

של חדרה

אזכורים

מח'תכנון עיר חדרה | המנהלת להתחדשות עירונית

השלמת תנאים להפקדה

אוטו זה קורה

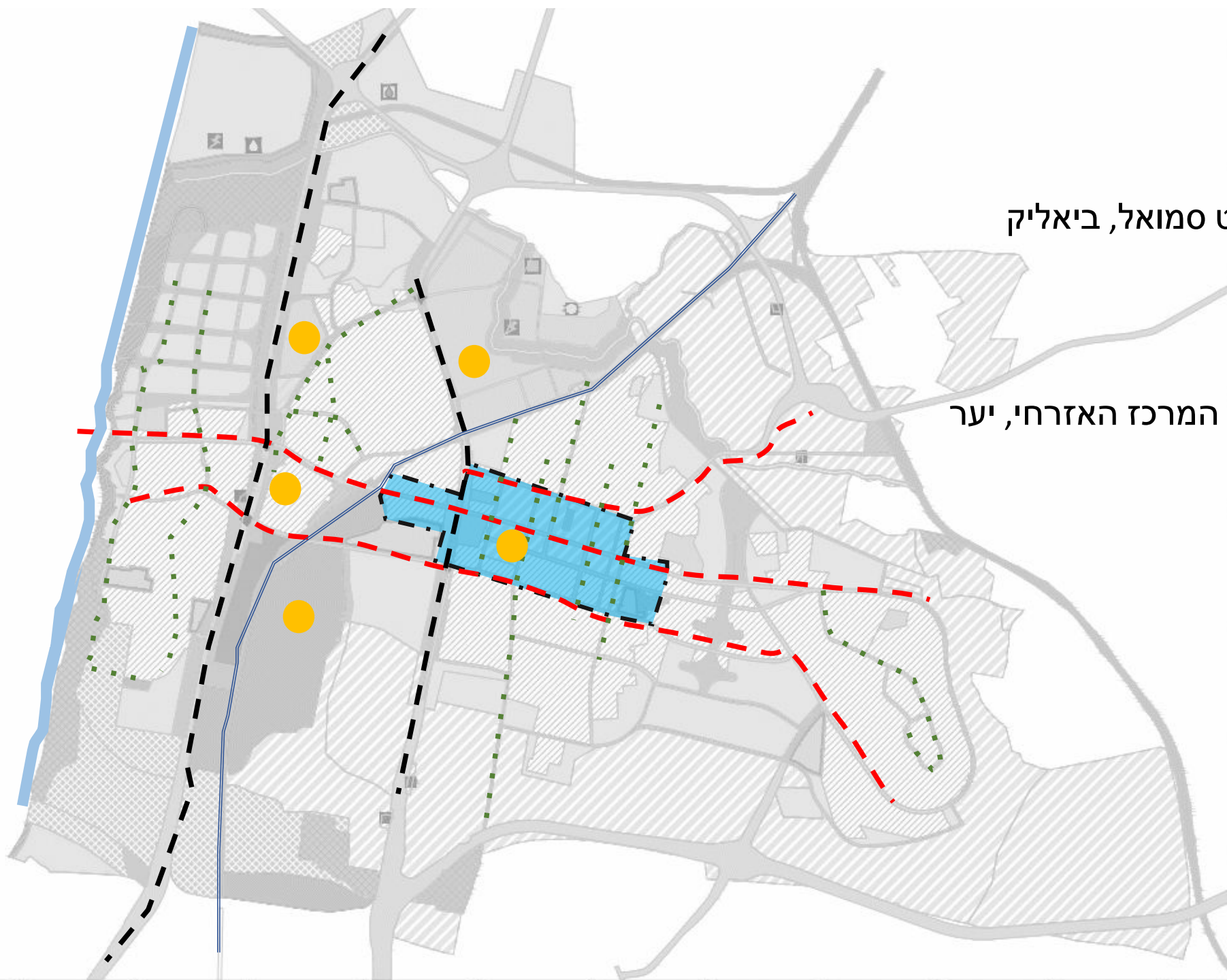
של חדרה

על הפרק

- חדרה כללי – בואו נבין את הקונטקסט
- מטרות התכנית
- עקרונות התכנית
- כלי התכנון של התכנית
- מבט על פרויקטים מובילים

