

כנס מהנדסי ערים

14.04.2015

נווה עופר החדשה (נס לגויים)

סטרוקטורה. בינוי. ארוע.

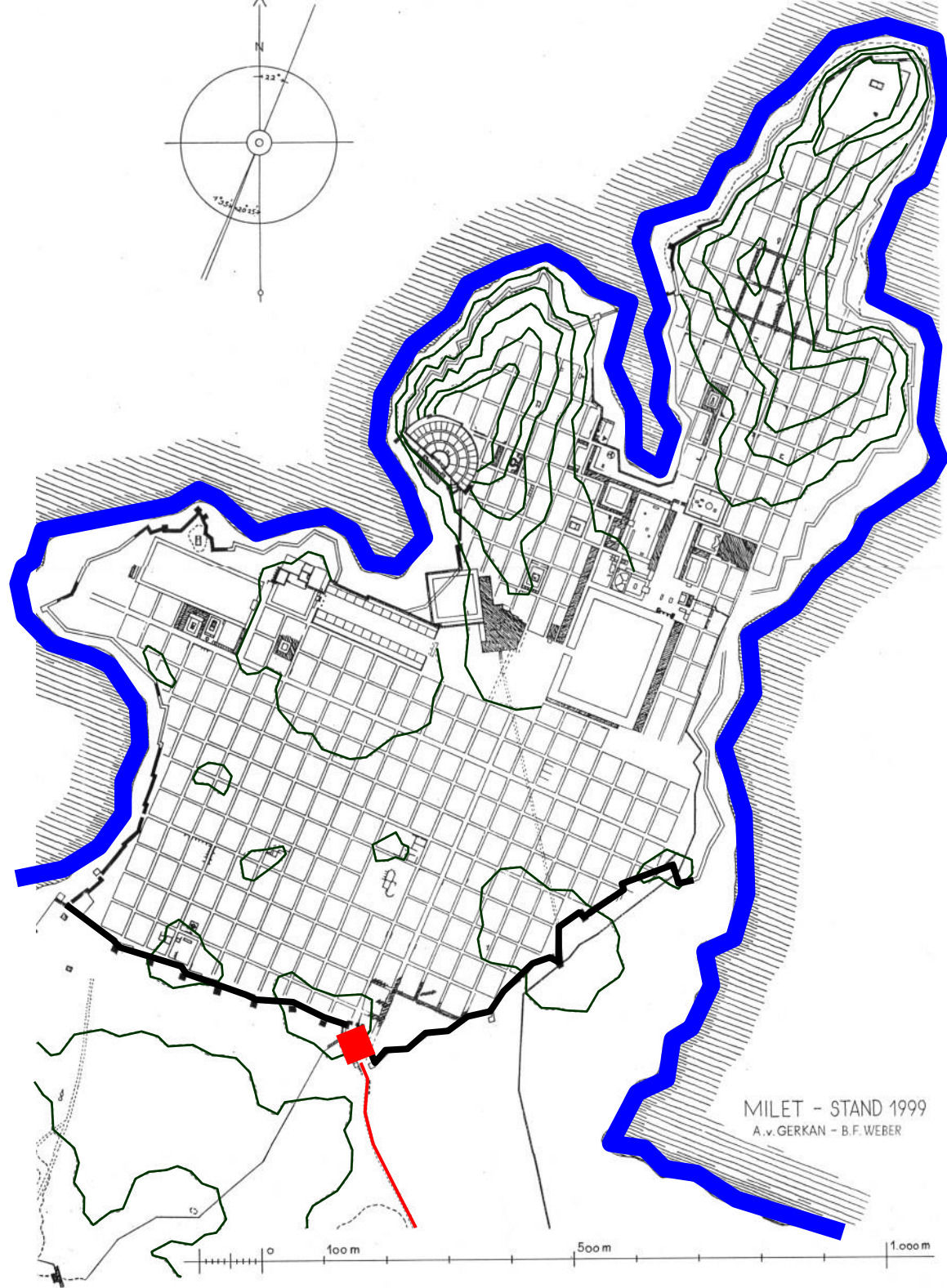
צפיפות עירונית 520%

בלוק פתוח


נס לגויים, תל אביב


בינוי. עיתוק. בינוי.


סטרוקטורה. בינוי. ארוע.




