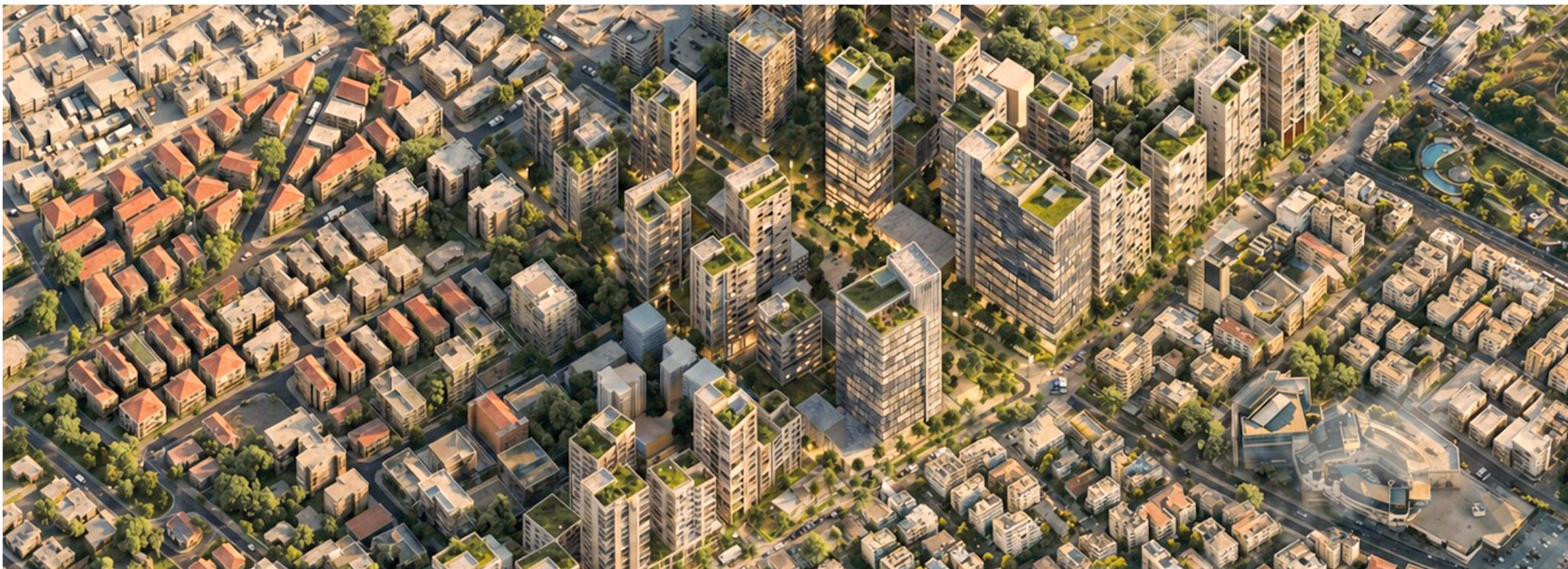




כנס שיתוף ציבור | אוגוסט 2026

תכנית מס' 413-1081256

התחדשות עירונית בסמיכות לתחנת מטרו ראשון לציון מרכז

קידום תוכניות התחדשות עירונית

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועיריית ראשון לציון
מקדמות תוכנית להתחדשות עירונית בסמיכות לתחנת המטרו
העתידית "ראשון לציון מרכז".



תכנית זו תגדיר את אופן הפיתוח העתידי של האזור כולו

מה צפוי לנו הערב?



סיום הכנס

20:30



שאלות ותשובות



הצגת סטטוס
התוכנית כיום,
עקרונות ותכנון
עדכני



עדכון התקדמות
התהליך וסטטוס
העבודה
החברתית



דברי פתיחה



התכנסות ורישום

18:00

דברי פתיחה

רז קינסטליך

ראש עיריית ראשון לציון

עדכון התושבים ובעלי
הזכויות במתחם



הצגת סטטוס התוכנית כיום,
עקרונות ותכנון עדכני

מתן מענה לשאלות

שיתוף ציבור, תיאום
ציפיות, קידום השלמת
תהליך התארגנות
התושבים

סטטוס עדכון התקדמות התהליך

- רונן טוקר – מנהל הפרויקט, לוג ניהול פרויקטים

מתחם מטרו "ראשון לציון מרכז"

כתובות:

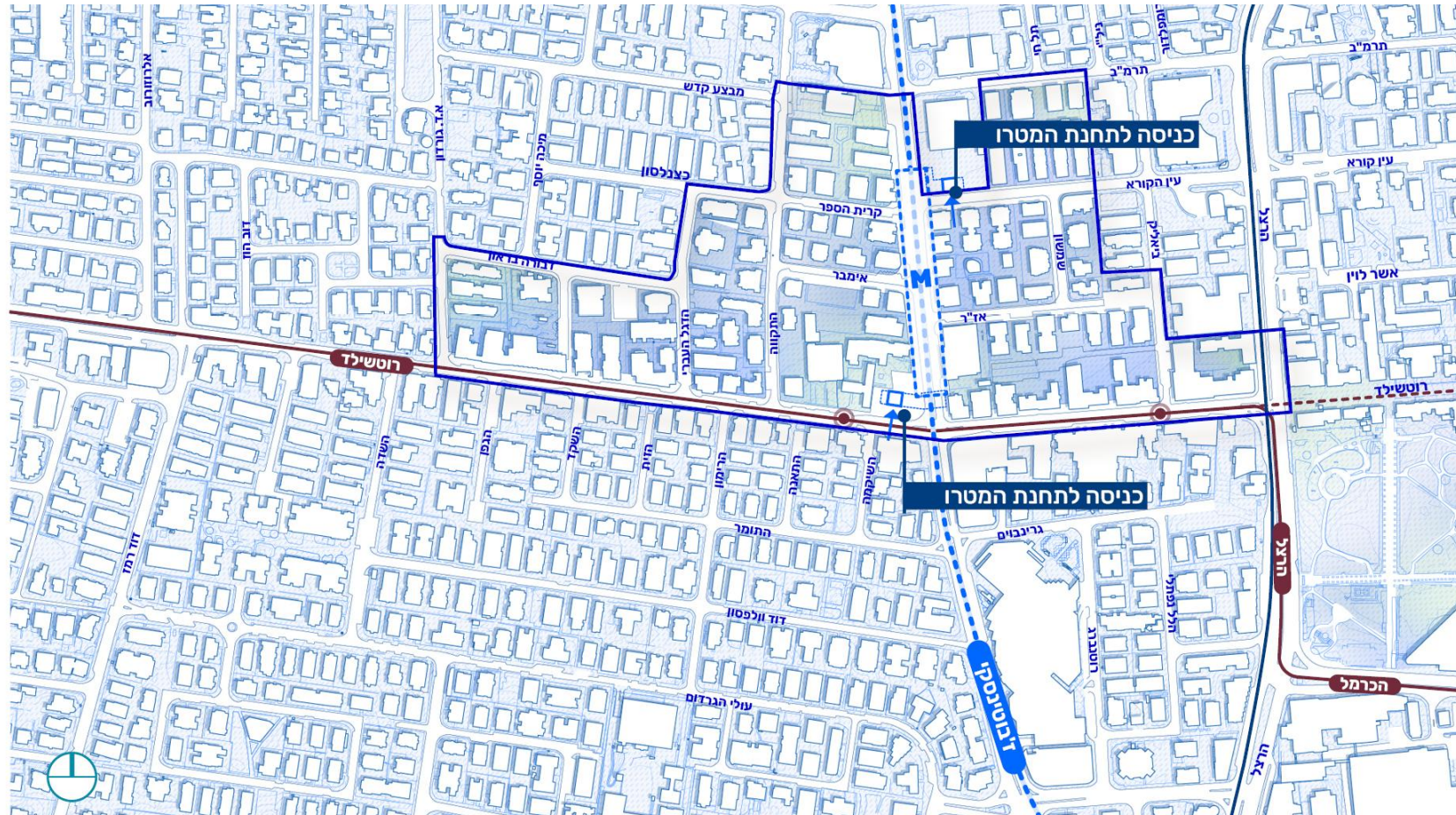
- רוטשילד 38-84 (זוגי בלבד)
- ז'בוטינסקי 24,26,28,30,32,34,36,51,53,55,57,59
- הרצל 74,76,78
- ביאליק 4
- אז"ר 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,12,14,16
- שמשון 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
- עין הקורא 19,21,23,25,27,28,30,32,34,36
- תרמ"ב 17,19,21,23
- קריית ספר 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,13
- התקווה 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,16,18
- אימבר 2,3,6,8,10
- הדגל העברי 1,2,3,4,5,6,8,10,14,16,20
- גורדון 2,4,6,8
- דבורה ברון 1,3,5,7
- אחות שרה 1

שטח התוכנית

130 דונם

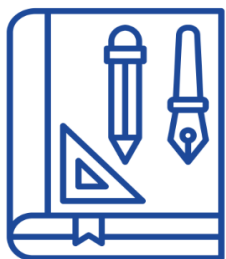
מספר יח"ד

905

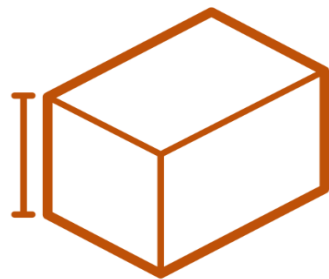


מהי תכנית בניין עיר (תב"ע)? מה היא קובעת?

