



תמל 2048 | רחובות מרכז כנס הכרזה

לו"ז ומבנה הכנס



מובילות התוכנית



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



צוות התוכנית

עיריית רחובות

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

ניהול פרויקט - תלי לנדסמן + סיטילינק
עורכי התוכנית - אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים
שיתוף ציבור, סקר חברתי – מודוס מתכננים עם אנשים
פרוגרמה לצרכי ציבור - רן חקלאי כלכלה אורבנית
תנועה - PGL הנדסת תנועה
תכנון נוף - מילר בלום ושות' תכנון סביבתי
שמאות וכלכלה - פז כלכלה והנדסה
תכנון סביבתי - ESD
אגרונום - ניר מעוז אקולוגיה וסביבה
מים וניקוז - ח.ג.מ מהנדסים יועצים ומתכננים
חשמל - ספיר מרכז י.ר.
מידות – קו מדידה

מהי תוכנית להתחדשות עירונית?

תוכניות התחדשות עירונית נועדו לחדש את הבנייה הוותיקה, ולשדרג את כלל המרחב בתחומי התחבורה, שטחים ציבוריים, מבני ציבור, מגורים, תעסוקה ומסחר. בנייה בתוך ערים קיימות מאפשרת לשפר את השירות לתושבי העיר, ומסתמכת על מערכות קיימות, תוך שיפור שלהן.



תעסוקה
ומסחר



מבני
ציבור



מרחב ציבורי
ושטחים פתוחים



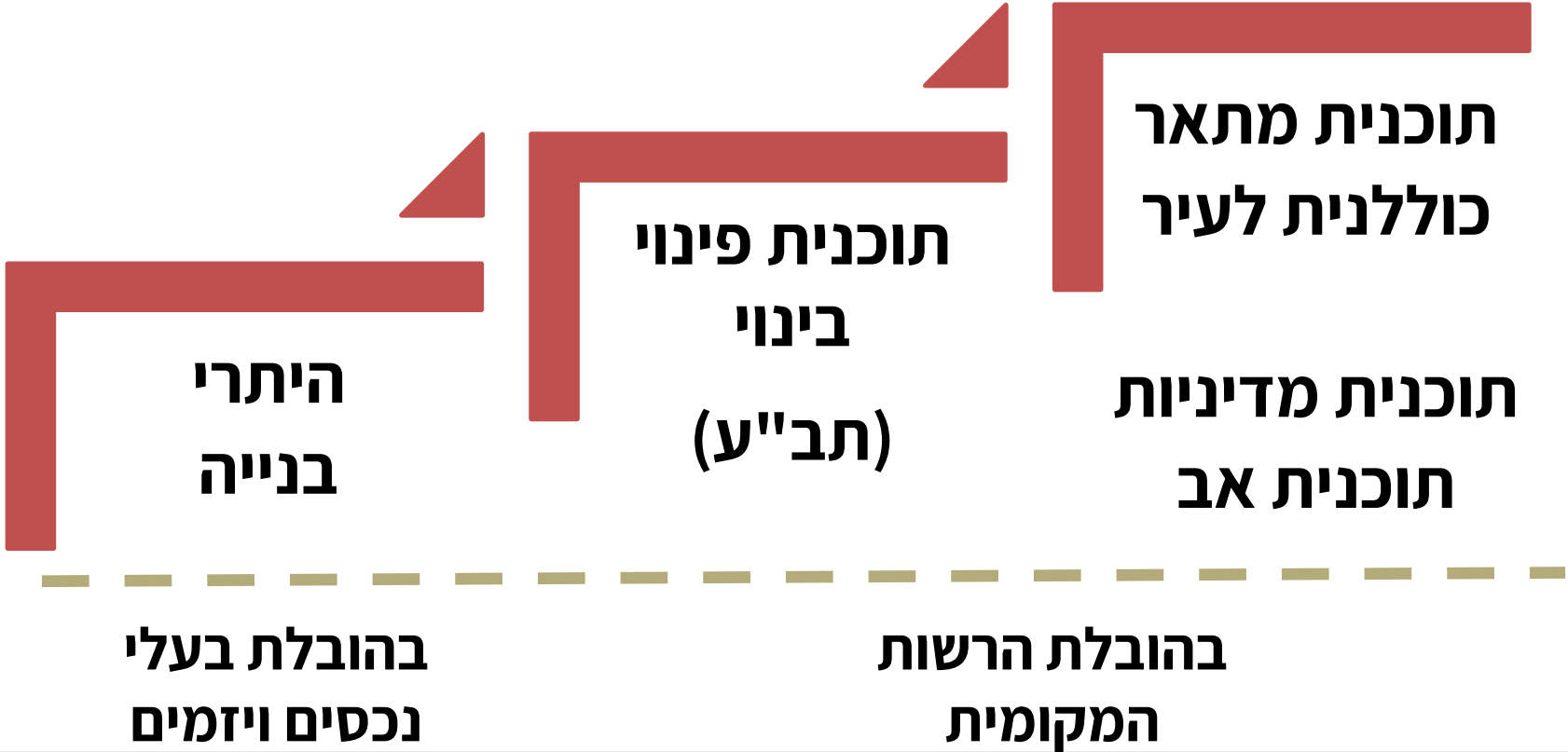
תנועה
ותחבורה



מגורים

מה זו תוכנית מפורטת (תב"ע)?

תוכנית מפורטת – תב"ע (תוכנית בניין עיר) תוכנית הקובעת ייעודי קרקע, זכויות בנייה, מספר יחידות דיור, שטחי מסחר ותעסוקה, שטחי ציבור, גובה בניינים ועוד.
התוכנית תחלק את השטח לתאי מימוש, ומכוח התוכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה.



מה מתאפשר בהתחדשות כוללת?



