



Canaf-Parnass Architects  
 גבירצמן, כנף, פרנס בע"מ  
 מעצבים את המרחב העירוני



# שעריים רחובות

## תמ"ל 2033



יגאל שטיינמץ  
 אדריכלות נוף ונגישות



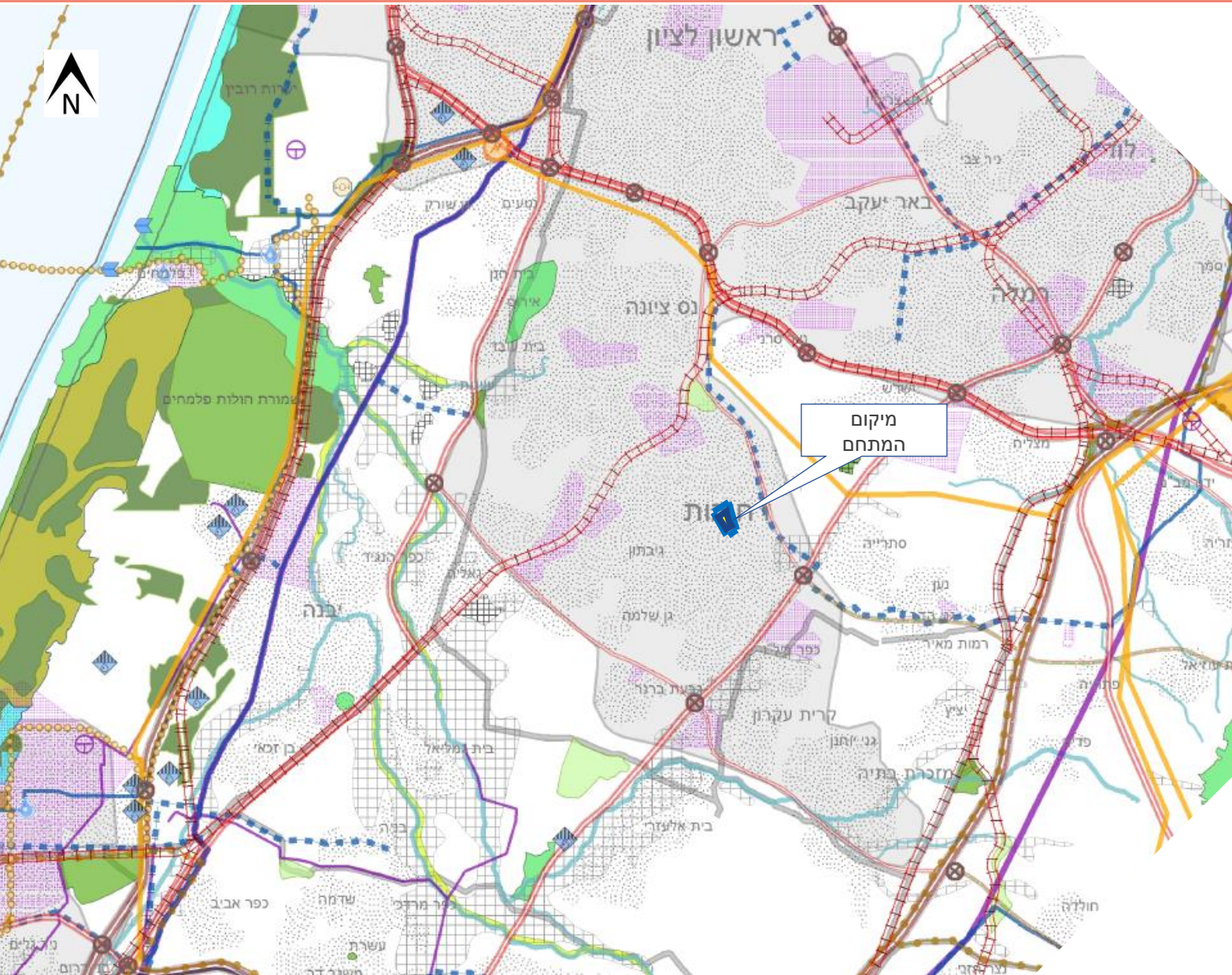
קופלוביץ פ.מ. מהנדסים בע"מ



י. רפפורט מהנדס חשמל בע"מ  
 יוסי רפפורט & איתן תם  
 תכנון • יעוץ • פיקוח







**מקרא**

מרקם עירוני	
מרקם כפרי	
מרקם חופי	
מרקם שמור משולב	
מרקם שמור ארצי	
מכלול נופי	
מעטפת המכלול	
שמורות ובנים	
יער ויעור	
שטח בנוי	
מסדרון אקולוגי	
רצועת נחל	
רצועת גוף	
רצועת חוף	
פארק מטרופוליני	
מכלול עירוני לשימור	
מכלול כפרי לשימור	
ישוב מיוחד	
מתקן ארצי	
מתקן בטחוני	
נמל ים	
שדה תעופה קיים	
שדה תעופה מוצע	
מעבר גבול	
דרכים ומחלפים	
מסילות ברזל ותחנות	
גבול התוכנית	





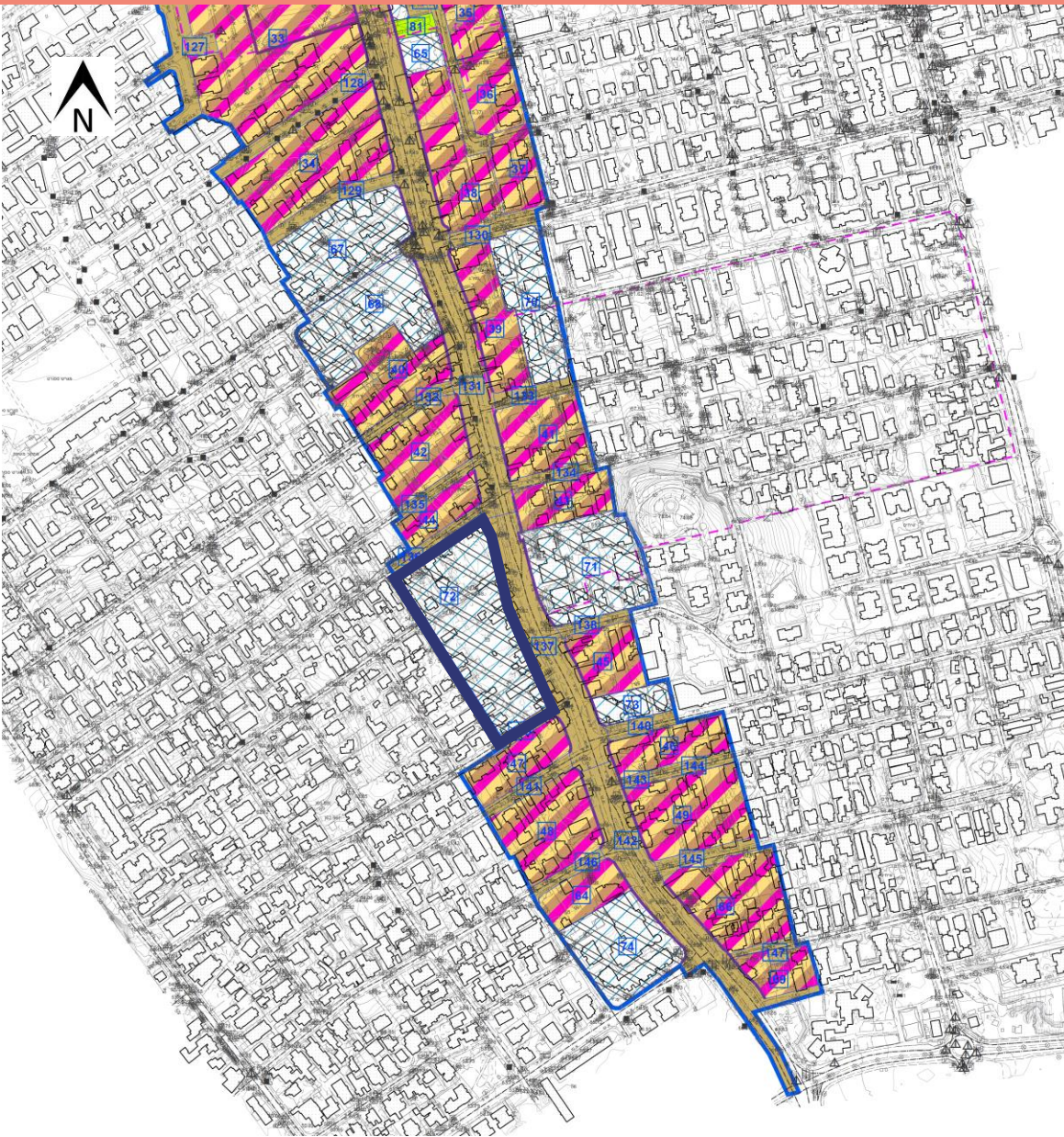




מיקום המתחם



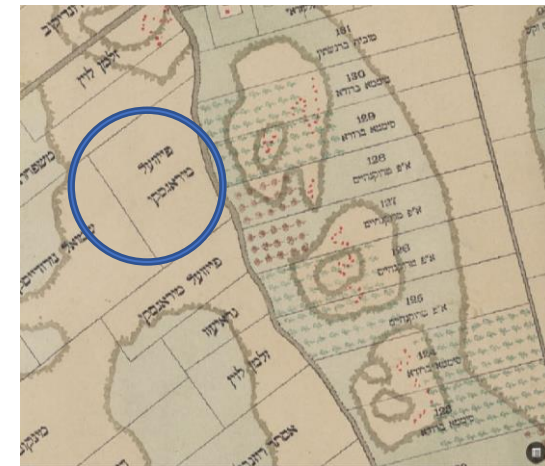
# תמ"ל 2033 | גבול התוכנית על רקע תכנית "לב העיר רחובות"



