

אם אתה לא יודע מה נמל היעד
שום רח"ק לא ייקח אותך לשם

GSHEN
גושן אדריכלים
אדר' אריאל גושן

בשנת 2040 70% מאוכלוסיית העולם יגורו בערים.
העולם (וישראל) מצביע ברגליים ועובר לעיר..

אז למה בעצם לגור בעיר?

בשנת 2040 70% מאוכלוסיית העולם יגורו בערים.
העולם (וישראל) מצביע ברגליים ועובר לעיר..

אז למה בעצם לגור בעיר?

בשנת 2040 70% מאוכלוסיית העולם יגורו בערים.
העולם (וישראל) מצביע ברגליים ועובר לעיר..

הזדמנויות. הרבה אנשים יחד זה הרבה הזדמנויות,
לתעסוקה, לתרבות, לקשרים חברתיים ולקשרים
אישיים.



אז למה בעצם לגור בעיר?

בשנת 2040 70% מאוכלוסיית העולם יגורו בערים.
העולם (וישראל) מצביע ברגליים ועובר לעיר..

הזדמנויות. הרבה אנשים יחד זה הרבה הזדמנויות,
לתעסוקה, לתרבות, לקשרים חברתיים ולקשרים
אישיים.



עיר

התחדשות עירונית = ציפוף



אנטי-עיר



ציפוף

בישראל קיימות 2.8 מ' יח"ד
עד 2040 יתוכננו 2.4 מ' יח"ד נוספות
מתוכן ייבנו 1.5 מ'





ציפוף

בישראל קיימות 2.8 מ' יח"ד
עד 2040 יתוכננו 2.4 מ' יח"ד נוספות
מתוכן ייבנו 1.5 מ'

זה עוד 6 פעמים תל אביב
או 20 פעמים חולון



התחדשות עירונית ?



התנקשות עירונית







יח"ד נכנסת! 

ה'אתוס הציוני'

בית לעם היהודי
הצהרת בלפור 1917



ה'אתוס הציוני'

בית לעם היהודי
הצהרת בלפור 1917

חומה ומגדל



הממשלה של הוד מלכותו מביטה ברצון על יסוד
בית לאומי בארץ ישראל לעם ישראל.
והיא תשתמש בכל האמצעים הטובים לאפשר את השגת
המטרה הזאת. אך במובן הברור שלא יעשה שום דבר שיוכל
לנגוע בזכויות האזרחיות והדתיות של קבוצות לא-יהודיות באי. או
בזכויות והעמדות הפוליטיות שהיהודים נהנים מהן באיזו ארץ אחרת.

הוצאת יבנה בלפור 1917

ה'אתוס הציוני'

בית לעם היהודי
הצהרת בלפור 1917

חומה ומגדל

תוכנית הכוכבים שרון



תגובה לגלי פיגועים



המדינה אישרה בנייה של 3,426 יחידות דיור בהתנחלויות

תוכנית הכוכבים שרון



חומה ומגדל



בית לעם היהודי הצהרת בלפור 1917



תגובה לגלי פיגועים



המדינה אישרה בנייה של 3,426 יחידות דיור בהתנחלויות

7.10



תוכנית הכוכבים שרון



חומה ומגדל



ה'אתוס הציוני'

בית לעם היהודי
הצהרת בלפור 1917



תגובה לגלי פיגועים



המדינה אישרה בנייה של 3,426 יחידות דיור בהתנחלויות

7.10



תוכנית הכוכבים שרון



חומה ומגדל



ה'אתוס הציוני'

יח"ד מעולם לא היו רק פתרון מגורים

בית לעם היהודי
הצהרת בלפור 1917



16% = 'הניצחון המוחלט'

16% = 'הניצחון המוחלט'

איכות? חווית משתמש? דיזיין? לא מעניין.





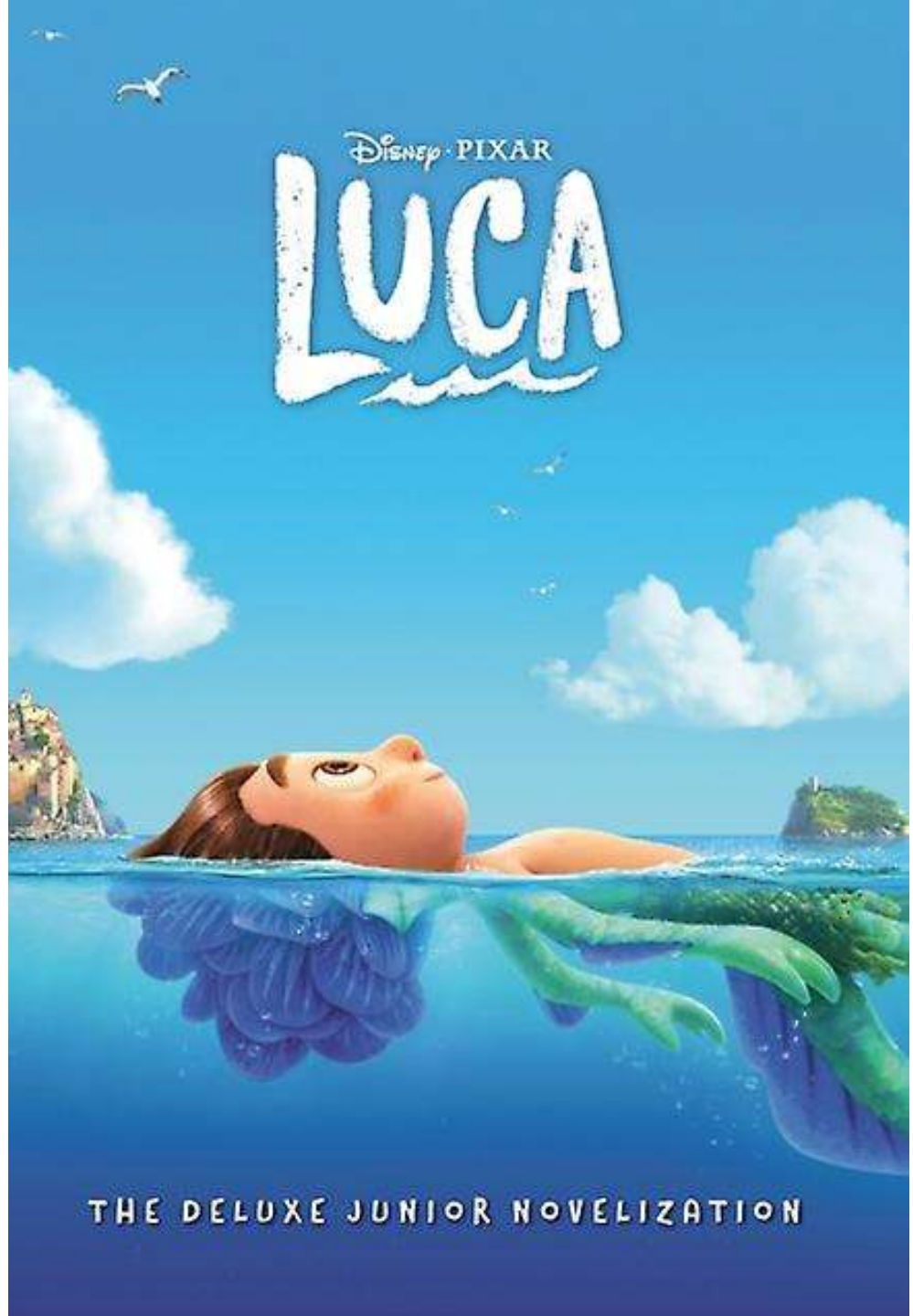
איכות + חווית משתמש + דיזיין





≠







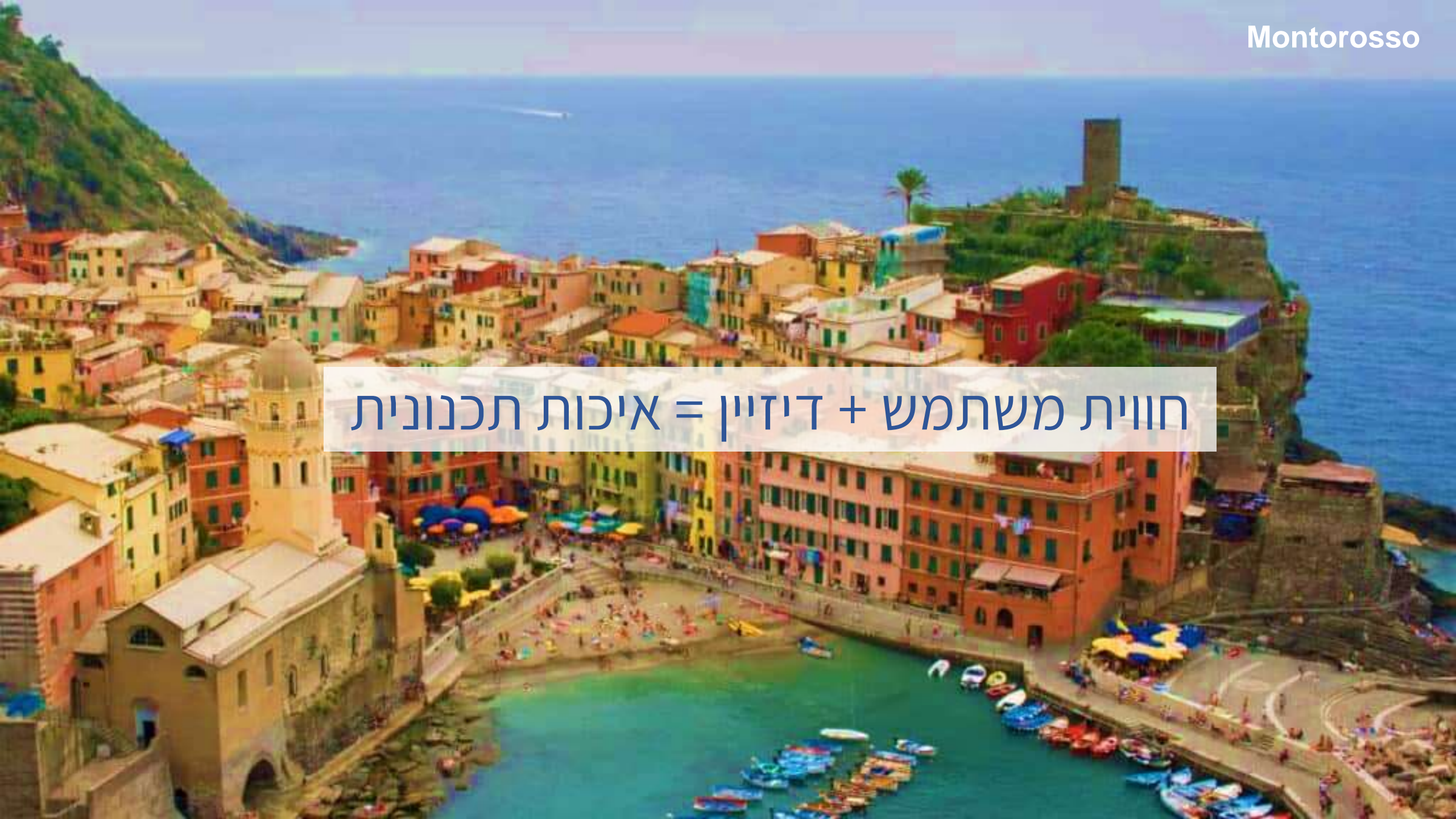




"שכל הבניינים מחוברים ככה, וכל הזמן פוגשים מישהו אחר"



חווית משתמש + דיזיין = איכות תכנונית



ברצלונה, ספרד





פראג, צ'כיה

ונציה, איטליה





מגוון

יחידות קטנות



Barcelona



Paris



Amsterdam



Berlin

שייכות

ייחודיות

מגוון

יחידות קטנות



קנה מידה אנושי



שייכות

ייחודיות

שכונת מחנה יהודה בירושלים, ישראל



עכו העתיקה, ישראל



פלורנטין ת"א



אז מה זה איכות תכנונית?

איכות תכנונית

שד' יהודית 29

GSHEN

www.gshen-arch.com

גושן אדריכלים

גושן אדריכלים

איכות תכנונית = איכות המרחב הציבורי



מה זה 'תכנון איכותי'? אם זה לא טוב לאלבום חתונה זה לא טוב לגידול משפחה



האם אפשר?





כ. תגדירו את נמל היעד.



נמל היעד: המרחב הציבורי





עשרת הכלים לעירוניות טובה



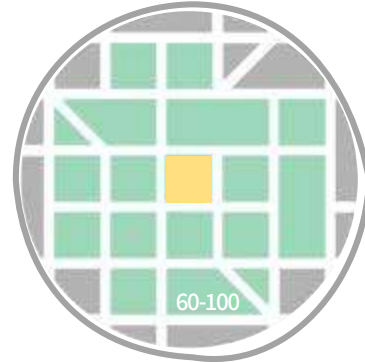
מגוון של אפשרויות תחבורה
 צמצום התלת ברכב



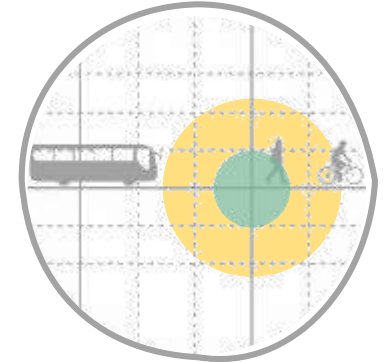
צפיפות ושימוש יעיל בקרקע
 צפיפות מבטיחה שירותים מיטביים עבור התושבים



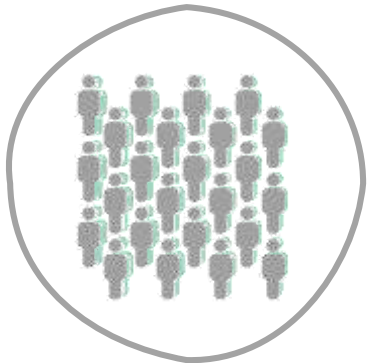
שימושים מעורבים
 צרכי היומיום במרחק הליכה. צמצום התלות ברכב ופעילות לאורך כל שעות היממה



רשת רציפה וצפופה של רחובות
 היא הבסיס לציפוף, מעודדת הליכתיות וטובה למסחר. מרחק בין צמתים 60-100 מ'



רחובות לאנשים
 רשת רחובות ושבילים מיטבית עבור הולכי הרגל



תהליכי תכנון משתפים
 יצירת מעורבות ואחריות ציבורית



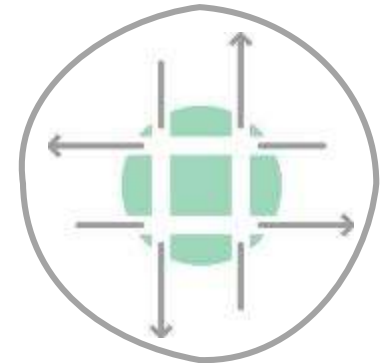
שילוב אוכלוסיות
 גיוון באדריכלות ובגודל הדירות למשיכת אוכלוסיה מגוונת



מורשת וזהות מקומית
 נכס שיש לשמור עליו



מבני ציבור, פארקים וגנים
 לב המרחב הציבורי



חיזוק מרכז העיר
 המפתח והתמריץ להעצמת העיר כולה



איכות תכנונית + צפיפות = עירוניות

ראשי ערים

יסוד המעלה | ריינה | זיכרון יעקב | קרני שומרון | סג'ור | בנימינה גבעת עדה | קרית אונו | קרית מלאכי | תל מונד | מזרעה | בית ג'ן | מצפה רמון | מעאר | נהריה | כפר יונה | כפר קרע | מג'ד אל כרום | כרמיאל | זרזיר | מעלות תרשיחא | סחנין | כפר כנא | טבעון | אום אל פאחם | קדימה צורן | מזכרת בתיה | כפר קאסם | חצור הגלילית | גבעתיים | טבריה | פתח תקווה | שפרעם | רמת גן | גן יבנה | בית שאן | ג'סר א זרקא | שדרות | עפולה | בני ברק | יהוד מונוסון | לוד | עראבה | אלעד | רמלה | ראשון לציון | באקה אל גרביה | קרית גת | יפיע | צפת | טבריה | אור עקיבא | כפר שמריהו | יבנה | אשדוד | אילת | קרית שמונה | ביר אל מכסור | אליכין | קרני שומרון | רהט | ראש העין | דימונה | בית שמש | נצרת עילית | עכו | טירת הכרמל | חדרה | הרצליה | קרית אונו | שוהם | רחובות | אשקלון | קרית ביאליק | חורה | מזכרת בתיה | גבעת שמואל

בעלי תפקידים

מנהל תכנון מחוז מרכז
מנהל תכנון מחוז תל אביב
מנהל תכנון מחוז ירושלים
מנהל תכנון מחוז חיפה
מנהל תכנון מחוז צפון
משרד הבינוי והשיכון
משרד התחבורה
משרד החינוך
המשרד להגנת הסביבה

מהנדסי ערים

אזור | הוד השרון | עכו | קדימה צורן | נהריה | חריש | בית שאן | פתח תקווה | טירת הכרמל | טבריה | קרית שמונה | קרית אונו | טבעון | כפר קרע | רהט | כרמיאל | כפר כנא | בת ים | דימונה | ראשון לציון | ערד | רמת גן | קרית עקרון | באר שבע | משרד השיכון והבינוי | הועדה המקומית חיפה | פתח תקווה | נתניה | שוהם | הרצליה | עכו | רמלה | סחנין | קרית שמונה | בית שמש | קרית גת | צפת | אשקלון | יבנה | שדרות | אשדוד | ראש העין

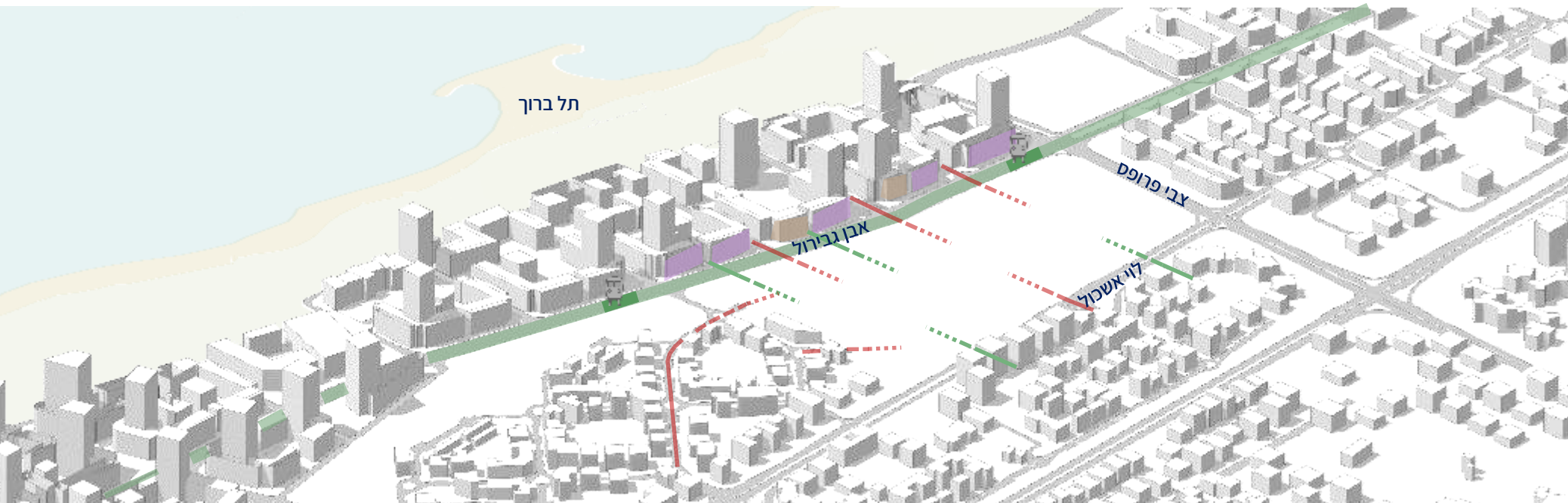
סגני ראשי ערים

רחובות | קדימה צורן | הרצליה | כפר סבא | חיפה | הוד השרון | נהריה | כפר כנא | חוף הכרמל | רמת השרון | לוד | אשדוד | ערד | באר שבע | עכו | נתניה | נצרת עילית | ירוחם | בת ים | פתח תקווה

10 שנים | 3 מחזורים בשנה | 6-8 משתתפים

מתודולוגיה
היררכיה וערכים





מתודולוגיה נופיים. תל אביב



מתודולוגיה נופיים. תל אביב

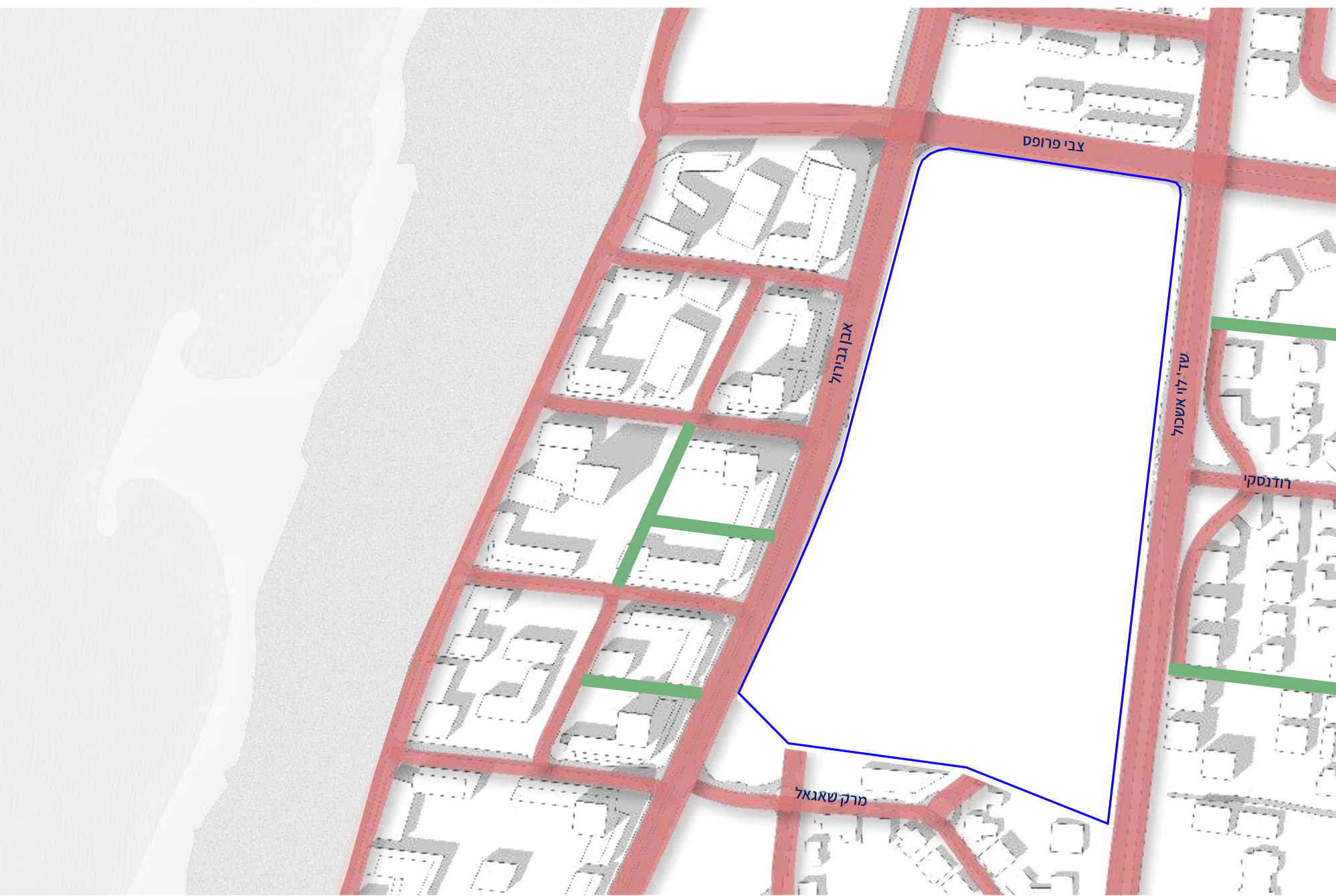
כיצד מייצרים מרחב איכותי?



מתודולוגיה נופיים. תל אביב

כיצד מייצרים מרחב איכותי?

