

An aerial photograph of a coastal city, likely Tel Aviv, showing a wide sandy beach with tire tracks, the ocean with waves, and a dense urban skyline in the background. The text is overlaid on the beach area.

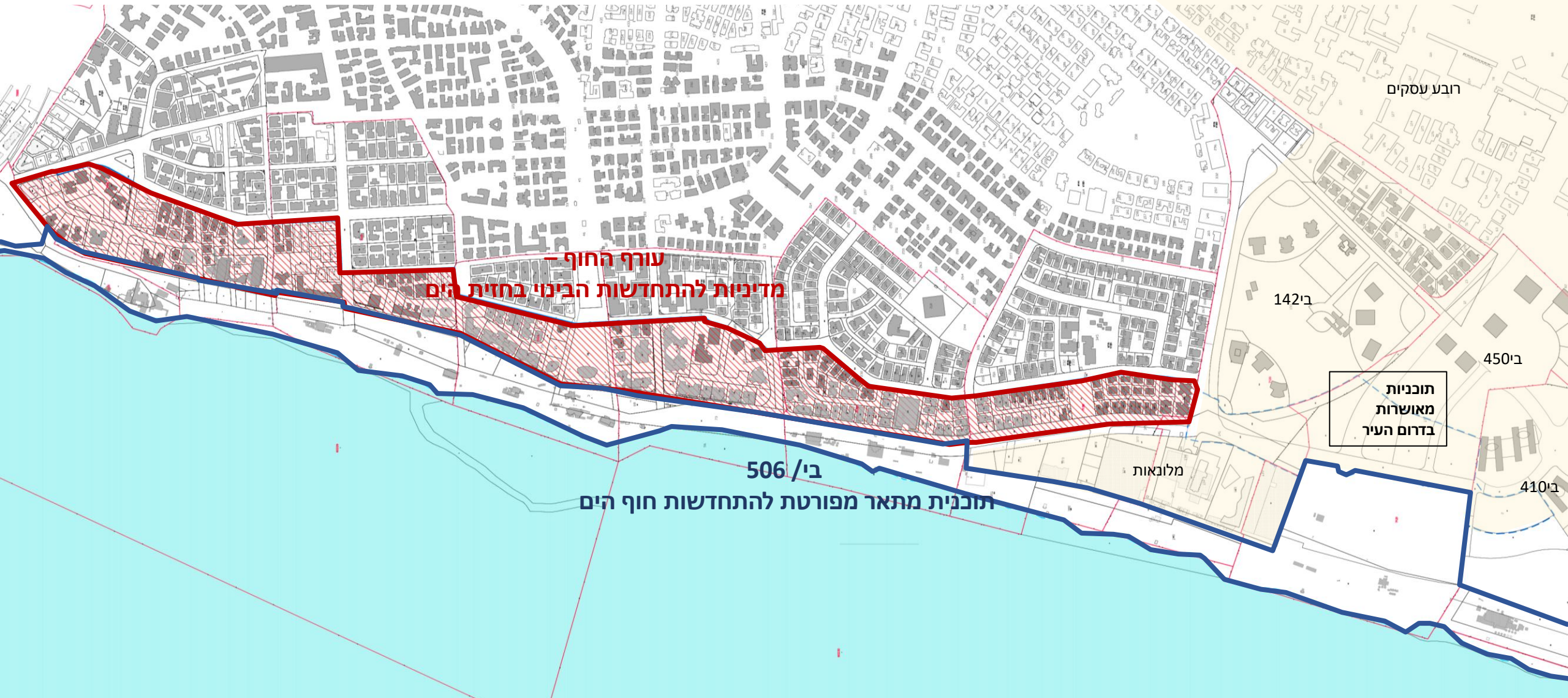
מדיניות בניה בחזית חוף בת ים (רחוב בן גוריון)

מנהל הנדסה | אגף תכנון | דני לזר אדריכלים

מטרות התוכנית : מדיניות להתחדשות הבינוי בקו הראשון לים – איפה, כמה ואיך לבנות לאורך קו החוף.

תוצרי התוכנית : הגדרת עוצמות הבינוי באזורים השונים | סיווג למתווה ההתחדשות של כל מגרש | הגדרת התועלות ציבוריות לכל מתחם | הנחיות כלליות לבינוי .

גבולות התוכנית : קו הבינוי הראשון לים ועד הרחוב המקביל לבן גוריון ללא אזור התוכניות בדרום העיר. כ 270 דונם .



• הגדרו שני מסלולי התחדשות למבנים הטעונים חיזוק :

- ✓ **התחדשות מתחמית**- התחדשות הכוללת כמה מגרשים ומהווה שינוי משמעותי למרחב התכנון בכלל ההבטים: עוצמות הבינוי, שימושים והמרחב הציבורי, בד"כ כולל הפרשה של קרקע לציבור. התחדשות בהריסה ובניה מחדש.
- ✓ **התחדשות בניינית** – התחדשות של מבנה בודד או בקיר משותף או יותר בהריסה ובניה מחדש. בינוי מרקמי .

מצב מוצע :

•  מרבית המבנים בחזית חוף הים מוצעים **להתחדשות בניינית** בבניה מרקמית (כ 65 מבנים).

•  בשטח התכנית אותרו **3 מתחמי התחדשות** : אשר בבכפוף לתועלות הציבוריות הרלוונטיות לכל מתחם. המתחמים **חנה סנש, רוטשילד וירושלים**.

תועלות ציבוריות - בזכות ההתחדשות המתחמית העיר "מרויחה":

- ✓ 2.5 דונם של קרקע ציבורית בקו ראשון לים
- ✓ 3,500 מ"ר של שטח רצפות ציבורי
- ✓ 2 מעברים מעורף העיר לכיוון הים
- ✓ חידוש של מבנה הפוגע בחזית החוף

עוד בשטח המדיניות אך הנחיות לא ניתנות במסגרתה: כ-54 מבנים שאינם טעוני חיזוק או בהליך תמ"א 38, כ-10 מגרשים ריקים , 5 מתחמים

מאושרים לבינוי (בחלק הצפוני)



1.

רקע

2.

תקדימים לאסטרטגיות בינוי בקו ראשון מול הים

3.

מצב קיים בחזית הים של בת ים

4.

מצב מוצע – חלופות שנבחנו ומדיניות התחדשות הבינוי המוצעת

חוף הים של בת-ים הוא מהחופים העירוניים ביותר בישראל, ומהווה את המרחב הציבורי המשמעותי ביותר בעיר

- לעיר קשר אינטימי עם רצועת החוף – סמיכות של 1 ק"מ הליכה למרבית תושבי העיר, ו-2.5 ק"מ מקסימלי לכלל תושבי העיר.
- הריבוייה החופית מהווה מוקד פעילות משמעותי והיא מהווה חלק מהיומיום של תושבי בת ים. למרחב זה פוטנציאל עצום הן כשטח פתוח המייצר איכות חיים עירונית והן לפעילות תוססת: ציבוריות, תיירותיות, עסקיות וכו'.





הרצועה הצפונית - החוף הטבעי	הרצועה המרכזית - החוף העירוני	הרצועה הדרומית - החוף הפתוח
מגורים בעורף, ערכי טבע בחוף, ניתוק בין העיר והים	המרקם העירוני מגיע עד שפת המצוק, מרחב החוף חלק אינטגרלי ממרכז העיר	עורף החוף מלונאות / שטח פתוח, חוף רחב ופתוח

2.

תקדימים לאסטרטגיות בינוי בקו ראשון מול הים

- אסטרטגיות בניה לגובה בערים שונות בעולם
- דוגמאות לבניה ב"בקו ראשון" מול "פתוח אינסופי"
- סקירת המצב בערים לחופי הים התיכון
- סקירת תוכניות מדיניות בניה בקו החוף בערי ישראל

להרחבה של כל אלו ראה מצגת:

בניה לגובה בחזית חוף בת ים
סקירת דוגמאות מערים שונות
חלופות / אסטרטגיות למדיניות בניה לגובה

דני לזר אדריכלים
10-7-2022



אסטרטגיות בניה לגובה בערים שונות בעולם

"שמרני" – לא פורצים את המרקם (טוב, חוץ מהאיפל)



PARIS

Eiffel to

"ללא מעצורים" - בכל מקום בו ניתן לבנות גבוה, עושים זאת



HONG-KONG

"משולב" –שילוב בניה גבוה ומרקמית במקומות מוגדרים



תל אביב – שדה זב
הדמיה מנעד

"הגבלה ע"פ מאפיין עירוני" –בניה גבוה לאורך הרחובות הראשיים



PHILADELPHIA

"גם וגם" –אזורים מובחנים בין בניה גבוה למרקם נמוך



SAN FRANCISCO

דוגמאות לבניה ב"ב"קו ראשון" מול המים ("פתוח אינסופי")

שילוב בניה בגבהים שונים בבלוקים הקרובים למים



מגדלים בקו שני עם בניה נמוכה יותר בחזית



"חומה" – פרויקטי ענק בקו הראשון המאפילים על הבינוי מאחור



ריכוז בניה גבוה במפגש עם הים



מגדלים פזורים – בכל מקטע כמה מגדלים



Shaping the Skyline by Building Tall



Doha skyline, 1960



Doha skyline, 2005



Doha skyline 2007



Doha skyline 2010



בערים לחופי הים התיכון

פיתוח ציבורי והשקעה במרחב הציבורי הם שמושכים קהל ולא בהכרח עוצמות הבינוי
לאופי ציר התנועה בחזית הבינוי יש השפעה מכרעת על הקשר אל העיר
קו הרקיע - בינוי לגובה מוצלח יותר שהוא מגיע במקבצים ולא נקודתי מעל כל השאר ("מונומנט")

