

התחדשות עירונית שכונת אושיות, רחובות

לב השכונה

17:30 התכנסות

18:00 ברכות

18:20 הצגת עיקרי התוכנית

19:00 שאלות מהמשתתפים

20:00 סיום המפגש



לשאלון


הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית


רחובות.
עיר המדע
והתרבות

צוות הפרויקט

 מנהלת הפרויקט **טליה שמחה אליקים**
Talía Simha-Eliakim, Law Office

שיתוף ציבור


תנועה

 **decker**
Creative Engineering

סביבה

 **גיאוטבע**
יעוץ ותכנון סביבתי

אדריכלות

סלמה מילסון ארד | אבנר סימון
אדריכלים ומתכנני ערים

אדריכלות נוף

שריג וקסמן אדריכלות נוף בע"מ

פרוגרמה

חן נאור

תעופה

 **AGL**
AVIATION

שמאות

שלמה מערבי

יוזמי התכנית

 **רחובות.
עיר המדע
והתרבות**


הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

התחדשות עירונית שכונת אושיות, רחובות

לב השכונה

מים וביוב, הידרולוגיה וניקוז
מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ

ברכות

- ראש העיר, עו"ד מתן דיל
- מהנדסת העיר, דלית הראל
- מחזיק תיק התחדשות עירונית וחבר מועצת העיר,
מר גיא צור

התחדשות עירונית שכונת אושיות, רחובות

לב השכונה

17:30 התכנסות

18:00 ברכות

18:20 הצגת עיקרי התוכנית

19:00 שאלות מהמשתתפים

20:00 סיום המפגש



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



רחובות.
עיר המדע
והתרבות



נושא המפגש

התוכנית המפורטת להתחדשות מתחם השיכונים בשכונת אושיות-רחובות מקודמת ע"י עיריית רחובות והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

שיתוף ציבור – מיועד לשתף את התושבים בהתקדמות התהליך ובעיקרי התכנית.

התכנית כוללת התחדשות מבני מגורים ושיפור ושדרוג המרחב והשירותים הציבוריים – כל זאת על מנת לשפר את איכות חייהם של **כל** תושבי השכונה

מטרת המפגש

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

✗ המפגש לא יעסוק בנושאים פרטניים

מהי תכנית מפורטת להתחדשות עירונית?

התכנית מיועדת ליצר מסגרת תכנונית להתחדשות מתחם השיכונים במגוון היבטים:

✓ שימושי הקרקע

ייקבעו ייעודי הקרקע המדויקים, כולל חלוקה בין מגרשים למגורים, שטחי מסחר, משרדים, שימושים ציבוריים, ותשתיות נוספות.

✓ דפוסי הבינוי

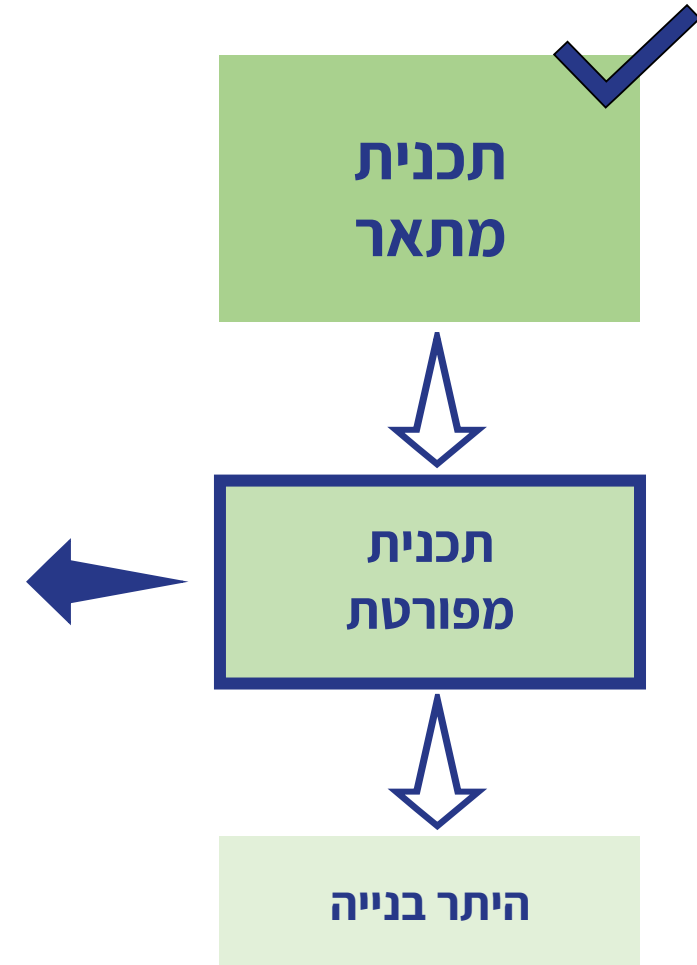
יוגדרו פרטים כמו גובה הבניינים, סוג הבנייה, קווי בניין, מגבלות או תנאים מיוחדים, לצד הנחיות לאופן שימור האלמנטים הקיימים ושינויים נדרשים.

✓ המרחב הציבורי

יושם דגש על עיצוב השטחים הציבוריים, כולל פיתוח פארקים, גינות, שטחי משחק ומסלולי הליכה, תוך התאמתם לצורכי הקהילה המקומית.

