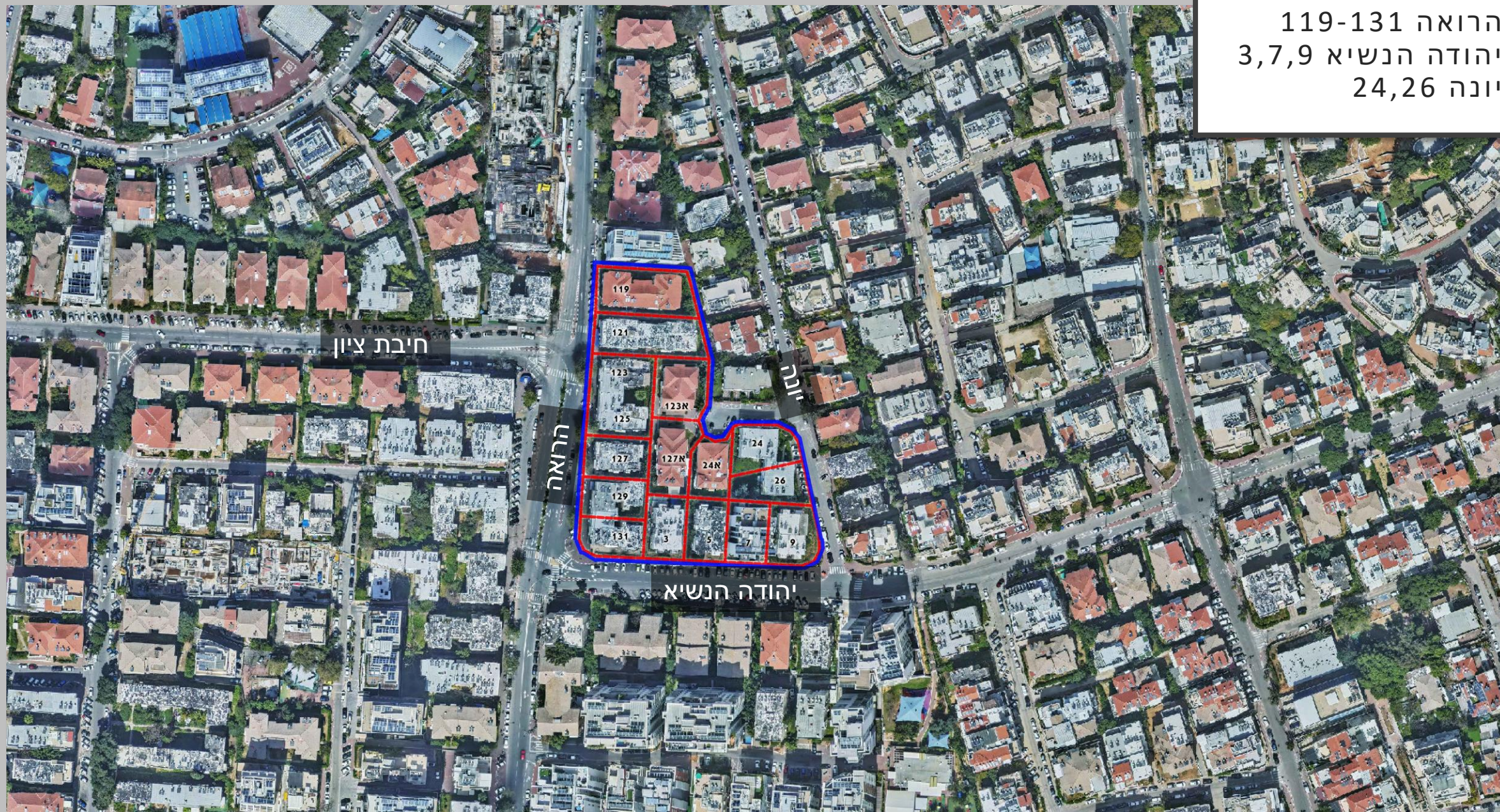


מתחם פינוי בינוי
הרואה-יהודה הנשיא-יונה
רמת גן

הרואה 119-131
יהודה הנשיא 3,7,9
יונה 24,26



תמונות מצב קיים



חזית מסחרית ברחוב הרואה



תקריב

תמונות מצב קיים



מבט מרחוב הרואה לכיוון צפון



