



Встреча с жителями – Май  
Территория Давид Разиэль

כנס הנרצה – מאי 2025  
מתחם דוד רזיאל

---

# דברי פתיחה

## Вступительное слово

---

- מר אביחי שטרן – ראש עיריית קריית שמונה
- מר תומר קפלן – יועץ קידום תוכניות התחדשות עירונית, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

## Что будет на встрече?



### חלק שני – מתחם דוד רזיאל

Часть вторая — Территория Давид Разиэль

- הצגת מתחם התכנון – גורדון אדריכלים
- Презентация планируемой территории – Gordon Architects
- שאלות ותשובות
- Вопросы и ответы

19:25-20:00



### חלק ראשון – הקדמה ורקע

Часть первая — Введение и предыстория

- מהי התחדשות עירונית?
- Что такое городская реновация?
- התהליך החברתי הצפוי
- Ожидаемый социальный процесс
- זכויות ייחודיות בתהליכי התחדשות עירונית
- Особые права в рамках процессов городской реновации

19:10-19:25

## Продвижение программ городской реновации

Муниципалитет г. Кирьят-Шмона в сотрудничестве с Государственным управлением по вопросам городской реновации продвигает программы городской реновации по всему городу.

Эти программы определяют, каким образом будет развиваться город в будущем.

עיריית קריית שמונה בשיתוף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמות תוכניות להתחדשות עירונית ברחבי העיר.

תוכניות אלו יגדירו את אופן הפיתוח העתידי של העיר.

## Комплекс Давид Разиэль



מספר יח"ד К-во жилых единиц	שטח התוכנית Площадь плана	כמות מבני מגורים К-во жилых зданий
185	82 דונם	14

כתובות:

- תל חי (Тель Хай) – 82, 80, 78, 76, 74, 72, 70, 68, 66
- דוד רזיאל (Давид Разиэль) – 9, 7, 5, 3, 1
- יהודה הלוי (Йехуда Халеви) – 10, 8, 3
- הגלעד (Хагильад) – 3

---

# היכרות עם התחדשות עירונית ותכנון

## Обновление районов и основы градостроительного планирования – знакомство

---

## Что такое городская реновация?

התחדשות עירונית הינה תהליך של שינוי באזור עירוני.

השינוי נעשה באמצעות הריסת המבנים הישנים ובניית חדשים במקומם (פינוי-בינוי), יחד עם יחד עם חידוש המרחב הציבורי. מטרת התהליך הן:

1. להיטיב את תנאי החיים של התושבים באותו אזור
2. להביא לצמיחה והתפתחות עירונית

Городская реновация – это процесс обновления района, в котором сносят старые дома и строят новые (проекты "пинуй-бинуй"), а также улучшают общественные пространства. Цели процесса:

1. Сделать условия жизни жителей района лучше.
2. Помочь району развиваться и становиться современнее.



גורדון אדריכלים

## Городская реновация

### Как будет выглядеть ваш район?

- ✓ Новая квартира с лифтом, защищенной комнатой («мамад») и балконом
- ✓ Организованные парковочные места
- ✓ Новое здание, укрепленное против землетрясений, построенное по современным стандартам
- ✓ Места общего пользования для удобства жильцов

### איך יראו הבניינים אחרי ההתחדשות?

- ✓ דירה חדשה הכוללת מעלית, מ"ד ומרפסת
- ✓ חניה מוסדרת
- ✓ בניין חדש, מחוזק נגד רעידות אדמה, בסטנדרט מודרני
- ✓ שטחים משותפים לרווחת הדיירים

## Городская реновация

### Как будет выглядеть ваш район?



#### Благоустройство общественного пространства:

обновление и модернизация парков, добавление дворигов с озеленением, открытых пространств и зеленых пешеходных дорожек



**Полная модернизация инфраструктуры:** канализация, электросети, дренаж. Улучшение уличной и дорожной сети



**Добавление общественных зданий в соответствии с потребностями жителей:** общественный центры, детские сады и др. – для укрепления существующего общества с интеграцией новых жителей



**Поддержка местной торговли** и добавление коммерческих и рабочих площадей

### איך תראה השכונה שלכם?

**טיפול במרחב הציבורי – חידוש ושדרוג פארקים, תוספת גינות ושטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל.**



**חידוש כולל של התשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז. שיפור מערך הרחובות והכבישים**



**תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים – מרכזים קהילתיים, גני ילדים וכד' לחיזוק הקהילה הקיימת תוך שילוב של אוכלוסייה חדשה.**

