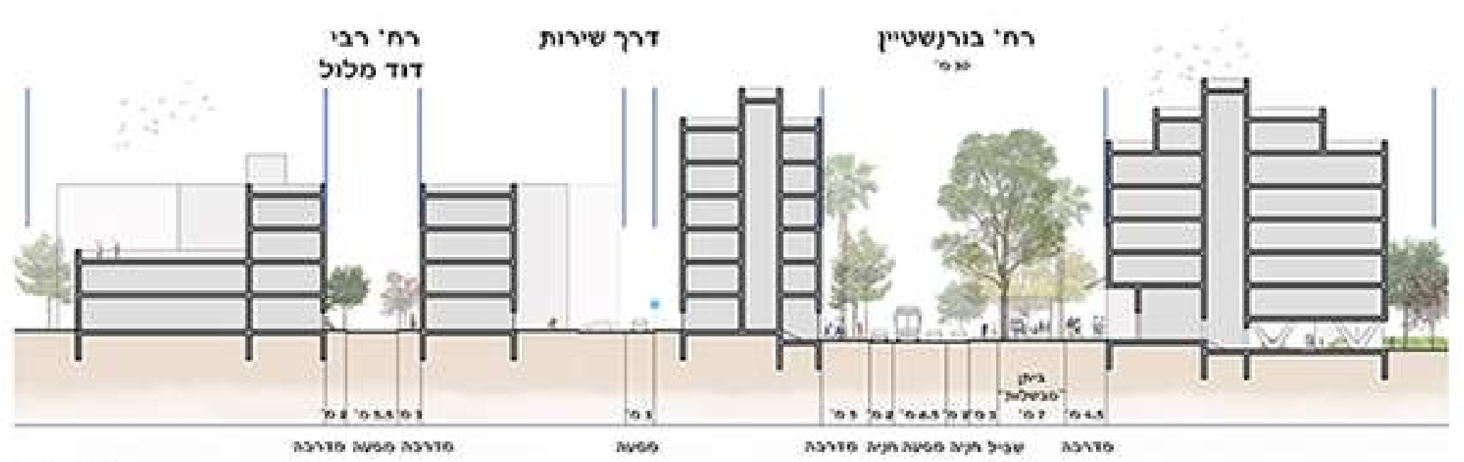
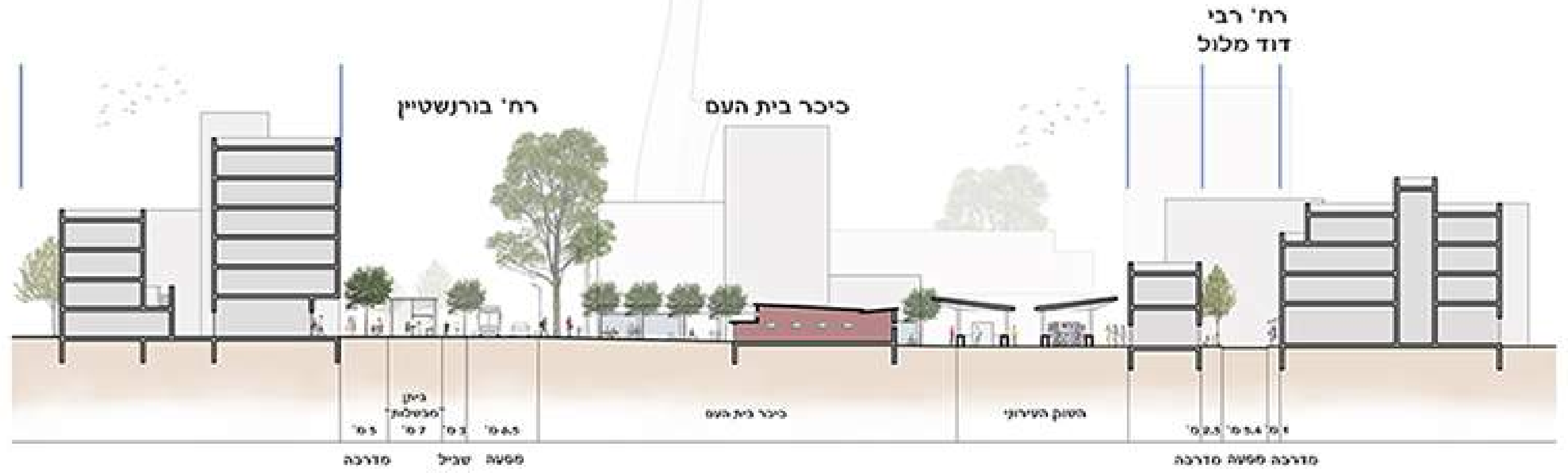
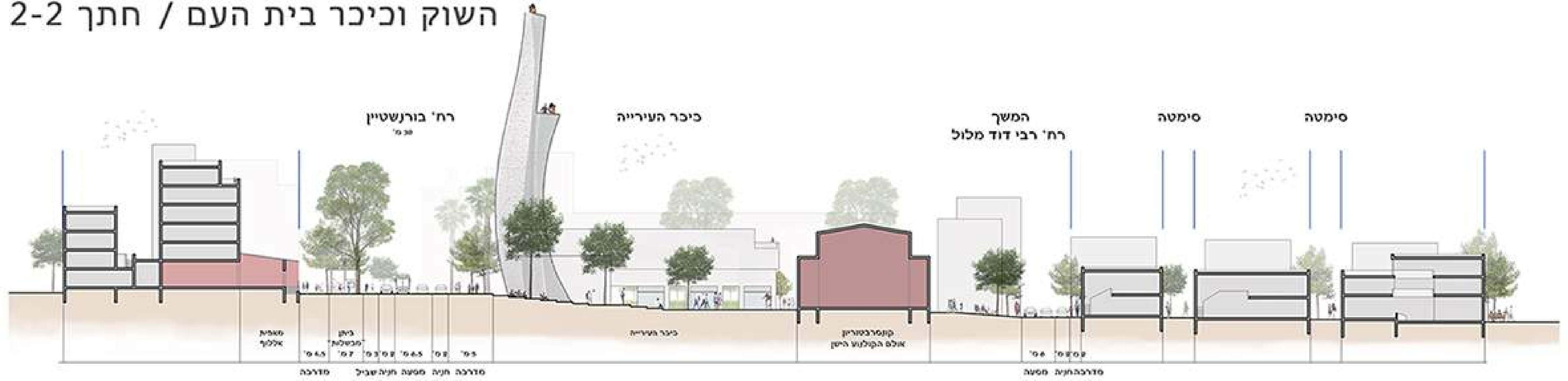

