



רחובות

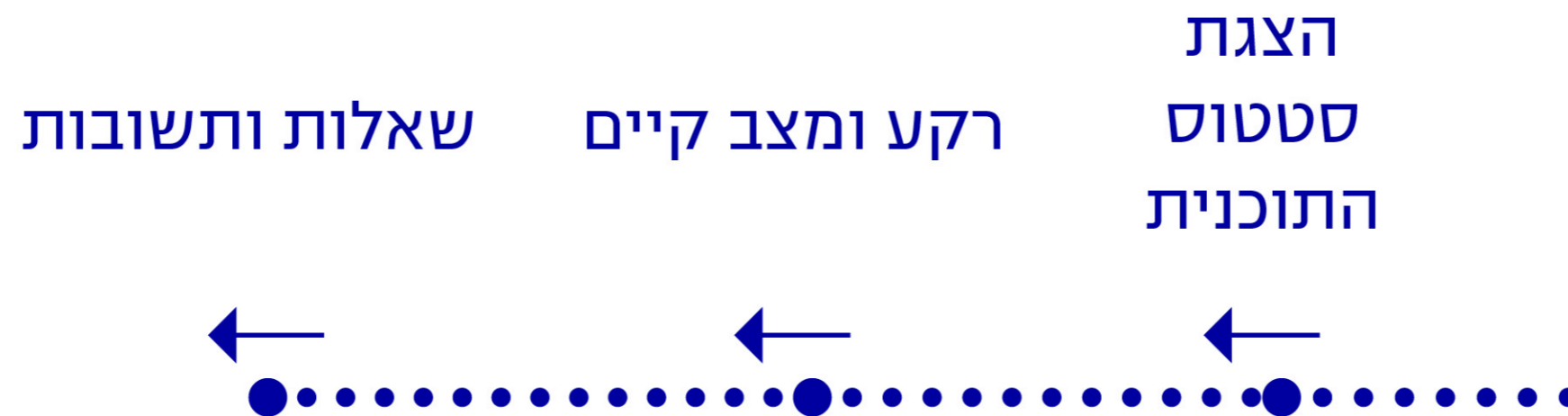
התחדשות מתחם הרצל אושיות

כנס שיתוף ציבור | 22.12.2024

ארה אלה דני ליטאי דניאל אלה קסניה מיר שרה סיגל	HQ ארכיטקטים	אדריכל
רוני מוסקונה אורן כחילה	Aviv	מנהל פרויקט
עודד לנדאו גל בר עידן חיימוב	עודד לנדאו	שמאי
אלדב נטוביץ אריאל חלפן	חץ הצפון מיפוי והנדסה	מודד
שי מורן אפרת לוי רחלי פיזם שגיא סופר	מורן הנדסה	מהנדס תנועה
נועה שרה כהן	קשרי קהילה	יועץ חברה
מילה נוימן אמונה יוסף	חקלאי - נוימן - כלכלה אורבנית	יועץ פרוגרמה
מרינא פרחומובסקי חמי גרא ירדן ווקנין	HQ ארכיטקטים	אדריכל נוף
רם מתן טלי קפלושניק	לשם שפר איכות הסביבה	יועץ סביבה
אלון ברש יאיר קורנברג	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים	יועץ תשתיות
		יועץ ניקוז

למה נפגשים?

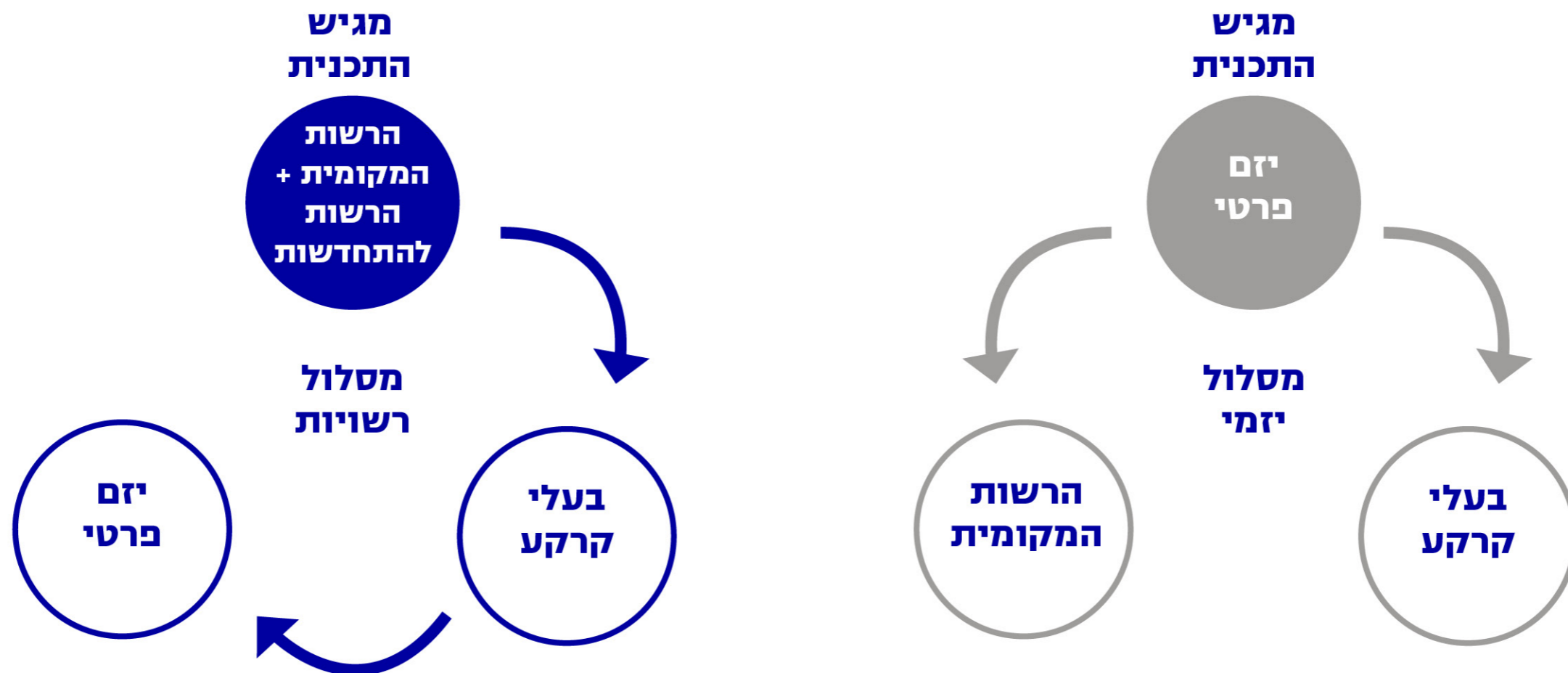
- להציג את צוות התכנון וחזון התכנית
- לענות על שאלות



מהי התחדשות עירונית במסגרת "מסלול רשויות"?

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת רשויות מקומיות הרוצות לקדם ולאפשר התחדשות עירונית בתחומיהן, ומעניקה להם מימון כלכלי וליווי.

במסגרת זו האחראיות לקידום ומימון התכנית מוטלת על הרשות הממשלתית והרשות המקומית ולא על יזם פרטי.



מהי תכנית מפורטת להתחדשות עירונית?

תעסוקה
ומסחר



מבני
ציבור



מרחב
ציבורי



תנועה
ותחבורה



מגורים



קהילה



מה כוללת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית?

