



תכנית מתאר רחובות 2008

ועדת היגוי מס' 2
1.02.09

גלור תכנון ואדריכלות בע"מ
רח' נחלת יצחק 28
תל-אביב 67448
טל': 03-6090827
פקס: 03-6957704
דוא"ל: dud@ta-arc.com

צוות התכנון



ראש צוות התכנון, תכנון פיזי: דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ
ניהול פרויקט: בועז בר-אילן, פרו-ש.י.א. הנדסה בניה ותשתיות בע"מ
חברה: חנה שפירא, שפירא-הלרמן מתכננים
כלכלה: אהוד פסטרנק
נוף: נילי רננה חר"ג, יאן טנדרוולד, ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים
שימור: ליבנה רונן-שואף, רונן-שואף אדריכלים
סביבה: רון לשם, לשם שפר – איכות הסביבה בע"מ
תחבורה: אודי ערד, P.G.L., הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ
תשתיות: עמוס רון, איחוד מהנדסים לעבודות מים

עקרונות הפיתוח:

- רחובות כ"עיר מדע והשכלה".
- פיתוח אשכולות תעסוקה; פיתוח אשכולות חינוך והשכלה.
- פיתוח פיזי הכולל: החייאת לב העיר, שימור, החייאת השכונות, השלמת מערכת דרכים היררכית.
- פיתוח מזרח העיר כמנוף לפיתוח עירוני מאוזן (למגורים ולשטח פתוח).



אימוץ התכנית על-ידי הועדה המחוזית:

- כביש 423 כגבול לפיתוח העירוני באזור הצפון-מזרחי.
- הגבלת הפיתוח מעבר לכביש 411 (לכיוון דרום).
- בחינת שיתוף פעולה אזורי עם מ.א. ברנר בנוגע לפיתוח האזור הדרום-מערבי.



ערי מדע והשכלה – מאפיינים מרכזיים:

- מבנה עיר מרושת: רשת פיזית-תנועתית (להגדלת הנגישות), רשת וירטואלית תקשורתית, רשת ארגונית, רשת חברתית (לשיתופי פעולה והפרייה הדדית), רשת תרבותית (יצירה).
- שילוב בין תחומי החיים (מגורים, עבודה, פנאי ותרבות), שילוב בין עולם האקדמיה, העסקים והתרבות, שילוב תרבויות וסגנונות חיים.
- מאפייני מגורים: צפיפות גבוהה, עירוב שימושים, עירוב טיפוס דיור.

וברחובות...

- "עיר אוניברסיטאית" (3 מוסדות אקדמיה מובילים ומספר מכללות).
- מוסדות עוגן ייחודיים:
 - מכון וייצמן (רח/106/7, בהליכים)
 - הפקולטה לחקלאות (רח/109/7)
 - בי"ח קפלן (רח/2007 בהכנה)
- מעמד חברתי-כלכלי גבוה ואוכלוסייה משכילה.
- הטרוגניות חברתית עירונית אל מול הומוגניות שכונתית.



נדרש פיתוח העיר בהתאם למאפייני ערי מדע:

חיזוק הקשרים ושיתופי פעולה בין אקדמיה-עסקים-קהילה, יצירת מקומות מפגש, הגדלת הנגישות, צמצום פערים חברתיים, מזעור הנתק הפיזי בין השכונות, יצירת עוגנים משלימים בתחום ההשכלה, תרבות ופנאי ועוד.



מגמות :

- גידול אוכלוסין (כ-3% בשנה), כניסת זוגות צעירים ומשפחות צעירות, גידול בפיריון וילודה, מעמד חברתי-כלכלי גבוה (אשכול 7), שירותים איכותיים ומוסדות עוגן אוניברסיטאיים.

אתגרים:

- פתרון למגמת תחלופת אוכלוסייה (יציאת סטודנטים וצעירים), הזדקנות האוכלוסייה הוותיקה במרכז העיר, פערים בין אוכלוסיות, נתק חברתי גיאוגרפי, חוסר בעתודות קרקע בשכונות הוותיקות, בלימת החלשות המעמד החברתי כלכלי (הגבוה).



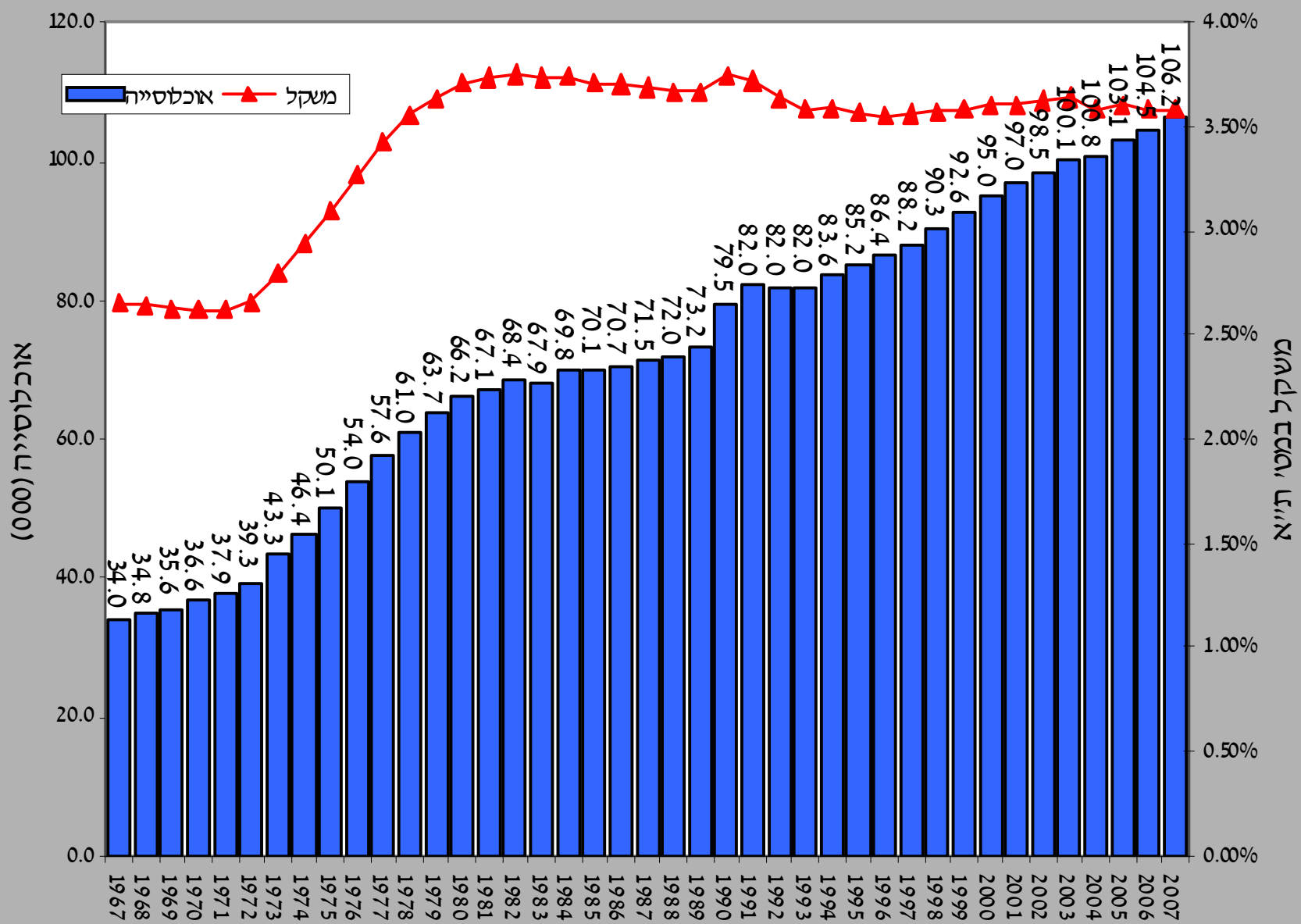


מטרות:

- זיהוי והגדרת המרכיבים היוצרים "עיר מדע והשכלה".
- צמצום פערים ומזעור הנתק-יצירת תשתיות נגישות ליצירת "עיר של כולם" ועיר רב-גונית.
- יצירת עוגנים משלימים בעיר ושכונותיה.
- שילוב תשתיות ומערכות החברתיות בתחומי חיי העיר המרכזיים.
- הגדלת ומשיכת אוכלסיות העשויות לתרום לפיתוחה (סטודנטים, עובדי ידע, זוגות צעירים, אמנים ויוצרים).

