



תכנית המתאר לרחובות 2008

**ועדת עבודה
8.3.2010**

מתודולוגיה ועקרונות התכנון: חלופה נבחרת

גלור תכנון ואדריכלות בע"מ
רח' נחלת יצחק 28
תל-אביב 67448
טל': 03-6090827
פקס: 03-6957704
דוא"ל: dud@ta-arc.com



8.3: שיתוף ציבור, מתודולוגיה

14.4: היבטים חברתיים (עיר מדע, ניהול חברתי, פריסת מוסדות ציבור),
היבטים כלכליים (פריסת שטחי תעסוקה ומסחר),
שימור (עקרונות בתכנית המתאר)

17.5: הצגת עקרונות התכנית במסמכי התכנית

16.6: טיוטת מסמכי התכנית

סוף יוני: דיון בועדה המקומית ?

14.7: דיון בהחלטות הועדה המקומית ?



- זיהוי מתחמי תכנון ע"פ המצב הקיים
- הגדרת מטרות ויעדים
- קביעת רמת התערבות

1 מתחמי תכנון



- 'קייבוק' מתחמי התכנון ל-7 מכלולים

2 מכלולים



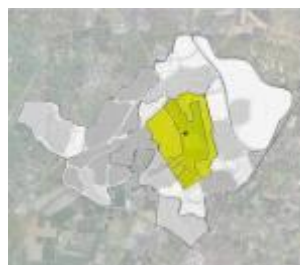
- מטרות ויעדים בראייה עירונית כוללת
- יצירת מבנה עירוני כללי
- שילוב פרויקטים/תשתית כלל-עירוניים

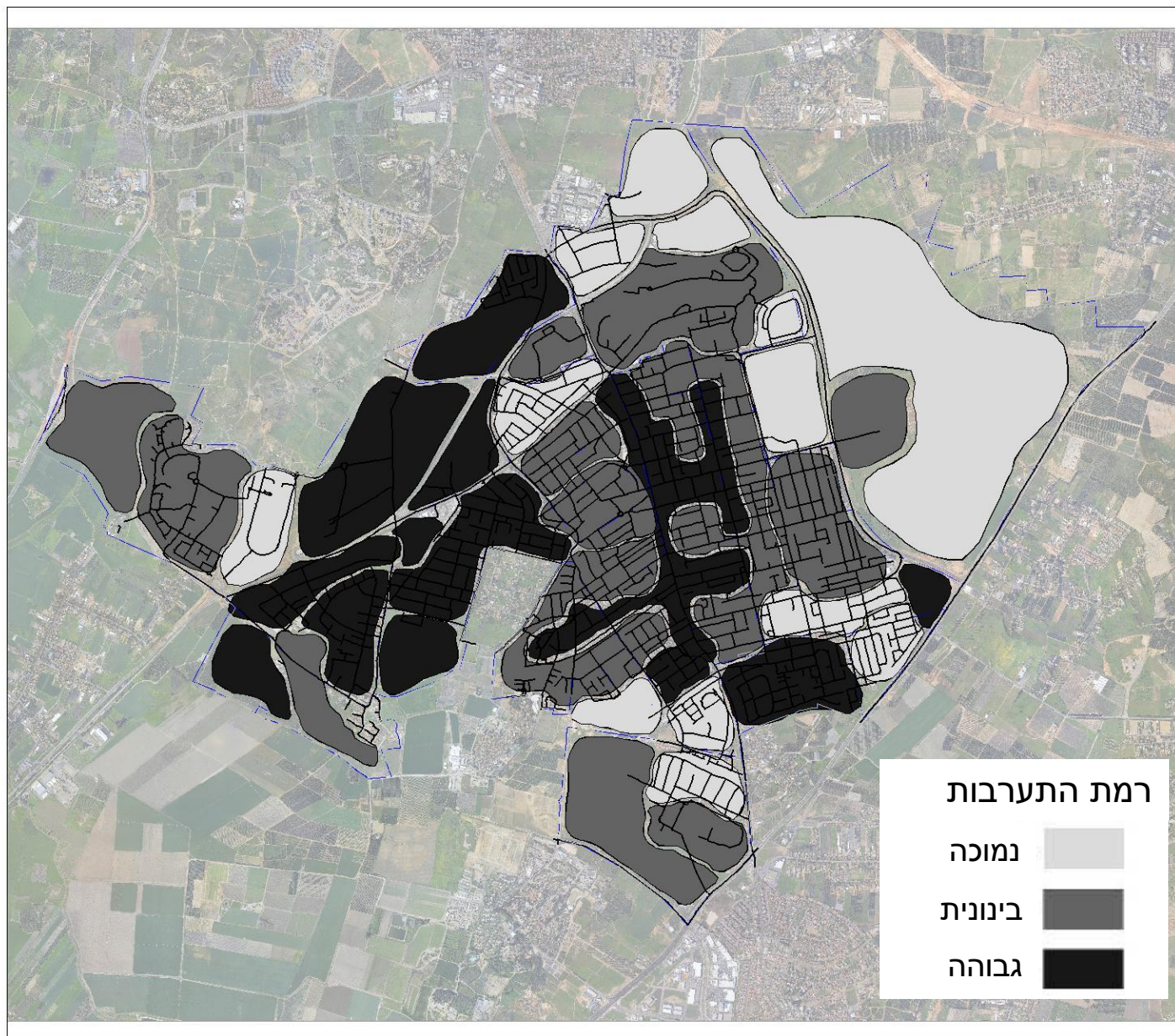
3 עיצוב עירוני



- זיהוי מתחמי תכנון ע"פ המצב הקיים
- הגדרת מטרות ויעדים
- קביעת רמת התערבות
- המלצה על כלים להתערבות

