



# רחוב הרצל

## לב העיר רחובות

---

## מסמך מדיניות

יוני 2023

---

**ארי כהן - מיכאל וינד**  
אדריכלות ובינוי ערים



---

# תוכן עניינים

3	שותפים להכנת מסמך המדיניות
4	מבוא
4	דברי הסבר
6	נתונים כלליים וכמותיים
6	בינוי ופיתוח (יוזמות)
9	תנועה
9	פרוגרמה
9	כלכלה
10	שמאות
10	שימור
12	חזון, מטרות ויעדים כמותיים
12	לב העיר - חזון ומטרות
12	יעדים כמותיים
14	עקרונות התכנון
15	מתודולוגיה
15	חלוקה למתחמים פוטנציאליים להתערבות
16	הנחיות
17	הנחיות להכנת תכניות מפורטות במתחמי התערבות
22	חתכים טיפוסיים מוצעים לאורך רחוב הרצל
26	יישום
26	אופן ההתערבות במתחם וסדר פעולות
30	רשימת מסמכי רקע

---

# שותפים להכנת מסמך המדיניות

## צוות התכנון

דנה כהן, סיטילינק | ניהול הפרויקט  
אדר' ארי כהן, אדר' אלה זילברפרב, ארי כהן – מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים | אדריכלות  
זהבה שפיגלר | הנדסת תנועה  
רז מטלון | אדריכלות נוף  
אדר' רות ליברטי-שלו | שימור  
דורית גרפונקל, ינון גבע, Viaplan | חברה  
נמרוד חלמיש, מוחי אלדין עלי אפיק הנדסה | מים וביו  
אמנון אליאן | שיתוף ציבור  
תמיר בן שחר, צ'מנסקי בן שחר יועצים | כלכלה  
טובי פרי, יואל צור | שמאות  
אבנר שיאון, איתמר שיאון | מדידות

## הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

גורי נדלר | מנהל אגף בכיר תכנון  
ערן אבני | מנהל תחום תכנון

## עיריית רחובות

דלית הראל | מהנדסת העיר  
שגיא תמרי | אדריכל העיר  
אפרת חובשי | מנהלת אגף תכניות בניין עיר ומידע תיכנוני  
נדב שפירא | מנהל המח' לתכנון אסטרטגי, מנהל הנדסה

# מבוא

## דברי הסבר

בשנים האחרונות, מצויה רחובות בתנופת פיתוח ומקודמות בה תכניות שונות ורחבות היקף לתוספת מגורים, מסחר ותעסוקה, במיוחד בשכונות ההיקפיות. לצד פיתוח מואץ זה, מובילה העירייה מדיניות המעודדת תהליכי התחדשות גם במרכז העיר, כחלק מהתפיסה העירונית הרואה בו רובע עירוני משמעותי עם פוטנציאל למוקד השפעה אזורי. ההיערכות לציפוף עתידי, התחרות מול ערים אחרות במטרופולין, הצורך בשדרוג המרחב הציבורי וההזדמנות לרתום את הפיתוח המואץ הצפוי בהיקף העיר והיזמות השונות לפינוי בינוי במרחב הפרטי – כל אלה העלו את הצורך בקביעת מדיניות תכנונית ללב העיר ולאורך רחוב הרצל המרכזי בפרט.

בעוד שבלב העיר אושרה תוכנית רח/2000/טז/2, שמציעה מנגנוני התחדשות עירונית למגרשים בשטח שלא עולה על 1.5 דונם סביב רחוב הרצל, עלה הצורך במסמך שיתווה מדיניות לרחובה הראשי של העיר, בו פוטנציאל הבינוי ועירוב השימושים גבוה יותר. זאת, בנוסף לשינויים התנועתיים המשמעותיים שהרחוב עתיד לעבור. מסמך זה, אם כן, מתמקד במתחמים שלאורך רחוב הרצל, ממזרח וממערב, תוך מיפוי שלהם ואיתור הפוטנציאל להתערבות בכל מתחם (תוספת מגורים, מסחר ותעסוקה, וכן הקצאות לשטחי ציבור והרחבת זכות דרך במידת הצורך). מתחמים אלה מכונים במסמך זה "מתחמי התערבות". על ההבדלים באופי ההתערבות עבור המתחמים השונים בפרק המתודולוגיה.

מטרת המסמך, לאפשר התחדשות וחיזוק של מרכז העיר, באמצעות הגדרת עקרונות להכנת תכניות מפורטות שיאפשרו את העצמת רחוב הרצל כרחוב עירוני בעל חזית רציפה ושוקקת הכוללת שימושים מעורבים פעילים ורציפים ומרחבים ירוקים נגישים לרווחת כלל תושבי העיר תוך שמירה על צביונו הייחודי והמסחרי של רחוב הרצל ודפנותיו הסמוכות.

כמו כן מסמך המדיניות חל על לב העיר ההיסטורי של העיר רחובות, הכולל שכונות בעלות צביון היסטורי מובהק. ועל כן במסגרת המסמך הוגדרו שלושה אזורי שימור. המסמך מאתר 58 מתחמים פוטנציאליים לתוספת משמעותית של יחידות דיור, שטחי מסחר ותעסוקה והקצאה ציבורית. סה"כ הזכויות שמתווה המסמך נקבעו בהתאם לחזון התכנית, מדיניות העירייה ושימות כלכלית ואדריכלית. סה"כ זכויות הבנייה המוצעות במסמך המדיניות הן נומינליות, מתוך הנחת יסוד של כ-30% מימוש.

ההנחיות במסמך זה עוסקות בהיבטי תנועה, חברה, כלכלה, שימור, תשתיות, נוף ובינוי, תוך התייחסות להיקפים הרצויים של מסחר, תעסוקה ומגורים, הקצאות למוסדות ציבור, למערך השטחים הפתוחים והרחבת זכות דרך במידת הצורך. אמנם, המסמך קובע מדיניות למתחמים לאורך רחוב הרצל בלבד, אך מרבית הנושאים נסקרו בהתייחסות רחבה לכל לב העיר. הודות למסקנות הניתוח הרחב ותוך לימוד והתייחסות לרחוב הרצל בפרט, נגזרו ההנחיות למתחמים לאורך רחוב הרצל, המובאות להלן במסמך זה. הצורך בבחינה עדכנית לנושאי פרוגרמה ושלביות, שמאות, תנועה (לא כולל בה"ת), תשתיות, פוטנציאל ההתערבות, ושימור, יקבע בעת התכנון המפורט.



# תמצית המצב הקיים

## נתונים כלליים וכמותיים

### לב העיר

תחום ההתייחסות של המסמך הינו לב העיר, השטח שבין הרחובות הנשיא הראשון ודרך יבנה מצפון ושדרות הקיבוצים מדרום רחוב מזרחי, ממערב לרחוב חיים סירני ומזרח לרחוב טשרניחובסקי. בשטח זה, אוכלוסייה מגוונת הנמנית בכ-52,000 נפשות<sup>1</sup>, שהן 40% מסך אוכלוסיית העיר בקירוב, בכ-20,000 יח"ד. טיפוסי הבנייה הרווחים במרכז העיר אינם גבוהים, חלקם הארי עד 3 קומות, ולאורך רחוב הרצל כמה מבנים בבנייה גבוהה, במיוחד מהשנים האחרונות. עוד מתאפיין מרכז העיר במבנים ומתחמים לשימור, מוסדות ציבור, מסחר, משרדים (במיוחד לאורך רח' הרצל), ומצויים בו גם השוק העירוני, הקניון, עיריית רחובות, גן המייסדים שהוא שטח פתוח משמעותי ומוכר בעיר ובית העם שברחוב יעקב. סה"כ במרכז העיר – כ-140 ד' של שטחים פתוחים, כ-75,000 מ"ר למסחר (מחצית שטחים אלה בקניון והיתר לאורך הרחובות), וכ-7,500 מ"ר לתעסוקה. היתר למגורים ושימושים נלווים.

### רחוב הרצל

הקו הכחול של מסמך זו, כולל, כאמור, את המתחמים שלאורך רחוב הרצל ("מתחם" לעניין זה, הוגדר כשטח שבין מרחבים ציבוריים – כבישים, שבילים משמעותיים, שטחים ציבוריים מבונים או פתוחים וכיו"ב), ושטחו כ-615 דונם, המהווים כ-20% משטח לב העיר (כ-3,000 דונם). שטח זה מאופיין במגורים, לצד שימושים נוספים כמו משרדים, בתי קפה, מסחר ומקומות בילוי בודדים – בעיקר בחלקו הצפוני. בסה"כ בשטחי המתחמים כ-3,080 יח"ד קיימות, ועוד כ-1,111 מאושרות מכח תכניות נקודתיות, וכן 128 יחידות דיור מיוחד מאושרות בהיתרים. מרבית השטח מאופיין בחלקות קטנות יחסית בבעלות פרטית.

פרק זה יתאר בתמצית את סקירת המצב הקיים בלב העיר בכלל, ניתוח שאיפשר לצוות לקבוע את היעדים וההנחיות לרחוב הרצל בפרט. על היעדים והתוספות הרצויות לאורך רחוב הרצל יפורט בפרקים הבאים.

## בינוי ופיתוח (יוזמות)

כיום מקודמות מספר תכניות שחלות על לב העיר או בעלות השפעה עליה, ביניהן: **מסמך מדיניות עירוני** המקודם על ידי פרחי צפירי אדריכלים ונמצא בשלב עיבוד חלופות; **תכנית אב להתחדשות עירונית** הנערכת על ידי בר לוי דיין אדריכלים, **רח/2000/טז/2** המאושרת, שקודמה על ידי עיריית רחובות וקובעת מתחמים והנחיות להתחדשות עירונית בלב העיר, במתחמים שאינם סמוכים לרחוב הרצל. תכנית זו מאפשרת בינוי במגרשים ששטחם נע בין 500 ל-1,500 מ"ר, בתנאי שאלה פנויים מבינוי או שלא חלה עליהם תמ"א 38 (בנייה והריסה מחדש).

