

התחדשות עירונית- באר שבע

שיתוף ציבור - חלופות תכנון

צוות התכנית-

ראש צוות תכנון

טלי יער-קוסט - יער אדריכלים

מנהל תפעולי

משה בורוכוב - דודאים

עיצוב עירוני: טלי יער-קוסט – יער אדריכלים ותכנון ערים

תחבורה: כנרת דביר, מתי סין קורונה - ר.ע.מ הנדסה בע"מ

נוף: אסיף ברמן - ברמן ברוט אדריכל נוף בע"מ

סביבה: ברק כץ - אתוס - אדריכלות ותכנון סביבה בע"מ

אקולוג: אסף שגיא - אתוס - אדריכלות ותכנון סביבה בע"מ

קיימות: יקיר למדן – AES

חברה ושיתוף ציבור: חנה שפירא -שפירא הירמן מתכננים

תיירות: רונית ניר -ניר תיירות ואקולוגיה

שימור: נטלי מסיקה

שמאות: חיים גלנצר - המכון לשמאות והנדסה

פרוגרמה: גלעד בלוזר – סקטון ניהול ויזמות

קידום התחדשות – תפיסת הפיתוח של באר שבע לשנים הבאות

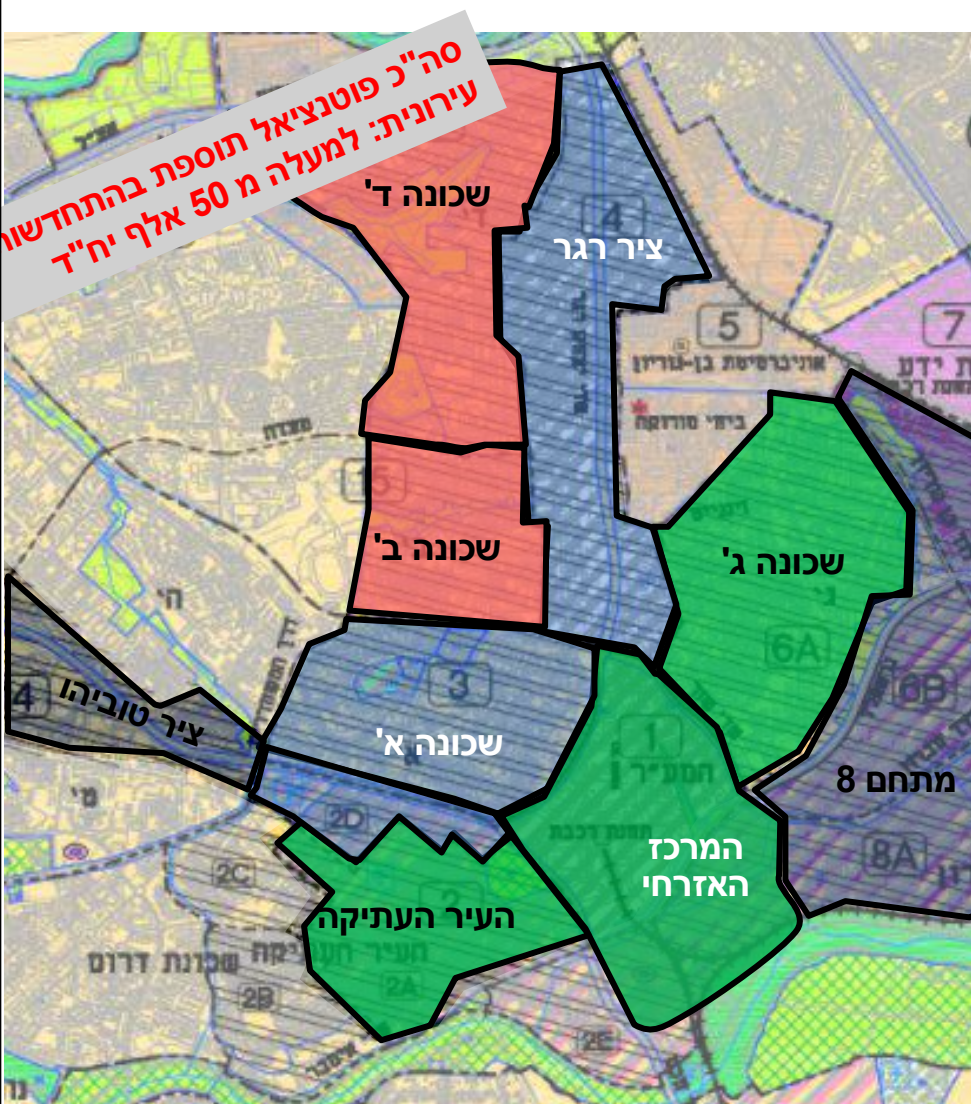


על בסיס עקרונות תכנית המתאר ב"ש 2030:

1. התכנסות אל תחומי השטח הבנוי, תוך הגדלת הצפיפות ויצירת מגוון של שימושי קרקע מעורבים בליבת העיר, לשם עידוד חיים עירוניים בכל שעות היממה.
2. צמצום הפערים בין השכונות הוותיקות והחדשות והחזרת אוכלוסייה צעירה אל המרכז, באמצעות קביעת הוראות להתחדשות עירונית, שידרוג המרחב הציבורי וחדוש תשתיות מיושנות.

על בסיס התכנית האסטרטגית 2030:

1. הפיכת מרכז העיר למוקד אורבני שוקק
2. יצירת מרחב ציבורי המעודד שהייה במרחב
3. קידום סביבת חיים אורבנית ייחודית ואטרקטיבית

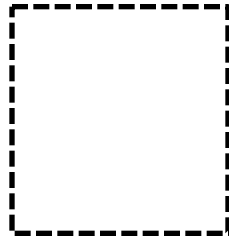


סטטוס תוכנית מדיניות

- תוכנית מדיניות לשכונה ג'
- תוכנית המתאר לעיר העתיקה
- תוכנית אב למרכז האזרחי
- תוכנית אב לציר רגר
- תוכנית אב לשכונה א'
- תוכנית אב לציר טוביהו
- תוכנית אב למתחם 8

- מדיניות מאושרת
- תוכנית אב בהכנה
- תוכנית אב בתכנון עתידי

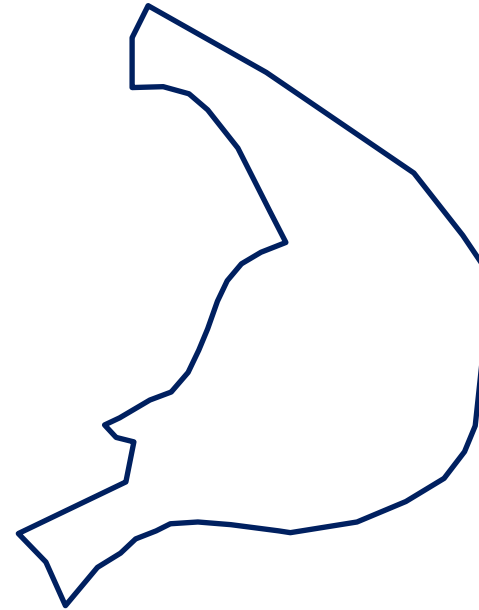




מגורים, מסחר ותעסוקה

מסילה מאושרת

הנחיות מיוחדות



תכנית מתאר באר שבע

מתווה את מדיניות התכנון בעיר לעשורים הבאים.

מתחם 8 מיועד לעירוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה

מסמך מדיניות

מטרת המסמך לגבש חזון וראיה תכנונית כוללת למתחם עירוני מסמך מדיניות מהווה שלב מקדים לקידום תכניות סטטוטוריות

המסמך מתווה את מדיניות התכנון וכולל נושאים כגון:

- ייעודי קרקע
- פרוגרמה
- תנועה
- נוף
- סביבה וקיימות
- שלביות ביצוע

מתחם עם חורים - שטחים גדולים לא מבונים מהווים חורים ברשת העירונית



עיר חצויה - מסילת הרכבת מנתקת את פארק הנחל מהעיר, המע"ר וקריית הסייבר



מתחם של מגדלים - יוזמות חדשות מתמקדות בבניה לגובה – שמירה על איזון המרקם העירוני



כבישים במקום רחובות - העדר מרחב ציבורי פעיל ומעודד הליכתיות



מתחם לכלי רכב - מרחבי אספלט וחניונים. קניונים במקום רחוב עירוני פעיל



1. **חידוש, העצמה וציפוף מתחם 8** - הפיכתו מאזור תעשייה לרובע עירוני פעיל, עם שימושים מעורבים
 2. **פיתוח מרחב ציבורי איכותי, מזמין ומקיים** - המעודד הליכתיות, שימוש בתחבורה ציבורית והנגשתו להולך הרגל והאופניים
 3. **יצירת רציפות אורבנית** - עם שכונה ג' ושכונת פארק הנחל, המע"ר וקריית הסייבר והתקשורת
 4. **הבטחת הזדמנויות לשיתופי פעולה** - העצמה מדעית וכלכלית עם רובע החדשנות המתהווה
 5. **הנגשת הפארק המטרופוליני לעיר** - כולל יצירת רשת ירוקה המתחברת לכל הסביבה
 6. **רשת עירונית מגוונת, שדרות עירוניות הכוללות פעילות עירונית אינטנסיבית** - שדרוג שד' נאווי, בן גוריון וגרשפלד
 7. **מרחב בילוי ופנאי** - המשלב אורבניות, חדשנות תעשייתית, תיירות, שימור, וחיי לילה
 8. **תכנון בר קיימא** - מותאם לאקלים סמי-מדברי, תוך דגש על תכנון מיקרו אקלימי
 9. **אסטרטגיית מימוש על בסיס שלביות** – בהתאם לבעלויות, מתחמי תיעדוף, ביקושים, תנאי הקרקע והמגבלות
- רובע בר קיימא – בדגש על ציפוף, עירוב שימושים, מרחב ציבורי**
הסביבתיות **איכותי ומעודד הליכתיות ותכנון תואם אקלים**

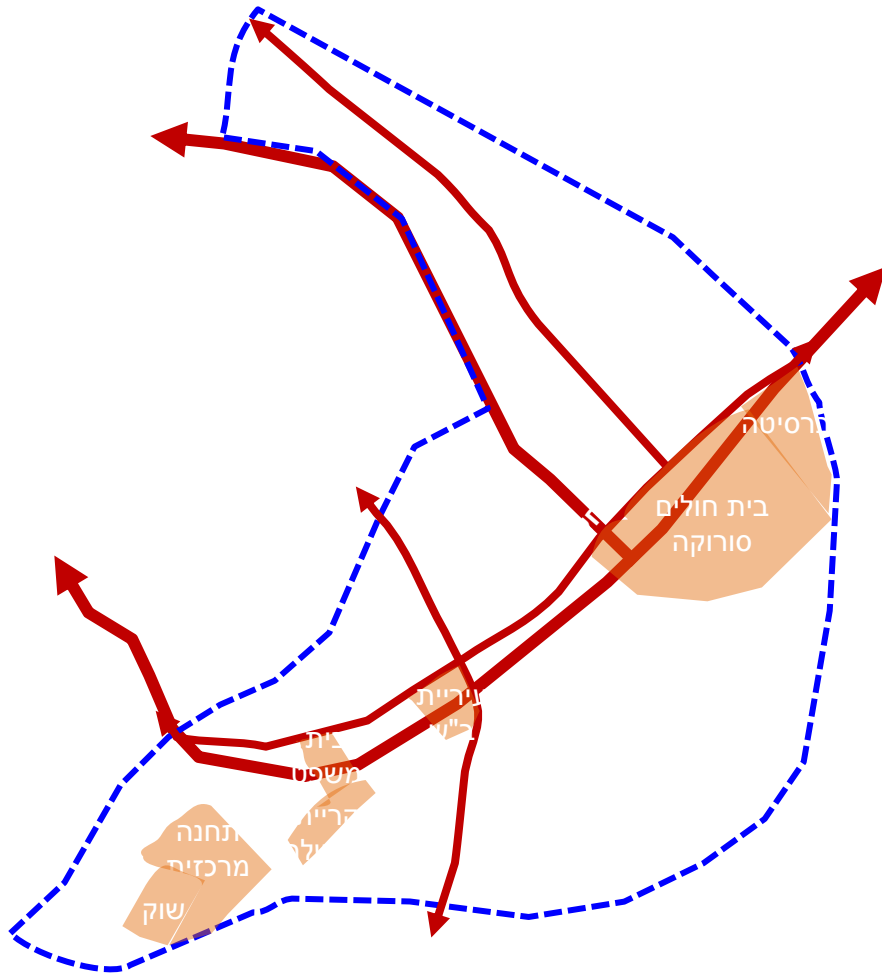
העבודה נעשתה על-פי מתחמים, יצרנו קשר עם כ-80 בעלי עניין, ביניהם כ-20 אנשי מקצוע מטעם העירייה והמנהלת להתחדשות עירונית וכ-60 בעלי נכסים, יזמים, בעלי עסקים ותושבים.

