

# התחדשות עירונית במתחם הבריגדה הרצליה

1

## מפגש תושבים



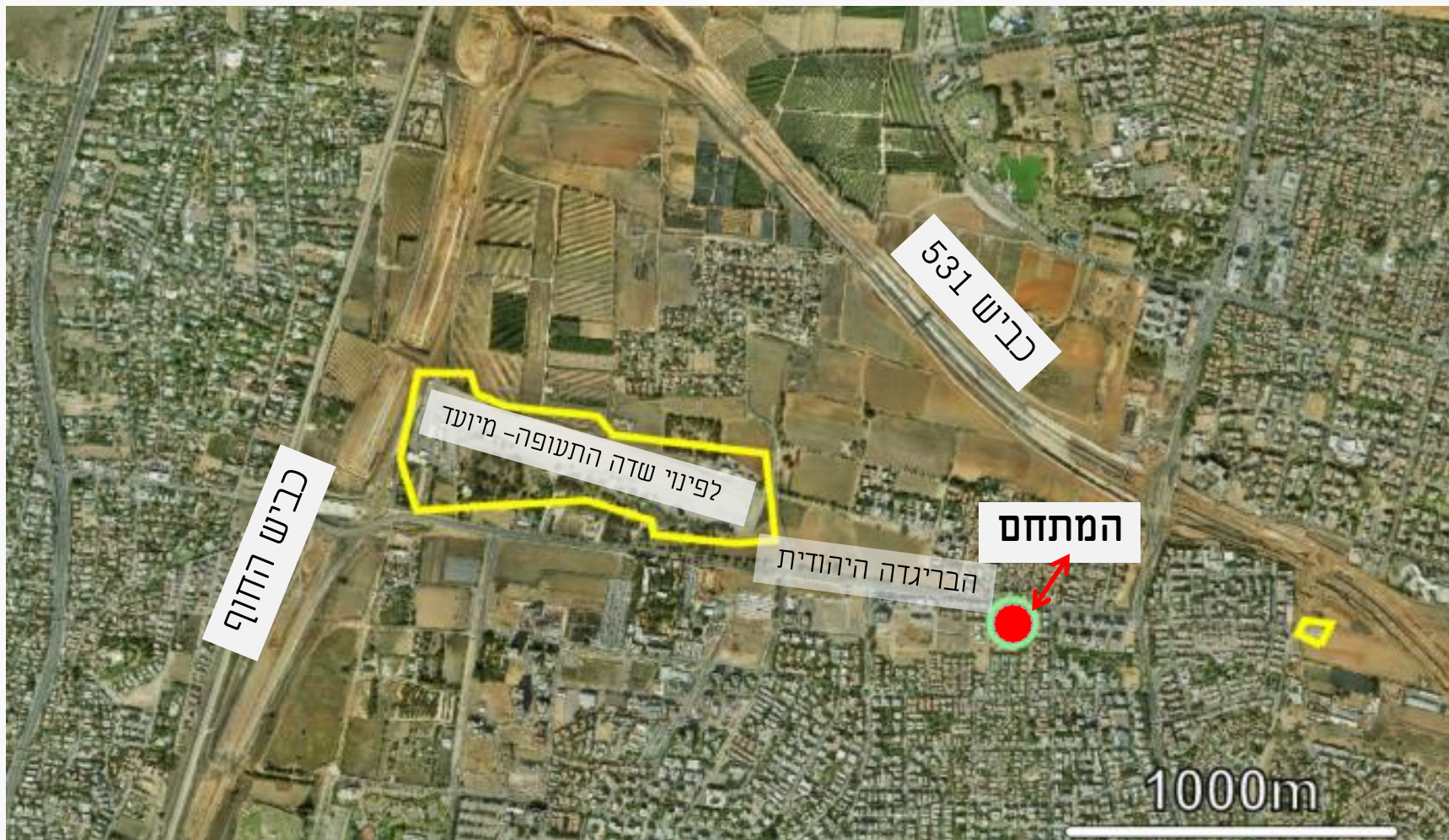
# מטרת התכנית

2

התחדשות עירונית בעבור התושבים המתגוררים  
במקום והקמת שכונת מגורים הכוללת 276 דירות  
בשטח בן 14 דונם, המורכב משני מתחמים ביוזמה של  
בינוי פינוי.

