

תכנית אסטרטגית להתחדשות מרכז העיר הרצליה

הר/2323/א

יוני 2022

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

יומא
תכנון ואדריכלות
Architecture
Planning
People

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
גב' עדי אנגרט מנהלת קשרי קהילה

צוות התכנון

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

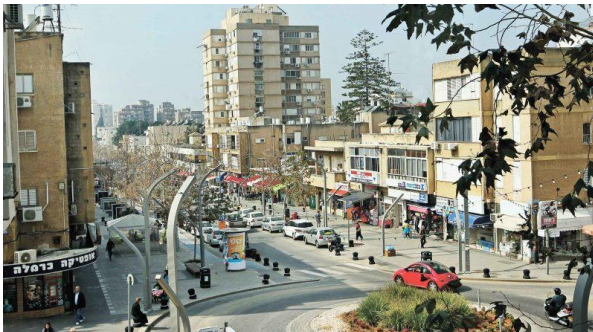
שותפים נוספים

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

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

אנג' ערן קרן מהנדס תנועה – תכנית אב לתחבורה

<ul style="list-style-type: none"> פתיחה מטרת התוכנית ברקע - תכנית אסטרטגית להתחדשות מרכז העיר 2015 תמורות מרכזיות – מאז ועד היום 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ▪ ▪ ▪ 	רקע
<ul style="list-style-type: none"> נתונים כלליים תיקוף הליכי התחדשות המגורים במרכז העיר ערכי נדל"ן פוטנציאל ההתחדשות 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ▪ ▪ ▪ 	אפיון ותיקוף אפיון ותיקוף הליכי ההתחדשות במרכז העיר
<ul style="list-style-type: none"> תכנית המתאר ומדיניות מאושרת ניסוח חזון ותפיסת ההתחדשות העירונית מסלולי ההתחדשות: מפה ומתודולוגיה אסטרטגיה – מצוינות בהתחדשות מסלול מתחמים – קריטריונים להעדפה מסלול מגרשים – קריטריונים להעדפה 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ▪ ▪ ▪ ▪ ▪ 	מדיניות ואסטרטגיה מדיניות התחדשות מרכז העיר
<ul style="list-style-type: none"> משמעויות פרוגרמתיות תנועה ותחבורה תכנית המתאר 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ▪ ▪ 	נספחים



במאי 2015 אישרה הועדה המקומית הרצליה תכנית אסטרטגית להתחדשות עירונית. מטרתה של התוכנית האסטרטגית היו ליצר עקרונות לפיתוח וחיידוש מרכז העיר הרצליה וקביעת תנאים שיאפשרו את תוספת יחידות הדיור מחד וישמרו על איכות החיים בעיר מאידך. התוכנית קבעה אזורי משנה עם מנות פיתוח. הפיתוח ותוספת יחידות הדיור היה מותנה במתן מענה לצרכי חינוך ופתרונות תנועה. בדיון בישיבת ועדת משנה מס' 622 ביום 14/4/2018, בהמשך לתהליך מעקב ובקרה שנעשה עבור תוספת יח"ד החליטה הועדה המקומית לעצור את קידום הבקשות להיתר מכוח תמ"א 38 באזור המשנה המרכזי (המע"ר).

לאור הזמן שחלף, תפיסות ומדיניות תכנונית שהשתנו, שינויים רבים שקרו במרכז העיר כגון תוספת שטחי ציבור, הרחבה ובנית מבני חינוך, פיתוח תשתיות ציבוריות ותשתיות תנועה קיימות ומקודמות, עלה צורך לתיקוף נתוני התוכנית וגיבוש אסטרטגיה עדכנית להתחדשות מרכז העיר.

מטרת התוכנית האסטרטגית שלפניכם הינה לייצר מדיניות עדכנית להתחדשות מרכז העיר הרצליה שתקשור בין התחדשות מרקם המגורים לפיתוח כלל המרחב הציבורי והתשתיות העירוניות. התוכנית מייצרת כלי יישומי המאפשר לנווט ולהוביל את הליכי ההתחדשות לטובת תושבי העיר, קידום ערכים ומטרות עירוניות ופיתוח איכויות עירוניות עכשוויות.

התוכנית מציעה שינוי תפיסתי באמצעות מעבר מהתניות כמותיות, לבחינת פרויקטים על פי איכותם ומידת תרומתם למרחב העירוני, זאת באמצעות מסלולי "מצטייני התחדשות" - מנגנון העדפת פרויקטים התורמים ומשפרים את המרחב העירוני, בין היתר, באמצעות תוספת מבני ציבור, מרחב עירוני פתוח, פתרונות תנועה, כלכלה עירונית, פיתוח תשתיות וחיזוק הקהילה הקיימת.

המדיניות קובעת עקרונות לחידוש רקמת המגורים באמצעות כלי התחדשות מגוונים- פינוי בינוי, תכנונית נקודתיות ותמ"א 38, תוך הבטחת שיפור מתמיד של המרחב הציבורי והתשתיות הציבוריות, והתקדמות הדרגתית שתאפשר להרצליה להמשיך ולפתח את מרכז העיר כמרחב של איכות חיים לכלל קהילתה.

עדכון תכנית הר/2323 וגיבוש **מדיניות עדכנית להתחדשות מרכז העיר** שתקדם מטרות עירוניות ותקשור בין התחדשות מרקם המגורים לפיתוח כלל המרחב הציבורי, התשתיות העירוניות והקהילה.

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

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



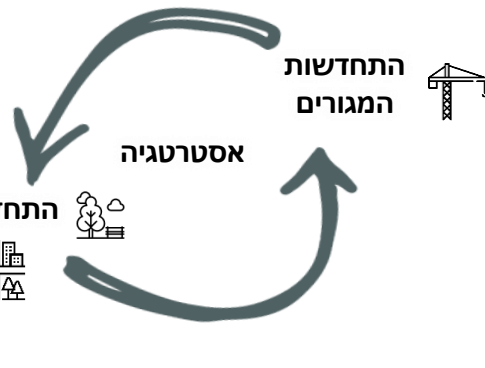
יצירת כלי יישומי המאפשר להוביל, לכוון ולנווט הליכי התחדשות – מצפן התחדשות שקוף יוצר וודאות, מתאם ציפיות ומשמש את מקבלי ההחלטות, התושבים והיזמים.



מענה רלבנטי למציאות האורבנית, החברתית והכלכלית המשתנה בהרצליה ובישראל – **לאפשר צמיחה עירונית במרחב הוותיק של הרצליה** - על בסיס מענים חברתיים (מבני ציבור), כלכליים (פעילות עסקית) ומענה תשתיות (נגישות תנועה והליכות) עדכני ורלבנטי לאורחות החיים המשתנים ולאתגרים העומדים על סדר היום.



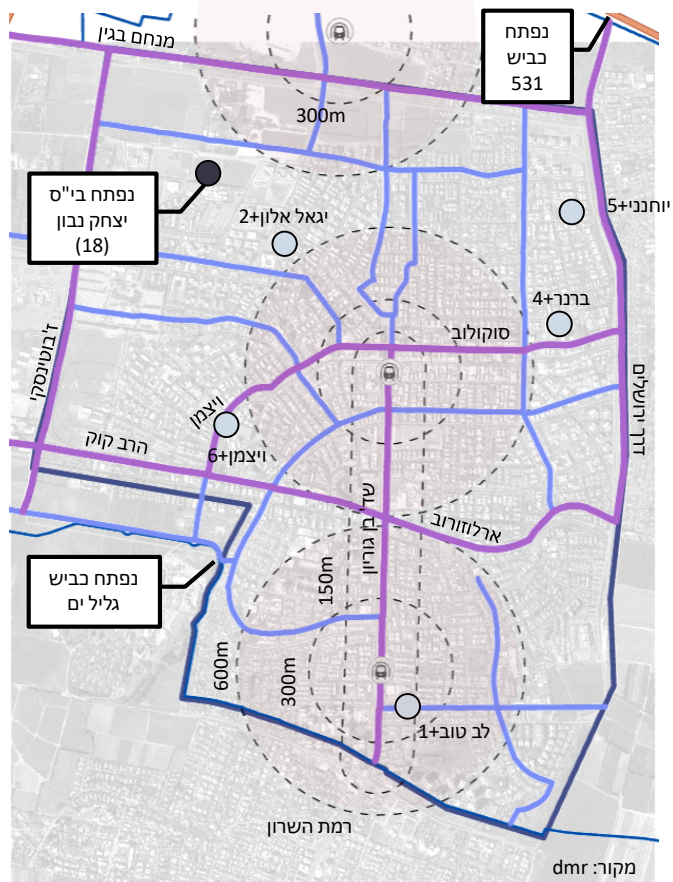
מסגרת שיטתית מקצועית מנחה לקבלת החלטות בהתאם למדיניות ולמגמות הפיתוח העירוני לטובת תושבי העיר ופיתוח איכויות עירוניות עכשוויות.



התחדשות כלל המרחב הציבורי
 התשתיות העירוניות
 הקהילה הקיימת



מאז ועד היום, מגמות בהליכי ההתחדשות ושינויים מרכזיים



מאז 2015 ועד היום חלו שינויים ותמורות רבות המחייבים בחינה מחודשת של תפיסת ההתחדשות במרכז העיר הרצליה.

- ב-2019 הוקמה 'מינהלת התחדשות עירונית' הביקוש להליכי התחדשות עירונית הולך ועולה
- קודמו שיפורים רבים במרחב הציבורי במרכז העיר – הרחבת מערך החינוך התרבות והספורט ושדרוג המרחב הציבורי
- מקודמת תכנית אב לתחבורה
- קידום תכנית המתאר – מתווה מדיניות תכנון עירונית

תהליכים עירוניים נרחבים להתחדשות ושיפור המרחב הציבורי

- כיום מקודם תכנון מערכות הסעת המונים ושיפורים בתחבורה הציבורית לצד **תמ"א 70** שתוביל לציפוף משמעותי בסביבת התחנות ועירוניות אינטנסיבית
- ללא תכנית או מדיניות מקומית תכנית ארצית תהווה את ברירת המחדל לפעולה

תהליכים מטרופוליניים וארציים לציפוף והעצמת מרכזי הערים



תחום ההתייחסות של התוכנית הוא מרכז העיר הרצליה – מצפון רח' הבריגדה, ממזרח דרך ירושלים מדרום ז'בוטינסקי

שטח האזור לתכנון: 5,843 דונם כ-26% משטח העיר ברוטו

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	↑

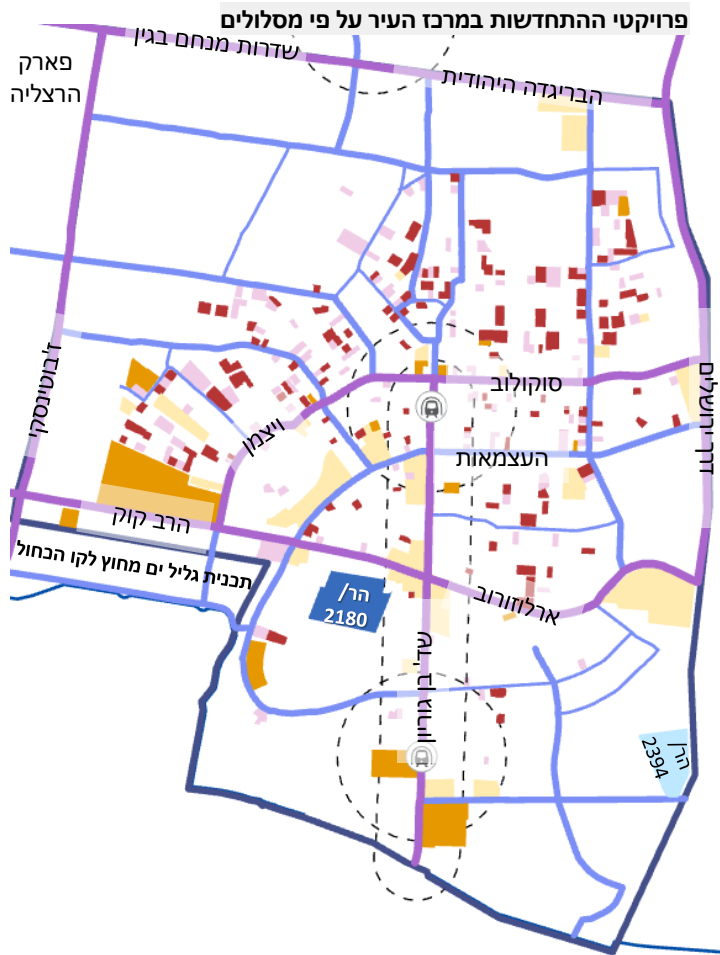
(1) מקור נתוני תוכנית 2015: מפקד למ"ס 2008
 (2) מקור נתוני תיקוף 2021: בן רביד, מנהל המחלקה לתכנון רב-שנתי (אסטרטגיה): יח"ד: נתוני גביה אוכלוסייה: נתוני רשות האוכלוסין

מאז 2008 נוספו 4,258 יח"ד במרכז העיר, וכ-7,400 תושבים.

