



מסמך מדיניות להתחדשות עירונית אור עקיבא הוותיקה

354-1101955

דו"ח מסכם | פרסום להשגות
תכולה: רקע

19.05.2025



מסמך מדיניות להתחדשות עירונית אור עקיבא הוותיקה

מזרח אדריכלים

עיריית אור עקיבא

ראש העיר
שמחה יוסיפוב

מהנדס העיר
אדר' עדי גיא

אדריכל העיר
אייל כרמונה

מנהל מחלקת עבודה קהילתית
משה שטראוס

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מנהל הרשות
עו"ד אלעזר במברגר

סמנכ"לית הרשות
עינת גנן

מנהל אגף בכיר תכנון
גורי נדלר

מנהל תחום תכנון
ערן אבני

צוות התכנון

אדריכלות – גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
דורית שפינט, מרינה עובד, מור סונינו

נוף – ברמן ברוט אדריכלי נוף
אסיף ברמן, נעה ברוט

תנועה – אליה בן שבת הנדסה ותחבורה בע"מ
עירית טקצי, דלית אורן כץ

שמאות – מוטי זייד בע"מ
מוטי זייד, לין פלומין

ניהול תכנון – אתוס אדריכלות תכנון וסביבה
שרי קלאוס, שרון לוי, מיכל בטאט

מים וביוב הידרולוגיה וניקוז – ענבל הנדסה בע"מ
ענבל אברהם

מדידה – חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ
שגיא שרייבר

שיתוף ציבור, חברה ופרוגרמה –
ד"ר עמליה רימלט – תכנון חברתי

תוכן עיניינים

43-52	<p>6 סכמה תכנונית מבוססת חזון ועקרונות</p> <p>6.1 סכמה תכנונית מומלצת</p> <p>6.2 חלופות למיקום שימושי האקסרה</p> <p>6.3 פרוגרמה מוצעת</p>
53-60	<p>7 סיכום: אז"ת לצד שימושי אקסטרה</p> <p>6.3 שלכיות</p> <p>6.3 אסטרטגיה לפיתוח</p>

08-18	<p>1 מצב קיים</p> <p>1.1 הקשר אזורי</p> <p>1.2 נתונים פיזיים ודמוגרפיים</p> <p>1.3 התפתחות המרכז הותיק</p> <p>1.4 שלד הישוב</p>
19-25	<p>2 ניתוח סטטוטורי</p> <p>2.1 תכנית מתאר כוללנית אור עקיבא</p> <p>2.2 תכניות מאושרות תקפות</p> <p>2.3 תכניות בהכנה</p>
26-29	<p>3 סיכום ומסקנות - SWOT</p> <p>3.1 ריכוז חוזקות, הזדמנויות, חולשות ואיומים</p>
30-35	<p>4 חזון, מטרות ויעדים, כלים ואמצעים</p> <p>4.1 חזון</p> <p>4.2 מטרות התכנית</p> <p>4.3 מטרות ויעדים, כלים ואמצעים</p>
36-42	<p>5 מתודולוגיה וחלופות</p> <p>5.1 רקע לבחינת חלופות- מצב קיים ותכנית המתאר</p> <p>5.2 מתודולוגיה לבחינת חלופות וחלופות</p> <p>5.3 כלים ורמות התערבות בהתחדשות עירונית ומסלולי התחדשות עירונית</p>



דו"ח מסכם

מלווה את נספחי התכנית ומכיל מידע נוסף לגבי כוונות התכנית, רקע, עיקרי מצב קיים, חזון וחלופות, מתודולוגיה לבחינת חלופות, חלופה נבחרת, פרוגרמה ופירוט עקרונות התכנון במתחמי התכנית השונים לצורך הכנת תכניות מפורטות

נספח בינוי

חלופה נבחרת, הנספח כולל את כל המתחמים בקו הכחול, פיזור מבנים, מערכת תנועה ירוקה ושצ"פים, מבני ציבור ותכנון רצועות הדרכים

חתיים עקרוניים

נספח חתיים כלל עירוניים המייצגים את השתלבות הבינוי המוצע ברקמה הקיימת (חתיים קיימים מול מוצעים)

נספח מצב מאושר

מצרף תכניות מאושרות וחלוקה למתחמים

נספח מצב קיים

נספח המציג את הבינוי הקיים המערכת הירוקה ומוסדות הציבור עפ"י פריסתם במצב הקיים

תשריט עקרוני

הנספח מציג את עקרונות התכנון, יעודי קרקע, זיקות הנאה לציבור, הרחבות דרכים נדרשות, צירים, מבנים להריסה, לשימור ועוד

נספח תנועה

זכות הדרך המוצעת, חלוקה למסעות מדרכות ושבילי אופניים, חתיים עקרוניים וכו'

נספח נופי

צירים ירוקים, גנים ופארקים, קישוריות, חתיים רחוב משולבים תנועה ונוף, סכמות: שטחים פתוחים, תנועה רכה, נטיעות

מים וכיוב
הידרולוגיה וניקוז

הצגת מערכת התשתיות המוצעת לשדרוג וקווים חדשים נדרשים

נספח חברה
ופרוגרמה

פרוגרמה למוסדות ציבור ומתקני ספורט עבור תוספת האוכלוסיה

נספח שמאות

עקרונות שמאיים לתוכנית והנחות יסוד

מטרות מסמך מדיניות להתחדשות עירונית



מסמך המדיניות להתחדשות עירונית הינה מסמך אסטרטגי מנחה, שאינו סטטוטורי, הבא לשקף מגמות וחזון לצמיחת האזור הוותיק תוך התוית עקרונות פיתוח פוטנציאליים עבור התחדשות עירונית, בהתייחס לקונטקסט הכללי עירוני.

- כלי אסטרטגי ומסמך מדיניות ברורה עבור עיריית אור עקיבא שמציע פתרונות להתחדשות עירונית
1
- עידוד יוזמות למימוש התחדשות עירונית
2
- הבטחת התחדשות עירונית תוך שיפור איכות החיים של התושבים וללא פגיעה בהם
3
- ראייה כוללת למרחב הותיק הקובע אזורי עדיפות לפינוי בינוי, עקרונות תכנון ופיתוח, פתרונות תחבורה ודין בסוגיות עיקריות
4
- הערכת כושר הנשיאה לתוספת יח"ד במרחב הותיק ומתן מענה פרוגרמתי עבור קיבולת האוכלוסיה המוצעת והמאושרת
5
- מסמך המדיניות יהווה כלי הסברתי בידי עיריית אור עקיבא מול גורמים פנים-עירוניים ויזמים חיצוניים. מסמכי התוכנית ישמשו כמסמכים מנחים להכנת תכניות מפורטות במתחמי התכנית.

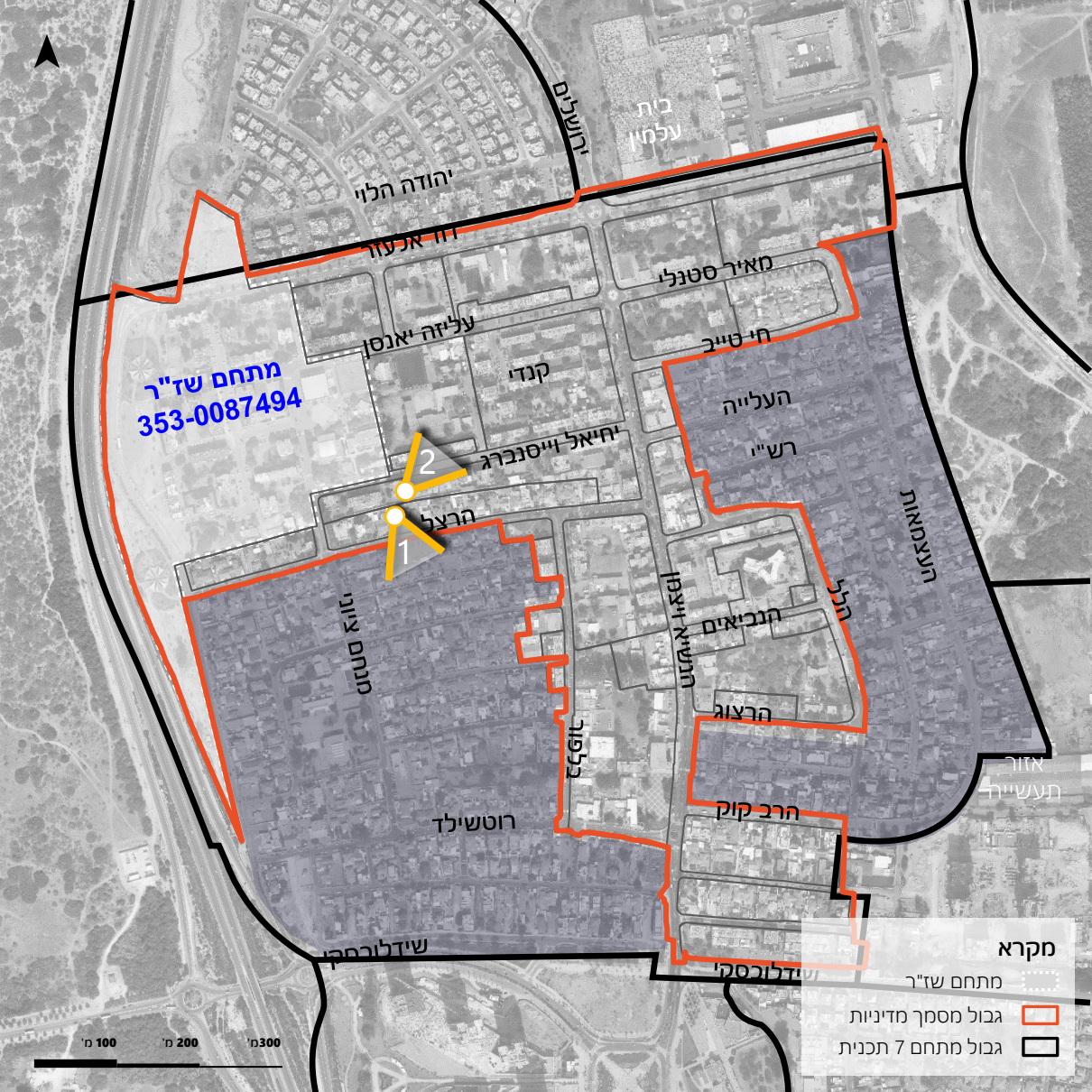
גבול התכנית

מסגרת מקומית תחום התכנית



מתחם שז"ר
353-0087494

שטח התכנית	535.7 דונם
מספר תושבים קיים	4,720 תושבים
סה"כ יח"ד קיימות	** ללא מתחם שז"ר 1,573 יח"ד, כולל שז"ר 1,923 יח"ד
סה"כ מבני מגורים	230
סה"כ מבני ציבור / שטחי ציבור	** ללא מתחם שז"ר 65 ד'
סה"כ שטחי ציבור פתוחים	** ללא מתחם שז"ר 44 ד'



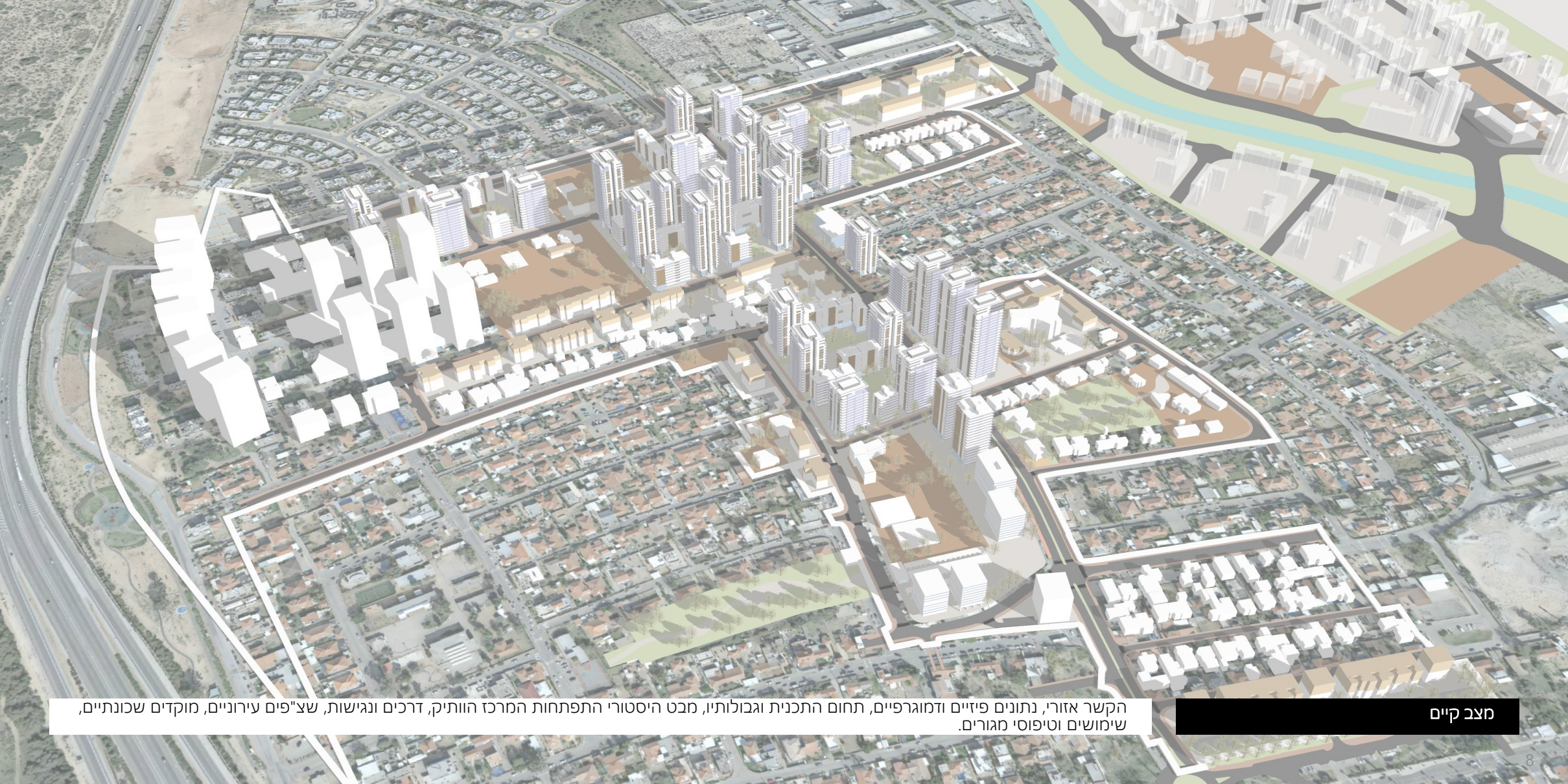
מחוץ לקו הכחול – צמודי קרקע



שכונת קנדי (1969) ושיכונים נוספים - בתחום התכנית

קביעת גבול התכנית

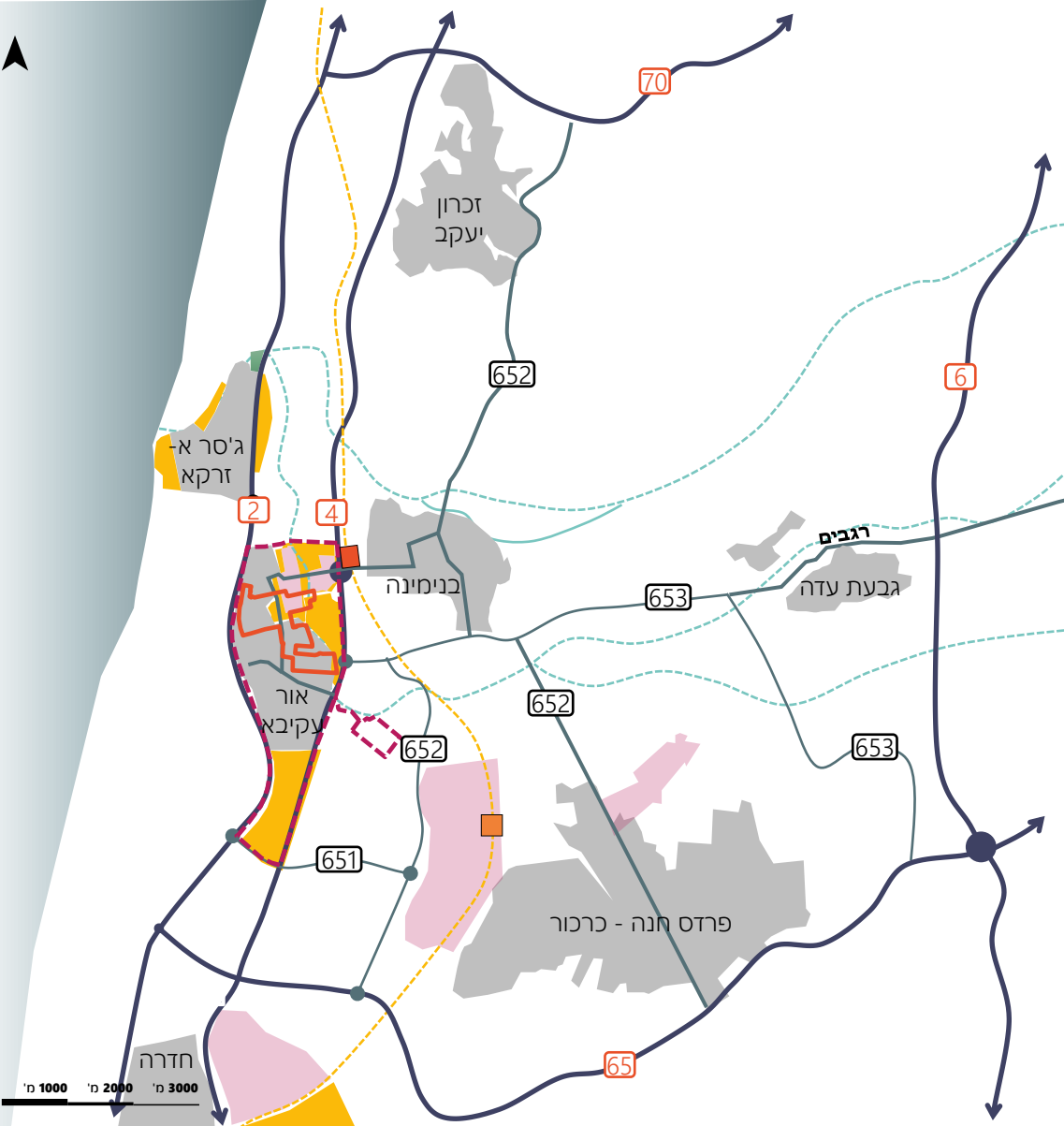
535 דונם	שטח התכנית
שיכוני העיר הוותיקה, תכנית מפורטת- פינוי בינוי למתחם שז"ר	בתחום התכנית
צמודי קרקע	מחוץ לקו הכחול
צפון: רח' דוד אלעזר מזרח: רח' הלל מערב: ר' בלפור ופארק לינארי מערב העיר דרום: רח' שידלובסקי	גבולות התכנית



הקשר אזורי, נתונים פיזיים ודמוגרפיים, תחום התכנית וגבולותיו, מבט היסטורי התפתחות המרכז הוותיק, דרכים ונגישות, שצ"פים עירוניים, מוקדים שכונתיים, שימושים וטיפוסי מגורים.

מצב קיים

הקשר אזורי אור עקיבא במרחב



מקרא

- תוואי מסילת רכבת מוצעת
- נחלים
- דרך בין עירונית
- דרך בין עירונית משנית
- גבול התכנית
- תחום שיפוט אור עקיבא
- תחנת רכבת מוצעת
- תחנת רכבת קיימת
- אזור תעסוקה / תעשייה
- אזורי מגורים בתכנון

עיר בנפת חדרה, מחוז חיפה

שוכנת במישור החוף בין שני צירי תנועה ראשיים: 2, 4

ובקרבת צירי רוחב ארציים – 65, 70

וצירים אזוריים – 651, 653

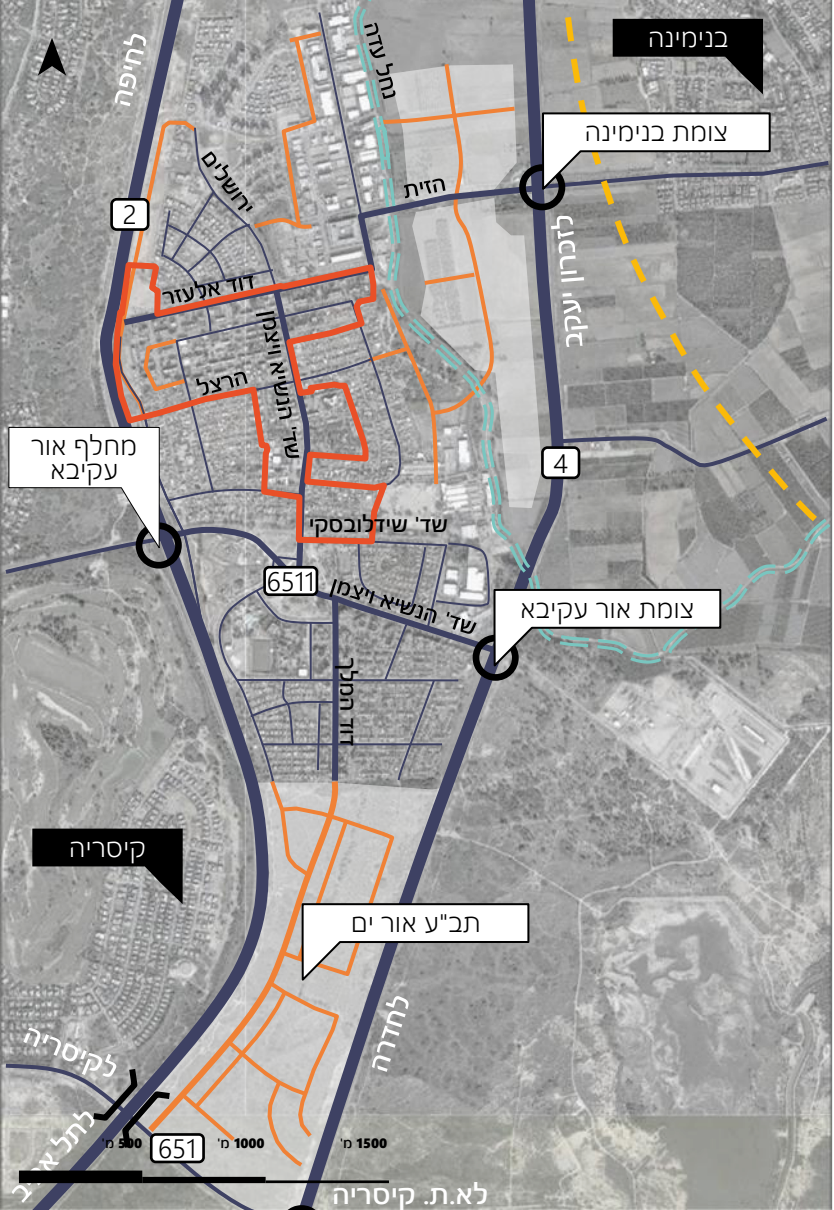
מכך לעיר יש יתרון נגישותי

קירבה לתחנת רכבת המוצעת בסמוך לצומת בנימינה

ישוב עירוני בסביבה כפרית וסמי-עירונית

העיר נמצאת בסמיכות למוקדי תיירות וטבע: חוף ים, נחל עדה, שמורות טבע, קיסריה, אמת מים, מבצר שוני ועוד..

הקשר אזורי נתונים פיזיים ודמוגרפיים



מקרא

- == נחל
- דרך מתוכננת
- דרך קיימת
- - - דרך בין עירונית משנית
- - - תוואי רכבת (בהכנה)
- גבול תכנית
- גבול שיפוט

נתונים פיזיים ודמוגרפיים				
חיפה			מחוז	
עיריית אור עקיבא			תחום מוניציפלי	
יישובי הברון			מרחב תכנון	
5,540			שטח תחום שיפוט (דונם)	
1951			שנת ייסוד	
2001			שנת קבלת מעמד מוניציפלי	
22,522 נפש			*אוכלוסיה קיימת	
6,834			*יח"ד קיימות	
7 יח"ד/ד'	38 אלף	3	תמ"א/1/35 ותכנית מתאר עפ"י תכניות מפורטות	דגם יישוב
9 יח"ד/ד'	58 אלף	2		
4,125			צפיפות אוכלוסיה לקמ"ר	
3.2			מספר נפשות למשק בית (ממוצע)	
5			דירוג סוציו-אקונומי	

*לפי מרשם האוכלוסין, דצמבר 2023

מבט היסטורי התפתחות העיר אור עקיבא

מרחב התוכנית כולל 5 שכונות: בן גוריון, קנדי, שז"ר, נווה אלון והשכונה הוותיקה.

הכרזת המדינה	1948
אור עקיבא הוקמה ע"י משפחות שהועברו ממעברת ברנדס (חדרה) ביזמת הסכנות היהודית	1951
שונה שם הישוב ממעברת קיסרי ל"אור עקיבא"	1953
הרכב האוכלוסייה כלל בעיקר עולים ממרוקו וקבוצות קטנות יותר מברית המועצות לשעבר, פולין ורומניה.	שנות ה-60
גל עליה מרומניה ומרוקו ועשרות משפחות מהודו	שנות ה-60
נקלטו עולים מלב ארץ קווקז	שנות ה-70
בין השנים 1950 ועד 1980 התפתחו שכונות אור עקיבא הוותיקה, והן כוללות בעיקר צמודי קרקע בניהול עמידר ושיכונים ציבוריים	טיפולוגיה
גל עלייה משמעותי מברית המועצות לשעבר שמנה 6,700 תושבים והיווה 42% מתושבי העיר בתקופה זו נבנתה שכונת אורות (מדרום לשכונות הוותיקות) בה נקלטו רוב העולים	שנות ה-90
בניית שכונת היובל שמצפון לשכונות הוותיקות בעיר בין השנים 2005-2010 לא נבנו שכונות מגורים בעיר	2000
הוכרזה אור עקיבא כעיר בישראל (כ-14,500 תושבים)	2001
ישנם מס' מתחמים בפיתוח ביניהם שכונת נווה אור ושכונת נוף ים (המע"ר).	כיום
פיתוח שכונת אור ים בדרום העיר והכנת תכנית מפורטת לשכונת שז"ר (פינוי בינוי) בגרעין הוותיק.	התפתחות
מסוף שנות ה-80 ועד תחילת שנות ה-2000 עיקר הפיתוח בעיר היה בשכונות שמחוץ לגרעין הוותיק, בשכונות גני אור, אורות והיובל.	



שכונה וותיקה והמרכז המסחרי הישן (1964)



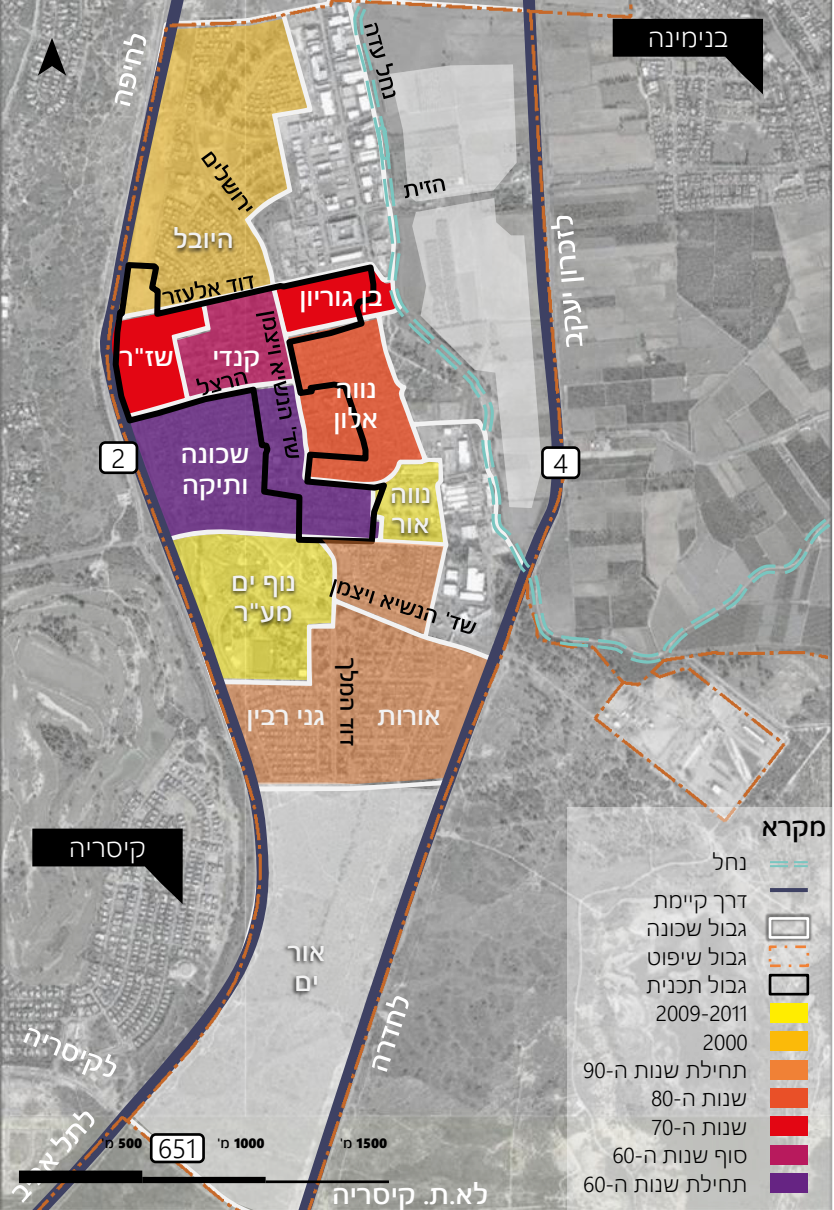
שז"ר (1974)



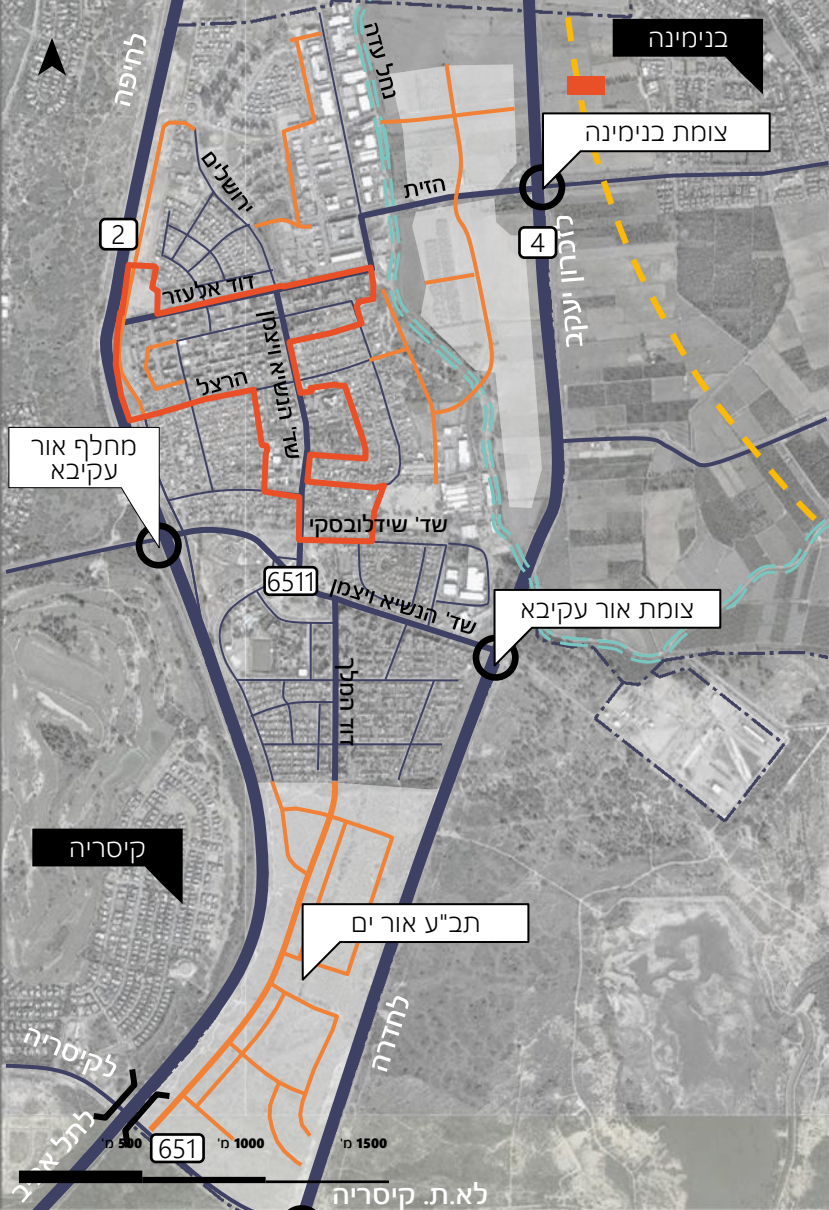
קנדי (1969)



נווה אלון ובן גוריון (1976-1979)



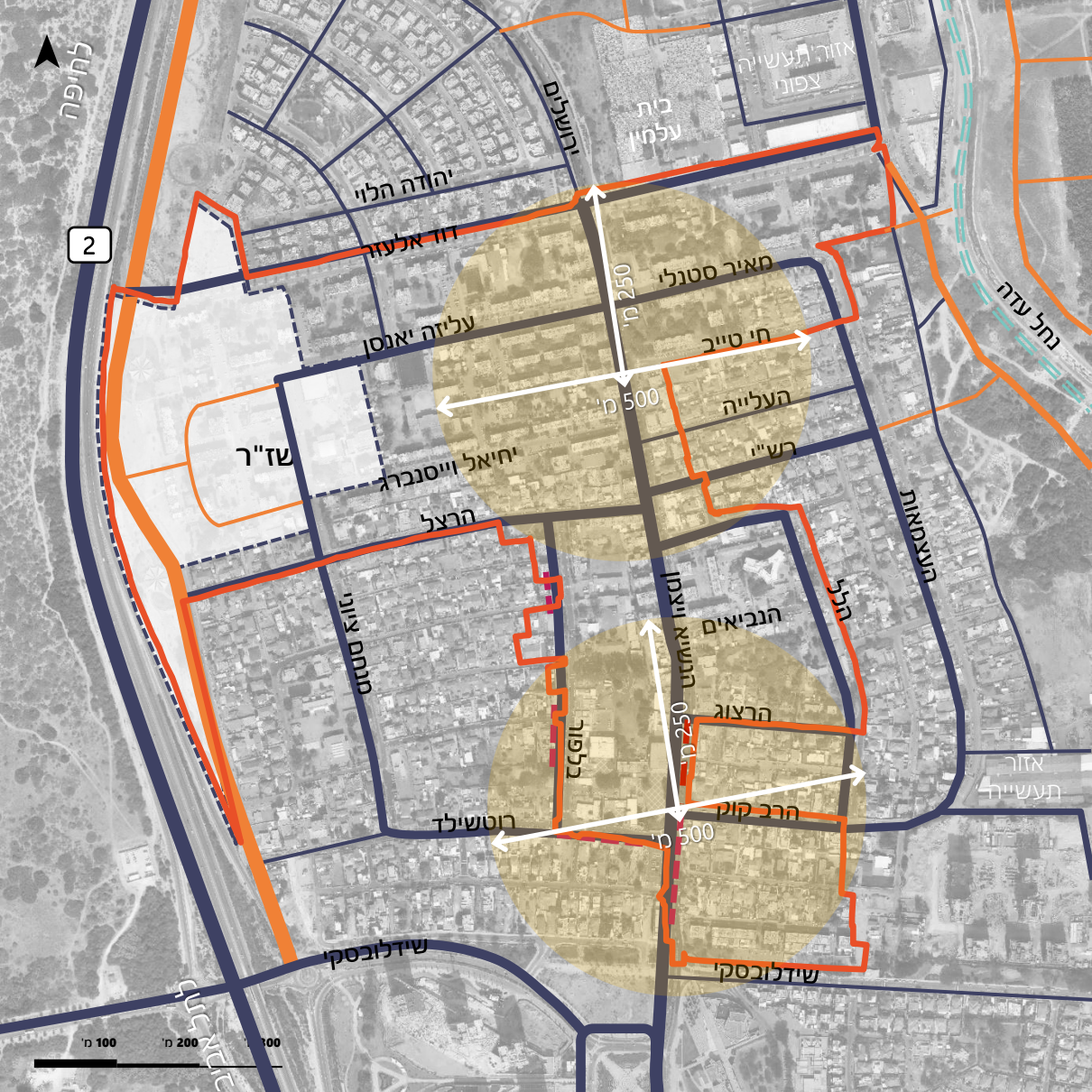
שלד יישובי אור עקיבא | דרכים



- מקרא**
- נחל עדה
 - דרך קיימת
 - דרך מתוכננת
 - - - תוואי רכבת (בהכנה)
 - גבול שיפוט
 - גבול מתחם
 - גבול תכנית
 - תחנת רכבת מתוכננת

מערך דרכים ארציות ואזוריות	
מס' 2 במערב	דרך ארצית
מס' 4 במזרח	דרך ארצית
דרך מס' 6511 בדרום	דרך אזורית
מערך דרכים מקומיות	
שד' הנשיא ויצמן ושד' שידלובסקי (דרך 6511) + רח' הזית ורח' דוד אלעזר	מזרח - מערב
שד' דוד המלך, הנשיא ויצמן: משמשים בעיקר כעורקי תחבורה מרכזיים	צפון-דרום
מערך דרכים מתוכננות	
פיתוח מערכת דרכים באזור תעסוקה בסמוך לכביש 4	תכנית המתאר
חיבור דרום העיר לרח' דוד המלך (מרכזי) ורח' השיקמים	תב"ע אור ים
רכבת	
בסמוך לצומת בנימינה-חיזוק הכניסה הצפון מזרחית לעיר	מיקום התחנה

שטח התכנית דרכים ונגישות



— מזרח ומערב – טבעות חיצוניות
— מזרח ומערב – טבעות פנימיות
— דרך ראשית צפון-דרום

מקרא

— נחל עדה
— דרך קיימת
— דרך מתוכננת
 גבול תכנית
 רדיוס 250 מ'

סכמת תנועה

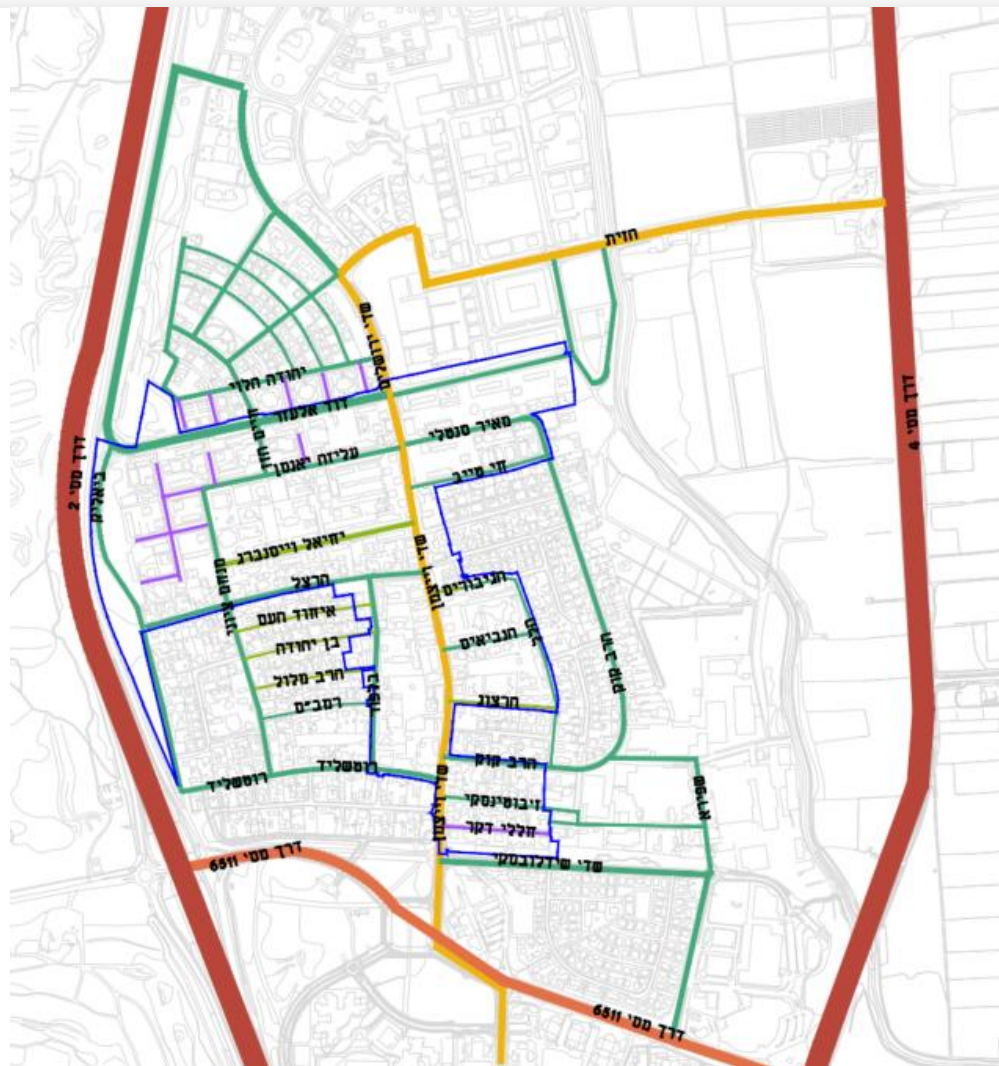
- רח' הנשיא ויצמן משמש כציר מרכזי עירוני
- ממזרח וממערב לרח' הנשיא ויצמן מתחברות חצאי טבעות
- מארג רחובות מזרח- מערב

נגישות (אזור מוטת הליכה)

- רשת הרחובות מאפשרת הליכה קצרה לציר העירוני המרכזי ולמוקדים הפרוסים לאורכו
- במרכז העיר טופוגרפיה מישורית ונוחה להליכה ורכיבה באופניים
- רחובות שאינם מוצללים

היררכית דרכים מצב קיים

דרך ארצית	
רחוב מאספ 2	
רחוב מאספ 1	
רחוב מקומי דו סטרי	
רחוב מקומי חד סטרי	
רחוב ללא מוצא	

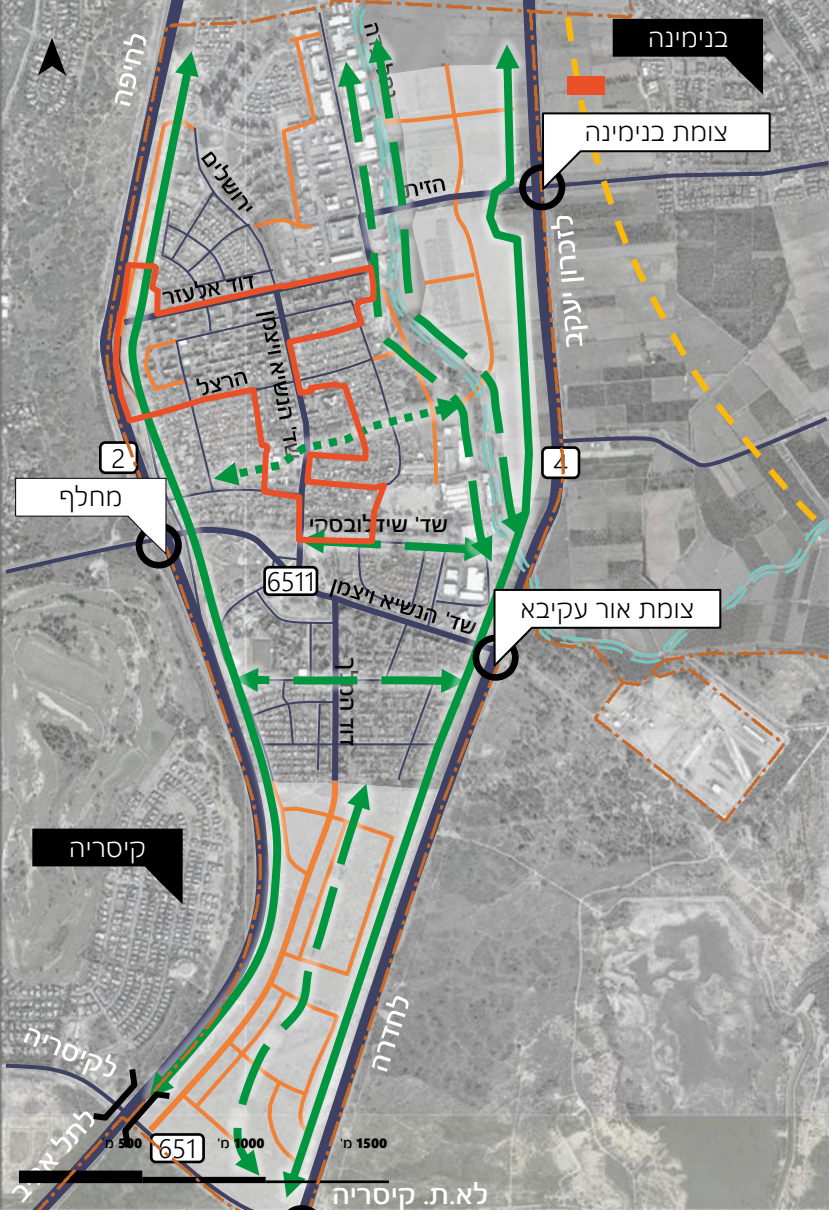


מצב קיים – היררכית דרכים

מערך התנועה בתחום הפרויקט מאורגן ברשת דרכים סביב כבישים מאספים המתפעלים לכבישים מקומיים.

- הדרכים שמוגדרות כמאספ 1: וייצמן
- שאר הרחובות מוגדרים כרחובות מקומיים

שלד יישובי אור עקיבא שצ"פים עירוניים



מקרא

- שצ"פ אורכי מזרח ומערב
- - - שצ"פ יישובי/ שכונתי
- ⋯ שטחים פתוחים + מוסדות ציבור
- ▬▬▬ נחל עדה
- דרך מתוכננת
- דרך קיימת
- - - דרך בין עירונית משנית
- - - תוואי רכבת (בהכנה)
- ⋯ גבול שיפוט
- גבול תכנית
- תחנת רכבת מתוכננת

- הפיכת הנחל לאתר תיירות אזורי ע"י יצירת ציר ירוק פתוח לאורך הנחל שיחבר בין מוקדים אזוריים
- פיתוח הנחל כריאה ירוקה וכפארק עירוני שיהווה מוקד לתושבים אשר יכלול בתוכו מכון אירועים עירוניים
- שילוב תוואי הנחל והפארק ברקמה האורבנית ליצירת ציר ירוק משמעותי בישוב המקשר בין שכונות צפוניות ודרומיות
- הקניית ייחודיות לאזורי המגורים החדשים בשילובם עם השטחים הפתוחים של הפארק
- מגבלות הבנייה מדרכים ארציות ורצועות התשתיות שלאורכן מגדירות אזורי חיץ אשר ישמשו כשצ"פים היקפיים ורציפים להולכי רגל ורכבי אופניים
- משלב בין מוסדות ציבור ושטחים פתוחים. תכנון ציר רוחבי הקושר את מרכז היישוב אל פארק נחל עדה
- ציר ניקוז טבעי מתווה את מיקום הפארק הלינארי בלב השכונה כמרחב ציבורי מרכזי וכפתרון הניקוז

- נחל עדה
- שצ"פים אורכיים המלווים את דרך מס' 2 ו-4
- מזרח-מערב שצ"פ מרכזי
- צפון-דרום שצ"פ תכנית אור ים

פריסת שימושים במרחב

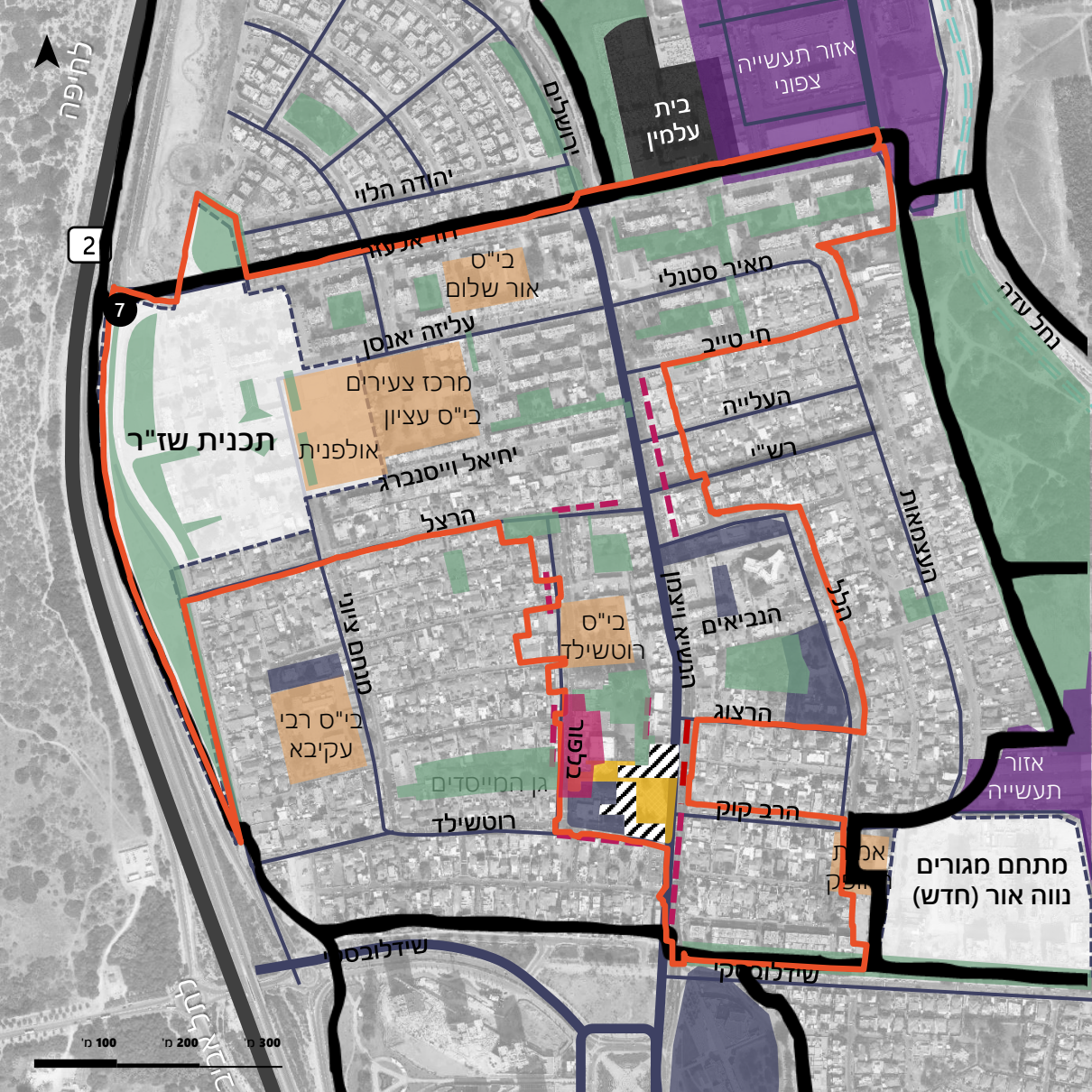
רב המוקדים מרוכזים בסמוך לציר הנשיא ויצמן

במתחם 7 (מתאר) פזורים מס' מוסדות חינוך

בתחום התכנית פזורים מקלטים

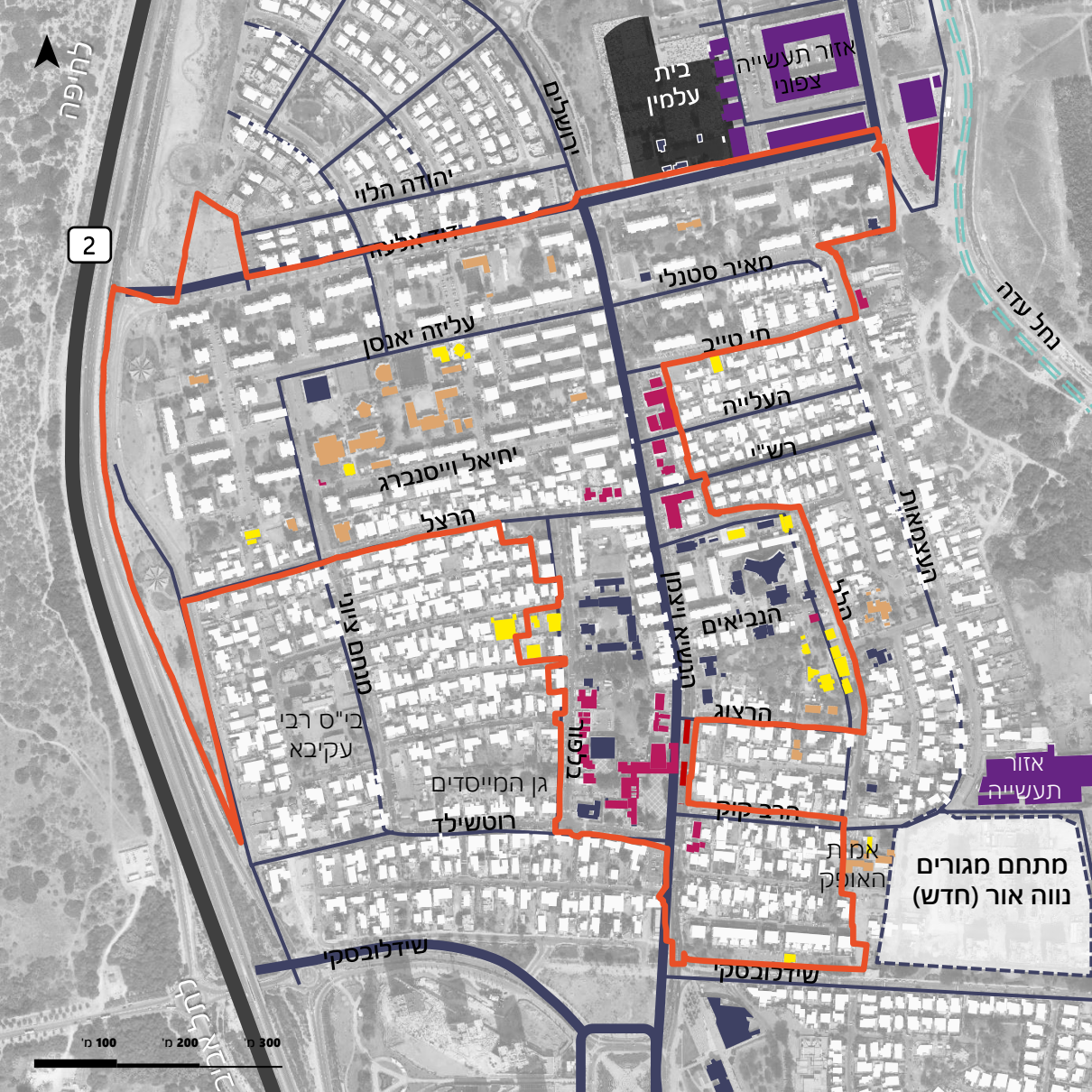


מקלט ברח' בלפור



מקרא

- חזית מסחרית
- נחלים
- גבול מתחמים תכנית מתאר
- גבול התכנית
- אזור עירוני מעורב
- כיכר עירונית
- גן / פארק
- מוסדות חינוך
- מוסדות ציבור
- אזור תעשייה / תעסוקה
- מסחר
- בית עלמין



מקרא

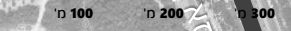
- נחלים
- גבול התכנית
- בית כנסת
- מוסדות חינוך
- מוסדות ציבור
- אזור תעשייה / תעסוקה
- מסחר
- בית עלמין

מרכז עירוני, מוסדות ציבור ומסחר במרכז המתחם בסמוך לרח' הנשיא ויצמן

מתחמי חינוך בשכונת קנדי ושז"ר

בתחום התכנית כ-13 בתי כנסת

מתחם מגורים
(נווה אור (חדש))

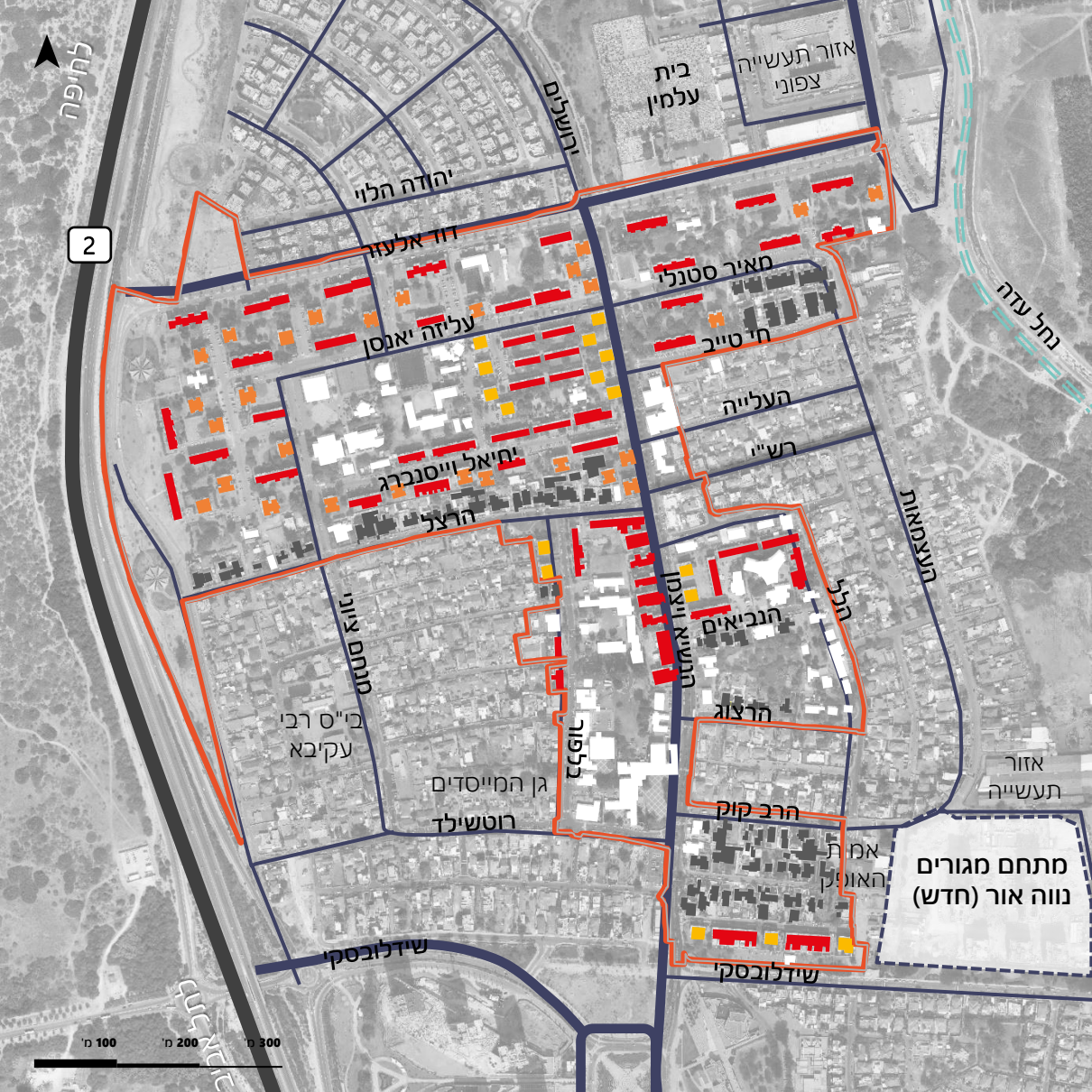


טיפוסי מגורים

יחס	מס' יח"ד	מס' מבנים	סכמה	טיפוס בניה
53%	1,138	56		שיכון רכבת
19%	402	28		בניין H
12%	255	16		בניין קוביה
6%	128	129 לפחות*		צמודי קרקע
100%	1,923	229		סה"כ

94% בניה רוויה, 6% צמודי קרקע

*בטיפוס צמודי קרקע לרוב על מגרש אחד קיימים מס' מבנים



מקרא

- נחלים
- גבול התכנית
- צמודי קרקע
- אחר
- מבנה קוביה
- מבנה H
- רכבת

מתחם מגורים
נווה אור (חדש)



תכנית מתאר כוללת אור עקיבא ומתחם 7, תכניות מאושרות תקפות ותכניות סמוכות.

