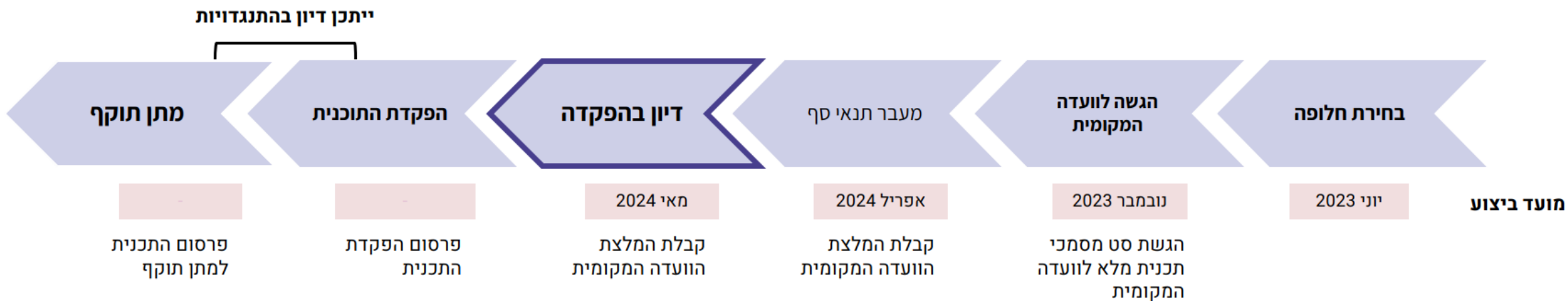




התחדשות עירונית הרב קוק – בר כוכבא, הרצליה

504-1283357

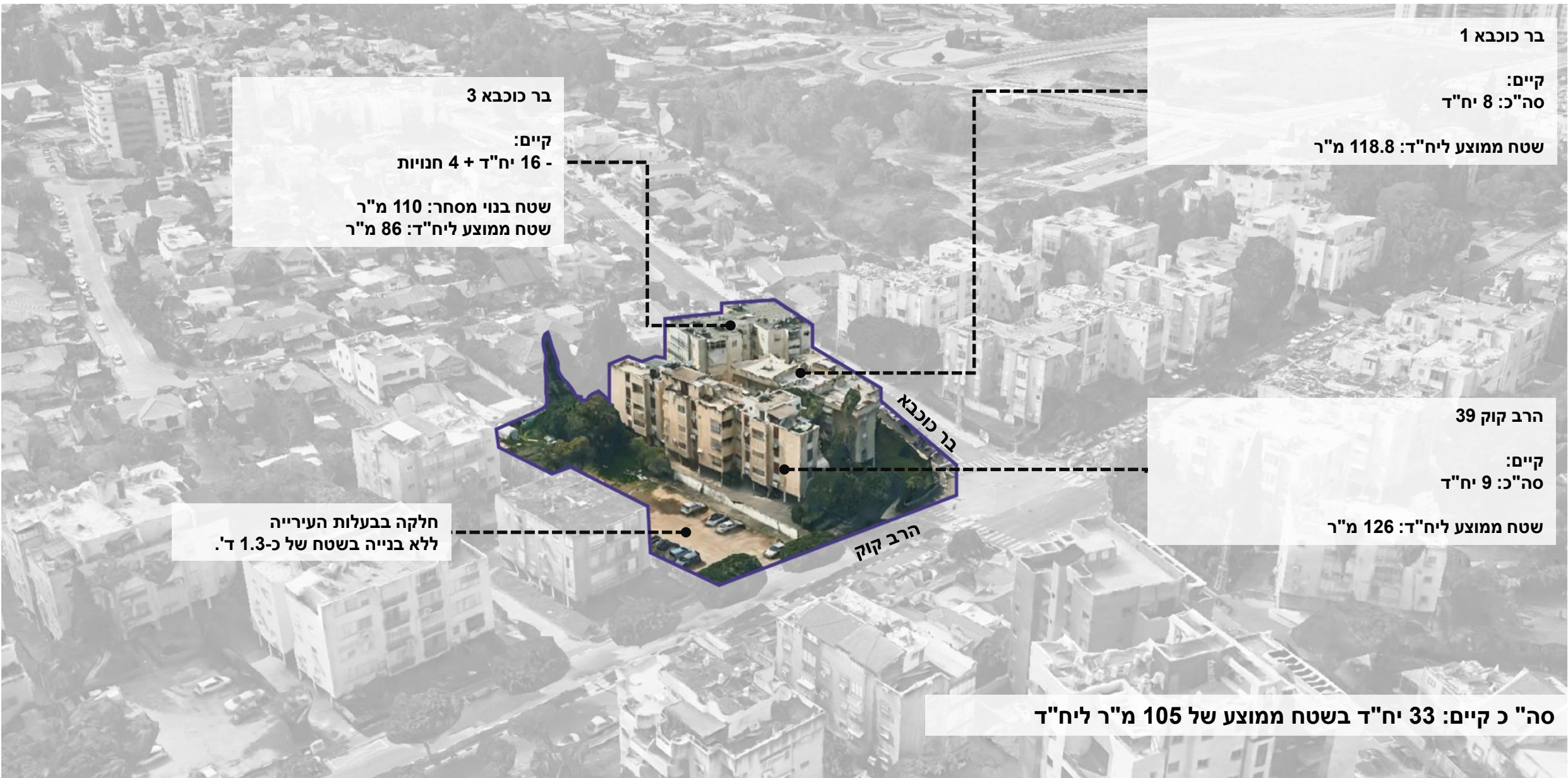
	צוות התכנון
אבני דרך	יזם
ארנון תדמור	עו"ד תכנון ובניה
קיקה ברא"ז	אדריכלים
פוטו מאפ	מודד
אביב (שבתאי גונן)	אגרונום
יורם בש - הנדסה אזרחית	תנועה
פז כלכלה	שמאי
צוק הידרולוגיה	תשתיות
אורבניקס	חברתי
EVERGREEN	סביבה - בניה ירוקה
בלוקא אדריכלות נוף	אדריכלות נוף פיתוח
ESD	תברואה
ישראל דוד	קונסטרוקטור







שטח המתחם: 4.31 ד'



בר כוכבא 3
 קיים:
 - 16 יח"ד + 4 חנויות
 שטח בנוי מסחר: 110 מ"ר
 שטח ממוצע ליח"ד: 86 מ"ר

בר כוכבא 1
 קיים:
 סה"כ: 8 יח"ד
 שטח ממוצע ליח"ד: 118.8 מ"ר

הרב קוק 39
 קיים:
 סה"כ: 9 יח"ד
 שטח ממוצע ליח"ד: 126 מ"ר

חלקה בבעלות העירייה
 ללא בנייה בשטח של כ-1.3 ד'.

