

פיתוח אורבני סביב תחנות המטרו במטרופולין תל אביב



יעל סולומון

סמנכ"לית תשתיות, מינהל התכנון



איך יראה המרחב האורבני סביב תחנות המטרו במטרופולין ת"א

יעל סולומון – סמנכ"לית תשתיות
26.3.24

מרחב מותאם לאנשים או לרכבים??



מרחב מותאם לאנשים או לרכבים??



מנוע להתפתחות אורבנית

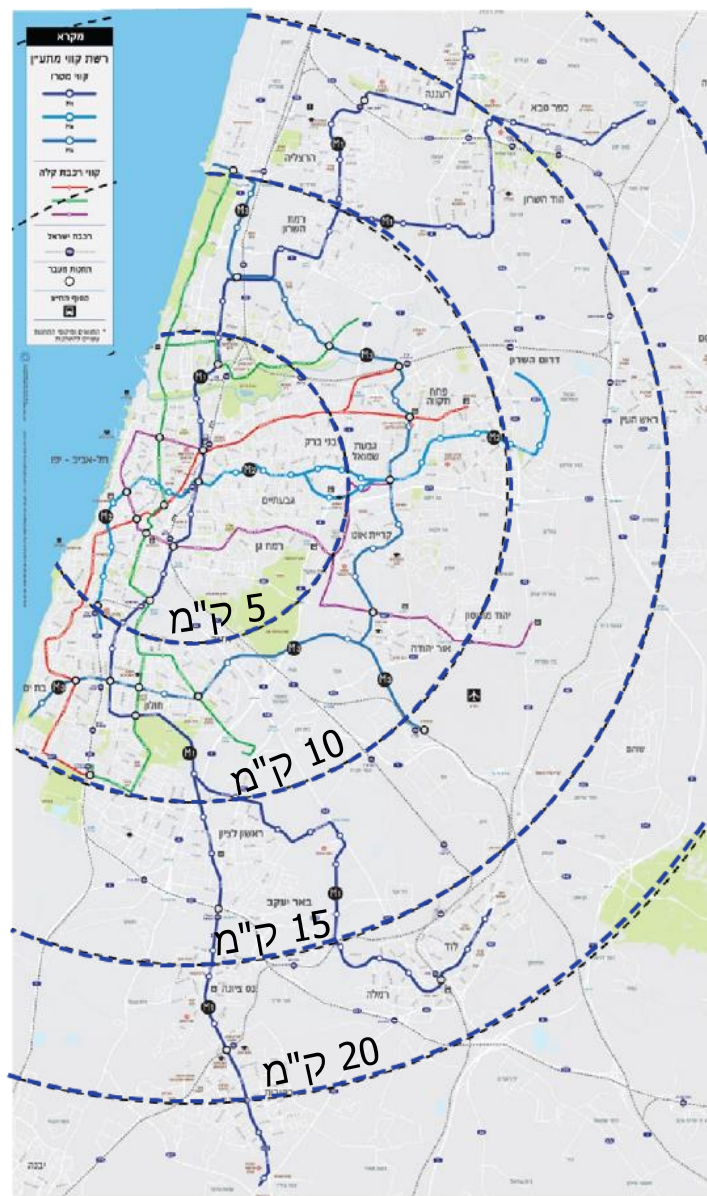
מערכת המטרו מהווה את ליבת התחבורה

המטרופולינית ומתווה את הצמיחה

העתידית של מגורים, תעסוקה וסביבות

חיים המאפשרות נגישות גבוהה לאחוז

משמעותי מתושבי המטרופולין העתידי



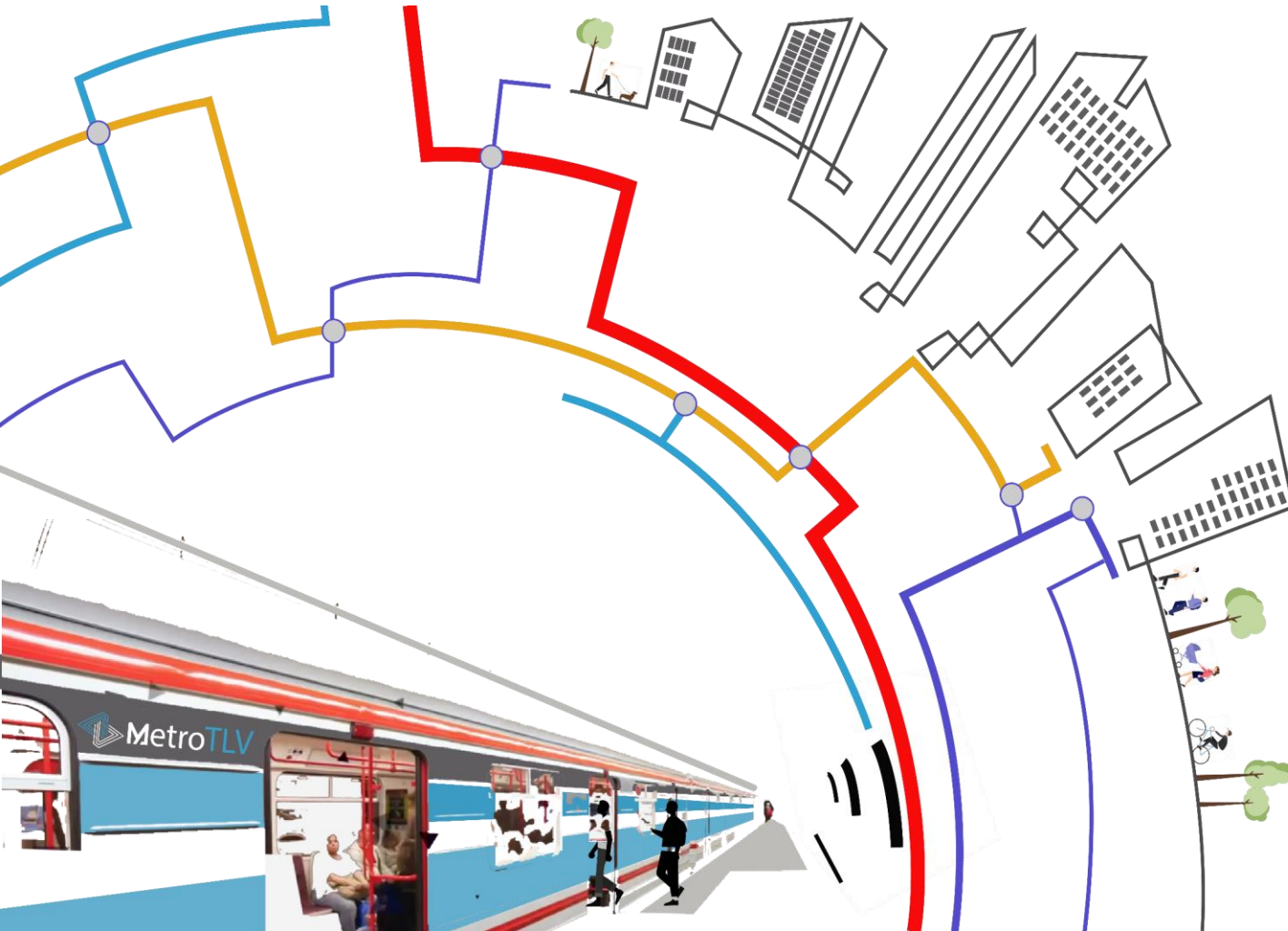


מנוע להתפתחות אורבנית

המגמה בעולם היא

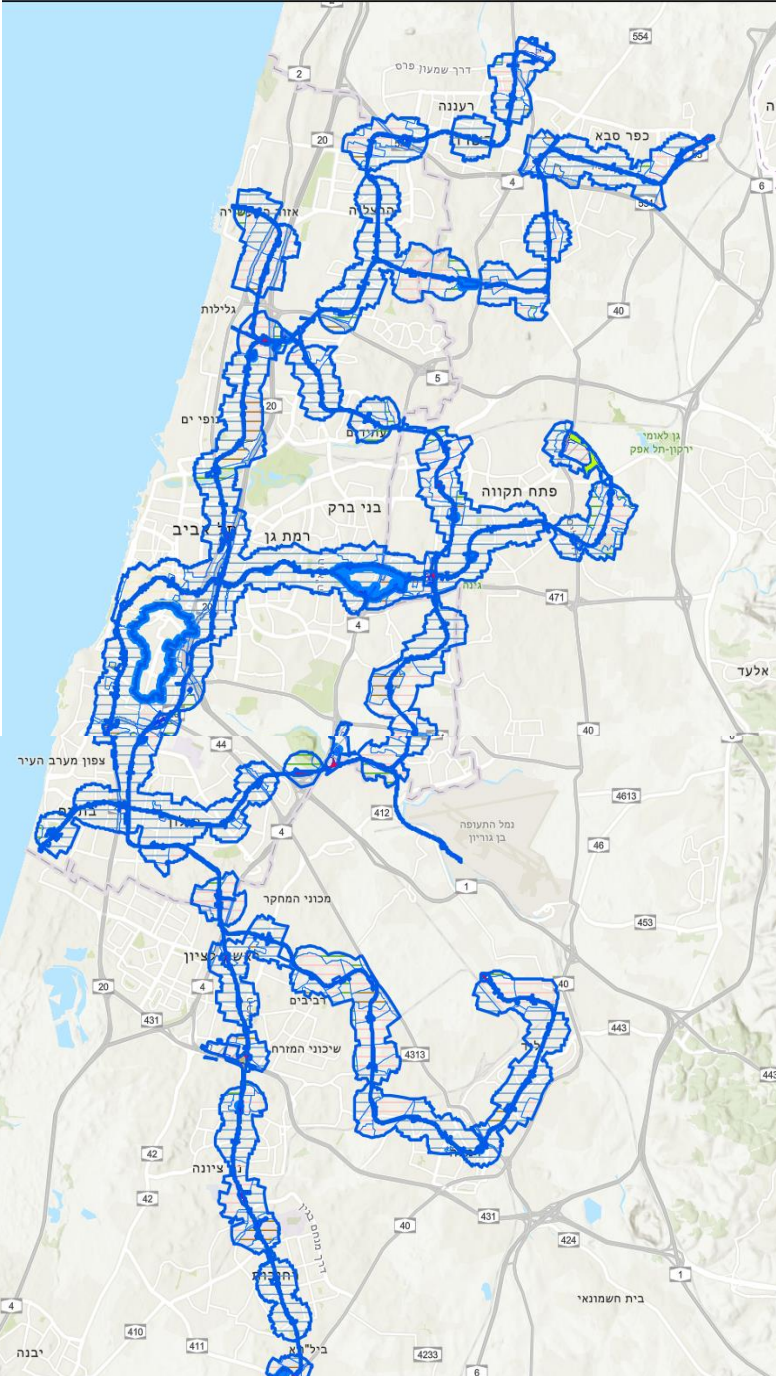
Thinking beyond the station

המטרה מהווה מנוע צמיחה והתחדשות ומסוגל להשפיע על התפקוד האורבני של סביבת התחנות הרבה מעבר לפונקציה התחבורתית שהוא ממלא



