התחדשות עירונית
שכונת אושיות, רחובות

414-0950188

17:45 התחברות

18:00 ברכות

18:20 פתיחה

18:30 הצגת עיקרי התוכנית

19:00 שאלות מהמשתתפים

20:00 סיום המפגש

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

רחובות.
עיר המדע
והתרבות

יוזמי התכנית

התחדשות עירונית
שכונת אושיות, רחובות

414-0950188

רחובות. עיר המדע והתרבות

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

צוות הפרויקט

מנהלת הפרויקט

עו"ד טליה שמחה-אליקים, אדריכלית (Msc) מגשרת

אדריכלות

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

שיתוף ציבור

dmr

אדריכלות נוף

שריג וקסמן אדריכלות נוף בע"מ

תנועה

decker
Creative Engineering

חברה ופרוגרמה

אסתר לוינסון

סביבה

גיאוטבע
יעוץ ותכנון סביבתי

שמאות

שלמה מערבי

מים וביוב, הידרולוגיה וניקוז

מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ

מבנה המפגש

18:00 ברכות –

- ראש העיר
- נציג העירייה
- נציג הרשות להתחדשות עירונית

18:20 פתיחה - dmr

18:30 הצגת עיקרי התוכנית – צוות התכנון

19:00 שאלות מהמשתתפים

20:00 סיום המפגש

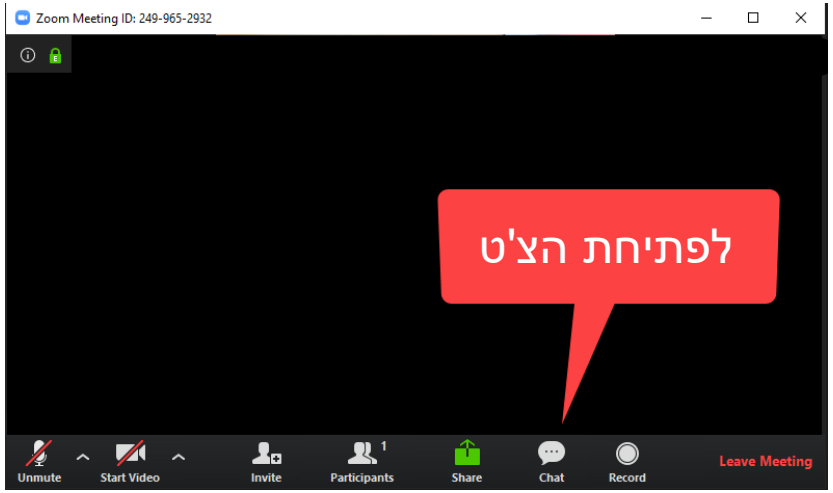
רחובות עיר המדע והתרבות

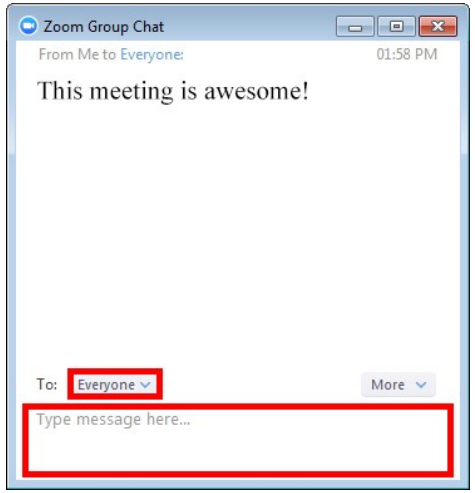
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

dmr

במהלך הצגת התכנית על ידי הצוות – לא תינתן אפשרות לשאילת שאלות מהמשתתפים.

הצ'ט יהיה פתוח לאורך כל המפגש- אתם מוזמנים לשלוח שאלות.





לאחר ההצגה יערך דיון בו יינתן מענה על שאלות מרכזיות שעלו בצ'ט ויתקבלו שאלות מהמשתתפים.

ברכות

- ראש העיר
- נציג העירייה
- נציג הרשות להתחדשות עירונית

רחובות עיר המדע והתרבות

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

נושא המפגש

נושא המפגש הוא שיתוף ציבור של תכנית מתאר להתחדשות השכונה.

התכנית מקודמת ע"י עיריית רחובות והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

התכנית מקודמת על מנת לשפר את איכות חייהם של **כל** תושבי השכונה וכוללת התחדשות מבני מגורים ושיפור ושדרוג המרחב והשירותים הציבוריים.

מטרת המפגש

- ✓ להציג ולהסביר על תכנית המתאר
- ✓ לתת מענה לשאלות של **תושבי השכונה**
- ✓ הכרות ראשונית לקראת המשך התהליך

- ✗ המפגש לא יעסוק בתמורה לדיירים (לדוגמה, מה גודל הדירה שאקבל?)
- ✗ לא יערך דיון בנושא התכנון המפורט
- ✗ המפגש לא יעסוק בחישובי זכויות או שאלות 'יזמיות'

מהי תכנית מתאר להתחדשות עירונית?

התכנית מיועדת ליצר מסגרת תכנונית להתחדשות השכונה במגוון היבטים :

התכנית כוללת:

✓ **קביעת שימושי הקרקע**
היכן ימוקמו המגרשים למגורים, לתעסוקה, לשימושים ציבוריים וכו'.

✓ **הנחיות לדפוסי הבינוי**
התכנית קובעת היכן רצוי לקדם בנייה, סוג הבנייה, האם קיימות מגבלות, מה רצוי לשמור ומה רצוי לשנות

✓ **הנחיות למרחב הציבורי**
טיפול בשטחים הפתוחים: פארקים, גינות, רחובות כך שיתאימו לתושבים

✓ **מערך התנועה והתחבורה**
תכנון מערך התנועה ברכב פרטי, תחבורה ציבורים, רכיבה על אופניים ותנועה רגלית

התכנית לא כוללת:

- הסכמים מול היזמים: מיקום הדירה החדשה, גודל הדירה וכו'
- תכנון מפורט של המבנים החדשים: עיצוב, תכנון הדירות והשטח שלהן וכו'

התחדשות עירונית

תועלות

- **שיפור תשתיות**
  הרחוב הקיימות, מוסדות הציבור ויצירת מערכת שבילים ושטחים ירוקים
- **ללא עלות כספית**
  לבעלי הדירות בשכונה

אתגרים

- **אתגר בהתארגנות**
  דיירים במגרשי התחדשות
- **מעבר דירה לשכירות**
  בתקופת הבנייה
- **הגדלת הצפיפות**
  וכמות התושבים בשכונה
- **הוצאות חודשיות מוגדלות:** ועד בית וארנונה

תהליך השיתוף-חלק בלתי נפרד מתהליך התכנון

1.יידוע הציבור
2.מפגש היכרות מקצועי

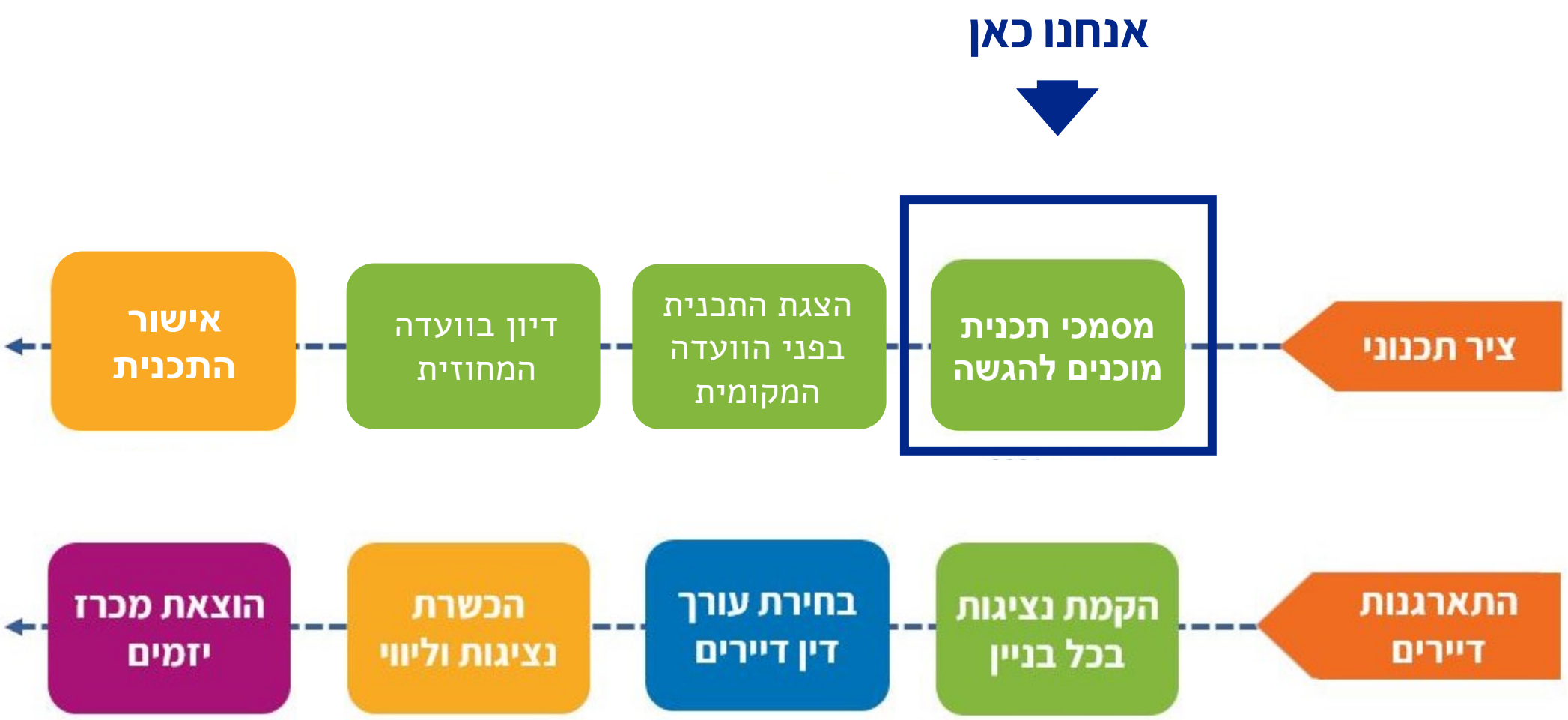
3.שאלון לתושבים
4.הפנינג בגינות הקהילתיות בשכונה

