

פרויקט מתחם בן גוריון - סוקולוב

מפגש שיתוף ציבור | מאי 2023



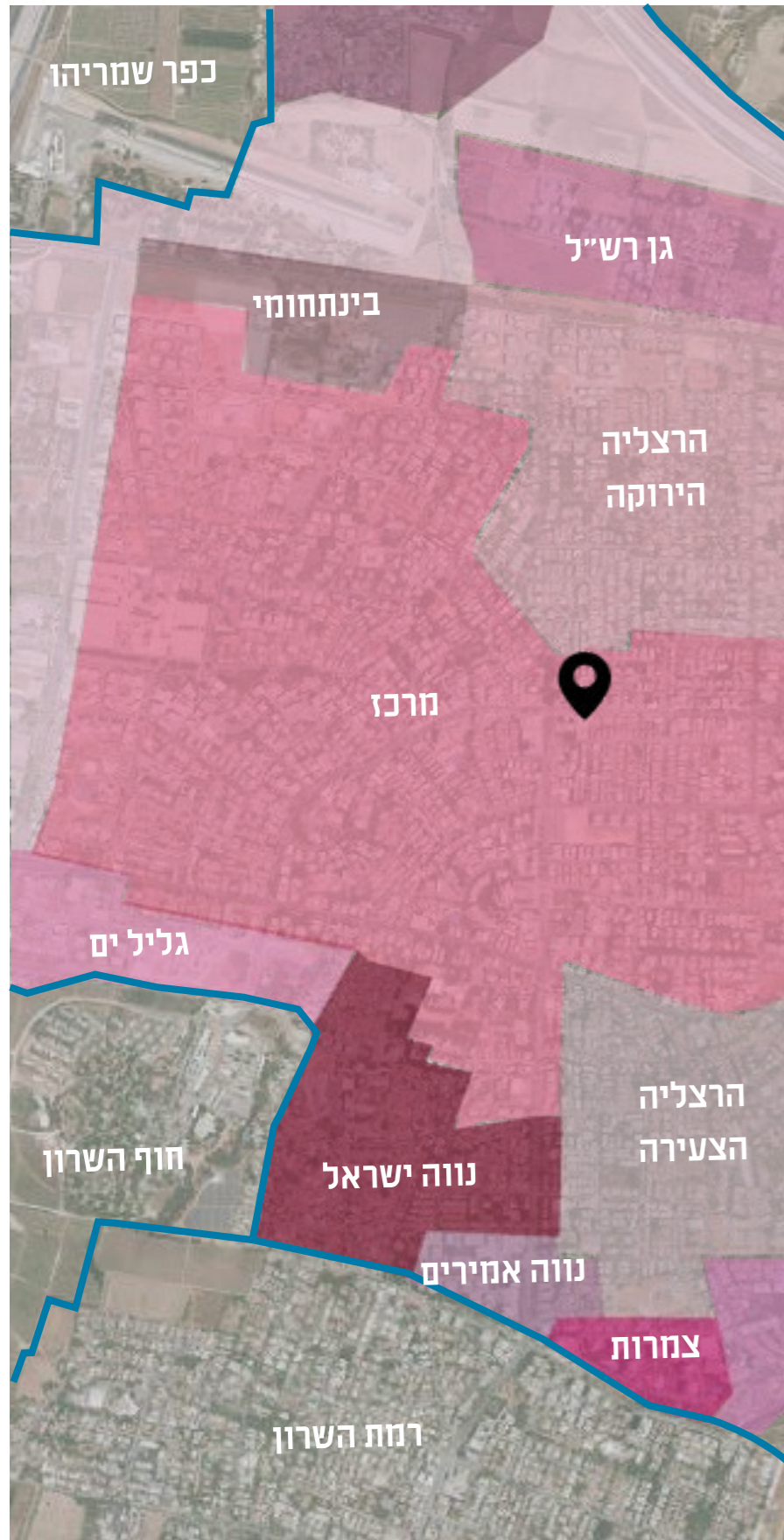
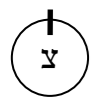
UR
PLAT
FOR
M

