

התחדשות עירונית - תל גיבורים

חילון מונחים בסיסי

התחדשות עירונית

התחדשות עירונית הוא תהליך הנעשה באזורים וותיקים בהם עולה הצורך לשפר את איכות החיים העירונית לרבות תנאי המגורים, המרחב הציבורי, שרותי החינוך וחברה, תשתיות עירוניות וכד'.

התכנון יכלול פירוט מוצע להשגת השדרוג המבוקש לרבות **תכניות בינוי למגורים ומוסדות ציבור, תכניות פיתוח המרחב הציבורי, תכנית שיפור תשתיות תחבורה ואחרות באופן המאפשר ניצול אפקטיבי של הקרקע.**

שיתוף הציבור בקידום הפרויקט

הכנת התכנית מלווה בתהליך של שיתוף ציבור שמטרתו **לאפשר לצוות המקצועי ללמוד על האופן שבו תושבי תל גיבורים רואים את תהליך ההתחדשות העירונית ולמצוא את החלופה הטובה ביותר לשכונה.** זאת מתוך אמונה כנה כי החכמה אינה מצויה רק בבניין העירייה או בקרב חברי צוות התכנון וכי התושבים הם שמכירים את שכונתם הכי טוב. התהליך כולל הידברות בין התושבים לצוות המקצועי ומתן ביטוי למגוון דעות.

ההתחדשות העירונית כוללת

שיפוץ ושיפור תנאי המגורים במרחב הפרטי (בתים ובניינים המצויים בבעלות פרטית) והמרחב הציבורי (גינות, פארקים, כבישים, רחובות וכו').

בבניינים הפרטיים:



- שיפוץ והרחבה של מבנים קיימים או הריסה ובנייה מחדש (פינוי בינוי, תמ"א 38, עיבוי הבינוי ועוד..)

במרחב הציבורי:



- שיפוץ ופיתוח או תוספות של שטחים פתוחים לציבור (אזורי פנאי כגון פארקים, גנים, שבילים..)
- שיפוץ, הרחבה או תוספות של בנייני ציבור (בתי ספר, מרכזים קהילתיים וכו'..)

הכלים שעומדים לרשות התושב לשדרוג דירתו/ביתו

תמ"א 38



תמ"א 38 היא תכנית לחיזוק מבנים (שנבנו לפני 1980) בפני רעידות אדמה. התמ"א מאפשרת:

- הרחבת יחידות הדיור
- תוספת מעלית
- ממ"דים
- תוספת קומות ועוד.

פינוי בינוי נאו בינוי פינוי



מתחם לפינוי בינוי הינו מתחם של מס' מבנים, לרוב מדובר במבנים בני 2-3 קומות עם דירות קטנות יחסית, במצב פיזי ירוד ותשתיות ישנות.

תכנית לפינוי בינוי מאפשרת הריסה של מבני המגורים הקיימים ובנייה של בנייני מגורים חדשים ואיכותיים בעלי תשתיות משופרות, תוך ניצול יעיל יותר של הקרקע.

עיבוי הבינוי



הגדלת ניצול הקרקע באמצעות תוספות בניה ללא צורך בהריסת הבניינים הקיימים. במסגרת זו, הדייר מוכר ליזם את זכויות הבניה אך לא את הדירה עצמה. בתמורה הוא מקבל שירותי בניה של תוספות לקיים.

בתהליך עיבוי הבינוי מתבצעות בד"כ:

- הרחבת הדירות
- הוספת קומות לבניין הקיים