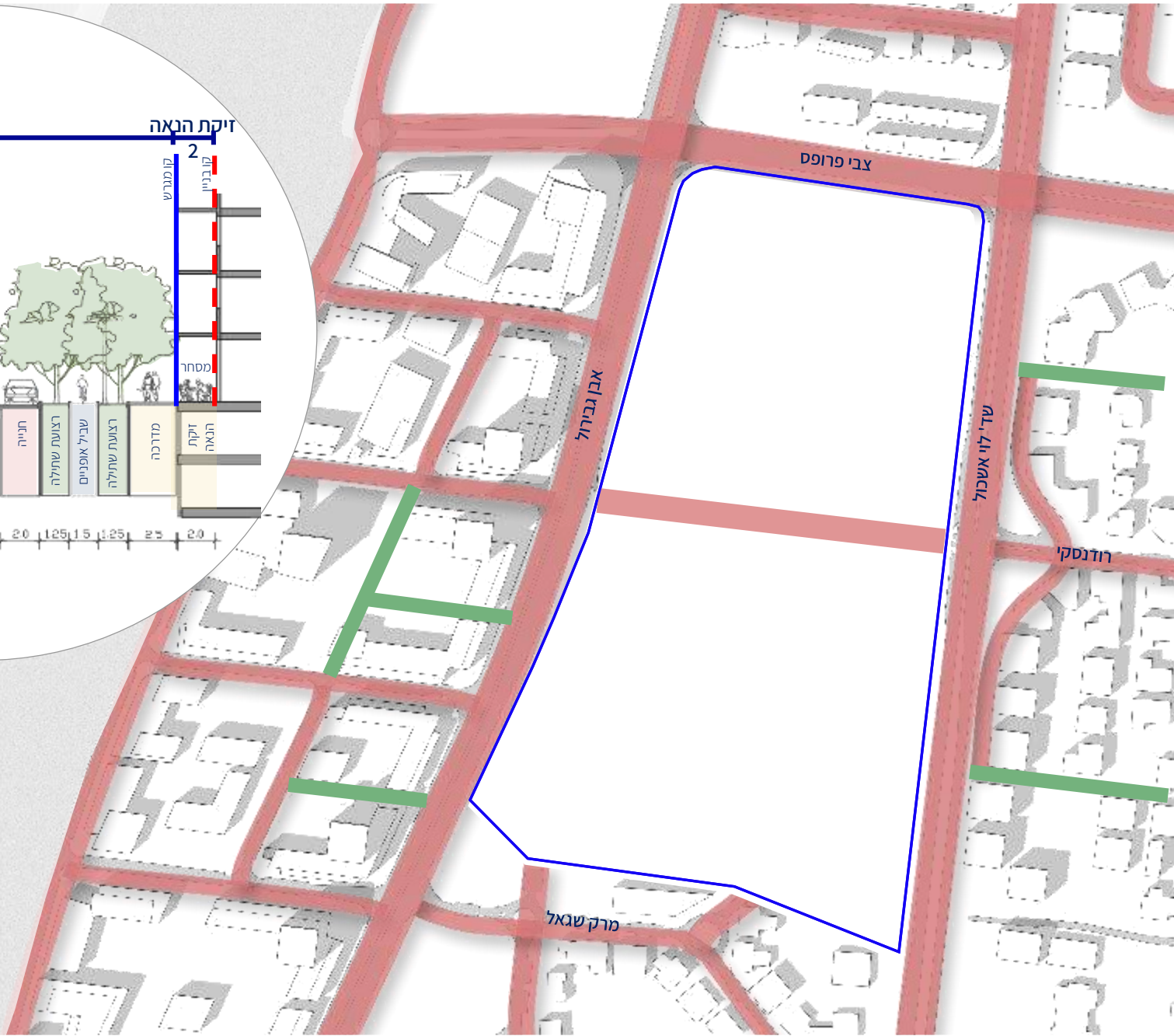
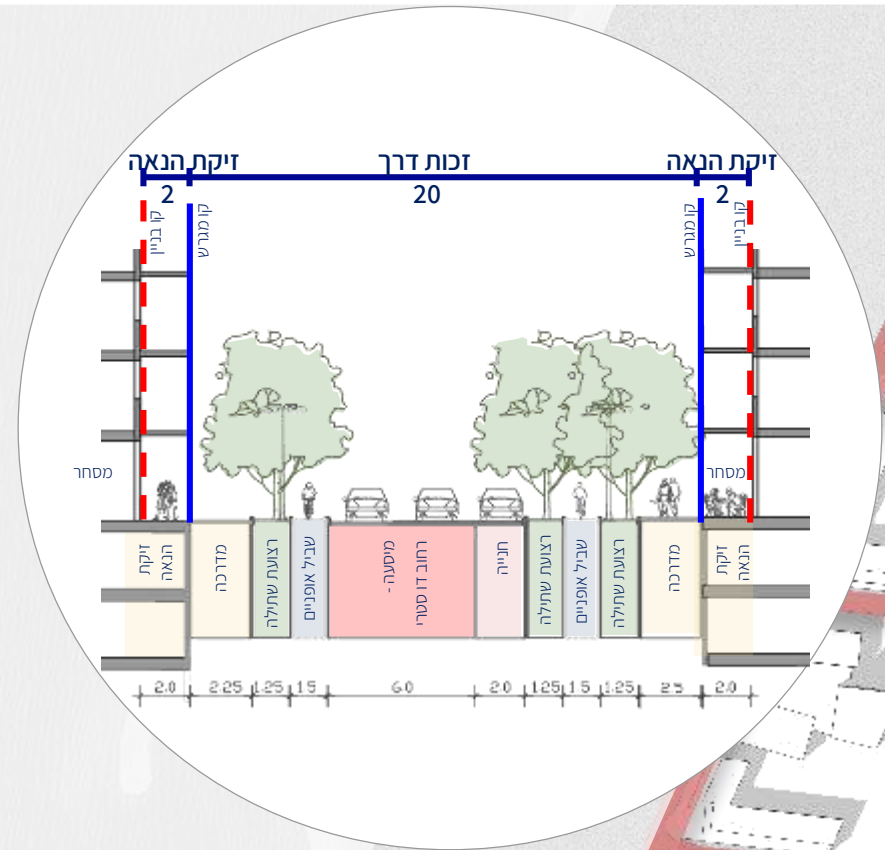
- רשת במרחב | רחובות והשבילים



מתודולוגיה נופיים. תל אביב

כיצד מייצרים מרחב איכותי?

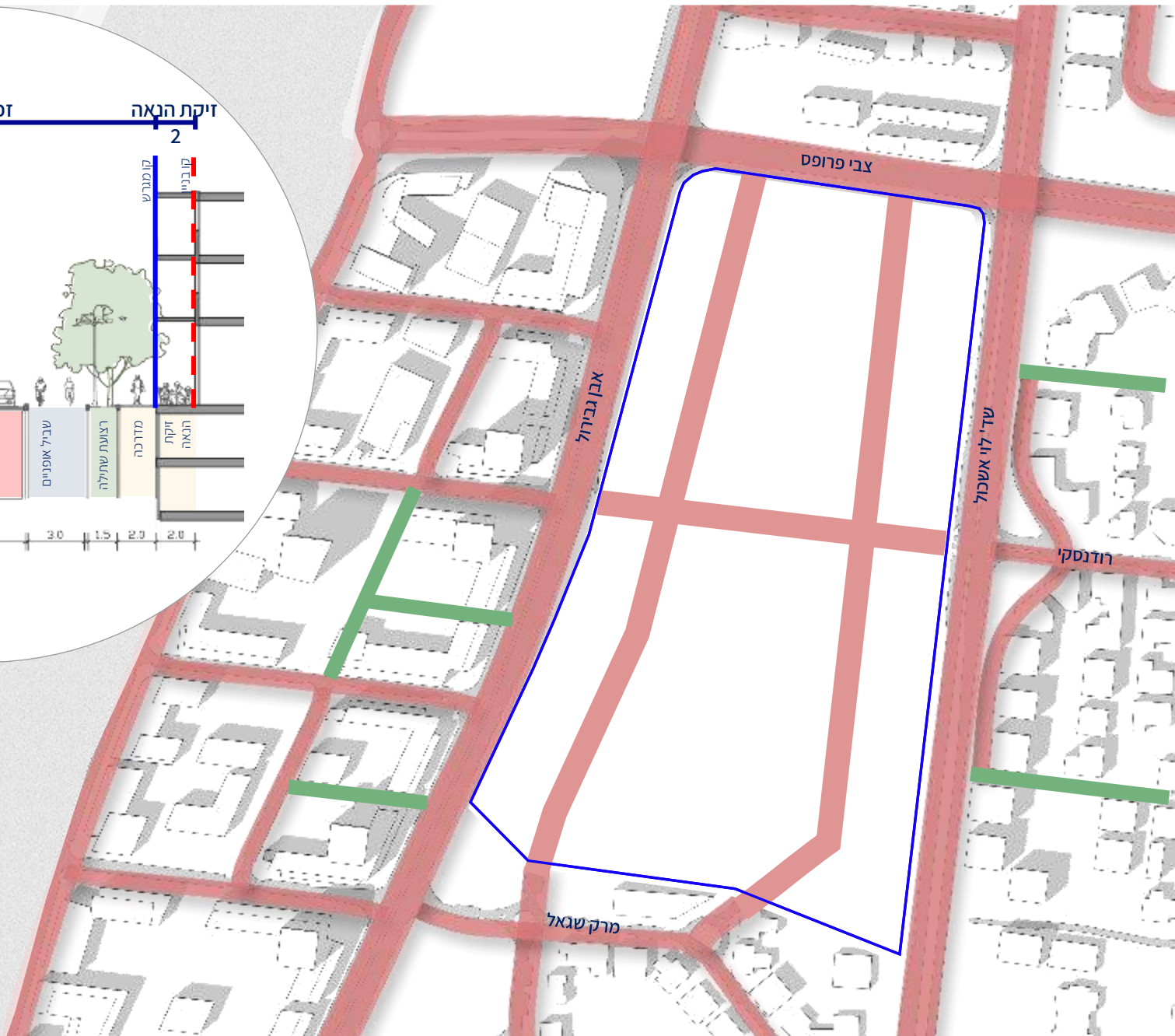
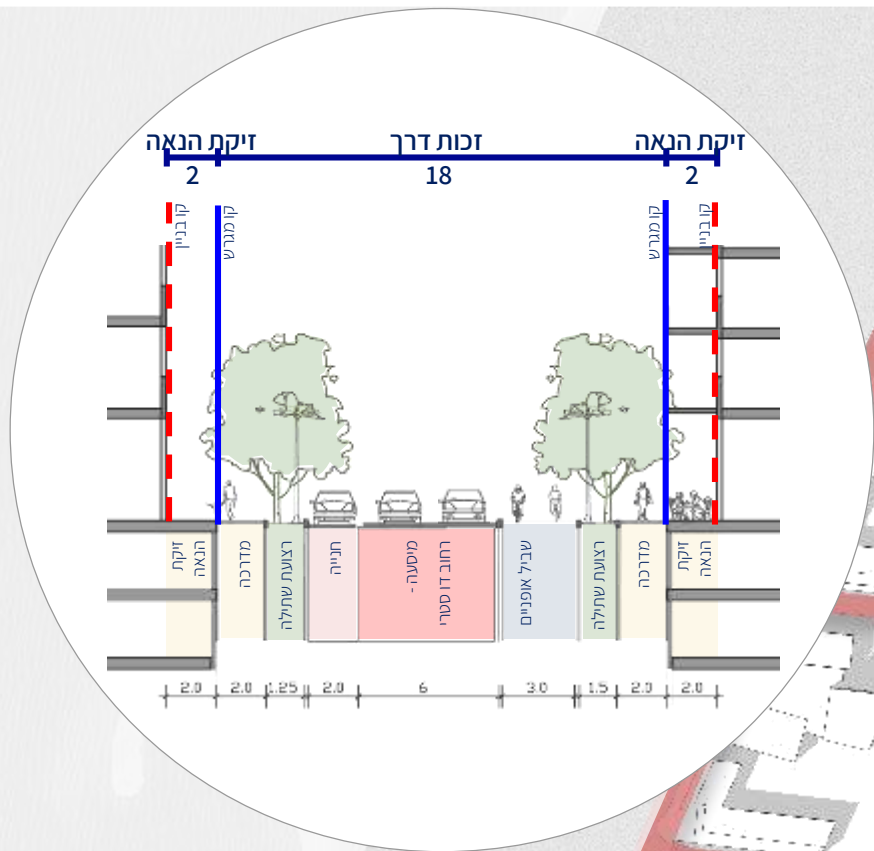
- רשת במרחב | רחובות והשבילים
- רשת בשכונה | קישוריות מלאה למרחב הסובב



מתודולוגיה נופיים. תל אביב

כיצד מייצרים מרחב איכותי?

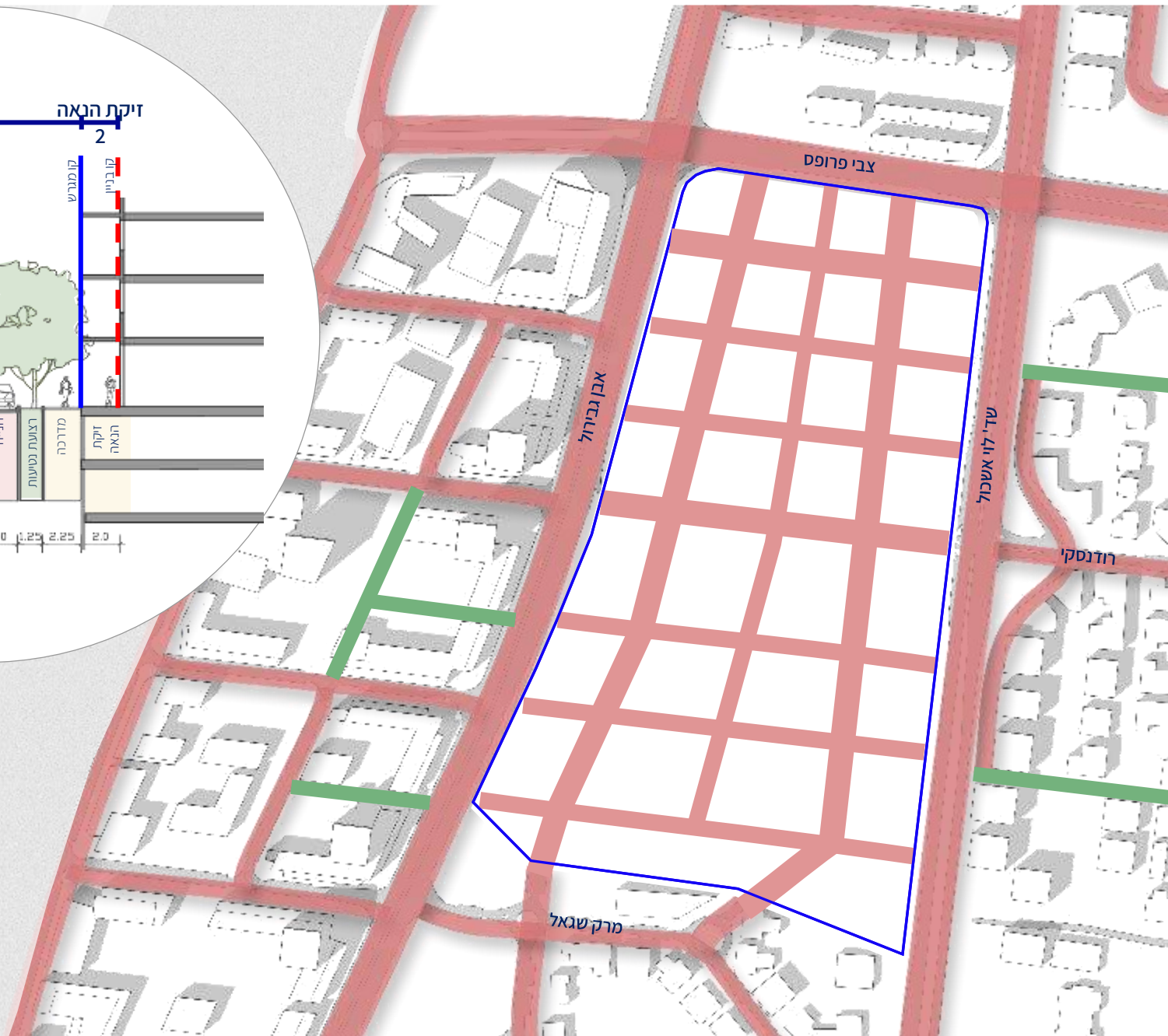
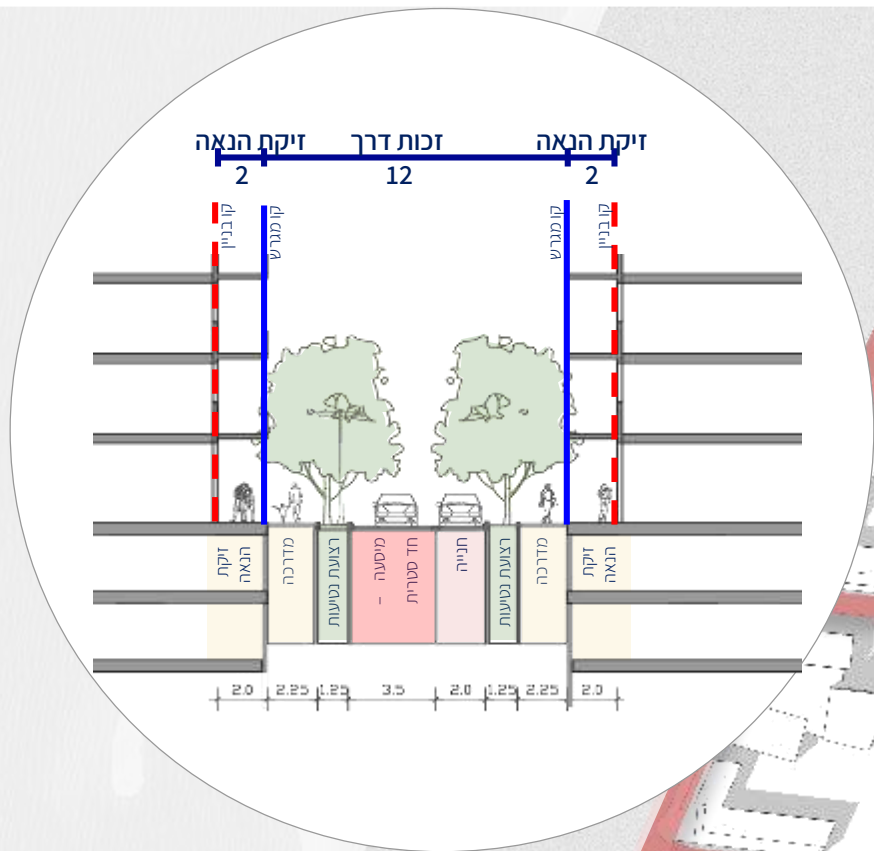
- רשת במרחב | רחובות והשבילים
- רשת בשכונה | קישוריות מלאה למרחב הסובב



מתודולוגיה נופיים. תל אביב

כיצד מייצרים מרחב איכותי?

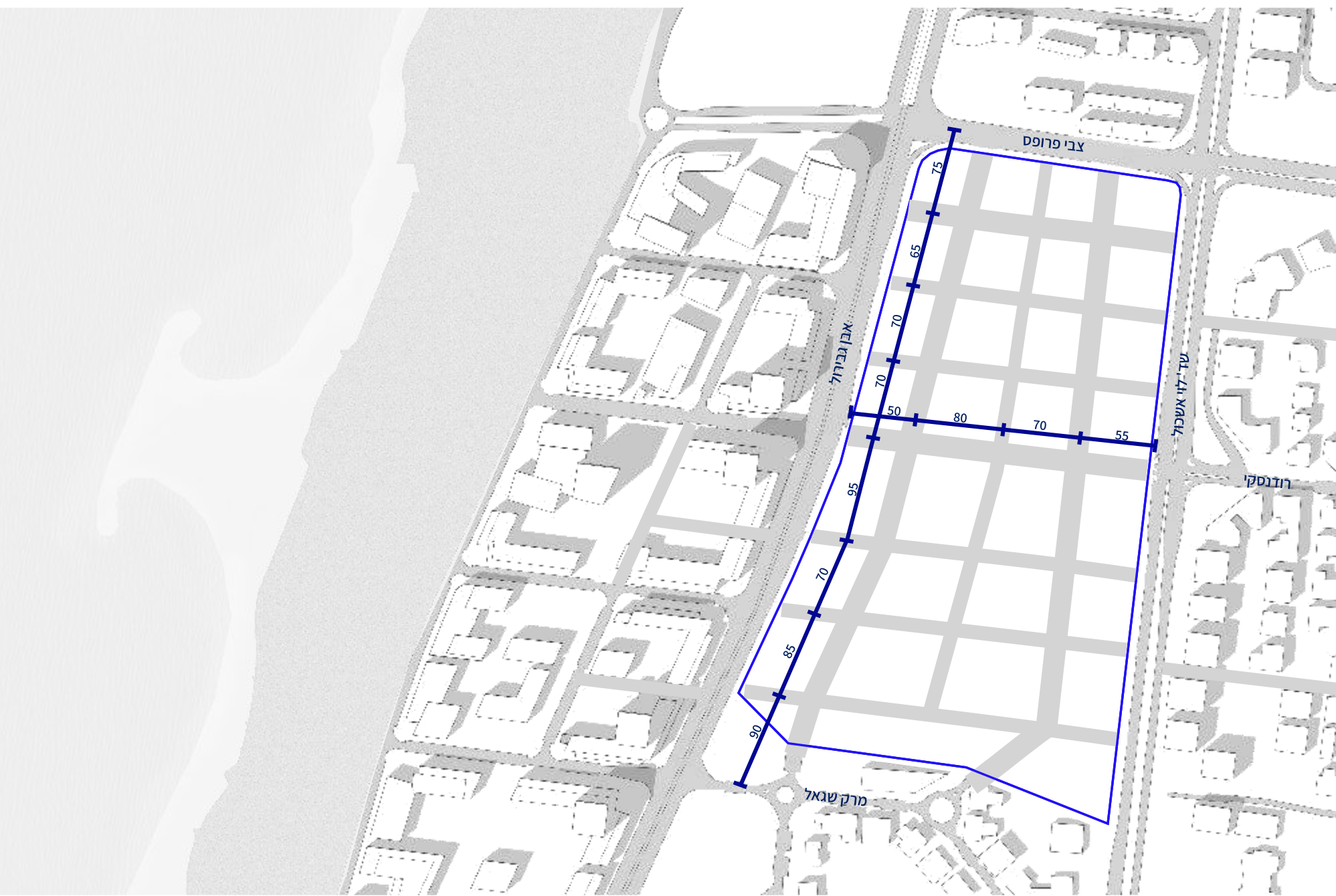
- רשת במרחב | רחובות והשבילים
- רשת בשכונה | קישוריות מלאה למרחב הסובב



מתודולוגיה נופיים. תל אביב

כיצד מייצרים מרחב איכותי?

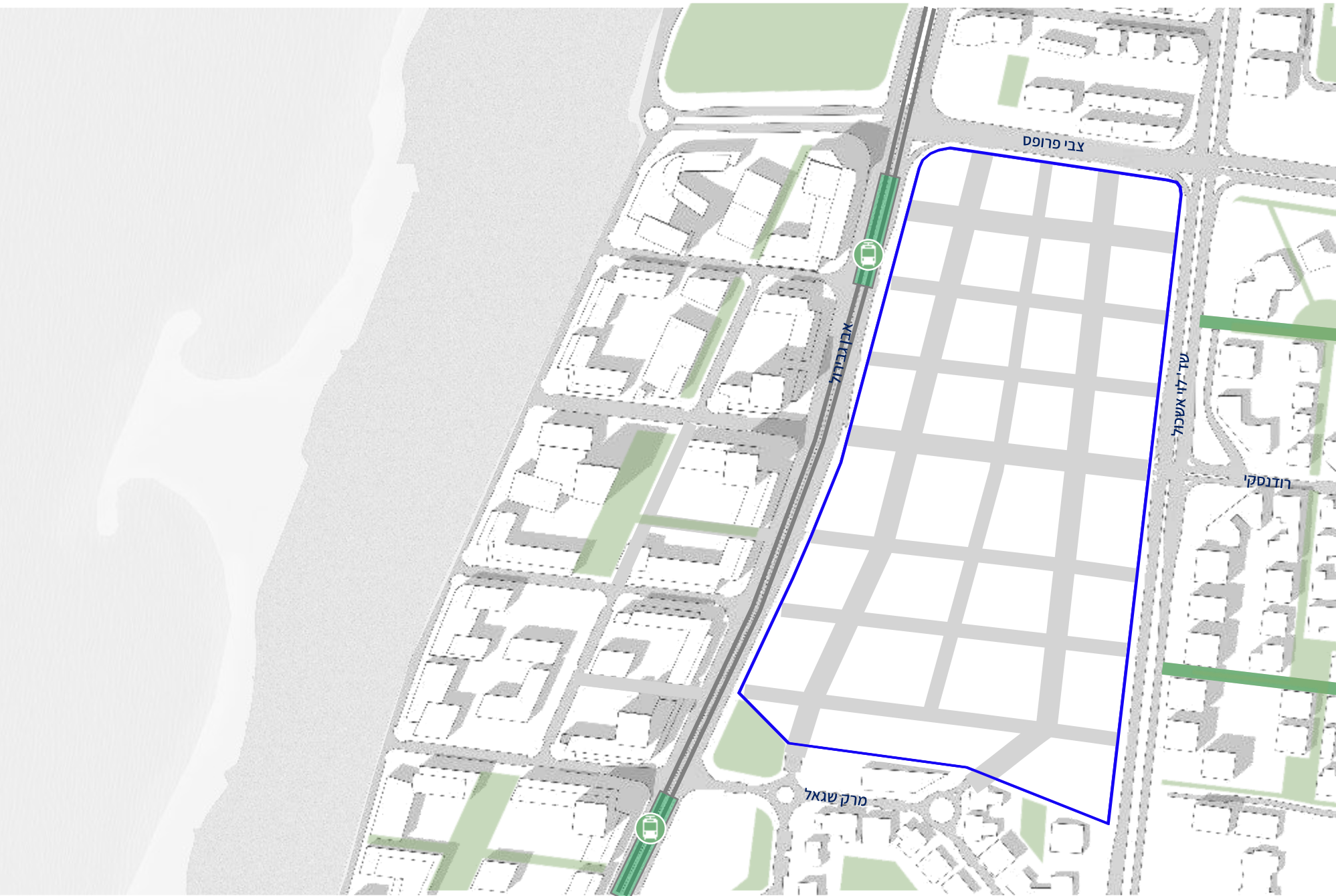
- רשת במרחב | רחובות והשבילים
- רחובות בשכונה | קישוריות מלאה למרחב הסובב
- גדלי בלוקים | קנ"מ אנושי המעודדים הליכתיות



מתודולוגיה נופיים. תל אביב

כיצד מייצרים מרחב איכותי?

- רשת במרחב | רחובות והשבילים
- רחובות בשכונה | קישוריות מלאה למרחב הסובב
- גדלי בלוקים | קנ"מ אנושי המעודדים הליכתיות
- שצ"פים במרחב | מוקדים עירוניים ויעד הליכתי



מתודולוגיה נופיים. תל אביב

כיצד מייצרים מרחב איכותי?

- רשת במרחב | רחובות והשבילים
- רחובות בשכונה | קישוריות מלאה למרחב הסובב
- גדלי בלוקים | קנ"מ אנושי המעודדים הליכתיות
- שצ"פים במרחב | מוקדים עירוניים ויעד הליכתי
- שצ"פים בשכונה | קישוריות, גיוון ופיזור



מתודולוגיה נופיים. תל אביב

כיצד מייצרים מרחב איכותי?

