

התחדשות עירונית – עבר, הווה ועתיד בעיר

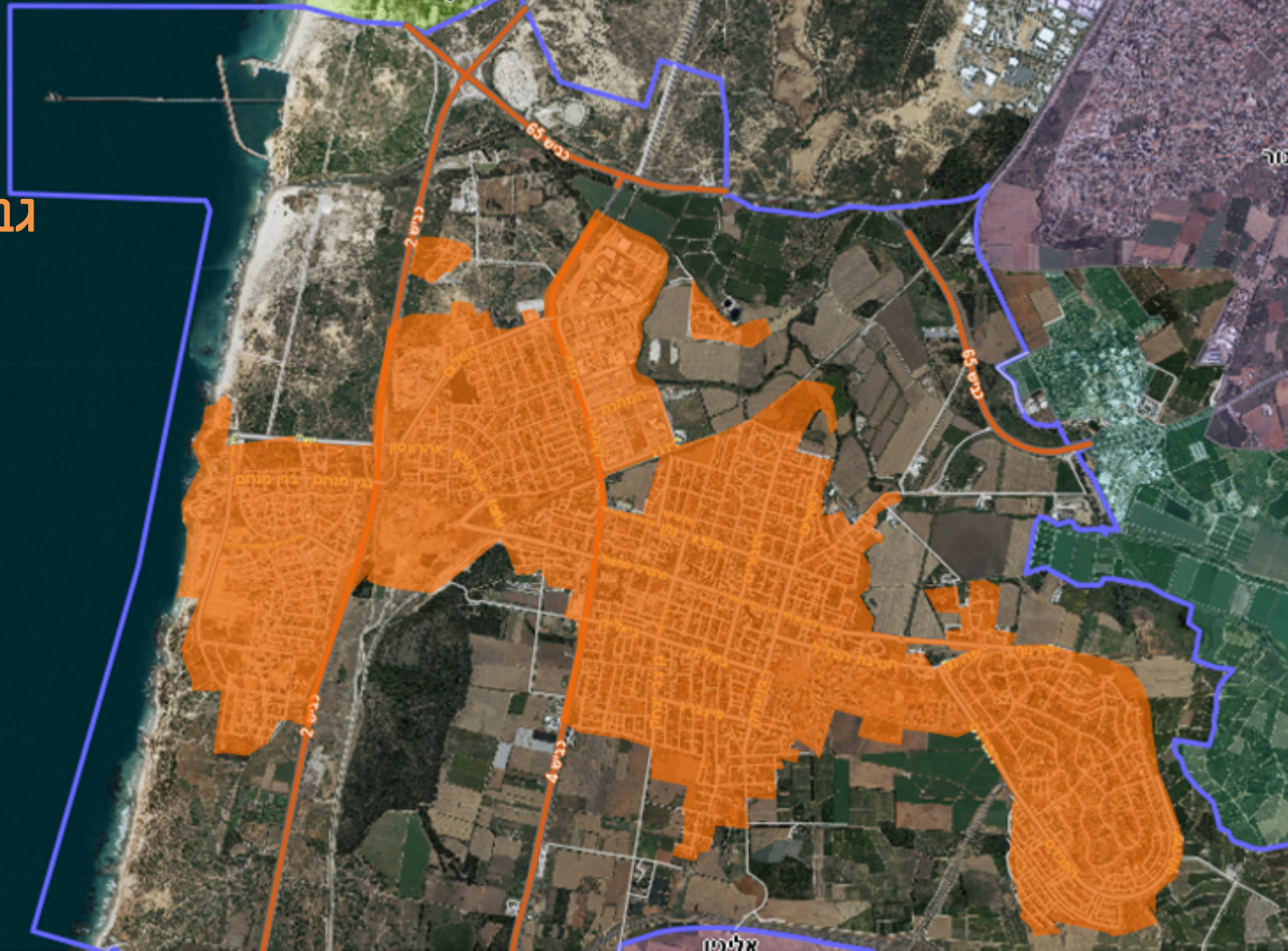


אדרי' ליטל שלף-דורי, אדריכלית העיר חדרה

29-01-2019

חדרה

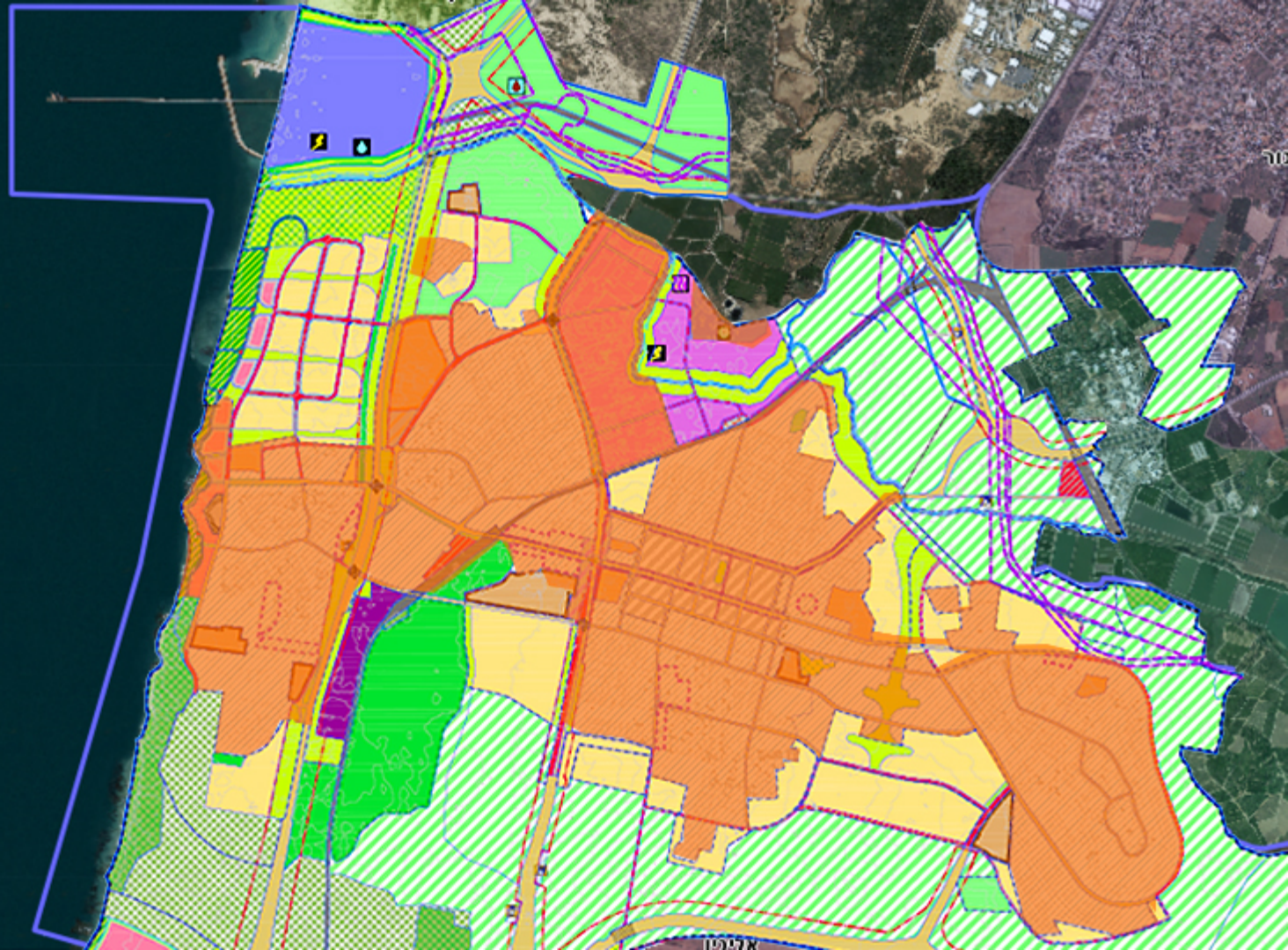
גבולות פיתוח קיים



חדרה

2020/חד

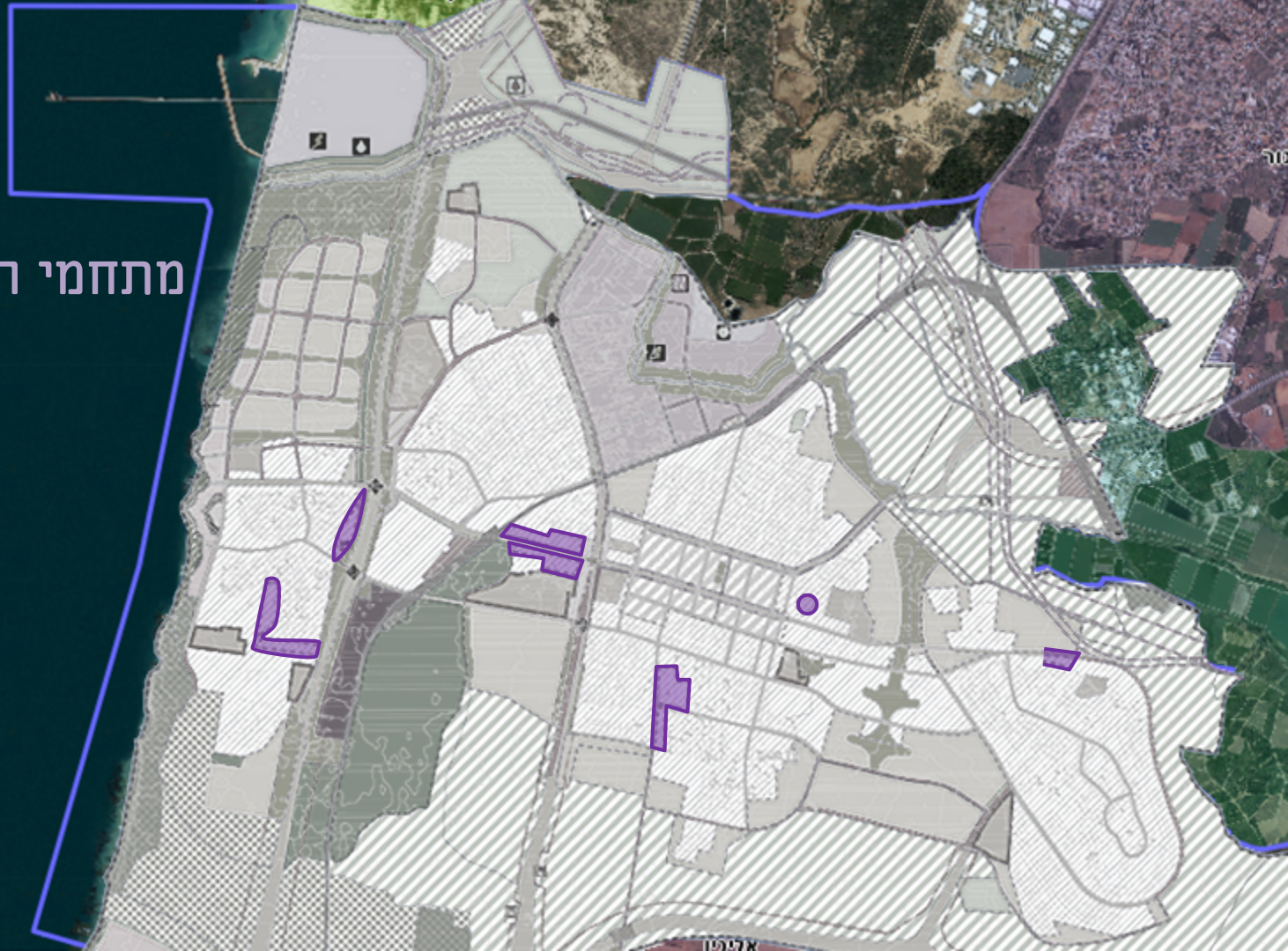
מתחמי תכנון
תכניות מאושרות



חדרה

2020/חד

מתחמי התחדשות עירונית



חדרה

2020/חד

מתחמי התחדשות עירונית

תכניות מיתאר
להתחדשות עירונית

גבעת אולגה

מרכז העיר

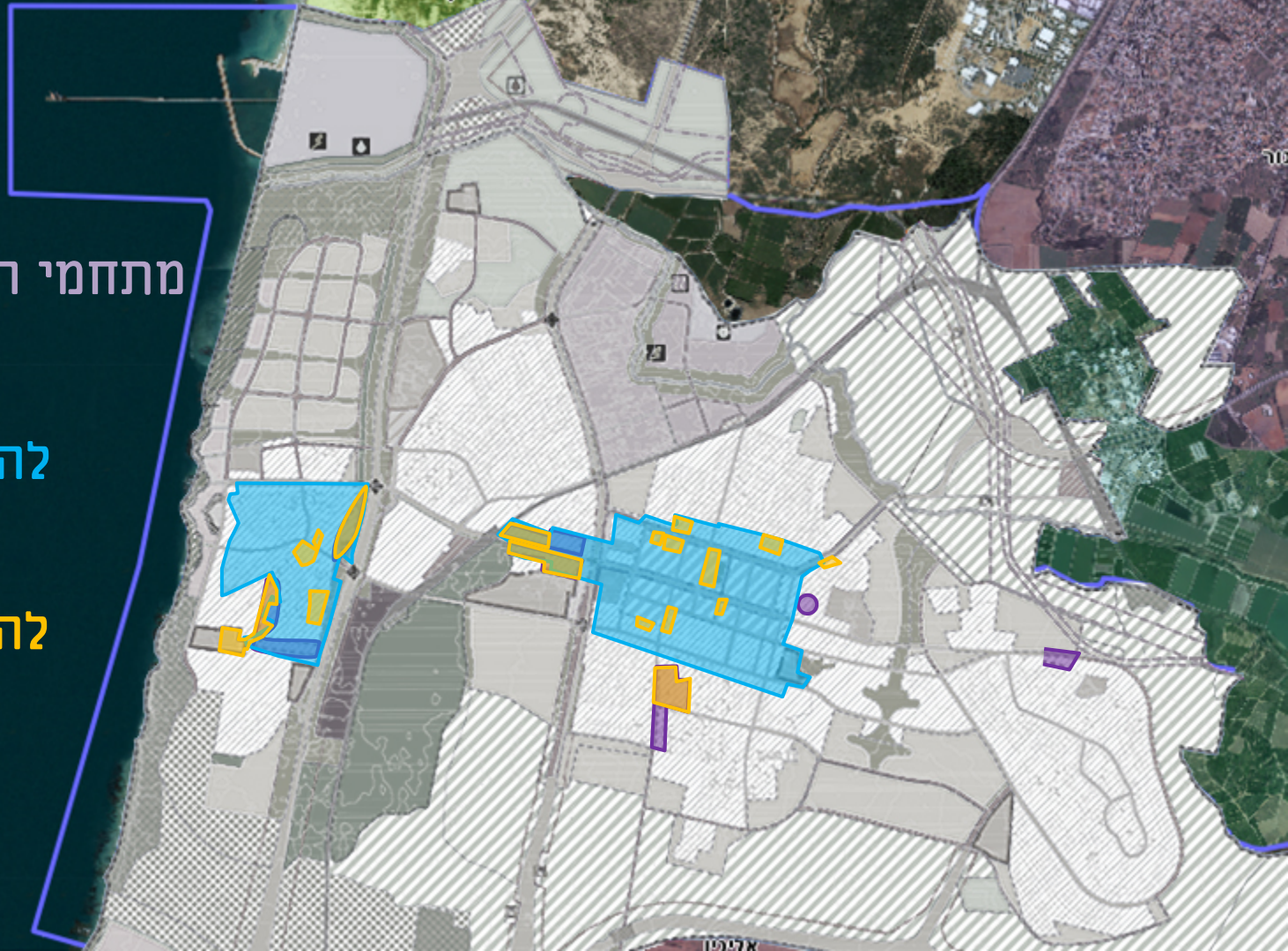
חדרה

2020/חד

מתחמי התחדשות עירונית

