

מתחם יד התשעה | הרצליה

ניתוח מצב קיים
תכנית מפורטת להתחדשות עירונית

תכנית מספר: 504-1186360
יולי 2023

צוות התכנון

AvivAMCG

גוטמן אסיף אדריכלים

גרינשטיין הר-גיל

PEOPLE

ROSENTHAL

סירקין בוכנר קורנברג

קראוס חן

סלימאן וישאחי

אמפיביו

רן חקלאי

דטה מפ

ניהול הפרויקט

עורכי התכנית

אדריכלות נוף

יועץ חברתי

שמאות - שמאי איחוד וחלוקה

מים ביוב

תנועה וכבישים

חשמל, תאורה ותקשורת

ייעוץ סביבה

פרוגרמה צ"צ

מודד



1. כללי

1.1 רקע היסטורי

השכונה הוקמה בשנת 1950 כמחנה מעבר לעולים בשם "שובאקי". המעברה הוקמה למען עולים חדשים, בעיקר מצפון אפריקה, ומאוחר יותר הגיעו לשכונה גם עולים מטורקיה, אתיופיה, רוסיה, ועולים רבים מתימן. בשנת 1959 עברו כל תושבי השכונה לשיכונ קבע והמעברה נהרסה. במקום הוקמו שיכונים בני קומה אחת או שתיים לכ-200 תושבים. בסוף שנות ה-60 ותחילת שנות ה-70 הוקמו בשכונה מבני שיכון בני שלוש וארבע קומות.

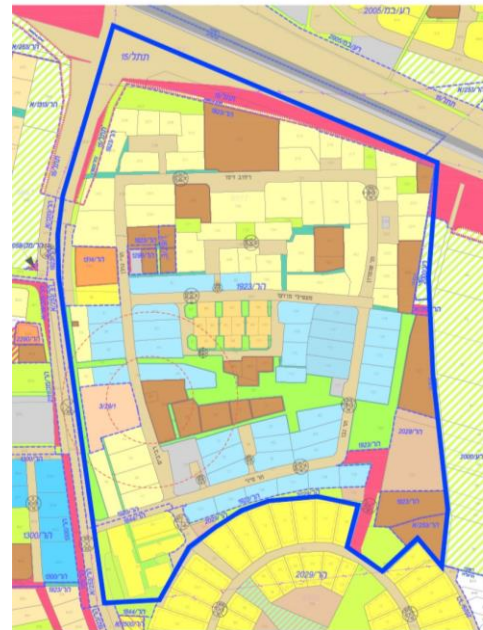


1.3 תעודת זהות

שטח התוכנית: 283.2 דונם
מספר תושבים בהרצליה: כ-120,000
מספר תושבים ביד התשעה: כ-3,250
שצ"פ: כ-20 דונם
דרך מוצעת: כ-85 דונם
שטח בנוי למגורים: כ-122 דונם
מס' יח"ד: 1524 יח"ד

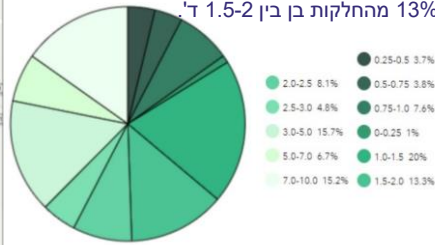
צפיפות נפש לקמ"ר בהרצליה: 5537
צפיפות נפש לקמ"ר בתחום הקו הכחול: 11,484
צפיפות נטו: 12.5 דונם
צפיפות ברוטו: 5.4 דונם
מספר קומות במבני מגורים: 2-5 קומות

1.2 ייעודי קרקע



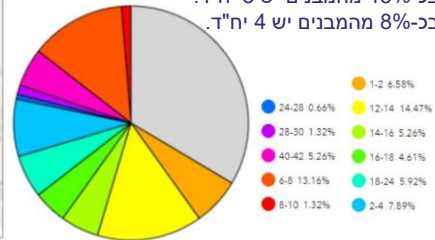
1.4 גודל חלקות

כ-20% מהחלקות הן בין 1-1.5 ד'.
כ-15% מהחלקות הן בין 3-5 ד' או בין 7-10 ד'.
כ-13% מהחלקות הן בין 1.5-2 ד'.



1.5 מס' יחידות דיור

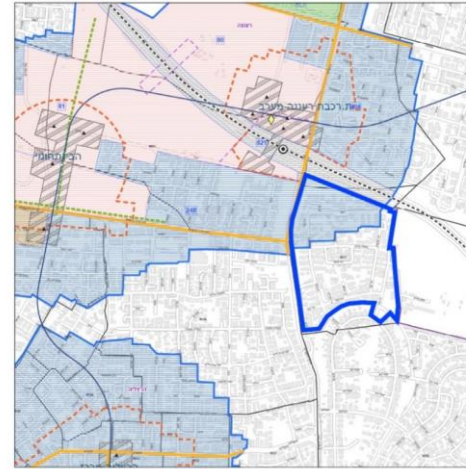
בכ-15% מהמבנים יש 12 יח"ד.
בכ-13% מהמבנים יש 8 יח"ד.
בכ-8% מהמבנים יש 4 יח"ד.