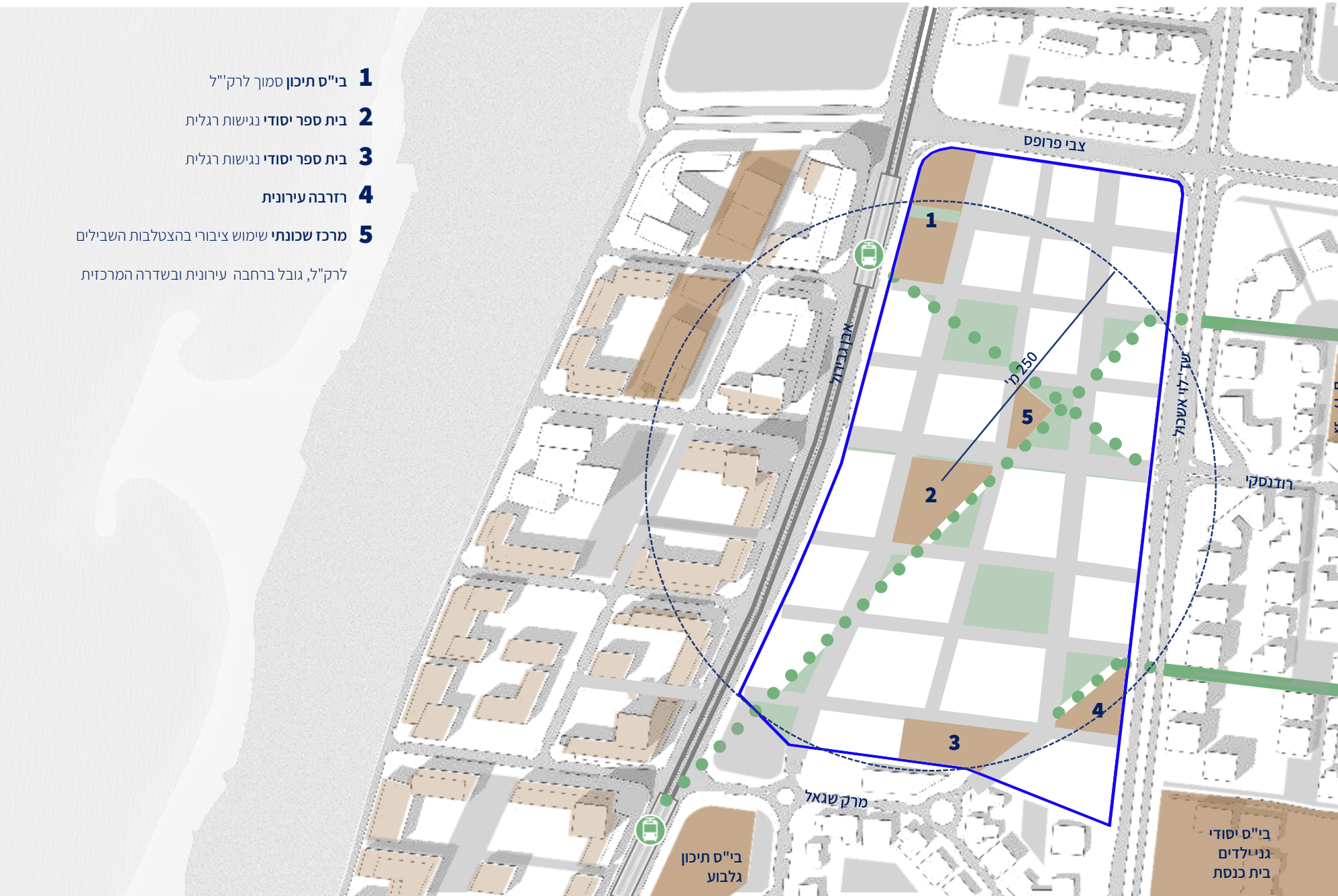
- רשת במרחב | רחובות והשבילים
- רחובות בשכונה | קישוריות מלאה למרחב הסובב
- גדלי בלוקים | קנ"מ אנושי המעודדים הליכתיות
- שצ"פים במרחב | מוקדים עירוניים ויעד הליכתי
- שצ"פים בשכונה | קישוריות, גיוון ופיזור
- שצ"צים במרחב | אבן גבירול כ'ציר תרבות'



מתודולוגיה נופיים. תל אביב

כיצד מייצרים מרחב איכותי?

- רשת במרחב | רחובות והשבילים
- רחובות בשכונה | קישוריות מלאה למרחב הסובב
- גדלי בלוקים | קנ"מ אנשי המעודדים הליכתיות
- שצ"פים במרחב | מוקדים עירוניים ויעד הליכתי
- שצ"פים בשכונה | קישוריות, גיוון ופיזור
- שב"צים במרחב | אבן גבירול כ'ציר תרבות'
- שב"צים בשכונה | נגישות, גיוון ופיזור



1 ביי"ס תיכון סמוך לרק"ל

2 בית ספר יסודי נגישות רגלית

3 בית ספר יסודי נגישות רגלית

4 חרבה עירונית

5 מרכז שכונתי שימוש ציבורי בהצטלבות השבילים

לרק"ל, גובל ברחבה עירונית ובשדרה המרכזית

מתודולוגיה נופיים. תל אביב

כיצד מייצרים מרחב איכותי?

- רשת במרחב | רחובות והשבילים
- רחובות בשכונה | קישוריות מלאה למרחב הסובב
- גדלי בלוקים | קנ"מ אנושי המעודדים הליכתיות
- שצ"פים במרחב | מוקדים עירוניים ויעד הליכתי
- שצ"פים בשכונה | קישוריות, גיוון ופיזור
- שב"צים במרחב | אבן גבירול כ'ציר תרבות'
- שב"צים בשכונה | נגישות, גיוון ופיזור
- תעסוקה במרחב | אבן גבירול בסמיכות לרק"ל



מתודולוגיה נופיים. תל אביב

כיצד מייצרים מרחב איכותי?

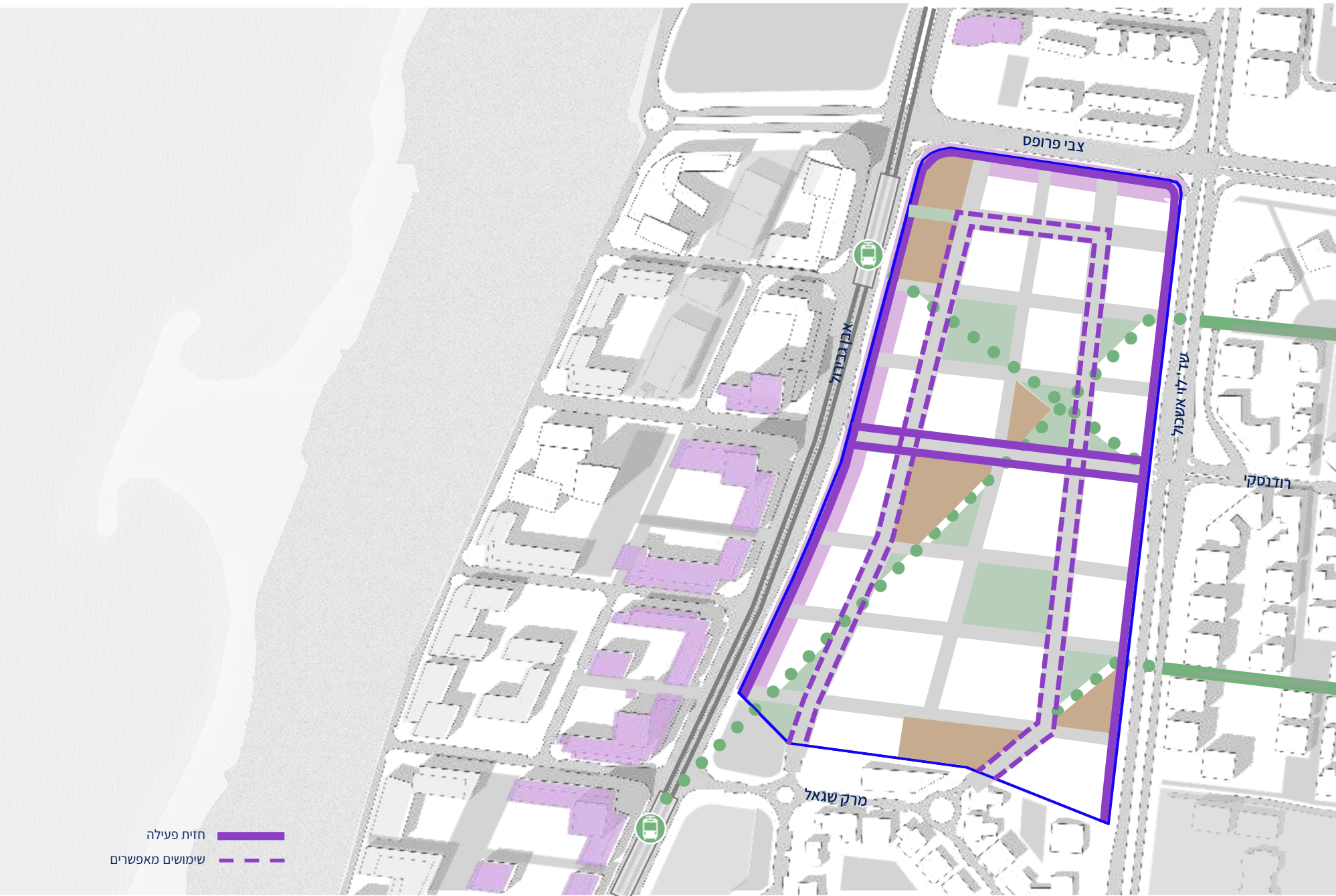
- רשת במרחב | רחובות והשבילים
- רחובות בשכונה | קישוריות מלאה למרחב הסובב
- גדלי בלוקים | קנ"מ אנושי המעודדים הליכתיות
- שצ"פים במרחב | מוקדים עירוניים ויעד הליכתי
- שצ"פים בשכונה | קישוריות, גיוון ופיזור
- שב"צים במרחב | אבן גבירול כ'ציר תרבות'
- שב"צים בשכונה | נגישות, גיוון ופיזור
- תעסוקה במרחב | אבן גבירול בסמיכות לרק"ל
- תעסוקה בשכונה | השלמת דופן אבן גבירול



מתודולוגיה נופיים. תל אביב

כיצד מייצרים מרחב איכותי?

- רשת במרחב | רחובות והשבילים
- רחובות בשכונה | קישוריות מלאה למרחב הסובב
- גדלי בלוקים | קנ"מ אנושי המעודדים הליכתיות
- שצ"פים במרחב | מוקדים עירוניים ויעד הליכתי
- שצ"פים בשכונה | קישוריות, גיוון ופיזור
- שב"צים במרחב | אבן גבירול כ'ציר תרבות'
- שב"צים בשכונה | נגישות, גיוון ופיזור
- תעסוקה במרחב | אבן גבירול בסמיכות לרק"ל
- תעסוקה בשכונה | השלמת דופן אבן גבירול
- מסחר בשכונה | חזית פעילה ושימושים מאפשרים



חזית פעילה —————
שימושים מאפשרים - - - - -

מתודולוגיה נופיים. תל אביב

כיצד מייצרים מרחב איכותי?

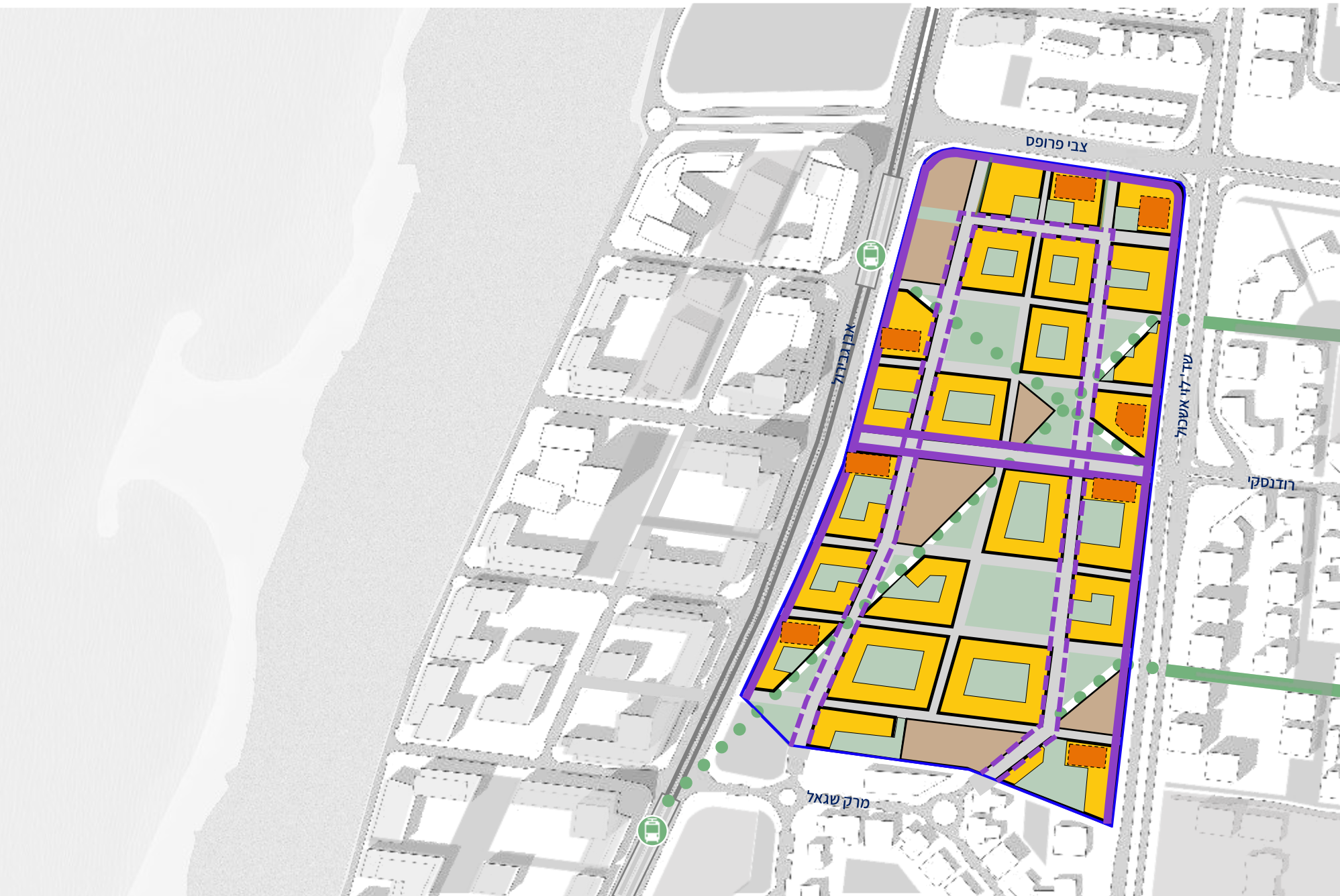
- רשת במרחב | רחובות והשבילים
- רחובות בשכונה | קישוריות מלאה למרחב הסובב
- גדלי בלוקים | קנ"מ אנושי המעודדים הליכתיות
- שצ"פים במרחב | מוקדים עירוניים ויעד הליכתי
- שצ"פים בשכונה | קישוריות, גיוון ופיזור
- שב"צים במרחב | אבן גבירול כ'ציר תרבות'
- שב"צים בשכונה | נגישות, גיוון ופיזור
- תעסוקה במרחב | אבן גבירול בסמיכות לרק"ל
- תעסוקה בשכונה | השלמת דופן אבן גבירול
- מסחר בשכונה | חזית מסחרית ואפשרות למסחר
- בינוי | מלווה רחוב המגדיר חצרות פנימיות



מתודולוגיה נופיים. תל אביב

כיצד מייצרים מרחב איכותי?

- רשת במרחב | רחובות והשבילים
- רחובות בשכונה | קישוריות מלאה למרחב הסובב
- גדלי בלוקים | קנ"מ אנושי המעודדים הליכתיות
- שצ"פים במרחב | מוקדים עירוניים ויעד הליכתי
- שצ"פים בשכונה | קישוריות, גיוון ופיזור
- שב"צים במרחב | אבן גבירול כ'ציר תרבות'
- שב"צים בשכונה | נגישות, גיוון ופיזור
- תעסוקה במרחב | אבן גבירול בסמיכות לרק"ל
- תעסוקה בשכונה | השלמת דופן אבן גבירול
- מסחר בשכונה | חזית מסחרית ואפשרות למסחר
- בינוי | מלווה רחוב המגדיר חצרות פנימיות
- עליה לגובה | במעטפת, לאורך רחובות ראשיים



מתודולוגיה נופיים. תל אביב

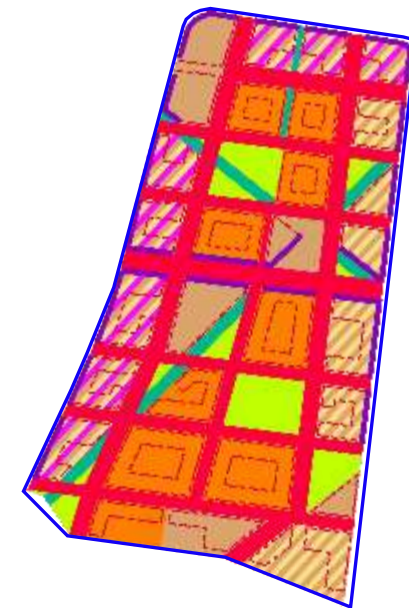
כיצד מייצרים מרחב איכותי?

- רשת במרחב | רחובות והשבילים
- רחובות בשכונה | קישוריות מלאה למרחב הסובב
- גדלי בלוקים | קנ"מ אנושי המעודדים הליכתיות
- שצ"פים במרחב | מוקדים עירוניים ויעד הליכתי
- שצ"פים בשכונה | קישוריות, גיוון ופיזור
- שב"צים במרחב | אבן גבירול כ'ציר תרבות'
- שב"צים בשכונה | נגישות, גיוון ופיזור
- תעסוקה במרחב | אבן גבירול בסמיכות לרק"ל
- תעסוקה בשכונה | השלמת דופן אבן גבירול
- מסחר בשכונה | חזית מסחרית ואפשרות למסחר
- בינוי | מלווה רחוב המגדיר חצרות פנימיות
- עליה לגובה | במעטפת, לאורך רחובות ראשיים



מתודולוגיה נופיים. תל אביב

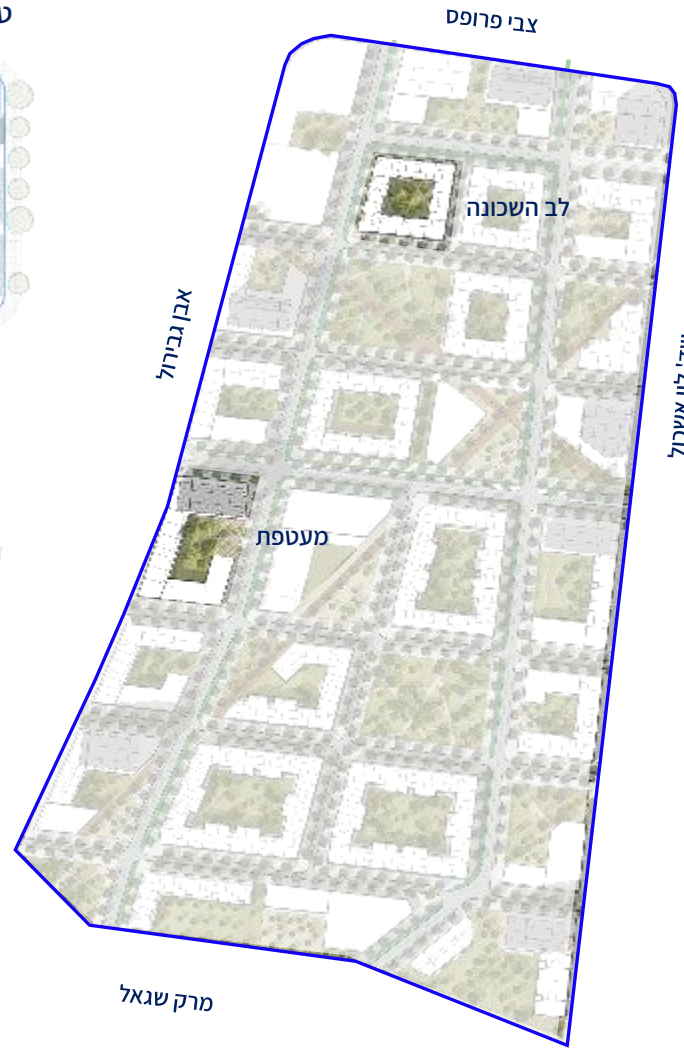
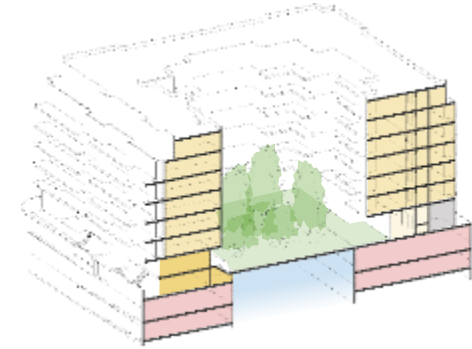
כיצד מייצרים מרחב איכותי?



מתודולוגיה

נופי ים. תל אביב

כיצד מייצרים מרחב איכותי?



טיפולוגית 'לב השכונה'



קומה טיפוסית

טיפולוגית 'מעטפת'



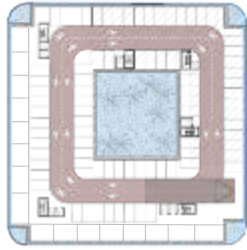
קומת מגדל טיפוסית



קומת קרקע



קומת מסד טיפוסית



קומת מרתף



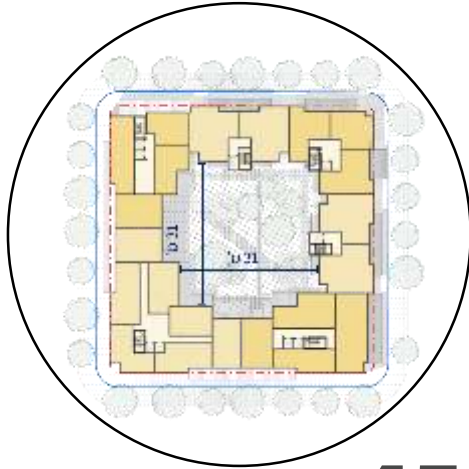
קומת קרקע

מתדולוגיה נופיים. תל אביב

החתיכה האחרונה בפאזל התכנוני



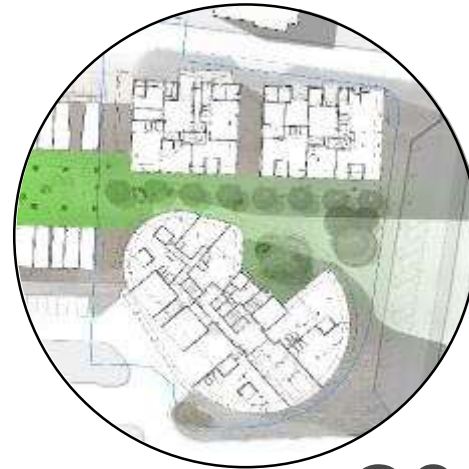
פיתוח טיפולוגיות תואמות מקום צפיפות גבוהה - גובה נמוך



45 יח"ד/ד' תל אביב



37 יח"ד/ד' רמת אפעל



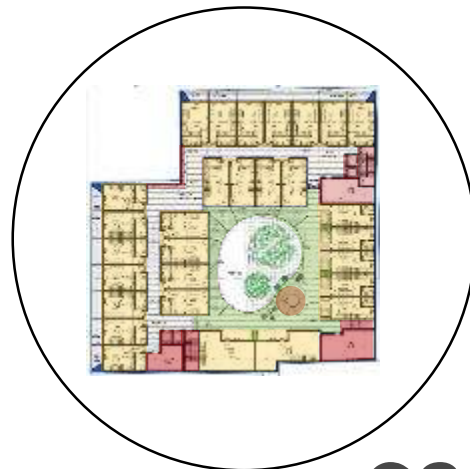
30 יח"ד/ד' באר שבע



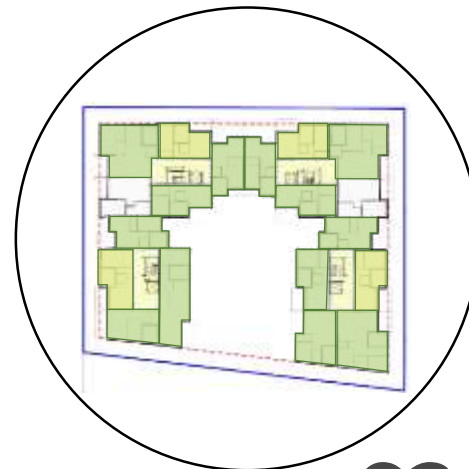
25 יח"ד/ד' קריית עקרון



25 יח"ד/ד'