Alexander
ARCHITECTS

מטריה
קידום תהליכי בניה
מטעם הדיירים

EBN&CO

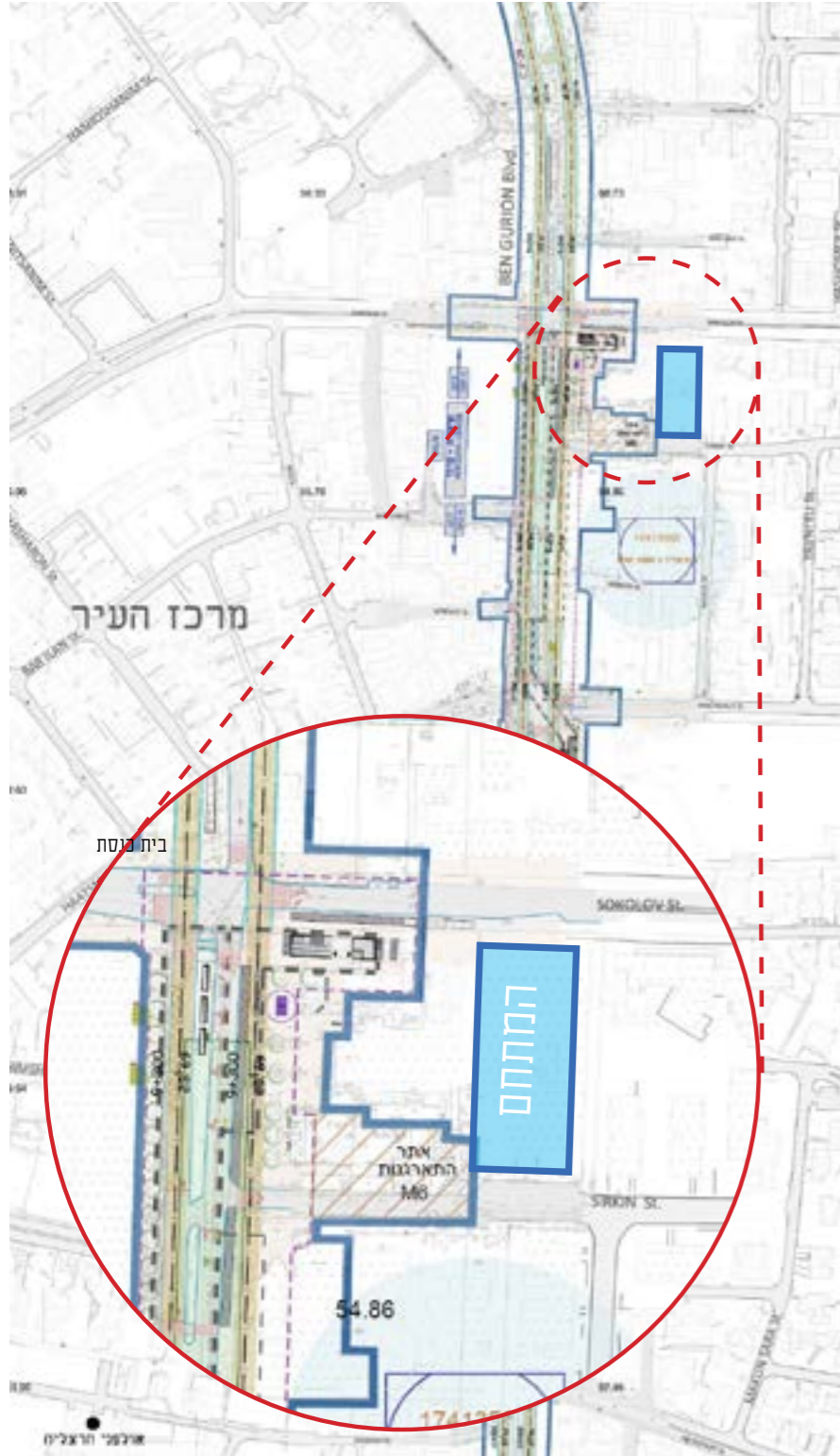
אקרו
נדל"ן



גבול השכונה  המתחם 

METRO 1 - תחיל 101

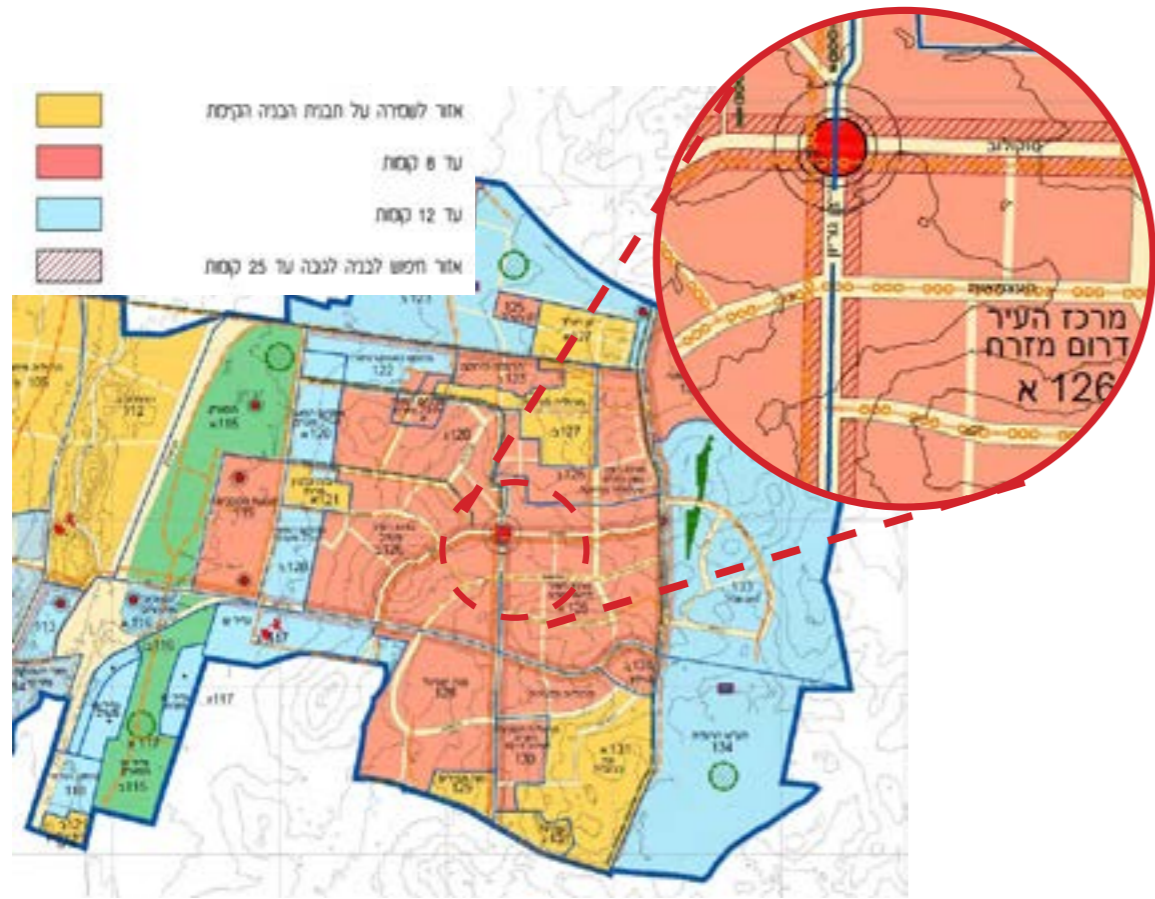
תחנת הרצליה מרכז עם כניסה/יציאה בצומת רחוב בן גוריון-סוקולוב



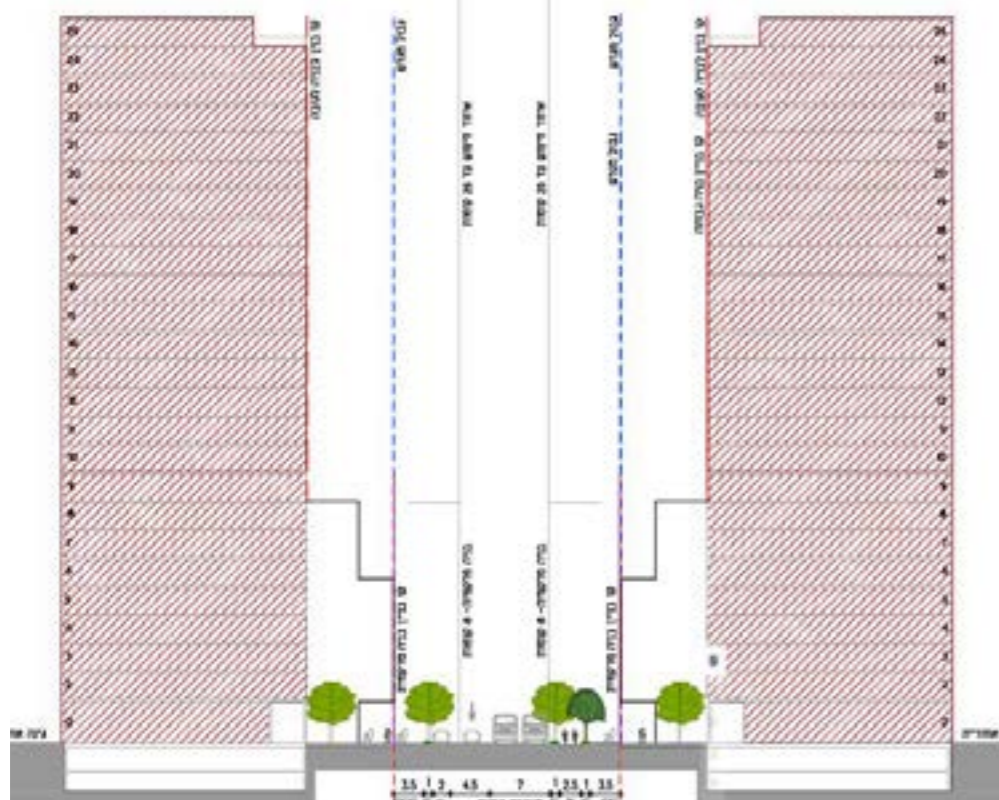
- גבול השכונה
- המתחם
- נתיב מהיר לעיר
- תוואי רכבת M1
- ציר עירוני ראשי
- פרויקטים בתהליך

