

עקרונות מנחים לבניה ופיתוח ברחוב הרכבת- בין גשר לה- גרדיה וצומת דרך פתח תקווה (בגין) ובמתחם שבח ריב"ל.



#### **בעיות:**

1. אזור רחוב הרכבת נמצא כיום במצב פיזי וסביבתי ירוד במיוחד. מרבית המבנים לאורך הרחוב ישנים ורעועים. מדרום- מתחם התחנות ובו אוכלוסיות חלשות במצב סוציו- חברתי קשה, ופשיעה רבה.
2. תכנית המתאר המחוזית (תמ"מ 5), המדיניות העירונית ותכנית מתחם התחנות מסמנות את רחוב הרכבת כציר מע"ר (זרוע דרומית). תכניות אלו ותכניות הבניה המוצעות לאורך הרחוב מבססות במקום ציר חריג לסביבתו, הקשור למערך העסקים העירוני והמטרופוליני בתנועה ממונעת בלבד.
3. התכניות למחלוף גשר לה גרדיה וצומת דרך פ"ת ימסדו את קטע הרחוב שביניהם כציר תנועה מרכזי, עמוס ורחב.
4. בקטע האמור הרחוב חוצץ בין שכונת נווה שאנן ואזור התעסוקה מצפון. נתק זה מדאיג במיוחד לאור הבעיות החברתיות והסביבתיות הקשות בשכונה ובאזור התחנות המרכזיות לצידה.
5. בנוסף- קיים קונפליקט בחזית הרחוב הדרומית בין שימושי המע"ר המוצעים לבניה הקיימת בגבם על רחוב הגר"א.

## עקרונות תכנון

### כללי

1. בעומסי התנועה הקיימים והמתוכננים לא ניתן להתייחס לקטע האמור כאל רחוב עירוני רגיל- עיצובית ותפקודית. לכן עדיף להפריד בין מרכז הציר שיוקדש לתנועה וצידי שפיתחו כרחובות שרות מקבילים ונפרדים.
2. חזית המבנים משני צידי רחוב הרכבת תהיה ייצוגית, ואילו עיקר פעילות הולכי הרגל והמסחר במפלס הקרקע תופנה לעורף העירוני ותחזק אותו.
3. מספר מעברים לרכב והולכי רגל יבטיחו רצף של הליכה בין צידי רחוב הרכבת והמשכיות לאזורי מע"ר אחרים.

