



# תכנית להתחדשות עירונית מע"ר רעננה

## כנס תושבים

### דצמבר 2024



גורדון אדריכלים  
ומתכנני ערים בע"מ

עודד לנדאו  
שירותי תכנון



מסדני וידי בע"מ  
שירותי תכנון



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



# מה יהיה לנו במפגש?



התייחסות  
ושאלות



תהליך שיתוף  
הציבור



הצגת עקרונות  
תכנון והתכנון  
המתגבש



הסבר על  
התחדשות עירונית  
ומסלול רשויות



דברי  
פתיחה

נעה שרה כהן,  
יועצת חברתית מטעם  
הרשות להתחדשות  
עירונית

מידד לוי  
אדריכל התכנית,  
גורדון אדריכלים

חיים ברוידא  
ראש העיר רעננה

חיים מלמן  
מהנדס העיר

ככל שיידרש

10 דק'

15 דק'

10 דק'



מתן מענה לשאלות



ידוע הציבור על תהליך  
תכנון ותחום התכנון



שיקוף שלבי ושיטות  
שיתוף הציבור



הצגת עקרונות התכנון  
והתכנית המתגבשת



# קידום תוכנית התחדשות עירונית

עיריית רעננה בשיתוף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
מקדמות תוכנית התחדשות עירונית במע"ר\* רעננה.



**\*מע"ר: "מרכז עסקים ראשי / מרכז עירוני ראשי**

מע"ר רעננה הינו מרכז העיר המהווה עורק מסחרי ואזרחי בעיר ומהמובחרים בישראל

# מהי תכנית? מדרג התכנון

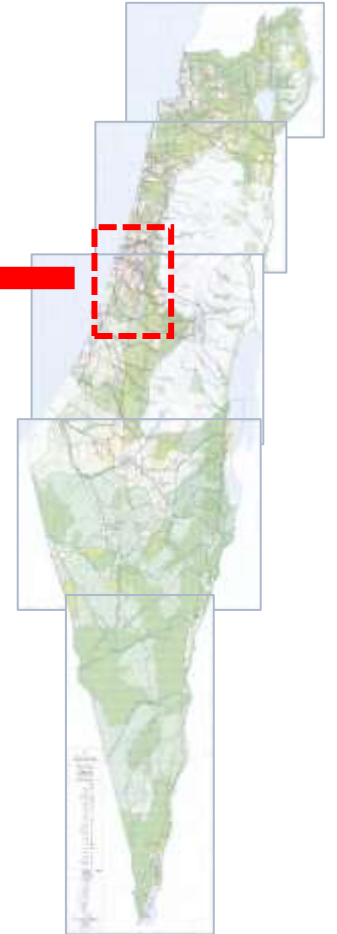
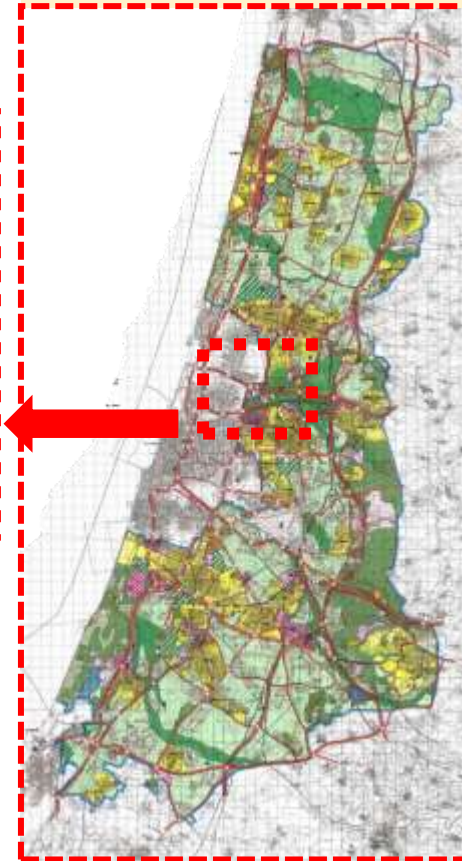
תכנית מתאר ארצית -  
תמ"א 1 / 35

תכנית מתאר מחוזית  
מחוז מרכז

תכנית מתאר כוללנית  
רעננה (רע/3000)

