

מחוז: מרכז

ישוב: יהוד - מונוסון

סוג התכנית: תכנית שלד

שטח התכנון: כ- 450 ד'

תכנית אב מע"ר צפוני

יזם : רשות מקרקעי ישראל

נידונה בוועדה מס' 2024010
בתאריך 16.12.2024



עיריית יהוד-מונוסון

פרופ' אדר' אילה רונאל

רונאל אדריכלים



A.R.D
Urban Planning and Management



א.ר.ד
ניהול ותכנון ערים בע"מ

רח' בר כוכבא 23, בני ברק מיקוד 5126002 טל: 03-7541000 פקס: 03-7516396 טל: 972-3-7541000 Zip: Bnei Brak St. Bar Kochva St.



תכן עניינים

3-4	רקע
6-10	עקרונות התכנון
11-14	מצב מוצע
15-18	מצב חוקי קיים
19-21	בעלויות קרקע והסכמים
22-23	פרוגרמה
24-27	תנועה
28-43	תכנון השטח
44-45	איחוד וחלוקה
46-54	טיפולוגיות בניה
55-66	המלצות

מחוז: מרכז

ישוב: יהוד - מונוסון

סוג התכנית: תכנית שלד

שטח התכנון: כ- 450 ד'

יזם : רשות מקרקעי ישראל



דבר מהנדסת העיר

מטרת התכנית היא לייצר וודאות תכנונית ושלד ברור לטובת קידום תכניות מפורטות למתחם זה אשר מייצר מרכז עירוני חדש בעירוב שימושים. תכנית האב מתווה עיקרון תכנוני ומסדירה את רשת הדרכים הקיימות לטובת יצירת קישוריות לקו הסגול.





מחוז: מרכז
 ישוב: יהוד - מונוסון
 סוג התכנית: תכנית שלד
 שטח התכנון: כ- 450 ד'

חבל מודיעין
 יזם: רשות מקרקעי ישראל

תכנון: אדר' אילה רונאל
 תנועה: רעמ הנדסת כבישים ותנועה
 מדידה: דטהמאפ
 מים, ביוב, וניקוז: ענבל אברהם



עיריית יהוד-מונוסון

פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדריכלים



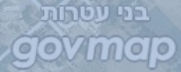
A.R.D
 Urban Planning and Management

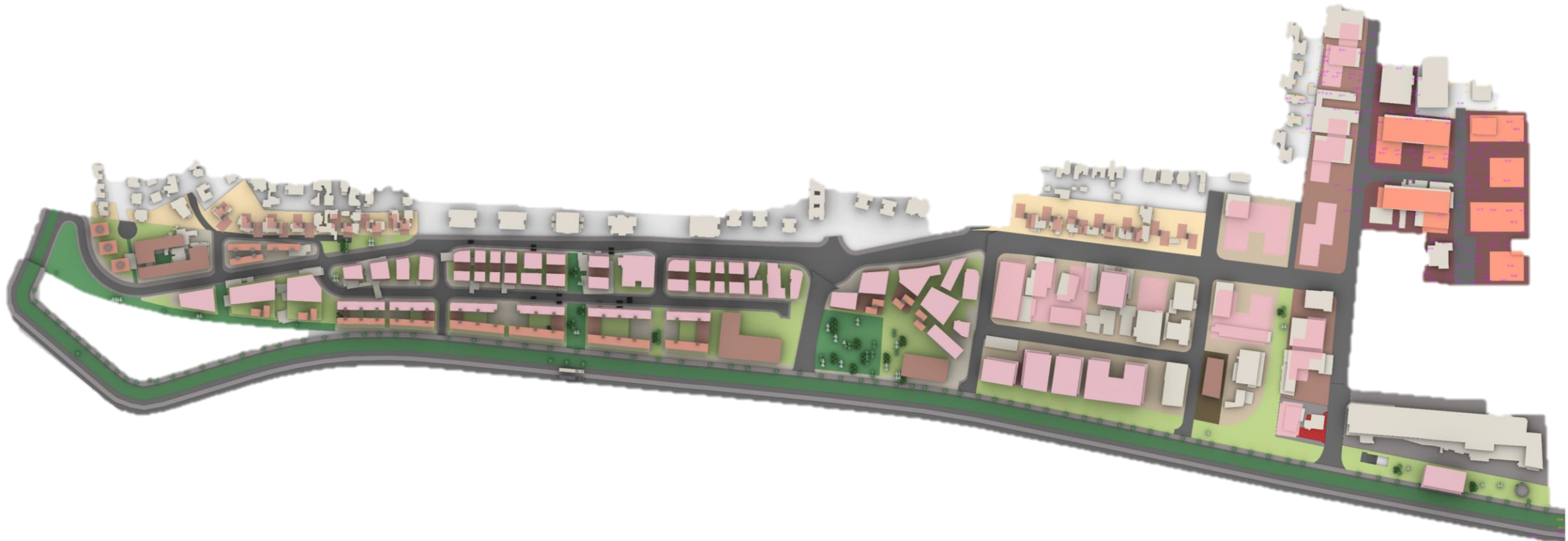


א.ר.ד
 ניהול ותכנון ערים בע"מ

רח' בר כוכבא 23, בני ברק מיקוד 5126002 טל: 03-7516396 פקס: 03-7516002 Tel: 972-3-7541000

רשות מקרקעי ישראל





עיריית יהוד-מונוסון

פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדריכלים



A.R.D
 Urban Planning and Management



א.ר.ד.
 ניהול ותכנון ערים בע"מ

רח' בר סגובא 23, בני ברק מיקוד 5126002 טל: 03-7541000 פקס: 03-7516396 טל: 972-3-7541000



עקרונות התכנון



עיריית יהוד-מונוסון

פרופ' אדר' אילה רונאל

רונאל אדריכלים



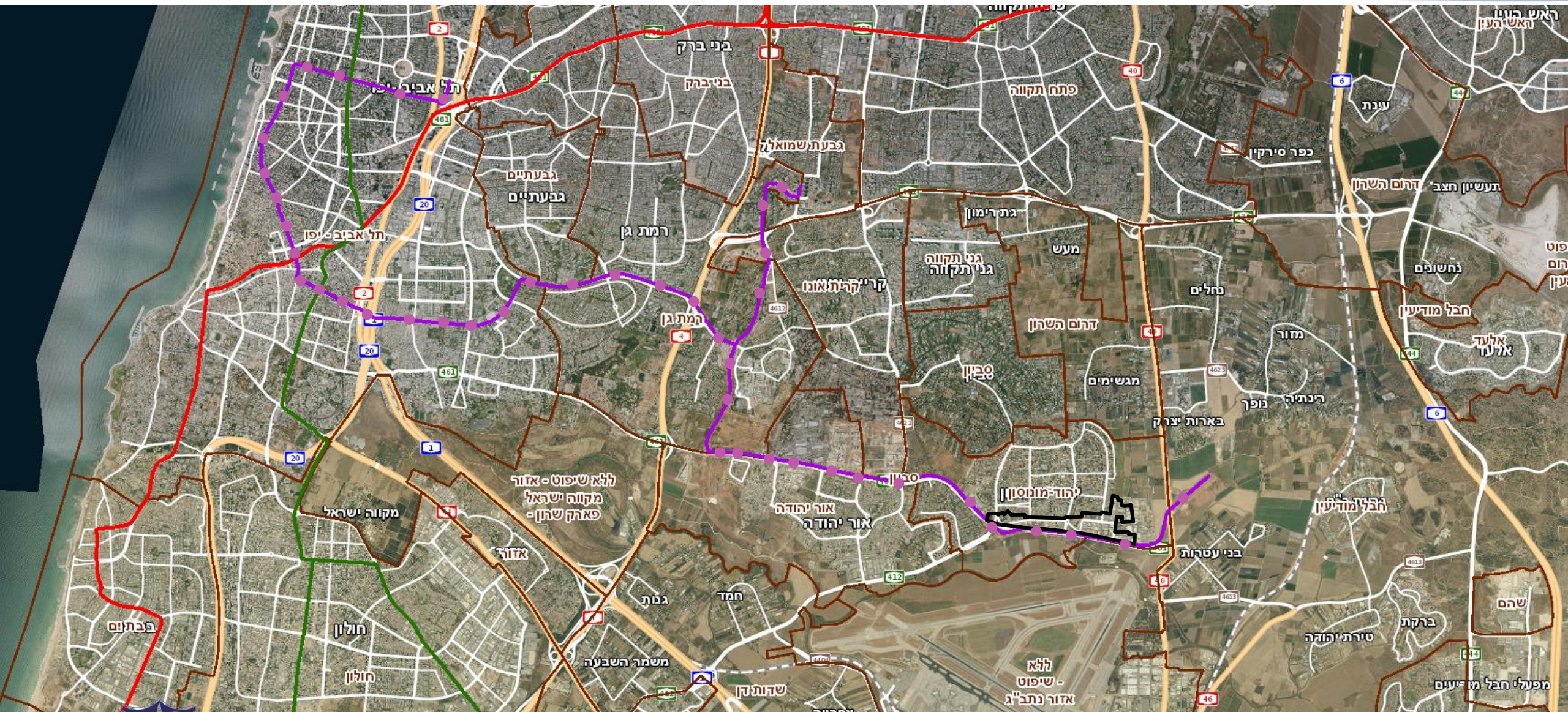
A.R.D
Urban Planning and Management



א.ר.ד
ניהול ותכנון ערים בע"מ

רח' בר סגובא 23, בני ברק מיקוד 5126002 טל: 03-7541000 פקס: 972-3-7541000 Tel: 5126002 Zip: Bnei Brak St. Bar Kochva St.





הקו הסגול של הרק"ל



עיריית יהוד-מונוסון

פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדריכלים



A.R.D
 Urban Planning and Management



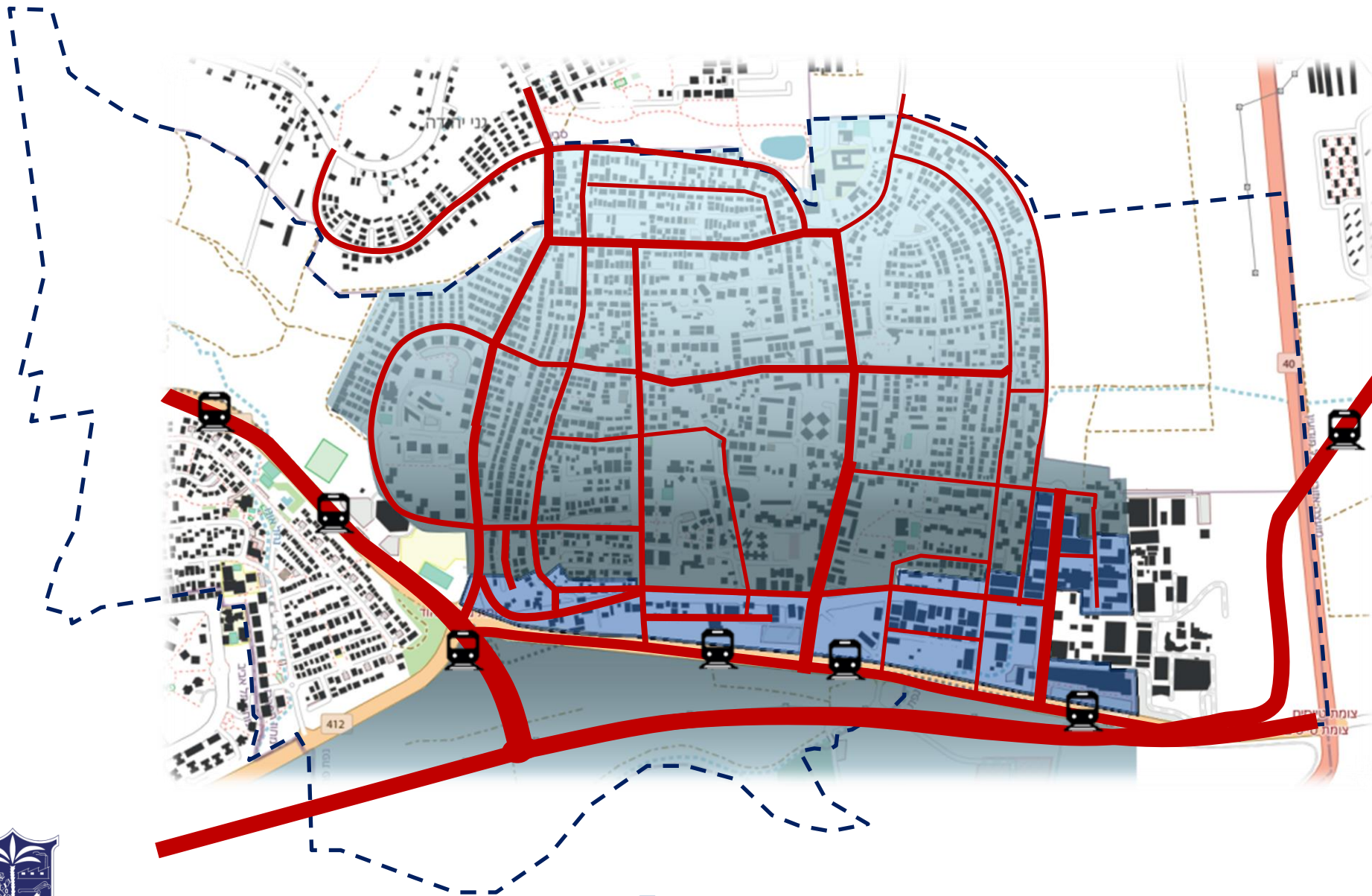
א.ר.ד.
 יוהול ותכנון ערים בע"מ

רח' בר נובא 23, בני ברק מיקוד 5126002 טל: 03-7541000 פקס: 03-7541000 טל: 972-3-7516396



שטח תכנית: כ- 450 דונם

- תחום השיפוט 
- תחום התכנון 
- מבנים 
- כביש עוקף 
- תחנות רק"ל 



עיריית יהוד-מונוסון

פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדריכלים



A.R.D.
 Urban Planning and Management
 23 Bar Kochva St. Bnei Brak Zip 5126002. Tel. 972-3-7541000 Fax. 972-3-7516396. ספקס. 03-7541000 טל. 5126002



א.ר.א.
 ניהול ותכנון ערים בע"מ
 ר"ר בר כוכבא 23, בני ברק מיקוד 5126002, טל. 03-7541000, פקס. 03-7516396



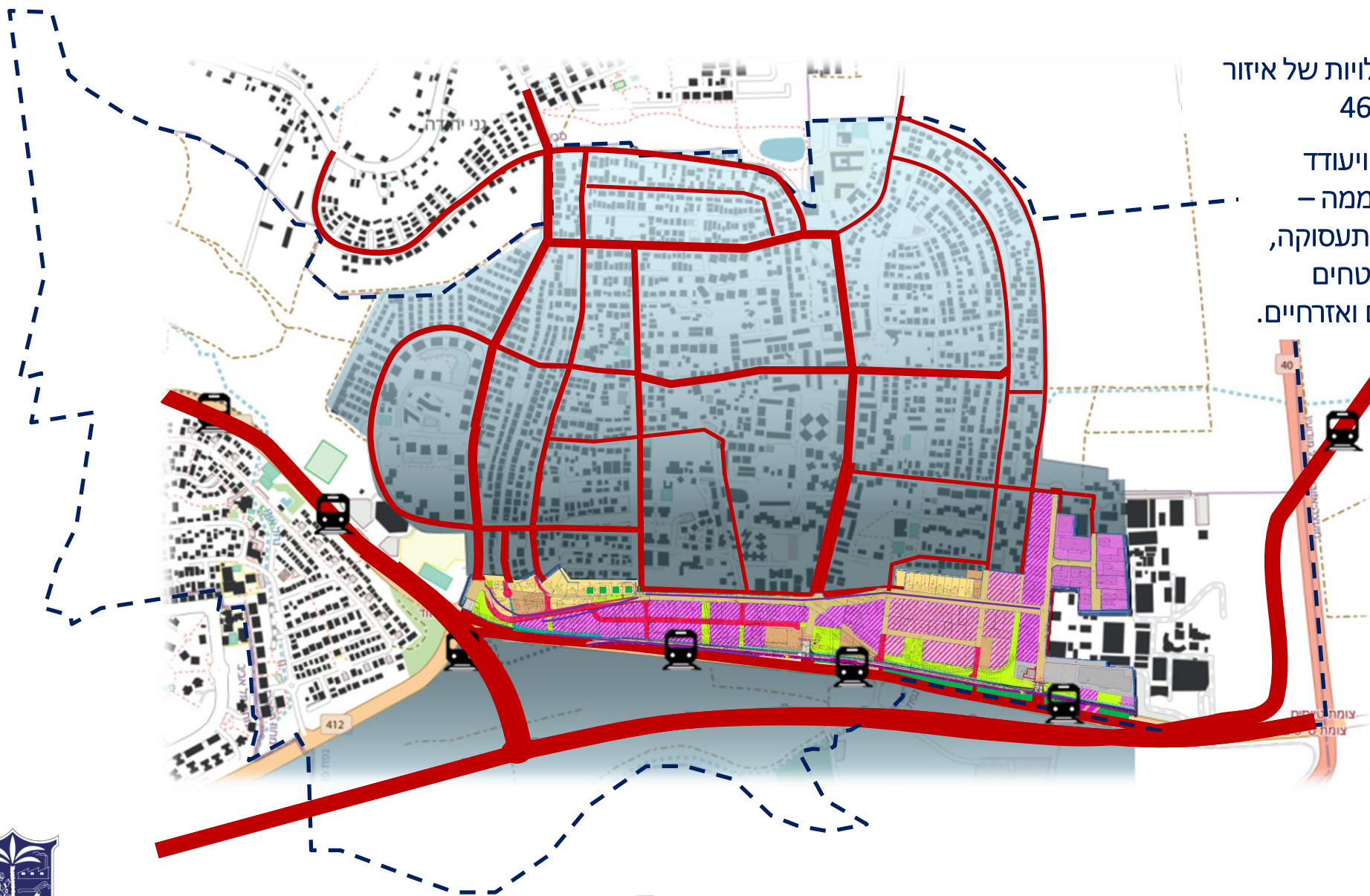
רשות מקרקעי ישראל



-  תחנות רק"ל
-  מערכת דרכים
-  מערכת ירוקים
-  מבני ציבור
-  מרחב מעורב שימושים
-  תעסוקה
-  מגורים
-  מסחר
-  חזית מסחרית



התחדשות התכנים והפעילויות של איזור
 התעשייה הצפוני לכביש 461
 תמהיל שימושים שיאפשר ויעודד
 פעילות לאורך כל שעות היממה –
 השימושים המוצעים הינם תעסוקה,
 מלאכה, מסחר, מגורים, שטחים
 פתוחים, שימושים ציבוריים ואזרחיים.



מצב מוצע



ייעוד	שטח בדונם	אחוזים
מגורים	33.3	7.42%
תעסוקה	239.8	53.34%
דרכים	109.3	24.31%
שצ"פ	41.5	9.24%
מבני ציבור	25.6	5.7%
סה"כ	449.5	100%

מקרא

- מגורים:
- מסחר:
- תע' קלה ומלאכה:
- מבנים ומוסדות ציבור:
- שטח ציבורי פתוח:
- דרך מאושרת/ מוצעת:
- דרך מוצעת:
- מגורים, מסחר ותעסוקה:
- מסחר ותעסוקה:
- שטחים ציבוריים, מבנים ומוסדות ציבור:
- תחנת תדלוק:
- גבול תכנית:
- גבול תכנית אמיתי:
- חזית מסחרית:



פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדריכלים



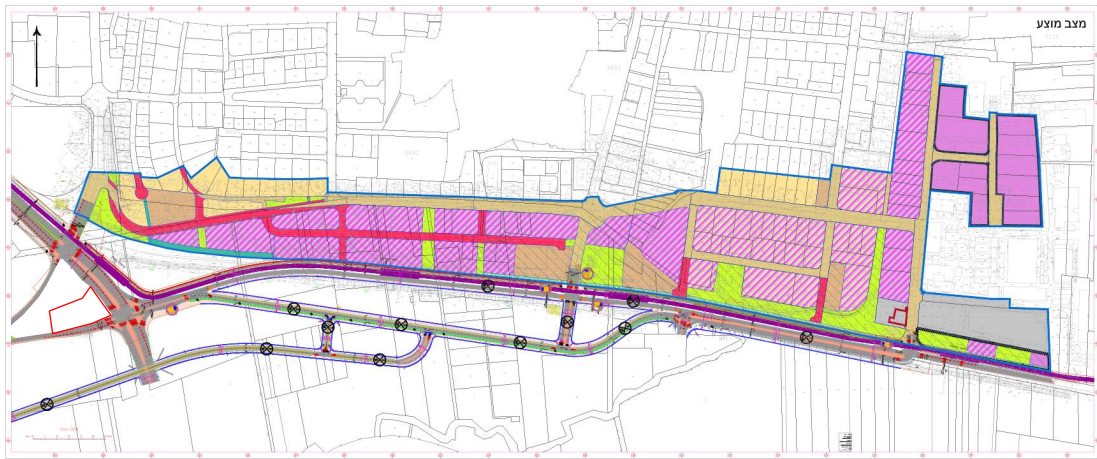
A.R.D
Urban Planning and Management



א.ר.ד
ניהול ותכנון ערים בע"מ

רשות מקרקעי ישראל

מצב מוצע



אחוזים	שטח בדונם	ייעוד
7.42%	33.3	מגורים
53.34%	239.8	תעסוקה
24.31%	109.3	דרכים
9.24%	41.5	שצ"פ
5.7%	25.6	מבני ציבור
100%	449.5	סה"כ

מצב מאושר

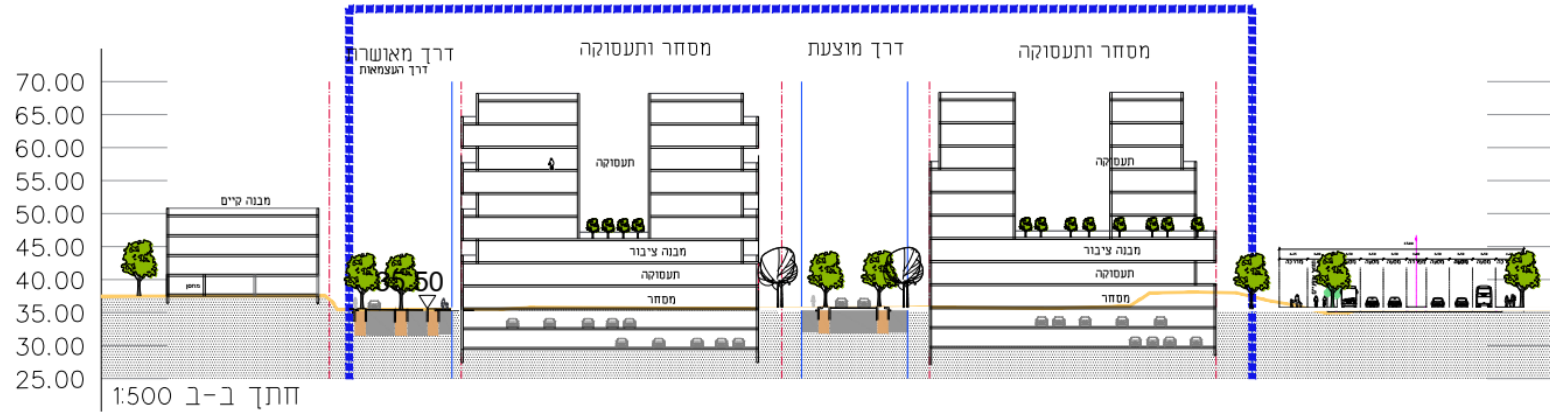


אחוזים	שטח בדונם	ייעוד
9.38%	42.59	מגורים
49.25%	223.6	תעסוקה
24.88%	108.5	דרכים
9.72%	44.14	שצ"פ
6.67%	30.3	קרקע חקלאית
100%	449.5	סה"כ

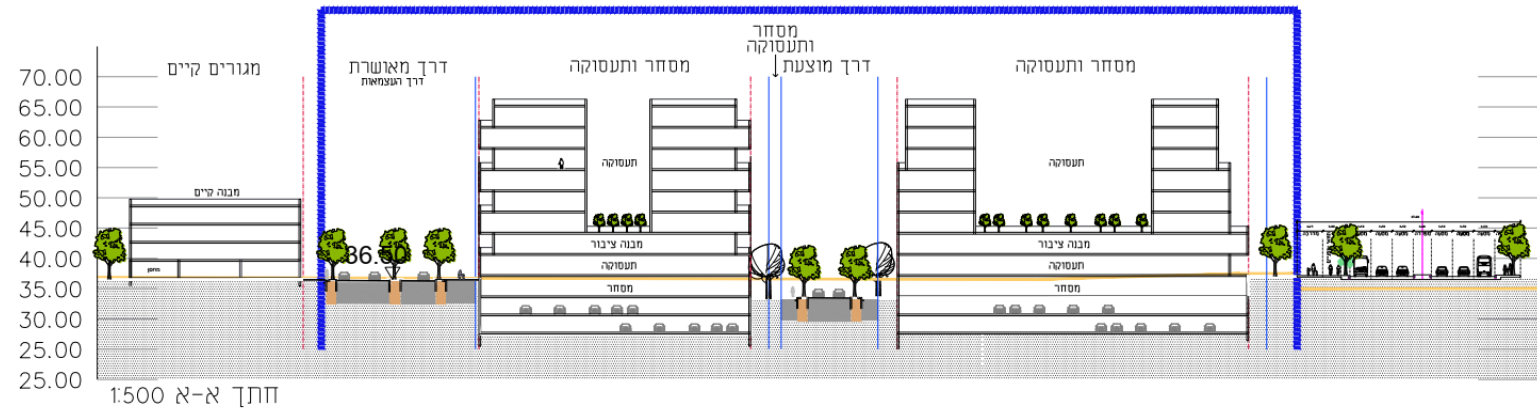




תחום התכנית



תחום התכנית



מצב חוקי קיים



עיריית יהוד-מונוסון

פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדריכלים



A.R.D
Urban Planning and Management

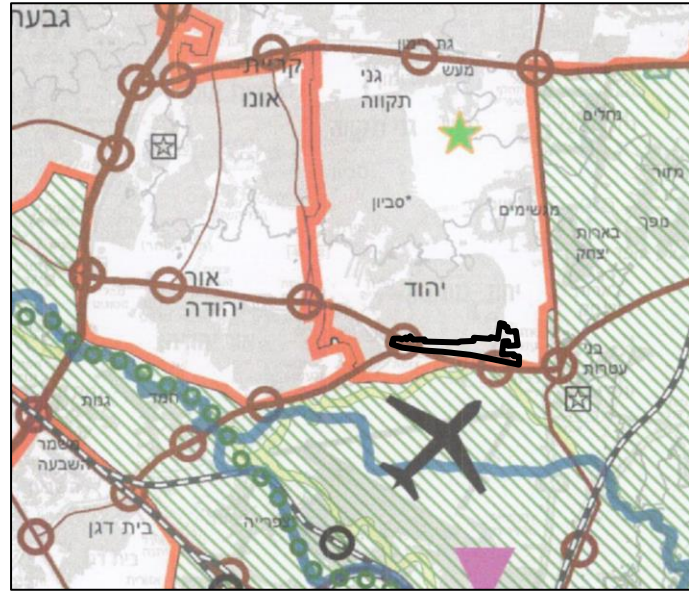


א.ר.ד
ניהול ותכנון ערים בע"מ

רח' בר סגובא 23, בני ברק מיקוד 5126002 טל: 03-7541000 פקס: 03-7541000 Tel: 972-3-7541000 Zip 5126002 Bar Kochva St. Bnei Brak



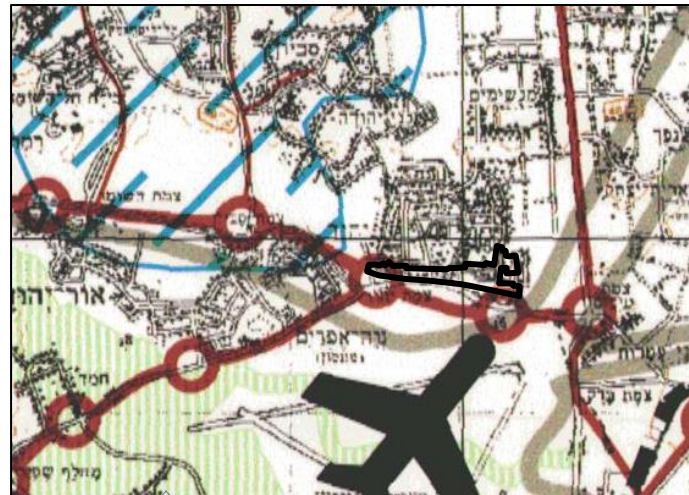
רשות מקרקעי ישראל



חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
המועצה הארצית לתכנון ולבניה

תמ"א 35

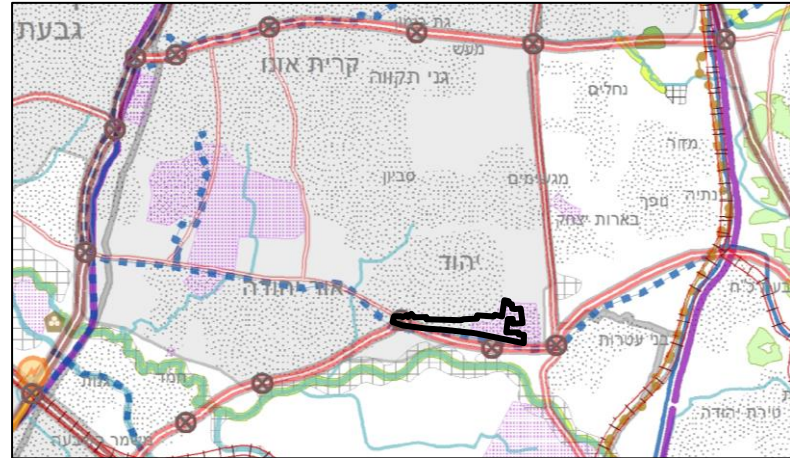
- | | | | |
|---------------------|---|----------------|------|
| פארק מטרופוליני | ★ | מרקם עירוני | ▬ |
| מכלול עירוני לשימור | ☆ | מרקם כפרי | ▨ |
| מכלול כפרי לשימור | ⊠ | מרקם חופי | ▩ |
| ישוב מיוחד | □ | מרקם שמור מ | ▧ |
| מתקן ארצי | ▽ | מרקם שמור א | ▦ |
| מתקן בטחוני | ✳ | מכלול נופי | ▥ |
| נמל ים | ⚓ | מעטפת המכל | ▤ |
| שדה תעופה קיים | ✈ | שמורות וגנים | ▣ |
| שדה תעופה מוצע | ✈ | יער ויעור | ▢ |
| מעבר גבול | ◆ | שטח בנוי | ▧ |
| דרכים ומחלפים | ⦿ | מסדרון אקולוגי | ○○○○ |
| מסילות ברזל ותחנות | ⦿ | רצועת נחל | ▬ |
| גבול התוכנית | ▬ | רצועת נוף | ▬ |
| | | רצועת חוף | ▬ |



תשריט הנחיות סביבתיות והפניות למרכיבי תשתית

- | | | |
|------|---|------------------------------|
| מקרא | ▨ | ראישות נופית - סביבתית גבוהה |
| | ▩ | שטחי שימור משאבי מים |
| | ▧ | תחום רעש מטוסים |
| | ✈ | שדה תעופה |
| | ⦿ | דרכים ומחלפים |
| | ⦿ | אגן היקוות הכינרת |
| | ▬ | קו צנרת גז טבעי |
| | ⦿ | קו חשמל ראשי |
| | ◆ | תחנת כח |
| | ⦿ | תחנת מיתוג |

מסדר הנפיש
התוכנית תופה בתאריך 10.11.11
תכנית תיאור ארצית מפורטת
ע"י הפעלת כלי החקירה לפי סעיף 2
מ"מ
התאמת תוכנית זו עם תשלום כדורי ימי קניין
מ"מ
פוזיט השלילה
4.1.11
מ"מ



תכנית מתאר ארצית
נוסח מאוחד

תמ"א 1

תשריט ראשי - גליון מס' 2

- | | | | |
|----------|---|--------------------------|---|
| נחלים | ▬ | דרכים | ⦿ |
| נחל ראשי | ▬ | מחלף | ⦿ |
| נחל משני | ▬ | דרך מהירה | ▬ |
| פשט הצפה | ▨ | דרך פרברית מהירה | ▬ |
| שטח הצפה | ▩ | דרך ראשית | ▬ |
| | | דרך אזורית | ▬ |
| | | דרך במנהור | ▬ |
| | | דרך מפת | ▬ |
| | | דרך לגרעין מותנית | ▬ |
| | | קו סביבה חופית - 300 מטר | ▬ |
| | | רצועת דלק | ▬ |
| | | מרקם עירוני | ▬ |
| | | תחום בינוי | ▬ |

מים

שטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום

- | | |
|------------|---|
| גבוהה מאוד | ▬ |
| גבוהה | ▬ |
| בינונית | ▬ |
| נמוכה | ▬ |

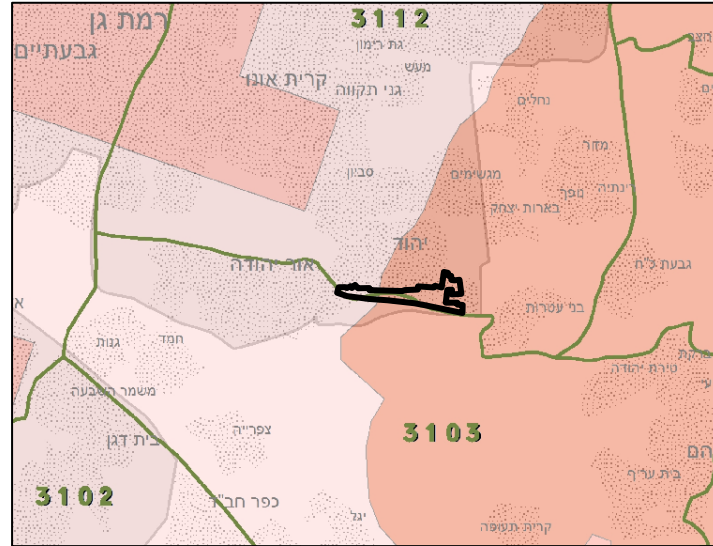
מוגנים

1111 תחום יער

תחום התוכנית

רקע

- | | |
|--------------------------|---|
| קו סביבה חופית - 300 מטר | ▬ |
| מרקם עירוני | ▬ |
| תחום בינוי | ▬ |



פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדרינכלים

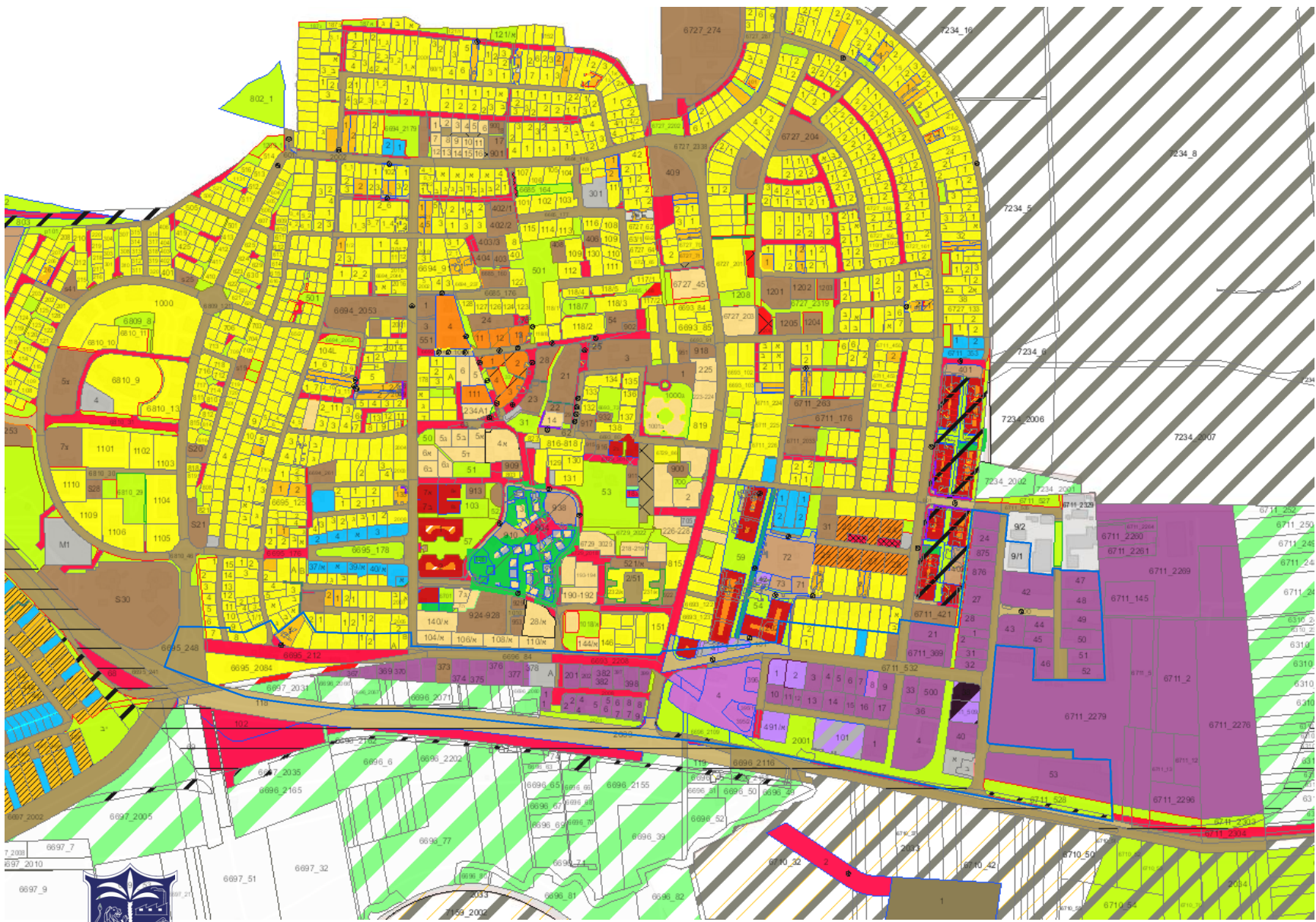


A.R.D.
Urban Planning and Management



א.ר.ד.
ניהול ותכנון ערים בע"מ

רשות מקרקעי ישראל



אחוזים	שטח בדונם	ייעוד
9.38%	42.59	מגורים
49.25%	223.6	תעסוקה
24.88%	108.5	דרכים
9.72%	44.14	שצ"פ
6.67%	30.3	קרקע חקלאית
100%	449.5	סה"כ

- * מגורים א'
- * מגורים ג'
- * אזור מגורים מיוחד 1
- * אזור מגורים מיוחד
- * מגורים ב'
- * מסחר מגורים ג'
- * אזור מגורים מעורב (מסחר ואו משרדים)
- * מלאכה קלה. אחסנה ומוסכים
- * אזור מסחר משרדים ותעשייה הייטק
- * מסחר
- * תעשייה
- * מלאכה
- * מסחר ומשרדים
- * מבנה ציבור
- * קרקע חקלאית
- * שטח ציבורי פתוח
- * שטח פרטי פתוח
- * שביל להולכי רגל
- * חנייה מגוננת
- * תחנת תדלוק
- * דרך מוצעת
- * דרך מאושרת
- * חניון
- * מס' מרגש 603
- * גבול תכנית מאושרת
- * מספר תכנית מאושרת 3\310\02\7



פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדריכלים



A.R.D.
Urban Planning and Management
23 Bar Kochva St. Bnei Brak Zip 5126002. Tel. 972-3-7541000 Fax. 972-3-7516396. טל: 03-7541000 פקס: 03-7516396



א.ר.ד.
ניהול ותכנון ערים בע"מ
רח' בר כוכבה 23, בני ברק מיקוד 5126002. טל: 03-7541000 פקס: 03-7516396

