

M U H

L B A

U E R

ARCHITECTS

מילבאואר אדריכלים

“אני רואה את תפקיד האדריכל כגשר בין מרחב - יזם - משתמש,
שמטרתו למקסם מחד ולתת פתרון אופטימאלי פונקציונאלית
ועיצובית מאידך”

— אורית מילבאואר אייל —

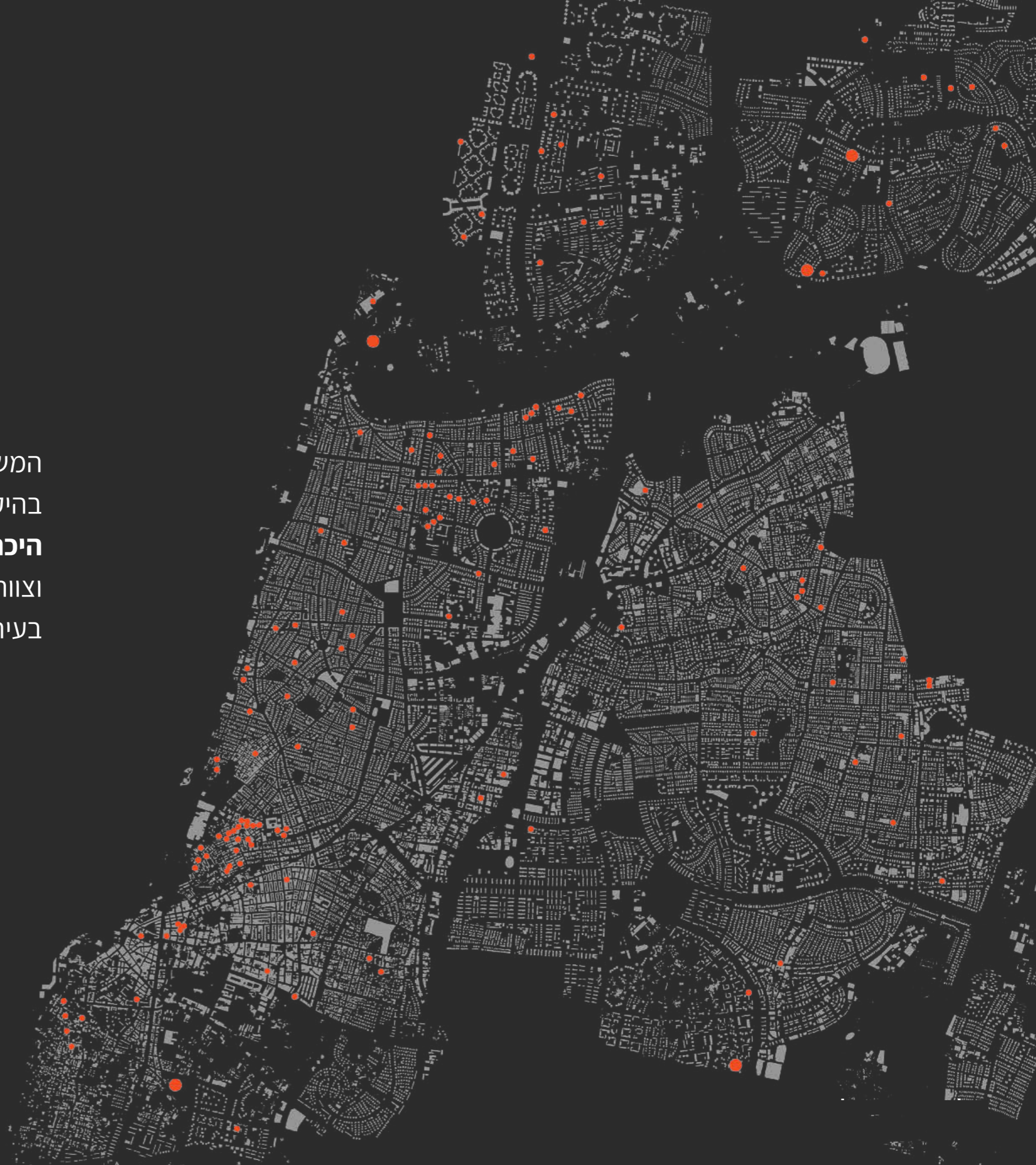


מילבאואר אדריכלים

מתמחים בתכנון בלב רקמה עירונית;
אנו חותרים לאדריכלות הנאמנה לרוח
המקום, סביבתו ויושביו ומאמינים כי
בכוחה של אדריכלות להביא לשינוי,
מרחבי וחברתי.



המשרד עוסק בתכנון במטרופולין דן
בהיקפים ובתחומים שונים תוך
היכרות מעמיקה עם מדיניות התכנון
וצוותי העירייה השונים. בדגש על תכנון
בעיר תל-אביב יפו ושכנותיה.





2020 | המשרד מונה 20 אדר'
3 עמיתות ו- 5 צוותים

21 שנות נסיון

מוניטין

המשרד מוביל פרויקטים של התחדשות עירונית הכוללים מגורים, מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים בסביבה עירונית מתחדשת, תוך מתן דגש על עירוב שימושים ושילוב של תפיסה חברתית ברעיונות התכנוניים.

מקצועיות

אנחנו שואפים למצויינות אדריכלית ומחויבים ללקוחותינו, פועלים ללא הפסקה לטובת שביעות רצונם. ההון האנושי הוא הכוח שלנו, אנו מגייסים רק את האדריכלים הטובים ביותר ומשקיעים ללא הפסקה כדי להקנות להם את כל הכלים להיות טובים אף יותר.