נוסף לאלו, קודמו או מקודמות תכניות נוספות הרלוונטיות לרחוב הרצל עצמו, בהן: **רח/2010** המאושרת משנת 1995, שמציינת אחוזי בניה ותכניות קרקע נמוכות ביחס לתכניות של מרכזי עיר היום ומגבילה את הבינוי המוצע לחמש קומות בלבד (במקרים מסוימים מאפשרת שש קומות: שתי קומות למסחר ועוד ארבע למגורים); **רח/2020** שאינה תקפה, אך היוותה רקע למסמך זה. תכנית זו מציינת אחוזי בניה לשטחים עיקריים

<sup>1</sup> לפי עבודת יועצי הפרוגרמה מ-2017

---

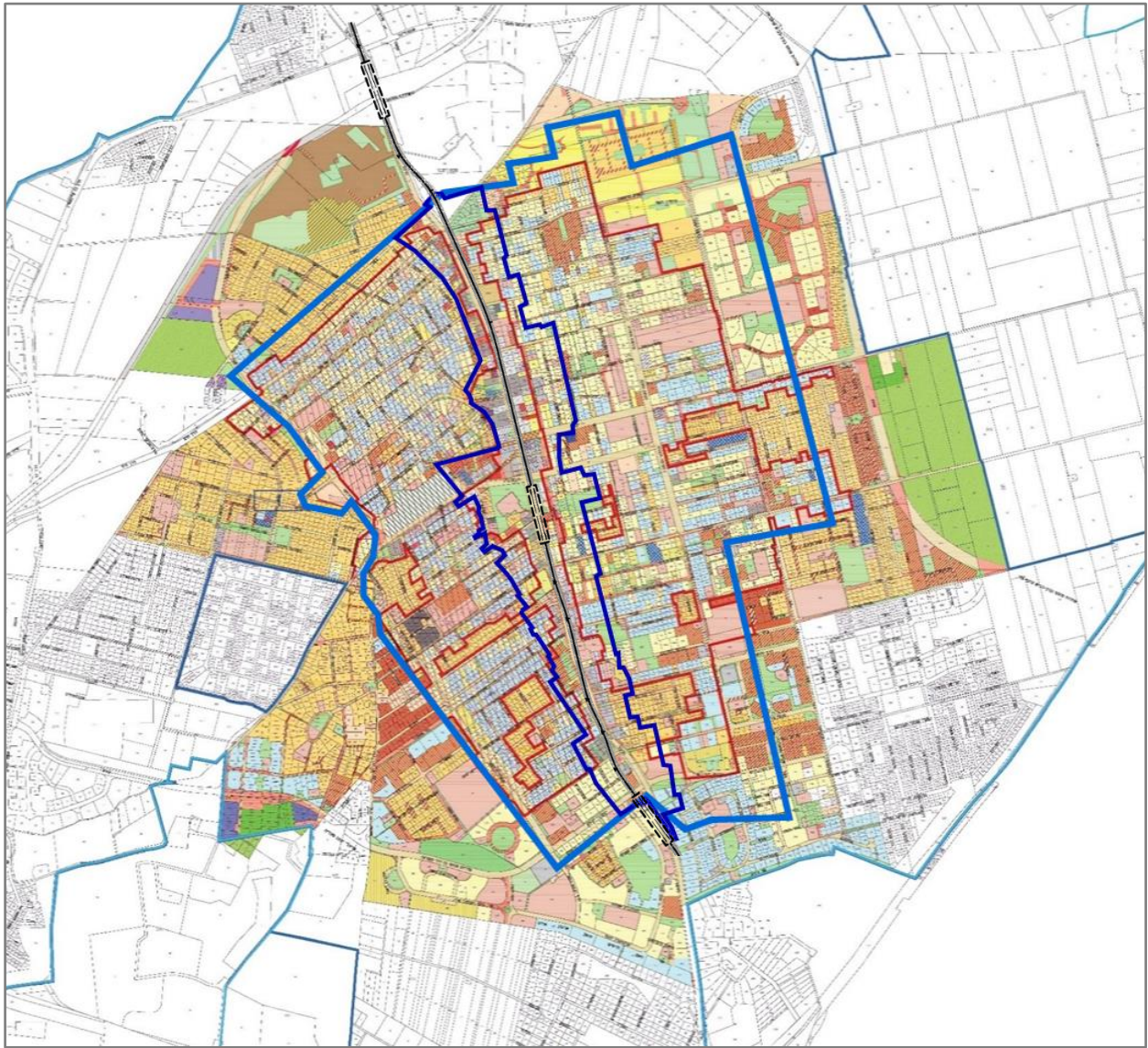
בהתאם לגודל מגרש (1 ד': 180%, 2 ד': 240%, 5 ד': 300%, מעל 5 ד': 350%) ומגדירה שיעור התוספת למגרשי פינוי בינוי: 10%-30%; למגרש עם בנין לשימור: 10%-20%; למגרשים עם חניה ציבורית/ חינוך סחיר: עד 10%. גם בה שיעורי הבינוי נמוכים בהשוואה לתכניות התחדשות במרכזי ערים אחרות, והמתחמים שהגדירה גדולים יחסית. נוכח ריבוי החלקות והבעלויות הפרטיות, ישימותה, גם לו היתה מתאשרת, קטנה.

כמו כן, מקודמים בלב העיר ולאורך רחוב הרצל **קו מטרו**, שהתוואי שלו נקבע **בתת"ל 101 א** (אושרה ביולי 2022) אשר מתווה את חלקו הדרומי של קו המטרו M1, שעובר בין היתר ברחובות, ומציגה את התחנות המתוכננות בסמוך ובתחום התכנית: **תחנת 'מכון וייצמן'** הגובלת בתכנית מצפון (אך מצויה מחוץ לקו הכחול) ועתידה לשרת את באי מכון וייצמן, האינטרדיין העירוני, הפקולטה והשכונות הסמוכות, וכן מאפשרת קישור לתחנת הרכבת של רחובות; **תחנת 'רחובות מרכז'**, הנמצאת בתחום התכנית, סמוך לרחוב בנימין, רחוב לפקוביץ, וגן המייסדים ועתידה לשרת את באי בית המשפט, העירייה, השוק העירוני והתחנה המרכזית, מוסדות הציבור ובאי לב העיר בכלל; **תחנת 'הקיבוצים'**, הנמצאת בחלק הדרומי, בתחום התכנית, סמוך לרחובות שד' הקיבוצים ויצחק יעקובי ועתידה לשרת את שכונת שערים, הן באזור הוותיק של השכונה, שנמצא מצדו המזרחי של רחוב הרצל, והן בחלק החדש הנמצא מצדו המערבי. בנוסף, **תמ"א 70**, תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב, המקודמת היום, קובעת את עקרונות התכנון בסביבות תחנות המטרו העתידיות ובכך עשויה גם היא להשפיע על רחוב הרצל, שבו עתיד לעבור קו המטרו. מדיניות התכנון המוצעת במסגרת מסמך זה כמובן מתייחסת ותואמת להנחיות התמ"א.

עוד מקודמת כיום תכנית **מתאר עירונית לשימור**, בעריכת אדריכל דקל גוזוביץ, שעודנה בהכנה. בנוסף, מקודמות בלב העיר תכניות מפורטות שונות **להתחדשות עירונית**. בשה"כ עתידות להוסיף התכניות הנקודתיות המאושרות / בהליכי אישור בשטח התכנית כ-1,111 יח"ד ו-21,636 מ"ר למסחר ותעסוקה<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> לפי ניתוח תכניות מאושרות על בסיס נתונים עירוניים, 2019, ומידע שהתקבל מאגף הנדסה בעירייה נכון ליוני 2022



מצב מאושר לב העיר. בכחול כהה – תחום מסמך המדיניות, באדום – השטח עליו חלה טז/2, בכחול בהיר – גבול לב העיר

היבטי תנועה, פרוגרמה, כלכלה, שמאות ושימור נסקרו בהרחבה במסמכי הרקע הנלווים למסמך זה. להלן מובאת תמצית המצב הקיים בכל אחד מההיבטים. להרחבה ופירוט, מוצע לעיין במסמכי הרקע להכנת מסמך המדיניות.



רחוב הרצל הוא רחובה הראשי של רחובות, והוא חוצה את לב העיר, ולמעשה את העיר כולה, מצפון לדרום. מתחברות אליו בלב העיר דרכים עורקיות ומקומיות. כיום, חתך הרחוב בחלקו המרכזי כולל נתיב אחד לכיוון, כולל תחבורה ציבורית, עם חניות משני צידיו. כבר היום, ישנה פלישה לזכות הדרך המאושרת בכינוי קיים. במסגרת מסמך המדיניות מוצעות הרחבות זכות דרך נקודתיות במתחמים בהם זוהה פוטנציאל וצורך.

כחלק מתכנית רשת מתע"ן מטרופולין תל-אביב, מתוכנן לעבור ברחובות קו מטרו M1. קו זה עתיד להתחיל בצומת ביל"ו, ובדרכו צפונה לחולון, תל אביב וערי השרון יעבור בלב העיר, מתחת לרחוב הרצל. פיתוח קו המטרו יוביל להגדלה משמעותית בפיצול הנסיעות בתחבורה ציבורית, על חשבון הרכב הפרטי. בהתאם לכך, לביצוע קו המטרו השפעה ישירה על כמות יחידות הדיור ושטחי התעסוקה שניתן להוסיף בלב העיר. בנוסף לתכנית המטרו, מתוכננת העדפה לתחבורה ציבורית ברחוב הרצל עצמו, בשני נתיבים שמיועדים לתחבורה ציבורית (נתיב לכל כיוון), ורת"צ מלא בשני הכיוונים: מצפון לדרום, רת"צ מלא מהנשיא הראשון עד בנימין, ומדרום לצפון, רת"צ מלא מבנימין ועד איזכרג, במסגרת פרויקט "מהיר לעיר".

במסגרת העבודה נעשתה בדיקת השלכות תחבורתיות ללב העיר, שמעריכה, בין היתר, את התוספת הפוטנציאלית של יח"ד שניתן להוסיף ללא צורך בשינויים תנועתיים משמעותיים ומציגה את השינויים הנדרשים לתוספת יח"ד מעבר לכך.

## פרוגרמה

הפרוגרמה ללב העיר הובילה להערכת הצוות כי אוכלוסיית לב העיר צפויה לגדול בכ-40%, וגודל משק הבית בכ-7%. עם זאת, על אף חסרים מסוימים שזוהו במרכז העיר ביחס לתוספת הצפויה, מסקירת המצב הקיים עלה כי מרבית צרכי הציבור בשטח התכנית ובשטח לב העיר יכולים לקבל מענה בשטחים סחירים או בהקצאה של שטחי בינוי ציבורי בהיקף קטן (עד 1.5 ד') במגרשים גדולים, בהנחה של תוספת בינוי והתייעלות בניצול השטחים הקיימים במבני ציבור בלב העיר. היות שאת החסרים בשטחים פתוחים קשה יותר להשלים, הנחת העבודה שליוותה את הצוות הייתה כי הקצאות לצרכי ציבור תועדפנה לטובת שטחים פתוחים תחילה.

## כלכלה

העיר רחובות היא מרכז אזורי חשוב, הנותן שירותים ליישובי הסביבה בשטחי החינוך, תרבות, מסחר ותעסוקה, ובתוך כך ראתה חשיבות בפיתוח אזורי תעסוקה וחיוזק את לב העיר. עם זאת, לעיר אין תכנית אסטרטגית כלכלית שמפרטת יעדים אלו.