התכנית שלנו

תכנית מפורטת  
(תב"ע)



היתר  
בניה

תכנית  
רישום  
קרקע  
(חצ"ר)  
פיתוח  
תשתיות

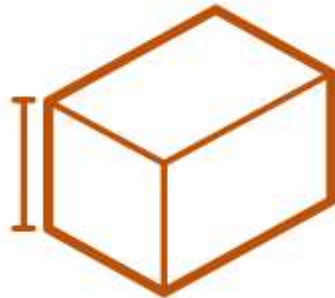
# מהי תכנית? תכנית בניין עיר מפורטת

- חוק החל על שטח מסוים
- קובעת הוראות מפורטות לכל יעוד קרקע ולכל מגרש
- מה קובעת תכנית פורטת (תב"ע)

הנחיות עיצוב  
עקרוניות



הגבלת גובה  
ומיקום



דרכים, מבני  
ציבור ופארקים



זכויות בניה



שימושים מותרים



- מכוחה של תכנית מפורטת ניתן להוציא היתרי בניה 

# מהי התחדשות עירונית?

שלב חיים חדש כחלק מתהליך אורגני של צמיחה והתחדשות של העיר הכולל חידוש של מרחבים עירוניים ותיקים, באמצעות הריסת מבנים ישנים ובניית בניינים חדשים או שיפוץ מקיף של מבנים קיימים. ההתחדשות כוללת שיפור תשתיות, הוספת שטחים ירוקים ומבני ציבור חדשים.



רוטשילד, חיפה



מגידו



Unik & More

# צוות תכנון וניהול הפרויקט

## יזם התכנית:

עיריית רעננה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

### צוות התכנון

אדריכלות – גורדון אדריכלים ומתכנני ערים  
דורית שפינט, מידד לוי, עומר פוקסברומר

תנועה – ת.ד.ם הנדסה  
פנינה בן-נון

נוף – טוך סרגוסטי אדריכלות נוף  
טלי טוך, אלונה פרידלידר

סביבה – אביב AMCG  
טל רוזנטגרטן

מים, ביוב וניהול נגר – פלגי מים  
אורן יוסף, בר פישר

חשמל – דן שרון מתכננים  
מיכאל גנופולסקי

ניהול פרויקט – סיטילינק השקעות בע"מ  
לירן רז

פרוגרמה לצרכי ציבור - גיאוקרטוגרפיה  
עופר מנחם

שימור – נעה שיק  
נעה שיק

מדידות – חץ הצפון  
אלדב נטוביץ', אריה פרנק, לובה חייקין

שיתוף ציבור – קישרי קהילה  
לחן כנרות

שמאות – עודד לנדאו ומוטי זייד  
מוטי זייד, עודד לנדאו, לין פלומין, גל בר

כלכלה – חברת פתרונות  
איתי שפרן



גורדון אדריכלים  
ומתכנני ערים בע"מ

עודד לנדאו  
שמאות חקלאיים





## חזון התכנית

---

**רחוב אחוזה הוא הלב הפועם של רעננה, מרכז עירוני ירוק וקהילתי, המשלב בין מסורת לחדשנות. המרכז המתחדש ישמור על הזהות הייחודית של רעננה, ייהנה מהיצע תשתיות תחבורה ציבורית הכולל מטרו ויניע את הצמיחה הכלכלית בעיר**