68 יח"ד/ד' באר שבע



63 יח"ד/ד' חולון



50 יח"ד/ד' הוד השרון



25 יח"ד/ד' קריית עקרון

4,900 יח"ד

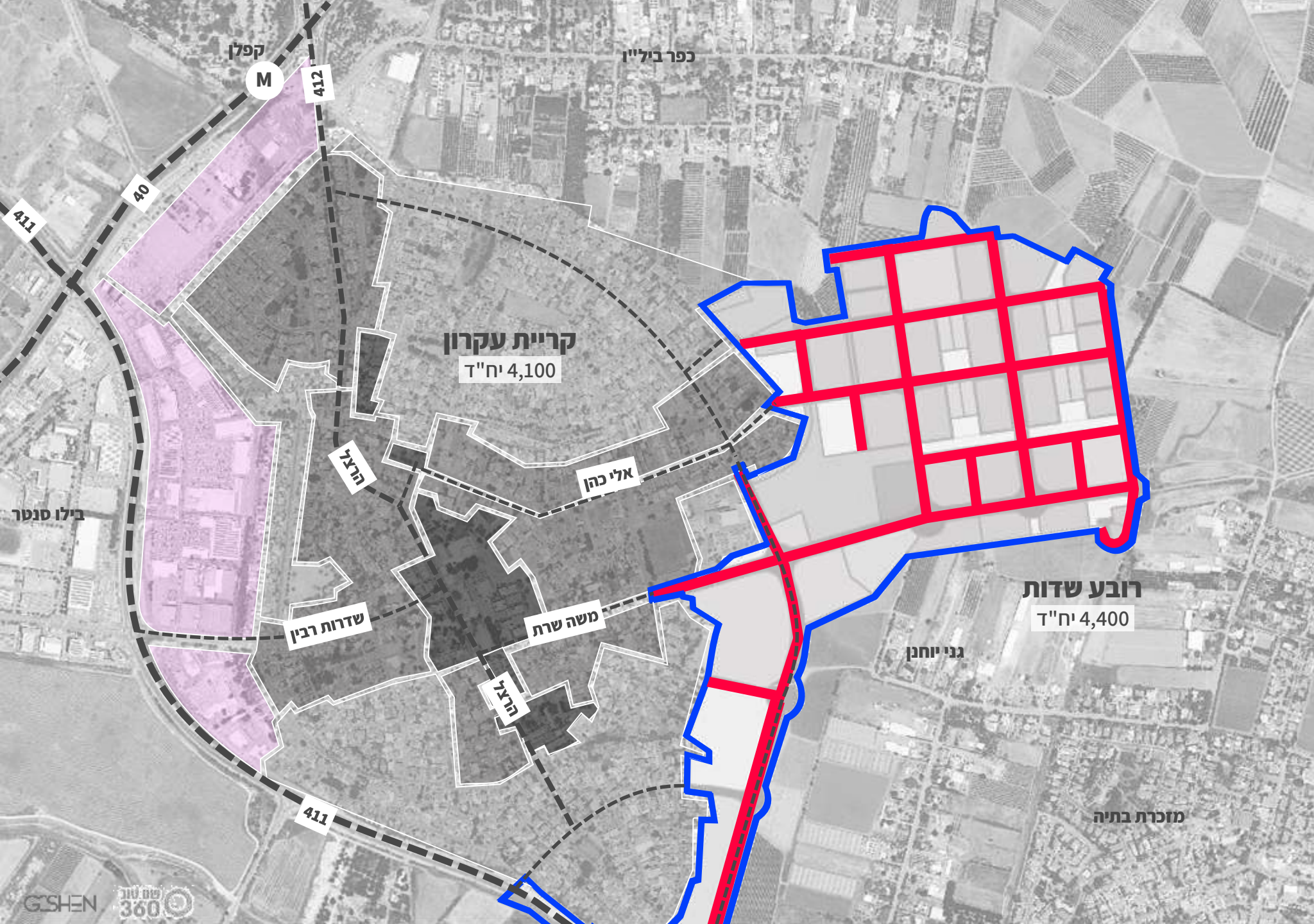
640 דונם

עידכון תמ"ל 1074 - רובע שדות

מזמין: קריית עקרון

סטטוס: צפונית מתן תוקף 2026

דרומית מקודמת בסמכות ותמ"ל



25 יח"ד/ד' קריית עקרון

4,900 יח"ד

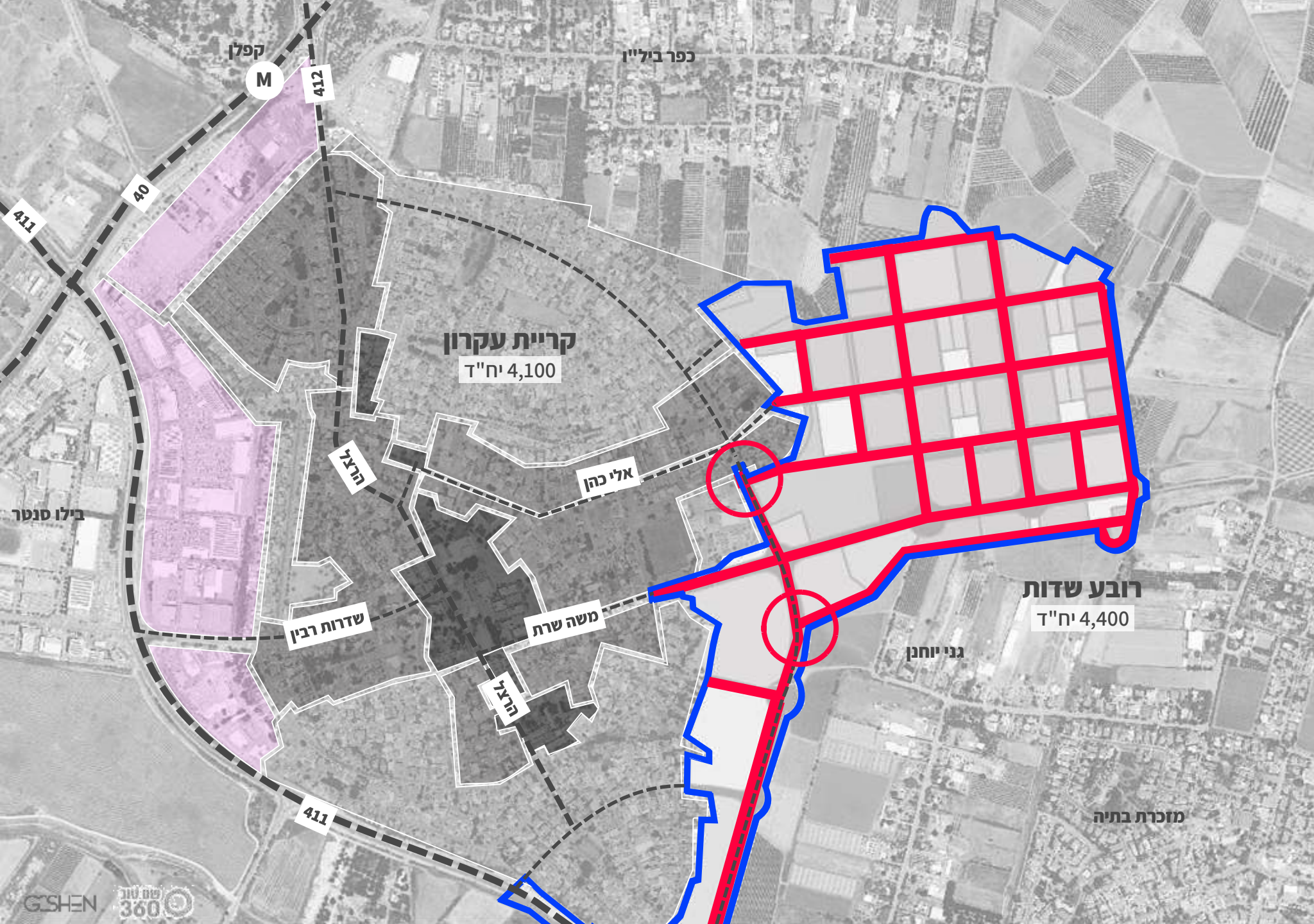
640 דונם

עידכון תמ"ל 1074 - רובע שדות

מזמין: קריית עקרון

סטטוס: צפונית מתן תוקף 2026

דרומית מקודמת בסמכות ותמ"ל



25 יח"ד/ד' קריית עקרון

4,900 יח"ד

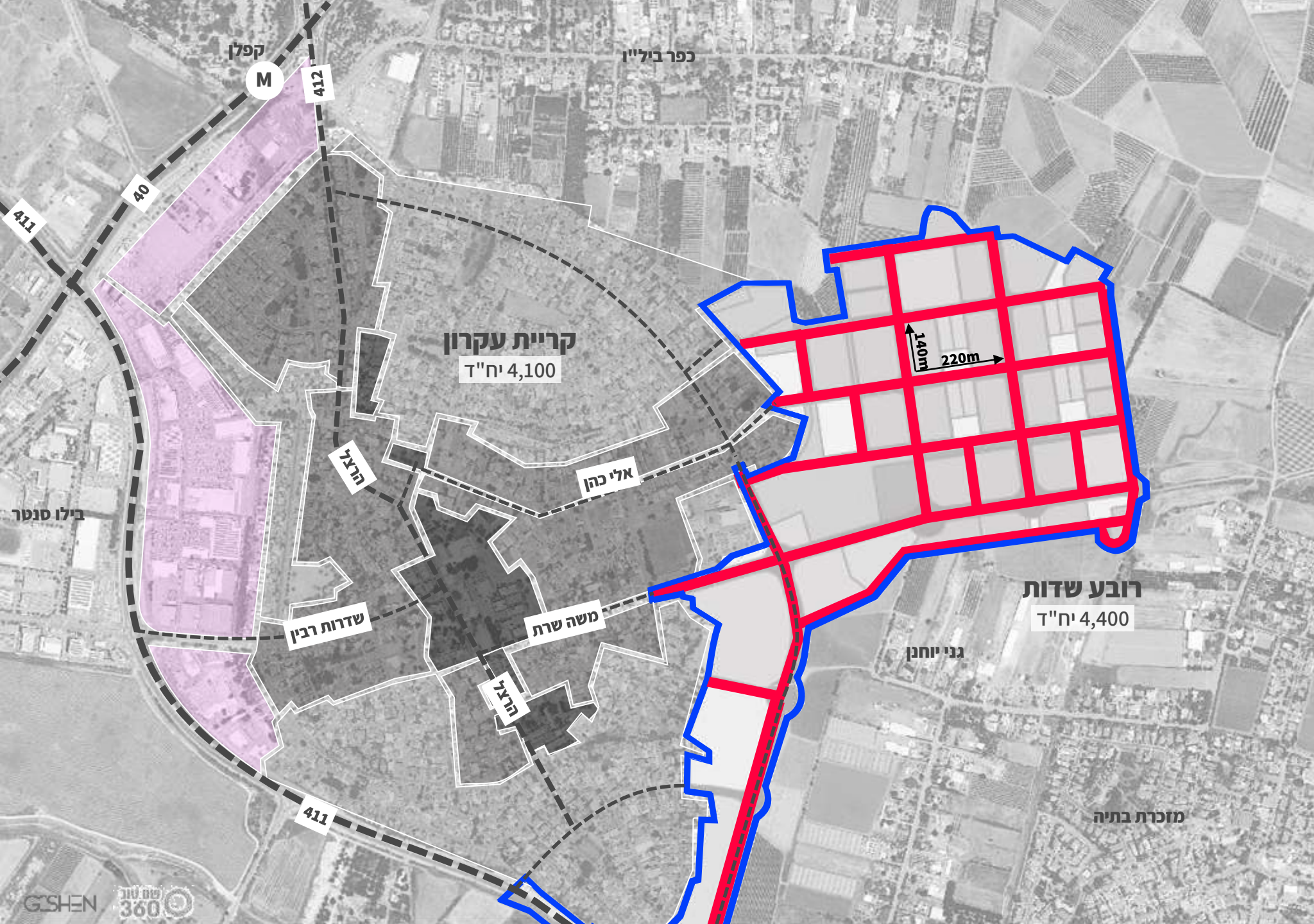
640 דונם

עידכון תמ"ל 1074 - רובע שדות

מזמין: קריית עקרון

סטטוס: צפונית מתן תוקף 2026

דרומית מקודמת בסמכות ותמ"ל



25 יח"ד/ד' קריית עקרון

4,900 יח"ד

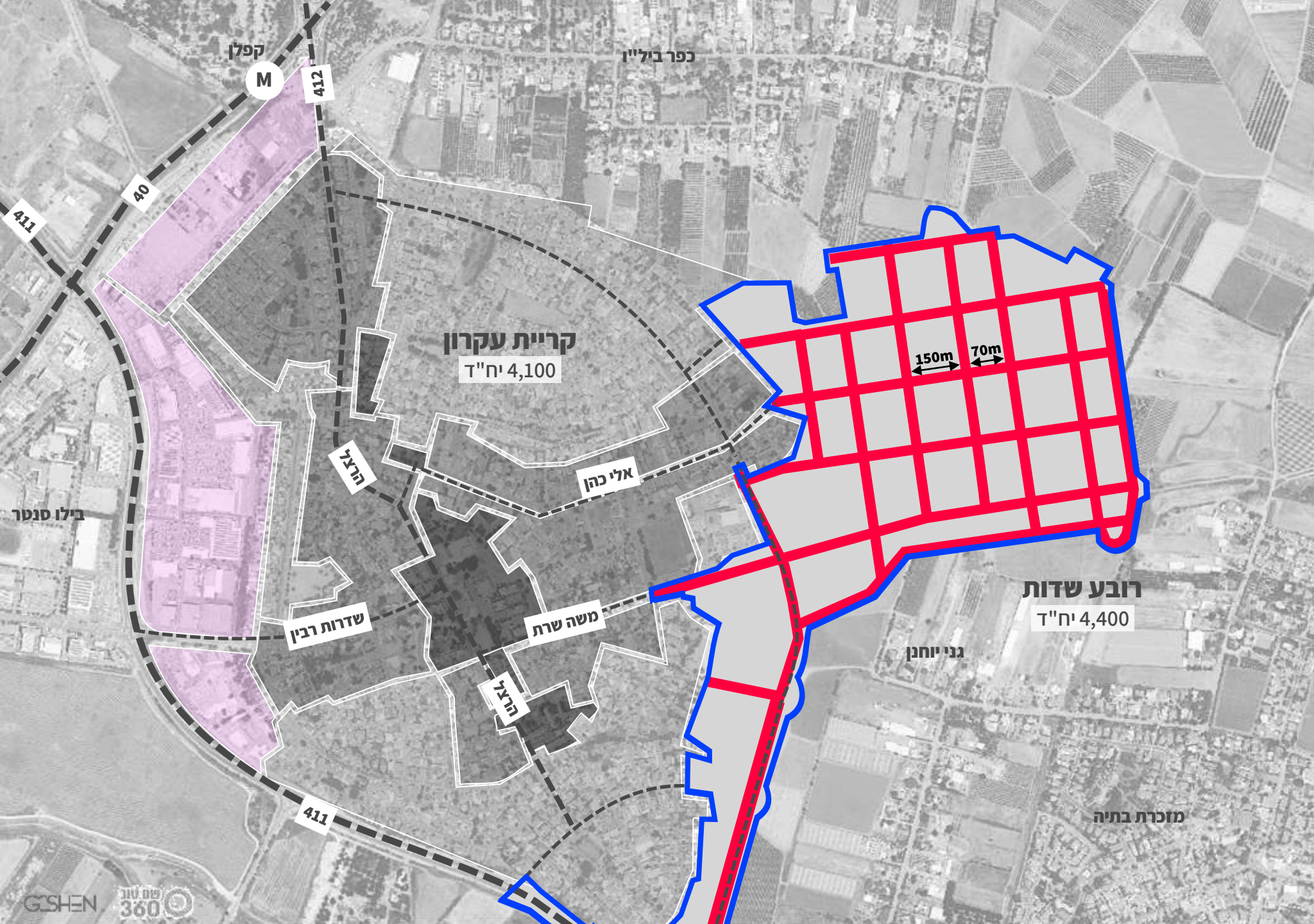
640 דונם

עידכון תמ"ל 1074 - רובע שדות

מזמין: קריית עקרון

סטטוס: צפונית מתן תוקף 2026

דרומית מקודמת בסמכות ותמ"ל



25 יח"ד/ד' קריית עקרון

יח"ד 4,900

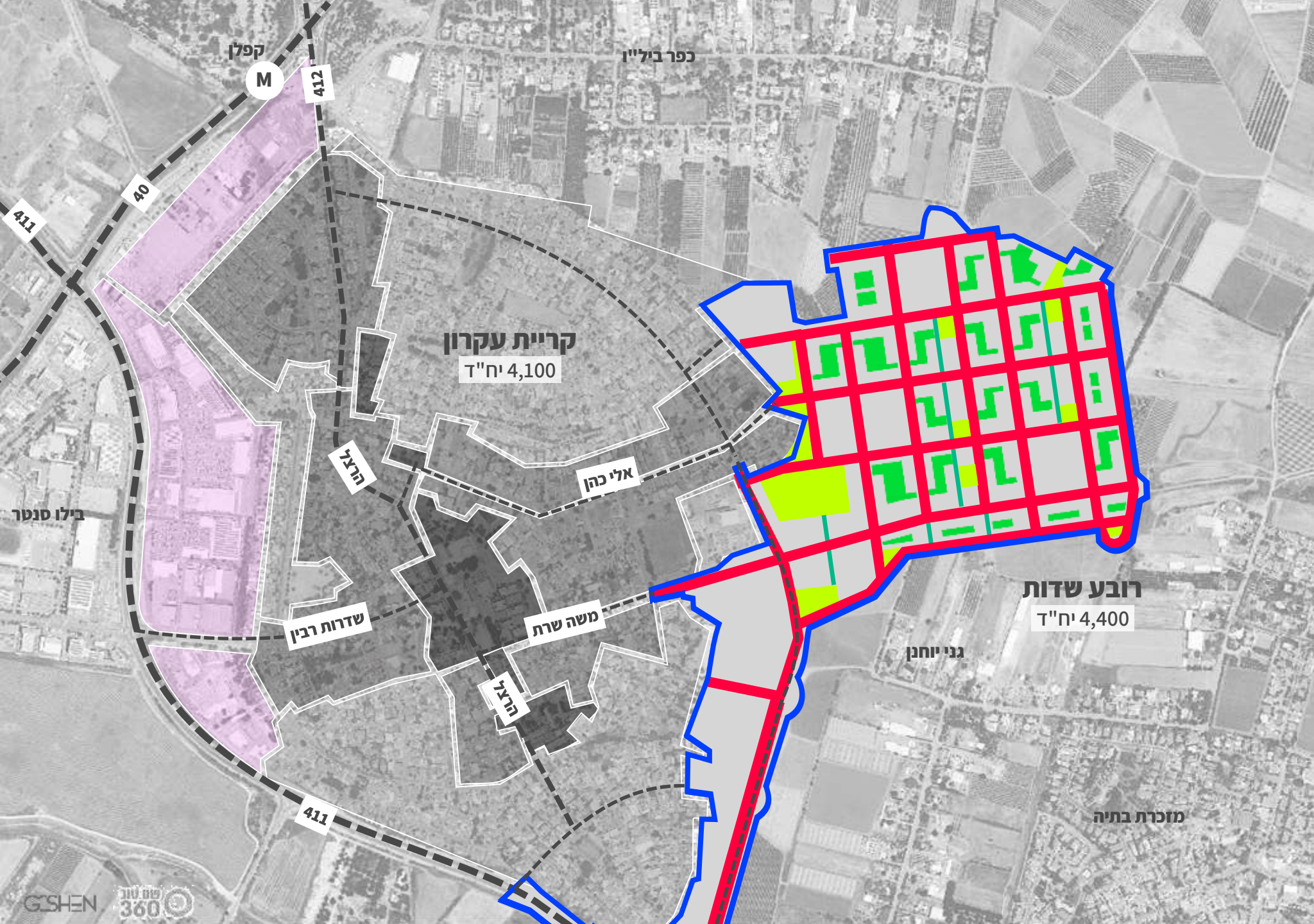
דונם 640

עידכון תמ"ל 1074 - רובע שדות

מזמין: קריית עקרון

סטטוס: צפונית מתן תוקף 2026

דרומית מקודמת בסמכות ותמ"ל



25 יח"ד/ד' קריית עקרון

4,900 יח"ד

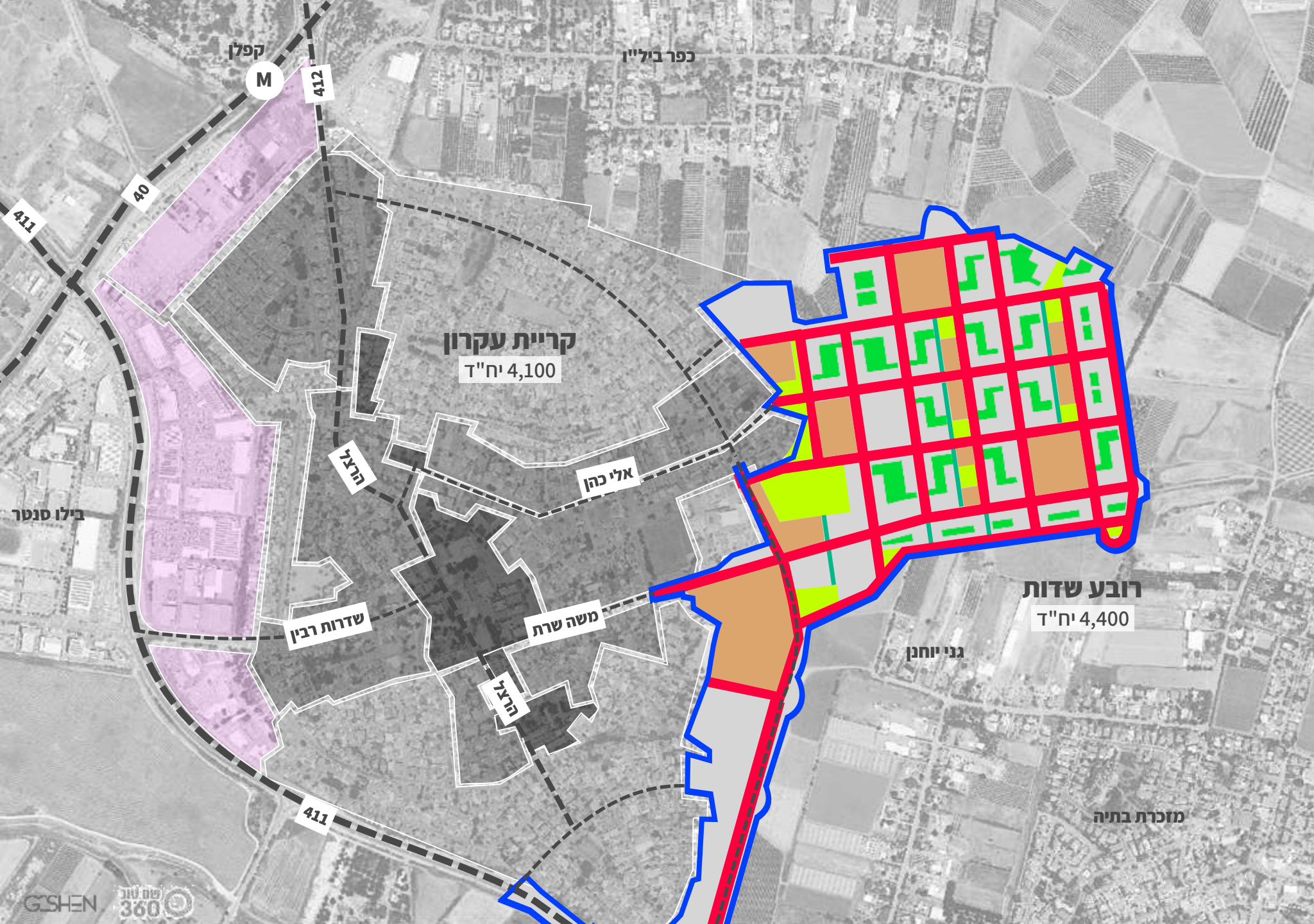
640 דונם

עידכון תמ"ל 1074 - רובע שדות

מזמין: קריית עקרון

סטטוס: צפונית מתן תוקף 2026

דרומית מקודמת בסמכות ותמ"ל



25 יח"ד/ד' קריית עקרון

4,900 יח"ד

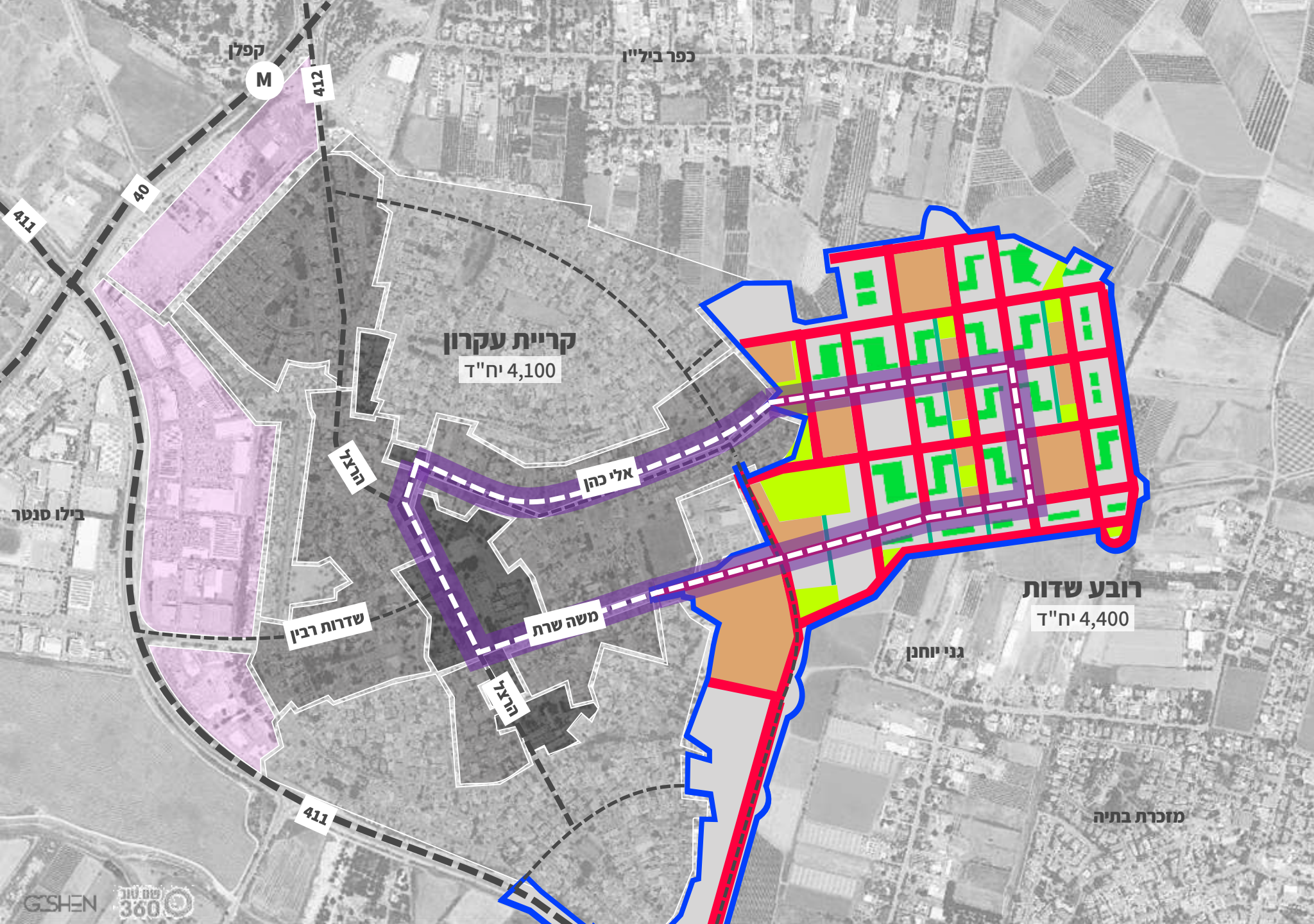
640 דונם

עידכון תמ"ל 1074 - רובע שדות

מזמין: קריית עקרון

סטטוס: צפונית מתן תוקף 2026

דרומית מקודמת בסמכות ותמ"ל



25 יח"ד/ד' קריית עקרון

4,900 יח"ד

640 דונם

עידכון תמ"ל 1074 - רובע שדות

מזמין: קריית עקרון

סטטוס: צפונית מתן תוקף 2026

דרומית מקודמת בסמכות ותמ"ל



25 יח"ד/ד' קריית עקרון

4,900 יח"ד

640 דונם

עידכון תמ"ל 1074 - רובע שדות

מזמין: קריית עקרון

סטטוס: צפונית מתן תוקף 2026

דרומית מקודמת בסמכות ותמ"ל





25 יח"ד/ד' קריית עקרון

4,900 יח"ד

640 דונם