**מבנים חדשים בסטנדרט מודרני עם תוספת שטח,
תוספת מיגון, מעליות ומרפסות**



**טיפול במרחב הציבורי – חידוש ושדרוג גינות,
שטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל**



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



**תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים –
מעונות יום, גני ילדים, בית כנסת**



היתרון בקידום תכנון ע"י העירייה והרשות להתחדשות

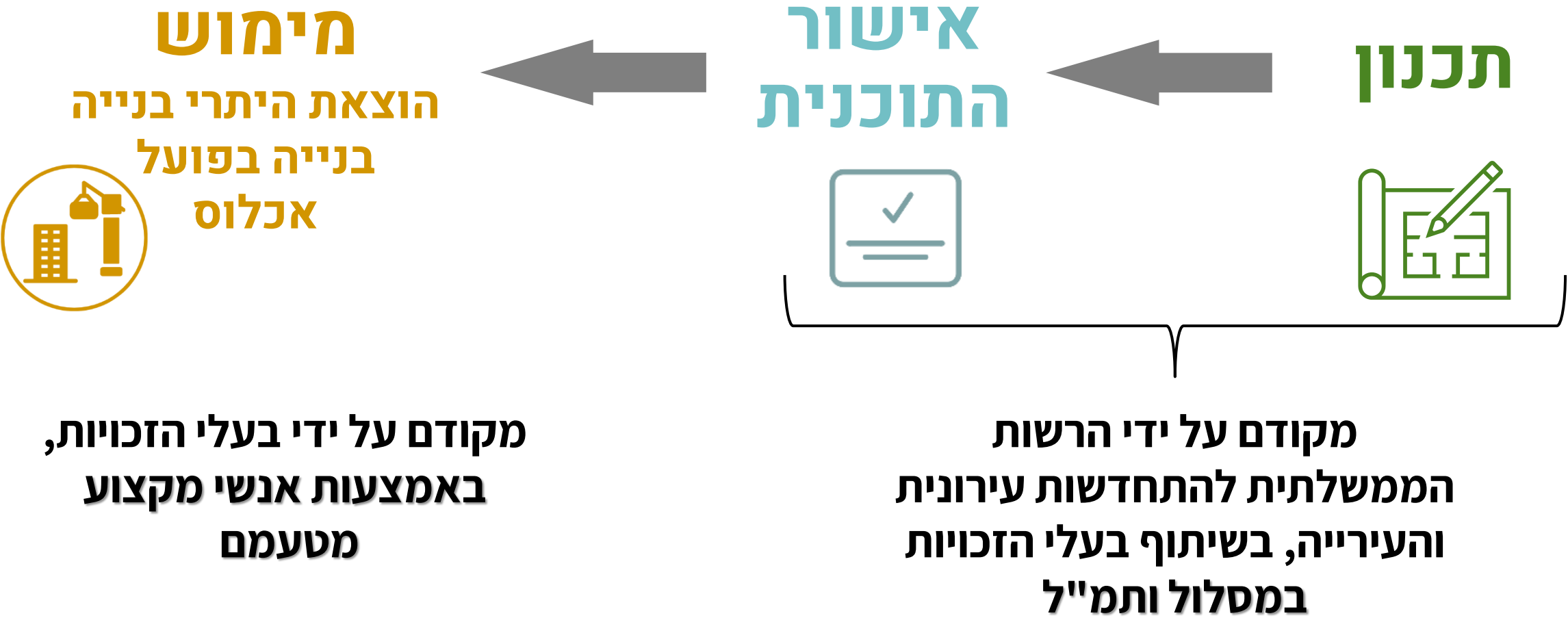
- ✓ תוכנית בראייה כוללת למתחם רחב היקף.
- ✓ במימון ממשלתי.
- ✓ תיאום עם כלל הגורמים הרלוונטיים באזור.

קידום תוכנית בותמ"ל ועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור

✓ "מסלול מהיר" לקידום תוכניות

✓ לוח זמנים קשיח- הוועדה תאשר/ תאשר בשינויים/ תדחה תוכנית בתוך 24 חודשים ממועד הגשת התוכנית.

תהליך התכנון והמימוש



שלבי תכנון ואישור התוכנית

תכנון



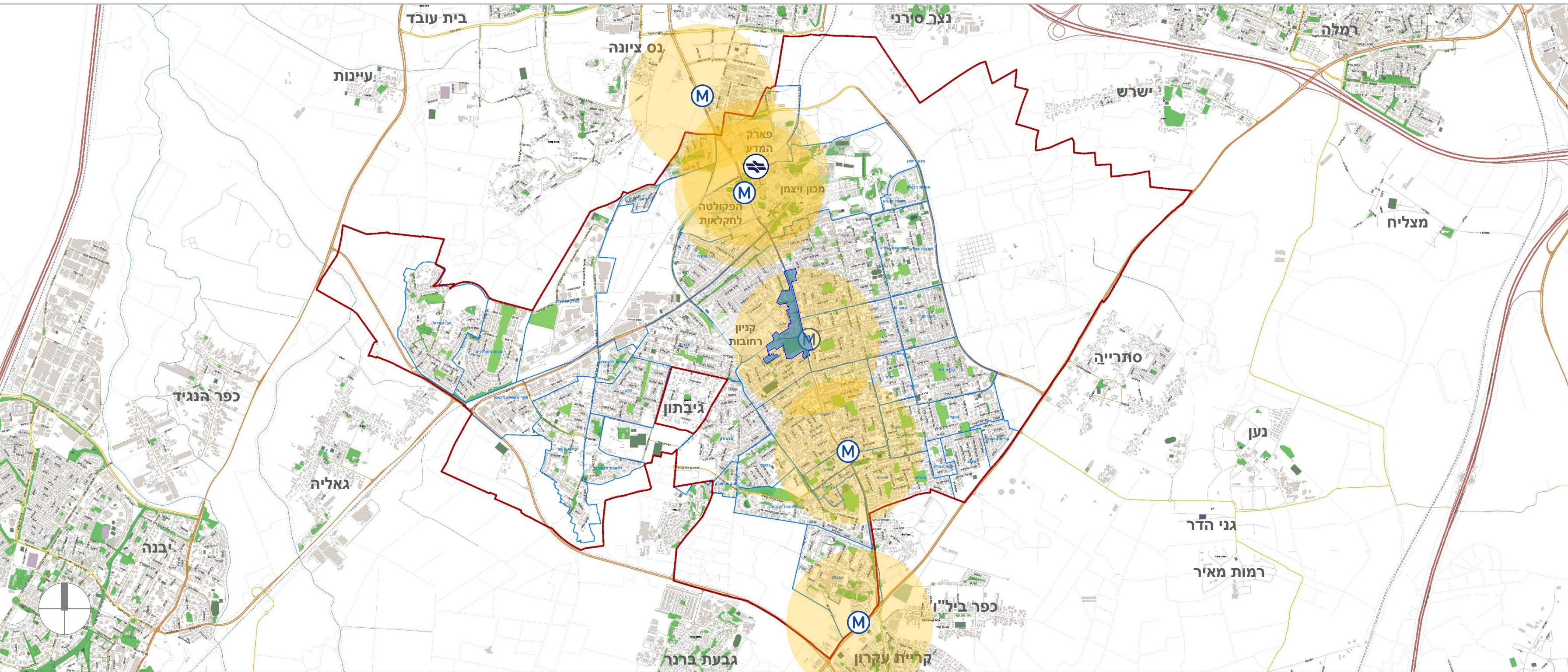
- ✓ הכרזה על מתחם להתחדשות
- ✓ לימוד מצב קיים
- ➔ **גיבוש תכנון עקרוני**
- שולחן עגול