איור: אדר' נעמה גצלר שפירא



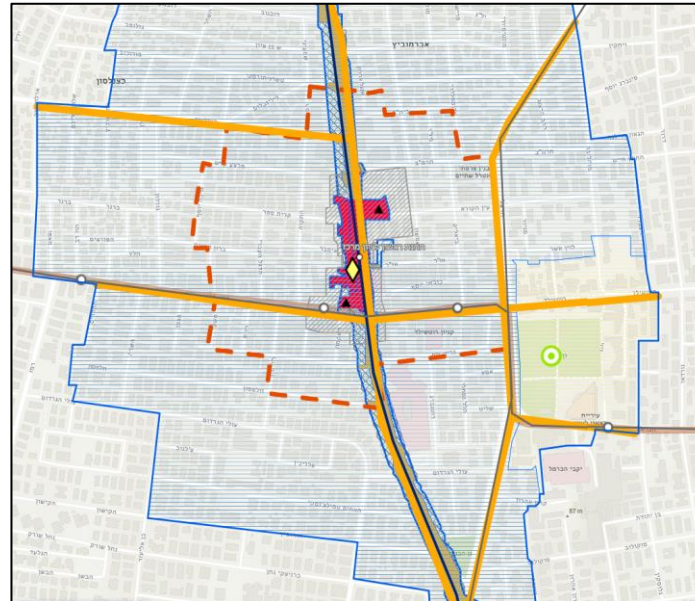


תכנון מרחב תחנות המסור - תמ"א 70

Transit Oriented Development

תכנון משולב תחבורה ושימושי קרקע - הלימה בין
נגישות תנועתית ותכנון אורבני ושימושי קרקע

מתחם השפעה של תחנת מסור - תמ"א 70



מתחם השפעה של תחנת מסור - תקדימים מהעולם



THE RIGHT MIX MATTERS!

BUILDING BLOCKS FOR INCLUSIVE CITIES



THE RIGHT MIX FOR A NEIGHBORHOOD INCLUDES:



מנוע להתפתחות
אורבאנית
וכלכלית

איכות
מובילה
כמות

גדילה בהיקפי
הפיתוח והגדלת
הקומפקטיות
והאינטנסיביות
העירונית

תרומה לתקציב העירוני
והארצי והגדלת אפשרויות
לפיתוח איכותי נוסף,
בממדי התחדשות
משופרים

הגדלת
ביקושים,
משיכת
משתמשים
ומתגוררים

פיתוח איכותי
של המרחב
האורבאני
סביב התחנות

תכנון מרחב תחנות המטרו - תמ"א 70

D		C		B		A	
טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
9	6	7.5	5	6	4	4.5	3

בתכניות עתידיות, ניתן לעמוד ברח"ק מינימום ממוצע באמצעות מגוון טיפוסים בינוי במגרשים השונים בתחום התכנית





קנה מידה שונים בתכנון מרחבי המטרופוליטני

L המקום בעיר
חיבור לשלד
ומוקדים עירוניים

אמצעי תחבורה
משלימים

חיבור בין מרחבי
המטרו

XL המרחב העירוני
והכפרי שבאזור
התחנה

אמצעי תחבורה
משלימים

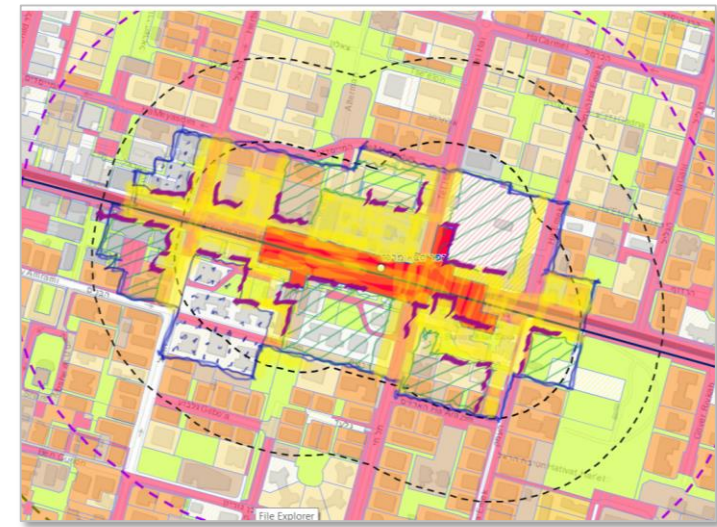
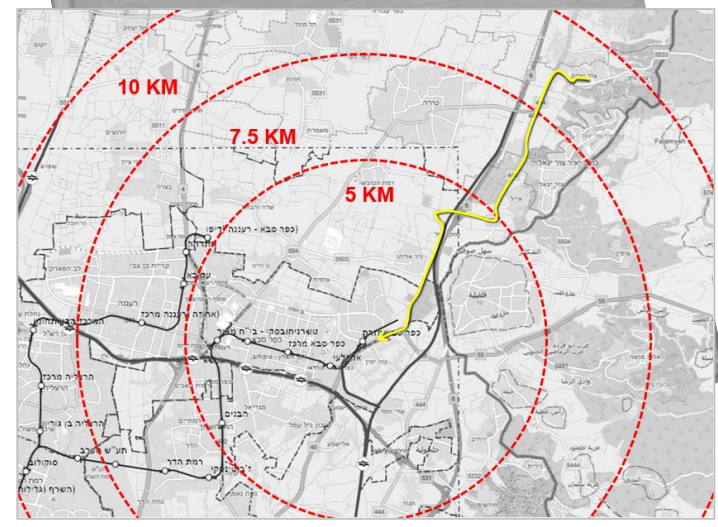
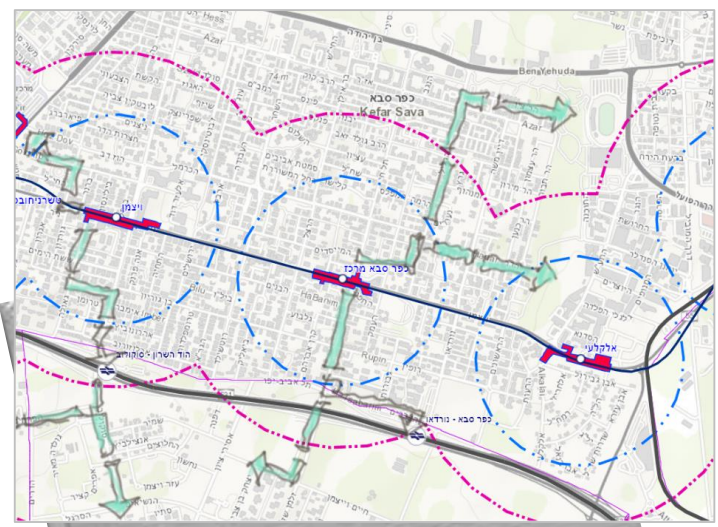
התייחסות מחוץ לקו הכחול