1.6 ניתוח סטטוטורי: תמ"א 70

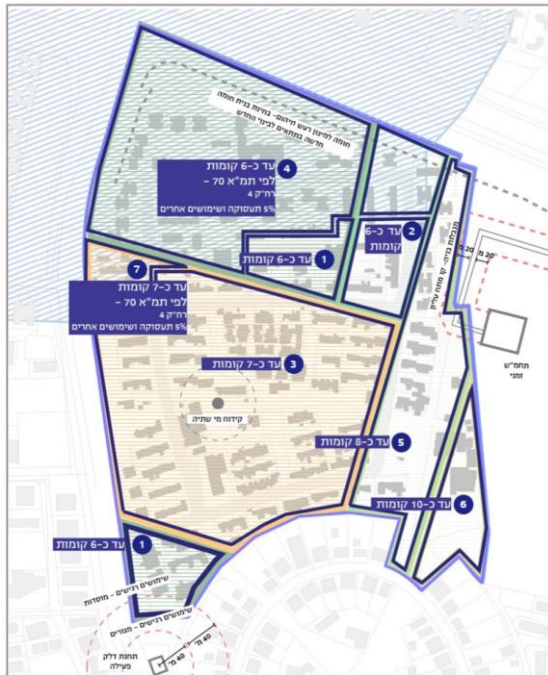
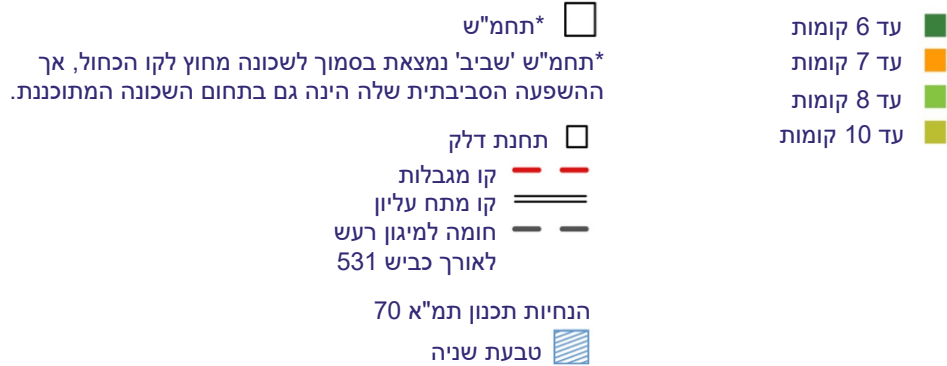
לפי תמ"א 70 כשליש מהשכונה נמצאת בתחום תחנת רכבת רעננה מערב, באזור עירוני מוטה מטר.

מתווה תחום הטבעת השניה - רח"ק 4 תמהיל - לפחות 5% תעסוקה ושימושים אחרים לפחות 15% מגורים



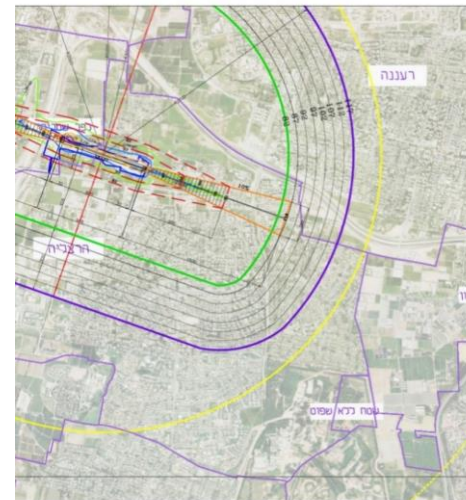
1.8 ריכוז מגבלות והנחיות תכנון

מגבלות גובה עפ"י תמ"א 15/ב מתוך נספח מגבלות סביבתיות | כוללנית הרצליה

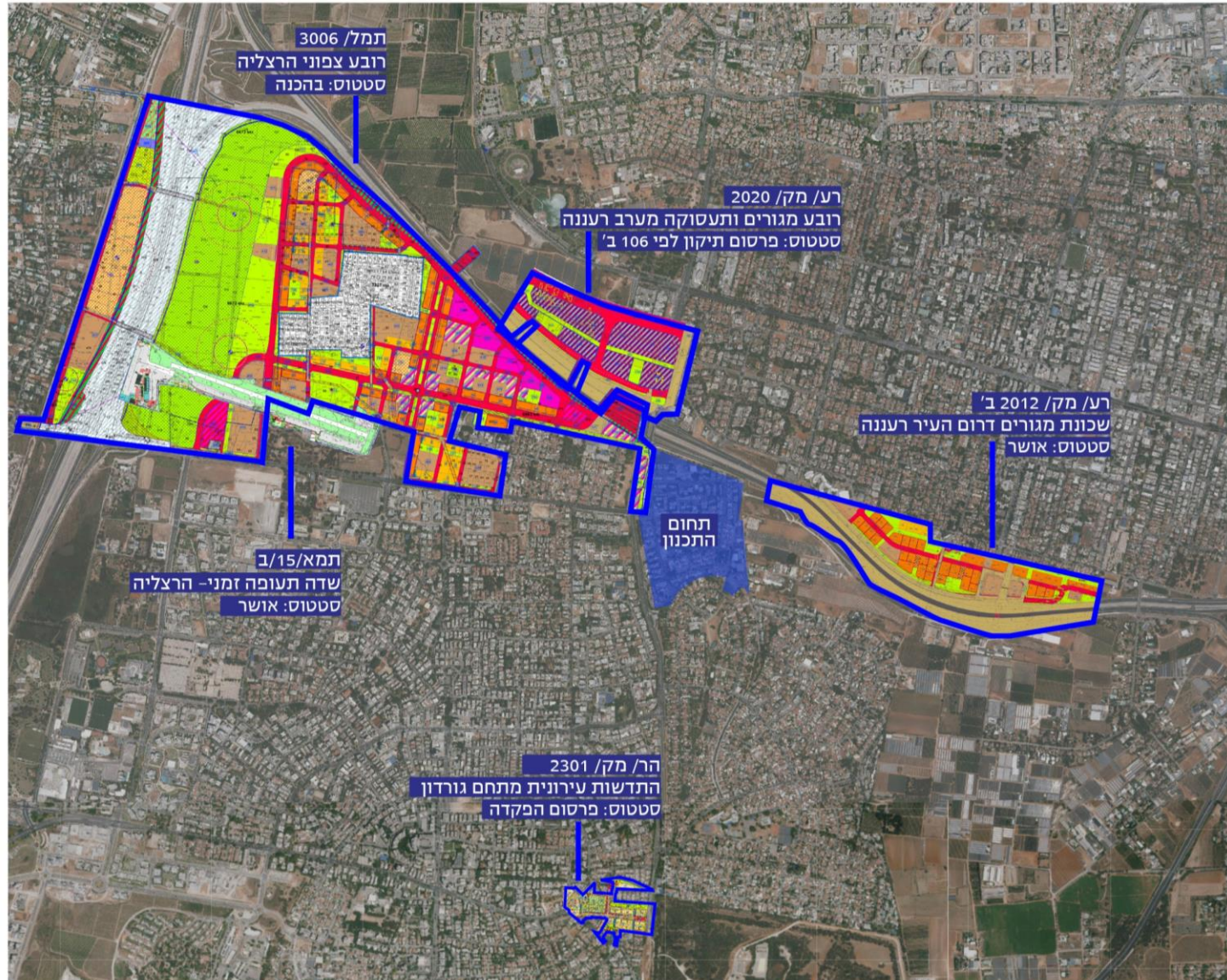


1.2 ייעודי קרקע

לפי תמ"א 15/ב ישנה מגבלת גובה על בניה בתחום המגנ"לה עד 82 מטר מעל לפני הים. בין המישור האופקי הפנימי (קו ירוק) עד המשטח הקוני (קו סגול) ישנה מגבלת גובה של 82 מטר עד 117 מטר מעל לפני הים בהדרגה.