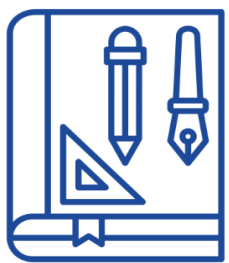


**חיזוק המסחר המקומי ותוספת שטחים למסחר ותעסוקה.**

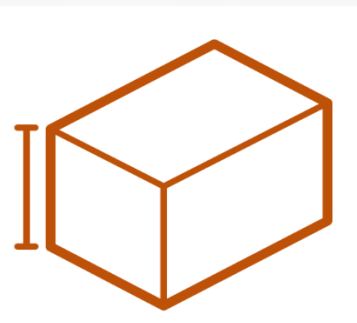


## Что такое градостроительный план? Что он определяет?

**הנחיות עיצוב עקרוניות**  
**Основные рекомендации по архитектурному оформлению**



**הגבלת גובה ומיקום**  
**Ограничения по высоте и размещению**



**דרכים, מבני ציבור ופארקים**  
**Дороги, общественные здания и парки**




**זכויות בניה**  
**Права на застройку**



**שימושים מותרים**  
**Разрешенные виды использования**




 • מכוחה של תכנית מפורטת ניתן להוציא היתרי בניה

• На основании утвержденного детального плана  можно получить разрешения на строительство.

בהובלת:

Ответственные лица:



תכנון  
Планирование



שנתיים  
Два года

אישור התוכנית  
Утверждение плана



כשנה  
Около года

Привлечение государственного бюджета и выбор компании-застройщика  
Получение разрешений на Строительство

גיוס תקציב ממשלתי  
ובחירת חברה יזמית  
הוצאת היתרי בנייה



כשלוש שנים  
Около трех лет

התושבים והיזם  
Жители и застройщик

\* הזמנים המצוינים הם להערכה בלבד. התהליכים תלויים בגורמים רבים בהם הרשות המקומית, ועדות תכנון, התארגנות התושבים ועוד.

\* Указанные сроки являются приблизительными.

Процессы зависят от множества факторов, включая местные органы власти, планировочные комиссии, самоорганизацию жителей и другие.

---

# התהליך החברתי

# Социальный процесс

---

## Что ожидается на следующем этапе?



מכרז יזמים

Проведение  
тендера на  
выбор  
застройщик  
ов



ליווי בחירת  
עורך דין  
דיירים

Сопровожде  
ние при  
выборе  
адвоката  
для  
жильцов



הקמת  
נציגות  
דיירים

Формиров  
ание  
представи  
тельств  
жильцов



כנסי שיתוף ציבור  
ומפגשי צוות היגוי

Встречи для  
информирования  
общественности и  
заседания рабочей  
группы



שאלון תושבים  
ובעלי נכסים  
במתחם

Анкета для  
жителей и  
владельцев  
недвижимости  
в районе

## Что такое представительство жильцов?

Независимая группа из нескольких владельцев квартир, действующих на добровольной основе для представления интересов всех собственников в процессе городской реновации.

В каждом доме есть несколько представителей, одобренных большинством владельцев квартир. **Каждый собственник, желающий участвовать, может стать представителем.**

נציגות היא קבוצה של מספר בעלי דירות הפועלים בהתנדבות לטובת ייצוג כלל בעלי הדירות בניין בתהליך התחדשות עירונית. לכל בניין מספר נציגים המוסכמים על ידי **רוב** בעלי הדירות בכל בניין. **כל בעל דירה המעוניין בכך יכול להיות נציג.**

### Преимущества создания представительства жильцов:

1. Большой контроль и участие владельцев квартир в процессе.
2. Доступ к сложной и профессиональной информации для всех владельцев квартир.
3. Более сильная переговорная позиция и защита интересов собственников на протяжении всего процесса.

### מהם היתרונות בהקמת נציגות דיירים?

1. שליטה גדולה יותר ושותפות של בעלי הדירות בתהליך.
2. הנגשה של מידע מורכב ומקצועי לכל בעלי הדירות.
3. כוח מיקוח חזק יותר ושמירה על האינטרסים של בעלי הדירות לאורך התהליך.