הקשר עירוני | מדיניות ותכנית מתאר

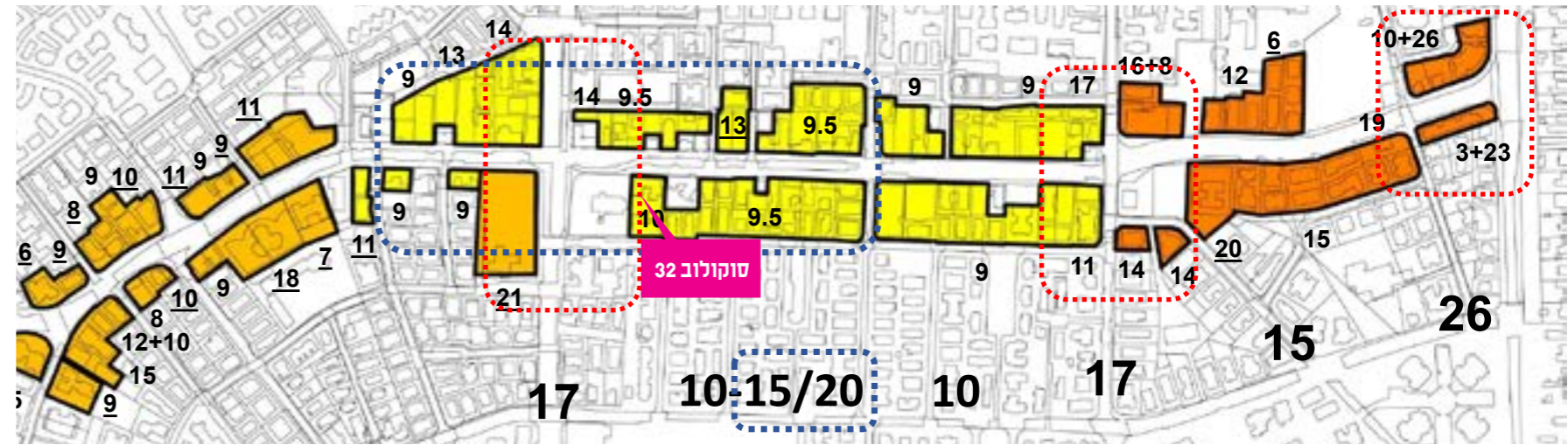
נספח עיצוב עירוני
הר/2530 - תכנית מתאר (לא מאושרת)



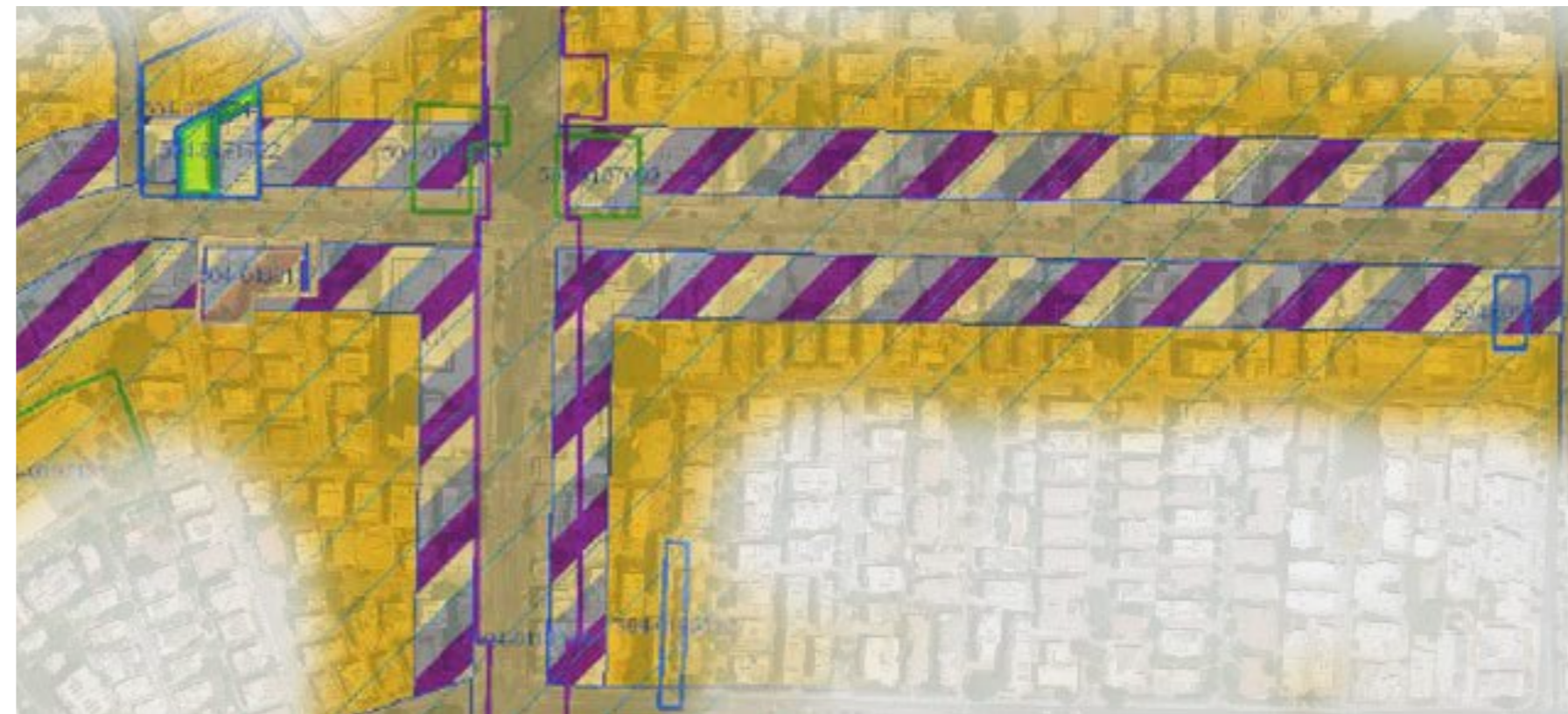
חצר בינוי ברחוב סוקולוב סמוך לדרך בן גוריון
אזור חיפוש בניה לגובה - עד 25 קומות



