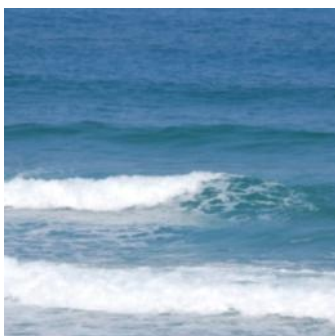




הרצליה דרום-מערב

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית II | 11 דצמבר 2011

מבוא

ניתוח אתר

תהליך התכנון – אבני דרך

תקציר מועצה ציבורית ראשונה

ניתוח חלופות

חלופות לתכנית שלד

החלופה הנבחרת – רוח ים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

מיבוא

ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

הקדמה

חברי המועצה הציבורית הינם:

1. חברי וועדת ההיגוי:

ראש העירייה	יעל גרמן
סגן ומ"מ ראש העיר	יהונתן יסעור
סגן ראש העיר	צבי הדר
מנכ"ל העירייה	יחיעם השמשוני
מהנדסת העיר	אדר' דניאלה פוסק
גזבר העירייה	גולן זריהן
חבר מועצה	צבי וייס
חברת מועצה	עופרה בל
עוזרת אישית לרה"ע	פנינה קורן
מתכננת מחוז ת"א במשרד לאיכות הסביבה	טל בן דב הכהן
נציג המשרד להגנת הסביבה בולחו"פ	גידי ברסלר
מתכננת מחוז תל אביב	אדר' נעמי אנג'ל
ראש צוות הרצליה ורמת השרון, לשכת התכנון המחוזית	דורית רגב
יועץ סביבתי לוועדה המחוזית	אביעד שר שלום
נציג משרד התחבורה	יקי פרלשטין
מנהל קהילת ת"א והסביבה, החברה להגנת הטבע	אדר' גיא נרדי
מנהלת אגף תכנון- משרד התיירות	כרמית פינץ-קדמי
ממונה תכנון פיזי אזור ת"א והמרכז של משרד התיירות	משה צימרמן
דוברת העירייה	דורית בסמן קובל
היחידה לאיכות הסביבה, עיריית הרצליה	נועה כהן אורגד
היחידה לאיכות הסביבה, עיריית הרצליה	הילה אקרמן



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

הקדמה

2. חברי מועצה:

טובה רפאל
ברק נפתלי
דרור עזרא
מאיה כץ
יריב פישר
יוסי בן שפרוט
אליהו שריקי
יוחנן נתנזון

סגנית ראש העירייה לחינוך
חבר מועצת העיר, חבר וועדת בניין ערים
חבר מועצת העיר, חבר וועדת בניין ערים
חברת מועצת העיר, נציגת הצעירים
חבר מועצת העיר, יו"ר המרינה, נציג התיירות
חבר מועצת העיר, נציג איכות הסביבה
חבר מועצת העיר
חבר מועצת העיר

3. נציגי שכונות:

אדר' נורית ונדסבורגר
שרגא צ'חובר
רפאלה חרל"פ

יו"ר וועד שכונת נוף ים
יו"ר שכונת נווה עמל

4. נציגי תרבות

ביר רמון
יורם טהרלב
ורדה גינזוסר
אדר' סעדיה מנדל

מנכ"ל סינמטק הרצליה
משורר ופזמונאי
מנהלת משכן האומנים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

הקדמה

5. נציגת עיתונות:

בילי בסרגליק עיתונאית ושדרנית ברדיו, תושבת העיר

6. יזמים:

שרון שוופי מנכ"לית חב' גב ים
תולי צ'דר חב' אמפא

7. נציגי ארגון הקבלנים:

שלמה חייט
משה נחום

8. נציגי המלונאים:

סמי אוחנה חברת מלונות "דן"
ראובן אלה מלון "דניאל"



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

הקדמה

9. נציגי ציבור:

רוני נווה
אודי נאור
אילן שלגי
עודד הס
מוטקה נאור
עירית טלמור
דורי שביב
ציפי איסר איציק
דורון אלקיים
אבשלום דינור
יוסי לונדון

10. עסקים:

שרה שמר
פנינה דיאמנט חב' OPEN
רותי שבת חב' OPEN

11. נציגי הדורות הבאים:

יו"ר מענה
דוברת מענה

יעל ספיר
גילי רוזנבלט



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

הקדמה

12. יועצים:

פרופ' רחל אלתרמן

13. נציגי בעלי הקרקע:

ערן קלינגהופר
עו"ד רון שפירא
יחזקאל עזרא
מרדכי קרליץ
שמואל לסקר



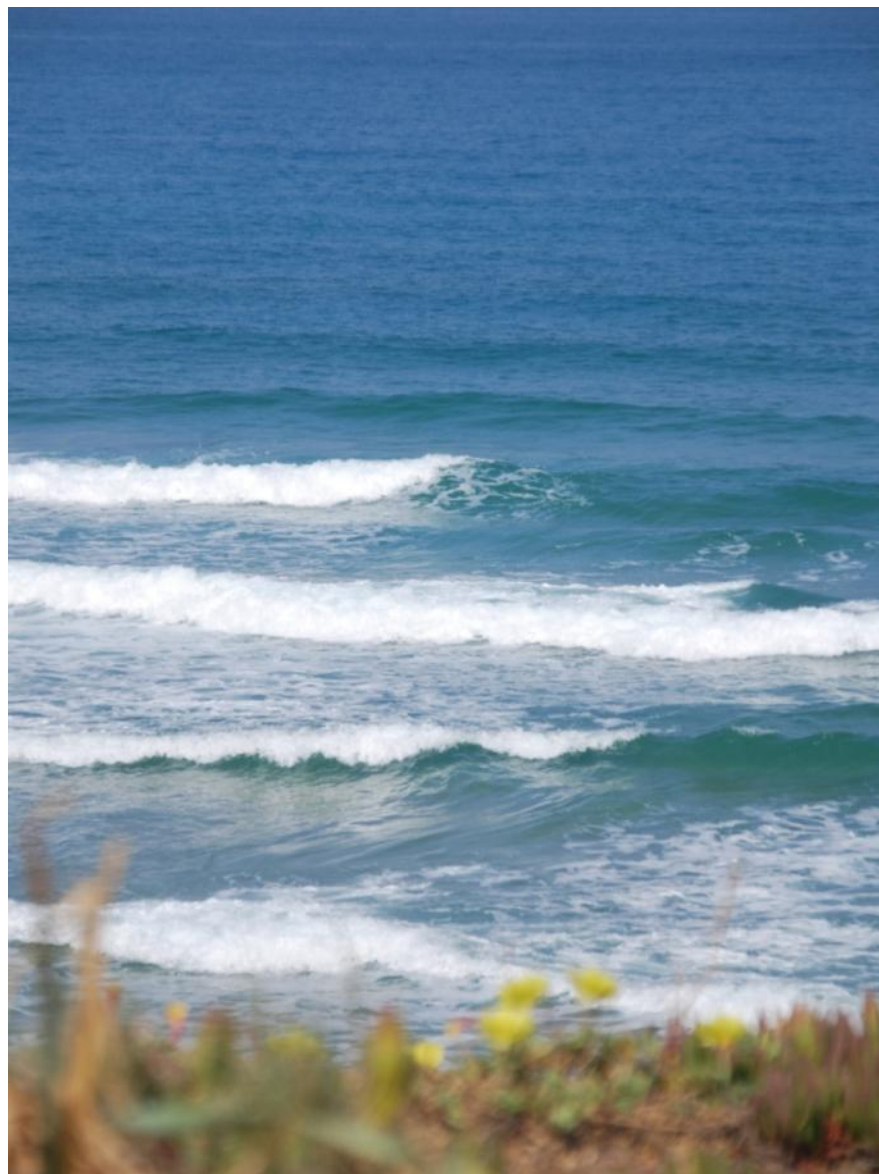
הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

הקדמה

צוות התכנון:

תכנון וניהול	– דני קייזר, מירי קייזר, אילן לקנר אדריכלים ומתכנני ערים.
נוף וסביבה	– מוריה סקלי אדריכלות נוף בע"מ
תשתיות	– איחוד מהנדסים לעבודות מים והנדסה אזרחית
תחבורה	– אמאב תחבורה בע"מ.
כלכלה	– רן חקלאי, כלכלה אורבאנית בע"מ.
איכות סביבה	– אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ.



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

הקדמה

מהלך אינטואיטיבי - ציבורי

תהליך התכנון - גופים מנחים:

ועדת עבודה - בראשות מהנדסת העיר.

ועדת היגוי - בראשות ראש העירייה.

מועצה ציבורית - בראשות ראש העירייה.

מהלך אנליטי - מומחים

תהליך התכנון - גופים מאשרים:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - הרצליה.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - תל-אביב.

הועדה לשמירת הסביבה החופית - ולחוף.



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

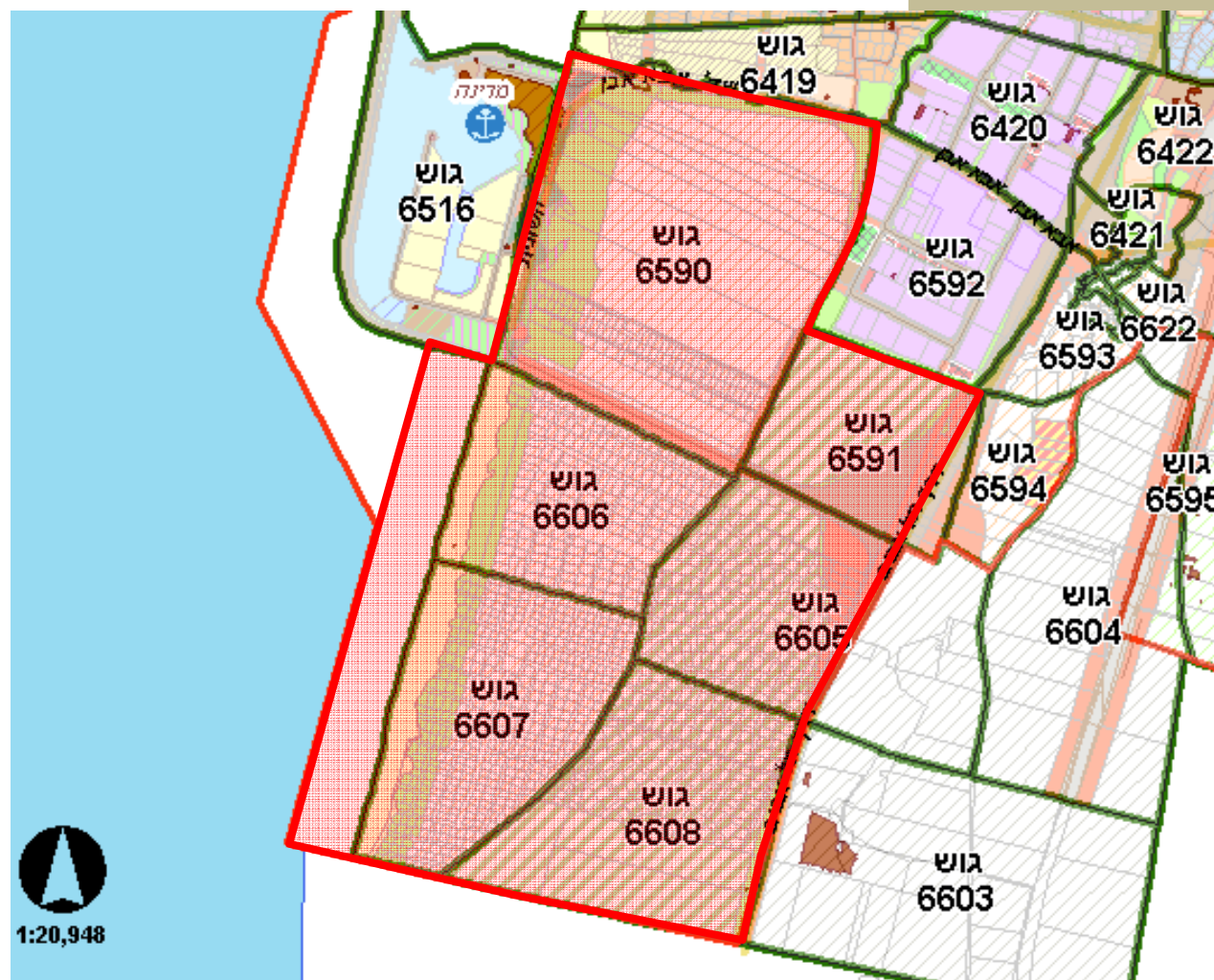
ניתוח אתר



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

ניתוח אתר



גושים:

בשלמות

6590

6605

6606

6607

6608

6591

חלקי

שטח

2,265 דונם



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

ניתוח אתר



ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | הר/2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

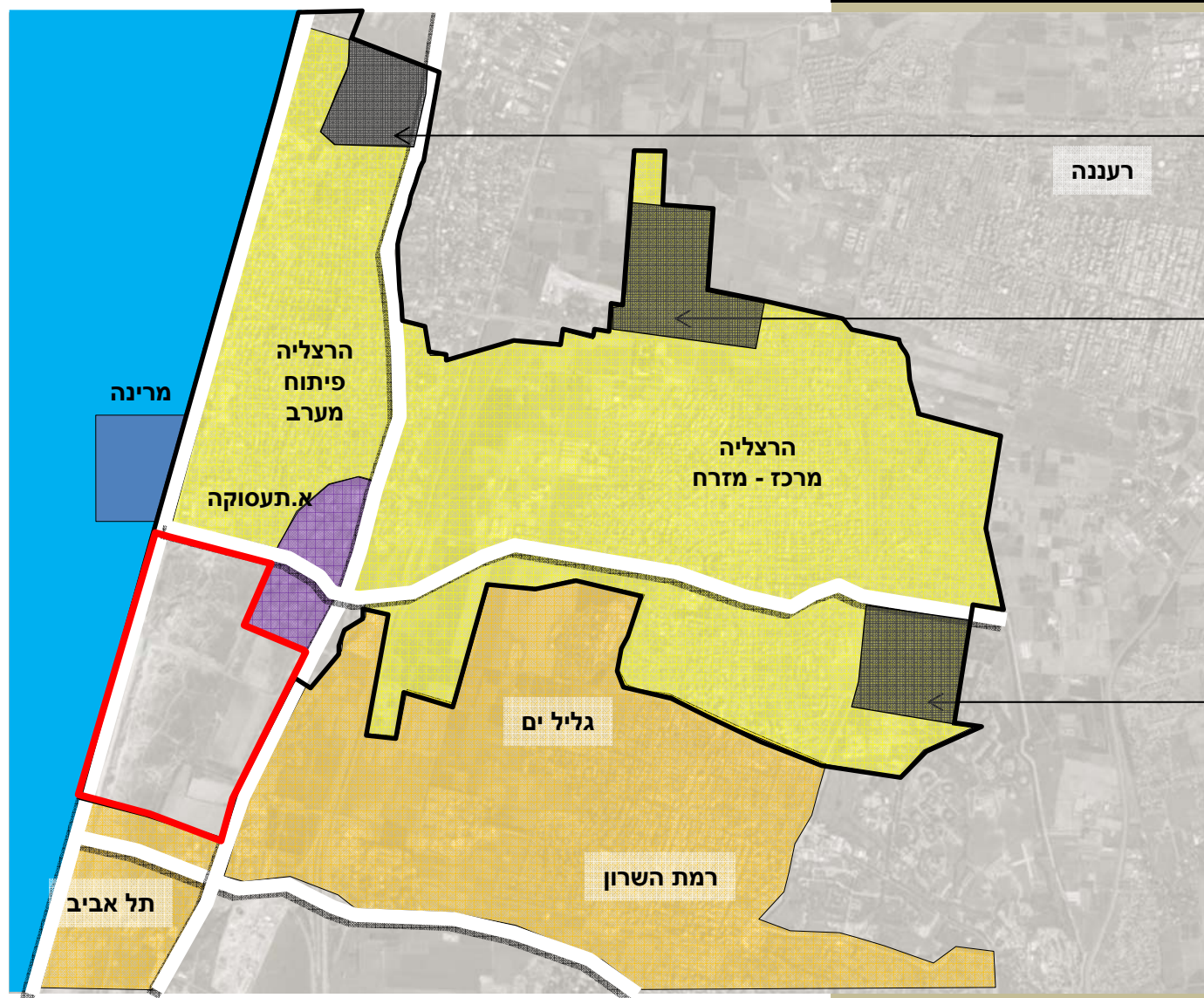
ניתוח אתר

אפולוניה הר/2053

רעננה

תכנית מתאר צפון העיר הר/2035

תע"ש הר/2098



ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

ניתוח אתר

גבולות תחום התכנון:

מדרום: גבול השיפוט של הרצליה
ממערב: הים והמרינה
מצפון-שד' אבא אבן ואזור התעשייה
ממזרח: כביש מס' 2

הגושים הכלולים בתחום התכנון:

6608, 6607, 6606, 6605, 6590
וחלק מ- 6591.

ממדי המתחם:

אורך כ- 2,100 מ'
רוחב כ- 1,150 מ'

שטח 2,265 דונם 10.50% משטח השיפוט, הרצליה.

שטח שיפוט 21,585 דונם



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

ניתוח אתר

המקום

מהצוק לכיוון צפון ומערב



מהצוק לכיוון דרום ומזרח



ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



תמ"א 13



תמ"א 4/13



הרצליה | דרום-מערב | הרצליה 2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

ניתוח אתר

המקום

חוק שמירת הסביבה החופית

תמ"א 35

תמ"א 13

תמ"א 13 תיקון 4

תמ"א 23 א'

מסמך פיתוח בר קיימא של המצוק החופי בהרצליה:

תכנית אב להרצליה 1974

איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

ניתוח אתר

מגבלות משרד הראש הממשלה

מגבלת גובה 31 מ' מעל פני הים

מגבלת שימושים:

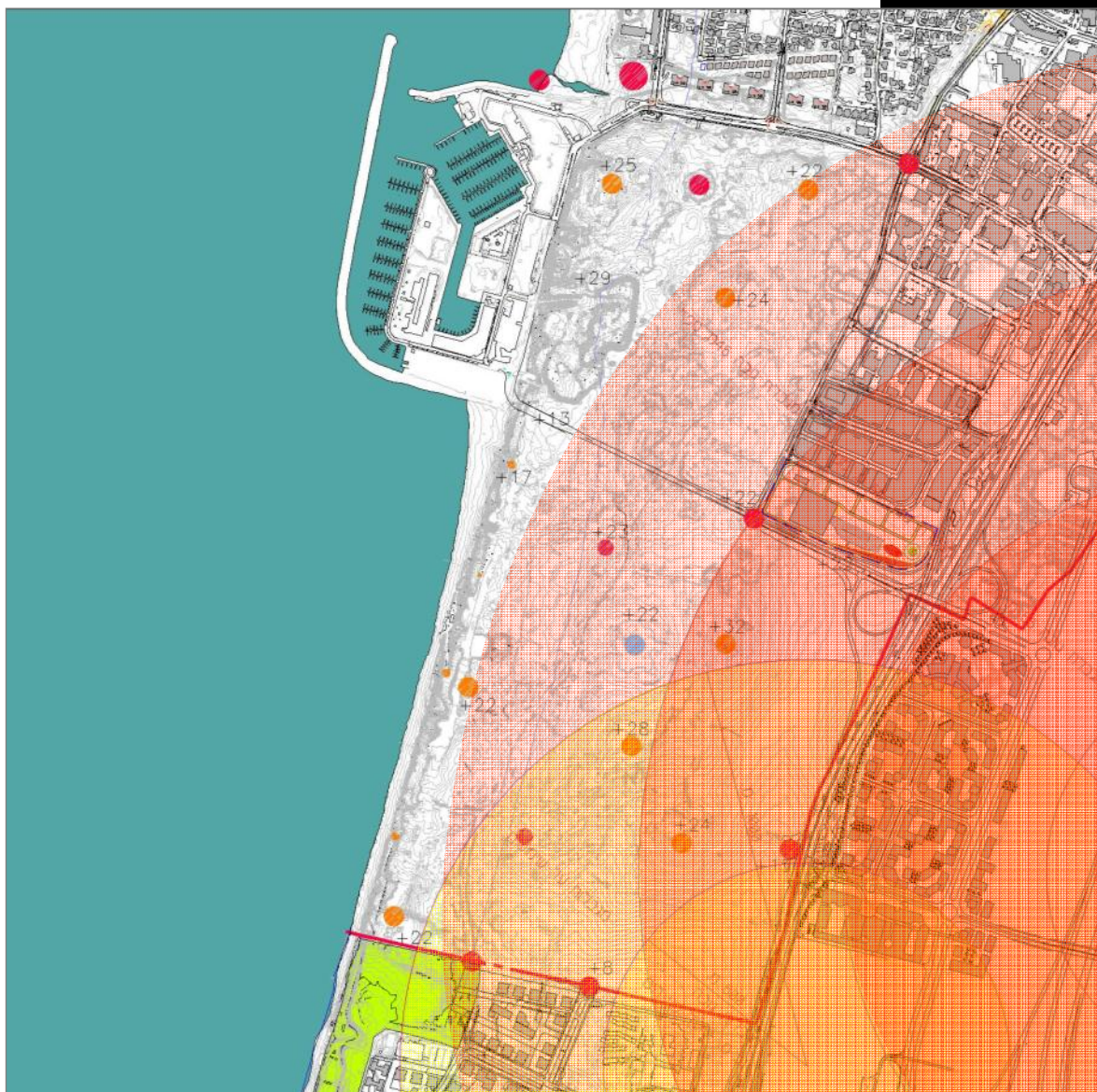
-איסור הקמת מתקני שידור
ותעשיות עתירות מדע