עידכון תמ"ל 1074 - רובע שדות

מזמין: קריית עקרון

סטטוס: צפונית מתן תוקף 2026

דרומית מקודמת בסמכות ותמ"ל

קרית עקרון
4,100 יח"ד

מתחם צפוני
תוכנית מאושרת

מתחם דרומי
מקודמת - ותמ"ל

500
יח"ד
ד

רובע שדות
4,400 יח"ד



25 יח"ד/ד' קריית עקרון

4,900 יח"ד

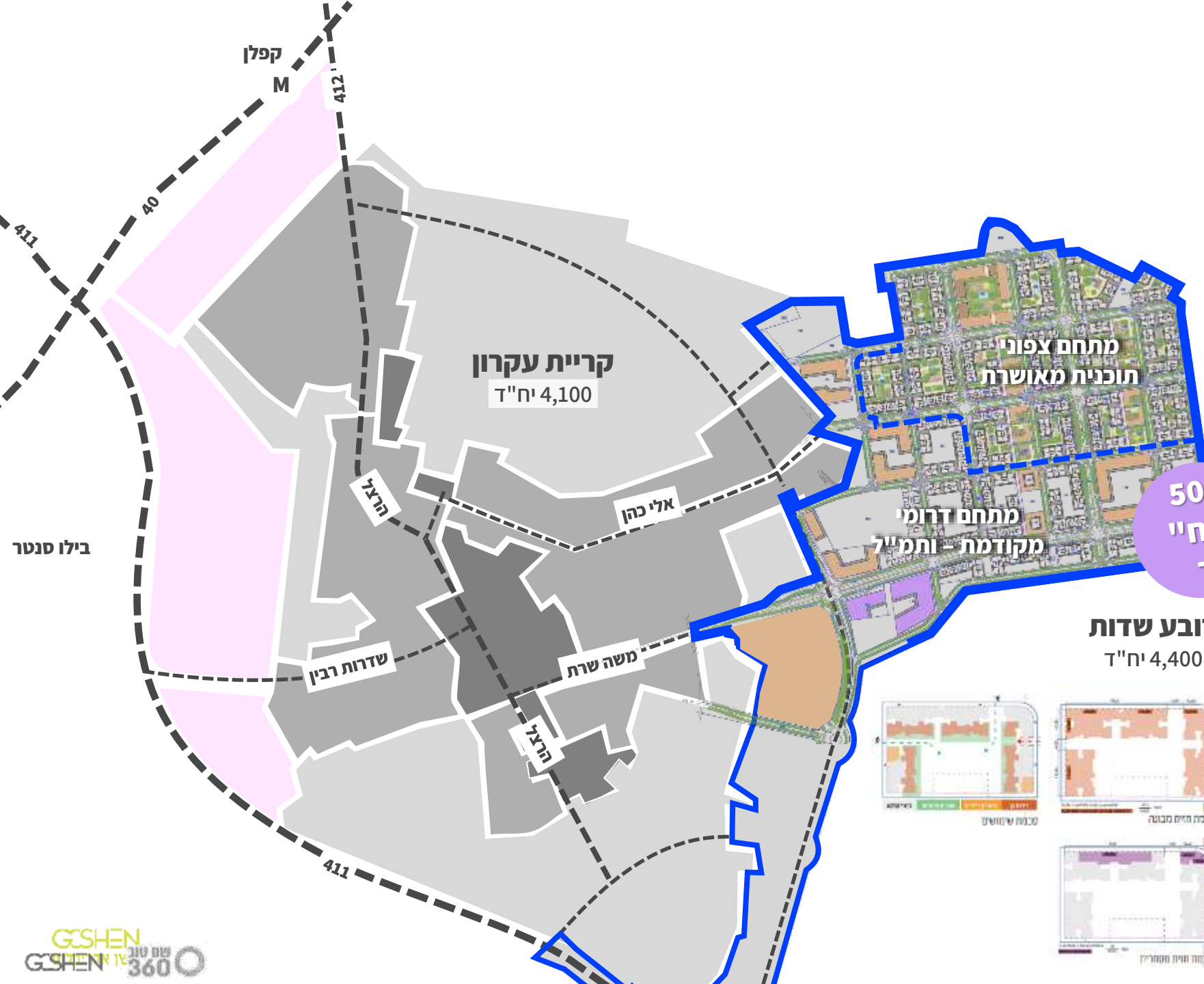
640 דונם

עידכון תמ"ל 1074 - רובע שדות

מזמין: קריית עקרון

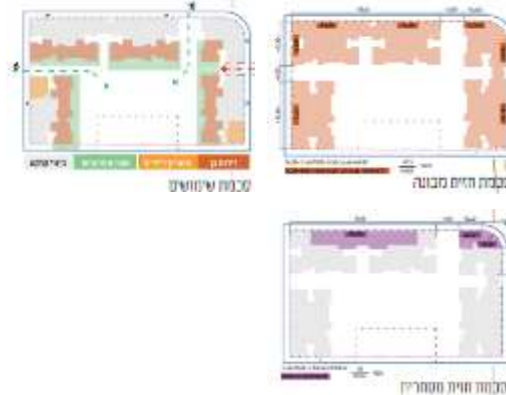
סטטוס: צפונית מתן תוקף 2026

דרומית מקודמת בסמכות ותמ"ל



500 יח"ד

רובע שדות
4,400 יח"ד



יח"ד/ד' חלון 63

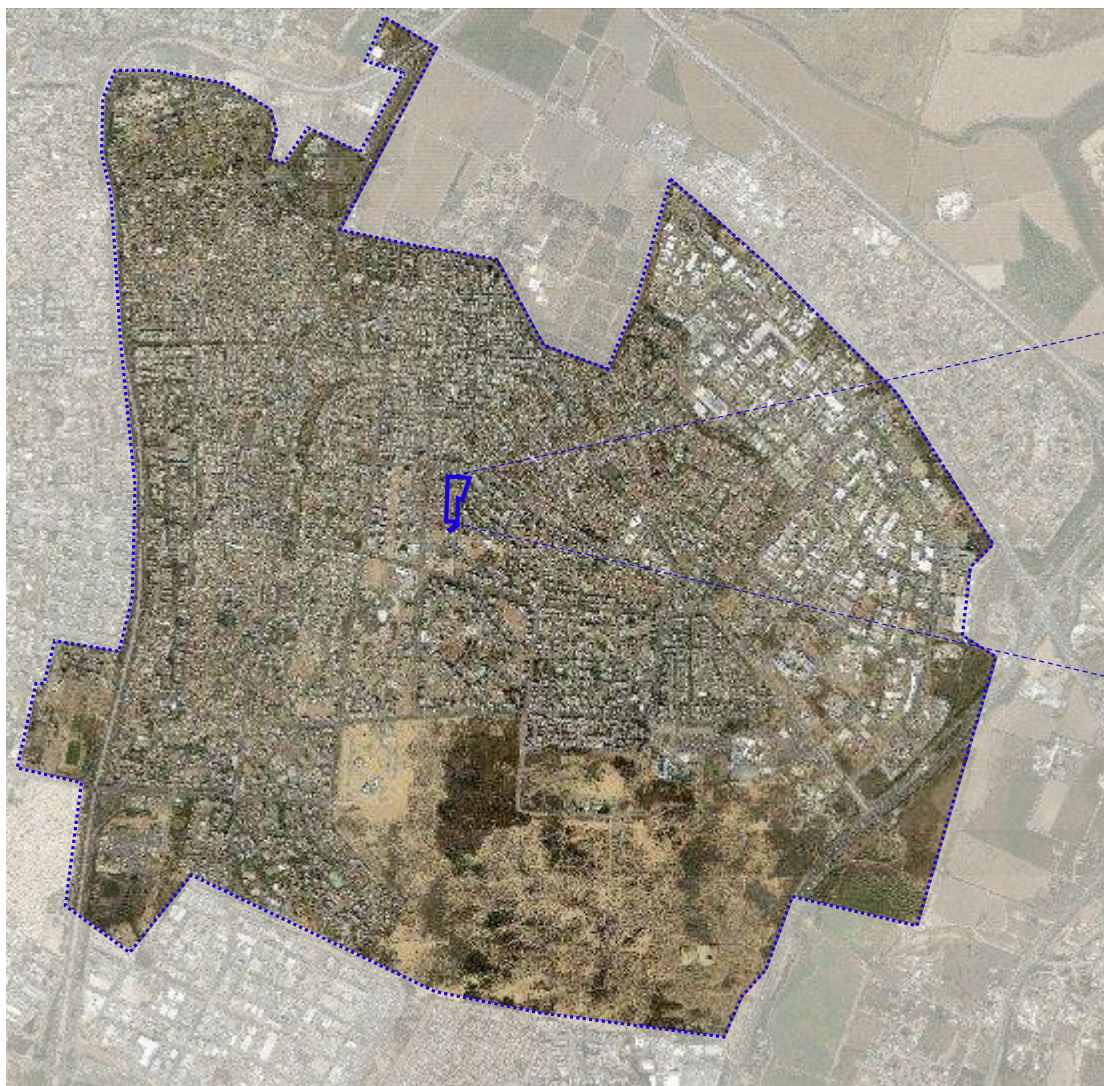
838 יח"ד

22 דונם

התחדשות ראש פינה 5-23

מזמין: קרסו נדל"ן + לזינסקי-עופר

סטטוס: מתן תוקף 2024, בהיתרים



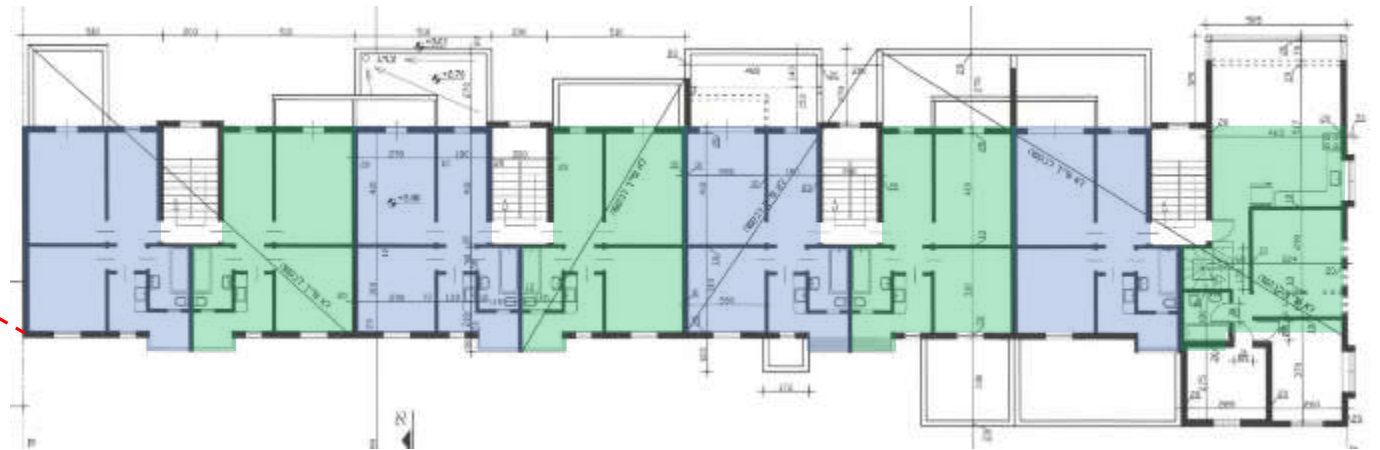
איזור התכנון | מצב קיים

מצב נכנס

10 מבנים טוריים 2-3 קומות 4 כניסות כ"א

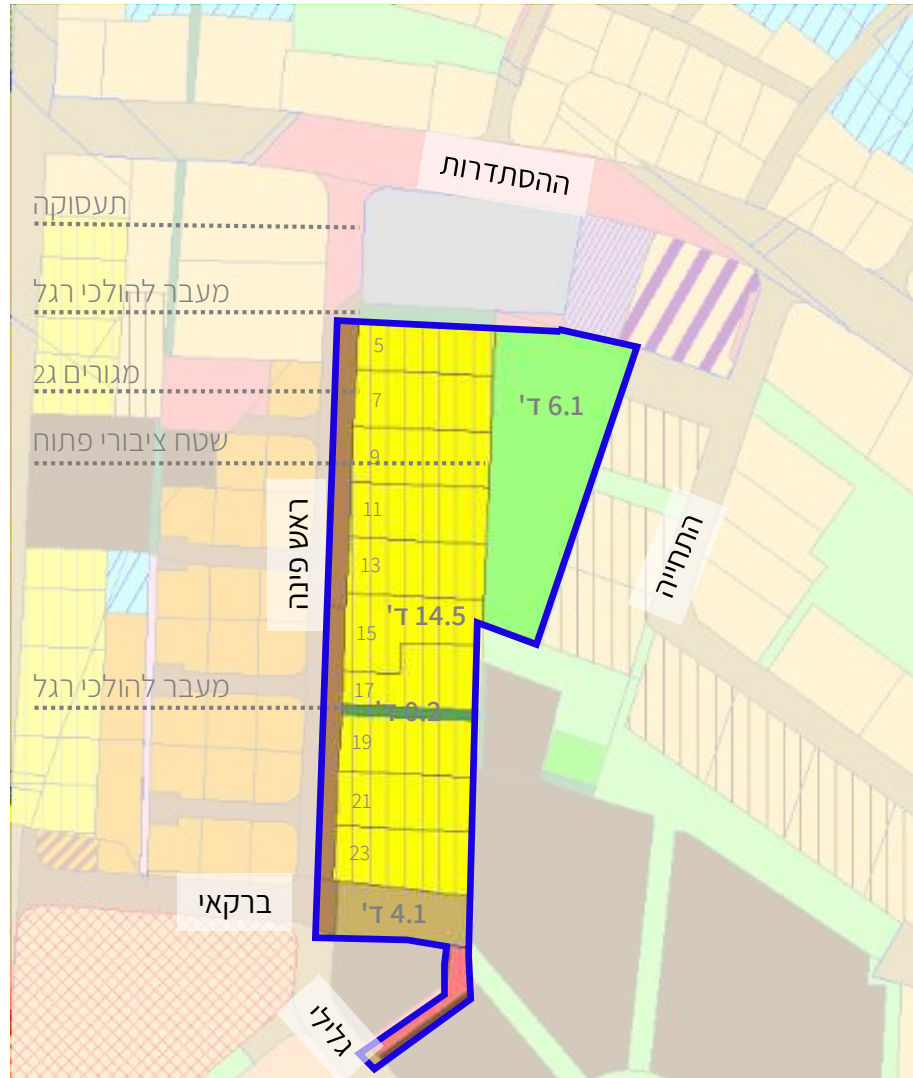
242 יח"ד + 5 יחידות מסחריות

כ-11,000 מ"ר בנוי 42-55 מ"ר ליח"ד



איזור התכנון | מצב קיים

שטח התוכנית - 25 דונם



איזור התכנון
קונטקסט עירוני רחב

התחדשות עירונית היא לא רק בנינים חדשים
זו התחדשות של המרקם העירוני



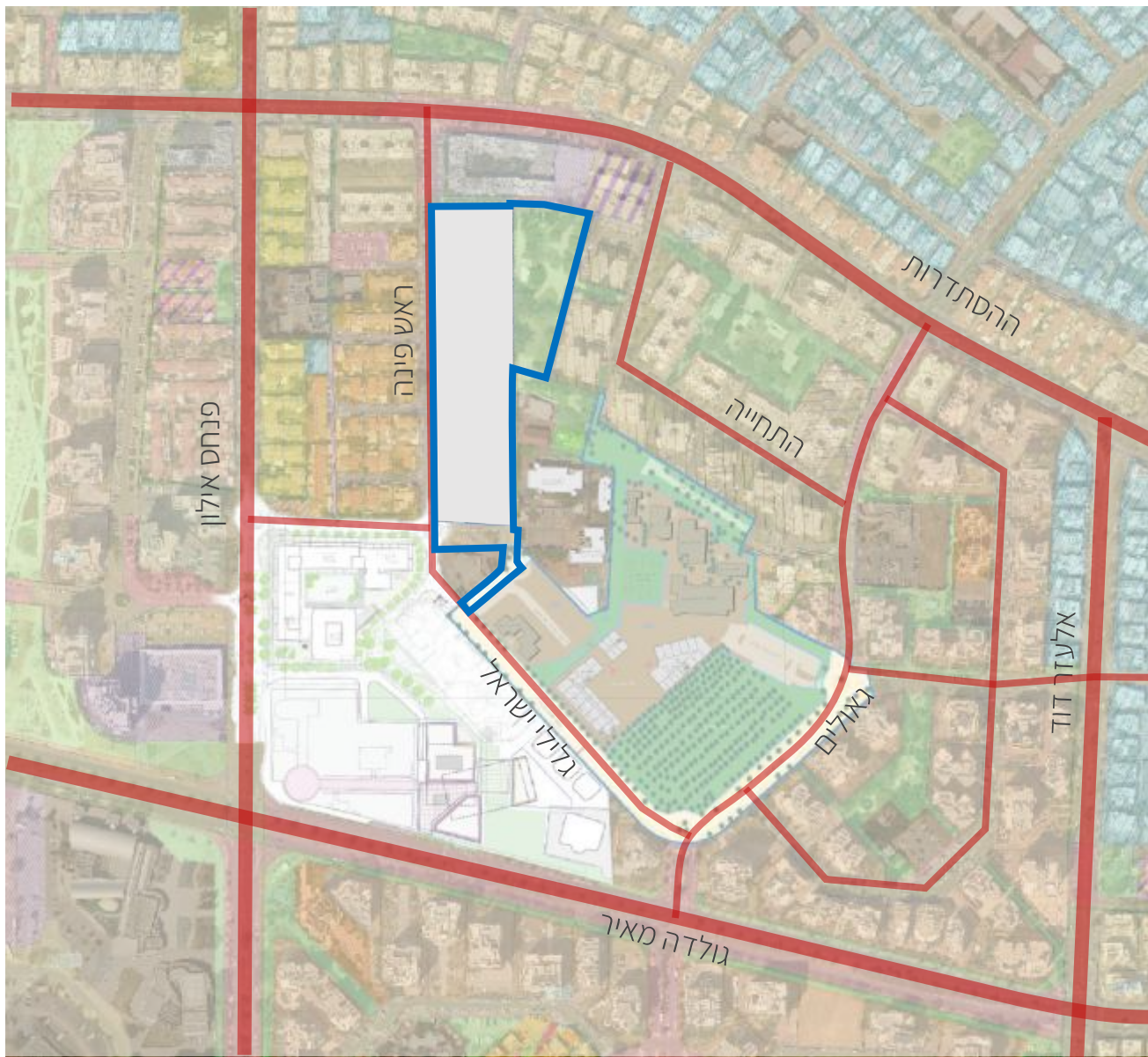
איזור התכנון

קונטקסט עירוני רחב – רחובות ראשיים



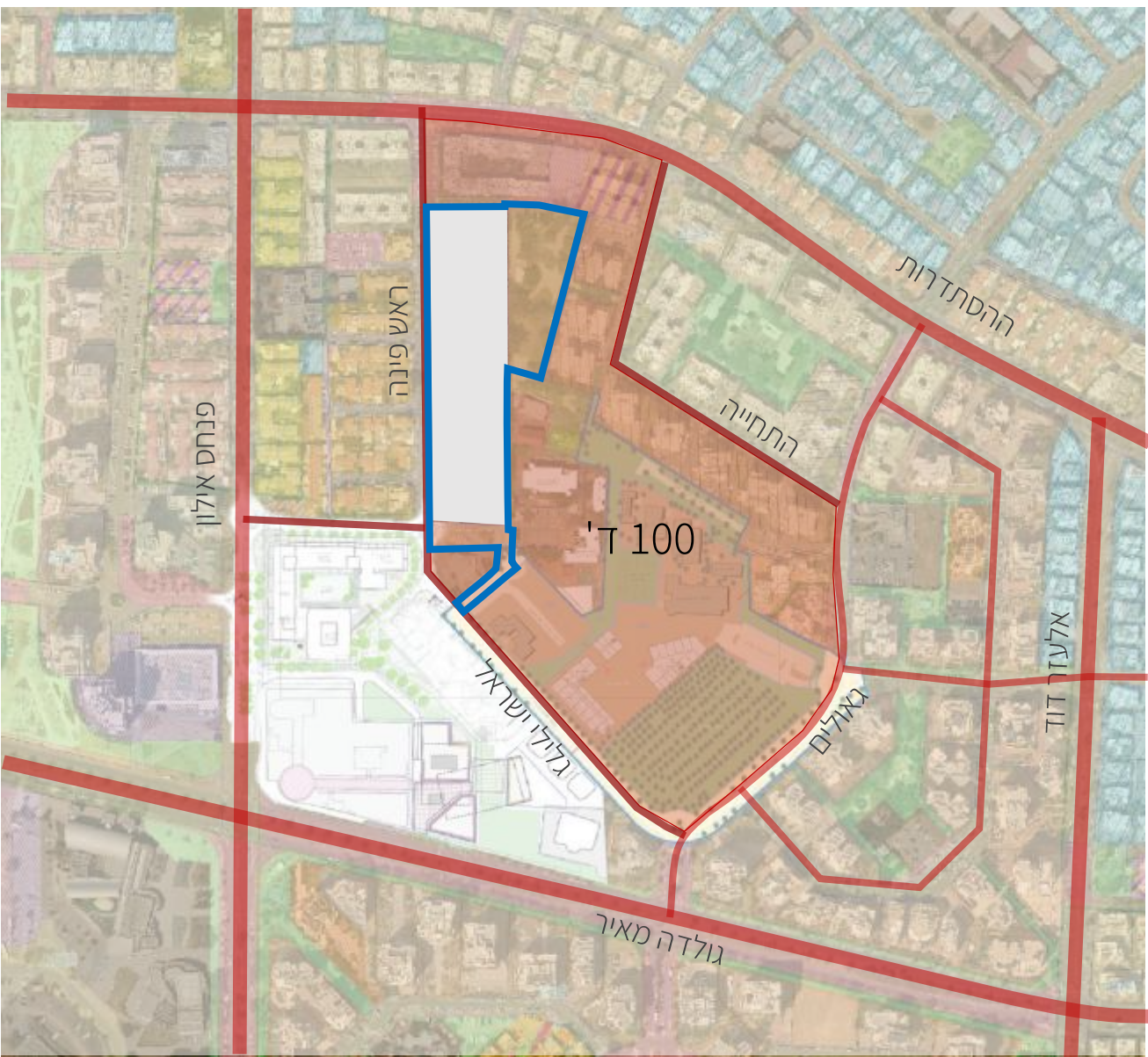
איזור התכנון

קונטקסט עירוני רחב – רשת הרחובות



איזור התכנון

קונטקסט עירוני רחב – בלוק גדול לא נגיש



איזור התכנון

קונטקסט עירוני רחב – מכלול חינוכי גאולים

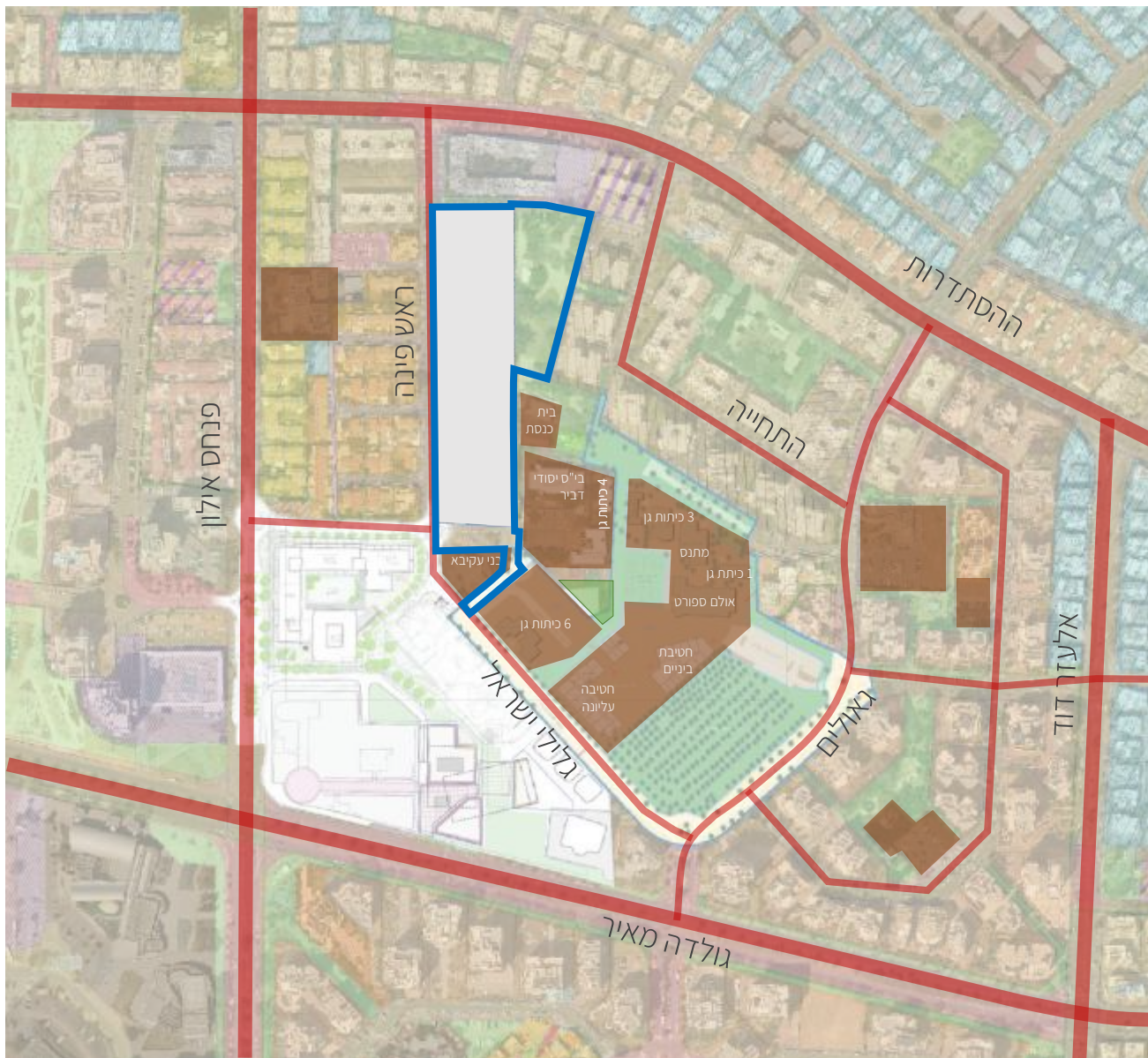
14 כיתות גן – כ-490 ילדים

בית ספר יסודי – כ-500 תלמידים

חטיבת ביניים ועליונה – כ-1500 תלמידים

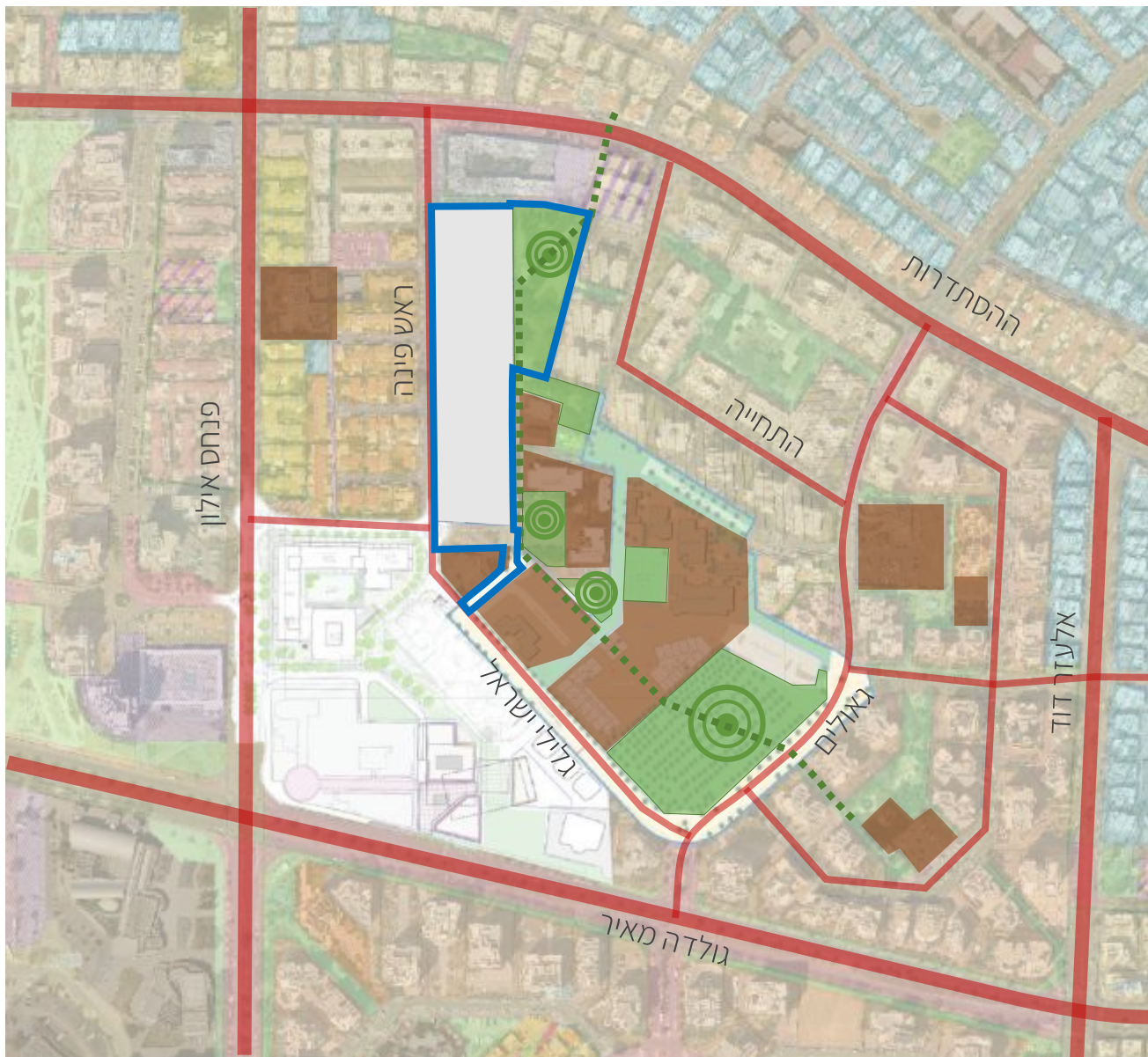
סה"כ משוער כ-2500 תלמידים

הליכתיות!



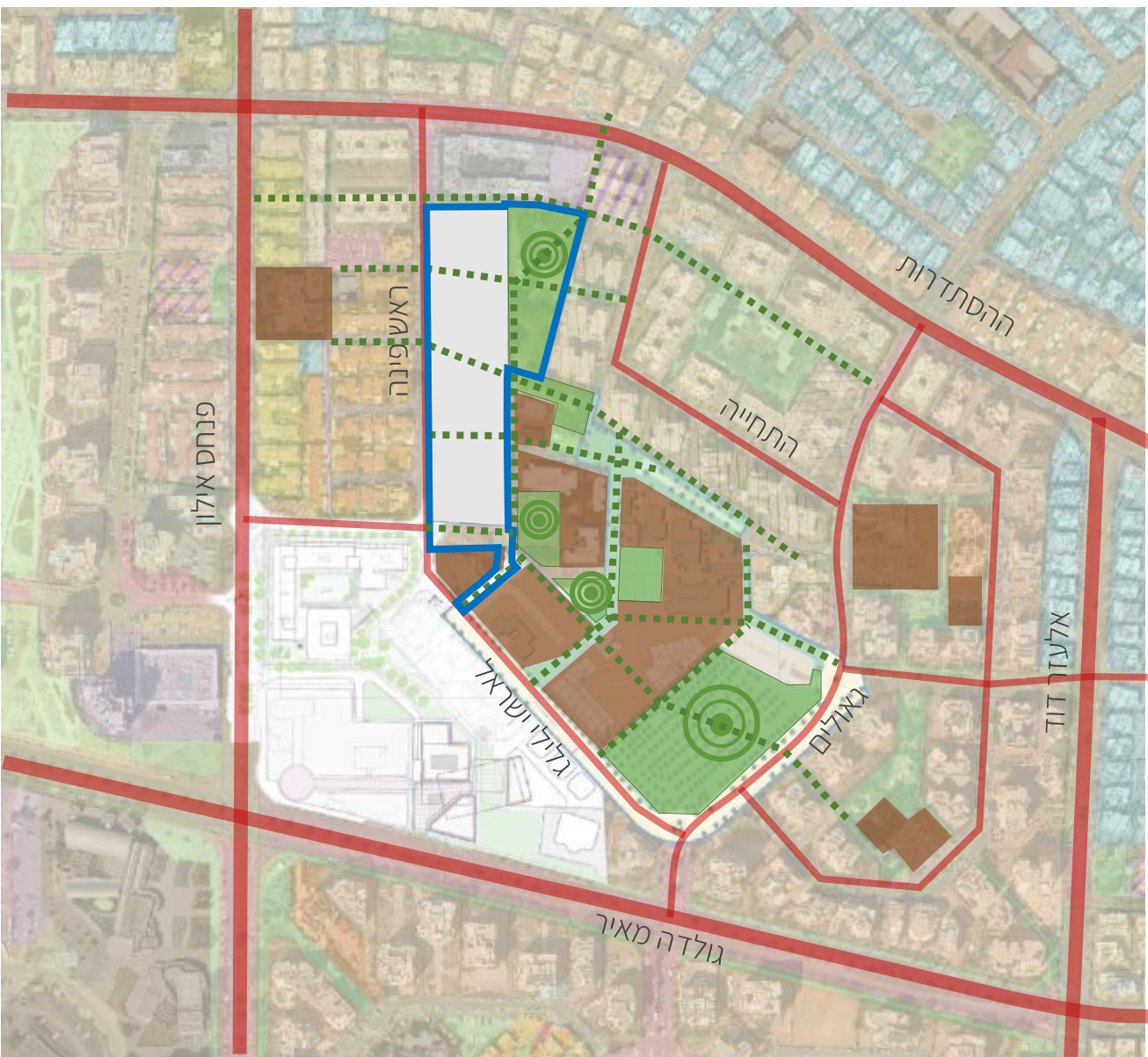
איזור התכנון

קונטקסט עירוני רחב – חיבור רגלי צפון דרום
המחבר מוקדים פתוחים קיימים ופוטנציאליים



איזור התכנון

קונטקסט עירוני רחב – חיבורים רגליים מזרח מערב



איזור התכנון

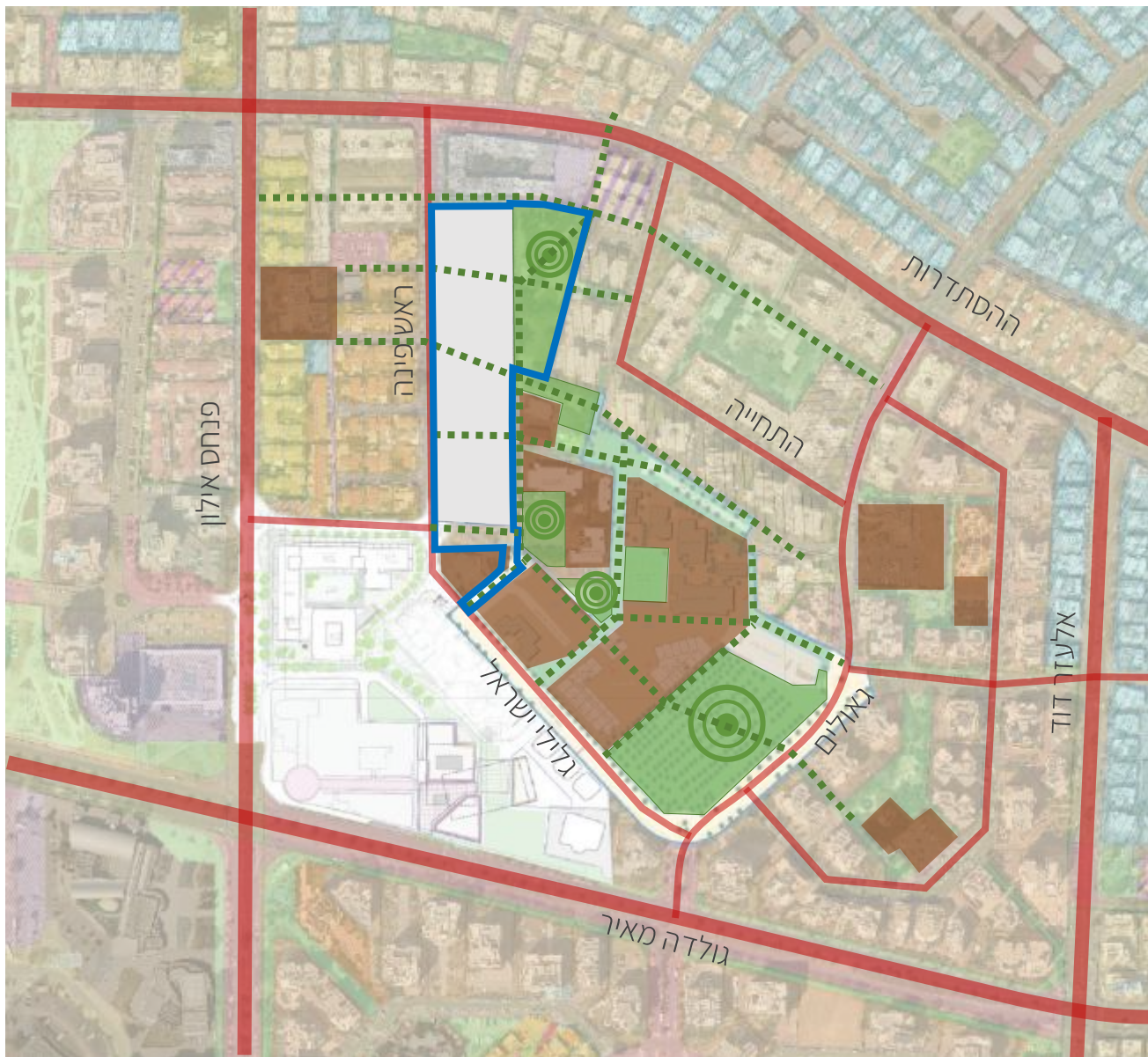