סטרוקטורה

ים ומפרצים - 

טופוגרפיה - 

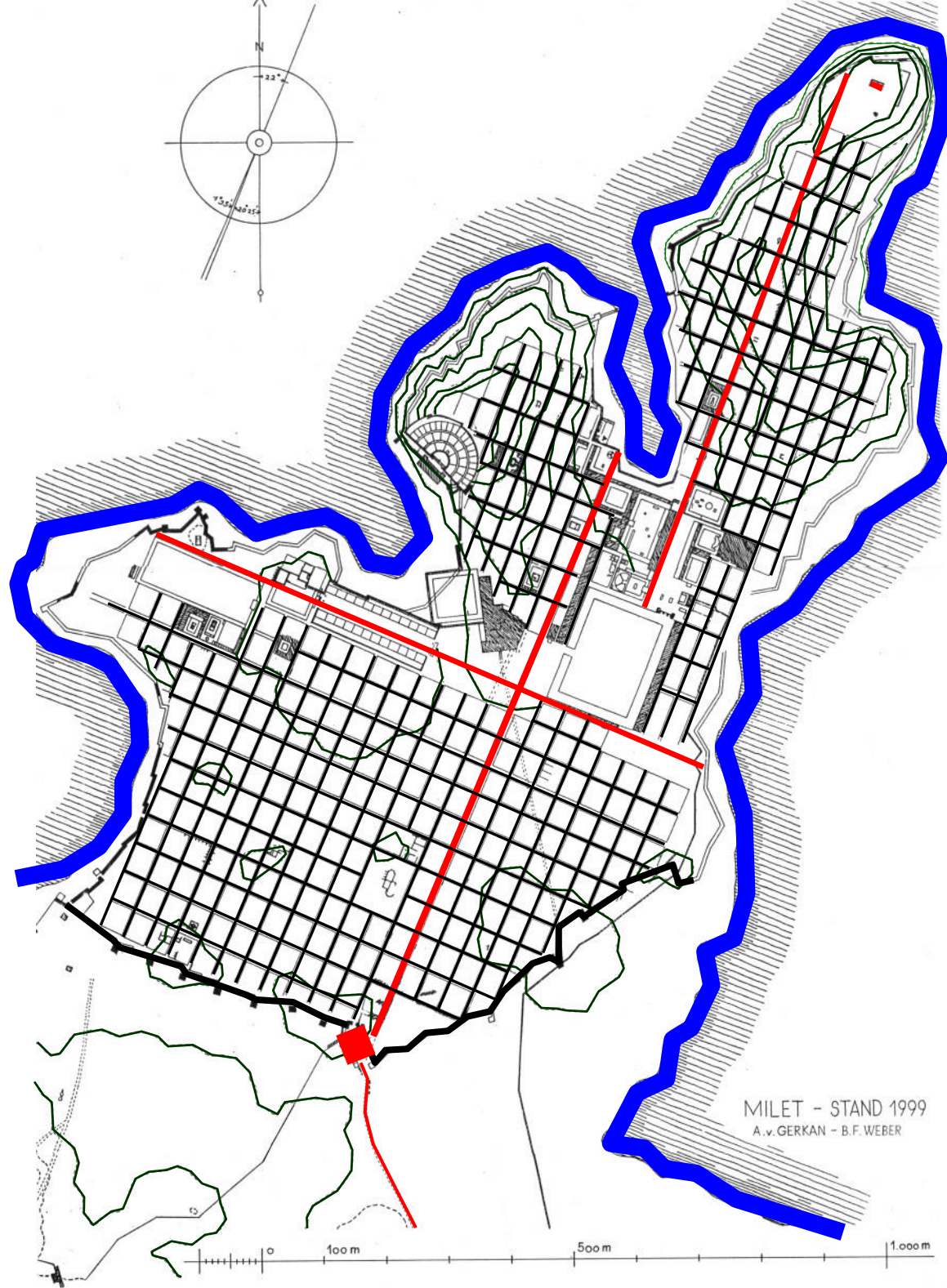
חומה - 

שער כניסה יבשתי - 





בינוי תנועה

אירוע




חילטוס 600 לפנה"ס. היפודמוס



סטרוקטורה

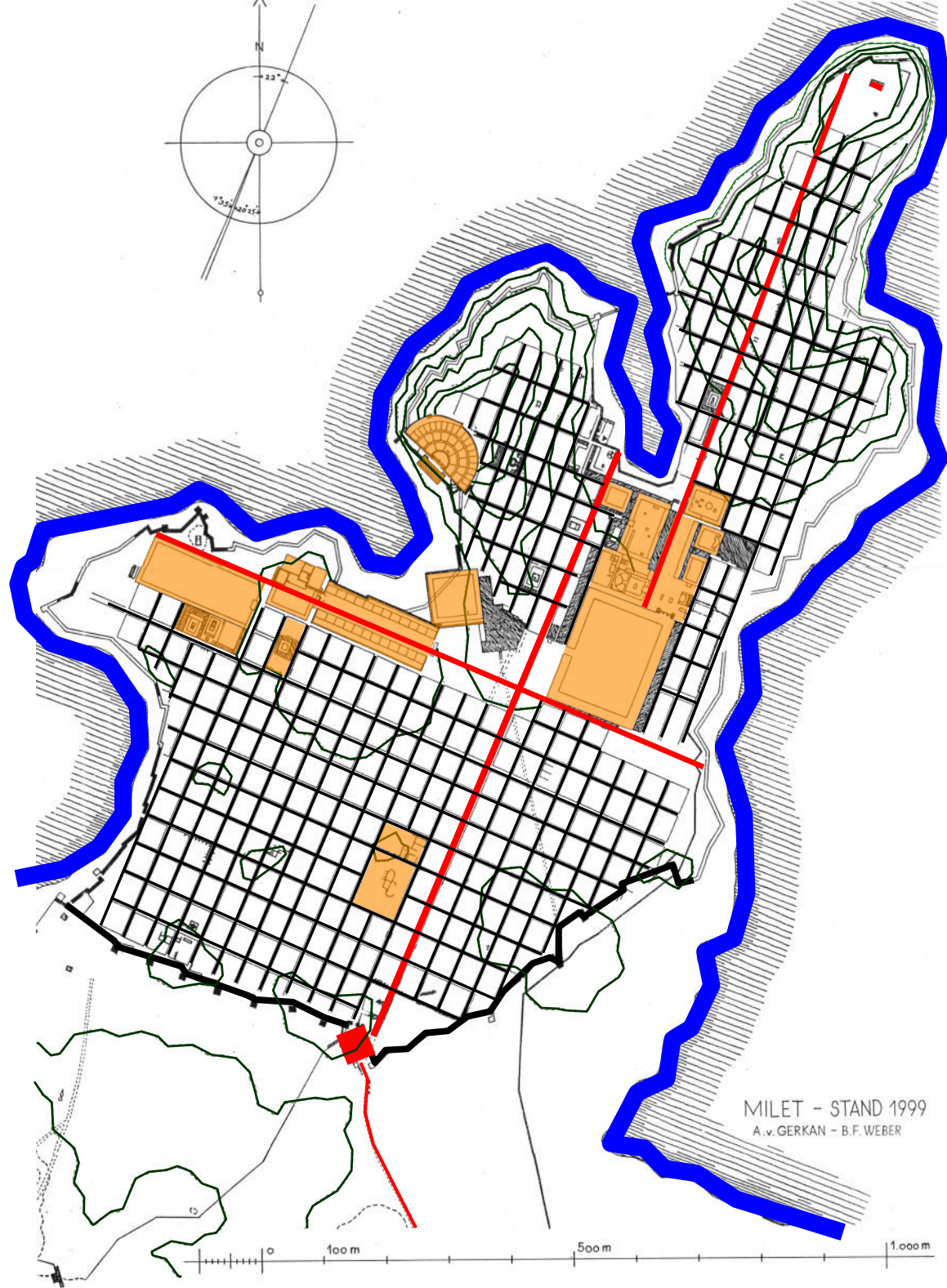
- ים ומפרצים - 
- טופוגרפיה - 
- חומה - 
- שער כניסה יבשתי - 