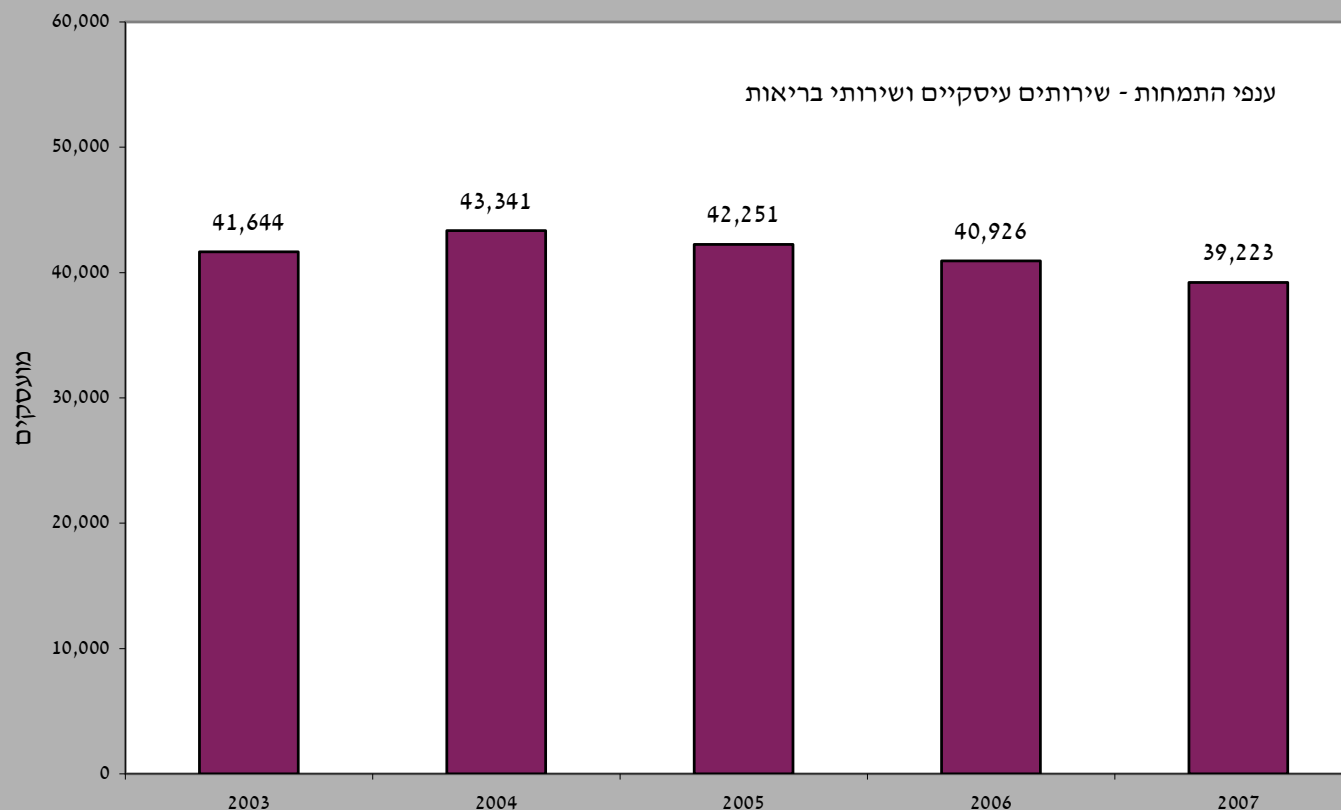
פרוגרמה:

- הגישה לפריסת שירותים: רובעית-קהילתית.
- מלאי שטחים "חומים" קיימים: 2075 דונם.
- שטחים נדרשים ליעד 150,000 נפש: 3,000 דונם.
- תוספת שטחים "חומים": ש"ע לכ-900 דונם.



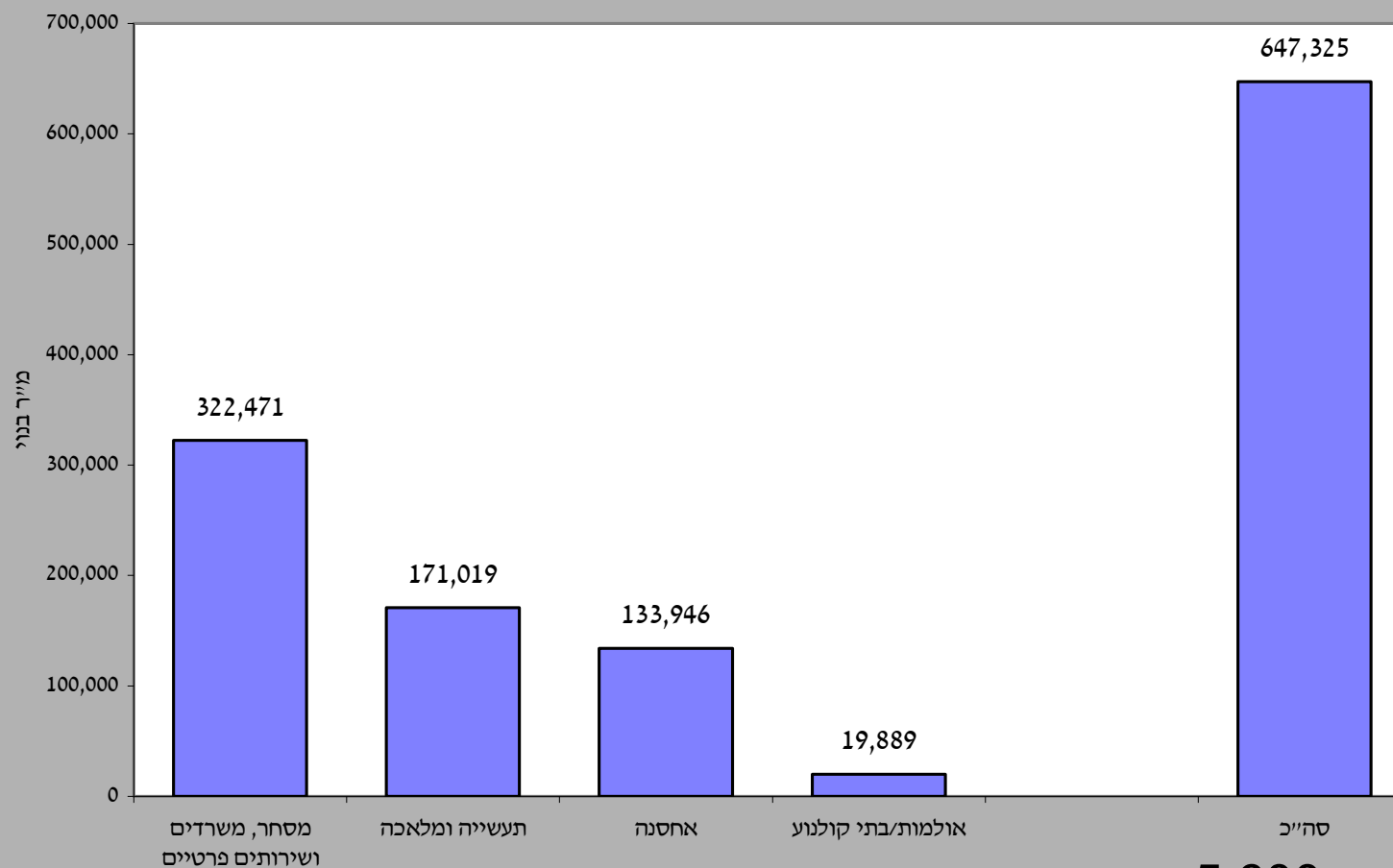
אוכלוסיה





- מגמת ירידה במספר המועסקים בעיר מ-2004 ל-2007 (עליה במחוז מרכז באותה תקופה).
- העיר מתמחה בשירותים עיסקיים (מדד התמחות 1.75) ובשירותי בריאות (מדד התמחות 1.21).





- כ-5,600 יחידות עסקיות.
- עליה מ-558 אלף מ"ר עסקים (2000) ל-647 אלף מ"ר (2008), גידול של 1.65% לשנה.
- כ-50% משטחים אלה לשימושי מסחר, משרדים ושירותים פרטיים.
- כ-25% משטחים אלה במרכז העיר וכ-20% בפארק ת.מ.ר.



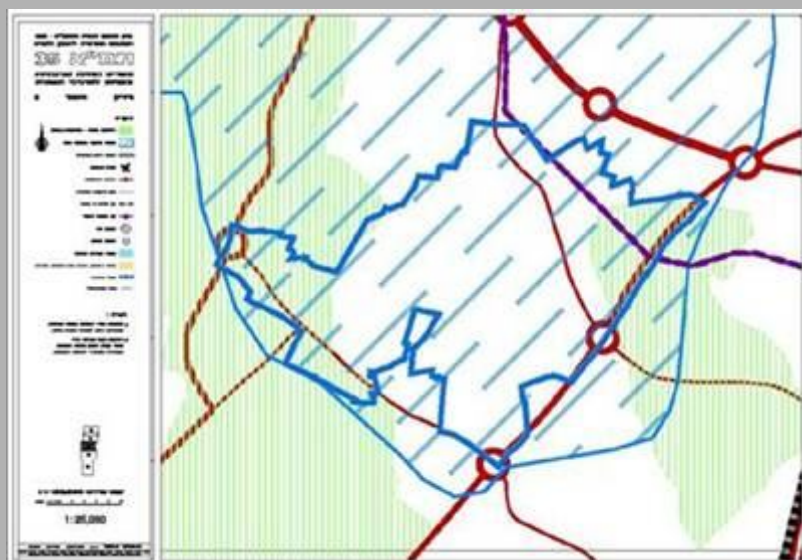


מרקמים:

- "מכלול עירוני".
- "מכלול עירוני לשימור" (המושבה ההיסטורית, שעריים, מרמורק).
- "מרקם שמור משולב" (מדרום-מערב לכביש 411 ומצפון-מזרח לכביש 423).
- 2020: אוכלוסית העיר 116,000 נ', צפיפות מגורים בתכניות חדשות 9 יח"ד' נטו, גלישת אוכלוסיה ממרכז העיר לשוליה. שטח העיר המפותח צפוי לגדול לכ-16 קמ"ר.