### תנועה והולכי רגל



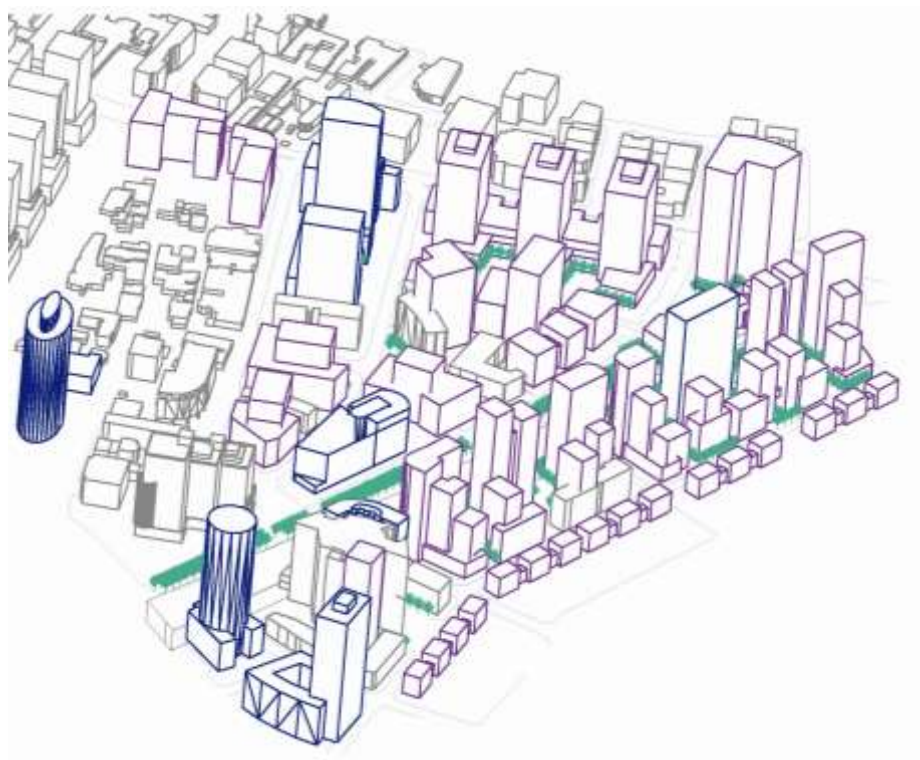
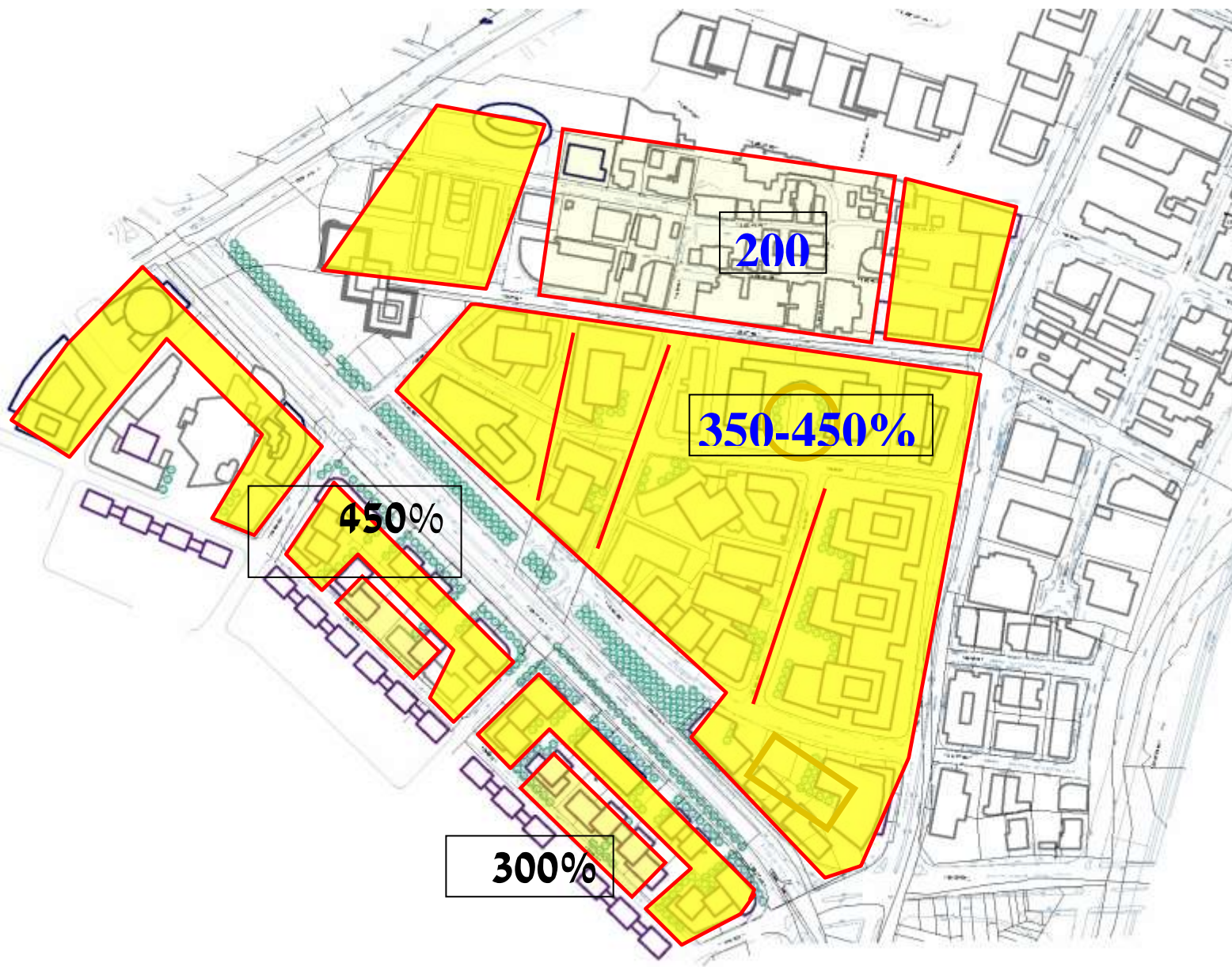
- רחוב הרכבת יחולק ל3 רצועות נפרדות. רוחב המדרכות בכלל המתחם לא יפחת מ4 מ', למעט מדרכות מילוט, כמתואר להלן:
1. מומלץ שיקוע של 4 נתיבים (2 לכל כוון) במרכז הדרך לכל אורך הקטע.
  2. על בסיס הרחובות אלישברג- סלומון ויגיע כפיים- בני ברק מומלצים גשרים לרכב והולכי רגל מדרום לצפון במפלס הרחוב הקיים. פיתוח המעברים יהיה בדגש על טובת הולכי הרגל: מדרכות ברוחב שלא יפחת מ4 מ', ספסלים, צמחיה וכו'.
  3. מצפון לכביש המשוקע תפותח רצועה ירוקה במקום מגרשי החניה הקיימים אשר תבדיל את רחוב הצפירה מרחוב הרכבת ותשייך אותו לאזור התעסוקה מצפון.
  4. מדרום לכביש המשוקע יפותחו 2 נתיבי תנועה ונתיב עצירה וגישה כרחוב נפרד שיוגדר בשורות עצים משני צידי, כדלקמן:
  - תסומן זיקת הנאה למעבר הציבור בחזית המבנים בגדה הדרומית ברוחב שיאפשר נתיבים אלו, ומדרכה שלא יפחת מ4-5 מ'.
  - תוקצה מדרכת מילוט במפלס הרחוב משני צדי הכביש המשוקע ברוחב שיאפשר שתילת עצים בוגרים. ומדרכה לאורך חזית המבנים ברוחב.
  5. בכל תכנית יסומנו מעברים להולכי רגל, ככרות וחצרות, אשר יקושרו ביניהם ואל הרחובות בהיקף הבלוק כדי להבטיח רצף תנועה להולכי רגל ורוכבי אופניים.
  6. רחוב הגר"א יפותח כמקשר בין שכונת נווה שאנן ואזור המע"ר.