1.9 קומפילציה תכנית מאושרות ותכניות בהכנה



- מגורים
- מגורים א
- מגורים ב
- מגורים ג
- מגורים ד
- דיר מיוחד
- מגורים בישוב כפרי
- משק עזר
- תעסוקה
- מסחר
- משרדים
- תעשייה
- אחסנה
- תעשייה עתירת ידע
- תעשייה קלה ומלאכה
- מתקנים הנדסיים
- עירוני מעורב
- מבני משק
- מבנים ומוסדות ציבור
- מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
- מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
- מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
- מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
- מבנים ומוסדות ציבור לדת
- מבנים ומוסדות ציבור לחירום ולהצלה
- מגורים, מוסדות ציבור ושצ"פ
- חקלאי משומר
- מבני ציבור בשצ"פ
- תירות
- אירוח כפרי
- מלונאות (אחסון מלונאי)
- אטרקציה תירותית
- שטחים פתוחים
- קרקע חקלאית
- חקלאי פתוח
- שטח ציבורי פתוח
- ספורט ונופש
- פארק/ גן ציבורי

1. כללי

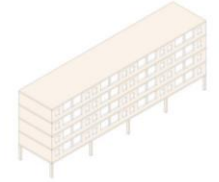
1.10 טיפולוגיות בינוי



מבני שיוון על עמודים

בינוי: 3-4 קומות

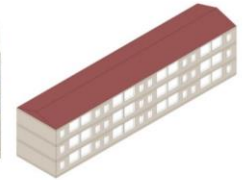
יחס למרחב הפתוח: בעלי קומת עמודים פתוחה,
יש מספר מבנים בעלי קומת קרקע מסחרית



מבני שיוון שאינם על עמודים

בינוי: 2-3 קומות

יחס למרחב הפתוח: חלקם בעלי חצרות פרטיות
ויחלקם עם חצר קיצימית משותפת לרחוב



מבני שיוון H מחוברים

בינוי: 3-4 קומות

יחס למרחב הפתוח: בעלי קומת
עמודים פתוחה



מבני שיוון H

בינוי: 3-4 קומות

יחס למרחב הפתוח: בעלי קומת
עמודים פתוחה



שיכונים 'כפריים' נמוכים

בינוי: 3-4 קומות

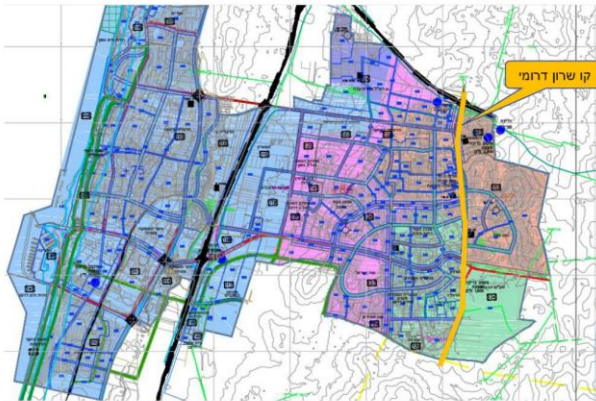
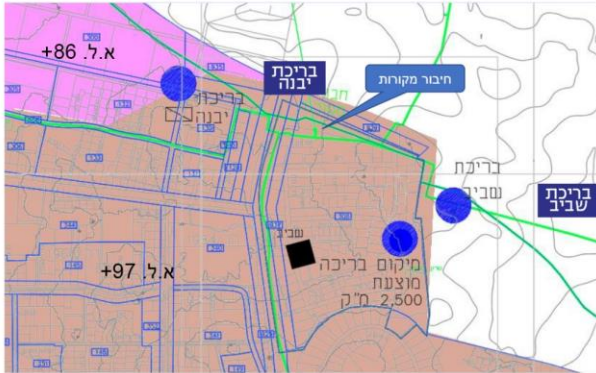
יחס למרחב הפתוח: בעלי חצר
פרטית



2. מים וביוב

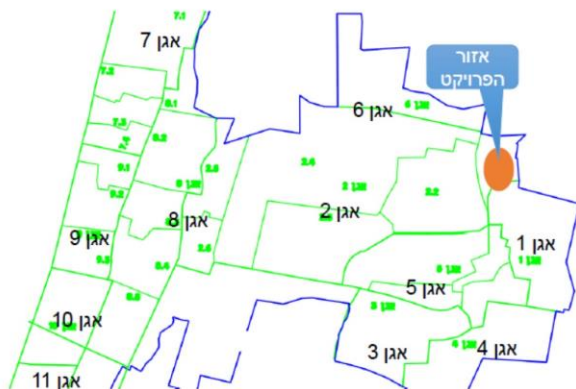
2.1 מים

- מקורות המים הקיימים היום הם בארות של תאגיד וחיבורי מקורות של מפעל שרון הדרומי.
- אספקת המים לאזור זה היא מבריכת נה עמל ובאר שביב.
- בשטח התכנית קידוח פעיל: "באר 15 שביב" ולו רדיוסי מגן המטילים מגבלות.
- מלבד 'בריכת יבנה', לאזור לחץ +97, על פי תכנית האב למים העירונית נדרשת בריכת איגום בנפח 2500 מ"ק ביד התשעה ברום +75. נדרש לתאם מול תאגיד המים 'מי הרצליה' מיקום לבריכה.
- אחד החסמים לפיתוח הינו חיבור מקורות נוסף לעיר- מטופל ברמה האזורית. חברת מקורות צפויה להשלים את הקו בשנים הקרובות.



2.2 ביוב

- פתרון הקצה לביוב כיום הינו מט"ש הרצליה המטפל כיום בשפכי הרצליה מט"ש זה מתוכנן לביטול. עם סיום הרחבת השפד"ן הביוב בהרצליה יתבייב לשפד"ן.
- הקו המחבר לשפד"ן כבר בוצע וכעת ממתינים לסיום שדרוג מתקן השפד"ן שיוכל לקלוט את שפכי הרצליה. מהלך זה צפוי להסתיים בחמש השנים הקרובות.