גובה הבינוי
ומס' הקומות
המקסימלי

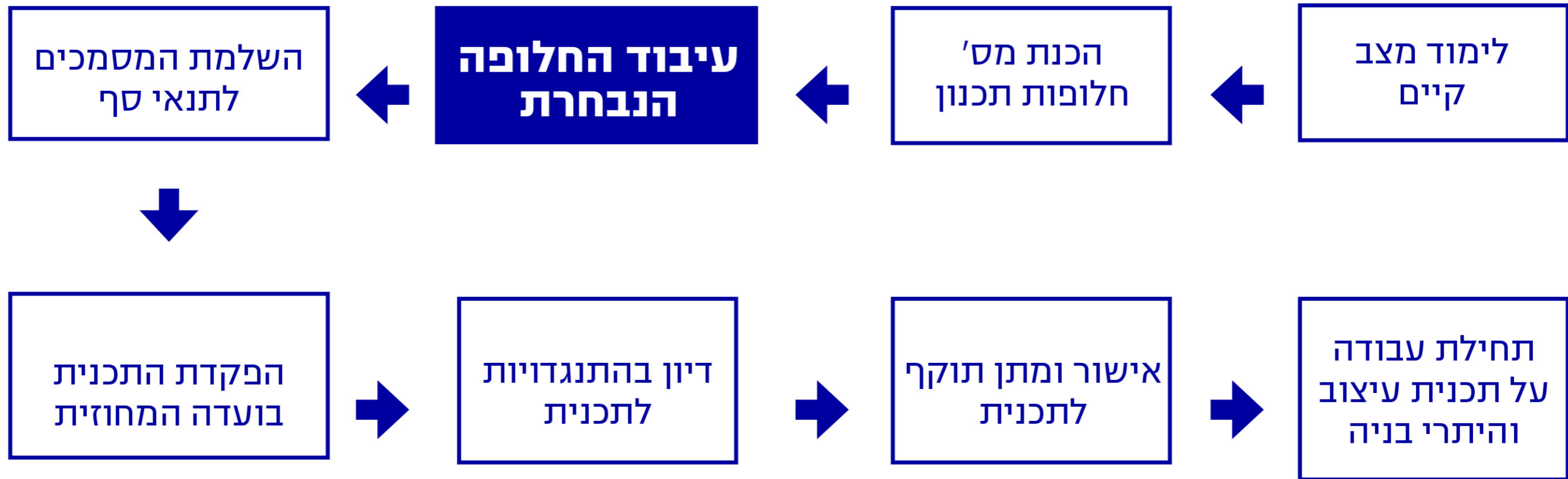
קביעת זכויות
הבניה ומס היח"ד
המוצע

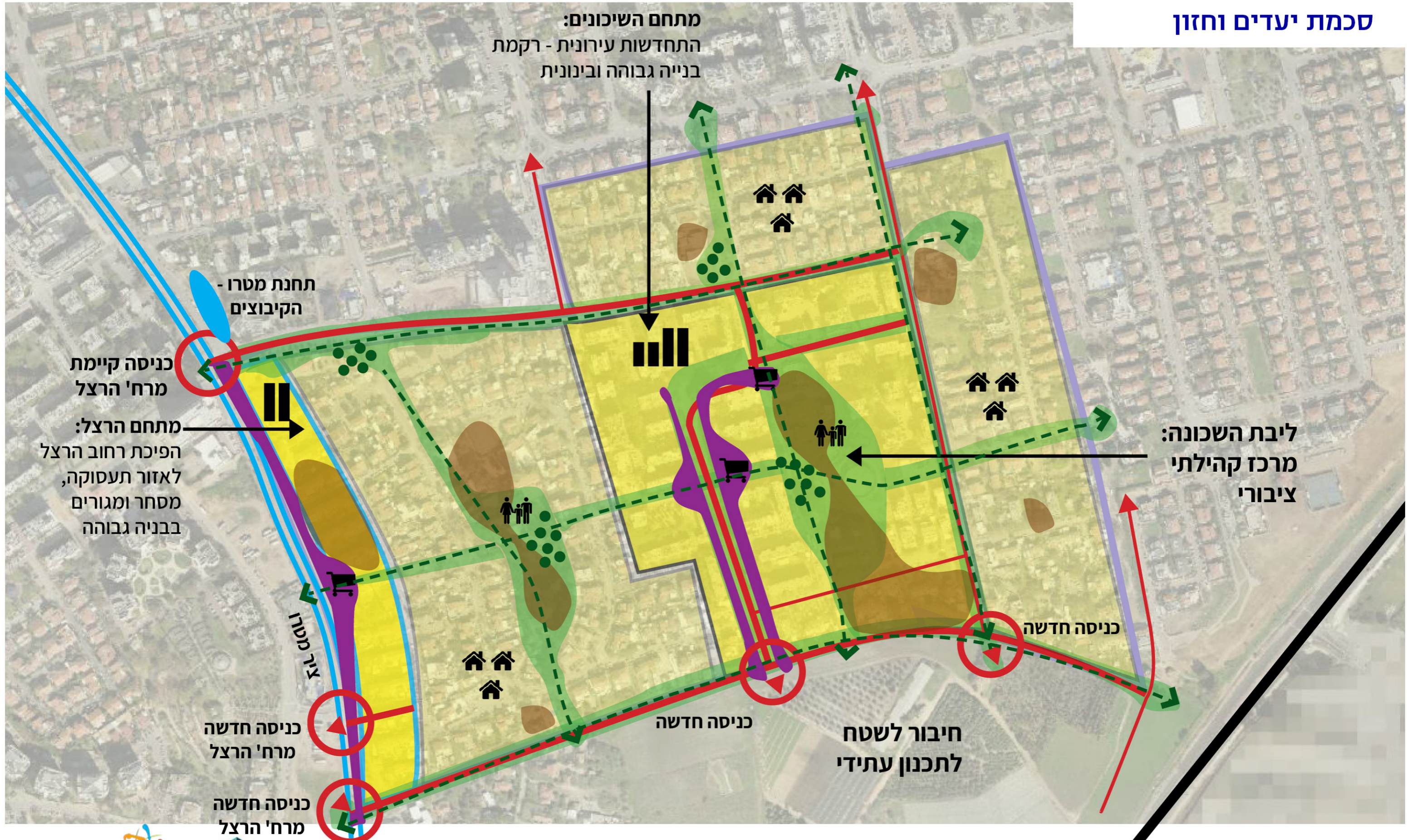
מיקום השטחים
הפרטיים
והציבוריים

עקרונות תכנון
והוראות בינוי
מחייבות

אופי ותמהיל
השימושים -
מגורים, מסחר וכו'

אבני דרך לאישור התכנית







מתחם השיכונים

153 דונם (ברוטו)

810 יח"ד מאושרות

4-8 קומות

מקדם שמאי 3.6

פרוגרמה לצורכי 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



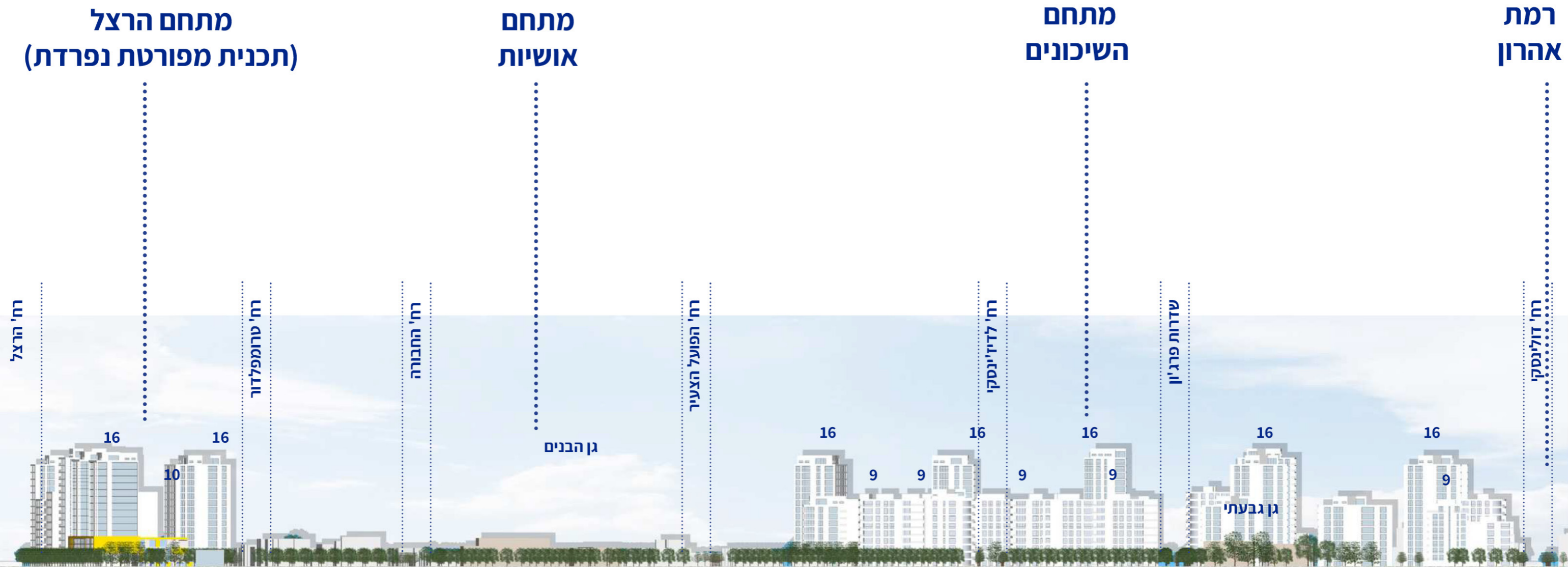
שטחים קיימים למוסדות ציבור
 שטחים חדשים למוסדות ציבור



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

חתך רוחב השדרה הירוקה



ניתוח המצב הקיים - מיקום התכנית במרחב

תחום התכנון שוכן בחלקה הדרום מזרחי של העיר רחובות, בסמיכות לבית החולים קפלן ולמועצה מקומית גזר. התכנית ממוקמת בקצה המערבי של שכונת אושיות וגובלת מצידה השני בציר הרצל - הרחוב המסחרי הראשי של העיר.

במרחב התכנון מתוכננת לקום תחנת מטרו "הקיבוצים", כחלק מתוואי הקו הכחול (M1) החוצה את העיר לאורך רחוב הרצל.

תחום התכנית: **43.15 ד'**

סך יחידות הדיור: **152**

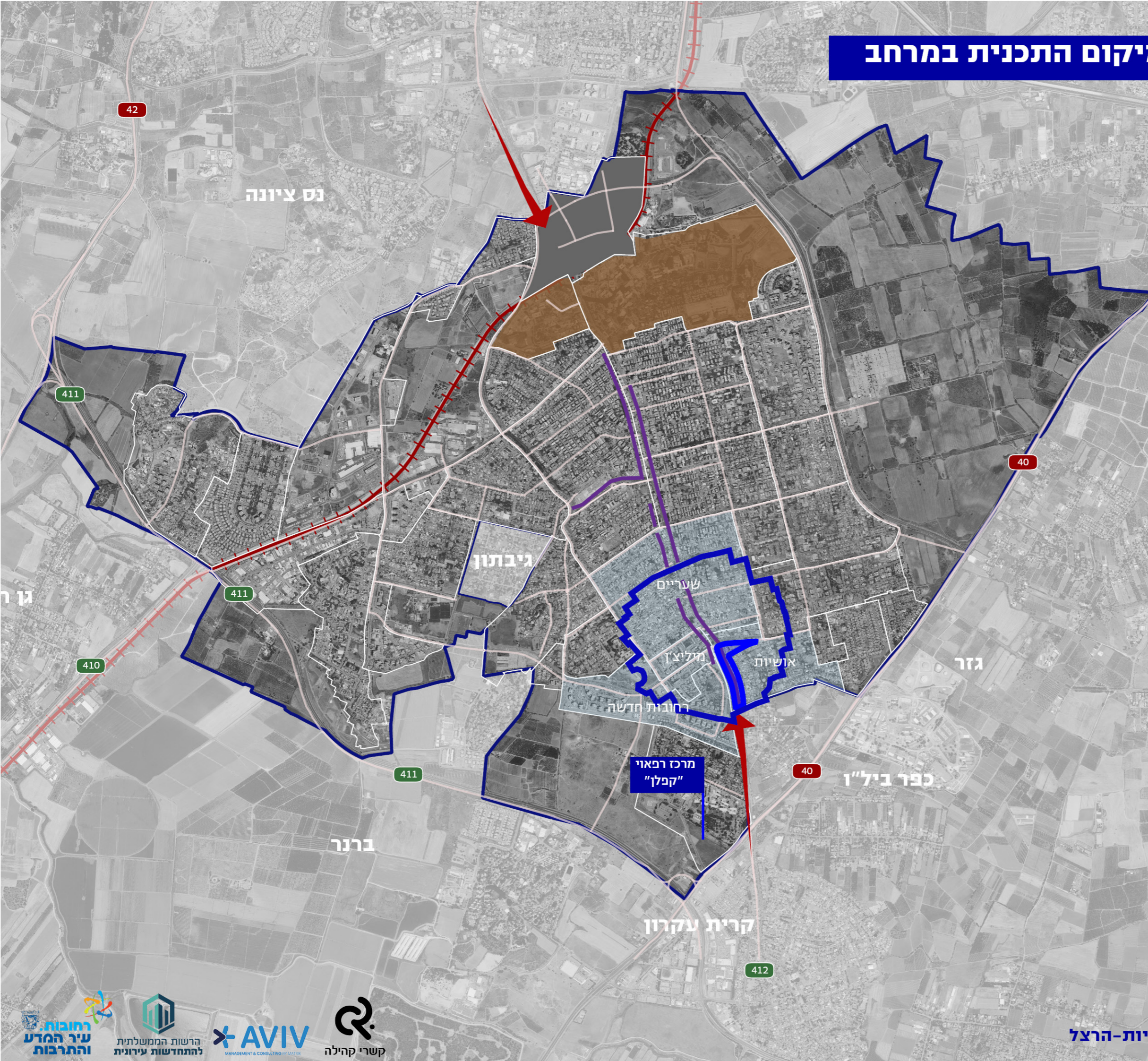
מס' נפשות: **456**

צפיפות יח"ד/דונם נטו: **5.8**

צפיפות יח"ד/דונם ברוטו: **3.5**

צפיפות נפש לקמ"ר: **10,567**

*לפי משק בית של 3 נפשות.



