

שם הפרויקט:	תוכנית מפורטת להתחדשות יד התשעה- הרצליה
סיכום פגישה: פריסת הבינוי ומגבלות תמ"א 15 ב	
תאריך: 18.8.2024	
זום	

משתתפים:

מוסד/חברה	שם	תפקיד
עיריית הרצליה	חנה חרמש	מהנדסת העיר
	מוניקה זר ציון	אדריכלית העיר
	סיגל דיאמנט	מנהלת מנהלת התחדשות עירונית
	ויקי וקס	מנהלת תחום תכנון, מנהלת להתחדשות עירונית
	טל עברון יוסף	מנהלת אגף
	דבי יוסף	עו"ק
	עדי אנגרט	מנהלת תחום קהילה המנהלת להתחדשות עירונית
	נרדין אליאס	מנהלת פרויקטים
	ולריה צ'חובסקי	בניה ציבורית
	אירינה גולדנברג	מח' מבנה ציבור
	גוטמן אסיף אדר'	עדי אסיף, הדר בארי, עומר קידן
גרינשטיין הר גיל אדריכלים	יוסי יפרח וגל נידרמן	יועצי נוף
פיפל	סבסטיאן ולרשטיין ורן הורביץ	יועצי חברה
קראוס חן	מור ליס	תנועה
רון רוזנטל שמאות	רון רוזנטל	שמאי
אביב AMCG	דרורה בוגנים, נועה אלסטר	AVIVAMCG - ניהול פרויקט
תפוצה :	משתתפים, צוות התכנון.	

סטטוס התוכנית: עיבוד חלופה נבחרת לז"ז:

8.9.24: ישיבת עבודה עם העירייה: פריסת פרוגרמה (ייתכן שינוי בנושא, לאור נושא מגבלות הגובה שעלה בישיבה זו)

סיכום:

עיריית הרצליה עדכנה בישיבה שנערכה בין דירה להשכיר ועיריית הרצליה, ובה עלתה סוגית מגבלות תמ"א 15 ב. דירה להשכיר הציעו שימוש בקרקע משלימה פרטית עבור תכנית יד התשעה.

- סוכם כי באחריות צוות התכנון הוצאת מסמך מסודר המסביר באופן ברור להנהלת העיר הרצליה את מגבלות תמ"א 15 ב על הבינוי:

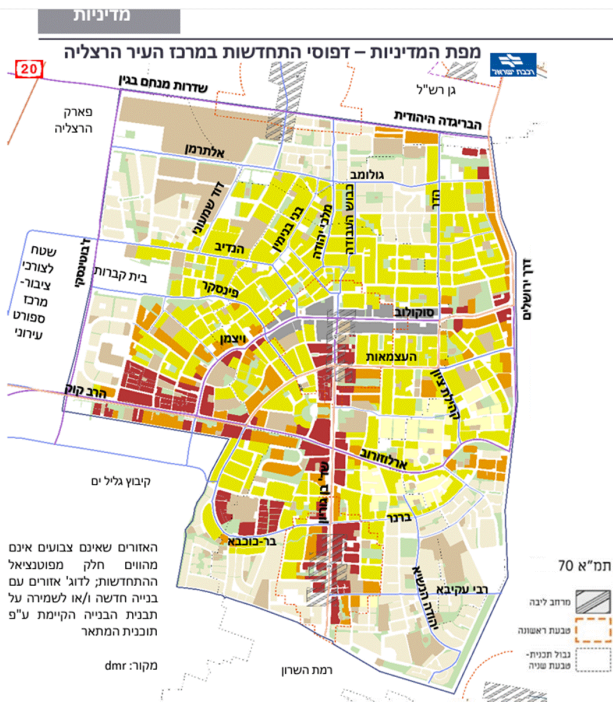
הקלות אפשריות, פערים מהתכנון, משמעות כלכלית והשפעה על הרכב מתחמי המימוש