רח' רבי דוד מלול
דרך שירות
רח' בורנשטיין
מדרכה
מסעה
שביל אופניים

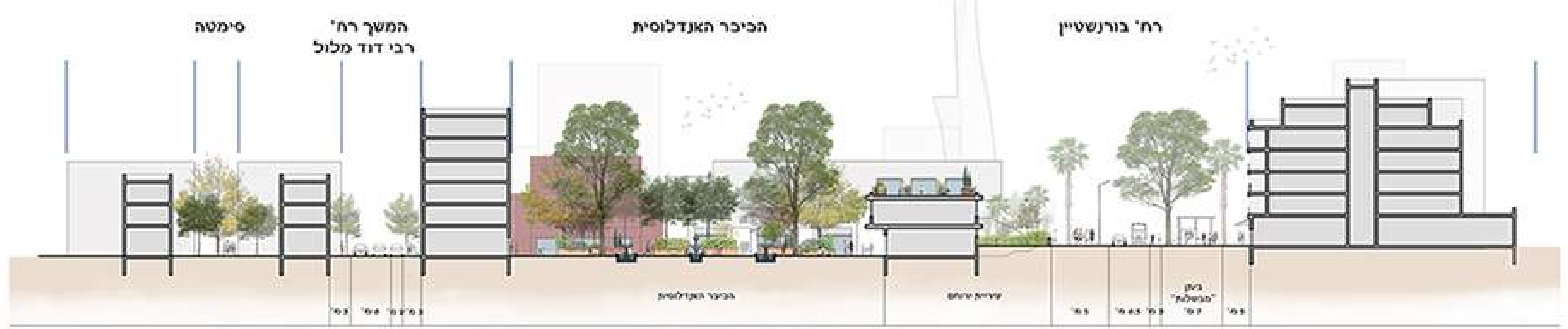
רחוב בורנשטיין - מצב עקרוני / חתך 1-1


רח' רבי דוד מלול
רח' בורנשטיין
כיכר בית העם
השוק העירוני
מדרכה
מסעה
שביל אופניים

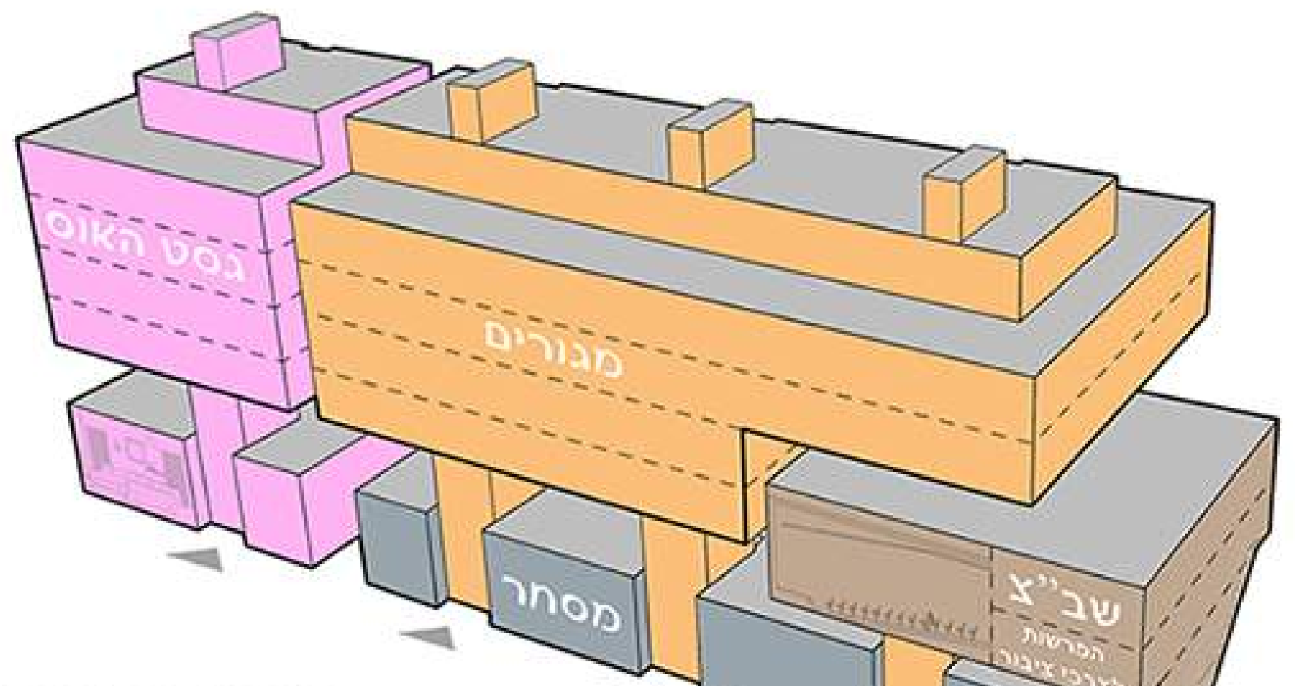
השוק וכיכר בית העם / חתך 2-2


רח' בורנשטיין
כיכר העירייה
המשך רח' רבי דוד מלול
סימטה
סימטה
קונסרבטוריון אולם הקולנוע הישן
מדרכה
מסעה
חניה