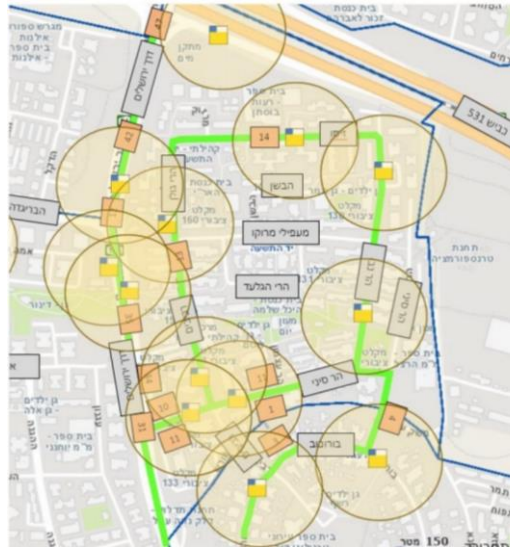
2. מים וביוב

תדירות תחבורה ציבורית ברמה שירות סבירה.

קיימים עומסי תנועה ברחובות בשעות בוקר ואחר הצהריים.

מדרכות צרות לאורך הרחובות.

חניה בתפוסה כמעט מלאה לאורך שעות היממה.



3.2 מצב קיים- כיסוי שירות לתחבורה ציבורית

גבול השכונה



קו אוטובוס



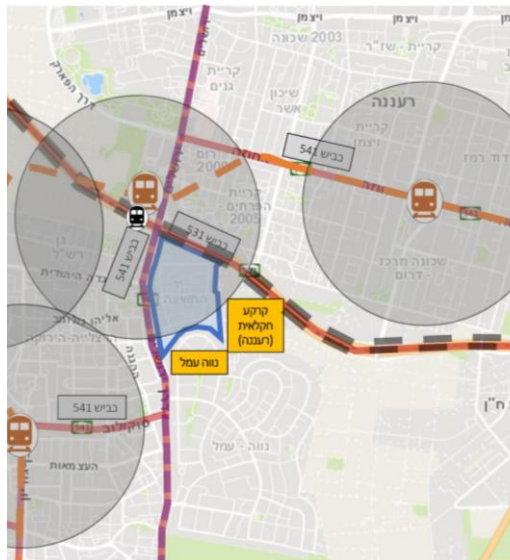
תחנת אוטובוס קיימת



תדירות קווי אוטובוס



רדיוס כיסוי שירות 200 מ'



3.3 רקע כללי מטרו עתיד

גבול שכונה



דרך ארצית



מסילת רכבת קיימת



תחנת רכבת



רדיוס כיסוי שירות 800 מ'



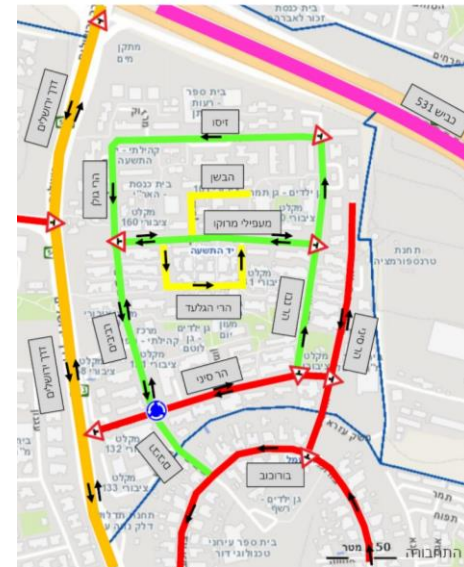
מהיר לעיר



קו מטרו M1 עתיד



תחנת מטרו M1 עתידית



3.1 רשת רחובות קיימת

גבול השכונה



דרך אזורית



דרך עירונית



רח' מאסף ראשי



רח' מאסף משני



רח' מקומי



מעגל תנועה חד נתיב



דצומת



סטריות



3. תנועה

מדד נגישות לתחנות מתע"ן

קו	מס' תחנה	שם תחנה	רשות מקומית	מדד נגישות
M1N	M1N-01	דפו צפוני	מ.א דרום השרון	1
M1N	M1N-02	התדהר	רעננה	1
M1N	M1N-03	עקיבא	רעננה	1
M1N	M1N-04	רעננה מרכז	רעננה	1
M1N	M1N-05	תחנת רכבת רעננה מערב	רעננה	2
M1N	M1N-06	הבינתחומי	הרצליה	2
M1N	M1N-07	הרצליה מרכז	הרצליה	2
M1N	M1N-08	הרצליה בן גוריון	הרצליה	2

תקן חניה לפי תמ"א 70:

- מדד נגישות 2
- מגורים :
- שלב ביניים 1
- שלב סופי 0.8
- תעסוקה: 1:240
- מסחר: 1:100

חוזקות:

- כיסוי ברדיוס 800 מ' של תחנת הרכבת.
- תחום התכנון נמצא בטווח הכיסוי של תחנת המטרו העתידית.
- קיים כיסוי תח"צ ברדיוס של 200 מ' לרוב המתחם.

לוח מס' 2: תקן חניה לשימושי מגורים תעסוק ומסחר ומדד נגישות לתחנות המטרו

בטבלאות להלן, תקן החניה למגורים מתייחס למספר מקומות חניה מקסימאליים לכל יחידת דיור במגורים ולהיקף מ"ר תעסוקה/מסחר

תקן חניה - שלב סופי									
מדד נגישות 1+2			מדד נגישות 3			מדד נגישות 4+5			
מסחר	תעסוקה	מגורים	מסחר	תעסוקה	מגורים	מסחר	תעסוקה	מגורים	יעוד קרקע
1:150	1:360	0.6	1:200	1:480	0.5	1:250	1:600	0.3	טבעת ראשונה
1:100	1:240	0.8	1:150	1:360	0.6	1:200	1:480	0.5	טבעת שניה

תקן חניה - שלב ביניים						
מדד נגישות 1+2		מדד נגישות 3		מדד נגישות 4+5		
מגורים		מגורים		מגורים		יעוד קרקע
1		0.8		0.6		טבעת ראשונה
1		1		0.8		טבעת שניה

חולשות:

- חוסר איזון בין כלל משתמשי הדרך, נדרשת הרחבת מדרכות.
- היעדר קישוריות צפון-דרום.
- לא קיימת רשת שבילי אופניים.
- מרכז השכונה לא מכוסה בתח"צ

מסקנות מניתוח מצב קיים:

- לב השכונה – קיים שצ"פ מרכזי (גינת מיכאל וגינה קהילתית) בצמידות למבני ציבור. גודל, איכות ורמת התחזוקה של השצ"פ טובה.
- קשר בין השכונה לסביבה – השכונה מאופיינת בשבילי הולכי רגל צרים ומוצלים בין מגרשי המגורים. השבילים מקשרים את הרחובות ההיקפיים ולב השכונה.
- קשר לתחנת הרכבת – מרחק ההליכה לתחנת הרכבת יחסית קרוב. למרות זאת ההליכה לתחנה לא נעימה מאחר ואין צל רציף במיוחד ברחוב ירושלים.
- ניקוז מי נגר עילי – עפ"י הטופוגרפיה, הנגר העילי מתנקז לחלק הצפון-מערבי של שטח התוכנית.
- מערכת שצ"פים – בשטח התוכנית יש חוסר בכמות שטחי שצ"פ נדרשים.
- עצים קיימים – לאורך חלק מהרחובות ובמיוחד בשצ"פים קיימים עצים משמעותיים שנדרש לשמרם.