4 ניתוח מכלול ומתחמי תכנון





רמת התערבות



חלוקה למכלולי תכנון

מערב

1

רצועה מערבית

2

צפון

3

לב העיר

4

מרכז

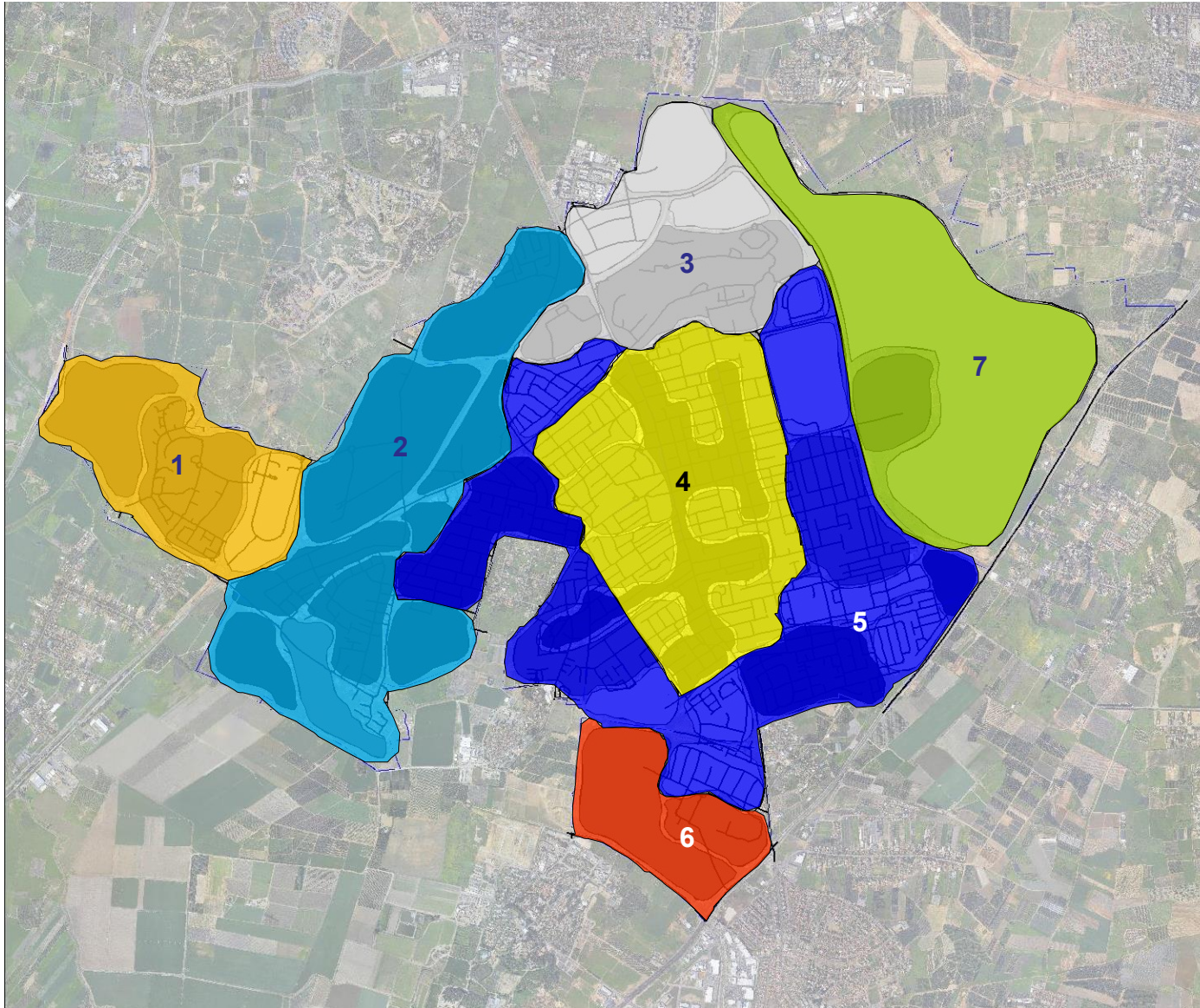
5

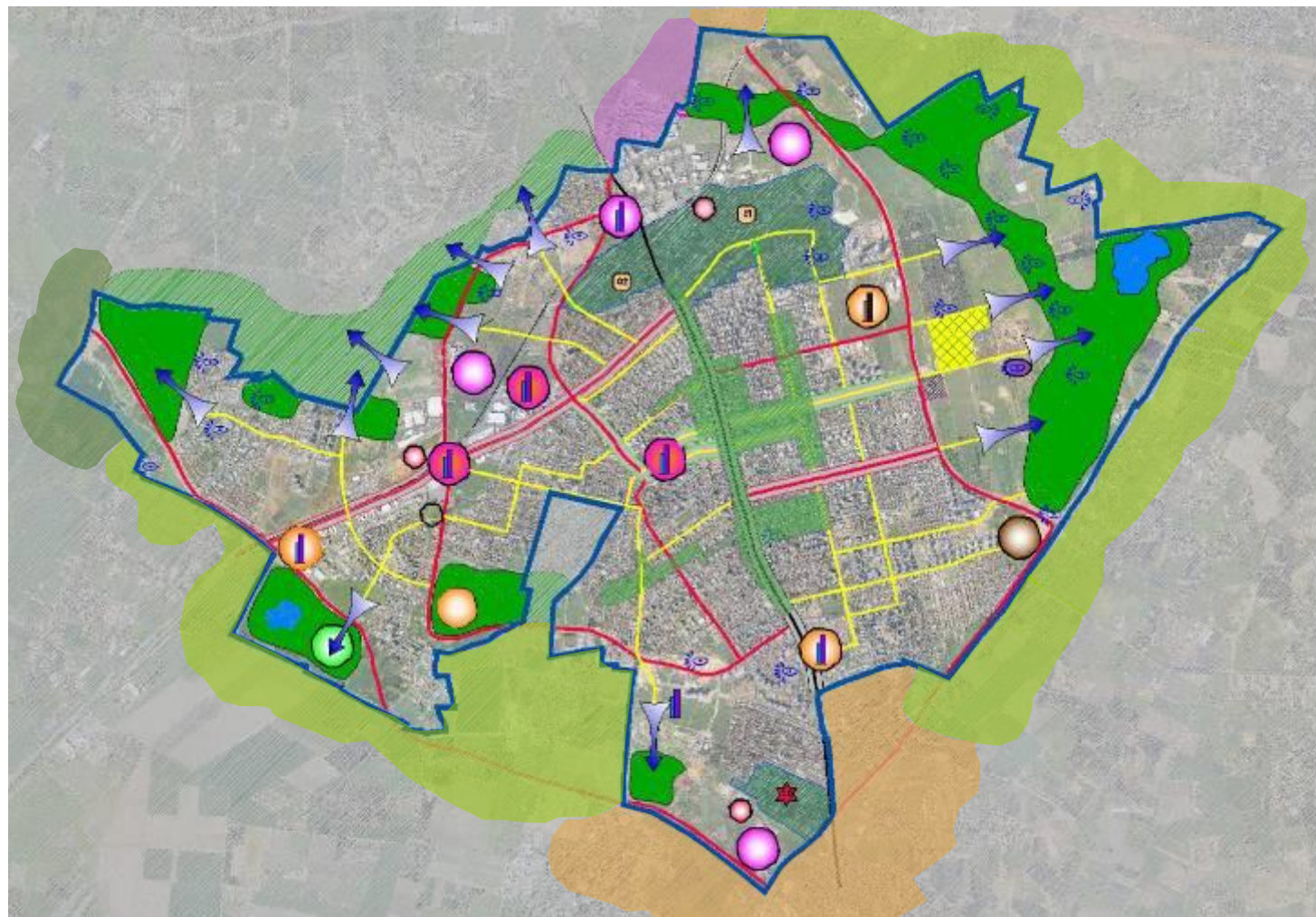
דרום

6

מזרח

7





הנושאים המרכיבים את המבנה העירוני:

- אזורי שימור נוף בדגש על אזורי תצפית אל / מ...
- פרויקט-מנוף
- רשת רחובות מוטי הולכי רגל לחיבור בין אזורי העיר
- תשתית דרכים ראשית לפי היררכיה
- אזורי בניה לגובה

- סימון מוקדי פיתוח
- תוספת רחובות מסחריים
