

# כנס התנעה התחדשות עירונית

## מתחם מטרו ראשל"צ מרכז

### 16.3.2023



# מה הולך להיות במפגש?

19:00-19:30



שאלות  
ותשובות

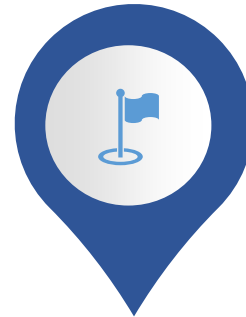
18:20-19:00



תהליך  
שיתוף  
הציבור



עקרונות  
התכנון  
בסמיכות  
לתחנת המטרו



מה זה  
התחדשות  
עירונית? ומה  
זה מסלול  
רשויות?



הצגת  
צוות  
התכנון

18:10



ברכות ודברי  
פתיחה  
ראש העיר

# קידום תוכנית התחדשות עירונית

עיריית ראשון לציון בשיתוף  
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמות תוכניות  
להתחדשות עירונית באזור המטרו ראשון לציון מרכז.



תוכנית זו תגדיר את אופן הפיתוח העתידי של המתחם כולו

# תחום התכנון כתובות הכלולות בתוכנית

## כתובות - התחדשות עירונית מטרו ראשלי"צ

- רוטשילד 38,40,42,44,46,48,50,52,54,56,58,60
- רוטשילד 60,62,64,66,68,70,72,74,76,78,80,82,84
- ז'בוטינסקי 24,26,28,30,32,34,36
- ז'בוטינסקי 51,53,55,57,59
- הרצל 74,76,78
- ביאליק 4
- אז"ר 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,12,14,16
- שמשון 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
- עין הקורא 19,21,23,25,27,28,30,32,34,36
- תרמ"ב 17,19,21,23
- קרית ספר 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,13
- התקוה 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,16,18
- אימבר 2,3,6,8,10
- הדגל העברי 1,2,3,4,5,6,8,10,14,16,20
- גורדון 2,4,6,8
- ברון דבורה 1,3,5,7
- אחות שרה 1



# ראש העיר מר רז קינסטליך

# מטרו ראשל"צ מרכז

## התחדשות עירונית בסמיכות לתחנת המטרו

### צוות התכנון:

**ניהול פרויקט - לוג ניהול פרויקטים:**

יפעת מנקוביץ, עדן בר-נוי

**עורכי התכנית- דרמן ורבקל אדריכלות:**

אדר' אלי דרמן, אדר' ליז לייבוביץ, אדר' אלעד בוקר, אדר' אמילי דיב

**שמאות- עודד לנדאו שמאות ומקרקעין:**

עודד לנדאו, עידן חיימוב

**ייעוץ חברתי- קשרי קהילה:**

ברוריה נעים ארמן, שרית נפתלי שליט, גלי קליין

**פרוגרמה- רן חקלאי כלכלה אורבנית:**

רן חקלאי, מילה נוימן, תמנע חורגיס גולן

**תנועה- גבי לוטן תכנון כבישים:**

גבי לוטן, שיימא הרייש, דן אלקבץ, מייס נאשף

**מים וביוב, הידרולוגיה ונגר עילי- DHV:**

חגי קוצר, אור משה, יונתן שביט, וויסל אבו רוקין

**איכות הסביבה- DHV**

שירי סולמון, דנה זיו

**תשתיות חשמל, תקשורת ותאורה: אפ. אמ. הנדסה בע"מ**

מוטי פוגל

**מודד- קו מדידה מדידות מיפוי:**

אייל רבינוביץ, אתי ססקו

**אגרונים:**

ד"ר רקפת הדר גבאי

עבודה משותפת עם אגף תכנון ומינהל הנדסה בעירייה

חידוש אזורי מגורים ומסחר ותיקים הכוללים שיפור בנייני מגורים ושדרוג שטחים ציבוריים ותשתיות. במתחם יתווספו דירות חדשות וכן מבני ציבור ומבנים מסחריים על ידי הריסת המבנים הישנים או שדרוגם ובניית חדשים במקומם.