✓ תחבורה ותנועה

יתוכנן מערך תחבורה מקומית שיכלול שבילי אופניים, מעבר נגיש להולכי רגל, נתיבים לתחבורה ציבורית, וצירים נוחים לרכבים פרטיים.



המשך התהליך

בעקבות החלטת ועדה מקומית -
הוחלט לפצל את תוכנית המתאר לשתי תוכניות מפורטות שיקודמו במקביל

אנחנו כאן





הצגת

השכונה

הצגת מרחב התכנון- הקשר עירוני

שכונת אושיות
היא שכונת קצה אשר
נמצאת בדרום העיר

השכונה גובלת בבנייה
הקיימת ממזרח
לרחוב הרצל ובכפר
ביל"ו מדרום



מצב קיים - נתוני השכונה

- שטח התכנית: כ-162 דונם
- שכונת הכלולות בתכנית: אושיות - לב השכונה

מס' מבנים קיימים: כ-66 

מס' דירות קיימות: כ-810 
(נכון לשנת 2016, עיריית רחובות)

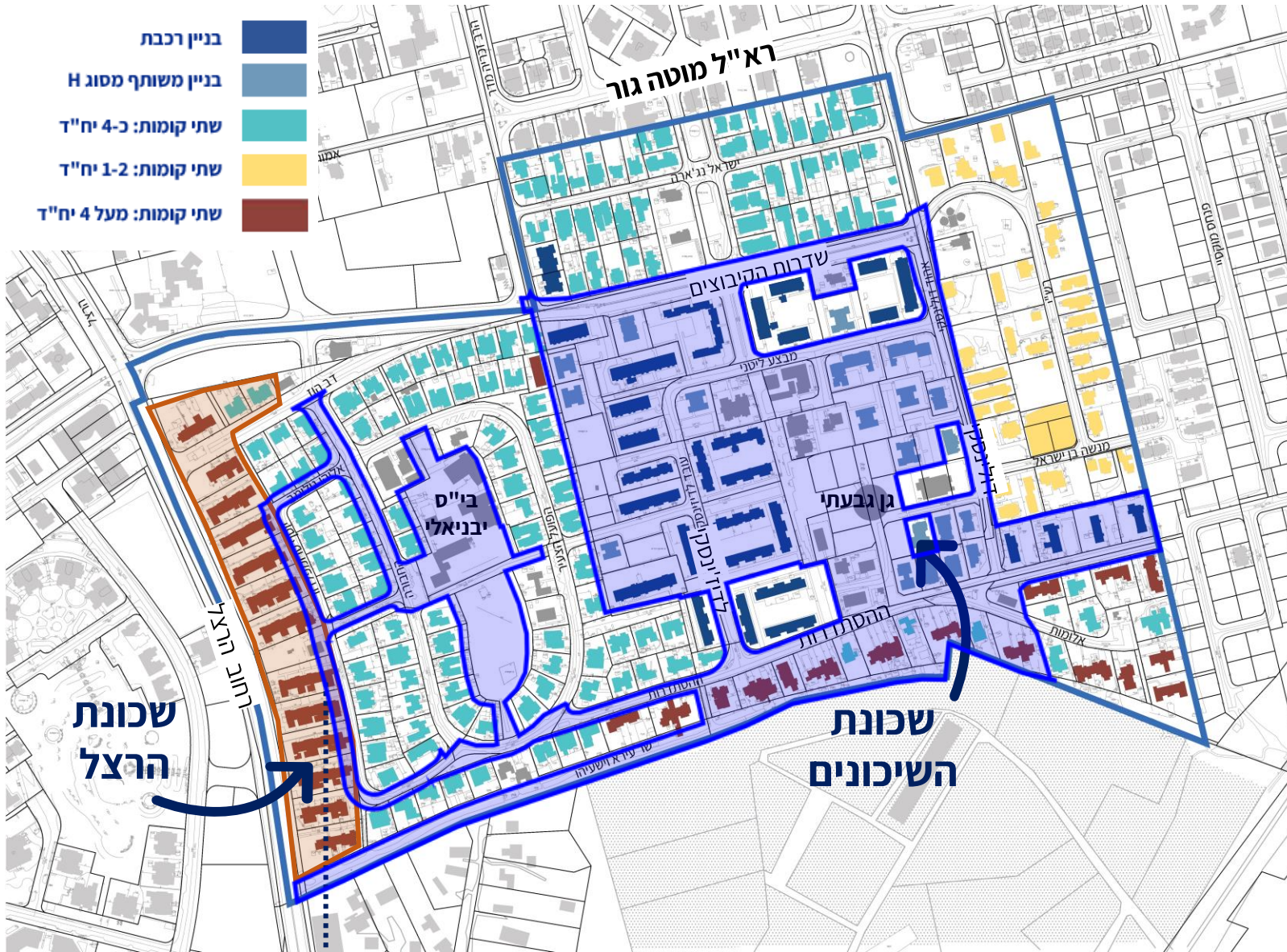
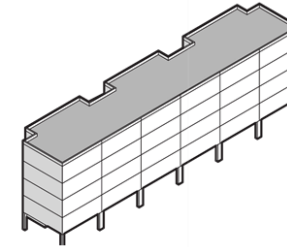


מיפוי המבנים בשכונה

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

1. מתחם הרצל (מטופל בתכנית נפרדת) 164 יח"ד מאושרות

2. לב השכונה 810 יח"ד מאושרות



מטופל בתכנית אחרת

תוכניות מקודמות בשכונה



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

2. מקבץ דיור מיוחד היתר בניה להריסת מרכזיית בזק והקמת בניין מגורים

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

4. תכנית פינוי בינוי הרצל הצעה למתחמי התחדשות עירונית הכוללים מגורים, תעסוקה ומסחר

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.