# סביבה והקשרים - מקום התכנית

3



המתחם בן כ-14 דונם ממוקם בדופן הדרומית של רחוב הבריגדה היהודית

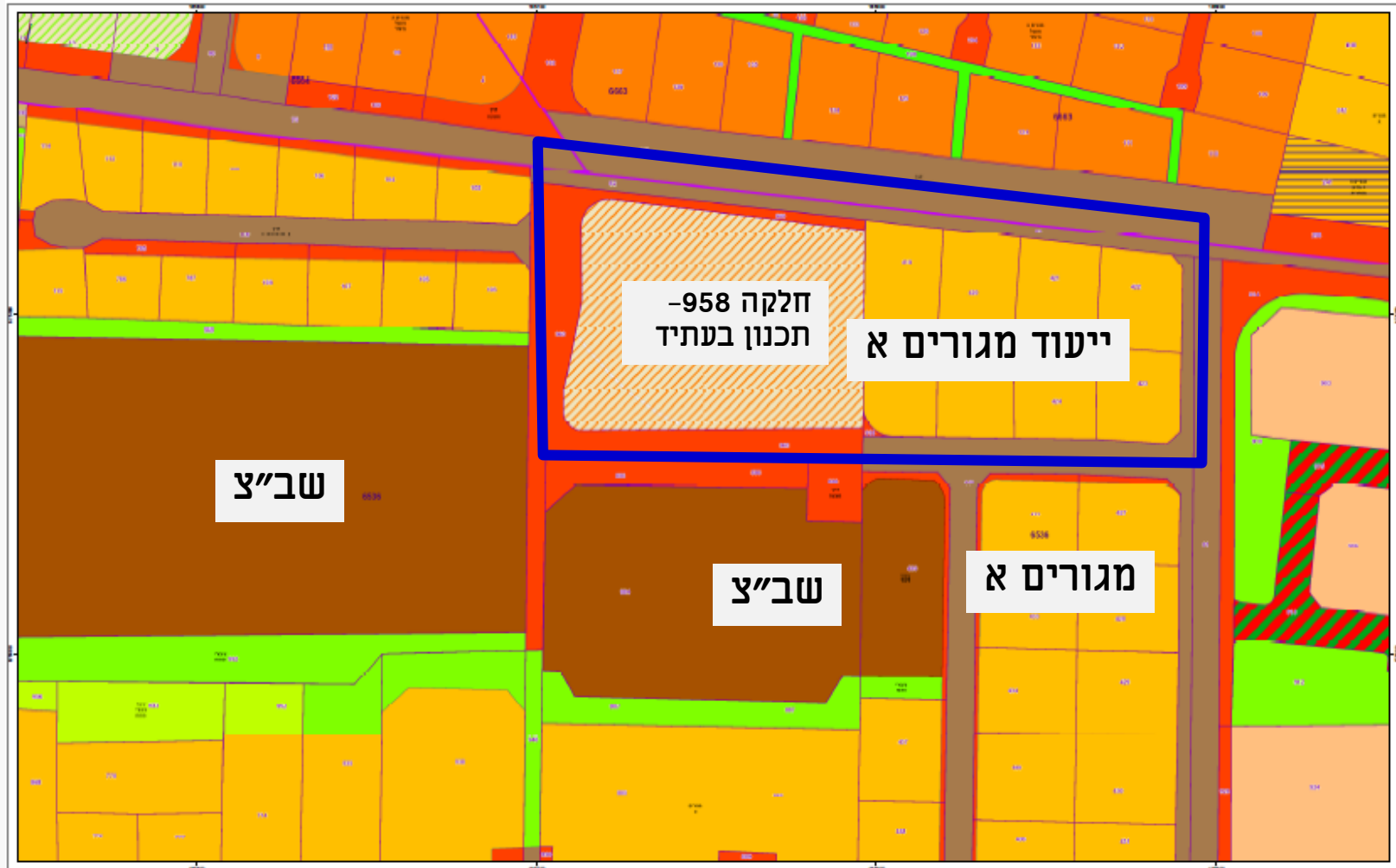
# מקום התכנית

4



# גבול התכנית וייעודי קרקע

5



המתחם מורכב מצד מבונה במזרח בייעוד מגורים ומצד פתוח ממערב בייעוד של תכנון בעתיד

# דברי הסבר לתכנית

6

המתחם מורכב מחלק מזרחי מבונה בייעוד מגורים א' ומחלק מערבי ללא בינוי בייעוד של תכנון בעתיד. המגורים הקיימים הינם על פי ייעוד של מגורים א' עם הנחיות בינוי ל-2 קומות מעל קומה מפולשת. למבנים שנבנו בשנים שבין 1951-1961 דרוש חיזוש.

התכנית מציעה בינוי פינוי תוך הכנת תכנית איחוד וחלוקה המחלקת את שטח התכנית לשני מתחמים:

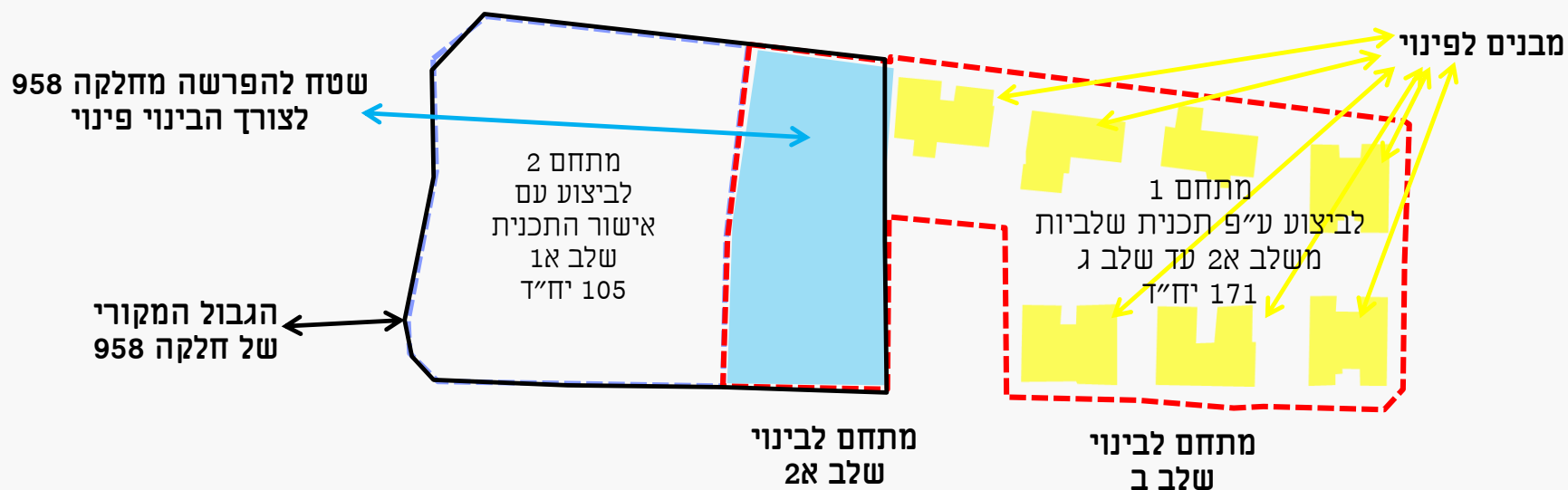
- האחד גזור מהמתחם הפנוי וניתן לבנות בו עם אישור התכנית,
- השני מורכב מהמתחם הבנוי וחלק מהמתחם הפנוי באופן, שתחילה ייבנו מבנים חדשים אליהם יוכלו לעבור הדיירים והבינוי פינוי יוכל להתבצע בשלביות.