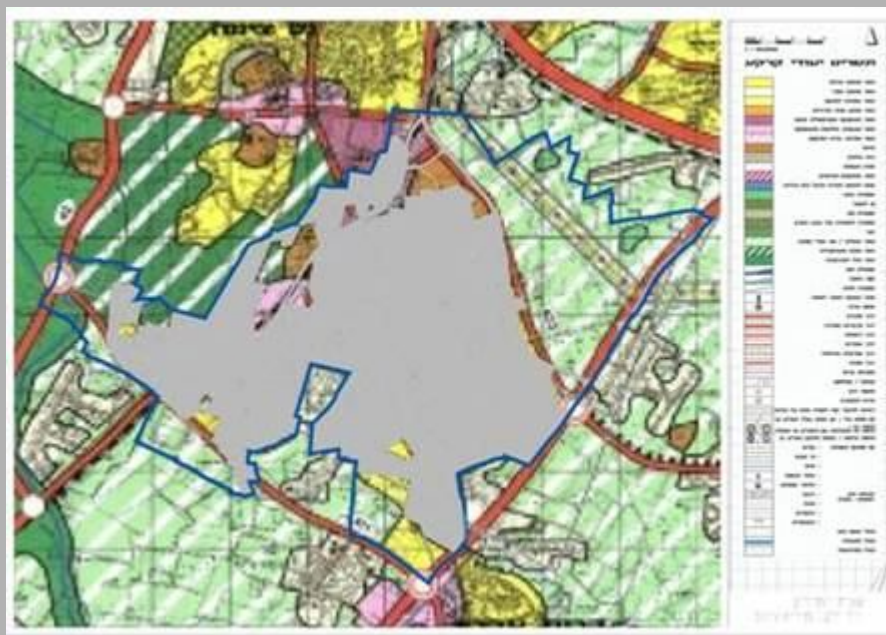
הנחיות סביבתיות:

- שטחי שימור משאבי מים.
- רגישות סביבתית-נופית גבוהה במזרח ומערב העיר.

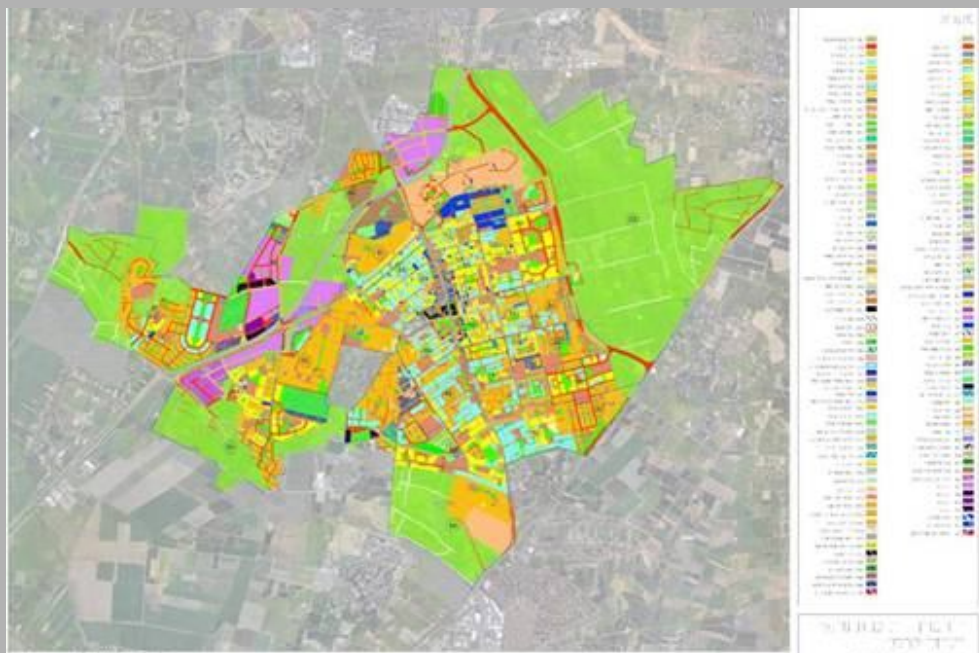




- על-פי תמ"מ 21/3, 70% משטח העיר מיועדים לפיתוח (15.8 קמ"ר, מתוכם 11.4 קמ"ר ל"אזור פיתוח עירוני"), והשאר "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" ו"נופש מטרופוליני".
- נותרו לתכנון ולפיתוח כ-2,000 דונם: 1,000 ד' למגורים (פוטנציאל לכ-5,700 יח"ד), 360 ד' למוסד, 500 ד' לתעסוקה (פוטנציאל לכ-600,000 מ"ר).
- הפיתוח העירוני מוגבל במזרח (כביש 423) ובדרום-מערב (כביש 411).
- התמ"מ מציעה מנגנון הגדלת השטח לפיתוח עירוני בהיקף של עד 10% מ"אזור הפיתוח העירוני" (דהיינו, 1,140 ד').



- סך שטח העיר 23 קמ"ר: 36% משטחה מיועד לקרקע חקלאית. 83% משאר שטחה מפותח.
- צפיפות האוכלוסיה: 4,500 נ' קמ"ר (ברוטו שטח מוניציפלי), 18,000 נ'/קמ"ר (נטו שטח מגורים).
- פוערים גדולים בין אזורי העיר (עד 30,000 נ'/קמ"ר נטו).
- האזורים הצפופים אינם דוקא האזורים החלשים מבחינה סוציו-כלכלית.
- צפיפות המגורים: 1.6 יח"ד' (ברוטו שטח מוניציפלי), 6.3 יח"ד' (נטו שטח מגורים).
- מזרח העיר צפוף ממערבה.



שטח (%)	שטח (דונמים)	
25.5	5,910	מגורים
5.5	1,275	מסחר ותעסוקה
31.0	7,185	סה"כ
9.5	*2,075	שב"צ
5.5	1,275	שצ"פ
18.0	4,180	דרכים
33.0	7,530	סה"כ
64.0	14,715	סה"כ שטח מתוכנן
36.0	8,400	חקלאי
100.0	23,115	סה"כ שטח העיר

מצב פיזי קיים: ייעודי קרקע





מצב פיזי קיים: צפיפות אוכלוסייה

צפיפות ברוטו:

ממוצעת:

4,500 נ"קמ"ר (שטח מוניציפאלי).

9,000 נ"קמ"ר (שטח מפותח).

צפיפות ברוטו מגיעה עד 20,000 נ"קמ"ר.

צפיפות נטו:

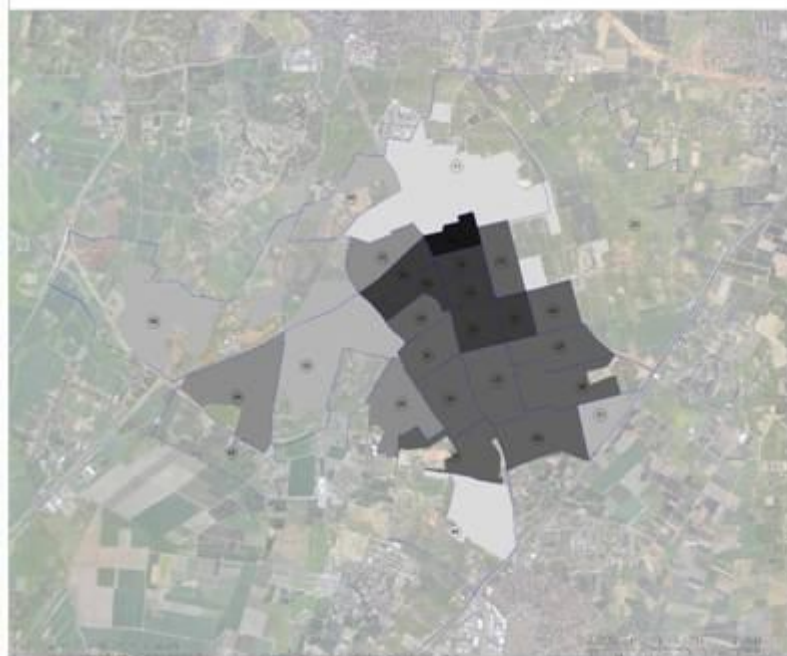
ממוצעת: כ-18,000 נ"קמ"ר.

צפיפות נטו מגיעה עד לכ-30-35 אלף נ"קמ"ר.

כללי:

- האזורים הצפופים בעיר אינם החלשים מבחינה חברתית-כלכלית.
- הצפיפות הגבוהה בקרבת מכון ויצמן.
- אין חפיפה בין צפיפות גבוהה נטו וברוטו.
- סיבות אפשריות: גודל משק בית, יחס שטחי מגורים/ציבור ועוד.

ברוטו



שכונה	צפיפות נטו (נ"קמ"ר)	צפיפות ברוטו (נ"קמ"ר)
תל אביב	18,000	20,000
רמת השרון	15,000	18,000
רמת גן	12,000	15,000
תל שבע	10,000	12,000
תל אביב	8,000	10,000
תל אביב	6,000	8,000
תל אביב	4,000	6,000
תל אביב	2,000	4,000
תל אביב	1,000	2,000
תל אביב	500	1,000
תל אביב	250	500
תל אביב	125	250
תל אביב	62	125
תל אביב	31	62
תל אביב	15	31
תל אביב	7	15
תל אביב	3	7
תל אביב	1	3
תל אביב	0	1

נטו



שכונה	צפיפות נטו (נ"קמ"ר)	צפיפות ברוטו (נ"קמ"ר)
תל אביב	18,000	20,000
רמת השרון	15,000	18,000
רמת גן	12,000	15,000
תל שבע	10,000	12,000
תל אביב	8,000	10,000
תל אביב	6,000	8,000
תל אביב	4,000	6,000
תל אביב	2,000	4,000
תל אביב	1,000	2,000
תל אביב	500	1,000
תל אביב	250	500
תל אביב	125	250
תל אביב	62	125
תל אביב	31	62
תל אביב	15	31
תל אביב	7	15
תל אביב	3	7
תל אביב	1	3
תל אביב	0	1



מצב פיזי קיים: צפיפות מגורים

צפיפות ברוטו:

ממוצעת: 1.6 יח"ד/ד'.

צפיפות נמוכה הנובעת משטחי חקלאות נרחבים ובנייה צמודת קרקע.

(הצפיפות בשטח המפותח: 3 יח"ד/ד')

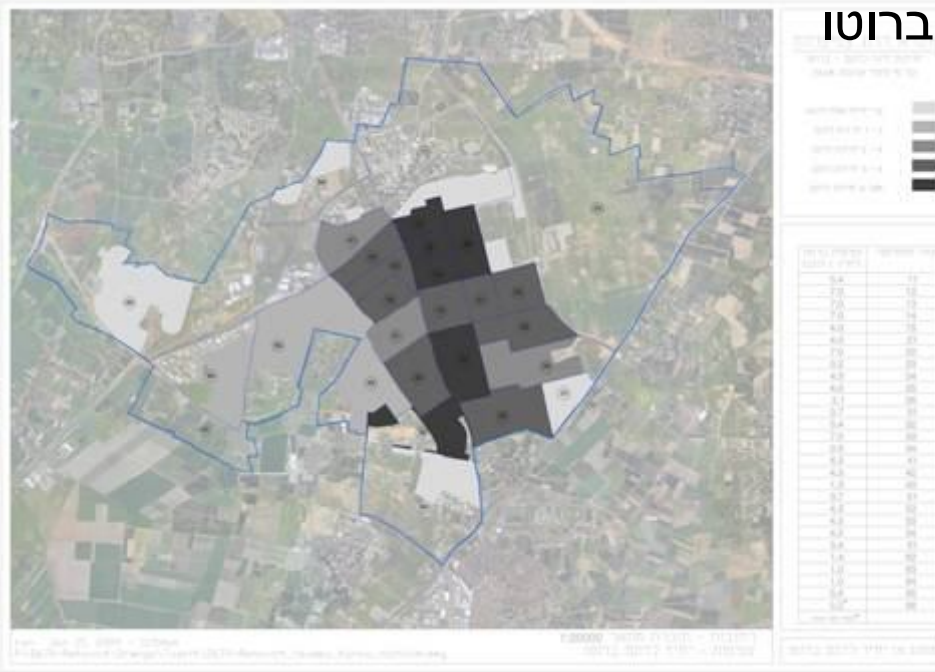
צפיפות נטו:

ממוצעת: 6.3 יח"ד/ד'

כללי:

- הפער בולט בין מזרח העיר למערבה.
- הפער בין צפיפות ברוטו לנטו מעיד על שימוש אינטנסיבי בשטח המיועד למגורים.
- רווחת דיור – 32.5 מ"ר לנפש (40 מ"ר עיקרי?).

ברוטו

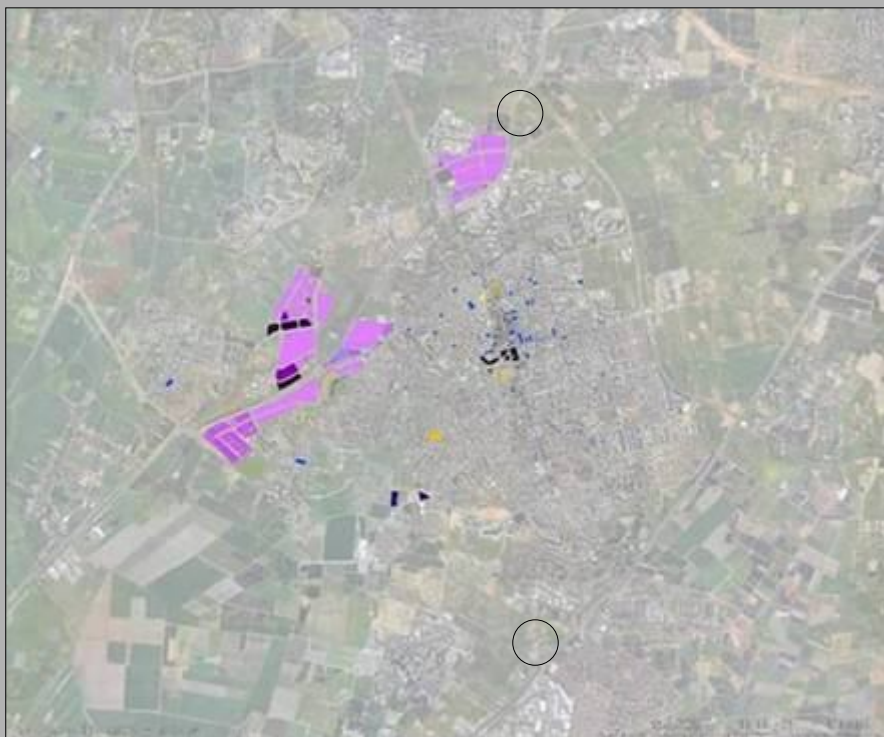


נטו





- אזורי התעסוקה מתפרסים בחלק הצפון-מערבי של העיר. שטחם כ-800 דונם.
- האזורים שונים זה מזה ומנותקים גיאוגרפית.
- א.ת. רכטמן שונה משאר האזורים (שימושים, רמת פיתוח, איכות סביבה).
- העיר מוסיפה כ-11,000 מ"ר שטחי תעסוקה לשנה בעשור האחרון (ארנונה, ש"ע 14,000 מ"ר עיקרי).



בתכנון:

- תוספת של כ-1.4 מיליון מ"ר, 75% בפארק ת.מ.ר.
- פארק ת.מ.ר ב' (רח/2005 / ו') – משתרעת על שטח כולל של 615 דונם הכולל תעשייה עתירת ידע, תכנון מיוחד, מוסדות מחקר, שצ"פ ועוד.
- קיימת יוזמה לפיתוח אזור תעסוקה בדרום העיר, בקרבת בי"ח קפלן.



רקע תכנוני: תכניות מבניות

תכנית מבניות:

- משתרעות על שטח של כ-3,100 דונם, מרביתן במרכז העיר.
- מתוך פוטנציאל של כ-13,300 יח' נבנו כמחצית, על-פי הערכה.



בניה צמודת-קרקע:

- כ-25% מסך יחידות הדיור בעיר הם צמודי-קרקע.
- בעשור האחרון 17% מיחידות הדיור שנבנו בעיר הן צמודי קרקע, והיתר בבנייה רוויה (ע"פ היתרי בנייה).
- בתכניות גדולות חדשות למגורים מיועדים כ-30% מהשטח לבנייה צמודת-קרקע, הכוללת 9% מסך יחידות הדיור.



תכניות נקודתיות:

- תכניות נקודתיות רבות בתחום זה המוסיפות זכויות בנייה מבחינת הצפיפות (15-18 יח'ד'), היקף הבנייה במ"ר, וגובה בקומות.
- תוכניות אלו מוסיפות אלפי יחידות דיור.





רקע תכנוני: תכניות גדולות

- בעיקר בשוליה המזרחיים והמערביים של העיר.
- משתרעות על שטחים גדולים יחסית (500-160 דונם) וכוללות אלפי יח"ד.
- צפיפות ממוצעת ברוטו 5 יח"ד', נטו 12 יח"ד'.
- 57% משטח התוכניות מיועד לצרכי ציבור.

התפלגות יח"ד מבחינת גובה:

- 9% בבניה צמודת-קרקע.
- 68% מסך יחידות הדיור בבניינים בגובה 5-11 קומות.
- 23% בבניינים בגובה 13-25 קומות.





מצב פיזי קיים: בנייה לגובה

- כיום קיימים כ-20 מבנים בני 11 קומות ומעלה (0.2% מסך המבנים בעיר).
- 22 תוכניות בהכנה (מתוך 50 שנסקרו) כוללות בנייה למגורים לגובה בין 12 ל-27 קומות.
- צפיפות: +30 יח"ד/ד' נטו, 185%-350% בנייה
- הבנייה לגובה מתוכננת (**באדום**) ברחבי העיר, כחלק ממכלול בתוכניות חדשות וכמבנים בודדים במרקם העירוני הקיים.





