



המנהלת  
התחדשות עירונית רמלה

הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

קשרי קהילה  
CR  
בלתי תלויים נאמנים באמינים

# כנס התנעה התחדשות עירונית

## מתחם אשכול רמלה 28.3.23



# מה הולך להיות במפגש?



שאלות  
ותשובות



תהליך  
שיתוף  
הציבור



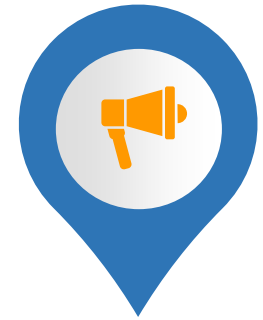
עקרונות  
התכנון



מה זה  
התחדשות  
עירונית?  
ומה זה  
מסלול  
רשיות?



הצגת  
צוות  
התכנון



ברכות ודברי  
פתיחה  
ראש העיר



# מה במפגש?

להקשיב ולהכיר את התהליך

הצפוי, ללמוד, לשאול,

להשפיע



# גבולות התוכנית



לרמן  
בן-שושן  
עיר | אזור | נוף



- העירייה בשיתוף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת תכנית כוללת המתייחסת לכלל המרחב
- בעלי הדירות מתארגנים
- בעלי הדירות בוחרים אנשי מקצוע- עורך דין, מפקח, יזם
- היזם מקדם את הוצאת ההיתר ואת הבנייה בפועל

**תוכנית זו תגדיר את אופן הפיתוח העתידי של המתחם כולו.**



## עיריית רמלה והמנהלת להתחדשות עירונית

- מר מיכאל וידל – ראש העיר
- אברהם דזורייב- סגן ראש העיר ומחזיק תיק התחדשות עירונית
- רונן עזריה- מנכ"ל העירייה
- ז'אנה סולובייאצ'ק – מהנדסת העיר
- הילה גזית- אדריכלית העיר
- מר לביא היציג – ראש המנהלת
- הילה אדרעי- מנהלת קשרי קהילה
- אורי לוי- מנהל פרויקטים
- חן פיינשטיין- מנהלת תחום תכנון
- אמה חיסקייאב – מנהלת קשרי קהילה בשכונת גיורא

## הרשות הממשלתית להתחדשות

- מאיה ברעם - מנהלת תחום בכיר תכנון

## צוות מקצועי

- עורכי התכנית- לרמן בן-שושן – עיר, אזור, נוף: אדר' גדעון לרמן, אדר' מיכל בן-שושן, אדר' עמית קלימן, אדר' דני סליברמן
- ניהול פרויקט- סיטילינק: טל וקסמן, הדס פרלמן
- שמאות- רונן רחנטל: רונן רחנטל
- כבישים- אלטן הנדסה אזרחית: אריה לבנטון
- תנועה- גל תכנון וניהול מערכות אורבניות: בן ארדמן
- מים וביוב וניקוז- פלגי מים: אריה פולנסקי, אורן יוסף
- סביבה- יחמות: טל אספריל, מעין פרבמן
- אדריכלות נוף- נחלת הכלל: אדר' טלי וקסלר, אדר' נטע רחן
- מודד- קו מדידה: אייל רבינוביץ
- ייעוץ חברתי- קשרי קהילה: גלי קליין, שקד גפני
- פרוגרמה- גיאוקרטוגרפיה: איתי שפרן, עופר מנחם, קותי גלעד



# למה צריך התחדשות עירונית?

1. **מצבם הפיזי של הבניינים** ( סכנת הבניינים הקורסים).
2. **שיפור איכות החיים** של בעלי הדירות החיים בבניינים ישנים. (מיגון ורעידות אדמה).
2. **שיפור התשתיות הישנות.**
3. מטרה לאומית – **יצירת פתרונות דיור נוספים** לאוכלוסייה הצומחת. מדינת ישראל היא בעלת גידול דמוגרפי מהגבוהים בעולם המערבי.
5. מטרה עירונית – **חידוש מרכז העיר**, ייעול השטחים הציבוריים והדרכים.