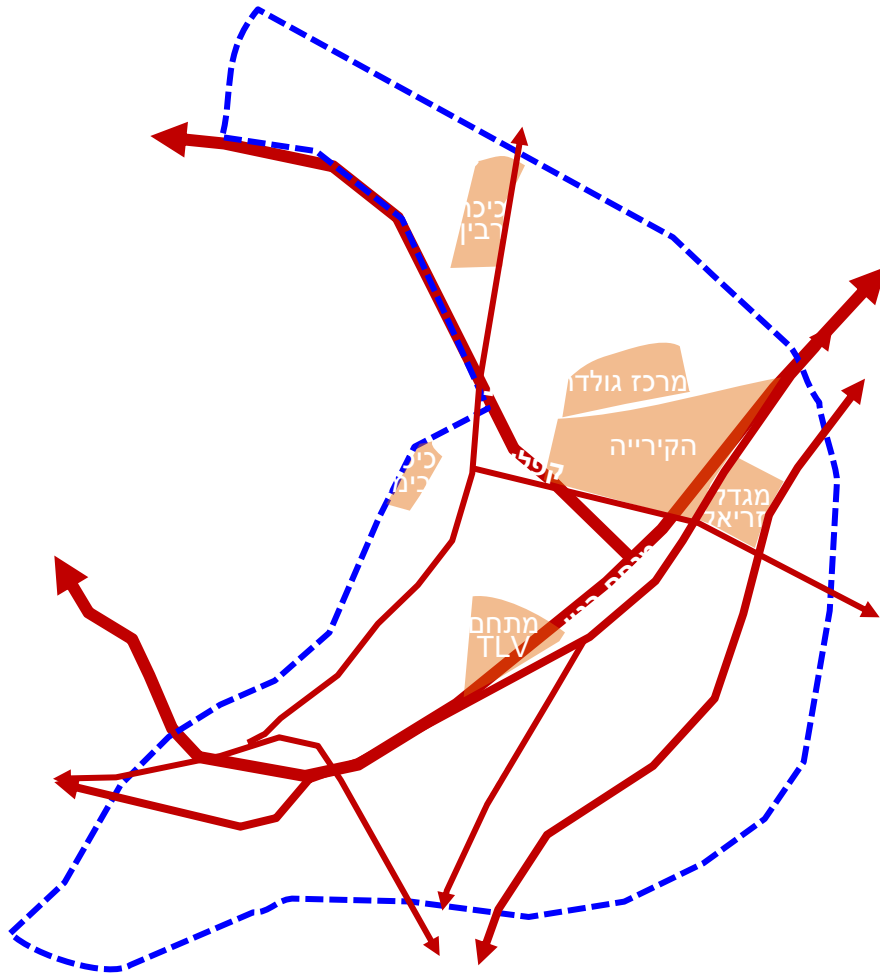
הנושאים העיקריים שעלו במפגשים:

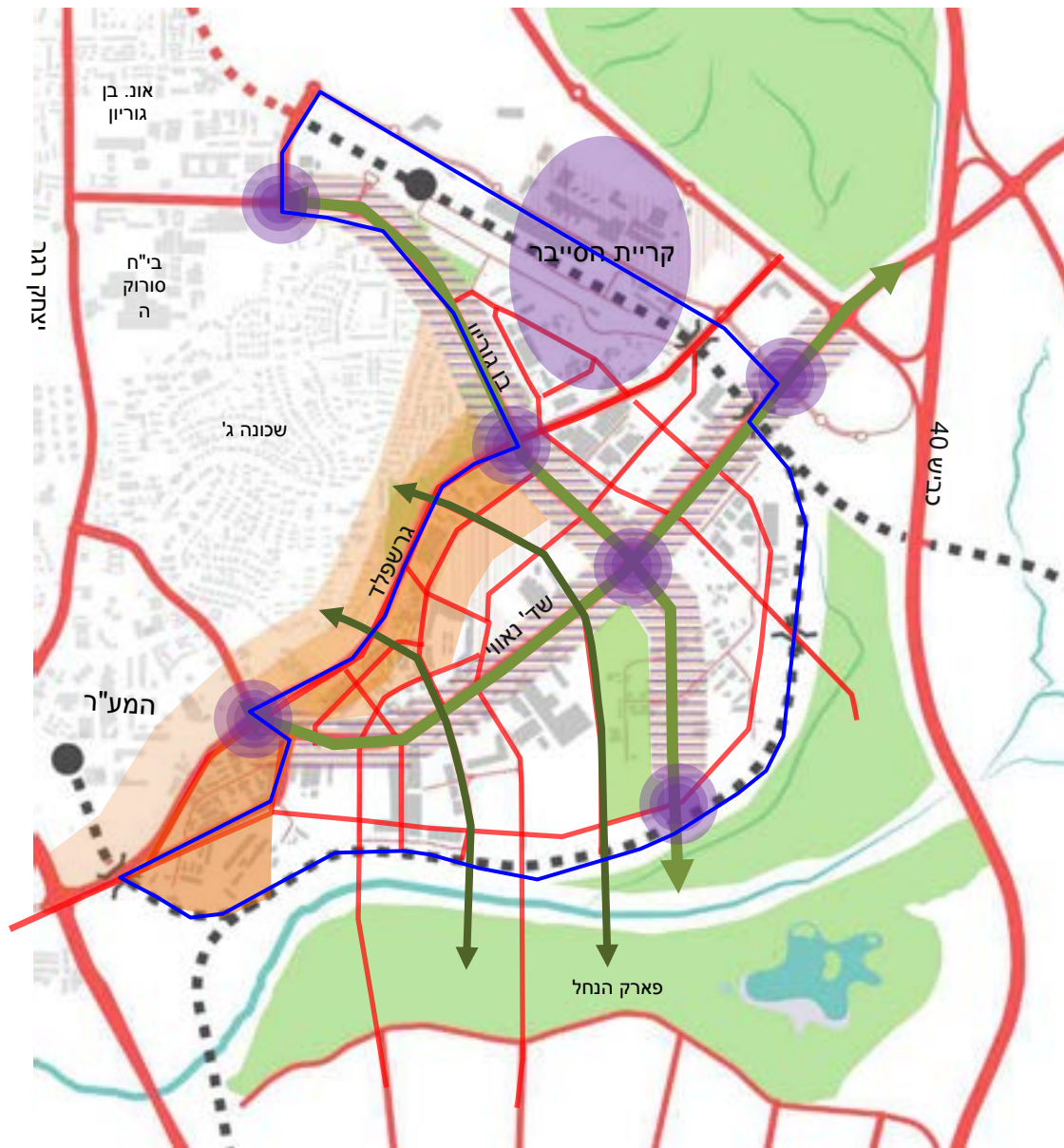
- הצעה להקמת מגורים על התפר שבין מתחם 8 לשכונה ג' (ברחוב גרשפלד) וקישוריות מובטחת.
- חשש מצפיפות, עומס תשתיות ועומס תנועתי (בעיקר תושבי שכונה ג').
- דעות חלוקות בנוגע למיקום המוסכים – להשאירם במקום או להעבירם לעמק שרה.
- רצון לקדם מתחם אטרקטבי ומעורב שימושים הכולל בתוכו מלונאות ותיירות, משרדים, תעסוקה, מסחר, תעשייה קלה ("הייטק תעשייתי") ומגורים.
- עלתה בקשה להוצאת חומרים מזהמים מהקרקע, כמו גם את המפעלים המצויים במתחם.
- יש צורך בשיפור תשתיות במסגרת התחדשות מתחם 8 ובמקביל לעודד הליכתיות באמצעות גשרים וצירי הליכה מוצלים ונעימים.
- הצעה להדגשת נושא הסייבר במתחם ומשיכת חברות הייטק וטכנולוגיות מתקדמות.
- הצעות להוספת שימושים שונים למתחם כגון: נקודת משטרה, פארקים וגנים, מרכזים קהילתיים, אזור בילוי, חוות שרתים, מרכז כנסים, מרכזים לוגיסטיים, מרכז רפואי וכולי.
- הצעה למגורים המיועדים למגוון אוכלוסיות – משפרי דיור, זוגות צעירים, סטודנטים ועובדי מתחם 8 וסביבתו.
- בקשה לפתח את המתחם לכיוון נחל באר שבע ושכונת הפארק.

