

התחדשות עירונית בישובים הערביים

אדר' עדנה לרמן



פברואר 2019



רקע | מאפייני הבניה בישובים הערביים והצורך בהתחדשות עירונית



כפר קרע –בניה בתחום זכות הדרך



מג'ד אל כרום –רחובות צרים, חניה לא מוסדרת

- **מרחב ציבורי פתוח לא מתפקד - חוסר**
במדרכות, גיבון ונטיעות עצים, חוסר
בפתרונות ראויים להולכי רגל ולאופניים
- **רמת תשתיות נמוכה - חוסר בתשתיות**
הנדסיות בסיסיות – חיבורי חשמל,
ביוב, מים וניקוז
- **מערכות דרכים לקויות ביותר - פלישות**
לזכות דרך וחוסר אפשרות לתנועה
ובמיוחד לתח"צ
- **חניה - חוסר פתרונות לחניה, ניצול כל**
חלקה פנויה לחניה בלתי מוסדרת





מג'ד אל כרום – איכות בינוי ירודה



בענה – צפיפות מגורים נמוכה

- **בניה היסטורית שאינה תואמת צרכים עכשוויים**, איכות בינוי ירודה, תוספות רבות חזות ירודה, צפיפות לנפש גבוהה במבנים ותיקים במיוחד, לעומת רווחה גבוהה בפריפריה של הישובים
- **צפיפות נתפסת גבוהה – צפיפות מגורים בפועל - נמוכה**
- **היעדר שוק נדל"ן - חוסר מוטיבציה לסחר בקרקע ובמבנים** עקב מבנה משפחתי השומר קרקע לדורות הבאים

- שימושים מטרדיים – מפעלים ועסקים הגורמים למטרדי רעש, מטרדי אבק וזיהום אויר המשולבים במרקמי מגורים המהווים פגיעה אנושה באיכות חיים
- חניית רכב כבד במרקם הבנוי