תכנית

ההתחדשות

כיצד תתבצע ההתחדשות?

פינוי בינוי

מגורים

עיבוי בינוי

מגורים

חידוש תשתיות

שטחים ציבוריים



הורסים את הבניין הישן
ובונים במקומו בניין חדש



הרחבה ותוספת קומות
על בניין קיים



מערכת שבילים
וקישוריות הולכי
רגל

הרחבת
כבישים

הוספת
מערכת שבילי
אופניים

הוספת מסחר
ותעסוקה
שכונתיים

הרחבת מערכת
שטחים ציבוריים
פתוחים

הוספת שטחים
למוסדות
ציבור

מתחמי התכנון – מצב מוצע

אזור התכנון המפורט כולל את מתחם השיכונים, דרכים ושטחים ציבוריים להתחדשות



מתחמים להתחדשות

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 הכוללת מרפסת, חניה, ממ"ד ומחסן
- שדרוג מבני הציבור והשירותים לתושב

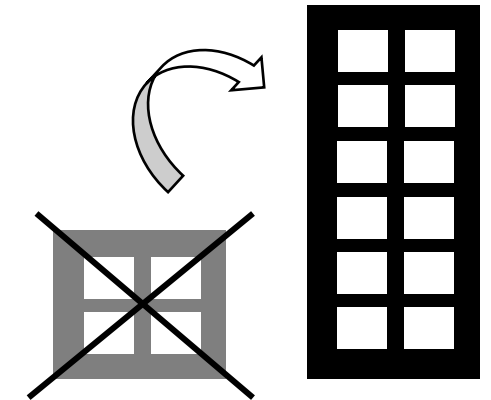


מתחמים לעיבוי בינוי ■ מתחמי התחדשות לפינוי - בינוי ■

מתחם השיכונים מצב מוצע

התחדשות פינוי בינוי:

במגרשים אלה יהרסו המבנים הקיימים ובמקומם ייבנו בנייני מגורים חדשים



הורסים את הבניין הישן
ובונים במקומו בניין חדש

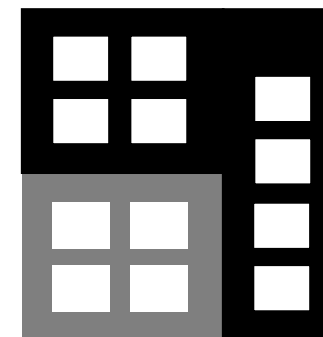
מתחמי התחדשות לפינוי - ביוני

מתחם השיכונים מצב מוצע

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 בניין קיים

מתחמים לעיבוי בינוי 

סיכום אזורי התחדשות



מתחמים לעיבוי בינוי 

מתחמי התחדשות לפינוי - בינוי 

מתחם עמיגור - דיור מיוחד לעולים 

מגורים קיימים 

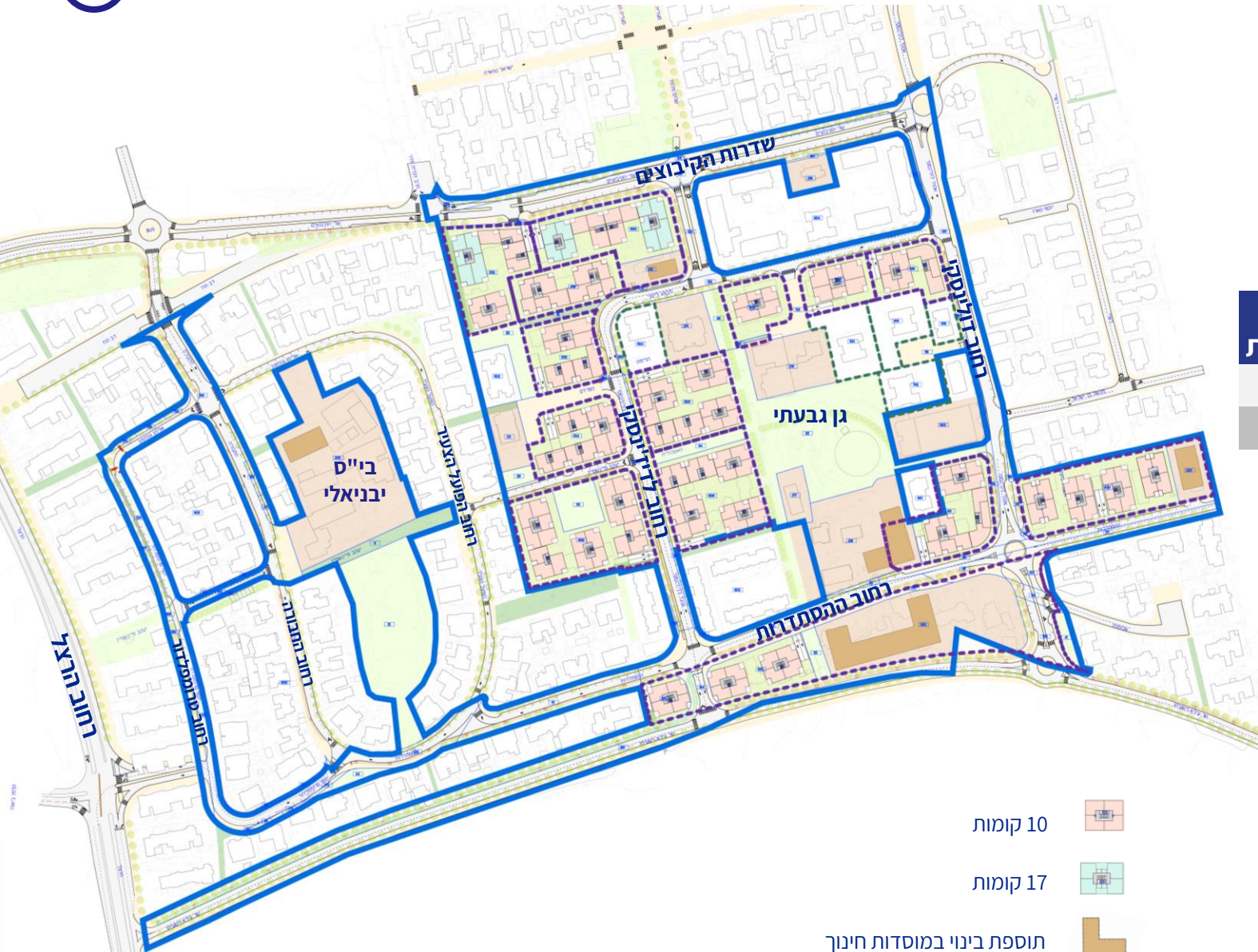
שטחים ירוקים 

מבני ציבור 



תוספת יחידות דיור במתחם

- לאחר ההתחדשות צפויים לגור במתחם כ- 6,100 תושבים.
- גובה הבינוי - בכפוף למגבלות התעופה.



לב השכונה	יחידות דיור קיימות	תוספת יחידות דיור	יחידות דיור לאחר התחדשות
לב השכונה	810	1238	2048

10 קומות 

17 קומות 

תוספת בינוי במוסדות חינוך 



חזית מסחרית ברחוב לדיז'ינסקי



מבט מגן גבעתי על מגרשי ההתחדשות

פרוגרמה

לשטחי

ציבור

הנחות הפרוגרמה הציבורית

(לב השכונה)

3,700 יחידות דיור



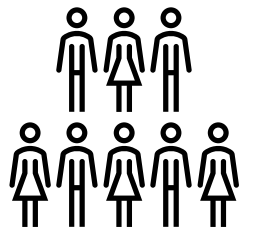
תמהיל דירות מגוון



3.2 נפשות במשק בית ממוצע



כ-11,800 תושבים בסה"כ



שנתון חינוך: 2.0% מכלל האוכלוסייה, סה"כ 240 ילדים בשנתון



- גבול התוכנית
- מגורים ד
- מבנים ומוסדות ציבור
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- שטח ציבורי פתוח

הפרוגרמה הציבורית

18 כיתות מעון-יום (4-6 מוסדות)



26 כיתות גן (8 מוסדות/אשכולות)



48 כיתות יסודי באמצעות הקמת בי"ס יסודי חדש והרחבה וחידוש של בי"ס יבניאלי



כ-3,000 מ"ר למרכז בריאות שכונתי + טיפת חלב



כ-600 מ"ר לשירותים חברתיים לפי צרכי העיר והקהילה



כ-2,200 מ"ר לבתי כנסת* ומקווה



כ-2,300 מ"ר למרכז קהילתי הכולל אולם מופעים וספרייה



כ-700 מ"ר למועדונים לנוער ולקשישי השכונה



*השטח יהיה בפריסה רחבה בשכונה ובהלימה גבוהה ככל הניתן למגוון הקהילות

פריסת שירותי הציבור

- מותאמת - להיקף ולפיתוח המגורים
- משופרת - היצע שירותי הציבור יגדל ויתרחב ביחס לקיים
- נגישה - למוקדים ציבוריים ולמרחב ציבורי הפתוח הקיים והמתוכנן



תא	שטח (דונם)	שימוש קיים	שימוש מוצע במתאר
201	1.170	בית כנסת	בית כנסת
202	7.694	מגורים	בי"ס יסודי 24 כיתות עם מגרש ספורט
203	0.327	טיפת חלב	מקווה
205	1.100	2 כיתות גן	2 כיתות גן
206	1.935	מרכז פיס ומבנה משרדים	מעון יום 4 כיתות ו - 2 כיתות גן
208	8.994	בי"ס יבניאלי, מתנ"ס, מרכז שיטור	בי"ס 24 כיתות עם מגרש ספורט, 4 כיתות גן
209	1.145	מקווה	מעון 4 כיתות
210	0.953	2 כיתות גן	2 כיתות גן
211	1.075	מעון נוער ועליו בית כנסת	מעון נוער ועליו בית כנסת
212	1.029	מגורים	מעון יום 4 כיתות
213	1.766	בית כנסת, מועדון ומגרש ספורט	ללא שינוי. נמצא בנג'ארה
214	1.680	מעון יום 3 כיתות	4 כיתות גן מהן אחת על הגג
215	2.47	3 בתי כנסת	3 בתי כנסת
216	1.015	2 כיתות גן	2 כיתות גן
217	0.791	מרכז אתגרים (לא פעיל)	בית כנסת
218	5.593	2 כיתות גן, בית כנסת ומקלט	מעון יום 4 כיתות + מרכז קהילתי משמעותי עם אולם תרבות + מקלט לגיל השלישי + מרפאה + טיפת חלב + אולם תרבות
222	1.100	2 כיתות גן	ללא שינוי / יסודי 12 כיתות / 4 כיתות מעון
223	7.472	מגורים	בית ספר יסודי 24 כיתות
224	1.385	בית כנסת	הסבה/שילוב ביה"כ עם מוסד אחר במגרש
225	1.500	מגורים	בי"כ אחד + 2 גני ילדים
700	1.834	מרכז מסחרי שרוף (ייעוד מעורב שב"צ ומסחר)	ניתן לבחון שימוש אחר כתלות בשינויים האחרים
סה"כ	52.028		