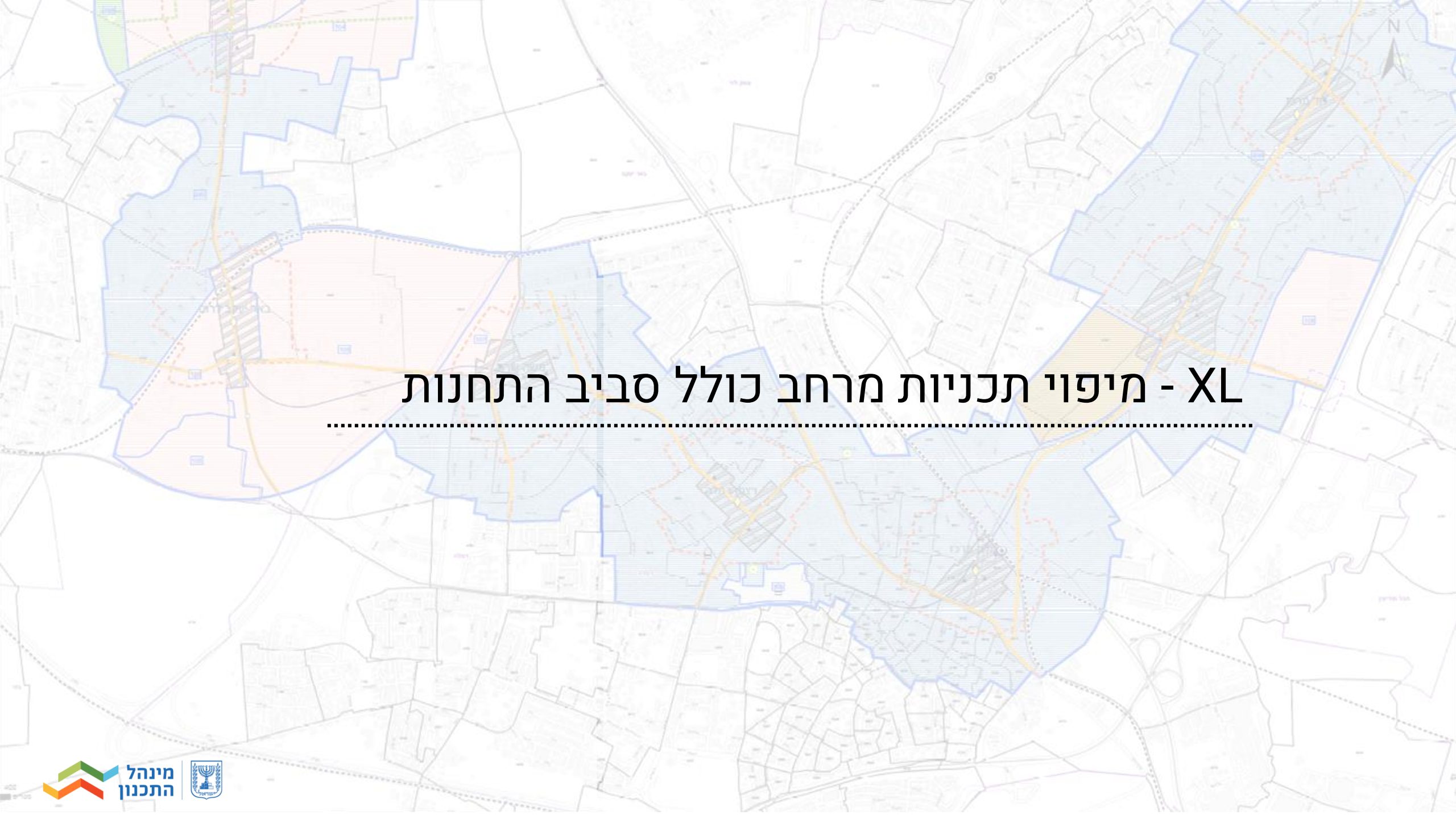
S ליבת המרחב
המרחב התפקודי
הסמוך לתחנה

M מרחב
ההשפעה של
התחנה

קנה מידה לתכנון
1:5,000

בתוך הקו הכחול ובהוראות התכנית





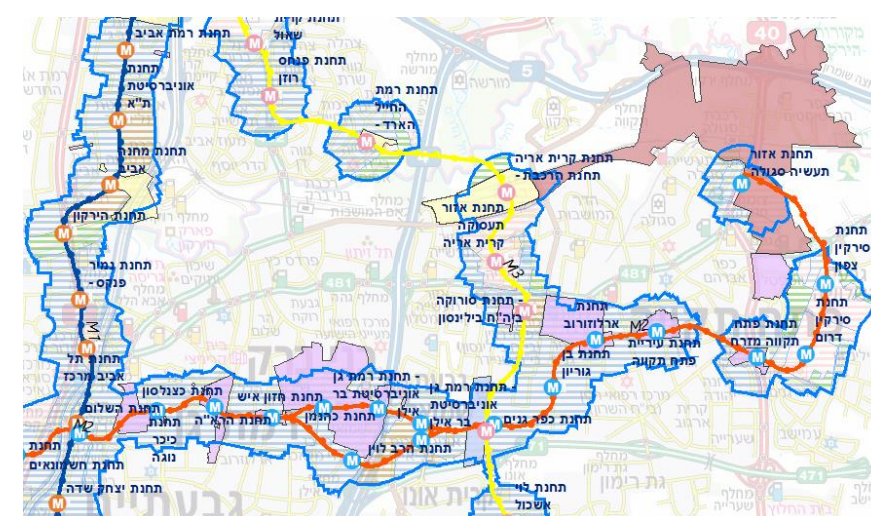
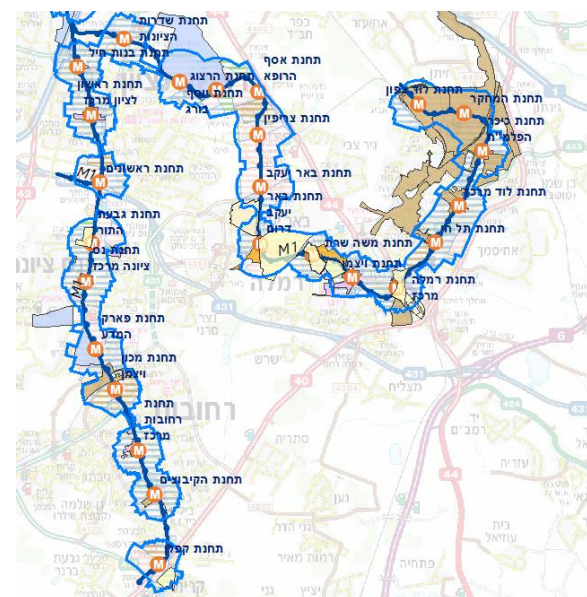
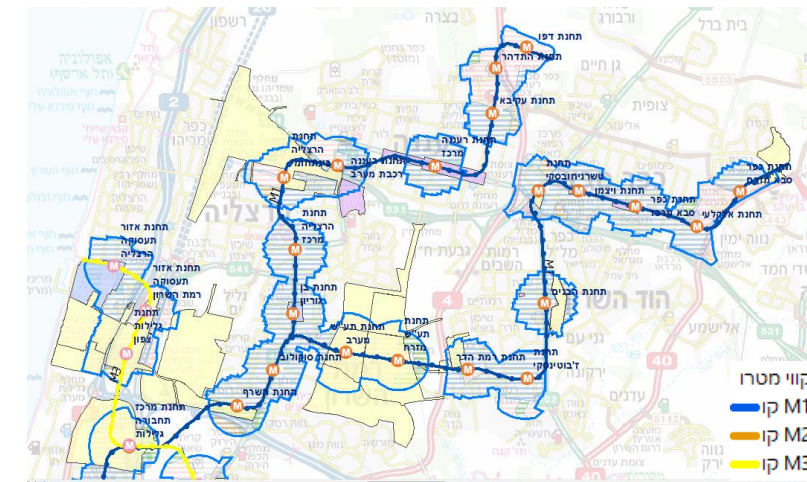
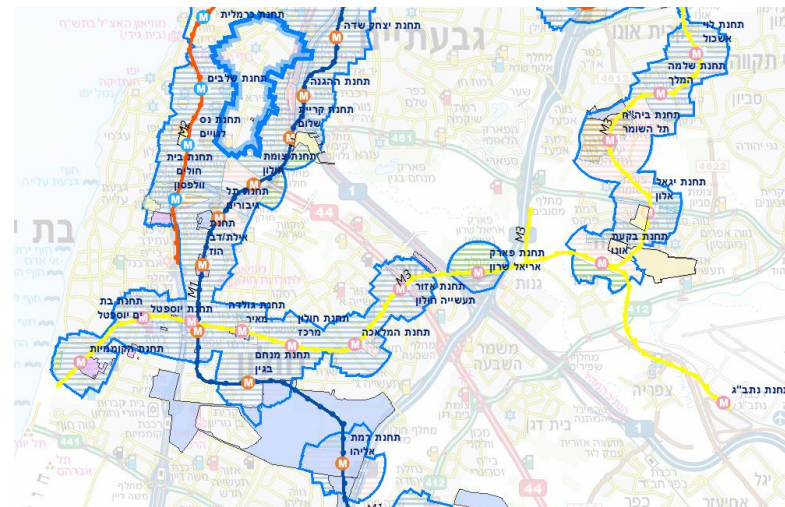
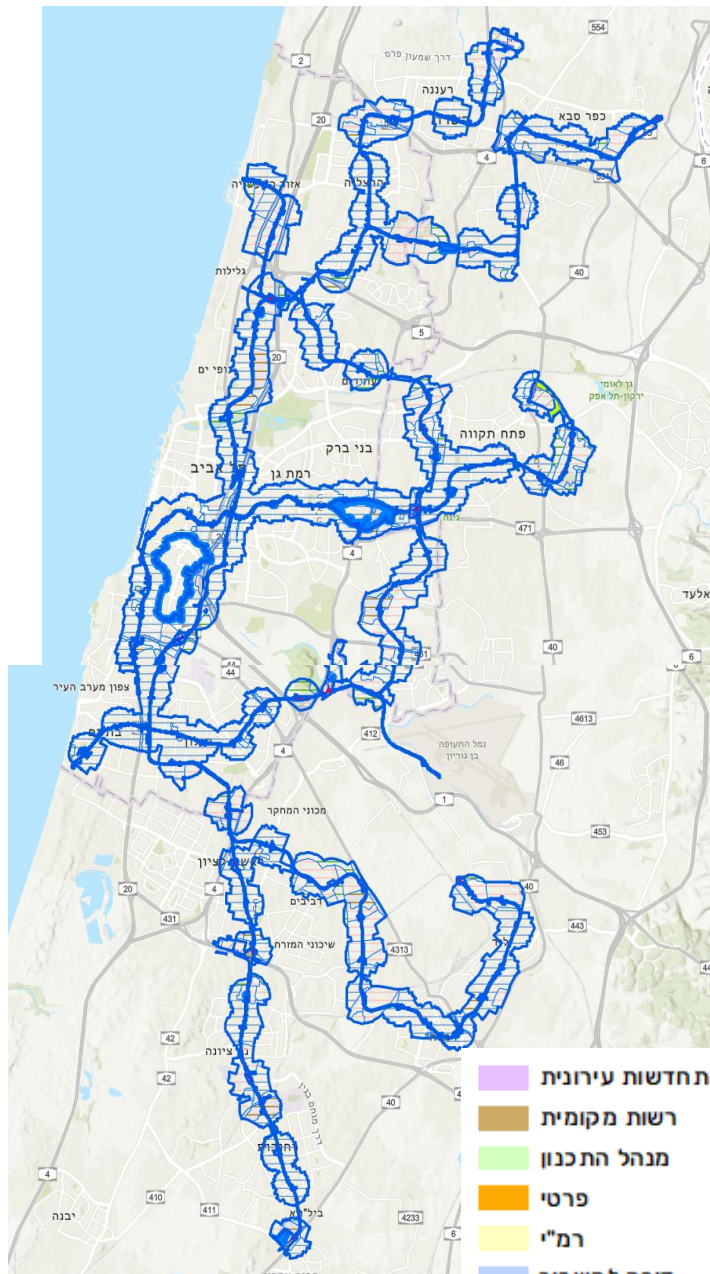
XL - מיפוי תכניות מרחב כולל סביב התחנות

יוזמות גדולות בתחום תמ"א 70 בהכנה*

- בתחום תמ"א 70 מקודמות כיום **96** יוזמות ותכניות משמעותיות, שכוללות תוספות של מגורים, תעסוקה ומסחר – מתוכן **60** תכניות להתחדשות עירונית. – שכוללות כ- 300,000 יח"ד.
- תכניות אלו מקודמות בהתאם לעקרונות תמא 70