# חזון התוכנית – כלים למימוש

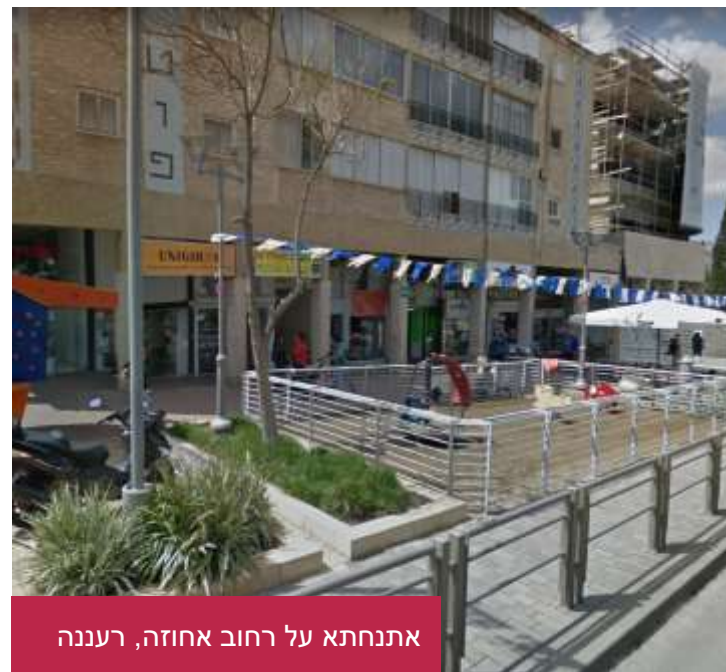


# עקרונות תכנון – מערכת ירוקה

תוספת שטחים ציבוריים פתוחים  
על מנת להגדיל את ההיצע והנגישות



גינה קטנה על רחוב אחוזה, רעננה



אתנחתא על רחוב אחוזה, רעננה



חידוש כיכר פריז, ירושלים

הגדלת שטחים קיימים  
הגדרת שטחים חדשים



יצירת שטחים פתוחים בקרנות  
רחוב במפגש עם רחוב אחוזה



גורדון אדריכלים  
ומתכנני ערים בע"מ

עודד לנדאו  
אמנות תחולתיו



מזרע וידי בנייה  
אמנות תחולתיו



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית





1926



1936



1976



2016

# עקרונות תכנון - מורשת ושימור

רחוב אחוזה, שהחל כדרך חקלאית, מהווה את עמוד השדרה העירוני

שימור מבנים היסטוריים וסביבתם



שימור עצים וצמחיה קיימת לאורך רחוב אחוזה והרחובות שפוגשים אותו



פינת ישיבה בצמוד לבית הכנסת הגדול



בית ספר מגד



צומת חנקין



# עקרונות תכנון – רחוב אחוזה

רחוב אחוזה מקשר רחובות רבים בעיר, מחבר לאזור התעשייה, פארק רעננה ובמרכז עתידה להיבנות תחנת מטרו