תהליך אישור התוכנית



- הגשת התוכנית ועמידה בתנאי סף
- דיונים ועדכונים בתוכנית
- החלטה על הפקדת התוכנית/ בתנאים
- תקופת הגשת התנגדויות ודיון בהתנגדויות
- דיון והחלטה על אישור התוכנית

תמל 2048 | רחובות מרכז

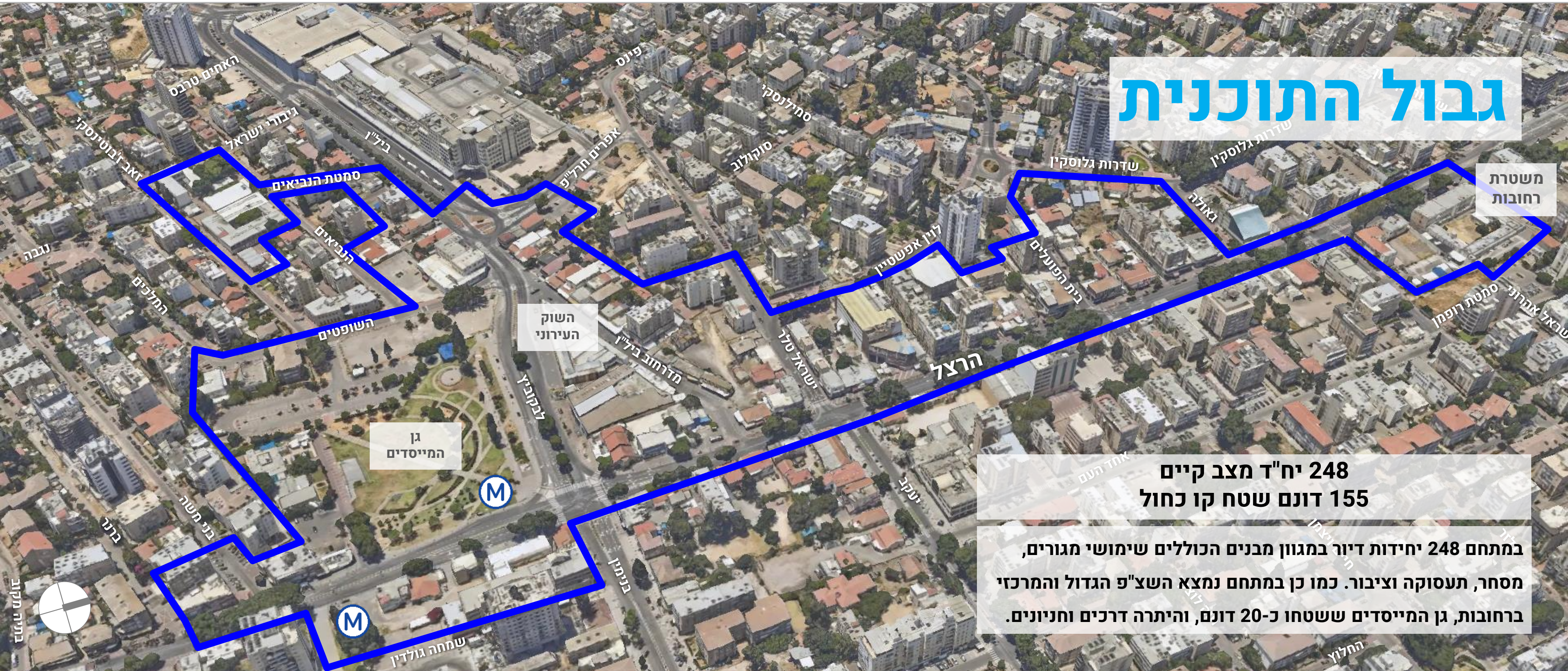


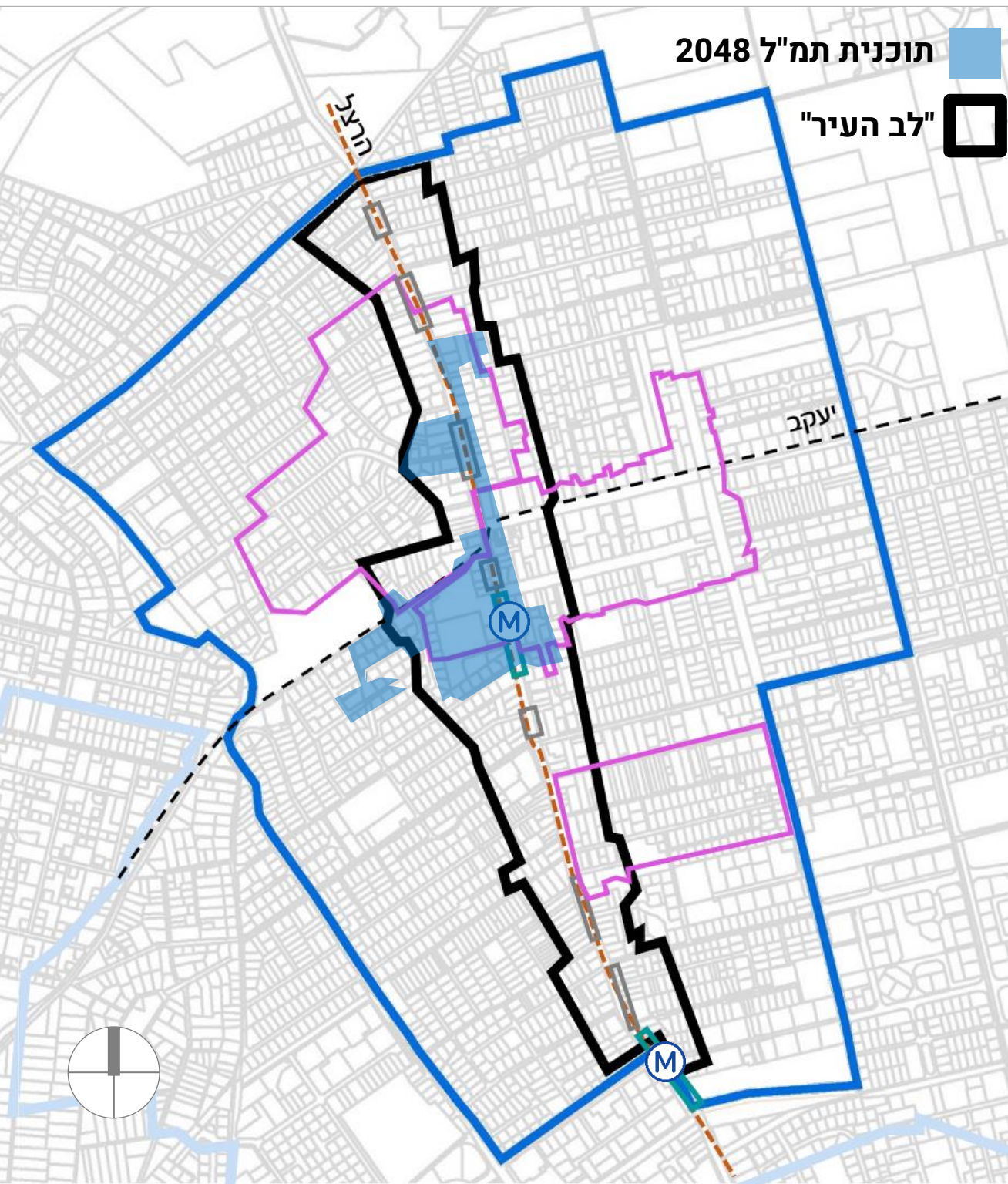
גבול התוכנית

משטרת
רחובות

248 יח"ד מצב קיים
155 דונם שטח קו כחול

במתחם 248 יחידות דיור במגוון מבנים הכוללים שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה וציבור. כמו כן במתחם נמצא השצ"פ הגדול והמרכזי ברחובות, גן המייסדים ששטחו כ-20 דונם, והיתרה דרכים וחניונים.





מסמך מדיניות "לב העיר"

מרבית תחום "רחובות מרכז" כלול בתחום מסמך המדיניות ומסומן כ-
"מתחם בעל פוטנציאל התערבות גבוה".

מסמך המדיניות מציע תוספת של 4,500 יח"ד נומינלי. מתקיימת התאמה
עקרונית בין קיבולת מסמך המדיניות לקיבולת "רחובות מרכז".

עקרונות נוספים מרכזיים של מסמך המדיניות:

רח"ק מקסימלי 6 (מדובר ברח"ק המינמלי של תמ"א 70 באזור התוכנית)