המחשה לדוגמא



המחשה לבית ספר חדש במגרש אורכי בדופן שוכנה

מקור: בי"ס יסודי נווה זמר, רעננה (ליואי דבורינסקי אדריכלים)

המרחב

הציבורי

המרחב הציבורי

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

עקרונות

- שמירה אדוקה על הגנים הקיימים: גן גבעתי וגן הבנים.
- שדרוג המרחב הציבורי הקיים: הוספת גנים ושטחים פרטיים ירוקים במתמחי הבינוי החדשים.
- שיפור קישוריות דרך "צירים ירוקים": חידוש נטיעות, שדרוג והרחבת מדרכות, והגברת בטיחות הולכי הרגל.

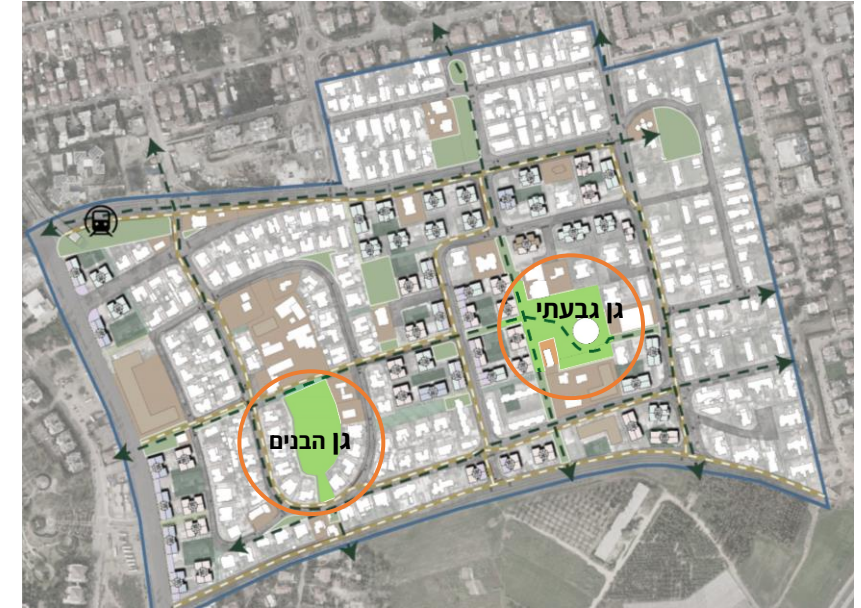
מרחב ציבורי ידידותי המתאים לכל תושבי השכונה!



גן גבעתי

גנים
עתידיים

גן הבנים



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

מסקנות תחבורתיות

לאחר השיפורים המוצעים בדרי"ח ולאחר בדיקת רמות השירות, עוצמת הולכי רגל, קישוריות שבילי אופניים בשכונה בשנת יעד 2040 המערכת צפויה לתפקד ברמת שירות טובה במהלך רוב שעות היום למעט מסי צמתים שבהם המערכת צפויה לתפקד בקיבולת וייתכנו עיכובים נקודתיים בשעות השיא (בעיקר בציר הרצל).

מומלץ לקדם חיבור רחוב שר ירא וישעיהו לכביש מסי 40. הנייל יהווה חלופה עבור רכב פרטי יציאה מהשכונה לכיוון דרום ומזרח.

