

תכנית אסטרטגית להתחדשות מרכז העיר הרצליה

תיקוף הר/2323
ינואר 2023

ועדת עבודה

מהנדסת העיר - אדר' חנה חרמש

מינהל הנדסה

אדר' מוניקה זר ציון אדריכלית העיר ומנהלת אגף התכנון
אדר' עדי סדן מנהלת מחלקת תכנון עיר
אדר' מיכל גילור מנהלת מחלקת פרויקטים
אנג' אביבה מלכה מנהלת אגף תשתיות, תחבורה ותנועה
אדר' אירנה גולדנברג מנהלת מחלקת מוסדות חינוך וציבור

מינהל הנדסה | מינהלת התחדשות עירונית

אדר' סיגל דיאמנט מנהלת מינהלת התחדשות עירונית
אדר' ויקי וקס מנהלת תחום תכנון
אדר' עומרי בר אילן מתכנן התחדשות עירונית
אדר' אנה יגנטוב אדריכלית התחדשות עירונית
עדי אנגרט מנהלת קשרי קהילה

שותפים

עו"ד אהוד לזר מנכ"ל העיריה
בן רביד מנהל המחלקה לתכנון רב שנתי (אסטרטגי)

ד"ר יעקב נחום סמנכ"ל חינוך
אבי הלב מנהל מדור בינוי ופיתוח מוסדות חינוך

אנג' ערן קרן מהנדס תנועה – תכנית אב לתחבורה

ד"ר רונית דוידוביץ' מרטון
אדר' ליהי עין גדי דוידוביץ'
מתכנן רון סלע

ירמל

תכנון ואדריכלות

Architecture
Planning
People

מטרות העבודה

גיבוש מדיניות עדכנית להתחדשות מרכז העיר שתקדם מטרות עירוניות ותקשור בין התחדשות מרקם המגורים לפיתוח כלל המרחב הציבורי, התשתיות העירונית והקהילה

הגדרת תפיסת התחדשות ומדיניות פיתוח ברורה בראיה כוללת המקדמת איכויות למרחב החיים הכלל עירוני – בדגש שילוב מגורים ומרחב ציבורי



יצירת כלי יישומי המאפשר להוביל, לכוון ולנווט הליכי התחדשות – מצפן התחדשות שקוף יוצר וודאות, מתאם ציפיות ומשמש את מקבלי ההחלטות, התושבים והיזמים



מסגרת שיטתית מקצועית מנחה לקבלת החלטות בהתאם למדיניות ולמגמות הפיתוח העירוני לטובת תושבי העיר ופיתוח איכויות עירוניות עכשוויות



תחולת התכנית :

- < היתרי בניה - התכנית האסטרטגית תחול על בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 (או כל חלופה שתאושר לאחר פקיעת תוקפה).
- < תכניות בניין עיר – התכנית האסטרטגית תחול על תכניות נקודתיות שיוגשו לאחר אישורה ועל תכניות מתחמיות אשר נקלטו לאחר אישורה.

מבנה העבודה

1. תיקוף

בחינה, אפיון, מיפוי וניתוח מרכז העיר והליכי התחדשות



2. מדיניות

- ניסוח חזון ההתחדשות העירונית
- יצירת 'מפת ההתחדשות העירונית'

3. אסטרטגיה

שינוי תפיסה – יצירת מנגנון להתחדשות הדרגתית ויצירת התחדשות המקדמת תשתיות ומטרות ציבוריות תקבל העדפה על מנת לאפשר את המשך ההתחדשות במהלך אורגני של צמיחה

מהתניות <<< להתחדשות משפרת תשתית עירונית העדפה על בסיס מצוינות עירונית בהתחדשות

4. משמעויות (נספח)

בחינה פרוגרמטית של משמעויות התכנית ומתן המלצות לפיתוח תשתית ציבורית מיטבית



- שטח האזור לתכנון: 5,843 דונם כ-26% משטח העיר ברוטו
- אזורים סטטיסטיים: 18
- שכונות: 9

בשנת 2015 אושרה תכנית אסטרטגית להתחדשות מרכז העיר על בסיס אזורי משנה והתניות הקשורות בתחבורה ומוסדות חינוך

מאז 2015 גבר הביקוש להליכי התחדשות עירונית וחלו שינויים רבים הן באורחות החיים והן בתפיסת העירוניות

במאי 2018 הוקפאו אישורים להליכי תמ"א 38 בחלק ממרכז העיר

מאפיינים	נתוני תוכנית 2015	תיקוף 2021	פער
אוכלוסייה באזור התכנון	56,300	71,810	+ 15,510
% מכלל תושבי העיר	63	63	-
יח"ד באזור התכנון	20,800	23,240	+ 2,440
% מכלל יח"ד בעיר	57	63	+ 6
צפיפות נפשות לדונם ברוטו	9.6	12	
צפיפות יח"ד לדונם ברוטו	3.5	4.4	
נפשות למשק בית	2.7	3	

- במרכז העיר הרצליה כ-23,240 יחידות דיור
- מאז 2015 נוספו כ-2,440 יח"ד במרכז העיר
- מתוכן כ-900 יח"ד נוספו בהתחדשות עירונית (תמ"א 38)
- והיתר באכלוס של בניה חדשה (זרובבל, נתן אלטרמן, שכונת האוניברסיטה וכו')
- אוכלוסיית מרכז העיר גדלה בכ-15,510 תושבים
- גודל משק בית ממוצע וערכי הנדל"ן באזור עלו

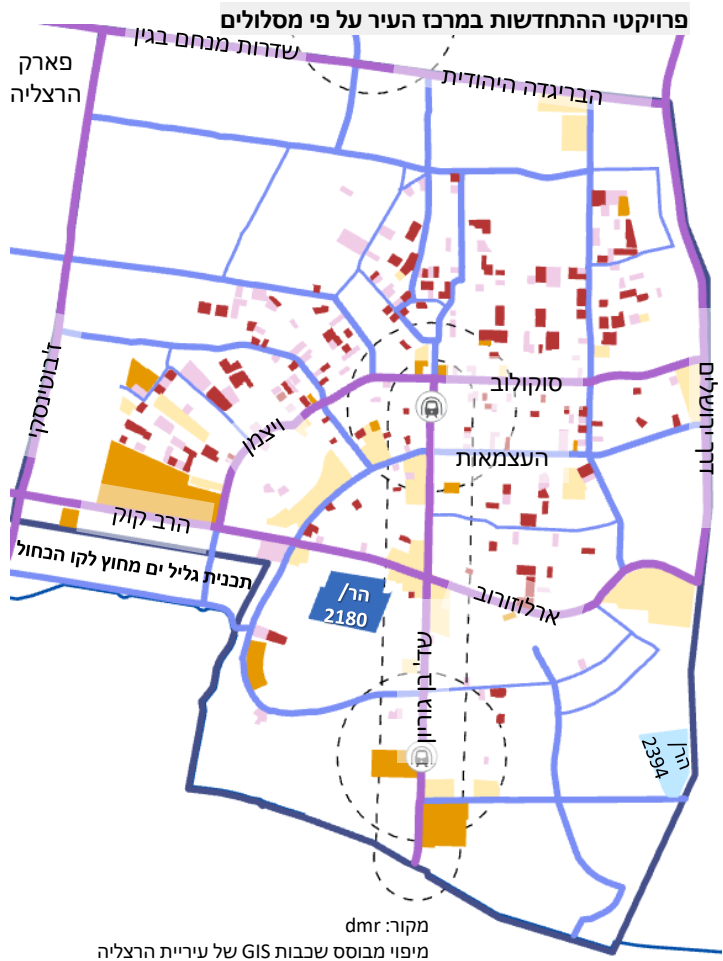
מקור נתוני תוכנית 2015: מפקד למ"ס 2008
 מקור נתוני תיקוף 2021: בן רביד, מנהל המחלקה לתכנון רב-שנתי (אסטרטגי): יח"ד: נתוני גביה אוכלוסייה: נתוני רשות האוכלוסין

תיקוף < הליכי ההתחדשות – תמונת מצב עדכנית

תהליכי ההתחדשות המגורים במרכז העיר מתקדמים בשלושה אפיקים מרכזיים:

- פינוי בינוי ותוכניות נקודתיות
- תמ"א 38
- תכניות חדשות (בתאי שטח ריקים)

במסגרת עבודה זו נסקרו כלל המסלולים הללו. תמונת המצב נכונה לסוף 2021 ומציגה את כמות יחידות הדיור **התוספתיות** במרכז העיר על פי חלוקה ליחידות דיור קיימות, מאושרות ומתוכננות במסלולי ההתחדשות השונים.



יחידות דיור קיימות 2021 23,240 יח"ד



יחידות דיור מאושרות 4,624 יח"ד

- פינוי בינוי ותוכניות נקודתיות (2,822 יח"ד)
- תמ"א 38 – אחרי אישור ועדה (1,452 יח"ד)
- תכניות חדשות (350 יח"ד)



יחידות דיור בהליכי תכנון 4,357 יח"ד

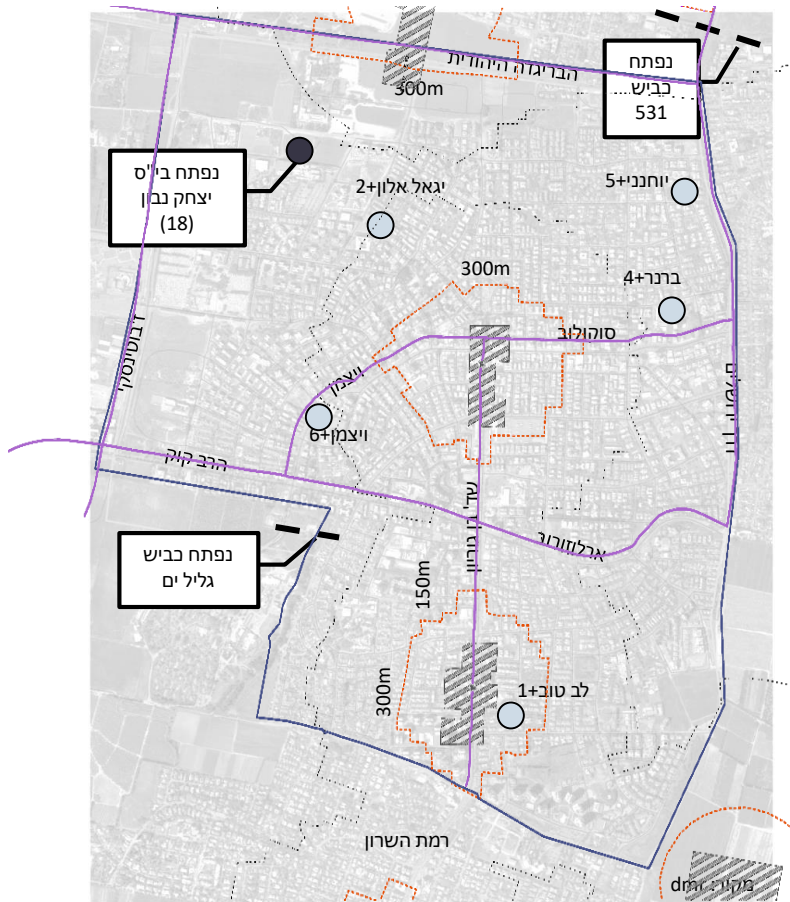
- פינוי בינוי ותוכניות נקודתיות (3,607 יח"ד)
- תמ"א 38 (384 יח"ד) – רוב מוחלט של הבקשות הגושו במהלך 2021
- תכניות חדשות (366 יח"ד)

מסלול פינוי בינוי / תוכניות נקודתיות	תוספת 6,429 יח"ד
מסלול תמ"א 38	תוספת 1,836 יח"ד
מסלול תוכניות חדשות	תוספת 716 יח"ד
סה"כ מאושרות + מתוכננות	תוספת 8,981 יח"ד

תמוני עיריית הרצליה, 2021

מקור: dmr
מיפוי מבוסס שכבות GIS של עיריית הרצליה

שיפורים ותמורות בתחבורה ובחינוך



שיפורים תחבורתיים ברחבי העיר

- נפתחו כבישים חדשים: 531 (חיבור כביש 6 לכביש 2) ו'כביש גליל ים' (רחוב 'שולמית כהן-קישיק' - חיבור רחוב 'בר-כוכבא לרחוב 'דשה אהרונוסון')
- התוכנית הוכנה במקביל ובתאום עם תוכנית האב לתחבורה
- החל ביצוע פרויקט מהיר לעיר של נתיבי איילון
- החל ביצוע הקו הירוק של הרכת הקלה
- נסללו שבילי אופניים
- התקדמות תת"ל 101 למערכת הסעת המונים במטרופולין ו-תמ"א 70 לפיתוח מרחב תחנות מטר



הרחבה מתמדת של מערך החינוך

- מומש איתור = נבנה בי"ס יסודי חדש - יצחק נבון (18 כיתות)
- נוספו 18 כיתות בבי"ס בנויים - ביטוי לצמיחה של מערכת החינוך העירונית
- יוחנני (5), יגאל אלון (2), ברנר (4), ויצמן (6) ולב טוב (1)
- נבנו גני ילדים ומוסדות חינוך רבים בהליכי הרחבה



שיפורים שונים והרחבת המרחב הציבורי הבנוי והפתוח

- בוצעו פרויקטים רבים לשדרוג המרחב הציבורי ברחבי העיר
- נבנים מוקדי פנאי וקהילה (מתנ"ס נווה ישראל)
- מוסדות תרבות, ספורט ושדרוגים רבים במרחב הפיזי



