

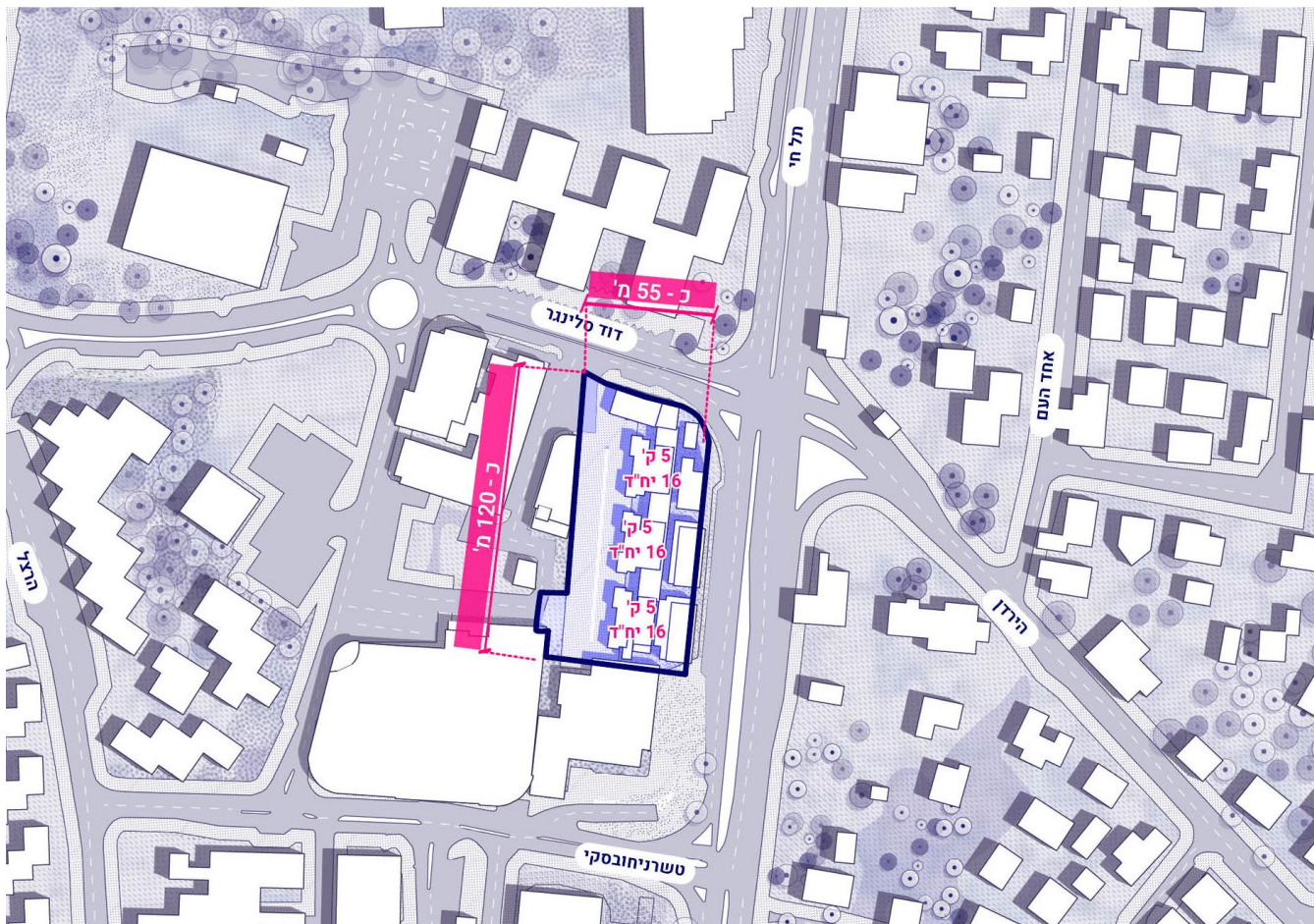


Встреча с жителями – ноябрь  
Территория Тель Хай

2025

כנס תושבים – נובמבר  
מתחם תל חי

## Комплекс Хар ха-Цофим



כמות מבני מגורים К-во жилых зданий	שטח התוכנית Площадь плана	מספר יח"ד К-во жилых единиц
3	5 דונם	48