5. מכתב מהעירייה והרשות להתחדשות עירונית לתושבים

6. כנס שיתוף ציבור

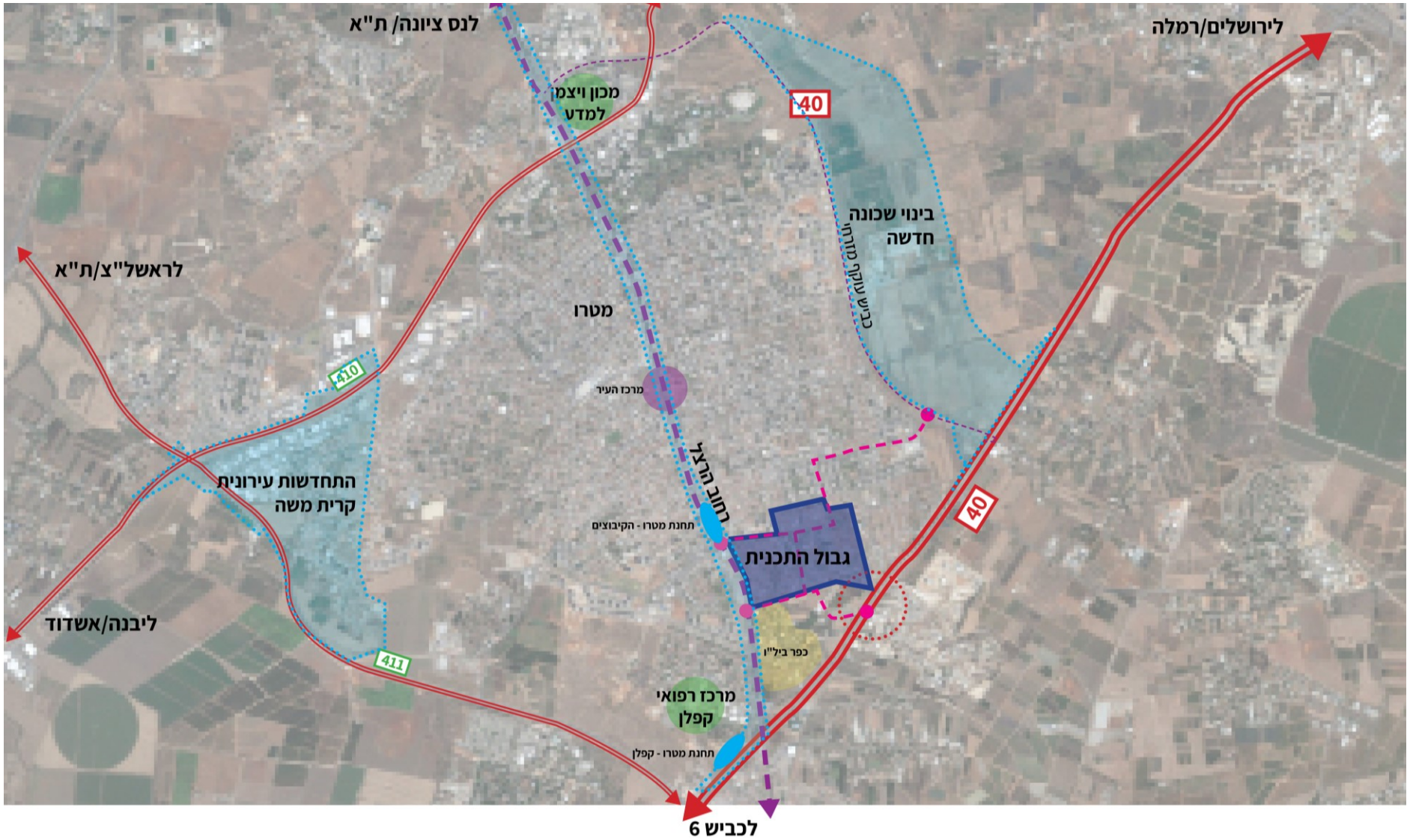
התקדמות תהליך התכנון

המשך התהליך


אנחנו כאן
ציר תכנוני
מסמכי תכנית מוכנים להגשה
הצגת התכנית בפני הוועדה המקומית
דיון בוועדה המחוזית
אישור התכנית
התארגנות דיירים
הקמת נציגות בכל בניין
בחירת עורך דין דיירים
הכשרת נציגות וליווי
הוצאת מכרז יזמים

הצגת השכונה

הצגת מרחב התכנון- הקשר עירוני



שכונת אושיות
היא שכונת קצה אשר נמצאת בדרום העיר

השכונה גובלת ברחוב הרצל ממערב וכפר ביל"ו מדרום

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

מצב קיים - נתוני השכונה

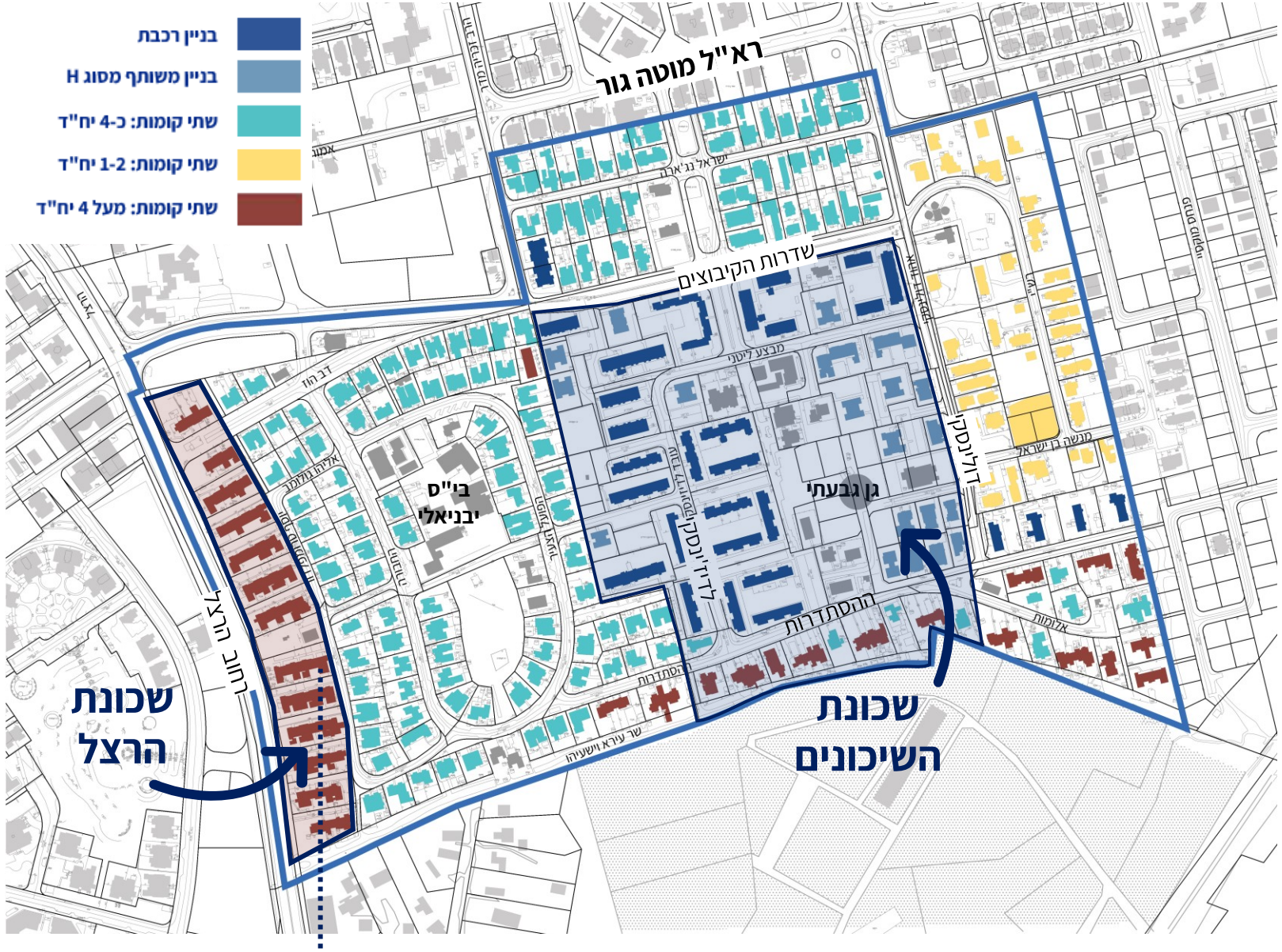
- **שטח התכנית:** כ-447 דונם
- **שכונות הכלולות בתכנית:** אושיות ורמת אהרון

מס' התושבים הקיים:
7,430
(נכון לשנת 2015, למ"ס)

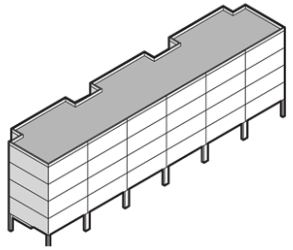
מס' מבנים קיימים:
כ-300

מס' דירות קיימות:
כ-1900
(נכון לשנת 2016, עיריית רחובות)

מיפוי המבנים בשכונה



נמצא כי ישנם שני מתחמים בעלי ריכוז מבני רכבת עם פוטנציאל התחדשות גבוה :



1. מתחם הרצל
144 יח"ד מאושרות

2. מתחם השיכונים
1044 יח"ד מאושרות

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

רחובות עיר המדע והתרבות

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

תוכניות מקודמות בשכונה

1. תכנית להקמת דיור ציבורי מוגן
תוספת קומות על גבי הבניינים הקיימים + בניין חדש

2. מקבץ דיור מיוחד
היתר בניה להריסת מבנה החשמל והקמת בניין מגורים

3. מבנה מגורים בשילוב גן ילדים ומסחר
הריסת מבנה המסחר הנטוש והקמת בניין חדש משולב

