

עיריית
קריית אונו
Kiryat Ono Municipality



מנהלת התחדשות עירונית

התחדשות עירונית קריית אונו

מה זה התחדשות עירונית?

פרויקטים של התחדשות עירונית באים לחדש אזורים של מגורים ותיקים ובכלל זה לשפר, לשדרג, לחזק ולמגן בנייני מגורים ולשדרג שטחים ציבוריים ותשתיות. הפרויקטים כוללים לרוב הוספת דירות חדשות באזורי מגורים בנויים ותיקים, על ידי חיזוק ועיבוי על גבי מבנים קיימים או על ידי הריסת מבנים ישנים ובניית חדשים במקומם. פרויקטים מסוג זה מקודמים הן ביוזמה ממשלתית והן ביוזמה פרטית.

מה זה פינוי בינוי?

פינוי בינוי פינוי בינוי הוא תהליך במסגרת התחדשות עירונית שבו הורסים בניינים ישנים ומפנים את הדיירים למשכן חלופי, ובונים במקומם בניינים חדשים ומחזקים לפי תקני בנייה מחמירים ועדכניים יותר, לרוב גבוהים יותר ועם יותר דירות מהבניינים שנהרסו. תוכניות פינוי בינוי חלקות על מתחמים הכוללים גם שטחים ציבוריים. באמצעות זאת משפרים את התשתיות העירוניות ומחדשים את העיר.

מה זה תמ"א?

המושג תמ"א הוא קיצור מקובל למונח הרשמי "תכנית מתאר ארצית". מנהל התכנון במשרד הפנים מפרסם מדי פעם תכניות מתאר ארציות המסדירות נושאים שונים בתחום התכנון והבנייה במדינת ישראל. תכניות אלה עוסקות באתגרים טכנוניים מרכזיים במדינה ומשלבות חשיבה לטווח ארוך עם מתן הנחיות לפעולה בטווח הקצר.

מה זה תמ"א/38?

תמ"א 38 מוגדרת כתכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. ממשלת ישראל הקימה בדצמבר 1999 ועדת היגוי להיערכות המדינה לטיפול ברעידות אדמה. אחת הפעולות העיקריות שיזמה ועדת ההיגוי היא תכנית ארצית שתתן מענה לכל אותם בניינים ישנים ברחבי ישראל שאינם עמידים די הצורך בפני רעידות אדמה חזקות. תמ"א 38 אושרה באפריל 2005 ובמסגרתה נקבעו הנחיות הקובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בנייה מכוחה, וכן הוגדרו תמריצים (כגון תוספות בנייה) שיעודדו בעלי מבנים לחזק אותם ויאפשרו את החיזוק מבחינה כלכלית.

הוראות תמ"א 38 קובעות כי התכנית חלה על מבנים קיימים שהיתר הוצא לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980

מה זה תמא/38/1? - חיזוק בניין קיים ותוספת בנייה בו

מה זה תמא/38/2? - הריסת בניין הדורש חיזוק ובנייתו מחדש בהתאם לקריטריונים של התוכנית.

מונחים

מה זה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית היא גוף ממשלתי שהוקם על-פי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 שמטרתו להגדיל את היקף המימוש של מיזמי התחדשות עירונית. חוק זה מטרתו לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי, **בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר** ושיפור איכות החיים של התושבים לרבות מתן מענה הולם לצורכי האוכלוסייה המתגוררת במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית, והכול, בין השאר, באמצעות הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית שתפעל בהתאם להוראות חוק זה.

מה זה מינהלת עירונית להתחדשות עירונית

מינהלת עירונית היא יחידה הפועלת בתחום רשות מקומית במטרה לקדם התחדשות עירונית בתחום הרשות.

בארץ פועלות כ- 30 מינהלות חלקן במימון משרד הבינוי והשכון באמצעות לרשות להתחדשות עירונית

תפקידי המינהלות העירוניות:

- מתן מידע וחומרי הסברה לתושבים, יזמים ובעלי מקצוע, לרבות באמצעות כנסים
- מתן סיוע לדיירים בהתארגנות לקראת בחירת נציגות מטעמם, •
- מתן סיוע לדיירים בהתארגנות לקראת פנייה ליזמים וקביעת העקרונות לבחירת יזם מבצע
- ביצוע בדיקות היתכנות לקידום פרויקט התחדשות עירונית
- תיאום פעולות הרשות המקומית מול המחלקות הרלוונטיות בעירייה
- סיוע בקידום פרויקטים במחלקות התכנון והרישוי ברשות המקומית

מנהלת להתחדשות עירונית קריית אונו

מנהלת להתחדשות עירונית בקריית אונו הוקמה בשנת 2018.

ממשקים של המנהלת





חזון המנהלת

המנהלת תפעל למען קידום והאצת תהליכי התחדשות עירונית באופן מוצלח ומיטיב עבור תושבי העיר קריית אונו.

המנהלת תפעל כגורם מחבר ומתכלל בין ההיבטים התכנוניים, הכלכליים והחברתיים של ההתחדשות העירונית.

פרוייקטים של התחדשות עירונית הינם פרוייקטים חברתיים עם נופך נדל"ני.

- התחדשות עירונית מהווה תהליך החיאה **פיזית וחברתית**
- של **רקמה עירונית** ותיקה ופיתוח עירוני בתוך גבולות השטח **הבנוי**



מישור חברתי

שימור תושבי העיר הוותיקים

דאגה לאוכלוסיות רווחה (קשישים ועוד)

שיפור והתאמה לצרכי המחייה

פריסה חדשה של שירותי ציבור עירוניים

קליטת אוכלוסייה חדשה ובניית קהילות חדשות



מישור פיזי

בנין חדש/משופץ

תשתיות

שטחים פתוחים

מבני ציבור

דרכים

הכנתג החפלה שלב גליר

לעירייה

מענה לתהליכים וצרכים
בקדום היתרים ותוכניות
עבודה מול גורמי ממשלה
כגון הרשות להתחדשות
עירונית רמ"י ומשרד
הפנים

ליזמים

פתרון בעיות והאצת
תהליכים מול גורמים
עירוניים
גיזור ותיווך בין היזמים
לדיירים

לתושבים

ליווי, והכוונה לקידום
תהליך ההתחדשות
העירונית
עדכון וכתובת לפניות
תיווך מול גורמי העירייה
והיזם
ליווי ותיווך בזמן הליכי
בנייה

זירות הפעילות



האצת תהליכים
והסרת חסמים



העצמת
התושבים
בתהליך



יישום מדיניות
עירונית



סיוע בקידום
ומימוש
פרוייקטים

סיוע קהילתי לקידום מתחמים / פרויקטים

- ✓ כנסי הסברה במתחמים
- ✓ עדכון ושתוף פעולה עם נציגויות
- ✓ ליווי וסיוע ליזם ולתושבים
- ✓ סיוע בגישור
- ✓ סיוע בשילוב אנשי מקצוע
- ✓ עבודה משותפת בין היזם לנציגות במתחם

העצמת התושבים בתהליך



- ✓ מתן ידע וכלים (הסברה, קורסים, כנסים)
- ✓ שירותי ייעוץ והכוונה בתהליך
- ✓ עדכון ושתוף פעולה עם נציגויות
- ✓ מענה לאוכלוסיות ייחודיות
- ✓ שילוב צרכים חברתיים בתכנון וברישוי
- ✓ עידוד יזמות תושבים בתהליך