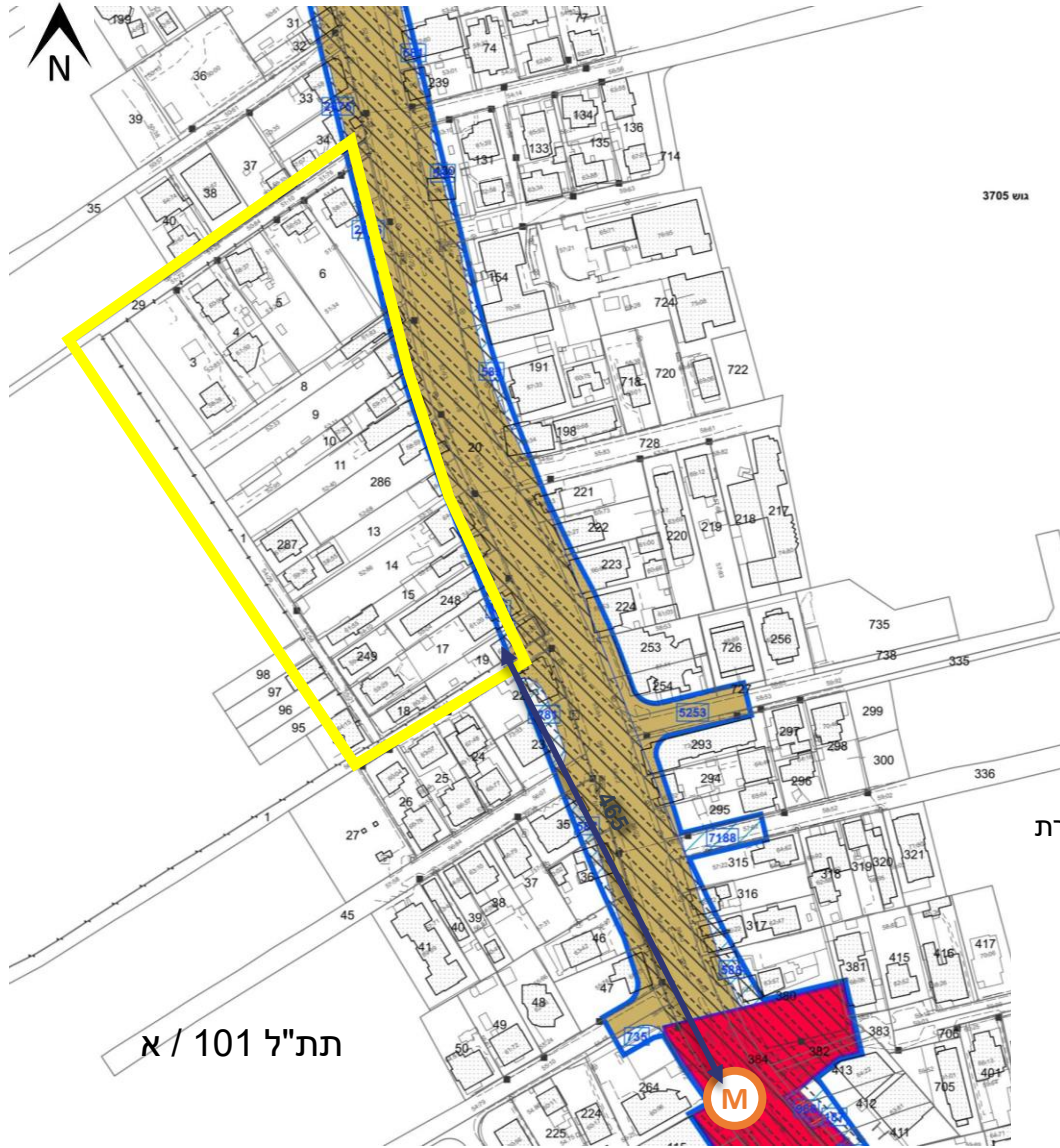
- שטח ציבורי פתוח 
- דרך מאושרת 
- דרך מוצעת 
- יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת 
- מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות צבור 
- הנחיות מיוחדות 
- אתר/מתחם לשימור 
- חזית מסחרית 

שכונת שעריים מוחרגת מתוכנית "לב העיר"



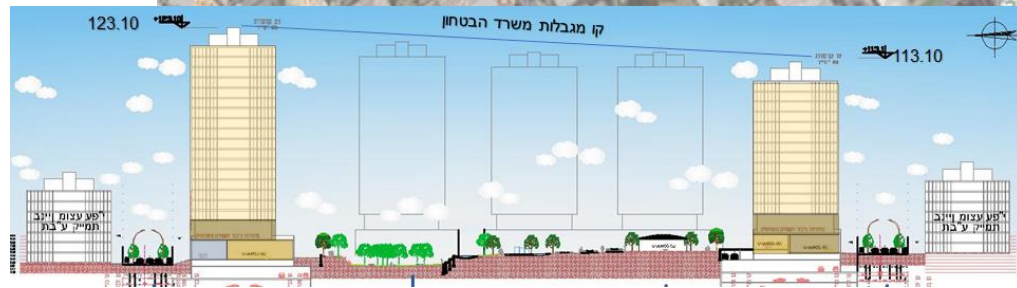






-  יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
-  תחנת תחבורה ציבורית
-  דרך מוצעת
-  דרך מאושרת
-  מתקנית הנדסיים
-  הנחיות מיוחדות ב
-  רצועת מתע"ן תת קרקעית





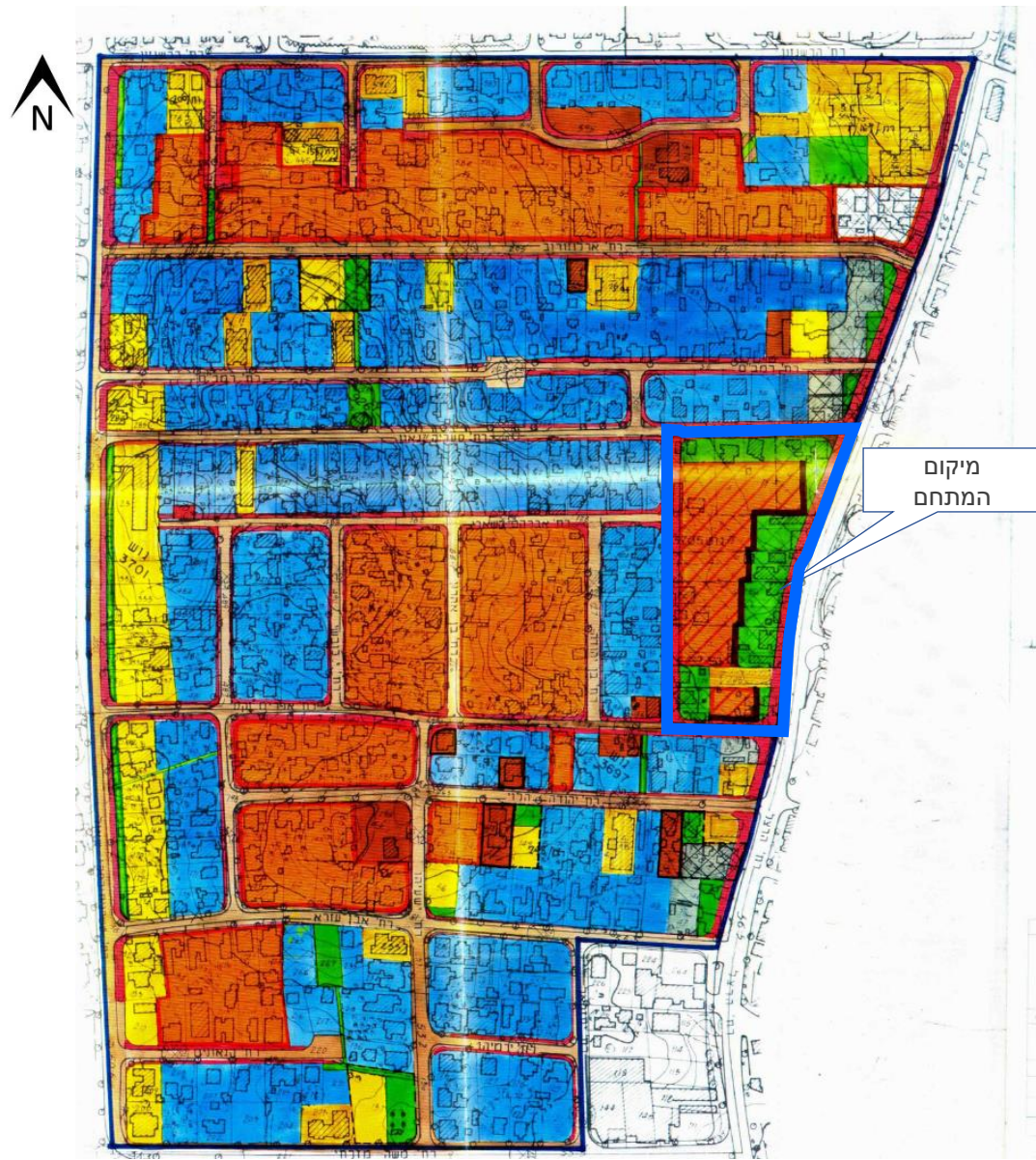


שם הפרויקט	שעריים - רחובות
מסלול	ותמ"ל
שטח המתחם	21.8 ד'

הבינוי המוצע	
קיים	58 יח"ד
מצב מאושר (זכויות)	142 יח"ד (פוטנציאליות) ב-28 מבנים
יח"ד מצב מוצע	530 יח"ד במבנים של עד 25 קומות
שימושים אחרים (עקרי)	5000 מ"ר תעסוקה 3000 מ"ר מסחר 5000 מ"ר מבני ציבור
צפיפות מוצעת (נטו)	52 יח"ד לדונם 24.3 יח"ד לכל המתחם