מקרא

קו כחול

כבישים ראשיים

רכבת ישראל

ניתוח המצב הקיים - תחנת מטרו "הקיבוצים"

תמ"א 70
 בתחום העיר רחובות מתוכננות 4 תחנות מטרו. אחת במרכז העיר ועוד 3 נוספות לאורך ציר התת"ל. מתחם התכנית גובל בתחום תחנת "הקיבוצים", הממוקמת בחציה בתחום הטבעת הראשונה ובחצייה בתחום הטבעת השנייה של תמ"א 70.

טבעת ראשונה

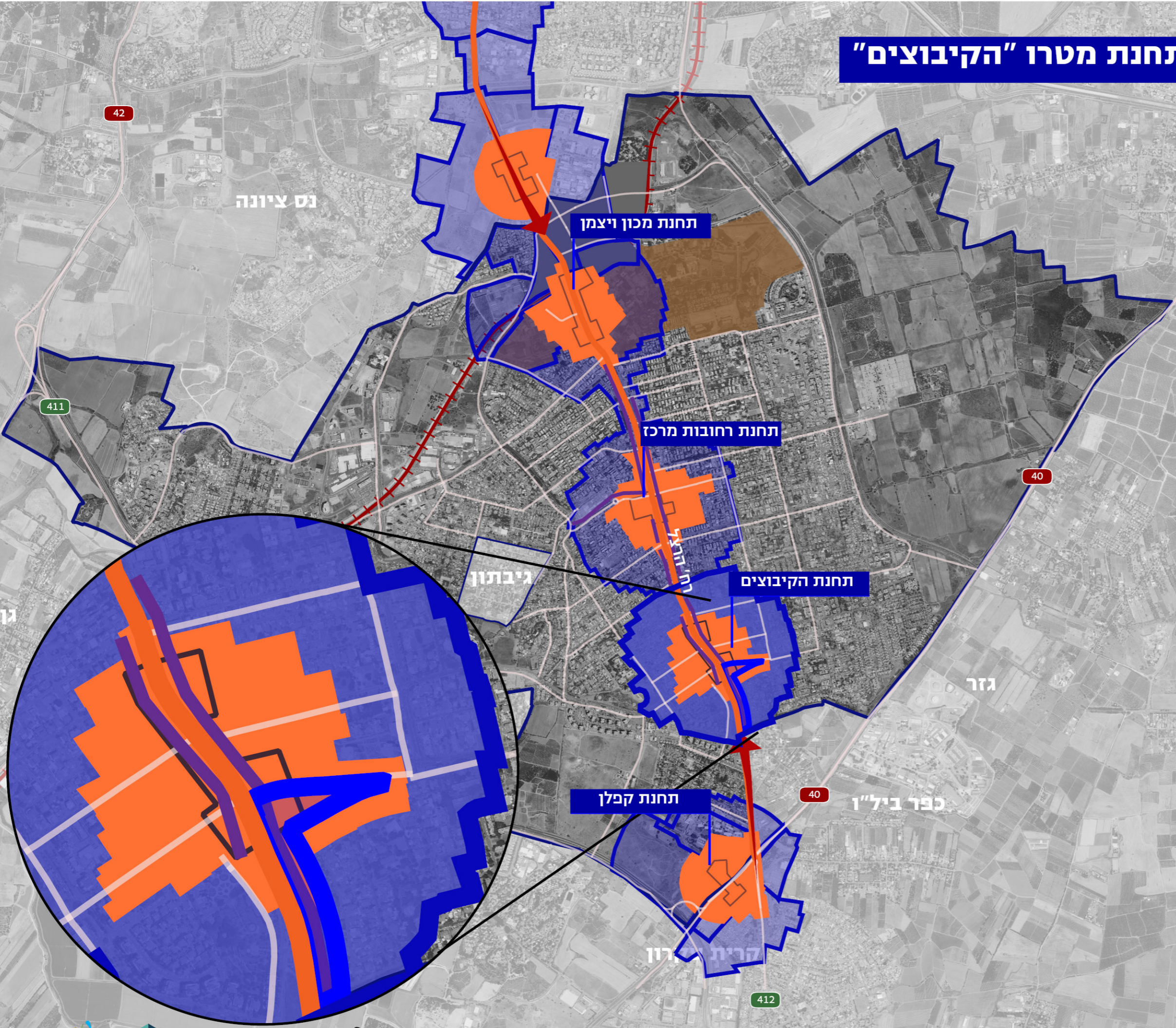
רח"ק 4.5
 לפחות 15% תעסוקה ו-20% מגורים
 מבנים קיים - 9
 יח"ד קיים - 96

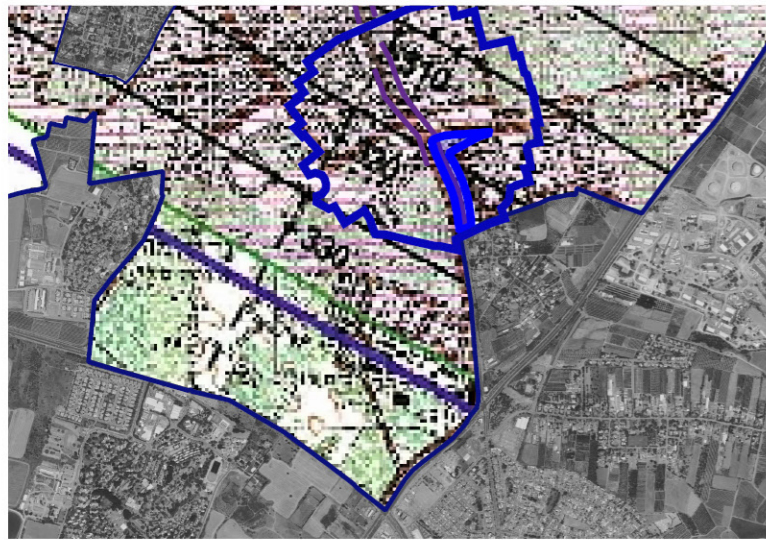
טבעת שנייה

רח"ק 3
 לפחות 5% תעסוקה ו-15% מגורים
 מבנים קיים - 6
 יח"ד קיים - 71

מקרא

-  קו כחול
-  ליבת מטרו
-  טבעת ראשונה
-  טבעת שנייה
-  כבישים ראשיים
-  רכבת ישראל





תמ"א 2/4

סטטוס: מאושרת

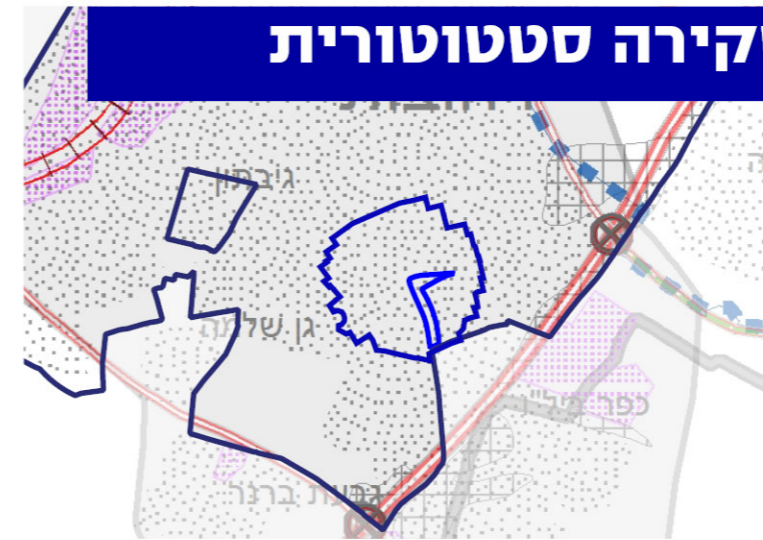
התוכנית נמצאת בתחום מגבלות בנייה לגובה של שדה התעופה תל-נוף ותחום רעש מטוסים.



תמ"א 4/35

סטטוס: מאושרת 02/02/2023

התוכנית נמצאת באזור מרקם עירוני. בדגם יישוב 3, בו התכנית נכללת, **צפיפות יח"ד לדונם נטו במתחם אינטנסיבי תעמוד על 16 יח"ד לדונם ותכלול 15% דיור מכליל מסך היחידות המוצעות.**



ניתוח המצב הקיים - סקירה סטטוטורית

תמ"אות, תמ"מים ומסמכי מדיניות

שלושת התמ"אות הגדולות מייעדות את מרחב התכנון לאזור פיתוח עירוני

תמ"א 1

סטטוס: מאושרת 19/02/2020

התוכנית נמצאת באזור בעל **חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום**. התכנית המוצעת אינה כוללת שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי התהום, ולכן אין צורך בנספח הגנה על מי התהום.

במרחב קיימת מגבלת בניה לגובה של שדה תעופה הצבאי תל נוף. מגבלת הבניה הינה עד 104.7 מ' מעפ"י - כלומר 35 מ' (כ-11 קומות) בממוצע במרחב התכנית.