נציגות דיירים מוסמכת לכל בניין הינה **חיונית** לקידום תכנית התחדשות עירונית.

Наличие уполномоченного представительства жильцов в каждом здании является **важным элементом** для продвижения программы городской реновации.



## Группы с особыми правами

בעלי מוגבלויות

Люди с  
ограниченными  
возможностями

דיירי דיור ציבורי

Жильцы  
государственного  
(социального)  
жилья

אזרחים ותיקים

(מעל גיל 70)


Пожилые  
граждане

(старше 70 лет)

## Группы с особыми правами

לפרטים נוספים, מוזמנים לפנות ליועץ החברתי או למנהלת להתחדשות עירונית קריית שמונה, וכן לקרוא עוד באתרים הבאים:


Для получения дополнительной информации можно обратиться к социальному консультанту или в Управление городской реновации Кирьят-Шмоны. Дополнительная информация доступна на следующих сайтах:



**הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית**

**הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית**

Государственное управление по городскому обновлению



**קריית שמונה**  
מרחב של הזדמנויות

**המינהלת להתחדשות עירונית קריית שמונה**

Управление городской реновации Кирьят-Шмоны

**כל זכות**

זכות לדעת, זכות לקבל

**כל זכות**

«Коль 3хут» (все права)

---

# מתחם דוד רזיאל

# Территория Давид Разиэль

---



**חברה ושיתוף  
ציבור**  
Социальное  
сопровождение  
и участие  
общественности

**קשרי קהילה**

חן רייך  
נועה שרה כהן



**אדריכליות התוכנית**  
Главные  
архитекторы  
проекта

**גורדון אדריכלים**

דורית שפינט  
נטע סטרומצה-שנברג  
יעל שטרן



**מנהלת  
הפרויקט**  
Руководител  
ь проектов

**Aviv AMCG**

שירה גרניט

**עיריית קריית שמונה**  
Муниципалитет Кирьят-Шמוны