גודל משק בית ממוצע באזור ירד וערכי הנדל"ן עלו

צפיפות יח"ד לדונם ונפשות למשק בית מחושב עם יח"ד קיימות (לא כולל מאושרות) לפי 2020 ואוכלוסייה לפי 2018

סיכום כלל הליכי ההתחדשות – תמונת מצב עדכנית



לסיכום, 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)
			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

נתוני עיריית הרצליה, 2021

מחירי ממוצע למ"ר מגורים בש"ח מתוך אתר מדל"ן 2021

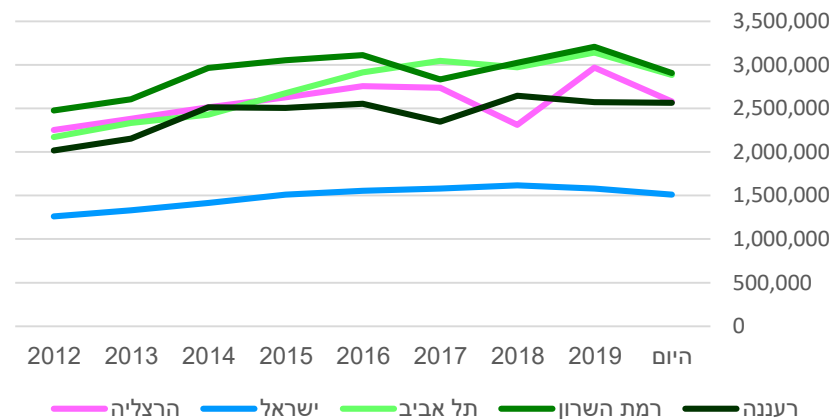


מחיר ממוצע למ"ר מגורים במרכז הרצליה (ש"ח): 24,570
 בתל אביב: 38,429 ברמת השרון: 29,064 ברעננה: 23,734

הרצליה נמצאת ברף העליון של מחירי הנדל"ן בארץ בדומה לתל אביב ושכנותיה רמת השרון ורעננה. בשל היותה במרכז הארץ ובמרחב מבוקש. המחירים באזור התכנון גבוהים אף הם אולם קיימת שונות בין שכונות האזור.

ב-2015 המרכז היה הזול ביותר (20,400 ש"ח למ"ר) והרצליה הירוקה הייתה היקרה ביותר (24,300 ש"ח למ"ר). כיום המרכז (26,132 ש"ח למ"ר) יקר מהרצליה הירוקה (24,764 ש"ח למ"ר). שינויים אלו הם תוצר של הליכי ההתחדשות המתקדמים במרכז העיר – והובילו לעליית מחירים במרכז העיר ביחס לשכונות האחרות – שינוי הנובע ככל הנראה מעליה במלאי של יחידות דיור חדשות באזור זה שמעלות את ערכי הנדל"ן. בולטת במחירה הנמוך יחסית שכונת נווה ישראל במרכז הדרומי (20,370 ש"ח למ"ר). מגמה שצפויה להשתנות בשנים הקרובות עקב הליכי ההתחדשות הנרחבים בשכונה.

מגמות מחירים*



*נתונים: אתר מדלן על בסיס עסקאות בפועל (החלוקה למתחמים של אתר מדלן – כך הנתונים מוצגים באתר) נכון לשנת 2020

איתור מבנים בפוטנציאל להתחדשות

על מנת לאתר את כלל המבנים המצויים בפוטנציאל להתחדשות עירונית נערכה קומפילציה של:

- כלל המגרשים שכבר נמצאים בהליכי ההתחדשות
 - מבנים המיועדים לשימור
 - מבנים חדשים (משנת 2000 ואילך)
 - מרקמים המיועדים לשימור תבנית הבניה על פי תכנית המתאר
- כלל המבנים הללו אינם מהווים חלק ממפת פוטנציאל ההתחדשות**

סה"כ מגרשים ביעוד לא ציבורי במרכז העיר: כ-3,000 מגרשים

- אזור לשמירת תבנית הבניה הקיימת בנייה גבוהה לפי תכנית מתאר*
- אזור לשמירת תבנית הבניה הקיימת בנייה צמודת קרקע לפי תכנית מתאר*
- מגרש עם מבנה לשימור

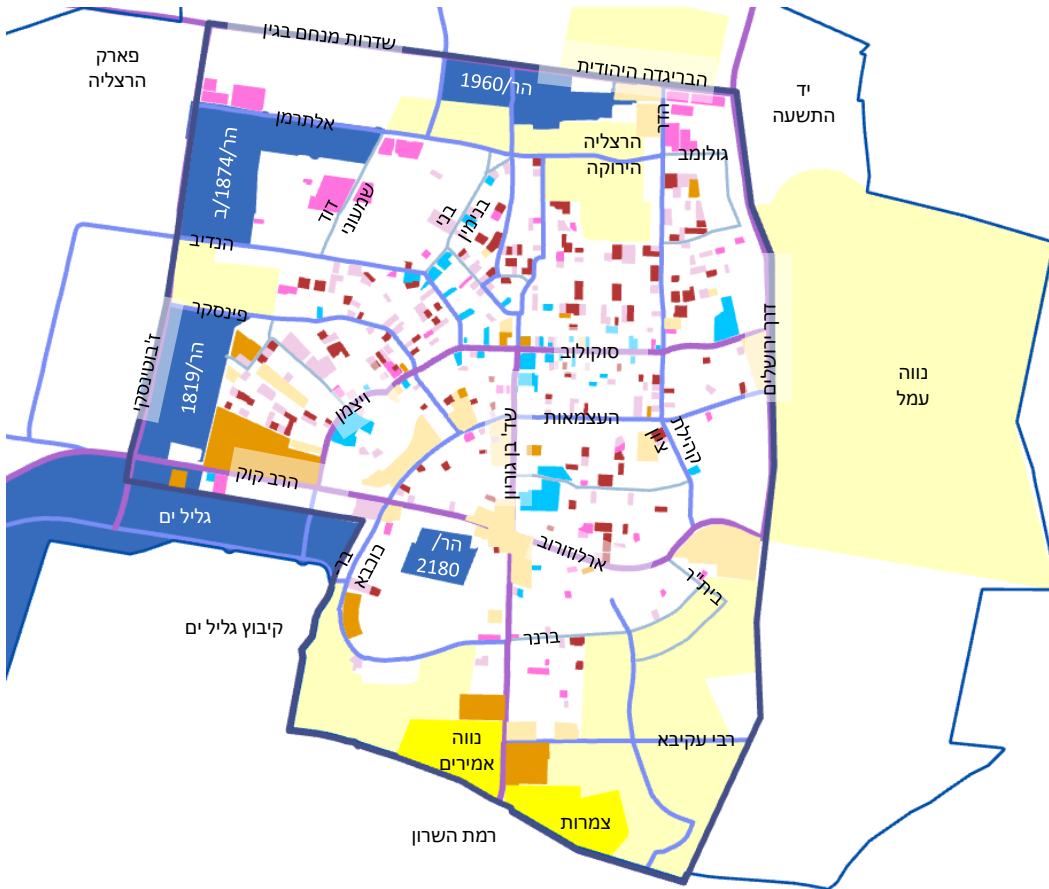
סה"כ מגרשים לשימור תבנית הבניה : 662 מגרשים

- מגרש עם בינוי חדש (משנת 2000)
- מגרש עם תמ"א 38 מאושר
- מגרש עם תמ"א 38 מתוכנן
- פינוי בינוי ותוכניות נקודתיות מאושר
- פינוי בינוי ותוכניות נקודתיות מתוכנן
- תב"ע חדשה

סה"כ מגרשים בתהליכי ההתחדשות / בניה חדשה : 664 מגרשים

* תקנון תכנית המתאר קובע: "באזור מגורים אשר מסומן בנספח מס' 1 עיצוב עירוני – אזור לשמירה על תבנית העיר הקיימת יהיו מספר הקומות ותבנית הבניה בהתאם לתכנית תקפות."

מיפוי מגרשים שאינם נכללים בפוטנציאל ההתחדשות



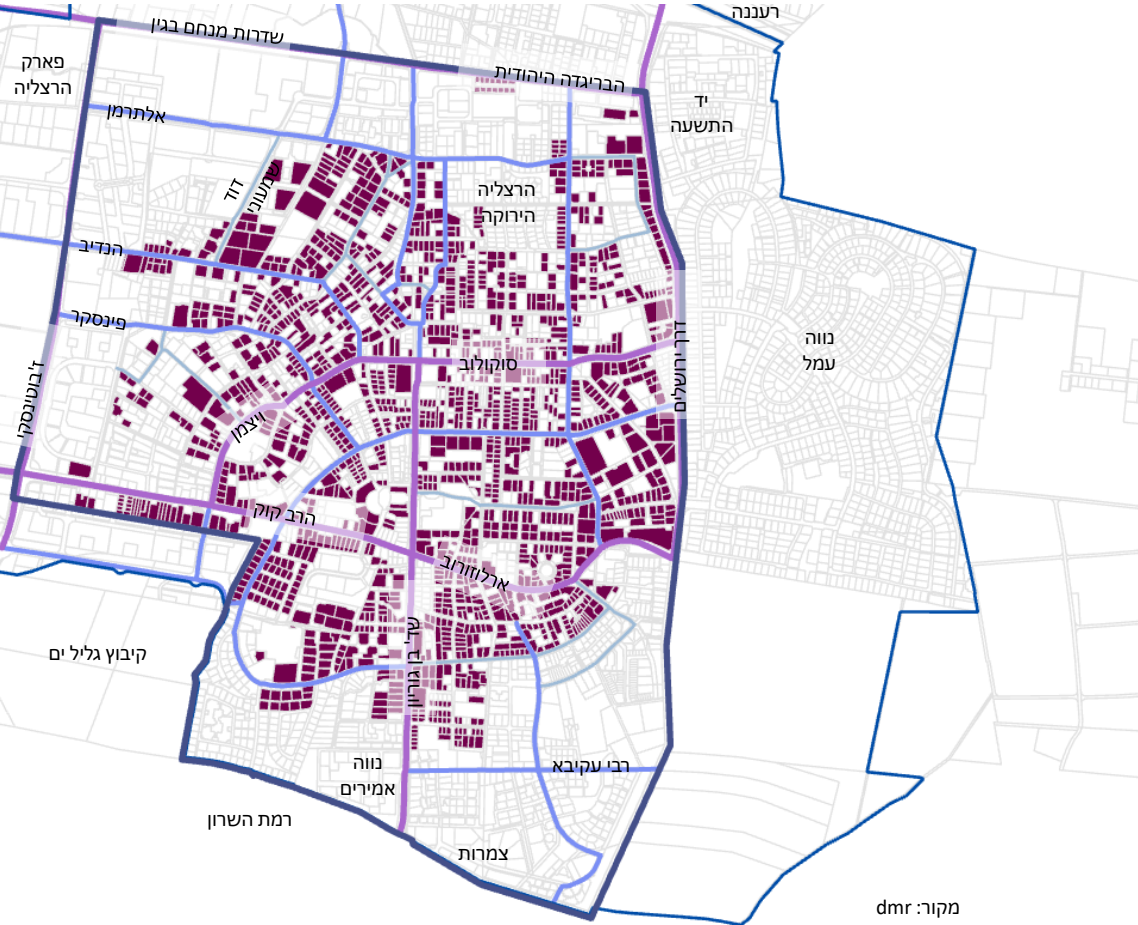
מקור: dmr | על בסיס שכבות GIS של עיריית הרצליה

