

רחוב אבן גבירול

קווי מדיניות להתחדשות הרחוב

עיריית תל-אביב, צוות תכנון מרכז

דני לזר אדריכלים
יהודה עירוני, יען פרויקטים בע"מ

אבן גבירול הינו אחד הרחובות המרכזיים בעיר, ומהווה "חוט השדרה" של מרכז העיר. הרחוב ממוקם במרכז רשת הרחובות הראשיים, ממנו נמתחים רחובות ראשיים ואליו מחוברים מוקדים עירוניים. הרחוב משמש כגבול העיר ההיסטורית ואזור "העיר הלבנה", בין רובע 3 לרובע 4. ציר הרחוב מבוסס על דרך שהובילה לכפר סומייל לכיוון צפון ומהווה עד היום ציר תנועה משמעותי הקושר את מרכז העיר עם חלקי העיר הצפוניים ופארק הירקון.

כיום מתפקד הרחוב כאחד הרחובות המוצלחים בעיר בזכות המאפיינים הבאים:

- תמהיל שימושים מגוון ועשיר.
- קולונדה מסחרית ייחודית באורכה, רציפותה, איכותה וחיותה.
- מרחב ציבורי מחדש ומטופח (כביש, מדרכה, ריהוט).
- בינוי חזרתי המייצר דופן רציפה ומגדיר את הרחוב ללא מרחב פרטי פתוח ביניהם.
- השתנות באופי הרחוב לאורכו - עסקי, ציבורי, שכונתי.
- מוקדים שונים - מיגוון קני מידה, ומגוון פעילויות ברמות שונות.

מאפיינים המחלישים את תפקודו ברחוב:

- בינוי ישן (רוב המבנים ברחוב בני 4 קומות), תחזוקת המבנים ואיכותם אינן הולמות את מרכזיות הרחוב.
- אופי בינוי מיושן וחזרתי
- מיעוט פרויקטים חדשים לאורך הרחוב בעשורים האחרונים.
- כיכרות אשר אינן מרכזות מספיק פעילות עירונית.
- מחסור במלונאות
- מחסור במוקדי בילוי, עניין ושירות ברמה העירונית.
- מוקדי בינוי חריגים המפרים את קצב ואיכויות הרחוב.

מסמך זה כולל הנחיות להתחדשות הרחוב (בדגש על הבינוי) מתוך תפיסה המאמינה בהעלאת האינטנסיביות העירונית תוך שמירה על איכויות מבניות ומרקמיות האופייניות לרחוב ולעיר, שמירה על תמהיל שימושים מגוון המהווה חלק מהחיוניות העירונית ותפיסת המרחב הציבורי בכלל והרחוב בפרט בלב ההתרחשות העירונית.

שטח התוכנית - כ- 350 דונם.

לאורך הרחוב כ- 110 בנינים

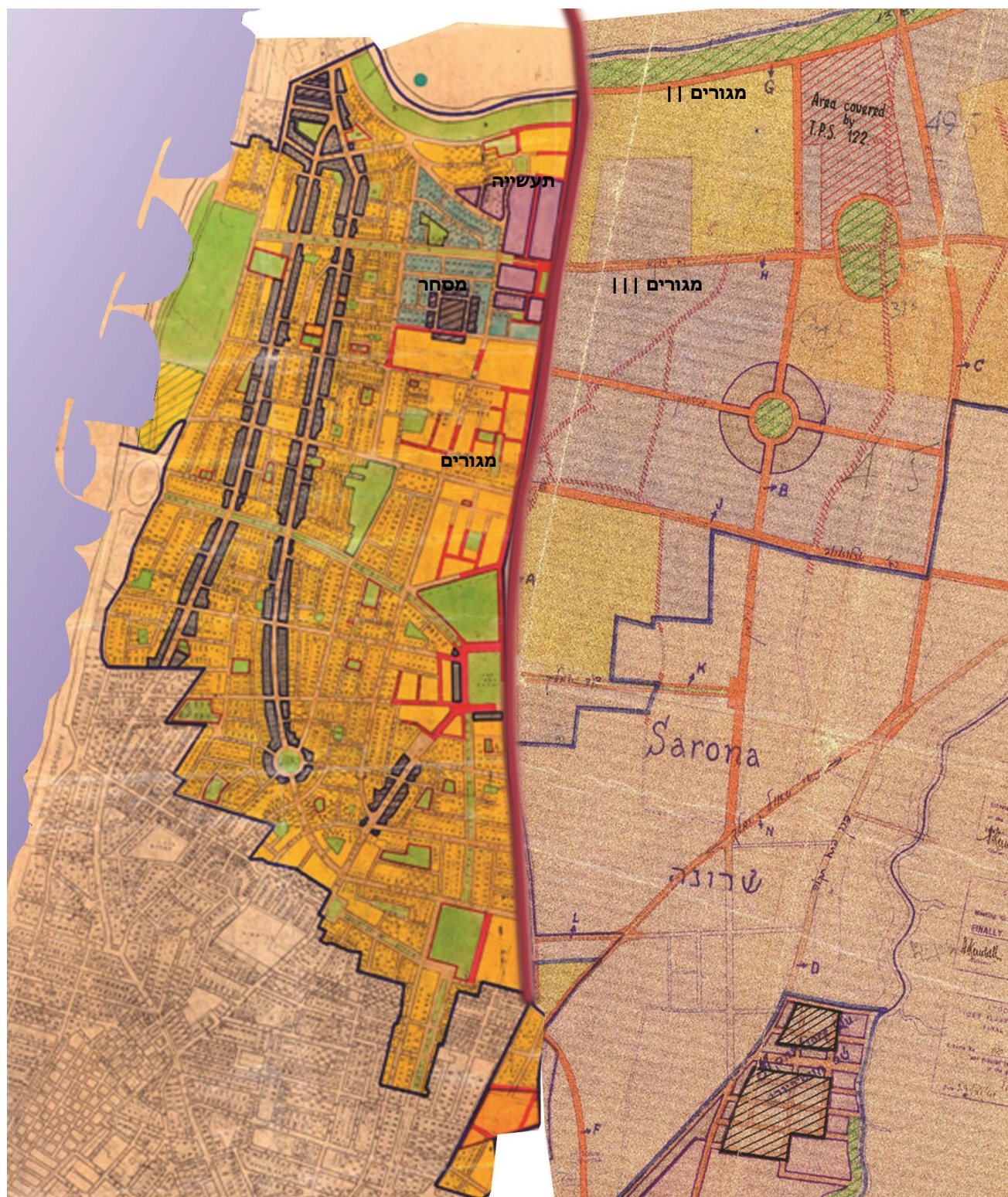
שטח בנייה קיים - כ- 340,000 מ"ר + 190,000 מאושר מפרויקט סומייל

תוספת שטחי הבנייה אפשריים ע"פ תוכנית זו - כ- 320,000 מ"ר

כ- 2,300 יח"ד היום + 950 יח"ד מסומייל.

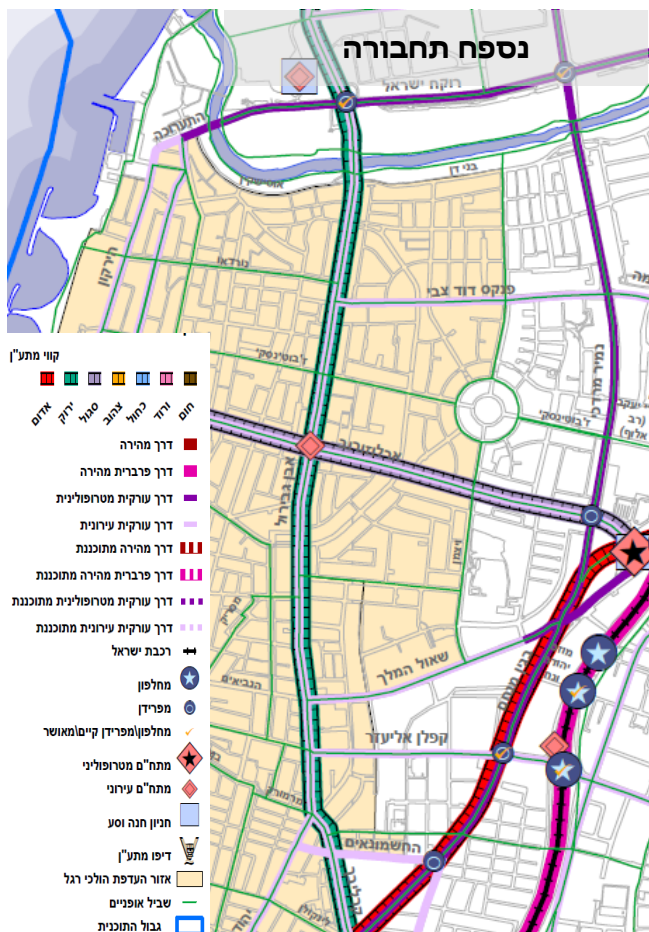
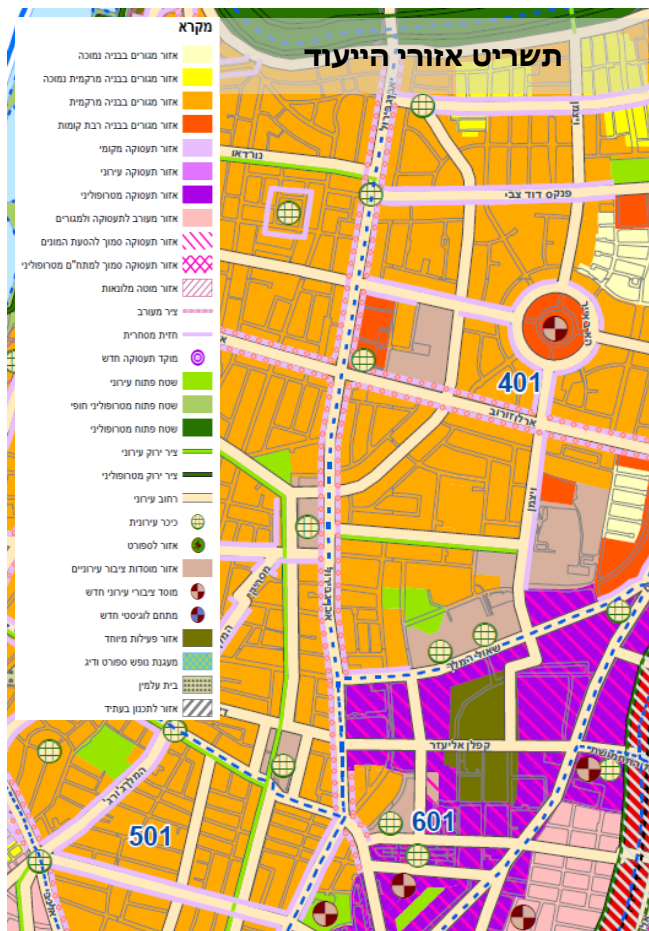
תוספת אפשרית ע"פ תוכנית זו - כ- 2,850 יח"ד

אבן גבירול הוא גבול בין "תכנית גדס"-תכנית 58-"הצפון ישן" ותכנית 50 - "הצפון חדש". משנות ה-50 הרחוב מתפתח כאחד הרחובות המסחריים הראשיים בעיר למרות שבשתי התוכניות הרחוב אינו מוגדר כציר מסחר מרכזי ואינו בלב התכנית. הבינוי לאורך הרחוב כלל שימושים נוספים פרט למגורים. במקור נתפס הרחוב כהמשכו של יהודה הלוי ההיסטורי. (גם בחירת שמו מעידה על כך -אבן גבירול ויהודה הלוי משוררים יהודים מספרד בימי הביניים.)