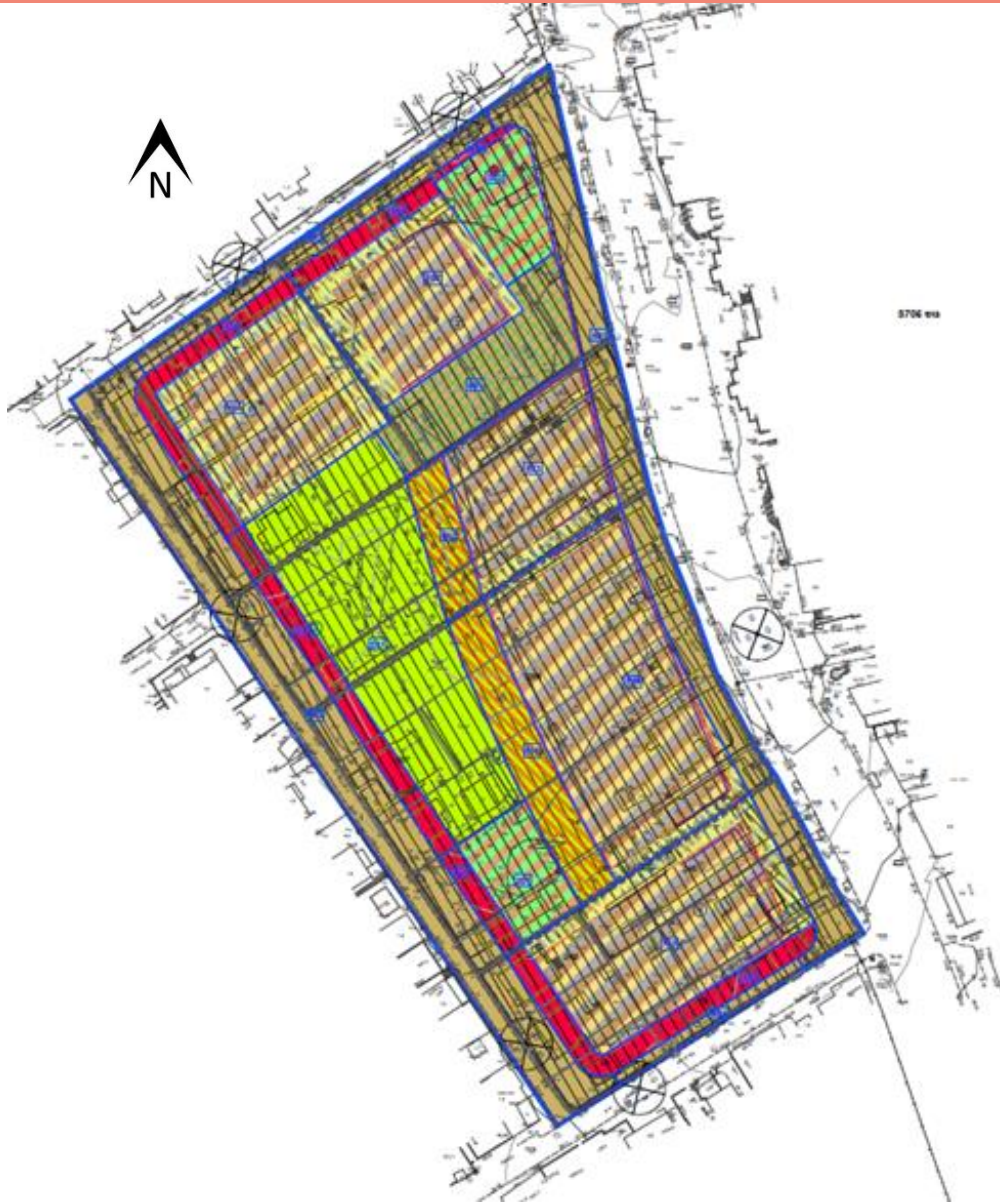


סמל	תיאור
[Blue line]	גבול התכנית
[Orange]	אזור מגורים א'
[Light Orange]	אזור מגורים א' מיוחד
[Light Blue]	אזור מגורים ב'
[Yellow]	אזור מגורים ג'
[Red with diagonal lines]	אזור מגורים מיוחד
[Green]	שטח ציבורי פתוח/פרטי פתוח
[Light Green]	שטח למבני ציבור
[Dark Green]	שטח למוסד ציבורי
[Brown]	אזור מסחרי
[Grey]	דרך קיימת
[Light Brown]	דרך מוצעת
[Pink]	דרך משולבת
[Green with diagonal lines]	מספר דרך
[Circle with cross]	קו בניין
[Green with diagonal lines]	רוחב דרך
[Green]	שביל להולכי רגל
[White with diagonal lines]	שטח לאיחוד וחלוקה מחדש
[White with cross-hatch]	שטח עם תכנית בנייה
[Blue line]	גבול תכנית מאושרת
[Dashed line]	קיר משותף
[Thin blue line]	חזית מסחרית
[Thin purple line]	מספר קומות
[Yellow with diagonal lines]	בניין קיים במגרש שמוצו זכויותיו
[Yellow]	מספר דירות
[Red outline]	שטח לחלוקה בעתיד
[Orange]	אזור פיתוח לפי 6R



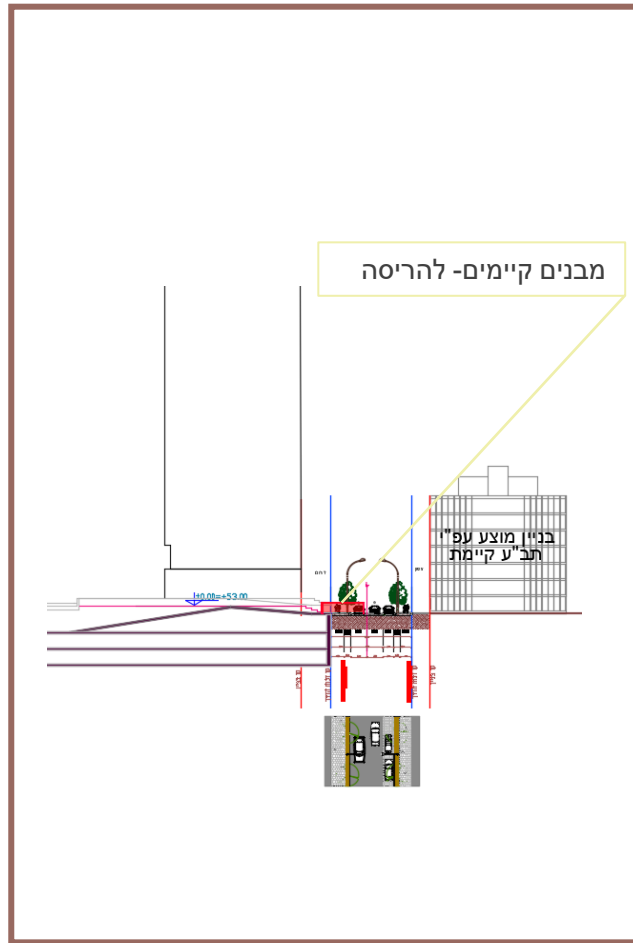




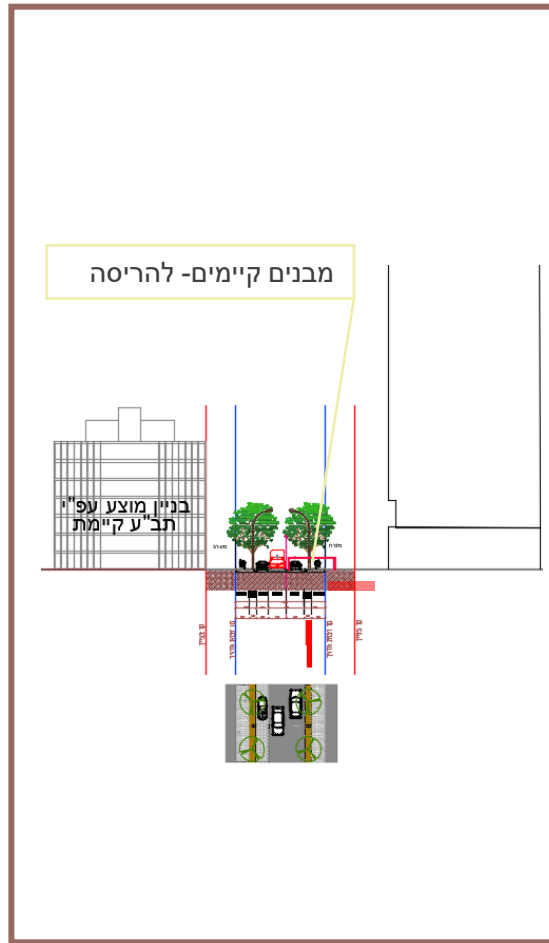


- שטח ציבורי פתוח שג 
- שטח פרטי פתוח שג 
- כיכר עירונית ככ 
- דרך מאשרת דר 
- דרך מוצעת דר 
- מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור מג 
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור שג 
- זיקת הנאה למעבר רגלי זיג 
- זיקת הנאה למעבר רגלי זיג 
- רצעת מתע"ן רצ 
- שטח לאיחוד וחלוקה חדשה שג 
- מבנה לשימור מב 
- מבנה להריסה מב 
- מבנה מוצע מב 
- גבול מתחם גב 
- מידות מיז 
- חזית מסחרית חז 
- קו בניין תחתי / תת קרקע קו 
- קו בניין עילי קו 
- קו בניין קו- 
- מבנה לשימור מב 

