



פרויקט לב העיר

איכות מגורים עירונית

התחדשות עירונית ראשון לציון

מתחם ירושלים - ויגודסקי

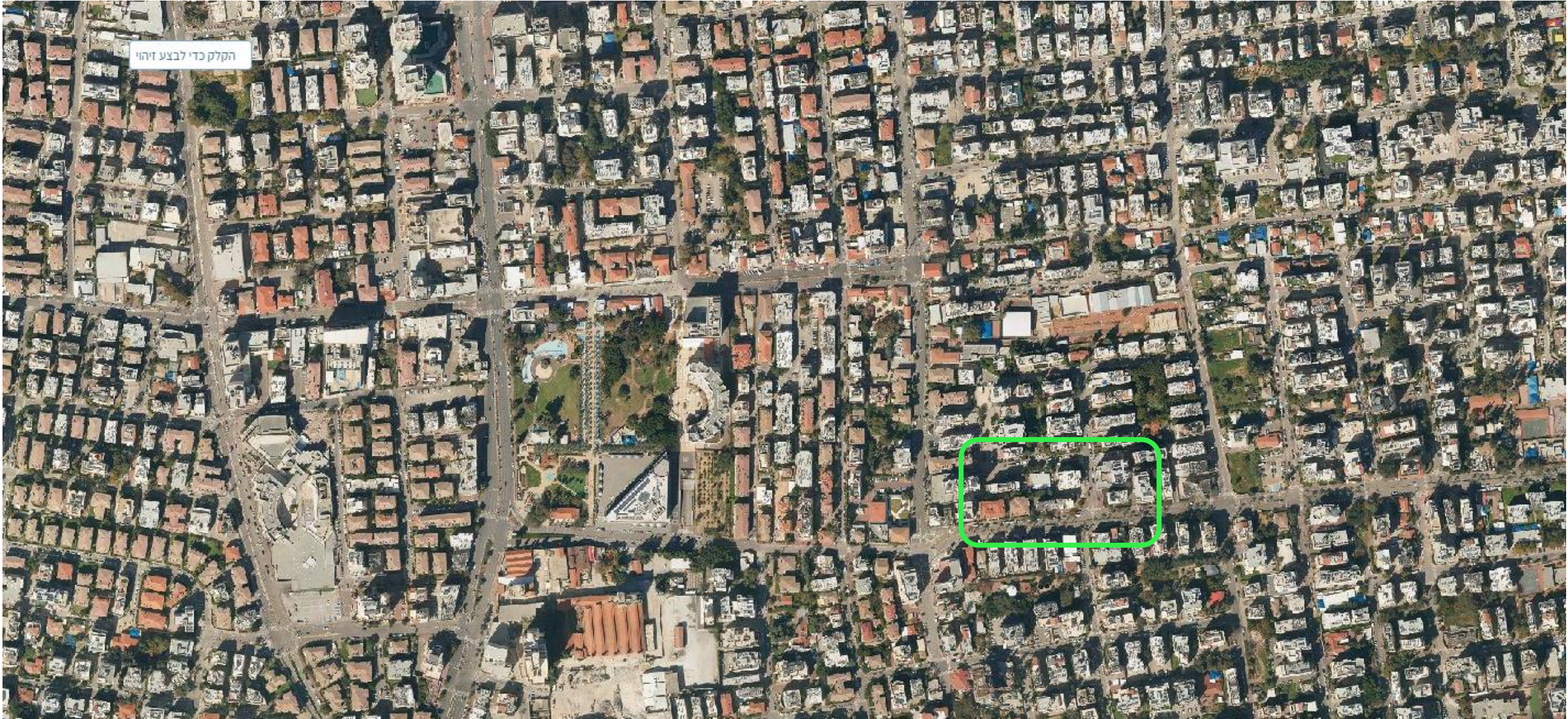
11.2021

SHIKA

shika@shika-arch.com | shika-arch.com | 052-2513120 | 03-9615555 | בן יהודה 92 ת"א | שיקא אדריכלות ועיצוב

בסיס הנדסה
יזמות | בנייה | תמ"א 38





URBAN LOCATION

מיקום עירוני



ירושלים 5



ירושלים 7



ירושלים 9-11

תנחום 10/ויגודסקי 3

המגרש יושב על אחת הנק'
המרכזיות בליבה של העיר.

