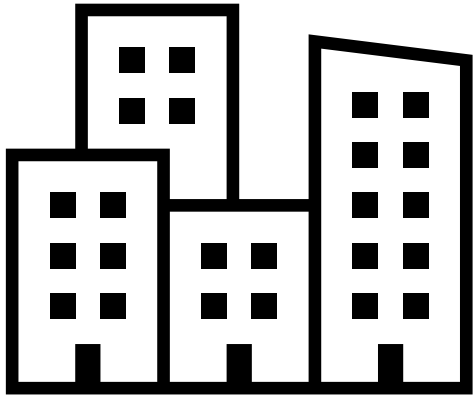




התחדשות עירונית בטבריה





מהי התחדשות עירונית?

- התחדשות עירונית היא מונח המתאר תהליך **חידוש** של אזור עירוני מיושן הדורש שיפור. בעשור האחרון צמח התחום בישראל כאמצעי להגדלת היצע הדיור, בעיקר באזורי ביקוש עירוניים.
- באופן כללי, התחדשות עירונית מתארת תהליך התערבות באזור עירוני אשר הרשויות קבעו כי נדרש בו שיפור **פיזי - קונסטרוקטיבי, חברתי או כלכלי**.
- התחדשות עירונית היא ניסיון להפוך את מגמת ההתיישנות, הקיפאון או ההתדרדרות של אזור מסוים בעיר, באמצעות **שיפור תשתיות, מגורים וחיזוק הכלכלה המקומית**, מתוך מטרה להביא לשינוי במרחב העירוני הקיים.

מסלולי התחדשות עירונית קיימים בישראל

”חלופת שקד” בחוק
התכנון והבנייה (תיקון
139 משנת 2023)
שמהווה תחליף
למסלולי תמ”א 38.

מחייב תב”ע בסמכות ועדה מקומית וכן
הוצאת היתר

חוק פינוי בינוי (2006) –
פינוי של מינימום 24
יחידות דיור, הריסתן
ובנייה מחודשת של
פרויקט חדש.

מחייב תב”ע בסמכות ועדה מחוזית
ועדה מקומית מעבירה התייחסות
ומוציאה היתרים

תמ”א (תוכנית מתאר
ארצית) 38 משנת 2005
על 2 מסלוליה – עיבוי
מבנה קיים, הריסה
ובנייה מחדש.

מחייב הוצאת היתר בנייה ע”י הועדה
המקומית

2 מסלולים בחוק לקידום תוכניות התחדשות עירונית

מסלול רשויות

רק רשויות ממשל יכולות לקדם במסלול זה
(רמ"י, משב"ש, רשות מקומית...)

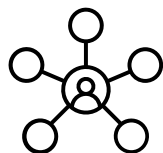
מסלול מיסוי (יזמים)

*נקרא על שם הטבות המס הרבות להם
זוכה יזם בקידום תוכנית

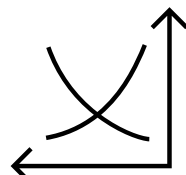
ההבדל המרכזי בין המסלולים הוא הצורך של יזם במסלול מיסוי להציג 60% חתימות בכלל המתחם (50% בכל תת-חלקה) על מנת להתקדם בתוכנית מול הועדה. נובע מהסיבה שבלי חתימות – אין לו למעשה זיקה לקרקע.

איך אנחנו עושים את זה?

המנהלת פרסמה נוהל מיזמים להתחדשות עירונית בטבריה, ועל פי הדרישות שם נדרשים יזמים לעבוד.



המינהלת עומדת בקשר רציף
מול כלל הגורמים –
הועדה המחוזית,
רמ"י,
הרשות להתחדשות עירונית,
משרד השיכון



כל יזם נדרש להציג תוכנית
כלכלית רעיונית למתחם – על מנת
שהעירייה תבחן את ההיתכנות
התכנונית מבחינתה ותסמן את
הנקודות שמפריעות לה לקראת
המשך התכנון.