בינוי תנועה

- רשת ריבועית במישור - 
- רשת מלבנית בגבעות - 
- מערך תנועה - 

אירוע

מילטוס 600 לפנה"ס. היפודומוס



סטרוקטורה

- - ים ומפרצים
- טופוגרפיה
- חומה
- - שער כניסה יבשתי

בינוי תנועה

- רשת ריבועית במישור
- רשת מלבנית בגבעות
- + - מערך תנועה

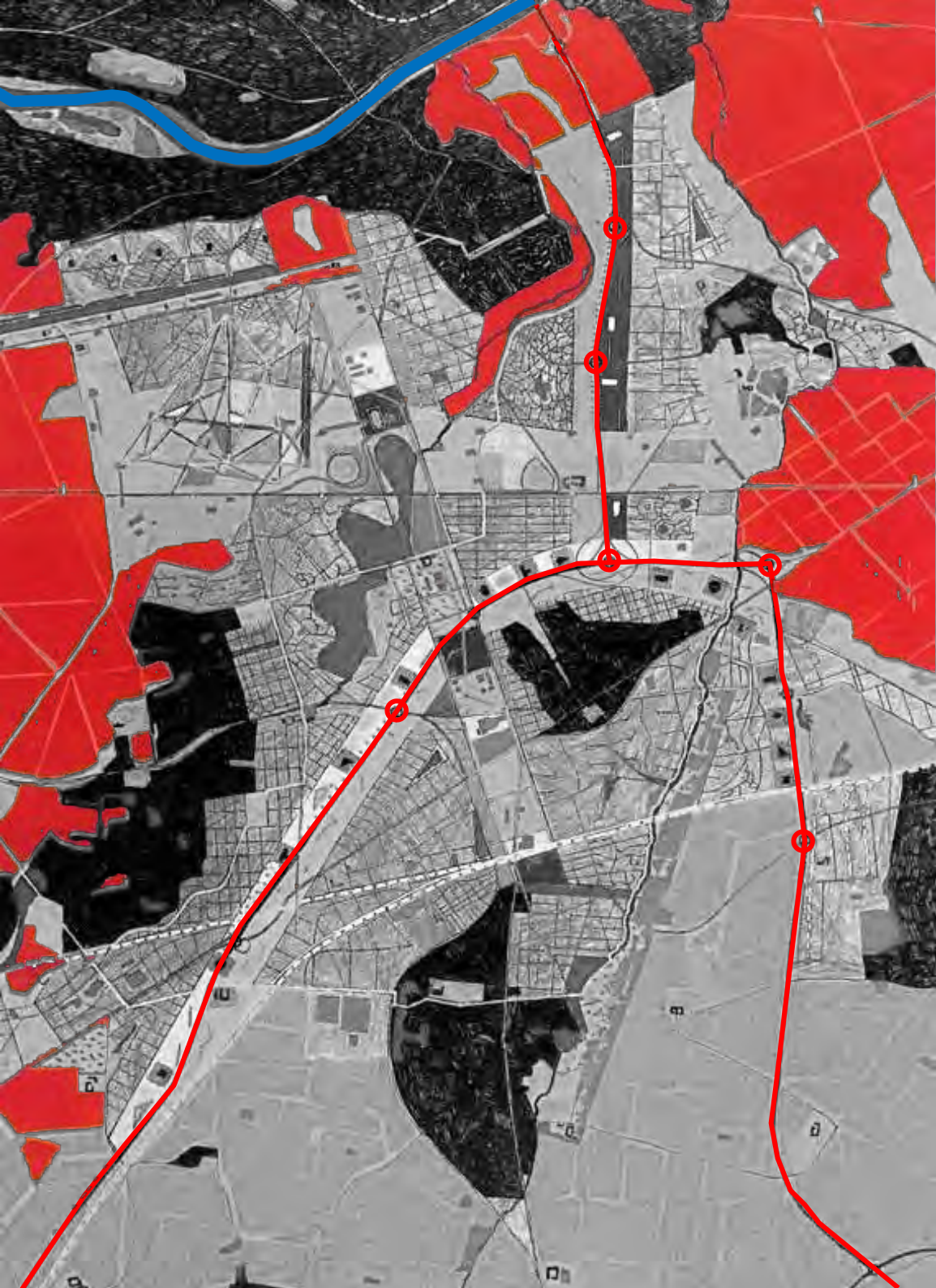
אירוע

- ◐ - אמפיטיאטרון
- ▭ - אגורה מערבית
- ▭ - אגורה דרומית
- ▭ - אצטדיון
- ▭ - מקדש אתנה