קישוריות



תנועה  
ותחבורה



מרחב ציבורי



מבני ציבור



מגורים



## איך תראה השכונה שלכם?



המרחב הציבורי – חידוש ושדרוג גינות,  
בחינת מיקומן, תוספת שטחים פתוחים  
ושבילים ירוקים להולכי רגל.



\*התמונה להמחשה בלבד





## איך תראה השכונה שלכם?

✓ המרחב הציבורי – חידוש ושדרוג גינות, בחינת מיקומן, תוספת שטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל.

✓ חידוש כולל של התשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז. שיפור מערך הרחובות והכבישים



## איך תראה השכונה שלכם?

המרחב הציבורי – חידוש ושדרוג גינות, בחינת מיקומן, תוספת שטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל. ✓

חידוש כולל של התשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז. שיפור מערך הרחובות והכבישים ✓

תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים – מעונות יום, גני ילדים וכד' לחיזוק הקהילה הקיימת תוך שילוב של אוכלוסייה חדשה. ✓



\*התמונה להמחשה בלבד



## איך תראה השכונה שלכם?

המרחב הציבורי – חידוש ושדרוג גינות, בחינת מיקומן, תוספת שטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל. ✓

חידוש כולל של התשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז. שיפור מערך הרחובות והכבישים ✓

תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים – מעונות יום, גני ילדים וכד' לחיזוק הקהילה הקיימת תוך שילוב של אוכלוסייה חדשה. ✓