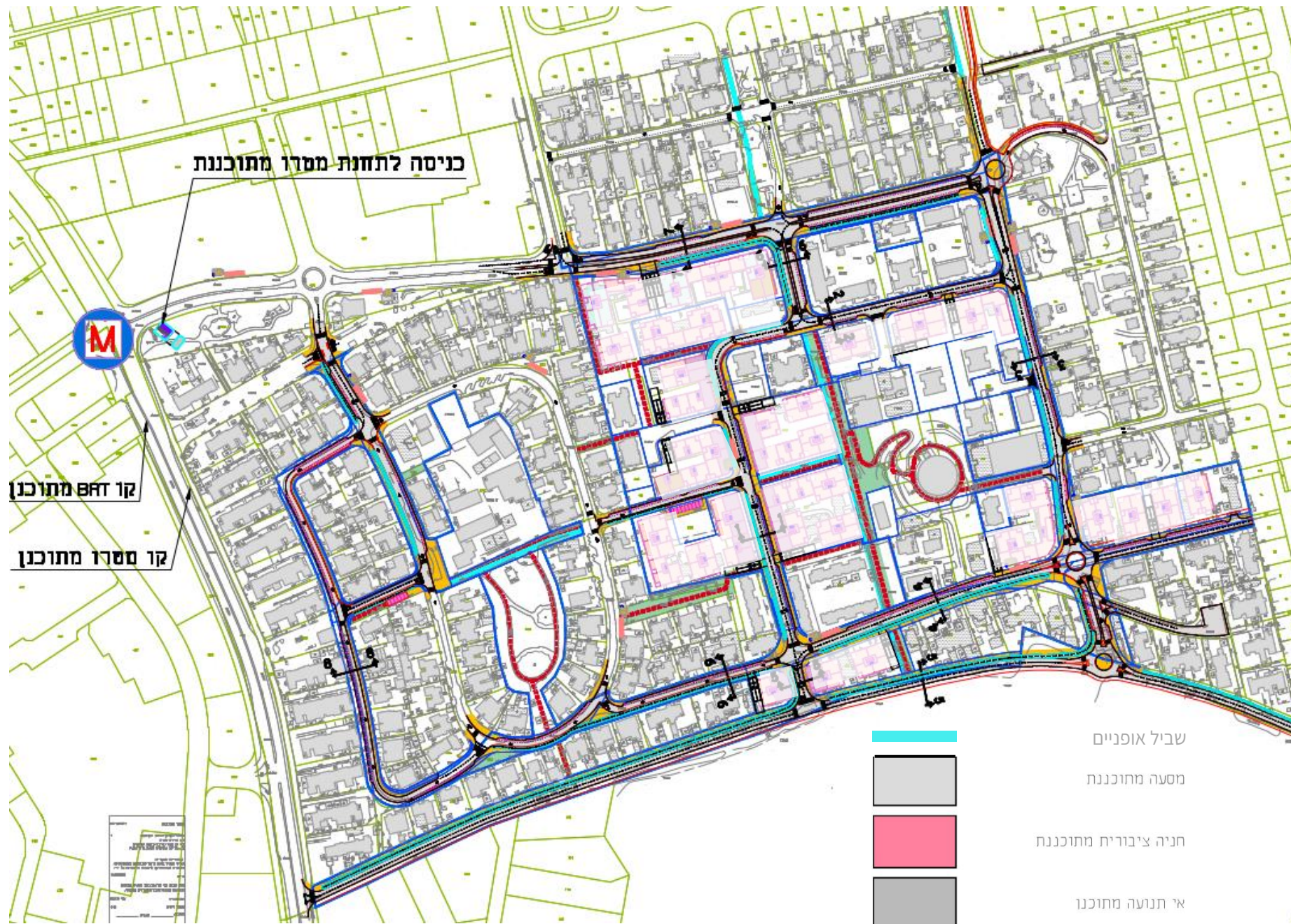
פתרון לגישות והניידות ברחובות ברמת שרות נאותה, חייב להתבסס על שינוי מהותי בהרגלי הנסיעה. פיתוח קו מטרופוליטן (קו תת קרקעי) וקו כחול BRT (מת"צ מרכזי על קרקעי) ובהשקעות במערכת התחבורה הציבורית הטספיים (נתיבי תחבורה ציבורית בשדי מנחם בין ורחוב הקיבוצים וכו') וחיבורם למערכות תחבורתיות מטרופוליטיות יהוו המענה הולם לבעיות התחבורה בעיר רחובות.



נספח תנועה

- 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.



כניסה לתחנת מטרו מתוכננת



קו BRT מתוכנן

קו מסדרו מתוכנן

- שביל אופניים
- מסעה מחוכנת
- חניה ציבורית מתוכננת
- אי תנועה מתוכנן
- מדרכה מחוכנת

סימון שביל אופניים מתוכנן



כניסה לתחנת מסרד מתוכננת



קו דאט מתוכנן

קו מסרד מתוכנן

מסמך תוכנית
מספר תוכנית
תאריך תוכנית
מחלקת תכנון
מחלקת אבטלה
מחלקת אדריכלות
מחלקת הנדסה
מחלקת סביבה
מחלקת תחבורה
מחלקת מינוף
מחלקת ניהול
מחלקת פיקוד
מחלקת רישום
מחלקת שטח
מחלקת שירות
מחלקת שיווק
מחלקת טכניקה
מחלקת תחבורה
מחלקת תעשייה
מחלקת תרבות
מחלקת תיירות
מחלקת תשתית
מחלקת תכנון
מחלקת תחבורה
מחלקת תעשייה
מחלקת תרבות
מחלקת תיירות
מחלקת תשתית