- הגדלת הנגישות העירונית למעטפת הירוקה
- מעטפת עירונית של שטחים פנויים נופש ופנאי
- מרקמים בנויים לשימור באזור מרכז העיר

מבנה עירוני



איפיון מכלולי תכנון

מערב

1

רקע – מצב קיים

שטח: 1,940 דונם

יח"ד: 1,860

צפיפות (בפועל): 3.5 יח"ד/ד'
נטו

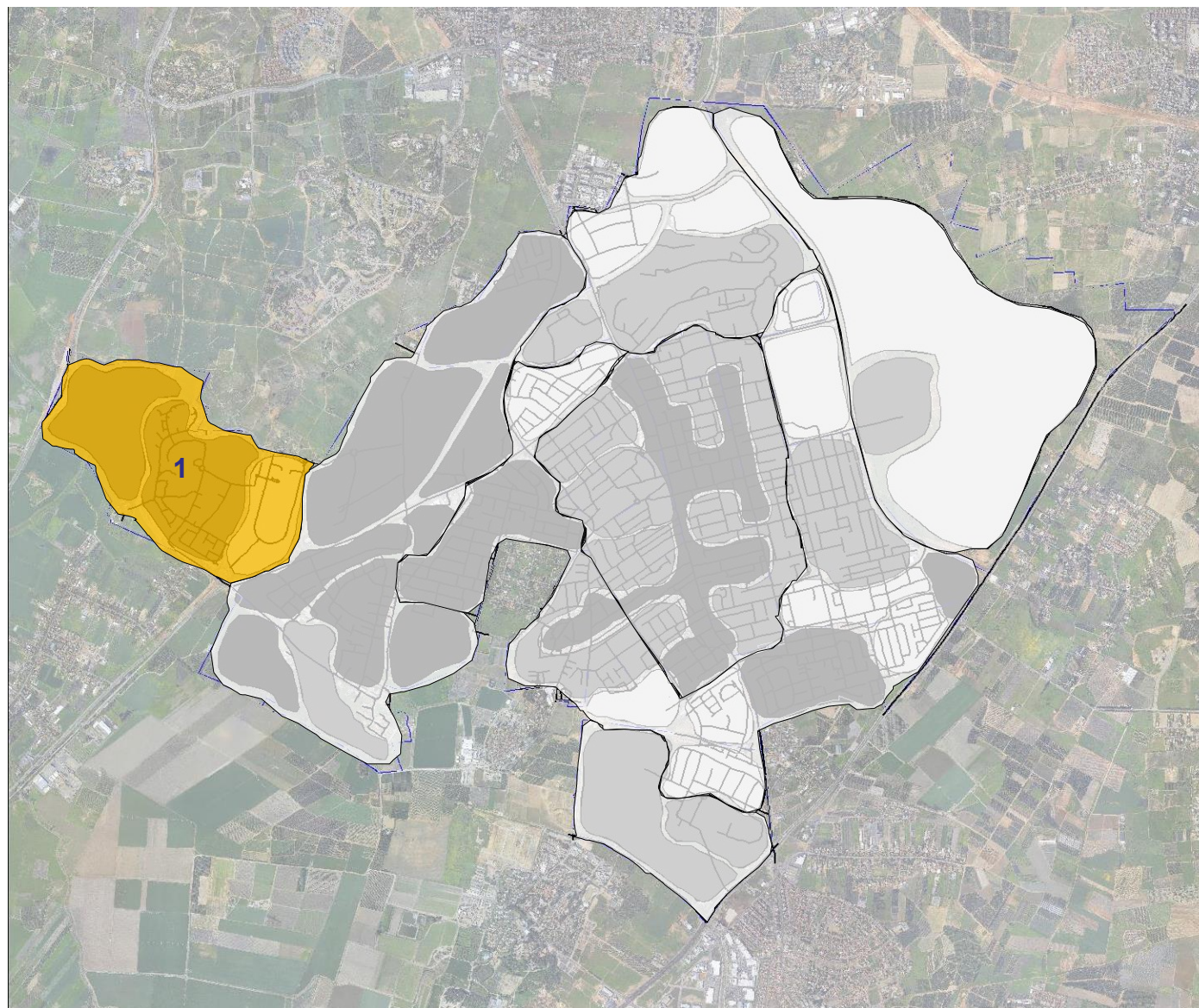
גובה מבנים: 2-3 קומות

שימושים עיקריים: מגורים

מטרות תכנון

- התחדשות עירונית
- היבטים חברתיים
- שימור ערכים היסטוריים ונופיים
- יצירת רצף עירוני וחיבור לאזור נופש מטרופוליני