מגבלות משרד הביטחון

מגבלת גובה 55 מ' מעל פני הים

מגבלת גובה 50 מ' מעל פני הים

מגבלת גובה 45 מ' מעל פני הים





הרצליה | דרום-מערב | הר"א 2200

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

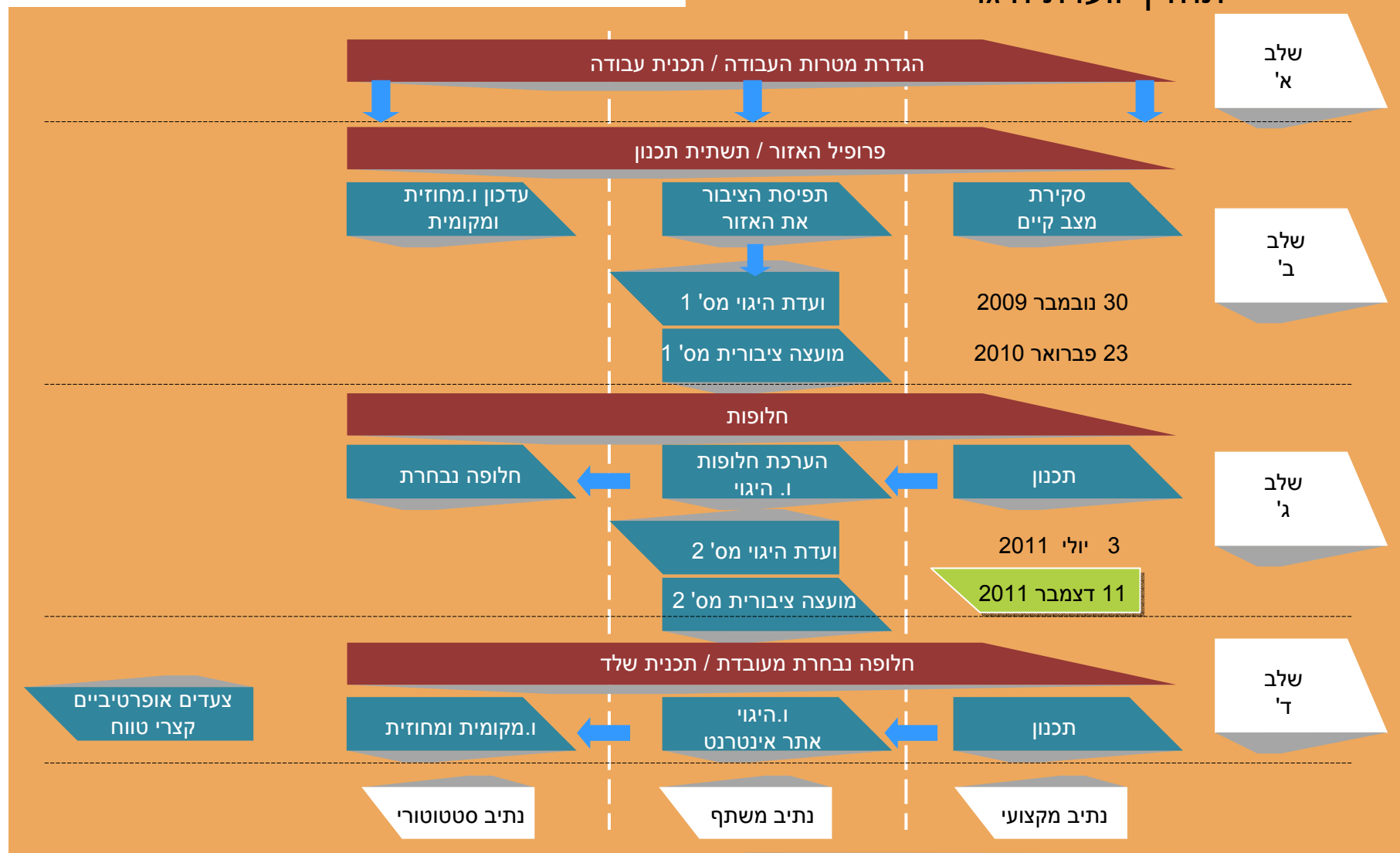
תהליך התכנון - אבני דרך



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

תהליך וועדת היגוי

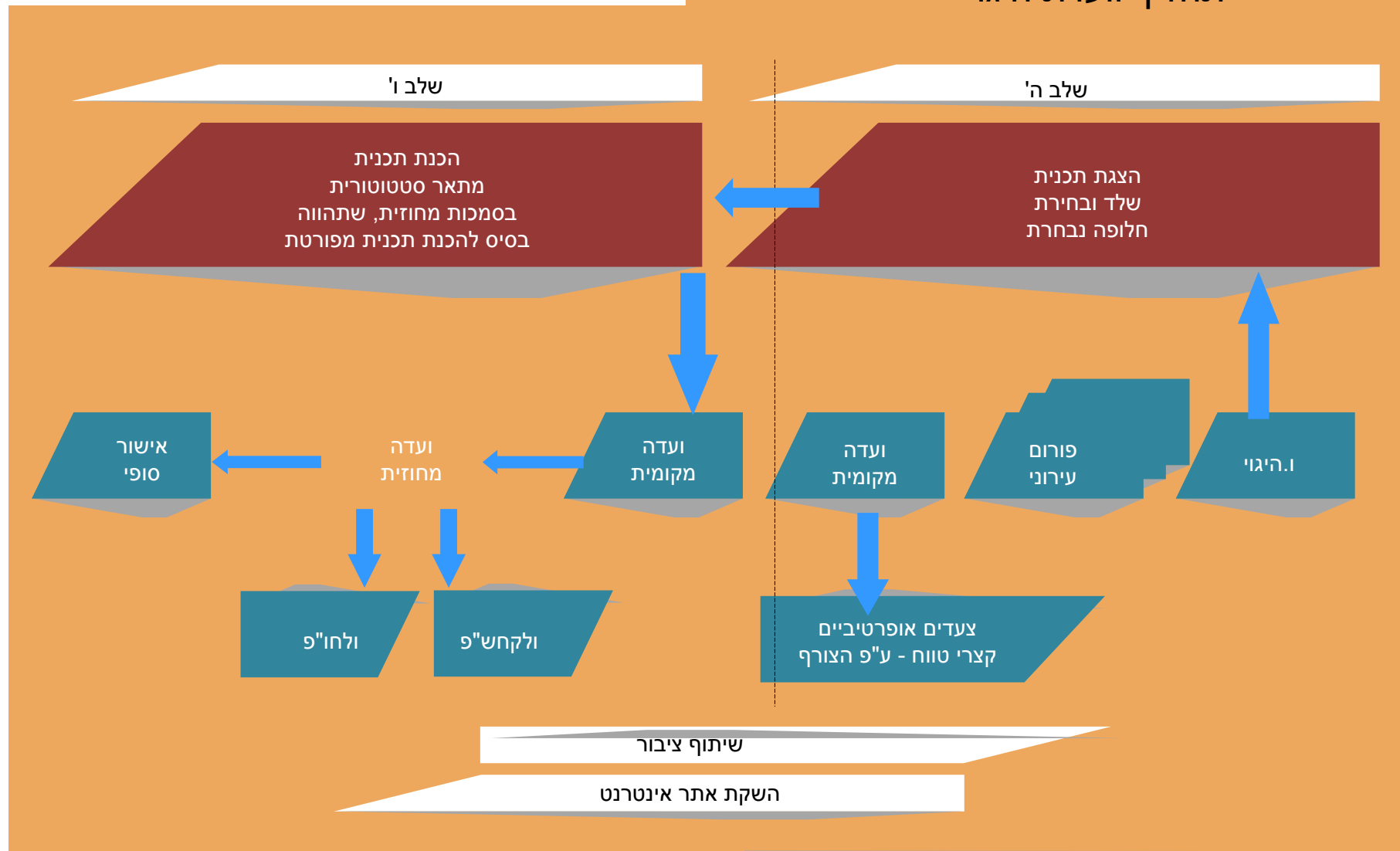




הרצליה | דרום-מערב | הר"2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

תהליך וועדת היגוי





הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

תקציר מועצה ציבורית ראשונה

23.2.2010



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

תקציר מועצה ציבורית ראשונה

קבוצה מס' 1:

- הקשר עיר ים – הוא הזדמנות חד פעמית ויוצאת מן הכלל.
- הקשר הנדרש עם העיר הקיימת המגיע ממרכז העיר ועד המים.
- קשר זה יבוצע בגשר שיהווה האייקון של העיר הרצליה. קשרים נוספים יהיו בגשרים נוספים שיחברו חלקי העיר. הזדמנות ליצירת מערכת של אלמנטים ייחודים ארצית ובינלאומיים.
- פארק החוף כ- 600 דונם. לא סתם עוד שצ"פ.
- מערך גשרים דרך הפארק החופי, אנשים שנוגעים במים.
- אופי הבנייה, יכלול בניה אינטנסיבית – צמודת דופן לאזור התעסוקה וכביש החוף, מערכת שמדרגת ומנמיכה לקראת המפגש עם החוף.
- תכנית גמישה – תאפשר פיתוח לאורך שנים על רקע מבנה בעלויות מורכב.
- מגורים יבטיחו גיוון אוכלוסייה לרבות דיור בר השגה, מעונות סטודנטים וכד'.



מועצה ציבורית 23.2.2010
קבוצות דיון



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית II | 11 דצמבר 2011

תקציר מועצה ציבורית ראשונה

קבוצה מס' 2:

- מרכז העיר הותיק הקיים, הוא המרכז התרבותי מוניציפאלי. יש לפתח ולחזק את מרכז העיר והקשר אליו.
- חיבור למרכז העיר ועידוד תחבורה קלה, נגישה וחופשית.
- מערך רחובות ושדרות היורדים אל הים.
- מוצע שילוב מלונאות ופנאי בתחום הפארק החופי אותו ניתן לבצע כבר כעת.
- המיתחם יכלול בעיקר מגורים וכן, מלונות ותעסוקה. על המגורים לכלול דיור לזוגות צעירים- דיור בר השגה.
- התעסוקה- לשלב ברצף עם אזור התעסוקה הקיים.
- בחינה חיובית של חיבור לישובים גובלים.
- תמהיל השימושים ויעודי הקרקע חייב שיהיה בסיס כלכלי.
- התוכנית תהייה גמישה כדי במטרה להענות לצרכי הזמן המשתנים ומבנה הבעלויות המורכב.



מועצה ציבורית 23.2.2010
קבוצות דיון



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית II | 11 דצמבר 2011

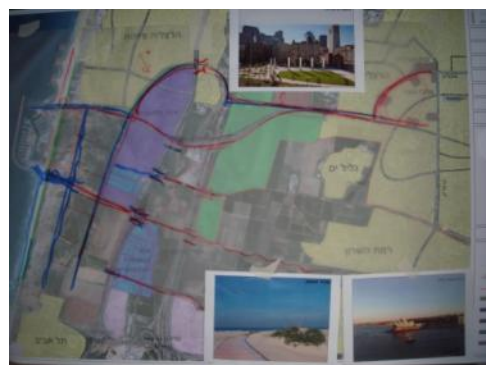
תקציר מועצה ציבורית ראשונה

קבוצה מס' 3:

- דגש על הקשר לים, הקשר מזרח - מערב וסביבה מוטת מגורים איכותית.
- פארק החוף – שמירתו כאזור פתוח, נגיש לכל ולא מבונה.
- קשר עיר – ים: נגישות מירבית, גישה ישירה של מערך עירוני לתוך אזור חוף הים ושימושים עירוניים לאורכו.
- החדרת פארק החוף אל תוך המרחב העירוני הבנוי.
- פיתוח מוקדים ופרויקטים יחודיים.
- קשר למזרח – צירי חיבור מקסימאליים. אין ליצור תחרות עם המוקדים במזרח העיר.
- הדגשת המגורים תוך הנחיות לבניה מקיימת – ירוקה.
- גמישות בתכנון למתן מענה לתנאים עתידיים משתנים.



מועצה ציבורית 23.2.2010
קבוצות דיון



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

תקציר מועצה ציבורית ראשונה

מועצה ציבורית

23.2.2010

קבוצות דיון - סיכום:

• קשר עיר-ים- נגישות מרבית, גישה ישירה של המערך העירוני ואל תוך אזור חוף הים ושימושים עירוניים לאורכו.

• קשר למזרח – מספר צירי חיבור מרבי. אין ליצור תחרות עם המוקדים במזרח העיר.

• פארק החוף - שמירתו כאזור פתוח, נגיש לכל ולא מבונה.

• החדרת פארק החוף אל תוך המרחב העירוני הבנוי.

• פיתוח מוקדים ופרויקטים ייחודיים.

• הדגשת המגורים תוך הנחיות לבניה מקיימת – ירוקה ולבניה לצעירים/דיור בהישג-יד.

• גמישות בתכנון למתן מענה לתנאים עתידיים משתנים.

• יצירת קשר משמעותי ובעל נוכחות, בין מרכז העיר לפארק החוף, חוף הים והרובע החדש – קשר-גשר.



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

ניתוח חלופות פרוגרמה



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

ניתוח חלופות - פרוגרמה

חלופות לפרוגרמה

- **חלופה א'**
- אזור עירוני מוטה מגורים ושימושים אחרים העונה על ההגדרה מרקם עירוני לפי תמ"א 35.
- **חלופה ב'**
- אזור עירוני מוטה תעסוקה ושימושים אחרים העונה על ההגדרה מרקם עירוני לפי תמ"א 35.
- **חלופה ג'**
- אזור עירוני מוטה תיירות נופש, ושימושים אחרים.