חזון ופרוגרמה רעיונית

באר שבע





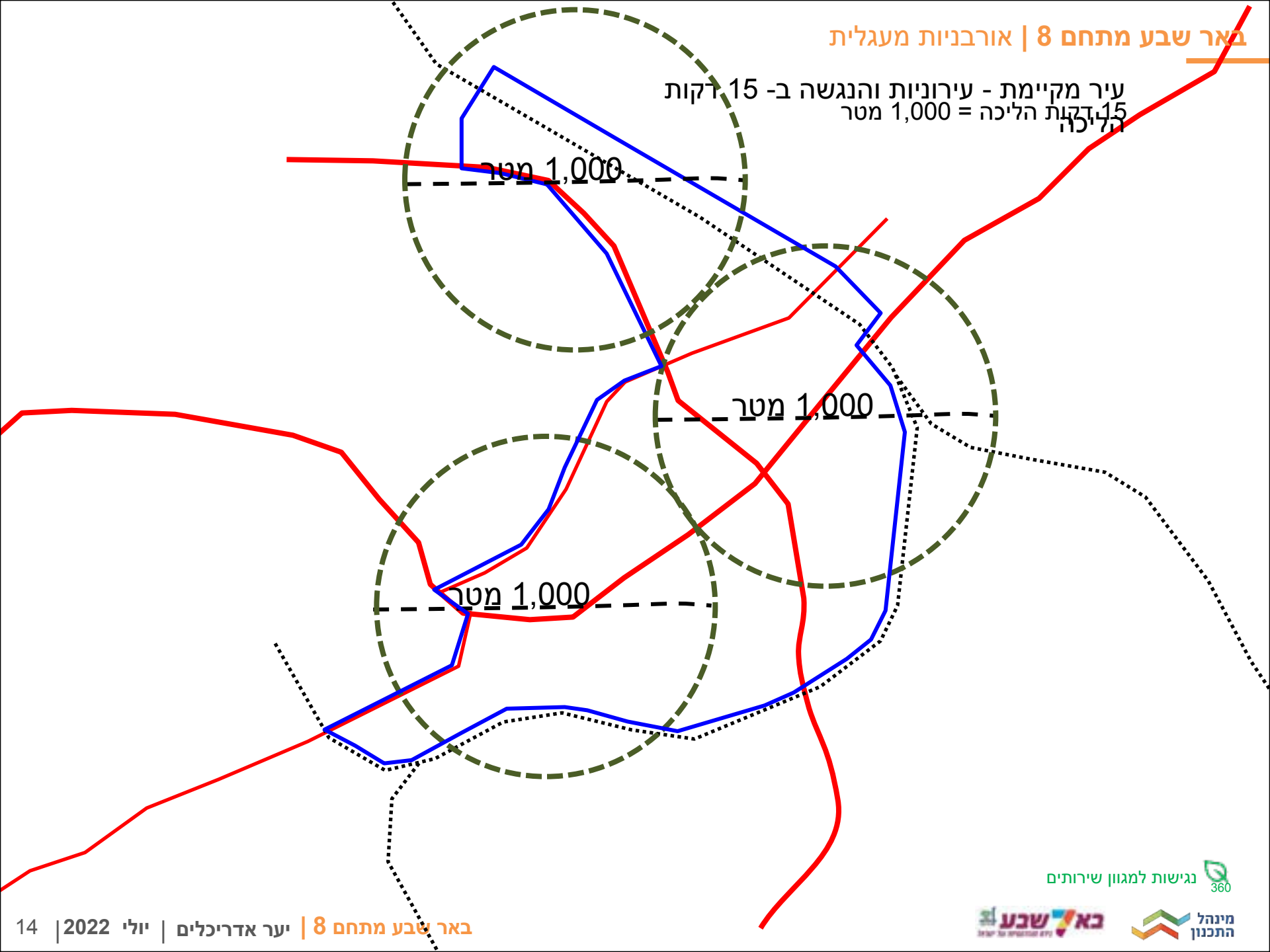


- שדרות ראשיות – "קרדו ודקומנוס" מוטות תחבורה ציבורית
- רשת רחובות- חיזוק והמשכיות
- עירוב שימושים על הצירים הראשיים
- המשך המגורים מהמרקם הקיים
- המשך מע"ר והתעסוקה קיימת
- חיבור עיר-פארק
- שצ"פ מרכזי על צירים ראשיים
- מוקדים –
 1. לב המתחם
 2. כניסה מזרחית
 3. שער הפארק
 4. פסגת המע"ר
 5. מוקד אזרחי
 6. לב החדשות

חיבור למרחב בנוי
צמידות דופן



עיר מקיימת - עירוניות והנגשה ב- 15 דקות
הליכה = 1,000 מטר



יצירת רובע הליכתי – מבוסס תחבורה ציבורית (TOD (Transport Oriented Development)

לפיתוח מרחב מוטה תחבורה ציבורית יש לעמוד על 8

עקרונות בסיסיים:

1. הליכתיות
2. תנועה קלה
3. קישוריות
4. תחבורה ציבורית
5. עירוב שימושים
6. צפיפות
7. קומפקטיות
8. שינוי הפרדיגמה

1. הליכתיות

כדי שאנשים יוותרו על הרכב הפרטי ויעברו לתחבורה מקיימת יש לייצר סביבה הליכתית ונעימה בין תחנת התחבורה ליעד. על מנת לייצר זאת צריך לעמוד ב-3 דגשים: ביטחון, נוחות ופעילות.



מתוך ITDP, "TOD standart"



טירנה, אלבניה



"פונפ הופה", מינכן
הרצוג דה מורון



מתחם דיזיין +, באר שבע



צל
אי החום העירוני
360

Downtown Doha Masterplan / Allies and Morrison + AECOM + Arup



כיכר עם אלמנטי קירור פסיביים ותחבורה חכמה



צירי הליכה מוצללים

<https://www.archdaily.com/966087/msheireb-downtown-doha-masterplan-allies-and-morrison-plus-aecom-plus-arup>



פד"י

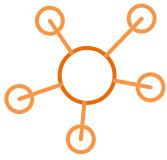
שכונת ה"לגו" שדה בוקר המדרשה
אדריכלים



שכונת ה"שטיח"
שיכון ה', ב"ש

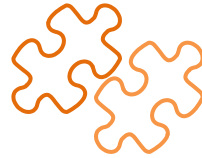
זולוטוב-חבקין
אדריכלים





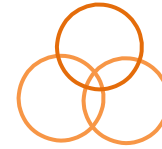
אקולוגיה תעשייתית

צמצום פסולת תעשייתית באמצעות יצירת מערכת, שבה יצרן אחד משתמש בתוצרי לוואי של יצרן אחר, וכן הלאה.



אורבניות תעשייתית

המחסור לשטחי מגורים ומסחר בעיר מציף את הצורך לחשוב מחדש על עירוב התעשייה עם שימושים נוספים.



אקוסיסטם תעשייתית

שיתוף פעולה בין יצרנים, מוסדות חינוך (בעיקר אוניברסיטאות) ארגונים ממשלתיים.



המהפכה התעשייתית הרביעית

ההתפתחויות הטכנולוגיות החדשות מאפשרות יצור תעשייתי נקי, ירוק ושקט יותר.

מתוך מסמכי התכנית האסטרטגית לגליל המזרחי כאקוסיסטם תעשייתי, המעבדה לעיצוב עירוני בראשות טלי חתוקה, אוניברסיטת תל אביב (2019).

יתרונות בעירוב שימושים בין תעשייה למגורים

- תכנון סביבתי ומקיים < שמירה על שטחים פתוחים וצפיפות מקסימלית ; הקטנת התלות ברכב פרטי והעומסים התחבורתיים.
- סביבות מגורים משולבת עבודה> לחיות ולעבוד זה לצד זה.
- ייצרת קהילה חזקה לאורך זמן.
- מגוון של אפשרויות תעסוקה לאנשים בעלי רקע שונה עם מגוון מיומנויות.
- הגדלת ערך הקרקע.
- התעשייה בעיר מאפשרת לייצור להוות חלק מחוויית החיים < המפעלים הם גם 'חלונות ראויה' לתהליכי ייצור.



סוגי תעשיות:

יחידות תעשייתיות קטנות, עד 5,000 מ"ר, יכולות להשתלב באופן יעיל בשימושים למגורים עם חצר תעשייתית משותפת. ייצור של מזון ושתייה, קייטרינג, ייצור מלאכה בהיקף קטן, שירות, עסקים, אחסון בקנה מידה קטן וסיטונאות יכולים לפעול בקומות קרקע של בתי מגורים עם גישה נפרדת.

מתוך מסמך לעירוב שימושים נכון בין מגורים לתעשייה בתוכנית המתאר החדשה של העיר לונדון.

Strathcona Village on East Hastings Street, Business, Vancouver



עירוב מגורים ו"תעשייה קלה". הפרויקט כולל 350 יחידות דיור ועוד 5,600 מ"ר המיועדים למשרדים תעשייה וקמעונאות. 30% מהתושבים שגרים בו עובדים במקום.

סוגי תעשיות:

- סטודיאווים לאמנים
- סטארטאפים קטנים בתחום התעשייה
- ייצור והפצה של מוצרים מקומיים
- מרכזי תיקון למוצרי צריכה ביתיים
- מפעלים לייצור בגדים ונעליים

כיום:

- סטודיו לאנימציה
- משרדים
- מלאכה < ייצור עץ
- חברת הובלות
- מפעל מיצים
- מסעדות

RiNo, Giambrocco, Colorado, USA

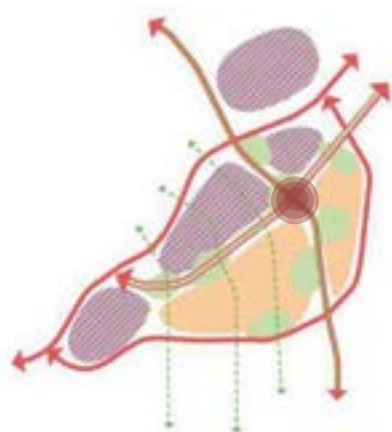


- התחדשות עירונית של אזור מלאכה
- שימושים שנוספו: מגורים, משרדים ומסחר
- שימוש חוזר במבנים קיימים ותוספת חדשים

OZ אדריכלים

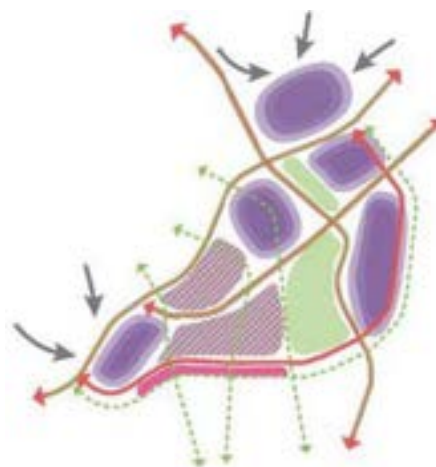


חלופות תכנון



חלופה 3 – עירוני מעורב

- היקף פרוגרמה מאוזן
- עירוב שימושים ותמהיל מגוון- מאפשר מרחב פעיל 24/7
- עירוני מעורב כולל "דיור מוטה תעסוקה" במתחמים מנוהלים



חלופה 2 – מוטה תעשייה, מלאכה, תעסוקה ומסחר

- היקף תעסוקה גדול ללא אופק מימוש ראלי,
- מחסור בעירוב שימושים- אזור שומם ומנותק



חלופה 1 – מוטה מגורים

- תמהיל והיקף הפרוגרמה טוב - מקבע את ההפרדה בין מגורים לתעסוקה

- מוטה תעשייה, תעסוקה
- מוטה מגורים
- עירוב שימושים
- שטחים ירוקים

פרוגרמה רעיונית - הצעה לחלופה משולבת

- דגש על עירוב שימושים -
 מרחב פעיל 24/7
 כולל שימושי תעשייה קלה ומלאכה זעירה בקומות הקרקע ומגורים מעל.

דגש על "דיור מוטה תעסוקה" במתחמים מנוהלים ותמהיל דירות לאוכלוסייה מגוונת - דירות קטנות, דיור מוגן, דיור בר השגה, מעונות סטודנטים, דיור להשכרה וכו'

-  מוטה תעשייה, תעסוקה
-  מוטה מגורים
-  עירוב שימושים
-  שטחים ירוקים



דנבר, קולורדו, ארה"ב
 התחדשות עירונית של אזור מלאכה אליו נוספו שימושי מגורים משרדים ומסחר



בית אפקון, מתחם 8, ב"ש
 משימוש תעשייה למגורים תעסוקה ומסחר



Vancouver
 עירוב מגורים ו"תעשייה קלה".