סה"כ קיים: 33 יח"ד בשטח ממוצע של 105 מ"ר ליח"ד

בר כוכבא 3



בר כוכבא 1



6

KIKA BRAZ

ARCHITECTS &
URBAN PLANNERS

אבני דור
התחדשות עירונית

חזית רחוב בר כוכבא
הרב קוק בר כוכבא, הרצליה

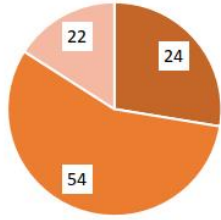
הרב קוק 39



בר כוכבא-הרב קוק

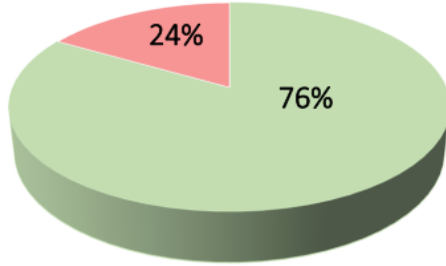


א"ס 23-24 – התפלגות לפי קבוצות אוכלוסייה



0-19 20-64 +65

סטטוס חתימות באחוזים



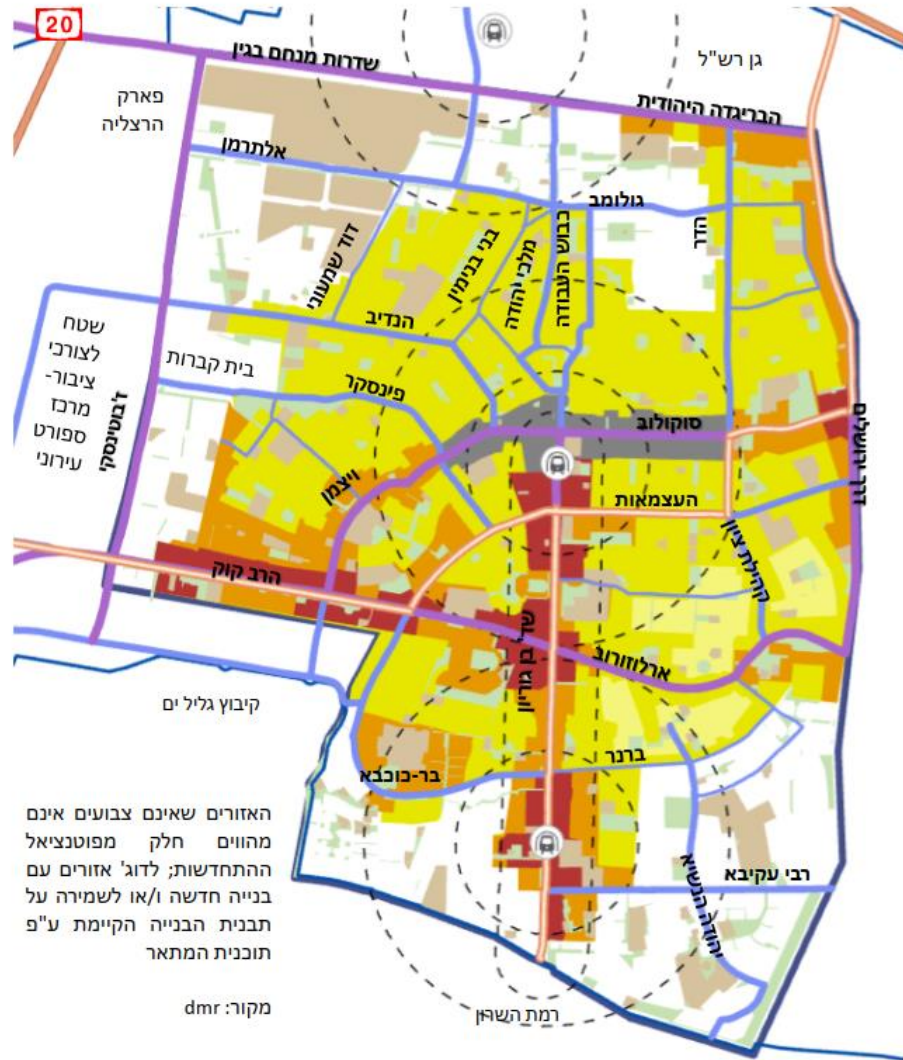
■ לא חתומים ■ חתומים

28/37 יח"ד חתומות - 26 יח"ד מגורים ו-2 מסחר.

המלצות לפעולות – מול הצרכים (כפי שעלו מהראיונות)

המלצות תכנוניות

סוג	צורך משמעותי	המלצה	יישום בתכנית
2	תכנוני	מרבית המרואיינים טוענים שאין מספיק שטחים פתוחים בשכונה.	על פי נספח הבינוי, התכנית מציעה שטח ציבורי פתוח בצמוד לכיכר העירונית.
3	תכנוני	העדד מסחר בקרבת המתחם. זהו השירות אותו ציינו התושבים כחסר ביותר בקרבת המתחם.	התכנית מציעה כיכר עירונית מדופנת מסחר ותוספת של 700-800 מ"ר מסחר
4	תכנוני	תמהיל יחידות דיור.	אפשרות לכניסתה של אוכלוסייה מגוונת.
5	תכנוני	בטיחות בדרכים/קרבה לצומת מסוכן וסואן שבו מתרחשות תאונות.	תכנון מעבר חצייה בטיחותי יותר בקרבת המתחם. לידיעתה של העירייה. התייחסות היזם: הנושא ייבחן עם התקדמות התכנון מול אגף התנועה של העירייה.



