורי כביסה תאורה שילוט	הנחיות מרחביות לעיצוב המבנה	2
שטחי תפעול וחניה בניה ירוקה	הנחיות מרחביות למבני ציבור	3
פיתוח שטח חומרי הגמר וגוונים	הנחיות מרחביות לתמ"א 38	4
שפת הרחוב פרטי פיתוח ריהוט רחוב	הנחיות מרחביות לעיצוב המרחב	5
הנחיות מרחביות לתקופת הביצוע		6

בתהליך

בוצע

כלכלת הפרויקט

מחשבון לחישוב כדאיות כלכלית

פרויקט פינוי בינוי – מאפיינים כלכליים

בפרויקט פינוי בינוי בעלי הדירות מתחייבים למכור את זכויותיהם בקרקע ליזם לצורך הריסת הבניינים הישנים ובניית בניינים חדשים במקומם.

בתמורה מקבלים הבעלים תחת הדירות שיהרסו דירות חדשות.

בעסקת פינוי בינוי הבעלים המפנה מקבל דירה חדשה ומרווחת מדירתו הקיימת.

העיריה משפרת את חזות העיר והיזם מרוויח רווח יזמי בגין הפרויקט.

לגבי כל פרויקט שיוחלט לקדמו יהיה צורך לערוך בדיקה פרטנית בהתחשב במיקום, זכויות בניה, מחירי מכירה של דירות, שטחי דירות מפונות, מטלות תב"ע, האם ניתן לממש בניה לפני הפינוי או רק אחריו (הוצאות שכ"ד לבעלי הדירות לרבות הוצאות העברה), שכירות למפונים עד גמר הפרויקט וכו'.



עקרונות תחשיב

התחשיב הכלכלי לפרויקט אמור לבחון את כמות היחידות וזכויות הבניה בתוכנית מוצעת לפינוי בינוי ולהביא בחשבון תמריץ ליזם לביצוע העסקה ואמור לכלול מספר מרכיבים:

1. בדיקת פרוגרמה תכנונית – בדיקה הכוללת מאפייני דירות התמורה שימסרו לבעלי הדירות ושל הדירות החדשות אשר יהיו בבעלות היזם וישווקו על-ידו כולל שמחי דירות, הצמדות וכו'.

2. הכנסות

אומדן תקבולים – התמורה שאמור לקבל היזם ממכירת הדירות החדשות שישווקו על ידו (ללא מע"מ).



עלות הקמת הפרוייקט ע"י היזם המביא בחשבון פרמטרים כדלקמן:

- 1) עלות בניה ישירה.
- 2) עלויות בניה עקיפות הכוללות:
אגרות בניה והיטלי פיתוח.
הוצאות תכנון ויועצים.
חיבור חשמל.



- 3) הוצאות שיווק ופרסום עבור דירות היזם.
הוצאות הנהלה והוצאות כלליות.
בלתי צפוי מראש.
- 4) עלות הריסת המבנים.
- 5) עלויות מיוחדות הכרוכות בבניית פרויקט פינוי בינוי ו/או מטלות תב"ע.
עלות התמורות לבעלי הדירות: יש להביא בחשבון שכ"ד בתקופת הבניה, הוצאות וליווי משפטי, עלויות העברה וכו'.

6) הוצאות מימון

יש להביא בחשבון הוצאות מימון הפרוייקט, שלביות הבניה, תורים מזומנים וכן את עלויות היזם לערבויות תוך מכר ועלות ליווי בנקאי.

7) עלויות מיסוי

- 7.1 היטל השבחה.
- 7.2 מס רכישה
- 7.3 מס שבח – לכל בעל דירה קיימת זכאי לפטור ממס שבח לדירת תמורה אחת.

7.4 מס ערך מוסף – יש להביא בחשבון מע"מ שירותי בניה לדיירים ואינו ניתן לקיזוז ע"י היזם.

סקירת תכניות להתחדשות עירונית

פינוי בינוי והתחדשות מרחב אורבני

סקירה ע"פ תעודת זהות

תכניות מאושרות פינוי בינוי.

כתובת	מס' תכנית	מס' יח"ד מאושרות	מס' יח"ד תוספת	סה"כ מס' יח"ד	סטטוס
אבן עזרא, ארלזרוב, אליאשוילי, ביאליק פינוי בינוי	603-0271296	144	504	648	התקבלה החלטת מועצת העיר לאשר הצטרפות העיריה כמגישי התכנית. התכנית הופקדה, נדונו התנגדויות - אושרה לתוקף בועדה מחוזית. טרם קיבלה תוקף.
הדקל - פינוי בינוי	603-0335513	675	171	846	הועברה למחוז ב- 07/2017
הרצל, הרב שאולי פינוי בינוי	67/104/03/3	152	532	684	בתוקף
חיים משה שפירא פינוי בינוי	66/104/03/3- מאושרת	72	252	324	בתוקף, טרם נבנו
ז'בוטינסקי, הראשונים, ההסתדרות פינוי בינוי	603-0346031	124	836	960	התכנית נדונה במחוזית (09/04/2017). אושרה להפקדה בתנאים. טרם הופקדה

סקירה ע"פ תעודת זהות



סמטוס התוכנית: קיבלה אישור מחוזית, טרם קיבלה תוקף.
מס' תב"ע חלה: 78/101/02/3
שטח התכנית: 21.1 דונם
מס' יח"ד קיימות(לפינוי): 144
תוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: 504
סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : 648 יח"ד
כתובת: המתחם בחלקו הדרומי של רובע ה'
רחוב אבן עזרא ממערב, ארלזורוב מצפון אליאשווילי ממזרח
וביאליק מדרום.
מטרות התוכנית: התוכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת של
בינוי-פינוי (הבניין הראשון ייבנה בשטח פנוי ואליו יעברו דיירים
בהמשך) ברובע ה' באשדוד, במתחם הרחובות אבן עזרא ממערב,
ארלזורוב מצפון, אליאשווילי ממזרח וביאליק מדרום.
התכנית כוללת 648 יח"ד ב-3 מגדלי מגורים ושטחי ציבור.
חידוש מרקם עירוני בין צירי התנועה-משה אבן עזרא, ארלזורוב
ואליאשווילי, קביעת הנחיות למבני ציבור, קביעת זכויות והוראות
בניה עבור 648 יח"ד וקביעת יעודי קרקע, זכויות בניה והנחיות בינוי
במסגרת הליך של פינוי-בינוי, באופן ביצוע של בינוי פינוי.

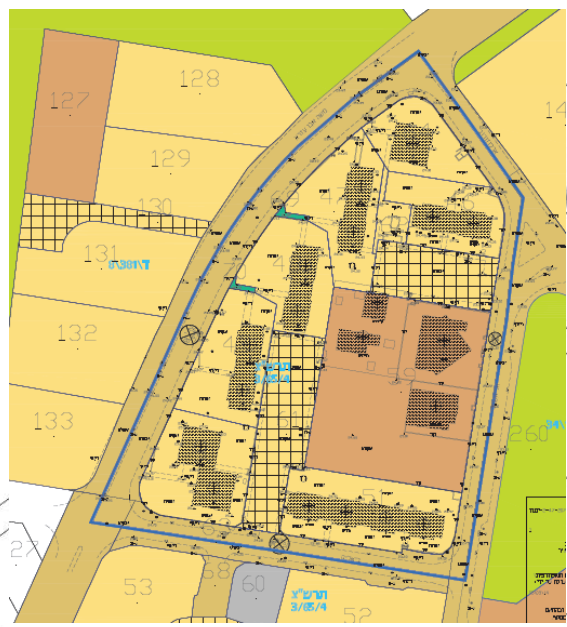
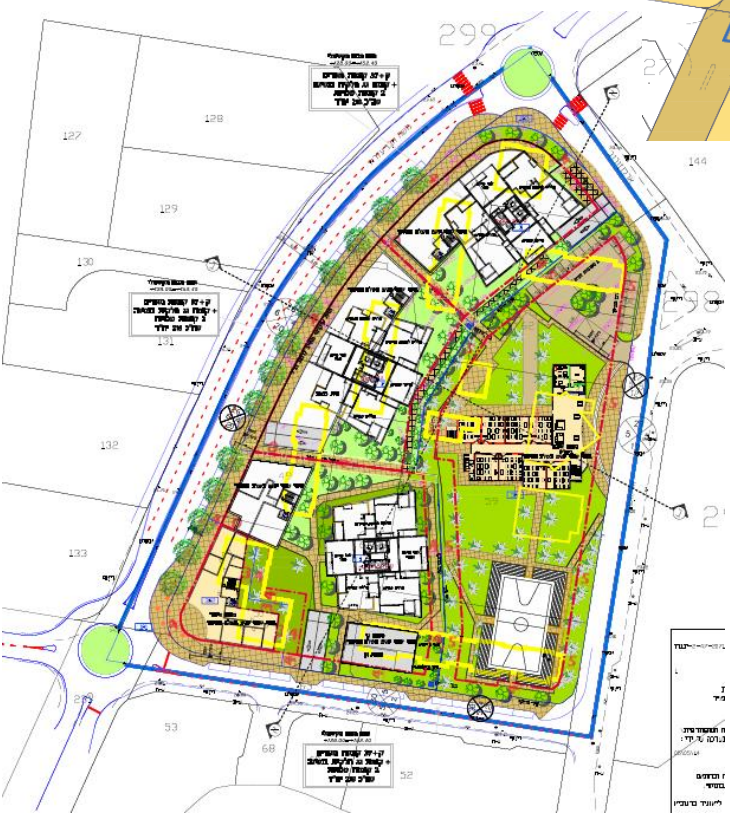
1

רובע ה'-פיוני בינוי מתחם ביאליק אבן עזרא ואליאשווילי. (חב' "מרגנית") 113

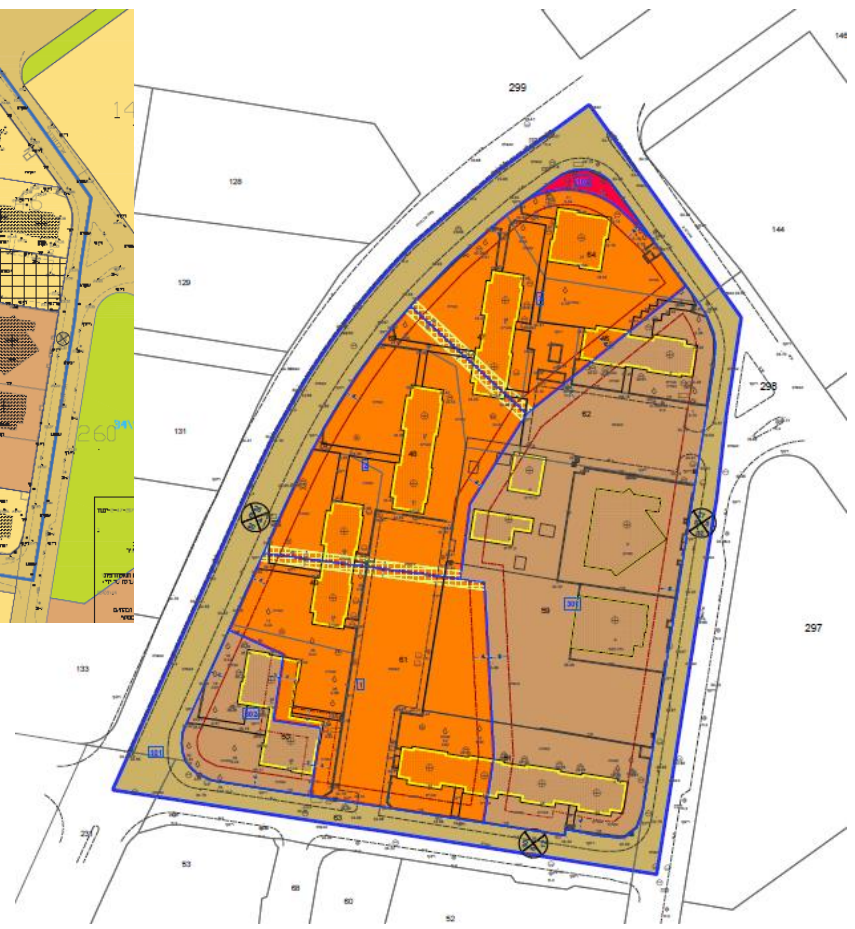
תכנית מאושרת פינוי בינוי.

*כל הנתונים הינם להמחשה בלבד, ביום העיון יוצגו מסמכי התוכנית המקוריים.

תוכנית בינוי



מצב מאושר



מצב מוצע

1

רובע ה'-פינוי בינוי מתחם ביאליק אבן עזרא ואליאשוילי.

שטח התכנית : התוכנית הועברה לוועדה המחוזית- מרם נדונה.

מס' תב"ע חלה: 94/102/03/3

שטח התכנית: 30.111 דונם

מס' יח"ד קיימות(לפינוי): 675

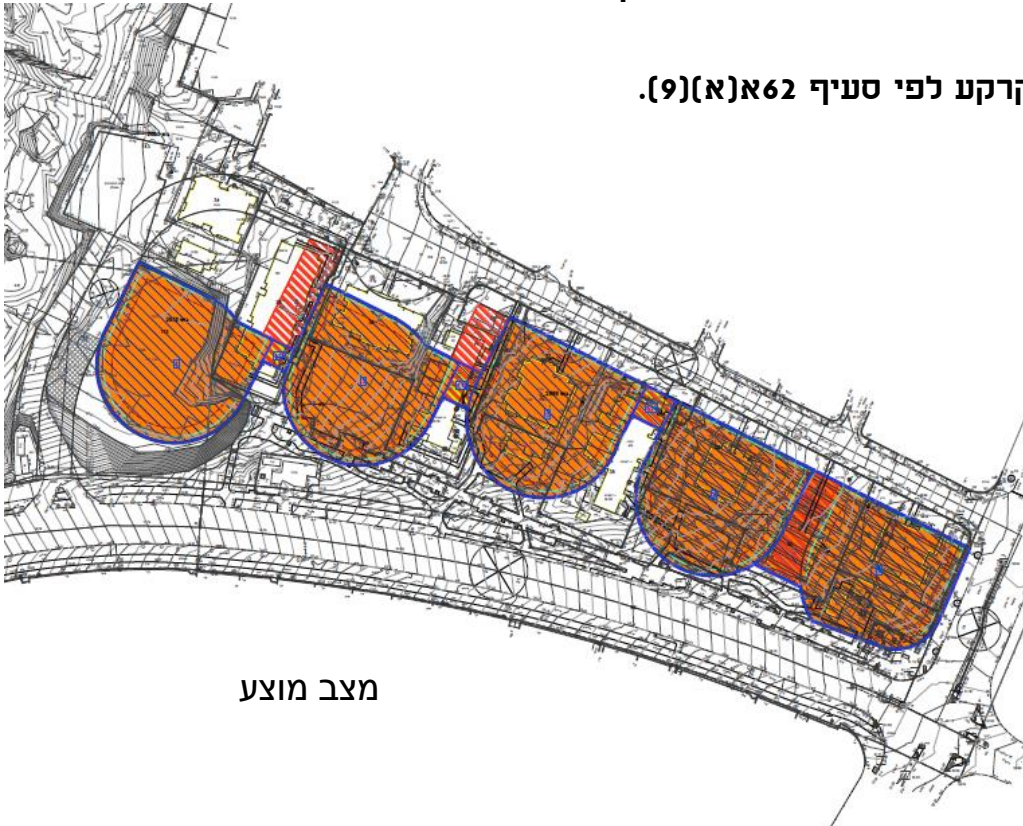
תוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: 171

סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : 846 יח"ד

כתובת: רח' הדקל לכל אורכו.