גובה בנייה: עד 20 קומות

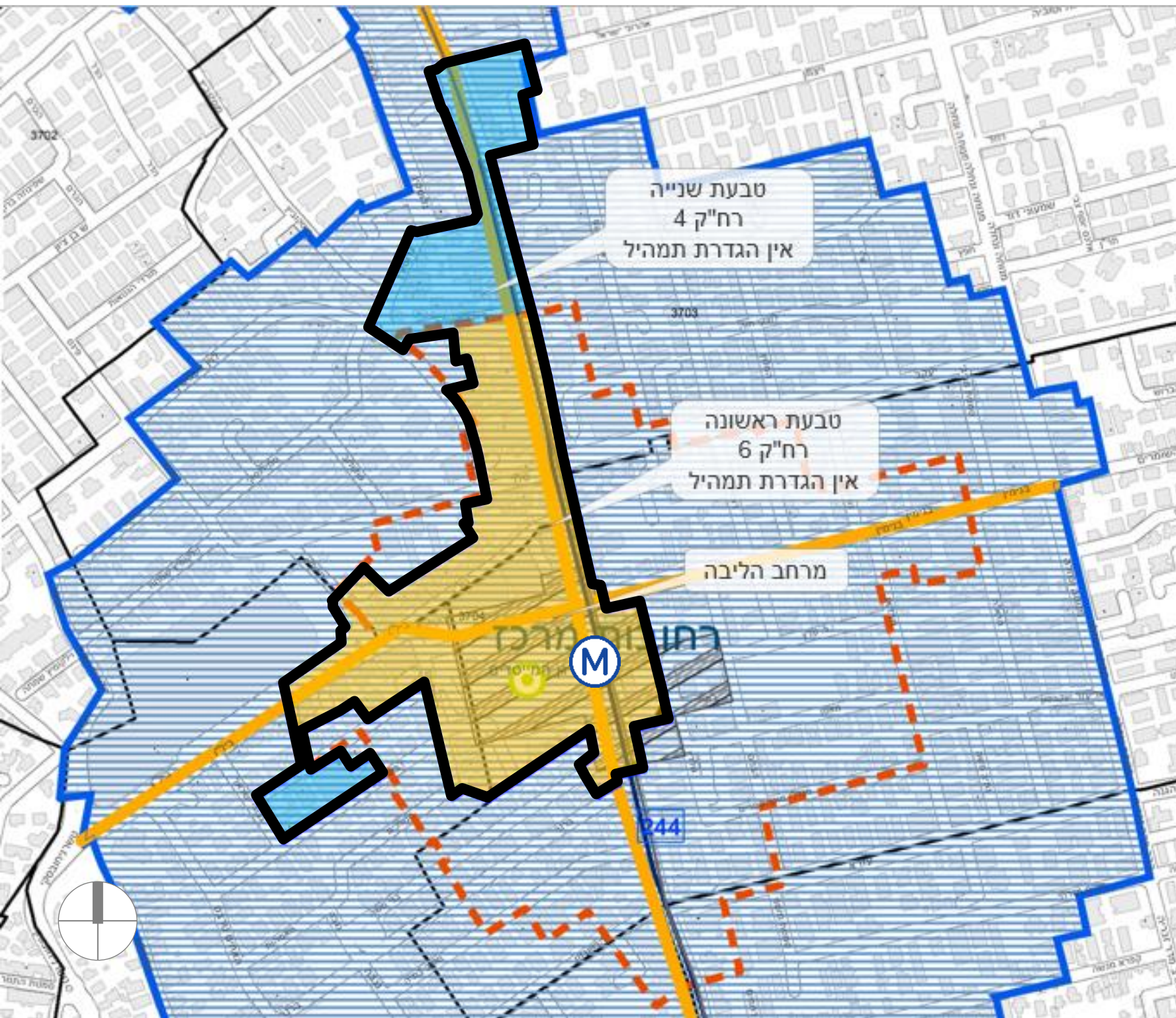
תמהיל שימושים: 1/3 תעסוקה ו-2/3 מגורים

הקצאות נרחבות של שטחי ציבור

תמ"א 70 - מרחב תחנות המטרו

תוכנית מתאר ארצית ברמה מתארית לפיתוח מרחב תחנות המטרו אשר מטרתה להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות.

חלקו הגדול של הקו הכחול של תוכנית זו נכלל בטבעת הראשונה של תמ"א 70 ושאר שטחו בטבעת השנייה – ומכאן נגזרות הנחיות לגבי התכנון העתידי בהתאם לתמ"א זו.



תחנת המטרו

רחובות מרכז

פרויקט המטרו הוא פרויקט התשתית הגדול ביותר המקודם כיום במדינת ישראל. מערכת הסעת ההמונים המתוכננת תתרום להקלה משמעותית בכניסה לערי גוש דן וביציאה מהן אל מרכזי התעסוקה הגדולים בארץ. הפרויקט מקודם ומתוכנן על ידי חברת נת"ע.

קו המטרו M1 עובר בציר צפון-דרום ומחבר את הערים הצפוניות והדרומיות במטרופולין למרכז העיר תל אביב. אורכו של הקו הוא 85 ק"מ והוא צפוי לשרת 14 רשויות מקומיות ולכלול 62 תחנות לאורכו - מתוכן 4 בתחומי העיר רחובות.

תחנת רחובות מרכז עתידה להיבנות בגן המייסדים, ויהיו לה שתי נקודות כניסה/יציאה משני צדי רחוב הרצל.



פרויקט "מהיר לעיר"

לרחוב הרצל ישנו תכנון מחודש לעתיד הקרוב שהוא חלק מפרויקט 'מהיר לעיר', שמוביל משרד התחבורה באמצעות חברת 'נתיבי איילון'. מדובר בפרויקט מקיף לשדרוג מערך התחבורה הציבורית במטרופולין ת"א שנועד להציב סטנדרט חדש לתחבורה הציבורית.

התוכנית לרחוב הרצל קובעת כי מרבית שטחו של הרחוב בקו הכחול של תוכנית זו יהיה רת"צ (רחוב תחבורה ציבורית) בלבד, מלווה במדרכות רחבות עם העצים הגדולים הקיימים שישמרו ובשבילי אופניים חדשים ומסודרים. אנו נטמיע את תכנון זה, במסגרתו תחודשנה תשתיות רבות.