1999 | המשרד הוקם ע"י אדר'
אורית מילבאואר אייל



שימור

מתחמים לשימור

בניה חדשה
בנווה צדק ויפו

שימור מבנים

תיקי תיעוד ושימור



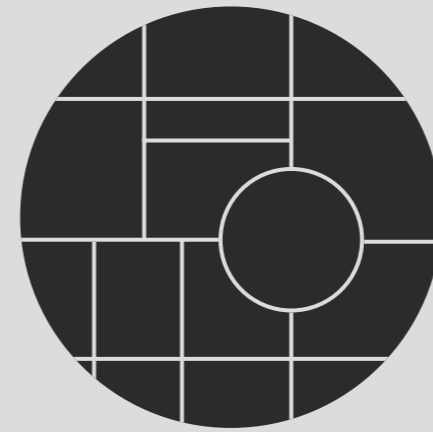
בניה ציבורית

מעונות סטודנטים

מבני חינוך

מוזיאונים

מסחר ותעסוקה



תכנון עירוני

תכניות בניין עיר

מדיניות עירונית

תכניות בינוי ועיצוב

עירוב שימושים



מגורים

התחדשות עירונית

דיור להשכרה

מגדלים

מתחמי מגורים

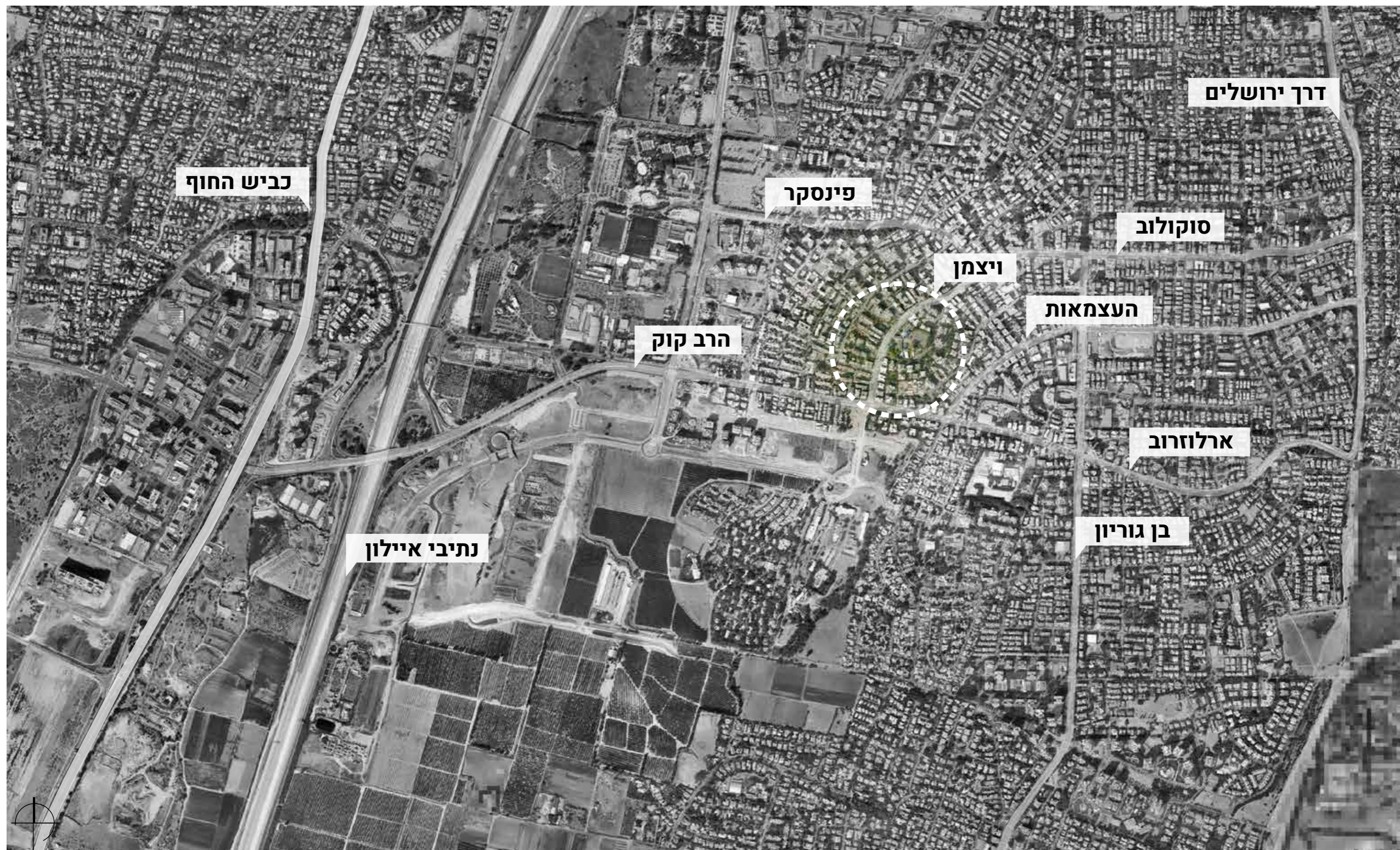


הצעה תכנונית להתחדשות עירונית במסגרת תב"ע

ויצמן 11-13-15

הרצליה

אפריל 2022

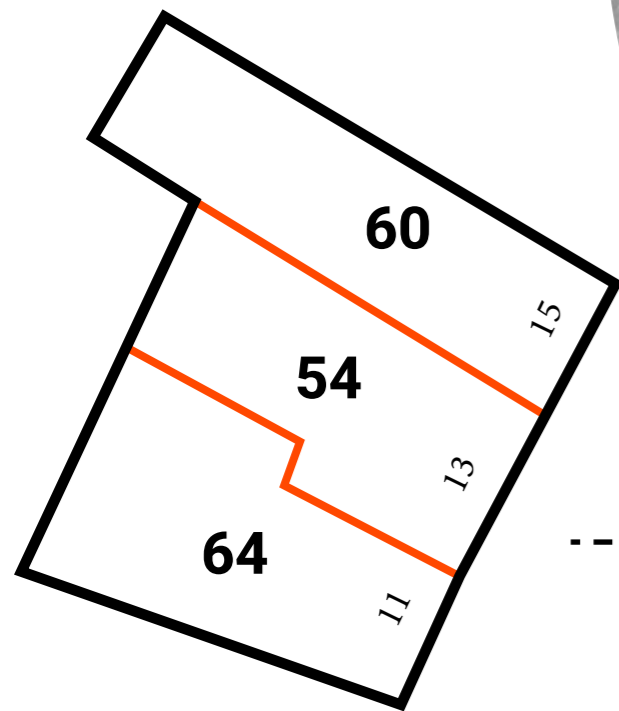
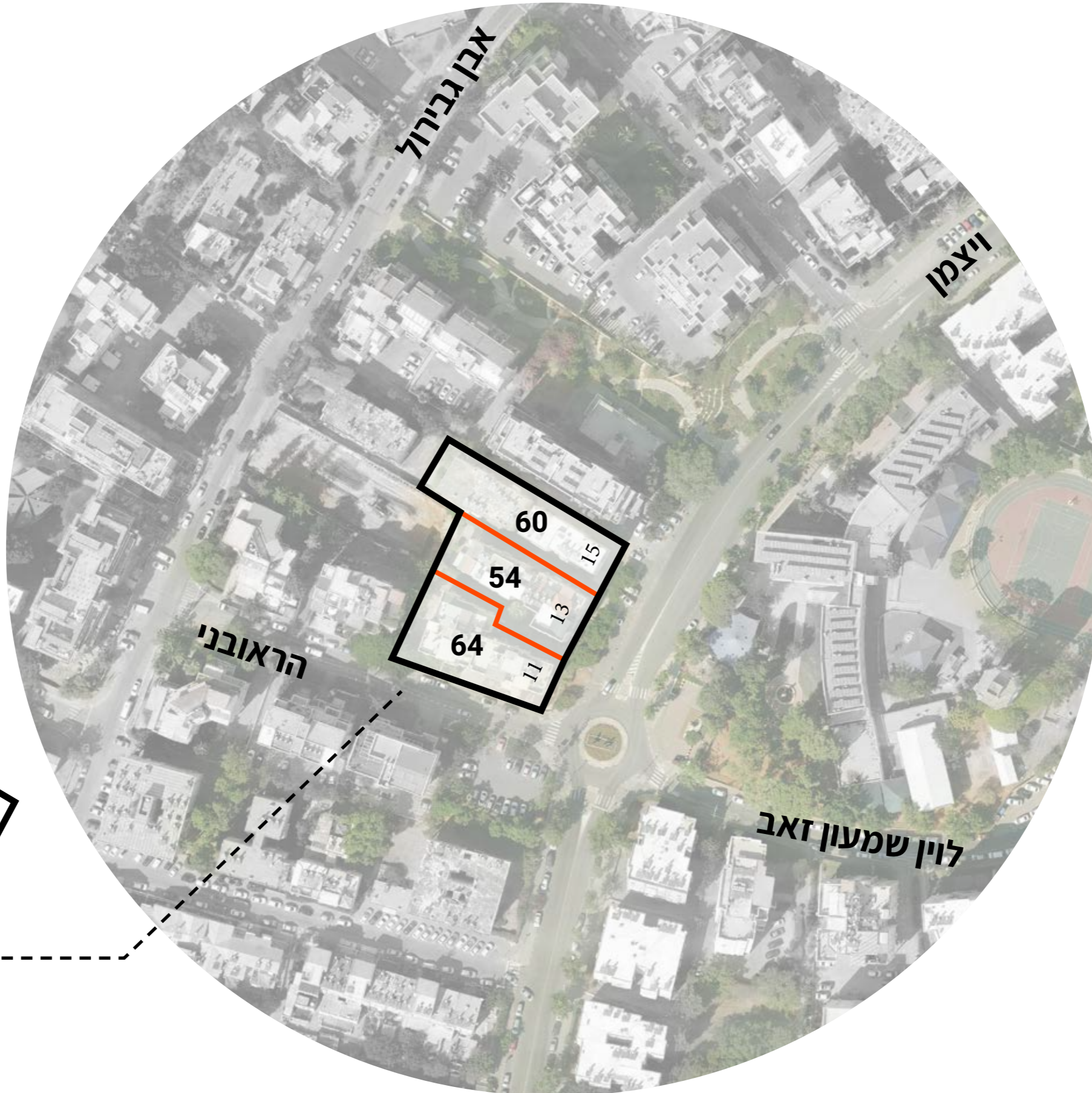














גוש: 6534

חלקה: 60,54,64

שטח מגרשים כולל: כ-3,255 מ"ר

ייעוד: מגורים א' + מגורים ג'*

*כל מגרש כולל את שני הייעודים

לפי תב"ע תקפה:

קו בניין קידמי: 5 מ'

קו בניין אחורי: 8 מ'

קו בניין צידי: 4 מ'



גוש: 6534

חלקה: 60,54,64

שטח מגרשים כולל: כ-3,255 מ"ר

ייעוד: מגורים א' + מגורים ג'*

*כל מגרש כולל את שני הייעודים

לפי תב"ע תקפה:

קו בניין קידמי: 5 מ'

קו בניין אחורי: 8 מ'