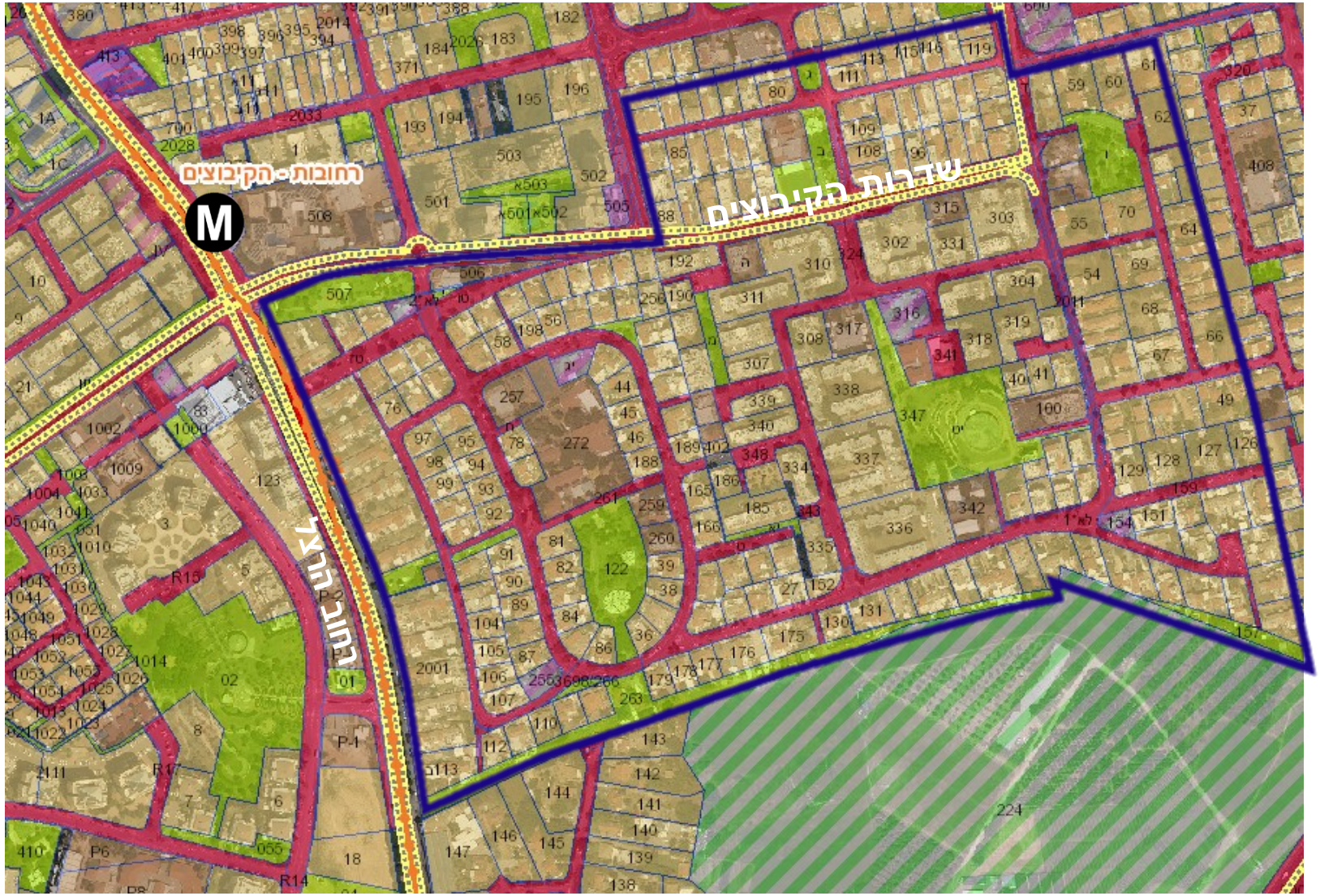
4. מתחם פינוי בינוי
הצעה למתחם התחדשות עירונית הכולל בניינים חדשים 10-18 קומות

5. הקמת בניין מגורים
תכנית להריסת בית מגורים ולהקמת בניין 9 קומות

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

רחובות. עיר המדע והתרבות
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

תוכניות מקודמות בסביבת השכונה



- **ברחוב הרצל עתידה לעבור רכבת תת קרקעית - מטרו.** התחנה הקרובה לשכונה תהיה בצומת הרחובות הרצל-הקיבוצים.
- **בנוסף למטרו מתוכנן ברחוב הרצל בצמוד לשכונה BRT** – מסלולי עדיפות לתחבורה ציבורית בתדירות גבוהה.

מטרו - תחנות במטרופולין תל אביב

שם קו

M1

נתיבי העדפה מתוכננים

סוג

נת"צ ימני

ניתוח אסטרטגי

חוזקות

- מיקום השכונה קרבה ללב העיר ולצירים ראשיים
- מתחמי בינוי מאפשרים שלביות ביצוע ובנייה מגוונת
- שלד שכונתי בעל אופי קהילתי ומותאם להולכי רגל

הזדמנויות

- בצמוד לתחנת מטרו מתוכננת.
- צמידות לרחוב הרצל- פוטנציאל לשילוב מסחר ותעסוקה
- הקרקע היום בצפיפות נמוכה ומאפשרת פוטנציאל גבוה לציפוף

חולשות

- מבני דירות ישנים אשר נבנו בשנות 1950-70
- איכות בנייה נמוכה ולא אטרקטיבית, בעיות נגישות
- דירות קטנות עד 60 מ"ר ללא ממ"דים
- אין פתרונות חניה מספקים לצורכי השכונה.

איומים

- התדרדרות המבנים הקיימים
- הזנחת החצרות והמרחבים הציבוריים יוצרת דימוי שלילי
- יוזמות נקודתיות יכולות להכשיל תכנון כולל לשכונה

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

תכנית ההתחדשות

כיצד תתבצע ההתחדשות?