הגדרות והנחות בסיס.

- **מסחר:**
שטח מסחרי לנפש יגדל ככל שמספר התושבים גדול יותר. כאשר התושבים מהווים כוח קניה גדול ייווצרו יתרונות לגודל ומשיכה משל קונים מאזורים אחרים.
 - צפיפות של 10 יחידות דיור לדונם נטו - שטח מסחרי 3 מ"ר לתושב.
 - צפיפות גדולה מ- 10 יחידות דיור לדונם נטו - 5 מ"ר מסחרי לתושב.
- **בתי מלון:**
 - שטח ברוטו בנוי לחדר 100 מ"ר.
 - ערך הקרקע כמלון נמוך מקרקע לבניה למגורים.



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

ניתוח חלופות - פרוגרמה

חלופות לפרוגרמה

הגדרות והנחות בסיס (המשך):

מגורים:

- הביקושים למגורים בהרצליה קבועים ויציבים.
- הערכה כי בכל צפיפות מגורים הביקושים להרצליה יהיו במחירים הגבוהים ממוצע המחירים בגוש דן.
- צפיפות גבוהה תגדיל את מספר התושבים המוגדרים ברמה חברתית כלכלית גבוהה ותיצור בסיס אוכלוסייה גדול יותר מהנוכחי הצורך שירותים ציבוריים ואחרים בהיקף גדול.

הגדרת צפיפות:

- שטח נטו לפיתוח עירוני אינטנסיבי, לא כולל שטחי ציבור (פארק חופי, מגרשים ציבוריים, דרכים ראשיות) **סה"כ כ-760 דונם**.
- אמות המידה המוצעת לחישוב שטח בנוי וצפיפות:
יחידות דיור לדונם נטו: שטח זה יכלול את כל השימושים המסחריים, מגורים מסחר ותעסוקה.
אחוזי בניה כשטח עיקרי מהשטח נטו.
שטח עיקרי ליח"ד 116מ"ר.

חלופת פרוגרמה לפיתוח:

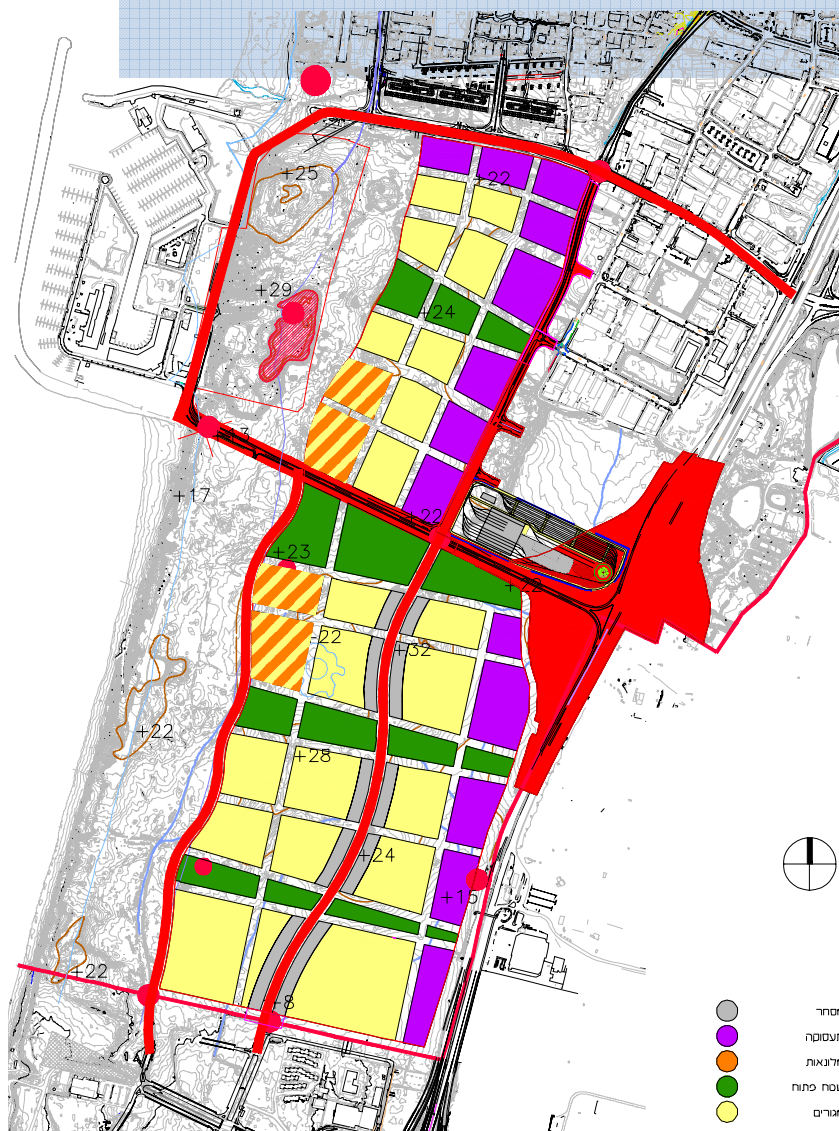
חלופה מוטת מגורים

שטח: 760 ד' נטו
שטח: 1,270 ד' ברוטו
מס' יח"ד: 10,700
שטח בנוי: 1,829,000 מ"ר

מגורים	תעסוקה	מסחר	מלונאות	
68%	20%	8%	4%	אחוזים
1,280,000	320,000	160,000	69,000	שטח במ"ר
10,700				יח"ד
520	152	60	30	דונם נטו
863	254	102	51	דונם ברוטו



חלופה מוטת מגורים - 20 יח"ד לדונם - 240%



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

ניתוח חלופות - פרוגרמה



מגורים	תעסוקה	מסחר	מלונאות	אחוזים
68%	20%	8%	4%	
1,280,000	320,000	160,000	69,000	שטח במ"ר
10,700				יח"ד
520	152	60	30	דונם נטו
863	254	102	51	דונם ברוטו

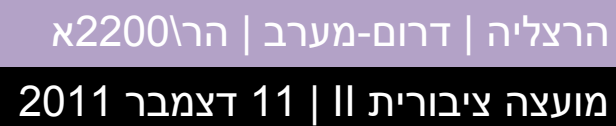
שטח: 760 ד' נטו
 שטח: 1,270 ד' ברוטו
 מס' יח"ד: 10,700
 שטח בנוי: 1,829,000 מ"ר



הרצליה | דרום-מערב | הר"2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

חלופות לתכנית שלד



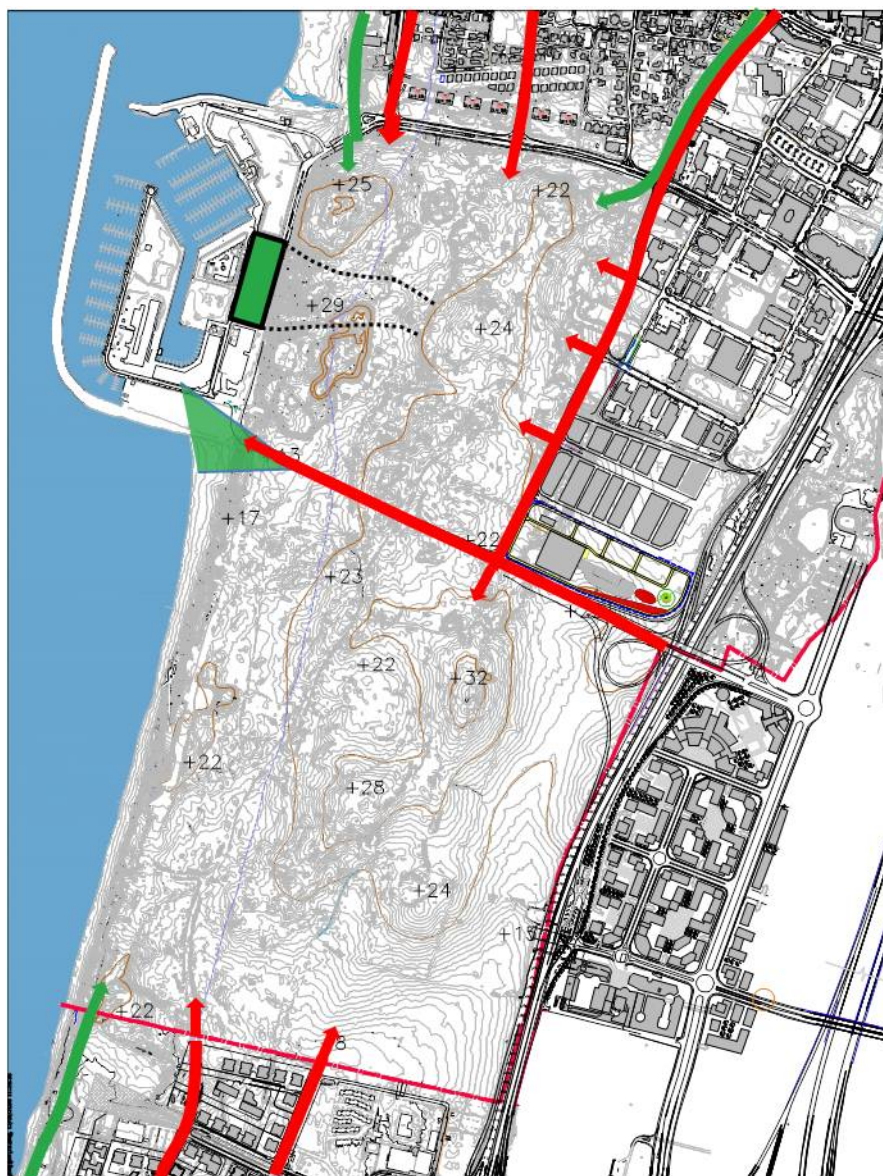
שטח התכנון עם חלקיה המזרחיים של הרצליה.
הציר הראשי א. גבירול צפונה – הגריד העירוני.
בר-קיימא – איוורור ואקלים.
החוף – שימור מצוקי הכורכר, החי והצומח, חול הים.

- 
1. חיבור שטח התכנון עם חלקיה המזרחיים של הרצליה.
2. המשך הציר הראשי א. גבירול צפונה – הגריד העירוני.
3. פתרון בר-קיימא – איוורור ואקלים.
4. פארק החוף – שימור מצוקי הכורכר, התי והצומח, חול הים.



חלופות לתכנית שלד





הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

חלופות לתכנון שלד

חלופות מייצגות - חלופה 7

חיבור והמשכיות רקמה קיימת/מתוכננת

חדירת הפארק החופי למרינה על גג החניון.

מרפסת עירונית נופית.

ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || | 11 דצמבר 2011

חלופות לתכנון שלד

חלופות מייצגות - חלופה 7

פרישת מוקדים טופוגרפיים
פרישת תוואים – רכסים וערוצים
צירים ראשיים – קיימים
צירים וקווי מבט
רציפות צירים עיקריים
איתור "שלד ירוק" בסיסי
תוספת שכבת הגריד האורבני-מישני
מידרג ואיפיון רחובות:
צפון-דרום – תנועה ראשית
מזרח-מערב – הולכי רגל
תוספת שכבת צירי ההתמצאות
המבנן העירוני הבסיסי 175 מ'X200 מ' – 34 דונם

ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

חלופות לתכנון שלד

חלופות מייצגות - חלופה 7

פרישת מוקדים טופוגרפיים
פרישת תוואים – רכסים וערוצים
צירים ראשיים – קיימים
צירים וקווי מבט
רציפות צירים עיקריים
איתור "שלד ירוק" בסיסי
תוספת שכבת הגריד האורבני-מישני
מידרג ואיפיון רחובות:
צפון-דרום – תנועה ראשית
מזרח-מערב – הולכי רגל
תוספת שכבת צירי ההתמצאות
המבנה העירוני הבסיסי
השלד הירוק – מערך ההתמצאות



הרצליה | דרום-מערב | הר 2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

חלופות לתכנון שלד

חלופות מייצגות - חלופה 3

פרישת מוקדים טופוגרפיים
פרישת תוואים – רכסים וערוצים
צירים ראשיים - קיימים



ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

חלופות לתכנון שלד

חלופות מייצגות - חלופה 3

פרישת מוקדים טופוגרפיים
פרישת תוואים – רכסים וערוצים
צירים ראשיים – קיימים
צירים וקווי מבט
רציפות צירים עיקריים
איתור "שלד ירוק" בסיסי
תוספת שכבת הגריד האורבני-מישני



ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

חלופות לתכנון שלד

חלופות מייצגות - חלופה 3

פרישת מוקדים טופוגרפיים
פרישת תוואים - רכסים וערוצים
צירים ראשיים - קיימים
צירים וקווי מבט
רציפות צירים עיקריים
איתור "שלד ירוק" בסיסי
תוספת שכבת הגריד האורבני-מישני
מידרג ואיפיון רחובות:
צפון-דרום - תנועה ראשית
מזרח-מערב - הולכי רגל
תוספת שכבת צירי ההתמצאות
המבן העירוני הבסיסי



ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

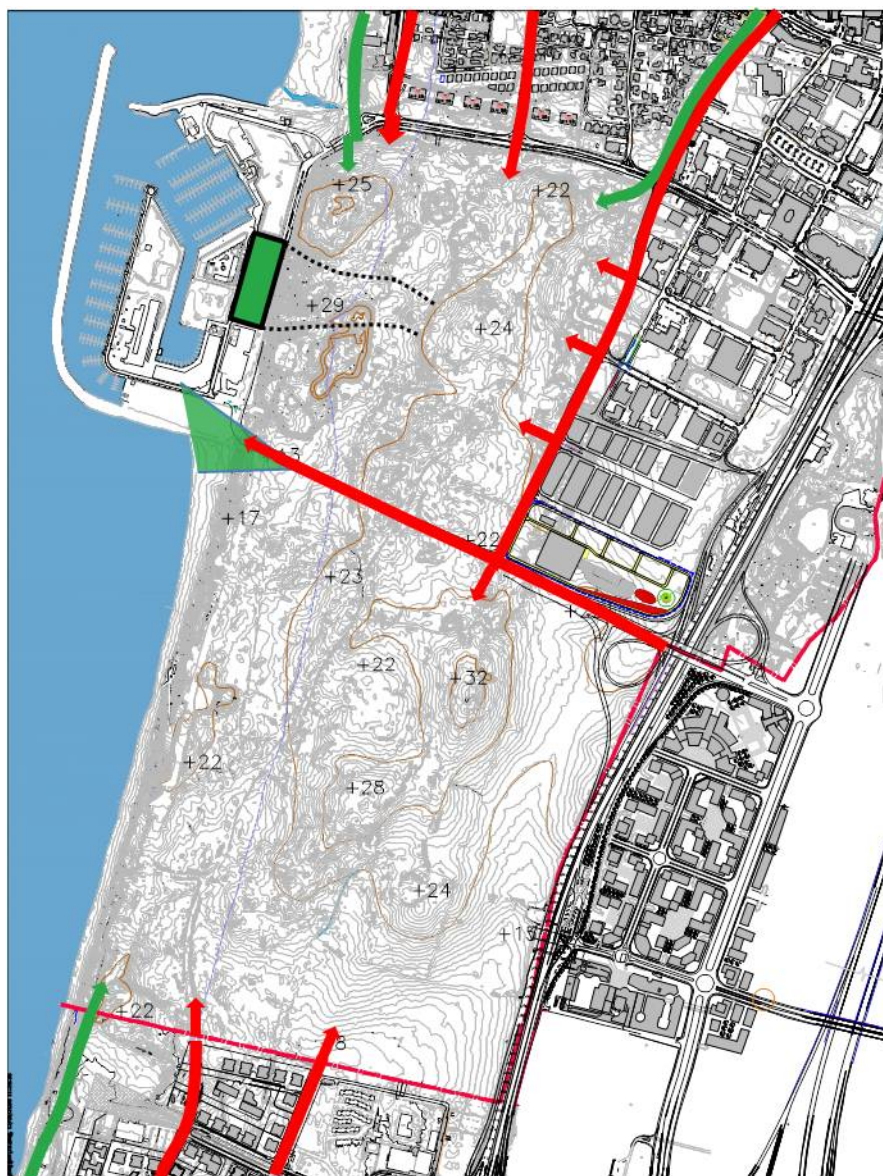
רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה - דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | ה'2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

חלופות לתכנון שלד

חלופות מייצגות - חלופה 4 - נבחרת

חיבור והמשכיות רקמה קיימת/מתוכננת

חדירת הפארק החופי למרינה על גג החניון.

מרפסת עירונית נופית.

ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

חלופות לתכנון שלד

חלופות מייצגות - חלופה 4 - נבחרת

הסטת אבן גבירול, יצירת כנרת כניסה
מת"א.

שלד "ירוק" מערך צירים ושטחים
פתוחים

צירים מזרח-מערב, קשר לים, "אוורור".



הרצליה | דרום-מערב | ה'תשס"א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

חלופות לתכנון שלד

חלופות מייצגות - חלופה 4 - נבחרת

חלופה "אקלימית"

גריד מזרח מערב

הסטת אבן גבירול, יצירת ככר כניסה מת"א

צירי תנועה צפון-דרום

רחובות מזרח מערב, "אזורר"

צירים ירוקים צפון דרום יצירת טבעת
שדרות

מרפסת עירונית

ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית || 11 דצמבר 2011

פרוט חלופה נבחרת - רוח ים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

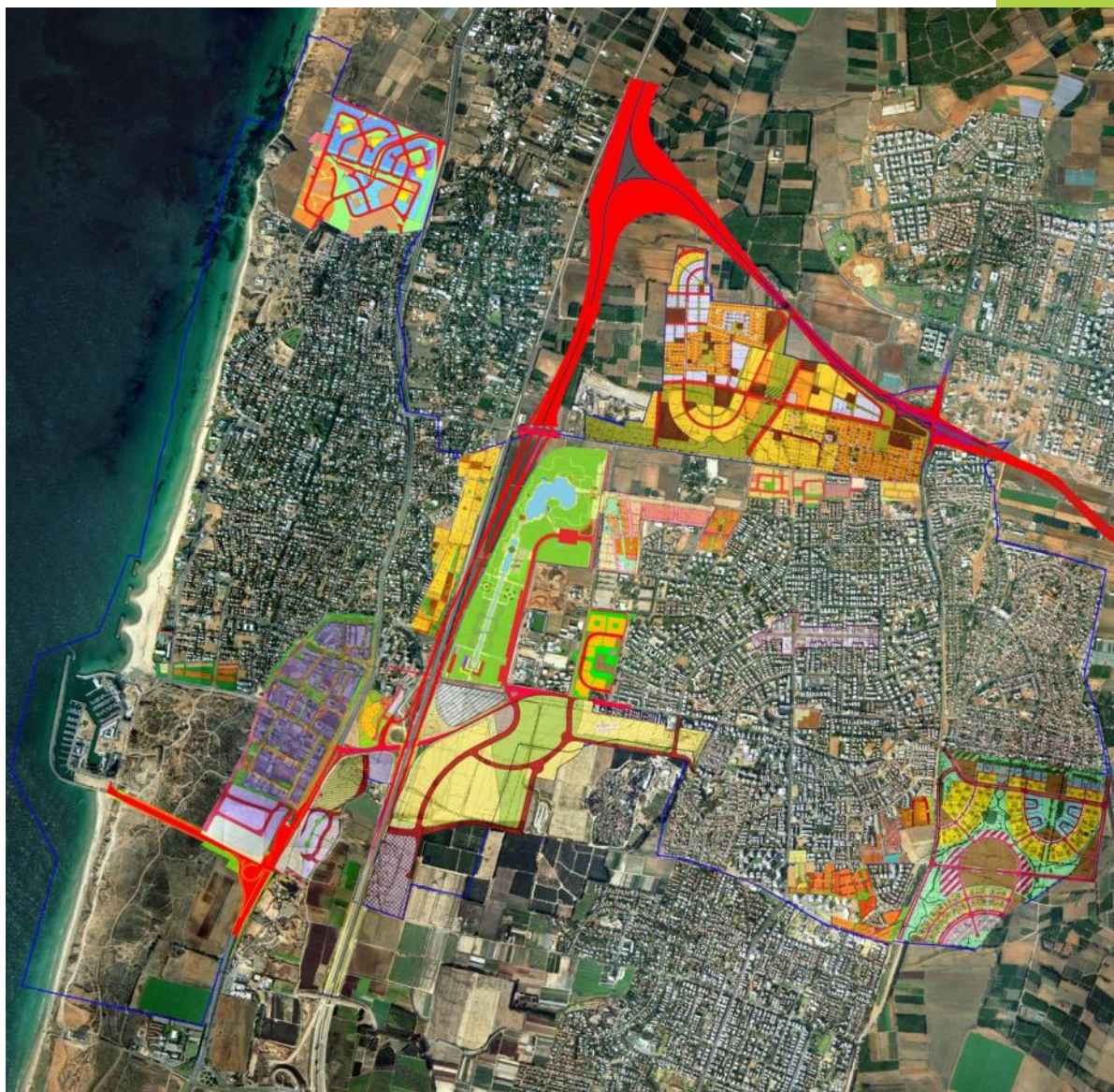
רקע תיכנוני

לוח זמנים לביצוע תשתיות דרכים

תת"ל 15(כביש 531) – סיום ביצוע 2015

מערכת BRT – תחילת תפעול 2015

מחלף הרב מכר – תחילת ביצוע 2014
(בדיון מול משרדי האוצר והתחבורה)



ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | הרצליה 2200א

מועצה ציבורית 11 | 11 דצמבר 2011

כביש החוף (2)