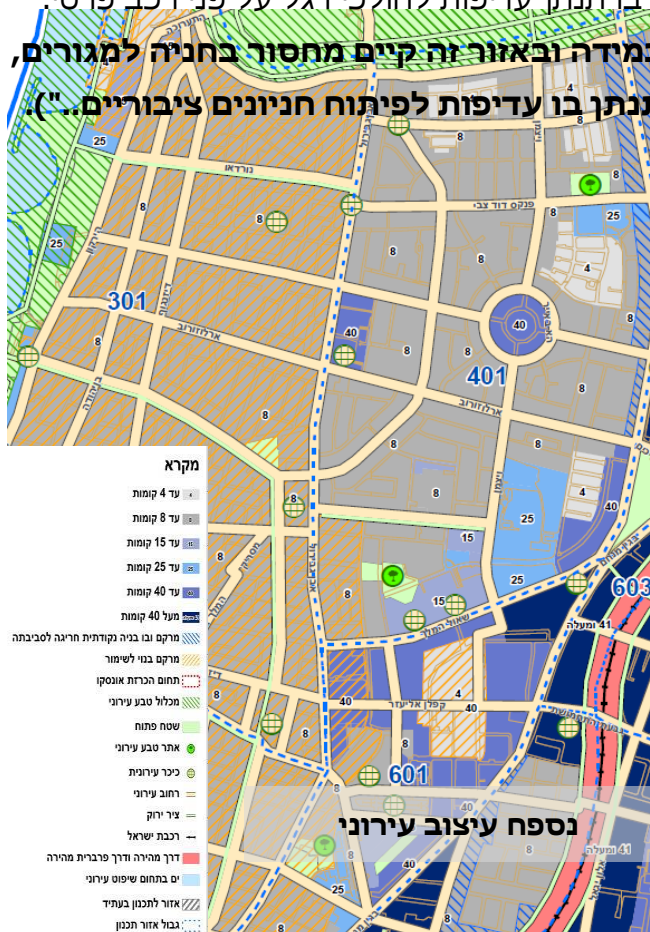
תוכנית 58 (גדס) - 1940

תוכנית 50 "מזרח העיר" - 1940



- ❑ בתוכניות המתאר מוגדר הרחוב כציר משמעותי בלב אזור מגורים- ציר מעורב עם חזית פעילה .
- ❑ הקו ירוק של הרכבת הקלה המתחיל בראשון לציון ומסתיים בהרצליה פיתוח/ מתחם עתידים (ת"א) עתיד לעבור ברחוב .
- ❑ הקו הסגול של הרכבת הקלה חוצה את הרחוב בארלוזורוב.
- ❑ הקו האדום עובר ברחוב קרליבך מדרום.
- ❑ חלקו הדרומי של הרחוב מהווה גבול לאזור התעסוקה המטרופוליני.
- ❑ צידו המערבי לכל אורך הרחוב מוגדר כמרקם עירוני לשימור וחלק מהכרזת אונסק"ו (מדרום לרחוב ארלוזורוב).
- ❑ גובה הבינוי בצידו המזרחי של הרחוב ומצפון לשד' דוד המלך מוגדר מרקמי גבוה עד 8 קומות, פרט למתחם סומייל והמקטע הדום מזרחי בהם מוגדר בינוי גבוה.
- ❑ הרחוב מוגדר בתוך אזור עם עדיפות להולכי רגל ("בו תנתן עדיפות להולכי רגל על פני רכב פרטי,

במידה ובאזור זה קיים מחסור בחניה למגורים, תנתן בו עדיפות לפיתוח חניונים ציבוריים...")



סקירה סטטוטורית – רשימת תוכניות חלות בסביבת הרחוב

■ תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות –

תמ"א 4/23 – הסעת המונית
במטרופולין ת"א, תמ"מ 5.

■ תוכניות כלל עירוניות:

■ ח, ע, ג, 2710, תוכנית השימור- 2650

■ תוכניות ראשיות המעצבות את הרחוב

– 58 גדס, 50 "מזרח העיר", G
(+ שינויים 879, 1137, 2604), 200 כיכר
רבין.

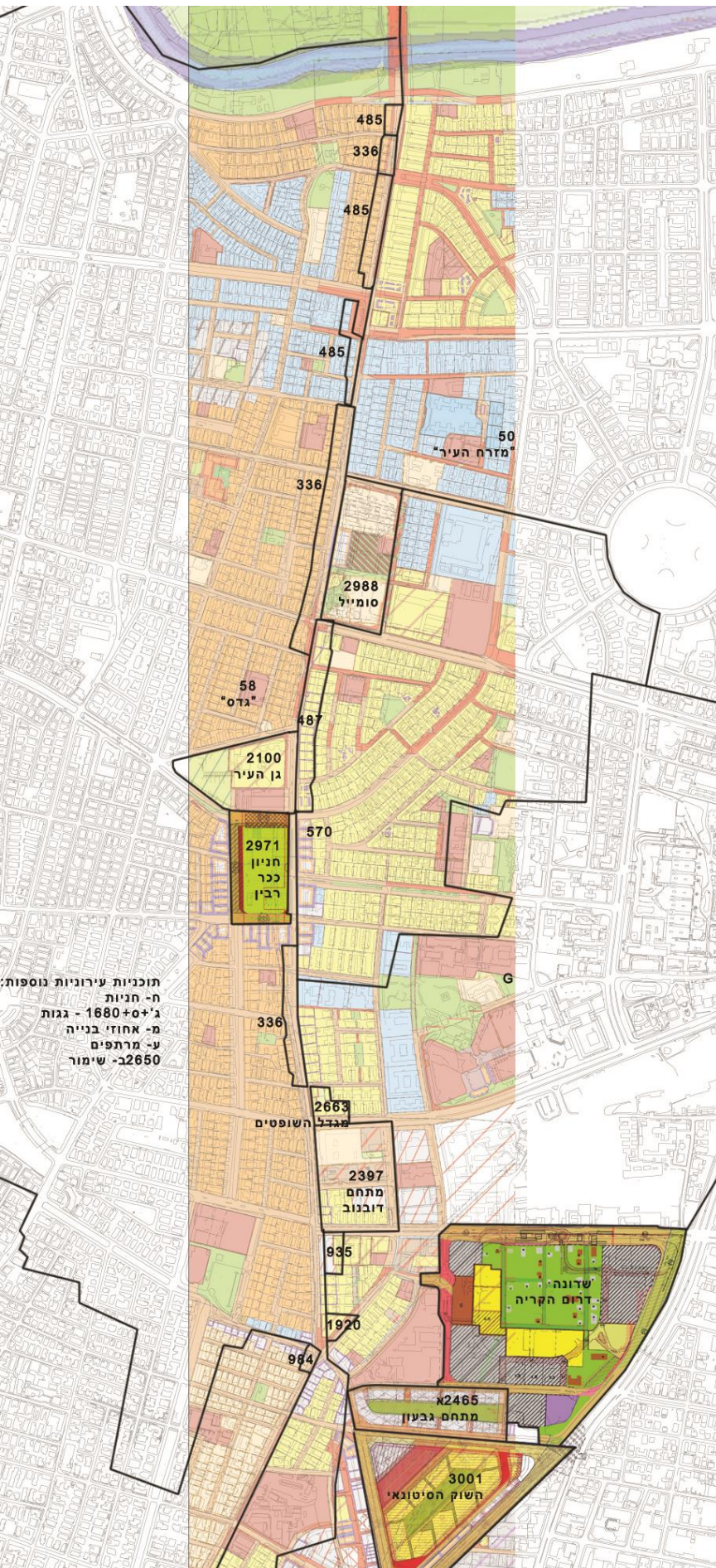
■ תוכניות המגדירות חזיתות מסחרית

לאורך הרחוב:

■ 487, 336, 485, 567, 570.

■ תוכניות נקודתיות לאורך הרחוב:

■ 1762+935 (בית יכין), 2100 גן
העיר, 1090א (מגדל השקם), 1920
(בית אליהו), 2396 (מתחם דובנוב),
2663 (מגדל השופטים), 2971 (חניון
בכיכר רבין), 2988 סומייל, 2988א
סומייל דרום, 2988 סומייל צפון
(האחרונה בהליכי אישור).



תכנית "סומייל" - תוספת היקפי בינוי משמעותיים לרחוב השווים ל-1/2 מהיקפי הבינוי הקיימים, תוספת היקפי מסחר משמעותיים .
תכנית חניון כיכר רבין - תוספת אלף מקומות חנייה.