רמת התערבות – בינונית



איפיון מתחמי תכנון

מערב

1

מתחמי תכנון

1. אזורי נופש מטרופוליני
2. כפר גבירול
3. רחובות ההולנדית

2. כפר גבירול

רקע

שטח: 600 דונם

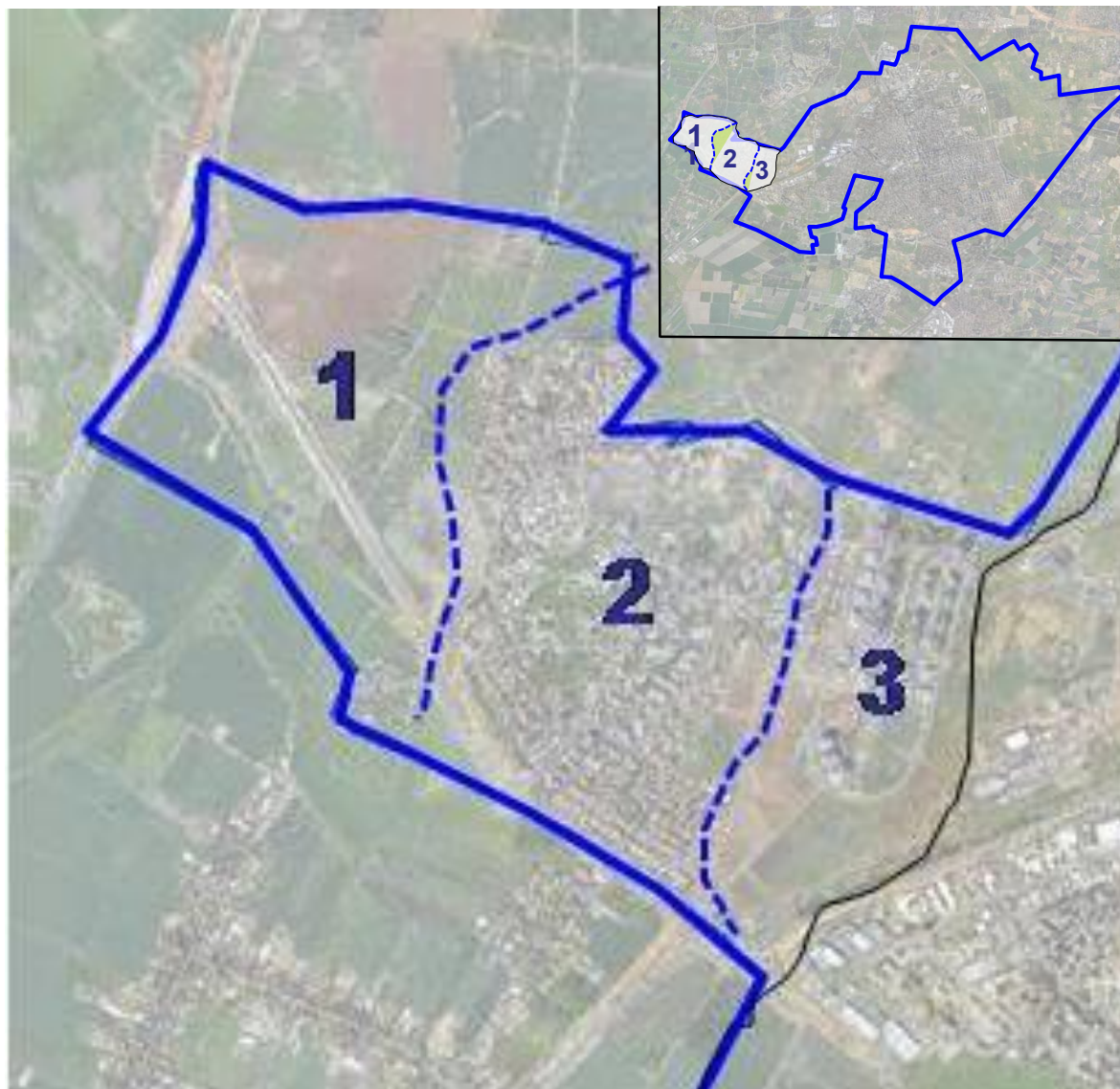
יח"ד: 580

צפיפות: 1.8 יח"ד/ד' נטו
גובה מבנים: 1-3 קומות
שימושים עיקריים: מגורים

רמת התערבות גבוהה

כלי התערבות

- היבטים חברתיים
- מתחמים לפינוי בינוי
- שימור ופיתוח נופי
- עידוד מסחר שכונתי



איפיון מתחמי תכנון

מערב

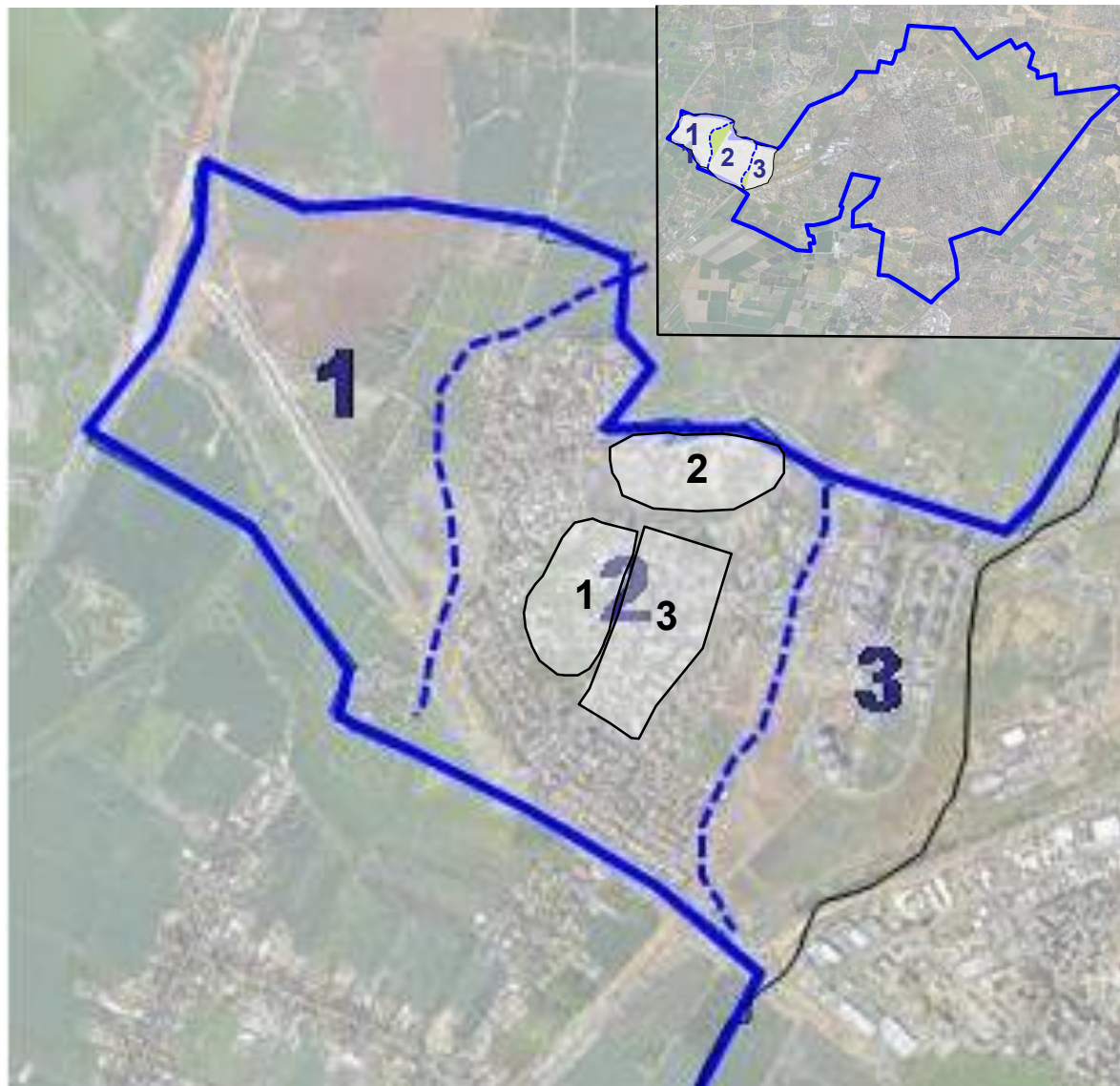
1

פוטנציאל בינוי:
2,175 יח"ד