קונטקסט עירוני רחב – רשת ירוקה המגשישה את הבלוק כולו

רשת קיימת – מחזקים

רשת מקוטעת – משלימים

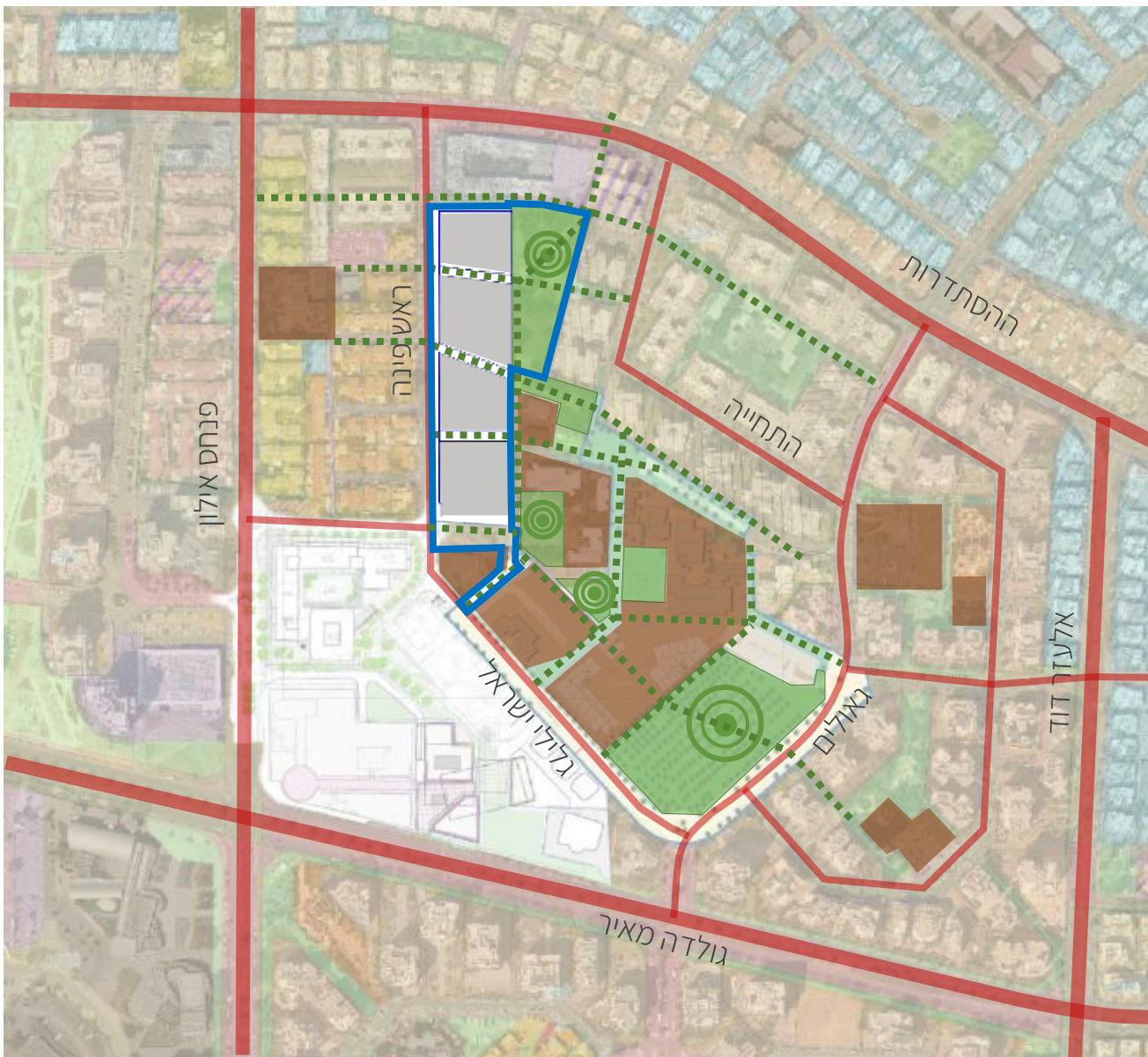
רשת חסרה - יוצרים

רשת תנועה מפותחת = הבסיס לציפוף



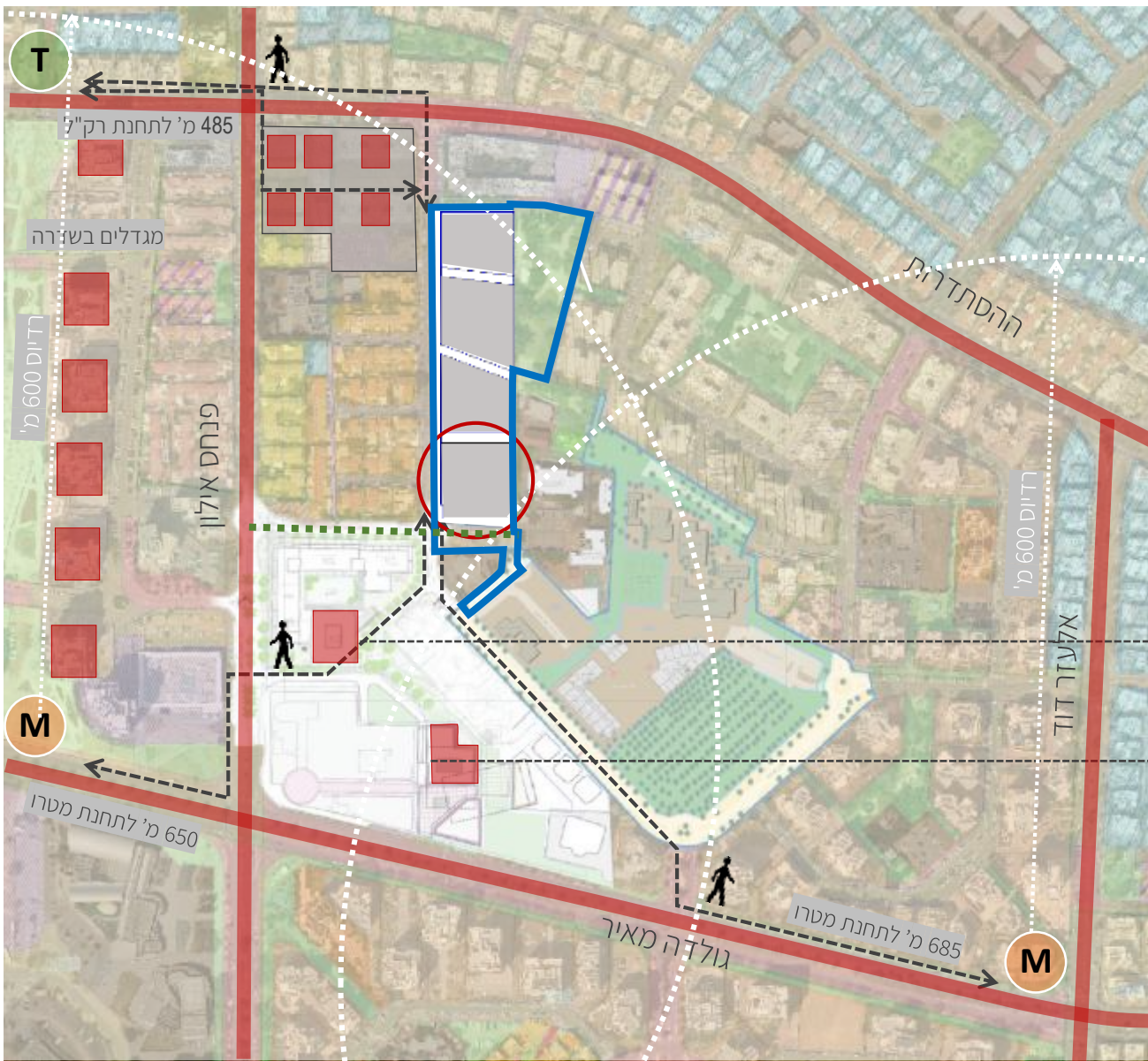
איזור התכנון

קונטקסט עירוני רחב
חלוקה לבלוקים תכנוניים



איזור התכנון

קונטקסט עירוני רחב – מגדלים מתוכננים



אחוזת חולון דיור מוגן 20 קומות



תוספת לקניון חולון 37 קומות



המרחב הציבורי

גינת נחמן



- בית כנסת אחים ורעים
- ישיבת הסדר חולון
- בית כנסת אור ציון
- בי"ס דביר



המרחב הציבורי

גינת נחמן



בניה מרקמית



המרחב הציבורי

גינת נחמן



בניה מרקמית



המרחב הציבורי

גינת נחמן



בניה מרקמית



בניה גבוהה



המרחב הציבורי

גינת נחמן



בניה מרקמית



בניה גבוהה



חצרות פנימיות – בתי גידול לעצים



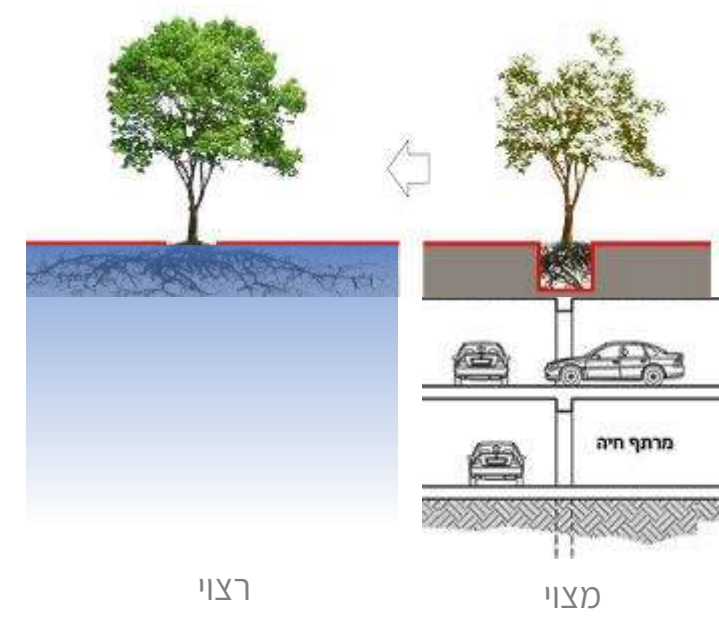
המרחב הציבורי

גינת נחמן 

בניה מרקמית 

בניה גבוהה 

חצרות פנימיות - בתי גידול לעצים 



המרחב הציבורי

- גינת נחמן
- בניה מרקמית
- בניה גבוהה
- חצרות פנימיות
- הפניות



המרחב הציבורי

- גינת נחמן
- בניה מרקמית
- בניה גבוהה
- חצרות פנימיות
- רחבות עירוניות



המרחב הציבורי

- גינת נחמן
- בניה מרקמית
- מגדלים
- חצרות פנימיות
- רחבות עירוניות
- שביל הליכה פנימי
- הרשת הירוקה



קומת הרחוב

לובי מגורים 

כניסות ללובי 








קומת הרחוב

- לובי מגורים 
- כניסות ללובי 
- מסחר שכונתי 
- משרדים 



קומת הרחוב

- לובי מגורים 
- כניסות ללובי 
- מסחר שכונתי 
- משרדים 
- ציבורי 





רחבת הכניסה לבי"ס דביר



טיפולוגיה

מבן
חובק חצר פנימית



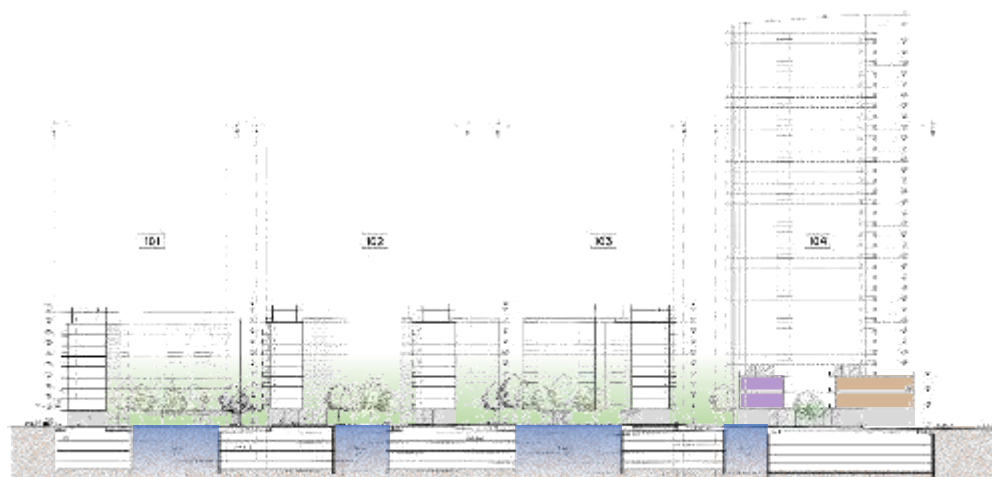
בניין
עם דירת מחבר



דירת מחבר
שני כיווני אוויר מקבילים



- יח"ד 2 כיווני
- אול"ד 1.5
- כיווני אוויר





22 דונם	שטח תוכנית
838	מספר יח"ד
9.5 קומות + 2 מגדלים	גובה בניה ממוצע
63 (מרקמי 55) 7.2	צפיפות יח"ד/ד' נטו רח"ק

THE BLOCK
Beer Seva | Israel

30 יח"ד/ד' באר שבע

147 יח"ד

5 דונם

הבלוק (היתר)