מטרות: שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5):הרחבת שימושים ביעוד מגורים: פעילות בעלי מקצוע חפשי בדירות והקמת גני ילדים בתאי שטח 4 ו-5, כמו כן, שינוי בשלביות ביצוע התכנית.

הגדלת מספר יח"ד לפי סעיף 62א(א)(8). הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62א(א)(9).



מצב מוצע



רובע א' - תוספת יח"ד רח' הדקל.

*כל הנתונים הינם להמחשה בלבד, ביום העיון יוצגו מסמכי התוכנית המקוריים.

סטטוס התוכנית: תכנית בתוקף.

מס' תב"ע חלה: 98/101/02/3

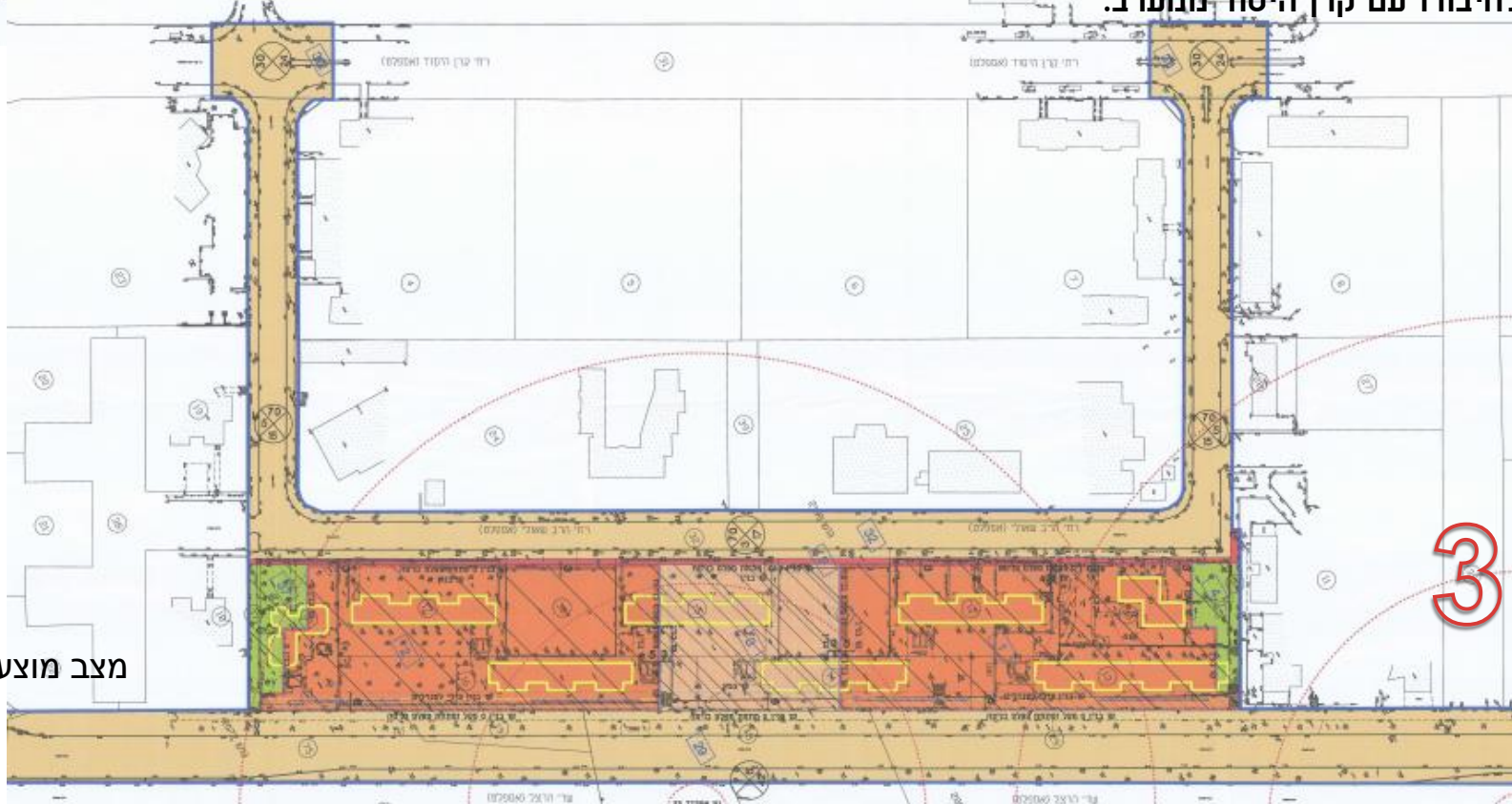
שטח התכנית: 40.790 ד'

מס' יח"ד קיימות(לפינוי): 152

תוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: 532

סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : 684

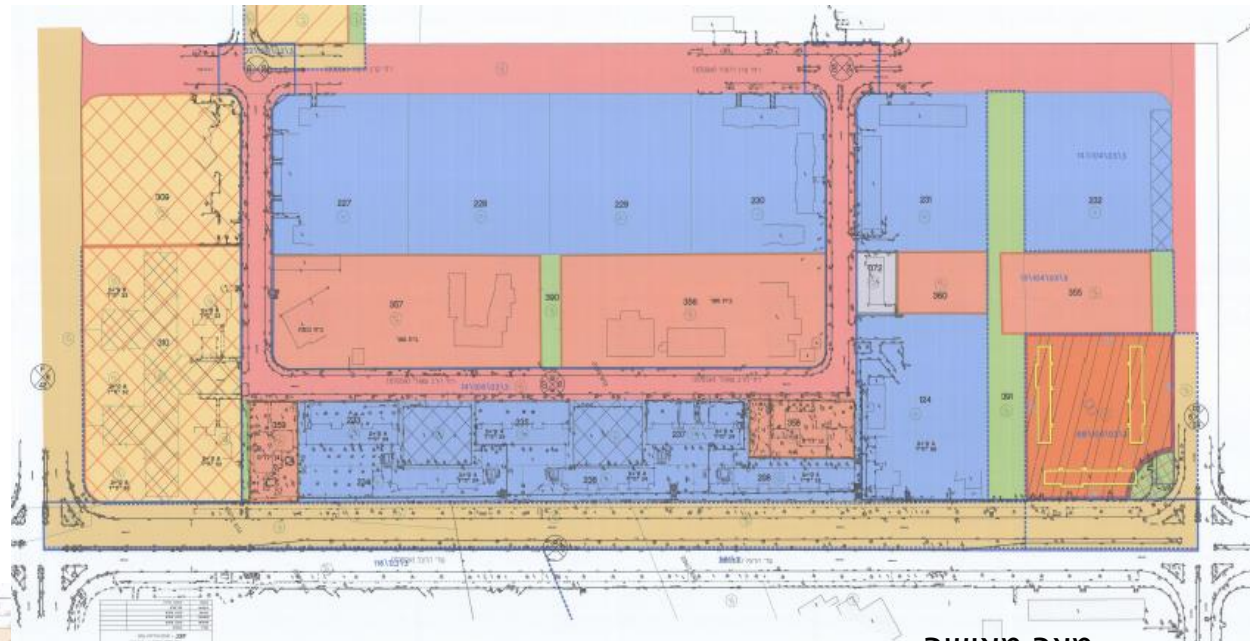
כתובת: בקטע המערבי של שד' הרצל לאורך רח' הרב שאולי הפנימי עד לחיבורו עם קרן היסוד ממערב.



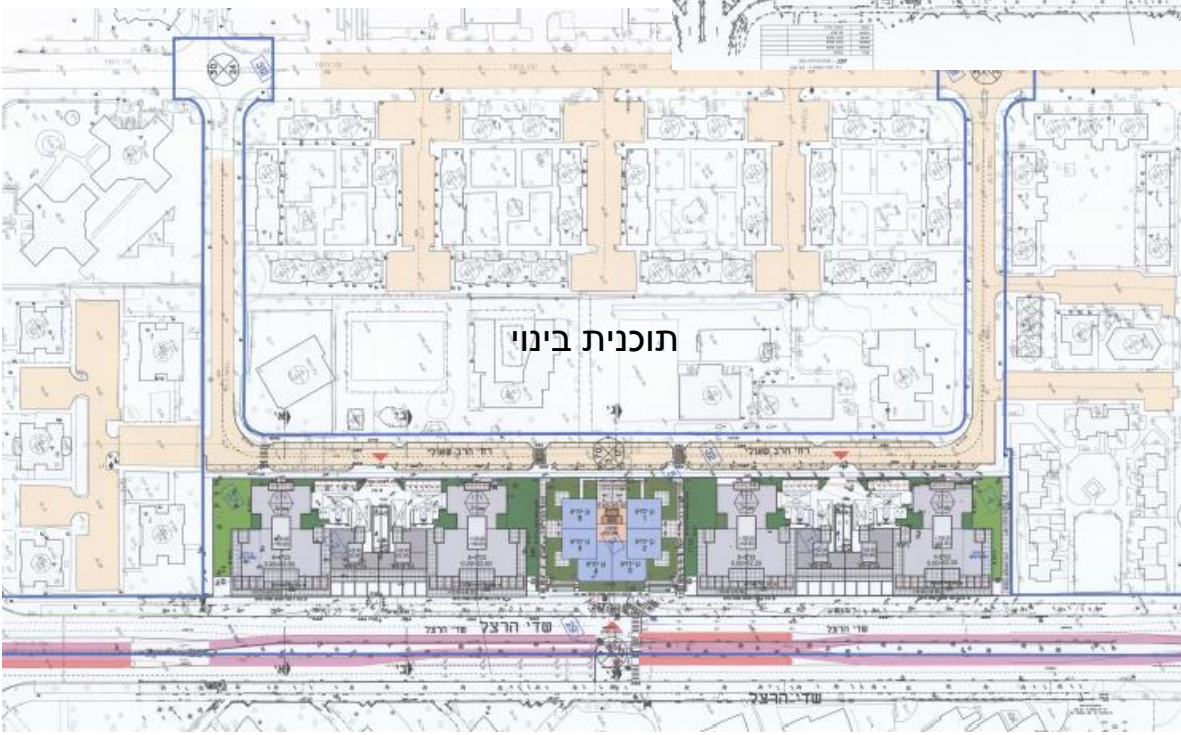
מצב מוצע

רובע ד'-פינוי בינוי רח' הרב שאולי.

*כל הנתונים הינם להמחשה בלבד, ביום העיון יוצגו מסמכי התוכנית המקוריים.



מצב מאושר



תוכנית בינוי

3

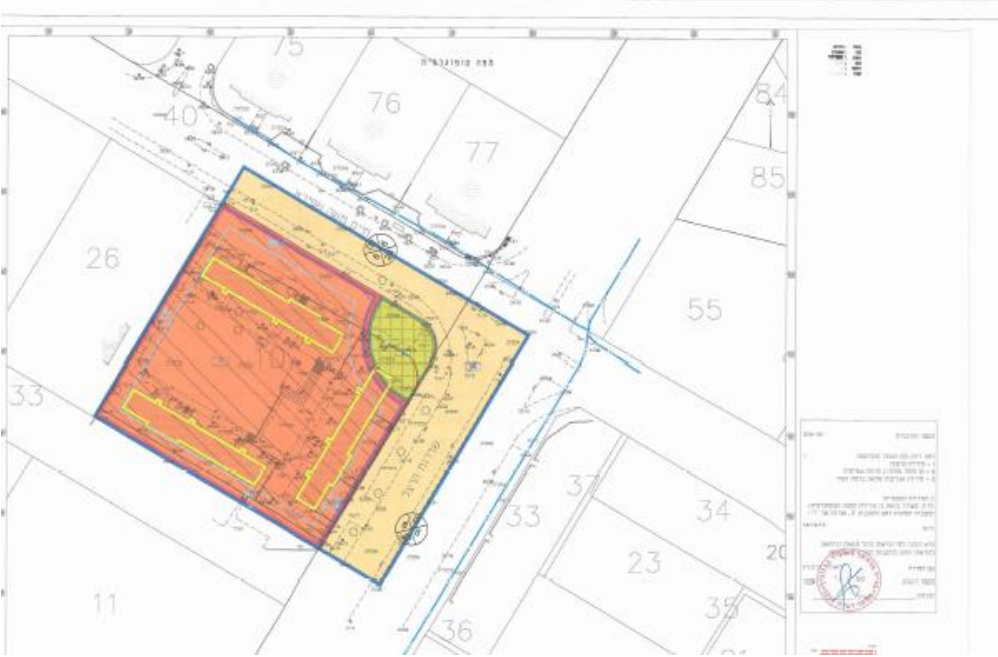
רובע ד'-פינוי בינוי רח' הרב שאולי.

*כל הנתונים הינם להמחשה בלבד, ביום העיון יוצגו מסמכי התוכנית המקוריים.



מס' תב"ע מאושרת-66/104/03/3

סטטוס התוכנית: תוכנית מאושרת, קיבלה תוקף.
שטח התכנית: 8.97 ד'
מס' יח"ד קיימות(לפניו): 72
תוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: 252
סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : 324
כתובת: רח' חיים משה שפירא 2,4,6.
מטרת התוכנית: חידוש מרקם עירוני לאורך שד' הרצל
בכניסה לרובע ב' בפיתח רח' חיים משה שפירא תוך
קביעת זכויות והוראות בניה עבור יח"ד 324 וקביעת
ייעוד של חזית מסחרית במסגרת הליך פינוי בינוי.



תוכנית בינוי

4

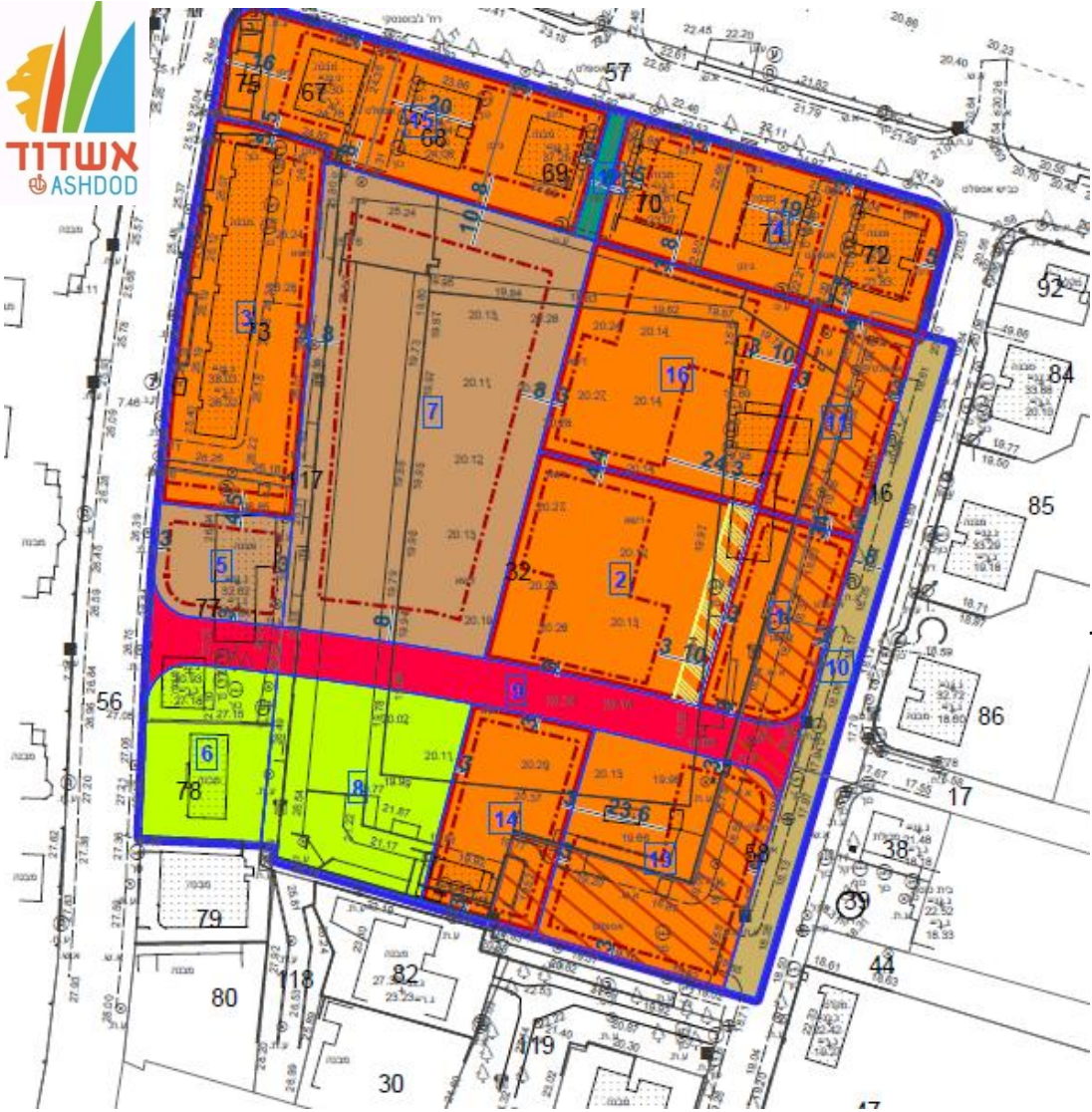
רובע ד'-מתחם שפירא, שד' הרצל.