1. תכניות מאושרות:
רח/2001/8/ב אביסרור – 960 יח"ד

2. תכניות בהליכים:
נופש מטרופוליני – 465 יח"ד

3. מתחמים לפינוי-בינוי:
אלעזר-בן גוריון – 750 יח"ד



איפיון מכלולי תכנון

לב העיר

4

רקע – מצב קיים

שטח: 3,390 דונם

יח"ד: 16,250

צפיפות (בפועל): 9 יח"ד/ד'
נטו

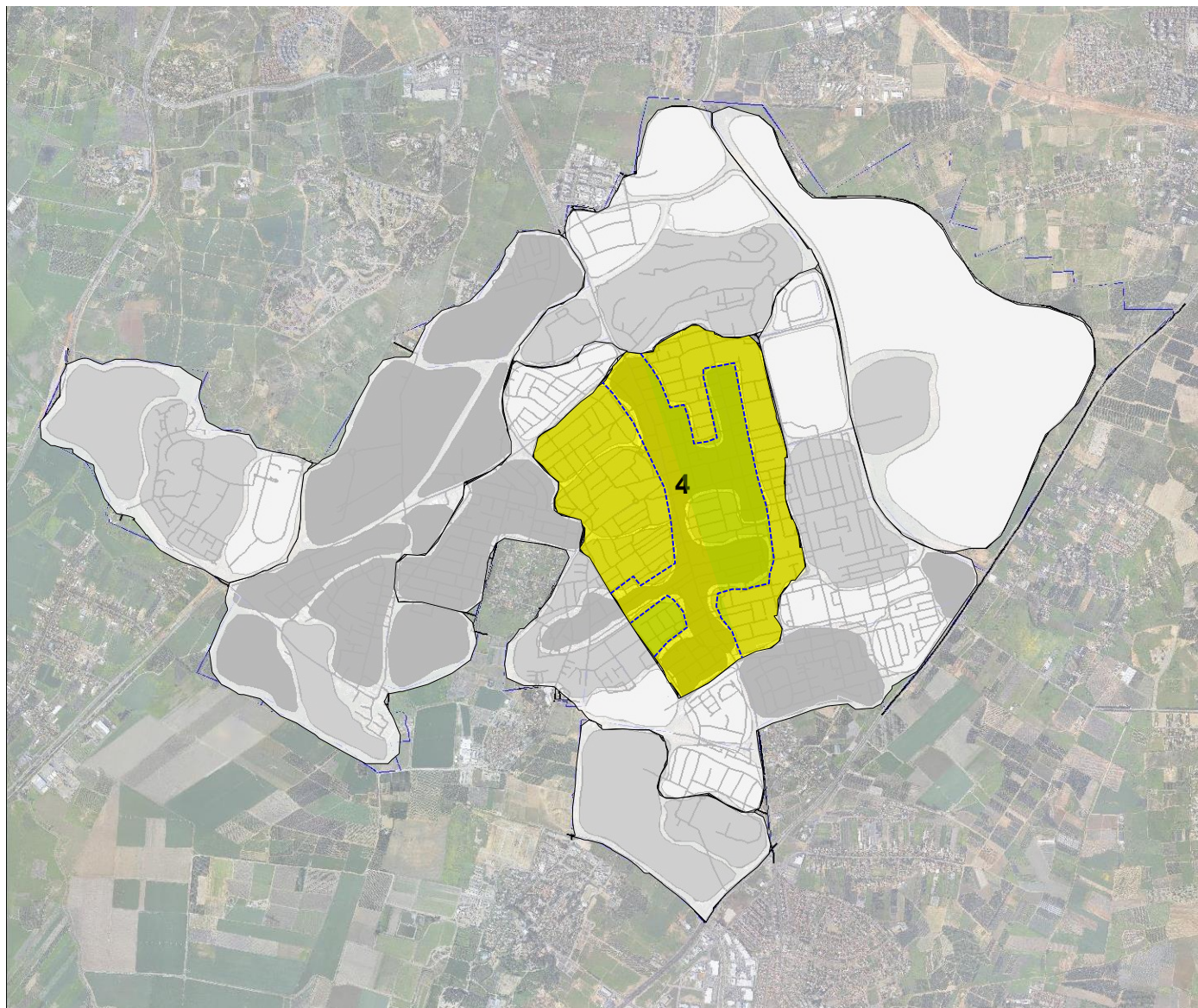
גובה מבנים: 3 קומות

שימושים עיקריים: מגורים,
מסחר, תעסוקה

מטרות תכנון

- התחדשות עירונית
- חיזוק רחוב הרצל
- הגדלת שטחי מסחר ותעסוקה
- שימור אתרים ומבנים
- חיבור והנגשה לחלקי העיר השונים