(עוד) 60 שניות על חדרה





צירים ארציים | 2 ו-4

צירים רוחביים | הנשיא, הרברט סמואל, ביאליק

רחובות העיר

מסילת הרכבת

מוקדים | רכבת, בי"ח, אזוה"ת, המרכז האזרחי, יער

חוף הים

מרכז העיר

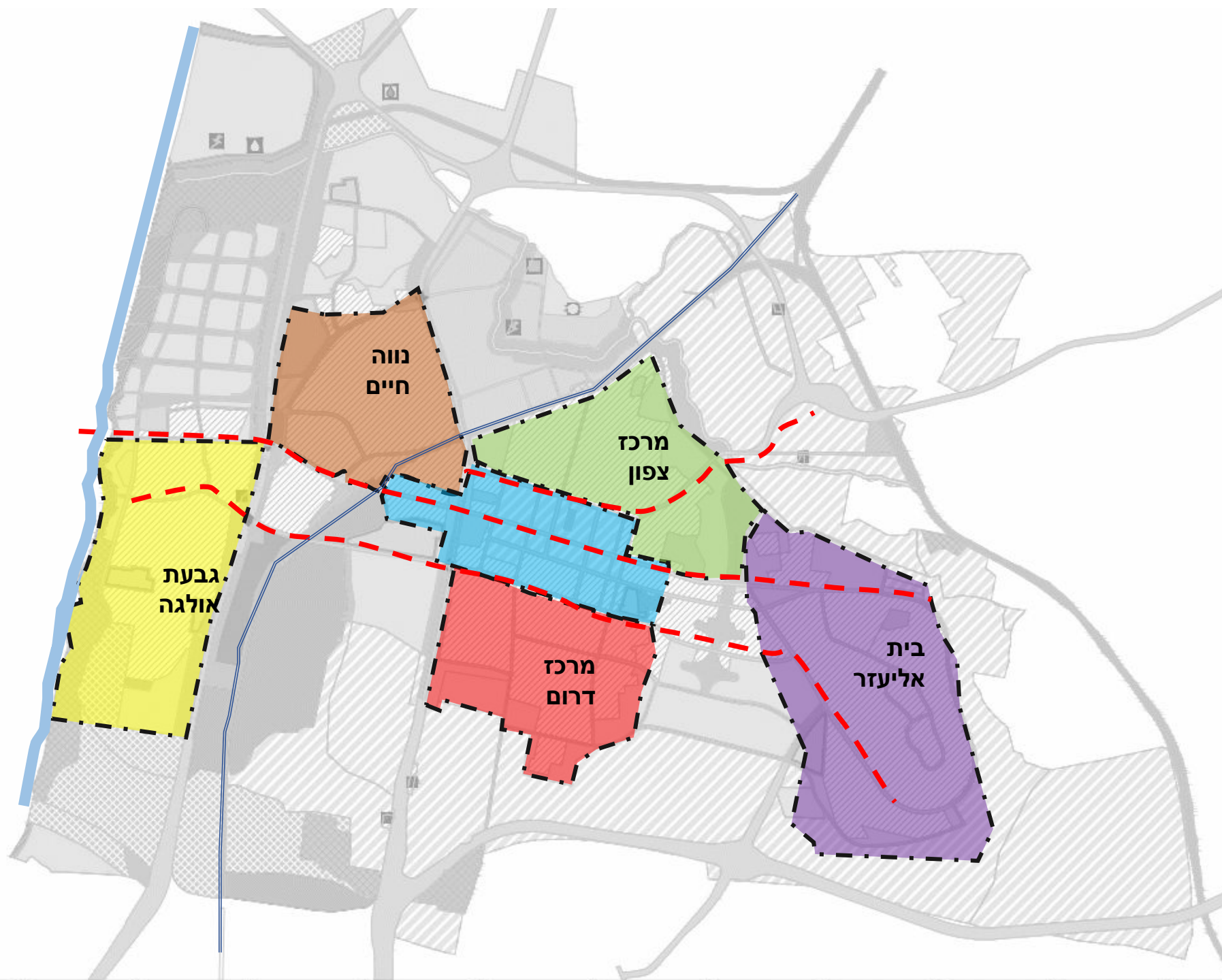
השכונות העוטפות

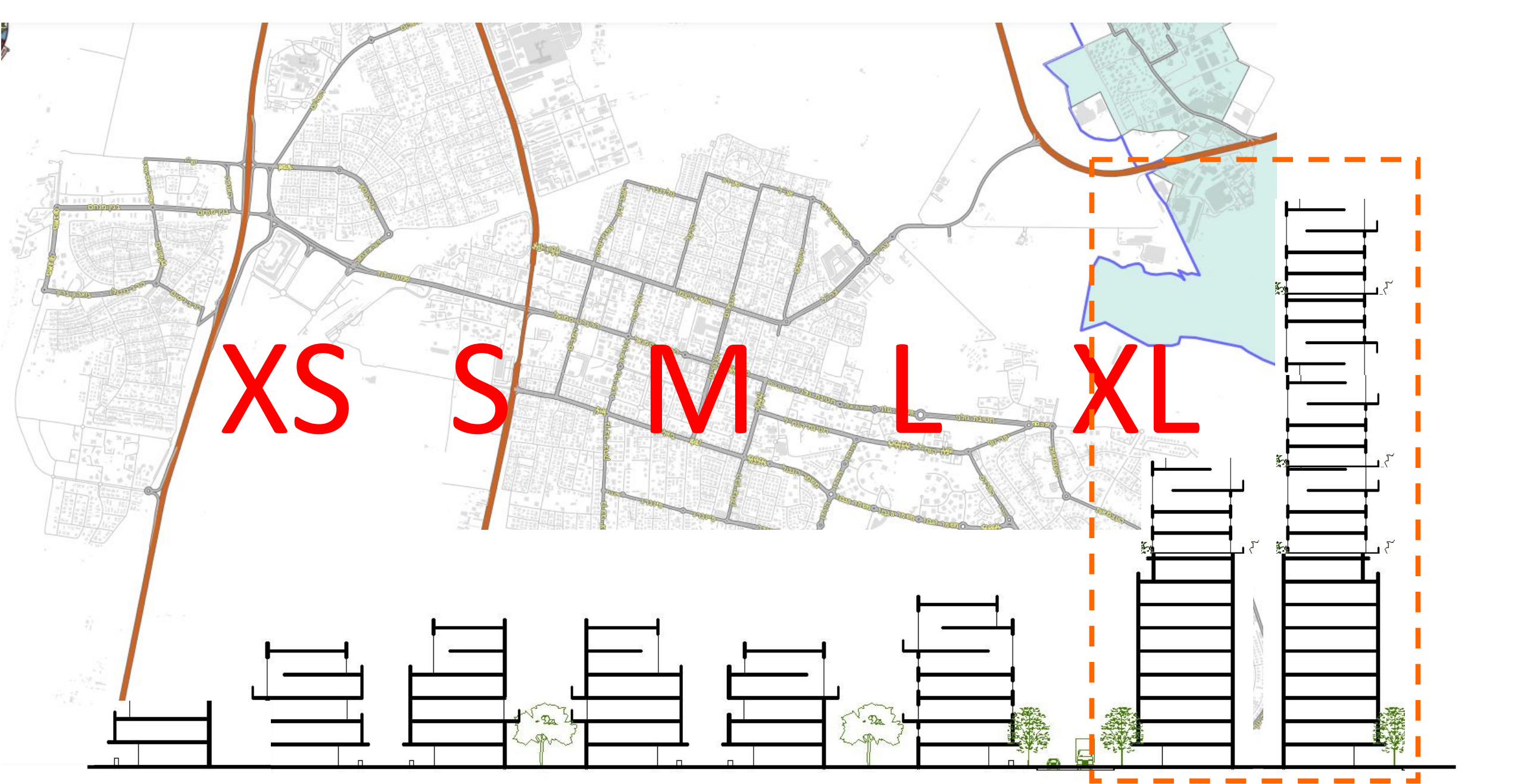
תכנית הרובעים

השלמת מדיניות כוללת לפיתוח

עירוני בכל חלקי העיר עם

התהוותה של תכנית 'לב העיר'.





משחק התפקידים העירוני

תכנית לב העיר



מה היא מציעה?

1,665 יחידות מגורים:

מגורים: 15,000

שטח מבנים לשימור

7,900

שטח מבנים מ"ר

11,850 יח"ד (50% מימוש)

220,000 + מ"ר (הכפלה!)

כ-180 ד' שטחי ציבור

כ-125 ד' שטחים פתוחים

הזדמנות! כבר אמרנו?

