

מסמך מדיניות למצרה 4

ראשון לציון



תוכן עניינים

1. הקדמה

- 1.1 הצגת המצרף
- 1.2 פירוט מתחמי התכנון
- 1.3 סקירה סטטוטורית
- 1.4 תובנות מרכזיות מהאפיון

2. בסיס ההמלצות

- 2.1 תפיסת ההתחדשות
- 2.2 חלוקה לאזורי התחדשות

3. המלצות המדיניות

- 3.1 צמודי קרקע (נווה ים ורמת אליהו)
- 3.2 רמת אליהו
- 3.3 מתחם וותיק
- 3.4 מבנים לעיבוי נקודתי
- 3.5 אזור התעסוקה
- 3.6 תנועה ותחבורה (כלל המצרף)

4. נספח : המלצות לפיתוח מוקדים מיוחדים

ועדת עבודה - עיריית ראשון לציון

קיריל קוזיול, מהנדס העיר, ראש מנהל הנדסה
 שרון שפר, אדריכלית העיר ומנהלת אגף תכנון
 ודים קוזלוב, מהנדס תנועה, אגף תכנון תשתיות תנועה
 מירב קפלן, מנהלת היחידה להתחדשות עירונית
 נועה פלג, מתכנתת ערים

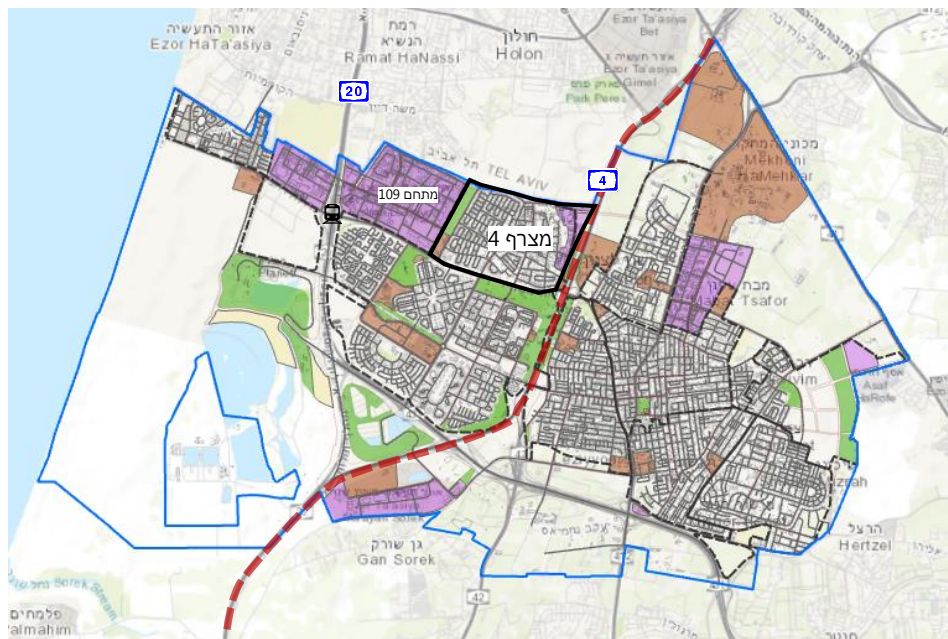
צוות התכנון

ד"ר רוגית דוידוביץ מרטון, dmr תכנון ואדריכלות
 אדר' ליהי עין גדי דוידוביץ, dmr תכנון ואדריכלות
 מתכנתת יוליה פורשיק, dmr תכנון ואדריכלות
 מתכנן תנועה חזי בק, לוי שטרק זילברשטיין

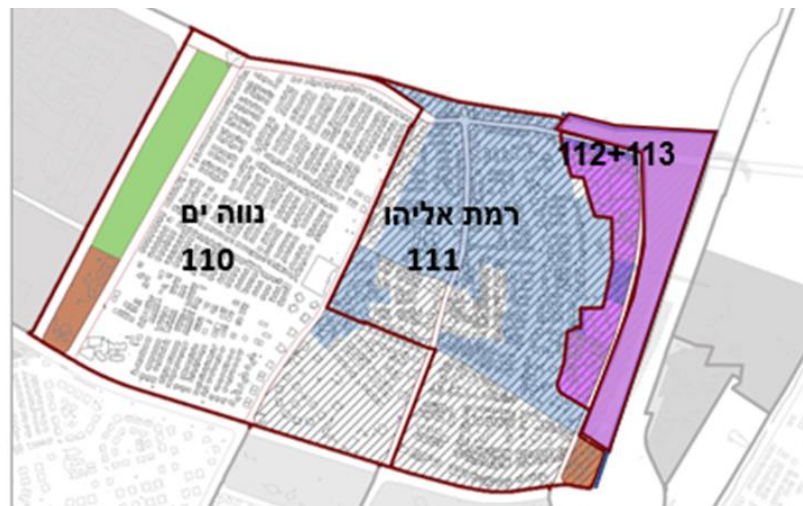
1.1 הצגת המצרף

מיקום עירוני

המצרף ממוקם בצפון מערב ראשון לציון ושטחו עומד על כ-2400 דונם. המצרף גובל מצפון בשטח העיר חולון המיועד להתפתח בהתאם לתוכנית המתאר הכוללנית ח/2030. ממזרח למצרף עובר כביש 4 ומעברו שטחים פתוחים, שטחים חקלאיים ושכונת נווה יעקב. מדרום עובר ציר משה דיין, רצועה פתוחה לשימושי ספורט ונופש ושכונות נאות שקמה וקריית כרמים. בצדו המערבי המצרף גובל במתחם 109, שהינו מתחם תעסוקה ותעשייה הנמצא בתהליכי התחדשות.



1 המתחם על מפת העיר



2 חלוקת המצרף למתחמי תכנון ע"פ תכנית המתאר

1.2 פירוט מתחמי התכנון

שכונת נווה ים (1200 ד')

מתחם תכנון 110

- נוסדה בשנת 1995.
- בשכונה מתגוררים כיום כ- 12.5 אלף תושבים.
- מדורגת באשכול 8 בממד החברתי כלכלי.

שכונת רמת אליהו (860 ד')

מתחם תכנון 111

- השכונה הוותיקה ביותר במערב העיר נוסדה בשנת 1936.
- מתגוררים בה כיום כ- 13.5 אלף תושבים.
- מדורגת באשכול 2 בממד החברתי כלכלי.
- אופי הבינוי בשכונה מגוון וכולל אזורי שיכונים לצד בנייה צמודת קרקע עוברת תהליכי פינוי בינוי משמעותיים – במסגרת תכנית התחדשות רמת אליהו

אזור תעשייה (300 ד')

מתחם תכנון 112+113

- ממוקם בחלקה המערבי של שכונת רמת אליהו צמוד לכביש 4.
- באזור מפעלים, שטחי אחסון ובתי מלאכה.
- במסגרת העבודה יכלול במצרף גם מתחם תכנון 113 המהווה את חלקו המזרחי של אזור התעסוקה.

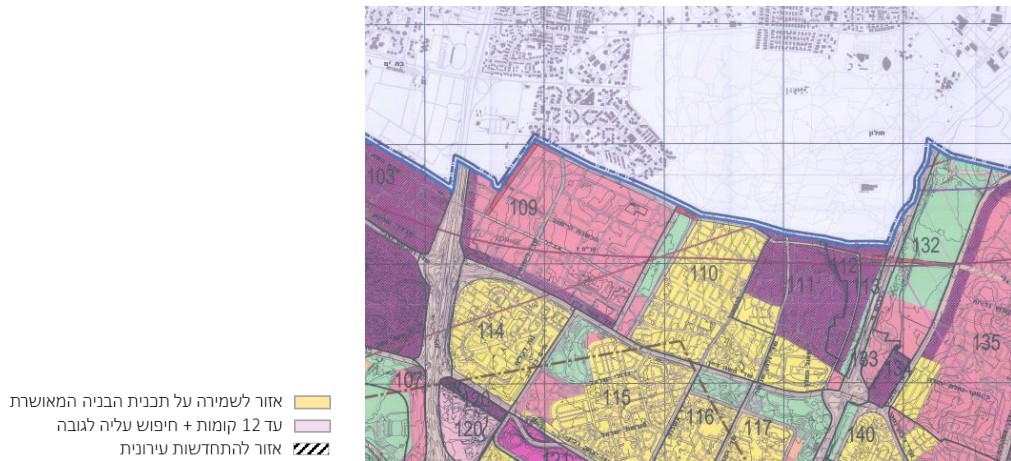
קובץ ארנונה	למ"ס		שטח המתחם בדונמים	מתחם תכנון
	משקי בית	תושבים		
מס' נכסים למגורים				
3,842	4,328	11,974	1200	נווה ים
3,790	4,188	11,685	860	רמת אליהו
---	---	---	300	אזור תעשייה
7,632	8,516	23,659	2360	סך הכול

3 טבלת ריכוז נתוני למ"ס לאזורי המצרף

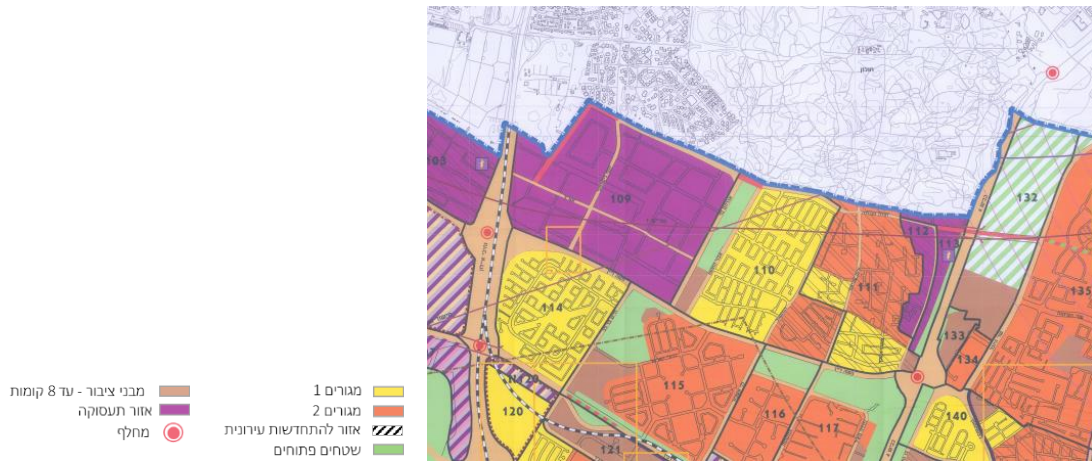
1.3 סקירה סטטוטורית

תכנית המתאר - רצ/2030

תכנית המתאר קובעת פיתוח דואלי - חלקו המערבי של המצרף (נווה ים) עתיד לשמור על דפוסי הבינוי הקיימים - צמודי קרקע ורצועת שטח פתוח הגובלת בה ממערב בעוד שחלקו המזרחי של המצרף, לרבות אזור התעסוקה הסמוך, מיועדים להתחדשות עירונית בתוספת זכויות למרקמי המגורים.



4 תשריט תבנית הבנייה, תכנית המתאר רצ/2030



5 תשריט יעודי קרקע תכנית המתאר רצ/2030

תוספות מתוקף תכנית המתאר

מתחם תכנון 110 (שכונת נווה ים)

תוספת שטחי בנייה -

מגורים: 52,500 מ"ר

מבני ציבור : עד 400%

הערות : תוספת הזכויות למגורים תעשה במסגרת האזור המיועד להתחדשות עירונית ויתר השטחים מוגדרים כמרקם לשימור

מתחם תכנון 111 (שכונת רמת אליהו)

תוספת שטחי בנייה -

מגורים: 165,000 מ"ר

הערות: אזור מיועד להתחדשות, אזור חיפוש עלייה לגובה

מתחם תכנון 112+113 (א. תעשייה)

תוספת שטחי בנייה -

תעסוקה: מיצוי זכויות קיימות

הערות: אזור מיועד להתחדשות, אזור חיפוש עלייה לגובה

סך הכל

217,500 מ"ר בנייה עתידית למגורים במצרף

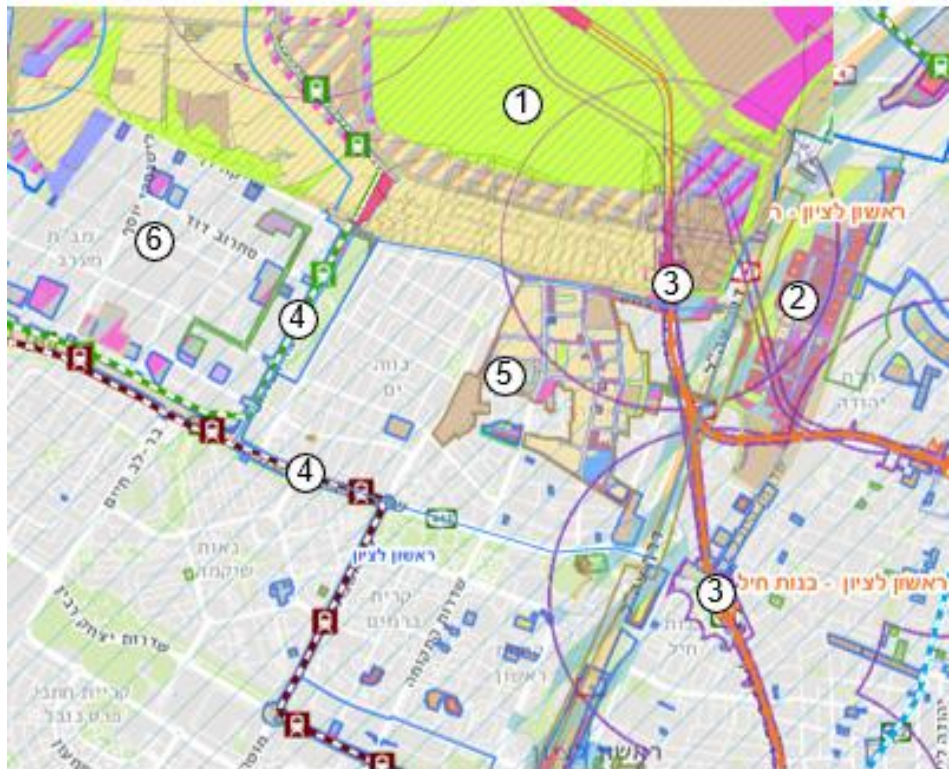
הערות	תוספת שטחי בנייה	
תוספת הזכויות למגורים תעשה במסגרת האזור המיועד להתחדשות עירונית ויתר השטחים מוגדרים כמרקם לשימור	מגורים: 52,500 מ"ר	מתחם תכנון 110 (שכונת נווה ים)
	מבני ציבור: עד 400%	
אזור מיועד להתחדשות אזור חיפוש עלייה לגובה	מגורים: 165,000 מ"ר	מתחם תכנון 111 (שכונת רמת אליהו)
אזור מיועד להתחדשות אזור חיפוש עלייה לגובה	תעסוקה: מיצוי זכויות בנייה קיימות	מתחם תכנון 112+113 (א. תעשייה)
	217,500 מ"ר בנייה עתידית למגורים במצרף	סך הכול

1 ריכוז נתונים - תוספת שטחי בניה מתוקף תכנית המתאר

תכניות מקודמות במרחב

בסביבתו המיידית של המצרף ובמצרף עצמו מקודמות תכניות רבות היקף אשר משנות את הקשרו ותפקודו העירוני והבין עירוני ומעניקות לו יתרונות רבים.

1. חולון מתפתחת מצפון כמרקם עירוני משמעותי המוסיף מגורים, פארק ותעסוקה.
2. נחלת עילית ממזרח – תוספת מגורים בהיקף משמעותי.
3. קו מטרו מתוכנן במזרח המצרף (קו 1M)
4. רק"ל בחלקו המערבי והדרומי (קו ירוק) ו-BRT (קו חום).
5. בשכונת רמת אליהו – אושרה תכנית התחדשות עירונית כוללת.
6. מסמך מדיניות להתחדשות מתחם 109- תוספת זכויות לתעסוקה בהיקף של כ- 2 מיליון מ"ר



6 מיקום התכניות המפורטות בראשון לציון

1.4 תובנות מרכזיות מהאפיון

מצרף דואלי

המצרף מאופיין באופי ודפוסים נפרדים בין שני חלקיו המזרחי והמערבי הבאים לידי ביטוי ב: מאפייני האוכלוסיה, דפוסי בינוי עיקריים ותהליכי התחדשות צפויים.

אתגר: חידוש המרקמים בהתאם לאופיים הייחודי תוך חיזוק מעמדו של המתחם המזרחי



7 תצלום אוויר של שילוב המגורים במתחם

תעשייה לצד המגורים

המצרף כולל אזור תעשייה ותעסוקה פנים עירוני הכולל שימושים מגוונים בקרבת אזורי המגורים

אתגר: חידוש אזור התעשייה ויצירת זיקות מתאימות בינו לבין אזורי המגורים במצרף.



8 תצלום אוויר של מבני תעשייה הקיימים במתחם

תנועה וקישוריות

בגבול המערבי של המצרף עתידה לעבור מערכת הסעת המונים המבוססת על הרכבת הקלה ונתיבים ייחודיים לתחבורה ציבורית; בחלקו הצפון מזרחי עתיד לעבור קו מטרו

אתגר: פיתוח תחבורה ציבורית ונגישות בדגש על חלקו המזרחי של המצרף



9 קווי מתע"ן ותחנות מתע"ן בקרבת המתחם

מרחב ציבורי מרכזי ופריפריאלי

במרכז המצרף ריכוז משמעותי של אזורים ציבוריים ומערך של שטחים ציבוריים "פריפריאליים" בכל שכונה.

אתגר: פיתוח השטחים הציבוריים בהתאם למגמות ההתחדשות הפיזית והחברתית



10 מיקום שטחים ציבוריים ופתוחים במתחם

2. בסיס ההמלצות

2.1 תפיסת ההתחדשות

חזון

התחדשות המצרף תוך מינוף המשאבים הקיימים וחיזוק מוקדים אסטרטגיים ליצירת קישוריות בין מרקמי המגורים המגוונים ופיתוח מארג עירוני מקושר, עדכני וצומח. התחדשות המצרף תמשיך לאפשר דפוסי מגורים מגוונים ואינטימיות קהילתית לצד מרחב עסקי פנים עירוני עדכני ומוקדים ציבוריים ונגישים לכל בטווחי הליכה ובסמיכות לתחבורה ציבורית.

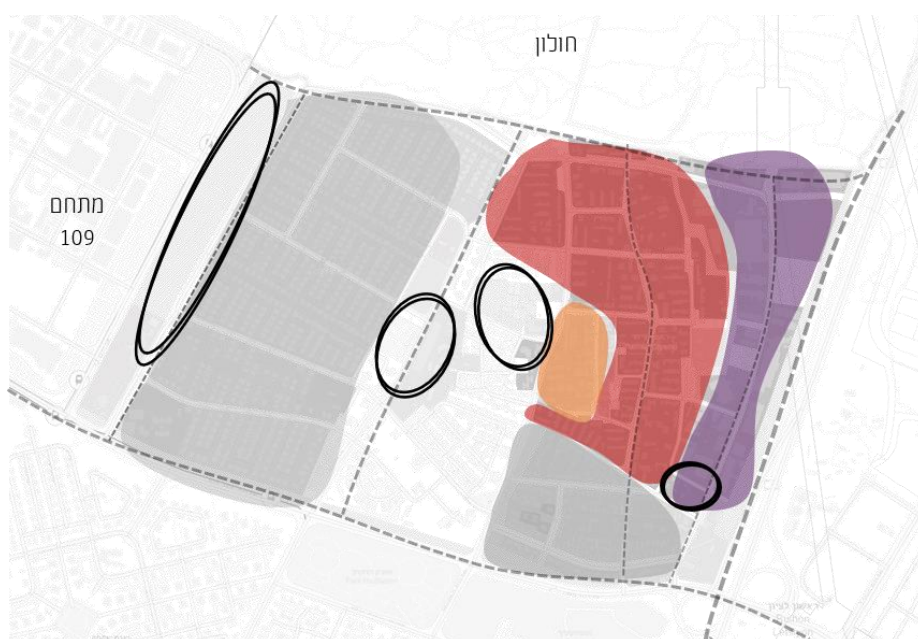
אזור התעשייה (סגול): יתחדש כאזור תעשייה פנים עירוני וקומפקטי. ייתן דגש על עדכון השימושים ונפחי הבניה לצד טיפול במרחב הציבורי ושיפור אמצעי תח"צ וקישוריות לשכונה ולכביש 4.

רמת אליהו (אדום): תהליכי התחדשות משמעותיים תוך מיצוי זכויות המתאר במטרה להוביל למרקם עירוני אינטנסיבי וחינוי תוך שימת דגש על המרקם החברתי הייחודי של השכונה

צמודי קרקע (אפור): שמירה על המרקם הקיים תוך מתן אפשרויות לפיתוח על מנת להגיע למגוון והתאמה לאורח החיים המשתנה.

המרכז הוותיק (כתום): ימשיך וישמש כמרכז הפנים שכונתי. שמירה על אופי הבינוי תוך חיזוק ופיתוח המרחב הציבורי ומוקדי המסחר

HUBS (עיגולים שחורים): פיתוח של מוקדי עניין בעלי פוטנציאל ליצירה של התרחשות עירונית, ב"תפר" בין המרקמים השונים ובנקודות אסטרטגיות במצרף



11 תשריט האזורים, מחולק לפי צבעים

במסגרת המסמך גובשו המלצות לחמישה אזורי משנה:

- אזור התעסוקה** - תוספת זכויות בנייה ועדכון השימושים המותרים
- רמת אליהו** - מרחב התחדשות כוללת על בסיס פינני בינוי / עיבוי בינוי
- המרכז הוותיק** - מרקם ייחודי לשימור תוך פיתוח המרחב הציבורי
- צמודי קרקע** - התחדשות תוך שמירה על תבנית הבניה הקיימת
- עיבוי נקודתי** - התחדשות מגורים במסגרת נקודתית
- *מתחמים מיוחדים** - מוקדים מרכזיים בתפר בין אזורים שונים – ניתנו המלצות בנספח



12 חלוקה לאזורי תכנון

3. המלצות המדיניות

3.1 התחדשות צמודי קרקע - נווה ים ורמת אליהו

תפיסת ההתחדשות

שמירה על המרקם הקיים תוך מתן אפשרויות להתחדשות המגורים ואפשרות לתעסוקה בהיקף קטן 'צמוד לבית' תוך מתן מענה לצרכי הציבור.

התחדשות עירונית

מתן אפשרות לפיצול של יחידות דיור צמודות-קרקע- פיצול אחד לכל יחידת דיור.

תוספת שימושים

שימוש למקצועות חופשיים בהתאם לתכניות מאושרות יתאפשרו גם בקומת הקרקע, ואינם ניתנים להשכרה.

פרוגרמה ציבורית

- יש לפתח את שטחי הציבור הקיימים בשכונה שנמצאים בתת ניצול לטובת עיבוי אשכולות הגנים הקיימים ופתיחת מעונות יום בהתאם לצורך.
- לבחון שיתוף פעולה עם החברה הכלכלית העירונית בבניית מעונות יום.

חניה -

המענה יינתן במגרשים הפרטיים בהתאם לתקן העירוני בנדרש



13 תשריט מתחמי התחדשות צמודי קרקע

3.2 התחדשות רמת אליהו

תפיסת ההתחדשות

רמת אליהו תמשיך בקידום תהליכי התחדשות משמעותיים תוך מיצוי זכויות המתאר במטרה להוביל למרקם עירוני אינטנסיבי וחיוני תוך שימת דגש על המרקם החברתי הייחודי של השכונה. דגש על שיפור התשתית הפיזית, חידוש והשמשת השטחים הציבוריים הפתוחים והבנויים, השלמת מערך הדרכים והחיבוריות בתוך השכונה והשכונה והעיר. ליווי קהילות המקום תוך חיזוק והעצמה מקומית.



14 סימון רמת אליהו על תשריט המתחם

התחדשות עירונית

יש לקדם תכנית מתאר מפורטת להתחדשות כוללת של מבני המגורים והציבור שתעשה בתהליך הדרגתי וחברתי.

- תוספת יחידות דיור הנומינלית תהיה כ- 2500 יחידות דיור¹
- תינתן עדיפות לקידום תכנית לפינוי בינוי של מבני "רכבת" בחלוקה למתחמים.
- מבנים העומדים בתנאי תמ"א 38 יחודשו באמצעות תוספת בנייה
- תמהיל יחידות דיור בכל פרויקט יכלול 20% יחידות דירות קטנות עד 80 מטר; ועד 5% יחידות דיור זעירות עד 50 מטר – בהתאם להחלטות העירייה.

שימושים

מגורים, מגורים מיוחדים, שילוב של חזית מסחרית לאורך רחוב אנילביץ' צייטלין ורחוב זלמן שניאור.

דפוסי בינוי

ההתחדשות תשלב בנייה מירקמית עד 10 קומות ותיבחן בנייה נקודתית שתאפשר עלייה לגובה בכפוף למגבלות סביבתיות.

¹ כמות יחידות הדיור הסופית תיקבע במסגרת תכנית מפורטת

פרוגרמה ציבורית

בדגש על עיבוי ההתחדשות תלווה בהכנת פרוגרמה ציבורית כחלק מתכנית המתאר והתאמתה לצרכי האוכלוסייה וחידוש שטחי הציבור הקיימים ומתן הקצאות לשטחי ציבור שישולבו בקומת הקרקע של מבני המגורים החדשים או כהפקעה.

התניות

תוספת יחידות הדיור תעשה לאחר הנחת התשתית הציבורית, טיפול בצרכי הציבור ושיפור מערך הדרכים והרחובות ככל שיידרש בדגש על יצירת רשת רחובות רציפה, הוספת שבילי אופניים וחיוזק תשתית התחבורה הציבורית וקישורה אל אזור התעסוקה הסמוך.

3.3 התחדשות המרכז הוותיק

תפיסת ההתחדשות

מומלץ לפעול לחידוש המרקם תוך שמירה על דפוסי הבינוי הקיימים ולפעול לטיפוח ופיתוח המרחב הציבורי בדגש על רשת הרחובות, המעברים הרגליים, ומוקדי הציבור והמסחר.



15 סימון המרכז הוותיק על תשריט המתחם



18 סוג המבנים, מקור: GOOGLE STREET VIEW, SIMPLEX

התחדשות עירונית

- שמירה על אופי הבינוי הקיים למגורים, במסגרת הזכויות הקיימות.
- חיזוק המרכז המסחרי במפגש הרחובות זלמן שניאור והלל ציטלין ע"י תוספת זכויות בנייה לתעסוקה ומשרדים.
- התוספת תעשה ביחס לגידול הצפוי ביחידות הדיור ברמת אליהו הסמוכה ותכלול כ- 17 אלף מ"ר (A).

פרוגרמה ציבורית

- פיתוח ושמירה על מערך הרחובות והשבילים הקיימים, סילוק מטרדים, פיתוח גינות ושילוב עצים באזורי החנייה, תאורת רחוב (B)
- חידוש ופיתוח המוקדים הציבוריים בדגש קהילתי והיסטוריה השכונתית

3.4 מבנים לעיבוי נקודתי

המלצות

- קידום תכניות להתחדשות עבור המגרשים המסומנים יהיו בהתאם לעקרונות התכנית המאושרת להתחדשות רמת אליהו רצ/1/23/25 שמספרה 413-0485144.
- במסגרת קידום התכנית לבניינים אלו יבחן הצורך בהוספת שימושים נוספים בקומות הקרקע הפונות אל רחוב זלמן שניאור.



16 סימון המגרשים המיועדים לעיבוי נקודתי



17 תצלום הבניין המיועד לעיבוי, מקור: google streew view

3.5 התחדשות אזור התעשייה

תפיסת ההתחדשות

עדכון השימושים המותרים ומתן תוספת זכויות על מנת להוביל לפיתוח אזור תעשייה ותעסוקה מתקדם, נקי, פנים עירוני לאורך רחוב פעיל. המתחם יביא ליצירת חזית עירונית חדשה ונהנה מקישוריות טובה הן לפנים העיר והן לכביש 4 ולמטרופולין ומבוסס על תחבורה ציבורית יעילה.

המלצות

תינתן אפשרות לקידום תכניות מפורטות בכפוף להנחיות הבאות:

שימושים

- שימוש עיקרי: תעשייה מתקדמת, תעשיית תוכנה, שירותי מידע ותקשורת, עיבוד נתונים, מכוני מחקר ופיתוח.
- שימושים נלווים: משרדים ושירותים עסקיים התומכים את השימושים העיקריים, מסחר, מוסדות חינוך, תרבות, דת, רווחה וחינוך, בתי חולים ומוסדות רפואה.

זכויות

בעבור כל אזור התעסוקה תינתן תוספת כוללת של 500 אלף מ"ר עיקרי ושירות הניתנים למימוש במגבלות הנפחים המוגדרים בתשריט. המימוש יהיה תחרותי < "כל הקודם זוכה".

דפוסי בינוי

בטווח של 600 מ' מתחנת המטרו יותר בינוי עד 25 קומות

- זכויות : עד 650 % בניה ברוטו (מעל הקרקע)
- תכסית מרקמית (4 קומות) 50%
- תכסית מגדלית עד 35%
- במגדלים של 25 קומות תחויב קומת מסד מלוות רחוב עם ארקדה וזיקת מעבר.

ביתר אזור התעסוקה בינוי עד 9 קומות

- זכויות : עד 450 % בניה ברוטו (מעל הקרקע)
- גודל מגרש מינ' לתכנית 1 דונם בתכסית מינימלית של 50%.

תחמ"ש בין צבי

התכנית להתחדשות האזור תתקדם בהתאם למגבלות הסביבתיות של התחמ"ש ובכפוף לתקנים המותרים. מומלץ לפעול במקביל לפיתוח המתחם לאיתור חלופות לצמצום נוכחות התחמ"ש בדופן הרחוב על ידי בחינת שימוש בתת הקרקע במסגרת ההתחדשות.



189 סימון אזור התעסוקה על התשריט, ותצלום אוויר של תחמ"ש בין צבי

זכויות (מ"ר)	אחוזי בנייה (עיקרי ושירות)	שטח (חלקות בייעוד תעשייה דונם)	
~ 200 אלף (עיקרי ושירות)	100%	*200	קיים
700 אלף מ"ר (עיקרי ושירות בכפוף לבדיקה תחבורתית)	650%-450%	**187	מוצע

* לא כולל את חלקה 79 - תחמיש
 ** לאחר הפקעה לטובת הרחבת דרך בן צבי ל 28 מטר

19טבלה מסכמת תוספת זכויות באזור התעסוקה

התניות תחבורתיות לאזור התעסוקה

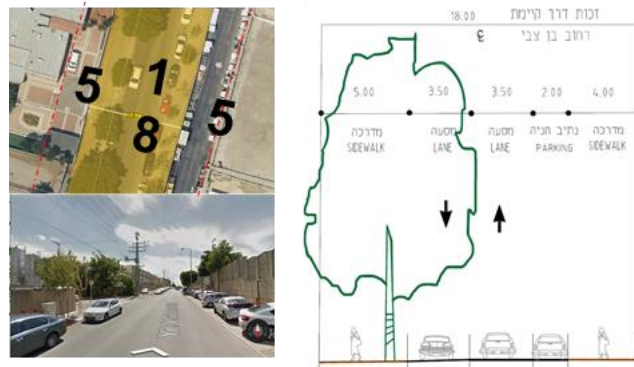
לאור הגדלת עוצמת הבינוי נפח כלי הרכב החזוי ברחוב בן צבי גדול באופן משמעותי מקיבולת הרחוב ועל כן לא ניתן לשרת את נפחי התנועה החזויים לרכב הפרטי. יש להשלים את המענה התחבורתי לאזור באמצעות מתן שירותי תחבורה המתאימים למוקדי היצירה והמשיכה, בעזרת תחבורה ציבורית תדירה וזמינה אשר מחברת את אזור התעשייה למערכות המתע"ן המקיפות את המצרף.

מתן שירות תחבורה ציבורית יעיל יפחית את השימוש ברכב פרטי ויגדיל את קיבולת משתמשי הדרך.

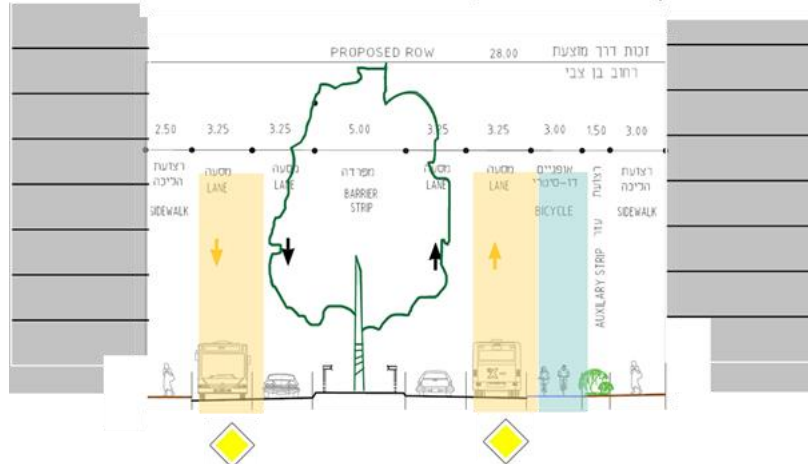
מבדיקה תחבורתית ראשונית שנעשתה ניתן להגדיל את זכויות הבנייה באזור התעשייה בכ-500,000 מ"ר שטח עיקרי ושירות של תעשייה עתירת ידע, החישוב לוקח בחשבון:

- 50% מימוש
- פעילות מלאה של תחנות המטרו הגובלות עם המצרף
- פיתוח רשת נת"צים והרחבת רח' בן צבי
- תוספת רמפה המתחברת למצרף בחלקו הדרומי מכביש 4
- חיבור צפוני לשכונה מכיוון חולון ומכיוון מזרח העיר (בחלת עילית)
- יודגש כי הבדיקה הינה ראשונית – מוצע לבצע בחינת השפעה תחבורתית (בה"ת) לאזור התעשייה במסגרת התכנון הסטטורי.

מצב קיים זכות דרך ברחוב בן צבי- 18 מטר



מצב מוצע חתך טיפוסי לרחוב בן צבי- 28 מטר



20 חתכי רחובות, קיים ומוצע ברחוב בן צבי

סיכום יח"ד – כלל מתחמי ההתחדשות

צמודי קרקע נווה ים

- המלצה כללית להתחדשות: שמירה על תבנית הבניה הקיימת. אפשרות לפיצול דירות.
- יחידות דיור קיימות: 1450 יח"ד
- תוספת מוצעת: 725 יח"ד
- סך הכל יח"ד: 2175 יח"ד

צמודי קרקע להתחדשות רמת אליהו

- המלצה כללית להתחדשות: שמירה על תבנית הבנייה הקיימת. אפשרות לפיצול דירות
- יחידות דיור קיימות: 645
- תוספת מוצעת: 322
- סך הכל יחידות דיור: 967

התחדשות (רמת אליהו)

- המלצה כללית להתחדשות: חידוש השכונה על פח תכנית כוללת
- יחידות דיור קיימות: 2800
- תוספת מוצעת: 2500
- סך הכל יחידות דיור: 5300

מתחמי עיבוי נקודתי

- המלצה כללית להתחדשות: תכניות נקודתיות להתחדשות
- יחידות דיור קיימות: 60
- תוספת מוצעת: 75
- סך הכל יחידות דיור: 135

מרקם ייעודי לשמירה (מרכז וותיק)

- המלצה כללית להתחדשות: פיתוח המרחב הציבורי והסדרה
- יחידות דיור קיימות: 190
- תוספת מוצעת: 0
- סך הכל יחידות דיור: 190

מרקמים שונים לא להתחדשות

- המלצה כללית להתחדשות
- יחידות דיור קיימות: 2509
- תוספת מוצעת: 0
- סך הכל יחידות דיור: 2509

סך הכל

- המלצה כללית להתחדשות
- יחידות דיור קיימות : 7654
- תוספת מוצעת : 3622
- סך הכל יחידות דיור : 11,276

טבלה מסכמת – יחידות דיור במצרף

סך הכל יח"ד	תוספת מוצעת	יחידות דיור קיימות	המלצה כללית להתחדשות	מרקם
2175	725	1450	שמירה על תבנית הבניה הקיימת. אפשרות לפיצול דירות	צמודי קרקע נווה ים
967	322	645	שמירה על תבנית הבניה הקיימת. אפשרות לפיצול דירות	צמודי קרקע להתחדשות רמת אליהו
5300	2500	2800	חידוש השכונה על פי תכנית כוללת	התחדשות (רמת אליהו)
135	75	60	תכניות נקודתיות להתחדשות	עיבוי נקודתי
190	---	190	פיתוח המרחב הציבורי והסדרה	מרקם ייעודי לשמירה (מרכז וותיק)
2509	---	2509		מרקמים שונים לא להתחדשות
11,276	3622	7654		סך הכל

זכויות לתעסוקה ומסחר

אזור התעשייה

- שטח (דונם): 187
- זכויות קיימות (מ"ר): 200,000 מ"ר
- תוספת זכויות מוצעת (מ"ר): 500,000 מ"ר
- סך הכל זכויות לתעסוקה: 700,000 מ"ר

מרקמי המגורים

- שטח (דונם): ~1500
- זכויות קיימות (מ"ר):
- תוספת זכויות מוצעת (מ"ר): שילוב ברקמת המגורים
- סך הכל זכויות לתעסוקה: כ- 1,000 מ"ר

מרכז מסחר ותעסוקה שכונתי

- שטח (דונם): צייטלין/זלמן שניאור התחדשות
- זכויות קיימות (מ"ר):
- תוספת זכויות מוצעת (מ"ר): 17,000
- סך הכל זכויות לתעסוקה: כ- 17,000 מ"ר

סך הכל זכויות לתעסוקה: כ- 900,000 מ"ר למסחר ותעסוקה

טבלה מסכמת - זכויות לתעשייה ומסחר במצרף

סך הכל זכויות לתעסוקה	תוספת זכויות מוצעת (מ"ר)	זכויות קיימות (מ"ר)	שטח (דונם)	מרקם
700,000 מ"ר	500,000 מ"ר	200,000 מ"ר	187	אזור התעשייה
כ- 1000 מ"ר	שילוב ברקמת המגורים	—	~1500	מרקמי המגורים
17,000 מ"ר	17,000	—	צייטלין/ זלמן שניאור התחדשות	מרכז מסחר ותעסוקה שכונתי
כ- 900 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר				סך הכל

1 טבלת סיכום זכויות מסחר ותעסוקה

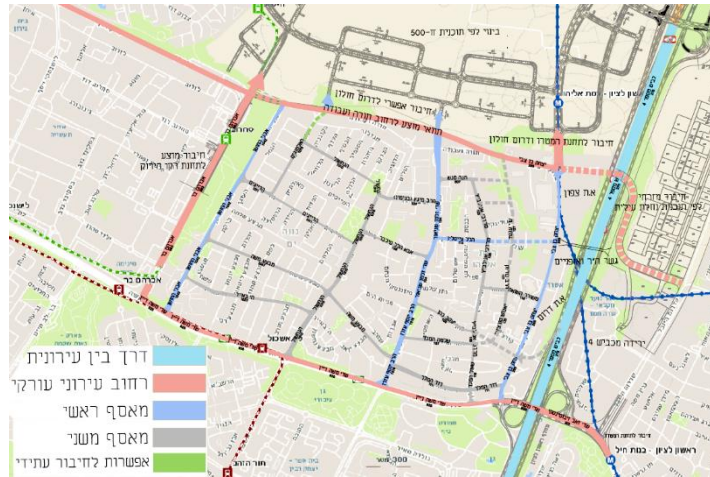
תנועה ורשת הדרכים

מערך הדרכים ושלד הדרכים המוצע

יצירת רשת דרכים היררכית הקושרת בין המוקדים הציבוריים ומייצרת מרחב נגיש ורציף.

סימון רשת הדרכים תואם את תוכנית המתאר המקומית הכוללת לאזור לשנת 2030.

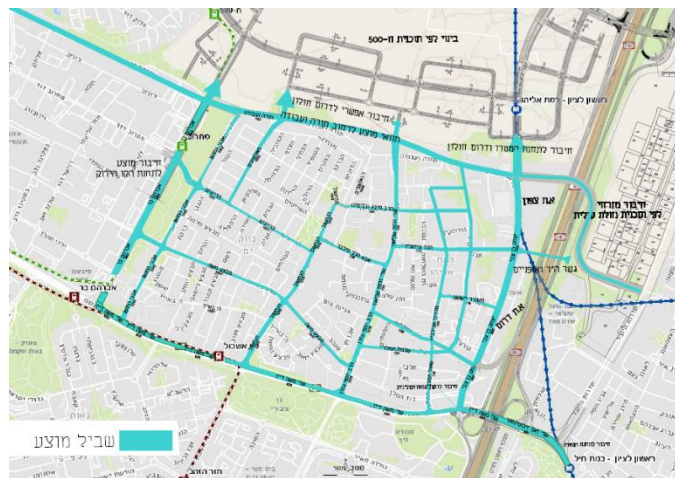
- השלמת רחובות פנימיים במצרף
- תורה ועבודה – הסטה צפונה
- הוספת חיבורים מוצעים : חיבורים לדרום חולון וחיבור לרחוב אברהם בר



20 מערך הדרכים ושלד הדרכים המוצע

מערך שבילי אופניים

- יצירת מערכת שבילי אופניים המחברת בין מוקדי עניין מרכזיים ותחנות תחבורה ציבורית.
- הקטנת החיכוך בין תנועת האופניים לבין תנועת כלי רכב והולכי רגל.
- פיתוח תשתיות תומכות בשבילי האופניים כגון: חניות יעדיות, תאורה ומתקני קשירה במיוחד בסמוך לתחנות מתע"ן (רק"ל, תחנות בצירי העדפה ומטרון).

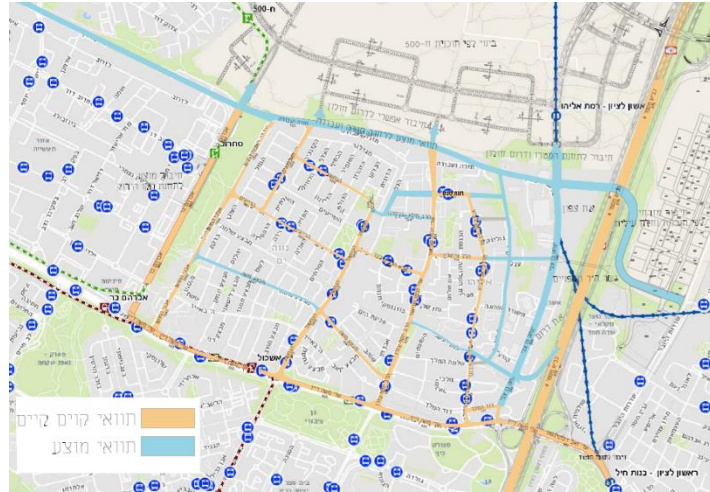


212 מערך שבילי האופניים

מתע"ן ותחבורה ציבורית

פריסת תחבורה ציבורית

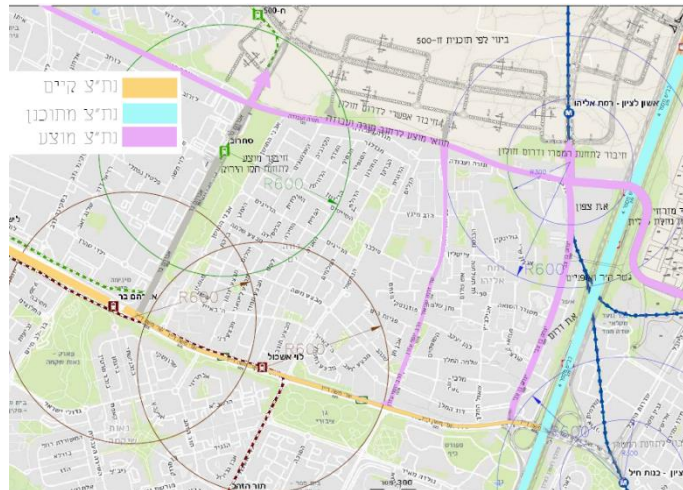
- מתן כיסוי לתחבורה הציבורית עבור חלקה הדרומי של שכונת נווה ים ועבור אזור התעשייה המזרחי.
- קישוריות התחבורה הציבורית המקומית לרשת התחבורה המטרופולינית.



223 פריסת תחבורה ציבורית במתחם

נת"צים ורדיוסי שירות של הרק"ל

דרושה השלמה למענה התחבורתי עבור מרבית תושבי המצרף בעזרת מתן תחבורה ציבורית זמינה ומתועדפת המקשרת את אזורי המגורים והתעשייה במצרף לתשתיות התחבורה העוטפות אותה (רק"ל, צירי העדפה ומטרו).

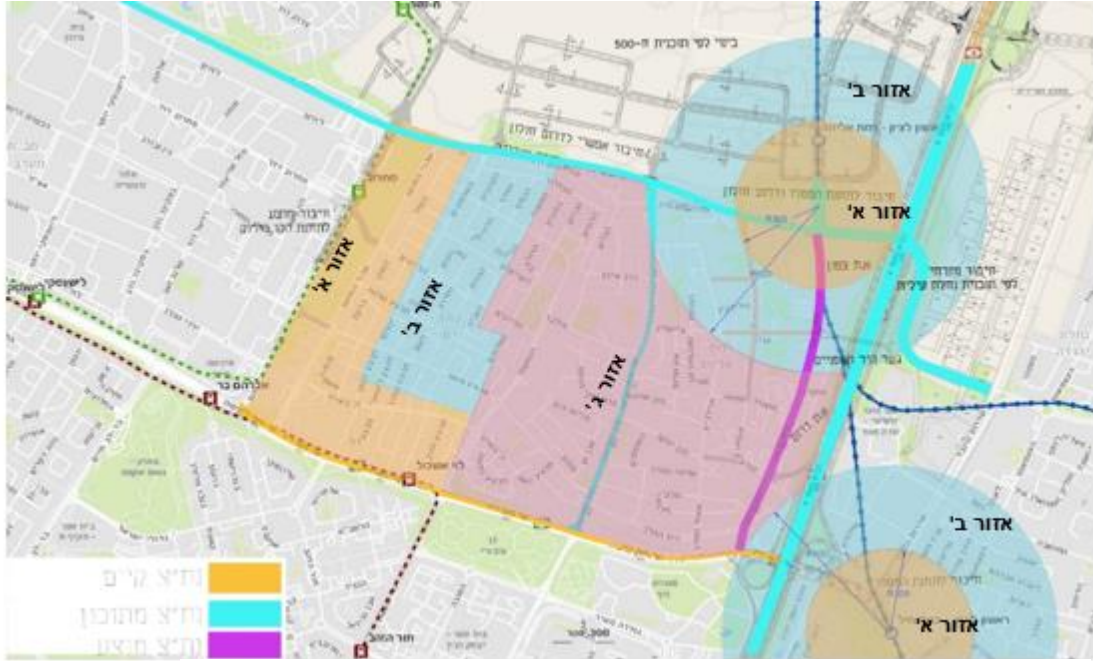


234 נת"צים ורדיוסים שירות של הרק"ל

מדיניות חנייה עירונית

קרבה לתחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) הגדרת קרבה לפי:

- אזור א'- עד 300 מ' מציר מתע"ן
- אזור ב'- 300-600 מ' מציר מתע"ן
- אזור ג'- מעל 600 מטר.



246 תשריט קרבה לתחבורה עתירת נוסעים

מתוך מסמך מדיניות רשות רישוי מקומית לתקני חניה במגורים מתאריך: 4.2.21

מדיניות רשות רישוי מקומית לתקני חניה במגורים משנת 2016 (אזור ג)	אזור ג	אזור ב	אזור א	שימוש הקרקע		
2 מקומות חניה לכל יח"ד לפחות.	2 מקומות חניה לכל יח"ד לפחות.	2 מקומות חניה לכל יח"ד לפי צול לדירה נוספת תדרש חניה אחת נוספת	2 מקומות חניה לכל יח"ד לפי צול לדירה נוספת תדרש חניה אחת נוספת	מגורים במבנה צמוד קרקע (בודד או דו משפחתי)	2.1	
בניין למגורים הכולל יותר משתי יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף						
מדיניות רשות רישוי מקומית לתקני חניה במגורים משנת 2016 (אזור ג)	אזור ג		אזור ב	אזור א	שימוש קרקע	2.2
	שאר חלקי העיר	אזור מרכז העיר				
1 מקום חניה לכל יח"ד	1 מקום חניה לכל יח"ד	1 מקום חניה לכל יח"ד	1 מקום חניה לכל יח"ד	1 מקום חניה לכל יח"ד	יחידות דיור עד 80 מ"ר	
במרכז העיר (באזור התחום על ידי הרחובות: שפרינצק-ארלוזורוב-קרל נטר-הגדוד העברי-הפלמ"ח-אבי אסירים-ויניק): 1-1.5 מקומות חניה לכל יח"ד בשאר חלקי העיר: 1-2 מקום חניה לכל יח"ד	2 מקומות חניה לכל יח"ד	1.5 מקומות חניה לכל יח"ד	1.5 מקום חניה לכל יח"ד	1 מקום חניה לכל יח"ד	יחידות דיור 80-120 מ"ר	
עד 45 מ"ר - 0.5 מקומות חניה לכל יח"ד 45-80 מ"ר - 1 מקום חניה ליח"ד	עד 45 מ"ר - 0.5 מקומות חניה לכל יח"ד 45-80 מ"ר - 1 מקום חניה ליח"ד	עד 45 מ"ר - 0.5 מקומות חניה לכל יח"ד 45-80 מ"ר - 1 מקום חניה ליח"ד	עד 45 מ"ר - 0.5 מקומות חניה לכל יח"ד 45-80 מ"ר -	עד 45 מ"ר - 0.5 מקומות חניה לכל יח"ד 45-80 מ"ר -	בניין שכל יחידות הדיור בו "קטנות" ששטחן 30-80 מ"ר	

257 טבלת זכויות חניה מתוך מסמך מדיניות רשות הרישוי המקומית

צירים ירוקים

המדיניות ממליצה שברחובות מאספים משניים המובילים ועוברים בסמיכות למוקדים ציבוריים בנויים ופתוחים יינתן דגש נוסף על פיתוח 'ירוק' - משמע:

- הוספת פתרונות הצללה קבועים וזמניים.
- מתן מענה למקומות ישיבה ושהייה.
- שימוש מושכל בצמחייה לרבות בחירת עצים רחבי צל, צמחייה תואמת אקלים ועוד, בהתאם לנספח העיצוב העירוני.
- מיתון תנועה בקרבת מוסדות חינוך וציבור.



265 צירים ירוקים במתחם

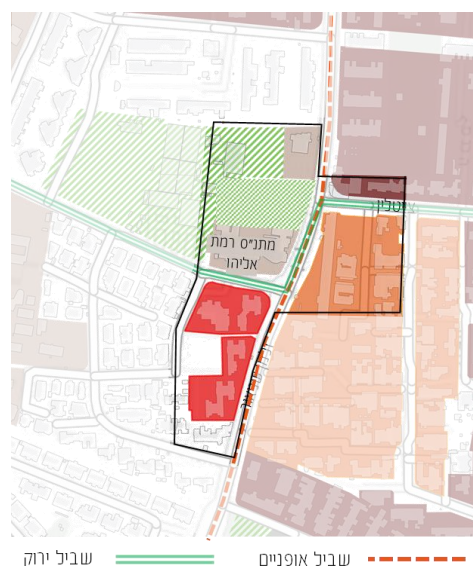
4. נספח: המלצות לפיתוח אזורי התייחסות מיוחדים

לב השכונה

מקום מפגש בין רקמה מתחדשת, רקמה וותיקה, פונקציות ציבוריות ומסחריות. מוקד ציבורי וקהילתי

המלצות

1. תיבחן אפשרות להוסיף שימושים מסחריים/ ציבוריים במבני המגורים שעתידיים לעבור התחדשות עירונית באזור זה.
2. חידוש מתנ"ס רמת אליהו-הכנת פרוגרמה חדשה למרכז קהילתי רב תכליתי תוך קישורו לשטחים הציבוריים הסמוכים ויצירת דופן עירונית.
3. פיתוח השצ"פ כמרחב למידה וחיוק הזיקה שלו עם מוסדות החינוך הסמוכים.
4. פיתוח כיכר עירונית/ רחבה בפירת הרחובות צייטלין וזלמן שניאור
5. מיתון תנועה בצמתים ויצירת מרחבי הליכה ומעבר מרובים.



27 תשריט לב המתחם



29 דוגמאות להמחשה - מרכז ציבורי קהילתי

חידוש רחוב הנחשול

פיתוח הדפנות הפונות לרחוב ע"י צמצום שטחי החניות העיליות והוספת פונקציות מסחריות וקהילתיות לרווחת המשתמשים השונים. ממשק בין המרקמים השונים בשכונה

המלצות

- 6. הסבת קומות החניון באופן מלא או חלקי למסחר בשילוב של חנויות רחוב ומשרדים.
- 7. השמשת גג מבנה החניון ליצירת מרחב שהייה, גינון ופעילות.
- 8. פתיחת מעברים ושבילים בין מוסדות החינוך לרקמת המגורים הסמוכה והורדת גדרות ככל הניתן.



30 תשריט רחוב הנחשול



דוגמא להמחשה - שימוש בגג ל מפלס עירוני



דוגמא להמחשה - חניון וחזית מסחרית



תמונה - מצב קיים

31 דוגמאות להמחשה

מרכז העסקים

נקודת מפגש בין שתי רקמות הנמצאות בתהליכי התחדשות, יצירת חיבור מיטבי ופיתוח זיקות משלימות בין השימושים השונים.

המלצות

1. פיתוח שימושים יוצרי התרחשות- בדגש על חללי עבודה שיתופיים, הקצאת אזור לשוק אוכל/ תוצרת חקלאית, פיתוח מקומות בילוי, מסעדות, וכו'.
2. יושם דגש על פיתוח ועיצוב המרחב הציבורי כך שיספק מגוון חללי שהיה פתוחים ומזמינים



32 תשריט מתחם מרכז העסקים



דוגמאות להמחשה שוק עירוני בסביבת מנורים

33 דוגמאות להמחשה

"חוליה הירוקה"

מרחב מפגש בין שלוש רקמות נבדלות: צמודי קרקע, שטח ציבורי פתוח ואזור תעסוקה ומערכת מתע"ן. לאור הפיתוח הצפוי ממערב (הוספת שימושים ציבוריים במתחם 109) אנו רואים באזור זה הזדמנות ליצירת חיבור עירוני חדש המבוסס על פעילות פנאי ובילוי וכאזור למענה עתידי לצרכי ציבור.

המלצות

1. הכנת פרוגרמה כוללת לשילוב מבני ציבור בדגש על הקמת מבני ציבור רב שימושיים המשלבים מספר פונקציות שונות ומשרתים מגוון קהלי יעד.
2. לא יאושרו מבנים נקודתיים אלא רק כחלק מפרוגרמה ציבורית כוללת.
3. הבינוי ייעשה בדגש על שילוב מיטבי בסביבה



34 תשריט החוליה הירוקה



35 דוגמאות להמחשה