כל יזם במתחם נדרש להגיע
ל-60% חתימות של בעלי דירות
על הסכם יזם – בעל דירה

(לא הסכמי נון – שופ, לא
הסכמי התארגנות, ולא ייפוי
כוח לעורכי דין)

12 המתחמים שכן מקודמים כיום בטבריה

מתחם הר שקדים/
שיכון דייגים
מסלול יזמים

מתחם שז"ר
ויצמן
מסלול יזמים

מתחם בר כוכבא

2 מתחמים מקודמים
בתקצוב מלא של
הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית
(מסלול רשויות)

מתחם מכבים

מתחם דוד המלך

מתחם גולני/
הופיין

מתחם לוי אשכול
יזמים

מתחם ירושלים

קרית משה – ברנר

מתחם בן צבי – שיכון ד' טבריה

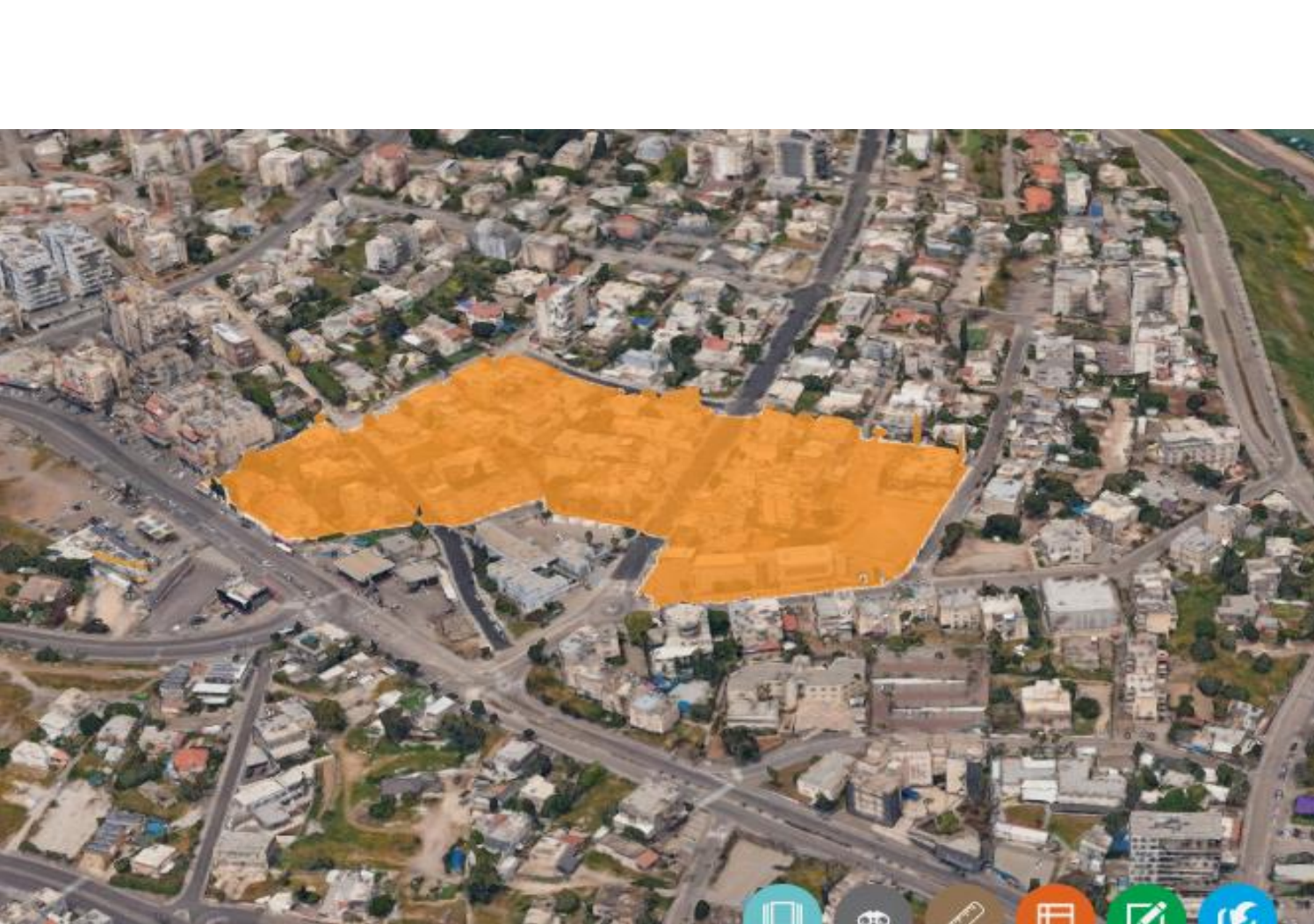
תכנון



- פרטי המתחם :
- מקודם במסלול רשויות בתקצוב הרשות להתחדשות עירונית
- מכיל 307 יחידות דיור במצב נכנס צפיפות 9 במצב הקיים
- מנהל הפרויקט – חברת אביב
- אדריכל – מזור פירסט

מתחם C4 - המגינים

טרום תכנון



- פרטי המתחם :
- מקודם במסלול רשויות בתקצוב הרשות להתחדשות עירונית
- צפיפות 24 במצב הקיים
- מנהל הפרויקט – חברת אביב
- אדריכל – גושן אדריכלים