-
-
-



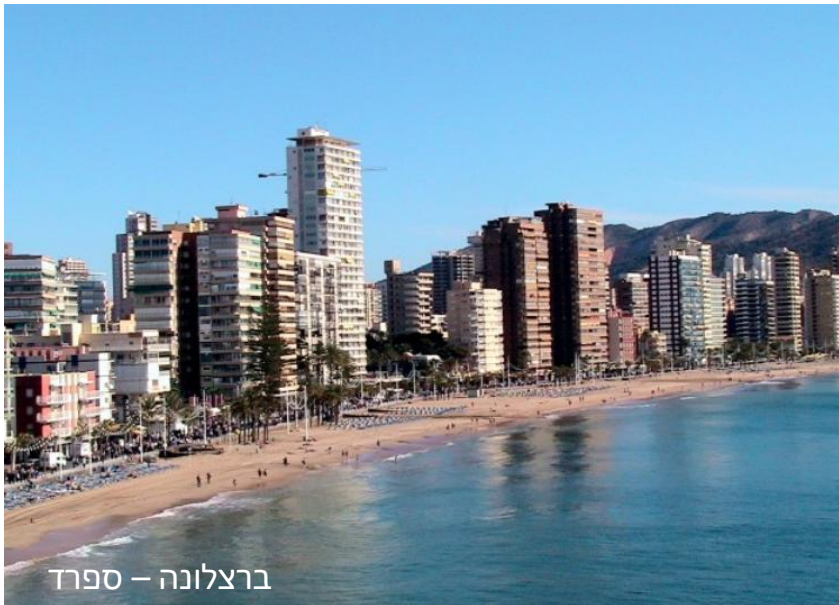
ביירות - לבנון



סלוניקי - יוון



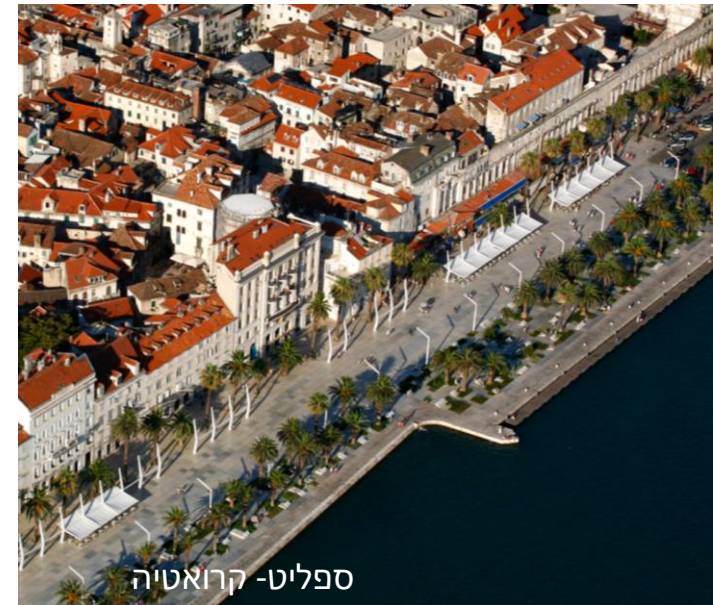
אלכסנדריה - מצרים



ברצלונה - ספרד



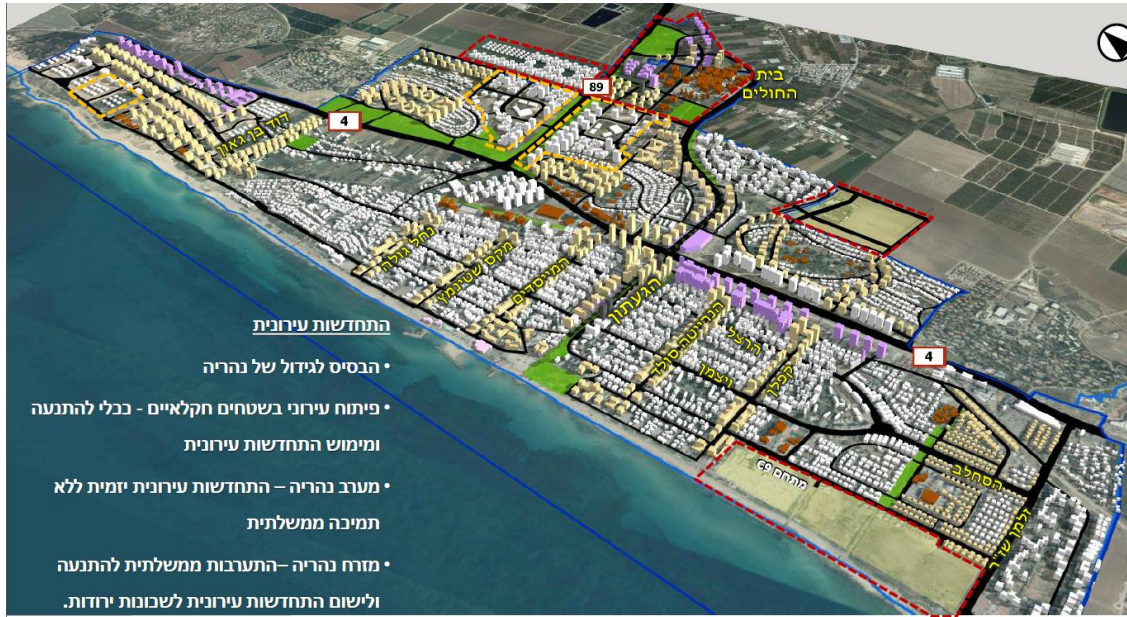
איזמיר - טורקיה



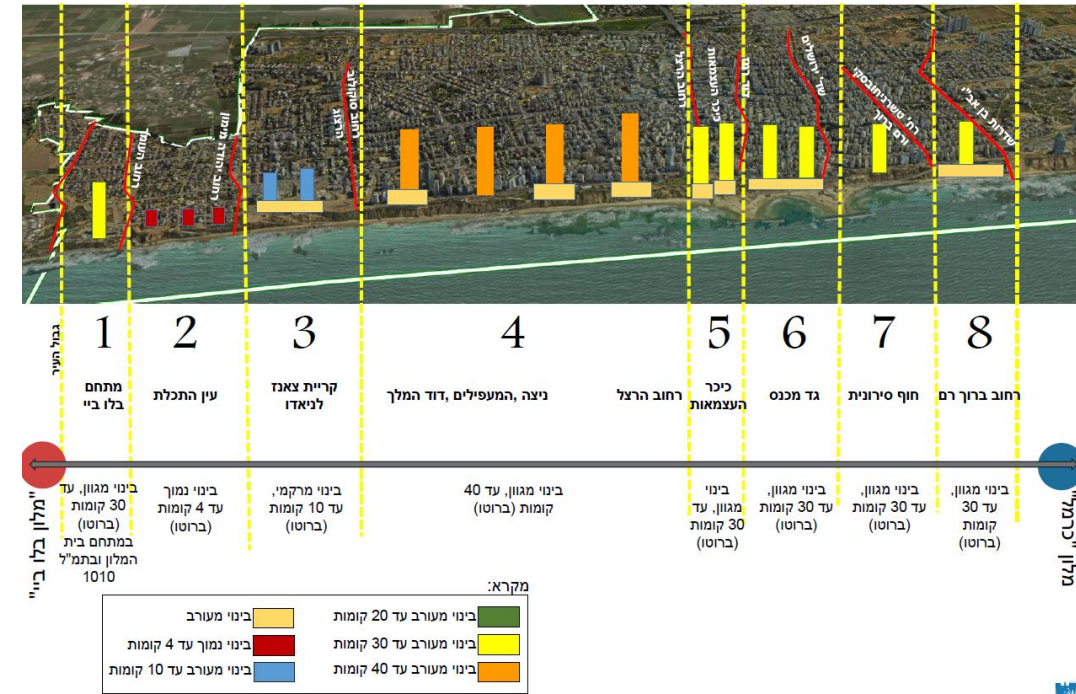
ספליט - קרואטיה

סקירת תוכניות מדיניות בניה בקו החוף בערי ישראל

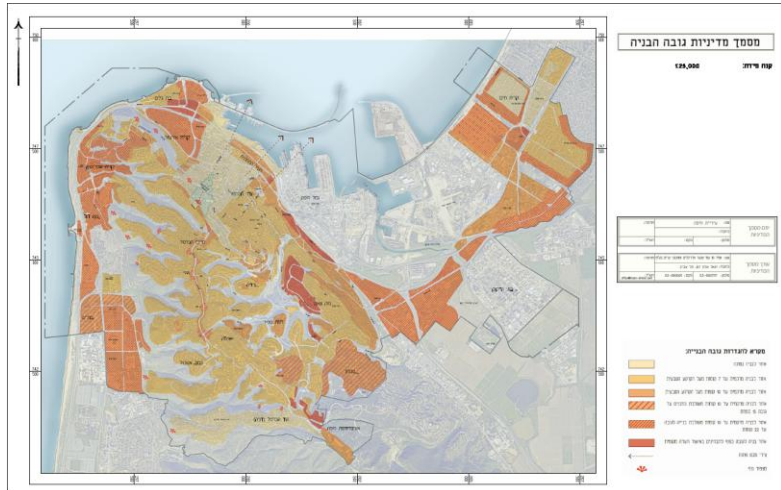
נהריה – גובה הבינוי עולה בהדרגה ככל שמתרחקים מהים, ולאורך הרחובות הראשיים



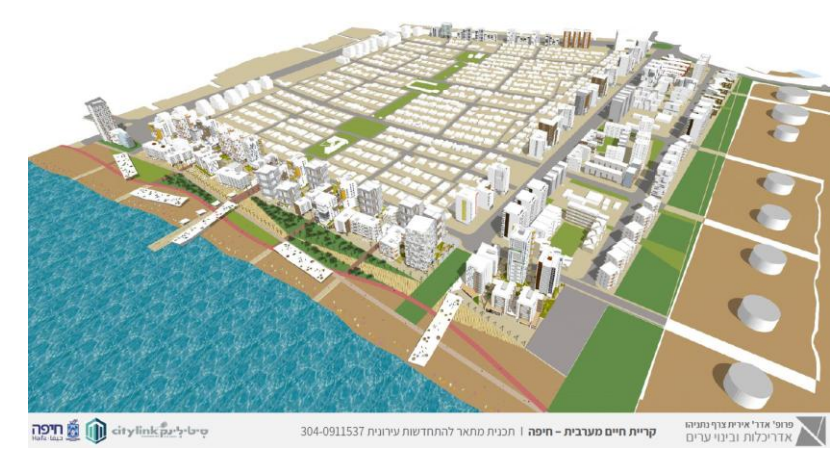
נתניה – חלוקה למתחמי תכנון – הגבלות על כל מתחם מגדלים 30-40 קומות, בחינה פרטנית למגרשים עם פוטנציאל למגדל, רב המגדלים למלונאות



חיפה – שמירה על אגנים נופיים, אפשרות הגבהה באזורים אחרים (תכנית לא מאושרת)



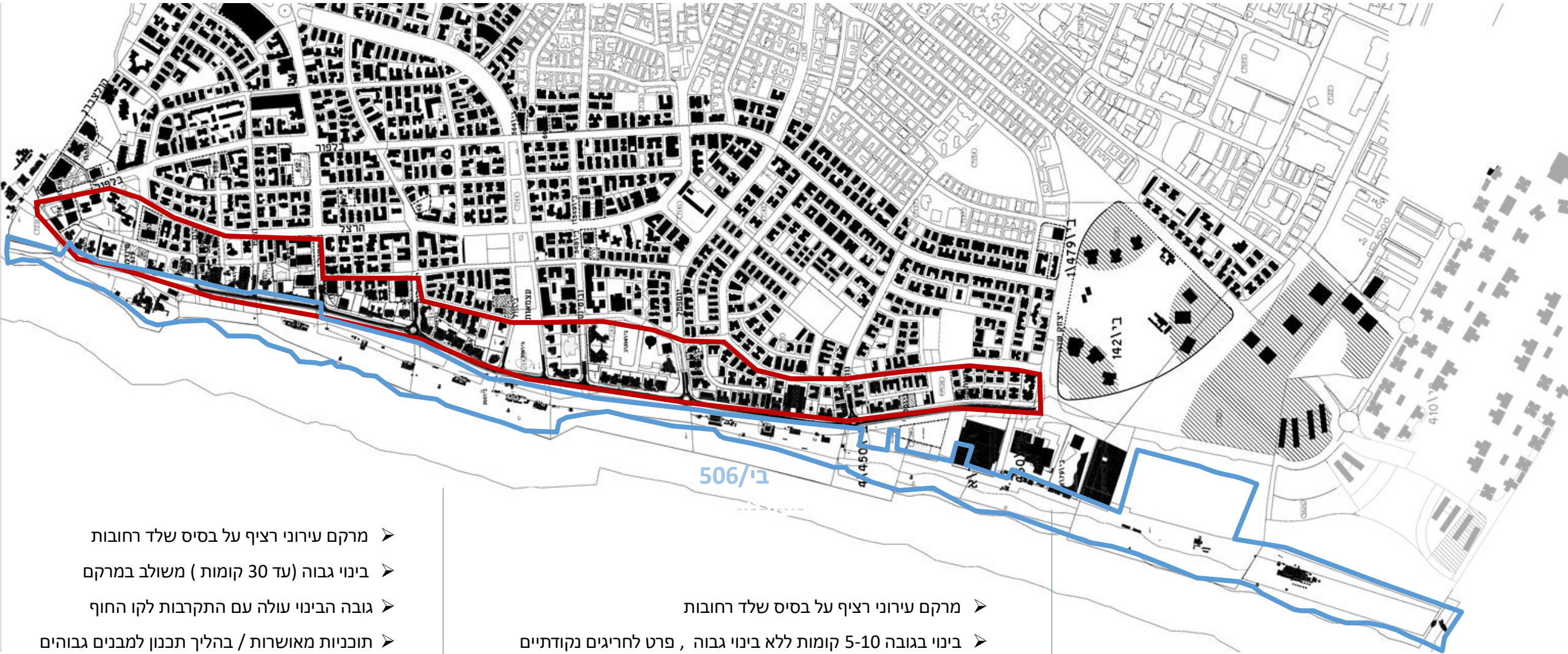
קריית חיים – בניה מרקמית גבוה ביחס לעורך החוף



3.

מצב קיים

- בינוי קיים + תוכניות מאושרות לאורך בעורף החוף ובסביבה הרלוונטית
- יעודי קרקע ושימושים
- מצוק וחוף הים



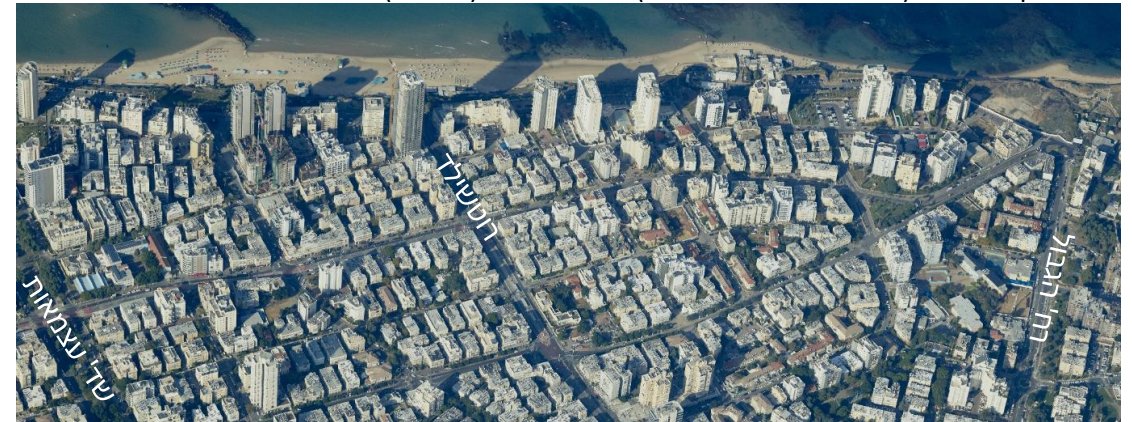
- מרקם עירוני רציף על בסיס שלד רחובות
- בינוי גבוה (עד 30 קומות) משולב במרקם
- גובה הבינוי עולה עם התקרבות לקו החוף
- תוכניות מאושרות / בהליך תכנון למבנים גבוהים

- מרקם עירוני רציף על בסיס שלד רחובות
- בינוי בגובה 5-10 קומות ללא בינוי גבוה, פרט לחריגים נקודתיים
- אין שינוי בגובה הבינוי עם התקרבות לקו החוף
- מיעוט תוכניות מאושרות / בהליך תכנון

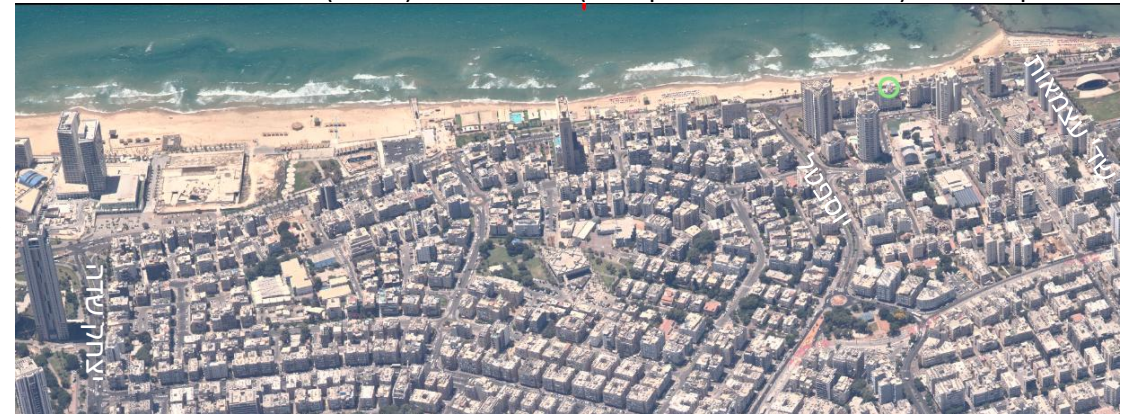
- בינוי גבוה (עד 40 קומות)
- מנותק מהמרקם העירוני של מרכז העיר
- תוכניות מאושרות בהליך בניה (410,450)