*כל הנתונים הינם להמחשה בלבד, ביום העיון יוצגו מסמכי התוכנית המקוריים.

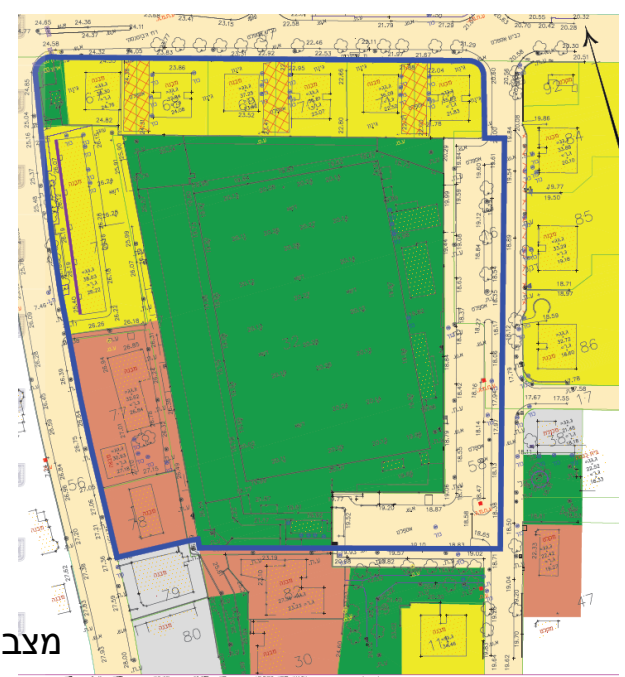
מתחם האצטדיון הישן

סטטוס התוכנית: התכנית אושרה להפקדה בתנאים – טרם הופקדה בפועל.
 מס' תב"ע חלה: 27/102/03/3,62/101/02/3,76/102/03/3
 שטח התכנית: 32.605 דונם
 מס' יח"ד קיימות(לפינוי): 126
 תוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: 758
 סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : 884 יח"ד
 כתובת: שטח התכנית ממוקם על שטח האצטדיון הישן, הרחובות הסמוכים :
 מצפון: רחוב ז'בוטינסקי, ממזרח: רחוב ההסתדרות, ממערב: רחוב הראשונים.
 מטרת התוכנית: 1. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח למגורים. 2. התחדשות עירונית.





מצב מוצע



מצב מאושר



תוכנית בינוי

5

רובע א'- ז'בוטינסקי, ההסתדרות-מתחם האיציטדיון הישן



תכניות פינוי בינוי. עמדו בתנאי סף משב"ש

כתובת	מס' תכנית	מס' יח"ד מאושרות	מס' יח"ד תוספת	סה"כ מס' יח"ד סטמטס
הרצל, ז'בוטינסקי, משמר הירדן	603-0356162	232	974	1206
עברה תנאי סף, ממתניה לפגישה עם מהנדס העיר (אבן דרך 5). ולהמשך תיאום מול גורמים מקצועיים.				
יצחק הנשיא, סיני	603-0325936	188	911	1099
עברו תנאי סף מתחילים סדרת פגישות מקצועיות מיועדים לועדה ב-09-2017				
המעפילים צפון- הרצל	603-0380584	160	560	720
קיבלו אישור יועמ"ש להירשם כ"מגיש תכנית". כרוג מגישים מסמכים לעמידה ביתר תנאי סף. במקביל נכנסו לתהליך עבודה להשלמת חו"ד מקצועיות. חסר מסמך תסקיר חברתי				
המעפילים דרום- הרצל	603-0380592	344	1,206	1,550
קיבלו אישור יועמ"ש להירשם כ"מגיש תכנית". כרוג מגישים מסמכים לעמידה ביתר תנאי סף. במקביל נכנסו לתהליך עבודה להשלמת חו"ד מקצועיות. חסר מסמך תסקיר חברתי				
הרצל, שמואל הנגיד, שלום שבזי, נאות ספיר	603-0239947	200	550	750
עברו תנאי סף, יממתניה לפגישה עם מהנדס העיר (אבן דרך 5). ולהמשך תיאום מול גורמים מקצועיים.				
אחד העם - הרצל	603-0392696	112	392	504
טרם עברו תנאי סף. יישלח מכתב עם תאריך יעד להשלמת התנאים, או לחילופין סגירת התיק.				
עד' הפרחים, הרוחם	603-0366278	308	1382	100 + 1690 דיוור מוגן
עברו תנאי סף				
מתחם בית המשפט		286	1000	1286
עברו תנאי סף				

סקירה ע"פ תעודת זהות

מינהל הנדסה - לישיבת מהנדס העיר

יום עיון התחדשות עירונית אשדוד 2017-2018



מס' תב"ע מתוכננת-603-0356162

סטטוס התוכנית: עברה תנאי סף. בתיאום תכנון מול גורמים מקצועיים.

מס' תב"ע חלה: 27/102/03/3

שטח התכנית: 18.440 דונם

מס' יח"ד קיימות(לפינוי): 232

תוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: 974

סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : 1206 יח"ד

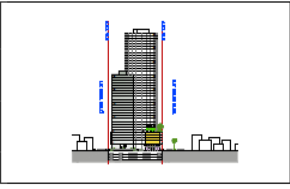
כתובת: משמר הירדן 16-2(רק מספרים זוגיים)

מטרת התוכנית: תכנית לפינוי בינוי במסגרת התחדשות עירונית כחלק ובהתאם למגמות העתידיות של רובע א' וציר הרצל. התכנית מציעה הריסת בניינים קיימים בשלביות ובניית מגדלי מגורים חדשים עם חניונים תת קרקעיים, הוספה והרחבת דרכים לצורך חיזוק הנגישות לתנועת רכבים והוספת מבני ציבור ושטחי מסחר משולבים במבני המגורים.



1

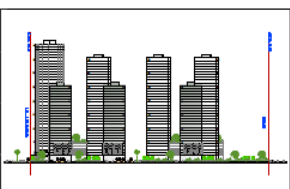
רובע א'- פינוי בינוי משמר הירדן, הרצל ז'בוטינסקי.



חזית 1-1
1:1000



חזית מזרחית - סבס מרחוב 'שדרות הרצל'
1:1000



חזית מערבית - סבס מרחוב 'מסטר ורדין'
1:1000



תכנית מפלס הקרקע
1:1000



תכנית בינוי
1:500

תוכנית בינוי

מצב מוצע

1

רובע א' - פינוי בינוי משמר הירדן, הרצל ז'בוטינסקי.

* כל הנתונים הינם להמחשה בלבד, ביום העיון יוצגו מסמכי התוכנית המקוריים.

סטטוס התוכנית: עברה תנאי סף. בתיאום תכנון מול גורמים מקצועיים.

מס' תב"ע חלה: א/62/102/03/3

שטח התכנית: 28.7 דונם

מס' יח"ד קיימות(לפינוי): 188

תוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: 911

סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : 1099 יח"ד

כתובת: בין הרחובות יצחק הנשיא, סיני והרצל.

מטרות התוכנית: התחדשות עירונית באמצעות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלי הזכויות

במקרקעין, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות

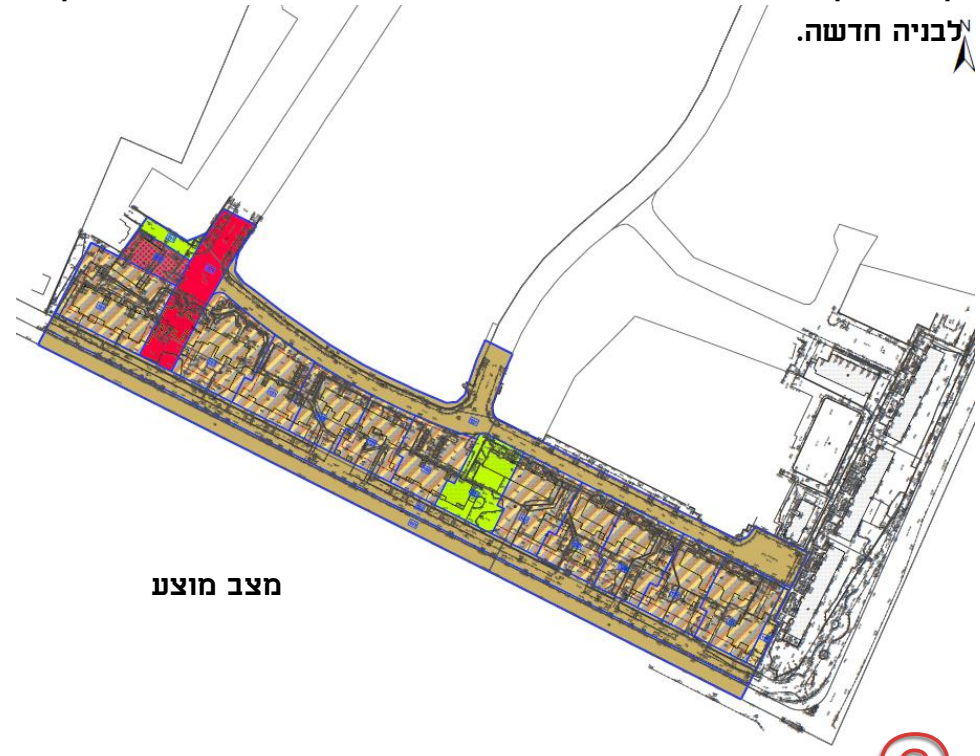
לבניה חדשה.



מצב מאושר



תוכנית בינוי



מצב מוצע

רובע א'- יצחק הנשיא, סיני 2

שטח התוכנית: עברה תנאי סף. בתיאום תכנון מול גורמים מקצועיים.

מס' תב"ע חלה: 105/03/3

שטח התכנית: 14.848 ד'

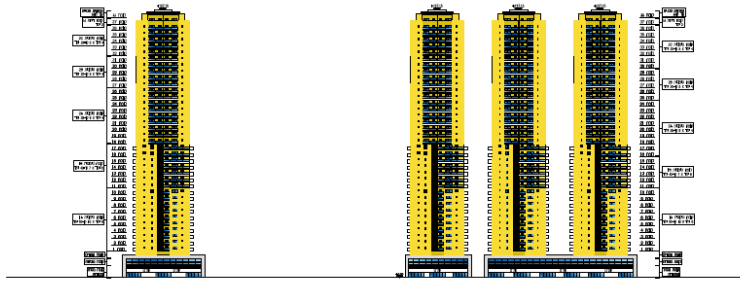
מס' יח"ד קיימות(לפינוי): 160

תוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: 560

סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : 720

כתובת: מגרשים הגובלים בשד' הרצל ממערב, רח' המעפילים ממזרח ורח' שבי ציון מדרום.

מטרת התוכנית: קביעת הוראות לפינוי בינוי ע"י קביעת איחוד וחלוקה חדשים בחלק מהתוכנית קביעת מתחמי בינוי, הוראות

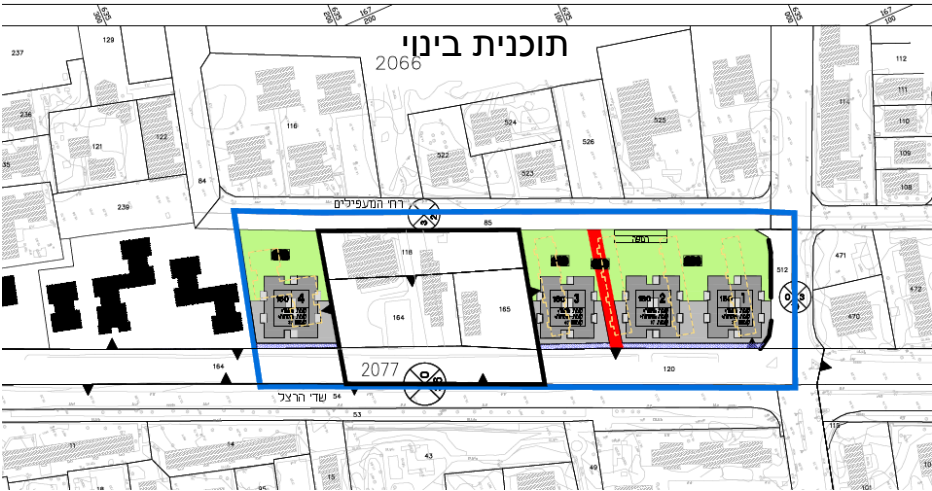


חזית שד' הרצל
1:1000 ק.מ.

מצב מוצע



3



רובע ב'-פינוי בינוי המעפילים צפון-הרצל.

*כל הנתונים הינם להמחשה בלבד, ביום העיון יוצגו מסמכי התוכנית המקוריים.



מצב מאושר-דרום

מקרא מצב מאושר :

כג"מ 1 : 1000

- גבול תחום
- מסגרת תחום
- גבול תחום
- שטח לבנין ציבורי
- שטח מסחרי ד'
- חדר קנין
- חדר דתים
- שטח נוסף שטח
- מבנה קיים
- מספר חלקה
- מספר שטח
- שטח חודד / חודד חודד



מצב מאושר-צפון

מקרא מצב מאושר :

כג"מ 1 : 1000

- גבול תחום
- מסגרת תחום
- גבול תחום
- שטח לבנין ציבורי
- שטח מסחרי ד'
- חדר קנין
- חדר דתים
- שטח נוסף שטח
- מבנה קיים
- מספר חלקה
- מספר שטח
- שטח חודד / חודד חודד

3

רובע ב'-פינוי בינוי המעפילים צפון-הרצל.

*כל הנתונים הינם להמחשה בלבד, ביום העיון יוצגו מסמכי התוכנית המקוריים.

סטטוס התוכנית: עברה תנאי סף. בתיאום תכנון מול גורמים מקצועיים.