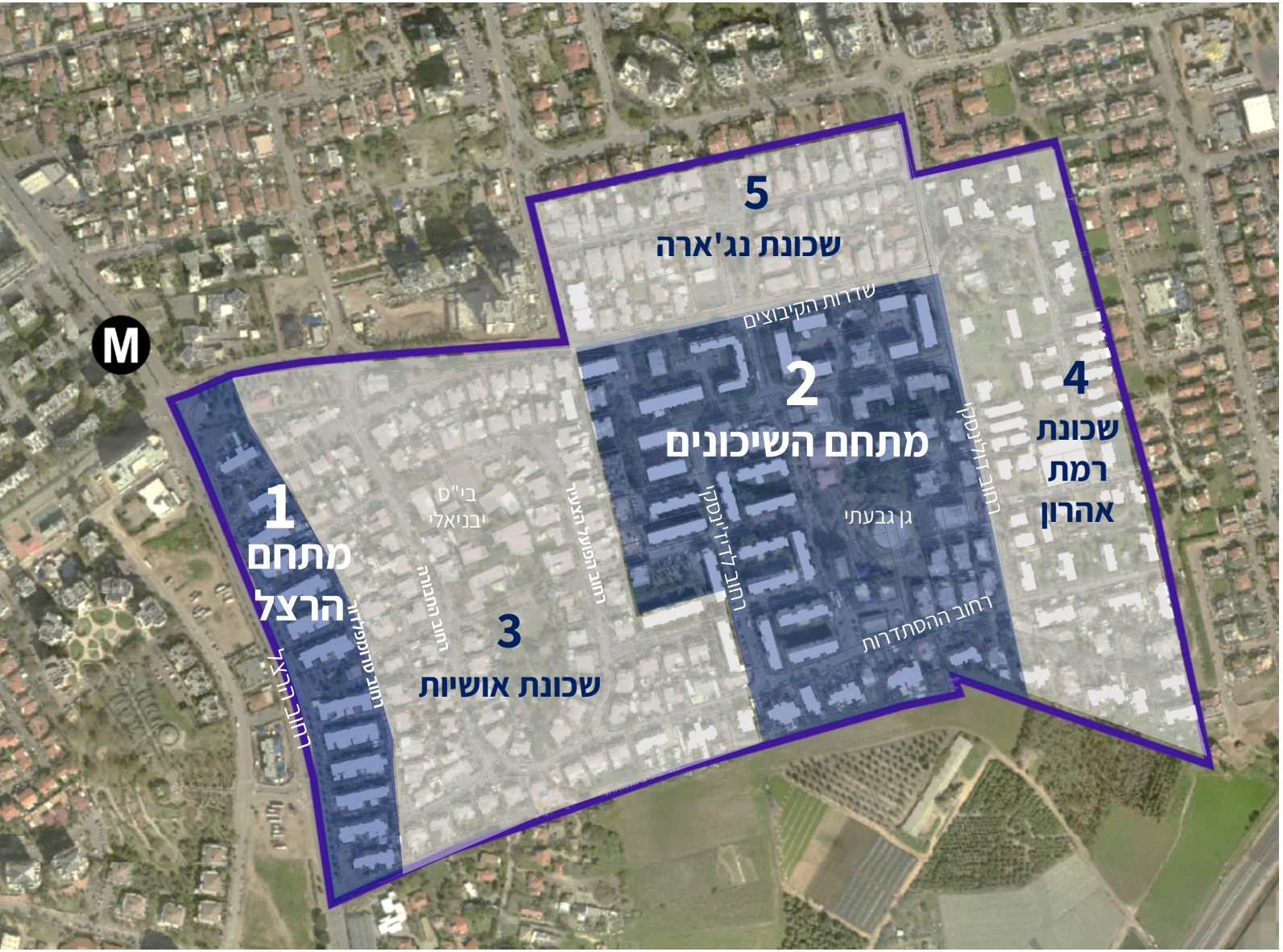
חידוש תשתיות
שטחים ציבוריים

עיבוי בינוי
מגורים

פינוי בינוי
מגורים

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

מתחמי התכנון –מצב מוצע



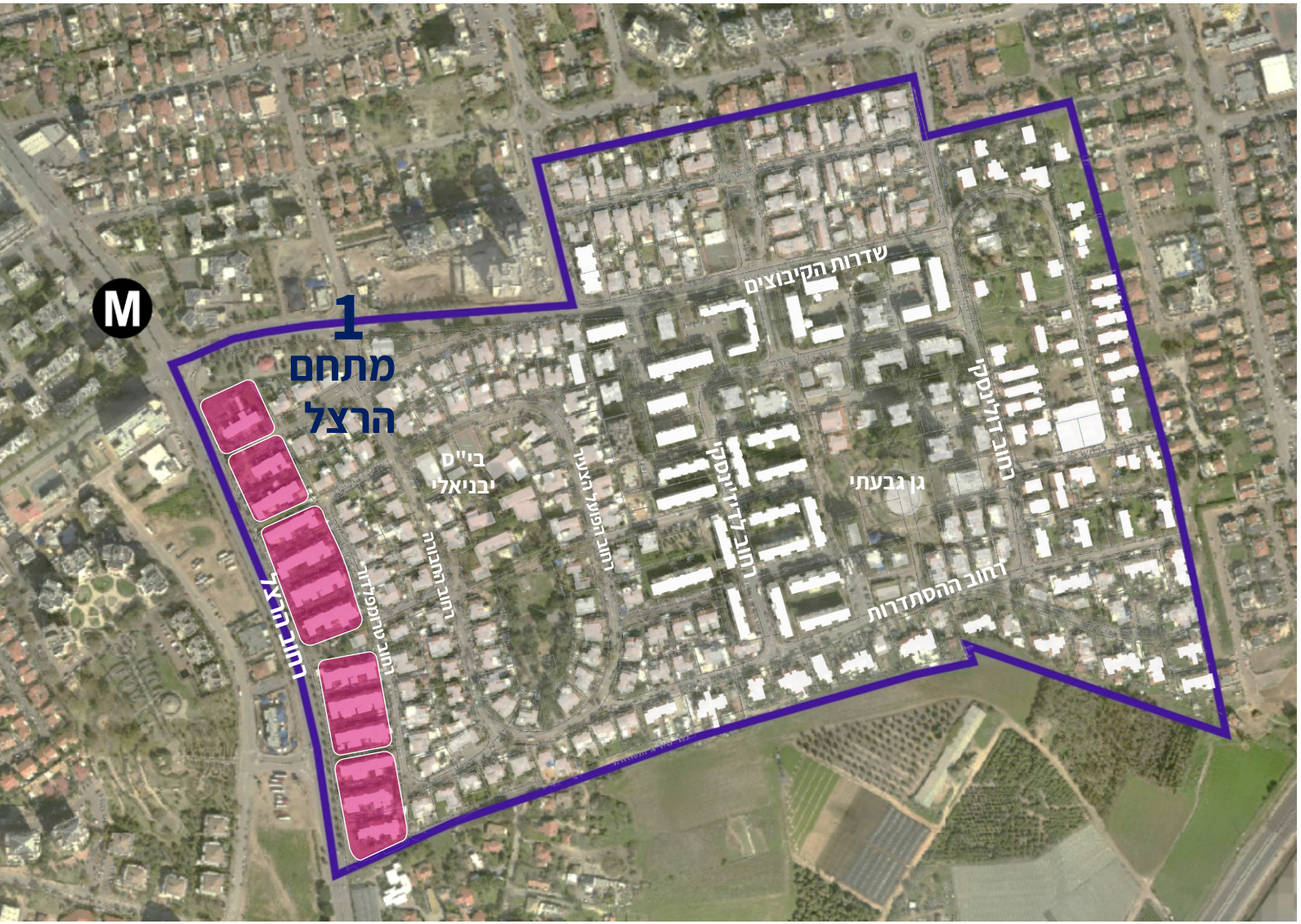
מתחמים להתחדשות

אזור התכנון כולל 5 מרחבי תכנון מתוכם רק שניים להתחדשות:

- מתחם הרצל
- מתחם השיכונים

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

1.מתחם הרצל מצב מוצע



מתחמי התחדשות לפינוי - ביוני

מתחם עירוני הסמוך לתחנת המטרו המתכוננת, בו ישולבו מגורים עם מסחר ותעסוקה

מסלול ההתחדשות

- הריסת המבנים הישנים הקיימים בני 2 קומות
- הקמת מבנים חדשים בני 23 קומות בצמוד לרחוב הרצל
- הקמת מבנים בני 9 קומות בצמוד לרחוב טרומפלדור

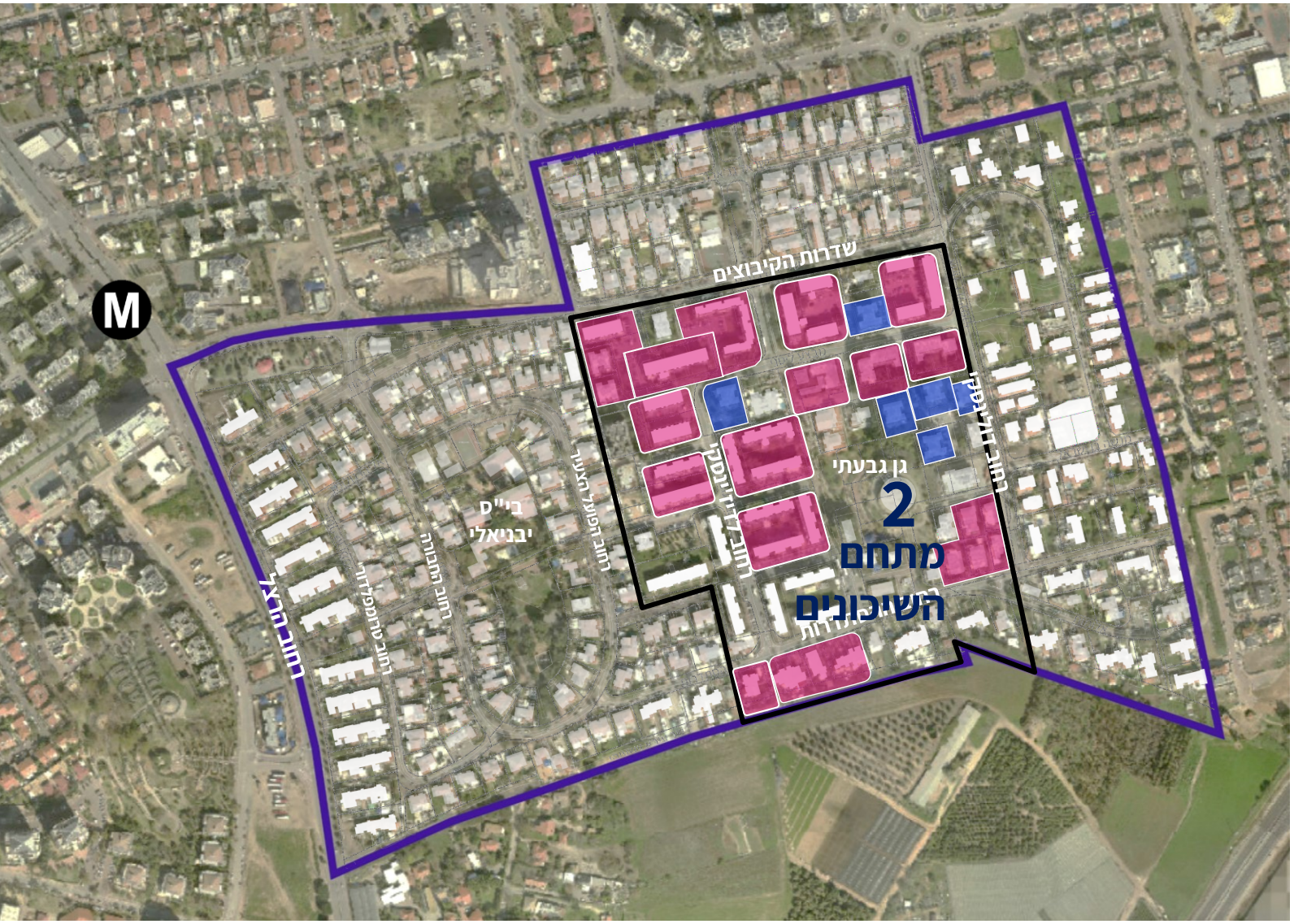
מה השכונה מקבלת?

- מערכת שבילים פארקים מקושרים
- הוספת שטחים למבני ציבור

מה הדייר מקבל?

- דירה חדשה
- תוספת מסחר
- שדרוג מבני הציבור והשירותים לתושב

2.מתחם השיכונים מצב מוצע



מתחם עירוני הסמוך לתחנת המטרו המתכוננת, בו ישולבו מגורים עם מסחר ותעסוקה

מסלול ההתחדשות

- הריסת מבני הרכבת הקיימים
- הקמת מבנים חדשים בני 9-20 קומות במתחם
- יצירת חזית מסחרית על גבי רחוב לדיז'ינסקי

מה השכונה מקבלת?

- מערכת שבילים פארקים מקושרים
- הוספת שטחים למבני ציבור

מה הדייר מקבל?

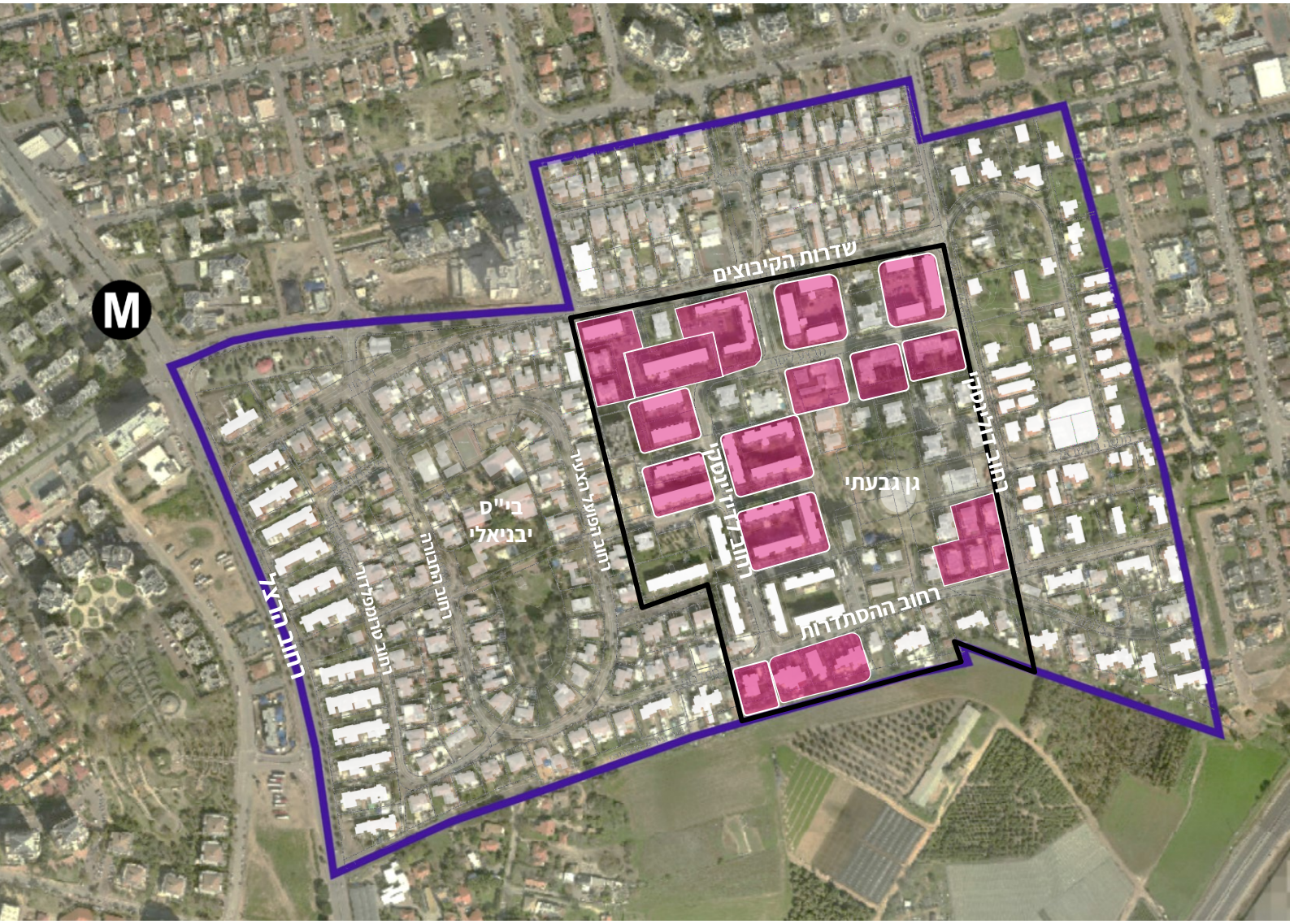
- דירה חדשה
- תוספת מסחר מתחת לבית
- שדרוג מבני הציבור והשירותים לתושב