הנחיות עיצוב עקרוניות



הגבלת גובה ומיקום



דרכים, מבני ציבור
ופארקים



זכויות בניה

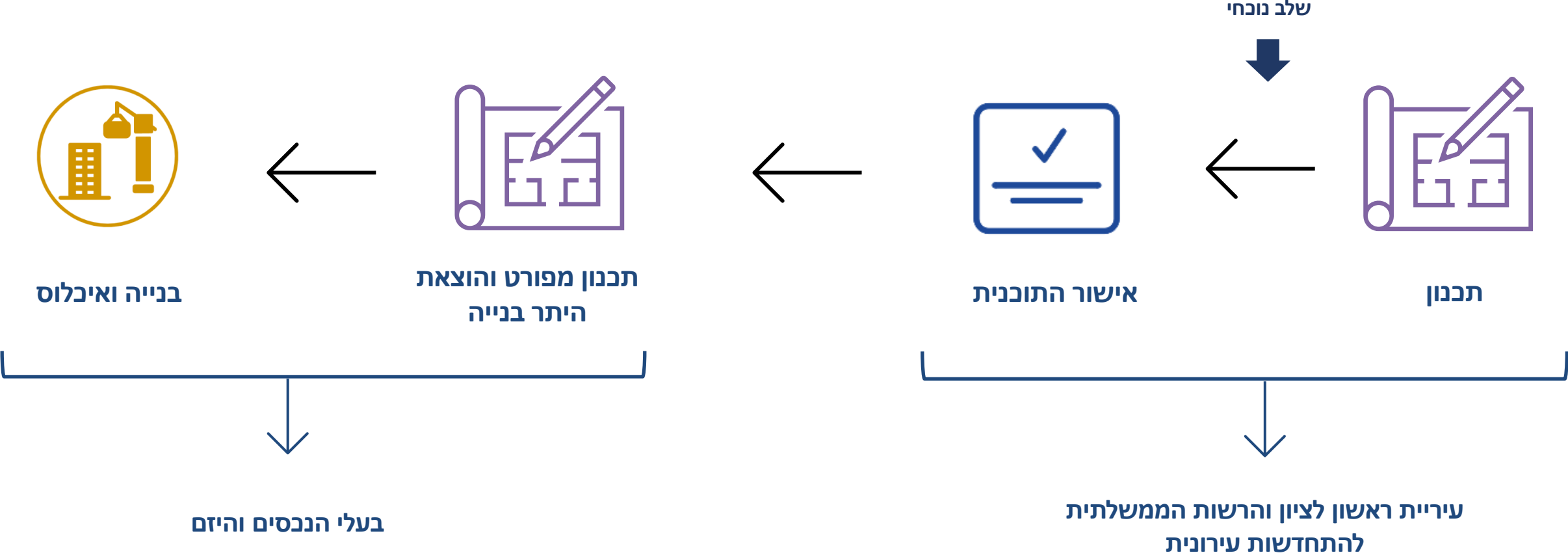


שימושים מותרים



מכוחה של תוכנית מפורטת ניתן להוציא היתרי בנייה

שלבי התכנון והביצוע

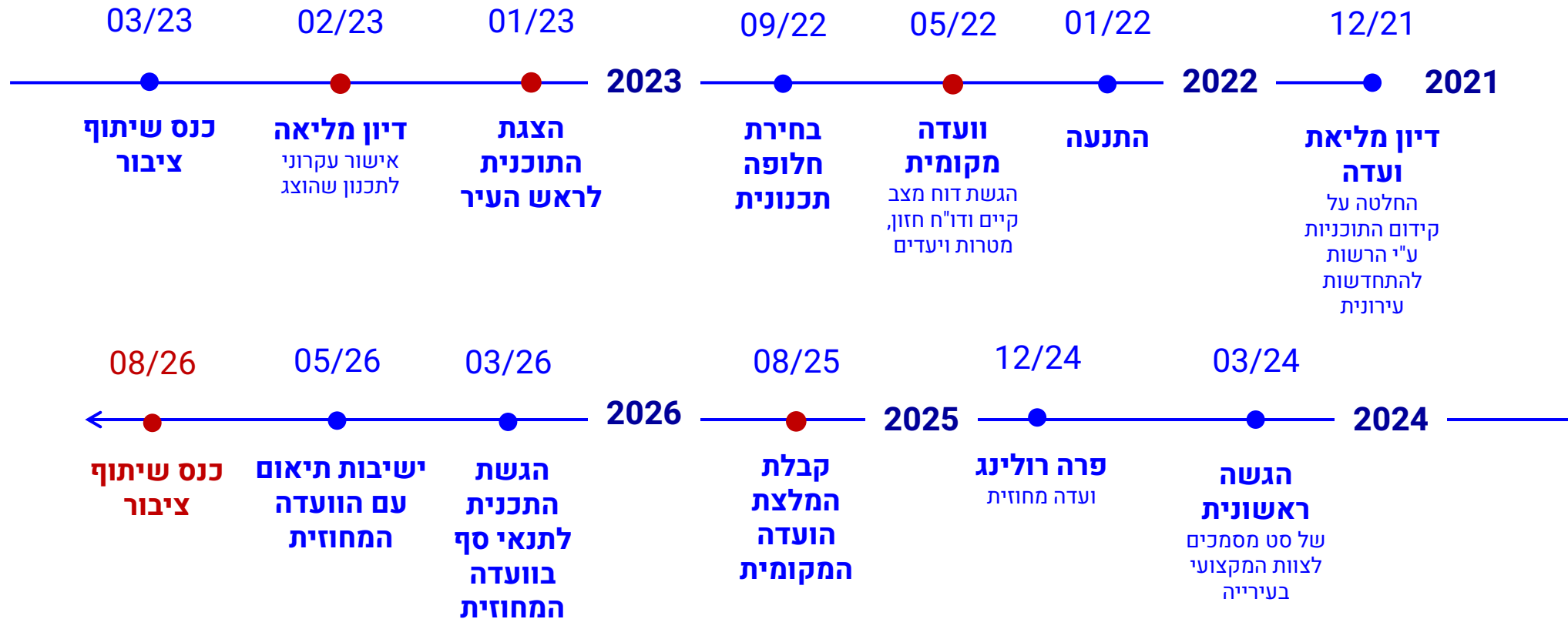


שלבי התכנון שלבים נדרשים לאישור תב"ע

שלב נוכחי



שלבי התכנון שלבים נדרשים לאישור תב"ע



התהליך החברתי

- חן רייך – יועץ חברתי, CR קשרי קהילה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

תהליך שיתוף הציבור

שלב א' – התנעה ומיפוי חברתי (2023-2024)