היערכות העיריה להליך ההתחדשות העירונית

- גיבוש מדיניות כוללת לגבי איזה מתחמים מיועדים לפינוי/בינוי ואיזה תמ"א/38 ופרסום הודעות לפי סעיף 77 ו-78 לחוק
- גיבוש הנחיות אחידות לגבי צפיפות, עיצוב המרחב הציבורי, מרחקים בין בניינים וכו'
- תכנית (קא/413) על פי סעיף 23 לתמ"א/38 שחלה על כל הבניינים שנבנו בעיר לפני 1980
- תכנית לתוספת שימושים וזכויות במגרשים לבניני ציבור (קא/412)
- תכנית לקידום הקמת חניונים (קא/389)
- פרוגרמה לשטחי ציבור
- תכנית אב למבני חינוך
- הסדרי תנועה בציר המרכזי והפניית התנועה לצירים היקפיים וקביעת סדרי עדיפויות להרחבת רחובות
- קידום אישור הקו התכלת של הרכבת הקלה שאמור לעבור בציר המרכזי
- רשימת שימור
- הקמת מנהלת התחדשות עירונית
- קביעת מדיניות בנושא השבחה
- שיתוף ציבור
- תכנית מתאר המיישמת בין היתר את האמור לעיל

גיבוש הנחיות אחידות לגבי צפיפות, עיצוב המרחב הציבורי, מרחקים בין בניינים וכו'

תאור

אישור מסמך הנחיות להתחדשות עירונית

מדיניות **תאור:**

מהות הדין

אישור הנחיות ותנאים למסלולי התחדשות עירונית שאושרו ע"י הנהלת העיר ביום 02.08.09

הנחיות שלהלן מתייחסות להתחדשות מתחמים בהם קיימים בניינים הבנויים בבנייה רוויה אשר נבנו לפני שנת 1980 ומסומנים במפת המדיניות, ולא חלות על צמודי קרקע ורביעיות. ההנחיות מהוות עקרונות יסוד וייבחנו לגופו של עניין בכל פרויקט.

מסלולי התחדשות העירוניות האפשריים הם:

1. מסלול תמ"א 38 (תוכנית מתאר ארצית) בהתאם להנחיות התמ"א, תוכנית ק/413 והנחיות במסמך המדיניות. (מסומן בכתום)
2. מסלול פינני בנוי (מסומן בצהוב) בהתאם להנחיות המופיעות מטה:

הנחות עבודה:

1. סה"כ שטחים (דרך, שצ"ב, שצ"פ) המיועדים לצרכי ציבור בתחום כל פרויקט לא יפחת מהמצב הקיים.
2. לכל תוכנית תצורף תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי הכולל פיתוח ונספח תנועה.
3. בכל הפרויקטים של פינני בינוי יתוכננו 10% משה"כ הדירות הנוספות בגודל של כ- 75 מ"ר (כולל ממו"ד) על מנת שיתאימו לזוגות צעירים.
4. בפרויקטים מוכרזים עירייה תשקול מתן פטור חלקי מהיטל השבחה בהתאם לכלכליות הפרויקט ועלויותיו.
5. יחס הפניו בינוי ייקבע בתחילת הפרויקט ויישאר קבוע לכל אורכו. (לא יינתנו הקלות ע"פ תקנת "שבס")
6. ציר לוי אשכול יתוכנן כרחוב עירוני תוך דגש על פיתוח המדרכות ועיצוב קומת המסד למסחר ולצרכי ציבור. כעקרון לא יהיה ניתן לשלב מסחר המהווה מטרד לסביבה, אך ניתן יהיה לשלב מסחר לצרכים מקומיים וספציפיים במקומות המסומנים במפת המדיניות.

הנחיות בינוי:

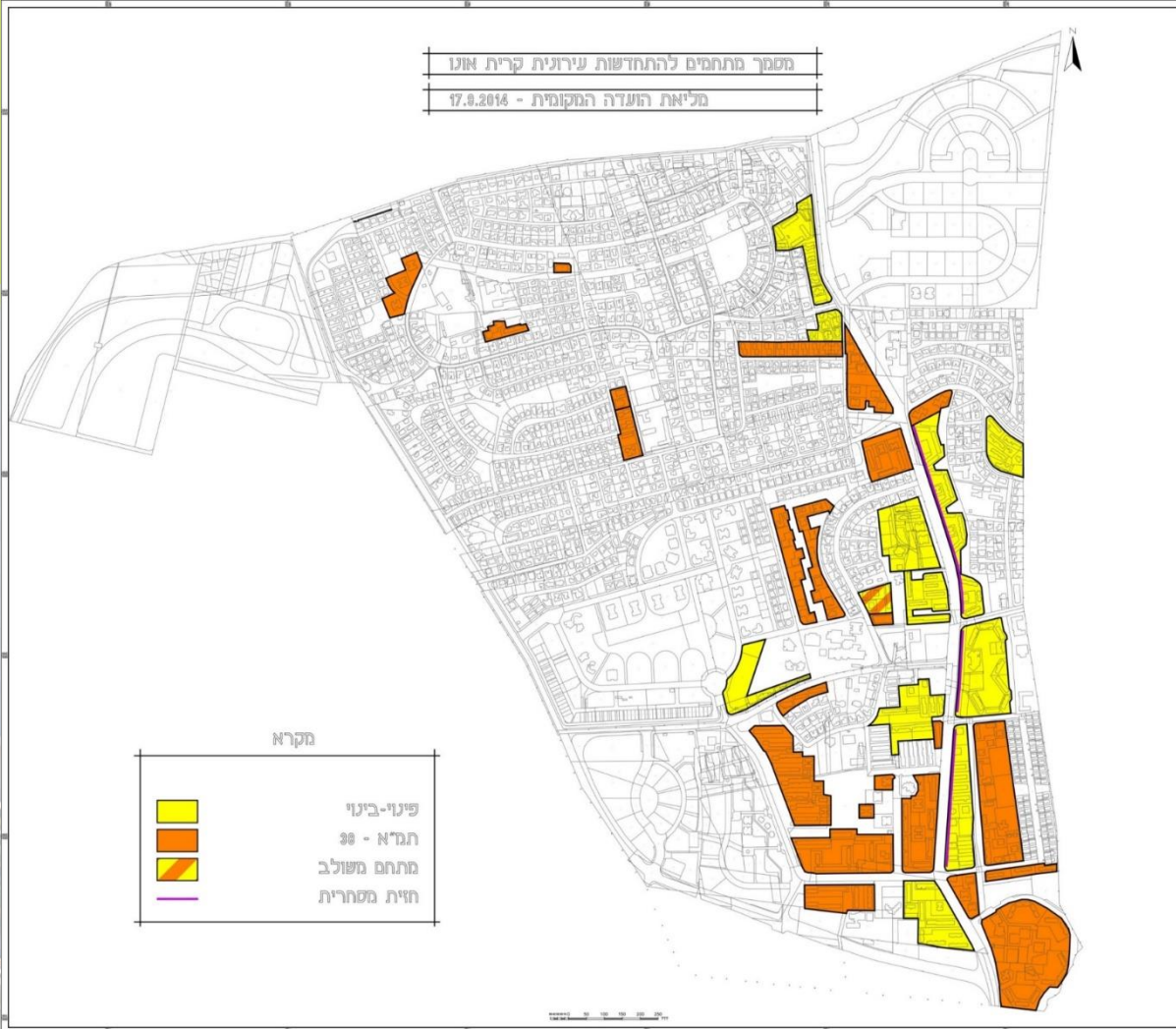
1. צפיפות יחידות דיור לדונם נטו למגורים - עד 37 יח' לדונם.
2. לחילופין, צפיפות יחידות דיור לדונם כאשר צורפו שטחי ציבור חלקיים כלואים לתחשיב עד 35 יח' לדונם. (התחשיב על פי שטחים נכנסים במצב קיים)
3. גובה הבניין ע"פ מגבלות טיסה הקיימות היום - ולא יותר מ- 23 קומות.
4. שטח ליח"ד ממוצעת בפרויקט יהיה 107 מ"ר.
5. אחוזי בניה - עד 395%.
6. מרחק בין בניינים (ל- 10 קומות) - לא פחות מ- 10 מ'. (על כל תוספת של 4 קומות יגדל המרחק ב- 2 מטר) מסי' מקומות חניה:
7. לדירות קטנות ולדירות החלופיות - מקום חניה אחד לכל יח"ד.
8. ליתרת יח"ד - 2 מקומות חניה ליח"ד.
9. חניית ציבוריות - יש לספק את חניית האורחים הנדרשות על פי התקן עבור הפרויקט, בנוסף למס' מקומות חנייה המשרתים כיום את מבני הציבור.
10. כתב שיפוי - ע"פ סעיף 197.
11. קו בניין לרח' לוי אשכול מוגבל מוגרש (להרחבת מדרכה) - יהיה 6 מטר.
12. קשר לעורף של רח' לוי אשכול להולכי רגל ואופניים - יתוכננו מעברים.

