



## התחדשות עירונית שער יוספטל – כנס תושבים 7.12.2017



## מה במפגש?

1. התחדשות עירונית בבת ים
2. שלבי התכנון
3. תיאור המתחם והסביבה
4. הצגת עקרונות התכנון
5. עקרונות שלב היישום
6. מילוי שאלון ודיון בקבוצות



# מהי התחדשות עירונית?

## מרחב פרטי:

• חידוש מבנים ישנים

• הוספת יחידות דיור חדשות

## מרחב ציבורי:

• הגדרת שטחים ירוקים לפארקים וגנים  
ציבוריים

• חידוש מבנים ישנים

• הקצאת שטחים למבני ציבור: בתי ספר, גני  
ילדים וכד'.

• פיתוח שבילי הליכה ורכיבה

• שיפור הנגישות, חניות, תחבורה ושבילי  
אופניים

• פיתוח מסחר ותעסוקה

בת-  
מחשן  
מרגשן



משרד  
הבינוי  
והשיכון



## סוגים של התחדשות עירונית

**הממשלה מקדמת התחדשות עירונית בשלושה מסלולים עיקריים:**

**פינוי ובינוי - הריסה של מבנים קיימים ובניית בניינים חדשים במקומם**

**עיבוי בינוי - הרחבה ותוספת קומות על המבנים הקיימים**

**תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה שמקנה זכויות**

**בנייה נוספות בתמורה לחיזוק המבנה**

**דרכים נוספות להתחדשות עירונית כוללות שינויים בתוכן ובפעילות:**

השקעה בחינוך ובתכניות קהילה, שדרוג המרחב הציבורי והתשתיות, תוספת מסחר איכותי ועוד