רחוב רביבים – רחוב ראשי בשכונה



עצים לשימור בשכונה



גן יד התשעה – השצ"פ המרכזי, בממשק עם מבני ציבור

חתר מכביש 531 דרך השכונה והשצ"פ המרכזי



5. חברה וכלכלה

5.1 מכירי שכירות ודירור בהישג יד

עד ל-25% מההכנסה
בין 25%-35% מההכנסה
מעל 35% מההכנסה

מצב קיים

מספר חדרים לדירה	דמ"ש ממוצע ליח"ד טיפוס	שכונה עשירון 5 (₪ 14,610)	שכונה עשירון 7 (₪ 17,636)	אחוז משכר נטו למשק בית עירוני* (₪ 22,287)	אחוז משכר נטו למשק בית בישראל (₪ 16,649)
2	₪ 4,000	27%	22%	17%	24%
3	₪ 4,700	32%	26%	21%	28%
4	₪ 5,500	37%	31%	24%	33%
5	₪ 6,500	44%	36%	29%	39%

*הנתון מתייחס לעיר בשרון, עם יותר מ-100,000 תושבים (כפר סבא)

מצב עתיד:

מספר חדרים לדירה	דמ"ש ממוצע ליח"ד טיפוס	שכונה עשירון 5 (₪ 14,610)	שכונה עשירון 7 (₪ 17,636)	אחוז משכר נטו למשק בית עירוני* (₪ 22,287)	אחוז משכר נטו למשק בית בישראל (₪ 16,649)
2	₪ 4,600	31%	26%	20%	27%
3	₪ 6,000	41%	34%	26%	36%
4	₪ 7,500	51%	42%	33%	45%
5	₪ 9,000	61%	51%	40%	54%

כיום, 79% מתושבי השכונה גרים בדירות קטנות (עד 70 מ"ר).

מחיר השכירות של דירות 2-3 חדרים כיום (84% מהדירות בשכונה) הם 'בהישג ידם' של משקי בית בשכונה בעשירון ה-7. משקי בית בעשירון ה-5 יכולים להשיג דירות 2 חדרים במחיר שאינו עולה על 30% מהכנסתם ודירות 3 חדרים במחיר המהוות 32% מהכנסתם.

דמי השכירות בשכונה נמוכים יחסית לעיר ומהווים מלאי ייחודי לדירור זול להשכרה בכלל האזור

מחירי השכירות הצפויים בעתיד, עקב מימוש התכנית, יקשו על היכולת של משקי בית עם הכנסות בינוניות (ובוודאי נמוכות) להשיג דירור בשכונה.

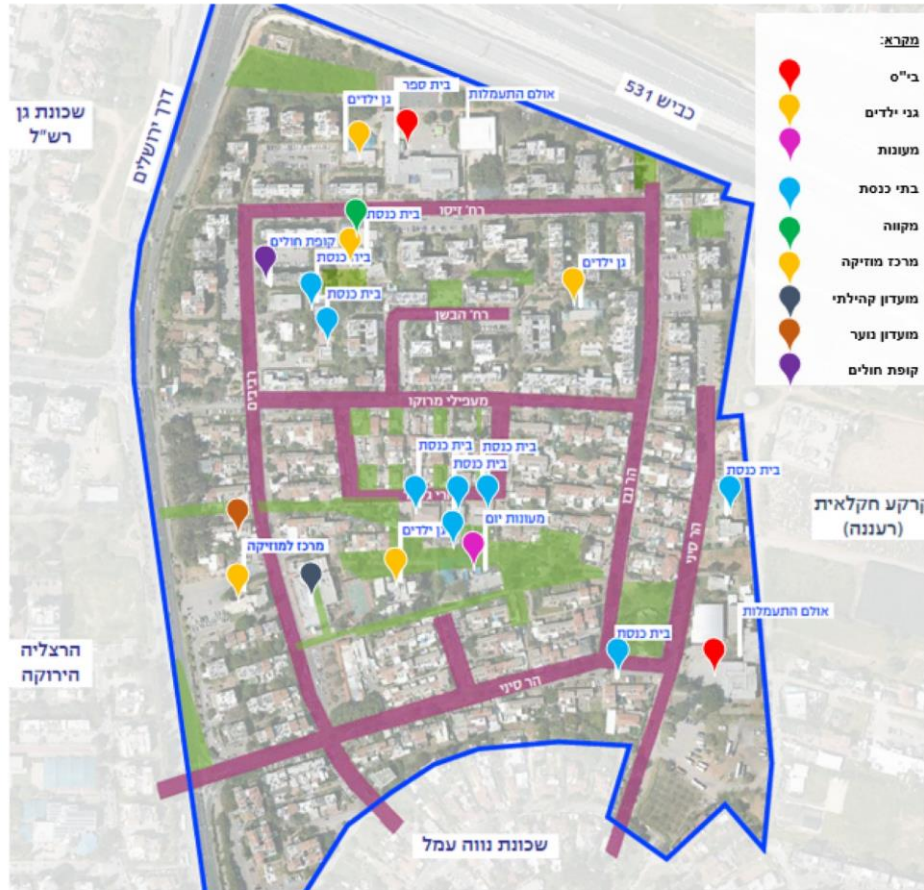
ממצאים

החתך הכלכלי- חברתי של שכונת יד התשעה (אשכול 5), נמוך משמעותית מכלל העיר (אשכול 8) והיחיד שמתחת לאשכול 7.