חיזוק המסחר המקומי ותוספת שטחים למסחר. ✓

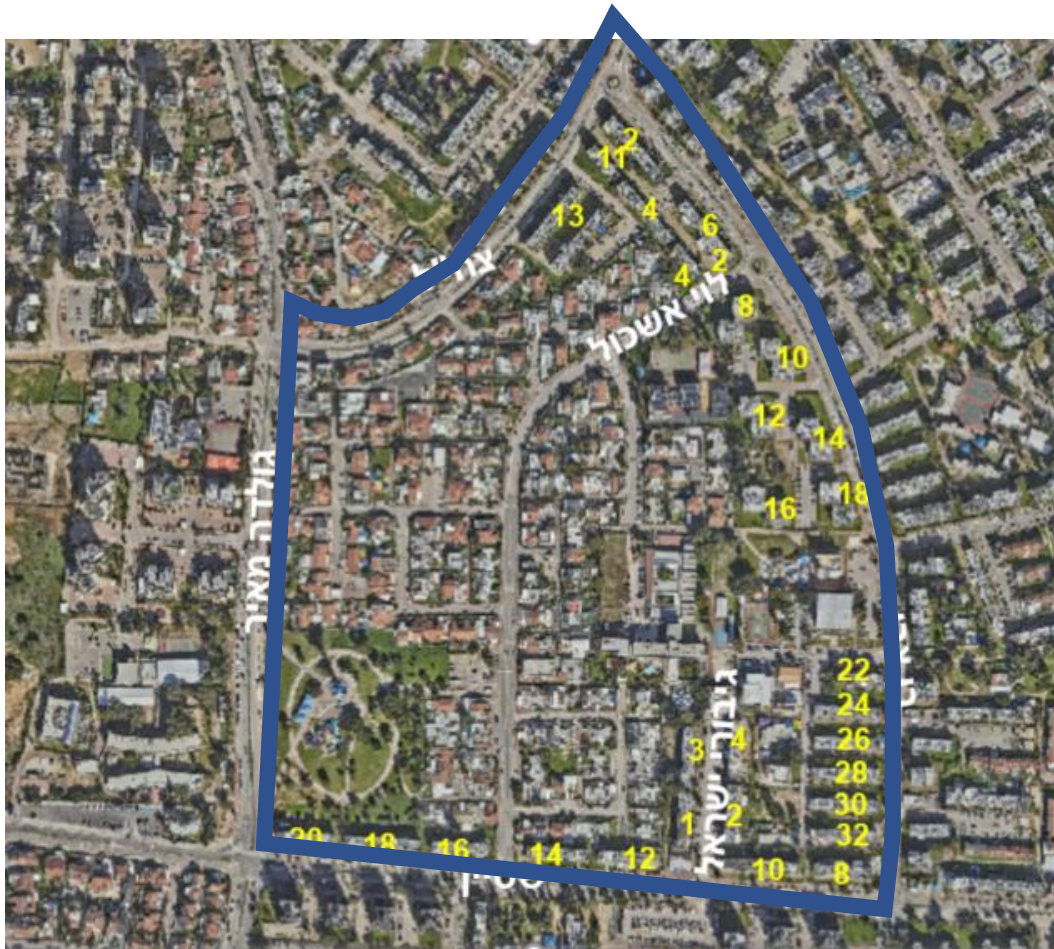


\*התמונה להמחשה בלבד

## איך יראה הבניין שלכם?

- בניין חדש בסטנדרט מודרני עם מעלית. ✓
- דירה חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסת. ✓
- מענה מסודר לחניה ✓
- שטחים משותפים לרווחת הדיירים ✓





## רחובות כלולים בתכנית:

צה"ל - 11,13

יצחק בן צבי - 2,4,6,8,10,12,14,16

18, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34

יהודה שטיין - 8,10,12,14,16,18,20

גיבורי ישראל - 1-4

לוי אשכול - 2,4

מימוש  
הוצאת היתרי בנייה



תכנית  
בניין עיר  
(תב"ע)