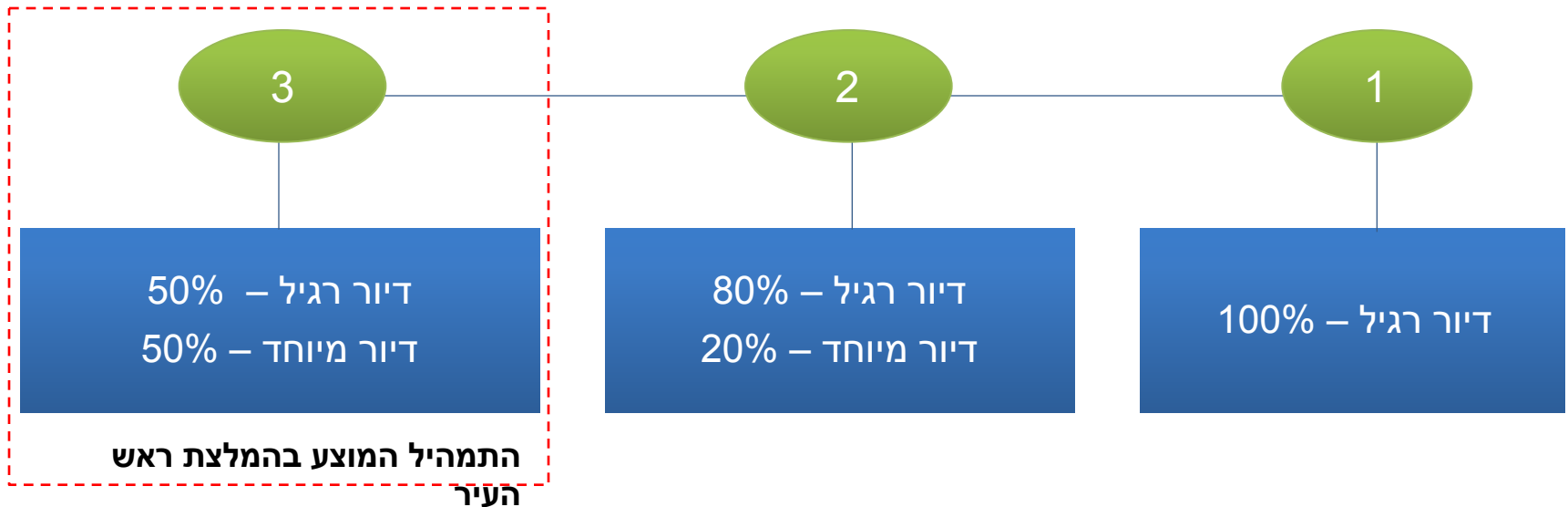


תכנית המתאר החדשה של לונדון- עקרונות עירוב שימושים בין מגורים לתעשייה עם ממשק הדרגתי



תת חלופות מגורים

החלופה הפרוגרמטית המומלצת - כ- 17,000 יח"ד
חלופות לתמהיל וסוגי דיור

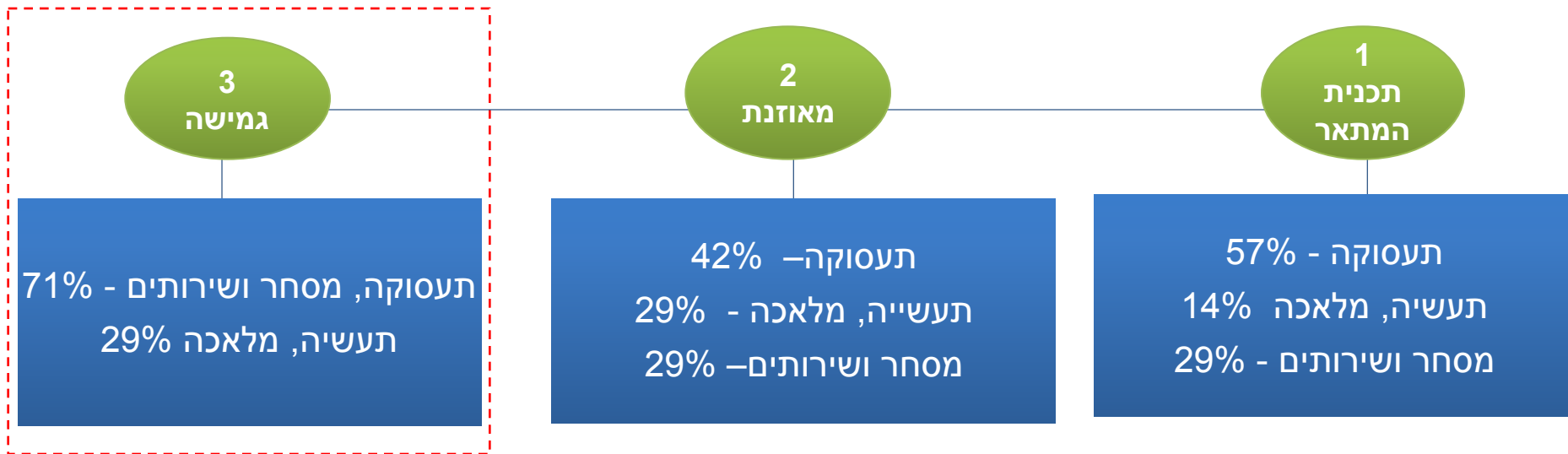


דיור מיוחד: דיור להשכרה ארוכת טווח, דיור מוגן
דיור מוטה תעסוקה: בשכירות בלבד, שטח דירות עד 50 מ"ר, מעונות סטודנטים

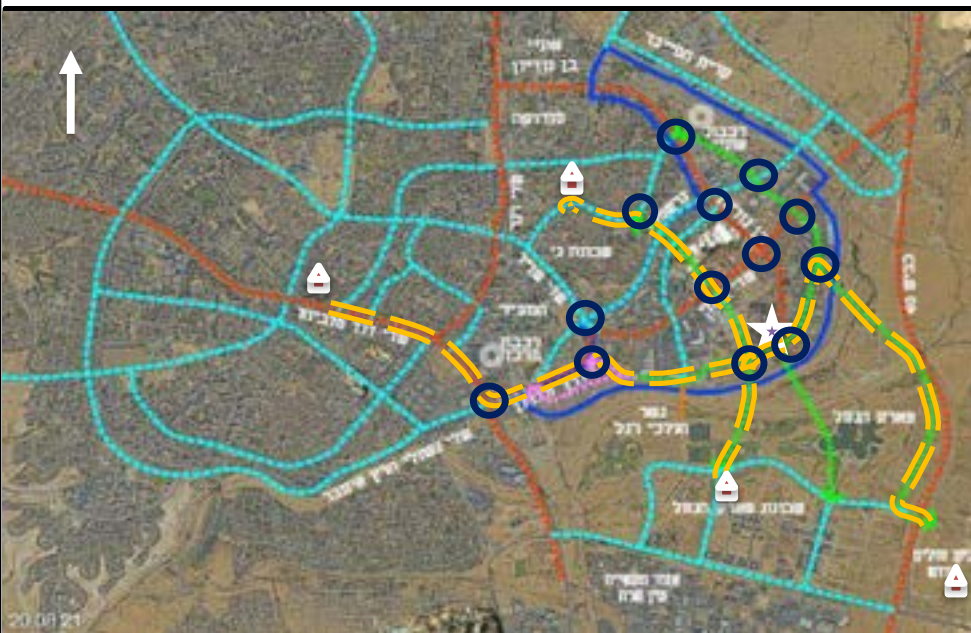
תת חלופות תעסוקה

החלופה הפרוגרמטית המומלצת -כ- 1,400,000 מ"ר

תת חלופות פרוגרמטיות ע"פ סיווגי השימושים - תעשייה ומלאכה , תעסוקה ומסחר



מסלולים נוספים מוצעים



מסלולים קיימים



מקרא:

- רחוב מאסף ראשי
- רחוב מאסף משני
- רחוב מוצע חדש
- גשר הולכי רגל
- חלפות חיבור לדרך חברון
- מסלול בין מקודות במרחב

הפתרון התחבורתי המוצע:

כדי לאפשר תפקוד טוב ויעיל יש לשאוף -

1. חיבורים נוספים למוקדים מרכזיים, תוך יצירת אפשרויות רבות ככל הניתן לפיצול תנועות במרחב
2. פיתוח רחובות עם מתע"ן לשלל המוקדים בעיר
3. קישור תחבורתי בין צפון מזרח העיר לדרום מזרחה

רשת ראשית

המשך בן גוריון דרומה

רשת רחובות ראשית כ 250X250

- מבוססת על הרשת הקיימת
- שימור צירים קיימים והעצמתם
- משך הקיים - פתרון בר קיימא
- רשת משנית - 100X100 ~

חציות דרומה

חצית רכב - חיבור לשכונת הפארק, עמק שרה, בי"ח פרס וכיו"ב

חצית הולכי רגל ואופניים - גשרי הולכי רגל ואופניים מירביים ככל הניתן





רשת משנית "סופר בלוק" - הבלוק הטיפוסי

הבלוק הטיפוסי מבוסס על רשת רחובות עוברים של כ-300x300 ורשת פנימית של 100x100.

מסחר ועירוב השימושים מלווה את הרשת הראשית בהתאם למיקום בעיר

הרשת הפנימית מורכבת מרחובות ממותני תנועה ושבילי הולכי רגל ואופניים

הבלוק מורכב מכ-9 מגרשים. שטחי הציבור ממוקמים במרכז הבלוק, על הרשת הירוקה להבטחת נגישות מירבית



רשת ירוקה



עירוב שימושים



גובה בינוי ואינטנסיביות



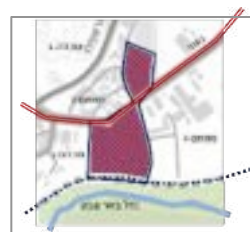
רשת הרחובות ומוקדים



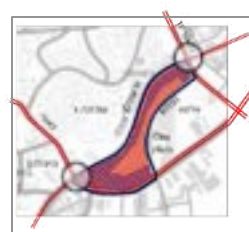
תיירות



חזית העיר



מתחם 3



מתחם 2



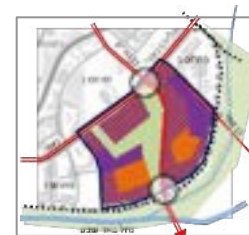
מתחם 1



מתחם 6



מתחם 5



מתחם 4

אינטנסיביות וגובה בינוי

חלופה א' -

- צירים ראשיים - בינוי גבוה ואינטנסיבי
- ממשק עם שכונה ג' - אינטנסיבי בדופן של מתחם 8
- ממשק עם הרכבת - בניה נמוכה ולא צפופה
- שאר המתחם - גובה ואינטנסיביות בינונית

חלופה ב' -

- צירים ראשיים - בינוי נמוך ואינטנסיבי
- ממשק עם שכונה ג' - בינוי נמוך יותר מול שכונה קיימת לא צפופה
- ממשק עם הרכבת - בינוי גבוה
- שאר המתחם - גובה ואינטנסיביות נמוכה