מתחמים לעיבוי בינוי — מתחמי התחדשות לפינוי - ביוני

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
רחובות עיר המדע והתרבות

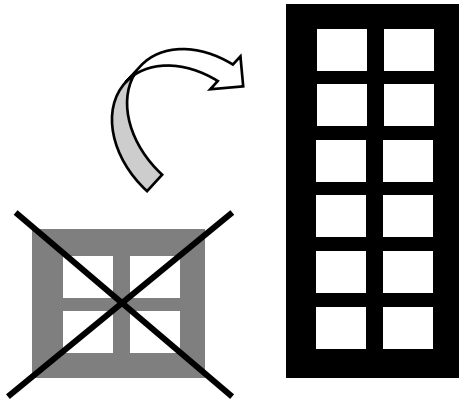
2.מתחם השיכונים מצב מוצע



מתחמי התחדשות לפינוי - ביוני

התחדשות פינוי בינוי:

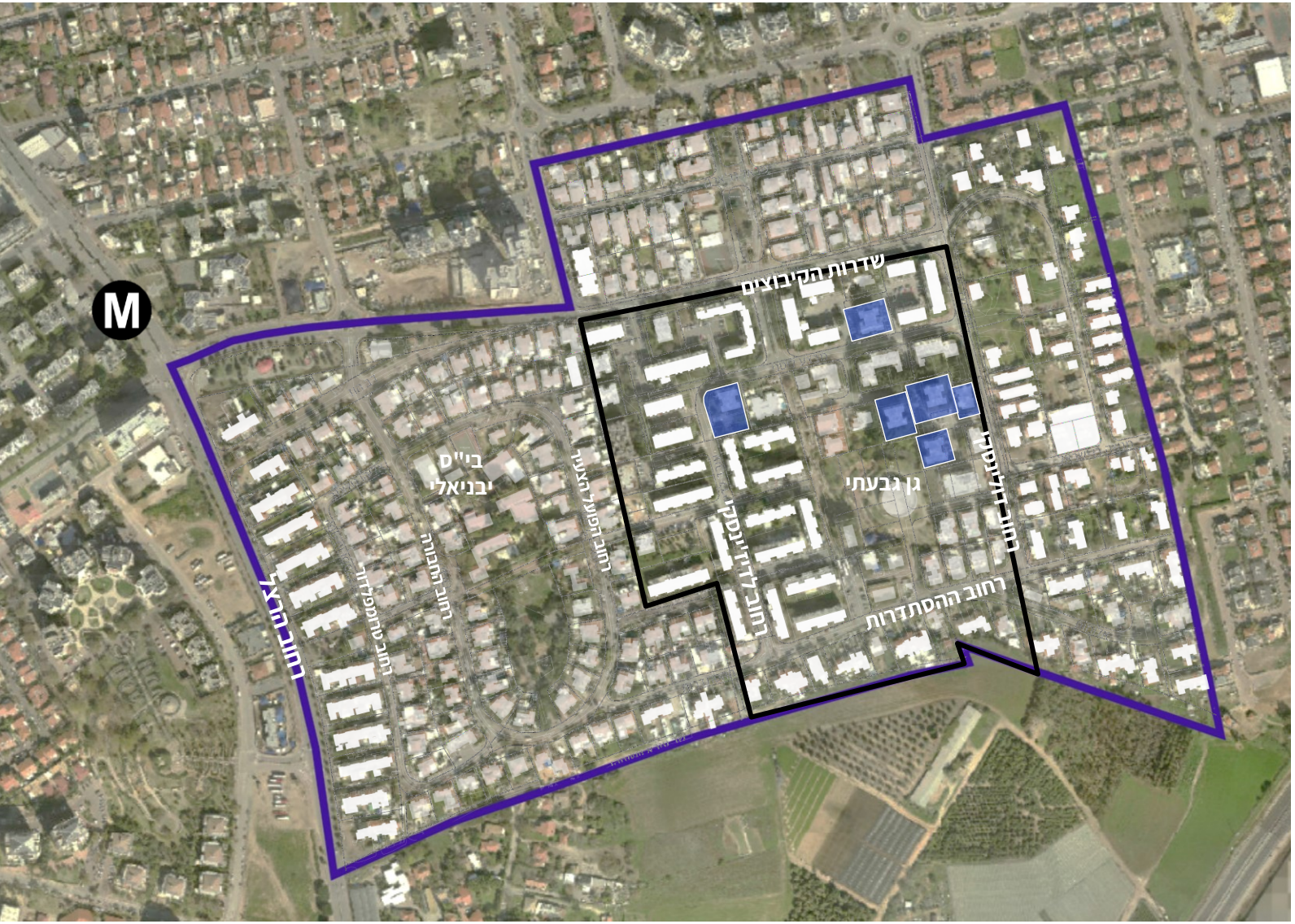
במגרשים אלה יהרסו המבנים הקיימים ובמקומם ייבנו בנייני מגורים חדשים



הורסים את הבניין הישן
ובונים במקומו בניין חדש

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

2.מתחם השיכונים מצב מוצע

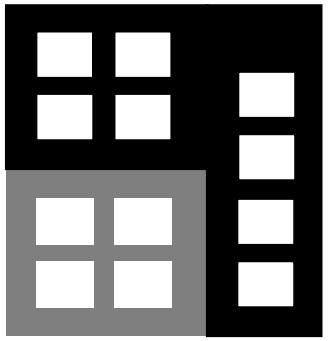


מתחמים לעיבוי בינוי

התחדשות עיבוי בינוי:

עיבוי ותוספת קומות לבנייני מגורים שאין להם התכנות להתחדשות מלאה

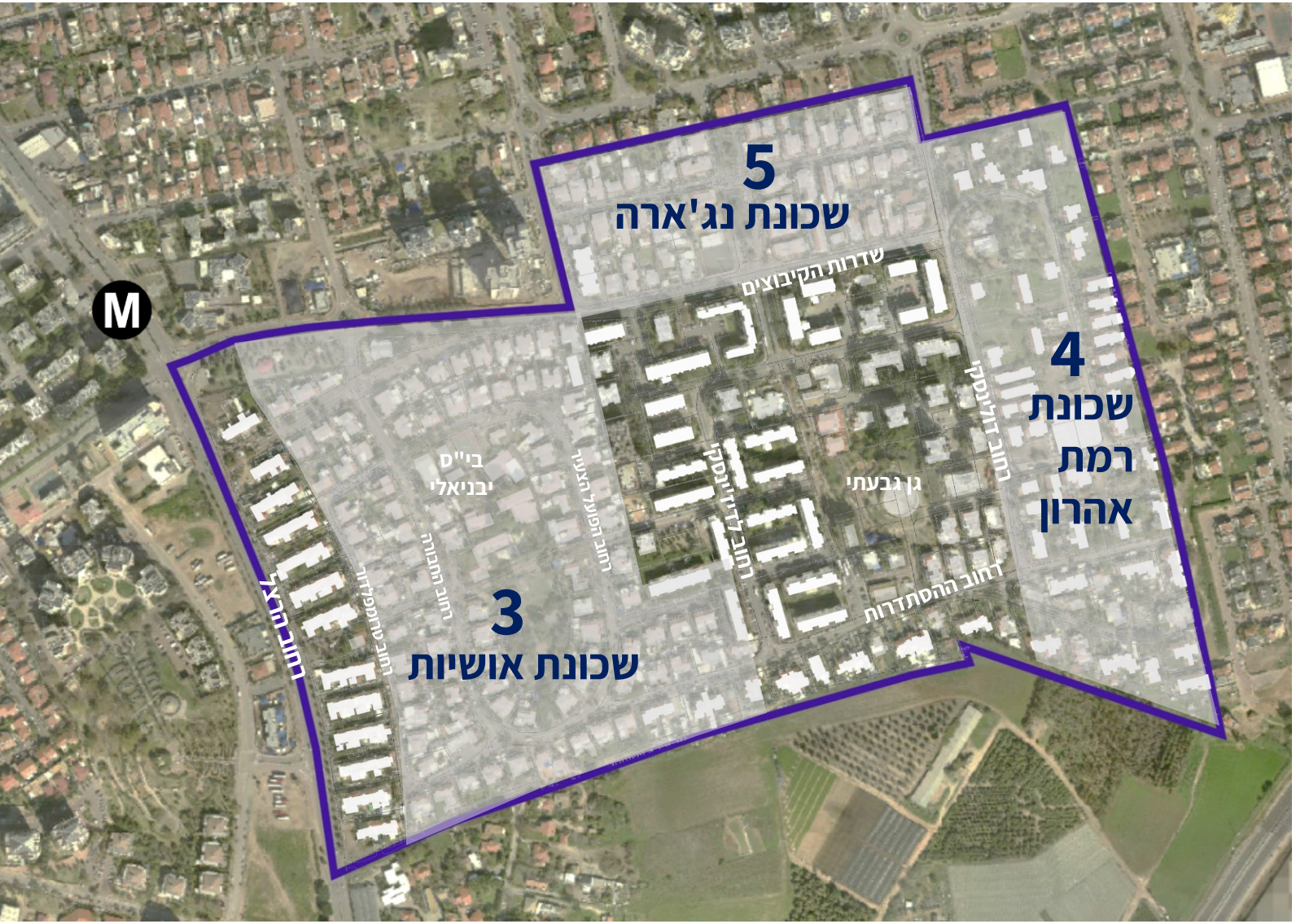
למבנים אלו יוצעו תוספת זכויות בניה ל-4 קומות על גבי הבניין הקיים + עיבוי קומות המגורים הקיימות



הרחבה ותוספת קומות
על בנין קיים

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

3-5. שכונות אושיות, רמת אהרון ונג'ארה מצב מוצע



מתחמים שכונתיים הכוללים מבני ציבור ופארקים ציבוריים, מאופיינים בבנייה נמוכה

מסלול ההתחדשות

חידוש מבני הציבור והשטחים הציבוריים

מה השכונה מקבלת?