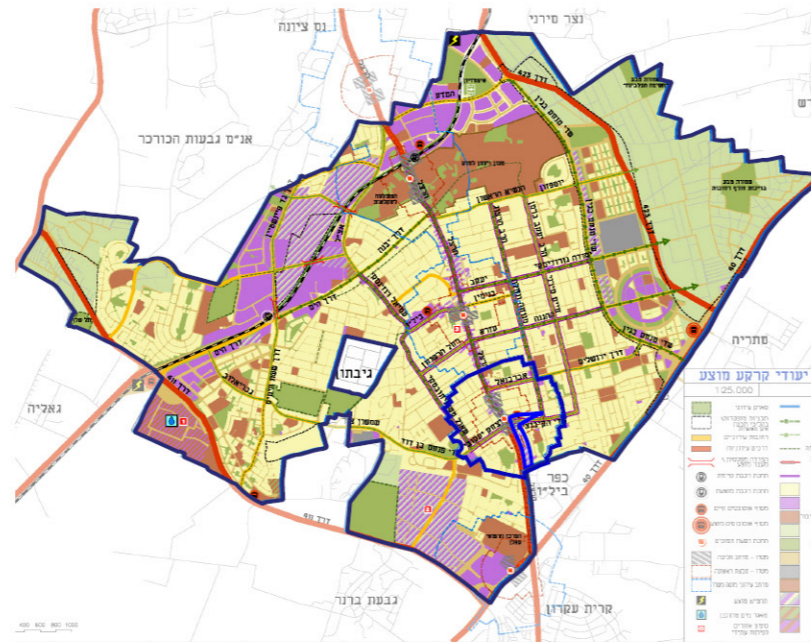


תמ"א 42 -

סטטוס: מאושרת | 03/03/2020

התכנית נמצאת במרקם עירוני

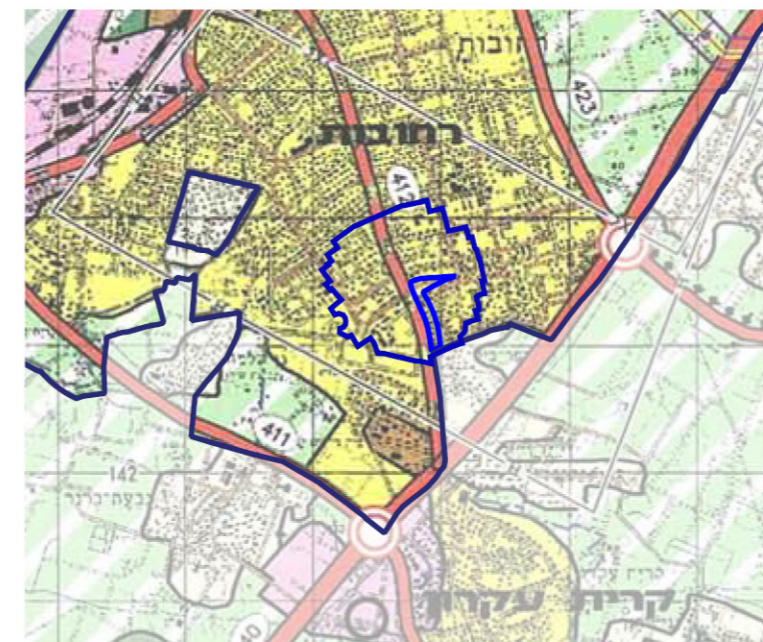
אין השפעה על תחום הקו הכחול של התכנית



מסמך מדיניות עירונית

סטטוס: מאושר | 03/01/2023

המסמך מתווה את התכנון העתידי לעיר. בהתאם לתחזית גידול האוכלוסייה בעשור הקרוב, **יש להוסיף כ-1,224 יח"ד ברובע 6**, שתחום התכנון כלול בתחומו. המימוש יתבצע בשני שלבים ומרביתו מתבסס על מימוש תכניות מאושרות



תמ"מ 21/3 - תכנית המתאר המחוזית למחוז מרכז

סטטוס: מאושר | 12/11/2003

תחום קו הכחול נמצא באזור של פיתוח עירוני וגובל עם דרך עורקית עירונית

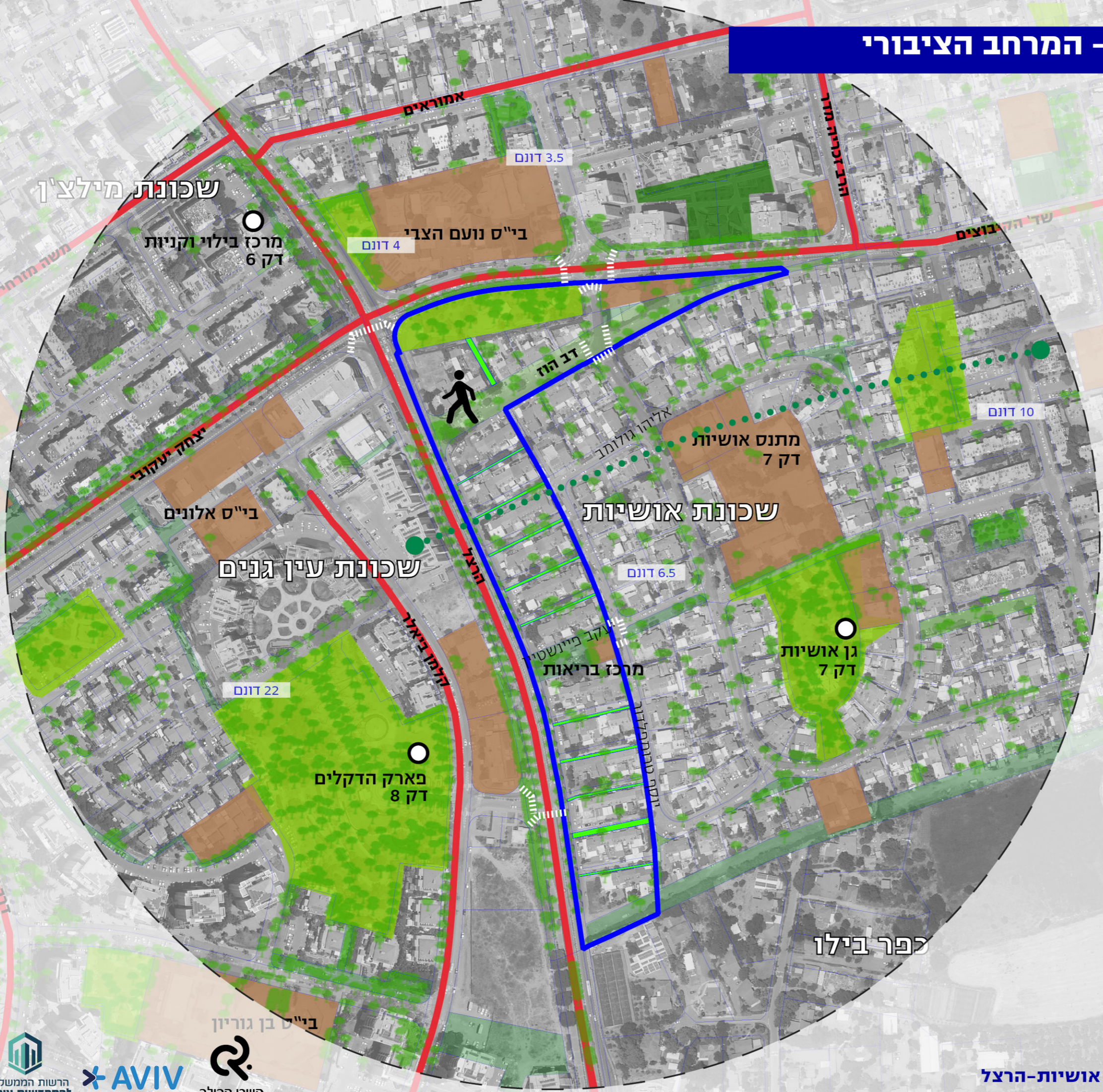
ניתוח המצב הקיים - המרחב הציבורי

מרחב התכנון שוכן בקצה המערבי של שכונת אושיות בין רחוב הרצל המשמש כציר מרכזי לרח' טרומפלדור בעל האופי השכונתי - מקומי.

המרחב הציבורי המשמעותי הינו שצ"פ בחלקה הצפוני של התכנית המיועד להיות חלק מאתר התארגנות במסגרת תכנית המטרו.

השימושים הציבוריים במתחם עצמו דלים ומינוריים - נקודת מסחר קטנה, בתים צמודי קרקע ובניינים נמוכים (2 קומות) עם חצרות.

המרחב הפתוח הפרטי מאופיין בשטחים בעלי רמת פיתוח משתנה, רובם בפיתוח אקסטנסיבי עם צמחיית בר עונתית ומגוון עצים בוגרים המעניקים למרחב נופך כפרי.



מקרא

קו כחול	—
חלקות	—
רדיוס 400 מטר	----
שצ"פ	■
שב"צ	■
שפ"פ	■
רחובות ראשיים	—

ניתוח המצב הקיים - פרוגרמה ציבורית

העיר רחובות מונה כ-160,000 תושבים והינה בגדילה ובמאזן הגירה חיובי כלל עירוני. אולם, במרחב התכנית חלה ירידה במספר התושבים החל מ-2015 ועד היום (כ-7,085 תושבים עזבו את השכונה).

טווח הגילאים העיקרי באזור מורכב מגילאי 30-59 - 36% מכלל האוכלוסיה. שיעור הילדים בקבוצת הגיל 0-14 עלה בכלל העיר אך באזור התכנון ירד והינו הנמוך ביותר ביחס לאזורים הסטטיסטיים בעיר.

גודל משק בית: 3 נפשות למשק והינו נמוך ביחס ליישובים הסובבים.

המדד החברתי הכלכלי במרחב התכנון: 5, נמוך מהממוצע העירוני העומד על 7.

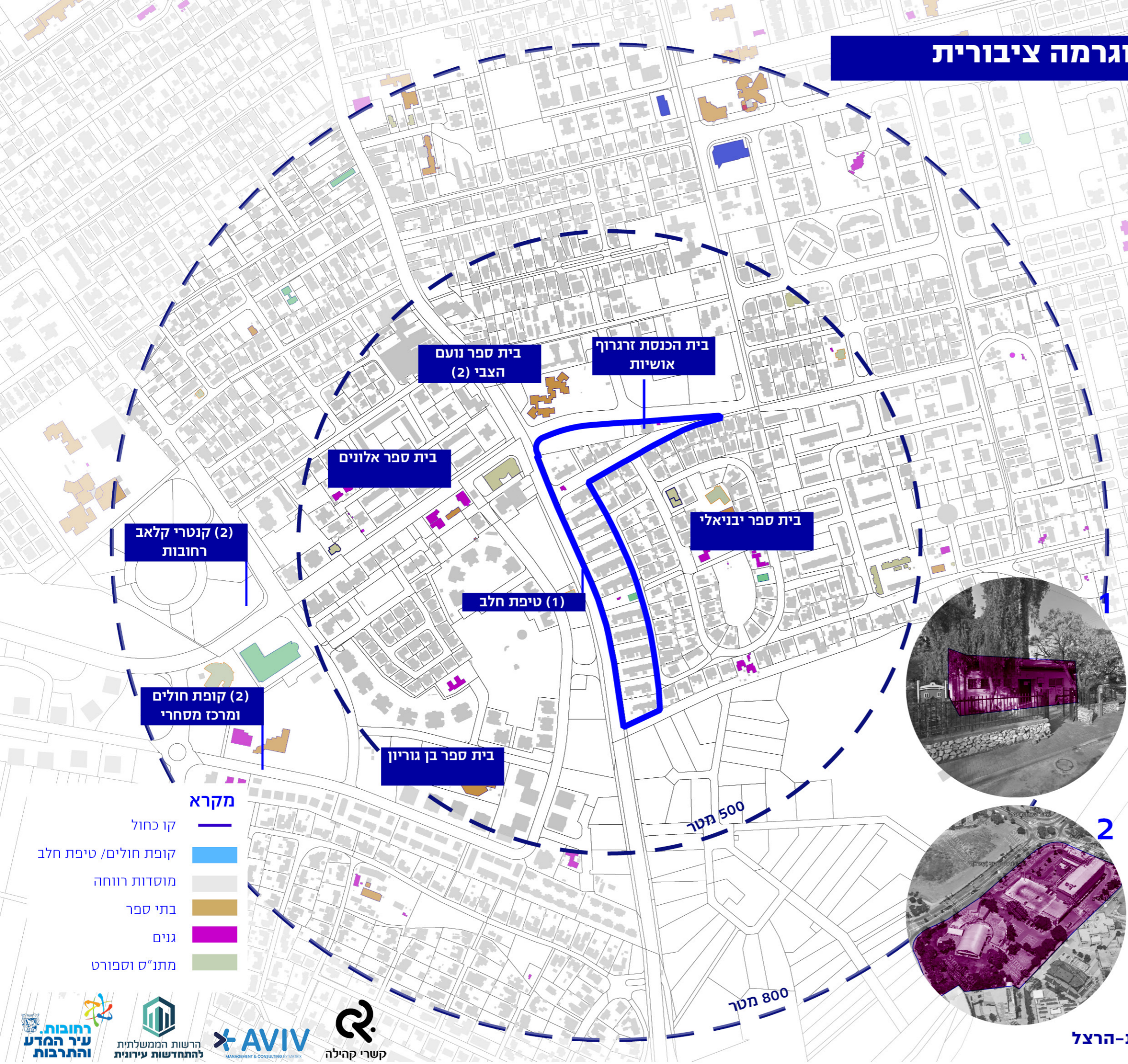
אוכלוסיית המתחם הינה מבוגרת ביחס לאוכלוסייה הכללית בעיר ומשתייכת לאשכול חברתי כלכלי נמוך ביחס לעיר ולאזור.