תכנית אסטרטגית להתחדשות מרכז העיר הרצליה תיקוף הר/2323



הרחבת בי"ס בן צבי

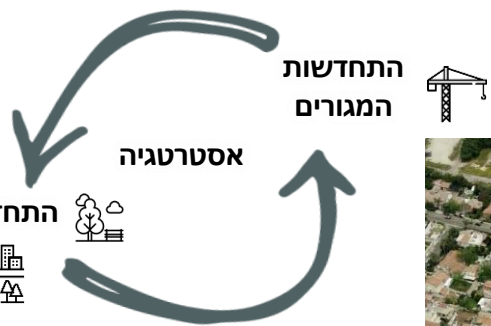


מרכז קהילתי חדש לשכונת נווה ישראל

התחדשות עירונית =

המפתח לבניית והתפתחות הרצליה

- מאפשרת לעיר לגדול בצורה טבעית - מובילה צמיחה
- כלי חשוב לשיפור איכות החיים והמגורים בעיר
- הזדמנות לשדרוג המרחב הציבורי ומערך התנועה
- הזדמנות לסנכרון בין המרחב לאורחות החיים המשתנים



פינוי בינוי מתחם נווה ישראל

דוגמא מהרצליה לתוכנית פינוי בינוי שמחדשת ומוסיפה תשתיות עירוניות נחוצות על בסיס מתחם התחדשות: התחדשות שכונת נווה ישראל

תוך <<



קידום סדר יום תחבורתי חדש עידוד נסיעות באמצעים חלופיים, העדפת הולכי רגל, רוכבי אופניים, תחבורה ציבורית ותקן חניה מינימלי לשם הפחתת שימוש ברכב פרטי ובהתאמה למדיניות פיתוח סביבות מתע"ן



חיזוק הקהילות הקיימות יצירת מלאי מגורים איכותי הכולל דירות בגדלים שונים ודוור בר השגה לטובת חיזוק כלל קהילות העיר ועל מנת לאפשר לתושבים הוותיקים להמשיך להתגורר בסביבתם



פיתוח, חידוש ועיבוי המרחב הציבורי ומערך שטחי הציבור במרכז העיר מתוך תפיסת האדם במרכז חיזוק הקישוריות וההליכות

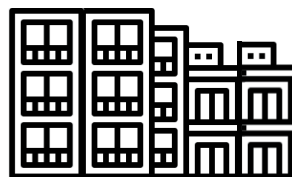
העיר הרצליה תנתב את הליכי התחדשות עירונית למימוש ערכיה העירוניים כמהלך כולל של צמיחה

האסטרטגיה תשלב שימור, התחדשות, ובינוי חדש – של מגורים ומרחב ציבורי, ותוביל לפיתוח מארג עירוני עדכני ותואם למציאות המשתנה.

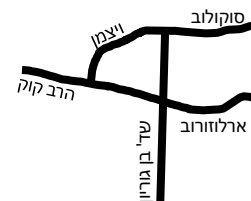
מרכז העיר המתחדש ישלב בצורה מיטבית בין שני דפוסי התחדשות מרכזיים:



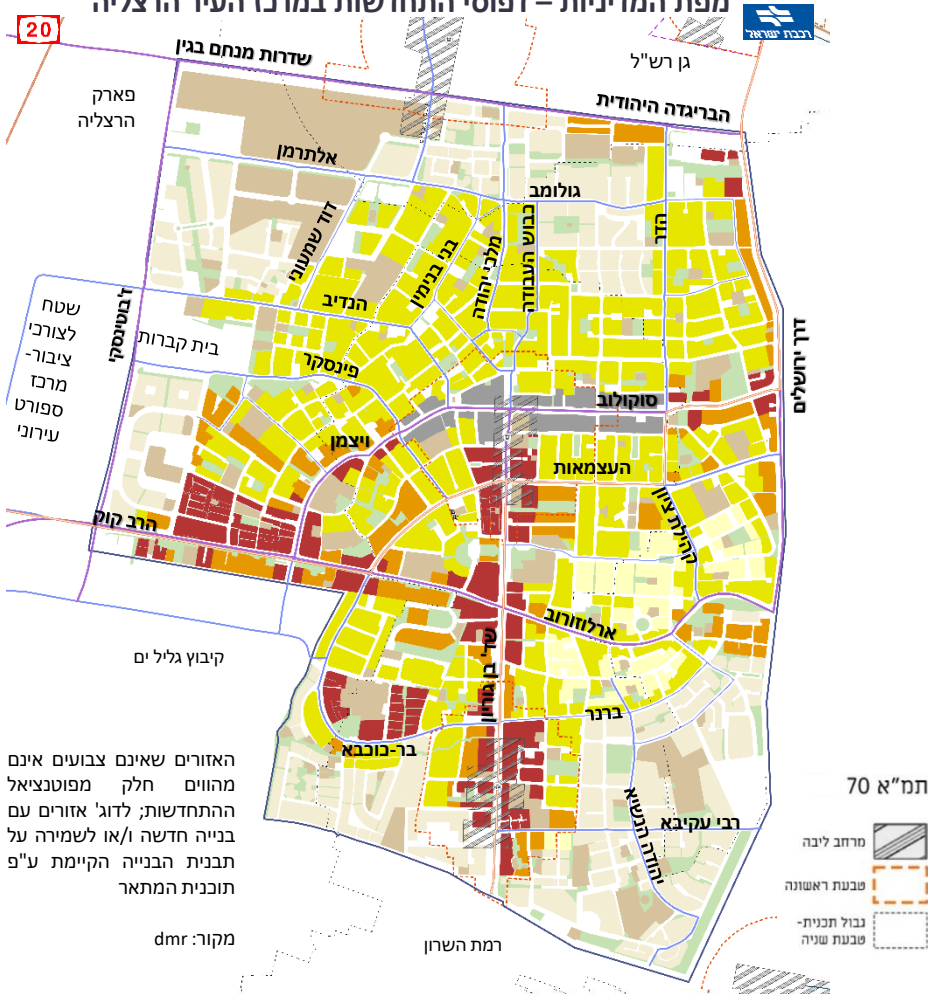
פיתוח אינטימיות עירונית ושכונתית בהתאמה לשלד הקיים והמתהווה
חידוש מרחבי המגורים הוותיקים באופן מרקמי ואורגני תוך שיפור איכות המגורים והעיצוב העירוני



פיתוח אינטנסיביות עירונית בדגש על צירים מרכזיים והסעת המונים
הצירים המרכזיים יהוו מנופי צמיחה, פיתוח ובסיס לכלכלה עירונית



מפת המדיניות – דפוסי התחדשות במרכז העיר הרצליה



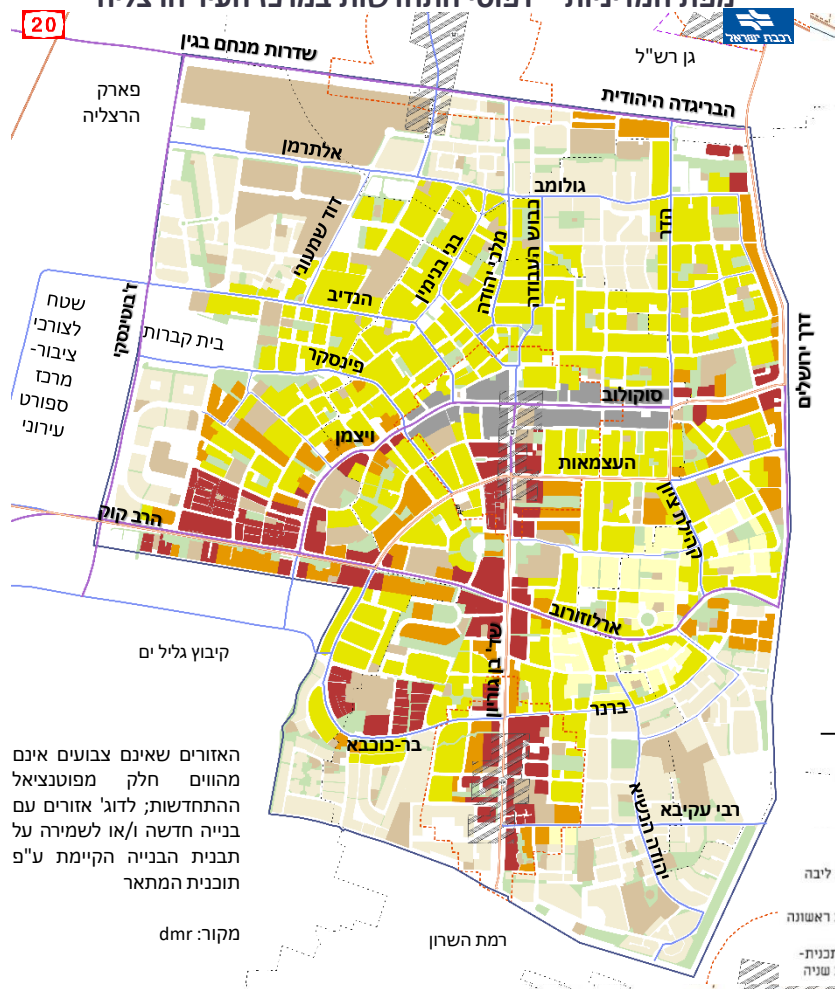
האזורים שאינם צבועים אינם מהווים חלק מפרוטנציאל ההתחדשות; לדוג' אזורים עם בנייה חדשה ו/או לשמירה על תכנית הבנייה הקיימת ע"פ תוכנית המתאר

מוקדים	דפוסי בינוי (2)	חזית לרחוב	שימושים
מסלול מתחמים	מתחמים עירוניים לפיתוח והעצמת זכויות (כ-70% מגורים)	עד 25 קומות	חזית מסחרית/ציבורית, זיקות הנאה לציבור
	מתחמים עירוניים (כ-85% מגורים)	עד 15 קומות	חזית מסחרית/ציבורית, זיקות הנאה לציבור
	מע"ר היסטורי* (כ-85% מגורים)	על פי מדיניות מאושרת	חזית מסחרית/ציבורית, זיקות הנאה לציבור
מסלול מגרשים	התחדשות מגרשית מוטת מגורים (כ-90% מגורים)	עד 9 קומות (בכפוף לחתכים ראה פירוט)	אין חובת חזית מסחרית
	התחדשות מגרשית מוטת מגורים נמוכה (כ-100% מגורים)	עד 5.5 קומות (בכפוף לחתכים ראה פירוט)	ללא חזית מסחרית
	מרקם לשימור תכנית הבנייה הקיימת	על פי הקיים	על פי הקיים
	מקומות מגורים (על פי הקיים)	על פי הקיים	על פי הקיים

(1) התכנית הינה מדיניות בלבד. הוועדה המקומית רשאית לקבוע מס' קומות ונפחים שונים בהתאם לשיקול דעתה וככל שתמצא לנכון
 (2) גובה הקומות כולל את קומת הקרקע

מהתניות ← להעדפה על פי מצוינות עירונית בהתחדשות

מפת המדיניות – דפוסי התחדשות במרכז העיר הרצליה



בטווח התוכנית (1) מוצע לאפשר מימוש תהליכי התחדשות עירונית במרכז העיר הרצליה בהתאם למפת ההתחדשות המשקפת את החזון העירוני:

- כל המסלולים פתוחים ניתן להתקדם בכל אחד מהמסלולים: 'מסלול מתחמים' או 'מסלול מגרשים'
- התכנית תחוייב בבקרה בכל תוספת של 1,500 יח"ד

מסלול מגרשים

מחדש את המרקם העירוני על בסיס אורגני 'מגרשי'

- כלי מרכזי: תמ"א 38/2 (או חלופת שקד / כל חלופה אחרת שתאושר)
- מכסה שנתית 40 מבנים בשנה
- כפוף לתנאי סף
- העדפה על בסיס מצוינות

התחדשות מגרשית מוטת מגורים עד 9 קומות

התחדשות מגרשית מוטת מגורים עד 5.5 קומות

מסלול מתחמים

מחדש ומוסיף תשתיות עירוניות נחוצות על בסיס מתחמי התחדשות והעצמה

- כלי מרכזי: תכניות פינוי בינוי
- אין מכסה שנתית
- התקדמות והעדפה על בסיס מצוינות

מתחם עירוני להעצמה

מתחם עירוני

מער היסטורי

בהתאמה לתכנית מדיניות למדיניות מאושרת לרח' סוקולוב "הר/מק/2322"

תמ"א 70

- מרחב ליבה
- טבעת ראשונה
- טבעת שנייה

האזורים שאינם צבועים אינם מהווים חלק מפוטנציאל ההתחדשות; לדוג' אזורים עם בנייה חדשה ו/או לשמירה על תכנית הבנייה הקיימת ע"פ תוכנית המתאר

מקור: dmr

(1) עד שנת 2035 או עד הנפקת היתרי בניה ל 10,000 יחד תוספתיות בהתחדשות במרכז העיר.
 (2) יש לשלב תכנית זו עם תכנית מקבילות כמו תוכנית האב למוס"ח וציבור, ותוכנית אב לתחבורה

- כלי מרכזי: תכניות פינוי בינוי
- אין מכסה שנתיית
- התקדמות והעדפה על בסיס מצוינות

פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול מתחמים במרכז העיר יקודמו לאישור על פי מידת הצטיינותם * ותורמתם לאיכות העירונית והמרחב הציבורי. תרומת הפרויקט תימדד בדרוג איכותני בחמישה היבטים מרכזיים על פי הקריטריונים המפורטים, שיוגדרו בשלב התיאום המקדים.



סביבתי



מתן עדיפות לפרויקטי התחדשות אשר תורמים לקיום של סביבה ברת קיימא ולעירוניות בעידן של שינויי אקלים



כלכלי



מתן עדיפות לפרויקטי התחדשות שמוסיפים שימושי מסחר ותעסוקה במרכז העיר ותורמים לכלכלה העירונית



מרחב ציבורי



מתן עדיפות לפרויקטי התחדשות המשפרים את המרחב הציבורי הבנוי והפתוח בעיר



תחבורתי (תחבורתי)



מתן עדיפות לפרויקטי התחדשות המשפרים את מערך התנועה בעיר ומקדמים את החזון התחבורתי של תכנית האב לתחבורה ציבורית ומקיימת



חברתי



מתן עדיפות לפרויקטי התחדשות המשפרים סביבות חיים ירודות ומביאים לתוספת יח"ד מגוונות וברות השגה לעידוד מגוון חברתי ואנושי בעיר

(* מצוינות עירונית = הספת איכויות ציבוריות: פתיחת ציר תנועה, הספת מבני/שטחי ציבור, שצ"פ, זיקת מעבר להולכי רגל, לרכב, וכד'...



