



כנס בעלי עסקים – ינואר 2026
מתחם תל חי





שאלות ותשובות

19:45



עדכון על תהליך
התכנון

19:30



מושגי יסוד,
התארגנות
תושבים ונציגות
דיירים

19:15



דברי פתיחה

19:10



התכנסות ורישום

19:00

סיום צפוי
20:15

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

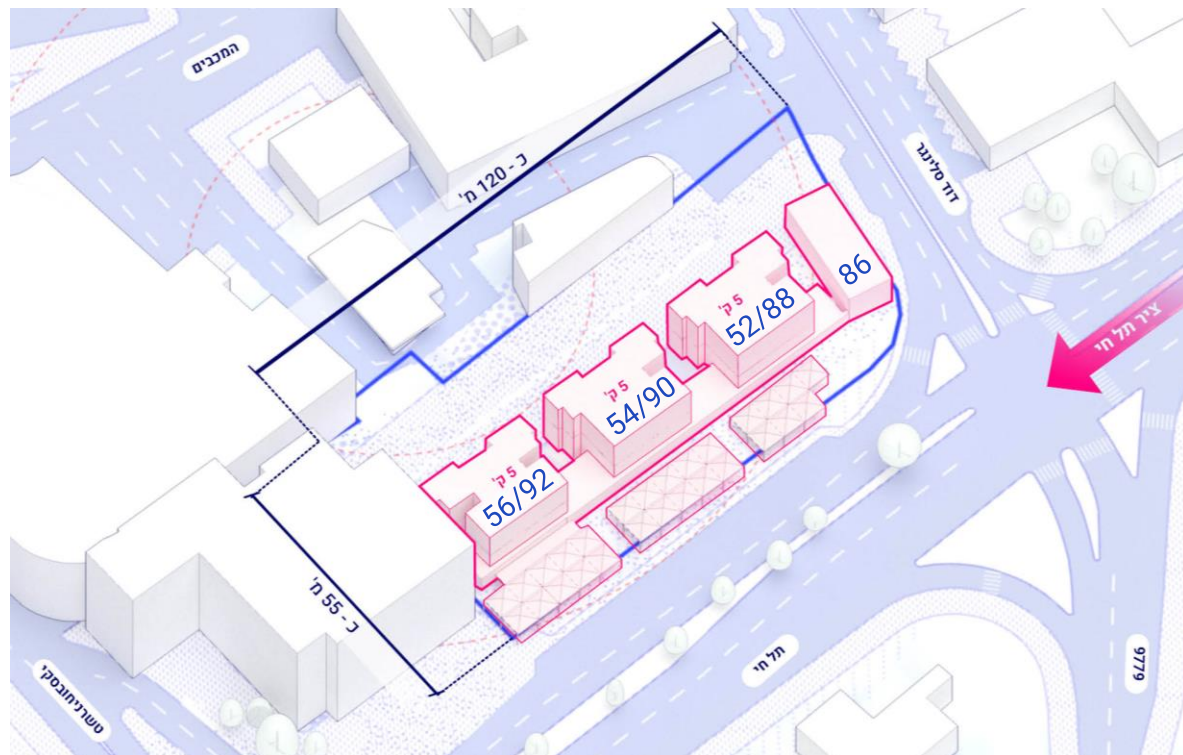
מתן מענה לשאלות



ידוע עסקים על תהליך
תכנון ותחום התכנון

שיתוף הציבור ובחירת
נציגות בעלי עסקים

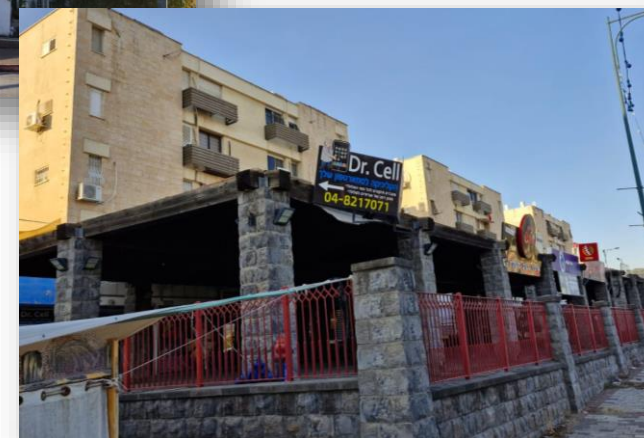
הצגת עקרונות התכנון
והתוכנית המתגבשת



מספר יחידות מסחר (לפי נסחי טאבו)	כמות מבני מגורים	שטח התוכנית	מספר יח"ד
29	3	5 דונם	48