היצע מבני ציבור

בסביבת התכנית, בתחום רדיוס 500 מ' - 5 בתי ספר יסודיים (ממלכתי, ממ"ד וחרדי), 33 גני ילדים ו-4 מעונות יום. במרחב יש בתי כנסת רבים (11), מרפאה אחת, סניף טיפת חלב, שני מועדוני נוער ומועדון לקשישים ושני אולמות ספורט.

בהתאם לתכנית המתאר לשכונת אושיות, במתחם התכנית דרוש שטח המיועד לבית ספר חדש של 24 כיתות, בנוסף לצרכי הציבור שיידרשו בעקבות התחדשות מתחם התכנון.

לבקשת אגף התכנון העירוני יש להציע בשטח המיועד לביה"ס שימושים ציבוריים נוספים המתאפשרים בסעיף 188(ב') לחוק התו"ב.



בית הכנסת זרגרון אושיות

בית ספר נועם הצבי (2)

בית ספר אלונים

בית ספר יבניאלי

טיפת חלב (1)

קנטרי קלאב רחובות (2)

קופת חולים ומרכז מסחרי (2)

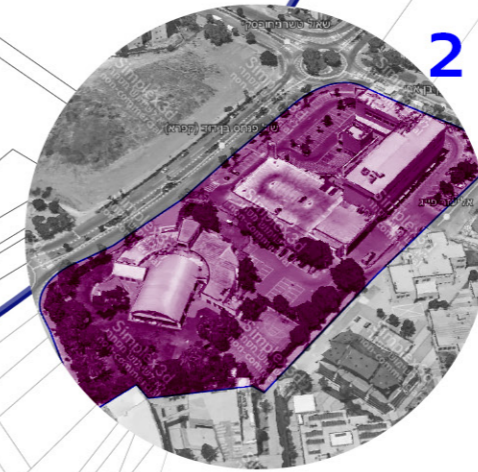
בית ספר בן גוריון

מקרא

- קו כחול — קו כחול
- קופת חולים / טיפת חלב — קופת חולים / טיפת חלב
- מוסדות רווחה — מוסדות רווחה
- בתי ספר — בתי ספר
- גנים — גנים
- מתנ"ס וספורט — מתנ"ס וספורט

500 מטר

800 מטר



ניתוח המצב הקיים - מאפיינים ייחודיים

טיפולוגיות והרחבות בנייה

המתחם נכלל בתחום תכנית רח/8/74 המאפשרת הרחבה עד ל-115 מ"ר ליחידה טיפוסית.

מניתוח היתרי בנייה וסיוור במתחם נמצאו יחידות רבות שהורחבו במסגרת התכנית או באופן בלתי חוקי.

ביחס לנתוני הארנונה העירונית נמצאו פערים רבים בשטחי היחידות הקיימים במתחם.

הטיפולוגיה של רוב יחידות הדיור במתחם הינן "גן גג" של 4-8 יח"ד למבנן.

קיומה הרווח של טיפולוגייה בינוי זו דורשת התייחסות מיוחדת במתן התמורות לבעלי הנכסים לאור איכות החיים שהן מאפשרות ו"שיוך" שטחי הגינות והגגות לבעלי הנכסים.

לאור המורכבות הכרוכה בכך, מומלץ להתחשב באופי הבינוי הקיים בגיבוש התכנון המוצע ולייצר מגרשי תכנון הכוללים חלקות מגורים קטנות ככל הניתן.

מקרא

- קו כחול
- 1980
- 1999-2003
- 2006-2009
- 2012-2014



בניה קיימת משנת 1890



תוספות בניה לבניין קיים



תוספת בינוי מ-2012



סככות

סכום של גודל נכס שטח פלדלת (מ"ר)	ממוצע של גודל יח"ד שטח פלדלת (מ"ר)	יח"ד	מגורים עד
4,068	56	73	60
549	69	8	80
3,808	91	42	100
3,636	110	33	130
1,595	145	11	150
13,656	82	167	כולל

מספר תיק בניין: 85660030



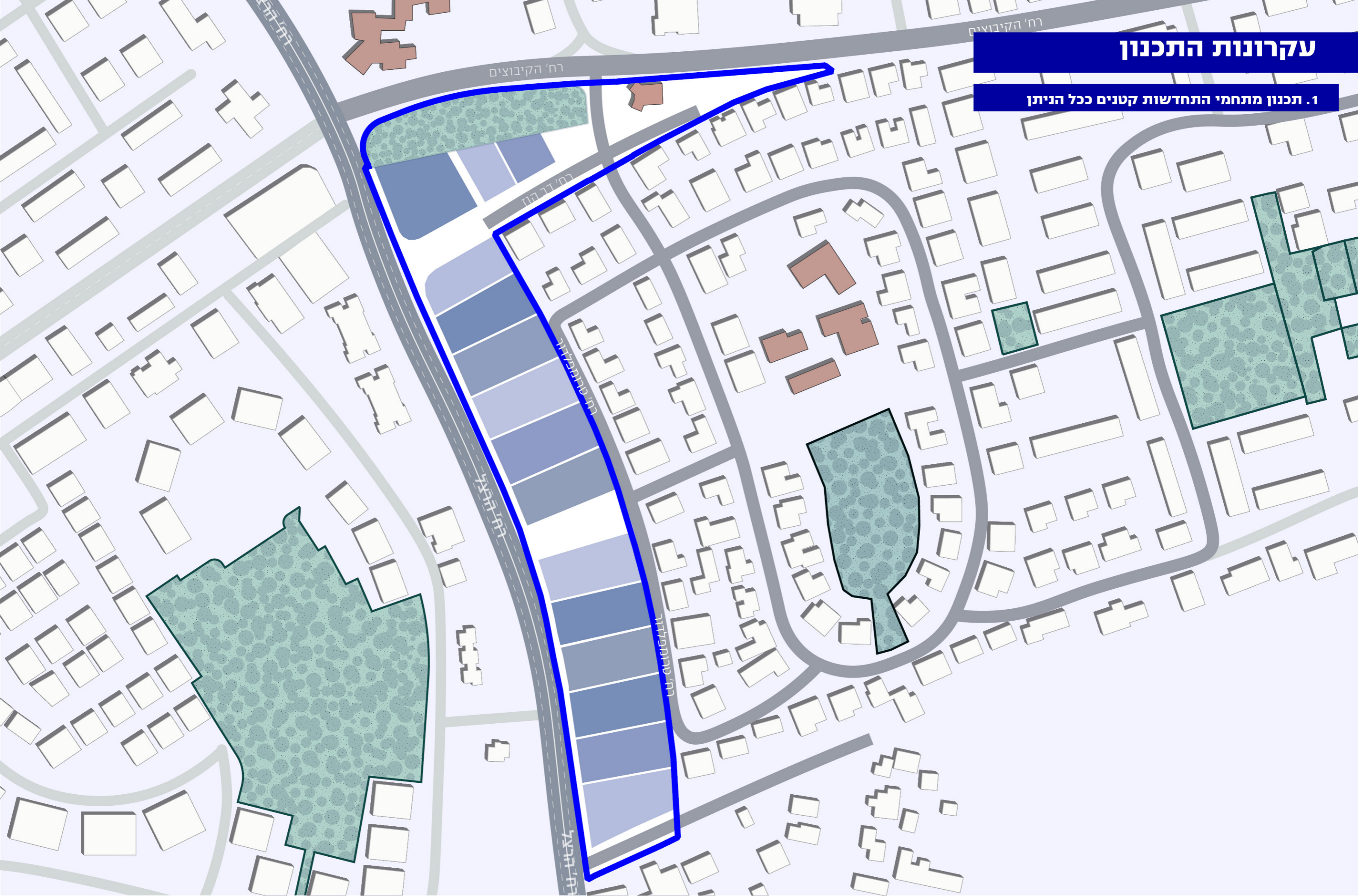
תחנת מטרו
הקיבוצים

יצירת התחדשות עירונית והעצמת מרקם הבינוי
והשימושים לאורך ציר הרצל המהווה את שער הכניסה
הדרומית לעיר, למרחב תחנת מטרו "הקיבוצים" ולשכונת
אושיות, תוך התחשבות באופי הבינוי הקיים וביכולת מימוש
מתחמי תכנון קטנים באופן מיטבי.

