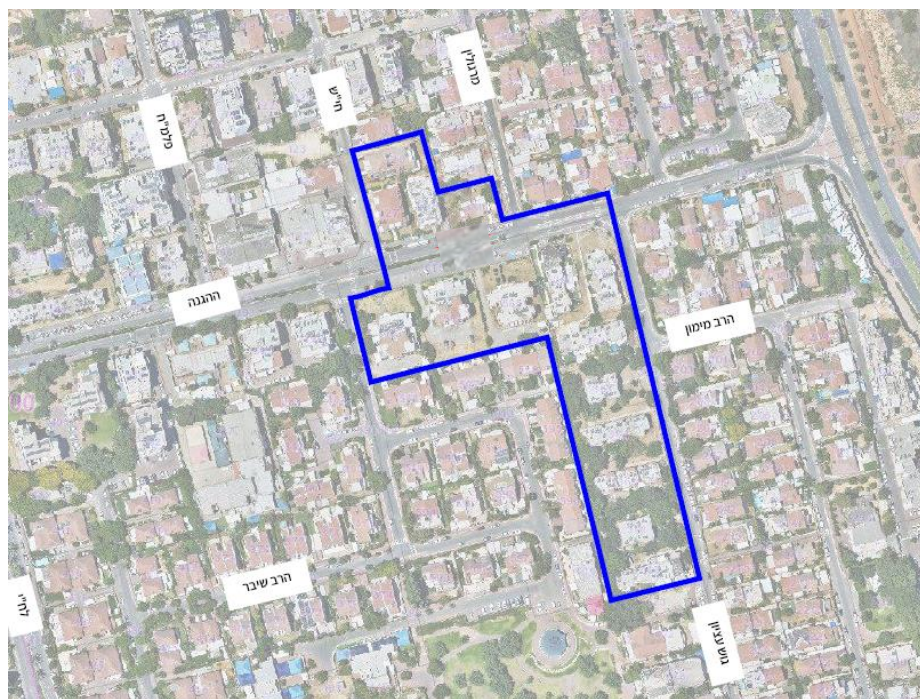


התחדשות עירונית

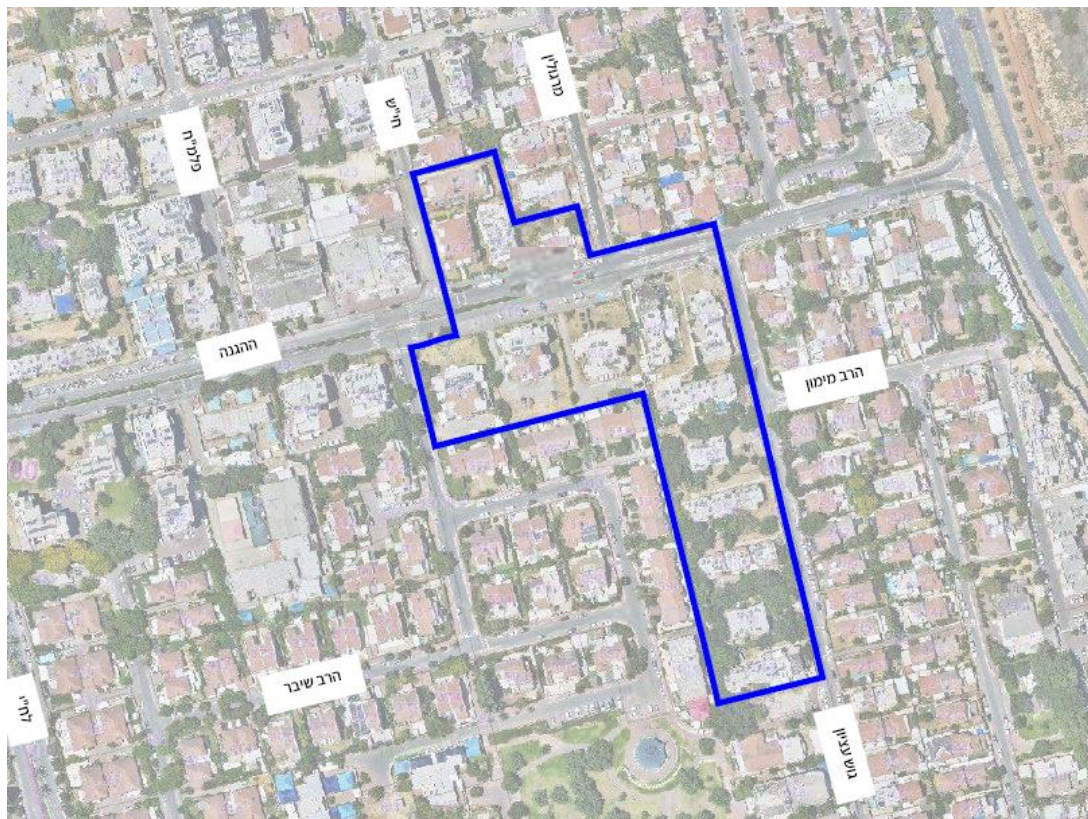
מתחם גוש עציון, רחובות

כנס התנעה

20.11.2024



הקו הכחול – רשימת הכתובות במתחם



ההגנה 35-37

ההגנה 52-54

חיים 2-6

גוש עציון 19-33

מה על הפרק היום בכנס?

- 01 דברי פתיחה**
גיא צור - מחזיק תיק התחדשות עירונית
פנחס הומינר - חבר מועצה
מיכל רביד - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
- 02 הסבר על תהליך פרויקט התחדשות עירונית**
היועץ החברתי - ויאפלן
- 03 עקרונות התכנון**
מאיה וייטמן, עורכת התוכנית - גושן אדריכלים
- 04 שאלות ותשובות**

למה צריך התחדשות עירונית?

יתרונות בתהליך ההתחדשות:

לדיירים: דירה חדשה, ממ"ד, חניה, מעלית ושיפור תשתיות הבניין והמרחב הציבורי.

ליזם: פטור ממיסוי, תוספת זכויות, רווח כלכלי.

לשכונה: חיזוק וחידוש מבנים מפני רעידות אדמה, הוספת יחידות דיור וניצול מיטבי של הקרקע, שיפור המרחב הציבורי והתשתיות, מתן מענה לצורכי הציבור לדוגמא: גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת ועוד.

התחדשות עירונית - מסלולים



מסלול בקידום העירייה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

רשויות המדינה (העירייה)
מקדמת תב"ע



מסלול מיסוי (יזמים)

היזם מכין תכנית (תב"ע)
ומקדם אותה מול הרשות המקומית
במקביל להסכם עם בעלי הדירות.

היתרונות בקידום תכנון ע"י העירייה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

- תכנית בראייה כוללת למתחם רחב היקף
- במימון, ליווי ופיקוח של רשות ממשלתית
- תיאום עם כלל הגורמים הרלוונטיים באיזור
- אין חובת החתמת דיירים
- ליווי חברתי לדיירים

תהליך התכנון בהתחדשות עירונית

01

תכנית בניין עיר (תב"ע)