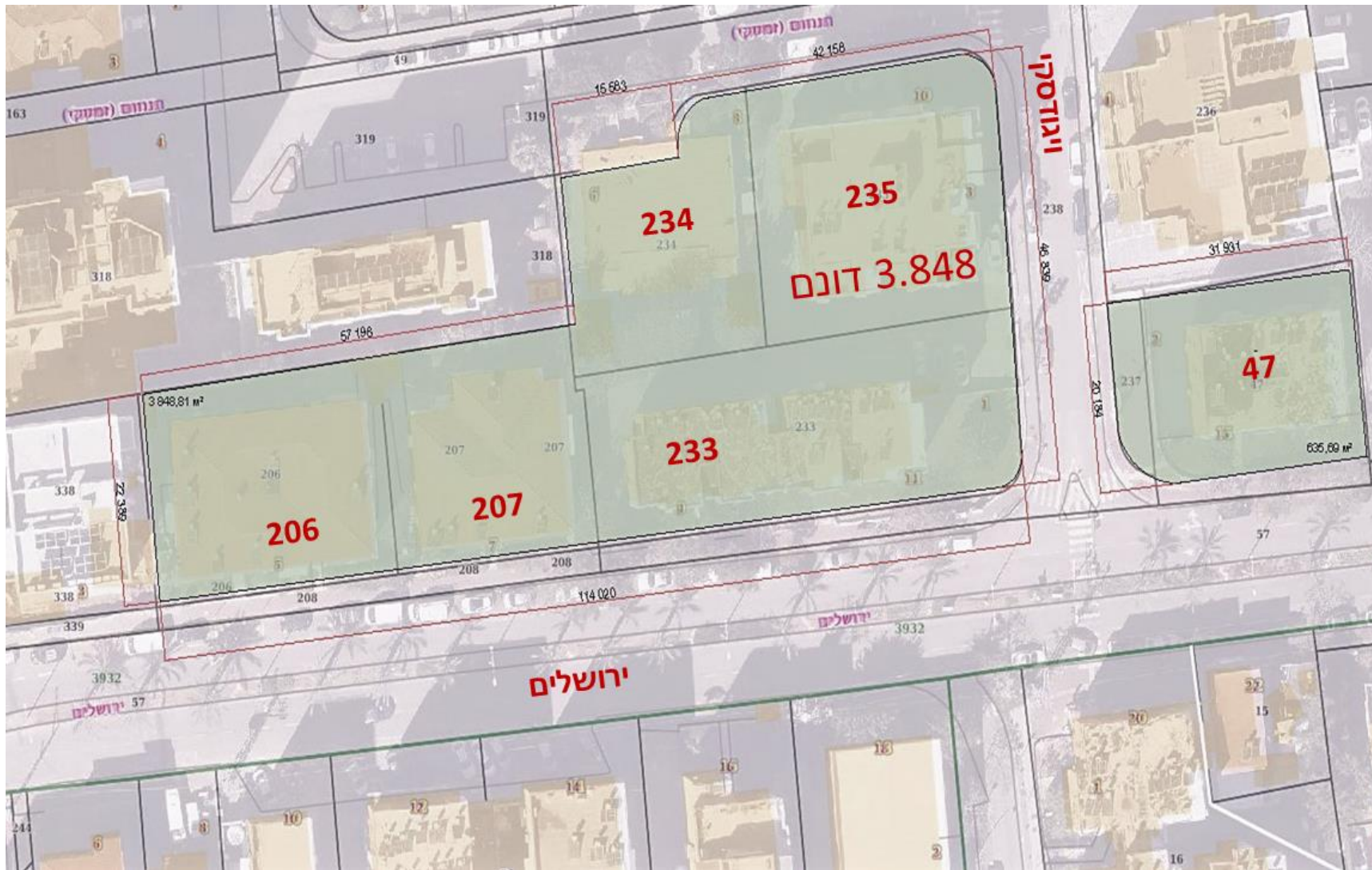


מוזיאון ראשון לציון

בי"ס חביב

גן הפרדס





גוש - 3932
חלקות - 206 | 207 | 233 | 234 | 235 | 47
שטח מגרשים - 3,846 מ"ר | 635 מ"ר