איתור מבנים בפוטנציאל להתחדשות

מפת פוטנציאל ההתחדשות מסמנת את כלל המגרשים שניתן להכליל אותם בהליכי התחדשות עירונית עתידית – כלומר מגרשים בייעוד מגורים שטרם התחדשו ושאינם מיועדים לשימור

במרכז העיר ישנם כ-1645 מגרשים בייעוד מגורים המהווים פוטנציאל להתחדשות בעתיד. מגרשים אלו מכילים כ-13,437 יחידות דיור.

תכנית ההתחדשות תתווה מדיניות ברורה בנוגע למימוש פוטנציאל ההתחדשות



מגרשים בייעודים: מגורים, מסחר, חקלאי וכיו"ב

מקור: dmr | מייפוי מבוסס שכבות GIS של עיריית הרצליה

מגרשים בפוטנציאל התחדשות



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:



עירוניות אינטימיות
 ושכונתית בהתאמה לשלד העירוני הקיים והמתהווה. חידוש מרקמי המגורים הקיימים באופן מרקמי ואורגני תוך שיפור איכות המגורים והעיצוב העירוני

פיתוח אינטנסיביות עירונית
 בדגש על צירים ציבוריים והסעת המונים. הצירים המרכזיים יהוו מנופי צמיחה ופיתוח ובסיס לכלכלה עירונית



תוך <<

קידום סדר יום תחבורתי חדש

עידוד נסיעות באמצעים חלופיים, העדפת הולכי רגל - חיזוק הקישוריות וההליכות, מענה לרוכבי אופניים, חיזוק התחבורה הציבורית ותקן חניה מינימלי לשם הפחתת שימוש ברכב פרטי



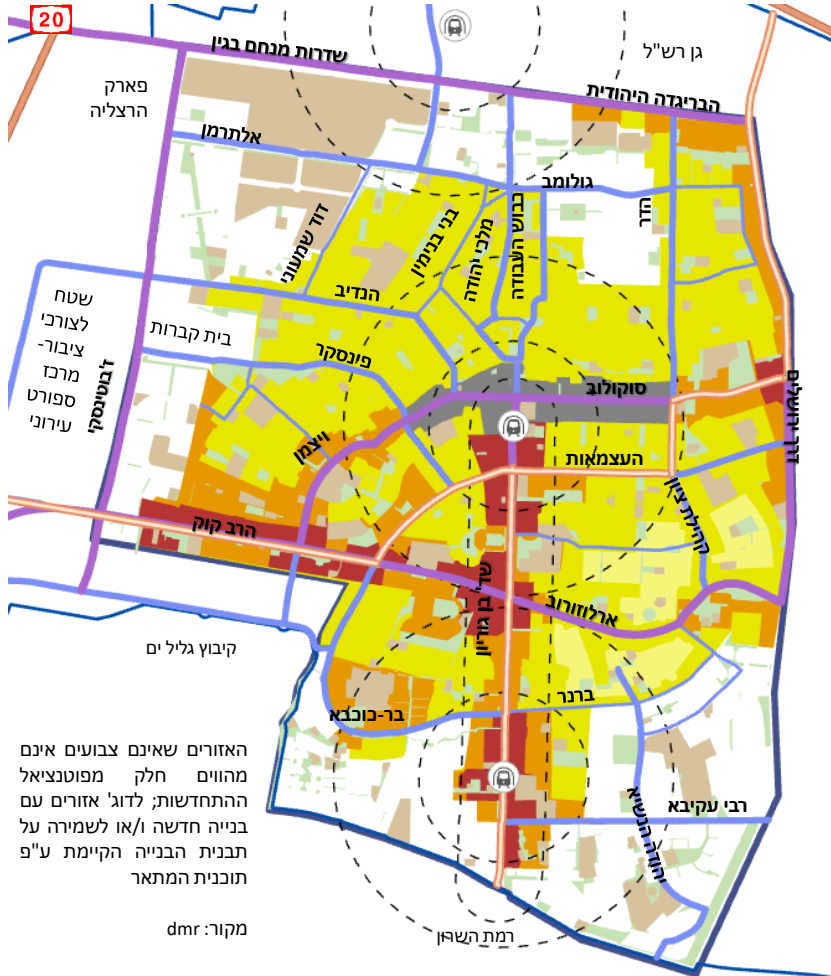
חיזוק הקהילות הקיימות

יצירת מלאי מגורים איכותי הכולל דירות בגדלים שונים ודיוור בר השגה לטובת חיזוק כלל קהילות העיר ועל מנת לאפשר לתושבים הוותיקים להמשיך להתגורר בסביבת מגוריהם



פיתוח וחידוש המרחב הציבורי ומערך שטחי הציבור מתוך תפיסת האדם במרכז





האזורים שאינם צבועים אינם מהווים חלק מפוטנציאל ההתחדשות; לדוג' אזורים עם בנייה חדשה/ואו לשמירה על תבנית הבניה הקיימת ע"פ תוכנית המתאר

מקור: dmr

מוקדים	דפוסי בניוי	חזית לרחוב	שימושים	צפיפות מקס' ברטו
מקדים עירוניים לפיתוח והעצמת זכויות (כ-70% מגורים)	עד 25 קומות	חזית מסחרית/ציבורית, זיקות הנאה לציבור	מעורב – יחס מגורים גבוה	30 יח"ד לדונם
מקדים עירוניים (כ-85% מגורים)	עד 15 קומות	חזית מסחרית/ציבורית, זיקות הנאה לציבור	מעורב – יחס מגורים גבוה	25 יח"ד לדונם
מע"ר היסטורי* (כ-85% מגורים)	עד 12 קומות	חזית מסחרית/ציבורית, זיקות הנאה לציבור	מעורב – יחס מגורים גבוה	25 יח"ד לדונם
התחדשות מרקמית מוטת מגורים (כ-90% מגורים)	עד 9 קומות (בכפוף לחתכים ראה פירוט)	אין חובת חזית מסחרית	מוטה מגורים מובהק	לפי תכניות חלות (חושב על פי מכפיל 2.5)
התחדשות מרקמית מוטת מגורים (כ-100% מגורים)	עד 5.5 קומות (בכפוף לחתכים ראה פירוט)	ללא חזית מסחרית	מגורים בלבד	לפי תכניות חלות (חושב על פי 8 יח"ד לדונם)
מרקם לשימור תבנית הבניה הקיימת	על פי הקיים	על פי הקיים	מגורים (על פי הקיים)	על פי הקיים

מסלול מוקדים

מסלול מרקמים

מהתניות ← להעדפה על פי מצוינות עירונית בהתחדשות

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'
- קידום פרויקט יהיה מותנה ב'מצוינות בהתחדשות' על פי הקריטריונים המפורטים לכל מסלול

מסלול מתחמים

מחדש ומוסיף תשתיות עירוניות נחוצות על בסיס מתחמי התחדשות והעצמה

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

מסלול מגרשים

מחדש את המרקם העירוני על בסיס אורגני 'מגרשי'

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

מוקד עירוני להעצמה

מוקד עירוני

התחדשות מירקמית מוטת מגורים עד 9 קומות

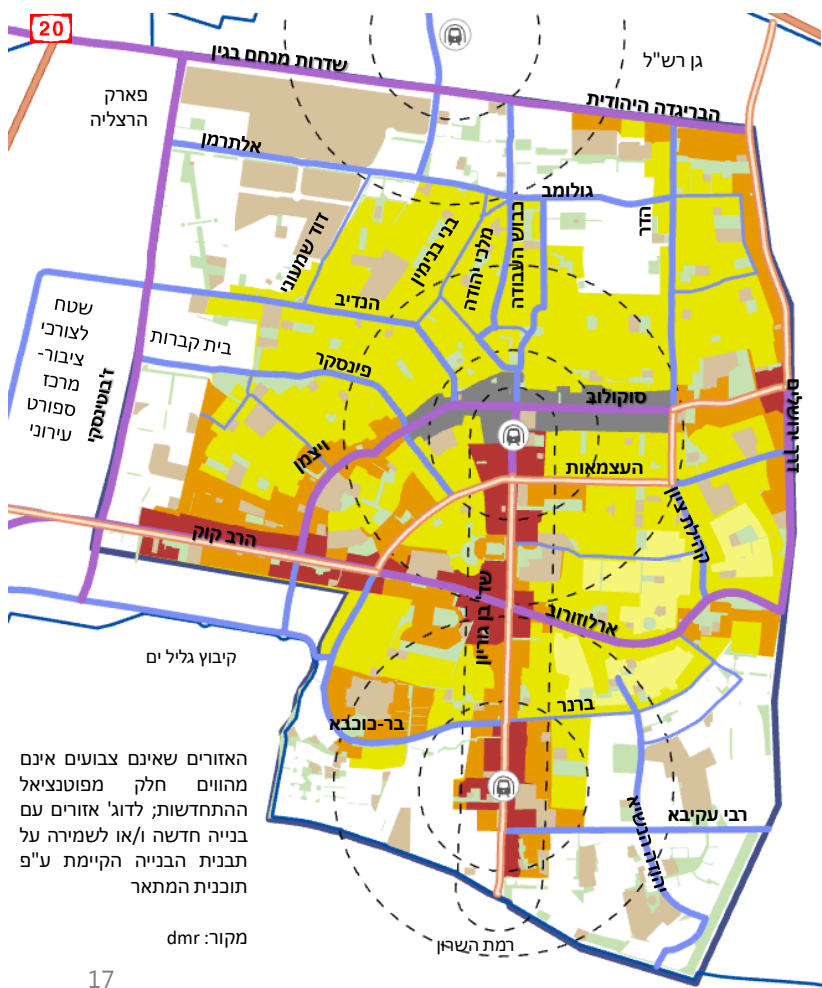
התחדשות מירקמית מוטת מגורים עד 5.5 קומות