מצב קיים מבטים מהעיר

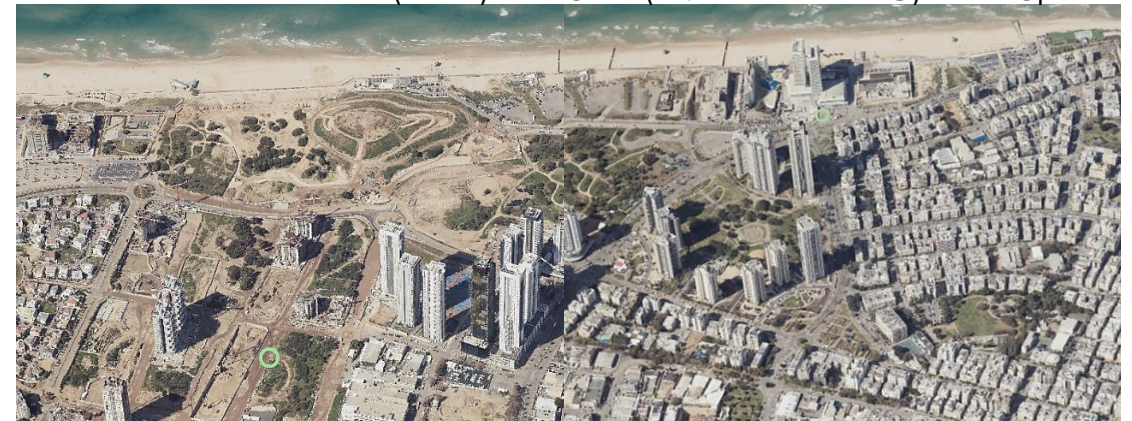
➤ מקטע צפוני (שד' עצמאות-רח' הגבול) – מבט מהעיר (ממזרח)



➤ מקטע מרכזי (שד' עצמאות-רח' יצחק שדה) – מבט מהעיר (ממזרח)



➤ מקטע דרומי (שד' עצמאות-רח' הגבול) – מבט מהעיר (ממזרח)



- מרקם עירוני רציף על בסיס שלד רחובות
- בינוי גבוה (עד 30 קומות) משולב במרקם
- גובה הבינוי עולה עם התקרבות לקו החוף
- תוכניות מאושרות / בהליך תכנון למבנים גבוהים

- מרקם עירוני רציף וברור על בסיס שלד רחובות
- בינוי בגובה 5-10 קומות ללא בינוי גבוה, פרט לחריגים נקודתיים
- אין שינוי בגובה הבינוי עם התקרבות לקו החוף
- מיעוט תוכניות מאושרות / בהליך תכנון

- בינוי גבוה (עד 40 קומות)
- לא חלק ממרקם עירוני רציף
- תוכניות מאושרות בהליך בניה

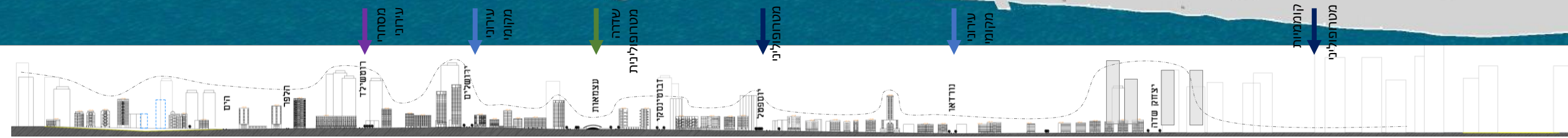
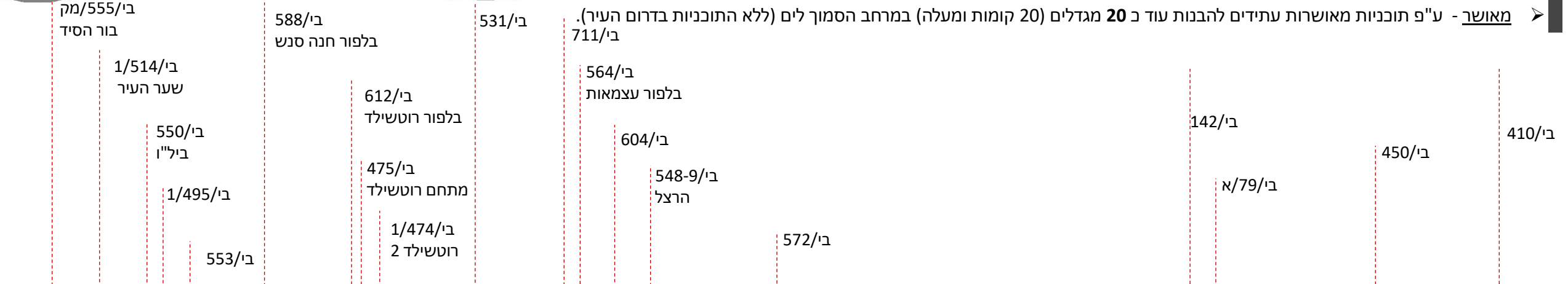
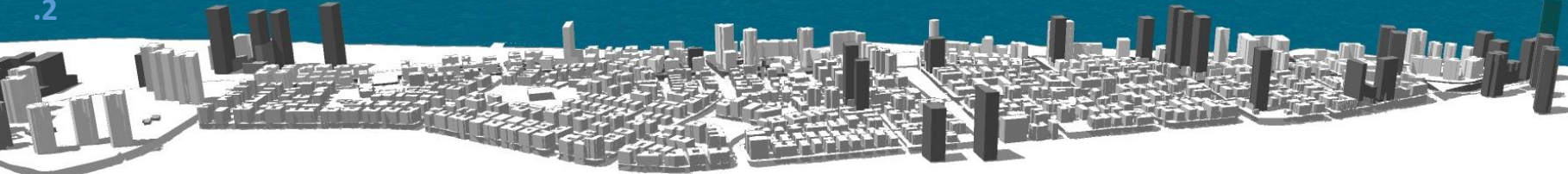


בינוי עירוני אינטנסיבי למגורים הנמצא בקו הראשון לים ובכזו סמיכות לחוף הוא נדיר וייחודי בארץ

מצב קיים + תוכניות מאושרות

- **קיים** - בתחום התוכנית כ- 145 מבנים, מתוכם:
 - 6 מבנים מעל 20 קומות
 - 12 מבנים בין 10 ל 20 קומות

➤ **מאושר** - ע"פ תוכניות מאושרות עתידים להבנות עוד כ- 20 מגדלים (20 קומות ומעלה) במרחב הסמוך לים (ללא התוכניות בדרום העיר).



בינוי עירוני אינטנסיבי למגורים הנמצא בקו הראשון לים
ובכזו סמיכות לחוף הוא נדיר וייחודי בארץ

- מרקם עירוני רציף על בסיס שלד רחובות
- בינוי גבוה (עד 30 קומות) משולב במרקם
- גובה הבינוי עולה עם התקרבות לקו החוף
- תוכניות מאושרות / בהליך תכנון למבנים גבוהים
- מרקם עירוני רציף וברור על בסיס שלד רחובות
- בינוי בגובה 5-10 קומות ללא בינוי גבוה, פרט לחריגים נקודתיים
- אין שינוי בגובה הבינוי עם התקרבות לקו החוף
- מיעוט תוכניות מאושרות / בהליך תכנון לתוספת מבנים גבוהים
- בינוי גבוה (עד 40 קומות)
- לא חלק ממרקם עירוני רציף
- תוכניות מאושרות בהליך בניה

מעברים מהעיר לים, טיילות וירידות לים - מצב קיים

- לאורך רח' בן גוריון – מדרכה עירונית לכל אורך החוף ברוחב משתנה, בחלק מהמקומות צרה מ 2 מ'. תוכנית בי/506 מסדירה את רוחב המדרכות ואת ההנחיות לסגירות חוף.
- טיילת עליונה - בראש המצוק מרח' הים ועד נורדאו, בהמשך הטיילת לכיוון דרום יש המשך ממזרח למלונות. מצפון לרח' הים משתלבת הטיילת במדרכה המזרחית. הטיילת ברוחב משתנה.
- טיילת חוף – קיימת במקטע הדרומי בלבד (מדרום למזח), באזור חוף הסלע ומוקד יוספטל ישנם מקטעים מרוצפים המחברים את חלק משירותי החוף ו/או מסעדות החוף.
- ירידות לים – בעיקר מול הרחובות הראשיים במהלכי מדרכות או שיפועים גבוהים.
- ירידות נגישות לים - חוף תאינו בדרום מוגש וממנו ניתן להגיע גם לחוף הנפרד, החופים שמול המלונות ניתנים לגישה אם שתמשים במעליות בתוך המבנים (לא כולם פתוחים לציבור), חוף סי פאלס מאפשר ירידה עם רכב דרך רחוב יורדי הים כמעט עד החוף. מרכז רצועת החוף של בת ים אינה מוגשת.

- ציר תנועה רכבים+ רגל המגיע מהעיר לכיוון הים
- ציר רגלי המגיע מהעיר לכיוון הים



שימושים בעורף החוף – מצב קיים (ע"פ ארנונה) 270 דונם



ציבורי



תיירות



מסחר

חזית מסחרית



מגורים

מגורים

- כ- 320,000 מ"ר בנוי
- 3,250 יח"ד
- יח"ד ממוצעת - 95 מ"ר (ברוטו)

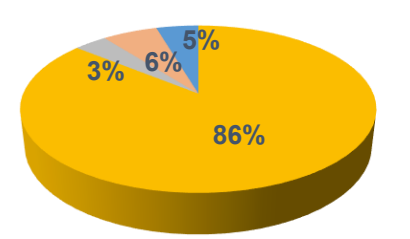
מסחר

- 12,200 מ"ר בנוי
- 114 עסקים
- כ 1,100 מ' של חזית מסחרית בן גריון בין רוטשילד ליצחק שדה
- מעט מסחר ברחובות ניצבים
- קיטוע במסחר בחלק מהמגרשים הכוללים בניה גבוה.

תיירות

- 21,127 מ"ר
- מחצית מהם במלון מרקורי (נורדאו).
- בתחום בי/410 כ- 100,000 מ"ר, כ- 2,000 חדרים.
- בתחום בי/450, כ 50,000 מ"ר, כ- 1,000 חדרים

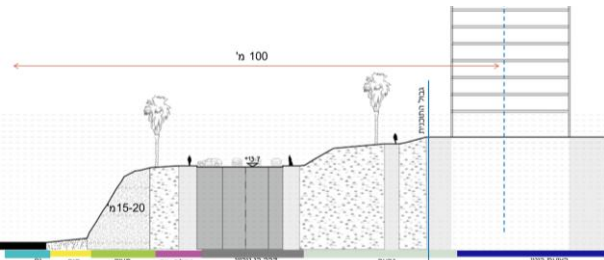
שטחים בנויים קיים (ארנונה)



מגורים מסחר תיירות אחר

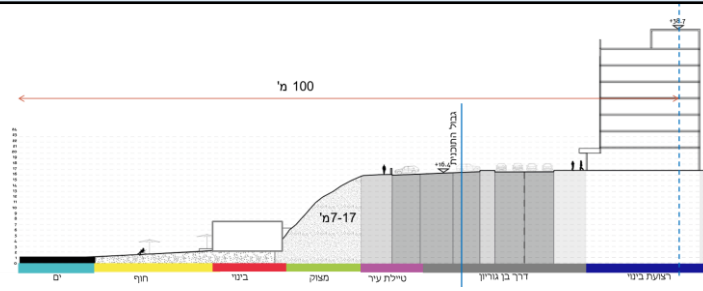
מבני ציבור נקודתיים
בד"כ בקו השני

הרצועה הצפונית - החוף הטבעי



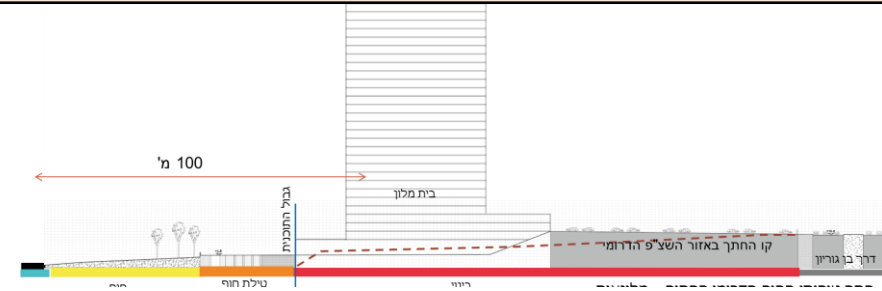
- מצוק גבוה 15-20 מ'
- חוף צר
- ערכי טבע בים (טבלאות גידוד).

הרצועה המרכזית - החוף העירוני



- מצוק יורד ככל שמדרימים 5-17 מ'
- חוף ברוחב משתנה 10-50 מ'
- טיילת עליונה וקישור למרכז העיר, מוקדי הסעדה ושירותי חוף במפלס החוף

הרצועה הדרומית - החוף הפתוח



- רצועת חול רחבה ופיתוח מינימלי ממערב לטיילת.
- מוקד תיירות ועורף בינוי למלונאות.
- בדרום - עורף פארק חולות אקסטנסיבי ללא בינוי.



4.