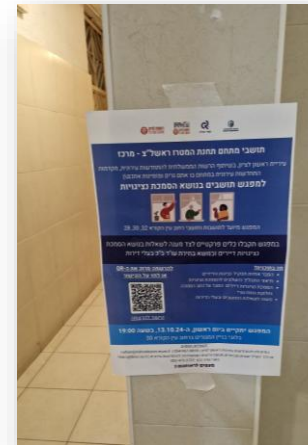
- מרץ 2023: כנס התנעה בהשתתפות כ-300 תושבים, פרסום סיכום הכנס ומצגת כנס התנעה, ראיונות עם דיירים ובעלי זכויות, הפצת שאלון עסקים
- 2024: מיפוי בעלי דירות ועסקים, שיחות טלפון וקידום הקמת נציגויות דיירים

שלב ב' – הסברה והקמת נציגויות (2024-2025)

- 2024: מפגשי הסברה והסמכת נציגויות בניינים במתחם
- ינואר-מרץ 2025: ביקורים בשטח, בניינים בתחום התוכנית
- מרץ-יוני 2025: סיוע בהקמת נציגויות דיירים בבניינים נוספים

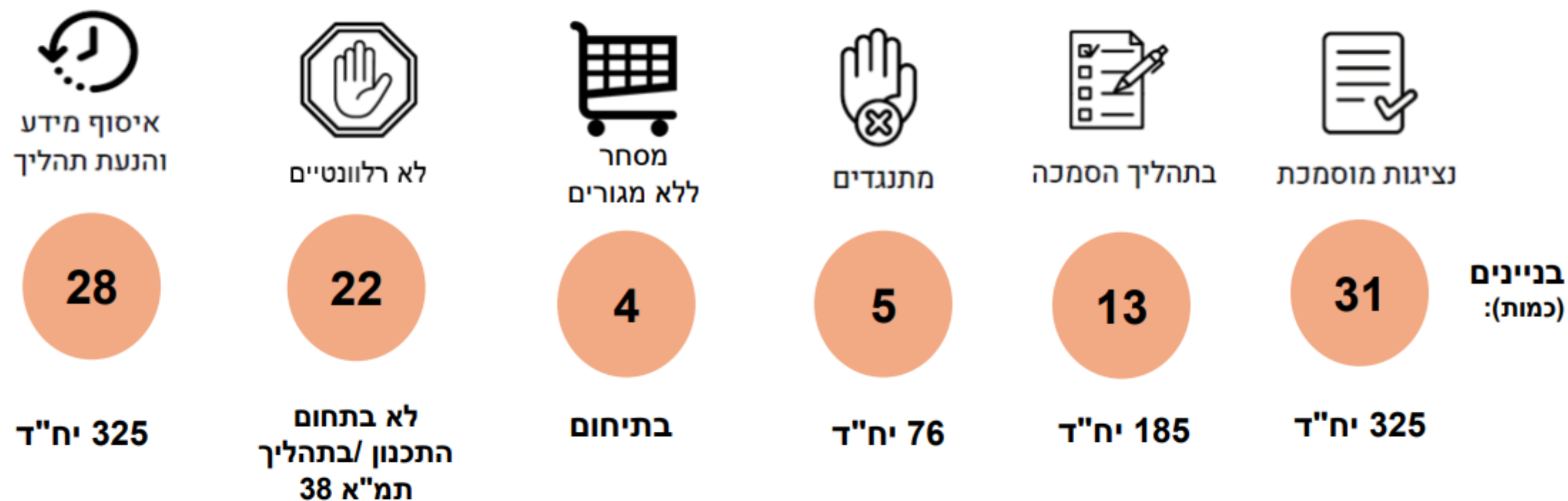
שלב ג' – ליווי שוטף (2025-2026)