מתחמי תכנון - נפחי בניה
מתוך מסמך מדיניות לרחוב סוקולוב שהוכן ע"י ציונוב- ויתקון אדריכלים



תכנית מתאר הר/3025, נספח ייעודי

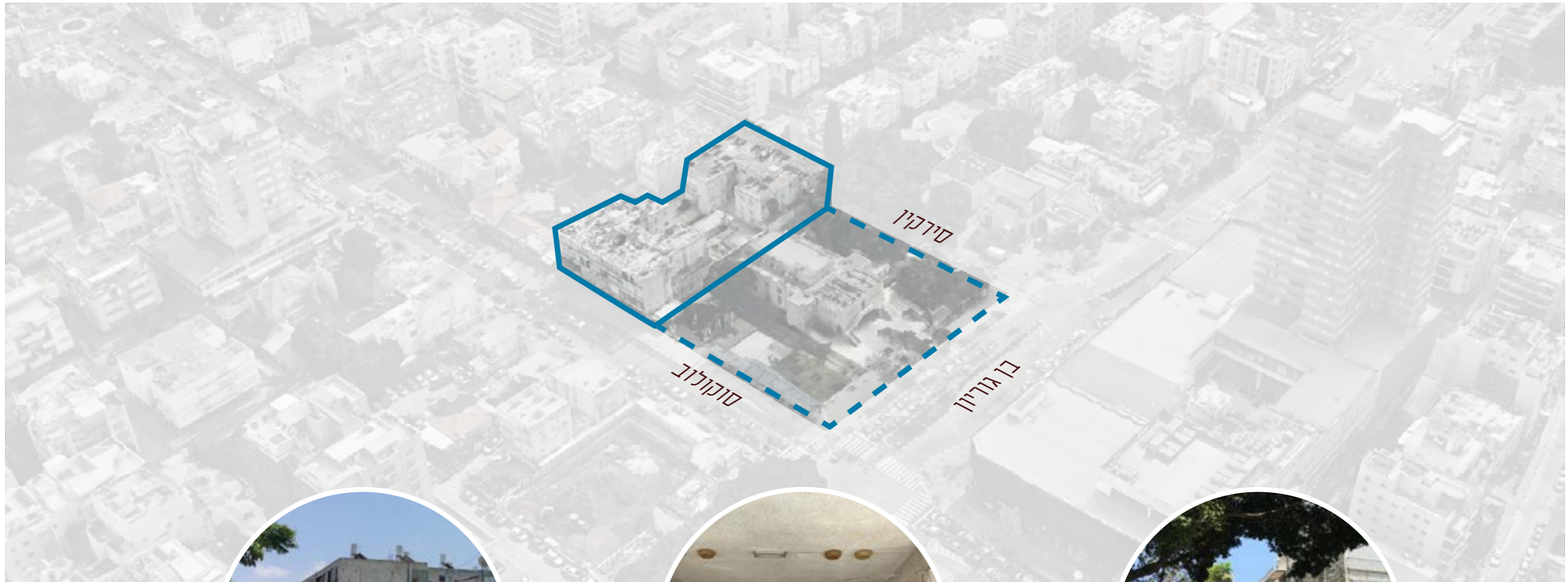


האופן בו תכנית המתאר הר/2530 מתייחסת לאזור התכנון:

- מפגש ציר בן גוריון עם רחוב סוקולוב - אזור "חיפוש בניה לגובה".
- עפ"י נספח עיצוב עירוני - צומת בן גוריון סוקולוב מוגדרת כאזור מע"ר בעיר.
- גובה בינוי מקסימאלי - עד 25 קומות.
- בן גוריון-סוקולוב - צירים ראשיים המיועדים להתפתח כרחובות מסחריים אינטנסיביים בעירוב שימושים וחזית מסחרית במפלס הרחוב.

מצב קיים

- בינוי ← קומת קרקע מסחרית + 2 מבני מגורים מעל בני 3 קומות נטו
- שימושים ← מסחר ומגורים
- הדופן המערבית הפונה אל הכיכר מתפקדת כדופן צידית ולא קיים חיבור עם הכיכר העירונית
- פתרונות אשפה ניתנים כיום על הקרקע - פגיעה באיכות המרחב הציבורי