מרחב מגורים לאוכלוסייה מגוונת

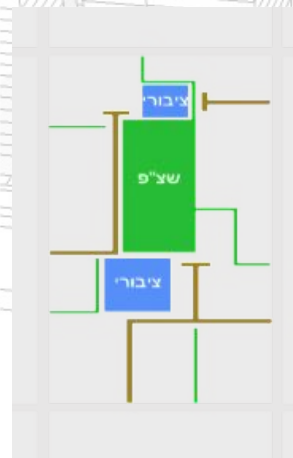
- תמהיל דירות מגוון.
- לפחות 30% דירות קטנות
- דירות גן מעל קומות הרחוב שיהיו חלק מחווית הרחוב.

מיתוג המרכז ההיסטורי

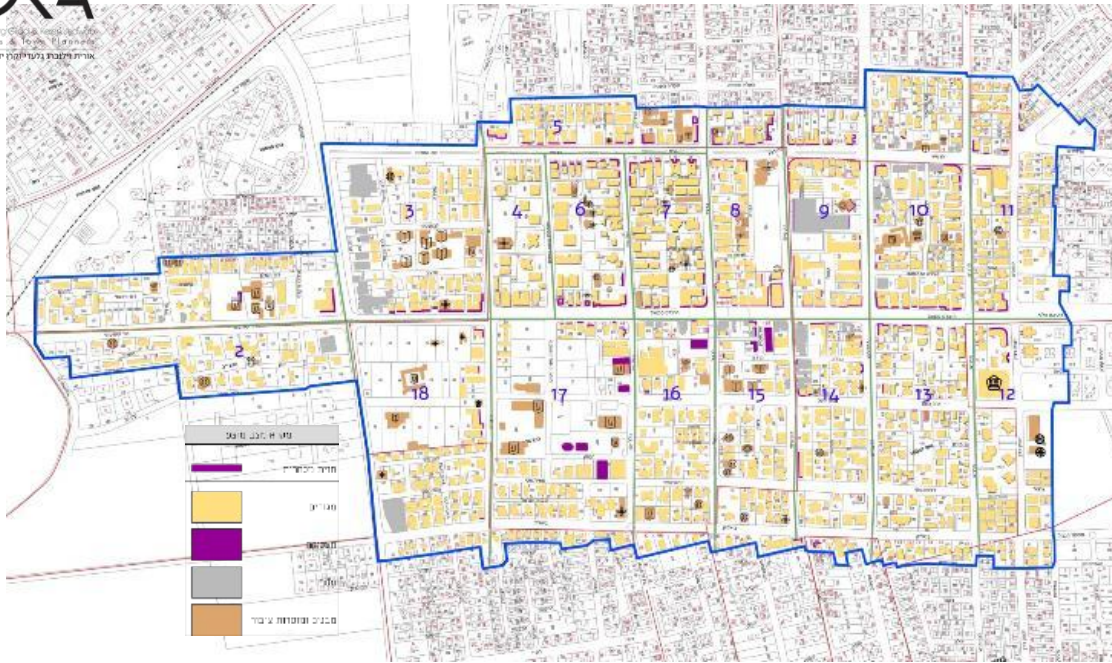
- חיזוק הרשת הירוקה בבסיס השלד העירוני.
- פיתוח לצד שימור רצפים היסטוריים

מרכז עיר ייחודי 'מוקד ענין'

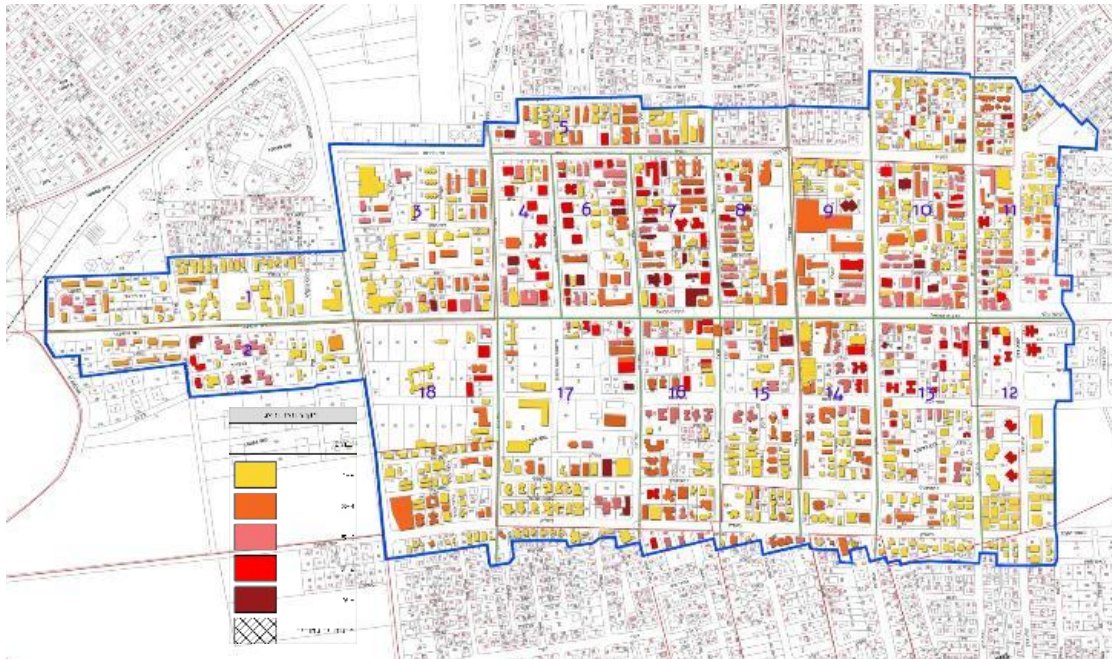
- חיזוק הצירים הראשיים כרחובות שוקקים בערב שימושים – מסחר, משרדים ומגורים.
- דופן עירונית מלווה רחוב "בינוי מרקמי".