מוקדים	דפוסי בינוי	חזית לרחוב	שימושים	צפיפות מקס' ברטו
מסלול מוקדים	עד 25 קומות	חזית מסחרית/ציבורית, זיקות הנאה לציבור	מעורב - יחס מגורים גבוה	30 יח"ד לדונם
	עד 15 קומות	חזית מסחרית/ציבורית, זיקות הנאה לציבור	מעורב - יחס מגורים גבוה	25 יח"ד לדונם
	עד 12 קומות	חזית מסחרית/ציבורית, זיקות הנאה לציבור	מעורב - יחס מגורים גבוה	25 יח"ד לדונם
מסלול מרקמים	עד 9 קומות (בכפוף לחתכים ראה פירוט)	אין חובת חזית מסחרית	מוטה מגורים מובהק	לפי תכניות חלות (חושב על פי מכפיל 2.5)
	עד 5.5 קומות (בכפוף לחתכים ראה פירוט)	ללא חזית מסחרית	מגורים בלבד	לפי תכניות חלות (חושב על פי 8 יח"ד לדונם)
	על פי הקיים	על פי הקיים	מגורים (על פי הקיים)	על פי הקיים

האזורים שאינם צבועים אינם מהווים חלק מפוטנציאל ההתחדשות; לדוג' אזורים עם בנייה חדשה ו/או לשמירה על תבנית הבנייה הקיימת ע"פ תוכנית המתאר

מקור: dmr

מהתניות ← להעדפה על פי מצוינות עירונית בהתחדשות

בטווח התוכנית (1) מוצע לאפשר מימוש תהליכי התחדשות עירונית במרכז העיר הרצליה בהתאם למפת ההתחדשות המשקפת את החזון העירוני:

- כל המסלולים פתוחים ניתן להתקדם בכל אחד מהמסלולים: 'מסלול מתחמים' או 'מסלול מגרשים'
- קידום פרויקט יהיה מותנה ב'מצוינות בהתחדשות' על פי הקריטריונים המפורטים לכל מסלול

מסלול מגרשים

מחדש את המרקם העירוני על בסיס אורגני 'מגרשי'

- כלי מרכזי: תמ"א 38/2 (או חלופת שקד / כל חלופה אחרת שתאושר)
- מכסה שנתית 40 מבנים בשנה
- כפוף לתנאי סף ובחינה פרוגרמטית
- העדפה על בסיס מצוינות

מסלול מתחמים

מחדש ומוסיף תשתיות עירוניות נחוצות על בסיס מתחמי התחדשות והעצמה

- כלי מרכזי: תכניות פינוי בינוי
- אין מכסה שנתית
- התקדמות והעדפה על בסיס מצוינות

- התחדשות מירקמית מוטת מגורים עד 9 קומות
- התחדשות מירקמית מוטת מגורים עד 5.5 קומות

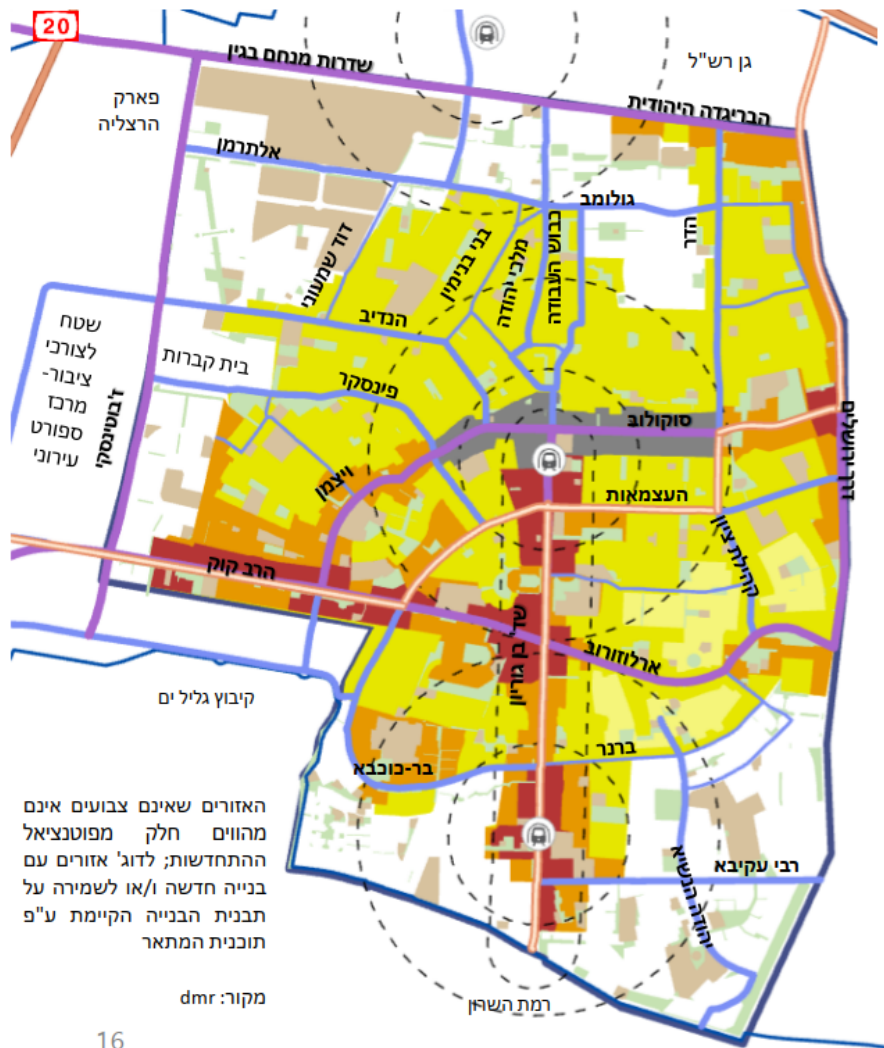
- מוקד עירוני להעצמה
- מוקד עירוני

מע"ר היסטורי

בהתאמה לתכנית מדיניות למדיניות מאושרת לרח' סוקולוב "הר/מק/2322"