מע"ר היסטורי

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

(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

מפת המדיניות – דפוסי התחדשות במרכז העיר הרצליה



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

העדפה על פי מצוינות עירונית בהתחדשות*

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

הועדה המקומית תאשר פרויקטים של התחדשות עירונית במרכז העיר על פי מידת תרומתם לאיכות העירונית והמרחב הציבורי תרומת הפרויקט תימדד בדרוג איכותני בארבעה היבטים מרכזיים:



כלכלי



מרחב ציבורי



(תחבורתי) תנועה



חברתי



פרויקט יתקבל למסלול מתחמים על סמך מיקומו באזור מתחמים והתאמה למפת המדיניות ועל פי דירוג איכותני במענה על מדדי המצוינות בהתחדשות הבאים:



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 מיוגן במבנה הקיים

מזדים חברתיים – אוכלוסייה נזקקת :

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

מצב מתוכנן

דיוור בר השגה - לפחות רבע מהדירות בפרויקט יהיו ברות השגה לזכאים לדיוור בר השגה כפי שהוגדרו ע"י העירייה או גורם ממשלתי מוסמך

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

מהתניות ← להעדפה על פי מצוינות עירונית בהתחדשות

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'
- קידום פרויקט יהיה מותנה ב'מצוינות בהתחדשות' על פי הקריטריונים המפורטים לכל מסלול

מסלול מגרשים

מחדש את המרקם העירוני על בסיס אורגני 'מגרשי'

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

מסלול מתחמים

מחדש ומוסיף תשתיות עירוניות נחוצות על בסיס מתחמי התחדשות והעצמה

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

התחדשות מירקמית מוטת מגורים עד 9 קומות



התחדשות מירקמית מוטת מגורים עד 5.5 קומות



מוקד עירוני להעצמה



מוקד עירוני



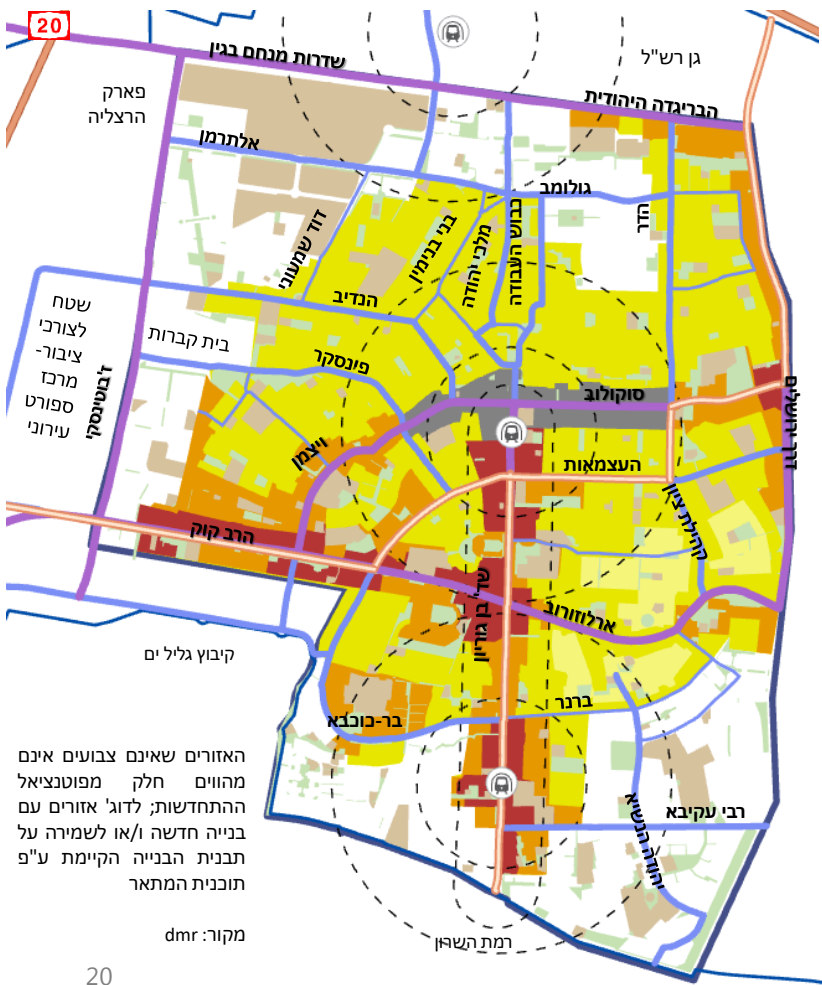
מע"ר היסטורי



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

(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

מפת המדיניות – דפוסי התחדשות במרכז העיר הרצליה



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

למסלול זה מכסה שנתית של מתן היתרי בניה לעד 40 מבנים בשנה (הערכת תוספת של כ-560 יח"ד בשנה) המכסה אינה כוללת מבנים שהוכרזו כמסוכנים - מבנים אלו יקודמו בנוסף.

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
3. מספר הפרויקטים בכל רחוב יהיה מוגבל, כך שמספר הפרויקטים יהיה יחסי לגודלו של הרחוב ותישמר איכות החיים של התושבים

מדדים:

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 תכנוניים

אזור מתחדש – הפרויקט סמוך לפרויקט פינוי בינוי, רחוב שרובו עבר התחדשות
שמירה על צביון – הפרויקט מציע שמירה על עצים בוגרים בגבולות ובסמיכות המגרש, איחוד רמפות כניסה/יציאה לרכבים, שמירה על פרצלציה קיימת
תמורות ציבוריות – לדוגמא מעברים להולכי רגל, הרחבת זכות דרך, שטח ציבורי וכדו'
ניהול מי נגר – בדגש על לפחות מ-20% שטחי חילחול יעילים בהתאם לנתוני המגרש
תמהיל דיור – הפרויקט מציע תמהיל מגוון לרבות דירות קטנות

היבטים חברתיים

אחוז הסכמה גבוה
אחוז גבוה של בעלי הנכס המתגוררים בבניין
במבנה קיימות בעיות נגישות
ריבוי דיירים מבוגרים
במבנה דיירים המתקשים בניידות
תוספת יח"ד לבעלי צרכים מיוחדים

תכנית אסטרטגית להתחדשות מרכז העיר הרצליה

נספחים

תיקוף הר/2323
מרץ 2022

ירמל

תכנון ואדריכלות

Architecture
Planning
People

שותפים נוספים

עו"ד **אהוד לזר** מנכ"ל העיריה
מר בן רביד מנהל המחלקה לתכנון רב שנתי
 (אסטרטגי)
אדר' מיכל גילור מנהלת מחלקת פרויקטים
אדר' אירנה גולדנברג מנהלת מחלקת מוסדות חינוך
 וציבור
ד"ר יעקב נחום מנהל אגף חינוך
מר אבי הלד מנהל מדור בינוי ופיתוח מוסדות חינוך
אנג'ל ערן קרן מהנדס תנועה

צוות התכנון

dmr | תכנון ואדריכלות
ד"ר רונית דוידוביץ' מרטון
אדר' ליהי עין גדי דוידוביץ'
מתכנן רון סלע

ועדת עבודה

מינהל הנדסה הרצליה | עיריית הרצליה
אדר' חנה חרמש מהנדסת העיר
אדר' מוניקה זר ציון אדריכלית העיר ומנהלת אגף התכנון
אדר' עדי סדן מנהלת מחלקת תכנון עיר
אנג'ל אביבה מלכה מנהלת אגף תשתיות, תחבורה ותנועה

מינהלת התחדשות עירונית | מינהל הנדסה

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
גב' עדי אנגרט מנהלת קשרי קהילה

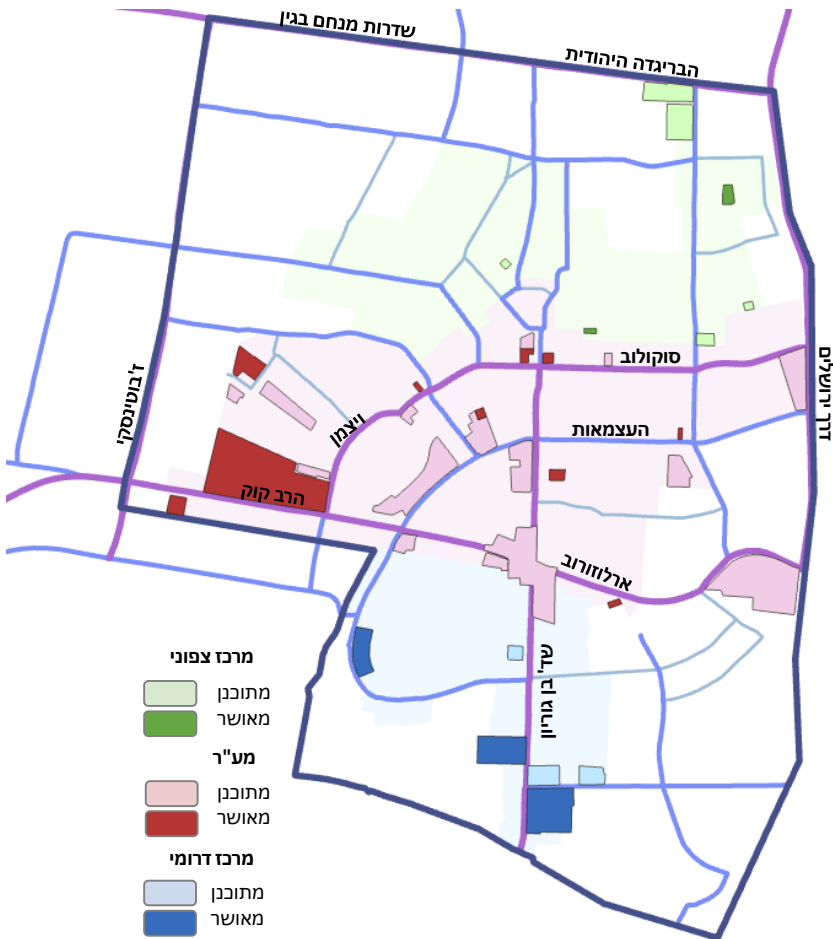
נתוני ההתחדשות מפורטים: תכניות פינוי בינוי ותוכניות נקודתיות

1. נתוני התחדשות מפורטים

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



- מרכז צפוני**
- מתוכנן
 - מאושר
- מע"ר**
- מתוכנן
 - מאושר
- מרכז דרומי**
- מתוכנן
 - מאושר