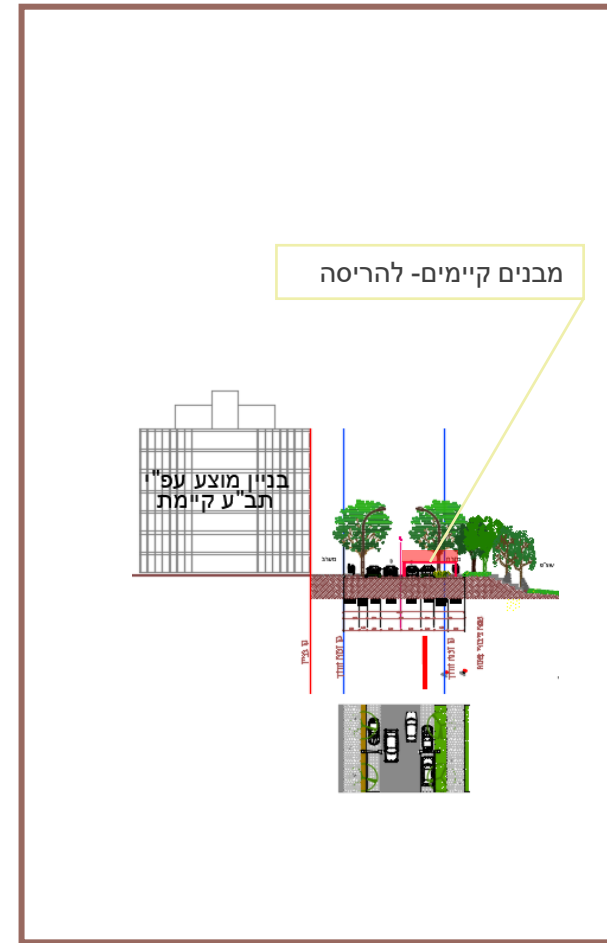




רחוב סעדיה גאון



רחוב אפריים זקס



רחוב מוגזח



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,011.87	22.95
דרך מוצעת	1,735.45	7.95
ככר עירונית	992.36	4.54
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	9,242.08	42.32
שטח פרטי פתוח	1,099.33	5.03
שטח ציבורי פתוח	2,652.78	12.15
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,104.16	5.06
סה"כ	21,838.03	100

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	4,725	21.65
מגורים	9,334	42.78
מגורים ומסחר	709	3.25
שטח ציבורי פתוח	7,053	32.32
סה"כ	21,821	100

סך כל השטחים				
סוג	ערך	מאושר	תוספת	סה"כ
מגורים	יח"ד	142	388	530
מגורים	מ"ר	10152	43908	54060
תעסוקה	מ"ר	0	4970	4970
מסחר	מ"ר	0	2720	2720
מבני ציבור	מ"ר	0	4100	4100





✓ **למתחם יש נציגות** שנבחרה בכנס שנערך לפני כשלוש שנים (ללא בחירות כפי שמקובל כיום). סה"כ יש כ-9 נציגים שמתכנסים באופן רציף, מגיבים במכתבים ובבקשות למתכננים ו/או לעירייה.

✓ **יו"ר הנציגים משתתף בוועדות** הקשורות לתהליך התכנוני ומביע את עמדות התושבים.

✓ **התושבים מכירים ומאמינים בנציגים** ובוועד המתחם.

✓ **התושבים שכרו** לאחרונה את שירותי חברת "פז הנדסה" לייעוץ שמאי מטעמם לפרויקט.

✓ **כנס שיתוף ציבור אחד נערך ב-2017** לכלל תושבי המתחם, בו הוצגה התוכנית לתושבים.

✓ **כנס שיתוף ציבור שני נערך ביום 29.9.2020** ובו השתתפו כ-75 תושבים. הוצגה בו תוכנית המתחם העדכנית ונתנו תשובות לשאלות/בקשות והערות. חלק ניכר מהשאלות היו קשורות לתמורות(גודל דירה, הקצאת שטחי ציבור ושטחים ירוקים, חניות).

✓ **מפגש עדכון לנציגים נערך ביום 22.11.2020** במפגש השתתפו כל הנציגים + צוות התכנון + צוות העירייה. הוצגה לנציגויות החלופה המעודכנת לפני הצגתה ל"שולחן עגול" הנציגים ביקשו ששמאי התכנית יפגוש שמאי מטעמם.

**1. כנס שיתוף ציבור נוסף – בנושא כלכלי נערך בתאריך 26.4.2021** ובו הוצגה חוות הדעת הכלכלית המעודכנת לאחר הערות התושבים, כולל הסבר בנושא טבלאות איחוד וחלוקה, זכויות בניה ושטחי מגורים ומסחר.

1. הנציגים הסכימו שהתוכנית טובה ורווחית לבעלים והם מעוניינים שתתקדם במסלול ותמ"ל.

2. השמאי קיבל את בקשת הנציגים ויבדוק אפשרות לשנות את החישוב כך שבמגרשים 101-104, בהם יש בניה קיימת יותר משמעותית, תגדל התמורה לבעלי הקרקע על חשבון הרווח ליזם.



- ✓ המתחם מדורג באשכול סוציו-כלכלי 6, נמוך במקצת מהעיר רחובות המדורגת באשכול 7.
  - ✓ המתחם במגמת הזדקנות. מספר הילדים והנוער במתחם שעריים נמוך מהעיר רחובות ומספר המבוגרים בני 65+ גבוה בצורה בולטת.
  - ✓ רוב התושבים גרים בבתים שבבעלותם, כשליש מהתושבים משכירים את ביתם. אין דיור ציבורי.
  - ✓ ממוצע הנפשות למשק בית במתחם נמוך ועומד על 2.6 נפשות ליח"ד (רחובות 2.9. ישראל 3.3).
  - ✓ רב האוכלוסייה דתית ומסורתית. מיעוט של ציבור חילוני.
  - ✓ בלמעלה ממחצית מיח"ד במתחם מתגוררים תושבים עם מוגבלויות וצרכים מיוחדים. חלק ניכר מהם קשישים.
  - ✓ רוב התושבים במתחם תומכים בפרויקט ההתחדשות ומקווים לראות תמורות גבוהות לקרקע שברשותם.
- הסיבות לאי הסכמה קשורות בעיקר לבקשות לתמורות גבוהות יותר, חששות שהיזם יפול/ירמה וחשש ממעברי הדירה.

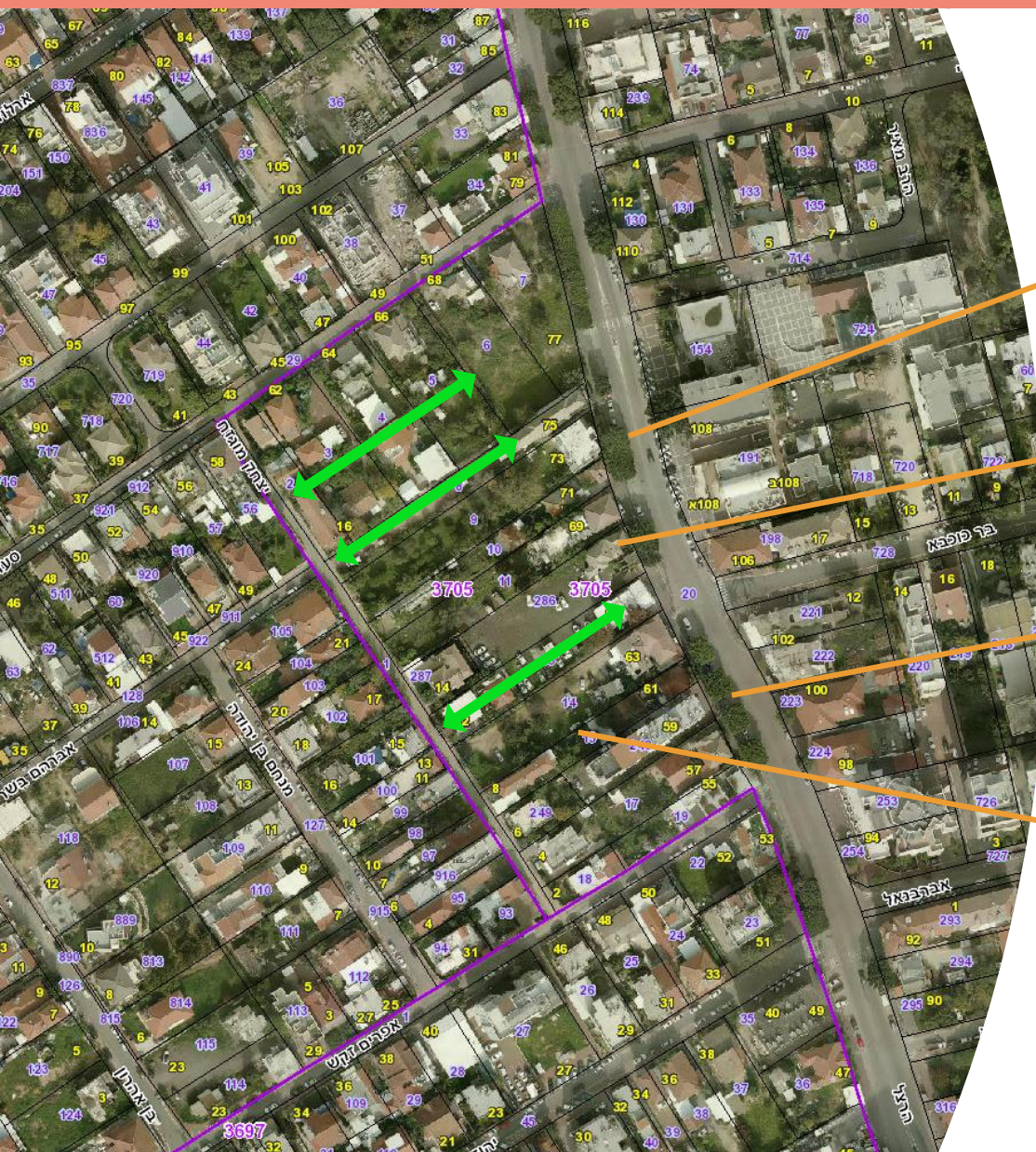


סיכום הדרישות למוסדות הציבור		
שימושים	שטח מבונה ברוטו המיועד למוסדות ציבור	תא שטח
מרפאה שכונתית בינונית	540	101
3 כיתות מעון	540	102
3 כיתות מעון	540	103
אשכול גני ילדים הכולל 6 כיתות גן וחצר בגודל 300 מ"ר	1080	104
מתנ"ס בינוני	2520	105
מבנה קהילתי תומך שימושים פתוחים	350	301
		302
	5,570 מ"ר	סה"כ שטחים מבונים לצרכי ציבור