סביבתי

תכנון בר קיימא

הפרויקט יספק פתרונות מקיימים ותומכים בכלכלה מעגלית, לטובת לצמצום פינוי פסולת ומחזור פסולת וטיפול בפסולת בבין ועודפי עפר.

הפרויקט יספק פתרונות לאנרגיה מתחדשת

הפרויקט יתוכן לרמת בנייה ירוקה כולל דירוג אנרגטי ליחידות דיור מעל למדיניות העירונית מאושרת

פתרונות ברי קיימא לנושאים נוספים, לרבות: ניהול מי נגר- מעל 20% שטחי חלחול יעילים, מעל 20% משטח המגרש או 50% משטח המגרש לאחר ניכוי תכסית הבניין (הגדול מבין השניים) יהיו שטחים פתוחים איכותיים לרווחת המשתמשים, שמירה על עצים בוגרים ותוספת משמעותית של עצים הנטעים בפרויקט, פתרונות למחזור מים, הצללה וצמצום תופעת אי החום העירוני, זכויות שמש ועוד.

שילוב גגות ירוקים/כחולים בהתחדשות עירונית

צמצום טביעת רגל פחמנית



כלכלי

תרומה לכלכלה העירונית

הפרויקט משלב שטחי משרדים / חללי עבודה משותפים בתוך מבני המגורים

הפרויקט מוסיף שטחי תעסוקה ו/או מסחר במיקום אסטרטגי במרכז העיר



מרחב ציבורי

מיקום הפרויקט ומצב מתוכנן

הפרויקט יאפשר תוספת קרקע משמעותית לצרכי ציבור שתענה על הצרכים העירוניים

הפרויקט יתרום לרציפות והרחבת רשת השטחים פתוחים של העיר. מאפשר זיקות מעבר וחיבורים.

הפרויקט תורם מרחב ציבורי בנוי בקומות הקרקע באופן רציף למרחב העירוני



(תחבורתי) תנועתי

מיקום הפרויקט – מוטה תח"צ

מיקום הפרויקט בצומת מרכזי הדורש הסדרה תחבורתית, או ברחוב עירוני ראשי המועמד להרחבת זכות הדרך או ברחוב עירוני פנימי הדורש הסדרה עפ"י תכנית האב לתחבורה

מיקום בטווח 150 מ' מתחנת הסעת המונים (מטרו) או מתחנת אוטובוס בציר 'מהיר לעיר'

מצב מתוכנן

הפרויקט מייצר מעברים חדשים הנחוצים לפי תכנית אב לתחבורה

הפרויקט מייצר חניות ציבוריות תת קרקעיות



חברתי

מצב נכנס

מבנים ישנים / מבנים הסובלים מבעיות הנדסיות ונדקים

מיקום באחד ממתחמי השיכונים המוגדרים בעיר

אין פתרונות מיגון במבנה הקיים

מדדים חברתיים – אוכלוסייה נזקקת :

- דיירים מבוגרים - שיעור גילי +75 גבוה מהממוצע העירוני/הארצי
- דיירים המתקשים בניידות גבוה מהממוצע העירוני/ארצי
- שיעור משקי בית מתחת לקו העוני גבוה מהממוצע העירוני/ארצי
- שיעור גבוה של אנשים בעלי צרכים מיוחדים

מצב מתוכנן

דיר בר השגה - לפחות רבע מהדירות בפרויקט יהיו ברות השגה לזכאים לדיר בר השגה כפי שהוגדרו ע"י העיריה או גורם ממשלתי מוסמך

תמהיל מגוון - לפחות רבע מהדירות בפרויקט יהיו דירות קטנות, לפי הגדרתן בחוק התכנון והבנייה (30-80 מ"ר שטח עיקרי כולל ממ"ד)

דיר מכליל – הפרויקט מכיל דיר מכליל לרבות דירות לאוכלוסיות עם מוגבלויות.

- כלי מרכזי: תמ"א 38/2 (או חלופת שקד / כל חלופה אחרת שתאושר)
- מכסה שנתית של מתן היתרי בניה לעד 40 מבנים בשנה (הערכת תוספת של כ-420 יח"ד בשנה). המכסה אינה כוללת מבנים שהוכרזו כמסוככים - מבנים אלו יקודמו בנוסף למסלול זה
- כפוף לתנאי סף
- העדפה על בסיס מצוינות

פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול מגרשים במרכז העיר יקודמו לאישור על פי מידת הצטיינותם* ותרומתם לאיכות העירונית והמרחב הציבורי. בכפוף לתנאי סף ולמכסה שנתית.

תנאי סף:

1. הפרויקט נמצא בקטגוריית מגרשים במפת המדיניות וברח' ברוחב של מעל 8 מ' זכות דרך
2. מוכנות הסביבה עם מענה פרוגרמתי הולם מבחינת מוסדות חינוך

מדדי הערכה :

1. פרויקט הריסה מועדף על פני פרויקט חיזוק
2. היבטים תכנוניים יש לעמוד בשלושה פרמטרים לכל הפחות
3. היבטים חברתיים יש לעמוד בפרמטר אחד לכל הפחות

היבטים חברתיים

<input checked="" type="checkbox"/>	אחוז גבוה של בעלי הנכס המתגוררים בבניין
<input checked="" type="checkbox"/>	במבנה קיימות בעיות נגישות
<input type="checkbox"/>	ריבוי דיירים מבוגרים, דיירים המתקשים בניידות

היבטים תכנוניים

<input type="checkbox"/>	אזור מתחדש – הפרויקט סמוך לפרויקט פינוי בינוי, רחוב שרובו עבר התחדשות
<input checked="" type="checkbox"/>	שמירה על צביון – הפרויקט מציע שמירה על עצים בוגרים בגבולות ובסמיכות המגרש, איחוד רמפות כניסה/יציאה לרכבים, שמירה על פרצלציה קיימת
<input type="checkbox"/>	תמורות ציבוריות – לדוגמא מעברים להולכי רגל, הרחבת זכות דרך, שטח ציבורי כדו'
<input checked="" type="checkbox"/>	ניהול מי נגר – בדגש על לפחות מ-15% שטחי חילחול יעילים בהתאם לנתוני המגרש
<input checked="" type="checkbox"/>	תמהיל דיור – הפרויקט מציע תמהיל מגוון יחידות לרבות דירות קטנות ודיור מכליל : (דיור בר השגה, דירות מונגשות ועוד)

תכנית אסטרטגית

תיקוף הר/2323

להתחדשות מרכז העיר הרצליה

ועדת עבודה

מהנדסת העיר - אדר' חנה חרמש

מינהל הנדסה

אדר' מוניקה זר ציון אדריכלית העיר ומנהלת אגף התכנון
אדר' עדי סדן מנהלת מחלקת תכנון עיר
אדר' מיכל גילור מנהלת מחלקת פרויקטים
אנג' אביבה מלכה מנהלת אגף תשתיות, תחבורה ותנועה
אדר' אירנה גולדנברג מנהלת מחלקת מוסדות חינוך וציבור

מינהל הנדסה | מינהלת התחדשות עירונית

אדר' סיגל דיאמנט מנהלת מינהלת התחדשות עירונית
אדר' ויקי וקס מנהלת תחום תכנון
אדר' עומרי בר אילן מתכנן התחדשות עירונית
אדר' אנה יגנטוב אדריכלית התחדשות עירונית
עדי אנגרט מנהלת קשרי קהילה

שותפים

עו"ד אהוד לזר מנכ"ל העיריה
בן רביד מנהל המחלקה לתכנון רב שנתי (אסטרטגי)

ד"ר יעקב נחום סמנכ"ל חינוך
אבי הלב מנהל מדור בינוי ופיתוח מוסדות חינוך

אנג' ערן קרן מהנדס תנועה – תכנית אב לתחבורה

ד"ר רונית דוידוביץ' מרטון
אדר' ליהי עין גדי דוידוביץ'
מתכנן רון סלע

ירמל

תכנון ואדריכלות

Architecture
Planning
People

תכנית אסטרטגית להתחדשות מרכז העיר הרצליה

נספחים

תיקוף הר/2323

מרץ 2022

ירמל

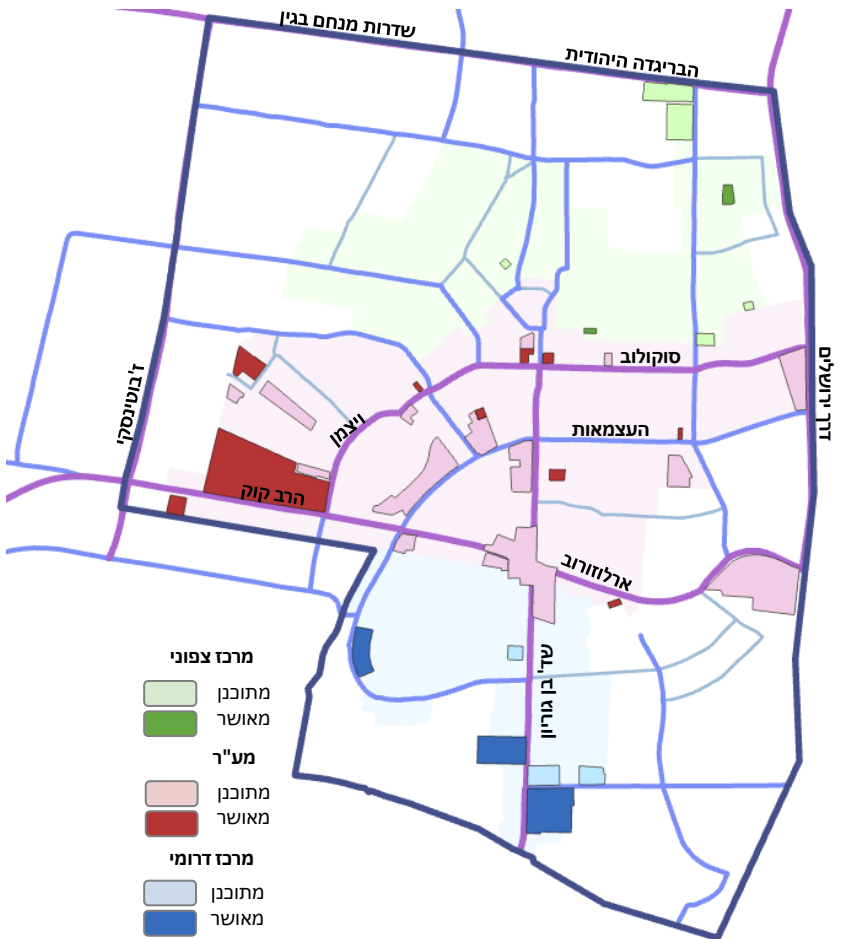
תכנון ואדריכלות

Architecture
Planning
People

באזור התכנון מוגדרים 38 מתחמי פינוי בינוי ותוכניות התחדשות נקודתיות. סך מתחמי פינוי בינוי באזור התכנון יביאו לתוספת של כ- 6,429 יחידות דיור. מרביתם של המתחמים ממוקמים לאורך ובקרבת הצירים המרכזיים.

יח"ד תוספתיות בתוכניות פינוי בינוי לפי מיקום גאוגרפי וסטטוס לרשימת התוכניות המלאה ראה נספח

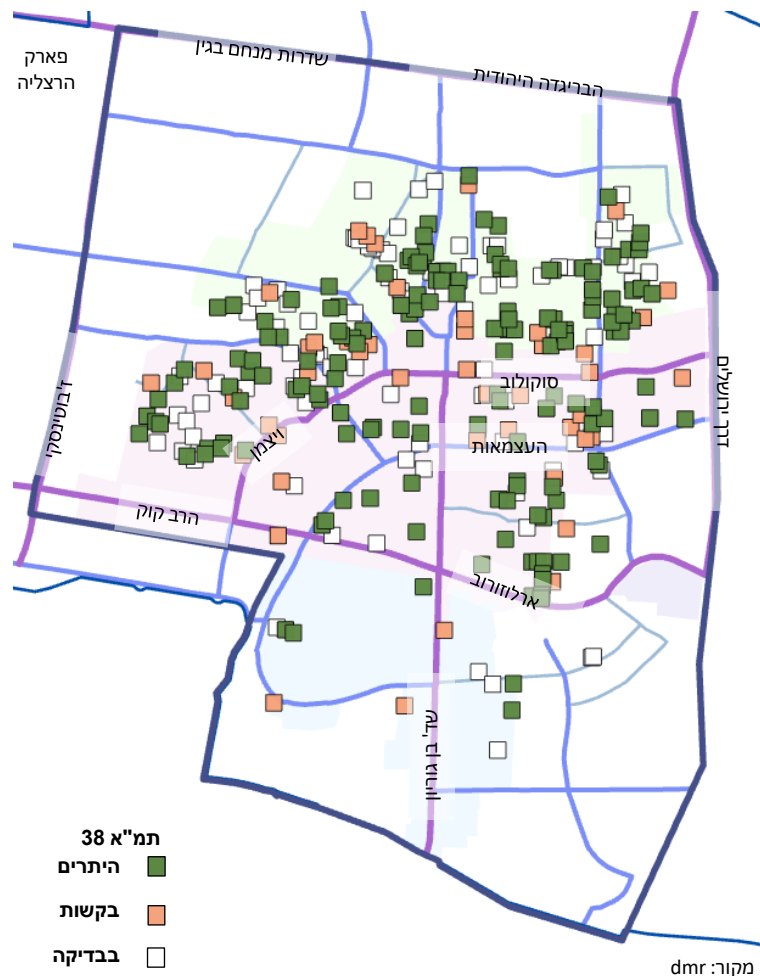
סה"כ	מרכז דרומי	מע"ר	מרכז צפוני	
2,822	1,049	1,729	44	יח"ד נוספות בתוכניות מאושרות (1)
3,607	378	2,758	471	יח"ד נוספות בתוכניות מתוכננות*
6,429	1,427	4,487	515	סה"כ



מקור: dmr

נתונים: עיריית הרצליה - מאי, 2021

- (1) תכניות מאושרות = תוכניות שאושרו בוועדה המקומית
- (2) תוכניות מתוכננות = יזמות שהוגשו ועברו את פורום מהנדסת העיר



בין השנים 2007-2021, הוגשו 2,778 בקשות לתמ"א 38 באזור התכנון. מתוך כלל הבקשות במרכז העיר כבר אושרו 120 בקשות אשר מביאות לתוספת של 942 יחידות דיור. מרבית הבקשות הוגשו בחלק המרכזי 'מרכז העיר'.