### בינוי גדה דרומית

1. איחוד חלקות למגרשי בניה גדולים יתומרץ ע"י מדרג של זכויות בניה עולות ביחס ישר לגודל המגרש לבניה עפ"י מדיניות הועדה המקומית לאזורי מע"ר בעיר.
2. מומלץ איחוד מגרשים בין רחוב הגר"א ורחוב הרכבת והזת חניה מרחוב הגר"א. בפניות הרחובות יחויב איחוד ותכנון דופן המשכית לרחוב הצידי.
3. הבינוי בחזית רחוב הרכבת יהיה בגובה של עד 24 קומות, וידורג כלפי מטה כך שבגדה הצפונית של רחוב הגר"א יותרו עד 10 קומות ובדרומית עד 5 קומות.
4. הבינוי ברחוב הרכבת והגר"א יהיה בפרופיל מגדלי ויבטיח מקסימום שטחים פתוחים ומעברים להולכי רגל.
5. מלבד בפניות מומלצת בניה בדופן הצפונית של רחוב הגר"א רק מול המרווחים הפתוחים בין מגדלי רחוב הרכבת, על מנת להימנע מצפיפות יתר בין המבנים.
6. קוי הבניה יהיו כאלה שיבטיחו מדרכות ברוחב 4 מ' לפחות בחזיתות לרחובות, ומרווחים בני 25 מ' לפחות המגדלים ברחוב הרכבת. יובטחו מעברים ברוחב 10 מ' לפחות להולכי רגל בכלל השטח.
7. הכניסות לבנינים יקושרו למערך המעברים להולכי רגל בהקף המגרש.
8. כניסות לחניונים, שטחי שרות פתוחים בקומת הקרקע וחניות תפעוליות ימוקמו כך שיצרו מינימום הפרעה תפקודית וחזותית למעבר הולכי רגל.







