

מתחם פינוי בינוי
הרא"ה-יהודה הנשיא-יונה
רמת גן

איתן כרמל אדריכלים



איתן כרמל אדריכלים הינו משרד תכנון אדריכלי בראשותו של אדריכל איתן כרמל, יליד ישראל, בוגר המכון הטכנולוגי של מדינת ניו-ג'רסי בארה"ב 1991
עבד 8 שנים כאדריכל בכיר במשרד יסקי-סיוון ושנתיים במשרד מור אדריכלים.
במקביל עסק כמרצה לתכנון אדריכלי במכללה למנהל.

חזון המשרד הינו במתן שרות אישי וייחודי ללקוח במסגרת עבודת סטודיו בוטיק וייחודי, תוך כדי מתן מענה אדריכלי הולם לצרכי הלקוח, ועמידה בתקציבי הבניה.

במהלך 22 שנות הפעילות, המשרד תכנן עשרות מבני מגורים, תעסוקה ומסחר ומבני ציבור, תוך כדי שמירה על הליכי תכנון ועיצוב מסודרים הכוללים שיתוף הלקוח בבניית הפרוגרמה, שמירה על תקציב הפרויקט ומתן פתרונות עיצוב אדריכלי ברמה גבוה לשביעות רצון הלקוחות.

המשרד שוכן בתל אביב ומונה 5 עובדים.

תחומי התמחות:

מבני מגורים – תכנון מבנים

מבני ציבור – תכנון מבנים ועיצוב פנים

מבני מסחר ומשרדים – תכנון מבנים ועיצוב פנים

מועדוני ספורט וספא – תכנון מבנים ועיצוב פנים

מילוסלבסקי אדריכלים Miloslavsky

ARCHITECTS

מילוסלבסקי אדריכלים הוקם ב 1937 ונמנה בין משרדי האדריכלים הגדולים והוותיקים ביותר בארץ, דור שלישי למשפחת אדריכלים.

למשרד חמש שלוחות: בני ברק, חיפה, צפת, ירושלים ובאר שבע, בהן מועסקים 150 אנשי מקצוע בסביבת עבודה רב גונית המשלבת אדריכלים צעירים ואדריכלים בעלי ניסיון רב שנים.

המשרד רואה בכל פרויקט הזדמנות לשנות ולעצב את הסביבה תוך בחינת חלופות תכנוניות, עבודת צוות, יצירתיות ושיתוף הלקוח בתהליך התכנון.

פרויקטים

המשרד תכנן ומתכנן למעלה מ 2000 פרויקטים שונים וביניהם- מגדלים מעורבי שימושים, מגדלי משרדים ומגורים, מתחמי תעסוקה, דיור מוגן, מלונאות, מבני ציבור, תכנון עירוני והתחדשות עירונית. לכל פרויקט האדריכלים מייצרים תהליך עבודה המתאים ומייחד את סוג הפרויקט, הקונטקסט בו הוא נמצא, רצון היזמים, ולאנשים הנמצאים בקצה הדרך.