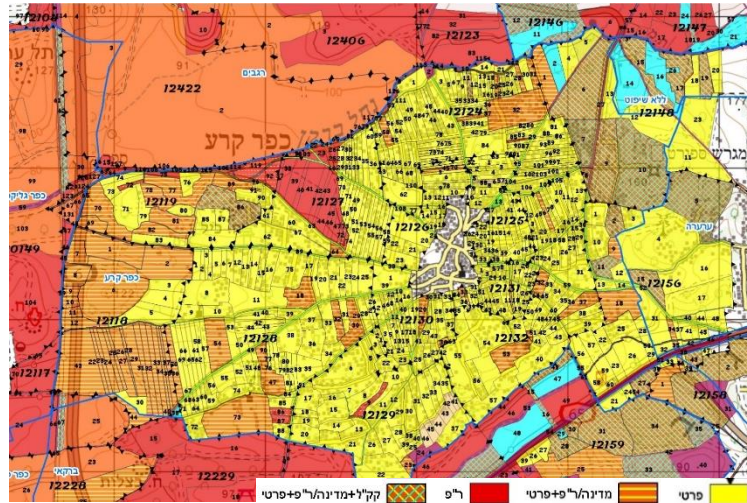
כפר קרע – חומרים מסוכנים באזור המגורים



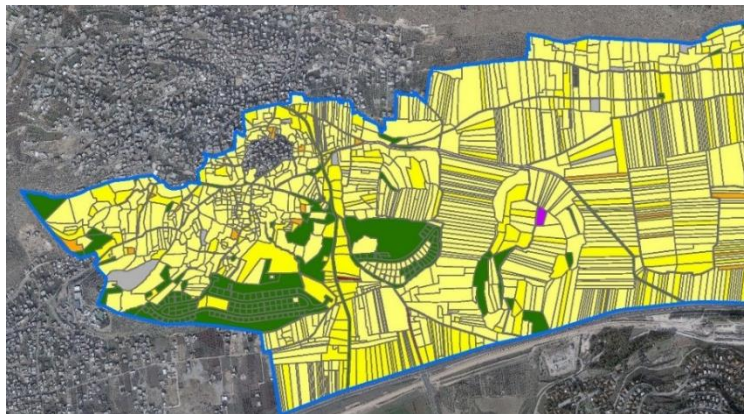
בענה – מפעל אבן בקרבת גן ילדים



דיר אל אסד – מוסך במבנה מגורים



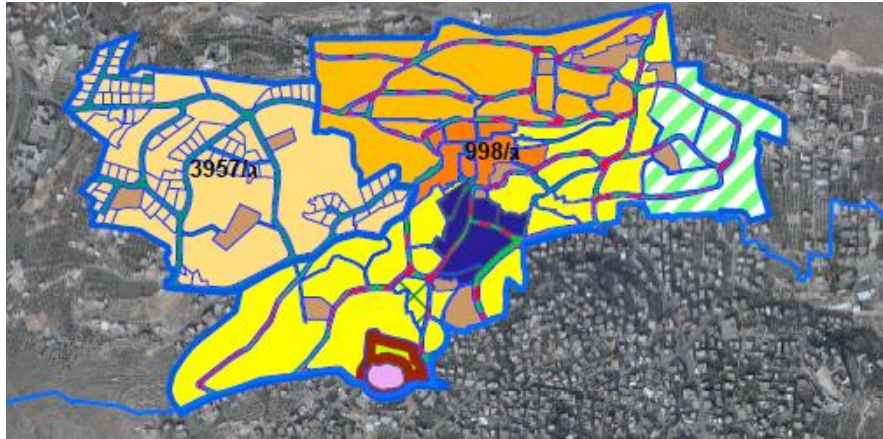
כפר קרע: מפת בעלויות



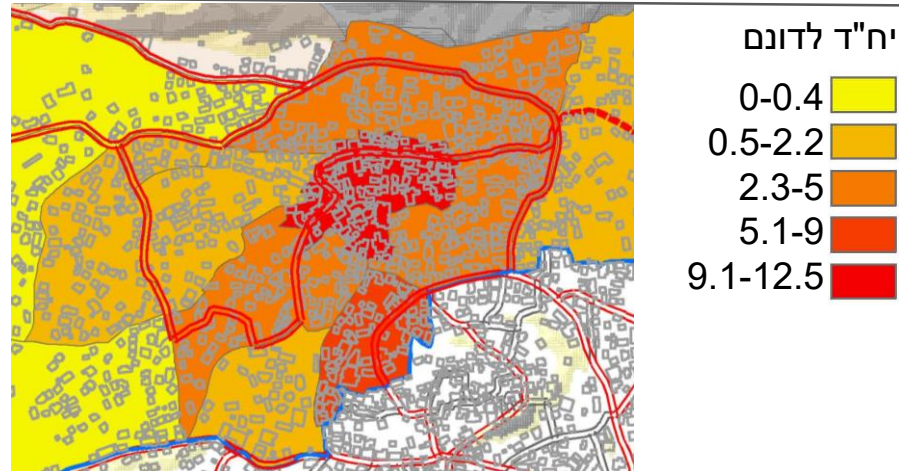
בענה: מפת בעלויות
פרטי מ"מ+אחרים מדינה

- **חלקות היסטוריות** המבוססות על חלקות חקלאיות שעברו חלוקות משניות רבות ואינן מאפשרות תכנון רציונאלי
- **ריבוי קרקעות בבעלות פרטיות ומעט קרקעות בבעלות ציבורית**
- **מבנה הישובים ומערך הדרכים הפנימי מוכתב עפ"י הבעלויות ההיסטוריות**
- **מבנה הבעלויות מייצר קונפליקט בהסדרת הישובים והקצאת קרקע לצרכי ציבור והפקעות לצרכי תשתיות**
- **בניה היסטורית ללא חלוקה ובבעלויות משותפות**