מילטוס 600 לפנה"ס. היפודומוס



חילטוס 600 לפנה"ס. היפודרומוס

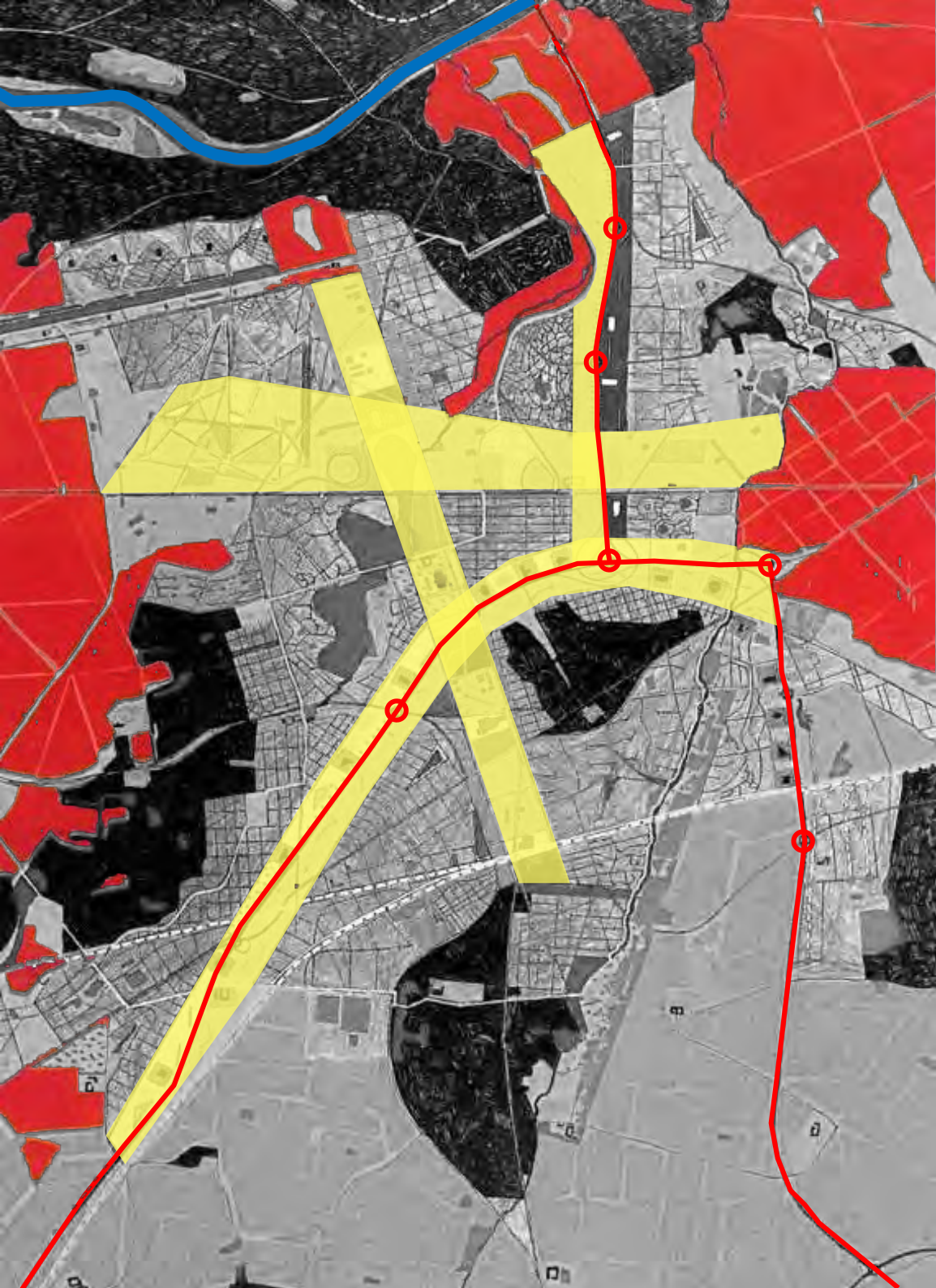


סטרוקטורה

- עיר וכפרים קיימים ■
- יער קיים ■
- נחל קיים ■
- מערך תנועה אזורי ⓪

בינוי תנועה

אירוע



סטרוקטורה

- עיר וכפרים קיימים ■
- יער קיים ■
- נחל קיים ■
- מערך תנועה אזורי ○
- מרחבים עירוניים ■

