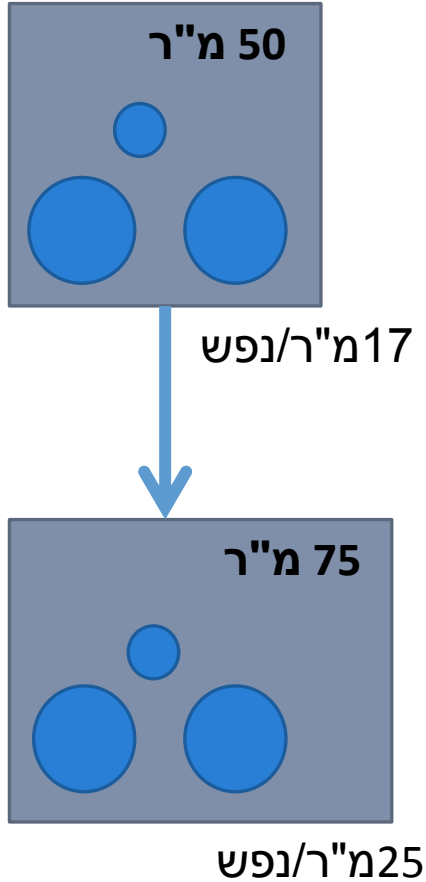


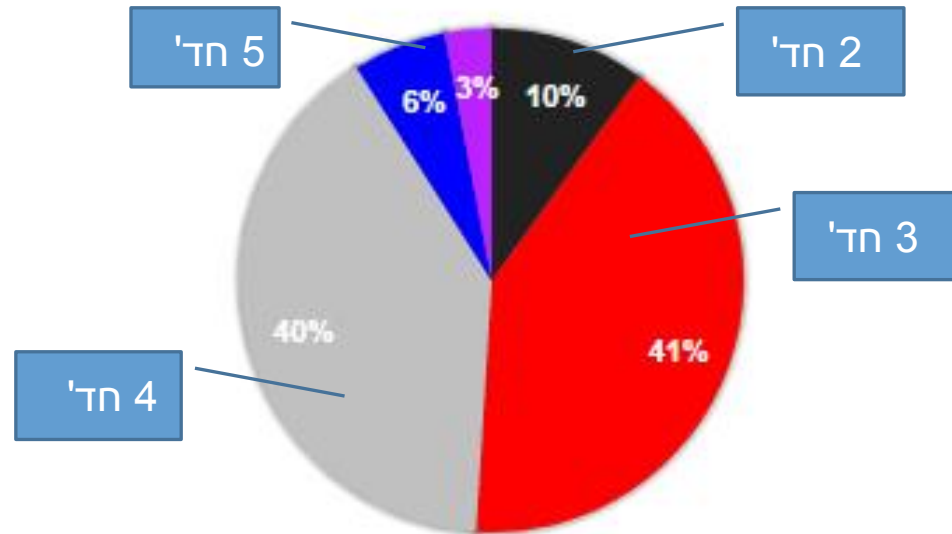
דירה חדשה בשכונה משתנה:
האתגרים בהתחדשות קריית משה



הדירה החדשה: רווחת דיור



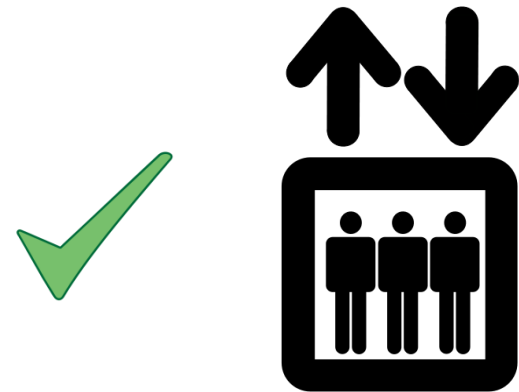
מספר חדרים בדירה



* נתונים מאתר מדלן- 27.3.17 (מבוססים על נתוני מפקד מהלמ"ס)

הדירה החדשה:

מעלית / מרחב מוגן



הדירה החדשה:

מרפסת? / חנייה? / מחסן?