מבט מרחוב סוקולוב לדופן מערבית הפונה לרחבה העירונית

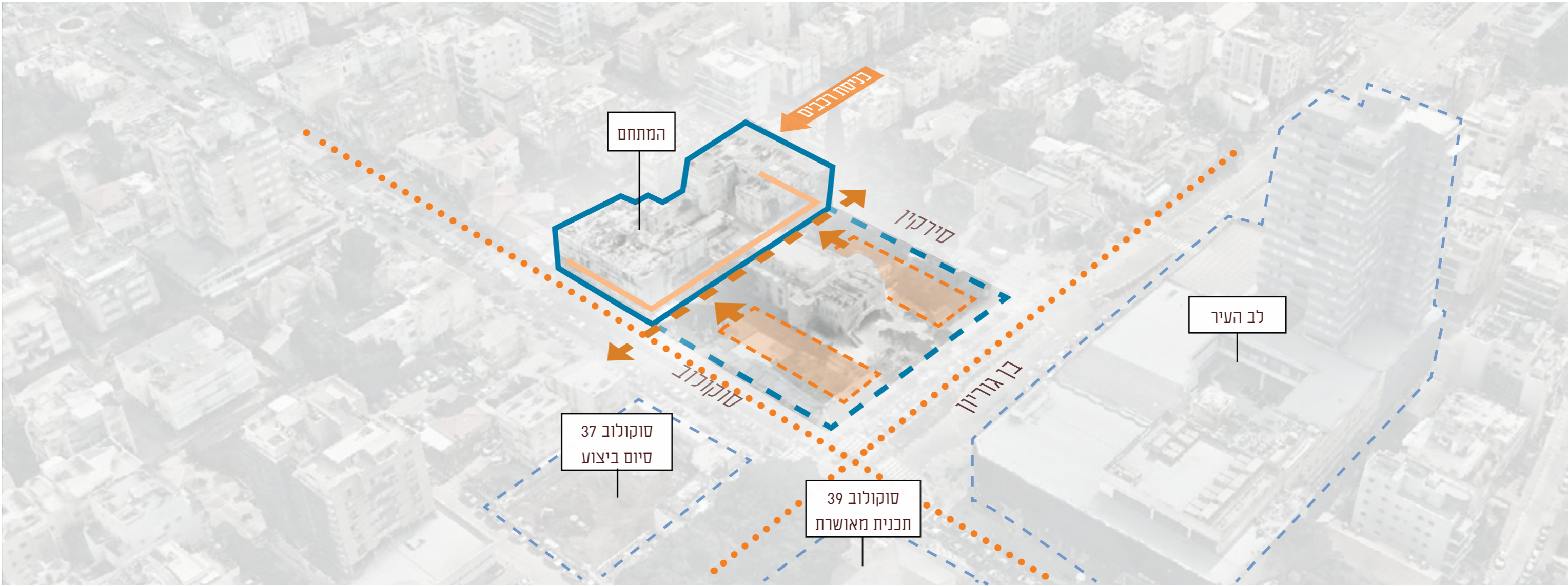


מבט מרחוב סירקין אל תוך המעבר המקורה (פסאז') בקומת הקרקע





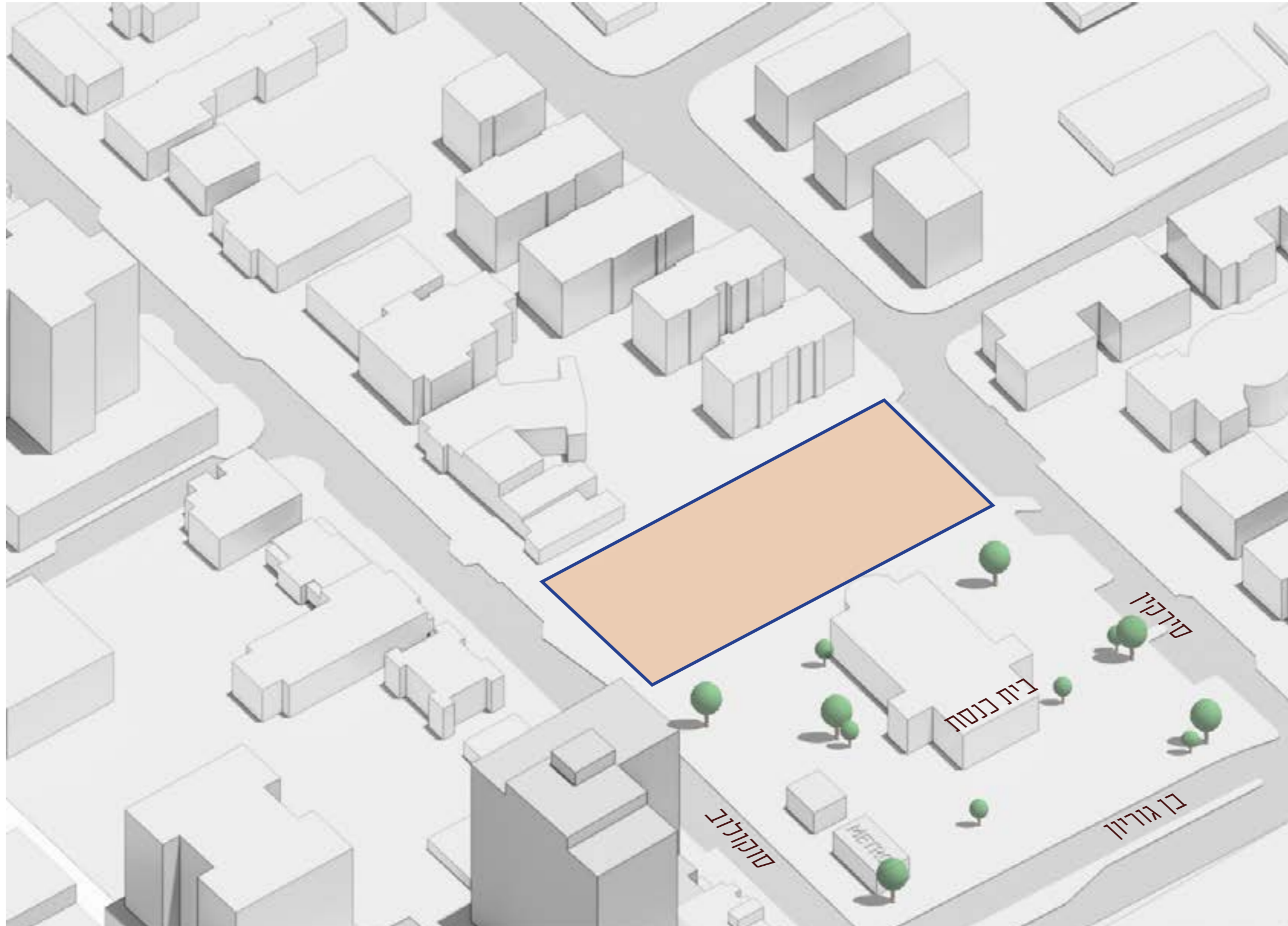
דופן מערבית הפונה לבית הכנסת ופחי אשפה

1. השתלבות בראייה האסטרטגית העירונית **והיזוק לב העיר והצירים המסחריים** סוקולוב ובן גוריון
2. פתיחת קומת הקרקע וחיבורה עם הכיכר העירונית - **יצירת רצף עירוני והגדלת החזית המסחרית לרחוב**
3. שמירה וחיזוק של **החיבור הקיים** בין סוקולוב וסירקין



מקרא:

- | | | |
|---|---|--|
| <p>כניסת רכבים לחניה ורכבי שירות </p> <p>ציר מסחרי </p> | <p>כניסה לשטחי ציבור/תעסוקה ולקומת המסחר </p> <p>כניסת רכבים </p> | <p>קו תחום התכנית </p> <p>קו הרחבה פוטנציאלית של תחום התכנית </p> <p>קישוריות הולכי רגל </p> <p>חזית מסחרית </p> |
|---|---|--|



• גוש: **6531** חלקה: **51**

• צומת הרחובות:
סירקין-בן גוריון-סוקולוב

• שטח מתחם התכנון =
2.113 ד' (אחרי הפקעות)


• מספר יח' נכנס =
- **46 יח' מסחר** (+ 4 יח' אחסון)
- **42 יח"ד**

• שטח נכנס =
- מסחר (ברוטו) = 1,015 מ"ר
- מגורים (ברוטו) = 3,510 מ"ר



• קומה 1

כ-900 מ"ר בקרקע
(קיימות 46 יח' בשטח של 1,015 מ"ר)