**תכניות ביוזמה ציבורית.** העירייה יוזמת תכנית, לאחר שהתכנית מאושרת, בעלי הזכויות בוחרים האם וכיצד לממשה.

**תכניות ביוזמה פרטית.** גורם פרטי יוזם תכנית, מקדם אותה בערוצי התכנון ולבסוף מממש אותה.

**חשוב לזכור! בעלי הנכסים הם הנהנים מתוספת הזכויות – בשני המקרים.**

**תכניות  
ביוזמה פרטית  
וביוזמה ציבורית**

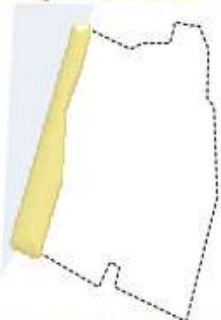
43 תכניות מקודמות ✓

8 תכניות מאושרות ✓

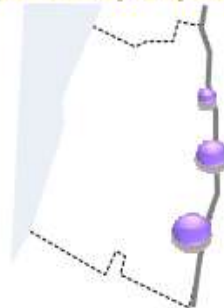
15,000 יח"ד ✓



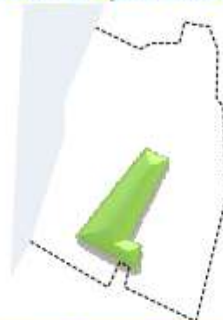
מרחב החוף



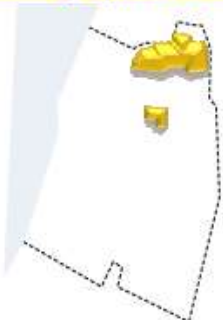
המשך מקצב איילון



רובע העסקים העירוני



צמודי קרקע



שכונות העיר



רחובות מרכז עירוניים



# התחדשות עירונית בבת-ים

## שער העיר הצפוני

100 יח"ד מאושרות, 464 יח"ד נוספות

אושרה  
להפקדה