הנחיות מבני ציבור:

1. כל מתחם יחויב בתוספת מבני ציבור הנוצרת כתוצאה מתוספת יחידות דיור. התוספת תספק בתחום הפרויקט ע"י היום / מחוץ לפרויקט ע"י העירייה מכספי היטל השבחה.
2. מבני הציבור יהיו בהתאם לתקן הרשום בתדריך מעודכן לתכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור של משרדי החינוך, הפנים והשיכון-התקפים ליחידת דיור/תושב כפול 1.15 ויכללו את 6 המתקנים הבאים: מעונות יום, גני ילדים, כיתות לימוד יסודי, כיתות לימוד על יסודי, אולם/מגרש ספורט ומבנה קהילתי (דת/רווחה/מתנ"ס).

התחדשות עירונית בקריית אונו

מסמך מסלולי התחדשות – מליאת הוועדה המקומית 2014



- בשנת 2014 אושרה תכנית אב להתחדשות עירונית במליאת הוועדה המקומית.
- תכנית האב מביאה בחשבון את אופייה הייחודי של העיר ואת חשיבות השמירה על אזורים בעלי אופי כפרי וקהילתי.
- כל הבניינים בעיר (בבניה רוויה) שנבנו לפני 1980 מופו, נבחנו הצרכים העירוניים ונערכה בדיקה של מספר יחידות שיתווספו לעיר במסלולי ההתחדשות השונים (פינוי בינוי, עיבוי והריסה ובניה מחדש לפי תמ"א/38 א').
- כמו כן נבדקו ההשלכות האורבניות השונות ובהתאם לכך נתקבלו ההחלטות הבאות:
- קידום תוכניות פינוי בינוי לאורך ציר לוי אשכול ופרוט מתחמים לתכנון. – מסלול פינוי בינוי
- קידום היתרים על פי תמ"א/38 (קא/413) במתחמים שלמים – מסלול תמא/38.
- שימור המרקם במתחם כפר אונו על אופיו הכפרי/עירוני, ע"י איסור הוספת זכויות בניה וקומות מעבר למותר על פי התוכניות התקפות.