שיעור השוכרים בשכונה גבוה משמעותית משאר העיר ומהממוצע הארצי (63% בשכונה לעומת 28% בהרצליה)

בשכונה מספר רב של יח"ד ציבורי (כ-150) - כמחצית ממלאי הדירור הציבורי בהרצליה (370)

6. חברה ופרוגרמה



- שכונת יד התשעה נמצאת בקצה הצפון-מזרחי של הרצלייה והיא השכונה היחידה בעיר המשתייכת לאשכול חברתי כלכלי 5, כך שניתן לומר שבשכונה מתגוררת אוכלוסייה חלשה מבחינה כלכלית ביחס לאזור.

- לפי נתוני הלמ"ס, בשכונה מתרכז האחוז הגבוה ביותר של חרדים כ-4.4% חרדים, כאשר בעיר כולה 0.3% חרדים.

- גודל משק בית 2.54 שהינו דומה לממוצע העירוני (2.56).

- מבני ציבור בתחום הקו הכחול:
 2 בתי ספר (בהתאם לנתוני משרד החינוך):
 תיכון ממ"ד בנים – 12 כיתות
 חט"ב ממלכתי רעות – 16 כיתות
 7 גני ילדים
 5 ממלכתי ו-1 חנ"מ
 1 ממ"ד

- מוסדות ציבור שכונתיים – מעון יום, 8 בתי כנסת, מקווה טהרה, מועדון נוער, קופת חולים, 3 אולמות ספורט, 3 מגרשי ספורט, 14 מקלטים.
 - מוסדות ציבור עירוניים - מרכז למוזיקה ומתנ"ס.

- בקרבת המתחם ישנם עוד 2 בתי ספר יסודיים ממלכתיים (36 כיתות + 4 חנ"מ), 10 גני ילדים, 2 מעונות יום, 3 מגרשי ספורט ומקלט.

7. היבטים סביבתיים

- באר שביב - באר מים
- באר קיימת בתחום השכונה יוצרת מגבלות בשימושי קרקע קיימים ועתידיים.
- רדיוס מגן 63 מ' לשימושים רגילים ורדיוס 126 מ' לשימושים עם חשש לזיהום.
- תחנת דלק של חברת סונול מדרום למתחם
- מדרום למתחם בצמוד לדרך ירושלים קיימת תחנת דלק סונול פעילה.



- גבול עם כביש ורכבת - 531 ועם דרך ירושלים. מיגונים אקוסטיים קיימים על פי המצב וגובה הבנייה בשטח.
- תחמ"ש ומתח עליון
- קו מתח עליון 161 קיים לאורך 531 וממזרח לשכונה. ע"פ הר/2530 - דרישות של שמירת מרחק של בין 20 – 33 מ' מציר קו מתקיימות.
- תחמ"ש שביב נמצא בסמוך לשכונה מצד מזרח בתחום רעננה.
- יידרש סקר קרינה.

- תמא/15/ב נמל תעופה הרצליה
- הנחיות התכנית קובעות גבהים מקסימליים למבנים בתחום השכונה בין גובה 82 מ' ועד גבול של 117 מ' על כמחצית צפון מערבית של השכונה.
- על פי בדיקות רעש חודשיות נדרשות על ידי התכנית - הרעש מנמל התעופה והפעילות בו אינו משפיע על השכונה במצבה הנוכחי.

6.12	גמישות לתכנית
	ניתן לאשר בשטח התכנית ובתחומי מגבלות הבניה כמסומן בתשריט תכנית זו, תכנית למגורים ולשימושים נלווים למגורים, לרבות בחריגה ממגבלות הבניה, והיא לא תהווה שינוי לתכנית זו. אולם, לא יינתן היתר בתחום מגבלות בניה ופיתוח מכוחה של תכנית למגורים הכוללת פחות מ-1,000 יחיד, אלא רק לאחר פקיעת תוקף התכנית.

מתוך הוראות תכנית תמ"א 15/ב | שדה תעופה זמני - הרצליה

השטח הממוצע

של יחידת דיור בשכונה הינו בגבולות 60 מ"ר אך ישנה שונות גדולה מאוד לאור האפשרות להרחבה.

- בעלות: הבעלות בשכונה מעורבת, וכוללת מגוון רחב של בעלויות פרטיות (ובעלויות שנרכשו ע"י פרטיים מהמדינה) לצד בעלות ציבורית נרחבת (עמידר).

- תכנון: בשכונה מתוכננת תכנית הר/1923 אשר ניסתה לייצר התחדשת עירונית בעברה, ומאפשרת תוספת בניה ניכרת מאוד ליחידת דיור. חלק מהתוספות מומשו בפועל אך מרביתם נותרו על הנייר. כאשר ההרחבה הוגדרה בתכנית לאגף בשלמות. עפ"י החלטת הרשות המקומית היטל ההשבחה הינו היטל השבחה מלא (50%).

- ערכי שווי: העיר והשכונה מאופיינים במגמת עליית מחירים גבוהה, כאשר כיום המחיר עומד על כ- 3.2 מיליון ₪ לדירות 3 חדרים, 3.8 מיליון ₪ לדירות 4 חדרים וכ- 4.3 מיליון ₪ לדירות 5 חדרים.

דמי השכירות בשכונה אף הן אינם נמוכים כאשר דירות 2 חדרים מושכרות בכ- 4,200 ₪ לחודש, דירות 4 חדרים בכ- 4,700 ₪ ודירות 4 חדרים כ- 6,000 ₪ אולם מחירים אלו נמוכים משמעותית מהמחירים בשכונות אלטרנטיביות בעיר כש"דה פקטו"

הם מהווים את ה"דיור בר השגה" בעיר.

