

התחדשות עירונית במחוז מרכז



יעדים להיקף יח"ד מאושרות לתקופה 2017-2030 ויעדי המשך עד לשנת 2040 (לוח 3 בהחלטת הממשלה)

סה"כ יעדים לתקופה 2017-2040	יעדי המשך לתקופה 2031-2040	יעדים להיקף יח"ד מאושרות									מחוז/נפה
		2026-2030			2021-2025			2017-2020			
		מגזר ערבי	התחדשות עירונית	סה"כ	מגזר ערבי	התחדשות עירונית	סה"כ ממוצע לשנה	מגזר ערבי	התחדשות עירונית	סה"כ ממוצע לשנה	
440,000	18,800	7,900	20%	17,600	8,800	15%	18,500	8,500	10%	18,000	צפון
315,000	14,100	2,900	40%	12,500	3,100	30%	11,900	3,000	20%	13,000	חיפה
633,000	27,300	1,400	40%	24,500	1,500	30%	25,500	1,400	20%	27,500	מרכז
436,000	20,400	0	60%	17,700	0	50%	16,400	0	40%	15,500	תל אביב
297,000	13,000	5,200	30%	12,000	5,500	20%	12,300	4,000	12%	11,500	ירושלים
243,000	11,000	0	17%	10,200	0	12%	9,600	0	8%	8,500	דרום/אשקלון
247,000	10,800	4,300	17%	10,000	4,300	12%	9,800	4,000	8%	10,000	דרום/באר שבע
2,612,500	115,000	22,000	35%	104,500	23,000	25%	104,100	21,000	20%	104,000	סה"כ לשנה
	1,154,000	109,000		522,000	117,000		520,000	84,000		416,000	סה"כ לתקופה

סיכום שנת 2017

- סה"כ אושרו 13,735 יחידות דיור
- מתוכן אושרו 5926 יחידות דיור במתחמי פינוי בינוי המהווים כ- 43%.