רמת התערבות – בינונית-גבוהה



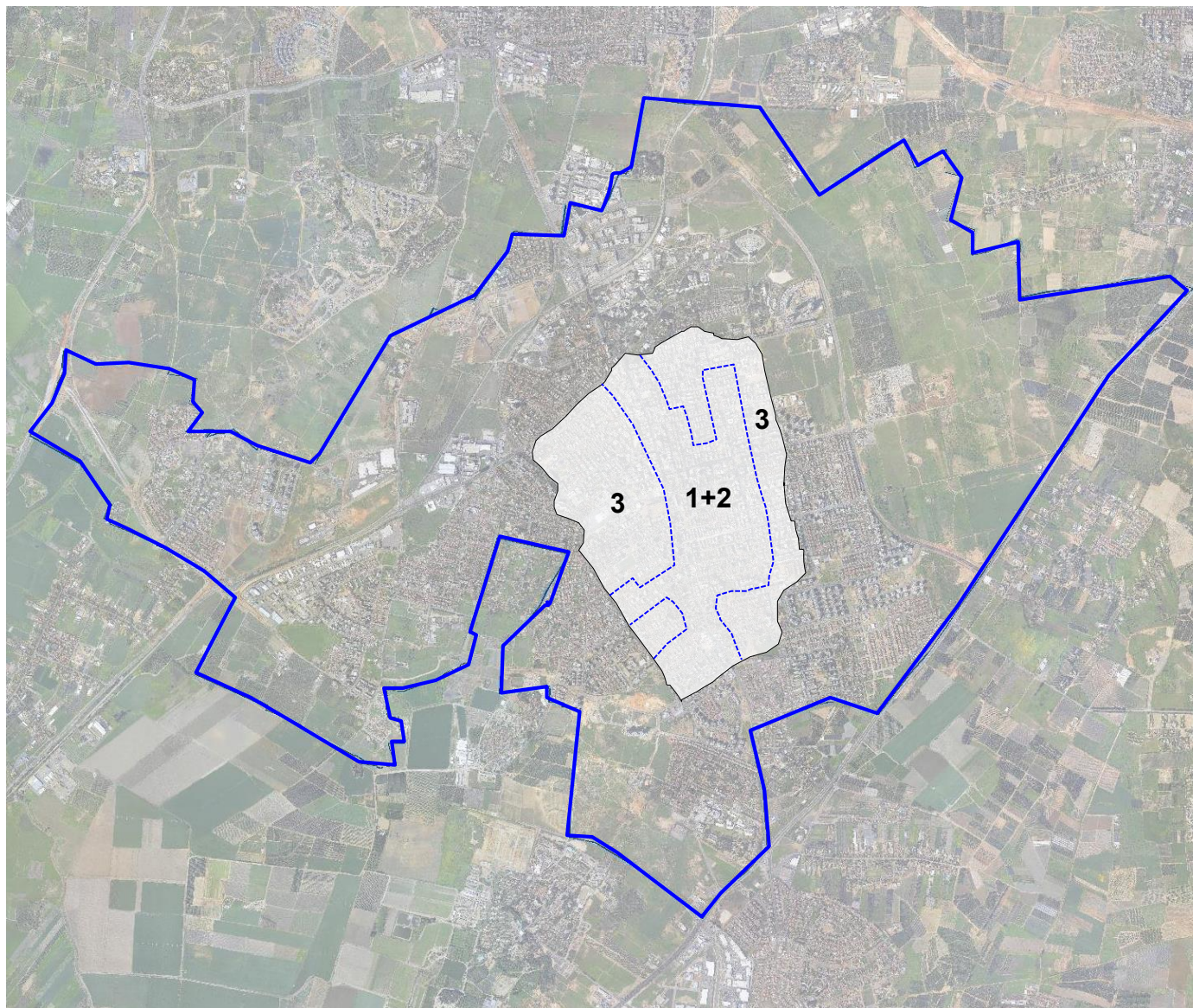
איפיון מכלולי תכנון

לב העיר

4

מתחמי תכנון

1. רחוב הרצל
2. מתחמים לשימור
3. השאר



איפיון מתחמי תכנון

לב העיר

4

**מתחם לשימור-בנימין
יעקב**

רקע – מצב קיים

שטח: 200 דונם

יח"ד: 1,155

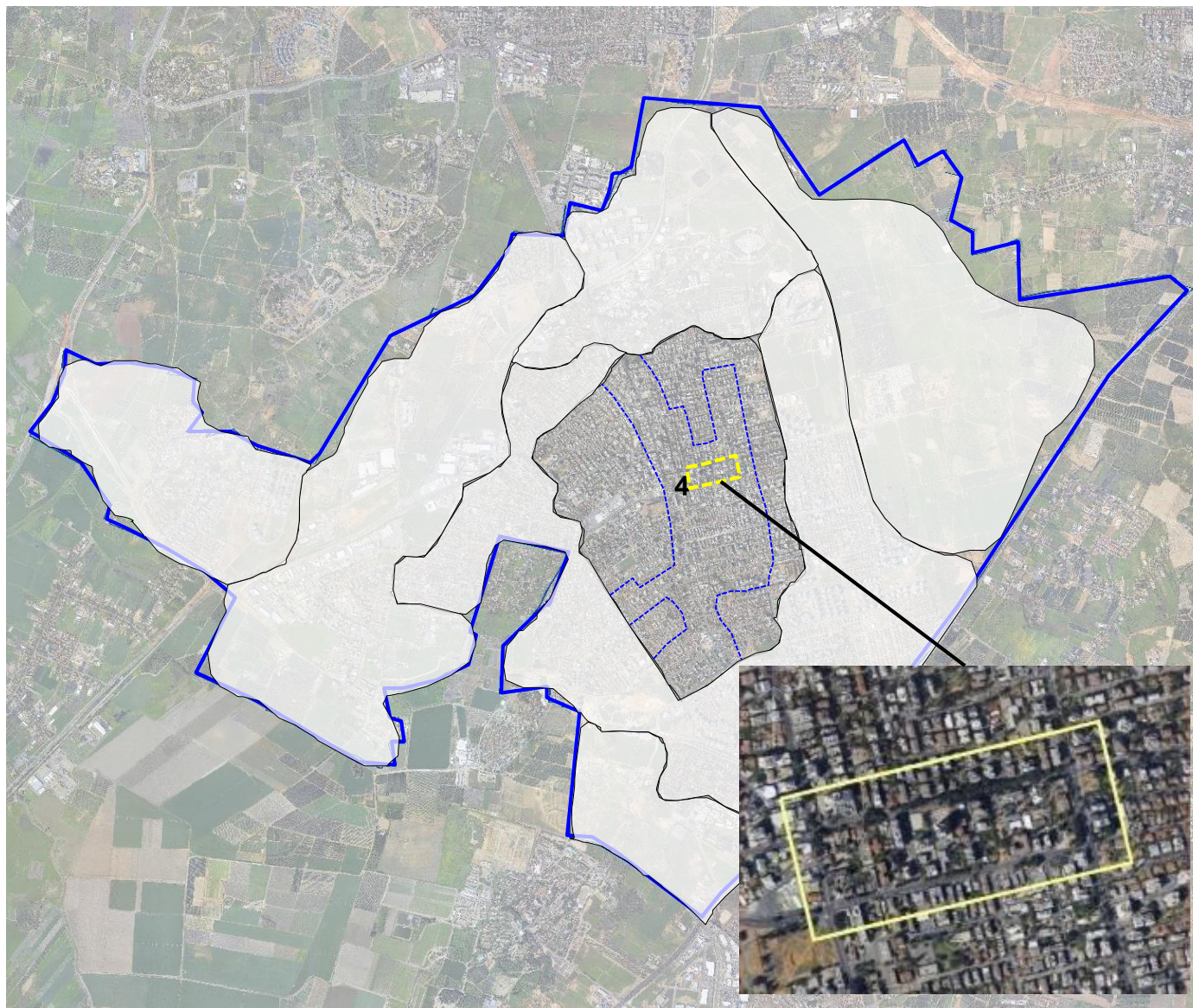
גובה מבנים: 3 קומות

שימושים עיקריים: מגורים

**רמת התערבות -
גבוהה?**

כלי התערבות