רחוב הרצל

עקרונות התכנון

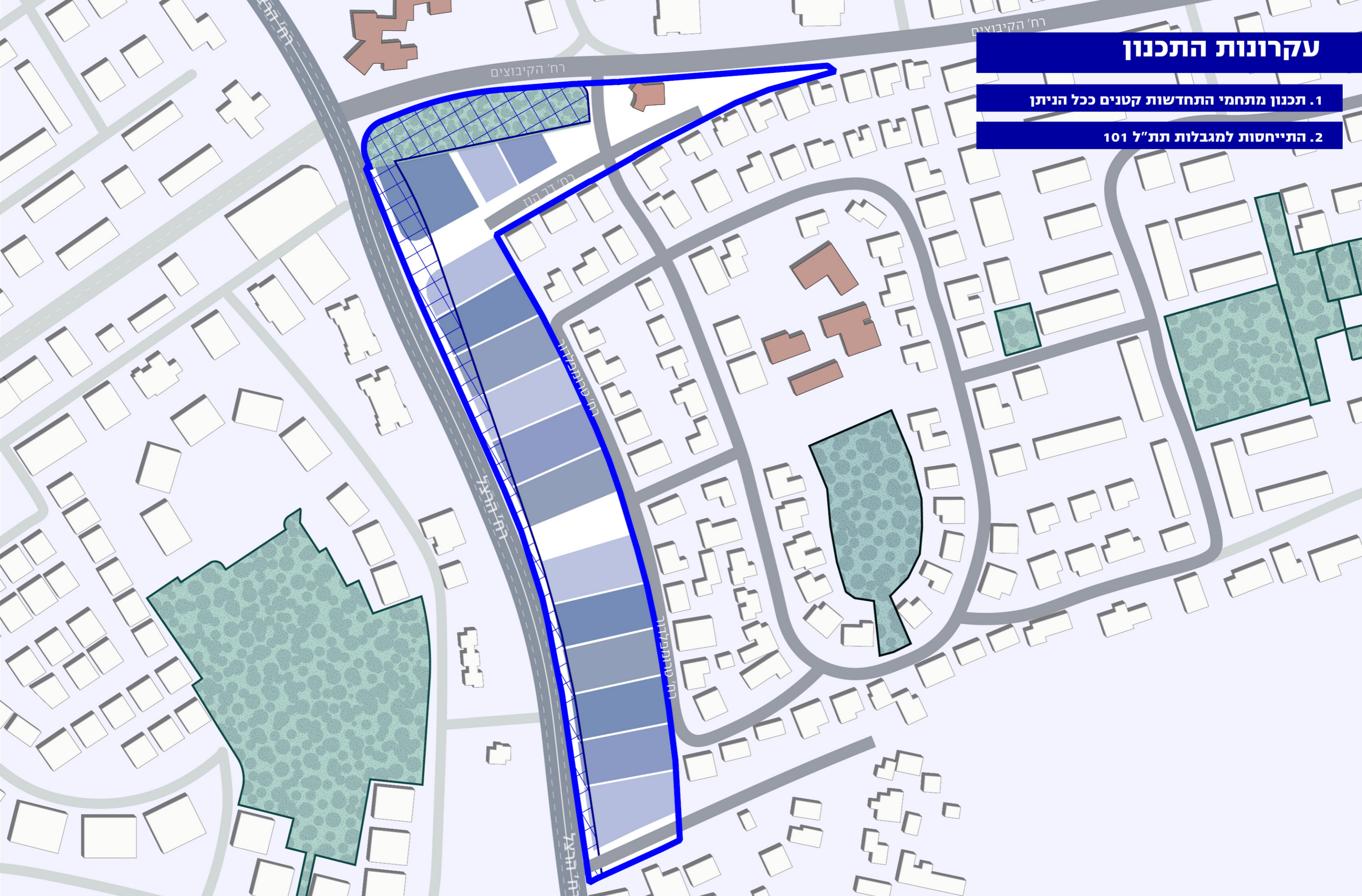
1. תכנון מתחמי התחדשות קטנים ככל הניתן



עקרונות התכנון

1. תכנון מתחמי התחדשות קטנים ככל הניתן

2. התייחסות למגבלות תת"ל 101

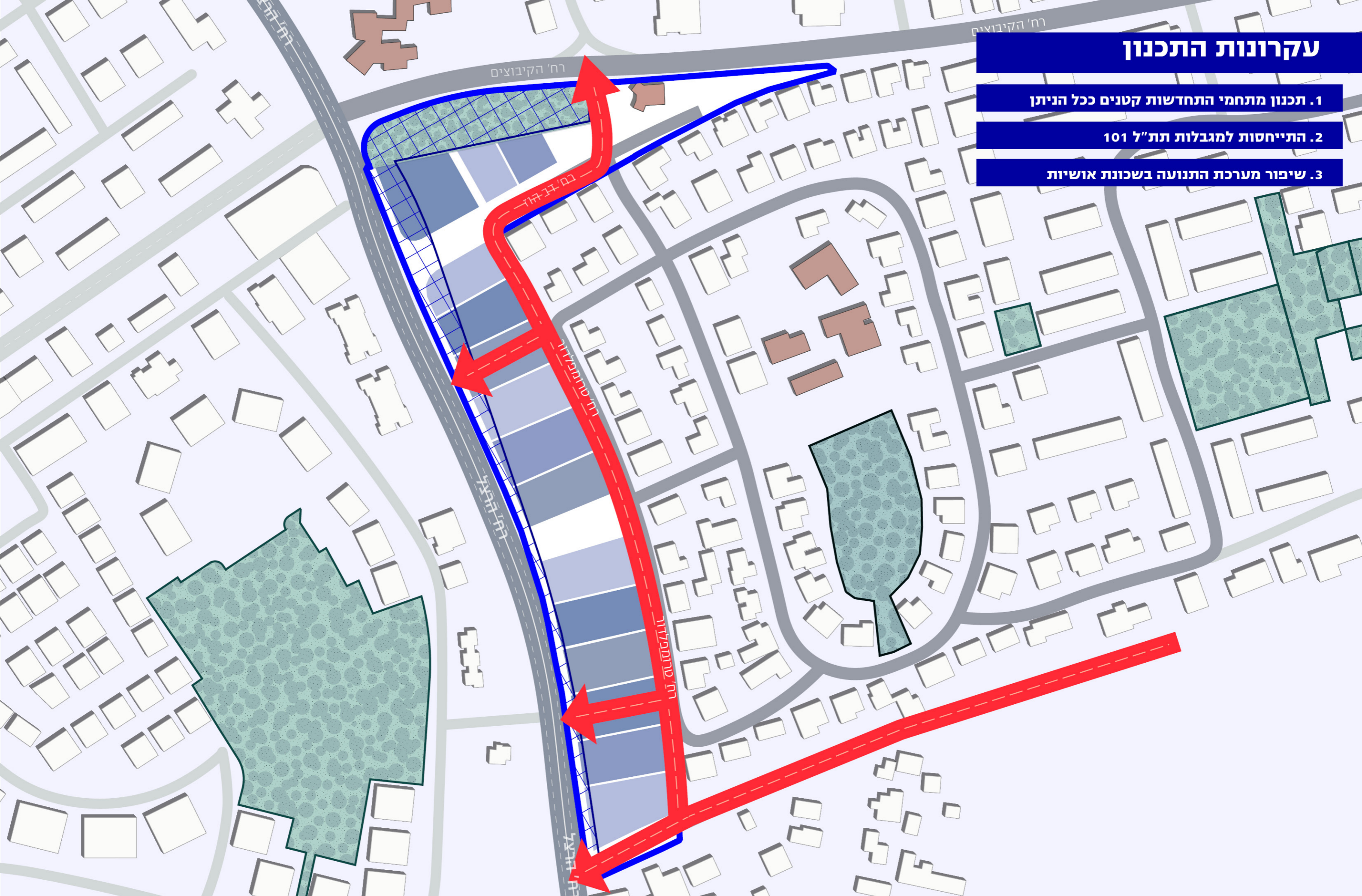


עקרונות התכנון

1. תכנון מתחמי התחדשות קטנים ככל הניתן

2. התייחסות למגבלות תת"ל 101

3. שיפור מערכת התנועה בשכונת אושיות