בית כנסת תהילת אביב ת"א



הגת 8 ר"ג



בועז 14 ר"ג



הרצל 82 ת"א

איתן כרמל אדריכלים



קאנטרי יהוד-מונוסון



מגדל הבישור-חולון



Miloslavsky
ARCHITECTS

נתנאל התחדשות עירונית



הרחבת קניון אמריקן סיטי רחובות



חזיתות קניון שרונים



מתחם מסחרי "מבנה" מעלות



מרכז חולון מוטורס



פואבלו אספניול – ראשון לציון



נורדאו - נתניה



אלקטרה יהוד-מונוסון



תל השומר-רמת אפעל



מגדלי הכרם - עכו



מתחם מערב נעמי שמר-באר יעקב



השיטה - חולון



בין ערים – תל אביב

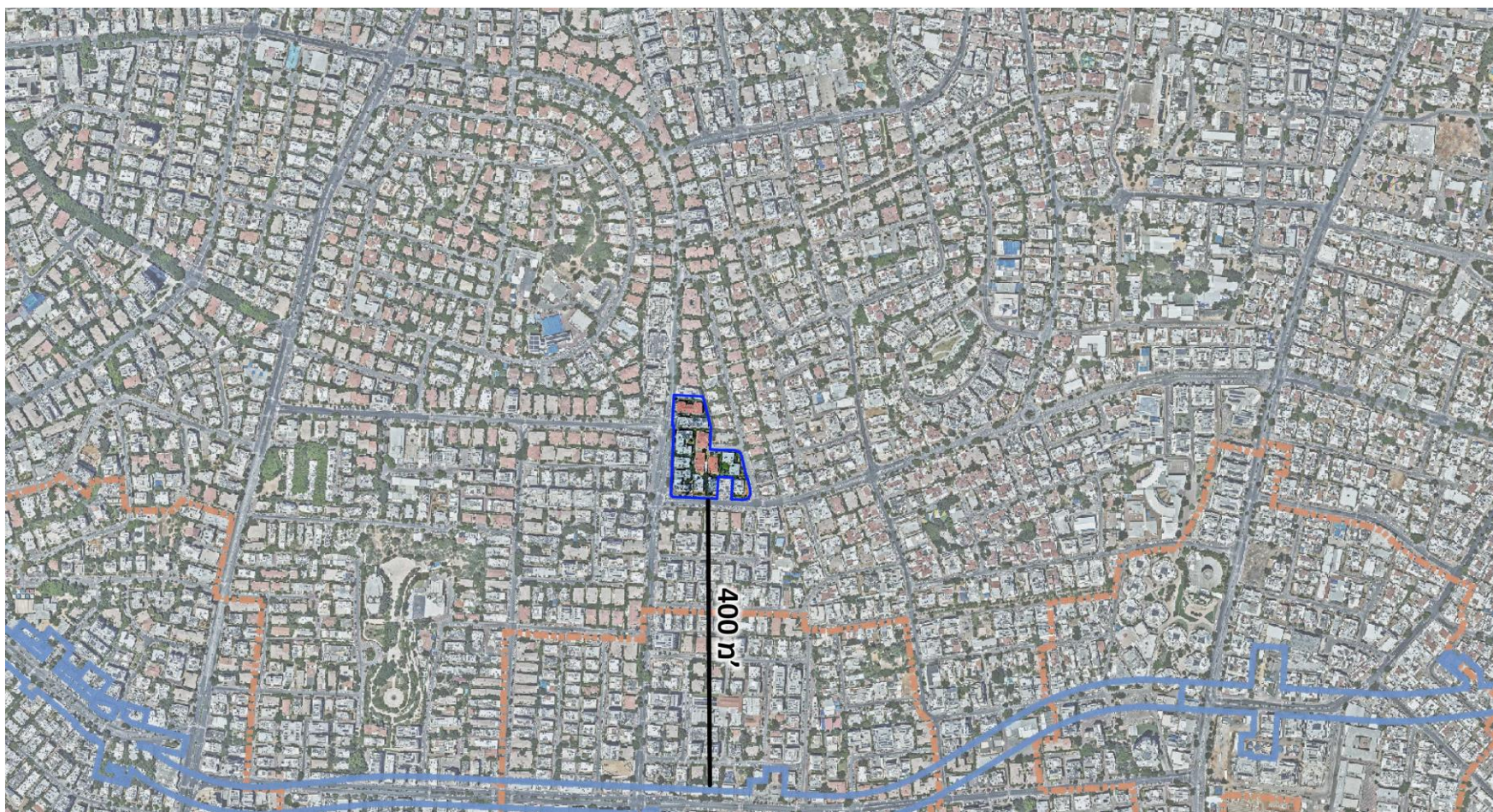