הדירה החדשה: הרווח הכלכלי

קרית משה, רחובות

מחירון דירות דבר המומחה דירוני גולשים מדדים חברתיים מגמת

מחירי שכירות

מדד השכירות

מדד שכירות למ"ר: 13,000
מדד תשואת שכירות: 13

מחירון דירות

מדד מדלן*: 799,000 ש"ח
מדד למ"ר: 13,000 ש"ח
מספר הדירות שנמכרו: 13

מחירון דירות לפי חדרים

חדרים	יד שניה משנות ה-70 וה-80
2	785,000
3	
3.5	
4	

תאריך כניסה לאתר: 27.3.17

- (+) עליית שווי הנכס כנגזרת מגודל הדירה:
- מחיר ממוצע למ"ר בנוי בקריית משה: 13,000 ש"ח למ"ר (מרץ 2017, אתר מדלן)

(+) עליית שווי הנכס כנגזרת משיפוץ/הבנייה החדשה (פער בין מחיר הדירות החדשות לדירות הישנות)

הדירה החדשה: עלויות תחזוקה



המתח המובנה בהתחדשות עירונית

האינטרס הפרטי

לדוגמא: לגור בדירה
כמה שיותר גדולה
במקום שקט ועם כמה
שפחות שכנים

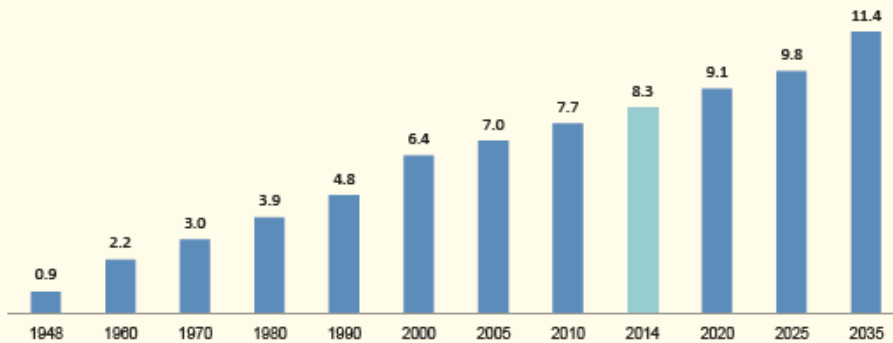
האינטרס הציבורי

לדוגמא: להגדיל את
היצע הדיור, לצופף,
לעודד עירוב שימושים,
לייצר דירות קטנות ועוד

איפה לבנות?

למה המדינה/העיר 'דוחפת' עוד תושבים לכאן?
כל שנה בישראל מתווספים כ-50,000 משקי בית חדשים. היכן לבנות
50,000 יח"ד חדשות בשנה?

1 אוכלוסיית ישראל בראייה היסטורית ותחזית אוכלוסייה, מיליונים



- הקמת ישובים חדשים
- הרחבת ישובים קיימים
- התחדשות עירונית

ציפוף עירוני: למה?



