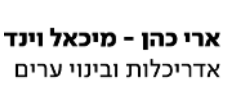
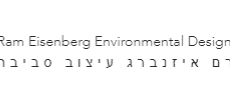




התחדשות עירונית - שכונת גיורא רמלה

כנס הצגת התכנון לתושבים - דצמבר 2022



- פתיחת הכנס – ראש העיר מר מיכאל וידל
- סטטוס תהליך ההתחדשות – ראש המנהלת להתחדשות עירונית, מר לביא הייצוג
- שיח ומענה לתושבים
- הצגת התכנית המקודמת – אדריכל עירד שומרוני, משרד ארי כהן-מיכאל וינד אדריכלים
- שיח ומענה לתושבים
- דברי סיכום

- הכרות עם הצוות המקצועי
- קבלת מידע עדכני על תהליך ההתחדשות והתכנון
- איך התושבים יכולים לקדם התחדשות עירונית
- הכרות בין תושבים ונציגים השותפים לתהליך



רשות מקרקעי
ישראל

דוד אמגדי
שמרית טבת

עיריית רמלה

מהנדסת העיר: אינג' ז'אנה סולוביצ'ק
אדריכל העיר: הילה גזית

אדריכלות
וניהול פרויקט

ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים: ארי כהן,
עירד שומרוני, יהונדב פרידמן, לי גורליך
ניהול פרויקט: אמיר אלישע, איתמר שחר

אדריכלות נוף

רם איזנברג עיצוב סביבה: רם איזנברג, זוהר ארני

סביבה

אתוס

תנועה ודרכים

מורן הנדסת דרכים: קמר חטיב

חברה

סטריטלייט: נעה אפיק-ריבוש

מים, ביוב וניקוז

סירקין-בוכנר-קורנברג

פרוגרמה

חיים פיאלקוף

מדידות

דטה-מפ

שמאות

יוני צ'רניאבסקי, אהובה שירזי



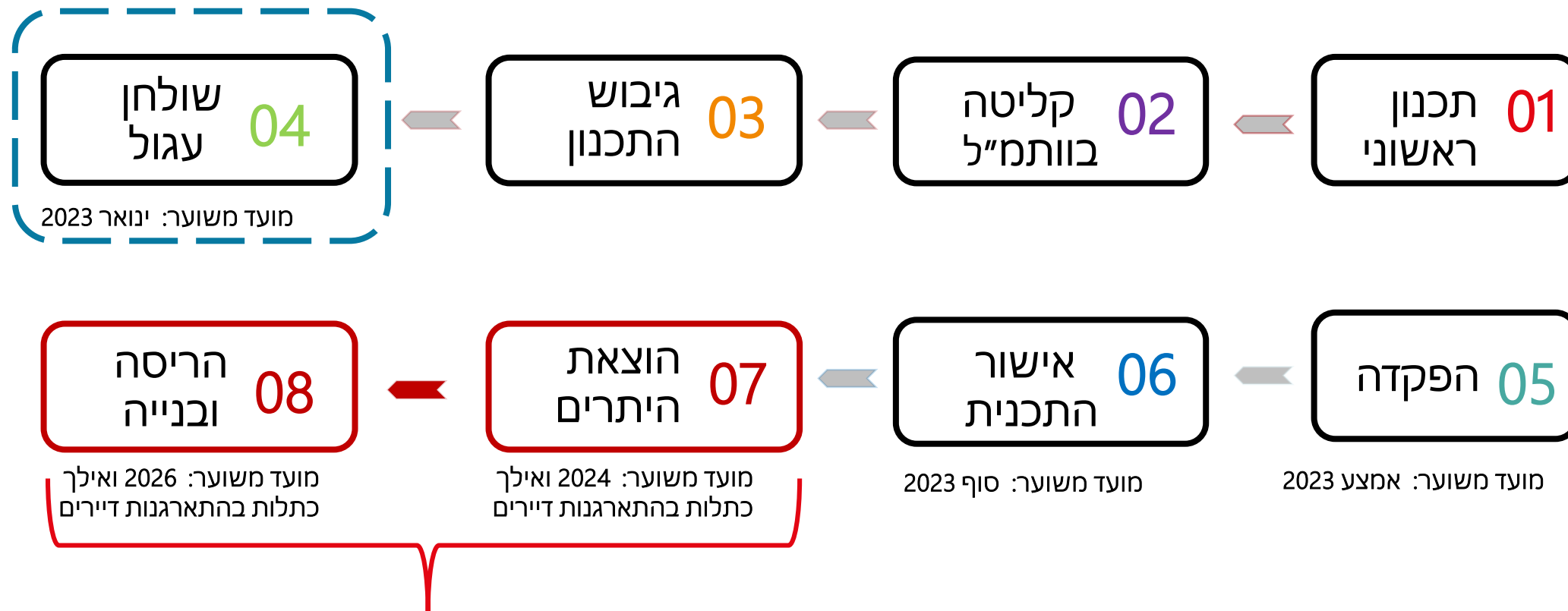
- מידע לגבי התחדשות עירונית בכלל וסטטוס התהליך שלכם בפרט
- ליווי נציגויות ותושבים בתהליכי התחדשות עירונית
- קידום תהליכי תכנון והנחיית המתכננים והיזמים
- קורסים, מפגשים, הרצאות וסדנאות



- העירייה מקדמת את התכנית
- בעלי הדירות מתארגנים
- בעלי הדירות בוחרים אנשים מקצוע - עורך דין, מפקח, יזם
- היזם מקדם את הוצאת ההיתר ואת הבנייה בפועל

תהליך תכנון תב"ע

תב"ע – תכנית בנין עיר מגדירה את מתווה הבינוי ומקנה זכויות: שימושים, מיקום הבינוי, גובה הבינוי, מס' יח"ד, עקרונות תכנון מנחים



באחריות היזם

שינוי פני השכונה

“זו שכונה של פעם. יש הרגשה שנשארנו מאחור”

- צורך ורצון גבוה בשינוי פני השכונה הקיימת

חיבור השכונה למרקם העירוני

“שכונה שרק גרים בה”

- תחושת ניתוק בין העיר לשכונה
- מיקום השכונה – קרוב לכל מקום

העדר תחושת עירוניות בשכונה

“יש פה מכולת וקופת חולים וזהו בערך”

- חוסר שביעות רצון מהשירותים בשכונה

תפקוד השטחים הפתוחים

“בקיץ כולם יושבים בחוץ גם המבוגרים”

“הגינות פה מוזנחות והספסלים שבורים”

- הזנחה ותת תחזוקה נאותה
- תחושת חוסר בטחון ומוגנות במרחב הציבורי

מבני ציבור – התאמה ושימושיות

“יש פה מתנ”ס עם חוגים לילדים,

אבל לבני נוער אין מה לעשות בשכונה”

- הלימה נמוכה בין מבני ציבור לצרכי התושבים

אופי הבינוי

”מקווה שיעשו פה שכונה יפה ויחשבו על הכל”
”לא יודע איך השכונה תראה וכמה מגדלים יבנו פה.”
קשה לי לדמיין את זה”

- גובה בינוי
- אופי ואווירה של השכונה העתידית

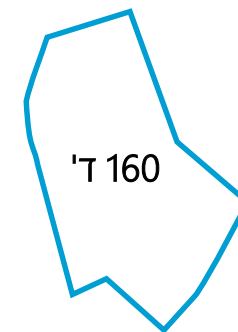
תחזוקת המבנים

*”יש כאן שכנים שאין להם כסף לשלם ועד בית,
אז איך הם יגורו במגדל?”*

- חשש מעלייה בתשלומי התחזוקה השוטפת
- תשתיות ומערכות מורכבות – תחזוקה לטווח ארוך

תחום התכנית

שטח התכנית:

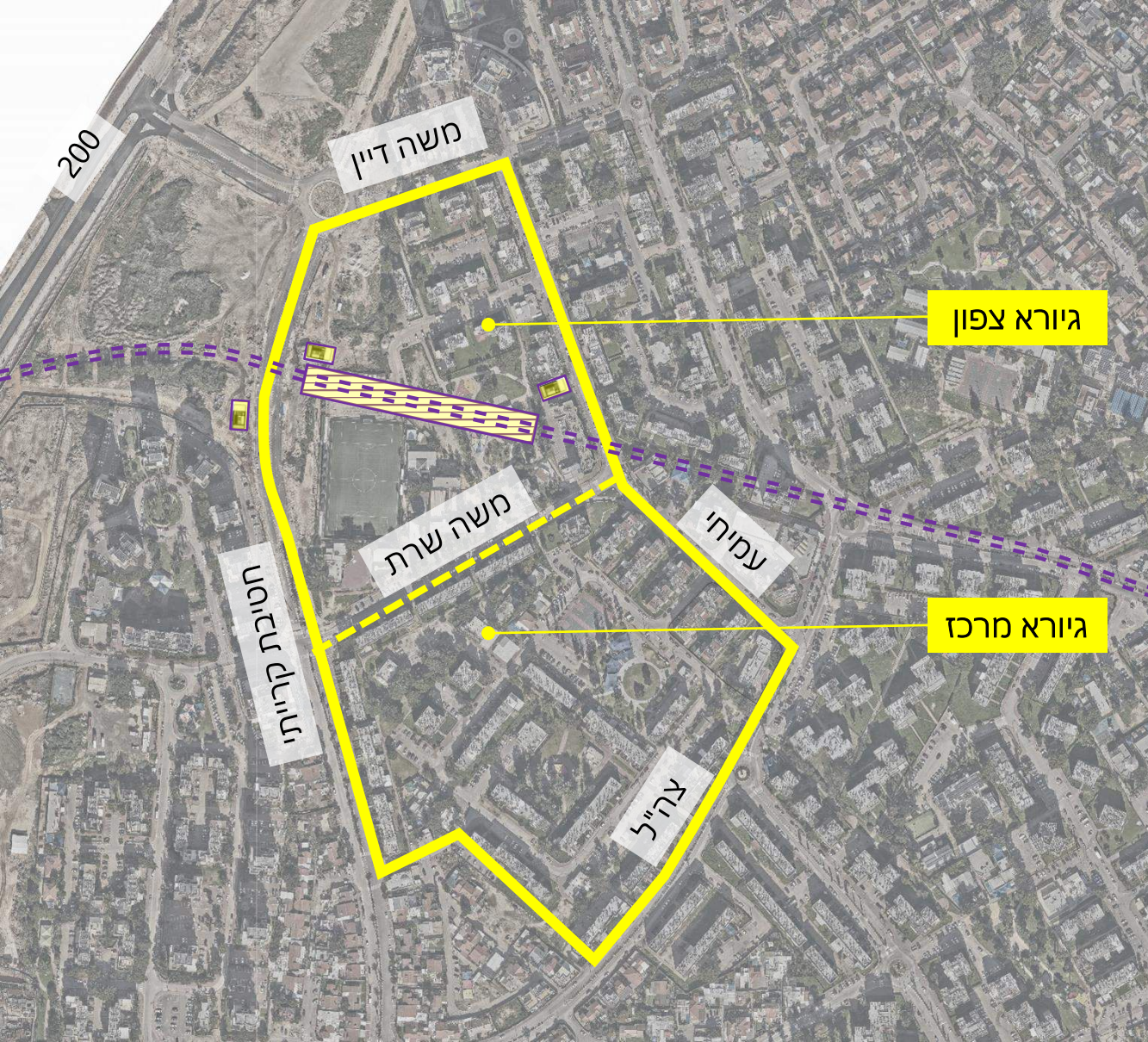


יח"ד קיימות: 792

התכנית כוללת
בי"ס יסודי "שרת"



תחנת מטרו (רכבת תחתית) מתוכננת משה שרת



תחנת מטרו



מפלט תת הקרקע

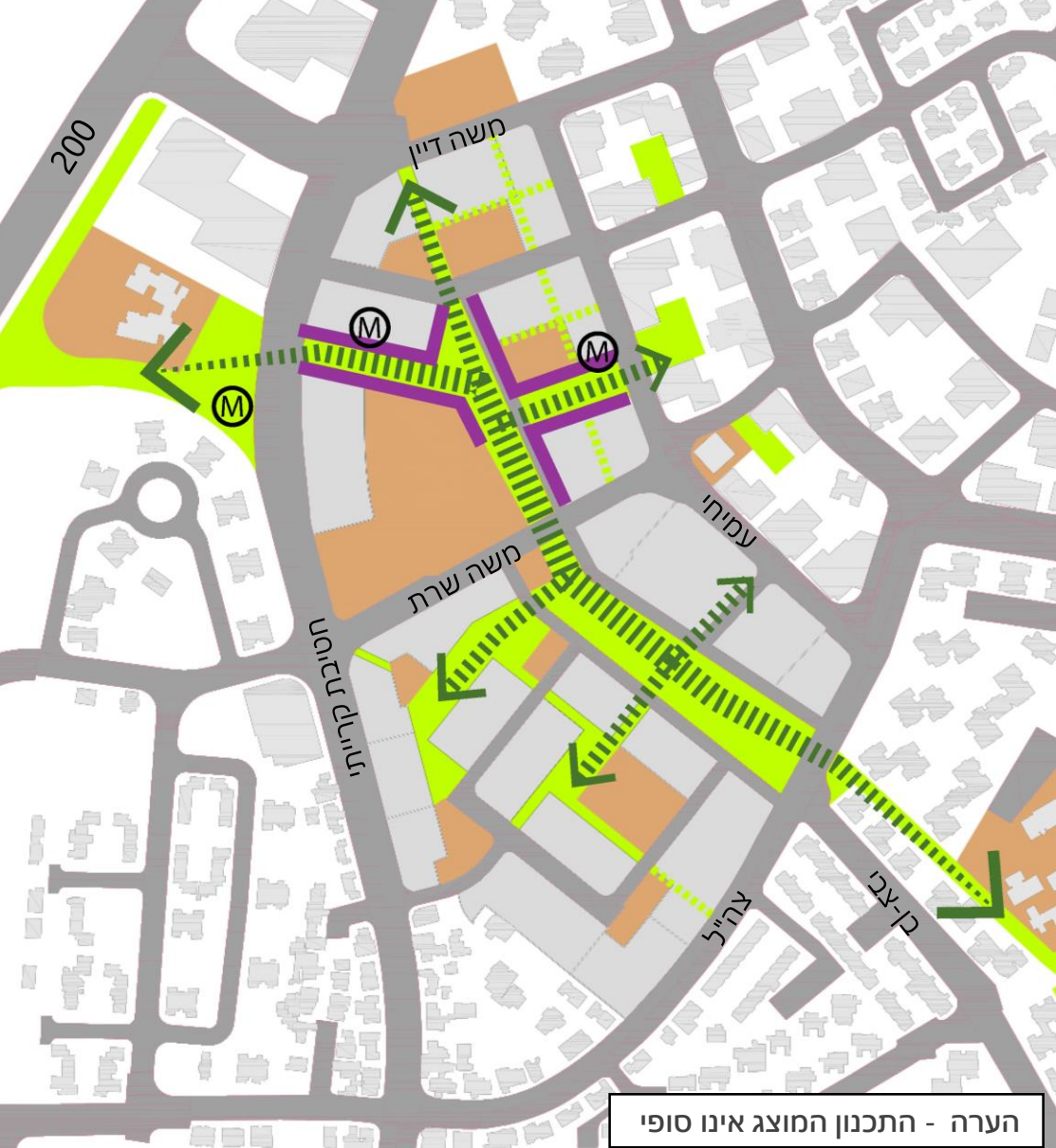


תוואי המטרו



שלד ציבורי - חלופה נבחרת

- שדרה ציבורית ירוקה ורציפה המחברת בין שדי בן צבי בדרום, דרך לב השכונה ובי"ס שרת לתחנות המטרו המתוכננות בצפון השכונה



