

שם הפרויקט:
תוכנית מפורטת להתחדשות יד התשעה- הרצליה
סיכום פגישה: מצב קיים- חזון מטרות ועדים
תאריך: 28.8.23
זום

משתתפים:

מוסד/חברה	שם	תפקיד
עיריית הרצליה	חנה חרמש	מהנדסת העיר
עיריית הרצליה	מוניקה זר ציון	אדריכלית העיר
עיריית הרצליה	סיגל דיאמנט	מנהלת מנהלת התחדשות עירונית
עיריית הרצליה	אירינה גולדברג	מנהלת מחלקת מוסדות חינוך וציבור
עיריית הרצליה	ויקי וקס	מנהלת תחום תכנון, מנהלת להתחדשות עירונית
עיריית הרצליה	עדי אנגרט	מנהלת קשרי קהילה- מנהלת להתחדשות עירונית
עיריית הרצליה	דבי יוסף	עו"ס קהילתית
עיריית הרצליה	עדי סדן אברשיץ	מנהלת מחלקת תכנון עיר
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ערן אבני	מנהל תחום תכנון
גוטמן אסיף אדר'	עדי אסיף, רון חן, ילנה טבקובה, נדב דגני	עורכי התוכנית
	רון רוזנטל	שמאי התוכנית
PEOPLE- ייעוץ חברתי	סבסטיאן ולרשטיין, סיון קורן, רן הורוביץ	ייעצים חברתיים
גרינשטיין הר גיל	יוסי יפרח	יועץ נוף
חקלאי-נוימן	רותם ארונוביץ	יועץ פרוגרמה
סירקין-בוכנר-קורנברג	יסמין קרמה	יועצת מים וביוב
אביב AMCG	רוני מוסקונה, דרורה בוגנים	AVIVAMCG - ניהול פרויקט
תפוצה:	משתתפים, צוות התכנון	

מהלך הישיבה:

- עדי אסיף הציגה 3 סכמות ראשונות בהתאם לעקרונות תכנון מרחביים שעלו ממסקנות סקר המצב הקיים ומחזון התוכנית. קישוריות, מרכזים שכונתיים, שמירה על אופי השכונה והנופיות שלה:
 - ליבות:** ארגון השכונה סביב ליבות מרכזיות. אחת בצפון ואחת בדרום. הליבות מתקשרות בצירים ירוקים אל ריאות ירוקות מחוץ לשכונה.
 - טבעת פנימית:** ארגון השכונה סביב טבעת ירוקה היקפית פנימית. הטבעת מקשרת בצירים ירוקים אל ריאות ירוקות מחוץ לשכונה.
 - טבעת חיצונית:** ארגון השכונה סביב טבעת ירוקה והיקפית חיצונית. הטבעת מקשרת בצירים ירוקים אל ריאות ירוקות מחוץ לשכונה.
- הוצגו חלופות של תמהיל וטיפולוגית המגורים בכל אחת מהחלופות הנ"ל. סוגי המבנים בחלופות השונות:
 - מגדל- כ-30 קומות
 - מרקמי- עד 7 קומות
 - מבנה עד 3 קומות
 - מבנה בין 7-9 קומות
- החלופות מתבססות על חלוקה ל-15 מתחמי מימוש ראשוניים שיזווקו בהמשך בהתאם לתכנון ולכלכליות.

- רונן רוזנטל, שמאי התכנית, התייחס למתחמי התכנון מההיבט הכלכלי. עקרונות שיעמדו בבסיס החו"ד הכלכלית:
1. באופן עקרוני כל מתחם מימוש צריך לייצר את ההיתכנות הכלכלית עבורו.
 2. עדיפות לייצר במתחמים טיפולוגיית בינוי דומה עם נתונים דומים בין המגרשים הנכנסים, כך שלא מצריך חיבור בין מתחמים. כשהמרקמים דומים, פשוט יותר לחשב את חישוב התמורות לכלל המתחם.
 3. בד"כ כביש יפריד בין מתחמים, אולם כשיש מגרשים עם נתונים דומים במצב הנכנס, יהיה נכון לחבר אותם, גם אם יש כביש שמפריד ביניהם.
 4. ההמלצה היא לא לאפשר מסלול של עיבוי וחיזוק מבנים. במקומות שרוצים לשמור על המרקם הקיים, מומלץ פינוי בינוי כאשר המצב המוצע דומה למצב הנכנס עם תוספות נדרשות.
 5. במתחמים בהם יש שב"צים קטנים (גני ילדים, מקווה), רצוי להוסיף אותם למתחם ולתת במצב היוצא שב"צ חדש- ובהתאם לפורגרמה שתיעשה למתחמים.