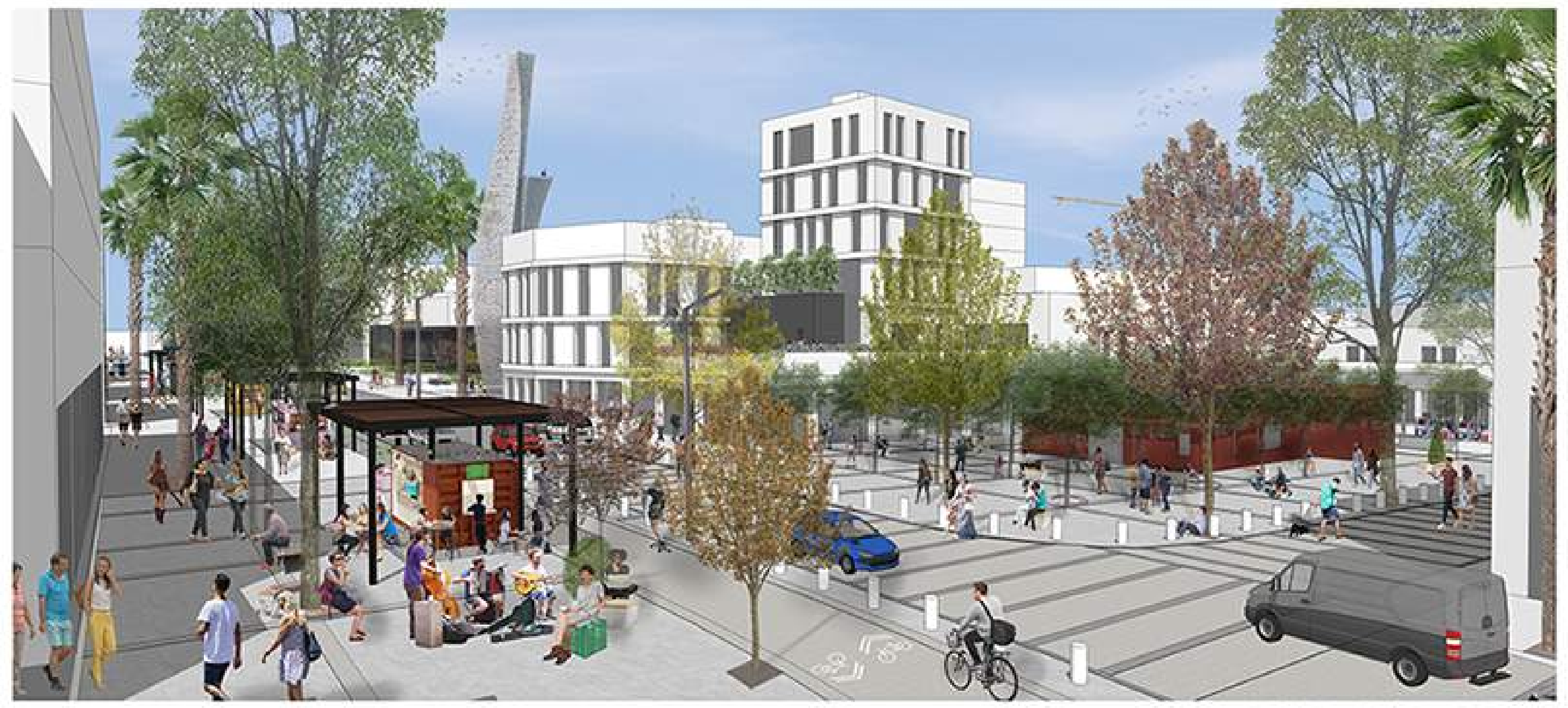
כיכר העיר / חתך 3-3


סימטה
המשך רח' רבי דוד מלול
הכיכר האנדלוסית
רח' בורנשטיין
מדרכה
מסעה
חניה
שביל אופניים

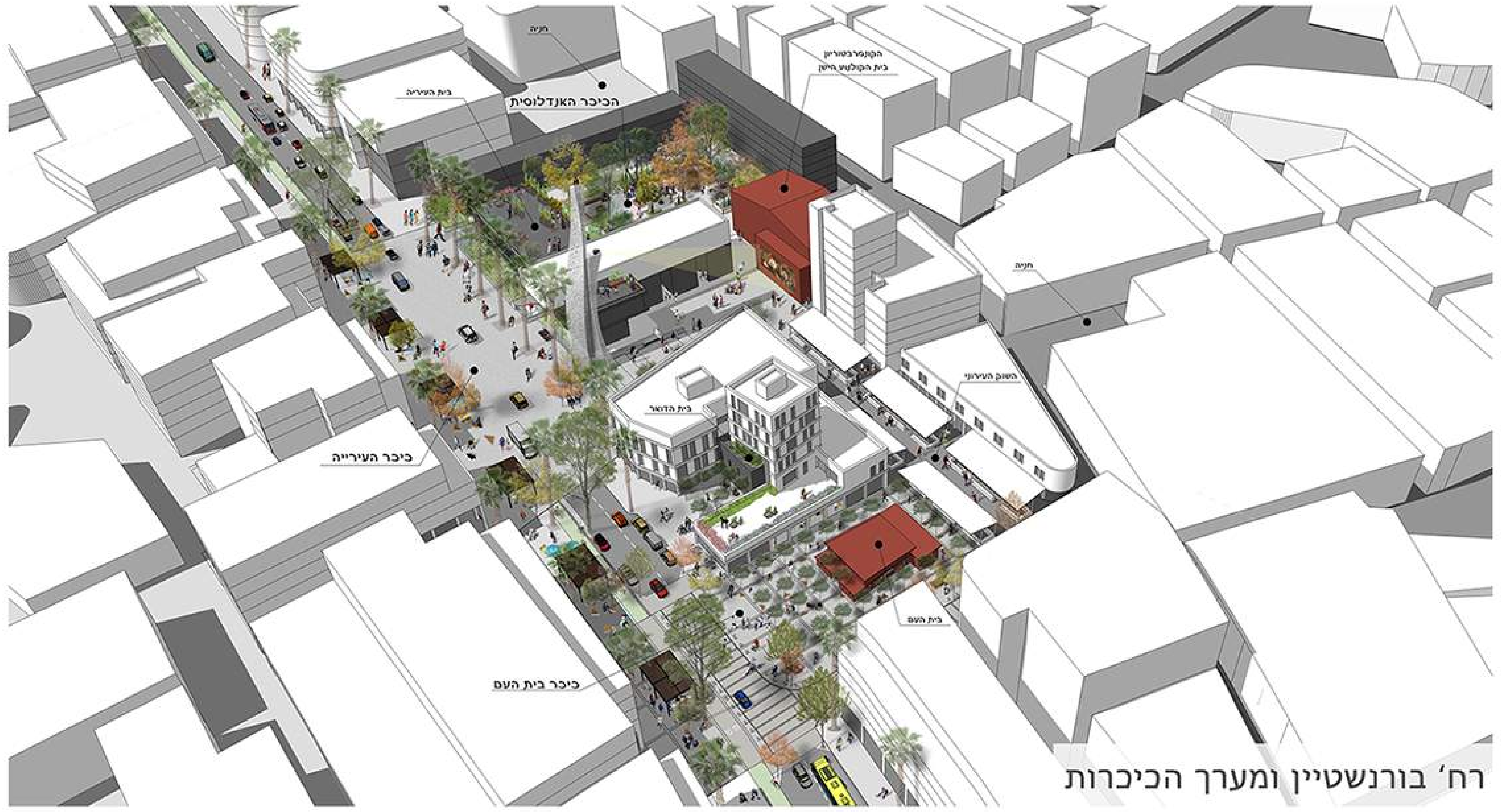
כיכר העיר (בורנשטיין) וה"כיכר האנדלוסית" / חתך 4-4