Адреса:

כתובות:

• תל חי (Тель Хай) – 56/92, 54/90, 52/88

## О чём пойдёт речь сегодня вечером?



שאלות ותשובות  
Вопросы и  
ответы

18:10



עדכון על תהליך  
התכנון  
Обновление  
информации о  
процессе  
планирования

17:50



מושגי יסוד,  
התארגנות תושבים  
ונציגות דיירים  
Основные понятия,  
организация жителей  
и представительство  
жильцов

17:35



דברי פתיחה  
Вступительное  
слово

17:30



התכנסות  
Сбор участников

17:15

סיים צפוי / Ожидаемое окончание /  
18:30

## 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 המגורים של התושבים, כולל חיזק ומיגון מבנים
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. Улучшить условия проживания жителей, включая укрепление и защиту зданий.
2. Помочь району развиваться и становиться современнее.



דרמן ורבקל אדריכלים

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועיריית קריית שמונה  
מקדמות תוכניות להתחדשות עירונית ברחבי העיר.

תוכניות אלו יגדירו את אופן הפיתוח העתידי של העיר.

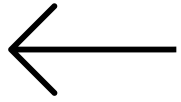
הפרויקט מבוסס סבסוד ממשלתי.

הליך גיוס התקציב מתקיים במקביל להליך התכנון על-ידי העירייה והרשות הממשלתית

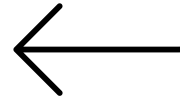
# שלבי התכנון | Этапы планирования



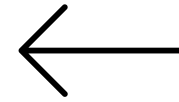
**בנייה ואיכלוס**  
Строительство и заселение



**תכנון מפורט והוצאת היתר בנייה**  
Детальное проектирование и получение разрешения на строительство



**אישור התוכנית**  
Утверждение плана



**תכנון**  
Планирование



**גיוס ואישור סבסוד ממשלתי למימוש הפרויקט**  
Привлечение и утверждение государственного бюджета для реализации проекта



**התושבים והיזם**  
Жители и застройщик



עיריית קריית שמונה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
Муниципалитет Кирьят-Шмоны и Государственное управление по вопросам городской реновации

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

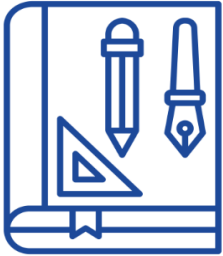
\* Указанные сроки являются приблизительными.

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

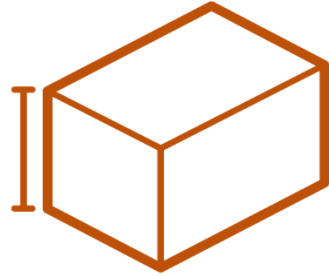
# מהי תכנית בניין עיר? מה היא קובעת?

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 תוכנית מפורטת ניתן להוציא היתרי בנייה

На основании утвержденного детального плана можно получить разрешения на строительство.

## Городская реновация

### Как будет выглядеть ваш район?

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

### איך יראו הבניינים אחרי ההתחדשות?


**בניין חדש, מחוזק נגד רעידות אדמה, בסטנדרט מודרני**



**דירה חדשה הכוללת מעלית, ממ"ד ומרפסת**



**חניה מוסדרת**



**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
- 

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

### איך תראה השכונה שלכם?

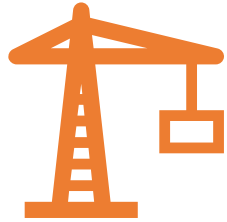
- 

**טיפול במרחב הציבורי – חידוש ושדרוג פארקים, פיתוח גינות, שטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל.**
- 

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

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

## Что ожидается на следующем этапе?



מכרז יזמים

Проведение  
тендера на  
выбор  
застройщик  
ов



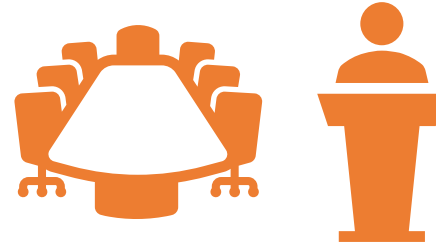
ליווי בחירת  
עורך דין  
דיירים

Сопровожде  
ние при  
выборе  
адвоката  
для  
жильцов



הקמת  
נציגויות  
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 בבניין בתהליך התחדשות עירונית. לכל בניין מספר נציגים המוסכמים על ידי רוב בעלי הדירות בכל בניין. **כל בעל דירה המעוניין בכך יכול להיות נציג.**



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.