לפני



אחרי

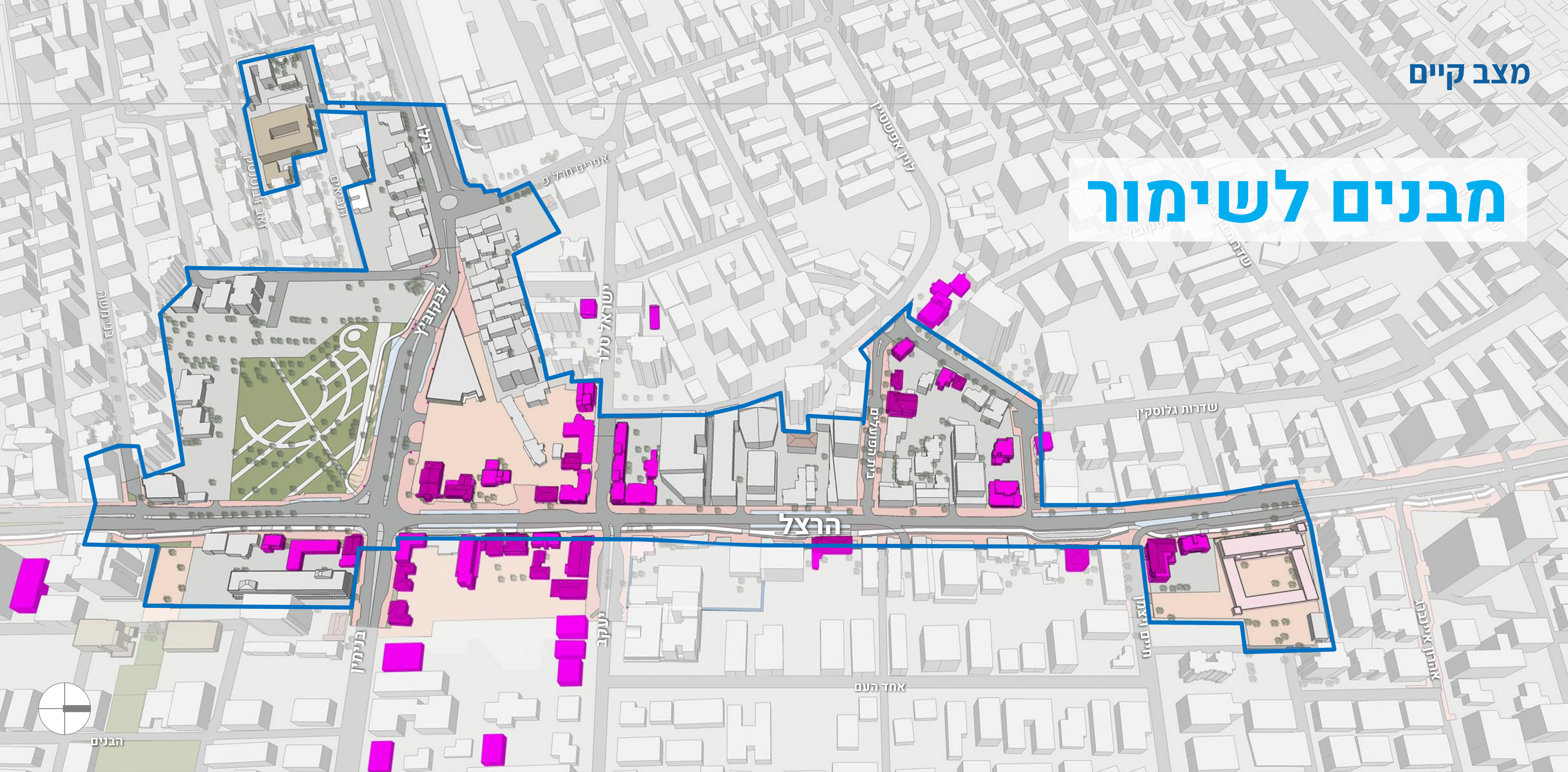


מבחינת חתך הרחוב הכללי, מתוכננת ייעוד אזורים נרחבים עבור הולכי הרגל, באופן התומך שימור ושיפור המרחב הציבורי אשר יתמוך בפעילות המסחרית והציבורית ברחוב.



- הרחוב הראשי של העיר
- מרכז עיר שעובד באמת
- מגוון ומשתנה
- משובץ במבני מורשת
- נגיש בתחבורה ציבורית

מבנים לשימור



רחוב מסחרי

מבנה מסחרי בשלמותו



קומת קרקע מסחרית



מס' עסקים לאורך הרצל: 167



הרצל



הבנים

עקרונות תכנון

המרכז המובהק של העיר

- מקום של מפגש, חיבור ופעילות לכל תושבי העיר
- מקום שמשמר ערכי מורשת בנויה לצד התחדשות ופיתוח
- מקום עם העדפה ברורה לתחבורה ציבורית מגוונת

תפקיד עירוני

מרכז עיר המהווה מקור משיכה לכל תושביה, מכיל ריכוז של מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור, פנאי ותרבות וכן ריאה ירוקה מרכזית - גן המייסדים.

מגורים וקהילה

תוספת מגורים ניכרת בהתחדשות עירונית, בעיקר במוקדים הסובבים את תחנת המטרו ע"י יצירת תמהיל מגורים רחב.