מקודמת על ידי העירייה והרשות הממשלתית
כ-3 שנים



02

הוצאת היתרים והכנת תכנית עיצוב

מקודם על ידי יזם
כ-2-3 שנים

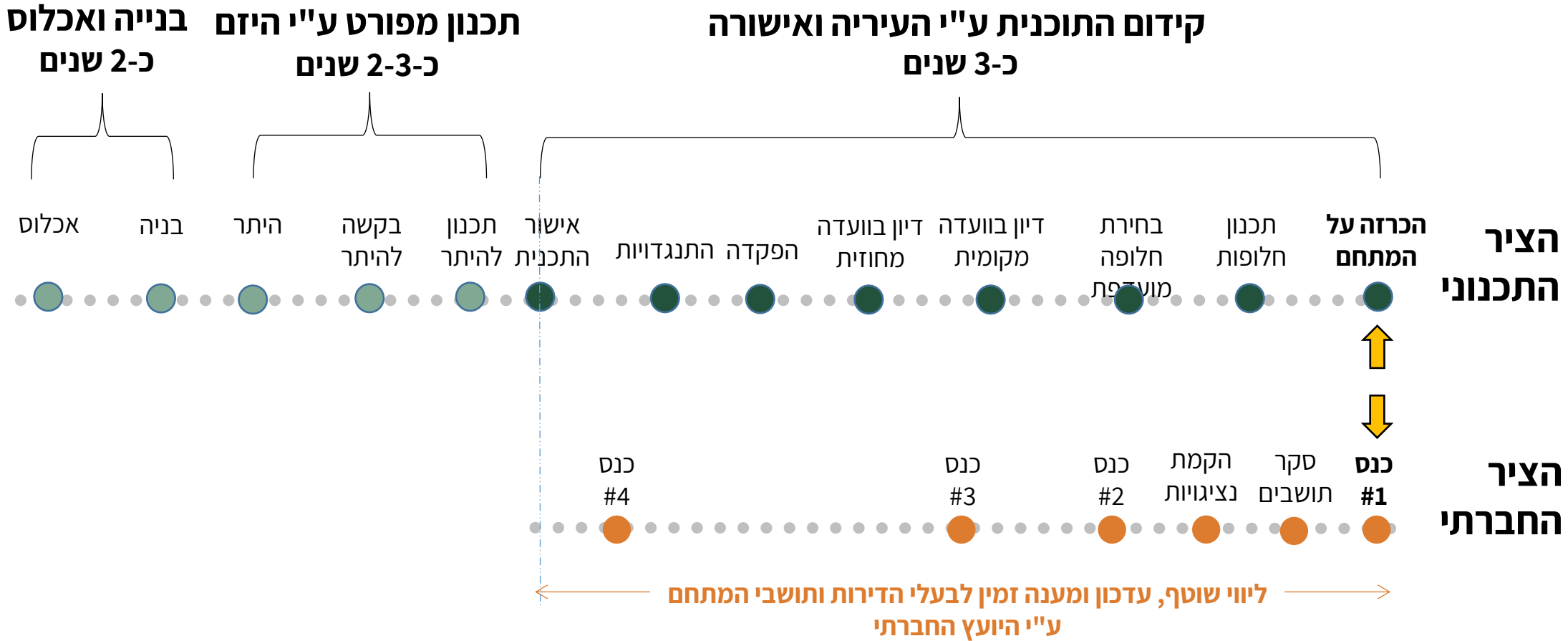


03

בניה ואכלוס

כ-2 שנים

תהליך התכנון בהתחדשות עירונית



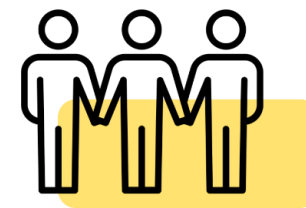
התחדשות עירונית – התארגנות בעלי הדירות



**מכרז יזמים
ובחירת בעלי
מקצוע נוספים**



בחירת עו"ד דיירים



**התארגנות
הקמת נציגות דיירים**

הסמכה ע"י 51% מבעלי הדירות
בבניין

תכנית מתאר מפורטת – רחובות התחדשות גוש עציון-ההגנה



צוות התכנון

עיריית רחובות

דלית הראל מהנדסת העיר
אפרת חובשי מנהלת אגף תב"ע
רועי פרייברון מנהל אגף תכנון ורישוי
נדב שפירא ראש המנהלת להתחדשות עירונית

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

גורי נדלר
גלית רוני
מיכל רביד

ניהול | לוג ניהול פרויקטים

טל צוראל
היבה בווארדי

תכנון אורבני ואדריכלות | גושן אדריכלים

אדר' אריאל גושן
אדר' ומתכננת ערים מאיה וייטמן
אדר' אולגה ויניקוב

שמאות מקרקעין | ברלב

דרור ברלב

חברתי | ויאפלאן

עמית דרורי
נורית צ'סניק שקד

נוף | יאיר לנדאו - איתן עדן

אדר' יאיר לנדאו
אדר' ג'רמי בן יקר

תנועה | אנדריא

אינג' אלבר אנדריא
אינג' אסאלה זיאדאת

סביבה, פרוגרמה | יוזמות

רן קליק
אבישג מאור בן נתן
סיוון שטח
גלי הלפרן

אגרונום | פתילת ה מדבר

אלעד רימון
נעם ביבי
אורי מאירוביץ'

חשמל | ספיר הנדסת חשמל

יואב רמתי
מלווינה ציפורין

מים וביוב, ניקוז והידרולוגיה | סוטובסקי

ניב סוטובסקי
אוראל אוחנה
שי רם



GSHEN
גושן אדריכלים



ד"ר לגיל השלישי



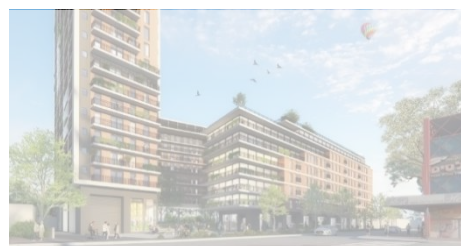
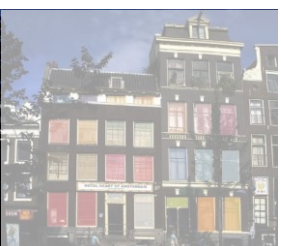
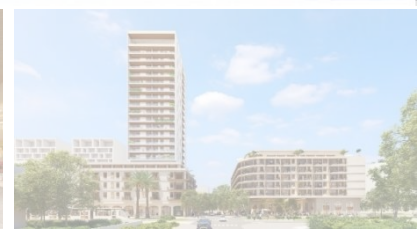
שכונת צמודי קרקע



תמ"א 38



בניה רוויה



GSHEN
גושן אדריכלים



מגורים מעורב

GSHEN
גושן אדריכלים



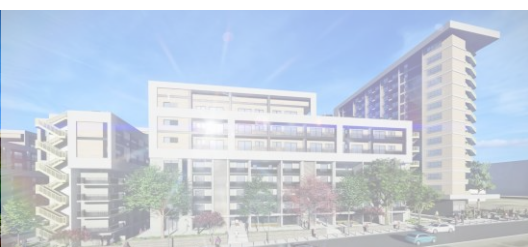
GSHEN
 גושן אדריכלים



GSHEN
גושן אדריכלים



GSHEN
גושן אדריכלים



GSHEN
גושן אדריכלים

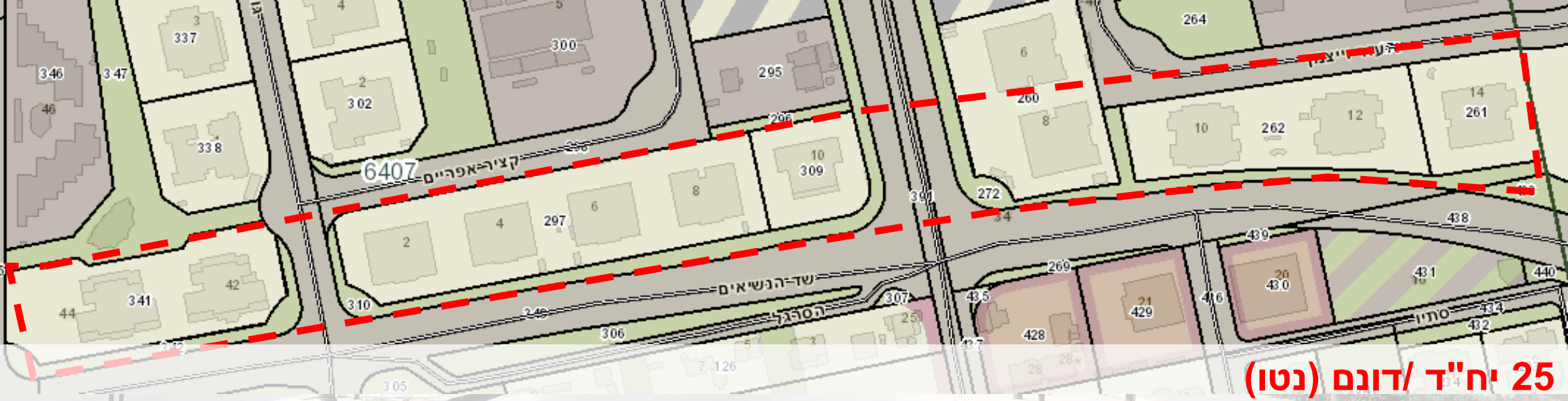
התחדשות עירונית



התנקשות עירונית

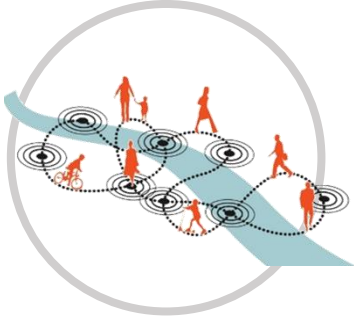


התנקשות עירונית



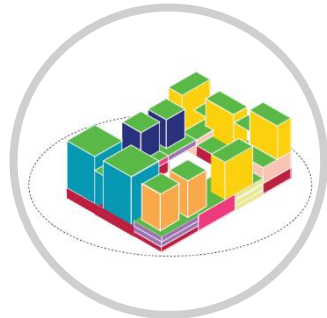
החזון מרחב עירוני קומפקטי, הליכתי, צפוף, מעורב שימושים בקנה מידה אנושי