שלד ציבורי "השדרה הירוקה" - תקדימים

שדרה ציבורית ירוקה
ורציפה המחברת בין
שד' בן צבי בדרום,
דרך לב השכונה
ובי"ס שרת לתחנות
המטרו המתוכננות
בצפון השכונה



שד' ההשכלה ת"א



שד' ההשכלה ת"א



שד' ההשכלה ת"א

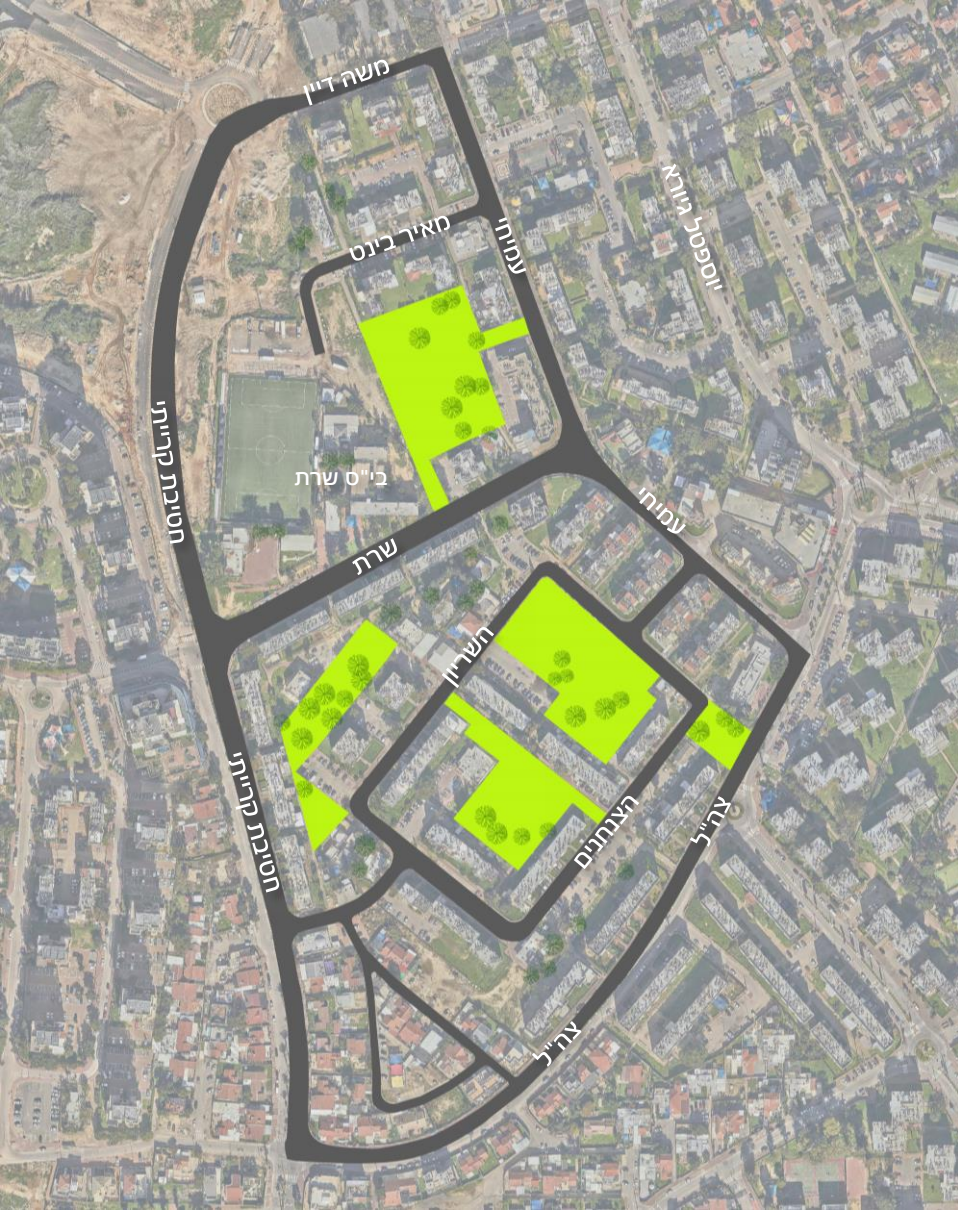


פארק המסילה ירושלים



שד' הח"יל ת"א

שלד ציבורי – מצב קיים



מקרא

דרכים מצב קיים



שטח ציבורי פתוח

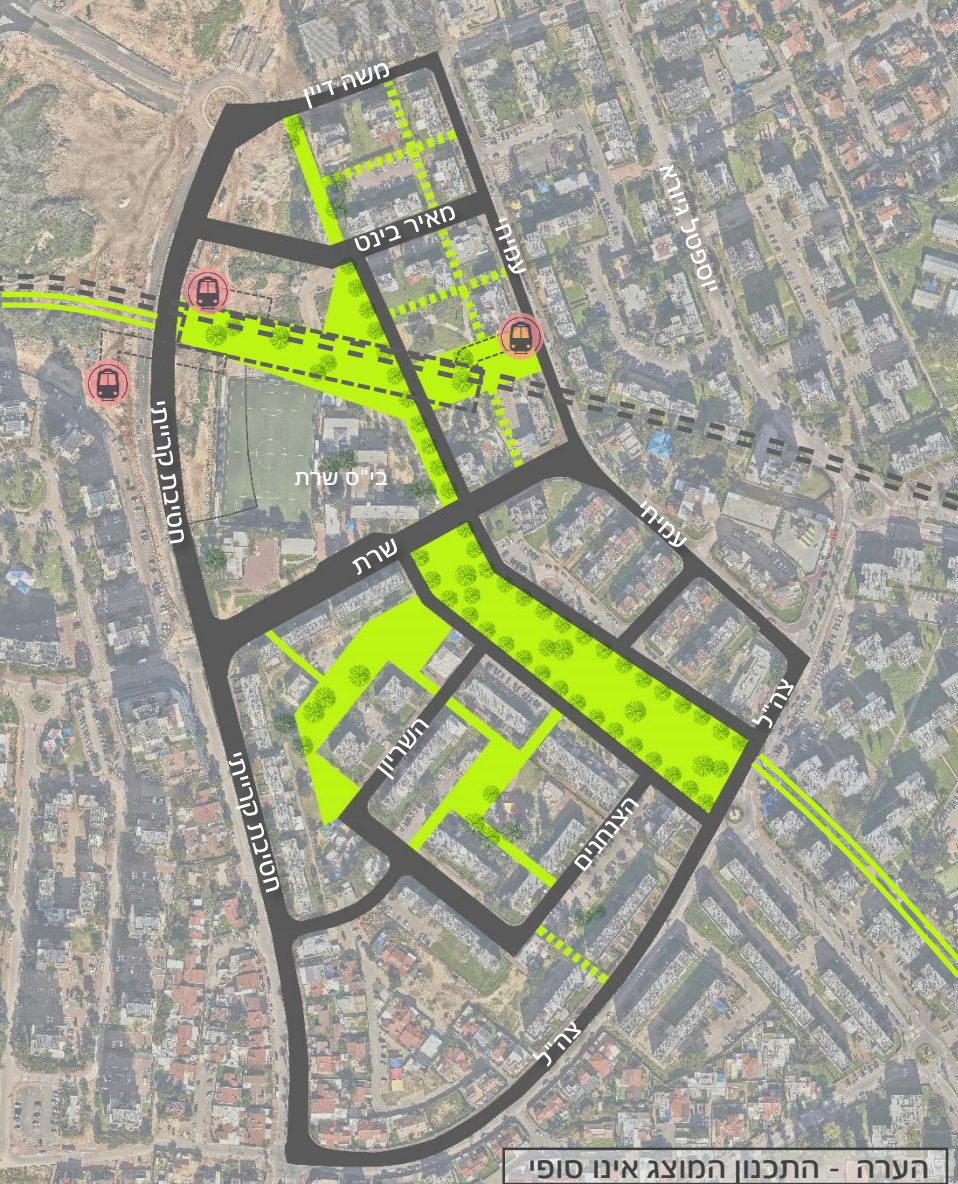


שלד ציבורי - חלופה נבחרת