ניתוח סטטוטורי

תכנית מתאר כוללנית אור עקיבא

מטרות התכנית

מטרת תכנית המתאר

מחלקת את שטח העיר אור עקיבא ל-10 מתחמים

העיר כישוב עירוני איכותי המספק את צרכי מגוון האוכלוסיות. הפיכת העיר לישוב איכותי ואטרקטיבי למגורים, מתן מענה למשפרי דיור מתוך הישוב והסביבה. חיזוק תפקידה האזורי של העיר כמוקד עירוני, תוך איתור ועידוד הזדמנויות תכנוניות כלכליות שיתרמו לחיזוק הכלכלה העירונית. פיתוח עירוני תוך צמצום מטרדים, שמירת משאבי טבע והבטחת איכות חיים לתושב.

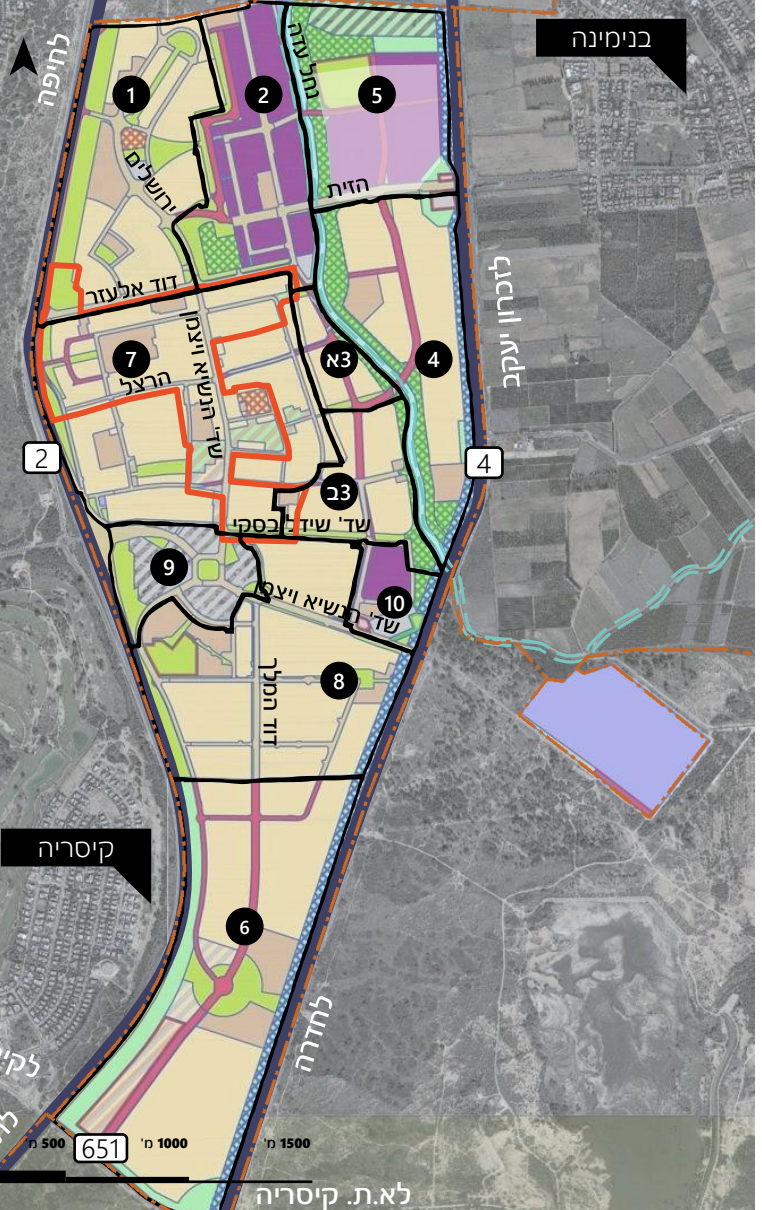
יעדי אוכלוסייה

- תכנית מתאר (2030): כ-35,000 נפש
- תכניות בהכנה ותכניות מאושרות: כ-60,000 נפש
- בשטחים לפיתוח עתידי גודל מ"ב 3.5
- כלל העיר גודל מ"ב ממוצע 3.2
- נמצא בלב הוותיק של העיר, גבול התוכנית מהווה חלק ממתחם מס' 7
- מתחם 7 בתכנית המתאר כולל מתחמי צמודי קרקע ושכונות השיכונים הוותיקות

תחום התכנית המוצעת

מקרא

- 1 מספר מתחם
- נחל עדה
- דרך קיימת
- גבול שיפוט
- גבול מתחם
- גבול תכנית
- מגורים
- מגורים מיוחד
- תעסוקה
- מסחר
- מתקנים הנדסיים
- עירוני משולב
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטחים פתוחים
- קרקע חקלאית
- שצ"פ
- פרטי פתוח
- ספורט ונופש
- פארק/ גן ציבור
- נחל/ תעלה/ מאגר מים
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- שביל
- תחנת דלק
- רצועת תשתיות
- בית קברות
- מגורים, מסחר
- מגורים מסחר ומוסדות ציבור
- מגורים מיוחד, מסחר ומוסדות חינוך
- שטחים פתוחים ומוסדות ציבור



לאת. קיסריה

תכנית מתאר כוללנית מתחם 7

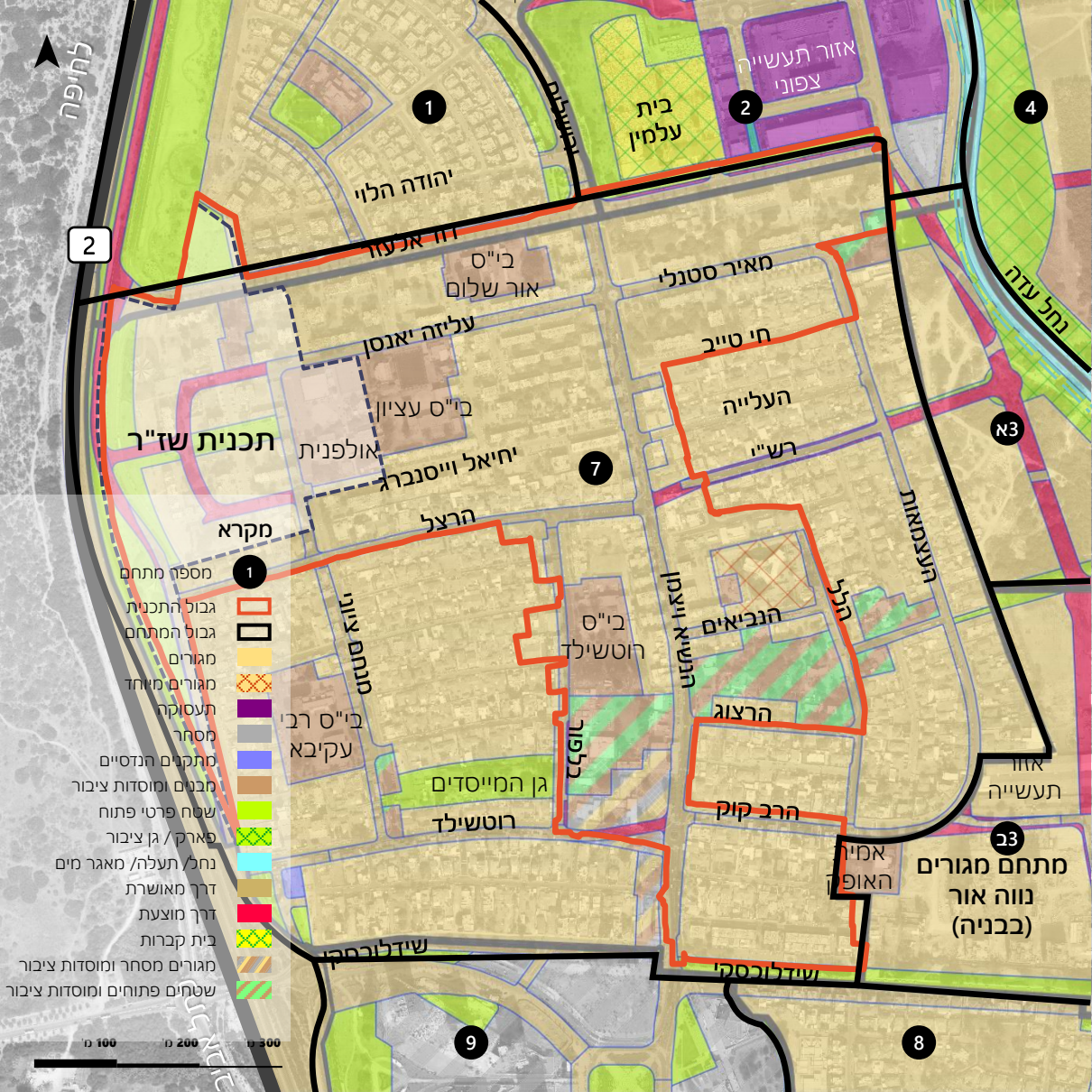
במתחם 7 תכנית המתאר קובעת תוספת של 1,100 יח"ד עבור התחדשות עירונית, על 1,395 יח"ד מאושרות להתחדשות עירונית במתחם שז"ר. סה"כ תוספת יח"ד של כ- 2,500 – מכפיל ממוצע 2

תוכנית מפורטת למתחם שז"ר מוסיפה 1,395 יח"ד

תוספת יח"ד בהתחדשות עירונית	תוספת בתכנית המתאר	תוספת בתכניות מאושרות	מס' יח"ד קיים	מס' יח"ד מאושר	מפורטת שז"ר
1395	לר.	1395	355	2410	
1105	לר.	-	1795		יתרת המתחם
כ-2,500	1100	1395	2150	2410	סה"כ מתחם 7

המתחם מוגדר כמתחם להתחדשות עירונית על בסיס העקרונות הבאים:

- חיזוק הקשר הלינארי** – הרחבי בין אור עקיבא הוותיקה ופארק נחל עדה
- ציר שד' הנשיא** – פיתוח וחיזוק ציר שדרות הנשיא ויצמן
- מרכז עירוני ותיק** – הפיכתו למרכז רובעי
- מבני ציבור מרכזיים** – עידוד פינוי המבנים והעברתם אל המערך החדש
- תנועה מעגלית** – לרכב וצירים רוחביים שתקשור בין כל חלקי הישוב הוותיק ותוסיף לתפקודו כרובע ייחודי
- מוקדים לאורך צירים** – פיתוח מוקדים שכונתיים, מסחריים ו/או ציבוריים לאורך צירים ראשיים
- חזית מסחרית** – חיזוק שד' הנשיא ויצמן ע"י תכנון חזית מסחרית פעילה, תוך מתן עדיפות לגישה נוחה להולכי רגל במרחב הציבורי
- טיפולוגיה מגוונת** – תמהיל דירות



תכניות מאושרות תקפות

מסמך תכנון אזורי

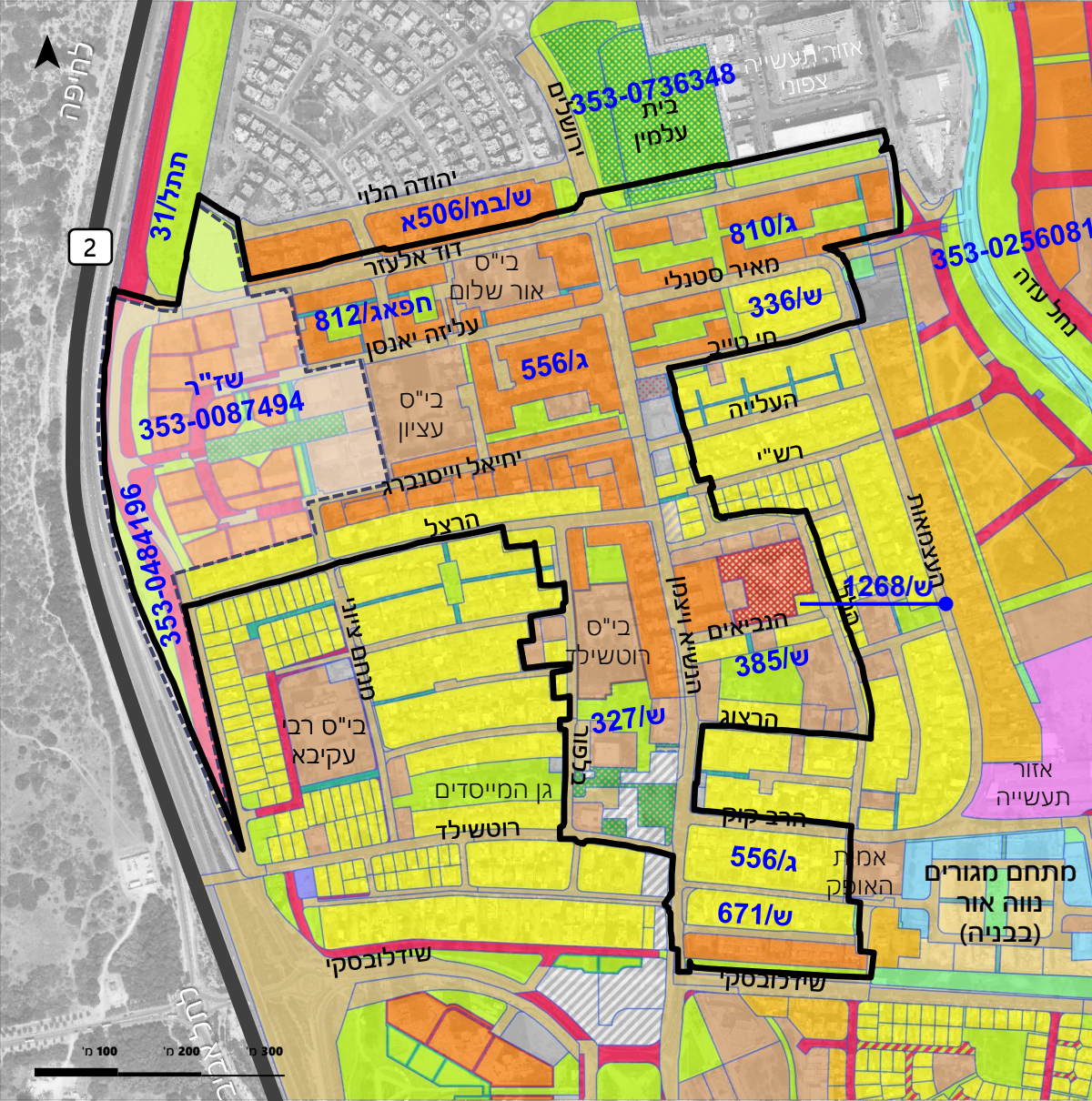
בשטח התכנית חלות: תכנית מתאר מקומית ג/15,556
תכניות מפורטות ו-2 תכניות הוראתיות

1,923	סה"כ יח"ד במצב הקיים
3,904	סה"כ יח"ד מאושרות (כולל שז"ר)

מס' תכנית	תאריך	יעוד עיקרי
810/ג	29/06/1967	מגורים
556/ג	06/12/1973	תכנית מתאר
760/ג	12.09.1974	מגורים
חפאג/812	11.01.1979	מגורים
336/ש	29/10/1984	מגורים
327/ש	30.11.1987	מבני ציבור ומרכז אזרחי
385/ש	25.10.1987	מגורים
671/ש	11.12.1997	מגורים
ש/במ/506א	11/07/1999	מגורים
1268/ש	24.12.2009	מגורים
353-0087494	15.04.2015	מגורים
ש/מק/960	2000	תכנית הוראתית
ש/מק/961/ד	2000	תכנית הוראתית
353-0736348	2020	בית עלמין
353-0484196	2020	דרך - רחוב ביאליק
353-0256081	2020	מגורים (נחל עדה ב')

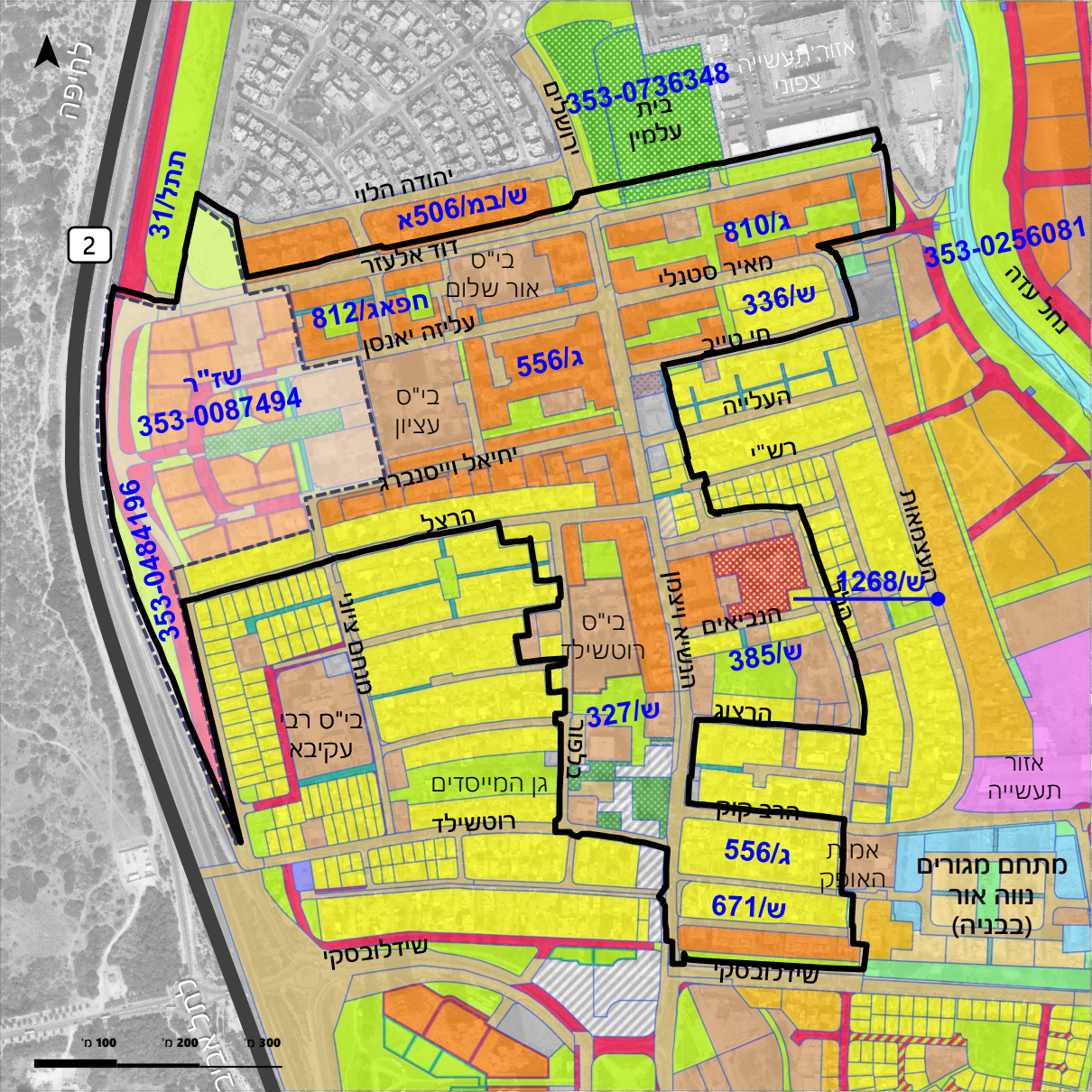
מקרא

- גבול התכנית
- מגורים א'
- מגורים ג'
- מגורים ד'
- מסחר
- עירוני מעורב
- מבנים ומוסדות ציבור
- מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
- שטח ציבורי פתוח
- פרטי פתוח
- כיכר עירונית
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- שביל
- חניון
- בית קברות
- מגורים ומסחר
- מגורים ומסחר מיוחד



מקורות: תוכנית מתאר אזורית, תוכנית מתאר מקומית, תוכנית מפורטת, תוכנית הוראתית, תוכנית מאושרת

תכניות מאושרות תקפות



מקרא

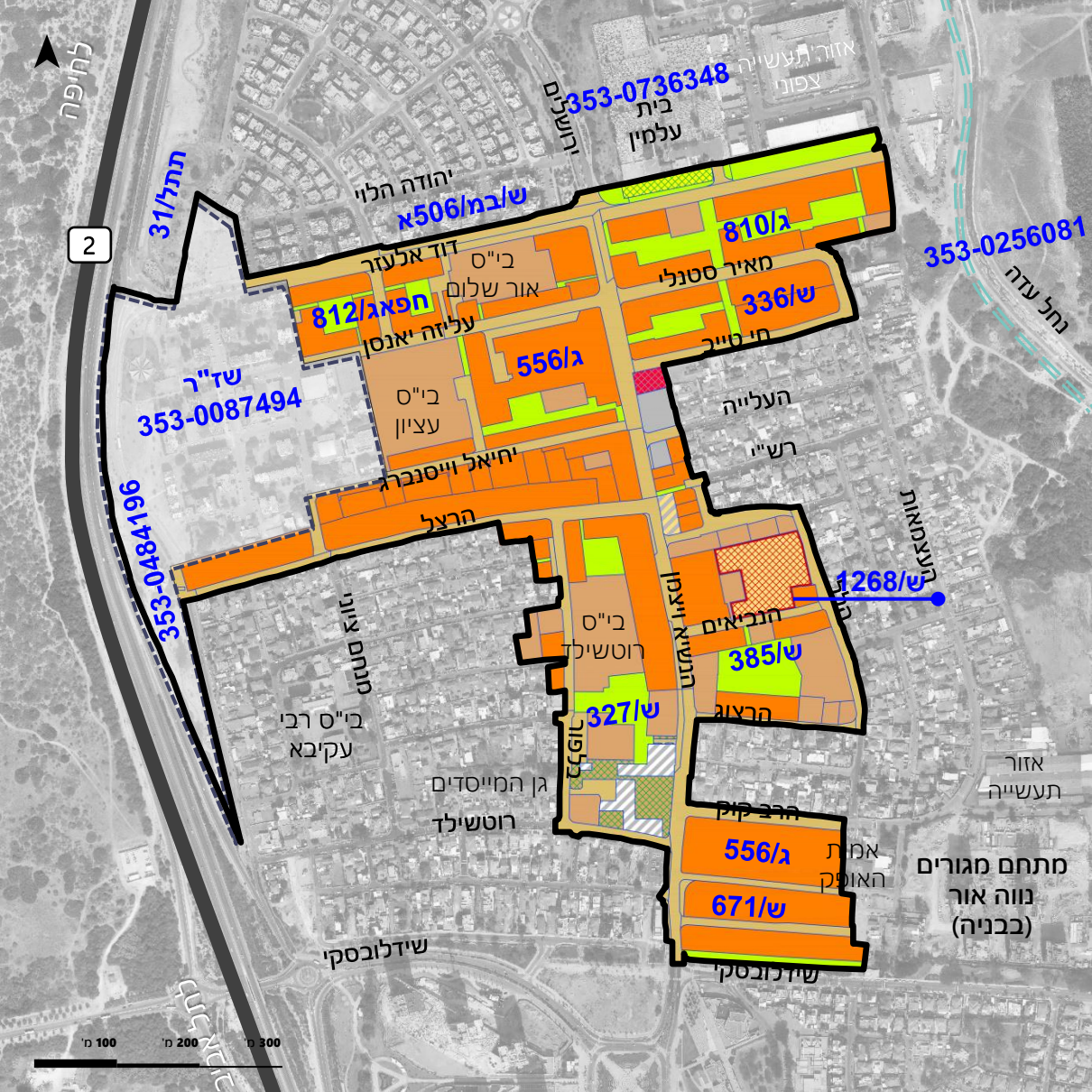
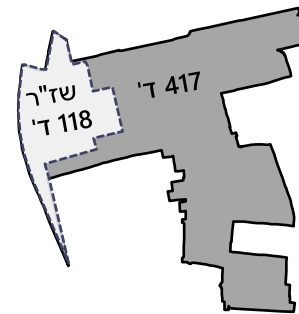
- גבול התכנית
- מגורים א'
- מגורים ג'
- מגורים ד'
- מסחר
- עירוני מעורב
- מבנים ומוסדות ציבור
- מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
- שטח ציבורי פתוח
- פרטי פתוח
- כיכר עירונית
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- שביל
- חניון
- בית קברות
- מגורים ומסחר
- מגורים ומסחר מיוחד

מקום ותיק	שז"ר	סה"כ שטח תכנית	שטח (ד)
419	118	535	שטח (ד)
78%	22%	100%	שטח (%)
1,573	350	1,923	מס' יח"ד קיים
1,590	1750	3,904	מס' יח"ד מאושר
98%	20%	50%	אחוזי מימוש
138,493	170,350	367,023	שטח בניה עיקרי
87*	97	94 (מ"ר)	שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)

*87 מ"ר שטח ממוצע לדירה כולל בחישוב גם צמודי קרקע

תכניות מאושרות תקפות ללא מתחם שז"ר

מקרא	יעוד קרקע	התפלגות יעודי הקרקע במרקם הוותיק ללא מתחם שז"ר	
		שטח ד'	%
	מגורים (לסוגיו)	190	45%
	מבנים ומוסדות ציבור	65	15%
	שצ"פ	44	10%
	שביל	2	0.4%
	מסחר	3	1%
	עירוני מעורב	4	1%
	כיכר עירונית	5	1%
	חניון	1	0.3%
	בית קברות	2	0.5%
	דרכים	102	24%
סה"כ		417	100%
סה"כ ד' מתחם שז"ר		118	
סה"כ ד' שטח התוכנית		535	



מתחם שז"ר תוכנית מפורטת נתונים כמותיים



שטח התכנית	118.4 דונם
סטטוס	תכנון
יח"ד קיימות	350 יח"ד
קיבולת התכנית	1,750 יח"ד
מכפיל	5
גובה המבנים	6-25 קומות
צפיפות ממוצעת (נ')	46.7 יח"ד/דונם
צפיפות ממוצעת (כ')	14.8 יח"ד/דונם



שז"ר חלופת בינוי קודמת - מבט ממזרח



שז"ר חלופת בינוי עפ"י התב"ע המאושרת - מבט ממזרח



מקרא

שצ"פ, גינה	■
מבנה ציבור	■
שטח בנייני ציבור	■
מגדלים	■

שז"ר מאושרת

- 01 כיכר עירונית המחברת את הכיכר הקיימת לפארק
- 02 שתי קומות חזיתות מסחריות המגדירות את דפנות הכיכר
- 03 בנייה גבוהה - סביב הכיכר בנייה נמוכה - אזור דרומי
- 04 חניות עיליות פתוחות עד 20% משטח המגרש
- 05 חניון תת-קרקעי בשתי קומות מרתף

שז"ר בהכנה

- 01 שדרה ומסביבה חזיתות מסחריות בגובה 3 קומות
- 02 שינוי מערך השב"צים ותוספת שטחי ציבור
- 03 צמצום מס' מבנים מ-17 ל-12 מבנים בתב"ע
- 04 שינוי מערך הדרכים וחיבורו לרח' דוד אלעזר
- 05 תוספת 20,000 מ"ר למרפסות



חוזקות, הזדמנויות, חולשות ואיומים סיכום ומסקנות מצב קיים.

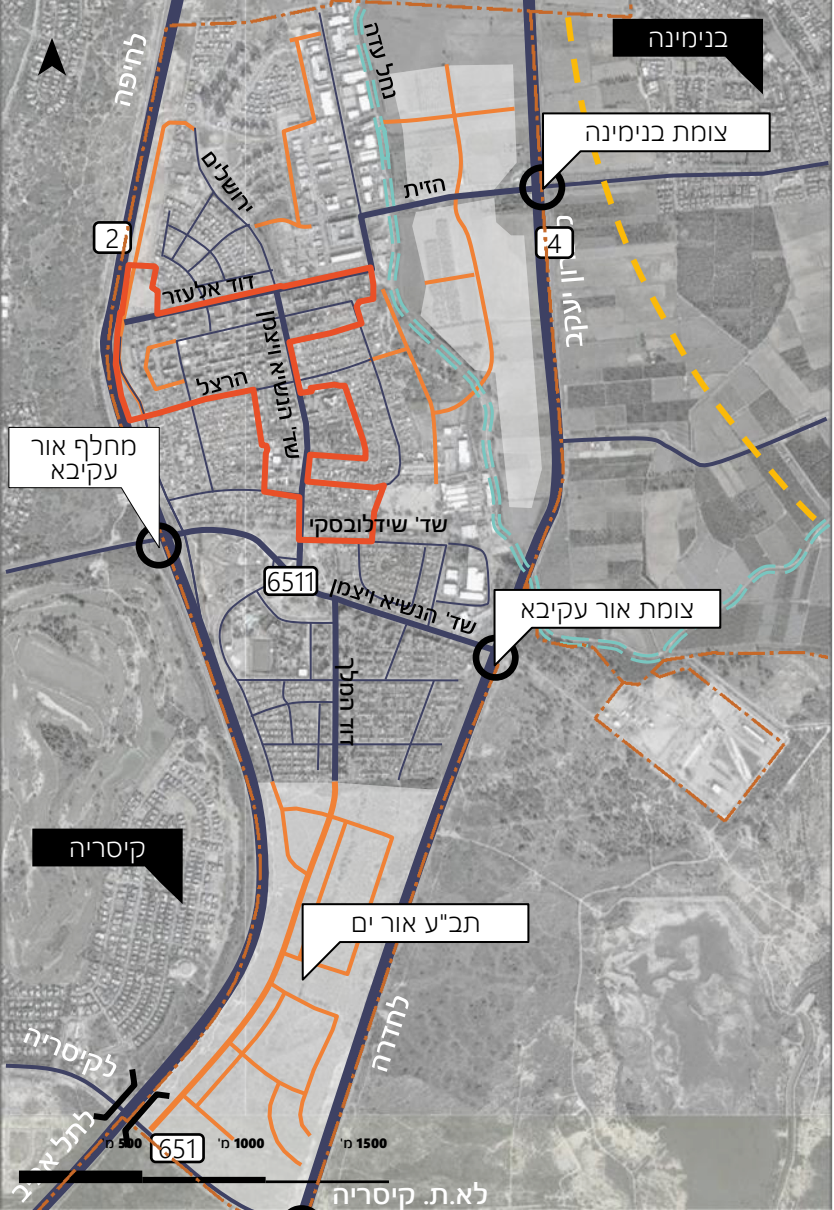
SWOT

חלוקה לנושאים						
שמות	דמוגרפיה וקהילה	גוף	מערך שטחי ציבור	תכנון	מאפיינים פיזיים	מיקום
מרחקם וויתק מהווה בסיס להיענות גבוהה מצד התושבים להתחדשות עירונית	היקף משמעותי של אוכלוסייה ותיקה המזוהה עם העיר, עם נטייה של הצעירים להשאר בעיר.	מערכת שטחים פתוחים רציפה בעלת קישוריות לפארקים עירוניים ומבני ציבור	ריכוז שטחי ציבור מרכזי בעיר, כולל מגרשים גדולים	תכנית המתאר מתווה חזון עירוני	טופוגרפיה מישורית, קומפקטיות	עיר מרכזית בסביבה כפרית וסמי כפרית
		כיסוי מלא של טווחי שירות עבור שצ"פים	ריכוז מוסדות עירוניים ושכונתיים		רח' הנשיא ויצמן כציר מרכזי צפון דרום בעיר ובמתחם	מיקום במרכז גיאוגרפי ובקרבה לעורקי תנועה בין-עירוניים
		רשת צירי הולכי רגל רציפה			אזור טבעי- הפנית מבנים לצפון-דרום, גריד עירוני מערב-מזרח	קירבה למע"ר הקיים (מרכז תרבות, עיריה, שוק)
	תהליכי התחדשות עירונית במתחמים סמוכים	שטח שצ"פים מאפשר ציפוף המרחק הקיים בעוד כ-1,172 יח"ד	תכנית עירונית להגדלת זכויות בנייה בשב"צים ותכנון קריות חינוך חדשות בשכונות החדשות.	חיזוק השלד העירוני		כ-2.2 ק"מ מתחנת הרכבת המתוכננת בסמוך לצומת בנימינה
	בניית שכונות חדשות אטרקטיביות עם פוטנציאל השפעה על מרכז העיר	חתכי רחוב רחבים לשיפור מרחב הולכי רגל ורוכבי אופניים.	בית ספר יסודי לא פעיל כפוטנציאל לשימוש עתידי	גריד עירוני מאפשר חלוקה למתחמים קטנים להגברת הסיכוי למימוש תכניות להתחדשות עירונית		שיפור המרחבים והמבנים הציבוריים לאורך ציר שב"צ ושצ"פ מתוכנן
	שיפור תדמית עירונית וחיזוק האוכלוסייה	ריכוז עצים בוגרים במצב טוב- מאפשר תכנון אקלימי על סמך המלאי הקיים		יצירת מוקדים עירוניים ושטחי מסחר		קרבה למע"ר מתוכנן וסמיכות לשצ"פים ישוביים
		יצירת מוקדי פיתוח במפגש המערכת הירוקה עם הרחובות הראשיים				קרבה לגשר הולכי רגל מתוכנן המחבר למתחמי תיירות

חלוקה לנושאים						
שמות	דמוגרפיה	גוף	מערך שטחי ציבור	תכנון	מאפיינים פיזים	
כדאיות כלכלית ובשל המכפילים הגבוהים לא תהיה אפשרות למגוון טיפוסי בניה ו/או מתן פתרונות להתחדשות עירונית במסלולים (עיבוי בינוי, תמ"א/3/38+ סעיף 23)	פוטנציאל סירוב חברות משכנות (דיר ציבורי) לשת"פ שיביא לדחיקת חלקים מאוכלוסייה נוכחית		יזרשו תקציבים חיצונים להתחדשות עירונית במגרשים חומים	אי מימוש תכנית להתחדשות עירונית	מי תהום גבוהים ואקוויפר החוף יכול להוות איום בתכנון חללים תת קרקעים (חניון, מקלט..)	איומים
			הערכה כי צפוי מחסור עירוני בכי"ס על יסודיים	תחזיות תנועה אשר לא יאפשרו שיפור חתכי הרחוב עבור הולכי רגל על סמך הקיים.		
			ריבוי פרויקטים עתירי יח"ד הנשענים על אותם מוסדות קיימים/מתוכננים במתחם ובעיר	ציפוף מגרשי מגורים ללא התייחסות למערכת הירוקה הקיימת		
על מנת שהתוכנית תהיה כלכלית יהיה צורך בצפיפות גבוהות = מכפיל גבוה	תחרות עם שכונות חדשות במשיכת אוכלוסייה חדשה		מחסור בשטחים ציבוריים			
שווי מ"ר בנוי נמוך	אוכלוסייה מתבגרת	לא קיימת תשתית המאפשרת תנועת אופניים	ניצול לא מיטבי של מגרשים ציבוריים		שכונות ותיקות ואזורי מסחר ושירותים ציבוריים מוזנחים, מסחר דליל והעידר פתרונות חניה	חולשות
	הגירה שלילית אל הישוב ומחוצה לו ודימוי שלילי		איום פיצול מגרש ציבורי מרכזי צמוד לשכונת שז"ר		אזורי מגורים ללא עירוב שימושים, דפנות אטומות.	
קרבה למי תהום עלולה להוריד אף יותר את הכדאיות הכלכלית בשל עלויות גבוהות לבניית מרתפי חניה	היקף גבוה של יח"ד בשכירות ודיר ציבורי	מרבית השצ"פים אינם נצפים או קשורים למערכת הרחובות	מעבר משרדי העירייה למע"ר החדש		מחסור בצל וצמחייה לאורך הרחובות	
	מאפיינים חברתיים-כלכליים חלשים יחסית		שימוש משני במגרשים לצורכי ציבור ובכי"ס רוטשילד		לאורך הרחובות לרוב לא קיימת רצועת הליכה רציפה	

תובנות עיקריות מסקירת מצב קיים

פיזי	נדרש להגדיר כלים לחיזוק העירוניות.
	ממשק ישיר עם מערכת הדרכים הארצית ועם תחנת הרכבת המתוכננת - יתרון נגישותי
	פוטנציאל ליצירת מרכז יישובי המקשר בין חלקי העיר מצפון ומדרום.
	על התכנית לשאוף להתבסס על ה-D.N.A המקומי ולחזק את המרכיבים הייחודיים בו.
	נדרש לשדרג את מערכת הדרכים
	ישנו צורך בחיזוק מעמד רח' הנשיא ויצמן כרחוב מרכזי המקשר בין חלקי העיר מצפון ומדרום
	נדרש לבחון את היקף השטחים הציבוריים הנדרשים ברמה הכלל עירונית שטחים ציבוריים פתוחים מעבר לנדרש לאוכלוסייה הקיימת מאפשר הוספת יחידות דיור נוספות
חברה וקהילה	יש לשקם, ולשלב את השטחים הפתוחים
	מחסור בשימושי פנאי, בילוי ומסחר- נדרש ליצור תשתית לפיתוח מוקדים צפיפות ממוצעת קיימת משתנה בין 10 ל-20 גבוהה, מכפיל כלכלי מייצר צפיפות גבוהה בין 100-50 יח"ד/ד'
	נדרש לשמור ולחזק את תחושת הקהילתיות, השייכות והלכידות החברתית לאחר תהליך התחדשות עירונית.
שמאות	נדרש לכוון לשיפור תדמית מרכז העיר.
	שווי מצב קיים נמוך- יידרש מכפיל גבוהה כמענה לכדאיות שווי מ"ר ליח"ד חדשות בסמוך לפרויקט עולה ניתן להניח שמחירי הדירות במרקם הוותיק יעלו ולכן המכפיל ירד

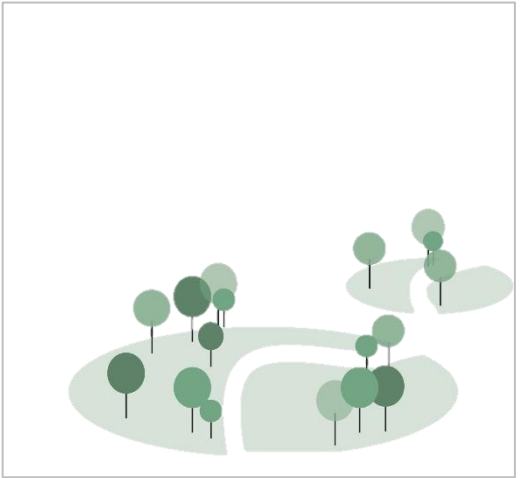


- מקרא**
- נחל עדה
 - דרך קיימת
 - דרך מתוכננת
 - - - תוואי רכבת (בהכנה)
 - - - גבול שיפוט
 - גבול מתחם
 - גבול תכנית
 - תחנת רכבת מתוכננת

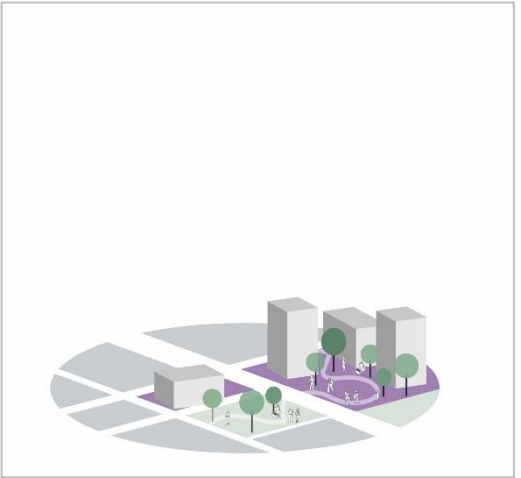


חזון, מטרות התוכנית, מטרות יעדים כלים ואמצעים

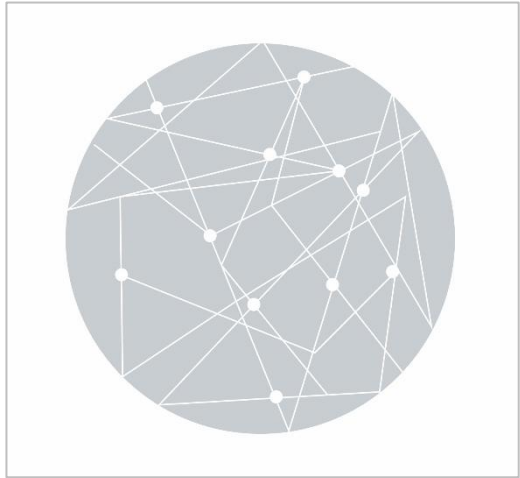
חזון, מטרות יעדים, כלים ואמצעים



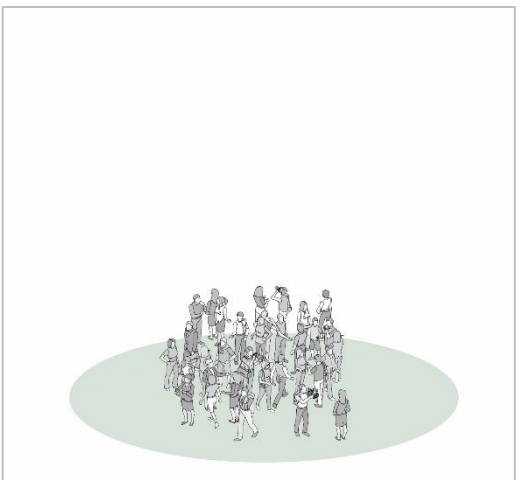
שטחים פתוחים



מע"ר קיים



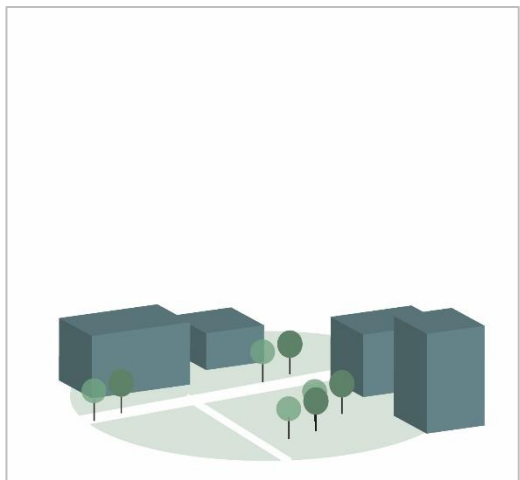
DNA מקומי



קומפקטיות וקהילתיות



ציר מרכזי הנשיא ויצמן



שטחי ומבני ציבור

החזון מתבסס באופן ישיר על חיזוק המאפיינים הקיימים והשענות עליהם

הגרעין הוותיק מתפקד כמרחב עירוני מרכזי, פעיל, איכותי, קומפקטי המותאם למאפיינים המקומיים

הוא מקשר בין חלקי העיר ותושביה ומשלב שימושים קיימים עם מסחר, תעסוקה פנאי ובילוי

מטרת העל

פיתוח מרקם אורבני אטרקטיבי וחדשני המתבסס על מאפיינים קיימים ומחזק אותם. בכך, נבלמת דעיכת המרקם הוותיק.

מטרות התכנית - בניו כלים ואמצעים

מטרה

1. מיצוי שטחים ציבוריים קיימים

אמצעים

ציפוף, ייעול ומיצוי קרקע ציבורית ע"י תוספת זכויות בניה והתחדשות עירונית בשטחים ציבוריים

יצירת מערכת מגוונת של שטחים ציבוריים פתוחים בגדלים ובמיקומים שונים לעידוד מפגשים בין קבוצות אוכלוסייה מחלקי העיר השונים

חיזוק מעמדם של מוסדות ציבור עירוניים וקישורם למע"ר החדש ע"י פתיחות וחשיפת המבנים למרחב העירוני

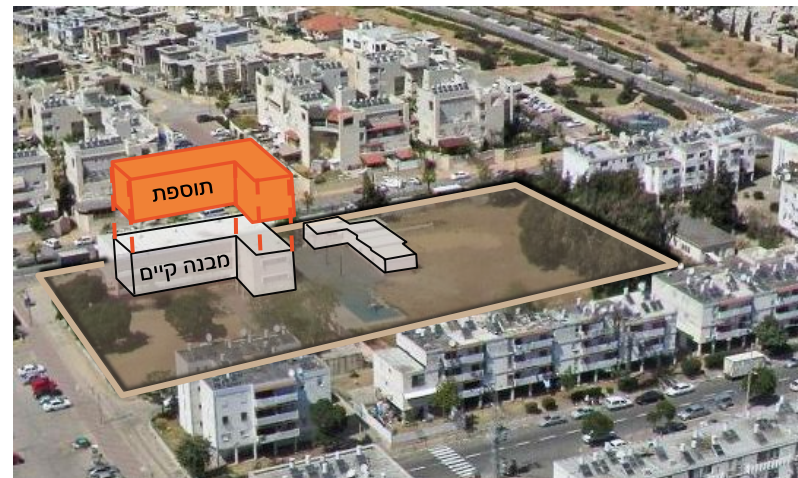
חיבור מוסדות ציבור לפארקים וגנים באמצעות פיתוח רשת הולכי רגל

עירוב שימושים ופיזור פעילות קהילתי בכל שעות היום

בתחום מגרשי המגורים, בקומות הקרקע לא יותרו דירות גן, זאת לצורך מתן מענה לשטחי ציבור כגון גני ומעונות ושימושים עירוניים וקהילתיים נוספים שלא בהקצאת קרקע "חומה"

דוגמא לייעול מגרש בי"ס יסודי "אור שלום"

שטח	8.65 דונם
כיתות קיים	12 כיתות, 2 קומות (רוב שטח המגרש לא מפותח)
כיתות תוספת	12 כיתות
סה"כ	24 כיתות



דוגמא לייעול מגרש בי"ס יסודי "אור שלום"

מטרה

2. טיפוח המרחב הציבורי

אמצעים

יצירת שפה אדריכלית אחידה במוקדים קיימים ומוצעים

פיתוח חתך רחוב ומרחב עירוני נעים ונוח המשלב הצללה, ריהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים ועוד

מטרה

3. שוק עירוני כמוקד משיכה פעיל בכל שעות היממה**

אמצעים

הגדרת מיקום חדש לשוק עירוני

חשיפת השוק למרחב הציבורי וישלוב במערכת תנועת הולכי הרגל

** בהכנת תכנית מפורטת למרכז הרובעי, ילווה ביועץ עסקי לתכנית שיווק ופיתוח עסקי

מטרות התכנית - תנועה כלים ואמצעים



מטרה
4. שיפור שלד הדרכים ויצירת מערך דרכים היררכי קריא ברמת שירות גבוהה
אמצעים
השלמת מערכת הדרכים הטבעתית הקיימת באמצעות הוספת חיבורים וצמתים בין מזרח ומערב. בכך, וויסות תנועת כלי רכב במרכז הישובי.
חיזוק והגדרה מרחבית של רחובות מרכזיים ומשניים ע"י הרחבת רצועת הדרך. ברחובות: יחיאל ויסנברג, בלפוי, דוד אלעזר.

מטרה
5. חיזוק מעמד רח' הנשיא ויצמן כרחוב ראשי
אמצעים - תנועה
הרחבת רצועת הדרך לאורך מתחמי פינוי-עיבוי ובינוי
חיזוק התנועה הרכה ע"י הגדרת רצועות הליכה רחבות בתחום רצועת הדרך המורחבת
הוספת שביל אופניים המתאים לנסיעה בטוחה, רצועות עזר (לתשתיות וצמחיה), טיילות, הצללה ונתיב תח"צ
הגדרת חזית מסחרית וזיקות הנאה במגרשים לאורך הרחוב
אמצעים - בינוי
שדרוג חזיתות הרחוב בדגש על עירוב שימושים בקומות הקרקע (מסחר, משרדים, שטחי ציבור, בילוי ופנאי)
שילוב מוקדים עירוניים ומרחבי שהייה בצמתים מרכזיים
תגבור זכויות בניה ויצירת בסיס לפיתוח שימושי פנאי ובילוי

מטרה
6. תח"צ איכותי ונגיש
אמצעים
השלמת מערכת התחבורה הציבורית בטבעת הרחובות סביב ויצמן – דוד אלעזר, עליזה יאנסן, הרצל, הרב קוק, רוטשילד ושידלובסקי.
שיפור חתכי רחוב על מנת לאפשר שילוב מעבר תח"צ
הגברת תדירות ונגישות לרחובות נוספים, הוספת תחנות אוטובוס
מטרה
7. צמצום עומסי תנועה ושיפור בטיחות בדרכים
אמצעים
צמצום מס' תאונות הדרכים ע"י שיפור הבטיחות בצמתים
לאפשר תפקוד ברמת שירות טובה של מערכת דרכים

מטרה
8. חניה עבור שימושי מסחר ועסקים
אמצעים
מגרשים ציבוריים כמו בית הספר העל-יסודי ישלבו מגרשי חניה שיהיו פתוחים לציבור לאחר שעות הפעילות
מענה לחניה עבור החזית המסחרית לאורך חזית ויצמן במגרשים הפרטיים.
מטרה
9. חניה מותאמת למגורים, כלכלית ויעילה
אמצעים
בתחום מגרשי המגורים פתרונות החניה יהיו במפלס הקרקע בעורף המבנים ובחניונים תת קרקעיים.
תותר הקמת חניונים תת קרקעיים למגורים בשטחי ציבור, ובתנאי שיובטח שצ"פים איכותיים, וכי ישולבו נטיעות ועצים בוגרים להצללה (באמצעות רישום תלת-מימדי)
תקן חניה מופחת למגורים במתחמי פינוי בינוי ועיבוי (התקן יקבע בתוכנית מפורטת, בהתאם לתקן התקף ולמצב התנועה (העדכני)

מטרות התכנית – נוף כלים ואמצעים

מטרה 

11. נוחות אקלימית במרחב העירוני

אמצעים

מרחב המאפשר את זכותו של כל תושב למרחב ירוק נורמטיבי **soft cape** במרחק הליכה שלא יעלה על 200 מ'

הגדרה ויצירת מסדרונות עירוניים ירוקים, אשר יהוו מרחב לתנועה רציפה להליכה ורכיבה, תנועתית אקלימית

פיתוח המרחב הציבורי בדגש על תכנון אקלמי הכולל נטיעת עצים, הצללות, שילוב צמחיה

מטרה 

12. שימור ערכי הנוף הקיימים

אמצעים

שימור קבוצות עצים בוגרים בעלי ערך אקלימי ושילובם בשטחים פתוחים

שמירת מלאי מרחבים פתוחים איכותיים מתפקדים

מטרה 

מטרה

10. חיזוק קישוריות ונגישות לשטחים הפתוחים

אמצעים

מרחב המאפשר את זכותו של כל תושב למרחב ירוק נורמטיבי **soft cape** במרחק הליכה שלא יעלה על 200 מ'

חיבור אזורי המגורים, מבני ציבור והשצ"פ הקיימים והמתוכננים אל פארק נחל עדה במזרח ופארק ביאליק במערב

יצירת פרוזדור ירוק עירוני צפון דרום ברח' הנשיא ויצמן בין הפארקים הרובעים והשכונות

חיזוק מערכת ירוקה משנית האורגת את מסדרונות ומבני ציבור באמצעות חשיפה וחיבור דרך הרשת הירוקה

פיתוח ציר מרכזי מזרח מערב המשלב שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

מטרות התכנית - חברה כלים ואמצעים

מטרה 

13. חיזוק הקהילה

אמצעים

תמהיל יח"ד מגוון לאוכלוסיות שונות המאפשר רצף דורי: דירות קטנות ייחודיות, דיור ייעודי לאוכלוסייה מבוגרת

יצירת תשתית לשילוב מוסדות לחינוך, קהילה ותרבות הפנאי כ"מקום" למפגש בין קהילות

מטרה 

14. שיקום תדמית העיר

אמצעים

פיתוח אזורים חדשים המבוססים על מוקדים קהילתיים עצמאיים

הקצאה רחבה של שטחים למוסדות חינוך וקהילה שיאפשר מגוון רחב של פעילויות חינוך פורמאלי וא-פורמאלי

מיסוד מעורבות התושבים בהכנת תכנית להתחדשות עירונית

מטרות התכנית – כלכלה ושמאות כלים ואמצעים

מטרה 

15. חיזוק הכלכלה העירונית

16. חיזוק מעמד מתחם 07 כרובע עירוני

אמצעים

הוספת כ-30,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה במתחם המער + כ-18,300 מ"ר בתחום מתחמי פינוי בינוי

חיזוק רחוב הנשיא כרחוב מסחרי עם חזית פעילה, וחיזוק המרכז הותיק כמרכז רובעי

מטרה 

17. תשתית המייצרת ישימות, ביקושים ואחוזי מימוש גבוהים

אמצעים

קביעת מגרשים קטנים ככל הניתן

קביעת מתחמים לפינוי בינוי בהם קיימת ישימות גבוהה תכנונית ושמאית, להגברת אחוזי מימוש

מטרות התכנית - כלכלה ושמאות כלים ואמצעים

מטרה

15. חיזוק הכלכלה העירונית

16. חיזוק מעמד מתחם 07 כרובע עירוני

אמצעים

הוספת כ-30,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה במתחם המער + כ-18,300 מ"ר בתחום מתחמי פיניו בינוי

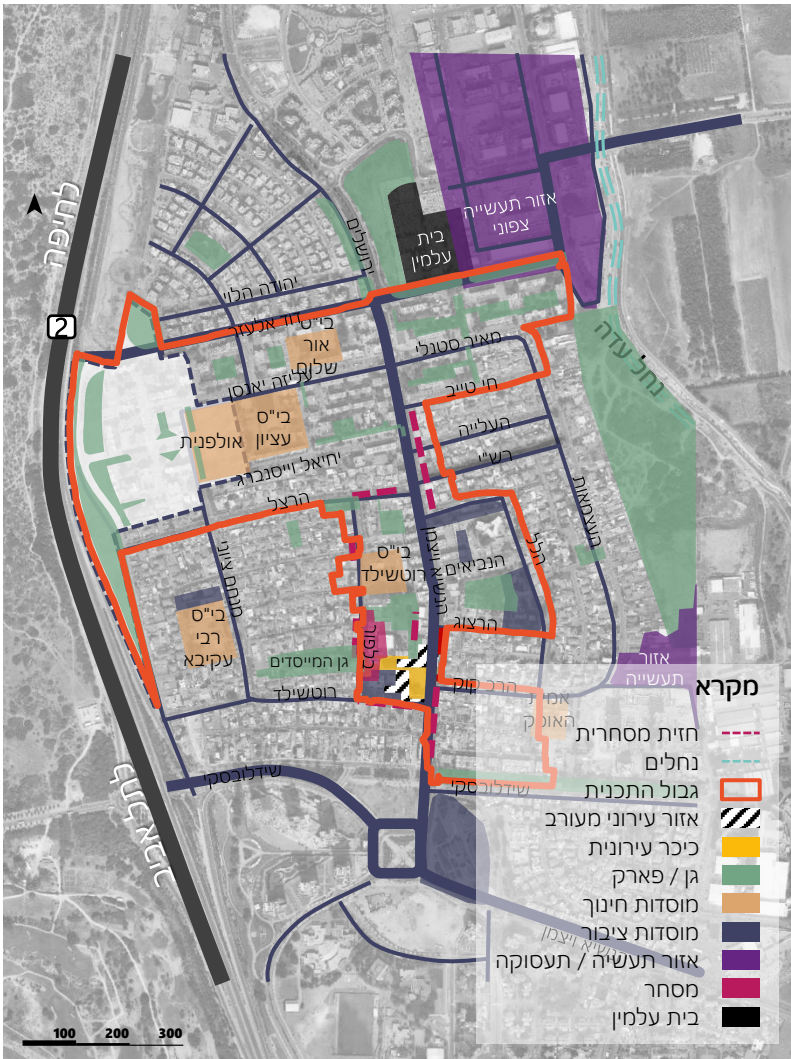
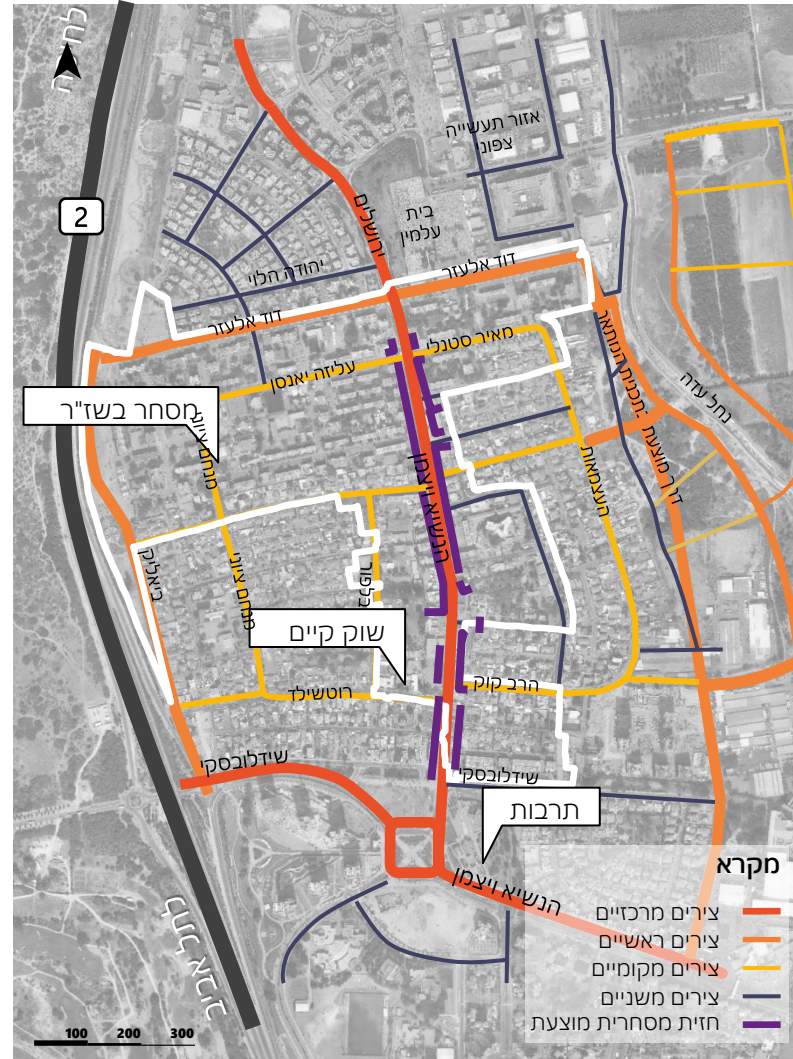
חיזוק רחוב הנשיא כרחוב מסחרי עם חזית פעילה, וחיזוק המרכז הותיק כמרכז רובעי

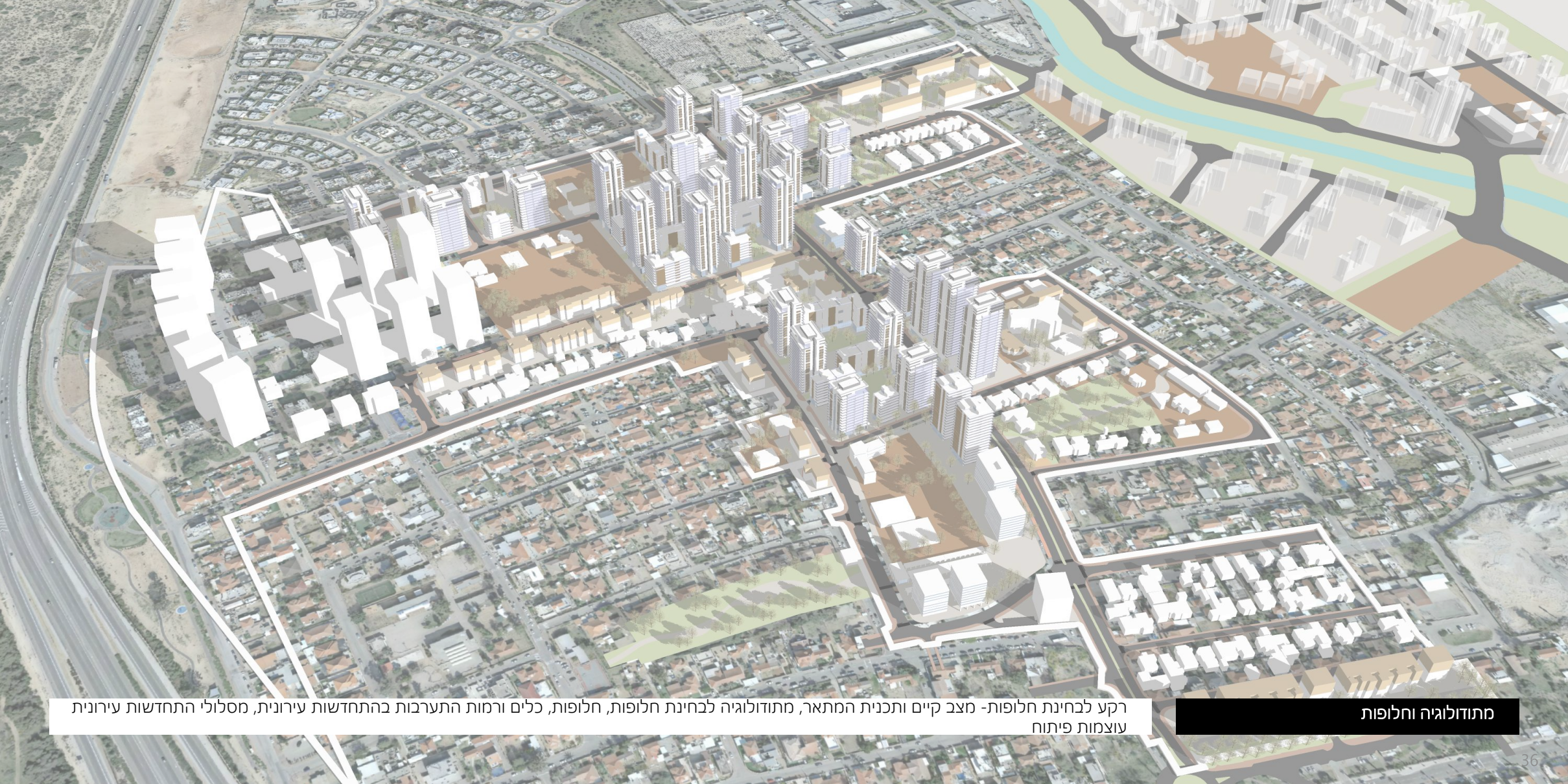
מטרה

17. תשתית המייצרת ישימות, ביקושים ואחוזי מימוש גבוהים

אמצעים

קביעת מגרשים קטנים ככל הניתן
קביעת מתחמים לפינוי בינוי בהם קיימת ישימות גבוהה תכנונית ושמאית, להגברת אחוזי מימוש





רקע לבחינת חלופות- מצב קיים ותכנית המתאר, מתודולוגיה לבחינת חלופות, חלופות, כלים ורמות התערבות בהתחדשות עירונית, מסלולי התחדשות עירונית עוצמות פיתוח

מתודולוגיה וחלופות

רקע לבחינת חלופות מצב קיים

מקרא

- מבנה קוביה
- מבנה H
- רכבת
- מבנים
- מתחם 7 להתחדשות עירונית
- גבול תכנית אב להתחדשות עירונית
- מתחמים בתכנון ו/או בבנייה
- צמודי קרקע



כושר הנשיאה של המרקם הקיים והכדאיות הכלכלית נמוכים

אפשרות לציפוף אינטנסיבי (פינוי בינוי) מצומצמת

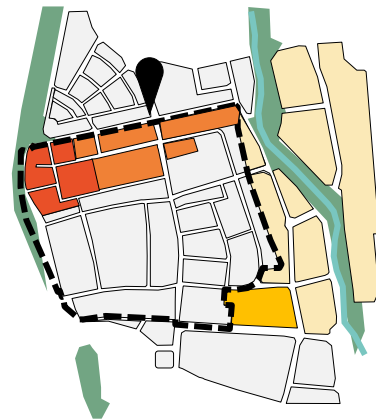
נדרש איזון בין כושר נשיאה של שטחים ציבוריים לבין היכולת שלהם להוות שטחי השלמה

בחירת מתחמי פינוי בינוי לפי פוטנציאל היישום, גודל מעגל ההשפעה והיכולת להעלות ערך הקרקע

מתודולוגיה לבחינת חלופות

חלופה א'

פיתוח אינטנסיבי כהמשך למתחם שז"ר המוצע להתחדשות עירונית



סמיכות לשכונות צפוניות חדשות ומתחמים חדשים מוצעים במזרח

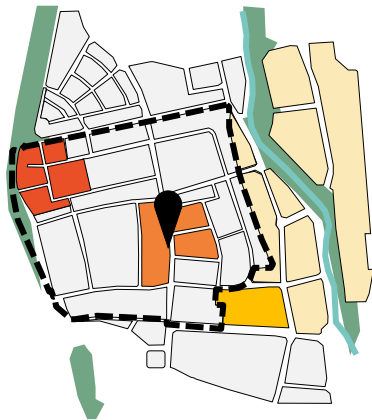
חיבור משמעותי בין המרחב העירוני הקיים לפארק נחל עדה ופארק מערב אור עקיבא

חיבור הציר המרכזי המתוכנן בתכנית שז"ר באמצעות מפרק או שצ"פ

אפשרות לתכנון מחודש של השטחים החומים בצפון המתחם וחיבורו למרחב המוצע

חלופה ב'

פיתוח אינטנסיבי במרכז העיר



בחירת מתחמים עם ישימות גבוהה

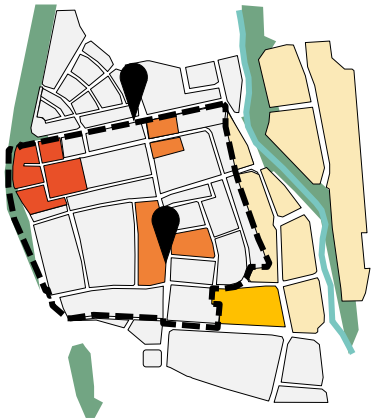
חיזוק מרכז העיר ויציקת תכנים חדשים ללב הישוב

חיזוק מעמדו של רח' הנשיא ויצמן באמצעות הגדרת חתך נקודתי משמעותי

חיזוק הקשר עם שכונות חדשות במזרח וצפון העיר

חלופה ג'

חלופה משולבת מרכז העיר ומתחם צפוני מזרחי



בחירת מתחמים עם ישימות גבוהה.