**\* לא כל הבניינים יעברו פינוי בינוי**



\*התמונות להמחשה בלבד



# למה צריך התחדשות עירונית

1. **שיפור איכות החיים** של בעלי הדירות החיים בבניינים ישנים. (מיגון ורעידות אדמה).
2. **שיפור התשתיות הישנות**.
3. **מצבם הפיזי של הבניינים** ( סכנת הבניינים הקורסים).
4. מטרה לאומית – **יצירת פתרונות דיור נוספים** לאוכלוסייה הצומחת. מדינת ישראל היא בעלת גידול דמוגרפי מהגבוהים בעולם המערבי.
5. מטרה עירונית – **החייאת העיר והבאת משפחות צעירות לגור בעיר** (השארת הצעירים בעיר).

למה צריך התחדשות עירונית?





# היבטים מרכזיים בהם תעסוק התוכנית

העירייה מקדמת תכנית התחדשות עירונית כוללת המתייחסת לכלל המרחב



תעסוקה ומסחר



תנועה ותחבורה



מרחב ציבורי




מבני ציבור



מגורים

## איך תראה השכונה שלכם?

המרחב הציבורי – תוספת גינות ושטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל. 



\*התמונות להמחשה בלבד

## איך תראה השכונה שלכם?

המרחב הציבורי – תוספת גינות ושטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל. ✓

חידוש כולל של התשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז. שיפור מערך הרחובות והכבישים. ✓



\*התמונות להמחשה בלבד

## איך תראה השכונה שלכם?

המרחב הציבורי – תוספת גינות ושטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל. ✓

חידוש כולל של התשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז. שיפור מערך הרחובות והכבישים. ✓

תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים – מעונות יום, גני ילדים וכד' לחיזוק הקהילה הקיימת תוך שילוב של אוכלוסייה חדשה. ✓





\*התמונות להמחשה בלבד

## איך תראה השכונה שלכם?

המרחב הציבורי – תוספת גינות ושטחים פתוחים ושבילים ירוקים להולכי רגל. 

חידוש כולל של התשתיות – ביוב, חשמל, ניקוז. שיפור מערך הרחובות והכבישים. 

תוספת מבני ציבור בהתאם לצרכי התושבים – מעונות יום, גני ילדים וכד' לחיזוק הקהילה הקיימת תוך שילוב של אוכלוסייה חדשה. 

חיזוק המסחר המקומי ותוספת שטחים למסחר ותעסוקה. 



