

מתחם בן גוריון - בן צבי | אזור

כנס עדכון ציבור להצגת התכנית המופקדת

תכנית מס': 554-0969592

יום רביעי | 26.03.25 | כ"ו אדר תשפ"ה

נציגי המועצה

מועצה מקומית אזור

ראש המועצה: מר אריה פכטר

סגן ראש המועצה: מר אריאל ויסוול

מנכ"ל המועצה: מר משה ישי

מהנדס המועצה: אדר' גל נמרי

מינהלת התחדשות עירונית: תומר זיו

הרשות הממשלתית

להתחדשות עירונית

מנהל אגף תכנון בכיר: גורי נדלר

מנהל תחום תכנון: ערן אבני

חברי צוות התכנון

אדריכלות | גוטמן אסיף אדריכלים

אדר' עדי אסיף – ראש צוות

ניהול פרויקט | תנע

דורון קופמן

מילי איבגי

דן אריאלי

חברה ופרוגרמה

ענת ברקאי נבו

אדריכלות נוף: גרינשטיין הר גיל

יוסי יפרח

מדידה | אופק צילומי אוויר

שירלי מלכי

תנועה | קראוס-חן

יוגב ירושלמי

סביבה | אתוס

גל ויסקין

שמאות | ז.כ. מחקר וסקרים

נעם עופר

מים והידרולוגיה | סירקין בוכנר קורנברג

אלון ברש

אגרונום | אומדה

צבי פרליס

על מה נדבר היום?

דברי פתיחה

ראש המועצה : מר אריה פכטר

נציג הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: ערן אבני

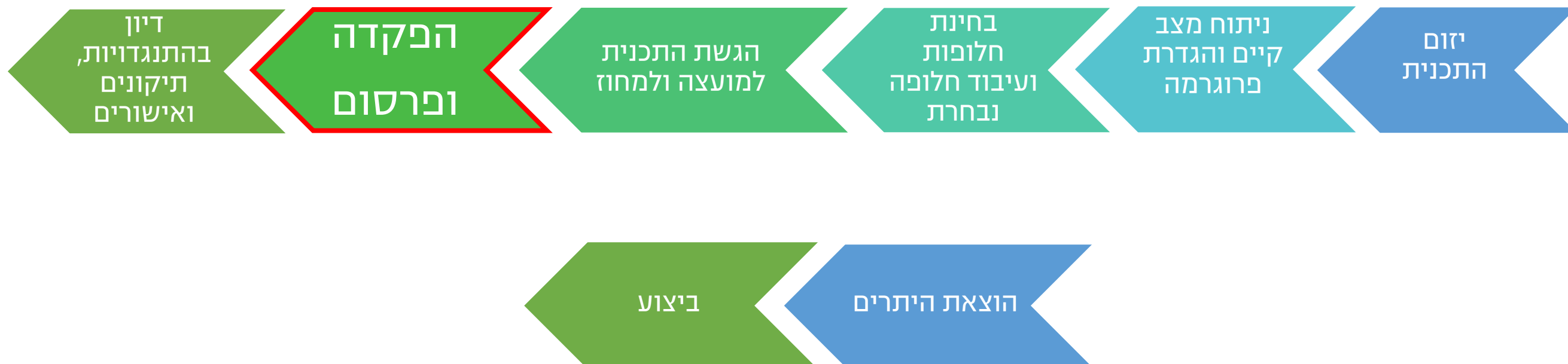
לוחות זמנים בפרויקט

הצגת התכנית

שאלות ותשובות

התקדמות תהליך אישור התכנית

אנחנו כאן



תהליך שיתוף הציבור

פעילות	פירוט
כנסי שיתוף ציבור	כנסי הכרזה מתחמים בן גוריון ובן צבי. כנס בזום לקראת דיון בוועדה המקומית. כנס עקרונות תכנון, מתחם בן גוריון. כנס הצגת התוכנית המופקדת לכלל המתחם.
קבוצות מיקוד	מרכז מסחרי, בית כנסת יוצאי קווקז, בית כנסת יוצאי תימן, מבוגרים, חרדים, עמידר.
נספחים חברתיים	סקרי שטח להבנת צרכים ועמדות בהתייחס לתוכנית בשני המתחמים.
הכשרות בנושא התחדשות עירונית	שיתוף פעולה עם לשכת עו"ד מחוז תל אביב. הרצאות בנושא התחדשות עירונית ודיונים בהשתתפות מהנדסת המועצה.
בחירת נציגויות	אסיפות בניין ובחירת נציגויות על פי דרישות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
נציגויות מתחמים	סיוע בבחירת עורכי דין. כנס נציגויות מתחמי.
הסברה	פתיחת קבוצות ווטסאפ לנציגויות, שליחת ניוזלטר רבעוני, העלאת חומרים לאתר המועצה.

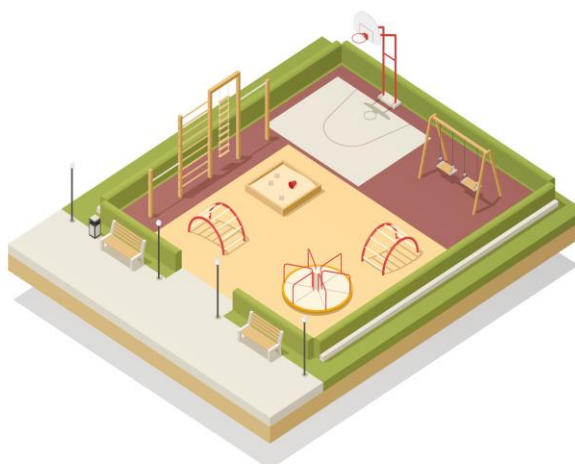
מהי תכנית להתחדשות עירונית?