מזמין: אזורים

סטטוס: אוכלס 2020

<< בשיתוף משרד קיקה בראז







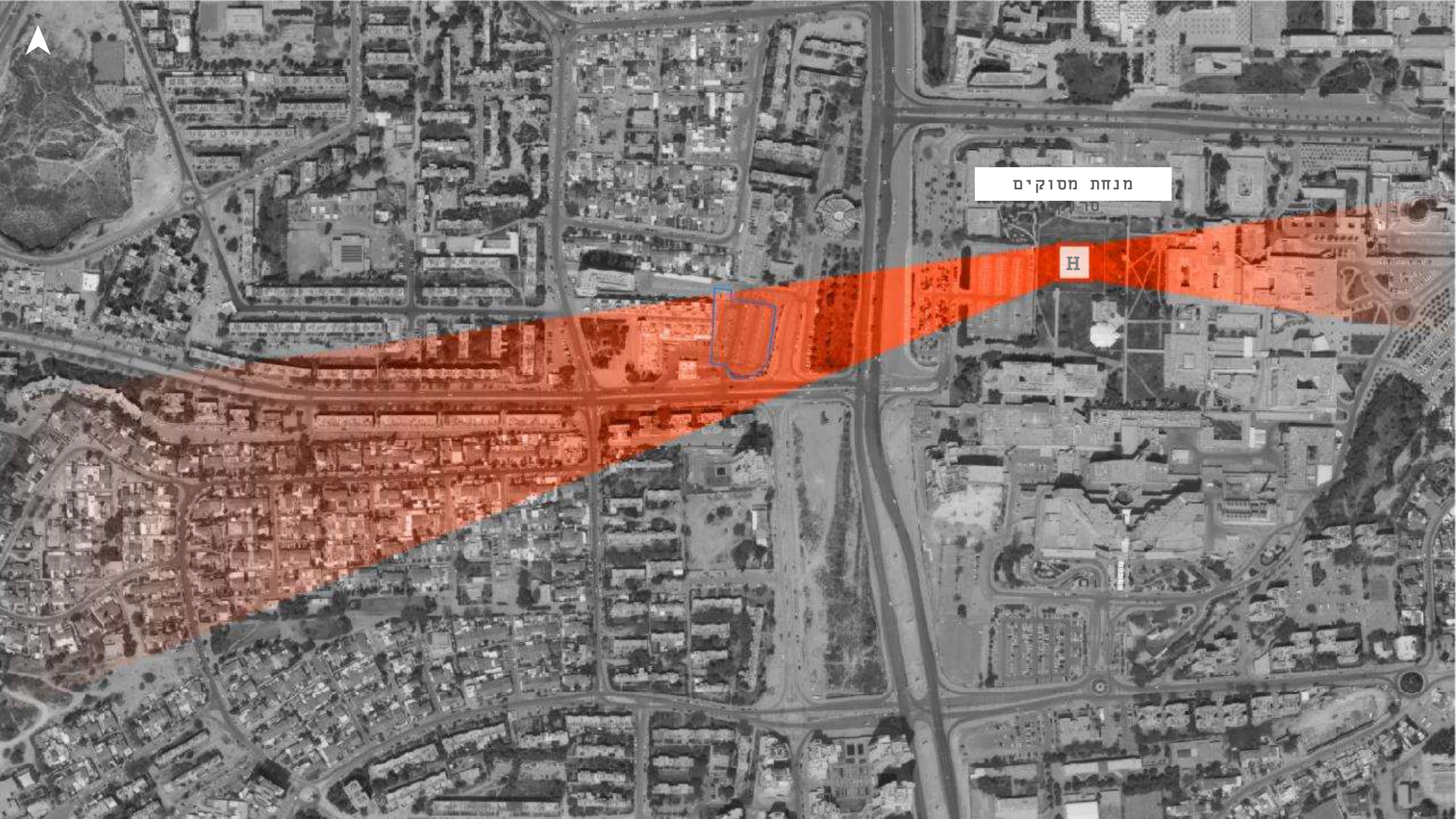
מנחת מסוקים

H

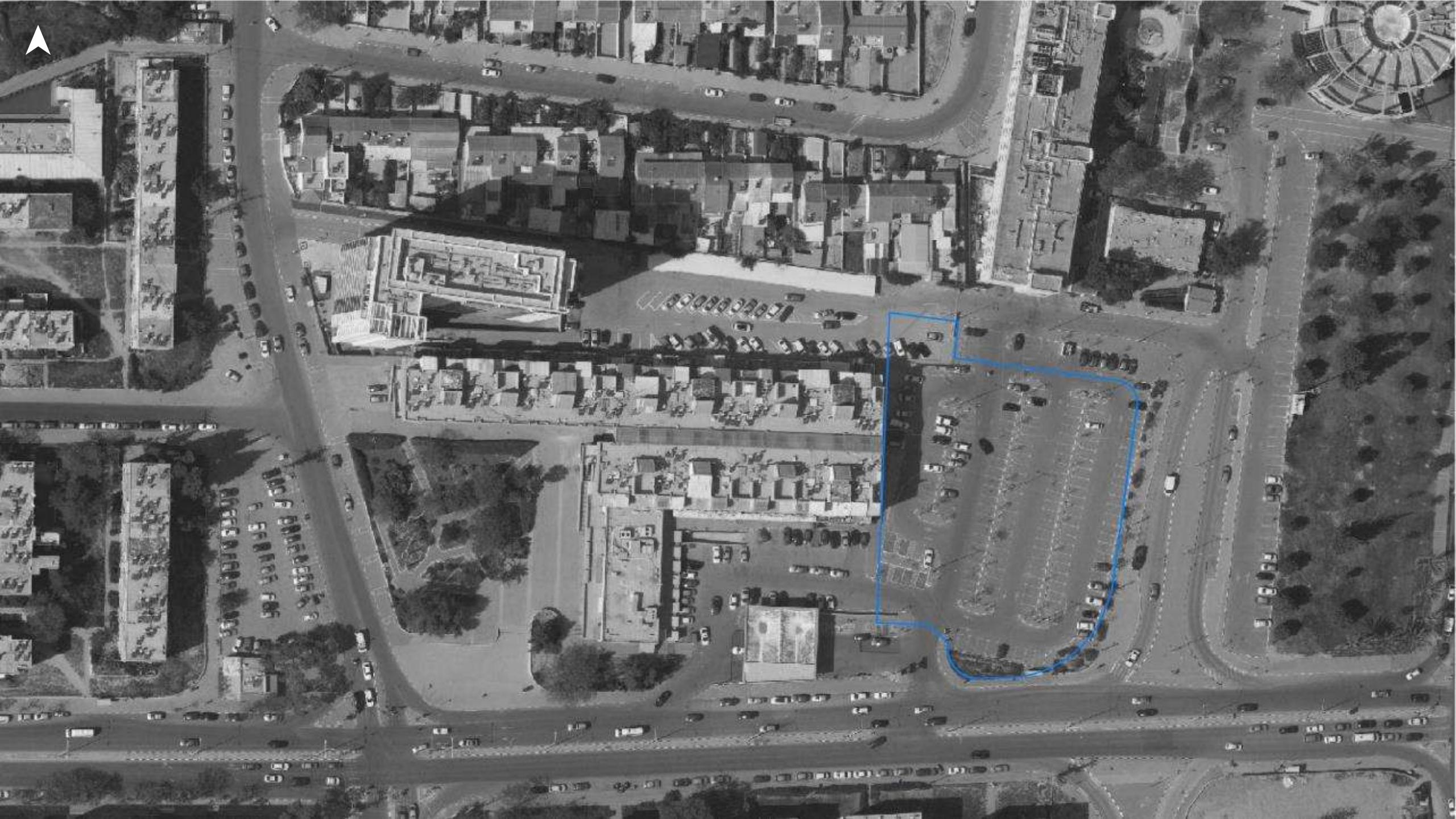


מנחת מסוקים

H

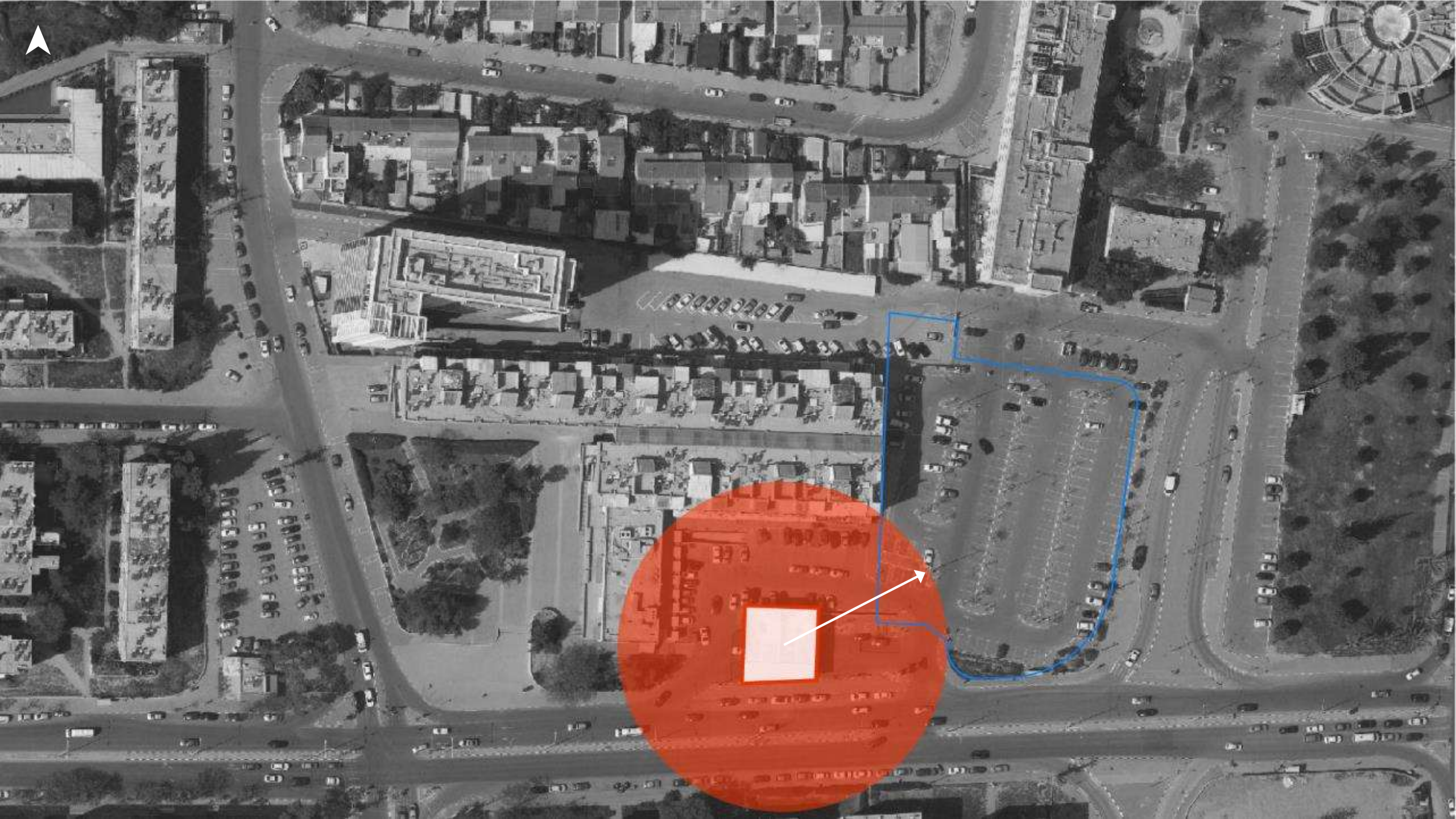


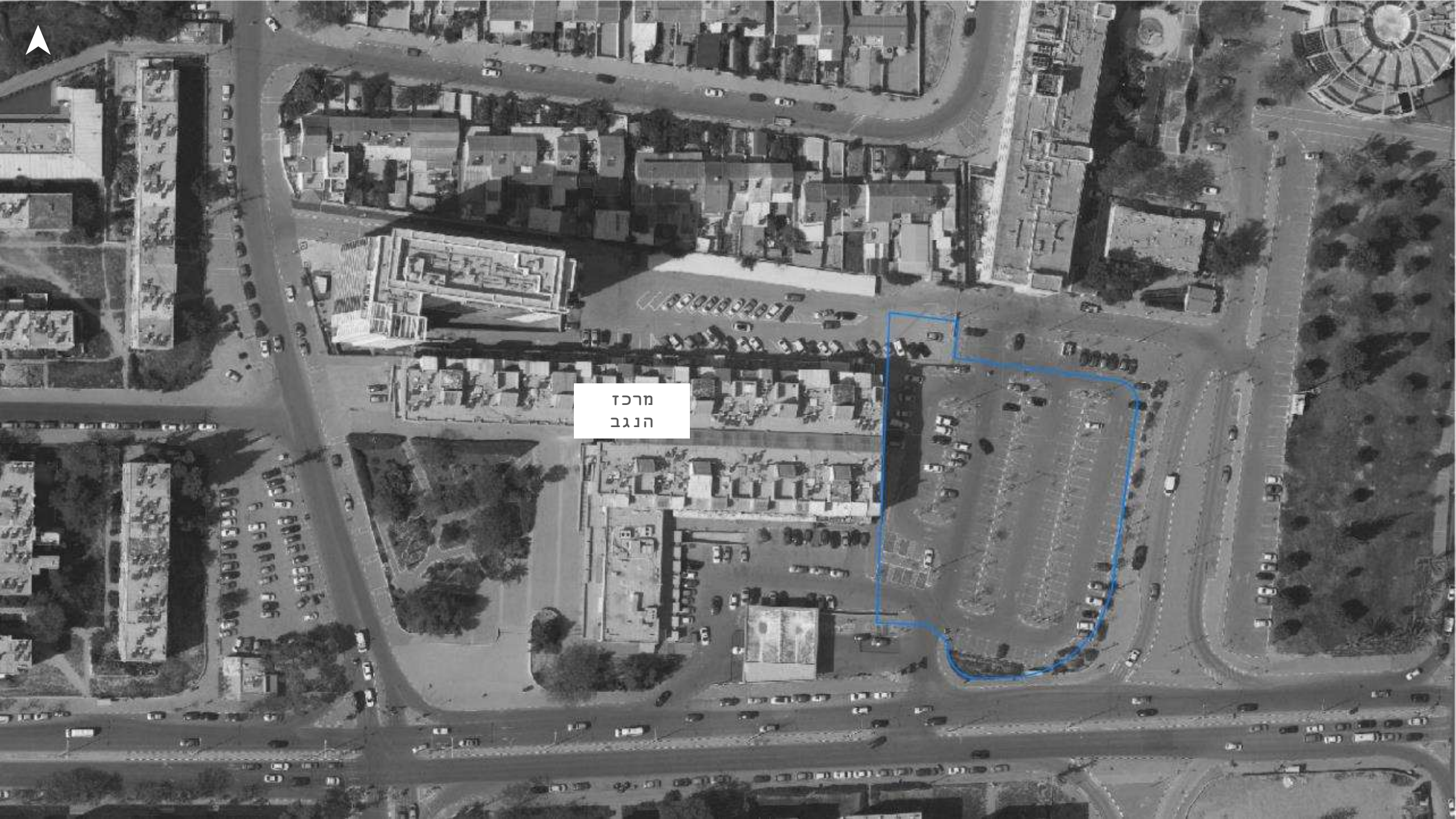




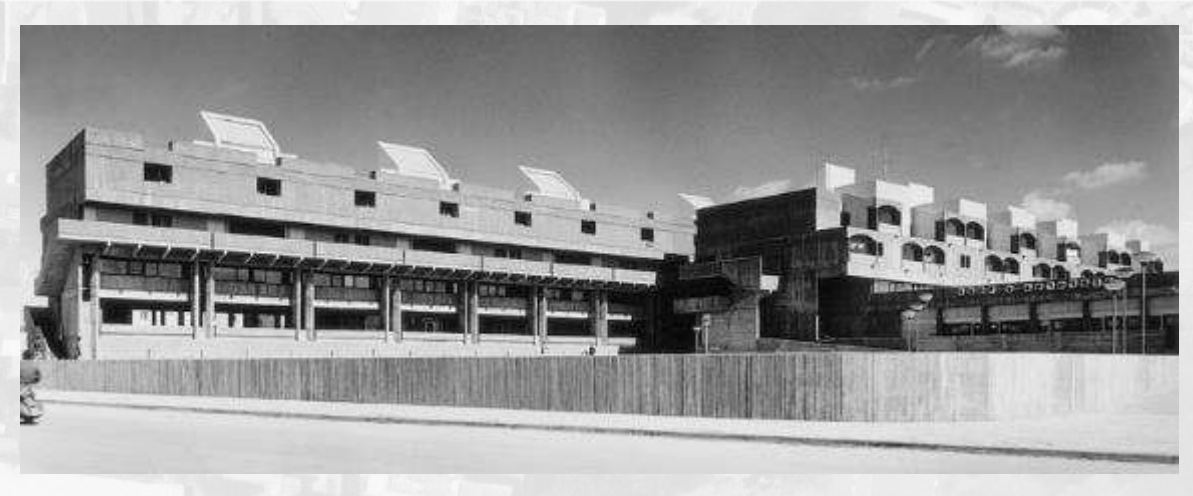


תחנת



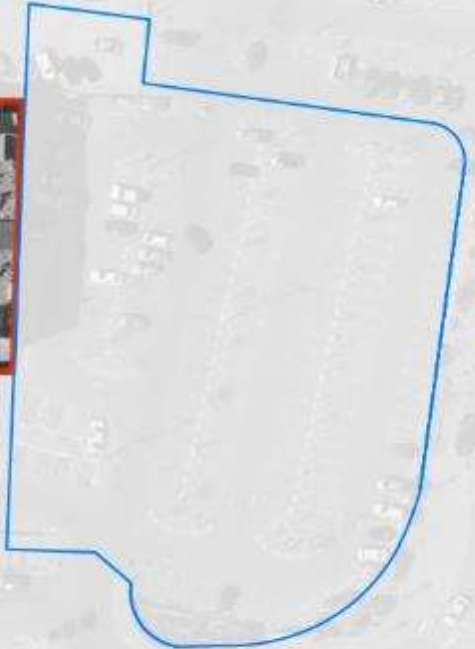
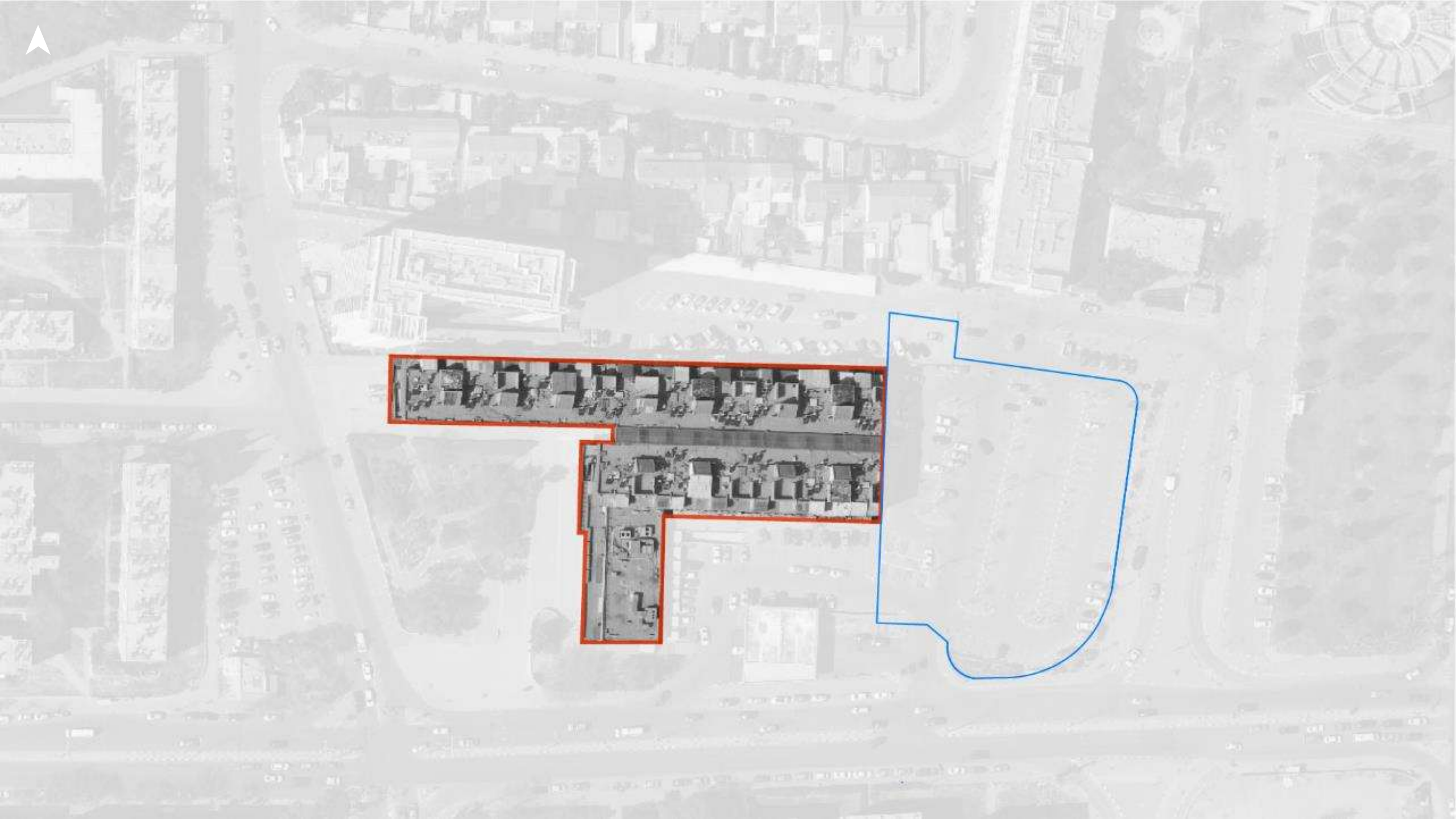