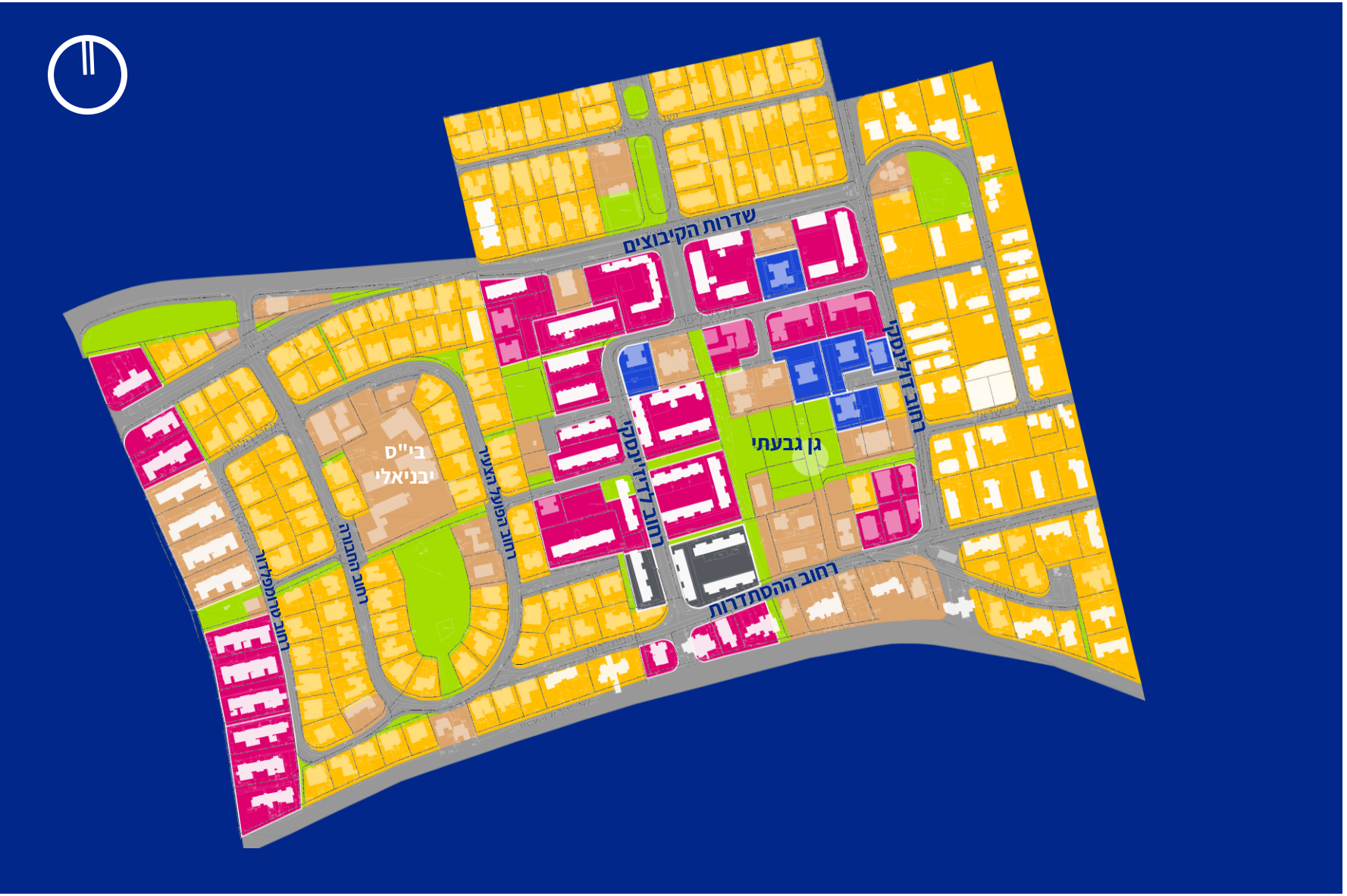
- מערכת שבילים פארקים מקושרים
- הוספת שטחים למבני ציבור

מה הדייר מקבל?

- אפשרות להרחבת הדירות הקיימות על פי תוכניות מאושרות
- תוספת של מסחר שכונתי
- שדרוג מבני הציבור והשירותים לתושב

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

סיכום אזורי התחדשות



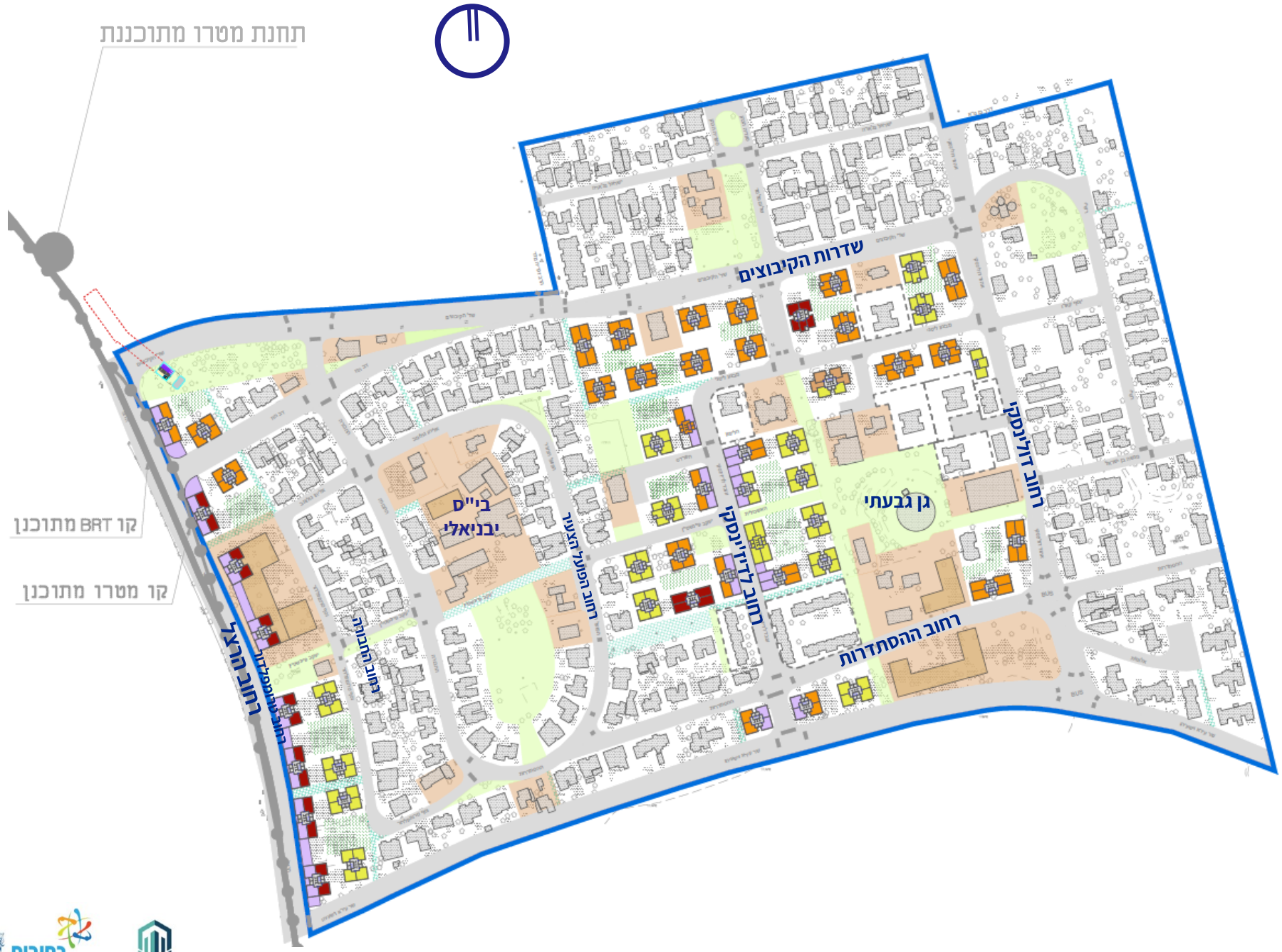
- אזור מגורים קיים להתחדשות במסגרת תוכניות מאושרות
- שטחים ירוקים
- מבני ציבור
- מתחמים לעיבוי בינוי
- מתחמי התחדשות לפינוי - ביוני
- מתחם עמיגור - דיור מיוחד לעולים