הדגמה עקרונית לחתך רחוב

שילוב בין הולכי הרגל, תחבורה פרטית וציבורית, שימור עצים ומרחב לפעילות מסחרית



גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

עודד לנדאו  
אמנות חזותיות



מזרע וייז בנייה  
משרד התכנון והתחבורה

קשרי קהילה



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



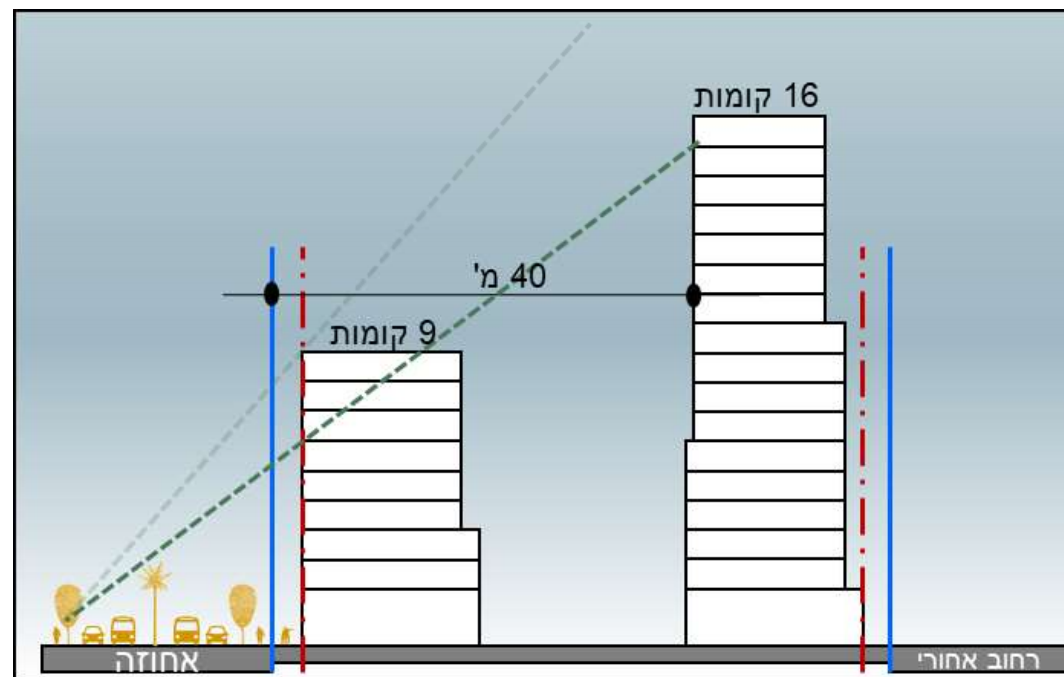
# עקרונות תכנון – גובה בניה

התכנית תציע בניה ברוח העיר – אשר ברובה "מרקמית" עד לגובה 10 קומות  
בניה גבוהה יותר בתכנית תהיה עורפית לרחוב אחוזה עד לגובה 16 קומות

**בניה גובהה מ-10 קומות בעורף המגרשים על רחוב אחוזה, תוסתר על ידי הבניה בחזית הרחוב**



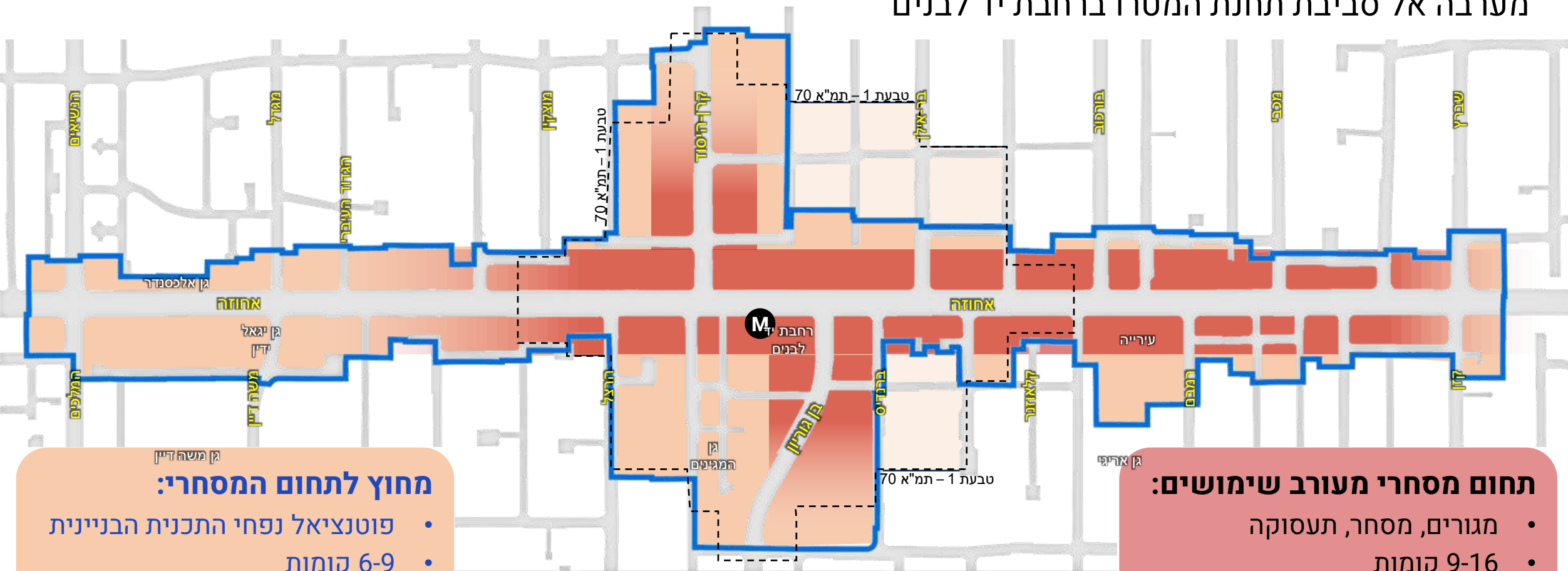
אילוסטרציה נפחית



הדגמה עקרונית לחתך רחוב

# עקרונות תכנון – פריסה מסחרית

המרכז העירוני העתידי, יתרחב מסביבתו הנוכחית – מערבה אל סביבת תחנת המטרו ברחבת יד לבנים