גסט האוס
מגורים
מסחר
שב"צ

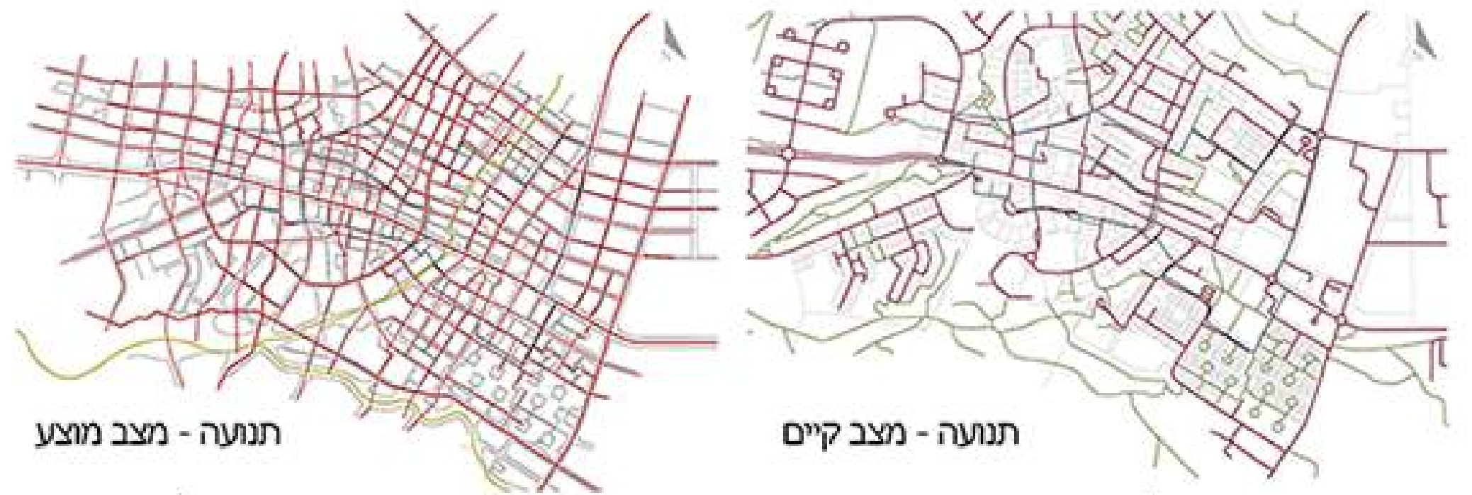
עירוב שימושים
במבנן לדוגמה
(על רח' בורנשטיין)