פינת הרואה ויהודה הנשיא

תמונות מצב קיים



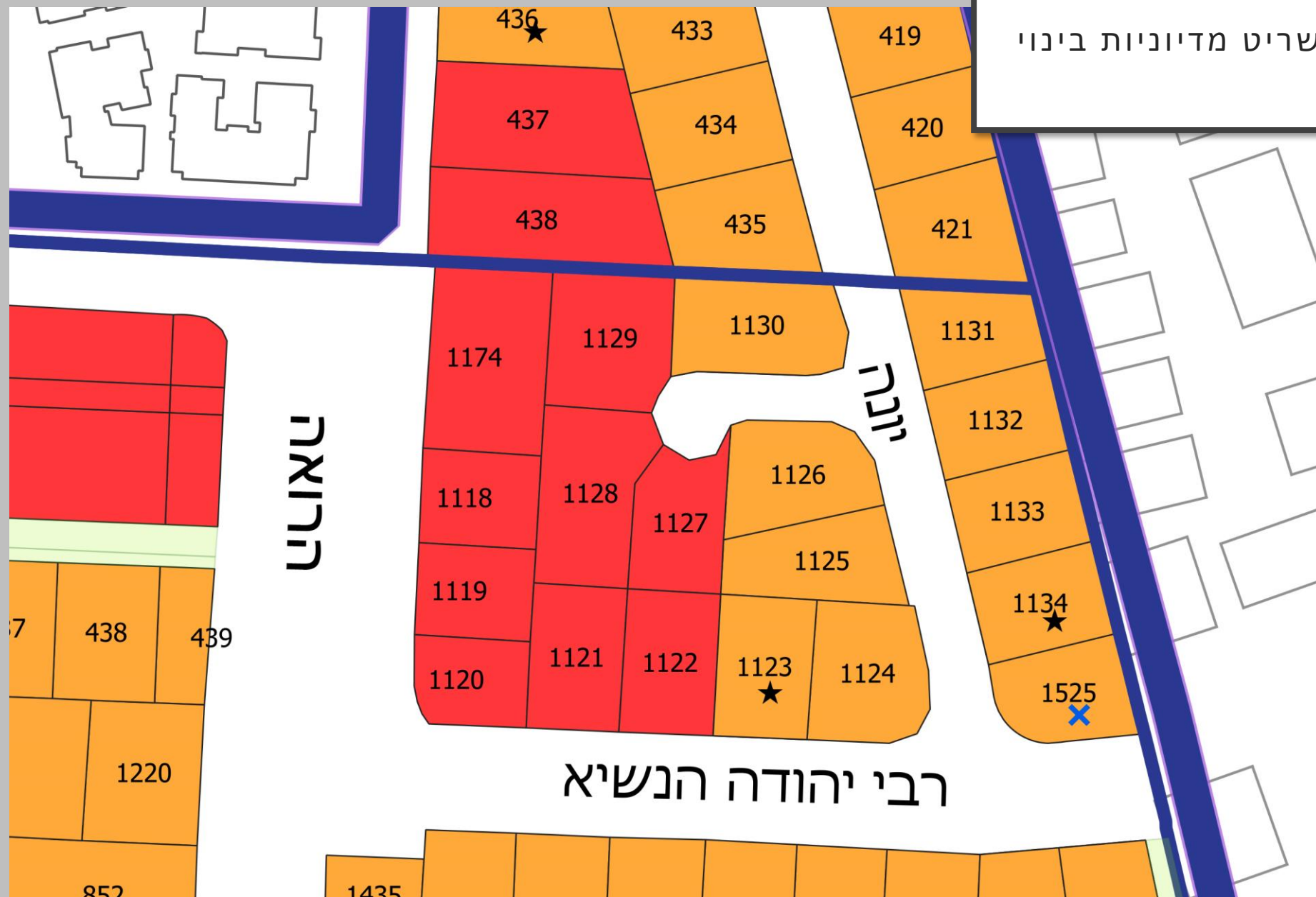
מבט מרחוב הרואה לכיוון דרום



מבט מיהודה הנשיא לכיוון הרואה

הצגת פתרון תכנוני להתחדשות עירונית ע"פ עקרונות
תכנית המתאר – בניה לגובה.