מאפשר שדרוג אינטנסיבי של רחוב הנשיא ויצמן בעזרת 2 מוקדים

חיזוק מרכז העיר והקשר עם שכונות חדשות במזרח וצפון העיר

חיזוק 2 צירי רחב: רח' דוד אלעזר וציר מרכזי שטחים פתוחים ומבני ציבור שהוגדר בתכנית המתאר

בחינת מיקום למימוש עוצמות פיתוח גבוהות עבור התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי

בחינת מתחמים בהם תיעשה התחדשות עירונית אינטנסיבית (פינוי בינוי) ובכך תייצר השפעה מקסימאלית על המרחב כולו

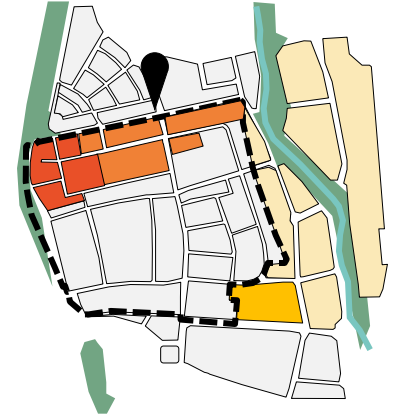
אינטנסיביות



נמוכה

גבוהה

פיתוח אינטנסיבי כהמשך למתחם שז"ר המוצע להתחדשות עירונית

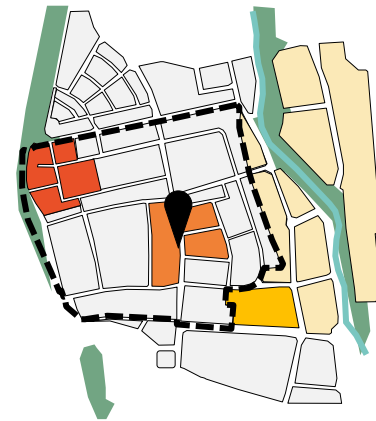


פיתוח מתון ביתר המתחמים הכולל מתן פתרונות להתחדשות עירונית באינטנסיביות נמוכה.

אינטנסיביות



פיתוח מרכזי במרכז העיר



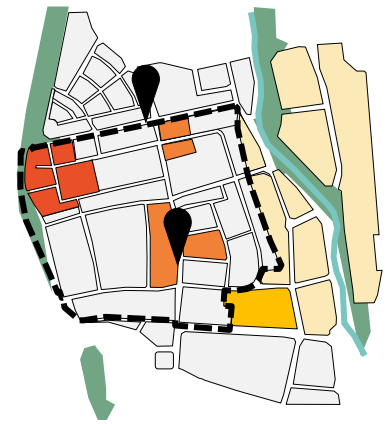
פיתוח אינטנסיבי במרכז המרקם הוותיק

פיתוח מתון ביתר המתחמים הכולל מתן פתרונות להתחדשות עירונית באינטנסיביות נמוכה.

אינטנסיביות



חלופה משולבת מרכז העיר ומתחם צפוני מזרחי



פיתוח אינטנסיבי במרכז המרקם הוותיק ובדופן המזרחית של רחוב הנשיא ויצמן בשכונת בן גוריון

פיתוח מתון ביתר המתחמים הכולל מתן פתרונות להתחדשות עירונית באינטנסיביות נמוכה.

אינטנסיביות



- מתחמים בתכנון ואו בבניה
- מתחם 7 להתחדשות עירונית
- גבול תכנית אב להתחדשות עירונית
- פיתוח אינטנסיבי
- פיתוח מתון

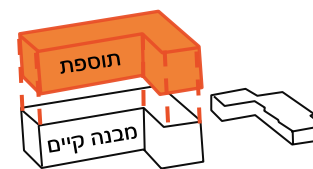
כלים ורמות התערבות בהתחדשות עירונית בהיבט פיזי

1 קביעת עוצמות פיתוח בנקודות התערבות מרכזיות



סקאלת עוצמת פיתוח

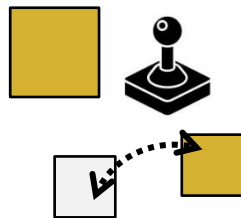
3 ייעול מגרשי ציבור



אפשרות לתוספת בינוי ועירוב שימושים במגרשי ציבור מאושרים

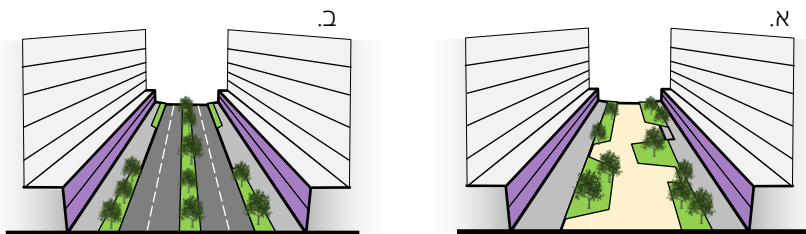
אפשרות לתכנון מחודש של השטחים החומים וחיבורם למרחב המוצע.

2 הצרחה של שטחי ציבור



איתור מתחמים איכותיים לשימור ומתחמים אשר ניתן "לנייד"

4 מרחבי תנועת הולכי רגל עיקריים: הפרדה / איחוד



א. הפרדת תנועת הולכי רגל מהרחובות הראשיים (כדוגמת כיכר עירונית שז"ר)

ב. תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים משולבת במערך הרחובות הקיים והמוצע



עקרונות בינוי, תשריט עקרוני וחתכים מצב קיים ומוצע

התוכנית המוצעת

התוכנית המוצעת נתונים כמותיים כללים

מקרא

- מתחם ללא שינוי
- מתחם לעיבוי
- מתחם פינוי בינוי
- מתחם ציבורי
- מתחם פינוי בינוי שז"ר
- גבול תכנית
- גבול מתחם 7 תוכנית המתאר
- שטחים שמחוץ לתכנית אך במתחם 7 מתוכנית המתאר



מצב יוצא נתונים כמותיים	
13,630 תושבים	סה"כ תושבים
9,540 תושבים	תוספת אוכלוסייה
2,500 יח"ד	תוספת יח"ד
4,073 ** לא כולל מתחם שז"ר	סה"כ יח"ד

מצב נכנס נתונים כמותיים	
4,090 תושבים	אוכלוסייה קיימת
1,573 יח"ד	סה"כ יח"ד קיימות ללא שז"ר
1,923 יח"ד	סה"כ יח"ד קיימות כולל שז"ר

התוכנית המוצעת עקרונות תכנון



מתחמים במסלול פינוי בינוי מאפשרים את הרחבת רח' הנשיא ויצמן ובעלי פוטנציאל השפעה גבוהים על כלל המרחב

בן גוריון, קנדי ומרכז העיר הוותיק

טיפוליגיה מגוונת, שילוב בניה מרקמית

פינוי בינוי וקישור בין שכונת שז"ר לנשיא ויצמן דרך מקבץ מבני ציבור באמצעות שצ"פ לינארי עד לרח' הנשיא ויצמן

קנדי

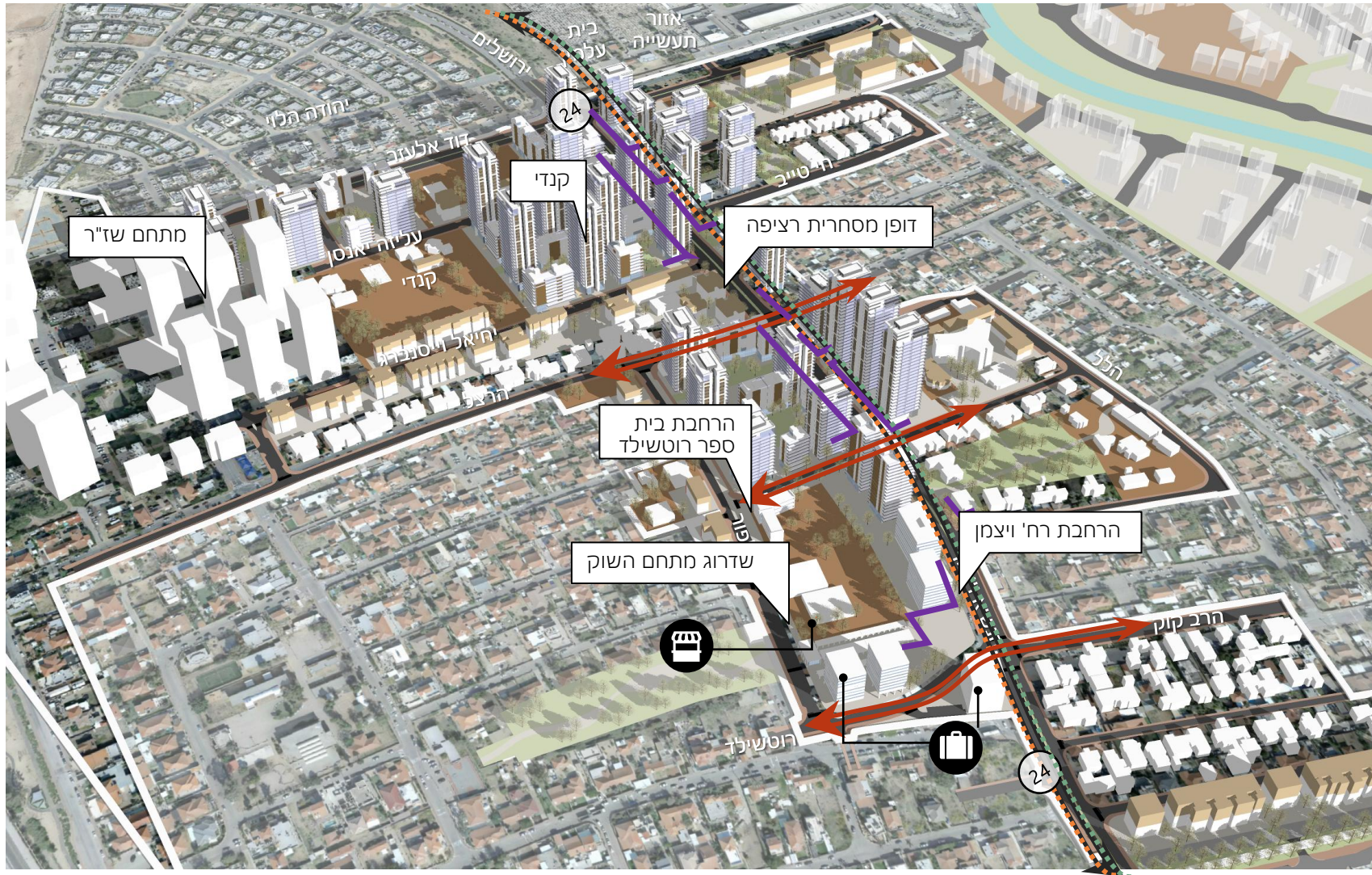
עקרון ציפוף המגרשים הקיימים והתחדשות עירונית בשטחים חומים כתנאי למימוש הפרוגרמה

שטחי ציבור ומבנים ומוסדות ציבור

הרחבת ביי"ס רוטשילד והסבתו לבי"ס על יסודי

במתחמים בהם ישולבו מבני צ, גנ"י, מעונות ומגורים - הפיתוח יקבע במסגרת תוכנית מפורטת לאחר בחינה ואישור מהנדס העיר

התוכנית המוצעת עקרונות תכנון



- הגדרת חתך רחוב 24 מ'

רחוב
הנשיא
ויצמן
כשדרה
מרכזית
- שביל אופניים בדופן מערבית

רחוב
הנשיא
ויצמן
כשדרה
מרכזית
- רצועת הליכה ועזר לנטיעות ותשתיות

רחוב
הנשיא
ויצמן
כשדרה
מרכזית
- הגדרת זיקות הנאה ברחוב 3-5 מ' במגרשי מגורים

רחוב
הנשיא
ויצמן
כשדרה
מרכזית
- רחוב חדש המקשר בין רחובות הנביאים ובלפור

השלמת
מערכת
הדרכים
- חיבור רציף בין רחובות רוטשילד לרב קוק.

השלמת
מערכת
הדרכים
- חיבור רחוב רש"י והרצל.

השלמת
מערכת
הדרכים
- פעילה וקומת תעסוקה

חזית
מסחרית
מוקדים
- מוקדים שכונתיים, מסחריים ו/או ציבוריים לאורך צירים ראשיים

חזית
מסחרית
מוקדים
- חידוש מתחם השוק העירוני

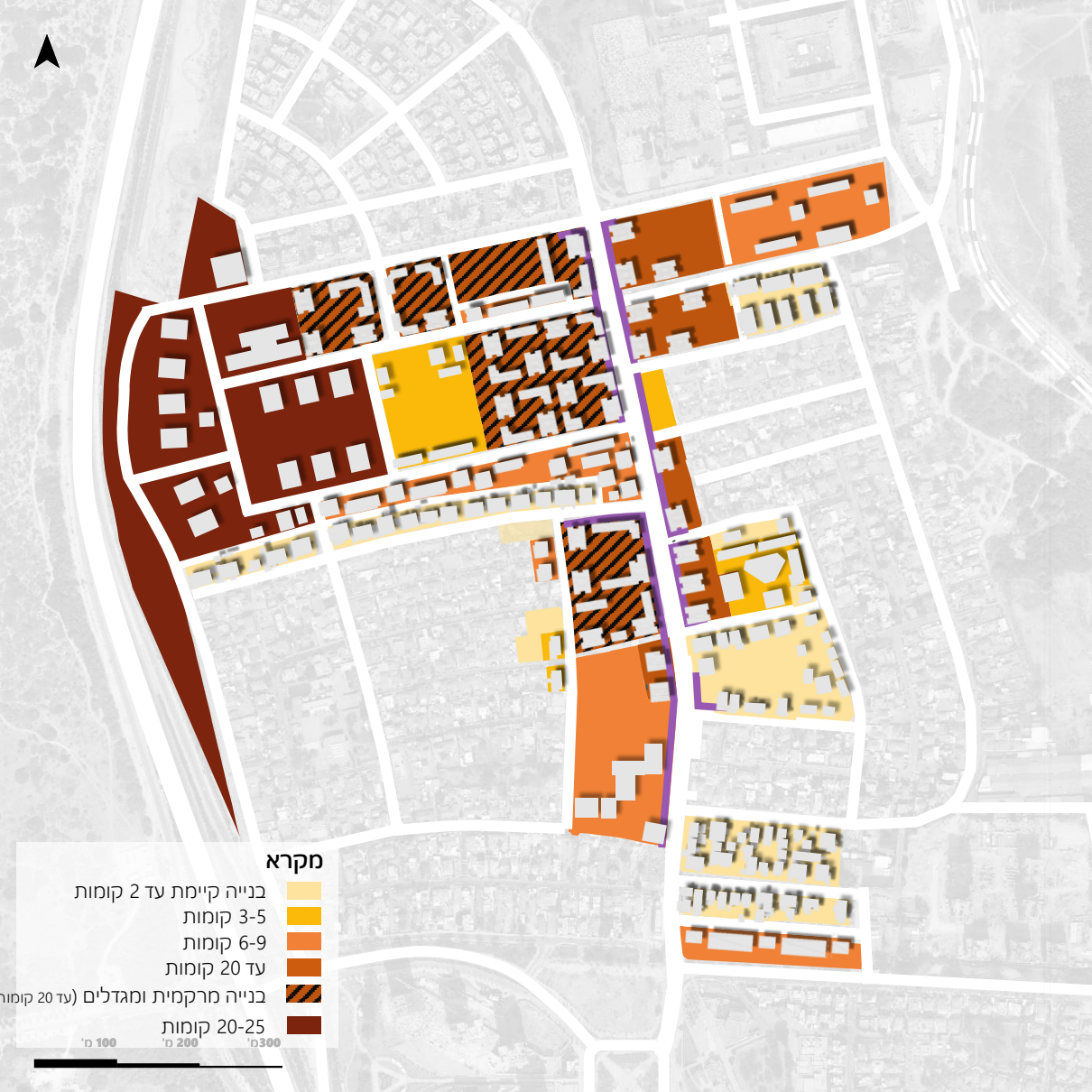
חזית
מסחרית
מוקדים

התוכנית המוצעת עקרונות תכנון מבנה עירוני

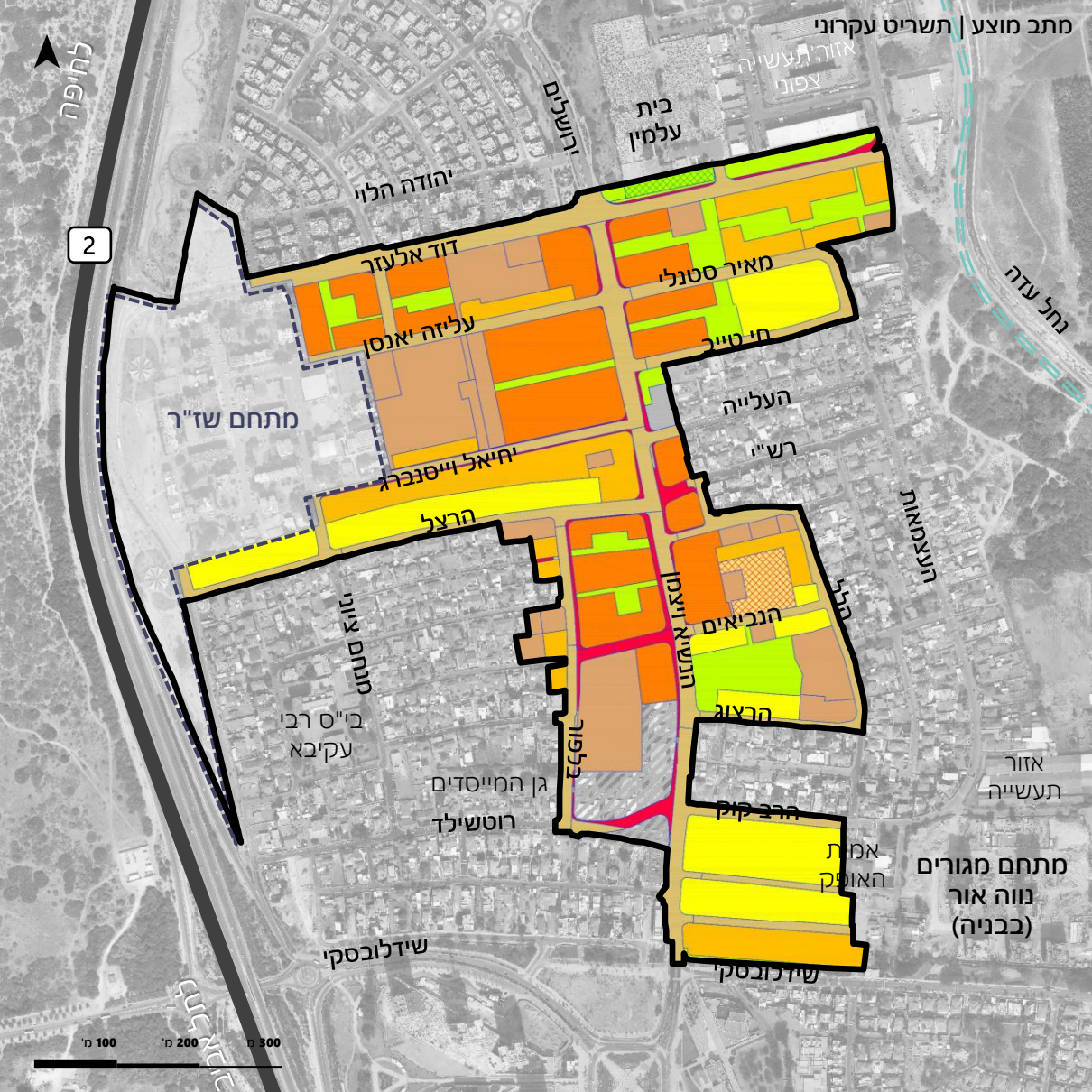
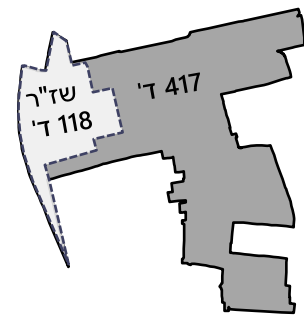
קביעת מתחמי פינוי בינוי המשלבים בניה מרקמית ומגדלית



מגדלים בגובה משתנה ועד מקסימום 28 קומות



התוכנית המוצעת תשריט עקרוני

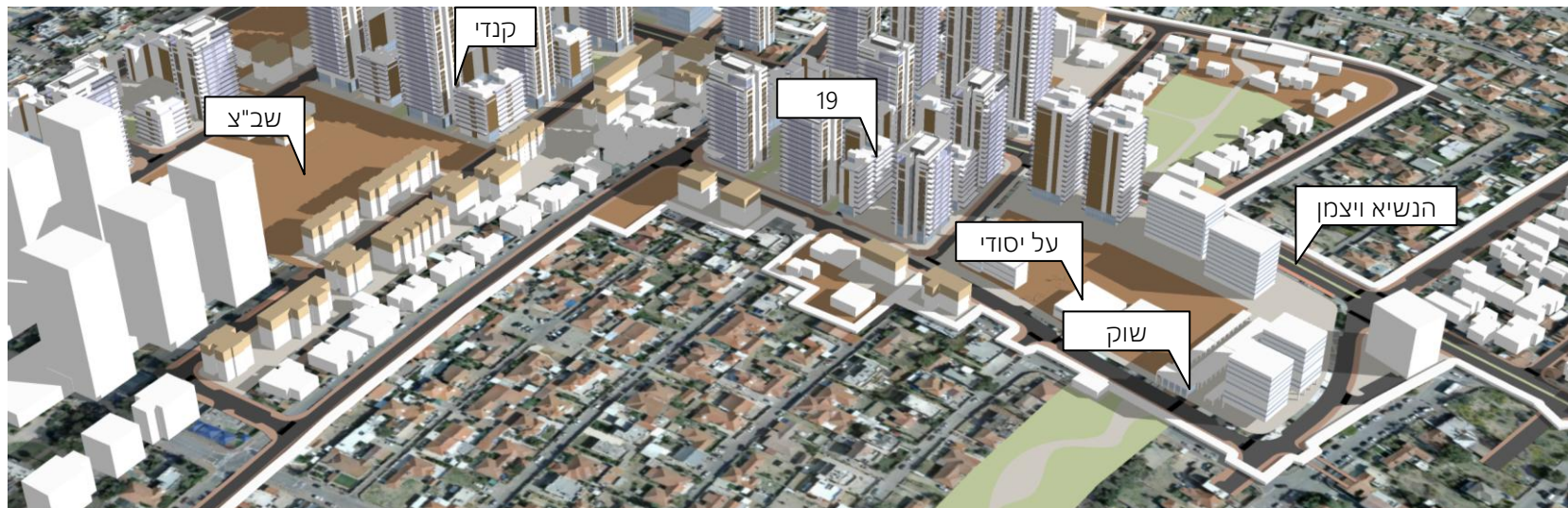
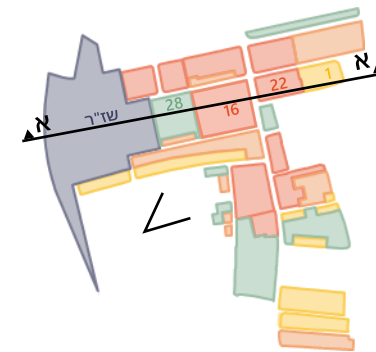
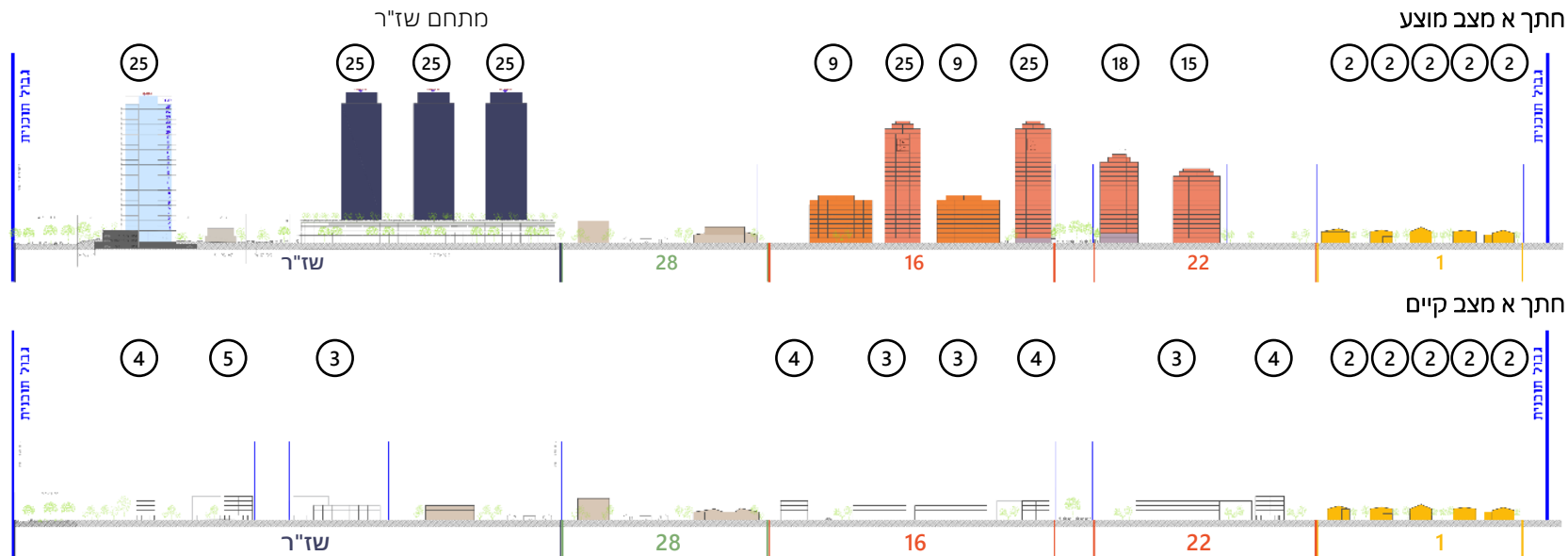


מקרא מצב מוצע

- גבול התכנית
- מבנים ומוסדות ציבור
- פריסת שבי"צ מאושרים
- מגורים א'
- מגורים ג'
- מסחר
- עירוני מעורב
- שצ"פ
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- שביל
- בית קברות
- מגורים מיוחד

התפלגות יעודי הקרקע במרקם הוותיק ללא מתחם שז"ר				יעוד קרקע
מוצע		מאושר		
%	שטח ד'	%	שטח ד'	
47.5%	198.3	45%	190	מגורים (לסוגיו)
14.5%	60.5	15%	65	מבנים ומוסדות ציבור
9%	38.2	10%	44	שצ"פ
-	-	0.4%	2	שביל
0.4%	1.8	1%	3	מסחר
3.02%	12.6	1%	4	עירוני מעורב
-	-	1%	5	כיכר עירונית
-	-	0.3%	1	חניון
0.5%	2	0.5%	2	בית קברות
24.7%	103.4	24%	102	דרכים
100%	417	100%	417	סה"כ *ללא מתחם שז"ר
	118			סה"כ ד' מתחם שז"ר
	535			סה"כ ד' שטח התוכנית

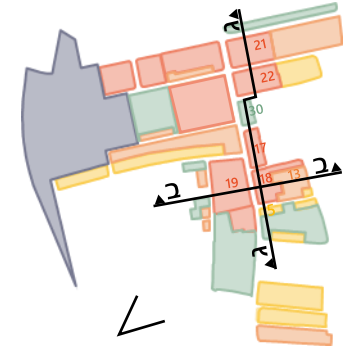
התוכנית המוצעת חתכים מצב קיים ומוצע



מקרא

- 1 מס' קומות
- גבול התכנית
- מתחם ללא שינוי
- מתחם לעיבוי
- מתחם פינוי בינוי
- מתחם מבנה ציבור
- מתחם פינוי בינוי שז"ר
- מבנה החנייה
- מבנה ציבור
- מבנה מסחרי

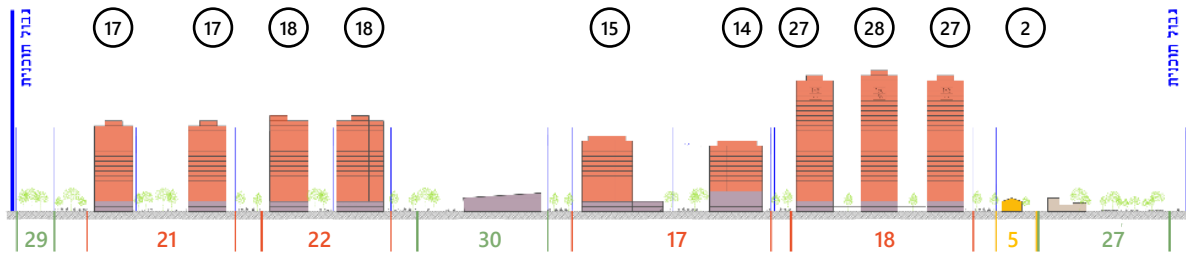
התוכנית המוצעת חתכים מצב קיים ומוצע



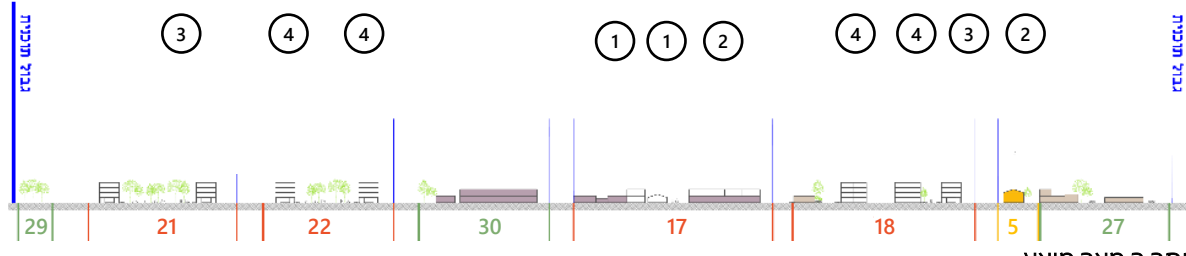
מקרא

- 1 מס' קומות
- 2 גבול התכנית
- 3 מתחם ללא שינוי
- 4 מתחם לעיבוי
- 5 מתחם פינוי בינוי
- 6 מתחם מבנה ציבור
- 7 מתחם פינוי בינוי שז"ר
- 8 מבנה החנייה
- 9 מבנה ציבור
- 10 מבנה מסחרי

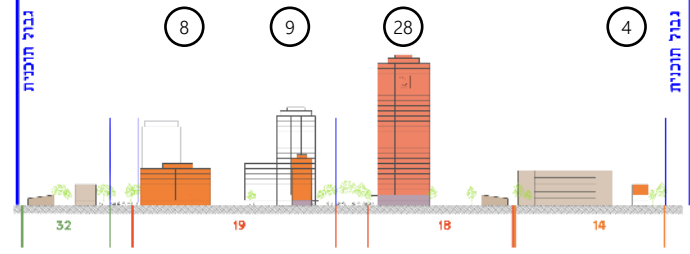
חתך ג מצב מוצע



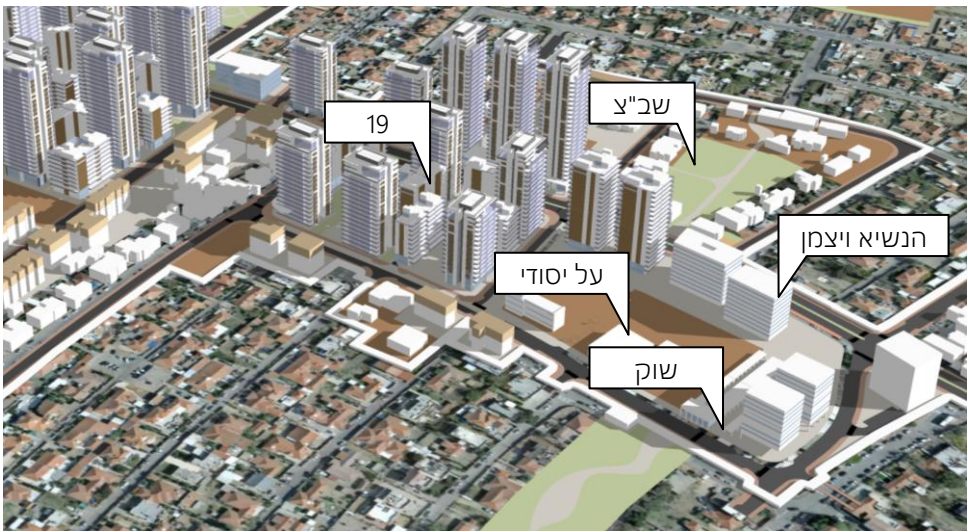
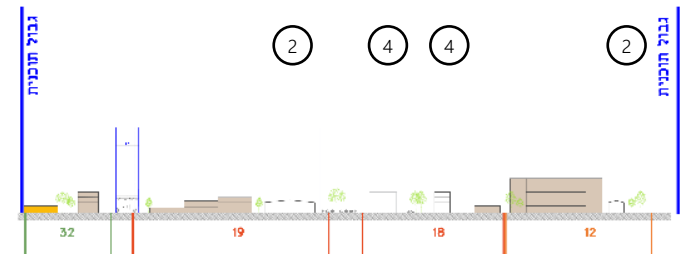
חתך ג מצב קיים



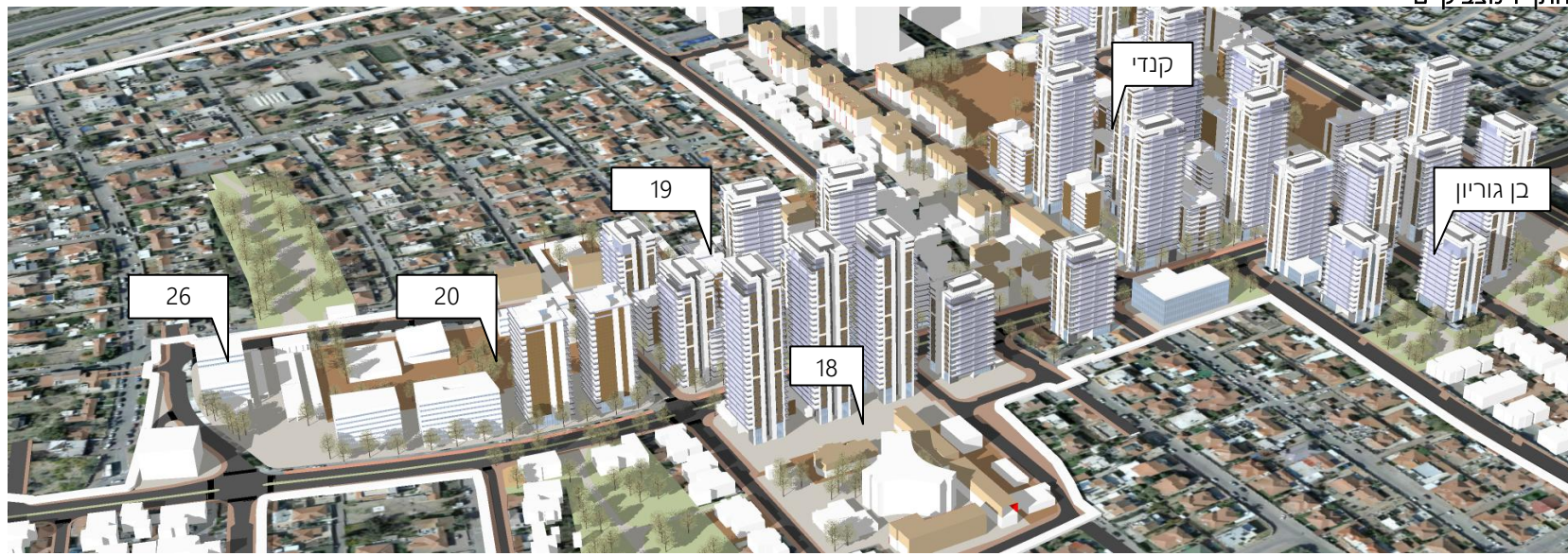
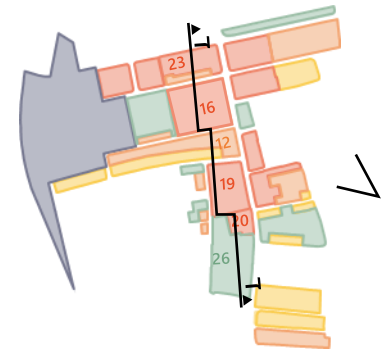
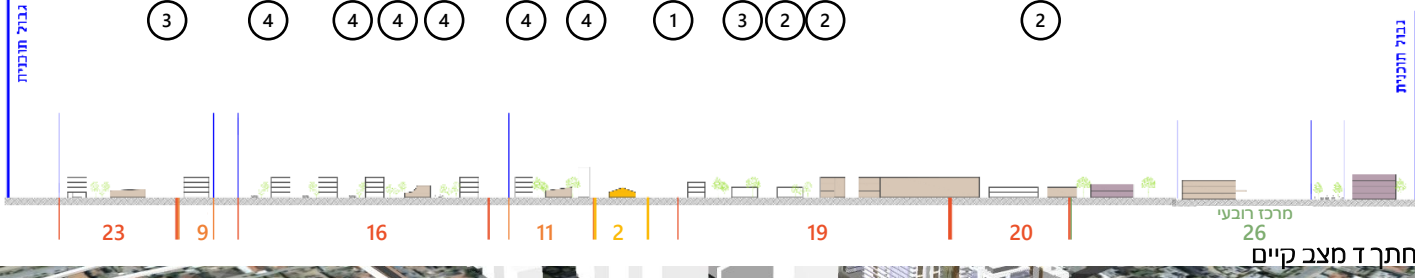
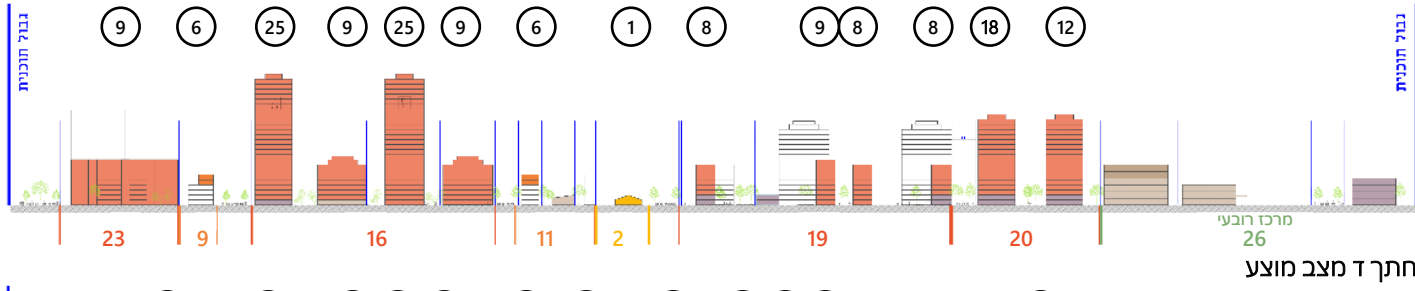
חתך ב מצב מוצע



חתך ב מצב קיים



התוכנית המוצעת חתכים מצב קיים ומוצע



מקרא

- 1 מס' קומות
- גבול התכנית
- מתחם ללא שינוי
- מתחם לעיבוי
- מתחם פינוי בינוי
- מתחם מבנה ציבור
- מתחם פינוי בינוי שז"ר
- מבנה החנייה
- מבנה ציבור
- מבנה מסחרי

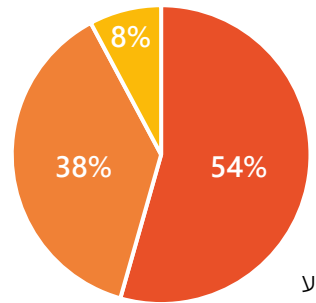


סיווג מסלולי התחדשות עירונית, חישוב קיבולת יח"ד ריאלית כבסיס להכנת פרוגרמה, מתחמים ללא שינוי, מתחמי עיבוי, מתחמי פינוי בינוי, מתחם שז"ר

חלוקה למתחמים

חלוקה למתחמים

סיווג מסלולי התחדשות עירונית



התפלגות יח"ד קיימות בהתאם למסלול המוצע

פירוט מסלולי התחדשות עירונית					
מסלול	יח"ד קיימות	תוספת מוצעת			מסלול
		מכפיל תכנוני	תוספת יח"ד	מקדם מימוש	
ללא שינוי	124	-	-	-	תוספת יח"ד לאחר הפעלת מקדם מימוש
עיבוי	594	1.8	452	50%	226
פינוי בינוי	855	4.8	3,248	70%	2,274
סה"כ	1573		3,700	67%	2,500

מקדמי מימוש: פינוי בינוי - 70%, עיבוי - 50%
2500 יח"ד תוספת ריאלית



מקרא

- מתחם ללא שינוי
- מתחם לעיבוי
- מתחם פינוי בינוי
- מתחם ציבורי
- מתחם פינוי בינוי שז"ר
- גבול תכנית

חלוקה למתחמים

חישוב קיבולת אוכלוסייה כבסיס להכנת פרוגרמה

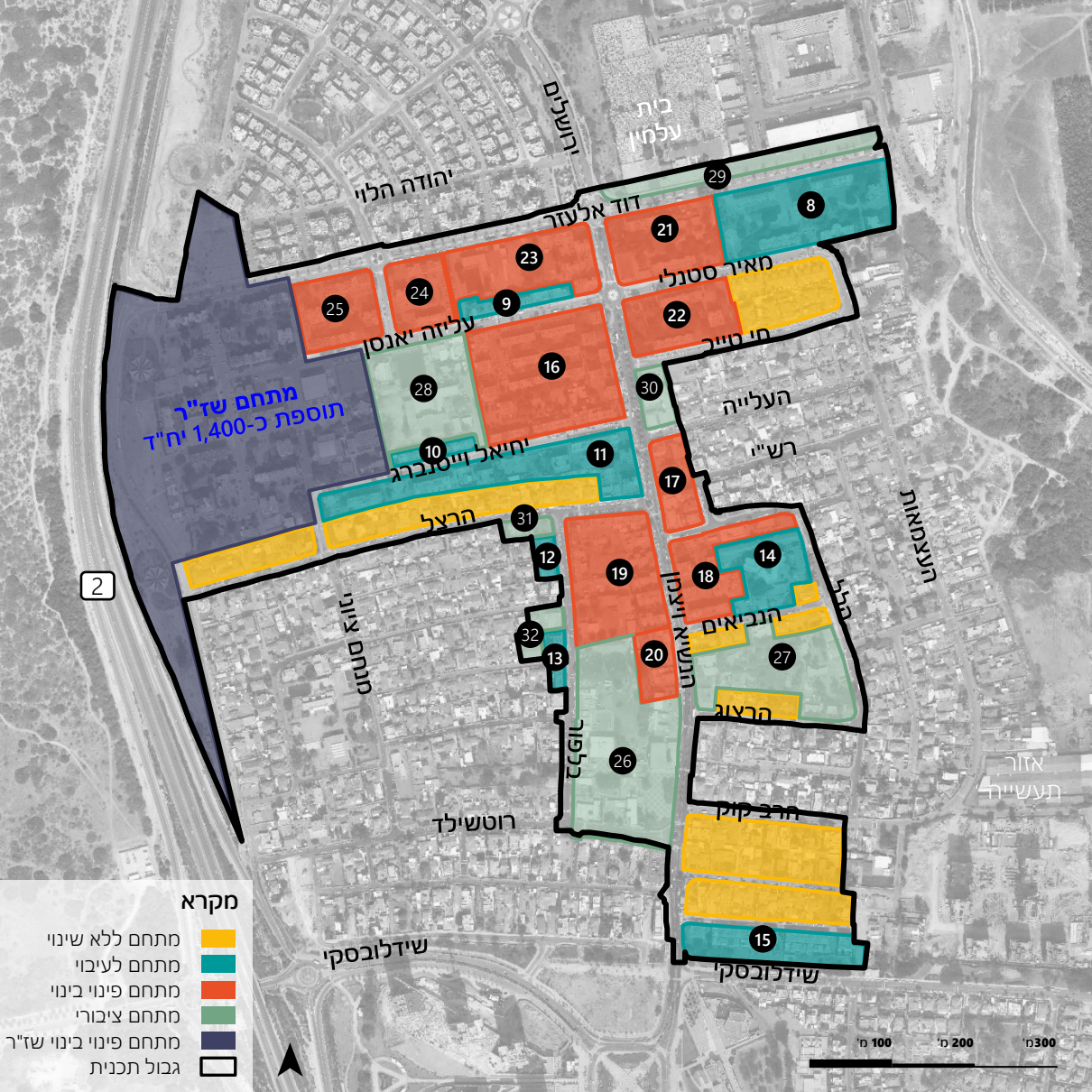


אוכלוסייה	משק בית	יח"ד	מתחמים עפ"י מסלול התחדשות
אוכלוסייה קיימת			
323	2.6	124	ללא שינוי
1545		594	עיבוי
2223		855	פינוי בינוי
4,090	2.6	1,573	סה"כ קיים
תוספת אוכלוסייה			
8,750	3.5	2,500	תוספת יח"ד
60	0.5	124	יח"ד ללא שינוי
730	0.5	1,449	יח"ד ותיקות לעיבוי ופינוי בינוי
9,540			סה"כ תוספת
13,630			סה"כ אוכלוסייה קיימת ותוספת צפויה
		4,090	אוכלוסייה קיימת:
		9,540	אוכלוסייה תוספת:
		13,630	סה"כ אוכלוסייה (קיים + תוספת):

מקרא

- מתחם ללא שינוי
- מתחם לעיבוי
- מתחם פינוי בינוי
- מתחם ציבורי
- מתחם פינוי בינוי שז"ר
- גבול תכנית

חלוקה למתחמים | סדרי עדיפויות ומעבר בין מסלולים



הגדרת מתחמים במסלול פינוי בינוי בליבת המרכז הוותיק (מתחמים 17-20) ולאורך רח' הנשיא ויצמן (מתחמים 26-27) מבטיחים מיקסום מטרות התוכנית, חיבור מתחם שז"ר למרכז העירוני ומענה לפתרונות תחבורתיים והרחבת זכות הדרך רח' הנשיא ויצמן

עדיפות נמוכה
מתחמים: 16,23-25

עדיפות בינונית
מתחמים: 21-22

עדיפות גבוהה
מתחמים: 17-20

סדרי עדיפויות | מעבר בין מסלולים
תתאפשר גמישות במעבר בין מסלולי ההתחדשות (עיבוי/פינוי-בינוי) בכפוף להבטחת מענה לשטחי ציבור, ובהתאם לפרוגרמה עדכנית שתוכן לתוכנית המפורטת.

- מקרא**
- מתחם ללא שינוי
 - מתחם לעיבוי
 - מתחם פינוי בינוי
 - מתחם ציבורי
 - מתחם פינוי בינוי שז"ר
 - גבול תכנית

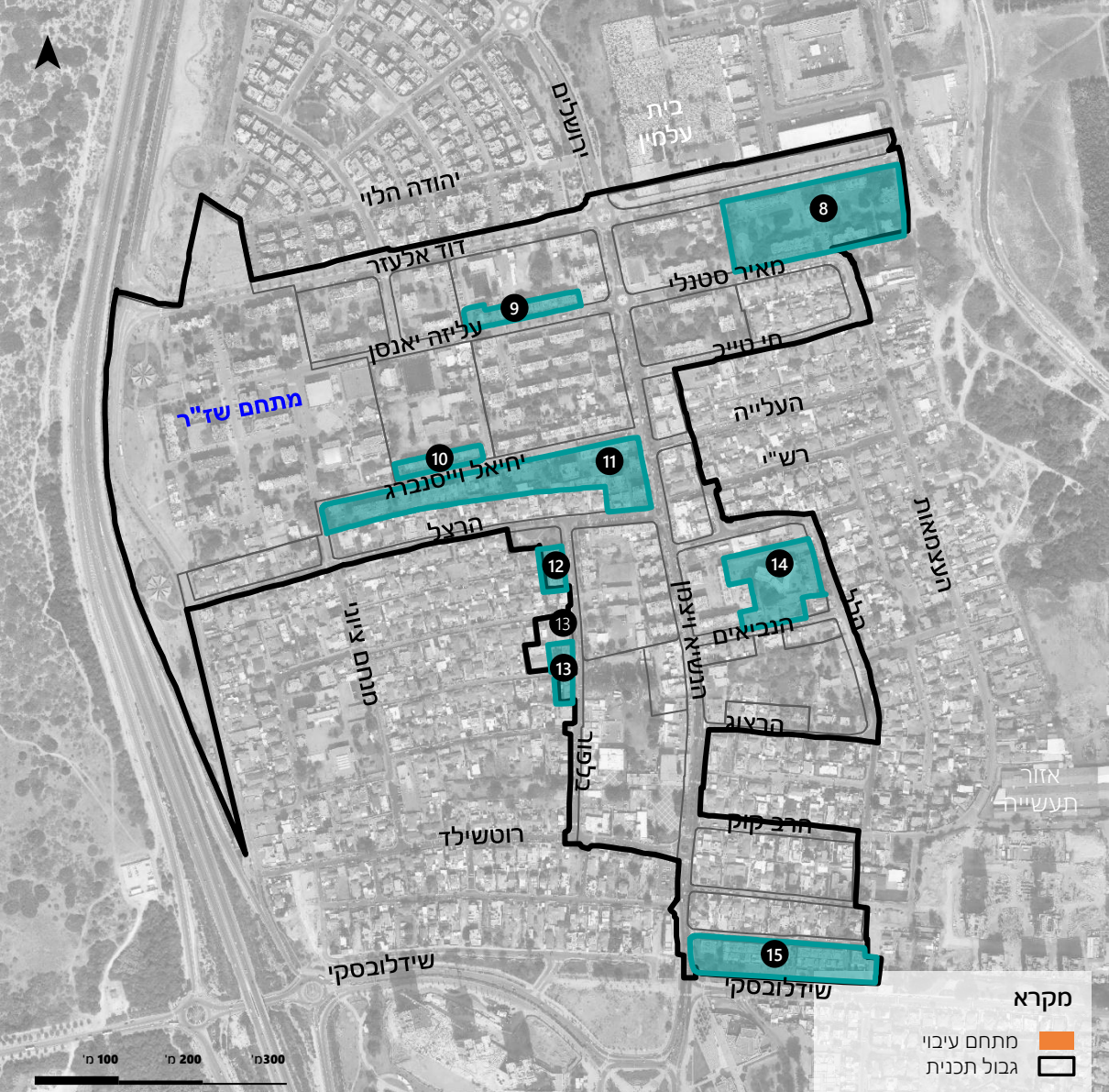
חלוקה למתחמים | עיבוי (התחדשות ביניינית)

מתחמי מגורים, צפיפות קיימת (נטו) גבוהה, מגרשים בממדים קטנים ובתצורת מגרשית לא גולארית, אינם עומדים בתנאים של פינוי בינוי

מתחמים לעיבוי				
מתודולוגיה	יח"ד קיימות	שטח מאושר ביעוד מגורים (ד')	צפיפות קיימת יח"ד/ד'	תוספת יח"ד ללא מקדם מימוש
עיבוי	594	56	11	452
חלוקה לתתי מתחמים				
מס' תת מתחם	יח"ד קיימות	שטח מאושר ביעוד מגורים (ד')	צפיפות קיימת יח"ד/ד'	תוספת יח"ד ללא מקדם מימוש
8	134	13.9	10	100
9	62	3.0	21	40
10	30	2.2	14	20
11	175	17.5	10	116
12	32	1.2	27	16
13	24	1.8	14	16
14	41	8.9	5	44
15	96	7.4	13	100

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית במסגרות עיבוי:

הגדרת צירי הליכה, חשיפת שצ"פים קיימים, עירוב שימושים בקומת הקרקע



חלוקה למתחמים | פינוי בינוי

מתחמים בעלי חשיבות וסמיכות לרח' הנשיא ויצמן וצירים מרכזיים, בעלי פוטנציאל גבוה למימוש התחדשות עירונית, צפיפות קיימת נמוכה יחסית

מתחמים לפינוי בינוי						
מתודולוגיה	יח"ד קיימות	שטח מאושר (ביעוד מגורים (ד')	צפיפות קיימת יח"ד/ד'	מכפיל אדריכלי ממוצע	תוספת יח"ד ללא מקדם מימוש	שלביות
פינוי בינוי	855	84	10	4.8	3248	לר
חלוקה לתתי מתחמים						
מס' תת מתחם	יח"ד קיימות	שטח מאושר (ביעוד מגורים (ד')	צפיפות קיימת יח"ד/ד'	מכפיל אדריכלי	תוספת יח"ד ללא מקדם מימוש	שלביות
16	354	19.5	18	4	1062	ב'
17	8	3.5	2	18	136	א'
18	81	5.2	16	5.5	364.5	א'
19	100	9.3	11	6.2	520	א'
20	20	3.0	7	6.3	106	א'
21	42	19.4	2	6	210	א'
22	58	7.2	8	6	290	א'
23	54	4.6	12	3.7	145.8	ג'
24	46	4.9	9	4	138	ג'
25	92	7.1	13	4	276	ג'



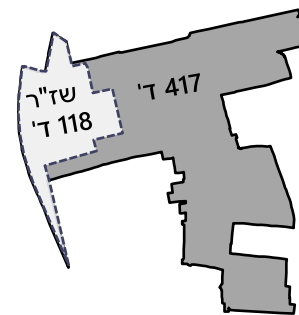
חלוקה למתחמים | מתחמי ציבור

(ללא מגורים - שטחים פתוחים, מבני ציבור, עירוני מעורב)



מס'	סה"כ שטח ('ד)	מאושר/מוצע ('ד)	ציבור ('ד)	שצ"פ ('ד)	מסחר ('ד)	דרך מאושרת ('ד)	שביל ('ד)	כיכר עירונית ('ד)	ציבור לחינוך ('ד)	מבנים ומוסדות ('ד)	עירוני מעורב ('ד)	חניון ('ד)	מגורים א ('ד)	בית עלמין ('ד)	דרך מוצעת ('ד)
26	28.3	מאושר	6.92	4.65		4.43		5.15	2.71		4.44				
		מוצע	11.68			0.9					12.64				3.08
27	28.9	מאושר	6.25	4.8		4.43		5.15	3.83		4.44				
		מוצע	12			0.96					12.56				3.38
27	17.2	מאושר	10.54	6.51			0.15								
		מוצע	8.2	9											
28	17.5	מאושר	15.6	0.3		1.6									
		מוצע	15.73	1.77											
29	8.42	מאושר		6.03		0.38								2.01	
		מוצע		4.8		0.38								2.01	1.23
30	3.23	מאושר		2.12							1.11				
		מוצע		1.83		1.04									0.36
31	1.75	מאושר											1.75		
		מוצע													
32	2.58	מאושר	1.75												
		מוצע	2.58												

חלוקה למתחמים | מתחם פינוי בינוי שז"ר



מתחם בשטח של כ-120 דונם

בינוי לגובה בשילוב חנייה תת קרקעית

מיקום שב"צ ורצועת שב"פ במרכז המתחם



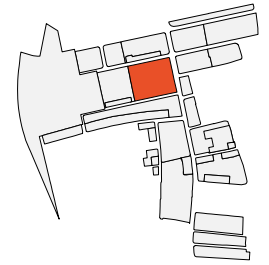
מתודולוגה	פינוי בינוי תכנית מאושרת שז"ר
יח"ד קיימות	350
שטח ביעוד מגורים	37.4 דונם
צפיפות	9.5 יח"ד/ד'
תוספת יח"ד	1400 יח"ד



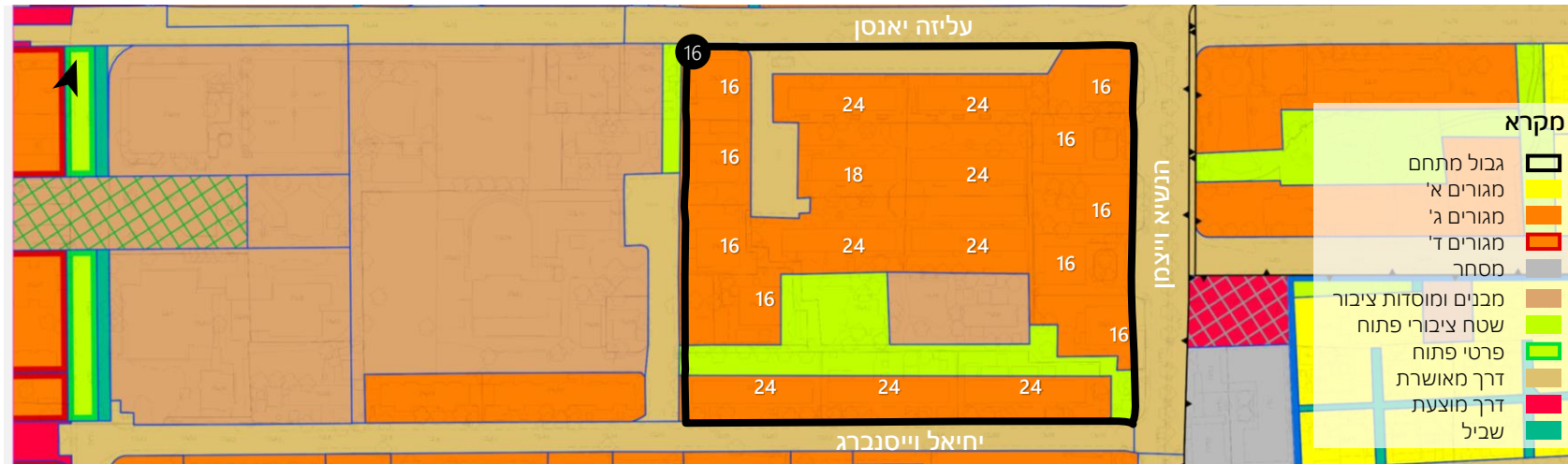
מצב קיים, מצב מאושר, עקרונות תכנון והנחיות להכנת תכניות מפורטות

מתחמים - פינוי בינוי עקרונות ונתונים כמותיים

פינוי בינוי מתחם 16 קיים



מצב קיים



מצב מאושר

מיקום

שכונת קנדי
ממזרח- רח' הנשיא
ויצמן, מצפון רח' עליזה
יאנסן, מדרום רח' יחיאל
וייסנברג ומערב
מקבץ מבני ציבור

קיים	
שטח המתחם (ד')	26.9
יח"ד קיים	354
צפיפות נטו קיימת	18
גובה מבנים	3-4

מאפיינים קיימים

צפיפות גבוהה,
יח"ד קטנות

שימושים ציבוריים

מגרש ביעוד מבני ציבור
ובו 2 כיתות גן.
שצ"פ לינארי

פינוי בינוי מתחם 16 מוצע | עקרונות תכנון ונתונים כמותיים

חלוקת המתחם ל-4 בלוקים קטנים, כמתחמים נפרדים (הגדלת הישימות).