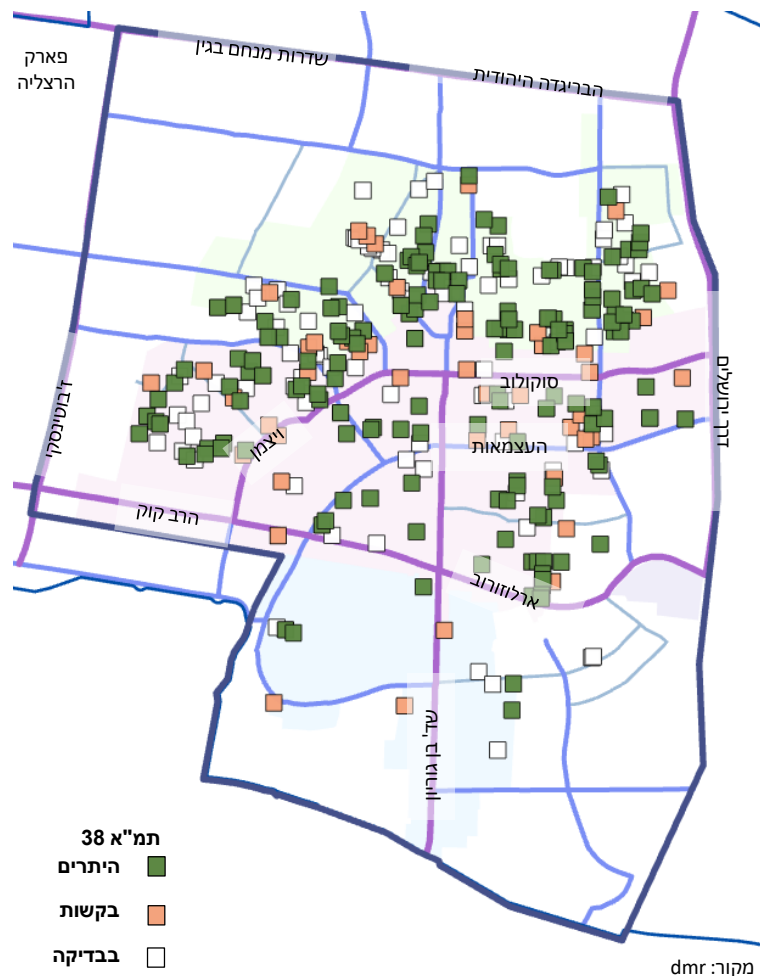
מקור: dmr

נתונים: עיריית הרצליה - מאי, 2021

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

נתוני ההתחדשות מפורטים: תמ"א 38

1. נתוני התחדשות מפורטים



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

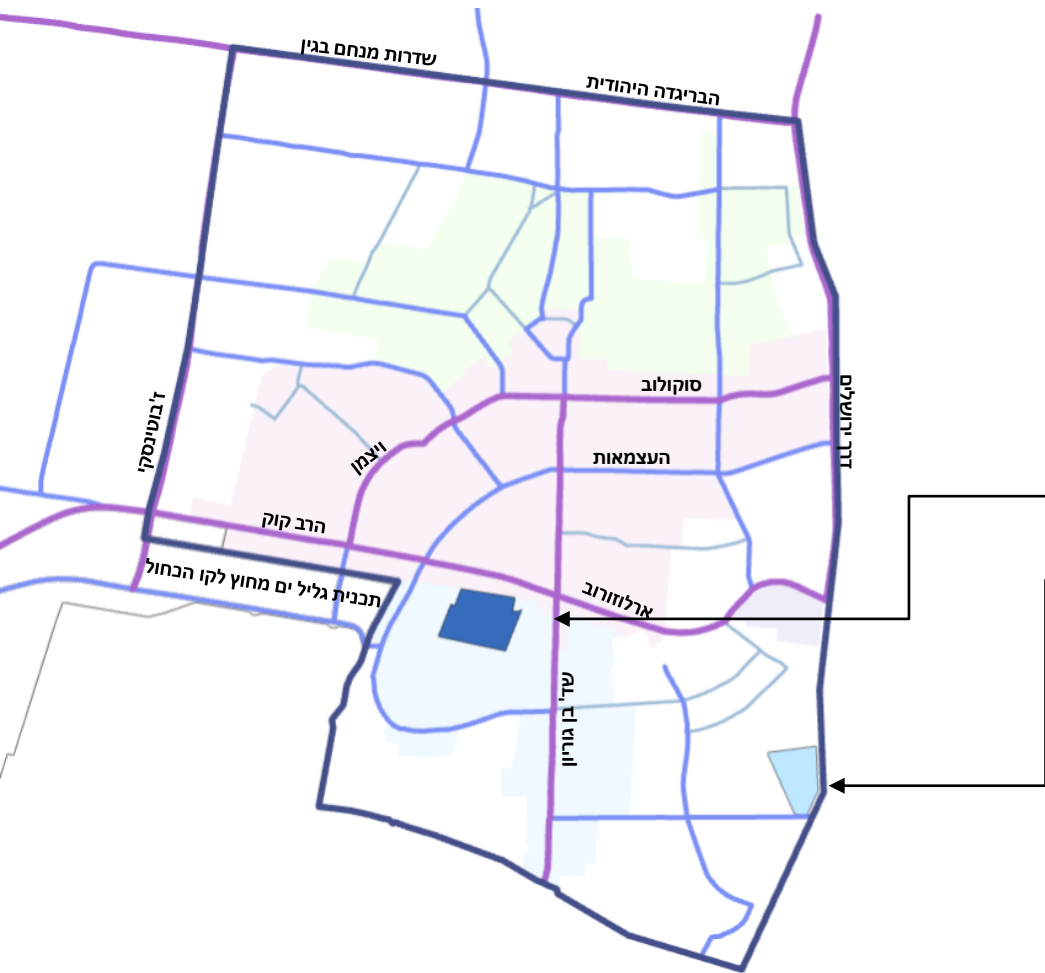
נתוני ההתחדשות מפורטים: תכניות חדשות

1. נתוני התחדשות מפורטים

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.

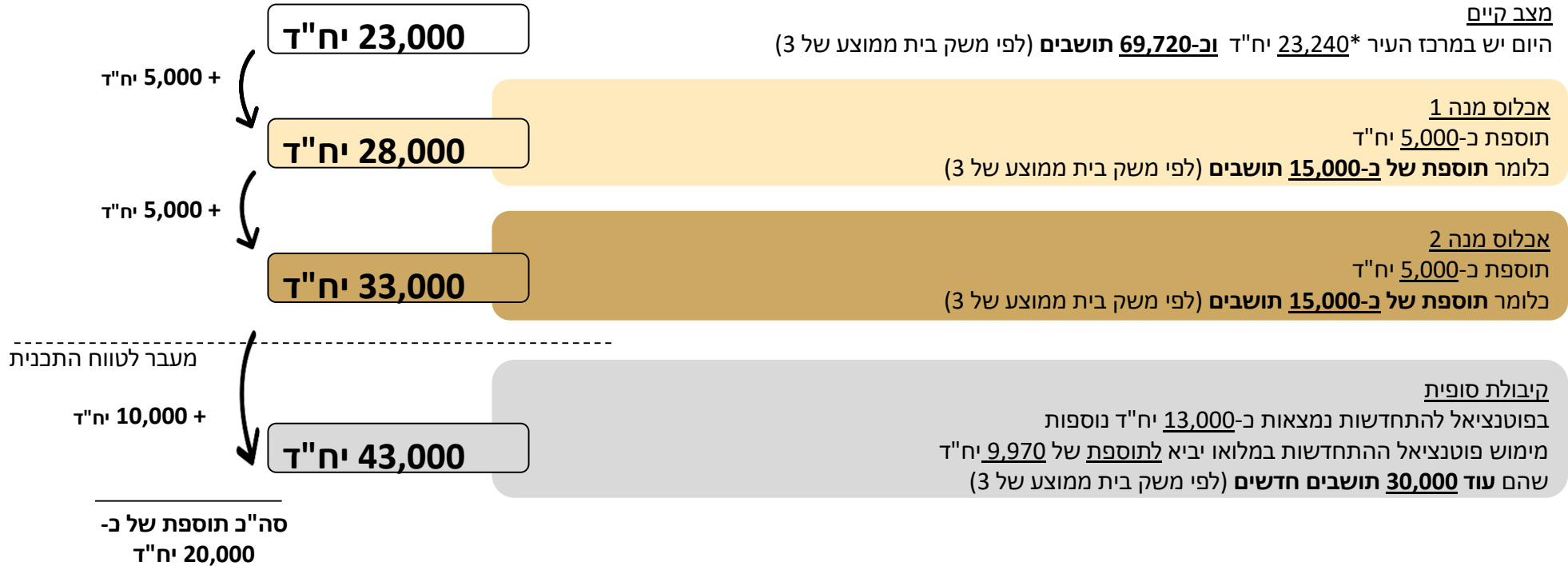
יח"ד תוספתיות בתוכניות חדשות לפי סטטוס

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



מקור: dmr

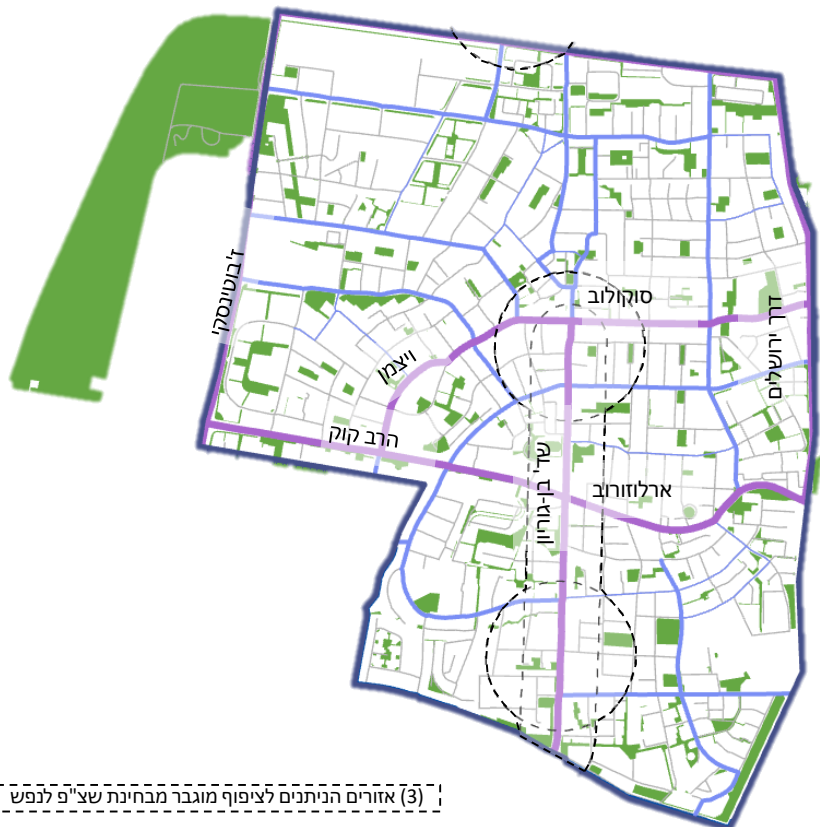
מ"ר תעסוקה	תוספת יח"ד	שיעור מימוש	תוספת יח"ד ב100% מימוש	סה"כ יחידות דיור עתידי משוער ב100% מימוש	שטח המגורים מתוך המגרשים הסחירים (דונם)	צפיפות ברוטו (עתידי) (יחד לדונם)	יח"ד קיימות בפוטנציאל (לפי מפת פוטנציאל)	סה"כ שטח שנמצא בפוטנציאל	שטח סה"כ בדונם	
78 דונם על פי רח"ק 3.5 = 255,000 מ"ר תעסוקה/מסחר	951	80%	1,188	2,016	70%	30	828	96 (מגרשים 110)	163.7 (מגרשים 195)	מקדים עירוניים לפיתוח והעמדת זכויות
	2,320	80%	2,900	4,825	85%	25	1,925	227 (מגרשים 195)	403.7 (מגרשים 330)	מקדים עירוניים
	572	80%	715	1,420	85%	25	705	66.8 (מגרשים 100)	89.0 (מגרשים 105)	מע"ר היסטורי*
	5,928	50%	11,855	21,339	90%	מכפיל 2.5	9,484	998.2 (מגרשים 1,095)	1,313.4 (מגרשים 1,380)	התחדשות מרקמית מוטת מגורים
	200	50%	400	1,068	100%	8	668	133.4 (מגרשים 150)	137.2 (מגרשים 155)	התחדשות מרקמית מוטת מגורים נמוכה
	-	-	-	-	-	-	0	0	859.9 (מגרשים 760)	מרקם לשימור תבנית הבניה
255,000	9,970	-	17,058	30,668	-	-	13,610	1,521.6 (מגרשים 1,650)	2,966.9 (מגרשים 2,925)	סה"כ אזורי התחדשות
									5,753.1	כל מרכז העיר (תחום הקו הכחול)



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



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

מאזן	שצ"פ			יח"ד	אוכלוסייה (1)	מצב
	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

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.