נתיבי איילון (20) רכבת

המעפילים

מנחם בגין

חזקיהו המלך

דב הוז

אלתרמן נתן

המגינים

הפרח בגני

יוסף נבו

מדינת היהודים

בן ציון מיכאלי

הרב קוק

שד' שבעת הכוכבים

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים



ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

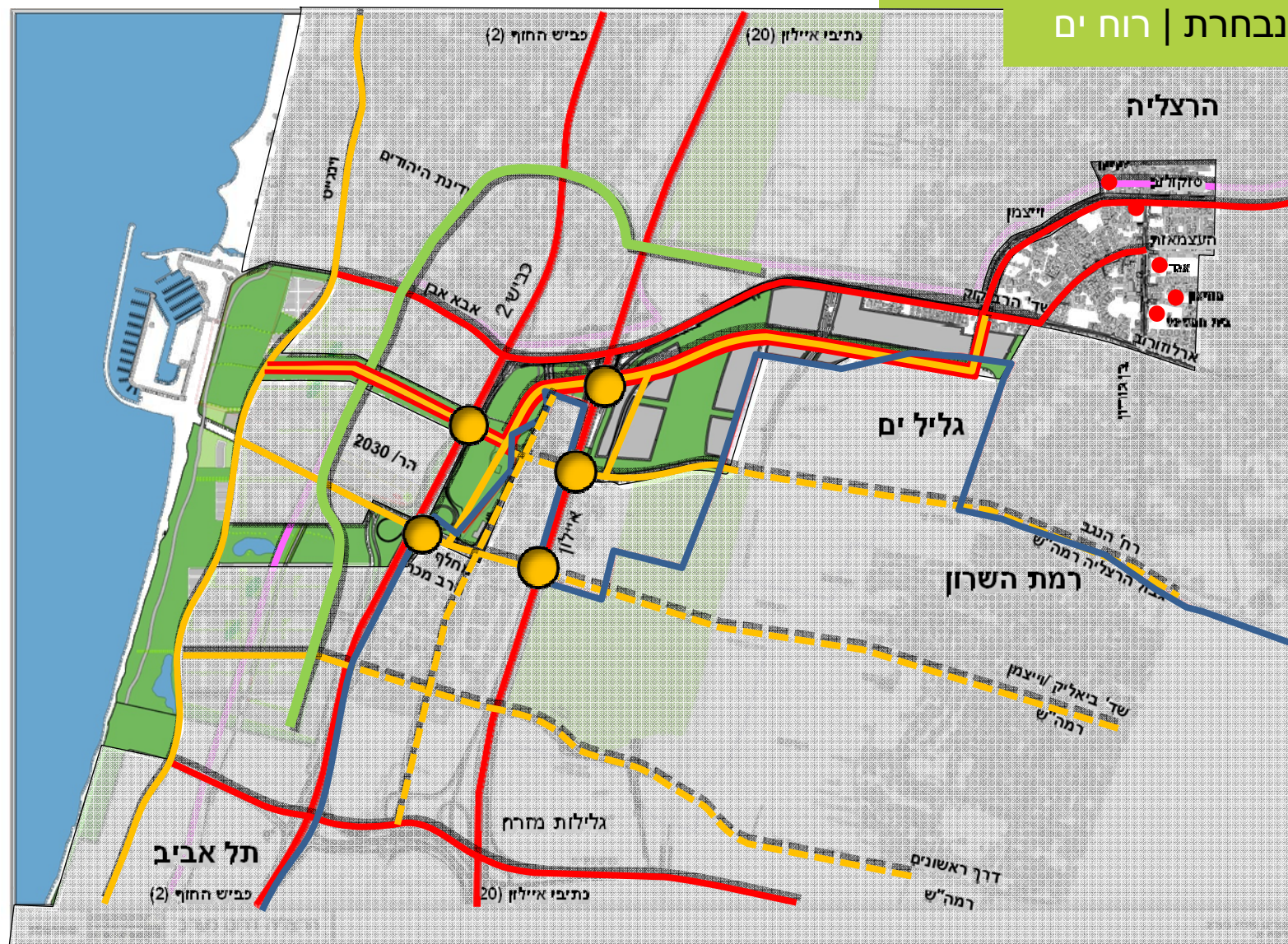
אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



מערכת תנועה עירונית



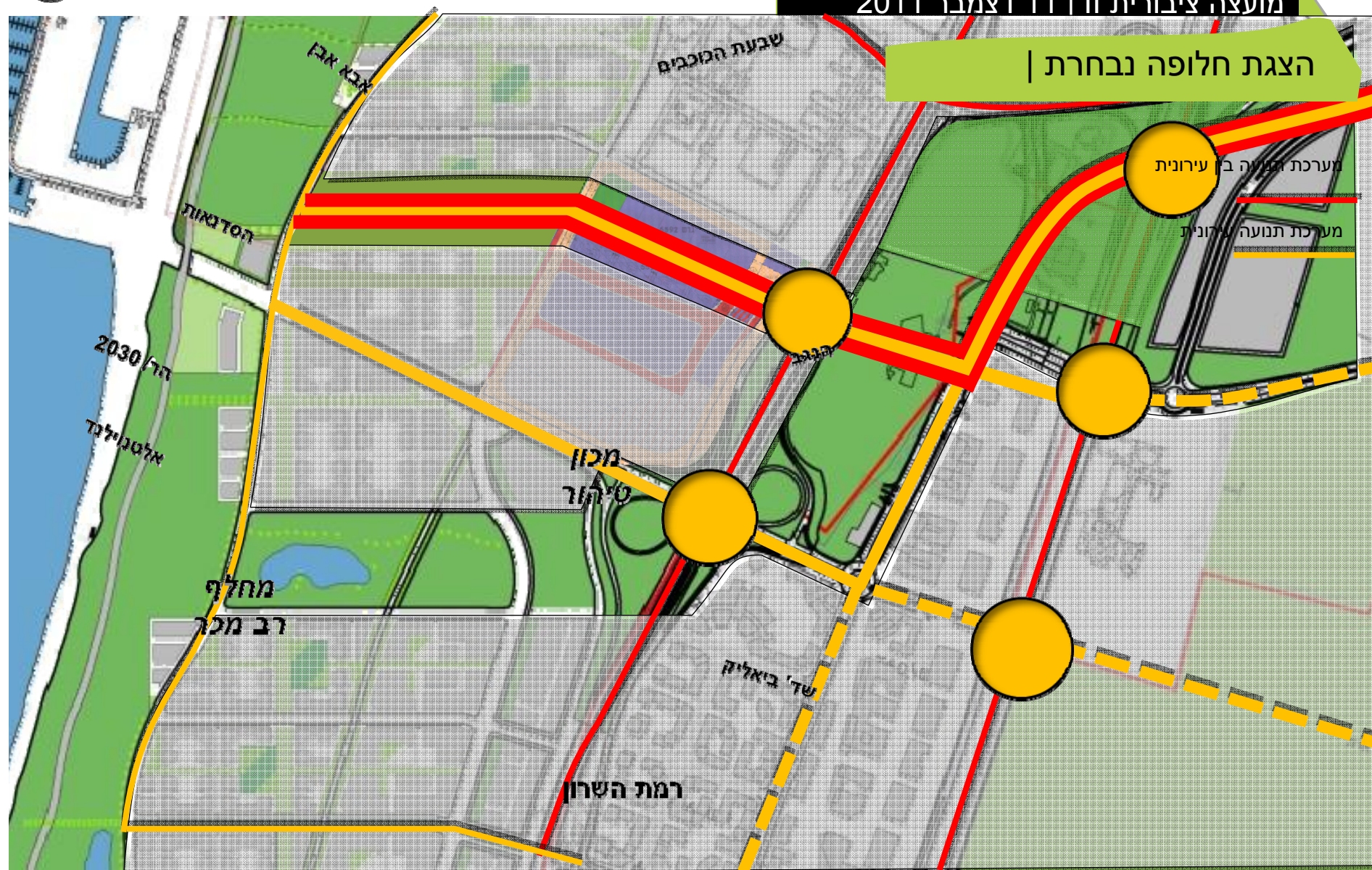
איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | הר/2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

הצגת חלופה נבחרת |



ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית וו | 11 דצמבר 2011



ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

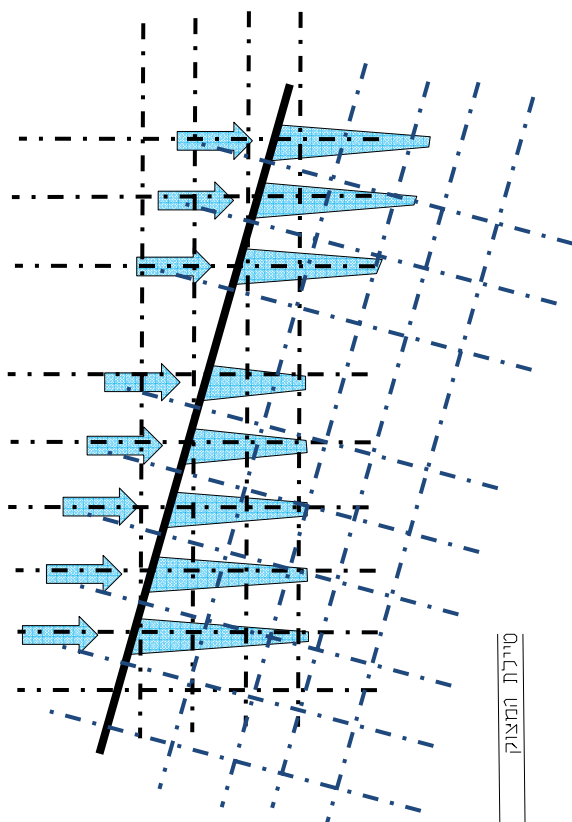
רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



סילת המצוק

ציר הפארק

הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

המלצות תכנון לנושא אקלים - סכמות

קו הבינוי מקביל לקו המים

ניתוח רוחות מזרח מערב

מבנה קוני של רחובות לשיפור זרימת האוויר והעצמת הרוח הנכנסת פנימה.



מיקום רחובות מזרח מערב
מול הנק' הנמוכות במצוק

מנח רחובות
מזרח מערב

דרוג הבניינים לכיוון מזרח לקליטת הרוחות
לרחובות הראשיים.





הרצליה | דרום-מערב | ה\2200א

מועצה ציבורית ו\ | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

המלצות תכנון לנושא אקלים – יישום בתכנון

קו הבינוי מקביל לקו המים

ניתוח רוחות מזרח מערב

מבנה קוני של רחובות לשיפור זרימת האוויר והעצמת הרוח הנכנסת פנימה.



מיקום רחובות מזרח מערב
מול הנק' הנמוכות במצוק

מנה רחובות
מזרח מערב

דרוג הבניינים לכיוון מזרח לקליטת הרוחות לרחובות הראשיים.



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

חלופה "אקלימית" – תכנית שלד

קו הבינוי מקביל לקו המים

ניתוח רוחות מזרח מערב

מבנה קוני של רחובות לשיפור זרימת האוויר והעצמת הרוח הנכנסת פנימה.



מיקום רחובות מזרח מערב
מול הנק' הנמוכות במצוק

מנח רחובות
מזרח מערב

דרוג הבניינים לכיוון מזרח לקליטת הרוחות לרחובות הראשיים.



התפתחות החלופה המשולבת:

גריד עירוני
נגישות וחיבור מזרח ומערב
ניתוק הרצף התחבורתי
שילוב ההיבט האקלימי

וריאציות לתכנית שלד



וריאציות לתכנית שלד



וריאציות לתכנית שלד





הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

חלופה "אקלימית" – תכנית שלד נבחרת

גרید מזרח מערב

רחובות מזרח מערב, "אוורור"