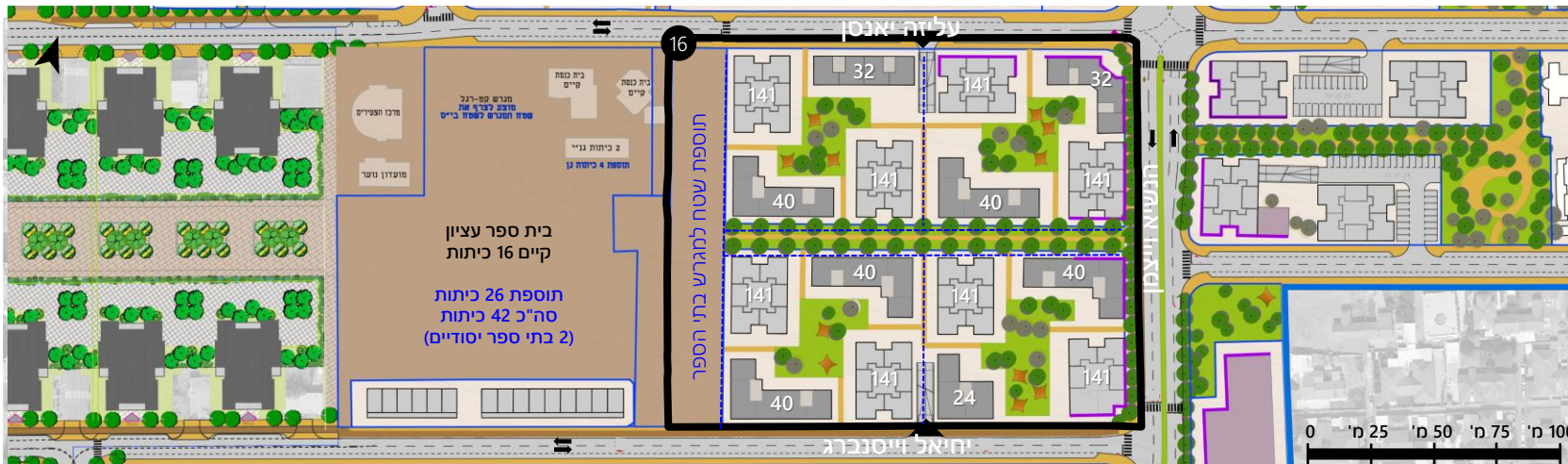
בניה מגדלית עד 25 קומות בשילוב עם בניה מרקמית עד 9 ק'. בכל מגרש בין המבנים תפותח גינה (שפ"פ המקושר בשבילים למערך הציבורי הסובב)

קומות הקרקע לאורך רח' הנשיא ויצמן ישולבו שימושי מסחר ותעסוקה ובקומות הקרקע כמבנים שבעורף הבלוק ימוקמו גני ומעונות וכן שימושים עירוניים וקהילתיים.

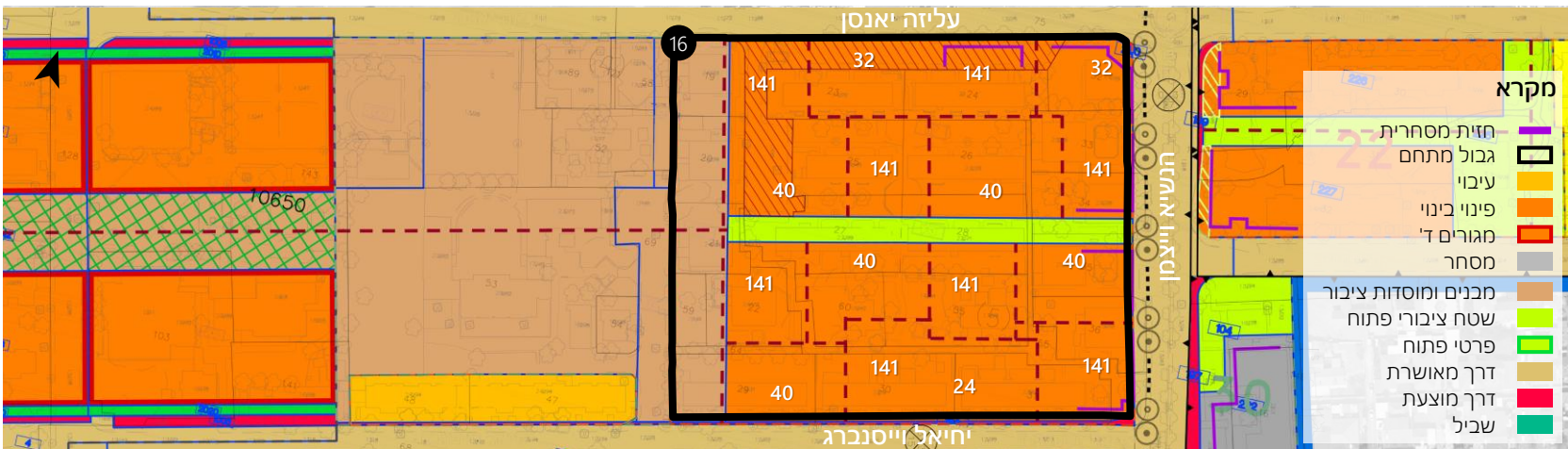
בין הבלוקים ובמרכז המתחם שצ"פ לינארי המחבר בין כל הבלוקים למוסדות הציבור שממערב.

הצרחת שטח המיועד למבני ציבור לאורך הדופן המערבית של המתחם, יאפשר הגדלת שטח בתי הספר ותוספת 32 כיתות.

מוצע	קיים	
1900	-	שטח מסחרי
4	-	מקדם אדריכלי
1062	-	תוספת יח"ד
1416	354	סה"כ יח"ד
22	19.4	שטח ביעוד מגורים (ד')
65	18	צפיפות יח"ד/ד
8	-	מגדלים מס' מבנים
24-27	-	מס' קומות
8	-	מרקמי מס' מבנים
9	3-4	מס' קומות
1	-	תקן חניה

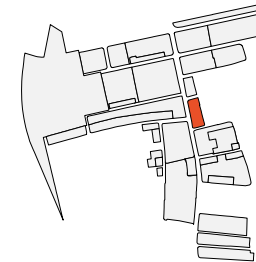


בינוי מוצע



תשריט עקרוני מוצע

פינוי בינוי מתחם 17



מיקום

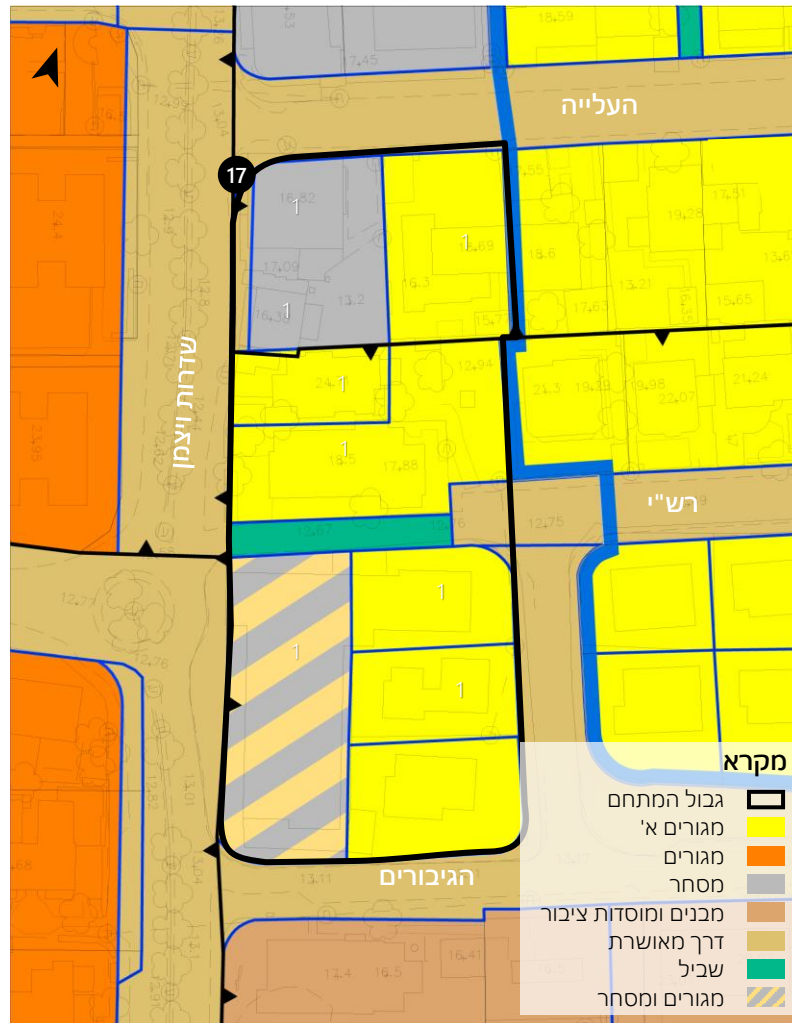
מצפון רח' העלייה,
מדרום רח' הגיבורים,
ממזרח רקמת מגורים
צמודי קרקע וממערב
רח' הנשיא ויצמן

מאפיינים קיימים

צמודי קרקע, חלקם עם
חצרות מטופחות
פוטנציאל להרחבת רח'
הנשיא ויצמן

שימושים מסחריים

רח' רש"י חד סיטרי
לאורך הנשיא ויצמן
חזית מסחרית דלילה



מצב מאושר



מצב קיים

פינוי בינוי מתחם 17 מוצע | עקרונות תכנון ונתונים כמותיים

הפרשת קרקע לטובת הרחבת רח' הנשיא ויצמן.

יצירת חיבור דו נתיבי בין רש"י והרצל (עקרון מתכנית המתאר הכוללנית).

בניה מגדלית 14-15 קומות.

לאורך רח' הנשיא ויצמן שילוב 2 קומות מסד בשימושים מעורבים של מסחר ותעסוקה.

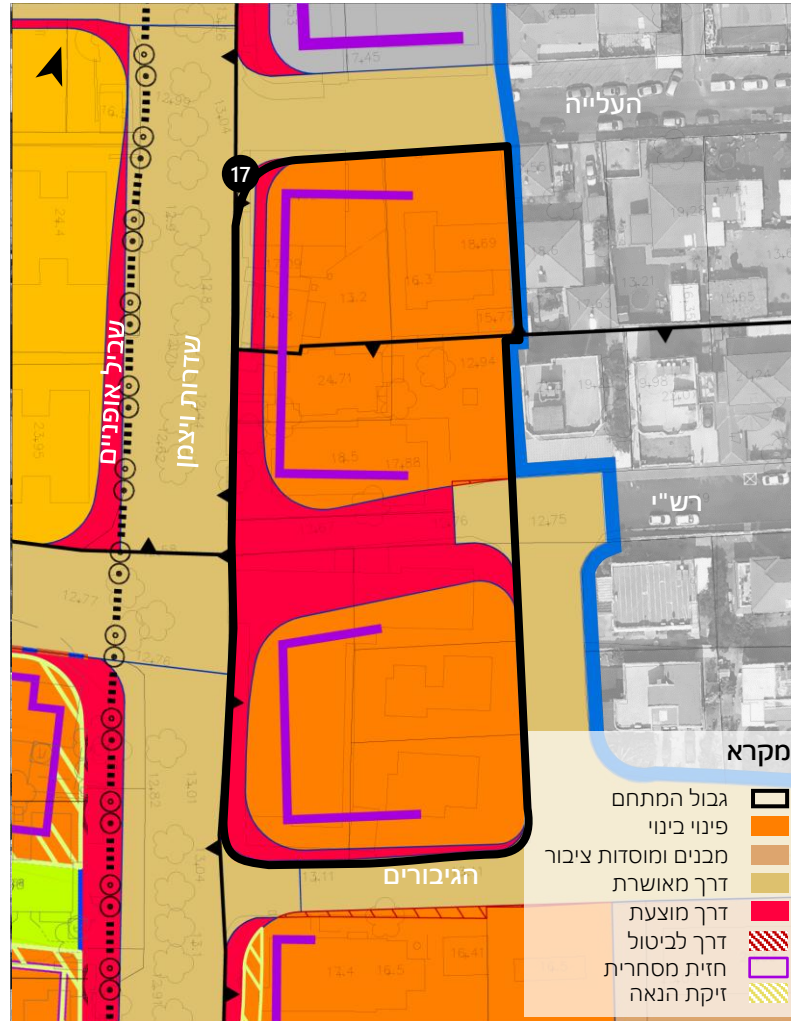
פיצוי יח"ד בהתאם למצב קיים, כל יח"ד 2-3 לכל צמוד קרקע.

קושי בפינוי צמודי קרקע ובקביעת פיצוי מראש.

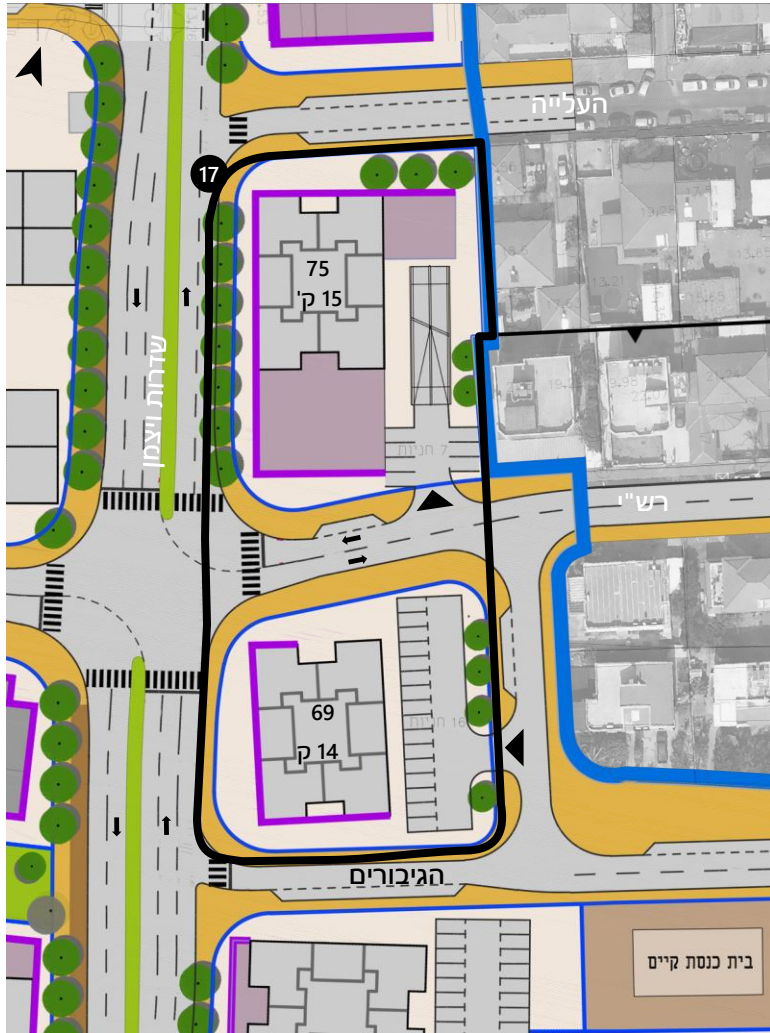
כמידה ולא ידרשו עלויות מוגברות לחניון ניתן להפחית מכפילים.

חניון תת קרקעי יתוכנן ל-2 מגרשי המגורים יחד. יותר להקים את החניון תחת יעוד דרך (על מנת להפחית את מס' הקומות הנדרש לחניון).

מוצע	קיים	שטח מסחרי
2800	1440	מקדם אדריכלי
18	-	תוספת יח"ד
136	-	סה"כ יח"ד
144	8	שטח ביעוד מגורים מעורב (ד')
4	4	צפיפות יח"ד/ד
33	2	מגדלים מס' מבנים
2	-	מס' קומות
15-14	-	מרקמי מס' מבנים
-	2	מס' קומות
1.5	-	תקן חניה

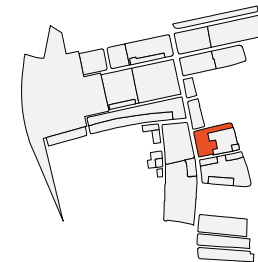


תשריט עקרונות מוצע



בינוי מוצע

פינוי בינוי מתחם 18 קיים



מיקום

מצפון רח' הגיבורים, מדרום רח' הנביאים, ממזרח רח' הלל וממערב רח' הנשיא ויצמן

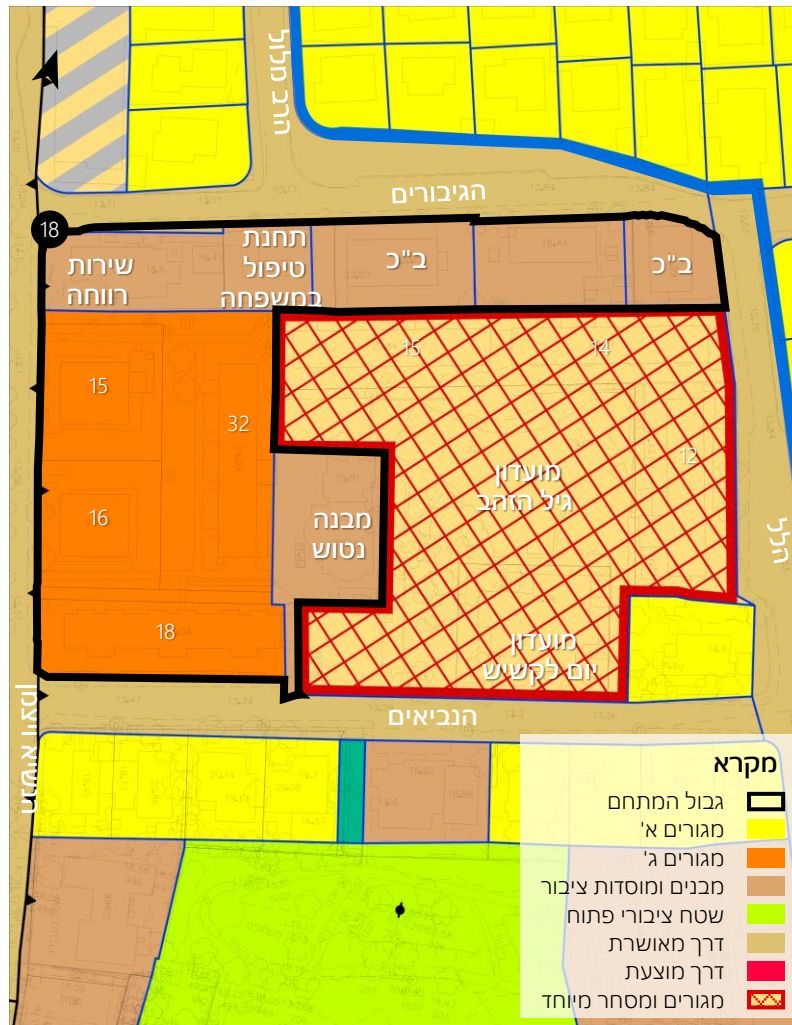
קיים	
שטח המתחם (ד')	9.8
יח"ד קיים	81
צפיפות מגורים נטו קיימת	16
גובה מבנים	4

מאפיינים קיימים

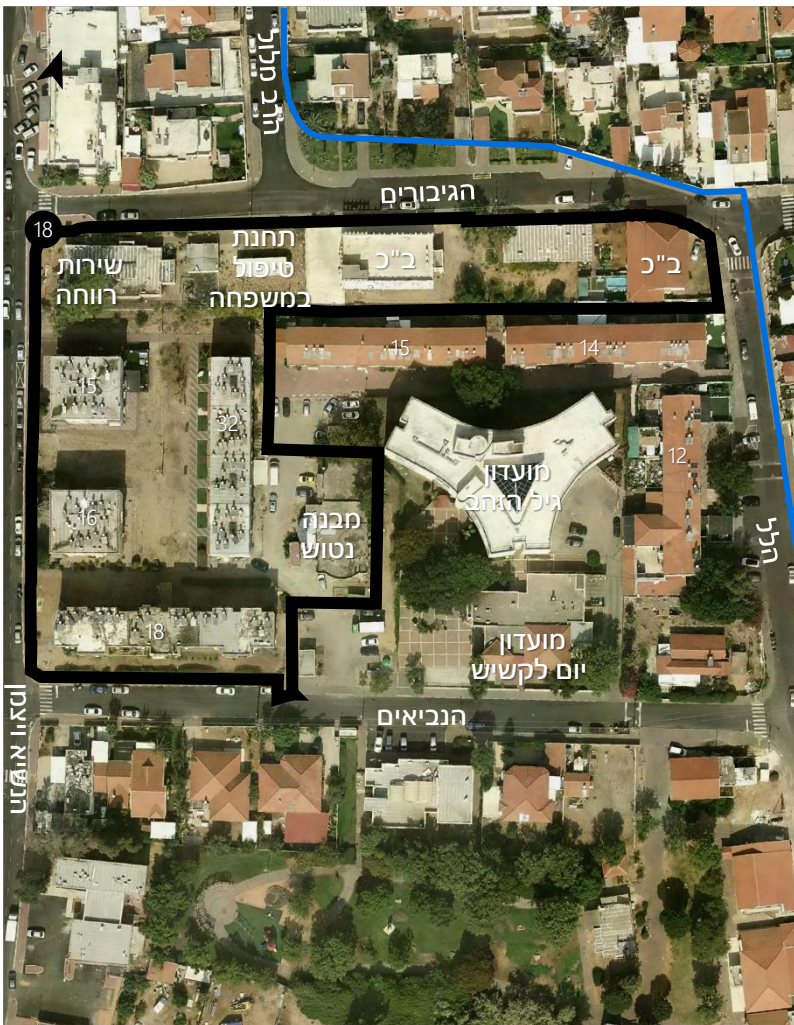
4 מבני שיכון, יח"ד דיור קטנות וצפיפות גבוהה מגרש בעל חשיבות עליונה- מרכז רח' הנשיא ויצמן אפשרות להרחבה ואפשרות לטיפול במרכז העירוני

שימושים ציבוריים

2 ב"כ, תחנה לטיפול במשפחה, שירותי רווחה, מבנה נטוש



מצב מאושר



מצב קיים

פינוי בינוי מתחם 18 מוצע | עקרונות תכנון ונתונים כמותיים

הפרשת קרקע לטובת הרחבת רח' הנשיא ויצמן.

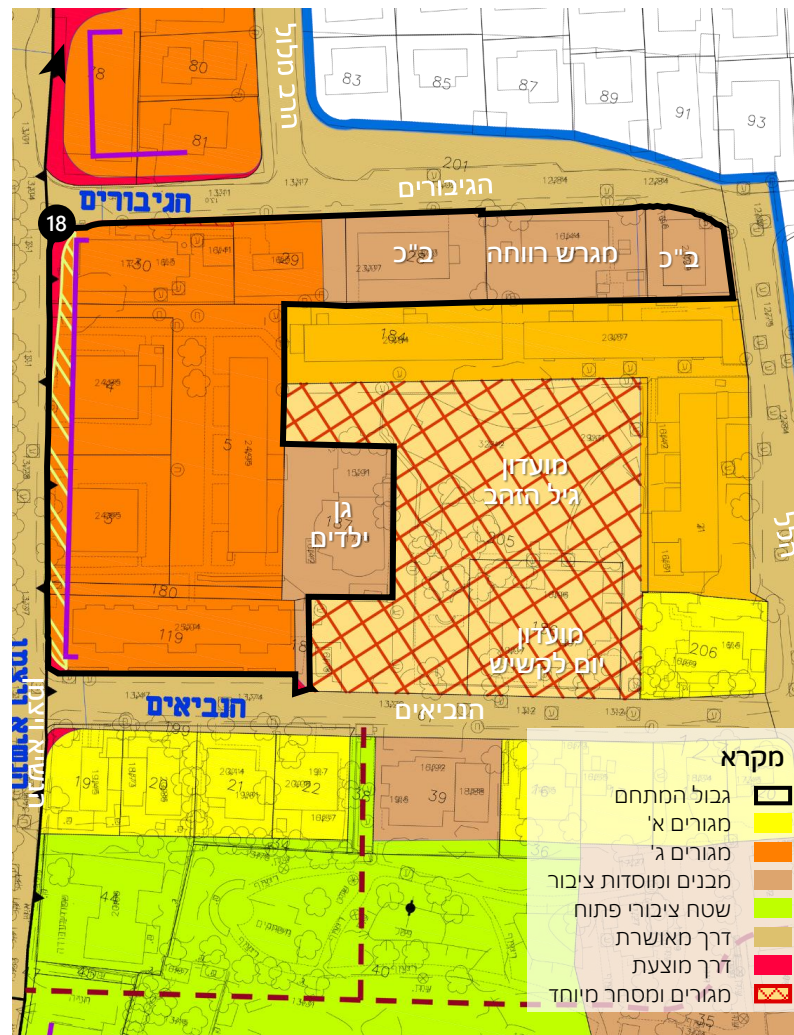
בקטע הצפוני הרחבת מגרש המגורים על חשבון קרקע ביעוד מבני ציבור

פינוי תחנה לטיפול במשפחה ושירותי הרווחה למגרש בין 2 בתי הכנסת. במגרש זה ירוכזו כל שימושי הרווחה

שלושה מגדלי מגורים ובקומות הקרקע מסד בשימושי מסחר ותעסוקה

במידה ולא ידרשו עלויות מוגברות לחניון ניתן להפחית מכפילים

מוצע	קיים	
2500	-	שטח מסחרי
6	-	מקדם אדריכלי
365	-	תוספת יח"ד
446	81	סה"כ יח"ד
6	5	שטח ביעוד מגורים (ד')
70	16	צפיפות מגורים יח"ד/ד נטו
3	-	מגדלים מס' מבנים
27-28	-	מס' קומות
-	-	מרקמי מס' מבנים
-	4	מס' קומות
1.5	-	תקן חניה

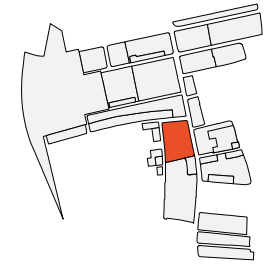


תשריט עקרונות מוצע



בינוי מוצע

פינוי בינוי מתחם 19 קיים



מיקום

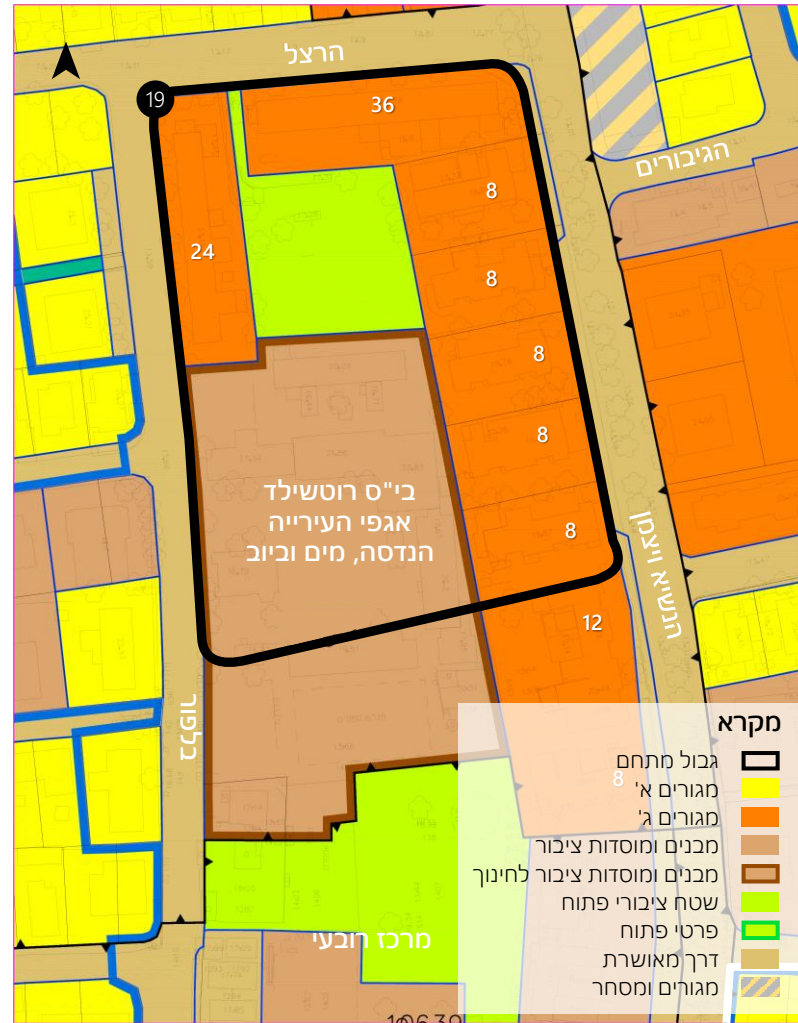
מצפון למתחם העירייה
ממזרח רח' הנשיא
ויצמן, ממערב רח'
בלפור ומצפון

מאפיינים קיימים

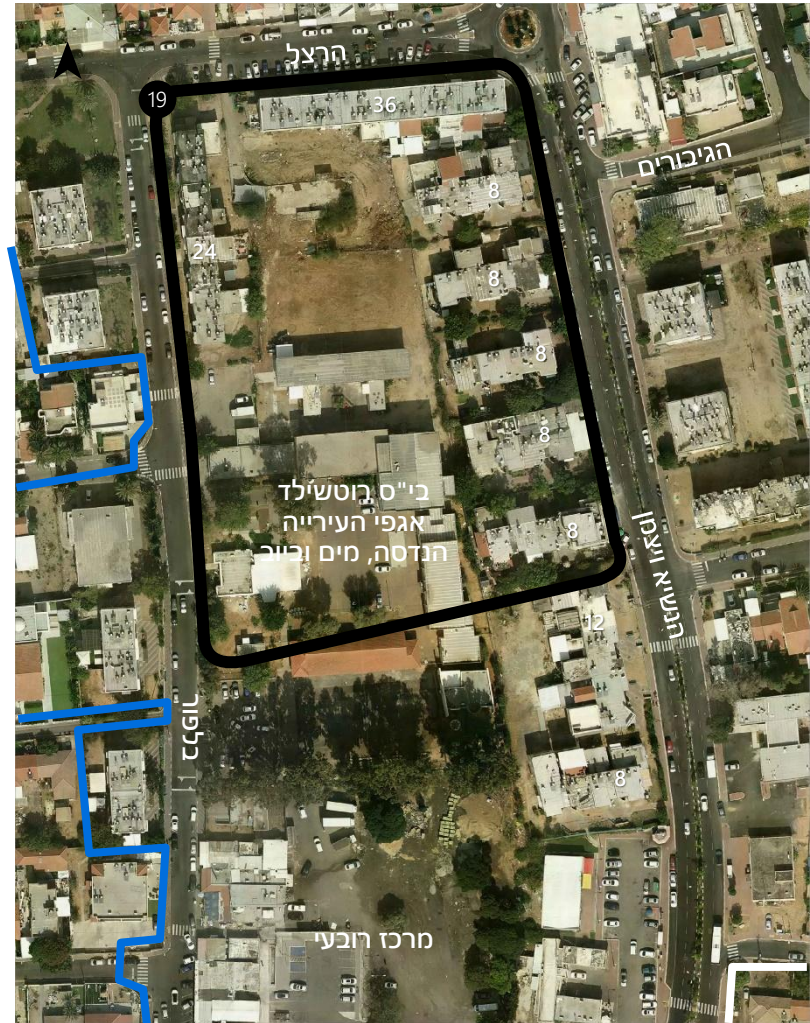
7 מבני רכבת ובמרכז
המגרש שצ"פ שאינו
מפותח המשמש כחניה

שימושים ציבוריים

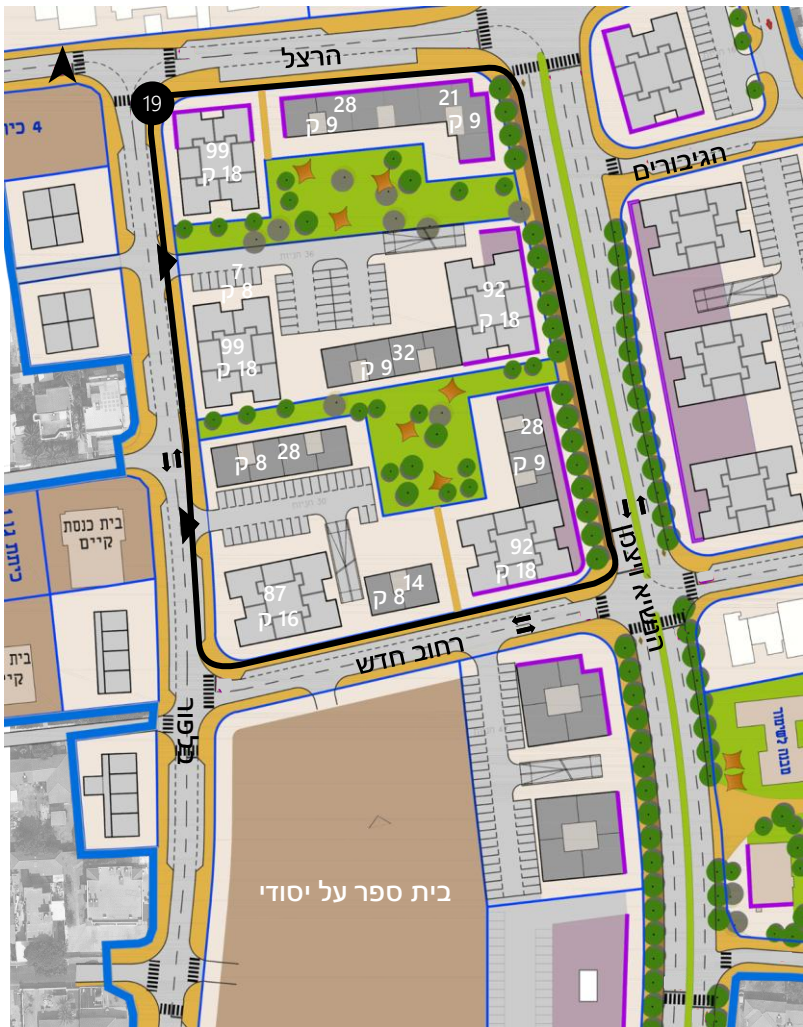
בי"ס רוטשילד (לא פעיל)
משמש את אגפי העירייה (הנדסה מים וביוב), כיתת גן, מועדונית, בית תמחוי, ותחנה לבריאות המשפחה



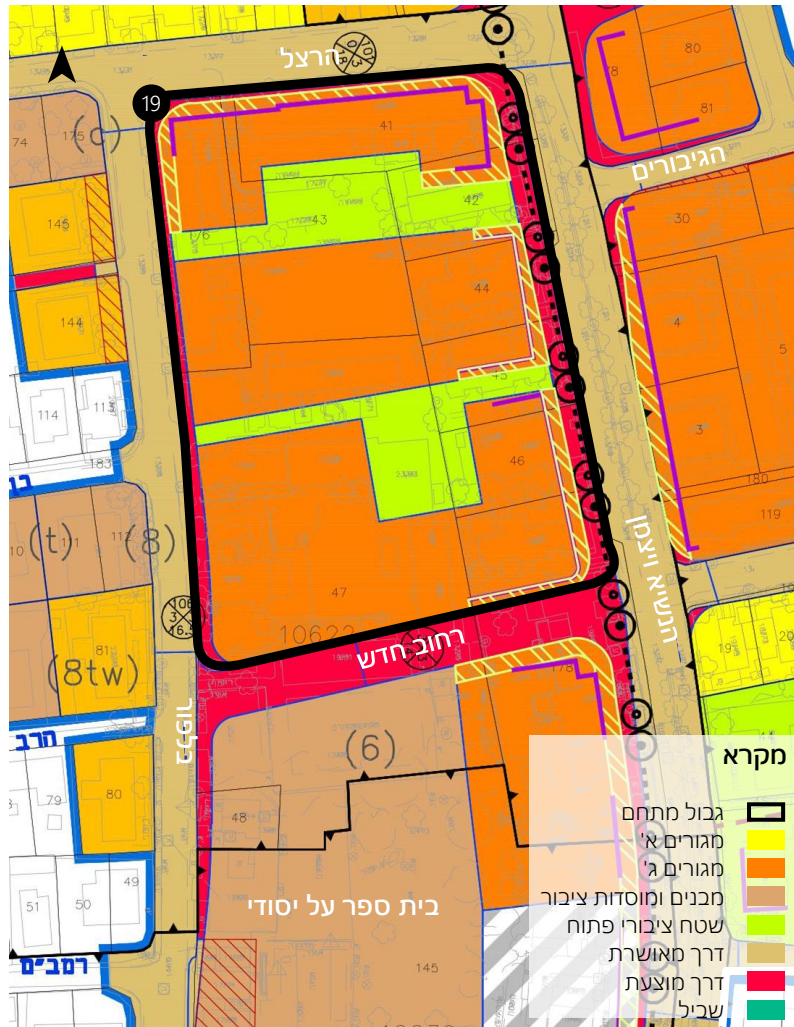
מצב מאושר



מצב קיים



בינוי מוצע



תשריט עקרוני מוצע

פינוי בינוי מתחם 19 מוצע | עקרונות תכנון ונתונים כמותיים

הפרשת קרקע להרחבת רח' הנשיא ויצמן.

הגדרת חזית מסחרית ו-2 קומות מסדר בשימושים מעורבים.

הגדרת 2 שצ"פיים המקשרים בין רח' הנשיא ויצמן לרח' בלפור ולשבילים ממערב. שצ"פיים אלו ישמשו כמרחבים ציבוריים פתוחים, בעלי מרחבי שהיה ללא חניות עיליות.

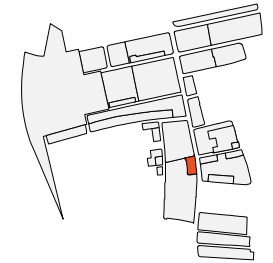
תותר הקמת חניון תת קרקעי למגרשי המגורים תחת יעוד שצ"פ ובלבד שיובטח שצ"פ איכותי, מונגש ומוצלל ומרובה בנטיעות

קומות הקרקע שבעורף המבנים ישמשו כשטחי בניה לצורכי חינוך קהילה ושטחים עירוניים נדרשים.

כמידה ולא ידרשו עלויות מוגברות לחניון ניתן להפחית מכפילים

מוצע	קיים	
5100	-	שטח מסחרי
6	-	מקדם אדריכלי
520	-	תוספת יח"ד
620	100	סה"כ יח"ד
16	9	שטח ביעוד מגורים (ד')
46	11	צפיפות יח"ד/ד
5	-	מגדלים מס'
5	-	מבנים
16-18	-	מס' קומות
5	-	מרקמי מס' מבנים
8-9	2-3	מס' קומות
1.5	-	תקן חניה

פינוי בינוי מתחם 20 קיים



חלק מהמרכז העירוני, ממערב בי"ס רוטשילד (לא פעיל) משמש את העירייה, מזרח מבנים מסחריים ומזרח רח' הנשיא ויצמן

מיקום

קיים	שטח המתחם (ד')
5.1	יח"ד קיים
20	צפיפות נטו קיימת
7	גובה מבנים
2	

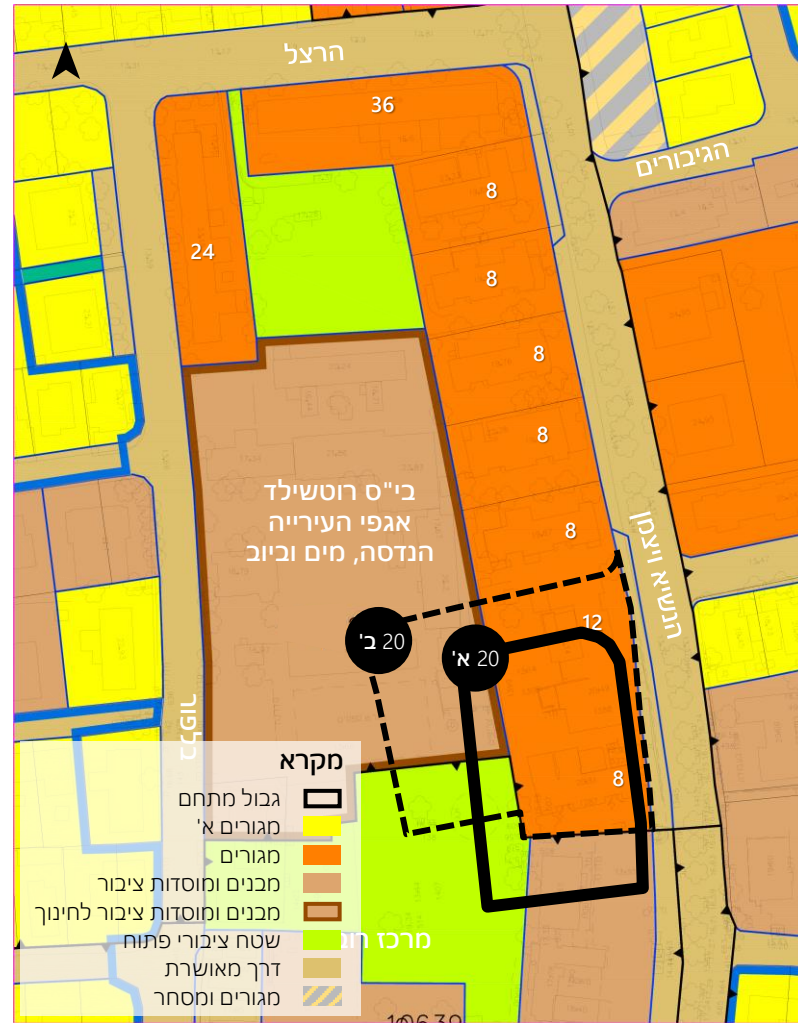
2 מבני שיקון, יח"ד דזור קטנות וצפיפות נמוכה

מאפיינים קיימים

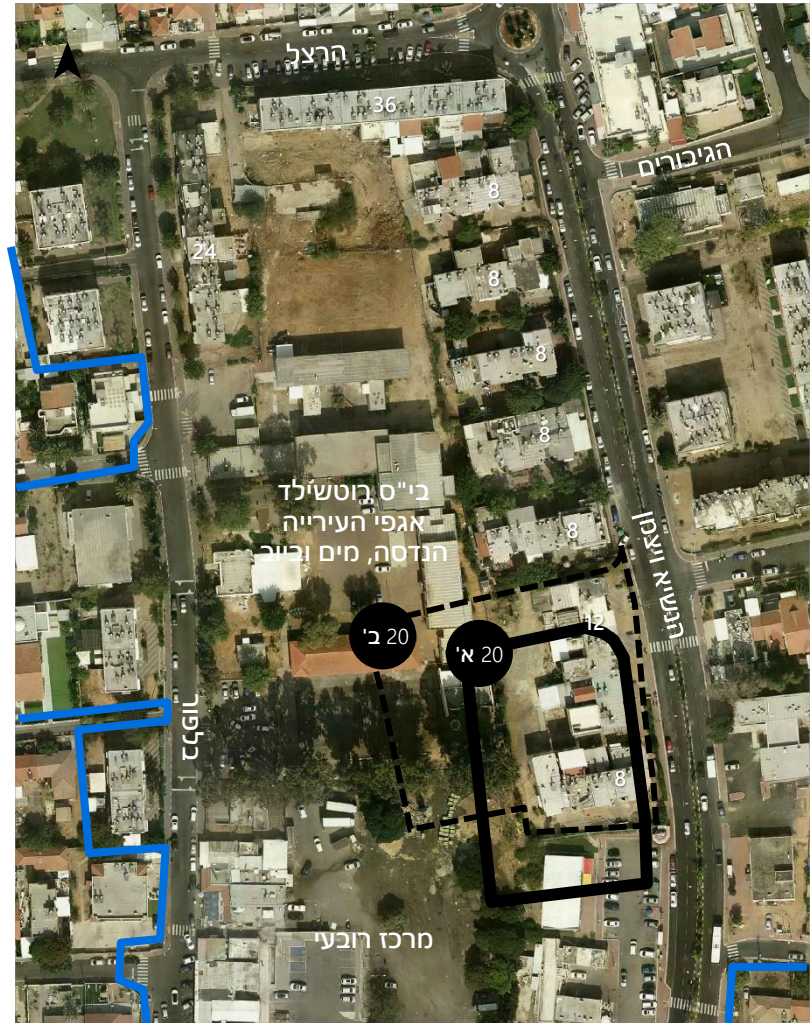
מגרש בעל חשיבות עליונה- מרכז רח' הנשיא ויצמן אפשרות להרחבה ואפשרות לטיפול במרכז העירוני

חלק ממגרש בי"ס יסודי רוטשילד

שימושים ציבוריים



מצב מאושר



מצב קיים

בי"ס רוטשילד
אגפי העירייה
הנדסה, מים וביוב

20 א'
20 ב'

פינוי בינוי מתחם 20 מוצע | עקרונות תכנון ונתונים כמותיים

** חלופה ב' מוצגת בנספח הבינוי ובפרק מתחמים ציבוריים (מתחם 26)

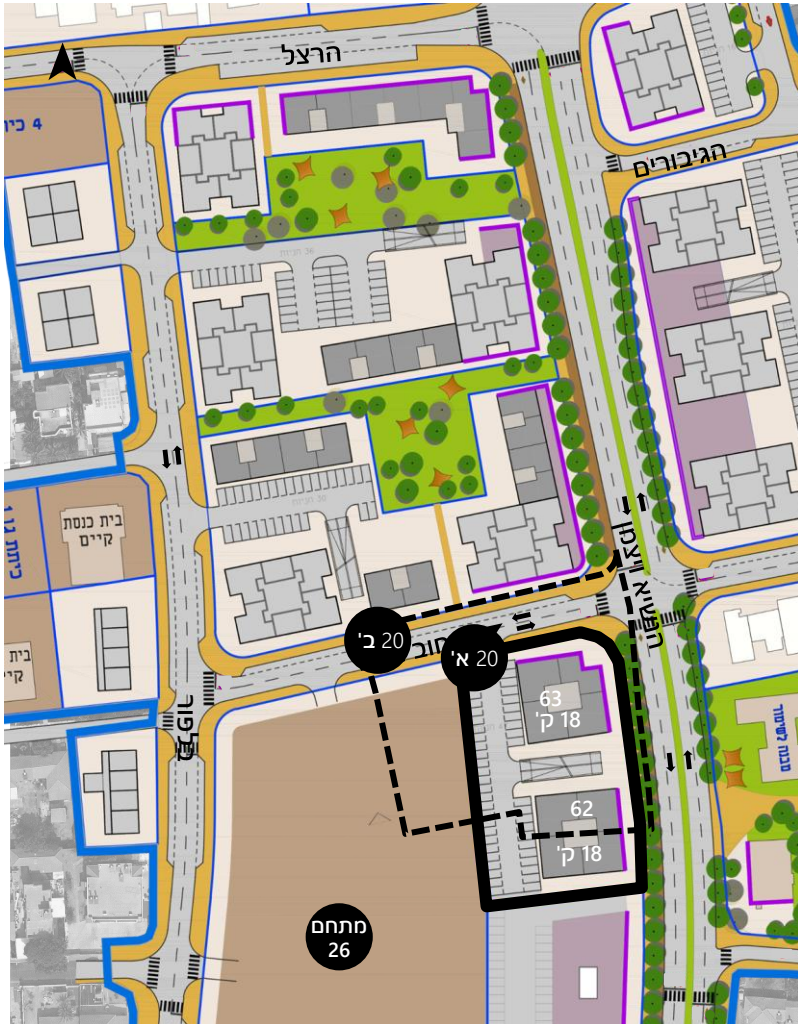
למתחם 20 מוצעות 2 חלופות, אשר מושפעות באופן ישיר מתצורת מגרש בית הספר העל יסודי במתחם 26, לכן ישנה חשיבות לפתוח את שני המתחמים יחד ואו להכין תוכנית מפורטת אחת למתחמים: 26,20,19.