מס' תב"ע חלה: 105/03/3

שטח התכנית: 31.706 ד'

מס' יח"ד קיימות(לפינוי): 344

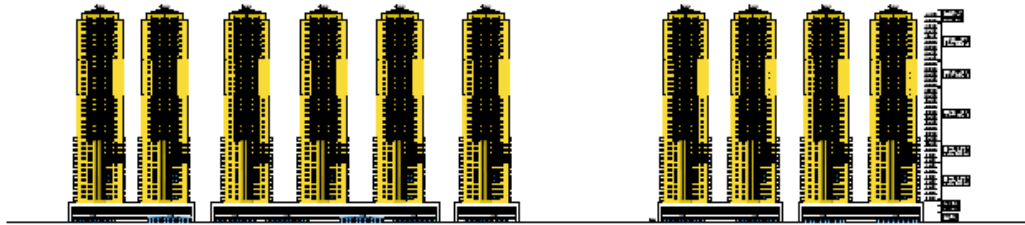
תוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: 1206

סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : 1550

כתובת: מגרשים הגובלים בשד' הרצל ממערב, רח' המעפילים ממזרח ושד' יצחק הנשיא מדרום.

מטרות התוכנית : קביעת הוראות לפינוי בינוי ע"י קביעת איחוד וחלוקה חדשים בחלק מהתוכנית קביעת מתחמי בינוי,

הוראות בינוי, זכויות בניה, גובה ביניים והסדרי תנועה.



תוכנית היזם
M:000 2/4

תוכנית בינוי



4

רובע ב'-פיוני בינוי המעפילים דרום-הרצל.

*כל הנתונים הינם להמחשה בלבד, ביום העיון יוצגו מסמכי התוכנית המקוריים.



4

רובע ב'-פינוי בינוי המעפילים דרום, צפון-הרצל.

130

תכנית פינוי בינוי שעמדה בתנאי סף

*כל הנתונים הינם להמחשה בלבד, ביום העיון יוצגו מסמכי התוכנית המקוריים.

סמטוס התוכנית: עברה תנאי סף. בתיאום תכנון מול גורמים מקצועיים.

מס' תב"ע חלה: 13/מ/3, א/3/381

שטח התכנית: 31.454 דונם

מס' יח"ד קיימות(לפינוי): 200

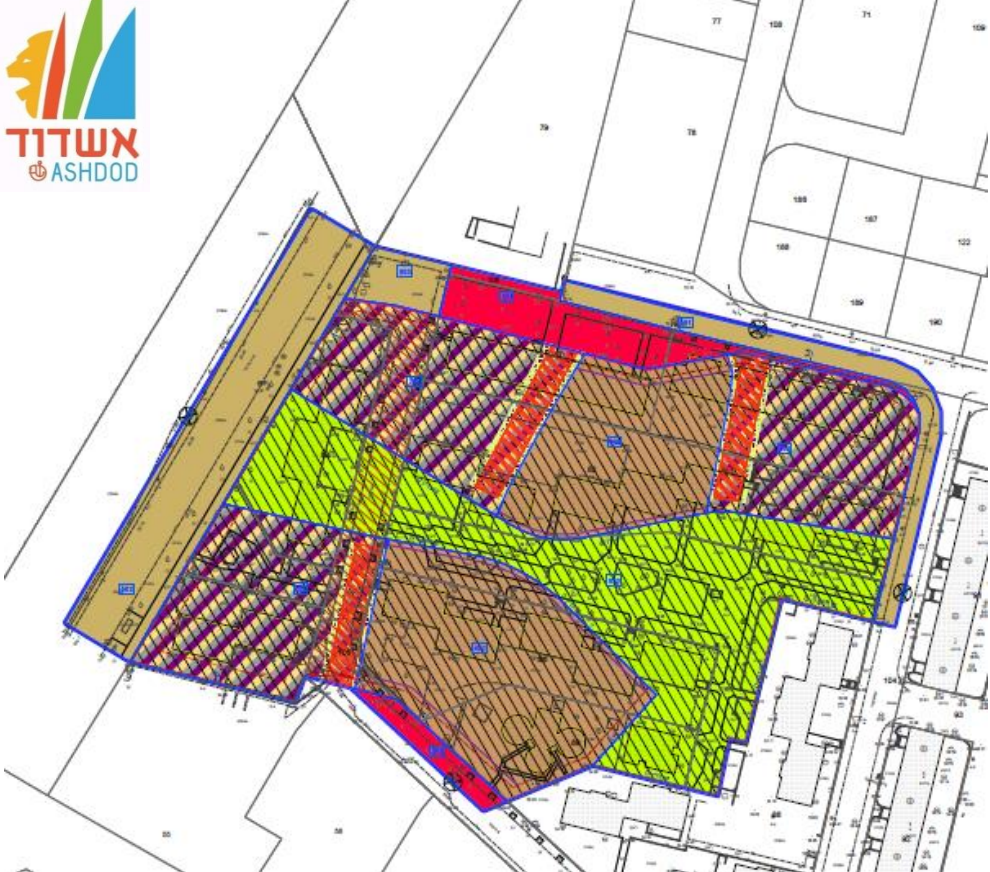
תוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: 550 סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : 750 יח"ד
כתובת: התכנית ממוקמת בחלקו הצפון- מערבי של רובע ה', תחומה ברחוב שבזי ממזרח, שמואל
הנגיד מצפון, שד' הרצל ממערב ורח' נאות ספיר מדרום.
מטרות התוכנית: התחדשות עירונית ברובע ה' באמצעות פינוי תשעה בנייני מגורים ושני מבני
ציבור ישנים והקמת מתחם הכולל שלושה מבני מגורים רבי קומות מעל קומת מסחר ושתי קומות
לרווחת הדיירים, שני מבני ציבור עם חזית מסחרית.



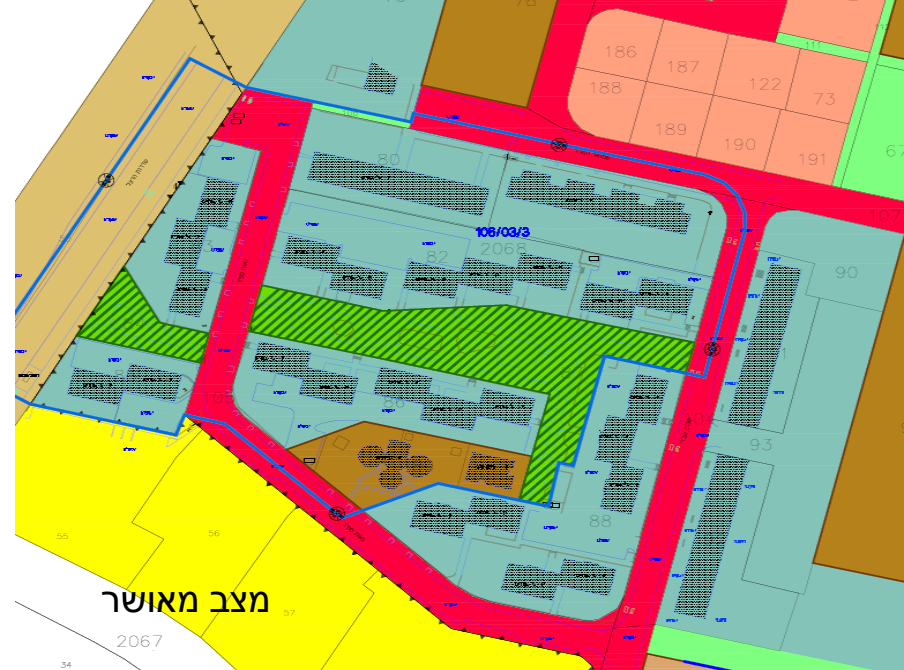
טבס על פנימי טרחוב שבזי לשדרות הרצל

5 רובע ה'-פיוני בינוי נאות ספיר, הרצל.

*כל הנתונים הינם להמחשה בלבד, ביום העיון יוצגו מסמכי התוכנית המקוריים.



מצב מוצע



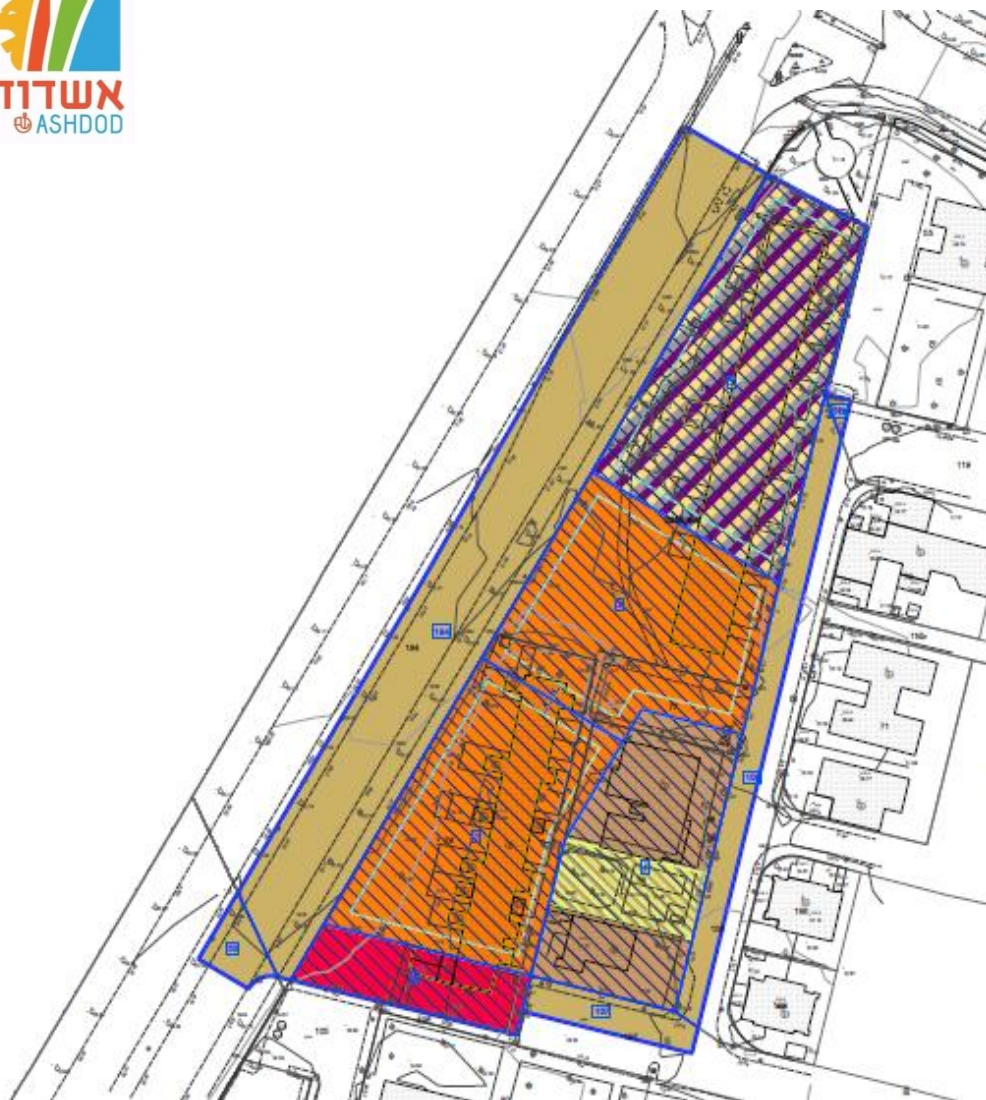
מצב מאושר



תוכנית בינוי

רובע ה'-פינוי בינוי נאות ספיר, הרצל.

5



סטטוס התוכנית: עברה תנאי סף. בתיאום תכנון מול גורמים מקצועיים.

מס' תב"ע חלה: ד/381/א/1

שטח התכנית: 17.552 ד'

מס' יח"ד קיימות(לפינוי): 112

תוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: 392

סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : 504

כתובת: רח' אחד העם 18,20,22,26

מטרות התוכנית: התחדשות עירונית ע"י תוכנית פינוי בינוי

112 יח"ד במתחם והקמת 504 יח"ד חדשות הכוללות 78

יח"ד קטנות חזית מסחרית, מבנים לציבור.

מצב מוצע

6

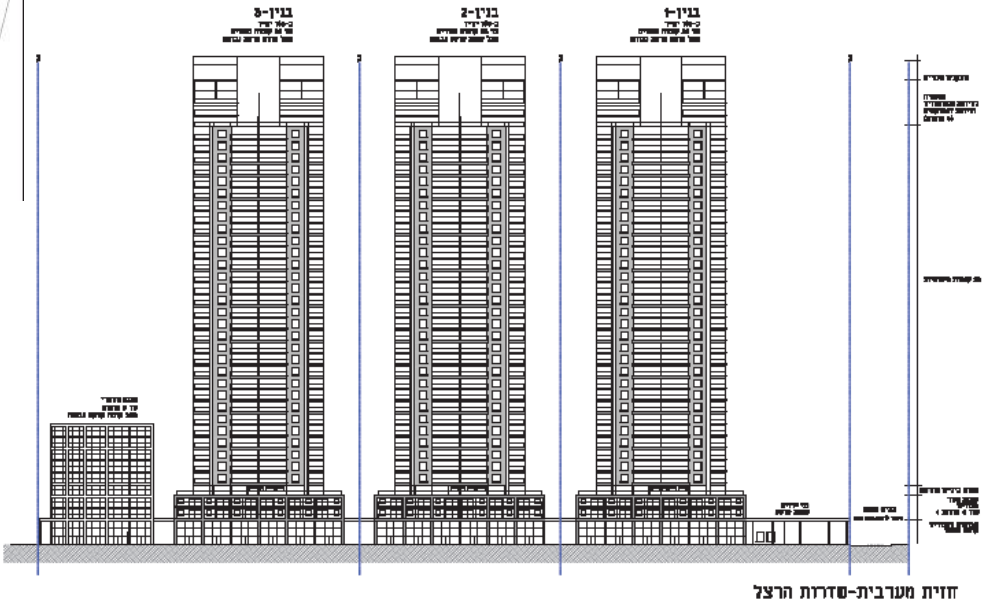
רובע ה'-פינוי בינוי אחד העם הרצל.

*כל הנתונים הינם להמחשה בלבד, ביום העיון יוצגו מסמכי התוכנית המקוריים.



מצב מאושר

תוכנית בינוי



6

רובע ה'-פינוי בינוי אחד העם הרצל.

*כל הנתונים הינם להמחשה בלבד, ביום העיון יוצגו מסמכי התוכנית המקוריים.



מס' תב"ע מתוכננת-603-0366278

סמטוס התוכנית: עברה תנאי סף. בתיאום תכנון מול גורמים מקצועיים, ועדכון מסמכים.

מס' תב"ע חלה: 10/108/03/3

שטח התכנית: 57.112 ד'

מס' יח"ד קיימות(לפינוי): 308

תוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: 1382+100 מוגן

סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : 1690+100 מוגן.

כתובת: המתחם המשתרע לאורך רחוב הרוותם בדרום (חזית דרומית) לבין רחוב הנורית במזרח לשד' הפרחים במערב.