המתחם מורכב מצד מבונה במזרח בייעוד מגורים ומצד פתוח ממערב בייעוד של תכנון בעתיד

# מתחמי האיחוד והחלוקה

7



# מקום התכנית - מבט על מדרום





# התכנית המוצעת

## התכנית המוצעת

8

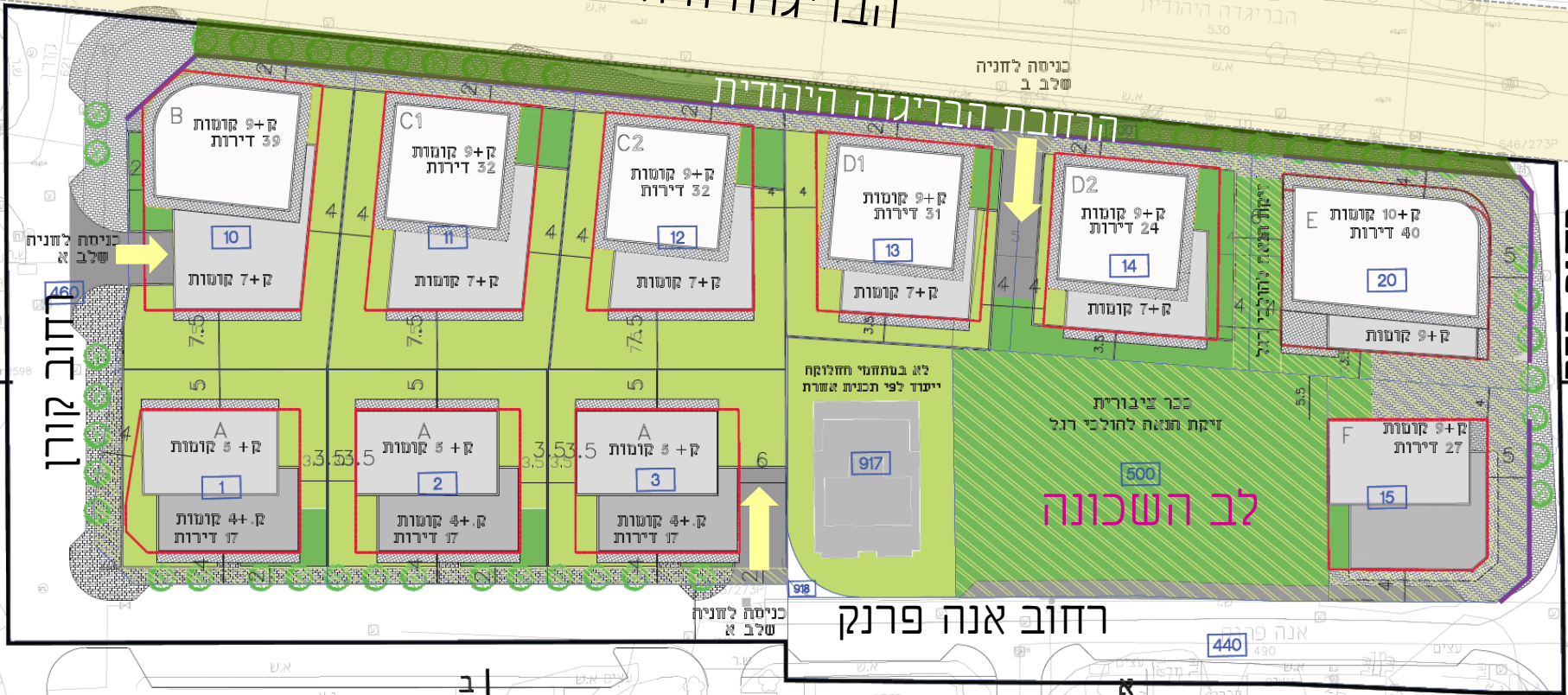


# נספח בינוי מוצע - תכנית

10

הבריגדה היהודית

הרחבת הבריגדה היהודית



בניה מירקמית 5-6 קומות בדרום לאורך רחוב אנה פרנק

בניה גבוהה 9-10 קומות לאורך הבריגדה היהודית

# הבינוי המוצע

11



בניה נמוכה בדרום לאורך רחוב אנה פרנק

בניה גבוהה לאורך הבריגדה היהודית

המשך הגינה מדרום אל תוך המתחם

# עיקרי התכנית המוצעת – מהתקנון

1. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח השטח.
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה של הקרקע בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
3. קביעת סך של 276 יח"ד בכלל התכנית, 171 מהן במתחם 1- (המזרחי) ו-105 במתחם 2 המערבי.
4. קביעת 20% דירות קטנות מסך יח"ד הדיור.
6. קביעת הוראות וזכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים וחלוקה לתאי שטח.
7. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.
8. קביעת חזית מסחרית לרחובות הבריגדה היהודית והדר.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

# מבט מדרום-מזרח



# מבט מצפון-מערב



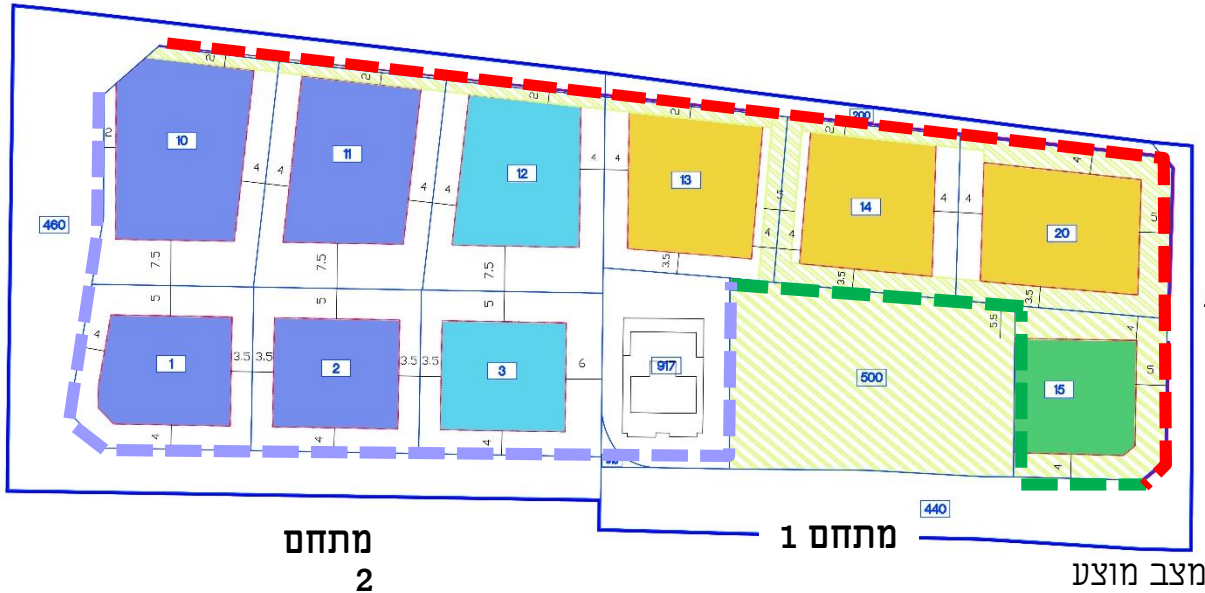
# גינה ציבורית בלב המתחם



# הר/2286 - שימושים




שימושים בדופן הככר העירונית



## שימושים בחזית מפלס הרחוב

מגורים בלבד 

מסחר 

משרדים, חללי עבודה  
שיתופיים  
תנועה/פנאי/פעילות גופנית  
עסקים חברתיים/כלכלה  
משתפת/פעילות קהילתית 