2 מגדלי מגורים בני 18 קומות, בקומות הקרקע מסחר ותעסוקה ובעורפן חניה

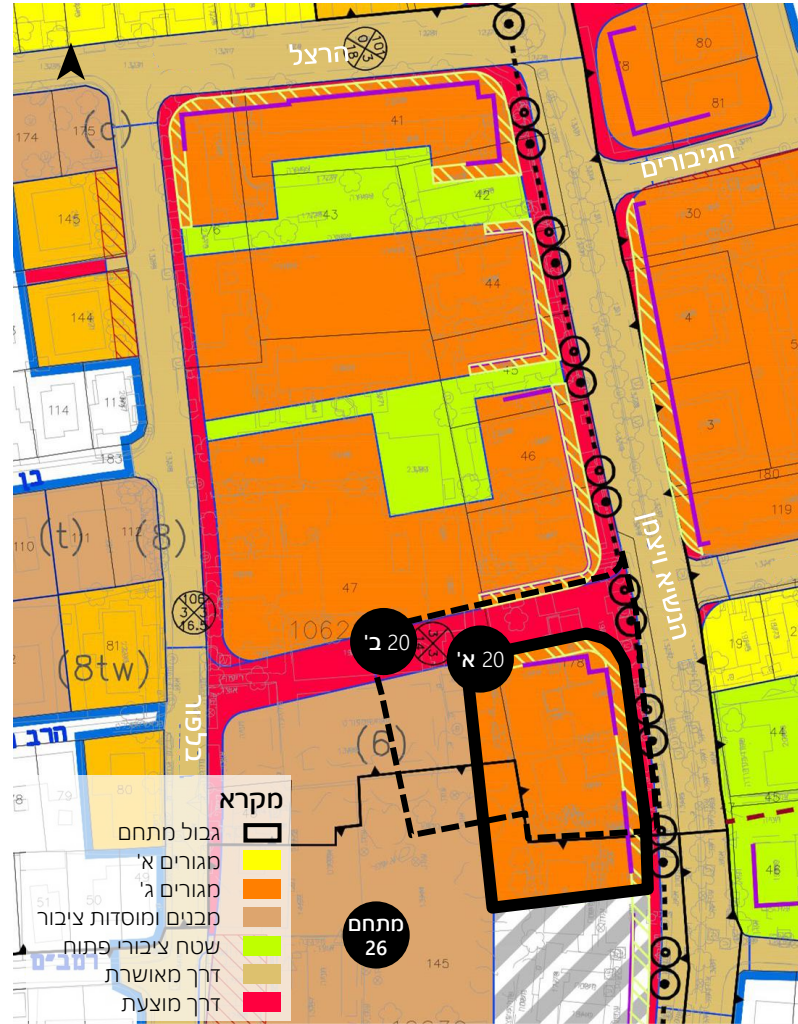
הפרשת קרקע לטובת הרחבת רח' הנשיא ויצמן

בחלופה ב' יצירת רחוב חדש המחבר בין רחובות הנשיא ויצמן לכלפור מחייב פיתוח מרכז רובעי ומתחם 20 בו זמנית

מוצע	קיים	חלופה א'
1600	-	שטח מסחרי
6	-	מקדם אדריכלי
106	-	תוספת יח"ד
126	20	סה"כ יח"ד
3	3	שטח ביעוד מגורים (ד')
38	7	צפיפות יח"ד/ד
2	-	מגדלים מס'
18	-	מס' קומות
-	-	מרקמי מס' מבנים
-	2	מס' קומות
1.5	-	תקן חניה

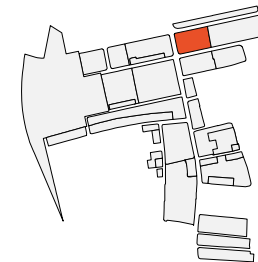


בינוי מוצע // חלופה א'



תשריט עקרוני מוצע

פינוי בינוי מתחם 21 קיים



מיקום מתחם 21

שכונת בן גוריון ממזרח- רקמת מגורים, מצפון רח' דוד אלעזר, מזרח רח' מאיר סטנלי וממערב רח' הנשיא ויצמן

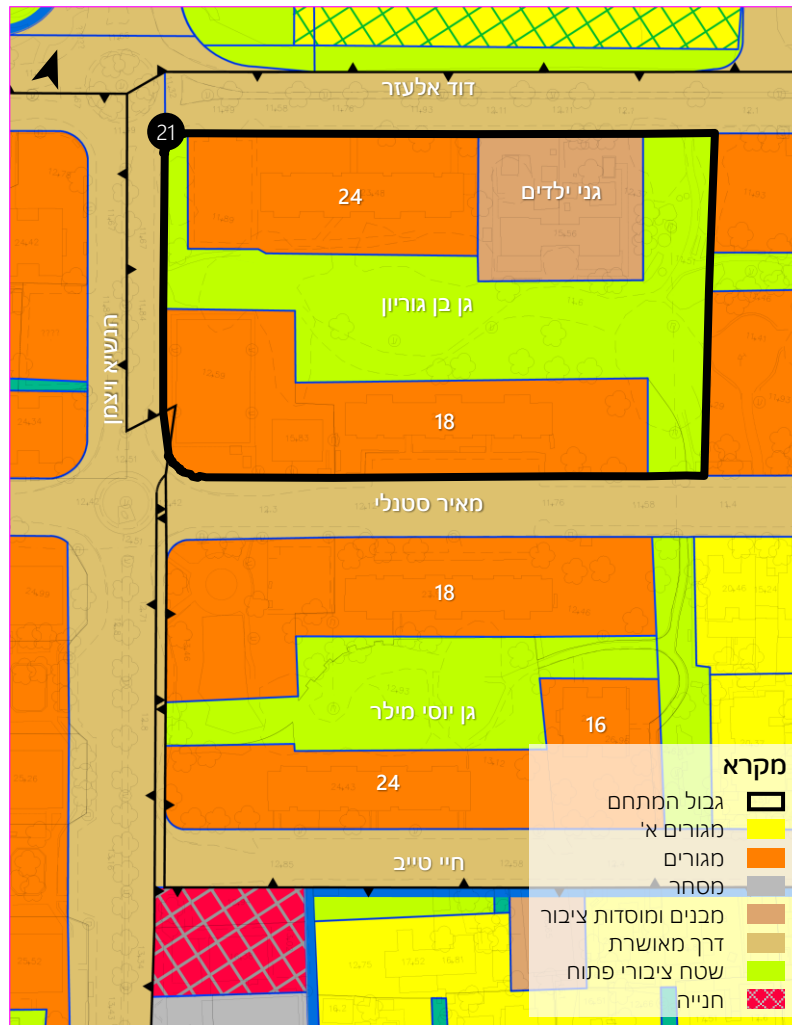
קיים	מתחם 21
12.7	שטח המתחם (ד')
42	יח"ד קיים
7	צפיפות נטו קיימת
4	גובה מבנים

מאפיינים קיימים

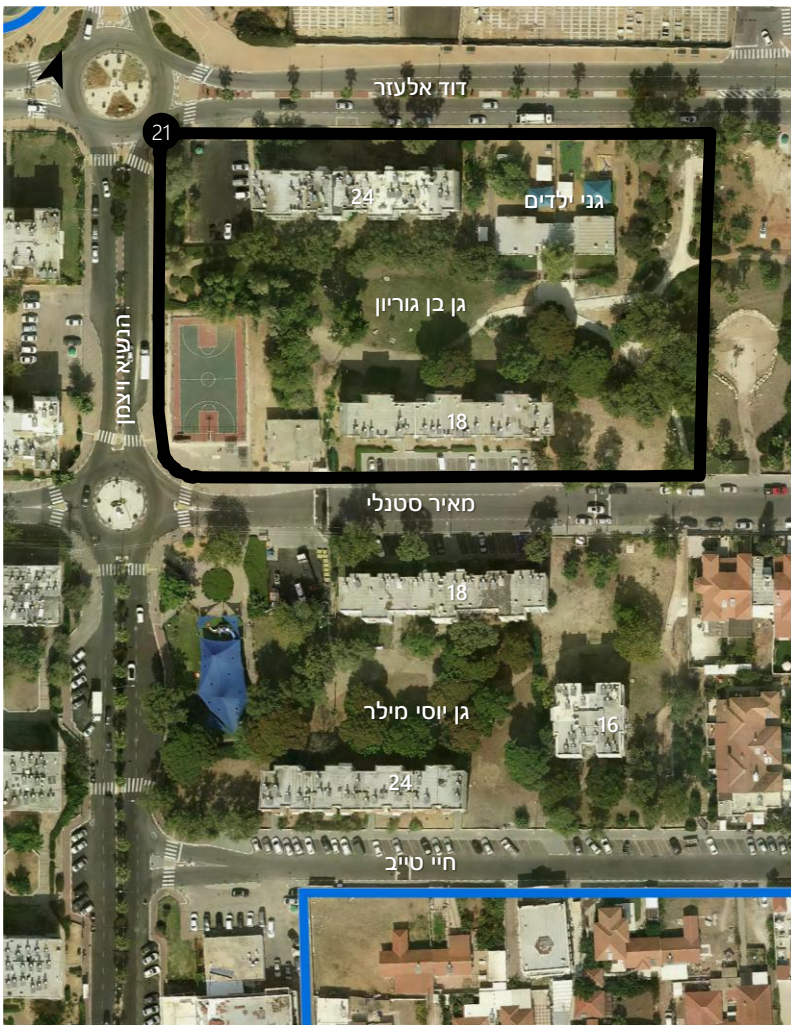
צפיפות קיימת נמוכה יחסית, יח"ד קטנות פוטנציאל להרחבת רח' הנשיא ויצמן

שימושים ציבוריים

מגרש ביעוד מכני ציבור ובו 2 כיתות גן



מצב מאושר



מצב קיים

פינוי בינוי מתחם 21 מוצע | עקרונות תכנון ונתונים כמותיים

מתחמים בעלי חשיבות גבוהה, שלב א'

בניה מגדלית 14-17 קומות

בחזיתות הפונות לרחוב הנשיא ויצמן ישולבו שימושי מסחר ותעסוקה בקומות מסד

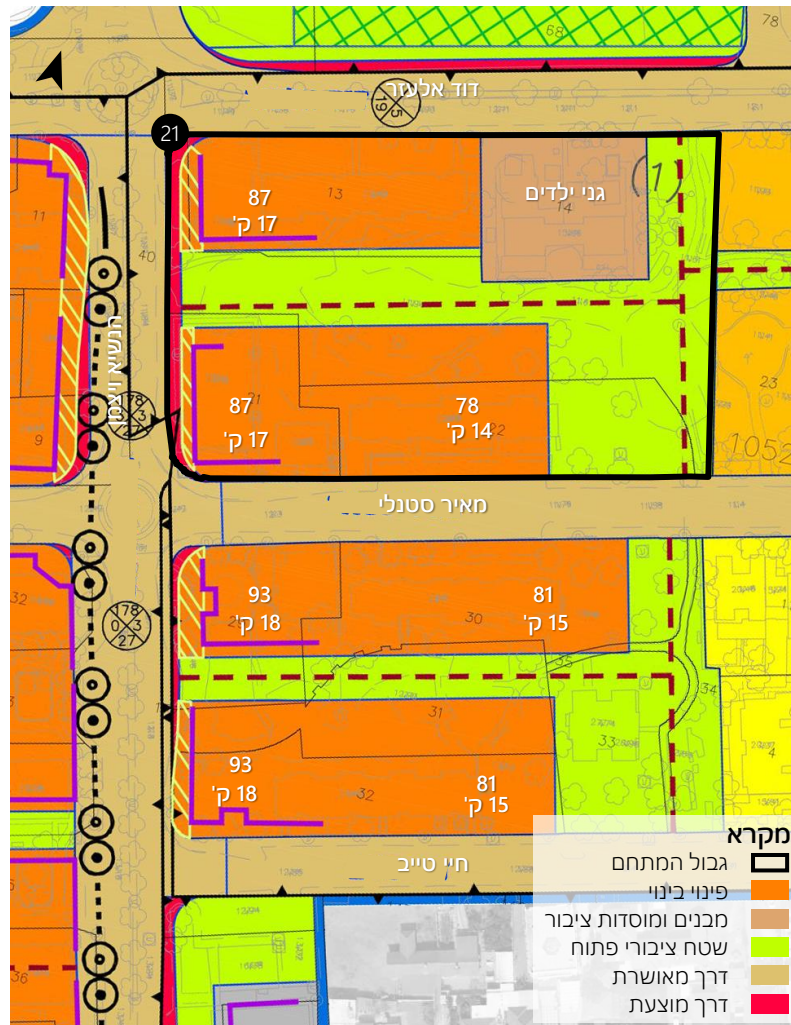
תכנית מפורטת תפריש קרקע לטובת הרחבת רח' הנשיא ויצמן עפ"י החתך העקרוני שהוגדר בתכנית

שימור DNA מקומי יש לשמור על מכסת השצ"פים המאושרים ולהבטיח את מערכת שבילי הולכי הרגל

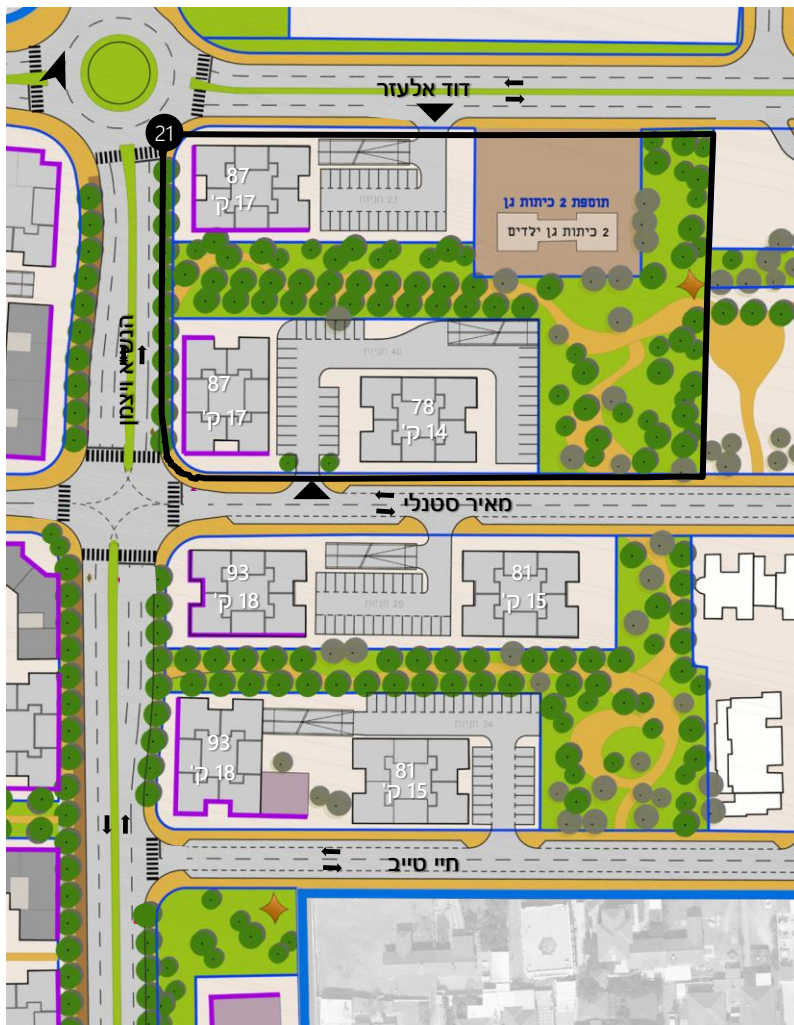
שמירה על מכסת השב"צ ותוספת גני ילדים- מותנה בהתחדשות עירונית למגרש

הקמת חניונים תיעשה בתת הקרקע. יש לשקול הפחתת תקן חניה ובכך לצמצם את קומות החניה בחניון ולצמצם מכפילים

מוצע	קיים	שטח מסחרי
1500	-	מקדם אדריכלי
6	-	תוספת יח"ד
210	-	סה"כ יח"ד
252	42	שטח ביעוד מגורים (ד')
6	6	שטח ביעוד מגורים (ד')
42	7	צפיפות יח"ד/ד
3	-	מגדלים מס' מבנים
17-14	-	מס' קומות
-	-	מס' קומות
-	4	מס' קומות
1.5	-	תקן חניה

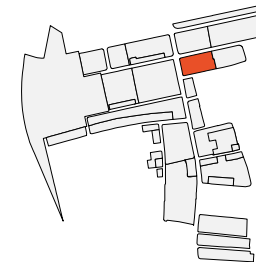


תשריט עקרוני מוצע



בינוי מוצע

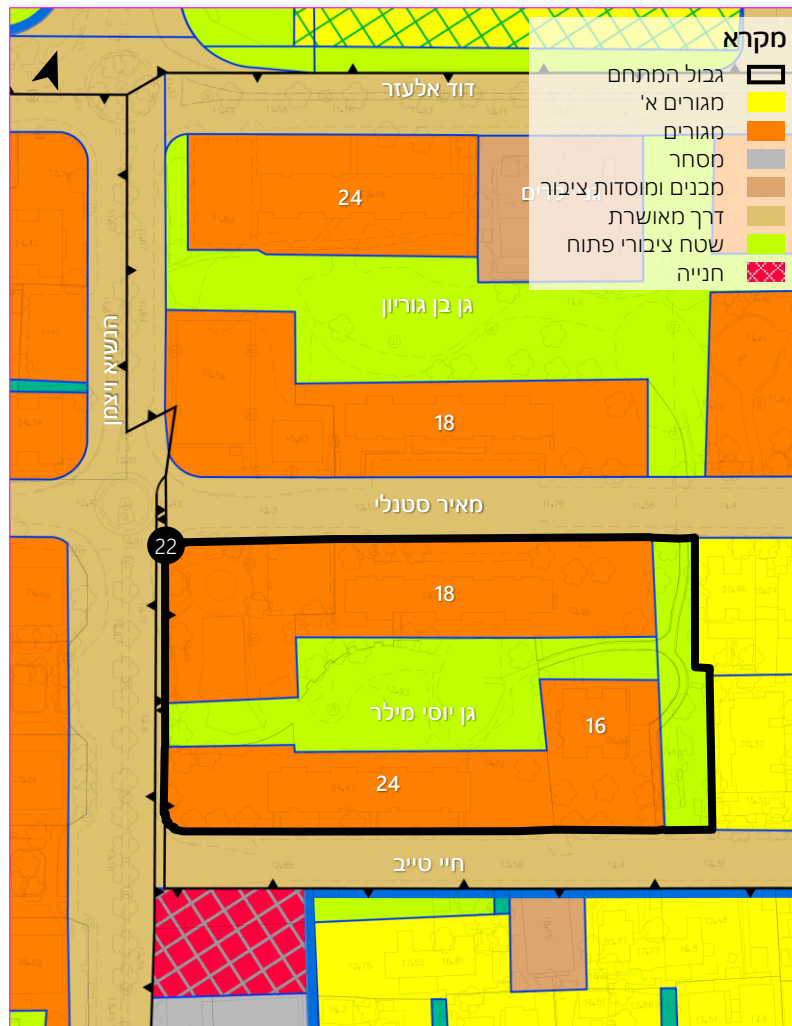
פינוי בינוי מתחם 22 קיים



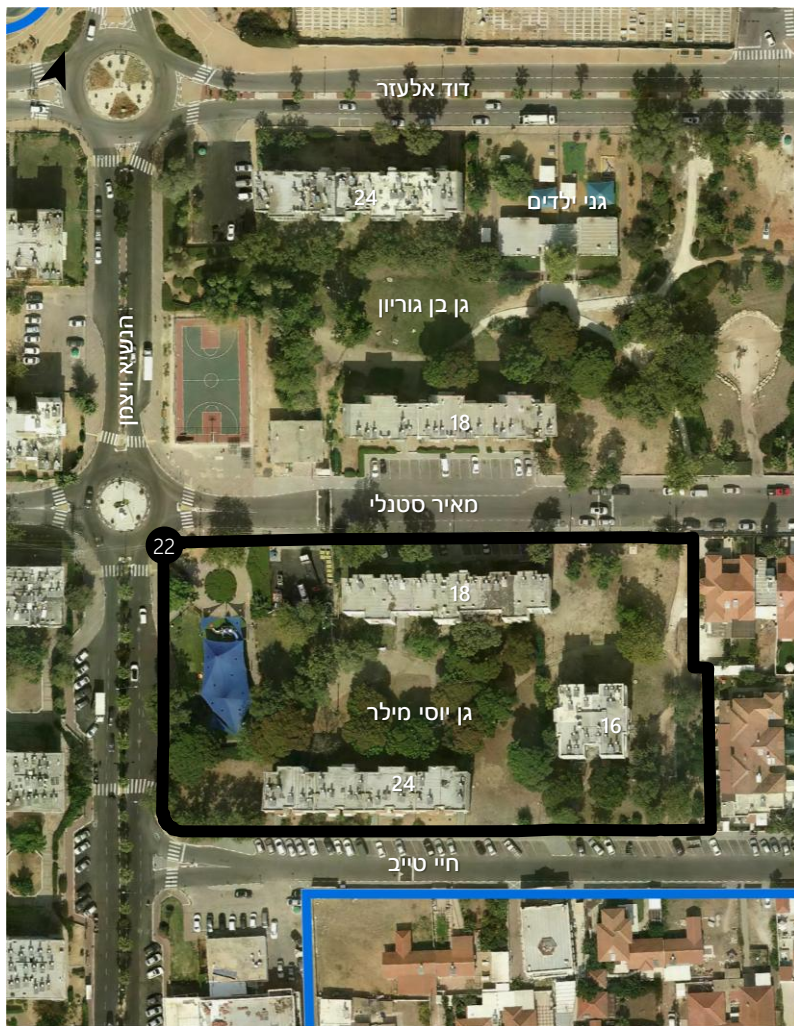
מיקום מתחם 22
 שכונת בן גוריון
 ממזרח- צמודי קרקע,
 מצפון רח' מאיר סטנלי,
 מדרום רח' חיי טייב
 וממערב רח' הנשיא
 ויצמן

מתחם 22	קיים
שטח המתחם (ד')	12.7
יח"ד קיים	58
צפיפות נטו קיימת	8
גובה מבנים	4

מאפיינים קיימים
 צפיפות קיימת נמוכה
 יחסית, יח"ד קטנות
 פוטנציאל להרחבת רח'
 הנשיא ויצמן
 שטחים פתוחים,
 שבילים וגני משחק,
 עצים בוגרים



מצב מאושר



מצב קיים

פינוי בינוי מתחם 22 מוצע | עקרונות תכנון ונתונים כמותיים

מתחמים בעלי חשיבות גבוהה, בשלב א'

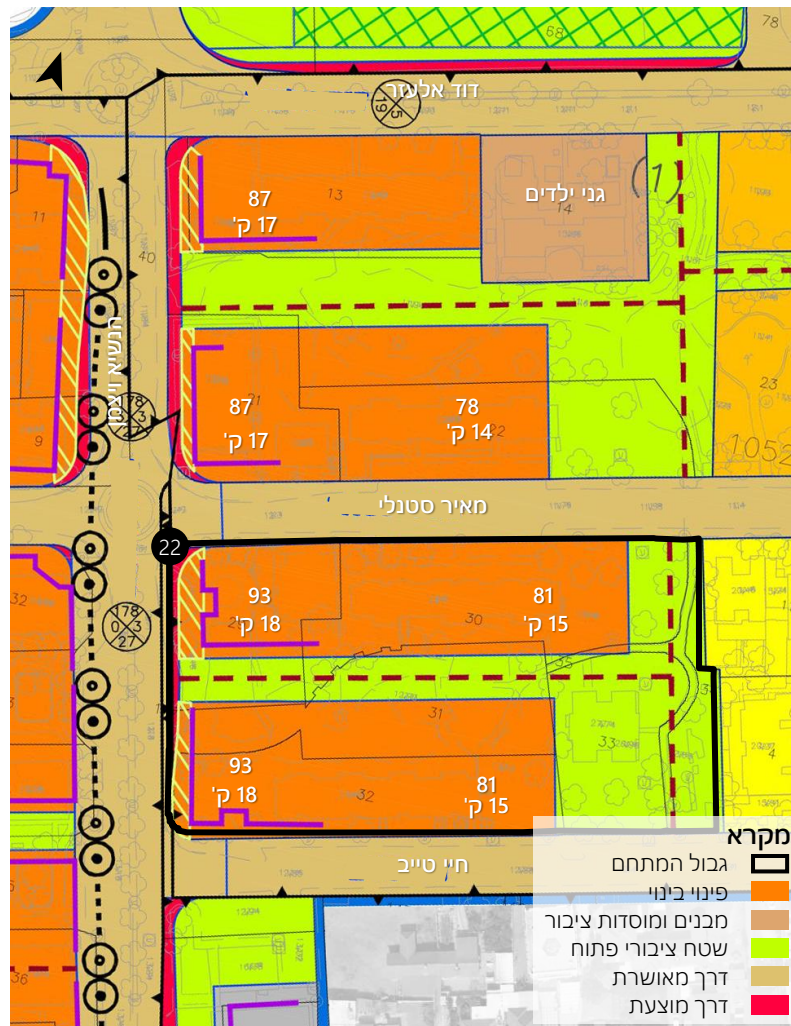
בחזיתות הפונות לרחוב הנשיא ויצמן ישולבו שימושי מסחר ותעסוקה בקומות מסד

תכנית מפורטת תפריש קרקע לטובת הרחבת רח' הנשיא ויצמן עפ"י החתך העקרוני שהוגדר בתכנית

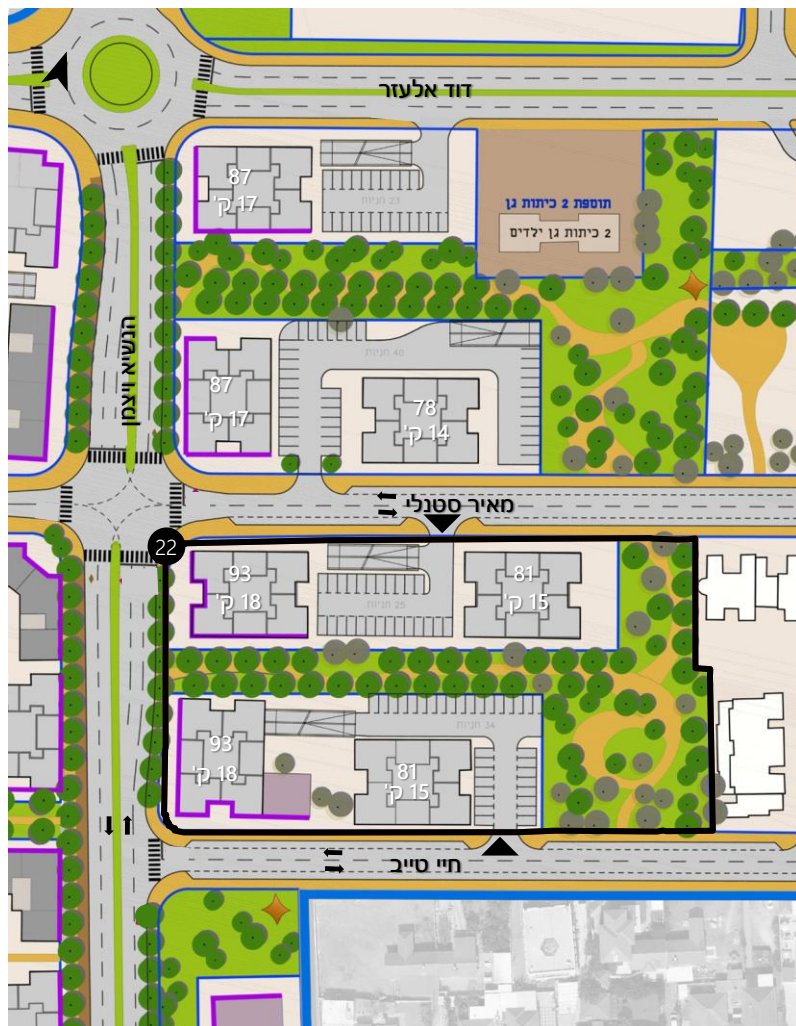
שימור DNA מקומי יש לשמור על מסכת השצ"פים המאושרים ולהבטיח לשמר את מערכת שבילי הולכי הרגל

הקמת חניונים תיעשה בתת הקרקע. יש לשקול הפחתת תקן חניה ובכך לצמצם את קומות החניה בחניון ולצמצם מכפילים

מוצע	קיים	
2100	-	שטח מסחרי
6	-	מקדם אדריכלי
290	-	תוספת יח"ד
348	58	סה"כ יח"ד
7	7	שטח ביעוד מגורים (ד')
50	8	צפיפות יח"ד/ד
4	-	מגדלים מס' מבנים
15-18	-	מס' קומות
-	-	מרקמי מס' מבנים
-	4	מס' קומות
1.5	-	תקן חניה

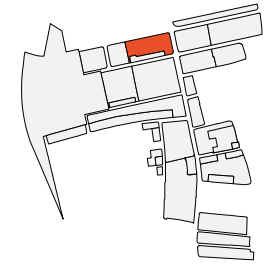


תשריט עקרוני מוצע

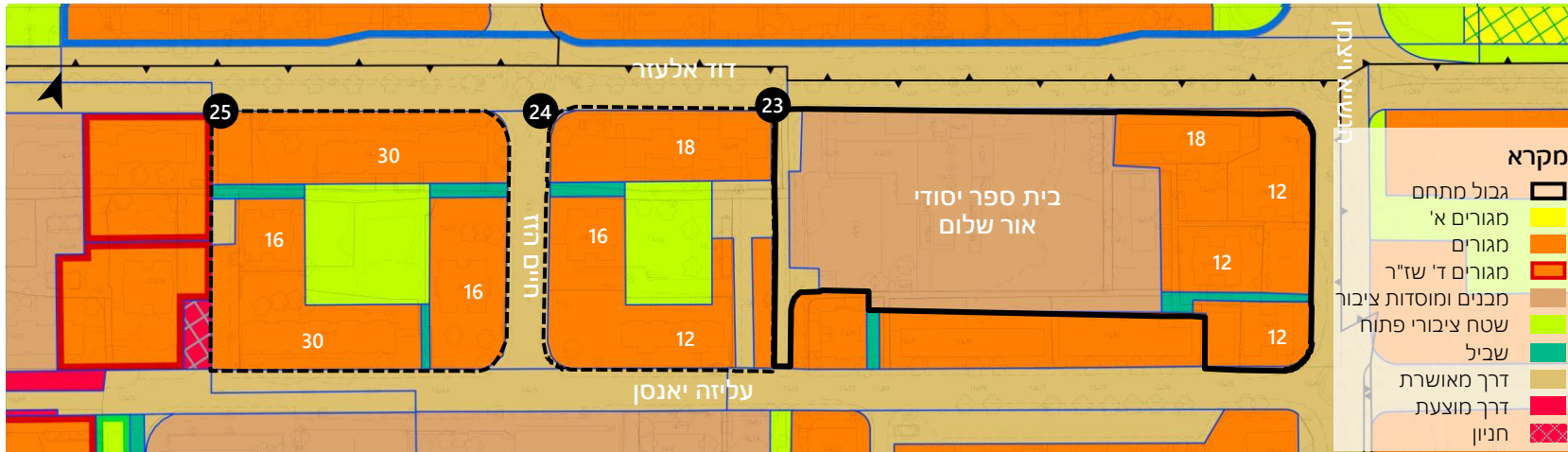


בינוי מוצע

פינוי בינוי מתחם 23 קיים



מצב קיים



מצב מאושר

חנייה

קיים	מתחם 23
14.2	שטח המתחם (ד')
54	יח"ד קיים
12	צפיפות מגורים נטו קיימת
4	גובה מבנים

- ממזרח רחוב הנשיא ויצמן, בצפון רח' זווד אלעזר ומדרום רח' עליזה יאנסן

מיקום
- צפיפות קיימת גבוהה יחסית, יח"ד קטנות פוטנציאל להרחבת רח' הנשיא ויצמן

מאפיינים קיימים
- מגרש ביעוד מבני ציבור בית ספר יסודי תורני 30 כיתות גן ילדים

שימושים ציבוריים

פינוי בינוי מתחם 23 מוצע | עקרונות תכנון ונתונים כמותיים

הפרשת קרקע לטובת הרחבת רח' הנשיא ויצמן

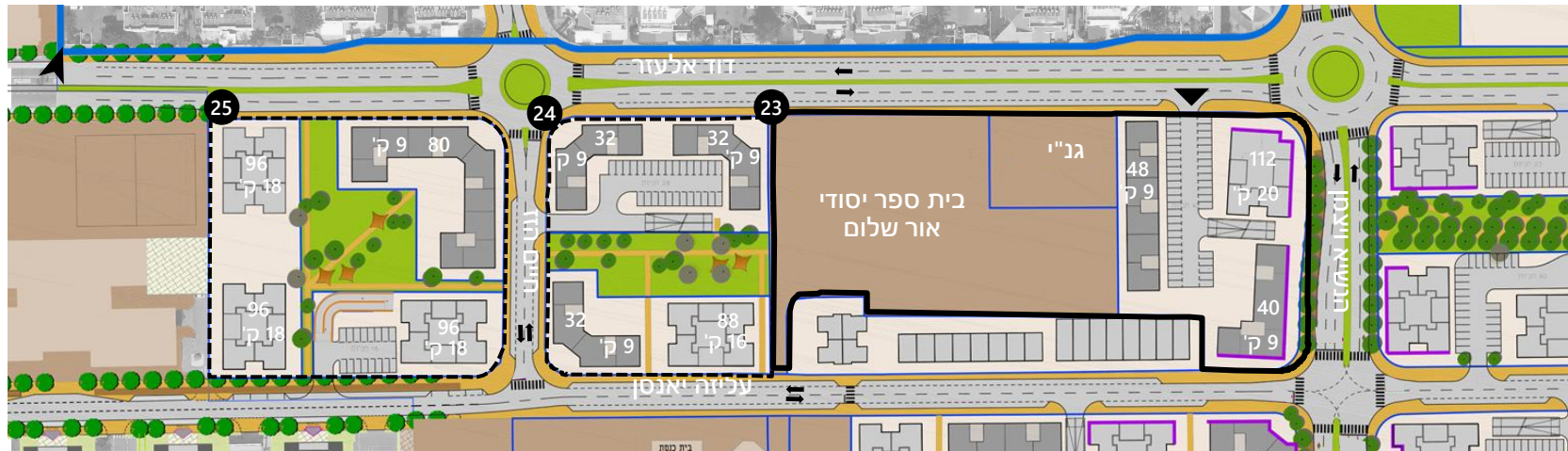
פיתוח המתחמים בשלב האחרון יוביל כנראה לירידת המכפילים ובכך תגדל האפשרות לשלב בניה מרקמית

חזית מסחרית במתחם 23 לכיוון רחוב הנשיא ויצמן. במסגרת תכנית מפורטת תבחן אפשרות להוסיף מסחר בצומת דוד אלעזר/ חיים הזז

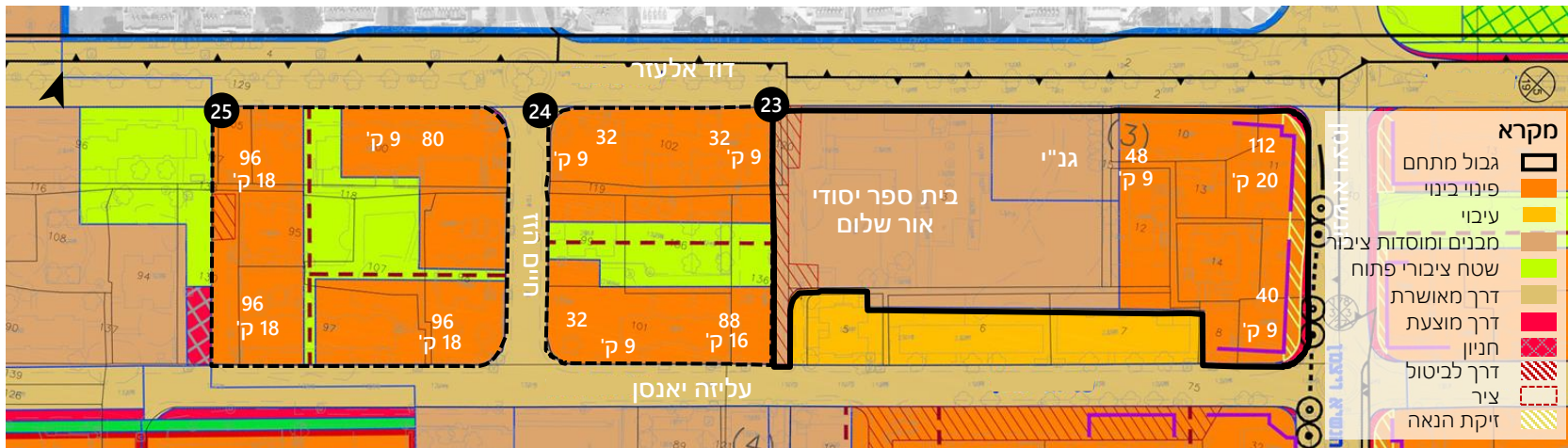
שמירה על ה-DNA המקומי- יובטח קשר רציף בין השצ"פים המוצעים מערכת שבילי הולכי רגל המקשרת בין שלושת המתחמים למתחם ביה"ס

פתרונות חניה יתנו במפלס תת קרקע (-1) ובמפלס הקרקע. תינתן עדיפות לפתרונות חניה בתת הקרקע, בכפוף להיבטים שמאיים לאיזון בגובה המבנים ושחרור הקרקע לטובת מרחב ציבורי, ובמקום החניון בין המבנים תוקם גינה.

מוצע	קיים	קיים
800	-	שטח מסחרי
4	-	מקדם אדריכלי
146	-	תוספת יח"ד
200	54	סה"כ יח"ד
5	4.6	שטח ביעוד מגורים (ד')
40	11	צפיפות יח"ד/ד
1	-	מגדלים מס' מבנים
20	-	מס' קומות
4	-	מרקמי מס' מבנים
9	4	מס' קומות
1.5	-	תקן חניה

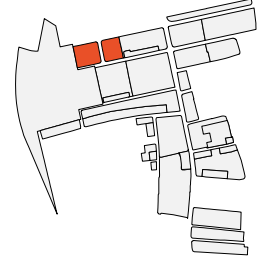


בינוי מוצע



תשריט עקרונות מוצע

פינוי בינוי מתחמים 24-25 קיים



מתחם 24	
קיים	שטח המתחם (ד')
7.1	יח"ד קיים
46	צפיפות נטו קיימת
9	גובה מבנים
4-5	

מיקום מתחם 24
 בצפון רח' דוד אלעזר ומדרום רח' עליזה יאנסן. מערב רח' חיים הזז ומזרח בית ספר אור שלום

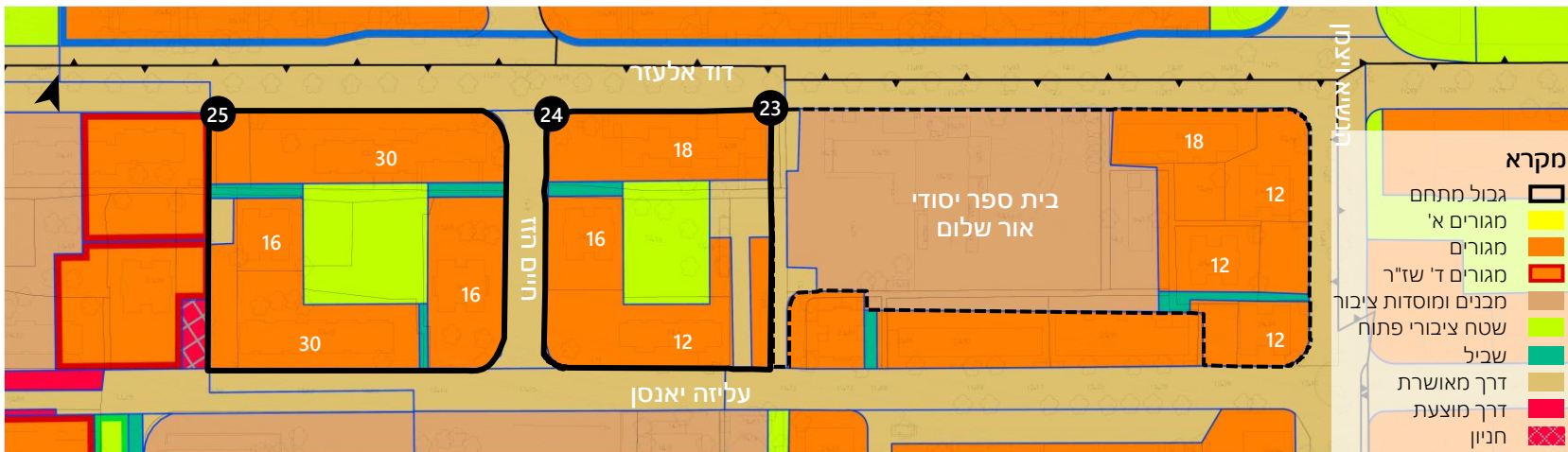
מתחם 25	
קיים	שטח המתחם (ד')
9.4	יח"ד קיים
92	צפיפות נטו קיימת
13	גובה מבנים
4-5	

מיקום מתחם 25
 ממזרח למתחם שז"ר. בין רחוב דוד אלעזר לרחוב עליזה יאנסן. ממזרח רחוב חיים הזז.

מאפיינים קיימים מתחמים 24 ו-25
 יח"ד קטנות
 שטחים פתוחים, שבילים וגני משחק, המקשרים בין שלושת המתחמים



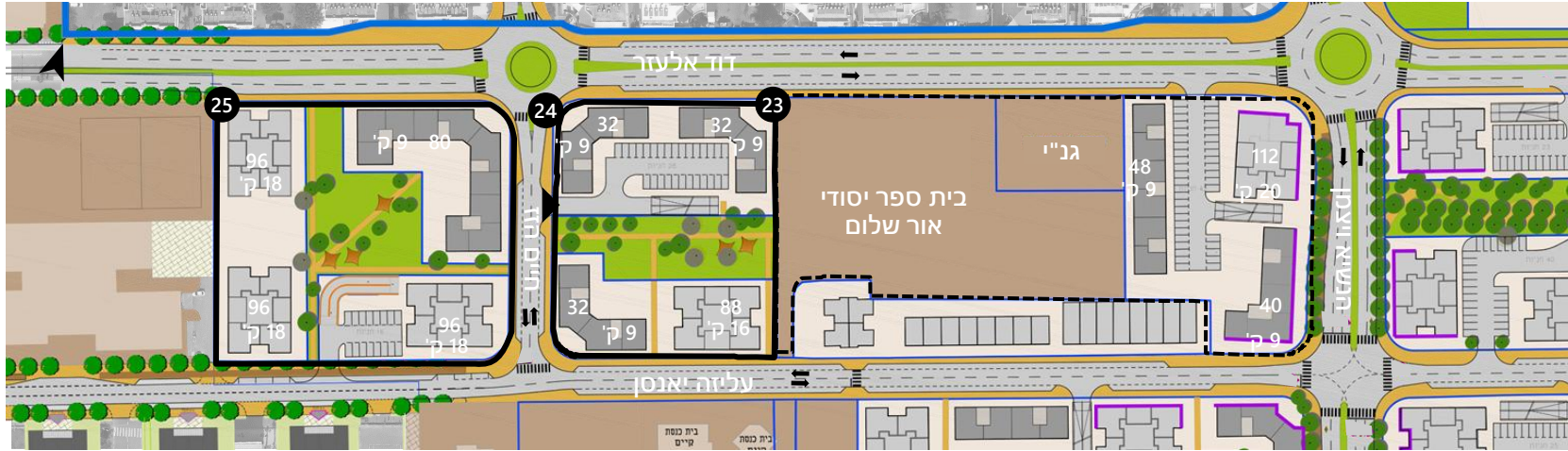
מצב קיים



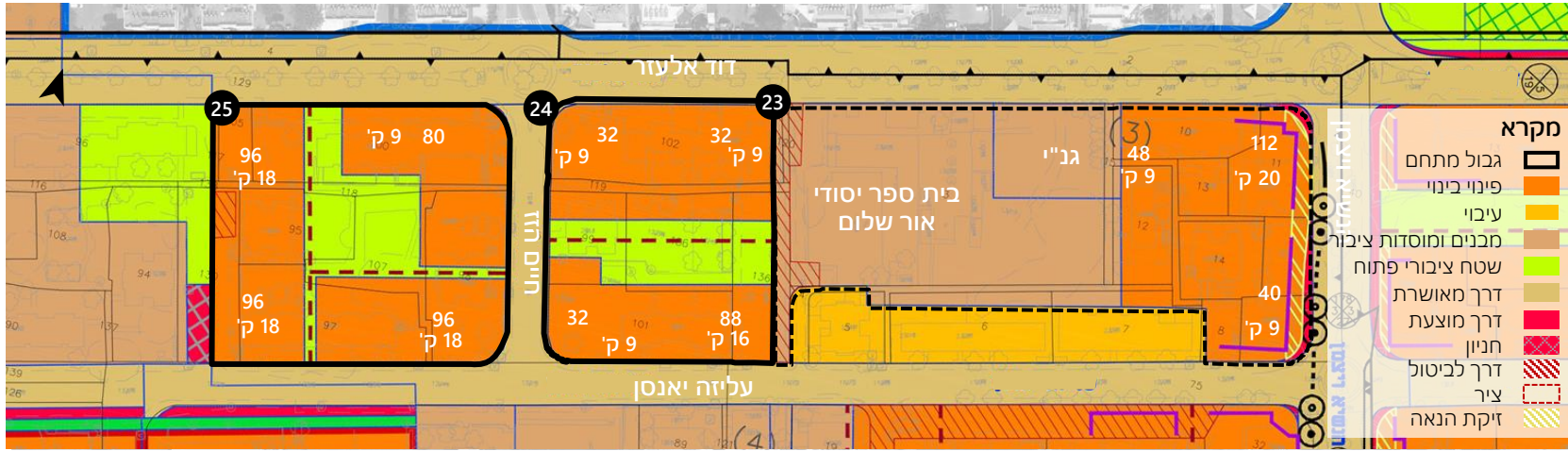
מצב מאושר

חנייה

פינוי בינוי מתחמים 24-25 מוצע נתונים כמותיים



בינוי מוצע

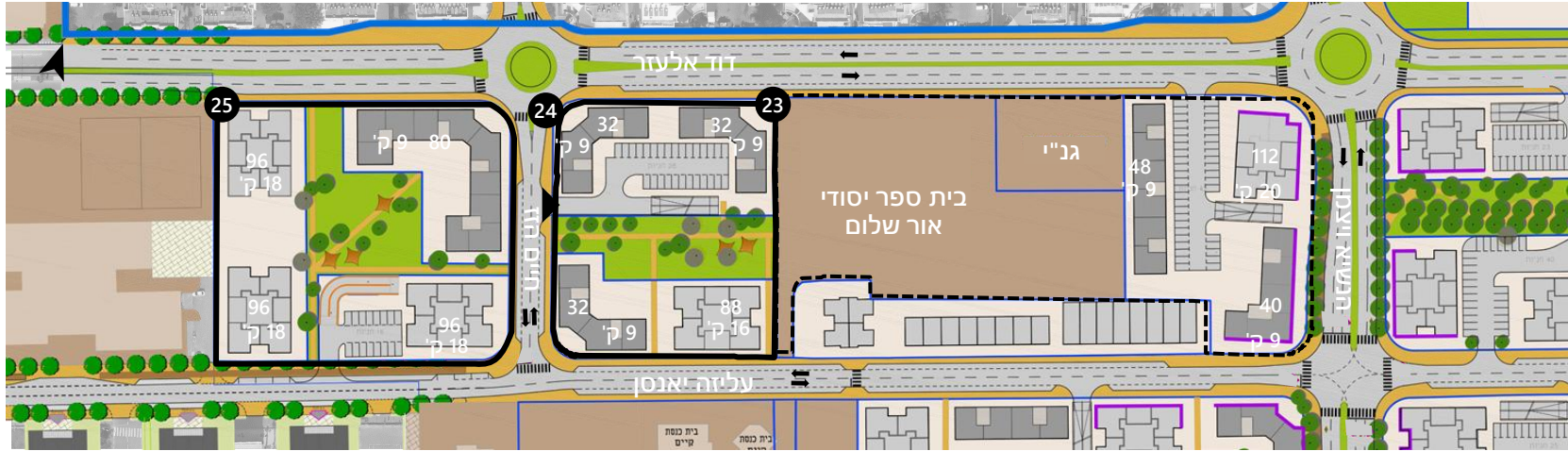


תשריט עקרוני מוצע

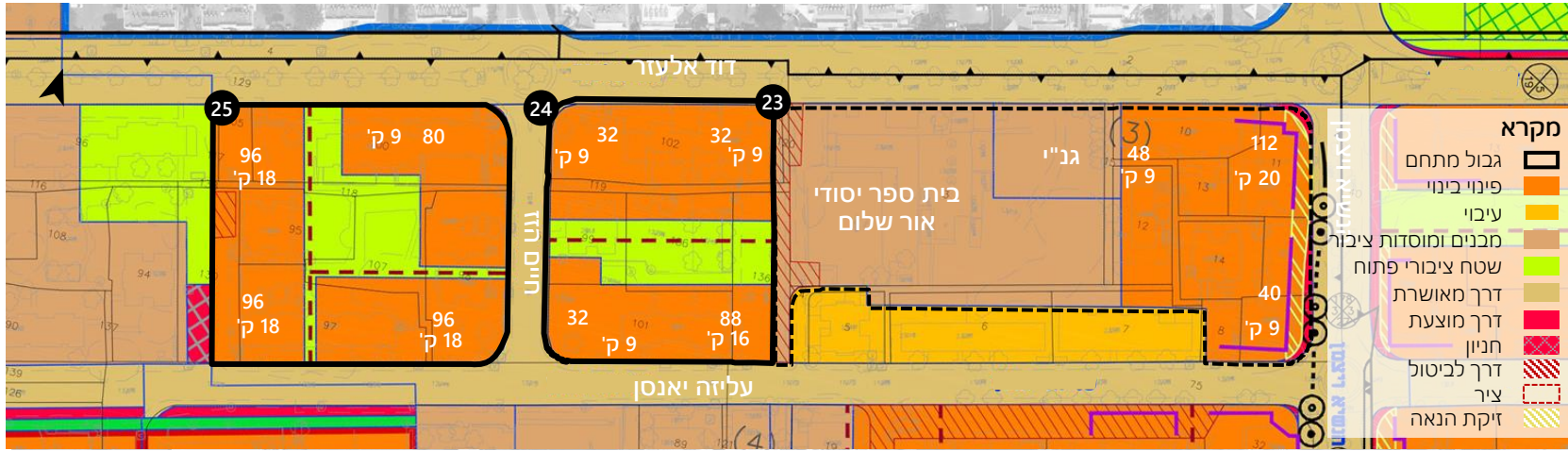
מוצע	קיים	מתחם 24
-	-	שטח מסחרי
4	-	מקדם אדריכלי
138	-	תוספת יח"ד
184	46	סה"כ יח"ד
5	5	שטח ביעוד מגורים (ד')
37	9	צפיפות מגורים נטו יח"ד/ד
1	-	מגדלים מס' מבנים
16	-	מס' קומות
3	-	מרקמי מס' מבנים
9	4-5	מס' קומות
1.5	-	תקן חניה

מוצע	קיים	מתחם 25
-	-	שטח מסחרי
4	-	מקדם אדריכלי
276	-	תוספת יח"ד
368	92	סה"כ יח"ד
7	7	שטח ביעוד מגורים (ד')
53	13	צפיפות מגורים נטו יח"ד/ד
3	-	מגדלים מס' מבנים
18	-	מס' קומות
1	-	מרקמי מס' מבנים
9	4-5	מס' קומות
1.5	-	תקן חניה

פינוי בינוי מתחמים 24-25 מוצע עקרונות תכנון



בינוי מוצע



תשריט עקרוני מוצע

מתחמים המוצעים לפיתוח בשלב ב' תכנון ופיתוח 2 מתחמים יחד

פיתוח המתחמים בשלב האחרון יוביל כנראה לירידת המכפילים ובכך תגדל האפשרות לשלב בניה מרקמית

טיפולוגיה- שילוב בניה מרקמית

תכנית מפורטת תשמור על המכסה הכמותית של השטחים הפתוחים המאושרים, יותר שינוי בתצורת המגרשי השצ"פ

שמירה על ה-DNA המקומי- יובטח קשר רציף בין השצ"פים המוצעים מערכת שבילי הולכי רגל המקשרת בין שלושת המתחמים למתחם ביה"ס

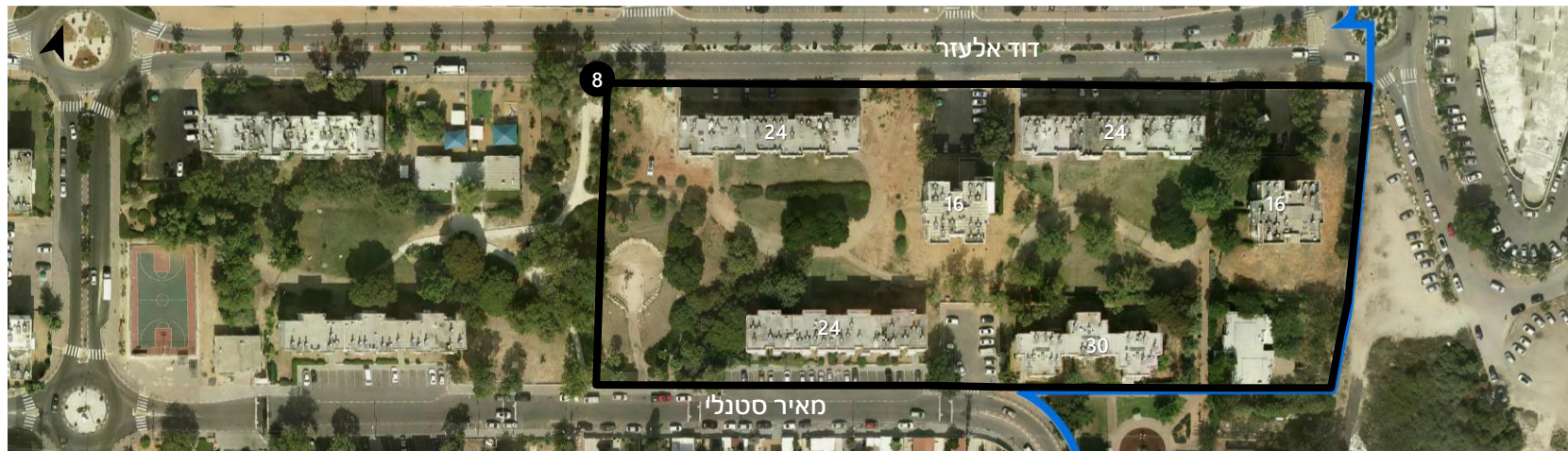
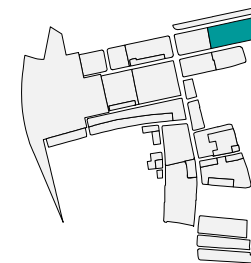
פתרונות חניה יתנו במפלס תת קרקע (-1) ובמפלס הקרקע. תינתן עדיפות לפתרונות חניה בתת הקרקע, בכפוף להיבטים שמאיים לאיזון בגובה המבנים ושחרור הקרקע לטובת מרחב ציבורי, ובמקום החניון בין המבנים תוקם גינה.



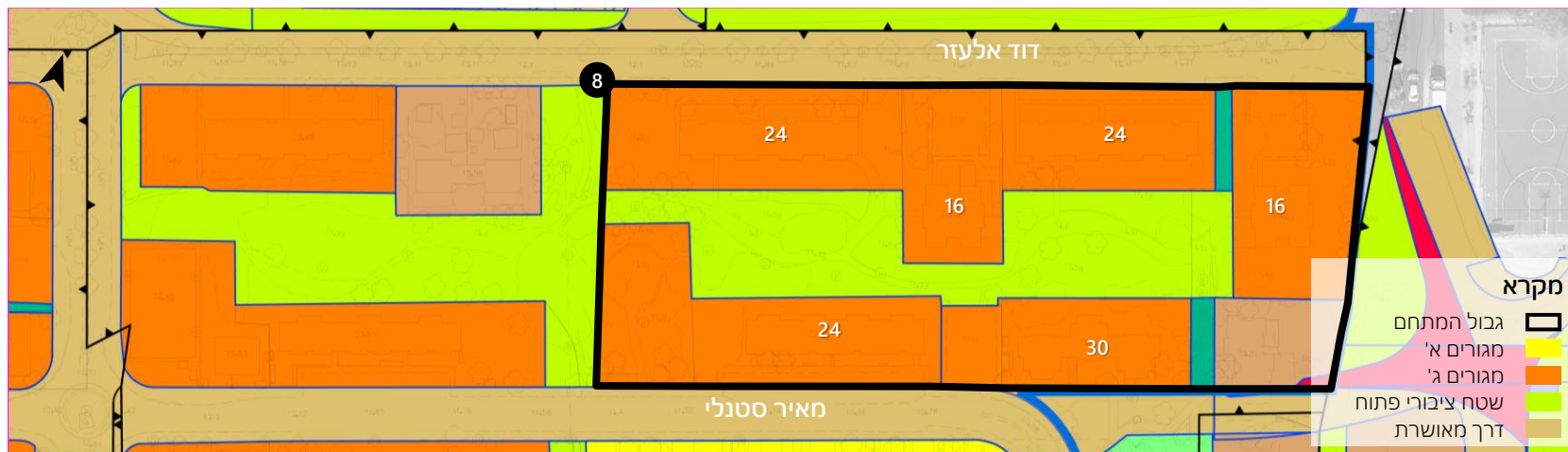
מצב קיים, מצב מאושר, עקרונות תכנון והנחיות להכנת תכניות מפורטות

מתחמים- עיבוי עקרונות ונתונים כמותיים

עיבוי מתחם 8 | קיים



מצב קיים



מצב מאושר

מיקום

מצפון רחוב דוד אלעזר, מדרום רחוב מאיר סטנלי. בסמוך לאזור התעסוקה והתעשייה העירוני

קיים	
20	שטח המתחם (ד')
134	יח"ד קיים
10	צפיפות נטו קיימת
3-4	גובה מבנים

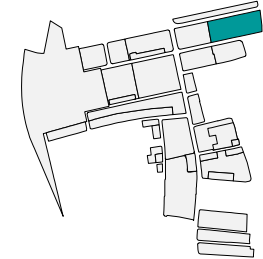
מאפיינים קיימים

בנוי מסביב לשצ"פ לינארי מפותח

שימושים ציבוריים

שצ"פ, גנ"י ומרכז העצמה וטיפול בהתמכרויות

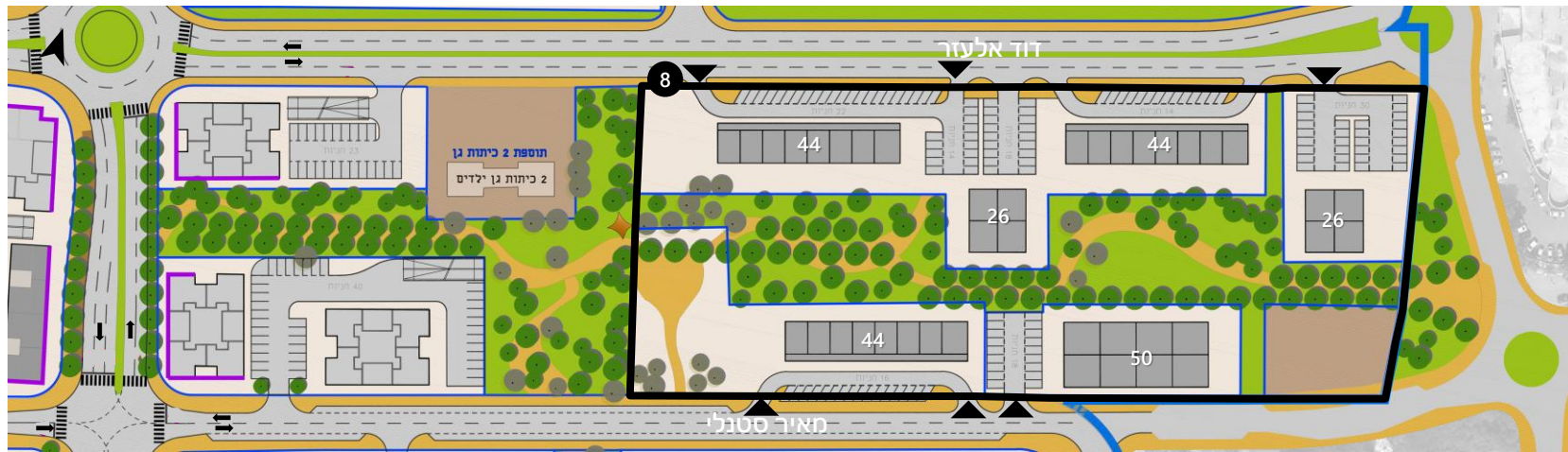
עיבוי מתחם 8 | מוצע



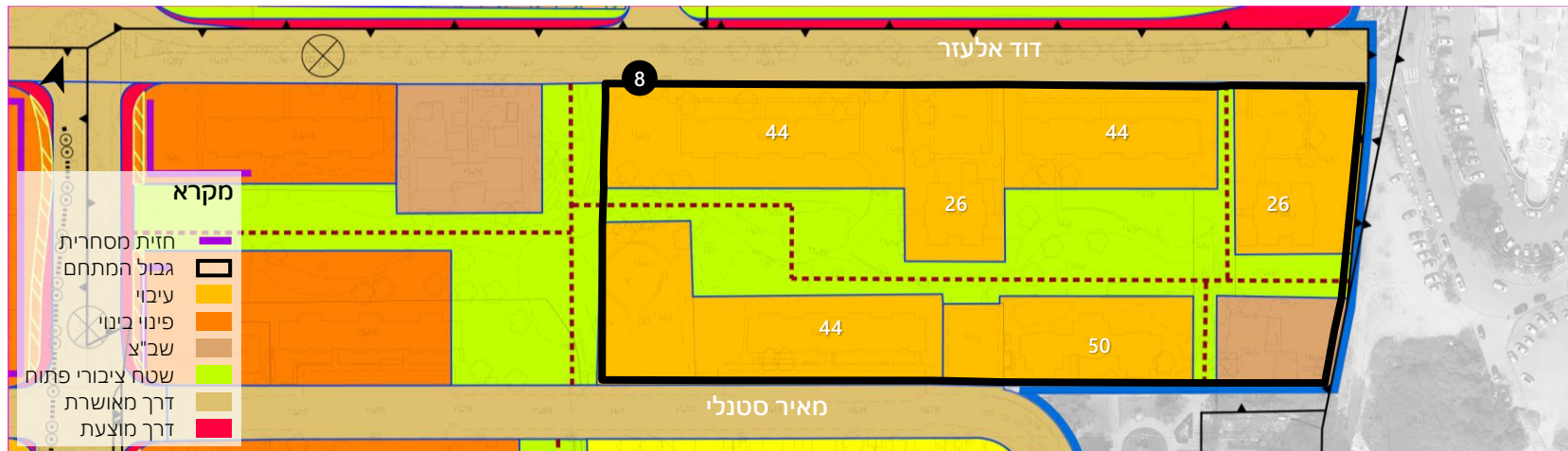
מוצע	קיים	יח"ד
234	134	שטח ביעוד מגורים (ד')
13.9	13.9	צפיפות יח"ד/ד
17	10	קומות
5-6	3-4	

עקרונות תכנון

- תוספת 2 וחצי קומות
- מגרש ביעוד שב"צ מוצע כמענה פרוגרמתי לחינוך חובה ואו מעונות (מרכז להתמכרויות מוצע לפינוי)
- תכנית מפורטת מבטיח את שמירת השצ"פים ומערכת השבילים והחללים הקיימים
- הרחבת חניונים במפלס הקרקע יעשו לאחר הכנת סקר עצים בוגרים ובלבד שלא יפגעו ברצף החללים ושבילי הולכי הרגל במתחם
- בתוכנית מפורטת ניתן לשקול פיתוח חזית מסחרית לרחוב דוד אלעזר.



