

התחדשות עירונית עם תקרת זכוכית

קידום תהליכי התחדשות עירונית

בדרום אור יהודה בצילו של נתב"ג

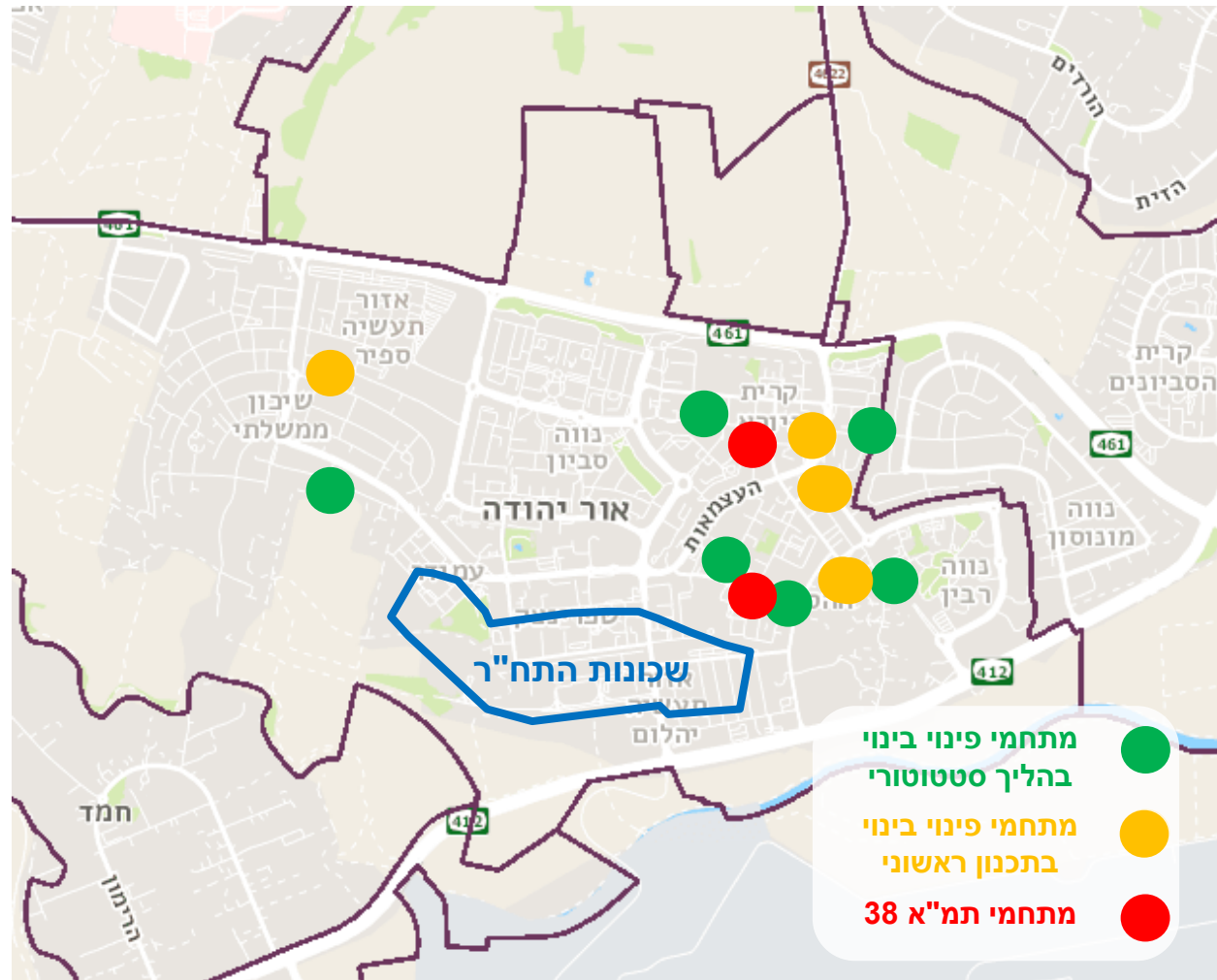
יואב דן

מינהלת ההתחדשות העירונית אור יהודה

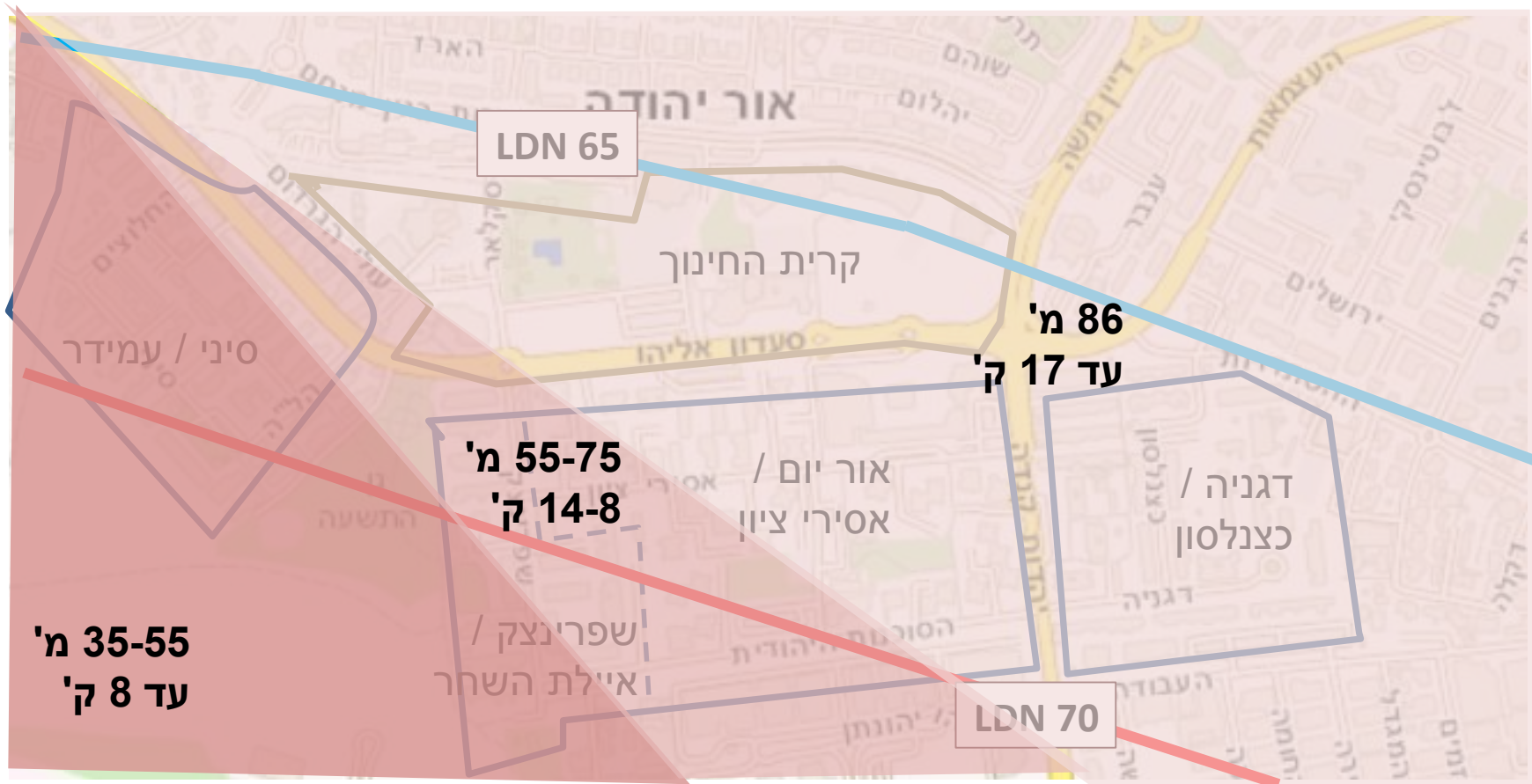
כנס איגוד המתכננים

ירושלים 15 מרץ 2018

התחדשות עירונית באור יהודה



שכונות התח"ר - מגבלות בניה מנתב"ג



LDN = מפלס רעש יום ולילה ממצע ✓

LDN 65,70 = לא תאושר תכנית מפורטת ובה תכנון מחודש לייעוד מאושר מקבוצה א' (מגורים, מוסדות חינוך), אלא בתנאי של שמירה על ההיקף הקיים של שטחים עיקריים. ✓

התפתחות השיכונים בדרום אור יהודה

1. עולי לוב וטורקיה מגיעים ב-1949 ומתמקמים בחורבות סקיה וכפר ענא,

2. מוקמות מעברות לעולי עיראק בשנת 1951

3. החל מאמצע שנות ה-50, לאחר שאור יהודה הוכרזה ישוב קבע, מקימה המדינה מקבצי שיכונים לאורך כביש

הטבעת העירוני, ובכלל זה שכונות דרום העיר, והמעברות מתפנות

4. בשנות ה-70 נבנות שכונות חדשות במזרח העיר (קרית גיורא) ובדרומה (אור יום) המשמשות לקליטת עולים

מבוכרה וגרוזיה

5. החל משנות ה-80, דירות השיכון מורחבות במסגרת שיקום שכונות. משנות ה-90, רוב הדירות עוברות

מבעלות ציבורית לפרטית

6. ב-1997 מאושרת תמא 4/2 ויוצרת קיפאון סטטוטורי על שכונות דרום העיר

7. כיום בשכונות אלו כ-2100 יחד בכ-100 מבנים, מחציתם שיכוני רכבת

	סוג מבנה	מס' מבנים	מס' יח"ד	ממוצע יח"ד למבנה
1	רכבת / טוריים 3-5 כניסות	50	1262	25
2	מבנה H על עמודים (בודד/מחובר)	21	504	24
3	מבנה גבוה	6	184	31
4	דו קומתי ("גן - גג")	21	168	8
	סה"כ	98	2118	

דרום אור-יהודה - תחום הרעש (תח"ר)



רח' כצנלסון פינת דגניה

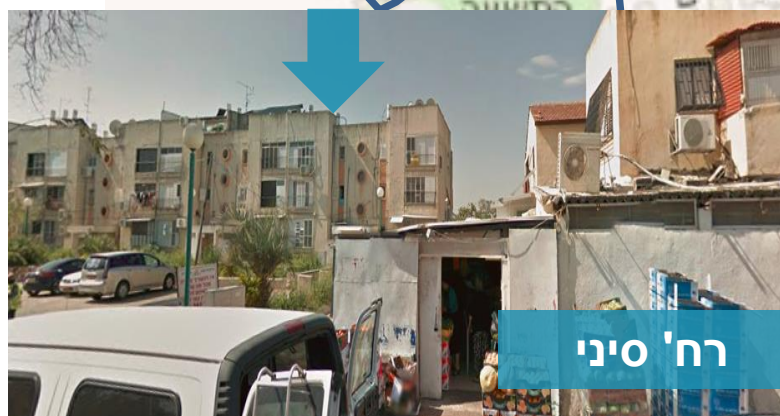
דרום אור-יהודה - תחום הרעש (תח"ר)



דרום אור-יהודה - תחום הרעש (תח"ר)



דרום אור-יהודה - תחום הרעש (תח"ר)



נכון לאפשר תוספת
מגורים באזור מוכה-רעש?



1

מתקיימת קהילה שראוי
לשמור עליה?

26/02/2018 13:00

2

בשבוע שעבר חגגו 14 תושבי העיר משכונת סחל"ב
(סיני, חלוצים, ל"ה, בן פורת) את סיום קורס
הפעילים הקהילתיים שעברו במסגרת הכשרה של

ניתן להבטיח התחדשות עירונית
פיזית לכל המתחם?

3

תכנית מס' תמל/ 1086

התחדשות עירונית קרית משה, רחובות



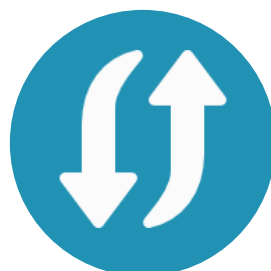
אסטרטגיית
התחדשות עירונית
בשכונות התח"ר
?

סל כלים להתחדשות עירונית בשכונות התח"ר



שיפוץ מבנים

עירייה / חברה
כלכלית



ניוד זכויות
מכוח תמ"א 38

ועדה מקומית



הסבה לתעסוקה
באמצעות
קרקע משלימה

רמ"י



פינוי בינוי
(הקלה מתמ"א 4 / 2)

רגולטור מעורב רת"א; הועדה למר"מ

סבסוד / סיוע כספי

סעיף 20א' לתמ"א 38

תב"ע על בסיס
החלטת מינהל 1509

תב"ע לפינוי בינוי
במתחם

מכשיר / אמצעי

מתן הלוואה בתנאים נוחים
לתושבים לשיפוץ וחיזוק
המבנה (מיקוד מאמץ עכו);
ניהול הביצוע (עזרה
ובצרון)

התניית מתן
זכויות בניה
במתחמים חדשים
כנגד חיזוק מבנה
קיים בתח"ר ללא
תוספת קומות

ניוד זכויות לצפון
העיר;
שינוי ייעוד במתחם
לתעסוקה

מתן אפשרות
לבניית יח"ד
חדשות במתחם

מהות

פתרון קצר טווח לתשתיות
ירודות

מכשיר נקודתי
ללא פתרון כולל;
תלות ביזם פרטי

משך התהליך; היתכנות
כלכלית; התנגדות
תושבים למעבר; עודפי
היצע לתעסוקה

יח"ד נוספות באזור
הרעש; קושי
אפשרי בשיווק

סיכונים

סל הכלים על צירי הזמן, התקציב והמרחב



תודה רבה



טלפון: 03-9024004 | פקס: 03-9024224

Email: avivamcg@avivamcg.com

רחוב העבודה 27, ראש העין, 48017

www.avivamcg.com