דיר אל אסד: תכנית מתאר ג/6778 קובעת 10-12 יח"ד לדונם | מימוש בפועל (ללא גרעין הישוב) כ-40%

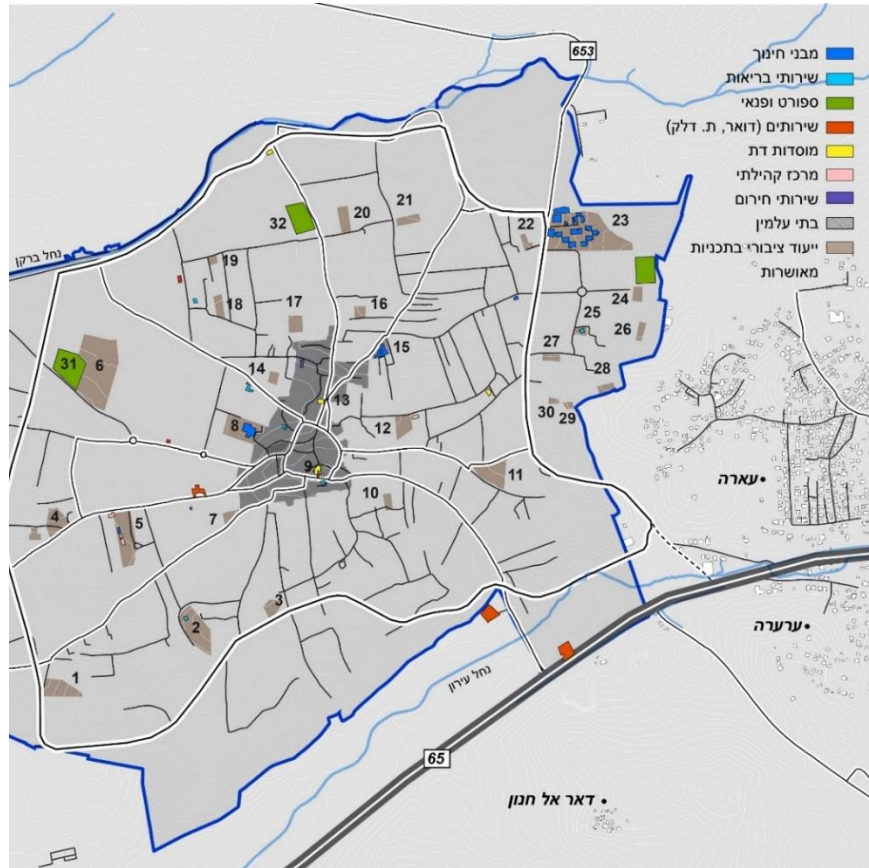


באזורים הותיקים – מימוש זכויות חלקי וסיכויי מימוש נמוכים בשל אופי הבינוי

- **תכניות מאושרות מקנות זכויות בניה גבוהות** אשר אינן ממומשות בפועל
- **אופי הבניה הרווח אינו מאפשר את הגדלה משמעותית של היקף יחידות הדיור על בסיס הבינוי הקיים**
- **תוספת זכויות בניה במסגרת התחדשות עירונית אינה מהווה תמריץ להתחדשות**
- **תכנון סטטוטורי קודם העניק ריבוי זכויות בניה ללא פתרונות מתאימים לתשתיות ולצרכי ציבור**