**חיזוק הזהות הקהילתית של המתחם**



## מרחב ציבורי כמקום מפגש קהילתי



חיזוק הזהות הקהילתית של המתחם  
ותחושת השייכות של התושבים



# חתך עקרוני דרך המתחם

18

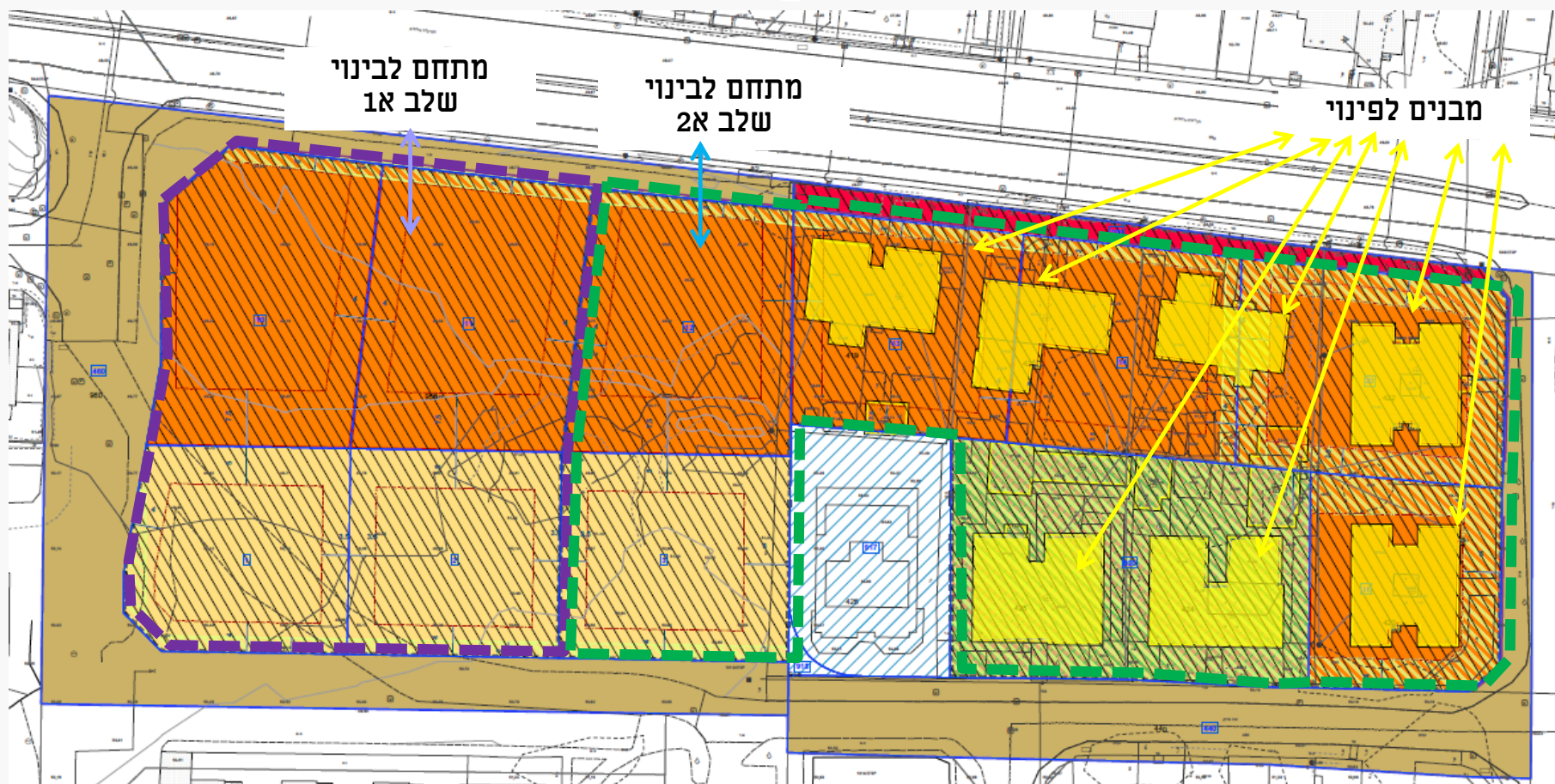
רוחב דרך מוצעת  
בבריגדה היהודית - כ-23 מ'