סקר מצב קיים | שימושים



סקר מצב קיים | גבהים



מצב קיים = לא פשוט

אין בניה טיפוסית

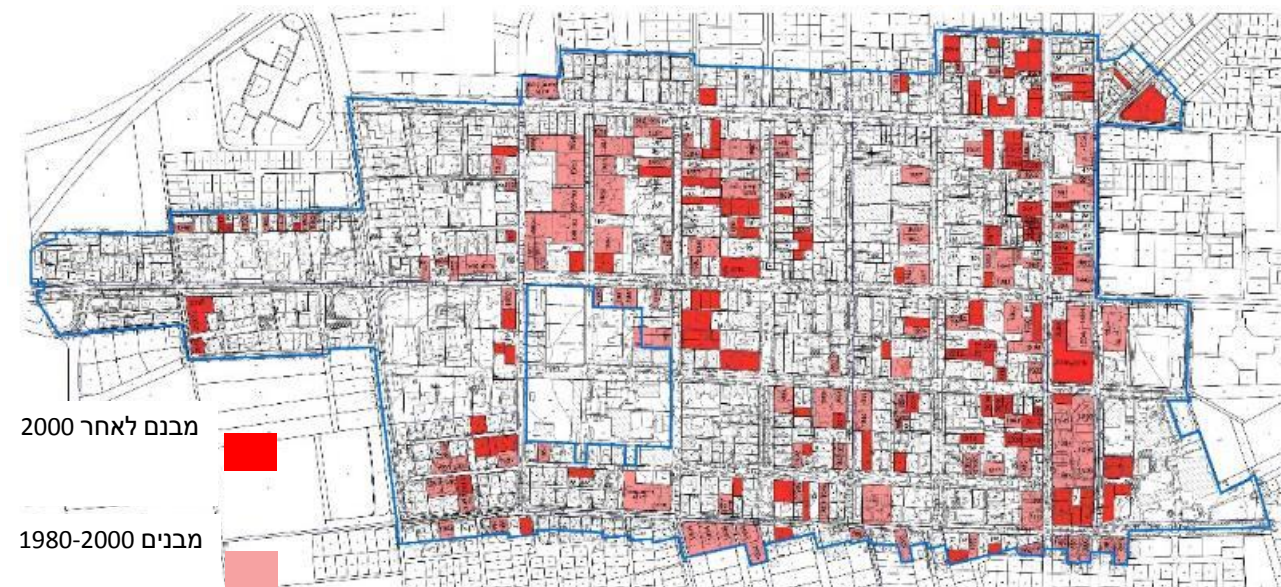
מגוון שימושים | מגורים, מסחר, מסחר/תעסוקה