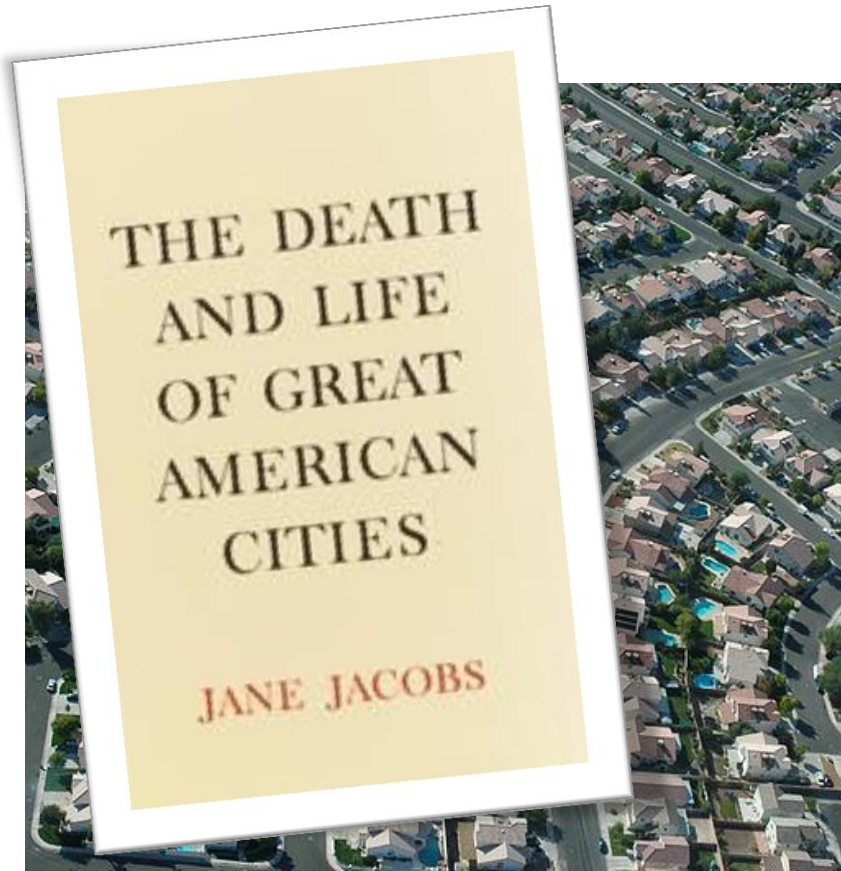
קישור לסרטון: עשרת כלים לעירוניות של עמותת מרחב

תנועה וחניה

- האם ביום שאחרי נחיה
- בפקק אחד גדול?
- מה אפשר לעשות?
- עוד חניות? עוד כבישים?



עירוב שימושים



- למה צריך מסחר ותעסוקה קרוב לבית?
- כמה קרוב צריך?

השחקנים

המסלול

ההתארגנות

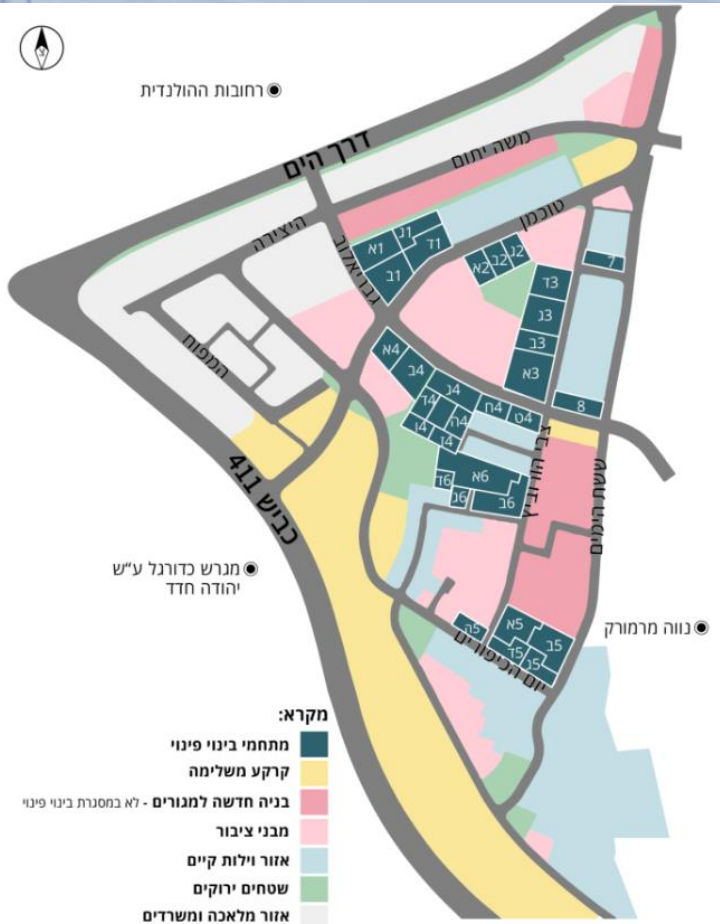
האוכלוסייה

השינוי

ההסכמים

דיון לסיכום תכני הקורס

העקרונות להתחדשות עירונית באמצעות בינוי-פינוי-בינוי



מתוך אתר האינטרנט של עיריית רחובות: 'קריית משה מתחדשת'