- קביעת מדיניות שימור
- הקמת קרן לשימור
- ניווד זכויות
-



איפיון מתחמי תכנון

לב העיר

4

מתחם הקניון

רקע - מצב קיים

שטח: 410 דונם

יח"ד: 2,290

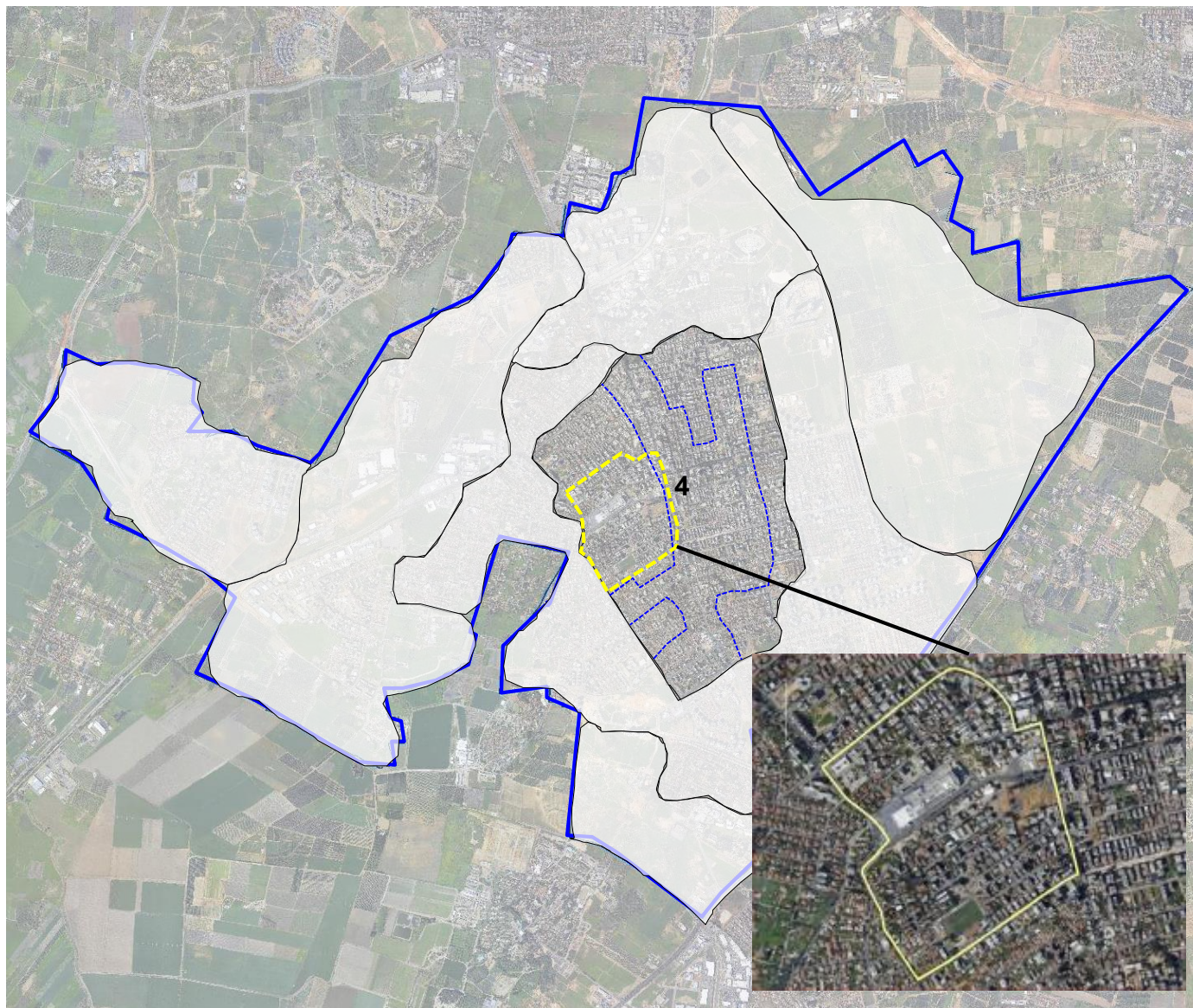
גובה מבנים: 2.5 קומות

שימושים עיקריים: מגורים

רמת התערבות - בינונית

כלי התערבות

- מוקד עירוני - הקניון
- מתחמים לפינוי-בינוי
- מתחמים לעיבוי
- מוקדי/אזורי בנייה לגובה
- תוספת מבני ציבור