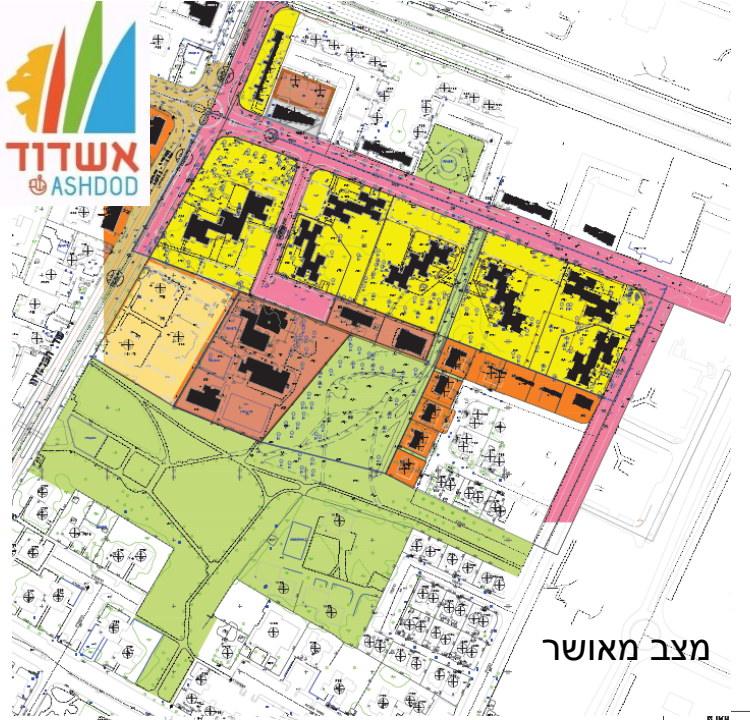
מטרות התוכנית: התחדשות עירונית ע"י תכנית פינוי בינוי 308 יח"ד במתחם והקמת 1,690 יח"ד חדשות הכוללות 276 יחידות קמנות, חזית מסחרית, מבנים ומוסדות ציבור ו-100 יחידות לדיור מוגן.



7

רובע ה' - פינוי בינוי מתחם הרוותם.

לדיווחים הינם להמחשה בלבד, ביום העיון יוצגו מסמכי התוכנית המקוריים.



מצב מאושר

מפת צבע	
צבע ירוק	שטח פתוח
צבע ירוק כהה	שטח פתוח מוגן
צבע ירוק בהיר	שטח פתוח מוגן
צבע צהוב	מבנים
צבע כחול	מבנים
צבע אדום	מבנים
צבע סגול	מבנים



מצב מוצע



תוכנית בינוי

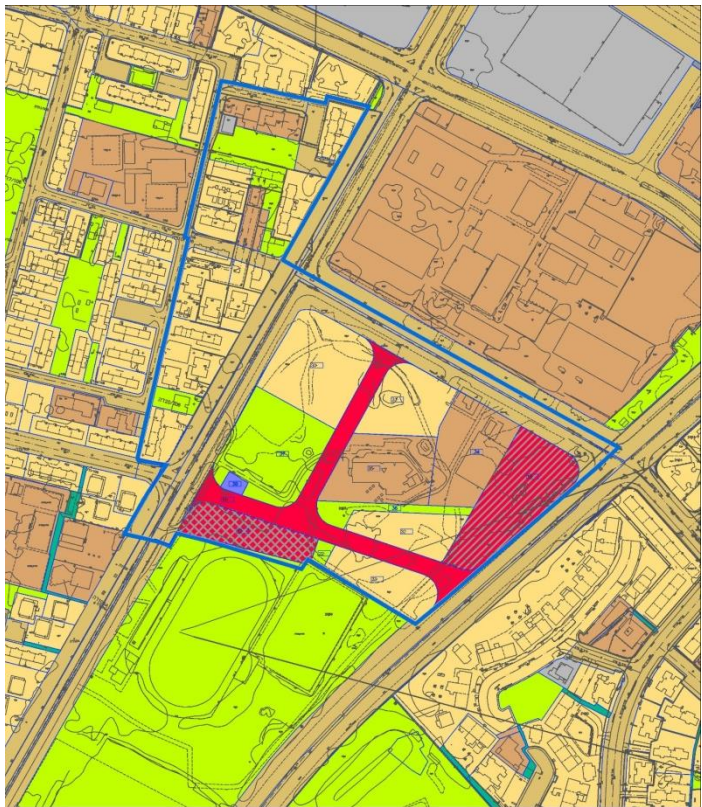
136

תוכנית פינוי בינוי שעמדה בתנאי סף

7

רובע ח'- פינוי בינוי מתחם הרותם.

* כל הנתונים הינם להמחשה בלבד, ביום העיון יוצגו מסמכי התוכנית המקוריים.



סטטוס התוכנית: תאום תכנון , טרם הוגשו מסמכי תכנית
 מס' תב"ע חלה: 78/101/02/3
 שטח התכנית: כ- 65 דונם
 מס' יח"ד קיימות (לפינוי): 286
 תוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: כ-1,000
 סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : כ-1286 יח"ד
 כתובת: מתחם בית המשפט וחלק מרובע ב'
 גבול מזרחי: שדר' בני ברית , גבול מערבי – רח' אבן גבירול.
 מטרות התוכנית :

התוכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת של בינוי-פיוני ברובע ב' (הבניין הראשון ייבנה בשטח פנוי ואליו יעברו דיירים בהמשך). התכנית כוללת כ-1286 יח"ד במס' מתחמי מגורים לרבות המגורים הקיימים. התכנית מציעה שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים, מסוף תחבורה משולב שטחי תעסוקה. התכנית חידוש מרקם עירוני בין צירי בני ברית ז'בוטינסקי ומרקם מגורים קיים בפנים רובע ב'. קביעת הנחיות למבני ציבור, קביעת זכויות והוראות בניה עבור כ-1286 יח"ד וקביעת יעודי קרקע, זכויות בניה והנחיות בינוי במסגרת הליך של פינוי-בינוי, באופן ביצוע של בינוי פיוני.

מתחם בית המשפט – רובע ב' 

תכניות מאושרות* להתחדשות עירונית. 16

התחדשות עירונית שאינה פינוי בינוי

* אישור ועדה מקומית

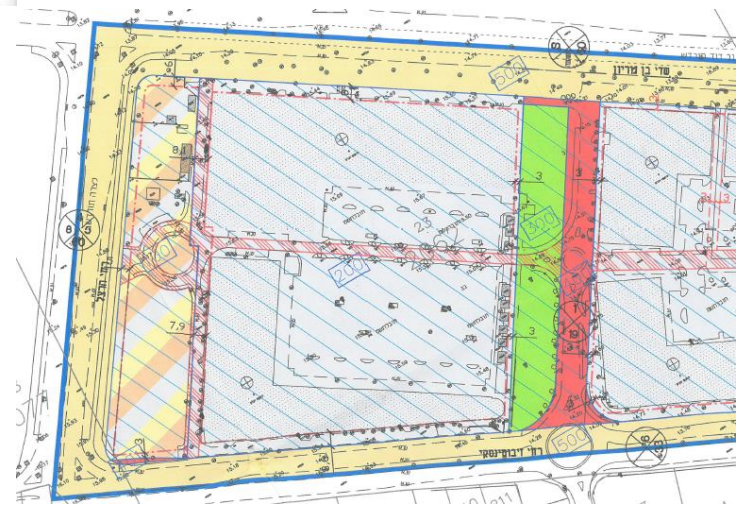
סקירה ע"פ תעודת זהות

מתחם סגול- שינוי יעוד ממסחר למגורים , מסחר , ומוסדות ציבור.

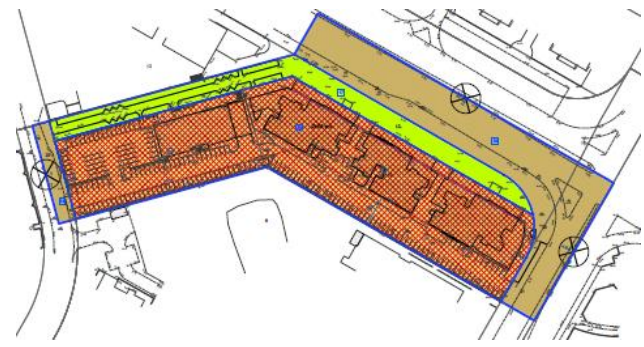
סטטוס התכנית-התכנית בתוקף

הקמת 650 יח"ד בגובה המקסימלי של 28 קומות מגורים מעל קומת מסחר, 2 קומות חניה עילית ומשרדים ו-3 קומות חניה תת קרקעית.
קביעת קווי בנין, הסדרת מערך תנועה , איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

- התכנית קובעת 20% יח"ד קטנות ותמהיל דירות בשטחים שונים:
- 24 יח"ד - בשטח 55 מ"ר,
- 106 יח"ד - בשטח של עד 80 מ"ר,
- 104 יח"ד - בשטח של עד 90 מ"ר.
- 408 יח"ד - בשטח של עד 138 מ"ר ,
- ו- 8 יח"ד בשטח של עד 300 מ"ר.



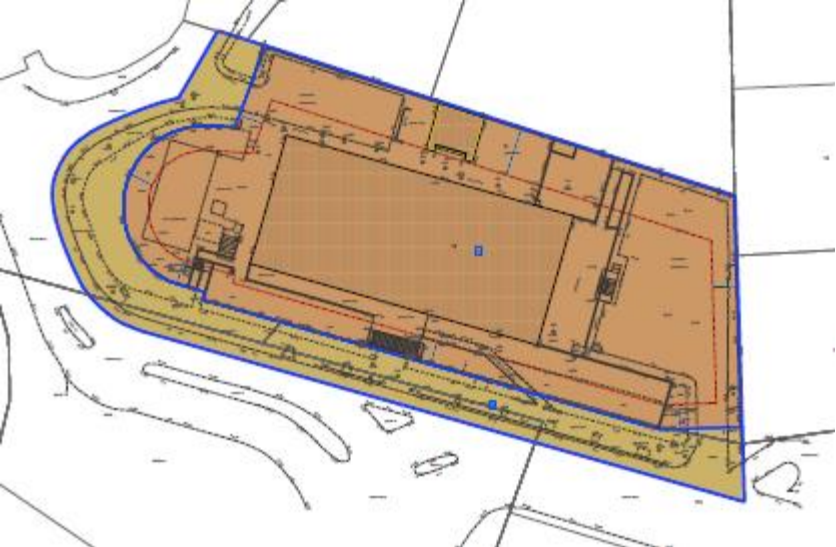
דיור מוגן - סיטי מגורים
תוספת יחידות לדיור מיוחד
לזכאי משרד הקליטה



1. אושרה להפקדה במחוז

2. תוספת 129 יח' מקבץ ע"י הקמת מבנה דומה למבנה מקבץ קיים.





בית קודה

סטטוס התכנית – אושרה להפקדה, הופקדה בפועל אמע.

תוספת 220 יח' דיור מיוחד לזכאים

- התכנית מבקשת תוספת 220 יח"ד קטנות להשכרה ארוכת טווח לזכאי ממשלת ישראל לדיור סוציאלי, קשישים ועולים חדשים.
- התוספת תבוצע באגף נפרד מהצד המזרחי של בית קודה הקיים ובתוספת של 8 קומות חלקיות מעליו כפי שמופיע בתשריט הבינוי.

• 3



מתחם מלונאות , מגורים ומסחר בחוף לידו.



סטטוס התכנית- הסתיימה תקופת הפקדה, ממתינים לדיון בהתגדויות.
 יצירת מגרש משולב מלונאות ומגורים.
 242- יחידות מלונאיות
 103 – יח"ד למגורים
 קביעת גובה של 15 ק' למגורים
 ו- 9 ק' למבנה המלון
 הקמת שדרה מסחרית להולכי רגל המחברת בין רח' הטיילת לפארק אלי
 שבע.





ציפוף יח"ד במגרש למגורים, רובע א
(קדושי בלזן)

5 תוספת יח"ד מ- זיח"ד
צמודי קרקע ל- 59 יח"ד

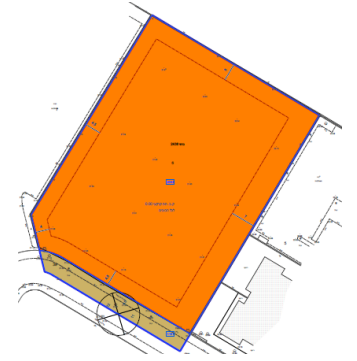
1. סטטוס התכנית – קיבלה המלצת מקומית להפקדה – טרם הועברה למחוז.
2. הקמת מבנה לדיור לזוגות צעירים- כל הפרויקט דירות קטנות, + חזית מסחרית ושימושים ציבוריים הנדרשים.

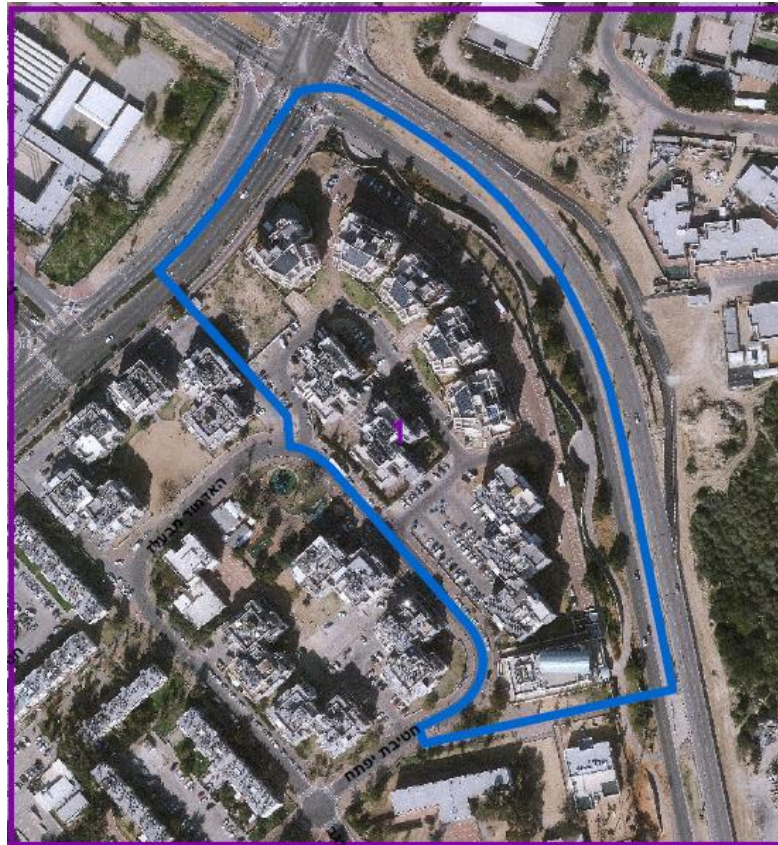


תוספת יח"ד קטנות במגרש למגורים- רובע יב

6

1. תוספת 46 יח"ד קטנות ל- 56 יח"ד מאושרות.
2. סטטוס התכנית – הועברה למחוז נמצאת בהכנה לדיון.





סטטוס התוכנית: קיבלה אישור מחוזית להפקדה, טרם הופקדה בפועל.

שטח התכנית: 40.82 דונם

יח"ד קיימות במתחם: 240

תוספת יח"ד : 18

סה"כ יח"ד בתכנית: 258 יח"ד

כתובת: רובע ג', בין שדרות משה סנה, שדרות בני ברית, ורח' האדמו"ר מבעלזא מדרום.

מטרות התוכנית : התכנית מוסיפה 18 יח"ד, מסדרה דרכי גישה וחלוקה למגרשים שתאפשר רישומם בעתיד כחלקות, קביעת קווי בניין- עפ"י החלוקה החדשה, והסדרת גבולות מגרשים ציבוריים.



מס' תב"ע מתוכננת - 603-0438259

זלמן אר"ן - מד"א הישן - תכנית יזמית פרטית

סטטוס התכנית: הגישו תכנית וביקשו לשנותה לאור חו"ד שלילית (נדרשו לרדת במספר הקומות, ולהתאים עצמם לסביבה הבנויה). טרם הגישו מסמכים מעודכנים.