כתובות:

• תל חי – 56/92, 54/90, 52/88



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

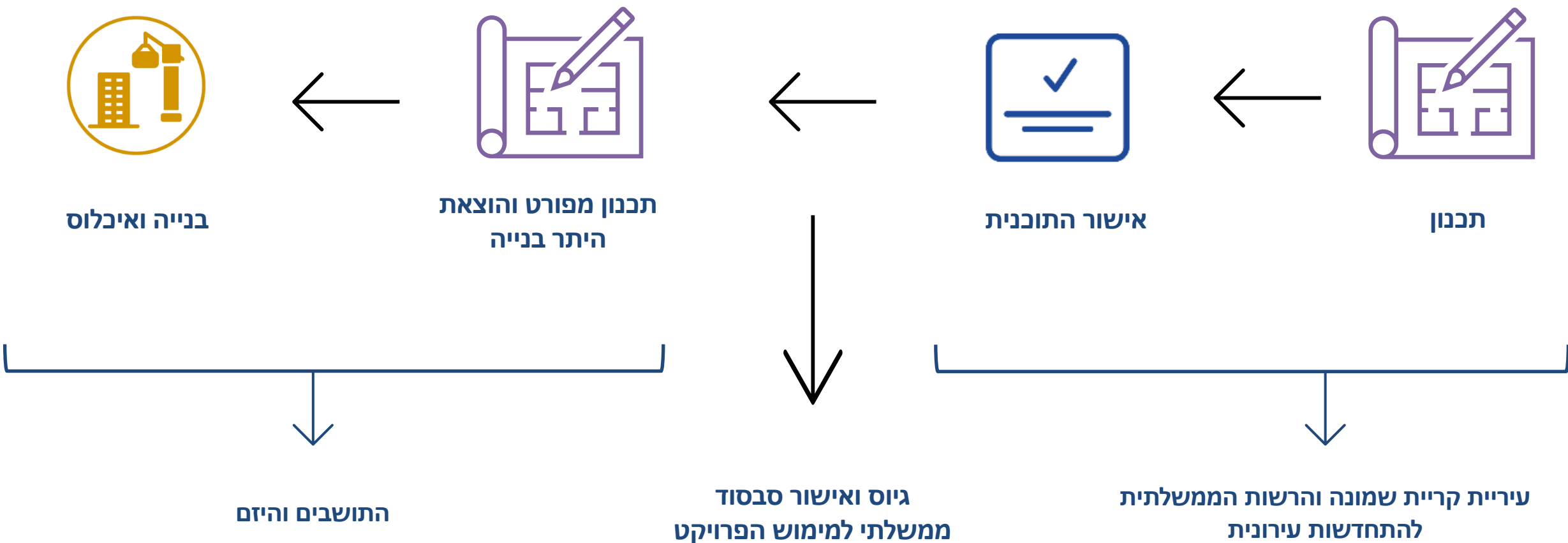
ומיגון מבנים

2. להביא לצמיחה והתפתחות עירונית



דרמן ורבקל אדריכלים

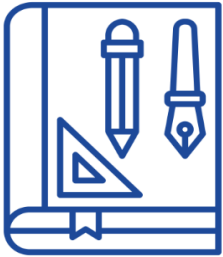
שלבי התכנון



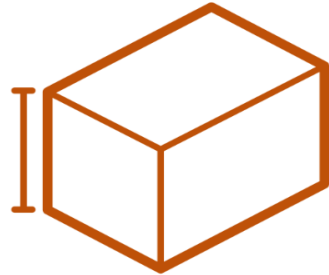
* הזמנים המצוינים הם להערכה בלבד. התהליכים תלויים בגורמים רבים בהם הרשות המקומית, ועדות תכנון, התארגנות התושבים ועוד.