מסחר 



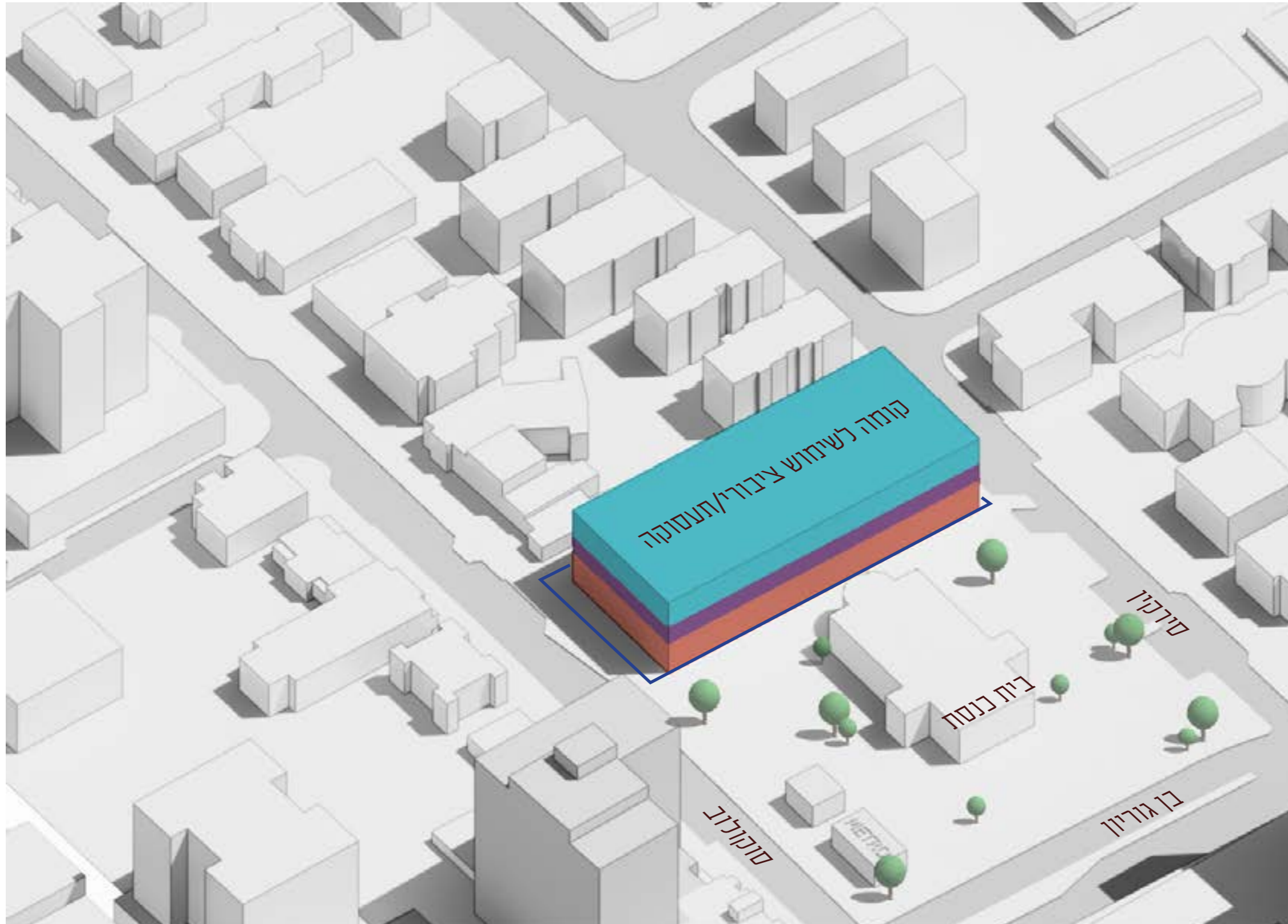
• קומה 2

כ-1,500 מ"ר שטחי תעסוקה

תעסוקה

מסחר





• קומה 3

כ-1,500 מ"ר שטחי ציבורי/תעסוקה

- ציבורי 
- תעסוקה 
- מסחר 



• קומה 4-24

יח"ד = 180 יח"ד (42 יח"ד קיימות)
בתמהיל של 25% דירות קטנות
כ-17,000 מ"ר בשני מגדלים