\*התמונות להמחשה בלבד

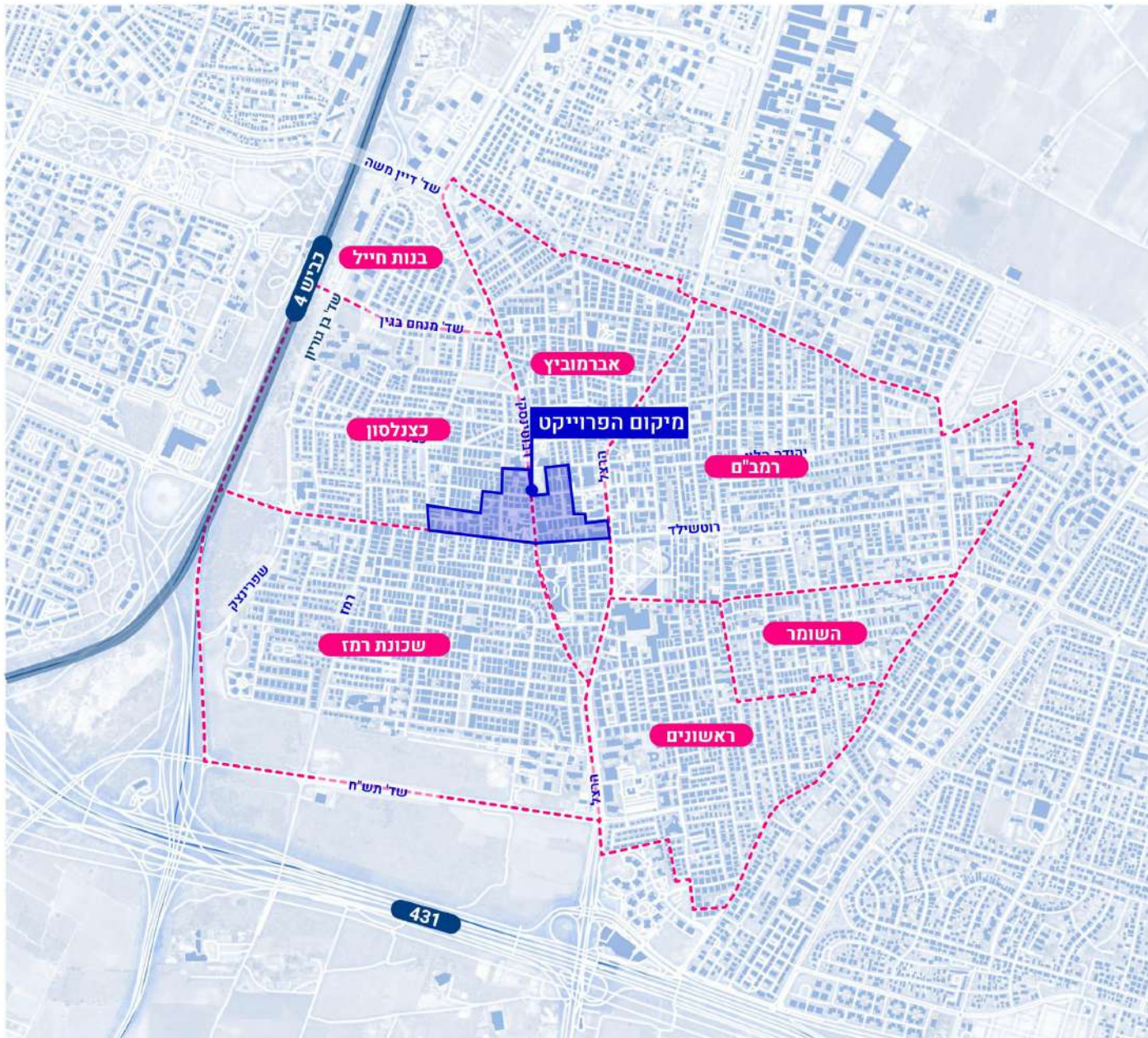
## איך יראו הבניינים במרכז העיר ?



\*התמונה להמחשה בלבד

- בניין חדש או משופץ בסטנדרט מודרני עם מעלית. ✓
- דירה חדשה וגדולה יותר הכוללת ממ"ד ומרפסת. ✓
- עסק חדש וגדול יותר.
- מענה מסודר לחניה ✓
- שטחים משותפים לרווחת הדיירים ✓