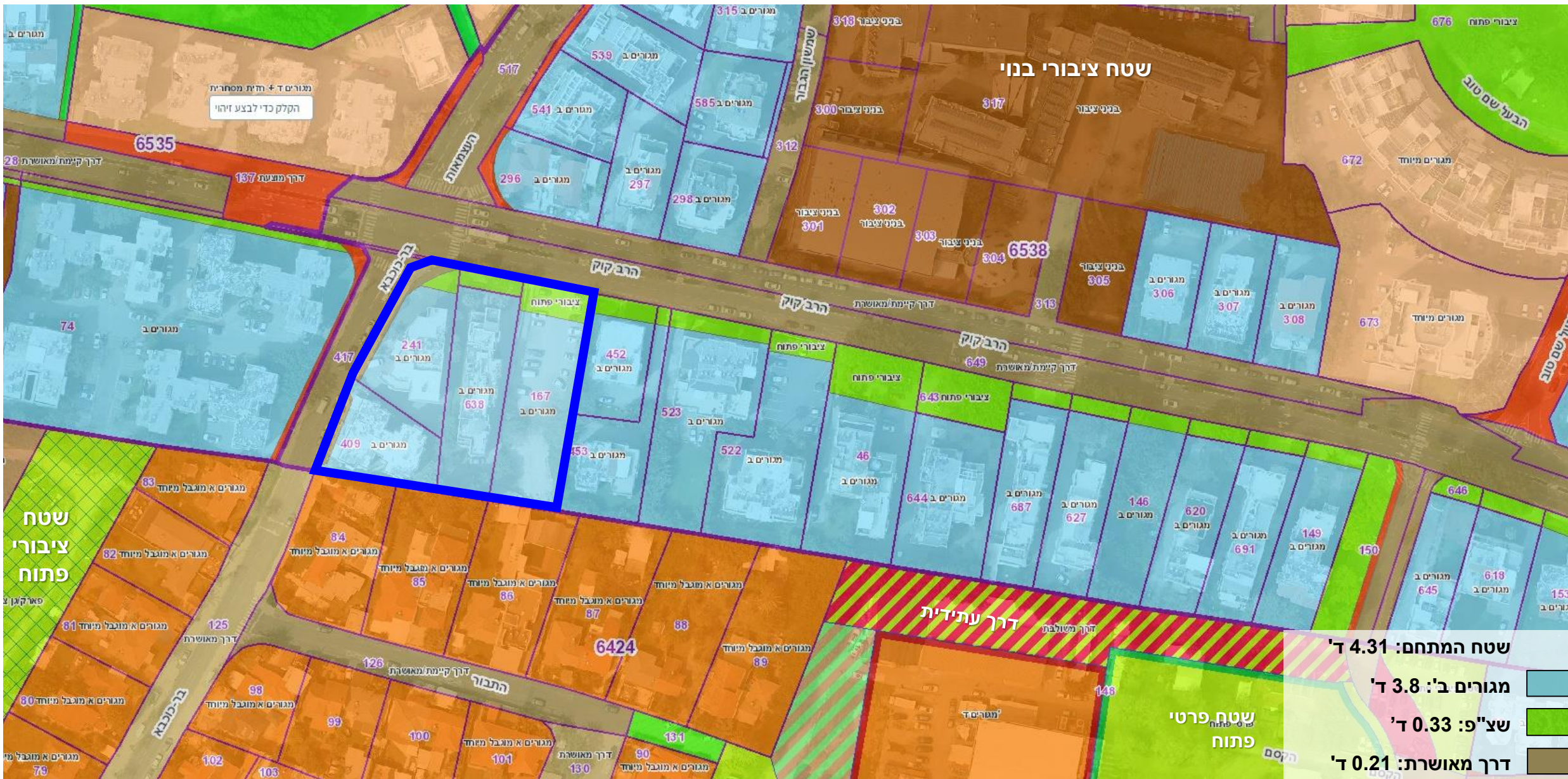
(1) עד שנת 2035 או עד הנפקת היתרי בניה ל 10,000 יחד תוספתיות בהתחדשות במרכז העיר.
 (2) יש לשלב תכנית זו עם תכנית מקבילות כמו תוכנית האב למוס"ח וציבור, ותוכנית אב לתחבורה

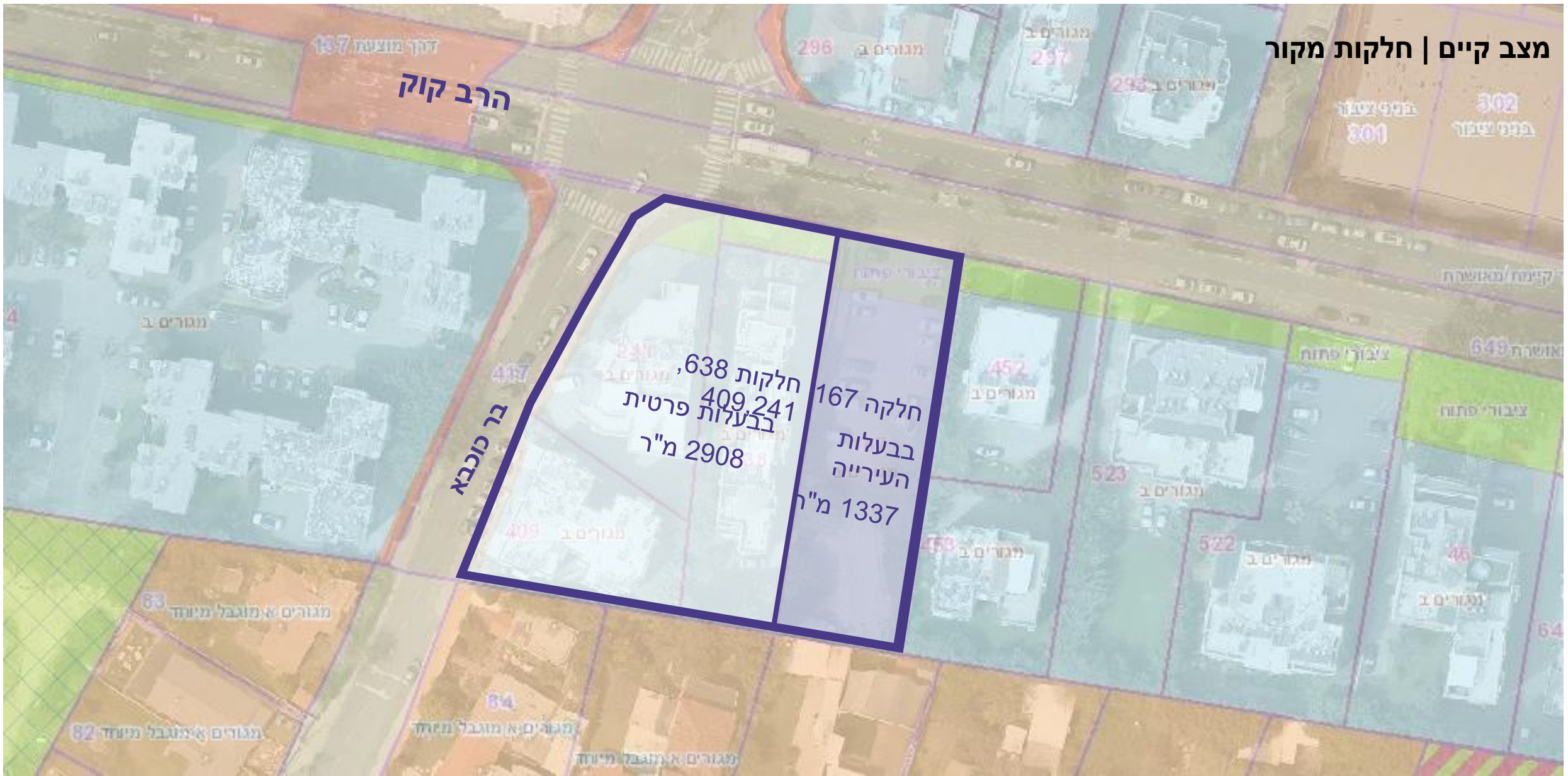
מפת המדיניות – דפוסי התחדשות במרכז העיר הרצליה