מצב מוצע - בינוי בקו הראשון לים

- חלופות לגובה הבינוי והתחדשות הבינוי בקו הראשון לים
- גישה נבחרת לעוצמת הבינוי בקו הראשון לים
- עקרונות התכנון
- הגדרת מסלולי ההתחדשות
- תועלות ציבוריות נדרשות במרחב
- הגדרת מתחמי מימוש להתחדשות והנחיות פרטניות לכל מתחם

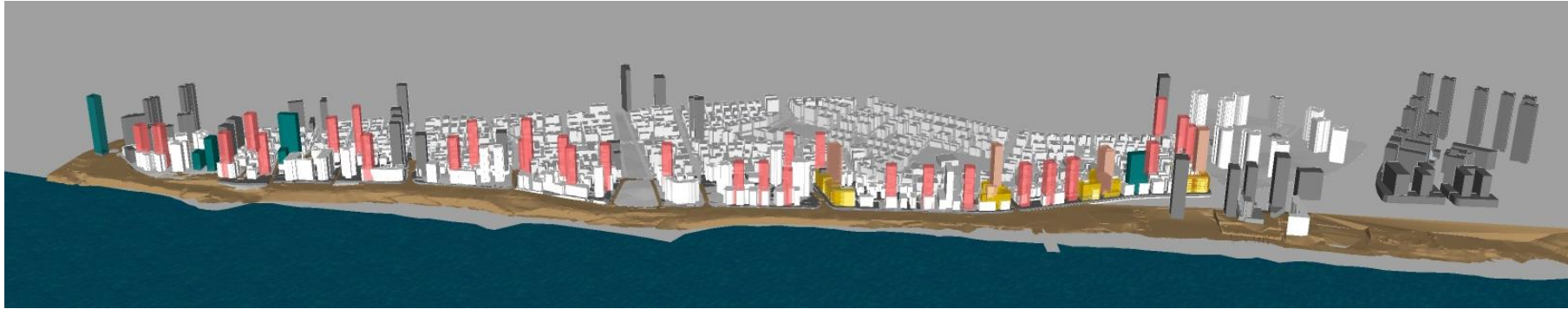
חלופות לגובה הבינוי בקו הראשון

גישות שנבחנו להתחדשות הבינוי בקו ראשון לים בבת ים :

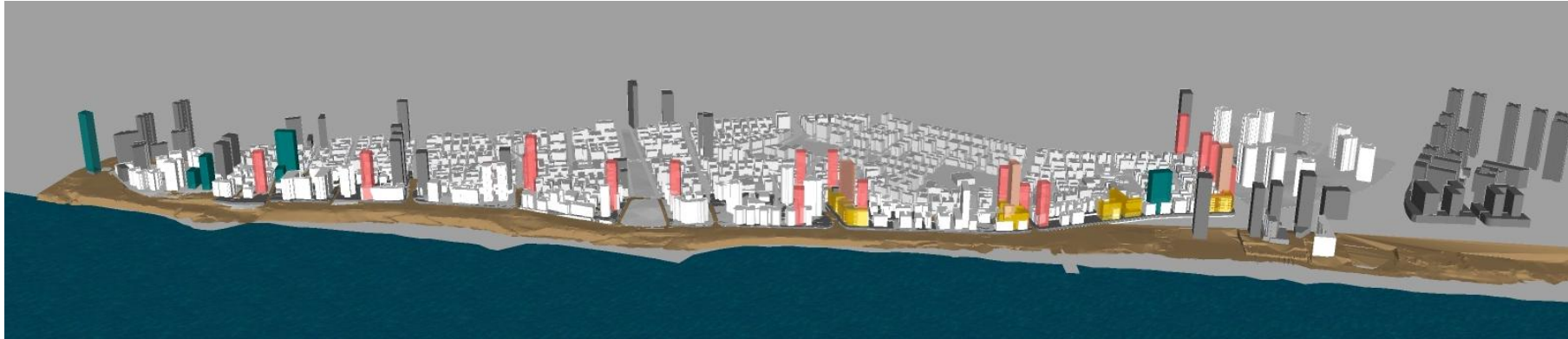
- א- ללא מעצורים - בכל מקום שמתאפשר בינוי אינטנסיבי (הונג קונג , שנחאי וכו')
- ב- חיזוק הרחובות - במפגש בן גוריון עם הרחובות הראשיים הניצבים
- ג- העצמת הבינוי באזורים נבחרים – בהמשך מגמה הקיימת בצפון ובדרום . שמירה על שאר קו החוף בבניה מרקמית.
- ד- ללא תוספת מגדלים בכלל.



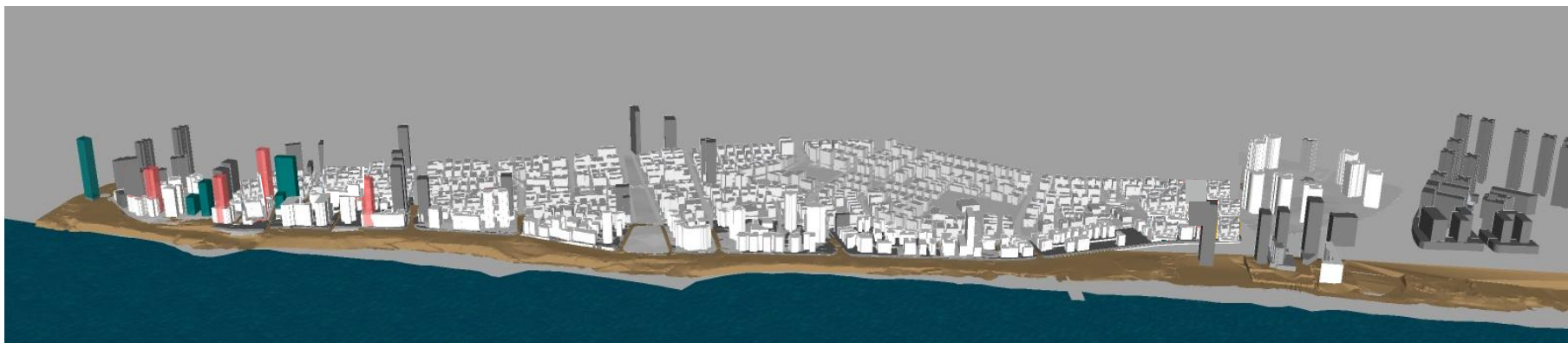
חלופות לגובה הבינוי בקו הראשון – חלופות שנבחנו



1. **ללא מעצורים** - בכל מקום שמתאפשר, יבנה בינוי אינטנסיבי הכולל בניה גבוהה. הרעיון בחלופה זו היא שמול "הפתוח האינסופי", הים מתאפשר בינוי גבוה כמעט לא מוגבל. אך ההשפעה על עורף העיר היא לא מוצלחת.



2. **חיזוק הרחובות** – במפגש רח' בן גוריון עם הרחובות הראשיים הניצבים יבנו פרויקטים עתירי זכויות ובתמהיל שימושים מעורב.



3. **העצמת הבינוי באזורים נבחרים** – בהמשך מגמה הקיימת בצפון. שמירה על שאר קו החוף בבניה מרקמית.

חלופה נבחרת

4. **ללא תוספת מגדלים** בכלל ביחס לבינוי הקיים והמאושר, התחדשות בניינית בלבד

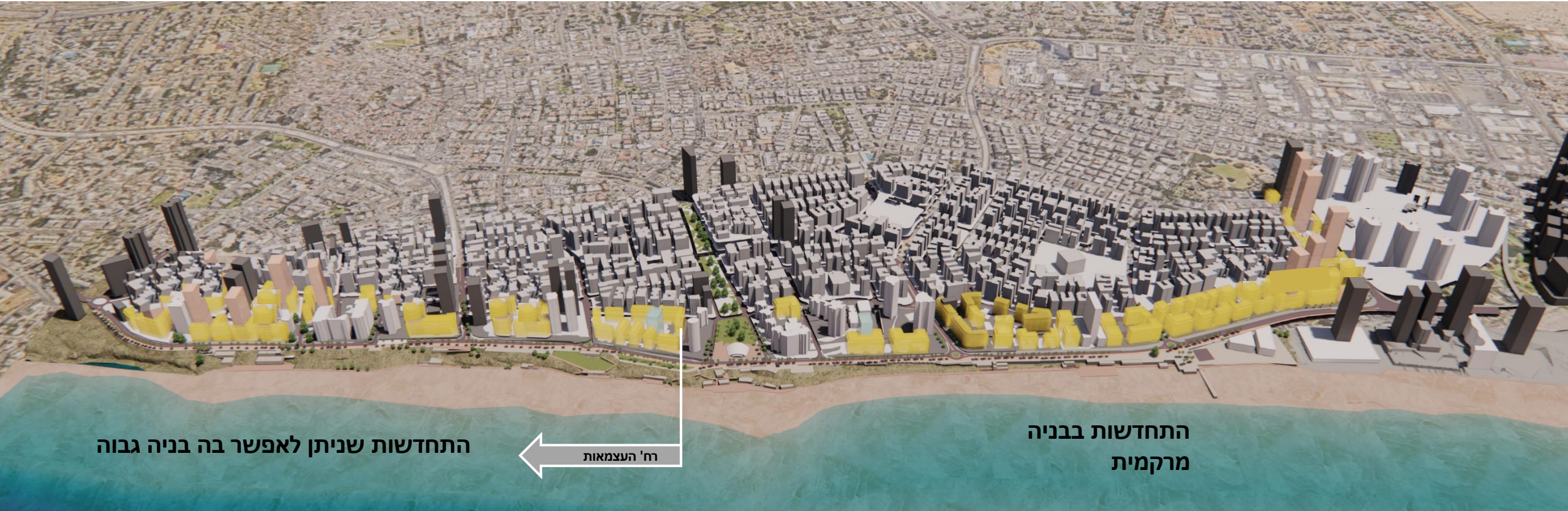
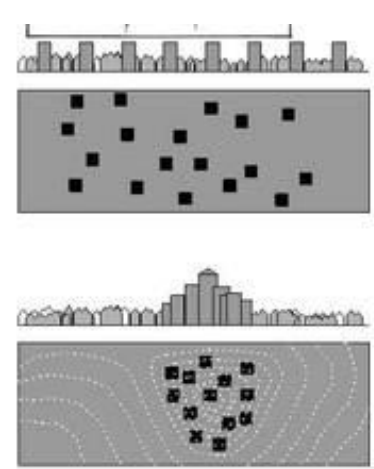
גישות שנבחנו להתחדשות הבינוי בקו ראשון לים בבת ים :

א- ללא מעצורים - בכל מקום שמתאפשר בינוי אינטנסיבי (הונג קונג, שנחאי וכו')

ב- חיזוק הרחובות - במפגש בן גוריון עם הרחובות הראשיים הניצבים

ג- העצמת הבינוי באזורים נבחרים – בהמשך מגמה הקיימת בצפון. שמירה על שאר קו החוף בבניה מרקמית.

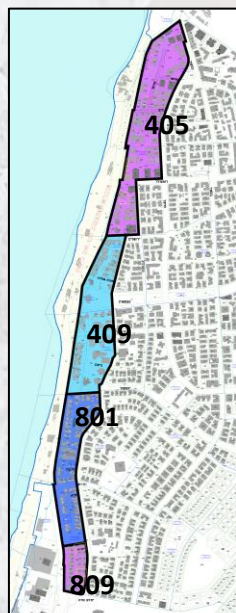
ד- ללא תוספת מגדלים בכלל.



כל פרויקט התחדשות מחויב בתועלות ציבוריות / ערך עירוני

במתחמי התחדשות :

1. פתיחת מעברים לציבור מרחובות עורפיים לים
2. הרחבת זכות הדרך או מדרכות ושטחי חוץ פתוחים לציבור .
3. קרקע לטובת שטח ציבורי בקו ראשון לים – "מוצר נדיר" – (מינימום 1 דונם)
4. הקצאת שטח בנוי ציבורי + קומות גג ציבוריות .
5. חניה ציבורית לטובת באי חוף הים .
6. הקמת תשתיות עירוניות הנדרשות בסמיכות לים (תחנות שאיבה למי קיץ) .
7. עירוב שימושים מוגבר לשימושים שאינם למגורים .
8. פעילויות המחזקות את הקשר בין העיר והים .



בהתחדשות בניינית :

1. הרחבת דרכים
2. פתיחת משעולים
3. חזית פעילה / מסחרית לכיוון הטיילת או רחובות ראשיים



קיים

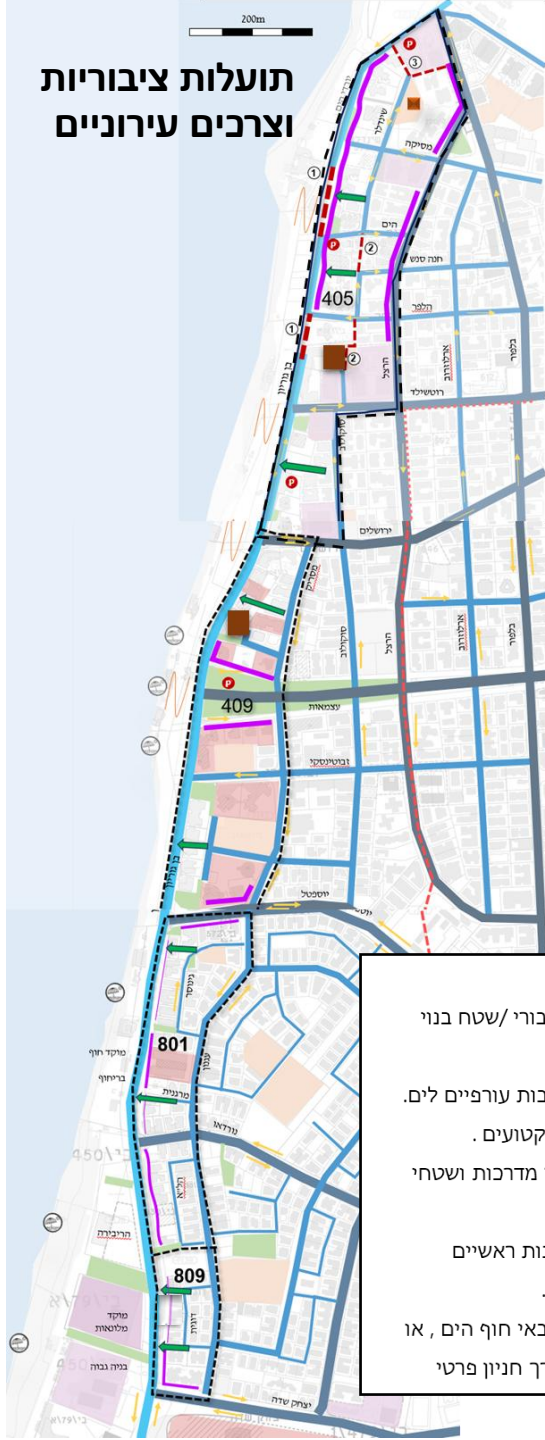


מוצע

<p>התחדשות בניינית – בכפוף לתכנית הכוללת להתחדשות ושינוייה, עד אישורה הסופי</p>	<p>התחדשות מתחמית – בכפוף לתכנית הכוללת להתחדשות ושינוייה, עד אישורה הסופי</p>	
<p>כל מבנה הטעון חיזוק ע"פ החוק (לפני שנות ה-80) ואינו במתחם, יוגדר להתחדשות בניינית.</p>	<p>התחדשות הכוללת כמה מגרשים ומהווה שינוי משמעותי למרחב התכנון בכלל ההיבטים: עוצמות הבינוי, שימושים והמרחב הציבורי, כולל הפרשה לצרכי ציבור.</p>	<p>הגדרה</p>
<p>ידרשו הרחבת דרכים ופתיחת משעולים</p>	<p>הפרשת קרקע ליעוד ציבור –30% מהקרקע (ותוספת שטח רצפות משלים)</p>	<p>שטחי ציבור</p>
<p>מגורים + חזית פעילה/מסחרית לאורך הרחובות הראשיים ובמשעולים בקומות קרקע. יתאפשרו שימושי מסחר וציבור בעלי זיקה למרחב חוף הים בלבד כגון- בתי קפה, מסעדות, חנויות נוחות, צופי ים, מועדוני גלישה, תרבות ופנאי.</p>	<p>מחייב תמהיל מגוון כולל מגורים, ציבורי, מסחר. תתאפשר מלונאות, בבעלות אחודה בלבד, בהתאם לבחינה תכנונית. יתאפשרו שימושי מסחר וציבור בעלי זיקה ישירה למרחב חוף הים בלבד כגון- בתי קפה, מסעדות, חנויות נוחות, צופי ים, מועדוני גלישה, תרבות ופנאי.</p>	<p>תמהיל שימושים</p>
<p>קיר משותף או לא פחות מ 6 מ'</p>	<p>קיר משותף או לא פחות מ 6 מ' לבניה מרקמית או 12 מ' לבניה גבוה</p>	<p>מרחק בין מבנים</p>
<p>לאחר אישור הכוללת, יהיה אפשר להוציא מכוחה היתרים. עד אז, תכנית היתר מסלול מהיר ע"פ חלופת שקד.</p>	<p>תוכנית מפורטת בסמכות מחוזית עד לאישור תכנית כוללת. לאחר אישור תכנית כוללת תכנית בסמכות מקומית.</p>	<p>מסלול סטטוטורי לאחר אישור התכנית הכוללת</p>