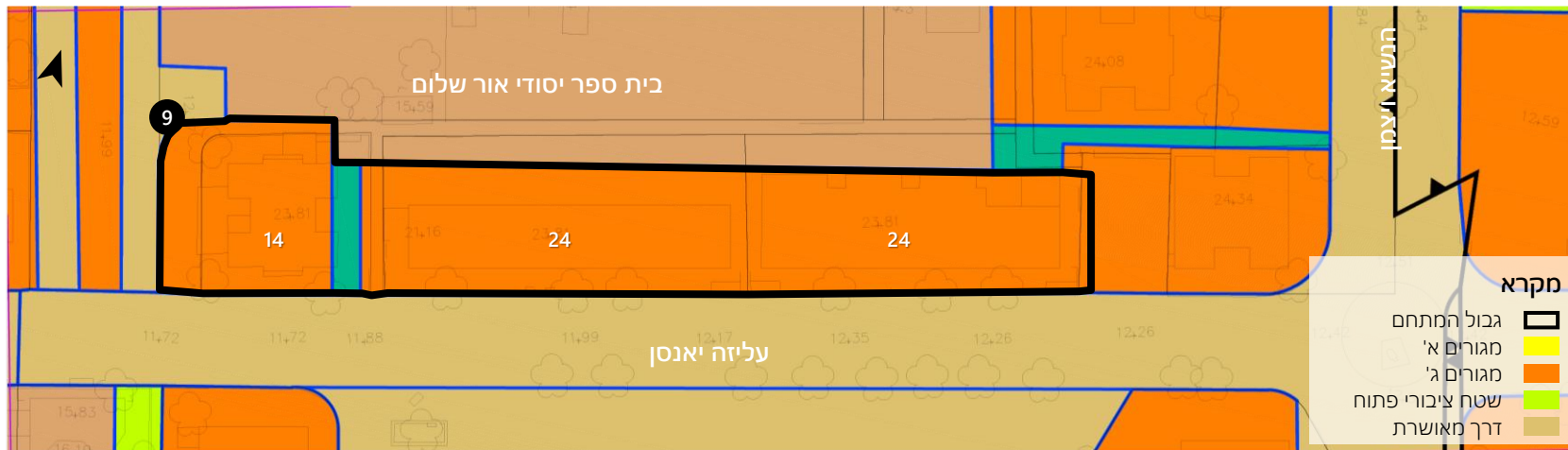
בינוי מוצע



תשריט עקרוני מוצע

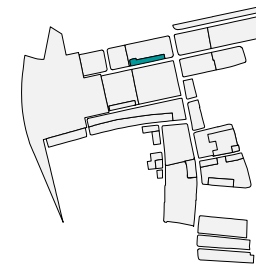


מצב קיים



מצב מאושר

עיבוי מתחם 9 | קיים



מדרום רח' עליזה יאנסן, ממזרח רח' הנשיא ויצמן, מצפון ביי"ס אור שלום

מיקום

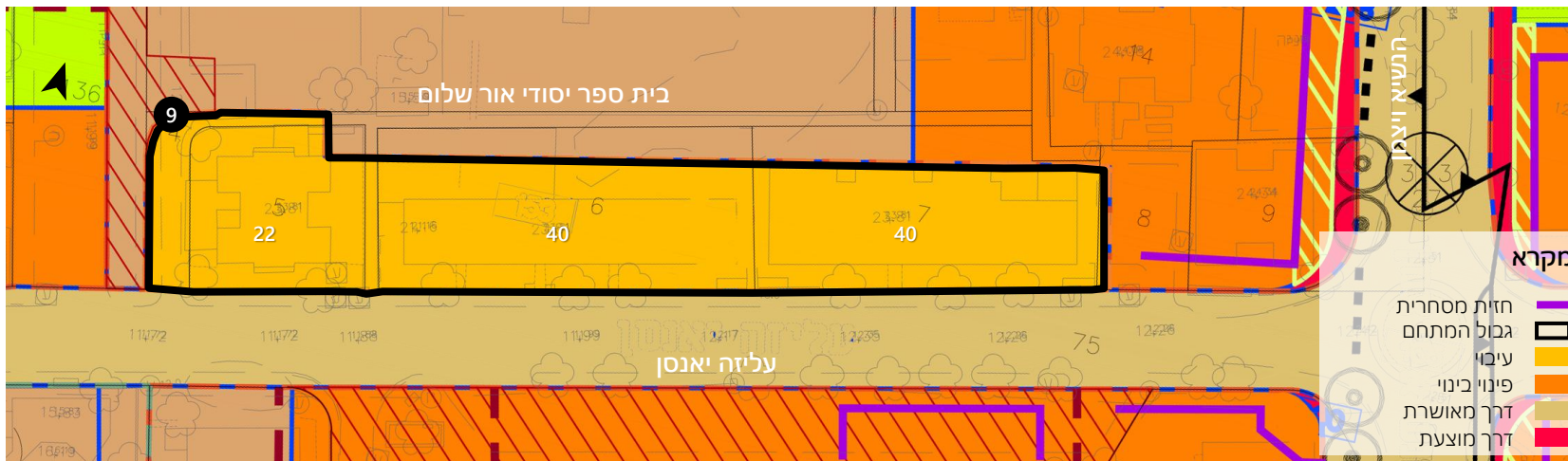
קיים	
3.1	שטח המתחם (ד')
62	יח"ד קיים
20	צפיפות נטו קיימת
4	גובה מבנים

מתחם מגורים צר ברוחב 19 מ'

מאפיינים קיימים

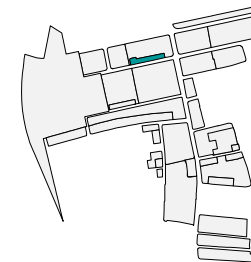


בינוי מוצע



תשריט עקרונות מוצע

עיבוי מתחם 9 | מוצע



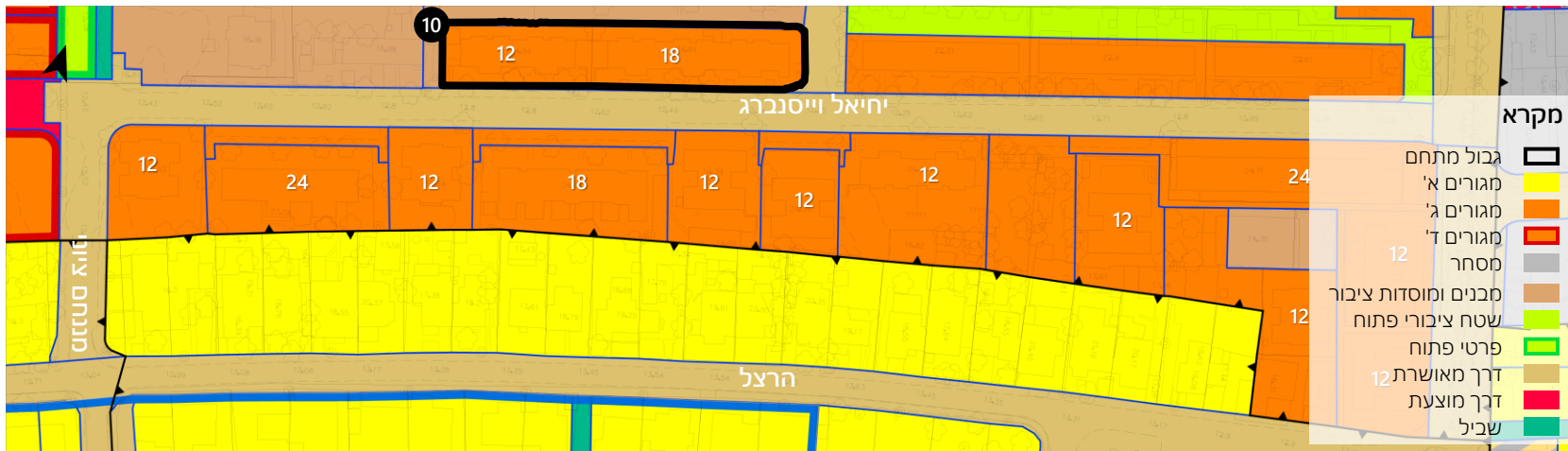
מוצע	קיים	יח"ד
102	62	שטח ביעוד מגורים (ד')
3	3	צפיפות יח"ד/ד
34	21	קומות
6	4	

עקרונות תכנון

- תוספת 2 קומות מגורים
- במבני הרכבת הגדלת הדירות הקיימות במסגרת עיבוי מוגבלת כיוון ששטח המגרש צר במיוחד. תכנית מפורטת תבחן את אפשרות הגדלת יח"ד הקיימות
- אפשרויות לתוספת חניות בתחום המגרש מוגבלות ואף בלתי אפשריות ולכן יש לשקול הפחתת תקן חניה עבור תוספת יח"ד

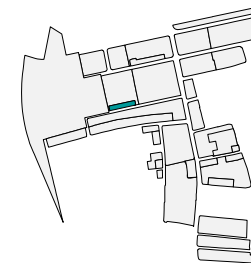


מצב קיים



מצב מאושר

עיבוי מתחם 10 | קיים



תוכנית זו היא תוצאה של תהליך תכנון מורכב ויש להתייעץ עם המעצבים

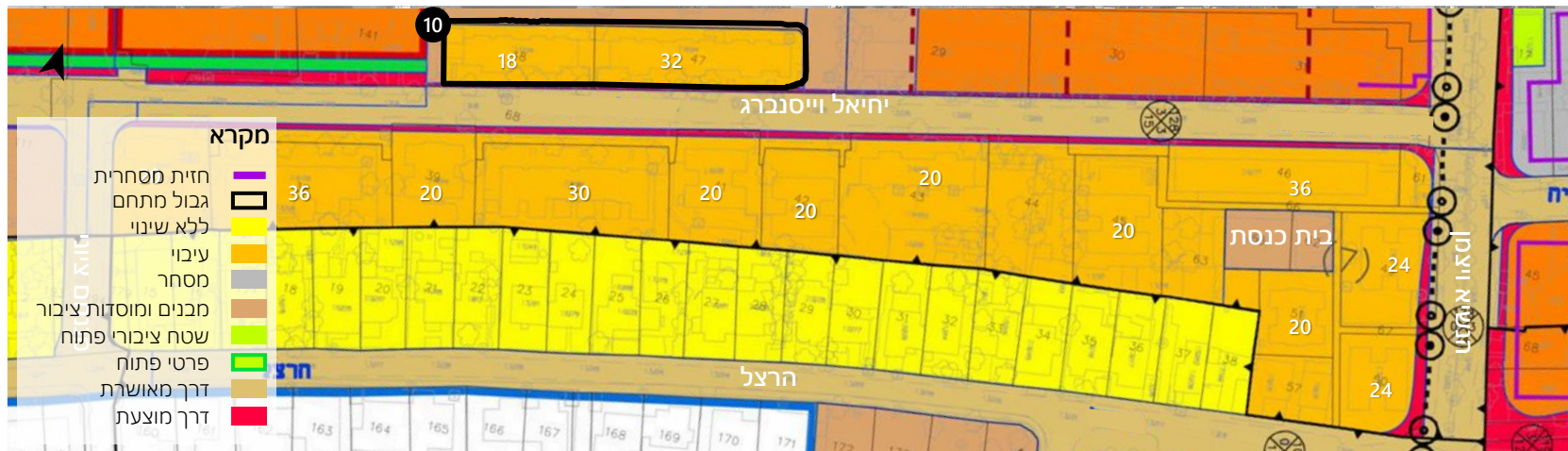
מיקום
 מדרום רח' יחיאל וייסנברג, מצפון בי"ס עציון, ממזרח הנשיא ויצמן, ממערב רח' מנחם ציוני

קיים	שטח המתחם (ד')
2.17	30
14	צפיפות נטו קיימת
4	גובה מבנים

מאפיינים קיימים
 מתחם מגורים צר, כ-20 מ'

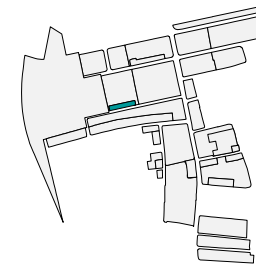


בינוי מוצע



תשריט עקרוני מוצע

עיבוי מתחם 10 | מוצע



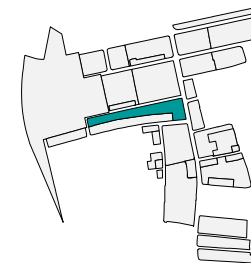
מוצע	קיים	מתחם 10
50	30	יח"ד
2	2.17	שטח ביעוד מגורים (ד')
25	14	צפיפות יח"ד/ד
6	4	קומות

עקרונות תכנון

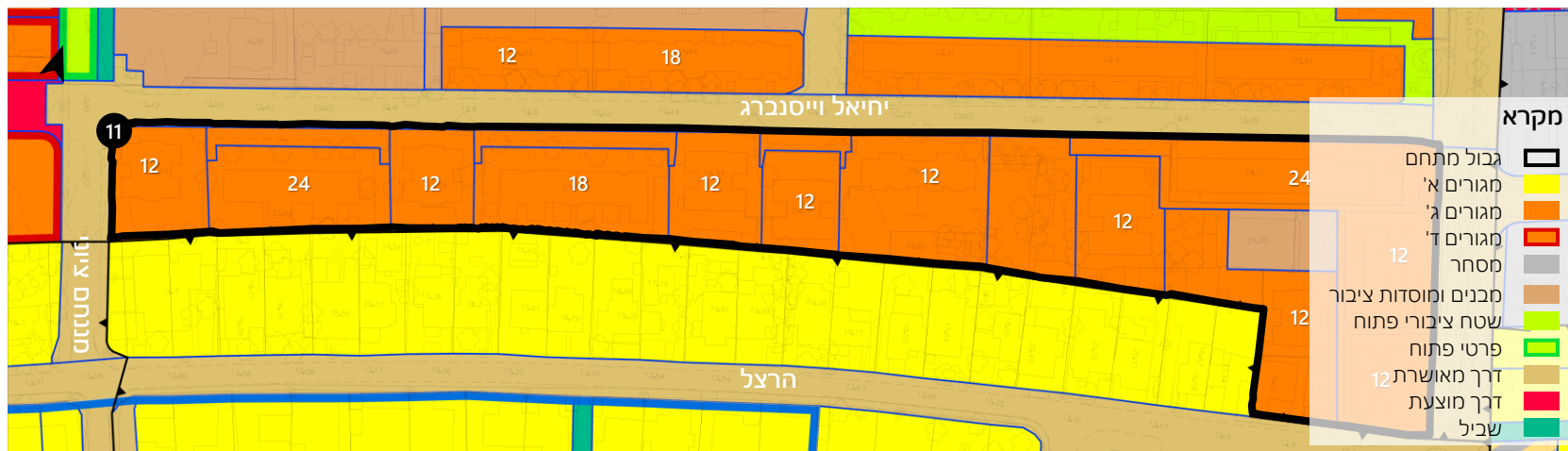
הוספת 2 קומות והגדלת שטח יח"ד הקיימות

הפרשת קרקע לצורך הרחבת רח' יחיאל וייסנברג (מדרום למגרש)

עיבוי מתחם 11 | קיים



מצב קיים



מצב מאושר

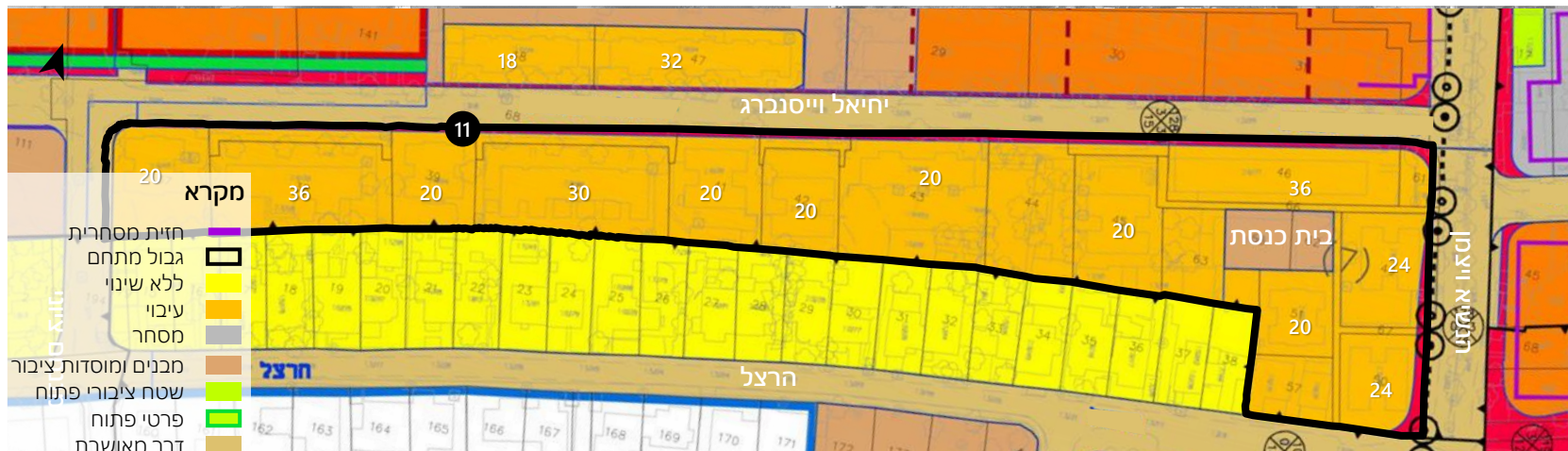
מפון רח' יחיאל וייסנברג, מדרום רח' הרצל, ממזרח הנשיא ויצמן, ממערב מנחם ציוני	מיקום
--	--------------

קיים	שטח המתחם (ד')
18	יח"ד קיים
175	צפיפות נטו קיימת
10	גובה מבנים
4	

מתחם מגורים צר	מאפיינים קיימים
בית כנסת	שימושים ציבוריים



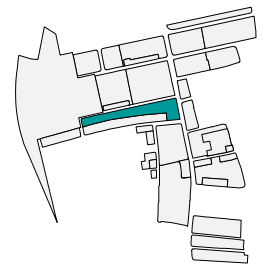
בינוי מוצע



תשריט עקרוני מוצע

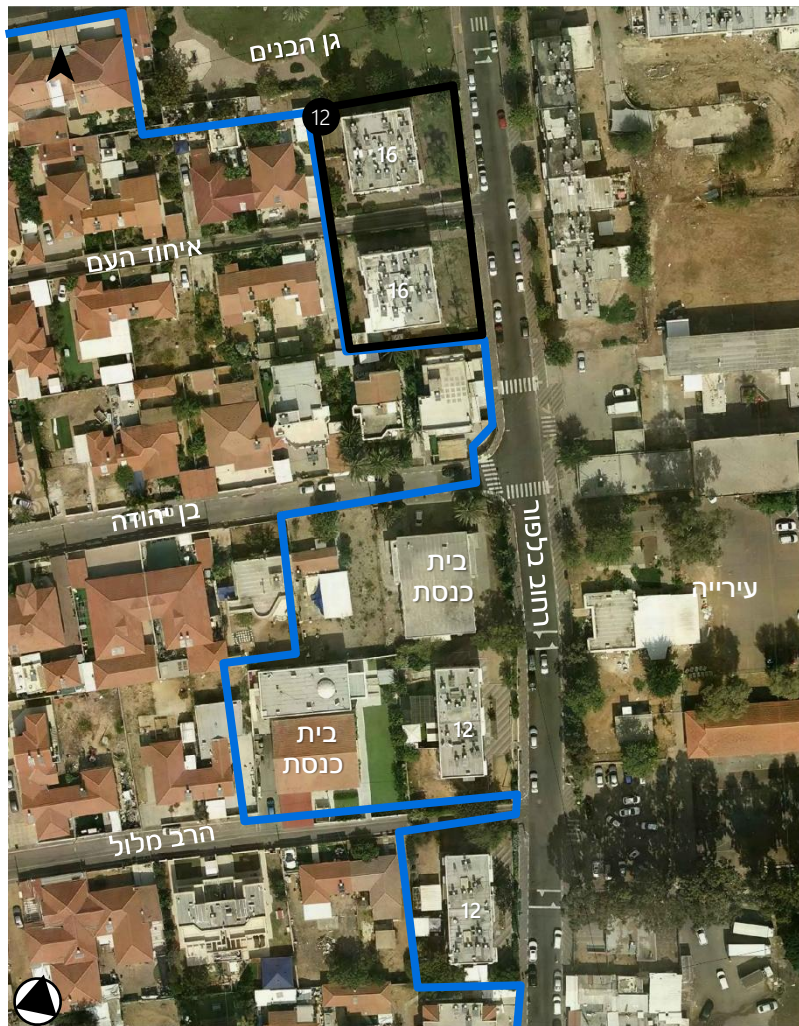
- מקרא**
- חזית מסחרית
 - גבול מתחם ללא שינוי
 - עיבוי מסחר
 - מבנים ומוסדות ציבור
 - שטח ציבורי פתוח
 - פרטי פתוח
 - דרך מאושרת
 - דרך מוצעת

עיבוי מתחם 11 | מוצע

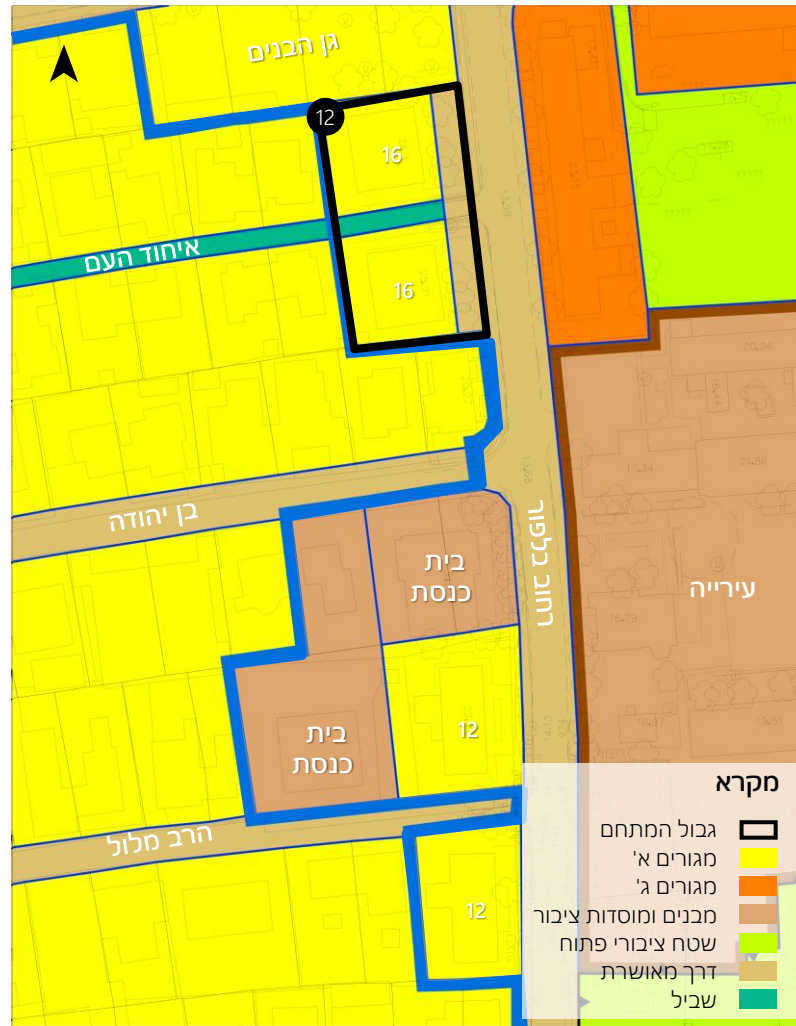


מוצע	קיים	מתחם 11
291	175	יח"ד
16.5	17.5	שטח ביעוד מגורים ד'
17.7	10	צפיפות יח"ד/ד
6	4	קומות

- עקרונות תכנון**
- הוספת 2 קומות והגדלת שטח יח"ד הקיימות
 - הפרשת קרקע לצורך הרחבת רח' הנשיא ורחוב יחיאל וייסנברג
 - לאורך הנשיא ויצמן ניתן לשלב חזיתות מסחריות בקומת הקרקע וליצור גינות כיס

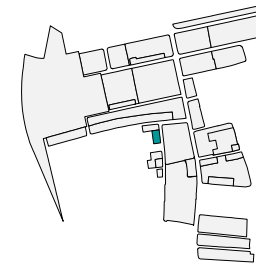


מצב קיים



מצב מאושר

עיבוי מתחם 12 | קיים



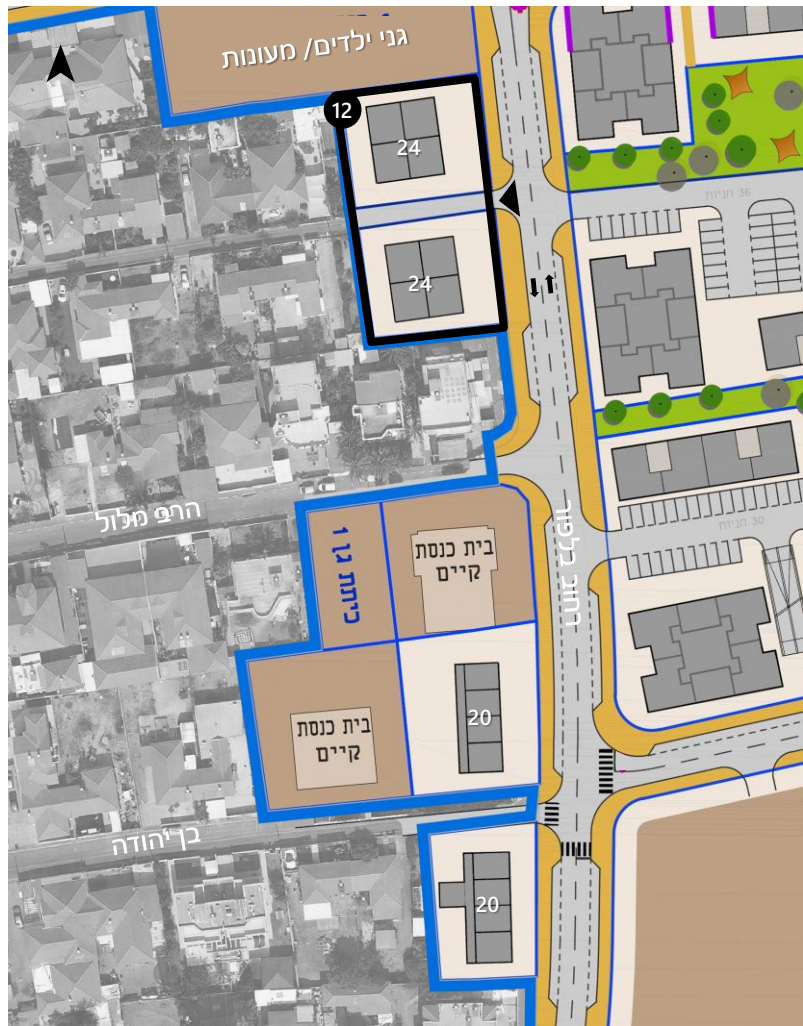
מצפון גן הבנים, ממזרח רח' בלפור וממערב מגורים צמודי קרקע.

מיקום

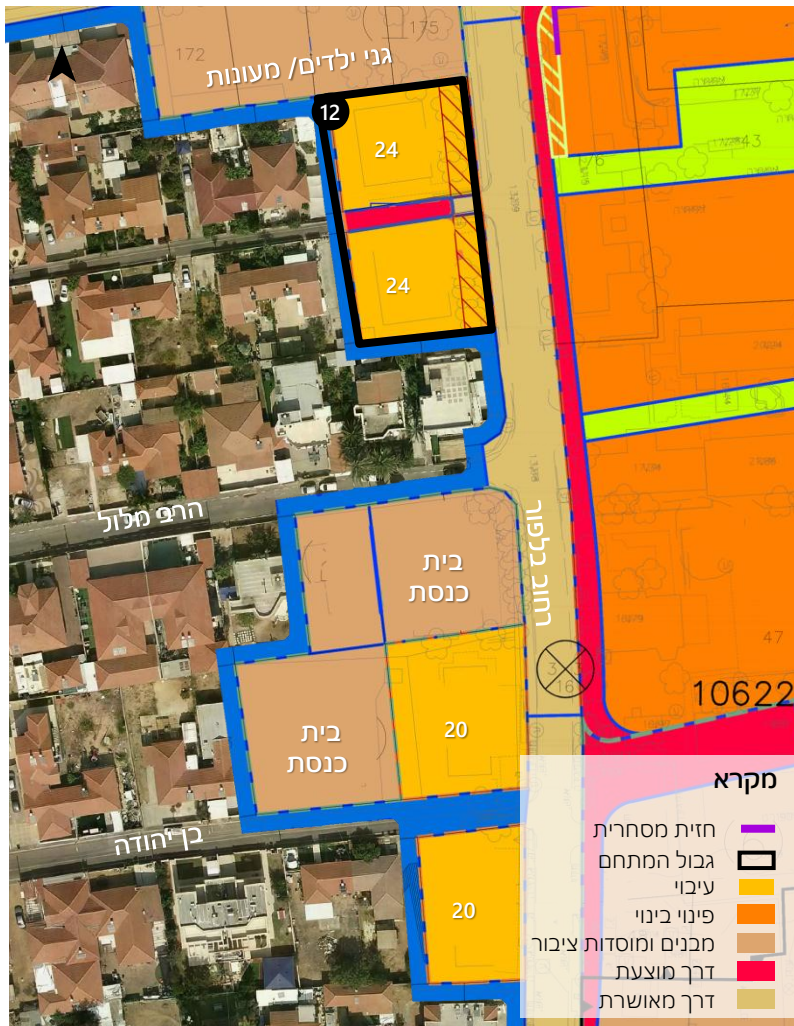
קיים	שטח המתחם (ד')
1.65	יח"ד קיים
32	צפיפות נטו קיימת
27	גובה מבנים
4	

מאפיינים קיימים

מתחם צר וקטן

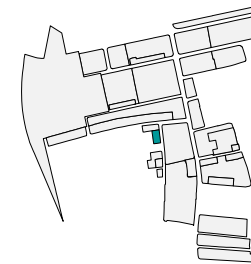


בינוי מוצע



תשריט עקרוני מוצע

עיבוי מתחם 12 | מוצע

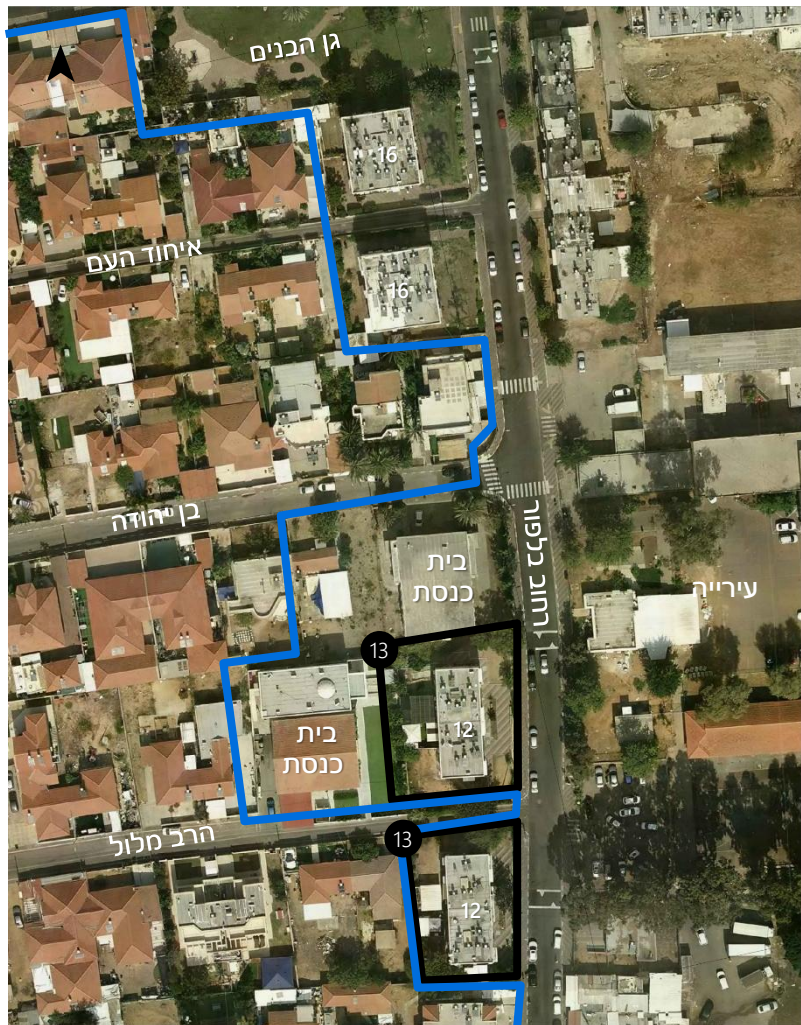


מוצע	קיים	מתחם 14
48	32	יח"ד
1.2	1.2	שטח ביעוד מגורים (ד')
40	27	צפיפות יח"ד/ד
6	4	קומות

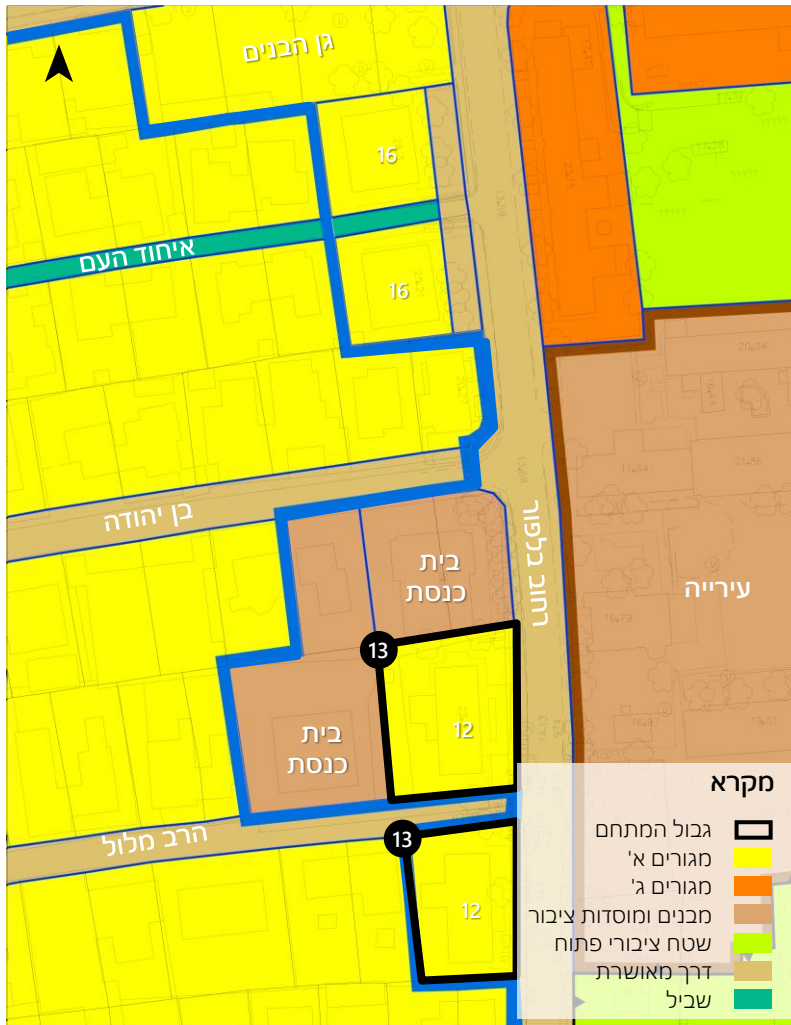
עקרונות תכנון

הוספת 2 קומות והגדלת שטח יח"ד הקיימות

פתרונות חניה לתוספת יח"ד במרווח שבין המבנה לרחוב בלפור, שורת חניות ניצבות

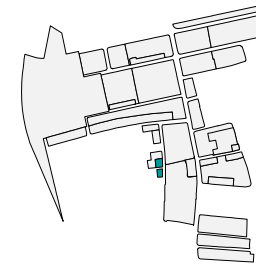


מצב קיים



מצב מאושר

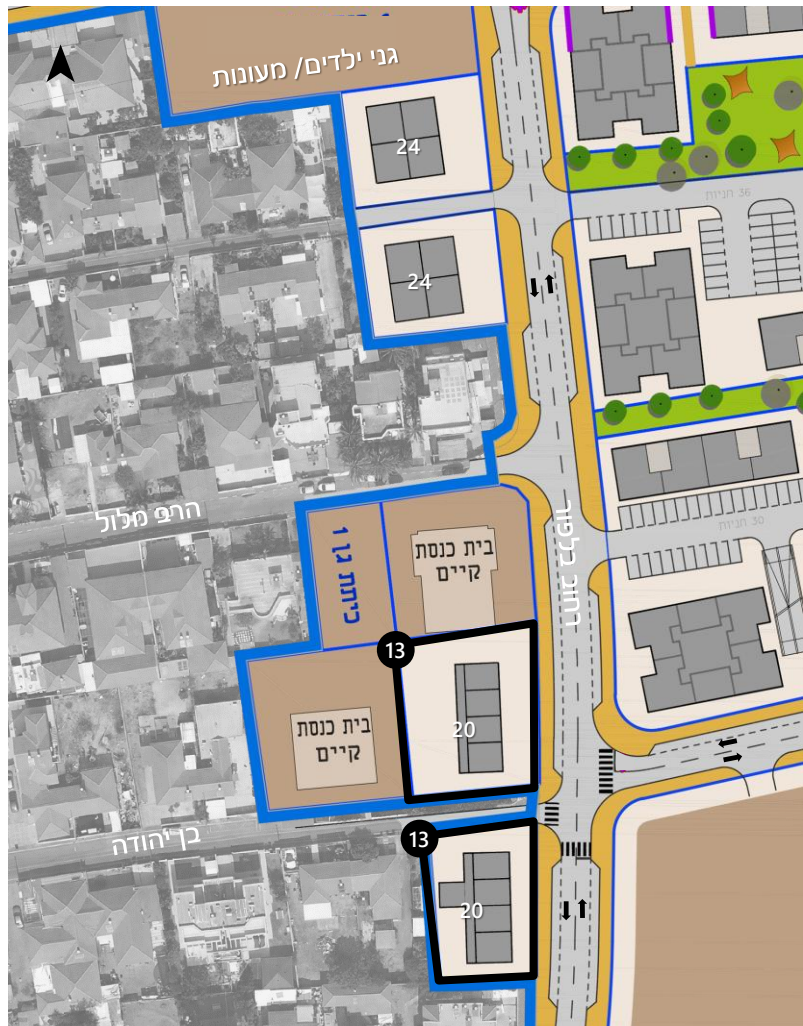
עיבוי מתחם 13 | קיים



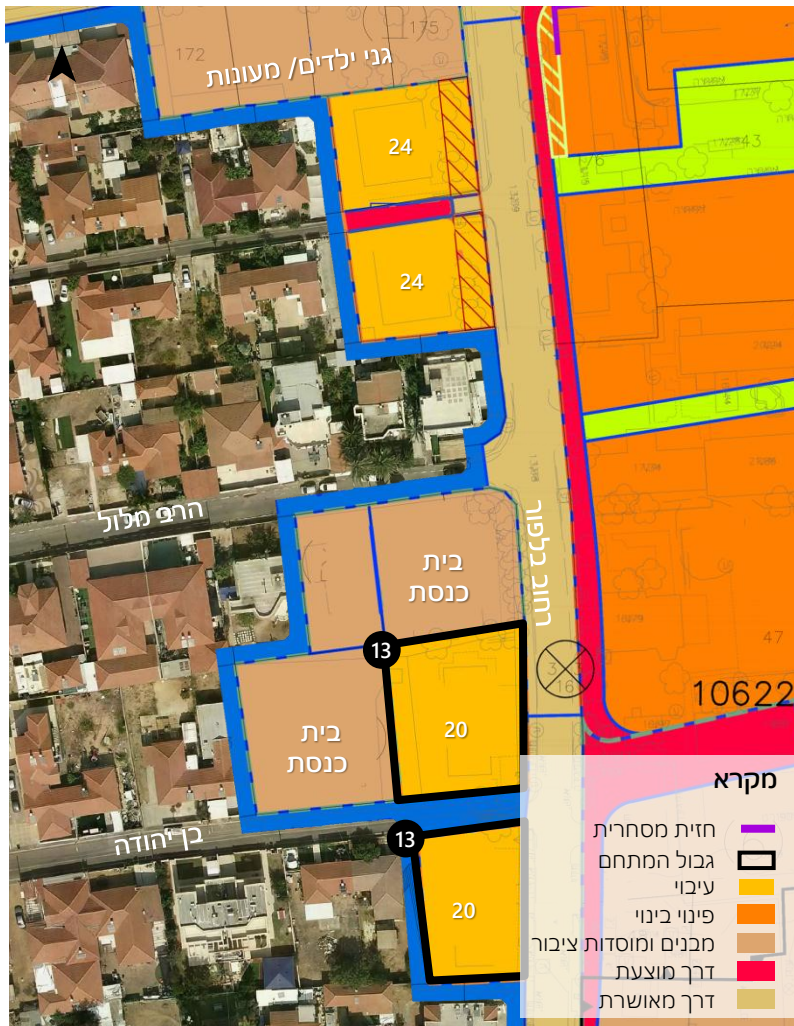
מיקום
 מצפון וממערב בתי כנסת, ממערב רח' בלפור, ורח' הרב מלול חוצה את המתחם.

קיים	שטח המתחם (ד')
1.77	24
14	צפיפות נטו קיימת
3	גובה מבנים

מאפיינים קיימים
 מתחם צר וקטן

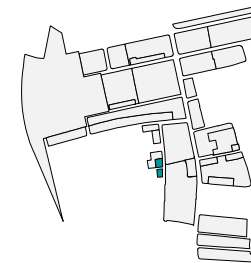


בינוי מוצע



תשריט עקרוני מוצע

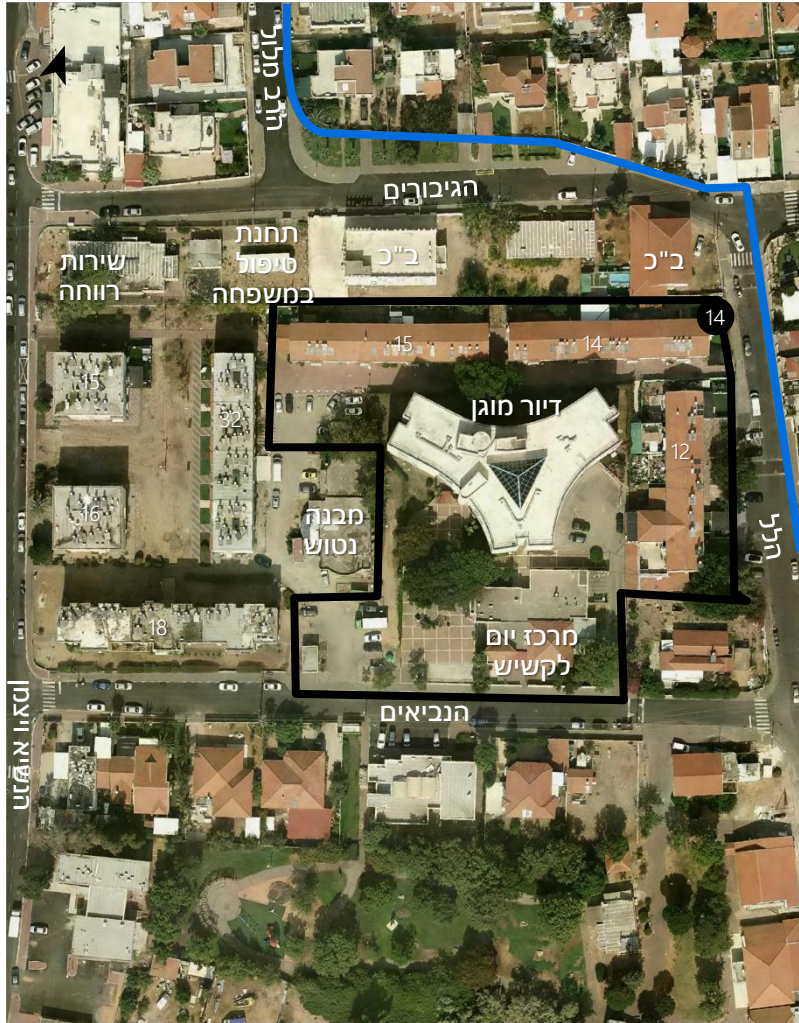
עיבוי מתחם 13 | מוצע



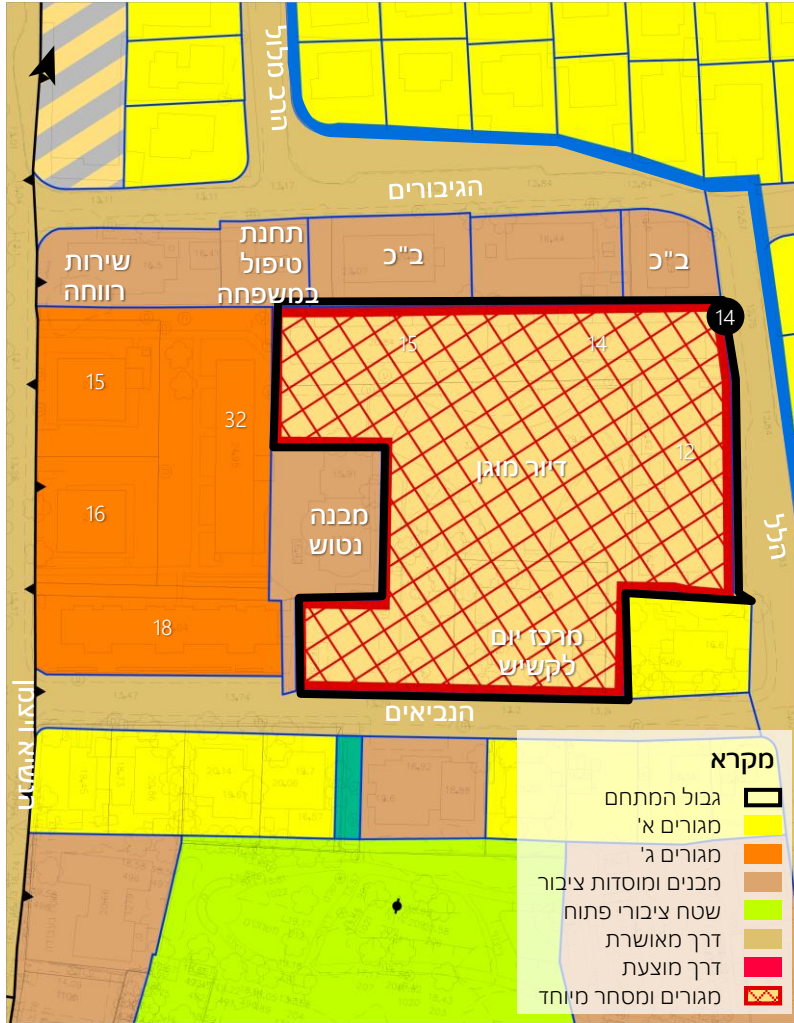
מוצע	קיים	
40	24	יח"ד
1.7	1.7	שטח ביעוד מגורים (ד')
24	14	צפיפות יח"ד/ד
5	3	קומות

עקרונות תכנון

- הוספת 2 קומות והגדלת שטח יח"ד הקיימות
- פתרונות חניה לתוספת יח"ד במרווח שבין המבנה לרחוב בלפור

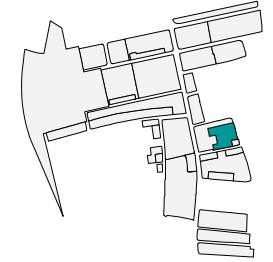


מצב קיים



מצב מאושר

עיבוי מתחם 14 | קיים



מדרום רח' הנביאים,
מצפון רח' הגיבורים
ממערב רח' הלל.

מיקום

קיים	שטח המתחם (ד')
89.4	יח"ד קיים
41	יח"ד קטנות גיל הזהב
90	צפיפות נטו קיימת
14	גובה מבנים
2	

במעטפת המתחם מבני
מגורים ובמרכז דיור
מוגן

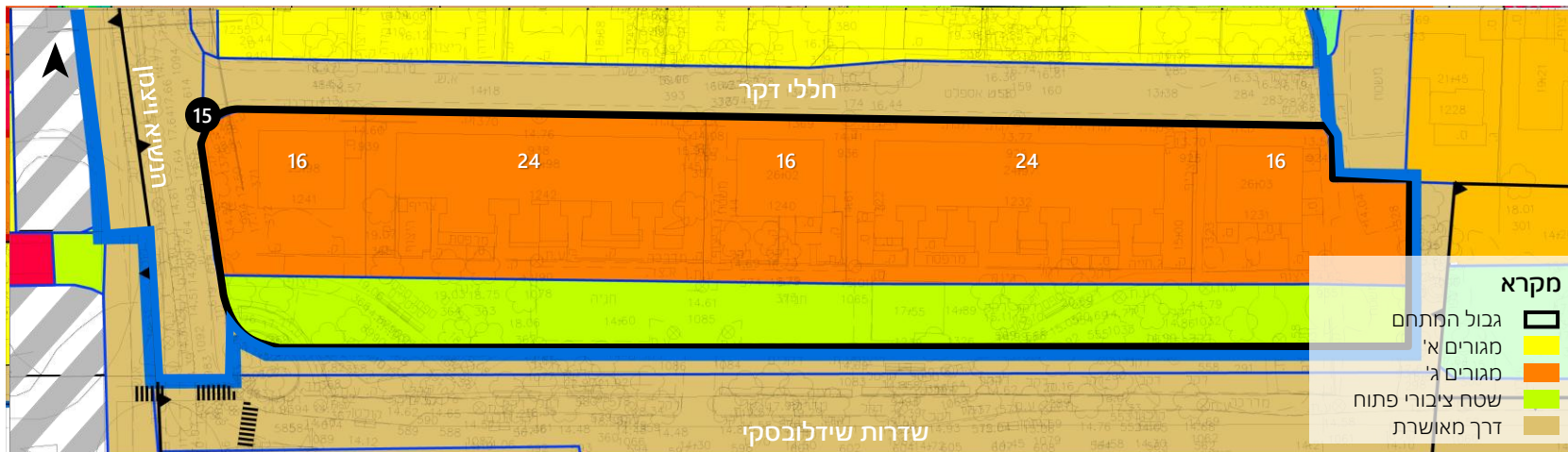
מאפיינים
קיימים

מרכז יום לקשיש

שימושים
ציבוריים

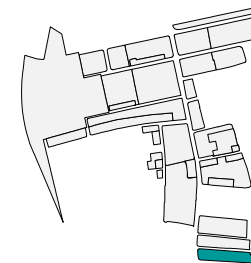


מצב קיים



מצב מאושר

עיבוי מתחם 15 | קיים



מיקום
 מדרום טיילת צ'רנין
 (רח' שידלובסקי), מצפון
 רח' חללי דקר, ממערב
 רח' הנשיא ויצמן

קיים	שטח המתחם (ד')
10.3	96
96	13
13	3-4
3-4	גובה מבנים

מאפיינים קיימים
 תכנית ש/671
 מאפשרת הגדלת שטח
 יח"ד קיים

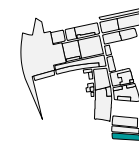


בינוי מוצע



תשריט עקרוני מוצע

עיבוי מתחם 15 | מוצע



קיים מוצע		יח"ד
196	96	
7.4	7.4	צפיפות יח"ד/ד
26	13	קומות
6-7	3-4	

עקרונות תכנון

מתחם בעל חשיבות גבוהה, בסמוך למרכז העירוני ולכניסה הדרומית לשכונת הותיקות

תוספת 3 וחצי קומות והגדלת שטח יח"ד הקיימות

תכנית מפורטת תבחן את גבהי המבנים במטרה לשמר מרחב אקלימי של הצללות ורוחות שלא יפגע בצמודי קרקע מצפון

עקרונות תכנון

פתרונות חניה יינתנו באמצעות הרחבת חניה קיימת על חשבון שצ"פ קיים בדרום המתחם. יתוכננו כחנייה ירוקה משולבת שבילי הליכה, עצים ופיתוח נופי. במטרה לקשר ולחבר ככל הניתן את השצ"פ לשדרות שידלובסקי

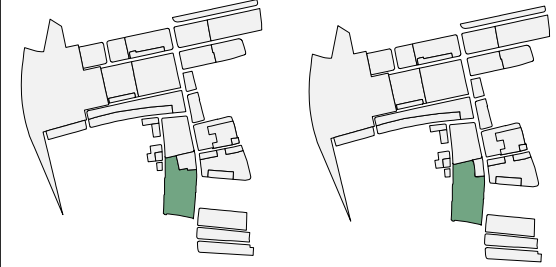
תכנית מפורטת תבטיח לשמר את שדרות שידלובסקי כציר וטיילת ירוקה ובדרום התכנית יורד שביל הולכי רגל ואזורי משחק ופנאי מוצללים כהמשך לטיילת הקיימת.



מצב מאושר, מצב מוצע, עקרונות תכנון וסוגיות לשימור

מתחמים - ציבוריים

מתחמים ציבוריים מתחם 26 מרכז רובעי | קיים



מצב קיים

מתחם ללא מגורים, ממערב לרח' ויצמן

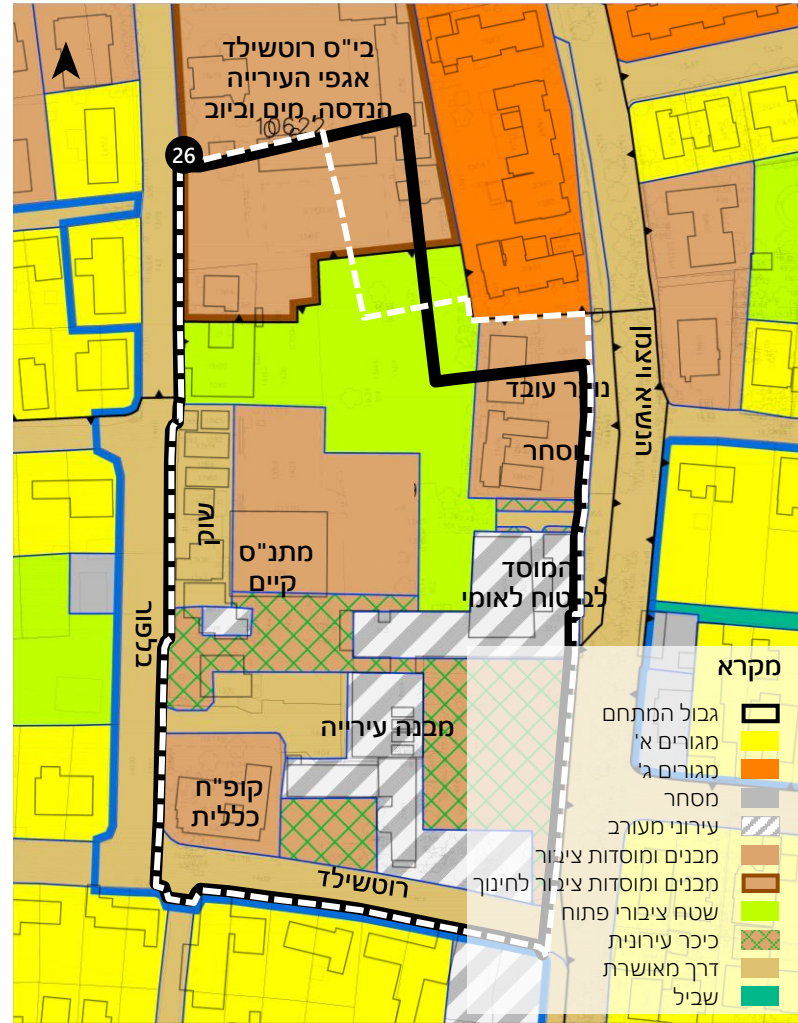
במרכזו נמצא גן בוב ראסל המשמש לחניה ומסביבו מס' מבנים ביעוד שב"צ:

מצפון - ב"ס רוטשילד (לא פעיל)

ממזרח - מתנ"ס קיים ושוק

ממערב- מסחר מועט ומבנה טרומי לתנועת נוער

מדרום - עירייה וקופ"ח כללית



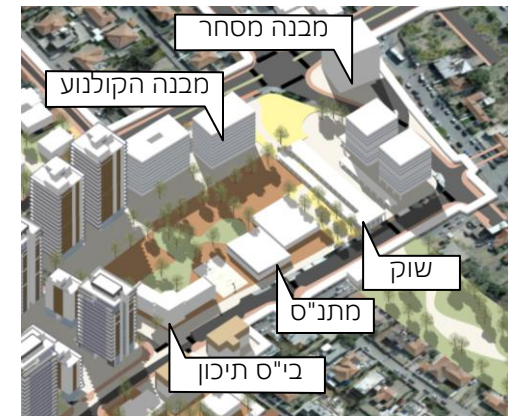
מצב מאושר



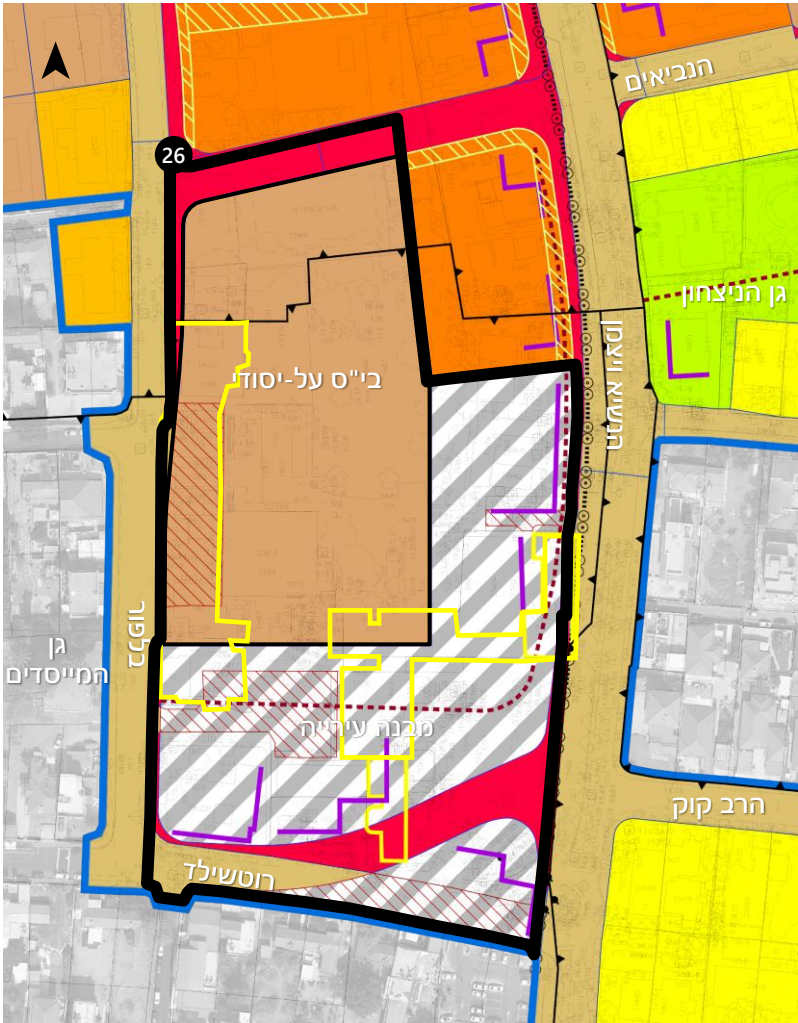
תצ"א

מתחמים ציבוריים

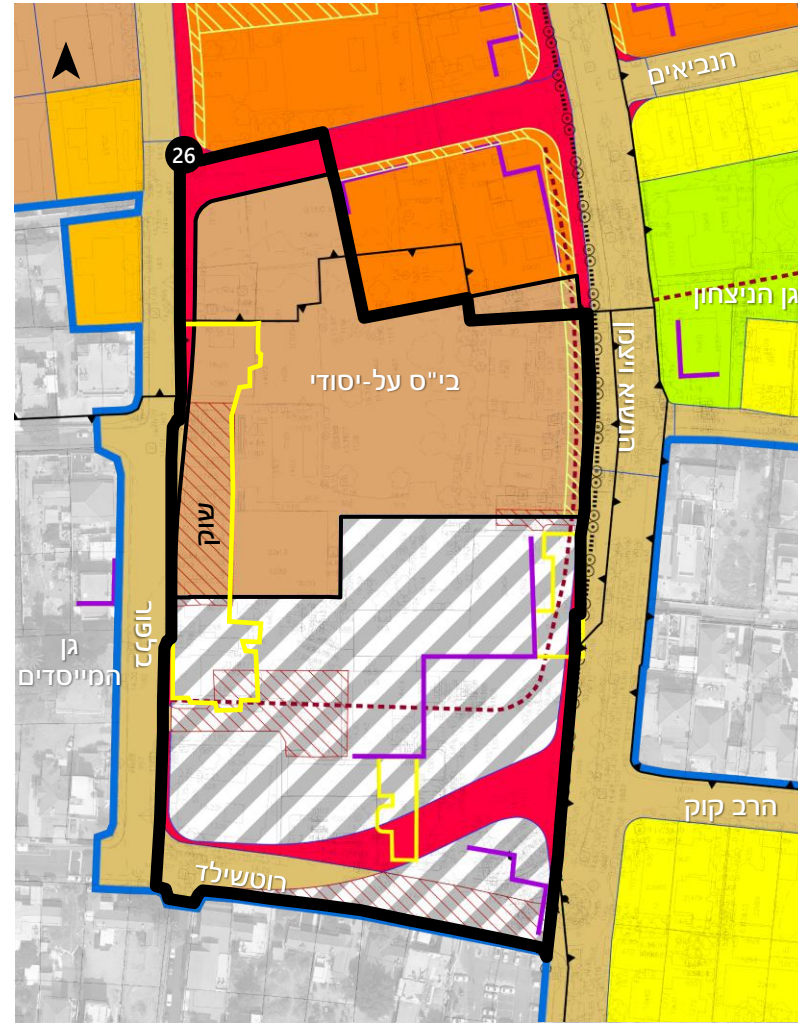
מתחם 26 מרכז רובעי מוצע | תשריט עקרוני



- מקרא**
- גבול התכנית
 - ציר
 - חזית מסחרית
 - מבנה להריסה
 - זיקת הנגה
 - ללא שינוי
 - פינוי בינוי
 - מבנים ומוסדות ציבור
 - שטח ציבורי פתוח
 - דרך מאושרת
 - דרך מוצעת
 - מגורים ומסחר
 - עירוני מעורב



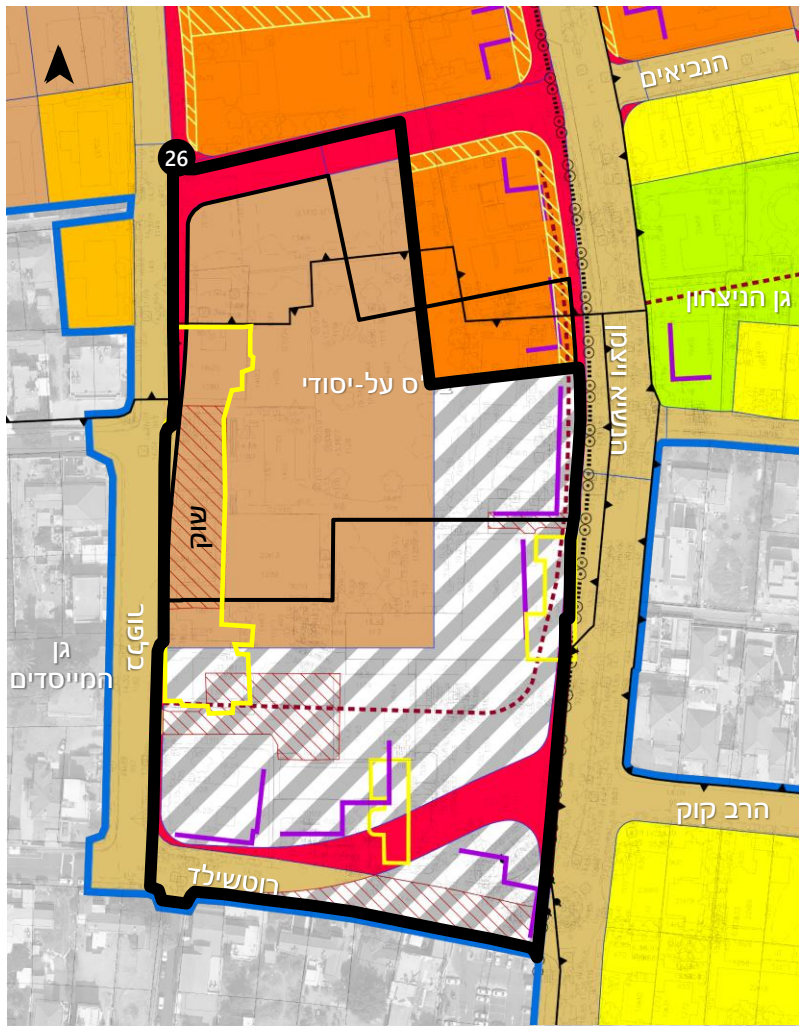
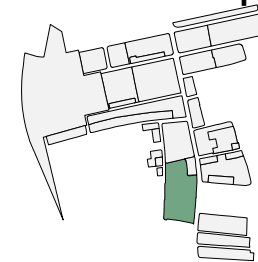
תשריט עקרוני מוצע // חלופה א