היקפי הבינוי והשימושים הנ"ל נבחנו בראייה רובעית לצד הראייה הנקודתית של צרכי הפרויקט







שביל כניסת  
הולכי רגל

שביל כניסת  
הולכי רגל

שביל כניסת  
הולכי רגל

חלקות  
מעובדות -  
גינה קהילתית

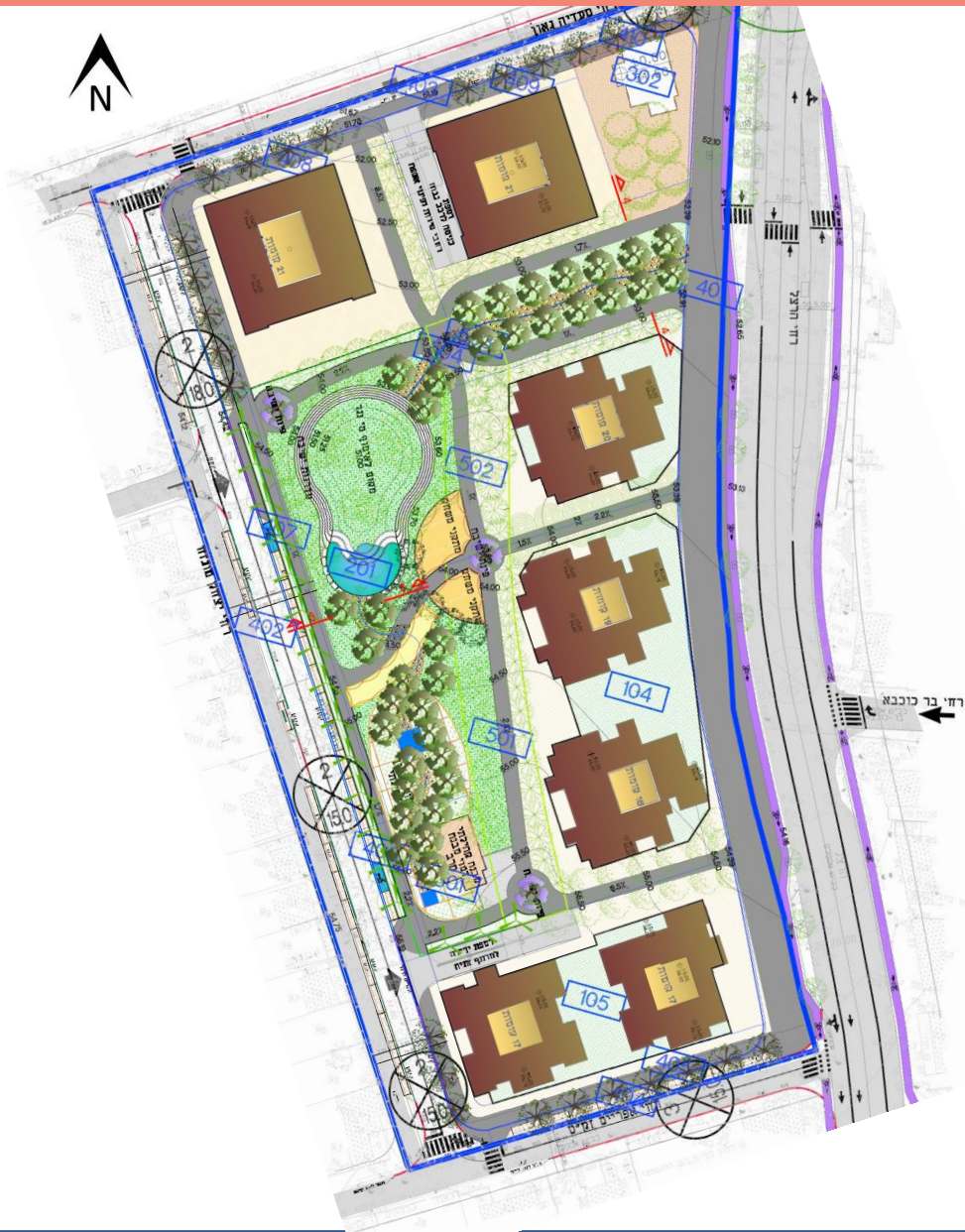




- ✓ מבנה לשימור בשימוש ציבורי ומסחרי
- ✓ ככר ערונית
- ✓ שבילי כניסה להולכי רגל
- ✓ מסחר מלווה רחוב
- ✓ שימור עצים לאורך רחוב הרצל
- ✓ הפרדה בין הכניסות לדיירים ובין
- ✓ הכניסות לתעסוקה/ציבור
- ✓ גינה קהילתית
- ✓ שצ"פ לשימוש תושבי השכונה והעיר
- ✓ פתרון חלחול לכל השכונה

מקרא:	
	שטח מבני ציבור
	תעסוקה
	מגורים
	שימור





1. צמחייה
2. ניקוז
3. ניהול מי נגר
4. שטחים ציבורים פתוחים
5. זיקת הנאה
6. מבנה לטובת הקהילה אופי חקלאי
7. הקמת מנהלת
8. שמירה על האופיה חקלאי

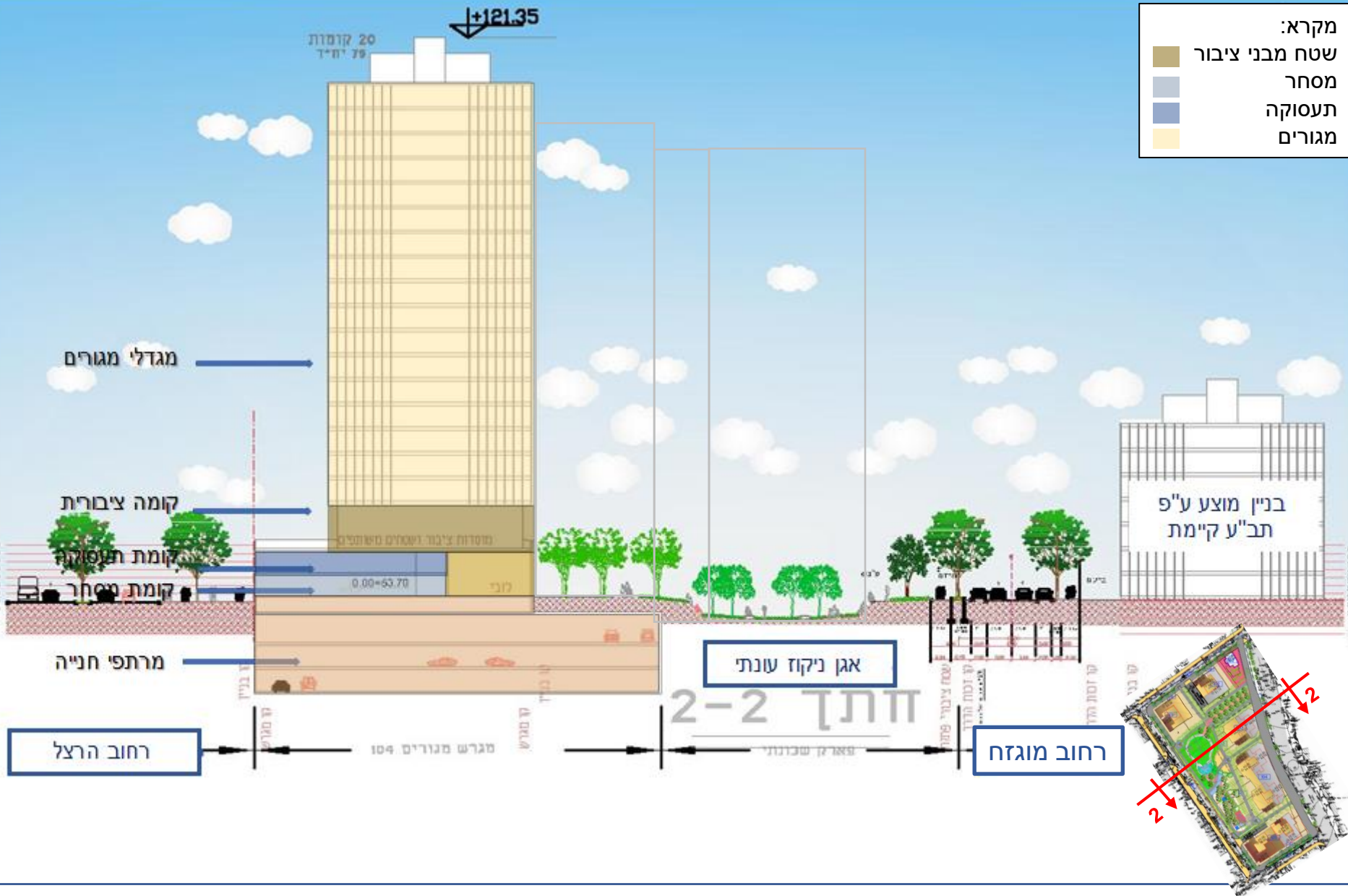
- ✓ **תכנון הצמחייה** - הצמחייה המתוכננת בשטח התוכנית, תשולב בצמחייה צמחיה מקומית בעלת התאמה נופית לאזור וצמחיה המאפיינת את הישוב הקיים.
- ✓ **ניהול מי נגר** - בתוכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים ישולבו עקרונות לניהול מי נגר כמפורט בנספח הניקוז ובנספח הנוף. בחלק השצ"פ הצפוני מתוכננת בריכה לאיגום מי נגר. בריכה זו תתוכנן באופן רב תכליתי אשר יאפשר מגוון שימושים. לאורך השנה
- ✓ **שטחים ציבוריים פתוחים** - הגובלים בכבישים קיימים יתוכננו תוך התחשבות בגבהים קיימים ומתוכננים, ובמידת הצורך יתוכננו כטרסות מגוננות עם קירות תומכים מדורגים.
- ✓ **מעבר הולכי רגל וגישה** - בשטחים בהם תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הקמת גדרות, ערוגות, ומכשולים אחרים ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה, שטחים אלו יפותחו כהמשך למדרכות ולשטחי ציבור.
- ✓ **מבנה לשימוש גינה קהילתית** - בפיתוח השצ"פ ישולב מבנה רב שימושי לטובת הקהילה על מנת לאפשר אחזקת החלקות החקלאיות ושרותי אחזקה הנלווים.
- ✓ **שמירה על האופי החקלאי** - על מנת לשמר את האופי החקלאי של השכונה ההיסטורית תישמר זרימת מים בתעלות ההשקיה לאורך כל השנה תוך שמירה על האקולוגיה של המים. בנוסף, תוקם **מנהלת ציבורית** משותפת לתושבים ולעייריה לשימור האופי החקלאי של השטחים הציבוריים, יתאפשר לתושבים הקמת גינות ירק ותבלין.
- ✓ **שמירה על האופי החקלאי** - על מנת לשמר את האופי ההיסטורי החקלאי 50% מהעצים לפחות יהיו עצי פרי.