(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

תשריט שטחים ציבוריים (שב"צ)
במרכז העיר



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.

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

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.

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"הס	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 יצמן 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 -

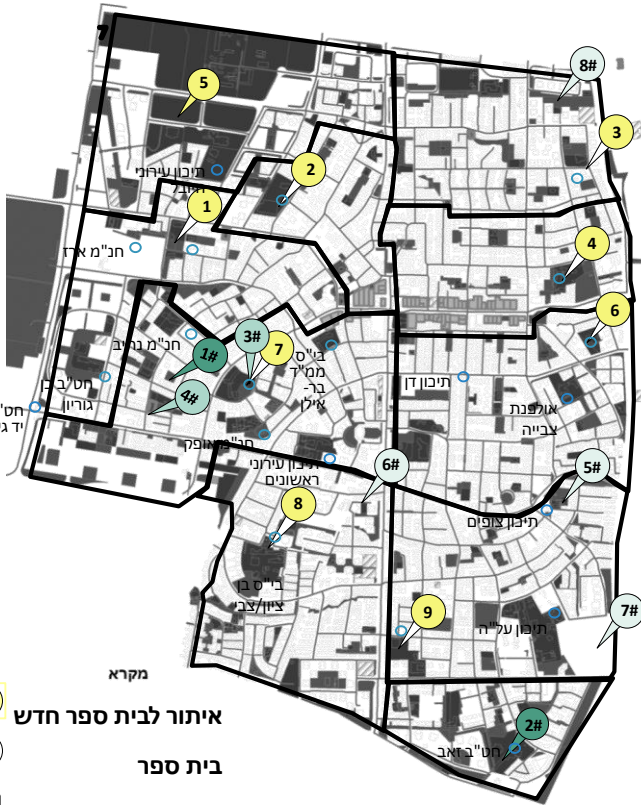
1. מיצוי מלא של בתי הספר הקיימים (שווה ערך לבית ספר)
 2. מימוש של 4 איתורים במרכז העיר לבתי ספר יסודיים.
- איתורים אלו קיימים ומקודמים בשלבים שונים וחלקם מתאפשרים במסגרת פרויקטי התחדשות עירונית.

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 פורגמטיות



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	29	23
4 ברנר	17	11	23	23
5 יצחק נבון	19	20	19	19
6 שז"ר	17	7	23	23
7 ויצמן	19	15	25	19
8 בן צבי	15	13	21	21
9 לב טוב	25	13	23	23
סה"כ קיימים	171	117	195	207

בי"ס קיימים

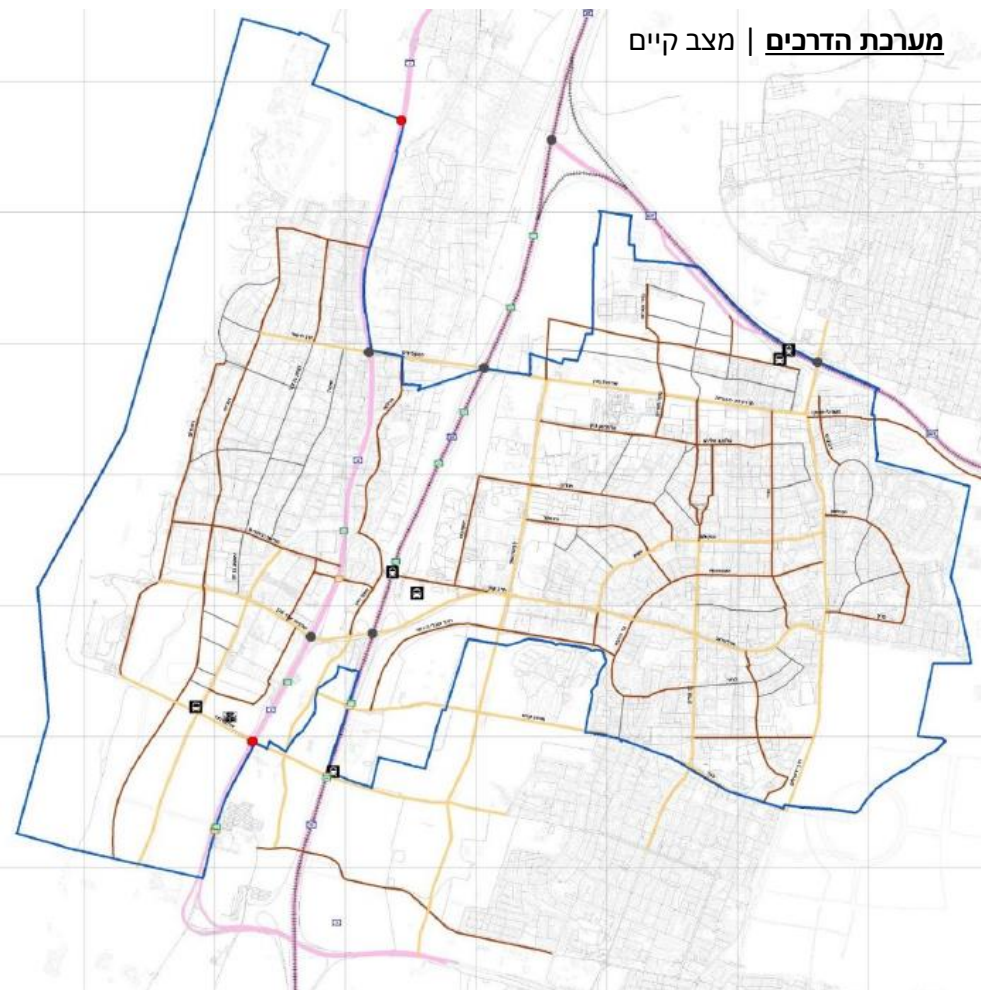
1# דמוקרטי	18	2	18	18
2# ירוק	12		12	12
3# ויצמן 2*	18		18	18
4# שיכון ויצמן*	18		18	18
5# שיכון גורדון*	18		18	18
6# אולפני הרצליה**	18		18	18
7# שטח חקלאו**	18		18	18
8# קצטניק (די-נור)**	18		18	18
סה"כ באיתור	138	30	138	138

איתור לבתי ספר חדש

סה"כ	171	225	345	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 –

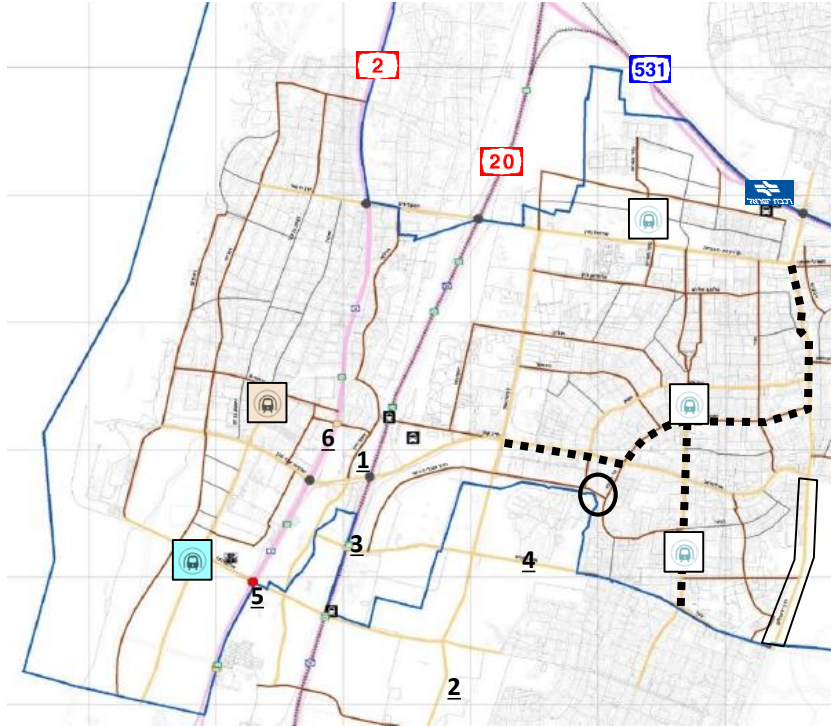
תכנית האב לתחבורה מיועדת לספק כלים תחבורתיים לטווחי יעד שונים בהתאם לתוכניות הפיתוח של העירייה. מטרת העל של תכנית האב לתחבורה היא יצירת מערכת תחבורה תומכת תוך תכנון הנותן העדפה לתחבורה ציבורית ולתנועה לא מנועית. מערכת התחבורה תשמש כמנוף למימוש תכניות פיתוח אורבניות, כלכליות וחברתיות.

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



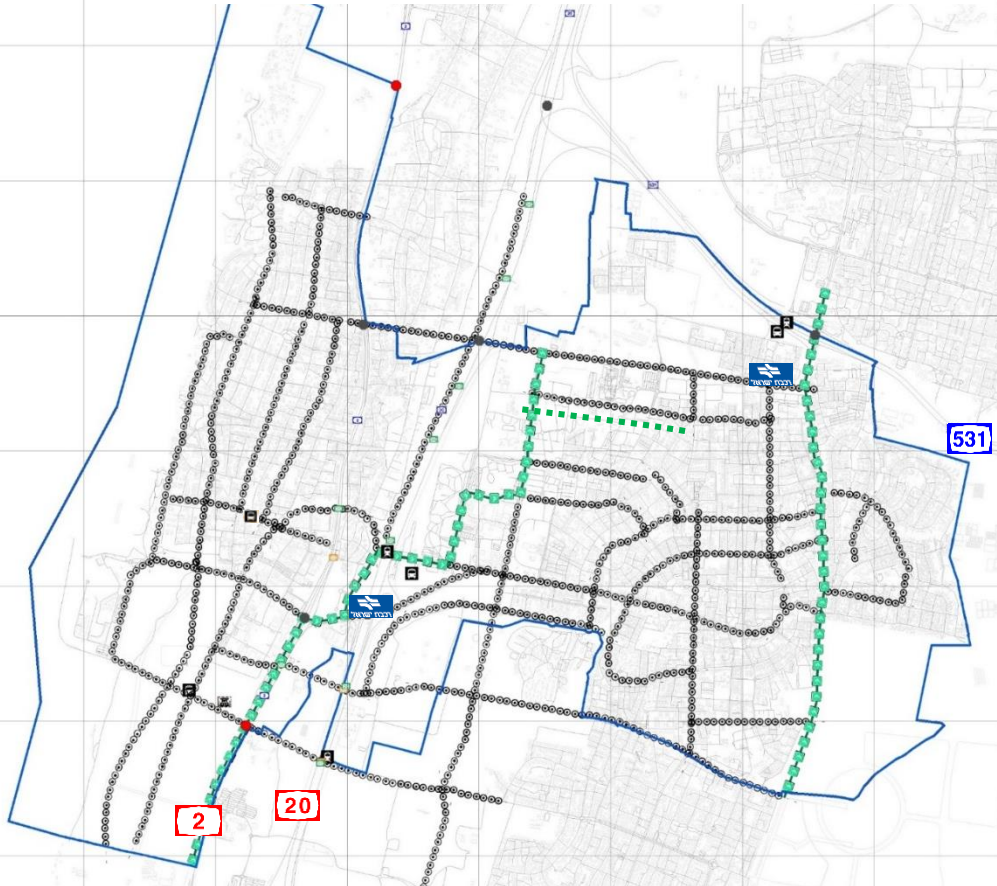
מקור: מצגת תכנית אב לתחבורה הרצליה PGL הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ, 2020