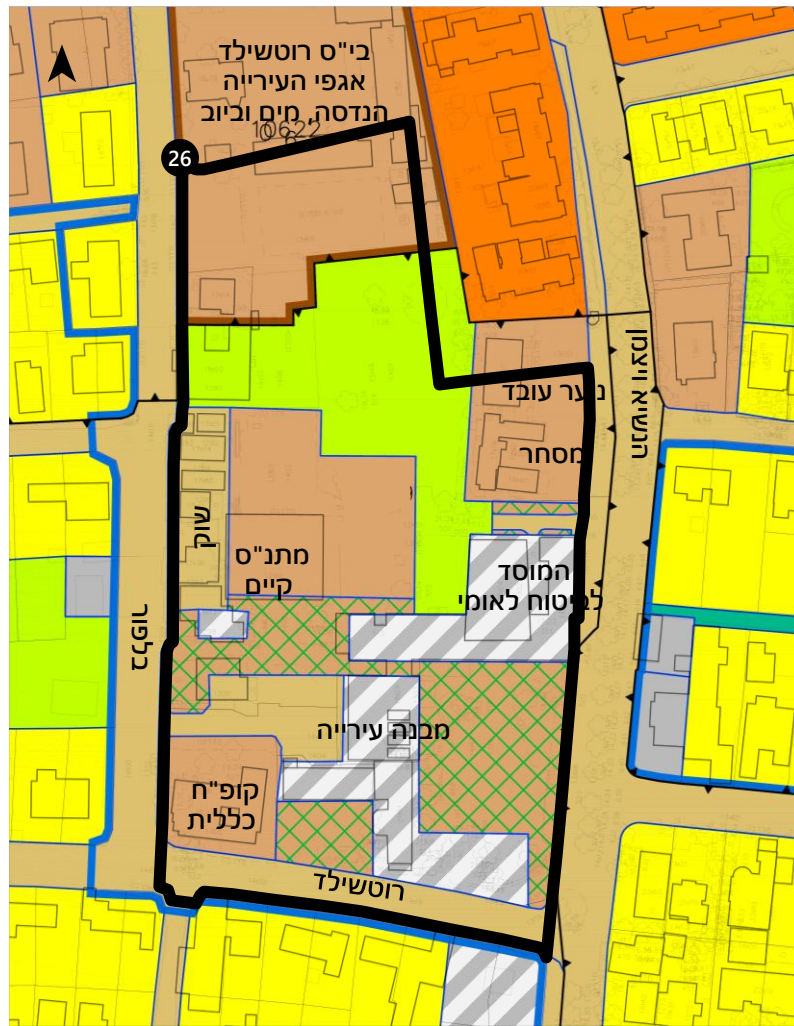
תשריט עקרוני מוצע // חלופה ב

מתחמים ציבוריים

מתחם 26 מרכז רובעי מוצע | נתונים כמותיים



תשריט עקרוני מוצע // חלופה א



מצב מאושר

מוצע ב (ד')	מאושר (ד')	ייעוד שטחים
12	6.25	מבנים ומוסדות ציבור
	4.8	שטח ציבורי פתוח
		מסחר
0.96	4.43	דרך מאושרת
3.38		דרך מוצעת
		שביל
	5.15	כיכר עירונית
	3.83	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
12.56	4.44	עירוני מעורב
		חניון
		מגורים ב'
		סה"כ (ד')
	28.9	

מתחמים ציבוריים

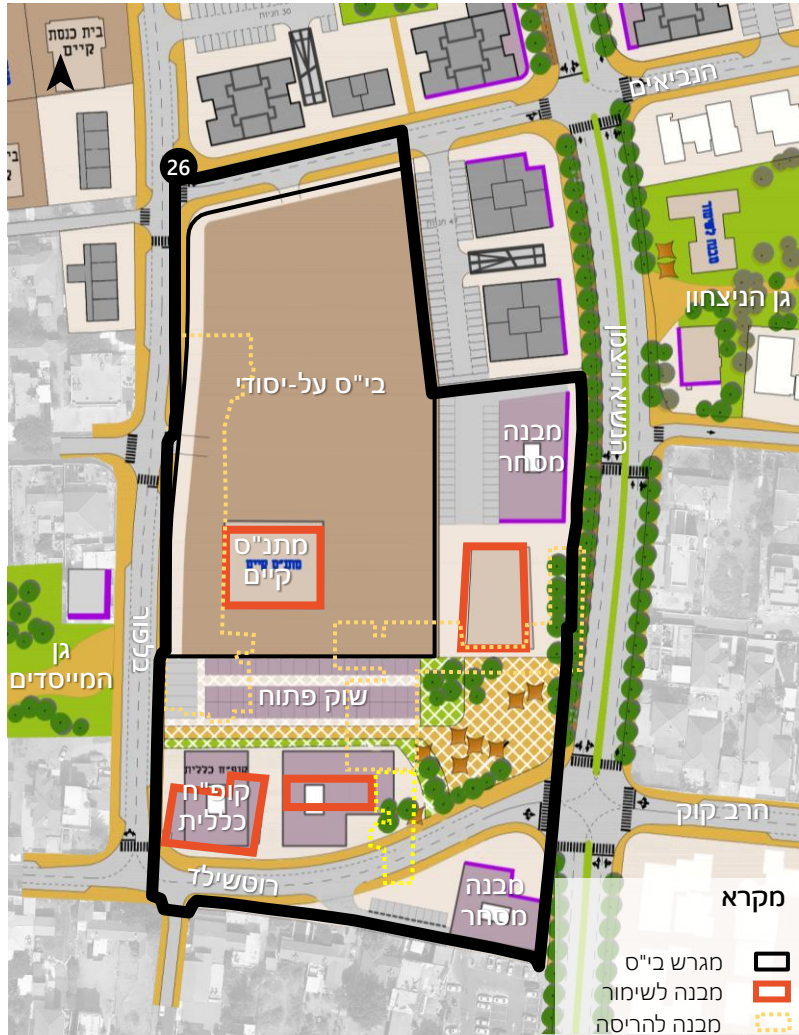
מתחם 26 מרכז רובעי מוצע | עקרונות תכנון

חלופה א'

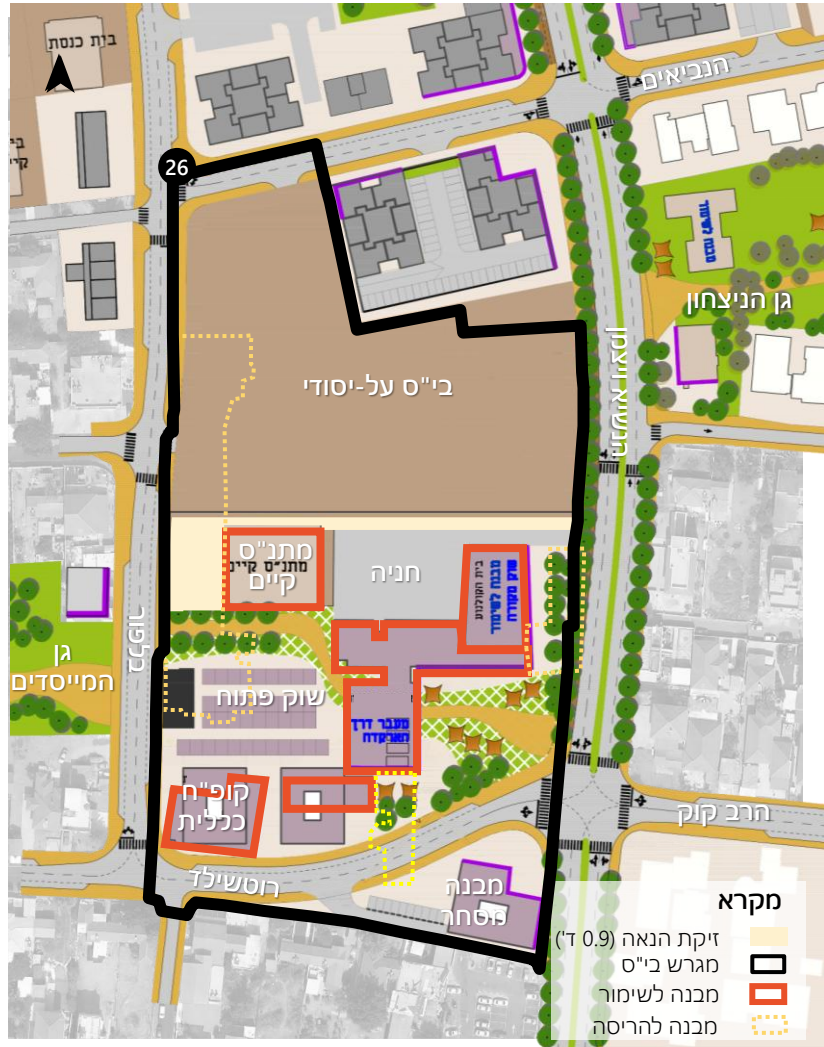
- מגרש מלבני לבי"ס העל-יסודי (כולל מתנ"ס קיים)
- ביטול הארקדה הקיימת ויצירת כיכר עירונית משמעותית המקשרת בין שדרה ירוקה ברח' הנשיא ויצמן לגן המייסדים
- שוק צמוד לרחוב בלפור ולדופן הדרומית של בית הספר התיכון

חלופה ב'

- חזית מגרש בי"ס העל-יסודי פונה לשדרה ברח' הנשיא ויצמן (כולל מתנ"ס קיים)
- שימור הארקדה הקיימת יצירת קשר ומעבר דרך הארקדה הקיימת עם אפשרות לתוספת קומות
- חיבור בין גן הניצחון לגן המייסדים דרך זיקת הנאה במגרש בית הספר העל יסודי
- יצירת רחבות ציבוריות מגוונות
- שוק צמוד לרחוב בלפור ובסמוך למבנה קופ"ח כללית.
- ציר התנועה לגן המייסדים מפריד בין השוק ובין בית הספר התיכון



בינוי מוצע // חלופה א



בינוי מוצע // חלופה ב

מתחמים ציבוריים

מתחם 26 מרכז רובעי מוצע | עקרונות תכנון

עקרונות להכנת תכנית מפורטת במתחם העירייה (תואם ל-3 החלופות)

מגרש על יסודי
מגרש רגולרי ככל הניתן בשטח 12 ד', כך שיתן מענה ל-30 כיתות

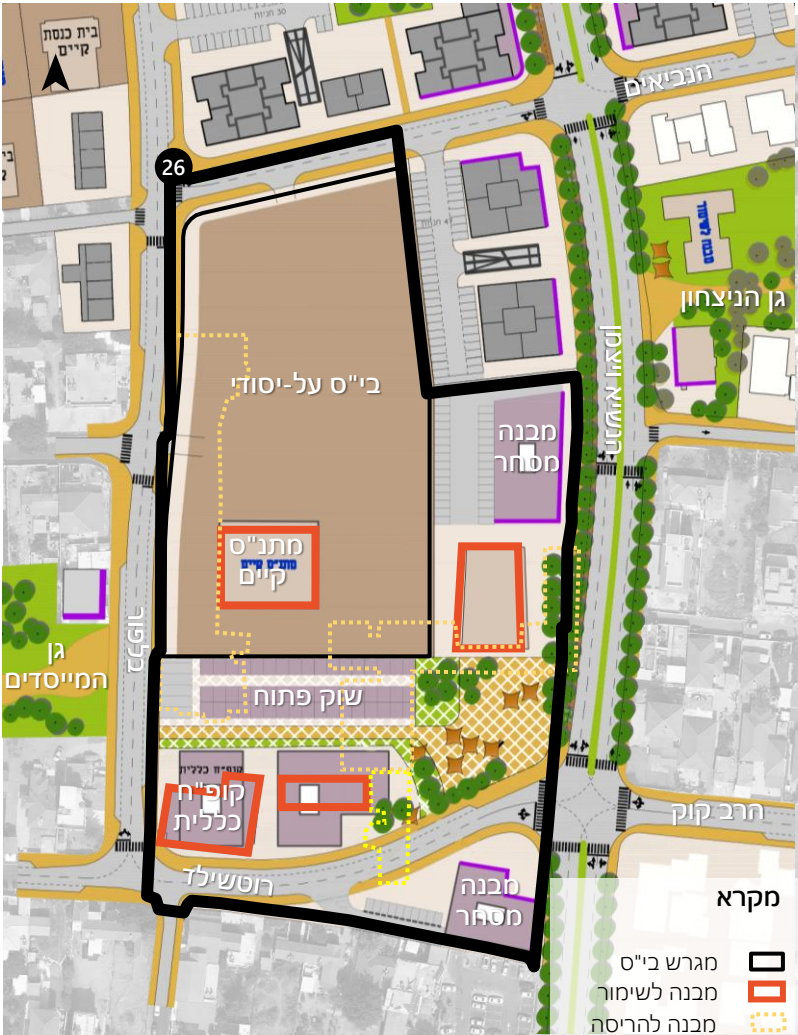
שוק
מגרש ביי"ס יכלול בשטחו את מבנה המתנ"ס הקיים

מבנים שימור
מבנה השוק יוקם לאורך רח' בלפור

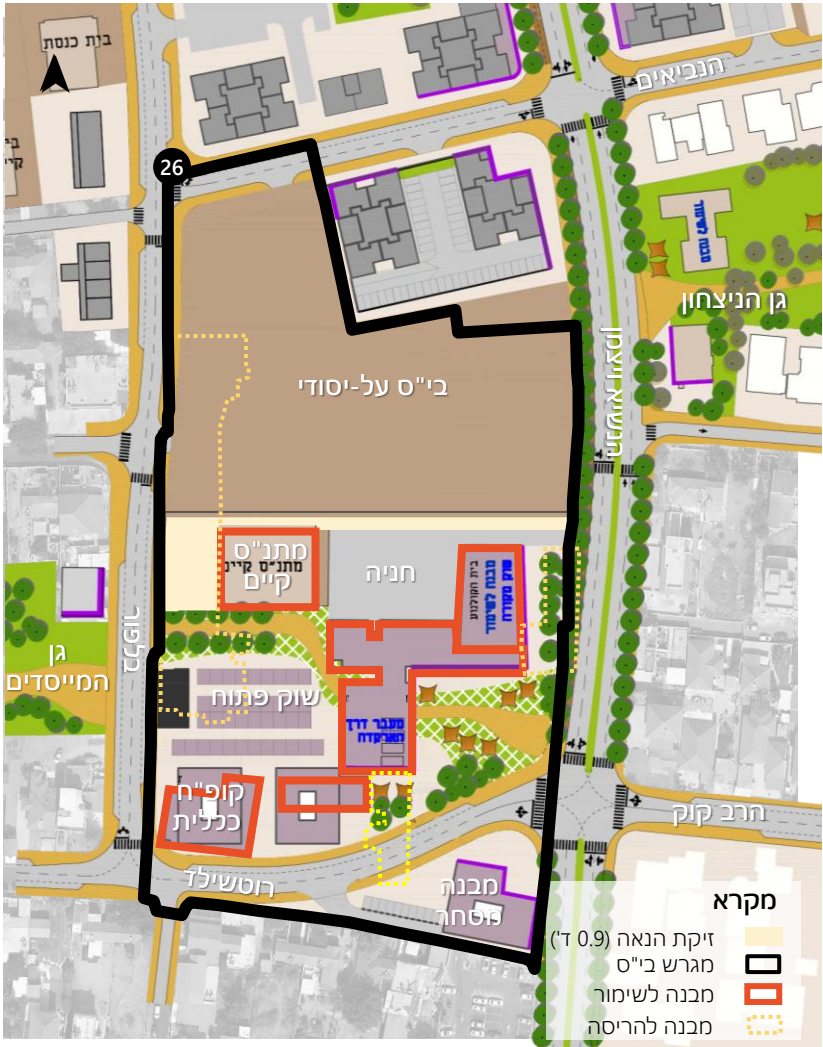
בקרבת השוק תוקם חניה וחצר משק שתוספת מהרחוב הראשי

מהלך לאיתור ותכנון מיקום חלופי לשוק יעשה תוך דיאלוג עם בעלי הנכסים ומפעילי החנויות בשוק הנוכחי

מבנים קיים ישמרו ככל הניתן. התכנית תבחן את אפשרויות שימור מבנה העירייה, תוך הסבתו לשימושים מעורבים. שימוש העירייה יועבר למבנה חדש ברחוב שידלובסקי תוספת קומות לשימושים עירוניים, שימושי תעסוקה ומסחר



בינוי מוצע // חלופה א



בינוי מוצע // חלופה ב

מתחמים ציבוריים

מתחם 26 מרכז רובעי מוצע | עקרונות תכנון

חלופה ג'

חלופה זו מוצעת פריסת שימושי המע"ר ביחס למעגל תנועה "8" המקשר בין רחובות הרב קוק ורוטשילד ללא שינוי בתוואי הרחובות.

עקרונות להכנת תכנית מפורטת במתחם העירייה (תואם ל-3 החלופות)

שדרת הנשיא ויצמן

המרכז הרובעי יפריש שטח לטובת הרחבת רצועת הדרך ל-24 מ' ותובטח זיקת הנאה של 5 מ' לאורך הרחוב

חיבור רחובות רוטשילד והרב קוק

תובטח גישת כלי רכב לחלקות מדרום לרח' רוטשילד ואי פגיעה בחזיתות המסחריות לאורך

התוכנית כוללת התייחסות לחלופה בה חיבור רחובות הרב קוק ורוטשילד יתבצע באמצעות מעגל תנועה בצורת 8, הרחבה בנושא כלולה בפרק סוגיות תנועתיות

יצירת ציר מזרח מערב עקרון מתכנית המתאר

יובטח חיבור משמעותי כחלק ממרכז רובעי כמפרק המחבר בין גן הניצחון לגן המייסדים

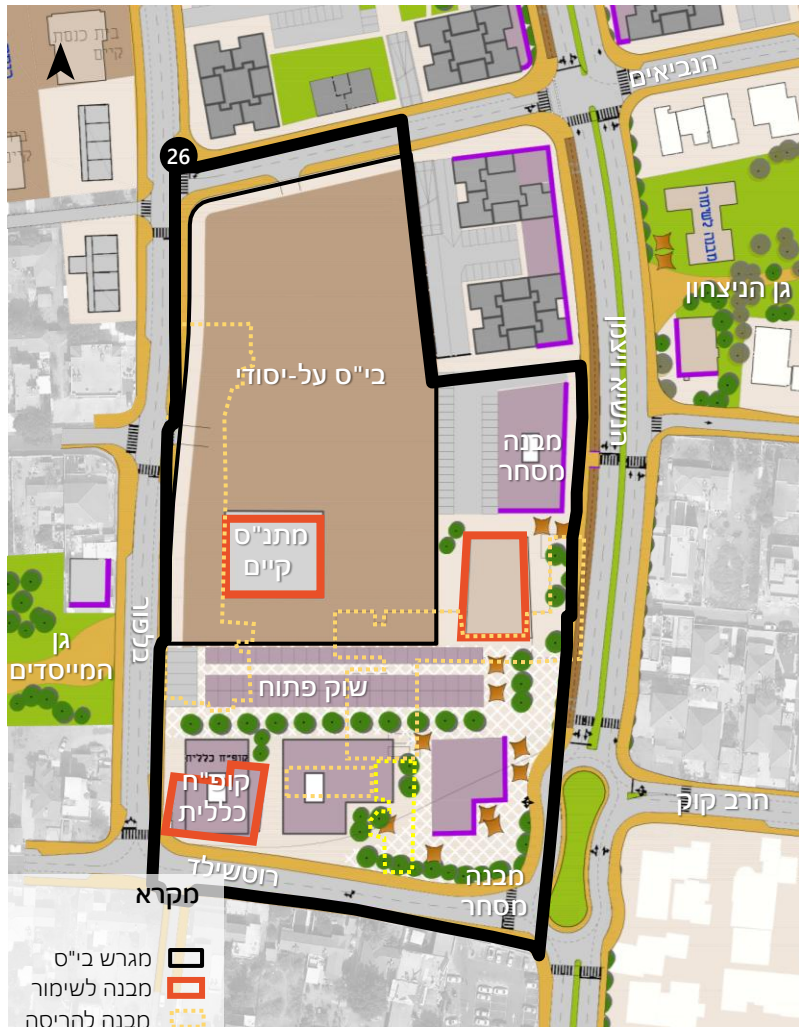
אופן הבינוי יבטיח הגדרת רחבות ציבוריות משמעותיות ושטחים פתוחים לאורכם

שטחי בניה

בחלופות א' + ב' מוצעת תוספת 30,000 מ"ר לשטחי בנייה בשימוש מעורב: 4/5 מבנים של 10 קומות ע"ג המבנים הקיימים (מבנה קופ"ח כללית ומבנה העירייה) בחלופות א+ב הקמת אחד מהמבנים מדרום לרח' רוטשילד שוק עירוני 1200 מ"ר

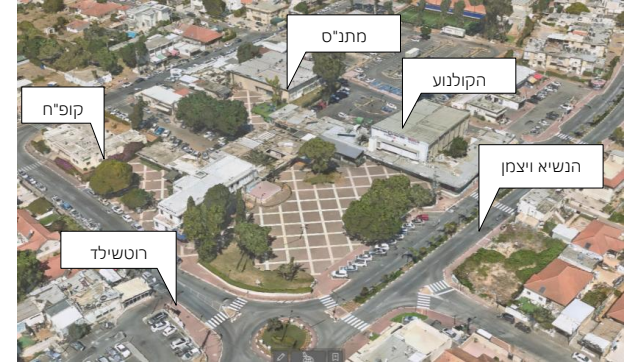
חניה

תכנית מפורטת תבחן את אזורי החניה בהמלצה לשלב חניה פתוחה ותת-קרקעית במתחם



חלופה ג

מתחמים ציבוריים מתחם 26 סוגיות שימור



מתחם העירייה- מבט מדרום לצפון מערב

1 אולם קולנוע משוכלל (מבנה משרדי ממשלה)

2 גן ציבורי (משמש כחניון)

3 בית תרבות וספרייה (לא נבנה)

4 חנויות מרווחות (קיימת בחלקה)

5 בית מלון (במקומו מתנ"ס קיים)

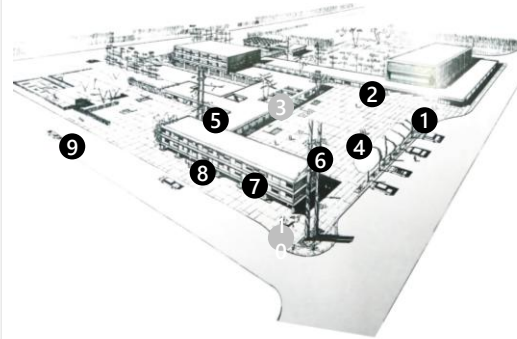
6 בית קפה ומסעדה (ארקדת חנויות)

7 בית המועצה המקומית

8 מרכזון (קיים)

9 מרפאת קופ"ח (קיים)

10 משרדי מועצה מקומית (לא נבנה)



מרכז אור עקיבא- פרספקטיבה למערב כפי שתוכנן במקור

רקמת בינוי דלילה ולא מנוצלת. ללא היררכיה ברורה בין מבנים הקיימים ושטחי ציבור

מבנים ישנים ומרחב ציבורי לא מטופח

מרחב קניות לא מוסדר

מרחב ציבורי לא מפותח - ללא מקומות שהייה, ללא הצללה

פוטנציאל ליצירת אזור מסחרי ושוקק חיים

שימוש פוט' במבנה הקולנוע הישן כמבנה ציבורי מרכזי

מגרש חנייה במרכז המתחם

מתחם העירייה כולל בניה נמוכה עד 3 קומות ושימושים כלל עירוניים, ממשלתיים ומסחר. המתחם אינו כולל מגורים.

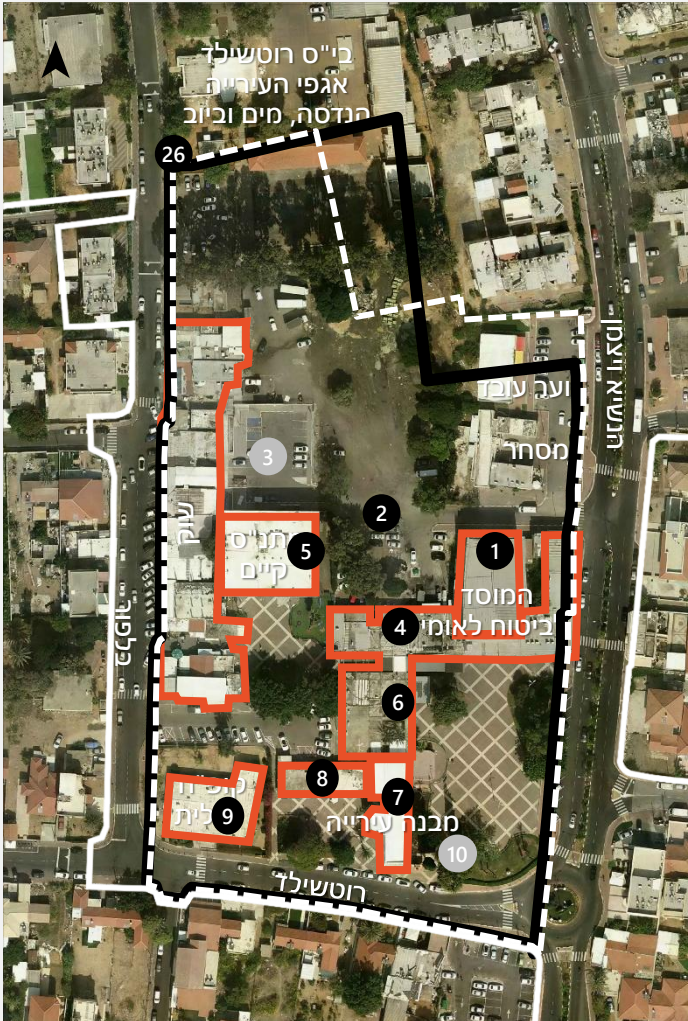
במרכז גן בוב ראסל המשמש כחניה ציבורית ומסביבו מס' מבנים ביעוד שב"צ:

מצפון בי"ס רוטשילד (לא פעיל)

ממערב מתנ"ס קיים ושוק

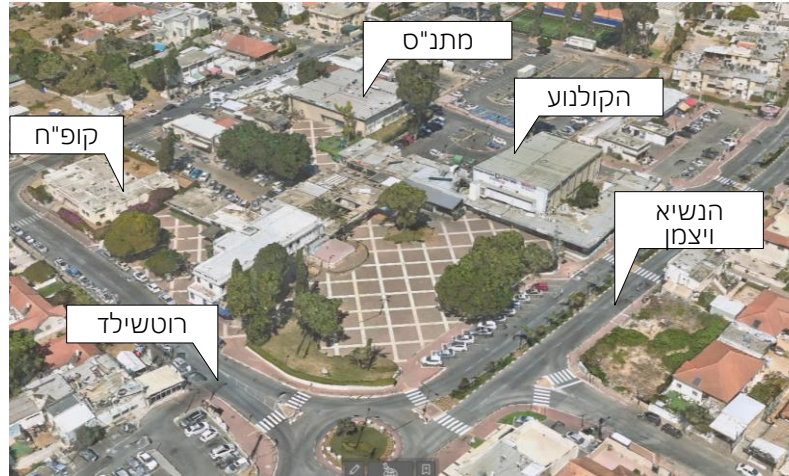
ממזרח מסחר מועט ומבנה טרומי לתנועת נוער

מדרום עירייה וקופ"ח כללית





מגרש חנייה מאחורי אולם הקולנוע הישן



מתחם העירייה- מבט מזרם לצפון מערב



מבט מרחוב בלפור לכיוון דרום



מתחם העירייה- מבט ממערב לדרום מזרח

מתחמים ציבוריים מתחם 26 מרכז רובעי סוגיות שימור

סיבות לשימור מבנים:

המנעות מפגיעה בבעלים/ עסקים קיימים

בעלויות פרטיות שלובות בבעלויות מדינה ורשות מקומית

שימור אופי הכיכר הציבורית

שימור הזיכרון הקולקטיבי

אופן שימור המבנים

שימור מבנה הקולנוע תוך יצירת שימושים חדשים בעיקרון REUSE

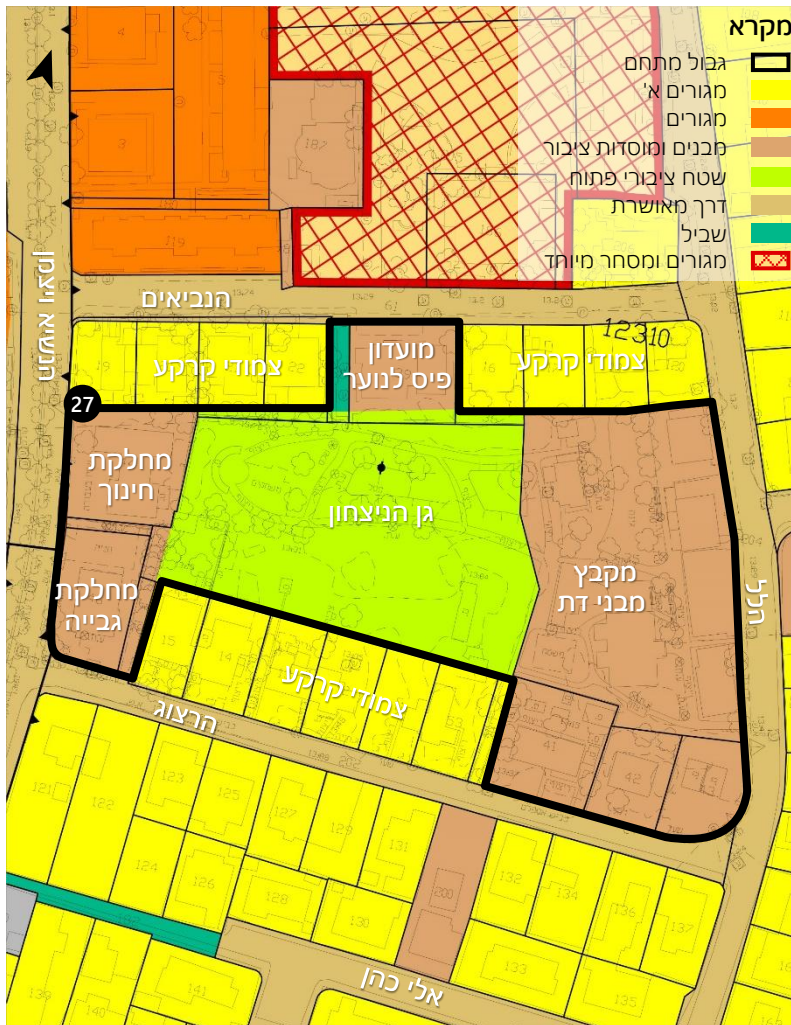
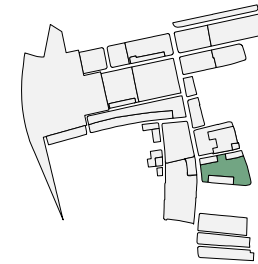
חידוש והארכת חלק מהארקדה הקיימת

חיזוק המבנה ושיקום הנראות הכללית

תוספת קומות ושימושים לצורכי ציבור תעסוקה ומסחר

תכנית מפורטת למתחם העירייה תכלול הוראות לשימור מבנים קיימים ככל הניתן ותבחן אפשרות לתוספת זכויות בניה על גבי מבנים קיימים

מתחמים ציבוריים מתחם 27 גן הניצחון קיים



מצב מאושר



מצב קיים

מתחם ללא מגורים, ממזרח לרח' הנשיא ויצמן

במרכז גן הניצחון ומסביבו מבני ציבור ביעוד שב"צ

מצפון – מועדון פיס לנוער המשמש את אגף הקליטה בעירייה

ממזרח – מבני דת, בתי כנסת ומקוואות, מרפאה וגנ"י

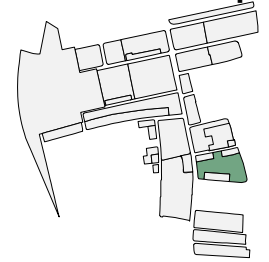
ממערב- מחלקת חינוך (מבנה לשימור), מחלקת גבייה, מבנים אלו מפוניים

מדרום – רחוב הרצוג

מתחמים ציבוריים

מתחם 27 גן הניצחון

מוצע | סיכום שטחים



מוצע א	מאושר (ד')	ייעוד שטחים
8.2	10.54	מבנים ומוסדות ציבור
9	6.51	שטח ציבורי פתוח
	0.15	שביל
17.2		סה"כ (ד')

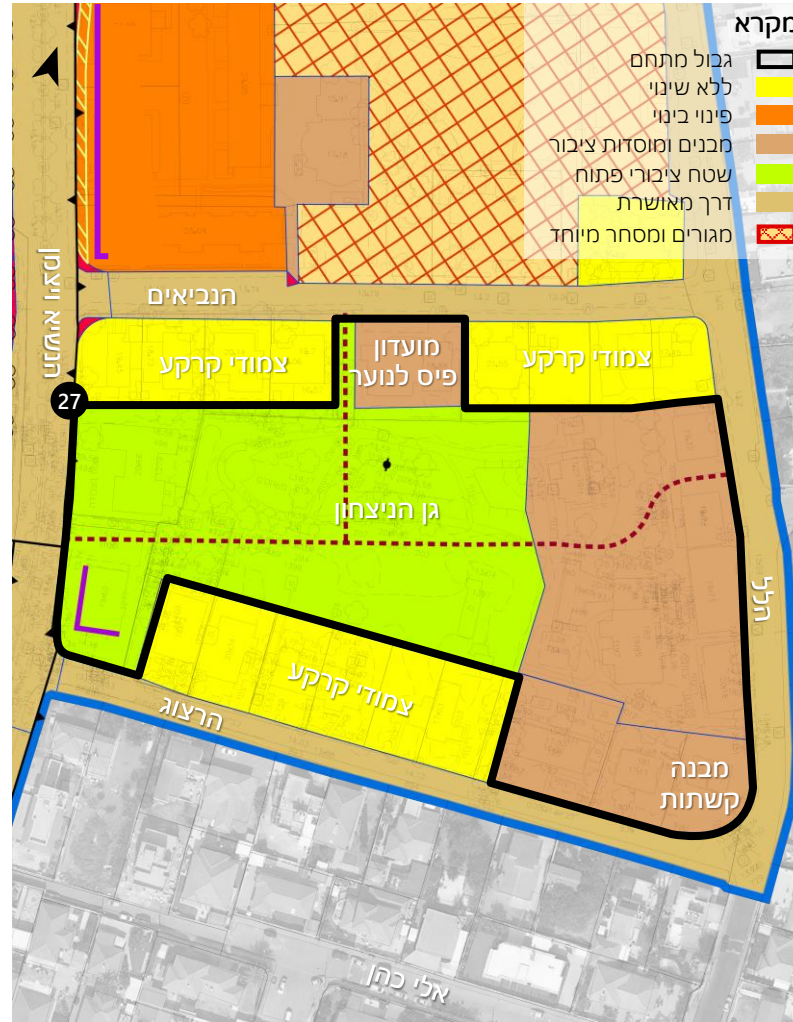
חיזוק ציר מזרח מערב

הגדרת צירי הליכה דרך מקבץ מבני הדת (איסור גידור המתחם).

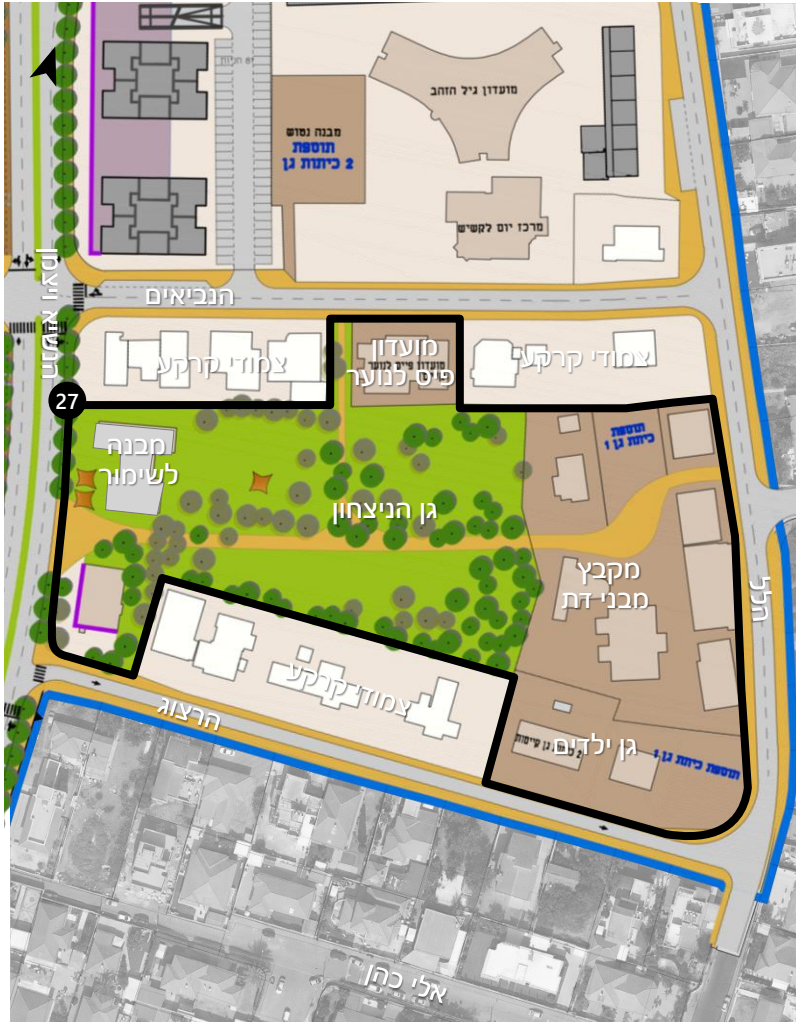
תכנית מפורטת תשקול את שימור מבנה הגבייה, תוך הסבת קומת הקרקע לשימוש מסחרי וכן מבנה הקשתות במבנה הציבור

שימור מבנה בחלקה 44 ופינוי מחלקת חינוך יאפשר שילוב שימושים ציבוריים שיעשירו את המרחב הציבורי.

שילוב מס' כיתות גן בשב"צ המזרחי.



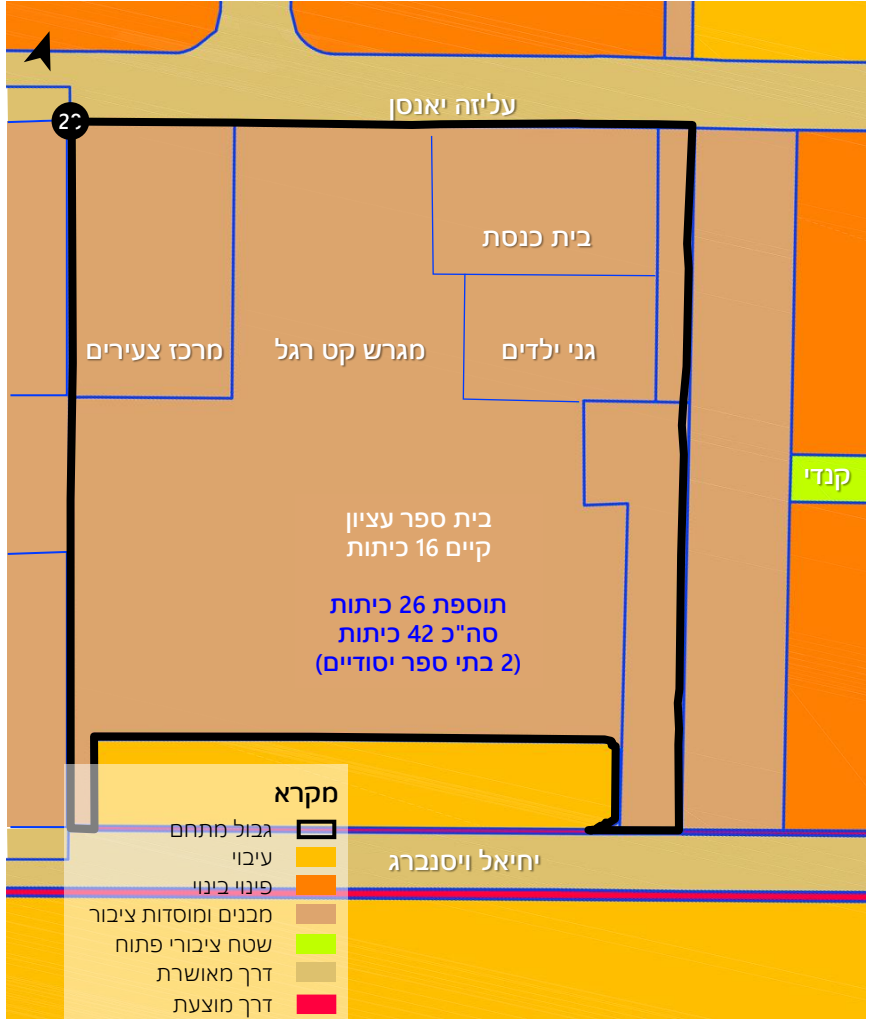
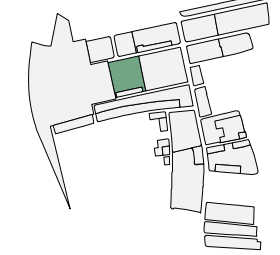
תשריט מצב מוצע



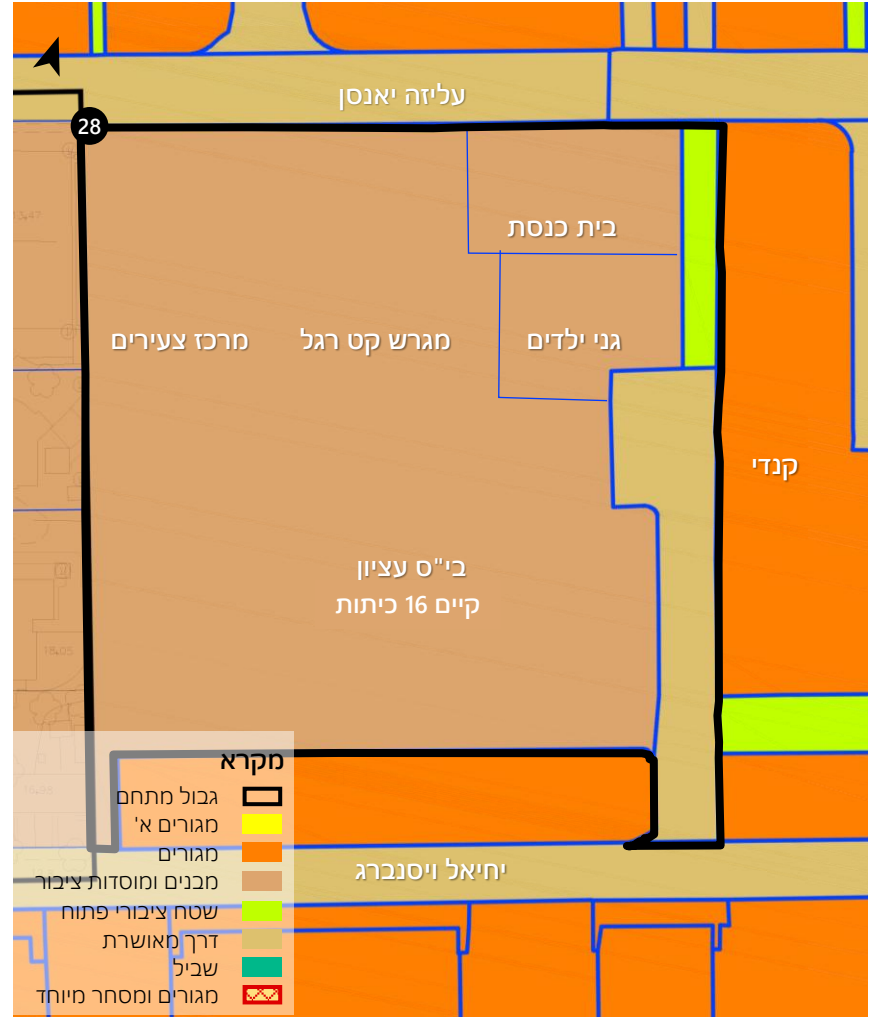
בינוי מוצע

מתחמים ציבוריים

מתחם 28 בי"ס עציין קיים | מוצע



תשריט מצב מוצע



מצב מאושר

מוצע להקים 2 בתי ספר יסודיים נפרדים עם חצר נפרדת. שימושים כגון מגרש קט הרגל ופונקציות חינוכיות נוספות כאלום ספורט יהיו משותפים לשני בתי הספר

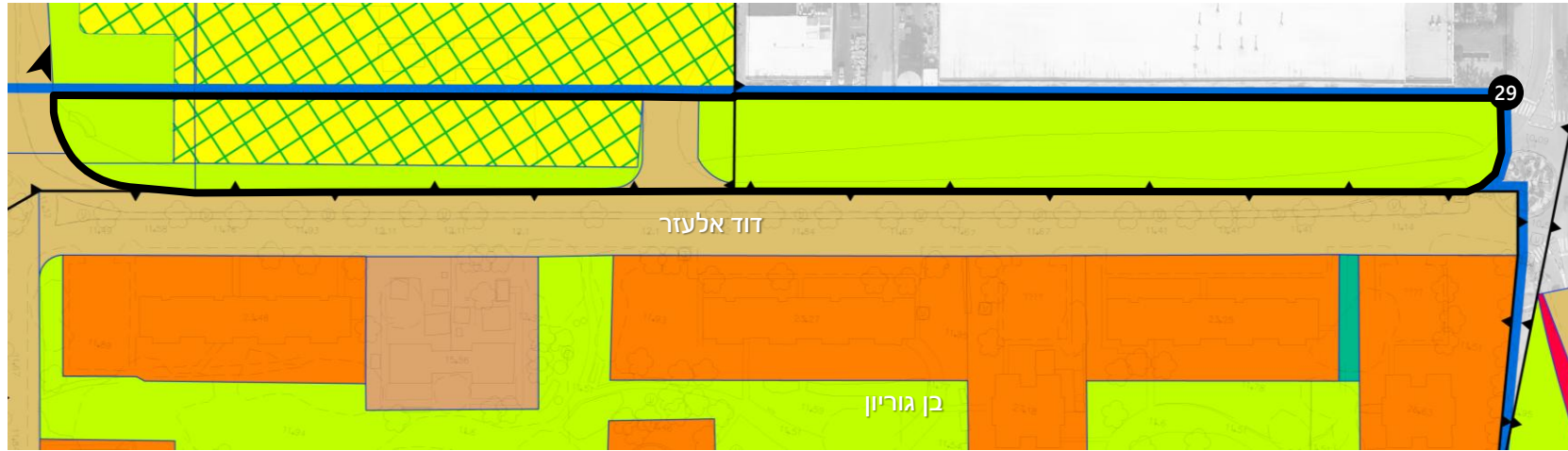
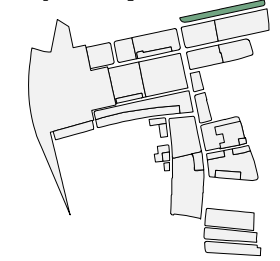
הגדלת מגרש גן הילדים על חשבון יעוד דרך מאושרת מותנה בהתחדשות עירונית של המגרש

שצ"פ - החלפת ייעוד דרך מאושרת לשצ"פ לצורך השלמת מערכת התנועה הרכה ויצירת ציר צפון-דרום במתחם

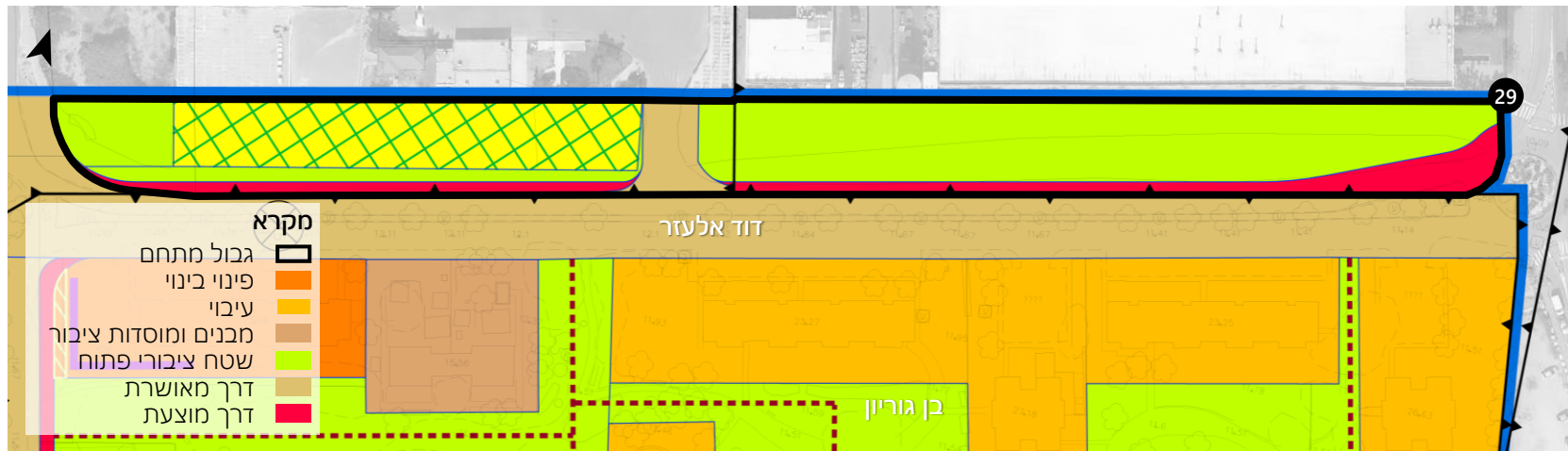
מוצע א (ד')	מאושר (ד')	ייעוד שטחים
17.5	15.6	מבנים ומוסדות ציבור
	0.3	שטח ציבורי פתוח
	1.6	דרך מאושרת
17.5		סה"כ (ד')

מתחמים ציבוריים

מתחם 29 שצ"פ לאורך דוד אלעזר קיים | מוצע



מצב מאושר

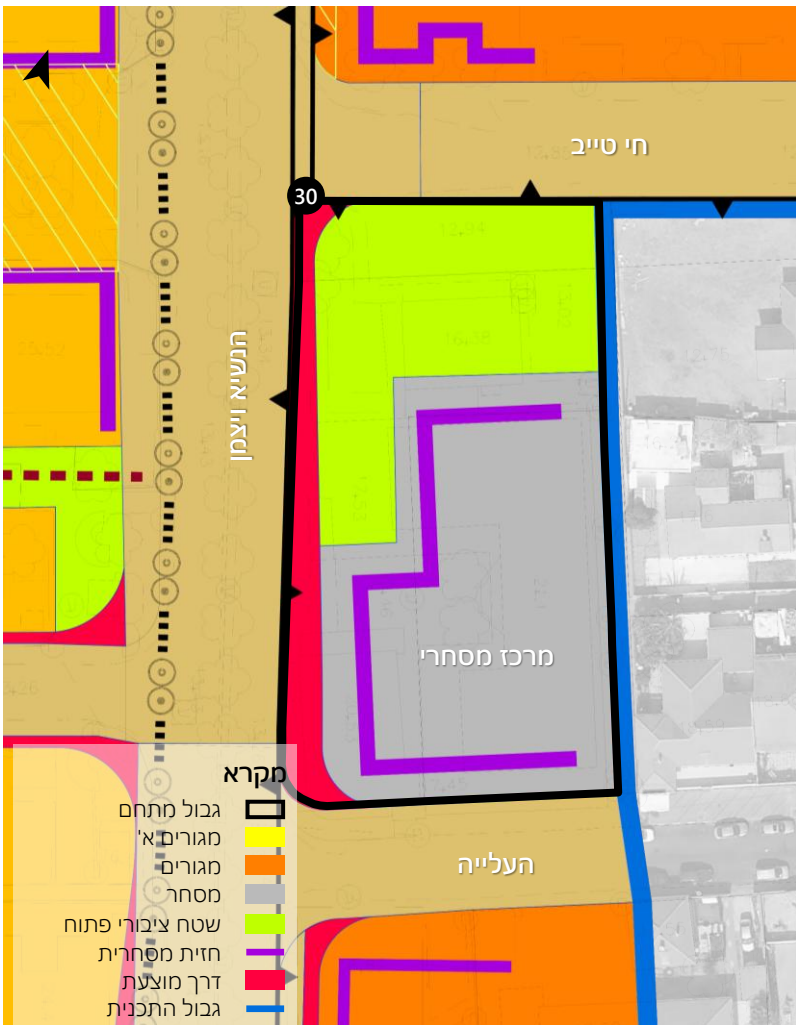
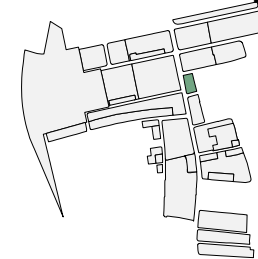


תשריט מצב מוצע

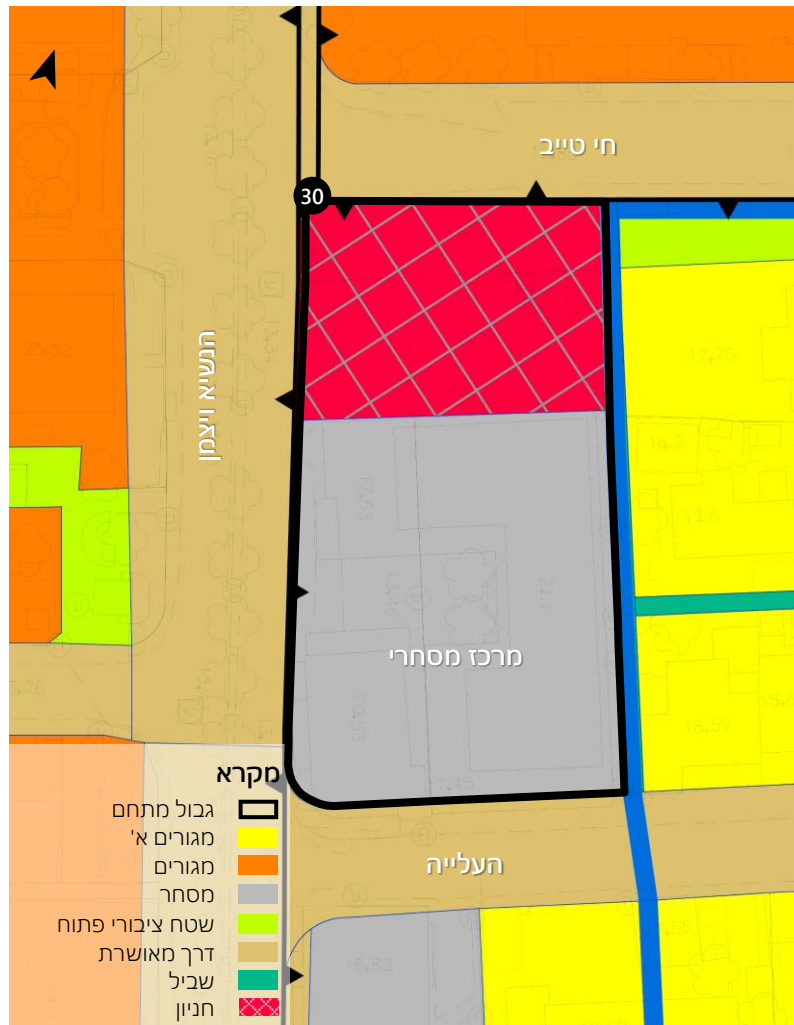
הרחבת דרך דוד אלעזר לצורך הסדרת מעגל תנועה קיים

מוצע א (ד')	מאושר (ד')	ייעוד שטחים
4.8	6.03	שטח ציבורי פתוח
0.38	0.38	דרך מאושרת
1.23		דרך מוצעת
2.01	2.01	בית עלמין
8.42		סה"כ (ד')

מתחמים ציבוריים מתחם 30 קיים | מוצע | מרכז מסחרי



תשריט מצב מוצע



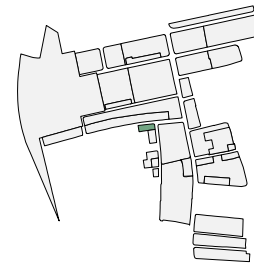
מצב מאושר

המתחם מתחדש בעקבות הרחבת הדרך ברחוב הנשיא ויצמן. בינוי מחדש של מרכז מסחרי, שינוי מייעוד חניון ליעוד שצ"פ

מבנה מסחרי של 4-5 קומות. זכויות בנייה קיימות: כ- 4,000 מ"ר. תוספת זכויות: כ- 1,000 מ"ר

ייעוד שטחים		מאוסר ('ד)	מוצע א ('ד)
שטח ציבורי פתוח		1.83	1.04
מסחר		2.12	1.83
דרך מוצעת		0.36	0.36
חניון		1.11	1.11
סה"כ ('ד)		3.23	3.23

מתחמים ציבוריים מתחם 31 קיים | מוצע

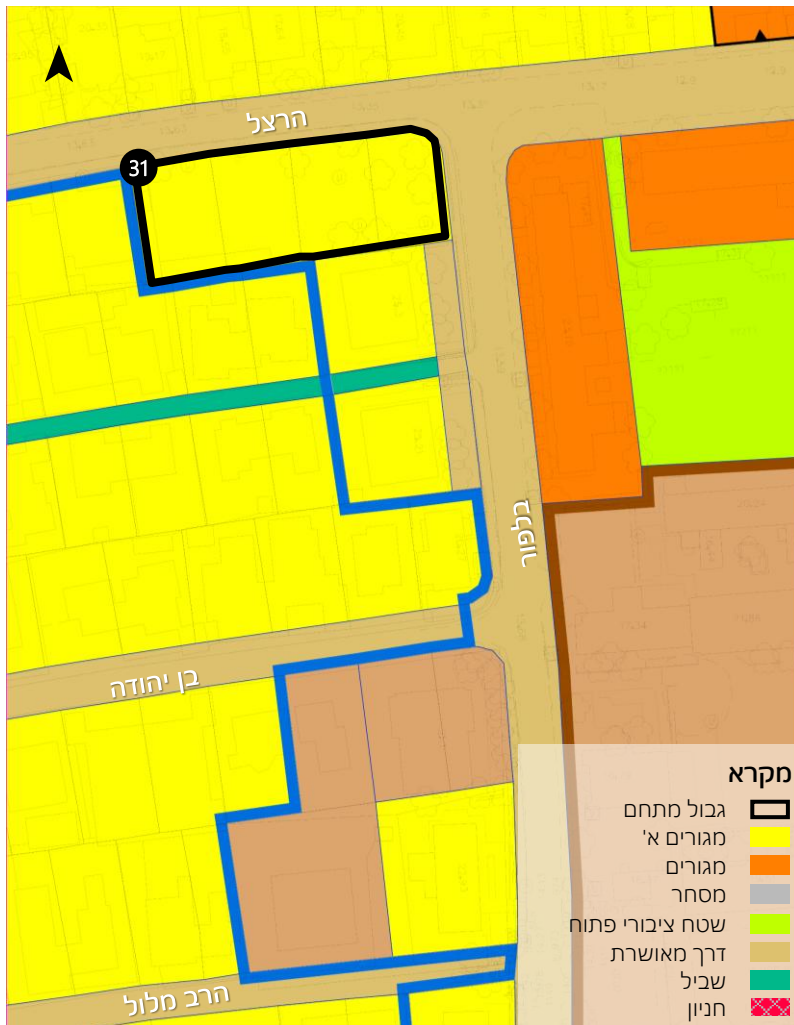


במתחם זה קרקע סחירה בבעלות מדינה, ולכן יש להקצאות זכויות סחירות בהתאם למצב היוצא ולא לשנותה לקרקע ציבורית בלבד.