תשריט מדיוניות בינוי



- גבול תכנית אב נגבה יד לבנים
- גבול גוש
- גבול תת"ל 102 (מטרו)
- קו BRT / רק"ל
- תחנת מטרו
- מגרש / מבנה לצרכי ציבור
- מגרש שצ"פ
- עצימות גבוהה - עד 20 קומות
- עצימות בינונית - 10 קומות (בכפוף להנחיות מיוחדות עד 15 קומות)
- עצימות נמוכה - עד 9 קומות
- עצימות מתונה - עד 6-8 קומות
- עצימות נמוכה מאוד - 1-3 קומות
- שביל מוצע
- מגרש לאחר התחדשות עירונית (מבוסס על נתוני GIS עיריית רמת גן נובמבר 2020)
- התחדשות במגרש בודד
- מרחב חיפוש להרחבת שצ"פ
- מרחב חיפוש להרחבת שצ"פ
- גבול אזור לפי תכנית האב

שטח הקרקע של התכנית - כ-8.3 דונם

כמות דירות קיימת - 204

צפיפות קיימת - 40 דירות לדונם

שטח דירה ממוצעת – 70 מ"ר פלדלת

המתחם נמצא במשולש הרחובות הראה/יהודה הנשיא/ יונה, מתאפיין בבניינים בני 4 קומות שנבנו לפני כ-60 שנה.

המצב התחזוקתי של המבנים רע, בדומה למבנים אחרים בני גיל זהה.

ברחוב הראה קיימת חזית מסחרית לא מסודרת

חזיתות המבנים נראות מיושנות מאוד, ללא תחזוקה, עם תשתיות שעוברות עליהן באופן לא מסודר.

מצב מוצע

הקמת שני מגדלי מגורים בני 29 קומות ועוד מגדל בן 35 קומות מעל חזית מסחרית.