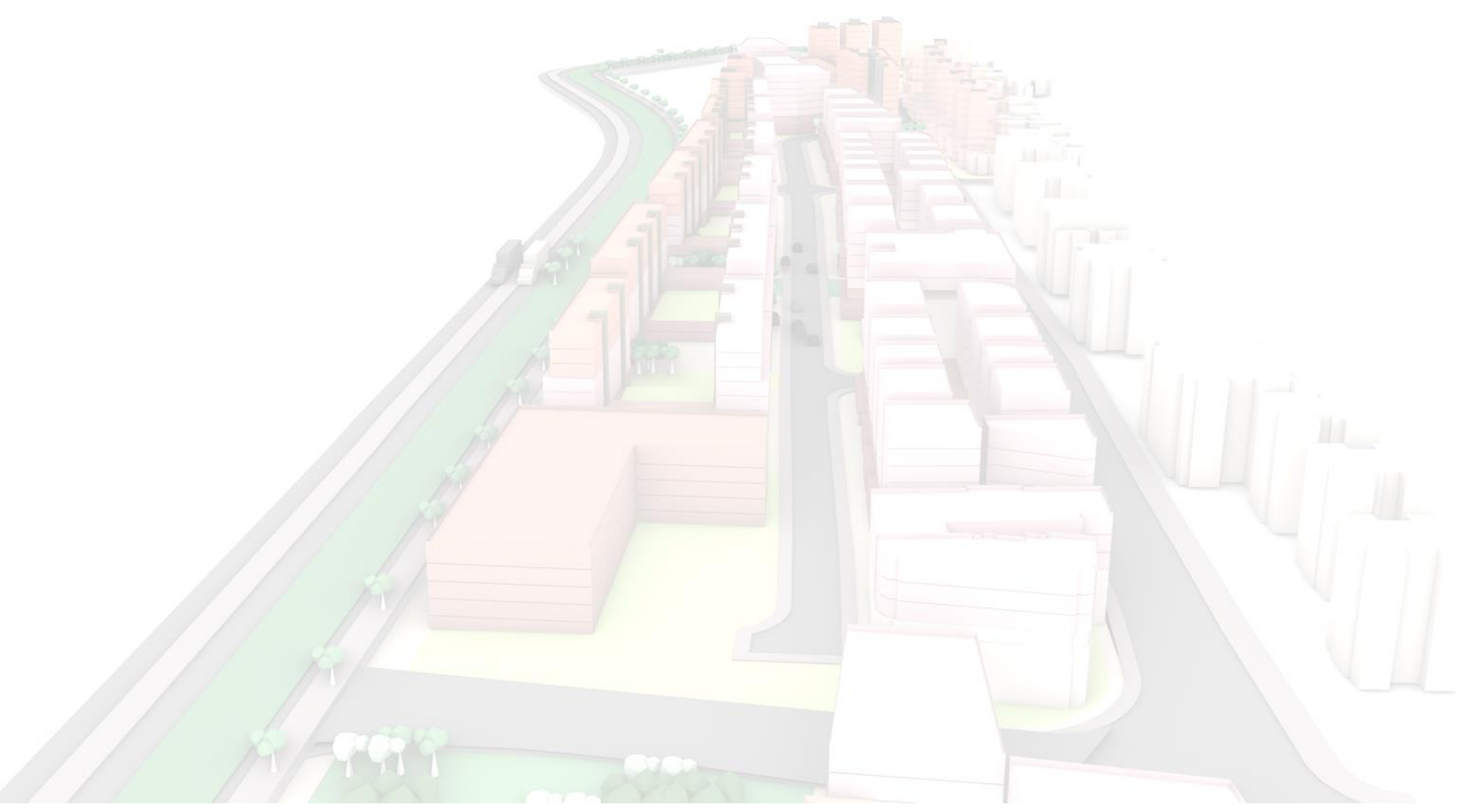
רשות מקרקעי ישראל

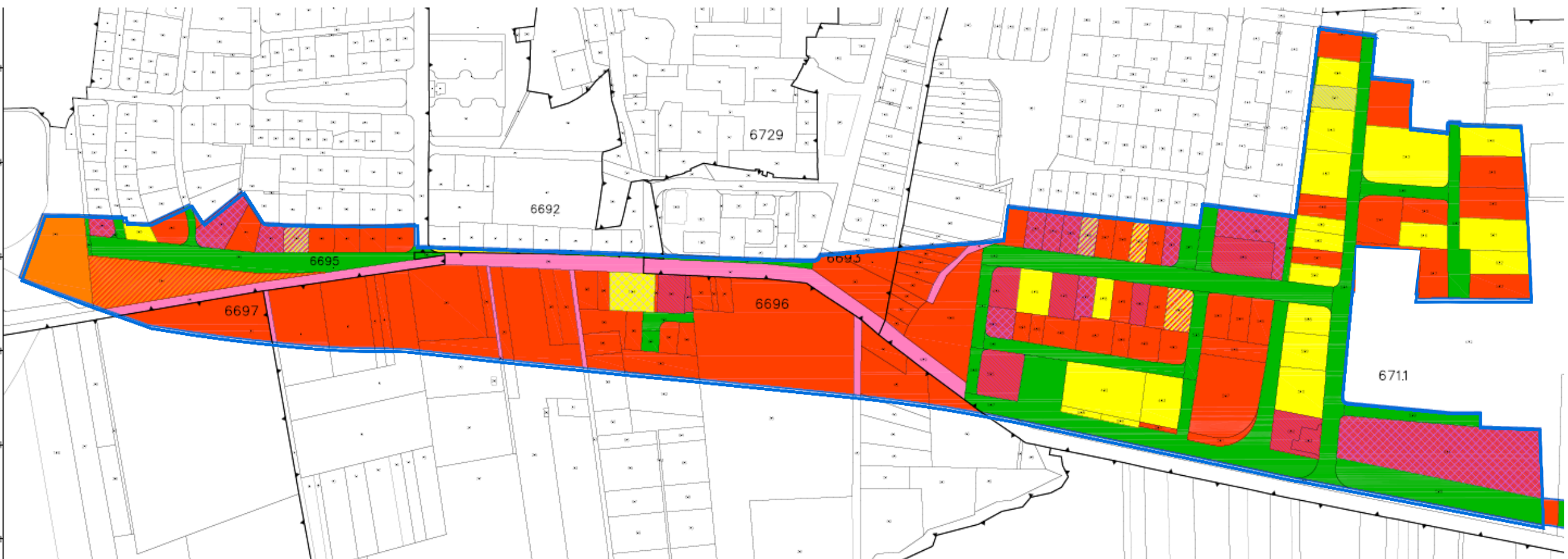


- תהליך העבודה על תכנית השלד כלל סיורים בשטח התוכנית והיכרות עם העסקים והאנשים השוהים במתחם.

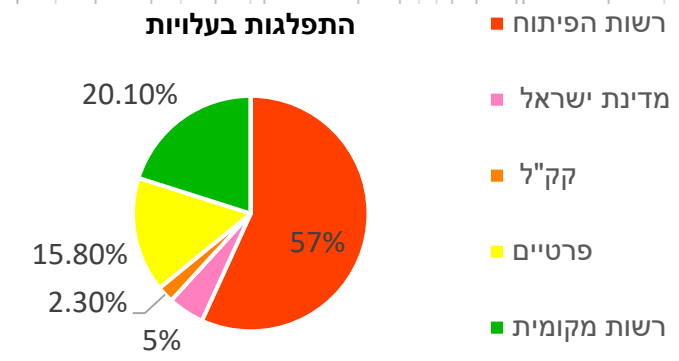


בעלויות קרקע והסכמים





התפלגות בעלויות



פרופ' אדר' אילה רונאל

רונאל אדר' אילה רונאל

ronela@netvision.net.il

A.R.D
Urban Planning and Management

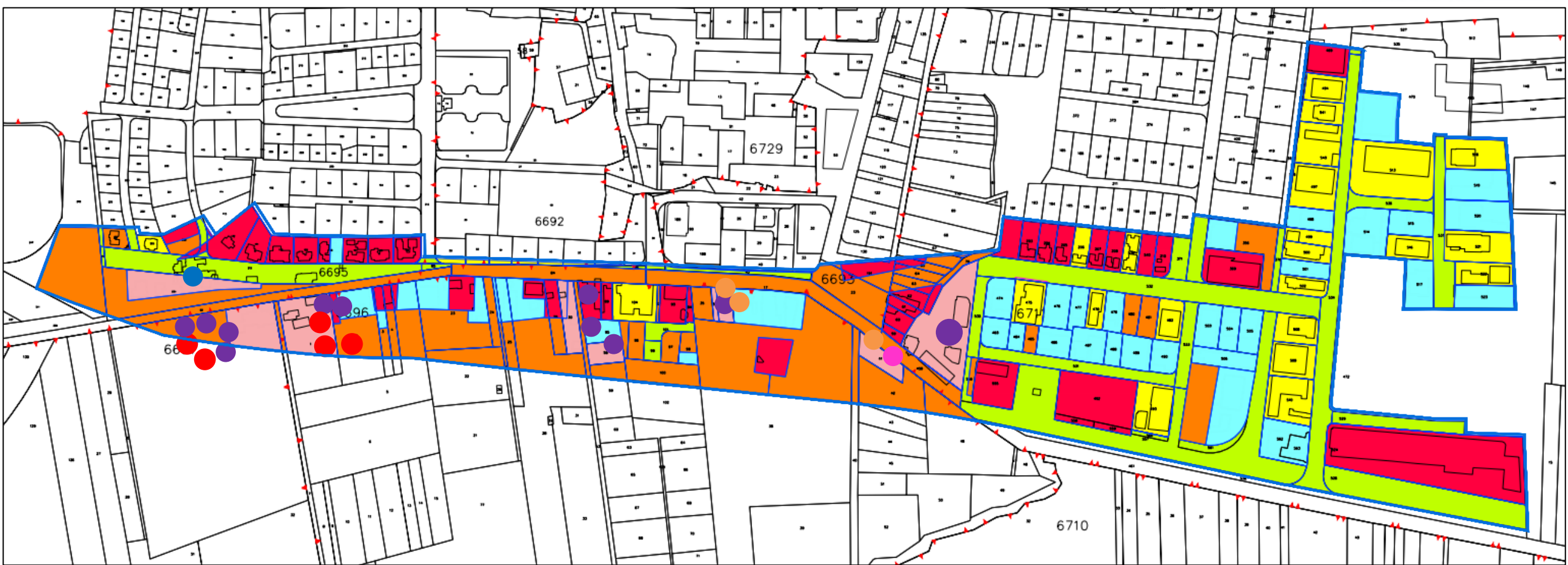


א.ר.ד
ניהול ותכנון ערים בע"מ

רח' בר נובא 23, בני ברק מיקוד 5126002, טל: 5126002, פקס: 03-7541000, סקס: 03-7516396

רשות מקרקעי ישראל

עיריית יהוד-מונוסון



מקרא בעלויות:

- | | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|--|
| בעלות של רמ"י עם עסקאות מכר | | רשות מקרקעי ישראל | |
| בעלות רמ"י עם מבנים קיימים | | שלטון מקומי | |
| בעלות רמ"י עם עסקאות עמידר | | בעלות פרטית | |

- מקרא עמידר:**
- | | | | | | | | | | |
|--|--------------|--|------------------|--|---------------|--|-------|--|------|
| | חווה לא מוגן | | חווה מוגן מגורים | | חווה מוגן עסק | | פלישה | | פנוי |
|--|--------------|--|------------------|--|---------------|--|-------|--|------|



פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדריכלים



A.R.D.
Urban Planning and Management



א.ר.ד.
ניהול ותכנון ערים בע"מ



פרוגרמה

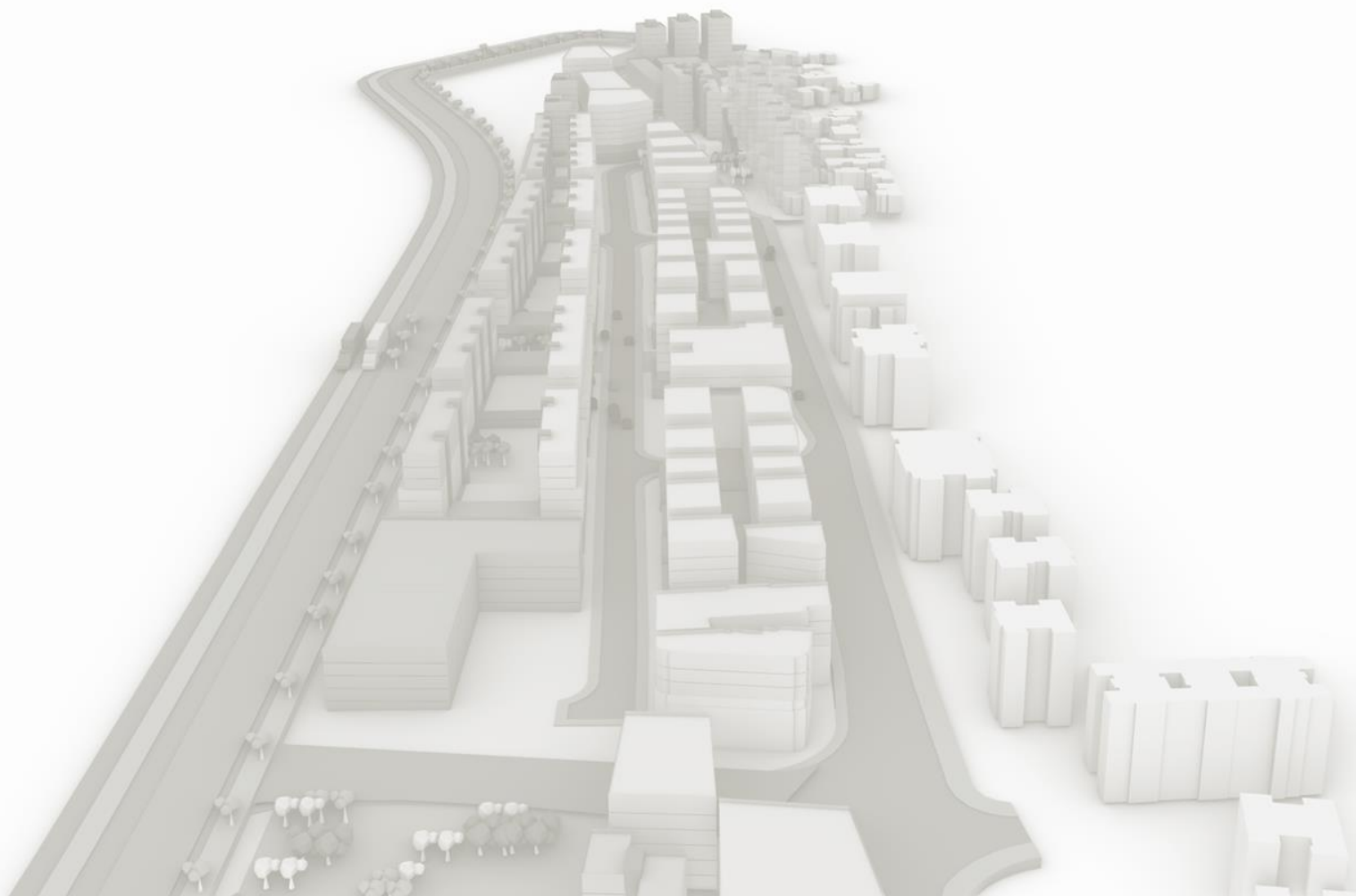


המענה הנדרש בתכנית		הצרכים הפרוגרמטיים	
מענה בתכנית	כמות היחידות מותאמת לסביבה שטח (דונם)	כמות היחידות לפי המדריך	המוסד שה"כ נדרש בתוספת/ קיזוז ע"פ מצב קיים באזור או מדיניות כלל-עירונית
חינוך			
הפרשה מבונה	1	9	מעון יום - כיתות
הפרשה מבונה	3	12	גן ילדים - כיתות
בשטחים המיועדים למוסדות ומבני ציבור	6	24	בית ספר יסודי כיתות א-ו - כיתות
בשטחים המיועדים למוסדות ומבני ציבור	6	24	בית ספר על יסודי כיתות ז-יב - כיתות
בשטחים המיועדים למוסדות ומבני ציבור	1	1	חינוך מיוחד בית ספר על-יסודי - כיתות
תרבות			
בשטחים המיועדים למוסדות ומבני ציבור		מרכז גדול	מרכז תרבות וקהילה - משתמשים או סוג מרכז
הפרשה מבונה		345 מ"ר	מועדון נוער/תנועות נוער - משתמשים
דת			
הפרשה מבונה		380 מ"ר	בית כנסת
כלל-עירוני			
התוכנית מציעה 24 ד' למבנים וצרכי ציבור ו-24,000 מ"ר הפרשה מבונה		3	רזרבה כללית - דונם
מרחב ציבורי			
התכנית מציעה 50 ד' לשטחים ציבוריים פתוחים		8	סמוך - סף הבית ירוק מינימום - דונם
		2	סמוך - סף הבית תפקודי מקסימום - דונם

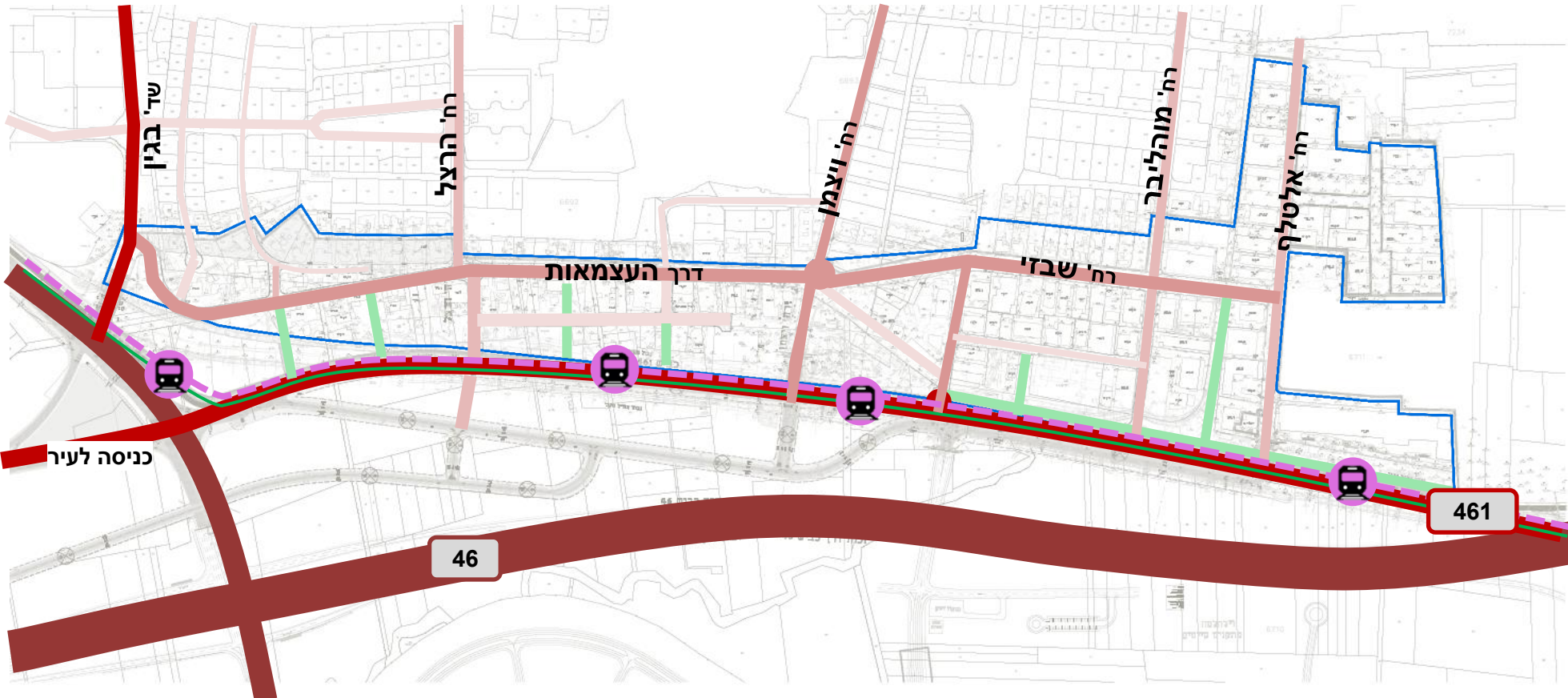
1600	סה"כ יח"ד
60 מ"ר	שטח ממוצע ליח"ד
2.2	גודל משק בית ממוצע
0.02	שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה
3520	גודל האוכלוסייה
99	מס' ילדים בשנתון
3.7	מס' כיתות בשנתון לפי 27 תלמידים בכיתה

"דיוור מיוחד" בבעלות אחודה: דיוור להשכרה גם לטווח ארוך/ דיוור מוגן / לפי החלטת העיר

תנועה



היררכיית התנועה



- קו כחול —————
- דרך בינעירונית —————
- דרך עירונית —————
- רח' עירוני —————
- רח' פנימי —————
- מסילת רק"ל —————
- תחנת רק"ל 
- שלד ירוק —————



פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדריכלים



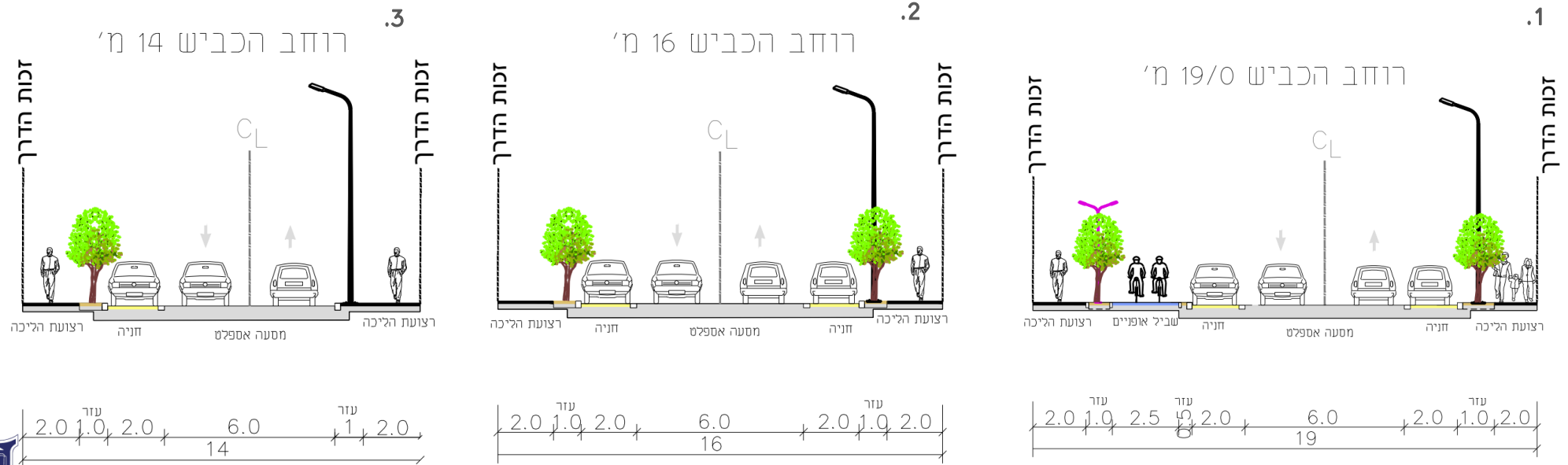
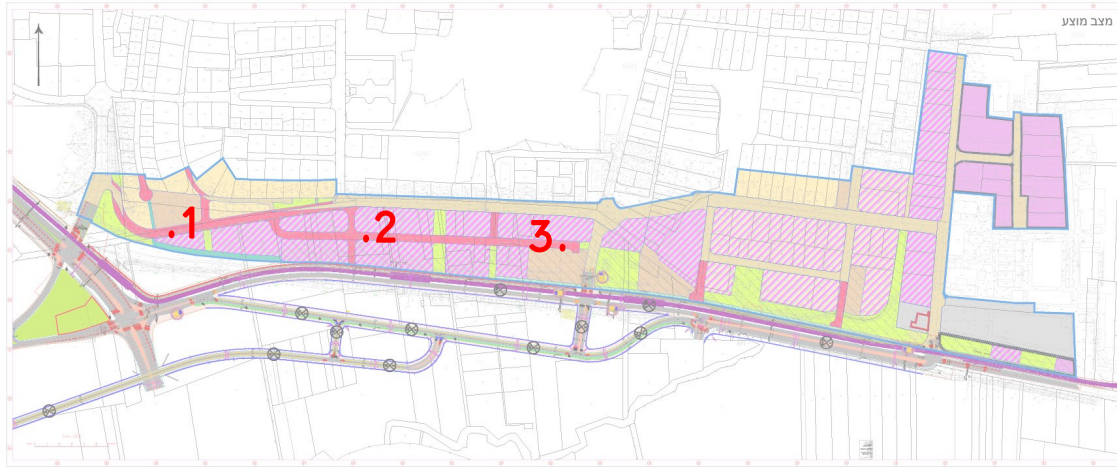
A.R.D
 Urban Planning and Management



א.ר.ד.
 ויהול ותכנון ערים בע"מ

רשות מקרקעי ישראל

אזור עירוב שימושים מצפון לרחוב 461 | חתכי רחוב



פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדריכלים



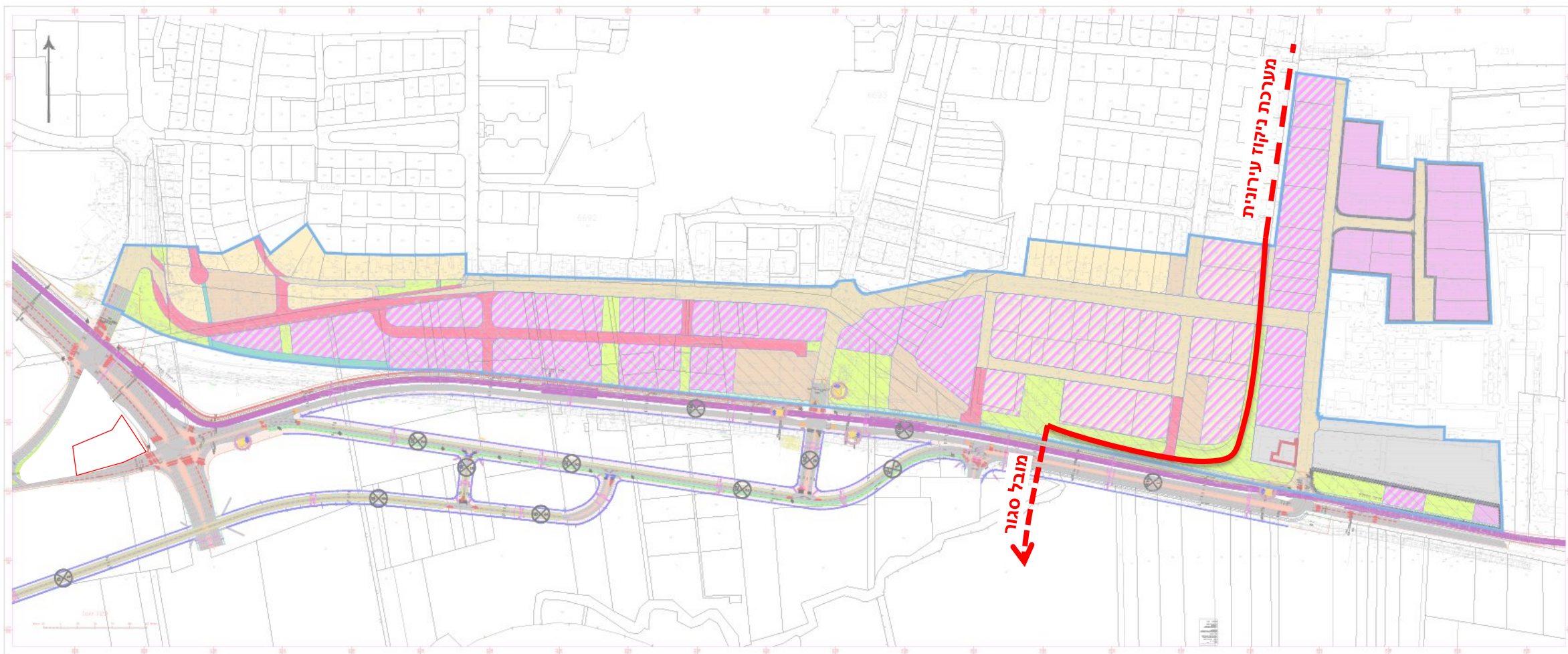
A.R.D.
 Urban Planning and Management



א.ר.ד.
 ניהול ותכנון ערים בע"מ

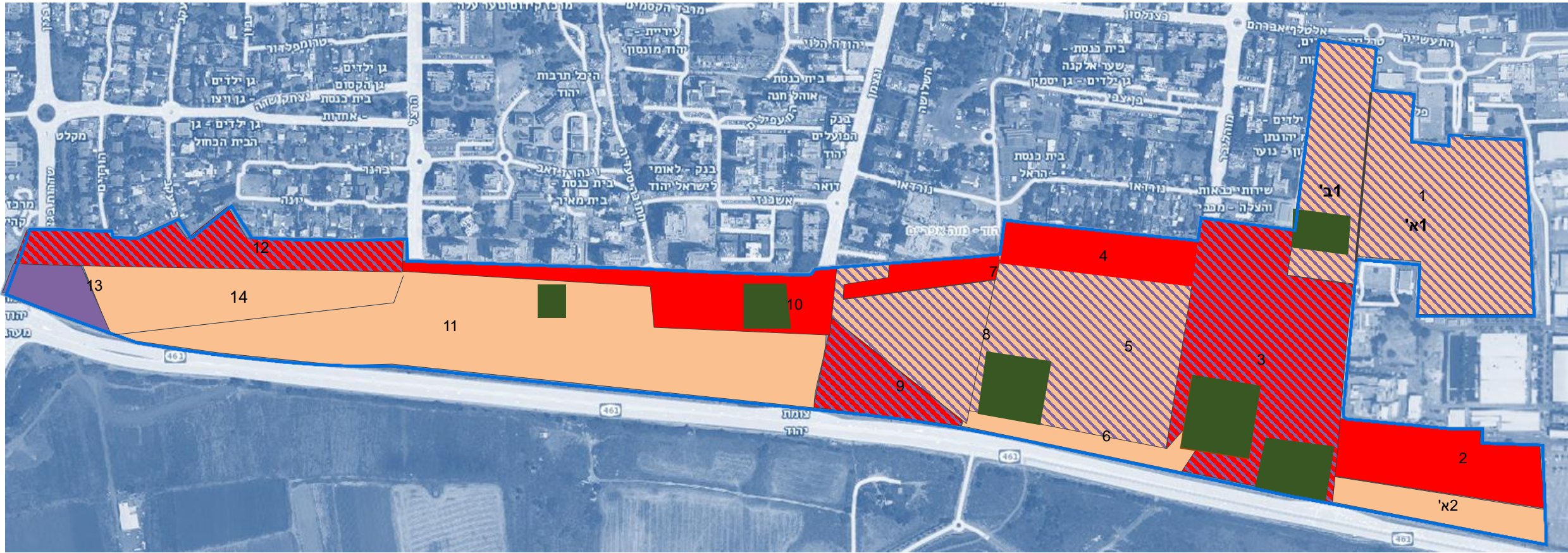
רשות מקרקעי ישראל

ניהול מי נגר - התחברות לניקוז העירוני + פתרונות מקומיים





תכנון השטח



עיריית יהוד-מונטון

פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדריכלים



A.R.D
 Urban Planning and Management



א.ר.ד
 ניהול ותכנון ערים בע"מ

23 Bar Kochva St. Bnei Brak Zip 5126002. Tel. 972-3-7541000 Fax. 972-3-7516396. טל: 5126002 פקס: 03-7541000





רחובות: התעשייה, החרושת, אלטלף

שטח המתחם: 74.484 דונם

שימושים: מוסכים, בתי ארועים, חברות טכנולוגיה, מסעדות, בתי מלאכה (*שימושים מטרידים, מרעישים או מזהמים יורשו רק במתחם 1א מזרחית לרח' אלטלף)

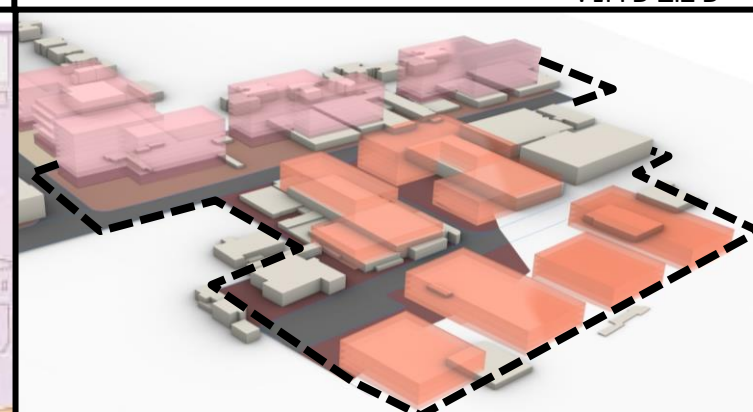
קומות: 9 קומות (גובה בניין מקסימלי לפי אישור רש"ת/רת"א)

מסחר: המסחר יפנה לכיוון רחוב אלטלף. מצב מוצע: שיפור ושדרוג המתחם תוך שמירה על שימושי הקרקע הקיימים, טיפול בשטחים הציבוריים, והוצאת מפגעים.

*תמרוץ - איחוד מגרשים לגודל של 3 דונם לפחות יאפשר 50% תוספת לזכויות הבניה לשימוש תעסוקה. לא יתאפשרו מגורים .

המלצה: הכנת תכנית בנין עיר כוללת למתחם/ הכנת תכנית עיצוב עירוני.

קווי בניין	תכסית	זכויות בניה (מ"ר)	זכויות בניה (אחוזים%)	גובה בניה	שטח (בדונם)	שימוש	ייעוד
10 מ' לכיוון רח' אלטלף 5 מ' ליתר הצדדים	70%	125,100	300%	9 קומות	41.6994	תעשייה, בתי אירועים, מסעדות, תחנת תדלוק	תע' קלה ומלאכה 1א מזרחית לרח' אלטלף
				9 קומות	12.0262	דרך	דרך מאושרת
	50%	72,655 - 83,035	-350% *400%	9 קומות	20.7586	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה 1ב מערבית לרח' אלטלף
		197,755-208,135			74.4842	סה"כ	





רחובות: אלטלף

שטח המתחם: 9.512 דונם
שימושים: חזית "ביג" (קניות ופנאי), חניה תת קרקעית, הקמת מבניה מעורב שימושים בן 9 קומות, כיכר ציבורית. קומות: 9 (גובה בניין מקסימלי לפי אישור רש"ת/רת"א)

מצב מוצע: ניצול מיטבי של המתחם, עיצוב החזית של העיר מול רחוב 461 המתחדש, טיפול במרחב הציבורי לטובת תושבי העיר, יצירת כיכר ציבורית קדמית ושטח פתוח בעורף המבנה.

תכסית	זכויות בניה (מ"ר)	זכויות בניה (אחוזים%)	גובה בניה	שטח (בדונם)	שימוש	ייעוד
			1 קומות	1.124	בריכת מים	מתקנים הנדסיים
				5.279	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
50%	7,036	400%	9 קומות	1.759	מבנה משרדים, מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
				1.35	רצועת תשתיות	רצועת תשתיות
85%		200%	2 קומות		חניה ציבורית תת קרקעית	
	7,036			9.512	סה"כ	





רחובות: שבזי, מהוליבר, אברהם גירון

שימושים: חברות טכנולוגיה, מסעדות, חברות רכב, מוסכים ושטיפת מכוניות, קריוקי, תחנת דלק, שצ"פ (גן נחשון).

קומות: 9 (גובה בניין מקסימלי לפי אישור רש"ת/רת"א)

מצב מוצע: ניצול מיטבי של השטח, עידוד איחוד מגרשים * מגורים - איחוד מגרשים לגודל של 3 דונם לפחות יאפשר תמרוץ: במקרה של איחוד מגרשים, הגדלת אחוזי הבניה ל- 450% מתוכם לשימוש מגורים 30%-25% והפרשה מבונה בשיעור של 5%

תכסית	זכויות בניה (מ"ר)	זכויות בניה (אחוזים%)	גובה בניה	שטח (בדונם)	שימוש	ייעוד
50%	9,744	400%	9 קומות	2.436	מסחר	מסחר
50%	12,984	400%	9 קומות	3.246	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				4.823	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
				16.424	דרך	דרך מאושרת
				0.853	דרך	דרך מוצעת
50%	4,116	400%	9 קומות	1.029	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
50%	- 82,328 92,619	400%-450%*	9 קומות	20.582	מגורים, מסחר ותעסוקה, מלונאות	מגורים, מסחר ותעסוקה
50%	35,636	400%	9 קומות	8.909	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
	144,808 -155,099			58.305	סה"כ	





רחובות: שבזי

שימושים: מגורים

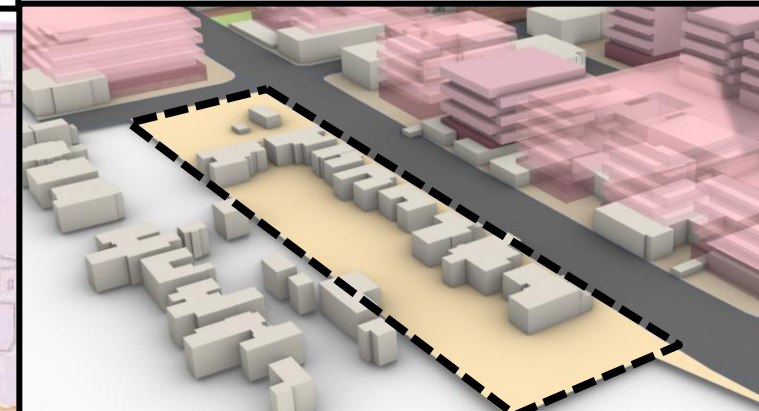
קומות: 1-4

מצב מוצע: צמודי קרקע- חדשים וישנים.

- לא נדרשת התערבות
- התערבות במידה בינונית
- נדרשת התערבות

תכסית	זכויות בניה (מ"ר)	זכויות בניה (אחוזים%)	גובה בניה	שטח (בדונם)	שימוש	ייעוד
50%	11,310	100%	4 קומות	11.31	מגורים	מגורים
				0.0218	דרך	דרך מאושרת
				12.691	סה"כ	

ללא שינוי, ע"פ הקיים.





רחובות: שבזי, אברהם גירון

שימושים: מרכז מסחרי, מסעדות, מוסכים, חניונים

קומות: 9 (גובה בניין מקסימלי לפי אישור רש"ת/רת"א)

מצב מוצע: טיפול במרחבים ציבוריים, ניצול מיטבי של השטח, עידוד איחוד מגרשים.

* מגורים - איחוד מגרשים לגודל של 3 דונם לפחות יאפשר תמרוץ : במקרה של איחוד מגרשים, הגדלת אחוזי הבניה ל- 450% מתוכם לשימוש מגורים 25%-30% והפרשה מבונה בשיעור של 5%

** בקומות המסד – תכסית 70%

תכסית	זכויות בניה (מ"ר)	זכויות בניה (אחוזים%)	גובה בניה	שטח (בדונם)	שימוש	ייעוד
				3.61	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
				13.755	דרך	דרך מאושרת
				0.852	דרך	דרך מוצעת
50%**	162,080 – 182,340	400%-450%*	9 קומות	40.52	מגורים, מסחר ותעסוקה, מלונאות	מסחר ותעסוקה
				58.738	סה"כ	





רחובות: שולי העיר, במקביל לכביש 461

מצב מוצע: שטח פתוח לשיקום והסדרה כולל פתרון ניקוז – יצירת שצ"פ מלווה בפתרון ניקוז.

חיבור רחוב מוהליבר לדרך 461.

תכסית	זכויות בניה	גובה בניה	שטח (בדונם)	שימוש	ייעוד
			10.694	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
			1.154	דרך	דרך מוצעת
			2.238	רצועת תשתיות	רצועת תשתיות
			14.086	סה"כ	

- לא נדרשת התערבות
- התערבות במידה בינונית
- נדרשת התערבות





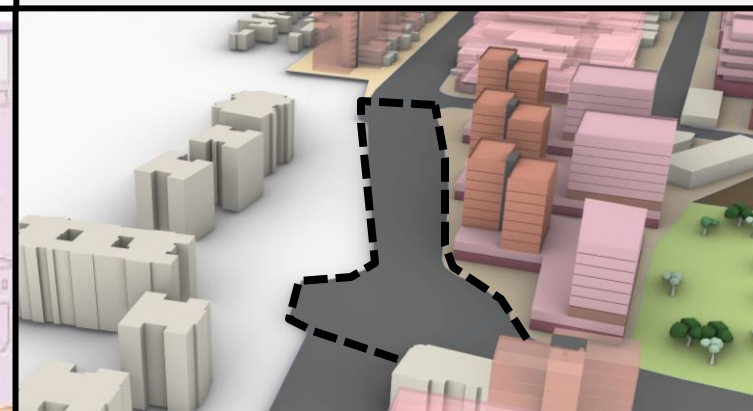
רחובות: שבזי

שימושים: דרך לאופניים ולהולכי רגל, מגורים

מצב מוצע: כביש מאושר במצב טוב – פיתוח שבזי האופניים ומדרכות מוצללות להולכי רגל.

- לא נדרשת התערבות
- התערבות במידה בינונית
- נדרשת התערבות

תכנית	זכויות בניה	גובה בניה	שטח (בדונם)	שימוש	ייעוד
			7.963	דרך	דרך מאושרת
			7.963		





רחובות: שבזי, עצמאות

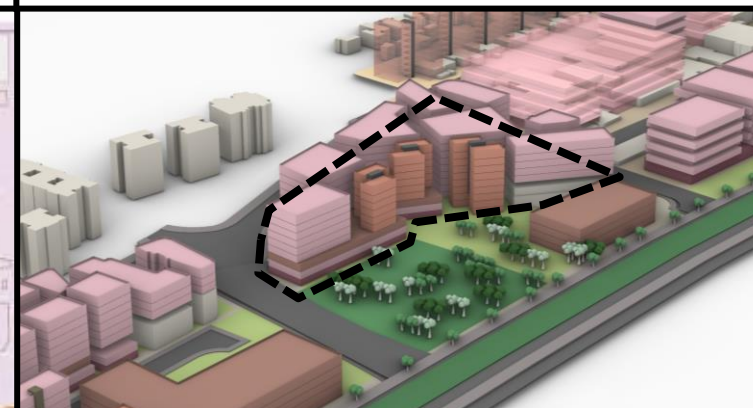
שימושים: חברות טכנולוגיה, מוסכים, חנייה עילית, שטח פתוח ירוק, אזור התכנסות עירונית

קומות: 9 (גובה בניין מקסימלי לפי אישור רש"ת/רת"א)

מצב מוצע: תכנון חדש למתחם שיהווה אזור התכנסות עירוני. שטח למבנה ציבורי ושדרוג אזור התעסוקה הקיים, עיצוב הכניסה לעיר, יצירת מקום מפגש לאירועים ציבוריים ומזדמנים.

* מגורים - איחוד מגרשים לגודל של 3 דונם לפחות יאפשר תמרוץ: במקרה של איחוד מגרשים, הגדלת אחוזי הבניה ל-450% מתוכם לשימוש מגורים 25%-30% והפרשה מבונה בשיעור של 5%

תכסית	זכויות בניה (מ"ר)	זכויות בניה (אחוזים%)	גובה בניה	שטח (בדונם)	שימוש	ייעוד
50%	69,316-77,980	400%-450%*	9 קומות	17.329	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	69,316-77,980			17.329		סה"כ





רחובות: שבזי, עצמאות

שימושים: מבנים ומוסדות ציבור, חברות טכנולוגיה, מוסכים, חנייה עילית, שטח פתוח ירוק, אזור התכנסות עירונית

קומות: 9 (גובה בניין מקסימלי לפי אישור רש"ת/רת"א)

מצב מוצע: תכנון חדש למתחם שיהווה אזור התכנסות עירוני. שטח למבנה ציבורי ושדרוג אזור התעסוקה הקיים, עיצוב הכניסה לעיר, יצירת מקום מפגש לאירועים ציבוריים ומזדמנים.

תכנית	זכויות בניה (מ"ר)	זכויות בניה (אחוזים%)	גובה בניה	שטח (בדונם)	שימוש	ייעוד
50%	26,656	400%	9 קומות	6.664	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				6.748	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
				3.246	דרך	דרך מאושרת
				0.955	רצועת תשתיות	רצועת תשתיות
	26,656			17.614	סה"כ	

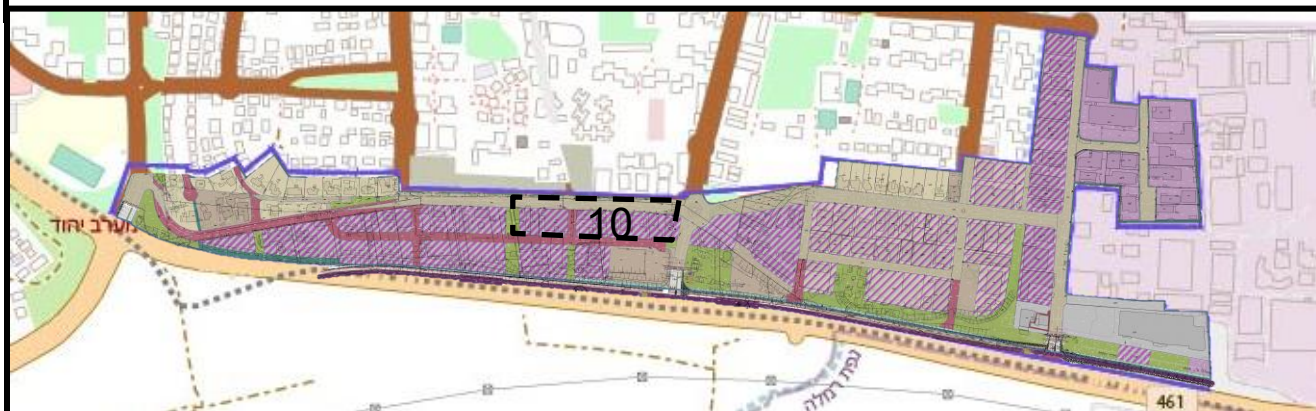


רחובות: העצמאות

שימושים: בנק, קופת חולים, תחנת דלק, בית קפה.
 גובה: 9 קומות (גובה בניין מקסימלי לפי אישור רש"ת/רת"א)
 ייבחן במסגרת תכנון מפורט.
 מצב מוצע: המשך התהליך הקיים של התחדשות האזור,
 הסדרת תפעול וחזיתות הרחובות, יצירת רחוב עירוני חדש
 שממנו תהיה הגישה לחניונים.
 * מגורים - איחוד מגרשים לגודל של 3 דונם לפחות יאפשר
 תמרוץ: במקרה של איחוד מגרשים, הגדלת אחוזי הבניה ל-
 450% מתוכם לשימוש מגורים 25%-30% והפרשה מבונה
 בשיעור של 5%

- לא נדרשת התערבות
- התערבות במידה בינונית
- נדרשת התערבות

תכסית	זכויות בניה (מ"ר)	זכויות בניה (אחוזים%)	גובה בניה	שטח (בדונם)	שימוש	ייעוד
				7.83	דרך	דרך מאושרת
				0.831	דרך	דרך מוצעת
50%	– 56,588 63,661	400%- 450%*	9 קומות	14.147	מגורים, מסחר ותעסוקה	מגורים, מסחר ותעסוקה
	– 56,588 63,661			22.808	סה"כ	





רחובות: העצמאות

שימושים: התחדשות עירונית של כל האזור ובניית מבנים עם עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ותעשייה, מבני ציבור, הוספת זכויות בנייה ויח"ד, הוספת שטחים ציבוריים פתוחים. גובה: 9 קומות (גובה בניין מקסימלי לפי אישור רש"ת/רת"א) מצב מוצע: תכנון כולל למתחם שיצור אזור מעורב שימושים המקשר בין העיר הקיימת ורחוב 461 המחודש תוך ניצול הזיקה והקישור לתחנת הרכבת הקלה, חיזוק קישוריות להולכי רגל ולרכבי אופניים, יצירת אזור המתפקד לאורך כל שעות היממה.

* מגורים - איחוד מגרשים לגודל של 3 דונם לפחות יאפשר תמרוץ: במקרה של איחוד מגרשים, הגדלת אחוזי הבניה ל- 450% מתוכם לשימוש מגורים 25%-30% והפרשה מבונה בשיעור של 5% חיבור רחוב הרצל לדרך 461, הסדרת הדרך הקיימת בחלק המערבי. מוצעת דרך גישה לבתים הפרטיים על רחוב העצמאות

- לא נדרשת התערבות
- התערבות במידה בינונית
- נדרשת התערבות

תכסית	זכויות בניה (מ"ר)	זכויות בניה (אחוזים%)	גובה בניה	שטח (בדונם)	שימוש	ייעוד
50%	30,948	400%	9 קומות	7.737	בתי ספר, ערייה, ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				5.929	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
				2.623	דרך	דרך מאושרת
				20.034	דרך	דרך מוצעת
				2.956	שביל להולכי רגל	שביל
				0.869	רצועת תשתיות	רצועת תשתיות
- 50% 70%	- 191,812 215,788	400%-450%*	9 קומות	47.953	מגורים, מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
	222,760- 246,736			101.432		סה"כ



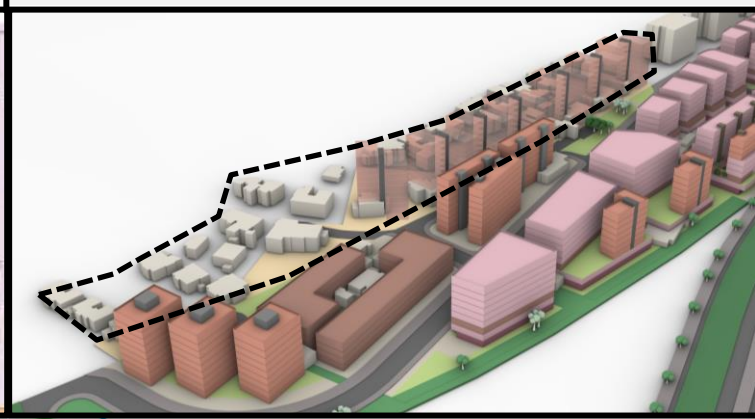


רחובות: העצמאות, בר סימנטוב יעקב

מצב מוצע: ללא שינוי

- לא נדרשת התערבות
- התערבות במידה בינונית
- נדרשת התערבות

תכסית	זכויות בניה (מ"ר)	זכויות בניה (אחוזים%)	גובה בניה	שטח (בדונם)	שימוש	ייעוד
50%	15,376	100%	3 קומות	15.376	מגורים	מגורים
				0.452	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
				0.982	דרך	דרך מוצעת
				0.081	דרך	דרך מאושרת
	15,376			17.245	סה"כ	



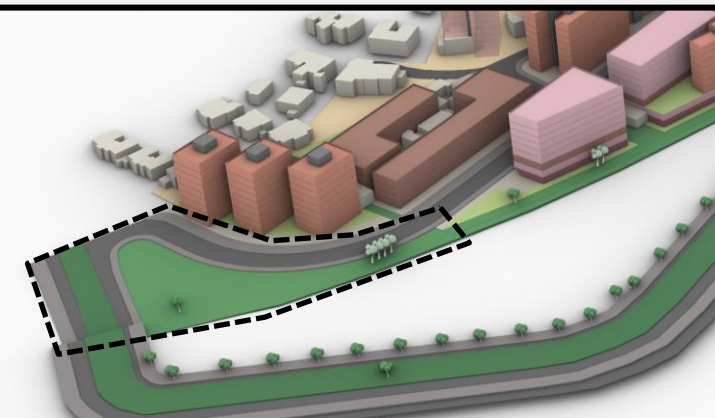


רחובות: העצמאות, מנחם בגין

שימושים: שטח ציבורי פתוח

תכסית	זכויות בניה (מ"ר)	זכויות בניה (אחוזים%)	גובה בניה	שטח (בדונם)	שימוש	ייעוד
				4.063	דרך	דרך מאושרת
				1.969	דרך	דרך מוצעת
				4.018	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
				10.051	סה"כ	

- לא נדרשת התערבות
- התערבות במידה בינונית
- נדרשת התערבות





שימושים: מגורים, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שביל, דרך מוצעת.
 גובה: 9 קומות (גובה בניין מקסימלי לפי אישור רש"ת/רת"א)
 מצב מוצע: מגורים

- לא נדרשת התערבות
- התערבות במידה בינונית
- נדרשת התערבות

יח"ד	תכסית	זכויות בניה (מ"ר)	זכויות בניה (אחוזים%)	גובה בניה	שטח (בדונם)	שימוש	ייעוד
250	50-70%	19,935	300%	9 קומות	6.645	מגורים	מגורים
	50%	26,080	400%	4 קומות	6.52	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					0.295	שביל	שביל
					14.5	דרך	דרך מוצעת
250		460,015			27.96	סה"כ	



איחוד וחלוקה



פרופ' אדר' אילה רונאל

רונאל אדריכלים



A.R.D
Urban Planning and Management



א.ר.ד.
ניהול ותכנון ערים בע"מ

רח' בר סגובא 23, בני ברק מיקוד 5126002 טל: 03-7541000 פקס: 03-7516396. 23 Bar Kochva St. Bnei Brak Zip 5126002. Tel. 972-3-7541000 Fax. 972-3-7516396.



מתחם איחו"ח
סה"כ 135.16 ד'
45.3 ד' שטחים סחירים



פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדריכלים



A.R.D
Urban Planning and Management
23 Bar Kochva St. Bnei Brak Zip 5126002. Tel. 972-3-7541000 Fax. 972-3-7516396. פקס: 03-7541000 טל: 5126002



א.ר.ד.
ניהול ותכנון ערים בע"מ
רח' בר כוכבא 23, בני ברק מיקוד 5126002 טל: 03-7541000 פקס: 03-7516396

רשות מקרקעי ישראל



טיפולוגיות בניה



פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדריכלים



A.R.D
 Urban Planning and Management



א.ר.ד.
 ניהול ותכנון ערים בע"מ

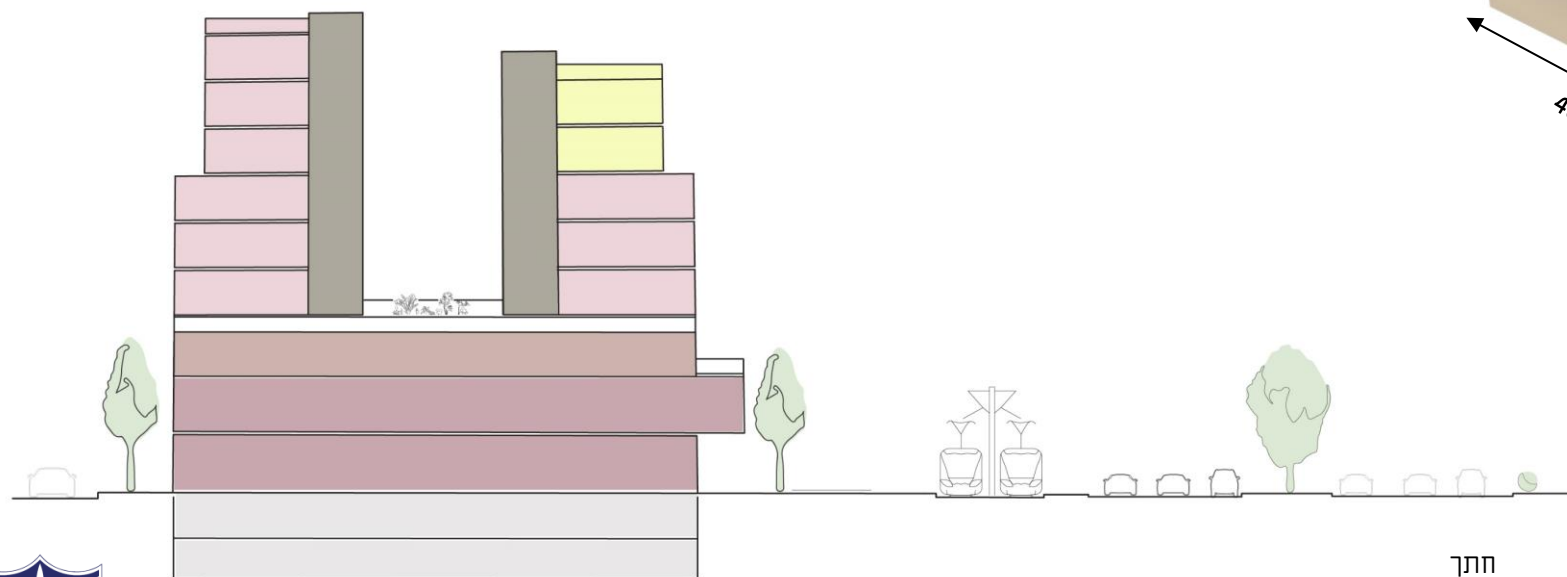
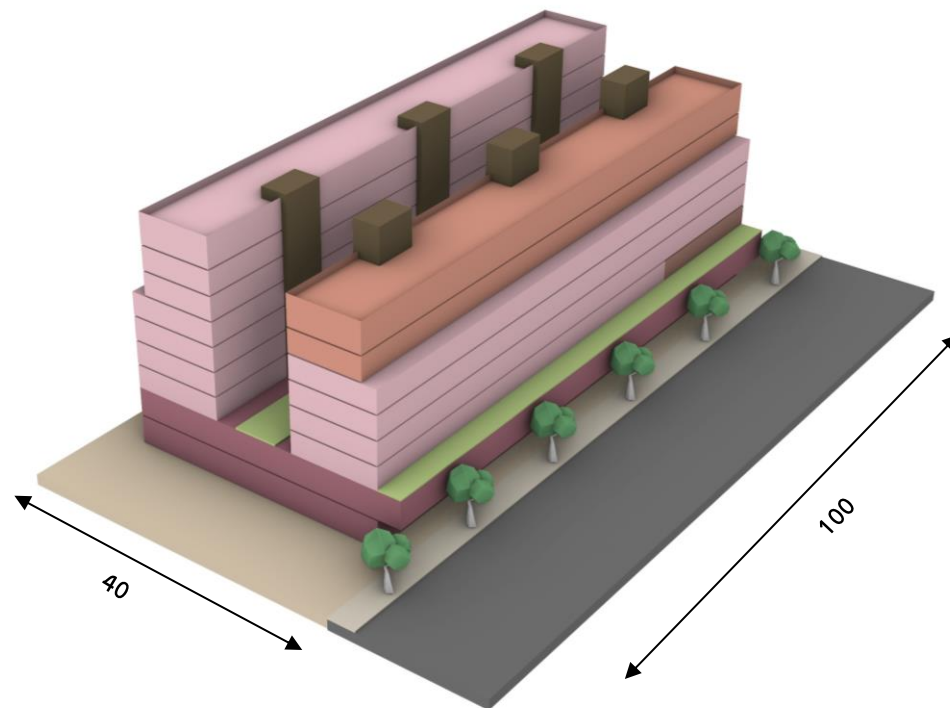
רח' בר נטבא 23, בני ברק מיקוד 5126002, טל: 03-7541000, פקס: 03-7541000, טל: 972-3-7541000, פקס: 972-3-7516396



טיפולוגיה 1

שטח-מ"ר	פונקציה	קומה
1800 מ"ר (על פני 2 ק') * 30 יח"ד של 60 מ"ר	מגורים	7-8
9,900 מ"ר	תעסוקה	3-9
900 מ"ר	מבנה ציבור	3
2700=90*30 מ"ר	מסחר	2
2700=90*30 מ"ר	מסחר	1

*חניון תת קרקעי לא נכלל בחישוב



חתך



פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדריכלים



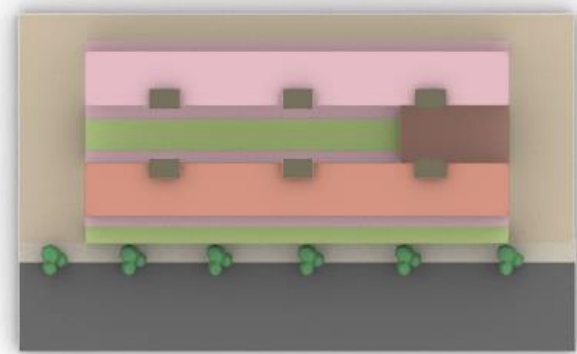
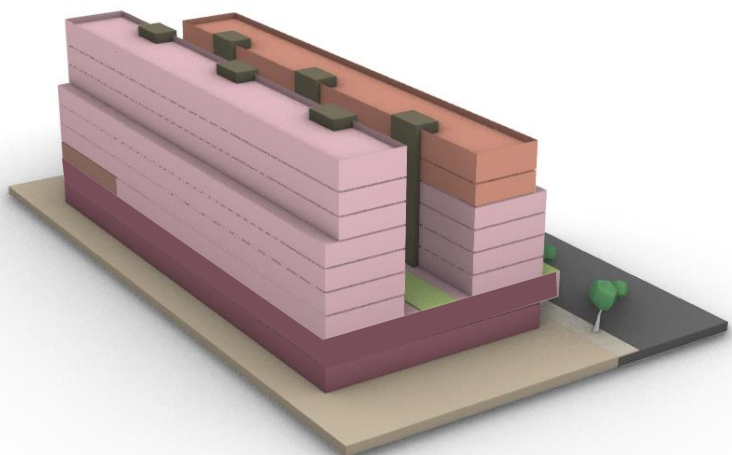
A.R.D
Urban Planning and Management