# עקרונות התכנון המוצע

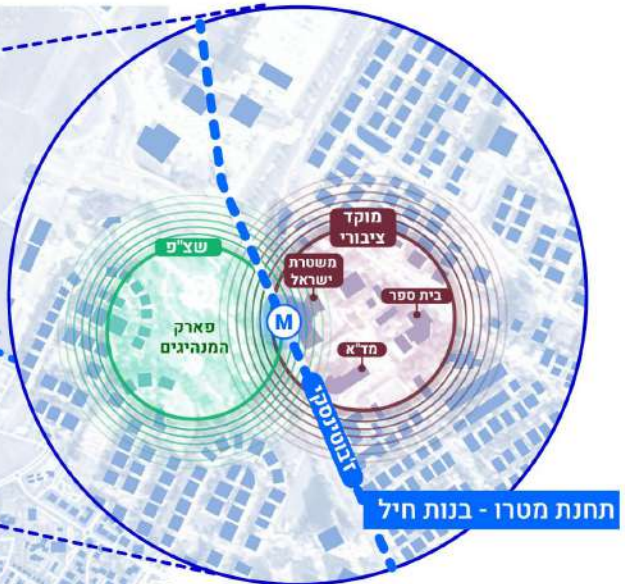
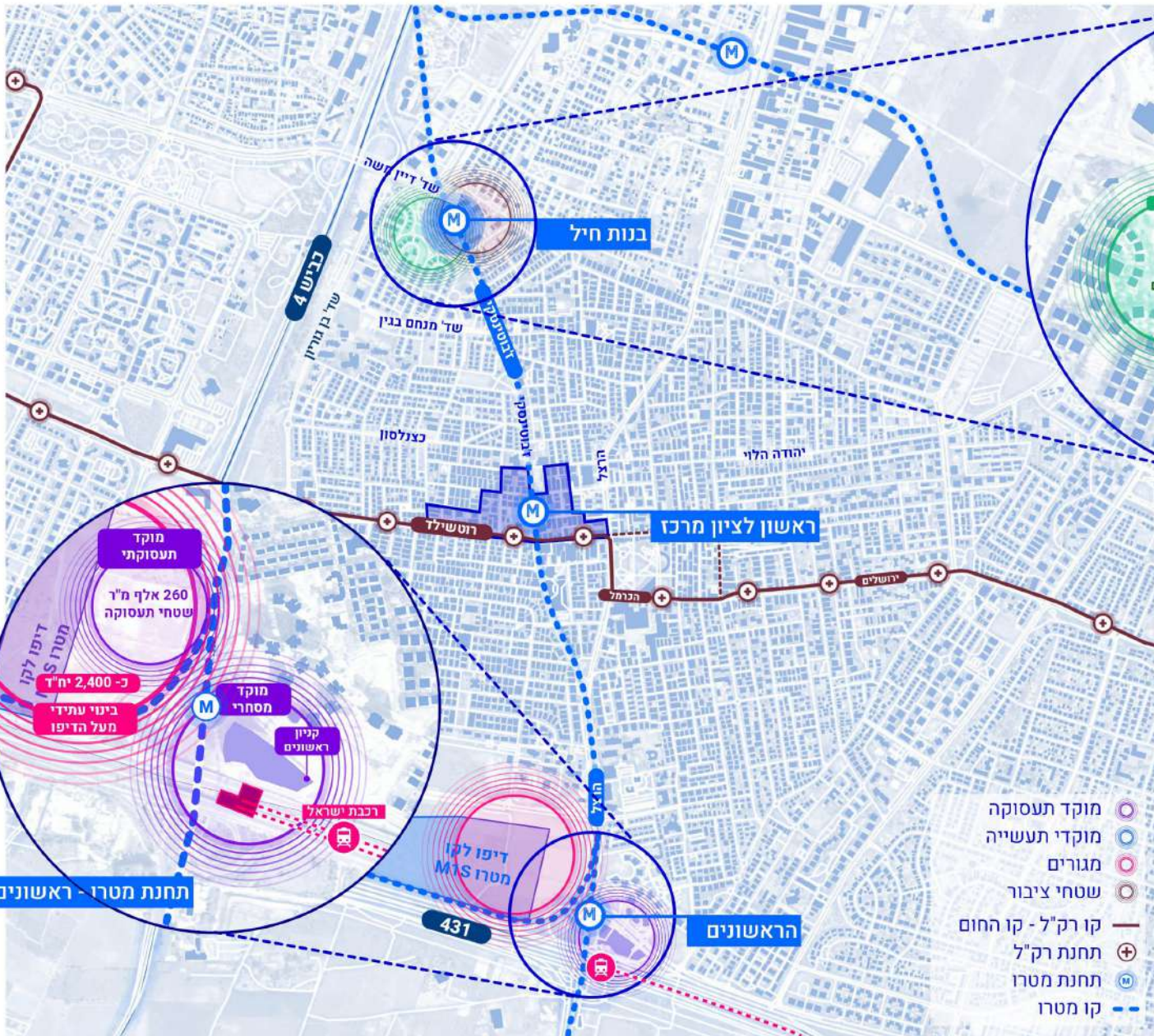


# מיקום הפרויקט

ראשון לציון

התוכנית ממוקמת במרכז העיר ראשון לציון בשכונות אברמוביץ וכצלסון, ותחומה ממזרח ודרום ע"י השכונות רמב"ם ורמז. האזור מהווה אזור מגורים בעל אופי בנייה נמוך ובתים פרטיים.