- אוגוסט 2025: דיון וקבלת המלצת הועדה המקומית
- 2026: ליווי ומענה לפניית בעלי נכסים, עסקים ודיירים במתחם
- אוגוסט 2026: כנס עדכון והצגת תכנון לבעלי הנכסים



נתוני הסמכת נציגות*

סך הכל יש **103** בניינים ו-**905** יחידות דיור*



* נתונים נכון למאי 2026
* לפי מצב בתוכנית מאושרת

עדכון על התקדמות התהליך

- התוכנית קבלה את תמיכת הוועדה המקומית ועברה לאישור הוועדה המחוזית. **כיום התוכנית נמצאת בתהליך עבודה מול המחוז** (הוועדה המחוזית).
- לאחר השלמות שהתבקשו על-ידי המחוז, תושלם קליטת התוכנית בוועדה המחוזית.
- המידע שיוצג היום משקף את מצב התהליך כיום, ולא תכנון סופי.

מה המשמעות עבור התושבים ובעלי הזכויות?

- התהליך מתקדם, אך עדיין לא הסתיים.
- כמו בכל הליך סטטוטורי, חלק מהפרטים התכנוניים עדיין עשויים להשתנות.
- בשלב זה חשוב להכיר את סטטוס התהליך ולהמשיך להתארגן בבניינים.
- נציגות מוסמכת תסייע לכל בניין לקבל מידע, לרכז שאלות ולהיערך להמשך הדרך.
- עדכונים נוספים יימסרו בהתאם להתקדמות מול גורמי התכנון.

נציגות דיירים

נציגות היא קבוצה של מספר בעלי דירות הפועלים בהתנדבות לטובת ייצוג כלל בעלי הדירות בבניין בתהליך התחדשות עירונית. לכל בניין מספר נציגים המוסכמים על ידי רוב בעלי הדירות בכל בניין. **כל בעל דירה המעוניין בכך יכול להיות נציג.**



נציגות דיירים מוסמכת לכל בניין הינה **חיונית** לקידום תכנית התחדשות עירונית.



סטטוס תכנוני

- אדרכלים אלי דרמן, אלעד בוקר, יוליה סטינקמפ
ודנה טאוב – דרמן ורבקל אדריכלות

מטרו ראשל"צ מרכז

התחדשות עירונית בסמיכות לתחנת המטרו

יזם התכנית:

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועיריית ראשל"צ

צוות התכנון:

עורכי התכנית - דרמן ורבקל אדריכלות:

אדר' אלי דרמן, אדר' אלעד בוקר, אדר' יוליה סטינקמפ, אדר' דנה טאוב

ניהול פרויקט - לוג ניהול פרויקטים:

יפעת מנקוביץ, טל צוראל, רונן טוקר

שמאות - עודד לנדאו שמאות ומקרקעין:

עודד לנדאו, גל בר

ייעוץ חברתי-קשרי קהילה:

חן רייך, לחן כנרות

פרוגרמה - רן חקלאי כלכלה אורבנית:

רן חקלאי, מילה נוימן, אמונה שוורץ, נעמה שרון

תנועה - גבי לוטן תכנון כבישים:

גבי לוטן, שיימא הרייש, נטשה שירוקי

מים וביוב, הידרולוגיה ונגר עילי - DHV:

חגי קוצר, יונתן שביט, יעל מיוחס, נועם לוי, וויסל אבו רוקין

איכות הסביבה - DHV:

שירי סולמון

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

מוטי פוגל

מדידה - קו מדידה מדידות מיפוי:

אייל רבינוביץ, גלעד זיו

אגרונום:

ד"ר רקפת הדר גבאי

מצב קיים

מיקום הפרויקט

שטח תוכנית: 130 דונם
התכנית ממוקמת במרכז העיר ראשון לציון בשכונות אברמוביץ וכנצלסון, ותחומה ממזרח ודרום ע"י השכונות רמב"ם ורמז. האזור מהווה אזור מגורים בעל אופי בניה נמוך ובתים פרטיים.

