

תמ"ל 2062 / מתחם דניה

תכנית להתחדשות עירונית - רחובות

יזם התכנית:

עיריית רחובות

הרשות להתחדשות עירונית

צוות התכנון:

עורכי התכנית - דרמן ורבקל אדריכלות:

אדר' אלי דרמן, אדר' ליז ליבוביץ, אדר' עדי אלחלל, אדר' דניאל דהרי, אדר' אופיר בובה

ניהול פרויקט - חברת אביב:

שירה גרניט

שמאות - עודד לנדאו שמאות ומרקעין:

עודד לנדאו, חן קליין

ייעוץ חברתי - קשרי קהילה:

ליאור בן אליהו, נועה שרה כהן

פרוגרמה - רן חקלאי:

מילה נוימן, אמונה יוסף

תנועה - גבריאל לוטן:

גבי לוטן, אינג' שיימא הרייש

סביבה, מים וביוב, הידרולוגיה וניהול נגר -

DHV MED:

שירי סולומון, דניאל פרידמן, יונתן שביט, יעל

מיוחס, ויסאל אבו רוקין, פבלו הלר

אגרונום - דר' רקפת הדר גבאי:

רקפת הדר גבאי

מדידה - קו מדידה:

גלעד זיו

מובילי התוכנית

צוות תכנון וניהול		עיריית רחובות					הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	
AVIV	דרמן ורבקל עדי אלחלל הרפז דניאל דהרי אופיר בובה עמית כהן	אגף תכנון עיר	ראש המנהלת	מנהלת אגף תכנון עיר	אדריכל העיר	מהנדסת העיר	מנהלת תחום תכנון	מנהל אגף בכיר
שירה גרניט		אורלי פרסקי	נדב שפירא	אפרת חובשי		דלית הראל	מאיה ברעם	גורי נדלר

צוות יועצים

יועץ לחברה החרדית	שיתוף ציבור	שמאות	ניקוז מים וביוב	מודד	פרוגרמה למוסדות ציבור	אגרונום	סביבה	נוף	תנועה ודרכים
בנצ'י ראקוב	קשרי קהילה	עודד לנדאו שמאות	DHV	קו מדידה	נוימן חקלאי---	---	DHV	דרמן ורבקל	גבריאל לוטן מהנדסים
	נועה שרה	---	יעל מיוחס	---	מילה נוימן	רקפת הדר גבאי	---	---	---
	ליאור בן אליהו	עודד לנדאו חן קליין	ויסאל אבו רוקין	גלעד זיו	אמונה יוסף		שירי סולומון	עדי אלחלל הרפז	שיימא הרייש
							דניאל פרידמן	דניאל דהרי	

שלבים עיקריים בקידום תכנית

06



השלמת תנאים
למתן תוקף

3 חודשים

05



הפקדה בפועל
טיפול בהתנגדויות

ליווי התנגדויות עד מתן
תוקף

6 חודשים

04



הגשה לותמ"ל
דיון להפקדה

- פרה רולינג
- שולחנות עגולים
- הגשת מסמכי
- התכנית לותמ"ל
- דיון להפקדה

13 חודשים

03



עיבוד חלופה והכנת
מסמכים

- עריכת מסמכי
התוכנית
- המשך תיאום מול
בעלי עניין
- שיתוף ציבור בעלי
עניין
- דיון בועדה המקומית

3 חודשים

02



גיבוש חלופות
חלופה מועדפת

- גיבוש חלופות לייעודי
ושימושי הקרקע
- הערכת חלופות
והמלצה על חלופה
נבחרת
- שיתוף ציבור

8 חודשים

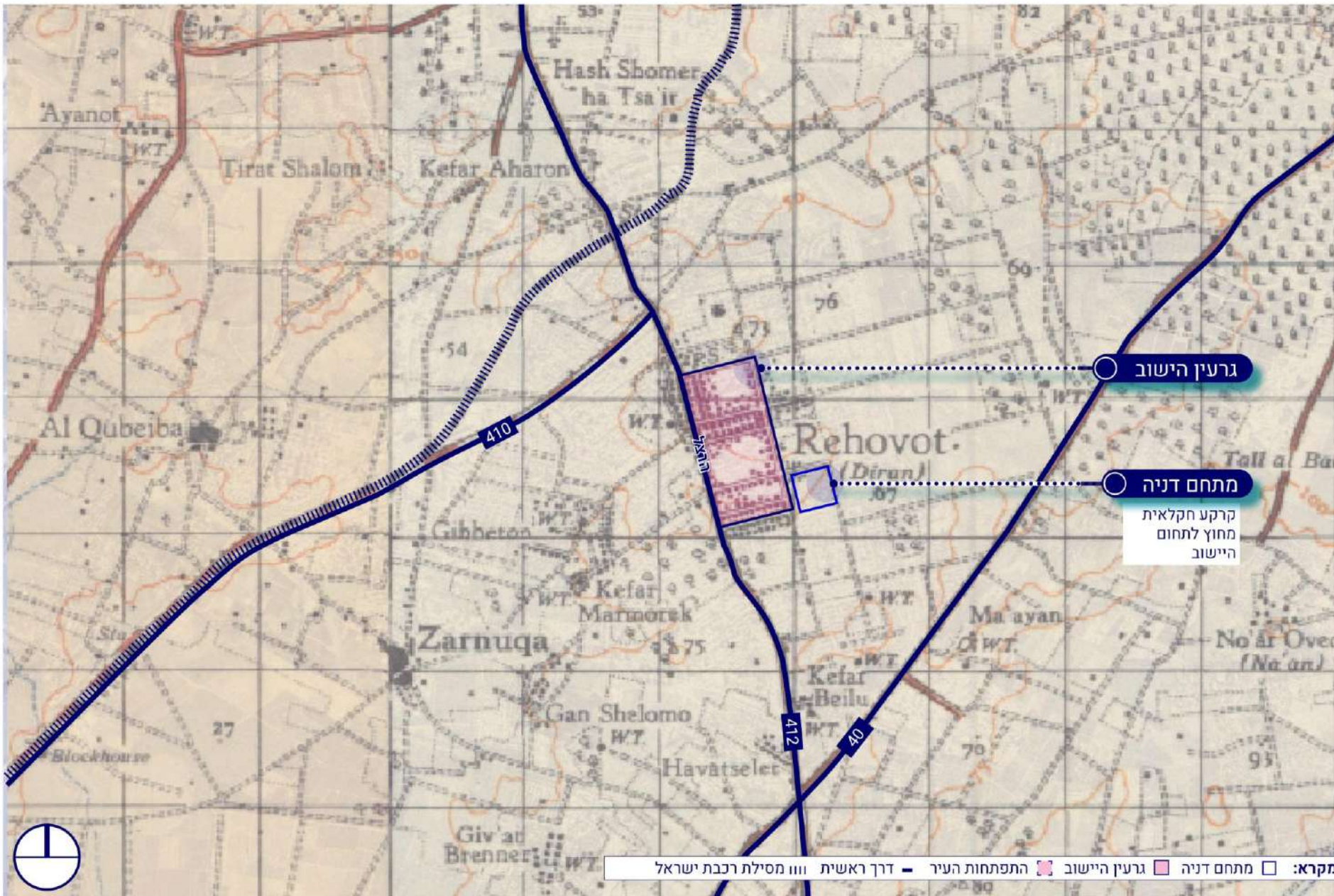
01



התנעה מצב קיים

- גיבוש צוות עבודה
- התקשרויות
- תכנית עבודה ולו"ז
- לימוד מצב קיים
- סיור התנעה

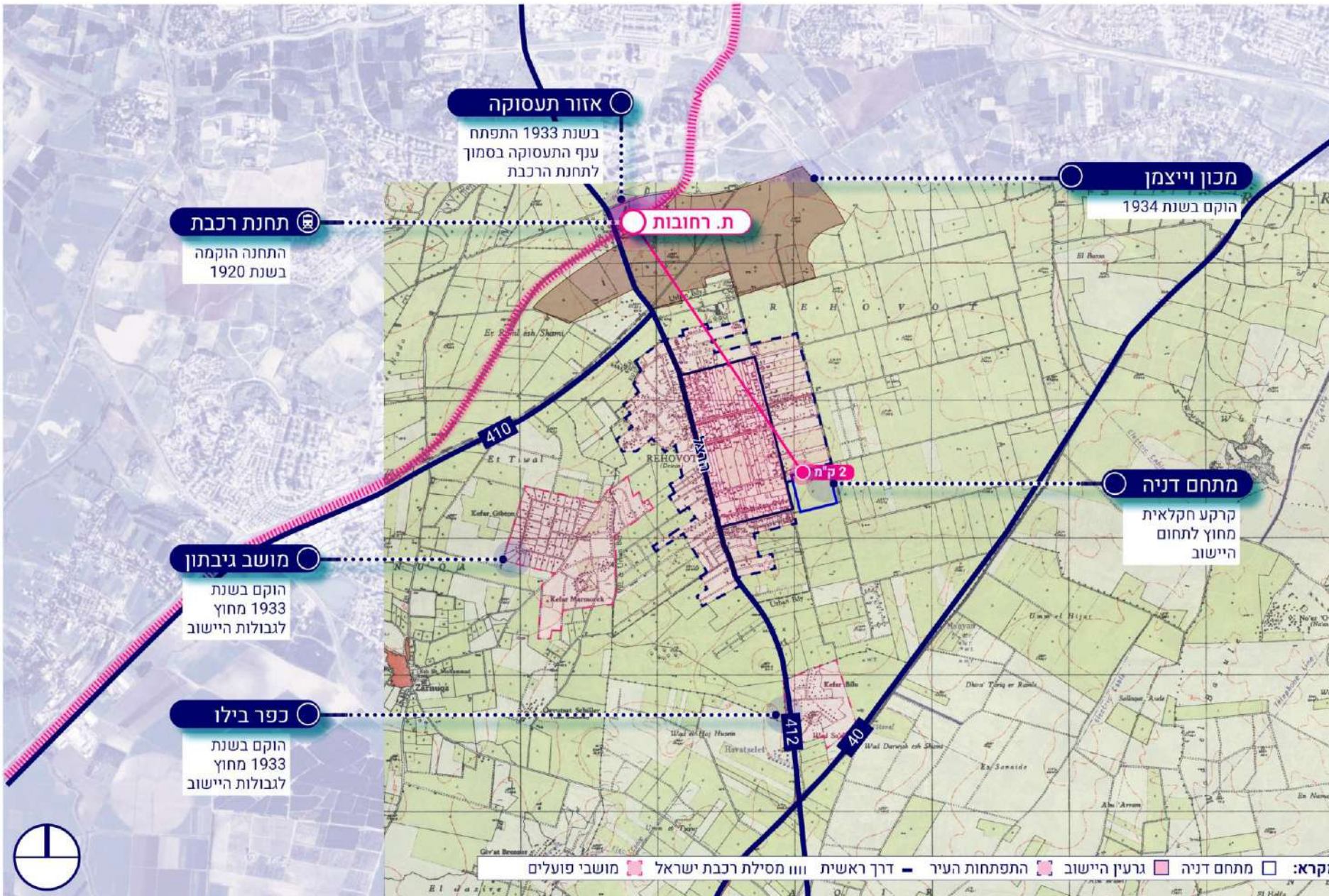
4 חודשים



מפות היסטוריות

שלבי התפתחות העיר

1890 רחובות נוסדה כמושבה. גרעין
 ההתיישבות הראשוני היה מזרחית לרח' הרצל



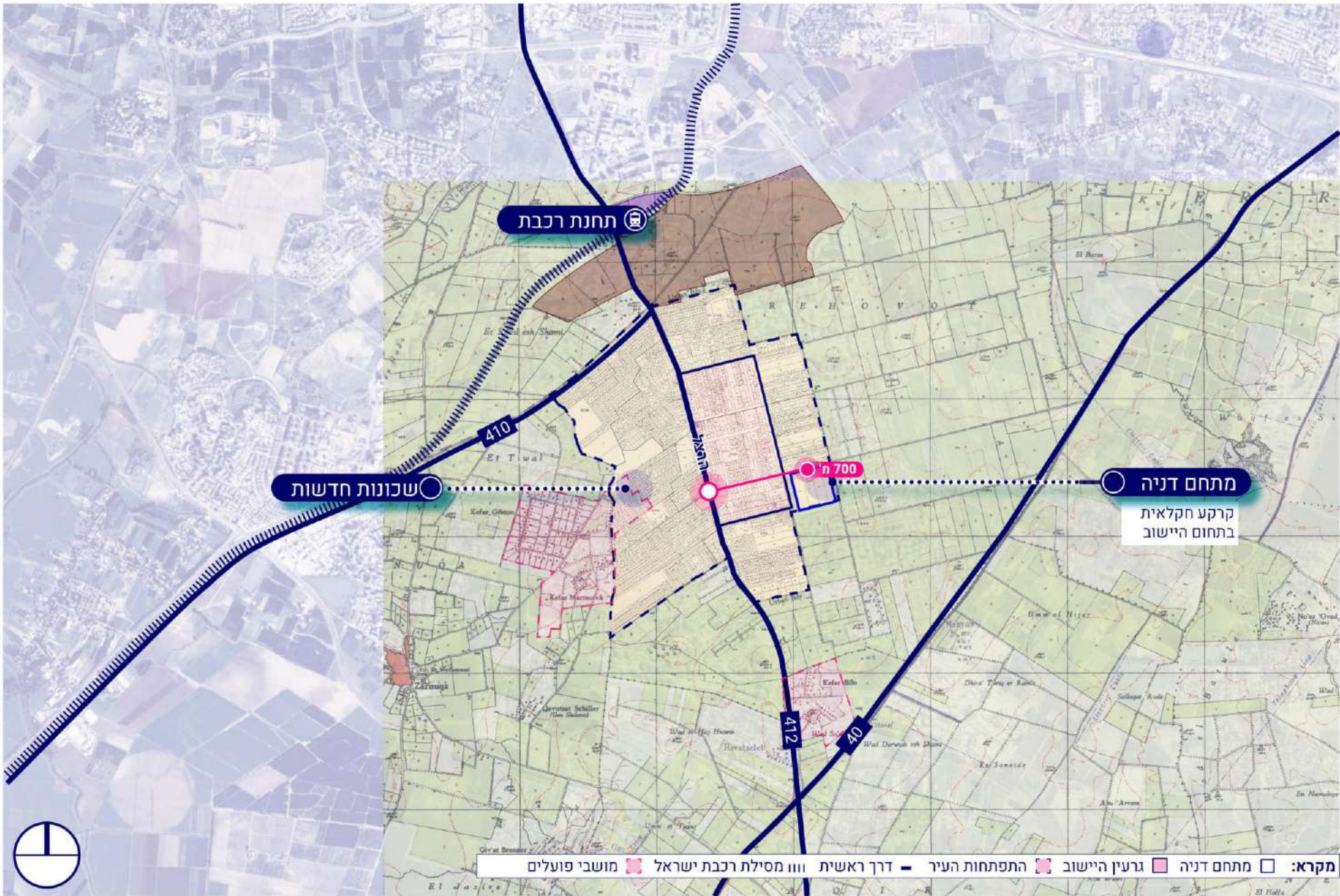
מפות היסטוריות

שלבי התפתחות העיר

1890 רחובות נוסדה כמושבה. גרעין ההתיישבות הראשוני היה מזרחית לרח' הרצל

1948 התיישבות התפתחה בסמוך לגרעין על שטחים חקלאיים במקביל הוקמה תחנת הרכבת, אזור תעסוקה, מכון וייצמן ומושבי פועלים

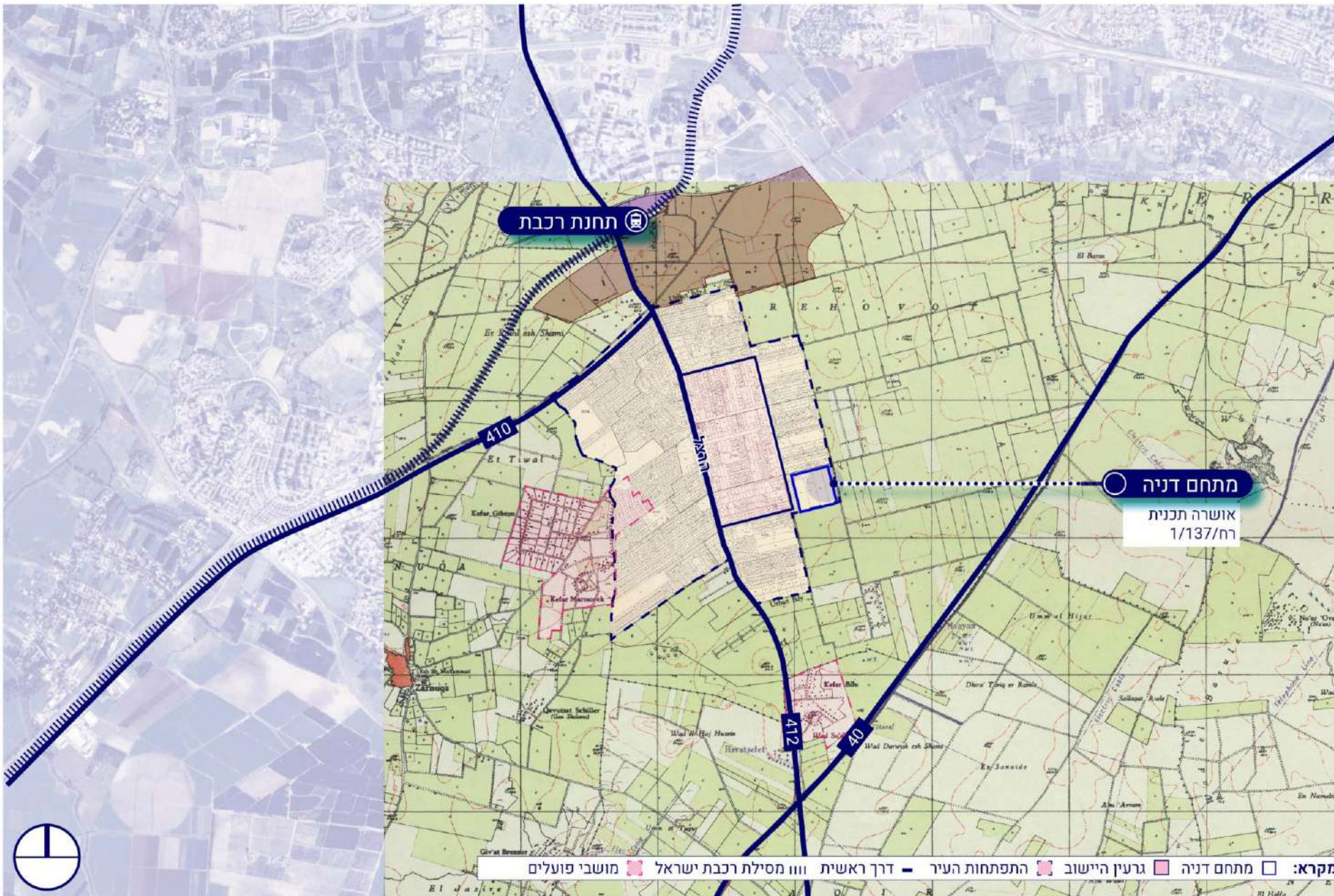




מפות היסטוריות

שלבי התפתחות העיר

- + 1890 רחובות נוסדה כמושבה. גרעין ההתיישבות הראשוני היה מזרחית לרח' הרצל
- + 1948 התיישבות התפתחה בסמוך לגרעין על שטחים חקלאיים במקביל הוקמה תחנת הרכבת, אזורי תעסוקה בצפון העיר ומכון וייצמן
- + 1960 שכונות חדשות הוקמו בעיר סביב רח' הרצל ברוח המושבה ובגרדי אורתוגנלי



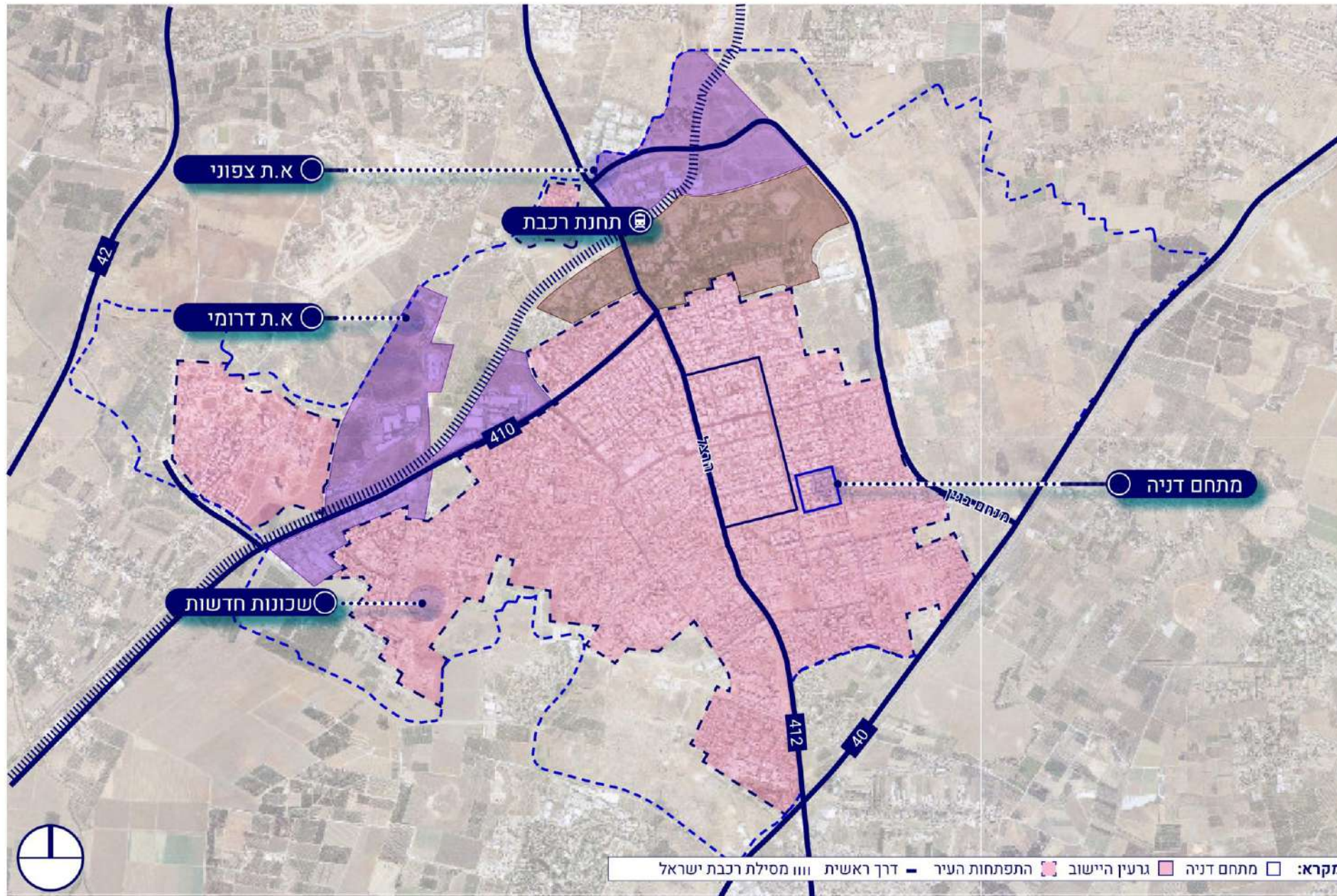
מפות היסטוריות

שלבי התפתחות העיר

- + 1890 רחובות נוסדה כמושבה. גרעין ההתיישבות הראשוני היה מזרחית לרח' הרצל
- + 1948 התיישבות התפתחה בסמוך לגרעין על שטחים חקלאיים במקביל הוקמה תחנת הרכבת, אזורי תעסוקה בצפון העיר ומכון וייצמן
- + 1960 שכונות חדשות הוקמו בעיר סביב רח' הרצל ברוח המושבה ובגריד אורתוגונלי
- + 1971 אושרה תכנית להקמת שיכון דניה

מקרא: □ מתחם דניה □ גרעין היישוב □ התפתחות העיר - דרך ראשית □ מסילת רכבת ישראל □ מושבי פועלים

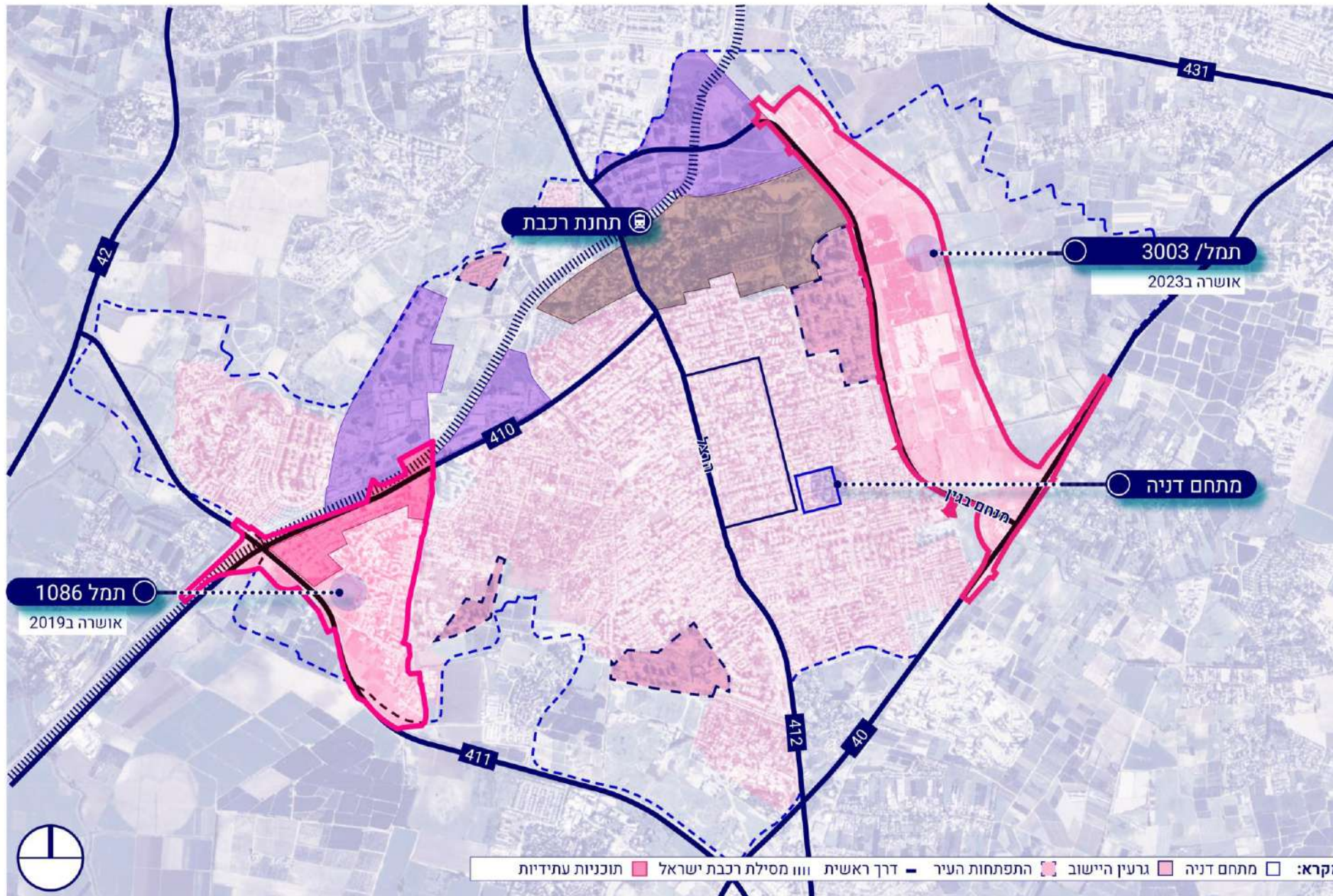




מפות היסטוריות

שלבי התפתחות העיר

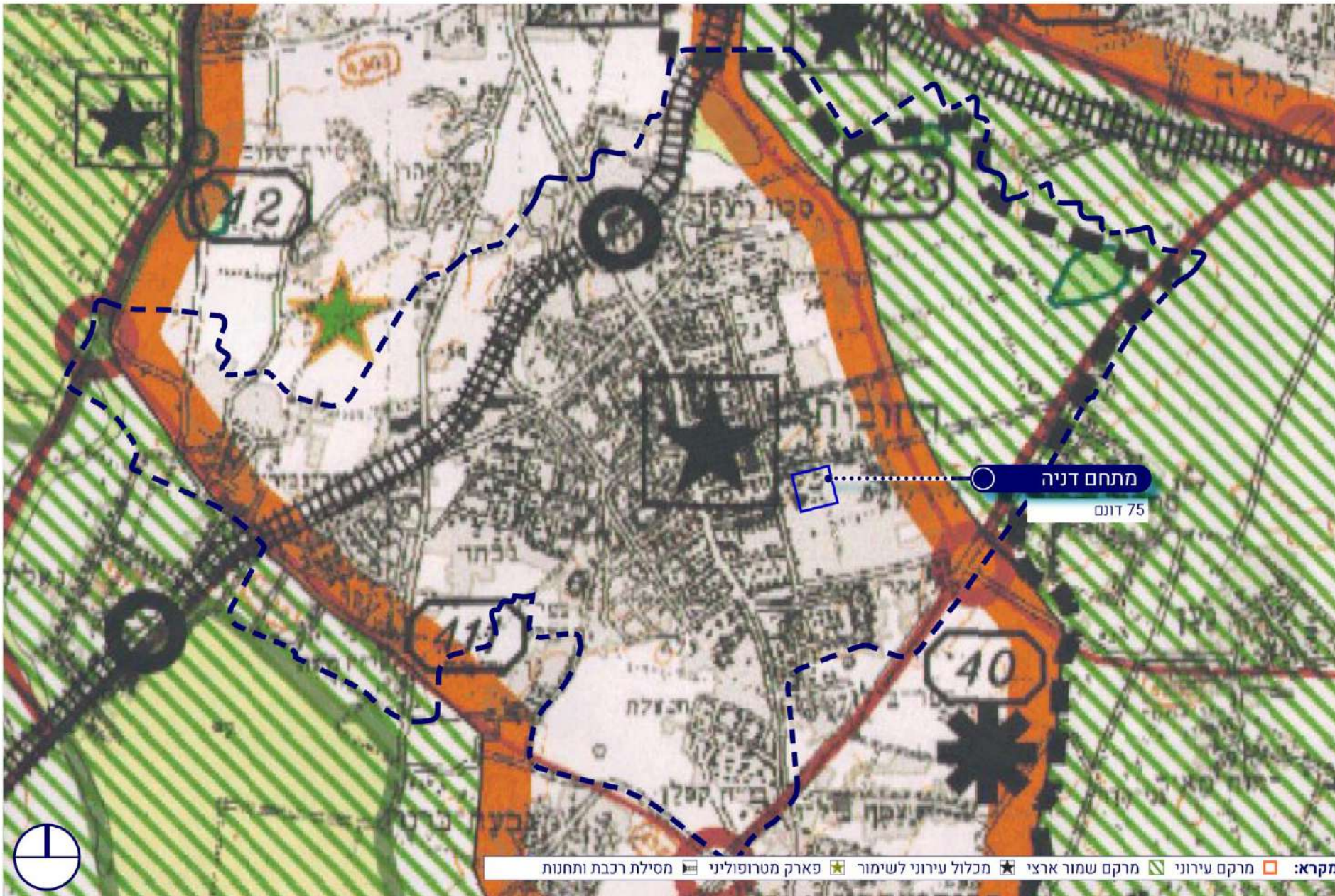
- 1890 רחובות נוסדה כמושבה. גרעין ההתיישבות הראשוני היה מזרחית לרח' הרצל
- 1948 התיישבות התפתחה בסמוך לגרעין על שטחים חקלאיים במקביל הוקמה תחנת הרכבת, אזורי תעסוקה בצפון העיר ומכון וייצמן
- 1960 שכונות חדשות הוקמו בעיר סביב רח' הרצל ברוח המושבה ובגריד אורתוגנלי
- 1971 אושרה תכנית להקמת שיכון דניה
- 2005 ההתפתחות שכונות חדשות מערבית לרח' הרצל ואזורי תעשייה חדשים בצפון העיר



מפות היסטוריות

שלבי התפתחות העיר

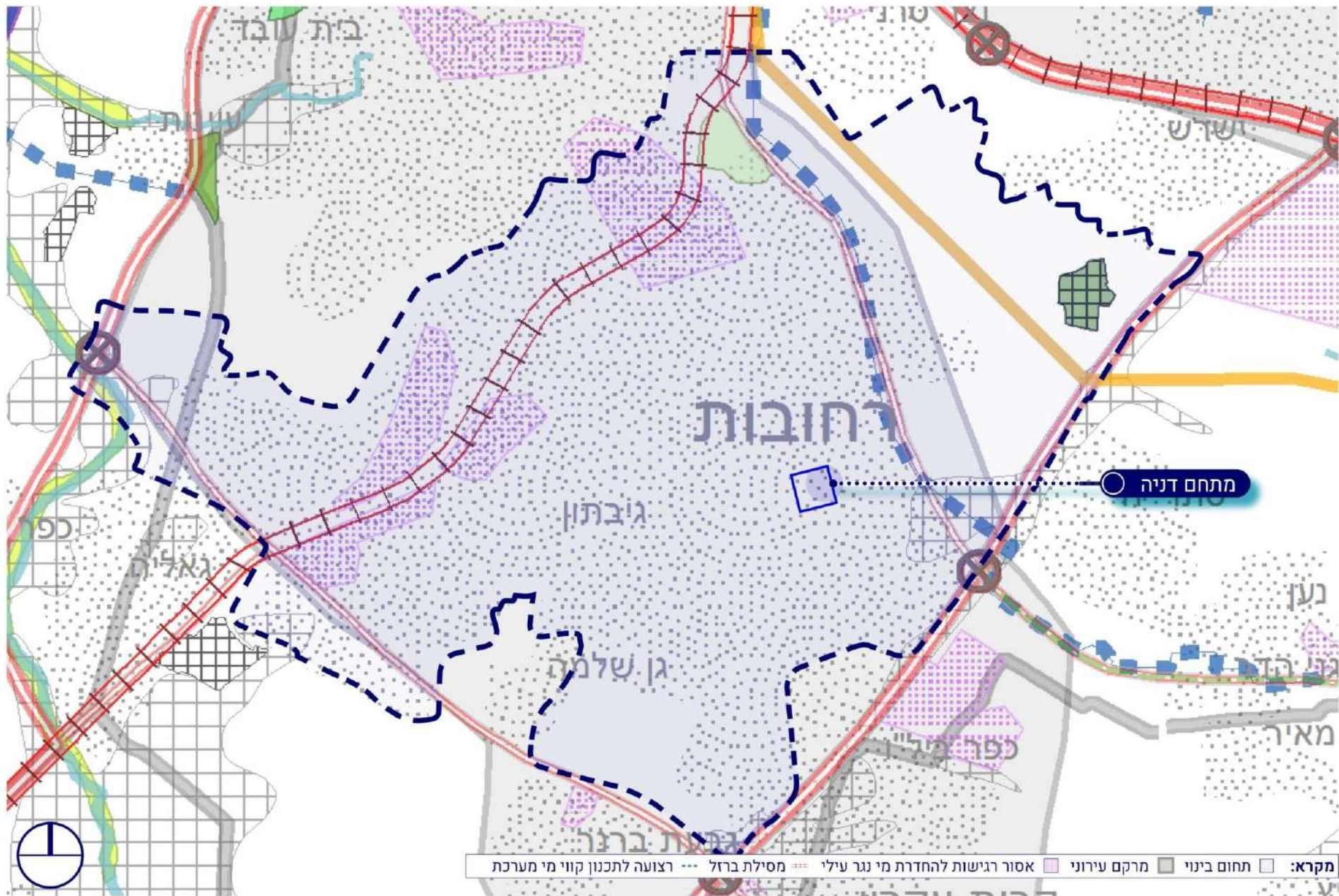
- 1890 רחובות נוסדה כמושבה. גרעין ההתיישבות הראשון היה מזרחית לרח' הרצל
- 1948 התיישבות התפתחה בסמוך לגרעין על שטחים חקלאיים במקביל הוקמה תחנת הרכבת, אזורי תעסוקה בצפון העיר ומכון ויצמן
- 1960 שכונות חדשות הוקמו בעיר סביב רח' הרצל ברוח המושבה ובגריד אורתוגנלי
- 1981 אושרה תכנית להקמת שיכון דניה
- 2005 עיקר ההתפתחות העיר לאורך השנים הייתה מערבית לרח' הרצל
- 2023 העיר מתפתחת באופן נקודתי תוך תכנון שכונה חדשה במזרח העיר.