שילוב אוכלוסיות

גיוון באדריכלות ובגודל הדירות למשיכת אוכלוסיה מגוונת



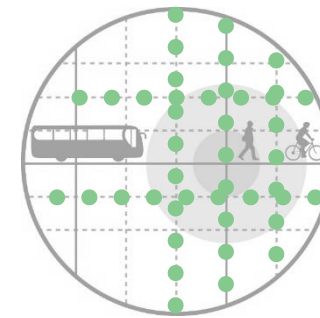
צפיפות ושימוש יעיל בקרקע

צפיפות מבטיחה שירותים מיטביים עבור התושבים



שימושים מעורבים

צרכי היומיום במרחק הליכה. צמצום התלות ברכב ופעילות לאורך כל שעות היממה



רשת רציפה וצפופה של רחובות

היא הבסיס לציפוף, מעודדת הליכתיות וטובה למסחר. מרחק ממוצע בין צמתים 60-100 מ'



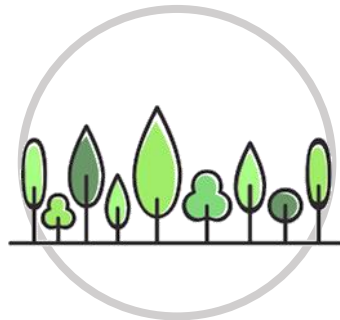
רחובות לאנשים

רשת רחובות ושבילים מיטבית עבור הולכי הרגל



תהליכי תכנון משתפים

יצירת מעורבות ואחריות ציבורית



מורשת וזהות מקומית

נכס שיש לשמור עליו



מבני ציבור, פארקים וגנים

לב המרחב הציבורי



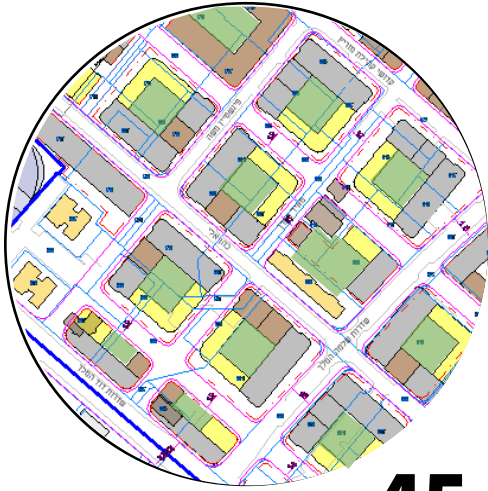
מגוון של אפשרויות תחבורה

צמצום התלות ברכב

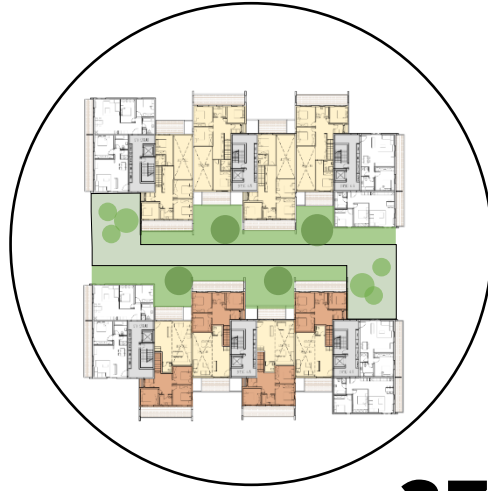


חיזוק מרכז העיר

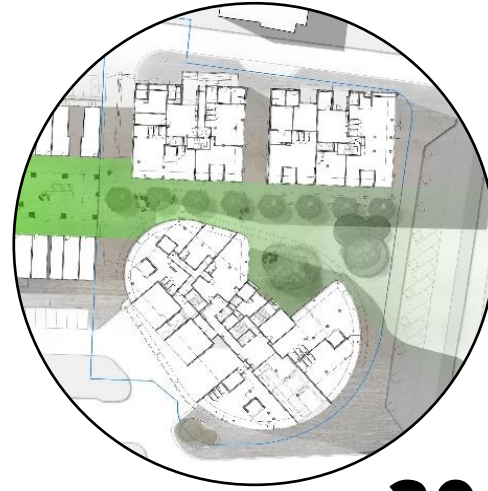
המפתח והתמריץ להעצמת העיר כולה.



45 יח"ד/ד'



37 יח"ד/ד'



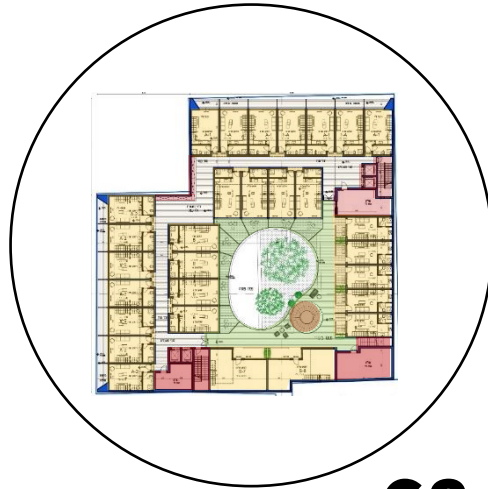
30 יח"ד/ד'



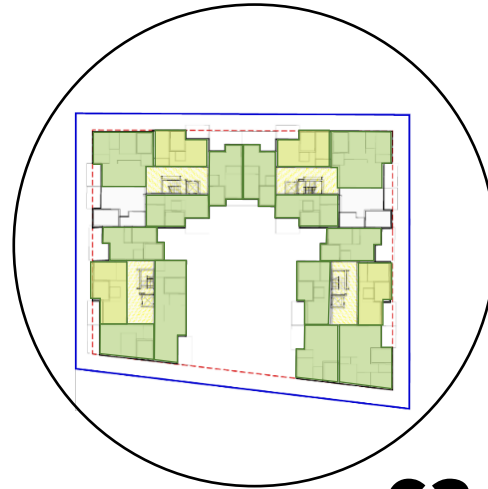
21 יח"ד/ד'



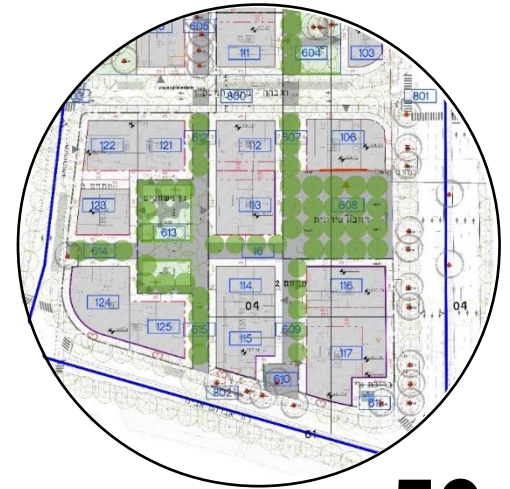
25 יח"ד/ד'



68 יח"ד/ד'



63 יח"ד/ד'



50 יח"ד/ד'

21 יח"ד לדונם

בנימינה

התחדשות גבעת חן

שטח התכנית – 58 דונם

מס' יח"ד – 563

רח"ק – 2.5

סטטוס – מאושרת (2021)

מזמין – מועצה מקומית בנימינה-

גבעת עדה

אתגר תכנוני

בניה רוויה בלב מרקם כפרי

פיתוח טיפולוגית בניה היברידית

של 'עירוניות כפרית' בקנה מידה

אנושי



30 יח"ד לדונם

באר שבע

הבלוק

שטח התכנית - 5 דונם

מס' יח"ד - 147

רח"ק 3

סטטוס - אוכלס 2020

מזמין - חברת אזורים

*בשיתוף משרד קיקה בראז



אתגר תכנוני

מגבלות גובה מנחת סורוקה

מגבלות מרחק תחנת דלק

מגבלות שימור מרכז הנגב



35 יח"ד לדונם

תל אביב - יפו
התחדשות רמת הטייסים
שטח התכנית - 130 דונם
מס' יח"ד - 1530
רח"ק 3.9
סטטוס - מאושרת (2021)
מזמין - עיריית תל אביב - יפו