מספר דירות – 530 דירות

מכפיל דירות – 2.6 לכל יחידה קיימת

צפיפות מוצעת – 64 דירות לדונם

שטח קומה טיפוסית – כ-750 מ"ר

שטח דירה ממוצעת – 85 מ"ר פלדלת

סה"כ שטחים למגורים לבנין 29 קומות – כ-21,000 מ"ר מעל הקרקע

סה"כ שטחים לבנין 35 קומות – כ-26,000 מ"ר מעל הקרקע

מספר דירות בקומה - 6 דירות

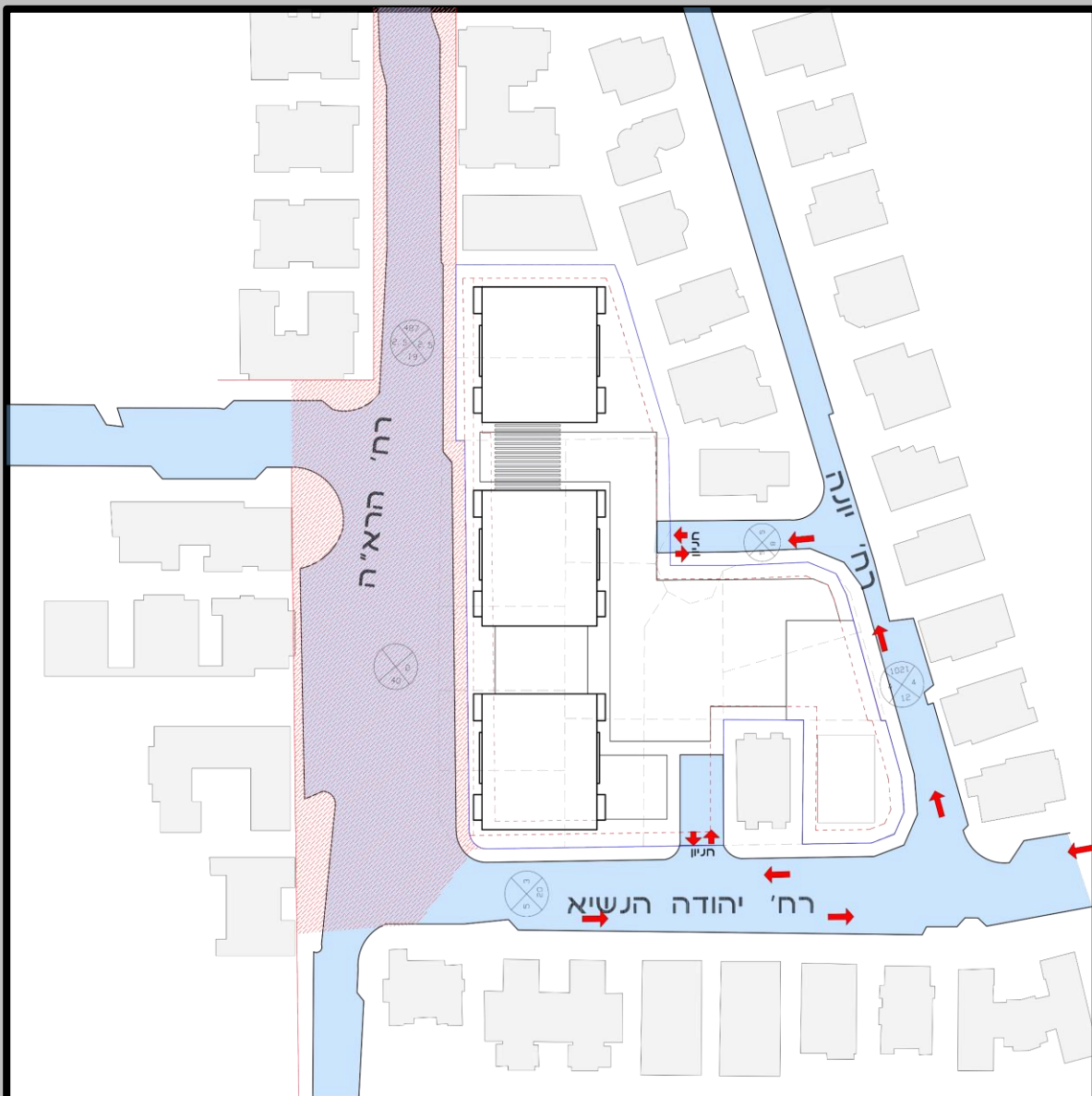
תמהיל דירות – 4 X 4 חדרים , 2 X 3 חדרים

יתכנו קומות מסוימות עם דירת 5 חדרים בקומה על חשבון 4 חדרים – ללא שינוי שטח ממוצע

1. הרחבת רחוב הראה לציר ראשי 40 מ'.
2. יצירת ריאה ירוקה מרכזית ומרחב לבנינים הקיימים בצד המזרחי.
3. יצירת המשכיות לקו רחוב ושימור קו חזית מסחרית.
4. חיבור צירי לריאה הירוקה מרחוב חיבת ציון.
5. פינוי קרקע על רחוב יונה ויהודה הנשיא לריווח איכותי.
6. יצירת מקום מרכזי מוגן למשחקי ילדים ופעילות אחר הצהריים.
7. יצירת חזית מסחרית מוצלת (קולונדה) הפונה לרחוב הרא"ה.
8. קביעת גישה לכלי רכב מרחובות צדדיים למניעת "פציעת" ציר הולכי רגל הראה.
9. קביעת תא שטח למטלות ציבורית.