מבני ציבור

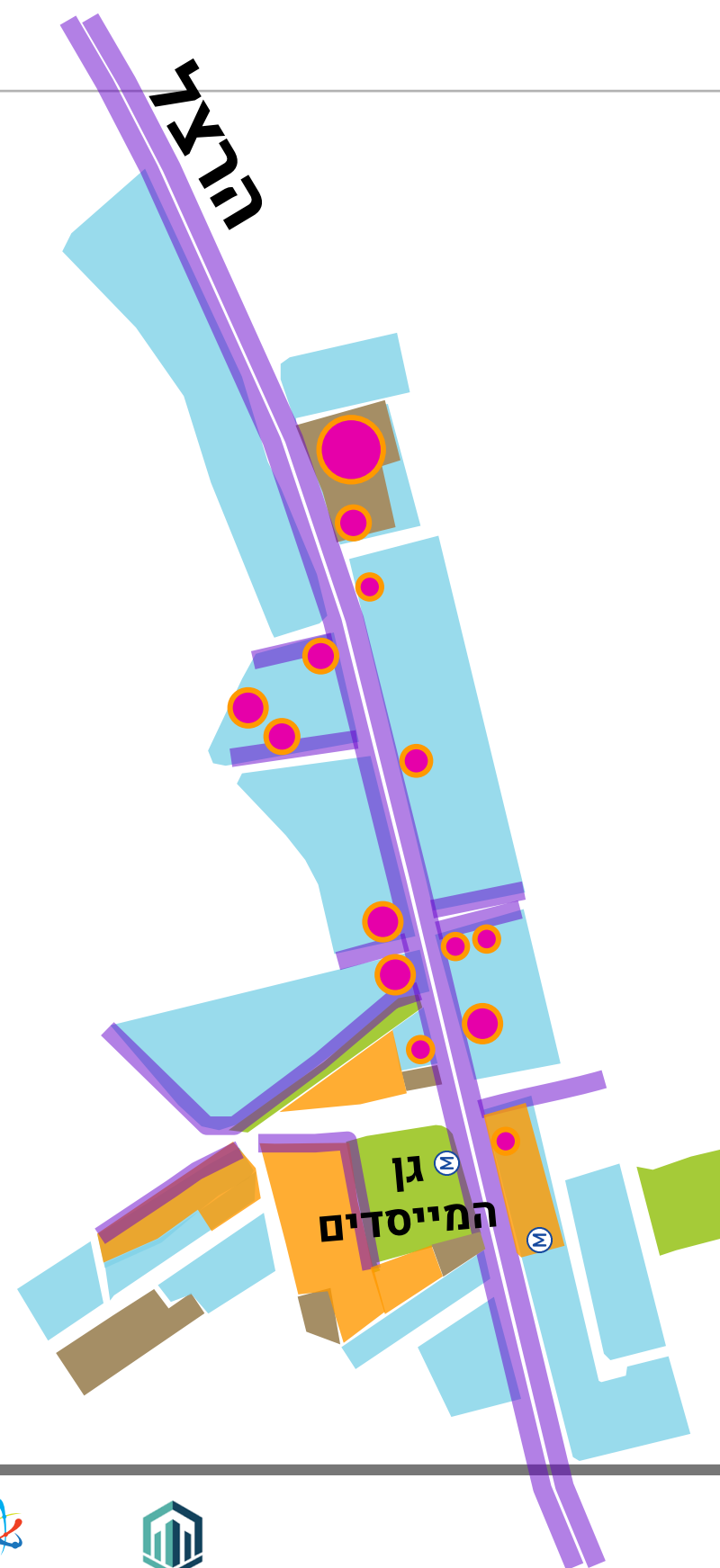
הקמת קריית הממשלה הרשמית של רחובות אשר תכלול את מגוון השירותים לתושב העיר במקום אחד, ביניהם גם משרדי העירייה.

שטחים פתוחים

פיתוח גן המייסדים כחלק אינטגרלי מהרחוב הכולל בשטחו את הכניסה לתחנת המטרו אשר תעצים את חשיבותו במרחב העירוני המעורב ובמרקמי המגורים שיבנו סביבו.

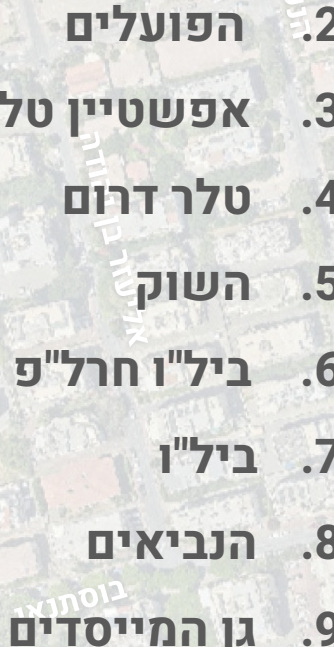
מסחר

שילוב של מסחר ותעסוקה לאורך הבנייה החדשה בכל המרחב, תוך שמירה על קומת קרקע פעילה במקביל לשימור ההיסטורי ולעלייה לגובה במגדלי התעסוקה והמגורים החדשים.