ברחובות כולה קיימים בסה"כ כ-180 אלף מ"ר של שטחי מסחר קמעונאי ברוטו<sup>3</sup>, קיימים ומתוכננים, כ-2/3 מהיצע השטחים מצוי בלב רחובות, מרביתם בחלק הצפוני (אזורים נוספים המתחרים על שטחי מסחר מצויים באזורי מסחר ותעסוקה, בעיקר פארק ת.מ.ר ואזורי התעשייה רכטמן והורוביץ). שטחי התעסוקה ברחובות מונים כ-394 אלף מ"ר משרדים, בארבעה מוקדים עיקריים: מרכז העיר, פארק ת.מ.ר, אזורי התעשייה ושכונות שונות ברחבי העיר. כ-50 אלף מ"ר בנוי מוערכים במרכז העיר.

---

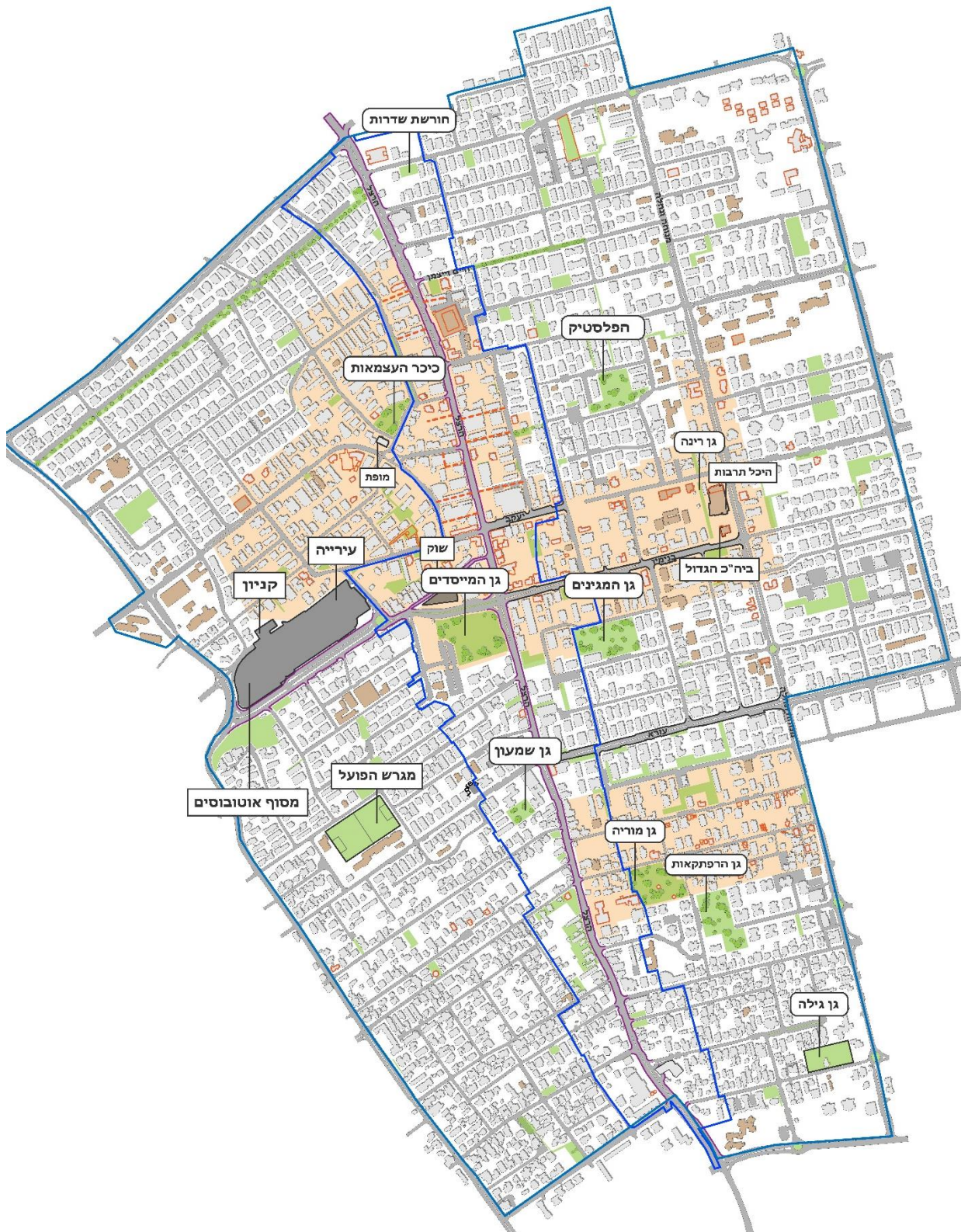
בסה"כ לאורך רחוב הרצל עצמו כ-100 אלף מ"ר מסחר ותעסוקה קיימים ומאושרים, מתוכם כ-21,636 מ"ר של תעסוקה ומסחר מאושרים שלא מומשו, והם כוללים כיום בעיקר משרדים מקומיים המשרתים את תושבי העיר בלבד, חנויות ובתי קפה. במסגרת הניתוח הכלכלי על לב העיר בכלל ורחוב הרצל בפרט, נקבעו היעדים והתמהיל המומלצים לרחוב הרצל כדי שזה יוכל לשמור על תפקידו כרחוב מרכזי בעיר, הכולל גם מסחר ותעסוקה משמעותיים, כפי שיפורט בפרקים הבאים.

## שמאות

תנופת הביקושים למגורים בשנים האחרונות במטרופולין המרכז, יחד עם פרויקטי תחבורה ציבורית כמו המטרו ו"מהיר לעיר", הופכים את העיר בכלל ומרכזה בפרט לכר נרחב לפעילות יזמית בענף הנדל"ן, ולהתחדשות עירונית כפועל יוצא. עיר בעלת תשתית תחבורה יעילה, זמינה ונוחה עם מרכז פעיל ומתפקד הופכת מבוקשת למגוון אוכלוסיות, ועל בסיס ההנחה שרחובות בדרכה להפוך לכזו, העריך השמאי בצוות התכנון שהכדאיות הכלכלית להתחדשות במתחמים עשויה לגדול עם השנים. ממסקנות בדיקות השמאי עולה כי במתחמי ההתערבות, אישור תכנית מפורטת תואמת הנחיות מסמך זה יכול להביא לכדאיות כלכלית גם אם היום לא קיימת עבור אותו מתחם. במסגרת התכנית נעשו הערכות שמאיות לזכויות המוצעות במתחמים ונבחנה הכדאיות הכלכלית של התוספת המוצעת ביחס להקצאות הציבוריות. זאת, על פי התנאים שנקבעו על ידי שמאי התכנית ביחס לגורמים שונים: סוג הבינוי, שימושים, בעלות, חלקות קטנות לאיחוד, מצב חזקה (ריבוי בעלים, בעלות משותפת, דיירים מוגנים, פולשים וכיו"ב), אי ודאות תכנונית והימצאות מבנים לשימור. בהתאם לנ"ל הוערכה כאמור הכדאיות הכלכלית בכל מתחם וחושב אומדן הרווח הכלכלי הצפוי.

## שימור

רחובות היא חלק ממערך מושבות העלייה הראשונה, וכוללת מבנים רבים מ"תקופת ההתיישבות" ו"תקופת מוסדות ההשכלה", שתי "תקופות זוהר" בחייה של המושבה הצעירה דאז. זהותה של רחובות כמושבה ומרכז מדעי, מוצאת ביטוי גם באדריכלות והמרקם של העיר, ובמיוחד בלב העיר. שתי התקופות לעיל יצרו יחד את הרקמה האורבנית הייחודית שלאורך כחמישים שנות פיתוח התבטאו ברחובות רחבים, שדרות, חלקות פרטיות ובנייה צנועה. כיום, מאופיינת העיר בחוסר רציפות מרקמית ומגוון מבנים מתקופות שונות, אך באזורים מסוימים עדיין יש עדות לשלד הרחובות של המושבה, ריבוי צמחיה ובנייה צנועת מימדים. כמות לא מבוטלת של מבנים היסטוריים נמצאו כראויים לשימור, אם בכרטסת העירונית ואם מכח תכניות נוספות. מבנה הרחובות בלב העיר עוקב במידה לא מבוטלת אחר חלוקת החלקות המקורית מ-1896, ויש לו חשיבות כחלק מהמערך ההיסטורי של העיר. במסגרת העבודה על התכנית, הוכן סקר שימור מקיף שזיהה הן מתחמים לשימור, הן מבנים לשימור (נוספים לאלה המופיעים בכרטסת העירונית): בסה"כ זהו בלב העיר, נוסף למבנים לשימור, שלושה "מתחמים לשימור": (1) "מרכז המושבה ההיסטורית"; (2) "דרום – שעריים"; (3) "צפון-מערב – כיכר העצמאות". חלק מהמתחמים שזוהו כפוטנציאליים להתערבות במסגרת מסמך המדיניות, נכללים בתחום "מתחם לשימור" או כוללים בתוכם מבנים לשימור, ובפרק ההנחיות נעסוק גם בהיבטים אלו.



מוקד עירוני
  אזור לשימור
  פסאז לשימור
  מבנה לשימור
  חזית מסחרית
  מסחר
  מבנה ציבורי
  שדרה עירונית ירוקה
  פארק/גן ציבורי
  שצ"פ

לב העיר, מצב קיים: מוקדים משמעותיים ומתחמי השימור (בכתום). בכחול – תחום מסמך המדיניות

# חזון, מטרות ויעדים כמותיים

## לב העיר - חזון ומטרות

העיר רואה את מרכזה כמקום המהווה מוקד להווייה חברתית-תרבותית מקומית, אזורית וכלל-ארצית כאחד, סמל לכלכלה בריאה, לגאווה עירונית ומורשת; מקום המייצר פעילות ערה לאורך שעות היום, המשמש כזירה ציבורית, מפתח ומשמר מקומות תעסוקה, מסייע ליציבות ההכנסות והרווחים בגבולות העיר ומאפשר בית לקהילות שונות; מקום שאין דומה לו בעיר, נחיצותו גוברת ככל שהעיר גדלה ומתפשטת לכיוונים שונים. מתוך ראייה זו, גובש החזון ללב העיר:

1. **חבץ עירוני חי ותוסס המשרת את העיר וסביבתה**
2. **מוקד השפעה אזורי בדגש על תרבות, מסחר, עסקים, בילוי, פנאי, ובו גם מגורים למגוון אוכלוסיות**
3. **מוקד ארצי על ידי איתור פעילויות מדע ותרבות כלל-ארציות**

מטרות התכנית שנגזרו מהחזון, בהתאם: היערכות לעתיד ציפוף, תחרות מול ערים אחרות; רתימת הפיתוח המואץ הצפוי בהיקף העיר; שדרוג המרחב הציבורי; הערכות ליוזמות בינוי המרחב הפרטי. מתוך כך, עלתה החשיבות להעצים את רחובה הראשי של לב העיר, רחוב הרצל, כרחוב שיאפשר התחדשות לצד שימור, העצמת זכויות ועירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ובילוי, תחבורה ציבורית ושטחים פתוחים.