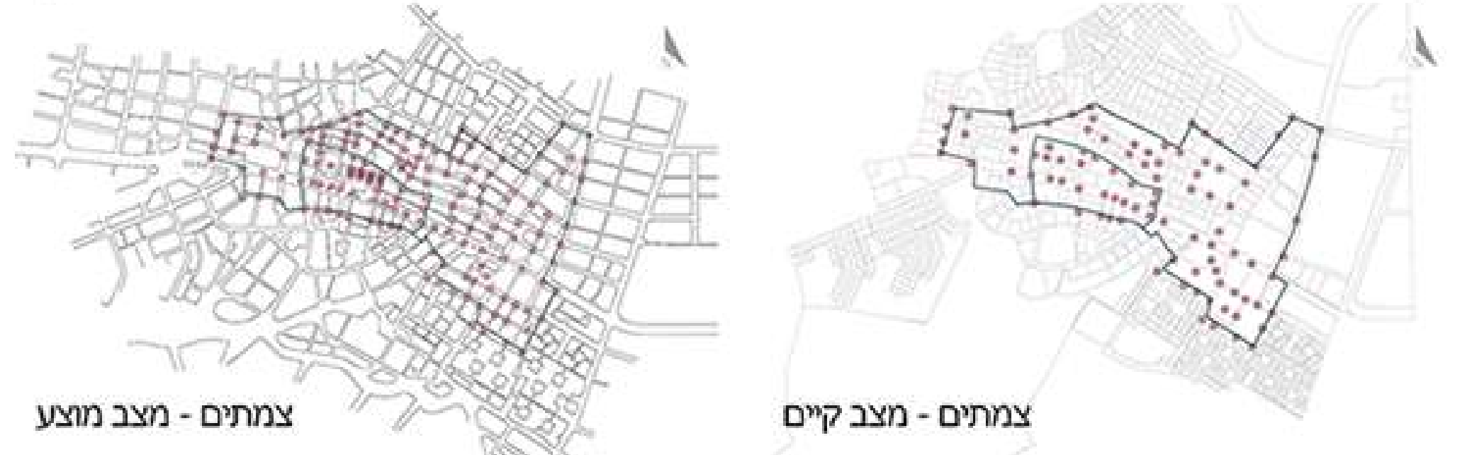
כיכר בית העם


הכיכר האנדלוסית
כיכר העירייה
כיכר בית העם
השוק העירוני
בית העם

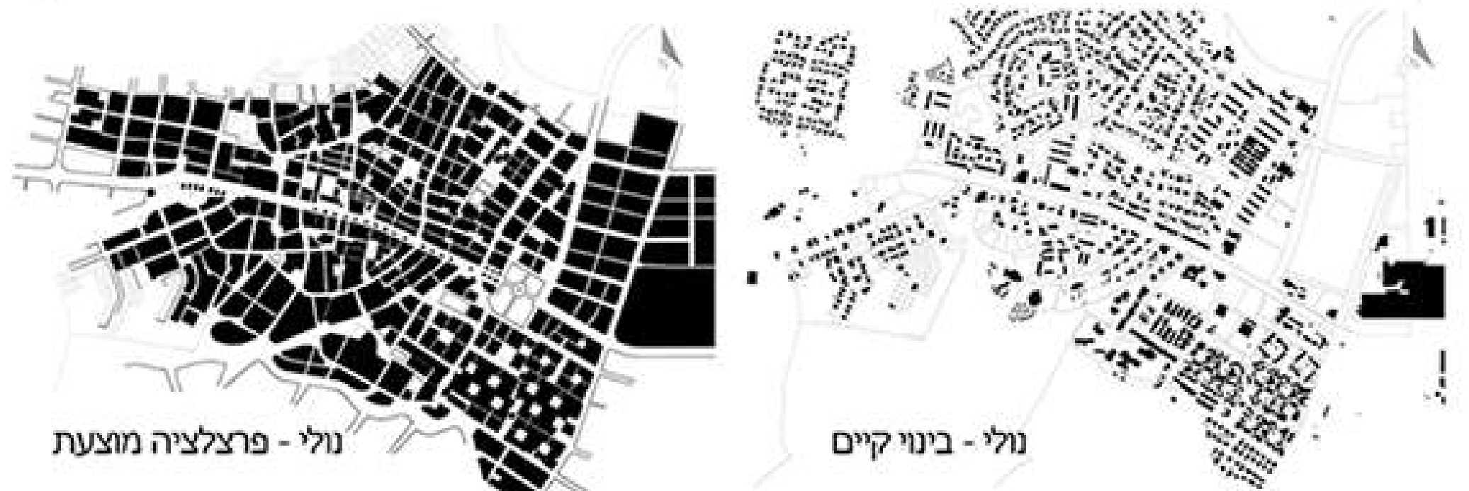
רח' בורנשטיין ומערך הכיכרות


תנועה - מצב מוצע
תנועה - מצב קיים

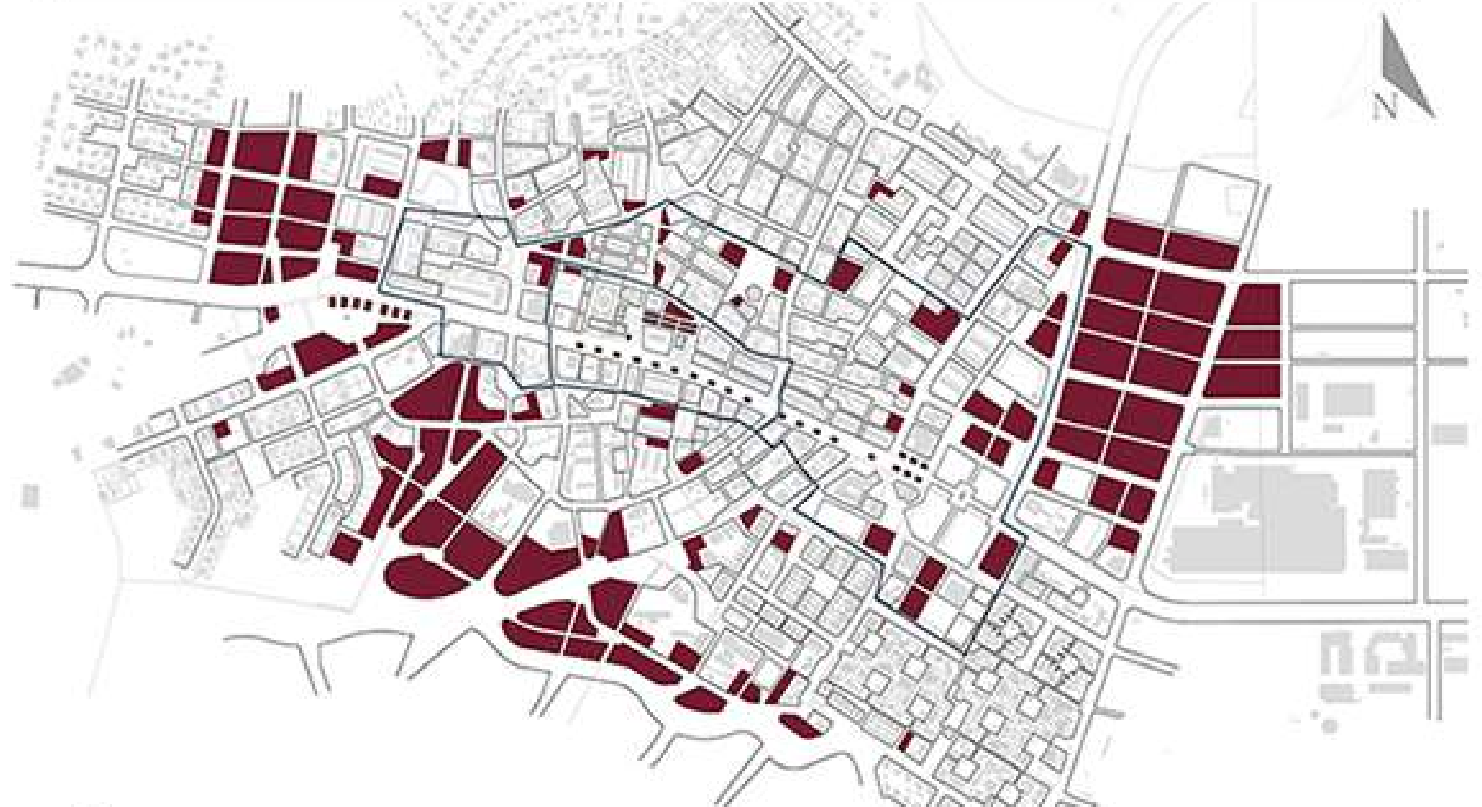
בניית רשת / קישוריות + אוריינטציה מרחבית + הזנה למרכז


צמתים - מצב מוצע
צמתים - מצב קיים

הכפלת מס' הצמתים (= הגדלה אקספוננצילית של אפשרויות התנועה במרחב)