**מבנים אשר אינם טעוני חיזוק או בהליך תכנוני אחר לא קיבלו הנחיה פרטנית במסגרת תכנית זו ומסמך המדיניות לא חל עליהם

תועלות ציבוריות וצרכים עירוניים



- קרקע לטובת שטח ציבורי/שטח בנוי
- ציבורי
- מעברים לציבור מרחובות עורפיים לים.
- חיבור צירים עירוניים קטועים.
- הרחבת זכות הדרך או מדרכות ושטחי חוף פתוחים לציבור.
- חזיתות פעילות לרחובות ראשיים ולמעברים לכיוון הים.
- P חניה ציבורית לטובת באי חוף הים, או חיבור לחניון ציבורי דרך חניון פרטי

מתווי התחדשות

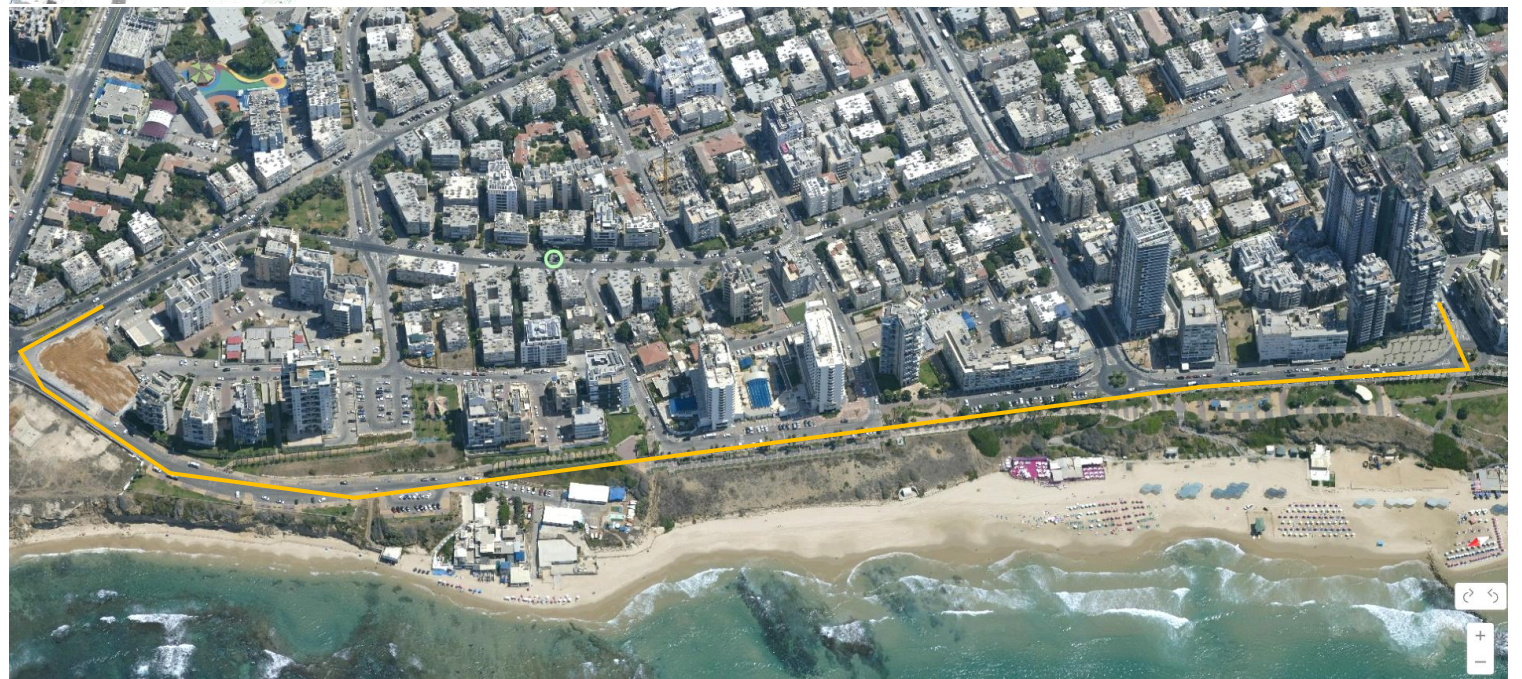


- התחדשות מתחמית
- התחדשות בניינית
- בהליך התחדשות לפי תמ"א 38
- תוכנית מאושרת כולל בניה גבוהה
- מבנה שנבנה לאחר שנת 1980, וגובהו (קומות) גובה בינוי קיים
- מגרש ביעוד מבני ציבור

אתרו 3 מתחמי התחדשות

מגרשים אחרים הכוללים מבנים הטעונים חיזוק ושאינם במסלול היתר לתמ"א, הוגדרו להתחדשות בניינית.

פירוט מקטעי התכנון תא שטח 405 - רח' ירושלים - הגבול



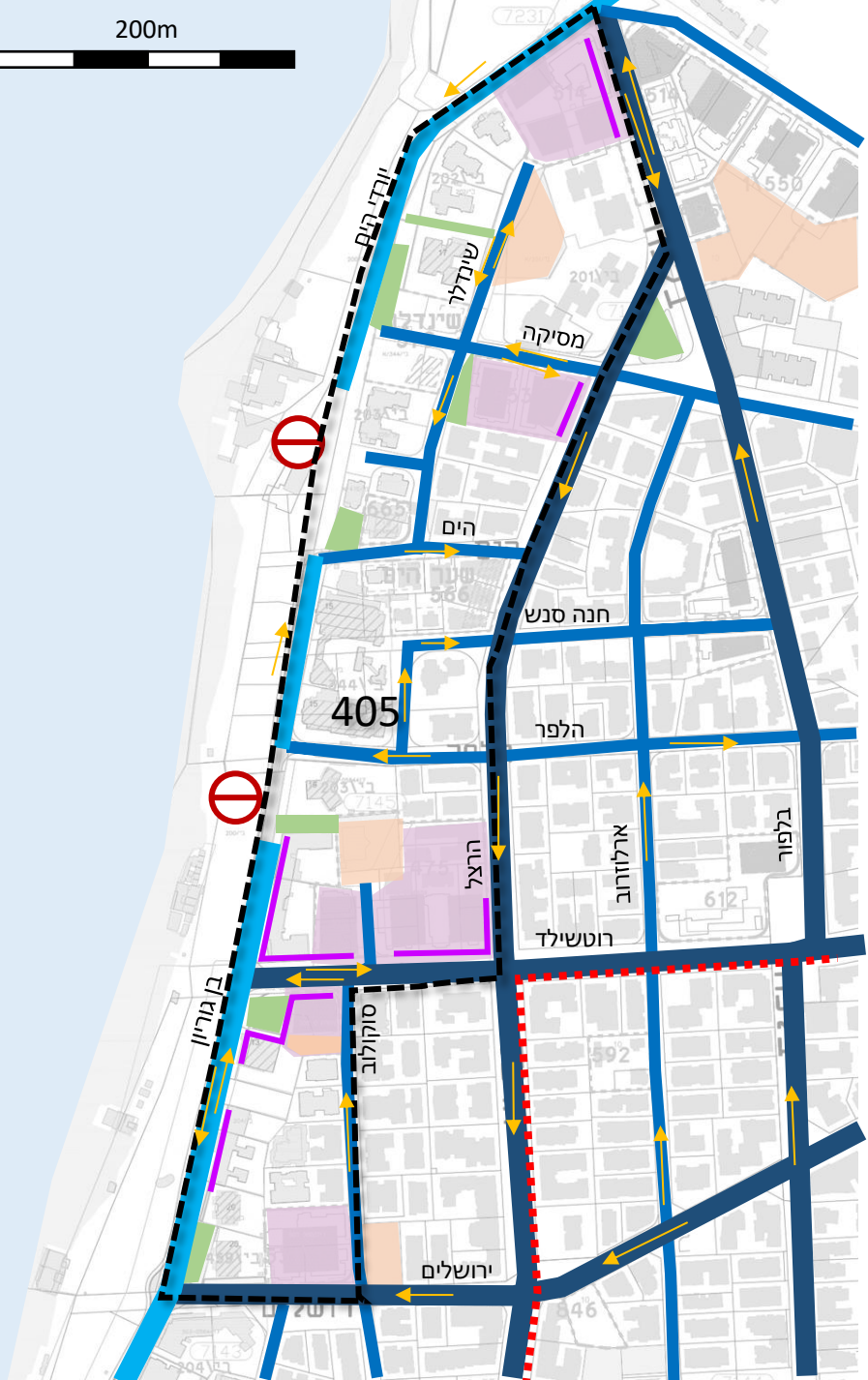
תא שטח 405 – רח' ירושלים – הגבול מצב קיים

➤ ציר חוף קטוע

➤ צירים מזרח מערב שאינם מגיעים לים

➤ רחוב רוטשילד – רחוב עירוני ראשי

➤ ריבוי תוכניות מאושרות / בהליך תכנון למבנים גבוהים



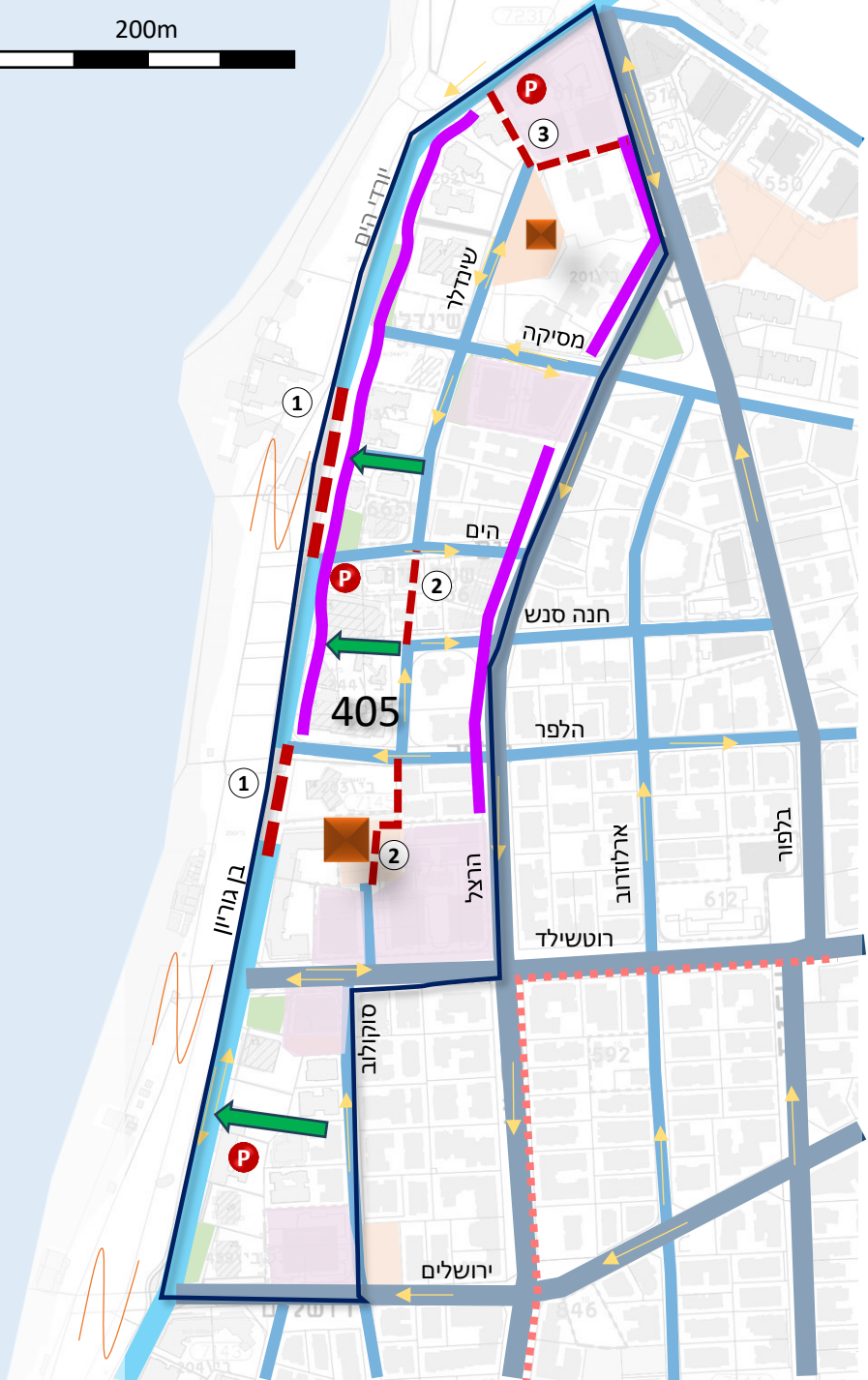
- גבול תא השטח ---
- ציר ראשי —
- ציר משני —
- ציר הים —
- כיוון תנועה →
- אין מעבר לרכב ⊘
- חזית מסחרית קיימת —
- שטח למבנה ציבור ■
- שטח ציבורי פתוח ■
- הקו האדום רק"ל ⋯
- תוכנית מאושרת להתחדשות ■
- מבנה חדש / גבוה- בסבירות גבוה לא יתחדש בטווח ■
- הזמן הקרוב ■

מבנה חדש / גבוה- בסבירות גבוה לא יתחדש בטווח

הזמן הקרוב

ירושלים – הגבול – 405

זיהוי צרכים עירוניים במקטע הצפוני



צירים קטועים (רכב / רגל):

- ① ציר החוף מצפון לרוטשילד
- ② סוקולוב – שינדלר
- ③ שינדלר לכיוון צפון

המשך צירים מזרח מערב לכיוון הים – מסיקה, בין מסיקה והים, חנה סנש. צירי גישה רגליים לים בין הצמתים

מחסור בחזיתות פעילות לאורך הצירים הראשיים – בן גוריון, הרצל, הרחבת מדרכות בהרצל

מחסור בשטחים ציבוריים בהתאם לגידול האוכל' הצפוי. (כיום, פחות מ 4 דונם למבני ציבור בשני מתחמים משמעותיים)

מחסור בחניה בסמוך לים

תמהיל שימושים קיים מוטה מגורים שאינו תואם את הגדרת האזור כמוטה אירוח

ירידה לא נגישה לים

ירושלים – הגבול – 405 מוצע

במדיניות זו:

2 מתחמי התחדשות לפינוי בינוי.