בינוי תנועה

אירוע

מולן סנארט - 1900 לספירה. רם קולהאס

סטרוקטורה

עיר וכפרים קיימים ■

יער קיים ■

נחל קיים ■

מערך תנועה אזורי ○

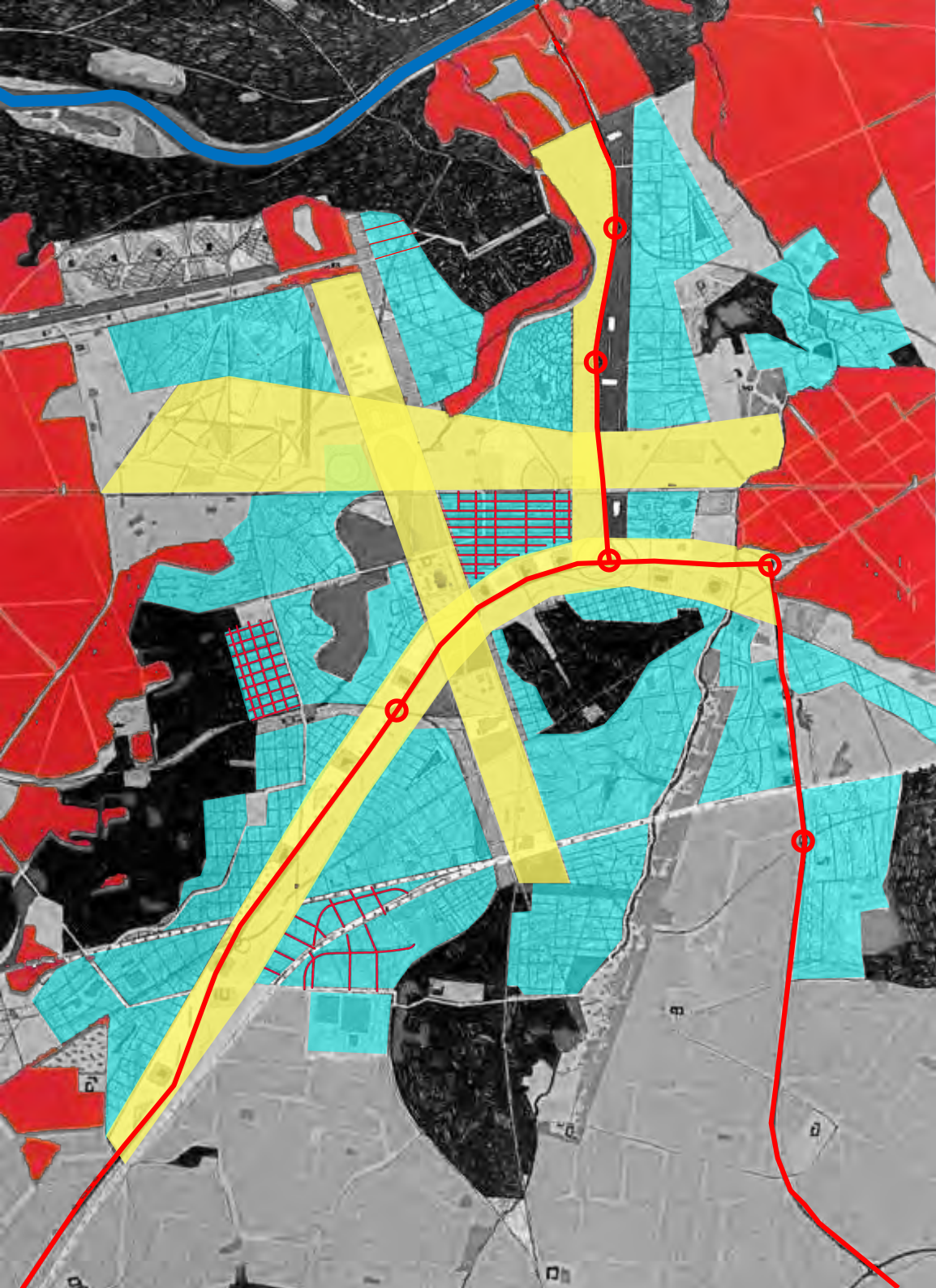
מרחבים עירוניים ■

בינוי תנועה

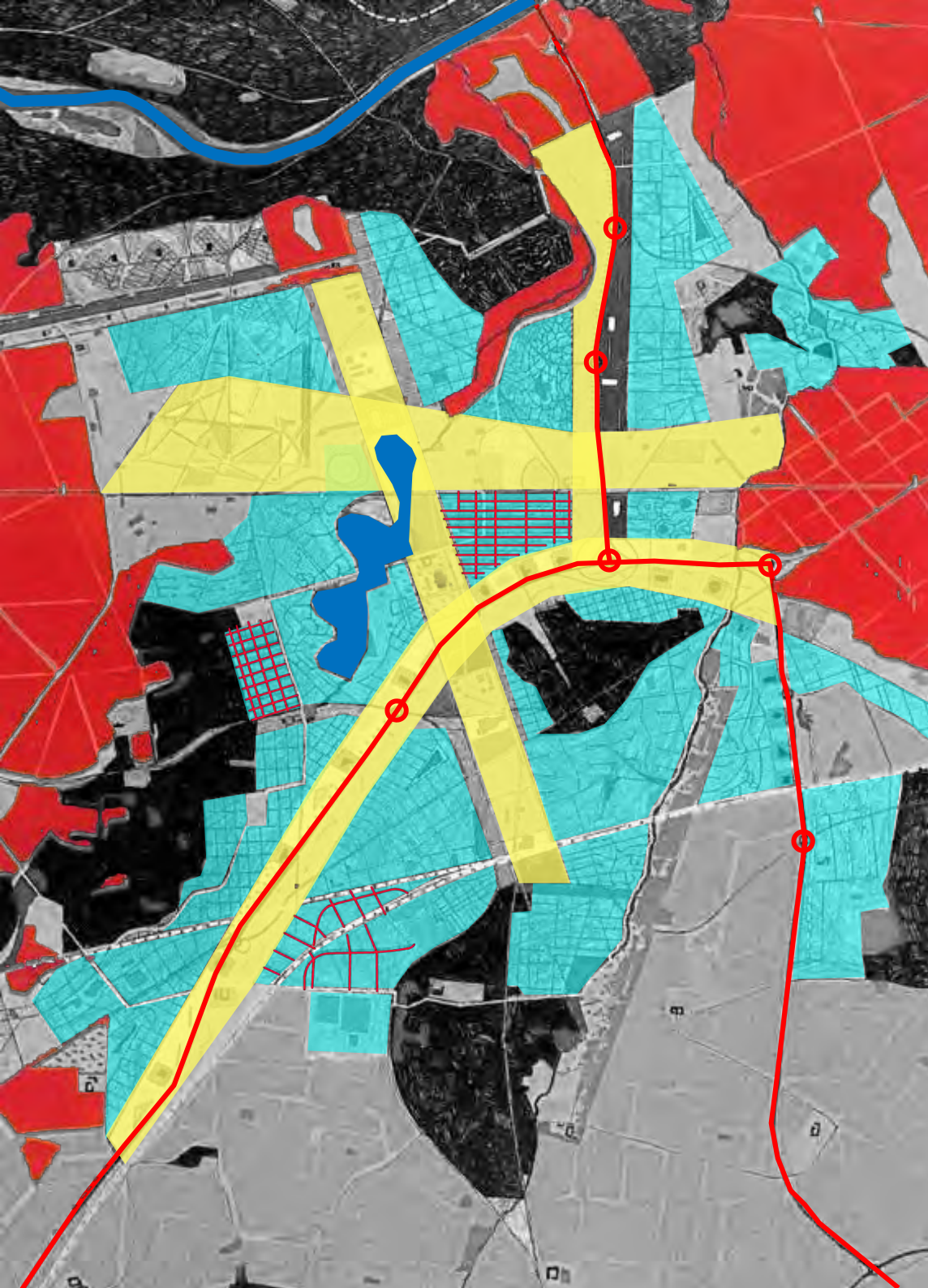
מגורים ■

מערכת תנועה מקומית ■

אירוע



מולן סנארט - 1900 לספירה. רם קולהאס



סטרוקטורה