שלד ציבורי - מצב קיים

- מקרא**
- דרכים מצב קיים
 - שטח ציבורי פתוח



הערה - התכנון המוצג אינו סופי



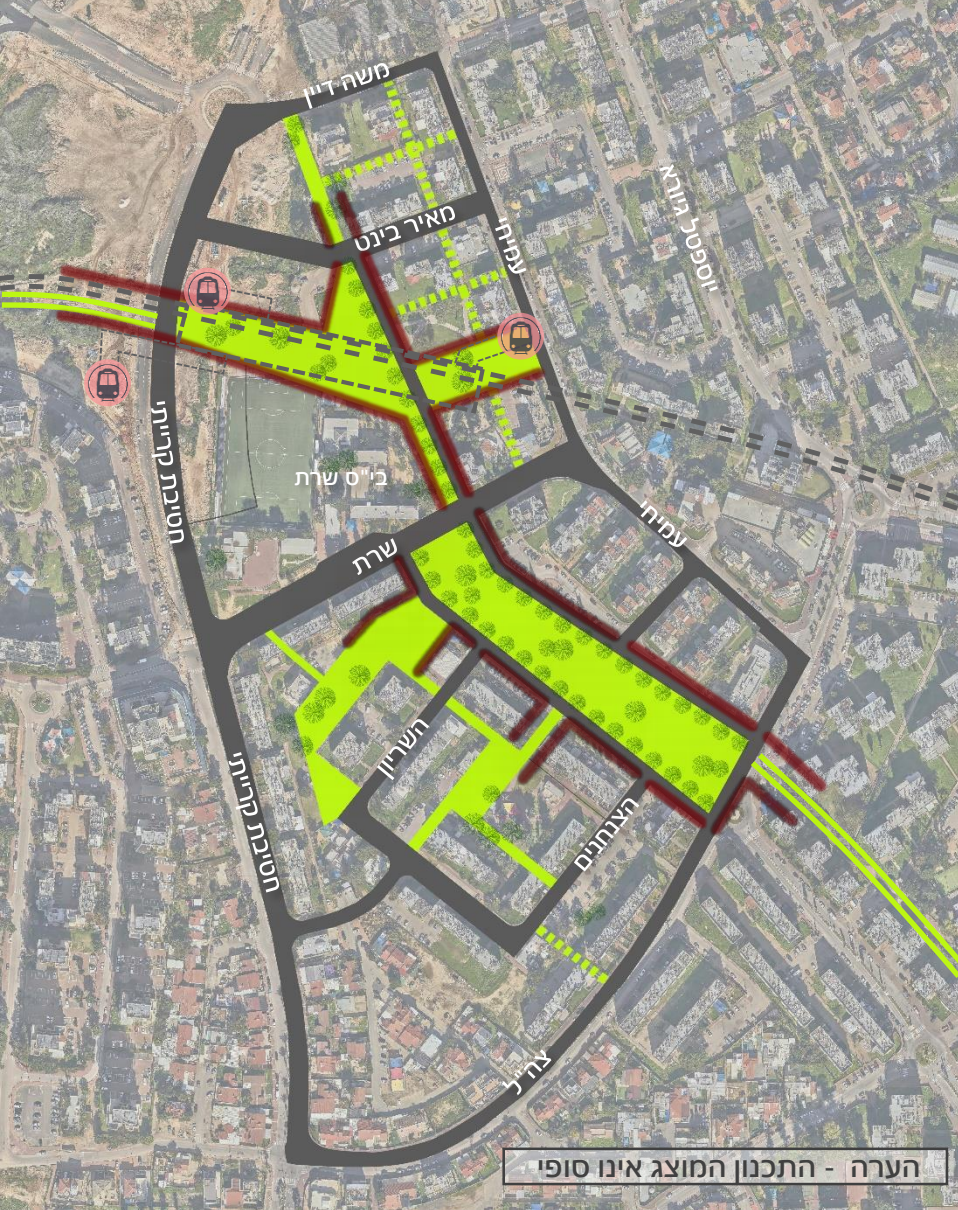
מקרא - חלופה נבחרת

- דרכים מצב מוצע
- תוואי מטר
- שטח ציבורי פתוח
- מוצא מטר
- תחנת מטר



שלד ציבורי – חלופה נבחרת עקרונות תכנון

- שדרה ציבורית ירוקה רציפה ובטוחה המחברת רגלית בין שד' בן צבי בדרום, דרך לב השכונה ובי"ס שרת לתחנות המטרו המתוכננות בצפון השכונה ואל טיילת כביש 200