מתחם שז"ר – שיכון ד' טבריה

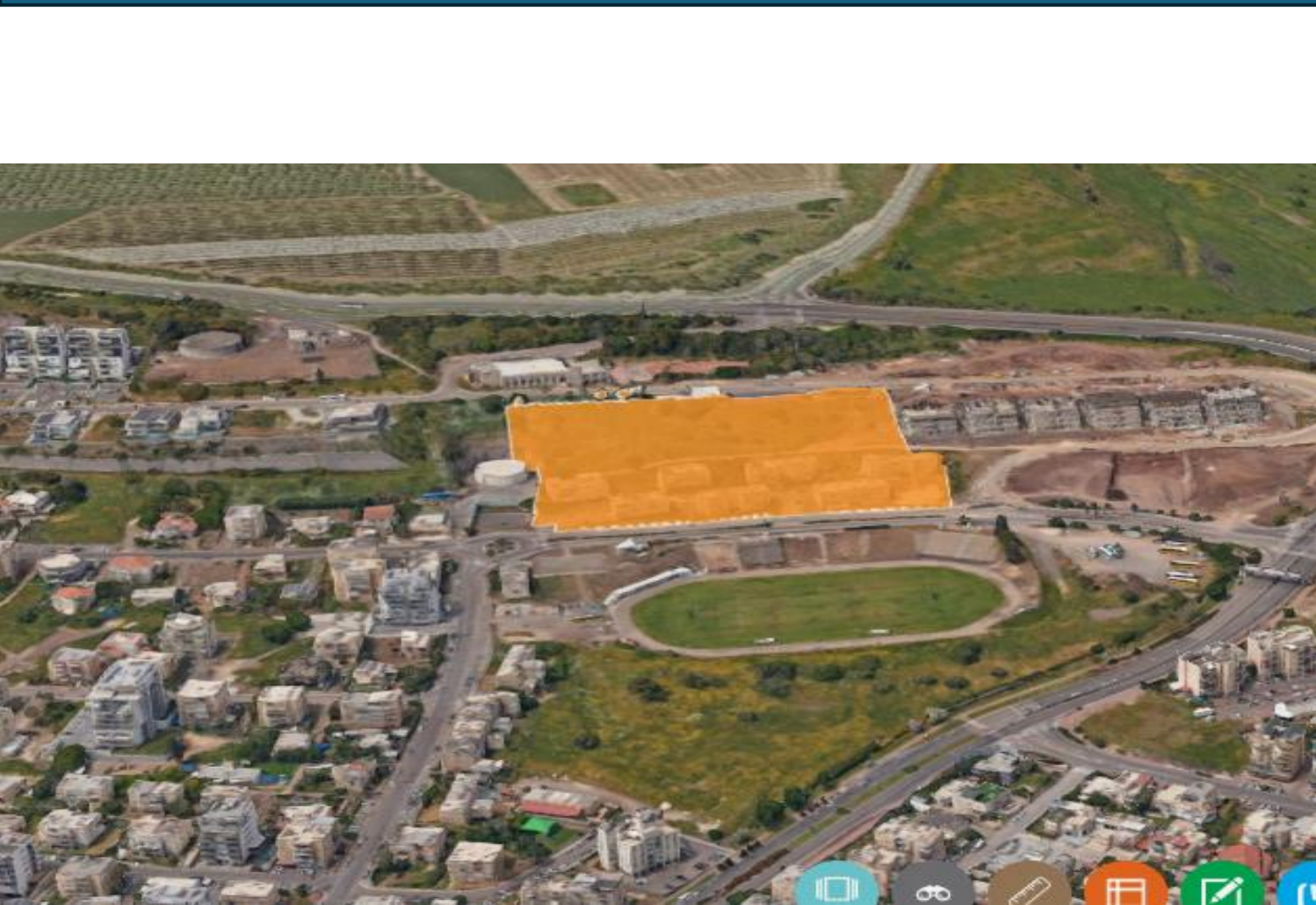
תכנון התחיל



- פרטי המתחם :
- מקודם במסלול מיסוי
- מכיל 355 יחידות דיור במצב נכנס
- צפיפות 9 במצב הקיים
- מנהל הפרויקט – יזם

מתחם בר כוכבא – מתחם האיצטדיון

תכנון



- פרטי המתחם :
- מקודם במסלול יזמים
- מכיל 84 יחידות דיור במצב נכנס
- צפיפות 10 במצב הקיים
- מנהל הפרויקט – יזם

מתחם קרית משה – רחוב ברנר

תכנון



■ פרטי המתחם :

■ מקודם במסלול מיסוי

■ מכיל 352 יחידות דיור במצב נכנס

■ צפיפות 7 במצב הקיים

■ מנהל הפרויקט - יזם

■ אדריכל – אין

מתחם ירושלים – שיכון ד' טבריה

טרום תכנון



■ פרטי המתחם :

■ מקודם במסלול מיסוי

■ מכיל 307 יחידות דיור במצב נכנס

■ צפיפות 9 במצב הקיים

■ מנהל הפרויקט - יזם

מתחם דוד המלך – מתחם האיצטדיון

בתכנון



- פרטי המתחם :
- מקודם במסלול מיסוי
- מכיל 15 מבנים במצב נכנס
- צפיפות במצב הקיים
- מנהל הפרויקט – יזם פרטי