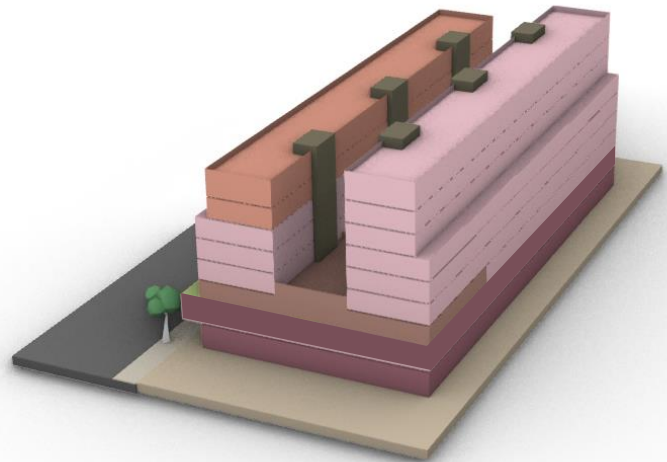
א.ר.ד
ניהול ותכנון ערים בע"מ

רשות מקרקעי ישראל

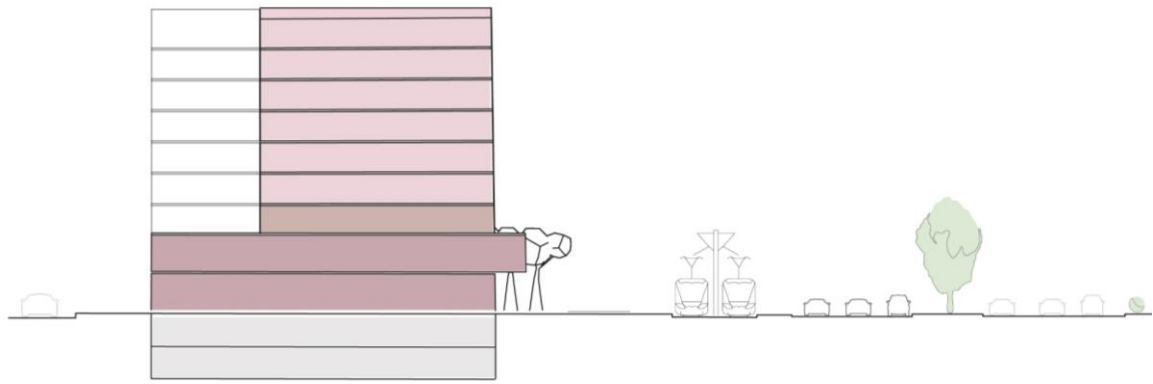
טיפולוגיה 1



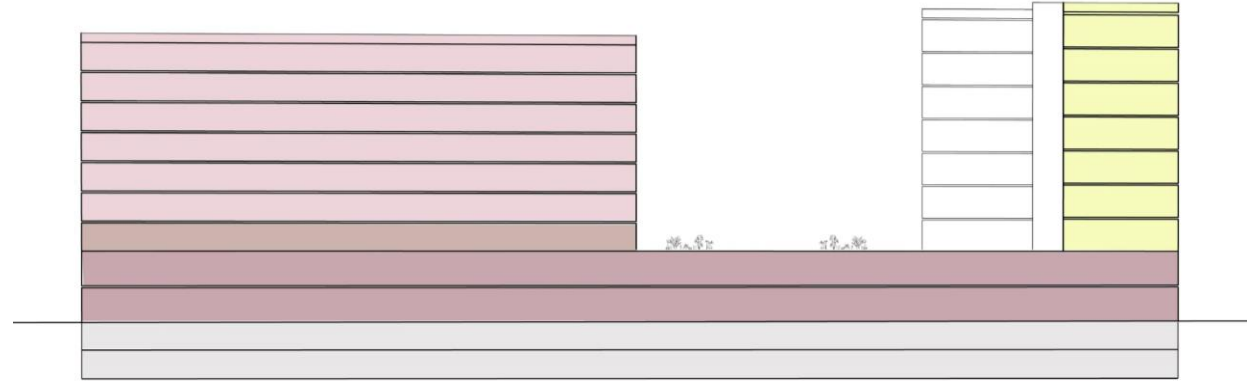
תכנית



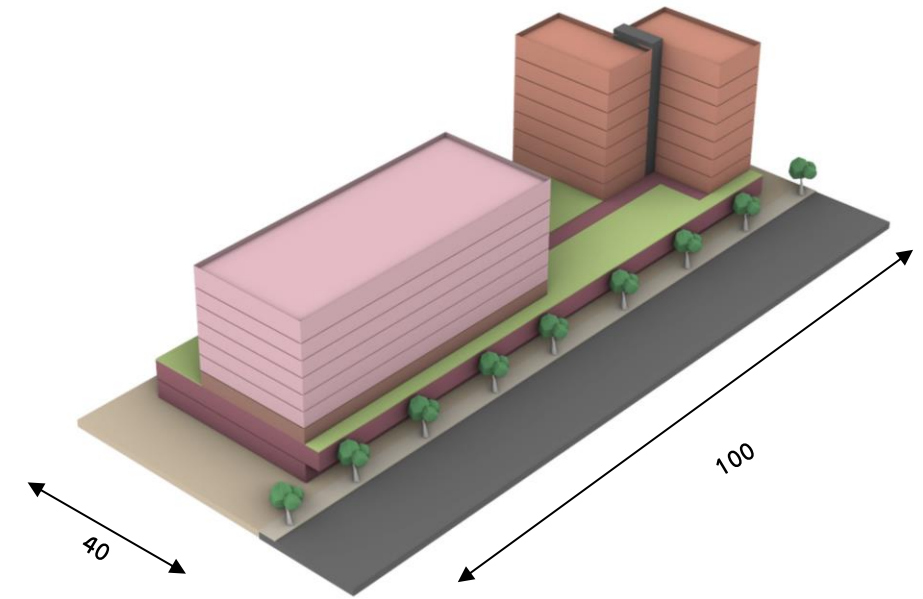
טיפולוגיה 2



חתך רוחב



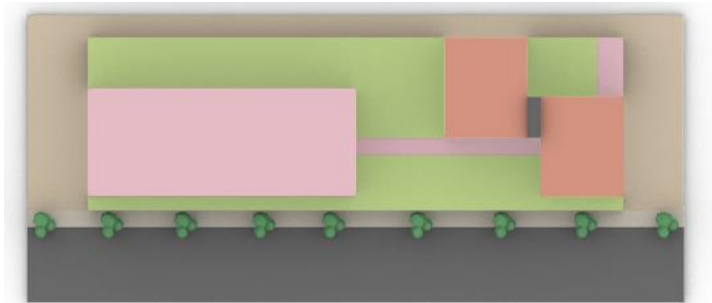
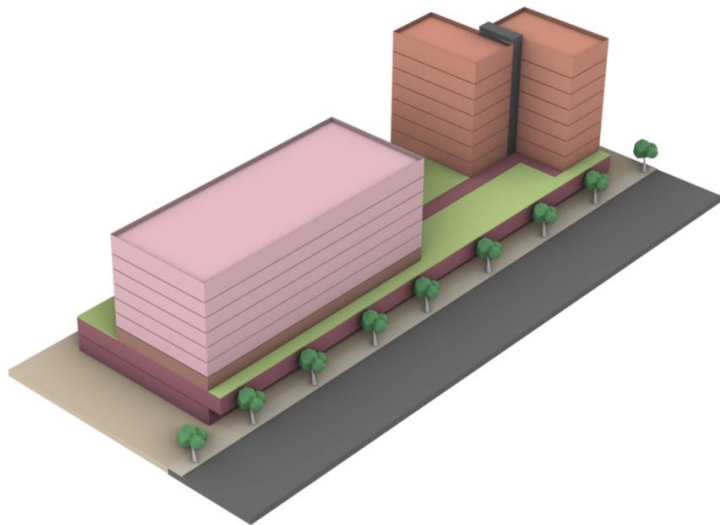
חתך אורך



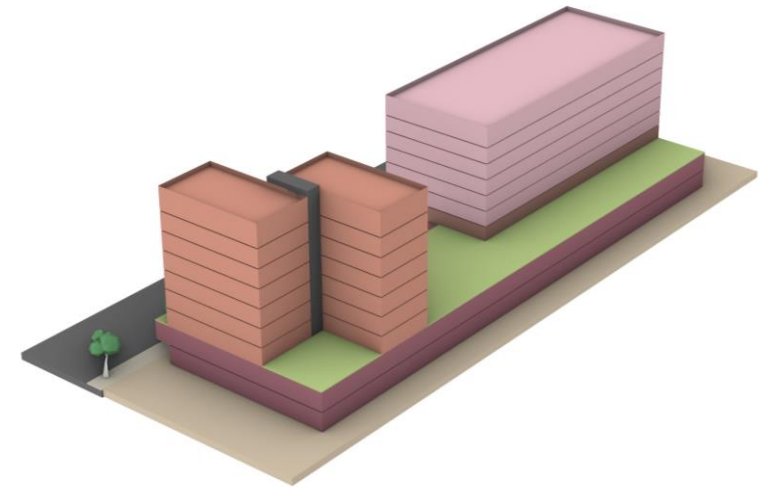
שטח-מ"ר	פונקציה	קומה
1800=2*900 מ"ר * 30 יח"ד של 60 מ"ר	מגורים	3-9
9,900 מ"ר	תעסוקה	4-9
900 מ"ר	מבנה ציבור	3
2700=90*30 מ"ר	מסחר	2
2700=90*30 מ"ר	מסחר	1

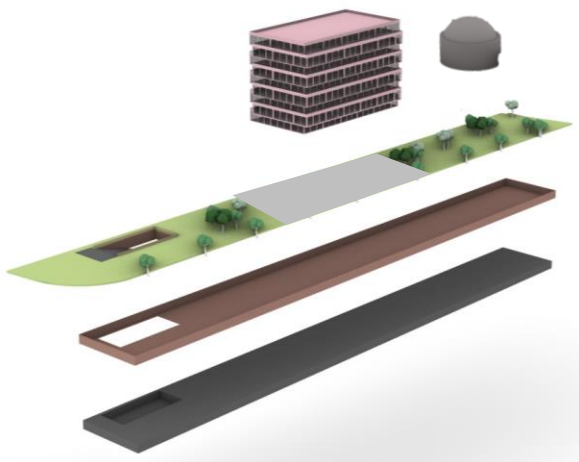


טיפולוגיה 2



תכנית





תכנית

תכנון תלת ממדי במגרש מול מתחם ביג

שטח-מ"ר)	פונקציה	קומה
1200=30*40 מ"ר 10800=9*1200 מ"ר	מסחר	1-9
2000=40*50 מ"ר	מסחר	קרקע
760=2*40*95 מ"ר	שצ"פ	קרקע

* חניון תת קרקעי לא נכלל בחישוב



חזית



פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדריכלים

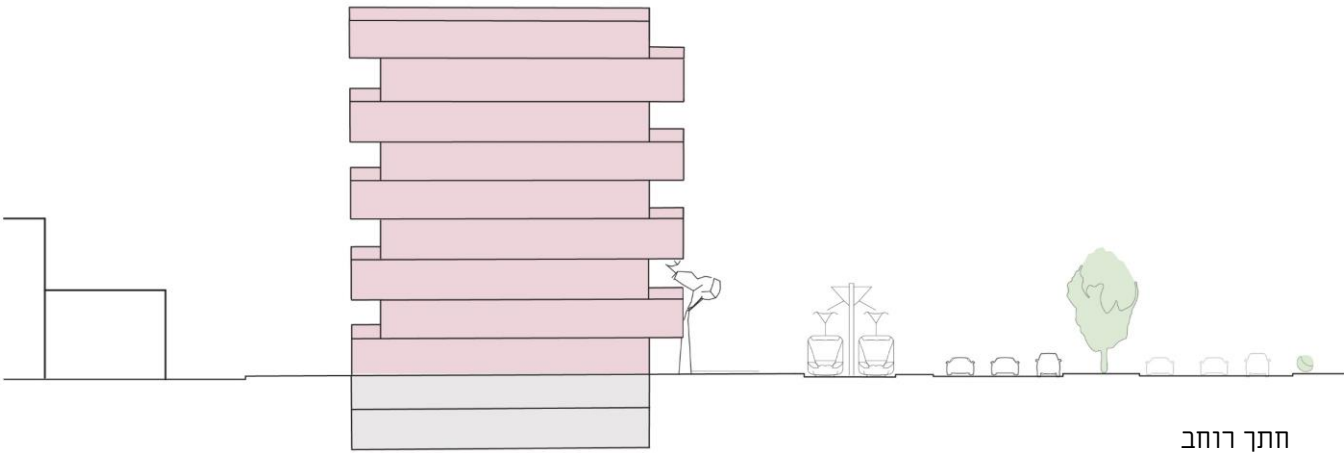


A.R.D
Urban Planning and Management
23 Bar Kochva St. Bnei Brak Zip 5126002. Tel. 972-3-7541000 Fax. 972-3-7516396. פקס: 03-7541000 טל: 5126002



א.ר.ד.
ניהול ותכנון ערים בע"מ
רח' בר כוכבא 23, בני ברק מיקוד 5126002, טל: 03-7541000, פקס: 03-7516396

רשות מקרקעי ישראל

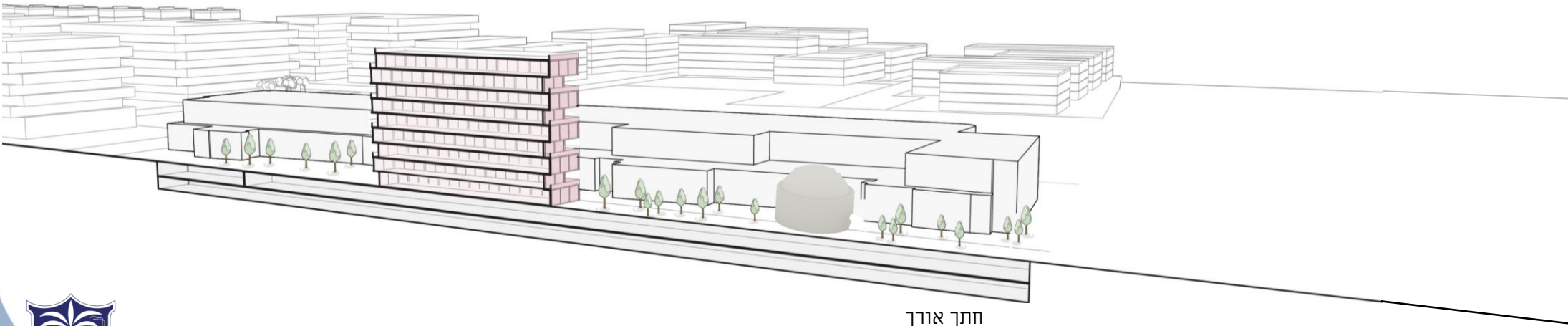


חתך רוחב

תכנון תלת ממדי במגרש מול מתחם ביג

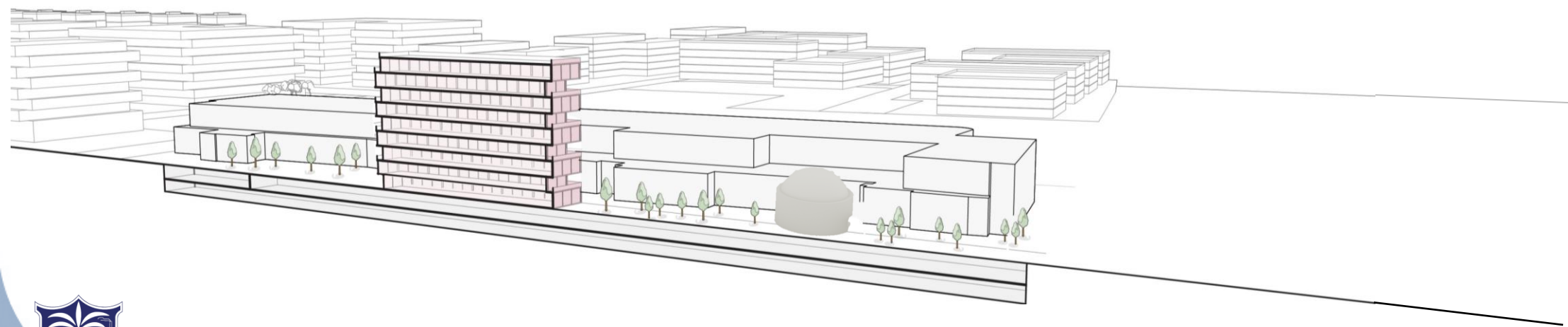
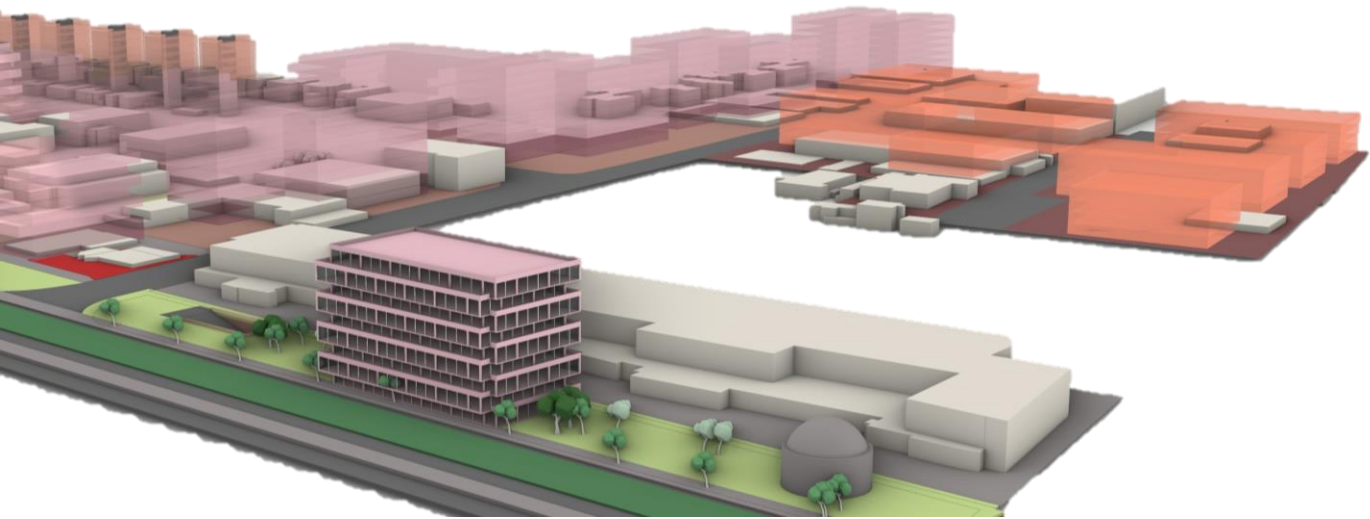
שטח-מ"ר)	פונקציה	קומה
1200=30*40 מ"ר 10800=9*1200 מ"ר	מסחר	1-9
2000=40*50 מ"ר	מסחר	קרקע
760=2*40*95 מ"ר	שצ"פ	קרקע

*חניון תת קרקעי לא נכלל בחישוב

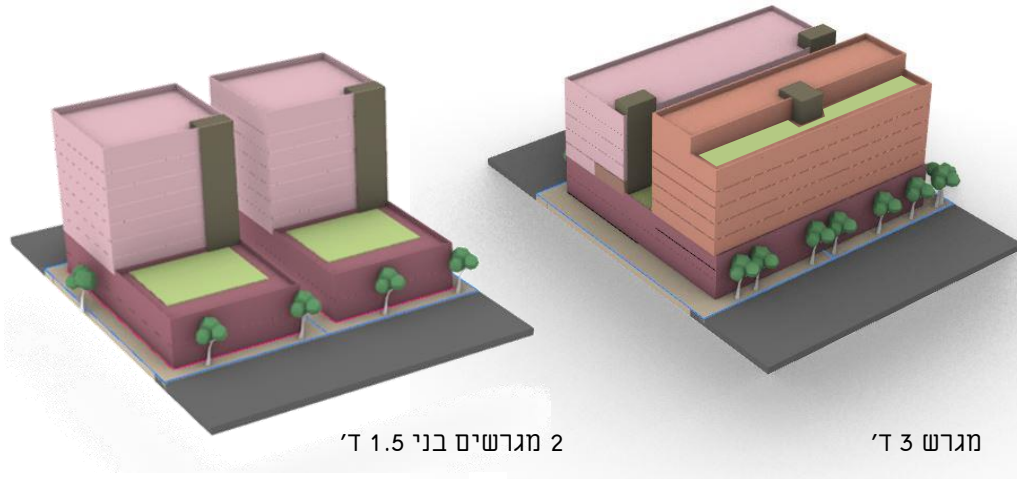


חתך אורך





איחוד מגרשים לגודל של 3 דונם לפחות יאפשר תימרוץ: במקרה של איחוד מגרשים, הגדלת אחוזי הבניה ל-45% מתוכם לשימוש מגורים 25%-30% והפרשה מבונה בשיעור של 5%