צירי תנועה צפון-דרום – הסטת אבו גבירול

ציר הרכבת משולב ירוק

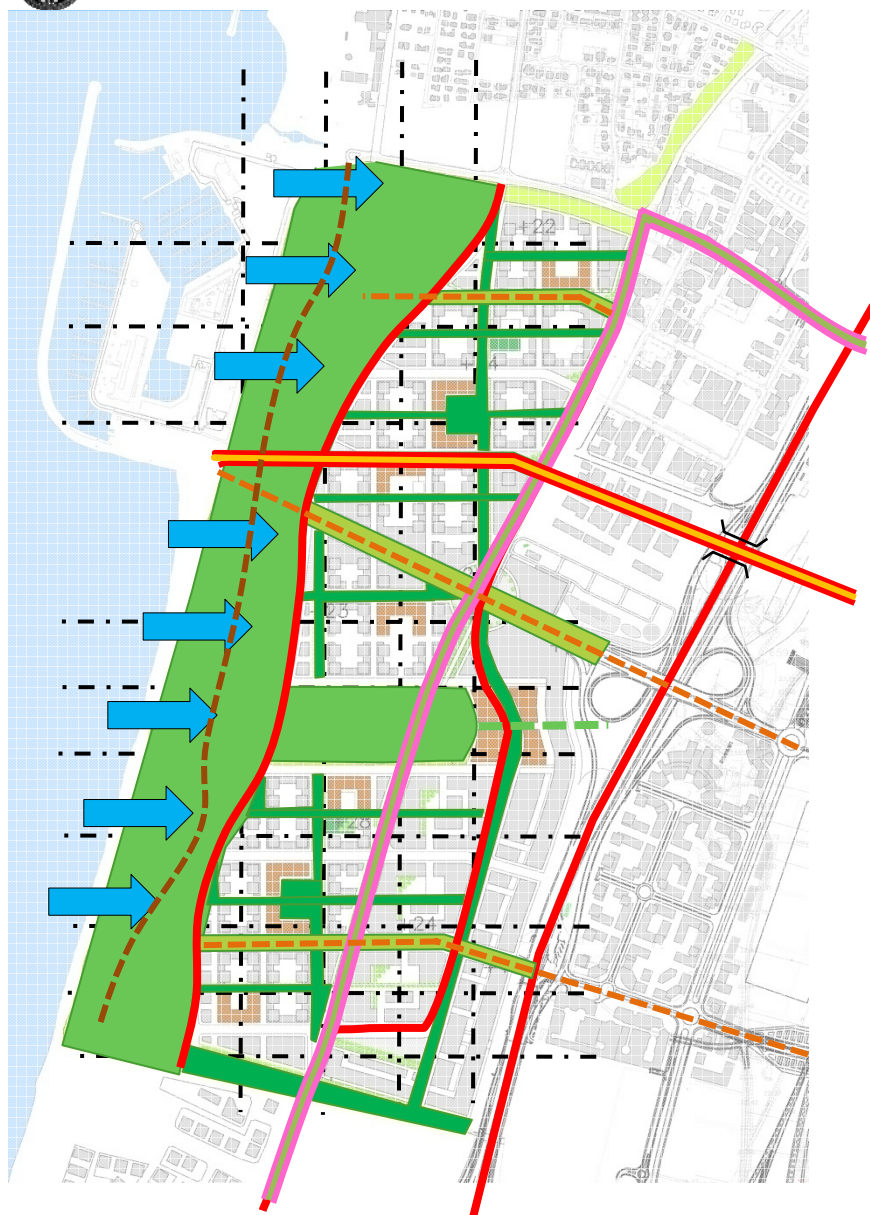
צירים ירוקים צפון דרום
יצירת טבעת שדרות

שדרות ירוקות מזרח מערב

פארק החוף

טיילת חול הים

טיילת המצוקים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

חלופה "אקלימית" – תכנית שלד נבחרת

גרید מזרח מערב

רחובות מזרח מערב, "אוורור"

צירי תנועה צפון-דרום – הסטת אבו גבירול

ציר הרכבת משולב ירוק

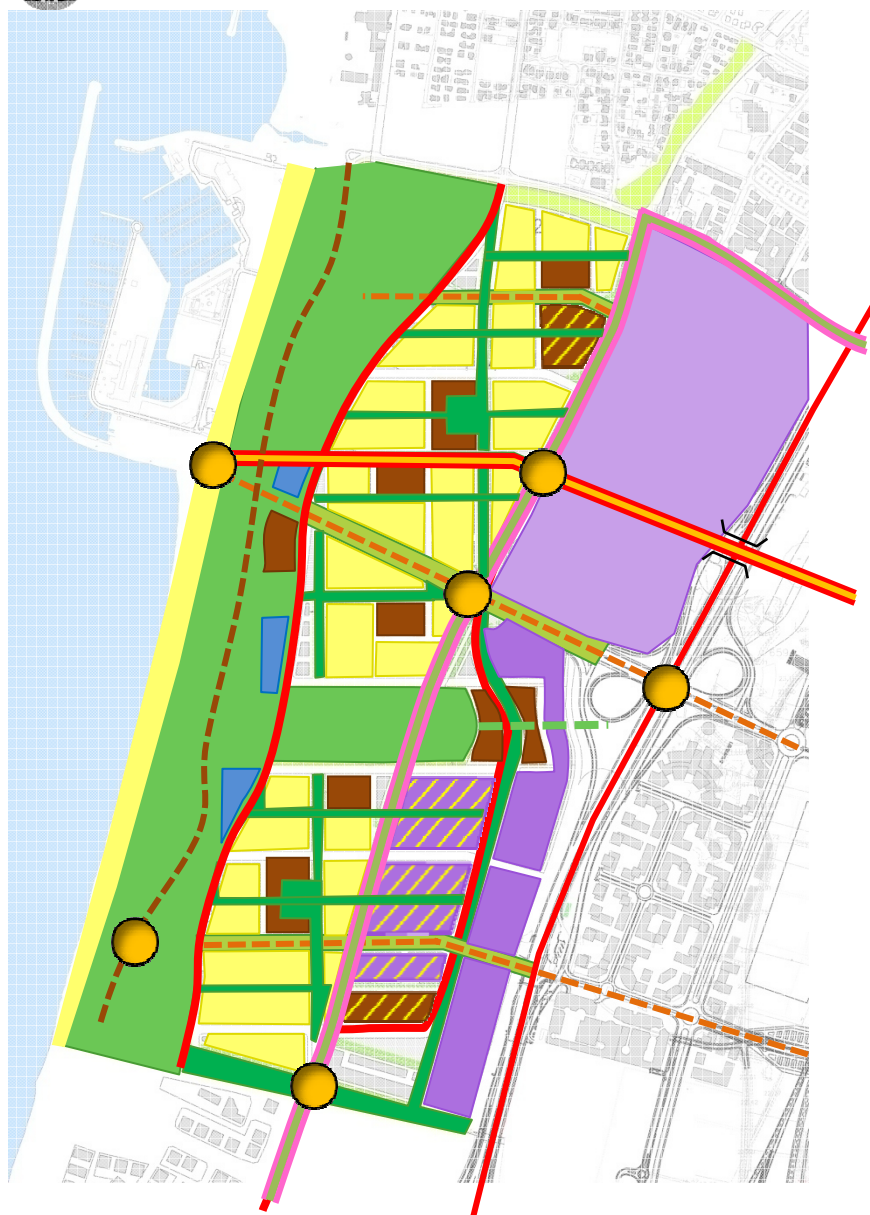
צירים ירוקים צפון דרום
יצירת טבעת שדרות

שדרות ירוקות מזרח מערב

פארק החוף

טיילת חול הים

טיילת המצוקים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

חלופה "אקלימית" – תכנית שלד נבחרת

גרید מזרח מערב

רחובות מזרח מערב, "אוורור"

צירי תנועה צפון-דרום

הסטת אבן גבירול - יצירת ככר כניסה מת"א

צירים ירוקים צפון דרום
יצירת טבעת שדרות

שדרות ירוקות מזרח מערב

פארק החוף

טיילת חול הים

טיילת המצוקים

שימושים

סופרפוזיציה – יצירת נקודות עניין (מרפסת עירונית)

תעסוקה (קיים)

תעסוקה

תעסוקה/מגורים
/משולב - משולב

מגורים

מבנה ציבור

ציבור + דיור
בהישג יד

מלונאות

שצ"פ



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

אופציה להעברת דרך במקביל לטיילת "ציר
המצוקים"



הרצליה | דרום-מערב | הרצליה 2200

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

שטח התכנון	2,260 ד'
פארק חוף וחוף הים	600 ד' 26.5%
חוף הים	150 ד' 6.5%
מוסדות חינוך	180 ד' 8.0%
שרותים ציבוריים אחרים	200 ד' 9.0%
דרכים ושצ"פ שכונתי	370 ד' 16.5%
מגורים, תעסוקה, מלונאות	760 ד' 33.5%
	100%

מתוך 380 דונם למבני ושרותי ציבור -
כ-30 דונם בשני מגרשים ישלבו דב"י



מספר וסוג	המוסד	כיתה גיל שנתונים מרבי	מספר תלמידים בבית	מספר מועדון מועדון	מספר (המספר המרבי) מוסדות	קרקע ליתר בדיקה	הקרקע
מספר 1	מספר 1	1	12	3	39	13	0.5

שטח לאדם מ"ר	שטח	הערות
		תחנה לבריאות המשפחה
		מרפאה שכונתית
		מרפאה מקצועית
	3	מרכז תרבות חברה וקהילה שכונתי
	16	מרכז תרבות חברה וקהילה רובעי
	1	מקווה
0.12	4	בית כנסת
5	146	שטח ציבורי פתוח שכונתי
0.3	9	רזרבה להשלמת שירותים
	3	שירותי חירום
	182	סה"כ שטח לשימושים ציבוריים אחרים

ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



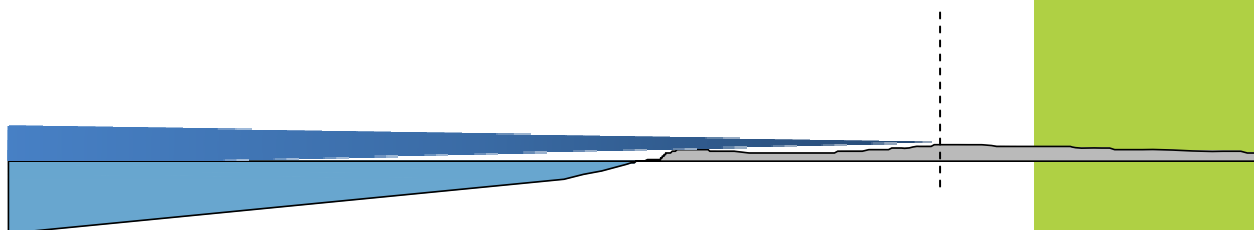
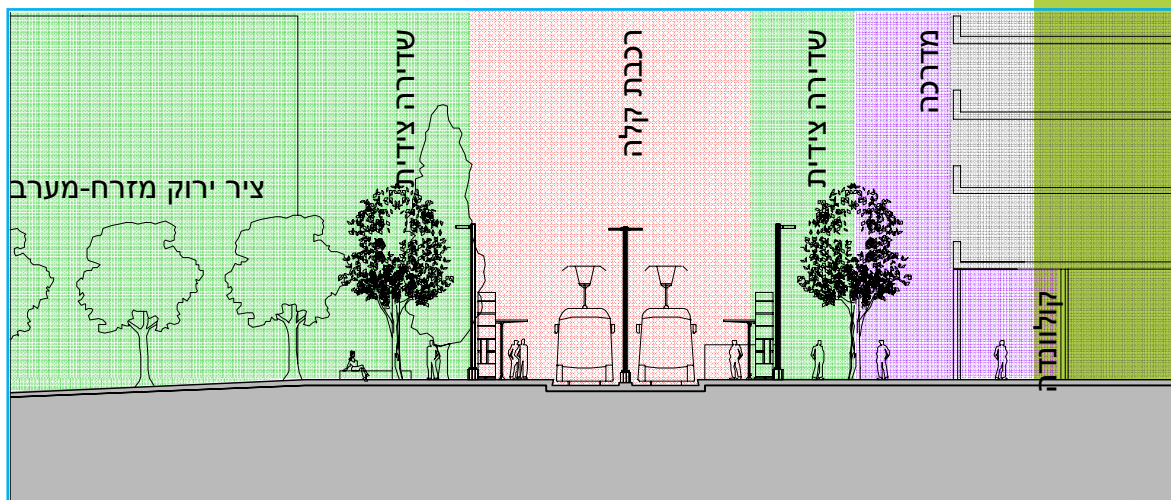
הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