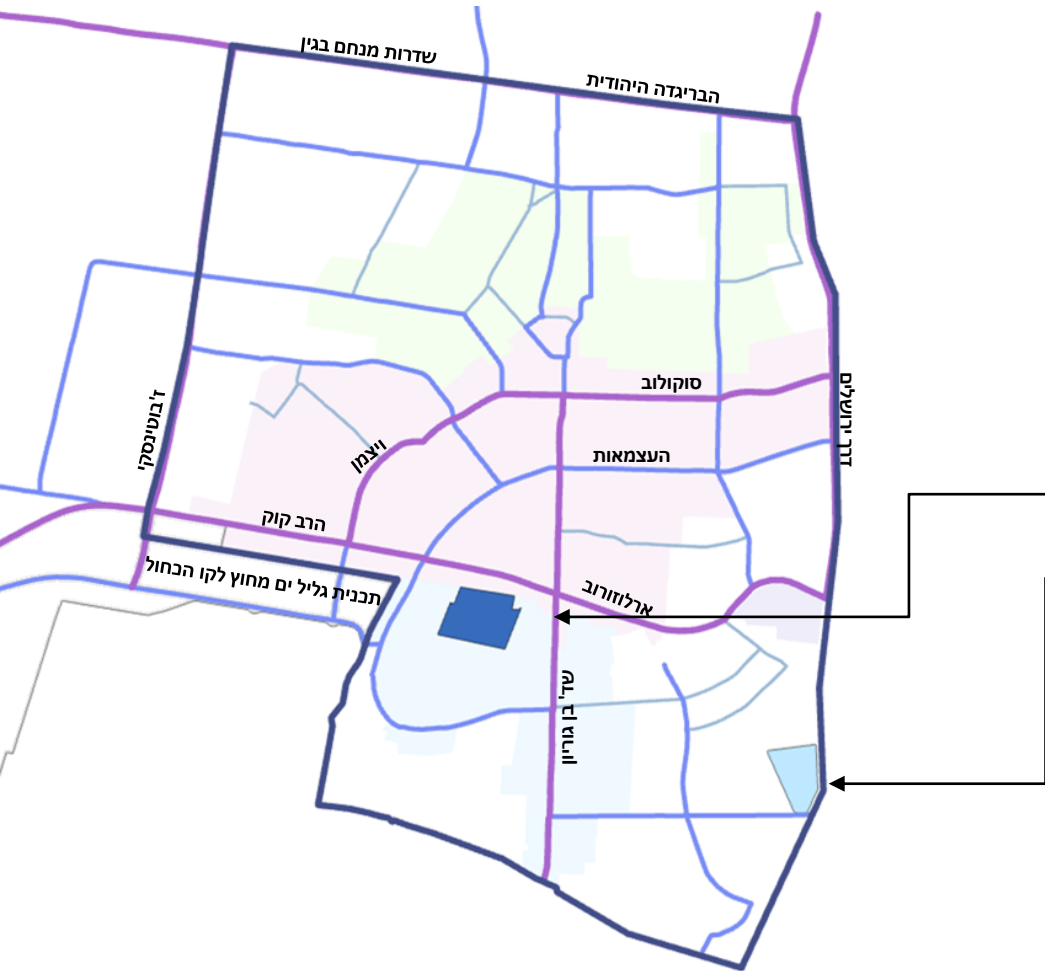
תוספת יחידות דיור בפרויקטי תמ"א 38

סטטוס	מרכז צפוני	מרכז העיר	מרכז דרומי	סה"כ
יח"ד עם טופס 4 (נספרו במצב קיים)	162	614	166	942
יח"ד בבקשות שקיבלו היתרים	92	391	44	527
יח"ד בבקשות שאושרו	105	632	188	925
סה"כ יח"ד למצב מאושר	197	1,023	232	1,452
יח"ד בבקשות שטרם אושרו	140	224	20	384
סה"כ יח"ד למצב מתוכנן	140	224	20	384
סה"כ יח"ד (מאושר + מתוכנן)	337	1,247	252	1,836

באזור התכנון מוגדרות 2 תוכניות חדשות ובצמידות דופן לאזור התכנון ישנה את תוכנית שכונת גליל ים החדשה. סך התוכניות החדשות באזור התכנון יביאו לתוספת של כ-716 יחידות דיור. מרביתם של התוכניות החדשות נספרו כיחידות דיור קיימות.

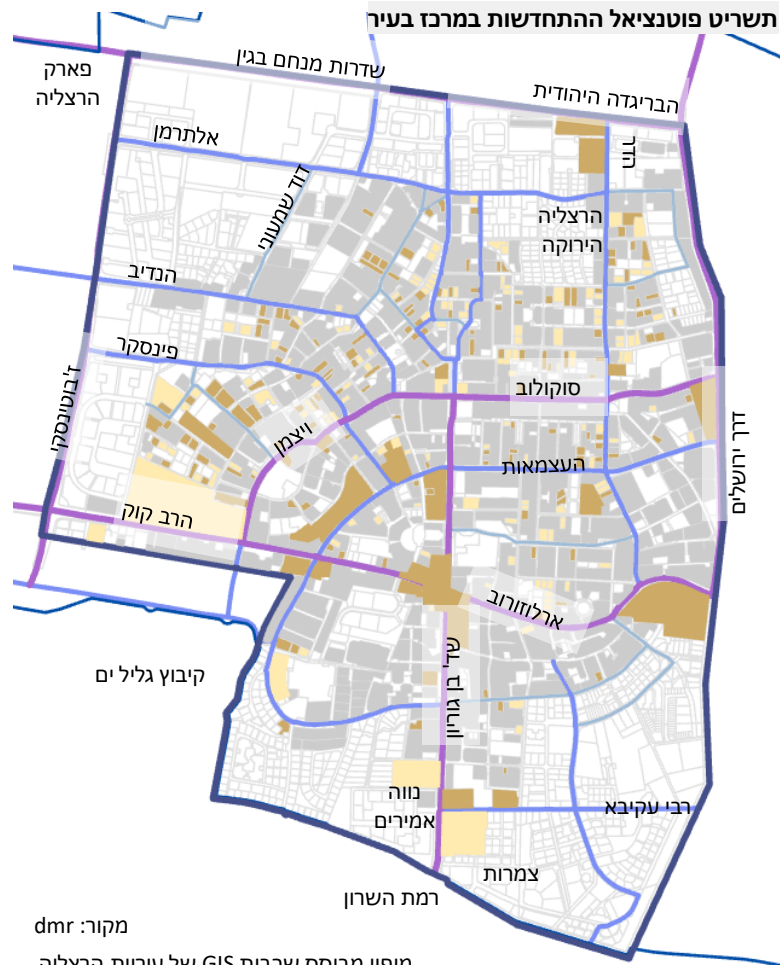
יח"ד תוספתיות בתוכניות חדשות לפי סטטוס

יח"ד	תוכנית
350	תוכנית חדשה מאושרת – הר/2180 (אולפני הרצליה)
366	תוכנית חדשה מתוכננת – הר/2394
716	סה"כ



מקור: dmr

תכנית ההתחדשות תתווה מדיניות ברורה בנוגע לאופן מימוש פוטנציאל ההתחדשות בשנים הקרובות ותאפשר איכות, ניהול ובקרה.



בטווח התכנית על בסיס פתרונות פרוגרמטיים קיימים סה"כ כ-33,000 יח"ד

מעבר לטווח התכנית נדרשים פתרונות פרוגרמטיים ועדכון תפיסה סה"כ כ-43,000 יח"ד

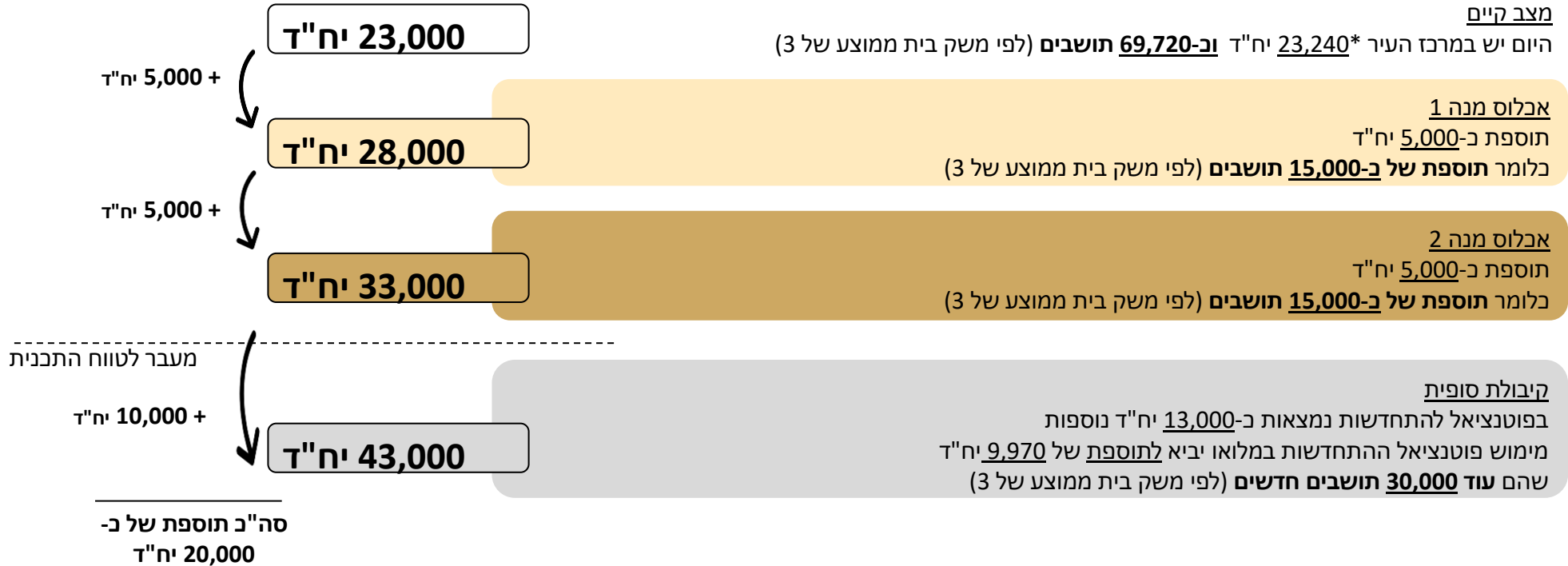
2021 כיום במרכז העיר כ-23,240 יח"ד

2030 מנה ראשונה (ברובה מאושרת):
תוספת של כ-5,000 יח"ד

2035 מנה שניה (ברובה מתוכננת*):
תוספת של כ-5,000 יח"ד

קיבולת סופית
מעבר לטווח התכנית -
כלל הפוטנציאל העתידי להתחדשות** (80% בצירים ו-50% מהמרקמים השכונתיים)
תוספת של עוד כ-10,000 יח"ד במרכז העיר

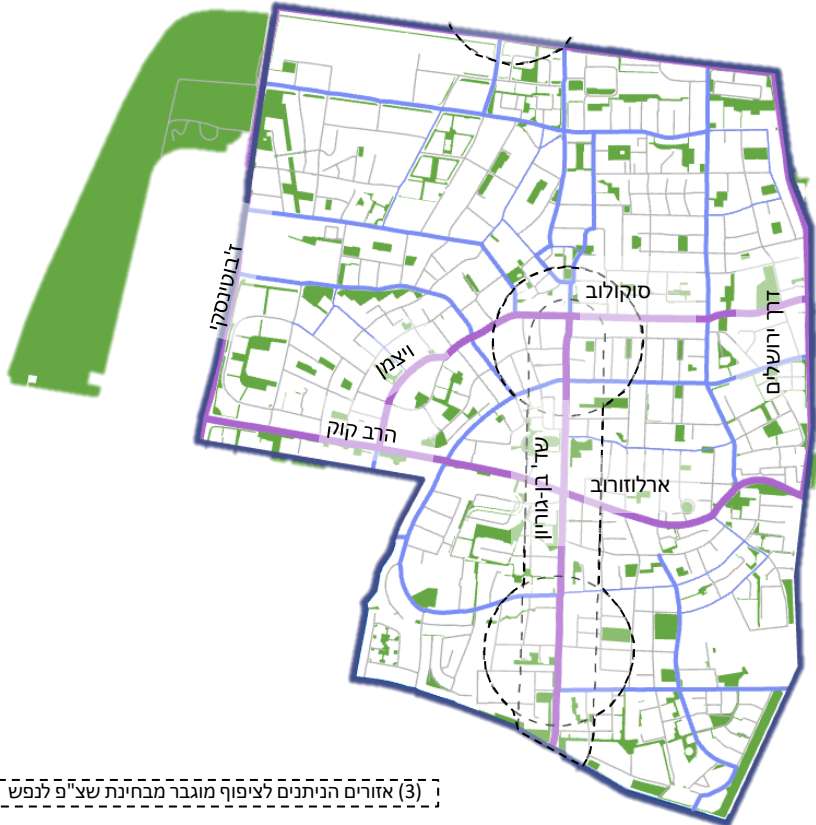
* ההתחדשות המתוכננת לא כוללת פרויקטים של תמ"א ו/או התחדשות ברמת המגרש שעדיין לא הוגשו
** מגרשי פוטנציאל התחדשות- מגרשים ביעוד שאינו ציבורי- מגורים/מסחר שניתן להכליל אותם בהליכי התחדשות עתידית - כלומר אינם מיועדים לשימור, אינם חדשים וטרם החלו תהליכי ההתחדשות פורמאליים



מימוש שתי מנות ההתחדשות הראשונות תוביל לתוספת 10,000 יח"ד, ולמרכז עיר ובו כ-33,000 יח"ד ובהערכה כ-100,000 תושבים (לפי מש"ב 3) בצפיפות ברוטו של כ-5.7 יח"ד לדונם (כיום הצפיפות היא 4.3 יח"ד לדונם).