מקרא - חלופה נבחרת

דרכים מצב מוצע

תוואי מטרו

שטח ציבורי פתוח

מוצא מטרו

תחנת מטרו תת קרקעית

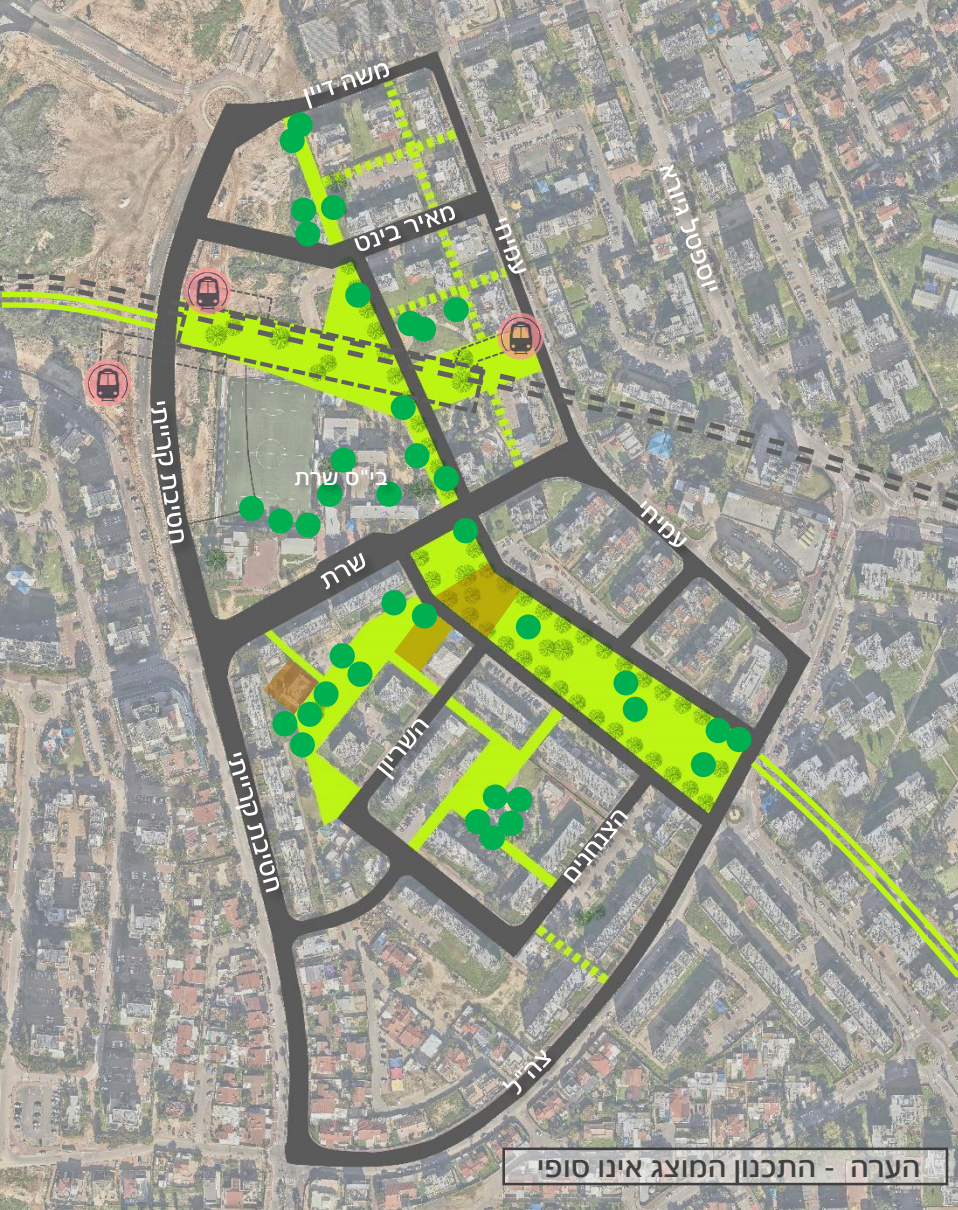


פארק המסילה ירושלים

הערה - התכנון המוצג אינו סופי

שלד ציבורי - חלופה נבחרת עקרונות תכנון

■ שמירה על מגרשי בתי- כנסת ועצים בוגרים



מקרא - חלופה נבחרת

דרכים מצב מוצע

תוואי מטרו

שטח ציבורי פתוח

מוצא מטרו

תחנת מטרו תת קרקעית



הערה - התכנון המוצג אינו סופי



עצים בוגרים - שכונת גיורא

שלד ציבורי – חלופה נבחרת עקרונות תכנון

הוספת שבילי הליכה ודרכים

מקרא - חלופה נבחרת

דרכים מצב מוצע

תוואי מטרו

שטח ציבורי פתוח

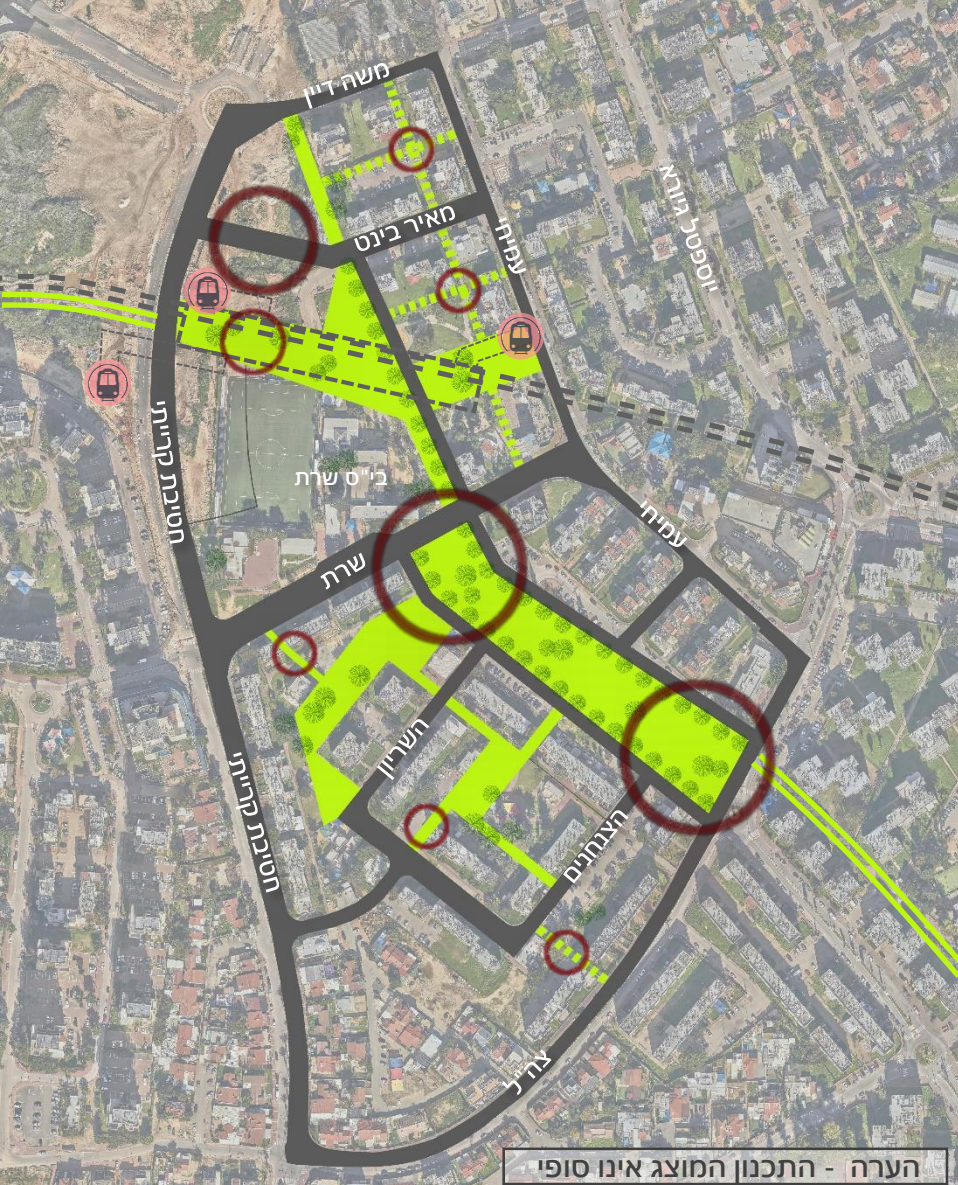
מוצא מטרו

תחנת מטרו תת קרקעית