הערכות ליוזמות במרחב הפרטי



מחסור בשטחים פתוחים ופיתוח



הפיתוח הצפוי בהיקף העיר לטובת לב העיר



ציפוף, תחרות מול ערים אחרות וכו'

לב העיר רחובות – חשיבות תכנית התחדשות ללב העיר בכלל, ולרחוב הרצל בפרט

## יעדים כמותיים

כדי לעמוד במטרות התכנית, הוגדרו יעדים איכותיים וכמותיים ללב העיר, מתוכם נגזרו היעדים למתחמים שלאורך רחוב הרצל. היעדים, כפי שגובשו על ידי צוות התכנון והעירייה:

1. יצירת קיבולת תכנונית לתוספת של 4,500 יח"ד בתחום לב העיר
2. מתן שרותי מסחר ותעסוקה בקני מידה מגוונים, בהם מספר מוקדי משיכה אזוריים בקנה מידה גדול
3. שמירה על הרכב אוכלוסייה מגוון ופתוח
4. העצמת רחוב הרצל כמרחב ציבורי כלל אזורי
5. אספקת רף מינימלי של שטחים פתוחים איכותיים בכל מתחם בהתאם לתדריכי תכנון עדכניים
6. גיבוש עקרונות להתערבות מרקמית במרחב הציבורי באזורים עתירי מורשת ומתן המלצות לפיתוחם ושימורם

## פרוגרמה – יעדים ושלביות

היות שהמתחמים לאורך הרצל רובם ככולם בבעלויות פרטיות, קשה להבטיח את מימוש הזכויות בפועל. אפשר לקוות שתכנית זו, המאפשרת מסגרת תכנונית לאורך רחוב הרצל, יחד עם הפוטנציאל הכלכלי של השטח, יהוו זרז ליוזמות שונות לאורך רחוב הרצל ובכך יביאו להתחדשות שלו ושל לב העיר, אולם קשה לצפות מתי והיכן יבואו לעולם יוזמות אלה. לפיכך, ובהתאם לשלביות המוצעת במסמך המדיניות העירוני, מציע מסמך מדיניות זה לרח' הרצל יעדים כמותיים לפי שלביות: בשלב הראשון, תתאפשר תוספת של כ- 1,500 יח"ד חדשות (מעבר לקיים ולמאושר היום). אלה תתאפשרנה להערכת הצוות גם ללא שדרוג תשתיות, תוספת תח"צ או תוספת שטחי ציבור מעבר למוצע בתכנית. בשלב השני, תתאפשר תוספת של כ-4,500 יח"ד (ובכללן 1,500 היחידות מהשלב הראשון), אך לשם מימון נדרשות בדיקות כושר נשיאה ושדרוג התשתיות בהתאם למוצע במסמך המדיניות העירוני לעת אישורו (תוספת לרשת הדרכים, הרחבת שירות תח"צ, שבילי אופניים ועוד). במסגרת מסמך זה, מוצע מנגנון ניטור שממליץ על הפעולות הנדרשות לאחר מימוש 1,500 יחידות הדיור הראשונות. היעדים לתעסוקה נקבעו גם הם באופן דומה: כ-100,000 מ"ר למסחר ותעסוקה בשלב הראשון, ועוד כ-200,000 מ"ר למסחר ותעסוקה בהמשך (סה"כ – כ-300,000 מ"ר למסחר ותעסוקה).

להלן סיכום היעדים הכמותיים בתכנית זו:

מסחר ותעסוקה	מגורים	
100,000 מ"ר	1,500 יח"ד	סה"כ תוספת מוצעת טווח "קרוב"
↓	↓	
300,000 מ"ר	4,500 יח"ד	סה"כ תוספת מוצעת טווח רחוק

יעדים כמותיים – מגורים, מסחר ותעסוקה

# עקרונות התכנון

העקרונות העיקריים של מסמך המדיניות לאורך רחוב הרצל:

1. העצמת מרכז העיר ורחוב הרצל – תוספת זכויות, שימושים וחזיתות מסחריות
2. קביעת מתחמי תכנון והנחיות איחוד וחלוקה להגדלת ישימות תכנונית
3. מתן מענה לצורך בשטחים פתוחים וציבוריים – פיתוח מנגנון הקצאות
4. שמירה על אופיו הייחודי של לב העיר – הנחיות בינוי ושימור
5. הגברת הקישוריות – הנחיות לתוספת ומיקום שטחים פתוחים ושבילים והרחבת זכות דרך, ובפרט הגברת הקישוריות לתחנות המטרו בתחום התכנון, ולאמצעי תחבורה משלימים

## פעולות ליישום עקרונות התכנון

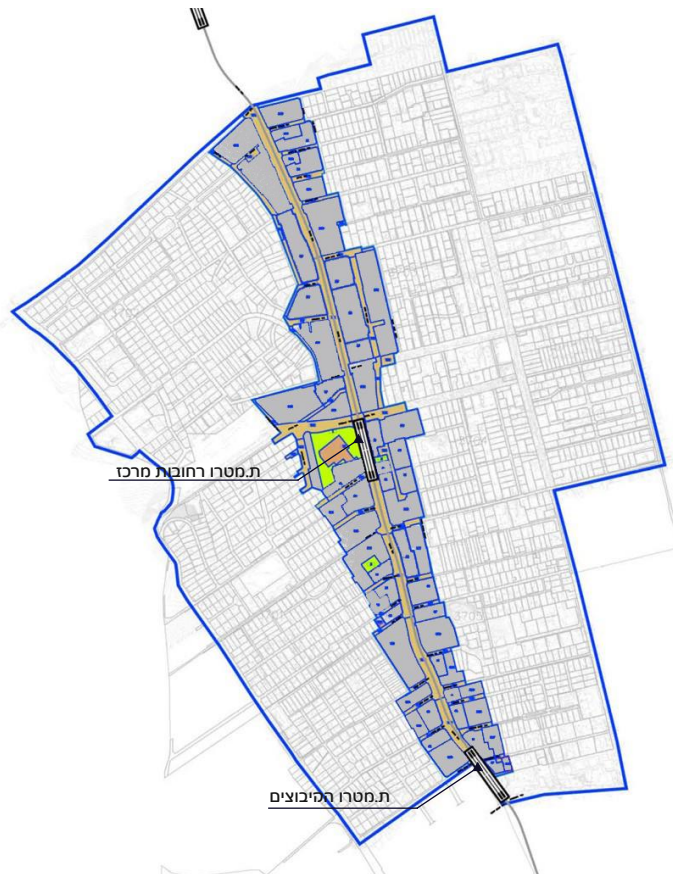
עקרונות אלו ייושמו, בין היתר, באמצעים הבאים:

1. הגדרת גבולות למתחמים פוטנציאליים להתחדשות משמעותית שאינם תלויים זה בזה ועתידיים לתרום להתחדשות רחוב הרצל
2. קביעת עקרונות איחוד וחלוקה למתחמים, ולמתן גמישות בגבולות המתחם נוכח ריבוי החלקות הפרטיות
3. גיבוש הנחיות להעצמת זכויות ועירוב שימושים לאורך רח' הרצל תוך מתן דגש על תוספת יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה וקביעת התמהיל ביניהם
4. יצירת דופן מסחר אינטנסיבית לאורך הרצל, על ידי הנחיות לחזית מסחרית, לשימושים בקומת הקרקע ולחתך הרחוב
5. הבחנה בין חלקיו השונים של רח' הרצל, אופי ופוטנציאל המתחמים, וקביעת זכויות והנחיות בינוי בהתאם (מתחמים בצפון הרחוב או בדרומו, מתחמים הסמוכים לתחנת המטרו וכיו"ב)
6. קביעת מנגנון להקצאה ציבורית מתוך כל מתחם, באופן שיסייע להרחבת זכות דרך, תוספת שטחים ציבוריים פתוחים והקצאות מבונות, לפי צרכי העיר
7. הגדלת הקישוריות על ידי קביעת הנחיות להקצאה ומיקום של שטחים פתוחים ושבילים, כחלק מהמערך העירוני הכולל
8. שמירה על אופיו הייחודי של לב העיר על ידי קביעת הנחיות בינוי מדורג המבחין בין הבינוי לאורך הרצל (בנייה רבת קומות, עוצמות גבוהות), והבינוי הגובל במתחמים העורפיים (בינוי מרקמי), וכן הנחיות לתכנון במתחמי שימור או במתחמים הכוללים מבנים לשימור

# מתודולוגיה

## חלוקה למתחמים פוטנציאליים להתערבות

ראשית, חולק תחום התכנון למתחמים פוטנציאליים להתערבות. גבולות כל מתחם הוגדרו בהתאם לשטח התחום באזורים ציבוריים (שצ"פ, שביל, דרך וכיו"ב), ולפי ניתוח המצב הקיים (גבולות חלקות, אופי הבינוי ועוד).



חלוקה למתחמי תכנון פוטנציאליים להתערבות לאורך רחוב הרצל, בתחום מסמך המדיניות

בהמשך, נקבעה ההתערבות המוצעת לכל מתחם, כשזו משתנה בהתאם לפוטנציאל הבינוי בהם. כך, על אף שהמלצת המסמך היא לעירוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה בכל המתחמים לאורך רחוב הרצל באופן גורף, אופיינו המתחמים עם הבדלים בהמלצות בהתאם למיקומם, הפוטנציאל העתידי שלהם, מאפייני הסביבה, נושאי שימור ועוד. בתוך כך, אותרו מתחמים שהוגדרו כ"מוטי תעסוקה", ומתחמים "מוטי מגורים", שעבור כל קבוצה כזו מוצעים תמהיל ובינוי מעט שונים. המתחמים הסמוכים לתחנות המטרו ומצויים בתחום שמוגדר בתמ"א כ"אזור הליבה" או "טבעת ראשונה", הוגדרו כ"עוגנים" (למתחמים אלה פוטנציאל להיות קטליזטורים משמעותיים בסביבתם להעצמת זכויות), ובהם הוצעו אחוזי בינוי גבוהים באופן שתואם את הנחיות התמ"א, ובתנאים מסוימים אפשרות לתוספת קומות על זז המרבית הקבועה במסמך. עבור כל מתחם נעשה ניתוח מפורט שכלל התייחסות לשלל נושאים ופרמטרים: מבנים קיימים, שטחי ציבור ומסחר, מבנים לשימור, אופי הבינוי וכיו"ב, ונלקחו בחשבון שטחו, מס' יחידות הדיור בו, צפיפות, זכויות בניה ומ"ר מסחר – כל זאת הן ביחס למצב הקיים, הן ביחס לתכניות מאושרות. על פי ניתוח זה, נקבעו הנחיות הבינוי למתחמים, כמפורט להלן בפרק הבא.