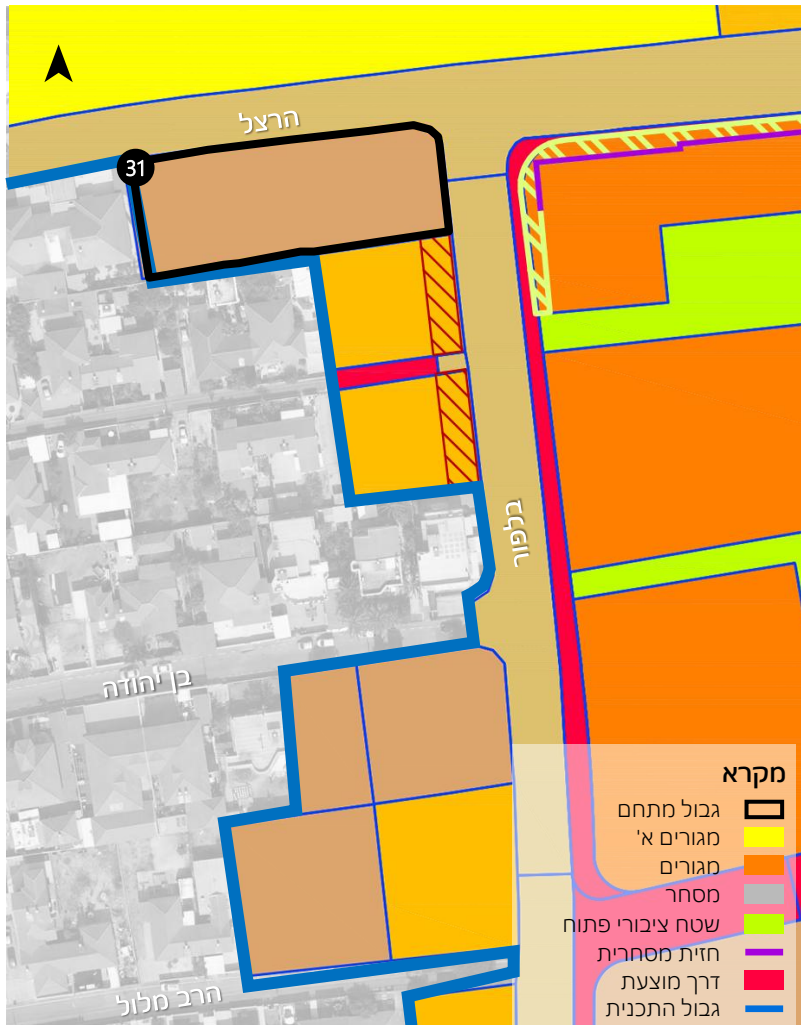
מוצע לשלב מתחם זה עם אחד מהמתחמים הסמוכים המיועדים לפינוי בינוי, לקבוע שהמענה לזכויות סחירות ייקבע במסגרת התוכנית המפורטת לשני המתחמים יחד.

ניתן לסווג את המגרשים לגני ילדים / מעונות + שימושים עירוניים בקומות העליונות

ייעוד שטחים		מאוסר (ד')	מוצע א (ד')
מגורים א'	1.75		
ציבור		1.75	
סה"כ (ד')	1.75		

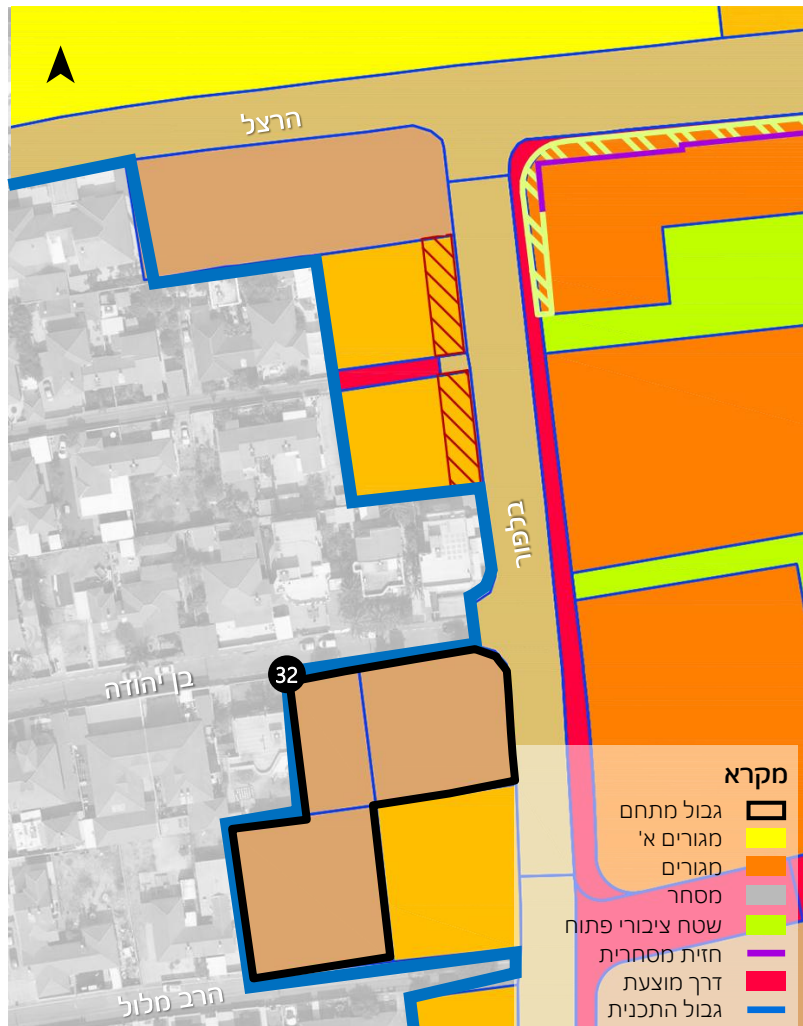
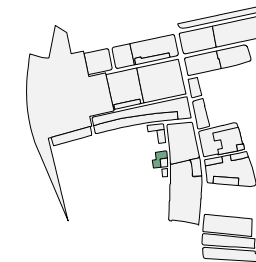


מצב מאושר



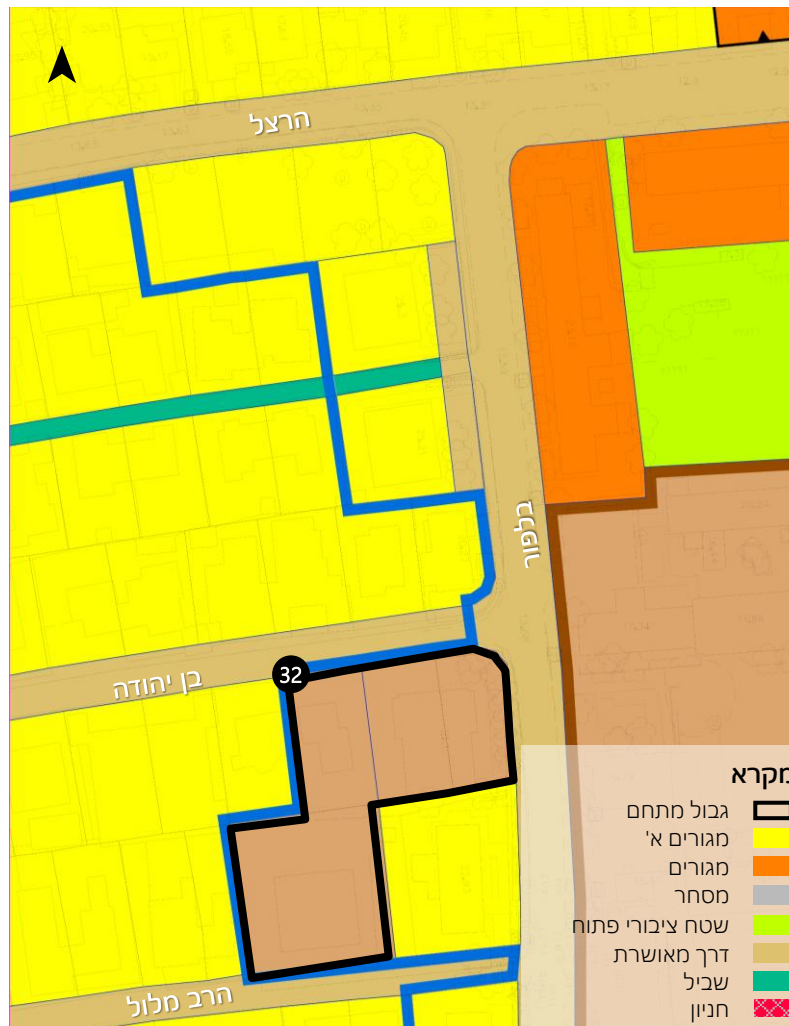
תשריט מצב מוצע

מתחמים ציבוריים מתחם 32 קיים | מוצע



- מקרא**
- גבול מתחם
 - מגורים א'
 - מגורים
 - מסחר
 - שטח ציבורי פתוח
 - חזית מסחרית
 - דרך מוצעת
 - גבול התכנית

תשריט מצב מוצע



- מקרא**
- גבול מתחם
 - מגורים א'
 - מגורים
 - מסחר
 - שטח ציבורי פתוח
 - דרך מאושרת
 - שביל
 - חניון

מצב מאושר

השטח מכיל שני בתי כנסת ופלישה של מבנה מגורים ממערב.

מוצעת חלוקה של השטח לשלושה מגרשים - בתי הכנסת ללא שינוי ותוספת של כיתת גן

ייעוד שטחים		מוצע א	מאושר
		(ד')	(ד')
ציבור	[Symbol]	2.58	2.58
		סה"כ (ד')	
		2.58	



פרוגרמה לשטחי ציבור ושטחים פתוחים
פרוגרמה לשטחי ציבור ושטחים פתוחים, כרטיסי מגרש, פרוגרמה לשטחים פתוחים
(נדרש מול מוצע), כרטיסי מגרש, פרוגרמה לשטחים פתוחים

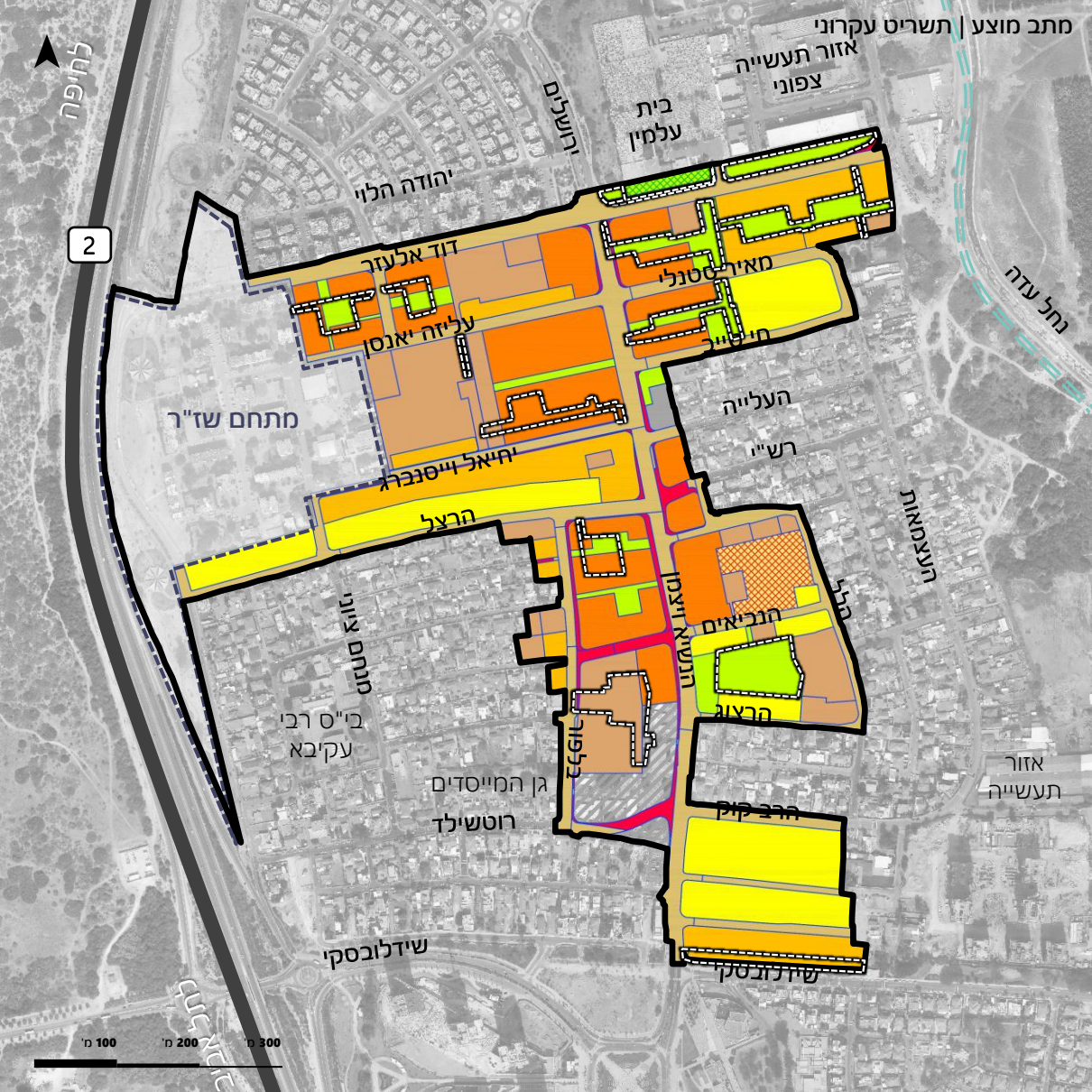
פרוגרמה לשטחי ציבור ושטחים פתוחים

פרוגרמה | שטחים פתוחים

עבור קיבולת אוכלוסייה קיימת ותוספת מוצעת (לאחר הפעלת מקדמי מימוש, 13,630 נפש) נדרשים סה"כ 41 ד' בחלוקה של 20% שטחים קשיחים (רחובות ציבוריות, מבני ציבור וכיוצ"ב) ו-80% שטחים רכים (גנים ופארקים).

שטחי ציבור פתוחים מאושרים בגבול התכנית (ללא מתחם שז"ר) עומדים על 44 ד', כלומר שמירה על מלאי שטחי ציבור פתוחים מאושרים יתן מענה מלא גם לתוספת האוכלוסייה המוצעת בתוכנית.

עקרון - שימור מלאי מאושר של שטחי ציבור פתוחים.
 תכניות מפורטות להתחדשות עירונית במגוון המסלולים ישמרו על מכסת שטחי הציבור המאושרים בכל מתחם, תינתן אפשרות לשנות את תצורת המגרש ואו מיקומו אך לא ניתן להפחית מסה"כ השטח המאושר, פרט למתחם קנדי (16) בו תותר הצרחת שטח שצ"פ למבנים ומוסדות ציבור.



מקרא מצב מוצע

- גבול התכנית
- שטח ציבורי פתוח
- פריסת שצ"פ ממושרים
- מגורים א'
- מגורים ג'
- מסחר
- עירוני מעורב
- מבנים ומוסדות ציבור
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- שביל
- בית קברות
- מגורים מיוחד

שטח שצ"פ מאושר	44 ד'						
שטחים פתוחים נדרשים	41 ד'						
<table border="1"> <tr> <td>8 ד'</td> <td>קשיחים (20%)</td> </tr> <tr> <td>33 ד'</td> <td>רכים (80%)</td> </tr> </table>	8 ד'	קשיחים (20%)	33 ד'	רכים (80%)	<table border="1"> <tr> <td>41 דונם</td> <td>סה"כ שטחים פתוחים</td> </tr> </table>	41 דונם	סה"כ שטחים פתוחים
8 ד'	קשיחים (20%)						
33 ד'	רכים (80%)						
41 דונם	סה"כ שטחים פתוחים						
$13,630 \times 3 \text{ מ"ר} = 40,890 \text{ מ"ר}$							
<p>38 ד"כ** בנוסף לשטח זו מוצעת כיכר עירונית ושטחים פתוחים נוספים במתחם 26 שטרם נקבע מיקומם ויעודם הסופי.</p>							
שטח שצ"פ מוצע							

פרוגרמה | שטחים פתוחים

מקרא

- גבול התכנית ▬
- שצ"פ מוצע ▬
- מבני ציבור ▬
- מבנים קיים/מוצע ▬
- מע"ר ▬



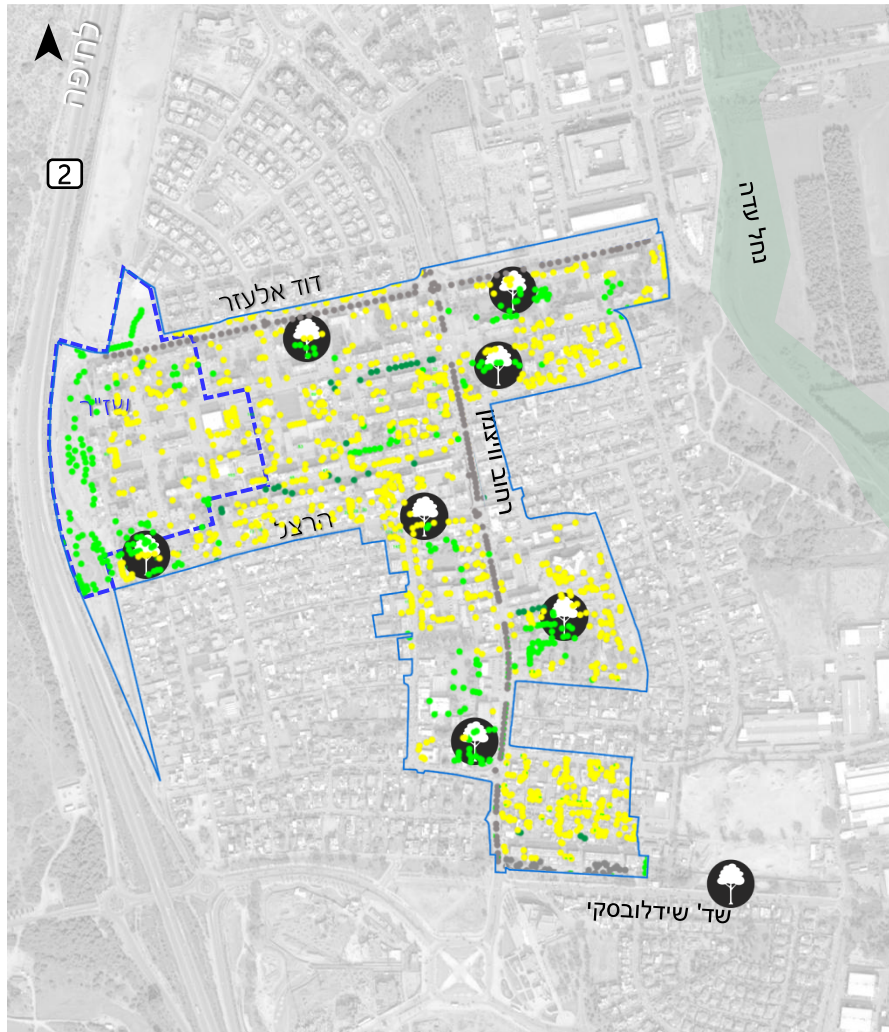
פריסת שטחים פתוחים על-פי העקרונות להלן:

- מקבץ צפוני שמירה על חללים וצירים ירוקים וחשיפתם לרחובות.
- מקבץ מרכזי: שינוי מערך השטחים הפתוחים לחיזוק ציר מזרח מערב.
- הנשיא ויצמן שדרה ירוקה ומוצללת



מצב קיים- תנועה (שבילי אופניים ותנועות רכות), עצים, עקרונות נופיים, חתכים.

ניתוח מצב קיים עצים



- עצים בתחום הרחובות
- עצים בתחום שצ"פים
- עצים בתחום מגורים/מבני ציבור
- עצים ללא ערך אקלימי (דקורטיביים)
- ריכוז עצים בעלי ערך גבוה במרחב הציבורי

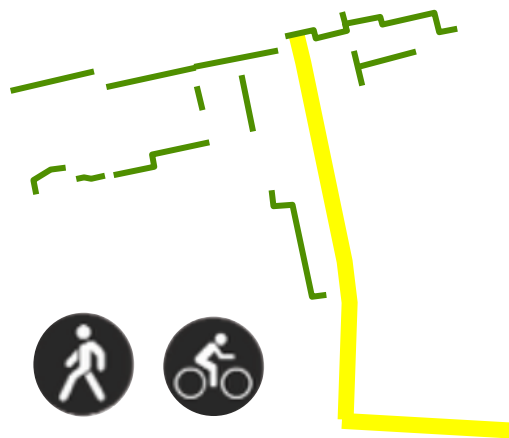


בשטח התכנית ישנם מספר מקבצים של עצים בוגרים בעלי ערך אקלימי, בעיקר בתחום השצ"פים ושכילי הולכי-הרגל.

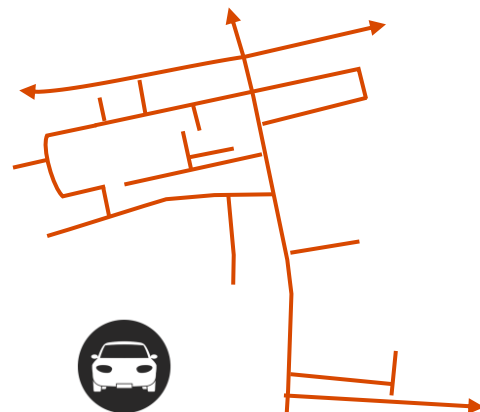
השטח הפרטי גם הוא רווי בריכוזי עצים.

בתחום הרחובות לא נצפו עצים בוגרים בעלי ערך אקלימי כלל, והעצים היחידים הם עצים דקורטיביים ששתולים במפרדות.

ניתוח מצב קיים ומצב מאושר תנועות רכות



שביל אופניים במצב מאושר וצירי הולכי רגל קיימים



תנועת רכב



במערכת הרחובות כיום אין הסדרה של תנועת אופניים. עם זאת, תכנית המתאר מציעה מערכת אופניים ברחובות הראשיים – רחוב שדרות הנשיא ויצמן, רחוב דוד אלעזר, רחוב שידלובסקי.

תחבורה ציבורית היא בעיקר קיים בינעירוניים שעוברים כולם בשטח התכנון.

מערכת ענפה של שבילי הולכי רגל סטטוטוריים או כחלק משצ"פים קיימת בחלק הצפוני של התכנית וקושרת את חלקי התכנית בכיוון מזרח-מערב.

עקרונות נופיים

חיבור

חיבור אזורי המגורים ומבני הציבור אל פארק נחל עדה ע"י מסדרונות עירוניים ירוקים מזרח-מערב

יצירת פרוזדור עירוני בציר צפון דרום בין הפארקים הרובעיים

חיזוק המערכת הירוקה המשנית האורגת את המסדרונות ומבני הציבור

קישוריות





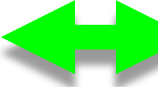



יצירת קישוריות בין מבני הציבור ואזורי התעסוקה אל אזורי המגורים דרך הרשת הירוקה

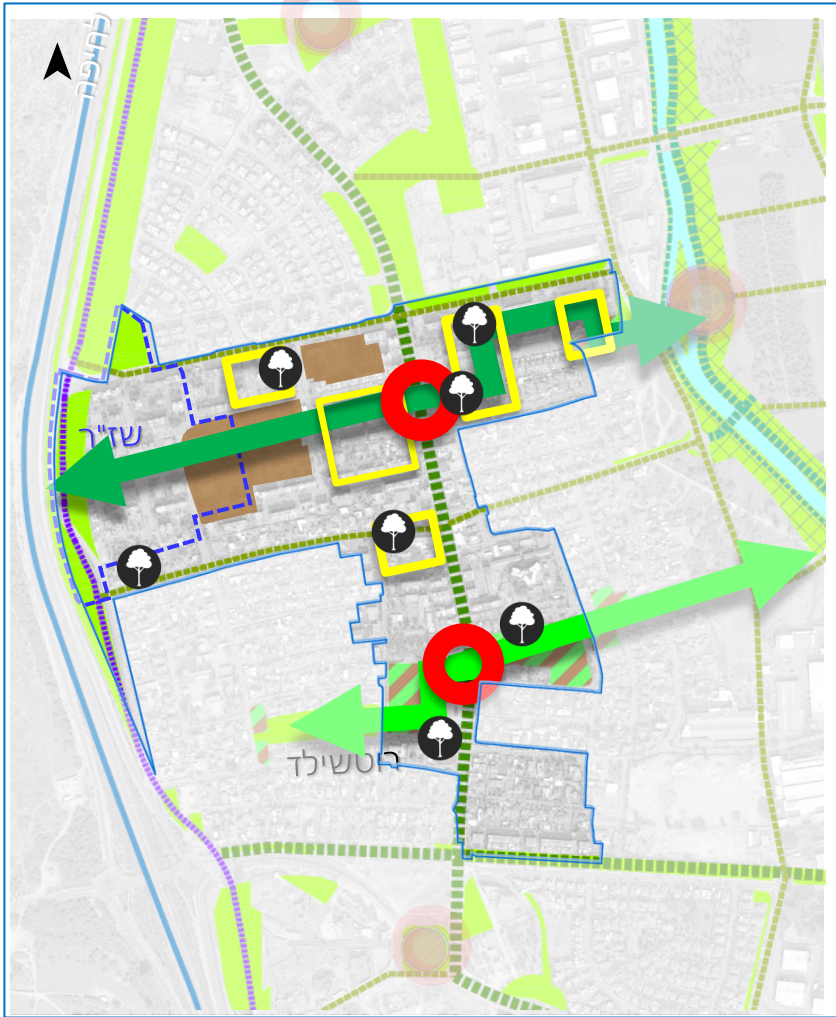
הסדרת מרחב הרחוב ליצירת מסדרונות תנועה רציפים להליכה ואופניים, הן תנועתית והן אקלימית

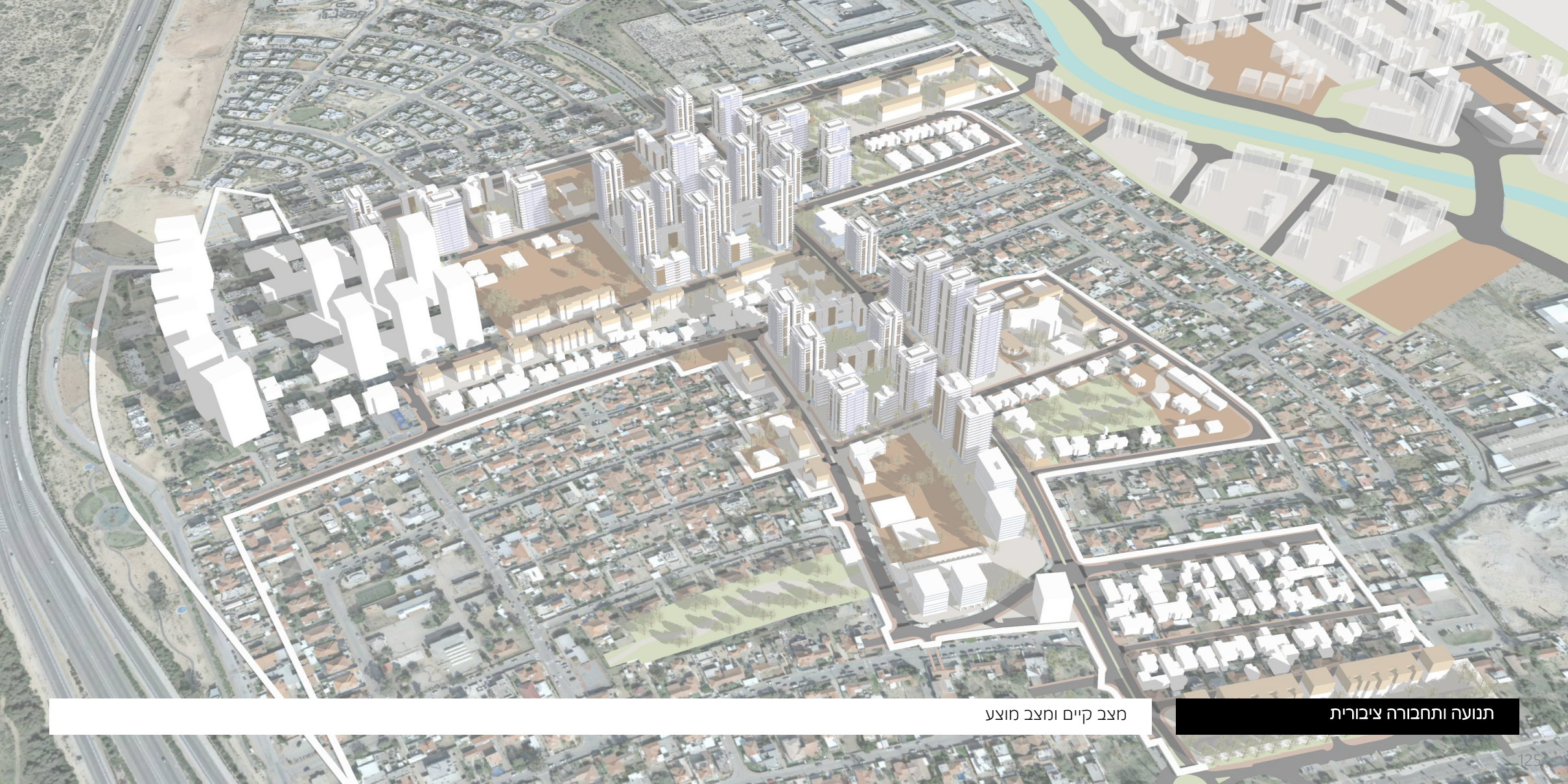
שימור

שימור ככל הניתן של מערכת השטחים הפתוחים המתפקדים והמעברים

שימור קבוצת עצים בוגרים בעלי ערך אקלימי

- שדרה ראשית- מדרכות רחבות, חזית מסחרית, שבילי-אופניים 
- שדרה ירוקה- שדרת צד מגוננת 
- ציר ירוק משני 
- טיפות נופי במדרכות 
- ציר ירוק צפוני 
- מפארק אור-עקיבא אל נחל עדה מעבר רציף דרך שטחים ציבוריים 
- ציר ירוק מרכז העיר 
- מכיכר השוק אל נחל עדה מעבר רציף דרך שטחים ציבוריים 
- ריכוז עצים בוגרים
- מרחב מאתר עבור גן פנימי
- מוקד פיתוח אינטנסיבי

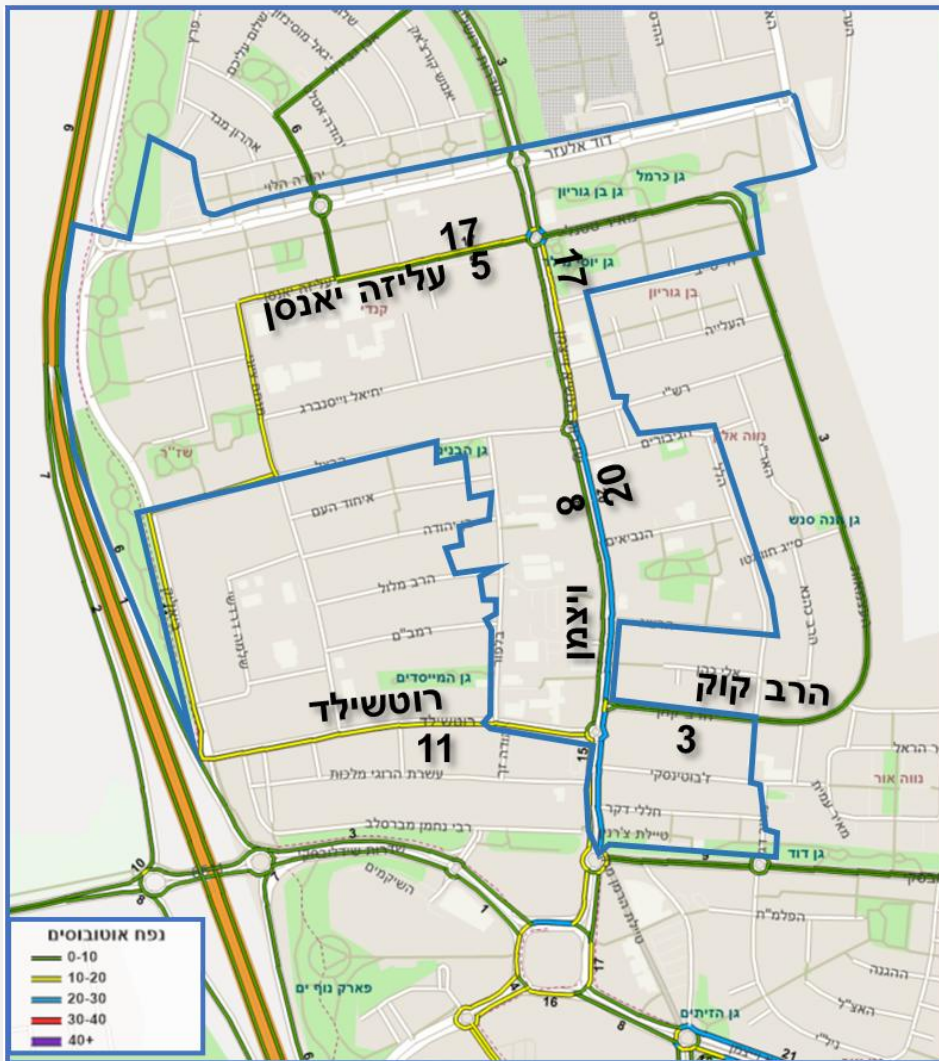




מצב קיים ומצב מוצע

תנועה ותחבורה ציבורית

תנועה מצב קיים



מצב קיים – תחבורה ציבורית

שירות תח"צ הקיים באור עקיבא ובתחום הפרויקט מצומצם ואינו מאפשר כיסוי טוב של הרחובות הפנימיים של השכונה.

קווים קיימים ועוברים בשכונה: קווים בינעירוניים לחדרה, בנימינה, קיסריה, נתניה
אין קווים פנימיים עירוניים, הקווים הפנימיים הם חלק מקו בינעירוני.

במפה ניתן לראות את נפחי האוטובוסים בשעת שיא בוקר ואת הרחובות בהם עוברים.

סוגיית הרחבת רחוב הנשיא ויצמן

פיזי	שיפור שלד הדרכים, חיזוק מעמד רח' הנשיא ויצמן כרחוב ראשי ומיצוי השטחים הציבוריים הקיימים
תנועה	תשתית חניה, תח"צ איכותי ונגיש, שבילי אופניים, צמצום עומסי התנועה ובטיחות

חיזוק מעמד רחוב הנשיא ויצמן כרחוב עירוני ראשי

מצב קיים	רחוב רצועת הדרך המאושרת משתנה ונע בין 18-25 מ'
מצב מוצע	במקטע המרכזי בין הרחובות הרצל לרח' הנביאים תחום רצועת הדרך ברחוב 18 מ', כשהמדרכה נמצאת בתחום המגרשים הפרטיים
מצב מוצע	במקטע הצפוני חתך הרחוב נע בין 24-25 מ'
מצב מוצע	הרחבת זכות הדרך ל-24 מ'.



מצב קיים

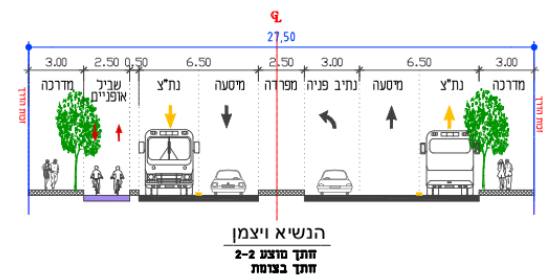
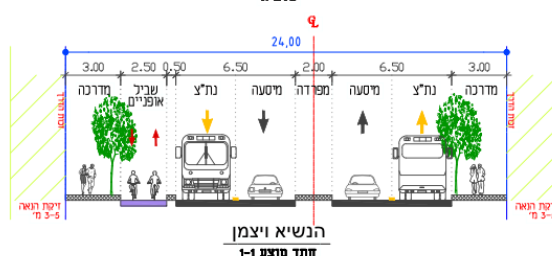
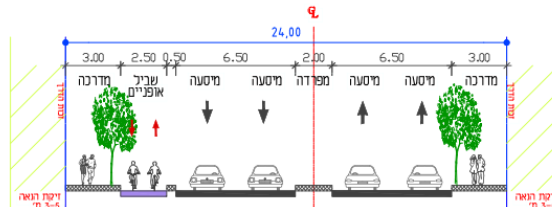
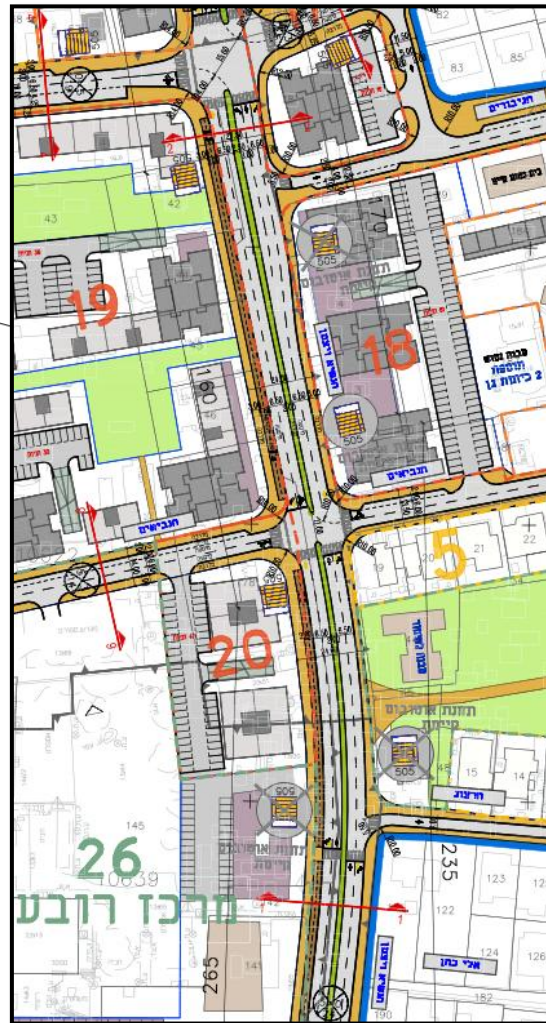


מצב מוצע

חתך מוצע ברחוב 24 מ' - עקרונות

- שני נתיבי נסיעה לכיוון
- הסדרת שביל אופניים ומדרכות
- כמידה וישולב נת"צ ניתן להסתפק בנתיב אחד לכלי רכב פרטיים ונתיב לתח"צ (לכל כיוון)
- ביטול חניות לאורך הרחוב כדי למנוע הפרעות לתנועה
- הגדרת זיקת הנאה ברחוב 5 מ' במגרשי מגורים לרצועת הליכה ופעילות משלימה לחזית מסחרית

תנועה מצב מוצע



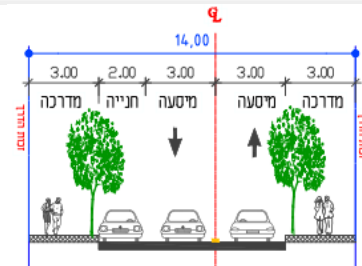
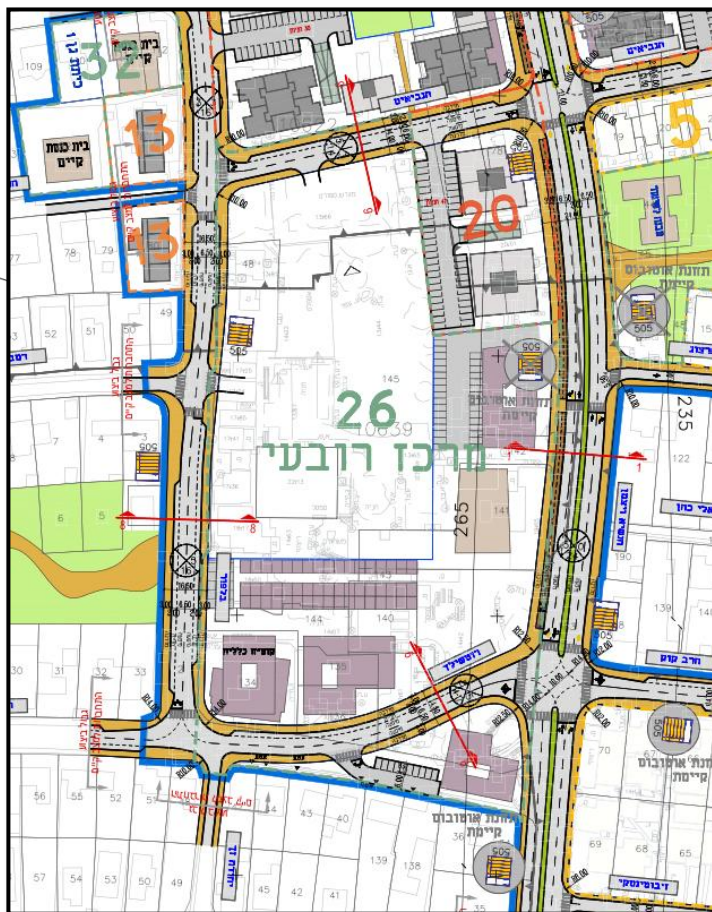
רחוב ויצמן

ציר מרכזי בעיר במסגרתו מתוכנן נת"צ ושביל אופניים לאורך הציר. נת"צ יוצב לאורך כל הרחוב

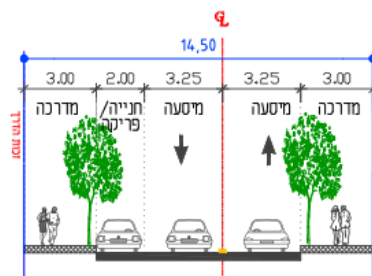
הרחבה של זכות הדרך בצמתים על מנת לא לפגוע בזרימת התנועה ולאפשר נתיבי פניות.

תקן חניה: במתחמים לאורך רחוב הנשיא ויצמן ניתן יהיה להפחית תקן חניה ל 1:1 לפי שיקול מהנדס העיר

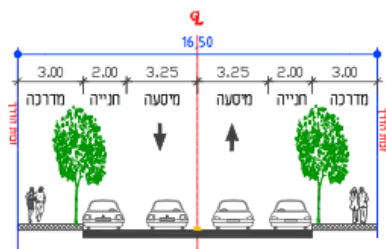
תנועה מצב מוצע



רחוב הנביאים



רחוב חטשילד



רחוב בלפור



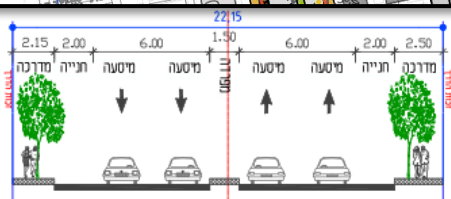
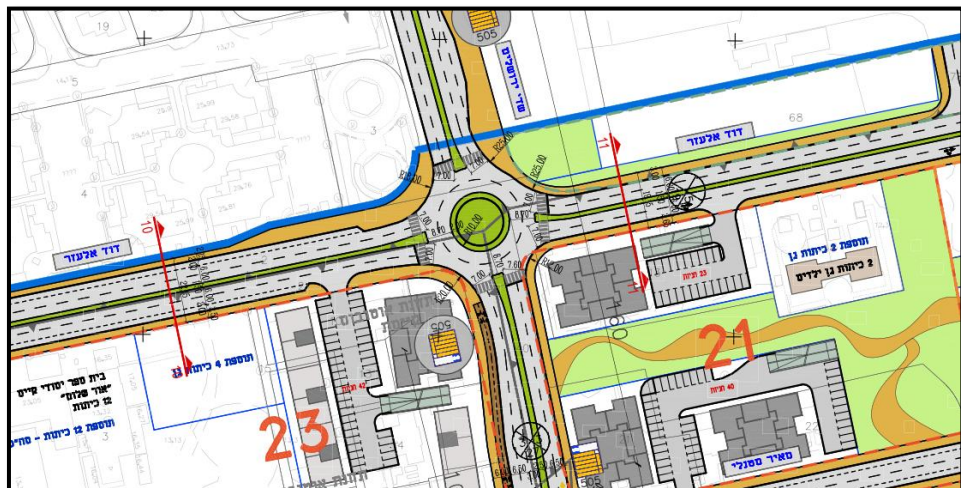
צומת ויצמן – חטשילד – הרב קוק

תכנון חיבור בין הרחובות, חטשילד לרב קוק כציר רחבי שישרת תח"צ מקומית ויאפשר חיבור רחבי נוסף

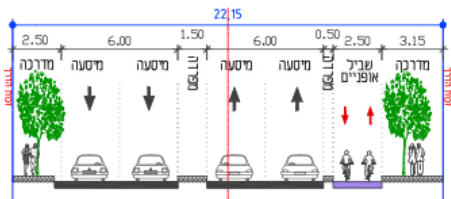
הנביאים

תכנון של חיבור חדש בין רחוב הנביאים הקיים לבין רחוב בלפור

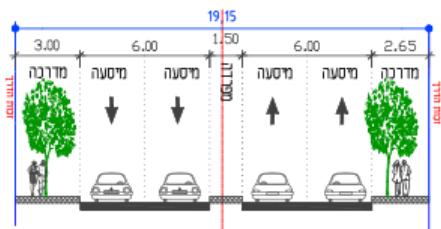
תנועה מצב מוצע



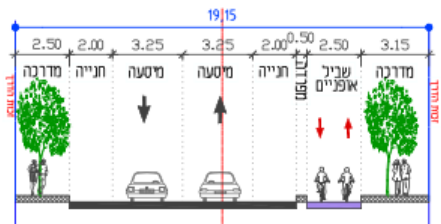
דוד אלעזר
חתך מוצע 10-10



דוד אלעזר
חתך מוצע 10-10
חלופה עם שביל אופניים



דוד אלעזר
חתך מוצע 11-11



דוד אלעזר
חתך מוצע 11-11
חלופה עם שביל אופניים



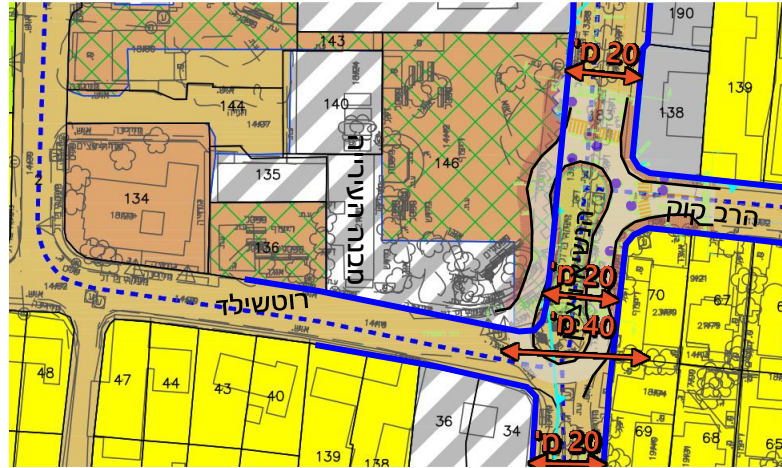
דוד אלעזר

הצעה לשביל אופניים בחתכים
הרחוב מוגדר כציר מתע"ן בתוכנית האב
של משרד התחבורה

חיבור רחובות רוטשילד והרב קוק



נספח בינוי חיבור מוצע מתחם העירייה



מצב מאושר - כיכר 8

יתרונות חיבור רציף

חיבור רציף והמשכיות בין רוטשילד לרב קוק המייצרים ציר אחד ובו כלל רצועות הדרך המוצעות בחתך מורחב הכולל מדרכה רחבה, שביל אופניים ותח"צ

תנוחת הרחוב הוצמדה ככל הניתן למגרשים מדרום לרחוב רוטשילד על מנת לאפשר גישה בטיחותית לכלי רכב עבור מגרשי מגורים

בדופן הדרומית ברחוב רוטשילד מוצעת הרחבת מדרכה המאפשרת פעילות ומהווה כיכר קטנה לאורך החזיתות המסחריות

חסרונות חיבור רציף

פתרון זה כפוף להכנת תכנית מפורטת לפינוי בינוי במרכז רובעי ומצפון לו

מחייב הריסת בניין העירייה (לטובת הסטת רח' רוטשילד) והריסת הארקדה לאורך הנשיא ויצמן (סביב בית הקולנוע) לצורך הרחבת הרחוב

יתרונות חיבור באמצעות כיכר 8

במידה ולא תעבור תחבורה ציבורית ברחוב רוטשילד לא קיימת תלות הקמת החיבור בפינוי בינוי מתחם העירייה ומצפון לו

ללא שינוי תוואי קיים ברחוב רוטשילד - "עסקים כרגיל"

חסרונות חיבור באמצעות כיכר 8

פתרון זה דורש הרחבת רצועת הדרך הקיימת (20 מ') לרצועת דרך רחבה כ-40 מ', בזכוז שטח

אפשרויות הרחבת הדרך מוגבלות ואף בלתי אפשריות לאור הסמיכות למתחם מגורים צמודי קרקע

במידה ותוואי הכיכר נותר ללא הרחבה לא תתאפשר הקמת מדרכות רחבות, ייוצר מקטע ללא שביל אופניים ויהיה קושי גדול לשילוב נת"צ

צוות התכנון ממליץ על חלופה המייצרת חיבור רציף בין רחוב רוטשילד והרב קוק

התוכנית המוצעת עקרונות תכנון אופניים ותחבורה ציבורית

עפ"י תוכנית האב של משרד התחבורה רחובות דוד אלעזר והנשיא ויצמן מוגדרים כצירי מתע"ן רציפים. תוכנית מפורטת בסמיכות ולאורך צירים אלו תכלול התייחסות להרחבת רצועת הדרך לצורך מימוש ציר המתע"ן, אופי הבינוי לאורכו, התייחסות לתחנות ועוד.

רח' הנשיא ויצמן משמש כציר מרכזי עירוני ובו נת"צ (קו עירוני בין שכונת אור ים והשכונות מצפון)

ממזרח וממערב לרח' הנשיא ויצמן מתחברות חצאי טבעות, השלמת מערכת התנועה

במרכז העיר טופוגרפיה מישורית ונוחה להליכה ורכיבה באופניים – קביעת מסלולי אופניים

רשת הרחובות והשבילים מאפשרת הליכה קצרה לציר העירוני המרכזי, למוקדים הפרוסים ולתחנות אוטובוס לאורכו בטווח שירות מירבי

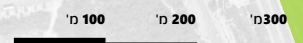
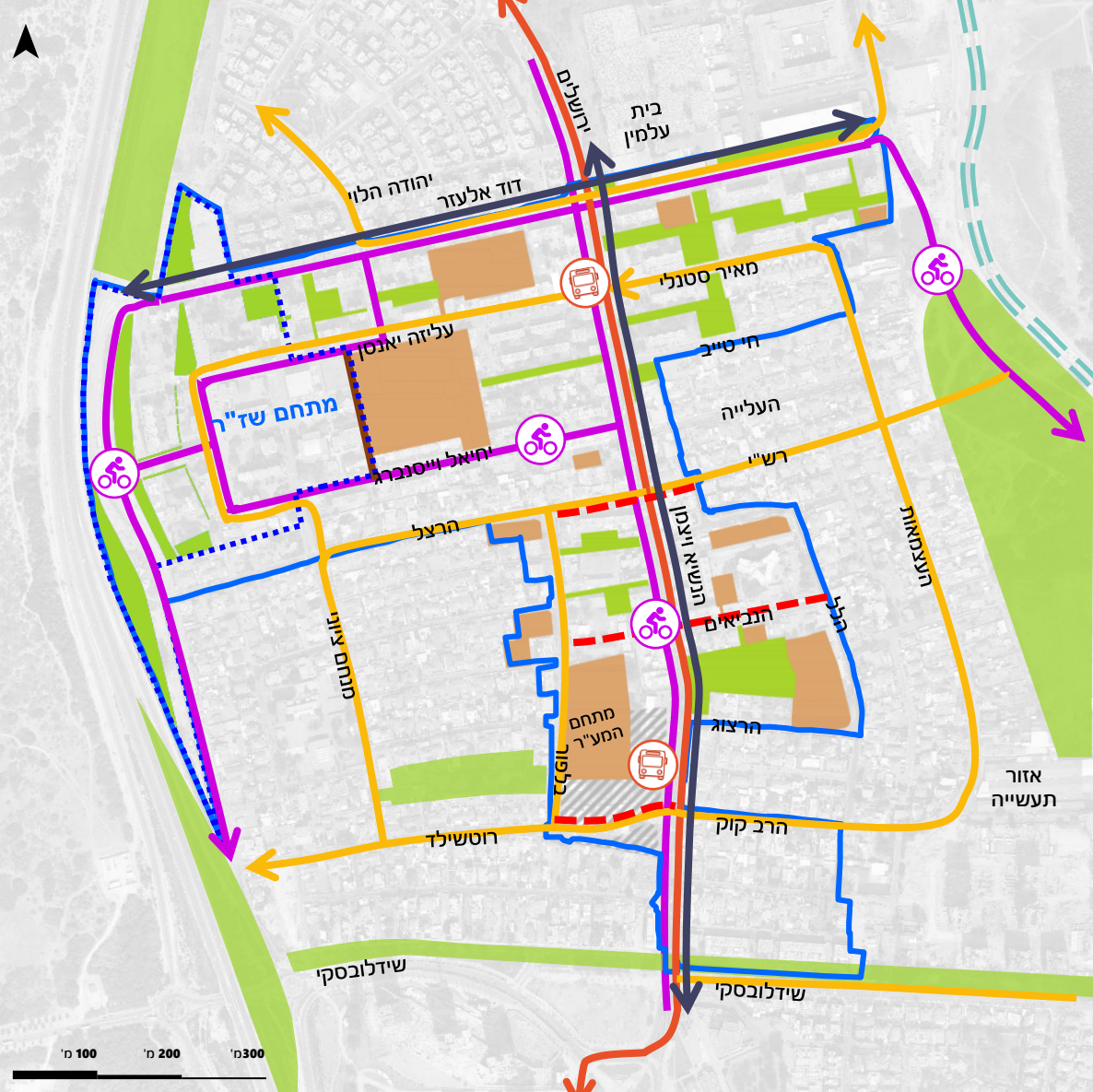
בה"ת יידרש במסגרת תכנון מפורט. תקן החניה נלקח כאומדן בסיס לחישוב שמאי תקן חניה מדוייק ייקבע בתוכנית מפורטת.

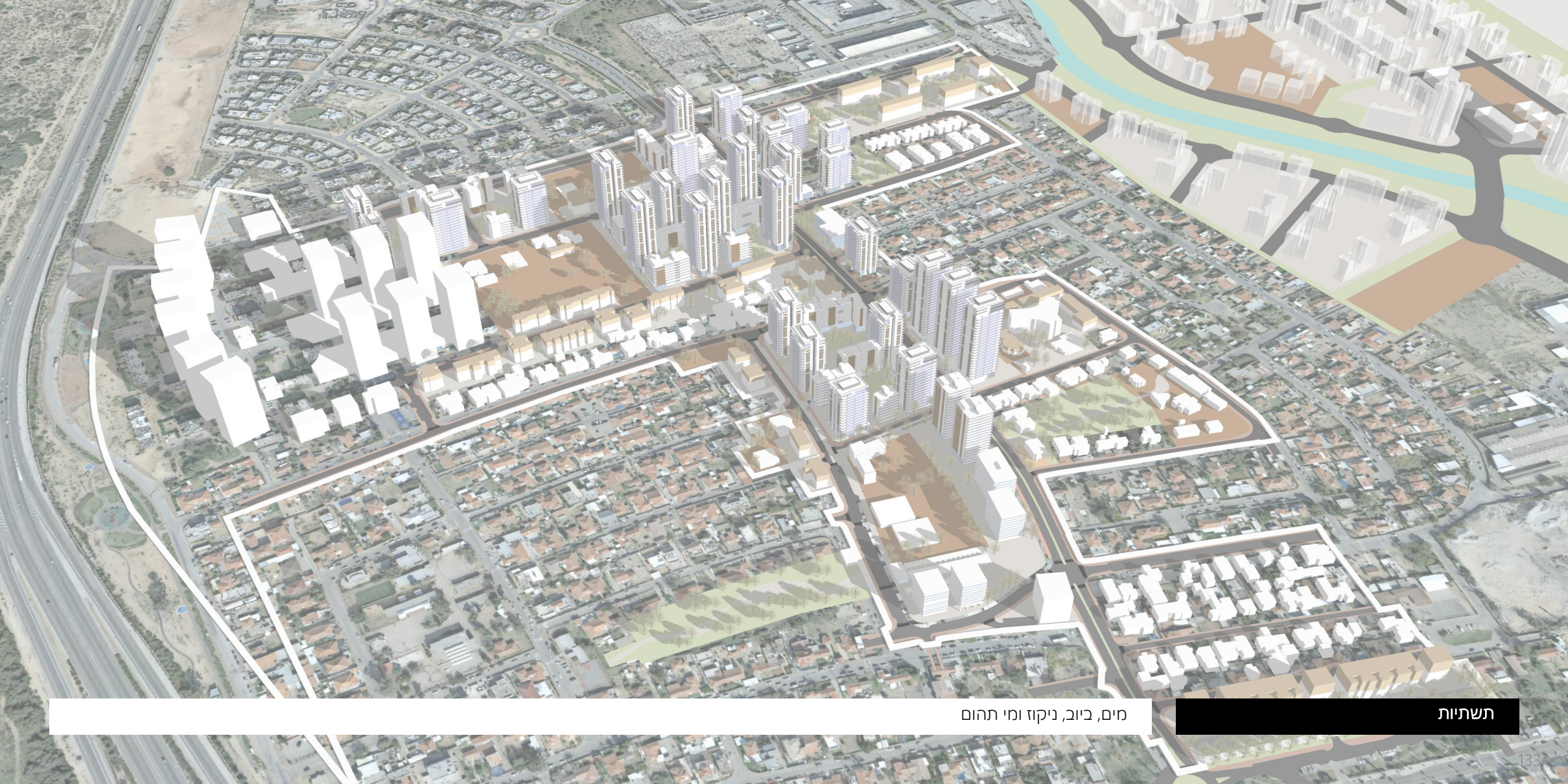


- מזרח ומערב – טבעות חיצוניות
- מזרח ומערב – טבעות פנימיות
- דרך ראשית צפון-דרום

מקרא

- גבול התכנית
- דרך קיימת
- דרך מתוכננת
- שביל אופניים
- נת"צ
- תוואי תחבורה ציבורית
- צי מתע"ן (תוכנית אב, משרד התחבורה)
- שצ"פ מוצע
- מבני ציבור
- מבנים קיים/מוצע
- מע"ר
- נחל עדה





מים, ביוב, ניקוז ומי תהום

תשתיות

תשתיות מים: מערכת המים העירונית הראשית הקיימת נבחנה במודל הידראולי, ונמצאת מתאימה לספק את הצריכות החזויות, כולל ספיקות כיבוי אש

תשתיות הביוב עירוניות: קיימים קווים ישנים משנות ה-70, נדרשים להחלפה. נדרשת הקמת תחנת שאיבה ראשית המקום הקיימת- בתחום אזור התעשייה.

תשתיות הביוב האזוריות: קו סניקה תחנת שאיבה מזרחית-קו הסניקה הקיים (קוטר 710 מ"מ) תוכנן להוליך ספיקת תכן של 1680 מק"ש, כולל את תוספת השפכים המוצעת בתוכנית זו.

קו גרביטציוני למט"ש חדרה- הקו הישן (א.צ.) הוחלף, ומספק להולכת שפכי התכנית.
תנאי לקידום תוכניות מפורטות בתחום התוכנית יהיה הקמת תחנת שאיבה לביוב.

פתרון קצה לביוב: קיבולת מט"ש חדרה היא 38,000 מק"י.

מבוצעת הגדלת מט"ש חדרה ל-48,000 מק"י, ללצורך פיתוח מלא נדרשת הגדלת המט"ש ל 60,000 מק"י.

נדרשת הקמת מאגר חרום לקולחים, על מנת להגדיר את המט"ש כמט"ש שלישוני.

תנאי לקידום תוכניות מפורטות הוא הרחבת מט"ש חדרה.

ניקוז וניהול נגר: התכנית באזור עדיפות להחדרת נגר למי תהום (נתוני רשות המים).

תכניות מפורטות ייעמדו בייעדי תמ"א 1 תיקון 8, לרבות נפח האיגום הפיזי הנגזר ממעטפת נפחי הגשם וספיקה יוצאת מווסתת. פתרונות ניהול הנגר יכללו גם פתרונות חלחול והחדרה (ולא רק פתרונות איגום והשהייה).

התכנית מסמנת שטחי ויסות וחלחול בתחומי שצ"פים.

כבישים יתוכננו תוך ראייה משמרת נגר, כולל אמצעי חלחול והשהייה.

מפלסי מי התהום: עומדים על 4-8 מטר מעל פני הים (רום אבסלוטי). יש לבצע קידוחי ניסיון בתכניות מפורטות, ולתכנן את הבניה בתת הקרקע בהתאם, כולל אמצעים נדרשים למניעת הצפת בינוי בתת הקרקע.