תוכנית תא/2988

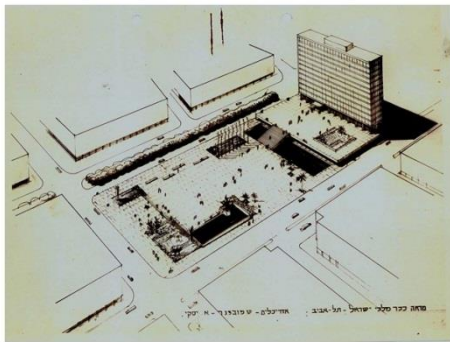
4 מגדלים של 40 קומות

141,000 מ"ר בנוי עיקרי
+111,000 מ"ר שירות (מתוכם 69,000 מתחת לקרקע) (היום לאורך הרחוב בסה"כ כ- 310,000 מ"ר בנוי)
מתוכם, 104,000 מ"ר למגורים כ-970 יח"ד (היום לאורך הרחוב יש פחות מ-2,000 יח"ד)
18,500 מסחר, תעסוקה
15,500 ציבורי



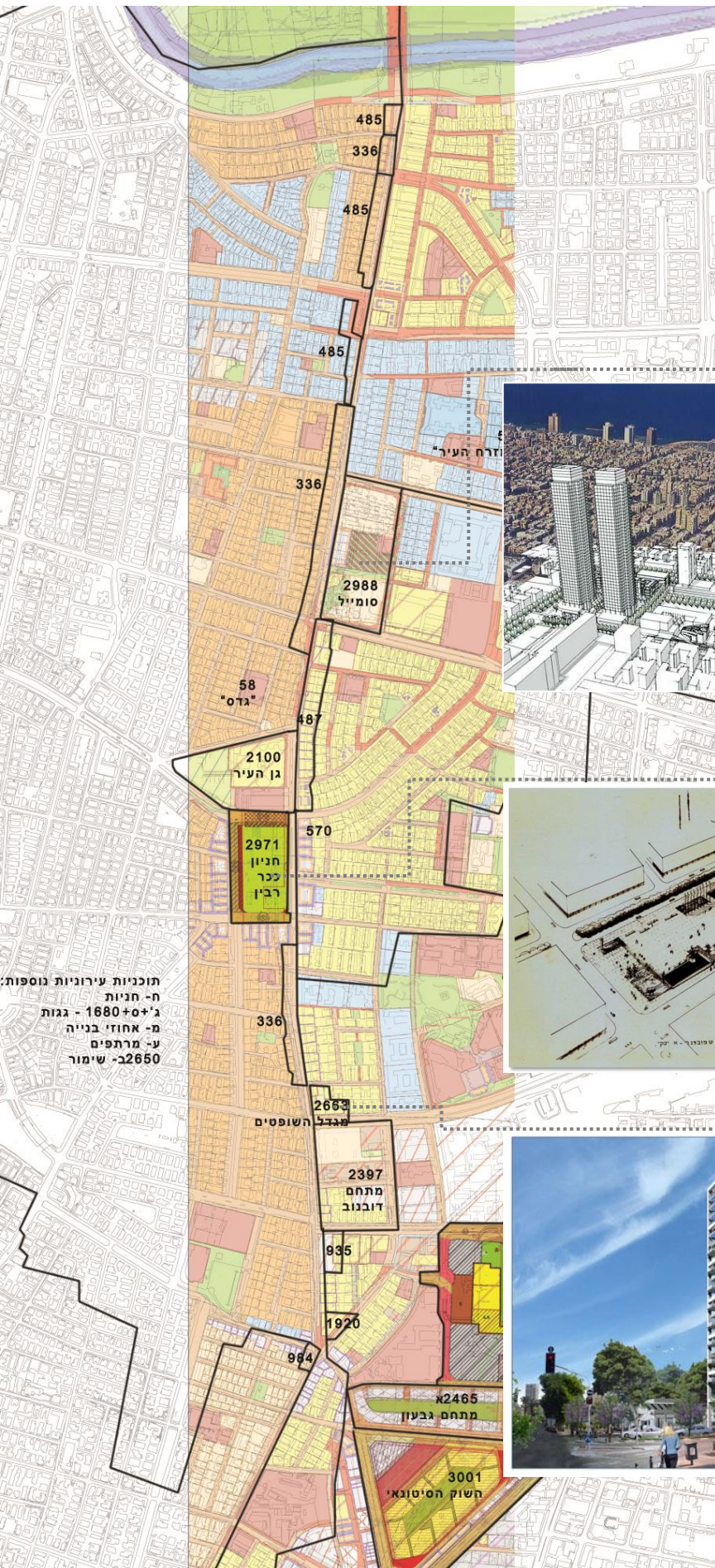
כיכר רבין - תוכנית תא/2971

60,000 מ"ר עיקרי + 20,000 מ"ר שירות לחניונים ב-5 מפלסים מתחת לקרקע.
3500 מ"ר מעל הקרקע בתחום הקירוי
6 כניסות להולכי רגל
1200 מ"ר של קירוי והצללה



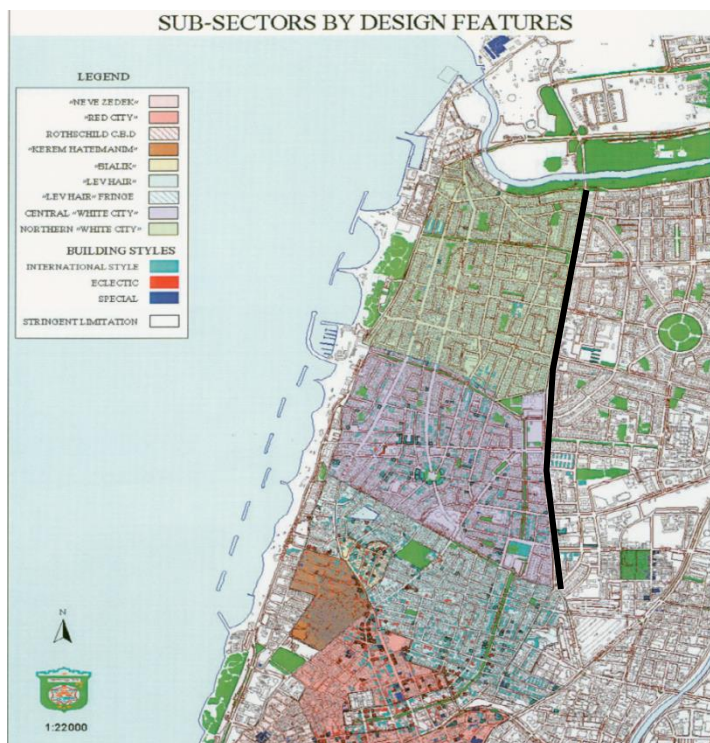
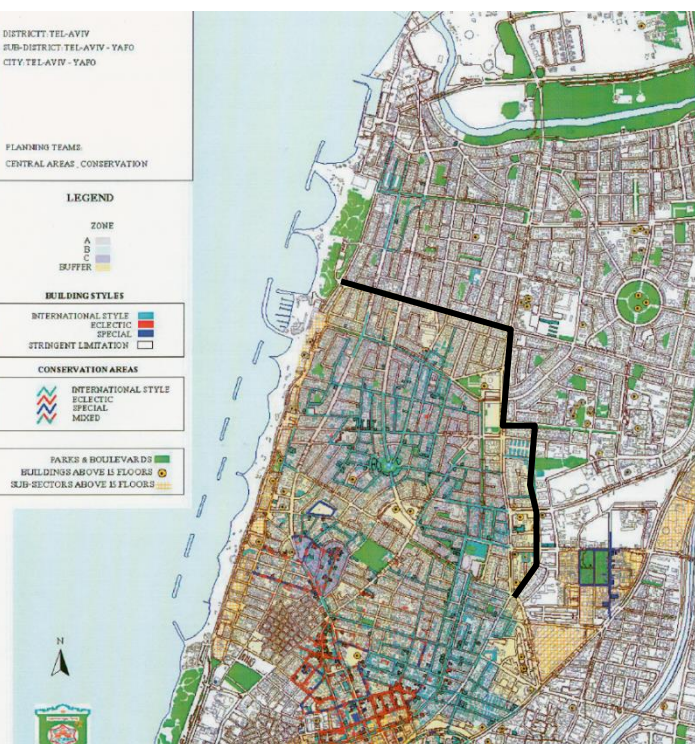
מגדל השופטים - תוכנית תא/2663

8750 מ"ר בנוי עיקרי
+18,500 מ"ר שירות (מתוכם 14,000 מ"ר תת קרקעי)
מתוכם, 7250 מ"ר למגורים בתב"מ מאושר כ-90 יח"ד אולם בסופו של דבר נבנו 1-2 דירות בקומה 37 יח"ד
1500 מסחר, תעסוקה
26 קומות גובה 90 מטר + 4 קומות חנייה תת קרקעי, 3 קומות מרכז מסחרי על הרחוב.



תוכניות עירוניות נוספות:
ח- חניית גגות
ג+ס+1680 - גגות
מ- אחוזי בנייה
ע- מרתפים
2650-ב- שימור

מחצית מאבן גבירול (עד דוד המלך במזרח ועד ארלוזורוב במערב) מצויים בתוך תחום תוכנית השימור – לאורכו ישנם 5 מבנים המוגדרים לשימור מתוכם שניים לשימור מחמיר. (ציוני אמריקה ובית דונרל בלום)

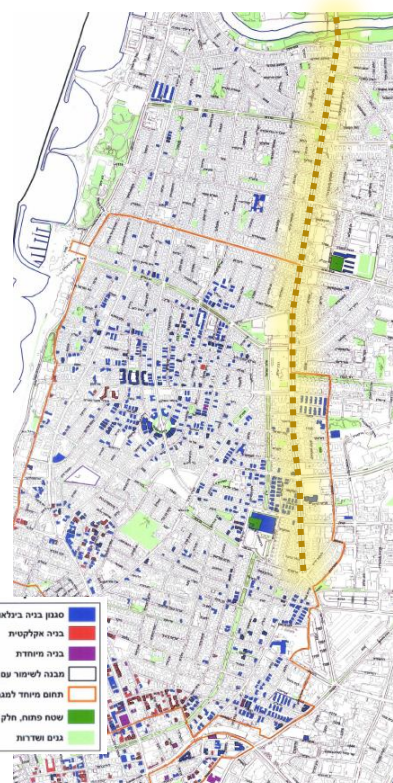


הכרזת אונסקו והדגרת אזור החץ.

הגבלות הגובה בתוך שטח ההכרזה כאלו המגבילות את גובה הבינוי. ישנה הסכמה עם אונסקו על גובה הבינוי ברחובות הראשיים של 6.5 קומות.

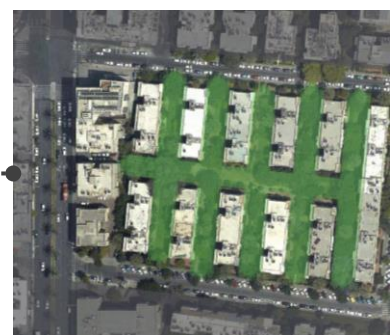
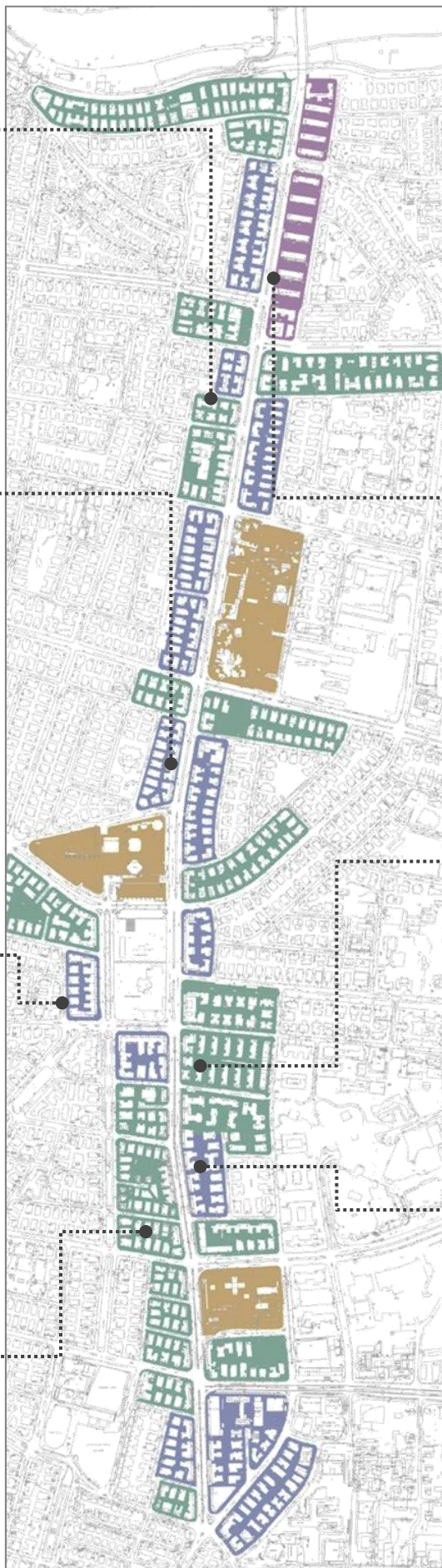
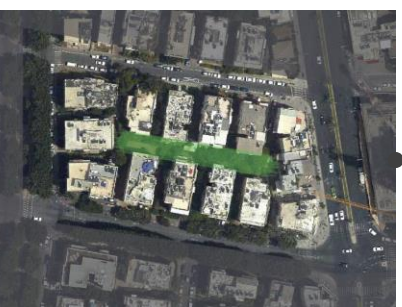
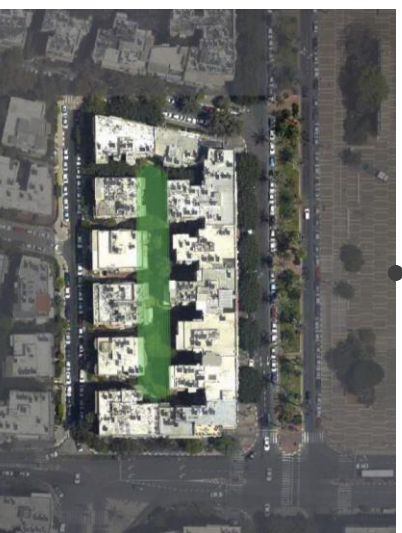
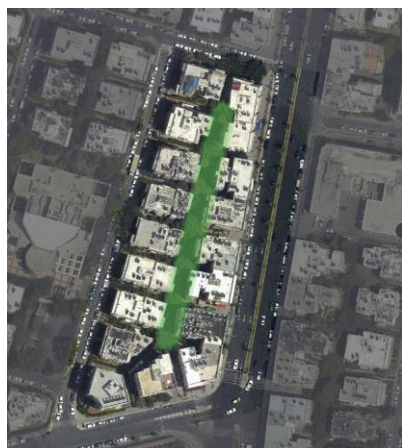


ציוני אמריקה



- סמל ביה בינלאומי
- ביה אקלקית
- ביה מיוחדת
- מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות
- תחום מיוחד לשימור מוגבל
- שטח פתוח, חלק מאתר לשימור
- גנים ושדרות

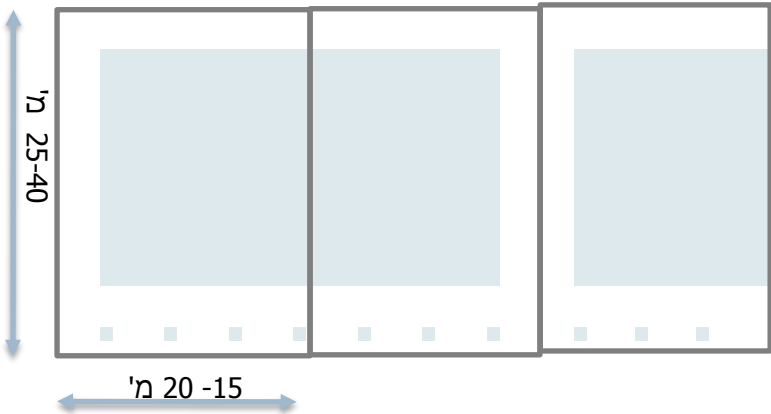
שתי תצורות מבנים אופייניים:
 בינוי מקביל לרחוב (צבע כחול)
 או בינוי ניצב לו (טורקיז).
 פוטנציאל שונה לאיחוד חלקות,
 לביטוי האדריכלי ברחוב הניצב
 במגרשים הפינתיים.



מבנים הפונים לשני רחובות
 מבן ניצב לרחוב
 מבן מקביל לרחוב
 מקבצי בניה גדולים וחריגים

גודל המגרשים

- מגרש טיפוסי ברוחב של 15-20 מ' בחזית. בעומק 25-40 מ'.
- כ-170 מגרשים עליהם בניין אבן גבירולי טיפוסי לאורך הרחוב.



- המקומות בהם קיימים מגרשים החורגים בגודלם הביאו לבינוי החורג מהבינוי האופייני לרחוב (גן העיר, לונדון מיניסטור , יכין ואחרים)



גיל הבינוי



גובה בינוי



□ רוב הבינוי לאורך הרחוב נבנה בשנות ה 50 וקיימת התאמה כמעט מלאה בין גובה הבינוי (4 קומות) לגיל הבינוי (שנות 50-60)

□ כפי שהתפתחה תל אביב כולה גם רחוב אבן גבירול התפתח מדרום לצפון.

□ רק שני מבנים התחדשו לאורך הרחוב בשני העשורים האחרונים.

□ רובו של הרחוב מאופיין בבינוי דומה: בנייני מגורים של 3-4 קומות מעל קומה מסחרית.

□ לאורך כל חזיתות הבניינים בנויה קולונדה מסחרית.

□ בינוי גבוה בנקודות בודדות, בעיקר בצידו המזרחי של הרחוב ובחלקו הדרומי.

חזית- מבט לכיוון מערב

מאפייני בניין אבן גבירולי טיפוס

כ-70 בניינים לאורך הרחוב עונים להגדרה של בניין אבן גבירולי טיפוס (מתוך כ-100 בניינים לאורך הרחוב). בניינים אלו המצויים ברצף ובאחידות מהווים מעין "סדרה" של פרטים דומים, עם מאפיינים חזרתיים:

יהמקצב - כל מבנה על 2-3 מגרשים.

ירוחב מבנה - כ-12 מ' לבניין, 40 למבנה.

יגובה - 4 קומות

יקו בניין אפס לרחוב ומשתנה מאחור.

יקולונדה המשכית ורציפה עם יחידות מסחר בגדלים קטנים בקומת הקרקע.

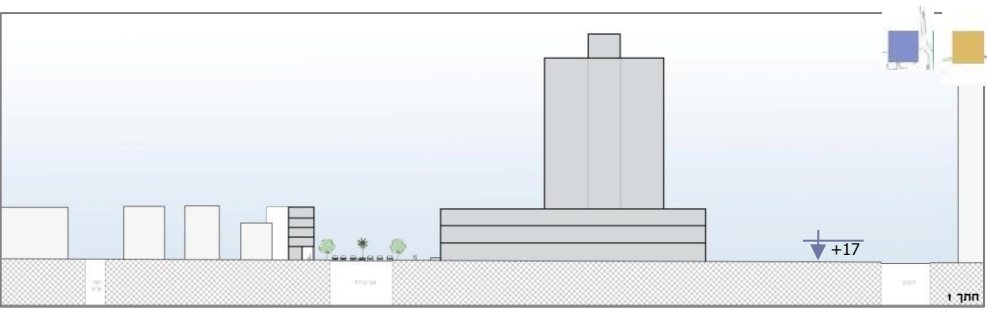
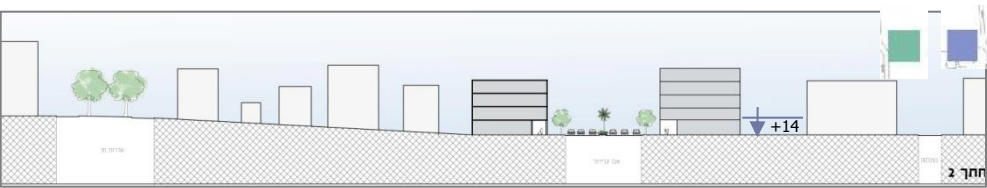
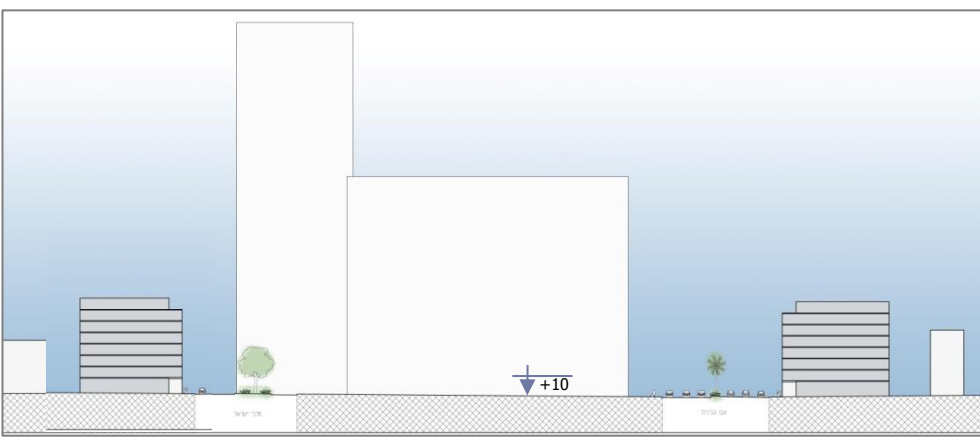
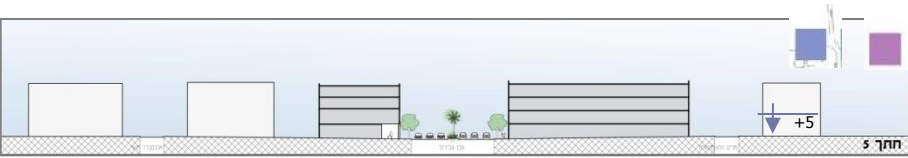
יבינוי פונקצינאלי ופשוט, "שטוח" חסר פרטים, חזרתי, משוכפל במצב תחזוקתי דומה (מוזנח).