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

רחובות עיר המדע והתרבות

נספח בינוי מוצע - תכנית



עד 9 קומות

עד 9 קומות עם חזית מסחרית

עד 16 קומות

עד 16 קומות עם חזית מסחרית

18-23 קומות

18-23 קומות עם חזית מסחרית

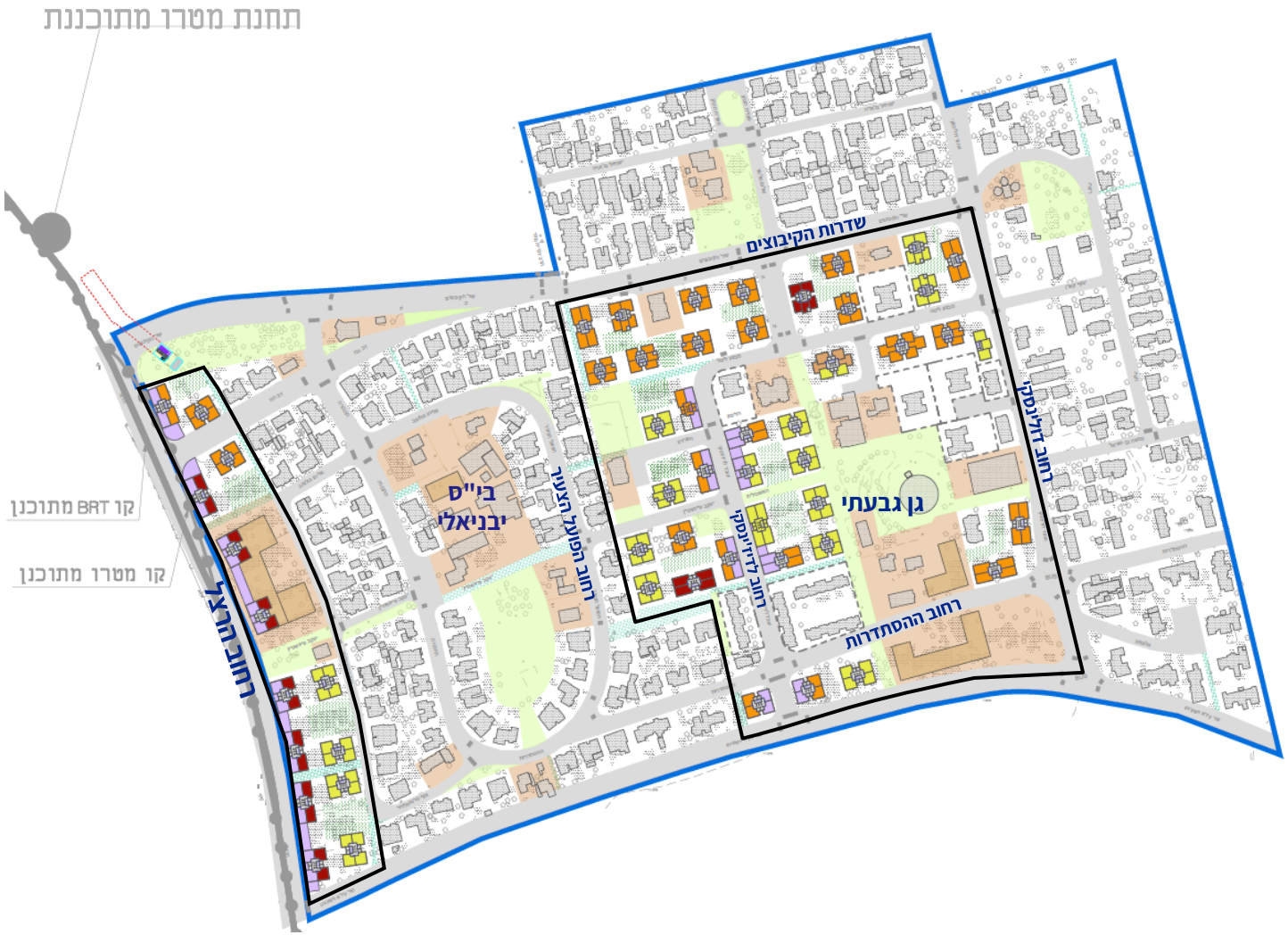
תוספת בינוי במוסדות חינוך

רחובות עיר המדע והתרבות

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

נספח בינוי מוצע - תכנית



להשלים טבלה עם יחידות דיור
קיים מול מוצע

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

רחובות. עיר המדע והתרבות
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

תכנית כללית מוצעת – הדמיה

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

1.מתחם הרצל מצב מוצע

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

רחובות. עיר המדע והתרבות

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

2.שכונת השיכונים מצב מוצע

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

רחובות. עיר המדע והתרבות

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

פרוגרמה לשטחי ציבור

פרוגרמה לצרכי ציבור

- כיום בשכונה כ- 7200 תושבים.
- שכונה הטרוגנית, עם רוב לשומרי מסורת ודתיים.
- לאחר ההתחדשות צפויים לגור בשכונה כ- 13,500 תושבים.
- כתוצאה מכך יהיה צורך בתוספת של מוסדות ציבור:

פרוגרמה	
	תוספת עתידית
חינוך	18 כיתות גן 2 בתי ספר חדשים
קהילה ספורט ובריאות	מתנ"ס חדש מועדון קשישים
מבני דת	3 בתי כנסת מקווה

המרחב הציבורי

המרחב הציבורי

התוכנית מציעה שילוב בין שטחים ציבורים פתוחים ומבני ציבור, המחזקים את המרקם הקיים.

- פיתוח שטחים ציבוריים לטובת כל התושבים.
- יצירת רחובות ושבילים המחברים בין מבני המגורים, מוסדות חינוך, מבני ציבור ומסחר.
- הוספת שבילי הליכה- ללא מכוניות.
- פיתוח "צירים ירוקים"; חידוש נטיעות, שדרוג מדרכות והגברת בטיחות הולכי הרגל.
- הוספת גנים ושטחים פרטיים ירוקים במתחמי הבינוי החדשים.

שטח ציבורי פתוח
מעברים ציבוריים
שפ"פ (שטח פרטי פתוח)
זיקת הנאה
שביל אופניים
ציר ירוק להולכי רגל
תחנת מטרו

רחובות. עיר המדע והתרבות

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שריג וקסמן אדריכלות נוף בע"מ

המרחב הציבורי

חידוש גן הבנים (2020)

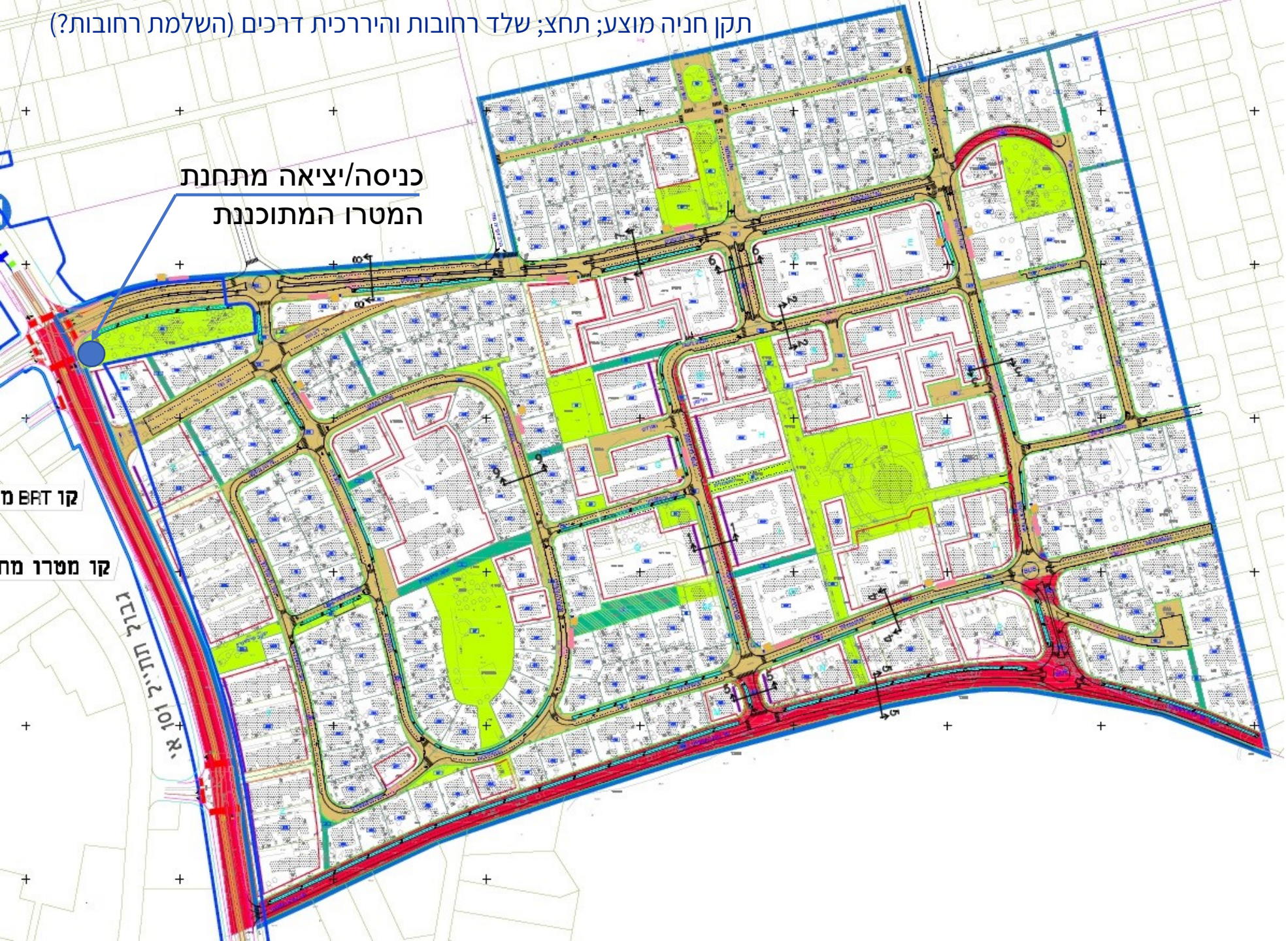
חידוש גן גבעתי (2021)

- עד כה הושקעו משאבים רבים לטובת פיתוח, שדרוג ושיפור איכות השכונה
- התקיים שיתוף ציבור לאפיון הגינות והצרכים הייחודיים של התושבים
- פיתוח לעידוד פעילות קהילתית, פנאי וספורט, מתן מענה לטווח גילאים רחב