תכנון

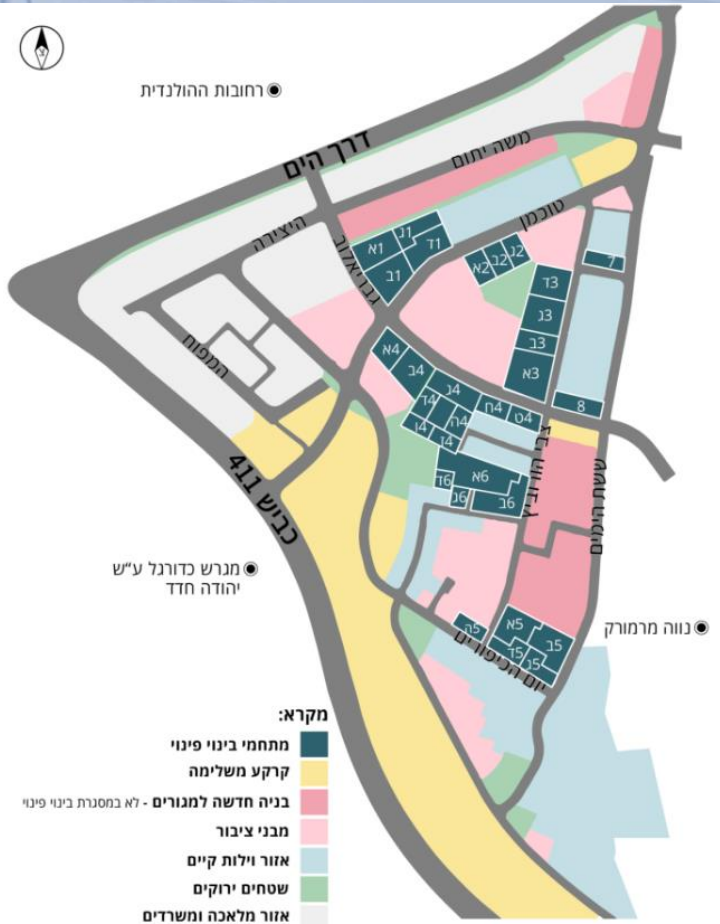
התארגנות

מו"מ
והתקשרות

שלב הפינוי
והבניה

שכונה
חדשה

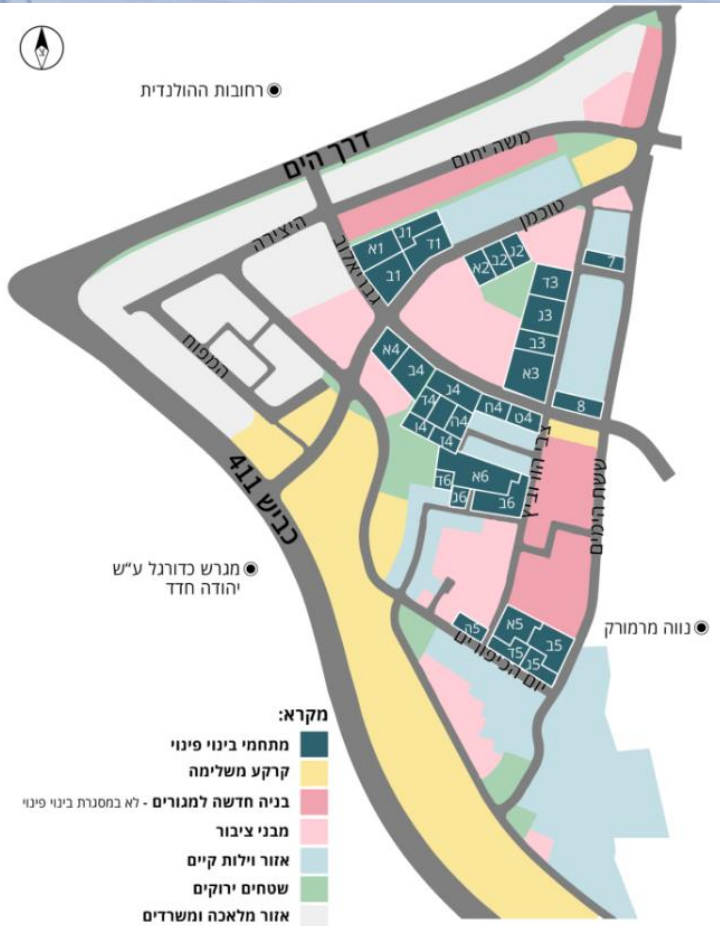
העקרונות להתחדשות עירונית באמצעות בינוי-פינוי-בינוי