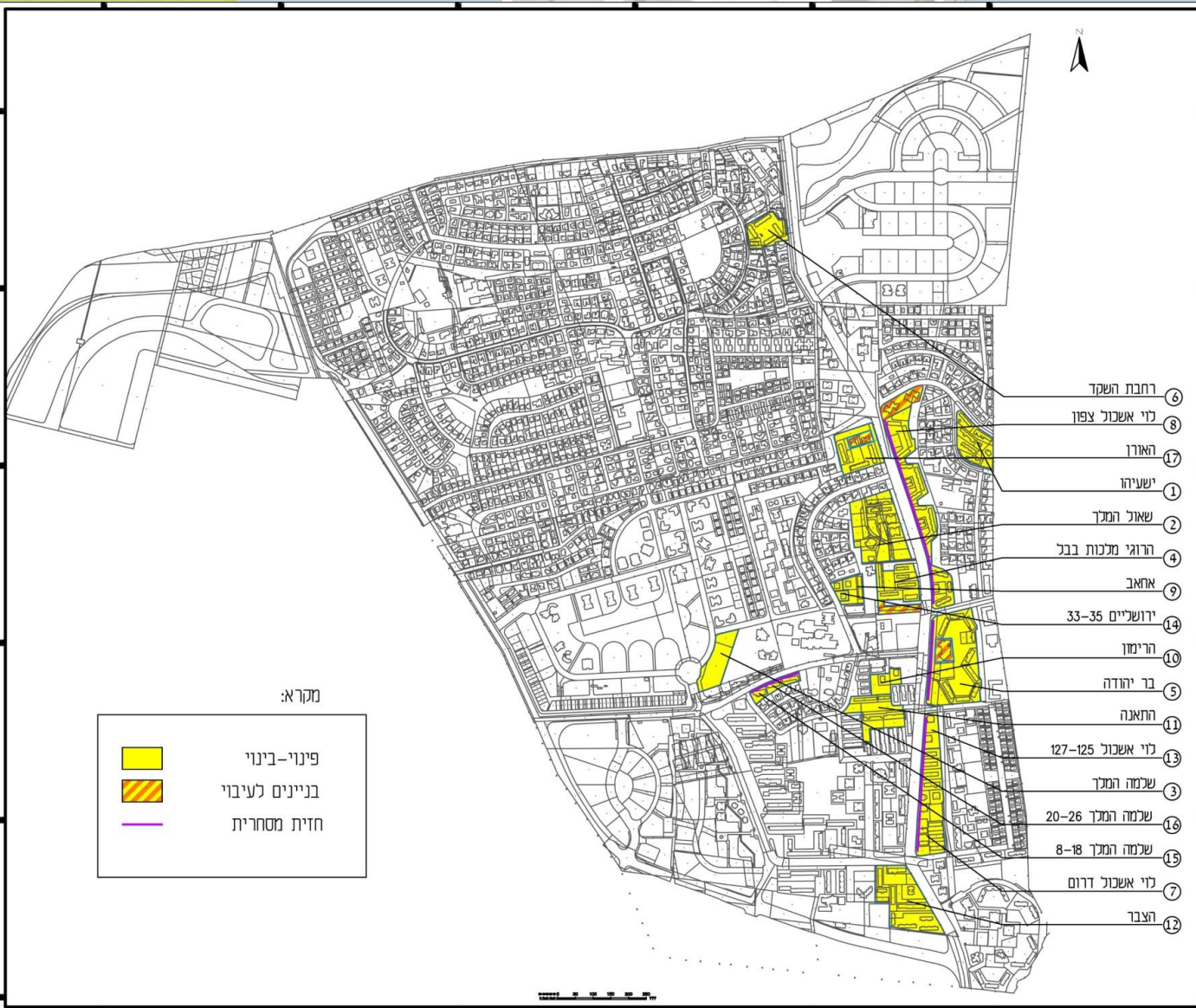
בתחום העיר קריית אונו מאושרות 17 תוכניות (תבע"ות) להתחדשות עירונית:

13 תוכניות לפינוי בינוי:

- שאול המלך
- שלמה המלך צפון
- בר יהודה
- הרוגי מלכות בבל - כלנית ישעיהו
- לוי אשכול צפון
- לוי אשכול דרום
- רחוב הרימון
- אחאב
- השקד
- התאנה
- האורן
- הצבר

4 תוכניות להריסה ובנייה מחדש בזכויות מופחתות (קא/413):

- לוי אשכול 125-127
- שלמה המלך 8-18
- שלמה המלך 20-26
- ירושלים 33-35





פרויקטים

פרויקט תכנון ציר לוי אשכול



ציר לוי אשכול | פרויקטים

לוי אשכול צפון
בוני התיכון

מתחם בר יהודה
קרית אונו
אאורה

התחדשות עירונית
מתחם לוי אשכול
דרום
קבוצת כנען