# הנחיות

## הנחיות עיקריות

עיקר הנחיות מסמך המדיניות עוסקות בהמלצות לאיחוד מגרשים; הנחיות לעירוב ותמהיל שימושים; קביעת רח"ק; גובה מקסימלי למבנים; הנחיות עיצוב אדריכלי; מנגנונים להקצאת ציבוריות; הנחיות תנועתיות והנחיות באזורים לשימור.



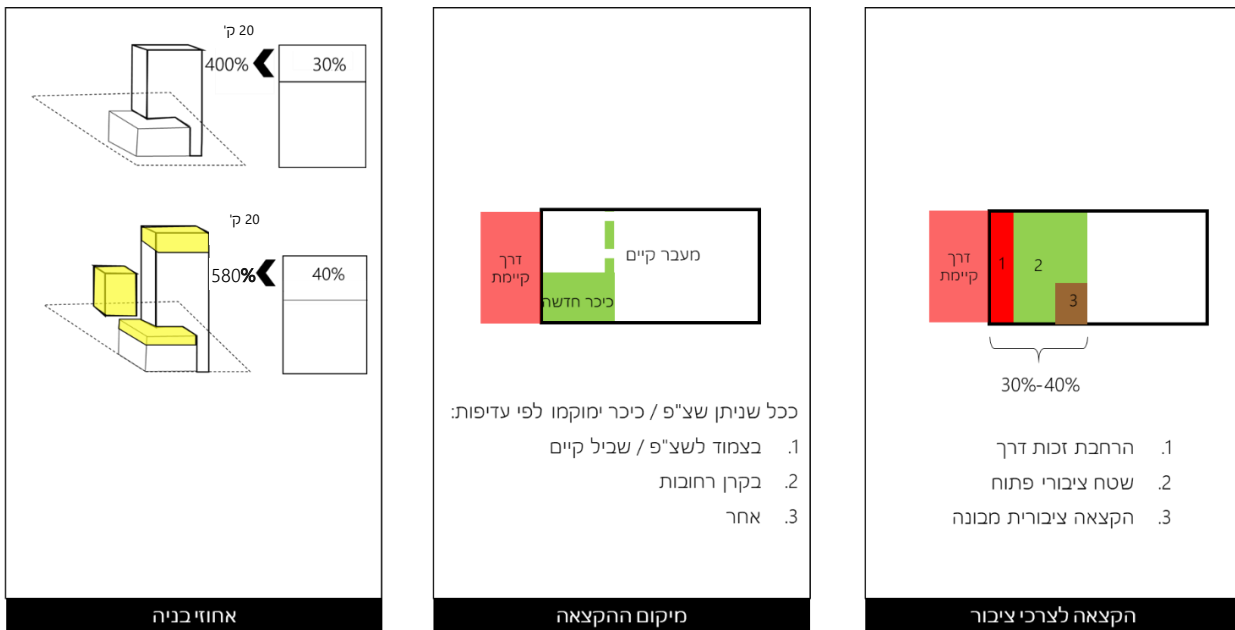
מתחמי התערבות (מתוך מסמך רקע מס' 1)



# הנחיות להכנת תכניות מפורטות במתחמי התערבות

## 1. הקצאה ציבורית

כל תכנית התחדשות במתחם התערבות מכל סוג תצריך הקצאה לטובת שימוש ציבורי. מוצע להקצות בין 30% ל-40% לצרכי ציבור, לטובת הרחבת זכות דרך, שטח ציבורי פתוח והקצאה ציבורית מבונה. (א) ככל שמדובר בהקצאה לטובת שצ"פ או כיכר ובמידת האפשר, יש עדיפות למקם את השצ"פ/כיכר בצמוד לשביל קיים או בקרן רחובות. אחוזי הבנייה מושפעים, בין היתר, גם מאחוז ההקצאה הציבורית כפי שיבואר להלן. (ב) ככל שמדובר בהקצאה מבונה, זו תינתן ביחס לנדרש כהקצאה קרקעית, בהתאם לחו"ד שמאית שתקבע את היקף ההקצאה האקוויולנטי להקצאה בשטח פתוח/דרך.



## 2. רח"ק

הרח"ק ינוע בין 4 ל-6, כתלות בכמה משתנים:

(א) במתחמים מוטי מגורים או תעסוקה שאינם מוגדרים במסמך רקע מס' 1 כ"עוגנים" או מסומנים ב"מתחם לשימור" מומלץ להגיע לרח"ק של 5.8 והקצאה של 40%. ניתן להציע רח"ק נמוך מ-5.8, אך בכל מקרה לא פחות מ-4 ו-30% הקצאה ציבורית. שיעור הקצאה נמוך מ-40% יקטין את הרח"ק לתא השטח ביחס של 0.23 לכל אחוז של הקצאה ציבורית, ובכל מקרה לא יעמוד שיעור ההקצאה הציבורית על פחות מ-30% מתא השטח כאמור (והרח"ק על 4, בהתאמה).

(ב) באזורים שהוגדרו כ"עוגנים" לתוספת זכויות משמעותית בשל הסמיכות לתחנת המטרו או מוקדים משמעותיים, מומלץ שלא לאפשר אחוזי בנייה נמוכים מ-600%. (והקצאה ציבורית בשיעור של 40%).

(ג) הרח"ק יחושב משטח המגרש נטו, לאחר חישוב ההקצאות הציבוריות (בקרע) כמתואר בסעיף 1 לעיל.

### 3. תמהיל זכויות

- (א) במתחמים שסווגו כ"מוטי מגורים" תמהיל הזכויות למגורים / מסחר ותעסוקה יהיה כ-2/3 : 1/3 לטובת מגורים (קרי, 2/3 למגורים).
- (ב) במתחמים המסומנים במסמך רקע מס' 1 כ-"מוטי מסחר ותעסוקה" או "עוגנים" יתאפשר תמהיל שונה לטובת מסחר ותעסוקה בהתאם להנחיית הרשות המקומית.
- (ג) ניתן יהיה לחרוג מיחס זה, ובלבד שבכל מבנה הפונה לרחוב הרצל קומת הכניסה ולפחות קומה אחת מעליה תהיינה עבור מסחר ותעסוקה או לשימוש ציבורי. בכל המתחמים שכוללים מגורים, מסחר ותעסוקה והדבר מתאפשר ביחס לזכויות הבנייה ומספר הקומות המרבי – המלצת המסמך למקם מסחר בקומת הקרקע ו-5 קומות תעסוקה מעל (היתר – למגורים).

### 4. תמהיל שימושים

- (א) קומת הקרקע (כולל יציע) תכיל שימושים מסחריים. כמו כן, בקומת הקרקע יותרו שימושים ציבוריים ושימוש בעלי אופי ציבורי. בנוסף, יותרו מבואות (בשטח המינימלי המותר) ושטחי שירות למגורים. בכל מקרה שטחי המסחר לא יפחתו מ- 50% משטח הקומה.
- (ב) מוצע כי קומות 1 עד 6 תהיינה עבור שימושי תעסוקה. כמו כן, יתאפשרו שימושי מסחר, מלונאות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי במתחמים בהם מספר הקומות המרבי נמוך מ-15 ניתן לאפשר פחות קומות תעסוקה, ובלבד שבכל מבנה הפונה לרחוב הרצל תהיינה קומות הכניסה ולפחות קומה אחת מעליה עבור מסחר ותעסוקה או לשימוש ציבורי (ויתר הקומות למגורים).
- (ג) גם בקומה 1- יתאפשר מסחר, וכן שימושי בילוי ותרבות, שימושים נלווים למלונאות, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי, אחסנה וחניה.
- (ד) כל הקומות שאינן משמשות למסחר, תעסוקה, שימוש ציבורי או שימוש אחר המוזכר בסעיף ג לעיל תהיינה עבור מגורים

### 5. שימושים ציבוריים מבונים

- ככל שבמתחם יוחלט על הקצאה ציבורית מבונה, מוצע לאפשר זאת על פי ההנחיות הבאות:
- (א) הקצאה של מבני בריאות ורווחה מומלץ להקצות בשטחים סחירים או בשילוב קומות ציבוריות בלבד
- (ב) מועדוני נוער בהקצאה מבונה במבנים שאינם למגורים, בסמוך לשטחים ציבוריים פתוחים חדשים שיוקצו במתחמי ההתחדשות
- (ג) בתי כנסת מומלץ לשלב בשטחים סחירים או קומות ציבוריות במרבית מתחמי ההתחדשות לאורך רחוב הרצל, בהתאם לצורך

### 6. גובה הבינוי

- (א) במרבית מתחמי ההתערבות (למעשה, בכל המתחמים שלא זוהו כ"עוגנים") התכנית מציעה להגביל את גובה הבינוי עד 20 קומות, כולל שש קומות תעסוקה ומסחר, כאשר קומת הקרקע גבוהה ובעלת יציע.

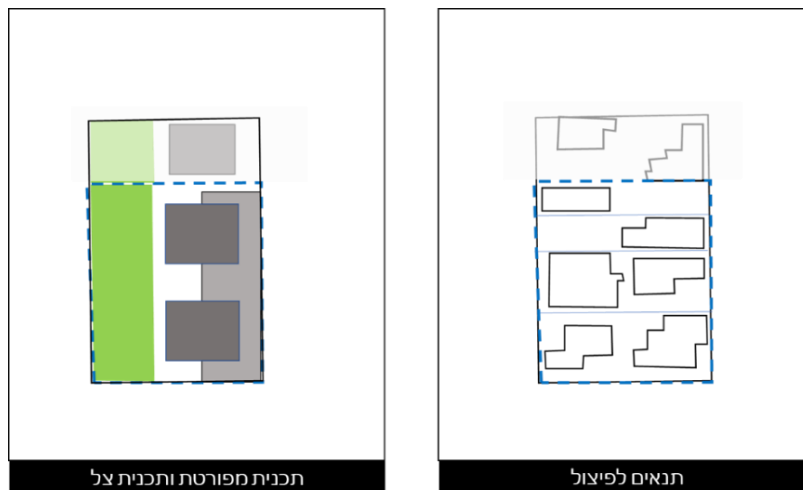
- (ב) במתחמים הסמוכים לתחנות המטרו, שאותרו כפוטנציאליים לתוספת משמעותית יותר וסווגו כ"עוגנים", ניתן לאפשר תוספת קומות מעבר ל-20 קומות בהתאם לשיקול דעת הרשות המקומית ולהנחיות אגף הנדסה.
- (ג) מספר קומות מרבי יהיה כמופיע במסמך זה, באישור אגף הנדסה ובתיאום עם משרד הבטחון.