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'אהרונסון 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

תנועה שבילי אופניים (מצב מאושר ומתוכנן)

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



שבילי האופניים

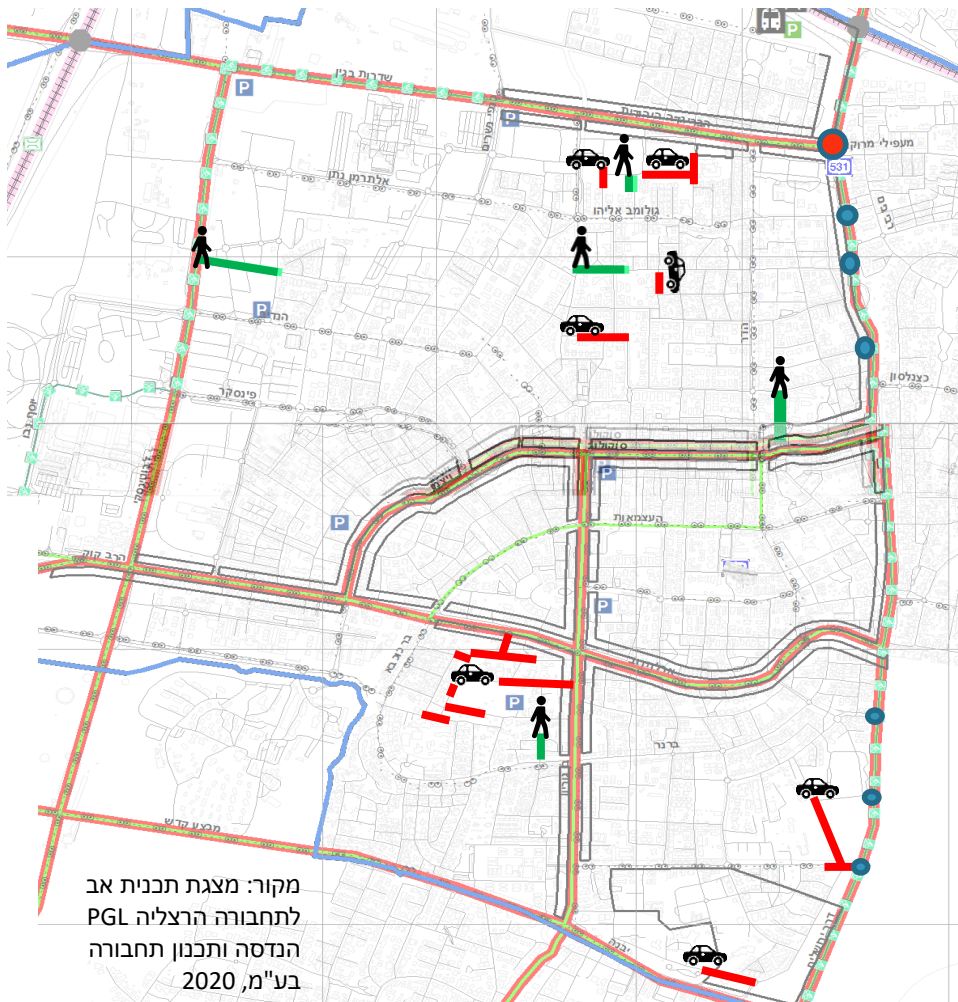
- בעיר קיימים מספר שבילים אשר מאפשרים נגישות חלקית למוקדי מסחר ותעסוקה
- בנוסף מתוכננים שבילים נוספים אשר ישלימו את הרשת
- המרחק בעיר מקצה לקצה הינו 5 ק"מ ולכן, מאפשר חציה של העיר באופניים
- השימוש באופניים כאמצעי הגעה לעבודה בעיר היה נמוך על פי מפקד האוכלוסין 0.7% אך, עדיין גבוה מערים דומות למעט רננה
- 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

תנועה שיפור מערך התנועה באמצעות תהליכי התחדשות עירונית

3. תנועה ותחבורה



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.

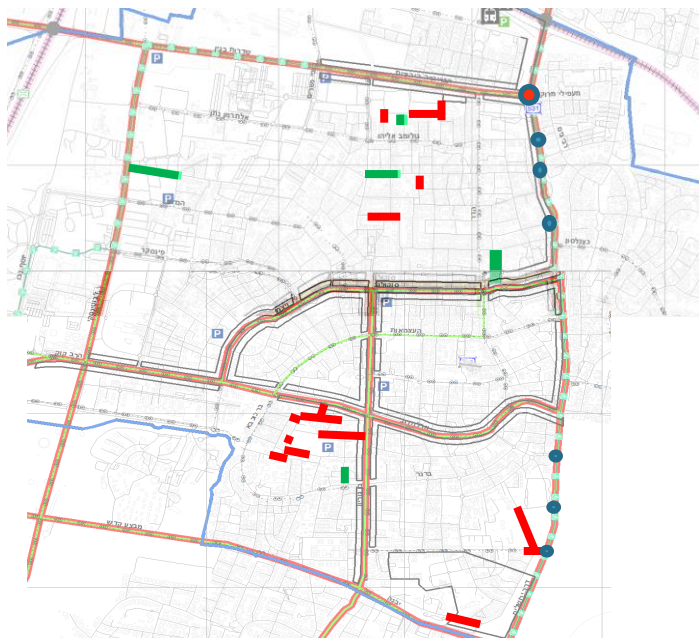
ההתחדשות תאפשר את מימוש תכנית האב לתחבורה ותקדם את המלצותיה ככלי מנחה להובלת פיתוח העיר כעיר הנתמכת על תחבורה ציבורית ומקיימת.

- 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
דך ירושלים	מעפילי מרקו	הבריגדה היהודית
עגנון	דך ירושלים	גולומב אליהו
עגנון	דך 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	דך ירושלים	ברוך
אלוף יגאל אלון	קלישר (משרד הפנים)	אלוף יגאל אלון
העלייה השנייה	כבוש העבודה	מלכי יהודה
החלוץ	כבוש 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	דך 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
דך ירושלים	בר יוחאי	יבנה
רבי עקיבא	דך ירושלים	רבי עקיבא
הי"א	בר יוחאי	רבי עקיבא
יהודה הנשיא	יפהר פסח	דך ירושלים
בית"ר	דולב	דך 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

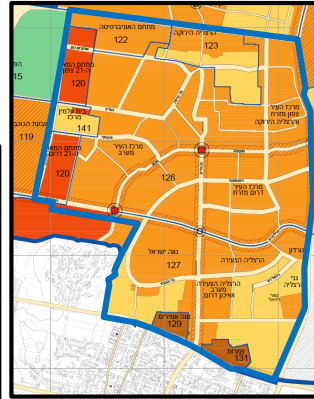
אזור מוטת תעסוקה - עד 25% מגורים	אזור מעורב שימושים (מרכז עיר) 25%-85% מגורים	אזור מוטת מגורים - עד 85% מגורים	עד בהתאם לתכנית מתאר כוללת (כמסומן בתשריט גבהים ובתשריט שימושים מחוזי)
3-4.5	3-4.5	2.5-4	עד 7-9 קומות*
3.5-4.5	3.5-4.5	3-4	10 עד 11 קומות (עד 29 מ')
3.5-4.5	3.5-4.5	3-4	12 עד 15 קומות
5-7	4.5-6.5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

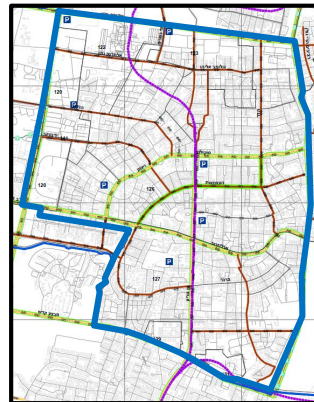
תכניות באיחוד וחלוקה בתן יספירו שטחים ציבוריים לפי הנחיות

מדיניות מחוז תל אביב פיתוח לאורך ובסביבת מתע"ן

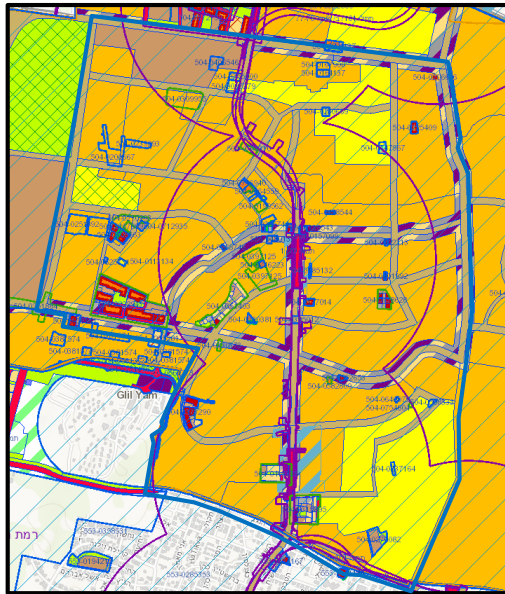
עיצוב עירוני



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.

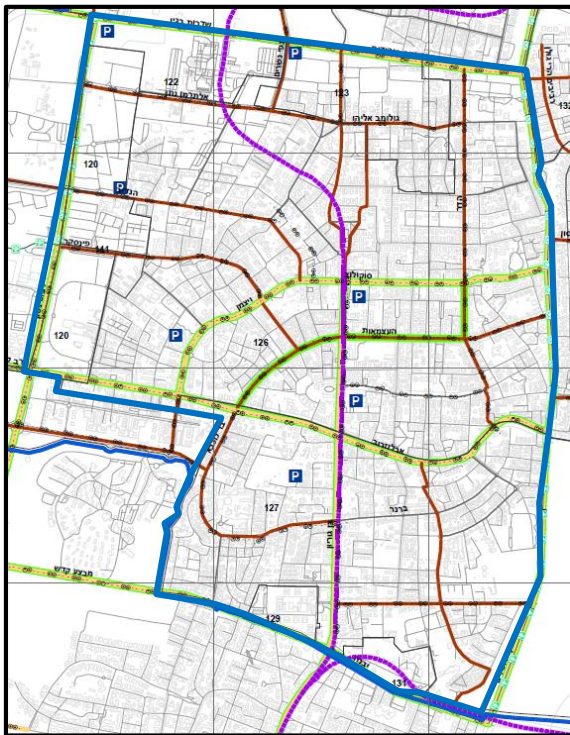
המאפיינים העיקריים של העיר: בשנת 2019 אוכלוסיית העיר מונה כ-110,000 נפש וכ-36,500 יח"ד וזאת על פי נתוני העירייה. על בסיס נתונים אלה, מגמות גידול האוכלוסייה בעבר ורזרבות הקרקע בעיר חושבו צפי האוכלוסייה ומספר יח"ד לשנת היעד של התכנית – 2035. תחזית ביקושים לתעסוקה לשנת היעד של התכנית נערכה בהסתמך על צפי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