מימוש כלל מסלולי ההתחדשות בקיבולת סופית יוביל למרכז עיר של 5,753 דונם ובו 43,000 יח"ד – צפיפות ברוטו של 7.47 יח"ד לדונם (כיום הצפיפות היא 4.29 יח"ד לדונם) כ-130,000 תושבים (לפי משק בית ממוצע של 3)

תשריט שטחים ציבוריים פתוחים
במרכז העיר



בבחינת מאזן השצ"פ במרכז העיר נמצא שגם לאחר מימוש מנות ההתחדשות המצאי יהיה גדול מהנדרש. התוכנית מכילה הוראות לעידוד הרחבת מצאי השטחים הפתוחים ושיפור המרחב הציבורי.

שצ"פ				יח"ד	אוכלוסייה (1)	מצב
מאזן	ד' נדרש סה"כ (2)	תוספת נדרשת להתחדשות מגרשית	ד' קיים			
+203	345	-	548	23,000	69,000	קיים
+165	383	38	548	28,000	84,000	מנה 1
+150	398	15	548	33,000	99,000	מנה 2
+60	488	90	548	43,000	129,000	עתידי

הבחינה הפרוגרמטית נעשתה בהנחה שפרויקטים במסלול 'מתחמים' מביאים תוספות של שטחי ציבור עבור תוספת האוכלוסייה הצפויה – כלומר משמרים את המאזן ואף מגדילים את המרחב הציבורי בעיר ומשפרים את מצבו. על כן החישוב בוצע על פי צרכי תוספת יח"ד במסלול מגרשים בלבד - המעמיסות על המערכת העירונית ואין מוסיפות שצ"פים

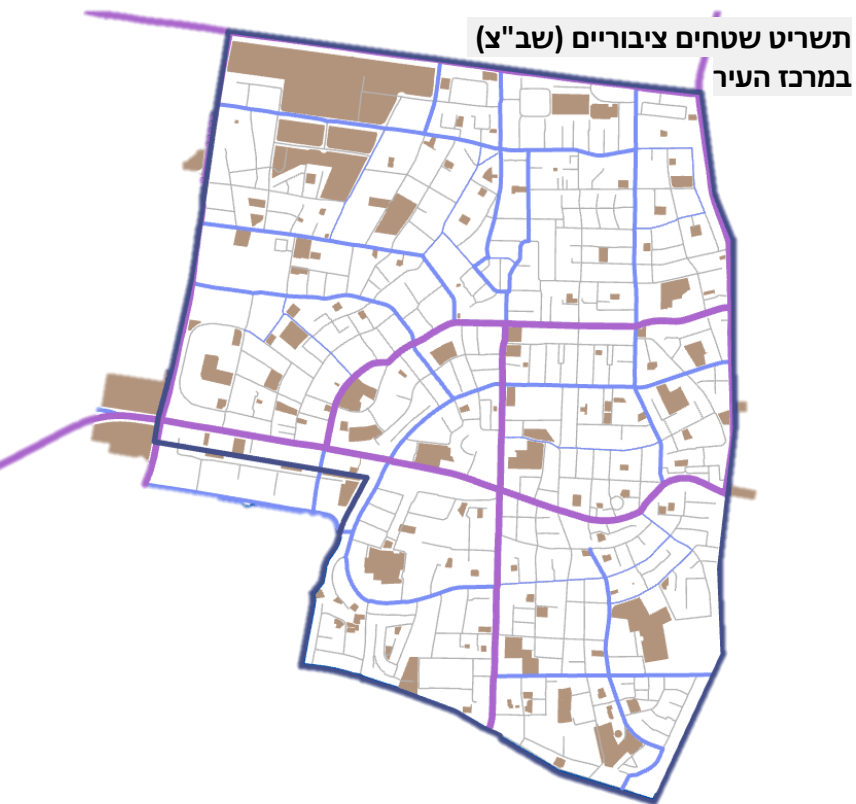
הנדרשת חושבה ביחס ליחידות ה'מגרשיות' בלבד.

(3) אזורים הניתנים לציפוף מוגבר מבחינת שצ"פ לנפש

(1) לפי משק בית ממוצע 3 נפשות

(2) לפי הקצאת מפתחות התכנון המקובלים ברמה הרובעית 5 מ"ר שצ"פ לנפש

(3) תמ"א 70 מקצה 3 מ"ר מצ"פ (מרחב ציבורי פתוח) לנפש שמורכבים מ 2 מ"ר מצ"פ תשתית ירוקה (בייעוד שצ"פ) לנפש + 1 מ"ר מצ"פ תשתית קשיחה (בייעוד שאינו שצ"פ- לרוב בייעוד דרך או שב"צ) לנפש



בבחינת מאזן השב"צ במרכז העיר נמצא כי גם לאחר מימוש מנות ההתחדשות המצאי יהיה גדול מהנדרש. זאת בהנחה של מימוש התוספות המתוכננות מתוקף תוכניות ההתחדשות והמשך הגדלת המצאי.
 * החישוב בוצע ללא שטח 'המרכז הבין תחומי' וללא מגרשים קטנים מחצי דונם.

מאזן	שב"צ			יח"ד	אוכלוסייה (1)	מצב
	ד' נדרש (3)	תוספת מהתחדשות (2)	ד' קיים			
+116	303	-	419	23,000	69,000	קיים
+59	360	+22	419	28,000	84,000	מנה 1
+24	417	+21	441	33,000	99,000	מנה 2
מחייב המשך הגדלת המצאי (-69)	531	?	462	43,000	129,000	עתידי

הבחינה הפרוגרמטית נעשתה בהנחה שפרויקטים במסלול 'מתחמים' מביאים תוספות של שטחי ציבור עבור תוספת האוכלוסייה הצפויה – כלומר משמרים את המאזן ואף מגדילים את המרחב הציבורי בעיר ומשפרים את מצבו.

שטח למוסדות ומבני ציבור בתוך גבול אזור התכנון: כ-685 דונם (לפי GIS עירוני) ללא שטח המרכז הבין תחומי, השטח למוסדות ומבני ציבור עומד על כ-423 ד'. בהחסרת מגרשים הקטנים מחצי דונם השטח למוסדות ומבני ציבור עומד על כ-419 ד'. על פי חישוב של סך השב"צ המינימלי הנדרש במחשבון הפרוגרמה של מינהל התכנון, כיום נדרש באזור התכנון כ-330 דונם שב"צ (3).

מענה	תרגום כיתות לבי"ס	כיתות נדרשות לתוספת	סך כיתות נדרשות	גודל שנתון	תוספת אוכלוסייה	מנות התחדשות	
						אוכלוסייה	יח"ד
כיום יותר מ-30 ילדים בכיתה בחלק מבי"ס	2	39	210	1.5%	-	69,000 נפש (משק בית: 3)	23,000 קיימות
48 כיתות 36 כיתות פנויות בבי"ס קיימים 12 כיתות בבי"ס ירוק	2	45	255	1.5%	16,000	85,000 נפש (משק בית: 3)	28,000 מנה 1
54 כיתות 18 ויצמן 2 18 שיכון ויצמן 18 שיכון גורדון	3	55	310	1.65%	14,000	99,000 נפש (משק בית: 3)	33,000 מנה 2
שינוי תפיסה	7	155	465	1.8%	30,000	129,000 נפש (משק בית: 3)	43,000 בפוטנציאל

בבחינת מערך החינוך היסודי במרכז העיר נמצא כי למימוש מנות ההתחדשות נדרש -

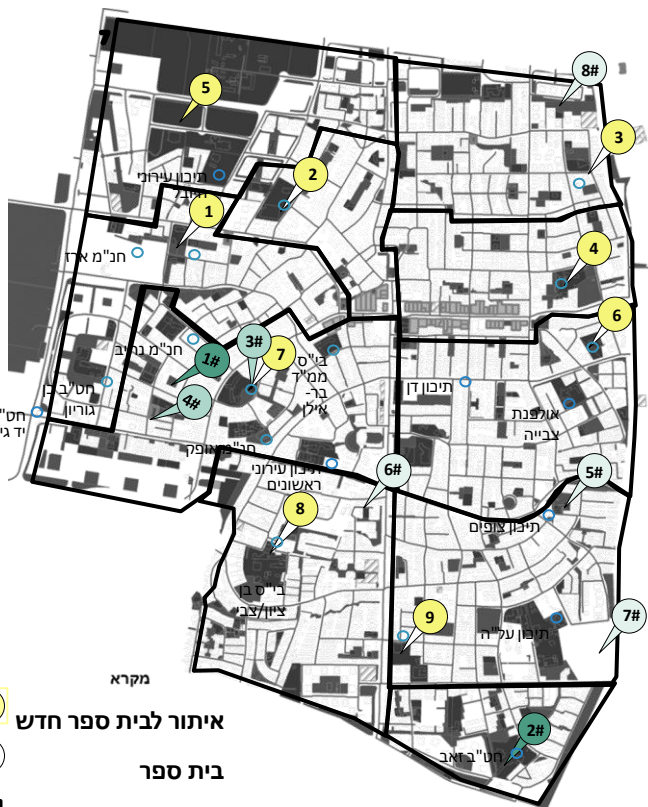
1. מיצוי מלא של בתי הספר הקיימים (שווה ערך לבית ספר)
 2. מימוש של 4 איתורים במרכז העיר לבתי ספר יסודיים.
- איתורים אלו קיימים ומקודמים בשלבים שונים וחלקם מתאפשרים במסגרת פרויקטי התחדשות עירונית.

נכון לשנת 2022 – נתוני מערכת החינוך היסודי במרכז העיר:

- 9 בתי ספר יסודיים ממלכתיים
- 28.6 תלמידים בממוצע בכיתה
- סה"כ 4,901 תלמידים סה"כ בכיתות א-ו
- קיים מצאי של 23 כיתות פנויות במרכז העיר רובן בצפון ובדרום.
- קיימים איתורים לכשמונה בתי ספר חדשים במרכז העיר - כ-138 כיתות נוספות (לפחות).
- מצאי מוסדות קיימים ובי"ס חדשים מהווה סה"כ מלאי זמין של 24 כיתות עד ספט' 25 ועוד 66 אחרי ספט' 25 (סה"כ 102 כיתות תוספת לקיים)

תמונת מצב ואיתורים - בתי ספר יסודיים

2. משמעויות פרוגרמטיות



בי"ס	כיתות קיימות ספט' 2020	שטח מגרש קיים (בדונם)	קיבולת כיתות עד ספט' 2025	קיבולת כיתות אחרי ספט' 2025
1 הנדיב	16	10	22	22
2 יגאל אלון	20	20	20	20
3 יוחנני	23	8	23	29
4 ברנר	17	11	23	23
5 יצחק נבון	19	20	19	19
6 שז"ר	17	7	23	23
7 ויצמן	19	15	19	25
8 בן צבי	15	13	21	21
9 לב טוב	25	13	23	23
סה"כ קיימים	171	117	195	207

בי"ס קיימים

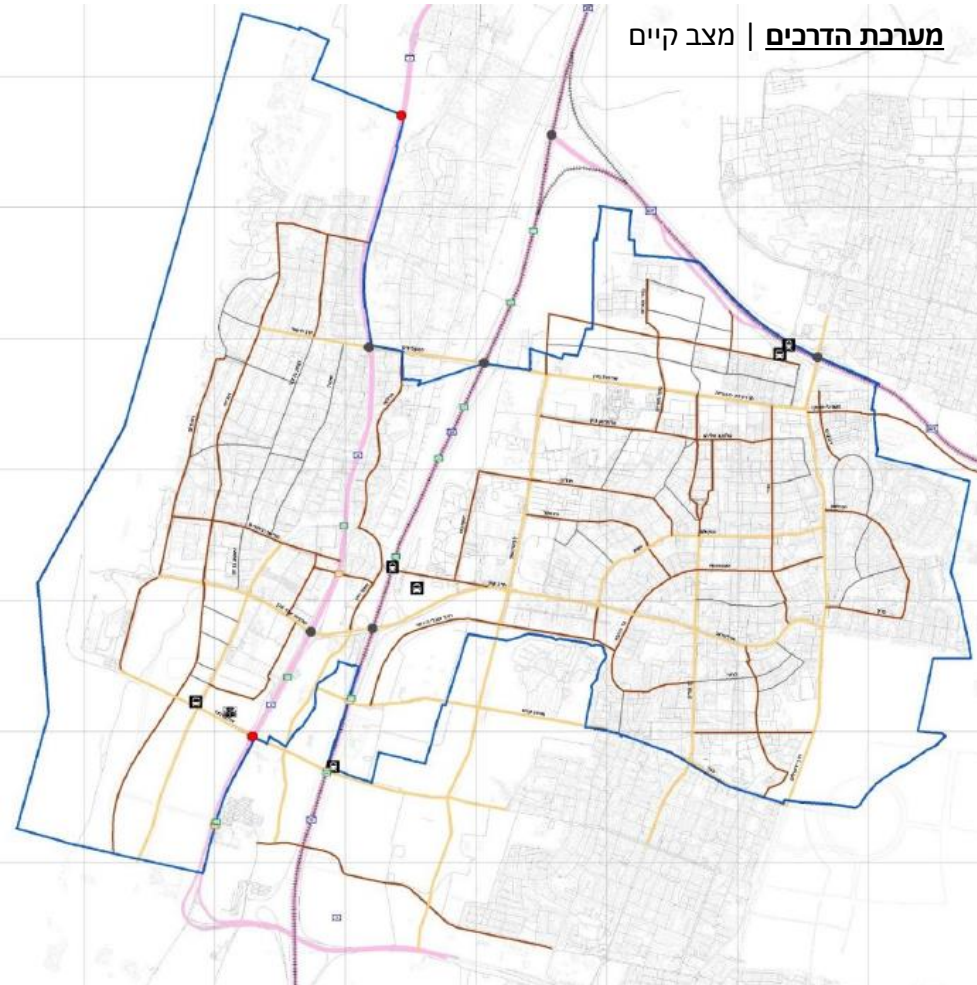
1# דמוקרטי	18	2	18	18
2# ירוק	12		12	12
3# ויצמן 2*				18
4# שיכון ויצמן*				18
5# שיכון גורדון*				18
6# אולפני הרצליה**				18
7# שטח חקלאו**				18
8# קצטניק (די-נור)**				18
סה"כ באיתור	138	30	30	138

איתור לבתי ספר חדש

סה"כ	171		225	345
------	-----	--	-----	-----

* טרם הוחלט אם יהיה יסודי ** קיבולת כיתות לא ידועה – הנחה של 18 לפחות

מערכת הדרכים | מצב קיים



תכנית 2015 הגדירה התניות תחבורתיות לקידום התחדשות המגורים. התניות אלו התקיימו בחלקם, ובחלקן מקודמות באופנים שונים.