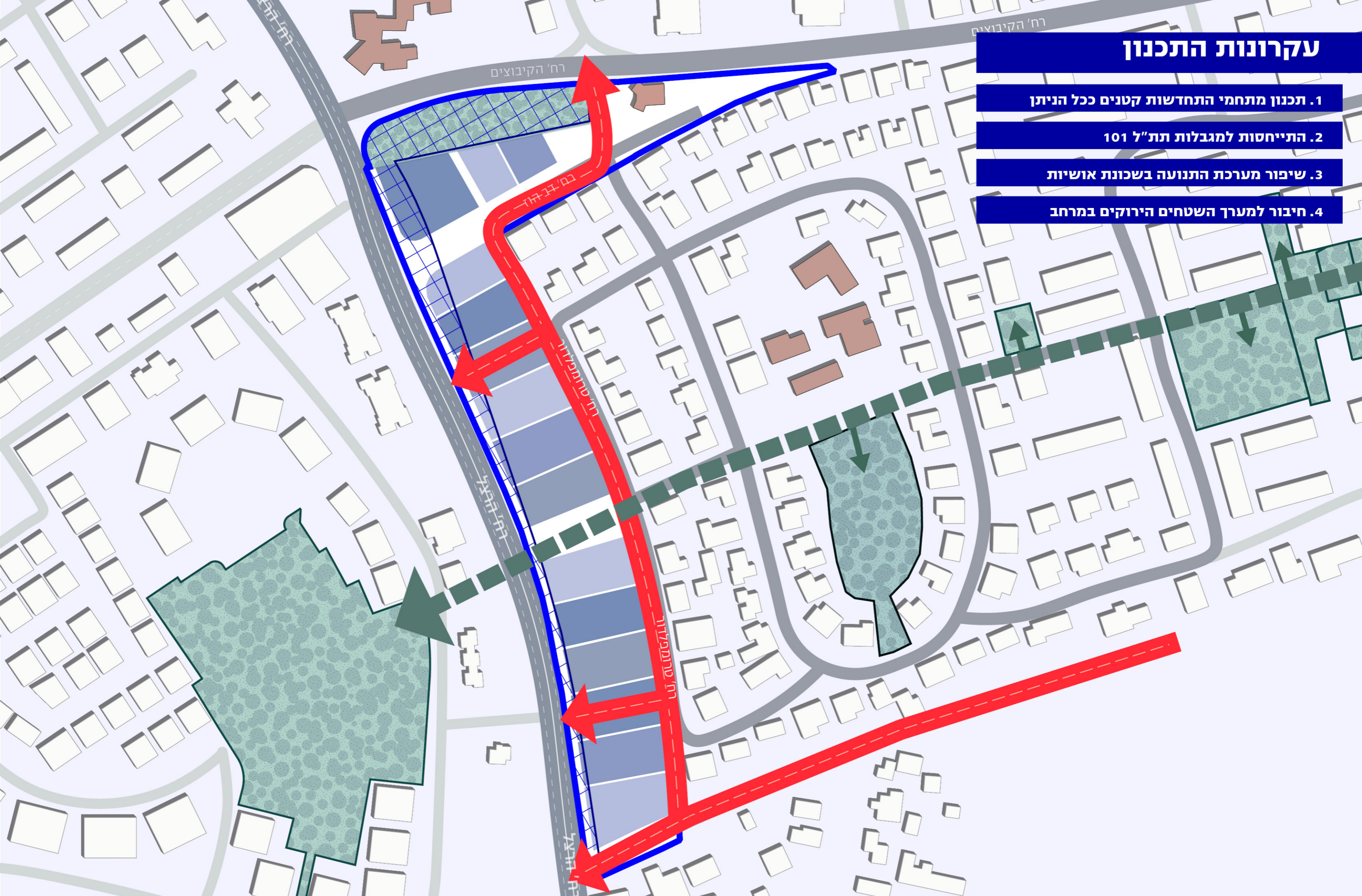
עקרונות התכנון

1. תכנון מתחמי התחדשות קטנים ככל הניתן

2. התייחסות למגבלות תת"ל 101

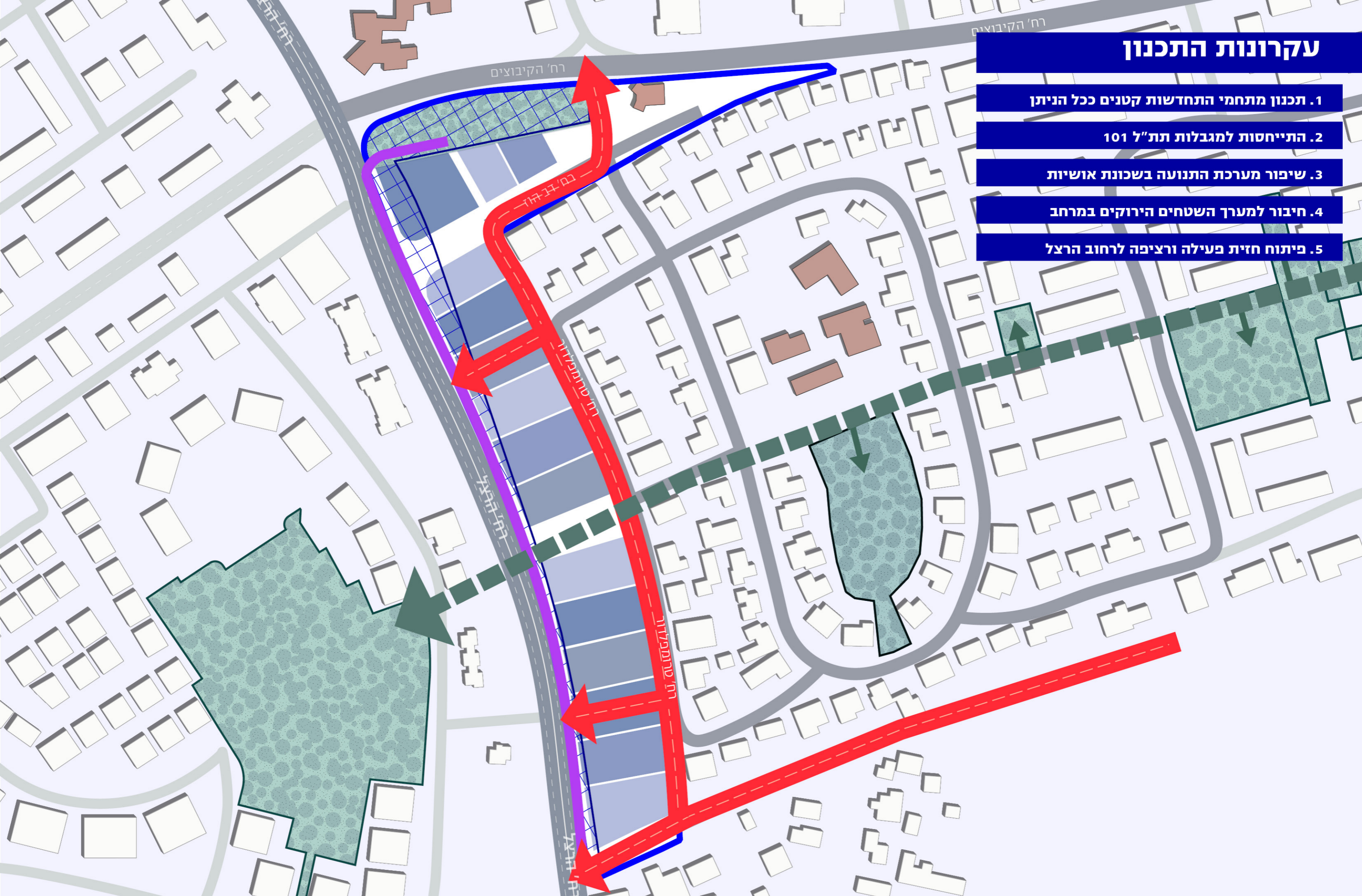
3. שיפור מערכת התנועה בשכונת אושיות

4. חיבור למערך השטחים הירוקים במרחב



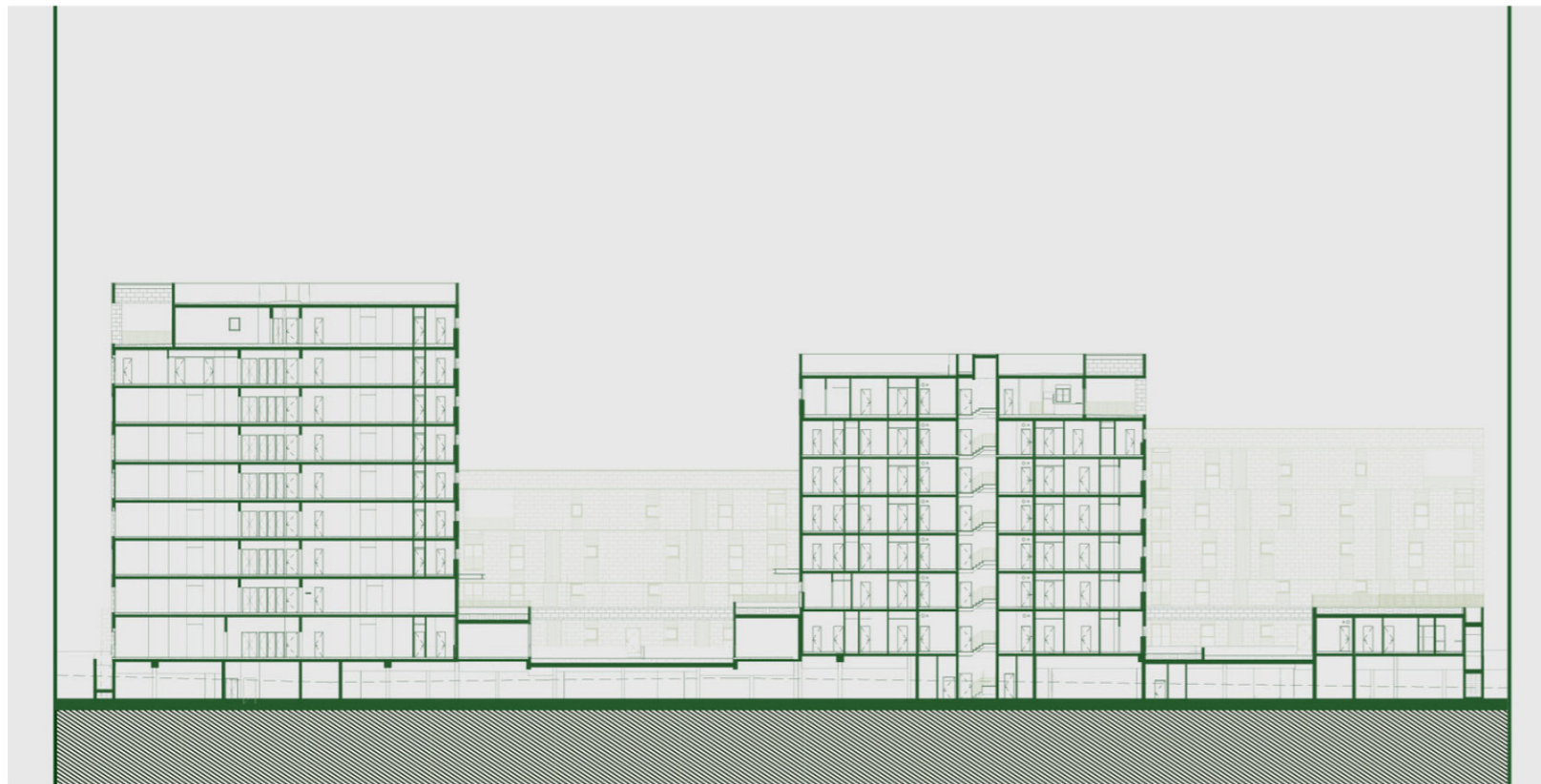
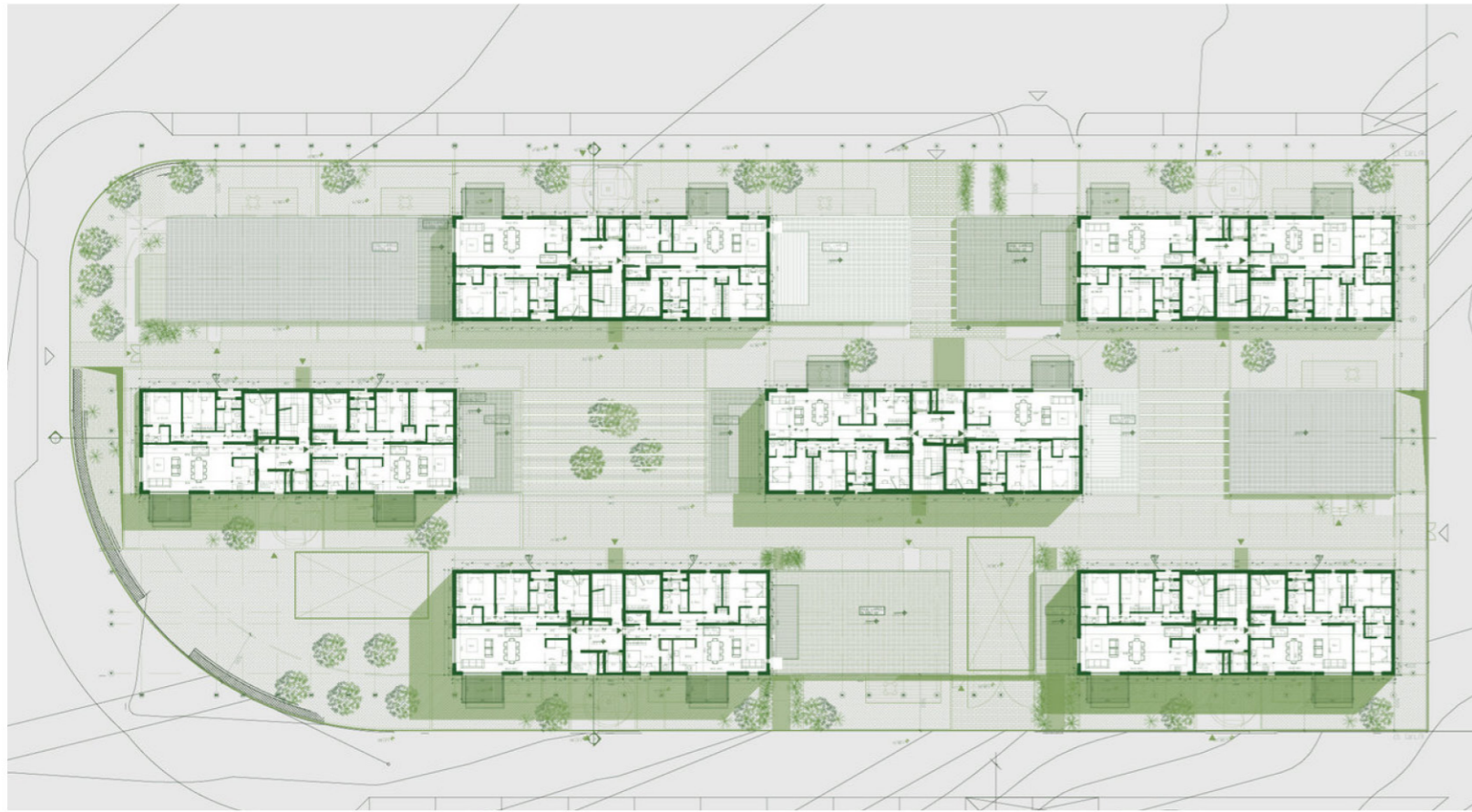
עקרונות התכנון