יוזמות גדולות בתחום תמ"א 70 בהכנה*



L / M - העיר רמלה



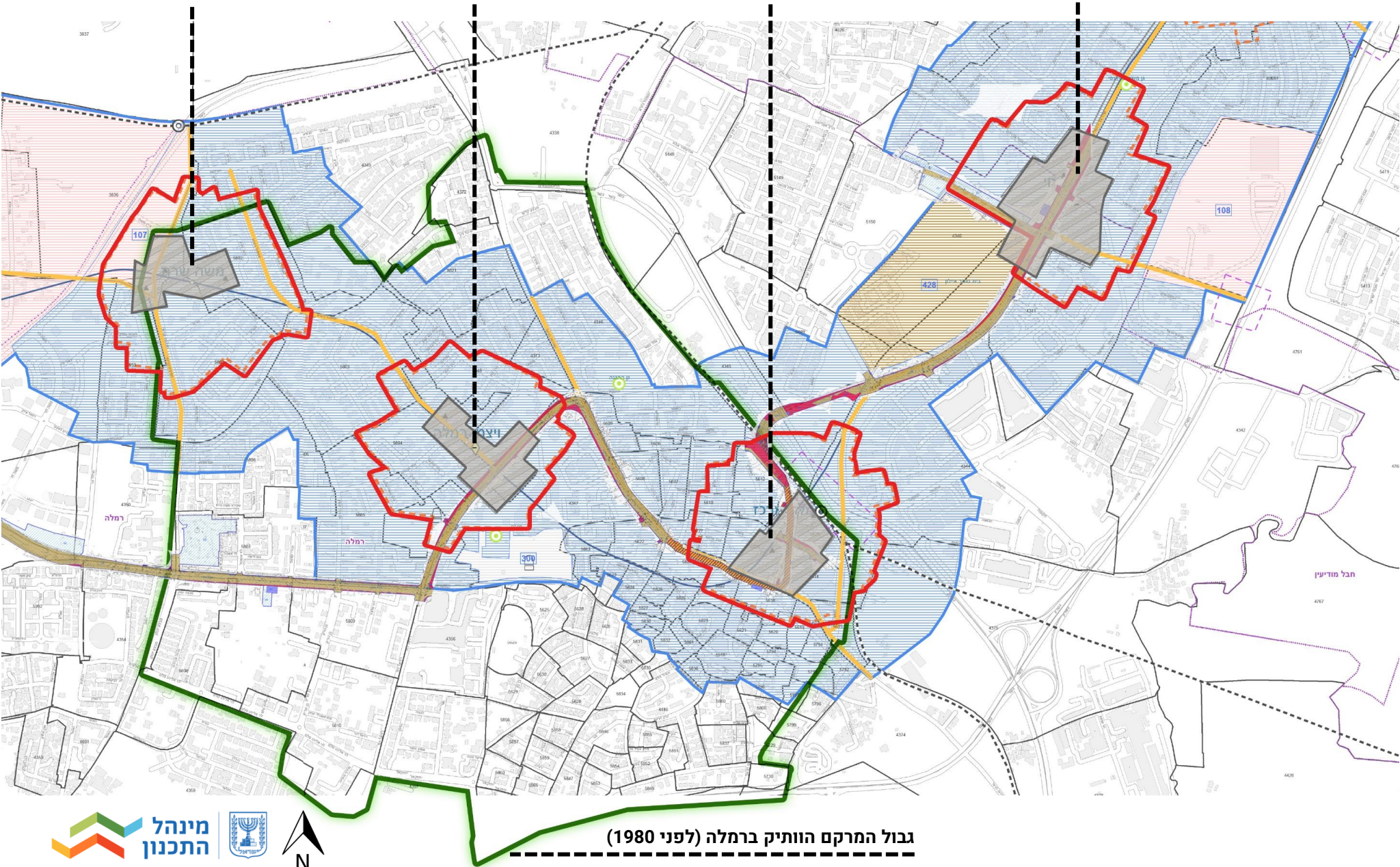
תמא/70 ברמלה

M1S-27 תל חי
דירוג תחנה: A
תחנה משותפת לרמלה ולוד

M1S-26 רמלה מרכז
דירוג תחנה: B
מתח"מ, מרקמים היסטוריים

M1S-25 וייצמן רמלה
דירוג תחנה: A
ממשק עם הקו החום

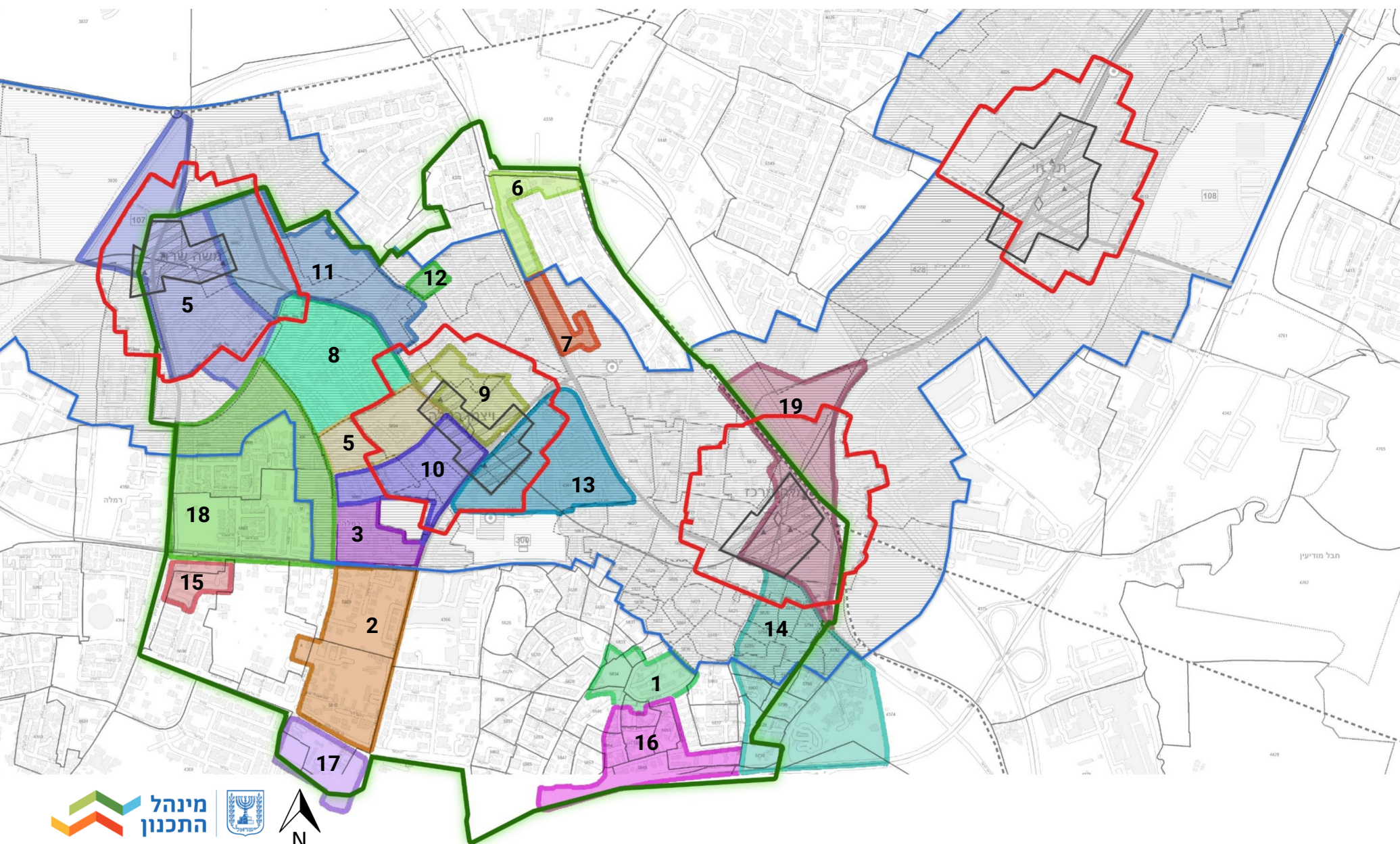
M1S-24 משה שרת
דירוג תחנה: A
רח"ק 5 באזור הפיתוח



- אזור פיתוח
- מוסדות ציבור כלל עירוניים
- תשתיות
- מרחב עירוני מוטו מטר
- תחום חיפוש למעבר ציבורי
- מרחב הליכה
- טבעת ראשונה
- רקע: מסילת רכבת כבדה (מקור: מערכת חצב)
- רחוב עירוני ראשי
- תוואי מטר
- רקע: קווי מתע"ן ו-רק"ל BRT (מקור: מערכת חצב)
- רקע: תחנות רק"ל (מקור: מערכת חצב)
- מרכז תחנה
- הנחיות מיוחדות לתחנת ממשק
- כניסה/ יציאה לתחנת מטר
- מוקד נופי
- רקע: תחנות רכבת כבדה
- רקע: רכבת כבדה. ת. אסטרטגית (מקור: מערכת חצב)
- בית קברות

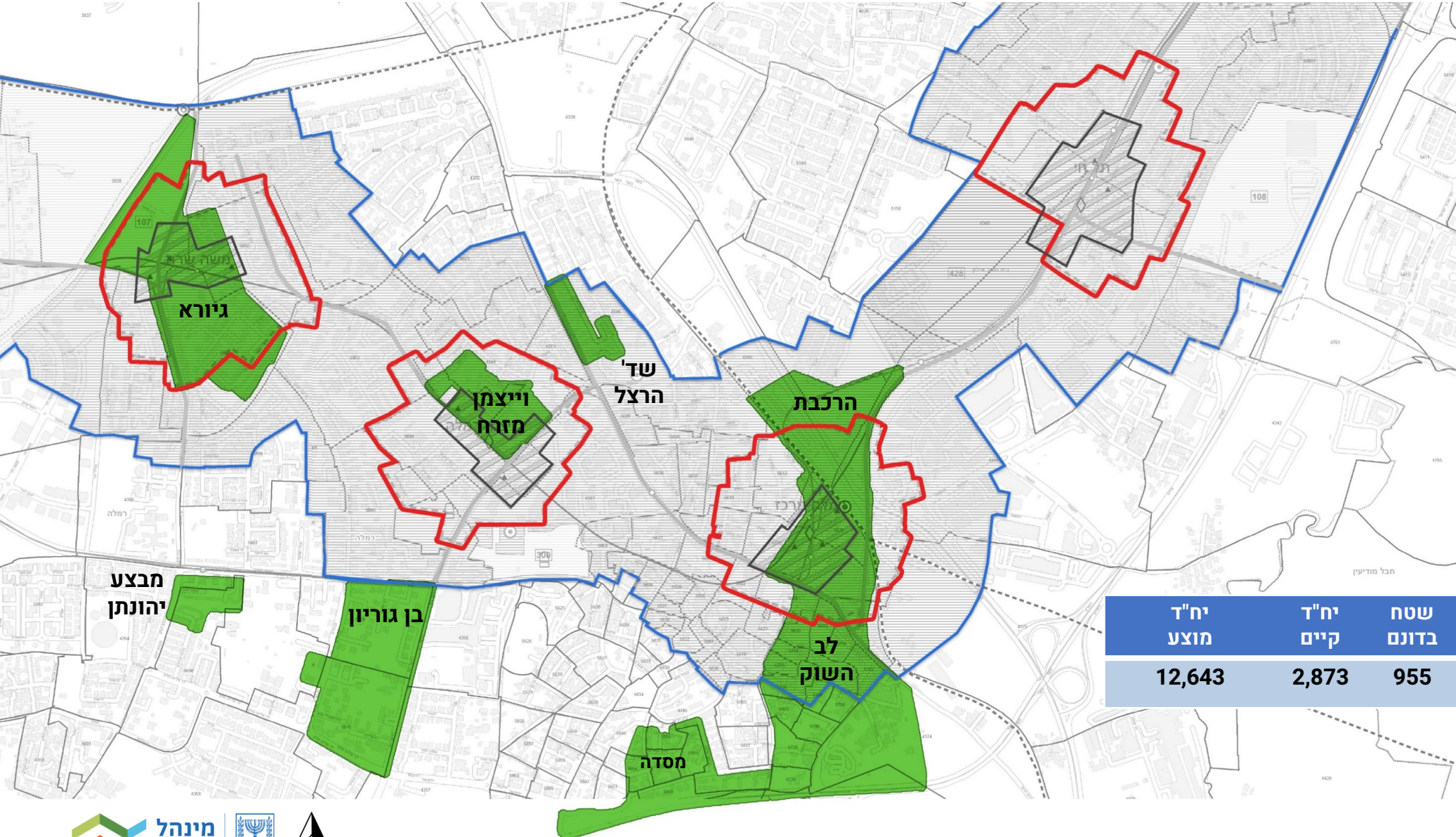
B		A	
טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה
4	6	3	4.5