האזורים שאינם צבועים אינם מהווים חלק מפוטנציאל ההתחדשות; לדוג' אזורים עם בנייה חדשה ו/או לשמירה על תבנית הבנייה הקיימת ע"פ תוכנית המתאר

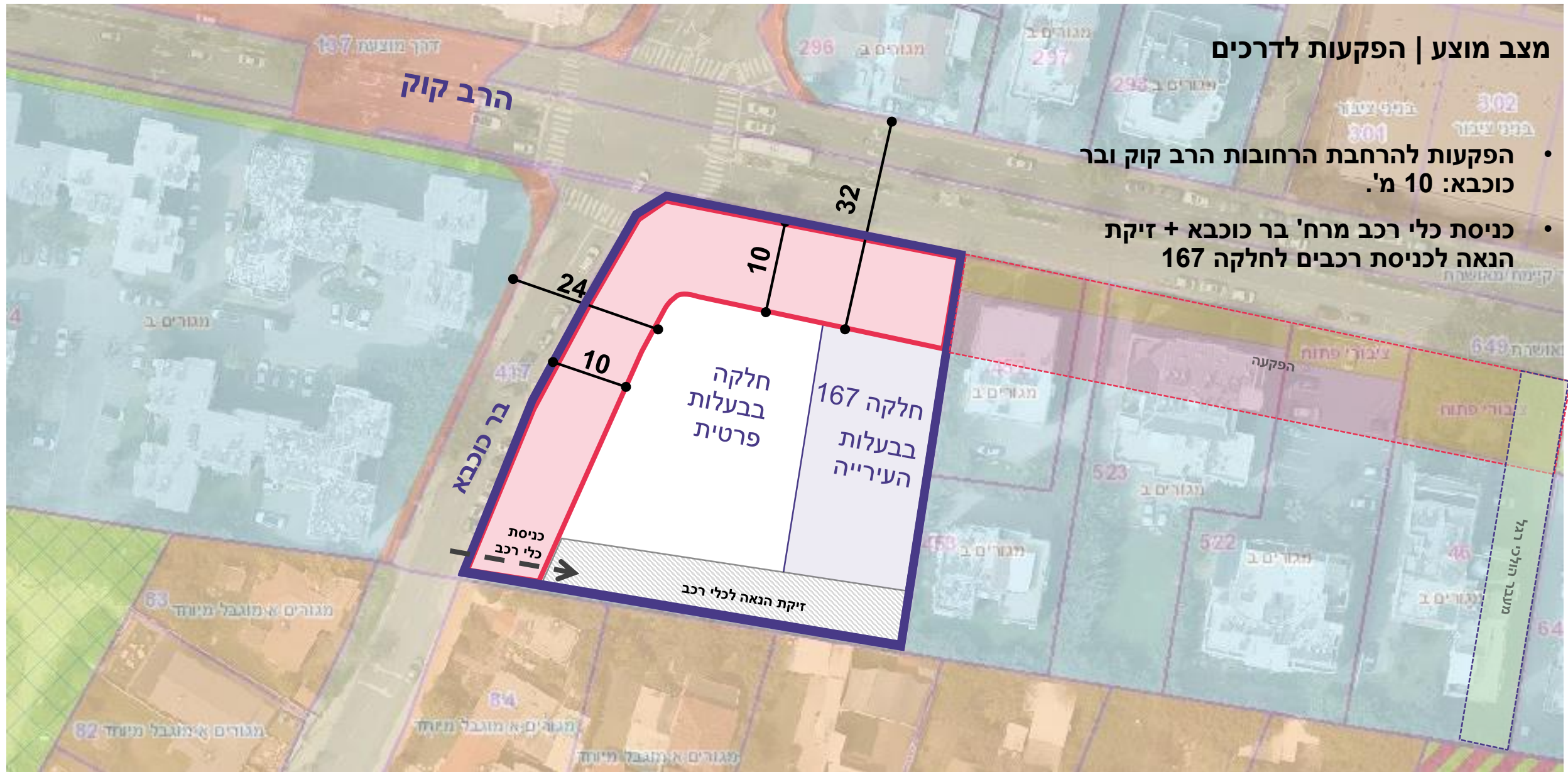
מקור: dmr





מצב מוצע | הפקעות לדרכים

- הפקעות להרחבת הרחובות הרב קוק ובר כוכבא: 10 מ'.
- כניסת כלי רכב מרח' בר כוכבא + זיקת הנאה לכניסת רכבים לחלקה 167