בשנת 2020 נערכה בהרצליה תכנית אב לתחבורה –

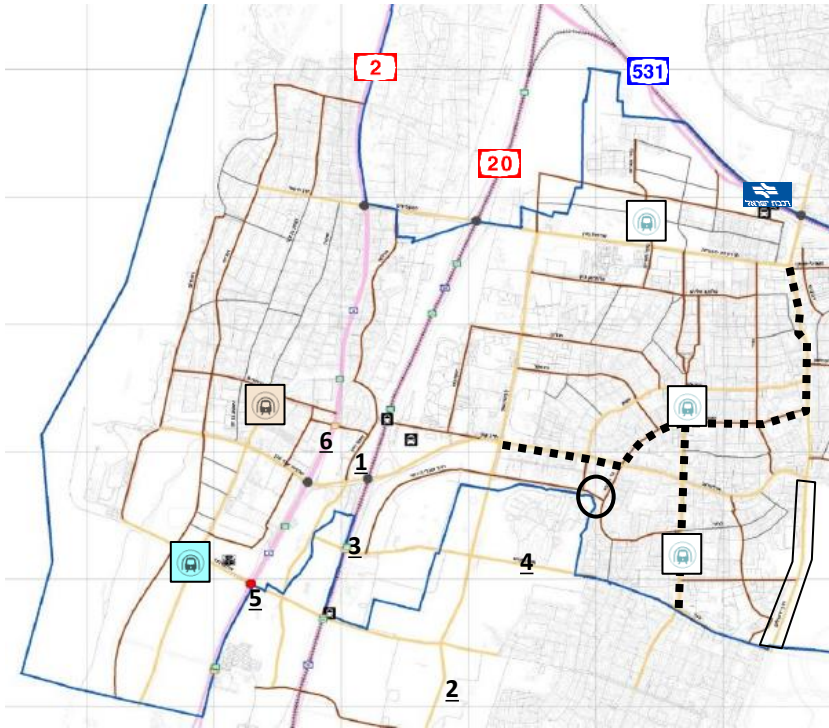
תכנית האב לתחבורה מיועדת לספק כלים תחבורתיים לטווחי יעד שונים בהתאם לתוכניות הפיתוח של העירייה. מטרת העל של תכנית האב לתחבורה היא יצירת מערכת תחבורה תומכת תוך תכנון הנותן העדפה לתחבורה ציבורית ולתנועה לא מנועית. מערכת התחבורה תשמש כמנוף למימוש תכניות פיתוח אורבניות, כלכליות וחברתיות.

באפיון המצב הקיים תכנית האב לתחבורה מציירת תמונת מצב המשקפת עיר שונה המסתמכת על רכב פרטי בהרגלי היוממות: עומסים על היציאות בבקרים ועל הכניסות בערבים.

חלק ממטרות הפיתוח הן לייצר כלכלה עירונית מקיימת ולצמצם את תופעת היוממות. כמו כן לאפשר מעבר לתחבורה ציבורית כחלופה מובילה.

הטמעת פרויקטים תחבורתיים נרקע לשיפור התשתית הציבוריים והתחבורתית במרכז העיר.

מערכת הדרכים | מצב קיים + מתוכנן – ריכוז הפרויקטים

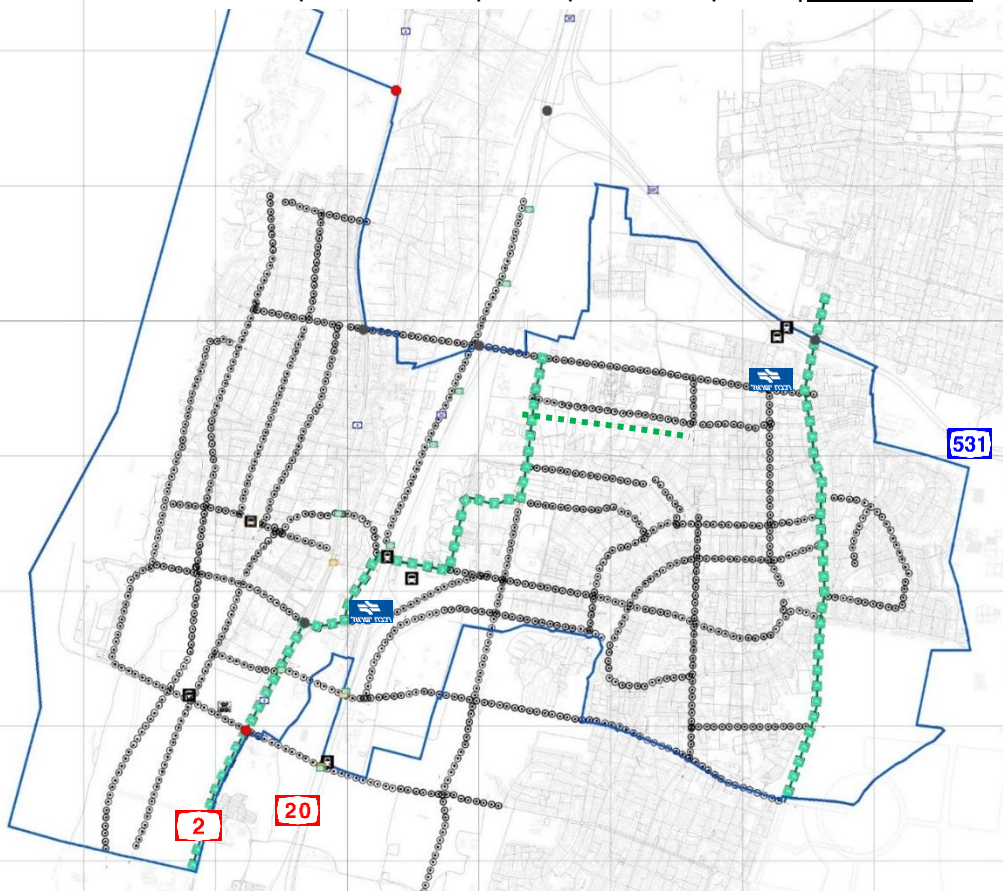


מקור: מצגת תכנית אב לתחבורה הרצליה PGL הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ, 2020

בין התמורות ושינויים בתחום התחבורה נכללים פרויקטים תחבורתיים ושיפורים שונים במערכת התחבורה ברחבי העיר, קידום קווי הסעת המונים בתפיסה מטרופולינית, תחבורה שיתופית וחכמה, שילוב בין אמצעי תחבורה מגוונים ושינויים שונים באורחות החיים.

פרויקטים תחבורתיים לשיפור התשתית הקיימת		במרכז העיר	
סימון במפה	תיאור הפרויקט	מיקום	צפי מימוש*
○	כביש גליל ים (המשך 'שולמית כהן-קישק')	חיבור בר-כוכבא ו'אהרונוסון דשה'	מומש
531	כביש 531		מומש
2, 20	נתיבים רבי תפוסה	מסלולי העדפה לתחבורה ציבורית בכביש 2 ובכביש 20	שנים קרובות
🚶	רכבת קלה	ישעיהו ליבוביץ' / אלטנוילנד	שנים קרובות
🚶	מטרו	צומת אבא אבן ישעיהו ליבוביץ'	שנים קרובות
🚶	חיבור תחנת רעננה להרצליה	תחנת רכבת ישראל על כביש 531	שנים קרובות
⋯	מהיר לעיר	נתיב העדפה לתח"צ על חשבון רכב פרטי ברב קוק, ירושלים, בן גוריון	2025
1	הורדת רמפה מכביש 20 לרחוב משה דיין ופיתוח רחוב משה דיין	הרצליה הילס בין שבעת הכוכבים והסירה	2025
2	עוקף רמת השרון	צומת ז'בוטינסקי הרב קוק עד החיבור הקיים לבסיס גלילות	2025
3	סיום סלילת גליל ים ב'	חיבור גליל ים מערבה	2025
	המשך שד' ירושלים דרומה	חיבור שד' ירושלים דרך רח' רבי עקיבא עד רמ"ש	אין
🚶	מטרו במרכז העיר	1. בסמיכות למרכז הבין תחומי. 2. שד' בן-גוריון / סירקין. 3. שד' בן-גוריון / ביל"ו	אין
4	רח' יבנה	חיבור מבצע קדש לגליל ים	אין
5	מחלף הרב מכר	צומת אלטנוילנד / כביש 2	אין
6	גשר מעל דרך 2 חיבור שפיים לברקת	מעל דרך 2 חיבור שפיים לברקת	אין

שבילי אופניים | מצב קיים + מתוכנן – תכנון עירוני+אופני דן



שבילי האופניים

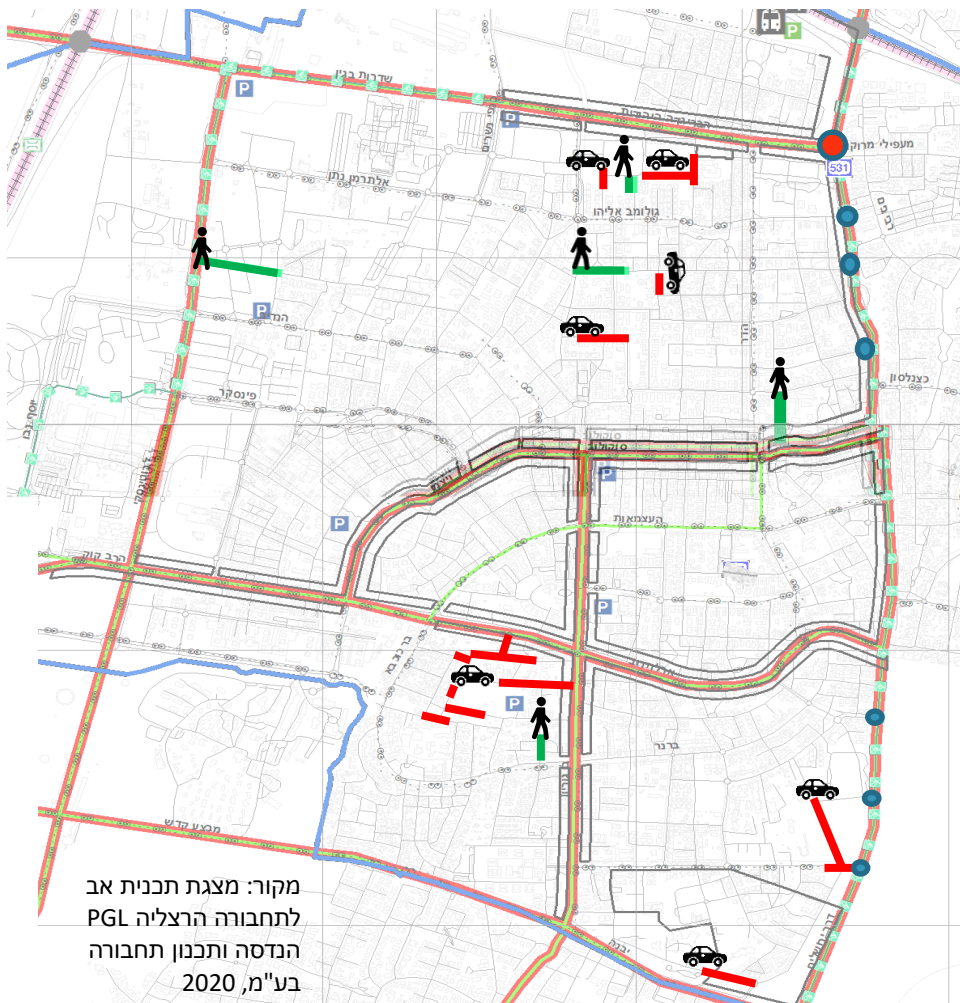
- בעיר קיימים מספר שבילים אשר מאפשרים נגישות חלקית למוקדי מסחר ותעסוקה
- בנוסף מתוכננים שבילים נוספים אשר ישלימו את הרשת
- המרחק בעיר מקצה לקצה הינו 5 ק"מ ולכן, מאפשר חציה של העיר באופניים
- השימוש באופניים כאמצעי הגעה לעבודה בעיר היה נמוך על פי מפקד האוכלוסין 0.7%, אך, עדיין גבוה מערים דומות למעט רננה
- סלילת נתיבי אופניים בצירים הראשיים וגישה לאזור התעסוקה ולמרכז העיר – מימוש עד 2025 במסגרת מהיר לעיר ופרויקט אופני דן

רשת שבילי האופניים עתידה להיות משולבת ברשת עירונית לשבילים ברחובות ראשיים ומשניים בעיר וברשת אופניים מטרופולינית עם רמת שירות גבוהה העוברת לאורך כביש 2 ונכנסת לעיר דרך תחנת הרכבת בשבעת הכוכבים

מקור: מצגת תכנית אב לתחבורה הרצליה PGL הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ, 2020

התוכנית האסטרטגית גובשה במשולב עם מתכנני התנועה העירוניים התוכנית מוסיפה הוראות לשילוב מטלות ציבוריות כגון הפקעות דרכים, חיבורים חדשים וזיקות מעבר בתוך פרויקטי ההתחדשות הממוקמים על הצירים המרכזיים שיובילו לקידום המטרות העירוניות של התוכנית.