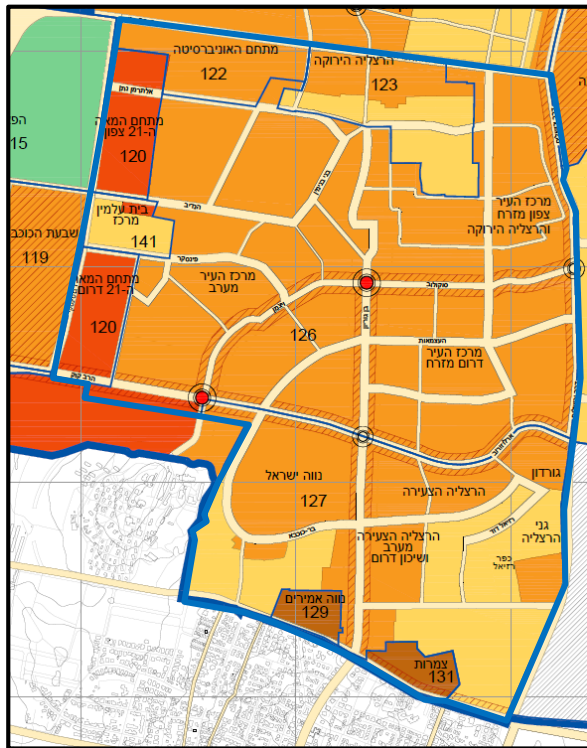
מתחמי תכנון: התוכנית מחלקת את מרכז העיר לשני אזורי מרכזיים (126 מרכז העיר ו-127 מרכז העיר דרום)

תנועה: התוכנית מסמנת צירים מרכזיים בהעדפת תחבורה ציבורית

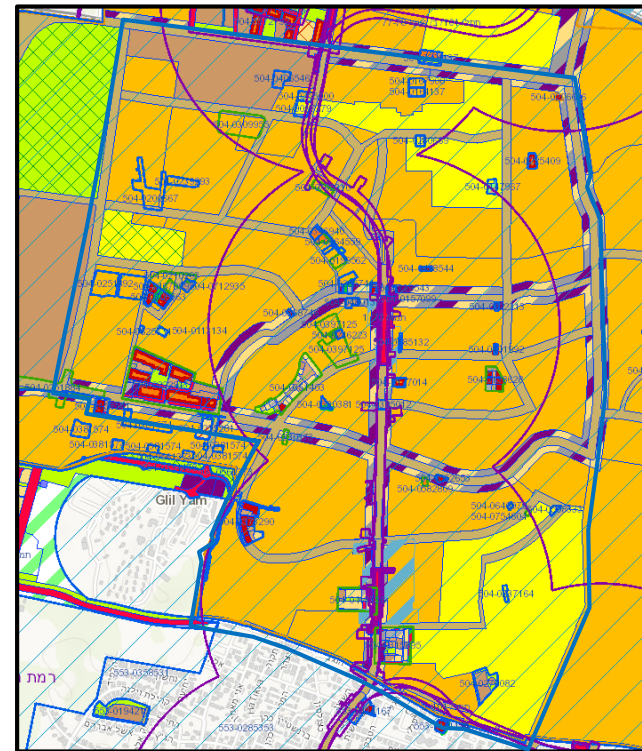
תנועה



עיצוב עירוני



ייעודי קרקע

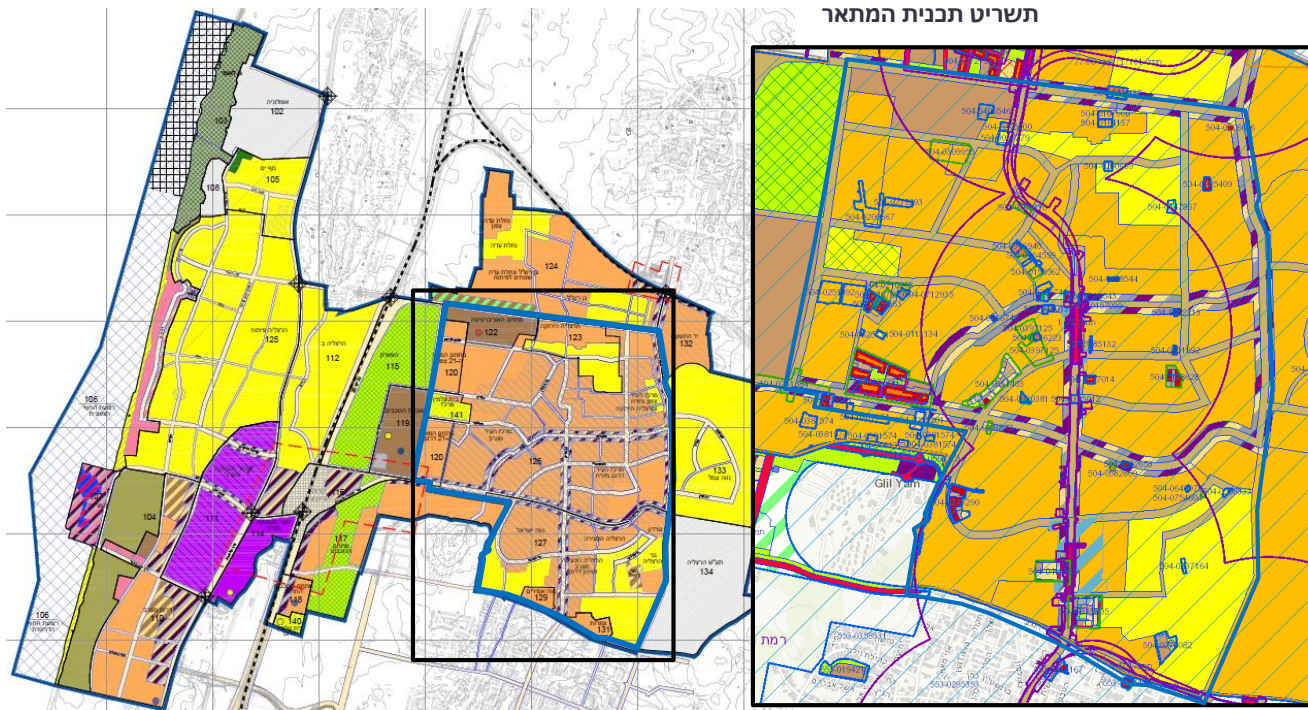


ייעודי קרקע















מקרא:

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

תשריט תכנית המתאר

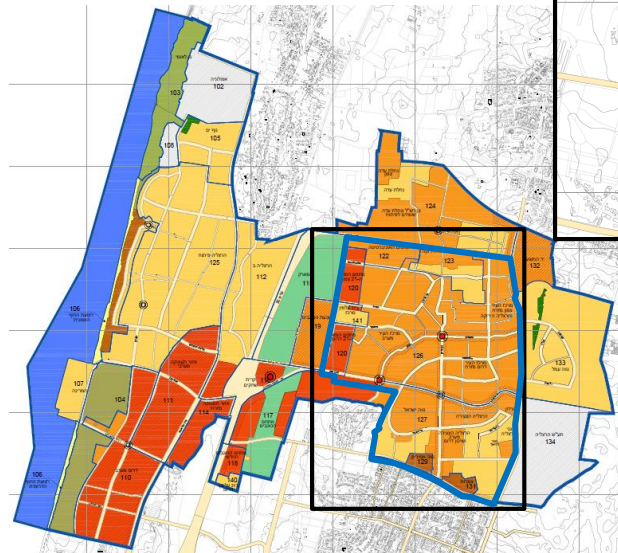


מתוך אתר "קווים כחולים" של מינהל התכנון

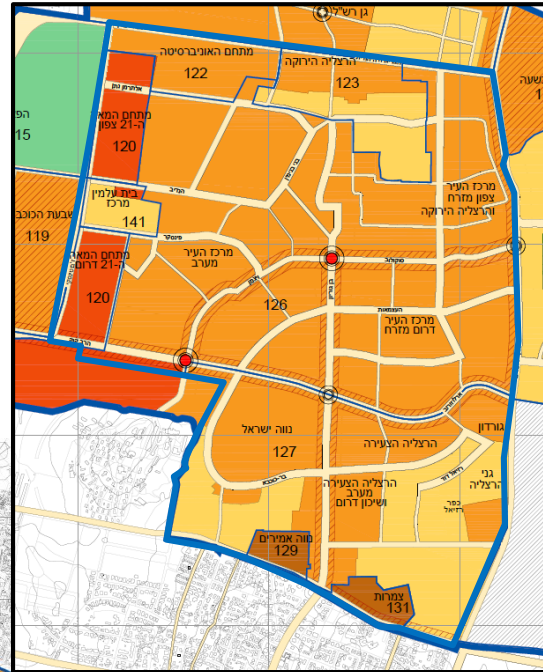
- | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  מתחם כלל עירוני |  מחלף |  רצועת חוף |
|  מגרש ספורט כלל עירוני |  אזור חפשי לקרוי |  ים |
|  מתחם מסחפוליני ועירוני |  שטח אפשרי לקרוי |  אתר טכנו סי |
|  מתקן רבדיסי ותחנת מעבר |  התחדשות עירונית |  מעגנה - חתם סי |
| |  שטח לתכנון בעתיד |  מסילת רכבת |

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

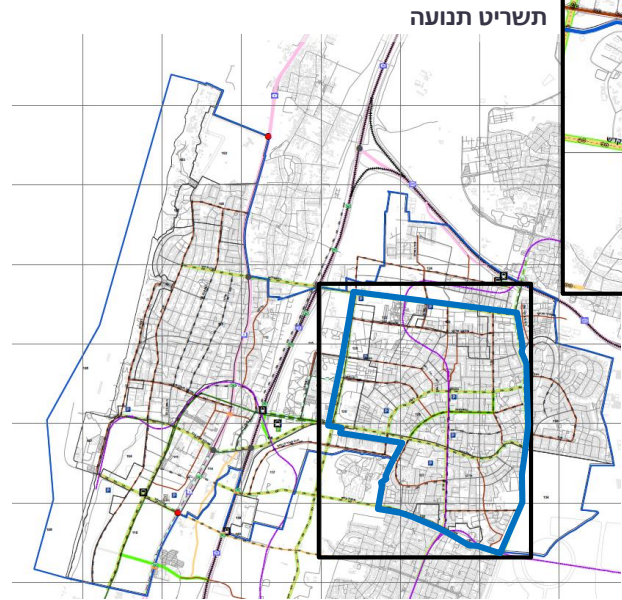
תשריט עיצוב עירוני



באזור התכנון שני מוקדי פעילות עירוניים ושני מוקדי פעילות משניים

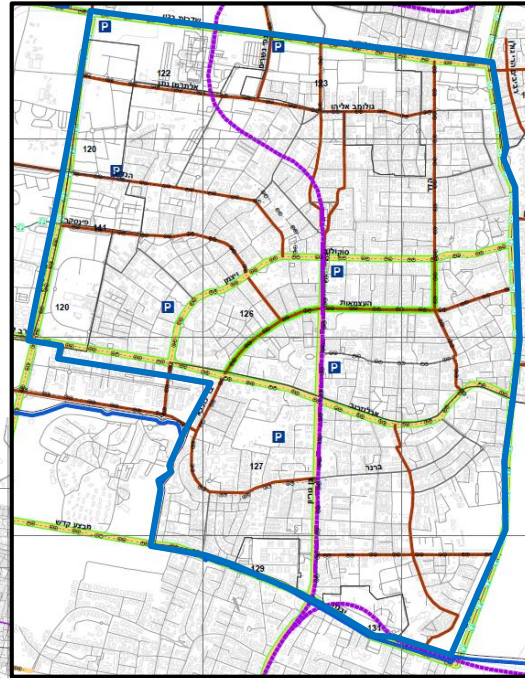


הצירים הראשיים באזור התכנון מסומנים כצירי העדפת תחבורה ציבורית וכשבילי אופניים



תשריט תנועה

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
 - מטרן (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