מס' יחידות - 62 יח"ד

ירושלים 5 - חלקה 206 - 16 יח"ד

ירושלים 7 - חלקה 207 - 12 יח"ד

ירושלים 11 - 9 - חלקה 233 - 16 יח"ד

ירושלים 15 - 13 - חלקה 47 - 8 יח"ד

תנחום 8 - 6 - חלקה 234 - גן ילדים - מגרש

ויגודסקי 3 - חלקה 235 - 16 יח"ד

סה"כ - 68 יח"ד
גודל ממוצע לדירה - 85 מ"ר
סה"כ שטח בנוי - 5780 מ"ר

סה"כ יח"ד מוצע - 238 בתמהיל שייקבע



גוש - 3932
 חלקות - 206 | 207 | 233 | 234 | 235 | 47
 שטח מגרשים - 3,846 מ"ר | 635 מ"ר

מס' יחידות - 62 יח"ד

ירושלים 5 - חלקה 206 - 16 יח"ד

ירושלים 7 - חלקה 207 - 12 יח"ד

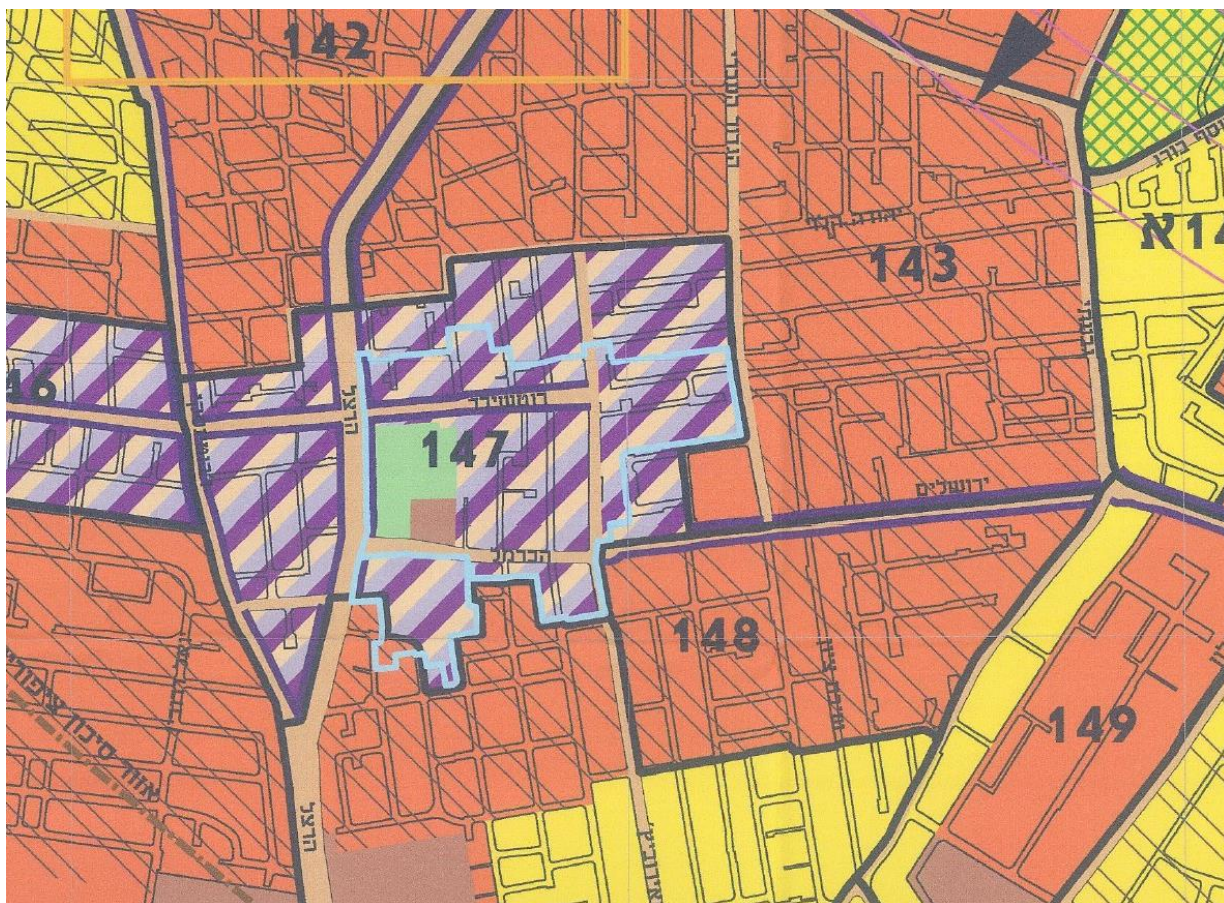
ירושלים 11 - 9 - חלקה 233 - 16 יח"ד

ירושלים 15 - 13 - חלקה 47 - 8 יח"ד

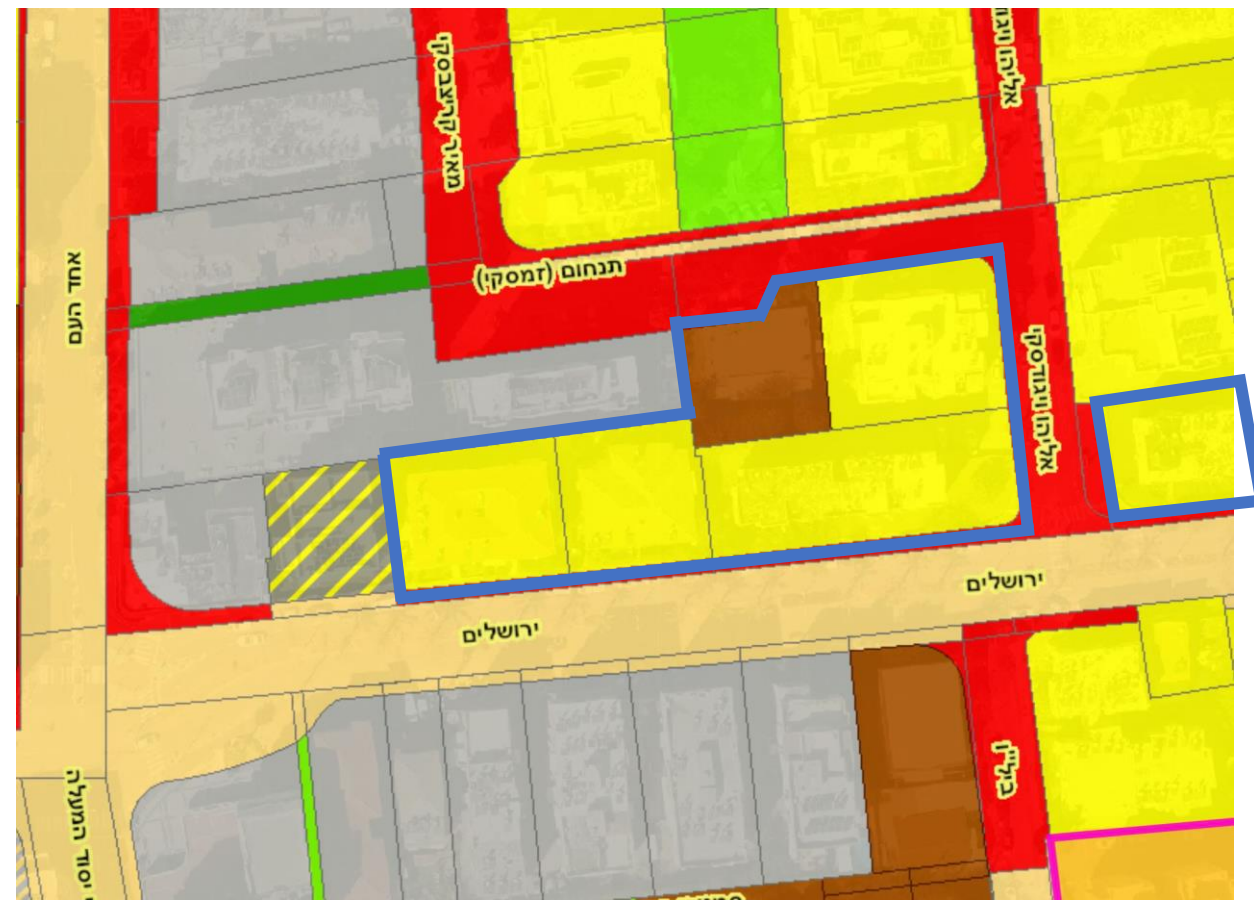
תנחום 8 - 6 - חלקה 234 - גן ילדים

ויגודסקי 3 - חלקה 235 - 16 יח"ד

גודל ממוצע לדירה - 85 מ"ר



על פי תכנית רצ 2030 השטח מיועד למגורים מסחר ותעסוקה