ההתחדשות תאפשר את מימוש תכנית האב לתחבורה ותקדם את המלצותיה ככלי מנחה להובלת פיתוח העיר כעיר הנתמכת על תחבורה ציבורית ומקיימת.



אופני דן

שביל אופניים

חיבור עם צומת
שינוי צומת

נתיב תחבורה ציבורית
מאסף ראשי

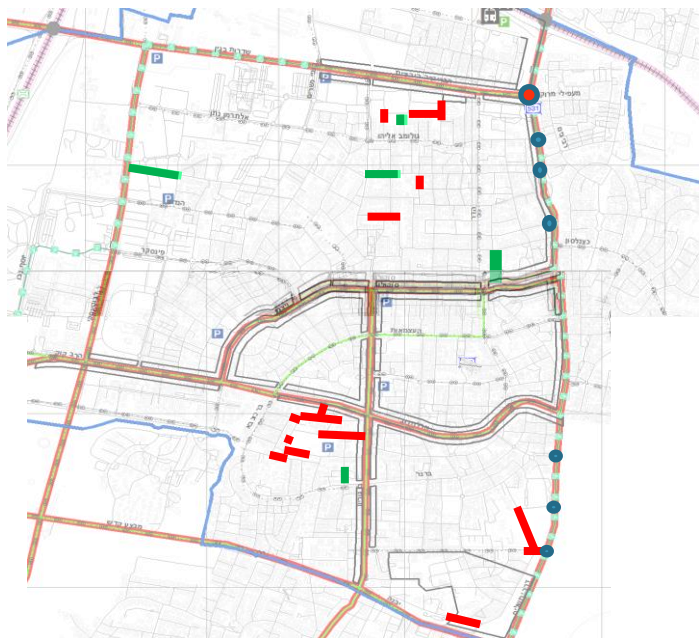
רצועה לתכנון צפיפות גבוהה

חיבור חדש לכלי רכב
חיבור חדש להולכי רגל בלבד

תנועה חיבורים משמעותיים לשיפור נגישות במרכז הרצליה

שילוב מטלות ציבוריות כגון הפקעות דרכים, חיבורים חדשים (כמפורט במפה ובטבלה) וזיקות מעבר בתוך פרויקטי ההתחדשות הממוקמים על הצירים המרכזיים

החיבורים **בירוק** הם חיבורים להולכי רגל ואופניים בלבד, שאר החיבורים הם גם לכלי רכב וגם להולכי רגל



מקור: מצגת תכנית אב לתחבורה הרצליה PGL הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ, 2020



לרחוב	מרחוב	הרחוב המחובר
דרכ ירושלים	מעפילי מרוקו	הבריגדה היהודית
עגנון	דרכ ירושלים	גולומב אליהו
עגנון	דרכ ירושלים	העלייה השנייה
קורן	אנה פרנק	קורן
דן שומרון	קורן	דן שומרון
דן שומרון	הגדוד העברי	דן שומרון
דן שומרון	דינור בן ציון	דן שומרון
העלייה השנייה	כנרת	העלייה השנייה
עגנון	דרכ ירושלים	ברוך
אלוף יגאל אלון	קלישר (משרד הפנים)	אלוף יגאל אלון
העלייה השנייה	בבוש העבודה	מלכי יהודה
החלוץ	בבוש העבודה	כ"ט בנובמבר
דליה רביקוביץ'	שדרות מנחם בגין	דליה רביקוביץ'
גרינברג אורי צבי	רש"י	ל' בוטינסקי
החשמונאים 5	ארלזרוב	החשמונאים 5
פתח תקווה 2	דרכ ירושלים	פתח תקווה 2
פתח תקווה 39	ארלזרוב/ בית"ר	פתח תקווה 39
הקסם	הרב קוק	הקסם
התבור	הקסם	הקסם

לרחוב	מרחוב	הרחוב המחובר
הקסם (חוצה את לובטקין צביה)	בן גוריון	הקסם
חנה סנש	אלרואי דוד	חנה סנש
הר מירון	אלרואי דוד	הר מירון
אלרואי דוד	הקסם	אלרואי דוד
לובטקין צביה	בר כוכבא/חובבי ציון	לובטקין צביה
דרכ ירושלים	בר יוחאי	יבנה
רבי עקיבא	דרכ ירושלים	רבי עקיבא
הי"א	בר יוחאי	רבי עקיבא
יהודה הנשיא	יפהר פסח	דרכ ירושלים
בית"ר	דולב	דרכ ירושלים
צמרות	יערה	משה
המתמיד	ישעיהו ישראל	המתמיד (חוצה את בן יהודה)
הזז חיים	המתמיד	הזז חיים (חוצה את ההסתדרות)
המקובלים	המקובלים	משה לוי
שפיים	שפיים	ברקת
גשר מעל כביש 20	גליל ים	כביש 20
מחלף הרב מכר ים	מרכז דרומי/ גליל ים	כביש 2



מחוז ת"א מקדם בימים אלו מדיניות תכנון להעצמת הבניה לאורך צירי מתע"ן שעיקרה תוספת זכויות בנייה והתחדשות עירונית לאורך צירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים בטווחים נבחרים. בשנים הקרובות, עם השלמת מערכת הסעת המונים שתעבור בסמיכות למתחם ויחד עם תחנת הרכבת הסמוכה תגבר משמעותית הנגישות והזמינות לתחבורה ציבורית והסעת המונים במרכז העיר.

עוצמות בינוי במרכז העיר עפ"י מדיניות מחוז ת"א

לאורך הצירים <<

- רח"ק 6
- עד 25 קומות

בינתחומי + שכונות חדשות במערב העיר (מתחם המאה ה-21) <<

- רח"ק 3-4
- 10 עד 11 קומות (עד 29 מ')

רוב מרכז העיר <<

- רח"ק 4
- עד 9 קומות

כאשר חלקים ממרכז העיר עם פחות קומות ורח"ק נמוך יותר

סקאלת גבהים מחוזית אחידה

קומות	סוג הבינוי
0	שטחים פתוחים
1-3	צמודי קרקע וכד'
4-5	מרקמי נמוך
6-8	מרקמי גבוה
9-11*	בניין גבוה *כהגדרתו בתקנות
12-15	רב קומות נמוך
16-25	רב קומות גבוה
26-40	מגדל
+40	גורד שחקים
מ' 150	מרחק מציר מתע"ן (הנחיות בינוי ופיתוח)
מ' 300	מרחק מציר מתע"ן (הנחיות חניה בלבד)
מ' 450	רדיוס מתחנת רכבת ישראל
מ' 450	מתח"ם מיוחד
	איתור מתחם הדורש בחינה תכנונית פרטנית

נפחי בנייה מוצעים (רח"ק) לאורך רצועות מתע"ן:

150 מ' ממרכז ציר ורקל, 300 מ' סביב תחנת מטרו, 450 מ' סביב תחנת רכבת ישראל

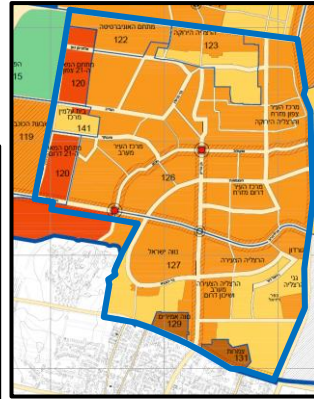
אזור מוטת תעסוקה - עד 25% מגורים	אזור מעורב שימושים (מרכז עיר) 25%-85% מגורים	אזור מוטת מגורים - עד 85% מגורים	עד בהתאם לתכנית מתאר כוללת (כמסומן בתשריט גבהים ובתשריט שימושים מחוזי)
3-4.5	3-4.5	2.5-4	עד 7-9 קומות*
3.5-4.5	3.5-4.5	3-4	10 עד 11 קומות (עד 29 מ')
3.5-4.5	3.5-4.5	3-4	12 עד 15 קומות
5-7	4.5-6.5	4.5-6	16 עד 25 קומות
6-8	5.5-7.5	5-6.5	26 עד 40 קומות
7-9	6-8	-	מעל 40 קומות

* גובה תבנית הבינוי המינימלית לאורך צירי המתע"ן תהיה 7 ק' ברוחב זכות הדרך קטנה מ-20 מ', 9 קומות ברוחב מעל 20 מ'.

תכניות ביחוד וחלוקה בתן יספירו שטחים ציבוריים לפי הנחיות

מדיניות מחוז תל אביב פיתוח לאורך ובסביבת מתע"ן

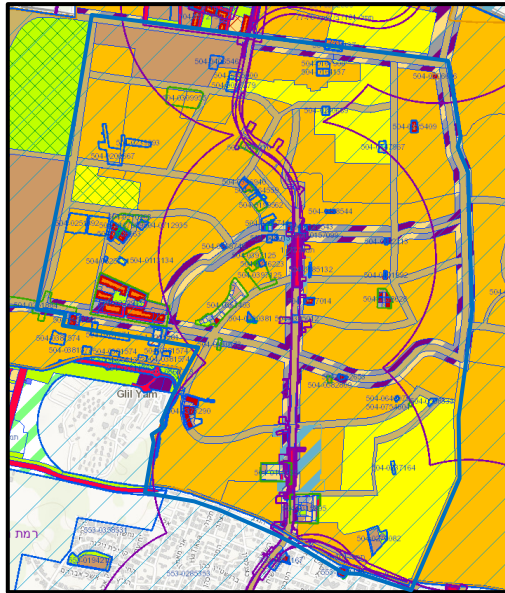
עיצוב עירוני



תנועה



ייעודי הקרקע



תכנית המתאר הרצליה 2530

תושבים: העיר צפויה לגדול בצורה משמעותית ולהוסיף לאוכלוסייתה כ-100% ולהגיע לעיר בת כ-180,000 תושבים. עיקר תוספת יחידות הדיור מתוכננת בשולי העיר בשכונות חדשות שייבנו בטווח התכנית וכן כתוצאה מהתחדשות וציפוף המרקם העירוני הקיים, למעט באזורים שהתכנית מבקשת לשמור על המרקם הקיים ואפיים הפיסי. התכנית שואפת לסייע בתהליכי גידול תוך יצירת עירוניות, המתבטאת בשימושים מעורבים וצירים המשכיים בהדגשת המשתמש הלא-מוטורי במרחב.

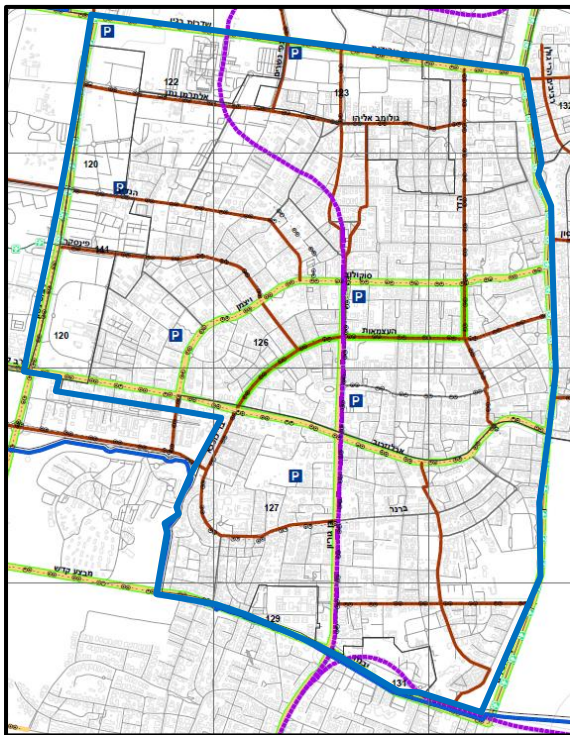
המאפיינים העיקריים של העיר: בשנת 2019 אוכלוסיית העיר מונה כ-110,000 נפש וכ-36,500 יח"ד וזאת על פי נתוני העירייה. על בסיס נתונים אלה, מגמות גידול האוכלוסייה בעבר ורזרבות הקרקע בעיר חושבו צפי האוכלוסייה ומספר יח"ד לשנת היעד של התכנית – 2035. תחזית ביקושים לתעסוקה לשנת היעד של התכנית נערכה בהסתמך על צפי האוכלוסייה ובמטרה לשמור על מעמדה של העיר כמרכז מטרופוליני משני.

מבנה עירוני: תכנית המתאר מתייחסת למרכז העיר על בסיס צירים מרכזיים ומדגישה 4 צירים בערוב שימושים עם בניה לגובה. צירים אלו מהווים את הבסיס למירב הליכי ההתחדשות הצפויים במרכז העיר.