מגוון טיפולוגיות בניה | מספר קומות

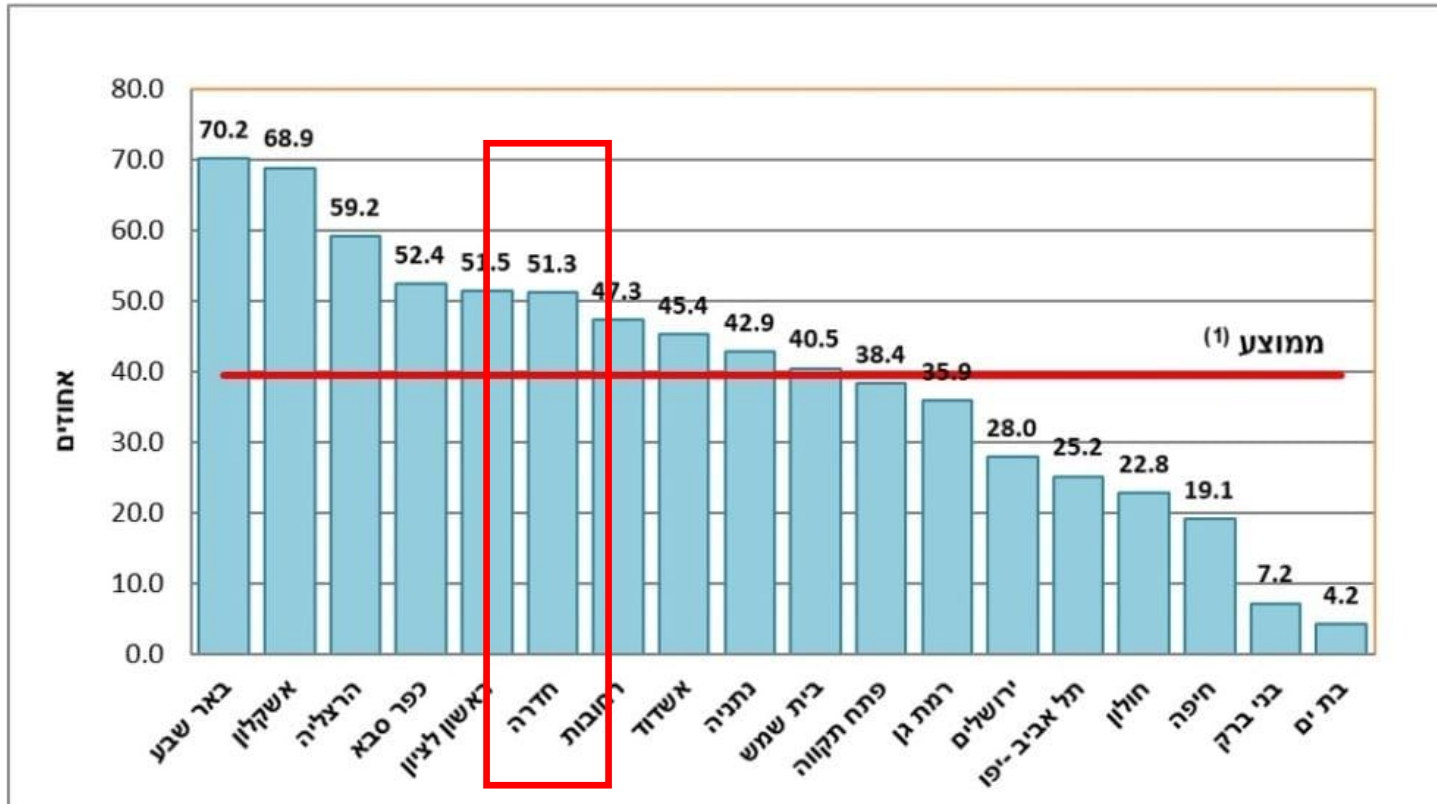
מגוון גילאי מבנים | שנת בניה

מגוון שטחי מגרשים

סקר מצב קיים | שנת בניה



מבנים בני 1-2 דירות בערים הגדולות המונות 100,000 תושבים ויותר, 2022, אחוזים

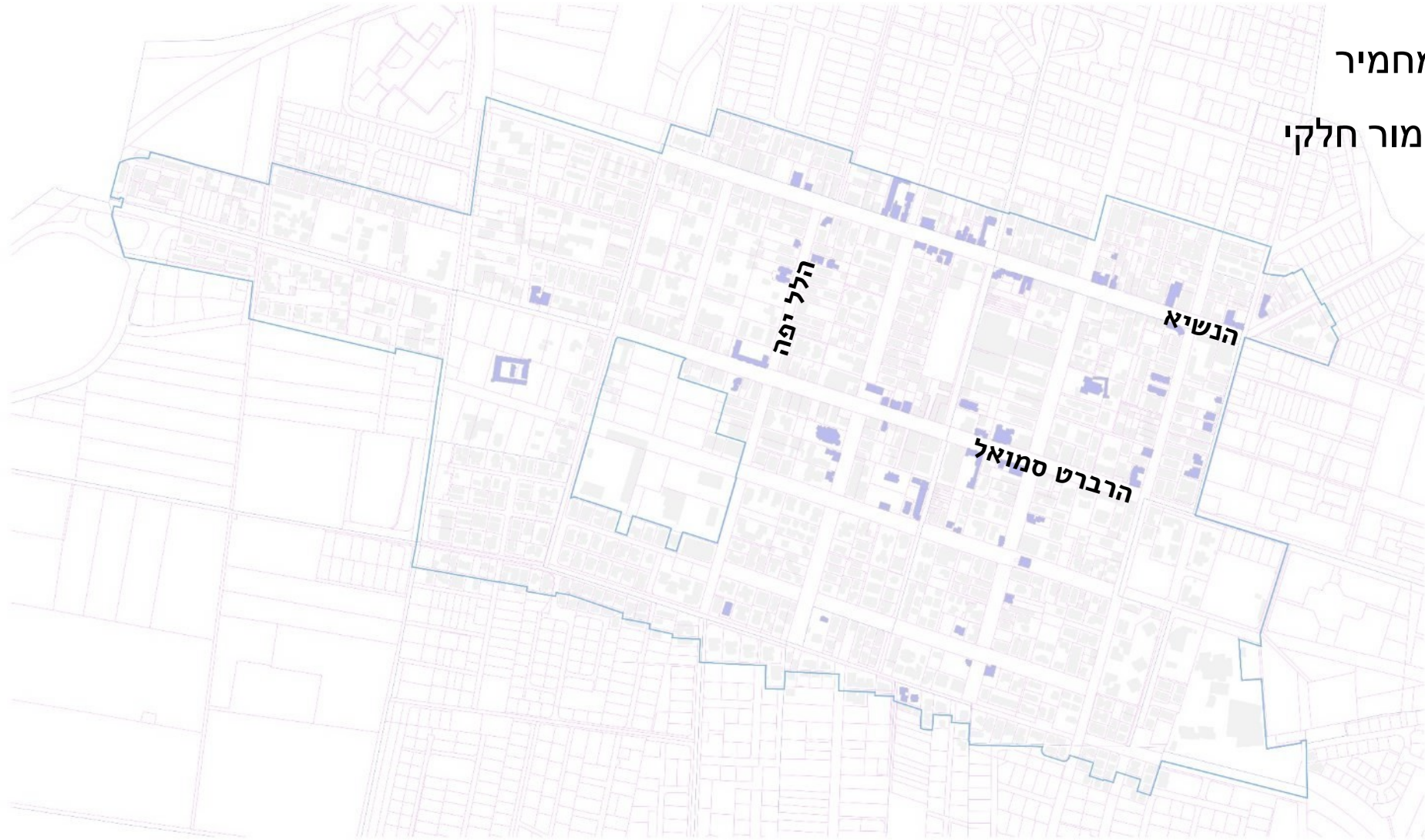


(1) ממוצע של דירות במבנים בני 1-2 דירות בערים הגדולות המונות 100,000 ויותר תושבים – 39.5%

תכנית לב העיר קדימה תכנון



שכבת מבנים לשימור



1 | בתי ראשונים | שימור מחמיר

2 | ייחודיות אדריכלית | שימור חלקי

3 | רצפים

3 דרגות שימור

שימור א - מחמיר

שימור ב

שימור ג - מוגבל



שכבת שטחים פתוחים

גינות פנים הבלוקים

שבילים עירוניים

שדרת אחד העם | הרצל

עיבויים במסגרת קידום ה.ע.