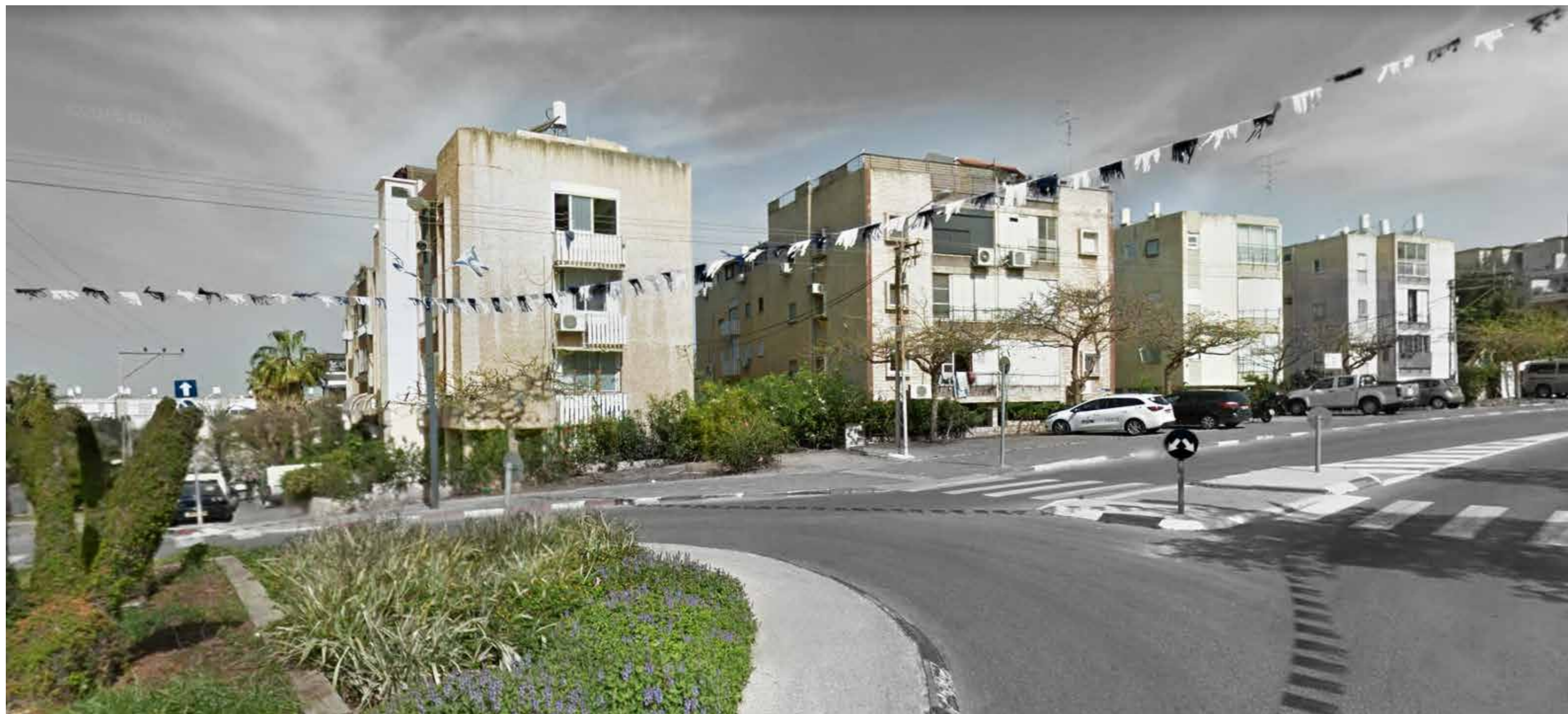
קו בניין צידי: 4 מ'

ויצמן 11 | חלקה 64
שטח חלקה: 1186 מ"ר
מס' יח"ד: 12

ויצמן 13 | חלקה 54
שטח חלקה: 1,000 מ"ר
מס' יח"ד: 12

ויצמן 15 | חלקה 60
שטח חלקה: 1,076 מ"ר
מס' יח"ד: 15















הרצליה | **ויצמן 11-13-15**
זכויות לתב"ע חדשה



גוש: 6534

חלקה: 60,54,64

שטח מגרשים כולל: כ-3,230 מ"ר

ייעוד: מגורים א'+ מגורים ג'*

*כל מגרש כולל את שני הייעודים

חישוב עקרוני:

□ סך שטח דירות: **כ-3,400 מ"ר**

* שטחי דירות- הערכה מהטאבו טרום מדידה

□ סך יח"ד קיים: **39**

□ תוספת שטח ע"פ 12 מ"ר ליח"ד:

כ-468 מ"ר = 12X39

□ **סה"כ בינוי לחישוב:**

כ-10,200 מ"ר + 468 = 10,668 מ"ר = 3X3,400

* לפי בדיקות כלכליות נדרשים לעגל ל-11,000 מ"ר

תוספת 25 מ"ר לכל יח"ד שירות: **2,925 מ"ר**

תוספת **100 מ"ר** לטובת ממ"קים

הערכת זכויות ע"פ מדיניות העירייה:

14,025 מ"ר*

* לשלושת המגרשים

* לא כולל שטח מסחרי ושטח ציבורי בנוי

□ שטח למסחר בקרקע : **כ-470 מ"ר**

□ שטח לשימושים ציבוריים בקרקע + ק.1 : **כ-365 מ"ר**

סה"כ שטח מבוקש לבינוי: **כ-14,860 מ"ר**

צפיפות: **כ 117 יח"ד** (לפי 39X3)

הצעת תכנון

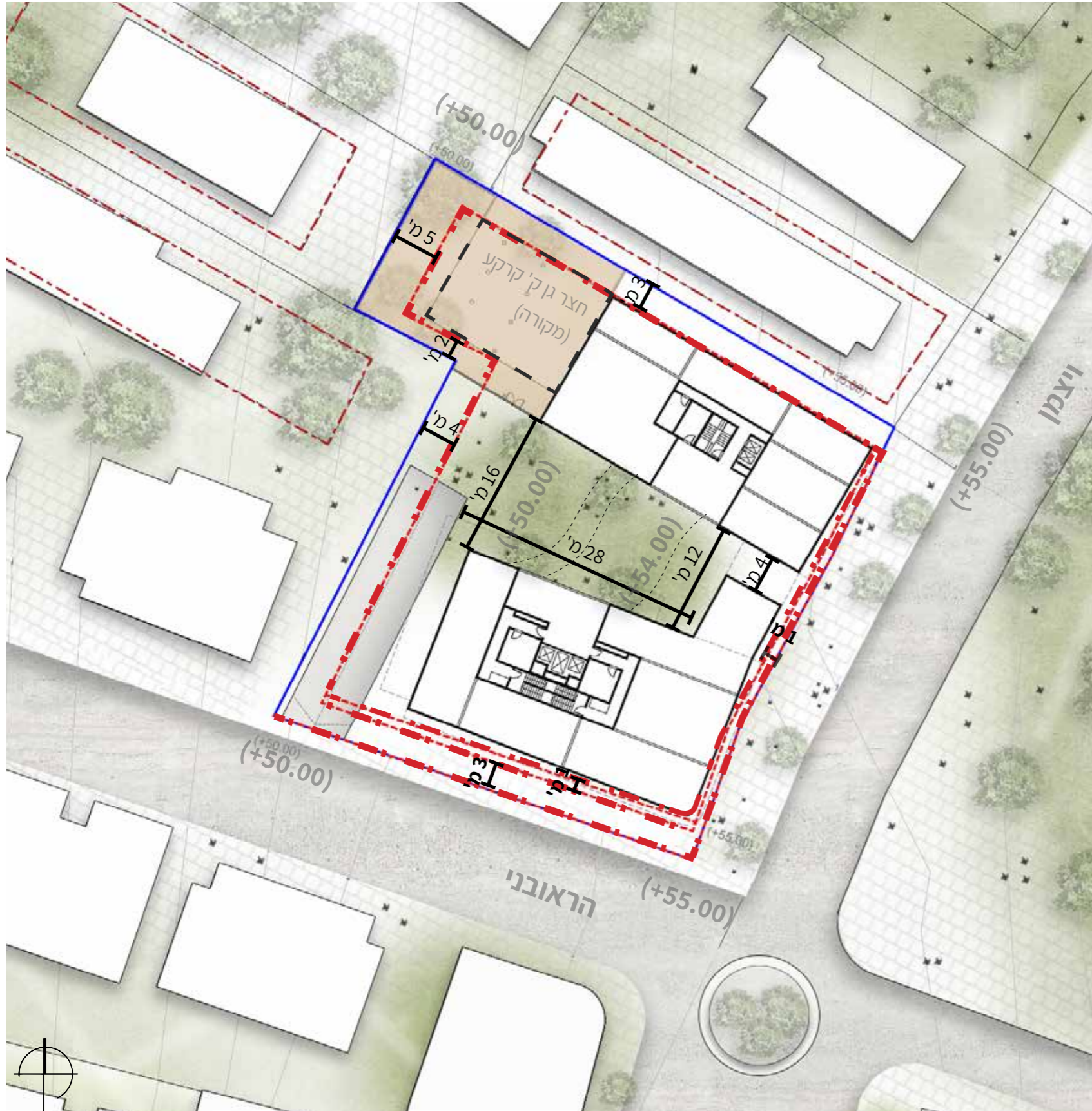
MUH

LBA

UER

ARCHITECTS

מילבאור אדריכלים



קו בניין

נסיגה של 1 מ' לרחוב ויצמן ו-4 מ' לרחוב הראובני בק. הקרקע וקו בניין 0 לרחוב ויצמן ו 3 מ' לרחוב הראובני בק. הטיפוסיות.