שטח התכנית:

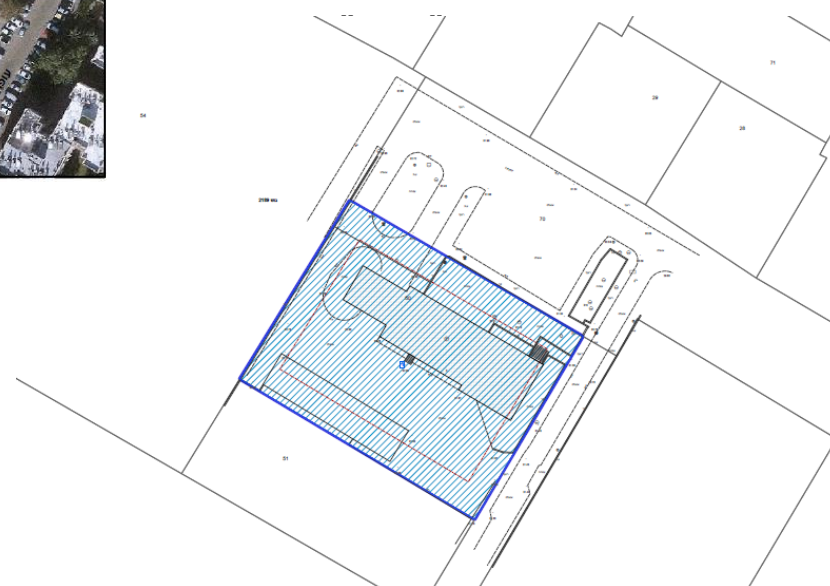
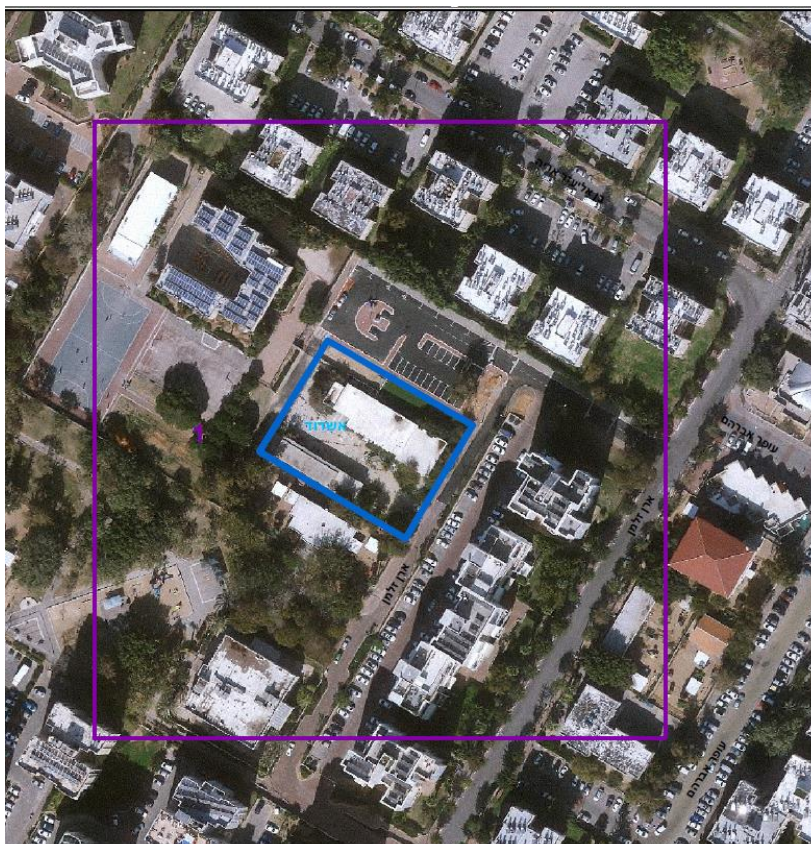
תוספת יח"ד מבוקשת: 98 יח"ד (נוספות על ה-35

המאושרות)

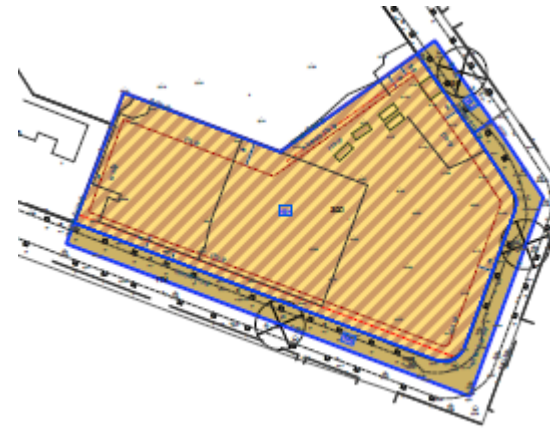
התכנית מקצה 20% מיחידות הדיור עבור "זוגות לצעירים" מטרת התכנית: התאמת המגרש לבניה רוויה, הוספת זכויות

למגורים

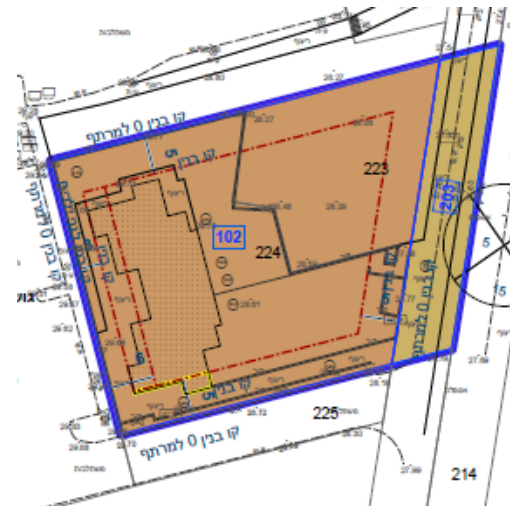
התכנית



תוספת יח"ד במתחם מגורים ברובע ה
ויצירת מגרש לדיוור ציבורי



1. סטמטוס התכנית - אושרה למתן תוקף, ממתינה לתיקון מסמכים
2. תוספת 160 יח"ד להקמת מתחם של 260 יח"ד.
3. תוספת שימושים ציבוריים של נכיתות גן ובית כנסת בתחום הבנייה של מגורים.
4. יצירת מגרש שב"צ ובו זכויות לבניית דיוור ציבורי ל- 60 יח"ד



התחדשות עירונית שאינה פינוי בינוי

מרכז כלניות מס' תב"ע : 33/108/03/3

סטטוס התוכנית: תכנית בתוקף, בבניה

שטח התכנית: 25.6 דונם

סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : 240 יח"ד

כתובת: רח' כלניות , מעל מרכז מסחרי קיים.

מטרות התוכנית: התכנית מציעה בניית 2 מבני מגורים מעל מרכז מסחרי קיים .

מבנה המגורים המערבי יכלול 2 גני ילדים בקומה הראשונה, מעל מבנה המסחר .

התכנית כוללת 30% דירות יח"ד קטנות .

התכנית מייצרת חידוש מרקם עירוני ע"ג שדרות מנחם בנין אלטלנה.



11 שינוי יעוד להקמת מבנה מגורים ומבנה למלונאות, רובע ט"ו



סמטוס התכנית: הומלצה להפקדה במקומית – בשלב הכנת מסמכים לדיון הפקדה במחוזית. (עברה אישור משרד התיירות במקביל)

1. איחוד וחלוקה של תאי שמח 101,102,19,1001,1101,103 שינוי יעוד מ- אזור מלונאות למגורים, תיירות עם חזית מסחרית, שפ"פ, שצ"פ ודרך.

2. הרחבת זכות הדרך ברח' מארק שאגל מ' 11 ל' 13 מ'
3. קביעת זכויות בניה מעל ומתחת לקרקע בהתאם לפירוט הבא:
מלונאות : 144 יחידות אירוח בשטח כולל של 25,000 מ"ר
חזית מסחרית : במבנה למלונאות בשטח כולל של 1,400 מ"ר
מגורים : 109 יח"ד בשטח כולל של 22,500 מ"ר
4. קביעת מס' קומות ושימושים למבנים ע"פ הפירוט הבא:
מלונאות וחזית מסחרית : 2 קומות חניון תת קרקעיות, 3 קומות מסד בה חזית מסחרית בקומת הקרקע ובגלריה, 16 קומות טיפוסיות וקומת גג טכנית לסה"כ 20 קומות מעל הקרקע.
- מגורים** : 2 קומות חניון תת קרקעיות, קומת קרקע, 19 קומות טיפוסיות וקומת גג טכנית לסה"כ 20 קומות מעל הקרקע.
5. קביעת שימוש עבור גן ילדים בשטח של 125 מ"ר וחצר בשטח של 200 מ"ר משולב במבנה המגורים.
6. קביעת קווי בניין
7. קביעת שלביות בניה
8. קביעת מורשי ש



סטטוס התוכנית: קיבלה אישור הפקדה, טרם הופקדה בפועל.

שטח התכנית: 722.12 דונם

תוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: 2955 יח"ד (בגובה 15-30 קומות)

כתובת: הרובע המיוחד, בין רחובות שד' מנחם בגין, אלמלנה, ומשה סנה.

מטרות התוכנית :

תכנית מפורטת לרובע המיוחד, אשר כוללת שימושים ציבורים מיוחדים כלל עירוניים, קמפוס חינוכי, שמחי מגורים, מסחר, משרדים.

המצאותה של התכנית בכניסה הדרומית לעיר והיותה איזור בעל רגישות סביבתית גבוהה חייבה התייחסות תכנונית וסטטוטורית המאזנת בין פיתוח לשימור באיזור ייחודי.

בתכנית שימושים כלל עירוניים חשובים כגון השטח לקמפוס אקדמי, קטע להשלמה לבית החולים הנבנה בגבול התכנית ושטח ציבורי בקנה מדה גדול המאפשר גם שימור עצי השקמים הרבים.

בתכנית התאמה למערכת הדרכים באיזור ופתרונות נגישות לאזורים גובלים.

הצפיפות הממוצעת למגורים בתכנית הינה כ - 30.2 יח"ד לדונם נמו.



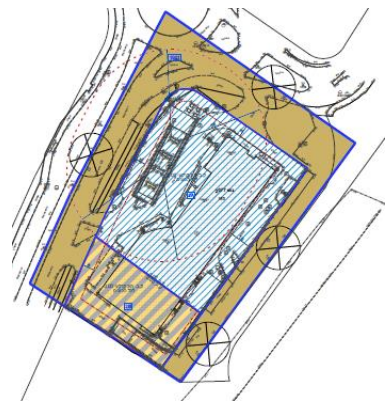


תכנית בינוי והסדרת שטח מנחה
 ומחייבת לעניין קווי בנין
 וגבולות המתחמים.
 קני"מ 1:1250

סטטוס התכנית: הועדה המקומית המליצה להעביר להפקדה, טרם הועברו המסמכים המתוקנים למחוזית.



- הקמת מקבץ דיור מיוחד להשכרה .
- חלוקת מגרש מס' 2 משולב של מסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע ל-2 תאי שטח מס' **A2** ו**B2** .
- שינוי יעוד בתא שטח מס' **B2** לדיור מיוחד ומסחר , ללא שינוי יעוד בתא שטח **A2** .
- שינוי קווי בנין: קו בנין מערבי מ-10 מ' ל 2 מ' בתא שטח **B2**. וקו בנין דרומי מ 10 מ' ל-6מ' .
- שינוי זכויות לתא שטח **A2** .
- קביעת זכויות והוראות בנייה להקמת מקבץ דיור להשכרה בן 240 יח"ד .



מס' תב"ע מתוכננת - 134/101/02/3
מרכז רובע ז' (מתחם מסחר, משרדים,

ומגורים)

סטטוס התוכנית: תכנית בתוקף, טרם נבנתה

שטח התכנית: 100.5 דונם

מס' יח"ד קיימות : 118

תוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: 242

סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : 360 יח"ד

כתובת: מרכז מסחרי רובע ז' – צומת הרחובות רשב"י,

רבן יוחנן בן-זכאי, ורבי שמעון בן-שטח.

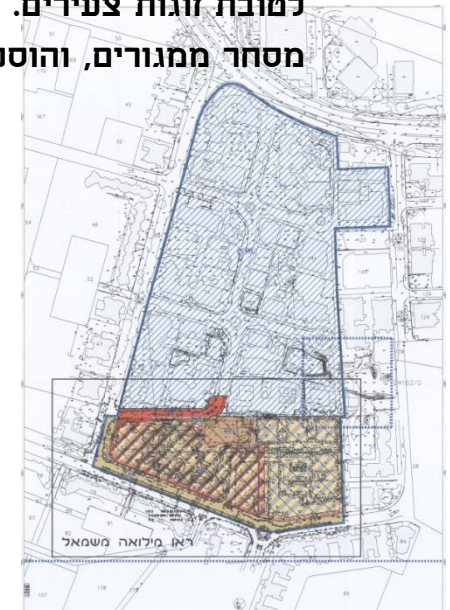
מטרות התוכנית:

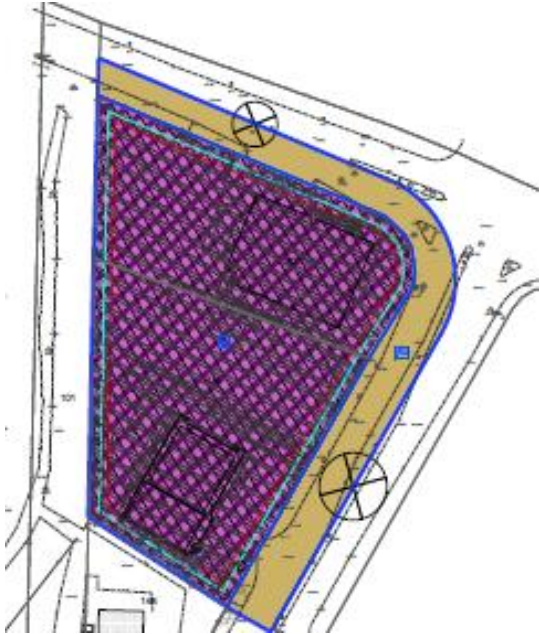
הוספת שטחים וזכויות עבור מתחם מגורים עבור

"משפרי דור" ברובע ז' (על מנת לפנות דירות קטנות

למטבת זוגות צעירים. חיזוק מרכז הרובע, הפרדת שטחי

מסחר ממגורים, והוספת שטחים צבורים בהתאמה.





סטטוס התוכנית: עברה דיון בו.מקומית , טרם הושלמו תנאים להפקדה
מס' תב"ע חלה: 14/114/03/3
שטח התכנית: 10.8
סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : ללא
כתובת: רחוב האורגים פינת וויצמן .
מטרות התוכנית ועיקריה:
איחוד מגרשים, הגדלת זכויות בניה, תוספת קומות ל-33 קומות סה"כ ושינוי
בינוי במבנה משולב לתעשייה, תעשייה קלה ומלאכה.
התכנית מחדשת את המרקם העירוני המסחרי וקובעת שימושים לתעשייה
עתירת ידע , מסחר ותעסוקה

16 (מתחם 'בזק') מס' תב"ע מתוכננת 603-0250183.