איפיון מתחמי תכנון

לב העיר

4

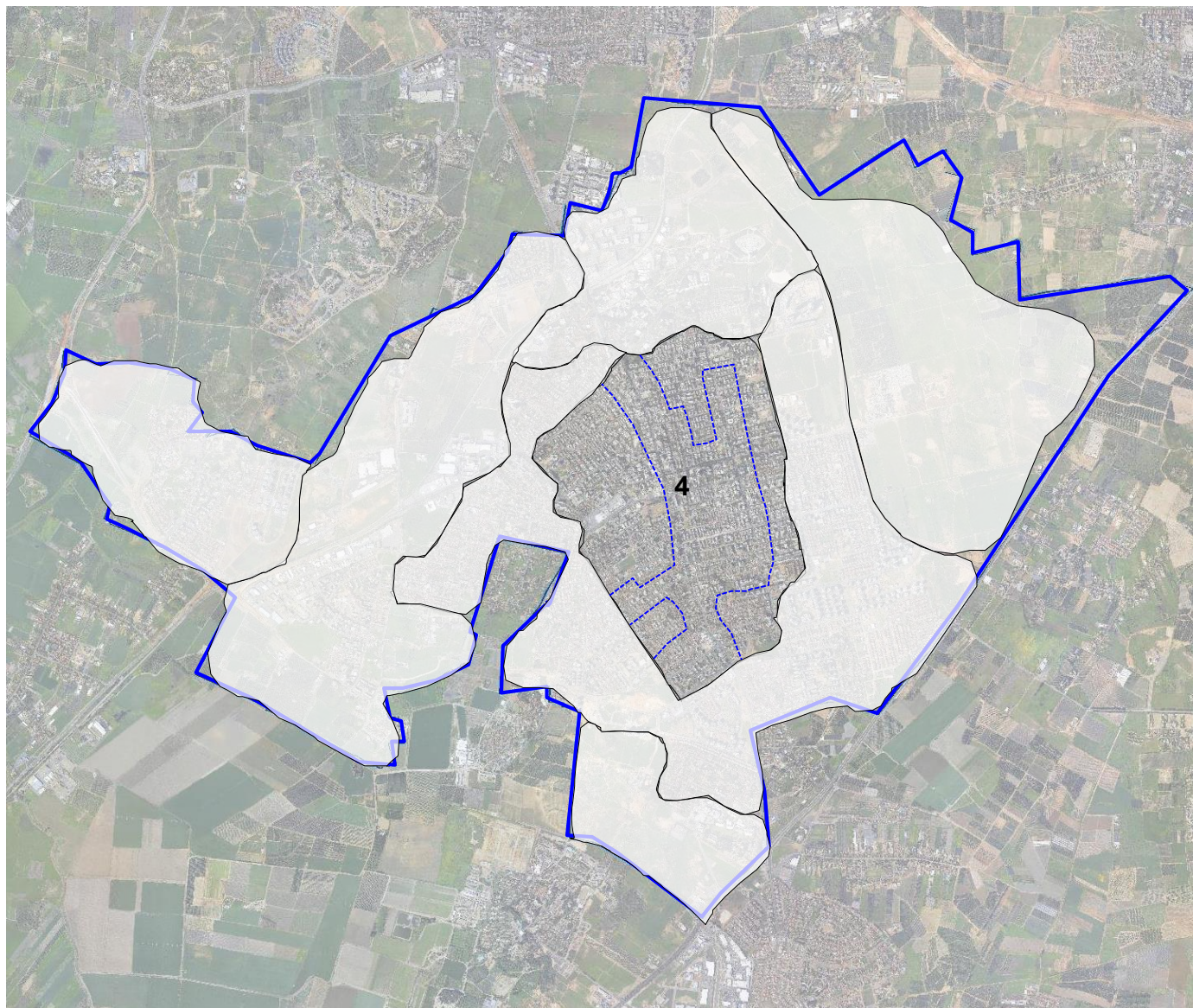
פוטנציאל בינוי:
14,517 יח"ד

1. תוכניות מאושרות:
(מבניות: חישוב פוטנציאל
לפי גובה מכסימלי 4 קומות)
12,885 יח"ד

2. תכניות בהליכים:
1,132 יח"ד

3. עיבוי לפי רח/2000/טז
(חיזוק מבנים):
500 יח"ד

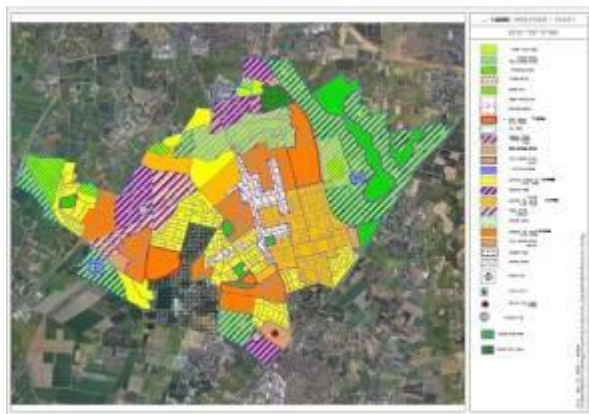
4. שטחים לפינוי-בינוי?



פרויקטים אפשריים לשילוב בתכנית המתאר:

- מרכז לוגיסטי
- שוק סיטונאי
- אתר מעבר לפסולת בניין
- בריכת איגום
- אצטדיון עירוני
- מטווח עירוני
- היכל תרבות עירוני
- מרכז ספורט עירוני
- פינוי אתר תנובה
- בניין המשטרה
- פרויקט השוק העירוני
- מרכז מדעי לחינוך על-יסודי
- מוסדות אקדמאיים
- חיזוק הקשר בין האקדמיה לעיר
- מיתוג מרכז רפואי קפלן - הגדלת האינטראקציה עם הקהילה





1. תקנון
2. תשריט
3. נספח עיצוב עירוני
4. נספח פיתוח/אמצעי מדיניות?
5. נספח חברתי-כלכלי
6. נספח סביבתי (כולל תחבורה)



1. מעמד התכניות המאושרות
2. מנגנון חלוקת הזכויות הנוספות / החדשות
3. מלאי זכויות מותנות לביצוע מטלות (שימור, מבני ציבור...)
4. שלביות פיתוח (לדוגמא, סדר קדימויות בפיתוח אזורים)
5. כלים למעקב ובקרה (מימוש, תחזיות, מלאי תכנון, אינדיקטורים)