פינוי-בינוי:

- 6 מתחמים מוכרזים לפינוי-בינוי (ל-4 יש תוכניות).
- מרביתם במרכז העיר ומשולבים בהם שטחי מסחר, מבנים לשימור ושצפ"ים.
- כוללות כ-800 יח"ד חדשות, במבנים של עד 22 קומות, בצפיפות של 22 יח"ד/ברוטו.

הרחבות דיור:

- כ-12 תוכניות מאושרות החלות על בניין מגורים אחד או מתחם של מספר מבנים.
- בעיקר בשוליים המזרחיים והמערביים ובדרום העיר.
- טווח השטח המותר להרחבה: 15-58 מ"ר ליח"ד.
- קושי במימוש התוכניות.



חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה:

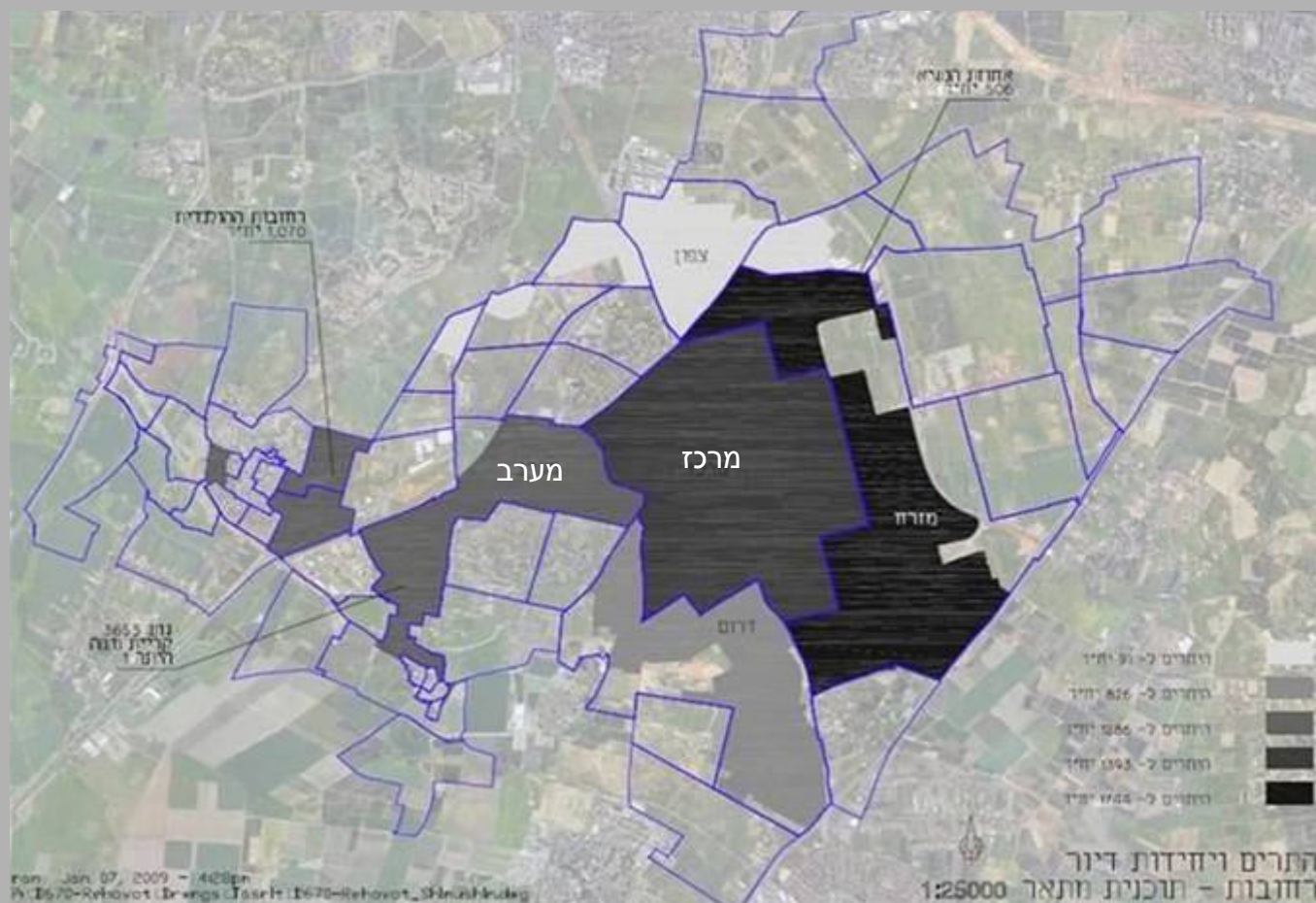
- תכנית בתהליכי קידום (רח/2000/טז), שתחול על בנינים לפי תנאי תמ"א 38.
- תאפשר עד הכפלת מס' יח' הדיור המאושרות, בתוספת עד 4 קומות.
- במבנים עד 2 קומות ושטח עד 400 מ"ר תאפשר סגירת קומת עמודים.
- לא תחול על בנינים המיועדים לשימור או הריסה.
- יותר ניווד זכויות.





מצב פיזי קיים: היתרי בנייה 1998-2008

- נבנו כ-5,340 יח"ד (כ-540 יח"ד בממוצע לשנה).
- 40% מהיתרי הבנייה ניתנו בשתי שכונות חדשות: רחובות ההולנדית, ואחוזת הנשיא.
- 26% יחידות דיור נבנו במרכז העיר (כ-1,440 יח').
- בשכונות שהוגדרו ל"התחדשות עירונית" בתכנית האב – 2004 נבנו מעט יחידות חדשות ואף כלל לא (קרית משה, כפר גבירול ואושיות).
- 50% מיחידות הדיור נבנו בבנינים מעל 30 יח'.



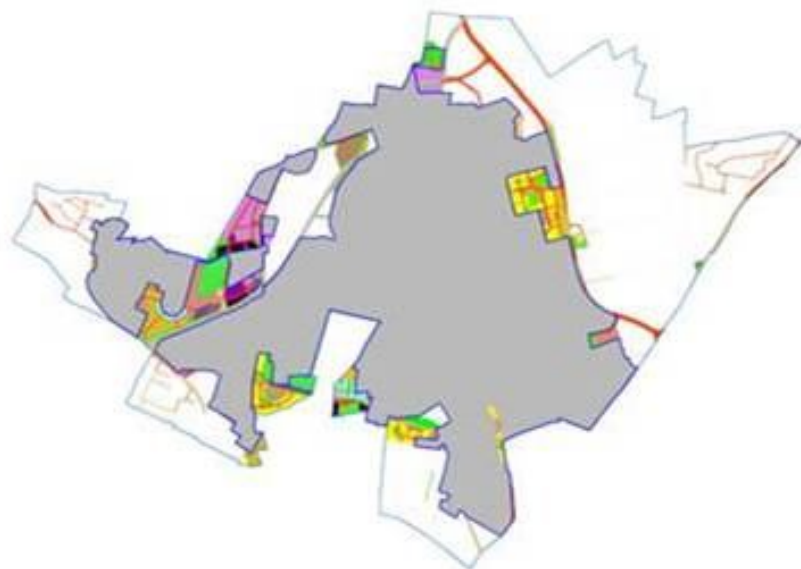


- בכלל התוכניות שנסקרו (כ-50) מתוכננות כ-18,500 יח"ד (כולל תוכניות מאושרות, מתוכן נבנו כ-3,500 יח').

- מתוכן, בתוכניות בהליכי תכנון שונים, מתוכננות כ-7,000 יח"ד:
30% מיחידות הדיור המתוכננות הם בשכונת חבצלת (2,100 יח') 16% בקרית משה (כ-1,100 יח').

- מתוכננים כ-1.4 מיליון מ"ר לתעסוקה (כמיליון מ"ר בפארק ת.מ.ר.).

אזורים מתוכננים שטרם נבנו



השטח המפותח בעיר (מסומן באפור) על רקע השטח המתוכנן. האזורים המתוכננים שעדיין לא פותחו (או בשלבי פיתוח שונים), הם ברובם בייעוד למגורים.

סך יח"ד בתוכניות מאושרות אשר טרם נבנו עומד על כ-8,000 יח"ד.