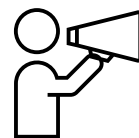
## Расскажите соседям!

Помогите нам повысить осведомленность о проекте и участии в опросе для жителей.



## Создайте представительство жильцов в вашем доме

Уполномоченное представительство – необходимое условие для продвижения проекта городской реновации. Свяжитесь с нами, чтобы получить помощь в создании представительства в вашем доме.



## ספרו לשכנים!

עיזרו לנו להעלות את המודעות לפרויקט והמענה לשאלון התושבים.

## הקימו נציגות דיירים בבניין שלכם

נציגות מוסמכת היא תנאי בסיס לקידום התחדשות עירונית. צרו איתנו קשר לסיוע בהקמת נציגות בבניין שלכם.

מצגת זו נועדה לעיני  
מזמין העבודה בלבד ולא  
נועדה להפצה. אין להעביר  
או להפיץ או להשתמש  
בחומרים מתוך מצגת זו  
ללא אישור האדריכל.

# מתחם תל חי

התחדשות עירונית, קרית שמונה

**יזם התכנית:**

עיריית קרית שמונה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

**צוות התכנון:**

**מנהלי התוכנית - AVIV ניהול פרויקטים:**

עומר גדיש, שירה גרניט

**אדריכלות ונוף - דרמן ורבקל אדריכלות:**

אדר' אלי דרמן, אדר' אלעד בוקר, אדר' מונא חאג' יחיא, אדר' שרה טבסקי

**שמאות - עודד לנדאו:**

עודד לנדאו, אביחי ברוך, עמית גרינברג

**שיתוף ציבור - קשרי קהילה:**

ברוריה נעים נאמן, ליאור בן אליהו, חן רייך

**פרוגרמה - חקלאי-נוימן:**

מילה נוימן, אמונה שוורץ

**תנועה - SV הנדסה:**

אדולפו וורביוף, יוסי בלמס, נופר פרידמן

**מים וביוב, הידרולוגיה ונגר עלי - DHV:**

יונתן שביט, יעל מיוחס

**אגרונום - רקפת הדר גבאי:**

רקפת הדר גבאי

**חשמל - אלי אליאב:**

אלי אליאב

**מדידה - חץ הצפון:**

אלדב נטוביץ'