יח"ד במבנה	מבנים	
125	מגדל בן 25 קומות	מגרש פרטי
50 יח"ד מיקרו בשטח ממוצע של 65 מ"ר בבעלות העירייה.	מסד בן 8 קומות 8"כ	מגרש עירייה

קומת קרקע

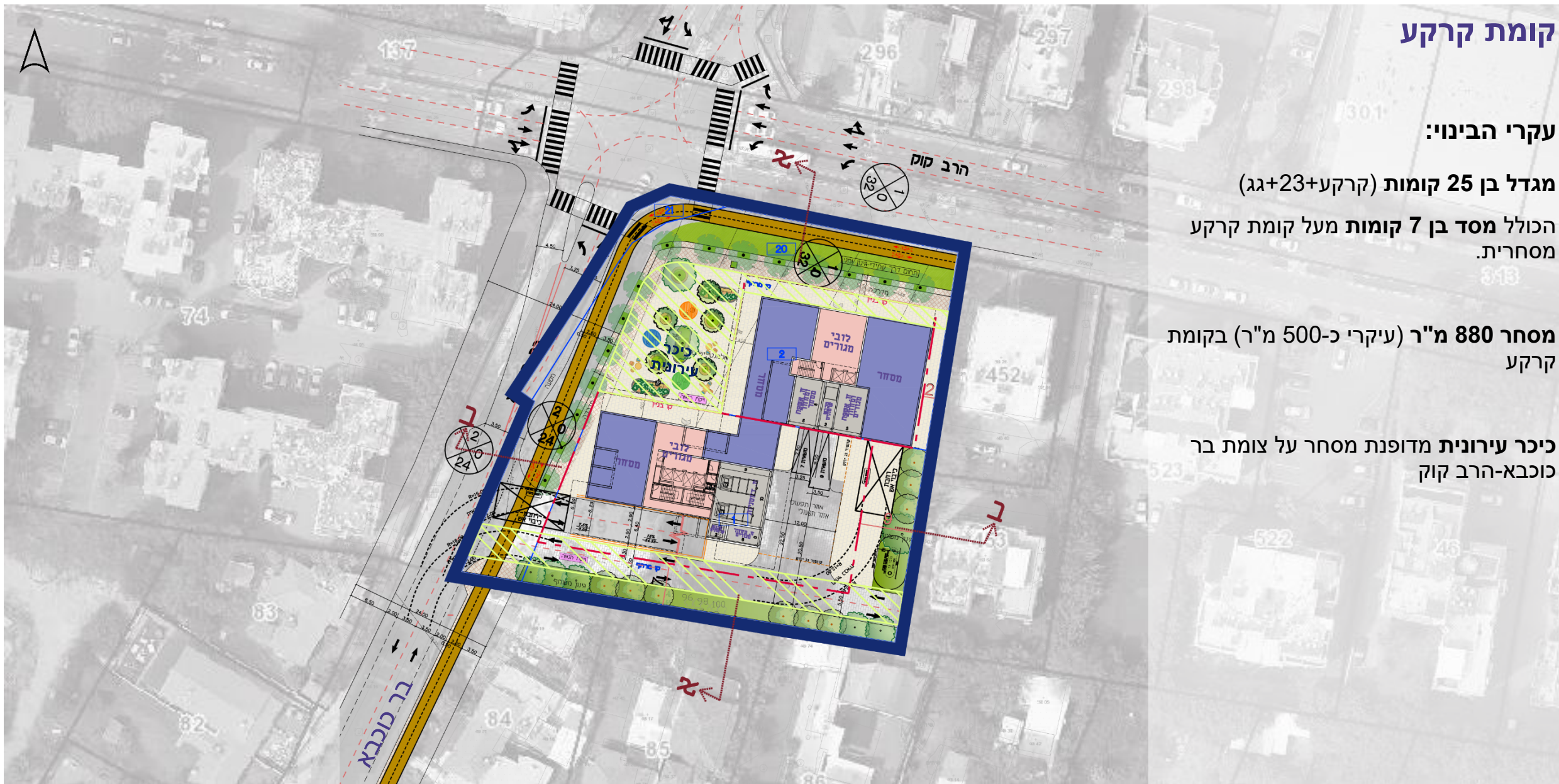
עיקרי הבינוי:

מגדל בן 25 קומות (קרקע+23+גג)