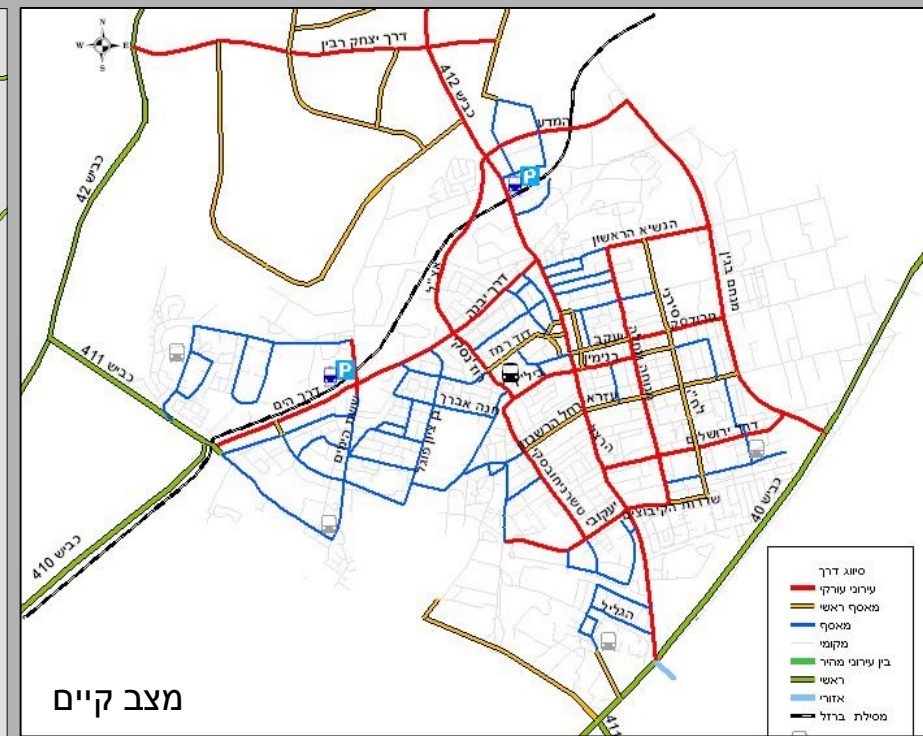
לדוגמא:

כ-1,000 יח' ברחובות הולנדית,

כ-200 יח' באחוזת הנשיא,

כ-1,800 יח' ברחובות החדשה.

- העורקים הראשיים: ציר הרצל, עוקף מערבי, מנחם בגין ודרך הים.
- בשנים האחרונות פותחו 2 כניסות חדשות לעיר (מכביש 40 ומכביש 42).
- מיעוט צירי רוחב חוצים את העיר.
- התחנה המרכזית ממוקמת במרכז העיר ותחנת הרכבת בצפונה.
- תחנת רכבת נוספת בתכנון (צומת גד פינשטיין-דרך הים).
- מספר מסופי תח"צ בהקף העיר.
- שימוש מוגבל בתחבורה ציבורית לאזור התעשייה.



תחבורה: תכנית האב לתחבורה 2004





תחבורה: מצב מתוכנן

- זרימת התנועה בעיר סבירה ברוב שעות היממה, למעט עומסים נקודתיים:
- באזור הכניסה הצפונית לעיר (א.ת. ת.מ.ר).
- מרכז העיר (אזור הרחובות הרצל – ביל"ו).
- צומת כביש 40 – בגין.
- רשת שבילי אופניים אינה מפותחת.
- אין הסדרי העדפה לתח"צ.
- בעיות החניה אינן חמורות, ישנה תפוסה מלאה של חניה במרכז העיר סביב רחוב הרצל ובתחנת הרכבת.
- קו כחול (נת"ע) בתכנון.
- הצעה ל- Transit Mall ברח' הרצל.





תכניות המתייחסות לנושא השימור בתחום השיפוט של העיר רחובות:

- רח/ 2000 / ט"ו כולל פרסום רשימת מבנים לשימור לפי סעיף 77-78.
- תכנית אב רחובות אשר אימצה את המלצות רח/ 2000 / ט"ו.
- רח/ 2000 / ט"ו א', התכנית בהכנה.

תכניות ומסמכים ארציים רלוונטיים לתכנית:

- התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה (קיימת ועדת שימור עירונית).
- תמ"א 35 (תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור) מגדירה שלושה מכלולים לשימור בעיר רחובות:
מרכז העיר (המושבה ההיסטורית), שעריים, מרמורק.

- שטחי עתיקות מוכרזים על פי חוק העתיקות.





תכנית השימור העירונית

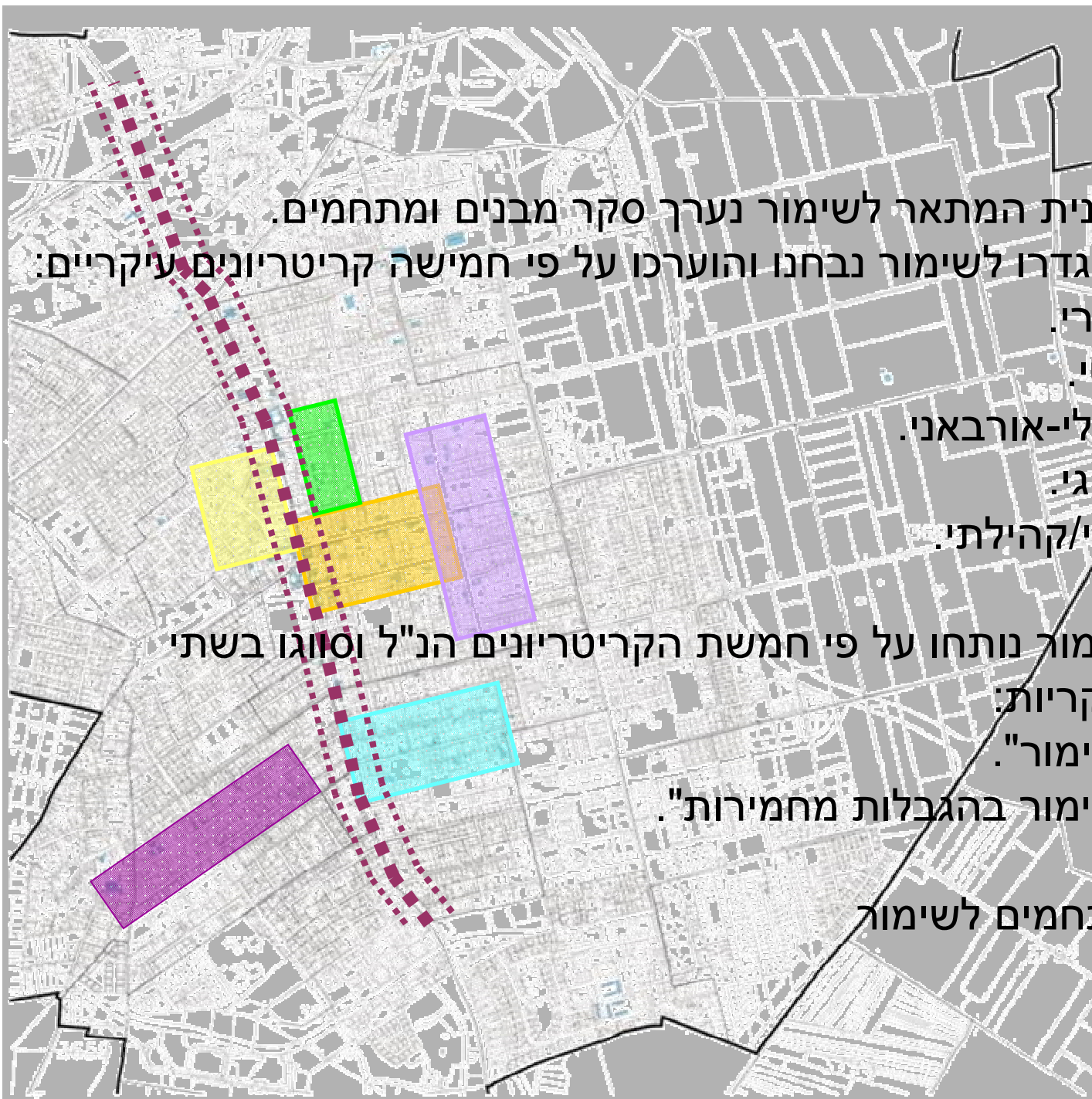
במסגרת תכנית המתאר לשימור נערך סקר מבנים ומתחמים.
המבנים שהוגדרו לשימור נבחנו והוערכו על פי חמישה קריטריונים עיקריים:

- ערך היסטורי.
- ערך אסתטי.
- ערך אדריכלי-אורבאני.
- ערך טכנולוגי.
- ערך חברתי/קהילתי.

המבנים לשימור נותחו על פי חמשת הקריטריונים הנ"ל וסווגו בשתי
קטגוריות עיקריות:

- "מבנים לשימור".
- "מבנים לשימור בהגבלות מחמירות".