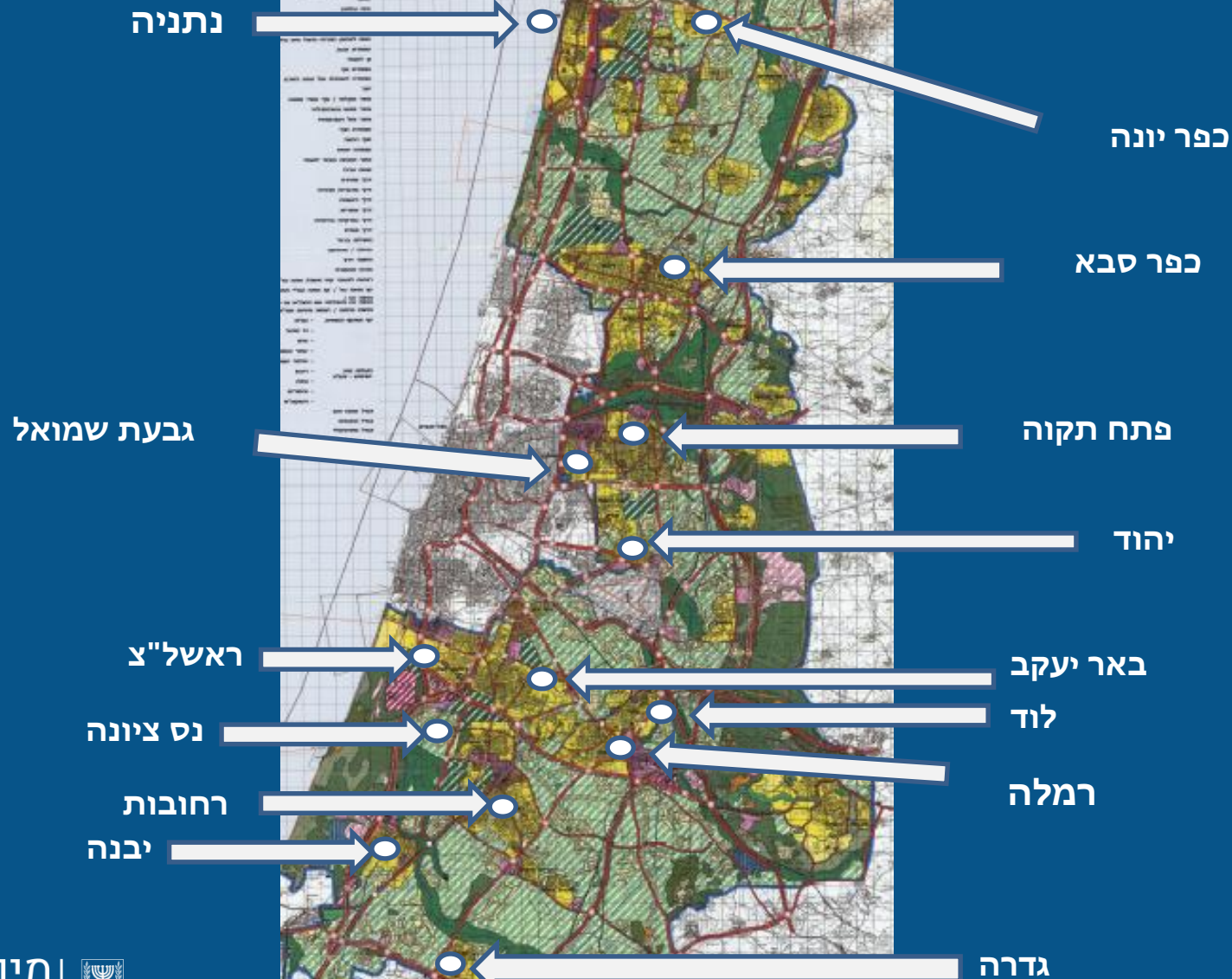


סיכום שנת 2018

- סה"כ אושרו 10,222 יחידות דיור
- מתוכן אושרו 2,160 יחידות דיור במתחמי פינוי בינוי המהווים כ- 21%.



עד 2040 – אישור 250,000



- חידוש מבנים
- טיפול באוכלוסיה קיימת
- חידוש מרחב ציבורי
- ציפוף הבינוי העירוני
- עירוב שימושים
- מענה לתמהיל דירות
- פתרונות למגוון סוגי מגורים



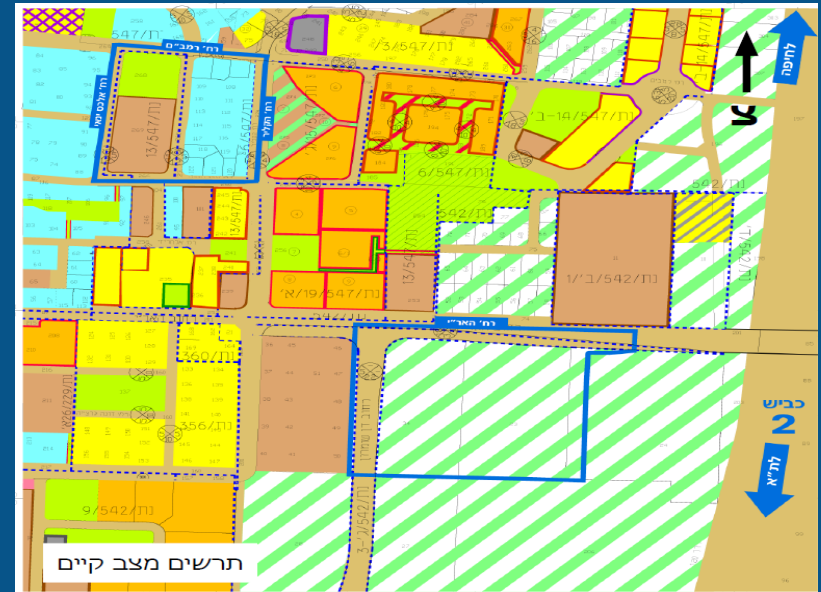
מתחם הרצל באר יעקב



נת/ 542/ ו' פינוי בינוי 'הרומנים' נתניה



תרשים מצב מוצע



תרשים מצב קיים

89 יח"ד מצב קיים
792 יח"ד מצב מוצע



פינוי בינוי הרומנים נתניה – 89 מתוכן 792





תכנית מתאר להתחדשות עירונית :: שכונת קריית מרדאו - נתניה

אירית צרפ נתניהו :: אדריכלות ובינוי ערים

8

מבמב
2017

דיון בוועדה המחוזית



התחדשות עירונית:
למה תכנית מתאר?