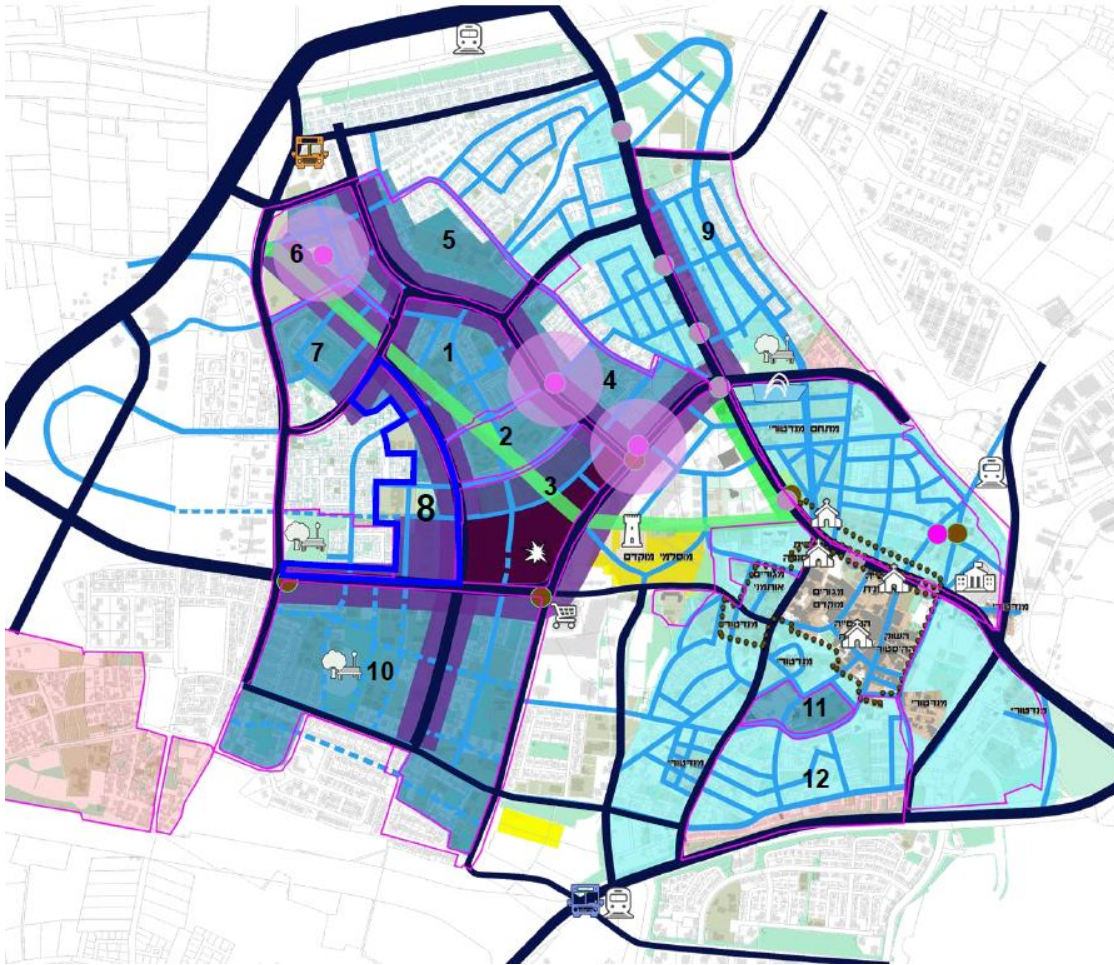


מדיניות



# שלבי התהליך

מדיניות



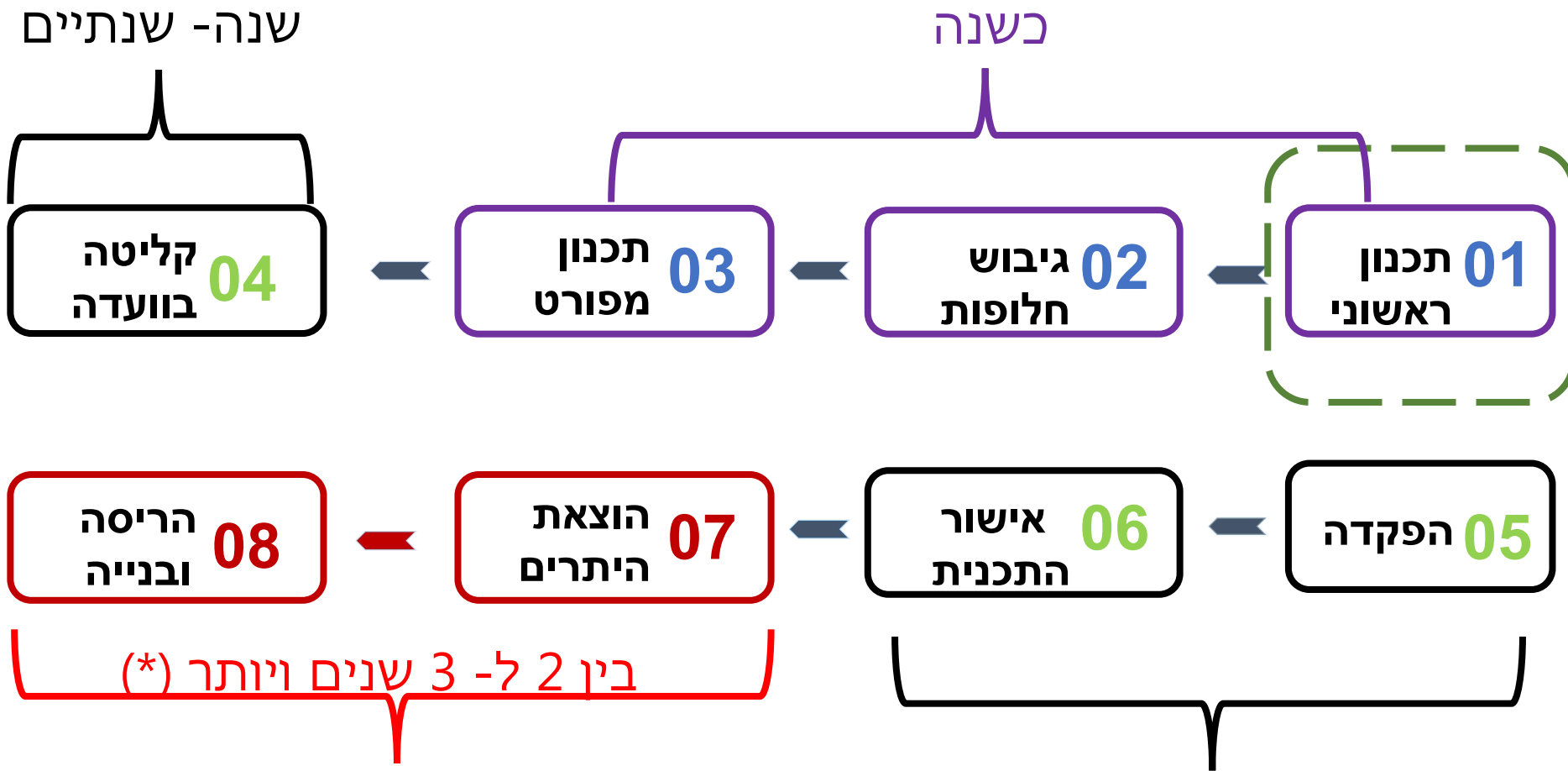
הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