מיקום הפרויקט

שכונה וותיקה במרכז ראשון לציון, מאופיינת בבניה נמוכה למגורים.

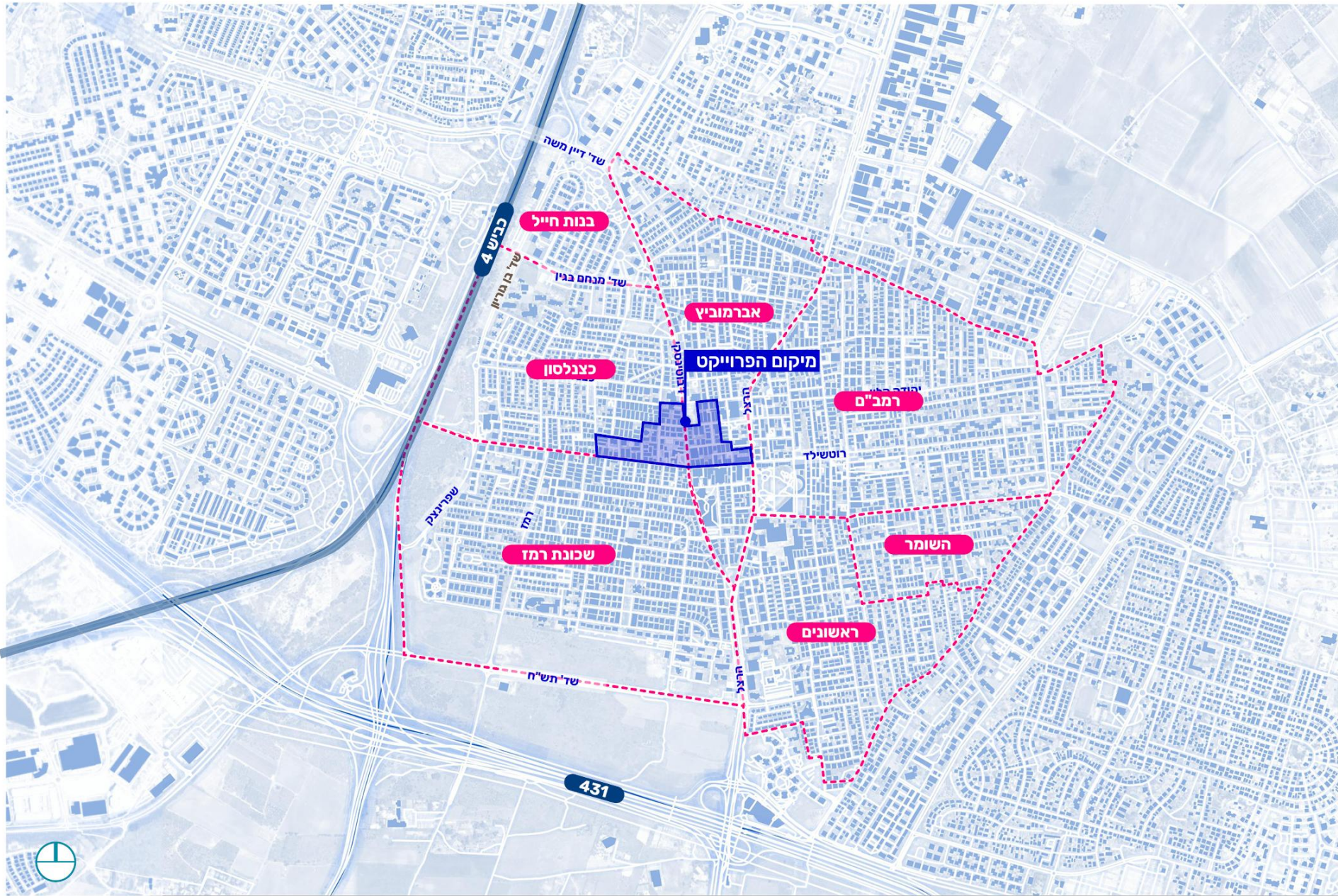
שכונת אברמוביץ'