**מחוץ לתחום המסחרי:**

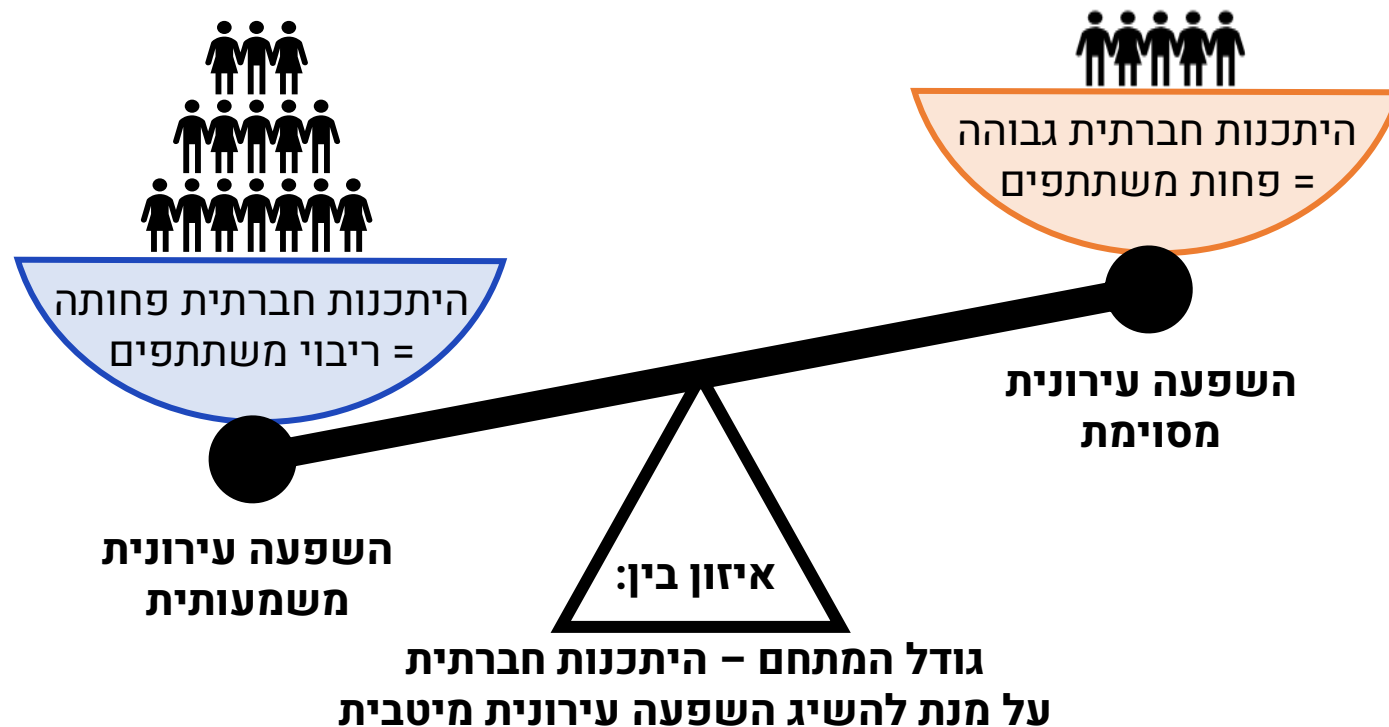
- פוטנציאל נפחי התכנית הבניינית
- 6-9 קומות
- 325-425 אחוזי בניה

**תחום מסחרי מעורב שימושים:**

- מגורים, מסחר, תעסוקה
- 9-16 קומות
- 400-600 אחוזי בניה

# עקרונות תכנון – מתחמי התחדשות

ליצירת תהליכי התחדשות, נדרשות הסכמות חברתיות של חלקות, המרכיבות מתחמי תכנון בגדלים שונים – על מנת להשפיע על עתיד העיר



אנא ידעו אותנו על הסכמות חברתיות קיימות – דרך צוות "קשרי קהילה"



- הגדלת היצע שטחים ירוקים
- שימור מבנים ועצים
- אחוזה מוטה הולכי רגל ותחבורה ציבורית
- בניה מרקמית בשילוב בניה עד 16 קומות
- עירוב שימושים בין העירייה והמטרו
- מתחמי התחדשות מתואמים חברתית