נולי - פרצלציה מוצעת
נולי - בינוי קיים

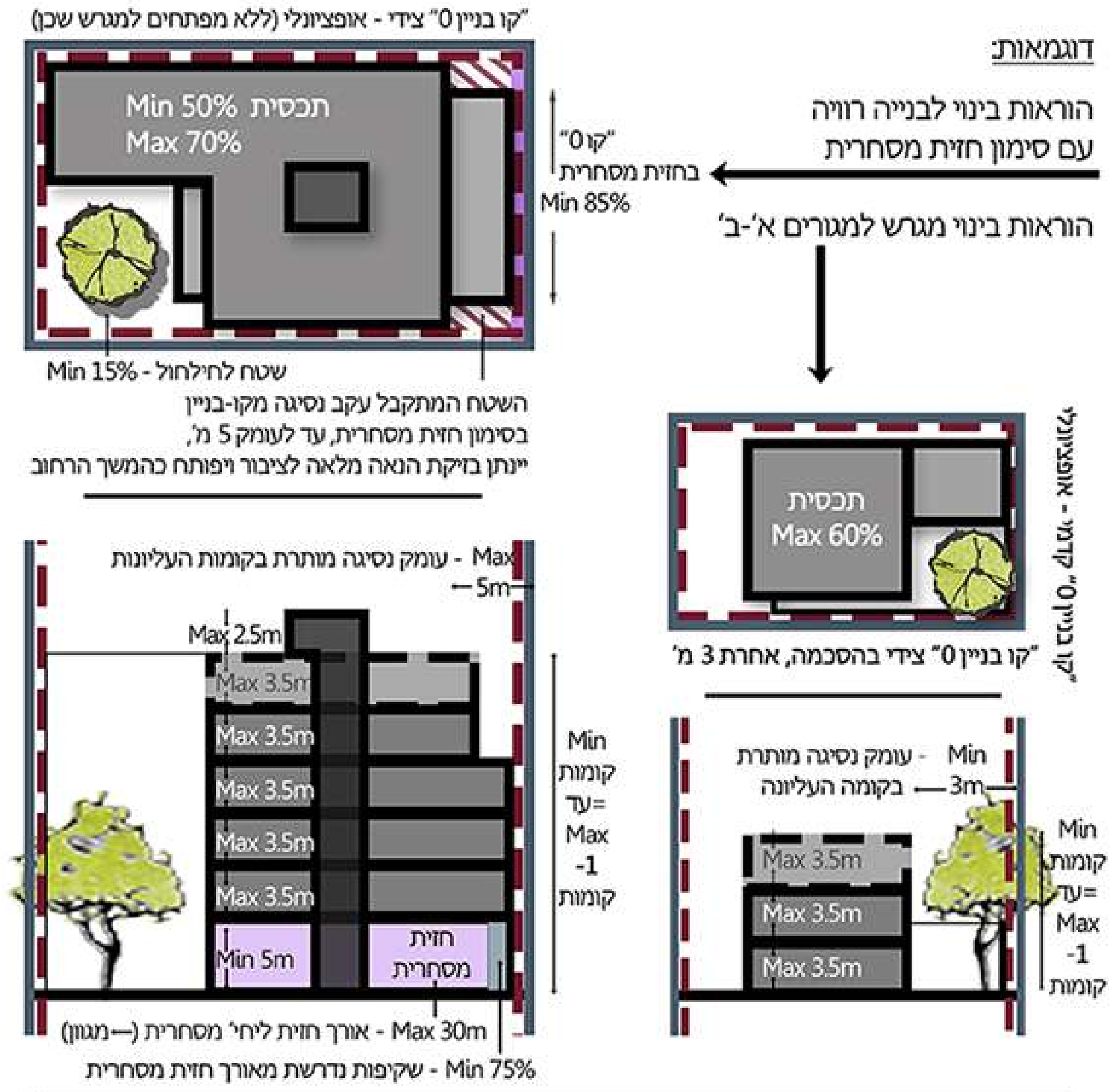
הגדרת המרחב הציבורי / העלאת תכסית וקו-בניין Min ליצירת תחושת מקום



איתור ויצירת אינפילים

תרומה להגדרת המרחב+שיווק ב"משק סגור" לחיזוק מרכז העיר

הוראות בינוי / הוספת דרישות Minimum

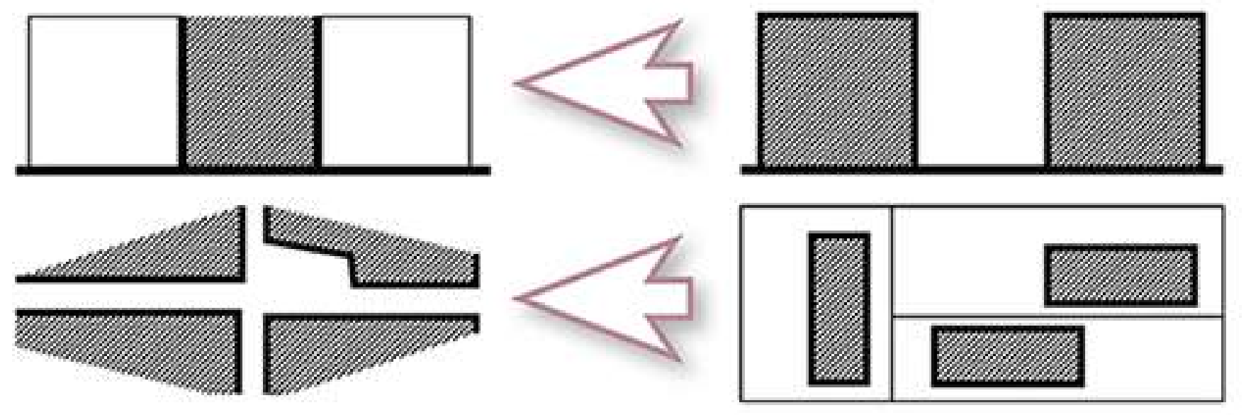

"קו בניין 0" צידי - אופציונלי (ללא מפתחים למגרש שכן)
תכסית Min 50% Max 70%
"קו 0" בחזית מסחרית Min 85%
שטח לחילחול - Min 15%
השטח המתקבל עקב נסיגה מקו-בניין בסימון חזית מסחרית, עד לעומק 5 מ', יינתן בזיקת הנאה מלאה לציבור ויפותח כהמשך הרחוב
Max 5m - עומק נסיגה מותרת בקומות העליונות
Max 2.5m
Max 3.5m
Min 5m
חזית מסחרית
Min קומות = עד Max -1 קומות
Max 30m - אורך חזית ליח' מסחרית (→מגוון)
Min 75% - שקיפות נדרשת מאורך חזית מסחרית
תכסית Max 60%
"קו בניין 0" צידי בהסכמה, אחרת 3 מ'
Min 3m - עומק נסיגה מותרת בקומה העליונה

דוגמאות:

הוראות בינוי לבנייה רוויה עם סימון חזית מסחרית

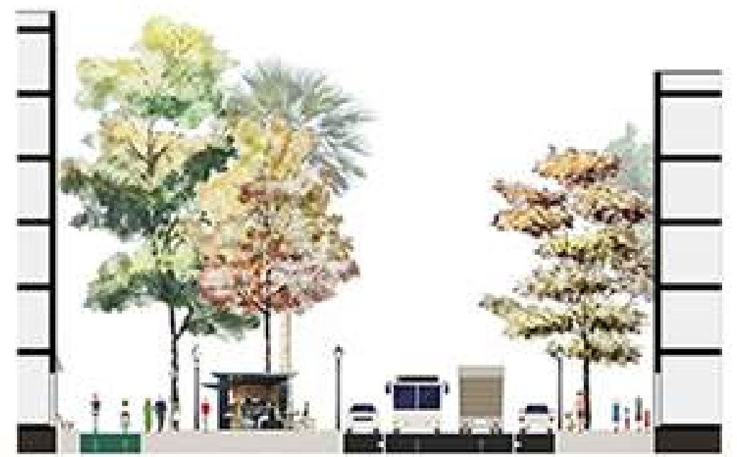
הוראות בינוי מגרש למגורים א'-ב'