יחומרי הגמר (שפריץ, טיח בגווני בז' אפור)

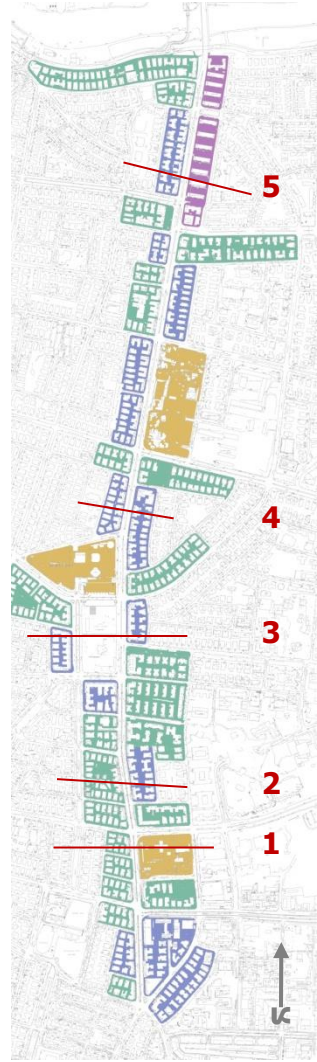
יגריד אורטוגונלי של טיח ותריסי פלסטיק

יגיל הקמה דומה - בינוי משנות ה-50-60.





□ הבינוי מהווה חלק ממרקם מרכז העיר, רובו בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית וקולונדה, ובנקודות בודדות קיימים חריגים אדריכליים.



שיכונים

בחלקו הצפוני של הרחוב ישנו מקבץ של שיכונים שנבנו ע"י ארגונים וקבוצות שונות במהלך שנות החמישים.

1. שיכון עובדי הנמל והצי (שיכון פועלי הנמל) - חמישה בלוקים מאורכים באבן גבירול 170-178.
2. שיכון סלע בצפון העיר - נבנה בשנת 1952. בשיכון נכללים שישה מבנים, מתוכם ארבעה בתים מאורכים שנמצאים ברחוב אבן גבירול 184-190.
3. שיכון מפ"ם - אבן גבירול 192 נבנה באמצע שנות החמישים כשיכון מפ"ם.
4. שיכון הפועל המזרחי - ארבעה בניינים המחוברים ביניהם (אבן גבירול 195-201).



מבנים גבוהים בסביבת הרחוב



חריגי עיצוב וגובה לאורך הרחוב

מספר בניינים לאורך הרחוב בולטים בחריגותם הצורנית אל מול הכלל. מרבית החריגים מצויים סביב המוקדים ברחוב ובעיקר בצידו המזרחי.

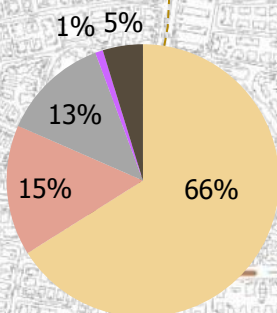
חריגים עיצוביים - חריגותם נובעת מכך שהם מהווים מדול גדול מהאופייני ברחוב אשר תופס בלוק שלם 100-150 מ', הם אינם תואמים את קצב הרחוב, גובה הבינוי נמוך מהאופייני 2-3 קומות (+ מגדל), בחלקם אין קולנדה, החזית של רובם אחידה ומונוטונית עם מימד אופקי ארוך ומודגש, תמהיל השימושים בהם בד"כ חסר מגוון והם כוללים מסחר - בית אליהו, לונדון מיניסטור, גן העיר, בניין המאה-שק"ם, בית וואלה, הדואר, גן העיר, העירייה, השופטים, בית ציוני אמריקה, בית יכון, בית אליהו.

חריגי גובה - מגדל המאה, סומייל (עתיד), גן העיר, לונדון מינסטור, בית יכון, בית אליהו, בניין השופטים, בית יכון.



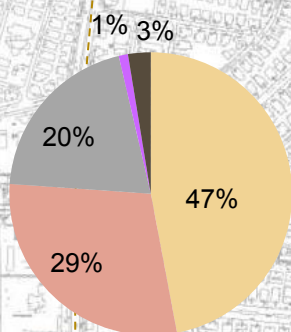
אזורי משנה

תמהיל שימושים קיים שטחים בנויים



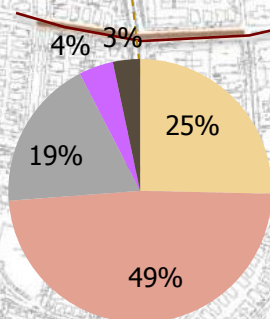
מקטע צפוני - רחוב ראשי בלב
מרקם מגורים
104,000 מ"ר בנויים
(ללא חניונים)

ארלחרוב



מקטע מרכזי - מרכז ערוני
133,000 מ"ר בנויים
(ללא חניונים)

שאול המלך



מקטע דרומי - בשולי המע"ר
59,000 מ"ר בנויים
(ללא חניונים)

קומפילציה מצב קיים



הרחוב עובר בלב אזורי מגורים
(רובעים 3,4).

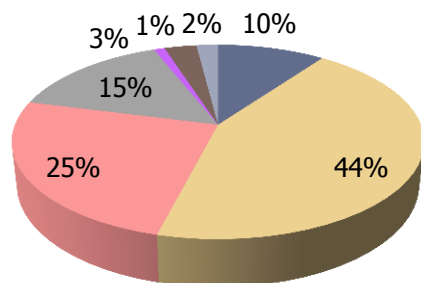
הבינוי לאורכו של הרחוב מכיל
תמהיל שימושים מגוון (החסר
במלונאות) ומשנה את אופיו
לאורכו: המקטע הצפוני מאופיין
כרחוב כשכונתי, המקטע הדרומי
מאופיין כחלק מהמע"ר ובו שימושי
תעסוקה גדולים יותר.

היקפי המגורים משתנים לאורך
הרחוב, ומהווים 2/3 מכלל
השימושים בצפון ו-1/4 מכלל
השימושים בדרום.

קומת הקרקע מסחרית באופן
מובהק.

ניכר חוסר בשירותים ציבוריים עבור
המשתמשים ברחוב. וסביבתו.

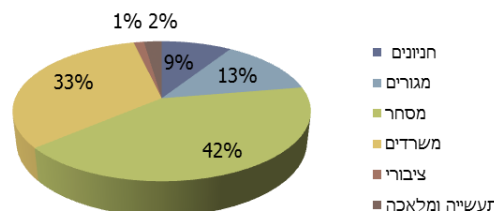
תמהיל שימושים - מצב קיים

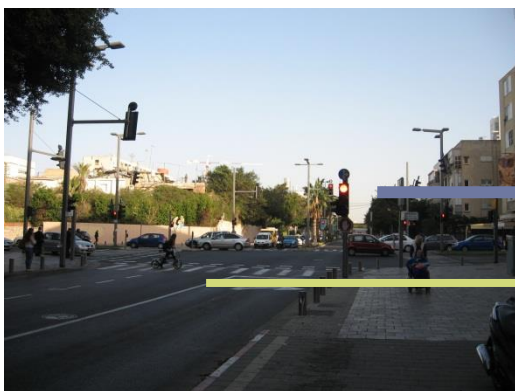


שימוש	שטח (במ"ר)
מגורים	145991
משרדים	83019
מסחר	51043
תעשייה ומלאכה	4837
ציבורי	10331
מחסנים כלליים	5174
חניונים	34327
סה"כ	334722

*ע"פ קובץ ארנונה 2011

שימושים קומת קרקע אבן גבירול





רחוב ראשי ברמה הכלל עירונית

רחוב ראשי

ארלזרוב



רחוב משני

הדסה

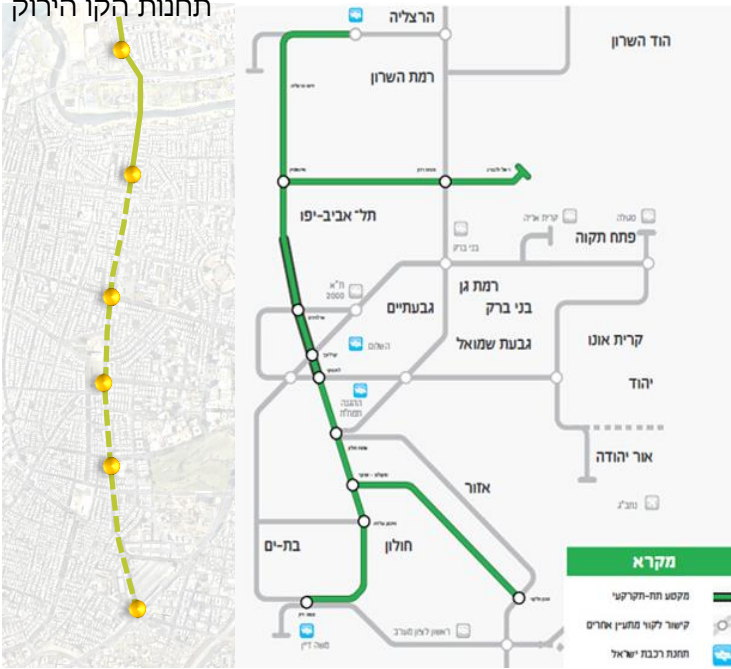


סמטה בין בניינים

אכן גבירול מהווה מעבר בין רחובות רחבים ומשמעותיים בצידם המזרחי להמשכם באופן פחות ראשי, רחב ופעיל בצידו המערבי. שלושה בולטים בעניין זה: ארלזרוב, קפלן-דיזינגוף, שאול המלך-הנביאים, אך גם יהודה מכבי-הורקנוס, ז'בוטינסקי, פנקס ועוד. במאפיין זה בולט היותו של הרחוב גבול בין תוכניות היסטוריות, וקצה תוכנית גדס. משום כך מהווה הרחוב ראשי במרחב העירוני במרכז העיר.



תחנות הקו הירוק



אבן גבירול הוא עורק תחבורה משמעותי במערך העירוני, הוא מכיל 3 נתיבים לכל כיוון, מתוכם אחד לכל כיוון מוטה תח"צ.

תוכניות עתידיות מתכננות את הקו הירוק של הרכבת הקלה לאורך אבן גבירול עם 4 תחנות לאורכו:

□ לונדון מיניסטור

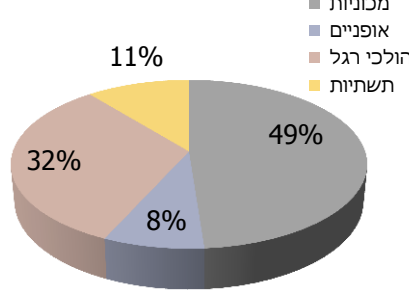
□ כיכר רבין

□ ארלוזורוב - מפגש עם קו סגול

□ נורדאו. (על קרקעית)

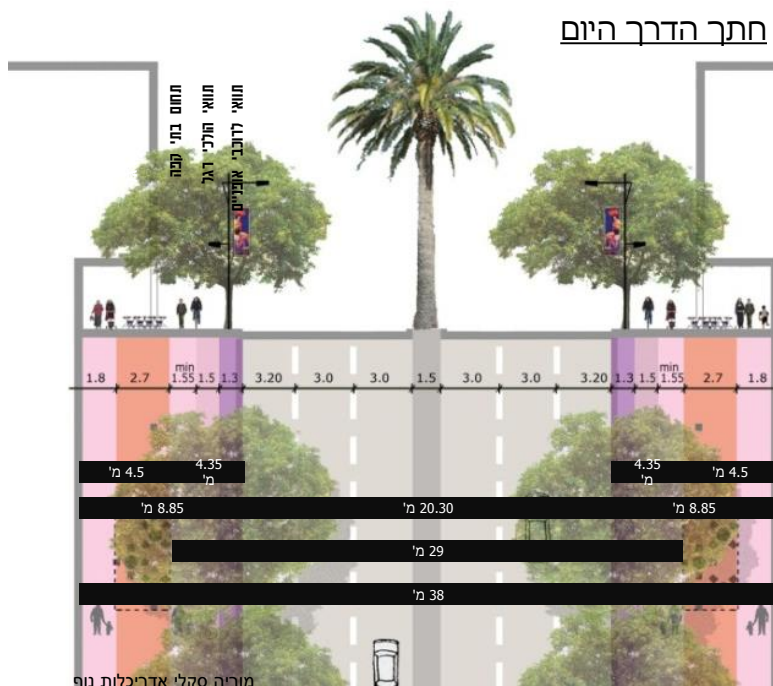
קו הרכבת עתיד להיות תת קרקעי עד נורדאו ומשם לכיוון צפון הוא עתיד לעלות מעל הקרקע לקראת חציה של נחל הירקון.

חלוקת חתך הרחוב הקיים (זכות הדרך) למשתמשים השונים



כ- 23 קווים של אוטובסים ציבוריים נוסעים על אבן גבירול (במקטעים שונים) ועוד רבים חוצים אותו. קווים אלו מובילים נוסעים לכל רחבי העיר ומחוצה לה עד כ"ס ראש העין, בת ים, חולון, פתח תקוה, רמת גן ועוד. לאורך הרחוב ישנו נתיב בלעדי לתחבורה ציבורית.

חתך הדרך היום



מיפוי קוי אוטובוס

מיפוי חניונים קרובים



לאורך הרחוב ישנם כ- 16 מעברי חצייה (צומת נחשבת כמעבר אחד), כלומר בממוצע מרחק של 160 מ' בין מעברי החצייה, ישנם מספר מקרים שמרחק זה ולה על 200 מ'. נתון זה בשילוב רוחב הכביש בין ששת נתיבי התנועה (כ-20 מ') יוצרים נתק בין שני צידי הרחוב

התוואי האפקטיבי להולכי רגל בחתך הרחוב האופייני הוא למעשה כ- 6 מ' (מתוכם 4 מ' בקולונדה) אם מנקים מזה את שולחנות בתי האוכל נותרים כ-3-4 מ' של מעבר חופשי. במקומות ספציפיים לאורך הרחוב מאילווצים שונים מצטמצמת המדרכה לכדי 1.5 מ' בלבד להולכי רגל (מצפון לנצח ישראל) ו-1 מטר בלבד יחד עם האופניים (ליד מבנה המיועד לשימור מצפון לשופטים, או מצפון למאנה).

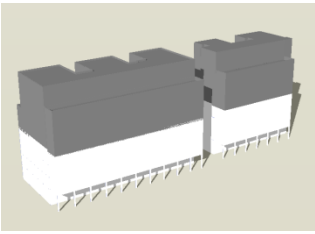
תנועת **רוכבי האופניים** באבן גבירול מעורבת עם הולכי הרגל, ועם קיטועים לאורך הנתיב גורמת לתחושה של חוסר בטחון במהלך הרכיבה.

דוגמאות למכשולים בדרך: גרם מדרגות בקצהו הצפוני של השביל, אופנועים חונים על השביל, פחי זבל שהונחו על ידי בעלי עסקים המצויים לאורך הרחוב, תחנות אוטובוס, תחנת פיס בתוואי שביל האופניים, נוסעי אוטובוס שממתינים לאוטובוסים, ספסלים ומתקני חניה לאופניים שהוצבו ממש בסמוך לשביל האופניים ואשר גורמים לכך שאופניים שנקשרו אליהם חורגים לתוך רצועת הנסיעה, ועוד ... גורמים לכך שהנתיב אינו זמין לרכיבה בטוחה ונוחה ואף למסוכן במפגש עם הולכי הרגל.

דוגמאות רבות בעולם לשילוב נתיבי אופניים רציף במפלס הכביש ועם עדיפות להם תוך הפרדה מלאה מהולכי הרגל.

□ גובה הבינוי המקסימלי –

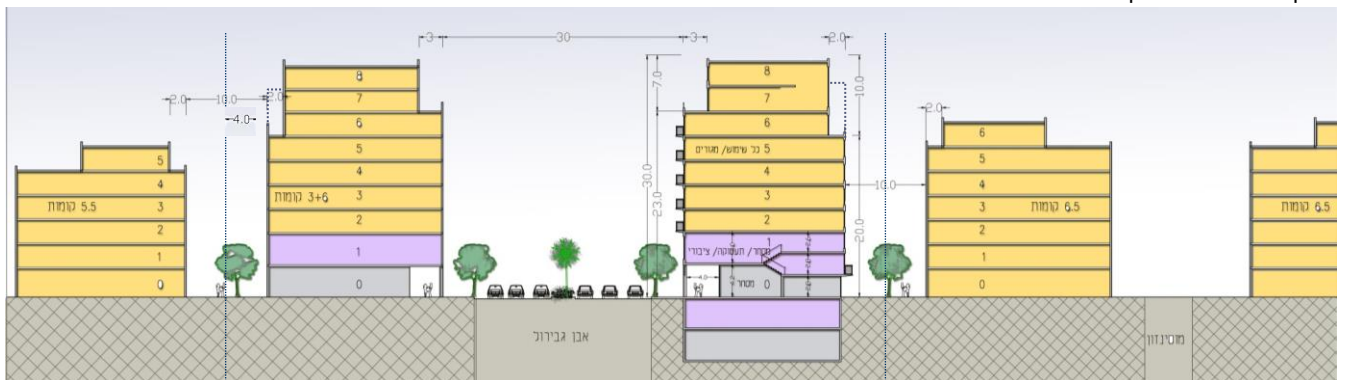
הגבלות על גובה הבינוי בדף זה הן בהתאם לגבולות הכרזת אונסק"ו.



- בבנייה חדשה, במגרשים הנמצאים מחוץ לגבולות הכרזת אונסק"ו (מצפון לרחוב ארלוזורוב בצד המערבי של הרחוב, מצפון לשד' דוד המלך בצידו המזרחי), גובה המבנים יהיה עד 9 קומות, מהם 2 קומות עליונות בנסיגה בחזית הקדמית ו-3 קומות עליונות בנסיגה בחזית האחורית. (לא יותרו חדרי יציאה לגג מעבר לגובה זה).
- מגרשים הנמצאים בתוך גבולות הכרזת אונסק"ו, גובה המבנים יהיה עד 7 קומות, מהם הקומה עליונה בנסיגה.
- גובה הבינוי לרחובות מקבילים לאבן גבירול יהיה ע"פ תוכנית תקפה למגרש האחורי. (גם במקרה של איחוד חלקות עם חלקה לאורכו של אבן גבירול).
- מגרשי פינה - במידה ועומק המגרש על אבן גבירול קטן מ-20 מ' (או 25 בפינה עם רחוב ראשי), חתך הבינוי לרחוב הניצב יהיה כמו לאבן גבירול עד לעומק של 15 מ' (20 מ' במקרה של רחוב ראשי) מהצטלבות קווי הבניין בפינה. (גם אם הבינוי חורג למגרש הסמוך).



חתך טיפוסי מצב קיים



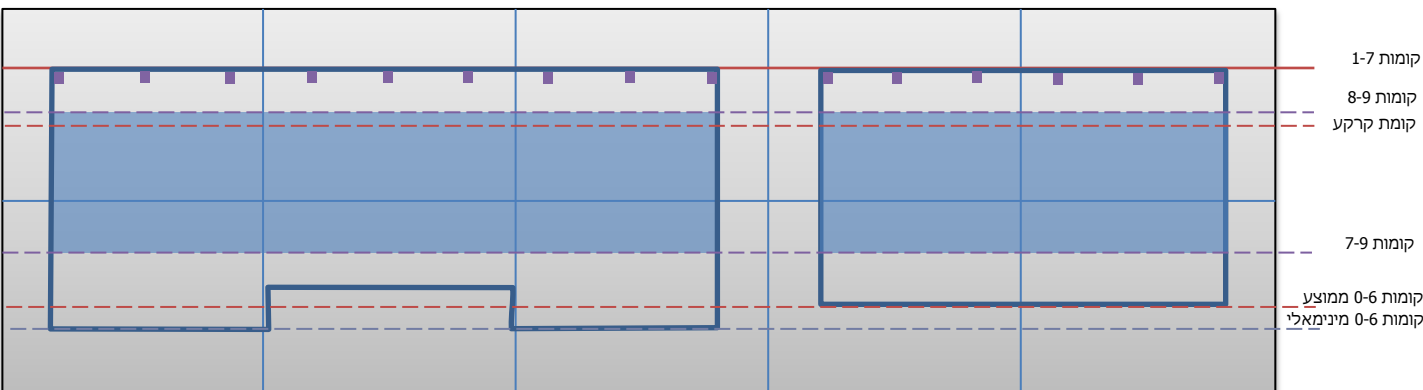
חתך טיפוסי מצפון לרחוב דוד המלך - מצב מוצע (סימון חתך 2 במפה)



חתך טיפוסי באזור ההכרזה (מדרום לדוד המלך)-מצב מוצע (סימון חתך 4 במפה)

קו בניין	עד הקומה ה- 9
לחזית אבן גבירול או לרחוב ראשי אחר	- עד קומה 7 (כולל) בהתאם למצב הנוכחי של רב הבניינים בקטע שבין 2 רחובות ניצבים ולא פחות מ- 4 מ' מאבן השפה של הכביש . לא תותר נסיגה מקו זה (קו מחייב). - קומות 8-9 בנסיגה של 3 מ' נוספים .
לחזית ראשית של בניין שכן (בד"כ חזית אחורית)	- שש הקומות הראשונות - קו בניין ממוצע של 5 מ'. קו הבניין לא יפחת מ- 4 מ' במקרה של בנייה חדשה או 3 מ' במקרה של עיבוי. - קומות 7-9 - 7 מ' . למרות המלצה זו , באם ישוכנע מהנדס העיר , ניתן לשגת בקומה האחרונה בלבד.
לחזית השירות של בניין שכן	4 מ' . - בקומת הקרקע יותר קו בניין "0" בתנאי שימצא פתרון לכניסות הצד לבניין ובהסכמת השכנים. - קו בניין "0" יותר בכל הקומות במקרה של מבנה הבנוי בקיר משותף. - במקרה שבונים עד לגובה 7 קומות ע"פ הגבלות הבנייה בתוך שטח הכרזת אונסקו יותר קו בניין צידי של 3 מ'.