קשרי קהילה CR  
לסחוקקים נאמזים בארץ

citylink  
סיטלינק  
Investments Ltd. ת.ד. 5070

לרמן  
בן-שושן  
עיר | אזור | נוף

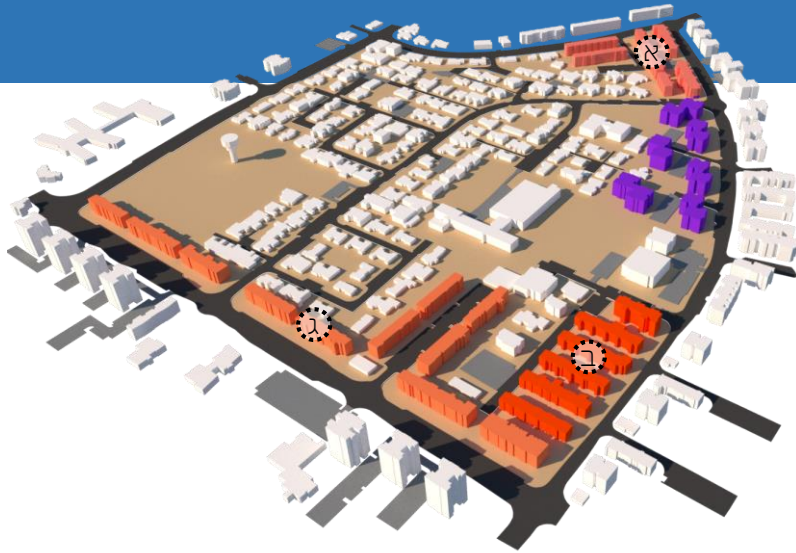
# סטטוס התכנית



מגדיר פרטים כגון גודל הדירה ומיקומה, מערכות הבניין, כניסות ויציאות מהבניין וכדומה



# עקרונות התכנון המוצע



ניצול מיטבי של השטח לחיזוק העירוניות של השכונה ושל העיר רמלה.



שיפור איכות חיי התושבים.



השבחת הנכסים שבבעלותם.



שמירה על קהילתיות ועל קהילות הרוצות לפתח את המתחם.



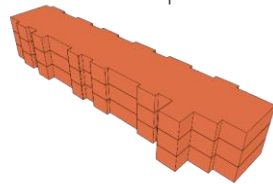
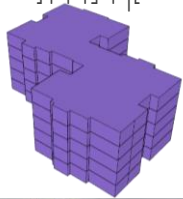
חיזוק הקישוריות לשאר חלקי העיר.



יצירת מרחבים ציבוריים איכותיים.