רקע | מאפייני הבניה בישובים הערביים והצורך בהתחדשות עירונית



כפר קרע: שטחים פתוחים ופונקציות עירוניות

- מחסור בשטחים למוסדות ציבור

ובמיוחד חינוך

- שטחים המיועדים בתכניות לצרכי

ציבור שלא הוסדרו ונבנו בפועל בבניה

למגורים

- מבני ציבור ובמיוחד חינוך אינם

תואמים סטנדרטים מוסכמים הן

בשטחי קרקע והן בשטחי בניה

- מחסור בשטחים למוסדות חינוך

גדולים - על יסודיים לשירות

האוכלוסייה הקיימת והעתיידית

- במרבית המקרים **הישובים אינם**

- עומדים בתנאי סף למסלולי**

- התחדשות עירונית במימון משרד**

- השיכון:**

- **תמ"א 38:** לא ניתן לקדם תמ"א 38

- במבנים חד ודו משפחתיים ו/או

- במרקמים צמודי קרקע

- **פינוי-בינוי:** אינם עומדים בדרישה

- למינימום 12 יחידות דיור נכנסות



קידום התחדשות עירונית בישובים ערביים | היבטים ציבוריים

- יצירת אמן
- גיוס שותפים מתוך האוכלוסייה המקומית בתהליך ההתחדשות העירונית
- שיתוף הציבור בהליך התכנוני ובקבלת ההחלטות
- בניית תהליך רב שלבי על מנת לקדם אמן ולהראות תוצאות בשטח

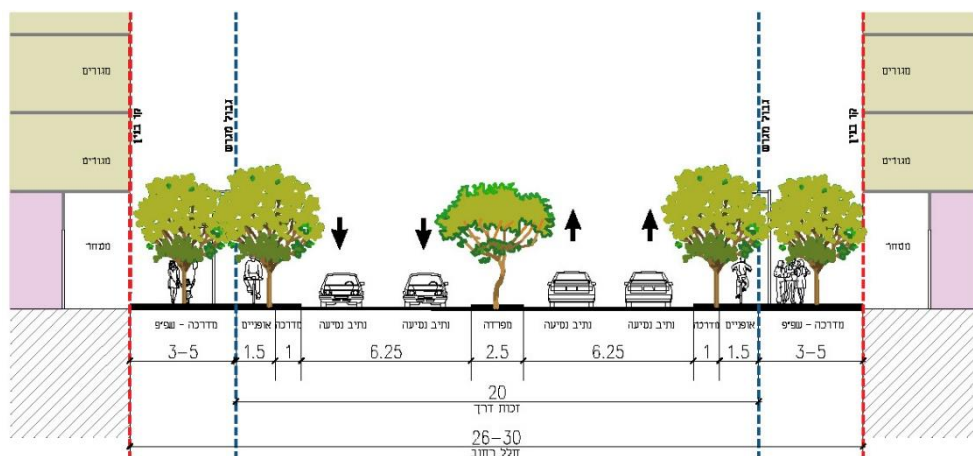


- **תמרוץ השקעה ציבורית** במקטעים נבחרים ובמתחמים בעלי ערך אשר יכולים לתרום להעלאת המודעות הציבורית של האוכלוסיה המקומית
- **הוספת ערך כלכלי וציבורי לאזורי הפיתוח הנבחרים** במגמה שיקרין על אזורים סמוכים, תמיכה **בעסקים ויוזמות מקומיות** בקנה מידה זעיר



כפר קרע:
הצעה לפיתוח
גרעין הישוב
ההיסטורי

- **הסתמכות על מערך הרחובות הקיים - הסדרת מדרכות וחניה, שתילת צמחייה ועצים נותני צל, הסדרת שילוט, תאורה, ריהוט רחוב ופיתוח חזית פעילה ואטרקטיבית**
- **החזרת זכות הדרך לציבור - סילוק מפגעים, תוספות בניה וחסימות**
- **במידת האפשר הרחבה של הרחוב ע"י תוספת שטח פרטי פתוח או ע"י זיקת הנאה במגרשים גובלים ברחובות ראשיים**