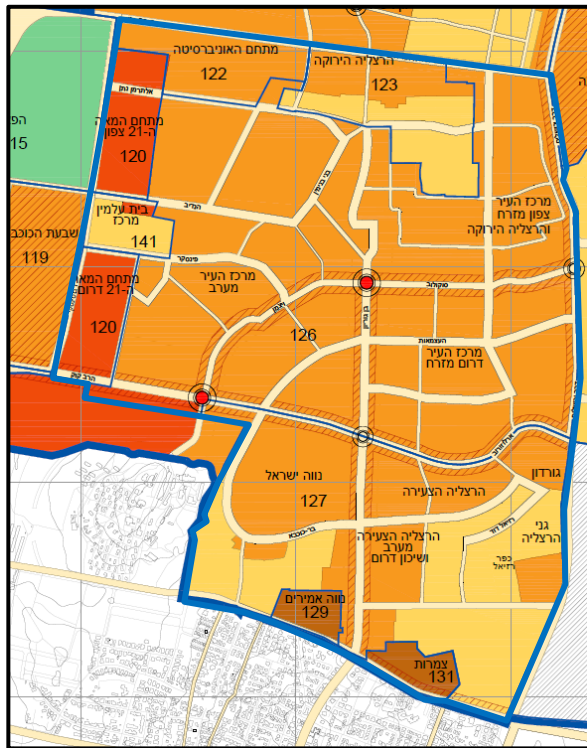
מתחמי תכנון: התוכנית מחלקת את מרכז העיר לשני אזורים מרכזיים (126 מרכז העיר ו-127 מרכז העיר דרום)

תנועה: התוכנית מסמנת צירים מרכזיים בהעדפת תחבורה ציבורית

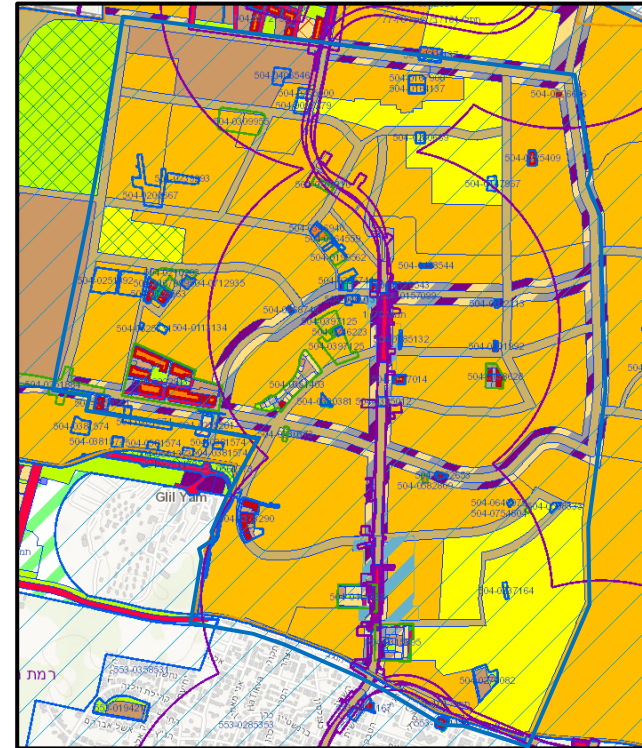
תנועה

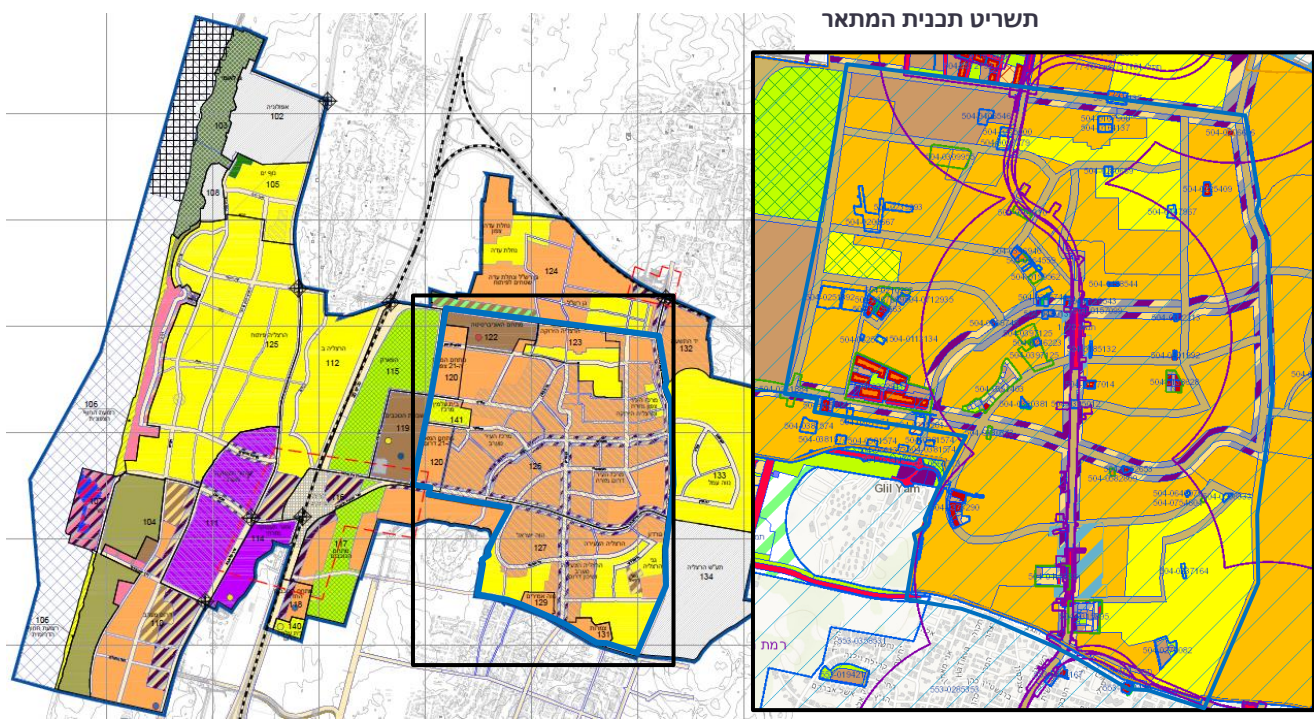


עיצוב עירוני



ייעודי קרקע





ייעודי קרקע

מקרא:

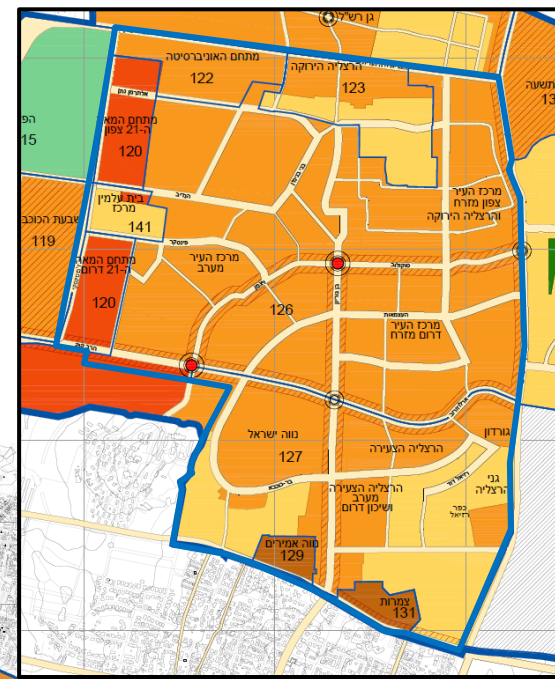
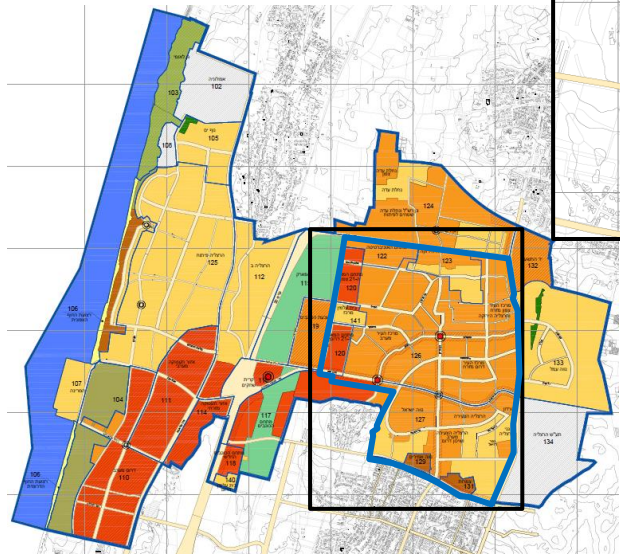
- גבול התכנית
- גבול מחצת חכנו ומספרו
- מגורים 1
- מגורים 2
- מוסדות ומבני ציבור
- מסחר, תעסוקה ומלונאות
- מגורים, מסחר ומלונאות
- מלונאות ומפוש
- אזור תעסוקה
- מסחר
- מסחר ותעסוקה
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- מגורים ומבני מוסדות ציבור
- דרך
- שטח ציבורי פתוח
- שטחים פתוחים ומבנים מוסדות ציבור
- פארק עירוני
- פארק רבועי
- פארק החוף
- גן לאומי
- בית עליון

מתוך אתר "קווים כחולים" של מינהל התכנון

- | | | | | | |
|--|------------------------|--|------------------|--|----------------|
| | מחצת כלל עירוני | | מחלף | | רצועת חוף |
| | מגרש ספורט כלל עירוני | | אזור חפוש לקרדי | | ים |
| | מחצת מסחפוליני ועירוני | | שטח אפשרי לקרדי | | אתר טכנו סי |
| | מתקן רבדיסי ותחנת מעבר | | התחדשות עירונית | | מעגנה - חחם סי |
| | | | שטח לתכנון בעתיד | | מסילת רכבת |

רוב אזור התכנון מסומן כאזור עד 9 קומות כאשר לאורך הצירים הראשיים ניתן לבנות לגובה

תשריט עיצוב עירוני

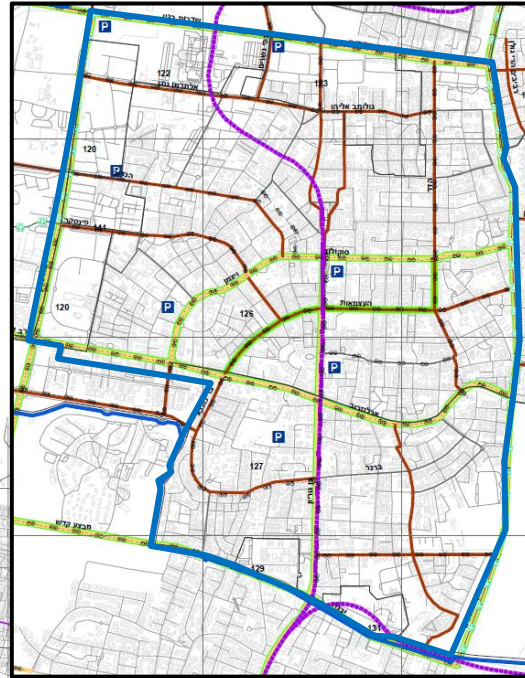
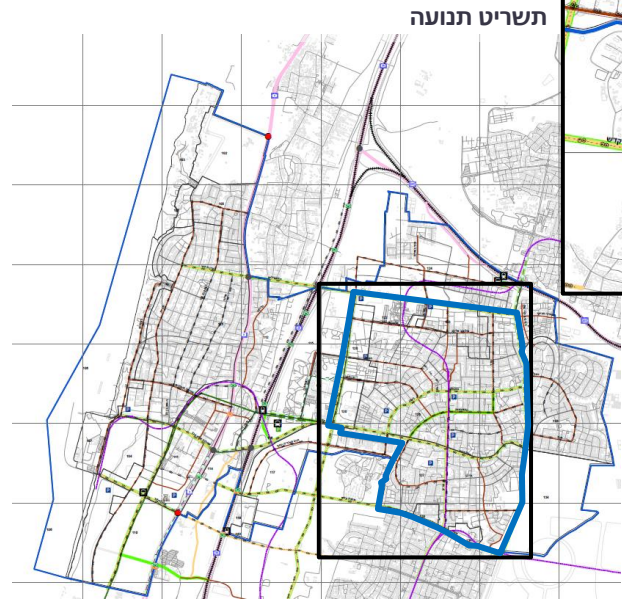


באזור התכנון שני מוקדי פעילות עירוניים ושני מוקדי פעילות משניים

עיצוב עירוני מוקרא:

- גבול התכנית
- גבול מתחם תכנון ומספרו
- אזור לשמירה על תכנית הבניה הקיימת בנייה צמודת קרקע
- אזור לשמירה על תכנית הבניה הקיימת בנייה גבוהה
- אזור עד 9 קומות
- אזור עד 12 קומות
- אזור המאפשר בניה לגובה
- ים
- פארק עירוני
- פארק רובעי
- גן לאומי / אתר טבע
- פארק החוף בעורף המצוק
- חוף הים
- שטח לתכנון בעתיד
- דרך
- מוקד פעילות עירוני/מוקד משני
- מוקד פעילות עירוני/מוקד משני

הצירים הראשיים באזור התכנון מסומנים כצירי העדפת תחבורה ציבורית וכשבילי אופניים



המטרו עובר באזור התכנון

- תנועה**
- מקרא:**
- גבול מתחם תכנון
 - מחלף/הפרדה מפלסית- מוצע
 - מחלף/הפרדה מפלסית- קיים
 - מעבר להולכי רגל ואופניים
 - מעבר עילי/תחתית
 - דיפו
 - מתח"מ כולל חניון לילה
 - תחנת רכבת
 - חניון
 - חניון חנה וסע
 - ציר העדפה תח"צ
 - מסילת רכבת
 - מטרו (התוויה עפ"י 77-78 שפורסם לת"ל 101,103) הקו הירוק- רכבת קלה
 - מאושר
 - מוצע
 - היררכית רחובות
 - דרך ראשית; דרך מהירה
 - מאסף ראשי
 - מאסף משני
 - מקומי
 - שביל אופניים
 - אופני דן