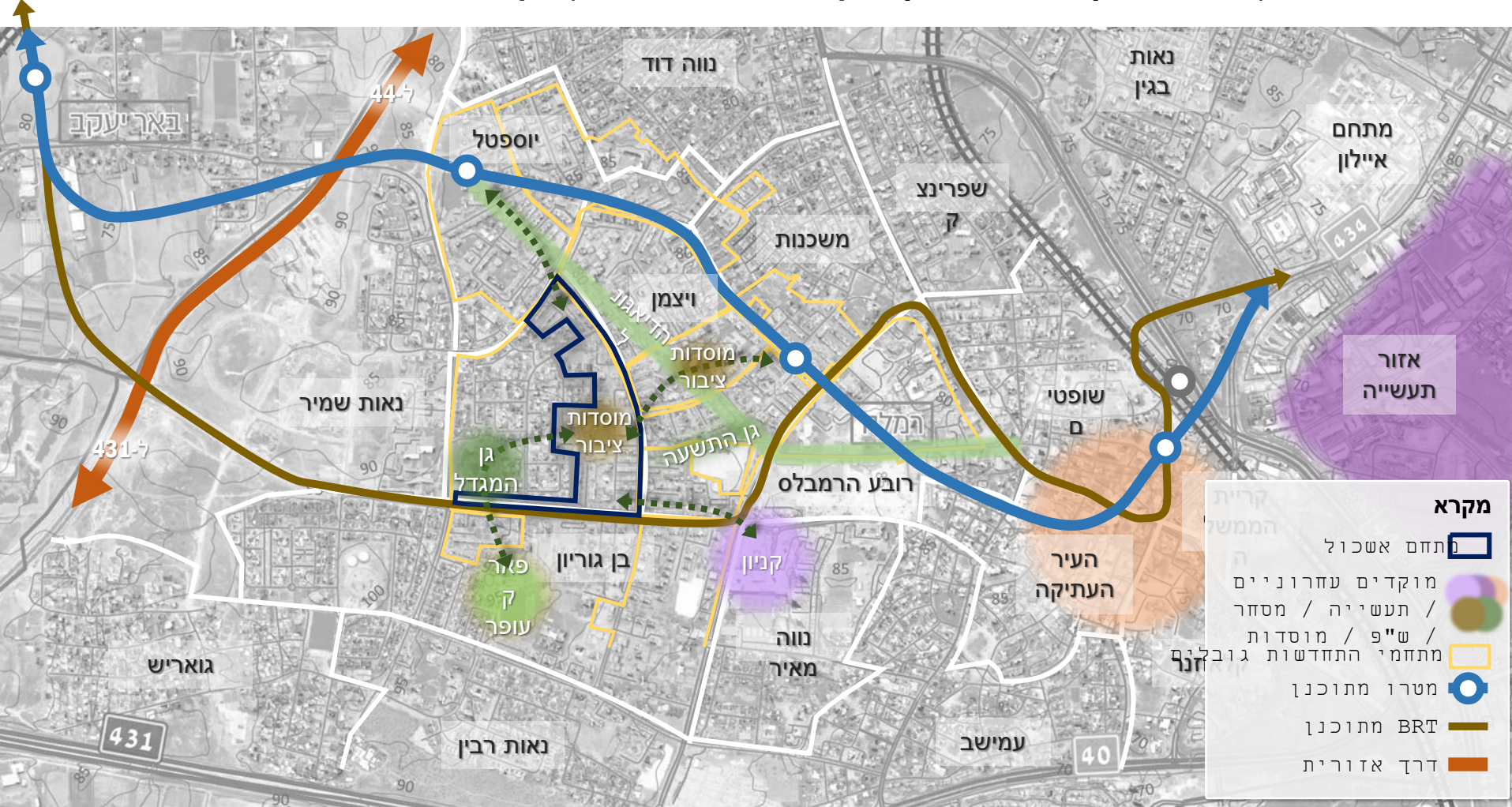


שיכונים "רכבת" | 3-4 | "H כפול" | 5



# צירי תנועה קיימים ועתידיים וקישוריות למוקדים עירוניים

הזדמנות לחיזוק החיבור בין השכונה ובין מוקדים עירוניים וחיזוק הקישוריות למערכות התחבורה