חלופה א



חלופה ב



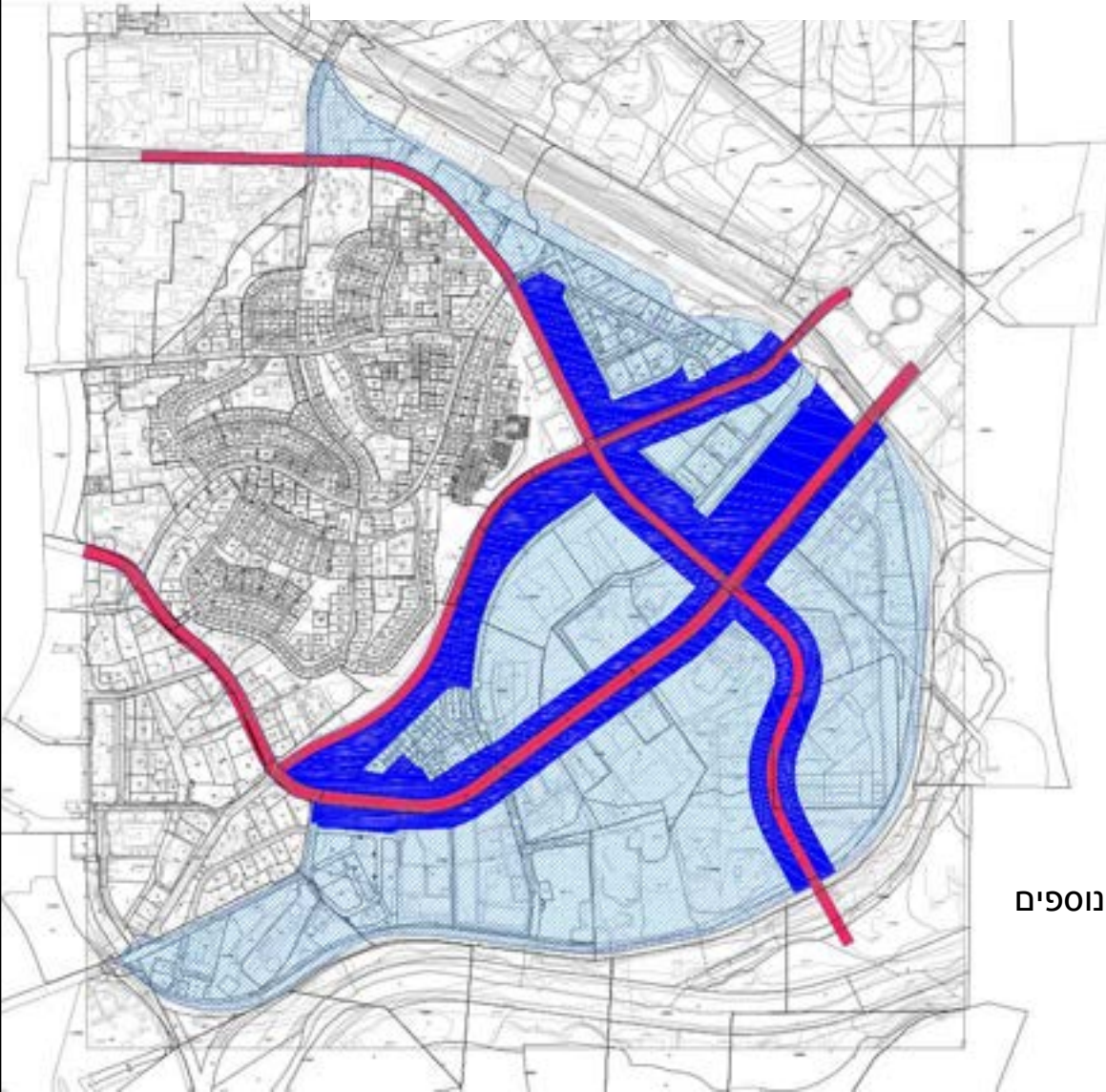
ציפוף	עירוניות	
++	++	א
-	+	ב

מרקמים/ צפיפויות - לפי תמ"א 4/35

- **מרקם רגיל** - גובה ואינטנסיביות בינונית
- **מרקם אינטנסיבי** - לאורך צירים ראשיים ובקרבת המע"ר, כולל עירוב שימושים

תמריצים -

- אינפיל - בניה בחלק המגרש הפנוי
- תב"ע על מספר מגרשים קטנים
- פינוי תחנות תדלוק תוך חלון זמן מוגדר
- עיבוי/ שימוש חוזר במבנים בעלי ערך
- שילוב משמעותי של מלאכה בעירוב שימושים נוספים



מרקם אינטנסיבי - מעל 20 יח"ד/ד'

מרקם רגיל - 16-20 יח"ד/ד'

תוואי מתע"ן



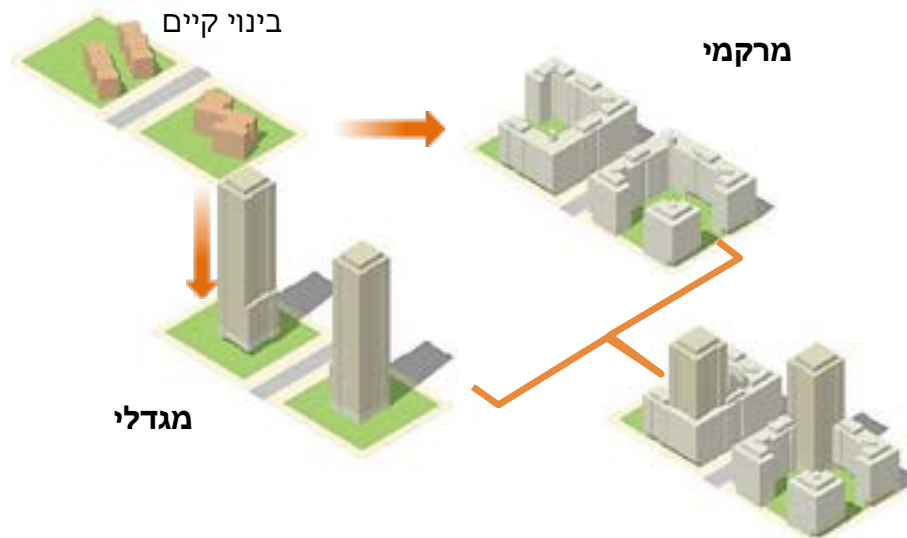
צירי מתע"ן חיוניים -

- שדרות נאווי ובן גוריון - על ציר ראשי **MUST**
- שדרות גרשפלד -

"מכונת החייאה לציר עירוני ושכונה ג"

הנגשת הממשק בין מתחם 8 לשכונה ג' יעודד הליכתיות ופעילות אורבנית בדפנות השדרה - פוטנציאל למינוף השדרה והשכונה

צירי מתע"ן נוסף - ציר טבעתי משלים



בינוי מרקמי רציף מייצר רחובות להולכי רגל ומגדיר את החלל העירוני

בינוי מגדלי מאפשר התחדשות עירונית למרות הקושי הכלכלי ומחיל עלויות בינוי.



מגדלי - 20 קומות



מרקמי - 5 קומות על גבי קומה מסחרית

חלופה משולבת - בנייה מרקמית ומגדלים

שמירה על הרקמה העירונית, דופן הרחוב והפעילות לאורכו, תוך בנייה לגובה והגדלת הצפיפות, כלכלי ועירוני.