מתחם	שכונה	שטח (דונם)	אזור עדיפות לפיתוח/אחר	שטח מינימלי לפיתוח (דונם)	שימושים במתחם ע"פ תכנית המתאר ⁵	גובה מבנה- מעל מפלס הכניסה הקובעת (מספר קומות מקסימלי לקידום בתכנית)	אחוזי בנייה מקסימליים מוצעים כוללים
129	מב"ת צפון (מזרח)	93			ליך		
138	קדמת ראשון, מגורים	344			ליך		
142	אברמוביץ (צפון)	600	5	2	מגורים 2	40 ⁶	1000%
143	רמב"ם (צפון+מזרח)	872	1	2	מגורים 2	20	650%
			2	2	מגורים 2	20	650%
			3	2	מגורים 2	20	600%
			5	2	מגורים 2	40	1000%
147	אברמוביץ (דרום), רמב"ם (דר' מערב)	543	4	2	מגורים מסחר ותעסוקה	20	650%
			5	2	מגורים מסחר ותעסוקה	40	1000%
	כל המצרף		מגורים בת 0.75 ⁷		מגורים	8	360%
	מתחמים שאינם מתחמי עדיפות לפיתוח			2	מגורים מסחר ותעסוקה ¹	15	600%
	סה"כ מצרף 8	2,452		2			

זכויות בניה על פי תכנית המצרף

4.4	שם ייעוד: אזור מגורים, מסחר ותעסוקה מתחם תכנון 146 חלק ממתחם תכנון 147
4.4.1	שימושים