רקע סטטוטורי

תמ"א 35

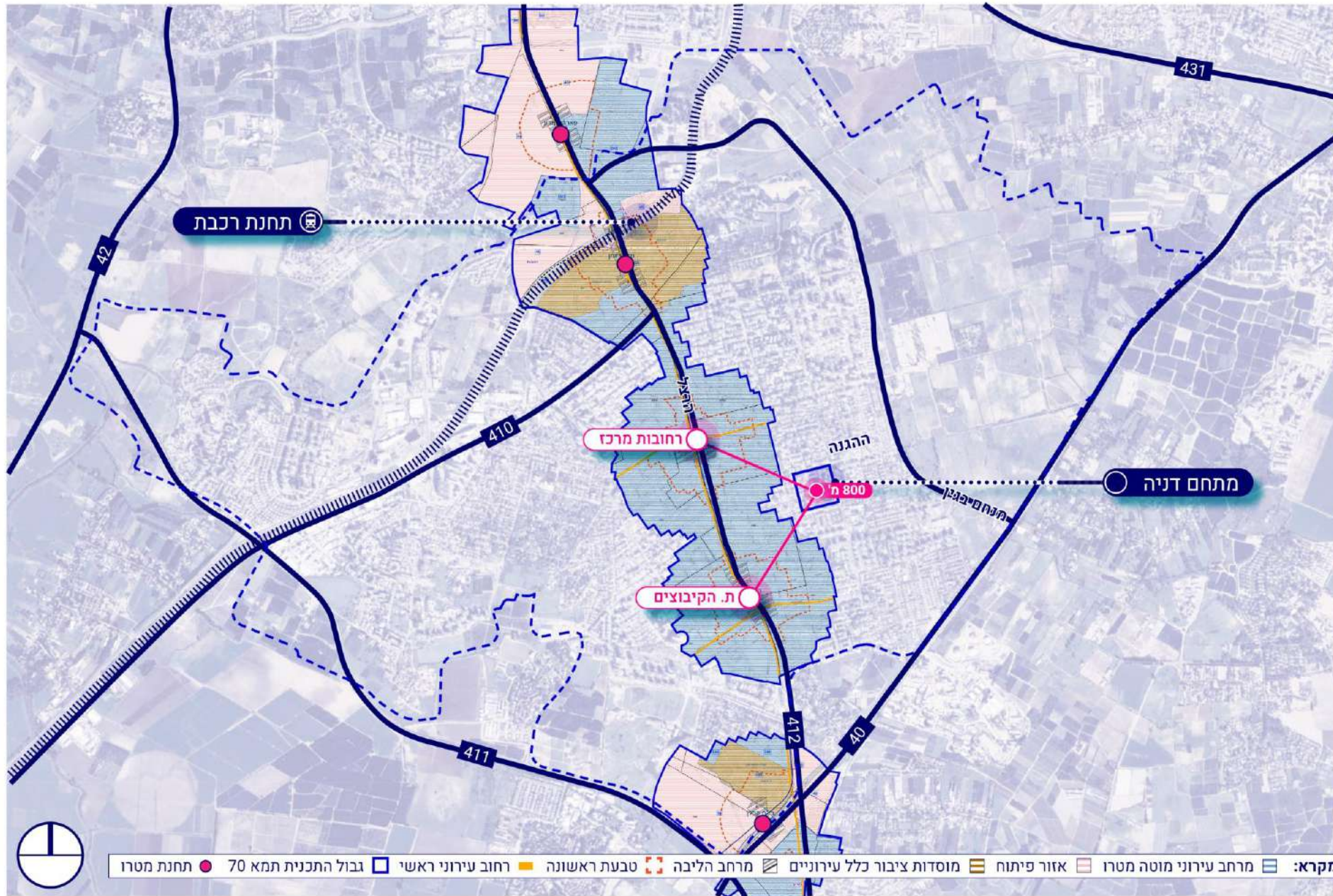
מתחם דניה נמצא בתחום המרקם העירוני ומחוץ למכלול העירוני לשימור הממוקם מזרחית לרחוב הרצל.



רקע סטטוטורי

תמ"א 1

מתחם דניה נמצא בתחום המרקם העירוני, מדרום למסילת הברזל ומערבה מרצועת התכנון לקווי מי מערכת.



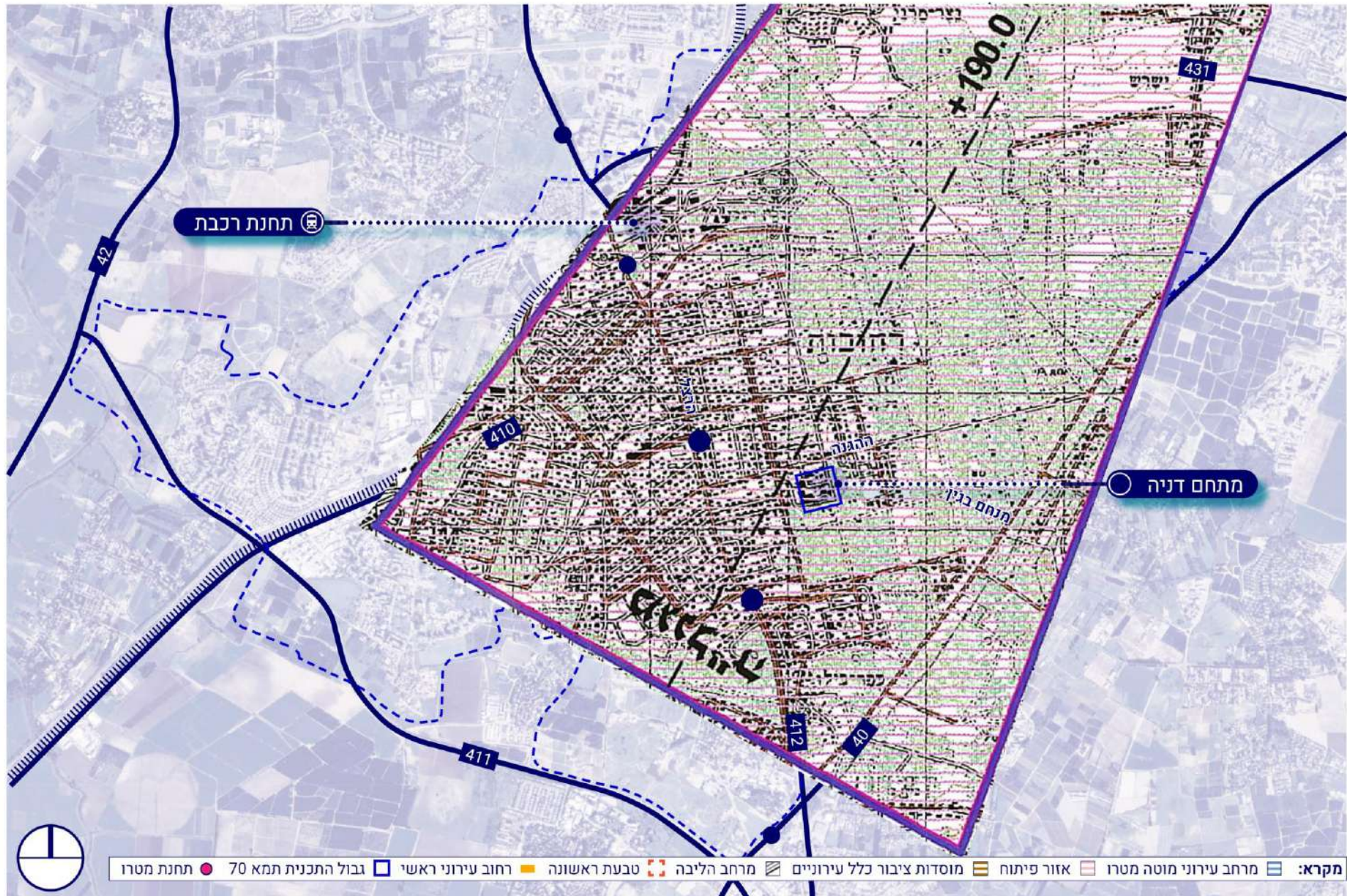
רקע סטטוטורי

תמ"א 70

תכנית המטרו הארצי ליעול השימוש בקרקע תוך הבטחת סביבה עירונית איכותית מוטת תחבורה ציבורית סביב התחנות.

מתחם דניה נמצא מחוץ לגבולות תכנית המטרו על רחוב ההגנה.

קו המטרו M1 חוצה את העיר על ציר הרצל, מתחם דניה נמצא במרחק של כ-800 מ' אווירי מתחנת מטרו רחובות מרכז ותחנת הקיבוצים.



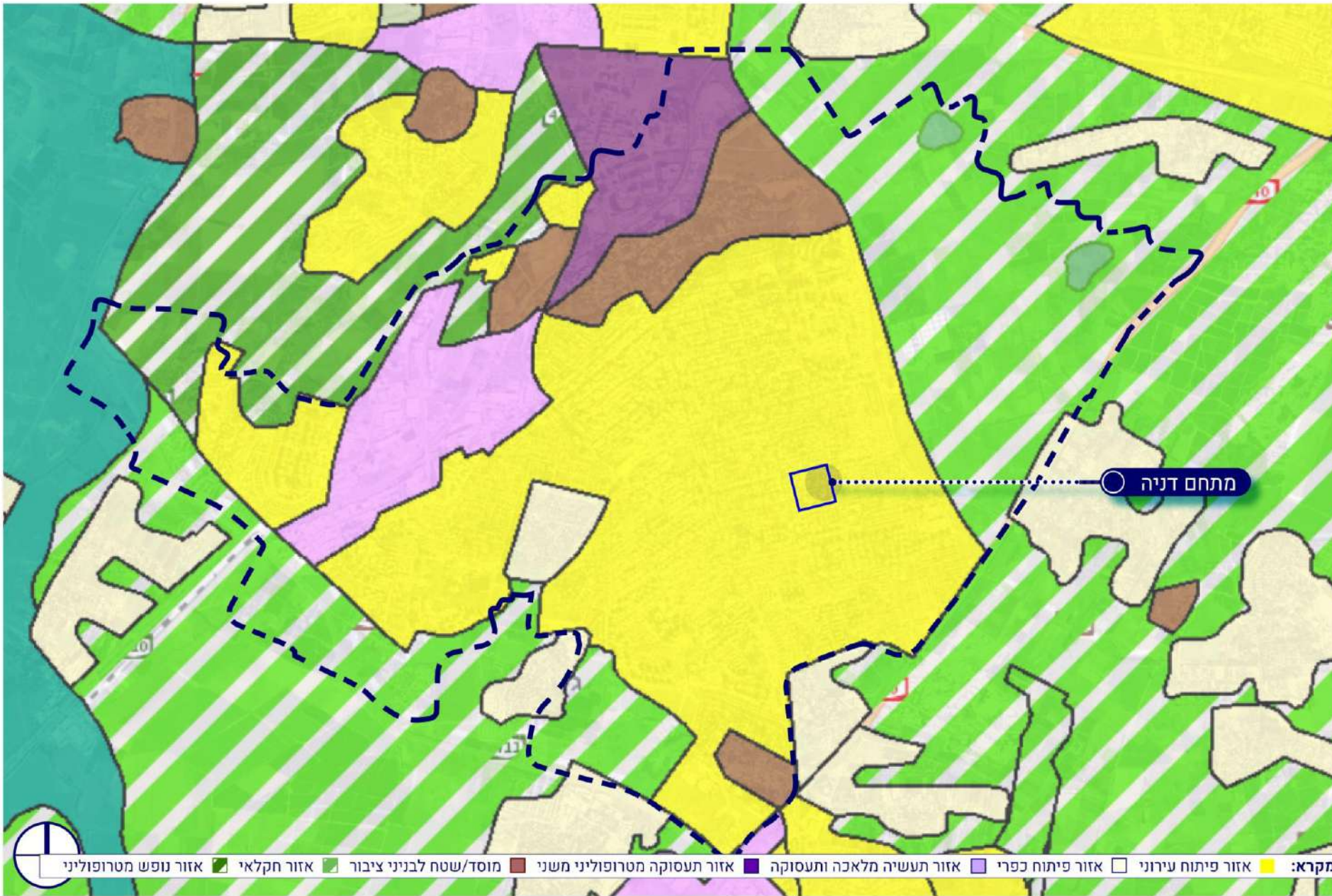
רקע סטטוטורי

תמ"א 2/4

המתחם נמצא בתחום מגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ונסיקה לאחר המראה).

בתחום המישור האופקי המוגבל עד גובה של 190 מ' מעפ"י (מעל פני הים).

מאפשר בניה עד לגובה של 43 קומות.

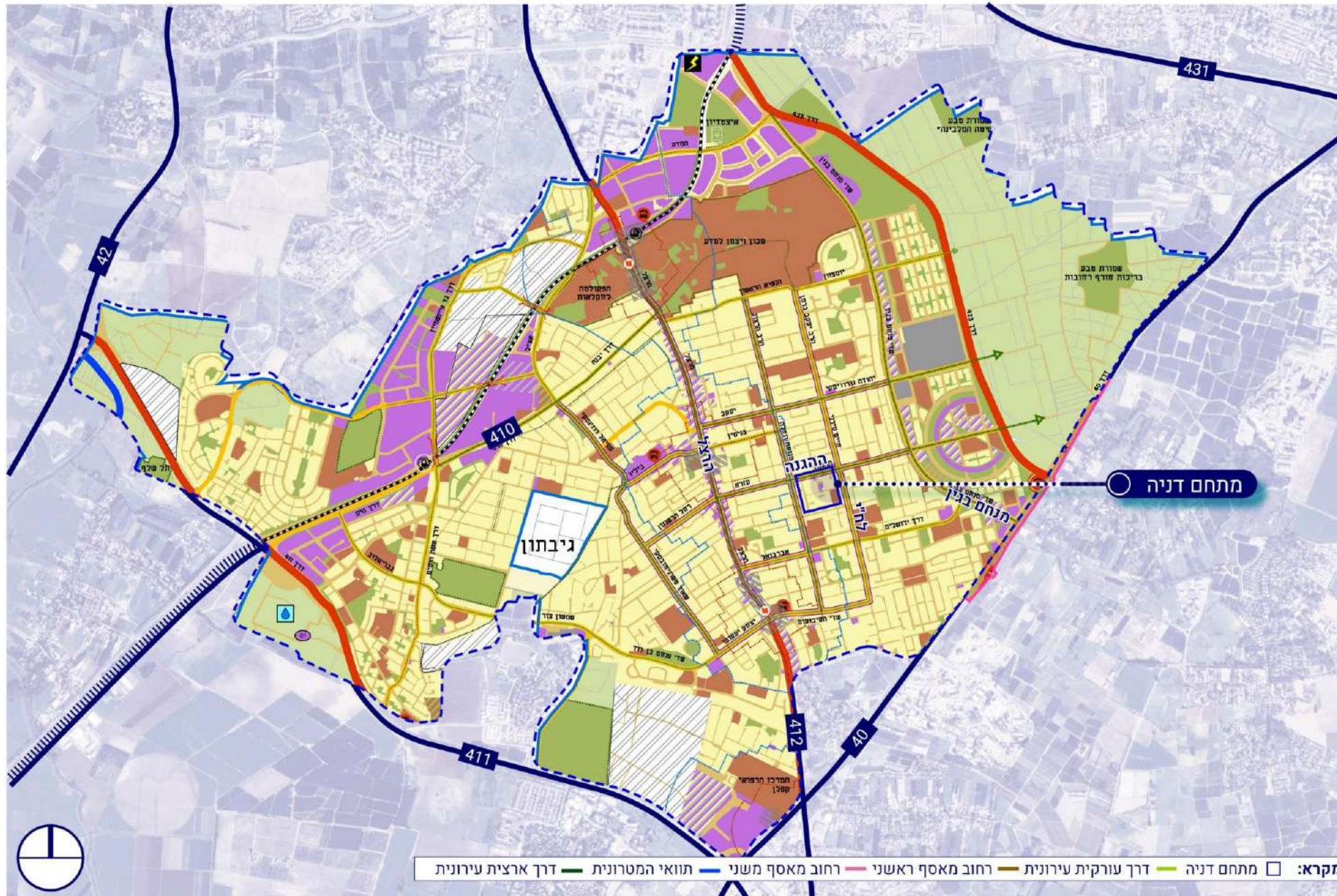


רקע סטטוטורי

תמ"מ 21 / 3

מתחם דניה נמצא באזור פיתוח עירוני.

מקרא: אזור פיתוח עירוני אזור פיתוח כפרי אזור תעשייה מלאכה ותעסוקה אזור תעסוקה מטרופוליטני משני מוסד/שטח לבניני ציבור אזור חקלאי אזור נופש מטרופוליטני



סקירה תכנונית

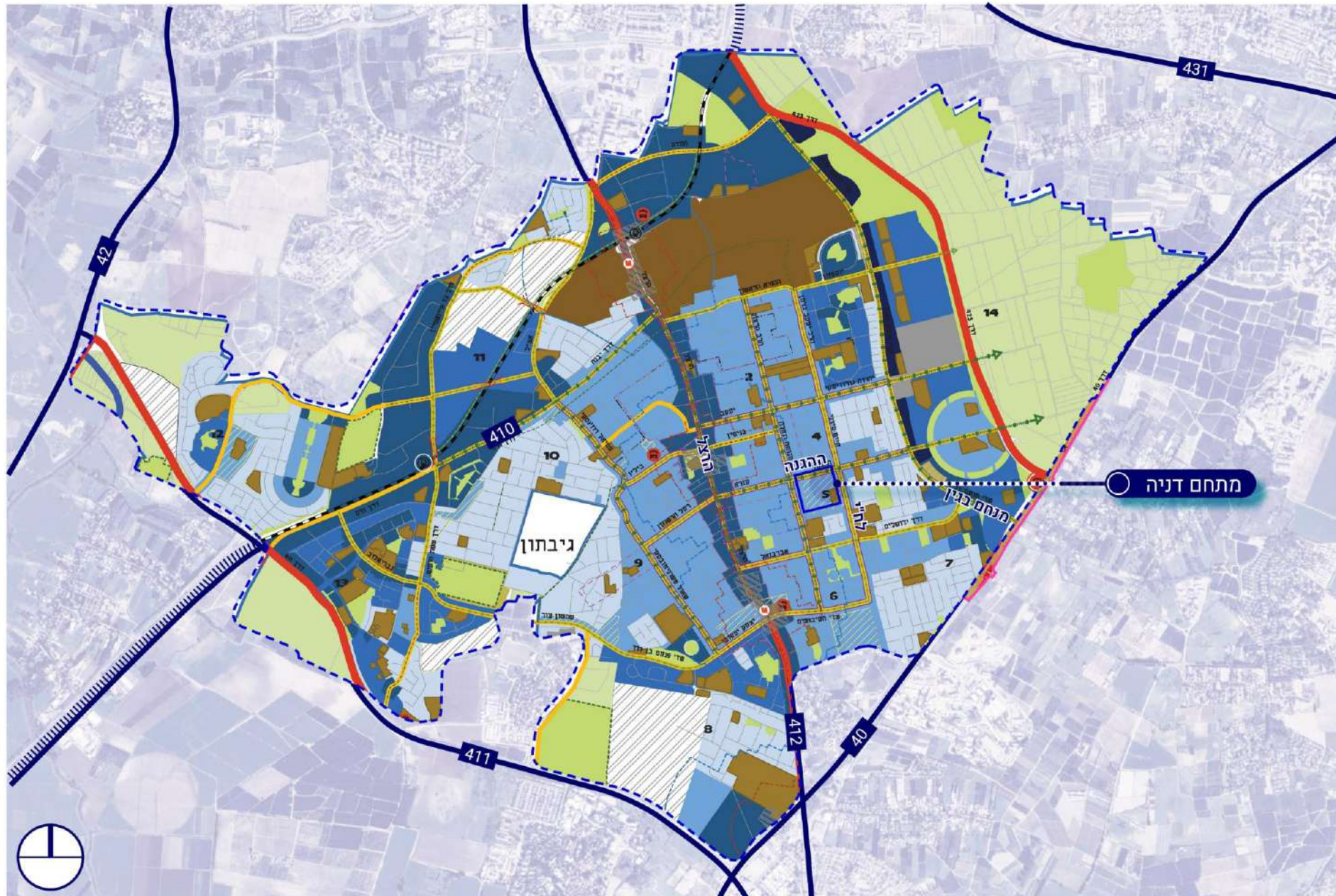
מסמך מדיניות עירוני | תשריט מוצע

עורך: פרחי צפריר אדריכלים

ינואר 2022

בתחום התכנון מוגדרים יעודי קרקע למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים ומסחר.





סקירה תכנונית

מסמך מדיניות עירוני | נספח עיצוב עירוני

עורך: פרחי צפריר אדריכלים

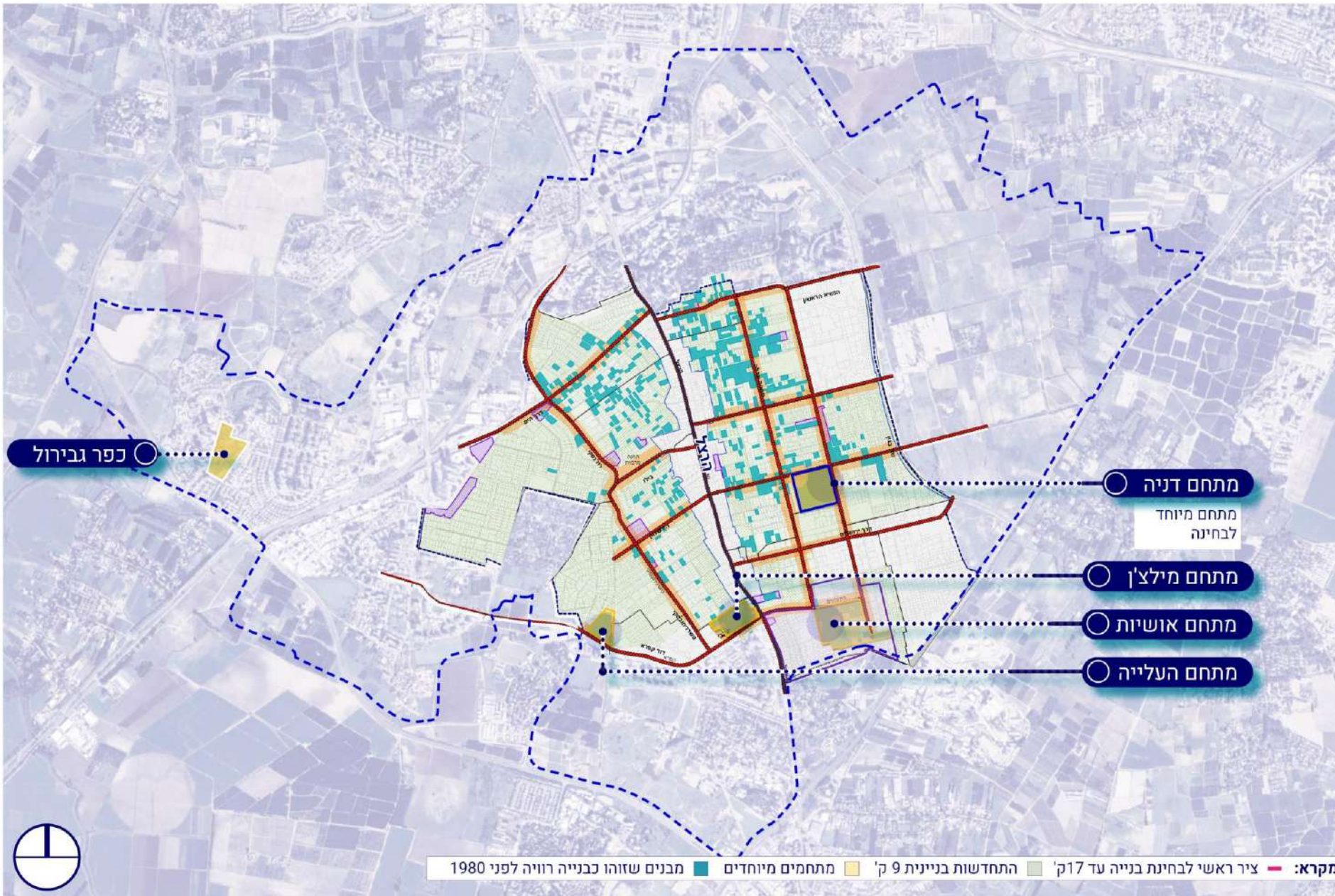
ינואר 2022

תחום התכנון מצוי באזור המוגדר כבנייה מרקמית עד 9 קומות.

עם זאת, מסומן על תחום התכנון ראסטר המגדיר בנייה נקודתית חריגה לסיביתה.

תחום התכנון מצוי במתחם 5.

מקרא: מתחם דניה 35 קומות 25 קומות 17 קומות 9 קומות בניה חריגה לסיביתה



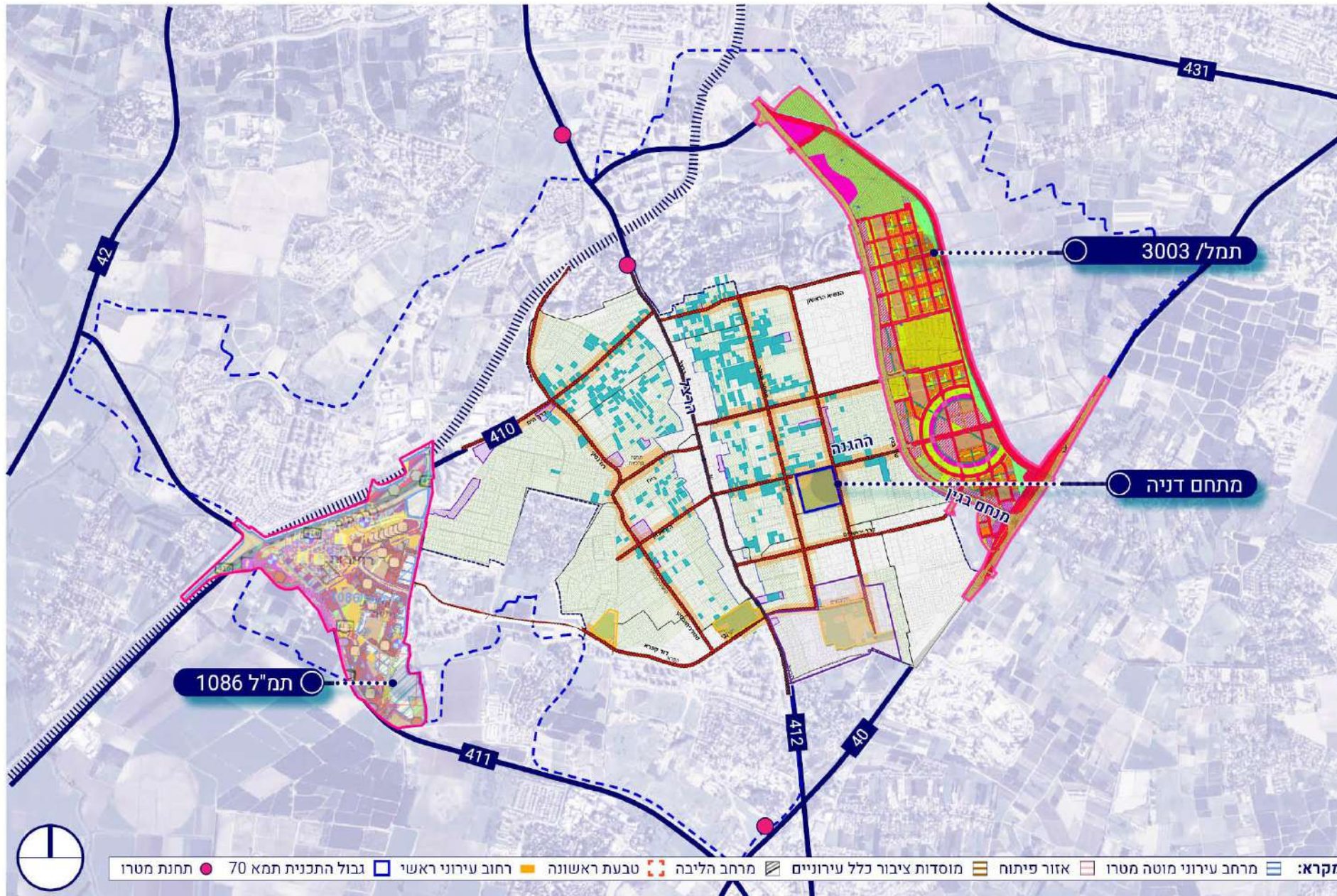
מקרא: - ציר ראשי לבחינת בנייה עד 17ק' התחדשות בניינית 9 ק' מתחמים מיוחדים מבנים שזוהו כבנייה רוויה לפני 1980



סקירה תכנונית

תכנית אב להתחדשות עירונית

- עורך המסמך: בר-לוי אדריכלים.
- תכנית האב אושרה בינואר 2023.
- התכנית מגדירה חמישה מתחמים מיוחדים לבחינה ביניהם מתחם דניה. במתחם הוראות מיוחדות המפורטות בכרטיסייה ייעודית.
- ע"פ התכנית גובה מקס' 17 ק' לכיוון רחוב ההגנה ורח' הלח"י וצפיפות 67 יח'ד לדונם.
- במרכז המתחם גובה מקסימלי עד 9 קומות וצפיפות 45 יח'ד לדונם.