עיר וכפרים קיימים ■

יער קיים ■

נחל קיים ■

מערך תנועה אזורי ⓪

מרחבים עירוניים ■

בינוי תנועה

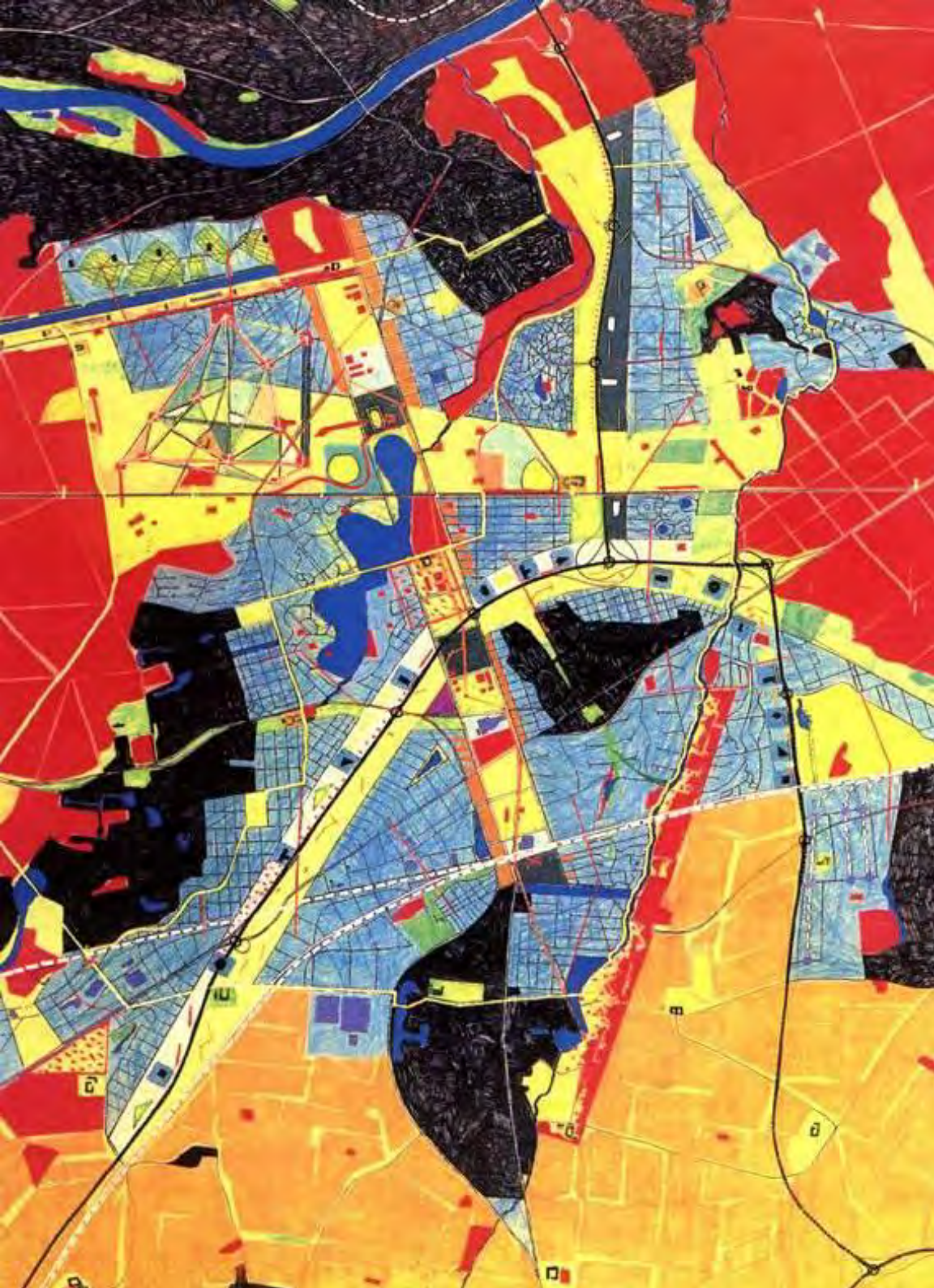
מגורים ■

מערכת תנועה מקומית ■

אירוע

אגם ■

מולן שנארט - 1900 לספירה. רם קולהאס



מולין סנארט - 1900 לספירה. רם קולהאט

סטרוקטורה

בינוי תנועה

אירוע

תל אביב





סטרוקטורה

הים

בינוי תנועה

אירוע

תל אביב



סטרוקטורה

הים

בינוי תנועה

גדס

אירוע

תל אביב



סטרוקטורה

הים

בינוי תנועה

גדס

אירוע

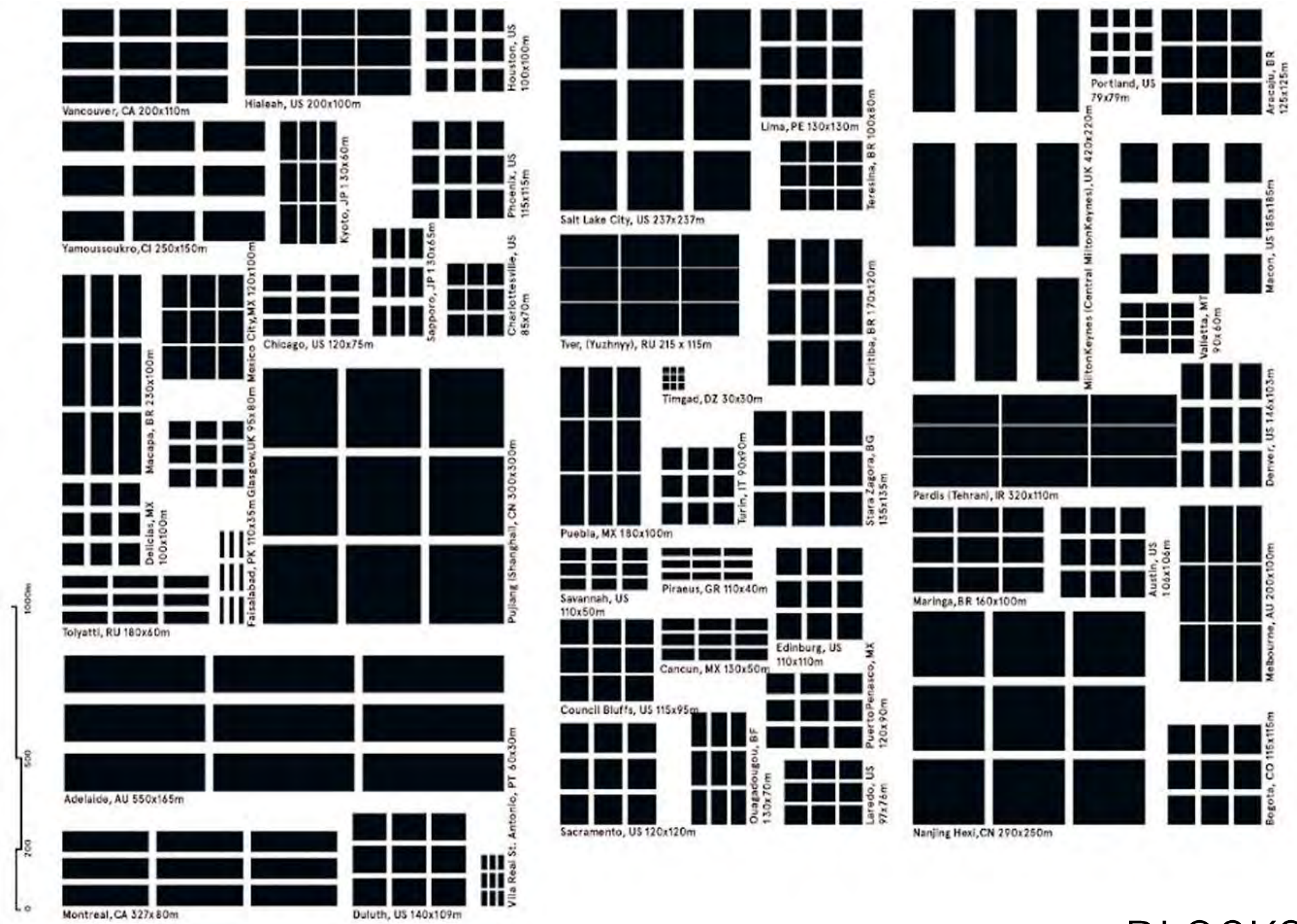
שדרות אל הים

תל אביב

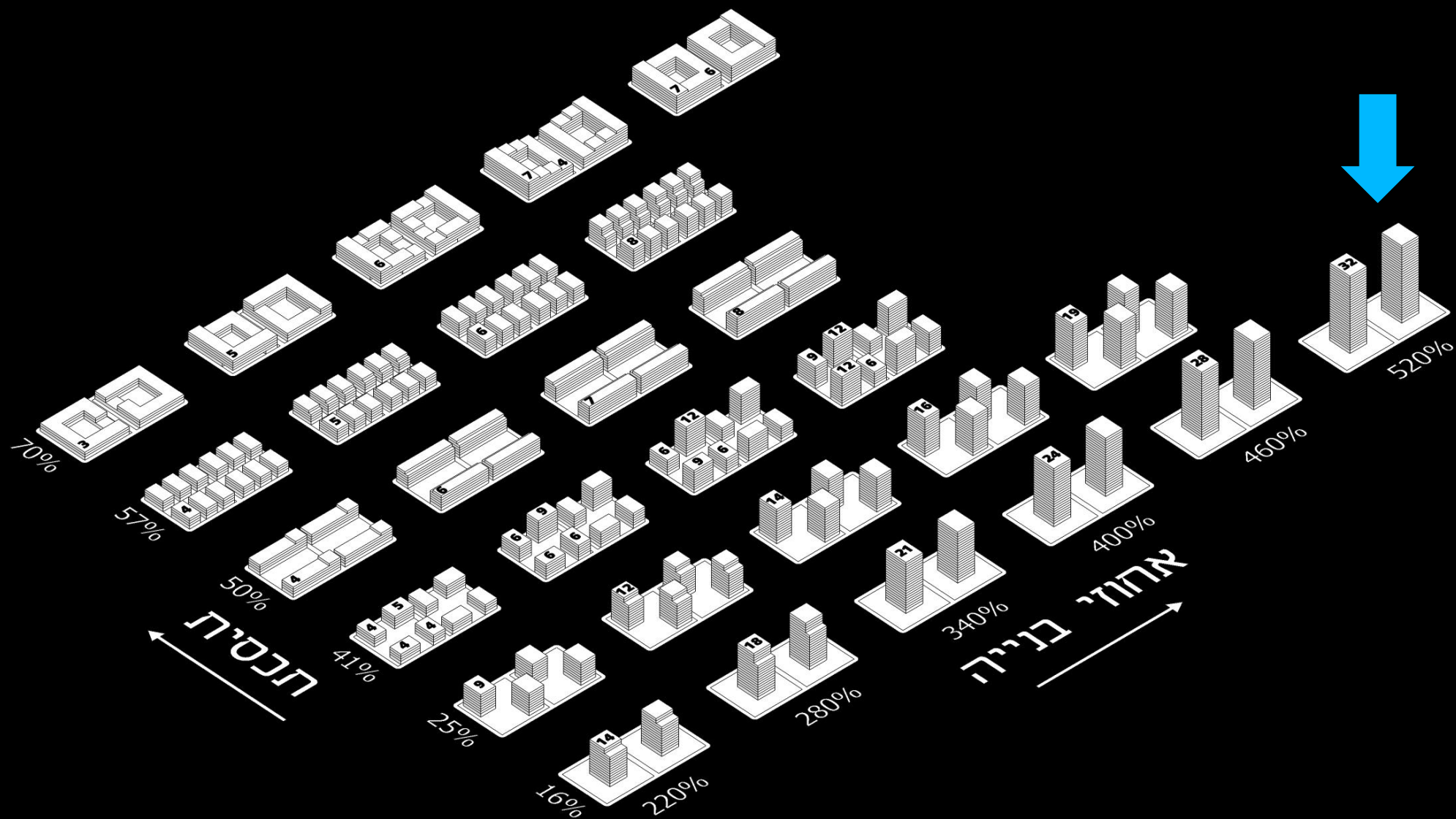


תל אביב, נס לגויים

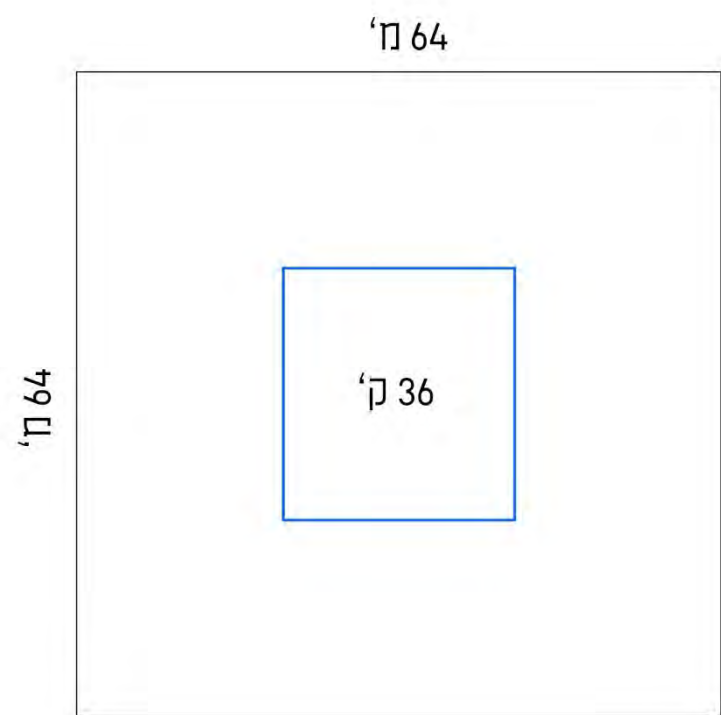
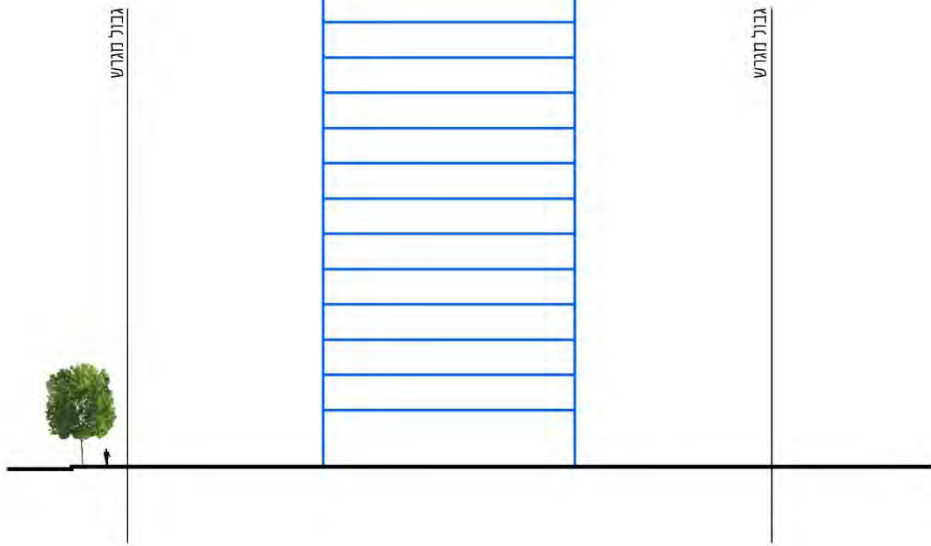
בלוק עירוני בצפיפות של 520%