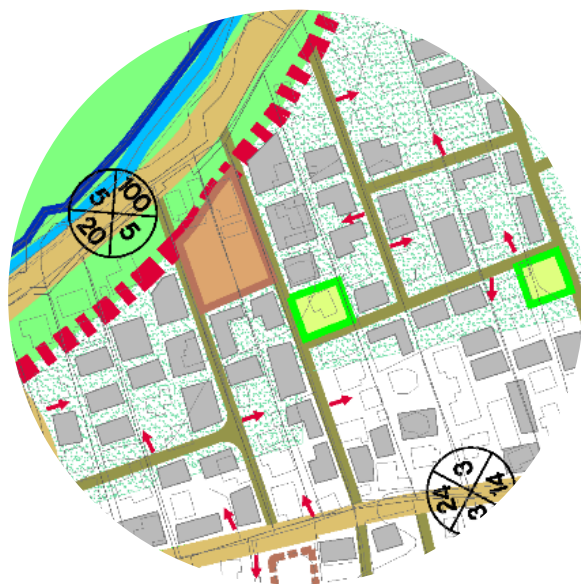
כפר קרע: הצעה לפיתוח הרחוב הראשי – ח'אלד בן אל
ואליד - חתך עקרוני



כפר קרע: הצעה לפיתוח הרחוב הראשי –
ח'אלד בן אל ואליד

קידום התחדשות עירונית בישובים ערביים | פיתוח המרחב הציבורי

- קידום והשקעה במרחב הציבורי
- פיתוח מוקדים נבחרים - כיכרות, מוקדים ומבנים היסטוריים לשימור
- איתור שטחים והקמת גינות כיס במרחב הבנוי