מצב מוצע ראשוני

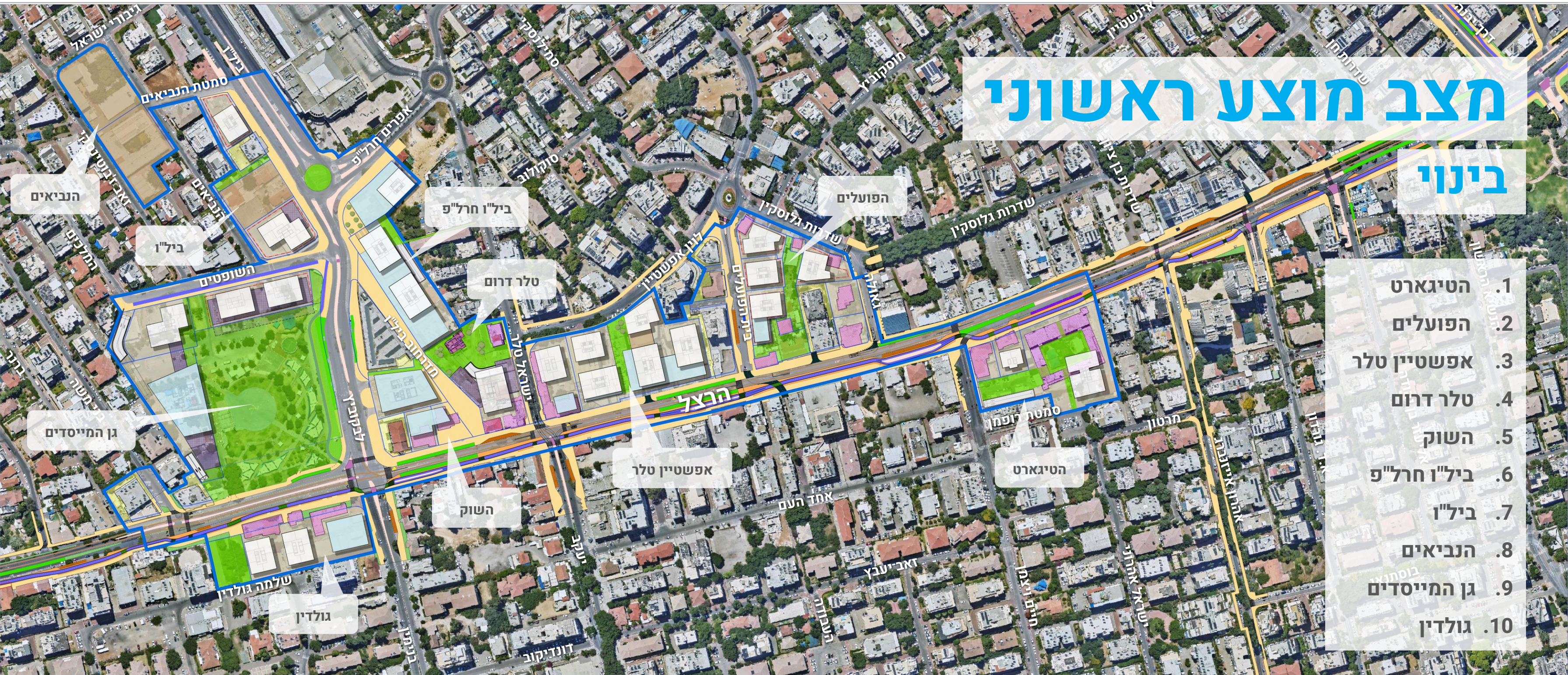
חלוקה למתחמי תכנון

- 
1. הטיגארט
 2. הפועלים
 3. אפשטיין טלר
 4. טלר דרום
 5. השוק
 6. ביל"ו חרל"פ
 7. ביל"ו
 8. הנביאים
 9. גן המייסדים
 10. גולדין

מצב מוצע ראשוני

בינוי

1. הטיגארט
2. הפועלים
3. אפשטיין טלר
4. טלר דרום
5. השוק
6. ביל"ו חרל"פ
7. ביל"ו
8. הנביאים
9. גן המייסדים
10. גולדין



ומה הלאה?

עבודה חברתית במסגרת התוכנית

התארגנות



הקמת נציגות מתחמית
משלבת בעלי עסקים
ובעלי דירות

אפיון חברתי



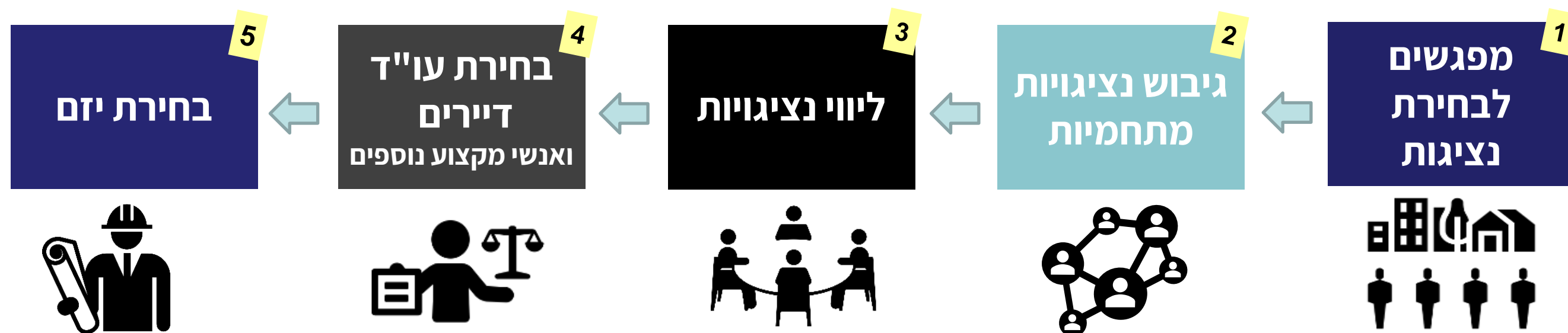
תסקיר חברתי
מבוסס על
סקר תושבים ובעלי דירות
סקר סוחרים ובעלי עסקים

תכנון משתף



מפגשי שיתוף
ציבור-
הסברה והצגת
התכנון המקודם
וקבלת משוב

תהליך ההתארגנות



מפגשי התארגנות לפי מתחמים

רוצים לקחת חלק בהובלת ההתחדשות של הבניין שלכם? דברו איתנו

מודוס מתכננים עם אנשים – כליל גרוס

04-8122080 Clil@modus.org.il

סקר חברתי



סרקו בכדי להשיב על הסקר

סקר חברתי – תושבים ובעלי דירות - [קישור לסקר](#)



סרקו בכדי להשיב על הסקר

סקר חברתי – בעלי עסקים וסוחרים - [קישור לסקר](#)

פרטי קשר וסיוע במילוי השאלון

מודוס מתכננים עם אנשים – דורון אורן

04-8122080 Doron@modus.org.il

זכויות דיירים בפינוי-בינוי

לבעלי דירות בפינוי בינוי ישנן זכויות שחשוב להכיר:

דיור ציבורי

- באחריות החברה המשכנת
- זכות לשוב להתגורר בדירה במתחם החדש
- זכות למעבר לדיור ציבורי אחר באזור
- עלויות זהות למצב הנוכחי

* בכפוף לאפשרויות החברה המשכנת

אוכ' מבוגרת

- חלופות ייחודיות לדירת התמורה (שנמוך, פיצול וכו' כמתאפשר)
- סבסוד דמי תחזוקה
- אפשרות מעבר לבית אבות / דיור מוגן וקבלת ערך דירת התמורה.

* תלוי בוותק מגורים במתחם ובגיל בעל הדירה

בעלי מוגבלות

- יש להבטיח התאמת הדירה והבניין לצרכים לאדם עם מוגבלויות (לפי חוק שיווין לאנשים עם מוגבלויות)

זכויות כלליות

- תשלום שכירות בזמן הבנייה
- תרגום הסכמים לשפת בעל הדירה

שאלות ותשובות