#### 7. מיקום מגדלים

- (א) ככלל, מוצע דירוג של הבינוי כך שהבנייה ה"מגדלית" תהיה לאורך רחוב הרצל, כולל קומת מסד מסחרית, וככל שהבינוי בעורף הרחוב הראשי ופונה אל המתחמים הפנימיים של לב העיר – תועדף בנייה מרקמית. מיקום המגדלים מעל קומות התעסוקה והמסחר בנסיגה של 4 מ'. ככל שיתאפשר, לאחר שורת המגדלים תיבנה בניה מרקמית בלבד כלפי פנים השכונה.
- (ב) במתחמים לשימור מומלץ לחייב בנייה מרקמית כלפי פנים השורה (כלומר, תתאפשר בנייה מגדלית רק בשורה הראשונה הפונה לרחוב הרצל), בהתאם להנחיות השימור (סעיף 15 לפרק זה).

#### 8. איחוד וחלוקה

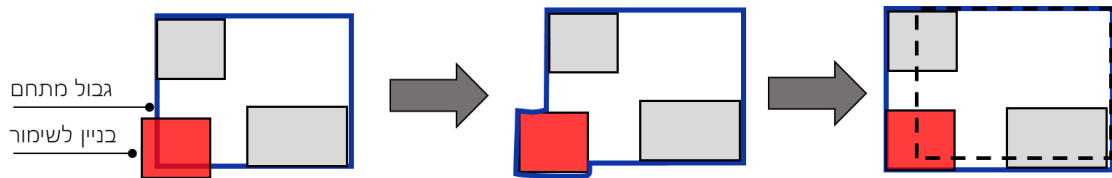
כדי להגדיל את ישימות היוזמות במתחמים (שכוללים כל אחד ריבוי בעלויות) מחד, ולאפשר בינוי משמעותי והקצאות ציבוריות שיתנו מענה אמיתי לחוסרים בלב העיר מאידך, מומלץ לאפשר תכנית רק למתחם במלואו. עם זאת, בסמכות ועדה מקומית לאשר תכנית לחלק ממתחם ובלבד שבמתחם עבורו יאושר פיצול מוצע תחול על מגיש התכנית המפורטת חובה להגיש לוועדת התכנון תכנית צל המציעה בינוי בחלקות הנותרות (נוסף לתכנית מפורטת למתחם ההתערבות).



#### 9. קווי בניין ובניה:

- (ד) במתחמים להם חזית לרחוב הרצל: קו קדמי לרחוב הרצל יהא קו בניין 0. במתחמים "פינתיים" קו הבניין בקרן רחובות הרצל וצידי יהא קו בניין 0
- (ה) עבור מבנים לשימור קווי בניין יהיו בהתאם לקיים
- (ו) במבנים הסמוכים למבנים לשימור יהא אף הוא קו בניין אפס לשני הרחובות

- ז) קו בניין למתחם סמוך יהיה לפחות 4 מ' ולא יפחת מ-8 מ' מבניין לבניין במתחם סמוך. קו בניין אחורי יהא 4 מ'
- ח) קו הבניין בהתאם ובהמשך למבנה לשימור / קו בניין אפס לזכות הדרך המאושרת



10. מעקב ובקרה

היתר בנייה נוסף לאחר הגשת תכנית בניין ערים מפורטת עבור 1,500 יח"ד, מסך הזכויות בתכנית זו יהא כפוף לבדיקת כושר נשיאה של לב העיר בסמכות מקומית והנחיות שדרוג התשתיות בהתאם להמלצות מסמך המדיניות העירוני לעת אישורו.

11. תכסית

כלל, תהא התכסית 50% משטח המתחם הכולל. ככל שהמתחם משלב בנייה מגדלית ומרקמית, עבור החלק המגדלי – התכסית תהיה 20% משטח המגרש (עבור המגדל בלבד).

12. תנועה וחנייה

מוצע שלא לאפשר כניסה לחניה מרח' הרצל, אלא מרחובות ניצבים או עורפיים. תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

13. חזיתות

- אורך חזית מבנה לאורך הרצל לא יעלה על 70 מ' ולא יפחת מ-30 מ'.
- אין לאפשר הפניית מחסנים, מטבחים וחדרים טכניים לרחוב הראשי.
- אין לאפשר הפניית ממ"דים לחזית הקדמית.
- אורך החזית של יחידה מסחרית בקומת הקרקע לא יעלה על 12 מ' לאורך רחוב הרצל.
- עיצוב החזית לרחוב יכלול התייחסות עיצובית לקווי הקומות ולקצב הקולונדה.
- אין לאפשר תריסים אטומים כלפי הרחוב.
- אין לאפשר ארובות חיצוניות או פירים על גבי החזית.

14. מרפסות

ניתן לאפשר מרפסות שקועות, הבלטתן מוצעת רק עד מישור חזית קומות התעסוקה.

15. הנחיות בנושא שימור

- א) בכל אזורי השימור תהיה הקפדה יתרה על בנייה מרקמית המשמרת את ממדי הרחובות הקיימים ואת אופיו של האזור
- ב) לא תותר הסבה של מגרש ציבורי קיים לייעוד פרטי שאינו כולל פונקציה ציבורית של לפחות 30% מנפח הבנייה המוצעת

- 
- ג) ככל שבמתחם קיים פסאז' או מעבר מקורה – תכנית מפורטת לבנייה חדשה תשמרם, או את המשמעות המגולמת במעבר מסוג זה.
- ד) לא תתאפשר הריסה של אתרים לשימור למטרת הרחבת זכות דרך אלא במקרה שיש צורך חריג ומתאפשרת העתקת המבנה ובאישור מהנדסת העיר או מי מטעמה
- ה) בהתאם לאמור בסעיף 6(ג), במתחמי התערבות שמצויים באזורי השימור לא תתאפשר בנייה גבוהה מעבר לבינוי בקו הראשון לאורך רחוב הרצל
- ו) על תכנית מפורטת בתחום אזור לשימור תחולנה הנחיות מסמך המדיניות למתחמי שימור ותכנית המתאר לשימור, שמקודמות בימים אלה
- ז) כל תוכנית מפורטת במתחם שימור תקודם לאור ממצאי סקר התיעוד המתחמי, ותתייחס למתחם בשלמותו

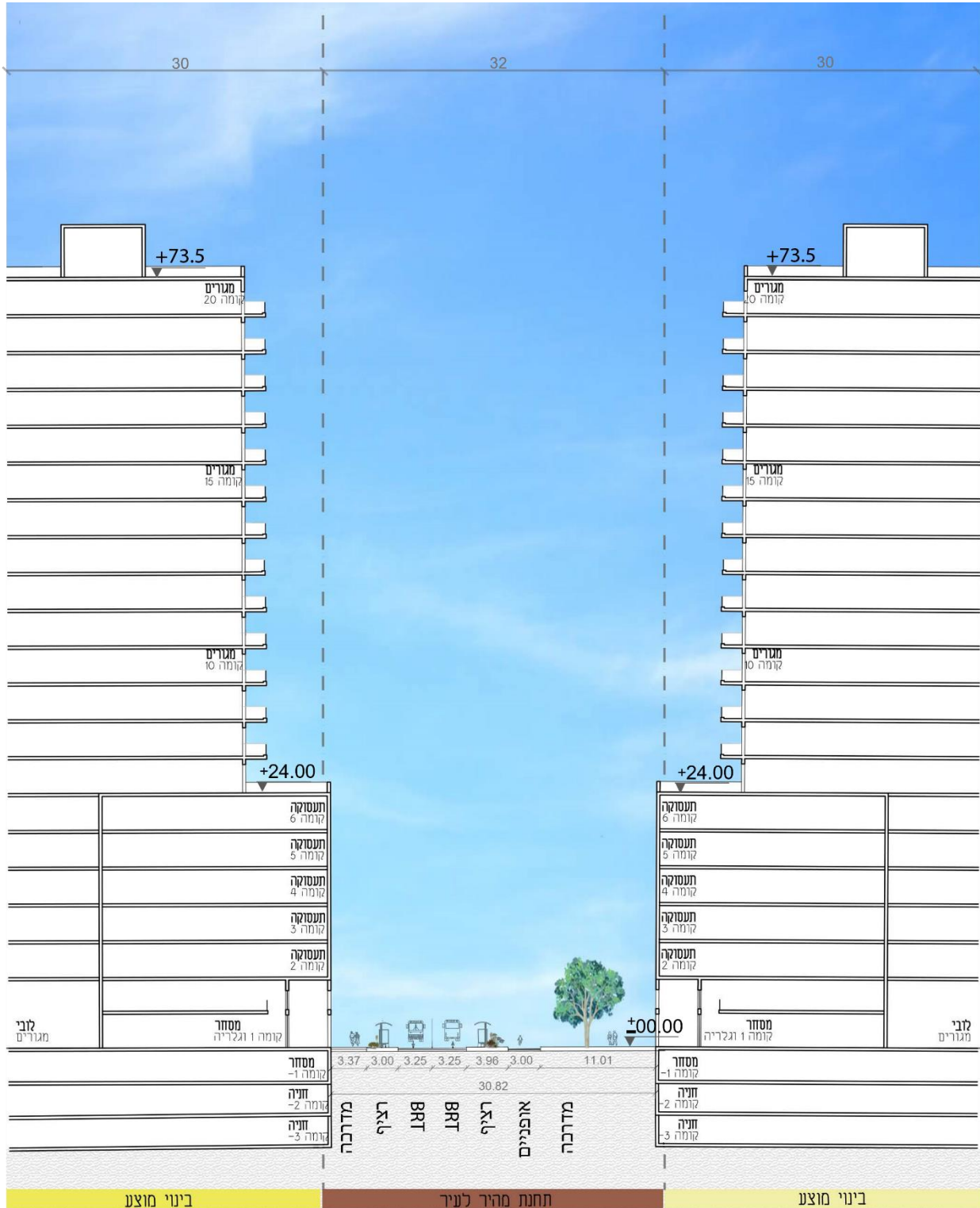
#### 16. הנחיות בנושא תשתיות

בהתאם לתכנית האב לניקוז, מים וביוב הנמצאת בהכנה בימים אלו, ובהתאם למסמך המדיניות העירוני