## הגיבורים

124 יח"ד מאושרות, 379 יח"ד נוספות

מאושרת

## ביל"ו

118 יח"ד מאושרות, 304 יח"ד נוספות

אושרה  
להפקדה

## רמת יוסף

373 יח"ד מאושרות, 950 יח"ד נוספות

אושרה  
בוועדה  
מקומית

## בר אילן

172 יח"ד מאושרות, 374 יח"ד נוספות

מאושרת

## הנביאים

538 יח"ד מאושרות, 337 יח"ד נוספות

מאושרת

## ניסנבאום

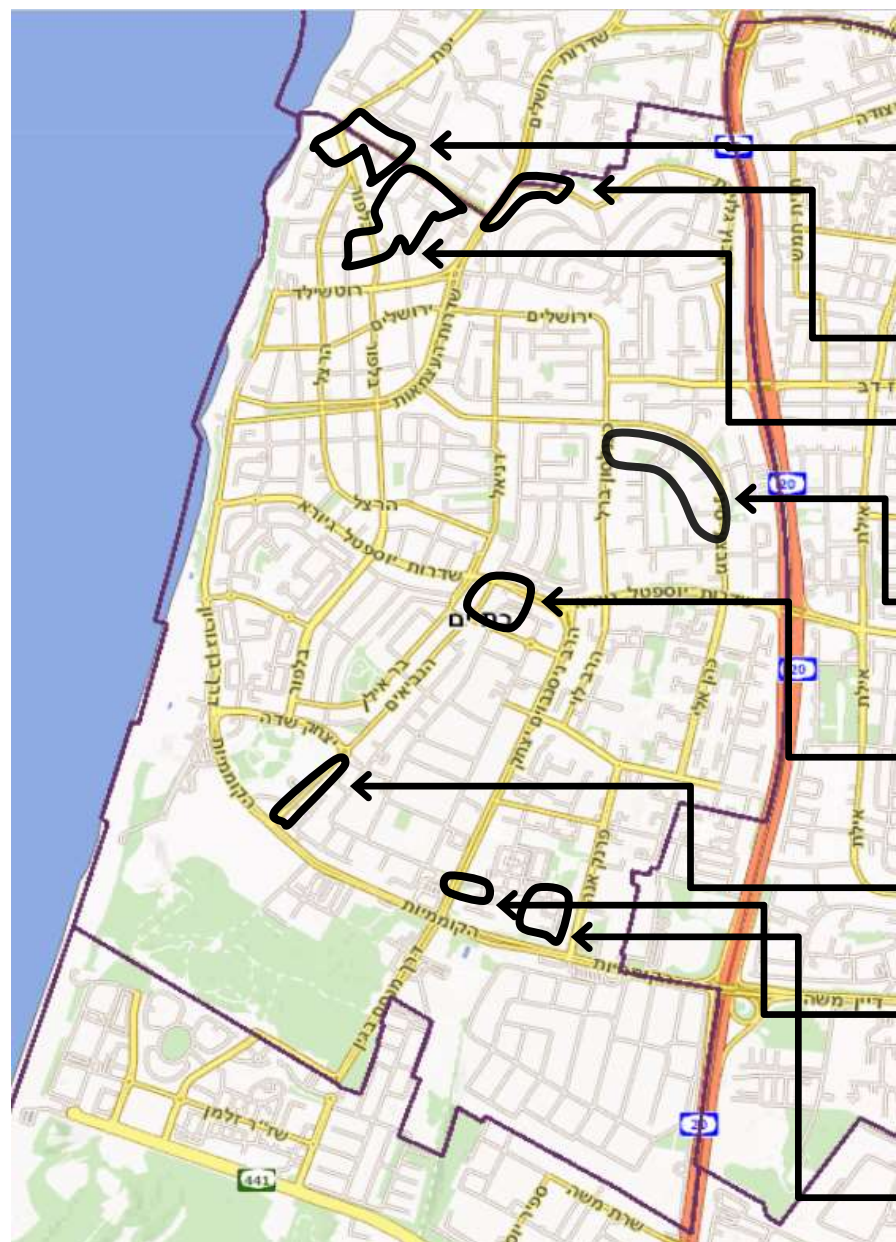
221 יח"ד מאושרות, 691 יח"ד נוספות

התקבל  
תקציב  
לתכנון

## שפרבר

176 יח"ד מאושרות, 740 יח"ד נוספות

התקבל  
תקציב  
לתכנון





# מתחם שער יוספטל

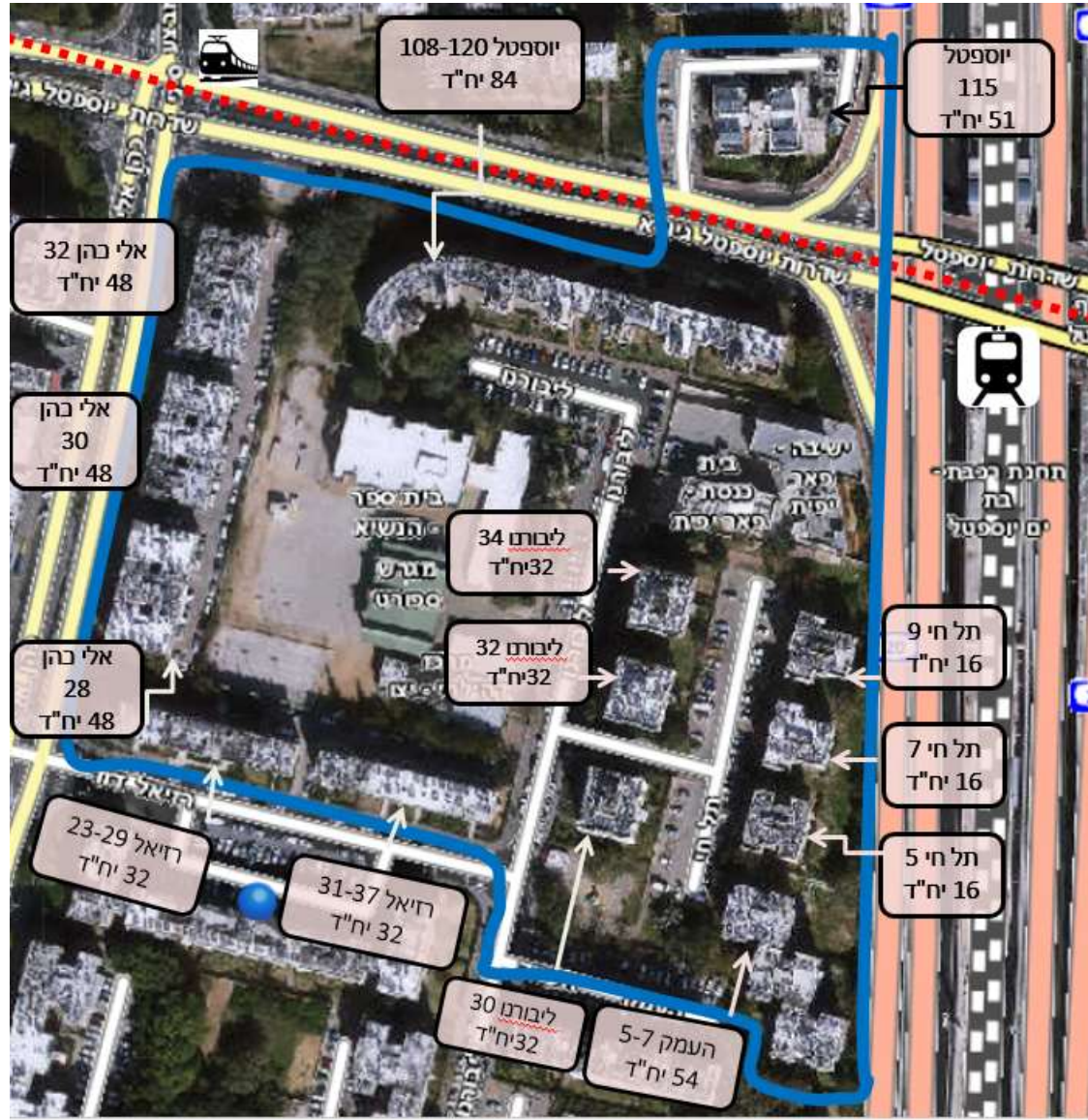




התחדשות עירונית | מתחם יוספטל בת-ים  
מבטים מהשכונה

מתחם שער  
יוספטל





✓ 541 יח"ד

✓ מצב פיסי ירוד יחסית.

✓ ניצולת קרקע נמוכה.

✓ ניתוק מהעיר ומהים.

מתחם שער  
 יוספטל-  
 מצב קיים



מהי תב"ע?