ציר הרכבת הקלה





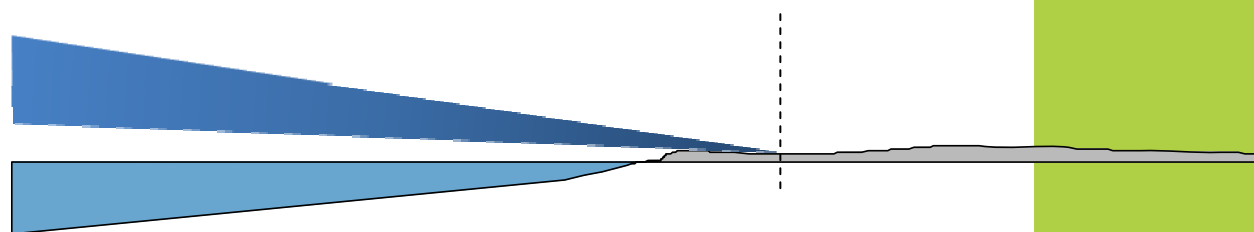
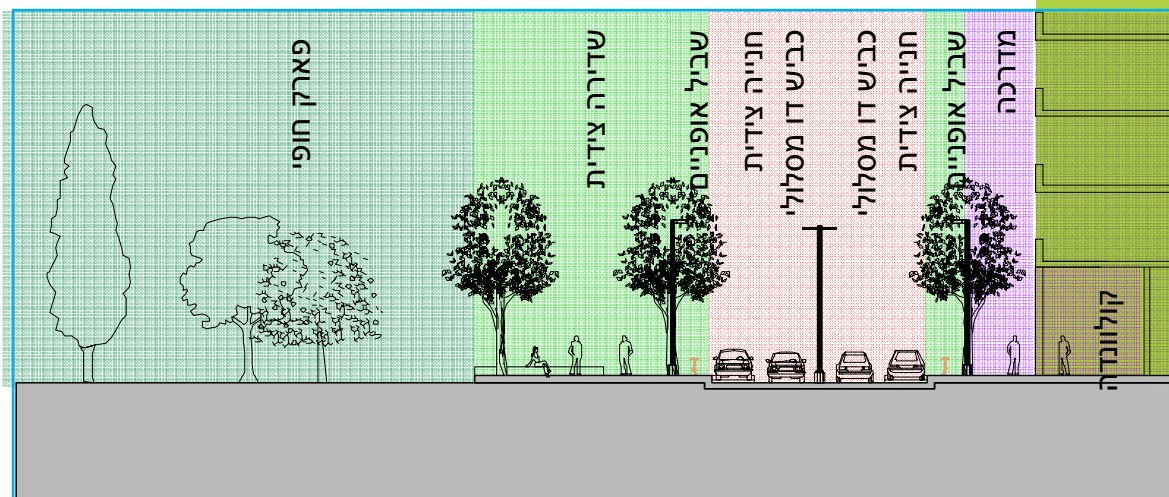
הרצליה | דרום-מערב | הרצליה 2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

פארק החוף





הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

נפחי בינוי בכפוף למגבלות גובה

גובה עליון 55 מטר מעל פני הים

גובה מבנים משתנה על פי תוואי הקרקע
9-12 קומות.

שטח בנוי

ללא דרכים ראשיות ושצ"פ מרכזי 860 ד'

הפרשה לצרכי ציבור של כ- 100 ד'

שטח נטו

760 ד'

מגורים:

כ- 11,000 יח"ד (כ-21.0 יח"ד לדונם)
70% מהשטח 520 ד'

תעסוקה:

360,000 מ"ר (240% אחוזי בנייה)
20% מהשטח 150 ד'

מלונאות:

4% מהשטח 30 ד'

מסחר:

8% מהשטח 60 ד'





הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו\ | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

נפחי בינוי ללא מגבלות גובה

גובה משתנה, דרוג עולה ממערב למזרח

7 קומות - על חזית הים.

20 קומות - על כביש מס' 2

שטח בנוי

ללא דרכים ראשיות ושצ"פ מרכזי 860 ד'

הפרשה לצרכי ציבור של כ- 100 ד'

שטח נטו

760 ד'

מגורים:

כ- 11,000 יח"ד (כ-21.0 יח"ד לדונם)
70% מהשטח 520 ד'

תעסוקה:

360,000 מ"ר (240% אחוזי בנייה)
20% מהשטח 150 ד'

מלונאות:

4% מהשטח 30 ד'

מסחר:

8% מהשטח 60 ד'





הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

כלכלת העיר:

תוספת אוכלוסייה כ-30,000 תושבים ממעמד חברתי כלכלי גבוה.

הגדלת הביקושים המקומיים. הגדלת היקפי הפעילות הכלכלית בתעסוקה ובמסחר. אומדן תוספת הביקושים הישירים לשירותי מסחר כ-90,000 מ"ר.

הגדלת הביקושים לשירותי חינוך ותרבות בהיקף ניכר, יצור כדאיות כלכלית לשירותי תרבות וחינוך בהיקף ואיכות גדולים מהקיים.

כלכלת העירייה:

היטל ההשבחה = 50% מההפרש בין שווי הקרקע לפני ואחרי אישור התכנית.

אומדן היטלי ההשבחה שיתקבלו לפי מימוש הזכויות לאורך זמן כ-750 מיליון ₪ לאורך זמן מימוש התכנית לאורך כ-20 שנה.

היטלי פיתוח המיועדים כשמן לפיתוח התשתיות בעיר.





הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

אופציה להעברת דרך במקביל לטיילת "ציר
המצוקים"



ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

מבט צפונה בציר התנועה הראשי



ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

מבט מדרך המרינה – אלטנוילנד, לכיוון מערב



ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

מבט לכיכר הכניסה למתחם מדרום



ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



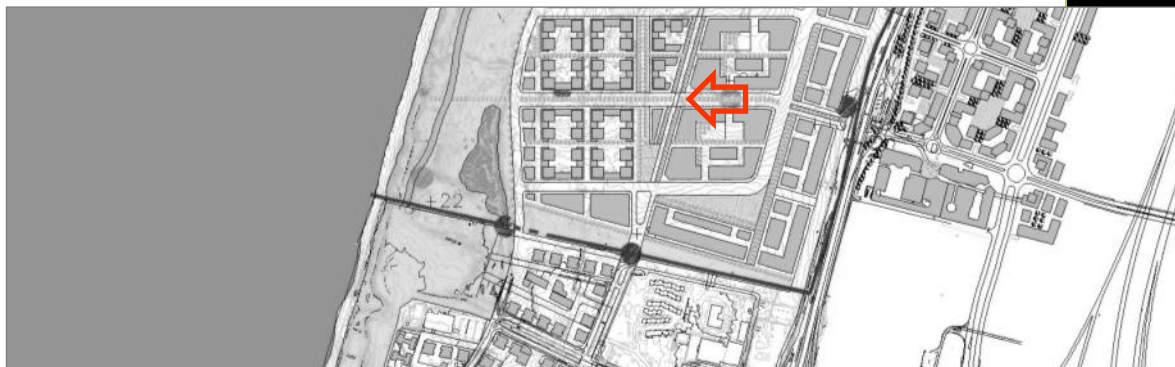
הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

מבט משדרה טיפוסית לכיוון מערב



ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

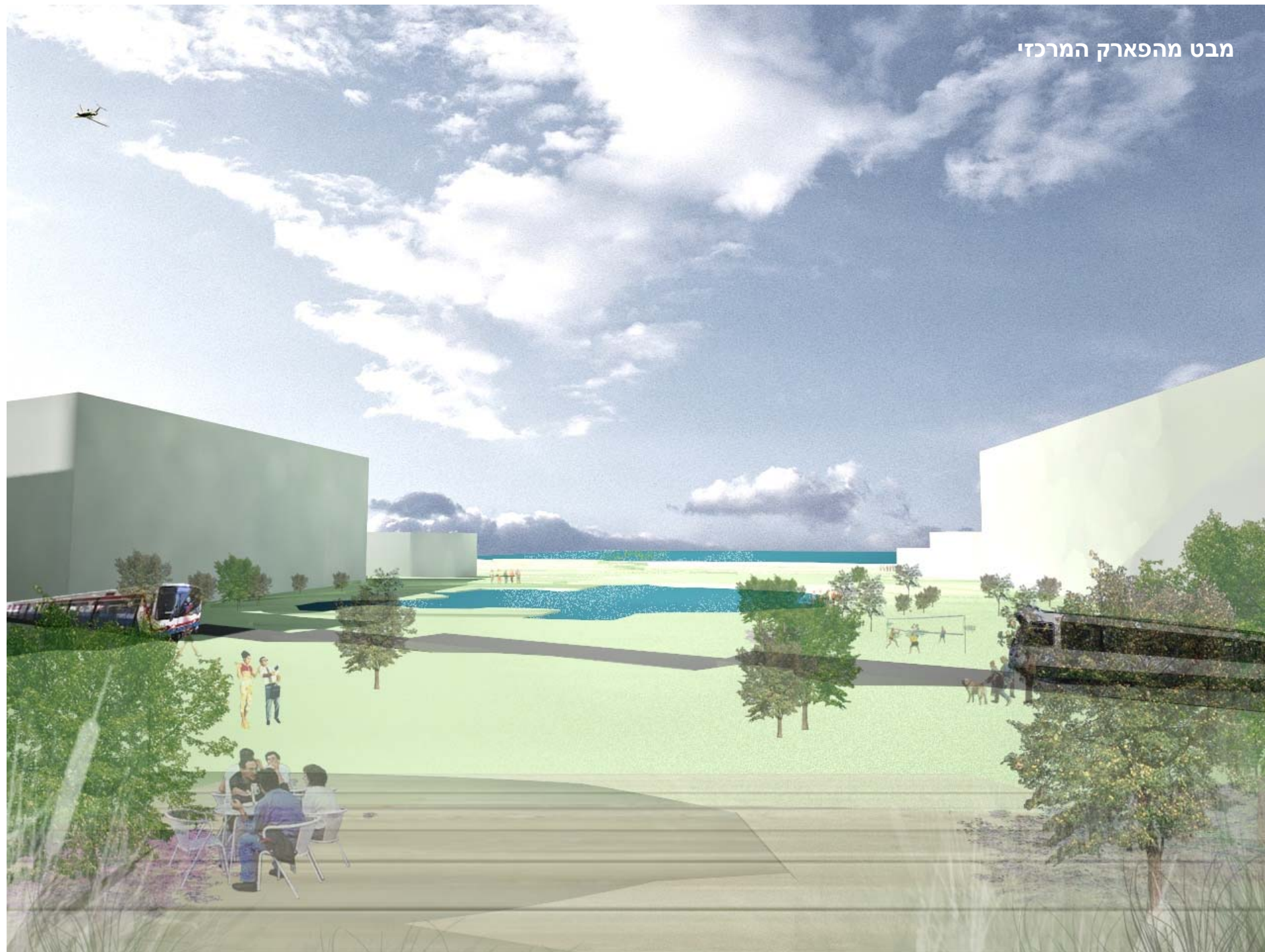
אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים

מבט מהפארק המרכזי



מבט מערבה לאורך רח' אלטנוילנד





הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

נושאים לדיון:

- דרך החוף - לאורך קו המצוקים ממערב.
- בקצה הבינוי לאורך הגבול המזרחי של פארק החוף.
- שימושים מעורבים לאורך כביש החוף – מס' 2.
- דיור בהישג יד (דב"י)
מנגנון לישום דב"י בהוראות התכנית (בבעלות העירייה להשכרה / רכישה וכד').
- פריסה ואופי שימושי הקרקע בבינוי שלאורך טיילת החוף.



הדפלה

דרום-מערב

מועצה ציבורית וו | 11 דצמבר 2011

תודה

ד. קייזר מ. קייזר א. לקנר
אדריכלים ומתכנני ערים

רן חקלאי כלכלה
אורבנית בע"מ

אדמה
מדעי הסביבה

אמאב

יעל מוריה – דוד סקלי
אדריכלות נוף

איחוד מהנדסים



הרצליה | דרום-מערב | הר\2200א

מועצה ציבורית ו' | 11 דצמבר 2011

פיתוח החלופה הנבחרת

חלופה נבחרת – רוח ים

נושאים לדיון:

- דרך החוף - לאורך קו המצוקים ממערב.
- בקצה הבינוי לאורך הגבול המזרחי של פארק החוף.
- שימושים מעורבים לאורך כביש החוף – מס' 2.
- דיור בהישג יד (דב"י)
מנגנון לישום דב"י בהוראות התכנית (בבעלות העירייה להשכרה / רכישה וכד').
- פריסה ואופי שימושי הקרקע בבינוי שלאורך טיילת החוף.