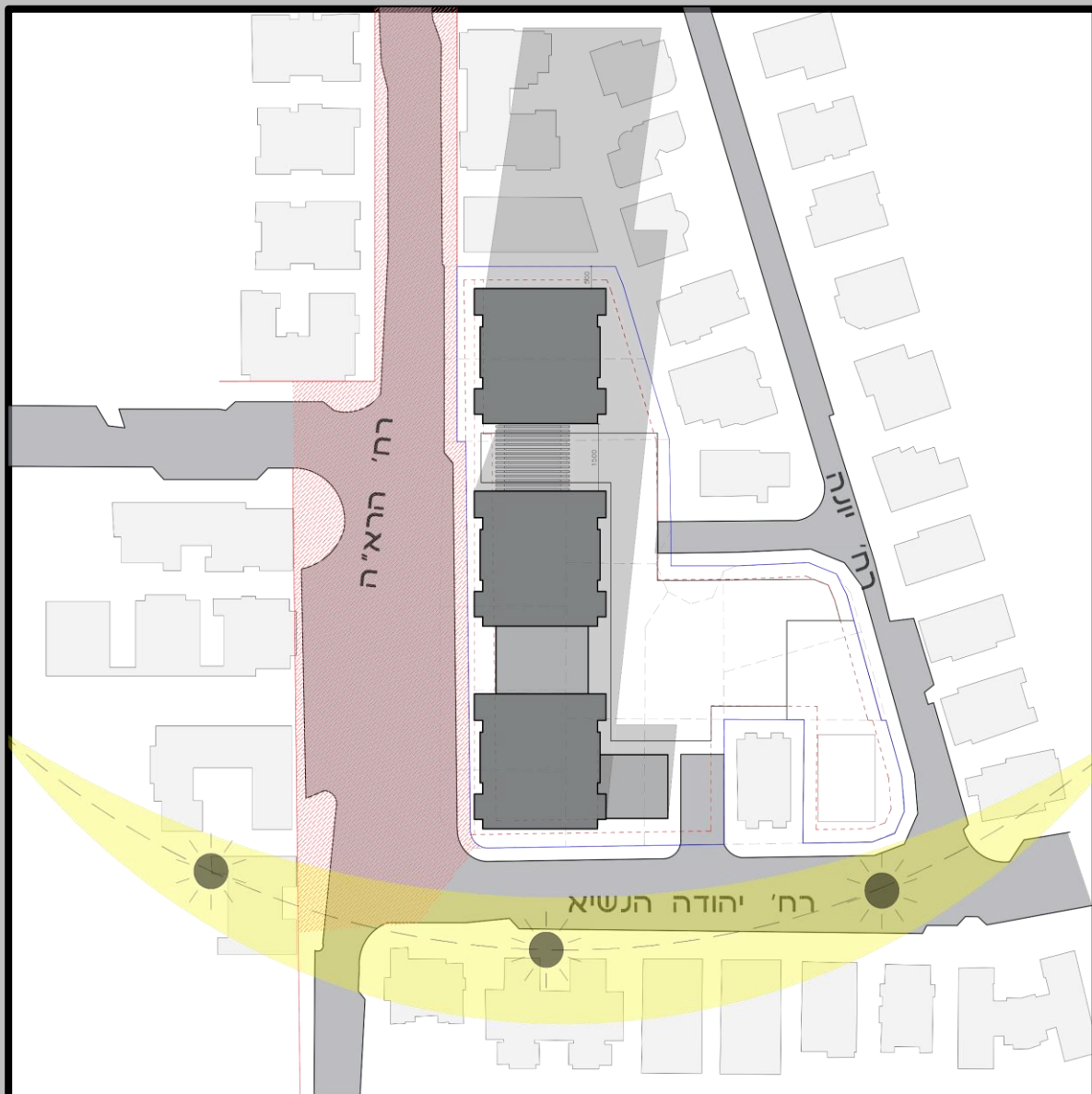
סכמת מבנים



תנועה



הולכי רגל



הצללה



שטחים ירוקים

תכנון מוצע

29 קומות 165 דירות	בניין A
29 קומות 165 דירות	בניין B
35 קומות 200 דירות	בניין C

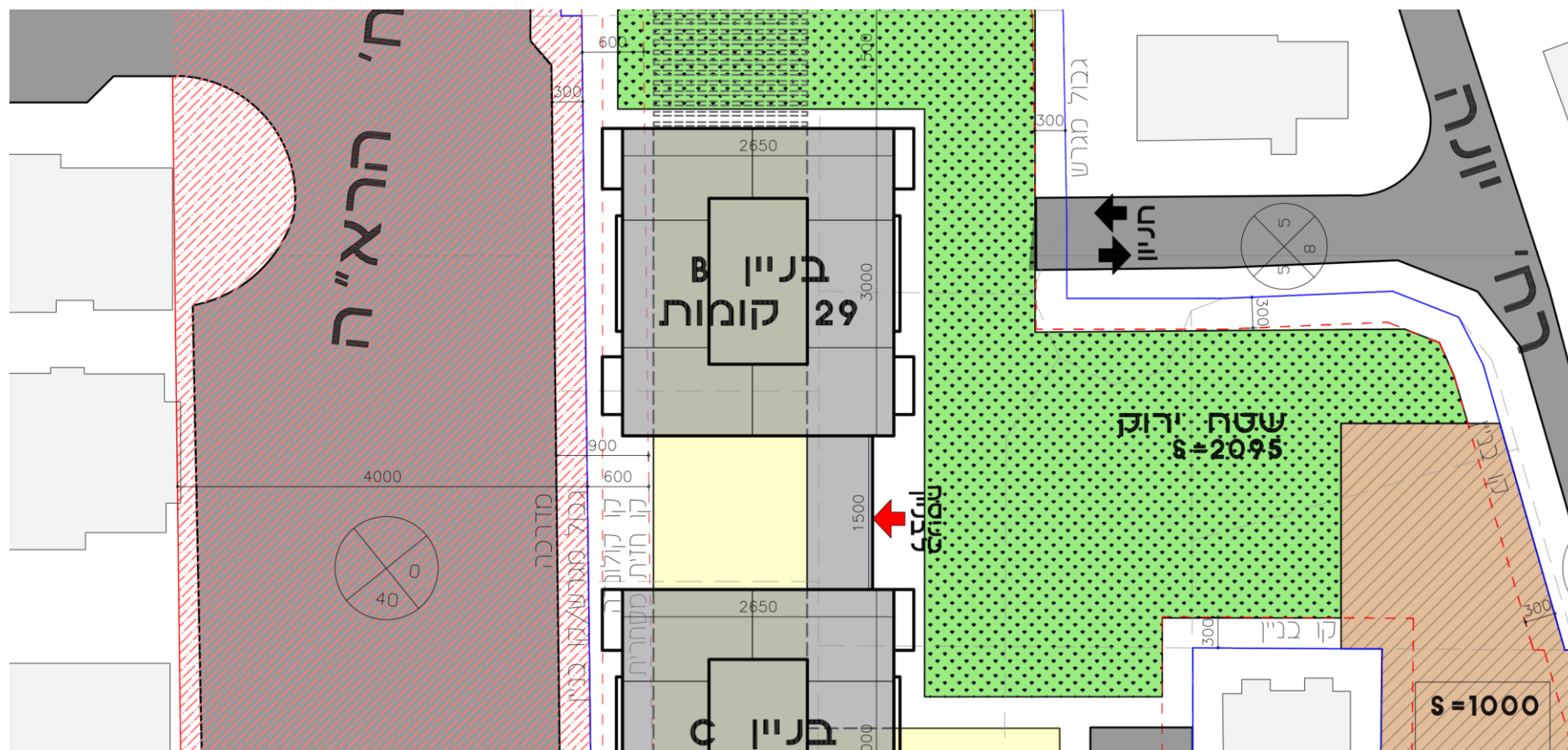
סה"כ 530 דירות