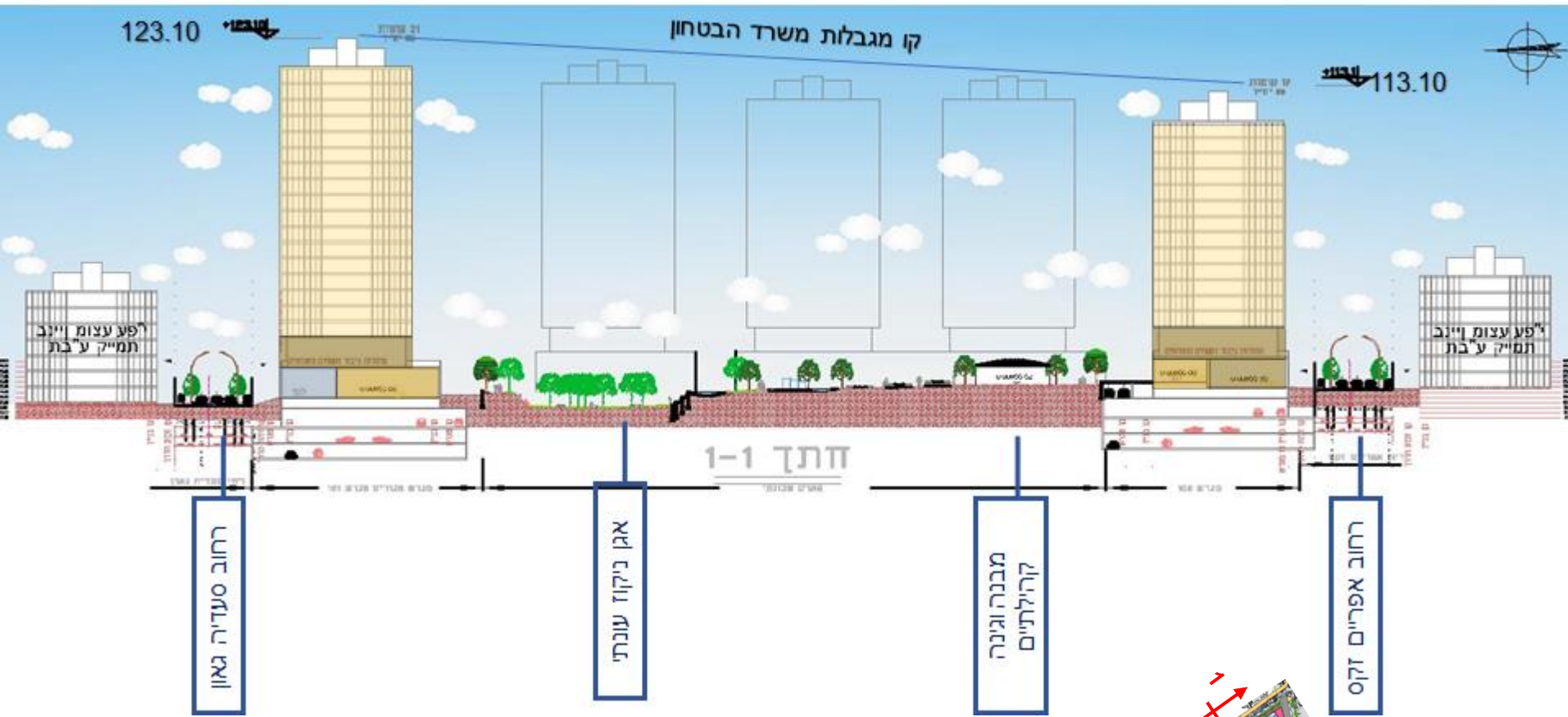


שימוש בגגות קומת המסחר כשטח לגינות וחצרות  
גני הילדים והמעונות

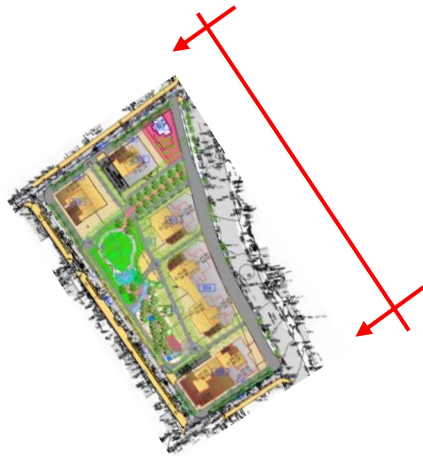
- מקרא:
- שטח מבני ציבור
  - מסחר
  - תעסוקה
  - מגורים