ראייה כוללת
(עירונית ושכונתית)

דגש על המרחב הציבורי

אפשרויות לאסטרטגיות
מעורבות, ניצול פוטנציאל.

שליטה על הפרוגרמה

תכנון מול יזמויות

קרן נהול, פתוח שפ"פים,
תשתיות...

חיזוק, שימור ושינוי הקיים



תכנית מתאר להתחדשות עירונית :: שכונת קריית מרדאו - נתניה

אירית צרף נתניהו :: אדריכלות ובינוי ערים



8
טבת
2017

דיון בוועדה המחוזית



3 עורקי תמונה ראשיים גובלים בשכונה: **כביש מס. 2** במזרח מגשר השלום ועד מחלף פולג. למרות שלכביש אין "חזית עירונית" והשכונה מוגבהת בתל ממם (בשפוע העולה לכיוון דרום) הוא נוכח בכל גבולה המזרחי ונצפה ממנה. לשכונה ישנם יתרון ממשי בחזית פוטנציאלית לכיוון כביש 2.

בצדה הדרומי נמצאות **שדרות בן גוריון**, כביש עורקי ראשי בנתניה, אינטנסיבי ורחב. מלבד חצייה מבוקרת הכוללת גשר הולכי רגל, כמעט ולא ניתן לחצות אותו ואין דופן המגדירה אותו מצד השכונה. קניון עיר ימים מחدد את הנתק הן במסה והן בהסתגרותו בתוך המתחם המגודר.

בצדה הצפוני נמצא רחוב **שלום עליכם**, שלאורכו דופן עירונית מצד שכונת האגמים, נורדאו ושכונת האירוסים.

רחוב **פנחס לבון** מהווה עורק ראשי החוצה את השכונה ומחבר אותה לחלקי העיר מצפון ומדרום. הוא משמש כעורק מסחרי וכ"רחוב הראשי" של השכונה ובעתיד יכיל את תוואי ה-BRT.

הכבישים הפנימיים עוקבים אחר מתחמי השכונה אולם אינם רשת רציפה ו/או בעלי קריאות בהירה.

תכנית מתאר להתחדשות עירונית :: שכונת קריית נורדאו - נתניה

אירית צרף נתניהו :: אדריכלות ובינוי ערים



מקרא:

- בנייה טורית בדפוס של בלוק
- בניין טורי טיפוסי 2-4 קומות
- בנייה טורית צמודת קרקע
- דו משפחתיים צמודי קרקע
- בניין מסוג H, 8 קומות ומעלה
- בניין מסוג H, 4 קומות
- בניין מסוג H מיוחד, 3 קומות
- מבנה ציבורי/מסחר/אחר

שלוש טיפולוגיות עיקריות רווחות בשכונה:

- **טיפולוגיה טורית**, תכסית גבוהה ודירות קטנות.
- **טיפולוגיה של מבני H 7-9 קומות**
- **דו משפחתיים ובנייה טורית צמודת קרקע.**

תכנית מתאר להתחדשות עירונית :: שכונת קריית נורדאו - נתניה

אירית צרף נתניהו :: אדריכלות ובינוי ערים

8
מבמבר
2017

דיון בוועדה המחוזית



עבודה מקבילה מול יזמים

תיאום תכניות מול יזמים לקידום
תכניות מפורטות במקביל ובתיאום
עם תכנית המתאר



מתחמי התערבות ולא "מגרשים"

הגדרת מתחמי התערבות לתכניות
מפורטות אחידות. המתחמים
הוגדרו לפי מספר קריטריונים:
1. מתחמים תומכי שלד
2. מצב פיזי וחברתי
3. התכנות כלכלית



שלד השכונה רב שכבתי "מארג"