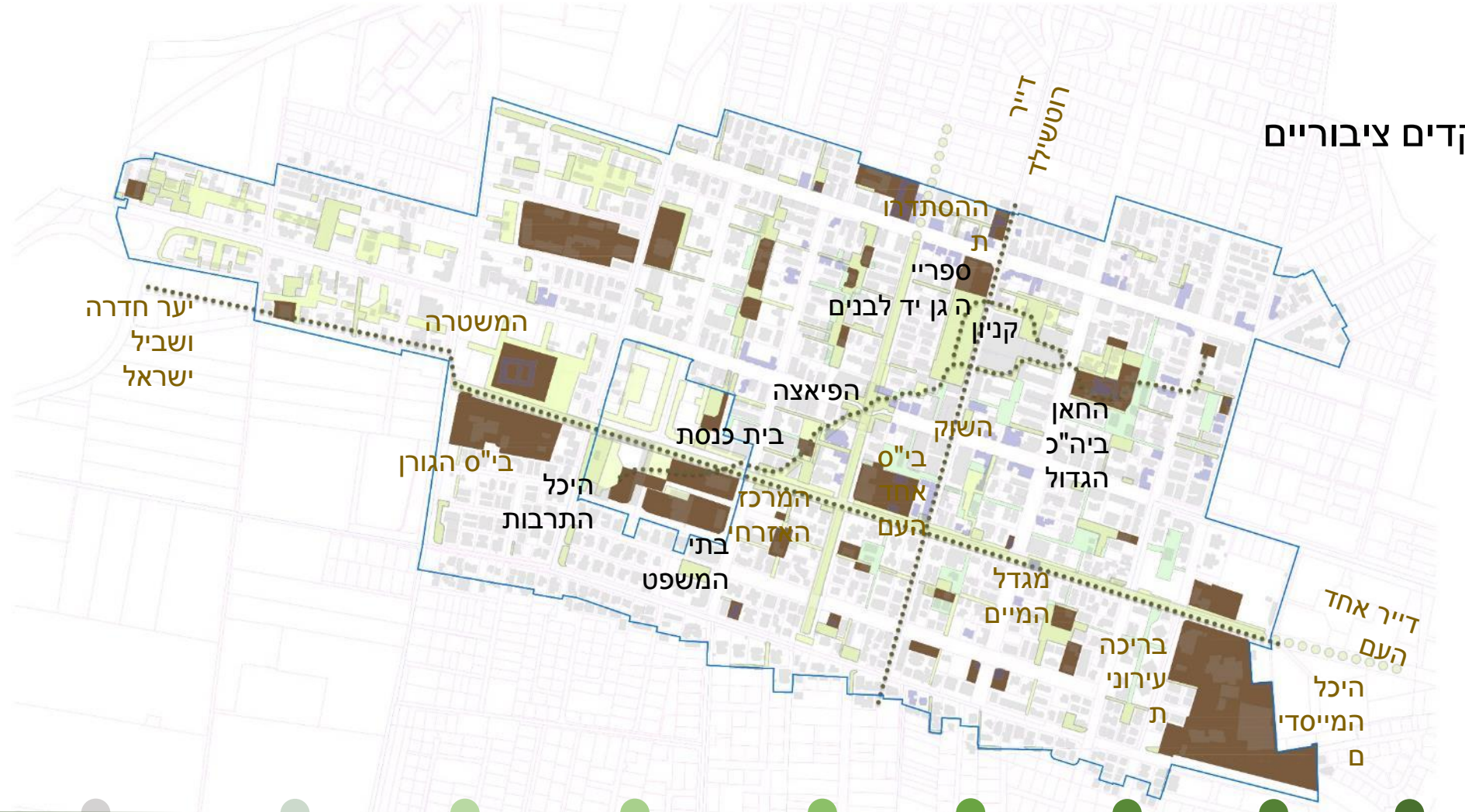
והשלמת צורכי ציבור



ציר האלכסון

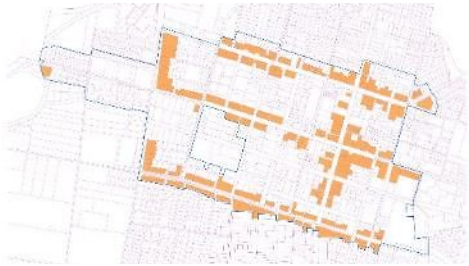
שדרת אחד העם | רצף מוקדים ציבוריים

שדרת רוטשילד



<p>מתחם העגור מתחם הנצי"ב הכנסת יער חדרה של העיר דרך הכניסה המערבית לעיר</p>	<p>מתחם המשטרה ביה"ס רחב תכנון חדש בין היער לעיר פיתוח מבנה המשטרה חיבור בין יער חדרה לבין חלקו המזרחי של היער דרך רחוב אחד העם שיחפד כציר ירוק</p>	<p>כיכר אזרחית מתחם העירייה ציר אלכסוני בין העירייה לפיאצה</p>	<p>הקניון תוספת בינוי ע"ג גג הקניון למסחר, מגורים, שטחי ציבור וחניה</p>	<p>השוק הגדלת מבנה שוק הקיים סמוך לרחוב הרברט סמואל, יצירת מדרחוב כאזור פתוח לדוכני</p>	<p>גן המייסדים הפיאצה ציר אלכסוני בין כיכר העצמאות גן יד לבנים'</p>	<p>שימור מרקם הסמטאות שימור הסמטאות: סמטת מרדכי רודין, סמטת אורנשטיין</p>	<p>החאן פיתוח מתחם החאן ע"י תוספת שטחי ציבור צמודים</p>
--	---	--	---	---	---	---	---

עקרונות התכנית | הכלים והכללים



מושגי התכנית	הכלים	מטרות התכנית
רחובות ראשיים	היררכיה בתכנית זכויות מוגברות ועירוב שימושים במרכזים קביעת חתך טיפוסי המרכזים	פיתוח הצירים המרכזיים כצירים ראשיים
רקמה עירונית 1 2	החתך לרוחב העיר המנחה	יצירת תבנית לבלוק העירוני
מוקדי ענין	תמריץ בזכויות לאיחוד מגרשים	פיתוח מתחמי ולא תכנון נקודתי
עקרונות עיצוב למגדלים מחלקת תכנון עיר	הבחנה בין אזורים מפורטים לאזורי מתאריים	הגדרת מוקדים מחוללי שינוי
מנגנון התכנית לעיבוי שטחים קיימים	עיצוב עירוני חדשני בשילוב שימור מורשת העיר	מחצית עירונית המאה ה-21 תוך שילוב המורשת
	הפרשות לצורכי ציבור תוך הרחבת השטחים הציבוריים הקיימים	חיזוק תפישת לב הבלוק הציבורי (שצ"פ+שב"צ)



רחוב ראשי |

חזית מסחרית, עירוב שימושים, בינוי גבוה

פנים הבלוק |

רקמה עירונית 1, 2 | מגורים

הקצאות ציבוריות |

עיבוי השטחים הציבוריים לחיזוק לב הבלוק

רחוב ראשי | חזית מסחרית, עירוב

שימושים

רחוב הרברט סמואל

רחוב הנשיא

5

6



מסלול רחובות ראשיים

מגרש בודד:

- סה"כ למגורים 380% | מסחר 100%
- צפיפות 30 יח"ד/דונם
- 12 קומות

A

איחוד מגרשים

- סה"כ למגורים 700% | מסחר 100%
- צפיפות 55 יח"ד/דונם
- 20 קומות

A+B



מסלול רקמה עירונית

רקמה עירונית 1:

סה"כ שטחי בניה למגורים 265%
צפיפות 22 יח"ד/דונם
8 קומות

A

רקמה עירונית 2 - קטן מ-3 דונם:

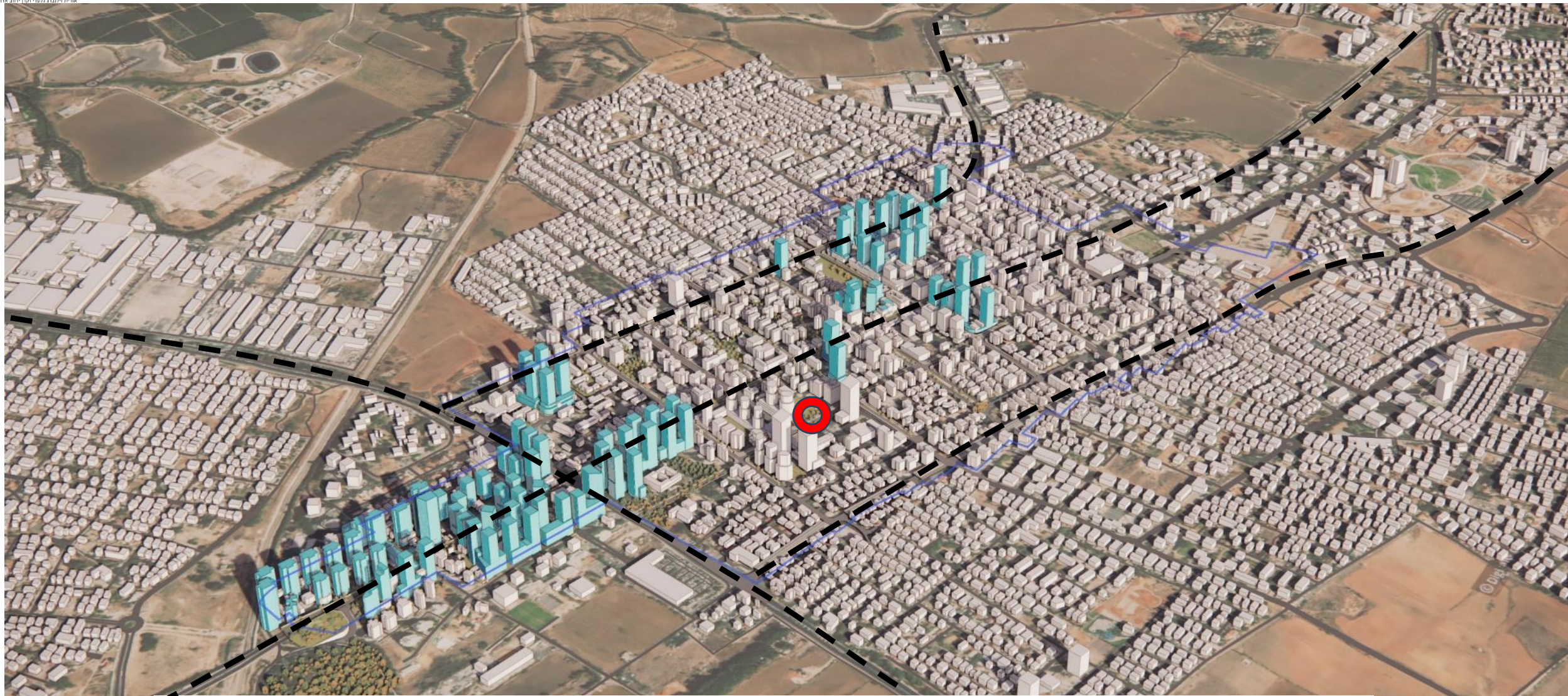
סה"כ למגורים 305%
צפיפות 25 יח"ד/דונם
9 קומות

A<3

רקמה עירונית 2 - גדול מ-3 דונם:

סה"כ למגורים 445%
צפיפות 35 יח"ד/דונם
13 קומות

A>3



- הקצאות לצרכי ציבור כ-35% שטח קרקע ביעוד ציבורי
- הקצאות מבונות לצרכי ציבור בהתאם לפרוגרמה

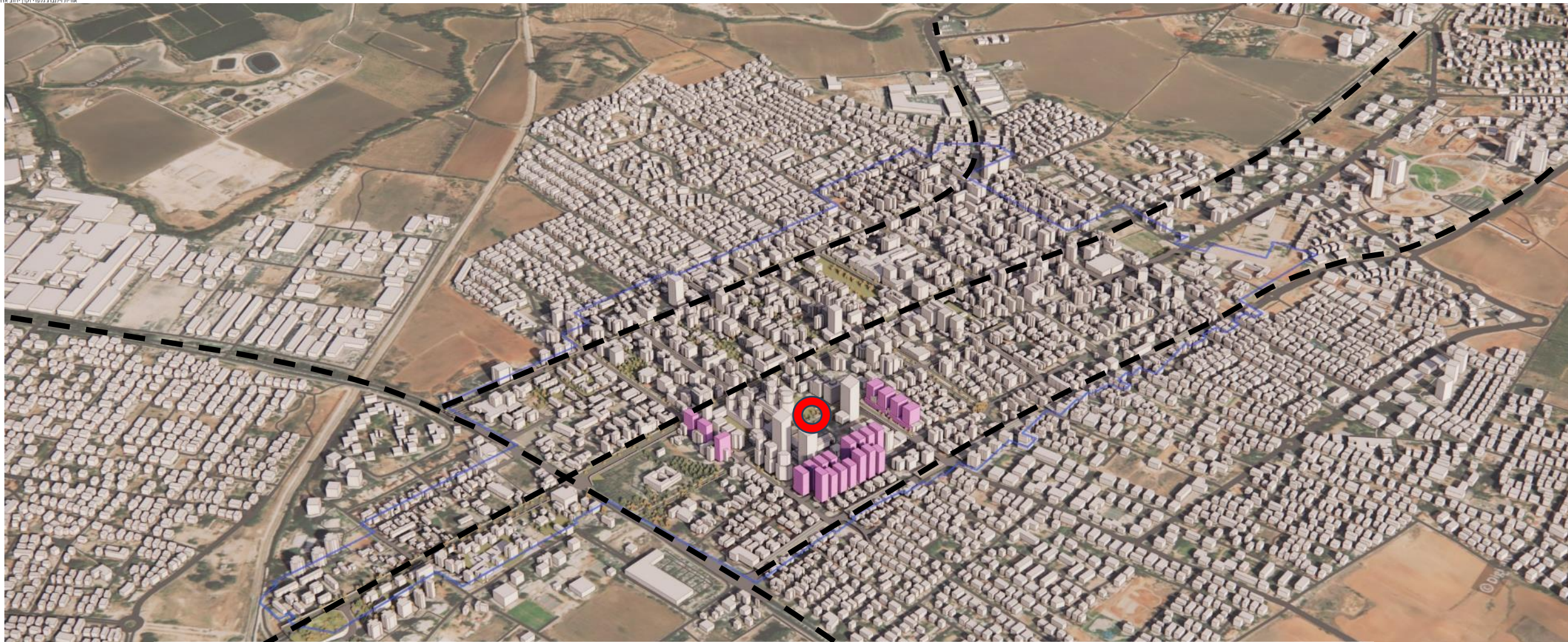
- מתחמי העגור/הנציב
- מתחמי סלע/ביתר/רסקו
- מתחם המשטרה
- מתחם משרד החקלאות
- מתחם רמב"ם