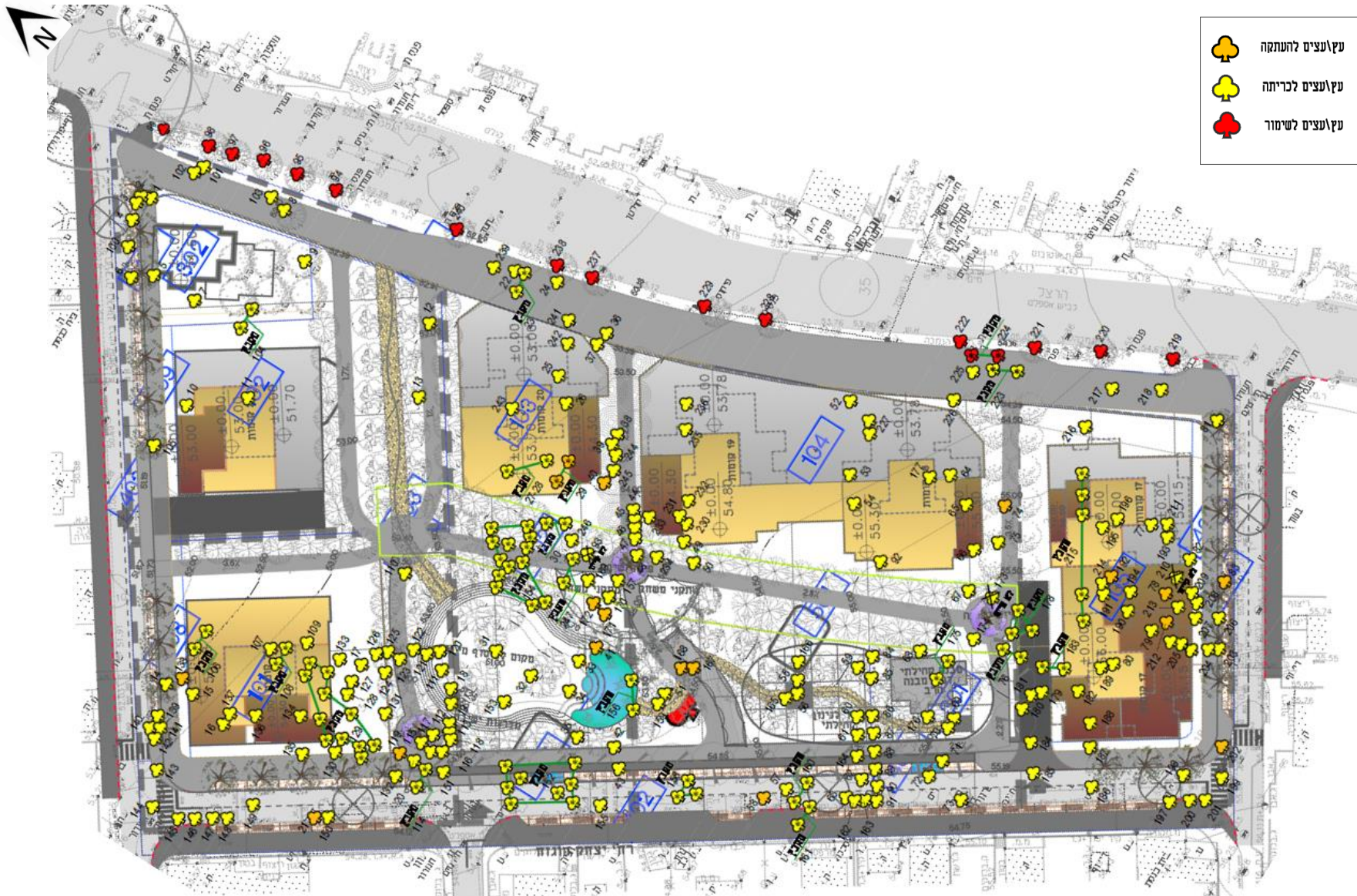




קו מגבלות משרד הבטחון











עץ מס' 60 - דקל קוקוס



עץ מס' 59 - הדר הלימון



עץ מס' 58 - זית אירופי



עץ מס' 49 - ברוש מצוי



עץ מס' 48 - מנגו הודי



עץ מס' 47 - שסק יפני



עץ מס' 63 - יוקה קוצנית



עץ מס' 62 - דקל רוביליני



עץ מס' 61 - דקל קוקוס



עץ מס' 52 - איזדרכת מצויה



עץ מס' 51 - זית אירופי



עץ מס' 50 - דקל קוקוס



עץ מס' 66 - מנגו הודי



עץ מס' 65 - דרצנה



עץ מס' 64 - דקל ושינגטוניה



עץ מס' 57 - הדר הפומלו



עץ מס' 55-56 - הדר האשכולית



עץ מס' 54-53 - איזדרכת מצויה



תאריך : 04/10/2020

נספח עצים אגרנומי - טבלת סקר עצים

שם הפרויקט : שעריים, רחובות

מקרא סטטוס - עפי"מ מבאת
שימור
העתקה
כריתה

מקרא מדרג ערכיות
גבוהה מאוד 20-17
בינונית 13-7
גבוהה 16 - 14
נמוכה 6-0

מספר עץ / פוליגון	מין העץ / הפוליגון	כמות עצים	גובה עץ (מ')	קוטר גזע (ס"מ)	אזור שורשים מוגן (מ')	מצב בריאותי (0-5)	מיקום העץ (0-5)	ערך מין העץ (0-5)	חופת העץ (0-5)	סך ערכיות (0-20)	שווי העץ ש / יחידה	היתכנות העתקה	הערות	סטטוס מוצע
1	כליל החורש	1	3	25	2	3	3	4	3	13	2,826	בינונית	באיזור מתוכנן לבינוי ופיתוח	כריתה
2	רימון מצוי	1	2	15	0	0	0	0	0	0	0	בינונית	אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	כריתה
3	קרית הפקאן	1	4	25	2	3	3	3	2	11	2,120	בינונית	באיזור מתוכנן לבינוי ופיתוח	כריתה
4	הדר הלימון	1	2	15	0	0	0	0	0	0	0	בינונית	אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	כריתה
5	שסק יפני	1	2	15	0	0	0	0	0	0	0	בינונית	אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	כריתה
6	הדר האשכולית	1	3	30	2	3	3	2	3	11	2,289	בינונית	באיזור מתוכנן לבינוי ופיתוח	כריתה
7	איזדרכת מצויה	1	6	40	1	1	1	2	1	5	502	נמוכה	רקבנות בגזע ובענפים באיזור מתוכנן לבינוי ופיתוח	כריתה
8	דקל תמר מצוי	1	0.5	20	0	0	0	0	0	0	0	בינונית	אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	כריתה
9	גויאבה מצויה	1	5	55	2	3	3	2	3	11	7,694	בינונית	באיזור מתוכנן לבינוי ופיתוח	כריתה
10	הדר התפוז	1	4	30	2	3	3	2	3	11	2,543	בינונית		כריתה
11	רימון מצוי	1	3	30	1	3	3	3	2	11	2,798	בינונית		כריתה
12	תות לבן	1	4	20	2	3	3	3	2	11	1,583	בינונית		כריתה
13	דקל ציפור גן עדן	1	1.5	10	0	0	0	0	0	0	0	בינונית		אינו עומד בקריטריון עץ בוגר
14	דקל ושינגטוניה חסונה	1	9	30	2	3	3	2	3	10	1,944	בינונית	באיזור מתוכנן לבינוי ופיתוח	כריתה
15	מנגו הודי	1	2	5	0	0	0	0	0	0	0	בינונית	אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	כריתה
16	דקל קוקוס	1	4	30	2	3	3	2	3	11	864	בינונית	באיזור מתוכנן לבינוי ופיתוח	כריתה
17	הדר האשכולית	1	3	30	2	3	3	2	3	11	2,289	בינונית	באיזור מתוכנן לבינוי ופיתוח	כריתה
18	רימון מצוי	1	3	30	1	2	2	3	1	8	1,243	בינונית	באיזור מתוכנן לבינוי ופיתוח	כריתה
19	דקל תמר מצוי - כרות	1	0.75	30	0	0	0	0	0	0	0	נמוכה	אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	כריתה
20	דקל תמר מצוי - צעיר	1	0.5	30	0	0	0	0	0	0	0	בינונית	אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	כריתה
21	דקל תמר מצוי	1	9	30	2	3	3	4	3	13	3,888	בינונית	באיזור מתוכנן לבינוי ופיתוח	העתקה
22	דקל תמר מצוי	1	1	30	2	0	0	0	0	0	0	בינונית	אינו עומד בקריטריון עץ בוגר	כריתה

# חבורות קרקע

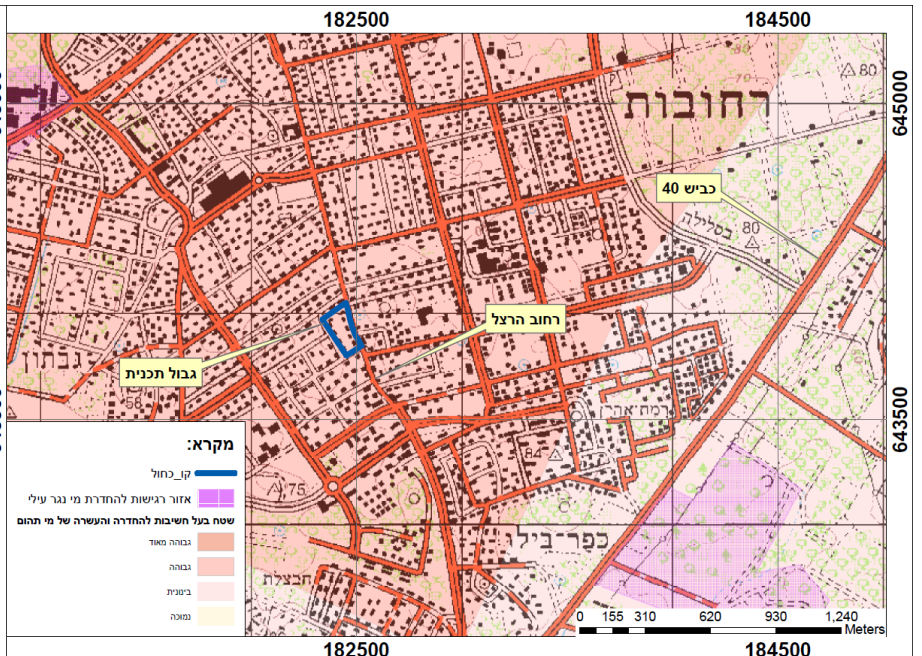
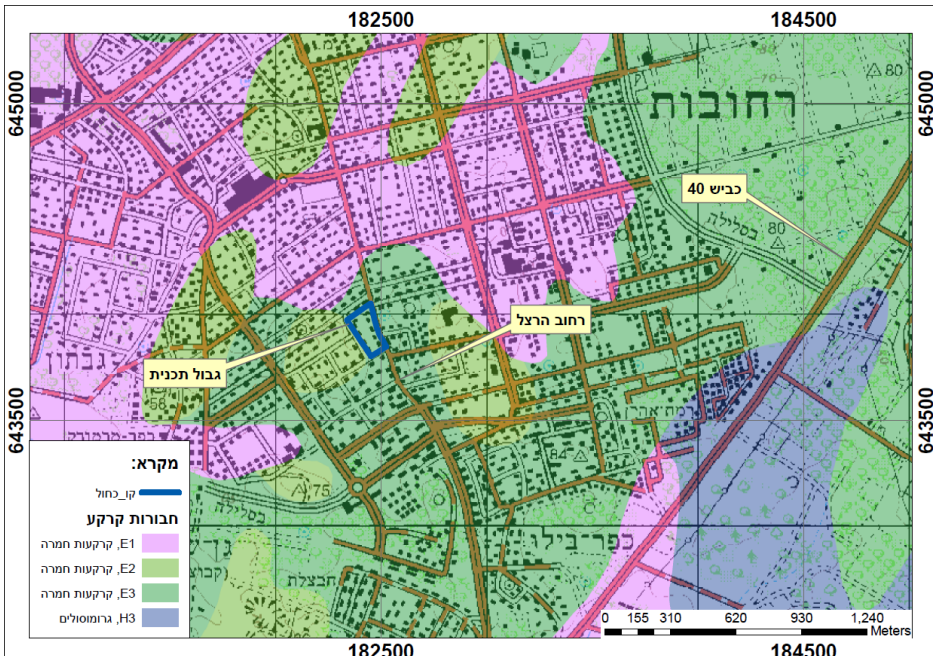
כיסויי קרקע- חמרה

מקדם נגר עילי - מקדם נמוך, מוערך ב כ- 0.26.