יד חרוצים-נתניה



מתחם שזר-באר שבע

מצב קיים

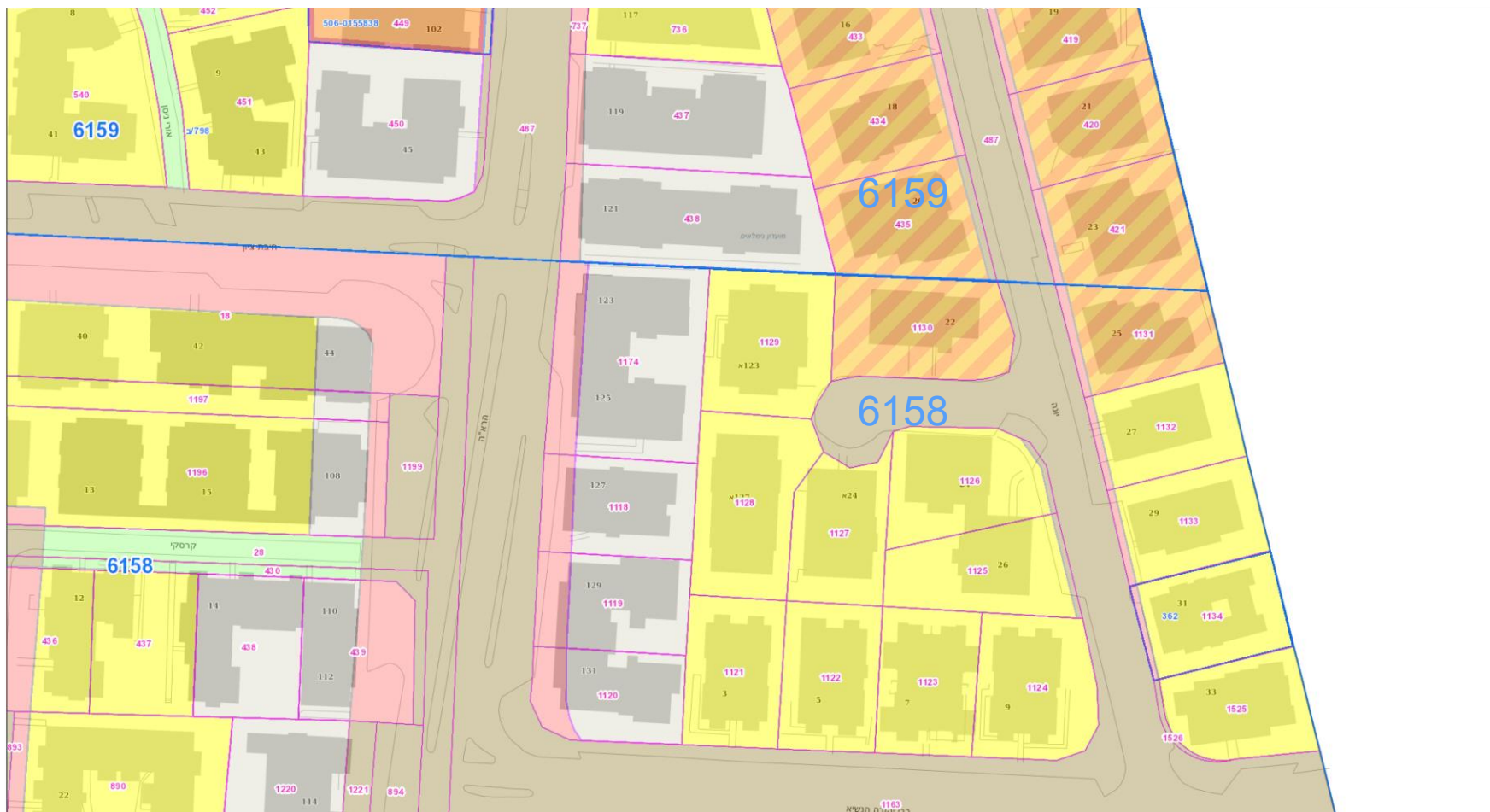


צילום אוויר

הרא"ה 119-131
יהודה הנשיא 3,7,9
יונה 24,26



צילום אוויר



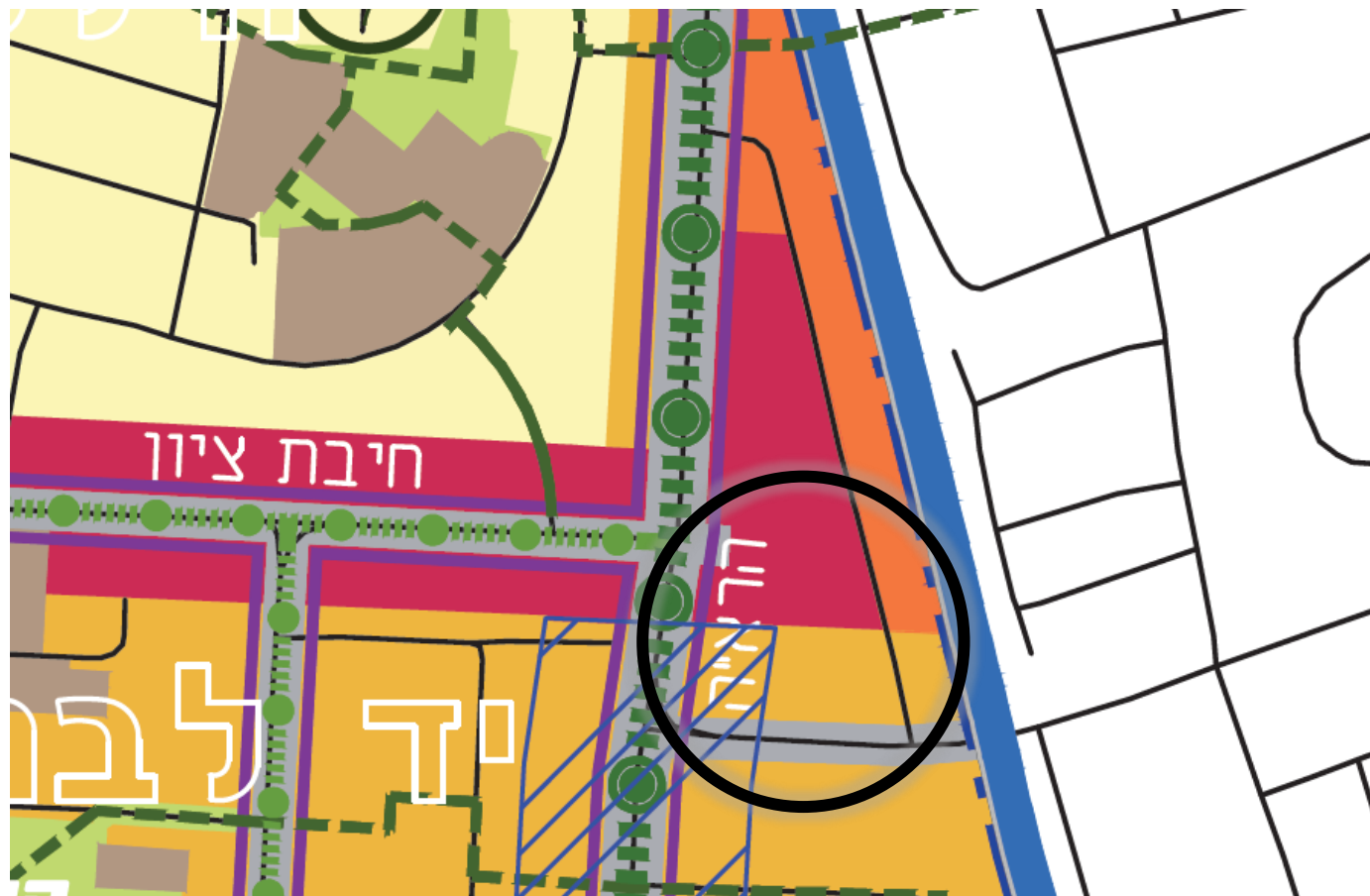
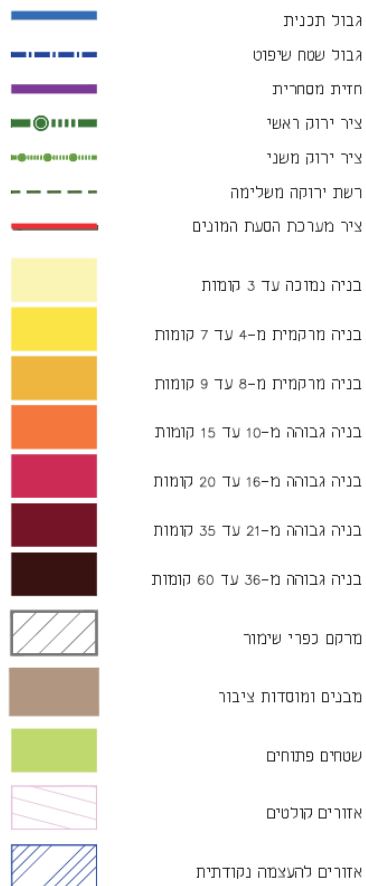
ייעודי קרקע-מצב קיים