**מהנדסת העיר** – טל עוזיאל כרמל

**מנהלת מחלקת תכנון** – אינה בורשטיין זיתוני

**מתכנתת עירונית** – אורטל שושני

**מנהלת פרויקטים התחדשות עירונית** – מאיה אלון

**רכז חברתי להתחדשות עירונית** – רונן בן זקן

**ראש מדור לעבודה קהילתית** – מימי צדוק

**מדור קהילה, אגף לשירותים חברתיים** – רינת גופברג, גלינה גופמן, ורד בן זקן

**מנהלת רובע ד'** – מיטל כהן

**רכזת רובע ד'** – בתי טיסון



**מודד**  
Геодезист



**סביבה**  
Окружающая  
среда



**תנועה ודרכים**  
Дорожное движение  
и транспорт




**פרוגרמה למוסדות ציבור**  
Программа для  
общественных  
учреждений



**שמאי**  
Оценщик  
недвижимости



**אגרונום**  
Агроном



**מים, ביוב, ניקוז**  
Водоснабжение,  
канализация и  
дренаж



**נוף**  
Ландшафт

**הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית**  
Государственное управление  
по городскому обновлению

**תומר קפלן**

**מאיה ברעם**



מבט מרחוב תל חי צפון

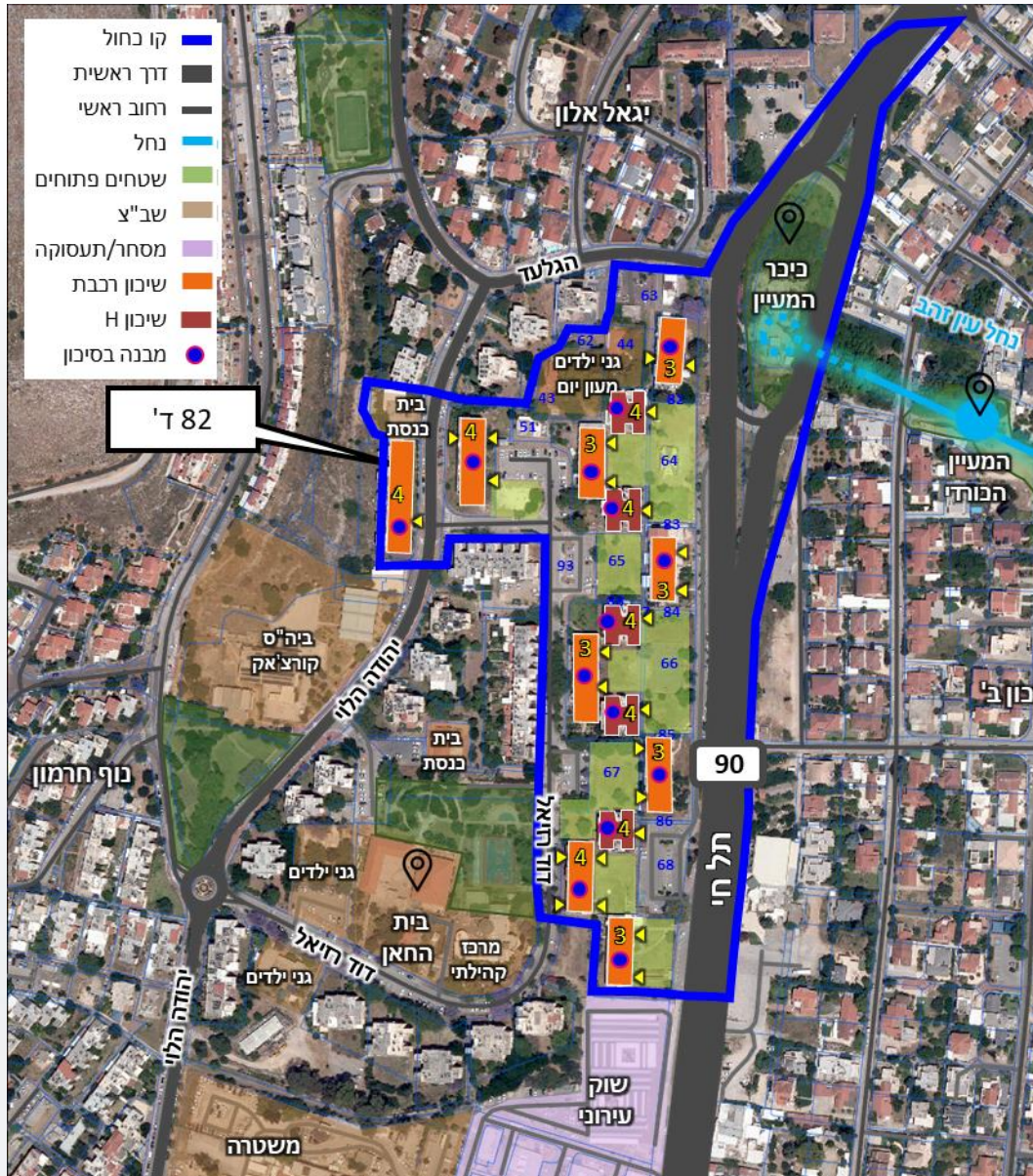


רח' יהודה הלוי



רח' דוד רזיאל

- המתחם ממוקם במפגש בין מרכז העיר לשכונת נוף חרמון,
- מבחינת מבנה הבינוי, הקשרים התחבורתיים והתוכניות המאושרות – קיימת זיקה מובהקת למרכז העיר
- מצפון שכונת יגאל אלון
- ממערב שכונת נוף חרמון בשיפולי רכס רמים
- מדרום מרכז העיר - אזורי מסחר, תעסוקה ושירותים מוניציפאליים עיקריים
- ממזרח - כביש 90 (שדרות תל-חי) – עורק תנועתי ראשי וחיץ בין המתחם לבין השכונות המזרחיות.
- במרכזו כלואה ואינה נגישה לציבור נביעת נחל עין זהב אשר הייתה בבעלות מקורות והועברה לידי העירייה



- במתחם 18 מבנים
  - ✓ 14 מבני מגורים - שיכוני רבבת בגובה 3-4 קומות ושיכוני H בגובה 4 קומות מתוארכים לפני 1980 ללא מרחבים מוגנים ובסיכון חמור לרעידת אדמה
  - ✓ 2 מבנים ציבורים - קומפלקס של 2 גני ילדים ומעון ובית כנסת
  - ✓ 2 מבנים מסחריים