מתחם יד התשעה | הרצליה

חזון, מטרות ויעדים
תכנית מפורטת להתחדשות עירונית

תכנית מספר: 504-1186360
יולי 2023

צוות התכנון

AvivAMCG

גוטמן אסיף אדריכלים

גרינשטיין הר-גיל

PEOPLE

ROSENTHAL

סירקין בוכנר קורנברג

קראוס חן

סלימאן וישאחי

אמפיביו

רן חקלאי

דטה מפ

ניהול הפרויקט

עורכי התכנית

אדריכלות נוף

יועץ חברתי

שמאות - שמאי איחוד וחלוקה

מים ביוב

תנועה וכבישים

חשמל, תאורה ותקשורת

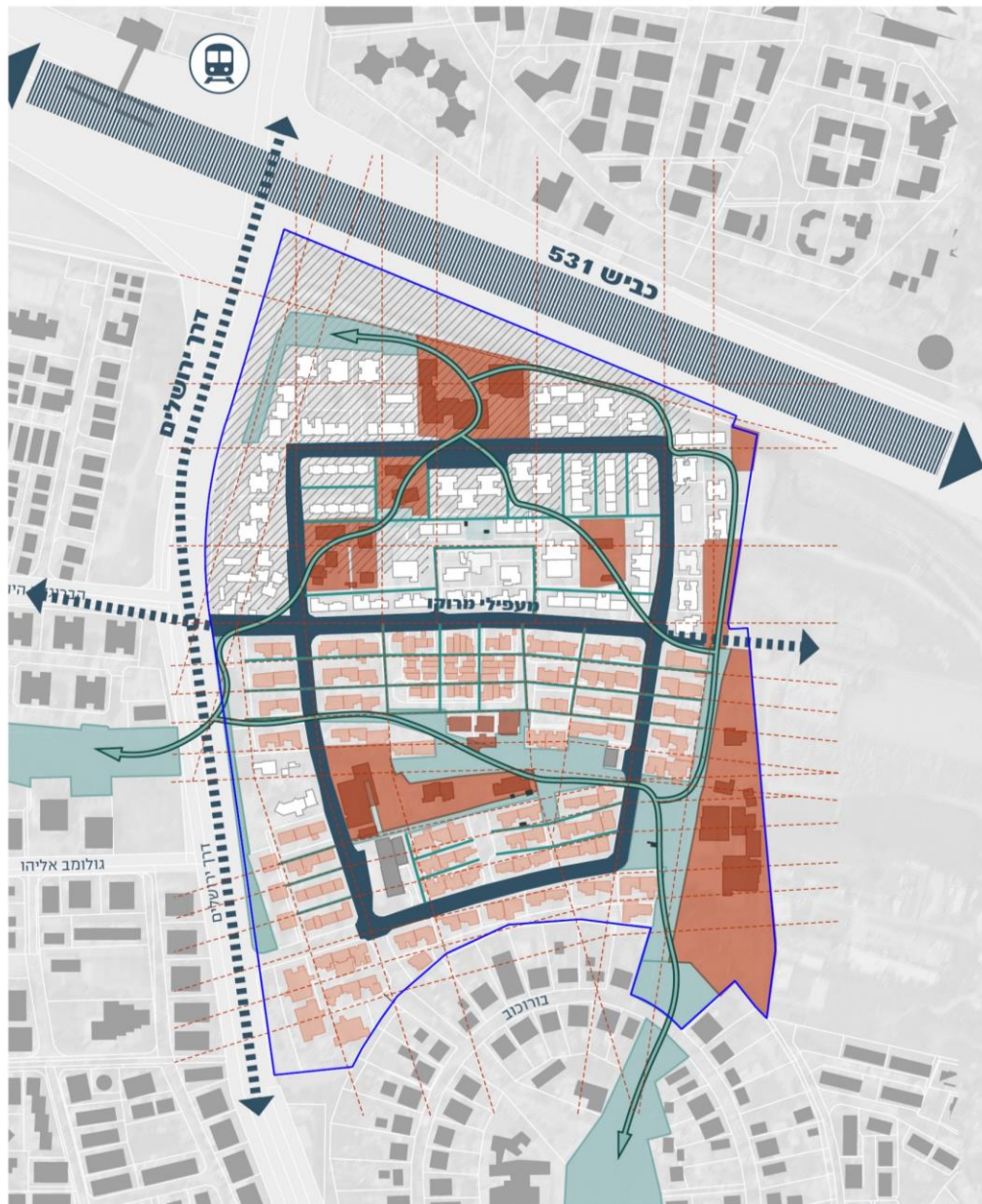
יועץ סביבה

פרוגרמה צ"צ

מודד



9. ניתוח מסקנות ממצב קיים



גריד השכונה

ניתן לחלק את השכונה לשני מרקמים עירוניים עיקריים. 'שכונה אדומה' - בעלת גגות רעפים אדומים ו'שכונה לבנה' - בעלת גג שטוח. במרקם 'השכונה האדומה', ישנם משעולים רבים בין הבינוי המייצרים רצף הליכתי. קיים לרוב ניכוס של קומת הקרקע על ידי דיירי הקרקע. 'שכונה לבנה' - מבני שיכון מאוחרים יותר הניזונים על ידי כבישים ללא מערכת משעולים ענפה. ברוב השיכונים קומת הקרקע היא על עמודים והינה שיתופית ומטופחת.



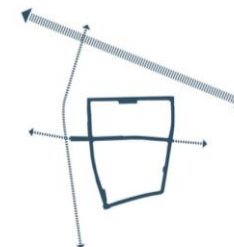
אינטנסיביות בינוי

במרכז השכונה מבנים נמוכים בהשוואה למבנים הנמצאים בטבעת ההיקפית של השכונה.



מערכת הדרכים

השכונה גובלת בכביש בין-עירוני 531 ובדרך ירושלים המהווה עורק תנועה מרכזי בהרצליה, בנוסף בפנים השכונה מערכת דרכים היקפית.



שטח ציבורי ומבני ציבור (כולל משעולים בשכונה)

בשכונה שטחים ירוקים רבים ומטופחים ובנוסף מערכת משעולים להולכי רגל המהווים רשת קישוריות משמעותית בשכונה.



שטח ציבורי	כביש בין-עירוני
שטח ציבורי פתוח	כביש עירוני
'השכונה הלבנה'	כביש היקפי פנים שכונתי
'השכונה האדומה'	משעול
מבני ציבור	תחנת רכבת