תנועה

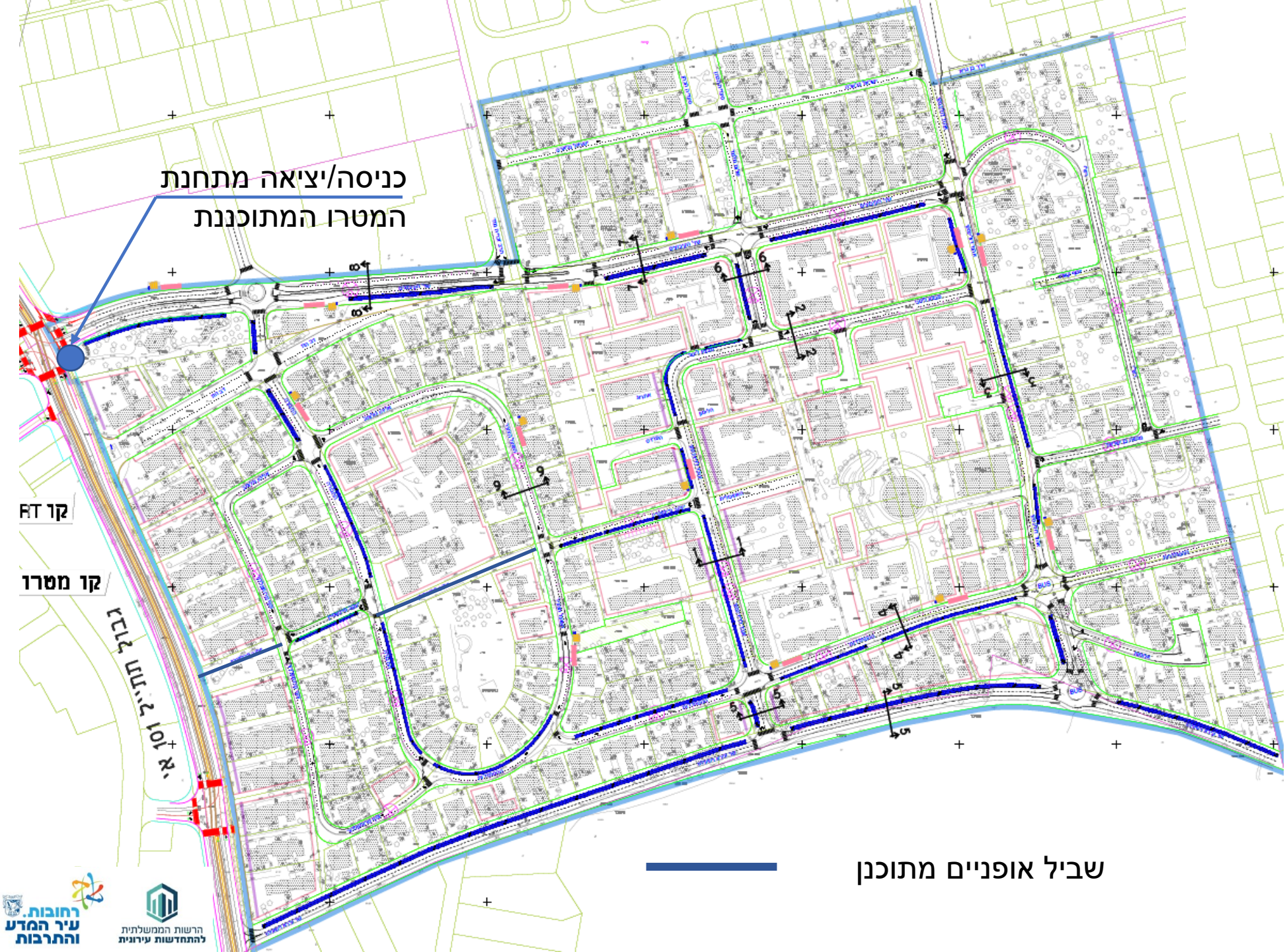
מערך התנועה

תקן חניה מוצע; תחצ; שלד רחובות והיררכית דרכים (השלמת רחובות?)



decker
Creative Engineering

שבילי אופניים מתוכננים בשכונה



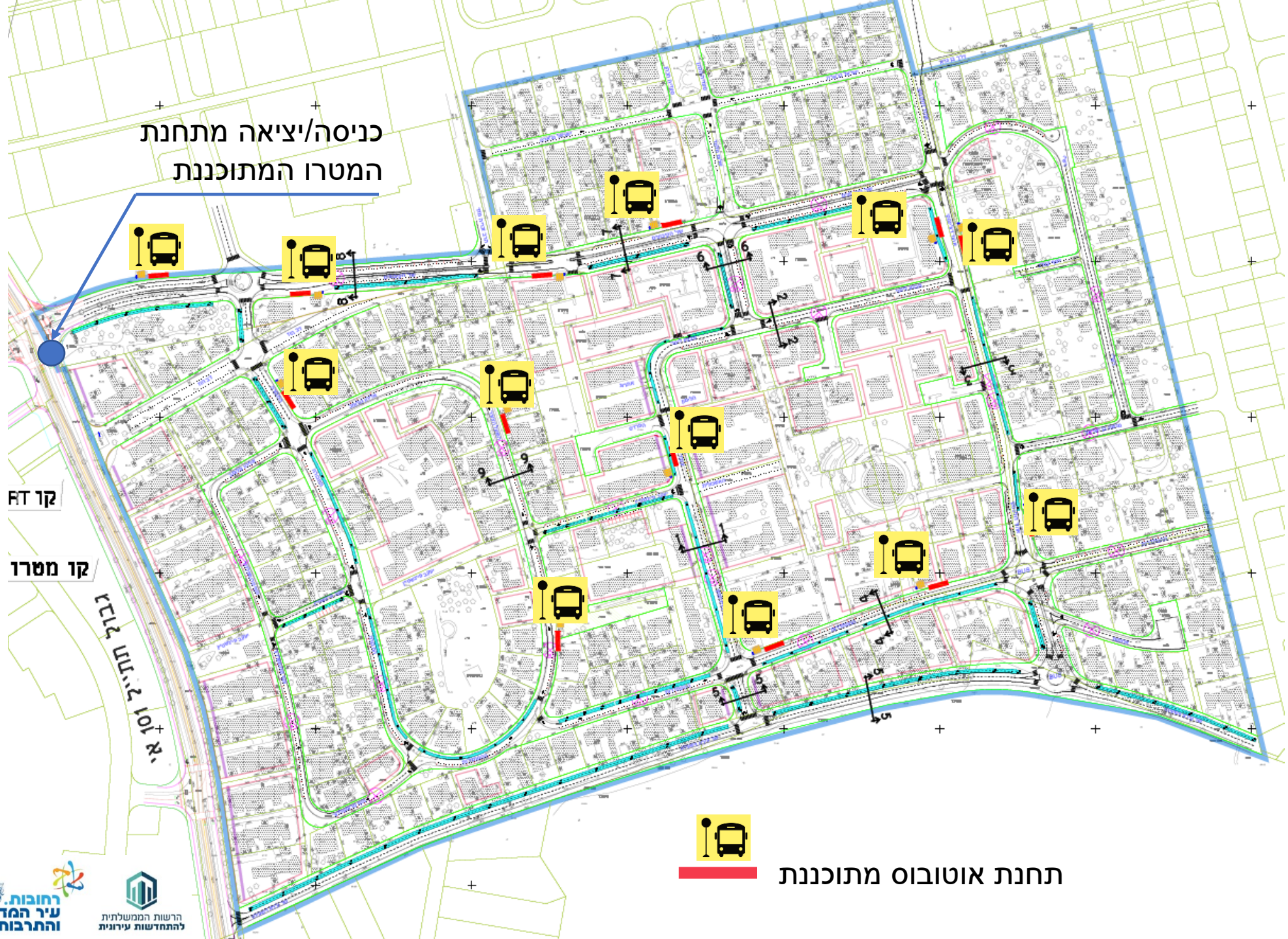
במסגרת התכנון נוספו שבילי אופניים בשכונה וכן נוצר חיבור בין שבילי האופניים בשכונה לשביל האופניים המתוכנן ברחוב הרצל.

רחובות עיר המדע והתרבות

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

decker Creative Engineering

תחנות אוטובוס מתוכננות



מרחקי הליכה מקסימליים לתחנת אוטובוס בתוך השכונה לא עולים על 150 מ'.

רחובות עיר המדע והתרבות
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
decker Creative Engineering

סביבה

איכות הסביבה

בשנים האחרונות בישראל החל שינוי קולקטיבי במודעות לשמירה על הסביבה ואיכות חיים טובה, הסביבה משפיעה על איכות החיים והבריאות של בני האדם.

בתכנית התחדשות עירונית בשכונת אושיות רחובות צוות התכנון שם דגש על הסביבה.
בתכנון הסביבתי תינתן התייחסות לסדרה של שינויים משמעותיים כגון:

- מחזור והפרדת פסולת מקומית.
- התכנון של שכונת אושיות מתייחס למפגעי הרעש בסביבה.
- תכנון המבנים יתבצע עפ"י תקן בנייה ירוקה.
- תערך לתוכנית בחינה אקוסטית ויופעלו כל האמצעים הנדרשים על מנת למנוע חריגה מתקני הרעש בשכונת אושיות.
- ישנם עוד היבטים סביבתיים שצוות התכנון יתחשב בהם בתכנון המפורט כגון: מערכות מים, קרקע, סוג חומרי הבנוי, פסולת ועוד

תודה על ההקשבה,
ועכשיו נעבור לשאלות

התנהלות מול יזמים

אם בעל הדירה חתם על הסכם בשפה שאינה ידועה לו ובלי שהוסבר לו את עיקרי העסקה בשפה אותה הוא מבין, לממונה לעניין פניות דיירים סמכות לקבוע כי העסקה בטלה.

ניתן להחליט על ביטול עסקה עם יזם על ידי דיירים אם:

- נחתמה עסקה לפני שנערך כנס של בעלי הדירות בבניין.
- נחתמה עסקה לפני שנמסר מסמך עם עיקרי ההצעה
- חתמו פחות מ 40% מבעלי הדירות בבית משותף על העסקה

זכויות של דיירי דיור ציבורי

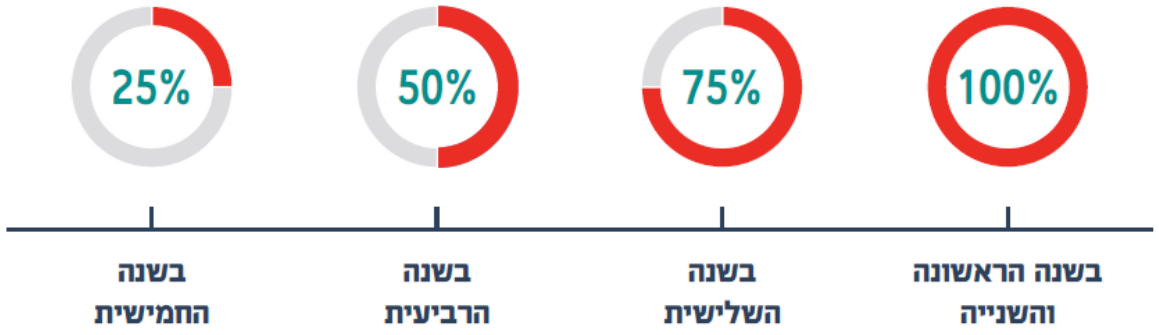
- דיירי הדיור הציבורי יכולים לבחור להמשיך ולגור בשכונה לאחר השלמת ההתחדשות ללא תוספת בשכר דירה וללא עלויות ועד בית בתנאים מסוימים. ניתנת האפשרות לעבור לדירת דיור ציבורי אחרת שיעמיד לרשותם משרד הבינוי והשיכון.
- הדיירים זכאים לרכוש את הדירה החדשה בהתאם לכללים שיקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון.

הוצאות ניהול והאחזקה לקשישים

- מי שהגיע לגיל פרישה, מקבל הבטחת הכנסה מהביטוח הלאומי והדירה החדשה היא הדירה היחידה שלו- זכאי לכך שהיזם יממן למשך 5 שנים את תוספת האחזקה והניהול ביחס למה ששילם על הדירה הישנה.

הנחה בארנונה

דייר שמקבל דירה חדשה בפרוויקט פינוי בינוי זכאי להנחה בארנונה <u>על השטח הנוסף בדירה החדשה ביחס לדירה הישנה.</u> בתנאי:

- הוא הבעלים של הדירה הישנה והתגורר בה לפחות 3 שנים ברציפות לפני ההריסה.
- ההכנסה היא בהתאם לשמה שקבוע בתקנות- לפי מספר המתגוררים בנכס.

ההנחה ניתנת מהמועד שבו החלה גביית הארנונה על הדירה החדשה, באופן מדורג: