

ניצה סמוק אדריכלים
Nitza Szmuk Architects
T 03-5233581 F 03-5241477
רח' שלמה המלך 49 | תל אביב

ראשון לציון-פרויקט התחדשות לב המושבה

ראשון לציון-רחוב בניושבה
Rishon-le-Zion — A street at the Colony





תכנית בינוי ופיתוח ומסמך הנחיות לבינוי ועיצוב במתחם השימור לב המושבה ההיסטורית בראשון לציון

היגוי | אדריכל קיריל קוזיול מהנדס העיר | אדריכלית שרון שפר אדריכלית העיר
ומנהלת אגף תכנון עיר | אדריכל חיים לשם מנהל יחידת תכניות אב
ומתאר | אדריכל צביקה קמיל רכז תחום שימור אתרים

צוות התכנון | משרד ניצה סמוק אדריכלים | תכנון: פרופ' ניצה סמוק,
אדרי' בת-אל יוסף, אדרי' מיכל ערמון



ניצה סמוק אדריכלים

Nitza Szmuk Architects

T 03-5233581 F 03-5241477

רח' שלמה המלך 49 | תל אביב

תוכן עניינים

6	מדיניות שימור ופיתוח
7	אבי טיפוס בנייה
8	מאפייני המתחם - מצב קיים
9	חתכי רחוב טיפוסיים - מצב קיים
10	מאפייני המתחם - חולשות וחזקות
12	מדיניות שימור ופיתוח
16	מפת מבנים לשימור
17	תוכנית בינוי - מצב מוצע
18	הגריד הירוק - מצב קיים ומוצע
20	חתכי רחוב רוטשילד - מצב מוצע
21	חתכי רחוב אחד העם - מצב מוצע
22	חתכי רחוב הכרמל - מצב מוצע
23	חתכי חרחוב נורדאו - מצב מוצע
24	חזית רחוב רוטשילד צפון
26	חזית רחוב רוטשילד דרום
28	חזית רחוב נורדאו מערב
30	חזית רחוב נורדאו מזרח
32	חזית רחוב אחד העם מזרח
34	חזית רחוב אחד העם מערב
36	חזית רחוב כרמל דרום
38	חזית רחוב כרמל צפון
40	הנחיות לשיקום מבנים לשימור
42	הנחיות בינוי לתוספות מבנים לשימור
	<u>פתרונות בינוי למתחמים:</u>
46	• בית הכנסת הגדול
48	• רוטשילד 7-11
49	• אורוות הברון
51	• רוטשילד 30-36
55	• הרצל 83-85
56	• מתחם יד לבנים
58	• מתחם זד"ל
60	• מוהליבר 5
61	• הרב סובהי 7-9
62	• בייס חביב
64	• מבטי על על המתחם הכללי



תוכנית הבינוי של מתחם לב המושבה נועדה לחשוף ולשמר את ערכיו האורבניים והאדריכליים של המתחם. חשיפה והעצמה של ערכים אלו ימחישו לתושבים ולמבקרים את ימיה הראשונים של המושבה, את ההיסטוריה של הקמתה ואת האוירה ששררה במקום. המחשה זו תחזק את גאוות התושבים וחיבורם למקום, תעלה את איכות המגורים והחיים ותהפוך את המתחם למקום עליה לרגל.

התוכנית מציעה חמישה כללים עיקריים:

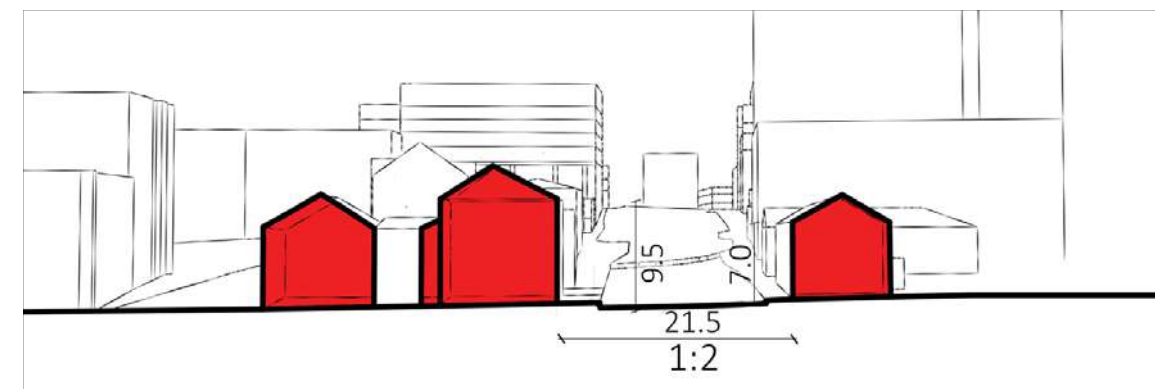
1. שימור המבנים לשימור והבלטתם באמצעות ניווד זכויות, הנחיות עיצוב לתוספות בנייה ולטיפול בהם.
2. במדרחוב- שימור קנה המידה האנושי של חתך הרחוב המקורי שהיה ביחס של 1:2. בשאר המתחם תוספות הבנייה ובנייה חדשה עד 6.5 קומות ולפי תוכנית הבינוי.
3. חיזוק הזכרון של ראשון לציון כמושבה חקלאית, על ידי השארת החלקות החקלאיות הארוכות והפיכת חלק מהן לגינות כיס וחיזוק השבילים הירוקים המובילים והמקשרים בין רחובות ומבנים.
4. הגדלת השטחים הפתוחים לרווחת התושבים והמבקרים באזור, שיפותחו כגינות, רחבות וכיכרות עירוניות תוך עיבוי הנטיעות וצמצום החניות העיליות.
5. פירוק הבניה החדשה ותוספות הבנייה למסות קטנות ובמרווחים המאפשרים גידול של צמחיה ענפה בין נפחי הבנייה השונים.

החל משנות ה-80	שיכונים שנות ה-50-70	הסגנון הבינלאומי	אקלקטי	מבנה ראשונים
<ul style="list-style-type: none"> • בנייה 5 קומות ומעלה, חיפויים קשיחים (קרמיקה/אבן), מרפסות זיזיות ולא בקו החזית. • סימפריה בחזיתות והיעדר קישוטים • גג שטוח • חדרי המדרגות כגרעין במרכז המסה, ללא ביטוי בחזית. • טכנולוגיית הבנייה מתבססת על אלמנטים של בנייה מתועשת, טרומית. 	<ul style="list-style-type: none"> • מבנה רכבת ארוך בן 3-4 קומות, 2-4 כניסות, ובכל כניסה 6-8 דירות. • בניינים שנבנו במתכונת סדרתית וחזרתית. • חסרי קישוטים ומבוססים על רעיונות של מדינת רווחה. • קומת עמודים מפולשת, היוצרת רחבת כניסה ושטח לחניה מתחת לבניין. הגישה לדירות דרך מספר חדרי מדרגות צרים • גג שטוח או גג רעפים • חדרי מדרגות פתוחים לחזית(משרביות). מרפסות שקועות, קו אפס עם החזית. 	<ul style="list-style-type: none"> • מבנה בין 1-3 קומות • חלון "טרמומטר" המדגיש את גרם המדרגות ואת הקו האנכי בחזית הראשית • גג שטוח • חלונות "סרטי" או בפרופורציה אנכית • מדגישים את הקו האופקי של החזית • התעגלות פינתית לריכוך הגוש המלבני וליצירת תנועה דינמית. • היעדר קישוטים חסרת תפקיד פונקציונלי. • מרפסות זיזיות ושקועות בתוך המסה. 	<ul style="list-style-type: none"> • מבנה בין 1-3 קומות • ליקוט של סגנונות שונים וחיבורם לקומפוזיציה חדשה • קישוטים באמצעות תבליטים טיח מרפסות ומעקות מעוטרים. 	<ul style="list-style-type: none"> • מבנה מלבני חד או דו קומתי לרוב בעל קומת מרתף • גג רעפים עם ארבעה שיפועים • הפרדה בין הקומות על ידי קורה בולטת. • חלונות עץ ותריסי עץ, פרט מעקה ייחודי מעץ או ברזל. • מרפסת מקורה בגגון רעפים • גרם מדרגות חיצוני כגישה לקומת קרקע מוגבהת מהרחוב או לדירות בקומה השנייה.
 <p>רוטשילד 15</p>	 <p>סמטאת בצלאל 2-4</p>	 <p>נורדאו פינת הכרמל</p>	 <p>הכרמל 5</p>	 <p>בית הפקידות-מוהליבר 2</p>

התחדשות לב המושבה • מאפייני המתחם • בינוי מצב קיים

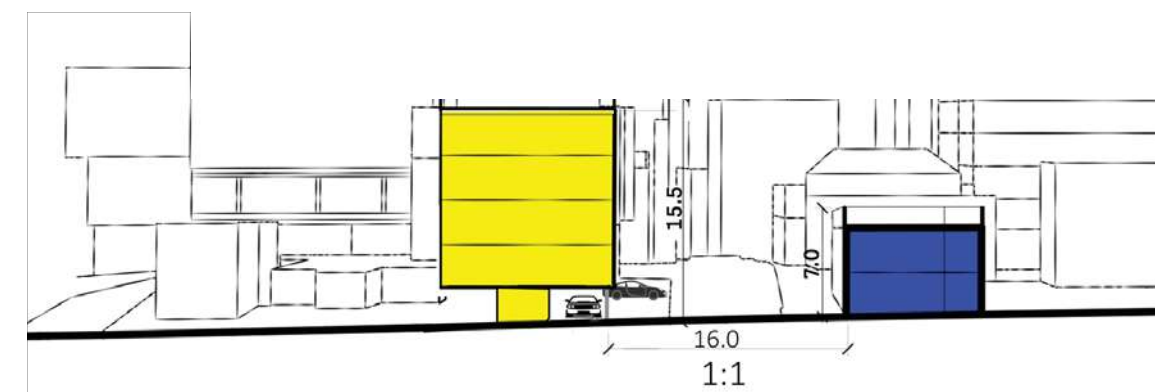


• חתך רחוב המדמה את ראשית ימיה של המושבה- השינויים הרבים בפיתוח המרחב העירוני מקטינים את עוצמת החוויה של רחוב הראשונים



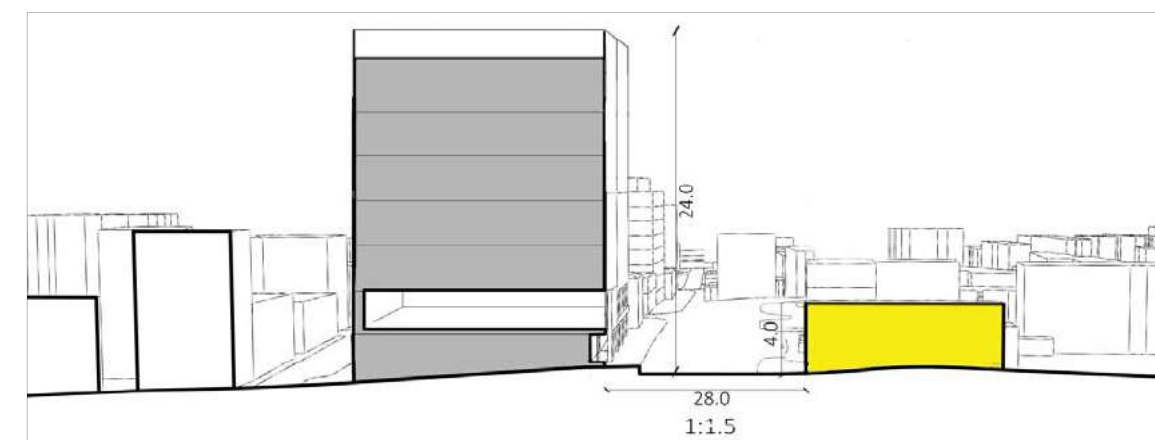
1-1: רוטשילד 21-24

• רחוב מגורים טיפוסי של בנייה על קומת עמודים (משנות ה-50-60) משולב במבנים לשימור משנות ה-30



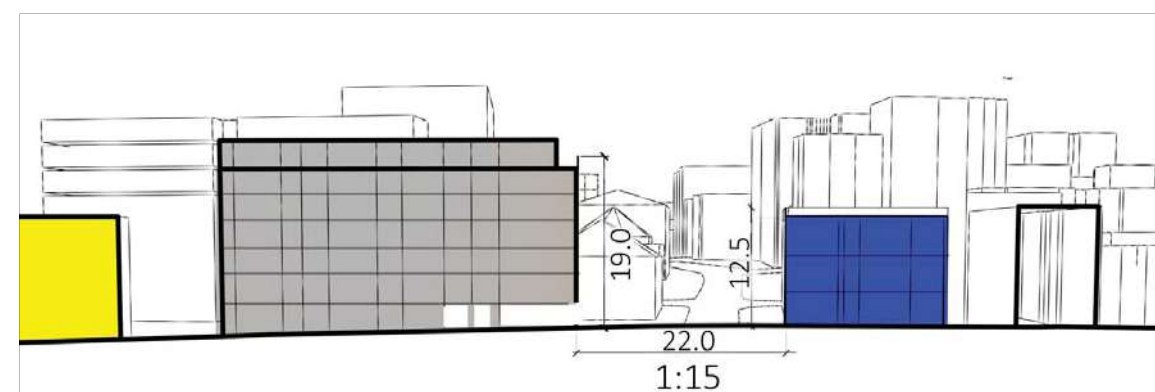
2-2: נורדאו 7-8

• חתך רחוב משתנה ולא אחיד עם פערים גדולים בין מבנים חד קומתיים למבנים של עד 7 קומות



3-3: רוטשילד 3-4

• חתך רחוב משתנה בין מבנים חדשים של 7 קומות למבנים היסטוריים של עד 3 קומות



4-4: הכרמל 9-10

התחדשות לב המושבה • מאפייני המתחם • חולשות



• היעדר הצללה במדרחוב וברחוב רוטשילד מונע שהייה ארוכה המיטיבה עם חווית הקניות. (רוטשילד 25)



• פער גדול בין נפח הבנייה של שנות 50-60 והבנייה החדשה, לבין נפח הבנייה של המבנים לשימור (3-1 קומות)
• חתכי רחוב משתנים ולא אחידים (רוטשילד 2-4)



• רצף חלש של מבנים לשימור
• מבנים לשימור בעלי נפח קטן ועוצמה אדריכלית בינונית (רוטשילד 22)



• מסחר לא איכותי בהיבט האסתטי. (רוטשילד 28)



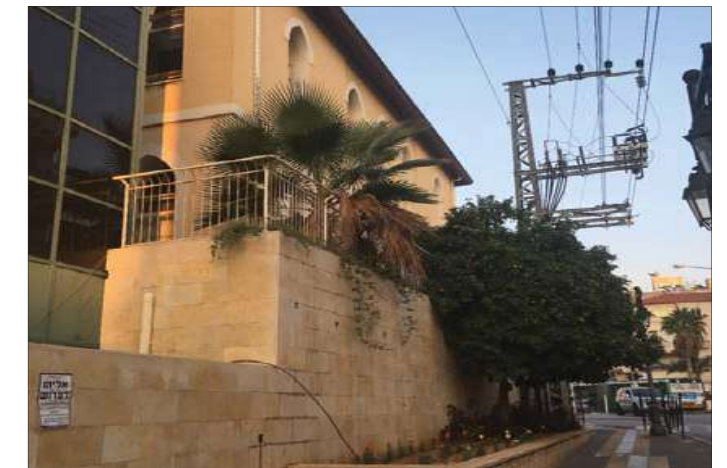
• רעש ויזואלי, הפרשי מפלסים, וריבוי אלמנטים בפיתוח השטח במדרחוב. (רוטשילד 24)



• מתחם המחזיאון מנותק מהרחובות על ידי חומות ושערים. (אחד העם 4-6)



• ניתוק בית הכנסת מכיכר המייסדים על ידי תנועה עוברת באחד העם (אחד העם 1)



• מתחם יד לבנים מוקף ע"י חומה גבוהה ומנותק מהרחוב. (אחד העם 16 / הכרמל 2)



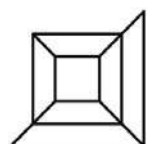
• ניתוק המדרחוב מרחוב רוטשילד על ידי תנועה עוברת מרוטשילד למוהליבר. (הכרמל 2 / אחד העם 16)



• נסיגה עמוקה של קומת העמודים מחזית הרחוב מייצרת שטח לא מואר, לא מנוצל ובדרך כלל מחונן. (אשר ליון 3)



• במבנים משנות החמישים והשישים מפגש נחות של קומות העמודים עם הרחוב בגלל ריבוי חניה (אשר ליון, סמטת ברקוביץ, נורדאו וסמטת בצלאל) - אשר ליון 5



• מתחם הקולנועים- 2.8 דונם לא מנוצלים בסמוך לגן המושבה עם פוטנציאל להפוך למרכז קהילתי תוסס. (הכרמל 18)



• גן המושבה העתיק והמרכזי, הינו ריאה ירוקה ופעילה בלב העיר. (הרצל 89)



• קנה מידה אינטימי ע"י בנייה נמוכה במדרחוב וחלקית ברחוב הכרמל. (מבט מתוך מדרחוב רופשילד-מערב)



• בית הכנסת כמראה מקום על ציר רופשילד. (אחד העם 1).



רופשילד 34
• גינות כיס כחזכור לחלקות ההחקלאיות הארוכות



רופשילד 26

ראשון לציון נוסדה כמושבה חקלאית בתכנון של גריד המבוסס על חלקות צרות וארוכות. הבתים הוצבו בחזית הרחוב ומאחור נותר שטח גדול לגידול התוצרת החקלאית, שטחים אלו מוצעים היום כשבילי מעבר ירוקים או כגינות כיס, להגדלת השטח הירוק שהוא מענה לנפח הבינוי הגדול ולאזכור העבר החקלאי של המושבה.



רופשילד 26-28
• המתחם משופע בשבילים ובסמטאות להולגי רגל-פוטנציאל לשבילים ירוקים



סמטת ברקוביץ



אורוות הברון



בית הרפואות והדואר -היום מוזאון ראשלצ



בית יד לבנים



בית ספר חביב

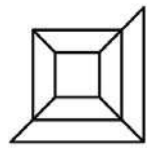


בית הכנסת הגדול

• 5 מוקדים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי חזק לשימור מחמיר המבטאים את ההיסטוריה של המושבה

א. הנחיות בינוי

1. מימוש זכויות בנייה לפי תוכנית בינוי המציעה רף עליון של 6,5 קומות - למעט במתחם אורוות הברון שיקודם בתבע נקודתית לפי המוצע בתכנית זו.
2. במדרחוב רוטשילד- חיזוק המבנים לשימור על ידי שחזור נאמן למקור והשארית הגובה המקורי, כדי להשיג מתווה רחוב המדמה את ימי ראשית המושבה
3. במדרחוב רוטשילד- במבנים שלא הוגדרו לשימור, תוספת הבנייה תהיה לפי המוצג בתוכנית הבינוי: תותר קומה נוספת בקונטור המבנה הקיים או בניה בעורף המבנים בנסיגה גדולה מהחזית.
4. במבנים לשימור בסגנון האקלקטי: תותר תוספת בנייה במגרש שלא על גבי המבנה עצמו וככל שניתן בניתוק ממנו.
5. במבנים לשימור בסגנון הבינלאומי: תותר תוספת על גבי המבנה עד 2.5 קומות.
6. בית הכנסת הגדול- בנייה חדשה ברדיוס של כ-60 מ' מסביב למבנה, לא תעלה מעל לגובה תחתית גג הרעפים של ביהכ"ס.
7. בבנייה החדשה - ביטול קומות העמודים, חיוב חניה תת קרקעית וגינון רציף בעומק של 3 מ' לפחות בחזית הפונה לרחוב.
- א. הצמדות לדירות גן - תאושר הצמדת חצרות צד ואחוריות בלבד ללא הגבהת גדרות.
- ב. החצר הפונה לרחוב תשאר רכוש משותף.
8. בבנייה הקיימת- סגירת קומות העמודים למטרת מגורים, דירת גן או משרדים, תוך השארת רצועת גינון ברוחב 3 מ' לאורך הרחוב. החצר הפונה לרחוב תשאר רכוש משותף.
9. בקומות עמודים קיימות מעל קומת מסחר: סגירה של קומות אלה, והמרתם למשרדים או מגורים. הסגירה תבוצע בנסיגה של 1.2 מ' ממישור החזית ותהיה ברצף של חלונות ברזל/אלומיניום עם זכוכית שקופה.
10. בבנייני השיכונים ובמבנים הפונים לשצ"פ, מוצע תוספת בנייה בקומות הקיימות מעל קומת הקרקע, בעומק של 1.5 מ', עבור מרפסת, מסתורי כביסה, ומזגנים, לפי המסומן בתכנית הבינוי ומפורט בהנחיות העיצוביות. ראה פתרון מוצע לרחובות סמטת בצלאל, נורדאו, מוהליבר, הרב סיבהי ואשר לוי.
11. קידום תבעויות במתחם יהיה לטובת מימוש המלצות התכנית בלבד.



ב. פיתוח מרחב ציבורי / פרטי

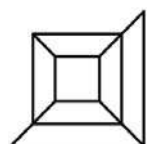
1. פתיחת מתחם יד לבנים והנגשתו לרחוב.
2. פתיחת מתחם המוזיאון והנגשתו לאחד העם או לכיכר המייסדים, עם עדיפות לכיכר המייסדים
3. שמירה על בית הכנסת הגדול כמראה מקום של ציר רוטשילד ללא כל הפרעה של אלמנטי הצללה או עצים ככל הניתן.
4. מתן פתרון הצללה לרחובות המסחריים - בעיקר למדרחוב.
5. חניה קיימת בקומות העמודים תהיה עורפית בלבד ותצומצם על ידי מתקנים רובוטיים תת קרקעיים בתחום המגרש, או לחלופין על ידי ביצוע חניונים ציבוריים באורות הברון, במתחם הקולנועים בזד"ל, יד לבנים ובי"ס חביב או בשטחים תת קרקעיים אחרים.
6. מציאת פתרון להאטת תנועה במפגש בין כיכר המייסדים לאחד העם ובין רוטשילד למוהליבר, על ידי הגבהת הכביש והרחבת הכיכר עד לכניסה לבית הכנסת, וכנ"ל הגבהת הכביש בצומת רוטשילד/מוהליבר עד לחיבור למפלס המדרחוב.
7. רכישת השטח הפתוח של אורות הברון על ידי העירייה, ניצול תת הקרקע לחניון ציבורי עם פיתוח גנני מעל, ופיתוח השטח הפתוח לפעילות ציבורית.
8. ברחוב זינגר 2-4 פינת רוטשילד 5, מימוש זכויות הבנייה + תמ"א 38 יהיה מותנה בעיצוב מחדש של החזיתות והסדרת קומות העמודים ובפילוס שלה עם המדרכה הצמודה לפי התכנון המוצע.
9. טיפול ואכיפה קפדניים בהחלפת כל הויטרינות של קומות המסחר לפי הנחיות עיצוב, תוך מתן תמריץ של פטור מארנונה לתקופה קצרה והלוואה לטווח ארוך.
10. איסור על מכירה והצגת סחורה מעבר לקו הויטרינה, בכל המתחם.



שדרת עצי תרזה (טיליה)

ג. חיזוק השלד הירוק בהתאם לתוכנית המוצעת

1. חיזוק שבילי הולכי הרגל כולל נטיעות, צמחייה ותאורה.
2. חיזוק גינות כיס קיימות ויצירת חדשות בתפר בין בנייה קיימת לחדשה.
3. ברחוב אחד העם, בחלקה הצמודה לבית יד לבנים, מוצע לא לאשר בנייה מתוכננת על מנת להשאיר שטח זה כגישה לגינת כיס ציבורית גדולה מעל חניון תת קרקעי חדש בבעלות העיריה.
4. מוצע לשחזר שדרת עצי תרזה (טיליה) מצפון למדרחוב ורחוב רוטשילד וממזרח לרחוב אחד העם כאזכור לשדרת האקליפטוס שהקיפה את המתחם (כמסומן בתכנית הבינוי)
5. מוצע בהמשך לרחוב זינגר לדרוש הפקעה בתפר בין רחוב זינגר 8 לרחוב זינגר 9 ליצירת שביל ירוק להולכי רגל ברוחב של כ-3 מ'. ההפקעה תבוצע כחלק מבקשה להיתר לסגירת קומות העמודים בשני המבנים, ולתוספת בניה במסגרת תמ"א 38.



לודוטקה (משחקייה) לילדים

א. פעילות ציבורית

1. מימוש פעילות ציבורית בתוך מבנים לשימור במספר גדול ככל הניתן.
2. במתחם הקולנועים- הקמת מוסד ציבורי מושך קהל עם חניון ציבורי תת קרקעי תוך מתן אפשרות לפיתוח גנני מעל.

שימושים מוצעים: לודוטקה (משחקייה) לילדים, לודוטקה למבוגרים, שחמט+ברידג', סיפריה, מרכז אמנויות במה, חדרי חזרות למוסיקה ומקהלה, גני ילדים, פינ-פונג וביליארד.

התחדשות לב המושבה • מפת מבנים לשימור



4 רומשילד 2



3 כיכר המייסדים 5- בית היסמן



2 כיכר המייסדים 1- הדואר והקליניקה



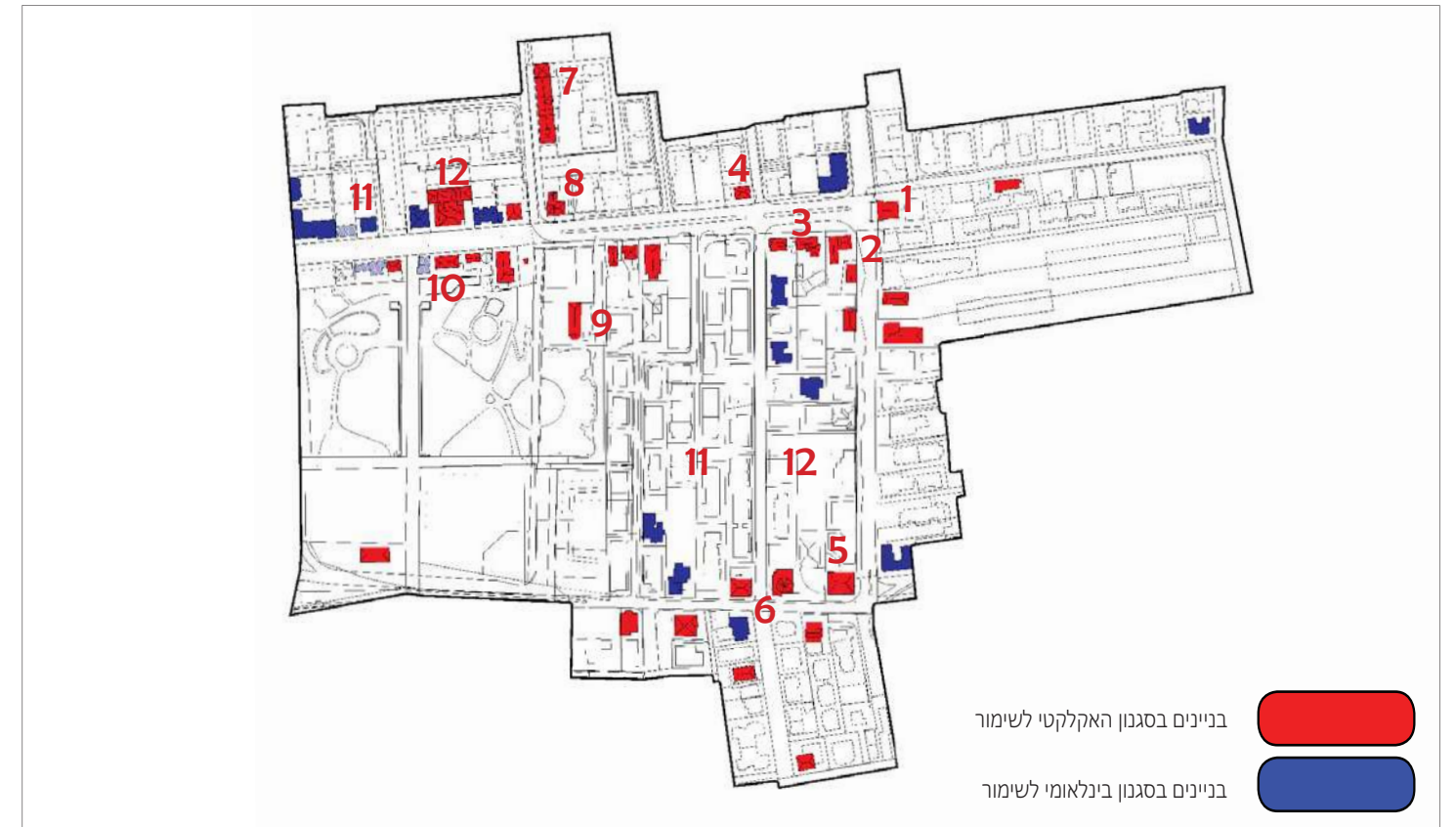
1 אחד העם 1- ביהכ"ס הגדול



6 הכרמל פינת נורדאו



5 אחד העם 16/ הכרמל 2- בית יד לבנים



8 רומשילד 16/ מוהליבר 2- בית הפקידות



7 מוהליבר 16-4- אורוות הברון



12 רומשילד 24 - בית העירייה ההיסטורי



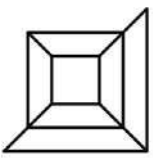
11 רומשילד 32 - שנות ה-40



10 רומשילד 21- בית אהרונוביץ

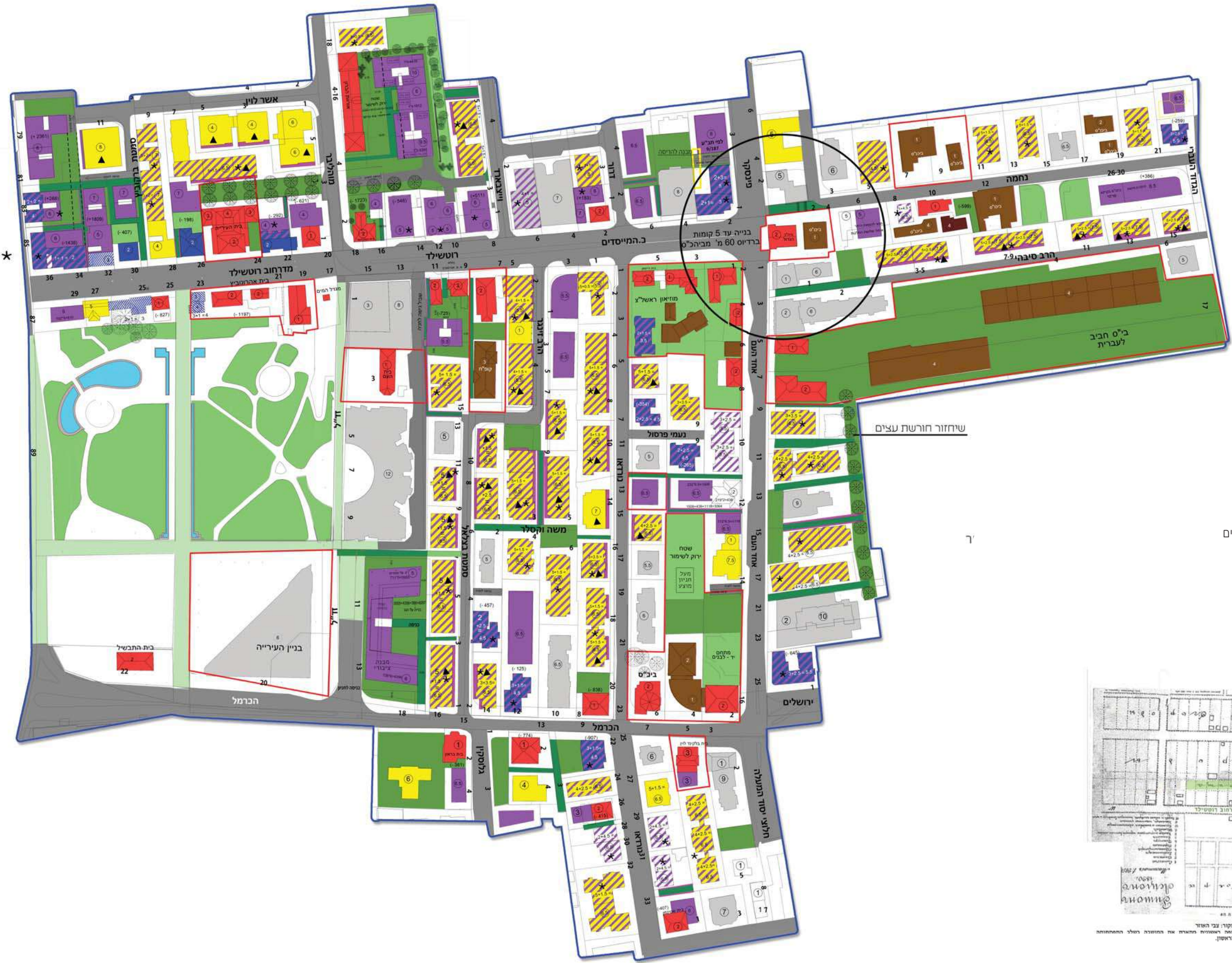


9 זד"ל 3- בית העם/ארכיון יד יצחק בן צבי



מצב מוצע

תוכנית בינוי (ראה מפה בקנ"מ 1:1000 מצ"ב בסוף החוברת)



- בניינים בסגנון האקלקטי לשימור
- בניינים בסגנון בינלאומי לשימור
- בניינים עד 1980
- בניינים החל משנות ה-80
- בנייני ציבור
- תוספת או בניין חדש
- עיבוי בעומק 1.5 מ' בחזית
- תוספת לבניין קיים
- בניין בסגנון בינלאומי לא לשימור
- שטח ירוק קיים
- שטחים פתוחים- פוטנציאל לחיזוק הגריד הירוק
- שבילים ירוקים מוצעים
- הפקעות-לשם שבילים ירוקים מוצעים
- חלקות עירוניות



התחדשות לב המושבה • הגריד הירוק • מצב קיים



4 רומשילד 30-36



3 רומשילד 24 - בית העירייה היסטורי



2 רומשילד 9-11



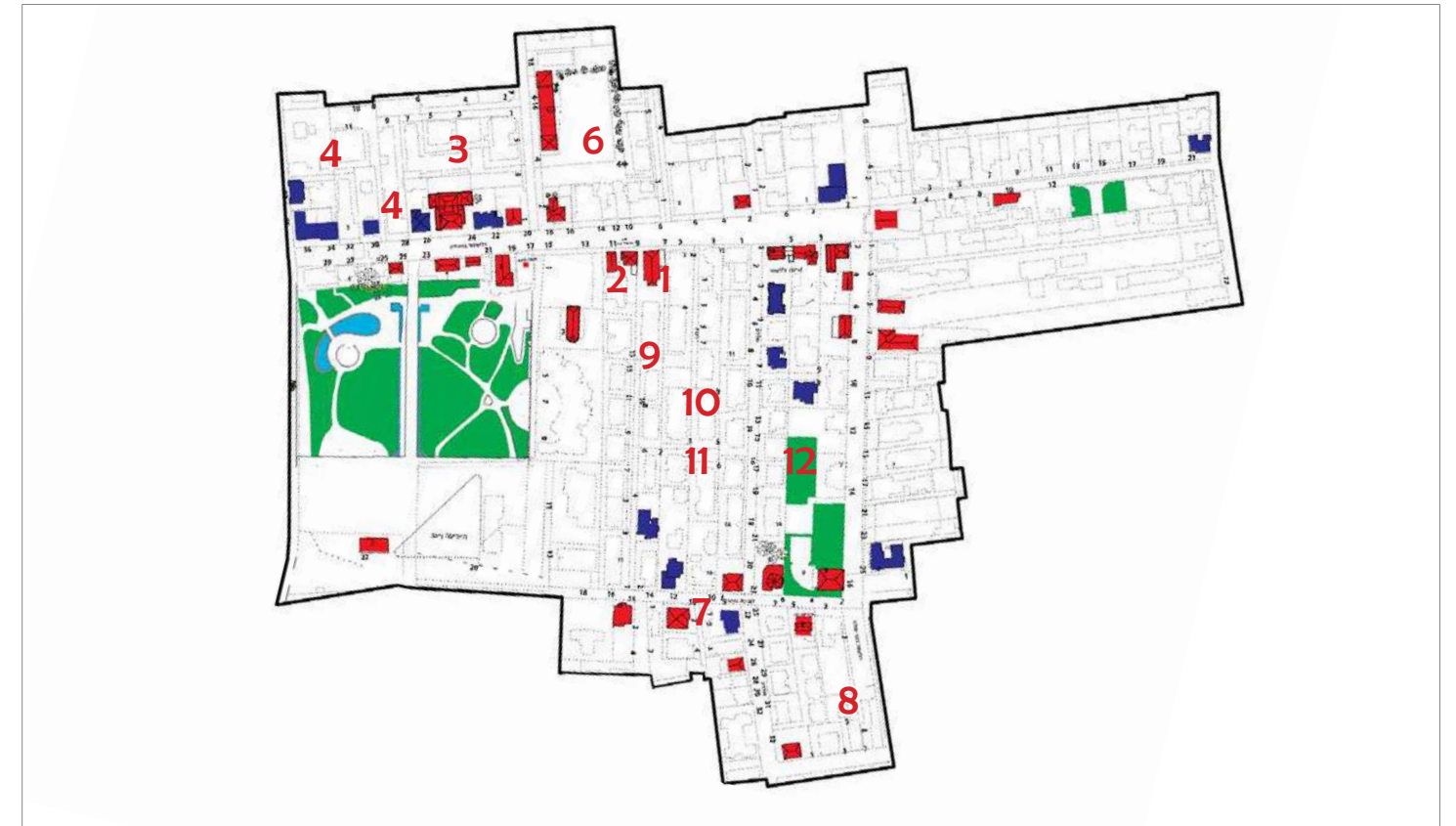
1 רומשילד 7 - בית קנר



6 מוהליבר 2-16 - מתחם אורות הברון



5 רומשילד 26



8 חלוצי יסוד המעלה



7 הכרמל 9



12 אחד העם 12-14 - גינה היסטורית



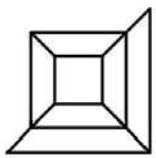
11 רחוב משה וכסלר



10 זינגר 8



9 זינגר 8-7

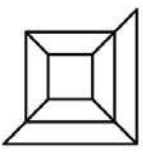


הגריד הירוק • מצב מוצע

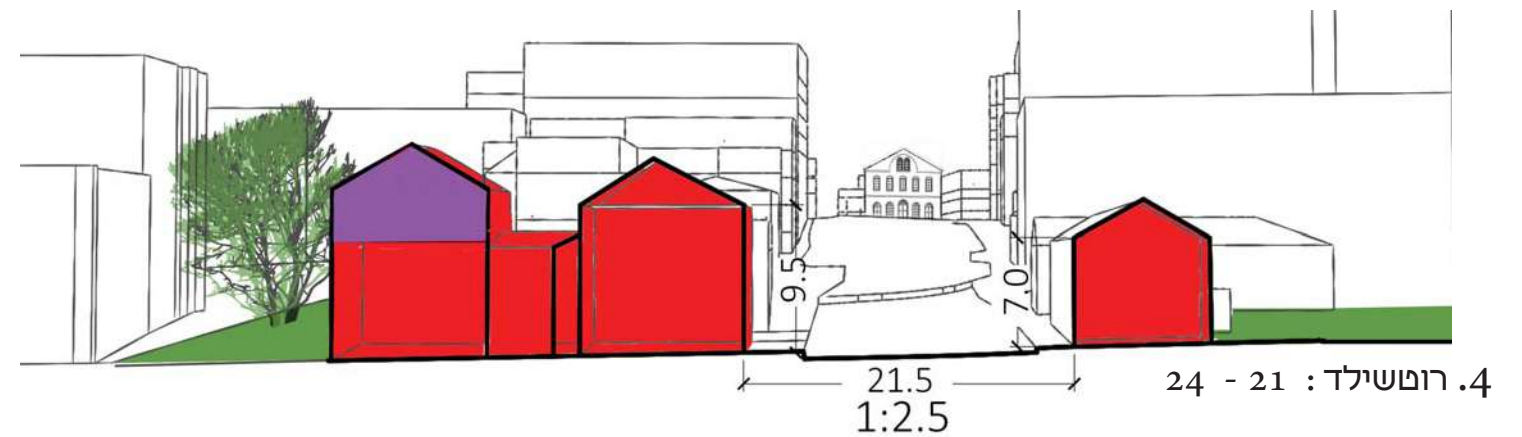
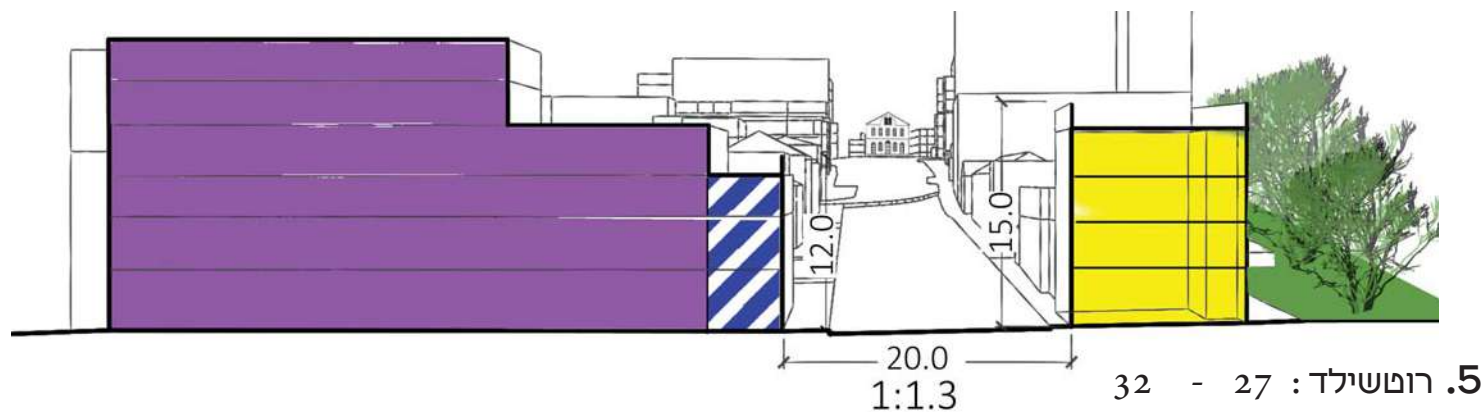
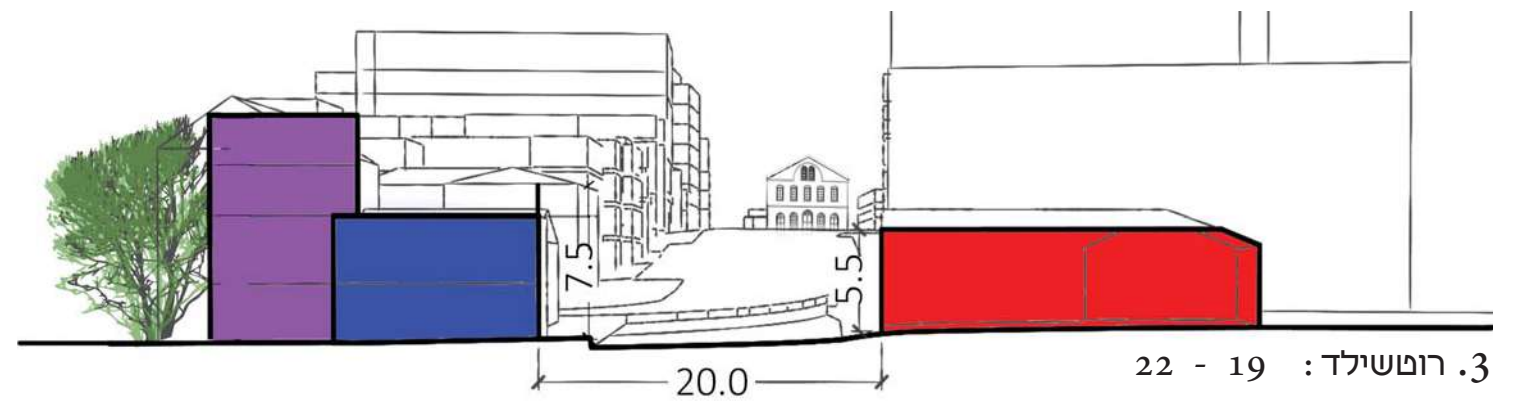
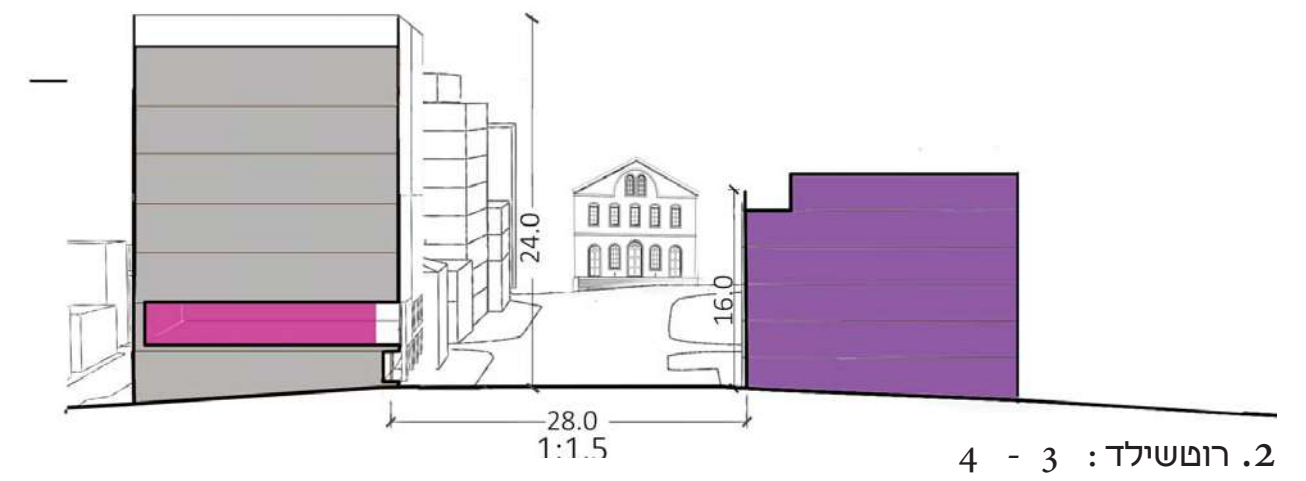
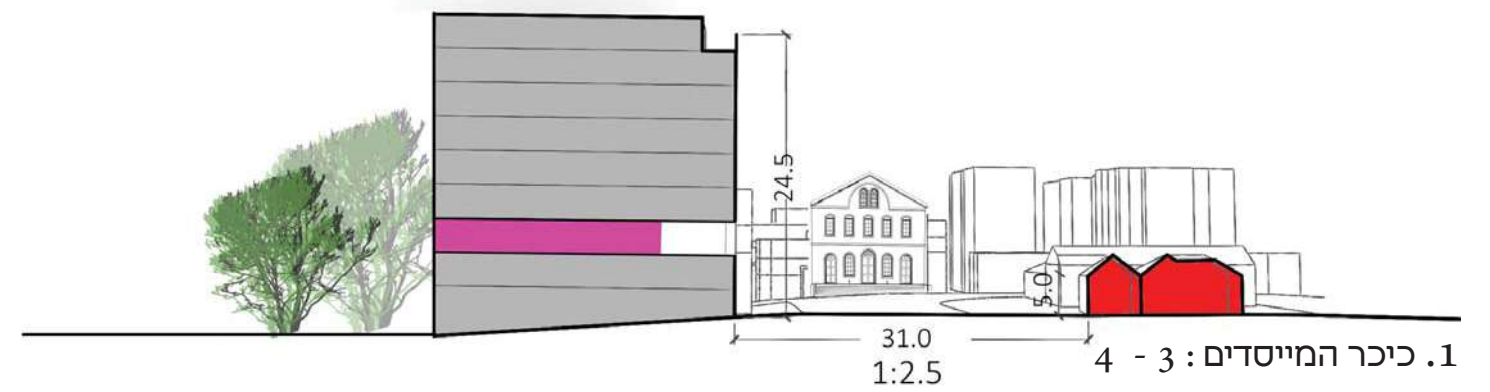
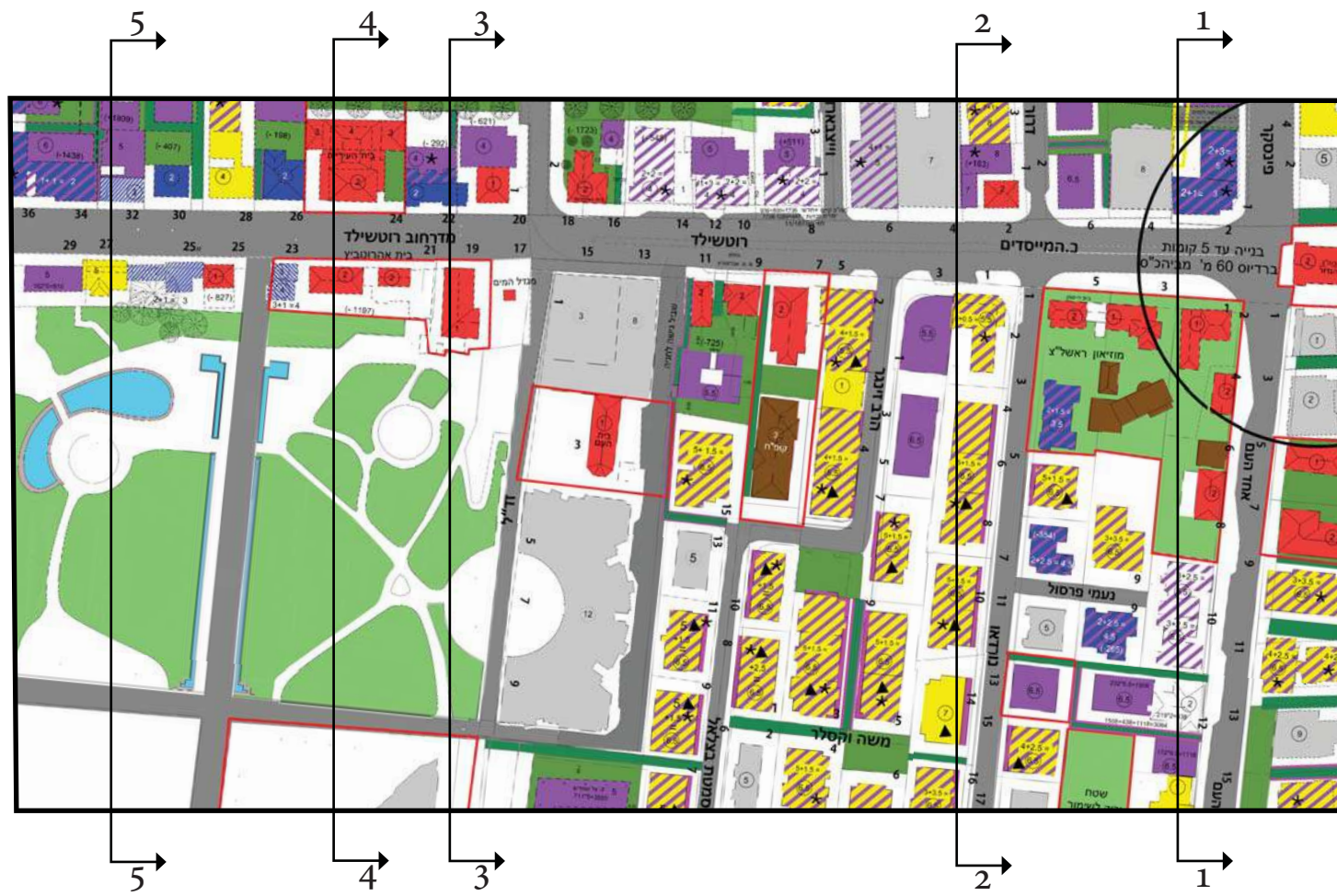


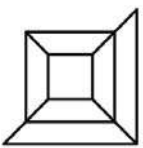
1. שלוחת כיס ירוקה של מדרחוב רומשילד 7
2. שלוחת כיס ירוקה של מדרחוב רומשילד 9-11
3. שצ"פ מוצע בחלקה האחורי של בניין העירייה ההיסטורי שמשמש לחניון.
4. פיתוח שלד ירוק למתחם רומשילד 30-36 לפי תוכנית בנינו נקודתית.
5. גינת כיס ירוקה של מדרחוב רומשילד 26
6. שצ"פ מוצע במתחם אורות הברון המשמש כרגע לחניית עפר. השצ"פ יהיה המשך לחלקה של בית הפקידות.
7. גינת כיס על רחוב הכרמל 9 בצמוד לבניון לשימור.
8. גינת על רחוב חלוצי יסוד המעלה 4
9. שצ"פ מוצע בנקודת ההשקה של רחוב זינגר וסמטת בצלאל בשטח המשמש היום לחניון.
10. שביל ירוק מוצע בין בניינים אשר יאפשר מעבר בין רחוב זינגר לרחוב וקסלר.
11. שצ"פ מוצע ברחבה האחורית של רחוב וכסלר אשר כיום משמש לחניון.
12. שצ"פ על רחוב אחד העם (בין בניין 12-14) ושימור חורשה קיימת מאחורי אחד העם
13. שבילים ירוקים מוצעים המובילים בהדרגה מרחוב אחד העם לרחובות האחוריים ממזרח.
14. שצ"פ אחורי מוצע ברחוב כיכר המייסדים 4
15. שצ"פ בצומת הרחובות הכרמל וגלוסקין
16. פיתוח ירוק במתחם זד"ל לטובת המבקרים במרכז קהילתי חדש.
17. שימור השטח המיוער בקדמת הבינוי ברחוב הכרמל 17 וביטול החנייה.

- שטח ירוק קיים
- שטחים פתוחים-פוטנציאל לחיזוק הגריד הירוק
- שבילים ירוקים מוצעים
- הפקעות-לשם שבילים ירוקים מוצעים
- חלקות עירוניות

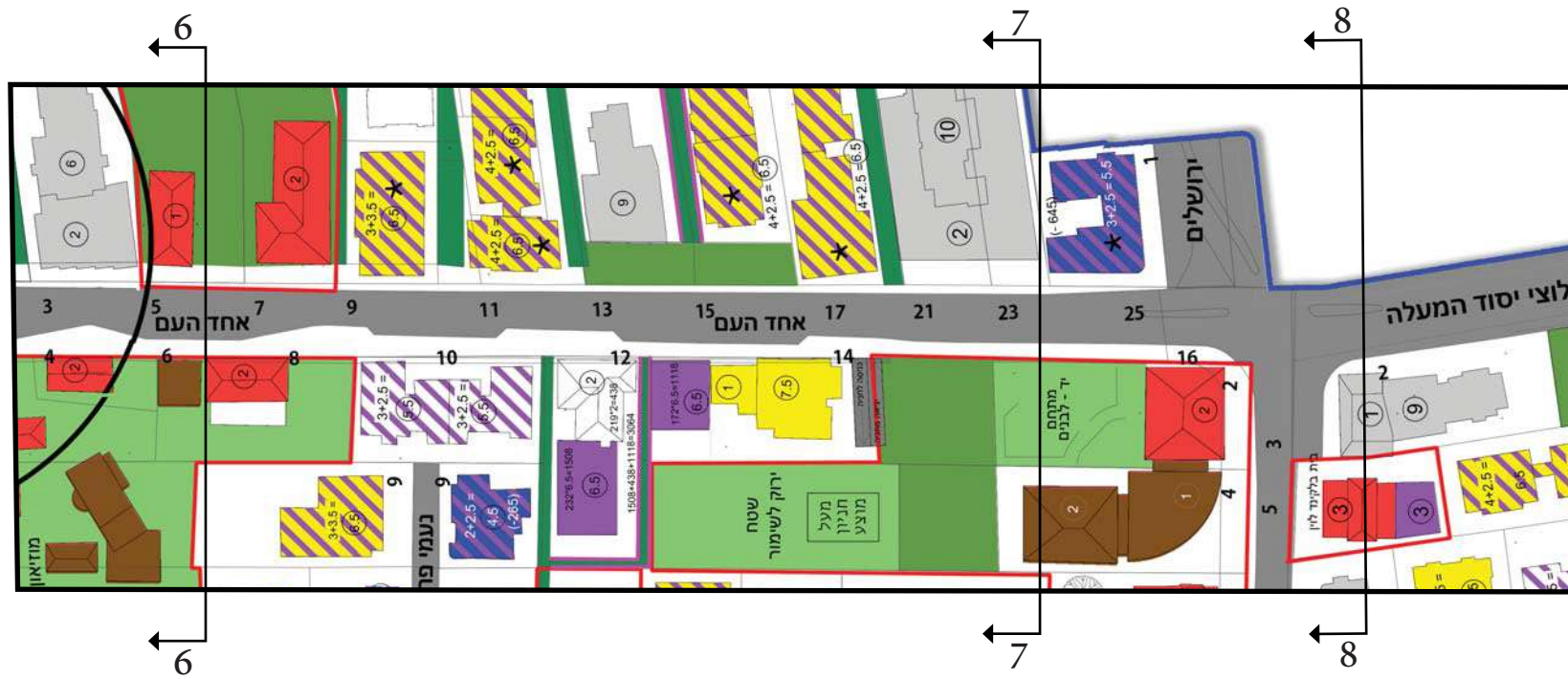


התחדשות לב המושבה-מצב מוצע • חתכי רחוב רוטשילד

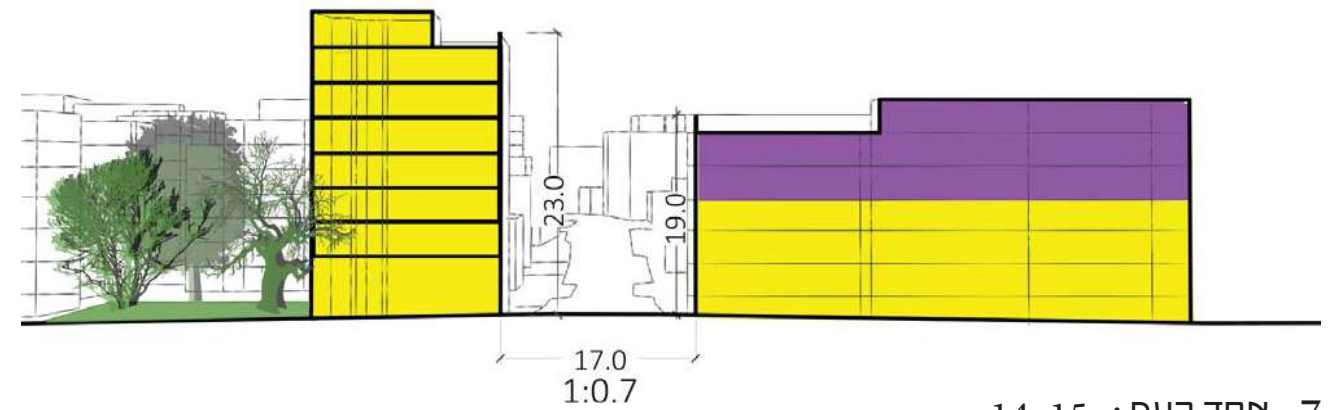




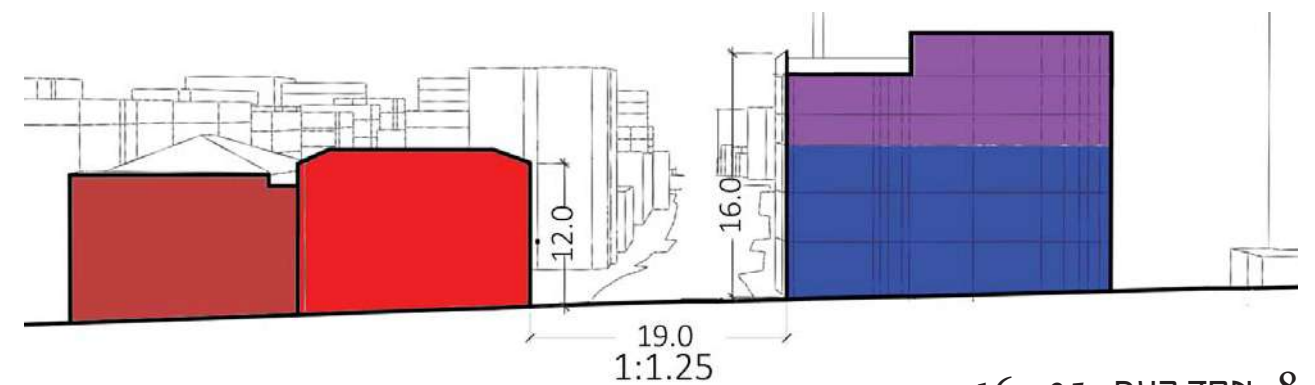
התחדשות לב המושבה- מצב מוצע • חתכי רחוב אחד העם



6. אחד העם : 1 - 2

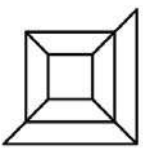


7. אחד העם : 14 - 15

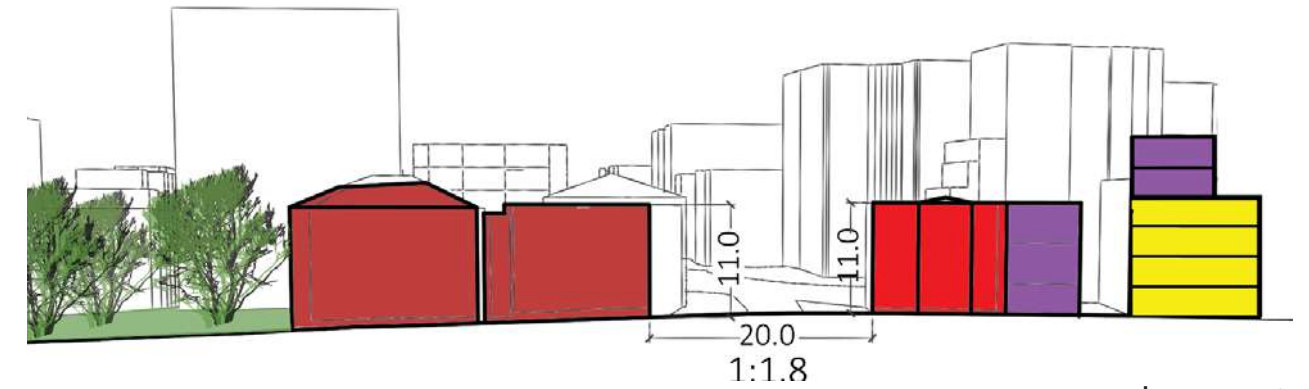
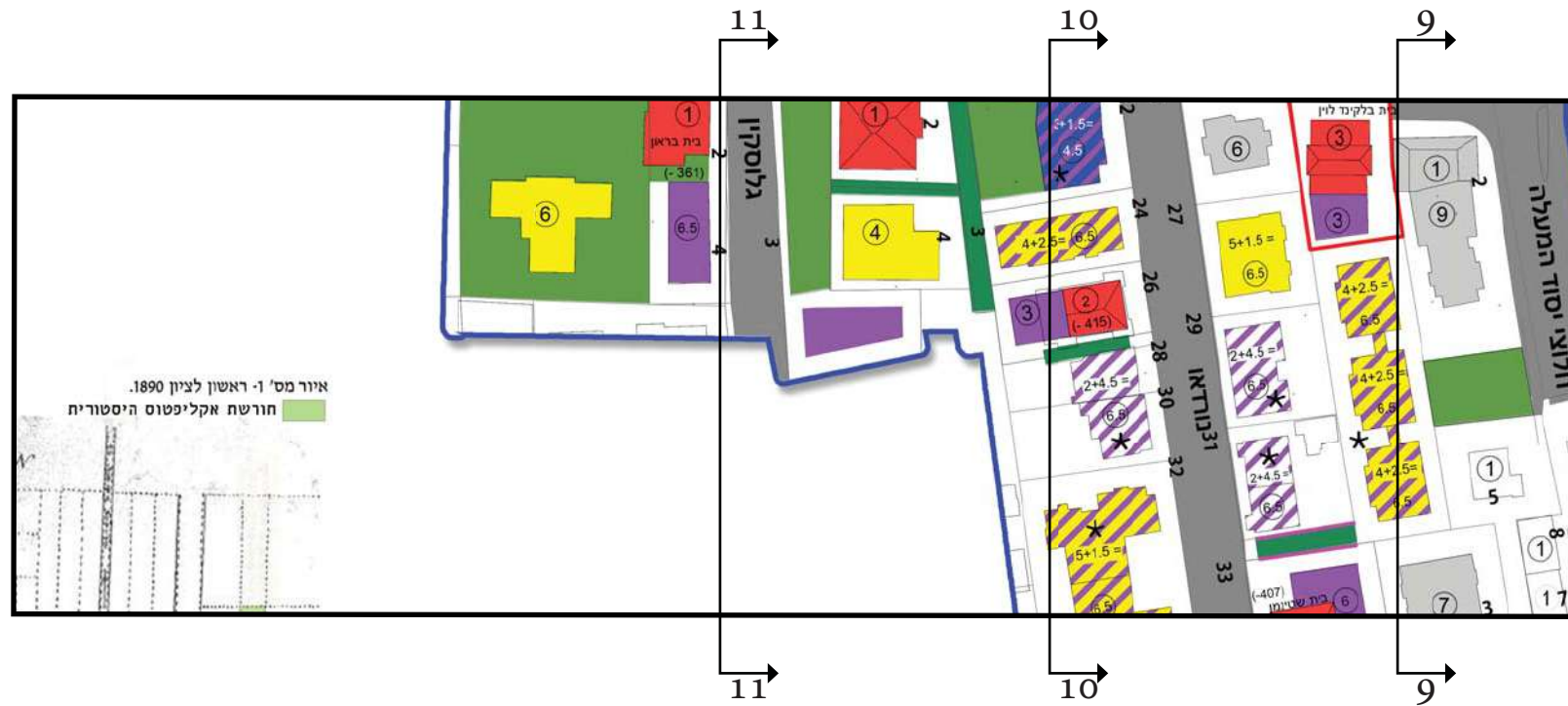


8. אחד העם : 16 - 25

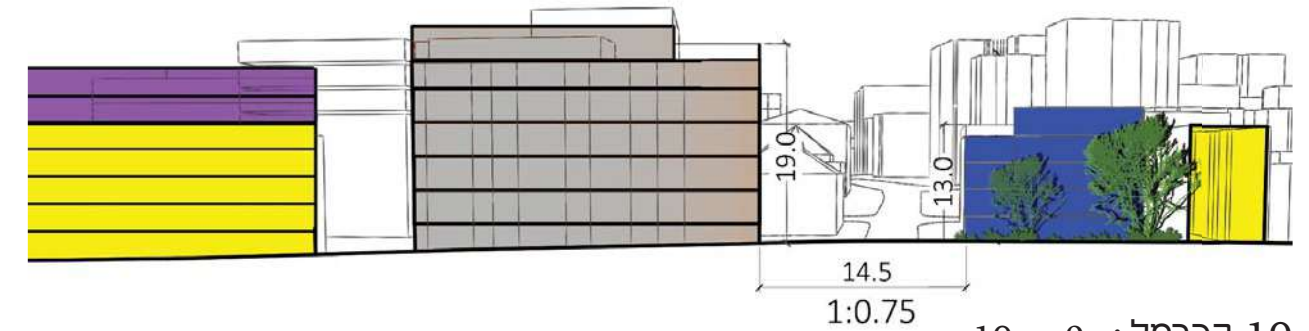
תוספת לבניין קיים		בניינים בסגנון האקלקטי לשימור	
בניין בסגנון בנלאומי לא לשימור		בניינים בסגנון בינלאומי לשימור	
שטח ירוק קיים		בניינים עד 1980	
שטחים פתוחים- פוטנציאל לחיזוק הגריד הירוק		בניינים החל משנות ה-80	
שבילים ירוקים מוצעים		בנייני ציבור	
הפקעות- לשם שבילים ירוקים מוצעים		תוספת או בניין חדש	
חלקות עירוניות		עיבוי בעומק 1.5 מ' בחזית	



התחדשות לב המושבה-מצב מוצע • חתכי רחוב הכרמל



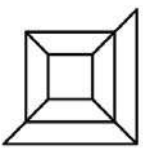
9. הכרמל: 4 - 5



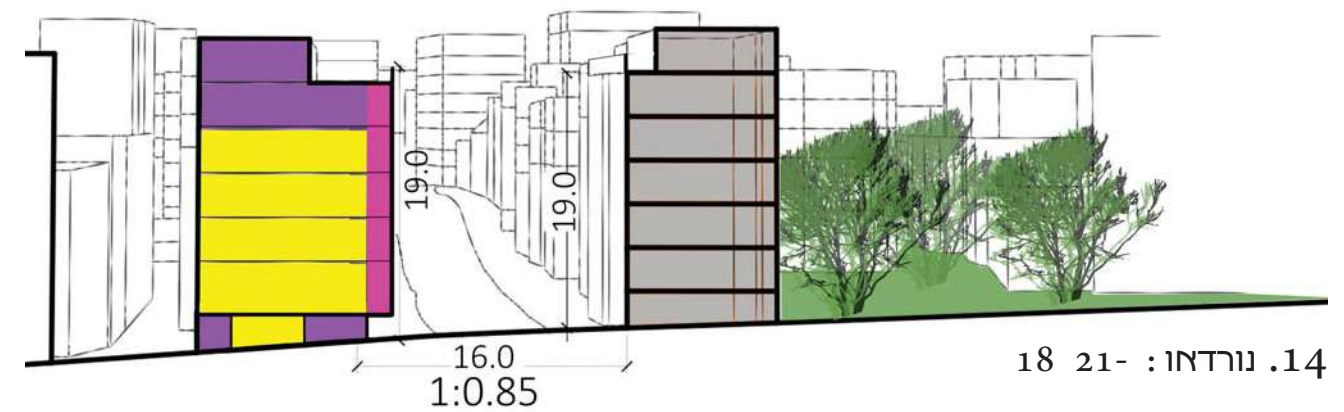
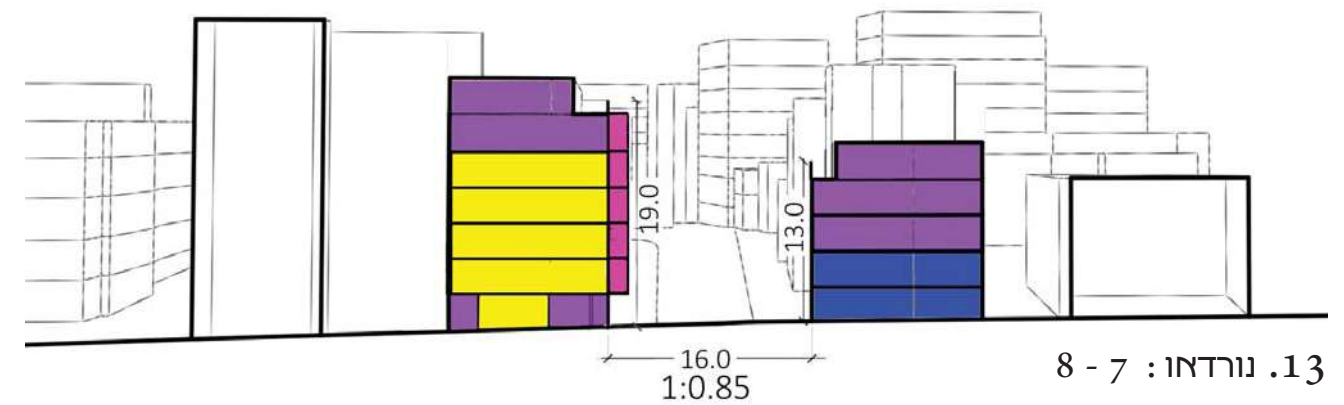
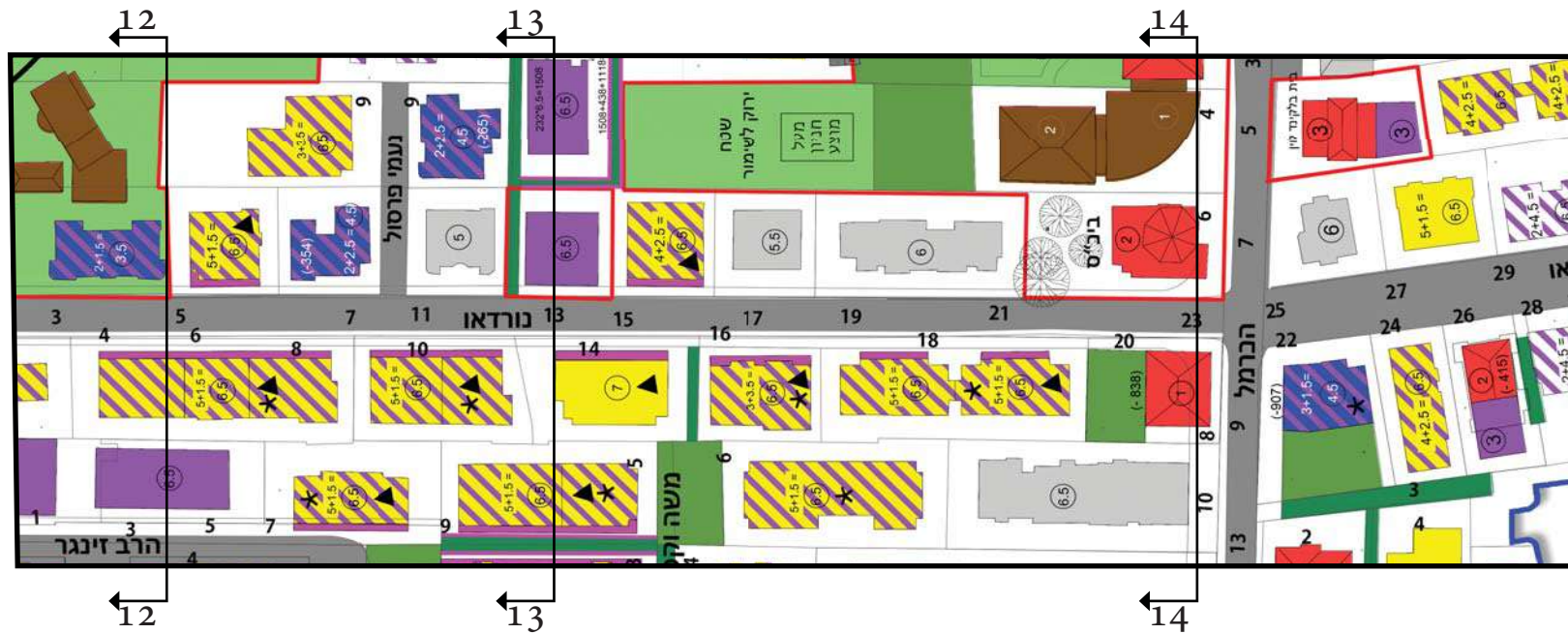
10 הכרמל: 9 - 10



11. הכרמל: 15 - 16

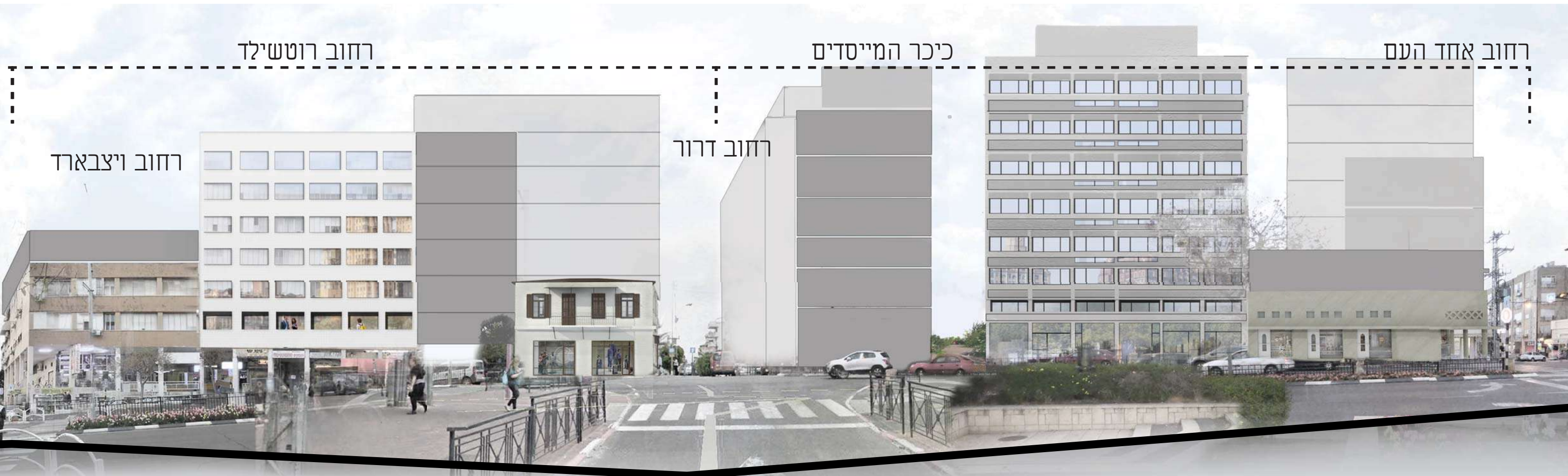


התחדשות לב המושבה- מצב מוצע • חתכי רחוב נורדאו



תוספת לבניין קיים		בניינים בסגנון האקלקטי לשימור	
בניין בסגנון בנלאומי לא לשימור		בניינים בסגנון בינלאומי לשימור	
שטח ירוק קיים		בניינים עד 1980	
שטחים פתוחים- פוטנציאל לחיזוק הגריד הירוק		בניינים החל משנות ה-80	
שבילים ירוקים מוצעים		בנייני ציבור	
הפקעות-לשם שבילים ירוקים מוצעים		תוספת או בניין חדש	
חלקות עירוניות		עיבוי בעומק 1.5 מ' בחזית	

התחדשות לב המושבה-מצב מוצע • חזית רוטשילד-צפון



רוטשילד 6	רוטשילד 4	רוטשילד 2	כיכר המייסדים 6	כיכר המייסדים 4	כיכר המייסדים 2
4 קומות קיימות	7 קומות קיימות	2 קומות קיימות לשימור	2 קומות קיימות מיועדות להריסה	8 קומות קיימות	בניין קיים בן קומה 1 לשימור
וקומה חדשה על הקיים		אגף צידי חדש בן 7 קומות על שפ"פ עם זכות מעבר לציבור + אגף אחורי של 8 קומות	ובניין קדמי ואחורי חדש בן 6.5 קומות בחלקה האחורית.		ותוספת של 2.5 קומות + אגף אחורי של 8 ק'.

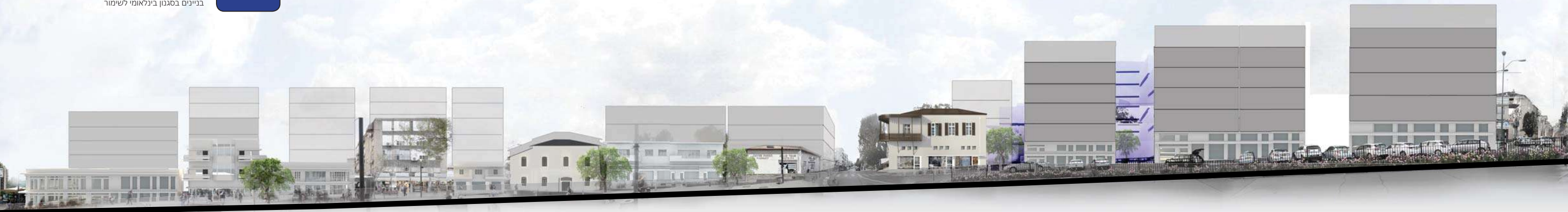
קיים
מוצע

מדרחוב רוטשילד

רחוב מוהליבר

רצוב הרצל

-  קומה חדשה על גב הקיים
-  אגף אחורי / קומה חלקית בנסיגה אגף אחורי
-  אגף אחורי מרוחק
-  בניינים בסגנון האקלקטי לשימור
-  בניינים בסגנון בינלאומי לשימור





רוטשילד 34-36	רוטשילד 32	רוטשילד 30	רוטשילד 28	רוטשילד 26	רוטשילד 24 - בית העירייה ההיסטורי	רוטשילד 22	רוטשילד 20	רוטשילד 16 - בית הפקידות	רוטשילד 14	רוטשילד 12-10	רוטשילד 8
קומה אחת לשימור	2 קומות קיימות בסגנון בינלאומי לא לשימור	2 קומות קיימות לשימור	4 קומות קיימות	2 ק' קיימות לשימור	בית העירייה ההיסטורי לשימור בן 2 קומות.	2 קומות קיימות	קומה 1 קיימת	בית הפקידות בן 2 קומות לשימור	2 קומות להריסה	קומה 1 קיימת להריסה	2 קומות קיימות להריסה
תוספת קומה אחת על הקיים ואגף אחורי חדש בן 6 קומות	תוספת קומה חדשה על הקיים ושני אגפים חד-שיים אחוריים בני 5-7 קומות	ואגף אחורי חדש בן 7 קומות	שלוש קומות חדשות על הקיים, בנסיגה משמעותית	אגף אחורי בן 7 ק' 	תוספות אחוריות מדורגות	אגף אחורי חדש בן 4 קומות	אגף אחורי חדש בן 4 קומות	ואגף אחורי חדש בן 4 קומות	בניין חדש בן 5 קומות + קומה בנסיגה של 10 מ'	בניין חדש בן 5 קומות + קומה בנסיגה של 10 מ'	בניין חדש בן 5 קומות + קומה בנסיגה של 10 מ'

התחדשות לב המושבה-מצב מוצע • חזית רוטשילד-דרום

- קומה חדשה על גב הקיים 
- אגף אחורי / קומה חלקית בנסיגה אגף אחורי 
- אגף אחורי מרוחק 
- בניינים בסגנון האקלקטי לשימור 
- בניינים בסגנון בינלאומי לשימור 

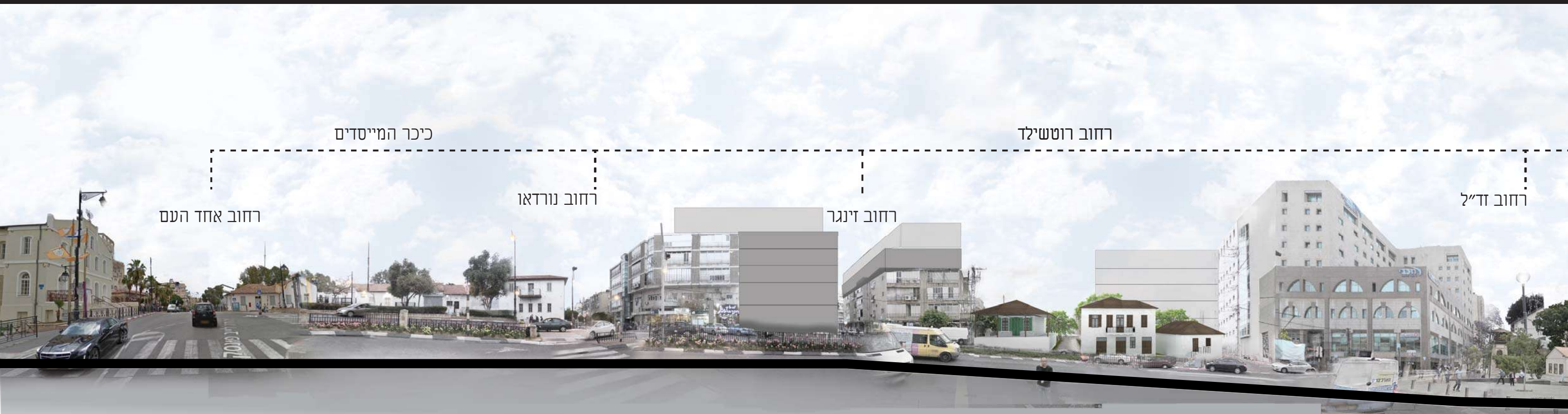
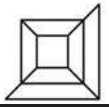


רחוב הרצל

רוטשילד 19 - בית הבאר	רוטשילד 21 - בית מאירוביץ	רוטשילד 23	רוטשילד 25	רוטשילד 25 א	רוטשילד 27	רוטשילד 29
בניין בן קומה אחת לשימור בסגנון האקלקטי	בניין בן 2 קומות לשימור בסגנון האקלקטי	3 קומות קיימות בסגנון הבינלאומי לא לשימור	בניין בסגנון אקל-קטי בן קומה אחת לשימור	2 קומות קיימות בסגנון הבינלאומי לא לשימור	5 קומות קיימות	בניין חדש בן 5 קומות
						
		+ קומה חדשה אחת בנסיגה, על האגף האחורי של הבניין הקיים				

קיים

מוצע



ביהכ"ס הגדול	כיכר המייסדים 1 בית הרפואות והדואר	כיכר המייסדים 3 א.א שלט	כיכר המייסדים 5 בית הייסמן	רוטשילד 1	רוטשילד 3	רוטשילד 5	רוטשילד 7- בית קנר	רוטשילד 9-11 בית אברמוביץ	רוטשילד 15	רוטשילד-17 מגדל המים
בניין בן 2 קומות לשימור מחמיר בבעלות עירונית	מחמיר בבעלות עירונית	מחמיר בבעלות עירונית	מחמיר בבעלות עירונית	5 קומות קיימות	בניין חדש בן 5 קומות + קומה בנסיגה	בניין בן 4 קומות קיימות	מבנה בן קומה 1 לשימור מחמיר בסגנון האקלקטי	בניינים בני קומה 1 (11) ו-2 קומות (9) לשימור בסגנון האקלקטי	3 קומות + 7 קומות בנסיגה קיימות	
	בניין בן קומה אחת לשימור מחמיר בבעלות העירייה	בניין בן קומה אחת לשימור מחמיר בבעלות העירייה	בניין בן 2 קומות לשימור מחמיר בבעלות עירונית	תוספת קומה חדשה בנסיגה	תוספת אגף חדש בן 6.5 קומות	תוספת של קומה וחצי על גבי הקיים	ואגף אחורי קיים בן 3 קומות	+ אגף אחורי חדש בן 5.5 קומות		

התחדשות לב המושבה-מצב מוצע • חזית נורדאו- מערב

- קומה חדשה על גב הקיים 
- אגף אחורי / קומה חלקית בנסיגה
אגף אחורי 
- אגף אחורי מרוחק 
- בניינים בסגנון האקלקטי לשימור 
- בניינים בסגנון בינלאומי לשימור 

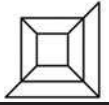
רחוב נורדאו

שביל ירוק חדש

רחוב רוטשילד



	נורדאו 16	דרך ירוקה מוצעת במסגרת נספח הבינוי הדרך מובילה אל סמטת בצלאל דרך רחוב משה וכסלר	נורדאו 14	נורדאו 10	נורדאו 8-4	נורדאו 2	
	3 קומות קיימות		7 קומות קיימות	ע. 4+ קומות קיימות	ע. 4+ קומות קיימות	5 קומות קיימות	
	1-3.5 קומות חדשות על הקיים		וקומה וחצי חדשות על גבי הקיים	וקומה וחצי חדשות על גבי הקיים	וקומה וחצי חדשות על גבי הקיים	וקומה חדשה בנסיגה על גבי הקיים	
							קיים מוצע



רחוב נורדאו

רחוב הכרמל



נורדאו 32	נורדאו 30	נורדאו 28	נורדאו 26	נורדאו 24	נורדאו 22	נורדאו 20	נורדאו 18
בניין קיים בן 5 קומות	בניין קיים בן שתי קומות	בניין קיים בן קומה אחת	בניין בן קומה אחת לשימור בסגנון האקלקטי בבעלות פרטית	ע. +4 קומות קיימות	מבנה בן 3 קומות לשימור בסגנון הבינלאומי	בניין בן קומה אחת לשימור בבעלות פרטית	ע. +4 קומות קיימות
ותוספת של קומה וחצי על גבי הקיים	ותוספת של 4.5 קומות על גבי הקיים	ותוספת של 4.5 קומות על גבי הקיים	ואגף אחורי חדש בן 3 קומות	ותוספת של 2.5 קומות על גבי הקיים	ותוספת של קומה וחצי על גבי הקיים		וקומה וחצי חדשות על גבי הקיים

התחדשות לב המושבה-מצב מוצע • חזית נורדאו- מזרח

רחוב נורדאו

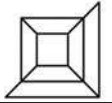
רחוב הכרמל

שביל ירוק מוצע

-  קומה חדשה על גב הקיים
-  אגף אחורי / קומה חלקית בנסיגה
-  אגף אחורי מרוחק
-  בניינים בסגנון האקלקטי לשימור
-  בניינים בסגנון בינלאומי לשימור



נורדאו 25	נורדאו 27	נורדאו 29	נורדאו 31	נורדאו 33	
6 קומות קיימות	5 קומות קיימות	2 קומות קיימות	2 קומות קיימות	בניין בן שתי קומות לשימור בסגנון האקלקטי	קיים
	ו-1.5 קומות חדשות על גבי הקיים	ו-4.5 קומות חדשות על הקיים	ו-4.5 קומות חדשות על הקיים	ואגף אחורי חדש בן 6 קומות	



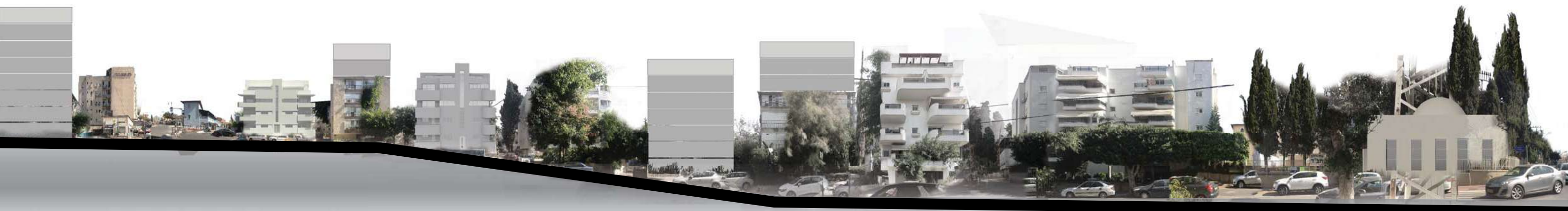
רחוב דרור

רחוב נורדאו

רחוב רוטשילד

שביל ירוק מוצע

רחוב הכרמל



דרור 4	דרור 2	נורדאו 1 בית הייסמן	נורדאו 3	נורדאו 5	נורדאו 7	נורדאו 11	שביל ירוק מוצע במסגרת ת.הבינוי יאפשר מעבר ירוק אל רחוב אחד העם דרך גינת הכיס המיוערת לשי- מור, או באופן ישיה	נורדאו 13	נורדאו 17	נורדאו 19	נורדאו 21	נורדאו 23
בניין קיים בן ע. 4+ קומות	שתי קומות	בניין בן 2 קומות בסג- נון האקלקטי לשימור מחד מיר בבעלות העירייה	בניין בן 2 קומות בסגנון הבינלאומי לשימור	ע. 4+ קומות קיימות	בניין בן 2 קומות בסגנון הבינ- לאומי לשימור בבעלות העירייה	6 קומות קיימות		בניין חדש בן 6.5 קומות	ע. 3 קומות קיימות סה"כ 4	5.5 קומות קיימות	6 קומות קיימות	ביהכ"ס בן שתי קומות בצומת רחובות נורדאו עם הכרמל בסגנון האקלקטי לשימור
תוספת של קומה וחצי על גבי הקיים			1.5-1 קומות חדשות על הקיים	1.5-1 קומות חדשות על הקיים	ותוספת של 2.5 קומות חדשות על הקיים			ותוספת של 2.5 קומות על גבי הקיים				

התחדשות לב המושבה-מצב מוצע • אחד העם - מזרח



	אחד העם 19	אחד העם 21-23	אחד העם 25	חלוצי יסוד המעלה	
	5 קומות חדשות במקום 4 קיימות	בניין קיים בעל שני אגפים. אגף קדמי בן שתי קומות ואגף אחורי בן עשר קומות	בניין בן 3 קומות בסגנון הבינלאומי לשימור. בבעלות פרטית	בית חפר אגף הביטחון	קיים
	ואגף אחורי בן 7 קומות עם הריסה ובנייה מחדש		תוספת של 2.5 קומות	בניין קיים בעל 8 קומות	מוצע

רחוב פינסקר

רחוב אחד העם

- קומה חדשה על גב הקיים
- אגף אחורי / קומה חלקית בנסיגה
- אגף אחורי
- אגף אחורי מרוחק
- בניינים בסגנון האקלקטי לשימור
- בניינים בסגנון בינלאומי לשימור

רחוב נחמה
שביל ירוק מוצע

רחוב הרב סובהי
שביל ירוק מוצע

רחוב איתמר בן אב"י
שביל ירוק מוצע

רחוב איתמר בן אב"י
שביל ירוק מוצע

רחוב קרצ'בסקי
שביל ירוק מוצע

רחוב קרצ'בסקי
שביל ירוק מוצע



פינסקר 4	פינסקר 2	שביל ירוק	ביהכנס הגדול	אחד בעם 1	שביל ירוק מוצע- משמש מעבר מדורג לרחוב הרב סיבהי	אחד העם 3	אחד העם 5 בי"ס חביב	אחד העם 7 בי"ס חביב	שביל ירוק מוצע במסגרת ת.הבינוי יאפשר מעבר ירוק אל רחוב איתמר בן אב"י	אחד העם 9	שביל ירוק מוצע במסגרת ת.הבינוי יאפשר מעבר ירוק אל רחוב איתמר בן אב"י	אחד העם 13	שביל ירוק מוצע במסגרת ת.הבינוי יאפשר מעבר ירוק אל רחוב קרצ'בסקי	אחד העם 15	שביל ירוק מוצע במסגרת ת.הבינוי יאפשר מעבר ירוק אל רחוב קרצ'בסקי	אחד העם 17	שביל ירוק מוצע במסגרת ת.הבינוי יאפשר מעבר ירוק אל רחוב קרצ'בסקי
5 קומות קיימות	5 קומות קיימות	מוצע- משמש מעבר מדורג לרחוב נחמה	בניין בן 2 קומות בסגנון אקלקטי לשימור בבעלות העירייה	בניין קיים בעל אגף קדמי של קומה 1 ואגף אחורי בן 8 קומות.		בניין קיים בעל אגף קדמי של 2 קומות ואגף אחורי בן 8 קומות.	בניין בן 2 קומות בסגנון האקלקטי לשימור. בבעלות עירונית	בניין בן 2 קומות בסגנון האקלקטי לשימור. בבעלות עירונית	5 קומות חדשות במקום 3 קיימות	5 קומות חדשות במקום 3 קיימות	5 קומות חדשות במקום 4 קיימות	6 קומות קיימות+ק. מפולשת	מסגרת ת.הבינוי יאפשר מעבר מדורג אל רחוב קרצ'בסקי	6 קומות קיימות+ק. מפולשת	לפי הנחייתנו יש לסגור את קומת העמודים מעל קומת המסחר.	5 קומות חדשות במקום 4 קיימות	5 קומות חדשות במקום 4 קיימות
1-1.5 קומות חדשות על גבי הקיים									וקומה בנסיגה על הקיים עם הריסה ובנייה מחדש	וקומה בנסיגה על הקיים עם הריסה ובנייה מחדש	ואגף אחורי בן 7 קומות עם הריסה ובנייה מחדש	ואגף אחורי בן 7 קומות עם הריסה ובנייה מחדש	ואגף אחורי בן 7 קומות עם הריסה ובנייה מחדש	ואגף אחורי בן 7 קומות עם הריסה ובנייה מחדש	ואגף אחורי בן 7 קומות עם הריסה ובנייה מחדש	ואגף אחורי בן 7 קומות עם הריסה ובנייה מחדש	ואגף אחורי בן 7 קומות עם הריסה ובנייה מחדש

התחדשות לב המושבה-מצב מוצע • אחד העם - מערב

רחוב אחד העם

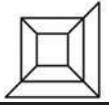
רחוב פינסקר

רחוב רוטשילד

-  קומה חדשה על גב הקיים
-  אגף אחורי / קומה חלקית בנסיגה
-  אגף אחורי
-  אגף אחורי מרוחק
-  בניינים בסגנון האקלקטי לשימור
-  בניינים בסגנון בינלאומי לשימור



<p>אחד העם 8 מלון לונדון</p>	<p>אחד העם 6</p>	<p>אחד העם 4 הקליניקה</p>	<p>אחד העם 2 בית התרופות והפוסטה</p>		<p>פינסקר 1</p>	<p>הפקעה למען שביל</p>	<p>פינסקר 3</p>	
<p>בניין בן שתי קומות בסגנון האקלקטי לשימור מחמיר בבעלות העירייה</p>	<p>כניסה מזרחית למוזיאון ראשל"צ</p>	<p>בניין בן שתי קומות בסגנון האקלקטי לשימור מחמיר בבעלות העירייה</p>	<p>בניין בן קומה אחת בסגנון האקלקטי לשימור מחמיר בבעלות העירייה</p>		<p>בניין בן 2 קומות בסגנון הבינלאומי לשימור</p>	<p>ירוק מוצע שיאפשר מעבר לגינת כיס</p>	<p>בניין חדש בעל 8 קומות חדשות</p>	<p>קיים</p>
					<p>ותוספת של 2.5 קומות מעל הקיים</p>			<p>מוצע</p>



רחוב חלוצי יסוד המעלה

רחוב אחד העם

רחוב הכרמל

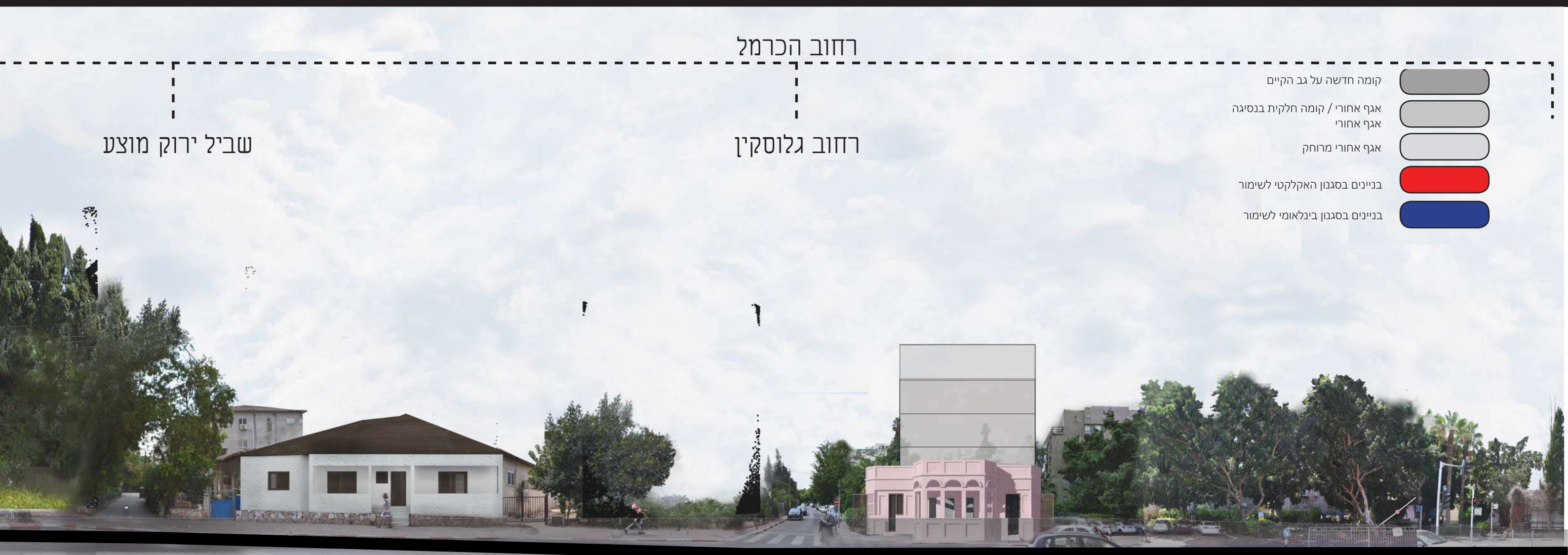
כניסה לחניון תת קרקעי חדש



נורדאו 31 (א-ג)	חלוצי יסוד המעלה 3	אחד העם 16 בית יד לבנים	מתחם יד לבנים		הפקעה חלקית מהחלקה הסמוכה לטובת כניסה לחנייה תת קרקעית ציבורית.	אחד העם 14	אחד העם 14	שביל ירוק מוצע במסגרת ת.הבינוי יאפשר מעבר ירוק אל רחוב נורדאו דרך השדרה ההיסטורית	אחד העם 12	שביל ירוק מוצע במסגרת ת.הבינוי יאפשר מעבר ירוק אל רחוב נורדאו	אחד העם 10
שפ"פ קדמי מוצע על רחוב חלוצי המעלה לטובת תושבי הרחוב הפנימי על נורדאו 31 (א-ג)	בניין קיים בעל שני אגפים. אגף קדמי בן קומה 1 ואגף אחורי בן 8 קומות	בניין בן שתי קומות בסגנון האקלקטי לשימור בבעלות העירייה				בניין קיים בן 7.5 קומות	בניין חדש בן 6.5 קומות	ירוק אל רחוב נורדאו דרך השדרה ההיסטורית	2 קומות קיימות	ירוק אל רחוב נורדאו	3 קומות קיימות
בניין אחורי קיים בן 4 קומות ותוספת של 2.5 קומות חדשות על הקיים						בעל קיר משותף עם אחד העם 14			ואגף אחורי חדש בן 6.5 קומות		ותוספת של 2.5 קומות על גבי הקיים מומלץ - איסור הריסה!

מומלץ
-איסור
הריסה!

התחדשות לב המושבה-מצב מוצע • הכרמל - דרום



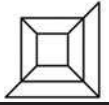
שביל ירוק מוצע

רחוב הכרמל

רחוב גלוסקין

- קומה חדשה על גב הקיים
- אגף אחורי / קומה חלקית בנסיגה אגף אחורי
- אגף אחורי מרוחק
- בניינים בסגנון האקלקטי לשימור
- בניינים בסגנון בינלאומי לשימור

שביל ירוק מוצע במסגרת ת.הבינוי יאפשר מעבר ירוק ומחבר בין השצ"פ על הכרמל לשצ"פ ברחוב גלוסקין.	הכרמל 12	שצ"פ מוצע במסגרת ת.הבינוי	הכרמל 15	הכרמל 17
	בניין בן קומה אחת בסגנון האקלקטי לשימור.		בניין בן קומה אחת בסגנון האקלקטי לשימור.	בניין קיים בן 6 קומות
			ואגף אחורי חדש בן 4.5 קומות.	



רחוב ירושלים

רחוב הכרמל

רחוב נורדאו

רחוב חלוצי יסוד
המעלה



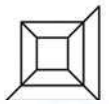
ירושלים 2	הכרמל 3	הכרמל 5	הכרמל 7	הכרמל 9	שפ"פ מוצע במסגרת תוכנית הבינוי
בניין קיים בן 9 קומות	בניין קיים בעל שני אנפים. אגף קדמי בן קומה 1 ואגף אחורי בן 6 קומות	בניין בן 3 קומות בסגנון האקלקטי לשימור מחמיר בבעלות העירייה	בניין קיים בן 6 קומות	בניין בן שלוש קומות בסגנון בינלאומי לשימור	
		ואגף אחורי חדש בן 3 קומות		ותוספת של 1.5 קומות על הקיים	

התחדשות לב המושבה-מצב מוצע • הכרמל - צפון



הכרמל 12	הכרמל 10	הכרמל 8	הכרמל 12	כניסה לחניה תת קרקעית/ כניסה לגינת הכיס	הכרמל 2-4 בית יד לבנים	הכרמל 17
בניין בן 3 קומות בסגנון הבינלאומי לשימור	בניין קיים בן 6.5 קומות	בניין בן קומה 1 בסגנון האקלקטי לשימור	בית-כנסת בן 2 קומות בסגנון האקלקטי לשימור		הכרמל 2 - בניין בן 2 קומות בסגנון האקלקטי לשימור	בניין בן 3 קומות הבינלאומי לשימור
ותוספת של 2.5 קומות על הקיים		וגינת כיס אחורית מוצעת במסגרת תוכנית הבינוי			הכרמל 4- שכפול של הכרמל 2 כחלק ממתחם יד לבנים ואודיטוריום המחבר בין שני האגפים בצורה מעוגלת	ותוספת של 2.5 קומות על הקיים

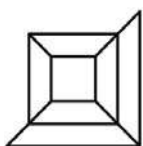
קיים מוצע



רחוב הכרמל

רחוב זד"ל

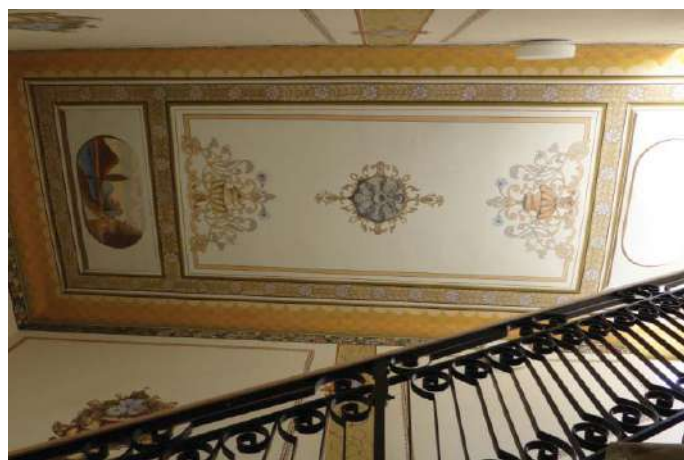
	הכרמל 22 בית התבשיל	גן המושבה	הכרמל 20 בניין עיריית ראשון לציון		הכרמל 18 מתחם זד"ל	הכרמל 16		הכרמל 14
	בניין בן 2 קומות בסגנון האקלקטי אשר עבר תהליך שימור		בניין בן שש קומות		בניין חדש בן 6.5 קומות לפי תשריט נקודתי מתוך תוכנית הבינוי המוצעת.	בניין קיים בן 5 קומות		בניין קיים בן שלוש קומות
					* ראה תשריט ואילוסטריציה מפורטת בעמ' 58-59	ותוספת של 1.5 על גבי הקיים		ותוספת של 3.5 קומות על הקיים



הנחיות לשיקום מבנים לשימור

שחזור החזיתות לפי המקור כפי שהוגדר בתיק התיעוד:

- פתיחת כל המרפסות הפונות לרחוב או הנראות מהרחוב והשארותן פתוחות
- הסרת בנייה מאוחרת, הפוגעת בערכי המבנה ובפרופורציות שלו.
- שחזור תווך, גודל, מיקום וקצב הפתחים המקורי בחזית הראשית ובחזיתות הצד הנראות מהרחוב.
- טיח על בסיס סיד על פי המקור.
- חלונות עץ ותריסי עץ לפי העיצוב המקורי
- מעקות מרפסות מעץ או ברזל לפי העיצוב המקורי
- ויטרינות מסחר מעץ או ברזל לפי התיעוד בצילומים.
- שחזור מערכת הגוונים המקורית על גבי החזיתות (טיח, נגרות ופרזול)
- שחזור ציורי קיר בחללים הציבוריים (חדרי מדרגות וחנויות או חללים ציבוריים אחרים)
- שמירה על גגות הרעפים ושלד העץ שלהם, לפי השיפועים והתווי המקוריים כולל ארגזי רוח על כל פרטיהם.
- שמירה או שחזור של כל עיטור שקיים או היה בחזית הראשית ובחזיתות הצד הקדמיות.
- פירוק כל המזגנים והתקנתם בגג עליון שטוח או במובלעת פנימית פתוחה בתוך חלל גג רעפים, או בחצר האחורית או הצידי של המבנה, בתוך ארון על קיר הגדר עם דלת רפפה מתאימה למזגנים, או לחלופין בבורתת קרקעי מכוסה בגריל עם גישה מלמעלה לא תאושר תליית מזגנים על גבי קיר החזית.
- אין לאשר חיפוי קשיח בקומות הקרקע



נחלת בנימין- ציורי קיר



אלנבי 11 - שחזור פרטים ועיטורים



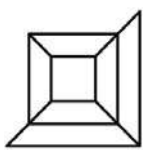
החשמל 10 - שחזור חלונות ותריסי עץ



לבונטין 14 - חזית



שרונה- גג רעפים



קומה מסחרית



שחזור ויטרינה מעץ



אחד העם 26- ויטרינה מעץ



דיזינגוף 107- שילוט



לבונטין 28- ויטרינה

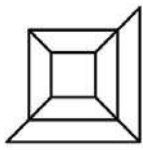


דיזינגוף 107- שילוט מואר בלד ושחזור ויטרינה בפרופיל ברזל

- אין לאשר חיפוי קשיח מכל סוג שהוא בקומה המסחרית, אלא אם היה קיים במקור.
 - באזור המדרחוב וברוטשילד אין לאשר ויטרינות מאלומיניום או ללא מסגרת.
 - תווי הויטרינה יהיה תואם לתווי הויטרינה המקורית (מיקום, גודל ופרופורציות)
 - אין לאשר סורגים חיצוניים
 - יש להשאיר את כל הויטרינות שקופות ללא חסימה במדבקות.
 - בבנייה בסגנון הבינלאומי יש לאמץ ויטרינות בפרופיל ברזל או ברזל בלגי (לפי דוגמא)
 - בבנייה בסגנון האקלקטי יש לאמץ ויטרינות מעץ או לחלופין בברזל על פי תיק התיעוד.
 - סגירות חורף:
1. סגירות עשויות פרופילי אלומיניום כהה ללא ריבוי חלוקות משניות
 2. שיפוע הגג והניקוז שלו יוסתר מאחורי פרופיל גבוה (ראה דוגמא בעמוד 13)
 3. הכל במטרה להגיש קופסא גאומטרית נקייה בניתוק מהמבנה הקיים
 4. לא תאושר סגירת חורף בתחום המדרחוב

שילוט

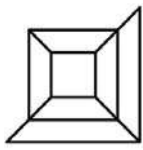
- יש לאסור שילוט ניאון בקומה המסחרית
- אין לאשר שילוט דגל החורג ממישור הקיר.
- במידה ויש גגון המפריד בין קומת המסחר לקומות מעל, השילוט החדש יוצב על הגגון ויהיה באותיות בודדות. אין למקם שילוט מתחת לגגון.
- אין לאשר ארגזי תאורה לשילוט מבנים היסטוריים
- יש אפשרות לאמץ אותיות בודדות מוארות בלד
- יש אפשרות להתקין שילוט בצריבה או במדבקות בודדות ישירות על גבי זכוכית הויטרינה בחלקה העליון.
- גובה האות לא יעלה על 35 ס"מ
- שפת השילוט תהיה באופן שווה עברית ואנגלית, אין להעדיף אחת על השנייה.
- מיקום השילוט וגודלו יתואם בהיתר השיקום עם האדריכל הממונה על השימור.



הנחיות בינוי לתוספות למבנים לשימור בסגנון הבינלאומי

תוספת בנייה מעל למבנים בסגנון הבינלאומי:

- בתוכנית הבינוי מוצע תוספת של 1-2 קומות + קומה בנסיגה של 3,5 מ' מהחזית הראשית ובמקרה של מבנה פינתי נסיגה של 2-2.5 מ' משתי החזיתות הראשיות.
- 1-2 קומות התוספת תהיינה בקונטור המבנה הקיים וללא חריגה ממנו, בחזיתות הראשיות ובחזיתות הצד הנראות מהרחוב.
- בקומת הגג החלקית נסיגה של 3,5 מ' מהרחוב תהייה בקומה אחת בלבד, לא תאושר נסיגה של 2 קומות במישור אחד ממישור החזית הראשית.
- המרפסות החדשות תהיינה מעל למרפסות הקיימות ולפי הקונטור שלהן.
- תובטח, אי סגירתן של כל המרפסות הקיימות והחדשות בחזיתות הראשיות, באמצעות הערת אזהרה בטאבו.
- כל היתר בנייה או שיקום יותנה בפתיחת המרפסות הסגורות, שחזור המעקה המקורי וקיר החזית הפונה למרפסת.
- כל היתר בנייה או שיקום יותנה בשחזור כל הפתחים עם חלונות עץ, תריסי גלילה מעץ ודלתות כניסה ראשיות מעץ או ברזל.
- כל היתר בנייה או שיקום יותנה בשימור או שחזור פיתוח השטח המקורי על פי תיק התיעוד.
- יידרש שימוש בטיח חלק או דקורטיבי לפי הענין, בקיים ובתוספת. לא יאושר חיפוי קשיח בתוספת הבנייה ובבנין הקיים.
- לא תאושר מעלית בחזית הפונה לרחוב או בחזית צד קידמית.
- בתוספת הבנייה גובה קומה חדשה לא תעלה על 3,00 מ' נטו ולא תאושרנה קומות כפולות.
- בכל הפתחים החדשים יסופקו פתרונות הצללה, זהים או דומים לקיימים במבנה ההיסטורי.
- פרגולות וקורות דקורטיביות על הגגות החדשים, תהיינה מבטון וטיח בלבד, לא תאושרנה פרגולות ממתכת או עץ.
- היחס בפרגולה בין הפתוח לסגור יהיה לפי היחס הקיים בפרגולות ההיסטוריות.
- הפרדה בין המבנה הקיים לתוספת תושג באמצעים הבאים:
 - שינוי עיצוב מעקות המרפסות החדשות ביחס להיסטוריות
 - הדגשות אופקיות חזקות יותר בקומות התוספת, בעיקר על ידי הארכת הפתחים
 - תוך שמירה על פרופורציות אופקיות.
 - הגדלת היחס בין בנוי לפתוח ביחס למבנה המקורי, על ידי הגדלת שטח הפתחים חדשים בתוספת. (וטרינות יציאה למרפסות ולמרפסות גג)
 - שינוי גוון טיח או טקסטורה בין הקיים לחדש.
 - בתוספת החדשה בלבד, אפשרי שימוש בחלונות ברזל או אלומיניום במקום בחלונות עץ.