התייחסות העירייה לחלופות:

יתרונות	חסרונות	
<ul style="list-style-type: none"> • המבנים יותר מגוונים ופחות מחולקים לאזורים מוגדרים לכל טיפולוגיה, הכי פחות סכמתי. • חיבור טוב בין השב"צים באמצעות שלד ירוק. 	<ul style="list-style-type: none"> • מייצר בנייה גבוהה כ"חומה" סביב הבינוי בליבה • מתחמים סגורים ופחות מאווררים 	ליבות
<ul style="list-style-type: none"> • פוטנציאל לחתך דרך מעניין • ציר צפון דרום- חשוב • טיפולוגייה של מרקמים שמייצרת תמהיל מאוורר יותר. 	<ul style="list-style-type: none"> • חסרה שכבת ביניים של בנייה לכיוון שד' ירושלים • הבינוי לא מתייחס לצירים החוצים את השכונה. 	טבעת פנימית
<ul style="list-style-type: none"> • פיזור המגדלים נראה נכון. • ציר מזרח מערב- דרומי (רח' הר סיני) חשוב מאוד. צריך לבחון איך ממשיכים אותו תוך מעקף בי"ס הקיים. 	<ul style="list-style-type: none"> • מייצר בידול של השכונה מהשכונות הסמוכות. 	טבעת חיצונית

הערות כלליות:

1. שב"צ: מהלך נכון של שמירת השב"צים הגדולים הקיימים בשכונה בכל החלופות. לגבי שב"צים קטנים יש לבחון כל מקרה לגופו, מה נכון לעשות: עיבוי/פינוי בינוי/ העברה למיקום אחר.
2. יש להתייחס לדפנות השכונה ביחס לשכונות הסמוכות. למשל, יש לחשוב מה הבינוי נכון בגבול עם נווה עמל, שמאופיין במבנים צמודי קרקע.
3. סביר להניח שהמימוש של פינוי בינוי במרכז השכונה יהיה איטי יותר מהחלק הצפוני בשל מאפייני הבינוי הקיים. צריך לקחת את זה בחשבון אם קושרים בין מתחמים.
4. נק' למחשבה- האם עדיף ריכוז מגדלים במקום אחד/ שילוב עם הבנייה המרקמית.
5. נראה שחלופה של התחדשות באמצעות עיבוי מבנים קיימים לא רלוונטית, אך ייתכן ובאזור של ליבת השכונה ההתחדשות תהיה בניינית ולא מתחמית ואולי במקרים מסוימים יהיה נכון גם לבחור במסלול של תמ"א 38, כדי לא לקשור כלכלית למתחם אחר.
6. חשוב לחשוב על איזון הצפיפויות בשכונה. לא לייצר אזור אחד צפוף מאוד ואחד מאוורר.
7. שד' ירושלים-
 - צריך לחשוב איך הבינוי בשכונה מתייחס לציר, ביחס לתוכנית המתאר וחזון העיר לציר זה.
 - לא מתאים למקם מבני חינוך/ ציבור על שדרות ירושלים, מבחינת בטיחות וכו'.

8. שימור מרקמים בשכונה- נושא שצריך לחשוב עליו במהלך התכנון. אולי לבחור מבנה-שניים במרכז השכונה שייעודו לצורכי ציבור ויספרו את הסיפור ההיסטורי של השכונה.
9. יש להתייחס בתכנון למקבץ בתי הכנסת בשכונה
10. יש לשים לב לשב"צים ושצ"פים שבבעלות רמ"י. יהיה צורך בתיאום עם רמ"י לנושאים אלו.
11. נושא המכפילים והכלכליות:
 - ידוייק בהמשך בכל מתחם בהתאם למצב הנכנס והיוצא
12. בהמשך יידרש להגדיר את אופן תחשיב הזכויות לתכנית כולה ולמתחמי המימוש שכבת סקר העצים- תתרום להגדרת השלד הירוק בשכונה. לקראת יציאה לסקר, יש להוציא הודעה לתושבים
13. יש לשים לב בתכנון למתן מענה לדיור הציבורי ולדיור בר השגה.
14. בהיבט החברתי-חשוב לייצר בכל מתחם מגוון של טיפולוגיות בינוי, שיהווה סל פתרונות רחב בתהליך מול תושבים.

מובהר כי החומר שהוצג בישיבה זו הינו טיוטה של עבודה בתהליך ויהיו שינויים.

המשך תהליך העבודה:

1. טיוב החלופות בהתאם למשוב שהתקבל בישיבה זו
2. בחינה כלכלית של כל אחד מהמתחמים בהתאם למצב הנכנס והיוצא
3. דיוק התכנון המוצע בהתאם לעקרונות התכנון ולכלכליות, ושינוי מתחמי התכנון לפי הצורך.

כתבה: דרורה בוגנים