א.	בייעוד זה מותרים כל השימושים שהותרו בתכניות מאושרות לרבות אכסון מלונאי, מסחר ומגורים.
ב.	משונות סטודנטים, בתי אבות, דיור מוגן לקשישים.
ג.	תותר חזית מסחרית ברחובות המסומנים כחזית מסחרית בתשריט התכנית.
ד.	בייעוד זה מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שיינקטו אמצעים למניעת מטרדים של שימוש כלשהוא לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית.
4.4.2	הוראות
א.	זכויות הבניה המרביות ומספר הקומות המרבי יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן, בכפוף לאמור בסעיף ב'.
ב.	בתכנית מפורטת תכללנה הוראות ויצורפו לה נספחים בנושאים המפורטים להלן כולם או חלקם:

13.03.2017

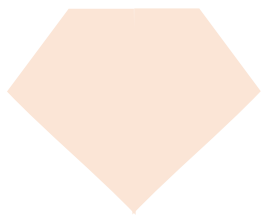
עמוד 18 מתוך 79

ייעודים על פי רצ 2030

נפחי בינוי אפשריים -

3.86 * 600% - 23,160 מ"ר - עבור המגרש הגדול

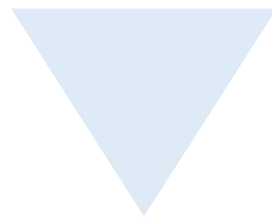
0.635 * 380% - 2,286 מ"ר - עבור המגרש הקטן (ציבורי)