כתובת	מספר מגרש	יח"ד - מצב קיים
יונה 24	1126	6
יונה 24 א	1127	9
יונה 26	1125	6
יהודה הנשיא 9	1124	13
יהודה הנשיא 5	1122	14
יהודה הנשיא 3	1121	14
הראה 119	437	27
הראה 121	438	24
הראה 123-125	1174	31
הראה 123 א'	1129	11
הראה 127	1118	12
הראה 127א	1128	11
הראה 129-131	1119-1120	26
סה"כ		<u>204</u>

טבלת דירות-מצב קיים

- שטח הקרקע של התכנית - כ-8.3 דונם
- כמות דירות קיימת - 204
- צפיפות קיימת - 40 דירות לדונם
- שטח דירה ממוצעת – 70-75 מ"ר פלדלת
- אפיון הסביבה - המתחם נמצא במשולש הרחובות הראה/יהודה הנשיא/ יונה, מתאפיין בבניינים בני 4 קומות שנבנו לפני כ-60 שנה.
- אפיון תחזוקתי - המצב התחזוקתי של המבנים רע, בדומה למבנים אחרים בני גיל זהה. חזיתות המבנים נראות מיושנות מאוד, ללא תחזוקה, עם תשתיות שעוברות עליהן באופן לא מסודר.
- חזית מסחרית - ברחוב הראה קיימת חזית מסחרית לא מסודרת

תיאור מצב קיים



תשריט תכנית מתאר



חזון הרחוב



ממדים	אפיון תנועות
- רוחב זכות הדרך: 20 מטרים - מרווחי בניין קדמיים: בהתאם למדיניות העירונית - שתיקבע. ככל שיקבע קו בניין קדמי אפס – תידרש קולונדה להבטחת מקום לפעילות המסחרית. ככל שייקבע מרווח קדמי – זה ישמש כהמשך רציף של המדרכה ויקבע כזיקת הנאה לציבור לטובת פעילות מסחרית בדופן.	- תח"צ: תנועת התח"צ משולבת עם כלי הרכב הפרטיים. - אופניים: שביל אופניים דו סטרי. - תנועת רכב פרטי: חד מסלולי, דו סטרי. - חניה: רצועת חניה אחת.
אפיון אורבאני	אפיון מבני
- שימושים בקומות עליונות: מוטו מגורים בצפיפות גבוהה. - שימושים בקומות קרקע: מסחר, מבואות כניסה. - פעילות ותנועת הולכי רגל: תנועה רבה במדרכות כחלק מפעילות מסחרית. בנוסף לתנועה בשביל הולכי הרגל המרכזי בשדרה. - שימור: בתכנון הרחוב יש להתחשב בקבוע בנספח השימור של תכנית זו ובהוראות התכנית בכל הנוגע לאתרים לשימור לאורך הרחובות הקבועים בתכנית	- עצים וצמחייה: שורות עצים רצופות משני צדי הרחוב, רצועות שתילה רציפות לטובת טיפול במי גר ובתי גידול לשרשי העצים. - מתקנים: הטמנת תשתיות ככל הניתן, ריכוז אלמנטים ברצועות העזר.