חזית מסחרית

מסחר רציף לאורך רחובות ויצמן והראובני (כ-470 מ"ר)

חצר ירוקה

חצר פנימית ירוקה למעבר ושהייה בלב המתחם כוללת כניסות מרח' וייצמן ורח' הראובני.

שטח ציבורי (בנוי)

שני גנים (בקומת קרקע וקומה ראשונה), שטח הגנים - 365 מ"ר סה"כ + חצרות 400 מ"ר סה"כ).

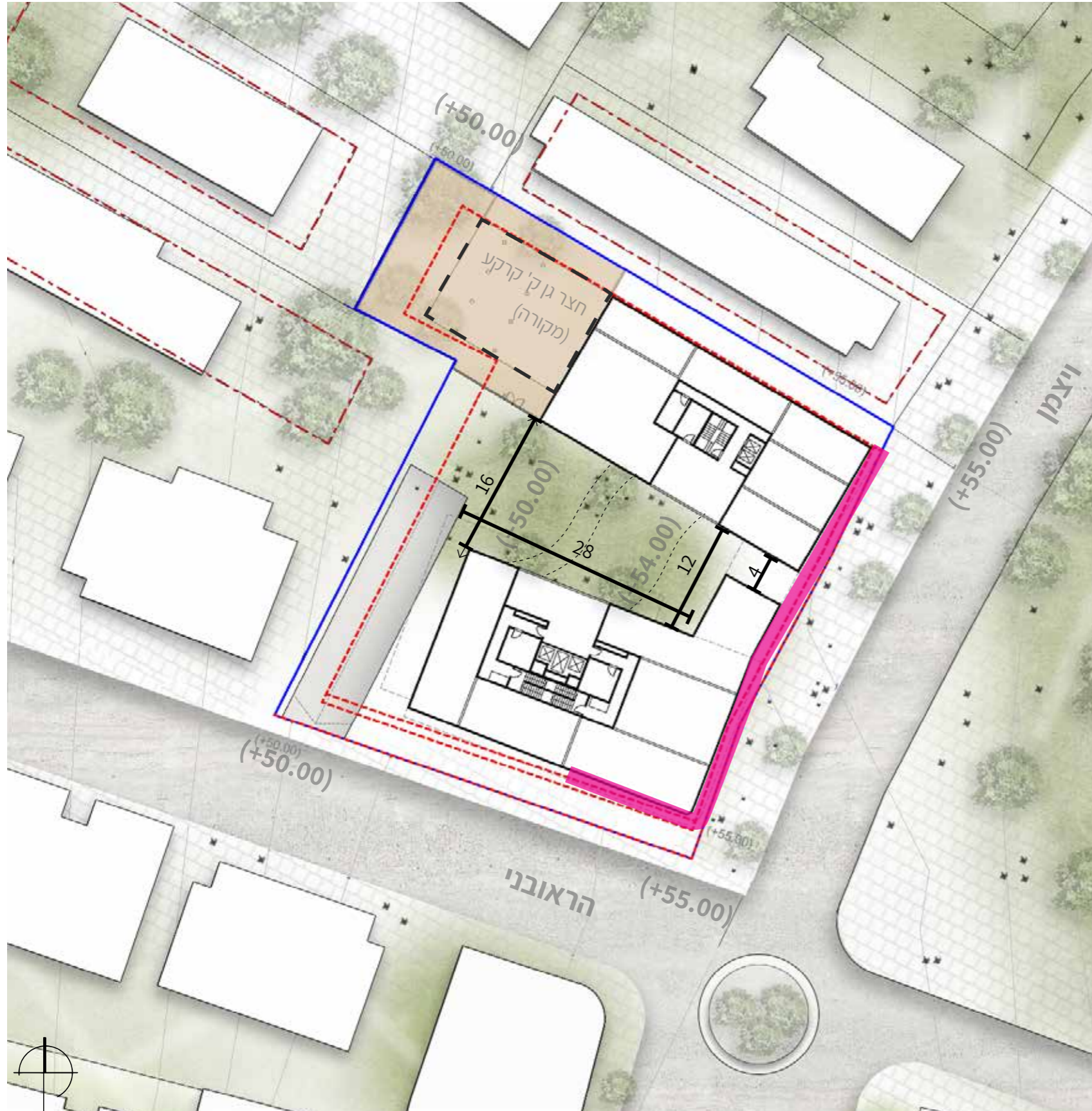
כניסות למבנים

לבניין A (מרקמי) כניסה דרך החצר הפנימית ולבניין B (מגדל) כניסה דרך רחוב הראובני

בינוי

A בינוי ברח' הראובני-ויצמן - 16 ק' מגורים, ומסחר בק. הקרקע

B בינוי ברח' ויצמן - 7.5 ק' מגורים, מסחר בק. הקרקע. גן + חצר בקומת הקרקע, גן + חצר בקומה הראשונה.



קו בניין

נסיגה של 1 מ' לרחוב ויצמן ו-4 מ' לרחוב הראובני בק. הקרקע וקו בניין 0 לרחוב ויצמן ו 3 מ' לרחוב הראובני בק. הטיפוסיות.

חזית מסחרית

מסחר רציף לאורך רחובות ויצמן והראובני (כ-470 מ"ר)

חצר ירוקה

חצר פנימית ירוקה למעבר ושהייה בלב המתחם כוללת כניסות מרח' וייצמן ורח' הראובני.

שטח ציבורי (בנוי)

שני גנים (בקומת קרקע וקומה ראשונה), שטח הגנים - 365 מ"ר סה"כ + חצרות 400 מ"ר סה"כ).