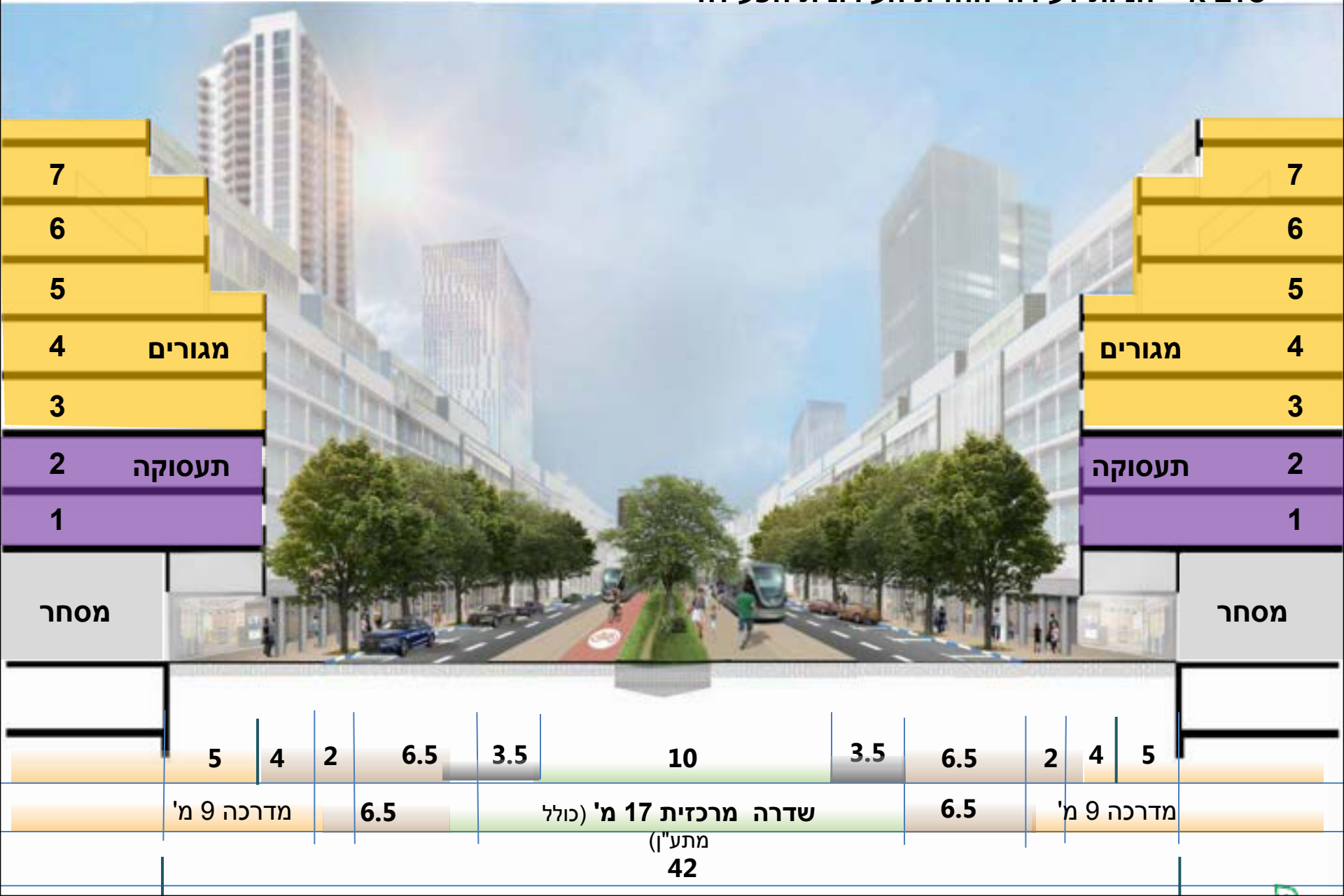
היום



אתמול

ברצלונה Passeig de Gracia

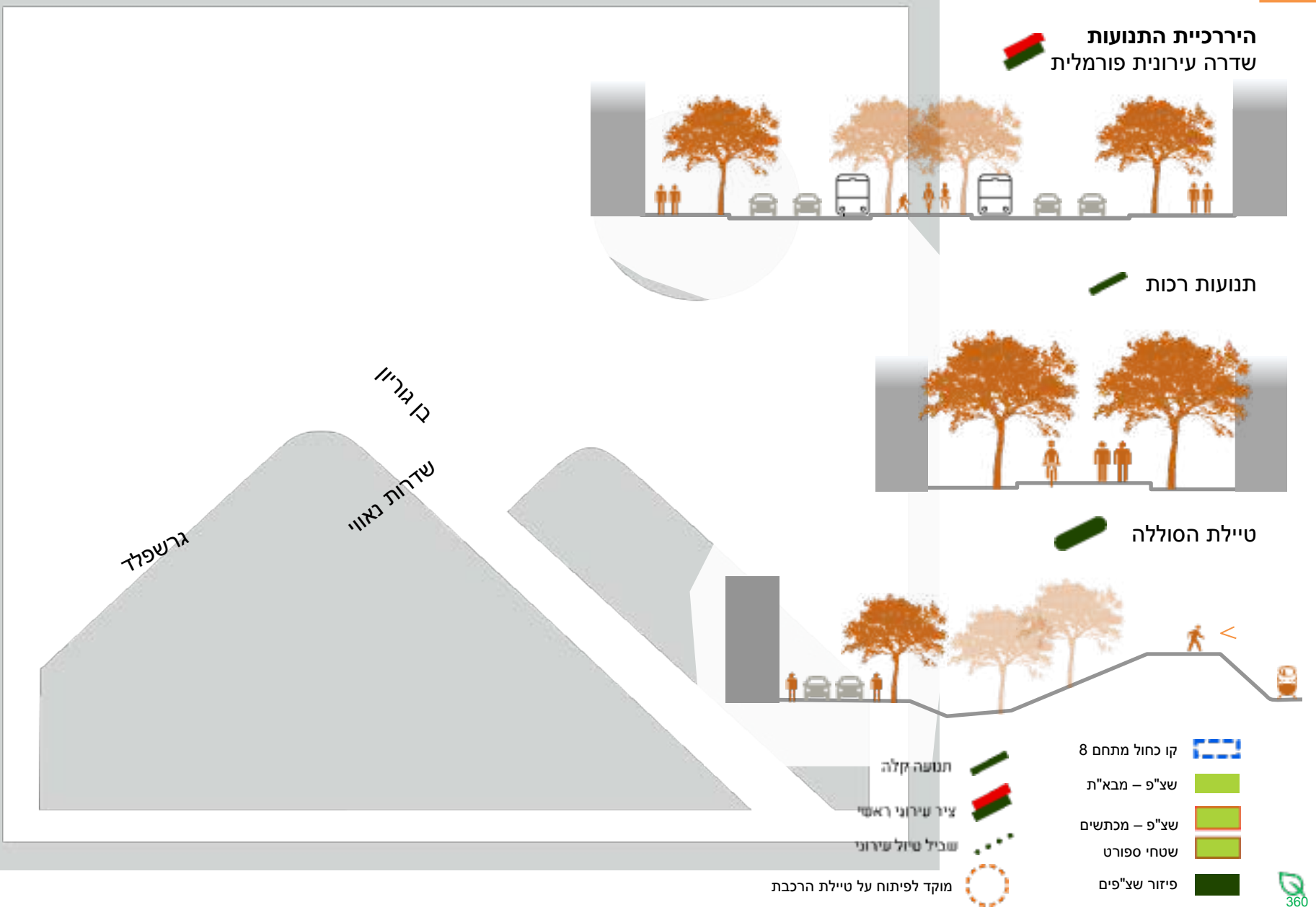
שלב א' - חניות לעידוד החזית העירונית הפעילה





אי החום העירוני
מערך שטחים ציבוריים





חזית העיר - ממשק עם הרכבת
1. בינוי ורחובות



חלופה א



חלופה ב

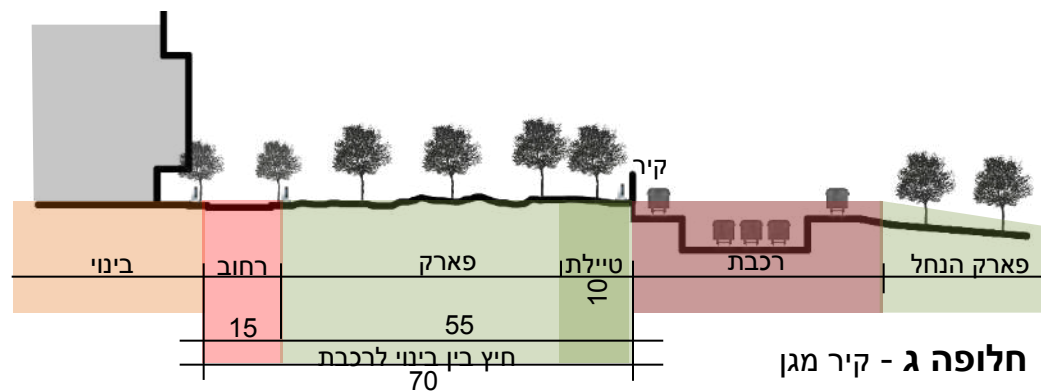
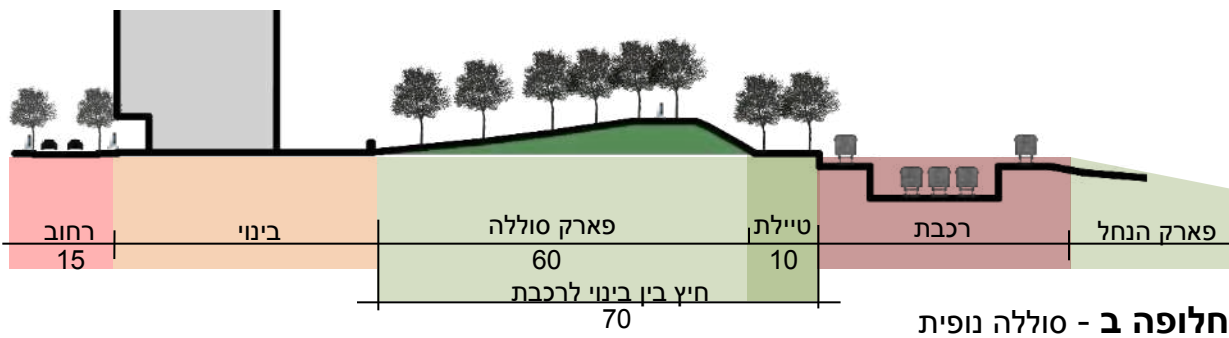
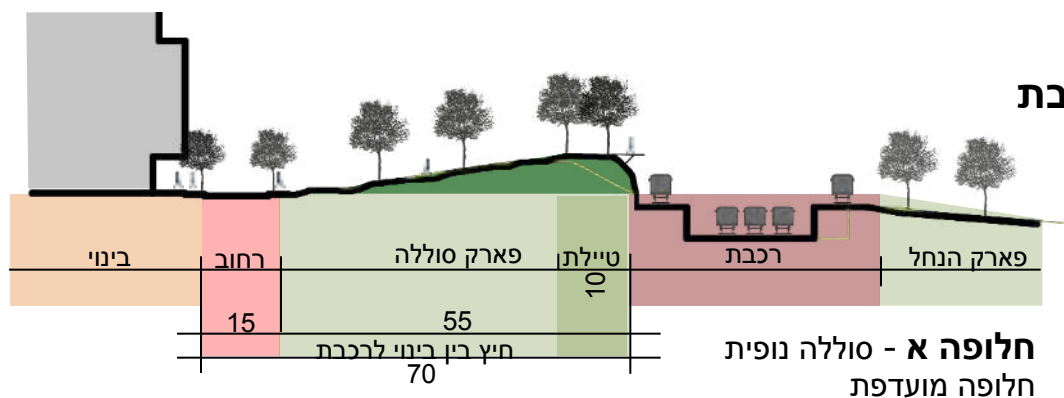
חלופה א' – רוחב החיץ 70 מ' - מועדפת
טיילת - פארק - רחוב - בינוי
5 50 16

חלופה ב' – רוחב החיץ 70 מ'
טיילת - פארק - בינוי - רחוב
5 65

חלופה ג' - קיר - רוחב החיץ 70 מ'
קיר - טיילת - פארק - רחוב - בינוי
5 50 16

חזית העיר	ציפוף ניצול קרקע	הפארק	
++	+	-	א
-	-	+	ב
---	-	+	ג

חזית העיר - ממשק עם הרכבת
1. בינוי ורחובות

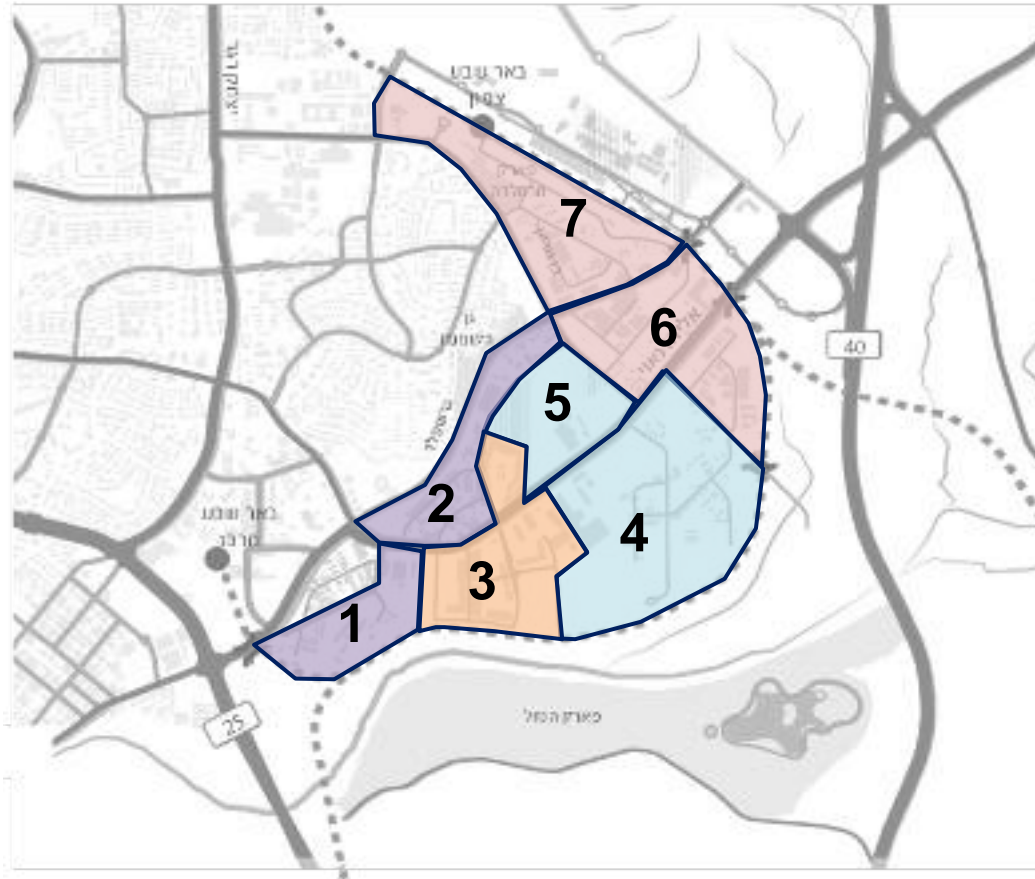




1. תפיסת הנגר העירוני והשהייתו לפני הזרמה שלו לכיוון נחל באר שבע – חתך מונמך ויצירת שדרת לימנים ובריכות השהייה.