# השלבים הבאים בתהליך החברתי



עבודה עם  
נציגויות  
התושבים –  
הכשרה והסמכה



כנסו שיתוף ציבור  
במהלך הפרויקט



ראיונות עומק  
עם תושבים  
ובעלי הנכסים  
במתחם



# זכויות אזרחים ותיקים

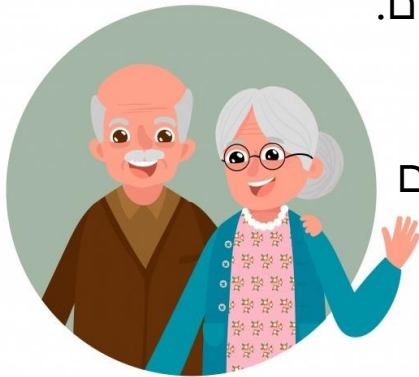


האם יש זכויות  
מיוחדות שמגיעים  
לנו?



# זכויות אזרחים ותיקים

**בני 70+ בפינוי בינוי**: זכאים באחת משלוש אפשרויות נוספות לבחירת היזם.



על בעל הדירה לעמוד בשני התנאים המצטברים הבאים:

1. לבעל הדירה מלאו 70 שנים במועד החתימה הקובע (שזה היום בו חתם בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם "פינוי בינוי").
2. בעל הדירה מתגורר בדירה לפחות שנתיים.

3. אפשרות שלישית	2. אפשרות שניה	1. אפשרות ראשונה
לחזור לגור בבניין החדש, לקבל דירה קטנה יותר ואת ההפרש במזומן	לחזור לגור בבניין החדש ולקבל שתי דירות קטנות בשווי דירת התמורה.	<p><u>מגורים מחוץ לפרויקט לפי בחירת בעל הדירה:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. רכישת דירה אחרת ע"י היזם בשווי דירת התמורה.</li> <li>2. כסף מזומן שישמש את האזרח הוותיק לרכישת דירה אחרת</li> <li>3. מימון מעבר לדיור מוגן ותשלום ההפרש הכספי עד לשווי דירת התמורה</li> </ol>

# זכויות אזרחים ותיקים

**בני 75+ בפינוי בינוי**: זכאים לאפשרות הראשונה **בכל מקרה**.

על בעל הדירה לעמוד בשני התנאים המצטברים הבאים:

1. לבעל הדירה מלאו 75 שנים במועד החתימה הקובע (שזה היום בו חתם

בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם "פינוי בינוי").

2. בעל הדירה מתגורר בדירה לפחות שנתיים.



3. אפשרות שלישית	2. אפשרות שניה	1. אפשרות ראשונה
לחזור לגור בבניין החדש, לקבל דירה קטנה יותר ואת ההפרש במזומן	לחזור לגור בבניין החדש ולקבל שתי דירות קטנות בשווי דירת התמורה.	<u>מגורים מחוץ לפרויקט לפי בחירת בעל הדירה:</u> 1. רכישת דירה אחרת ע"י הזם בשווי דירת התמורה. 2. כסף מזומן שישמש את האזרח הוותיק לרכישת דירה אחרת 3. מימון מעבר לדיור מוגן ותשלום ההפרש הכספי עד לשווי דירת התמורה

# שילוב היזם בשלבי התכנון

**נוהל הרשות הממשלתית** להתחדשות עירונית קובע את הדרישות מהיזם על מנת שיהיה שותף בתהליך התכנון במסלול רשויות – נציגות מוסמכת, בקשה מהנציגות למעורבות היזם, הצגת תהליך ההתקשרות.

הצגת תהליך ההתקשרות בין בעלי הדירות ליזם

צוות התכנון והרשות ישתפו פעולה עם היזם

צוות התכנון והרשות יובילו את התכנון  
וישתפו את היזם בוועדת היגוי של התכנון

עם אישור התב"ע היזם יקח את ההובלה



# שאלות ותשובות

## התחדשות מתחם אשכול רמלה