כ-82 ד'	שטח התכנית	
185 יח"ד	מס' יח"ד קיימות	
14 מבנים	מס' מבנים קיימים	
14 מבנים	מבנים בסיכון רע"ד	
4 ק'	גובה בינוי	
9 יח"ד/ד'	צפיפות יח"ד/ד' נטו	
27%	22 ד'	ייעוד קרקע סחיר
73%	60 ד'	ייעוד קרקע ציבורי





bkk-3 / HOUSING WILDGARTEN



BHMP/ZOB Europaplatz and Seeterrasse

## שכונת המעיין

מתחם מגורים בלב הגיאוגרפי והתפקודי של העיר,  
מקשר בין הטבע העירוני כיכר המעיין והנחל למרכז עירוני  
ומציע מרחב חיים קהילתי איכותי בהישג יד למגוון אוכלוסייה

- סביבת מגורים מיוחדת בהישג יד עם עלויות תחזוקה נמוכות
- חיבור ישיר ונעים לכיכר המעיין ולנחל, שיהפוך למוקד פנאי ונופש קרוב לבית.
- חיבור למרכז העיר לשירותים עירוניים ומסחריים ולתחבורה ציבורית
- פתרונות חנייה פשוטים וזולים לתחזוקה



התושב

- רצף של גינות מגוונות ומוצללות כולל כיכר המעיין כצומת שכונתית מרכזית
- שדרוג ותוספת רחובות להולכי רגל, רוכבי אופניים, תחבורה ציבורית ותנועה ממונעת
- שיפור נגישות לשירותים עירוניים כגון: ביי"ס יסודי ושימושים קהילתיים וחברתיים
- למשיכת אוכלוסייה צעירה ומגוונת