- 1. תכנון מתחמי התחדשות קטנים ככל הניתן
- 2. התייחסות למגבלות תת"ל 101
- 3. שיפור מערכת התנועה בשכונת אושיות
- 4. חיבור למערך השטחים הירוקים במרחב
- 5. פיתוח חזית פעילה ורציפה לרחוב הרצל



HQ אדריכלים Kfar Yona Residential Complex

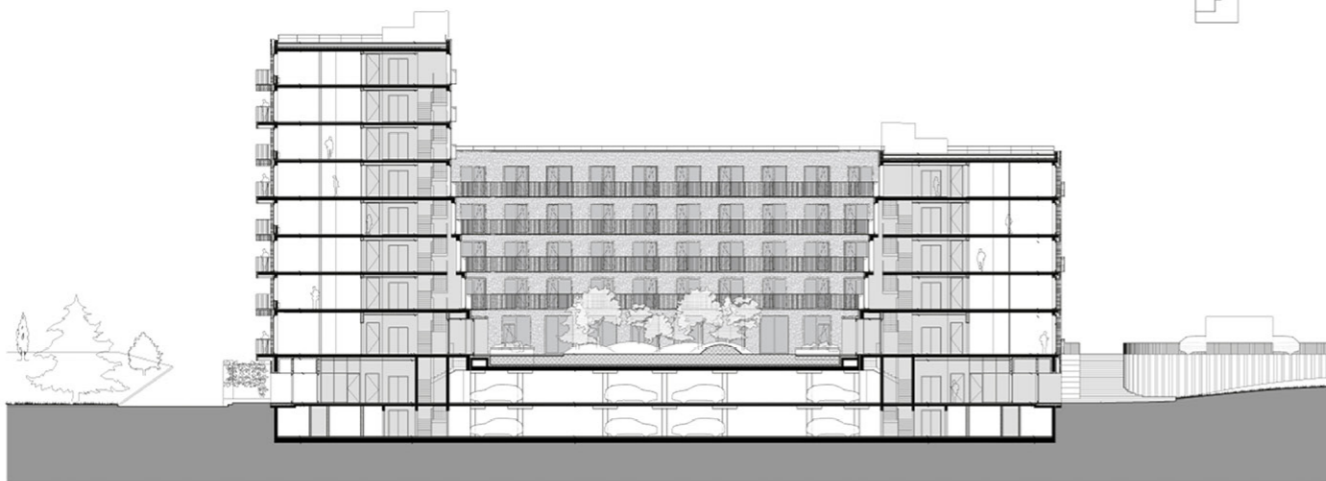
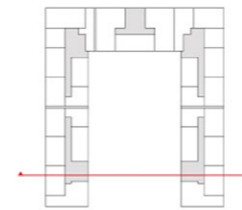
תכנון בניה מרקמית בצפיפות גבוהה - פירוק המסות המרובעות של מבני H המקובלים לשישה מבנים ארוכים וצרים. הבניינים מפוזרים בתוכנית על מנת ליצור מרחב בין המבנים. בכל אחד מהבניינים תוכננו רק שתי דירות בכל קומה, כך שכל הדירות זוכות לשלוש חזיתות מלאות.



Brusnika - Tower and Urban Block in Novosibirsk
Russia

שטח - 5.2 ד'
שטח בנוי - כ 21,000 מ"ר
מס' יח"ד - 135

קומת הקרקע של המבנה משמשת כולה לחניון/מסחר, בנוסף הדיירים מקבלים חצר משותפת עם צמחייה, מתקני שעשועים ופינות ישיבה מעל קומת הקרקע.
המבנה בנוי בצורת ח' ולכן על תחסיית גבוהה ניתן לבנות כמות דירות גדולה ולא לעלות הרבה בגובה, השמש מאירה את החצר המשותפת והדירות הפנימיות מקבלות יותר אוויר.



תהליך הייעוץ החברתי

מכרז יזמים



ליווי בחירת
עורך דין דיירים



הכשרת וליווי
נציגויות דיירים



הקמת נציגויות
דיירים



כנס שיתוף
ציבור במהלך
הפרויקט



סקר תושבים
ובעלי נכסים
במתחם



מתווה חברתי ושיתוף ציבור



שלבי תכנון



תפקיד נציגויות דיירים

מספר בעלי דירות הפועלים בהתנדבות לטובת כלל בעלי הדירות.
לכל בניין בין 1-3 נציגים המוסכמים על ידי רוב בעלי הדירות בכל בניין.

כל בעל דירה המעוניין בכך יכול להיות נציג.

תפקידי הנציגות:

1. לפעול בשקיפות
וללא משוא פנים
לייצוג האינטרסים
והדעות בבניין.

2. לקיים הליך מסודר
לבחירת עו"ד ואנשי
מקצוע נוספים.

3. ליווי תהליך
ההתקשרות עם
היזם (בניית הסכם).

4. להיות שותפים
בהליך התכנון.

5. לפעול לעדכון
שוטף של בעלי
הדירות.

נציגות דיירים מוסמכת לכל בניין הינה **תנאי חובה** לקידום תכנית התחדשות עירונית.
הנציגות אינה מורשת לחתום עבור בעלי הדירות על הסכמים וחוזים!

הסמכת נציגות דיירים

איך מסמיכים נציגות?

ע"י כנס בחירת נציגות - אם בכנס נכחו לפחות 50% מבעלי הדירות, הנציגות מוסמכת אם לא, על הנציגים להחתיים לפחות 51% מבעלי הדירות על מסמך הסמכה פיזי או דיגיטלי.

דוגמא לכתב הסמכה דיגיטלי של נציגות

שם מלא *
 מקסט של תשובה קצרה

תעודת זהות *
 מקסט של תשובה קצרה

תחובת מלאה (מספר בניין, כניסה, מספר דירה, קומה) *
 מקסט של תשובה קצרה

האם אני מסכים/ה שהנציגים בכתובת חנה סגש 714 *
 מאשרת.
 לא מאשרת.

כתב הסמכה החתום

דוגמא לכתב הסמכה פיזי של נציגות

כתב הסמכת הנציגות והתחייבותם כלפי הדיירים

ישוב: _____ רחוב: _____ מספר בנין: _____
 מספר הכניסות בבנין _____ ההסכם נוגע לכניסות מס' _____
 סך כל הדירות בכניסה _____ שמהן _____ הן דירות הדור הצובר
 אספת דיירים שבה נבחרה הנציגות התכנסה ביום _____ / _____ / _____ והשתתפו בה _____ דיירים. מהאסיפה נעדרו _____ דיירים.
 באסיפה השתתף/ה מטעם העירייה/המנהלת העירונית מר/גב' _____

הסמכת נציגי הבנין:
 אנו, הדיירים בכתובת האמורה לעיל, ממנים בזאת את הדיירים המנויים להלן לשמש נציגות לסייע בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבנין זה ולפעול בשמנו לצורך ביצוע בירורים, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות למען הדיירים.
 הינו מודעים בזאת שכל תוכנית או הסכם המוגעים לבנין יבאו לאישורנו בכל מקרה.
 אין בכתב הסמכה זה בכדי להשליך על נושא התמורות לבעלי הנכסים מהמיזם, ככל ויתקבלו. אלו יקבעו בהסכם הסופי עם היזם.
 אין לראות בחתימתנו על טופס זה משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם או לשלם דבר.
 כתב מינוי והרשאה זה יכנס לתוקף עם חתימתם של לפחות מחצית מבעלי הנכסים בבית המשותף, כאשר לכל בעל נכס ישנה זכות חתימה אחת בלבד. כתב הסמכה זה החלטי ובלתי חוזר עד למועד קיום בחירות ומינוי נציגות נבחרת חדשה.

ולראיה באנו על החתום:

מס' דירה	שם הדייר/ת	האם בעלת נכס?	חתימה	תאריך
1				
2				

אוכלוסיות עם זכויות ייחודיות בהתחדשות עירונית

דייר דיור ציבורי

- בתמ"א ללא הריסה - עשוי להיות זכאי לדיור חלופי במקרים חריגים.
- בפינוי-בינוי - זכאי לדיור חלופי במהלך הבנייה.
- תשלומי שכר הדירה וגם ועד הבית יישארו באותו סכום כפי שהיו לפני ההתחדשות, כל עוד הדירה לא חורגת מגודל מסוים עבור מספר נפשות המתגוררות בדירה.
- אם לפני ההתקשרות בעסקת פינוי-בינוי הוגשה בקשה לרכוש את הדירה ובוצעה שמאות, הדייר עשוי להיות זכאים לרכוש את הדירה במחיר השמאות הקודם.

אדם עם מוגבלות

- בתמ"א ללא הריסה - אם מוגדר כחולה מרותק בית היזם מחויב להציע מגורים חלופיים למשך תקופת העבודה, ולבצע את ההתאמות הנדרשות על חשבוננו.
- בפינוי בינוי - זכאי למגורים חלופיים למשך תקופת העבודה עם התאמות שיבוצעו על חשבון היזם, וכן התאמות במגורים החדשים שייעשו על חשבון היזם.

אזרח ותיק (+70)

- תמורה מיוחדת בפינוי בינוי
- עשוי להיות זכאי לסבסוד דמי תחזוקה מטעם היזם למשך 5 שנים, על הפרש בעלויות התחזוקה.
- תשלומי שכר הדירה וגם ועד הבית יישארו באותו סכום כפי שהיו לפני ההתחדשות, כל עוד הדירה לא חורגת מגודל מסוים עבור מספר נפשות המתגוררות בדירה.
- עשוי להיות זכאי למגורים בדיור מוגן.

אוכלוסיות עם זכויות ייחודיות בהתחדשות עירונית

לפרטים נוספים, מוזמנים לפנות ליועצים
החברתיים ולמנהלת להתחדשות עירונית רחובות, וכן לקרוא
עוד באתרים הבאים:



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

כל זכות
זכותך לדעת, זכותך לקבל

כל זכות

לא מתחייבים לפני שמתיעצים!

אנו ממליצים לבעלי הנכסים **לא להתחייב** בפני אף גורם על התקשרות, לפני **שמתיעצים** עם המנהלת להתחדשות עירונית רחובות, ו/או היועצים החברתיים המלווים את התכנית.

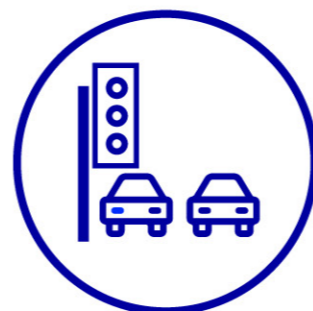
הכוח לקידום התחדשות עירונית הוא שלכם בעלי הנכסים,
שמרו על הכוח שלכם ועל הזכויות שלכם!



מוזמנים לפנות אלינו:

המנהלת להתחדשות עירונית רחובות - נדב שפירא, 08-9392227, nadav_shapira@rehovot.muni.il
הייעוץ החברתי של התכנית - נועה שרה כהן, 052-8449481, noa.c@bncr.co.il

שאלות?





תודה

התחדשות מתחם הרצל אושיות

כנס שיתוף ציבור | 22.12.2024