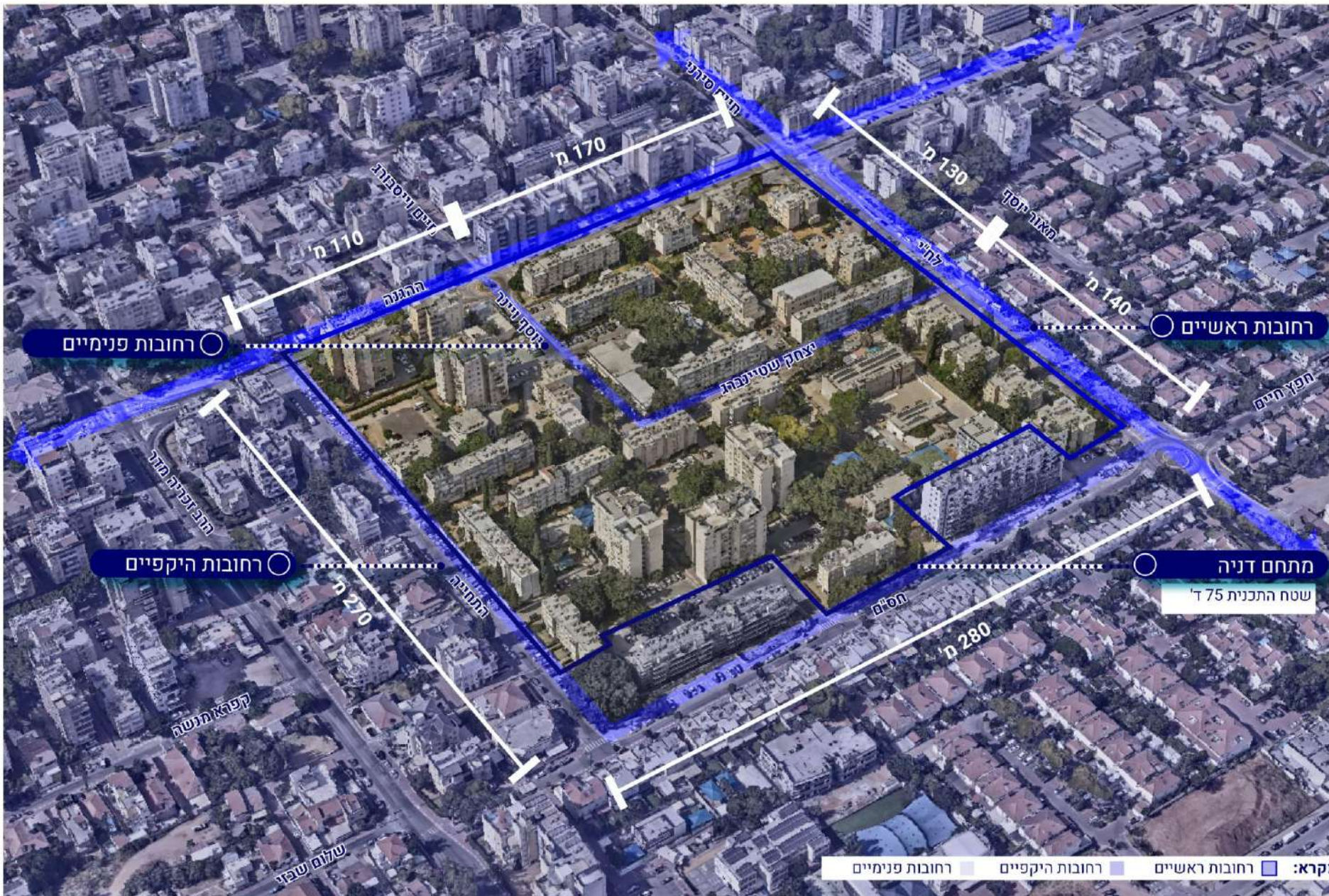


סקירה תכנונית

קומפילציית תוכניות

תמ"ל 3003, מתן תוקף בשנת 2023.
 התכנית מסדירה פיתוח של שכונת מגורים חדשה במזרח העיר רחובות לרבות שטחי תעסוקה, מבנים ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, בית קברות, מסוף תחבורה ועוד.

תמ"ל 1086, מתן תוקף בשנת 2019.
 תכנית התחדשות עירונית במערב רחובות, מגדירה 8 מתחמי פינוי - בינוי מפורטים.



מצב קיים

גבולות התכנית ואפיון דפנות

שטח התכנית 75 ד'

רחובות ראשיים - רחובות הלח"י וההגנה בעלי 4 נתיבי תנועה מכיוון צפון-דרום ומזרח-מערב.

רחובות היקפיים - רחובות חס"ם והתחיה מקיפים את המתחם ומתחברים לרחובות הראשיים.

רחובות פנימיים - רחובות יצחק שטיינברג וויינר מתחברים במרכז המתחם.



מצב קיים

גבולות התכנית ואפיון דפנות

שטח התכנית 75 ד'

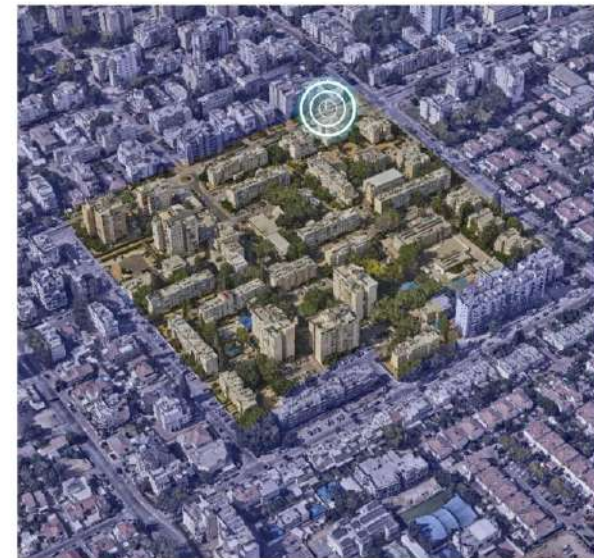
רחובות ראשיים - רחובות הלח"י וההגנה בעלי 4 נתיבי תנועה מכיוון צפון-דרום ומזרח-מערב.

רחובות היקפיים - רחובות חס"ם והתחיה מקיפים את המתחם ומתחברים לרחובות הראשיים.

רחובות פנימיים - רחובות יצחק שטיינברג וויינר מתחברים במרכז המתחם.

בינוי נמוך - רח' לח"י, חס"ם והתחיה מאופיינים בבנייה פרטית, בגובה של קומה ועד 3 ק'.

בינוי גבוה - רח' ההגנה והתחיה מאופיינים בבנייה רוויה, בגובה של יותר מ-3 ק'.



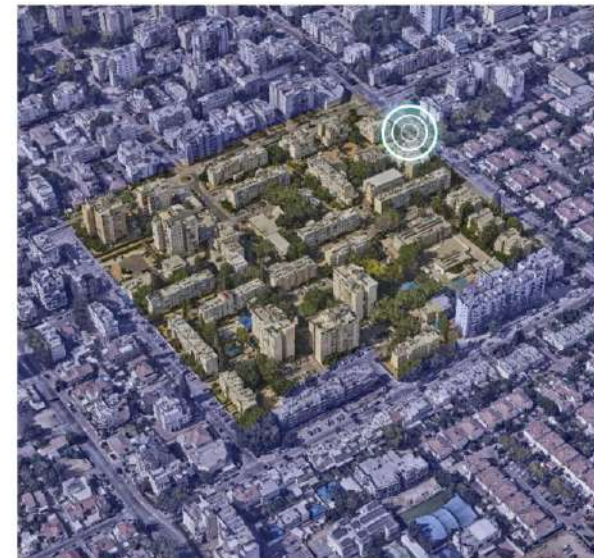
מצב קיים

פנים השכונה

הפרשי מפלסים בין רחובות ההגנה והלח"י
למבנים לאורכם אשר לא מאפשרים יצירת חזית
פעילה.



תוספות בינוי



מצב קיים

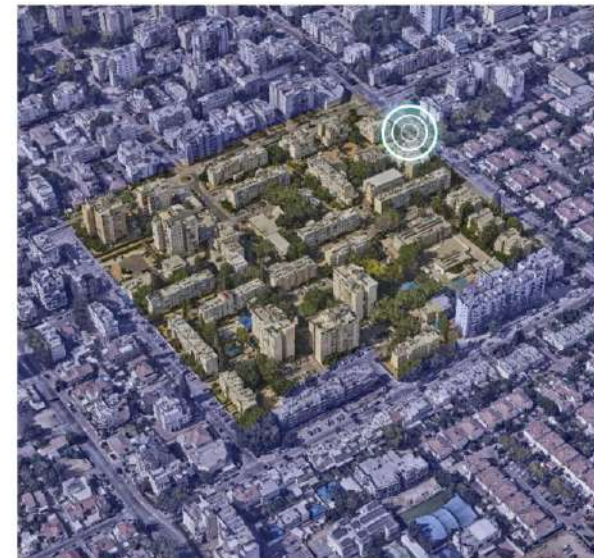
פנים השכונה

מבנים בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים
הכוללים ריבוי תוספות בניה

מבנים להתחדשות עירונית- במתחם קיימים
22 מבנים המיועדים להתחדשות, לכמחצית
מהמבנים תוספות בינוי במסגרת תכנית
מאושרת.



תוספות בינוי

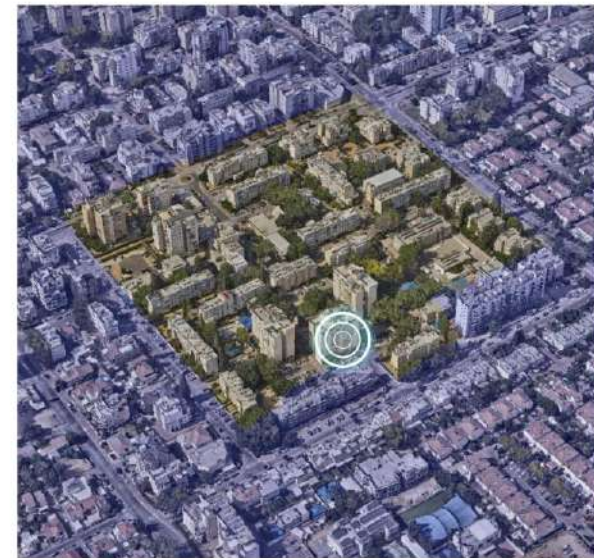


מצב קיים

פנים השכונה

מבנים בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים
הכוללים ריבוי תוספות בניה

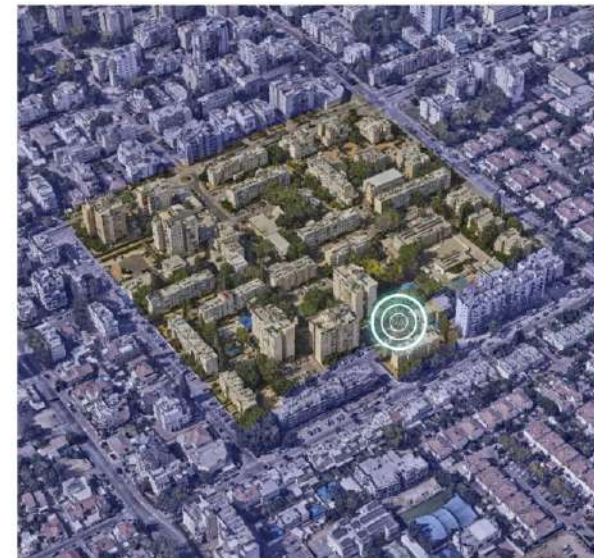
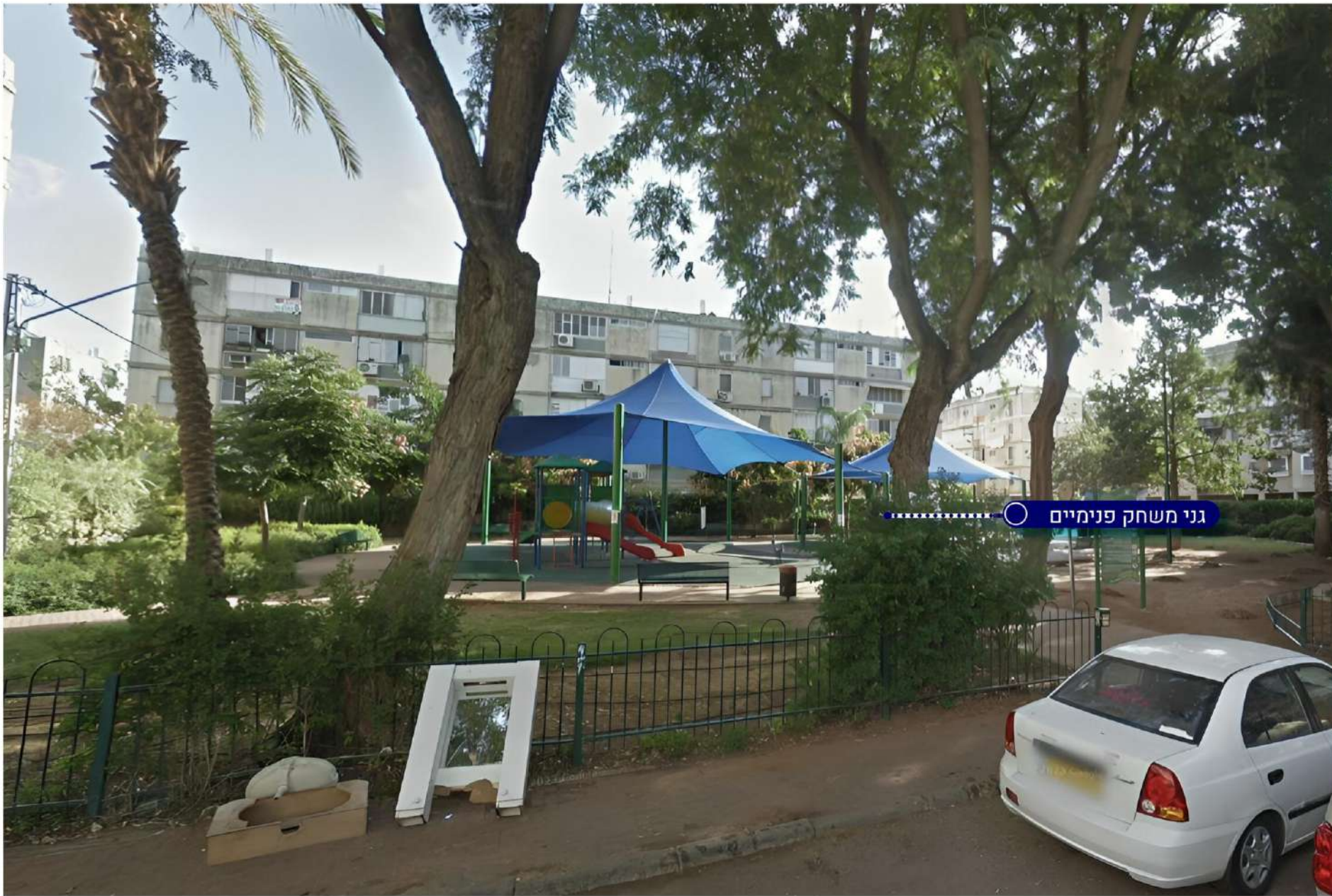
מבנים להתחדשות עירונית- במתחם קיימים
22 מבנים המיועדים להתחדשות, לכמחצית
מהמבנים תוספות בינוי במסגרת תכנית
מאושרת.



מצב קיים

פנים השכונה

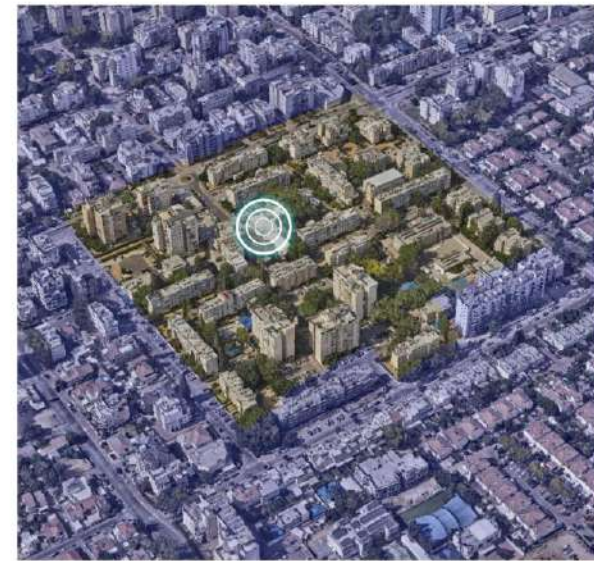
מקבצי מבנים קיימים בני 10 קומות הכוללים
216 יח"ד סה"כ ומוקפים בחניה עילית



מצב קיים

פנים השכונה

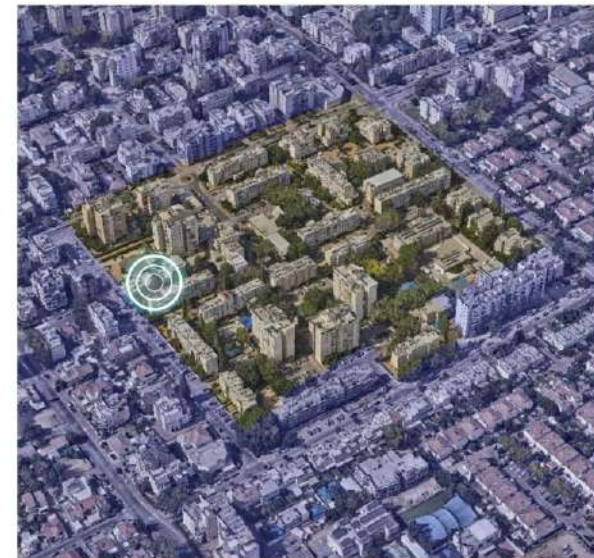
מתקני משחק הממוקמים בפנים השכונה
מוקפים במבני המגורים



מצב קיים

פנים השכונה

בלב התוכנית מרכז מסחרי בן שתי קומות הכולל מסחר ומשרדים



מצב קיים

פנים השכונה

מבנה ישיבה בשכונה.

השכונה מתאפיינת באוכלוסייה חרדית.

מאפייני האוכלוסייה במתחם

- הקהילה מתגוררת במתחם דניה מגוונת, כוללת תושבים ותיקים, קשישים, משפחות צעירות, עולים ותיקים, משפחות חרדיות, חילוניות ומסורתיות.

דת: אוכלוסייה מעורבת הכוללת חילוניים, מסורתיים וחרדיים.

שפה: עברית, רוסית ואמהרית

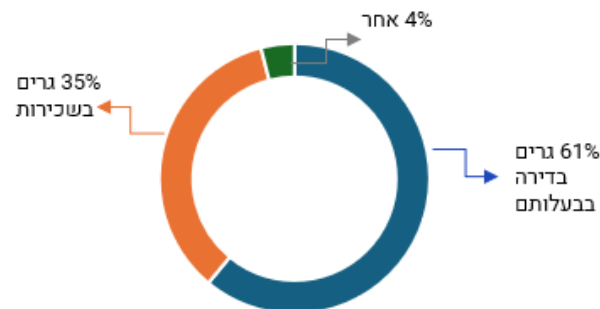
רמה סוציאקונומית: 4, נמוך מהמוצע העירוני העומד על 7.

דיור ציבורי: 13 יח"ד כ-2% מסך היחידות במתחם

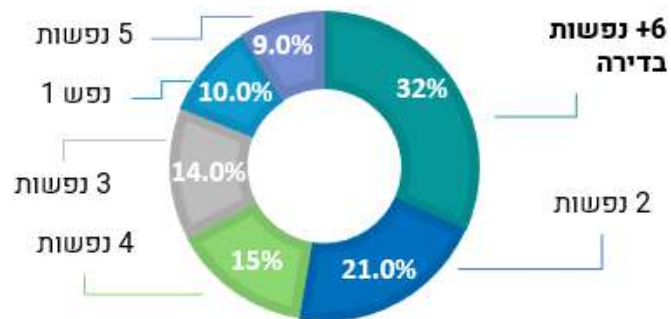
בעלות ושכירות: ב-61% מהדירות מתגוררים בעלי הנכסים בעוד כ-35% מהדירות נמצאות בשכירות.

בעלות מול שכירות

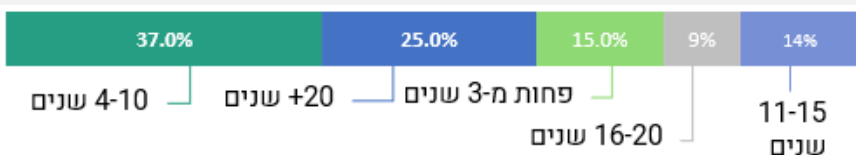
רוב הדירות בשכונת דניה, הינן דירות בבעלות



מספר הנפשות המתגוררות בדירה



ותק במתחם - בעלי דירות ודיירים הגרים בדירה



דת

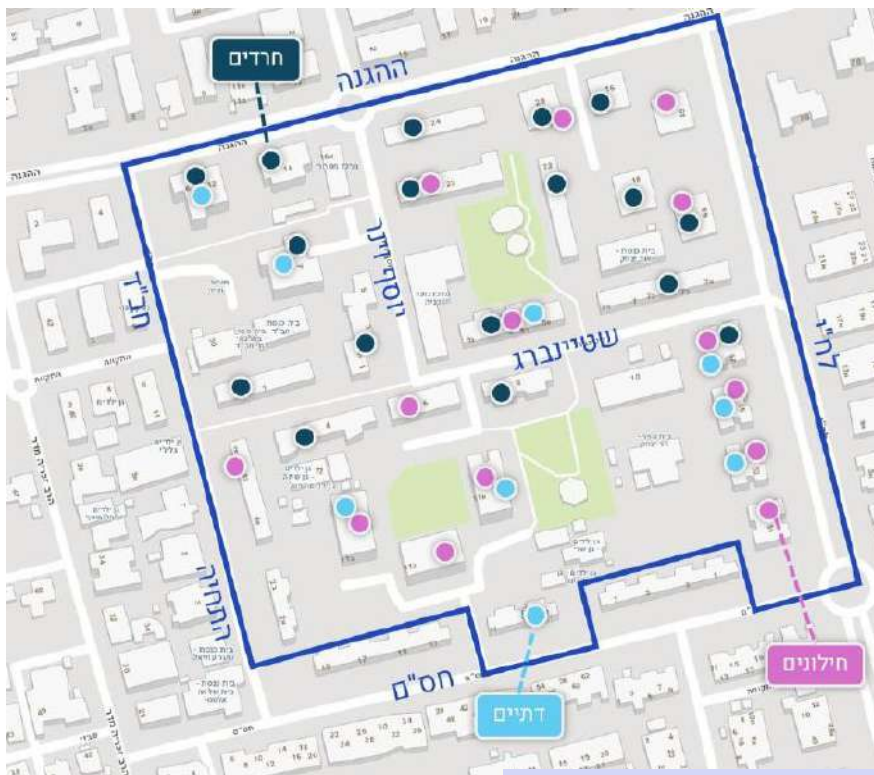


• מתוך הסקר החברתי שנערך במסגרת תכנית זו (31.5% מענה מכלל יחידות הדיוור)

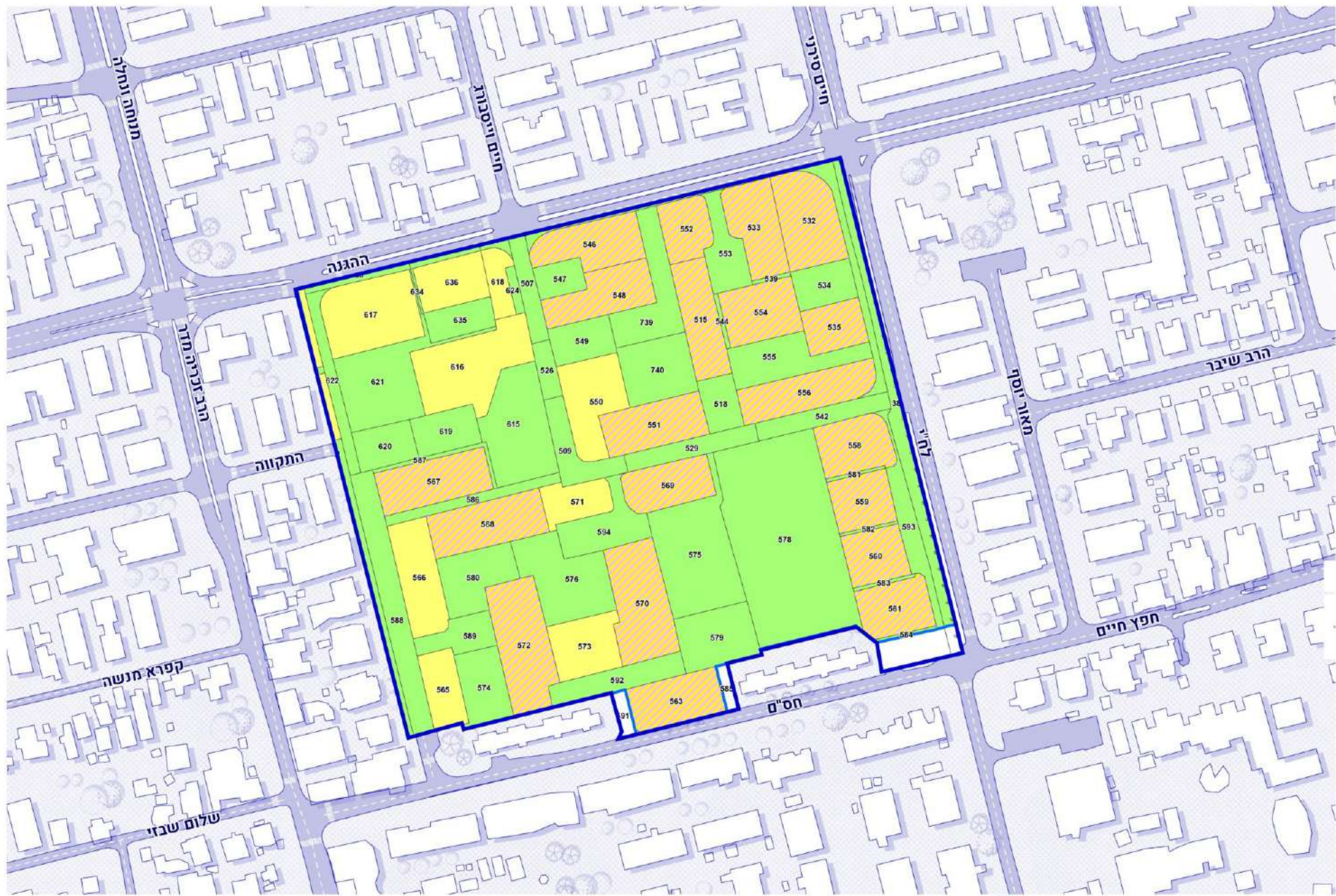
סקר חברתי - מיפוי

במסגרת הסקר החברתי נערכו מיפויים על-מנת להרחיב את ההבנה של מאפייני האוכלוסייה ביחס למרחב השכונה.

המיפוי מצביע על כך שהשכונה מעורבת ברמת המבנה, כל מבנה מכיל אוכלוסייה מעורבת ולא ניתן להצביע על איזורים שונים בשכונה המאפיינים אוכלוסייה מסוימת.



מתוך הסקר החברתי שנערך במסגרת תכנית זו (31.5% מענה מכלל יחידות הדיור)



מצב קיים

בעלויות
שטח תכנית: 75 דונם

- 53.8% בעלות הרשות המקומית (40.3 ד')
- 46.1% בעלות פרטית (34.5 ד')
- 0.1% בעלות מדינת ישראל (0.1 ד')



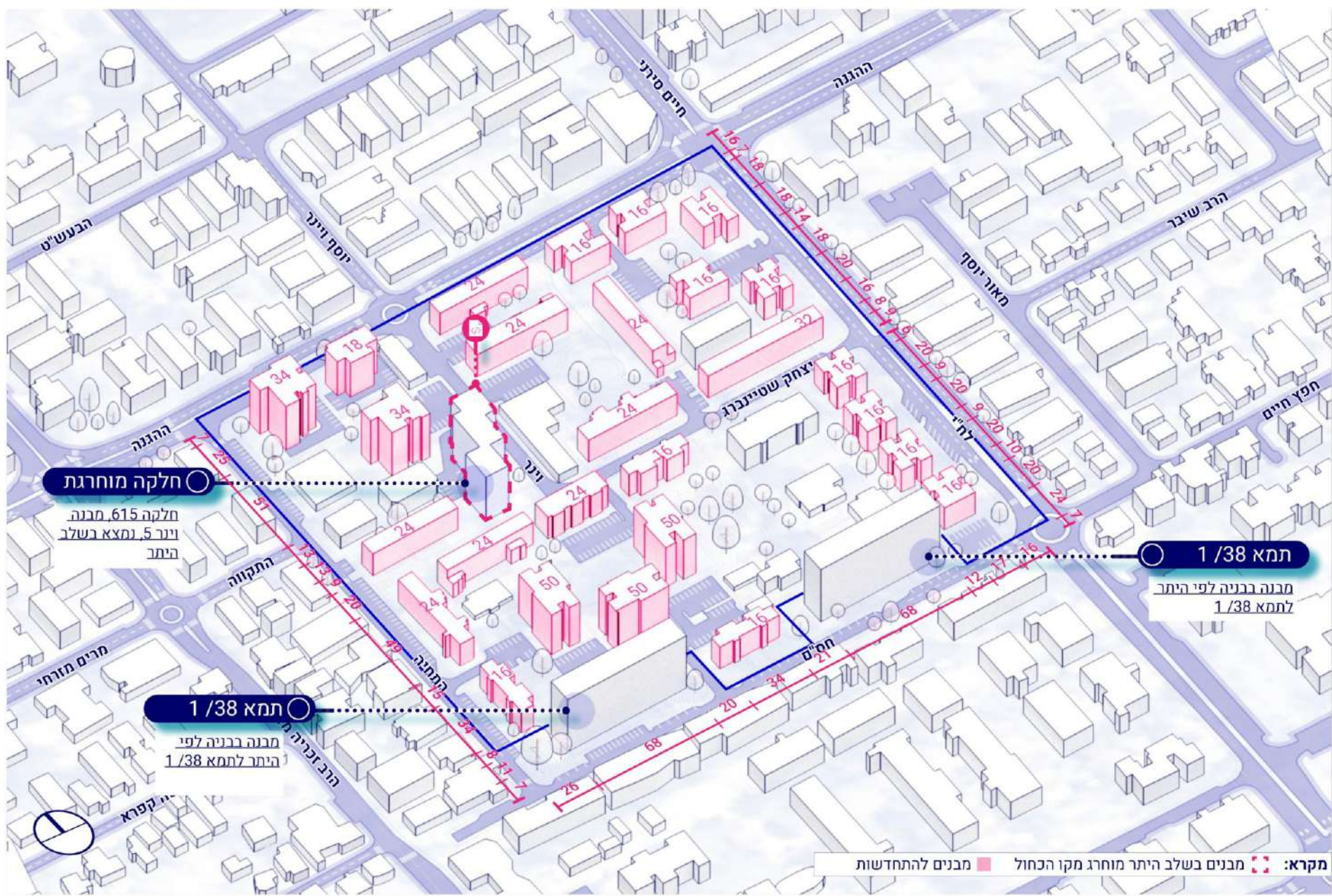
מצב קיים

מפת נולי
שטח תכנית: 75 דונם

סה"כ שטח בנוי 21% (15.5 ד')

סה"כ שטח פנוי 79% (59.5 ד')

מקרא: □ מתחם דניה



חלקה מוחרגת

חלקה 615, מבנה
 וינר 5, ומאצ בשלב
 הימנ

תמא 1/38

מבנה בבניה לפי הימנ
 לתמא 1/38

תמא 1/38

מבנה בבניה לפי
 הימנ לתמא 1/38

מקרא: ■ מבנים בשלב הימנ מוחרג מקו הכחול ■ מבנים להתחדשות

מצב קיים

סקירת נתונים במתחם

שטח המתחם: 75 ד'

מגורים נכנס: 652 יח"ד

מספר יח"ד קטנות (עד 68 מ"ר): 43

כמות מבנים: 27

גובה מבני מגורים: 5-10 ק'

צפיפות ברוטו: 8.6 יח"ד לדונם

צפיפות נטו: 18.3 יח"ד לדונם

נפש/קמ"ר: 26,080

00 מבנה מגורים המיועד להתחדשות בציון יח"ד

תחום התכנית



חלקה 615*
 תכנית רח/9/137
 בשלב היתר בכפוף
 לתמ"א 38

חלקה 577
 חלקה בייעוד מגורים, ללא זכויות
 מגורים מכילה עצים בוגרים

חלקה 564
 מבנה בבניה לפי
 היתר לתמא 1/38

חלקה 562
 מבנה בבניה לפי
 היתר לתמא 1/38

מקרא: בנינו קיים חלקה מוחרגת

אתגרים

חלקות מוחרגות

*** בסביבת התכנית קיימים 3 מבני רכבת* המתחדשים במסגרת תמ"א 38.**

המבנים לאורך רחוב חס"ם בשלבי בנייה מתקדמים.