**יועץ סביבה - לשם שפר:**

אריאל אוחנה, רם מתן

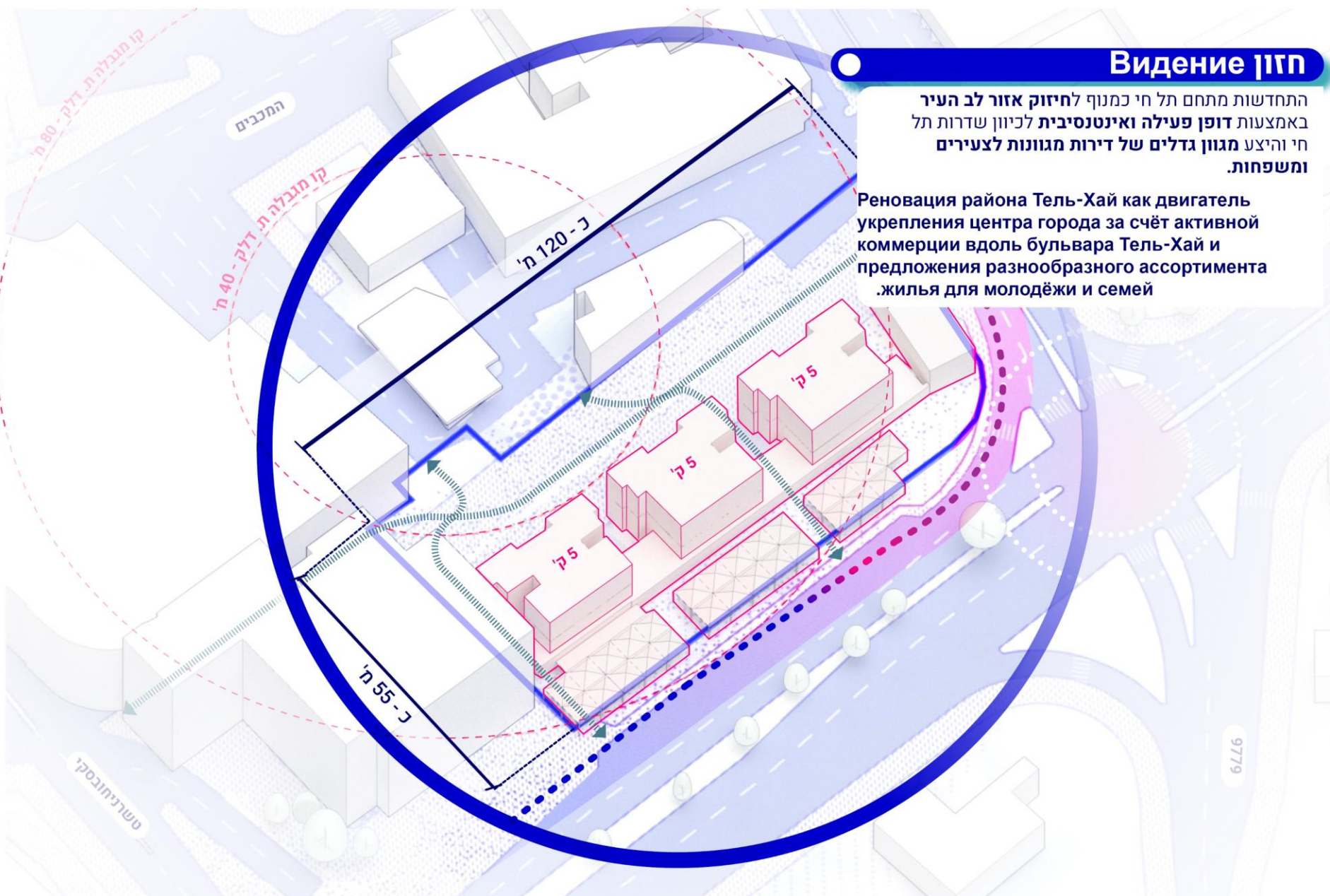




חזון Видение

התחדשות מתחם תל חי כמנוף לחיזוק אזור לב העיר באמצעות דופן פעילה ואינטנסיבית לכיוון שדרות תל חי והיצע מגוון גדלים של דירות מגוונות לצעירים ומשפחות.

Реновация района Тель-Хай как двигатель укрепления центра города за счёт активной коммерции вдоль бульвара Тель-Хай и предложения разнообразного ассортимента жилья для молодёжи и семей



יצירת עוגן מגורים בבינוי נמוך ומגדלי.

שדרוג מסחר מלווה רחוב לאורך רחוב תל חי.

הגדלת מגוון גדלים של יחידות דיור במתחם.

יצירת חזית רציפה ופעילה לכיוון שדרות תל חי.

הברת האינטנסיביות האורבנית באמצעות יצירת מרקם מגורים פעיל ועירוב שימושים.

Создание жилых единиц преимущественно в малоэтажной застройке  
 Благоустройство общественного пространства, улучшение связности и пешеходной доступности  
 Расширение разнообразия типов жилых единиц в районе  
 Формирование активного общественного пространства