חתך ב-ב

# תשריט מוצע – תכנית בינוי פינוי

19



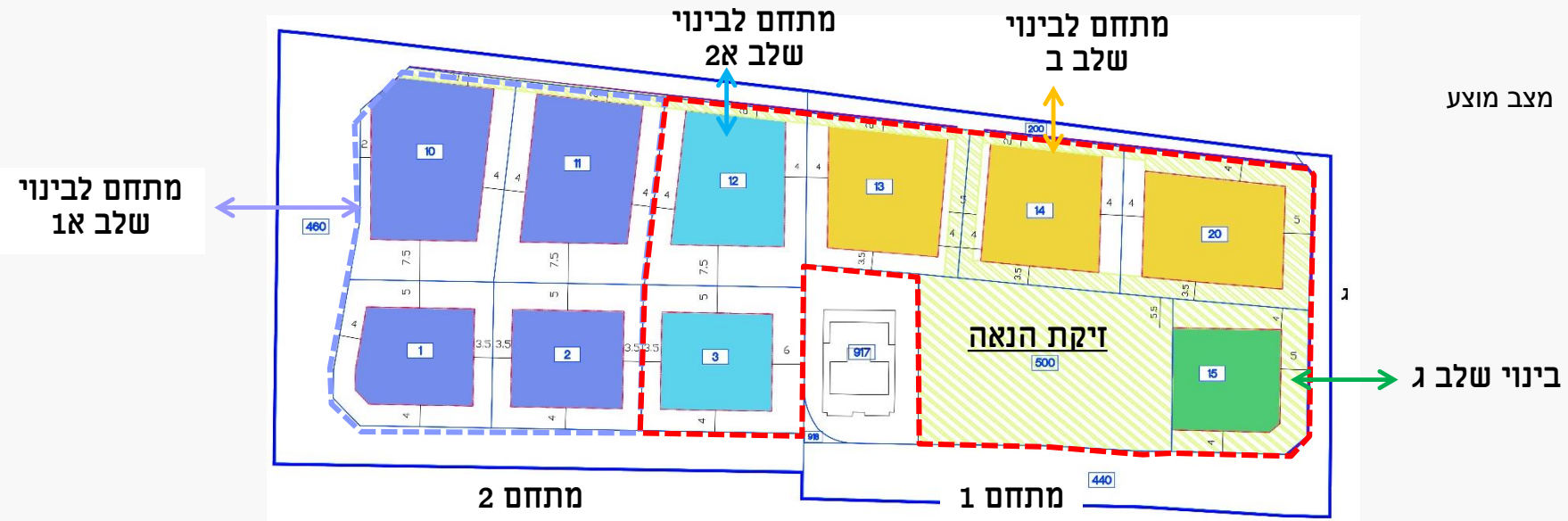
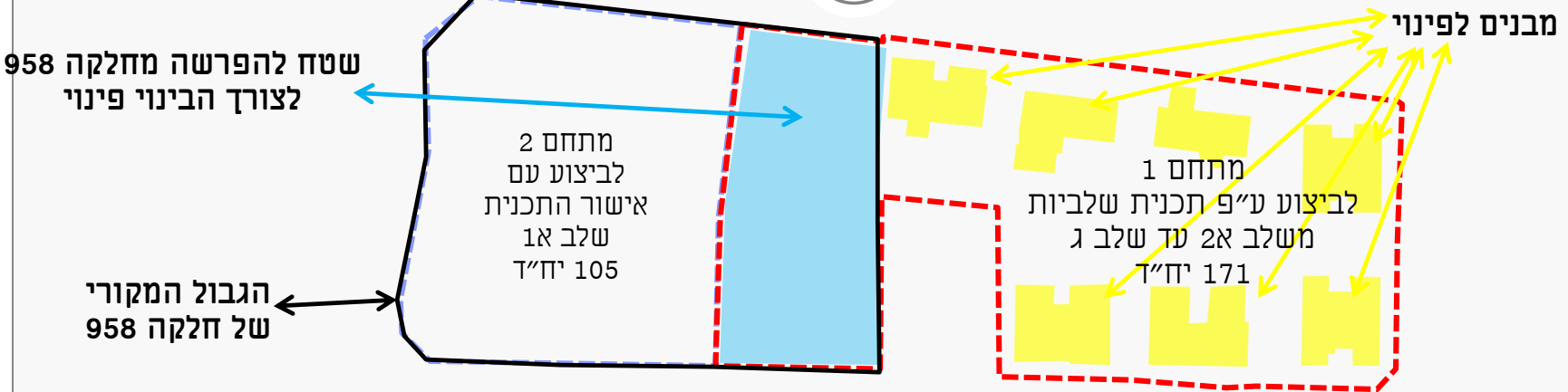
מתחם 2-105 יח"ד  
לביצוע בשלב א' 1