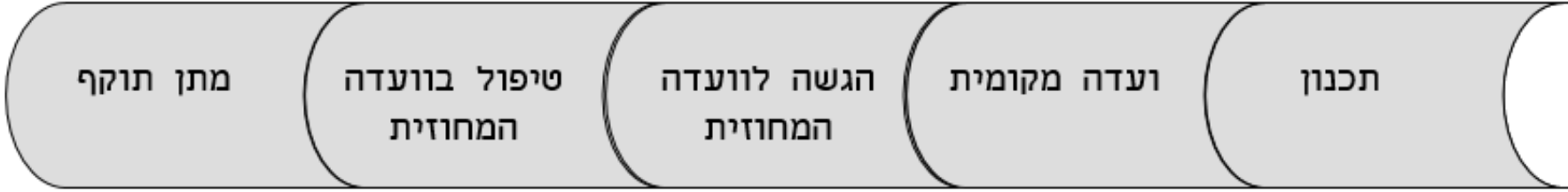
מהי תב"ע?

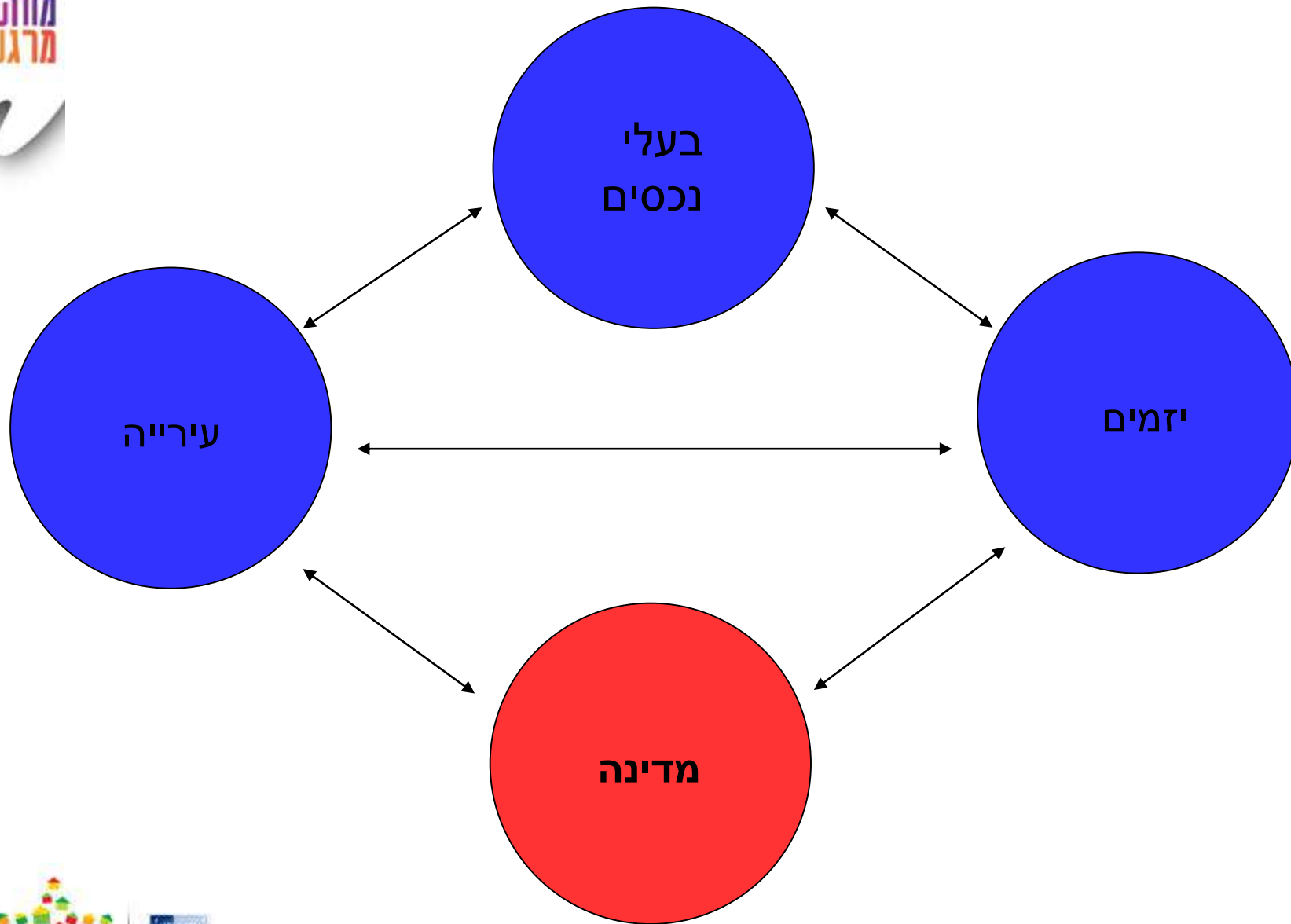
תכנית בניין עיר היא מסמך בעל תוקף חוקי, המגדיר (בין היתר): שימושים, זכויות בנייה, קווי בניין, גובה, מטרים רבועים לבניה.