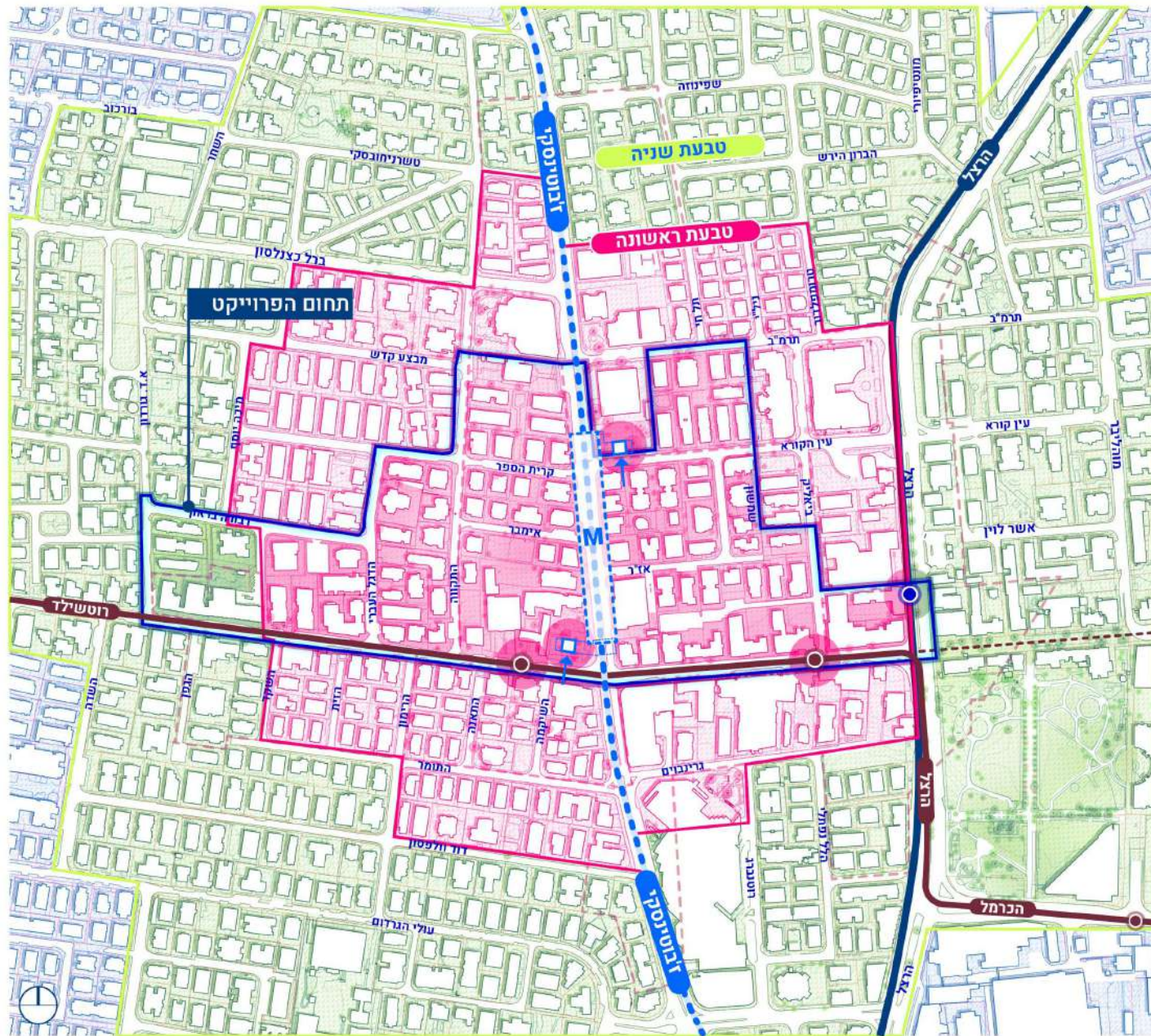
# מטרו M1

## תחנות סמוכות

- M
**תחנת בנות החיל**  
 אפיון אזור: מגורים עם מבני צמודי קרקע, מבני ציבור ושטחים פתוחים. קיבולת נוסעים צפויה 900 נוסעים בשעות שיא.
  - M
**תחנת ראשל"צ מרכז**  
 אפיון אזור: מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. קיבולת נוסעים צפויה 8300 נוסעים עולים ויורדים בשעת שיא.
  - M
**תחנת ראשונים**  
 אפיון אזור: מגורים מצפון, תעסוקה ומסחר (קניון הראשונים) וחיבור לתחנת הרכבת. ממערב שטחים פתוחים ומתחם הדיפו קיבולת נוסעים צפויה 6000 נוסעים בשעות שיא.
- מקור: מינהל התכנון - תשריט והוראות בינוי

- מוקד תעסוקה
- מוקדי תעשייה
- מגורים
- שטחי ציבור
- קו רק"ל - קו החום
- ⊕ תחנת רק"ל
- ⊖ תחנת מטרו
- ⊖⊖ קו מטרו

- - - תוואי במטרו
- כניסה לתחנת מטרו
- תוואי קו החום ART
- תחנת קו החום
- מסלול קו BRT
- תחנת אוטובוס



# תמ"א 70

## תחנת ראשל"צ מרכז

### תכנית תמ"א 70 הינה תכנית מתאר

ארצית המתכללת ומגדירה את הנחיות התכנון והעיבוד סביב תחנות המטרו העתידיות וע"פ ההנחיות שלה מקודמת תוכניות מפורטות מהן ניתן להוציא היתר בניה.