*** נדרשת בחינה מחודשת בנושא החרגת חלקה 615**

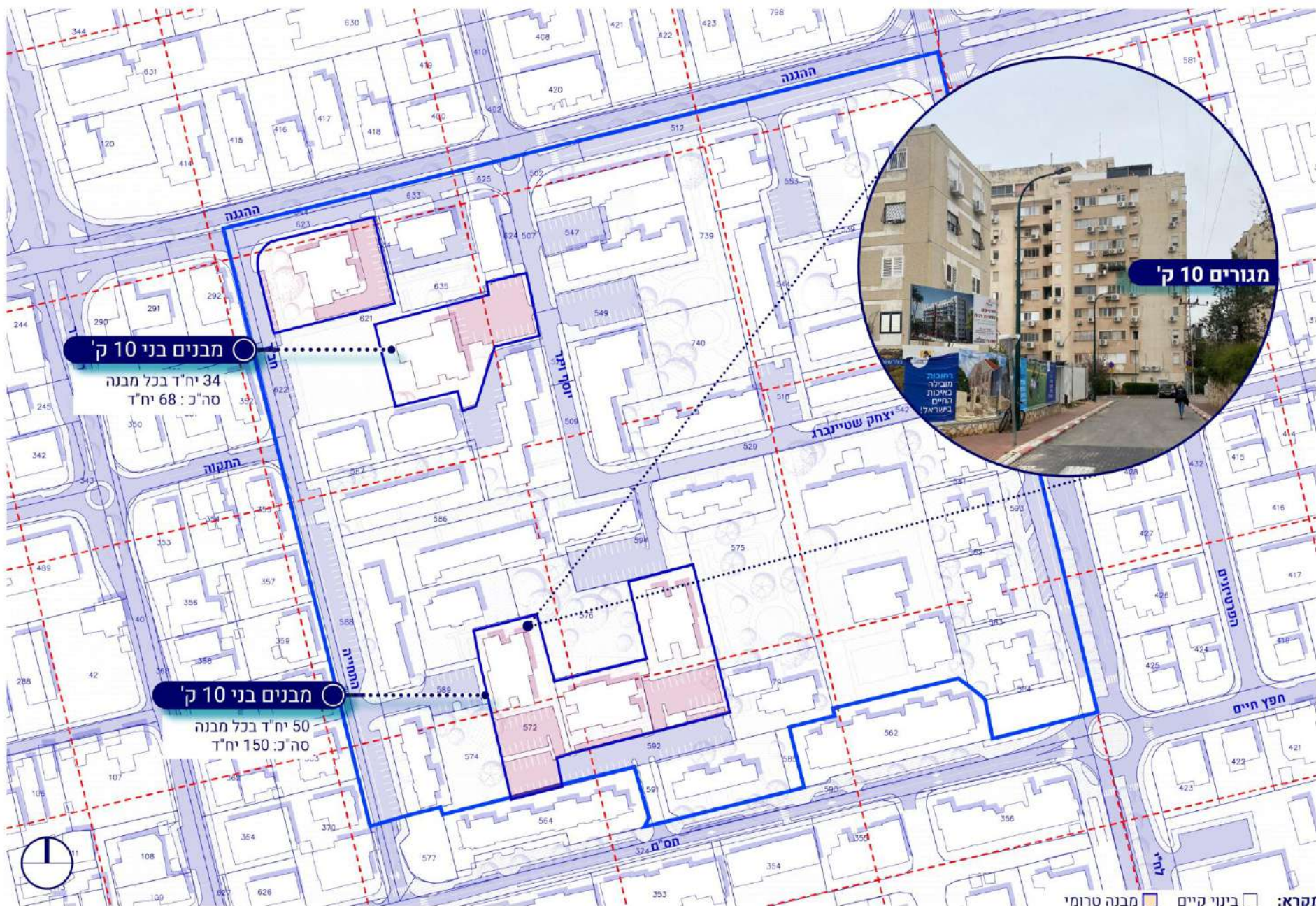


אתגרים

מבנים להתחדשות עצמאית | מגורים בתחום התכנית קיימים שלושה מבנים טרומיים בהם 48 יח"ד.

מבנים טרומיים
 16 יח"ד בכל מבנה
 סה"כ: 48 יח"ד

מקרא: מבנה טרומי בניין קיים



אתגרים

מבנים להתחדשות עצמאית | מגורים

מבנים בני 10 ק'

בתחום התכנית קיימים 5 מבנים בני 10 ק', הכוללים 216 יח"ד בסה"כ ומוקפים בחניה עילית.

במצב הקיים מבנים אלו בהיתכנות נמוכה להתחדשות לאור מגבלות המדיניות העירונית (גובה וצפיפות מותרת).

מקרא: מבנה טרומי בינוי קיים



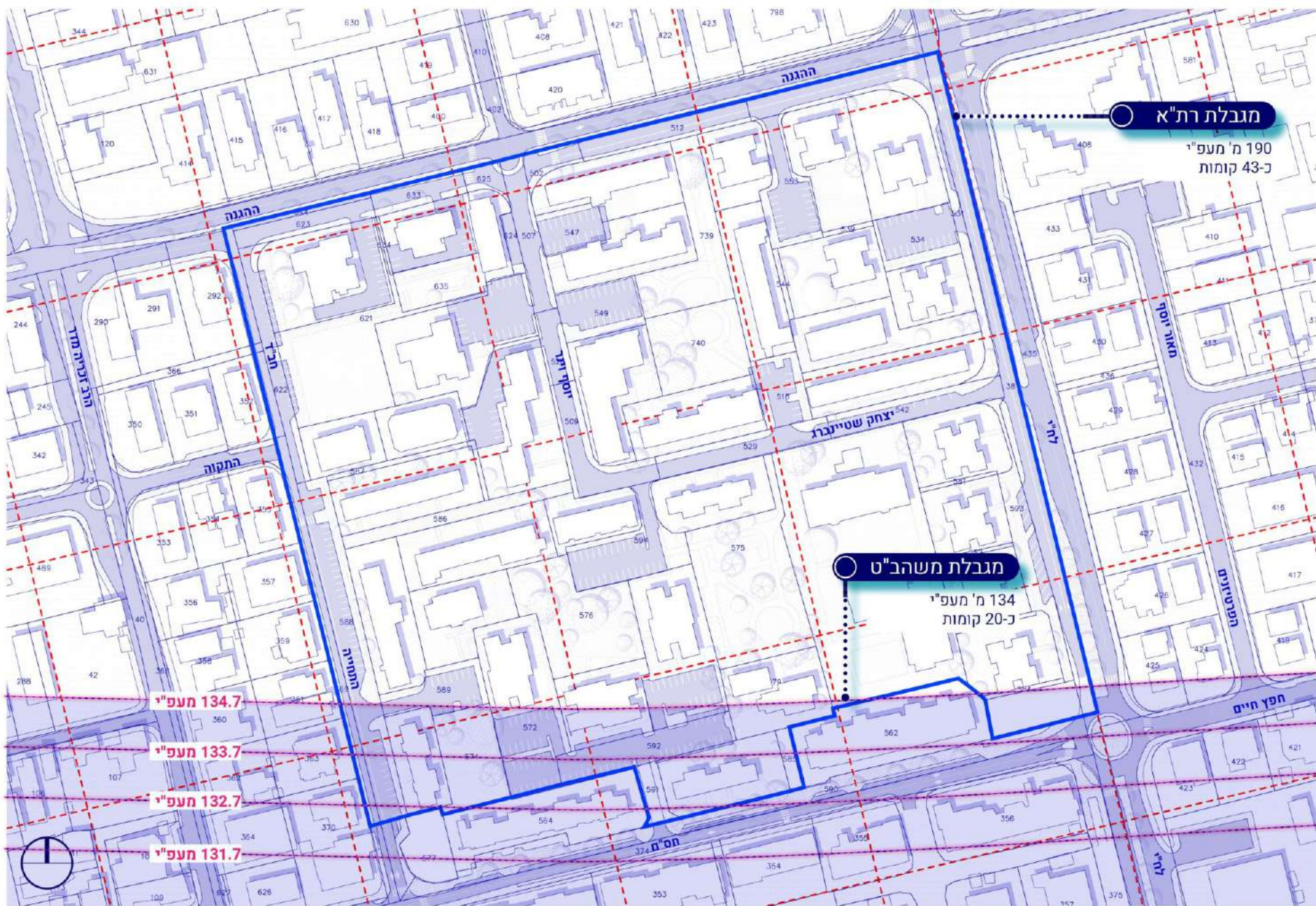
אתגרים

מבני ציבור

בתחום התכנית מבני ציבור משמעותיים המהווים חטיבות שטח גדולות בניהם בתי ספר, גני ילדים, ישיבה ובית כנסת.

מבני ציבור אלו נותנים מענה לאוכלוסיות שונות במתחם ובמצב הקיים אינם ממצים זכויות הבנייה במגרשים.

מקרא: בנייני קיים מבנה ציבור



מגבלת רת"א

190 מ' מעפ"י
כ-43 קומות

מגבלת משהב"ט

134 מ' מעפ"י
כ-20 קומות

אתגרים

מגבלות גובה

משרד הבטחון

המתחם נמצא בתחום הגבלות אזוריות של מחנה תל נוף, בו קיימת **מגבלת גובה של 131-134 מ' מעפ"י, בהתאם למיקום בתכנית.**

בתאריך 23.06.24 התקבלה התייחסות מפורטת כי מיהב"ט אינה מתנגדת לקידום התכנית במגבלת גובה זו.

רשות התעופה

המתחם נמצא בתחום מגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ונסיקה לאחר המראה), **בו קיימת מגבלת גובה של 190 מ' מעפ"י.**



מגבלת רת"א

190 מ' מעפ"י
כ-43 קומות

134.7 מעפ"י

כ-20 ק'

133.7 מעפ"י

132.7 מעפ"י

131.7 מעפ"י

מקרא: מגבלות גובה מסחר מבנה טרומי החתמות יזמים חלקות מוחרגות מבנה ציבור בינוי קיים

סיכום אתגרים

- + חלקות מוחרגות בתהליך היתר במסגרת תמ"א 38.
- + מבנים טרומים בשל עלויות חיזוק גבוהות מומלץ פתרון פינוי-בינוי.
- + 5 מבנים בני 10 ק' בעלי היתכנות נמוכה להתחדשות.
- + 2 חלקות מסחריות מומלץ לא לשלב עם מגרשי מגורים במסגרת איחוד וחלוקה.
- + ריכוז עצים בערכיות גבוהה בתחום שטחים ציבוריים פתוחים.
- + מגבלת גובה 134 מ' מעפ"י כ-20 ק' בדרום גבול התכנית
- + פעילות יזמים בשטח

מסלולי התחדשות:

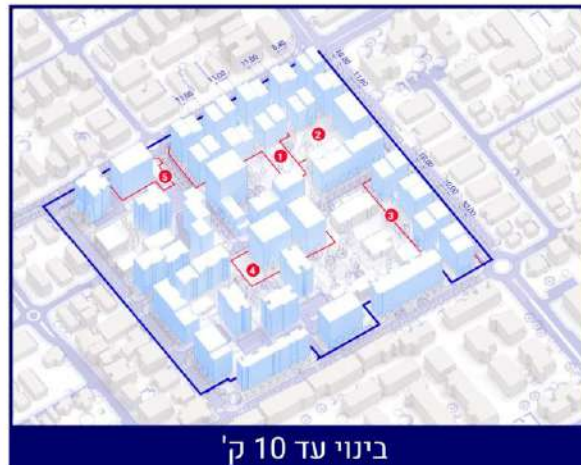
תנועה:

גובה בינוי:



חלופת תכנון

- בתחום התכנון נערכו חלופות המשתנות ונבדלות זו מזו בפרמטרים של רשת הדרכים, גובה הבינוי, ומסלולי התחדשות
- מתודולוגיה זו מאפשרת בחינה כוללת של תחום התכנון תוך דירוג כל חלופה בהיבטים של צפיפות, מענה לצרכי ציבור, קישוריות ועוד.



מסלולי התחדשות:

תנועה:

גובה בינוי:



פינוי בינוי בלבד



המשך רח' וינר כרחוב



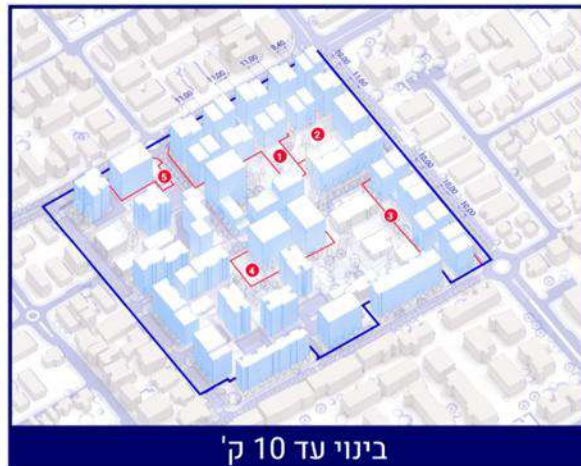
מסלול משלב עלייה נקודתית לגובה



מסלול משולב פינוי בינוי, עיבוי וחיזוק



המשך רח' וינר כשביל



בינוי עד 10 ק'

חלופת תכנון

לטובת התחדשות מבני המגורים במתחם נבחנה אפשרות להתחדשות במתכונת של הריסה ובנייה מחדש בכל תחום התכנית. חלופת זו נפסלה לאור הנסיבות הבאות:

- **חריגה מהמדיניות העירונית לצפיפות (55 יח"ד לדונם חורג מהמדיניות העירונית)**
- **מחסור במתן מענה לצרכי ציבור (מחסור של 43 כיתות יסודי)**
- **חריגה ממרחק סביר בין חזיתות מבנים (פחות מ-5 מ')**

מסלולי התחדשות:



פינוי בינוי בלבד

תנועה:



המשך רח' וינר כרחוב

גובה בינוי:



מסלול משלב עלייה נקודתית לגובה

חלופת תכנון

לצורך הגדלת הקישוריות במתחם נבחנה אפשרות להאריך את רחוב וינר ככביש או כשביל הולכי רגל עד לרחוב חס"ם.

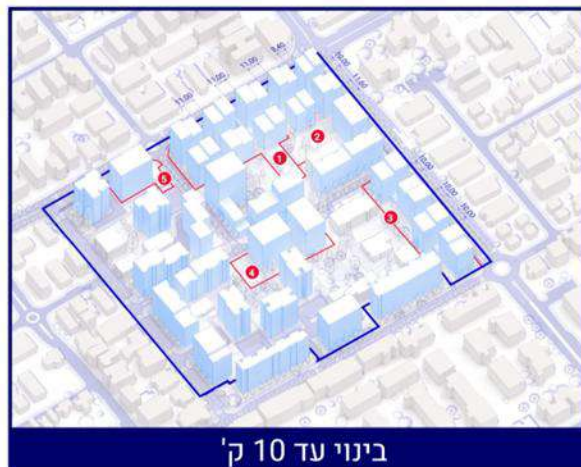
היתרון המרכזי בחלופה שנבחרה של המשך וינר כשביל הוא שמירה על העצים הבוגרים הקיימים ושמירה על שטחים ציבוריים פתוחים קיימים.



מסלול משולב פינוי בינוי, עיבוי וחיזוק



המשך רח' וינר כשביל



בינוי עד 10 ק'

מסלולי התחדשות:



פינוי בינוי בלבד

תנועה:



המשך רח' וינר כרחוב

גובה בינוי:



מסלול משלב עלייה נקודתית לגובה

חלופת תכנון

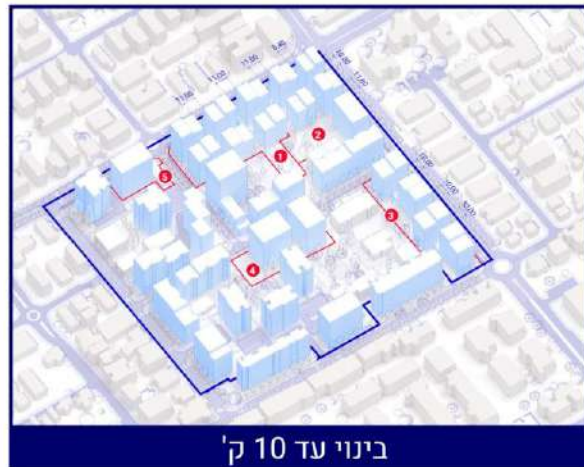
לאור מאפייני האוכלוסייה נערכה בדיקה באשר לאפשרות לשמר בניה מרקמית בלבד בתחום התכנית. **חלופה זו הניבה צפיפות גבוהה מאוד בין מבנים, צמצמה שטחים ציבוריים ולא אפשרה לשלב שימושים ציבוריים כהקצאות מבונות.** ועל כן החלופה שנבחרה הינה שילוב של בנייה מרקמית ובניה מגדלית.



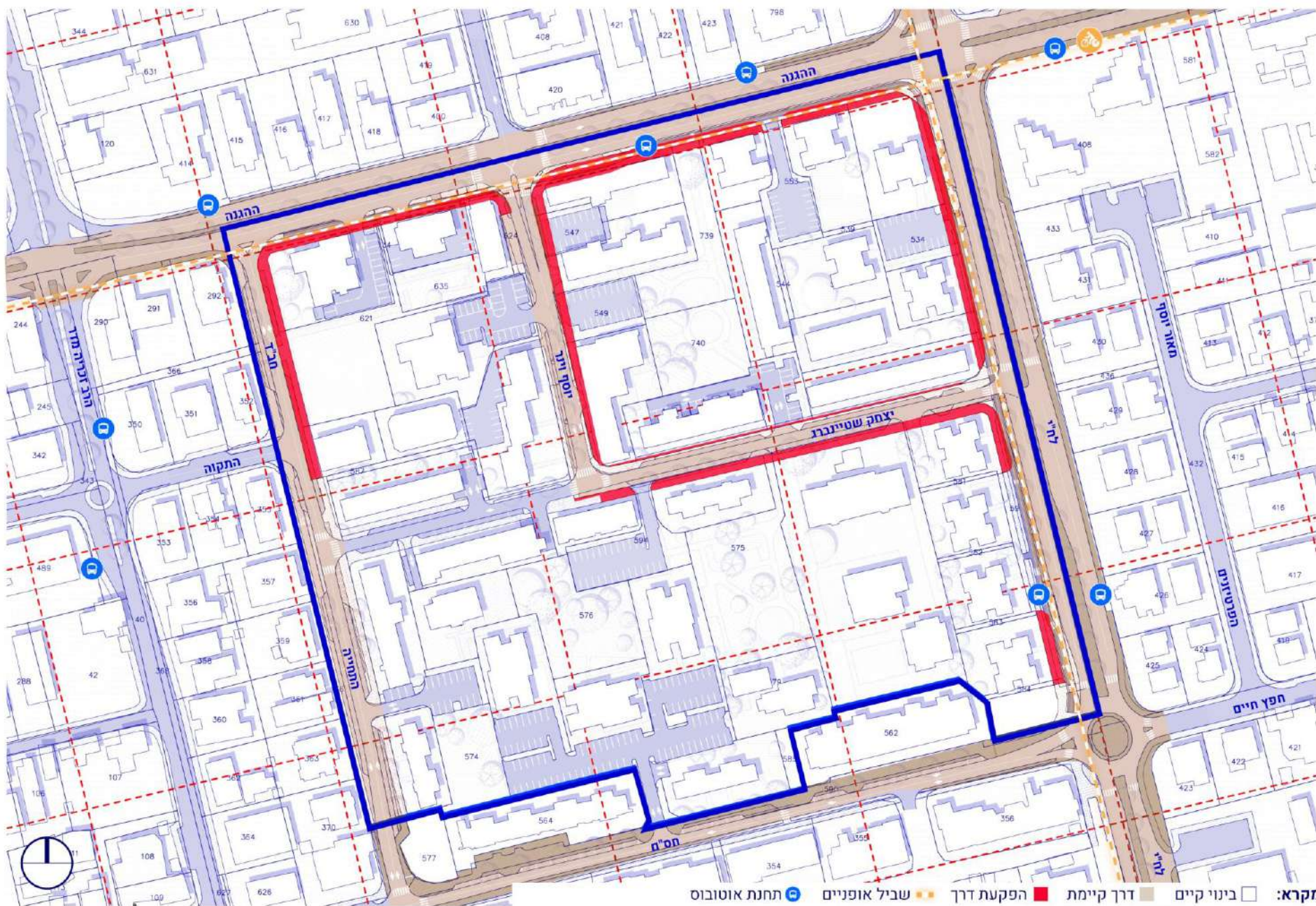
מסלול משולב פינוי בינוי, עיבוי וחיזוק



המשך רח' וינר כשביל



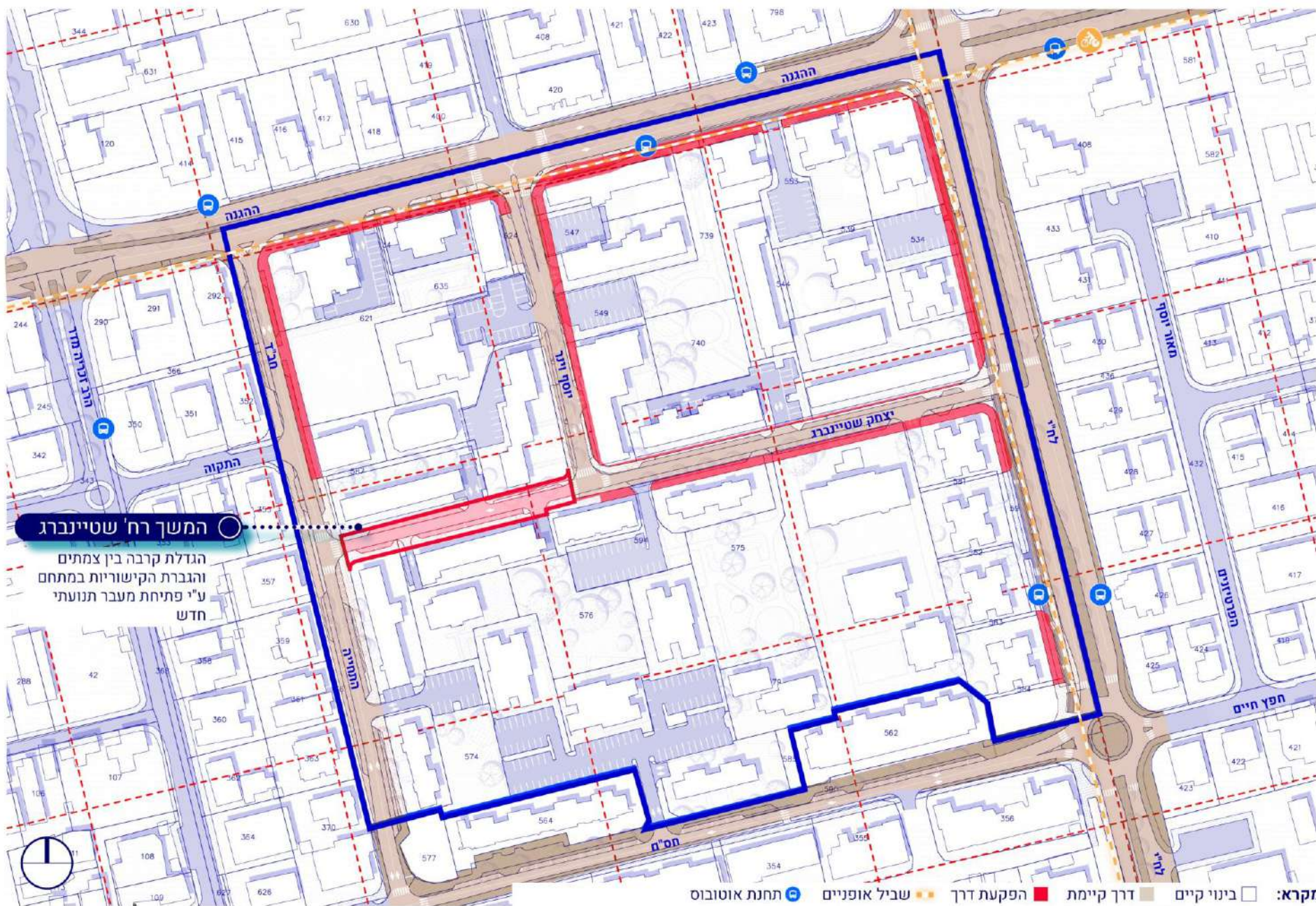
בינוי עד 10 ק'



עקרונות תכנון

1. הרחבת רחובות קיימים לטובת מעבר נת"צ, תחנות אוטובוס, שבילי אופניים, מדרכות רחבות ונטיעות

מקרא: תחנת אוטובוס שביל אופניים הפקעת דרך דרך קיימת בינוי קיים



המשך רח' שטיינברג

הגדלת קרבה בין צמתים והגברת הקישוריות במתחם ע"י פתיחת מעבר תנועתי חדש

מקרא: בינוי קיים דרך קיימת הפקעת דרך שבילי אופניים תחנת אוטובוס

עקרונות תכנון

1. הרחבת רחובות קיימים לטובת מעבר נת"צ, תחנות אוטובוס, שבילי אופניים, מדרכות רחבות ונטיעות
2. המשך רחוב שטיינברג להגדלת קרבה בין צמתים והגברת הקישוריות במתחם



מקרא: בינוי קיים דרך קיימת הפקעת דרך שביל אופניים תחנת אוטובוס

עקרונות תכנון

1. הרחבת רחובות קיימים לטובת מעבר נת"צ, תחנות אוטובוס, שבילי אופניים, מדרכות רחבות ונטיעות
2. המשך רחוב שטיינברג להגדלת קרבה בין צמתים והגברת הקישוריות במתחם
3. שימור השטחים הציבוריים הפתוחים בהם ריבוי עצים בוגרים בערכיות גבוה



מסלולי התחדשות

שטח התכנית: 75 דונם
שטחים סחירים להתחדשות בתחום התכנון,
מרביתם בייעוד מגורים.



מסלול הריסה ובנייה

בנייה מגדלית חדשה לאורך רחובות ההגנה והלח"י

מסלול עיבוי-בינוי

שמירה על בנייה מרקמית בלב השכונה במגבלת גובה של 10 ק'

מסלול הריסה ובנייה

בנייה מרקמית חדשה בלב השכונה במגבלת גובה של 10 ק'

מסלול חיזוק ומיגון

מבנים קיימים בגובה 10 ק' לחיזוק ומיגון, ללא תוספת בינוי

מסלולי התחדשות

שטח התכנית: 75 דונם

הגדרת מגוון מסלולי התחדשות בשטחים שחירים ברקמה עירונית צפופה ומגוונת לטובת מענה מלא להתחדשות לכל המבנים בתחום התכנון.



גן דניה

שטח: 1.6 ד'
 שטח ציבורי פתוח הגובל במבנה מסחר ושימושים ציבוריים.

מאופיין בשטחי שהייה לאורך דופן מסחרית ובגינת משחק לילדים בסמיכות לגני הילדים המוצעים ממזרח.

גן שטיינברג

שטח: 1 ד'
 שטח ציבורי פתוח הגובל במבני ציבור.

בשעות אחר הצהריים חצרות בתי הספר והגינה המרכזית מתפקדים כשטח ציבורי נרחב הכולל מגרשי ספורט ומתקני משחק.

יישום עקרונות תכנון

שטחים פתוחים

כ-6.8 דונם שטחים ציבוריים פתוחים המצויים בלב הבלוק וכוללים ריבוי עצים בוגרים לשימור



שביל הולכי רגל

להגברת הקישוריות מזרח-מערב ונגישות לשטחים ציבוריים מבונים, פתוחים ומסחר

גן דניה

שטח: 1.6 ד' שטח ציבורי פתוח הגובל במבנה מסחר ושימושים ציבוריים.

גן שטיינברג

שטח: 1 ד' שטח ציבורי פתוח הגובל במבני ציבור, בשעות אחר הצהריים תצרות בתי הספר והגינה המרכזית מתפקדים כשטח ציבורי נרחב הכולל מגרשי ספורט ומתקני משחק.

שביל הולכי רגל

להגברת הקישוריות צפון-דרום ונגישות לשטחים ציבוריים מבונים ופתוחים

יישום עקרונות תכנון

שטחים פתוחים

כ-6.8 דונם שטחים ציבוריים פתוחים

המצויים בלב הבלוק וכוללים ריבוי עצים בוגרים לשימור

רשת שבילים להולכי רגל ותנועה רכה

להגברת הקישוריות והנגישות בתכנית וחיבור בין השטחים הציבוריים המבונים לפתוחים.



יישום עקרונות תכנון

פרוגרמה לשימושים ציבוריים

שימוש מעונות יום	קיים	נדרש	סה"כ מענה
	1	8	9

* תוספת של 25% בשטחים המבונים לחינוך לגיל הרך



ייעול שטח ציבורי

שטח: 2.5 ד'
 1 מעון יום קיים: 150 מ"ר+
 120
3 גני ילדים: 489 מ"ר+ 600
 מ"ר חצר (דגם ורטיקלי)

ייעול שטח ציבורי

שטח: 1.2 ד'
 2 גני ילדים קיימים: 260 מ"ר+
 חצר 400 מ"ר
2 גני ילדים נוספים: 325
 מ"ר+ חצר 400 מ"ר

שטח ציבורי מורחב

שטח: 2.7 ד'
 2 גני ילדים: 260 מ"ר+ 400 מ"ר
 חצר
3 גני ילדים: 489 מ"ר+ 600 מ"ר
 חצר (דגם ורטיקלי)

ייעול שטח ציבורי

שטח: 3.4 ד'
3 גני ילדים: 489 מ"ר+ 600 מ"ר
 חצר (דגם ורטיקלי)

מקרא: ■ שטח ציבורי מורחב ■ ייעול שטח ציבורי ■ ציבורי משולב בבינוי

יישום עקרונות תכנון

פרוגרמה לשימושים ציבוריים

שימוש	קיים	נדרש	סה"כ מענה
מעונות יום	1	8	9
גני ילדים	8	7	15

* תוספת של 25% בשטחים המבונים לחינוך לגיל הרך
 ** 250% זכויות בנייה לצרכי ציבור

יש לציין כי באוכלוסייה החרדית ישנם זרמים שונים המתפזרים בפועל במוסדות שונים במרחב לפי העדפותיהם. על-כן **המענה לכיתות יסודי יינתן באמצעות עיבוי הכיתות הקיימות בבי"ס הסמוכים למרחב התכנון ו/או במסגרת מוסדות קומפקטיים וייעול מגרשים ציבוריים בתחום התכנון**, ישנה גמישות והשימוש בפועל ייקבע על ידי העירייה כשהצרכים יתבהרו.