אתגר תכנוני

מציאת איזון בין פיתוח עירוני
בצמידות לצירי תנועה ראשיים
ומתע"ן לבין שמירה על איכויות
'כפריות' של השכונה



37 יח"ד לדונם

חולון

התחדשות מבצע סיני

שטח התכנית - 26 דונם

יח"ד - 360

רח"ק 5.5

סטטוס - מתן תוקף (2023)

מזמין - עיריית חולון

אתגר תכנוני

פיתוח טיפולוגית מגורים

אטרקטיבית לתושבים הגרים

ב'וילה עירונית' (דירות גן-גג שעברו

הרחבות)



45 יח"ד לדונם

לוד

התחדשות מרכזי העיר

שטח התכנית - 380 דונם

מס' יח"ד 5400

רח"ק 5.6

סטטוס - לקראת הכרזה בותמ"ל

מזמין - עיריית לוד

אתגר תכנוני

מורכבות יישום בעיר מעורבת,

פיתוח טיפולוגיה המאפשרת

התחדשות מקומית, 'ורנקולרית'

ב'מנות' קטנות



50 יח"ד לדונם

באר שבע

התחדשות מרכז אורן

שטח התכנית - 32 דונם

מס' יח"ד 632

רח"ק 6.4

סטטוס - אושרה להפקדה

מזמין - עיריית באר שבע

אתגר תכנוני

תכנון שכונה הממשיכה את הזהות

והמורשת ההיסטורית של המתחם

כמרחב מסחרי המהווה שער כניסה

לעיר. יצירת מרחב קומפקטי

הליכתי ומעורב שימושים



חולון

התחדשות ראש פינה 5-23

שטח התכנית - 22 דונם

מס' יח"ד 838

רח"ק 7.2

סטטוס - הופקדה להתנגדויות

מזמין - קרסו נדל"ן + לוינסקי-עופר

אתגר תכנוני

יצירת מרחב ציבורי איכותי הנשען

על טיפולוגית מגורים ייחודית

ברמות צפיפות גבוהות





הרשות להתחדשות

פרויקטים שונים

סה"כ שטח התוכניות - 390 ד'

סה"כ יח"ד - 7,000

סטטוס - תכנון

מזמין - הרשות להתחדשות

ורשויות מקומיות



פרדס חנה
שטח - 26 דונם
מס' יח"ד - 860
צפיפות נטו - 66 יח"ד לד'



שכונה ד'. קריית ים
שטח - 300 דונם
מס' יח"ד - 4,500
צפיפות נטו - 30 יח"ד לד'



מגדל העמק
שטח - 12 דונם
מס' יח"ד - 370
צפיפות נטו - 53 יח"ד לד'



חצור הגלילית
שטח - 22.8 דונם
מס' יח"ד - 450
צפיפות ברוטו - 67.5 יח"ד לד'



טבריה - קרית שמואל
שטח - 28.8 דונם
מס' יח"ד - 909
צפיפות נטו - 37 יח"ד לד'



עכו
שטח - 7 דונם
מס' יח"ד - 450
צפיפות נטו - 65 יח"ד לד'



פתח תקווה
שטח - 17.5 דונם
מס' יח"ד - 500
צפיפות נטו - 67.5 יח"ד לד'



באר שבע
שטח - 28 דונם
מס' יח"ד - 750
צפיפות נטו - 50 יח"ד לד'



מברשת ציון
שטח - 31 דונם
מס' יח"ד - 615
צפיפות נטו - 37 יח"ד לד'



מי אנחנו

תכנון פרויקטים של התחדשות
עירונית לרבות בחברה החרדית

בני ברק

דרום העיר

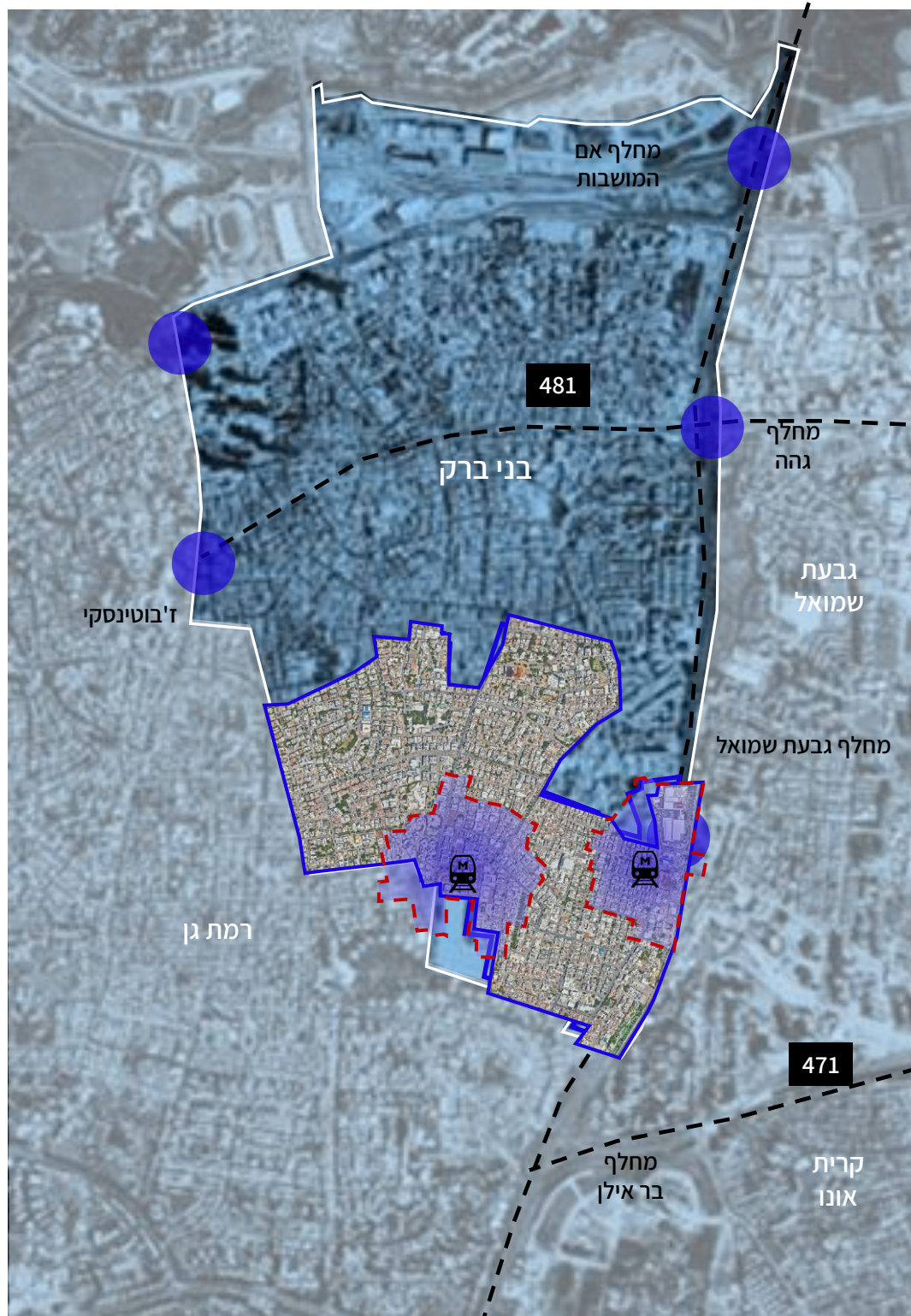
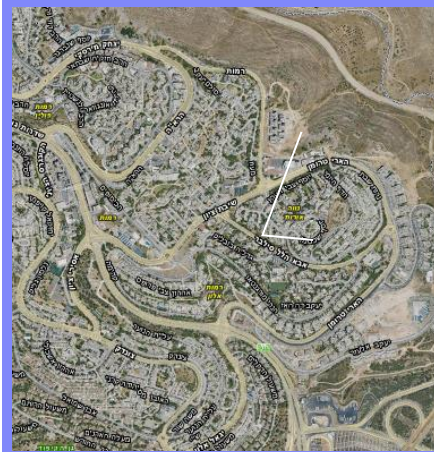
שטח התכנית - 1600 דונם
מס' יח"ד - 12,000
רח"ק 5
סטטוס - תכנון
מזמין - הרשות להתחדשות

אתגר תכנוני

ציפוף העיר הצפופה בארץ (ואחת
הצפופות בעולם) כולל שתי תחנות מטרו,
מבלי לעבור גובה ק+6.5+גג.