- מתחמי ציר האלכסון
- מתחם החאן
- מתחם הקניון
- מתחם השוק
- מתחם הנשיא

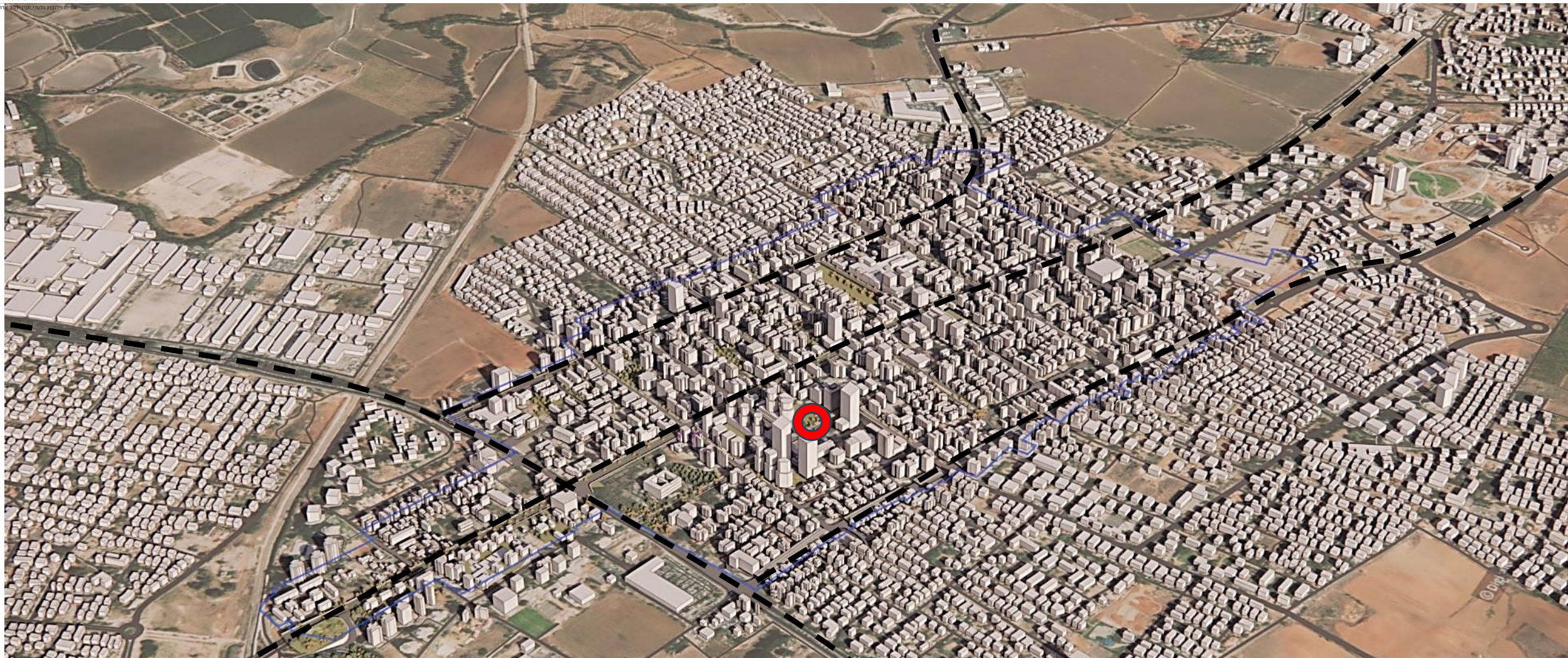
- **תכנית מתארית** –
- הכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית "לב חדרה"
- ייעודי קרקע שונים בהתאם לתכנון



<p>איחוד מגרשים</p> <ul style="list-style-type: none"> • סה"כ למגורים 700% מסחר 100% • צפיפות 55 יח"ד/דונם • 20 קומות 	<p>מגרש בודד:</p> <ul style="list-style-type: none"> • סה"כ למגורים 380% מסחר 100% • צפיפות 30 יח"ד/דונם • 12 קומות 	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית מפורטת – בקשות להיתר בניה מכח תכנית "לב העיר" • ייעוד קרקע: מגורים ומסחר • ייעוד קרקע בכביש 4: מגורים, מסחר ותעסוקה
<p>• הקצאות לצרכי ציבור 5% מסך כל שטחי הבניה העל קרקעיים הכוללים (שטח ציבורי מבונה)</p>		



<p>איחוד מגרשים</p> <ul style="list-style-type: none"> • סה"כ למגורים 660% 200% מסחר • צפיפות 52 יח"ד/דונם • 20 קומות 	<p>מגרש בודד:</p> <ul style="list-style-type: none"> • סה"כ למגורים 340% 200% מסחר • צפיפות 27 יח"ד/דונם • 12 קומות 	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית מפורטת – בקשות להיתר בניה מכח תכנית "לב העיר"
<ul style="list-style-type: none"> • ייעוד קרקע: מגורים מסחר ותעסוקה • הקצאות לצרכי ציבור 5% מסך כל שטחי הבניה העל קרקעיים הכוללים (שטח ציבורי מבונה) 		



- **תכנית מפורטת –**
- בקשות להיתר בניה
- מכח תכנית "לב העיר"
- **ייעוד קרקע:** מגורים
- הקצאות לצרכי ציבור 15% משטח המגרש עבור שטח ירוק, ע"י זיקת הנאה
- **רקמה עירונית 1:**
- סה"כ שטחי בניה למגורים 265%
- צפיפות 22 יח"ד/דונם
- 8 קומות
- **רקמה עירונית 2 - קטן מ-3 דונם:**
- סה"כ למגורים 305%
- צפיפות 25 יח"ד/דונם
- 9 קומות
- **רקמה עירונית 2 - גדול מ-3 דונם:**
- סה"כ למגורים 445%
- צפיפות 35 יח"ד/דונם
- 13 קומות



ארכיטקטורה, תכנון & ייעוץ
Architects & Town Planners
אדריכלות, תכנון עירוני ויועץ אורבני



פרויקטים נבחרים בקידום

כניסה מערבית לעיר סלע ביתר רסקו



פיק אדריכלים | רוטשטיין-דן נדל"ן-קבוצת פרקש

כניסה מערבית לעיר | סלע ביתר רסקו



מתחם סל"ע ביתר חדרה מבט כללי מגשר דוד שמעוני

פיק אדריכלים | רוטשטיין-דן נדל"ן-קבוצת פרקש

מרכז העיר | מתחם הפיאצה



מרכז העיר | מתחם הפיאצה



ניבה ואריאל אבירם אדריכלים | מסלול רשויות

מרכז העירן מתחם השוק



מרכז העירן
מתחם השוק



מרכז העירן הלל יפה 27



שער ועיצוב נופי בחזית
הרחוב והשכן בהתאם
לבקשת ועדה מקומית מיום
8.9.22

מרכז העיר |
הנשיא סמטת יהודית



גיורא גור אדריכלים | אורבן 1 חדרה



**לסיכום...
זה הכל שיתוף פעולה**