הנחיות בינוי לתוספות למבנים לשימור בסגנון הבינלאומי

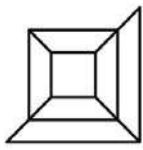
תוספת בנייה באגף אחורי צמוד או במנותק:

- בנייה באגף אחורי העולה בגובה על המבנה לשימור בחזית, צריכה לשמש רקע למבנים לשימור ולא להתחרות בהם.
- יש להימנע משבירת נפחים חזקה המביאה למשחקי אור וצל חזקים
- לא להתיר מרפסות זיזיות אלא מרפסות שקועות בתוך המסה, כאשר מעקה המרפסת הוא המשך ישיר של קיר החזית ומאותו החומר.
- לא יאושרו קירות מסך מזכוכית
- יש לשמור על פרופורציות אופקיות והדגשים אופקיים בבנייה החדשה ולא לשלב אופקיות עם אנכיות.
- גובה קומה נפו תהיה 3 מ' ולא תאושרנה קומות כפולות.
- בקומת הגג אין לאשר נסיגה של 2 קומות במישור אחד מקו החזית הראשית.
- גמר המעטפת יהיה טיח חלק, לא יאושר גמר קשיח למעט בהדגשות אופקיות ששטחן לא יעלה על 10% משטח המעטפת הבנויה בחזית הראשית.
- כאשר האגף החדש יהיה במנותק מהמבנה לשימור יש לתכנן חיץ ירוק בין שני האגפים.



* נורדאו 3:

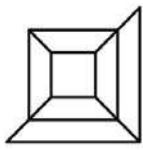
דוגמא לבנין בסגנון הבינלאומי לשימור+ תוספת בנייה מעל הקיים



* נורדאו 22 פינת הכרמל 9:

דוגמא לבנין פינתי בסגנון הבינלאומי לשימור+ תוספת בנייה מעל הקיים

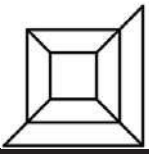




הנחיות בינוי לתוספות למבנים לשימור בסגנון האקלקטי

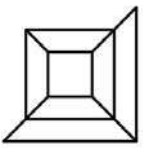
תוספת בנייה באגף אחורי צמוד או במנותק:

1. בחלקות הארוכות, שהן נגזרת של החלקות החקלאיות המקוריות, מוצע לנתק את הבנייה החדשה מהמבנה המקורי ולהעמידה בירכתי החלקה, גם במחיר של קומה נוספת.
2. המבנים בני קומה אחת עד שתיים רצוי שיהיו חשופים בכל החזיתות ומוקפים בצמחיה שתבודד אותם מהבנייה החדשה.
3. חזיתות הבניה החדשה נכון שיהיו מישוריות, ללא בליטות וללא משחקי אור וצל חזקים.
4. יש לאסור מרפסות זיזיות ולהעדיף מרפסות שקועות בתוך המסה המתיישרות עם קו החזית.
5. בבנייה חדשה בניתוק מהמבנה האקלקטי ישלפו הקו האופקי ופרופורציות אופקיות בכל הפתחים, במרפסות השקועות ובקומפוזיציה של החזית.
6. בבנייה צמודה נמוכה מאחור או מהצד, תשקל האפשרות לאמץ פרופורציות אנכיות בפתחים ובמשחק הגושים. הכל בהתאם לפרופורציות הקיימות במבנה ההיסטורי.
7. אין לאשר קומות גבוהות מעבר ל-3,5 מ' נטו או קומות כפולות.
8. אין לאשר פתרון של 2 קומות אחרונות בנסיגה אחת ממישור החזית הראשית או האחורית.
9. גמר מעטפת הבנין יהיה טיח חלק בגוון בהיר יותר מהגוון המקורי של המבנה האקלקטי
10. בהגשת בקשה להיתר יוצגו 2-3 אופציות לתיאום גוונים בין המבנה ההיסטורי למבנה החדש. הכל לבחירתו ואישורו של האדריכל הממונה על השימור.
11. לא יאושר גמר קשיח, למעט בהדגשות מבוקשות בחזיתות ולא יותר מ-10% משטח המעטפת הבנויה של החזית הראשית, הכל לפי אישור האדריכל הממונה על השימור או מי מטעמו.
12. לא יאושרו קירות מסך מזכוכית
13. ראה לדוגמא מצב מוצע רוטשילד 11-7 בעמ' 48, ונורדאו 33 בעמוד 30.

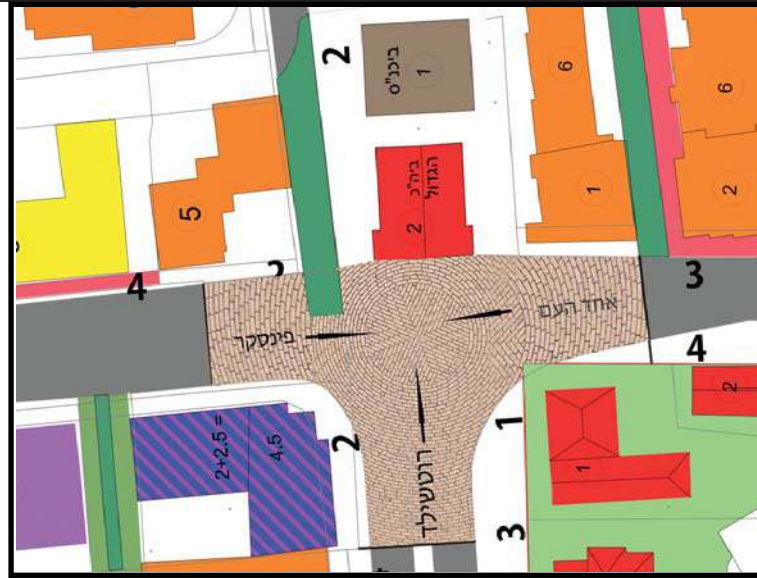


בית הכנסת הגדול / 1924





התחדשות לב המושבה - פתרונות בינוי למתחמים נקודתיים

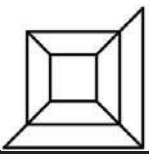


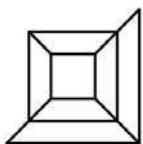
- מקרא**
- בנין בסגנון בינלאומי לשימור
 - בנין בסגנון אקלקטי לשימור
 - ירוק מוצע
 - ירוק קיים
 - בניינים שנבנו בין 1950-1980
 - בניינים שנבנו החל מ-1980
 - מבנה ציבור
 - בניין או אגף חדש
 - תוספת על בנין קיים

בינוי מוצע לצומת אחד העם / כיכר המייסדים - בית הכנסת הגדול :

הגבהת מפלס הכביש בצומת אחד העם וכיכר המייסדים לשם האטת התנועה מול בית הכנסת, הרחבת כיכר המייסדים ושחזור כניסה ישירה לבית הכנסת.



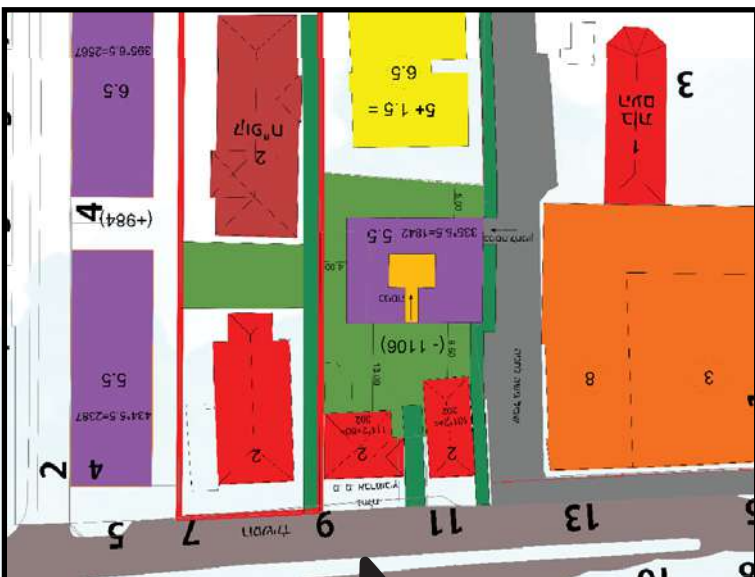




התחדשות לב המושבה - פתרונות בינוי למתחמים נקודתיים

בית הפקידות ואורות הברון :

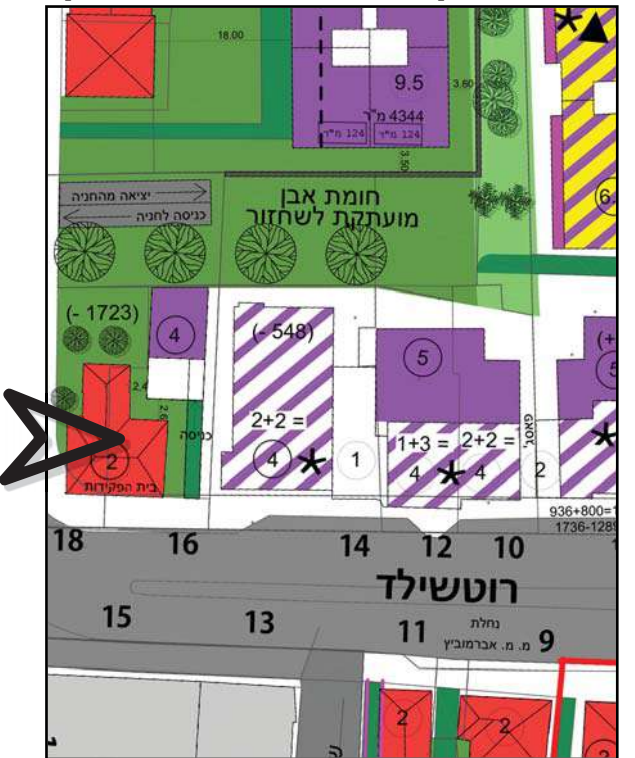
- מקרא**
- בנין בסגנון בינלאומי לשימור
 - בנין בסגנון אקלקטי לשימור
 - ירוק מוצע
 - ירוק קיים
 - בניינים שנבנו בין 1950 - 1980
 - בניינים שנבנו החל מ- 1980
 - מבנה ציבור
 - מבוין או אגף חדש
 - סיוע אל עמסוס



התחדשות לב המושבה - פתרונות בינוי למתחמים נקודתיים

בית הפקידות ואורות הברון :

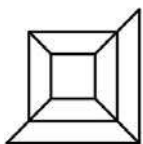
- מקרא**
- בנין בסגנון בינלאומי לשימור
 - בנין בסגנון אקלקטי לשימור
 - ירוק מוצע
 - ירוק קיים
 - בניינים שנבנו בין 1950-1980
 - בניינים שנבנו החל מ-1980
 - מבנה ציבור
 - בניין או אגף חדש
 - תוספת על בנין קיים



כניסה לחניון תת קר

רחוב מוהליבר

רוטשילד

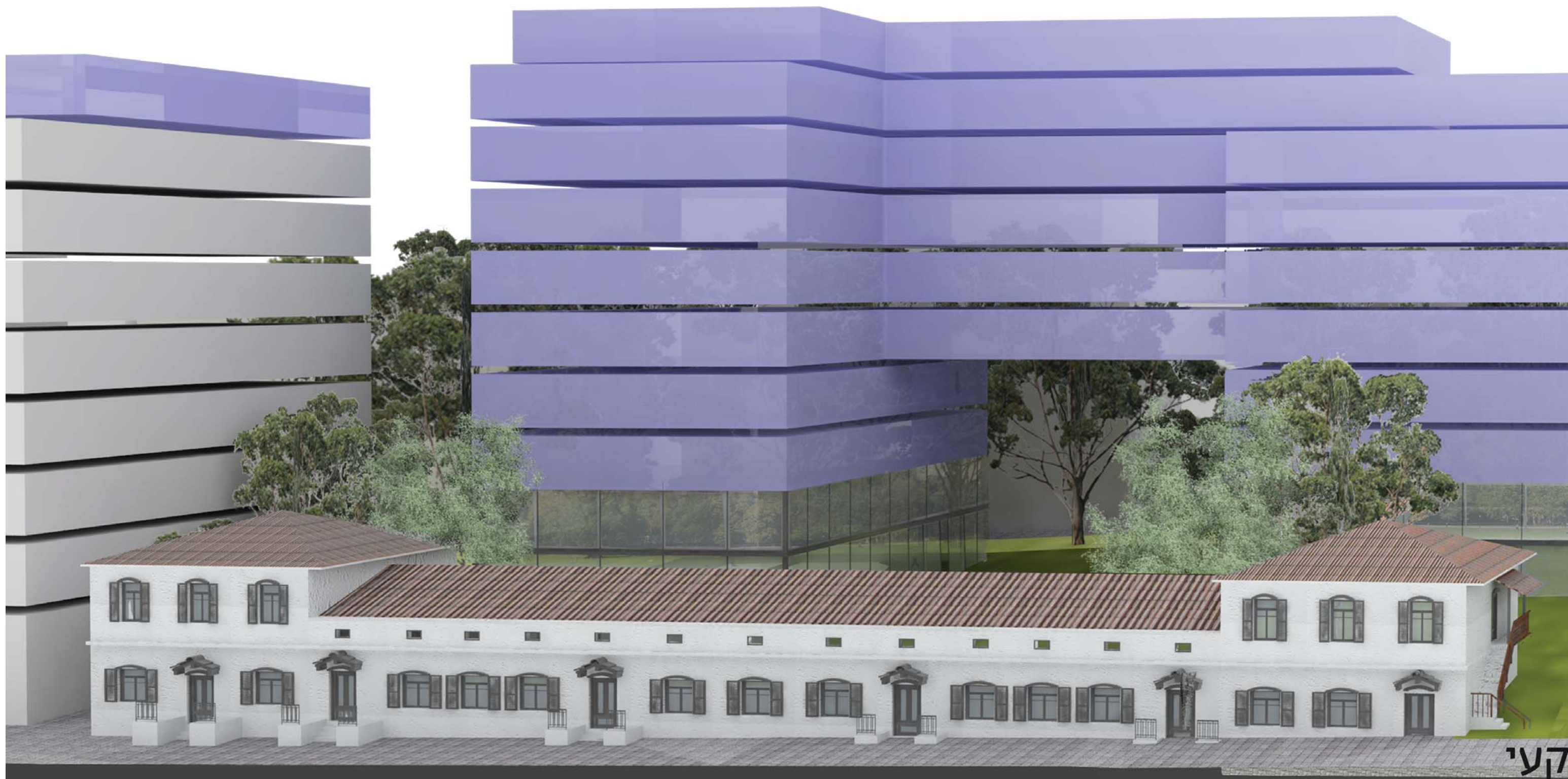


ניצה סמוק אדריכלים

Nitza Szmuk Architects

T 03-5233581 F 03-5241477

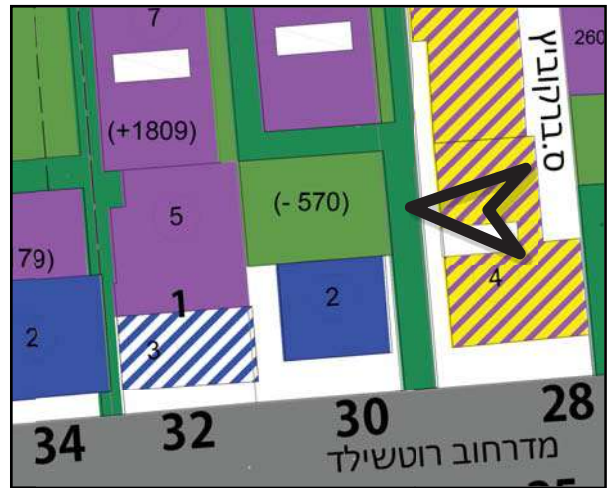
רח' שלמה המלך 49 | תל אביב



קעי

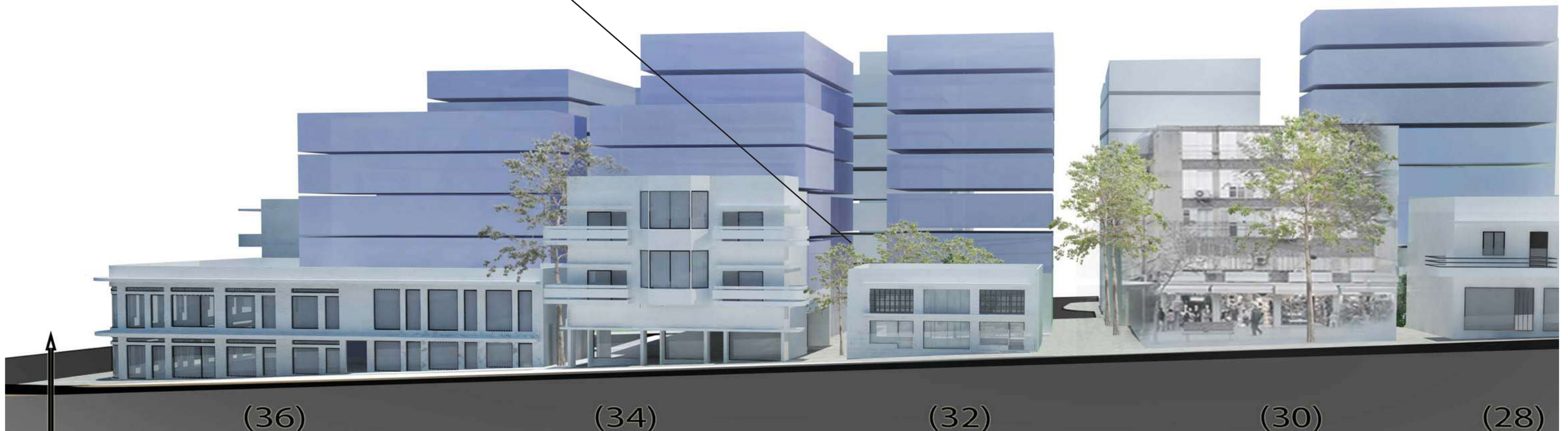
התחדשות לב המושבה - פתרונות בינוי למתחמים נקודתיים

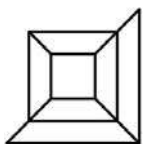
רוטשילד 30-36:
חזית צפונית של רוטשילד



מבט אל תוך החצר הפנימית

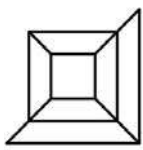
- מקרא**
- בנין בסגנון בינלאומי לשימור
 - בנין בסגנון אקלקטי לשימור
 - ירוק מוצע
 - ירוק קיים
 - בניינים שנבנו בין 1950-1980
 - בניינים שנבנו החל מ-1980
 - מבנה ציבור
 - בניין או אגף חדש
 - תוספת על בנין קיים





רומשילד 30-36 :
מבט אל תוך החצר פנימית שנוצרה
בין רומשילד 30 לרומשילד 32





הרצל 83-85:
מבט מכיוון רחוב הרצל

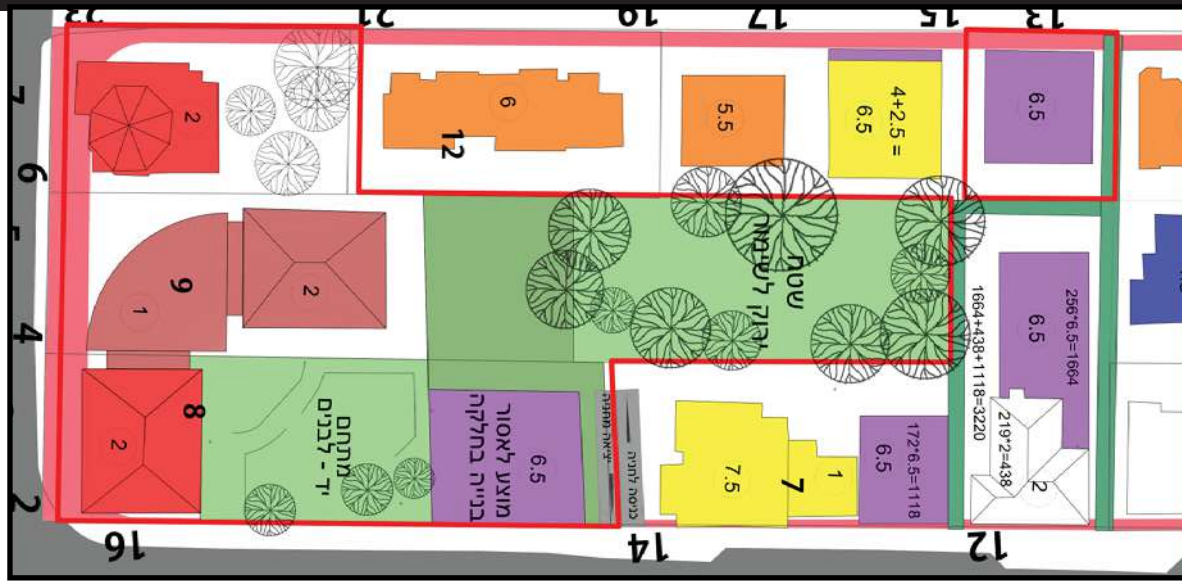
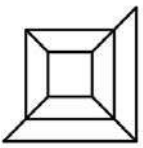


התחדשות לב המושבה - פתרונות בינוי למתחמים נקודתיים

מתחם בית יד לבנים:

מבט אל גינת הכיס ההיסטורית מאחורי אחד העם 14 - ללא הבינוי החדש לפי המלצתנו במסגרת ת.הבינוי





מקרא

בנין בסגנון בינלאומי לשימור	■
בנין בסגנון אקלקטי לשימור	■
ירוק מוצע	■
ירוק קיים	■
בניינים שנבנו בין 1950-1980	■
בניינים שנבנו החל מ-1980	■
מבנה ציבור	■
בניין או אגף חדש	■
תוספת על בנין קיים	■

מתחם בית יד לבנים:
מבט אל גינת הכיס ההיסטורית מאחורי אחד העם 14 - עם בינוי החדש של 6.5 ק'