שביל אופניים

סימון שביל הולכי רגל מתוכנן



כניסה לתחנת מסדר מתוכננת



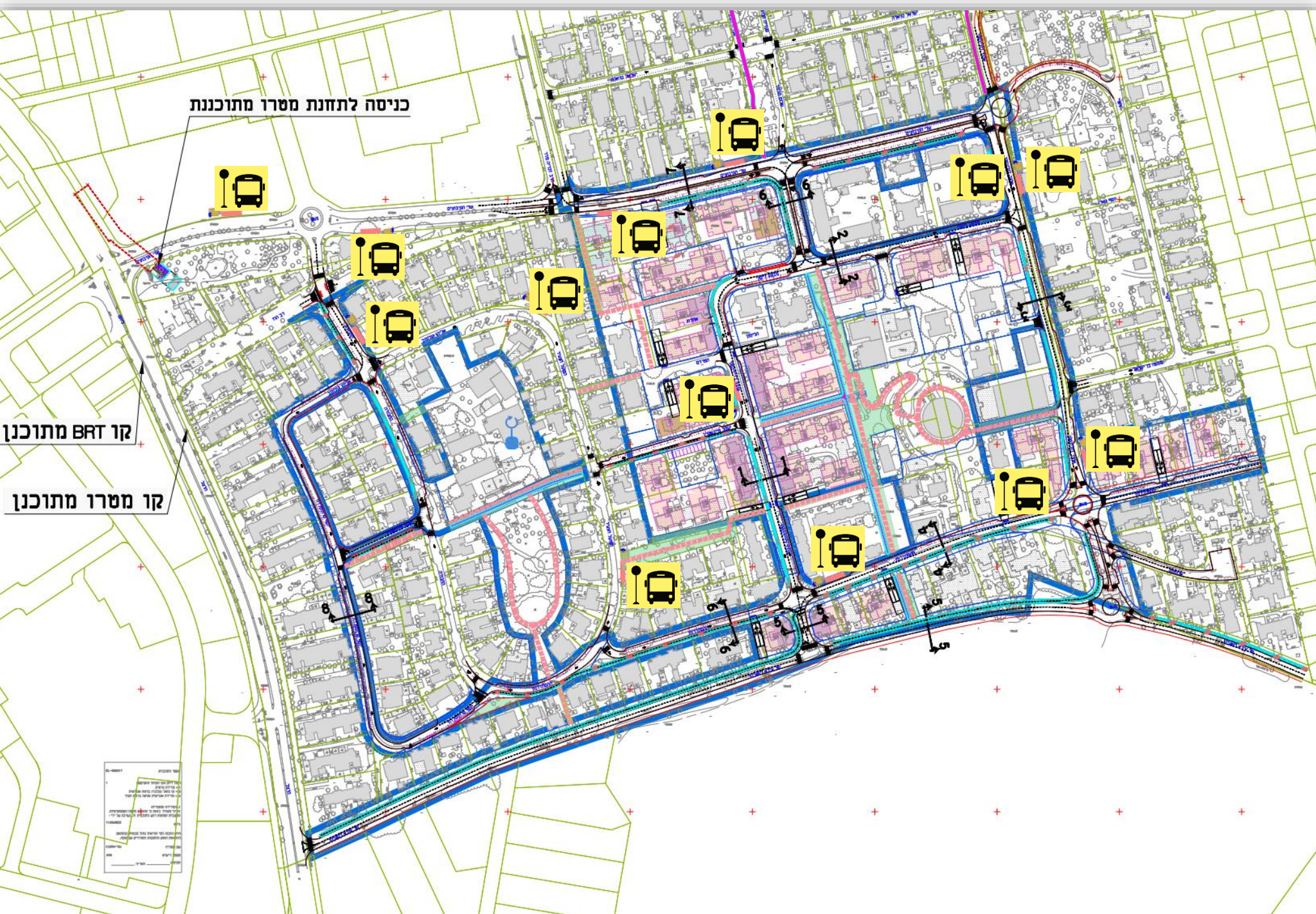
קו דפס מתוכנן

קו מסדר מתוכנן

שביל הולכי רגל

סימון תחנות אוטובוס מתוכננות

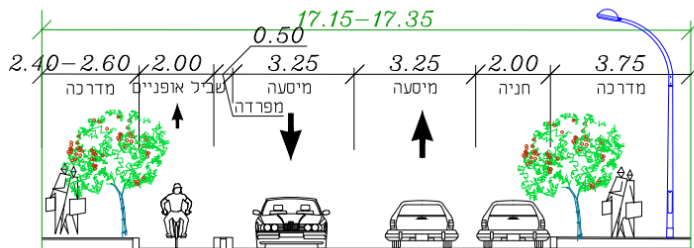
מרחקי הליכה
מקסימליים לתחנת
אוטובוס בתוך השכונה
לא עולים על 150 מ'.



