

מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים

מועדפים לדיוור (הוראת שעה)

התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיוור החליטה ביום

09/11/2022

לאשר את התכנית

14/11/2022

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיוור



11:08:02 08/12/2021 2033/תמ"ל/נספח הפרק 130 נספח הפרק 130



ג'טבת/תשפ"ב

07/12/2021



פרוגרמה לצרכי ציבור – תמ"ל/2033

רחובות-שעריים

נערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי – מנהל הנדסה עיריית רחובות





מבוא

המתחם ממוקם בלב העיר, בשכונת שעריים הותיקה, על רח' הרצל שהינו חשוב ומרכזי בעיר שעתיד לתפקד כציר מתע"ן. התכנית מציעה בינוי אינטנסיבי המבוסס על עירוב שימושים משמעותי בקומות המסד הכוללות שימושי מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים, בשילוב עם בנייה גבוהה. כמו כן המתחם כולל שצ"פ הפונה אל פנים השכונה, שישמש את תושבי והמתחם ויסייע במתן מענה לנושא ויסות הנגר העירוני הדורש מענה כבר היום.

סה"כ התוכנית כוללת את השימושים והיקפי הבינוי הבאים :

א. 530 יח"ד חדשות במקום 58 יח"ד קיימות (סה"כ תוספת של 472 יח"ד).

ב. 6,580 מ"ר ברוטו שטחים מבונים למוסדות ציבור

ג. 4,692 מ"ר לשצ"פ, שטחים פתוחים ומבני ציבור וכיכר עירונית

עקרונות לקביעת היקף צרכי הציבור:

השיקולים לחישוב גודל משק הבית וגודל השנתון נקבעים בהתאם למדיניות מנהל התכנון ועיריית רחובות. להלן העקרונות שעל בסיסן חושב גודל מ"ב :

א. בהתאם להנחיות התדריך להקצאות שטחי ציבור הנוגעות לפרויקטים המיועדים להתחדשות

עירונית וכוללים לפחות כ-20% דיור מכל.

ב. מדיניות הועדה המקומית הנוגעת לתוכניות אשר מטרתם היא התחדשות עירונית.

ג. גודל מ"ב ברובע הפרוגרמתי בו מקודמת התוכנית (רובע מס' 9).

בהתאם לכך נקבעו הנחות הבסיס הבאות :

א. גודל מ"ב בתכנית: 3.2

ב. גודל השנתון: 2%

בטבלה מס' 1 ניתן לראות את נתוני התוכנית בהתאם להנחות הבסיס שלעיל :

טבלה מס' 1:

סה"כ יח"ד	538
היקף אוכו' כולל בתוכנית	1,696
סה"כ תוספת יח"ד	480
סה"כ תוספת אוכלוסייה	1536
מספר ילדים בשנתון	31
מספר כיתות לפי 27 ילד בכיתה	1





מתן מענה לצרכי ציבור בתוכנית:

מבני ציבור: מאחר והתוכנית הינה תוכנית התחדשות עירונית הרי שמטבע הדברים על התכנון להתמודד עם אילוצים רבים שאינם מאפשרים מתן מענה כולל למדרך הציבורי הרלוונטי בפרויקט זה. בנוסף הרובע הפרוגרמתי (מס' 9) בו מקודמת התוכנית מאופיין בחוסרים משמעותיים במוסדות חינוך לגיל הרך, מוסדות רפואיים ותרבותיים. בהתאם לכך שולבו בתכנון המוצע היקף הקצאות עירוניות רחב על מנת לאפשר לגשר על הפערים המשמעותיים המצויים ברובע מס' 9.



חשוב להדגיש כי מתן המענה על צרכים רובעיים אלו יאפשר בעתיד לקדם תוכניות התחדשות עירונית נוספות ברובע.

ראוי לציין כי מלבד המענה הכולל לצרכי הציבור המקומיים והרובעיים, מציעה התוכנית פיתוח מבנה קהילתי רב תכליתי לצד שימור מבנה קיים שיעבור לבעלות ציבורית, להם תועלת חינוכית ותרבותית רבה לעיר ולשכונת שעריים.

שטחים ציבוריים פתוחים: התוכנית כוללת כ-3,700 מ"ר שטחים המיועדים לשמש כתשתיות ירוקות וכ-992 מ"ר שטחים המיועדים לשמש כיכר עירונית (תשתית קשיחה), לצד אלו, המספקים מענה עודף ביחס לצורך הפרויקט, ישנם כ-1,098 מ"ר שפ"פ המסומן כולו כזיקת הנאה ועל כן עתיד לשרת גם הוא את הציבור.



בהתאם להנחות היסוד שצוינו לעיל, רוכזו המענים והצרכים בטבלה מס' 2:

צרכי ומענה התוכנית - טבלה מס' 2:

מוסדות ציבור	הקצאה נדרשת עבור אוכ' התוכנית	חוסרים עירוניים – רובע מס' 9	מענה בתוכנית
מעון יום (שיעור השתתפות 50%)	2 כיתות - 294 מ"ר	-19 נדרש: 2,787 מ"ר	6 כיתות מעון סה"כ: 1080 מ"ר (880 מ"ר עבור כיתות וכ-200 מ"ר עבור מרפסת)
גן ילדים	3 כיתות - 390 מ"ר	-18 נדרש: 3,000 מ"ר	אשכול גן ילדים הכולל 6 כיתות + חצר 300 מ"ר סה"כ: 1080 מ"ר
יסודי	7 כיתות - 1,365 מ"ר	-	התבססות על ביה"ס יסודיים מאשכול מס' 5
על יסודי	7 כיתות - 1,913 מ"ר	-	התבססות על ביה"ס ויצו+אורט
מרפאה שכונתית	151 מ"ר	-1 נדרש: 1,616 מ"ר (0.1 מ"ר/נפש)	מרפאה שכונתית נדרש: 540 מ"ר
בית כנסת	122 מ"ר	+4	התבססות על מצאי הקיים ברובע
מרכז תרבות וקהילה	אגף קהילתי - 500 מ"ר	0	מתנ"ס בינוני - 2,520 מ"ר לשילוב עם מרפאה שכונתית
מבנה קהילתי רב תכליתי+ מבנה לשימור			1,360 מ"ר
סה"כ שב"צ	4,735 מ"ר	7,403 מ"ר	6580 מ"ר
סה"כ מרחב פתוח מינימום - דונם	4,000 מ"ר	-	3,700 מ"ר – שצ"פ 992 מ"ר - כיכר עירונית סה"כ: 4,692 מ"ר





בהתאם למגמות התכנון הנוכחיות התומכות בציפוף משמעותי של המרקם העירוני לצד ניצול נבון של משאב הקרקע, גובש עקרון מרכזי בתוכנית הרואה בקומה הביניים פוטנציאל משמעותי המאפשר יצירת שטח מבונה משמעותי אשר ביכולתו למספק מענה לצרכי הציבור המקומיים והאזוריים כאמור.

להלן חתך אופייני הכולל את הקומה ציבורית המבונה המשתמשת בין היתר בגגות קומות התעסוקה לצורך יצירת חצרות לגני הילדים ומעונות היום:

