

סכמת קידום תכנית התחדשות עירונית:

- רשת רחובות
- רשת נוף
- פרוגרמה
- חברתי
- כלכלי-שמאי
- תשתיות : ניקוז ביוב וכו
- בינוי
- אקלים וסביבה



עקרונות תכנון לקידום התחדשות עירונית

אדריכל העיר
מנהל אגף תכנון

קריטריונים להערכת חלופות

קריטריון	
עיצוב עירוני	איכות רשת הרחובות - קריאות, רציפות וקישוריות מוטורית
	איכות רשת הרחובות - שמירה על עקרונות בלוק 'גדס'
	יעילות וגמישות המגרשים לבניה - פרופורציות, חלוקת משנה למתחמי או"ח נפרדים, יעילות חניונים
	איכות המרחב הציבורי - צפיפות נתפסת, התרחקות ממבני הפטיו, בינוי צמוד דופן
נוף וסביבה	נוחות אקלימית במרחב הפתוח - הצללה 'קשיחה', שצ"פים קטנים, תיעול רוח
	נצפות לים ולהרי אילת מתוך השכונה - פירוק מאסות בינוי, ניצול חרכים ברחובות האורך, השתלבות בטופוגרפיה מדרונית
	שמירה מקסימאלית על עצים בוגרים
תנועה	יצירת קישוריות עם השכונות הסמוכות
	הוספת כניסות חדשות לשכונה מהרחובות המאספים המקיפים
פרוגרמה	הקצאת מגרשים עצמאיים למבני ציבור - גמישות מימוש, נוחות תפעול
חברה	שילוב פתרונות בינוי-פינוי - בינוי
	צמצום עלויות תחזוקה ליח"ד מוצעות - היקף יח"ד בבניה מרקמית, בניה מגדלית יעיל
תשתיות	שצ"פים קטנים במיקומים הנמוכים בפיתוח ושמירה על רציפות ביניהם (ניהול נגר)
סה"כ	

תמהיל מוצע במתחמי התכנון

- מרבית השכונה מיועדת להתחדשות וקיימת סבירות גבוהה שתהפוך אטראקטיבית למשפחות
- גיוון יח"ד בהתאם לצרכים שכונתיים
- גודל ממוצע לדירה במתחם הוא 90-100 מ"ר
- היקף מצומצם של יח דיור קטנות מאוד – 20%
- היקף מצומצם של יח"ד גדולות מאוד - 5%(פנטהאוז, דופלקס, גירות גן וכו')

תמהיל יח"ד

גבהים ונצפות

שטחים פתוחים

דופן מבונה

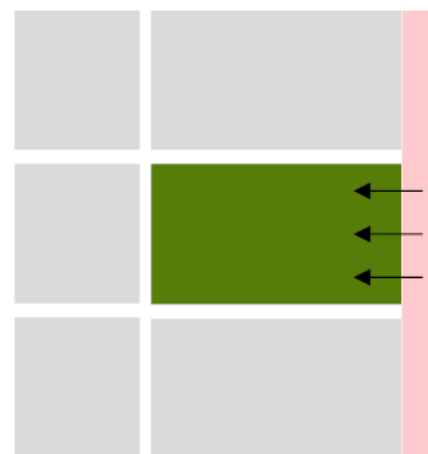
חניה

עקרונות תכנון

תמהיל יח"ד
גבהים ונצפות
שטחים פתוחים
דופן מבונה
חניה

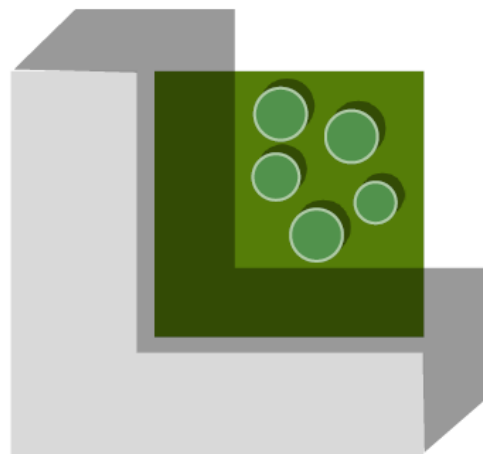
העמדה ביחס לרחובות ובינוי

עדיפות למיקום השטחים הפתוחים עם דופן קצרה לרחוב ויתר הדפנות מוקפות בינוי על מנת לייצר נגישות ובטיחות



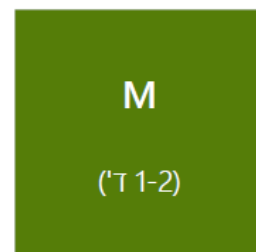
הצללת השטחים הפתוחים

- שילוב הצללה קשיחה וצל עצים
- מיקום השצ"פים צפון-מזרח לבינוי ובחצרות פנימיות



שצ"פים קטנים

אורכו של הצל בשעות אחר הצהריים הוא בערך כמחצית מגובה הבניין ולכן נדרש לתכנן שצ"פים קטנים יחסית על מנת שניתן יהיה ליישם את ההנחיה.