יישום עקרונות תכנון

פרוגרמה לשימושים ציבוריים

שימוש	קיים	נדרש	סה"כ מענה
מעונות יום	1	8	9
גני ילדים	8	7	15
יסודי בנינים	16	17	24
יסודי בנות	0	10	0
יסודי כללי	0	7	0
על-יסודי בנינים	2	7	0
על-יסודי בנות	0	5	0
על-יסודי כללי	0	7	0
שרותי בריאות	0	2	2
מרכז קהילתי	0	1	1
מועדון נוער	0	1	1
בתי כנסת	2	4	2
מקווה	0	1	1

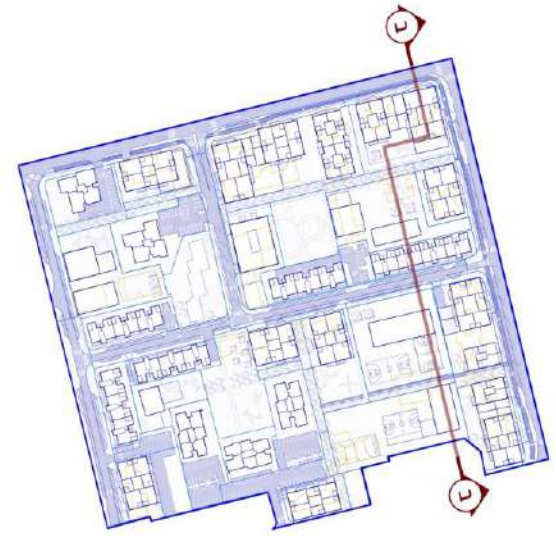
** תוספת של 25% בשטחים המבונים לחינוך לגיל הרך

** 250% זכויות בנייה לצרכי ציבור



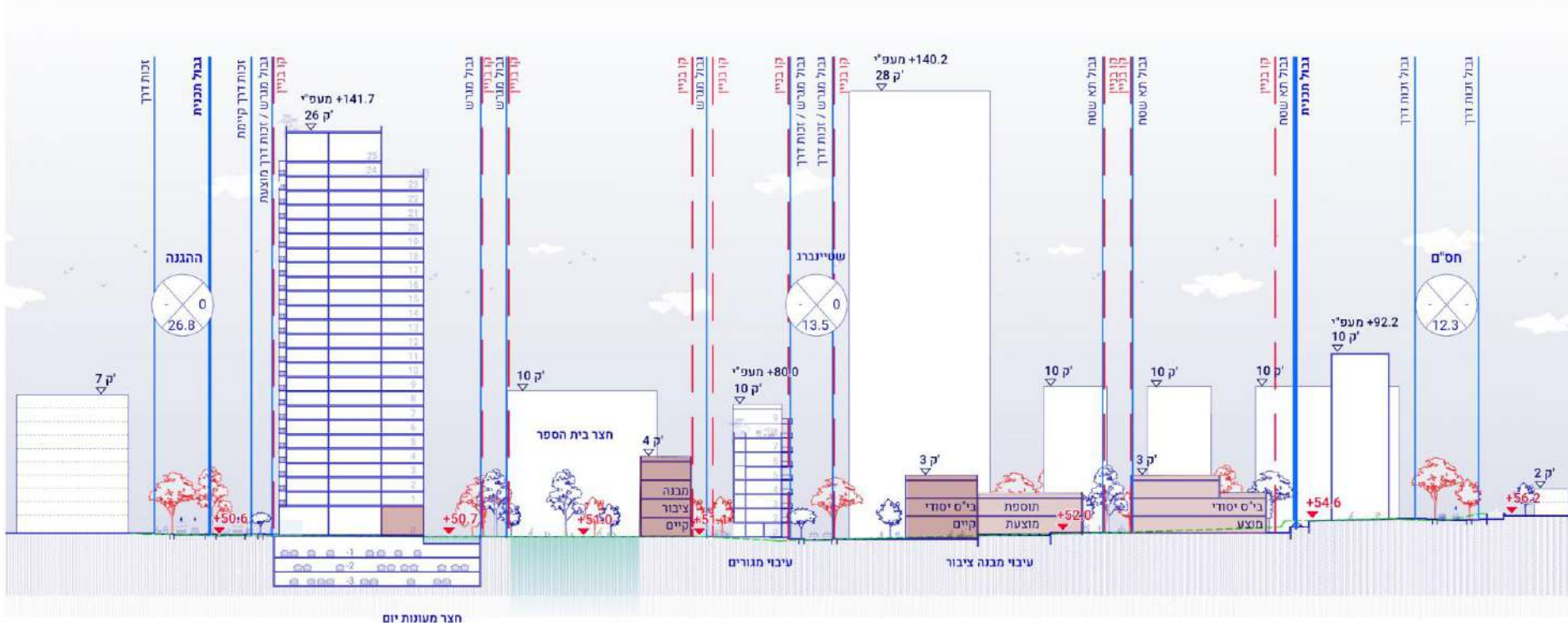
מגבלות רת"א +190 מעפ"י (43 ק')

מתקני עזר נדרשים לבניה +175 מעפ"י



יישום עקרונות תכנון

חתך ב-ב | רחוב חס"ם - ההגנה



מקרא: ■ חזית פעילה ■ חצר מבנים ומוסדות ציבור ■ שטח ציבורי פתוח ■ מבנה ציבור קיים ■ מבנה ציבור מוצע ■ לובי מגורים --- קו קרקע --- גבול מגרש --- גבול תכנית --- קו בניין



דרמן ורבקל אדריכלות | תמ"ל 2062 / מתחם דינה





סה"כ מגדלים בתכנית: 3/24
 יח"ד בנייה מגדלית: 442
 יח"ד בנייה מרקמית: 1,028

תכנית בינוי מוצעת

סקירת נתונים
 שטח תכנית: 75 דונם

41% סחיר (31 דונם) | 59% ציבורי (44 דונם)

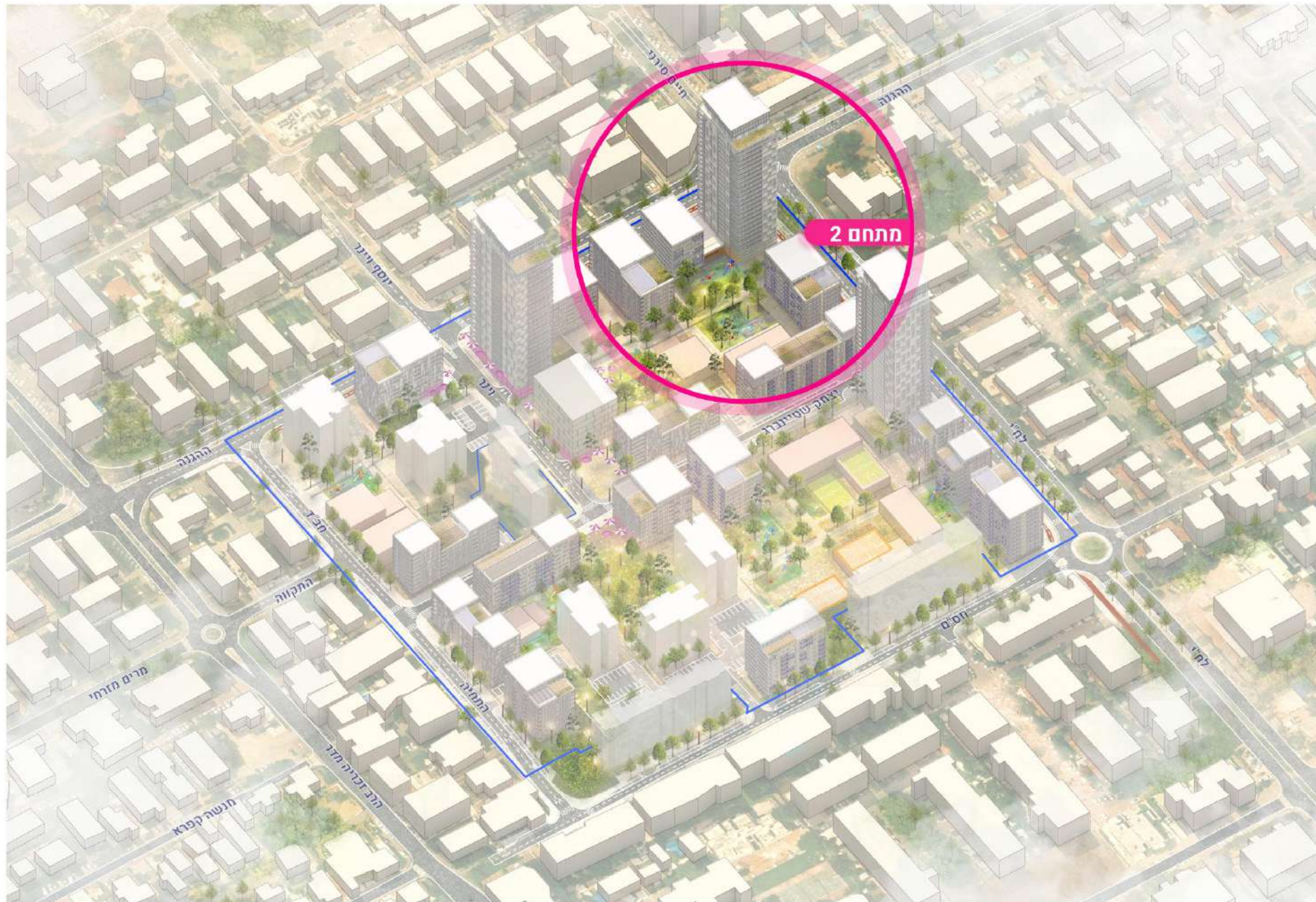
סה"כ שטח בניו:

שימוש	שטח במ"ר (ברוטו מעל הקרקע)
ציבורי	* 28,014
מגורים	180,685
תעסוקה	4,725
מסחר	3,725
סה"כ	215,680

נתוני מגורים:

יח"ד קיים:	652
יח"ד: **1,470	
צפיפות ברוטו: 19.6 יח"ד לדונם	
צפיפות נטו: 47 יח"ד לדונם	

* שטחים למבנים ומוסדות ציבור הן בהקצאה ייעודית והן משולבים בבינוי למגורים
 ** לא כולל יחידות מותנת שבר וחזקוק



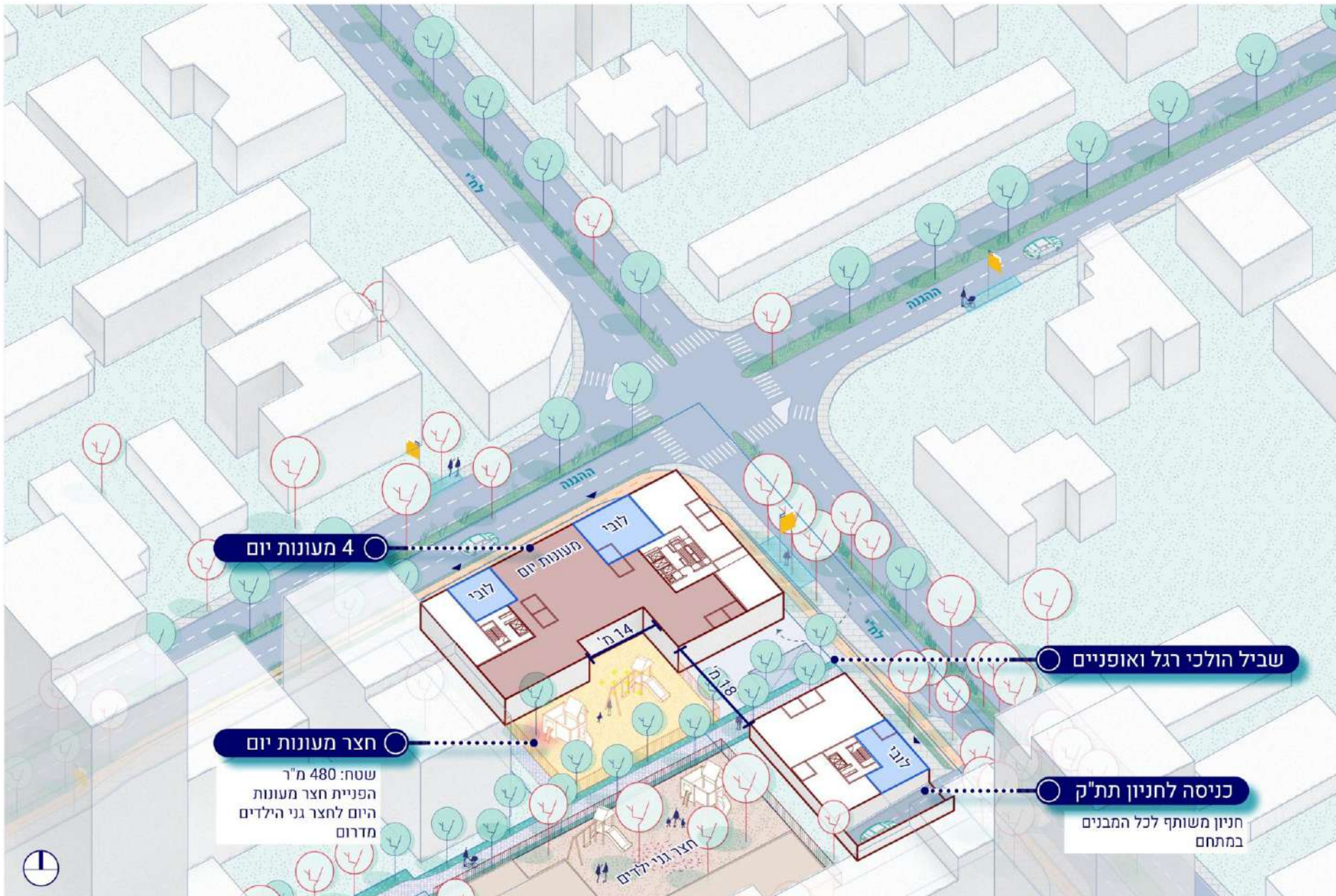
יישום מסלולי התחדשות

מסלול הריסה ובנייה

התחדשות במסלול הריסה ובנייה:

יח"ד נכסות: 306

יח"ד יוצאות: 1,020



יישום מסלולי התחדשות

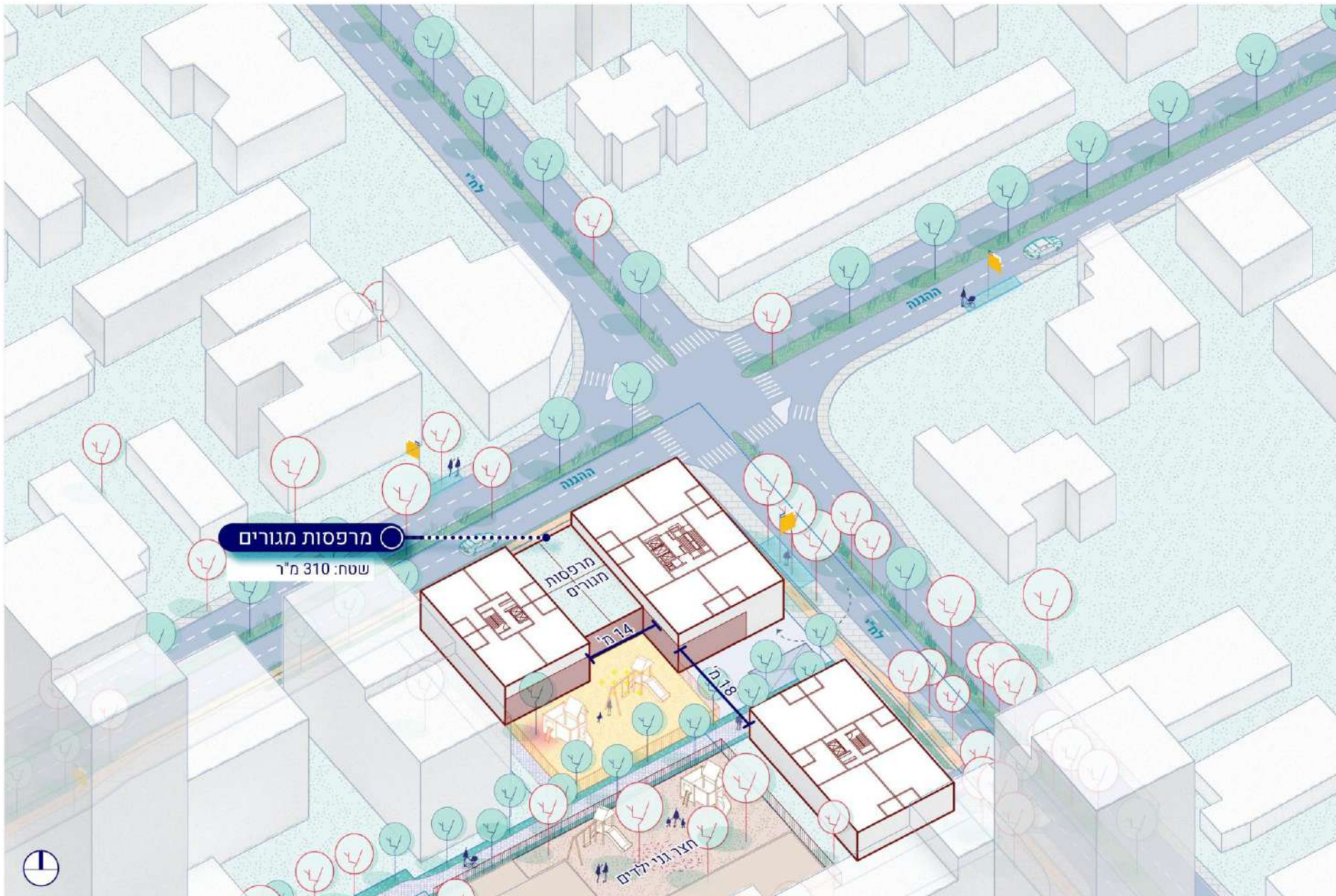
מתחם 2 | מסלול הריסה ובנייה

קומת קרקע
הנחות עבודה לשטחים בקומת הקרקע:
 שטחים משותפים לרווחת הדיירים:
 50 - 200 מ"ר למבנה.

חדר אופניים ו/או עגלות:
 1.5 מ"ר ליח"ד

לובי בקומת הקרקע:
 בנייה מרקמית: 70-100 מ"ר
 בנייה מגדלית: 120-200 מ"ר

חדר אשפה*:
 בנייה מרקמית: עד 20 מ"ר
 בנייה מגדלית: עד 110 מ"ר
 * נדרש תיאום מול אגף שפ"ע להנחיות אשפה



יישום מסלולי התחדשות

מתחם 2 | מסלול הריסה ובנייה

קומה טיפוסית

יח"ד נכנס: 64 יח"ד

יח"ד מוצע: 222 יח"ד

צפיפות נטו: 60 יח"ד לדונם

רח"ק: 7.1

פלדלת ממוצע: 100 מ"ר

יחס מרקמי / מגדלי:

מרקמי- 87 יח"ד (39%)

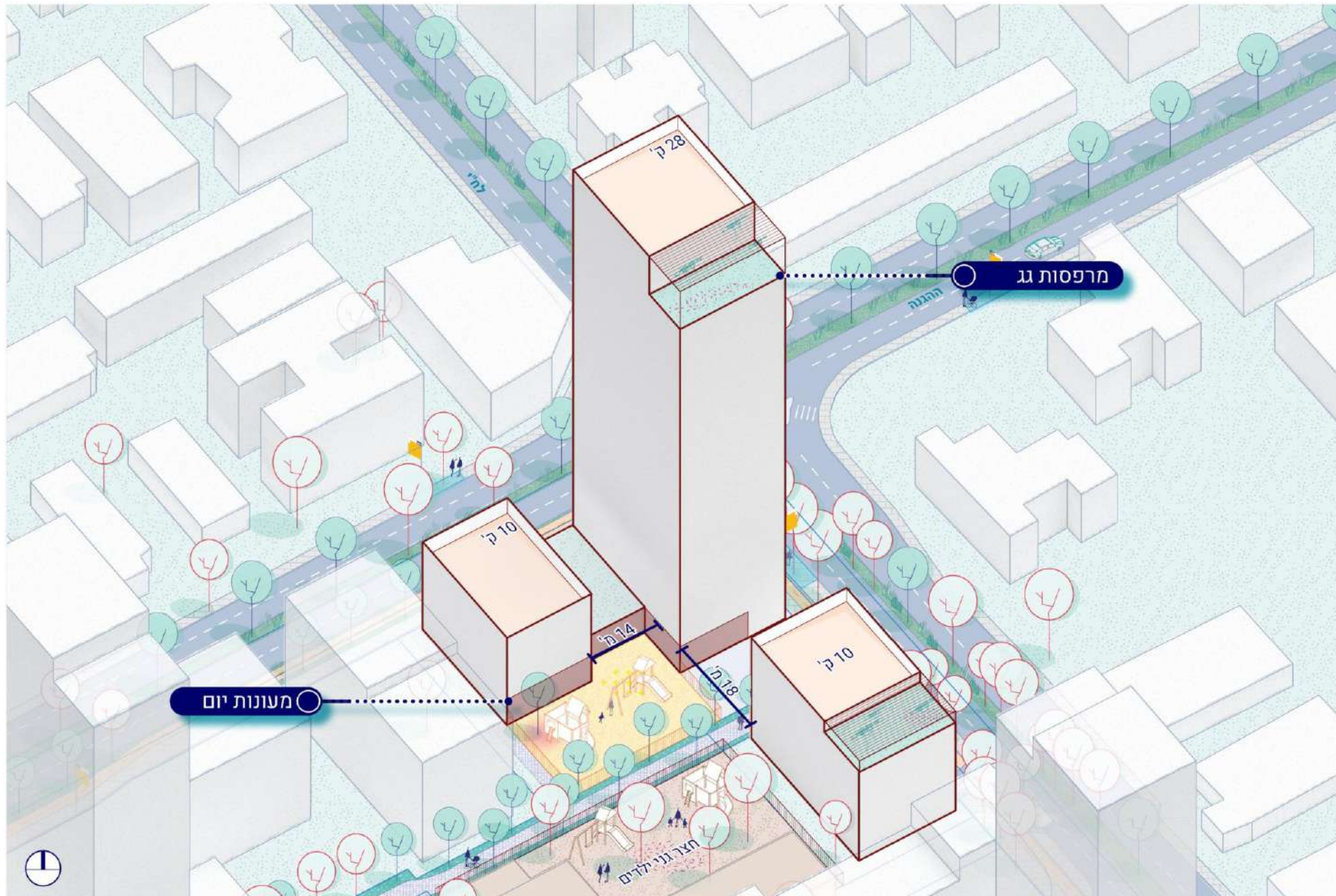
מגדלי- 135 יח"ד (61%)

מרחקים בין חזיתות:

מגדלי-מרקמי: 14 מ' לכל הפחות

מרקמי-מרקמי: 9 מ' לכל הפחות

מקרא: □ חצרות מגורים



יישום מסלולי התחדשות

מתחם 2 | מסלול הריסה ובנייה

תאי שטח: 103,102

ייעוד: מגורים ד'

גודל מגרש: 3.7 דונם

סה"כ שטח בנוי:

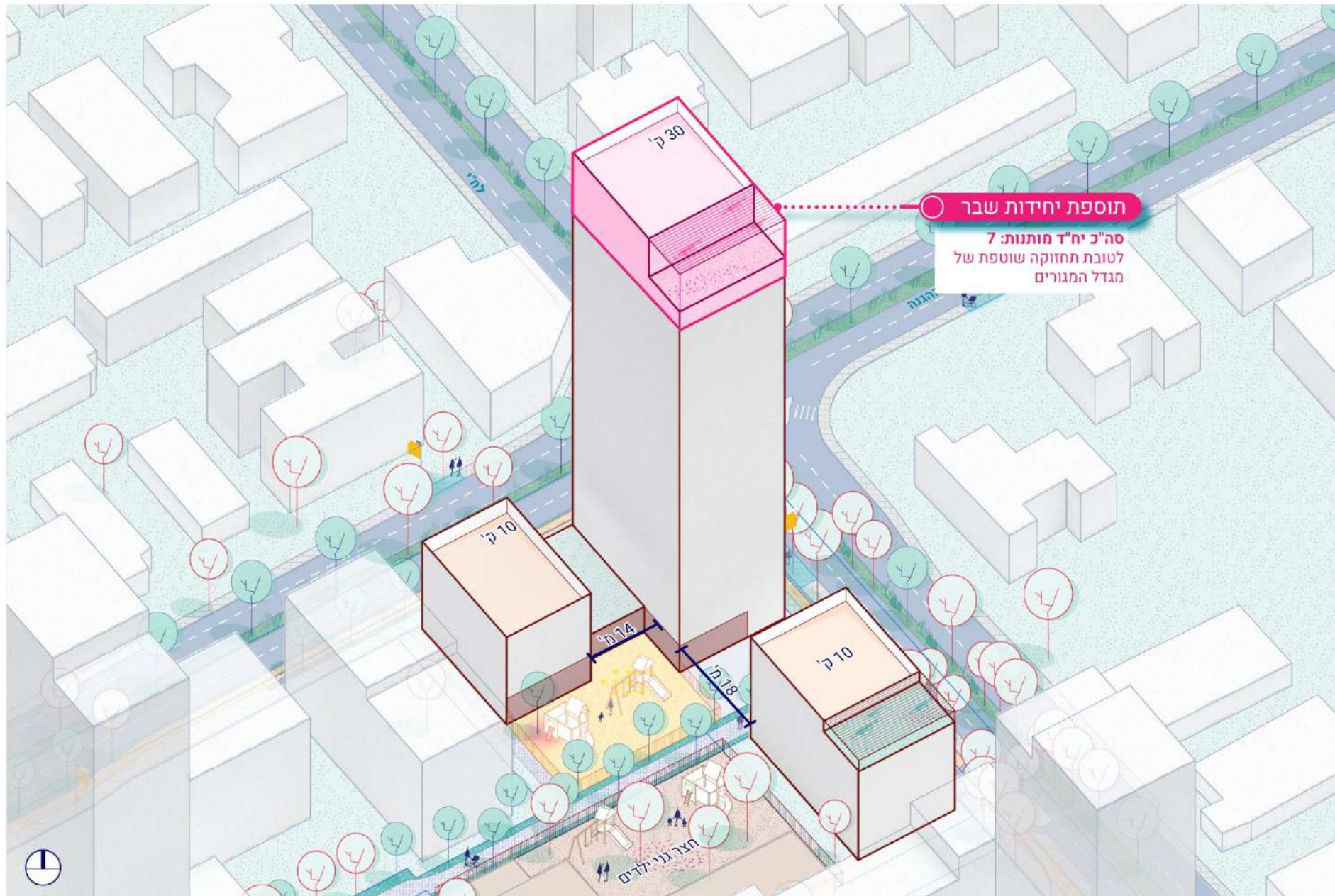
שימוש	שטח במ"ר (ברוטו מעל הקרקע)
ציבורי	735
מגורים	27,237
סה"כ	27,972

נתוני מגורים:

יח"ד קיים: 64

יח"ד: 222

מכפיל יח"ד: 3.4



תוספת יחידות שבר

סה"כ יח"ד מותנות: 7
 לטובת תחזוקה שוטפת של
 מגדל המגורים



יישום מסלולי התחדשות

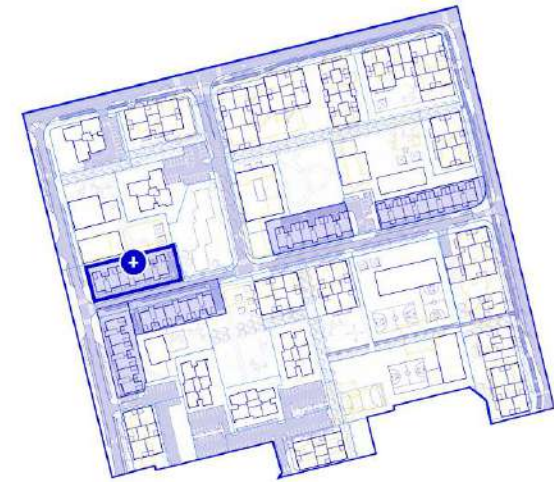
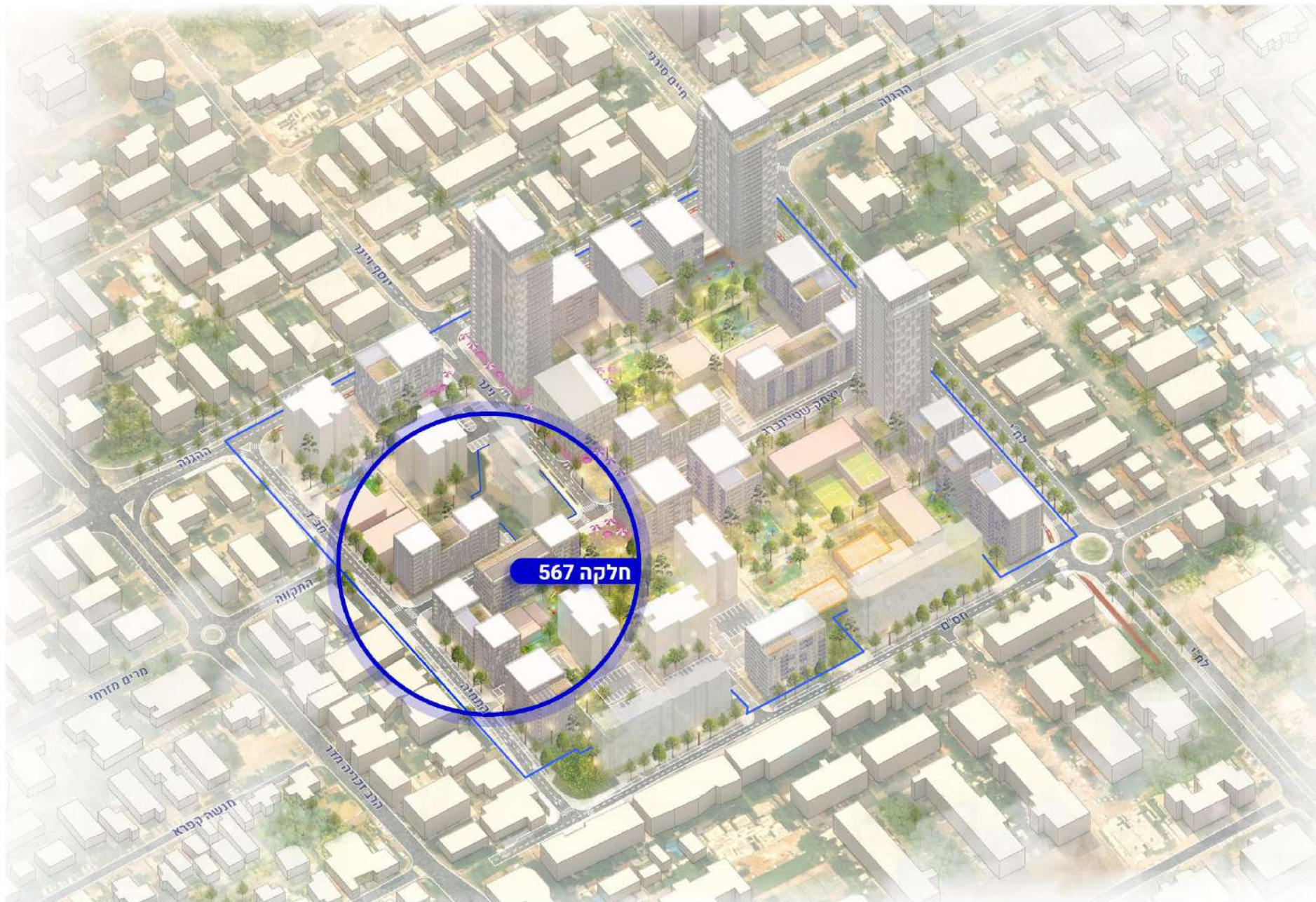
מתחם 2 | מסלול הריסה ובנייה
 תאי שטח: 103,102
 ייעוד: מגורים ד'
 גודל מגרש: 4.8 דונם

סה"כ שטח בנוי:

שימוש	שטח במ"ר (ברוטו מעל הקרקע)
ציבורי	735
מגורים	27,237
סה"כ	27,972

נתוני מגורים:

יח"ד קיים: 64
 יח"ד: 222
 מכפיל יח"ד: 3.4
 יח"ד לתחזוקת שבר: 7 (2 ק')



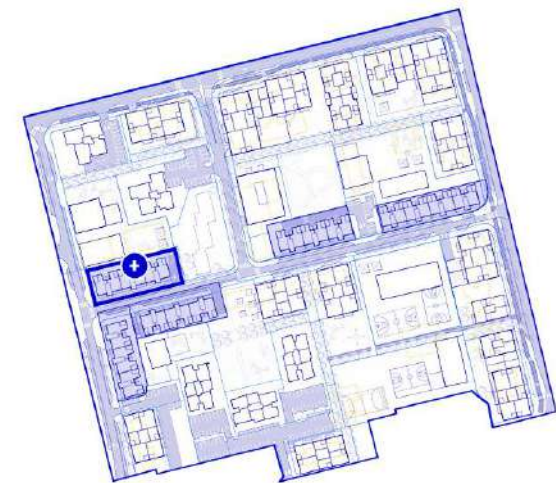
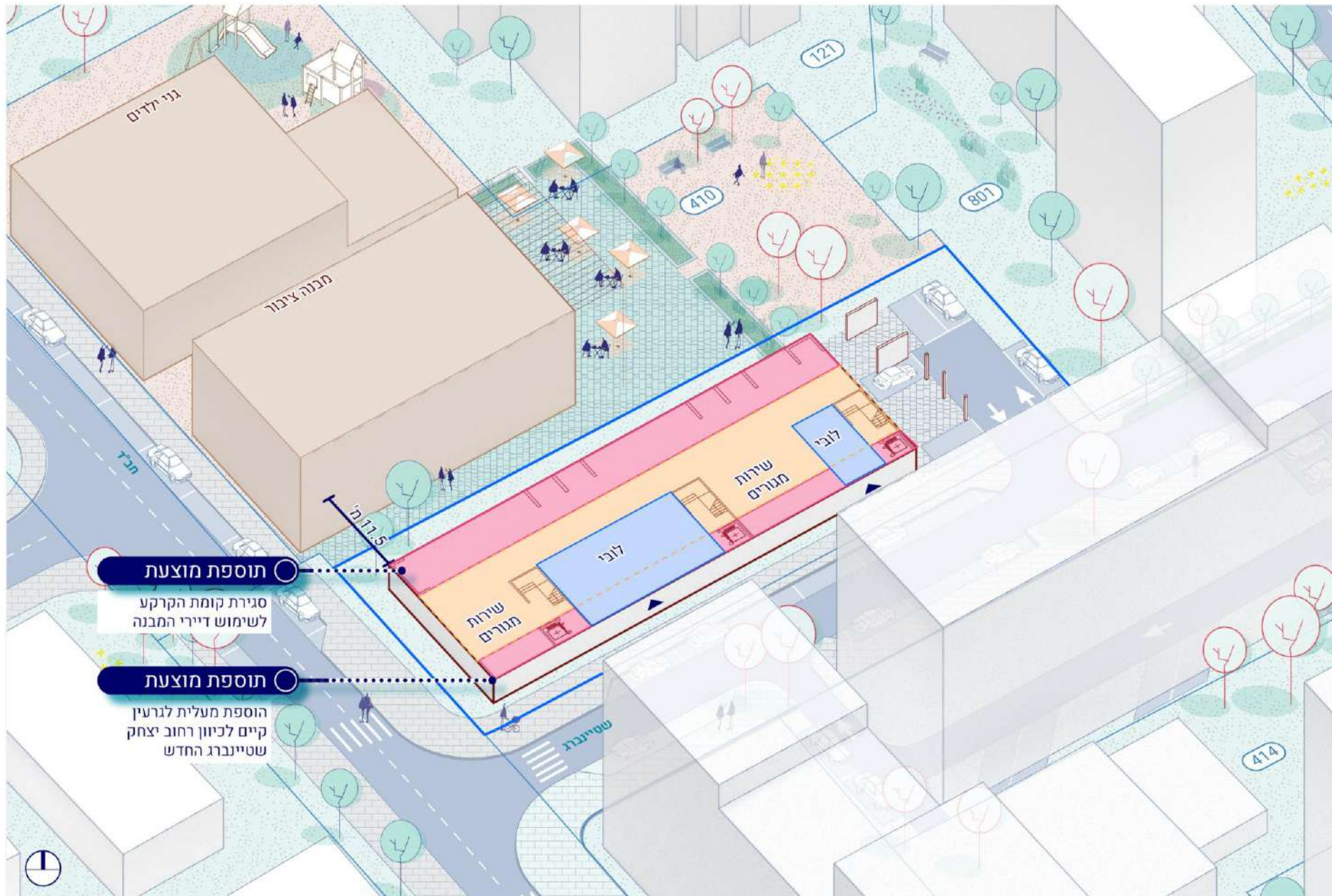
יישום מסלולי התחדשות

מסלול עיבוי-בינוי

התחדשות במסלול עיבוי בינוי:

יח"ד נכנסות: 128

יח"ד יוצאות: 232



יישום מסלולי התחדשות

חלקה 561 | מסלול עיבוי-בינוי

קומת קרקע

הנחות עבודה לשטחים בקומת הקרקע:

חדר אופניים ו/או עגלות:

1.5 מ"ר ליח"ד

לובי בקומת הקרקע:

30-50 מ"ר

מחסנים בקומת הקרקע:

6 מ"ר לכל יחידה חוזרת

- יותרו מחסנים בקומת הקרקע ככל שאינם פונים

לחזית הרחוב

חניה בקומת הקרקע:

חניה לכל יחידה חוזרת (סה"כ 16 חניות)