הכולל מסד בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

מסחר 880 מ"ר (עיקרי כ-500 מ"ר) בקומת קרקע

כיכר עירונית מדופנת מסחר על צומת בר כוכבא-הרב קוק



קומת רווחת דיירים

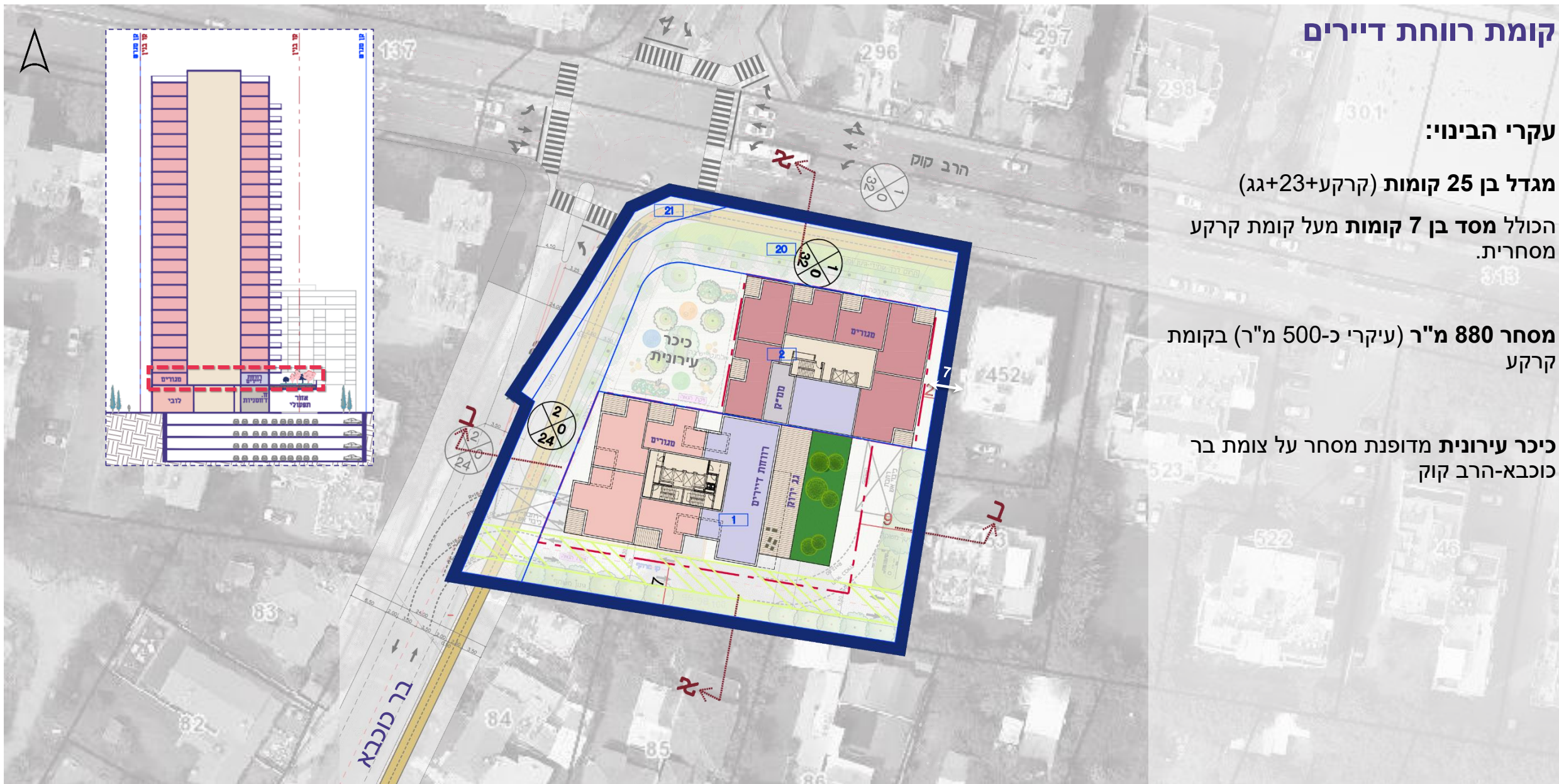
עקרי הבינוי:

מגדל בן 25 קומות (קרקע+23+גג)

הכולל מסד בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

מסחר 880 מ"ר (עיקרי כ-500 מ"ר) בקומת קרקע

כיכר עירונית מדופנת מסחר על צומת בר כוכבא-הרב קוק



קומה טיפוסית - מגדל

עקרי הבינוי:

מגדל בן 25 קומות (קרקע+23+גג)

הכולל מסד בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

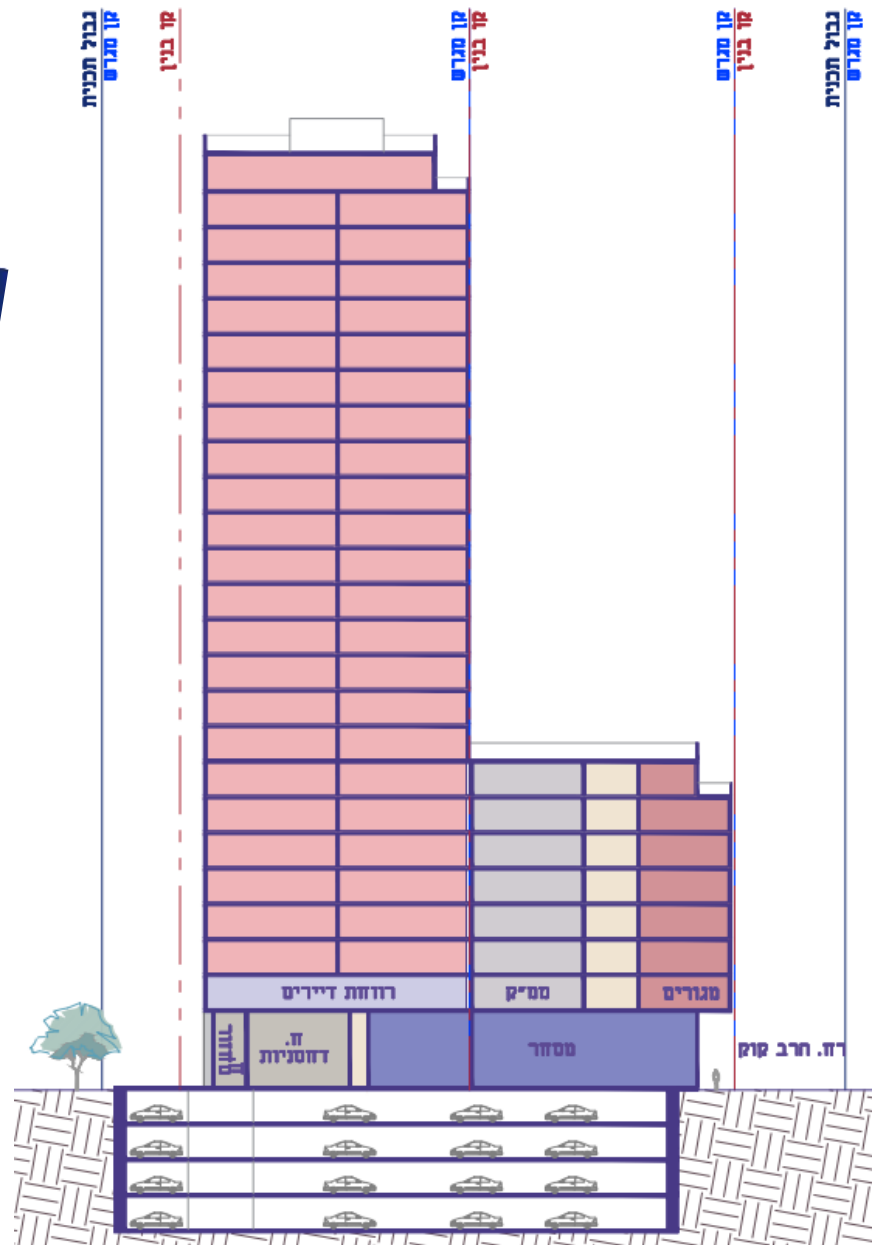
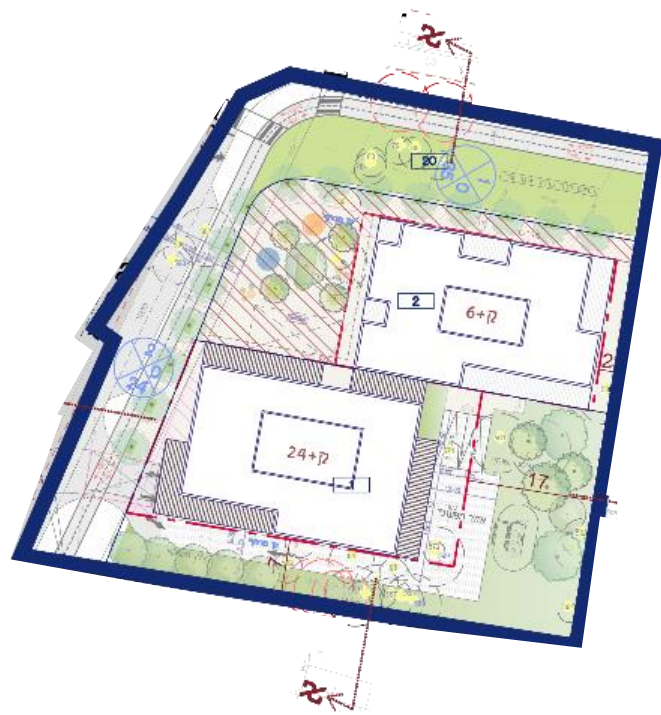
מסחר 880 מ"ר (עיקרי כ-500 מ"ר) בקומת קרקע