11 מגרשים המיועדים להתחדשות בניינית (13 מבנים קיימים)



יתר המגרשים- עליהם המדיניות לא חלה:

- 5 תכניות מאושרות לתוספת בינוי משמעותית - 10 מבנים גבוהים עתידיים
- 26 מגרשים הכוללים בניינים שאינם טעוני חיזוק (21 מבנים) או שקיים בהם היתר/מקודמת תכנית להתחדשות ע"פ תמ"א 38
- מתחם פנוי המיועד לבינוי (שינדלר)
- מגרש מלונאות פנוי מבינוי (חלקה 90)



בי/514/1 שער העיר

בינוי שאינו טעון חיזוק (9-17 קומות)

מגרש ריק (שינדלר)

בי/553 "מתחם שינדלר"

בינוי שאינו טעון חיזוק

בינוי שאינו טעון חיזוק / בתכנית תמ"א

אינו טעון חיזוק (מגדלי הים התיכון) (15 קומות)

בינוי שאינו טעון חיזוק

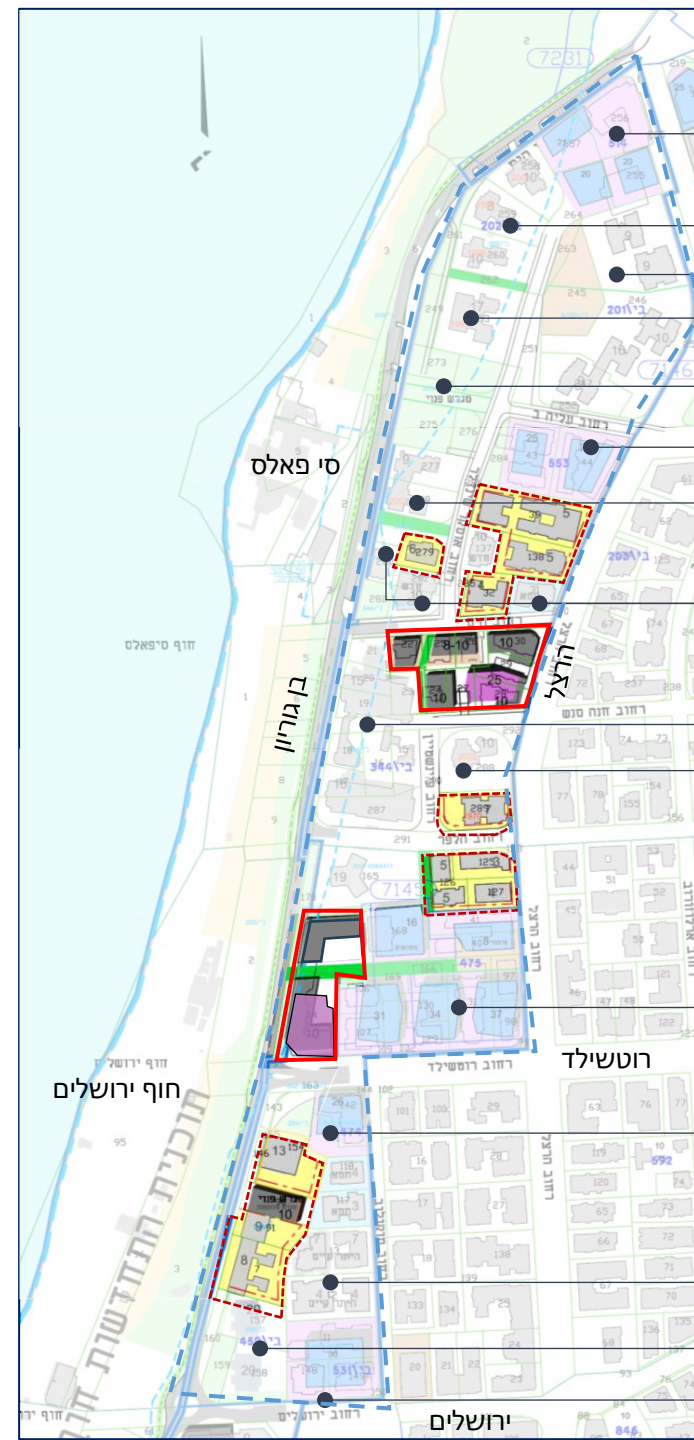
בי/475 "מתחם רוטשילד"

בי/474 " רוטשילד 2"

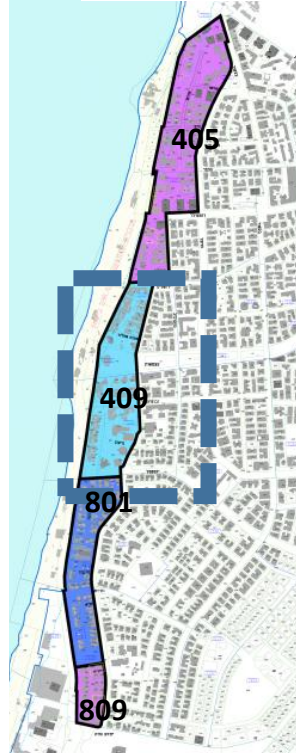
בינוי שאינו טעון חיזוק/ בהליך תמ"א

בינוי שאינו טעון חיזוק (20 קומות)

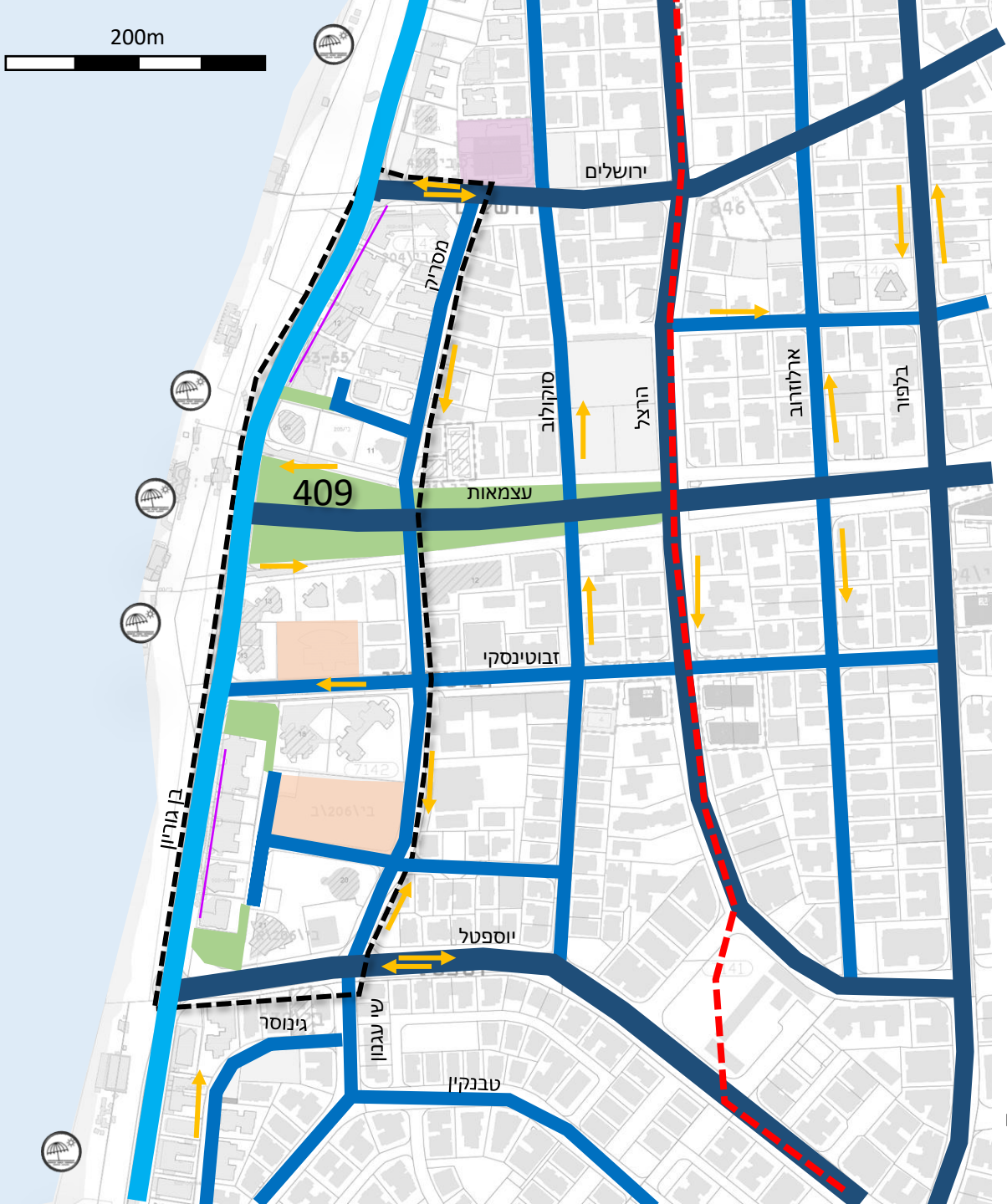
בי/531



פירוט מקטעי התכנון ירושלים - יוספטל - תא שטח 409



ירושלים – יוספטל – תא שטח 409 מצב קיים –



➤ ציר חוף רציף

➤ צירים היוצאים מרחוב מסריוק המשרתים רק את הבלוק ואינם מגיעים לים

➤ שדרות עצמאות – שדרה ראשית הגיה את הים

➤ רוב המגרשים במתחם בנויים בניה גבוה מעל 10 קומות

➤ גובה הבינוי עולה עם התקרבות לקו החוף

➤ תוכניות מאושרות / בהליך תכנון למבנים גבוהים

גבול תא השטח



ציר ראשי



ציר משני



ציר הים



כיוון תנועה



אין מעבר לרכב



חזית מסחרית קיימת



שטח למבנה ציבור



שטח ציבורי פתוח



הקו האדום רק"ל



תוכנית מאושרת להתחדשות



מבנה חדש / גבוה- בסבירות גבוה לא יתחדש בטווח



הזמן הקרוב



ירושלים – יוספטל – תא שטח 409 זיהוי צרכים עירוניים במקטע מרכזי

המשך צירים מזרח מערב לכיוון הים – הצפירה. ציר גישה רגליים לים בין הצמתים

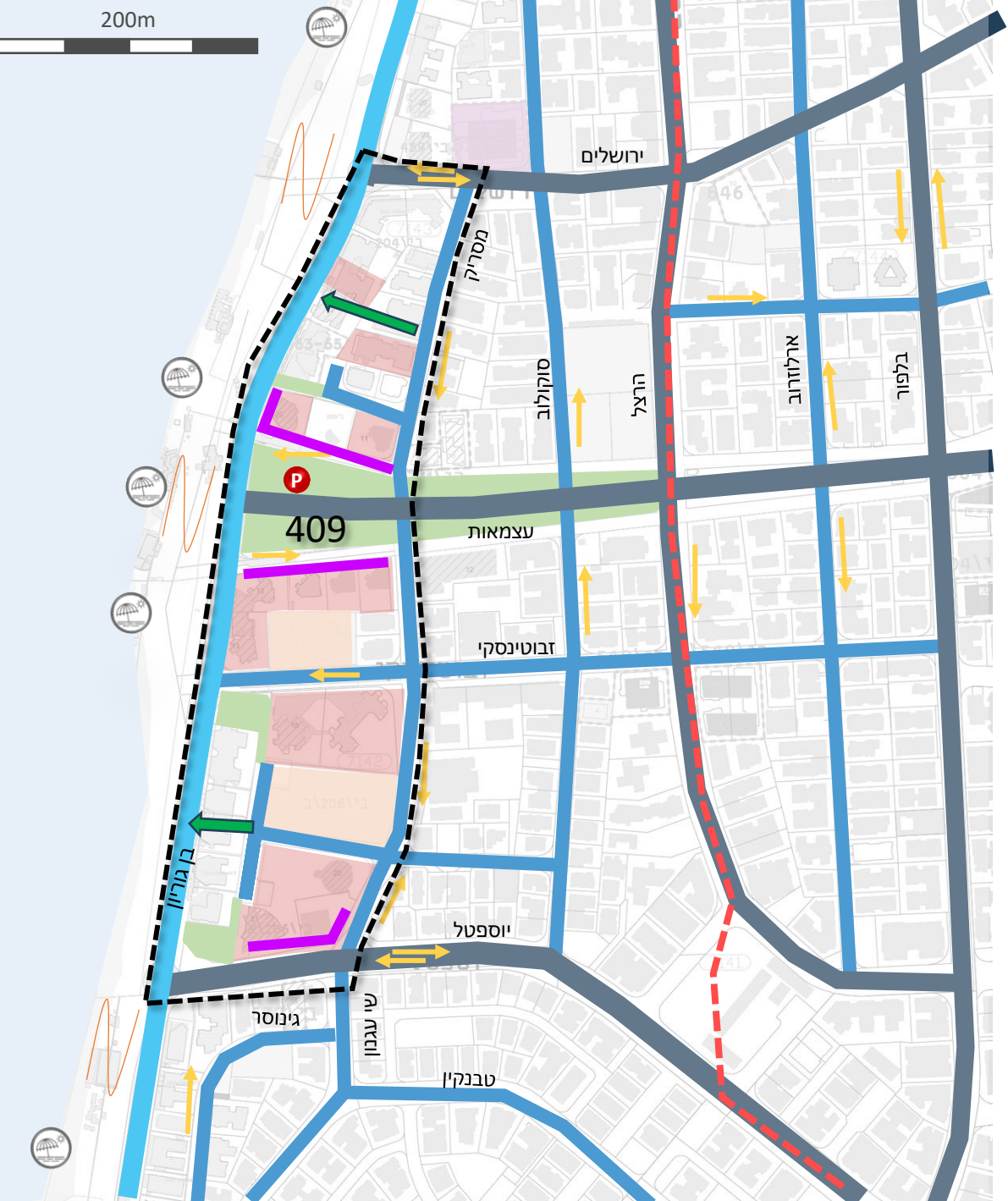
מחסור בחזיתות פעילות לאורך הצירים הראשיים – בן גוריון, הרצל