סכמת בינוי עקרונית

**בינוי הגדה הצפונית (עד רחוב ריב"ל כולל)**

1. בינוי המחזק ומדגיש את חלל הרחוב, על ידי יצירת בינוי של בלוקים רציפים ככל הניתן בגובה של עד 7 קומות.
2. לכיוון רח' הרכבת קביעת גובה מחייב לבינוי שבחזית הבלוק (גובה מעל פני הים).
3. חיזוק הצירים האנכיים לרח' הרכבת, על ידי הקצאת שטח לרצף כיכרות הכוללות מסחר לצידי צירי האורך – רח' שבח ורח' יגיע כפיים, בתחום המגרשים, כשטח לטובת הציבור. גודל כיכר מינמלית 500 מ"ר.

**4. בינוי בלב הבלוקים:**

- עד 420% בניה בכל השטח שמצפון לרח' הרכבת על פי "מפתח ציון" כפול 1.5 בכפוף לגודל המגרש כמפורט להלן:

|         |      |
|---------|------|
| מעל 7.5 | 450% |
| מעל 6   | 420% |
| מעל 4.5 | 400% |
| מעל 3.5 | 350% |
| מעל 2.5 | 320% |

- המגדלים ימוקמו במרכז המבניים, וידורגו ממזרח למערב, בגובה המתואר בתכניות וחזיתות.

5. קווי בניין קדמיים של לפחות 3 מ' זכות מעבר לציבור, לצורך הרחבת המדרכה.
6. עידוד מסחר עתיר שטח (אולמות תצוגה וכדו') לאורך רח' הצפירה, ומסחר בהיקפים קטנים (מסחר קמעונאי ומסעדות) לאורך רח' שבח.

**סיכום הנחיות מרכזיות**

| אופ                                  | הנחיות לגבי מגרשים | גובה מבנים  | אחוזי בניה                        | י           |
|--------------------------------------|--------------------|---|-----------------------------------|-------------|
| בינוי בלוקים רציפים, מגדלים פנימיים. |                    | 10 בניה מרקמית לאורך הצירים, עד 7 קומות ומגדלים עד 24 קומות בהתאם למיקום בתכנית וגודל המגרשים | עד 420% על פי ציון כפול 1.5 מורחב | חזית צפונית |
| מגדל                                 | איחוד              | גובה עד 24 קומות בחזית  | עד 450% על                        |             |



|                                   |                             |   |  |   |
|-----------------------------------|-----------------------------|---|--|---|
| <p>חזית<br/>ת<br/>דרו<br/>מית</p> | <p>פי ציון כפול<br/>1.5</p> | <p>לרכבת מדורג כלפי דרום<br/>להגר"א 10 קומות.</p> | <p>מגרשים,<br/>במיוחד עם<br/>רח' הגר"א</p> | <p>ים<br/>בחזית<br/>עם<br/>מרוו<br/>חיים<br/>של<br/>מיני<br/>מום<br/>25<br/>מ'.<br/><br/>ומדו<br/>רג<br/>דרומ<br/>ה<br/>לכיוו<br/>ן<br/>הגר<br/>א</p> |
|-----------------------------------|-----------------------------|---|--|---|

**רצף כיכרות לרחוה הרכבת**



חוו"ד מה"ע: לאמץ את עקרונות המדיניות.