תכניות מיתאר
להתחדשות עירונית

תכניות מפורטות
להתחדשות עירונית



שם המתחם		מס' תכנית	שטח התכנית (דונם)	יח"ד קיימות	מסחר / תעסוקה קיים (מ"ר) עיקרי + שרות	יח"ד מוצעות	מוצע (מ"ר) עיקרי + שרות	יזם התכנית	מצב סטטוטורי
תכנית מתאר להתחדשות עירונית גבעת אולגה		302-0415141	1,338	3,460	N/A	8,120		משהב"ש, עיריית חדרה	מופקדת
אזורים		302-0494856	66	350	0	1,660	יקבע בהמשך	שחף פיתוח נדל"ן	הומלצה להפקדה במחוזית בתנאים
שיכון הצעירים		302-0452854	22.386	172	2,000	1,120	7,500	עיריית חדרה, אילן גריידי, ר.ל פרפקט הנדסה	הוועדה המקומית – לשוב ולדון
הגדוד העיברי		302-0270488	5.758	36	0	274	700	ארזים (ג.י.א) בע"מ	לקראת דיון שני במחוזית
אלי כהן - מגדלי חוף הים		302-0089250	117.648	221	2,542	1,062	4,321	משהב"ש, עיריית חדרה	מופקדת
מרכז העיר		-		7,400		14,712	תוספת של כ- 100,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	משהב"ש, עיריית חדרה	פרה-רולינג בוועדה המחוזית
ששת הימים		302-0493205	2.458	29	368	120	2,230	יניב בל	בתוקף
העלייה השניה		302-0615021	6.558	62	0	360	70	משהב"ש, עיריית חדרה	הומלצה להפקדה במחוזית בתנאים
רסקו		302-0401323	11.02	95	0	500	5,500	אתוס יורם אסידון	הומלץ להפקדה במקומית, לקראת קליטה במחוזית
בית"ר סלע		302-0400754	41.581	196	0	1,300	4,667	אתוס יורם אסידון	הומלץ להפקדה במקומית, לקראת קליטה במחוזית
גזית/יד שמואל		-	28	290	0	1,773		יובלים	תחילת תכנון
ז'בוטינסקי הלל יפה								זכריה לוי	תנאי סף למקומית
האקליפטוס		302-0610048	5	18	0	97	4,750	יניב בל	אושר להפקדה בתנאים
שיכון עובדים - ברנדס		-	29	223	0	1,732	1,460	אפי כץ חברת עינב	תחילת תכנון
שיכון פאר		-	77	394	0	2,750		גדעון אוחנה ואחרים	תחילת תכנון

חדרה

(רשימה חלקית)

תכנית המיתאר להתחדשות עירונית מרכז העיר



התחדשות עירונית חברתית

- רחובות לאנשים
- אוכלוסייה מגוונת
- תמהיל שימושים



יצירת תהליכי
התחדשות דינאמיים
וארוכי טווח



חיבור בין מזרח ומערב

- רשת ירוקה
- יער גובל
- מרכז גיאוגרפי בתוך
רצועה ירוקה



יצירת מרכז עיר המוטה
פעילות אנושית ברחובות
העיר



חיזוק המעמד כעיר מחוז

- התחדשות עירונית
- בנייה חדשה
- מוסדות וסמלי שלטון
- ריבוי אתרים היסטוריים
- מוקדי עניין לציבור



מרכז העיר כמרכז אזרחי בעל זהות
ייחודית המציע שירותים מגוונים
לתושבי המחוז



חיזוק הגריד
העירוני ושימור
המרקם ההיסטורי

מיתוג המרכז
ההיסטורי

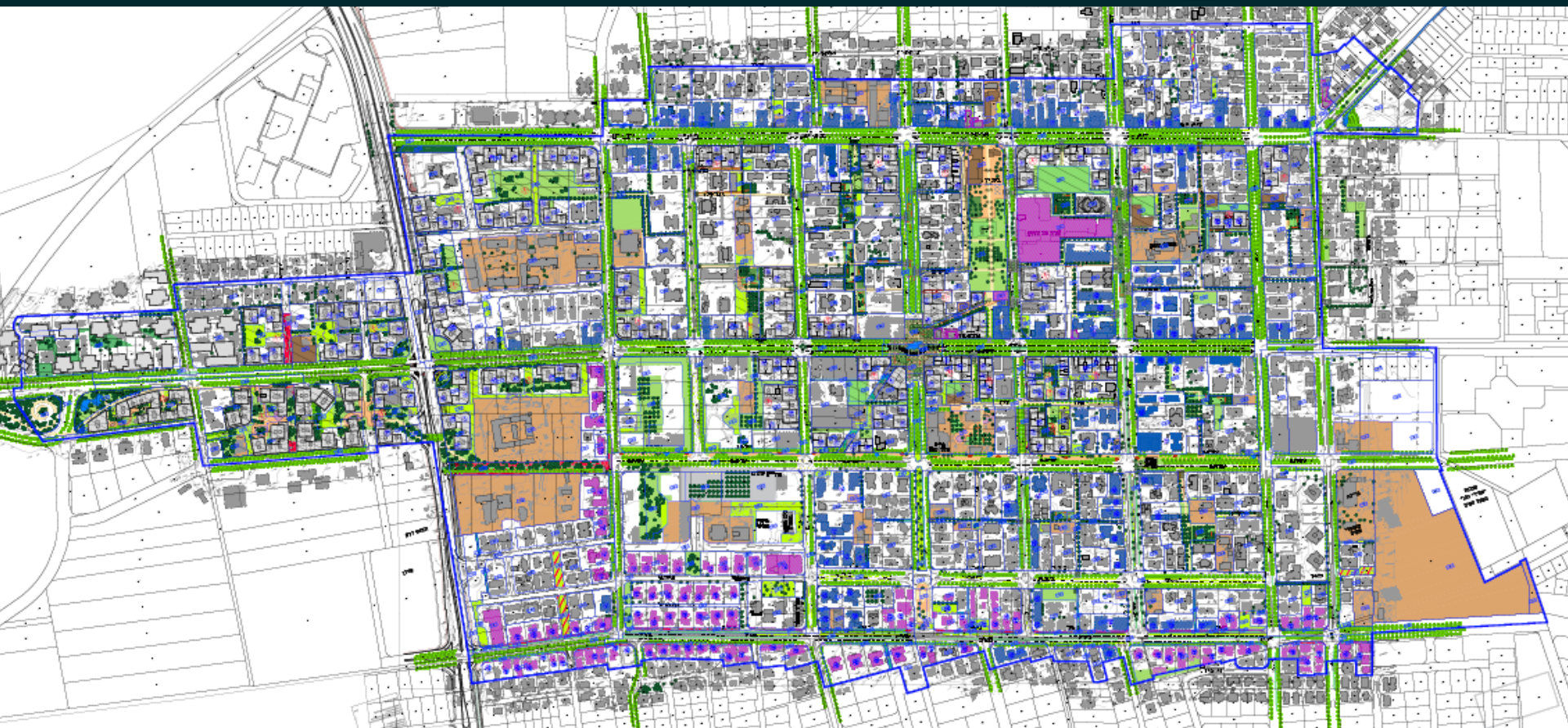
הגדרת גבולות
מרכז העיר

משיכת הטבעת
הירוקה ההיקפית
אל מרכז העיר

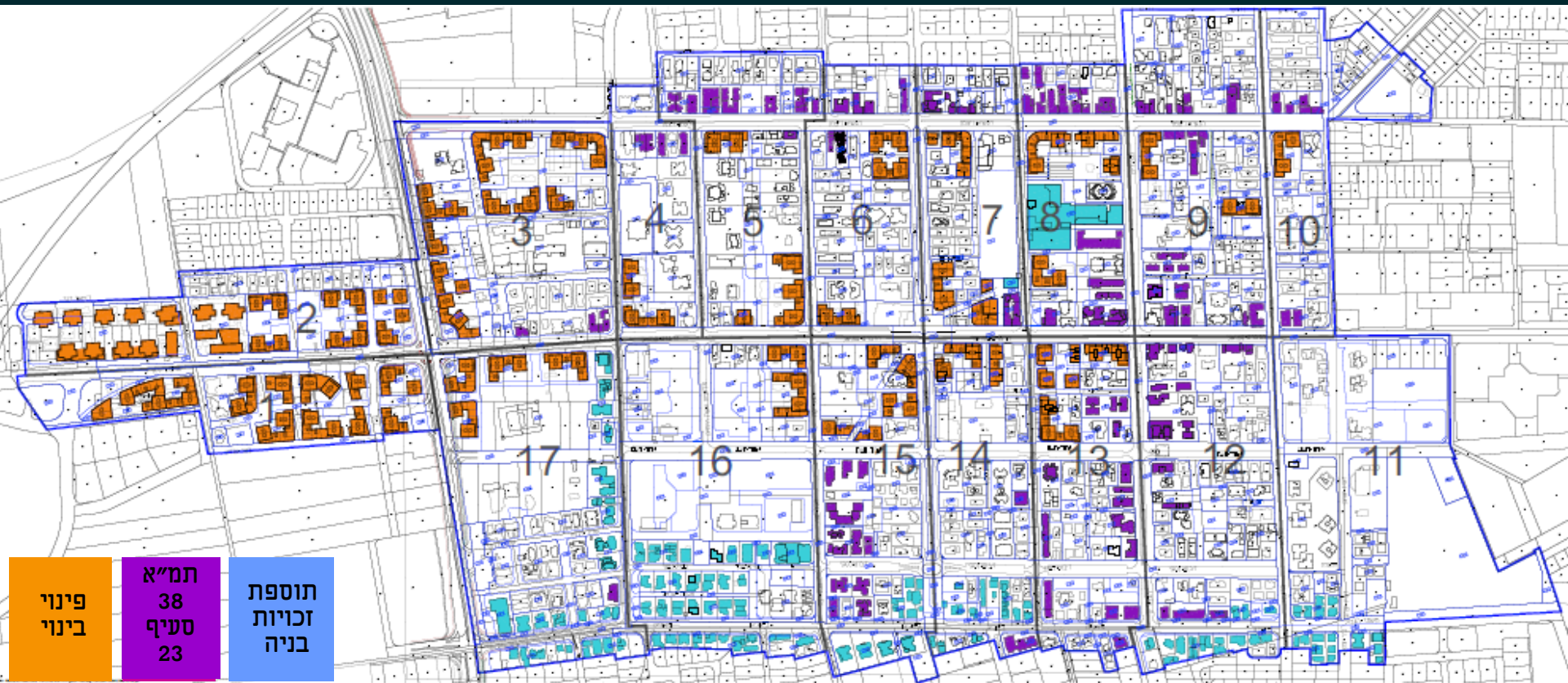
חיזוק ציר
הכניסה הראשי
למרכז העיר



עקרונות תכנון



נספח בינוי



פינוי
בינוי

תמ"א
38
סעיף
23

תוספת
זכויות
בניה

כלי התערבות

הנשיא תרנ"א:
~~כדאיות כלכלית~~
~~קרקע משלימה~~

פיאצה/הנשיא:
מכפילים גבוהים

הנשיא (2X)
קרקע משלימה פרטית

ששת הימים:
תקן חנייה

שפירא/רמב"ם:
בדיקות כלכליות?

בית"ר/סלע/רסקו:
~~כדאיות כלכלית~~
קרקע משלימה?

גזית/יד שמואל:
~~כדאיות כלכלית~~
~~קרקע משלימה~~

סמילנסקי:
נפחים שאינם תואמים לתכנית המיתאר

ז'בוטינסקי:
מכפילים גבוהים

מתחם השוק:
קושי במימוש



התחדשות עירונית

! טיפול במרחב הציבורי
! שידרוג תשתיות
! השפעה על הכלכלה העירונית