תכנית להתחדשות עירונית הינה כלי לשיפור איכות חיי התושבים, הקובעת את אופי והיקף המגורים שיתווספו. התכנית יוצרת בסיס לסביבה ציבורית משופרת, מרווחת ותשתיות חדשות.

חיזוק ופיתוח תשתיות חדשות



פיתוח המרחב הציבורי



חיזוק הקהילה



תחום התכנון | מצב קיים



שטח התכנית: 167.8 דונם

מספר יח"ד קיימות: 672

שטח ממוצע לדירה: 85 מ"ר

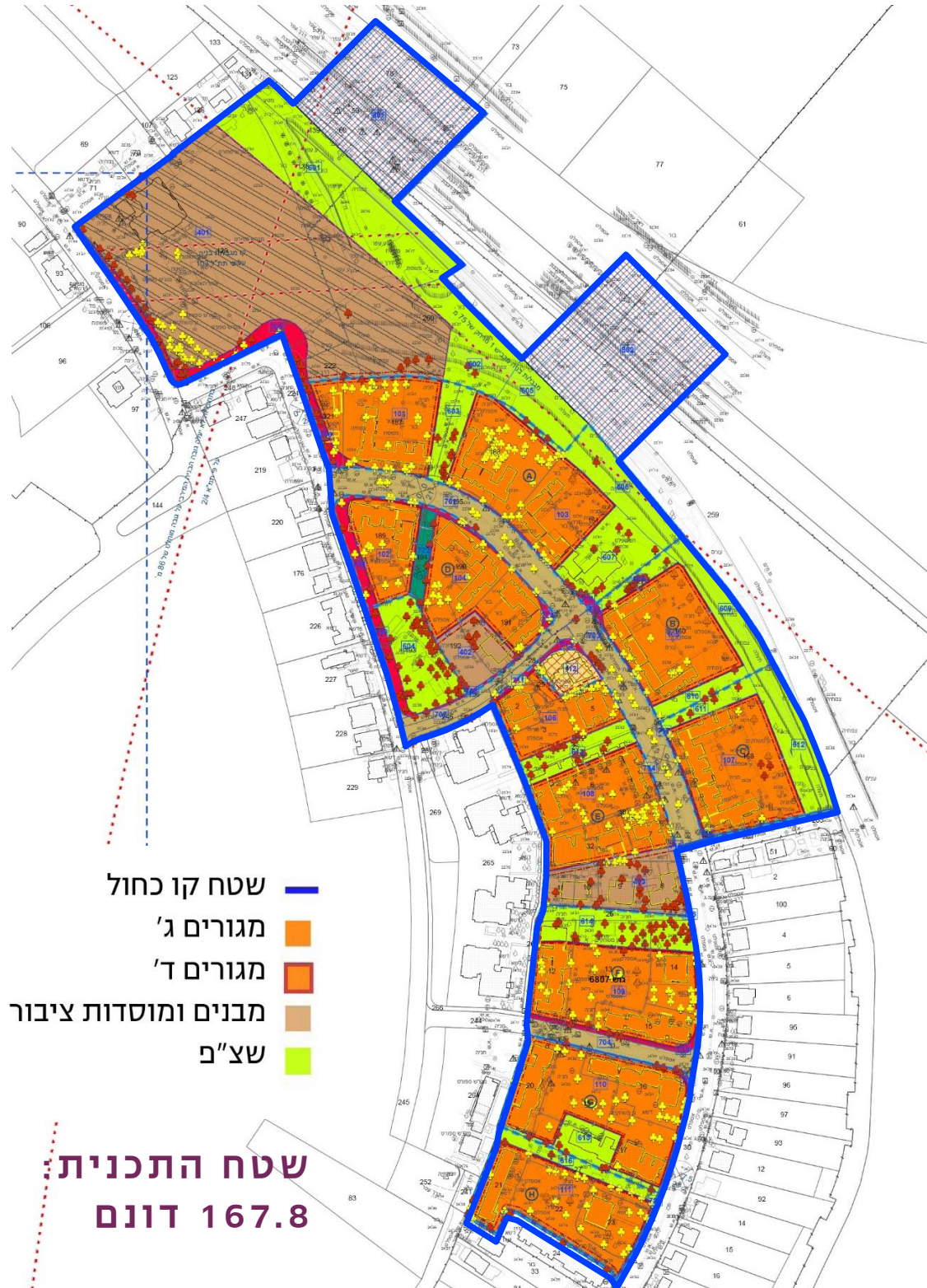
גובה מבני מגורים: 4-6 קומות

מגורים: כ-62 ד'