שינוי פרדיגמה - מתכנון אובייקט לתכנון מרחב ציבורי

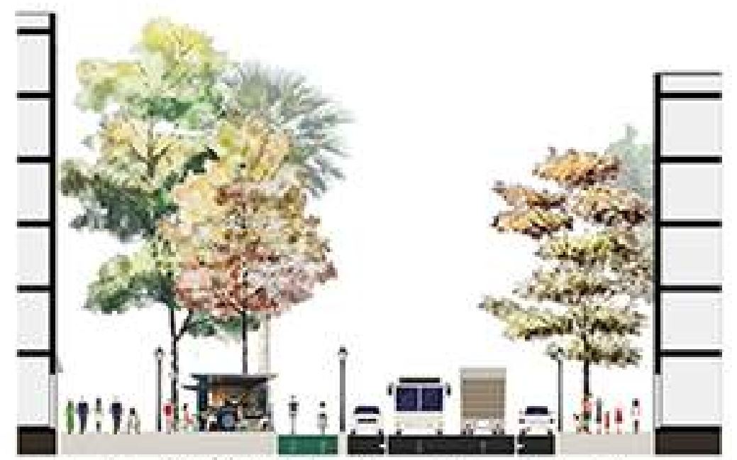


בינוי אובייקטים במרחב

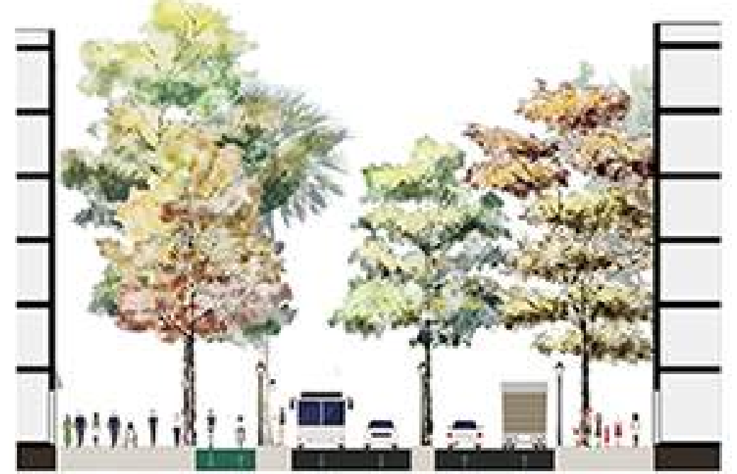
אובייקטים מבנים מרחב



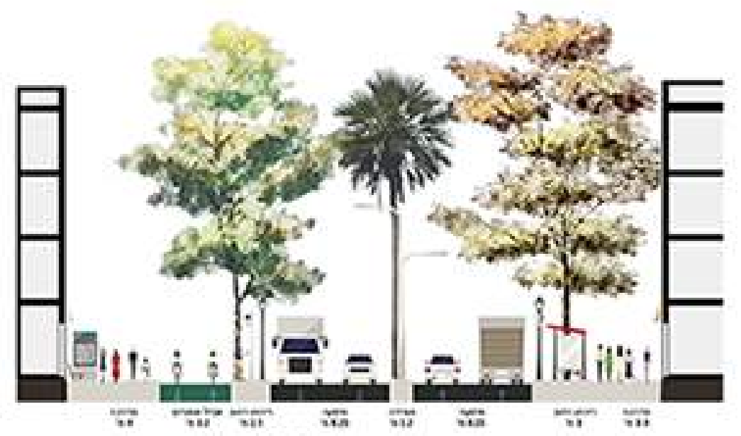
רחוב בורנשטיין - מצב מיידי / 30 מ'



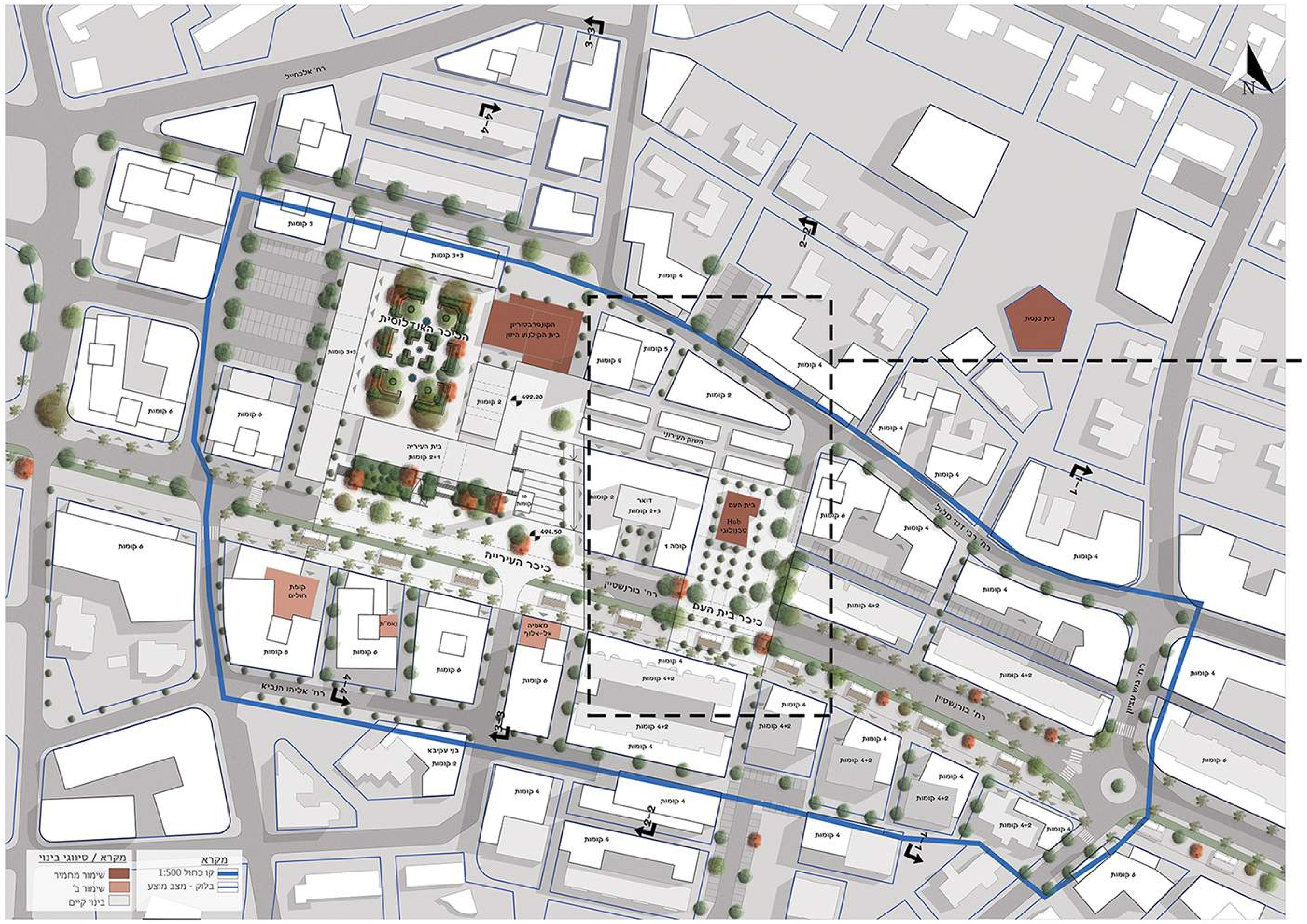
רחוב בורנשטיין - מצב "בינתיים" / 30 מ'