בינוי

- הוצגה טיפולוגיות הבינוי השונות במתחם.
- הוצגה אינטנסיביות טיפולוגיות הבינוי- קיים שוני מהותי בין חלקה הצפוני (גבוה ומועצם) לדרומי (בניה ברובה מרקמית).
- יחס של כ-50% בבנייה מגדלית וכ- 50% בבנייה מרקמית
- הוצג בלוק לדוגמא הכולל חצר ונפחים ומציג סוגיות לבחינת עקרונית, של יחס בין הבלוק לרחוב (רמפת חניונים, שטחי תפעול וכדו')
- הועלתה סוגיית צרכי הציבור- כיצד לנהל את השימוש בשטח הפנימי שבין הבניינים.
- הועלתה סוגיית דירות הגן- כיצד לאזן את דירות הגן, האם להכניס או לא.
- פינוי אשפה פניאומטי- יש תקדים לתכנון פינוי אשפה מסוג זה במתחמים דומים. קיימת היתכנות כלכלית- אך דרושה הבדיקה המעמיקה בנושא. התייחסות העירייה-
- רוצים לראות בפריסת הבינוי את עוצמת הבינוי הבינונית, על מנת לראות גם את אזורי הביניים- פירוק שכבת המגדלים 15 ומעלה לשכבה נוספת. כמו כן פירוט העקרונות שהביאו למיקום גבהי בינוי שונים. להכיל את השפה של הגדרת הגבהים והצבעים בהתאם לתכנית האסטרטגית גם על תכנית יד התשעה (מצ"ב בסוף סיכום זה).
- שמירת עצים בוגרים: לבחינה הבניין הממוקם באזור המסחרי כיום – בחלק המערבי של מעפילי מרוקו. המבנה נמצא בקרבה לעצים חשובים – יש לשים לב שהבניין והדרך לא פוגע בעצים.
- מיקום גני הילדים בהקצאה מבונה: עמדת העיר היא שלא מומלץ למקם גני ילדים בקומת הקרקע, כי דרישות משרד החינוך הן לגידור וחיפוי, שמייצר גני ילדים חשובים וסגורים. העדפה לתכנון גני הילדים מעל קומת המסד. לא ניתן לאחד חצרות גנים יחד. יש להקצות 200 מ' לכל גן בנפרד. מדיניות העירייה למ"ר החצר בגן אינו משתנה בגובה.
- המפות חנייה- יש לשמור על הדרכים ולנסות להימנע ממיקום רמפה על שביל הליכה שיפגע ברשת ההלכתית. יש לבדוק אפשרות לאחד כניסות לחניונים. יש לבחון מה המשמעות כאשר פתרון של איחוד המפות ייצר רמפה משותפת ל-2 מתחמי מימוש שונים.
- יש לנסות לאפיין את הבינוי כך שיהיה קוהרנטי אחד לשני- עקרונות של מיקום כניסות לבניינים ביחס למרחב הציבורי. לאן מופנות הכניסות, ומה המשמעות ביחס לרחוב.
- דירות גן- יש למצוא את המקומות המתאימים לאפשר את הדירות גן.
- רחבות כיבוי אש- העירייה רוצה לראות בפריסת הבינוי איפה ניתן ליישם רחבות כיבוי אש בתוך המגרשים.
- פינוי אשפה- העירייה רוצה לראות את תכנון פינוי האשפה בתכנון- עם אפשרות לפינוי פניאומטי. צריך להיות מתוכנן במקביל ולא בסוף התכנון. יש להכין סט עקרונות והנחיות לנושא איסוף האשפה באופן עקרוני. מההיבטים של היחס לרחוב; כל פעילות של תחזוקה ותפעול- בתת הקרקע; היבטים כלכליים
- לבחינה את פינוי האשפה הפניאומטי עבור כל המתחם- שכל השכונה תהיה מחוברת לפינוי אשפה פניאומטי- לבחינה כלכלית ולבחינת השלבויות בנושא.

מבני ציבור- הנחיית העירייה היא לא לייצר חצרות משותפות למס' גנים. משימה	אחריות	לו"ז
1. הכנת מסמך השלכות שדה התעופה על פריסת הבינוי.	עורכי התכנית	מייד

מפת המדיניות



מוקדים	דפוסי בינוי (2)	חזית לרחוב	שימושים
מסלול מתחמים	25 עד 15 קומות	חזית מסחרית/ציבורית, זיקות הנאה לציבור	מעורב – יחס מגורים גבוה
	עד 15 קומות	חזית מסחרית/ציבורית, זיקות הנאה לציבור	מעורב – יחס מגורים גבוה
	מע"ר היסטורי* (כ-85% מגורים)	על פי מדיניות מאושרת בינוי עד 14 קומות, בצמחים ראשיים עד 17 קומות	חזית מסחרית/ציבורית, זיקות הנאה לציבור
מסלול מגרשים	9 קומות (בכפוף לחתכים) (ראה פירוט)	אין חובת חזית מסחרית	מוטה מגורים מובהק
	5.5 עד 9 קומות (בכפוף לחתכים) (ראה פירוט)	ללא חזית מסחרית	מגורים בלבד
	מגורים	על פי הקיים	מגורים (על פי הקיים)
	התחדשות מגרשית מוטת מגורים (90% מגורים)		
התחדשות מגרשית מוטת מגורים נמוכה (100% מגורים)			
מרקם לשימור תכנית הבניה הקיימת			

(1) התכנית הניה מדיניות בלבד. הוועדה המקומית רשאית לקבוע מס' קומות ונפחים שונים בהתאם לשיקול דעתה וכל שתמצא לנכון

(2) גובה הקומות כולל את קומת הקרקע

תכנית אסטרטגית להתחדשות עירונית מרכז העיר הרצליה | תיקוף ה/2323 | ינואר 2023 | dmr תכנון ואדריכלות

כתבה: נועה אלסטר