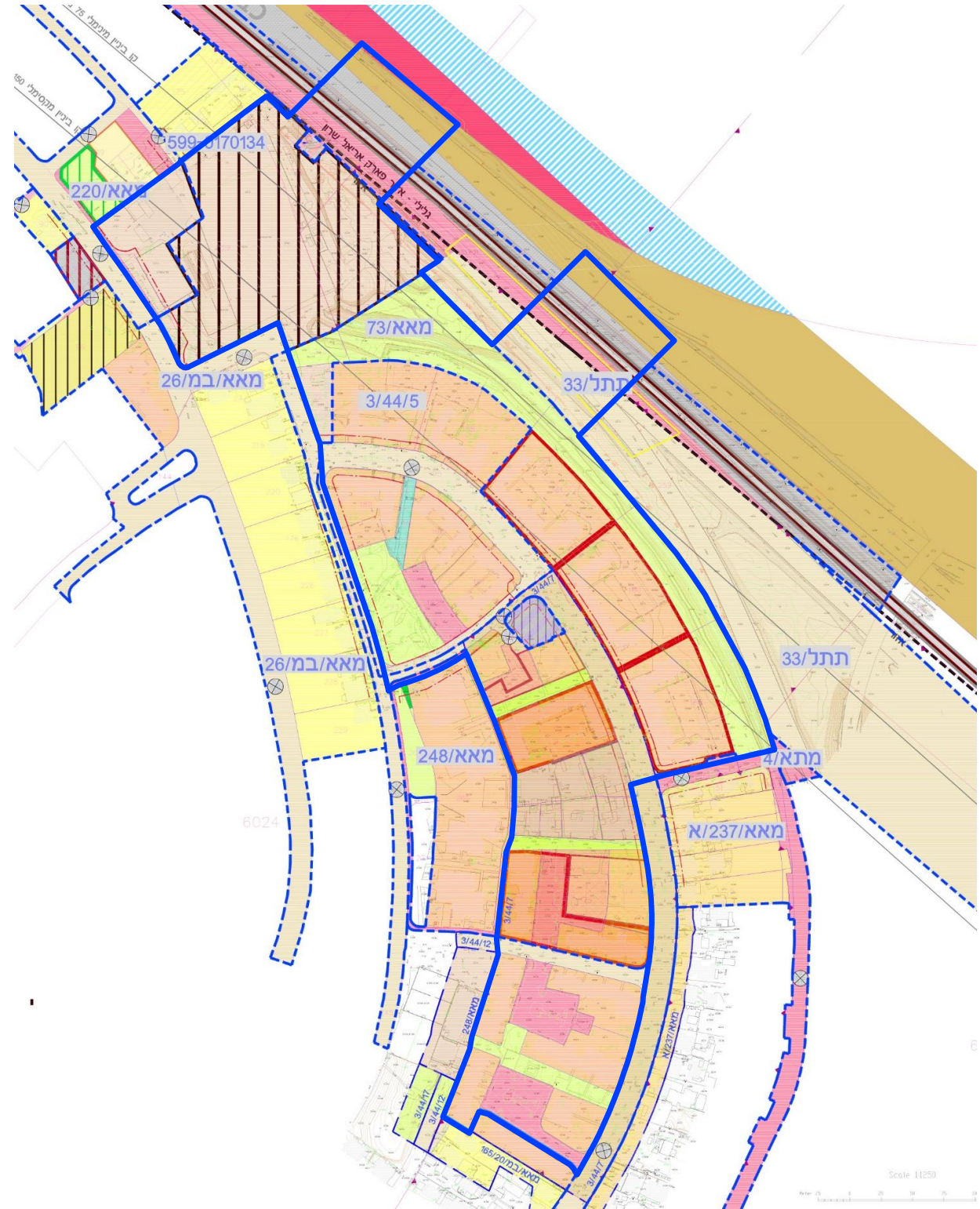
שטחים למבני ציבור: כ-38 ד'

שטח ציבורי פתוח: כ-25 ד'

מצב מוצע



מצב מאושר



מתחמי מימוש

מתחם מימוש E: מאושר: 112 יח"ד | מוצע: 348 יח"ד

מתחם מימוש F: מאושר: 96 יח"ד | מוצע: 301 יח"ד

מתחם מימוש G: מאושר: 96 יח"ד | מוצע: 320 יח"ד

מתחם מימוש H: מאושר: 64 יח"ד | מוצע: 189 יח"ד

מתחם מימוש A: מאושר: 112 יח"ד | מוצע: 347 יח"ד

מתחם מימוש B: מאושר: 48 יח"ד | מוצע: 158 יח"ד

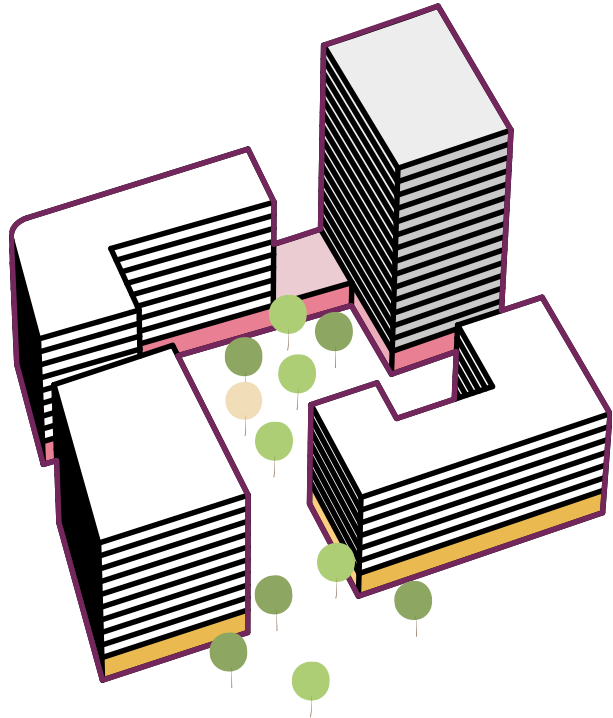
מתחם מימוש C: מאושר: 48 יח"ד | מוצע: 168 יח"ד

מתחם מימוש D: מאושר: 96 יח"ד | מוצע: 293 יח"ד



כל מתחם יכול להתקדם באופן עצמאי
ללא תלות במתחמים האחרים במטרה
להגדיל את הסיכוי למימוש הפרויקט