עקרונות תכנון

1. טיפולוגית בנייה לגובה

- חריגות נקודתיות בגובה
- תעדוף מגדלים צרים בתכסית מצומצמת (4-5 יח"ד בקומה)
- בינוי מרקמי מתון המשתלב עם הטופוגרפיה (כ-6.5 קומות)
- פרופורצית חתך הרחוב כ-1:1.5



2. נסיגה מצירי מבט

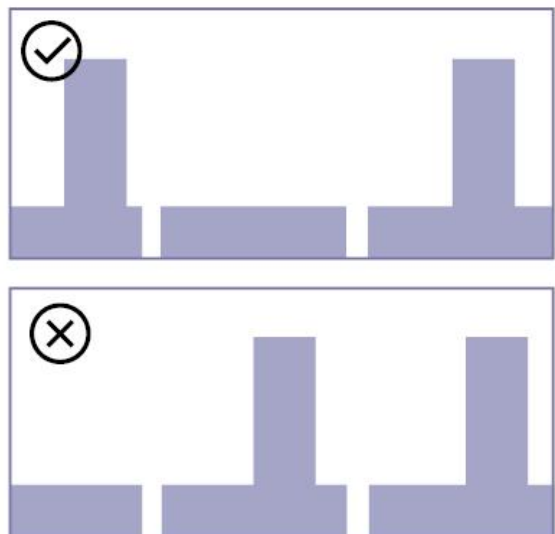
נסיגה בת כ-5 מ' של בינוי הגבוה מקומה 1-2 מצירי המבט המשמעותיים בשכונה עליהם יש למתחמים השפעה: ירושלים השלמה וצין



נסיגה של בינוי גבוה מצירי מבט
צירי מבט
מבני פטיו
גבוה מצירי מבט

3. מרחק מרבי בין שני מגדלים

שמירה על מרחק מרבי בין שני מגדלים בכל מתחם ובין המתחמים (60 מ' לכל הפחות)



תמהיל יח"ד

גבהים ונצפות

שטחים פתוחים

דופן מבונה

חניה

עקרונות תכנון

תמהיל יח"ד

גבהים ונצפות

שטחים פתוחים

דופן מבונה

חניה

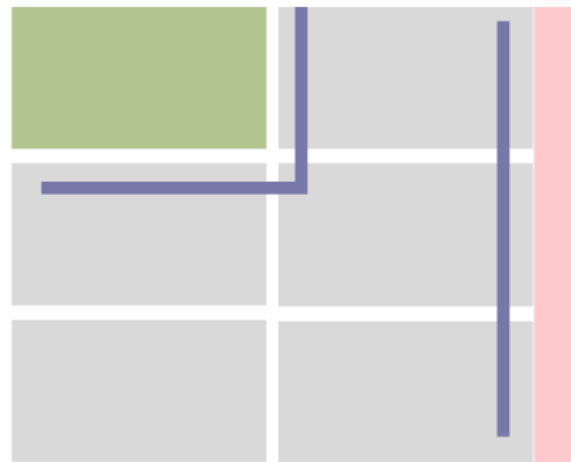
דופן רציפה

- עדיפות לבינוי בעל דופן רציפה המסיע בהצללת המרחב הציבורי
- שילוב קומות מסד בבינוי המוצע על מנת לייצר רצף מבונה לאורך הדרכים

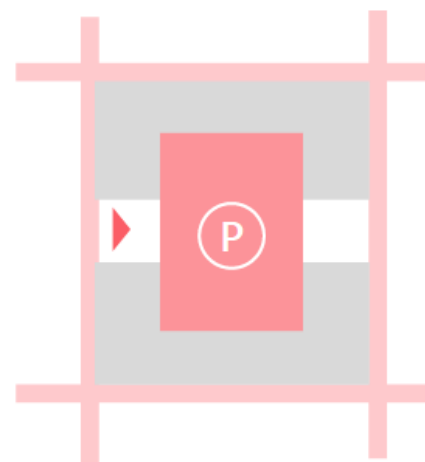


חזיתות מסחריות

מיקום חזיתות מסחריות לאורך רחובות ראשיים ומוקדי פעילות שכונתיים



- 10%-20% מסך החניות יינתנו בקומת הקרקע על מנת להוזיל בעלויות הבנייה
- עדיפות למיקום החניות העיליות בחזיתות האחוריות של המבנים
- תקן חנייה מוצע: 1:1
- הקצאת מגרשים לבינוי בפרפורציות שיאפשרו יעילות מיטבית של חניונים בתת הקרקע



מיקום חניות בחזית האחורית ככל הניתן

תמהיל יח"ד

גבהים ונצפות

שטחים פתוחים

דופן מבונה

חניה