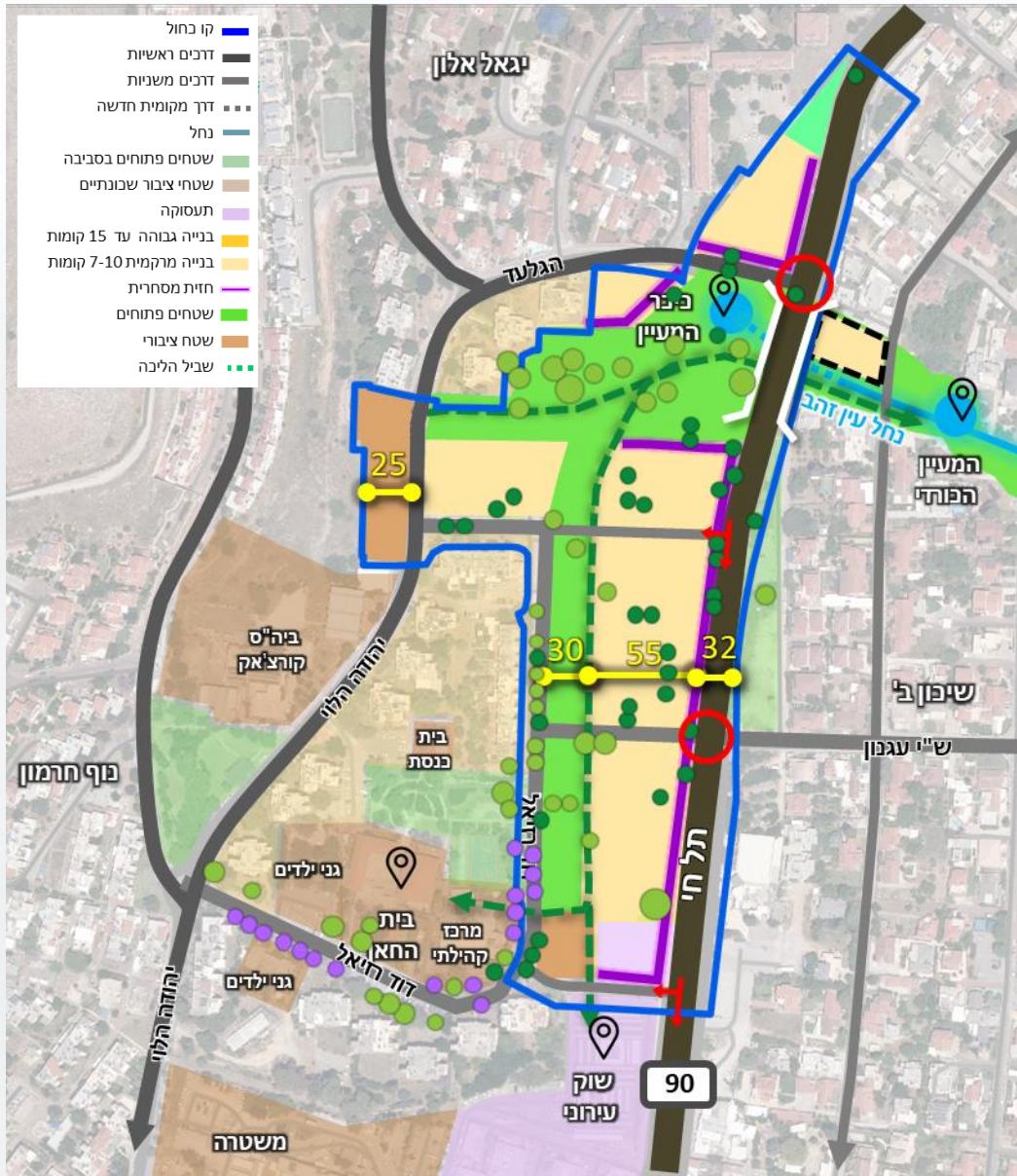


השכונה

- הסטת כביש 90 וחשיפה כיכר המעיין לכלל תושבי העיר
- חיזוק תפקידו של תל חי כרחוב עירוני, רחוב עם מדרכות ושבילי אופניים
- שילוב שימושים ציבוריים כלל עירוניים אטרקטיביים ומסחר בסמוך אליהם



העיר



הסעת כביש 90, פתיחת ופיתוח כיכר המעיין והגישה לנחל ככיכר עירונית לתושבי העיר והשכונה



רחוב תל חי עם מדרכות רחבות ומוצללות עם תחבורה ציבורית ושביל אופניים, קומת חנויות ובתי קפה



מרחבים ירוקים עם מערכת שבילים מחברים את המתחם לשכונה ולמרכז העיר: גן עם עצים בוגרים ושדרה לאורך רחוב רזיאל, מוסדות ציבוריים חדשים יוקמו בסמוך למרחבים אלו ובקרבה למוסדות הקיימים.



שימוש וטיפול ברשת הרחובות הקיימת ותוספת רחובות מקומיים חדשים לכל התנועות עם צמתים ומעברי חציה

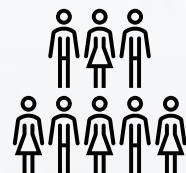


הבינוי מגוון בגודל ובגובה, וכולל חללים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי ומעליות. הדירות מגוונות, כוללות ממ"ד, מרפסת, חניה ונוף פתוח לרכס ולחרמון.



## Расскажите соседям!

Присоединяйтесь к группе WhatsApp комплекса «Давид Разиэль»



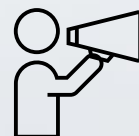
## Ответьте на опрос для жителей

Это ваш способ выразить мнение и повлиять на процесс планирования.



## Создайте представительство жильцов в вашем доме!

Хотите возглавить процесс городской реновации в вашем доме? Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации и согласования собрания жильцов для создания представительства.



## ספרו לשכנים!

מצטרפים לקבוצת הווצאפ של מתחם דוד רזיאל

## עונים על שאלון התושבים

הדרך שלכם להביע את דעתכם ולהשפיע על תהליך התכנון

## מקימים נציגות בבניין שלכם!

רוצים להוביל את הבניין בתהליך ההתחדשות? פנו אלינו לפרטים נוספים ותיאום אסיפת דיירים להסמכת נציגות

להצטרפות לקבוצת הווצאפ של המתחם:  
Для присоединения к группе WhatsApp района:



למענה על שאלון התושבים, סירקו את הקוד:  
Для заполнения анкеты отсканируйте код:



Социальный консультант проекта:

היועץ החברתי של המתחם:

חן רייך (Хен Райх)  
[chen@bncr.co.il](mailto:chen@bncr.co.il), 052-3201480

Управление городской реновации Кирьят-Шмоны: המינהלת להתחדשות עירונית ק"ש:

רון בן זקן (Ронен Бен Закен) – 050-8675560, [minheletk8@k-8.co.il](mailto:minheletk8@k-8.co.il)

---

# שאלות ותשובות

# Вопросы и ответы

---



תודה ! Спасибо

---