מהי תכנית בניין עיר? מה היא קובעת?

הנחיות עיצוב עקרוניות



הגבלת גובה ומיקום



דרכים, מבני ציבור
ופארקים



זכויות בניה



שימושים מותרים



מכוחה של תוכנית מפורטת ניתן להוציא היתרי בנייה

איך יראו העסקים אחרי ההתחדשות?

**עסק בבניין חדש, מחוזק נגד רעידות
אדמה, בסטנדרט מודרני**



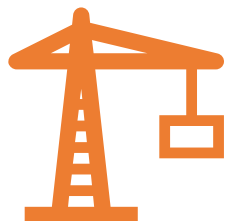
**טיפול במרחב הציבורי - חידוש ושדרוג
השטחים הפתוחים, תכנון רחבה עירונית
מחודשת לחיזוק המסחר ושבילים ירוקים
להולכי רגל.**



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



מה צפוי בהמשך הדרך?



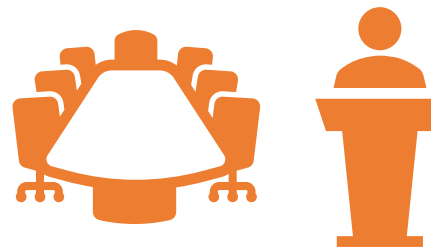
מכרז יזמים



ליווי בחירת
עורך דין
דיירים



הקמת
נציגויות
דיירים



כנסי שיתוף ציבור
ומפגשי צוות היגוי



שאלון תושבים
ובעלי נכסים
במתחם

נציגות היא קבוצה של מספר בעלי נכסים עסקיים הפועלים בהתנדבות לטובת ייצוג כלל בעלי הנכסים העסקיים במתחם בתהליך התחדשות עירונית. **כל בעל נכס עסקי (חנות) המעוניין בכך יכול להיות נציג.**



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' שרה טבסקי

שמאות - עודד לנדאו:

עודד לנדאו, אביחי ברוך, עמית גרינברג

שיתוף ציבור - קשרי קהילה:

ברוריה נעים נאמן, נועה שרה כהן, 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, דור גואלמן, עטר חיימי

אגרונום - רקפת הדר גבאי:

רקפת הדר גבאי

חשמל - אלי אליאב:

אלי אליאב

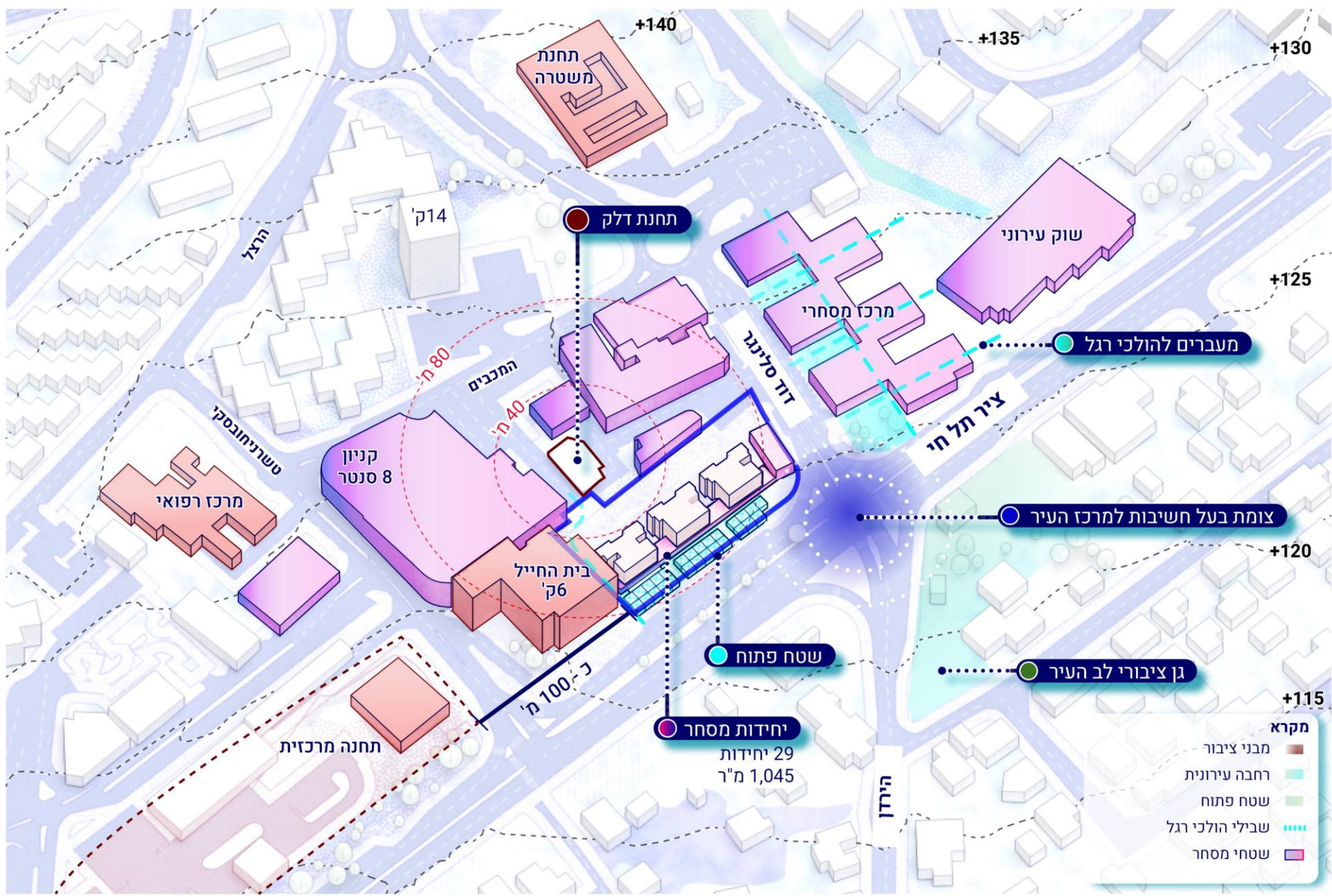
מדידה - חץ הצפון:

אלדב נטוביץ', אנה גורביץ'

יועץ סביבה - לשם שפר:

אריאל אוחנה, רם מתן, איתי לנדאו





מצב קיים

סקירת נתונים

בתחום התכנית ישנן **29 יחידות מסחר**, 3 מבני מגורים ו**שטח פרטי פתוח** שממוקם על רחוב תל חי.

המסחר במתחם מגוון מאוד וכולל בין היתר מספרות, עסקי מזון, פיצוציות, טכנולוגיה, עיצוב הבית ועוד.

בסביבת התכנית קיימים **שירותים מסחריים שונים** כגון קניון 8 סנטר, השוק העירוני ועוד, ושירותים ציבוריים שונים כגון **בית החייל**, תחנת משטרה, מרכזי בריאות. קיימים גם שטחים פתוחים רבים בשימושים שונים.

מקור: govmap

התחדשות מתחם תל חי נועדה לשמש ככמנוף לחיזוק אזור לב העיר
באמצעות דופן פעילה ואינטנסיבית לכיוון שדרות תל חי
והיצע תמהיל דירות מגוונות לצעירים ומשפחות.

+ יצירת עוגן מגורים בבינוי מרקמי ומגדלי.

+ שדרוג מסחר מלווה רחוב לאורך ציר תל חי.

+ הגדלת מגוון תמהיל יחידות הדיור במתחם.

+ יצירת חזית רציפה ופעילה לכיוון שדרות תל חי.

+ הגברת האינטנסיביות האורבנית באמצעות יצירת מרקם מגורים פעיל ועירוב שימושים.