תמא/70 ברקע תכניות להתחדשות עירונית



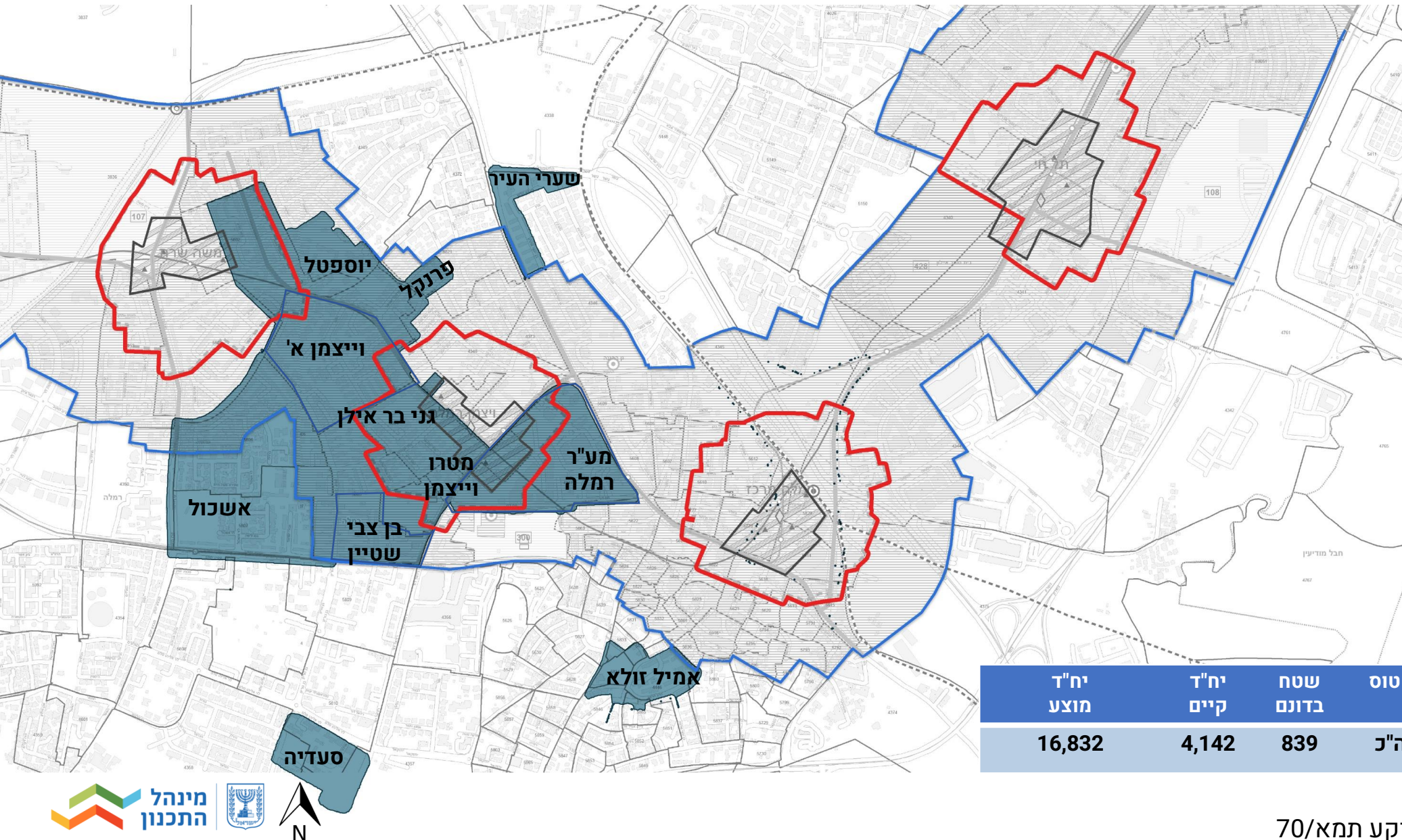
שם התכנית:	מס"ד
אמיל זולא	1
בן גוריון	2
בן צבי-שטיין-רזיאל	3
גיורא	4
גני בר אילן	5
הרצל-שערי העיר	6
שד' הרצל	7
וייצמן א'	8
וייצמן מזרח	9
וייצמן מטר	10
יוספטל	11
ישראל פרנקל	12
מע"ר רמלה	13
לב השוק	14
מבצע יהונתן	15
מסדה	16
מרדכי סעדיה	17
מתחם אשכול	18
מתחם הרכבת	19

תכניות מפורטות להתחדשות עירונית – ותמ"ל



שם תמ"ל	מס' תמ"ל	סטטוס	שטח בדונם	יח"ד קיים	יח"ד מוצע
סה"כ	955	2,873	12,643		

תכניות מפורטות להתחדשות עירונית – מחוז מרכז



שם תכנית	מס' תכנית	סטטוס	שטח בדונם	יח"ד קיים	יח"ד מוצע
		סה"כ	839	4,142	16,832

התחדשות עירונית ברמלה על רקע תמא/70



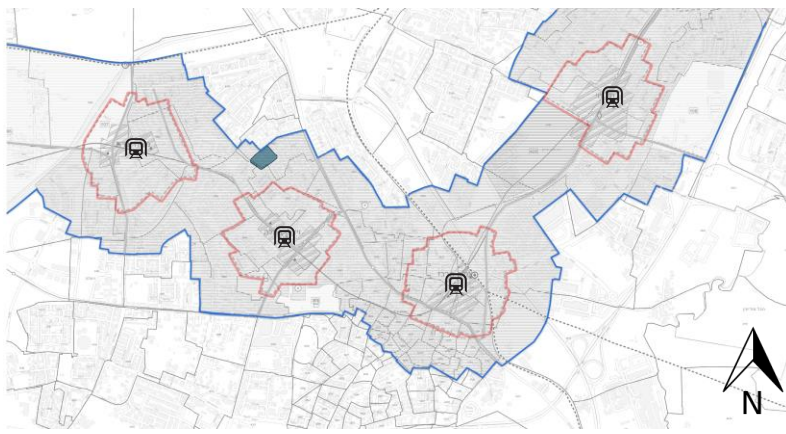
ישראל פרנקל 415-0820787

תכנית מחוזית בתחום תמא/70
טבעת שנייה: כ-400 מ' מתחנת וייצמן-רמלה ותחנת שרת

סטטוס התכנית: מאושרת (03.2023)
מגישי התכנית: עיריית רמלה, בוני התיכון
עורך: ניר חן, "NCA אדריכלים"



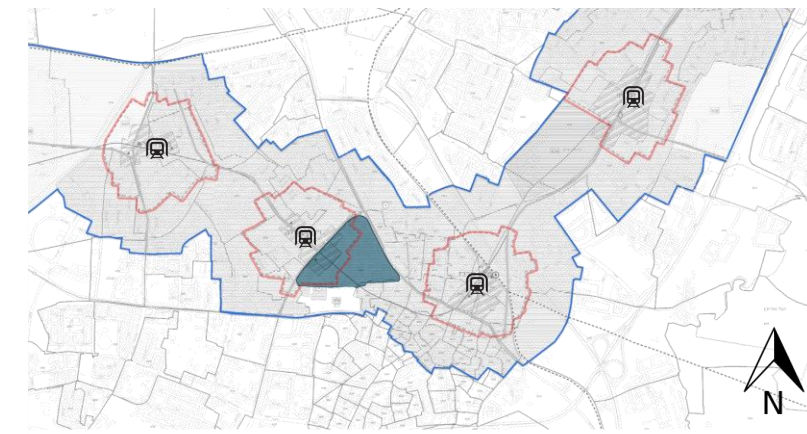
שטח התכנית	סחיר	ציבורי	רח"ק	מגורים (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	שב"צ (מ"ר)
9 דונם	69%	31%	5.1	28,061	1,150	160	660
יח"ד קיים	יח"ד מוצע	יח"ד קטנות					
54	297	60					



התחדשות עירונית ברמלה על רקע תמא/70

מע"ר רמלה 415-0882423
תכנית מחוזית בתחום תמא/70
הטבעת הראשונה ומרחב הליבה של תחנת וייצמן-רמלה

מגישת התכנית: עיריית רמלה
עורך: עדן בר, "בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים"
סטטוס התכנית: מאושרת (07.2023)



התחדשות עירונית ברמלה על רקע תמא/70



מבט מכיוון מערב (כיכר המטרו)



מבט מכיוון צפון (קריית הממשלה והעירייה)

שטח התכנית	סחיר	ציבורי	רח"ק	מגורים (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	שב"צ (מ"ר)	מלונאות (מ"ר)
122 דונם	40%	60%	3.5	73,481	11,587	56,078	68,364	11,090