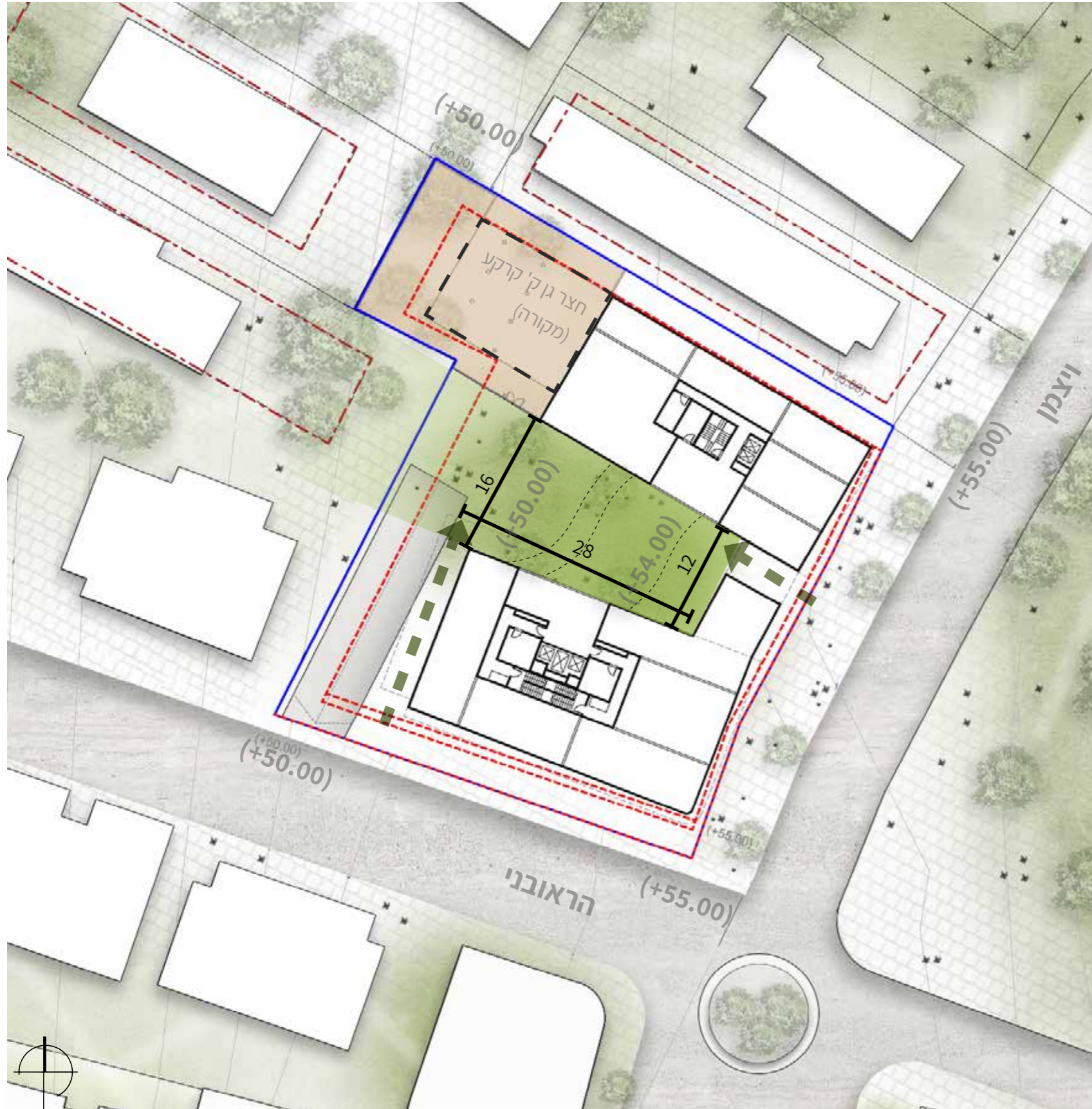
כניסות למבנים

לבניין A (מרקמי) כניסה דרך החצר הפנימית ולבניין B (מגדל) כניסה דרך רחוב הראובני

בינוי

A בינוי ברח' הראובני-ויצמן - 16 ק' מגורים, ומסחר בק. הקרקע

B בינוי ברח' ויצמן - 7.5 ק' מגורים, מסחר בק. הקרקע. גן + חצר בקומת הקרקע, גן + חצר בקומה הראשונה.



קו בניין

נסיגה של 1 מ' לרחוב ויצמן ו-4 מ' לרחוב הראובני בק. הקרקע וקו בניין 0 לרחוב ויצמן ו 3 מ' לרחוב הראובני בק. הטיפוסיות.

חזית מסחרית

מסחר רציף לאורך רחובות ויצמן והראובני (כ-470 מ"ר)

חצר ירוקה

חצר פנימית ירוקה למעבר ושהייה בלב המתחם כוללת כניסות מרח' וייצמן ורח' הראובני.

שטח ציבורי (בנוי)

שני גנים (בקומת קרקע וקומה ראשונה), שטח הגנים - 365 מ"ר סה"כ + חצרות 400 מ"ר סה"כ).

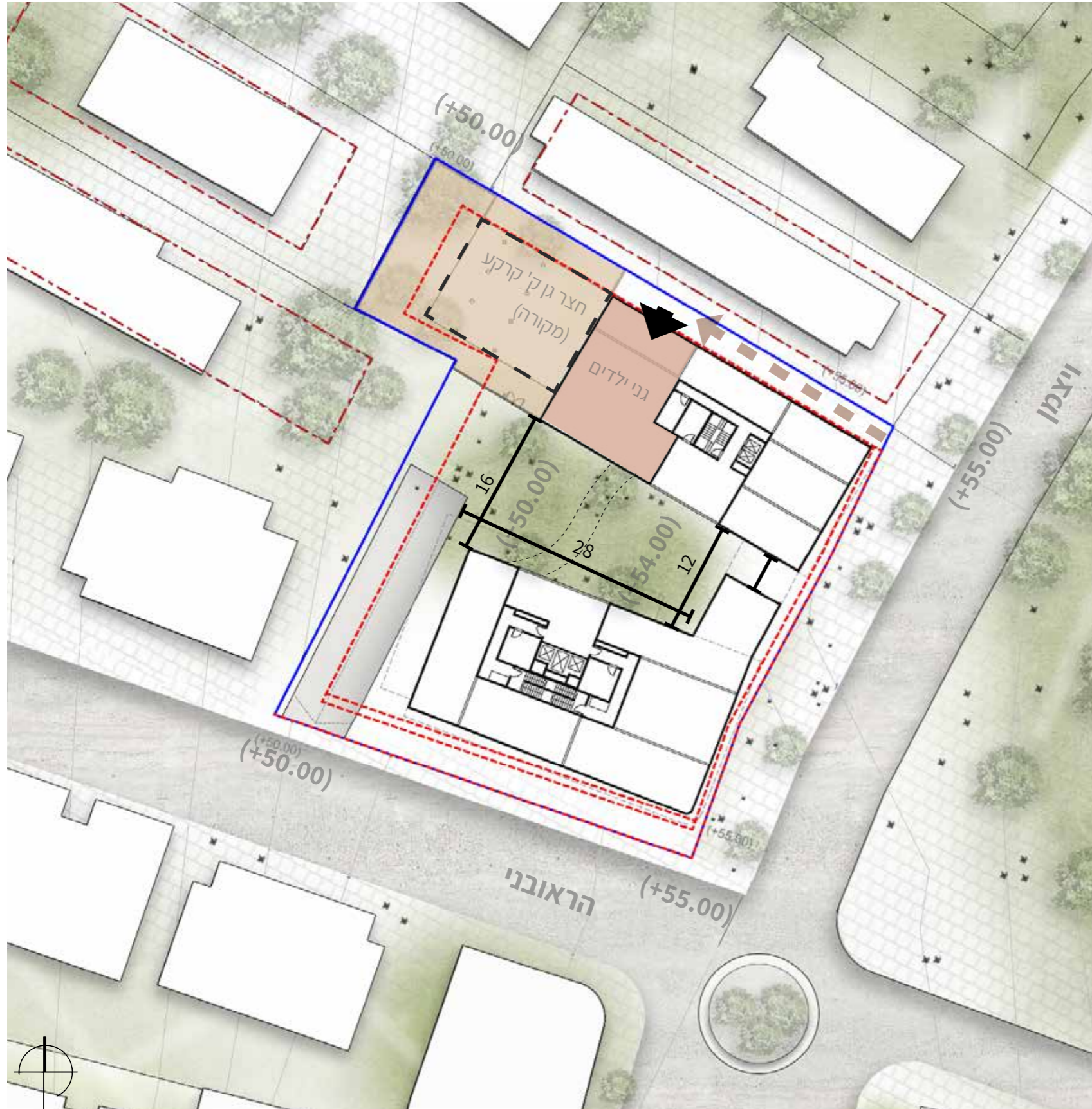
כניסות למבנים

לבניין A (מרקמי) כניסה דרך החצר הפנימית ולבניין B (מגדל) כניסה דרך רחוב הראובני

בינוי

A בינוי ברח' הראובני-ויצמן - 16 ק' מגורים, ומסחר בק. הקרקע

B בינוי ברח' ויצמן - 7.5 ק' מגורים, מסחר בק. הקרקע. גן + חצר בקומת הקרקע, גן + חצר בקומה הראשונה.



קו בניין

נסיגה של 1 מ' לרחוב ויצמן ו-4 מ' לרחוב הראובני בק. הקרקע וקו בניין 0 לרחוב ויצמן ו 3 מ' לרחוב הראובני בק. הטיפוסיות.

חזית מסחרית

מסחר רציף לאורך רחובות ויצמן והראובני (כ-470 מ"ר)

חצר ירוקה

חצר פנימית ירוקה למעבר ושהייה בלב המתחם כוללת כניסות מרח' וייצמן ורח' הראובני.

שטח ציבורי (בנוי)

שני גנים (בקומת קרקע וקומה ראשונה), שטח הגנים - 365 מ"ר סה"כ + חצרות 400 מ"ר סה"כ).