מקרא

- חזית מסחרית	
- הפקעה	
- פארק	
- אזור למטלות ציבור	



חלופה תכנונית א



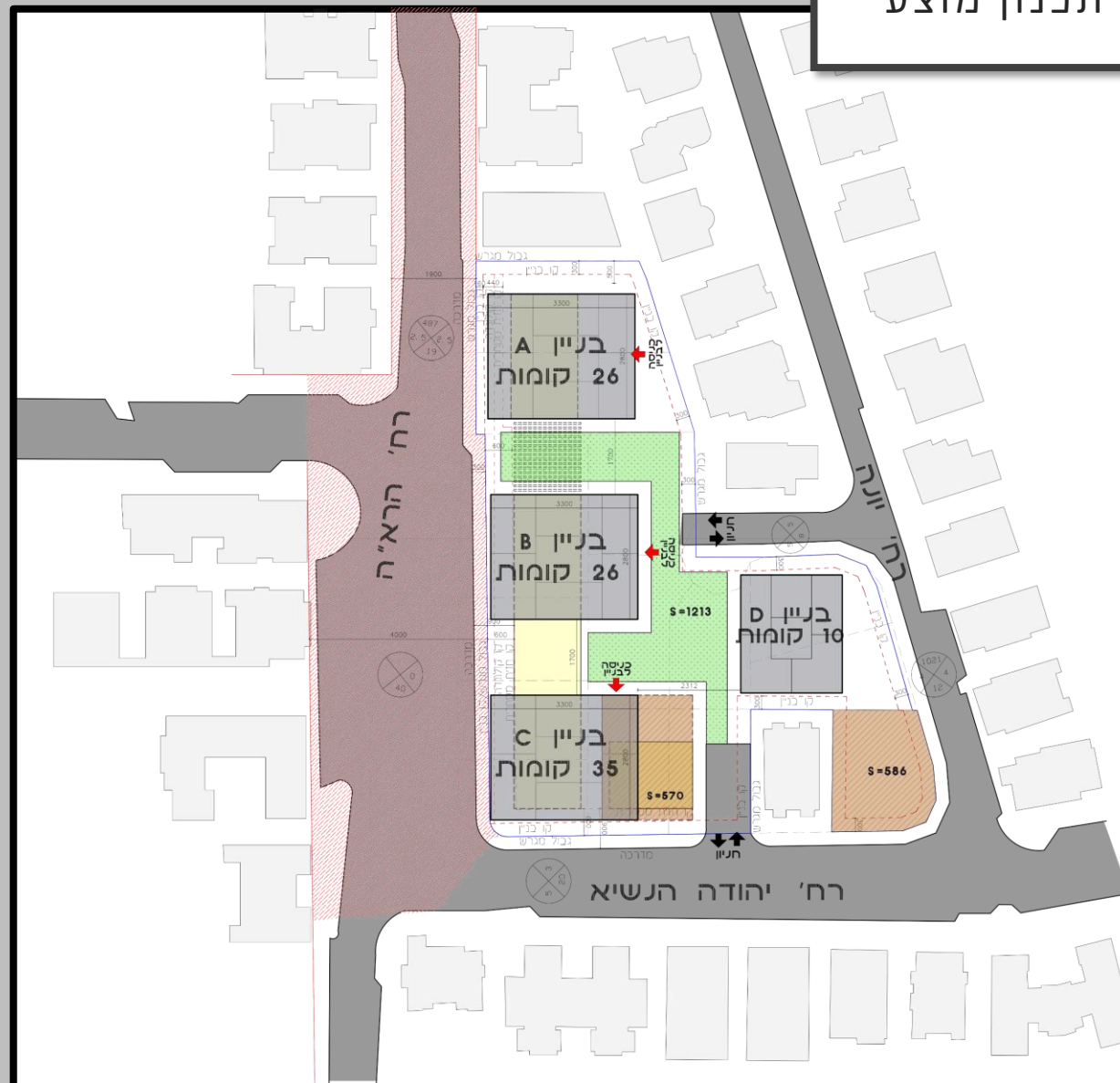
תכנון מוצע

26 קומות 146 דירות	בניין A
26 קומות 146 דירות	בניין B
35 קומות 198 דירות	בניין C
10 קומות 40 דירות	בניין D