- מגורים
- ציבורי
- תעסוקה
- מסחר

מצב מוצע | קישוריות ותנועה בקומת הקרקע



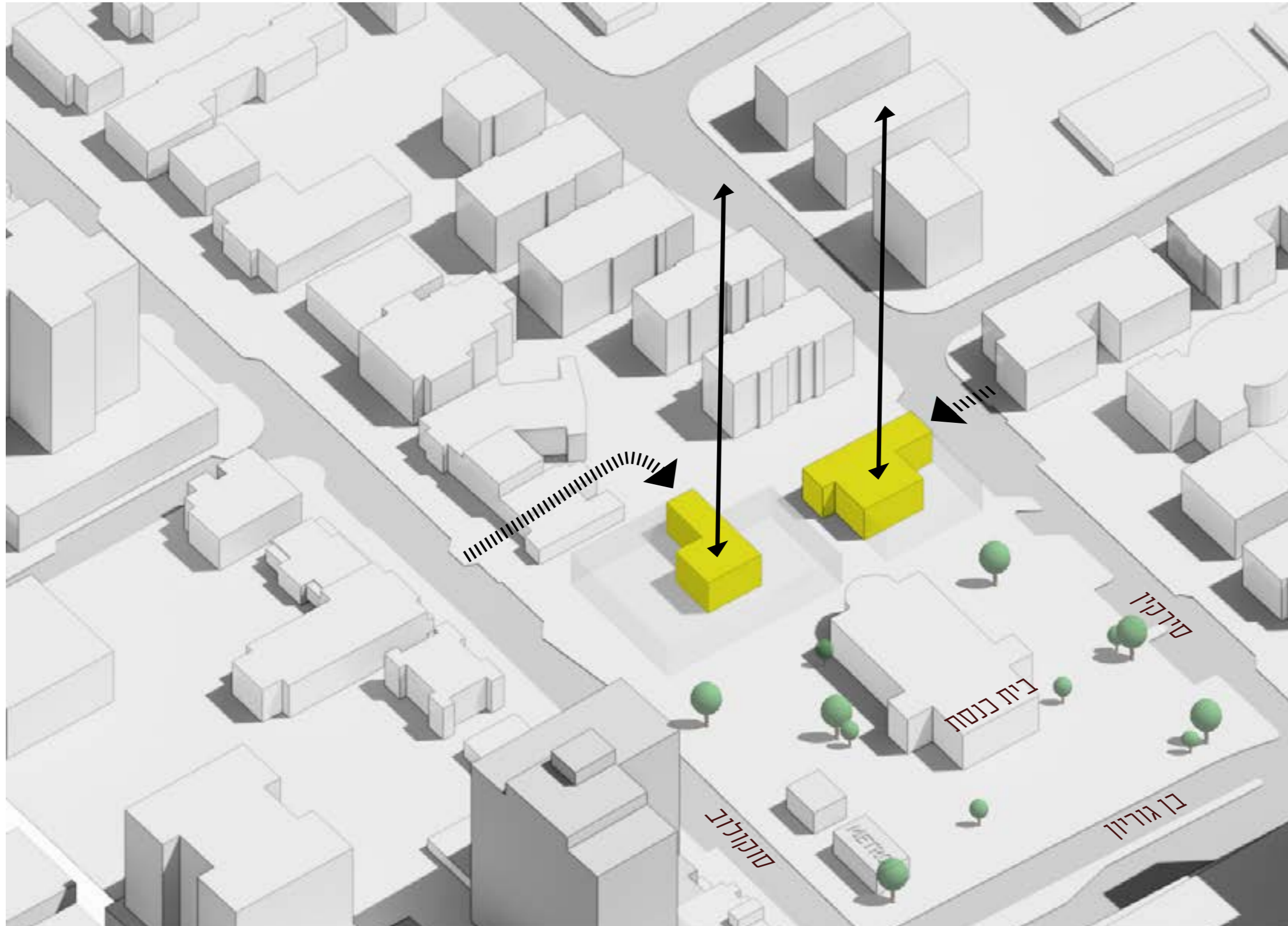
• חזית מסחרית

1. מיקסום אורך החזית כלפי המרחב העירוני

2. גישה מ-3 דפנות - סוקולוב, סירקין
והכיכר העירונית של בית הנסח

מסחר 

מצב מוצע | קישוריות ותנועה בקומת הקרקע



• כניסות

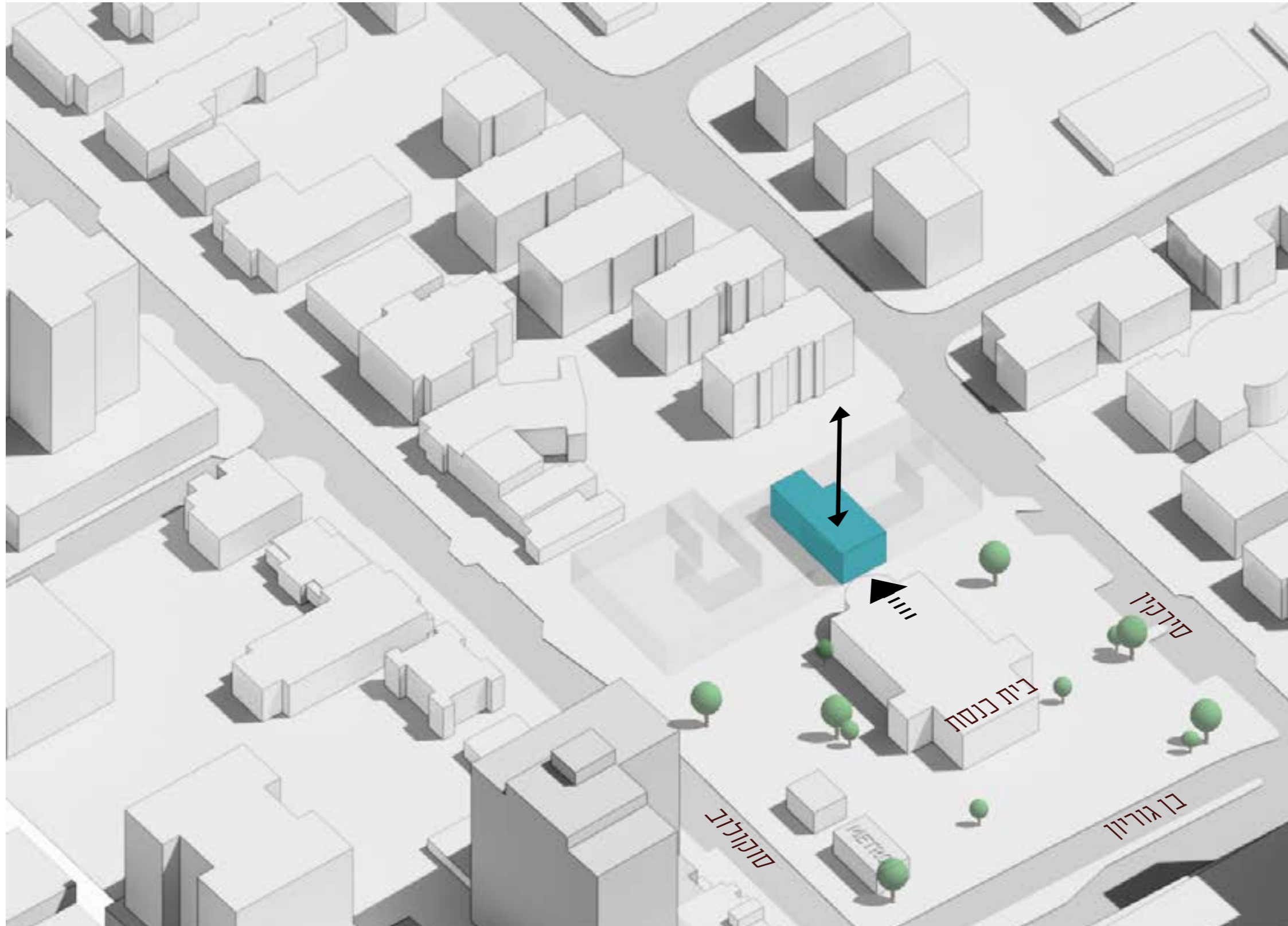
הפרדת הכניסות לפי השימושים השונים

כניסות למגורים בקצוות החזית המסחרית ובאופן פרטי יותר.