שלד ציבורי – מצב קיים

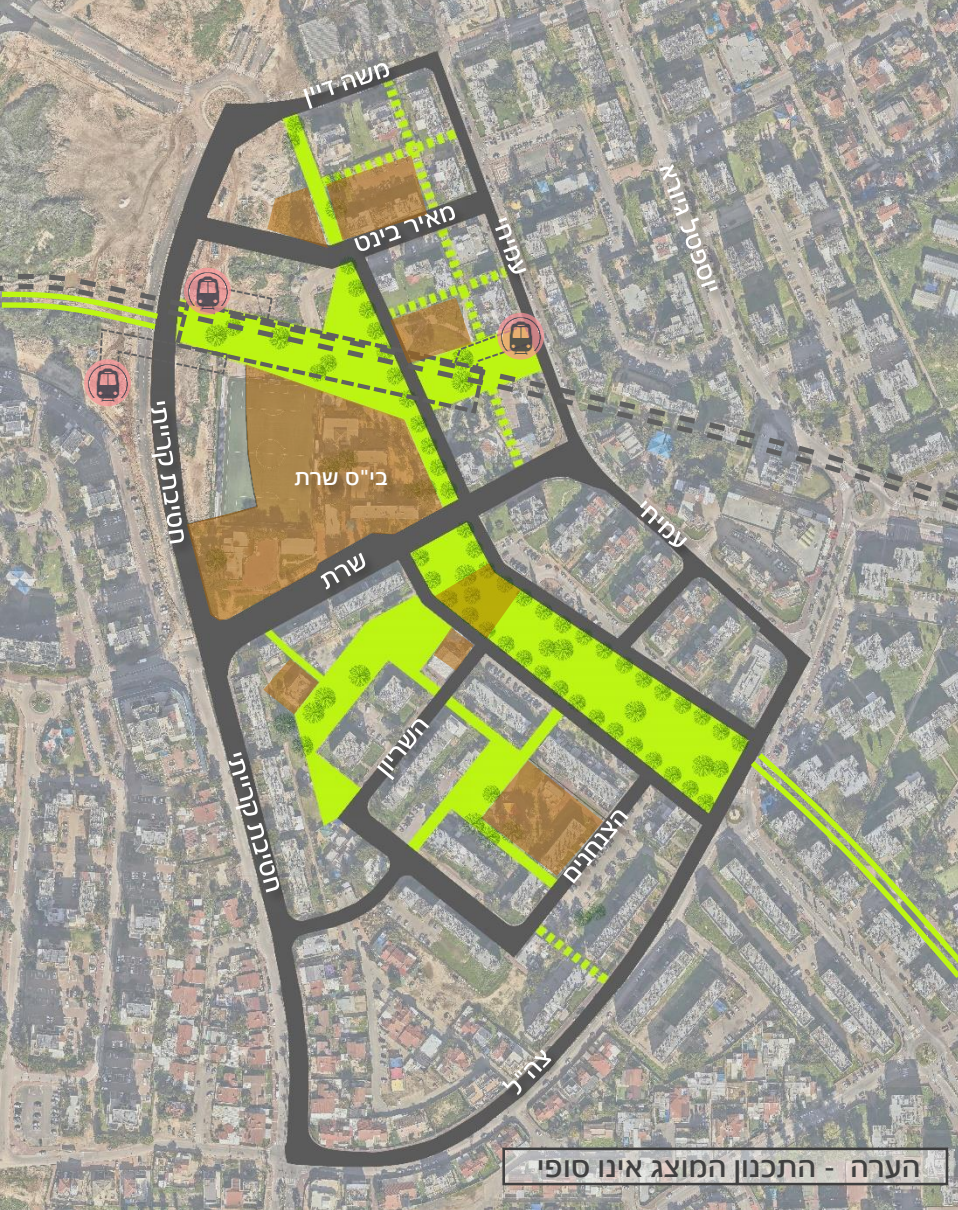
- מקרא
- דרכים מצב קיים
- שטח ציבורי פתוח



הערה - התכנון המוצג אינו סופי

שלד ציבורי – חלופה נבחרת עקרונות תכנון

- הגדלת שטח בי"ס שרת ותוספת כיתות לימוד
- תוספת מבני ציבור חדשים: גני ילדים, מעונות יום, מרכז תרבות, מתקני ספורט ועוד'




מקרא - חלופה נבחרת

דרכים מצב מוצע ———

תוואי מטרו ———

שטח ציבורי פתוח ■■■■

מוצא מטרו 

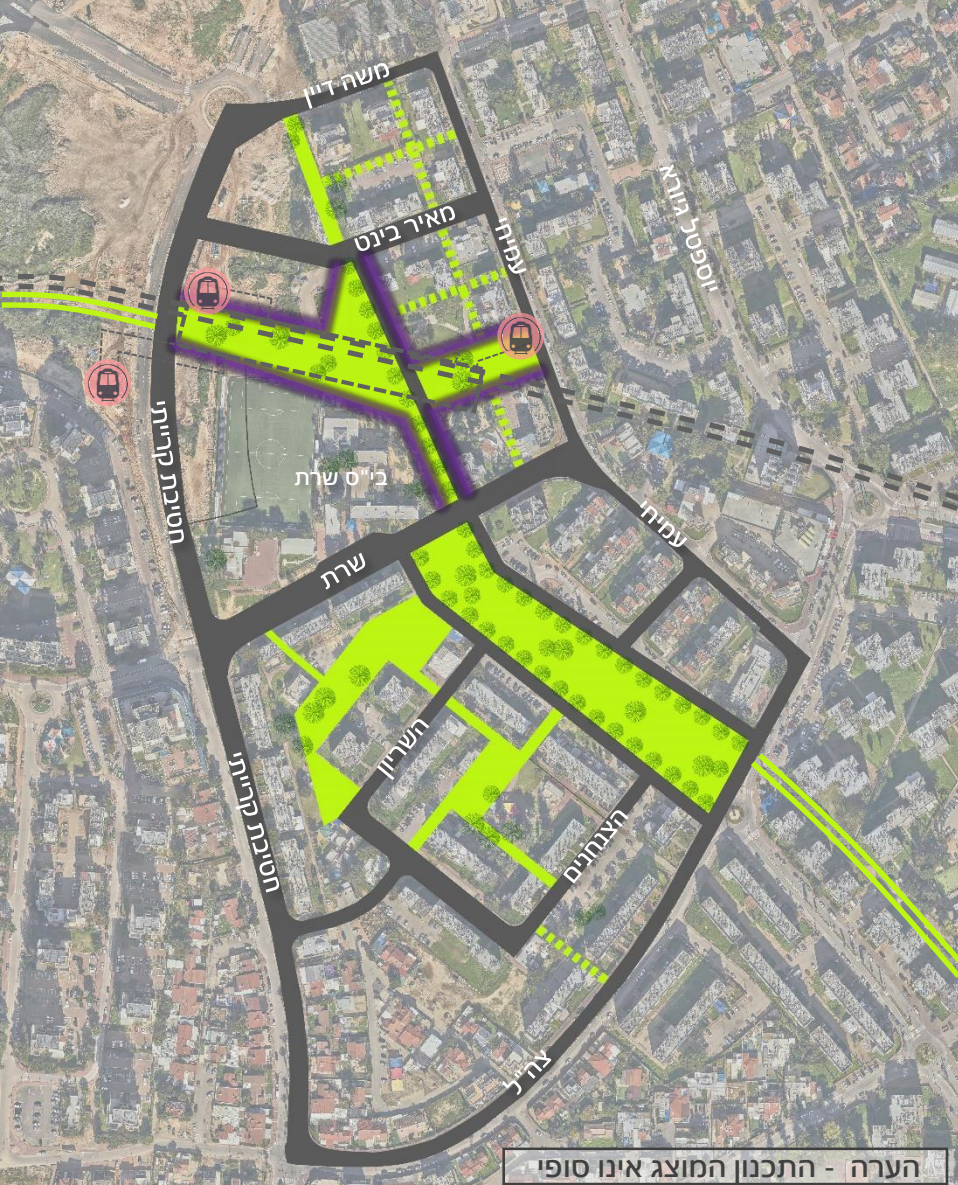
תחנת מטרו תת קרקעית 

הערה - התכנון המוצג אינו סופי



שלד ציבורי - חלופה נבחרת עקרונות תכנון

- יצירת סביבה עירונית פעילה המכילה שימושים מגוונים - בכל תחום התכנית ובפרט סביב תחנת המטרו המתוכננת