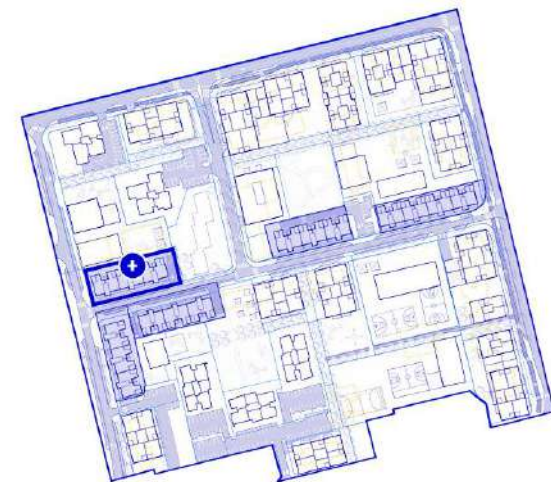
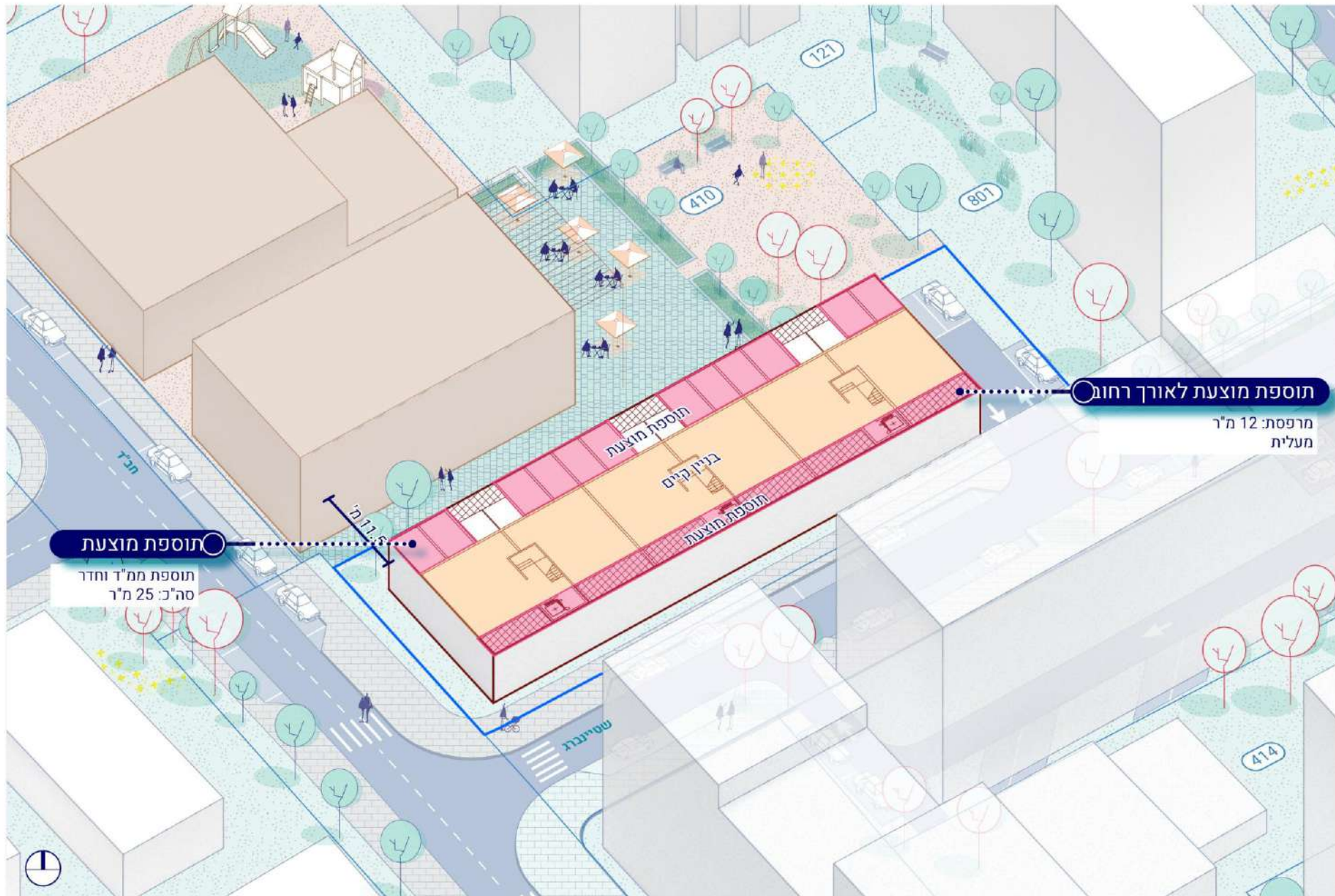
תוספת מוצעת

סגירת קומת הקרקע לשימוש דיירי המבנה

תוספת מוצעת

הוספת מעלית לגרעין קיים לכיוון רחוב יצחק שטיינברג החדש

מקרא: לובי מגורים בניין קיים תוספת בנייה



יישום מסלולי התחדשות

חלקה 561 | מסלול עיבוי-בינוי

קומה טיפוסית

יח"ד נכנס: 24 יח"ד

יח"ד מוצע: 40 יח"ד

צפיפות נטו: 36 יח"ד לדונם

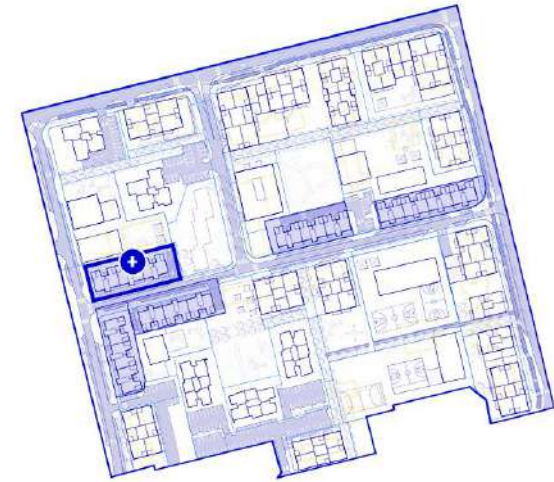
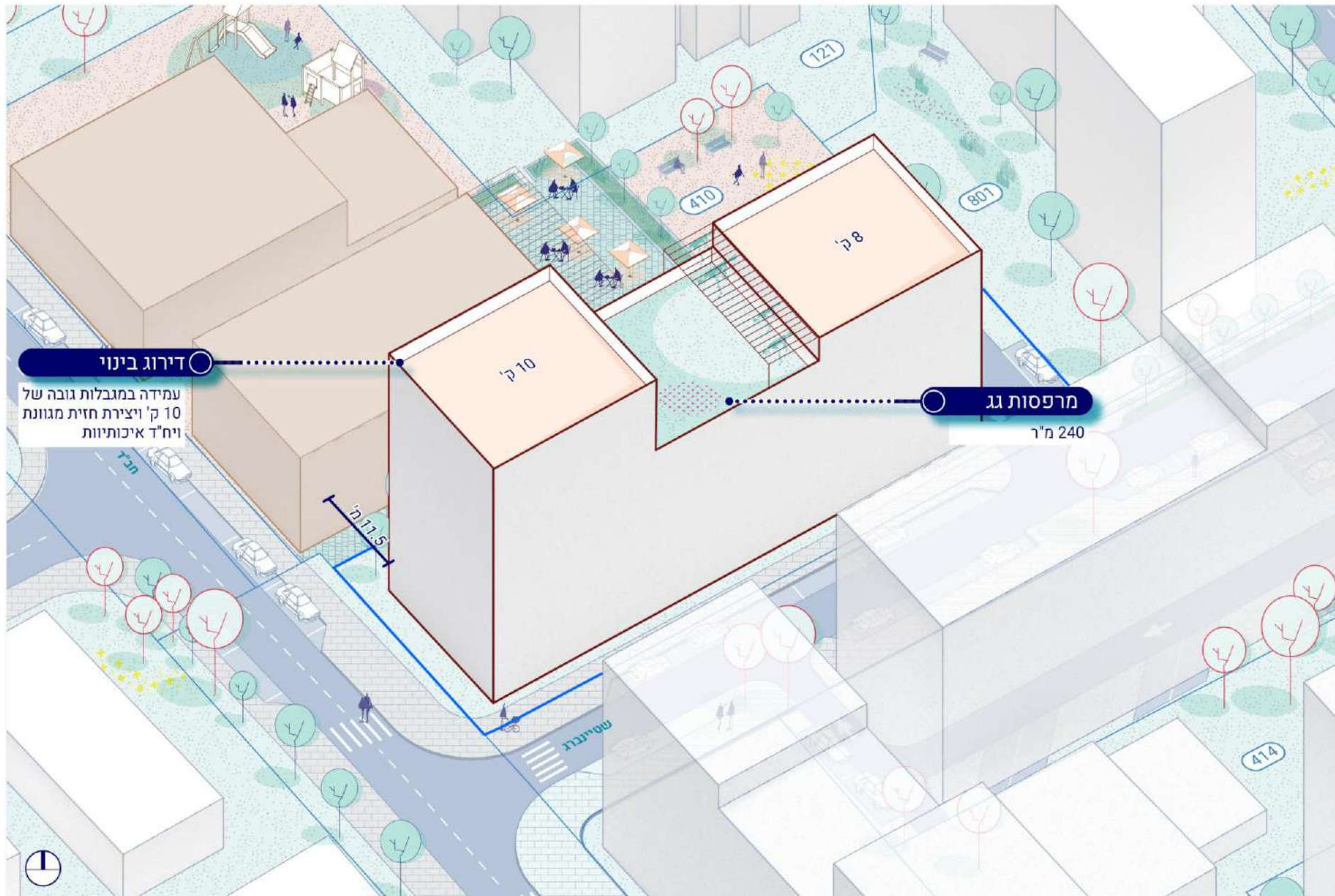
רח"ק: 7.4

גודל דירה חוזרת ממוצע: 85 מ"ר

גודל דירת יזם ממוצע: 119

גודל דירה ממוצע: 98 מ"ר

מקרא: ■ בניין קיים ■ תוספת בנייה



יישום מסלולי התחדשות

חלקה 561 | מסלול עיבוי-בינוי

תאי שטח: 130

ייעוד: מגורים ג'

גודל מגרש: 1.3 דונם

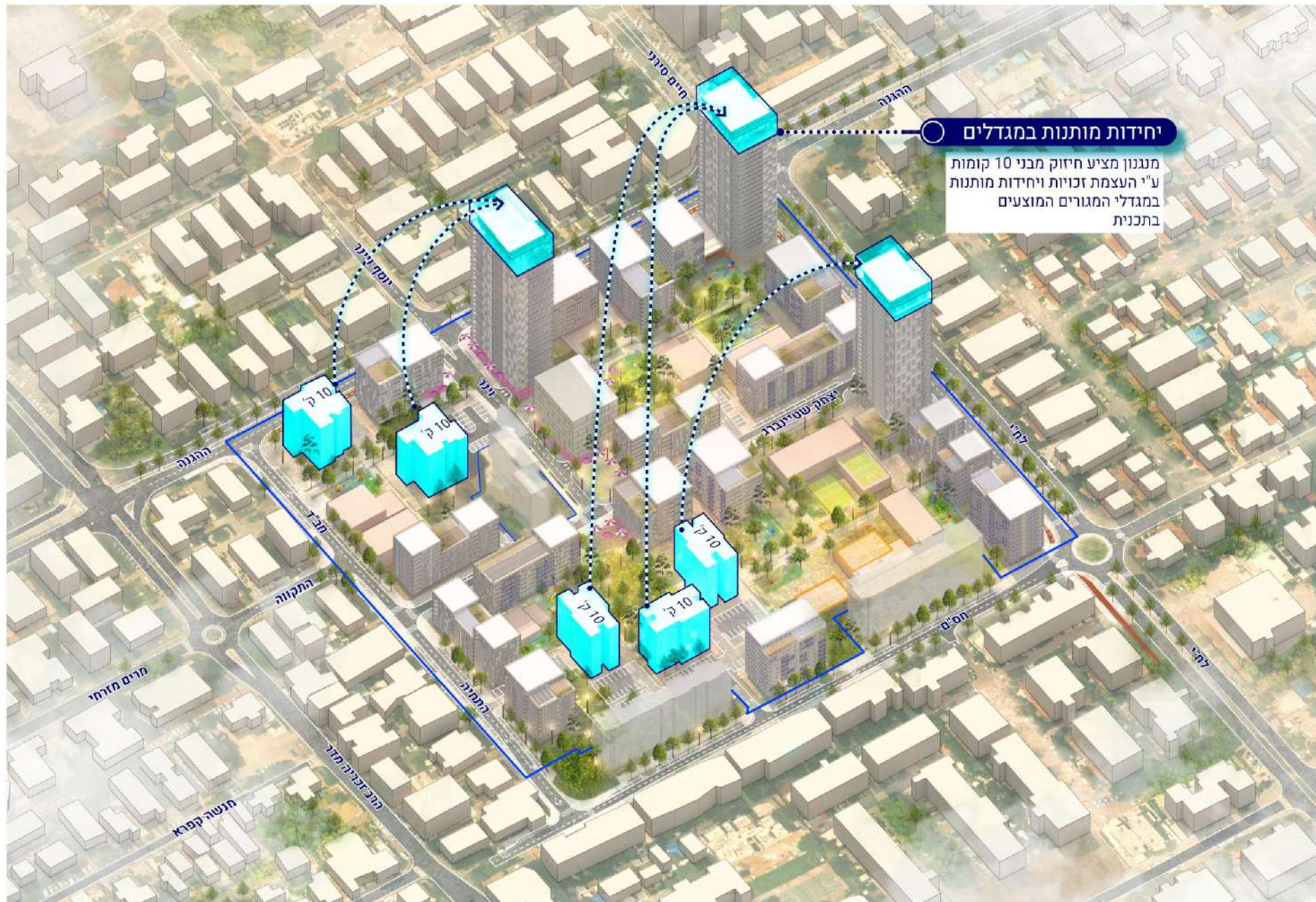
נתוני מגורים:

יח"ד קיים: 24

יח"ד: 44

מכפיל יח"ד: 1.8

שטח ברוטו מעל הקרקע: 5,016 מ"ר



יחידות מותנות במגדלים

מנגנון מציע חיזוק מבני 10 קומות ע"י העצמת זכויות ויחידות מותנות במגדלי המגורים המוצעים בתכנית



יישום מסלולי התחדשות

מסלול חיזוק / חיזוק ומיגון

מבנים לחיזוק בתכנית: 5

יח"ד קיימות לחיזוק: 218

סה"כ יח"ד בתכנית: 1,470

הערכת תוספת יחידות מותנות:

מסלול חיזוק: 43

מסלול חיזוק ומיגון: 95



פילוח מסלולי התחדשות

סה"כ בכל תחום התכנית	מסלול חיזוק			מסלול עיבוי			מסלול פינוי בינוי			קטגוריות גודל וטווח גדלים		
	מספר יח"ד	גודל בפועל	אחוז מתקבל	מספר יח"ד	גודל בפועל	אחוז מתקבל	מספר יח"ד	גודל בפועל	אחוז מתקבל	מומלץ מנהל תכנון	טווח גדלים (מ"ר) - פלדלת	קבוצת גודל יחידות דיור
153	0	0	0%	0	0	0%	153	55	15%	5-10%	30-55	יח"ד קטנה מאוד (דיור מכיל בתמ"א (35/4)
354	150	80	31%	0	0	0%	204	80	20%	20-30%	56-80	יח"ד קטנה
554	0	0	0%	197	85	85%	357	100	35%	30-40%	81-105	יח"ד בינונית
374	68	117	69%	0	0	0%	306	127	30%	20-30%	106-140	יח"ד גדולה
86	0	0	0%	35	170	15%	51	155	5%	0-20%	141+	יח"ד גדולה מאוד
1,521	218	106	100%	232	98	100%	1071	105	105%	100%		סה"כ
	218			232			1020					

תמהיל יח"ד

שטח התכנית: 75 דונם

- התחדשות במסלול חיזוק ושיפוץ:**
יח"ד נכנסות: 218
יח"ד יוצאות: 218
- התחדשות במסלול עיבוי בינוי:**
יח"ד נכנסות: 128
יח"ד יוצאות: 232
- התחדשות במסלול הריסה ובנייה:**
יח"ד נכנסות: 306
יח"ד יוצאות: 1,020

סה"כ יח"ד נכנסות: 652
סה"כ יח"ד יוצאות: 1,470



מצב מוצע 41% סחיר (31 דונם) 59% ציבורי (44 דונם)



מצב מאושר 50% סחיר (37.5 דונם) 50% ציבורי (37.1 דונם)

נתוני מגורים:

יח"ד קיים: 652
יח"ד: **1,470
 צפיפות ברוטו: 19.6 יח"ד לדונם
 צפיפות נטו: **47 יח"ד לדונם**

שימוש	שטח בדונם
מגורים	13.8
מגורים ד'	16.1
מסחר ותעסוקה	1.1
מבנים ומוסדות ציבור	13.2
שטח ציבורי פתוח	6.8
שביל	3.1
דרך מאושרת	13.5
דרך מוצעת	4.9
סה"כ	74.5

שימוש	שטח בדונם
מגורים ב' מיוחד	1.21
אזור מגורים מיוחד	9.15
אזור מגורים לשיפור	
תנאי מגורים	1.79
מגורים ג'	23.5
מבנים ומוסדות ציבור	11.5
מסחר	1.78
דרך מאושרת	16.3
שטח ציבורי פתוח	9.28
סה"כ	74.5



מתחם 1

יח"ד נכנסות: 88
 יח"ד מוצע: 272 (28 ק)
 מסחר: 770 מ"ר

מסחר לפינוי-בינוי

מסחר נכנס: 1,500

מבנה לעיבוי

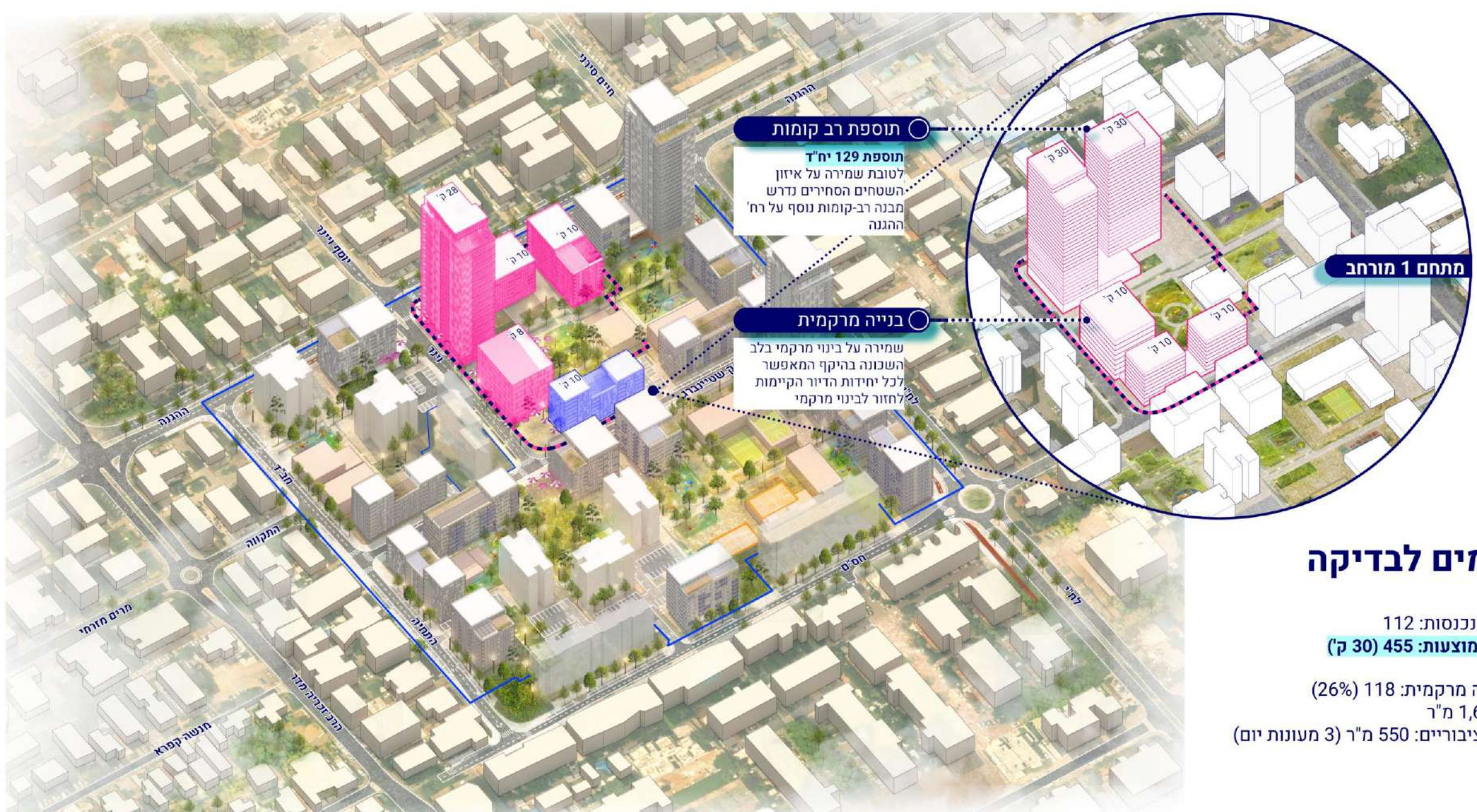
יח"ד נכנס: 24

מתחמים לבדיקה

מתחם 1

הוספת חלקות 551 (מגורים), 550 (מסחר)
 למתחם 1 לאורך רחובות יוסף וינר ויצחק
 שטיינברג

סה"כ יח"ד נכנסות: 112
 סה"כ מסחר נכנס: 1,500



תוספת רב קומות

תוספת 129 יח"ד
 לטובת שמירה על איזון השטחים הסחירים נדרש מבנה רב-קומות נוסף על רח' ההגנה

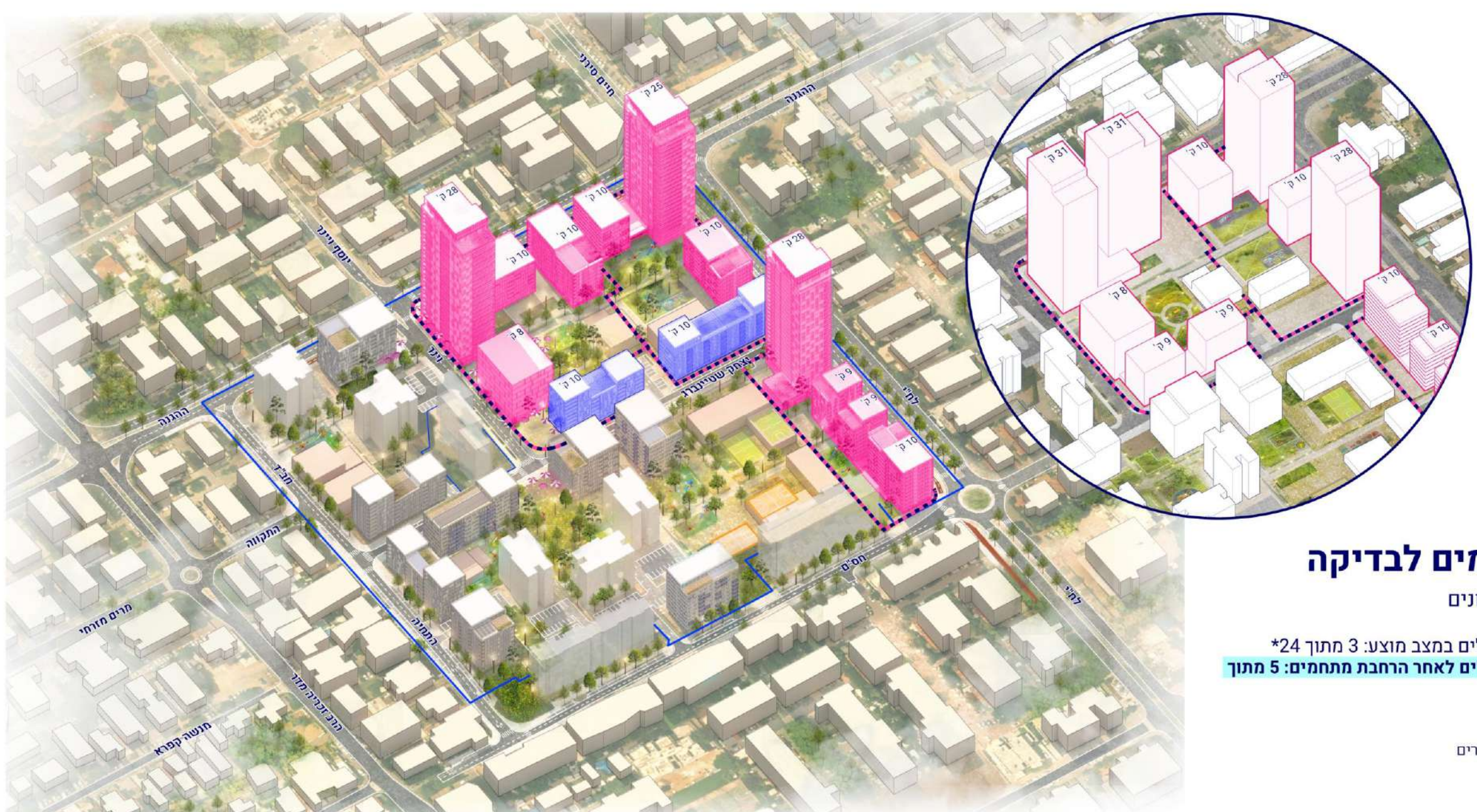
בנייה מרקמית

שמירה על בינוי מרקמי בלב השכונה בהיקף המאפשר לכל יחידות הדיור הקיימות לחזור לבינוי מרקמי

מתחם 1 מורחב

מתחמים לבדיקה

מתחם 1
 סה"כ יח"ד נכנסות: 112
 סה"כ יח"ד מוצעות: 455 (30 ק')
 יח"ד בבנייה מרקמית: 118 (26%)
 מסחר: 1,622 מ"ר
 שימושים ציבוריים: 550 מ"ר (3 מעונות יום)



מתחמים לבדיקה

סיכום נתונים

סה"כ מגדלים במצב מוצע: 3 מתוך 24*
 סה"כ מגדלים לאחר הרחבת מתחמים: 5 מתוך 26*

* מבנים למגורים



סה"כ מגדלים בתכנית: 3/24
 יח"ד בנייה מגדלית: 442
 יח"ד בנייה מרקמית: 1,028

תכנית בינוי מוצעת

סקירת נתונים
 שטח תכנית: 75 דונם

41% סחיר (31 דונם) | 59% ציבורי (44 דונם)

סה"כ שטח בניו:

שימוש	שטח במ"ר (ברוטו מעל הקרקע)
ציבורי	* 28,014
מגורים	180,685
תעסוקה	4,725
מסחר	3,725
סה"כ	215,680

נתוני מגורים:

יח"ד קיים:	652
יח"ד:	**1,470
צפיפות ברוטו:	19.6 יח"ד לדונם
צפיפות נטו:	47 יח"ד לדונם

* שטחים למבנים ומוסדות ציבור הן בהקצאה ייעודית והן משולבים בבינוי למגורים
 ** לא כולל יחידות מותנות שבר וחזקוק

חברה

קשרי קהילה

צוות: ליאור אליהו, נועה שרה כהן

המלצות לתכנון

התייחסות התכנון להמלצות	המלצות חברתיות לתכנון
<p>✓ שילוב בנייה מרקמית ומגדלית במתחם</p>	<p>איזון בין האוכלוסיות השונות במתחם בנושא גובה בינוי הקהילה החרדית (כ-60% מהתושבים) מביאה העדפה ברורה לבנייה מרקמית נמוכה. בקרב האוכלוסייה החילונית (כ-29% מהתושבים) יש פתיחות רבה יותר לבנייה גבוהה.</p>
<p>✓ התכנית מציעה תמהיל מגוון של דירות כמענה לצרכים המגוונים של האוכלוסייה הקיימת והעתידה להיכנס למתחם</p>	<p>תמהיל דירות ומרחב משותף באוכלוסייה החרדית קיים פער משמעותי בין גודל המשפחות (6 נפשות ויותר) לגודל הדירות הקיים (3-3.5 חדרים). רבים מהאוכלוסייה המבוגרת הביעו העדפה לדירות קטנות לתחזוקה קלה.</p>
<p>✓ עיבוי שטחים למבנים ומוסדות ציבור קיימים והוספת מגרשים חדשים לשרותי קהילה שונים</p> <p>✓ שטחים ציבוריים פתוחים בעלי פוטנציאל התרחבות לחצרות בתי הספר בשעות אחר הצהריים</p>	<p>מרחב ציבורי ופנאי התושבים העידו על מחסור משמעותי בשטחי ציבור, גינות ציבוריות ופנאי במתחם. הדגישו צורך במרכז קהילתי המשרת את כלל האוכלוסייה במתחם. וצורך במקומות מפגש מוצלים ומוארים.</p>
<p>✓ עירוב שימושים ומסחר בקומת הקרקע לאורך רחוב ההגנה ווינר</p>	<p>שירותים ומסחר שכונתי קיים צורך ברור במרכזי קניות, שירותים בסיסיים ושירותי בריאות.</p>
<p>✓ הרחבת מדרכות נטיעות</p> <p>✓ רשת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>✓ קירבה ונגישות לצירי ותחנות תחבורה ציבורית</p>	<p>נגישות וקישוריות תוך מענה למגוון אוכלוסיות 26% מהתושבים אינם מחזיקים רכב פרטי. במתחם אוכלוסייה מבוגרת משמעותית. המשפחות זקוקות למרחב תנועה בטוח עבור הילדים.</p>

פרוגרמה

חקלאי-נוימן כלכלה אורבנית בע"מ

צוות: מילה נוימן, אמונה שוורץ

הנחות עבודה

לאור היות השכונה מעורבת וחוסר הוודאות ביחס לאוכלוסייה העתידית שתיכנס למתחם, **סוכם בתיאום עם עיריית רחובות על חישוב הרכב אוכלוסייה לפי 50% אוכלוסייה חרדית ו-50% אוכלוסייה כללית.**

הנחות העבודה לנושא גודל משק בית ואחוז שנתון נערכו בהתאם למאפייני כל אוכלוסייה. הביקוש לגודל מחזור מחושב לפי תוספת יח"ד: באוכל' החרדית – 31 בנים ו-31 בנות ואוכל' הכללית – 26 תלמידים

החישוב הפרוגרמתי נערך על התוספת

מתודולוגיה לחישוב פרוגרמה:

- **החזרת השימושים הבנויים במתחם, לצד מענה לביקוש הנובע מתוספת האוכלוסייה.**
- הביקוש לכיתות מעון יום וגני ילדים יינתן בעירוב שימושים / בקרקע ייעודית במידת האפשר.
- תכנון בתי ספר לפי דגם C / בינוי ורטיקלי.
- לתשתיות הפתוחות חושב הביקוש לרמת סף הבית בלבד.

יח"ד בתחום התוכנית	
1,470	סה"כ יח"ד
652	יח"ד קיימות
818	תוספת יח"ד

50% אוכלוסייה כללית

תוספת יח"ד	ממוצע נפשות במשק בית	תושבים תוספת	אחוז שנתון	גודל מחזור
409	3.2	1,309	2%	26

50% אוכלוסייה חרדית

תוספת יח"ד	ממוצע נפשות במשק בית	תושבים תוספת	אחוז שנתון	גודל מחזור
409	5	2,045	3%	61

31 בנים / 31 בנות

מענה לצרכי ציבור

50% לאוכ' חרדית ו-50% לאוכ' כללית

- מענה מלא למוסדות שכונתיים בהם מעונות יום וגני ילדים בתחום התכנית. הן בקרקע ייעודית והן בעירוב שימושים. בעירוב שימושים נלקחה בחשבון תוספת של 25% ביחס שטחים המבונים בתדריך.

- יש לציין כי באוכלוסייה החרדית ישנם זרמים שונים המתפזרים בפועל במוסדות שונים במרחב לפי העדפותיהם. על-כן המענה לכיתות יסודי יינתן באמצעות עיבוי הכיתות הקיימות בבי"ס הסמוכים למרחב התכנון ו/או במסגרת מוסדות קומפקטיים במגרשים ייעודיים בתחום התכנון וייקבע על ידי העירייה כשהצרכים יתבהרו. התכנית מציעה שטחי ציבור גמישים אשר יוכלו לשמש את העיר בעתיד בהתאם לצרכים שיתבהרו.

בתכנית מוצעים בסה"כ 13.3 דונם של שטחים ציבוריים.

המוסד	מוסדות קיימים	מוסדות חדשים לתוספת האוכ' למוסדות	סה"כ מוסדות	עקרונות הקצאה
שירותי בריאות וקהילה		2	2	בס"ה כ-700 מ"ר מבונה. מינימום למרכז שירותי בריאות 300 מ"ר
מרכז קהילתי		1	1	כיחידה נפרדת של 500 מ"ר מבונה או אגף קהילתי שישולב בביה"ס היסודי
מועדון/ תנועת נוער		1	1	400 מ"ר סמוך לשטח לפעילות חוץ
בית כנסת	2	4	6	בשטחים קיימים או באמצעות ייעול שטחים ציבוריים
מקווה		1	1	ביקוש לבור טבילה אחד

המוסד	כיתות קיימות	כיתות נדרשות לתוספת האוכ' למוסדות	סה"כ כיתות	עקרונות הקצאה
מעון יום	1	7	8	3 כיתות מעון מהוות יחידת הפעלה מינימלית מבחינה תפקודית. ניתן לקבץ גם 4-5 כיתות במגרש.
גני ילדים כללי + חרדי בנות בלבד	8	7	15	עבור כיתת גן נדרש בהפרשה מבונה נדרשת תוספת של 25%. שטחים מבונים ושטחי חצרות בהתאם לתקנים הנדרשים.
בי"ס יסודי - בנים (כולל כיתות גן)	16	16	32	המענה לכיתות יסודי יינתן באמצעות עיבוי הכיתות הקיימות בבי"ס הסמוכים למרחב התכנון ו/או במסגרת מוסדות קומפקטיים במגרשים ייעודיים בתחום התכנון וייקבע על ידי העירייה כשהצרכים יתבהרו.
בי"ס יסודי - בנות		10	10	
בי"ס יסודי - ממלכתי / ממ"ד		6	6	
בי"ס על-יסודי - בנים	2	7	9	
בי"ס על-יסודי - בנות		5	5	
בי"ס על-יסודי כללי		6	6	

שטח ציבורי פתוח

התכנית מציעה כ-7 דונם שצ"פ סף הבית שהם כ-1.3 מ"ר לתושב המהווים כ-54% מענה ביחס לביקוש בתשתית ירוקה.