### תמ"א 70 קובעת הנחיות עתידיות

לעוצמות וזכויות הבנייה, עירוב שימושים ושילוב מבני תעסוקה ומסחר, שיפור מרחב הולכי רגל ועוד, זאת לאור הפוטנציאל הגבוה של הקרקע סביב התחנה.

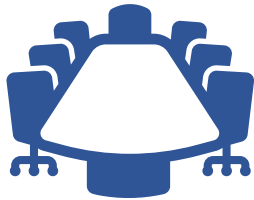
- תחנת ראשונה
- תחנת שנייה

מקור: תמ"א 70 דיון ולנת"ע מס' 2 03.2021

## קהלי היעד אליהם נפנה: בעלי דירות ובעלי עסקים



בחירת עורך דין  
דיירים



הכשרת נציגויות



הקמת נציגות  
כלל מתחמית  
לבעלי הדירות  
ובעלי העסקים



כנסי שיתוף ציבור  
במהלך הפרויקט



ראיונות עומק עם  
תושבים, בעלי  
נכסים ובעלי עסקים  
במתחם

# תהליך היעוץ החברתי

עברית

## סקר תושבים ובעלי דירות - מתחם המטרו ראשון לציון מרכז - התחדשות עירונית

שלום רב,  
מציב סקר עמדות, צרכים ורצונות לגבי התחדשות עירונית במתחם זו אתם גרים. חשוב לנו לשמוע את דעתכם, בכדי לתכנן את המתחם בצורה הכי טובה עבורכם. תשובותיכם יסייע לנו להכין תוכנית שמטרתה לחדש ולשפר את המגורים, התשתיות, מרחב הרוחב, הגינות הציבוריות ותשתיות היחיקים במתחם. אנחנו חציים לשמוע אתכם ולהכין את הצרכים שלכם. נשמח אם תוכלו לענות לנו על מספר שאלות.