עתידי



סה"כ יח"ד: 2,124

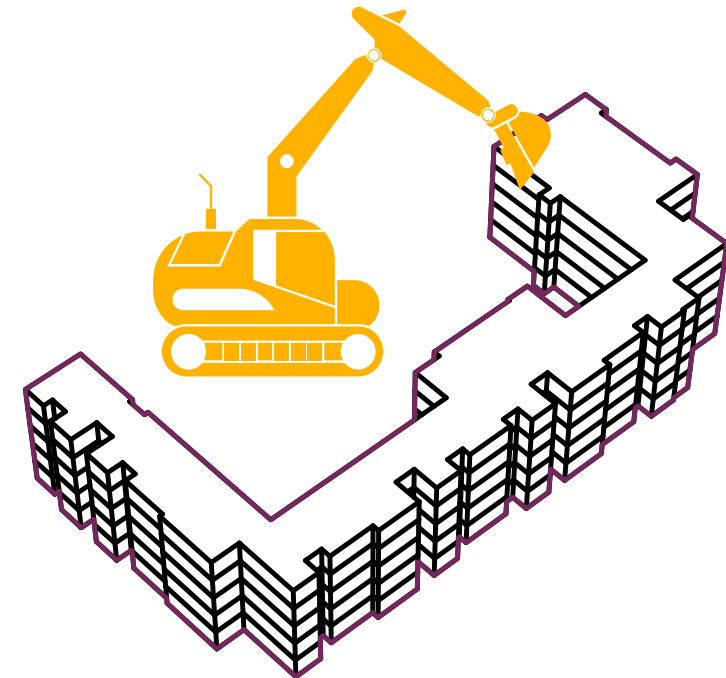
מתחם מימוש A: 347 יח"ד מתחם מימוש E: 348 יח"ד

מתחם מימוש B: 158 יח"ד מתחם מימוש F: 301 יח"ד

מתחם מימוש C: 168 יח"ד מתחם מימוש G: 320 יח"ד

מתחם מימוש D: 293 יח"ד מתחם מימוש H: 189 יח"ד

קיים



סה"כ יח"ד: 672

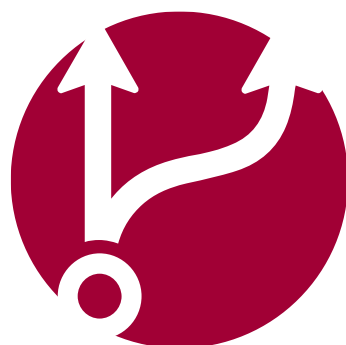
עקרונות התכנון



1. התחדשות מרקם המגורים הבנוי על ידי הוספת יחידות דיור בתמהיל מגוון וטיפולוגיות מגוונות.



2. שילוב שימושי מסחר וצרכי ציבור לאורך רחוב בן גוריון ליצירת רחוב פעיל.



3. יצירת אפשריות למפגשים חברתיים על ידי חיזוק ההליכתיות בשכונה.

עקרונות התכנון

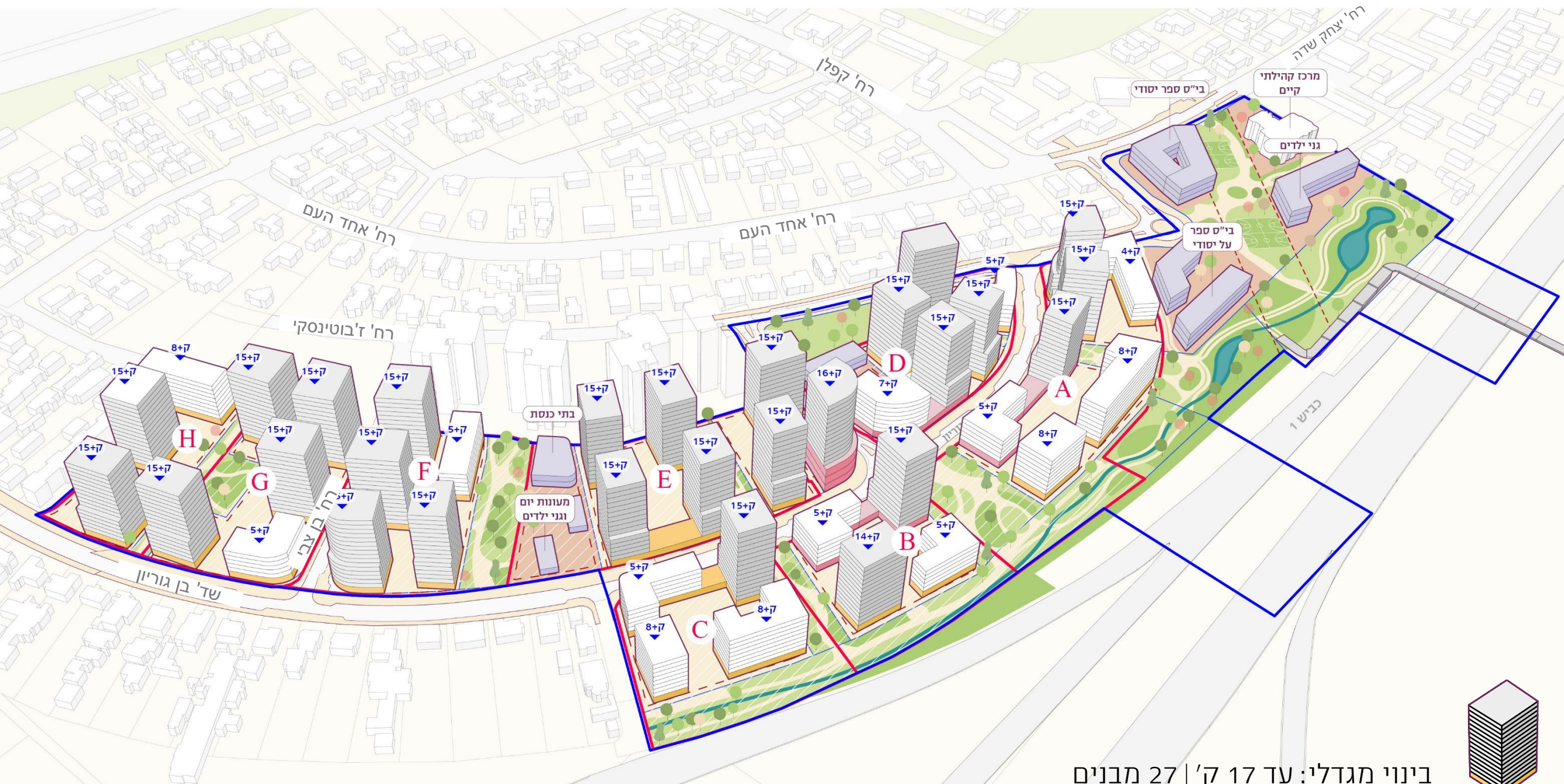


4. יצירת "מרחב שכונתי" – אזורי חיים יומיומיים ברמת המגורים, השירות הציבורי והשטחים הציבוריים הפתוחים, חיזוק טבעת הייעור ויצירת שבילי הליכה ואופניים המקשרים אותה אל השכונה ואל פנים המועצה.