הדגמת נפחי בינוי עתידיים

# תכנון מתגבש



קולאז' חזון להתחדשות במרכז התכנית

- הגדלת היצע שטחים ירוקים
- שימור מבנים ועצים
- אחוזה מוטה הולכי רגל ותחבורה ציבורית
- בניה מרקמית בניה גבוהה מ-10 קומות
- עירוב שימושים בין העירייה והמטרו
- מתחמי התחדשות מתואמים חברתית



גורדון אדריכלים  
ומתכנני ערים בע"מ

עודד לנדאו  
שפואר פיקורצ'י



מרכז יזום לערים  
חדשות וקיימות

קשרי קהילה



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



---

# תהליך שיתוף ציבור

---

# לוח זמנים משוער

התושבים והיזם		עיריית רעננה והרשות להתחדשות עירונית					בהובלת
היתר בנייה ותחילת עבודות	הכנת תוכנית בינוי ע"י היזם	אישור התוכנית בוועדה המחוזית	קבלת המלצת הוועדה המקומית + "קליטת התוכנית בוועדה המחוזית"	עיבוד חלופה נבחרת	הכנת חלופות ובחירת חלופת התכנון	לימוד מצב קיים וניתוחו 	ציר תכנוני
בין 2 ל-3 שנים ויותר (*)		שנתיים	כשנתיים (החל לפני שנה)				לוחות זמנים

אנחנו כאן

# תהליך היעוץ החברתי



בחירת עורך דין  
דיירים



הכשרת נציגויות



הקמת  
נציגויות



ראיונות עם תושבים  
ובעלי נכסים במתחם  
וכתיבת דוח חברתי



כנסי שיתוף ציבור  
ועדכון התושבים בתהליך



גורדון אדריכלים  
ומתכנני ערים בע"מ

עודד לנדאו  
אמנות חזותיות



# מפגשי שיתוף ציבור



27.1.25

**איך הייתם רוצים לראות את השכונה שלכם מתחדשת??**



**דעתכם. חשובה לנו**  
סרקו את הברקוד ותגידו לנו

# הקמת נציגות

נציגים הינם בעלי דירות בבניין המיועד להתחדשות עירונית המסייעים בהתארגנות הדיירים מול בעלי המקצוע (יזם, עורך דין מייצג דיירים), הרשות המקומית והיזם.

הנציגות מתווכת בין בעלי הדירות, היזם והרשות המקומית ומעבירה להם מידע ועדכון שוטף

הנציגות פועלת בהתנדבות, ועבודתה נמשכת עד שלב הביצוע לפחות

הנציגות מורכבת מנציג אחד או שניים המייצגים את דיירי הבניין ונבחרו על ידי רוב בעלי הדירות (מעל 50%)

הנציגות מחוייבת להביא סוגיות מהותיות להחלטת בעלי הנכסים

הנציגות מנהלת את תהליך בחירת יועצים כגון: עו"ד, מפקח, שמאי וכדומה

הנציגות מייצגת את האינטרסים של בעלי הדירות

הנציגות אינה ישות משפטית ואינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הנכסים

# זכויות ייחודיות בהליך התחדשות עירונית



<https://www.gov.il>

במהלך השנים נקבעו בחוק הטבות  
בפרויקטים של התחדשות עירונית  
לאוכלוסיות העשויות להתמודד עם קשיים  
מיוחדים בתהליכים אלו:

**קשישים, בעלי מוגבלויות, דיור  
ציבורי ומקבלי גמלת סיעוד**

# נשמח לעמוד לשירותכם!

יועצת חברתית מטעם הרשות להתחדשות עירונית:

לחן כנרות 072-2211599, <lahan@bncr.co.il>



גורדון אדריכלים  
ומתכנני ערים בע"מ

עודד לנדאו  
אמנות תחילתיות



מרכז יו"ד בע"מ  
מטה תחילתיות

קשרי קהילה



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



# התייחסות ושאלות

## בעתיד – סוגיות יזמיות

- תמורות
- התחייבויות
- בעלי מקצוע מלווים
- בטוחות
- בחירת יזם
- וכדומה

## היום – התכנון המוצע

- החזון
- פריסת המע"ר
- גבהי הבניה
- שטחי ציבור
- תנועה, תחבורה
- פארקים
- התארגנות חברתית
- וכדומה