כיכר עירונית מדופנת מסחר על צומת בר כוכבא-הרב קוק



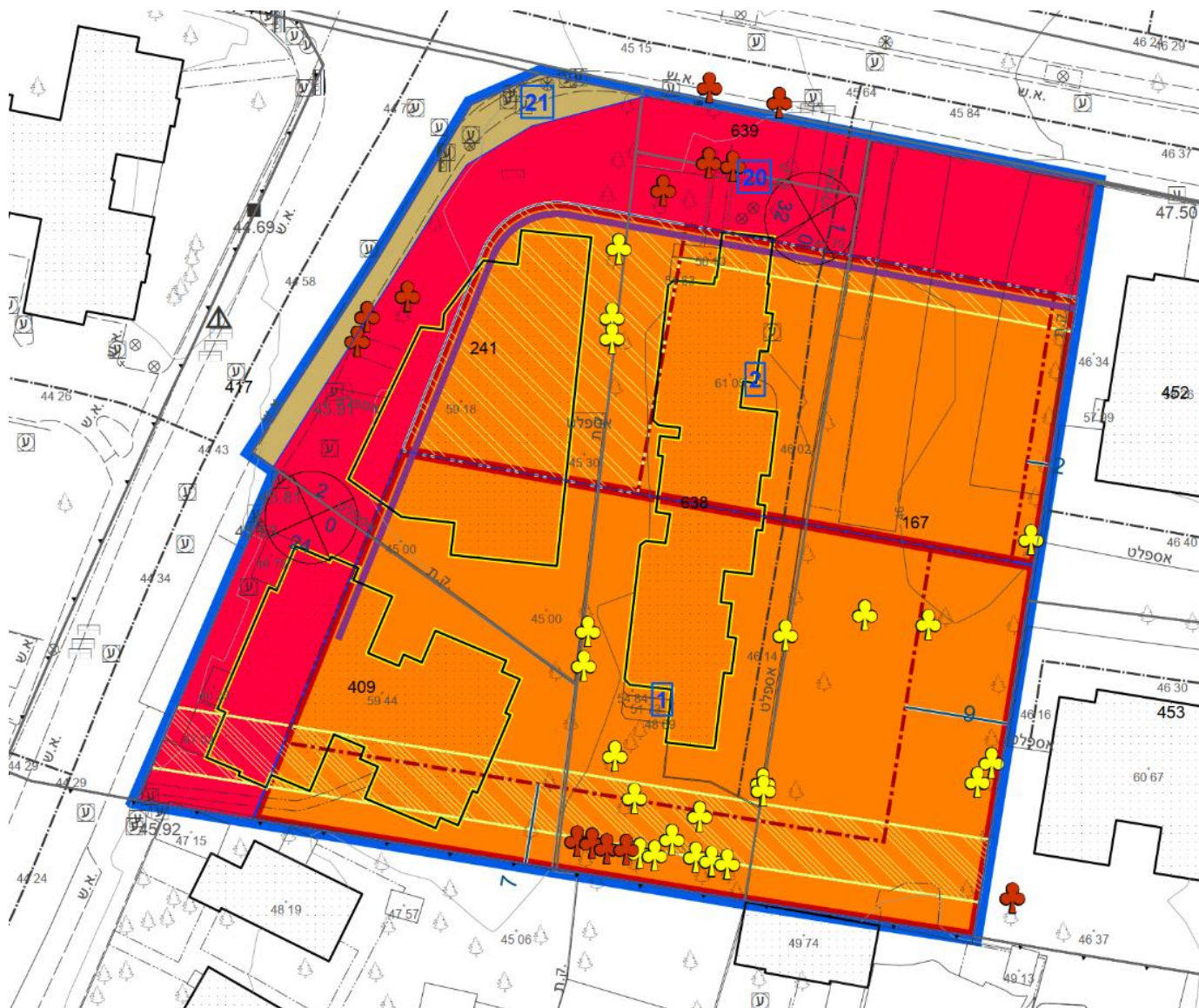


חתך א-א



תשריט מוצע

- ← חלוקה ל-2 תאי שטח נפרדים עם ק.ב. 0 בגבול ביניהם
- ← הפקעה לטובת הגדלת זכות הדרך ב-2 הרחובות
- ← חזית מסחרית כלפי הרחובות.
- ← כיכר עירונית כזיקת הנאה בצומת הרחובות.
- ← זיקת הנאה לטובת קולונדה למסחר.



מוצע		יעוד
אחוז	שטח (ד')	
74%	3.2	מגורים
26%	1.11	דרכים
100%	4.31	סה"כ תכנית



תודה