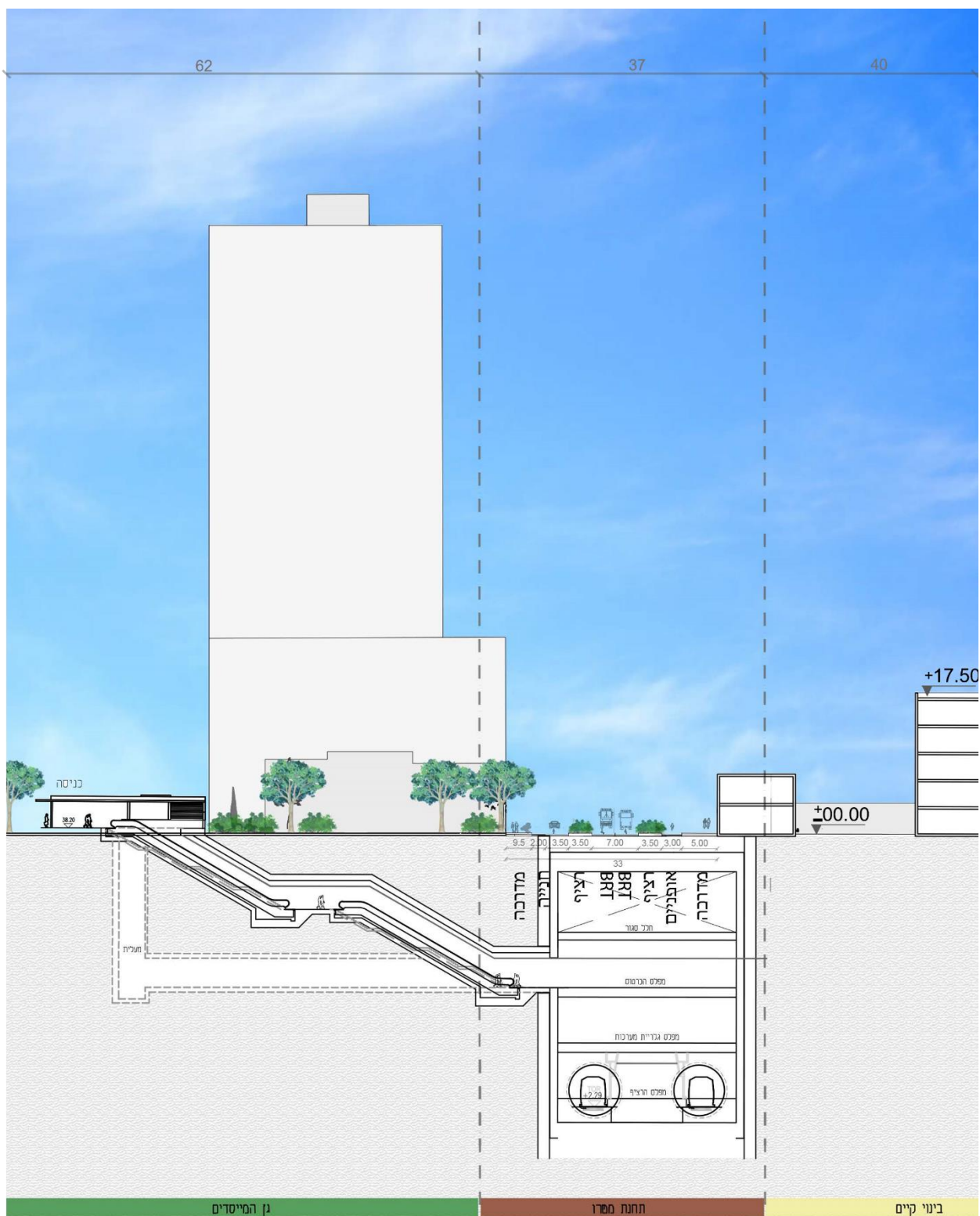
## חתך טיפוסי לדוגמה: מתחמים עם בינוי חדש, זה מול זה

חתך זה מדגים תרחיש עתידי של בנייה חדשה בשני מתחמים, משני צדי רחוב הרצל, במתחמי מרקמים לשימור. בעורף המתחם יוצע בינוי מרקמי של עד 10 קומות בהתאם להנחיות הבינוי במתחמים המצויים בתחום מרקמי לשימור.



## חתך טיפוסי לדוגמה: מתחמים בסביבת תחנת מטרו חדשה

חתך זה מדגים תרחיש עתידי דרך תחנת המטרו רחבות מרכז המוצעת, ועובר לרוחב השצ"פ הקיים. ברקע המתחם נראה בינוי מוצע מצפון לתחנת המטרו, במתחמים שזוהו כפוטנציאליים לתוספת משמעותית של תעסוקה נוכח הסמיכות לתחנה.

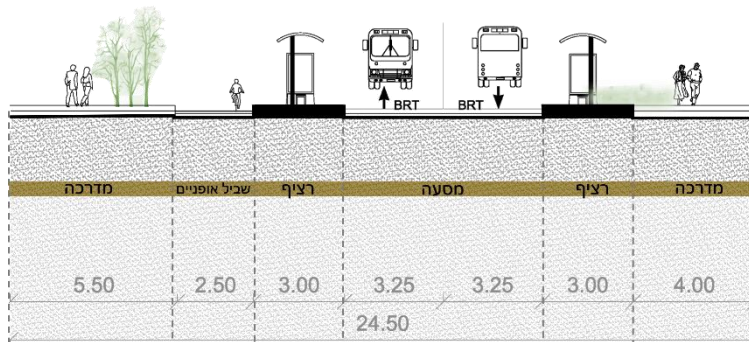




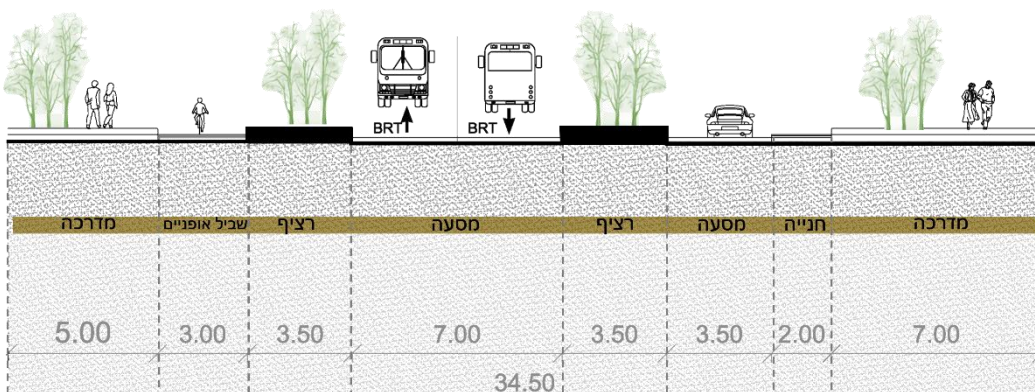
## חתכים טיפוסיים מרכיבי הדרך, רחוב הרצל

להלן חתכים טיפוסיים מפורטים למרכיבי הדרך המוצעים ברחוב הרצל, בשני מקטעים מייצגים: חתכים טיפוסיים לרחוב הרצל בקטע שבין רחוב הנשיא לרחוב בנימין (מקטע צפוני), ובקטע הדרך שבין רחוב בנימין לרחוב קיבוץ גלילות (מקטע דרומי), כמסומן במפה. ככל שהתאפשר, הוצעה הרחבה משמעותית של המדרכות לאורך רחוב הרצל, כפי שניתן לראות בחתך הרחבה משמעותית זו התאפשרה בעיקר במקטע הדרומי. פירוט וחתכים נוספים במסמך הרקע התנועתי.