ירושלים

שכונת רמות



תכנית מתאר מפורטת – רחובות התחדשות גוש עציון-ההגנה



צוות התכנון

עיריית רחובות

דלית הראל מהנדסת העיר
אפרת חובשי מנהלת אגף תב"ע
רועי פרייברון מנהל אגף תכנון ורישוי
נדב שפירא ראש המנהלת להתחדשות עירונית

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

גורי נדלר
גלית רוני
מיכל רביד

ניהול | לוג ניהול פרויקטים

טל צוראל
היבה בווארדי

תכנון אורבני ואדריכלות | גושן אדריכלים

אדר' אריאל גושן
אדר' ומתכננת ערים מאיה וייטמן
אדר' אולגה ויניקוב

שמאות מקרקעין | ברלב

דרור ברלב

חברתי | ויאפלאן

עמית דרורי
נורית צ'סניק שקד

נוף | יאיר לנדאו - איתן עדן

אדר' יאיר לנדאו
אדר' ג'רמי בן יקר

תנועה | אנדריא

אינג' אלבר אנדריא
אינג' אסאלה זיאדאת

סביבה, פרוגרמה | יוזמות

רן קליק
אבישג מאור בן נתן
סיוון שטח
גלי הלפרן

אגרונום | פתילת ה מדבר

אלעד רימון
נעם ביבי
אורי מאירוביץ'

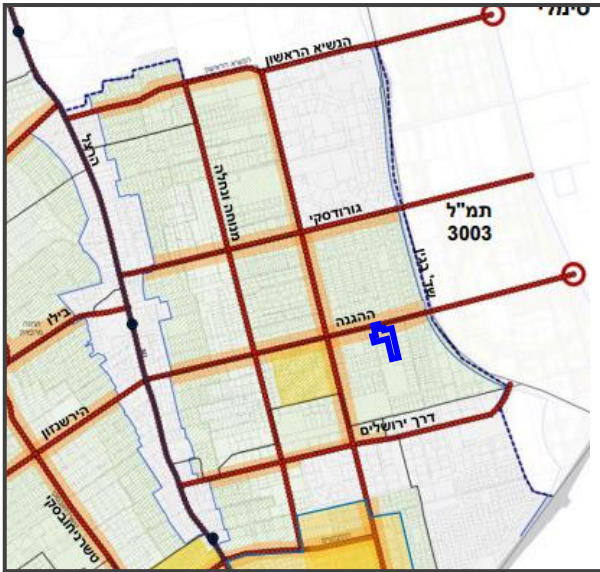
חשמל | ספיר הנדסת חשמל

יואב רמתי
מלווינה ציפורין

מים וביוב, ניקוז והידרולוגיה | סוטובסקי

ניב סוטובסקי
אוראל אוחנה
שי רם

הדרך לתוכנית התחדשות עירונית עוברת במספר תחנות



תבחינים מנחים להתחדשות עירונית

בר לוי דיין, 2023

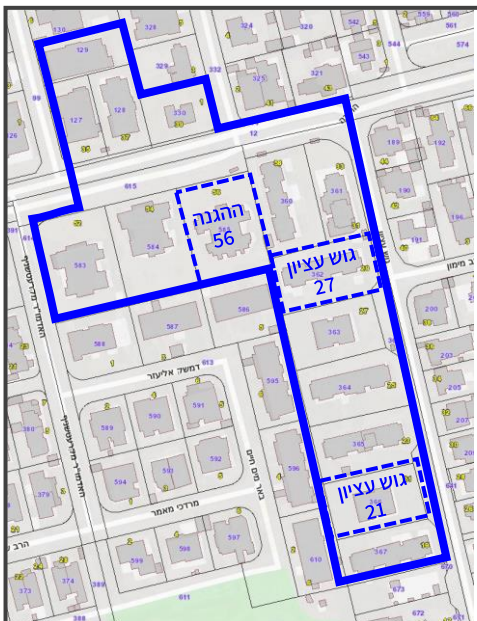
- בחינה לעלייה עד 17 קומות
- כניסה נוספת לעיר על רחוב ההגנה, ממזרח לתחום התכנית



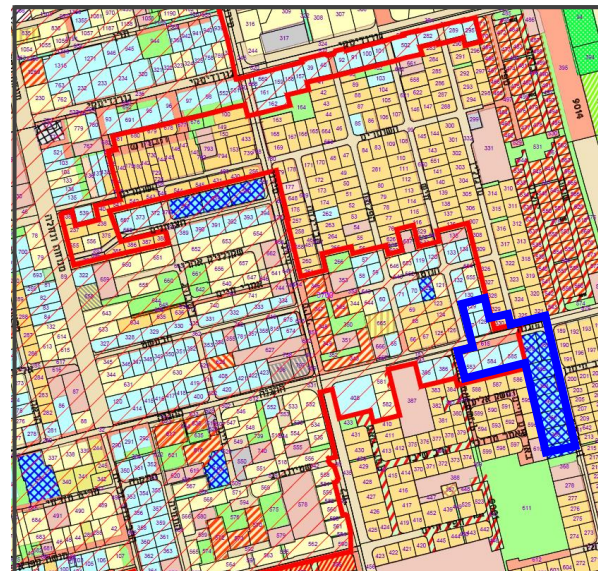
מספר מדיניות עירוני

פרחי צפירי, 2022

- רחוב ההגנה כרחוב עירוני בעל עדיפות לתחבורה ציבורית
- תחום התכנית מוגדר עד 9 קומות



יוזמות מקומיות



רח/תז/2000/2

ועדה מקומית רחובות, 2023

- ציפוף ע"י תוספת יח"ד עד למקס' של 20 יח"ד לדונם נטו
- הגבלות גובה 104.7 מ' מעפ"י

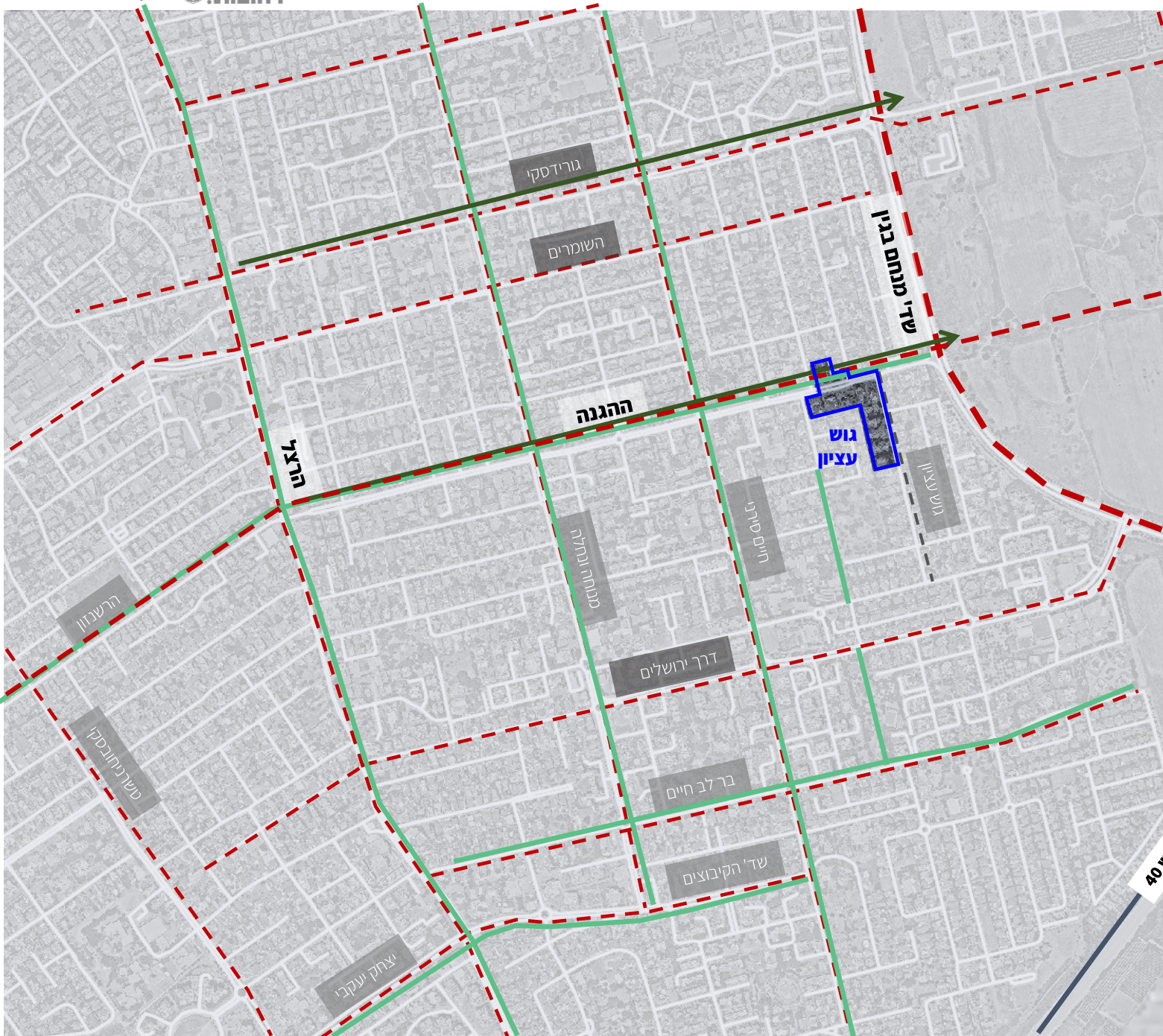
המרחב העירוני

תחום התכנית נמצא בשכונת קרית דוד בחלקה המזרחי של העיר.