בית יד לבנים - כיום



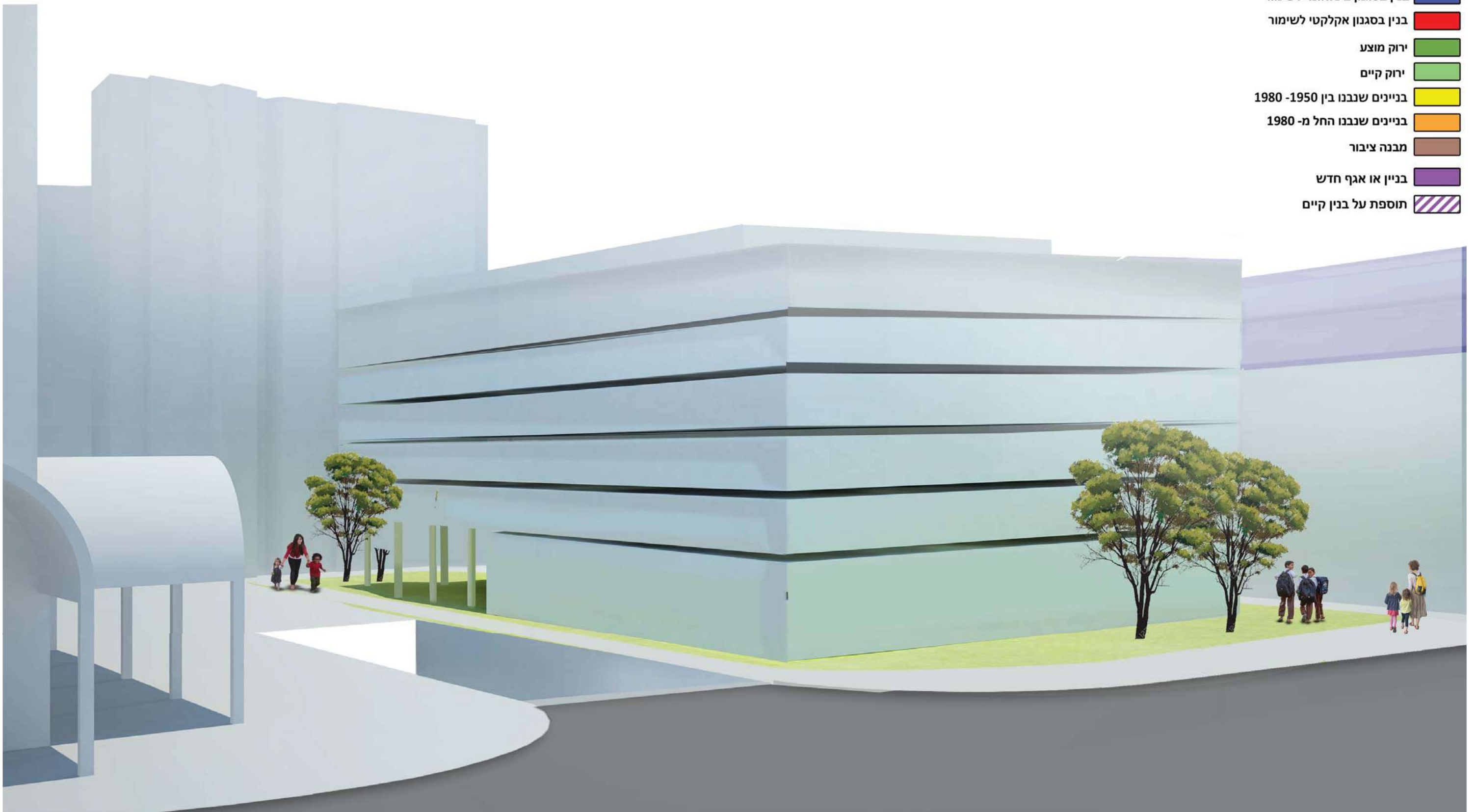
בית יד לבנים - בעבר

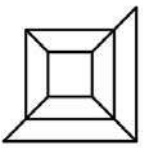
התחדשות לב המושבה - פתרונות בינוי למתחמים נקודתיים

מתחם זד"ל:

מקרא

- בנין בסגנון בינלאומי לשימור
- בנין בסגנון אקלקטי לשימור
- ירוק מוצע
- ירוק קיים
- בניינים שנבנו בין 1950 - 1980
- בניינים שנבנו החל מ- 1980
- מבנה ציבור
- בניין או אגף חדש
- תוספת על בנין קיים

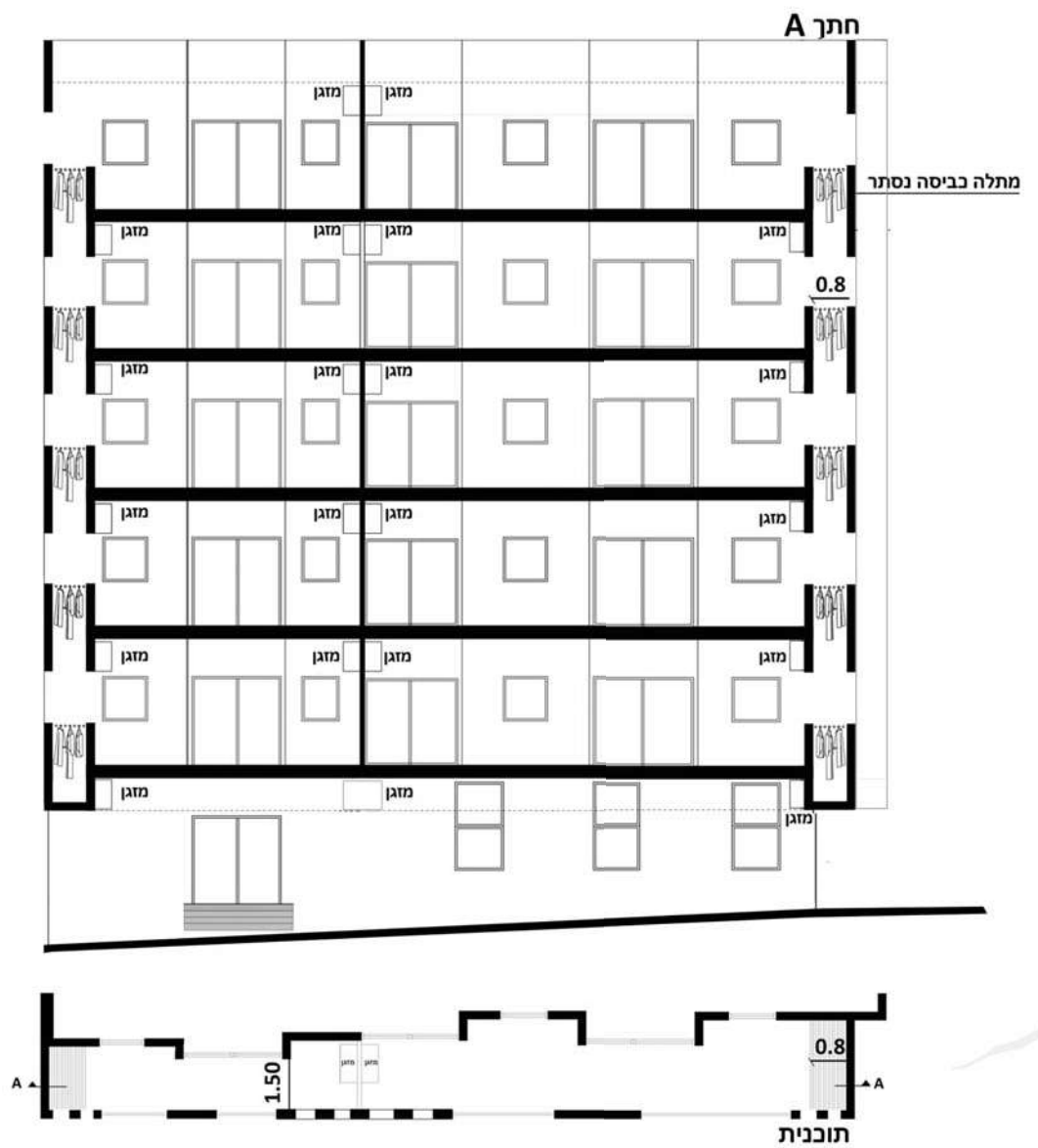


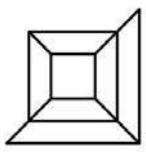


התחדשות לב המושבה - פתרונות בינוי למתחמים נקודתיים

דוגמא להתחדשות מוצעת ברחוב מוהליבר 5:

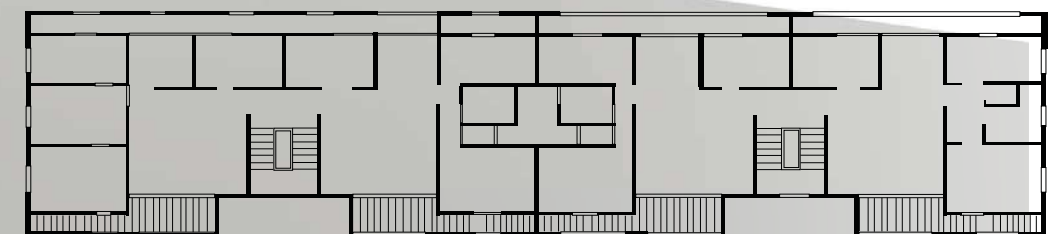
- חזית כפולה הפונה לשטח ציבורי עבור מרפסות, מזגנים ומסתורי כביסה (החזית מותאמת לתכנון הדירות מאחור).



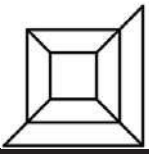


דוגמא להתחדשות מוצעת ברחוב הרב סובהי 7-9:

- חזית כפולה הפונה לרחוב עבור מרפסות, מזגנים ומסתורי כביסה (החזית מותאמת לתכנון הדירות מאחור).

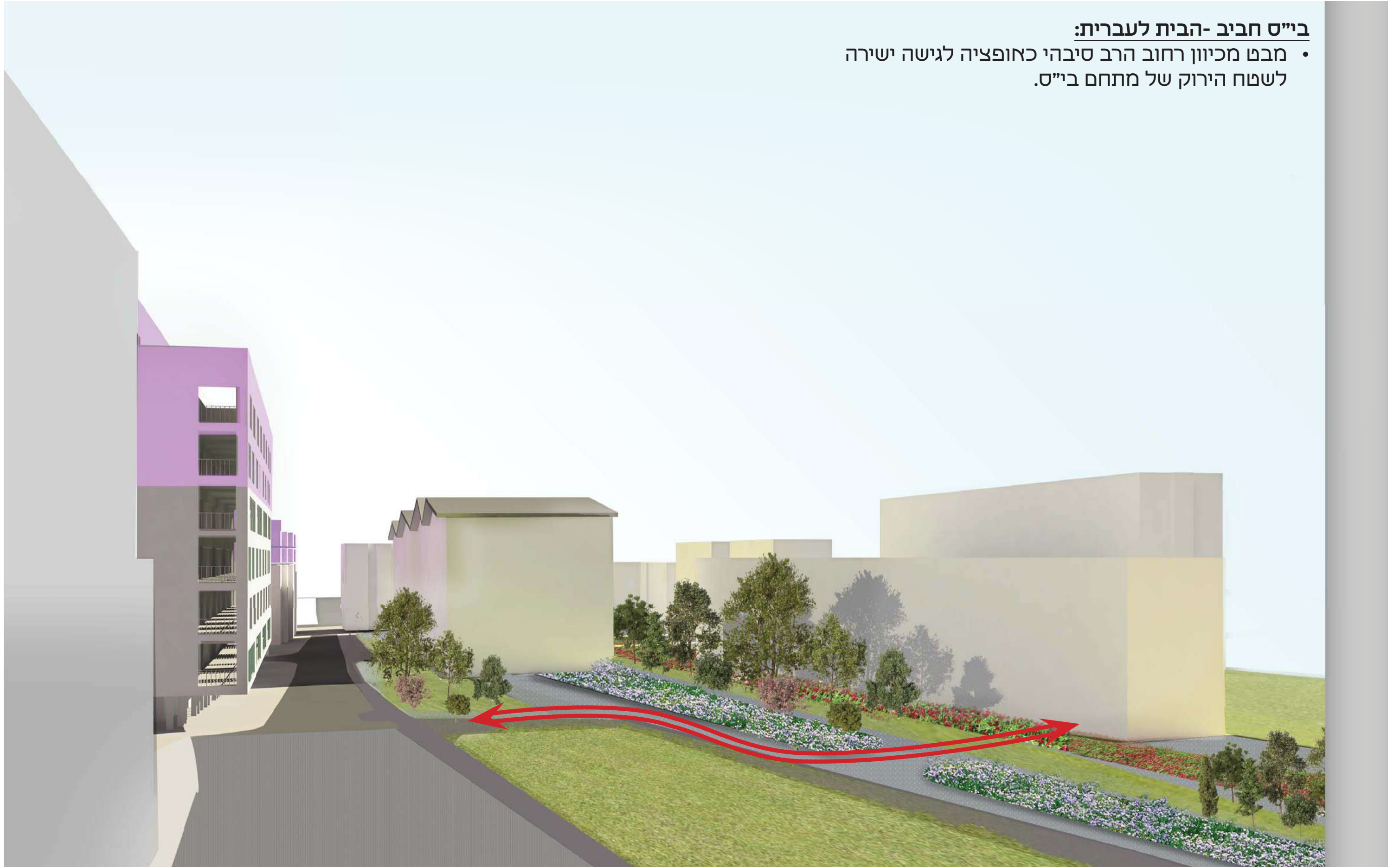


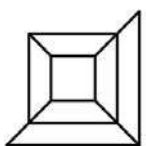
תוכנית מצב קיים



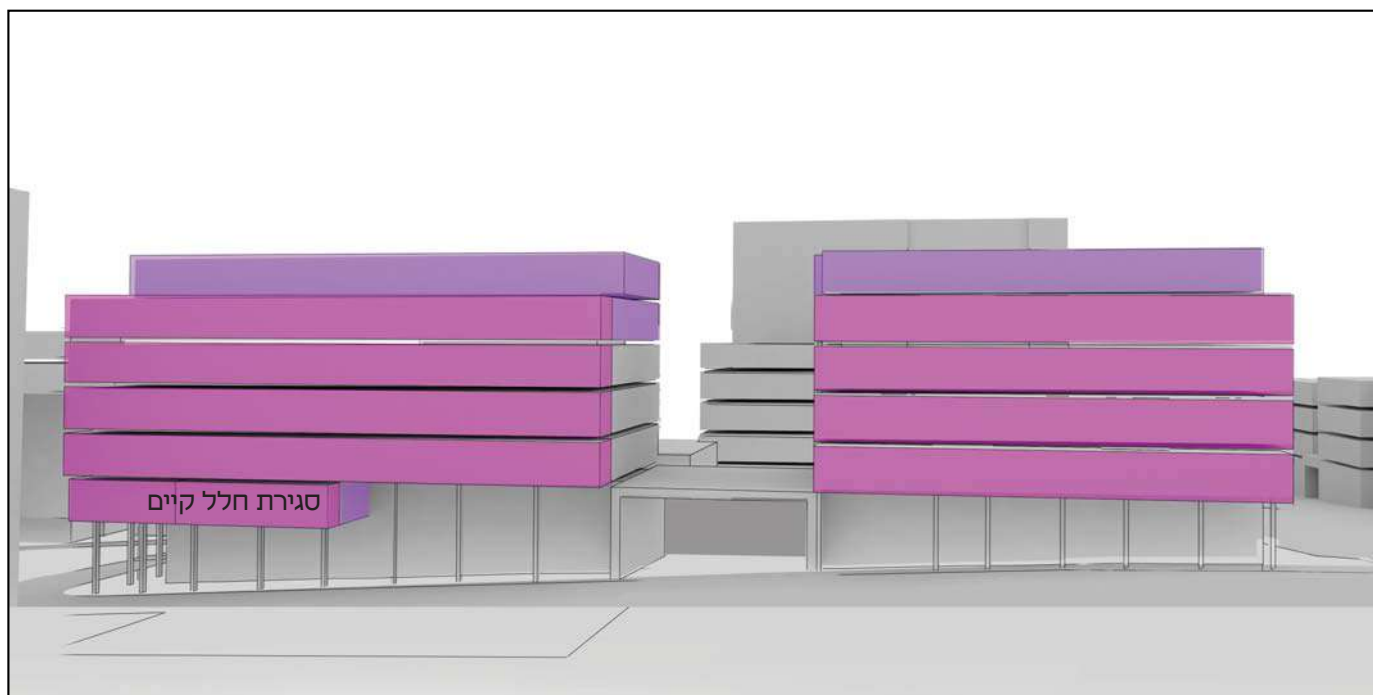
בייס חביב - הבית לעברית:

- מבט מכיוון רחוב הרב סיבהי כאופציה לגישה ישירה לשטח הירוק של מתחם בי"ס.

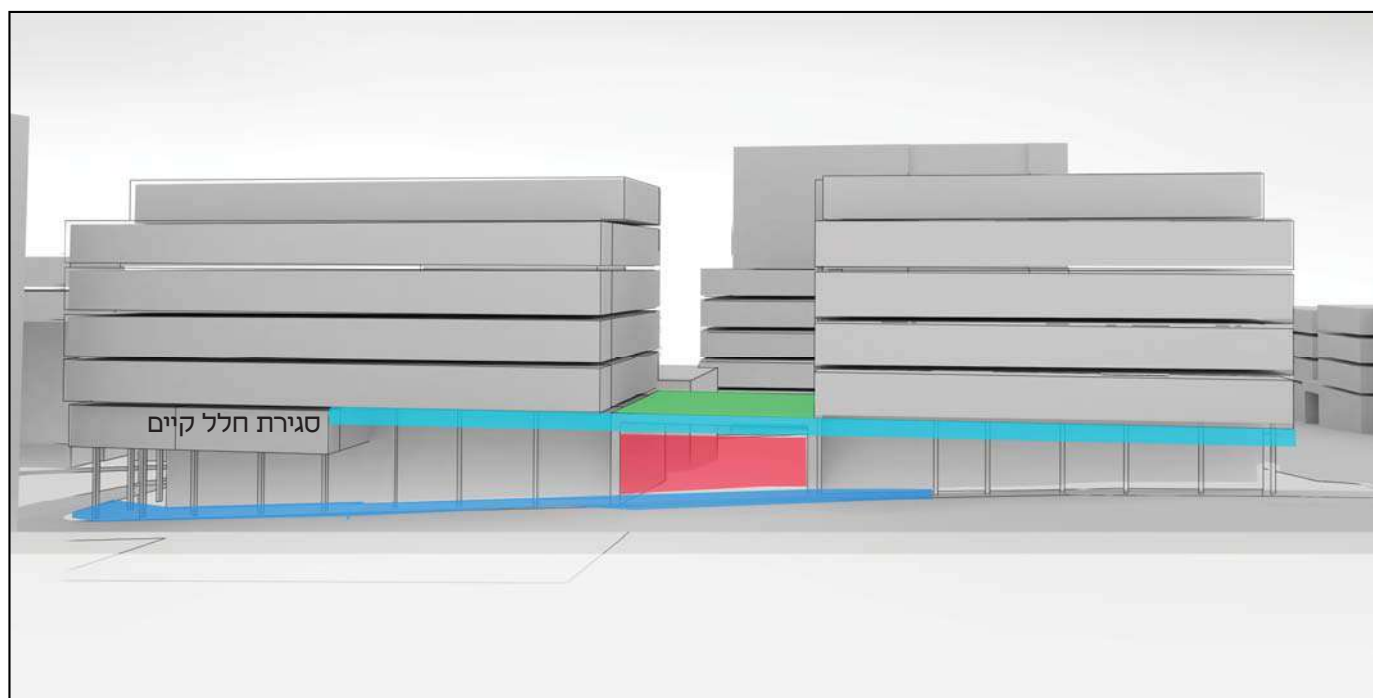




התחדשות לב המושבה - פתרונות בינוי למתחמים נקודתיים

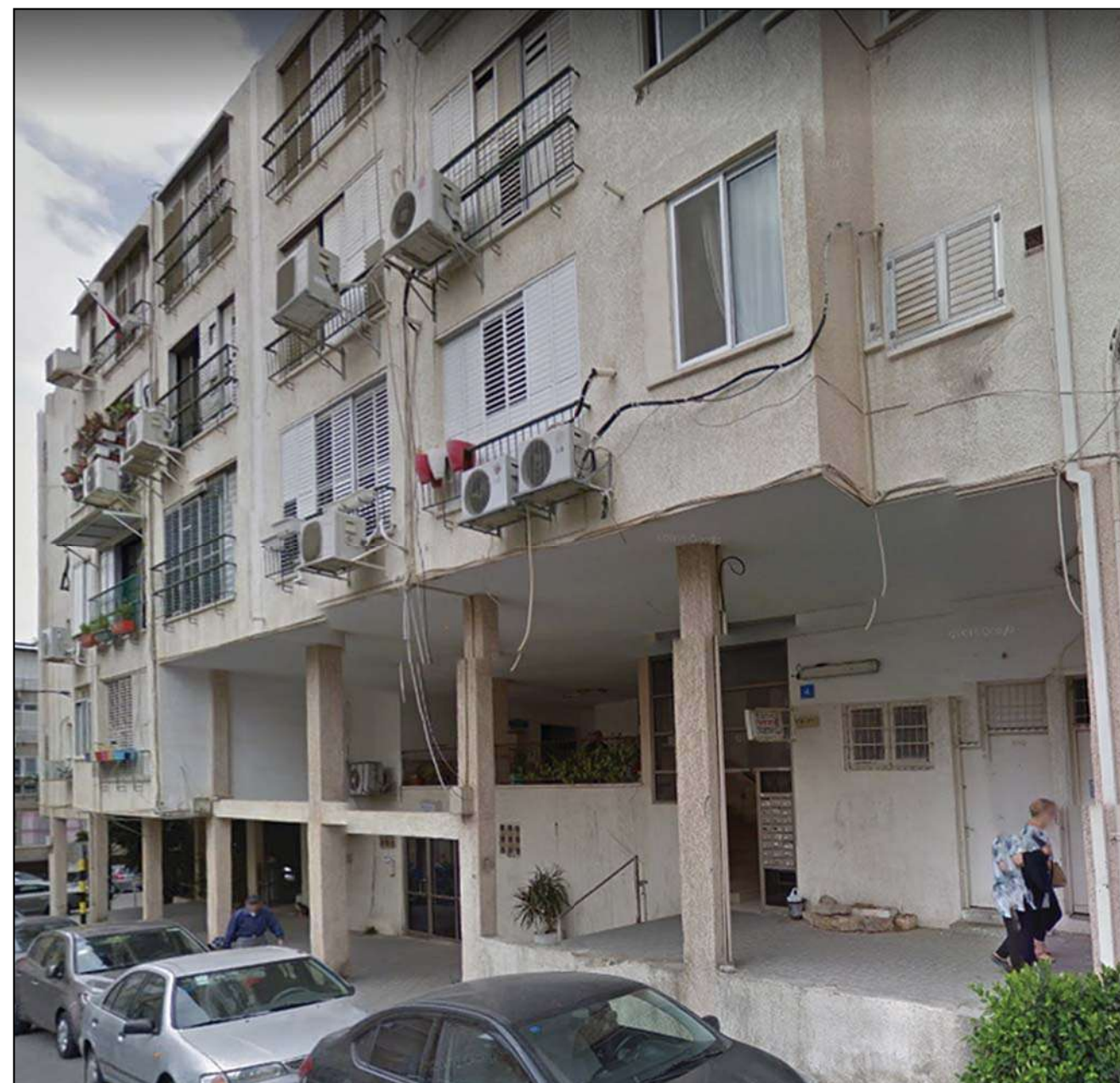
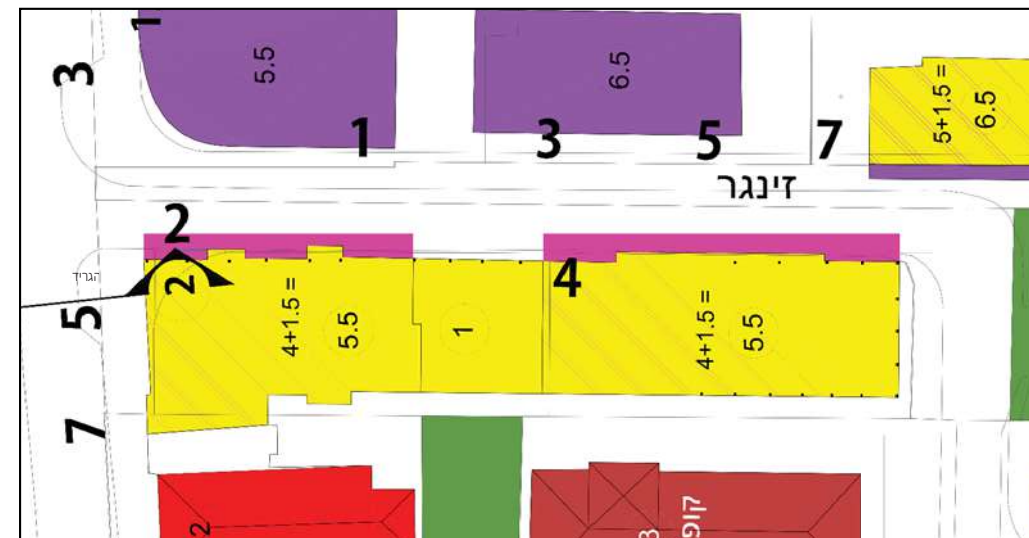