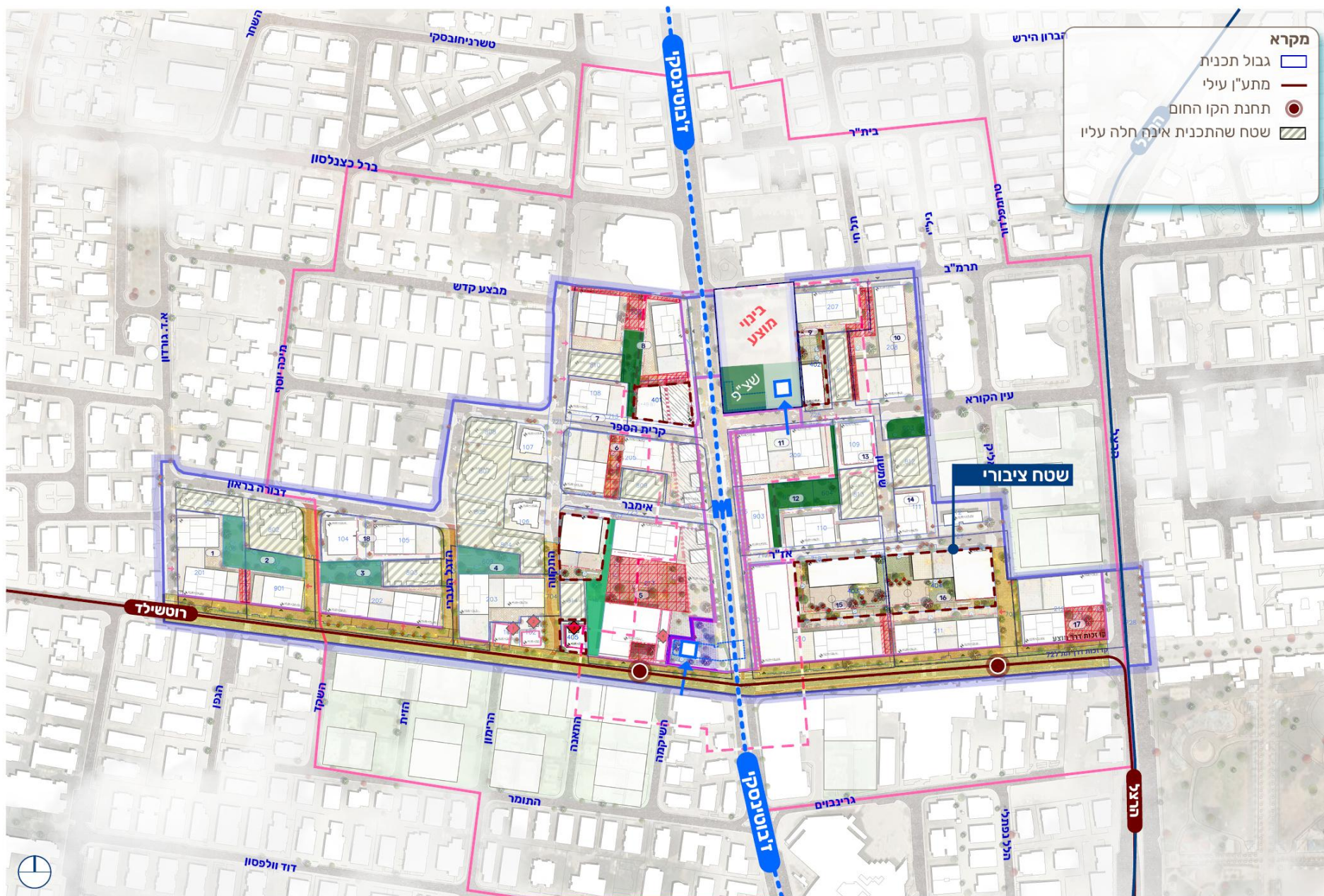
שכונת מגורים במרכז ראשון לציון, בחלק הוותיק של השכונה רבי קומות ובתים פרטיים ישנים

שכונת כנצלסון

שכונת מגורים, חלקה המזרחי של השכונה מאופיין בבנייה רוויה של בתים משותפים.