מקרא - חלופה נבחרת

דרכים מצב מוצע

תוואי מטרו

שטח ציבורי פתוח

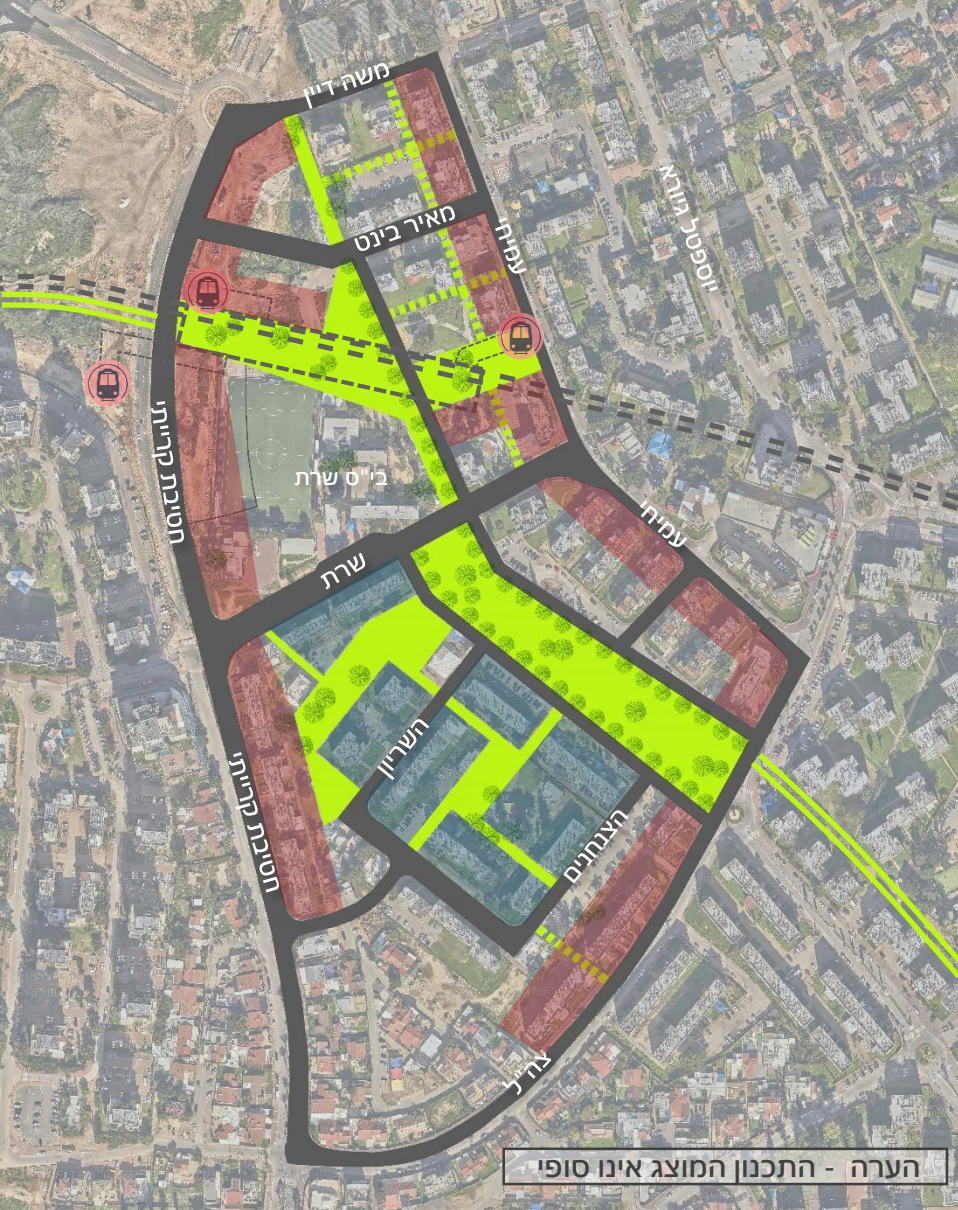
מוצא מטרו

תחנת מטרו תת קרקעית



שלד ציבורי – חלופה נבחרת עקרונות תכנון

- בניה גבוה יותר בהיקף השכונה וסביב תחנת המטרו ונמוכה יותר בליבה



מקרא - חלופה נבחרת

דרכים מצב מוצע

תוואי מטרו

שטח ציבורי פתוח

מוצא מטרו

תחנת מטרו תת קרקעית



הערה - התכנון המוצג אינו סופי

מודל נפחי



M מוצא מטרו

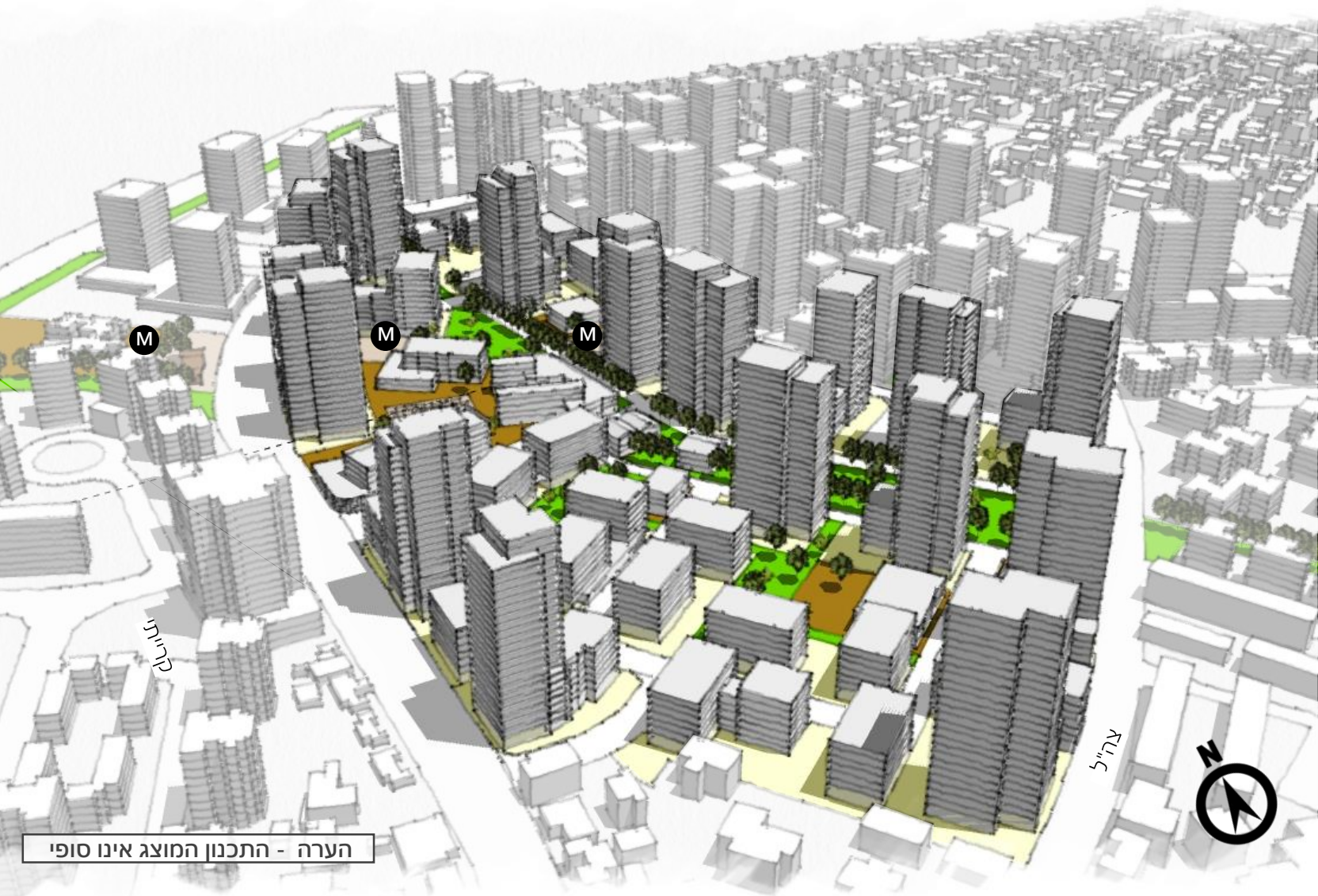
מודל נפחי



הערה - התכנון המוצג אינו סופי

M מוצא מטר

מודל נפחי



הערה - התכנון המוצג אינו סופי

M מוצא מטרו

מודל נפחי השדרה הירוקה



הערה - התכנון המוצג אינו סופי

מתחם איחוד וחלוקה הוא מתחם המורכב ממספר מבנים קיימים. בהסכמת ובשיתוף פעולה בין דיירי המבנים יוכל המתחם להיכנס להליך של התחדשות עירונית באופן עצמאי.