5. שמירה על רמת השגות דיור ככל הניתן קרובה לזו הקיימת היום, על ידי שילוב כלים של קרן הונית לטובת אחזקה ודיור בהישג יד במתחם זה וגם אל מול המתוכנן במועצה כולה.

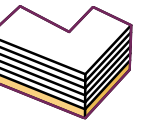
תכנון המוצע | הבינוי המוצע



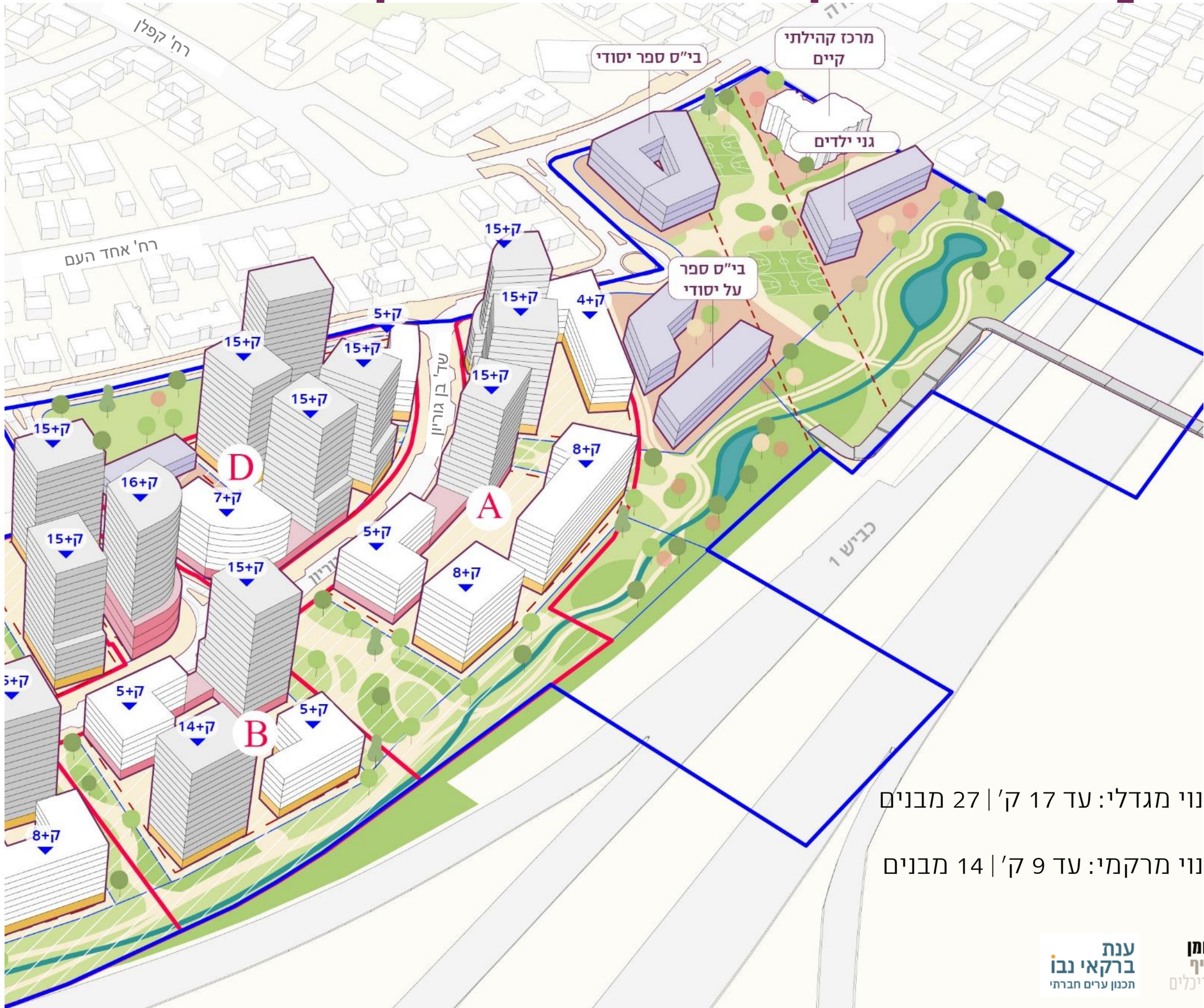
בינוי מגדלי: עד 17 ק' | 27 מבנים



בינוי מרקמי: עד 9 ק' | 14 מבנים



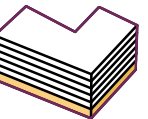
תכנון המוצע | הגדרה חלק צפוני