# תמ"א 1

אזור התכנית מוגדר כאזור

בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום



אזור	זמן ריכוז/הסתברות	1%	2%	5%	10%	20%
16	5 דק'	185.4	168.3	146.3	129.9	113.3
	10 דק'	133.1	120.4	104.2	92.3	80.3
	15 דק'	112.6	101.2	86.8	76.2	65.7
	20 דק'	94.9	85.6	73.8	65	56.1
	30 דק'	78.8	70.4	59.8	52.1	44.4
	45 דק'	58.6	52.7	45.1	39.4	33.7
	60 דק'	49.1	43.9	37.3	32.5	27.7
	מ"מ ליום	140	125	107	93	78

✓ עוצמות גשם מתאימות לאזור גוש דן וראשל"צ.

✓ ספיקת התכן לתכנון מקומי של מתקני ניקוז בשטחים מבוזרים של אזורי

מגורים, מסחר וכבישים משניים תחושב ע"פ הסתברות של 1:10 שנים

(10%) - בהתאם להנחיות תמ"א 1.







הרצל 77, רחובות

1. נתונים כללים

1.1 מידע על האתר

שם השכונה: האתר ממוקם בשכונת שעריים, שכונה בדרום מזרח העיר רחובות.

שכונה זו הינה שכונה היסטורית של רחובות שנוסדה בשנת 1896 והתפתחה בסביבת האתר בסוף שנות העשרים וראשית שנות השלושים של המאה ה-20.

רחובות הגובלים לאתר: רחוב הרצל במזרח ורחוב סעדיה גאון מצפון.

שם הרחוב: הרצל

מספר בית: 77 : גוש: 3705

קואורדינטה X : 182451 חלקה: 7

קואורדינטה Y : 644023 שכונה: שעריים

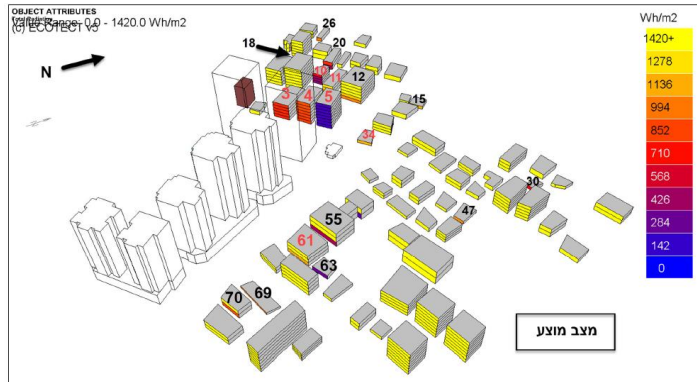


תקריב | מפת סביבה 1:1500 | מקור GIS עיריית רחובות

תכנית סביבה מתוך אתר GIS רחובות

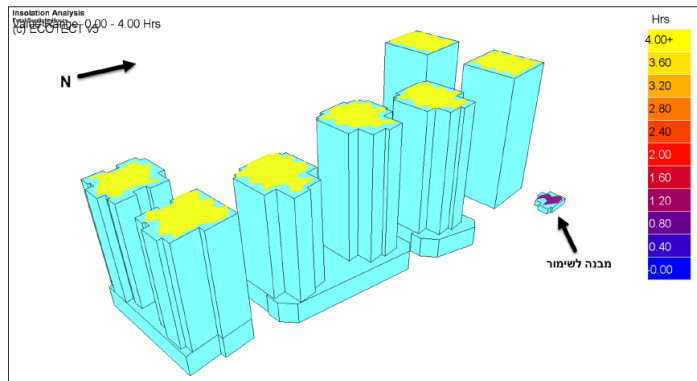






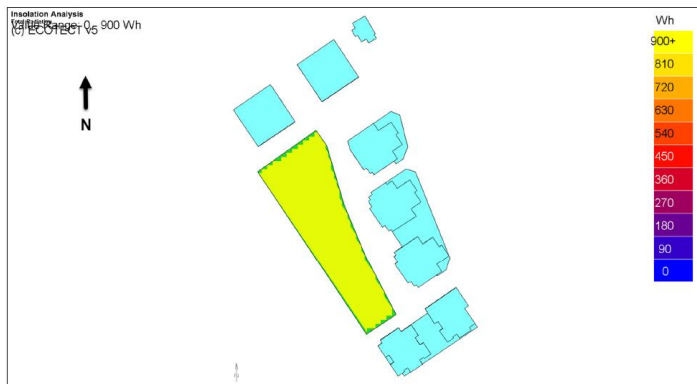
## הצללה בסביבת התכנית:

- ✓ קיימים 9 גגות ו-11 חזיתות דרומיות שאינם עומדים בקריטריון (רובם חופפים)
- ✓ כל השצ"פים והשטחים הפתוחים בסביבת התכנית עומדים בקריטריון.



## הצללה בשטח התכנית:

- ✓ כל הגגות עומדים בקריטריון למעט המבנה לשימור
- ✓ החזיתות הדרומיות עומדות בקריטריון, למעט מס' קומות במבני 3, 4, 5 ו-7.
- ✓ השצ"פ עומד בקריטריון לשמש חורפית.





טבלה ג-5: בחינת כמות הצל מבינוי ועצים קיימים ומתוכננים

16:00	13:00	10:00	
			עונת הקיץ (21 ביוני)
			עונת מעבר (21 באוקטובר)

- ✓ כמות הצל בשטח התכנית נבחנה ביחס ל"מסמך ההנחיות לתכנון צל במרחב הציבור" של עיריית ת"א.
- ✓ השצ"פ והמדרכה הרחבה שלאורך רחוב הרצל עומדים בקריטריון הנדרש בכל הבדיקות.
- ✓ במרחבים אלו מתוכננים עצים נשירים רבים מלבד הצל המוטל מהבינוי המתוכנן.
- ✓ אזורי מתקני המשחק עומדים בקריטריון במחצית מהבדיקות, עם זאת, כיסוי הצל אינו יורד מ-50%.
- ✓ באזורי המשחק מתוכננים יריעות הצללה הנחשבות כיעילות. שיפור נוסף עשוי להתקבל בהצבת עצים ממערב לשטח המשחקים על מנת להעלות את כיסוי הצל גם בשעות אחה"צ כאשר הצל מוסט מזרחה.

טבלה ג-6: הצגת ניתוח כמות הצל מבינוי ומעצים קיימים ומתוכננים

עונות מעבר, 21 באוקטובר			עונת הקיץ, 21 ביוני			אחוז צל נדרש	אזור בדיקה
16:00	13:00	10:00	16:00	13:00	10:00		
95%	80%	75%	80%	40%	98%	40%	שביל מרוצף
40%	20%	55%	35%	20%	90%	20%	מגוון
90%	80%	85%	95%	80%	100%	80%	מתקני משחק
99%	60%	95%	100%	65%	50%	80%	דרך









מכל קומה עד למרכז  
האשפה - **בשניות.**

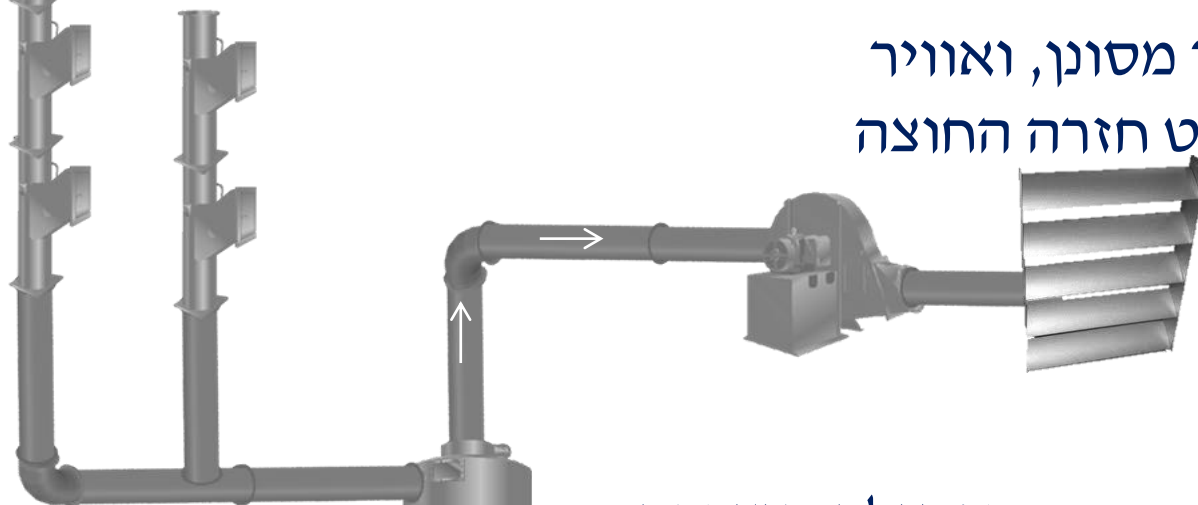
מכולת איסוף אשפה יבשה  
מכולת איסוף אשפה רטובה



יניקת אוויר  
מבחוץ

פתחי אשפה בכל קומה ←

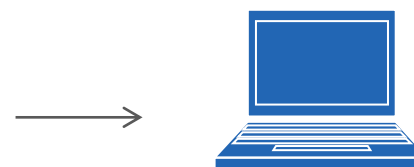
האוויר מסונן, ואוויר  
נקי נפלט חזרה החוצה



הפסולת מועברת  
לדחסן



פסולת



מערכת בקרה



פתרון המים:

החלפת קו המים הקיים בקו חדש ברחוב הרצל ושימוש בקיים הקיימים  
ברחובות האחרים.

פתרון הביוב:

הנחת קוים מאספים בשכונה והחלפת הקו הראשי ברחוב הרצל  
תכניות המים והביוב תואמו ואושרו מול התאגיד העירוני