בנוסף, ישנו מענה של כ-3 דונם לשבילים, הנותנים מענה מלא לביקוש בתשתית קשיחה.

יתר המענה לביקוש של כ-1.1 מ"ר לתושב יהיה מחוץ לתחום התכנית בו קיימים 5 שצ"פים משמעותיים במרחק של עד 2-7 דק' הליכה שיכולים להוות מענה לתושבי המתחם:

- פארק חרוב – 17.6 דונם
- גן שקולניק – 5.8 דונם
- גן המגינים – 11.1 דונם
- גן מוריה – 8.5 דונם
- גן זכריה קרפא – 7 דונם



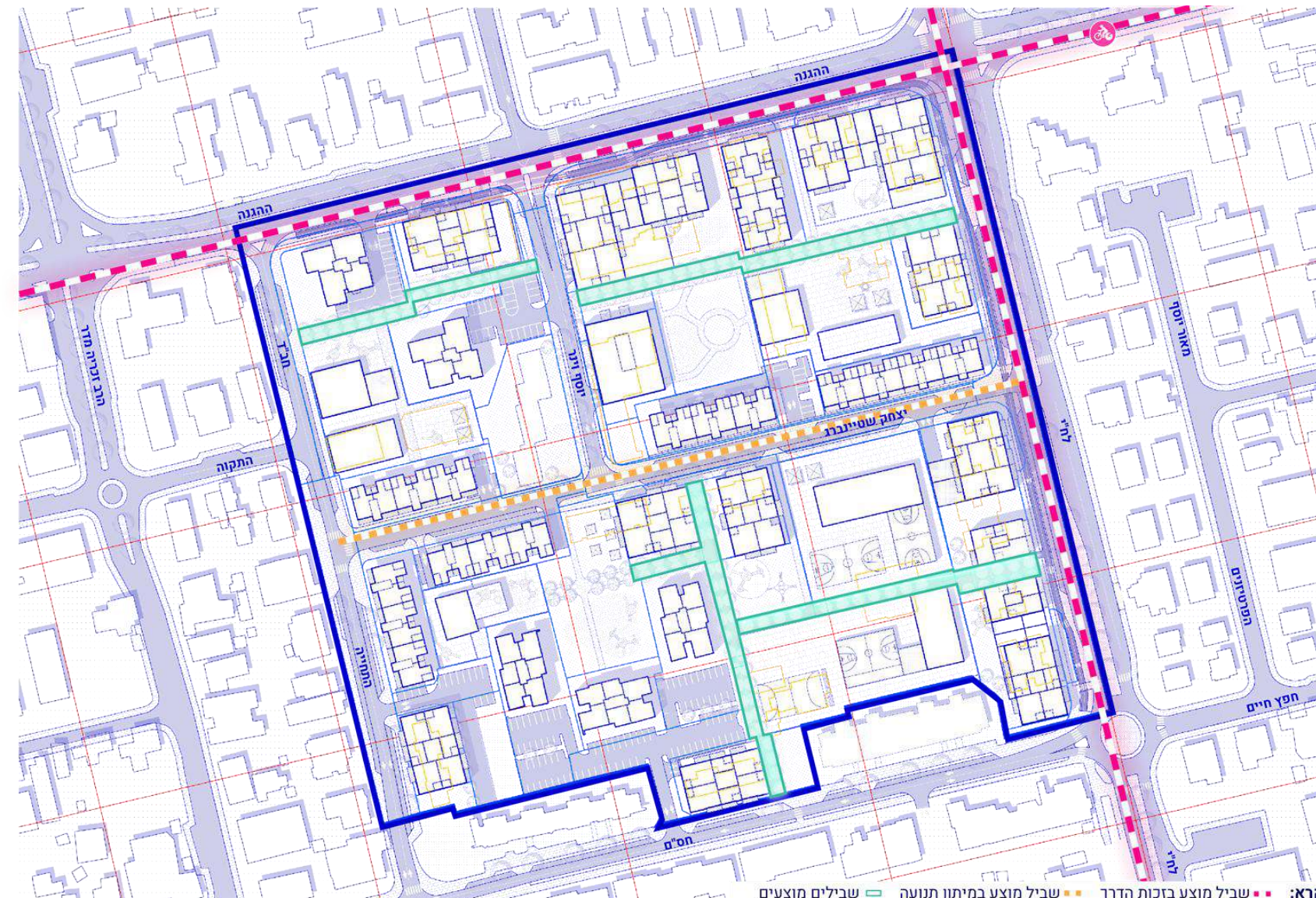
תנועה

קו מדידה | גבריאל לוטן מהנדסים

צוות: גבי לוטן, שיימא הרייש

שבילי אופניים

- התוכנית מציעה תכנון שבילי אופניים ברחובות ההגנה והלח"י בהתאם להמלצת תכנית האב לשבילי אופניים ותכנית המתאר של רחובות.
- שבילי האופניים המתוכננים ברחוב הלח"י וההגנה יתחברו בעתיד לשבילים קיימים דרומית לשכונת דניה.
- התכנית מציעה שילוב תנועת אופניים במיתון תנועה ברחוב יצחק שטיינברג וכן בשבילים המוצעים בתכנית

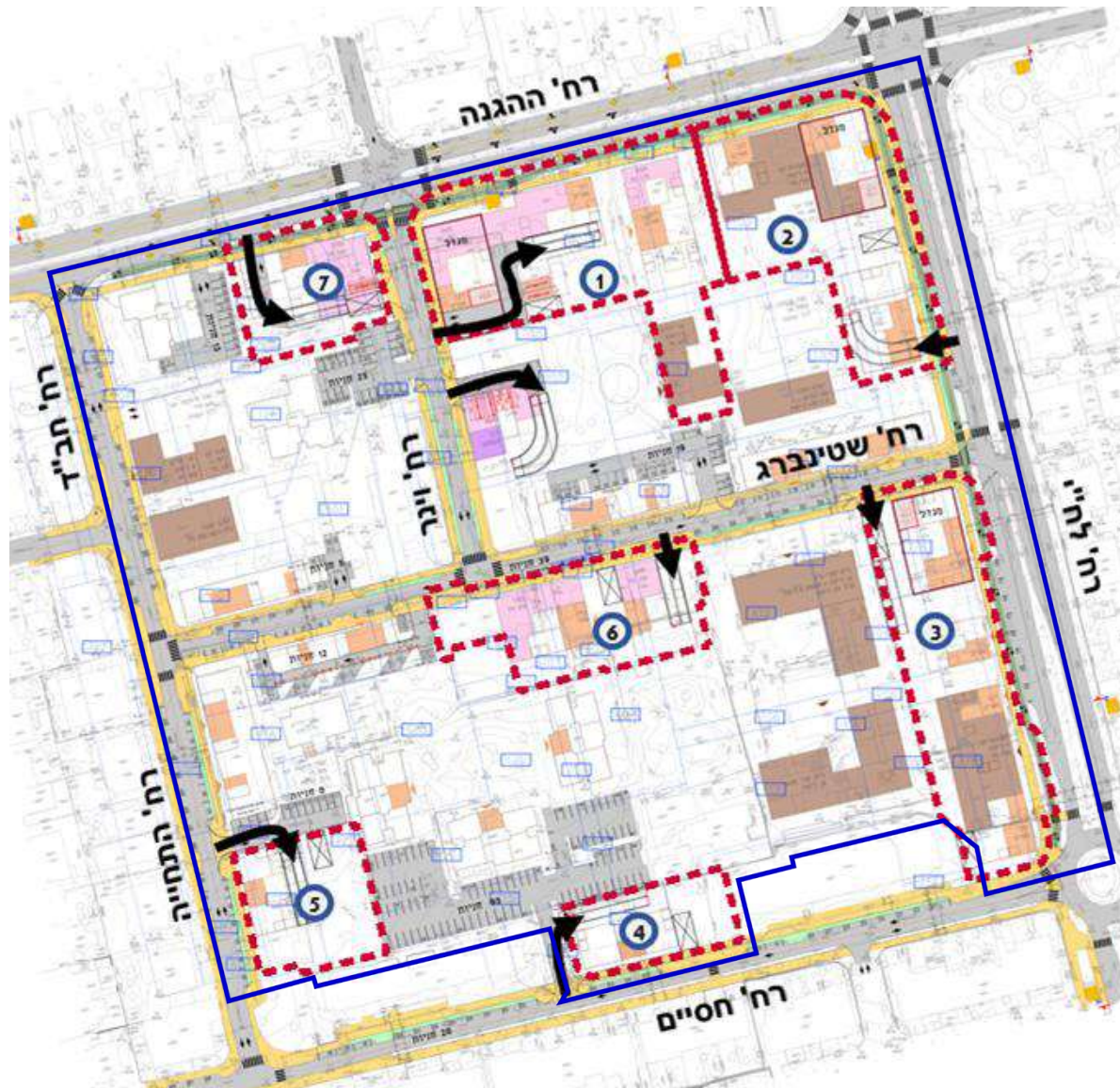


וקרא: שביל מוצע בזכות הדרך • שביל מוצע במיתון תנועה • שבילים מוצעים

כניסות לחניונים

- הכניסות לחניונים מוצעים לאורך הרחובות הפנימיים ככל הניתן.

- לא תותר כניסה למגרשים מרחוב ההגנה למעט למתחם 7 משיקולי ניהול נגר. (ע"מ להימנע מהצפות באזור הירידה לחניה).



חניה

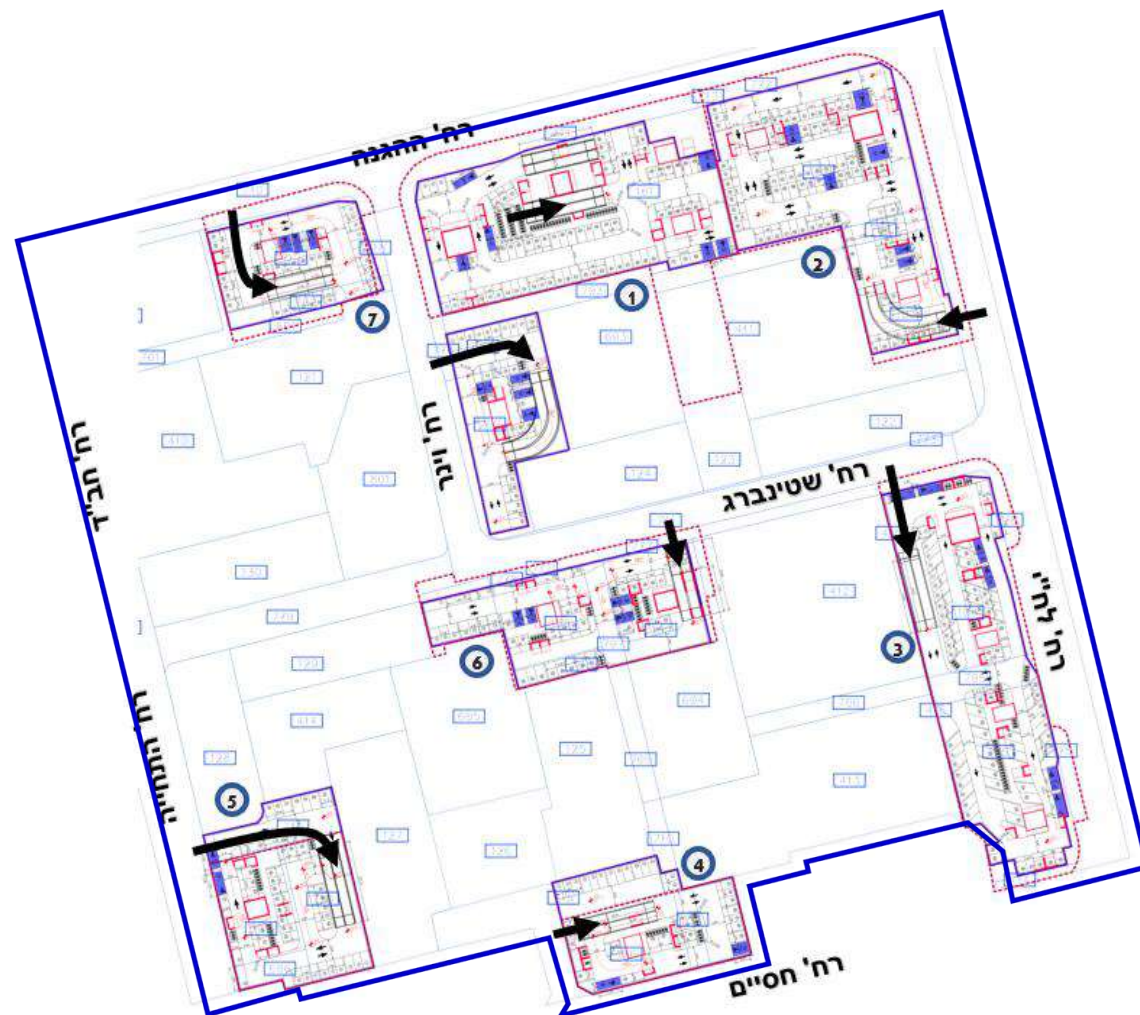
כלל החניות בייעוד מגורים ד' (מסלול פינוי בינוי) הינן בתת הקרקע.

תקן חניה:

מגורים 1:1

מסחר 1:50

מעון יום / גני ילדים 2:1



הידרולוגיה וניקוז

DHV MED

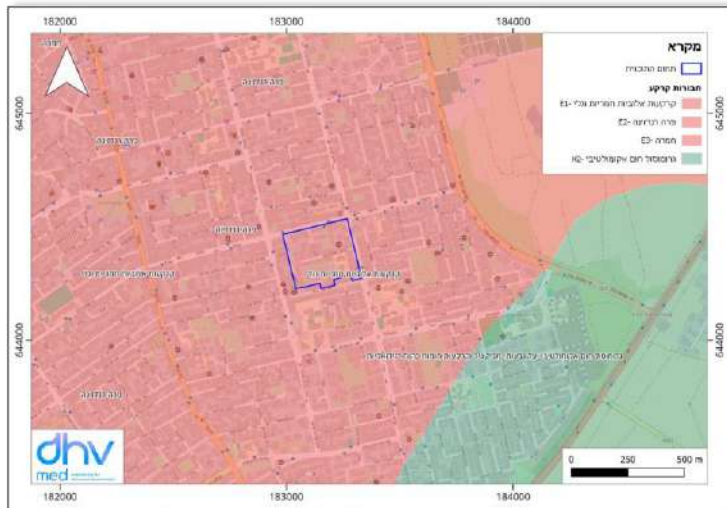
צוות: יעל מיוחס, פבלו הלר

רקע

- המתחם נמצא בתחום אגן ניקוז שורק, אגן משני נחל גמליאל.
- השיפוע הכללי של השטח מתון לכיוון מערב.
- המתחם נמצא כ-1.5 ק"מ מערבית לגבול פשט ההצפה של תעלת רמלוד.
- השטח בעל חשיבות גבוהה מאוד להחדרה והעשרה של מי תהום.
- אזור רגישות להחדרת מי נגר בקרבת התוכנית – כ-2 ק"מ דרום-מזרחית לתוכנית (בסיס צבאי).
- קיימים 5 קידוחי מים פעילים בסביבת השכונה (במרחק של פחות מ-1 ק"מ). אין מגבלות רדיוס מגן בתחום התכנית

קרקעות ומקדמי נגר

- המתחם מאופיין באזור של קרקעות חמרה, מסוג E1 - קרקעות אלוביות חמריות וגלי, בעלות כושר חלחול בינוני עד גבוה.
- מקדם הנגר: 0.26, לעוצמות גשם של מעל 100 מ"מ/יום.



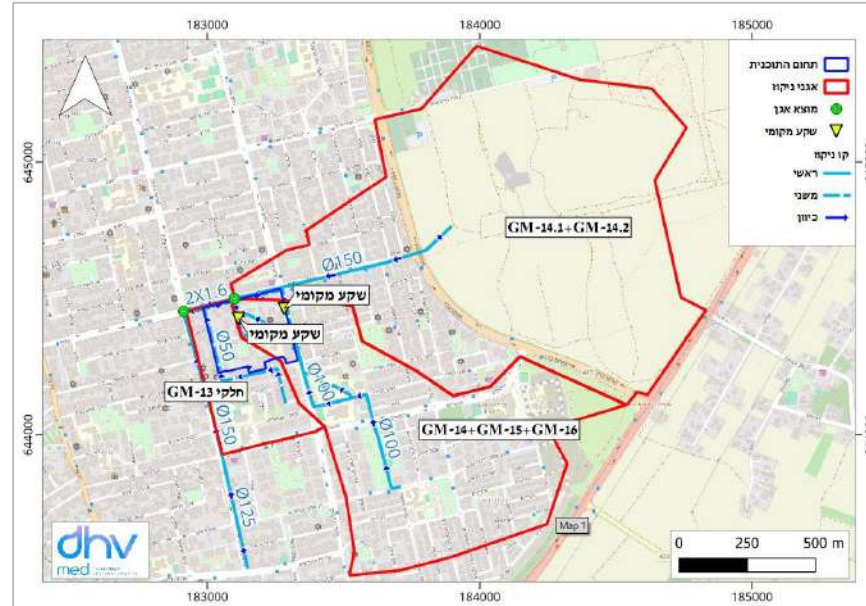
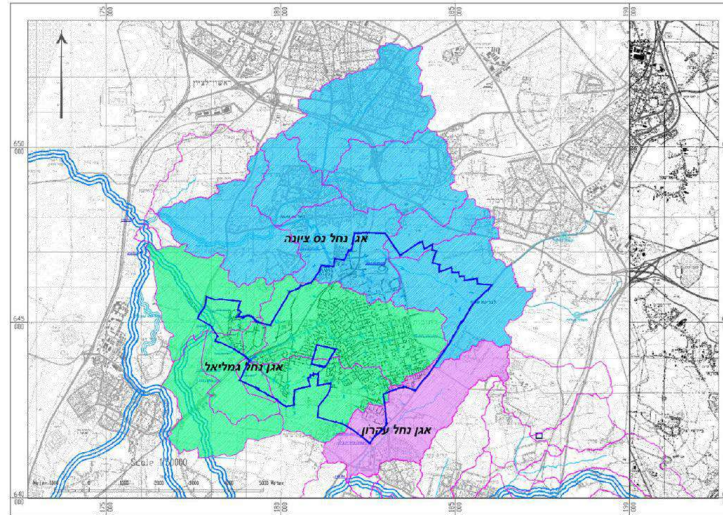
מערכת ניקוז קיימת

- נקודת הניקוז הראשית של כלל השכונה נמצאת בפיינה הצפון מערבית, במפגש הרחובות ההגנה/חב"ד, שם קיים חיבור למערכת הניקוז העירונית.

- תחום התוכנית נמצא בתחום אגני משנה מתוכננים

- בתחום וסביבת הפרויקט קיימים דיווחים על הצפות. מתוך תוכנית האב לניקוז המעודכנת, יש מספר נקודות עם בעיות תפקוד במערכת הניקוז.

- במצב קיים ישנם שני שקעים מקומיים בתחום התוכנית.



מצב מוצע

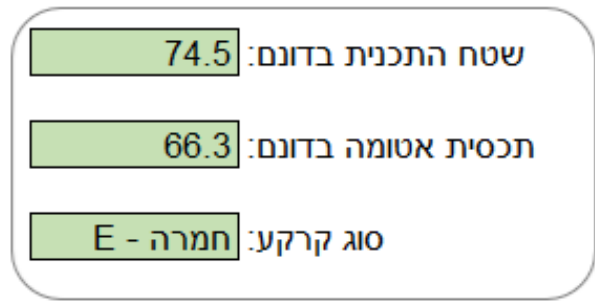
- בשצ"פ בוצעה הנחה כי 60% מתוכו קרקע
- ברחבות סביב המבנים והשטחים הציבוריים בוצעה הנחה כי 15% מהרחבות הינן שטח מגונן
- **מקדם נגר משוקלל לכלל המתחם: 0.83**
- סה"כ נגר נוצר בשטח התוכנית: 11,080 מ"ק/יום.
- **סה"כ נגר נדרש לניהול בתחום התוכנית: 8,310 מ"ק/יום.**

רמת הגולן
עמק החולה ומקורות הירדן
גליל מזרחי
גליל מערבי
גליל תחתון מזרחי
גליל תחתון מערבי
מישור החוף
סובב כנרת ועמק המעיינות
הגלבוע ומזרח עמק יזרעאל
עמק יזרעאל

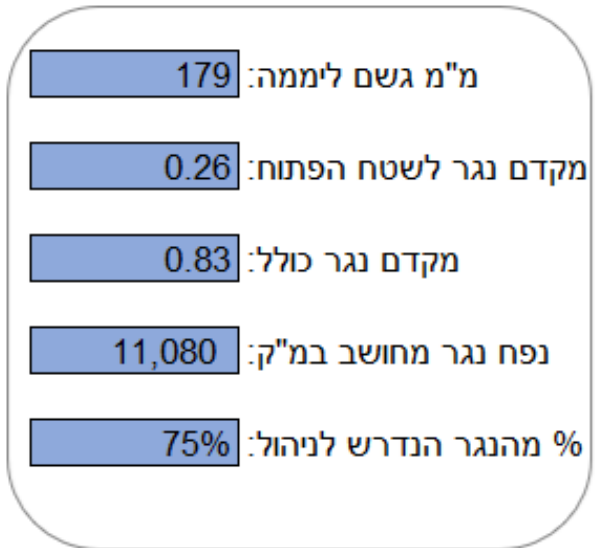
השפלה

הרי יהודה ושומרון מערב
הרי יהודה ושומרון מזרח
עוטף עזה צפון
שפלה דרומית
עוטף עזה דרום
באר שבע
הנגב בקעת הירדן והערבה
אילת

קלט



נתוני ביניים מחושבים



יעד נגר לתכנון במ"ק: 8,310

מצב מוצע ניקוז

מוצעת מערכת קווי ניקוז המבוססת על קווים קיימים, קווים מתוכננים בתוכנית האב, קווים מוצעים, קווים מוצעים לחיבור מתקני ויסות נגר אל מערכת הניקוז וכן קווים לביטול.

פתרונות ניהול הנגר המוצעים ברמת התכנית:

1. שצ"פ מונמך

2. הנמכת גיזון במגרש פרטי

3. גג כחול

ניהול הנגר יתבצע עבור כל מגרש או מתחם בנפרד, נספח הנגר יקבע מחייב חלקית ליעד הנגר לכל מגרש / מתחם.

• הפניית ספיקת יציאה של 1:5 אל מערכת הניקוז.



פתרון שקעים מקומיים

קיימים 2 שקעים מקומיים, ברח' הלח"י ויוסף וינר.

התכנית מציעה הסטה של שקעים אלו אל מול שבילים מתוכננים כך שזרימת נגר מהכביש תימשך בשביל ללא נקודת מינימום מקומי.

שיפעי השבילים ממזרח למערב בשיפועים של 1% ו-0.3%.

שלביות

הסדרת שבילים מוצעים לטובת הסטת השקעים

- פתרון שקע ברח' הלח"י- הסדרת מגרש 704 כשביל על מנת להסדיר את פתרון הניקוז.

- פתרון שקע ברחוב וינר- הסדרת מגרש 702 כשביל 702 ע"י טיפול נקודתי ברצועה צרה שקיימת היום מתוך שטח השביל המתוכנן.

פתרון הסטת השקעים והשבילים יוטמעו כחלק משלביות התכנון



מקרא: ● שקע קיים ● שקע מוצע → שביל מוצע לזרימת נגר

- ניקוז**
- קיים →
 - מוצע תוכנית אב →
 - מוצע →
 - לביטול →
 - מוצע לויסות נגר →
- גינון מונמך**
- מחלחל →
 - מעל חניון →
 - רצועת שתילה →
 - תחום התוכנית →
 - אגני ניהול נגר →
 - גבול חניון תת"ק →

מים וביוב

DHV MED

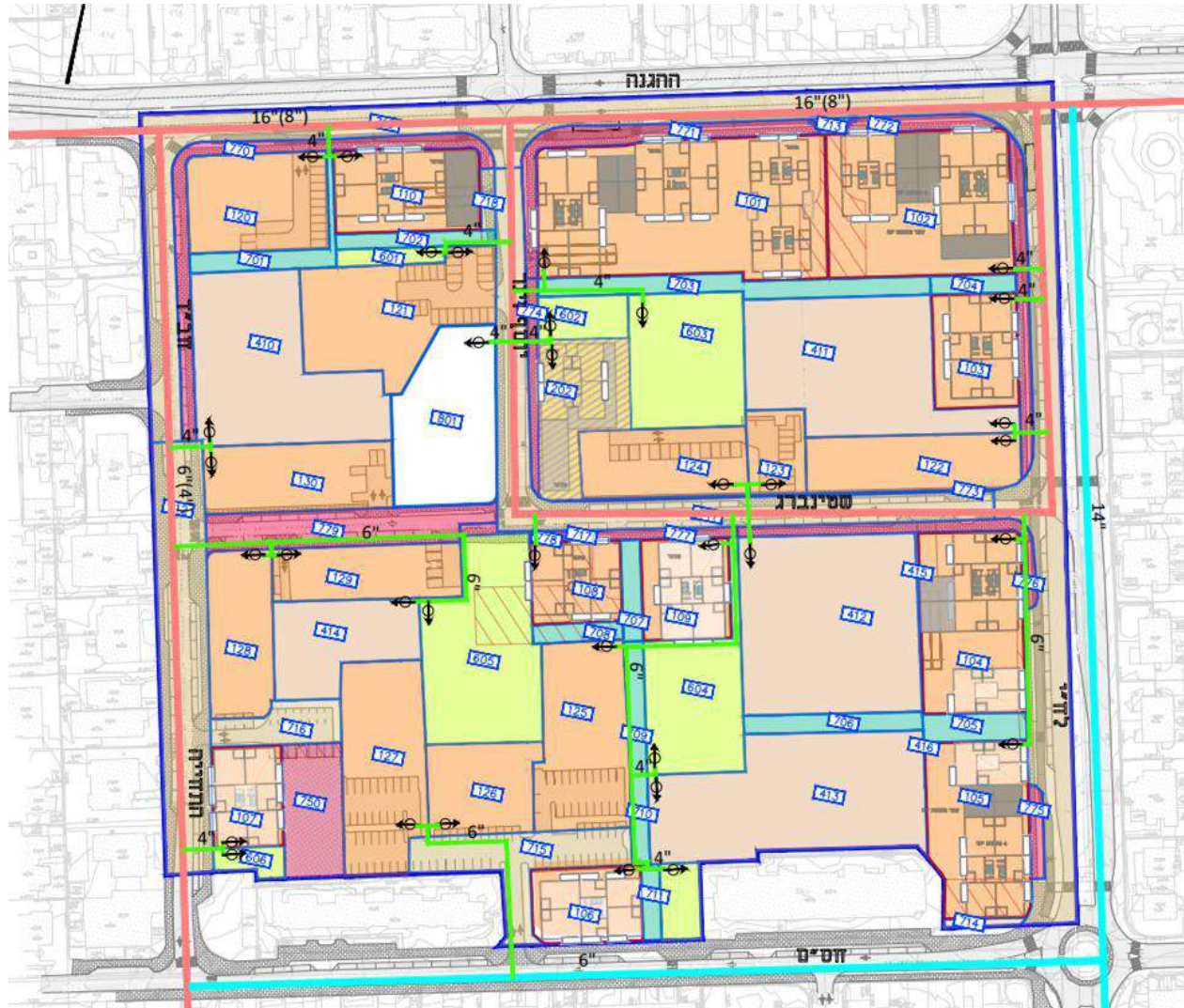
צוות: ויסאל אבורוקן

מצב מוצע מערכת מים

- קווי המים ישודרגו ויורחבו בהתאם לתכנון המוצע
- לכל מגרש יינתן חיבור מים אחד בלבד
- קווי המים יונחו בשטחים ציבוריים בלבד.
- שצ"פים יקבלו חיבור מים אחד.

שלביות ביצוע

ע"פ שיקול דעת תאגיד המים והביוב, יינתן חיבור מים זמני או קבוע למגרשים במידת הצורך ובהתאם לשלבויות הבנייה.

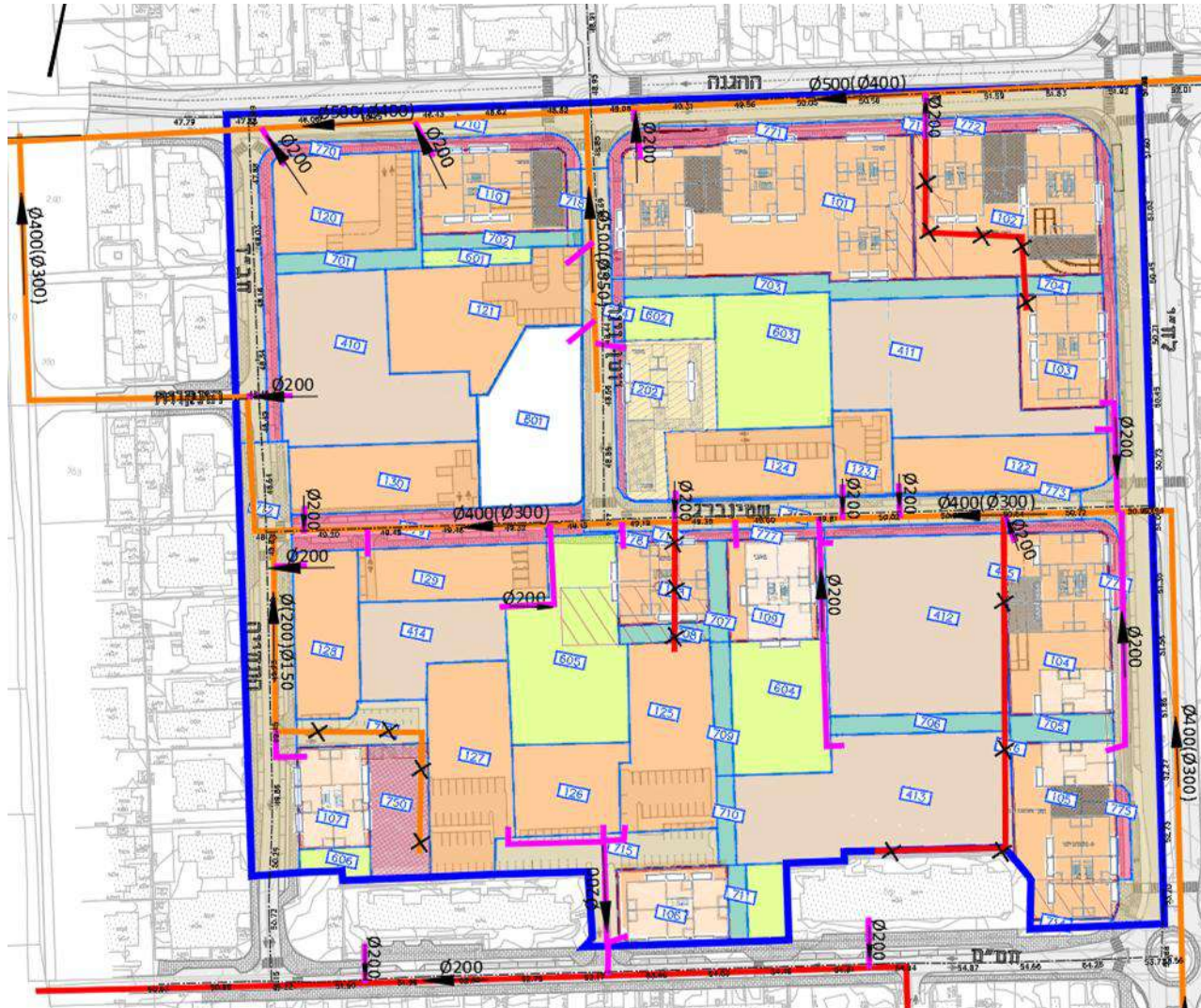


מקרא:

- קו כחול
- קו מים קיים
- קו מים מוצע לשדרוג (ע"פ תכנית האב למים)
- קו מים מוצע

מצב מוצע מערכת ביוב

- קווי הביוב ישודרגו ויורחבו בהתאם לתכנון המוצע
- קווי הביוב יונחו בשטחים ציבוריים בלבד.
- כל שפכי העיר מוזרמים לשפד"ן



מקרא:

- קו כחול
- קו ביוב קיים
- קו ביוב מוצע לשדרוג (ע"פ תכנית האב לביוב)
- קו ביוב מוצע

סביבה

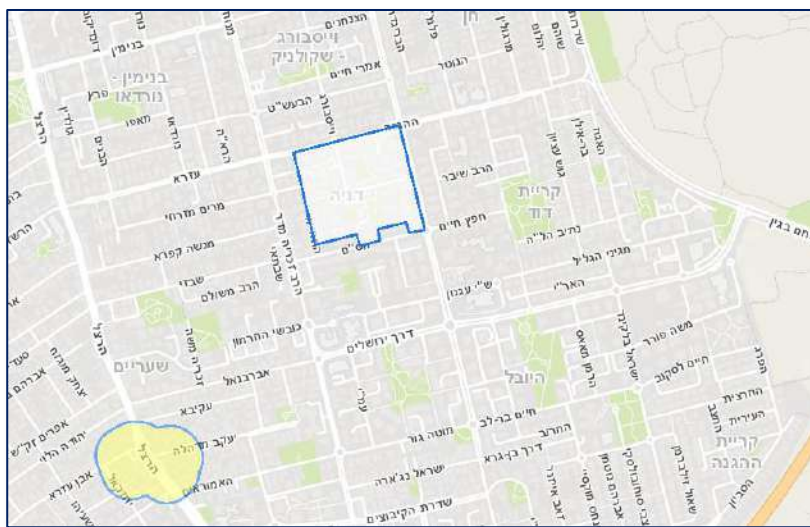
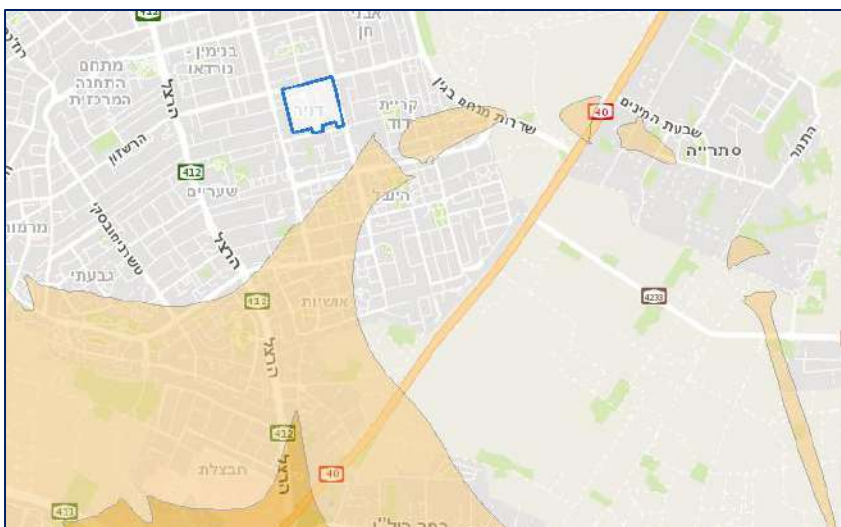
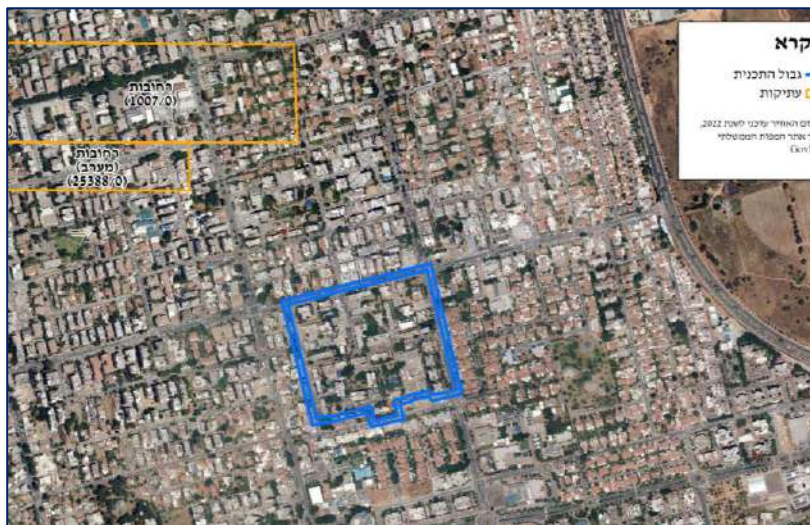
DHV MED

צוות: שירי סולומון, דניאל פרידמן

מגבלות סביבתיות

אין מגבלות סביבתיות בתחום התכנית, למעט היתכנות להימצאות אסבסט יידרש סקר אסבסט לפני הריסה של מבנים

- התכנית אינה בתחום מגבלות אתרי עתיקות
- התכנית אינה בתחום השפעה של מקורות זיהום אוויר
- התכנית אינה בתחום השפעה של מקורות רעש (כבישים / שדה תעופה)
- בתחום התכנית אין חשד לקרקעות מזוהמות
- תחום התכנית אינו סמוך לתחנות דלק



נוף

דרמן ורבקל אדריכלות

שטח ציבורי פתוח

התכנית מציעה 6.8 שטחים ציבוריים פתוחים.