תוספת של 1.5 קומות על הקיים ועיבוי בעומק של 1.5 מ' להסתרת מזגנים ומסתורי כביסה

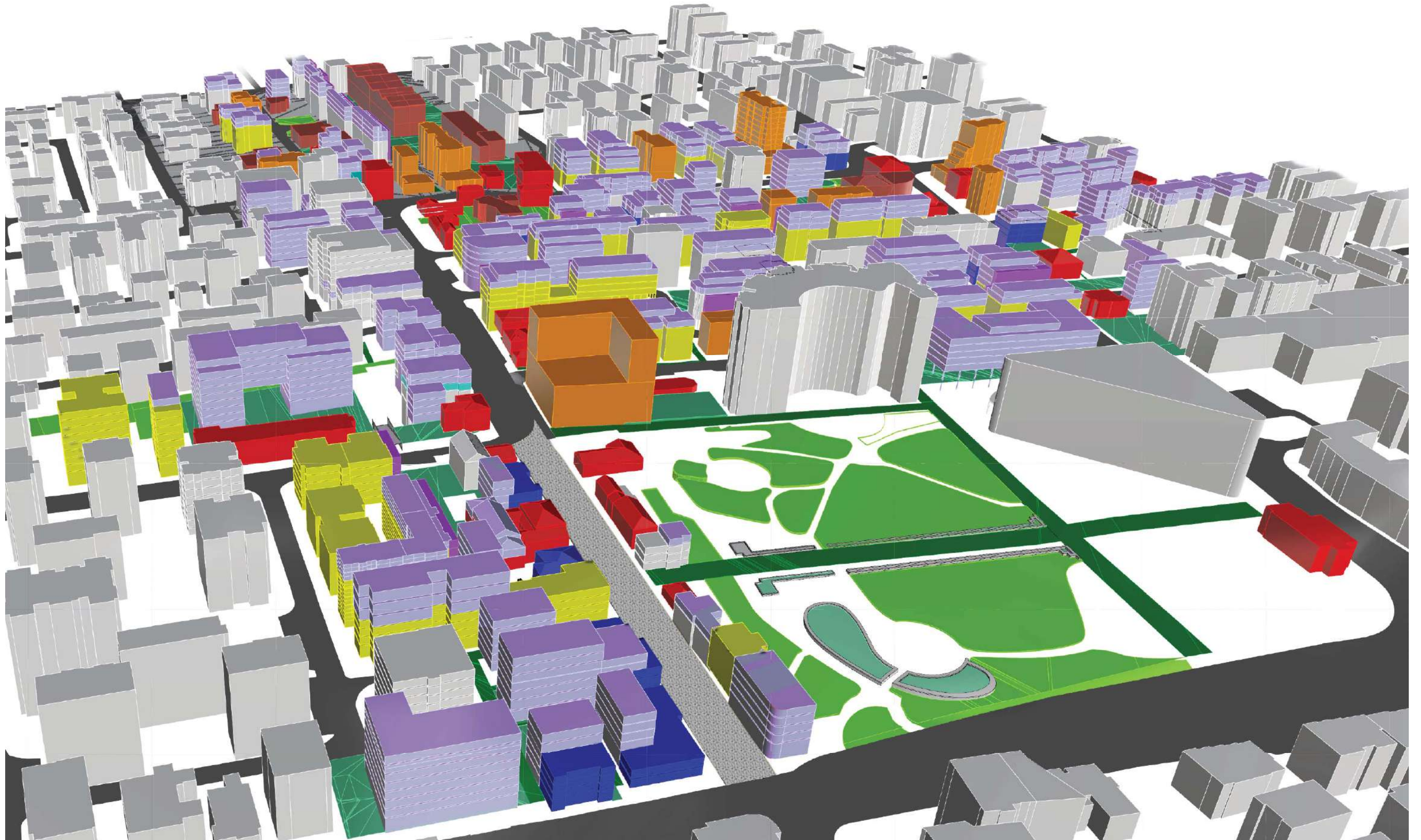
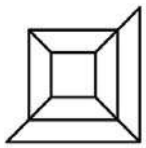


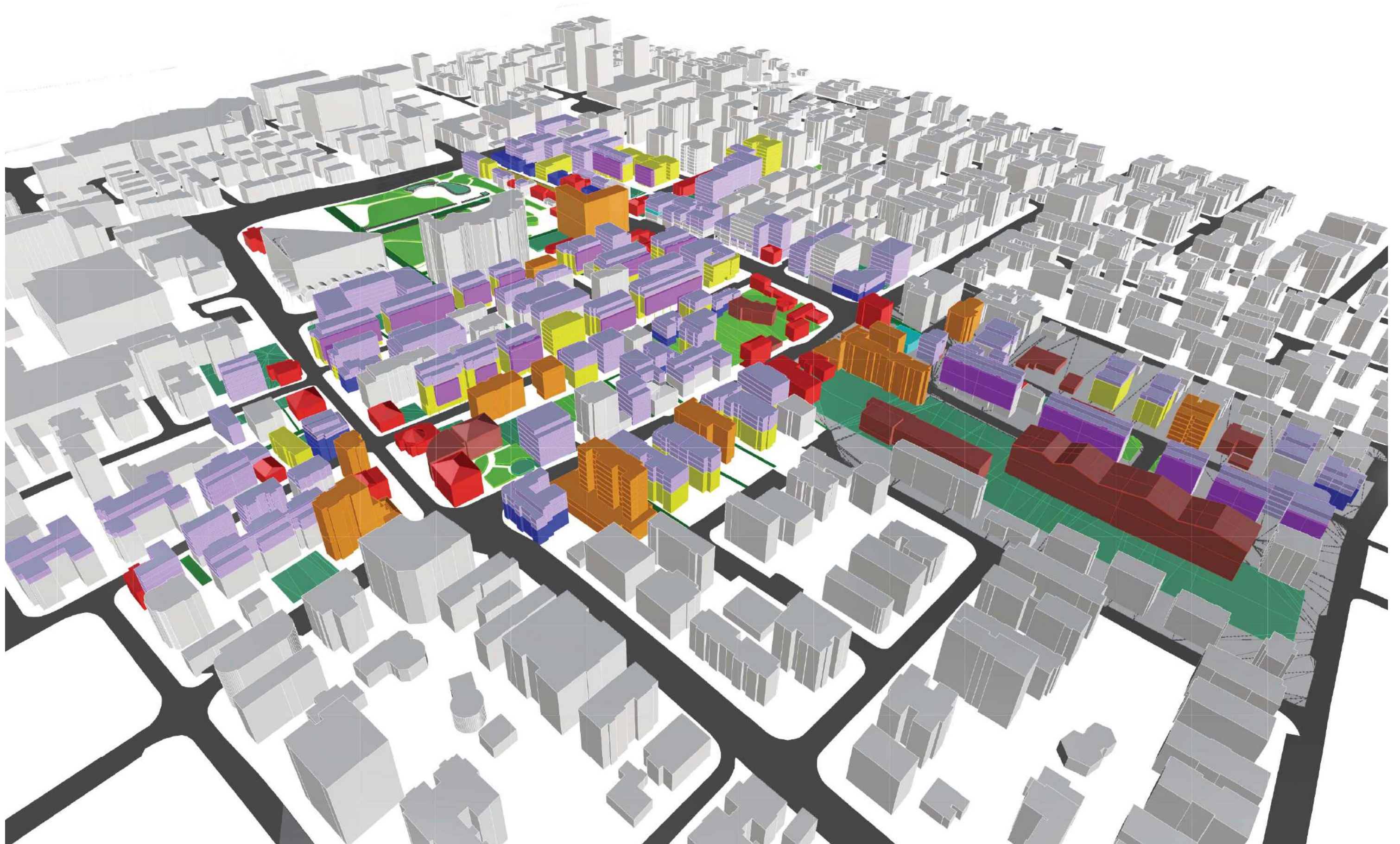
1. הנמכת תיקרה בקומת הקולונדה לשם הסתרת תשתיות צנרת, מזגנים וחשמל
2. שינוי יעוד השטח בין הבניינים זיגור 2 ל-4 לכניסה לחניון רובופי.
3. פילוס ריצפת הקולונדה לקו הגובה של מדרכה לנגישות מירבית.
4. גג ירוק לשימוש הדיירים.

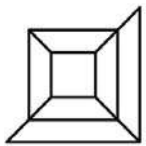
- בניינים בסגנון האקלקטי לשימור
- בניינים בסגנון בינלאומי לשימור
- בניינים עד 1980
- בניינים החל משנות ה-80
- בנייני ציבור
- חוספת או בניין חדש
- עיבוי בעומק 1.5 מ' בחזית



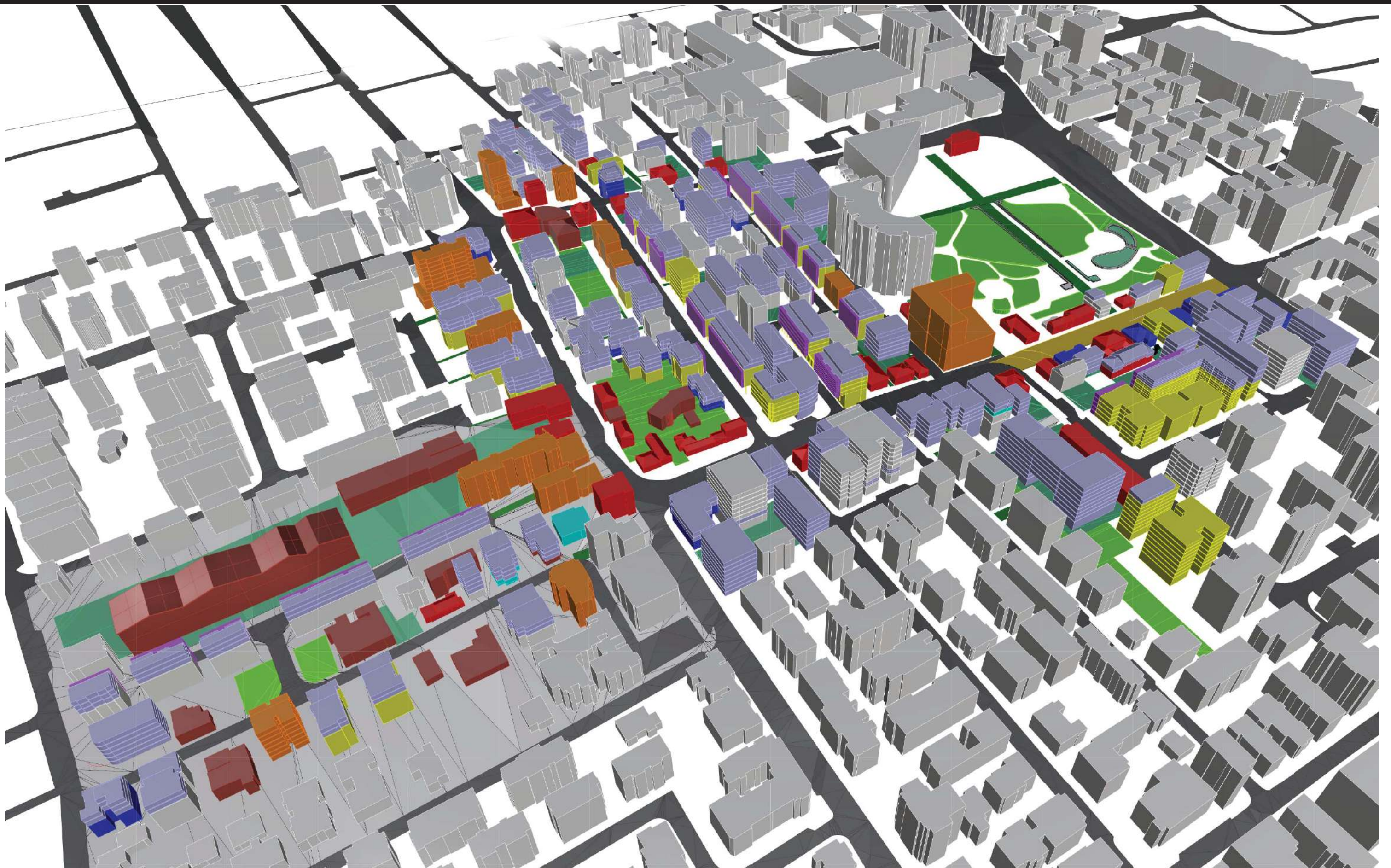


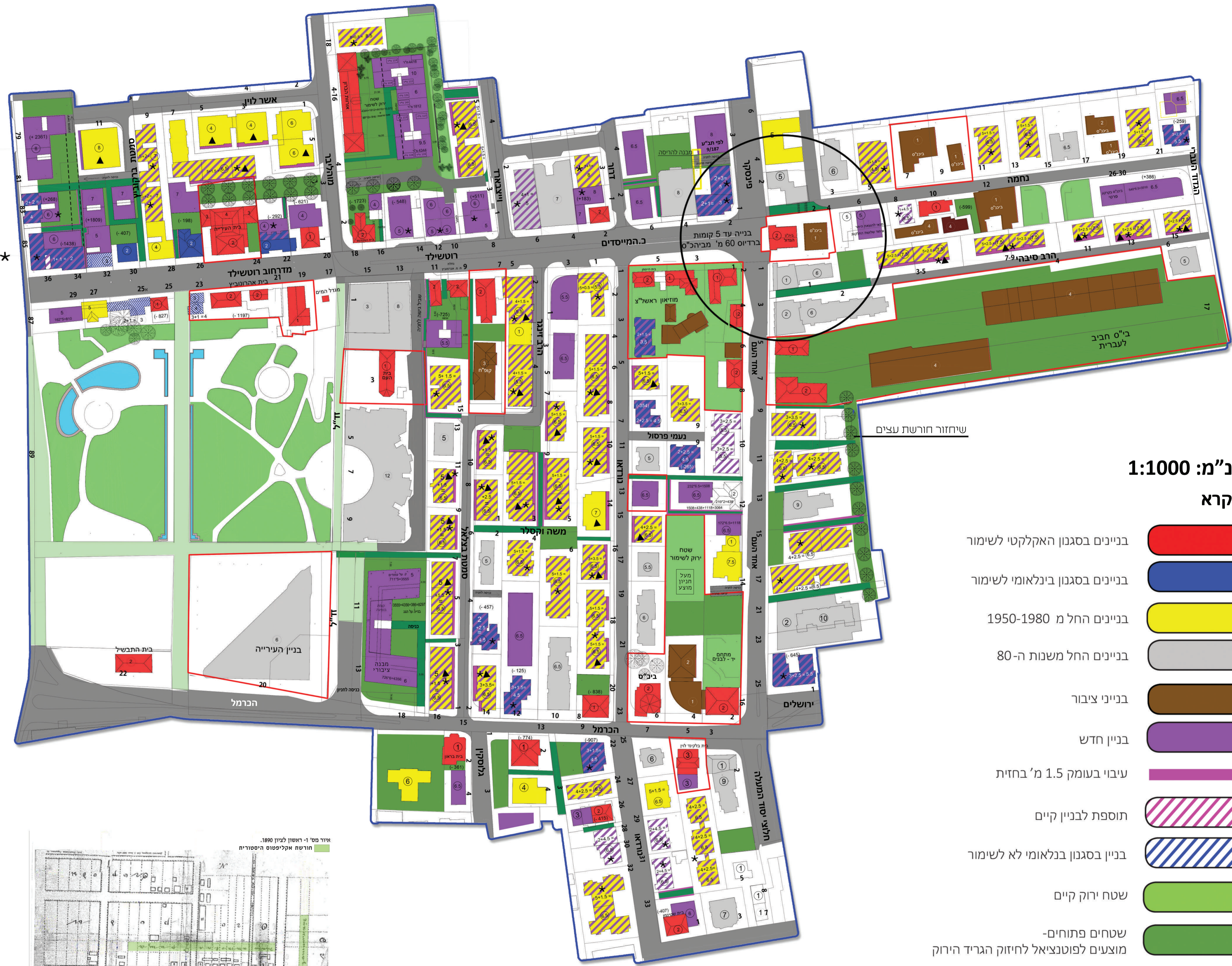






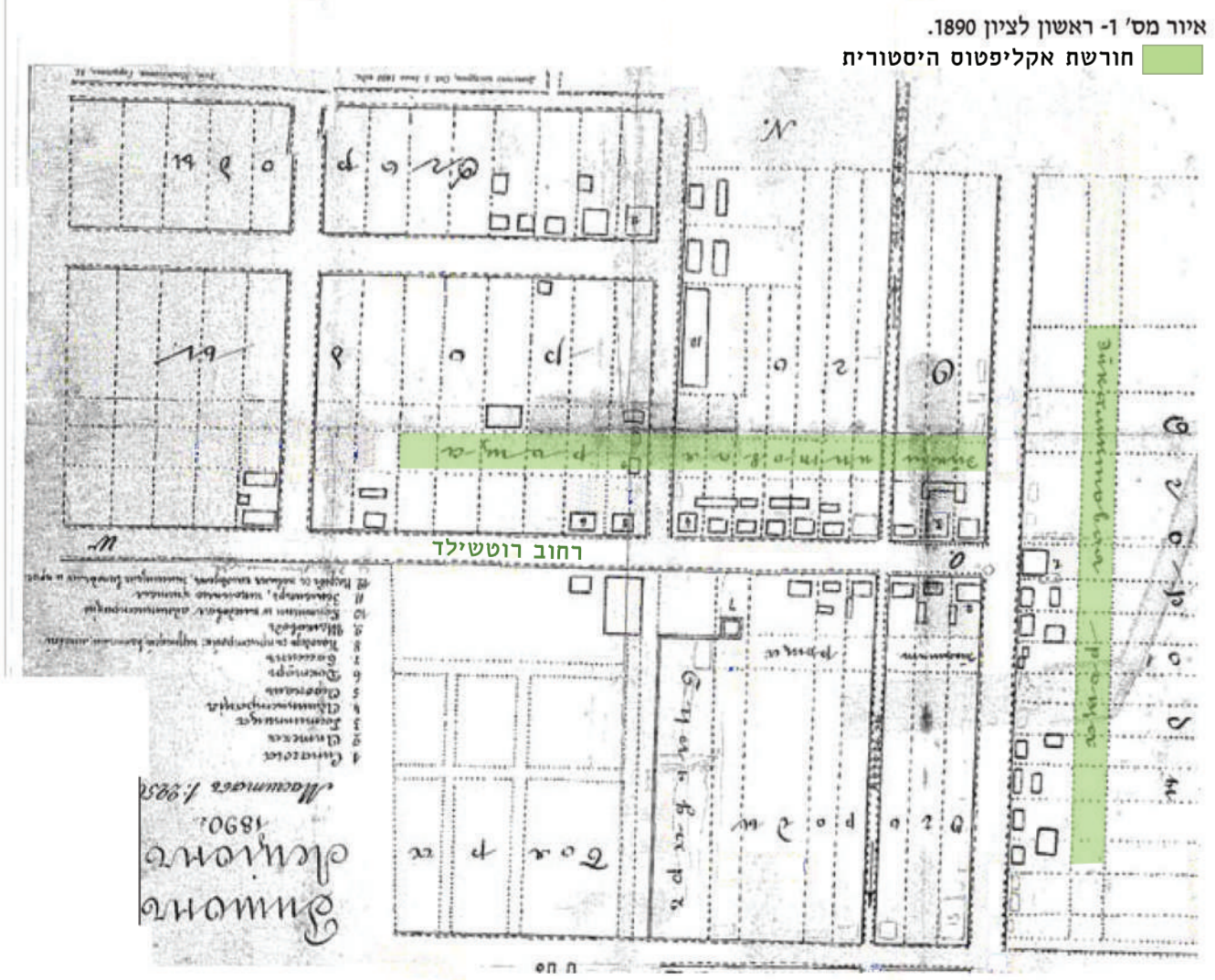
מבט מצפון מזרח לדרום מערב





קנ"מ: 1:1000
מקרא

-  בניינים בסגנון האקלקטי לשימור
-  בניינים בסגנון בינלאומי לשימור
-  בניינים החל מ 1950-1980
-  בניינים החל משנות ה-80
-  בנייני ציבור
-  בניין חדש
-  עיבוי בעומק 1.5 מ' בחזית
-  תוספת לבניין קיים
-  בניין בסגנון בנלאומי לא לשימור
-  שטח ירוק קיים
-  שטחים פתוחים- מוצעים לפוטנציאל לחיזוק הגריד הירוק
-  שבילים ירוקים מוצעים
-  הפקעות- לשם שבילים ירוקים מוצעים
-  חלקות עירוניות
-  מבנים עם הצעה נפחית לתוספת בניה - ראה חוברת תוכנית בינוי
-  מבנים עם עיבוי בחזית הראשית - שפורטו בחוברת



איור מס' 1- ראשון לציון 1890.
חורשת אקליפטוס היסטורית

מקור: צבי האור
מפה ראשונית מתארת את המושבה בשלב התפתחותה הראשון.