2. הזדמנות לייצור של מזגן עירוני שיקרר את המרחב

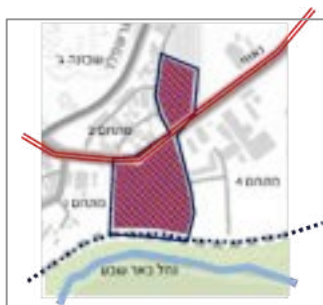




מתחמים

חלוקה למתחמים לפי:

- התחדשות עירונית - שינוי מתעשייה לעירוב שימושים של תעשייה, מלאכה, תעסוקה ומסחר ומגורים
- אינפיל – שמירה על שימושים קיימים ותוספת שימושים מגוונים חדשים
- איחוי בין מרקמים מנותקים
- מתחם שמורכב מתכניות בקנ"מ מאוד גדול שמשפיעות על המרחב כולו



מתחם 3



מתחם 2



מתחם 1



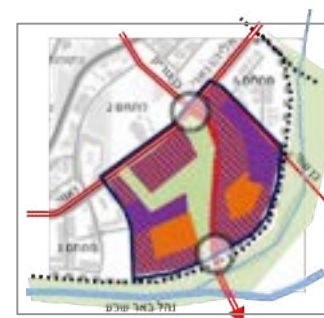
מתחם 7



מתחם 6



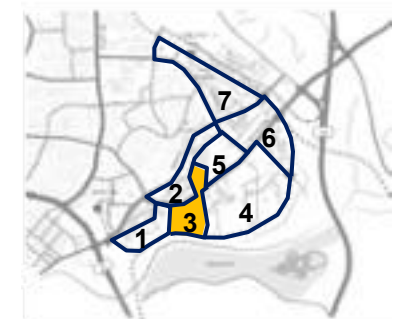
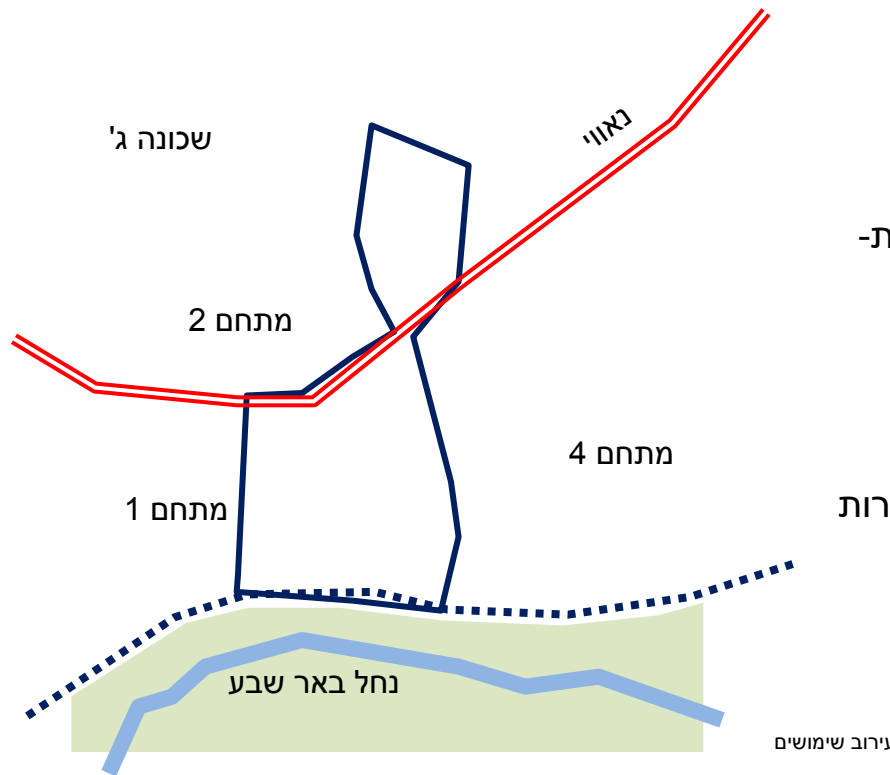
מתחם 5



מתחם 4

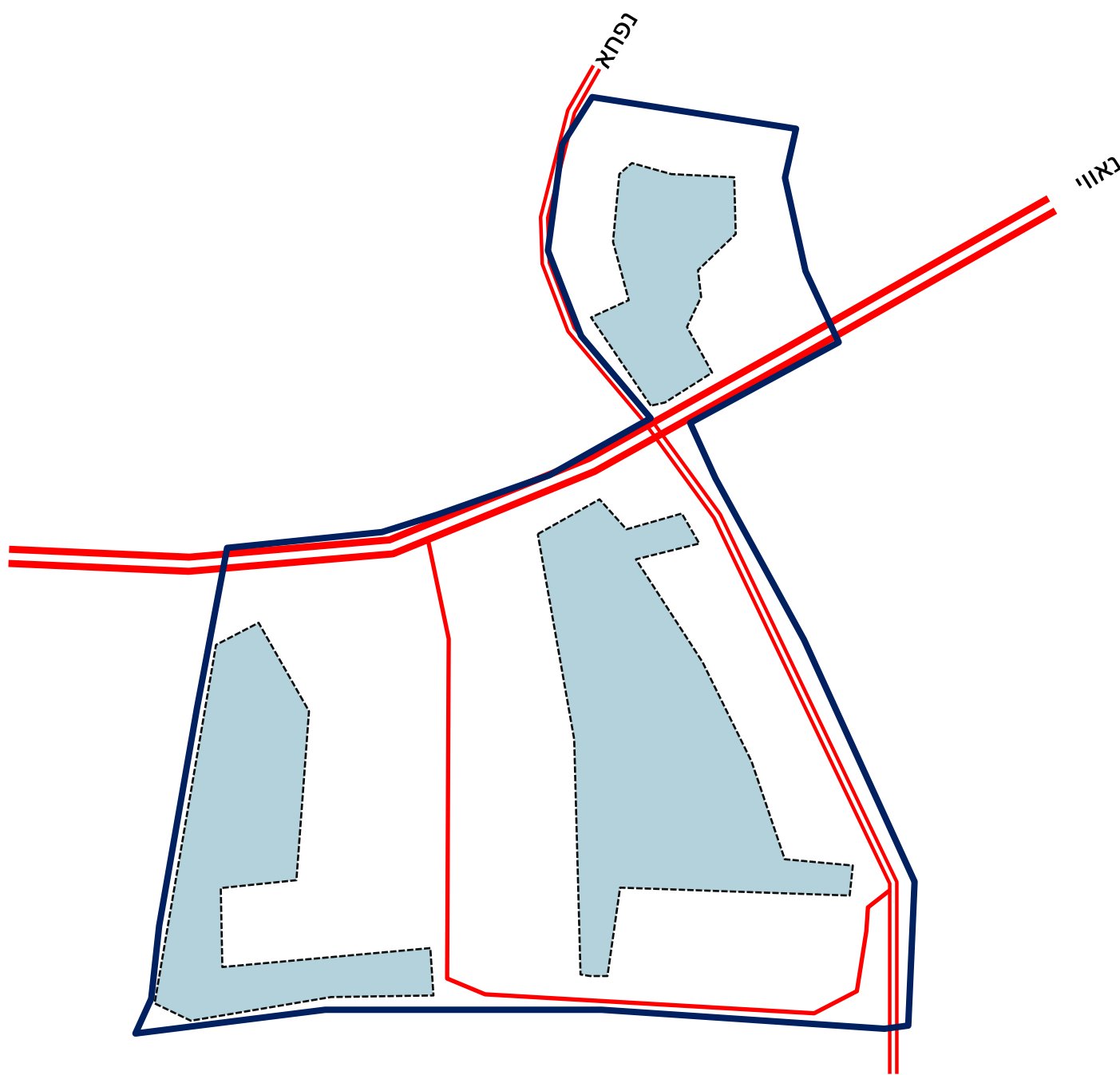
מתחם 3 "ביג"

- מרכז מסחר ובילוי - חנויות outlet ומסעדות סביב חניוני ענק
- אינפיל - בינוי עירוב שימושים בשטח החניון והקמת חניה תת-קרקעית לטובת המגורים החדשים ובאי המתחם
- פיתוח רשת עירונית - בניה צפופה, אקלימית, מתחם עירוני פעיל מעורב שימושים, בין השדרה הראשית לפארק, הכולל מגורים (דיור רגיל+מיוחד), תעסוקה ומסחר, בילוי, פנאי ותיירות



סה"כ שטחי חניה בתחום התכנית - כ-250 דונם, כ-10% משטח התכנית!

מתחם 3 - מתחמי "ביג"



*+() (\$' &%#\$\$#" !
- % - ,

אינפיל בשלבים

מצב קיים

המשך הרשת הקיימת

פיתוח מגרש חניה אחד תוך

המשך פעילות המסחר

• בינוי מרקמי עד 9 קומות

• בתי חצר

• קומת קרקע מסחרית

• חניה תת-קרקעית

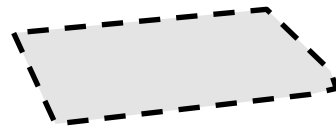
פיתוח צמוד דופן לנאווי

פיתוח מגרשי חניה נוספים

פיתוח מרחב ציבורי

וחיבור שדרות נאווי

לטיילת הפארק



יצירת מרחב מעורב שימושים הנבנה בשלבים ומאפשר את המשך הפעילות המסחרית הקיימת.

מרחב ציבורי ייחודי הכולל רשת רחובות בקנה מידה אנושי המעודד הליכתיות ויוצר מרחב נוח

אקלימית

אינפיל בשלבים:

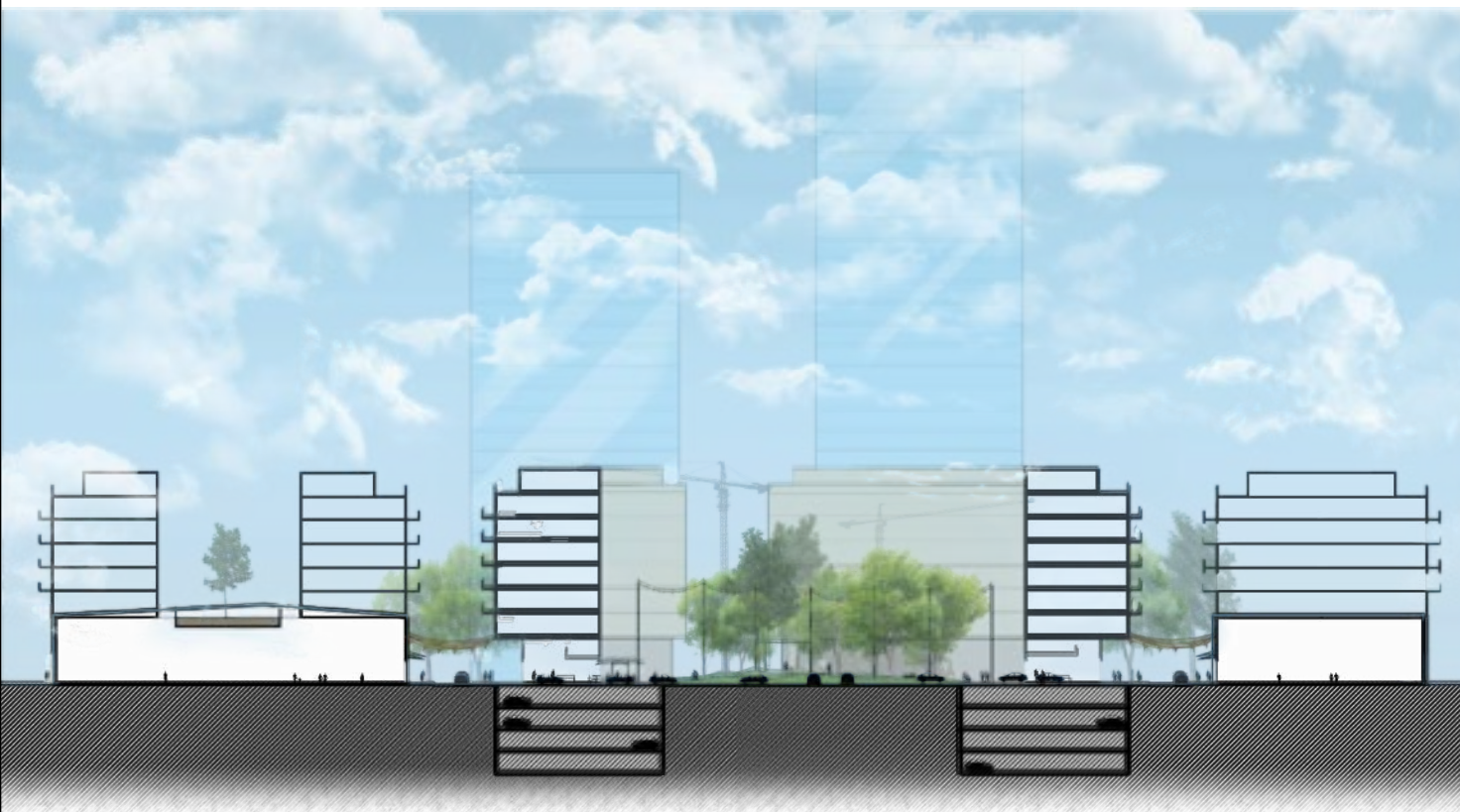
מצב קיים

פיתוח מגרש חניה אחד
תוך

המשך פעילות המסחר
בינוי מרקמי עד 9 קומות
בתי חצר

קומת קרקע מסחרית
חניה תת-קרקעית

תוספת לבינוי הקיים
מגורים תעסוקה ומסחר

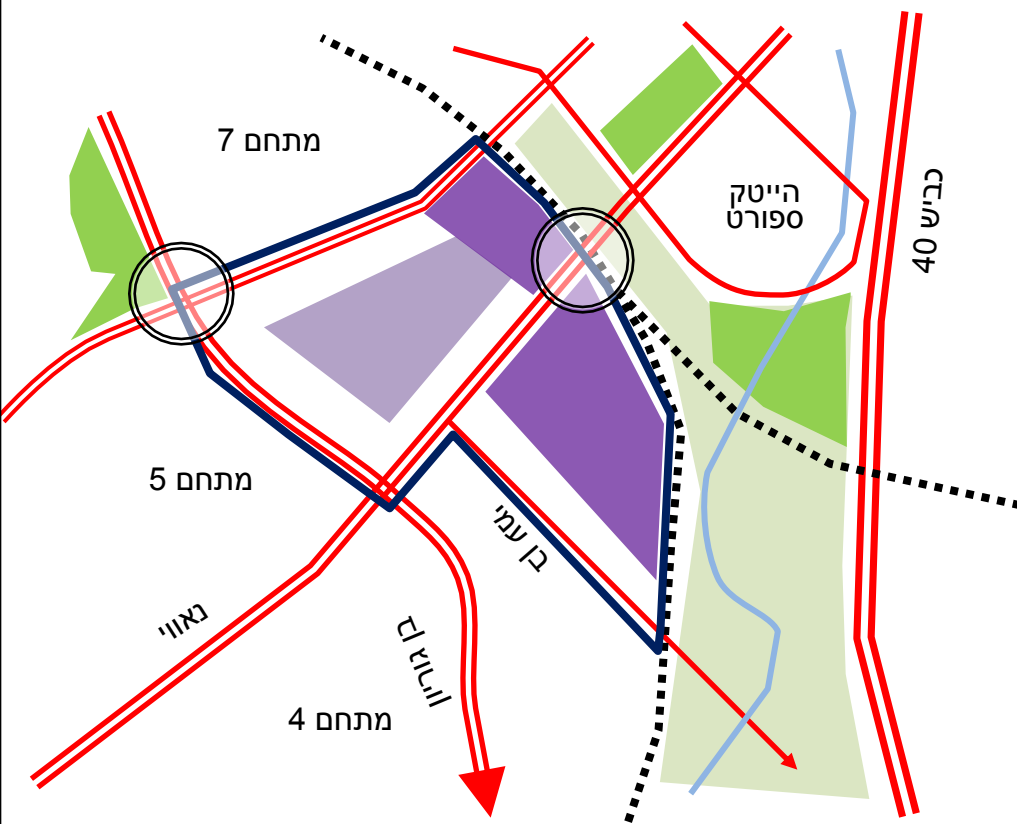


מתחם 6 - כניסה מזרחית לעיר

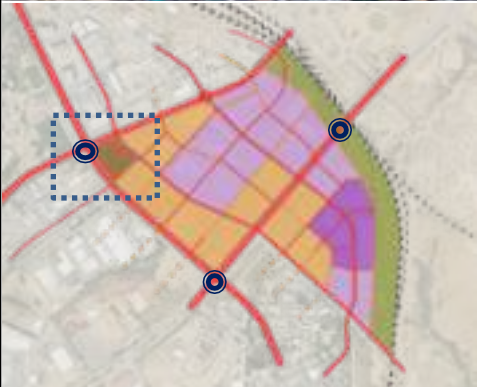
מבואה מזרחית - הזדמנות לפיתוח הכניסה המזרחית לעיר

- עירוב שימושים על צירים ראשיים
- מעטפת מגורים דיור מיוחד+ מוטה תעסוקה ומלאכה
- ליבת תעשייה בסמוך למסילת הרכבת
- ציר ירוק בין מוקדים (כחלק מטיילת היקפית)

הכניסה המזרחית במפלס +8 מעל למגרשים מסביב



מתחם 6 - הכניסה המזרחית לעיר
תקדים - אוניברסיטת ניו יורק, ניו-יורק



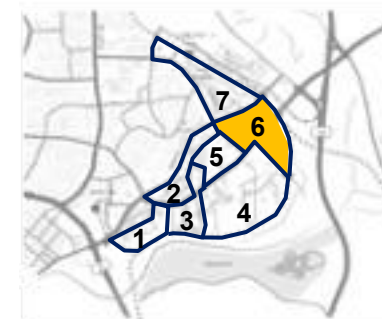
● פקולטות - המוסד מהווה חלק בלתי נפרד מהעיר, ללא גדרות

מתחם 6 - כניסה מזרחית לעיר

הבדלי המפלסים בכניסה המזרחית לעיר מאפשרת פיתוח מרחב ציבורי במקביל לשימושי התעשייה והמלאכה שיכולים להמשיך ולפעול מתחת.

- מפלס +8 - שדרות נאווי עם מרחב ציבורי בכניסה לעיר
- מפלס 0 - תעשייה ומלאכה

Hawkins\Brown: Fast>Fwd, London



כניסה מזרחית לעיר



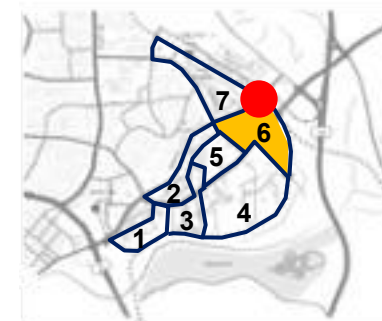
מסילת רכבת

כיכר שער מזרח

תעשייה/תעסוקה

שדרות נאווי

עירוב שימושים
מגורים מסחר ותעסוקה



כיכר מזרח (כניסה לעיר)

שדרות נאווי

+8.00
▽

±0.00
▽

מקרא



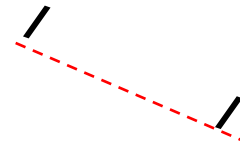
עירוב שימושים



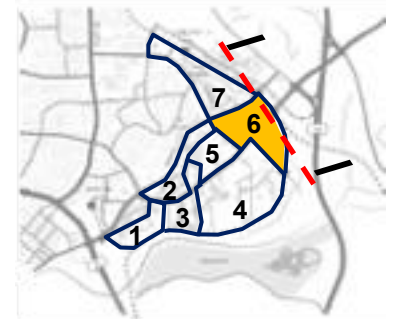
תעשייה

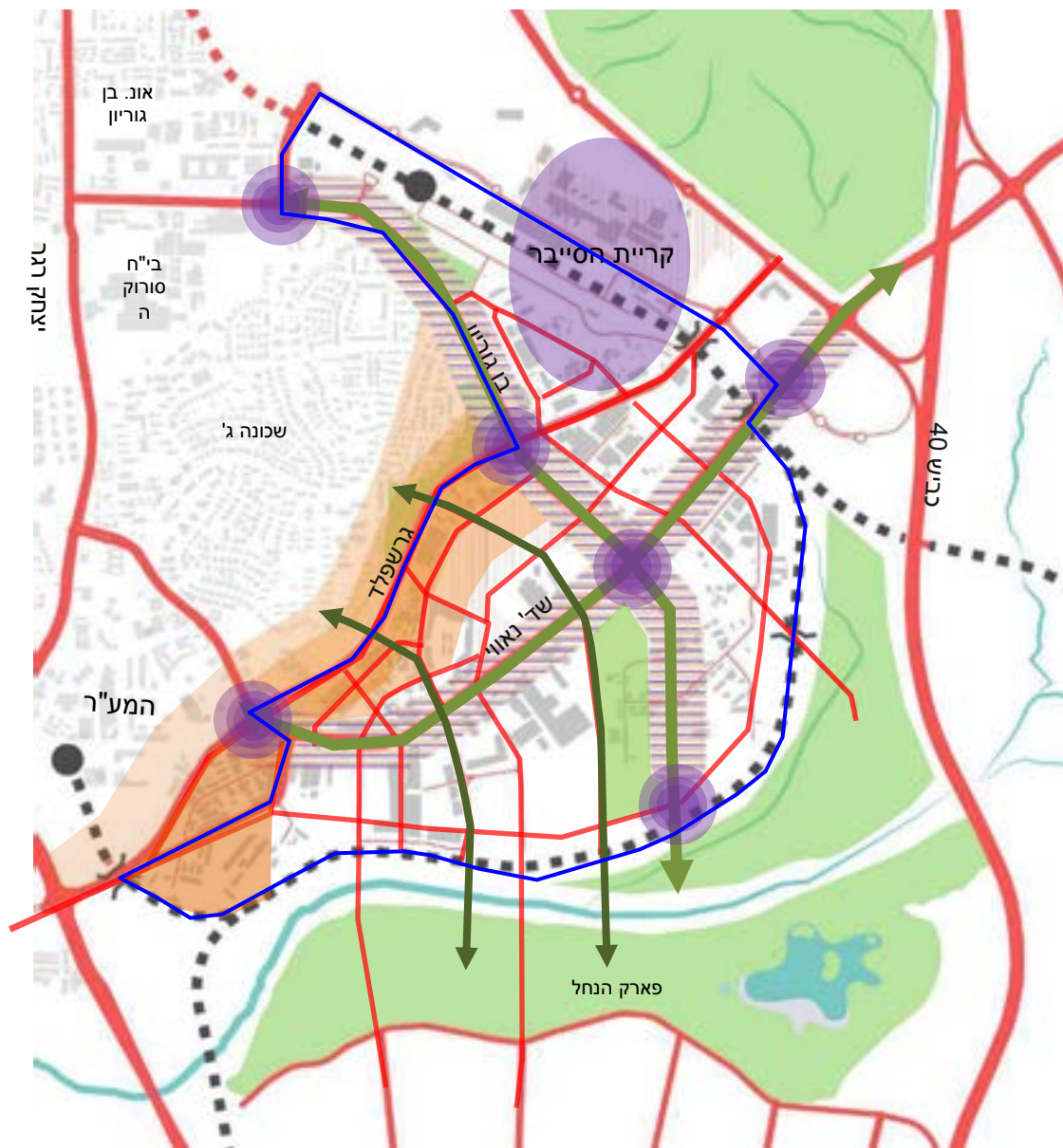


מסחר



1(1\$10#





- שדרות ראשיות – "קרדו ודקומנוס" מוטות תחבורה ציבורית
- רשת רחובות- חיזוק והמשכיות
- עירוב שימושים על הצירים הראשיים
- המשך המגורים מהמרקם הקיים
- המשך מע"ר והתעסוקה קיימת
- חיבור עיר-פארק
- שצ"פ מרכזי על צירים ראשיים
- מוקדים –
 1. לב המתחם
 2. כניסה מזרחית
 3. שער הפארק
 4. פסגת המע"ר
 5. מוקד אזרחי
 6. לב החדשות

חיבור למרחב בנוי
צמידות דופן



360



תודה

מבט מפארק הנחל אל המתחם המתחדש