חזון רחוב הרא"ה

רחוב הרא"ה יפותח מחדש תוך שיפור תפקודו האורבאני והתחבורתי, בדגש על חיזוק שימושי המסחר לאורכו, והפיכתו למרחב פעיל ואטרקטיבי משותף לשכונות סביבו:

- הרחוב ישמש כציר ירוק משני המעודד הליכה ברגל ורכיבה על אופניים כאמצעי תחבורה אלטרנטיביים לרכב הפרטי, וכפיצוי על חוסרים בשטחים פתוחים בשכונות הוותיקות.
- מרחב הרחוב יעודד פעילות עירונית שוקקת באמצעות חיזוק הדפנות המסחריות הקיימות והבטחת רציפותן, וכן תוספת שימושי תעסוקה בנוסף למגורים.



חזון תכנית המתאר



יצירת
מרחב בטוח
לפעילות



יצירת
ריאה
ירוקה



שמירת קו
רחוב וחזית
מסחרית



הרחבת
רחוב
הרא"ה



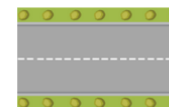
תא שטח
למטלות
ציבוריות



קולונדה
בחזית
מסחרית



ריווח
איכותי בין
בניינים

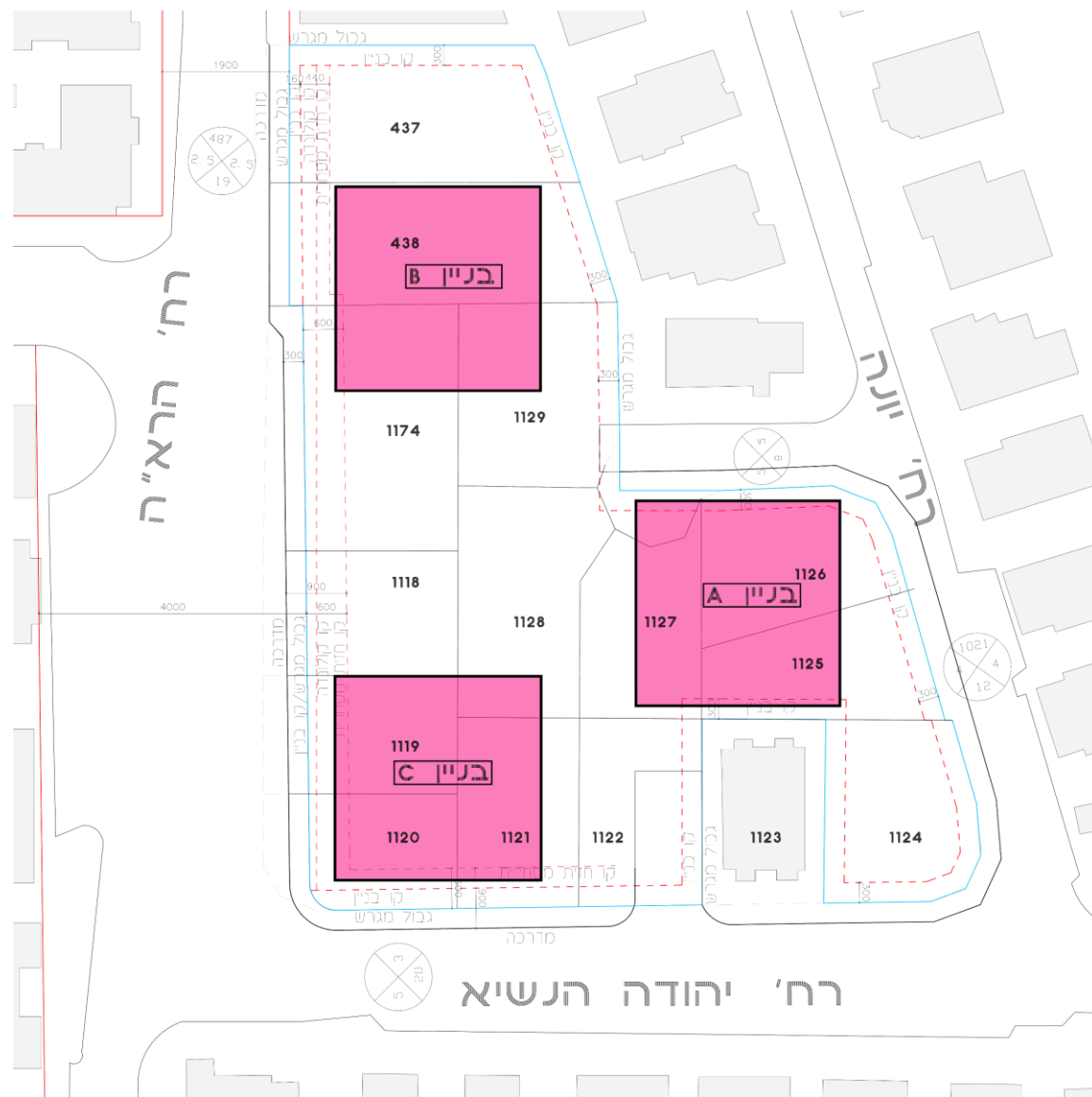


שמירת רצף
מדרכה ללא
כניסות רכב

עקרונות התכנון

- מספר בניינים - 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 - כ-60 דירות לדונם
- שטח קומה טיפוסית - כ-750 מ"ר
- מספר דירות בקומה - 6 דירות
- שטח דירה ממוצעת - כ-95 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
- תמהיל דירות - 3 X 4 חדרים , 2 X 3 חדרים , 1 X 5 חדרים