יח"ד קיים	יח"ד מוצע	יח"ד קטנות	דיוור מיוחד	חדרי מלון
122	864	29%	120	250

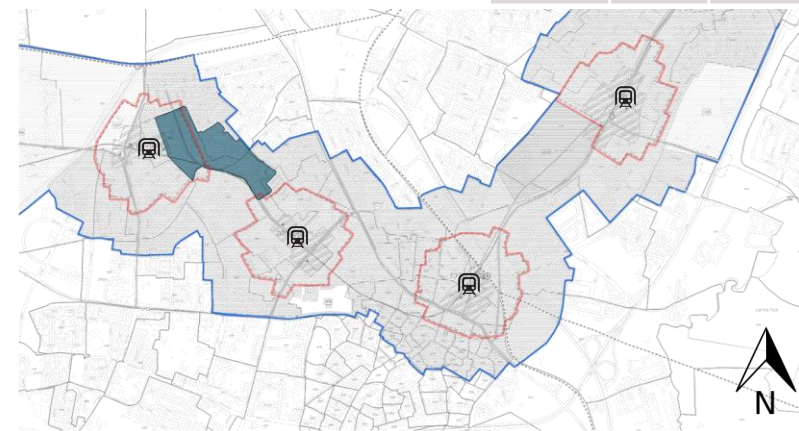
יוספטל 415-0838573

תכנית מחוזית בתחום תמא/70
הטבעת הראשונה והשנייה של תחנת משה שרת

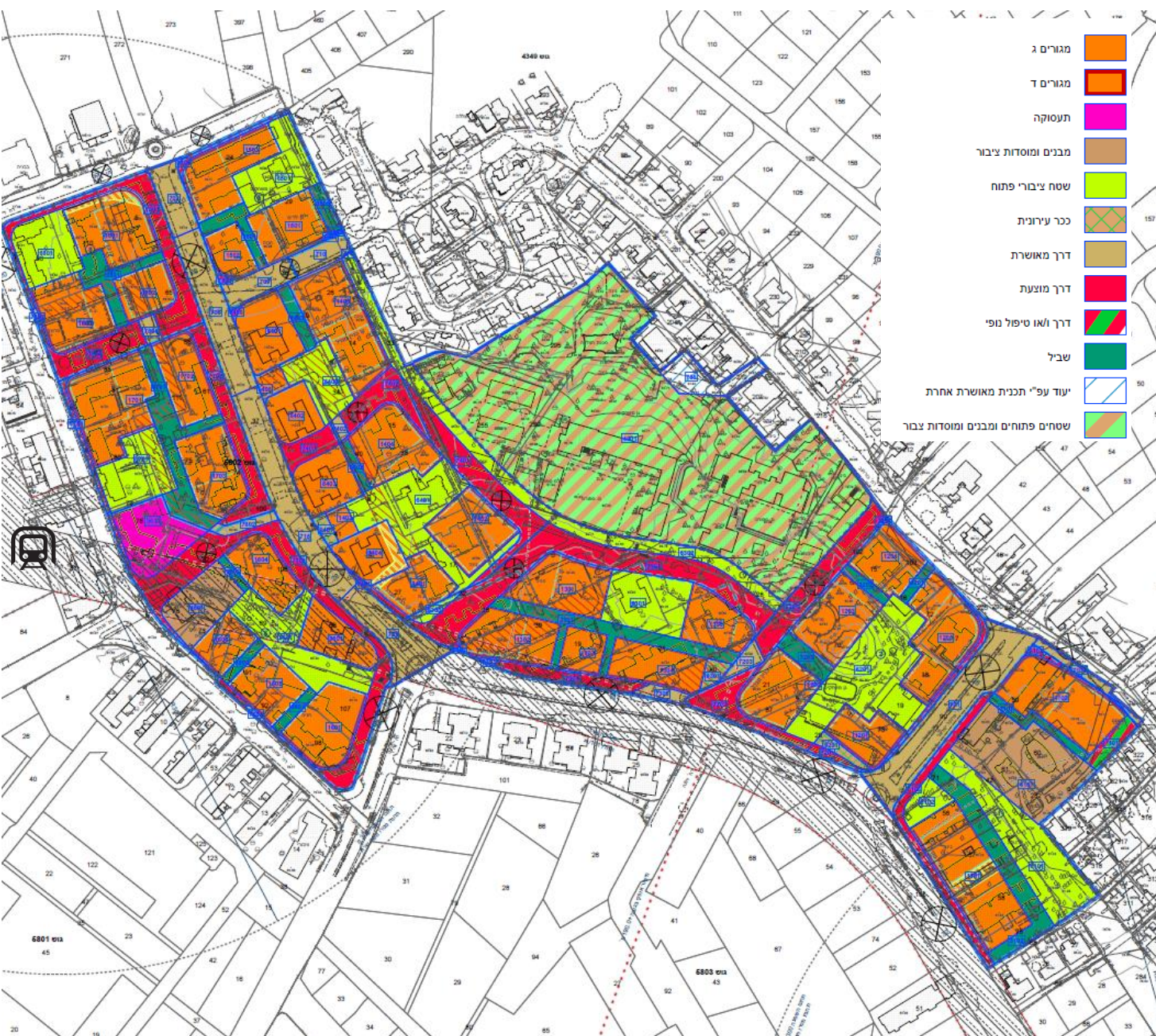


שטח התכנית	סחיר	ציבורי	רח"ק	מגורים (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	שב"צ (מ"ר)
159 דונם	37%	63%	5.9	300,000	9,900	26,500	67,500

יח"ד קיים	יח"ד מוצע	יח"ד קטנות
844	3,300	20%



התחדשות עירונית ברמלה על רקע תמא/70



סטטוס התכנית: בדיקת תנאי סף (10.2023)
מגישת התכנית: עיריית רמלה, שיכון ובינוי, צמרות גרופ
עורך: משה צור, "משה צור אדריכלים בוני ערים"

וייצמן מטרו 415-1166388 / בן צבי-רזיאל-שטיין 415-1231919

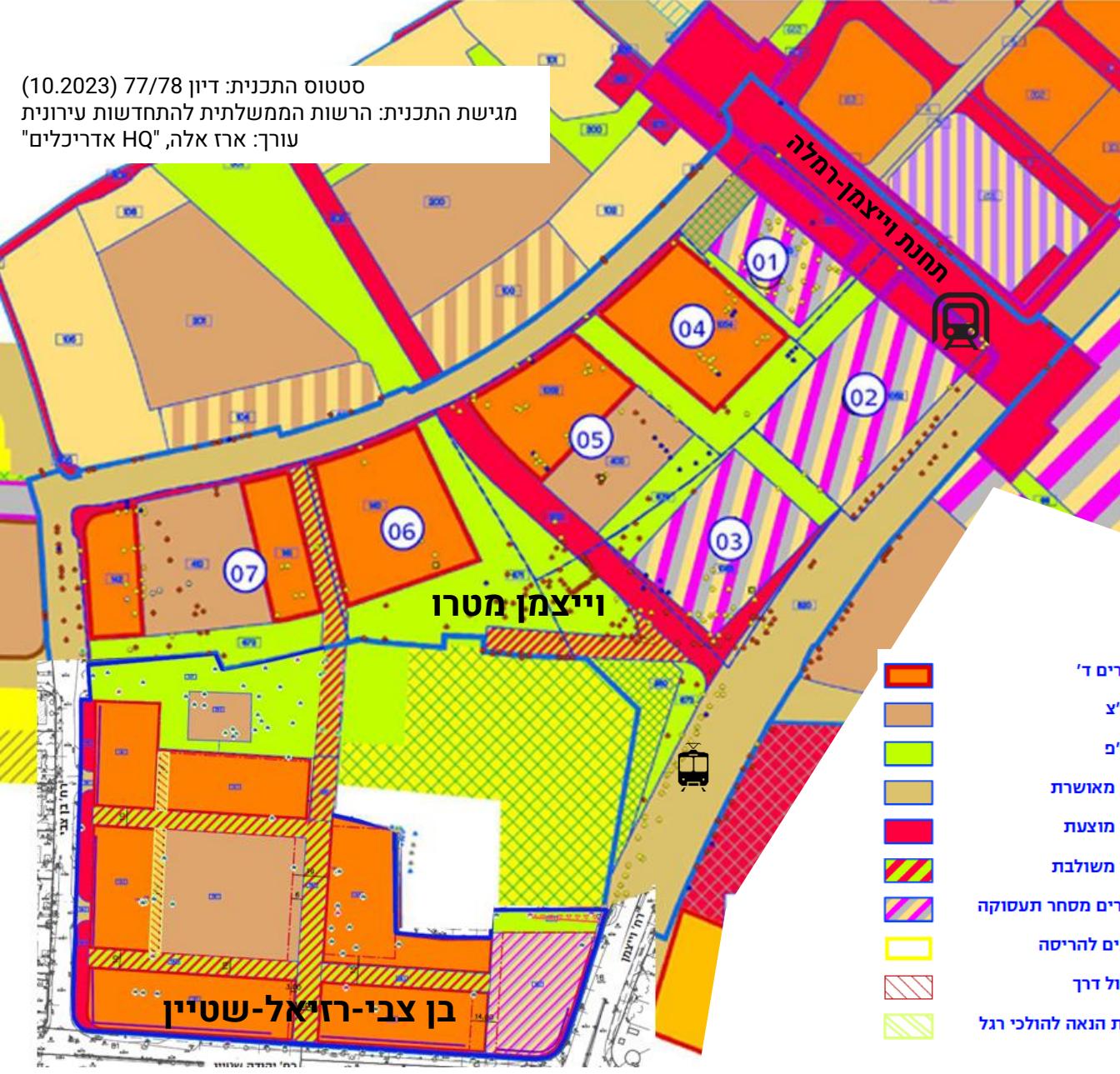
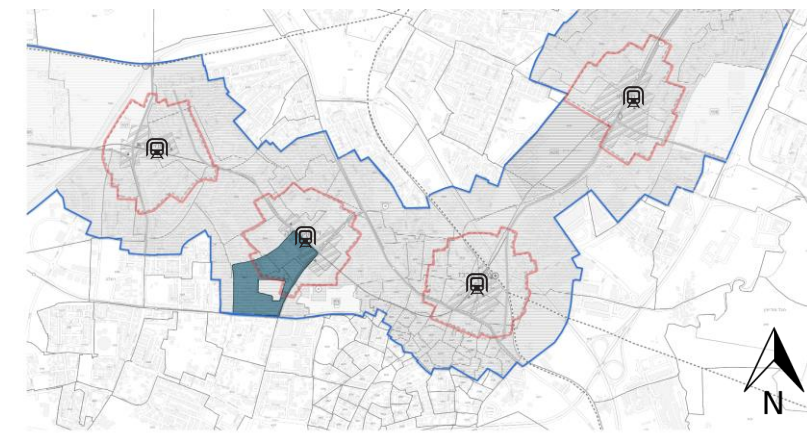
שתי תכניות מחוזיות בתחום תמא/70 –

בצפון הבלוק, "וייצמן מטרו" במרחב הליבה ובטבעת הראשונה בדרום הבלוק, בן צבי-רזיאל-שטיין, בטבעת השנייה



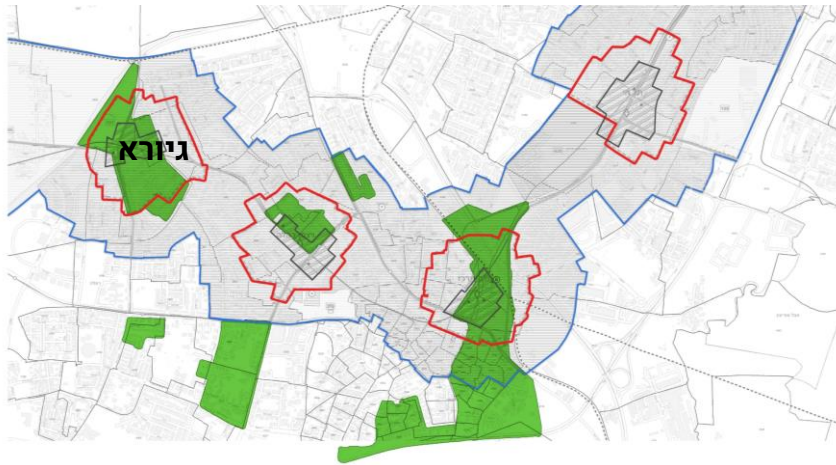
וייצמן מטרו	שטח התכנית	רח"ק	סחיר	יח"ד קיים	יח"ד מוצע
	96	7.3	35%	583	1,941

בן צבי-רזיאל-שטיין	שטח התכנית	רח"ק	סחיר	יח"ד קיים	יח"ד מוצע
	41	7.6	53%	324	1,400