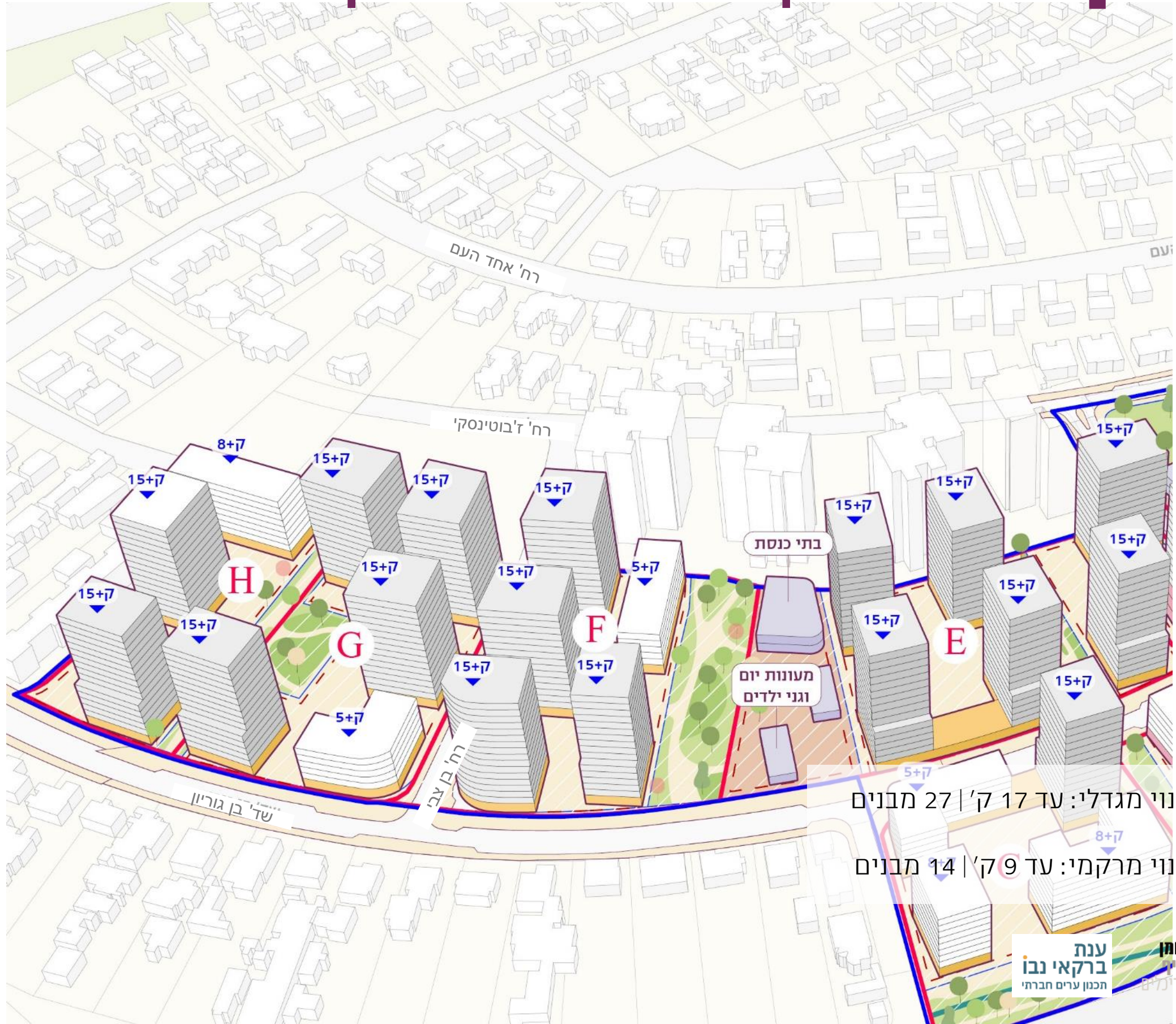
בינוי מגדלי: עד 17 ק' | 27 מבנים



בינוי מרקמי: עד 9 ק' | 14 מבנים

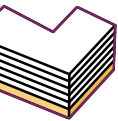


תכנון המוצע | הגדרה חלק דדומי



בינוני מגדלי: עד 17 ק' | 27 מבנים

בינוני מרקמי: עד 9 ק' | 14 מבנים



פרוגרמה לצדכי ציבור

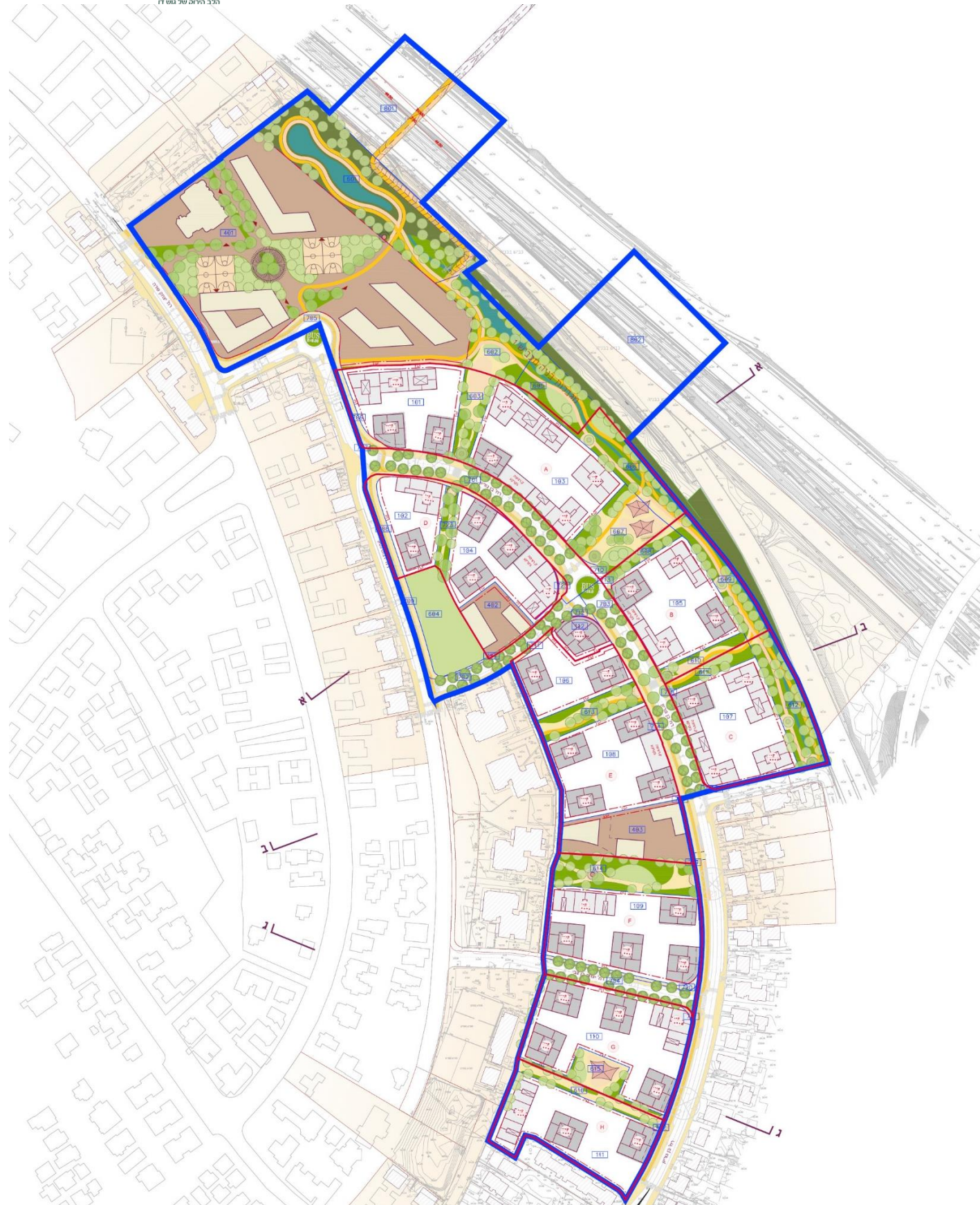
מענה חינוכי קהילתי עבור כלל האזור (בשטח של המתנ"ס ומגרשי הספורט) -