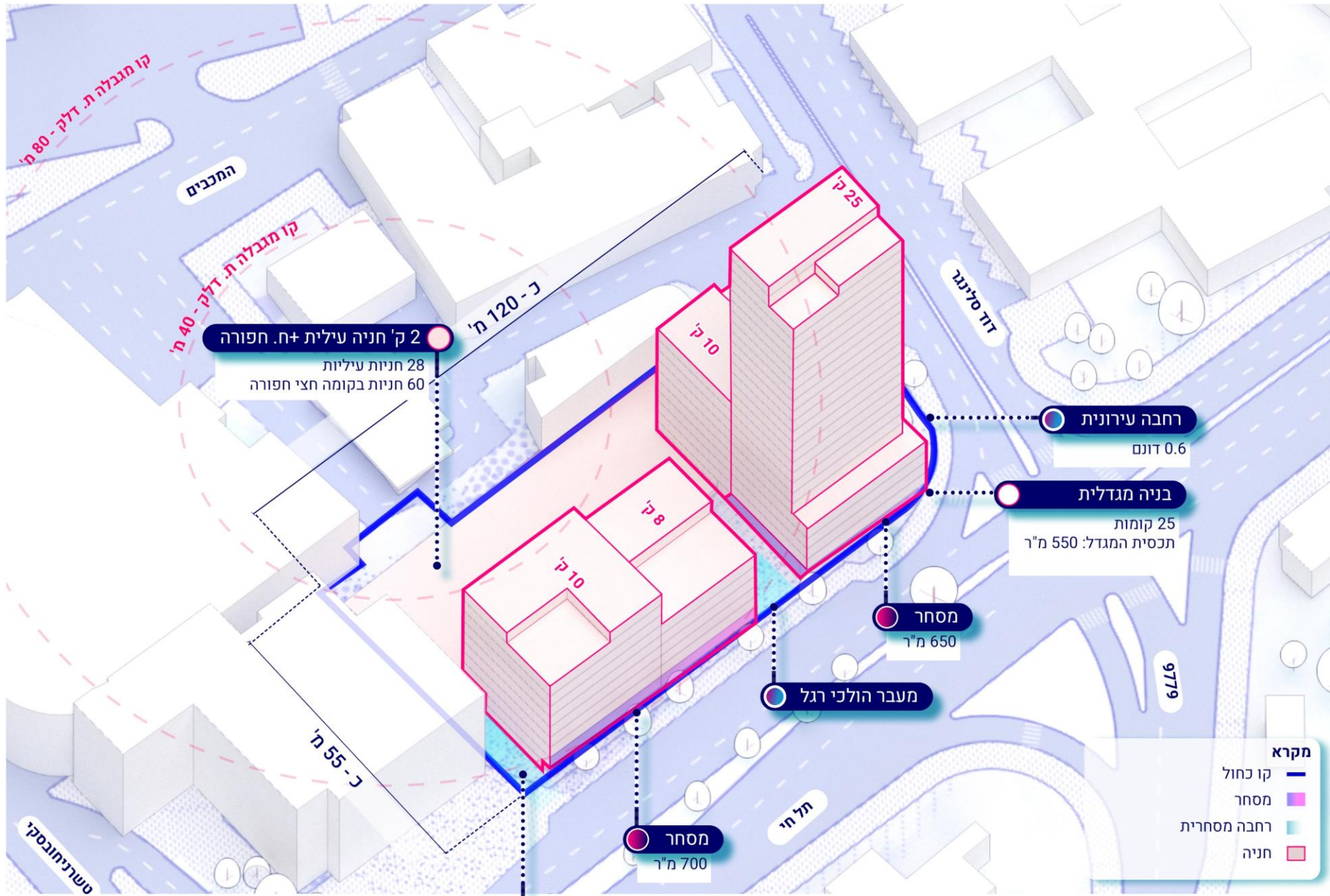
מספר מבנים להתחדשות: 3

יח"ד מוצע: 201

מכפיל מוצע: 4.2