✓ שיפור איכות החיים לתושבי העיר

✓ מענה לאוכלוסיה מוחלשת

✓ מענה להגירה חיובית לעיר

✓ עמידה ביעדים לאומיים

תוספת יחידות דיור

✓ חיזוק מבנים ישנים

✓ רענון, הזרקת חיים, החייאת המרקם העירוני

✓ שימוש יעיל בקרקע וציפוף בתוך המרקם הקיים

טיפול במרחב הציבורי

מימון תכנון וביצוע של המרחב הציבורי (רחובות, שצ"פים, מבני ציבור, שפ"פים) כאמצעי להגברת חוסן חברתי וקהילתי ומתן מענה כלכלי



גינה קהילתית, גני אלון, חדרה



שיפוץ מרחב ציבורי בשכונה להתחדשות, המבורג IBA



מרחב ציבורי - חולון - "מחלל הכלל"



טיפול בתשתיות

- מנגנון למימון תשתיות עירוניות תומכות
- קישור בין משרדי ממשלה שונים לצורך מימון ביצוע
- הטמעת תשתיות מתקדמות ושיפוח אנרגטי בפרויקטי פנ"ב
- לצורך הוזלת עלויות המחייה העתידיות

כלכלה עירונית

- ארנונה למגורים – גרעונית לרשות המקומית
- בחדרה: עבור כל 1 יח"ד – נדרשים **39** מ"ר מסחר/תעסוקה

בקשות לפטור מהיטל השבחה...?

תודה רבה!

חדרה
עיר האנרגיה