קווי בנייה לבניין טיפוסי באבן גבירול



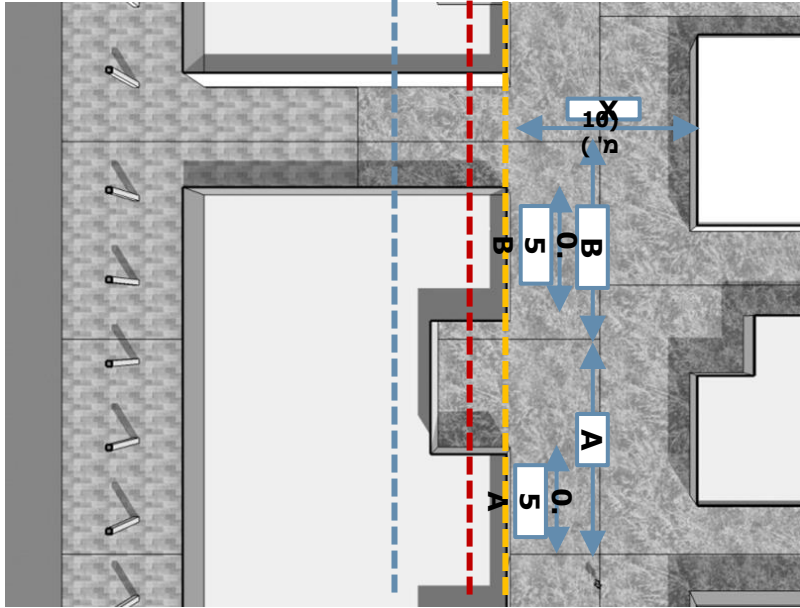
המלצות להתחדשות הבינוי - הנחיות עיצוב - קו בניין אחורי

- המלצה על על קו בניין אחורי לא אחד.
- שש הקומות הראשונות - קו בניין ממוצע של 5 מ'. קו הבניין לא יפחת מ- 4 מ'.
- בקומות 7-9 - 7 מ' מקו מגרש. (למרות המלצה זו, באם ישוכנע מהנדס העיר, ניתן לשגת בקומה האחרונה בלבד).
- יצירת רצפים ופתיחות בין החצרות.

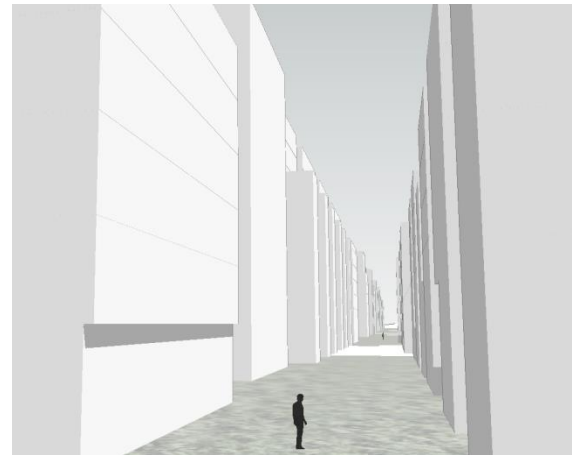
- זכות מעבר בתת הקרקע בין המגרשים לצורך חיבור עתידי של המרתפים.
- הכנסת שימושים מזמיני קהל: כניסות לעסקים, חצרות של עסקי אוכל, לובי מלונות, חצר של מוסד ציבורי וכו'.



קו בניין מינימלי (4 מ')
קו בניין 1 - (5 מ')
קו בניין 2 - (7 מ')



אבן גבירול 144-148 - דוגמה לבניין בתכנון משרד UR platform המנצל את החצר האחורית לשימושים שונים



מבט נפחי של חצר אחורית



דוגמה נוספת - מלון דיאגילב ת"א



דוגמה לחצר אחורית פעילה אלנבי - סטפאן בראון



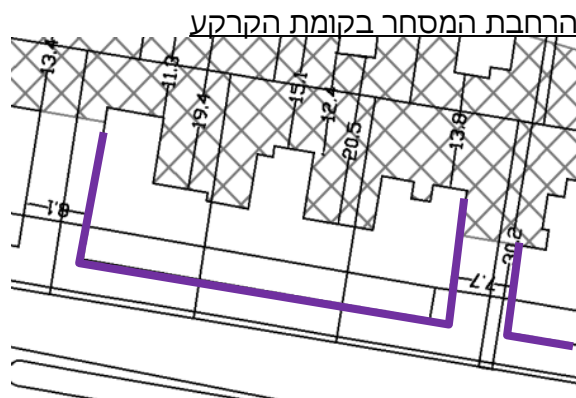
חצר קיימת אבן גבירול דני לזר אדריכלים

מצב קיים

- 5-9 מ' רווח בין הבניינים , בד"כ רציף לכל אורך הבניין ולכל הגובה .
- בד"כ הכניסות למגורים .
- מיקום הפחים וחניית אופניים .

מצב מוצע

- 4 מ' מקו מגרש. – (בדומה לתוכניות התקפות והבינוי הקיים).
- אפשרות להרחבת המסחר בקומות הקרקע לכיוון החצר האחורית והמעבר בין הבניינים .
- חזית מועדפת לכניסות למגורים .
- בקומת הקרקע יותר קו בניין "0" בתנאי שימצא פתרון לכניסות הצד לבניין ובהסכמת השכנים.
- קו בניין "0" יותר בכל הקומות במקרה של מבנה הבנוי בקיר משותף.
- במקרה שבונים עד לגובה 7 קומות ע"פ הגבלות הבנייה בתוך שטח הכרזת אונסקו יותר קו בניין צידי של 3 מ'.



מקצב בניינים מוצע – כמו הקיים



□ מקצב המבנים – מקצב

הסמטאות שבין הבניינים ישרו כמו זה הקיים היום, אורך המבנה לא יעלה על 3 מגרשים ולא ירד מ-2 מגרשים. בכל מקרה לא תהיה חזית שאורכה עולה על 60 מ' (הנחיה זו אינה תקפה לקומת הקרקע).

□ פרצלציה – התבססות על

הפרצלציה הקיימת, מתן ביטוי בחזית לחלוקה למגרשים, גם במקרה שבונים מבנה על כמה מגרשים, (בהכללה ניתן לומר כי נשמח ש"כל מגרש יתוכנן ע"י מתכנן שונה").

איחוד חלקות יותר בתנאי שלא שטח המגרש לאחר האיחוד לא יעלה על 2.5 דונם. לאורך אבן גבירול איחוד החלקות מוגבל ל-3 מקסימום.



דוגמא לבינוי אחיד המייצר רצף עם פרטים שונים בתוכו Amsterdam



קטע רחוב



אבן גבירול 144-148 - בתכנון משרד UR platform

□ שלביות – תנאי לקידום תכניות /או

הוצאת היתר בניה למגרש בבנייה חדשה יהיה אישור תכנית בינוי לכלל המבנה (הבנוי בקיר משותף) ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

יותר מימוש בניה בפועל במגרש בודד בכפוף להכנת תכנית בינוי כאמור. התכנית הבינוי תכלול תכנית קומת קרקע + פיתוח, קומה טיפוסית וקומת גג, חזיתות וחתיכים. תוכנית הבינוי תחייב את שכנים בקיר משותף לגבי מימדי הקולונדה וקו הבניין הקדמי.

שלביות מימוש אפשרית – חזית



מצב סופי



מצב קיים



קולונדה קיימת- פרט לריצוף, מונחת ומלאה ב"רעש" (מזגנים, שלטים)



מוריה סקלי אדריכלי נוף



מגדל G- דוגמא לקולונדה במידות שאינן מתאימות לזו בשאר הרחוב

- ❑ **קולונדה** רציפה ואחידה עם יחידות מסחר בגדלים קטנים בחזית הרחוב (חלון הראווה הפונה לרחוב לא יעלה על 12 מ').
- עומק הקולונדה מינימאלי- 4 מ'.
- מרחק בין עמודים 3.5-5.5 מ'.
- גובה קולונדה 4.5-6 מ'.
- שטח עמוד לא יעלה על 0.25 מ"ר, לא יותר עמוד הרחב מ- 40 ס"מ לכיוון הרחוב הראשי.
- מהנדס העיר ראשי להתיר מיקום מערכות טכניות ומזגנים בשטח הקולונדה בתנאי שימצא פתרון ניקוז, אקוסטי וויזואלי למניעת מטרדים.

- **קומת הקרקע**- מקסום קומת הקרקע (תכנית ע"פ קווי הבניין),
- גובה עד 5.5 מ' ולא פחות מ-4.5 מ'.
- טיפול בכל החזיתות: ניצול הרווח בין הבניינים, החצרות אחוריות, לשימושים עיקריים תוך שמירה על שטחי שירות נסתרים ולא מטרדים.
- ריבוי כניסות מהרחוב למסחר.
- הכניסות לקומות העליונות ימוקמו בחזית הצדדית ככל שניתן על מנת לאפשר רצף מסחרי בחזית הפונה לרחוב.



מבט כללי על הרחוב לאחר תוספות הבינוי - באזור "אבן גבירולי טיפוס"

גרید המושפע מקצב העמודים והקומות



❑ **גריד** – מתן ביטוי לגריד הנובע ממקצב הקולונדה ומפלסי הקומות גם על החזית.

❑ **חומרי הגמר** – לא תותר חזית זכוכית הגדולה מ-80% מסך שטח החזית.

❑ **מרפסות** – ניתן לבלוט עם מרפסות לחזית הראשית מעבר לקו בניין בתנאי שהן בעומק שלא יעלה על 1.2 מ' ובגובה שלא יפחת מ-7 מ'.

❑ **מרתפים** – יותרו קומות מרתף ע"פ תוכניות כלל עירוניות. אפשרות לחיבור בין המרתפים במבנים סמוכים, יש לאפשר זכות מעבר בחלקו האחורי של המגרש במגרשים בהם בונים בנייה חדשה על מנת לאפשר בעתיד רצף חניונים תת קרקעיים במגרשים סמוכים. (המלצת התוכנית היא להנחות את חפירת המרתף גם אם לא בשימוש).

❑ לא תותר תליית מערכות טכניות, צנרת, מזגנים וכו' על חזיתות הבניין.

❑ **לא יופנו ממ"דים לחזית הראשית.**

❑ תהיה עדיפות לממ"קים.