סטטוס התכנית: פרה-רולינג (07.2023)
 מגישת התכנית: חברת 'אשדר'
 עורך: ארז אלה, "HQ אדריכלים"

סטטוס התכנית: דיון 77/78 (10.2023)
 מגישת התכנית: הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
 עורך: ארז אלה, "HQ אדריכלים"



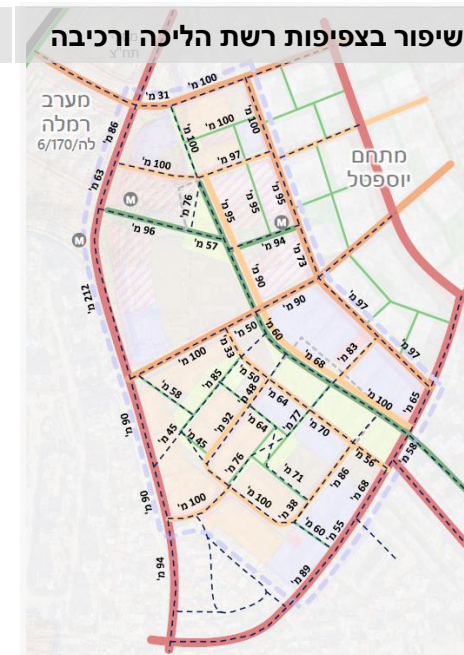
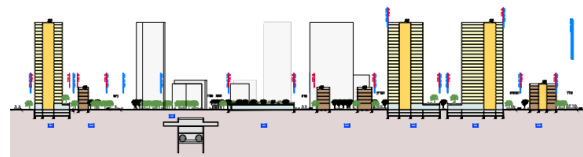
A	
סכנת ראשונה	סכנת שניה
4.5	3



תשריט מצב מוצע

תמל/ 2050 מציעה 3,250 יח"ד,
בניה מרקמית בשילוב בניה מגדלית
(עד 25 ק'),

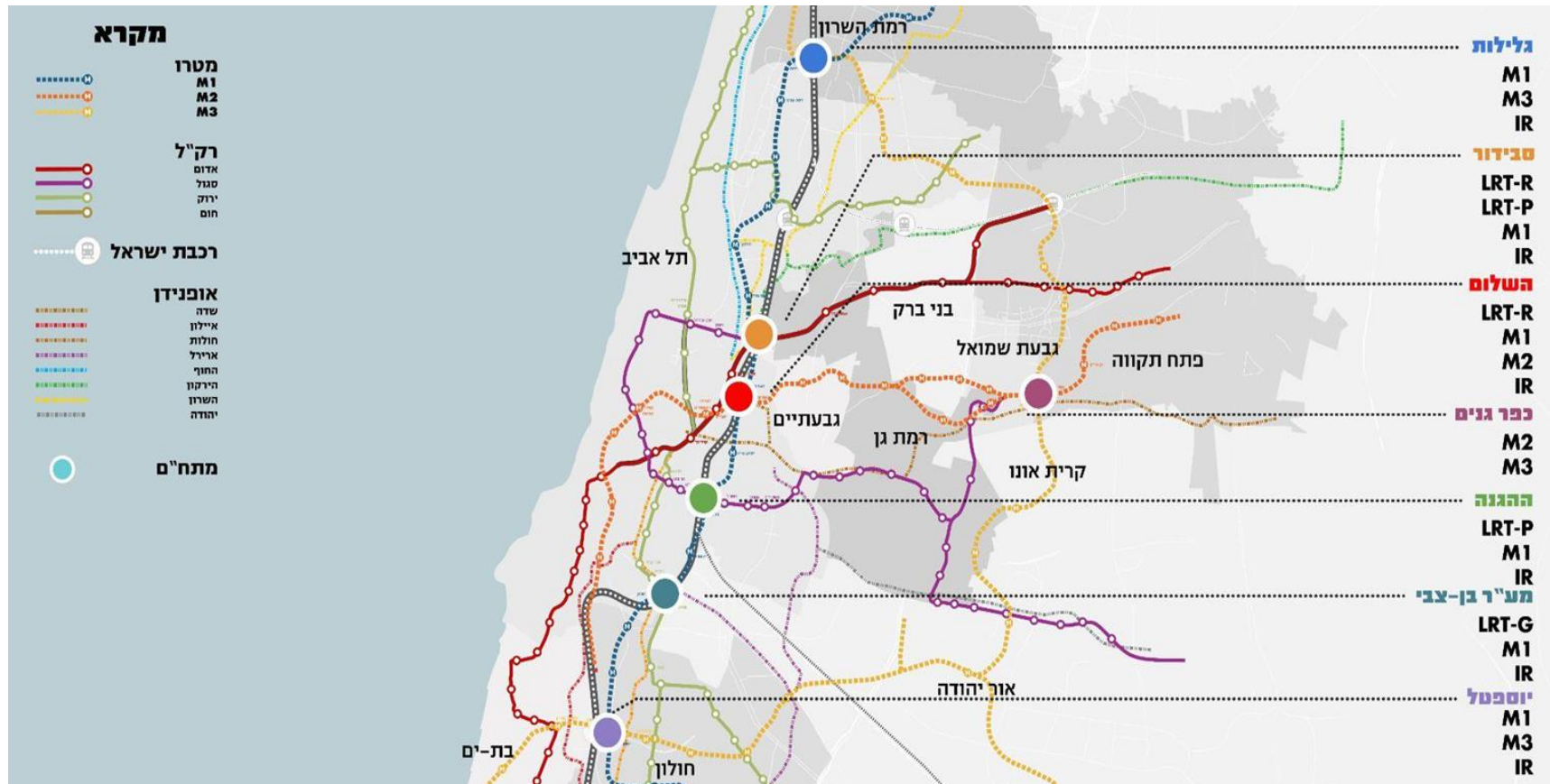
רח"ק	תמ"א 70 מינימום ממוצע	תמ"ל 2050 מקסימום
מרחב מטרו	4.5	5.7
מתחם פיתוח	5	7.9





S – בינוי מרובד- מתחמים ומרכזי תחזוקה ותפעול

המתח"מים הראשיים על רקע מערכת הסעת המונים



גלילות

סבירור

השלום

ההגנה

צומת חולון (מע"ר בן צבי)

יוספטל חולון

כפר גנים



Savior Station

Current Transport Context

Six rail lines serving three island platforms.

Interchange bridge connection directly to:

- Main station building to west; and
- Ramat Gan CBD to east

Taxi pick-up/drop-off and Kiss&Ride to south of main station.

Major bus terminal south-west of main station. 120,000 daily pax in 2016.
Park&Ride with 3,000 spaces.

Secondary concourse with entrance/exit on Ya'akov Dori St.

Future Changes to Transport Context

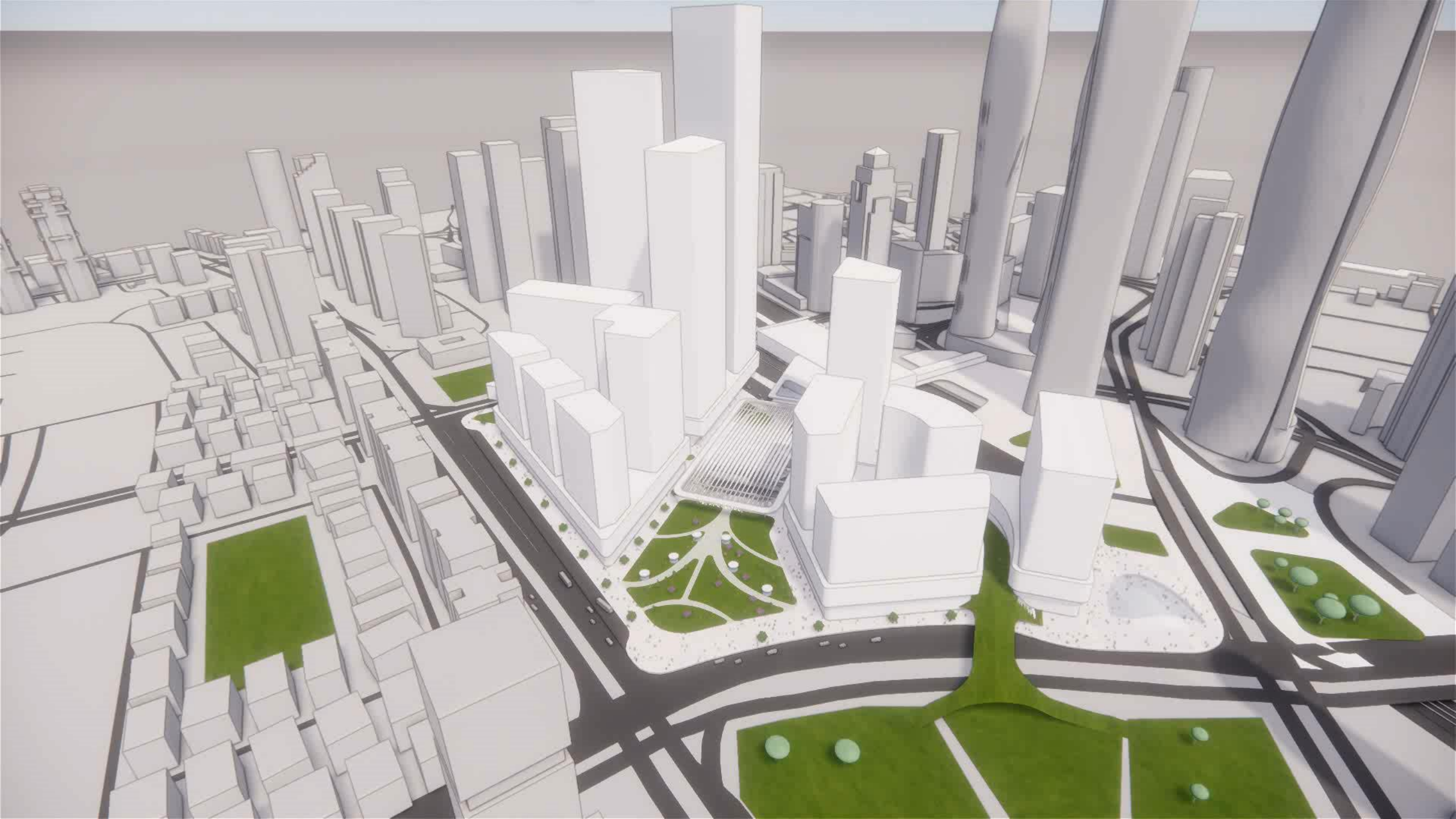
- Red line LRT to the south in 2022.
- Purple line LRT to the west in 2027.
- Metro 1 to the west after 2030.

When will changes to the size and location of the bus station begin?