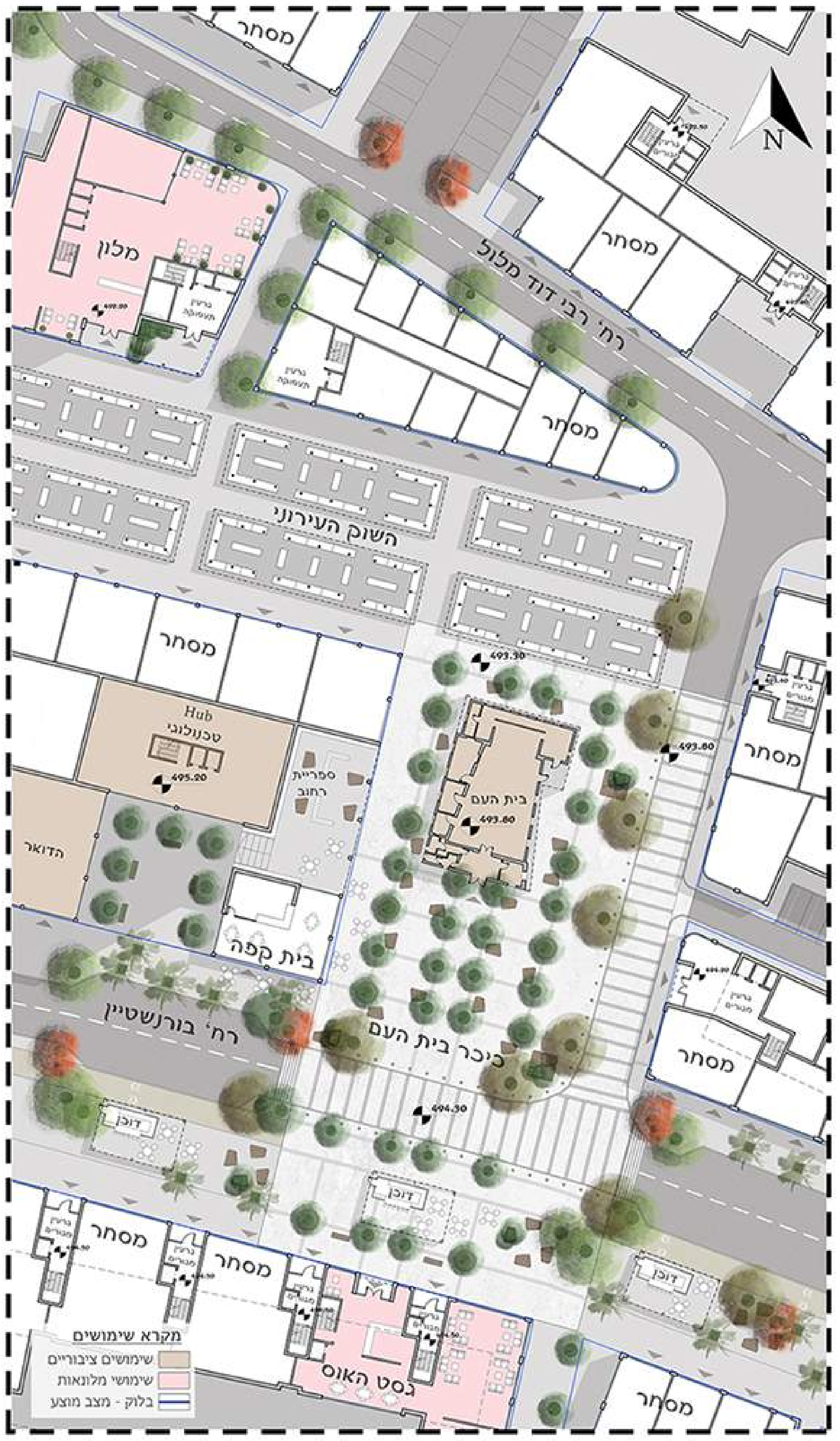
רחוב בורנשטיין - אפשרות לדו-נתיבי / 30 מ'



רחוב ורדימון / 30 מ'


רח' אלכחייל
הכיכר האנדלוסית
כיכר העירייה
כיכר בית העם
השוק העירוני
רח' בורנשטיין
רח' רבי דוד מלול
רח' אליהו חביב
בני עקיבא
בית כנסת
4 קומות
4+2 קומות
6 קומות
מקרא
קו כחול 1:500
בלוק - מצב מוצע
מקרא / סיווגי בינוי
שימור מחמיר
שימור ב'
בינוי קיים

"תכנית 1:500"


מלון
מסחר
רח' רבי דוד מלול
השוק העירוני
Hub טכנולוגי
הדואר
בית קפה
בית העם
כיכר בית העם
רח' בורנשטיין
דוכן
גסט האוס
מקרא שימושים
שימושים ציבוריים
שימושי מלונאות
בלוק - מצב מוצע

"תכנית 1:250" - כיכר בית העם

ירוחם YERUCHAM

מפרץ עירוני פעיל

[2]