מספר מבנים להתחדשות: 3

יח"ד מוצע: 213

מכפיל מוצע: 4.4

מס' מבנים קיים: 3

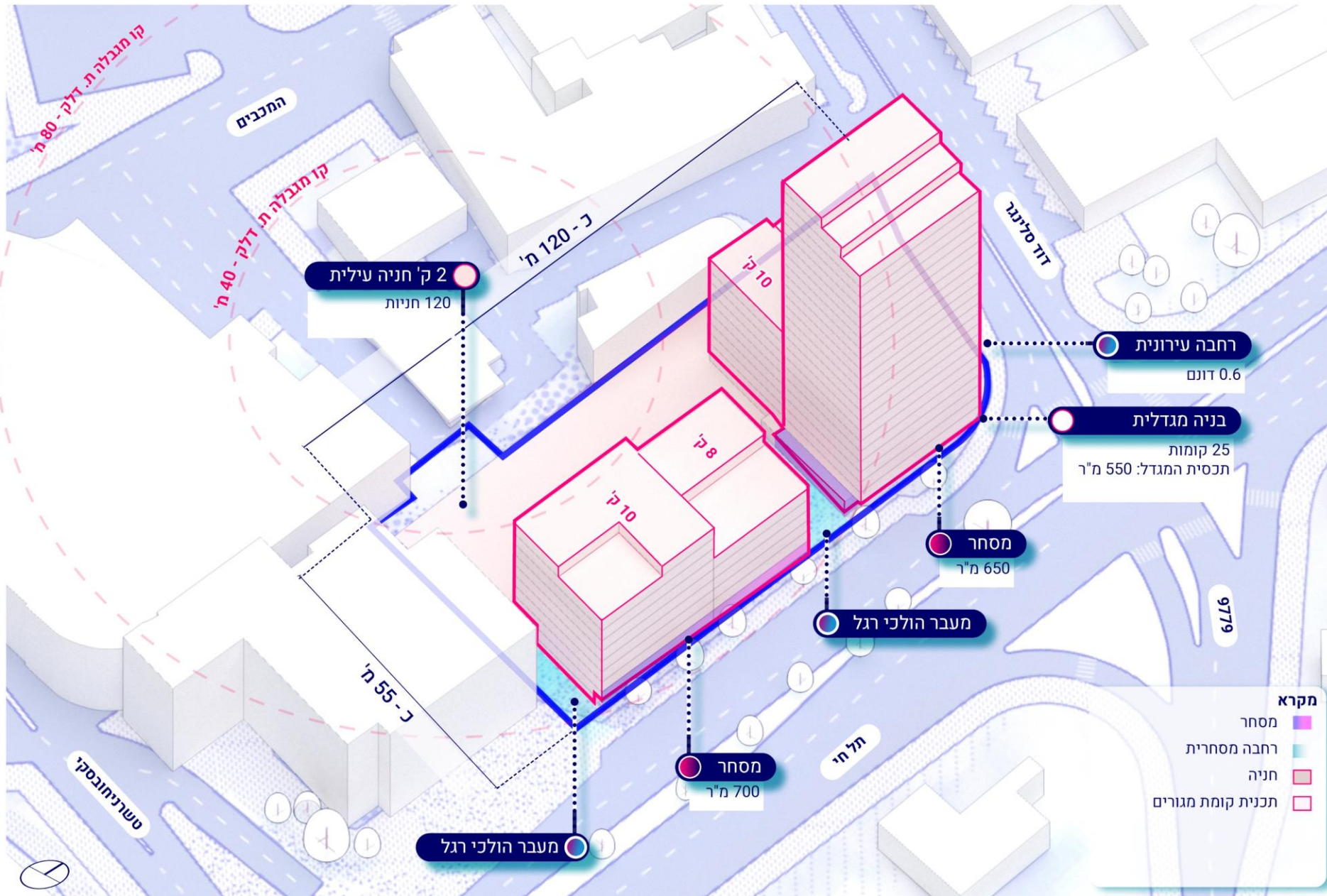
# חלופה מומלצת - Рекомендуемый вариант

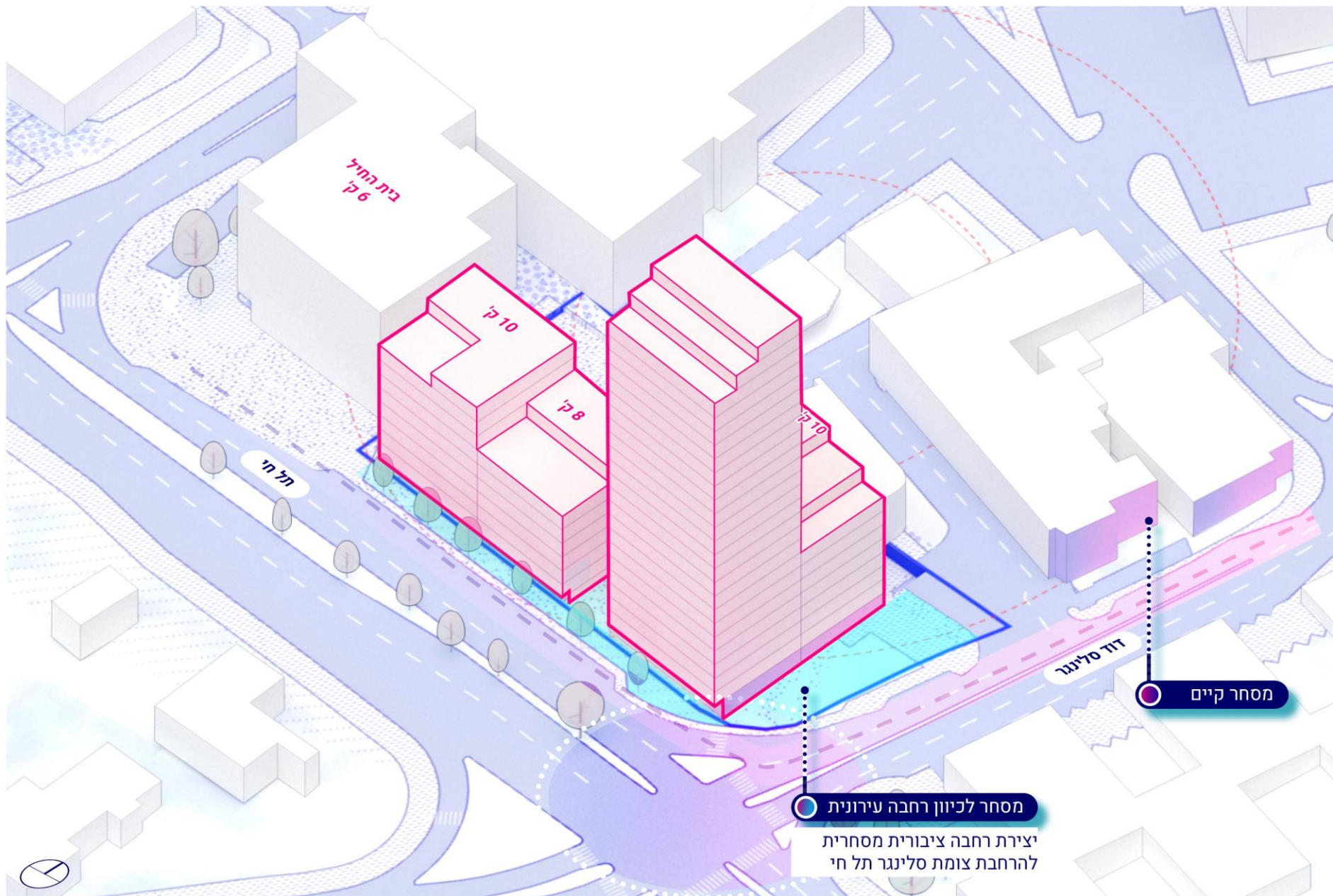
- 1 דופן פעילה לאורך שדרות תל חי** - הגדלת שטח הפנים של המסחר לכיוון הרחוב.
- 2 העצמת שטחים פתוחים** - יצירת רחבה ציבורית תומכת למסחר לכיוון תל חי.
- 3 ריבוי יחידות קטנות** - ניצול יחידות כיוון אוויר אחד ליצירת יח"ד קטנות (15%).
- 4 מיקסום מרחקים בין בניינים** - באמצעות יצירת שני אגפי בינוי נפרדים.
- 5 מבנה מגדלי - 18-25 ק'**

В районе планируемой застройки находятся многочисленные открытые пространства, используемые для различных целей.

На территории плана расположен открытый участок, примыкающий к улице Тель-Хай.

В окрестностях плана имеются различные общественные службы, такие как Дом солдата, полицейский участок, медицинские центры и разнообразные коммерческие объекты, включая торговый центр «8 Сентр» и другие.





# תכנון מוצע

מבט מצפון

+ יצירת רחבה ציבורית מסחרית להרחבת צומת סלינגר תל חי

מסחר לכיוון רחבה עירונית

יצירת רחבה ציבורית מסחרית להרחבת צומת סלינגר תל חי

מסחר קיים

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@bn-cr.co.il](mailto:chen@bn-cr.co.il), 052-3201480

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

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

---

# שאלות ותשובות

# Вопросы и ответы

---



תודה ! Спасибо

---