בית תה"ל – אבן גבירול 54 בתכנון דב קורן אדריכלים. ביטוי חלקי בחזית לגרید עמודים/קומות. ושמירה על מימדי הקולונדה.



אבן גבירול 144-148 - דוגמא לבניין בתכנון משרד **UR platform** עונה על רב ההנחיות העיצוביות בחזית.



1960

היה...



2010

הווה...



2030

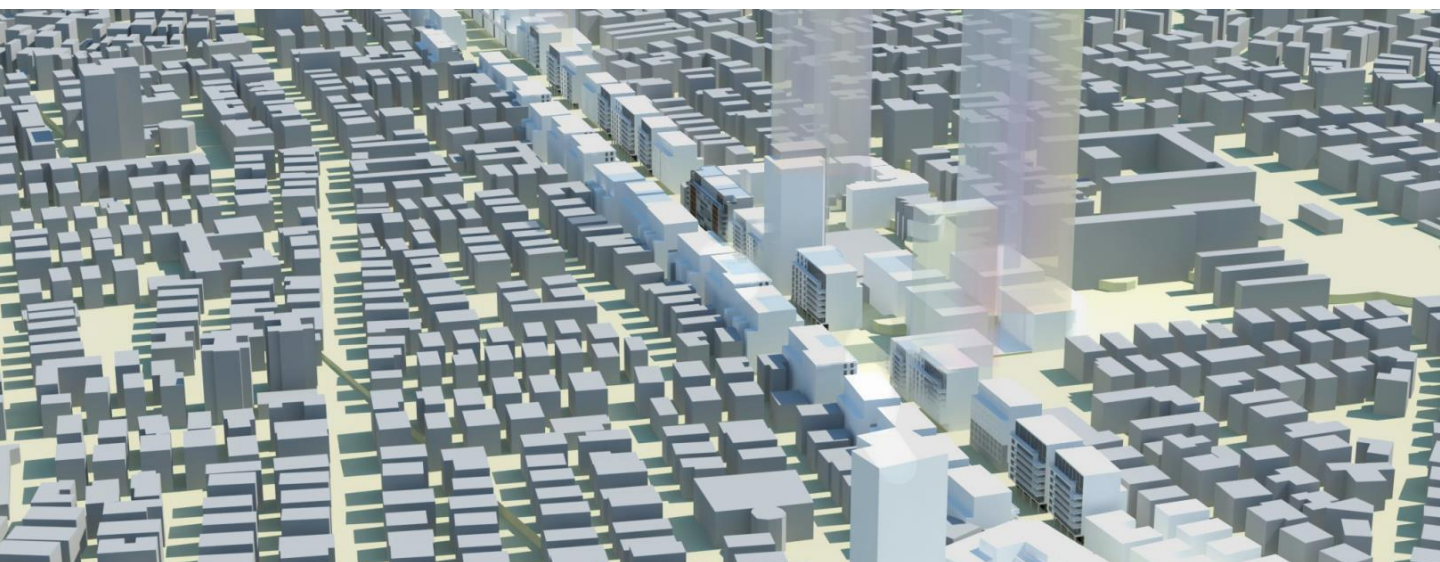
היה... (נפחי בניה לאחר מימוש של כל המגרשים בקטע שמחוץ לאזור הכרזת אונסקו)



המצב היום - מבט לכיוון צפון (בניין העירייה במרכז התמונה)



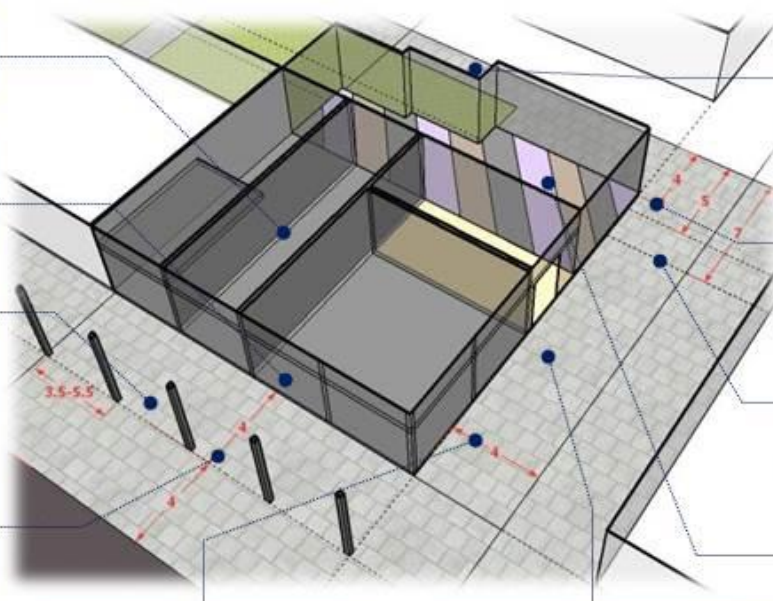
מצב עתידי לאחר מימוש התחדשות כל הבינוי ברחוב מבט לכיוון דרום מערב (חלקו הצפוני של הרחוב, +מגדלי סומייל העתידיים)



מצב עתידי לאחר מימוש התחדשות כל הבינוי ברחוב מבט לכיוון צפון מזרח (חלקו הצפוני של הרחוב, +מגדלי סומייל העתידיים)

ריכוז הנחיות בינוי ועיצוב למגרש טיפוסי מחוץ לתחום ההכרזה

קומת קרקע



חצר אחורית-
חצר פעילה,
רצף בין החצרות
(איסור על גדרות).
כניסה לתעסוקה,
מיקום לחדרי שירות.

קו בניין אחורי-
מינימום 40 מ'.
ממוצע 5 מ'.
עדיפות לקו לא אחיד.

מרתף-
כל שימוש פרט
למגורים.
זיקת הנאה במרתף
בעומק מ' מקו
אחורי לטובת חיבור
עתיד של מרתפים.

שימושים בעורף-
מסחר/תעסוקה/
תיירות/ציבורי.

אחוזי בנייה -
תוכנית זו אינה
מגדירה אחוזים אלא
הגבלות נפחיות,
איכותיות וכמותיות
מהן יגזרו הזכויות.

רווח צד-
פיתוח כהמשך הרחוב.
אפשרות לגלישת המסחר, כניסה
למגורים וגישה לתעסוקה בעורף.
אסור למעבר רכב.
עדיפות לביטול הגדר עם השכן.

קו בניין צדדי-
מינימום 40 מ'. (3 מ' בשטח ההכרזה)
אפשרות לקוט בחזית המסחרית
בהתניות ובהסכמת שכנים.

קומת מסחר-
גובה קומה 4.5-5.5
גלישה לחזית צד.
אפשרות לגלריה.

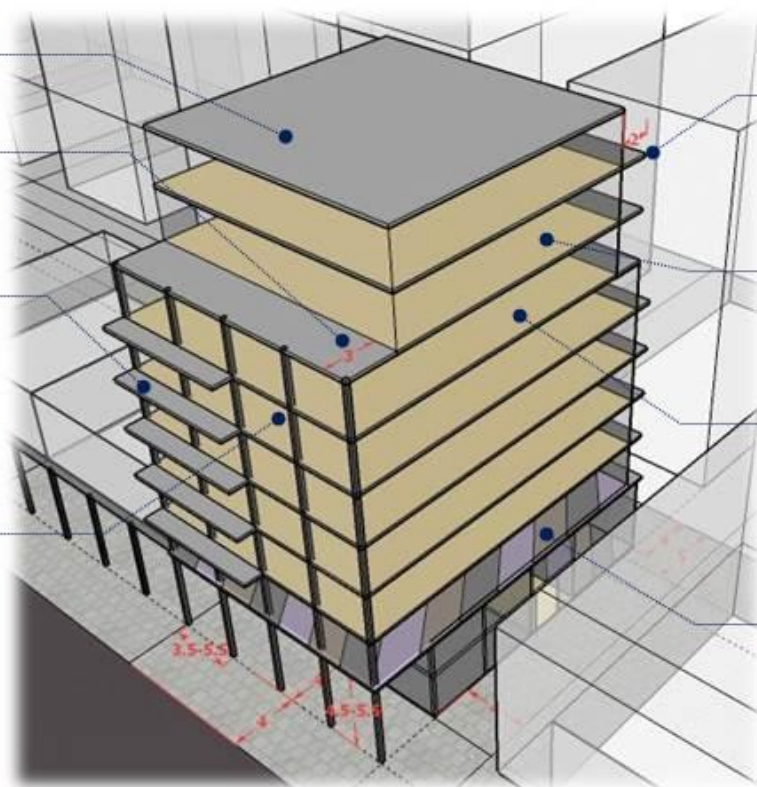
חזית מסחרית-
מודולים קטנים (עד
12 מ' לעסק).
ריבוי כניסות.
שילוט אחיד.
טיפול במטרדים

קולונדה-
עומק מינימאלי 4 מ'.
קצב עמודים אחיד
(דומה לקיים).
הגבלת על מיקום
וגודל עמודים.
פתרון למערכות.

קו בניין קדמי-
בהתאם למצב הנוכחי
של רב הבניינים
בקטע שבין 2 רחובות
ולא פחות מ-4 מ'
מאבן השפה.

**שכנים בקיר
משותף-**
הראשון במבנה שבונה
מחייב בקו בניין קדמי
ומימדי הקולונדה.

קומות עליונות



קו בניין אחורי-
קומות 7-9 בנסיגה-7
מ' מקו מגרש.
אלא אם שוכנע
מהנדס העיר שנסיגה
בקומה עליונה בלבד
אפשרית.

צפיפות מגורים-
שטח מינימאלי לדירה
35 מ"ר.

**שימושים קומות
עליונות -**
כל שימוש -
מגורים מסחר,
תעסוקה, ציבורי
ותיירות.

שימושים בקומה א-
מסחר, תעסוקה,
ציבורי ותיירות.
במגרשים שבתוך
שטח הכרזת אונסקו
יותר גם מגורים.

מערכות -
אייסור תליית מערכות
על חזיתות המבנה.

גגות-
לא תותר יציאה לגג.
גג טכני למערכות.

קו בניין קדמי-
2 הקומות העליונות
יהיו בנסיגה של 3 מ'.

מרפסות
יותר מרפסות
הבולטות 1.2 מ' מקו
בניין.
מרפסת תחתונה מעל
7 מ' מהקרקע.

חזית קדמית -
יש לתת ביטוי
לחלוקה למגרשים
ולגריד הנובע
מהקולונדה
והקומות.
לא יותר מ-80%
זיגוג, איסור על
תריסי גלילה
ופלסטיק.

מיגון -
אייסור הפניית ממ"דים
לחזית הקדמית.
עדיפות לממ"דים על
פני ממ"דים.