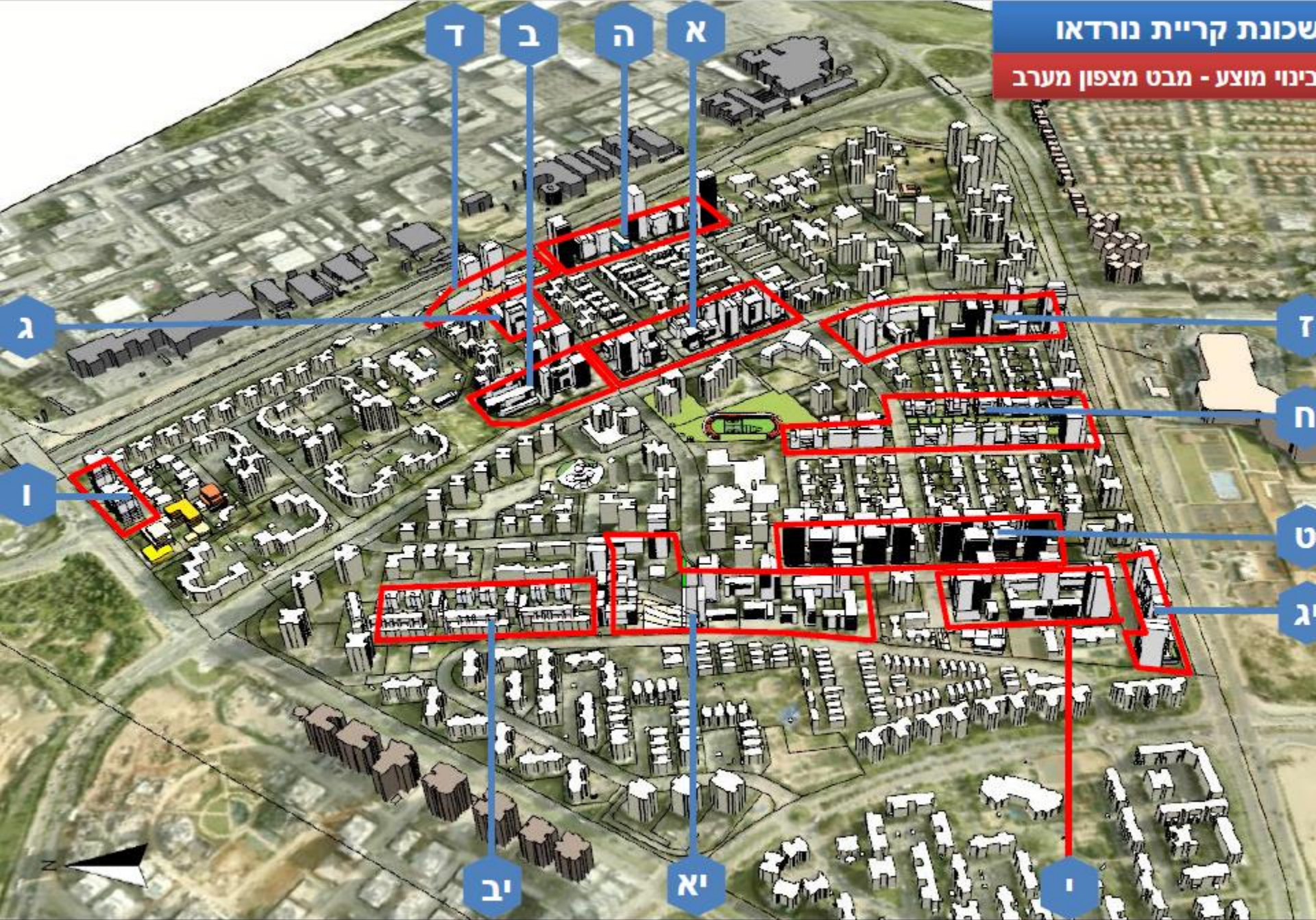
שלד השכונה מורכב מניתוח
שכבות תוכן שונות ליצירת
מורכבות מרחבית- שכונת "מארג"

תכנית מתאר להתחדשות עירונית :: שכונת קריית נורדאו - נתניה

אירית צרף נתניהו :: אדריכלות ובינוי ערים

8
מבמבר
2017

דין בוועדה המחוזית



תכנית מתאר להתחדשות עירונית :: שכונת קריית מורדא - נתניה

עזרים צבם נתונים :: עדויות וכוונות עתידיות

8
מבמב
2017

דיון רושד במחוזית



התחדשות עירונית רמת אליהו



- מנהלת עירונית – גורם מתכלל
- תמהיל דירות מגוון.
- סוגי בינוי שונים.
- עירוב שימושים.
- יצירת מרחב ציבורי טוב יותר.
- פתרונות יצירתיים – מתחמי השלמה, תוספת זכויות
- שלביות ביצוע מסודרת ומאורגנת



תודה