כניסות למבנים

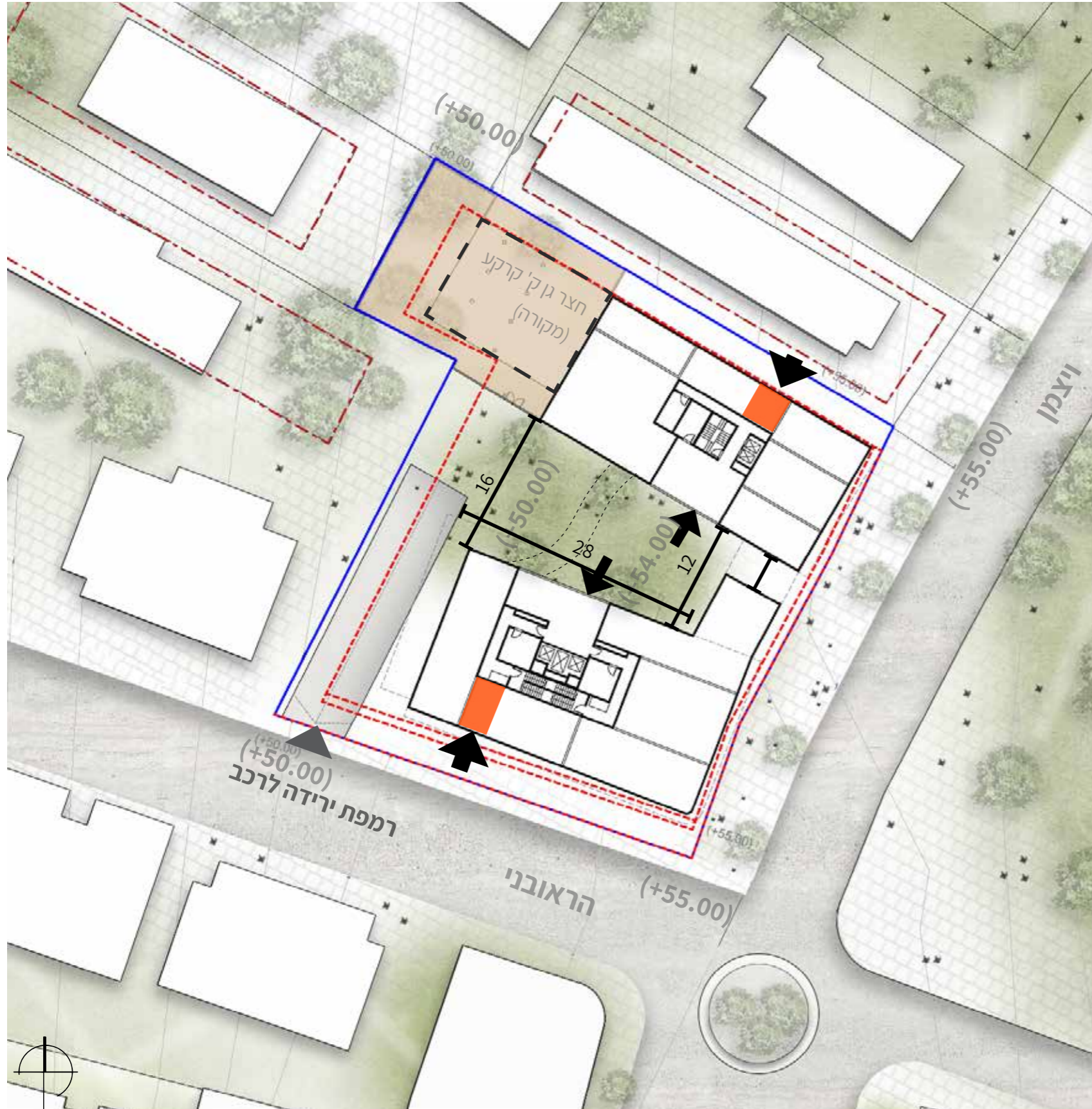
לבניין A (מרקמי) כניסה דרך החצר הפנימית ולבניין B (מגדל) כניסה דרך רחוב הראובני

בינוי

A בינוי ברח' הראובני-ויצמן - 16 ק' מגורים, ומסחר בק. הקרקע

B בינוי ברח' ויצמן - 7.5 ק' מגורים, מסחר בק. הקרקע. גן + חצר בקומת הקרקע, גן + חצר בקומה הראשונה.

קירוי [] חצר גן [] ציבורי []



קו בניין

נסיגה של 1 מ' לרחוב ויצמן ו-4 מ' לרחוב הראובני בק. הקרקע וקו בניין 0 לרחוב ויצמן ו 3 מ' לרחוב הראובני בק. הטיפוסיות.

חזית מסחרית

מסחר רציף לאורך רחובות ויצמן והראובני (כ-470 מ"ר)

חצר ירוקה

חצר פנימית ירוקה למעבר ושהייה בלב המתחם כוללת כניסות מרח' וייצמן ורח' הראובני.

שטח ציבורי (בנוי)

שני גנים (בקומת קרקע וקומה ראשונה), שטח הגנים - 365 מ"ר סה"כ + חצרות 400 מ"ר סה"כ).

כניסות למבנים

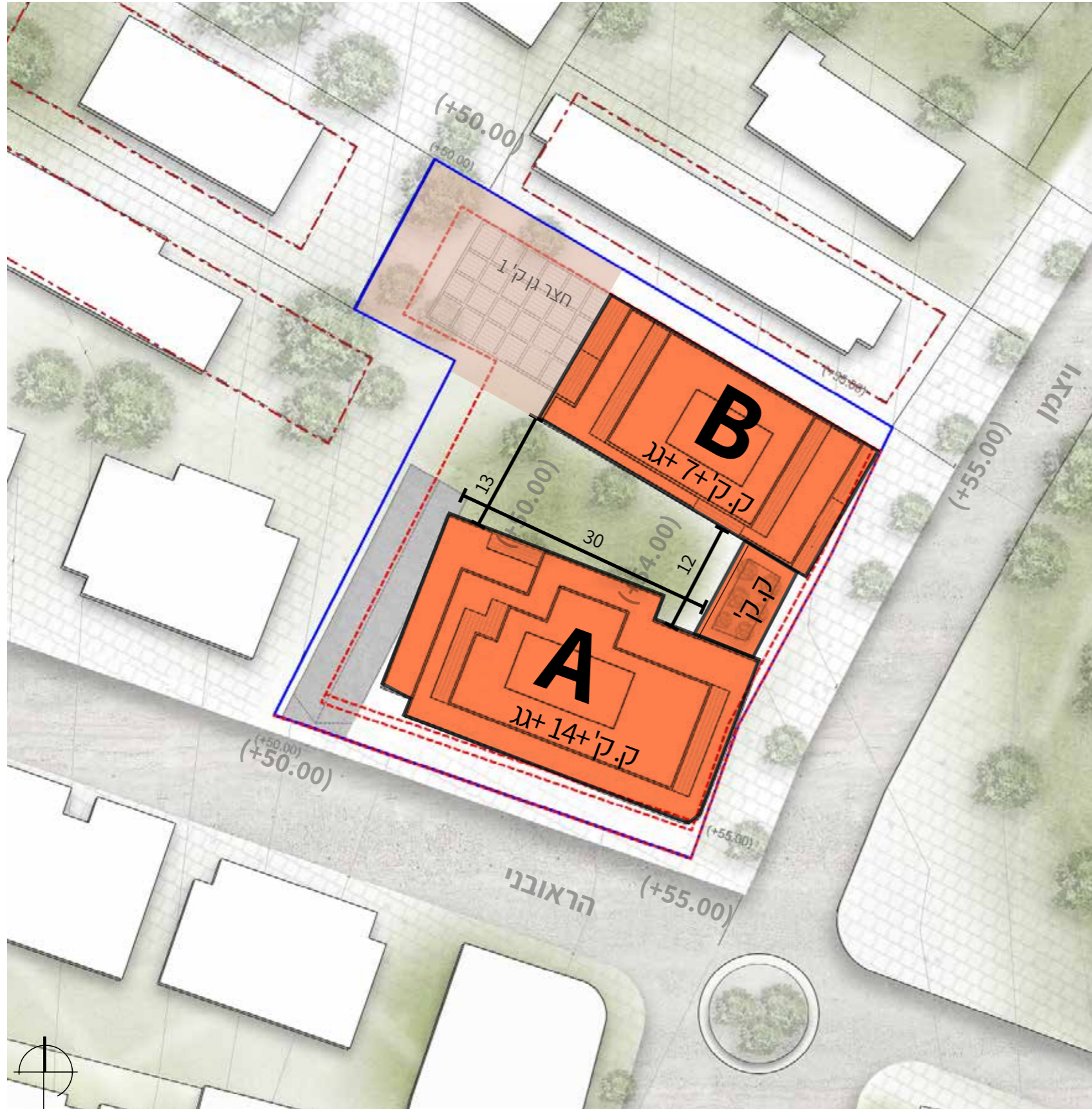
לבניין A (מרקמי) כניסה דרך החצר הפנימית ולבניין B (מגדל) כניסה דרך רחוב הראובני

בינוי

A בינוי ברח' הראובני-ויצמן - 16 ק' מגורים, ומסחר בק. הקרקע

B בינוי ברח' ויצמן - 7.5 ק' מגורים, מסחר בק. הקרקע. גן + חצר בקומת הקרקע, גן + חצר בקומה הראשונה.