### חתך טיפוסי, מקטע צפוני



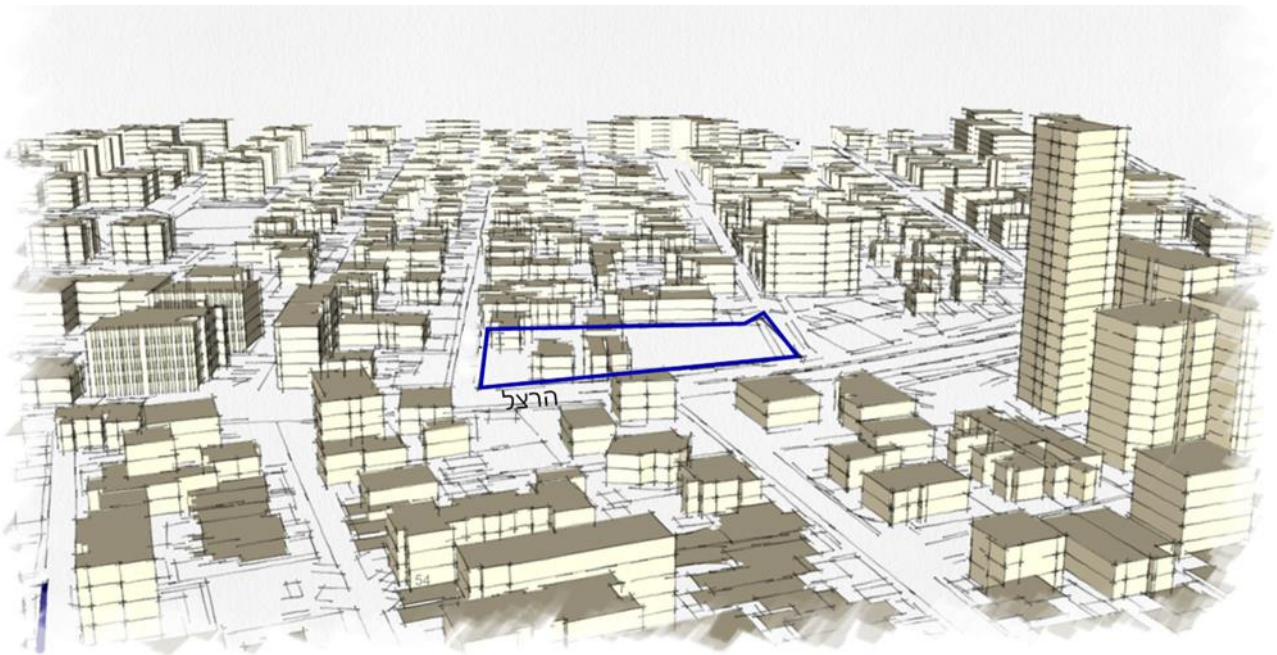
### חתך טיפוסי, מקטע דרומי



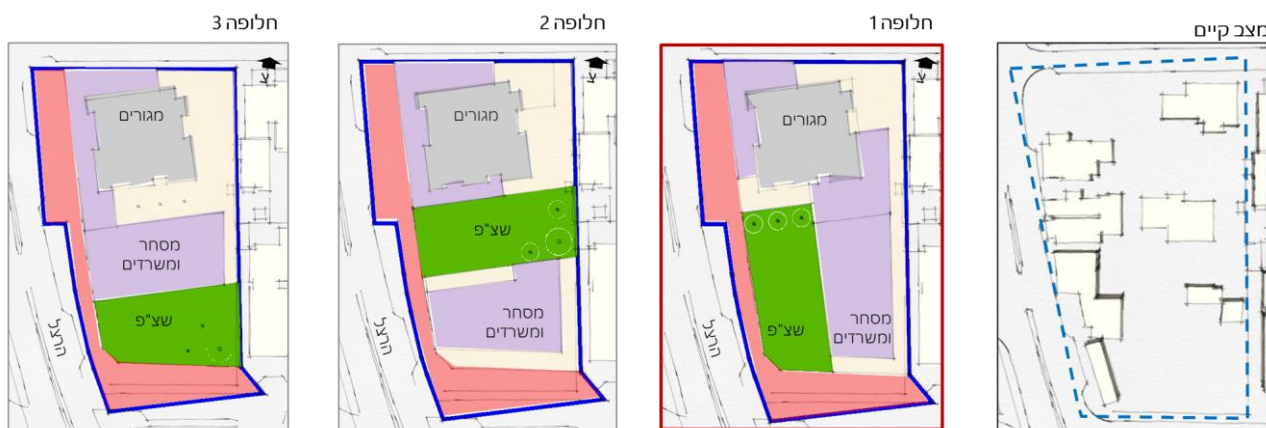
# יישום

## אופן ההתערבות במתחם וסדר פעולות

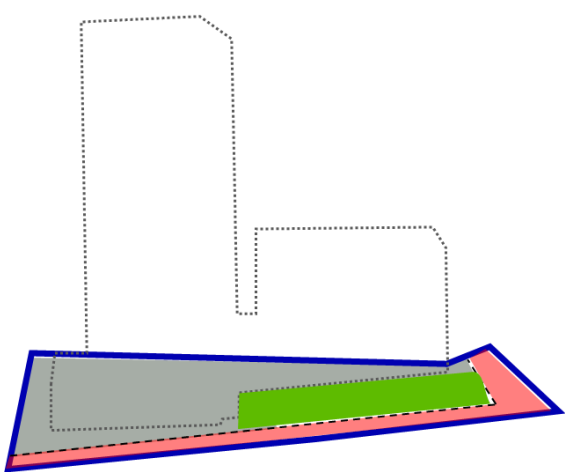
להלן דוגמת יישום ההנחיות במגרש לדוגמה לאורך רחוב הרצל



תחילה נבחנו מספר חלופות לחלוקת המתחם על בסיס מתווה הנחיות הבינוי למתחמים. בכל החלופות מתקיים היחס הרצוי בין שיעור ההקצאה לצרכי ציבור (דרך ושצ"פ) לבין השטח המבונה: במתחם שגודלו 4.5 ד', הוצע להקצות 1.8 ד' לצרכי ציבור שמהווים שיעור של 40% משטח המגרש. זכות הדרך בשטח של דונם אחד ושצ"פ בשטח של 0.8 דונם. לאחר הקצאת שטחי הציבור, נותרו 2.7 דונם לבינוי. מוצע כי תכסית הבינוי לא תעלה על 50% משטח המגרש, לפיכך הבינוי המוצע בתכסית בנויה של 2.25 דונם, ובחישוב של 580% בנייה, היקף הזכויות יעמוד על 15,660 מ"ר.

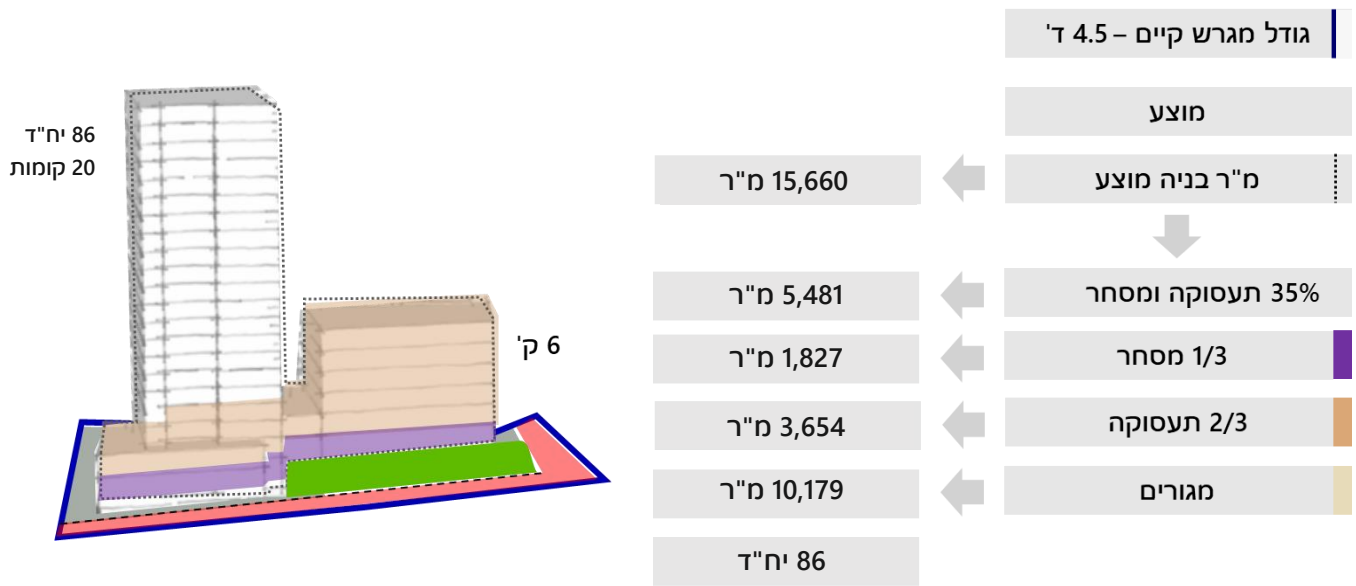


חלופה מועדפת

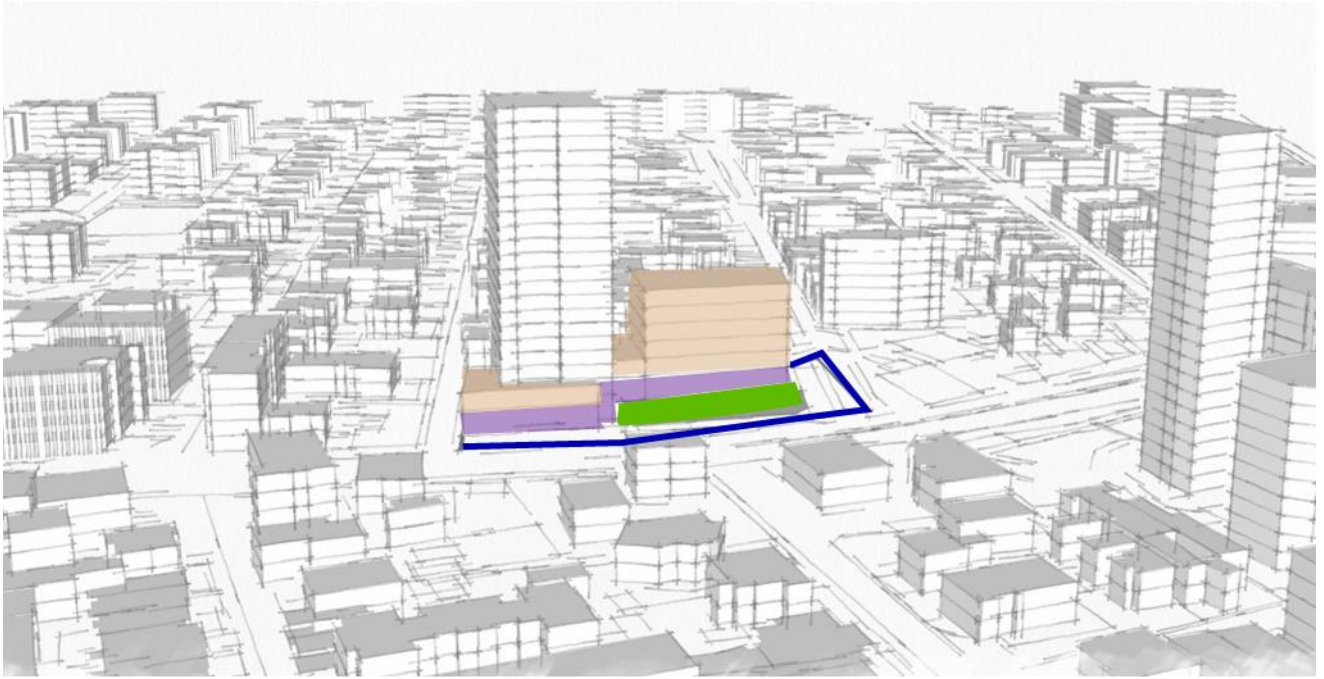


	גודל מגרש קיים - 4.5 ד'
	מוצע
1.8 ד'	40% הקצאה צרכי ציבור
1 ד'	הרחבת זכות דרך
0.8 ד'	שצ"פ
2.7 דונם	שטח לכינוי
2.25 דונם	תכסית בניה 50%
580%	אחוזי בניה
15,660 מ"ר	מ"ר בניה מוצע

התפלגות השימושים המוצעת בנינו היא: 35% לתעסוקה ומסחר, המהווים יחד 5481 מ"ר. מתוכם, 1/3 עבור מסחר בקומת הקרקע ו-2/3 לתעסוקה בקומות מעל. סה"כ 1,827 מ"ר עבור מסחר בקומת הקרקע, ו-3,654 מ"ר לתעסוקה. יתרת הזכויות למגורים עומדת על 10,179 מ"ר שהם 86 יח"ד.



להלן הדמייה של המתחם הנבחר לדוגמה לאחר יישום שלכי התכנון המוצעים.



## רשימת מסמכי רקע ששימשו להכנת מסמך זה

מרבית מסמכי הרקע הוכנו עבור תחום לב העיר כולו במסגרת עבודה על תכנית לב העיר, שלימים נקלטה בתכניות אחרות. החלקים ממנה שנוגעים לרחוב הרצל מצאו מקומם במסמך זה. מתוך כך, תחום ההתייחסות של מסמכי הרקע חל על שטח רחב יותר מתחום מסמך המדיניות וסוקרים את לב העיר כולו, למעט מסמך רקע מס' 1, שממפה פוטנציאל התערבות ומתייחס למתחמים לאורך רחוב הרצל בלבד.

### רשימת מסמכי הרקע המצורפים למסמך זה\*:

1. פוטנציאל התערבות למתחמים
2. תנועה ותחבורה
3. בה"ת
4. פרוגרמה לצרכי ציבור
5. שימור
6. היבטים כלכליים
7. היבטים שמאיים
8. תשתיות

\* הצורך בבחינה עדכנית לנושאי פוטנציאל ההתערבות למתחמים, תנועה ותחבורה (לא כולל בה"ת), פרוגרמה ושלביות, שימור (ביחס לזכויות וגובה הבינוי), היבטים שמאיים ותשתיות יקבע בעת התכנון המפורט.