HIGH
אנד



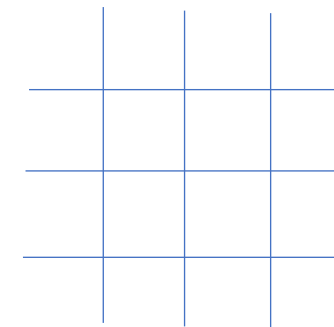
גינה ציבורית איכותית



מבט ונוף

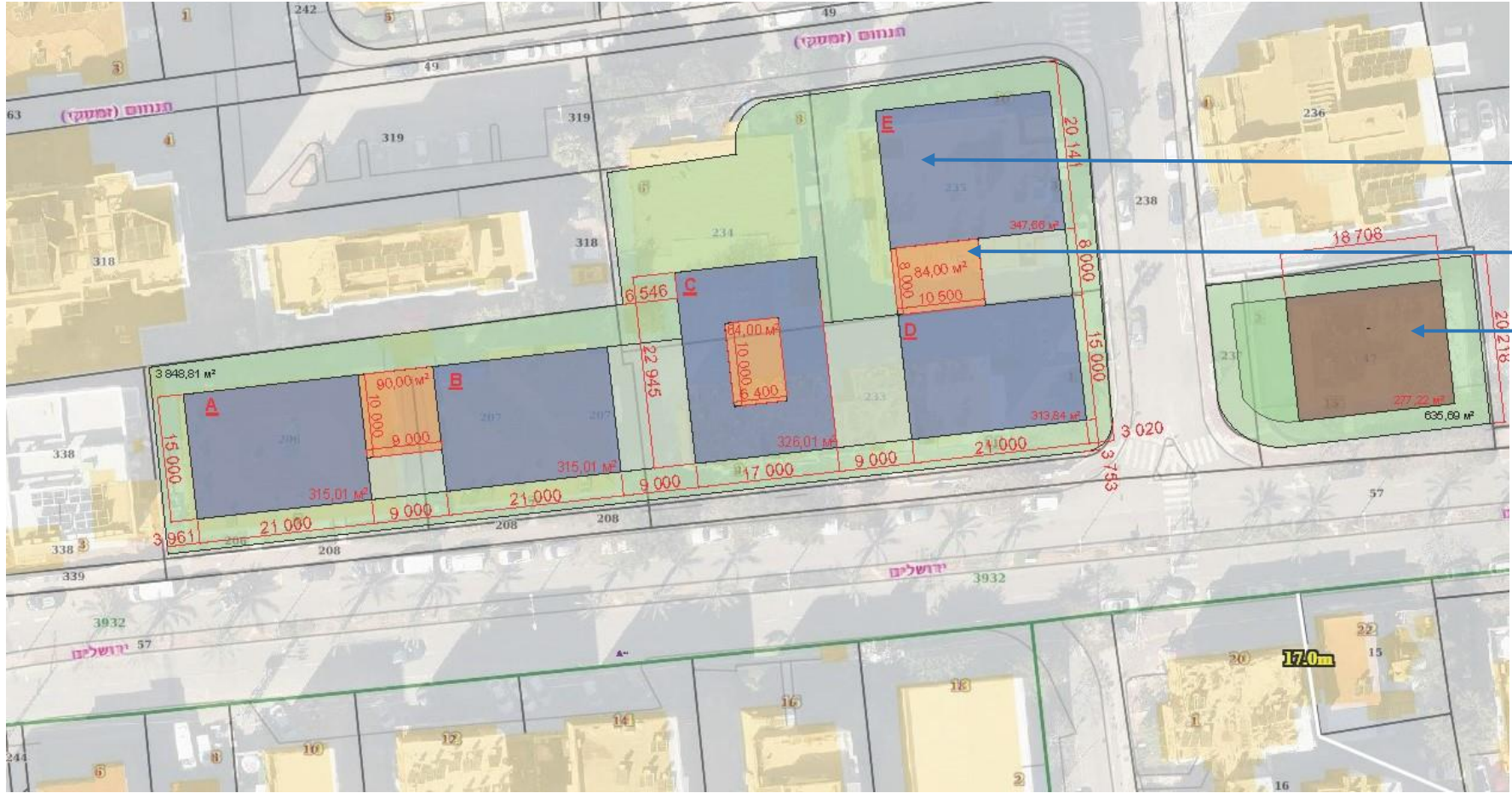


פרטי / מסחרי / ציבורי
תמהיל חדרים



רציפות
עירוני

עקרונות וערכי תכנון



קומות 15 מגורים ומסחר

רציפות מסחר

גנים 6 אשכול

מצב מוצע מפלס קרקע



מצב מוצע מפלס מסחר עליון















פרויקט לב העיר

איכות מגורים עירונית

התחדשות עירונית ראשון לציון
מתחם ירושלים - ויגודסקי

SHIKA

shika@shika-arch.com | shika-arch.com | 052-2513120 | 03-9615555 | בן יהודה 92 ת"א | שיקא אדריכלות ועיצוב

בסיס הנדסה
יזמות | בנייה | תמ"א 38