שכונת רמז

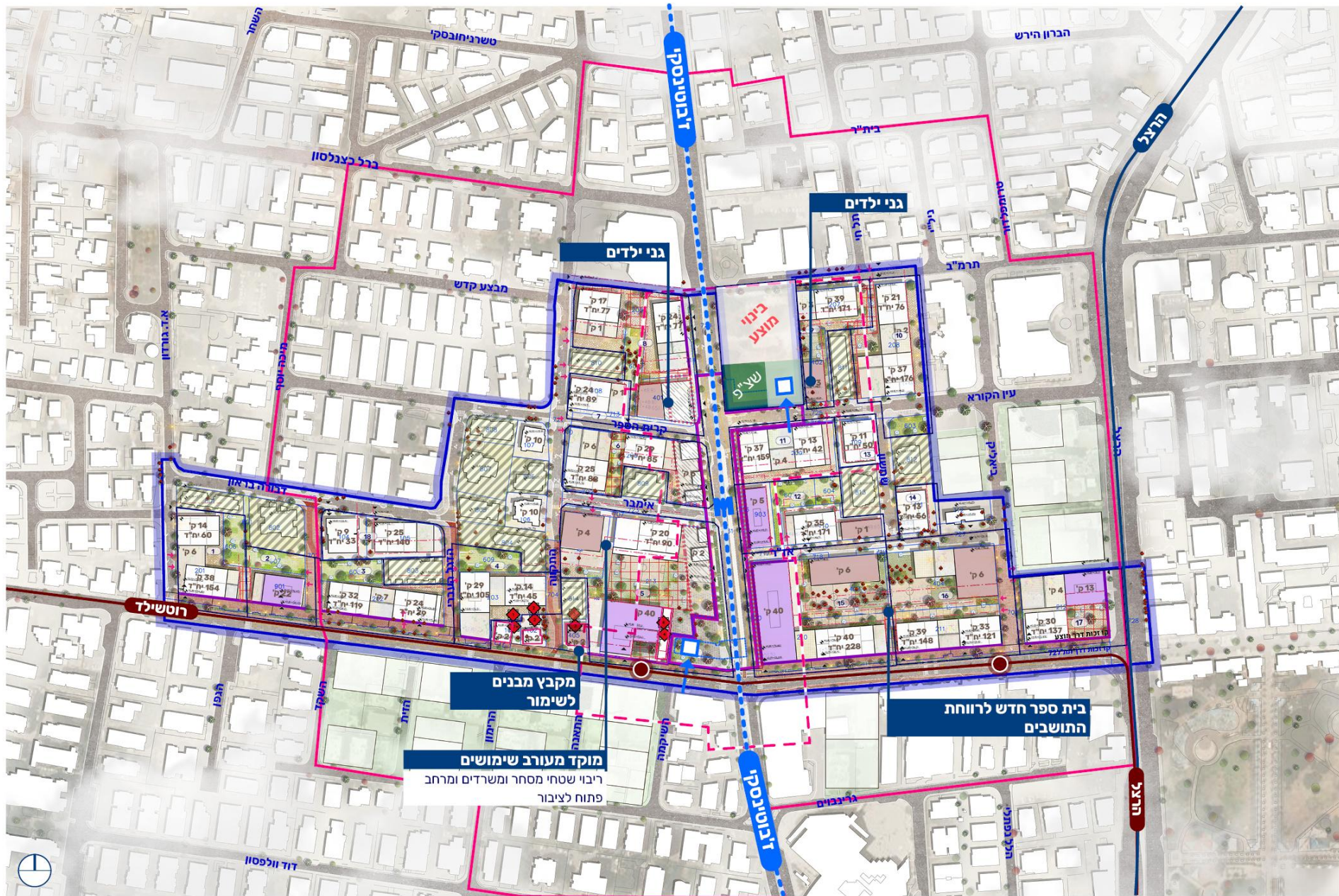




תכנון מוצע

מיפוי רצף מעברים פתוחים

יצירת רצף גינות פנימיות לרווחת התושבים.



תכנון מוצע

תוכנית בינוי

ריכוז שטחי המסחר והמשרדים לצד הצירים הראשיים ולצד הכניסות לתחנות המטרו. פיזור שטחי ציבור ברחבי השכונה הן בהקצאת שטחי קרקע והן בשימוש מעורב המשולב בבינוי.



מצב מוצע



צומת שד' רוטשליד - שד' ז'בוטינסקי



צומת שד' רוטשליד - שד' ז'בוטינסקי



נשמח לעמוד לרשותכם!

המינהלת העירונית להתחדשות עירונית, ראשון לציון

054-9678818 ,03-9547641/185 

Rurban@rishonlezion.muni.il 

יועץ חברתי מטעם צוות התכנון – חן רייך, CR קשרי קהילה

[052-3201480](tel:052-3201480) 

chen@bncr.co.il 

בשלב זה של התכנון, יש שאלות שניתן לענות עליהן היום, ויש שאלות שיקבלו מענה רק בשלבים מתקדמים יותר של התכנון.

איזה מידע ניתן לקבל היום?

- סטטוס התוכנית כיום
- מה התקדם מאז הכנס הקודם
- משמעות העבודה מול המחוז
- נושאים שעדיין נמצאים בבחינה
- התארגנות חברתית ונציגויות
- המשך הדרך הצפויה

איזה מידע יהיה ניתן לקבל בעתיד?

- תכנון סופי לכל בניין או מגרש
- גבולות סופיים של התוכנית / הקו הכחול
- תמורות פרטניות
- זהות יזם עתידי
- הסכמים, הבטחות והתחייבויות יזמיות
- מועד ביצוע מחייב