הוגדרו 7 מתחמים לשימור



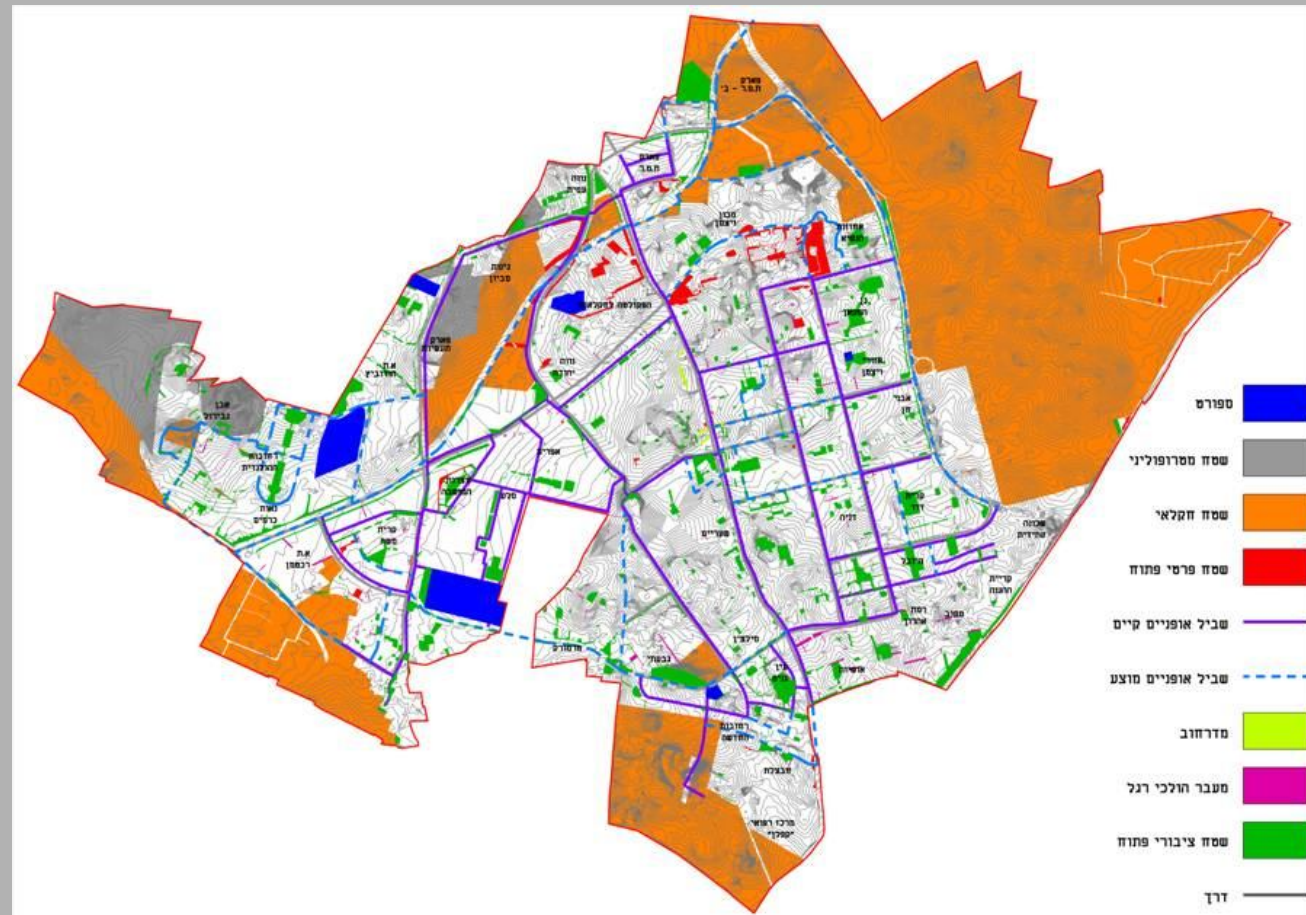


תכנית השימור העירונית

המשך פעולת התכנון:

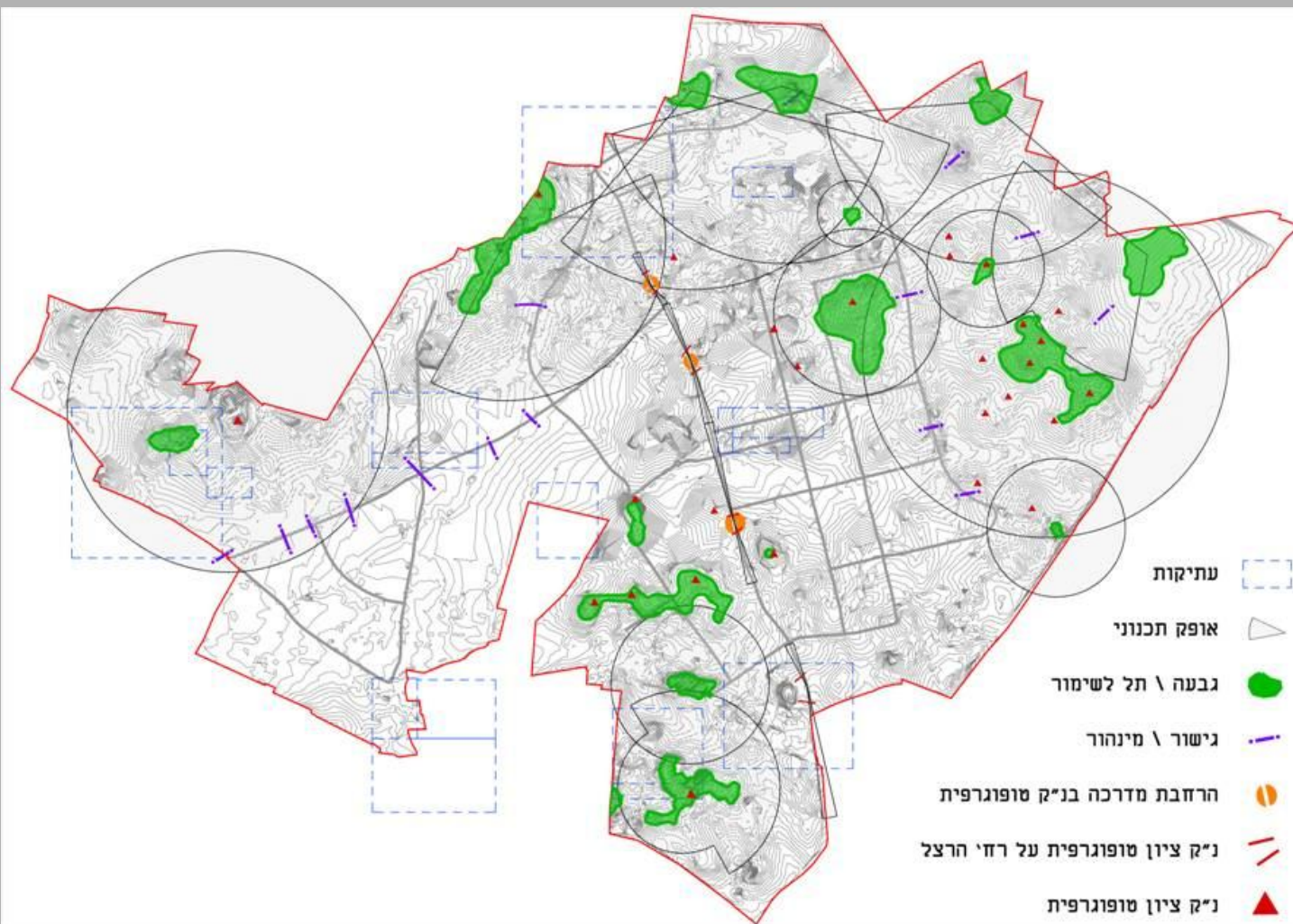
- קביעת מדיניות לשימור מבנים ומתחמים היסטוריים תוך מתן דגש על התחדשות עירונית המשמרת את איכויות הישוב ההיסטורי והתאמתו לצרכים ולדרישות של ימנו.
- קביעת כללים להכנת תכניות ומסמכים בנושא שימור.
- קביעת נהלים להוצאת היתר בניה והיתר שיפוץ למבנה לשימור, בסמכות הועדה המקומית.
- קביעת נהלים ועקרונות להוספת וגריעת בנינים לתכנית השימור.
- הצהרה עקרונית על מתן תמריצים לשימור מבנים ואתרים, יצירת נוהל למתן והעברת זכויות במגרשים בהם מבנה המיועד לשימור.
- קביעת רשימת מבנים ומתחמים לשימור.
- מתן הוראות לשימור ופיתוח למבנים ומתחמים לשימור.

- סה"כ שטחים פתוחים לסוגיהם השונים: כ-1,450 דונם (כ-14 מ"ר/נ'). לאחר הפחתת ספורט, שפ"פ כ-9.5 מ"ר/נ'.
- פערים גדולים בין אזורים בעיר.