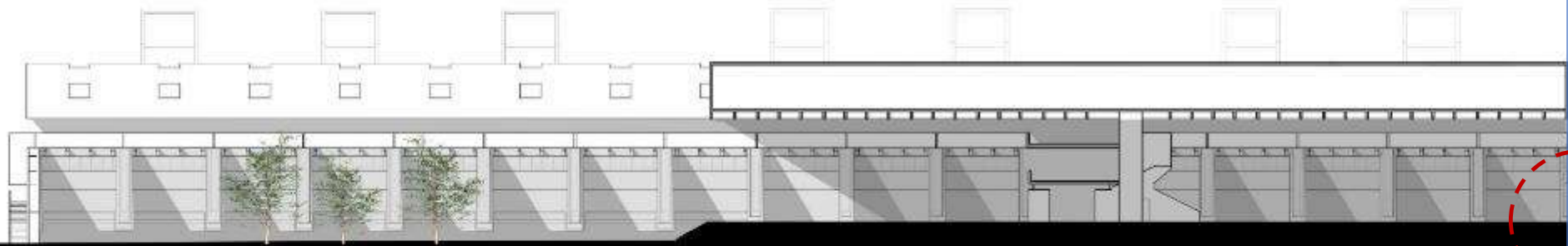
מרכז
הנגב





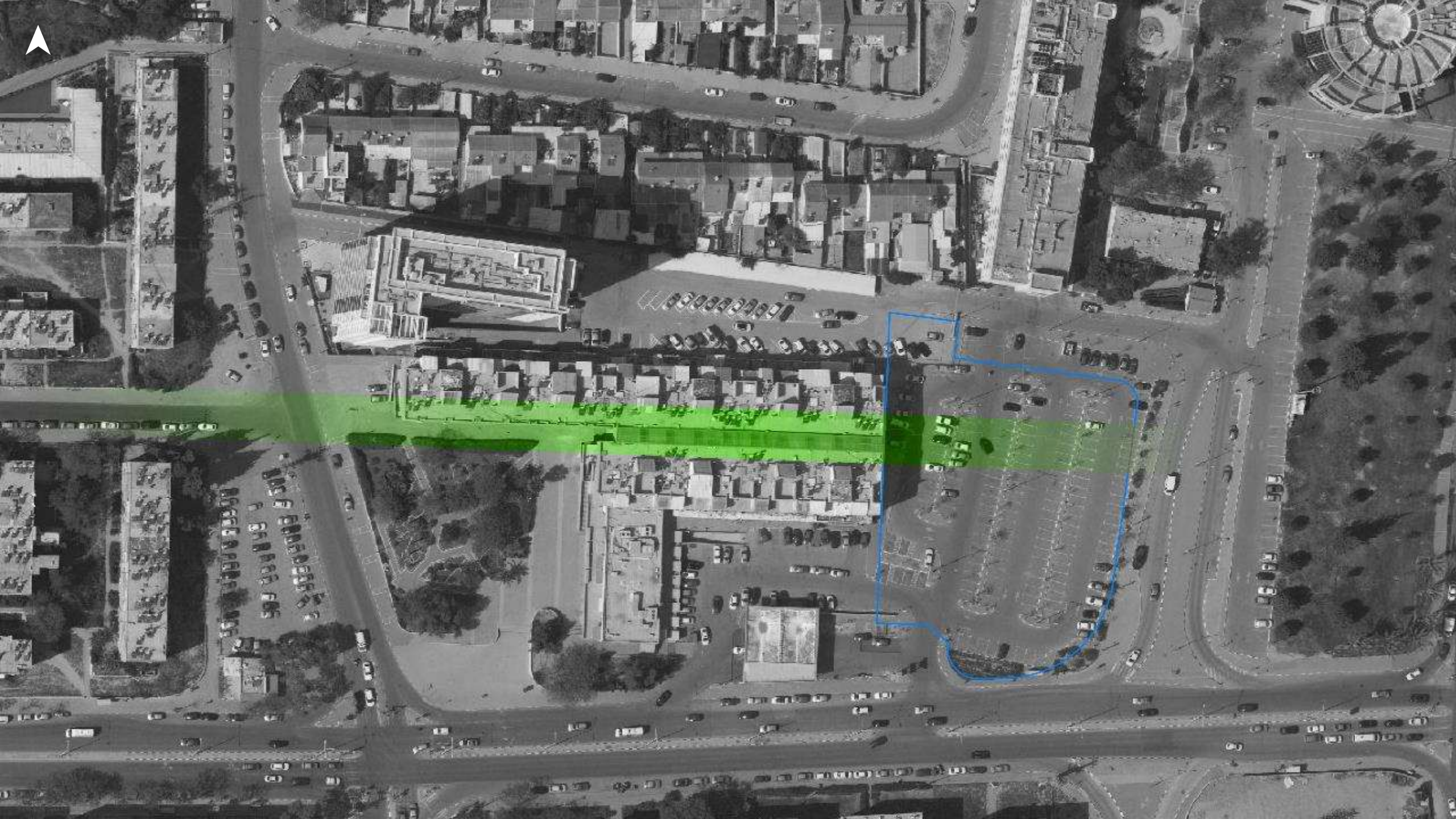






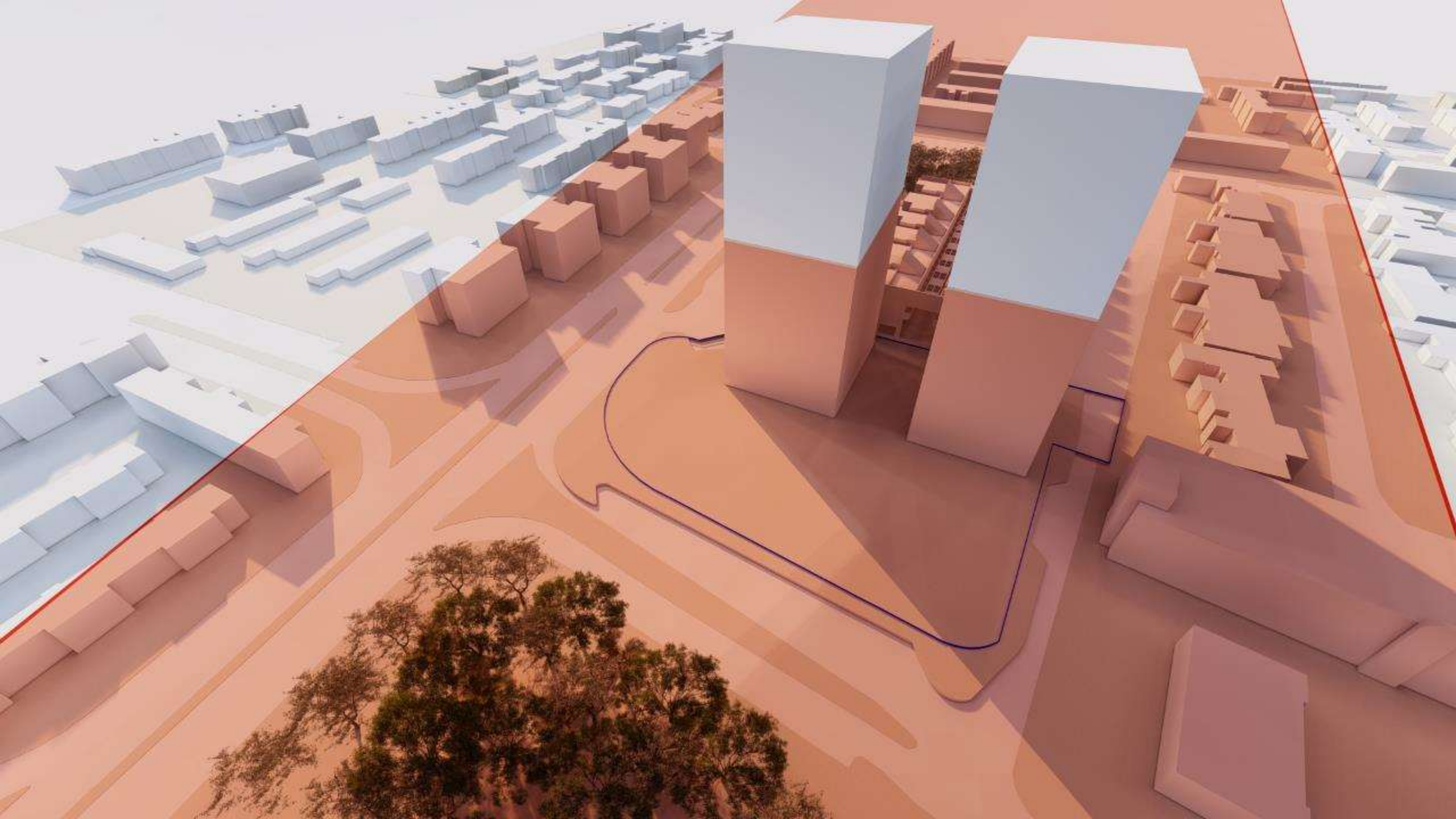










































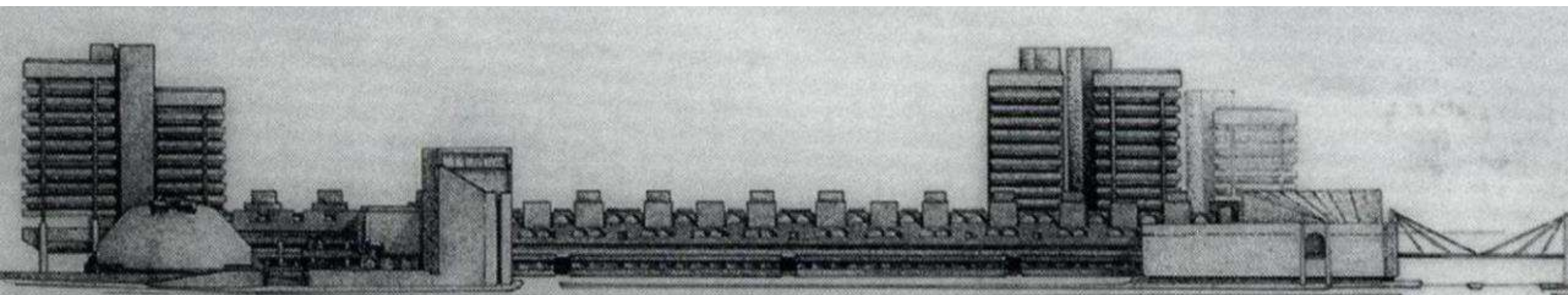












SITE PLAN





GROUND FLOOR PLAN



GROUND FLOOR PLAN



FLOOR PLAN



FLOOR PLAN

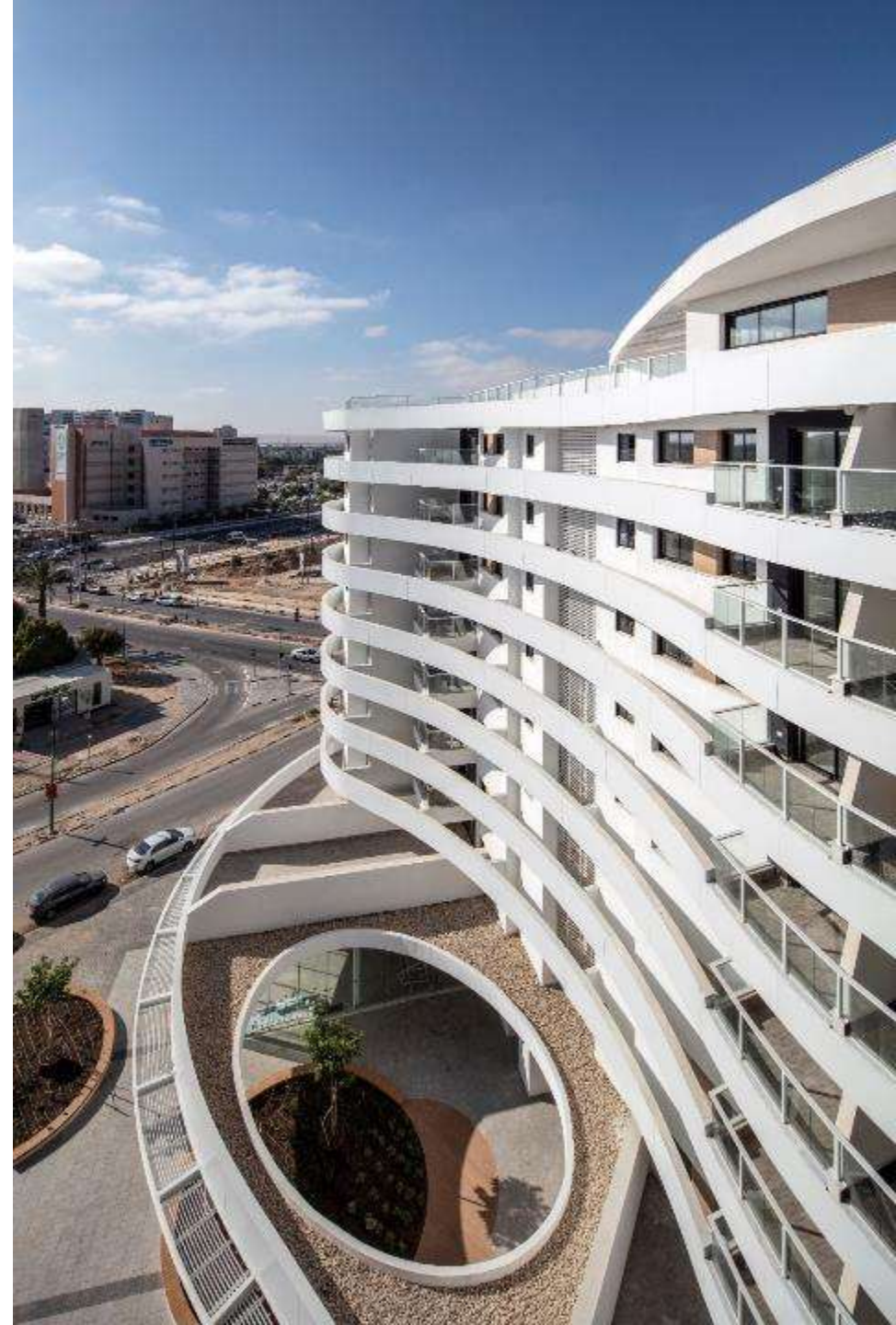


30% מהדירות כיוון אוויר אחד

מחירי דירות הבלוק

שווי מעל מחיר שוק	מחיר למ"ר	
10%	13,400	5 חד'
25%	15,400	4 חד'
18%	16,300	3 חד' (*)
	17,000	2 חד'

* כל דירות 3 חד' הן 'דירות אמצע' עם חזית אחת ועדיין נמכרו הרבה מעל מחירי השוק

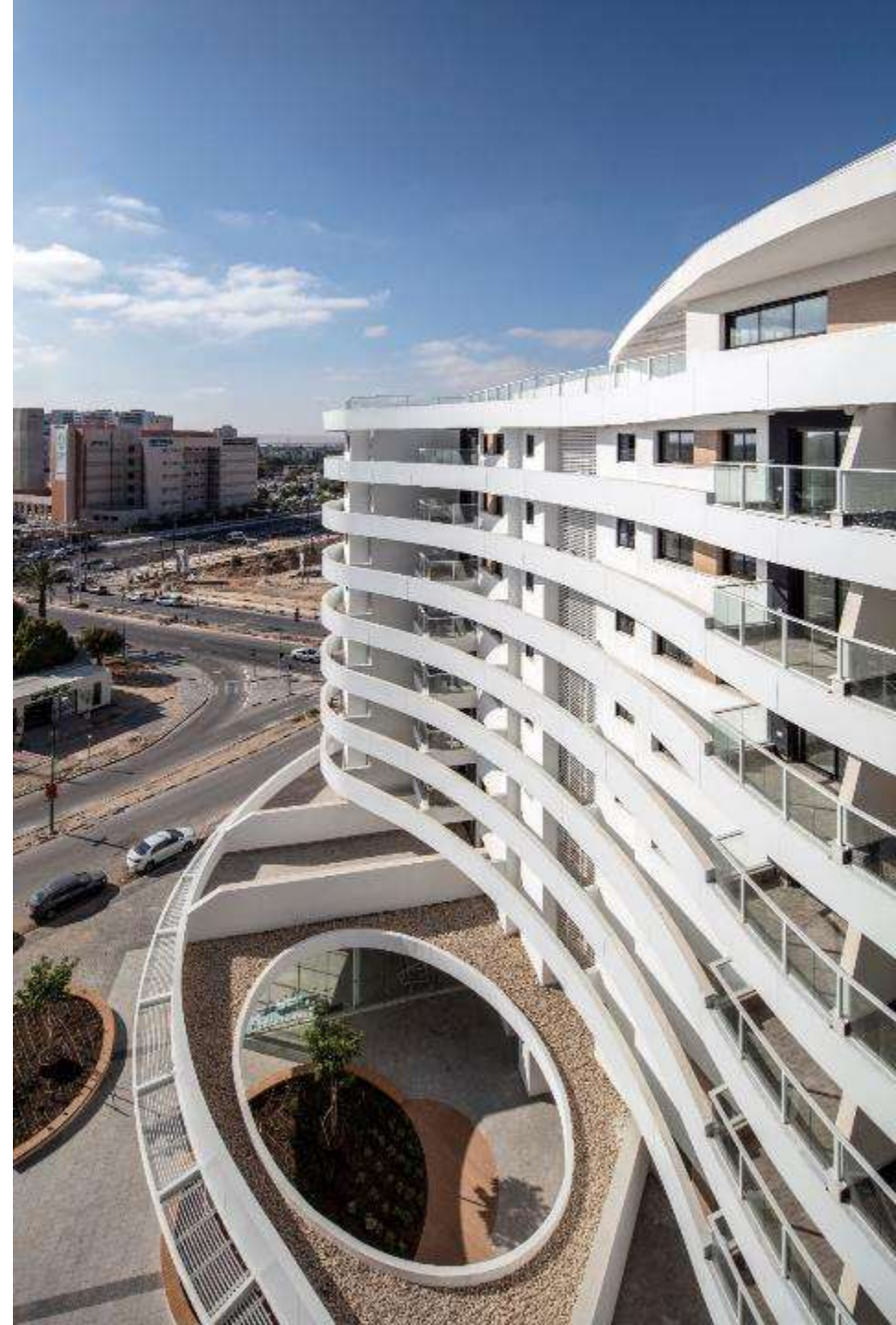


מחירי דירות הבלוק

שווי מעל מחיר שוק	מחיר למ"ר	
10%	13,400	5 חד'
25%	15,400	4 חד'
18%	16,300	3 חד' (*)
	17,000	2 חד'

* כל דירות 3 חד' הן 'דירות אמצע' עם חזית אחת ועדיין נמכרו הרבה מעל מחירי השוק

למה הפרויקט נמכר בממוצע 20% מעל מחירי שוק?



עקרונות תכנון

1 מחבר עירוני

- שטחים הפתוחים לציבור
- מוקד עבור תושבי השכונה

2 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- שלד תנועה ירוק
- נגישות רגלית
- גיוון השטחים הפתוחים
- שמירה על ערכים קיימים

3 עירוב שימושים

- מגורים, מסחר, תעסוקה, משרדים
- פעילות לאורך כל שעות היממה

4 טיפולוגיות בינוי המותאמות לסביבה

- בניה מרקמית בגובה נמוך
- מעט שכנים לכניסה ומעט דירות לקומה
- ריבוי מעברים, שבילים ומשעולים
- בינוי המייצר הצללה



עקרונות תכנון

1 מחבר עירוני

- שטחים הפתוחים לציבור
- מוקד עבור תושבי השכונה

2 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- שלד תנועה ירוק
- נגישות רגלית
- גיוון השטחים הפתוחים
- שמירה על ערכים קיימים

3 עירוב שימושים

- מגורים, מסחר, תעסוקה, משרדים
- פעילות לאורך כל שעות היממה

4 טיפולוגיות בינוי המותאמות לסביבה

- בניה מרקמית בגובה נמוך
- מעט שכנים לכניסה ומעט דירות לקומה
- ריבוי מעברים, שבילים ומשעולים
- בינוי המייצר הצללה

איכות
חיים



עקרונות תכנון

1 מחבר עירוני

- שטחים הפתוחים לציבור
- מוקד עבור תושבי השכונה

2 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- שלד תנועה ירוק
- נגישות רגלית
- גיוון השטחים הפתוחים
- שמירה על ערכים קיימים

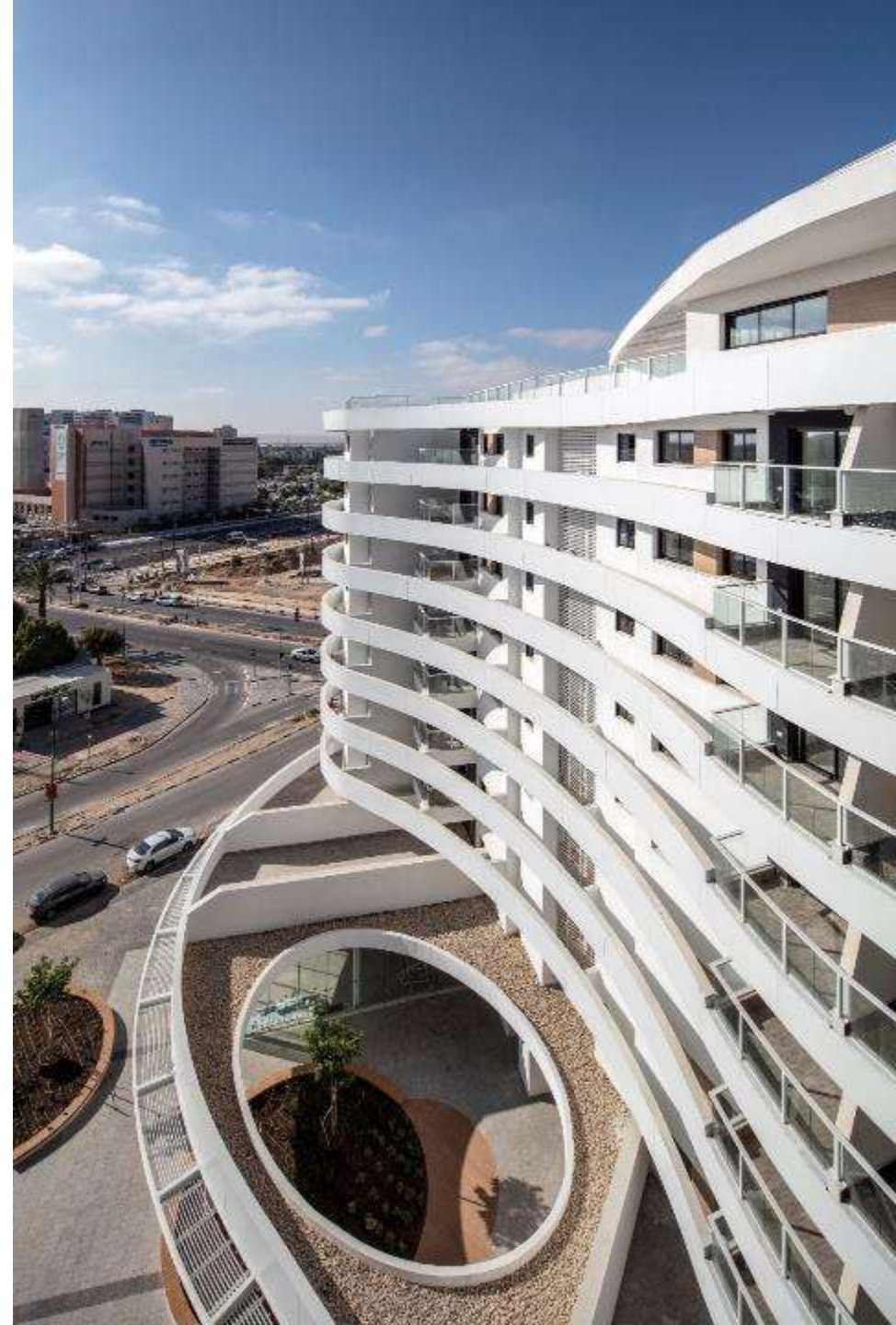
3 עירוב שימושים

- מגורים, מסחר, תעסוקה, משרדים
- פעילות לאורך כל שעות היממה

4 טיפולוגיות בינוי המותאמות לסביבה

- בניה מרקמית בגובה נמוך
- מעט שכנים לכניסה ומעט דירות לקומה
- ריבוי מעברים, שבילים ומשעולים
- בינוי המייצר הצללה

איכות
חיים



ספטמבר 2022

TheMarker



הבניין ברחוב ראובן רובין 5, באר שבע צילום: אליהו הרשקוביץ

נדל"ן

עסקה בשבוע | רוצים לשכור דירה בבניין הזה? תקוו שאתם בקבוצת הוואטסאפ הנכונה

משקיע רכש באחרונה דירת שני חדרים בשטח 65 מ"ר בבניין "אזורים הבלוק" המבוקש, ב-1.38 מיליון שקל ■ מתווכים מתקשים להציע נכסים להשכרה בבניין, שהשמועות על דירות שמתפנות בו עוברות בערוצי התקשורת של הסטודנטים בבאר שבע

נובמבר 2020



אזורים מודיעה על מכירת פנטהאוז בפרויקט "הבלוק", אחד הפרויקטים המבוקשים בבאר שבע שאכלוסו החל לפני מספר שבועות, אז כמה זה עלה?

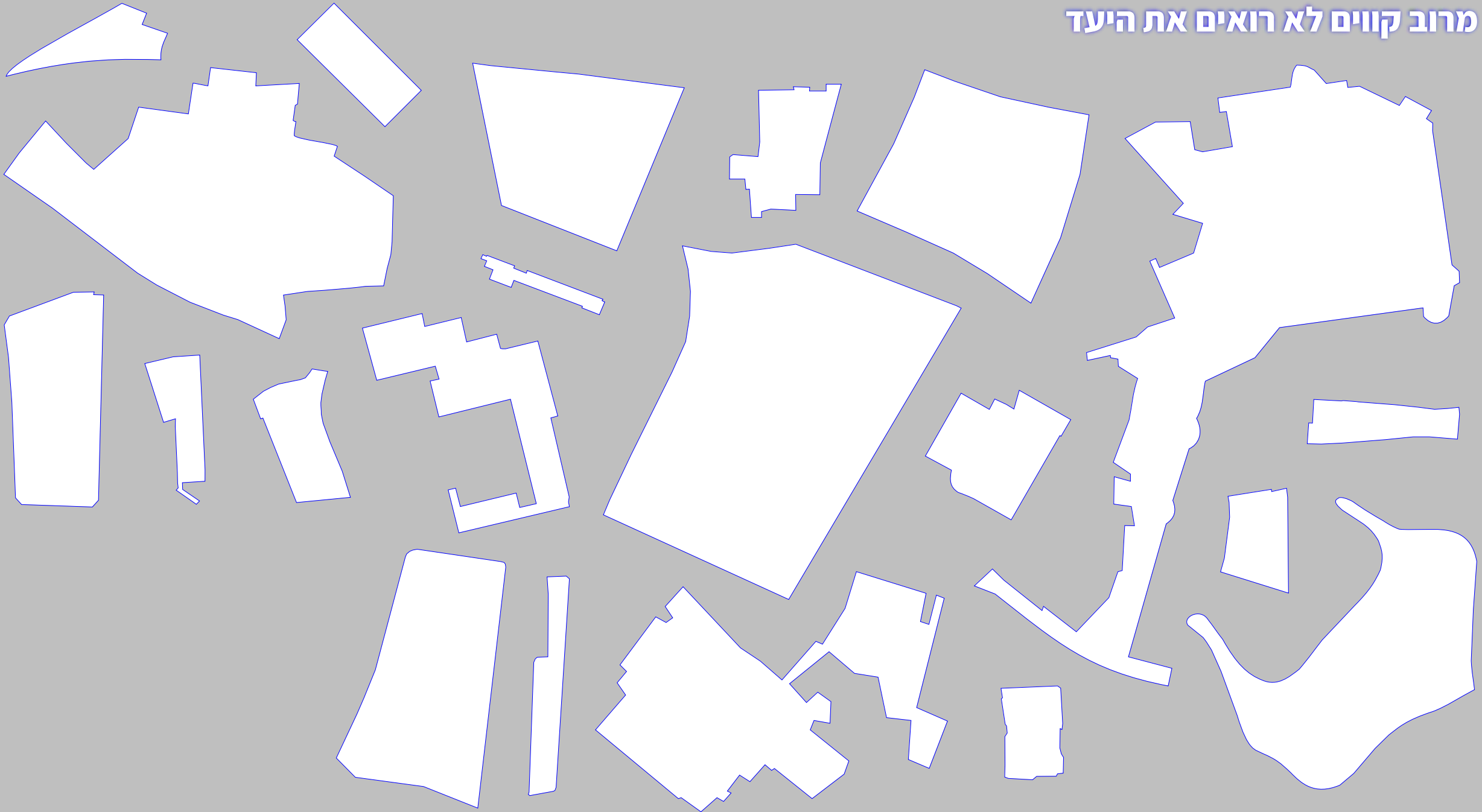
אזורים הודיעה על השלמת עסקה בולטת בפרויקט "הבלוק", השוכן באזור שדרות רגר המבוקש בבאר שבע. במסגרת העסקה נמכר פנטהאוז בעל חמישה חדרים בשטח של 145 מ"ר, הכולל מרפסת עצומה שנפרסת על 253 מ"ר. סכום המכירה של הפנטהאוז הינו כ-2.3 מיליון שקלים, הדירה נמכרה לרופא בכיר בבית החולים סורוקה.

"הבלוק" הוא הפרויקט היזמי היחיד בשדרות רגר בשנים הקרובות ומהפרויקטים היחידים באזור בבנייה מודרנית. מתחם "הבלוק" כולל עירוב שימושים של מגורים ומסחר ובנייה נמוכה יחסית של 8-9 קומות, בהן 147 דירות בתמהיל מגוון. אזור שדרות רגר בו נמצא הפרויקט עובר בשנים האחרונות תהליכי פיתוח סביבתי אינטנסיביים בפעילות משותפת של עיריית ב"ש ובמימון משרד הבינוי והשיכון, כחלק מהסכם הגג שנחתם בב"ש. בחודש יוני החל אכלוס הפרויקט, ונתרו בו מספר קטן של דירות אחרונות למכירה.



הבלוק קרדיט צילום עמית גרון

מרב קוים לא רואים את היעד



מרב קווים לא רואים את היעד

למדידת	מדידת	מדידת	מדידת
70	150	70	80
70	151	70	70
60	158	70	70
30	161	50	50
60	163	80	80
80	165	60	60
80	174	90	90
<hr/>			
64%		71%	



להגדיר איכות כנמל היעד. ולהמשיך לנסות.





תודה