מדוע נדרש להגדיר מתחמי איחוד וחלוקה?

- לייצר את הרווחיות הנדרשת עבור היזם
- לייצר מגרשים חדשים בעלי פרופורציות מתאימות למבנים חדשים ומערכות נלוות (חניון תת-קרקעי, גרעין גדול וכו')
- לאפשר שיפור במרחב הציבורי, לדוגמה תוספת דרכים, מבני ציבור וכו'



שכונת גיורא- מתחם מס' 9 לדוגמה



שכונת גיורא- מתחם מס' 9 לדוגמה








עקרונות מנחים בקביעת מתחמי איחוד וחלוקה בתכנית

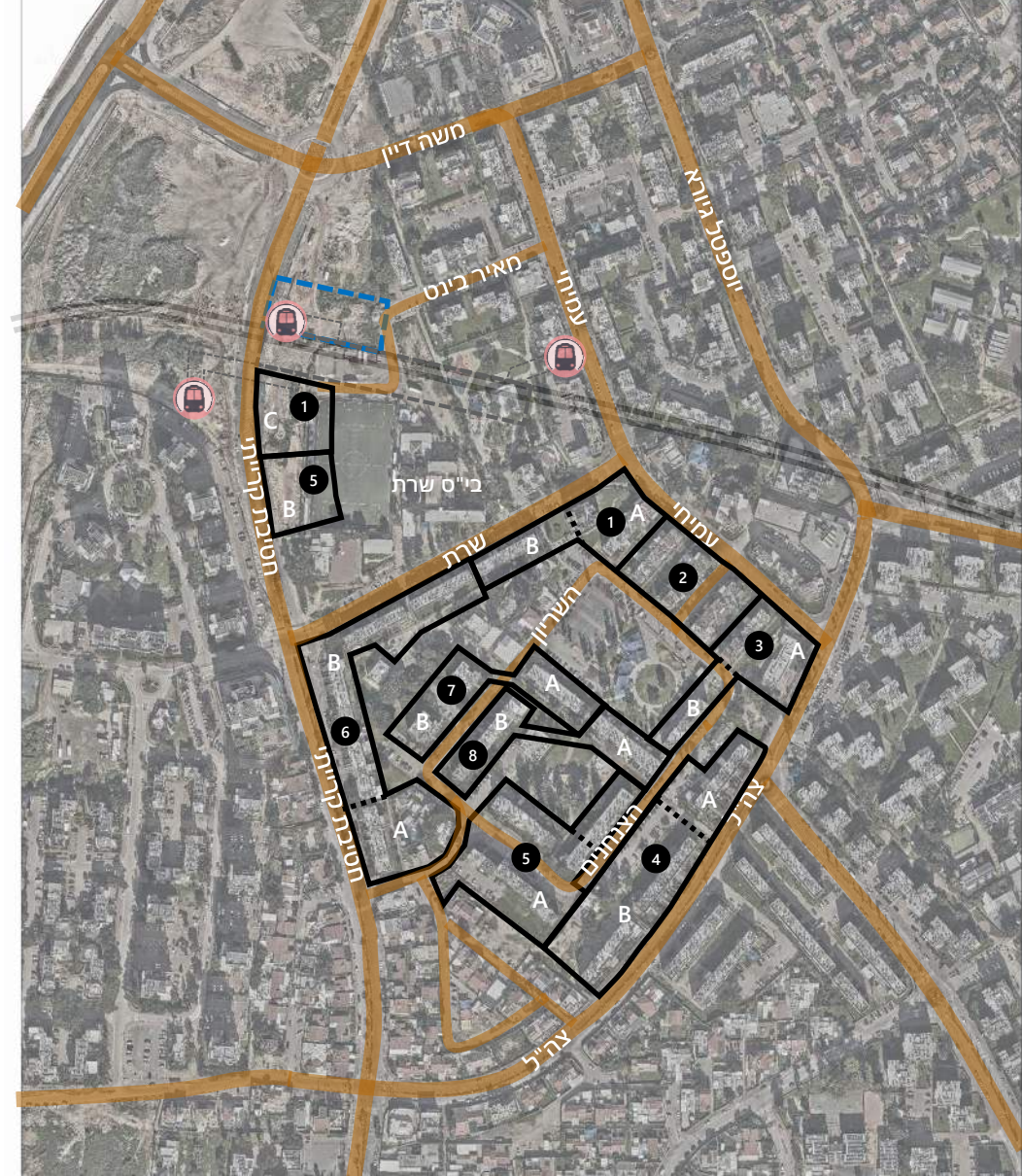
- האתגר- התחדשות מלאה בהריסה ובניה למירב המבנים
- התחדשות מלאה ללא תלות והמתנה להקמת תחנת המטרו
- איתור ויצירת מגרשים ריקים אשר ישמשו כקרקע מסייעת להשלמת יחידות דיור חסרות
- מתחמי איחוד וחלוקה קטנים ככל הניתן המורכבים ממבנים שכנים וזומים ככל הניתן
- בינוי- בניה גבוה יותר בהיקף השכונה וסביב התחנה ונמוך יותר בלב השכונה.

מתחמי איחוד וחלוקה - גיורא מרכז

* הערה - המתחמים המוצגים אינם סופיים

| גיורא מרכז | | |
|------------|--------------|------|
| מתחם | רחוב | בנין |
| 1 | עמיחי | 16 |
| | | 1 |
| | משה שרת | 3 |
| 2 | עמיחי | 18 |
| | | 20 |
| | עמיחי | 22 |
| 3 | עמיחי | 24 |
| | | 2 |
| | צה"ל | 6 |
| 4 | הצנחנים | 4 |
| | | 6 |
| | צה"ל | 8 |
| 5 | הצנחנים | 10 |
| | | 12 |
| | הצנחנים | 19 |
| 6 | שרת | 5 |
| | | 7 |
| | חטיבת קרייתי | 1 |
| 3 | | |
| 5 | | |
| 7 | השריון | 10 |
| | | 11 |
| | הצנחנים | 12 |
| 8 | הצנחנים | 8 |
| | השריון | 13 |

- מקרא**
-  דרכים מצב קיים
 -  תוואי מטרו
 -  מתחמי איחוד וחלוקה
 -  מתחמים לשיפוץ
 -  מתחם למימוש אחרי הקמת המטרו
 -  מוצא מטרו
 -  תחנת מטרו תת קרקעית










מתחמי איחוד וחלוקה - גיורא צפון

* הערה - המתחמים המוצגים אינם סופיים

| גיורא צפון | | |
|------------|-----------|------|
| מתחם | רחוב | בנין |
| 9 | עמיחי | 12 |
| | משה שרת | 2 |
| 10 | עמיחי | 8 |
| | | 10 |
| | מאיר בינט | 3 |
| 11 | מאיר בינט | 5 |
| | עמיחי | 6 |
| 12 | עמיחי | 4 |
| | | 2 |
| 13 | משה דיין | 4 |
| | | 9 |
| | | 11 |

מקרא

-  דרכים מצב קיים
-  תוואי מטרו
-  מתחמי איחוד וחלוקה
-  מתחמים לשיפוץ
-  מתחם למימוש אחרי הקמת המטרו
-  מוצא מטרו
-  תחנת מטרו תת קרקעית