נוף: שטחים פתוחים





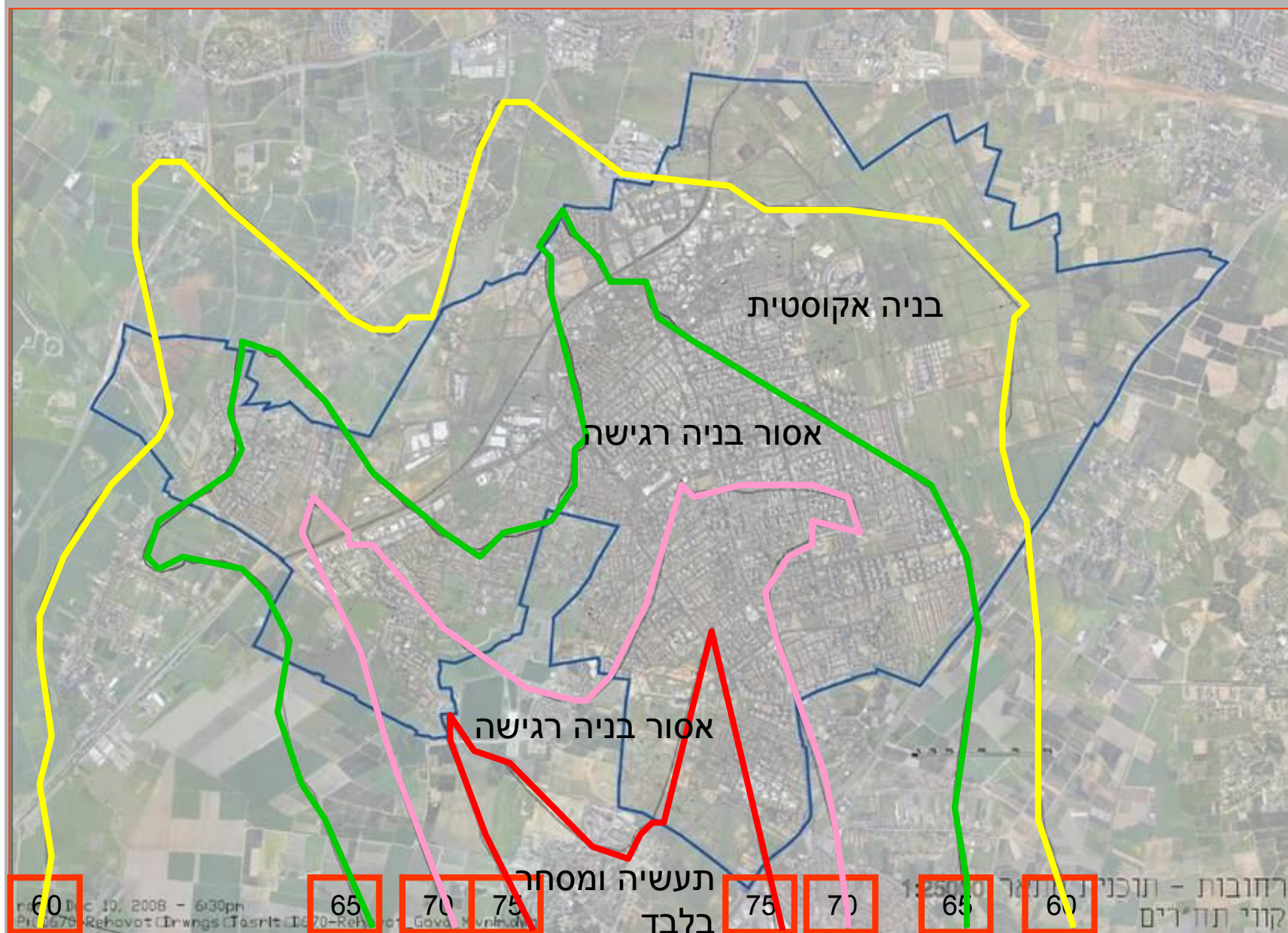
נוף: מפת רגישויות





איכות סביבה – שדה תעופה תל נוף

הצעה: לצורך שינוי קווי התח"ר יבוצע סקר אקוסטי בשיתוף משרד הביטחון, להערכת רמות הרעש.





חומרים מסוכנים:

- אחסון אמוניה בתנובה (כ-20 טון) ובגלילות פלדמן.
- חומרים מסוכנים במכון ויצמן, מרכז רפואי קפלן וביפאורה.

תחבורה:

- מטרדים סביבתיים מתחבורה, בעיקר בשדרות הרצל.

פסולת ביתית:

- תחנת מעבר לפסולת ביתית באזור התעשייה רכטמן ליד מפעל יפאורה.
- קיימת בעיית פסולת באזורים מעורבים של מגורים עם מסחר.

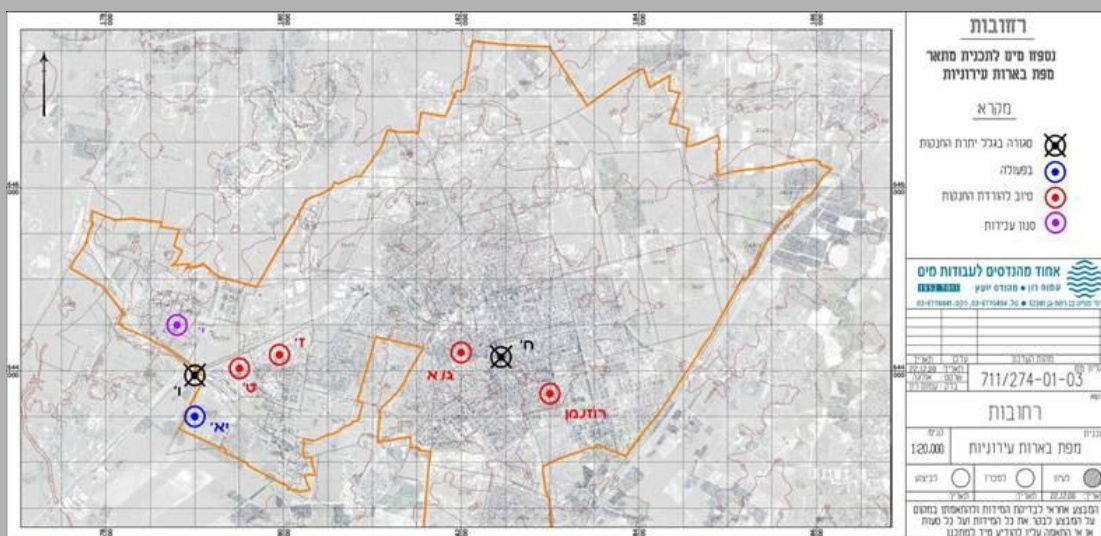
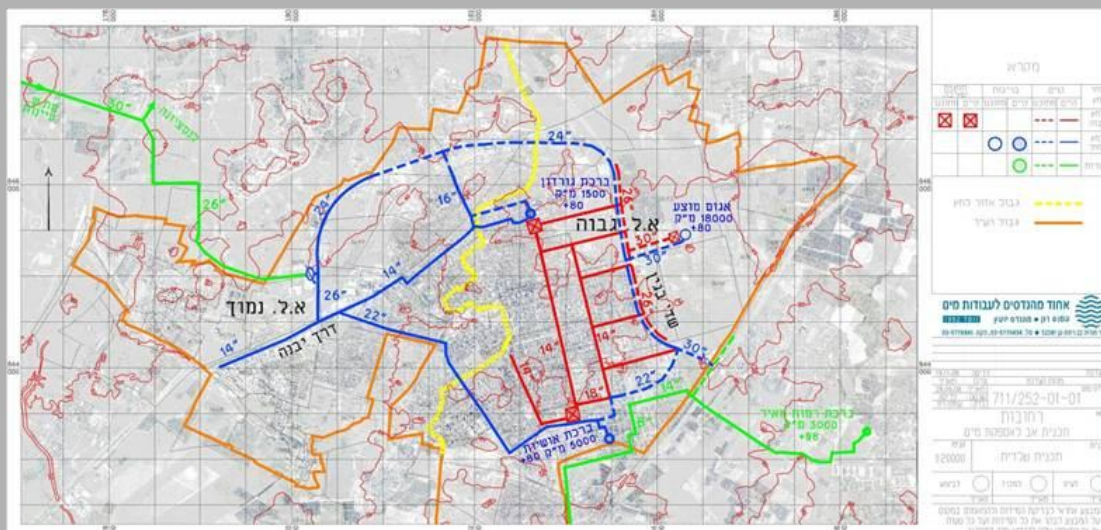
פסולת בנין:

- ערמות פסולת בנין פירטיות פזורות בשטחים פתוחים.
- אין ברחובות תחנת מעבר לפסולת בניין. בעבר נפסלו חלופות למיקום תחנת מעבר. כיום נדונה הצעה למיקום תחנת מעבר באזור רח' גד פינשטיין.

מיחזור:

- ב-2006 הועברו כ- 10% מסך הפסולת למחזור.
- נתון גבוה בהשוואה לערים אחרות, אך אינו עומד ביעדי חוק המיחזור (25%).





- העיר מחולקת לשני אזורי לחץ: מזרחי (גבוה) ומערבי (נמוך).
- אספקת המים עוברת מבארות "מקורות".
- נפח האיגום הקיים: 6,500 מ"ק.
- נפח האיגום הנחוץ בשנת 2030 הינו 25,000 מ"ק. קיים תכנון לברכה נוספת במזרח העיר (18,000 מ"ק).

איגום: מצב קיים ומתוכנן



יח"ד		אוכלוסייה (000)	שנה
תוספת ל - 2008	סה"כ		
	37,125 ²	108.3	2008 ¹
2,395	39,520	112.5	2010
8,063	45,188	123.8	2015
14,540	51,665	136.3	2020
21,939	59,064	150.0	2025

הערות (1) אוכלוסייה יוני 2008 עפ"י למ"ס, יח"ד דצמבר 2008 עפ"י ארנונה

(2) שטח ממוצע יחידת דיור דצמבר 2008, 94 מ"ר (ארנונה).

• תוספת של כ-1,300 יחידות דיור לשנה.

בסיס אוכלוסייה והביקוש למגורים



משרדים ציבוריים	משרדים פרטיים			מסחר	סה"כ אוכלוסייה (000)	שנה
	סה"כ	אוריינטציה מטרופולינית	אוריינטציה מקומית			
1,620	43,700	35,585	8,115	24,085	112.5	2010
5,960	170,910	139,215	31,695	65,640	123.8	2015
10,735	326,540	265,735	60,805	93,900	136.3	2020
15,990	510,665	413,975	96,690	127,485	150.0	2025

• תוספת של כ-38,000 מ"ר שטחי תעסוקה לשנה.

אומדן שטחי מסחר ומשרדים (תוספת ל-2025)