במתחם בן גוריון – בן צבי תוקם **קריית חינוך ופנאי**, שתספק מענה מקיף ואיכותי לתושבי הסביבה – מהגיל הרך ועד הגיל השלישי ותכלול **בית ספר יסודי, בית ספר על יסודי, מרכז קהילתי, מעונות יום וגני ילדים**. הקריה תשלב מוסדות חינוך, קהילה ורווחה במרחב עירוני מזמין ומחבר.

המוסדות והשירותים הציבוריים במתחם המתחדש:

שיירות נוספים	קהילה ופנאי	חינוך
שירותי רפואה	מרכז קהילתי משופץ	בית ספר יסודי
שיפוץ בתי הכנסת	מועדון נוער	בית ספר על-יסודי
תוספת מקווה	מרכז יום לקשישים	גני ילדים
	בריכת שחייה מקורה	מעונות יום

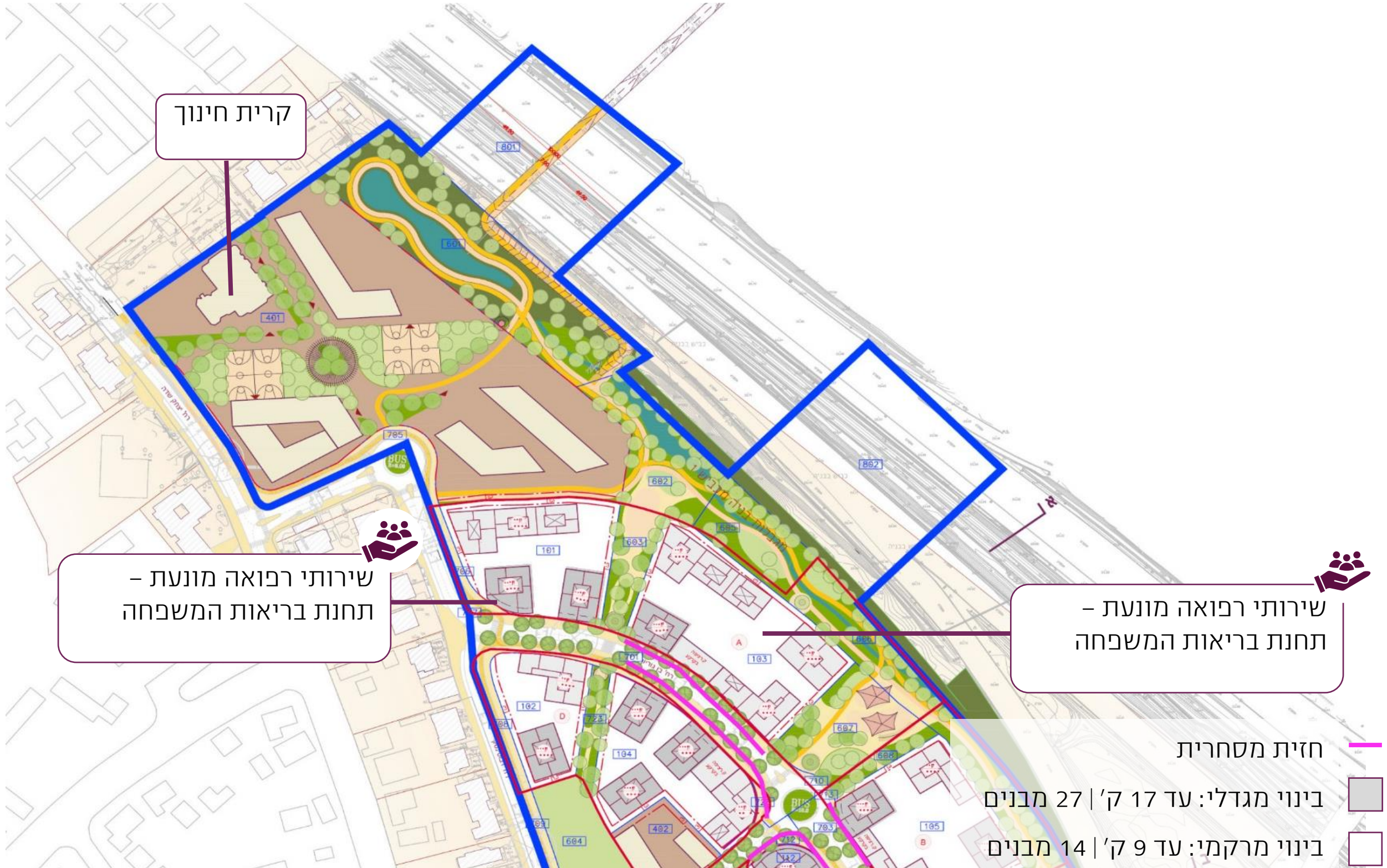
בינוי | תכנית



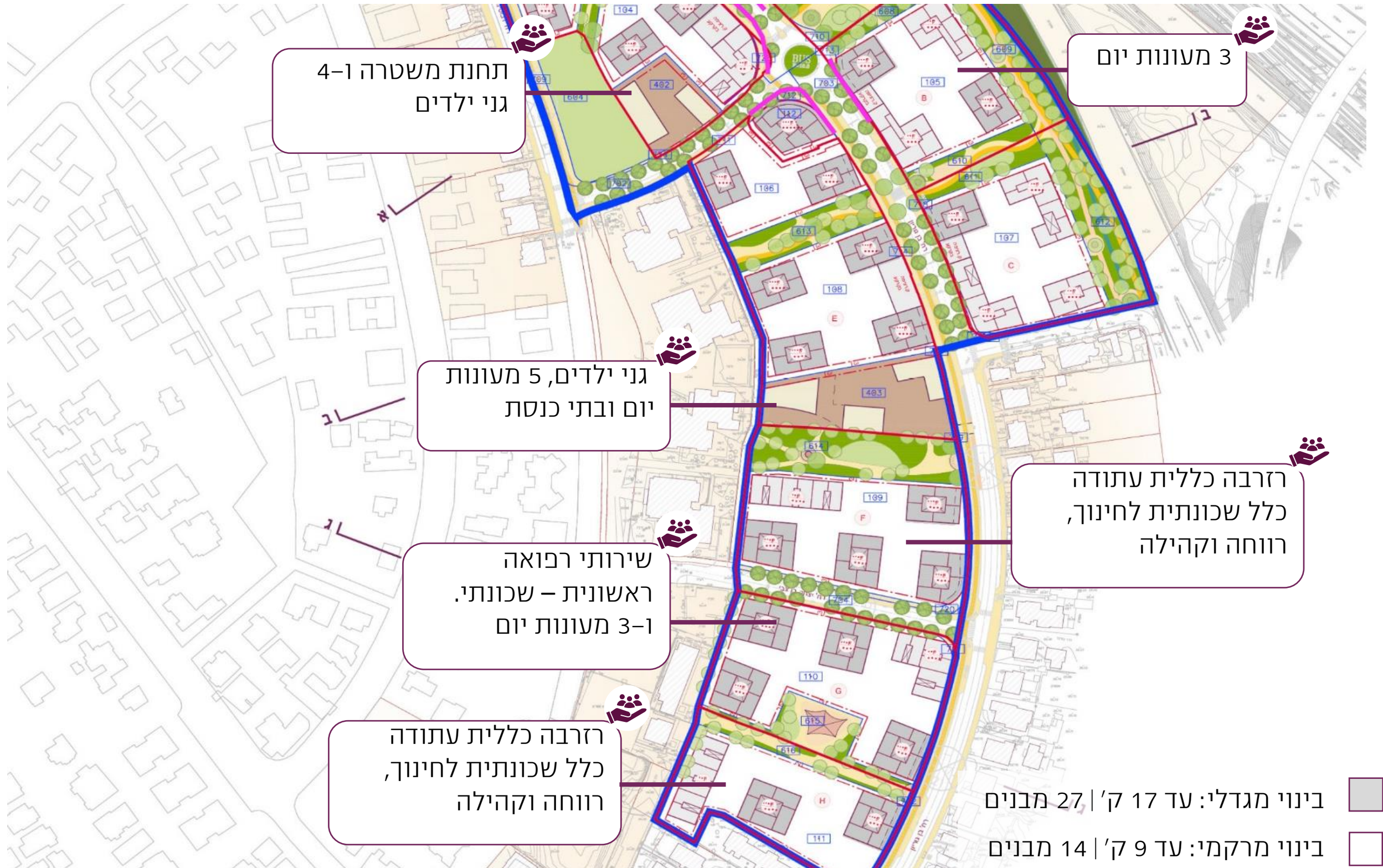
בינוי מגדלי: עד 17 ק' | 27 מבנים

בינוי מרקמי: עד 9 ק' | 14 מבנים

נספח בינוי | הגדרה חלק צפוני



נספח בינוי | הגדרה חלק דדומי



הדמיות



מבט מצפון מזרח

נספח נוף | תכנית



נספח נוף | תכנית



נספח נוף | חתכים



שאלות ותשובות

כרטי התקשרות

לשאלות בהמשך הדרך

• יועצת חברתית של התכנית:

ענת ברקאי נבו, תכנון ערים חברת

055-9515439

• מנהלת התחדשות עירונית:

תומר זיו

מנהל התחדשות עירונית, אזור

03-6534566

tommerz@azor.muni.il



תודה על ההקשבה

תודה!

המצגת משקפת את התכנון העקרוני שהופקד להתנגדויות והיא כפופה לשינויים.
המצגת מיועדת להסברה ושיתוף הציבור ואין לה מעמד סטטוטורי.

מסמכי התכנית המחייבים מופיעים באתר מינהל התכנון:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005135718/310>