לובי מגורים



מצב מוצע | קישוריות ותנועה בקומת הקרקע



• כניסות

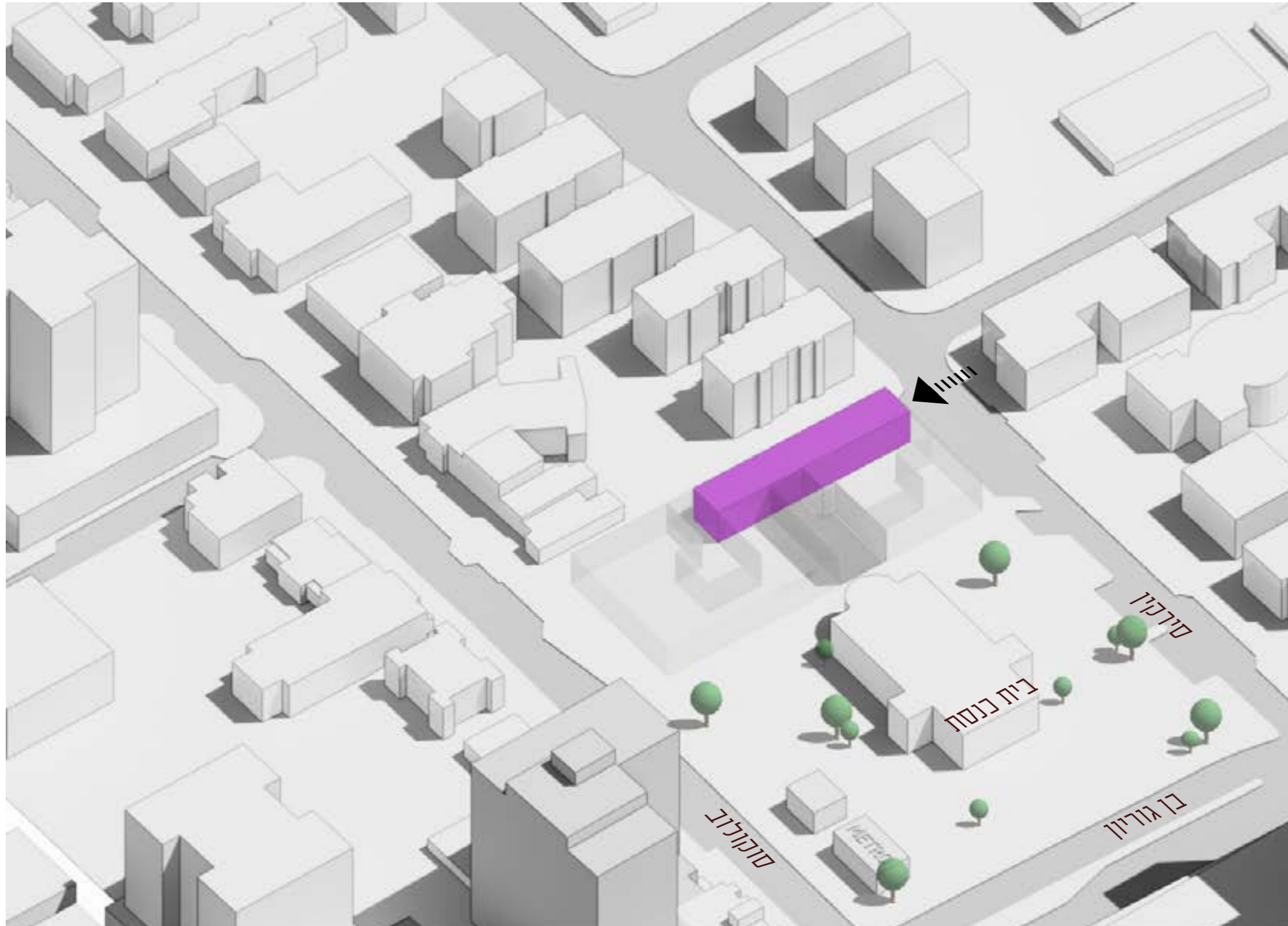
הפרדת הכניסות לפי השימושים השונים

כניסה לשטחי התעסוקה והציבורי מרכז החזית המסחרית בדופן הפונה לכיכר העירונית.

לובי תעסוקה/ציבורי



מצב מוצע | קישוריות ותנועה בקומת הקרקע




• כניסות

הפרדת הכניסות לפי השימושים השונים

כניסת רכבים פרטיים, רכבי שירות

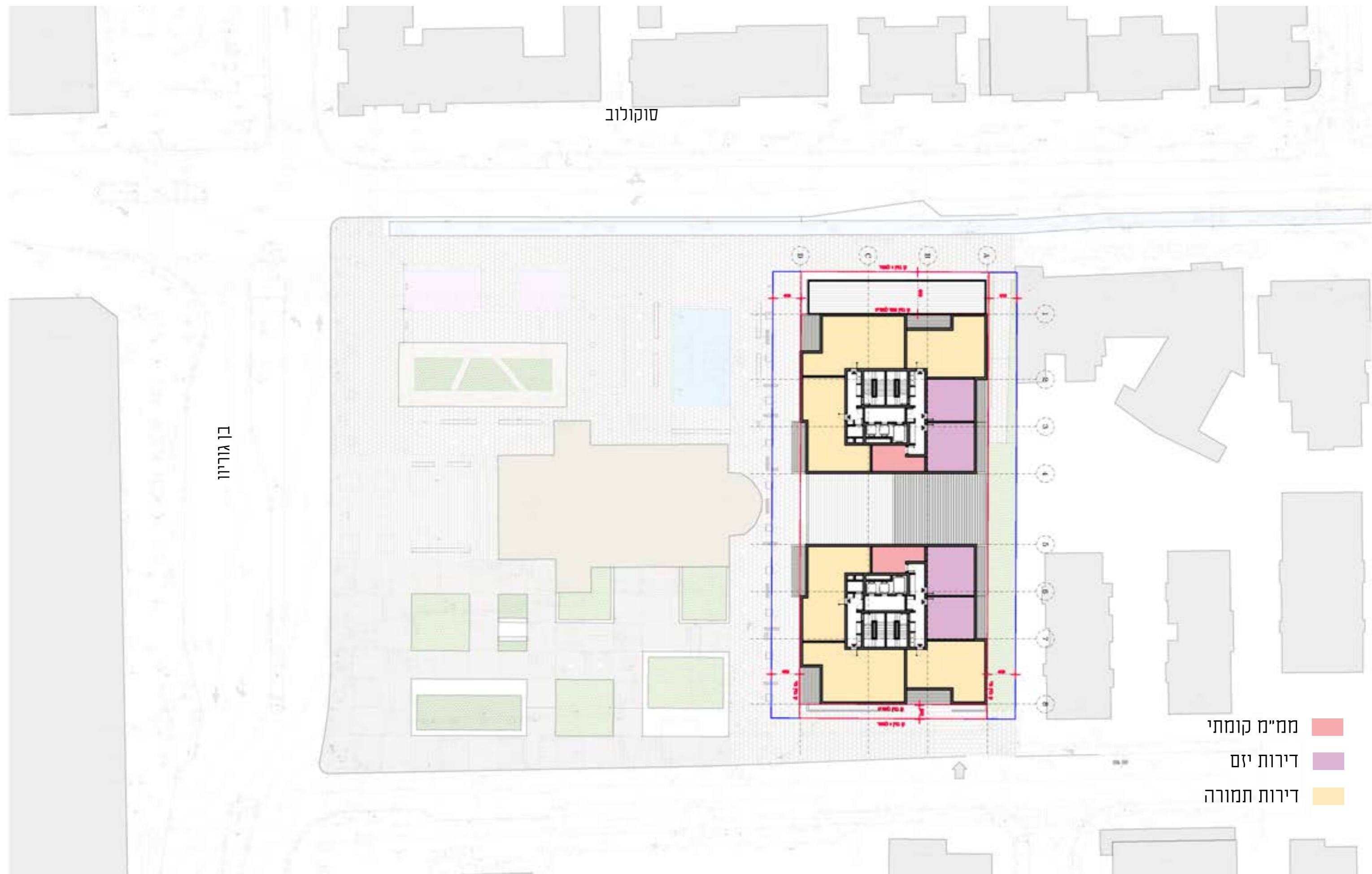
(פריקה/טעינה ואשפה) - מכיוון רחוב סירקין
- לשמירה על רציפות המדרכה ומרחב הולכי הרגל הפונה לרחוב סוקולוב.

רמפה 

מצב מוצע | תכנית קומת קרקע ומפלס הרחוב



מצב מוצע | תכנית קומה טיפוסית בשימוש מגורים



- ממ"מ קומתי
- דירות יזם
- דירות תמורה





מבט מתוך הכיכר העירונית