מתחם 1-171 יח"ד  
לביצוע ע"פ תכנית שלביות

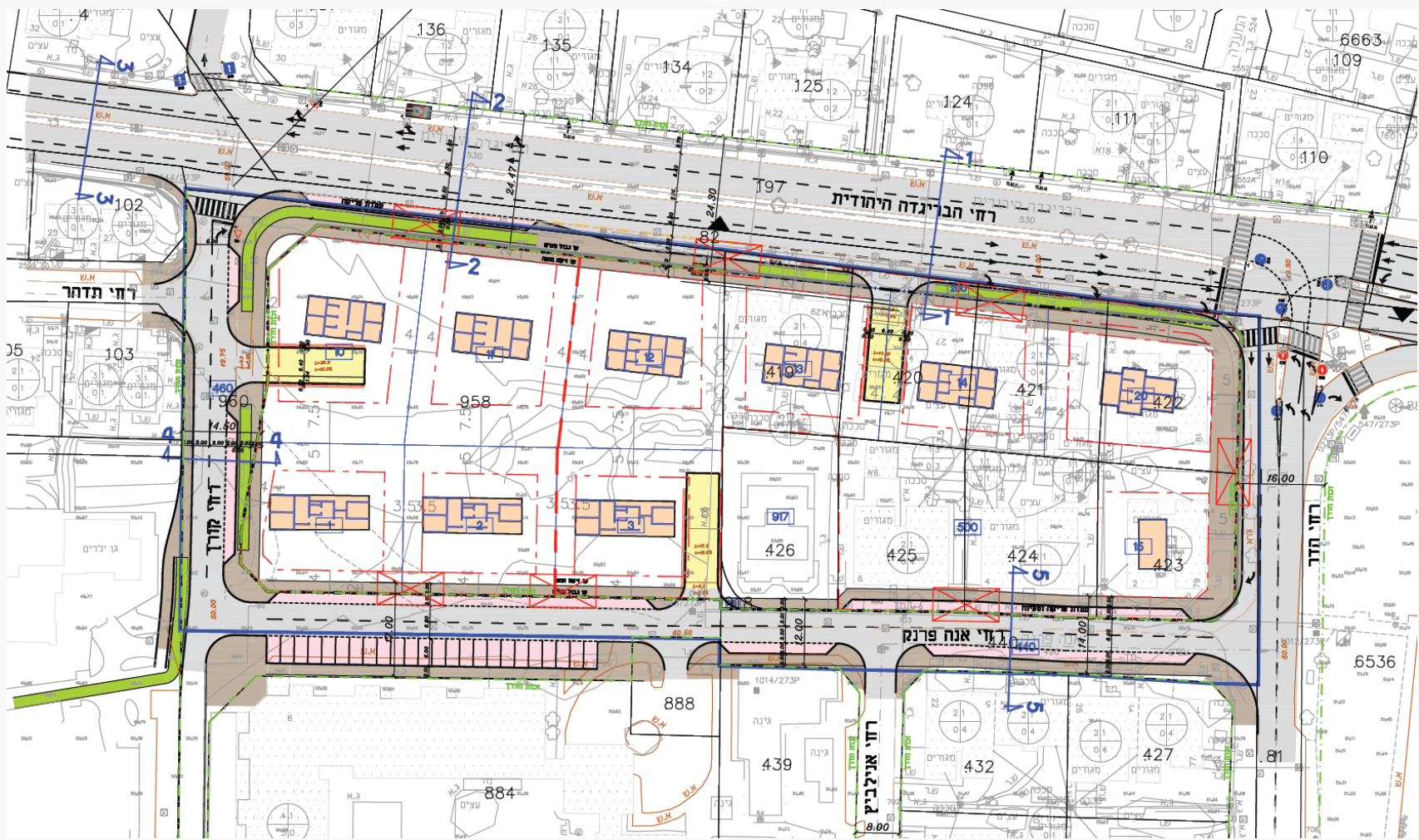
זיקת הנאה בכל היקף התכנית להרחבת המדרכות 2 מ' לאורך חזיתות המגורים ועד קוי הבניין הקדמיים בחזיתות המסחריות.