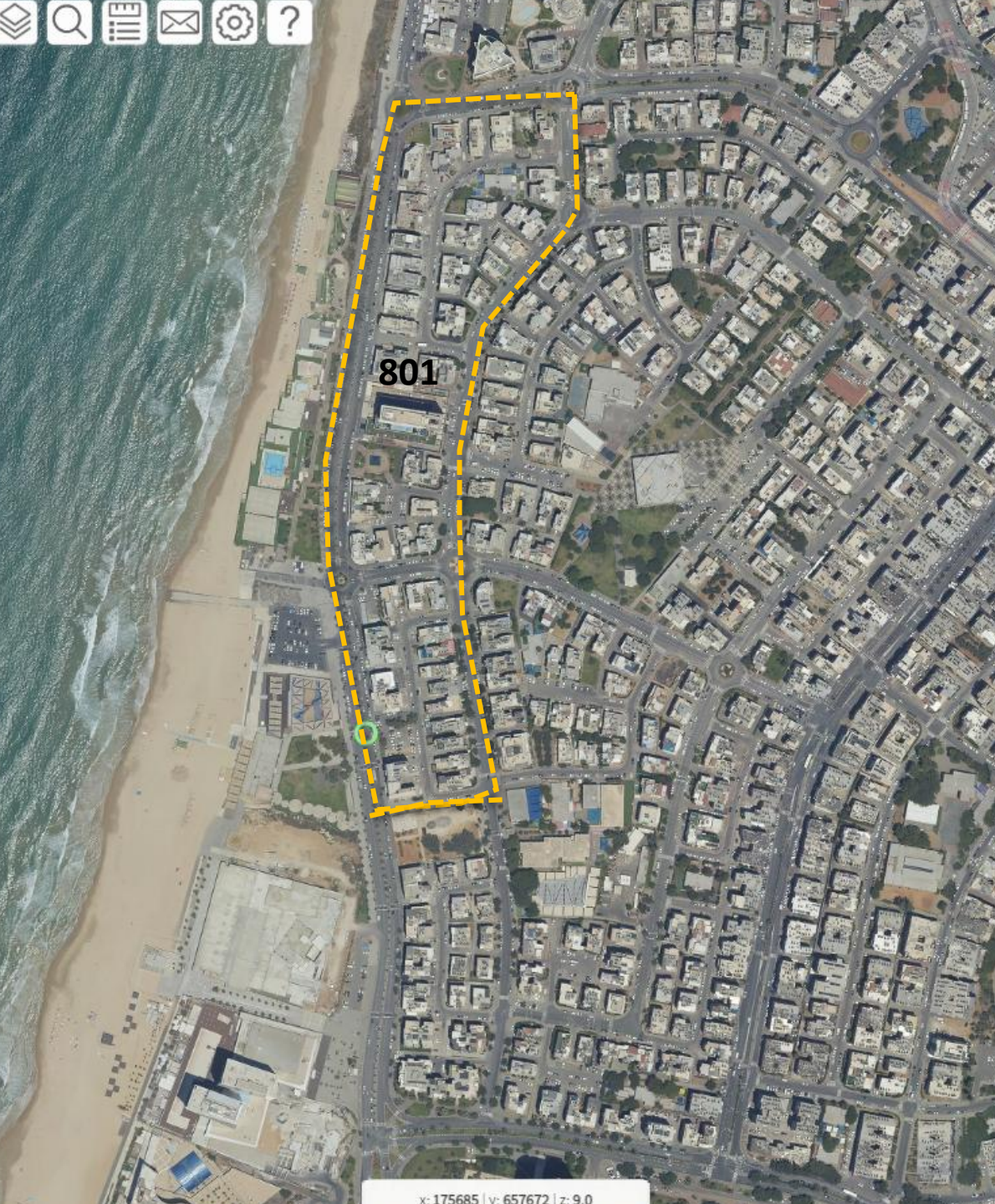
מחסור בחניה בסמוך לים

תמהיל שימושים קיים מוטה מגורים שאינו תואם את הגדרת האזור כמוטה אירוח

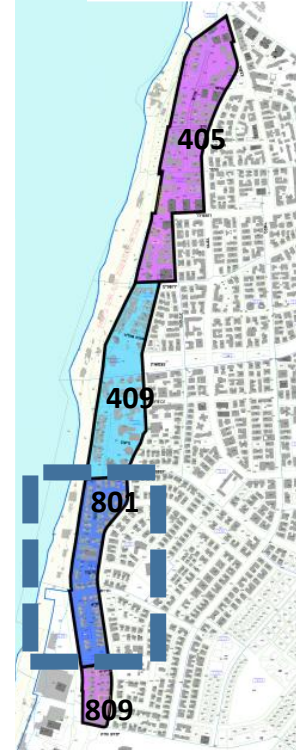
ירידה נגישה לים

התחדשות חזית החוף





יוספטל – עד מגרש 315 תא שטח 801
מצב קיים –

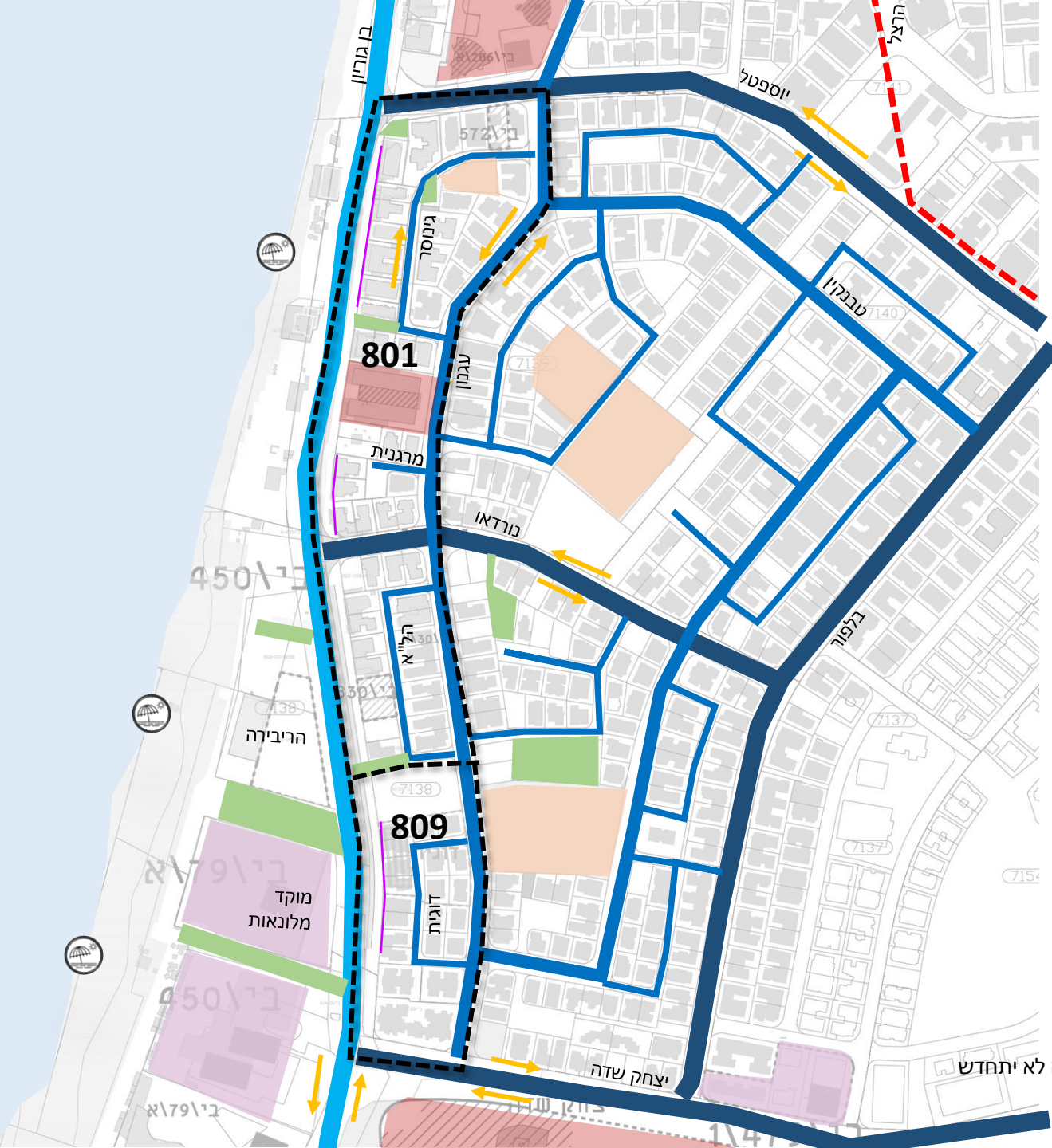


יצחק שדה - יוספטל 801-809

מצב קיים -

- רובע דרום מערב מאופיין במרקם עירוני רציף וברור על בסיס שלד הרחובות
- בינוי בגובה 5-10 קומות ללא בינוי גבוה, פרט לחריגים נקודתיים
- אין שינוי בגובה הבינוי עם התקרבות לקו החוף
- מיעוט תוכניות מאושרות / בהליך תכנון

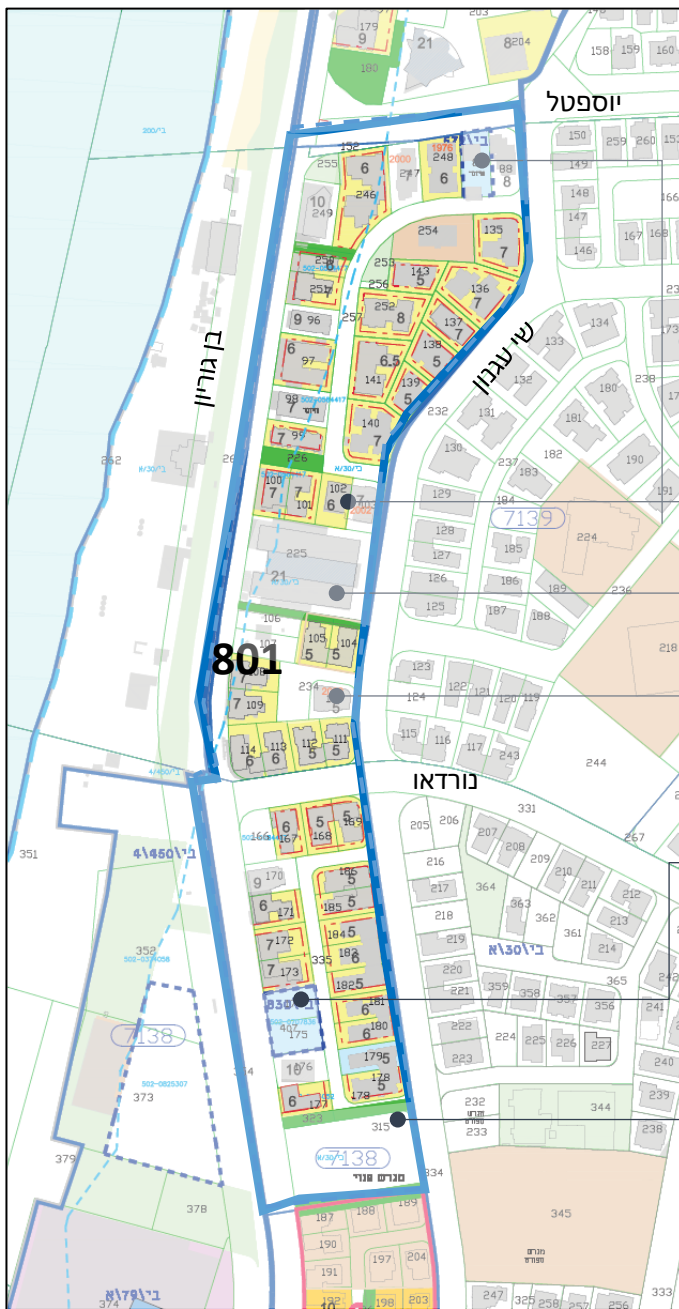
- גבול תא השטח
- ▬ ציר ראשי
- ▬ ציר משני
- ▬ ציר הים
- ← כיוון תנועה
- ⊘ אין מעבר לרכב
- חזית מסחרית קיימת
- שטח למבנה ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- ⋯ הקו האדום רק"ל
- תוכנית מאושרת להתחדשות / בניה גבוה
- מבנה חדש (+1995) / גבוה- בסבירות גבוה לא יתחדש
- בטווח הזמן הקרוב



תוכנית מאושרת להתחדשות / בניה גבוה

מבנה חדש (+1995) / גבוה- בסבירות גבוה לא יתחדש

בטווח הזמן הקרוב



במדיניות זו:

ללא מתחם התחדשות לפינוי בינוי. 

40 מגרשים המיועדים להתחדשות בניינית (29 מבנים). 