כניסה ראשית ←
 כניסה משנית ←
 חצר גן ←
 קירוי



קו בניין

נסיגה של 1 מ' לרחוב ויצמן ו-4 מ' לרחוב הראובני בק. הקרקע וקו בניין 0 לרחוב ויצמן ו 3 מ' לרחוב הראובני בק. הטיפוסיות.

חזית מסחרית

מסחר רציף לאורך רחובות ויצמן והראובני (כ-470 מ"ר)

חצר ירוקה

חצר פנימית ירוקה למעבר ושהייה בלב המתחם כוללת כניסות מרח' וייצמן ורח' הראובני.

שטח ציבורי (בנוי)

שני גנים (בקומת קרקע וקומה ראשונה), שטח הגנים - 365 מ"ר סה"כ + חצרות 400 מ"ר סה"כ).

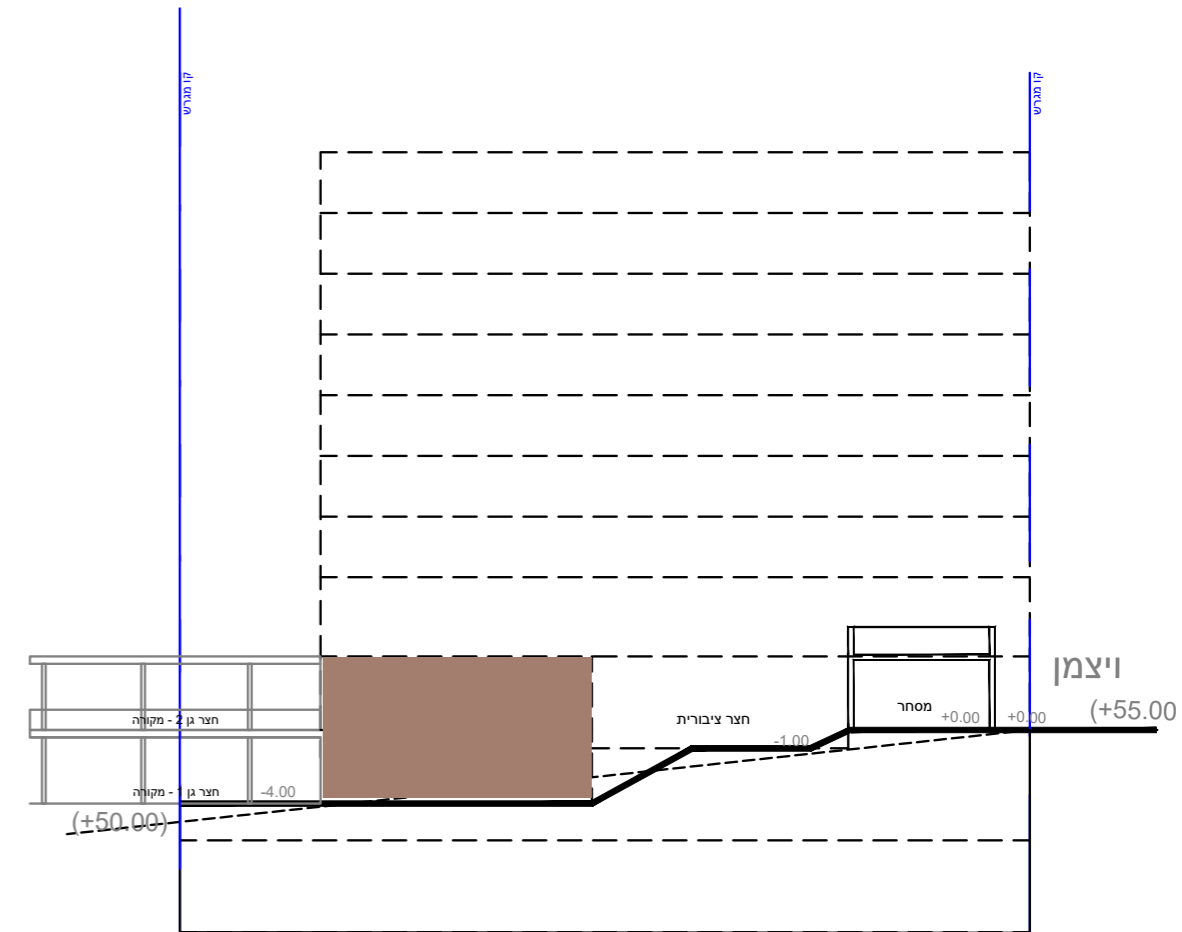
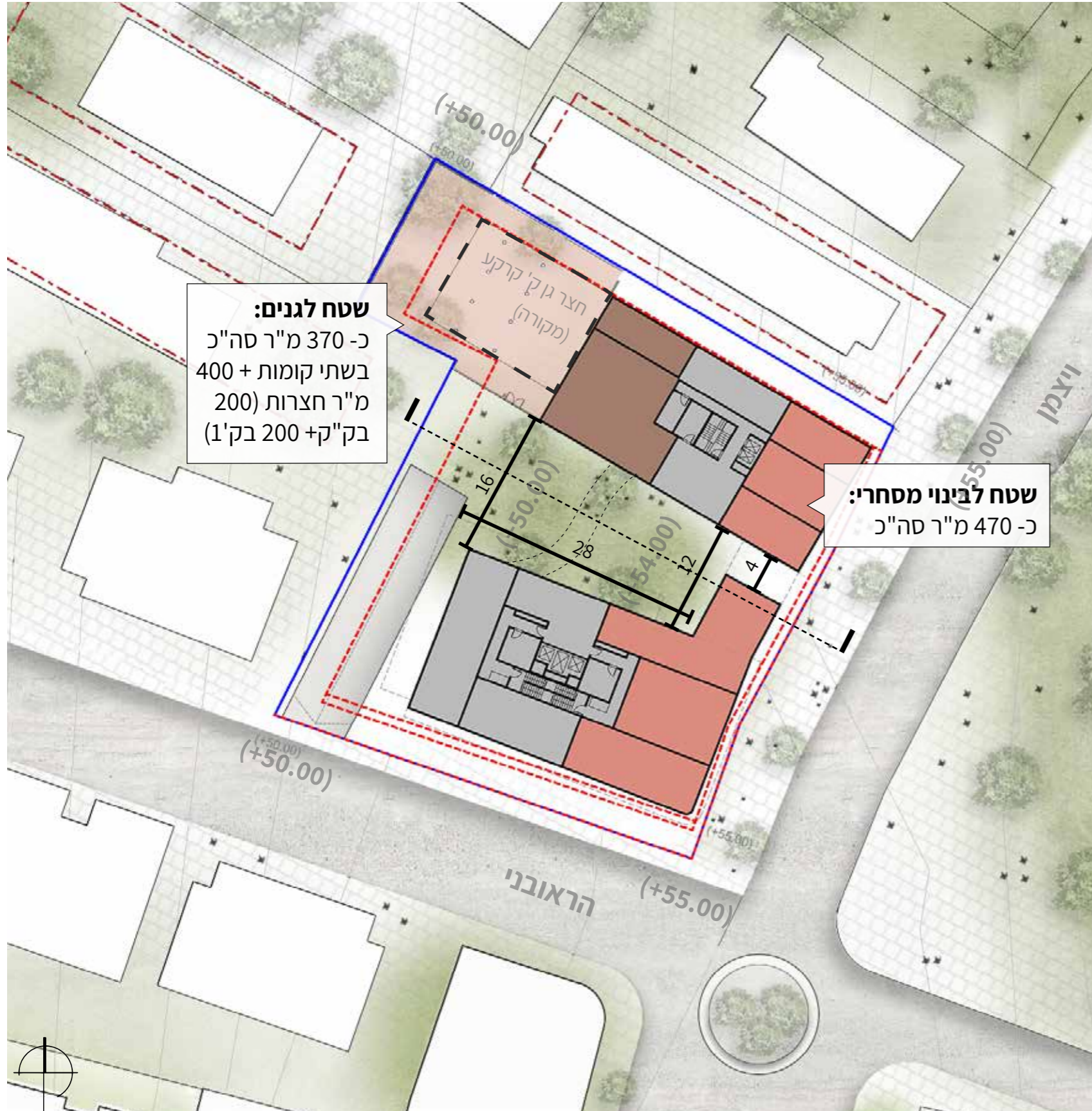
כניסות למבנים