מס' מבנים קיים: 3

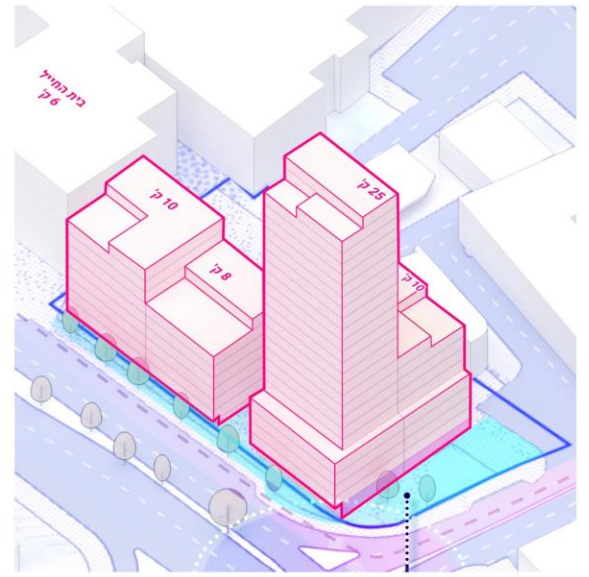
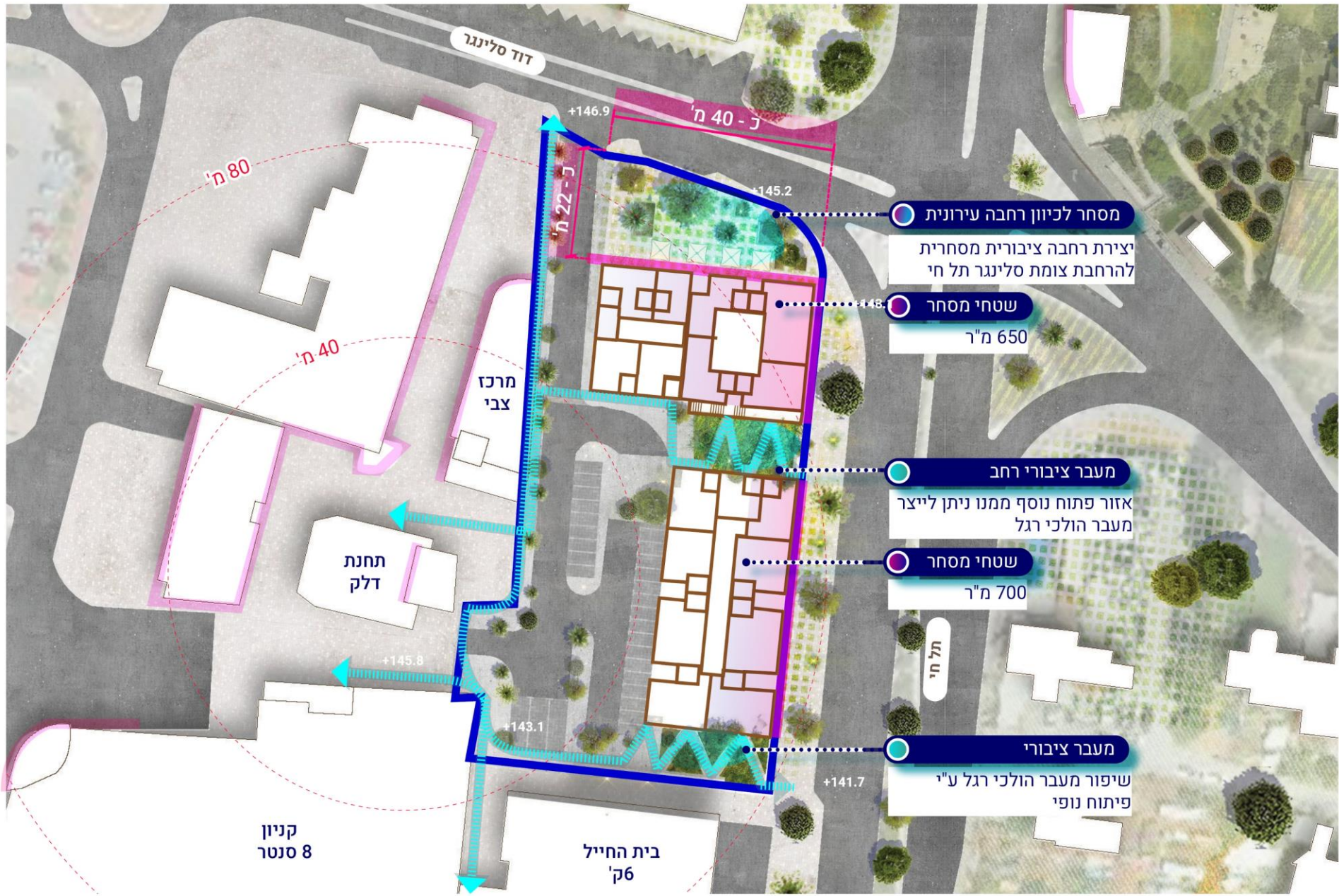