5

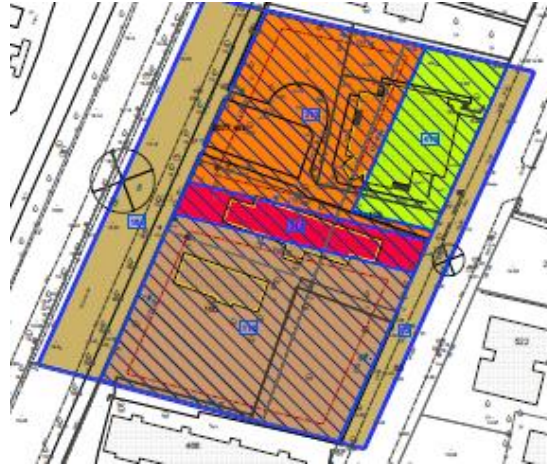
תכניות להתחדשות עירונית. עמדו בתנאי סף

התחדשות עירונית שאינה פינוי בינוי

סקירה ע"פ תעודת זהות

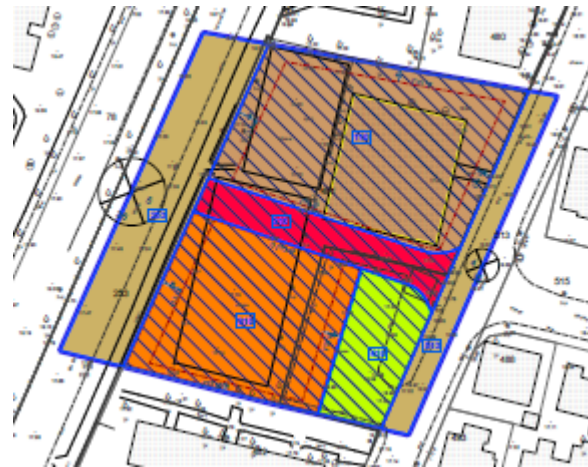
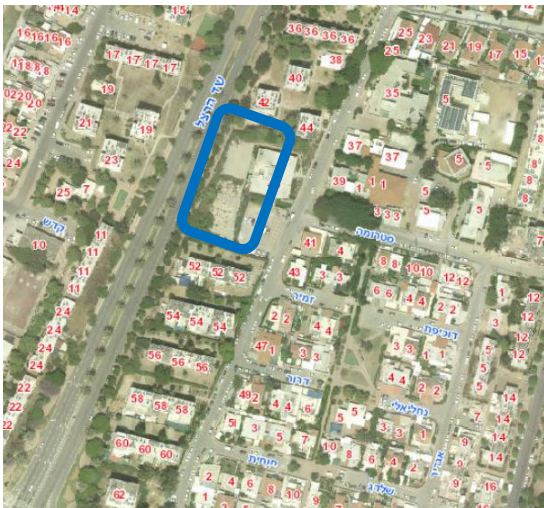
התחדשות מתחמים של בית לזרוס ובית מפ"ם

1



בית מפ"ם

- רובע ב
- סטטוס התכנית – עמדה בתנאי הסף, נמצאת בתיאום תכנוני מול גורמם מקצועיים
- הריסת מבנים קיימים ויצירת שני מגרשים המיועדים למקבץ דיור / בית אבות ומגורים.
- התכנית מוסיפה 140 יח"ד



בית לזרוס

2

- סטטוס התכנית – לקראת סיום עמידה בתנאי הסף, נמצאת בתיאום תכנוני מול גורמם מקצועיים
- התכנית כוללת בניית דיור מוגן, ומגרש מגורים (שבו 140 יח"ד)



סמטוס התוכנית: טרם עברה תנאי סף, מס' תב"ע חלה: 3/02/101/62

שטח התכנית: 46.049 דונם

מס' יח"ד קיימות(לפינוי): 192

תוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: 864

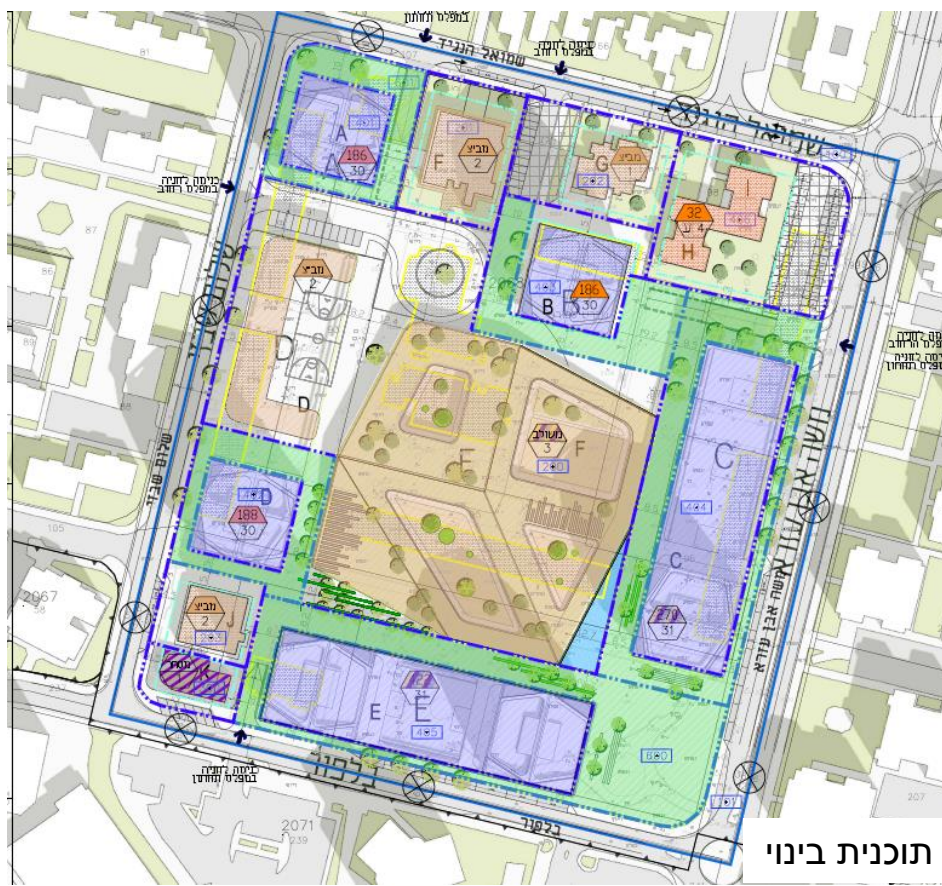
סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : 1,056 יח"ד

כתובת: התכנית ממוקמת בחלקו הצפון- מערבי של רובע ה', תחומה ברחוב אבן עזרא ממזרח, שמואל הנגיד מצפון, שבזי ממערב ורח' בלפור מדרום. בסמוך לקניון לב אשדוד.

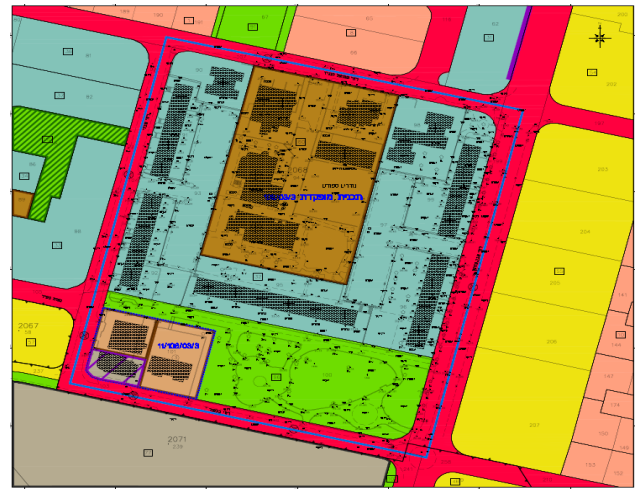
מטרת התוכנית: מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית של שכונת מגורים הממוקמת בחלקו הצפון- מערבי של רובע ה' באשדוד, תחומה ברחוב משה אבן עזרא מזרח, שמואל הנגיד מצפון, שבזי ממערב ורחוב בלפור מדרום.

3

רובע ה'-פיוני בינוי שז"ר אבן עזרא בלפור.



תוכנית בינוי



מצב מאושר



מצב מוצע

3

חזית צפון עקרונית קנין 10000



רובע ה'-פינוי בינוי שז"ר אבן עזרא בלפור.

התחדשות אזור תעשייה כבדה

אזור התעשייה הכבדה אשדוד איתורו ב"תפר" שבין נחל לכיש, שטחי הנמל הדרומיים וצפונית למוקדי המסחר בין דרך ז'בוטינסקי ובן גוריון ורובעים א' וב'.

במהלך העשור האחרון חלים באזור שינויים שמקורם בשינוי הצרכים ברמה העירונית ובכלכלה ברמה האזורית והארצית. השינויים באים לידי ביטוי באישורן של תכניות נקודתיות המוגשות ביוזמה פרטית ובמתן אישורים לשימושים חורגים. לאורך הזמן נוצר קונפליקט בין השימושים הקיימים ובין היוזמות החדשות. הקונפליקט בא לידי ביטוי בממשק בין הפעילות הקיימת, כפי שהוגדרה בתחילת פיתוח המתחם ובין השימושים החדשים ובכלל זה: מסחר, תעסוקה, שימושים מעורבים, בתי קפה, מסעדות, מועדונים וכד'.

מטרת התכנית המוגשת לגבש ולעגן תכנון למתחם בשיתוף ובהתאמה ליעדי תכנית המתאר הכוללנית המתגבשת בימים אלו, התאמה לצרכים הכלל עירוניים והאזוריים ובהתאמה לכלל הצרכים העתידיים.

עריית אשדוד פרסמה בחודשים אחרונים תכנית הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק על הכנת תכנית בשטח הנ"ל.

שטח המתחם כ- 1,880 ד'

חידוש המתחם ע"י חלוקה למתחמים בהם יוגדרו יעודים, שימושים, נפחי בנייה, מדיניות תכנון עירונית לרבות עידוד שיקום, שיפוץ/הריסת מבנים ישנים והקמת מבנים חדשים במקום. קביעת תנאים לסילוק מטרדים וגורמים מזהמים והפיכת אזור מזהם ל"אזור נקי", קביעת הנחיות בינוי



סקירה ע"פ תעודת זהות

תוכניות נוספות



מצב מוצע

מס' תב"ע מתוכננת-603-0425736

סמטוס התוכנית: טרם עברה תנאי סף.

מס' תב"ע חלה: 75/102/03/3

שטח התכנית: 21.914 דונם

מס' יח"ד קיימות(לפינוי): 240

תוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: 850

סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : 1090 יח"ד

כתובת: בפינת הרחובות שבי ציון ושדרות הרצל ברובע א'-רח' אח"י אילת.

מטרות התוכנית: התכנית מציעה התחדשות עירונית בשיטת פינוי בינוי בשלושה שלבים בקרן הרחובות שבי ציון ושדרות הרצל ברובע א' באשדוד. התכנית כוללת פינוי 240 יחידות דיור קיימות בכ-12 מבני מגורים בני 3-4 קומות מטיפוס רכבת ובניין H ובינוי 1090 יחידות דיור חדשות ב-6 מגדלי מגורים רבי קומות חדישים, שטחי מסחר בקומת הקרקע לאורך שדרות הרצל ושטחי ציבור למטרות גני ילדים בקומת הקרקע לרחוב אח"י אילת.

כמו כן התכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש למגרש שב"צ בחלקו הדרומי של רחוב אח"י אילת, פינוי שתי כיתות גן קיימות ובינוי אשכול גנים חדיש ומעוצב בו 6 כיתות גן חדשות. לאחר האיחוד והחלוקה שהתכנית מציעה, השטחים הציבוריים- דרכים שצפים ושב"צים יועברו לבעלות עיריית אשדוד. התכנית הינה חלק ממדיניות כוללת של עיריית אשדוד, הקובעת פיתוח עירוני סביב מוקדי תחבורה ציבורית והפיכת רחוב הרצל מעורק תחבורה לרחוב עירוני איכותי כולל מבני מגורים וחזית מסחרית.

חידוש המרקם העירוני לאורך שדרות הרצל ברובע א' שבכניסה הצפונית לעיר, בפינת רחוב שבי ציון תוך קביעת זכויות והוראות בניה עבור 1090 יחידות דיור, שטחים למטרות ציבור לגני ילדים לאורך רחוב אח"י אילת וקביעת יעוד של חזית מסחרית לאורך שדרות הרצל במסגרת הליך של פינוי בינוי.

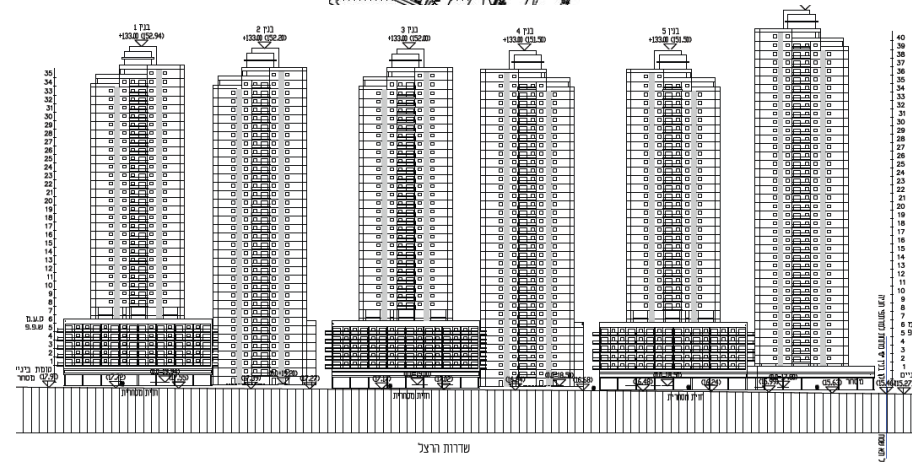
1 רובע א'- פינוי בינוי הרצל אח"י אילת



תוכנית בינוי



מצב מאושר



רובע א'- פינוי בינוי הרצל אח"י אילת

1

* כל הנתונים הינם להמחשה בלבד, ביום העיון יוצגו מסמכי התוכנית המקוריים.

מס' תב"ע מתוכננת-603-0391219

סטטוס התוכנית: טרם עברה תנאי סף.