סה"כ 530 דירות

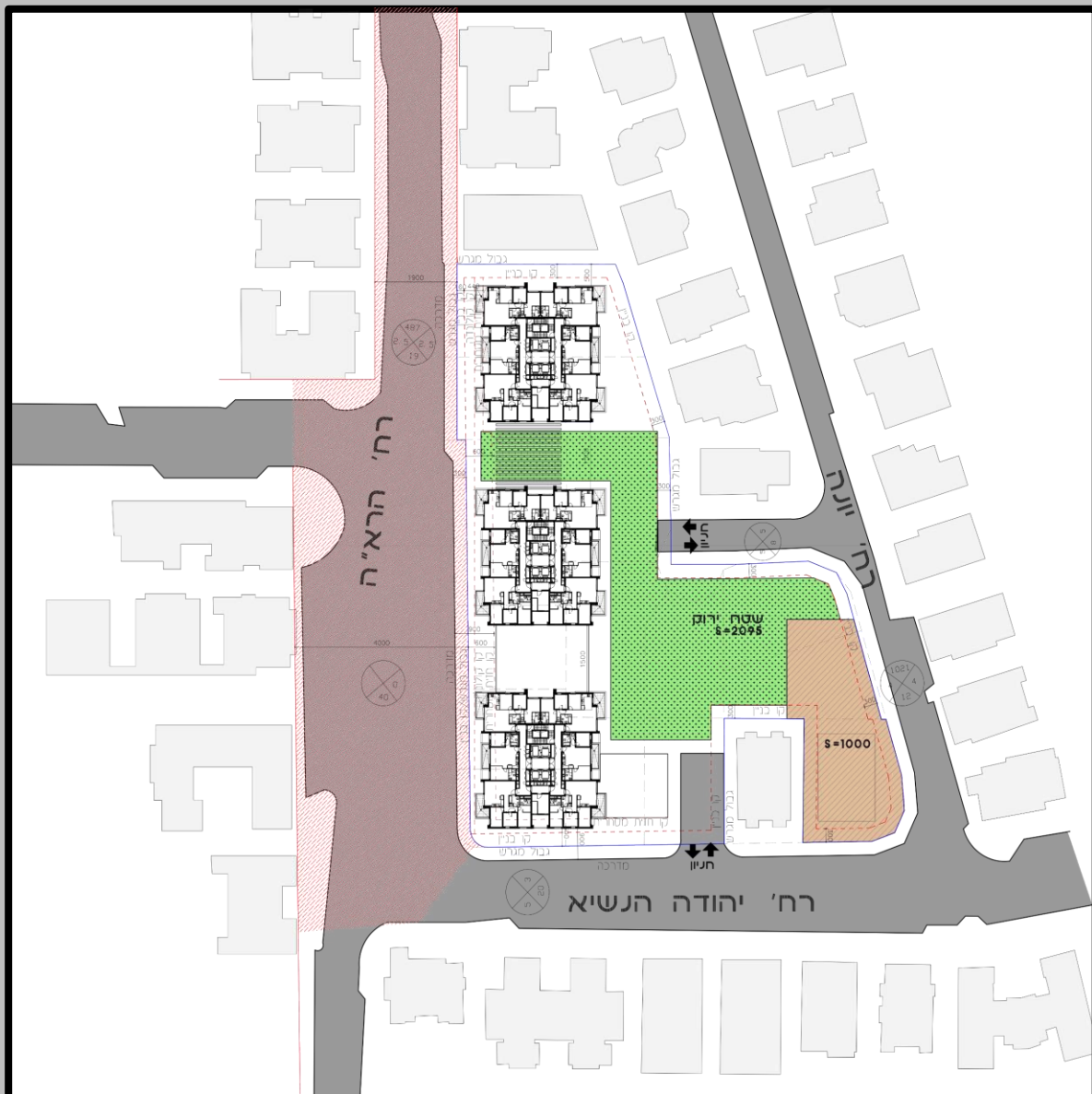
מקרא

- חזית מסחרית	
- הפקעה	
- פארק	
- אזור למטלות ציבור	

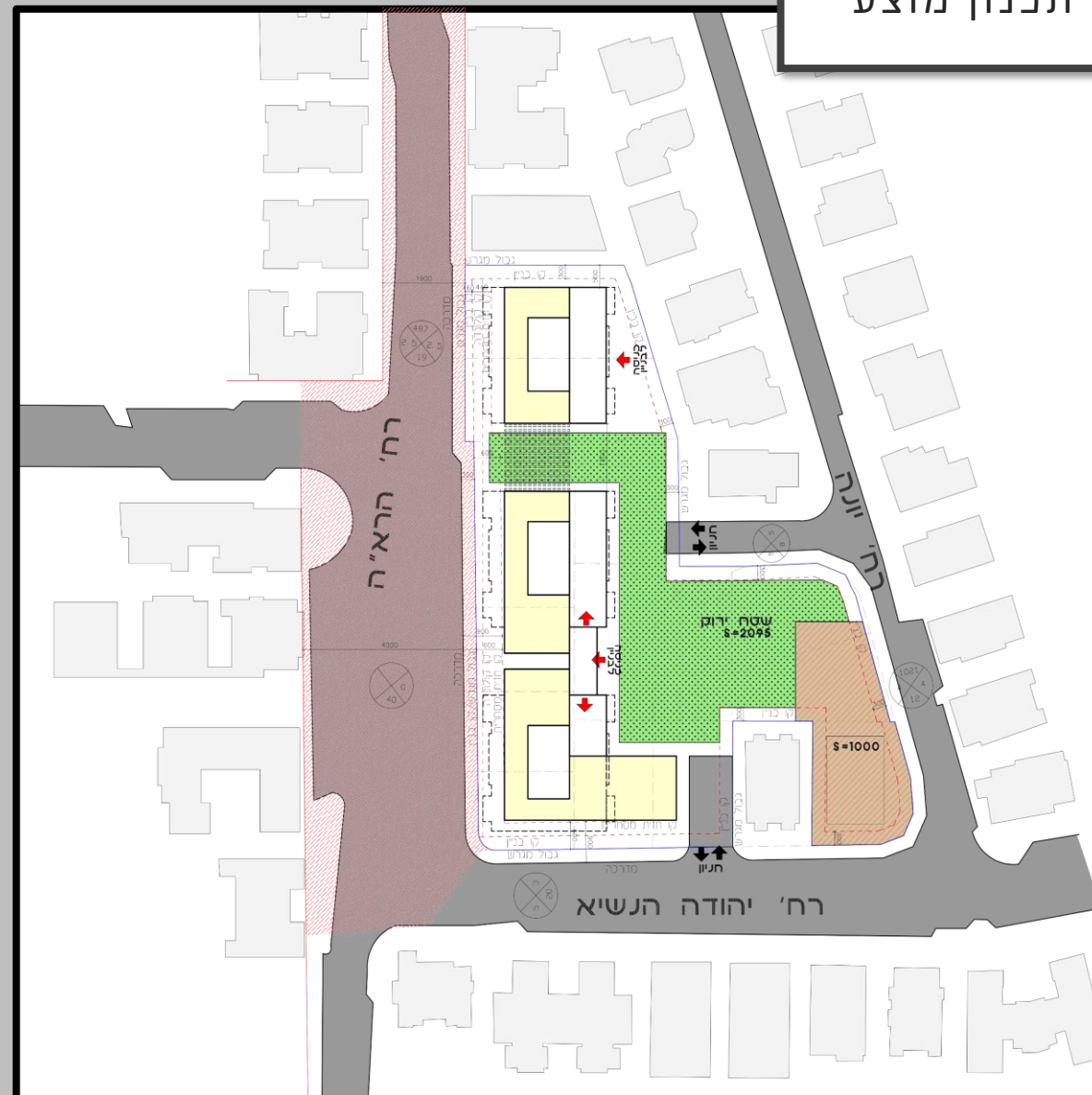


חלופה תכנונית ב

תכנון מוצע



תכנית קומה טיפוסית



תכנית קומת קרקע



חזית לרחוב הרואה



חזית לרחוב יהודה הנשיא





מבט מרחוב הרואה לכיוון צפון



מבט מרחוב הרואה פינת יהודה הנשיא



מבט מרחוב הרואה פינת יהודה הנשיא



מבט מרחוב חיבת ציון לכיוון דרום



מבט מרחוב הרואה לכיוון צפון