# שלבים בתכנון







### עיריית בת-ים :

מהנדס העיר- אדר' שוקי פתאל  
סגן מהנדס העיר לתכנון - גורי נדלר  
מנהלת מחלקת תב"ע - שירה שפרכר



### צוות התכנון:

מנהלת הפרויקט: יפעת מנקוביץ', לוג ניהול פרויקטים  
אדריכלי התכנית: אדר סקר ויעל סאגה, הפלטפורמה העירונית  
אדריכלות נוף: עדי טראוב לוי, מוריה סקלי אדריכלות נוף  
תנועה וכבישים: אירית יוגב, יוגב הנדסה  
אינסטלציה: אורן גבעון, י. לבל מהנדסים יועצים  
שמאות: אריה קמיל, קמיל, טרשנסקי, רפאל  
יועצת חברתית: ד"ר דפנה בן- ברוך  
מודד: רונן אורי, הלפרין פלוס בע"מ

## שותפים לתהליך התכנון



• יצירת מוקד עירוני אינטנסיבי, מעורב שימושים, המבוסס על קרבה למוקדי תחבורה עירוניים ומטרופוליניים.

• בינוי: שילוב של בניה גבוהה מאד למגורים ומשרדים לצד בניה נמוכה לאורך רחוב אלי כהן, תוך שימור המרחב הציבורי הפנימי ושימור המבנה המרכזי לאורך רחוב יוספטל.

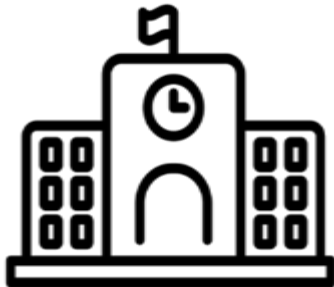
• שימושים: יצירת תמהיל עירוני מגוון של מגורים, משרדים, מסחר ושטחי ציבור בנויים ופתוחים המשולבים זה בזה באינטנסיביות גבוהה.

• שלביות: התכנון יכיל אפשרויות של מימוש במספר שלבים, על פי הצורך.

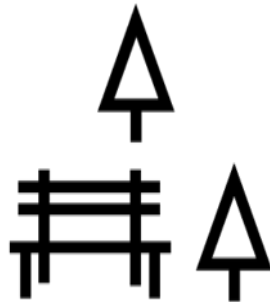
מסחר  
ותעסוקה



מבני ציבור



מרחב ציבורי



Created by Creative Stall  
from Noun Project

תנועה  
ותחבורה



מגורים



Created by Pham Thi Dieu Linh  
from Noun Project



## עקרונות לתכנון ויישום

- זכויות הבנייה שנוספות בתכנית הן של בעלי הנכסים והמימוש הוא באחריותם (זמן המימוש, בחירת היזם, אופן ההסכמות)
- לבעלי הזכויות יש "אורך נשימה" להתארגן, ללמוד ולבחור יזם שיממש את התכנית
- כדי שלא יהיה צורך במספר גדול של הסכמות כדי לממש חלקים מן התכנית, תשאף התכנית לשלביות מקסימלית









תודה