חלופה מומלצת

- 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 בניוי נפרדים.**

מספר מבנים להתחדשות: 3
 יח"ד מוצע: 201
 מכפיל מוצע: 4.1
 מס' מבנים קיים: 3



תכנון מוצע

סקירה וחיזוק האלמנטים החשובים במרחב הסובב את התכנית ע"י העצמת:

- חזית מסחרית
- רחבה עירונית
- שטח פתוח
- ➔ שבילי הולכי רגל
- שטחי מסחר

מסחר לכיוון רחבה עירונית

יצירת רחבה ציבורית מסחרית להרחבת צומת סלינגר תל חי

שטחי מסחר

650 מ"ר

מעבר ציבורי רחב

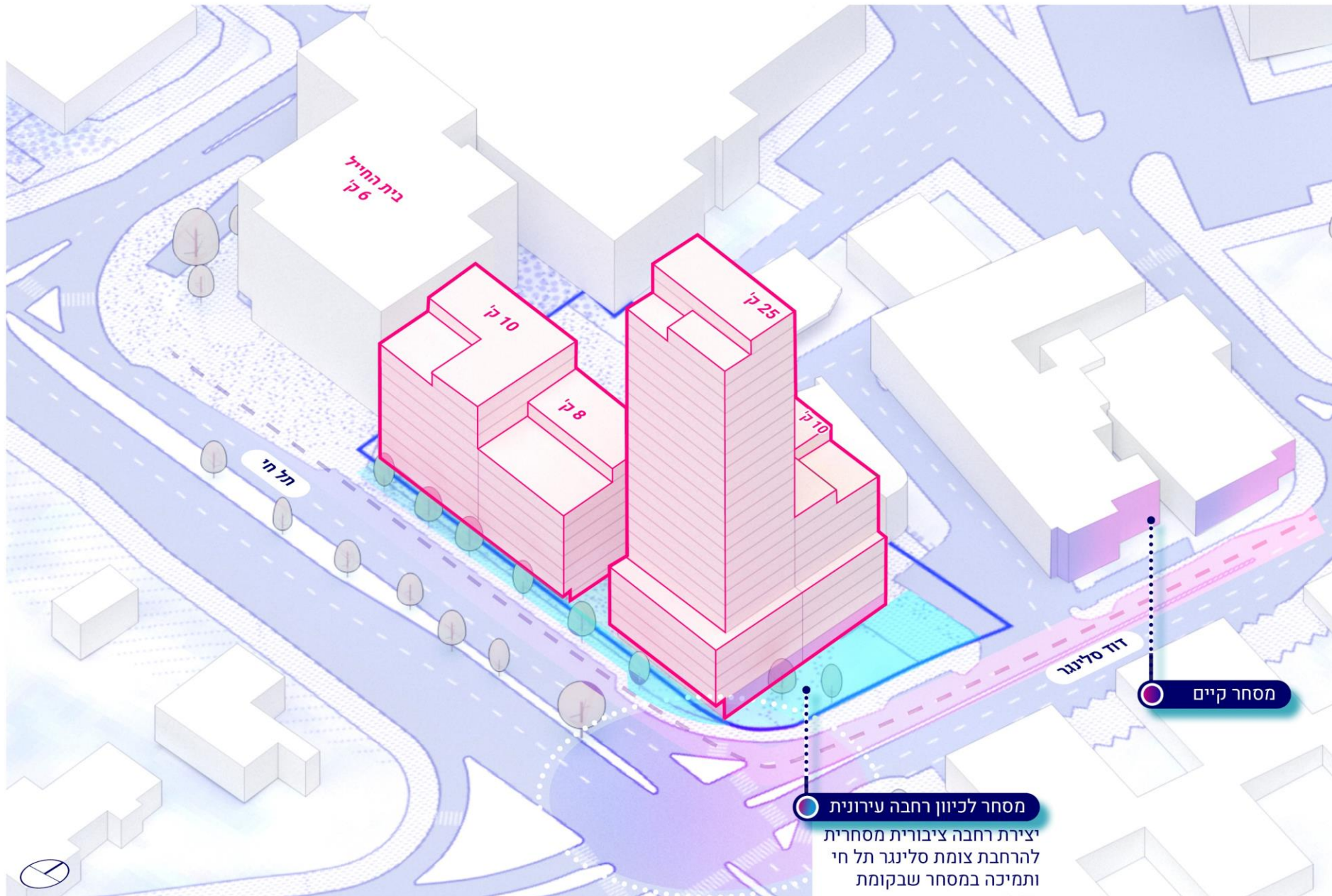
אזור פתוח נוסף ממנו ניתן לייצר מעבר הולכי רגל