נדרש \*

החיים בסביבת המגורים ובכניין

1. האם הידידה בה את/ה גר/ה היא בבעלותכם או בשכירות? \*

- אני בעלת הידידה אך לא מתגוררת בה
- אני בעלת הידידה ומתגוררת בה
- אני שוכרת את הידידה
- אני דיירת הדור הציבורי
- הידידה בבעלות קרוב משפחה
- אחר

הבא

סקר תושבים ובעלי דירות - מתחם  
המטרו ראשון לציון מרכז - התחדשות  
עירונית



# קידום הפרויקט

התושבים והיזם		עיריית ראשון לציון והרשות להתחדשות עירונית					בהובלת
היתר בנייה ותחילת עבודות	הכנת תוכנית בינוי ע"י היזם	אישור התוכנית בוועדה המחוזית	הגשת מסמכי התוכנית לוועדות התכנון	עיבוד חלופה נבחרת	הכנת חלופות ובחירת חלופת התכנון	לימוד מצב קיים וניתוחו	ציר תכנוני
בין 2 ל- 3 שנים ויותר (*)		שנה- שנתיים	כשנה				לוחות זמנים
תכנון מפורט – היתר בנייה מגדיר פרטים כגון גודל הדירה ומיקומה, מערכות הבניין, כניסות ויציאות מהבניין וכדומה		על סמך הגדרות התוכנית ניתן לתכנן מתחמי בינוי ולקבל היתרי בנייה					

הכל בכפוף ובהתאמה להתקדמות תוכנית המטרו ולתתי המתחמים.  
לא כל המתחמים יתחילו פעילות באותו הזמן

\*  
\*

# ראש המנהלת להתחדשות עירונית – ראשון לציון אמיר סבהט

# המנהלת להתחדשות עירונית ראשון לציון

המנהלת להתחדשות עירונית הוקמה בשנת 2022, במלאת 140 שנה לראשון לציון, ע"י עיריית ראשון לציון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

המנהלת נועדה להקים ולהפעיל תשתית ידע וארגון ברמה המקומית אשר תסייע בקידום תהליכי התחדשות העירונית, תוך איזון מירבי בין האינטרסים של שלושת שחקני המפתח בתהליך: דיירים/בעלי דירות, יזמים ועירייה.

## תפקידים עיקריים:

- 1 יישום מדיניות תכנונית וקידום היבטים חברתיים
- 2 הסברה וסיוע להתארגנויות דיירים
- 3 מתן מענה ליזמים ובעלי מקצוע
- 4 מרכז מידע וידע להתחדשות עירונית



# שילוב היזם בשלבי התכנון

נוהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית קובע באם יש ליזם אחיזה בשטח (לפי מספר קריטריונים שנקבעו) יהיו הרשות המקומית וצוות התכנון בתקשורת שוטפת עם היזם למטרות עדכון ומשוב.

**באם נמצא שיש יזם בעל אחיזה בשטח**

**צוות התכנון והרשות ישתפו פעולה עם היזם**

**צוות התכנון והרשות יובילו את התכנון  
וישתפו את היזם בועדת היגוי של התכנון**

**עם אישור התב"ע היזם יקח את ההובלה**



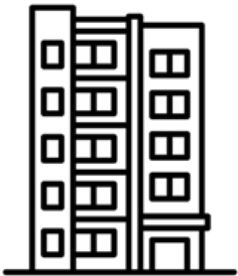
# המנהלת להתחדשות עירונית ראשון לציון

## חותמים רק אחרי שמתיעצים

טרם חתימה על מסמך משפטי מחייב, מומלץ לפנות להתייעצות ולקבלת מידע מהמינהלת להתחדשות עירונית.

אשת קשר: נורית טזו - מנהלת תחום חברה וקהילה, 03-9547641  
דוא"ל מינהלת להתחדשות עירונית [Rurban@rishonlezion.muni.il](mailto:Rurban@rishonlezion.muni.il)

דוא"ל יועצים חברתיים מטעם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
[kaya@bncr.co.il](mailto:kaya@bncr.co.il)



אתם במרכז ראשון לציון

CELEBRATING 140 YEARS לראשון לציון