כפר קרע: הצעה לפיתוח שטחים ציבוריים וגינות כיס במרקם הבנוי



בענה: הצעה לפיתוח מוקד עירוני ראשי

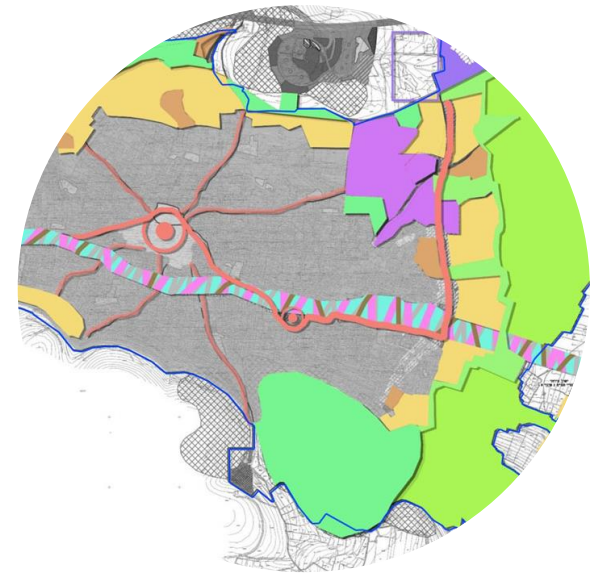


דיר אל אסד: הצעה לפיתוח כיכר המעיין ההיסטורי



- **איתור מתחמים המתאימים לשדרוג ותוספת זכויות – כמנוף לשידרוג המרחב**

הסמוך

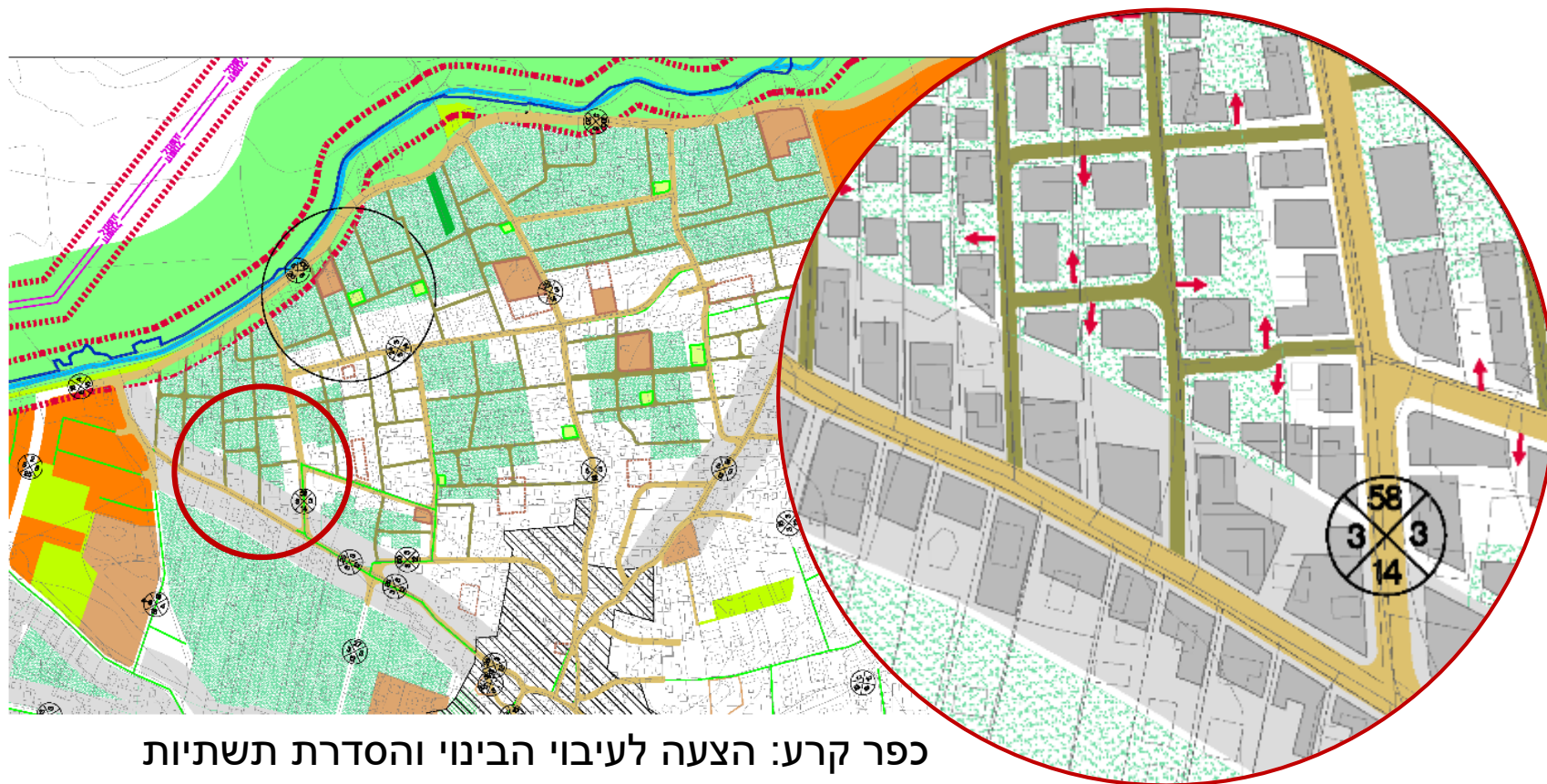


סח'נין: פיתוח הרחוב הראשי – איתור בתכנית המתאר | הדמיה | ביצוע



קידום התחדשות עירונית בישובים ערביים | עיבוי המררקם הבנוי

- **עיבוי והסדרת בינוי ודרכים** בתוך השכונות על בסיס פרצלציה קיימת
- **עיבוי בינוי** ברחובות ראשיים



קידום התחדשות עירונית בישובים ערביים | קידום פרויקטי דגל

- **קידום פרויקטי דגל – מרכזי בידור ותרבות, מרכזי ספורט אזוריים, פארקים אזוריים, מוקדים תיירותיים**



סח'נין: מרכז סביבתי

- **לזוי תכנון מסדיר ע"י מערכת התכנון** המאפשר הסדרה הדרגתית של המרקם הותיק בשתוף התושבים והרשות המקומית
- **גיבוש מנגנונים** של הקלות במיסוי, הסדרת בניה לא רשויה, הסדרת תשתיות הנדסיות
- **קידום תכנון על ידי המערכת הציבורית** - דוגמא פיילוט הרשות להתחדשות עירונית ל-5 ישובים - סכנין, טייבה, ג'סר א-זרקא, כפר קאסם וערערה





תודה על ההקשבה