הרחובות המשמעותיים בסביבת התכנית הם- רחוב ההגנה: רחוב מזרח-מערב בעל נתיבי תחב"צ. רחוב זה הופך להיות משמעותי אף יותר עקב תמ"ל 3003 בצדה המזרחי של העיר.

שד' מנחם בגין: רחוב היקפי בעל תחב"צ המתחבר לכביש 40 ומאפשר כניסה נוספת לעיר

רחוב הרצל: הרחוב הראשי של העיר, המחלק אותה למזרח ומערב. על רחוב הרצל יש שתי תחנות מטרו, אחת מהן במרחק של כ-1 ק"מ משטח התכנון.



- - - רחובות ראשיים
- ציר ירוק ראשי (מתאר)
- שביל אופניים מתוכנן

התחדשות גוש עציון, רחובות

המרחב העירוני

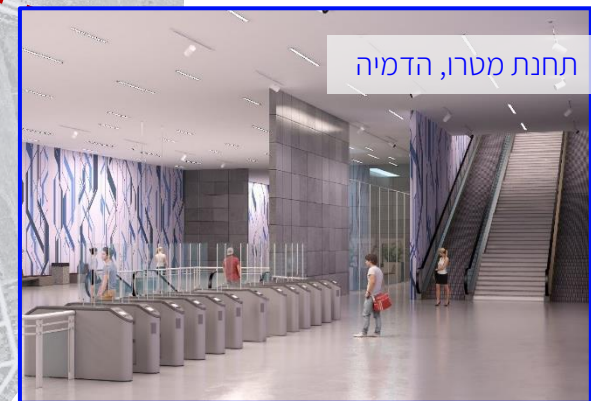
תחום התכנית נמצא בשכונת קרית דוד בחלקה המזרחי של העיר.

הרחובות המשמעותיים בסביבת התכנית הם-

רחוב ההגנה: רחוב מזרח-מערב בעל נתיבי תחב"צ. רחוב זה הופך להיות משמעותי אף יותר עקב תמ"ל 3003 בצדה המזרחי של העיר.

שד' מנחם בגין: רחוב היקפי בעל תחב"צ המתחבר לכביש 40 ומאפשר כניסה נוספת לעיר

רחוב הרצל: הרחוב הראשי של העיר, המחלק אותה למזרח ומערב. על רחוב הרצל יש שתי תחנות מטרו, אחת מהן במרחק של כ-1 ק"מ משטח התכנון.



תחנת מטרו, הדמיה

- - - רחובות ראשיים
- ➔ ציר ירוק ראשי (מתאר)
- תוואי מטרו M1
- 🚆 תחנת מטרו M1
- שביל אופניים מתוכנן

המרחב העירוני



תחום התכנית נמצא בשכונת קרית דוד בחלקה המזרחי של העיר.

הרחובות המשמעותיים בסביבת התכנית הם-

רחוב ההגנה: רחוב מזרח-מערב בעל נתיבי תחב"צ. רחוב זה הופך להיות משמעותי אף יותר עקב תמ"ל 3003 בצדה המזרחי של העיר.

שד' מנחם בגין: רחוב היקפי בעל תחב"צ המתחבר לכביש 40 ומאפשר כניסה נוספת לעיר

רחוב הרצל: הרחוב הראשי של העיר, המחלק אותה למזרח ומערב. על רחוב הרצל יש שתי תחנות מטר, אחת מהן במרחק של כ-1 ק"מ משטח התכנון.

תכנית מקודמת בסביבה הקרובה:

תמ"ל 3003 (מאושרת) מגדילה באופן משמעותי את השטח הבנוי בעיר.



- - - רחובות ראשיים
- ציר ירוק ראשי (מתאר)
- = = תוואי מטר M1
- תחנת מטר M1
- שביל אופניים מתוכנן

המרחב העירוני



תחום התכנית נמצא בשכונת קרית דוד בחלקה המזרחי של העיר.

הרחובות המשמעותיים בסביבת התכנית הם-

רחוב ההגנה: רחוב מזרח-מערב בעל נתיבי תחב"צ. רחוב זה הופך להיות משמעותי אף יותר עקב תמ"ל 3003 בצדה המזרחי של העיר.

שד' מנחם בגין: רחוב היקפי בעל תחב"צ המתחבר לכביש 40 ומאפשר כניסה נוספת לעיר

רחוב הרצל: הרחוב הראשי של העיר, המחלק אותה למזרח ומערב. על רחוב הרצל יש שתי תחנות מטרו, אחת מהן במרחק של כ-1 ק"מ משטח התכנון.

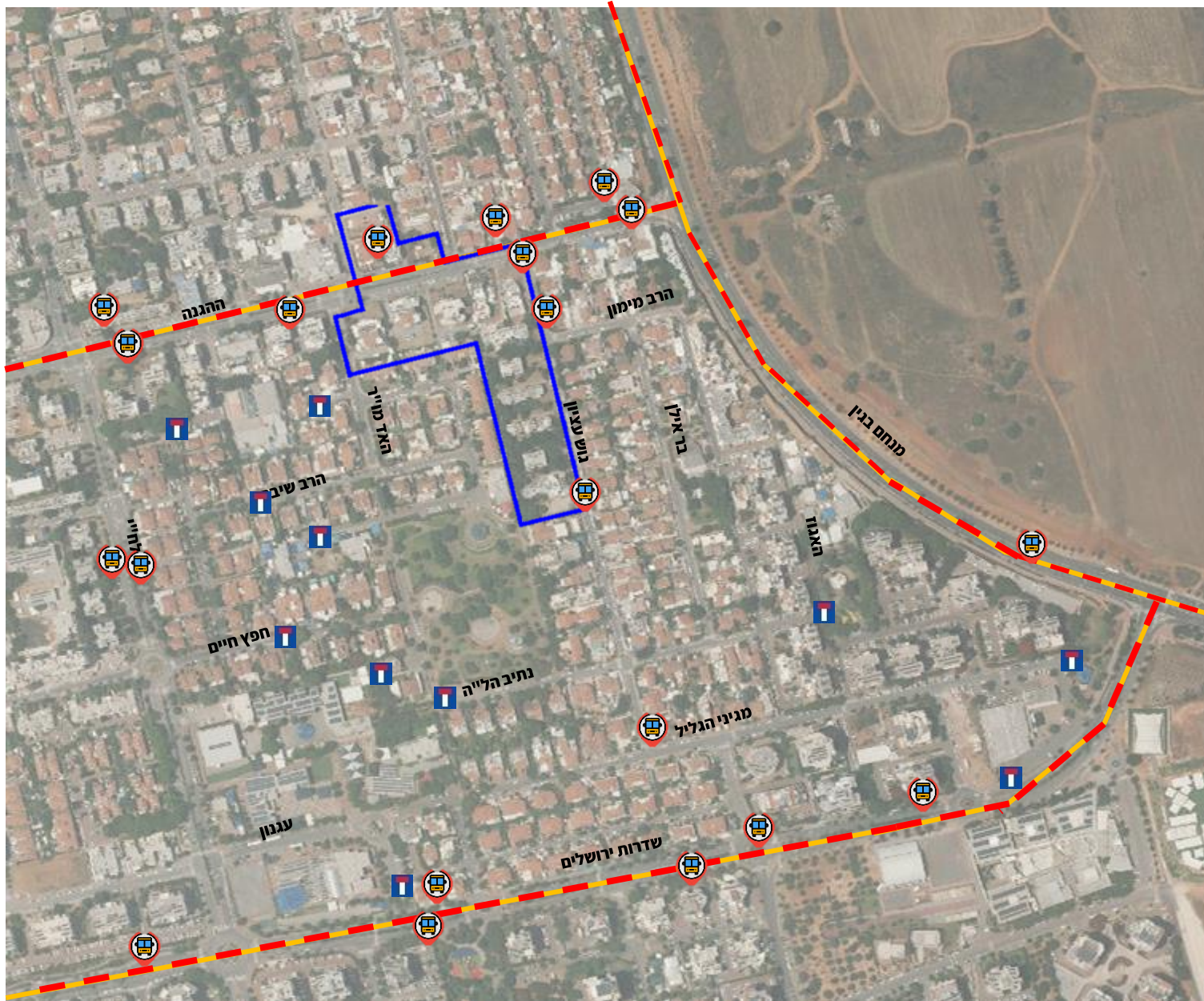
תכנית מקודמת בסביבה הקרובה:

תמ"ל 3003 (מאושרת) מגדילה באופן משמעותי את השטח הבנוי בעיר.