לבניין A (מרקמי) כניסה דרך החצר הפנימית ולבניין B (מגדל) כניסה דרך רחוב הראובני

בינוי

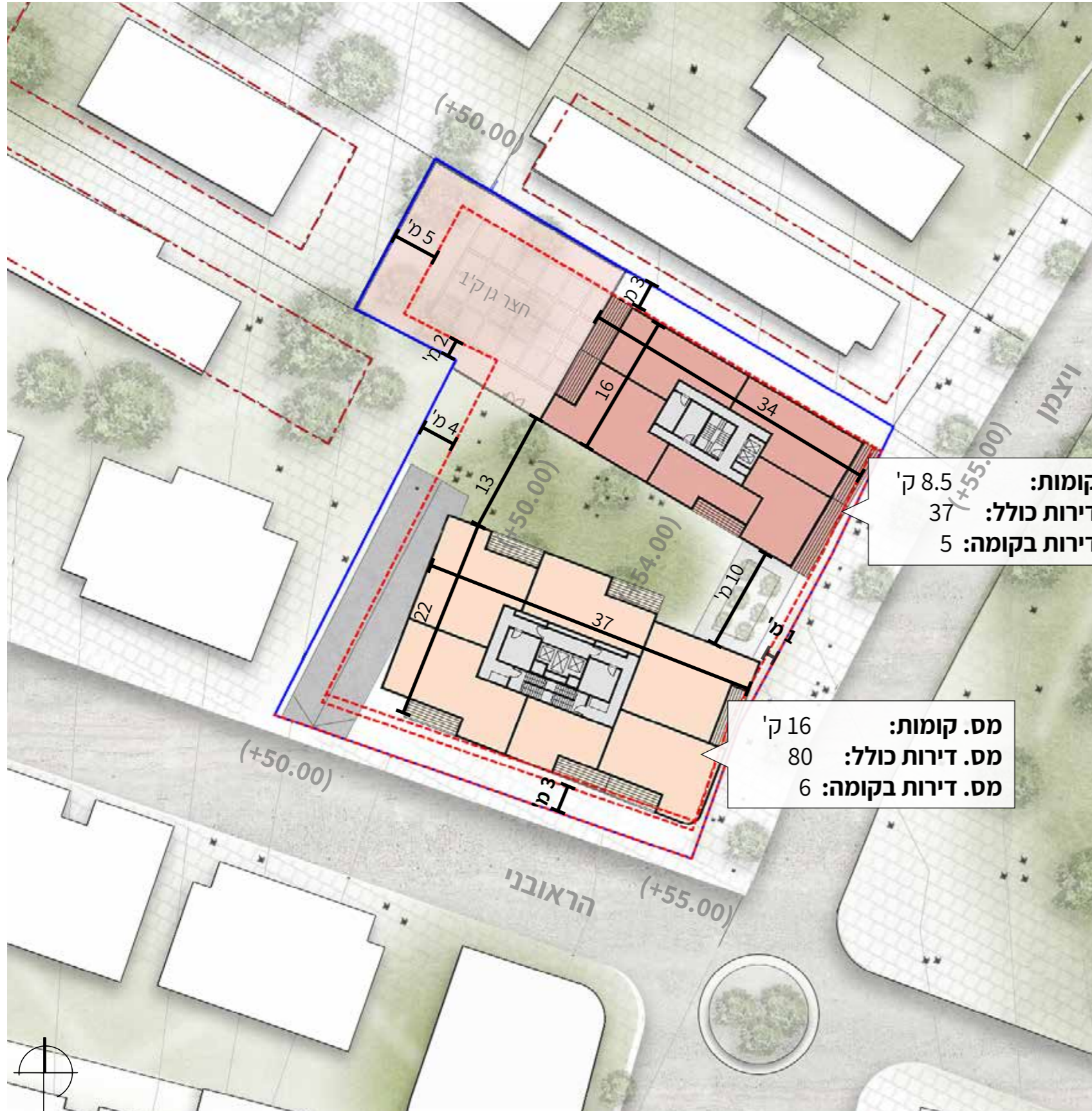
A בינוי ברח' הראובני-ויצמן - 16 ק' מגורים, ומסחר בק. הקרקע

B בינוי ברח' ויצמן - 7.5 ק' מגורים, מסחר בק. הקרקע. גן + חצר בקומת הקרקע, גן + חצר בקומה הראשונה.

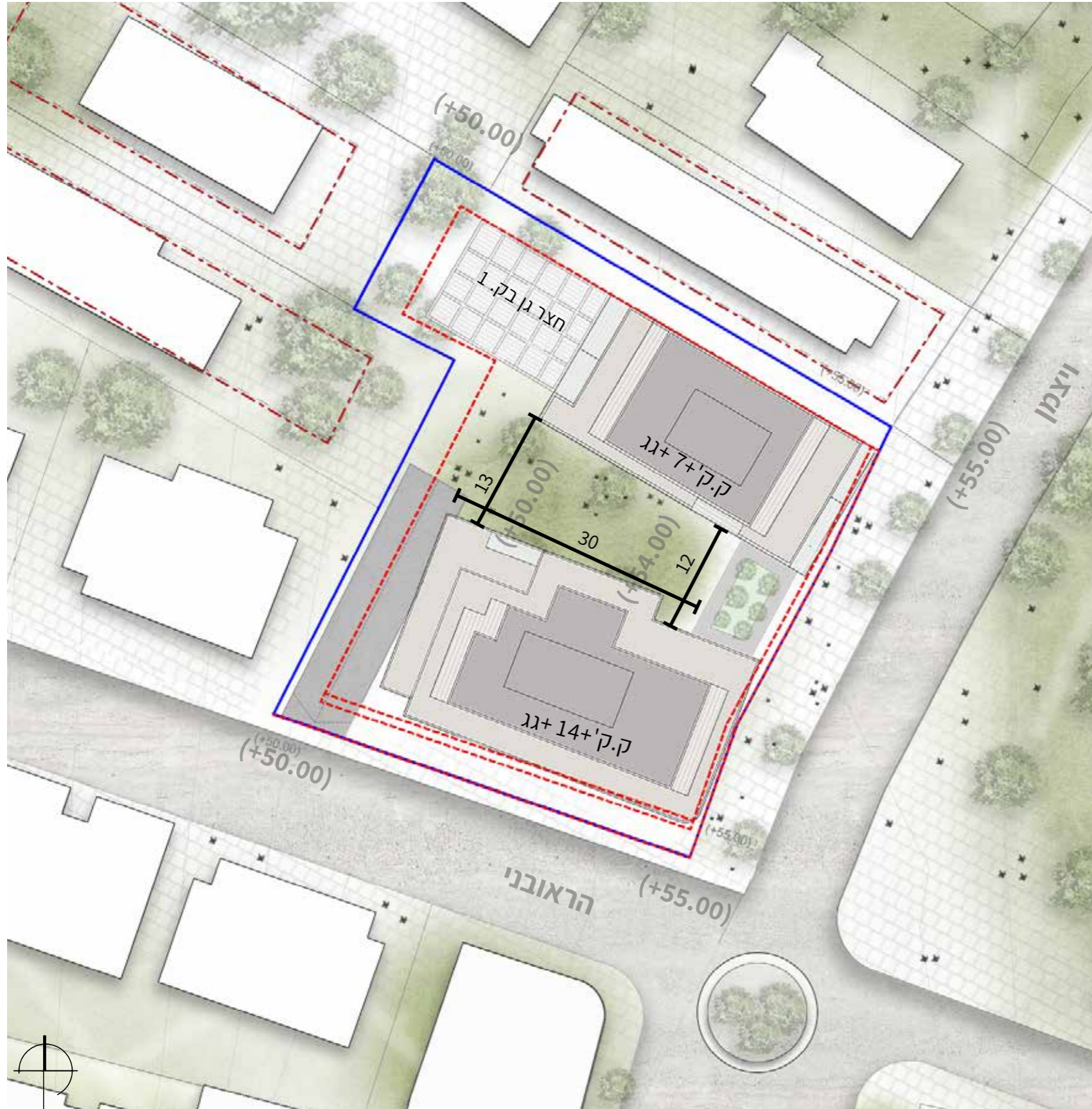


ציבורי ■ מסחר/תעסוקה ■ גרעין/לובי/טכני ■

סה"כ - 117 יחידות דיור



מגדל מרקמי גרעין









תודה

MUH

LBA

UER

ARCHITECTS

מילבאואר אדריכלים