תיאור מצב מוצע

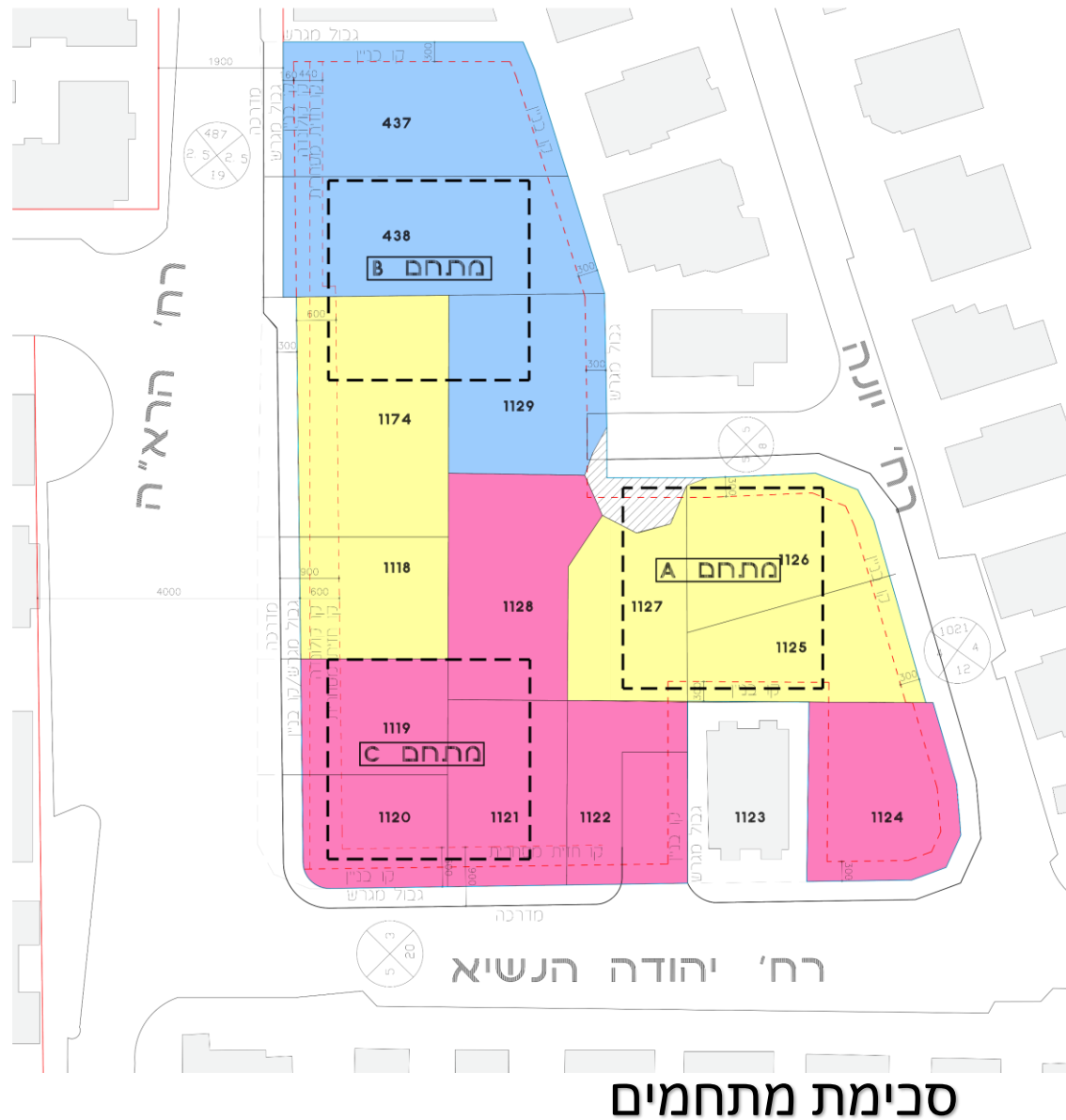


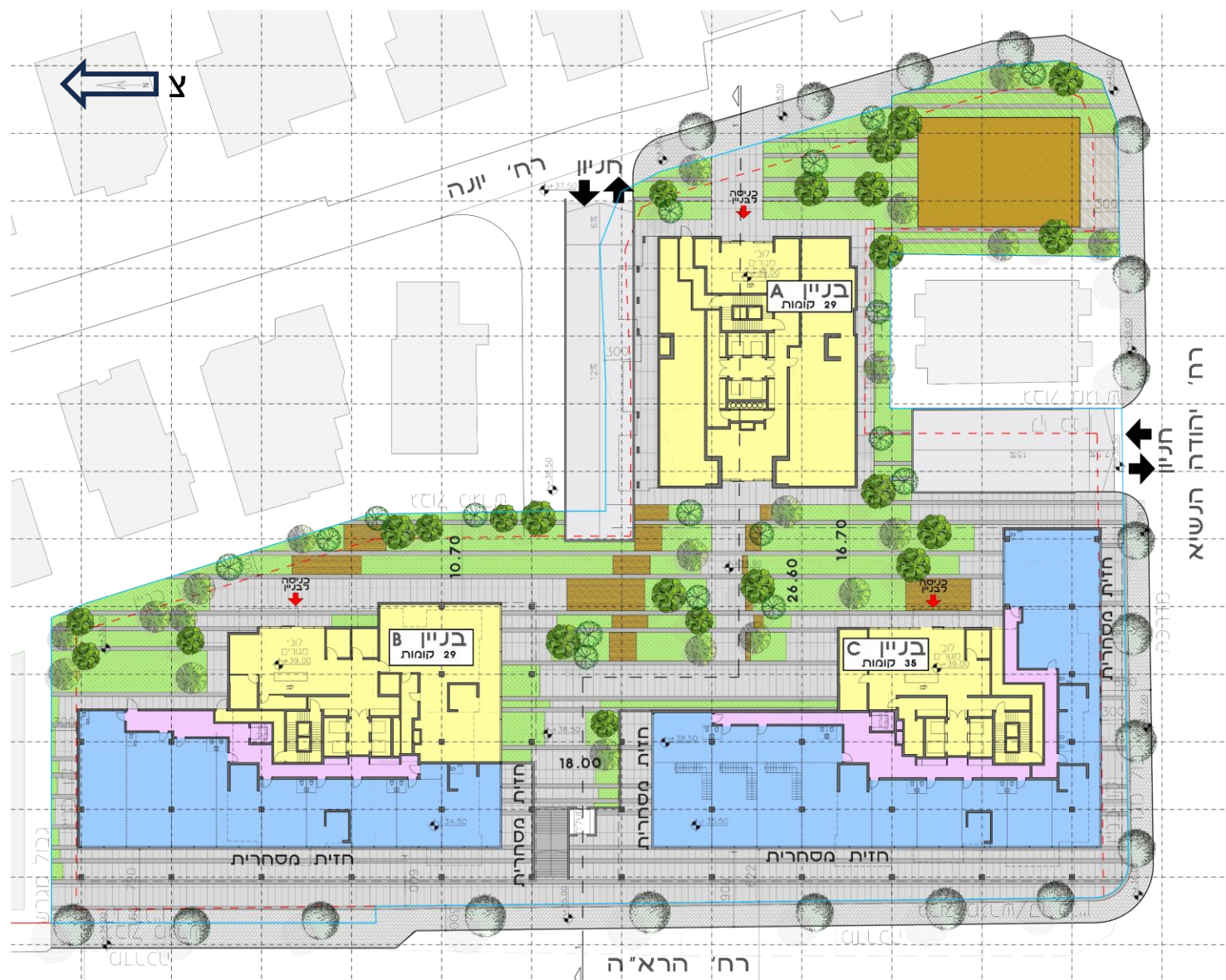
סכמת העמדה על מצב קיים

כתובת	מספר חלקה	יח"ד - מצב קיים
יונה 24	1126	6
יונה 24 א	1127	9
יונה 26	1125	6
הראה 123-125	1174	31
הראה 127	1118	12
סה"כ		64

כתובת	מספר חלקה	יח"ד - מצב קיים
הראה 119	437	27
הראה 121	438	24
הראה 123 א'	1129	11
סה"כ		62

כתובת	מספר חלקה	יח"ד - מצב קיים
יהודה הנשיא 5	1122	14
יהודה הנשיא 3	1121	14
הראה 127א	1128	11
יהודה הנשיא 9	1124	13
הראה 129-131	1119-1120	26
סה"כ		78