תכנית מתחם דניה תכנית הסמוכה לשטח התכנון ממערב, (מקודמת).



- - - רחובות ראשיים
- ציר ירוק ראשי (מתאר)
- = = תוואי מטרו M1
- תחנת מטרו M1
- שביל אופניים מתוכנן



--- נתיב העדפה לתח"צ שביל אופניים
--- תחנת אוטובוס
■ רחוב ללא מוצא

- ### חולשות
- ריבוי רחובות ללא מוצא (אין קישוריות)
 - זכויות דרך צרות (היעדר זכויות מיטביות)
 - היעדר רציפות של צירים ברובע
 - **פיצול נסיעות נמוך בתח"צ כ-8%**
 - היעדר שבילי אופניים בתוך הרובע
 - צמתים לא מוסדרים ע"י בקרת הרמזורים
- ### חזקות
- קרבה למערך תחבורה ציבורית אינטנסיבי עתידי לאורך רחוב מנחם בגין
 - קרבה לציר עתידי להעדפה לתחבורה ציבורית לאורך רחוב ההגנה
 - כיסוי טוב לתחנות תחבורה ציבורית
 - פוטנציאל לעיבוי רשת תנועתית
 - פוטנציאל לתכנון חתכי רחוב מיטביים
 - פוטנציאל לעירוב שימושים
 - פוטנציאל לתכנון מרחב רחוב פעיל לאורך רחוב ההגנה

חתך מוצע רחוב ההגנה מתוך מסמך מדיניות עירוני





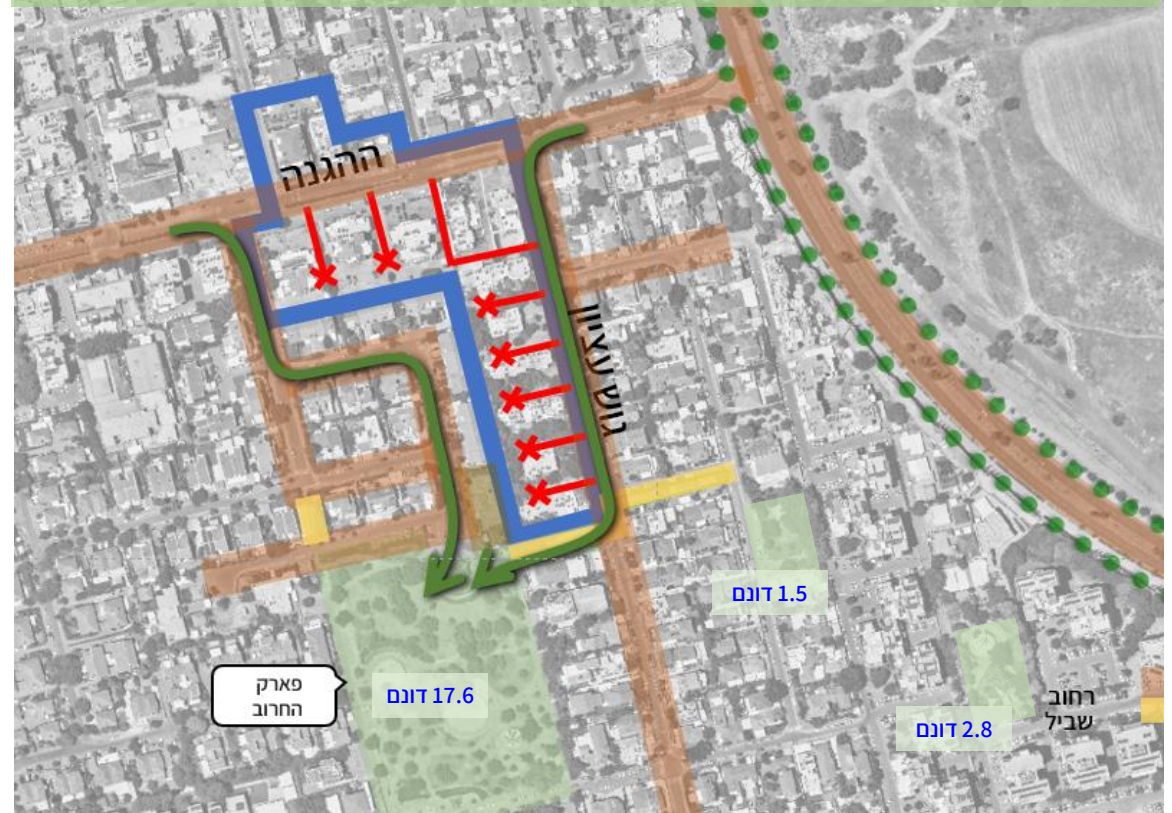
מרחב התכנון גובל בשכונת צמודי קרקע בעלת אופי שונה באופן מובהק



מדרום למרחב התכנון נמצא פארק החרוב, שהוא פארק שכונתי שמשרת את כל תושבי האיזור הגישה אליו היא דרך הרחובות הסמוכים, פארק זה הינו משמעותי וגודלו כ-17.6 דונם.

במרחב התכנון קיימים בעיקר עצי סיגלון, סיסם, ועצי אזדרכת (26 עצים מוגדרים כעצים לשימור לפי האגרונום חלקם בשטחים ציבוריים וחלקם בשטחים פרטיים)

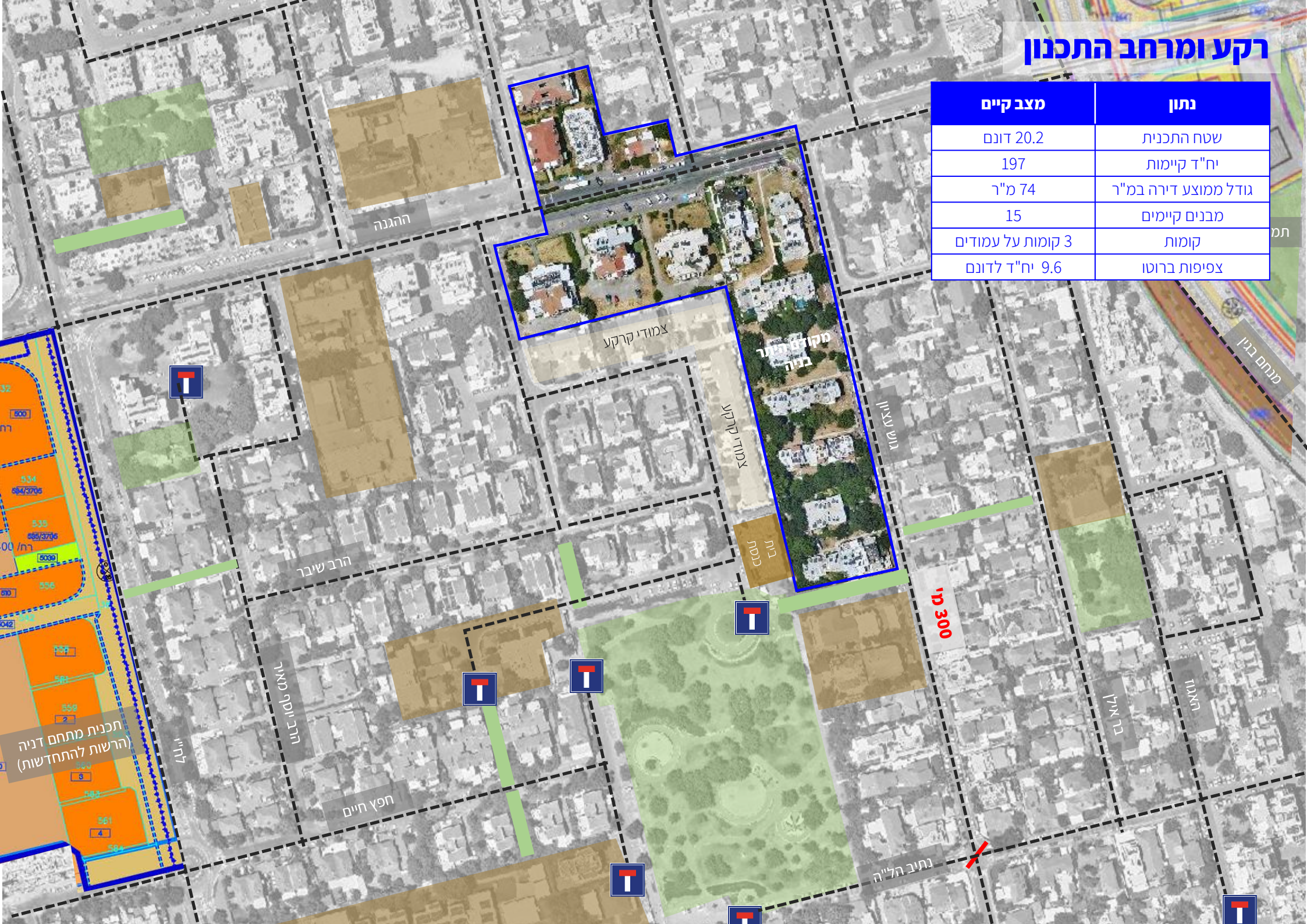
לכל אחד מהמבנים שביל גישה נפרד, והם אינם מקושרים - אין שביל המקשר לפארק