הנספח הנופי מאפיין את השימושים בשטחים הציבוריים הפתוחים השונים.



גן דניה

שטח: 1.6 ד'
שטח ציבורי פתוח הגובל במבנה מסחר ושימושים ציבוריים.

מאופיין בשטחי שהייה לאורך דופן מסחרית ובגינת משחק לילדים בסמיכות לגני הילדים המוצעים ממזרח.

גן שטיינברג

שטח: 1 ד'
שטח ציבורי פתוח הגובל במבני ציבור.
בשעות אחר הצהריים חצרות בתי הספר והגינה המרכזית מתפקדים כשטח ציבורי נרחב הכולל מגרשי ספורט ומתקני משחק.

שטח ציבורי פתוח

גן דניה

כיום:

שטח ציבורי פתוח הגובל במבנה המסחר ושימושים ציבוריים.

מוצע:

בדופן המערבית שטחי שהייה לאורך דופן מסחרית אליהם מתאפשרת הוצאת כסאות ושולחנות מהדופן המסחרית הסמוכה. בדופן המזרחית גינת משחק בסמיכות לגני הילדים המוצעים.



שטח ציבורי פתוח

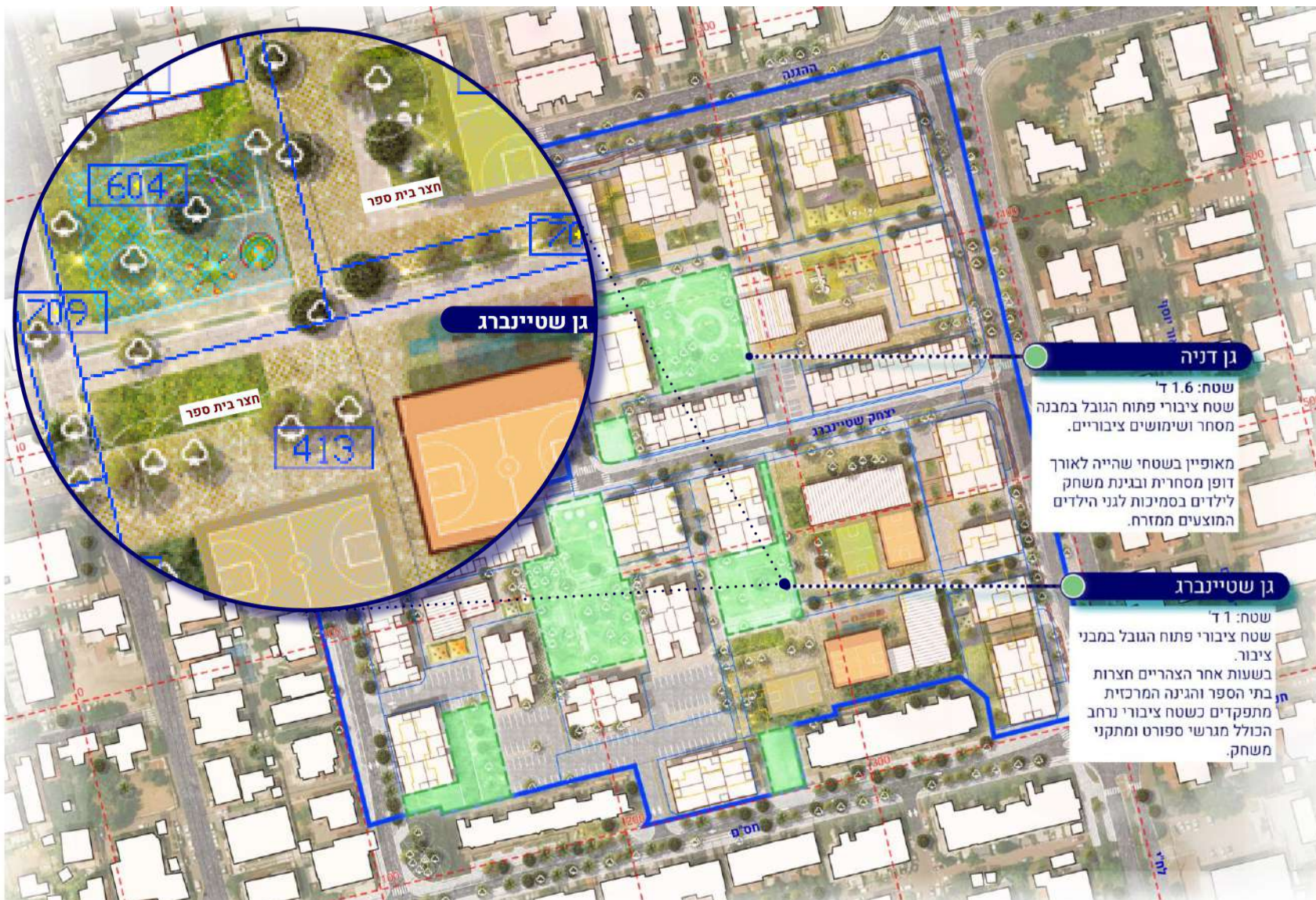
גן שטיינברג

כיום:

שטח ציבורי פתוח הגובל במבני חינוך

מוצע:

גינת משחק, אשר בשעות אחר הצהריים מתרחבת אל חצרות בתי הספר הסמוכים והמרחב כולו מתפקד כשטח ציבורי נרחב הכולל מגרשי ספורט ומתקני משחק.



גן דניה

שטח: 1.6 ד'
שטח ציבורי פתוח הגובל במבנה מסחר ושימושים ציבוריים.

מאופיין בשטחי שהייה לאורך דופן מסחרית ובגינת משחק לילדים בסמיכות לגני הילדים המוצעים ממזרח.

גן שטיינברג

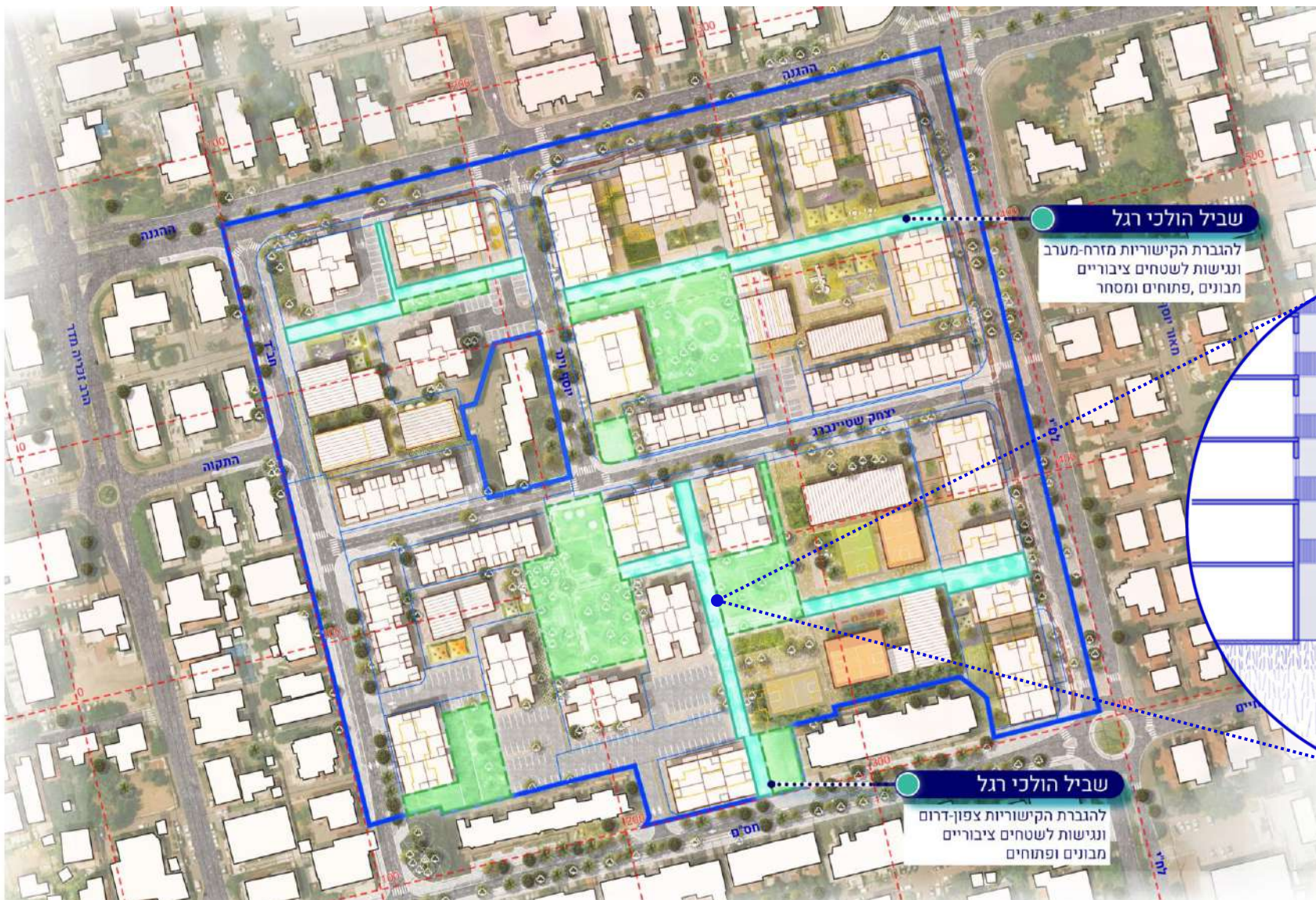
שטח: 1 ד'
שטח ציבורי פתוח הגובל במבני ציבור.

בשעות אחר הצהריים חצרות בתי הספר והגינה המרכזית מתפקדים כשטח ציבורי נרחב הכולל מגרשי ספורט ומתקני משחק.

קישוריות ורצף הליכתי

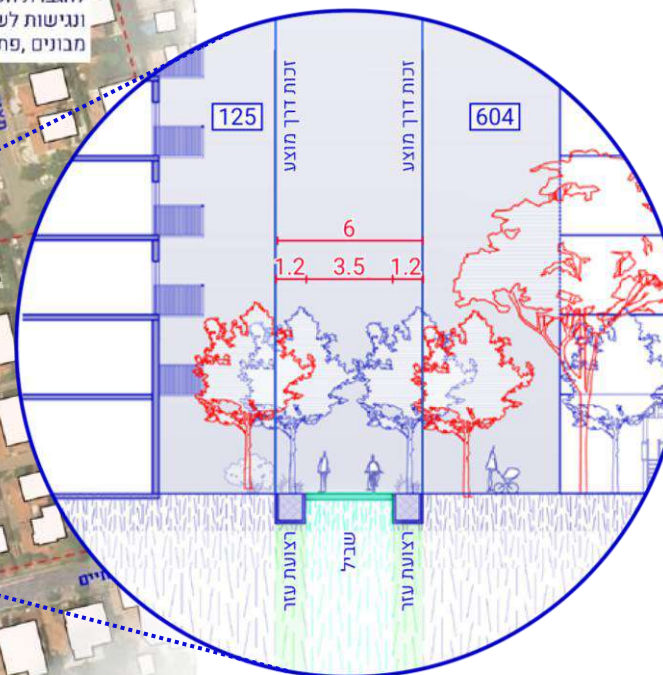
התכנית מציעה שבילי הולכי רגל ואופניים

מזרח-מערב וצפון-דרום להגברת הקישוריות ונגישות לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



שביל הולכי רגל
להגברת הקישוריות מזרח-מערב ונגישות לשטחים ציבוריים מבונים, פתוחים ומסחר

שביל הולכי רגל
להגברת הקישוריות צפון-דרום ונגישות לשטחים ציבוריים מבונים ופתוחים



חתכי רחוב

רח' ההגנה

הרחבת זכות הדרך לטובת נת"צ (בקידום נת"י), נטיעות ושבילי אופניים.

זכות דרך קיימת: 21.3

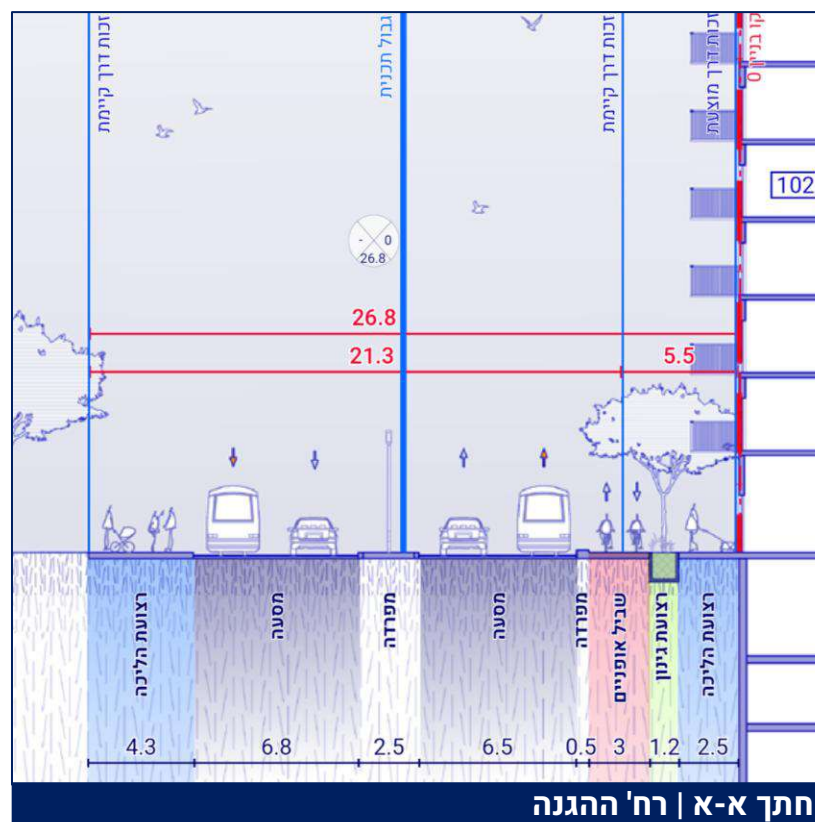
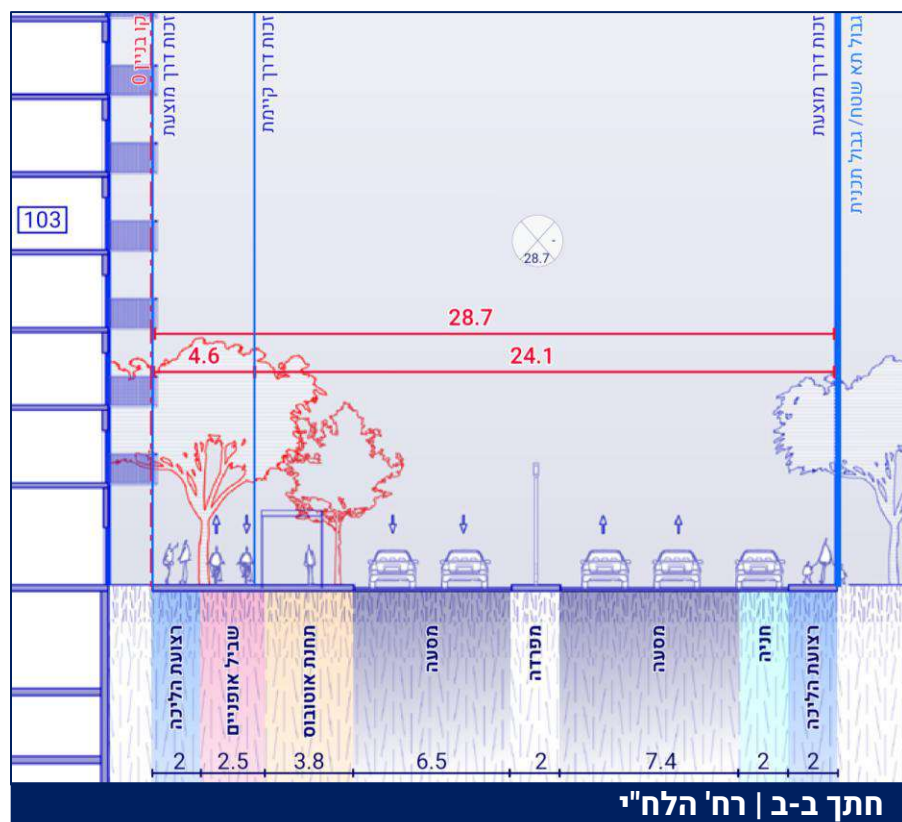
זכות דרך מוצעת: 26.8

רח' הלח"י

הרחבת זכות הדרך לטובת נטיעות, הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.

זכות דרך קיימת: 24.1

זכות דרך מוצעת: 28.7



חתכי רחוב

רח' יוסף וינר

הרחבת זכות דרך לטובת נתיב נסיעה נוסף, רצועת גינון ומדרכות רחבות.

זכות דרך קיימת: 10.5

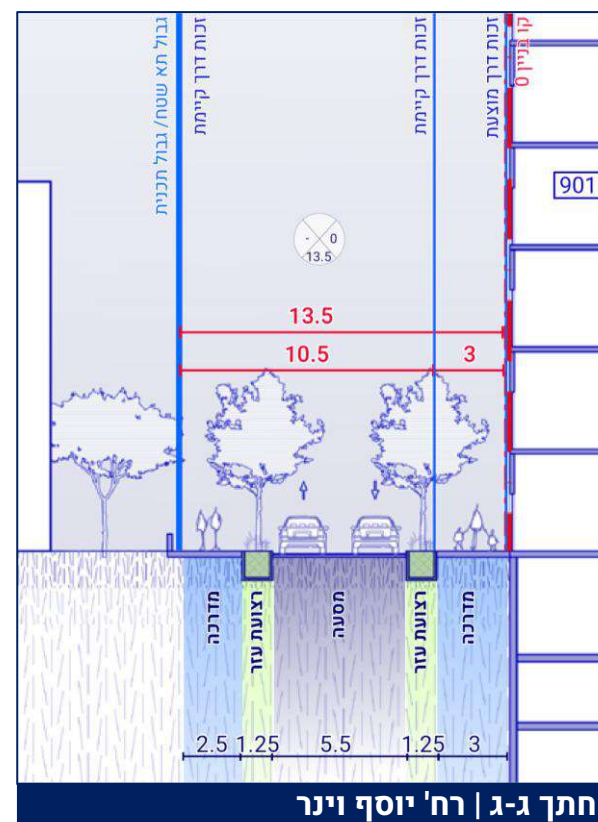
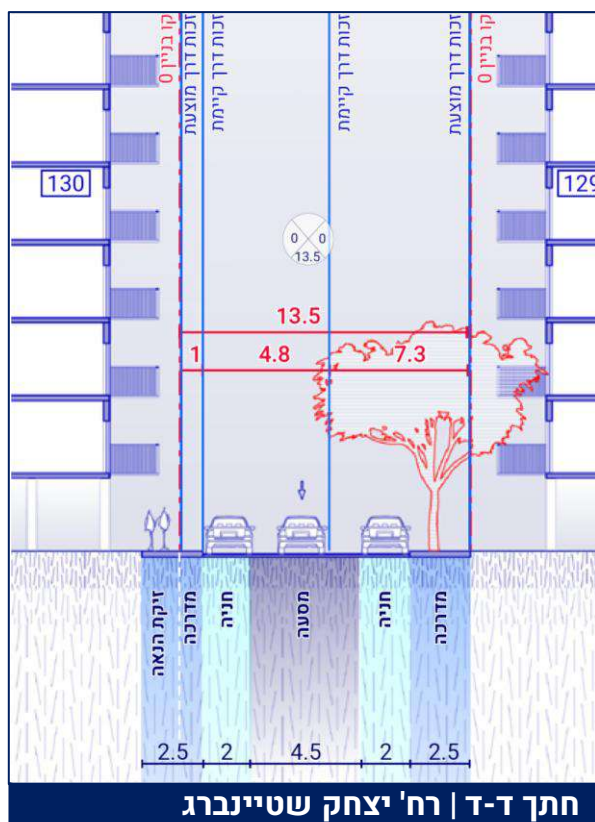
זכות דרך מוצעת: 13.5

רח' יצחק שטיינברג

שינוי ייעוד קרקע משביל לדרך מוצעת לטובת חיבור רחוב שטיינברג מערבה עם רח' התחייה

רוחב שביל: 4.8

זכות דרך מוצעת: 13.5



אגרונים

ד"ר רקפת הדר גבאי

עצים בוגרים

- 421 עצים קיימים בתכנית
- 56% מהעצים מיועדים לשימור.
- מתוך סך העצים בערכיות גבוהה וגבוהה מאד 62% מיועדים לשימור.
- עצים לשימור משולבים בתכנון.
- יוטמעו הוראות לשימור עצים בוגרים בהוראות התכנית.

כריתה	העתקה	שימור
180	5	236

סה"כ 421

*במסגרת דיוק תכנון יעודכן הבינוי בתיאום עם פקידת היערות לטיוב סיווג העצים לשימור



שטחים ציבוריים פתוחים

התכנית משמרת מקבצי עצים בוגרים
בשצ"פים



שמאות

עודד לנדאו

צוות: עודד לנדאו, חן קליין

מתחמי איחוד וחלוקה

התכנית מייצרת 7 מתחמים לאיחוד וחלוקה
להם ייערך תקן 21



סעיף	מס' מתחמים/פירוט	מתחם 1	חלופת אביליה	מתחם 2 מורחב	מתחם 2	מתחם 3	מתחם 4	מתחם 5	מתחם 6	מתחם 7 כולל מסחר	מתחם 7 ללא מסחר
	חלקות משתתפות	548,546,515 552,551	551,550,548,546,515 552	554,556,535,533,532	535,533,532 554	560,559,558 561	563	565	569,571	636,618	636
מצב נכנס	יח"ד	88 יח"ד	112 יח"ד	96 יח"ד	64 יח"ד	64 יח"ד	16 יח"ד	16 יח"ד	40 יח"ד	18 יח"ד	18 יח"ד
	סה"כ שטח מדוד מגורים	6,089 מ"ר	7,931 מ"ר	6,202 מ"ר	4,282 מ"ר	4,160 מ"ר	17,408 מ"ר	17,408 מ"ר	2,064 מ"ר	1,746 מ"ר	1,746 מ"ר
	סה"כ שטח מדוד מסחר	0 מ"ר	1,504 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	258 מ"ר	0 מ"ר
מצב יוצא	סה"כ מבנה ציבור שנהרס ונבנה	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	-	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר
	מספר יחידות יוצאות	272 יח"ד	445 יח"ד	300 יח"ד	222 יח"ד	260 יח"ד	54 יח"ד	45 יח"ד	104 יח"ד	54 יח"ד	53 יח"ד
	סה"כ שטח פלדלת	26,962 מ"ר	44,500 מ"ר	30,000 מ"ר	22,164 מ"ר	23,916 מ"ר	4,914 מ"ר	4,275 מ"ר	9,880 מ"ר	5,400 מ"ר	5,300 מ"ר
	גודל ממוצע ליח"ד	99 מ"ר	100 מ"ר	100 מ"ר	100 מ"ר	92 מ"ר	91 מ"ר	95 מ"ר	95 מ"ר	95 מ"ר	100 מ"ר
	מספר יח"ד חוזרות	88 יח"ד	112 יח"ד	96 יח"ד	64 יח"ד	64 יח"ד	16 יח"ד	16 יח"ד	40 יח"ד	18 יח"ד	18 יח"ד
	מספר יחידות חדשות	184 יח"ד	333 יח"ד	204 יח"ד	158 יח"ד	196 יח"ד	38 יח"ד	29 יח"ד	64 יח"ד	36 יח"ד	35 יח"ד
	שטח מסחר	770 מ"ר	770 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	500 מ"ר	500 מ"ר	0 מ"ר
תמצית דוח תקן 21	מבנה ציבור (שנהרס ונבנה + תוספת)	0 מ"ר	0 מ"ר	735 מ"ר	735 מ"ר	735 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר	0 מ"ר
	פדיון כולל מע"מ	530,876,496 ש"ח	899,499,680 ש"ח	587,188,000 ש"ח	447,135,200 ש"ח	515,049,000 ש"ח	94,314,600 ש"ח	78,945,600 ש"ח	206,835,000 ש"ח	98,198,215 ש"ח	90,460,700 ש"ח
	פדיון ללא מע"מ	449,895,336 ש"ח	762,287,864 ש"ח	497,616,949 ש"ח	378,928,136 ש"ח	436,482,203 ש"ח	79,927,627 ש"ח	66,903,051 ש"ח	175,283,898 ש"ח	83,218,826 ש"ח	76,661,610 ש"ח
	סה"כ עלויות	385,768,278 ש"ח	640,995,520 ש"ח	430,790,553 ש"ח	324,017,615 ש"ח	366,885,814 ש"ח	67,764,124 ש"ח	57,029,163 ש"ח	148,856,880 ש"ח	73,475,056 ש"ח	65,352,987 ש"ח
	עלות משוקללת למ"ר (מגורים /סחיר)	13,911 ש"ח	14,159 ש"ח	14,360 ש"ח	14,619 ש"ח	15,341 ש"ח	13,790 ש"ח	13,340 ש"ח	14,341 ש"ח	12,453 ש"ח	12,331 ש"ח
	רווח/הפסד	64,127,057 ש"ח	121,292,344 ש"ח	66,826,396 ש"ח	54,910,520 ש"ח	69,596,389 ש"ח	12,163,503 ש"ח	9,873,888 ש"ח	26,427,019 ש"ח	9,743,771 ש"ח	11,308,624 ש"ח
	היטל השבחה 50%	23,752,187 ש"ח	42,714,521 ש"ח	26,472,024 ש"ח	22,466,847 ש"ח	29,706,083 ש"ח	2,724,045 ש"ח	2,065,504 ש"ח	12,849,335 ש"ח	0 ש"ח	14,739 ש"ח
	אחוז רווח	16.623%	18.922%	15.513%	16.947%	18.969%	17.950%	17.314%	17.753%	13.261%	17.304%
	מעל הרווחיות 17%	לא	כן	לא	לא	כן	כן	כן	כן	לא	כן
	מכפיל יח"ד	3.091	4.0	3.1	3.5	4.1	3.4	2.8	2.6	3.0	2.9
פערים לתכנון	רווח יזמי נדרש	65,580,607 ש"ח	108,969,238 ש"ח	73,234,394 ש"ח	55,082,995 ש"ח	62,370,588 ש"ח	11,519,901 ש"ח	9,694,958 ש"ח	25,305,670 ש"ח	12,490,759 ש"ח	11,110,008 ש"ח
	עודף/חסר ברווח	-1,453,550 ש"ח	12,323,106 ש"ח	-6,407,998 ש"ח	-172,474 ש"ח	7,225,801 ש"ח	643,602 ש"ח	178,930 ש"ח	1,121,349 ש"ח	-2,746,989 ש"ח	198,616 ש"ח

רווחיות מתחמי תכנון

חלופה 1 תקן חניה 1:1

מתחם 7 ללא מסחר	מתחם 7 כולל מסחר	מתחם 6	מתחם 5	מתחם 4	מתחם 3	מתחם 2	מתחם 2 מורחב	מתחם 1 מורחב	מתחם 1	מס מתחמים/פירוט רווחיות
17.304%	13.261%	17.753%	17.314%	17.950%	18.969%	16.947%	15.513%	18.922%	16.623%	רווחיות

חלופה 2 תקן חניה 0 לדירות עד 55 מ"ר

מתחם 7 ללא מסחר	מתחם 7 כולל מסחר	מתחם 6	מתחם 5	מתחם 4	מתחם 3	מתחם 2	מתחם 2 מורחב	מתחם 1 מורחב	מתחם 1	מס מתחמים/פירוט רווחיות
18.314%	14.122%	18.027%	18.516%	19.399%	20.205%	17.952%	16.514%	20.511%	17.701%	רווחיות

חלופה 3 תקן חניה 0 לדירות עד 55 מ"ר תקן חניה 0.7 לדירות עד 80 מ"ר

מתחם 7 ללא מסחר	מתחם 7 כולל מסחר	מתחם 6	מתחם 5	מתחם 4	מתחם 3	מתחם 2	מתחם 2 מורחב	מתחם 1 מורחב	מתחם 1	מס מתחמים/פירוט רווחיות
19.135%	14.827%	18.691%	19.473%	21.312%	21.217%	18.395%	16.933%	21.092%	18.187%	רווחיות

רווחיות מתחמי תכנון

צו הכרזה:

27.7.23 – פרסום החלטת ממשלה על הכרזת מתחם דניה כמתחם מועדף לדיור.

15.11.23 - קבלת צו הכרזה

77-78:

8.12.24 - פרסום לפי סעיף 77-78

ברשומות.

הערות	סטטוס	נושא	גוף לתיאום
התקבל מידע אודות תשתיות המים והביוב במתחם	בתיאום	תאום תכנון	הבאר השלישית - תאגיד המים רחובות
	תאום עתידי	תאום תכנון	רשות ניקוז ירקון
התייחסות משרד הבטחון לתכנונית הועברה ב- 23.6.24. התקבל אישור עקרוני לתכנון המוצע	הושלם	גובה בינוי	משרד הבטחון
	תאום עתידי	גובה בינוי	רת"א
בוצעו מספר פניות לצורך קבלת חתך עדכני של הרחוב- טרם הושלם התאום	בתיאום	תאום עם המהיר לעיר	נתיבי איילון
	תאום עתידי - במידת הצורך	תאום סביבתי	משרד להגנת הסביבה
אין קרקעות בבעלות רמ"י בשטח התוכנית	לא רלוונטי		רמ"י
אין מתחמי עתיקות בתחום התוכנית	לא רלוונטי		רשות העתיקות
לאחר השלמת סקר עצים יועבר לפקידת יערות	בתיאום	אישור סקר עצים	פקיד יערות