2 מגרשים בני 1.5 ד'

מגרש 3 ד'

מגרש בן 3 ד' ומעלה – 450% בנייה = 13,500 מ"ר

1.5 ד' – 400% בנייה = 6000 מ"ר

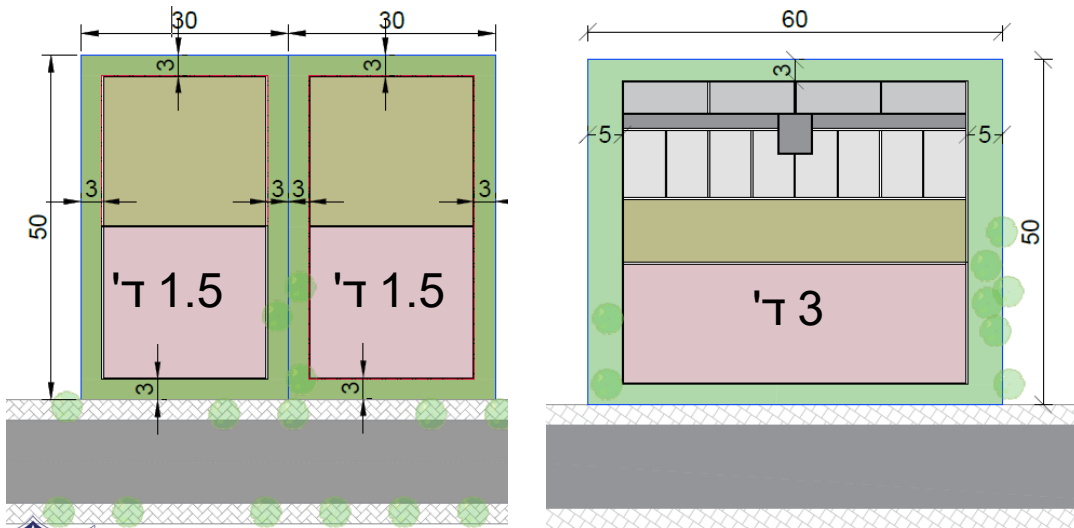
שטח-מ"ר
אין
4000
אין*
1000
1000

*לשיקול העירייה

קומה	פונקציה	שטח-מ"ר
3-9	מגורים	**4020
3-9	תעסוקה	4375
3	מבנה ציבור	*675
2	מסחר	2200
1	מסחר	2200

** 67 יח"ד *60 מ"ר

חניון תת קרקעי לא נכלל בחישוב



תוכנית – 2 מגרשים בני 1.5 ד'

תוכנית – מגרש 3 ד'



המלצות



פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדריכלים



A.R.D
 Urban Planning and Management

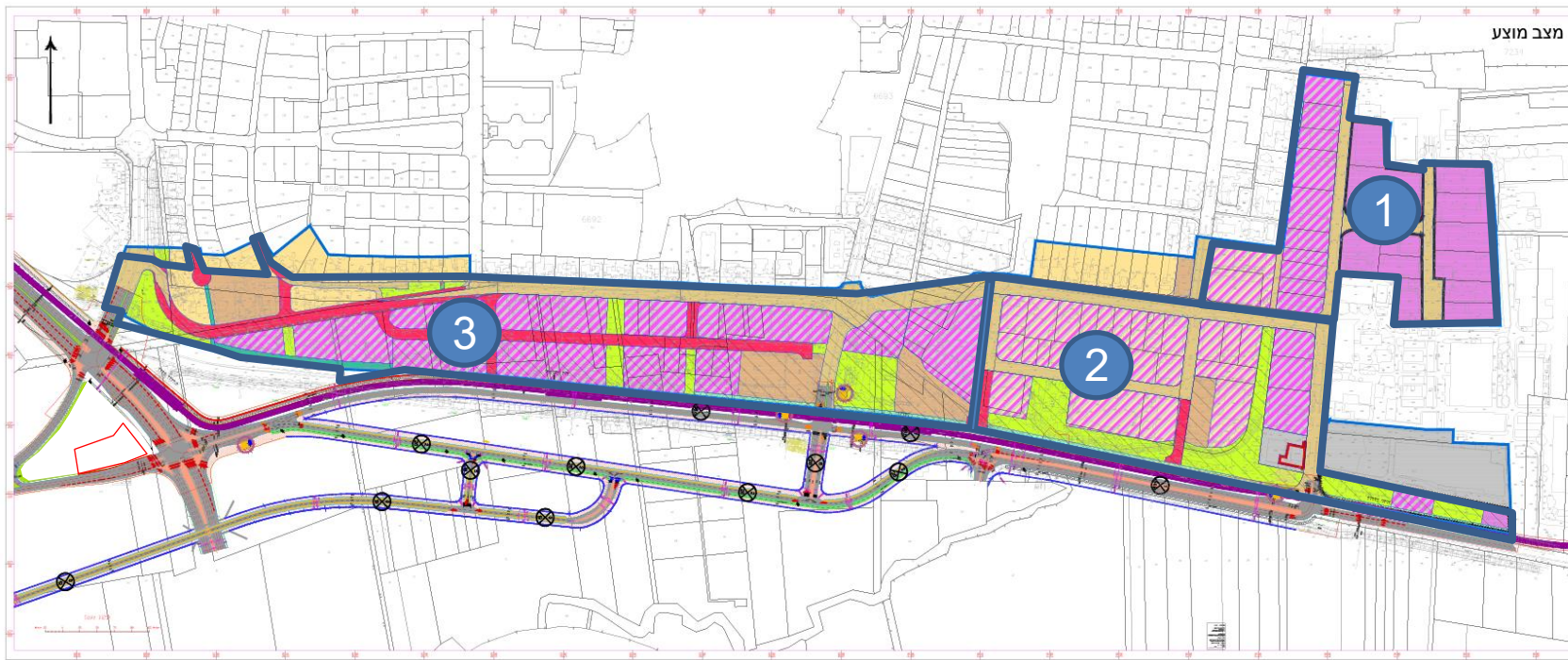


א.ר.ד.
 ניהול ותכנון ערים בע"מ

רח' בר כוכבא 23, בני ברק מיקוד 5126002 טל: 03-7541000 פקס: 03-7516396 טל: 972-3-7541000 Zip 5126002, 23 Bar Kochva St. Bnei Brak



רשות מקרקעי ישראל



בכל מתחם תכנון מוצע:

- תכנון תוספת שימושים
- תוספת אחוזי בניה
- תמרוץ עבור איחוד מגרשים
- ביצוע איחוד וחלוקה במתחמים הנדרשים

מקרא

גבול תכנית	—	שטחים ציבוריים, מבנים ומוסדות ציבור תחנת תדלוק	■	דרך מוצעת	■	מבנים ומוסדות ציבור שטח ציבורי פתוח דרך מאושרת/ מוצעת	■	מגורים מסחר תע' קלה ומלאכה	■	מתחם לתכנון מפורט מתחם איחוח"ח	0
גבול תכנית אמיתי	—		■	דרך מוצעת מסחר ותעסוקה	■						—



פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדריכלים

A.R.D
 Urban Planning and Management
 23 Bar Kochva St. Bnei Brak Zip 5126002. Tel. 972-3-7541000 Fax. 972-3-7516396. ספקס 03-7541000 טל. 5126002

א.ר.ד.
 ניהול ותכנון ערים בע"מ
 ר"ח בר כוכבא 23, בני ברק מיקוד 5126002 טל. 03-7541000 פקס 03-7516396

רשות מקרקעי ישראל



* מגורים - איחוד מגרשים לגודל של 3 דונם לפחות יאפשר תמרוץ : במקרה של איחוד מגרשים, הגדלת אחוזי הבניה ל-450% מתוכם לשימוש מגורים 25%-30% והפרשה מבונה בשיעור של 5% ** בקומות המסד ניתן להגיע לתכסית של עד 70% *** גובה מקסימלי יקבע בהתאם לאישור רת"א.

תכסית	זכויות בניה (מ"ר)	זכויות בניה (אחוזים%)	גובה בניה	שטח (בדונם)	שימוש	ייעוד
50% **	102,400	400%	9 קומות ***	25.6	בתי ספר, עירייה, ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
70%-50% **	686,600 – 772,425	400%-450% *	9 קומות ***	171.65	מסחר* ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
				41.5	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
				73	דרך	דרך מאושרת
				27	דרך	דרך מוצעת
				2.9	שביל	שביל
70%-50% **	99,900	300%	9 קומות ***	33.3	מגורים	מגורים
				5.4	רצועת תשתיות	רצועת תשתיות
				25	מסחר	מסחר
				41.7	תע' קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
				1	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
50%	888,900-947,725		9 קומות	448.05		סה"כ



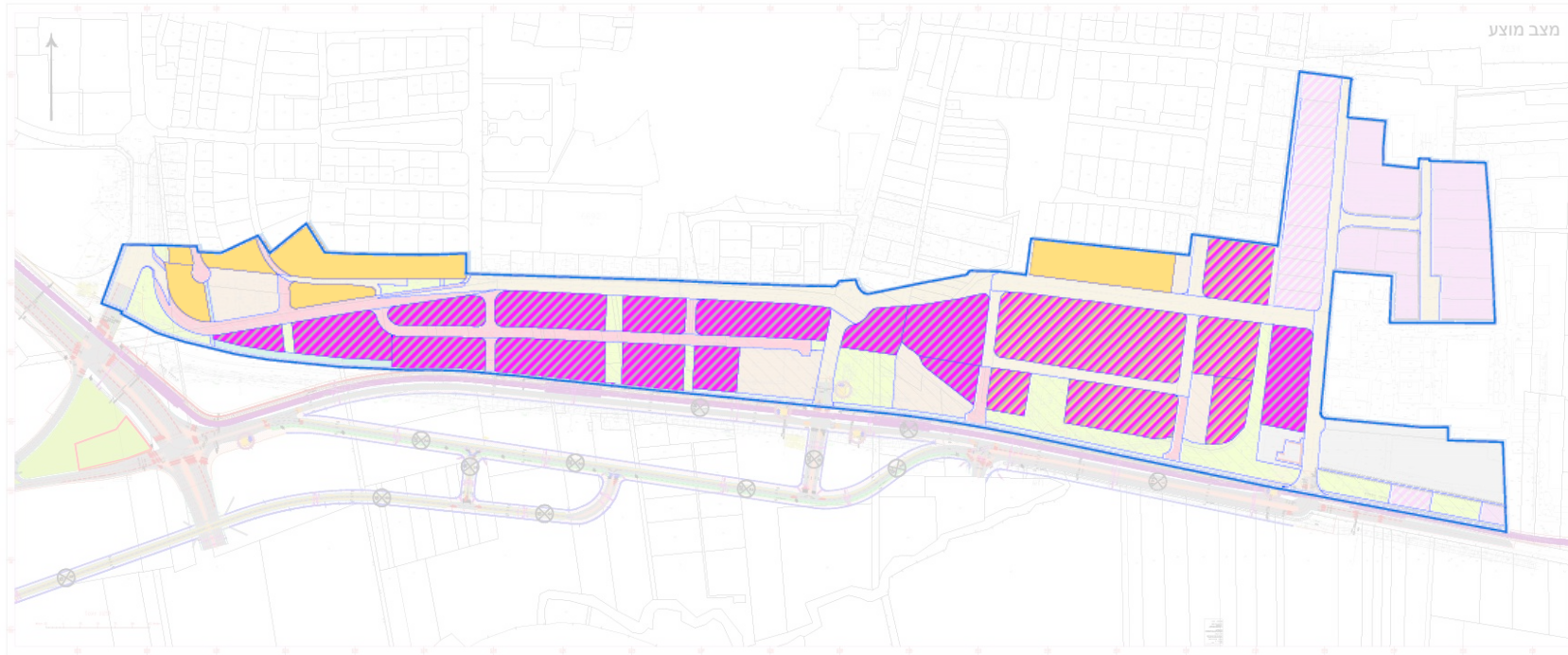
המגורים

תכנון מגורים בתכנית מתאפשר בשטחים המיועדים

לייעודי קרקע הבאים:

- מגורים - שטחי קרקע למגורים בלבד
- מגורים, מסחר ותעסוקה - מגורים מתוקף תמרוץ
- מסחר ותעסוקה - מגורים מתוקף תמרוץ

סה"כ תוספת 1600 יח"ד

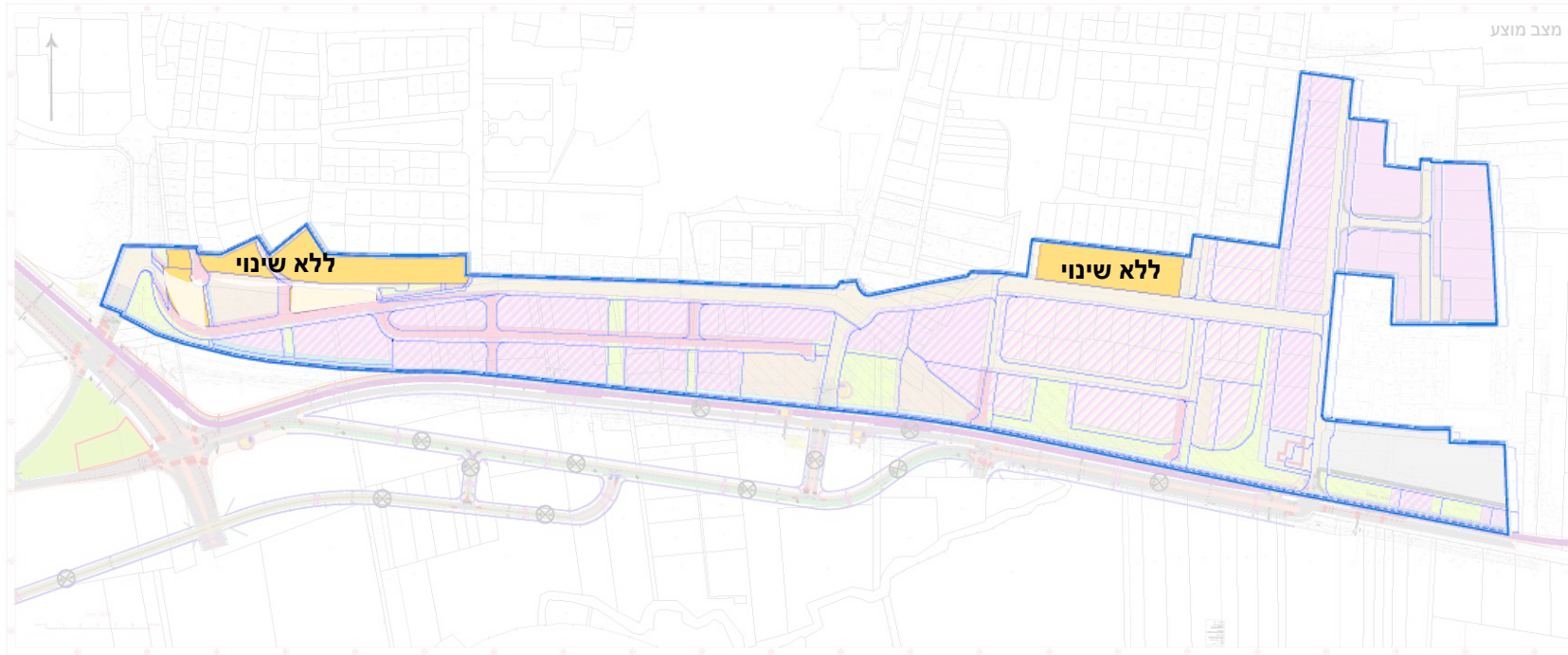


המגורים

תכנון מגורים בפרויקט בייעוד "מגורים":

■ מגורים - שטחי קרקע למגורים בלבד
שני מתחמים:

- ללא שינוי במצב במאוסר
- שטח בייעוד מגורים המתוכנן ל- 300 יח"ד

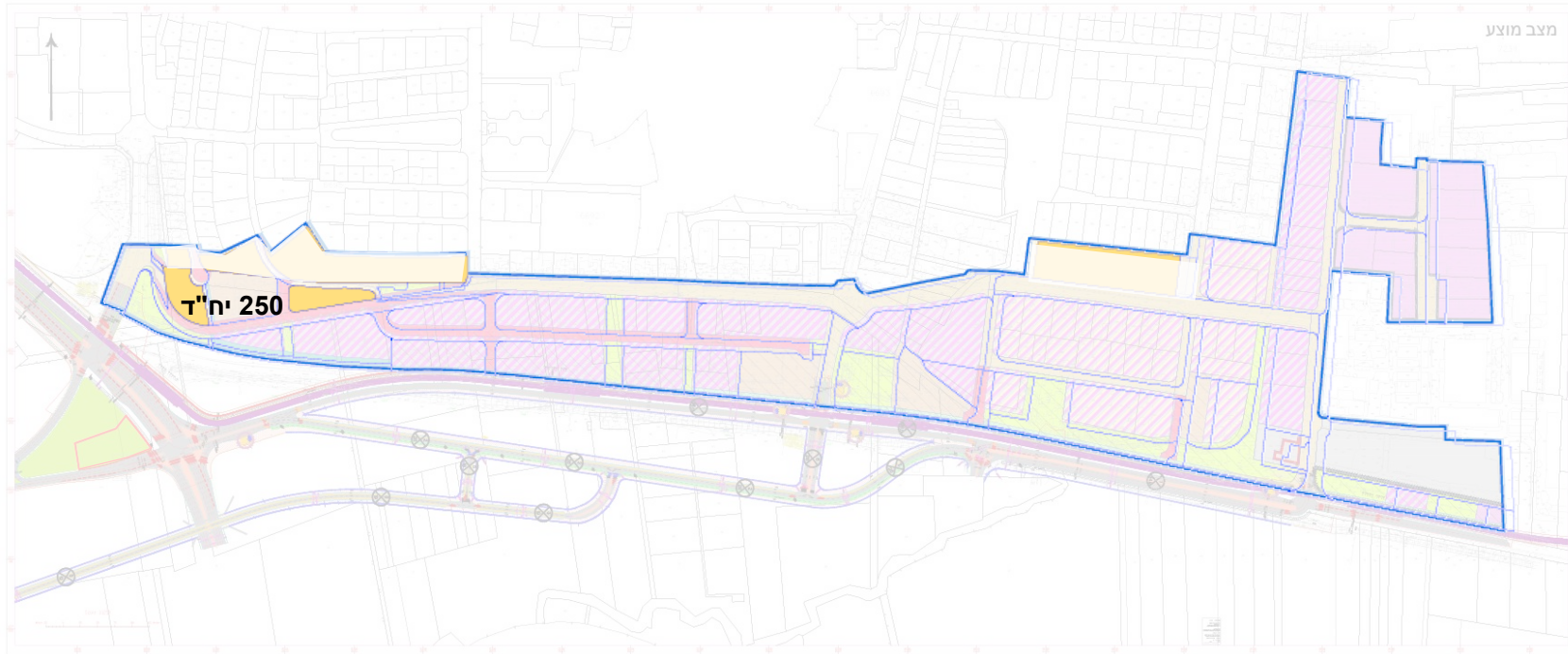


המגורים

תכנון מגורים בפרויקט בייעוד "מגורים":

■ מגורים - שטחי קרקע למגורים בלבד
שני מתחמים:

- ללא שינוי במצב במאוסר
- שטח בייעוד מגורים המתוכנן ל- 250 יח"ד



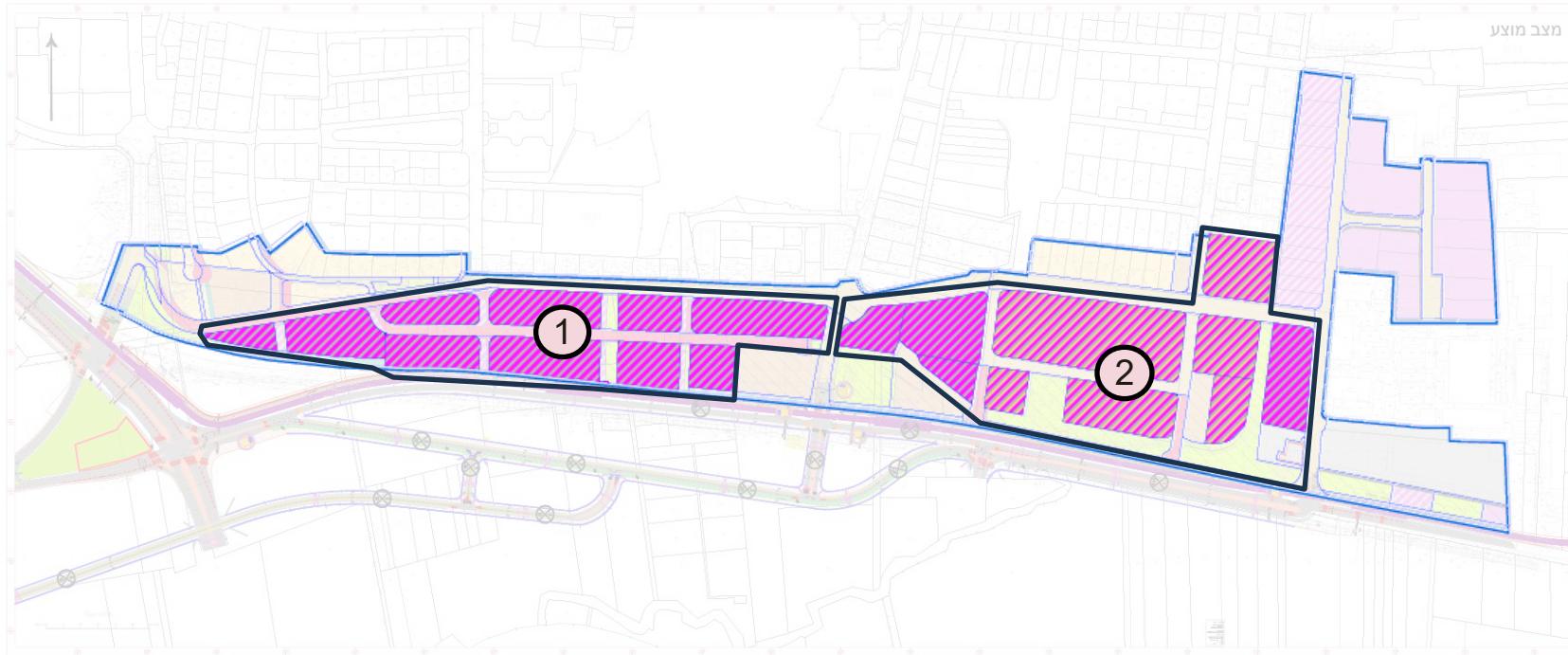
המגורים

תכנון מגורים בתכנית בייעודי קרקע הבאים:

- מגורים, מסחר ותעסוקה – מגורים מתוקף תמרוץ
- מסחר ותעסוקה – מגורים מתוקף תמרוץ

בשני מרחבים אלו מתוכננת קיבולת של 1350 יח"ד מתוקף תמרוץ לאיחוד מגרשים

יח"ד קטנות, בגודל של 60 מ"ר בממוצע

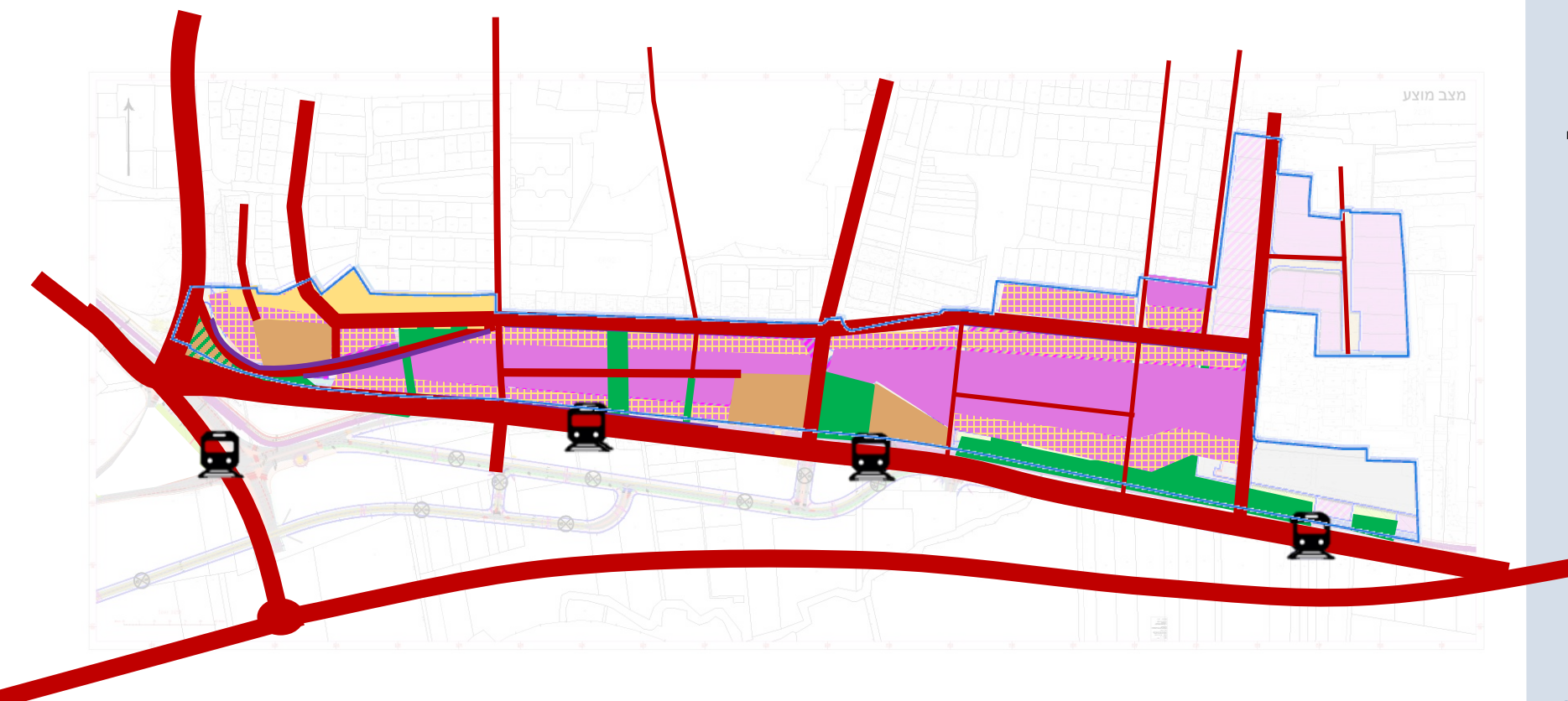


עקרונות תפרוסת

מגורים מתוקף תמרוץ -

עקרונות לתפרוסת המגורים המועדפת

- פריסה מאוזנת של המגורים בכל שטח התכנון הרלוונטי
- הפניית המגורים לכיוון הרחובות הראשיים (לשבזי והעצמאות מצפון ולכיוון הקו הסגול של הרק"ל מדרום)

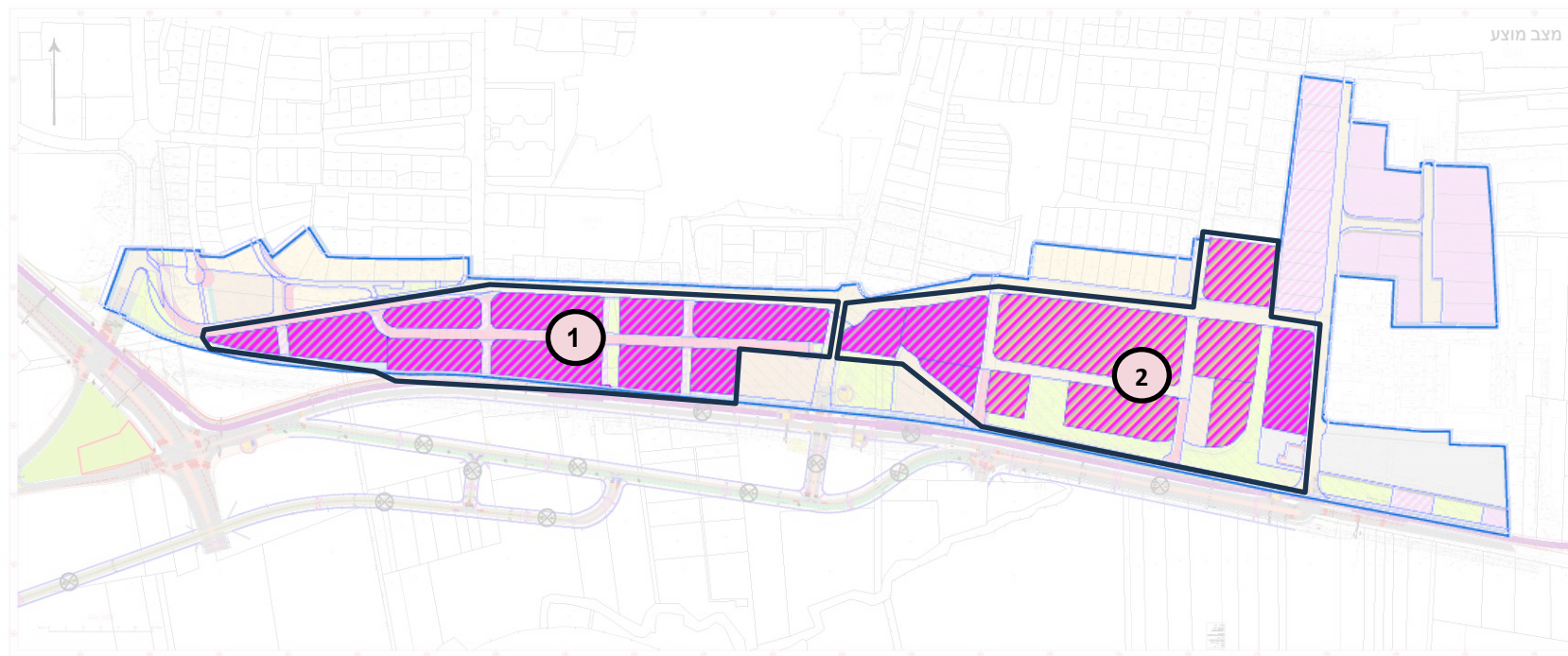


תחנות רק"ל	
מערכת דרכים	
מערכת ירוקים	
מבני ציבור	
תעסוקה ומסחר	
מגורים	
חזית מסחרית	

פריסה מאוזנת

פריסה מאוזנת של המגורים ביחס לשטחי הקרקע

יח"ד	% משטח הקרקע	שטח קרקע ד'	
540	42	62.5	1
810	58	87.5	2
1350	100%	150	



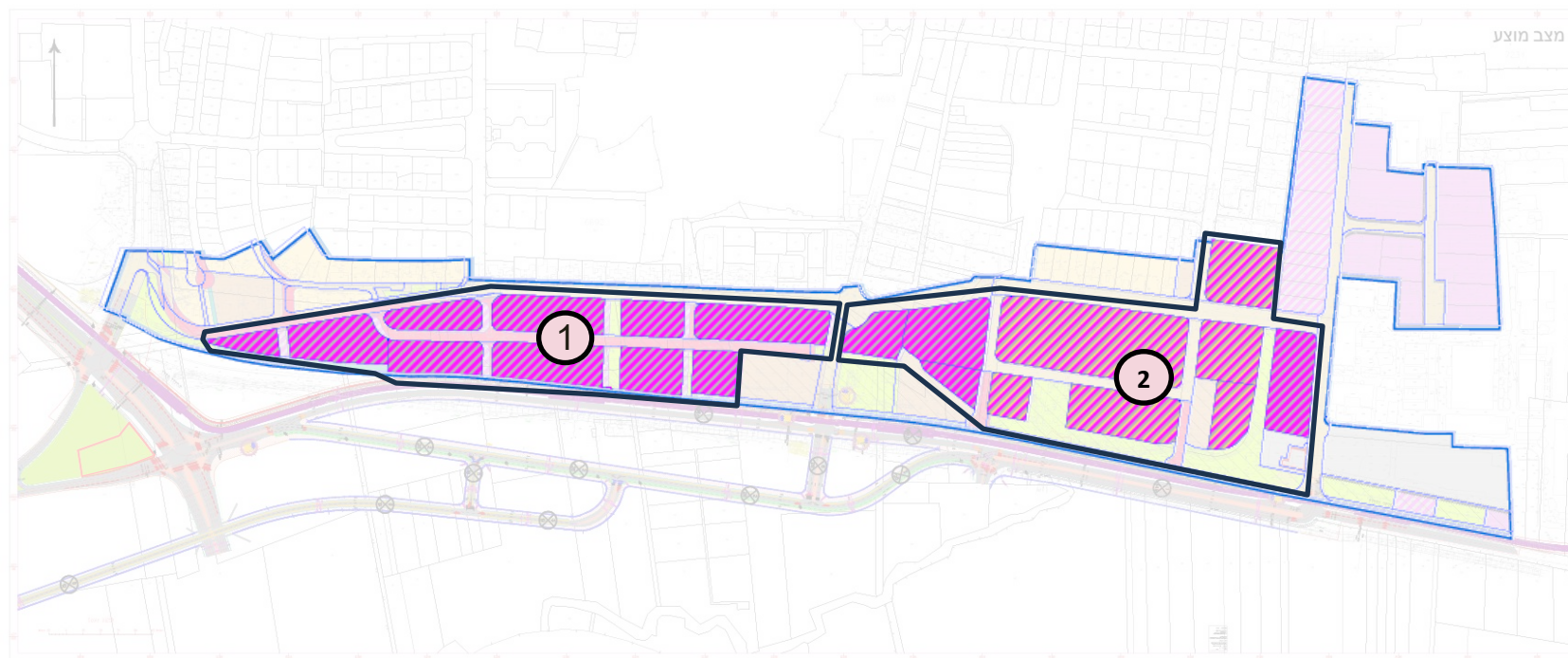
מודל התמרוץ – לפי מתחמים

חמשת המגרשים הראשונים יקבלו 30% תמרוץ לשימוש מגורים.

יתר המגרשים יקבלו 25% תמרוץ למגורים עד לתקרת יח"ד בכל מתחם.

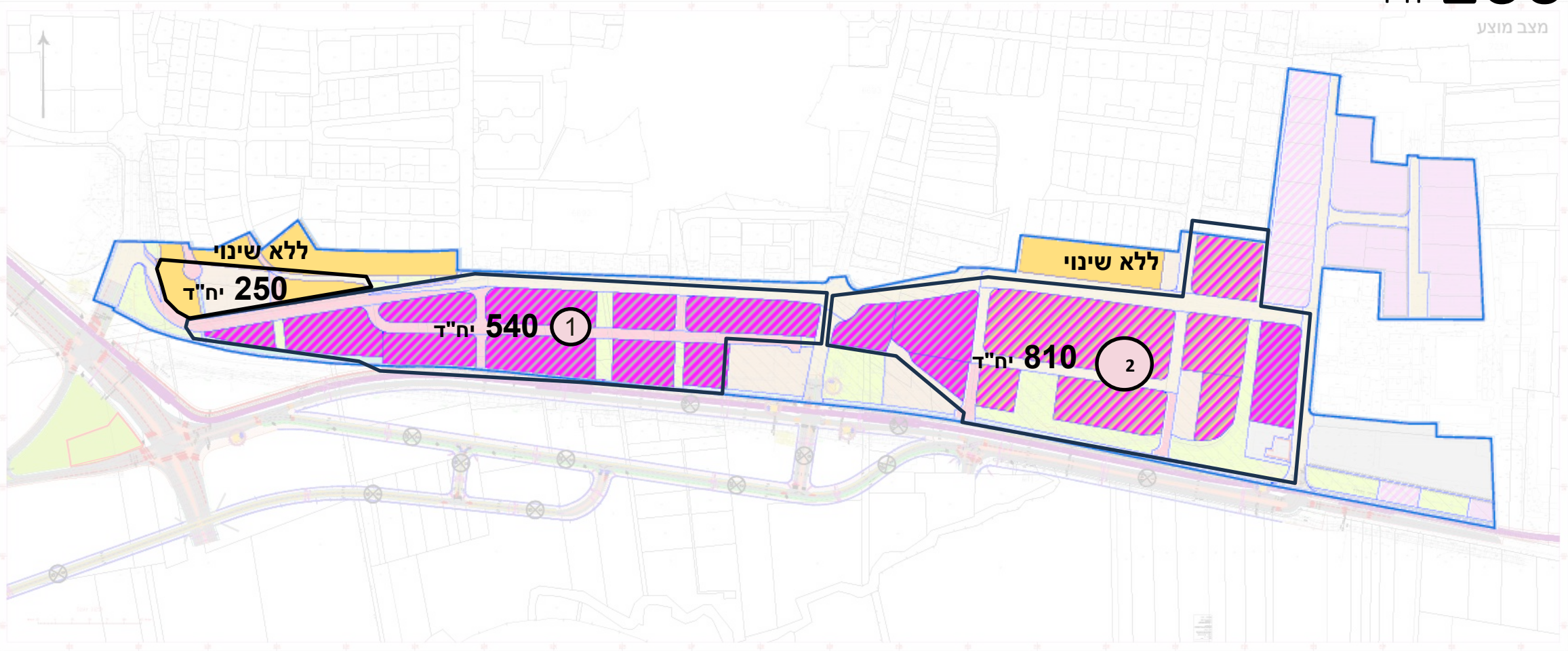
1 540 יח"ד

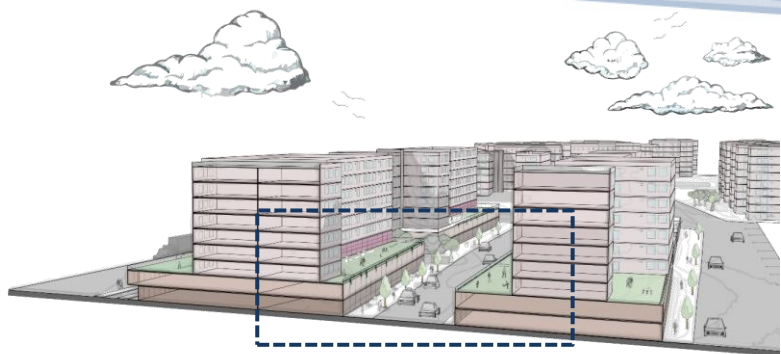
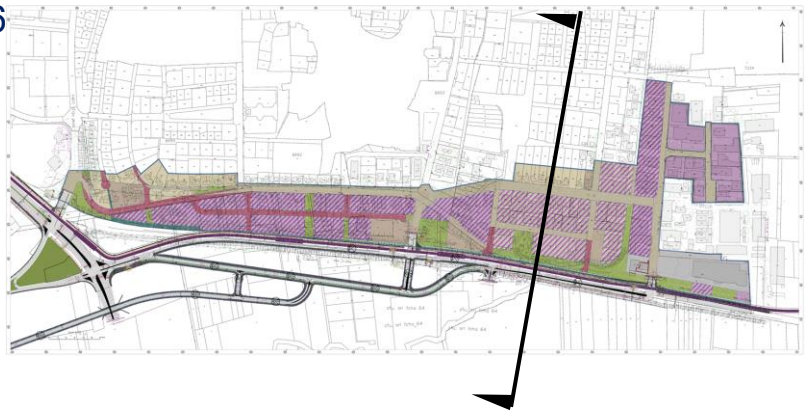
2 810 יח"ד



יח"ד 1600

מצב מוצע





פרופ' אדר' אילה רונאל
רונאל אדריכלים



A.R.D
 Urban Planning and Management
 23 Bar Kochva St. Bnei Brak Zip 5126002. Tel. 972-3-7541000 Fax. 972-3-7516396. טל. 5126002-972-3-7541000 פקס. 972-3-7516396



א.ר.ד.
 ניהול ותכנון ערים בע"מ
 ר"ח בר כוכבא 23, בני ברק מיקוד 5126002, טל. 5126002-972-3-7541000