מתחם מכבים

בתכנון

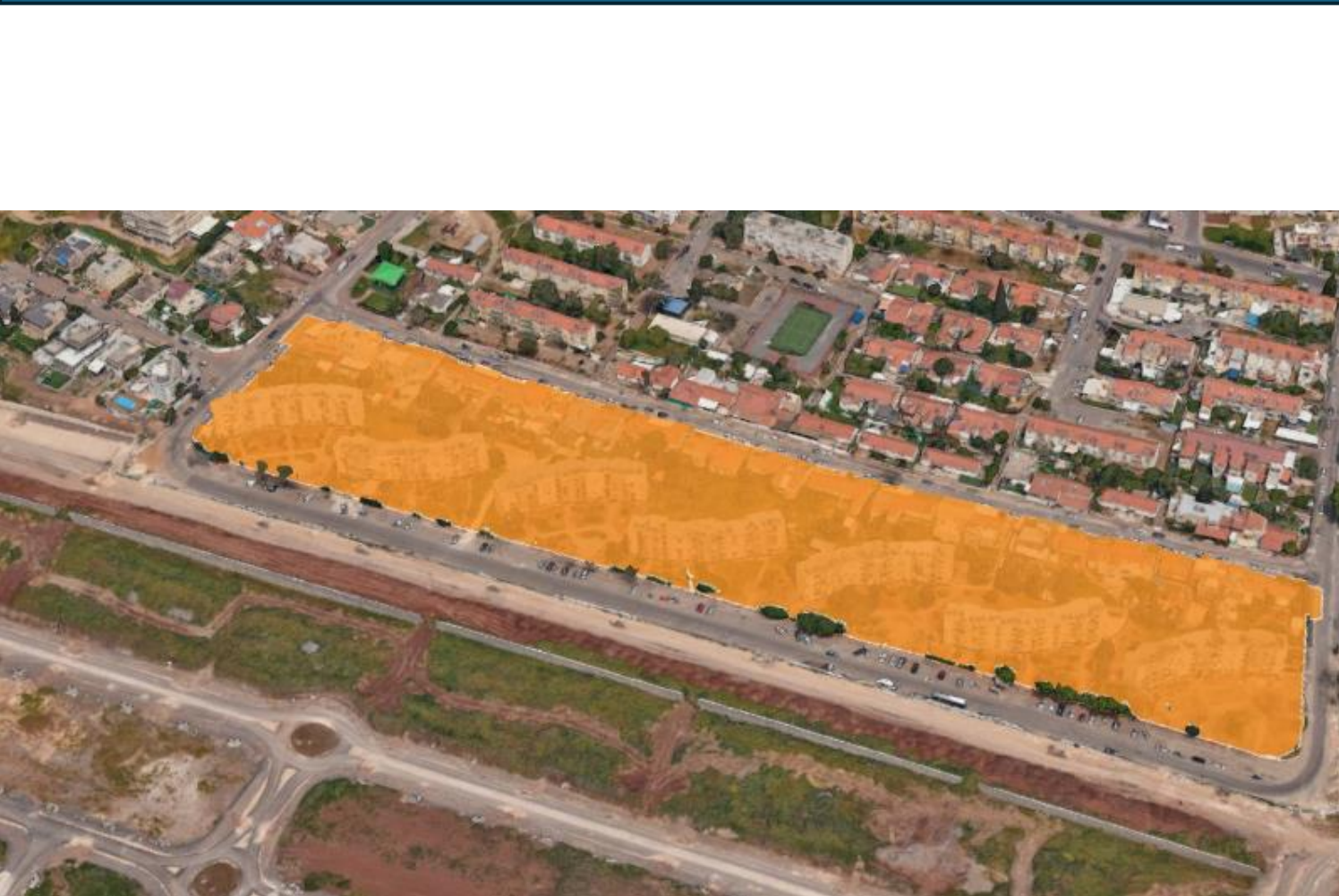


פרטי המתחם :

- מקודם במסלול רשויות בתקצוב הרשות להתחדשות עירונית
- מכיל 126 יחידות דיור במצב נכנס צפיפות 5 במצב הקיים
- מנהל הפרויקט – יזם פרטי

מתחם לוי אשכול – שיכון ד' טבריה

טרומ תכנון



- פרטי המתחם :
- מקודם במסלול מיסוי
- מכיל 7 מבנים במצב נכנס
- מנהל הפרויקט – יזם פרטי
- אדריכל – אין
- במתחם החל תהליך חיזוק 2
- מבנים ע"י משרד השיכון

מתחם קרית משה – טבריה תחתית

טרום תכנון



- פרטי המתחם :
- מקודם במסלול מיסוי
- החל תהליך בדיקות קרקע וחתימות
- צפיפות נכנסת – 7 יח"ד לדונם

מתחם שיכון דייגים

תכנון



- פרטי המתחם :
- מקודם במסלול מיסוי
- מכיל 100 יחידות דיור במצב נכנס
- צפיפות 5 במצב הקיים
- מנהל הפרויקט – יזם

התחדשות עירונית בטבריה



תהיו בקשר!

Amira@tiberias.muni.il