# שלביות ביצוע ומתחמי איחוד וחלוקה

20

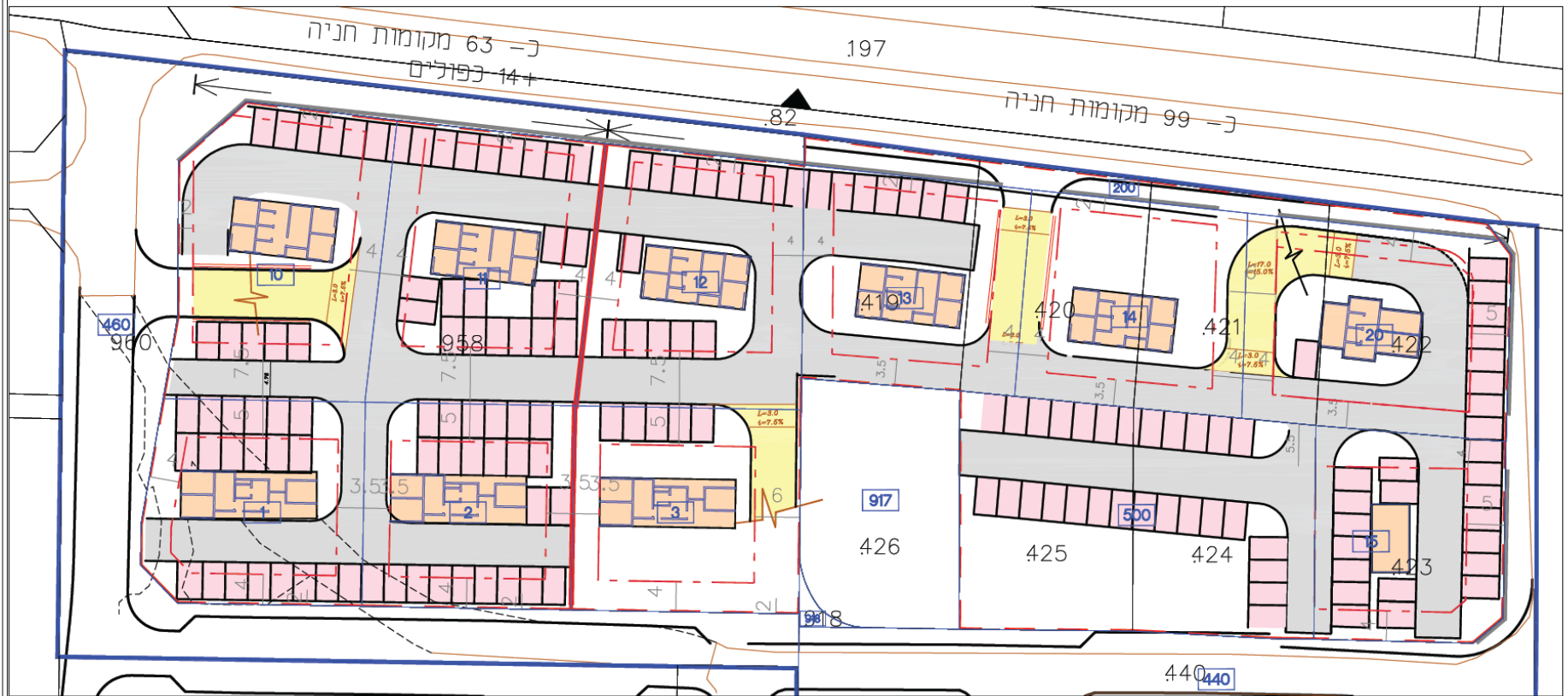


# תנועה וחניה



# תנועה וחינה - חניון 1 -

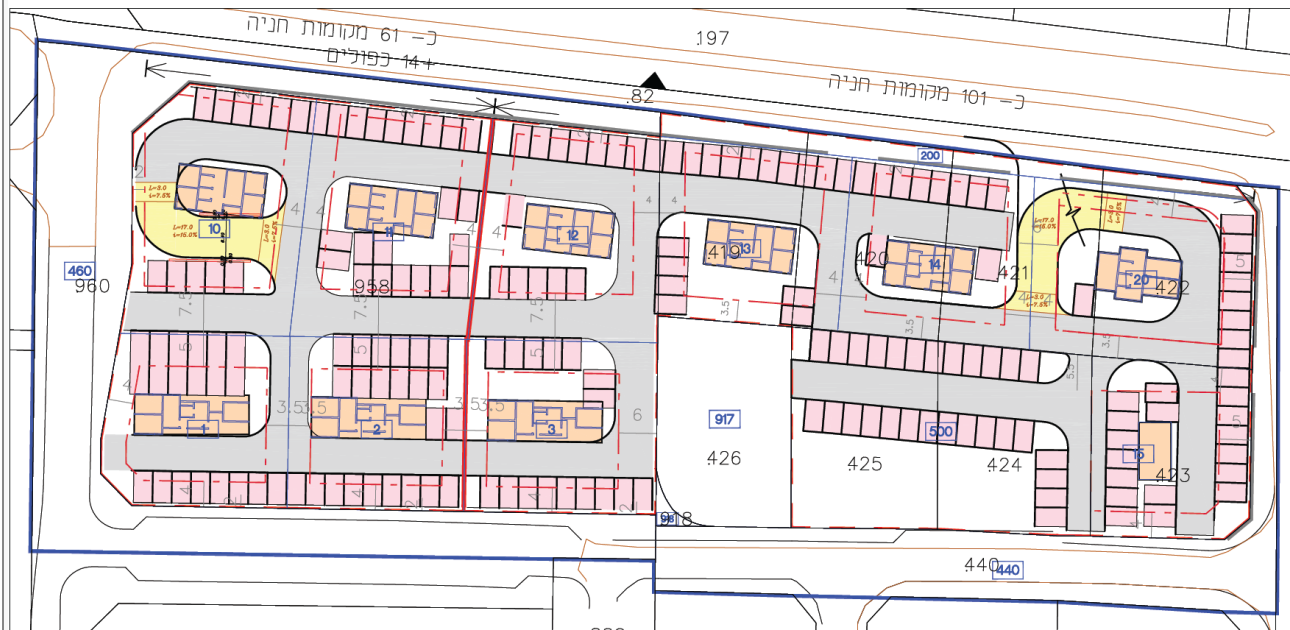
22



• תקן של 1.5 מקומות חניה לדירה. (לדירות הקטנות 1:1)

# היצע חניה וחנון טיפוס י

23



טבלת היצע חניה

סך הכל	פרטי ראשונים	פרטי כפולים	
			קטע מערבי
77	14	63	חנון 1
75	14	61	חנון 2
152	28	124	סה"כ
			קטע מזרחי
79	0	79	חנון 1
101	0	101	חנון 2
68	0	68	חנון 3
248	0	248	סה"כ

- נדרשות 388 חניות בתחום המגרשים, בנספח התנועה סה"כ היצע של 400 חניות בתחום המגרשים.
- בהיתרי הבניה החניה המוצעת תהיה לפי התקן התקף.



**צביקה מיניץ - תכנון במרחב**

**מ.ת.נ.**  
הנדסת תעושה ותחבורה בע"מ  
רחוב בית הלל 20 תל אביב 67017  
טל: 03-5625919 | פקס: 03-5625918 | EMAIL: MATAN@MATAN-ENG.CO.IL

**מ ק ו ם**  
אדריכלות ובינוי ערים