הנחיות מתוקף תכנית אחרת:

- 12 מגרשים הכוללים בניינים שאינם טעוני חיזוק (16 מבנים) או שקיים בהם היתר/מקודמת תכנית להתחדשות ע"פ תמ"א 38
- 3 מגרשים פנויים מבינוי + מגרש פנוי מבינוי בחלק הדרומי בעלות רמ"י
- מגרש המיועד להתחדשות בשימוש מלונאי (חלקה 99)

בינוי שאינו טעון חיזוק/ בהליך תמ"א 38

מלון קיים (21 קומות)

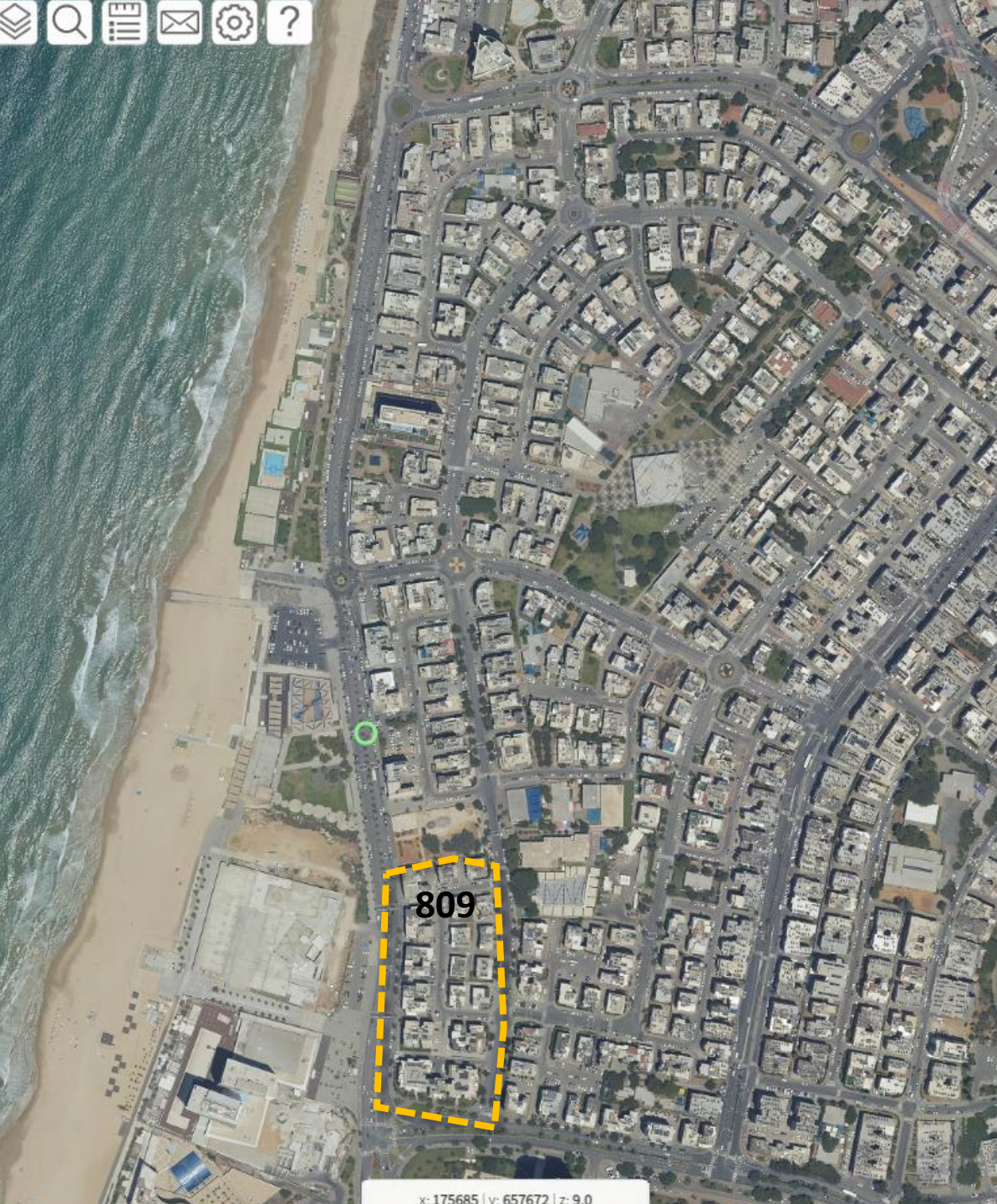
בינוי שאינו טעון חיזוק/ בהליך תמ"א 38

בינוי שאינו טעון חיזוק/ בהליך תמ"א 38

מגרש ריש (בבעלות רמ"י)

מעברים ציבוריים מבוקש מעורף העיר לבן גוריון:

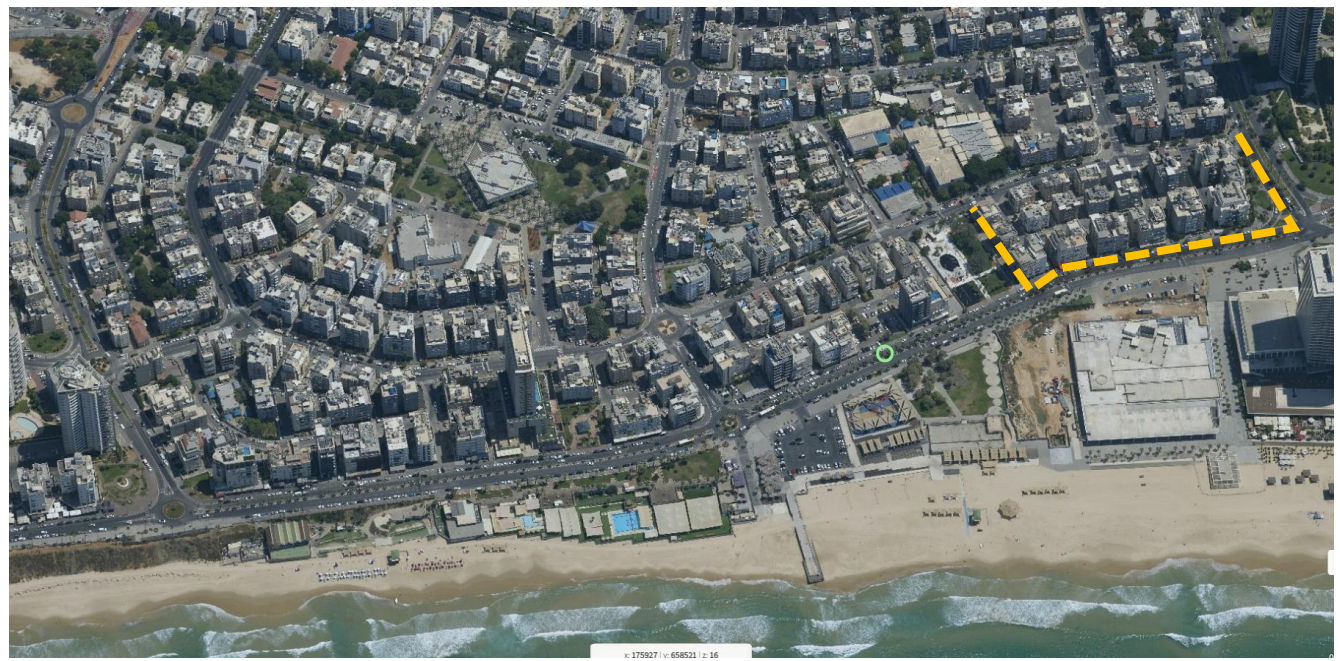
- בדופן הדרומית של חלקה 246
- בדופן הצפונית של חלקה 250
- בדופן הצפונית של חלקות 100-101
- בדופן הדרומית של חלקות 177-178
- בדופן הדרומית של חלקה 167



x: 175685 | y: 657672 | z: 9.0



יצחק שדה - עד מגרש 315 - תא שטח 809
מצב קיים -



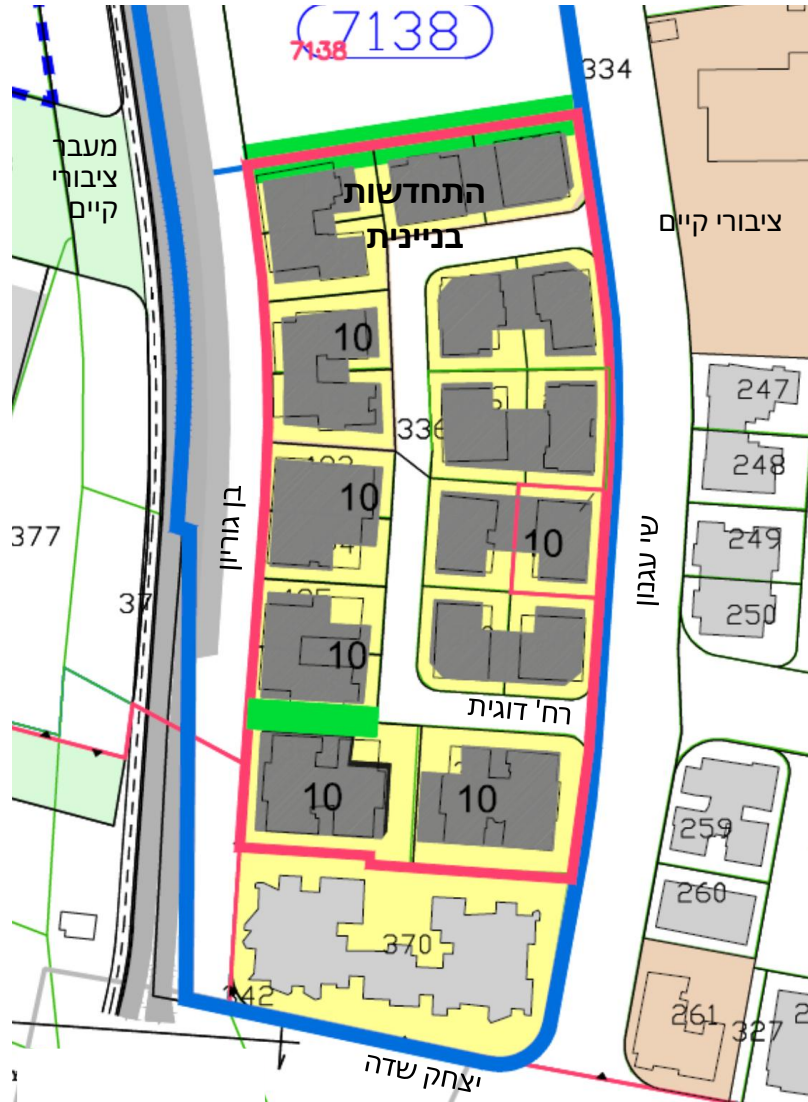
x: 175927 | y: 658521 | z: 16

תא שטח 809 – מוצע להתחדשות בניינית

גוש/ חלקה : 7139 / 187-204, 368-369
בין רחובות בן גוריון, ש"י עגנון, ומגרשים 315/370
שטח : 11.925 דונם (כולל 202) מתוכם 10.425 למגורים

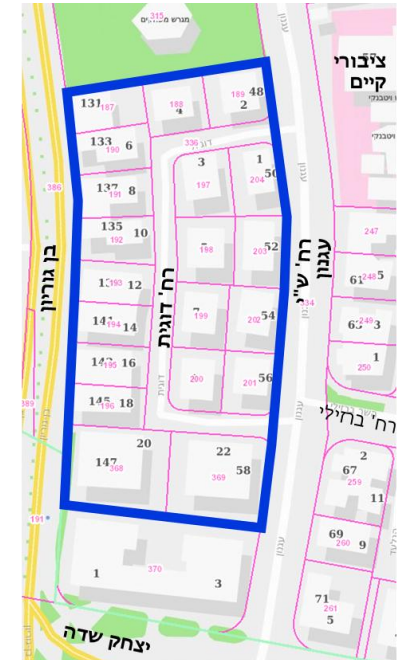
מצב קיים :

- מבנים בגבהים 5-7 קומות בבניה מרקמית - חלק מרובע הדרום מערבי של העיר .
- חזית מסחרית לאורך בן גוריון.
- שימושי מגורים- בינוי משנות 60-80



תועלות ציבוריות :

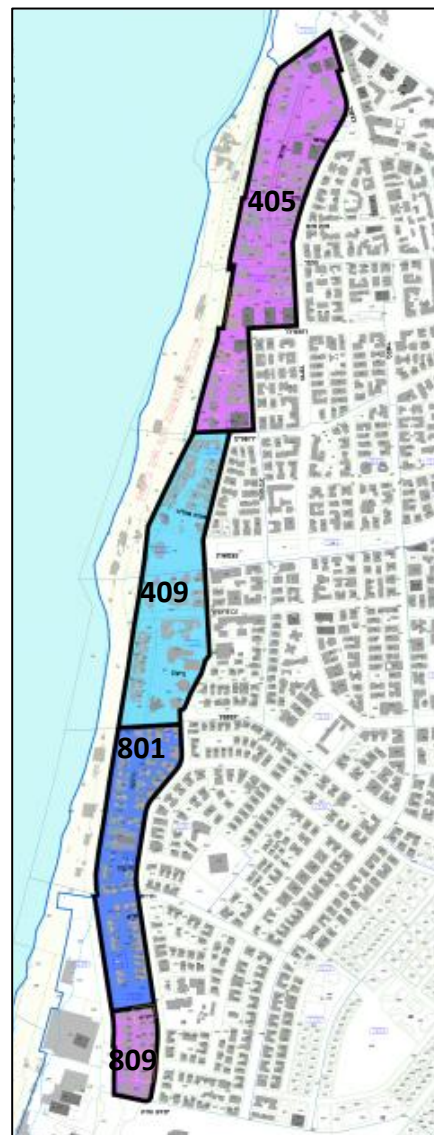
- מעברים ציבוריים לים הקושרים מבלפור ועד הים, מסחר על בן גוריון.



במתחמי ההתחדשות במדיניות זו (ללא מתווה בנייני)- הערכה

שטח בנוי מוצע - הערכה	יח"ד מוצע - הערכה	שטח בנוי קיים	יח"ד קיים (במתחמים שמיועדים להתחדשות בתכנית זו)	
39,000	320	14,000	140	405
40,000	295	14,700	133	409
0	0	0	0	801
0	0	0	0	809
79,000	615	28,700	273	סה"כ

תוספת פוטנציאלית שטחי ציבור
2.5 דונם + 3500 מ"ר שטח בנוי



בשטח התכנית אותרו 3 מתחמי התחדשות

כ 65 מבנים הוגדרו להתחדשות בניינית

בשטח התכניות אך הנחיות לא במסגרת מדיניות זו :

- כ 54 מבנים שאינם טעוני חיזוק או בהליך תמ"א 38
- כ 10 מגרשים ריקים
- 5 מתחמים מאושרים לבינוי (בחלק הצפוני)