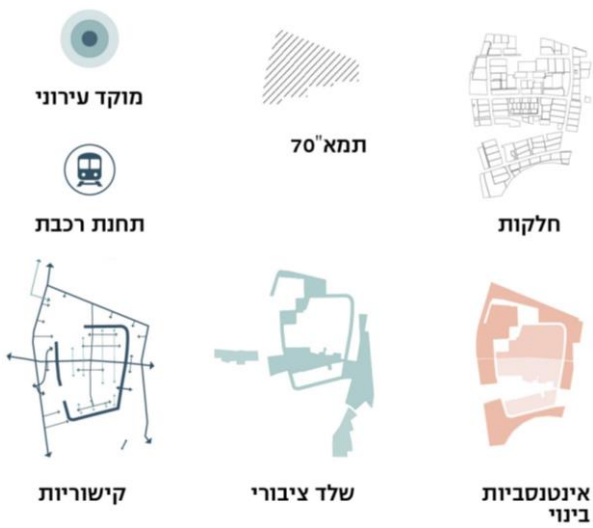
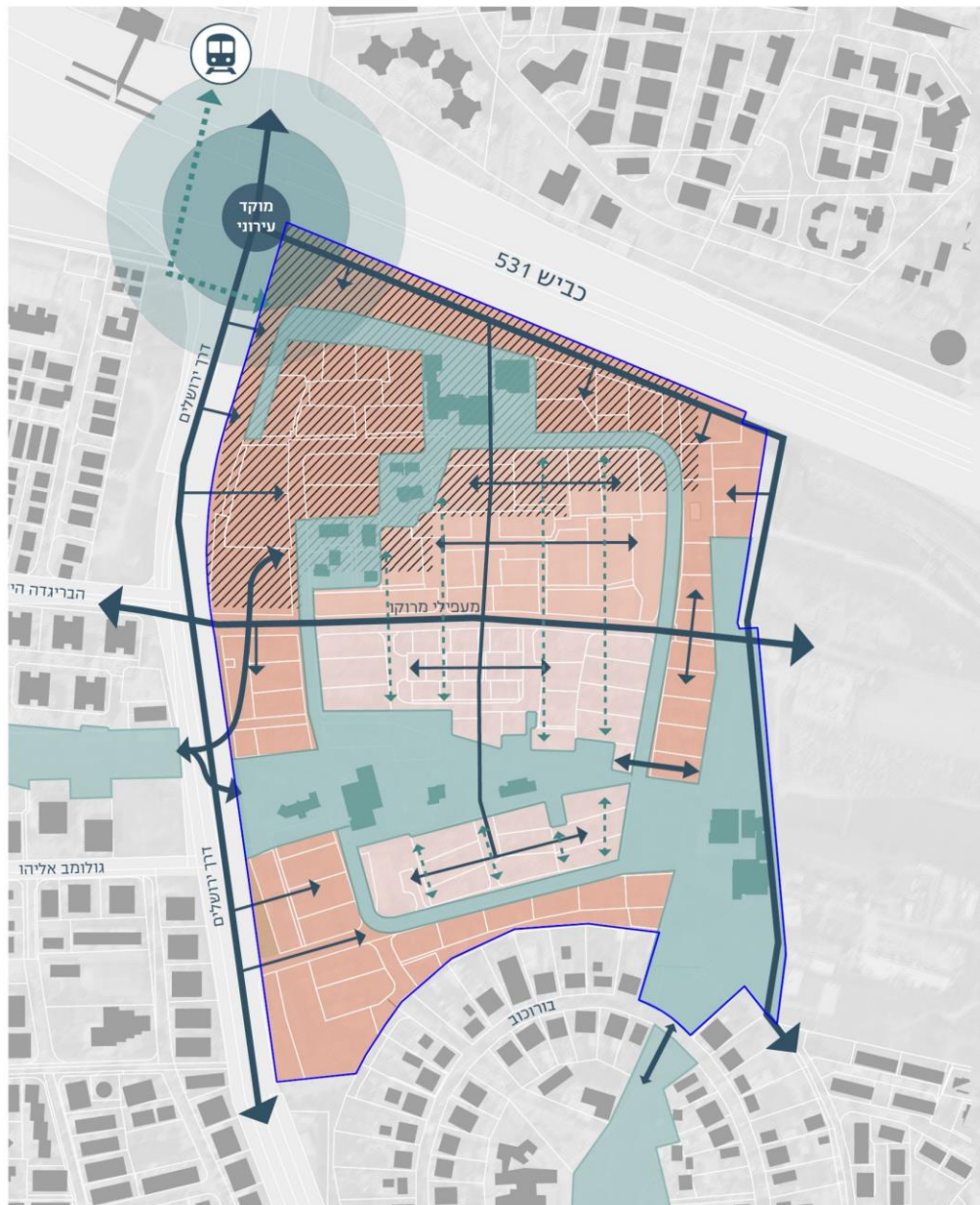
10. חזון, מטרות ויעדים

חזון

שכונת מגורים מתחדשת נגישה לסביבתה ומאופיינת כשכונת קצה בעלת הליכתיות גבוהה ומוקד ציבורי אינטנסיבי בסמוך לתחנת המתע"ן.

מטרות

1. חידוש מרקם המגורים הבנוי ע"י הוספת יחידות דיור בתמהיל מגוון ובטיפולוגיות מגורים מגוונות.
2. חיזוק המרחב הציבורי הפתוח והבנוי וחיבורו למערכת הליכתית החולשת על המתחם כולו.
3. יצירת מוקדים קהילתיים פעילים בקנה מידה משתנה הממוקמים על רשת נגישה בשכונה.
4. שיפור הקישוריות לסביבת השכונה.





חברה

1. בחינת שילוב מנגנונים לדיור בהישג יד על מנת להבטיח מלאי דיור זול להשכרה לאוכלוסייה חדשה ולטובת שמירה על האוכלוסייה הקיימת המתגוררת בשכירות.
2. התייחסות פרוגרמטית מבחינת שירותי ציבור לטובת האוכל המתגוררת במתחם, לרבות שיתוף פעולה עם גורמים פעילים בקהילה.
3. שיתוף גורמי הרווחה העירוניים בהליכי ההתחדשות העירונית על מנת לשמור על האוכל המקבלת סיוע ממחלקת הרווחה.



המרחב הציבורי

1. שיפור הקישוריות של מתחם יד התשעה אל השכונות הסמוכות לרבות חיבור השכונה אל תחנת הרכבת, אל תחנת המטרו העתידית ולשבילי האופניים בדרך ירושלים.
2. תכנון השטחים הציבוריים והפתוחים ליצירת מרחב רציף, המשכי ואיכותי המאפשר הליכתיות בכל רחבי המתחם.
3. מתן מענה לצרכי הציבור ע"י התאמת הפרוגרמה הציבורית לקהילה הקיימת ולזו העתידה להצטרף.
4. שילוב מסחר שכונתי כחלק מחיזוק ויצירת מרכזים שכונתיים תפקודיים.

מרחב המגורים

1. שילוב טיפולוגיות מגורים מגוונות: בנייה נמוכה, בנייה גבוהה, בנייה משולבת שימושים.
2. שילוב "דיור מכליל": דיור בר השגה ודירות קטנות.
3. מתן כלים תכנוניים וכלכליים להתחדשות עירונית פשוטה למימוש.
4. יצירת תמהיל יחידות דיור מגוון ואטרקטיבי.
5. מתן מענה לחידוש מרקמים בצפיפות נמוכות בשכונה (בתי קרקע ושיכונים צמודי קרקע).