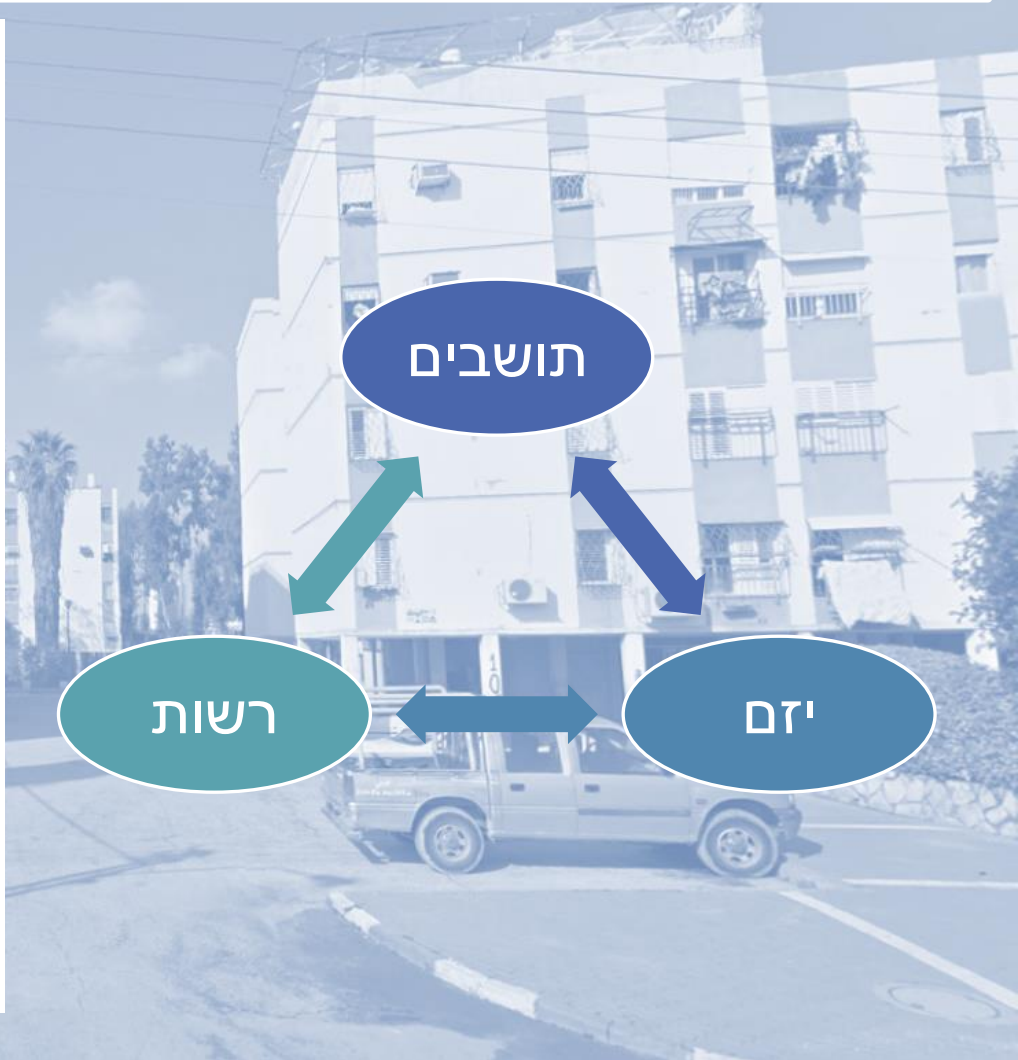
[מתוך אתר האינטרנט של עיריית רחובות: 'קריית משה מתחדשת'](#)



העקרונות להתחדשות עירונית באמצעות בינוי-פינוי-בינוי



מתוך אתר האינטרנט של עיריית רחובות: 'קריית משה מתחדשת'



תודה רבה!