- היקף שטח שצ"פ סף בית עולה על הדרישה לשטחים פתוחים למול תוספת יחידות הדיור
- בתחום סף הבית קיימים 20.9 דונם בעוד שהדרישה של הפרויקט היא 11 דונם
- נדרש לבחון באופן רחב את כלל הבינוי בשכונה מאחר וכבר כיום נראה כי היקף השטחים הפתוחים אינו מספק למול היקפי הבינוי העתידי

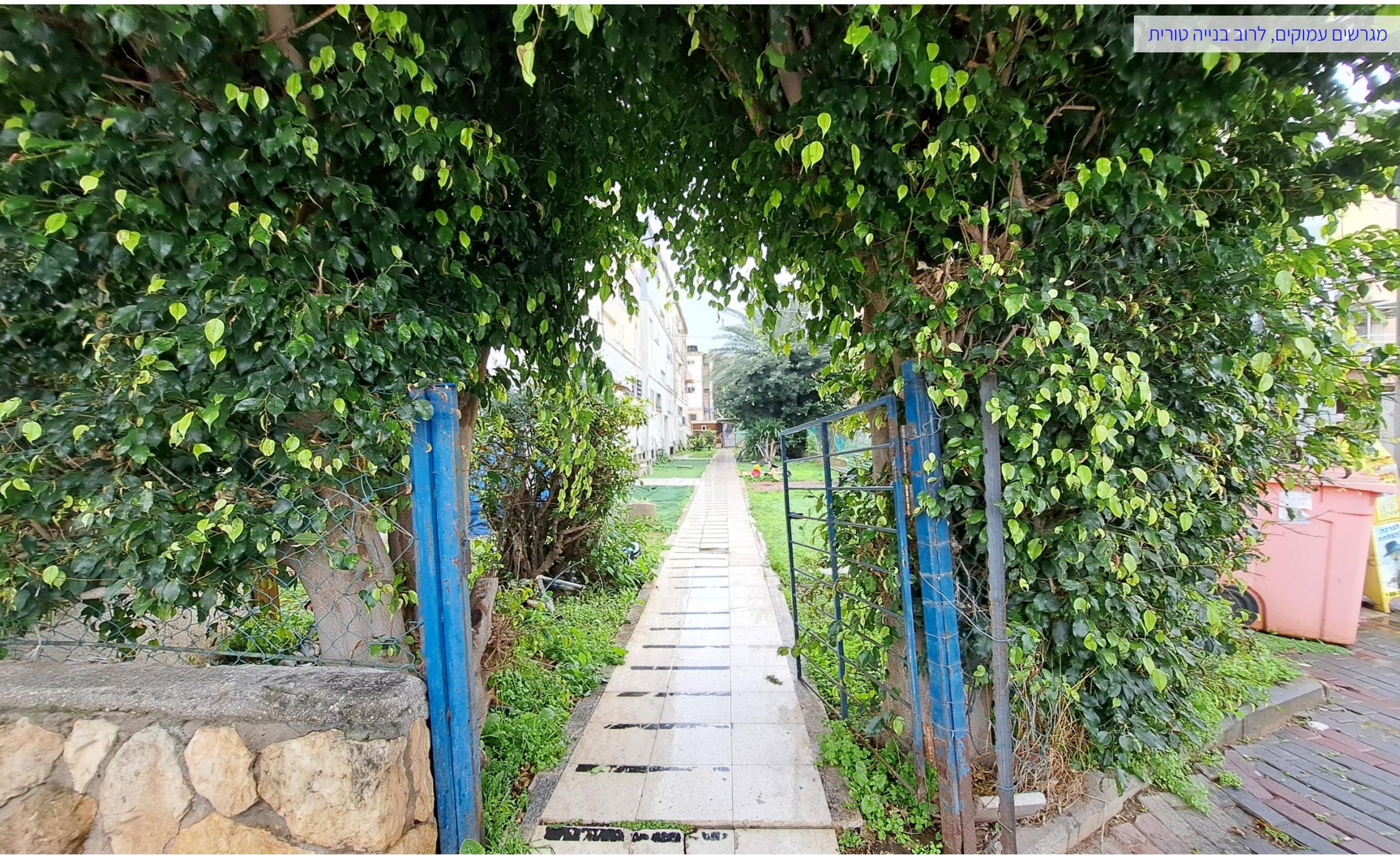
רקע ומרחב התכנון

מצב קיים	נתון
20.2 דונם	שטח התכנית
197	יח"ד קיימות
74 מ"ר	גודל ממוצע דירה במ"ר
15	מבנים קיימים
3 קומות על עמודים	קומות
9.6 יח"ד לדונם	צפיפות ברוטו



תכנית מתחם דניה
(הרשות להתחדשות)

מגרשים עמוקים, לרוב בנייה טורית















גינה ציבורית גדולה ומשמעותית צמודה למרחב התכנון



נגישות לתחבורה ציבורית



רחוב ההגנה, מרחב 'פרום' - אין עניין ברחוב



עצים בוגרים-משמעותיים יוצרים פריסת צל טובה



נגישות
תחבורתית



השלמת הרשת
החסרה ע"י
הוספת חיבורים
לשכונה

גישה רגלית
לשימושים
יומיומיים



ביסוס רשת
הליכתית וייעול
השימוש במבני
הציבור

חצרות משותפות



טיפוסי בינוי
התוחמים מרחבים
ציבוריים פתוחים

עצים בוגרים
'ירוק בחלון'



שמירה על תבנית
הבינוי בשכונה
לפגיעה מינימלית
בעצים

בניינים נמוכים



יצירת טיפוסי בינוי
בתכנית גבוהה
וגובה נמוך

ערכים קיימים

אמצעי תכנוני

יצירת בינוי תומך קהילה הכולל השתלבות מיטבית בסביבה נמוכה, תוך כדי עידוד הליכתיות ושיפור רמת הקישוריות ברשת העירונית

מה הצעדים הבאים?

יועצים חברתיים

- סקר דיירים
- סיוע בהקמת הנציגויות
- ליווי עבודת הנציגות
- עדכון ויידוע שוטף של התושבים לגבי הליך התכנון וזכויותיהם

התארגנות בעלי הדירות

- התארגנות של כל בניין להסמכת נציגות מפגשים של כל הנציגים הנבחרים
- קורס הכשרת נציגים

עירייה/ צוות תכנון

- המשך קידום התכנון
- כינוסים נוספים לשיתוף בהליך התכנון

זמן לשאלות ...

שאלות לעירייה?

משהו שחשוב
שנתייחס אליו?

שאלות על
התהליך שהוצג?

לא חותמים לפני שמתיעצים!

ליצירת קשר, מידע ושאלות מוזמנים לפנות אל -

היועץ החברתי - עמית דרורי: 054-4546409

דוא"ל: amit@viaplan.co.il

מנהלת התחדשות עירונית רחובות: 08-9392236

דוא"ל: kseniya_dobron@rehovot.muni.il

תודה על השתתפותכם!