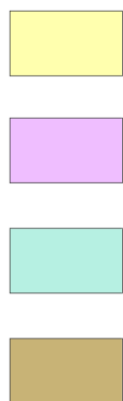


תכנית קומת קרקע

SECRET



תכנית קומת קרקע



שטח למגורים

שטח שרות למגורים

גג ירוק לטובת המגורים

מטלות ציבוריות



תכנית קומה טיפוסית



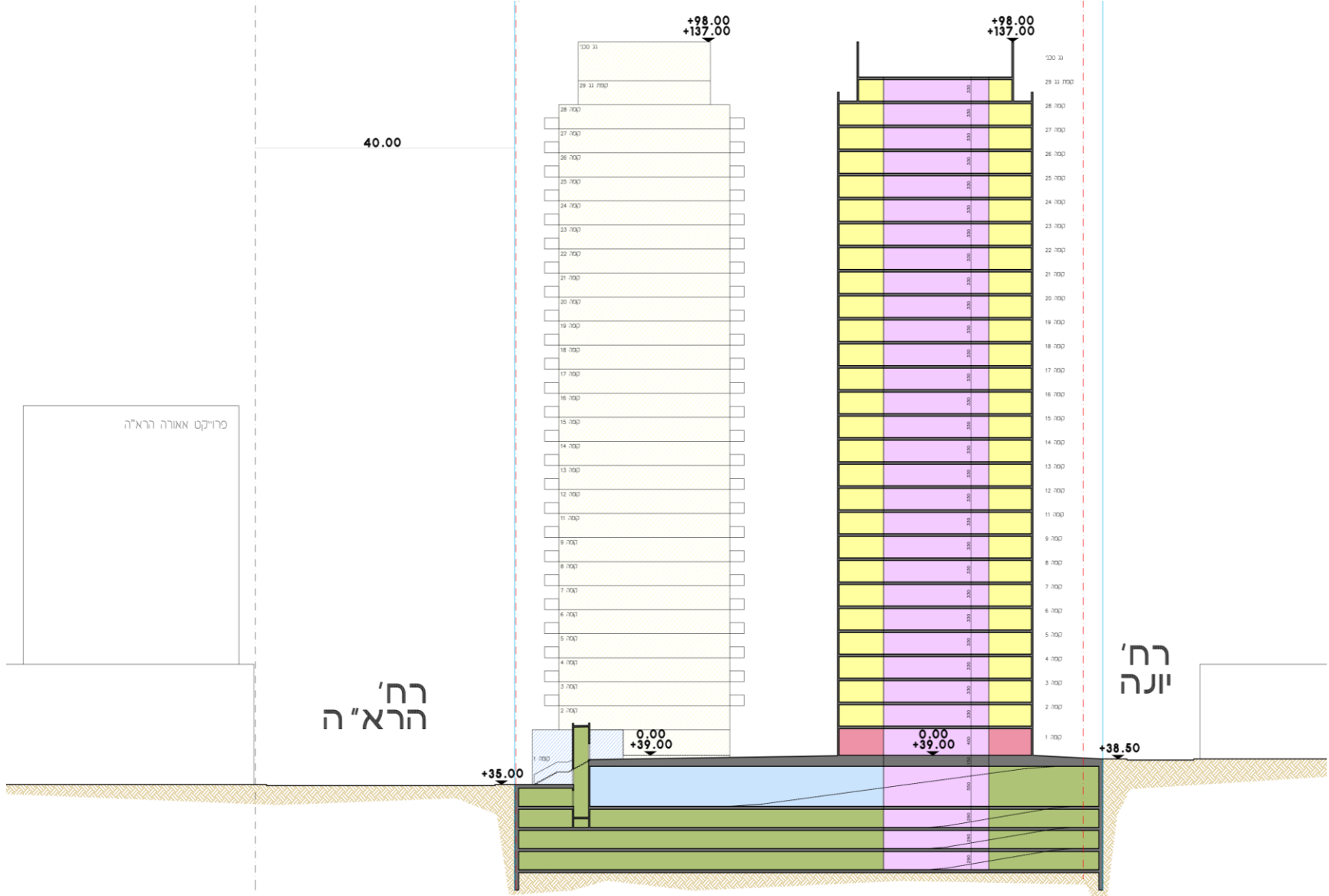
תכנית קומה טיפוסית



דירת 3 חדרים 83 מ"ר טיפוס D



דירת 5 חדרים 120 מ"ר טיפוס A



חתך עקרוני



הדמיות: קסם הדמיות





הדמיות: קסם הדמיות





עיצוב פנים : אסתר זקרי





עיצוב פנים : אסתר זקרי



עיצוב פנים : אסתר זקרי



הדמיות: קסם הדמיות



הדמיות: קסם הדמיות

תודה רבה