חתכים טיפוסיים

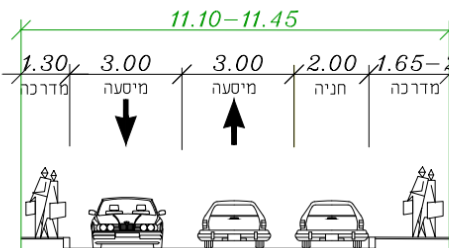
1-1
קני"מ 1:100

17.15-17.35



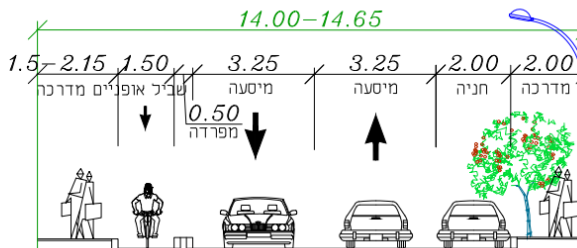
2-2
קני"מ 1:100

11.10-11.45



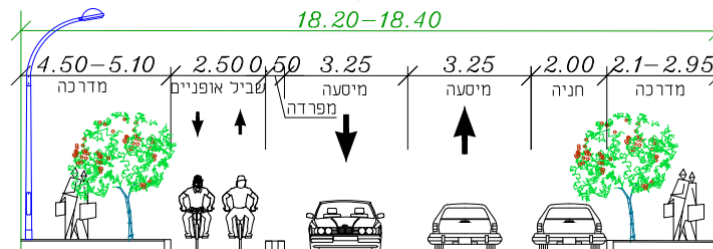
3-3
קני"מ 1:100

14.00-14.65



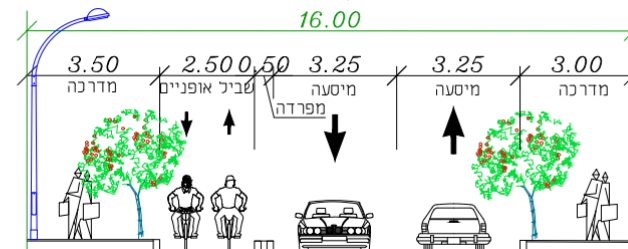
4-4
קני"מ 1:100

18.20-18.40



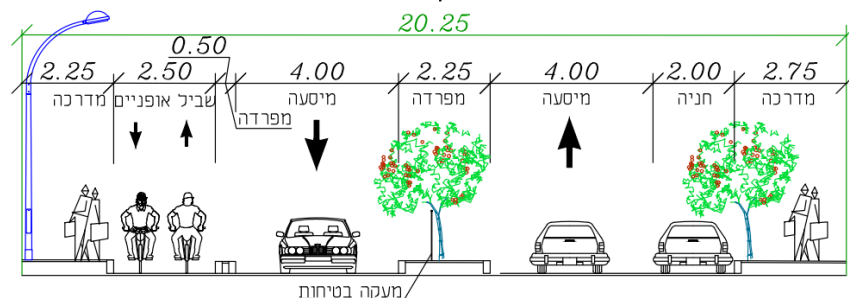
5-5
קני"מ 1:100

16.00



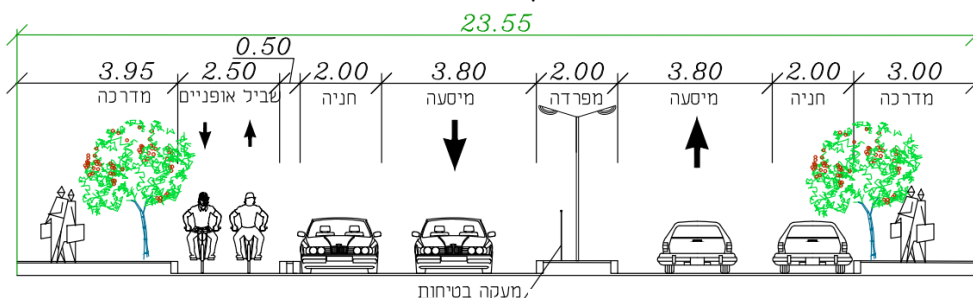
6-6
קני"מ 1:100

20.25



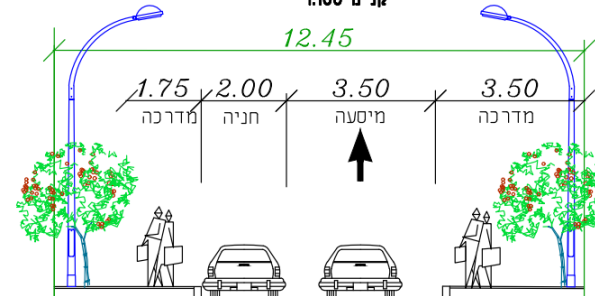
7-7
קני"מ 1:100

23.55



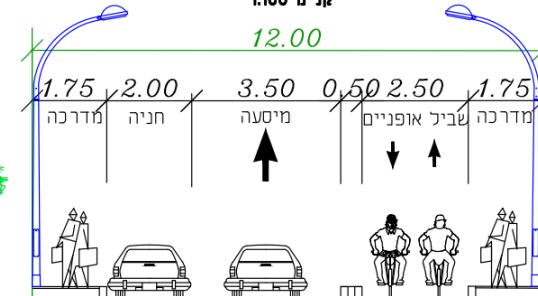
8-8
קני"מ 1:100

12.45



9-9
קני"מ 1:100

12.00



סביבה

איכות הסביבה

בשנים האחרונות בישראל החל שינוי 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:

- תכנון המבנים יתבצע עפ"י תקן בנייה ירוקה
- מחזור והפרדת פסולת מקומית
- הפיתוח הנופי יעשה שימוש בצמחיה מקומית וחסכנית
- התכנית תאפשר שימוש באנרגיה מתחדשת
- תכנית התאורה תמזער זיהום אור כלפי הסביבה
- התכנית תגביל שימושים לכאלו אשר לא גורמים למפגע סביבתי בלתי סביר (ריח/ רעש וכו')



תפקיד המנהלת

- קידום פרויקטים בתחום התחדשות עירונית
- תכנון אסטרטגי
- יעוץ, הכוונה וליווי בעלי נכסים
- ארגון מפגשי הסברה וכנסים שיתוף ציבור
- הכשרות לתושבי העיר, ועוד

המנהלת

להתחדשות עירונית

רחובות

לא חותמים לפני שמתיעצים!

שעות קבלת קהל:

בימים ראשון וחמישי 08:30-12:00

ביום שלישי 18:30-16:00

ניתן להגיע בתיאום מראש בלבד

קסניה דוברון

מנהלת תחום קשרי קהילה

טלפון 08-939-2236

דוא"ל Kseniya_dobron@rehovot.muni.il

נדב שפירא

ראש המנהלת

טלפון 08-939-2227

דוא"ל nadav_shapira@rehovot.muni.il

כתובת ביל"ו 2, קומה 5

תודה על ההקשבה, ועכשיו נעבור לשאלות