מס' תב"ע חלה: 27/102/03/3

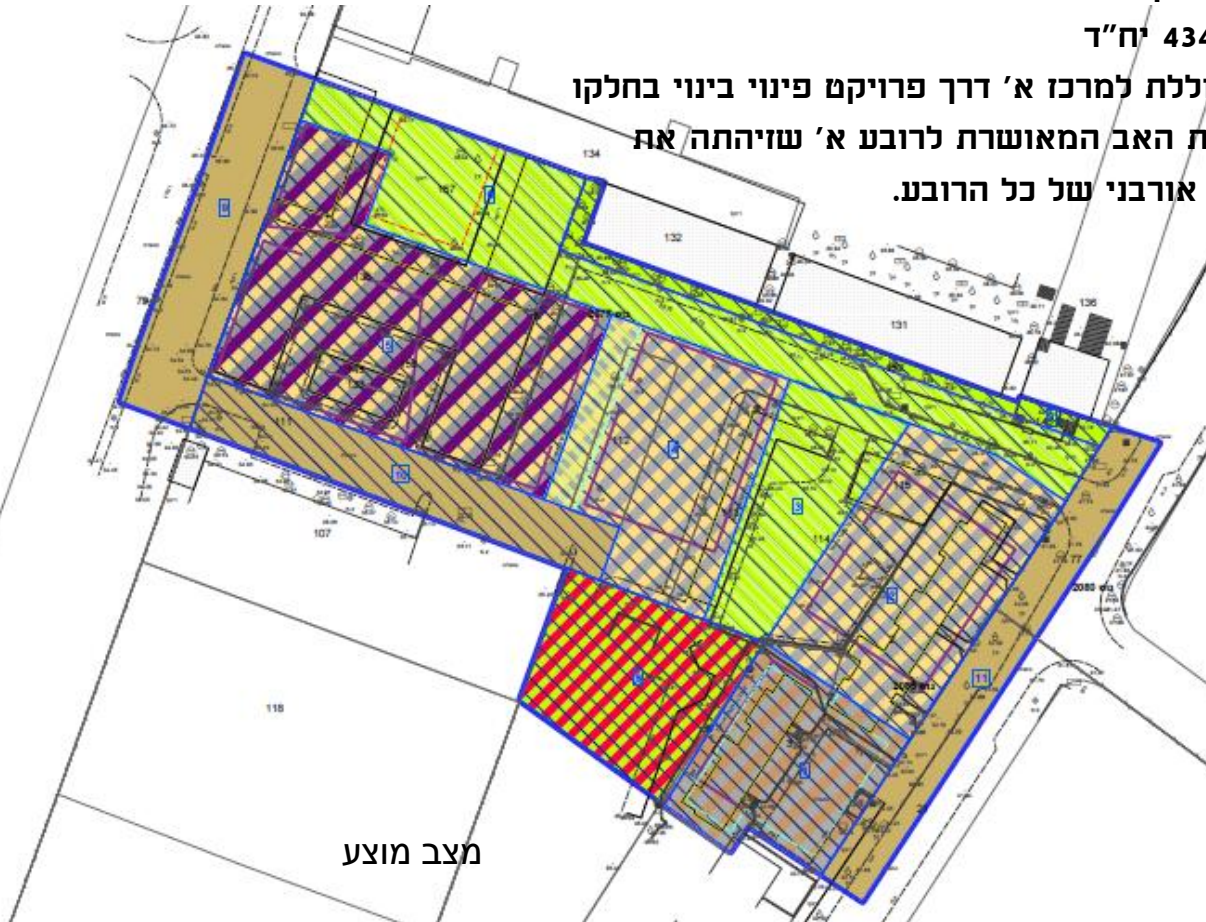
שטח התכנית: 13.836 דונם

מס' יח"ד קיימות(לפינוי): 30

תוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: 404+50 יח"ד מוגן

סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת : 434+50 יח"ד

מטרות התוכנית: התוכנית מציעה התחדשות כוללת למרכז א' דרך פרויקט פינוי בינוי בחלקו הדרומי של המתחם ובהתאמה להמלצות תוכנית האב המאושרת לרובע א' שזיהתה את חידוש המרכז כפרויקט מפתח והתנעה לחידוש אורבני של כל הרובע.



מצב מוצע

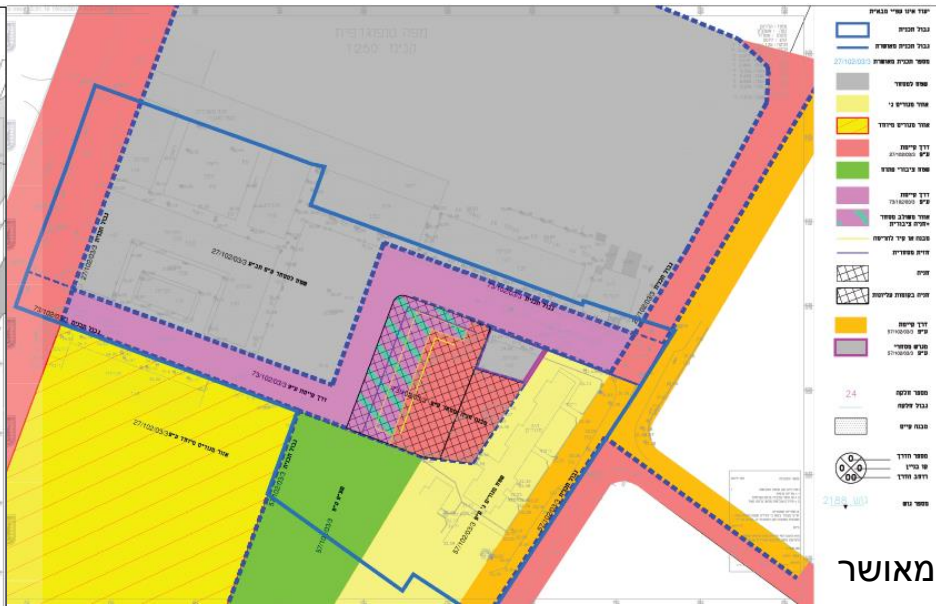
רובע א'-מרכז הרובע-שימור והתחדשות המרכז המסחרי. 3

*כל הנתונים הינם להמחשה בלבד, ביום העיון יוצגו מסמכי התוכנית המקוריים.

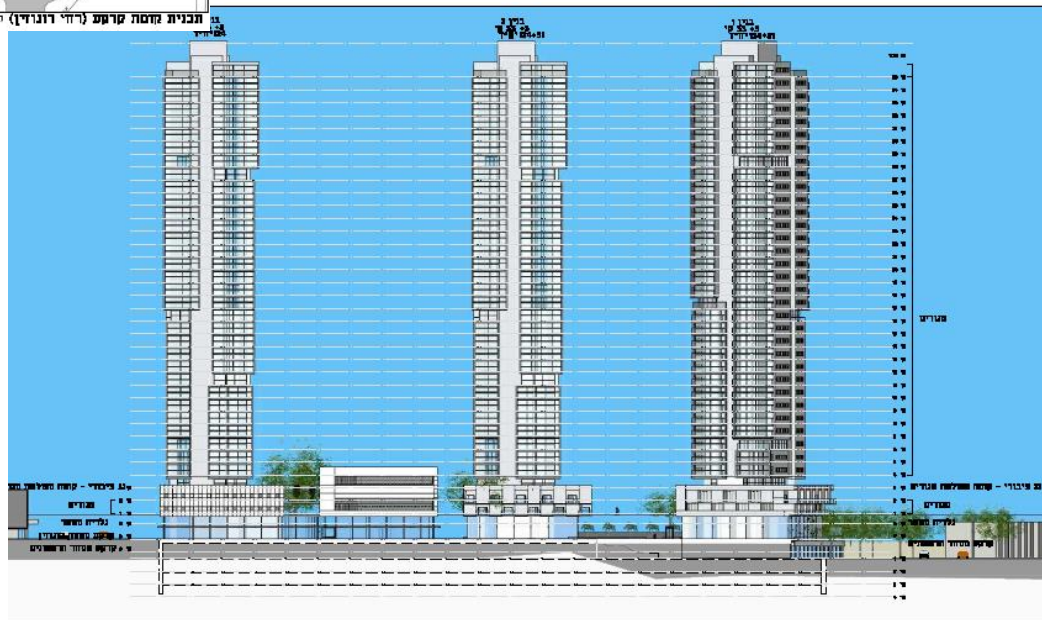




תוכנית בינוי



מצב מאושר



חזית דרומית - רחוב המסחר ק.מ 500 : 1

רובע א'-מרכז הרובע-שימור והתחדשות המרכז המסחרי.

3

*כל הנתונים הינם להמחשה בלבד, ביום העיון יוצגו מסמכי התוכנית המקוריים.



מס' תב"ע מתוכנת-אין מסמכים לעיון
סטטוס התוכנית: טרם הוגשה תוכנית.

- מס' תב"ע חלה: 101/02/3
שטח התכנית: -

מס' יח"ד קיימות(לפינוי): -

חוספת יח"ד מבוקשות בתב"ע: -

סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית המבוקשת: -

כתובת: רחוב הורדים, הגובל עם רח' הראשונים ושבי ציון
מטרות התוכנית ועיקריה:

שימור הקליפורניות ופינוי בינוי מבנה מסחר ומשרדים.

רובע א'-שימור הקליפורניות ופינוי בינוי מבנה מסחר ומשרדים.

שכבת "פרויקטים להתחדשות עירונית" תורכב מארבע תתי שכבות:

1. תוכניות מאושרות - יוצגו ייעודי הקרקע ומס' התוכנית.
2. תוכניות בתהליכים - השכבה תוצג כקו כחול בלבד עם תווית של מס' התוכנית.
3. התחדשות עירונית - יוצג תיחום של חלקות מלאות(ללא חלקי חלקות).
התיחום יהיה בצבע צהוב או ירוק על פי ההחלטה של צוות **GO NO**
GO . תופיע תווית של תאריך הדיון.
4. תמ"א 38 - שכבה נקודתית עם סימבולוגיה לפי סטטוס היתר.

מתווה להתחדשות עירונית





סיוע בקידום תכנון תכניות
למתחמי התחדשות
עירונית

- תכניות מאושרות
ובהכנה לכל אחד
מהרובעים.

- נדרש קידום תכנון
מפורט במספר
מתחמים.

מתווה להתחדשות עירונית



פיתוח תשתיות המשרתות את המתחמים החדשים והשכונות הוותיקות, כפי שימופּו:

- בנספח תשתיות העל
- תכנית ישן מול חדש



סיוע בקידום תכנון תכניות למתחמי התחדשות עירונית

- תכניות מאושרות ובהכנה לכל אחד מהרובעים.
- נדרש קידום תכנון מפורט במספר מתחמים

מתווה להתחדשות עירונית



מסלולי שיווק אשר
יכללו דיור בר השגה
ודיור להשכרה.
- 50% לבני המקום



פיתוח תשתיות המשרתות את
המתחמים החדשים
והשכונות הוותיקות, כפי
שימופן:

- בנספח תשתיות העל
- תכנית ישן מול חדש



סיוע בקידום תכנון תכניות
למתחמי התחדשות
עירונית

- תכניות מאושרות
ובהכנה לכל אחד
מהרובעים.
- נדרש קידום תכנון
מפורט במספר
מתחמים



שיווק

מתווה להתחדשות עירונית



מסלולי שיווק אשר
יכללו דיור בר השגה
ודיור להשכרה.
- 50% לבני המקום



פיתוח תשתיות המשרתות את
המתחמים החדשים
והשכונות הוותיקות, כפי
שימופו:

- בנספח תשתיות העל
- תכנית ישן מול חדש



סיוע בקידום תכנון תכניות
למתחמי התחדשות
עירונית

- תכניות מאושרות
ובהכנה לכל אחד
מהרובעים.
- נדרש קידום תכנון
מפורט במספר
מתחמים



שדרוג פיזי של הבינוי
בשכונות הוותיקות:
- מוסדות ציבור
- מרכזי מסחר רובעיים
- חניה ציבורית

מתווה להתחדשות עירונית



מסלולי שיווק אשר
יכללו דיור בר השגה
ודיור להשכרה.
- 50% לבני המקום



פיתוח תשתיות המשרתות את
המתחמים החדשים
והשכונות הוותיקות, כפי
שימופו:

- בנספח תשתיות העל
- תכנית ישן מול חדש



סיוע בקידום תכנון תכניות
למתחמי התחדשות
עירונית

- תכניות מאושרות
ובהכנה לכל אחד
מהרובעים.
- נדרש קידום תכנון
מפורט במספר
מתחמים



פעילות קהילתית:
- מנהלת התחדשות
עירונית קשר מול
התושבים
- קרן לסבסוד פערי
ארנונה לשנים
הראשונות
- מקור לסבסוד דמי
ניהול - קרן תחזוקה



שדרוג פיזי של הבינוי
בשכונות הוותיקות:
- מוסדות ציבור
- מרכזי מסחר רובעיים
- חניה ציבורית



מסלולי שיווק אשר
יכללו דיור בר השגה
ודיור להשכרה.
- 50% לבני המקום



פיתוח תשתיות המשרתות את
המתחמים החדשים
והשכונות הוותיקות, כפי
שימופן:

- בנספח תשתיות העל
- תכנית ישן מול חדש



סיוע בקידום תכנון תכניות
למתחמי התחדשות
עירונית

- תכניות מאושרות
ובהכנה לכל אחד
מהרובעים.
- נדרש קידום תכנון
מפורט במספר
מתחמים



שיפור המאזן התקציבי
באמצעות:
- הקצאת קרקע
משלימה מעבר ל
10%

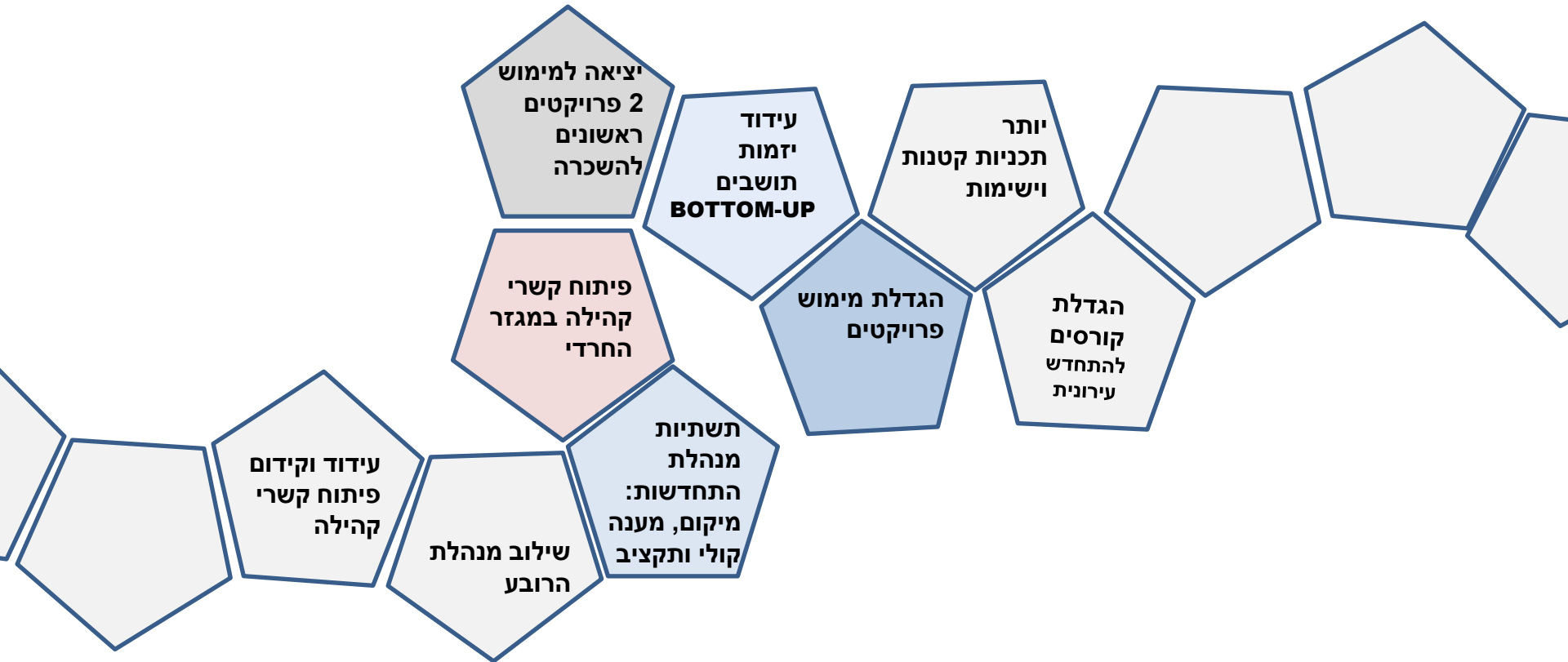


פעילות קהילתית:
- מנהלת התחדשות
עירונית קשר מול
התושבים
- קרן לסבסוד פערי
ארנונה לשנים
הראשונות
- מקור לסבסוד דמי
ניהול - קרן תחזוקה



שדרוג פיזי של הבינוי
בשכונות הוותיקות:
- מוסדות ציבור
- מרכזי מסחר רובעיים
- חניה ציבורית

כיוונים חדשים ל 2018/2019





..... אנחנו דוקא בעד...ונחמדים.

סוף.....