שטחי מסחר

700 מ"ר

מעבר ציבורי

שיפור מעבר הולכי רגל ע"י פיתוח נופי



מסחר לכיוון רחבה עירונית

יצירת רחבה ציבורית מסחרית להרחבת צומת סלינגר תל חי ותמיכה במסחר שבקומת המסד

מסחר קיים

תכנון מוצע

מבט מצפון

+ יצירת רחבה ציבורית מסחרית להרחבת צומת סלינגר תל חי

+ העצמת מרחב בעלי העסקים באמצעות הרחבה המסחרית

הנחות עבודה שהובאו בחשבון בתחשיב הכלכלי של התוכנית:

- ✓ **הגדלת שטח העסק ב-20%**, ביחס לשטח העסק הקיים.
* השטח הקיים נקבע לפי היתרי הבנייה. אם לא היו קיימים היתרי בנייה, השטחים נמדדו לפי תשריט הבית המשותף (כולל קירות חוץ, מרפסות סגורות ומרפסות שירות).
- ✓ **שמירה על הצמדות במידה ומפורט בתשריט הבית המשותף** (לדוגמה: מחסנים קיימים).
- ✓ **תשלום שכירות לכל אורך תקופת הפינוי**, לפי גודל הנכס.
- ✓ **קן אובדן הכנסות**, בהיקף של 50% מתשלום השכירות לכל אורך תקופת הפינוי.
- ✓ **כיסוי הוצאות העברת מפונים** (הלוך/חזור).
- ✓ **כיסוי עלויות עורך דין לטובת בעלי הזכויות** (בדומה לבעלי הדירות).

• כנס זה יוכר כאסיפת בעלי עסקים במתחם לצורך הקמת נציגות בעלי עסקים.

- כל המעוניינים להיות חלק מהנציגות העסקית מתבקשים להודיע על כך בצ'אט, או לשלוח הודעת ווצאפ לאחר הכנס.
- בימים הקרובים יישלח לכל בעל נכס עסקי טופס דיגיטלי להסמכת נציגות בעלי העסקים, אנא קיראו וחיתמו עליו בהקדם.
- נציגות בעלי העסקים תיכנס לתוקף ותהיה מוסמכת לאחר חתימה של לפחות 51% מסך בעלי הנכסים העסקיים במתחם.



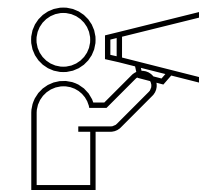
נציגות היא קבוצה של מספר בעלי נכסים עסקיים הפועלים בהתנדבות לטובת ייצוג כלל בעלי הנכסים העסקיים במתחם בתהליך התחדשות עירונית. **כל בעל נכס עסקי (חנות) המעוניין בכך יכול להיות נציג.**

ספרו לשכנים!



עיצרו לנו להעלות את המודעות לפרויקט ולאסוף את פרטי הקשר של כל בעלי הזכויות במתחם.

הצטרפו לקבוצת הווצאפ של המתחם וצרו קשר להצטרפות לנציגות העסקים



אנו מעוניינים לשלב את בעלי העסקים כדי לוודא שכל בעלי הזכויות שותפים ומודעים לתהליך ההתארגנות ולקידומו של הפרויקט.

להצטרפות לקבוצת הווצאפ של המתחם:



Социальный консультант проекта:

היועץ החברתי של המתחם:

חן רייך (Хен Райх)
chen@bncr.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, 050-8675560

שאלות ותשובות



תודה!