חזון, מטרות ויעדי המתח"מים: מסגרת לקביעת מדדי רמת שירות



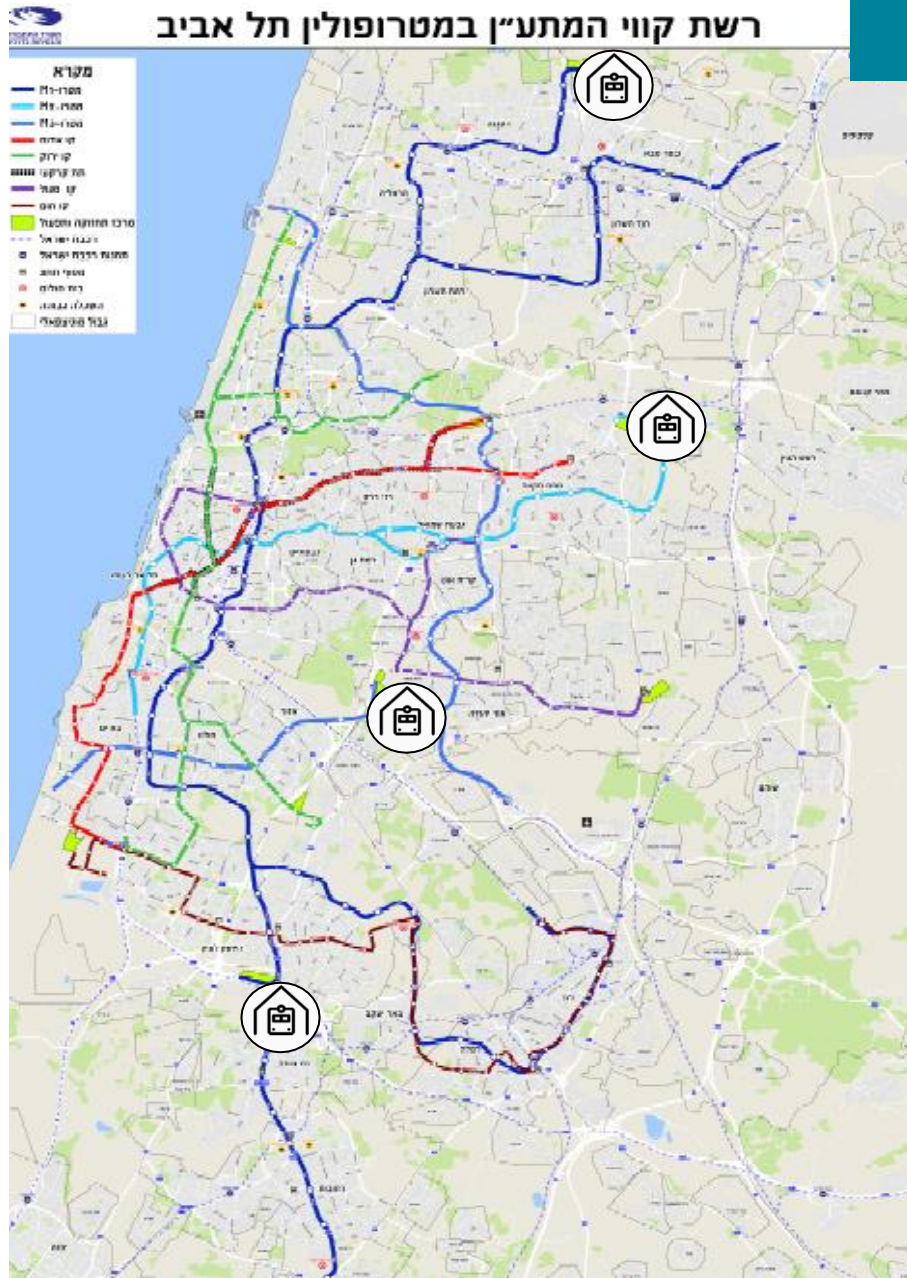


בינוי מעל מתחמי תחזוקה (דפו ראשונים תתל 101 א)

❑ ניצול מיטבי של משאב הקרקע.

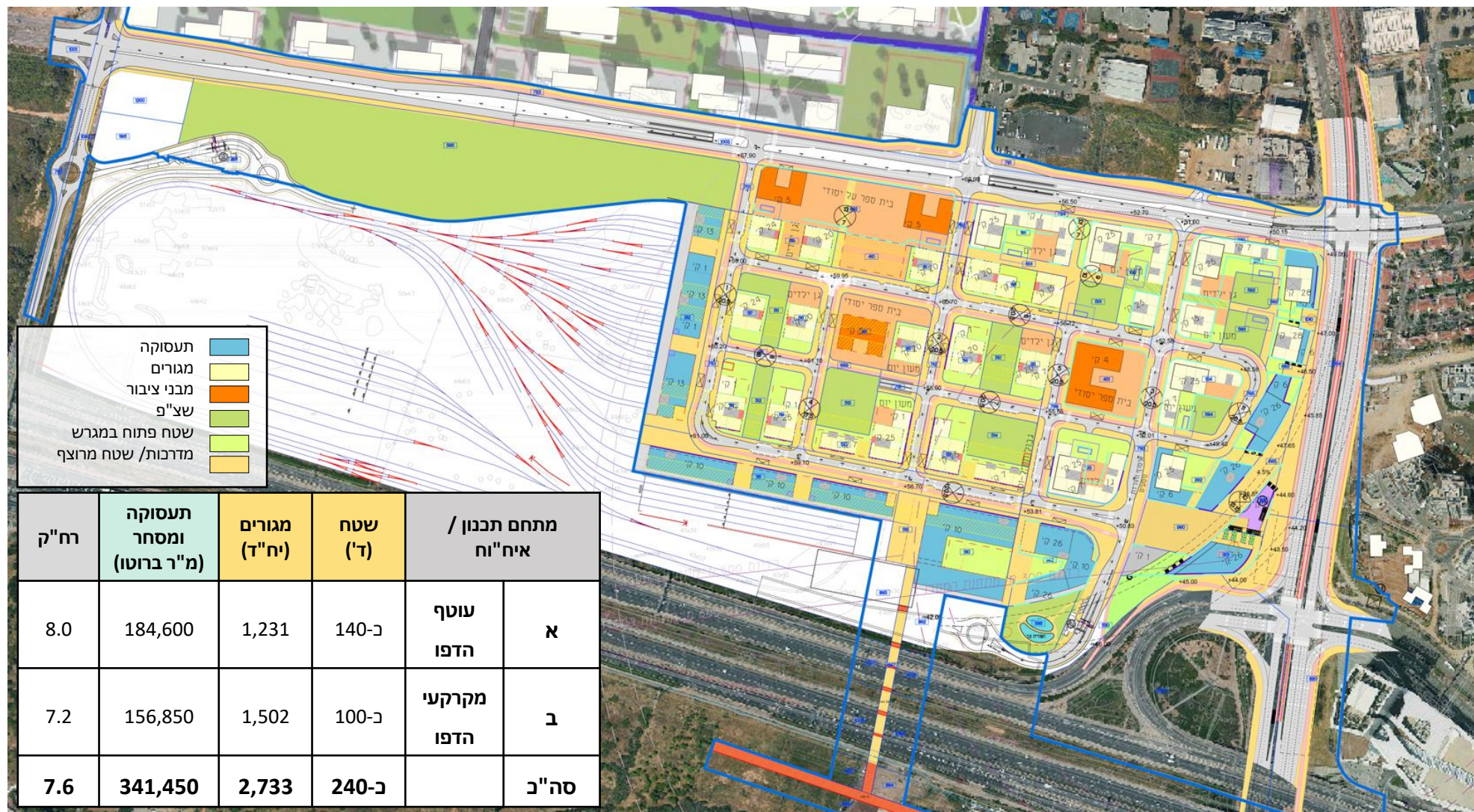
❑ אתגר הנדסי - יצירת קרקע מלאכותית משולבת בתשתית.

❑ תכנון אינטנסיבי מעורב שימושים.



תמא/ 70 א - אדר דורית שפינט - גורדון אדר'

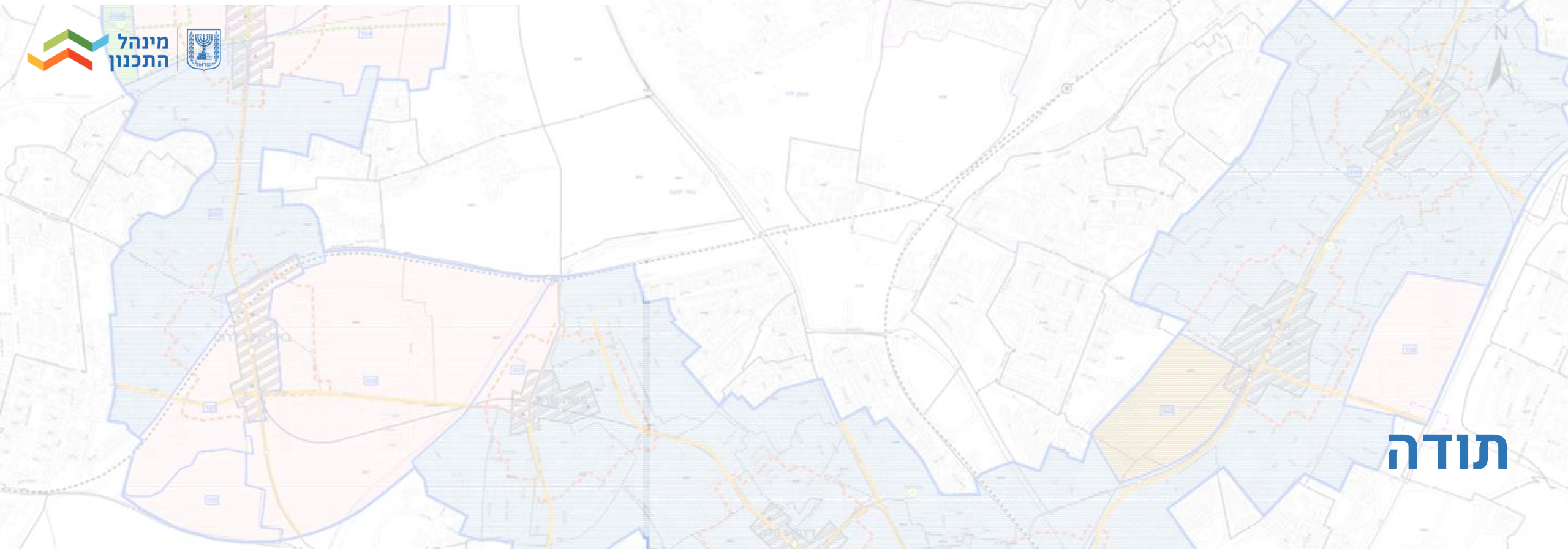
בינוי מעל מתחמי תחזוקה (דפו ראשונים תתל 101 א)



תמא/ 70 א - אדר דורית שפינט - גורדון אדרי



שדרה ראשית מעורבת שימושים- מבט למערב



תודה