BLOCKS

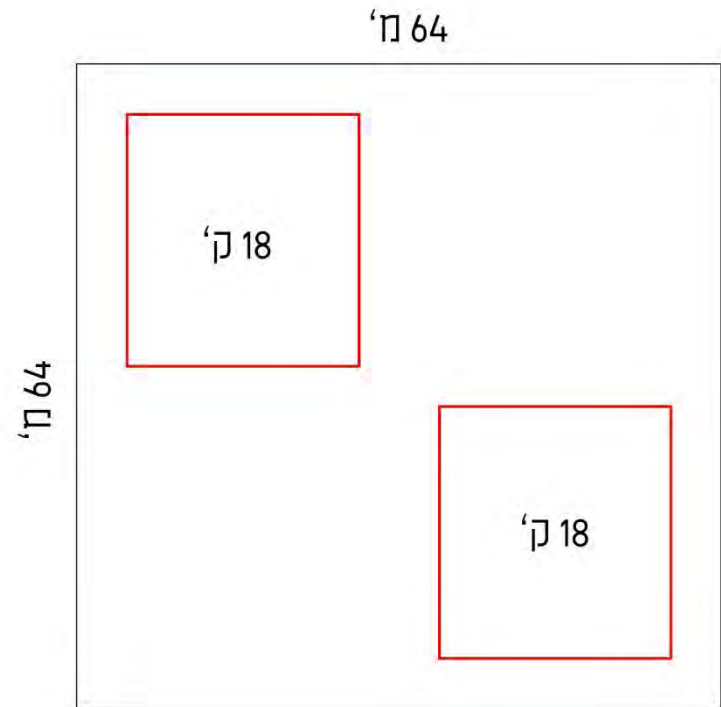
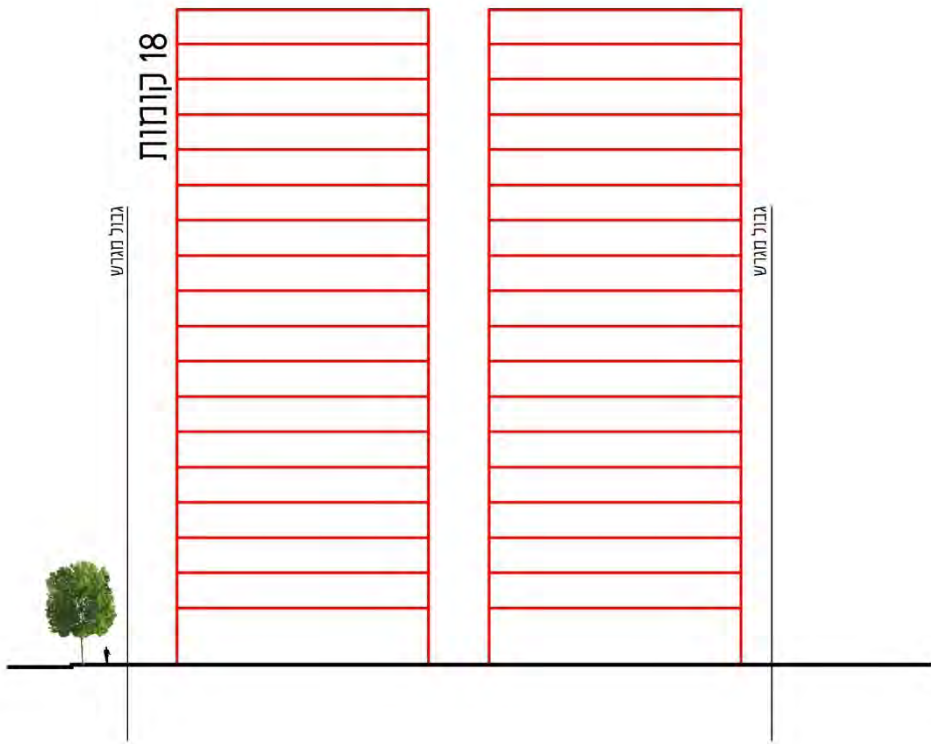


קטלוג מורפולוגיות בניה - אחוזי בניה / תכסית



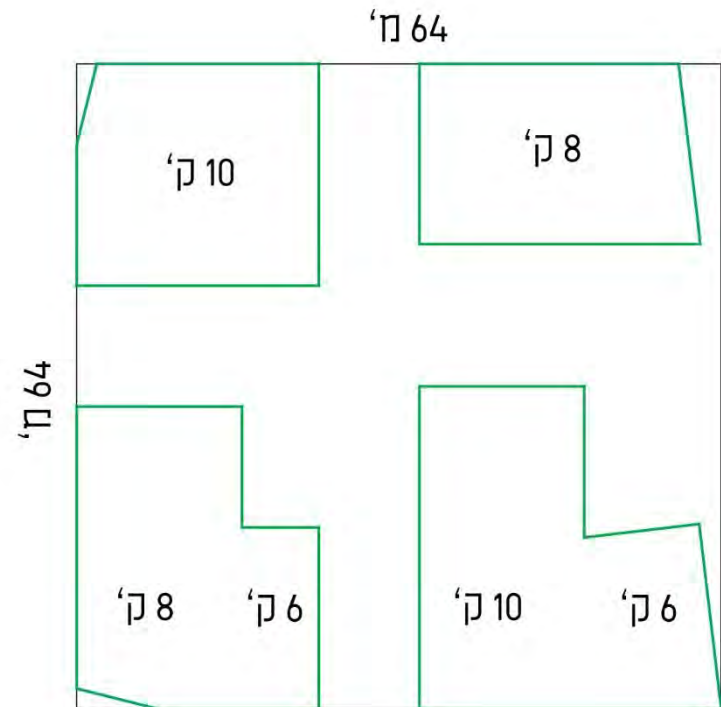
מגרש אופייני $64 \times 64 = 4.096$ דונם

$21,300$ מ"ר = 520%

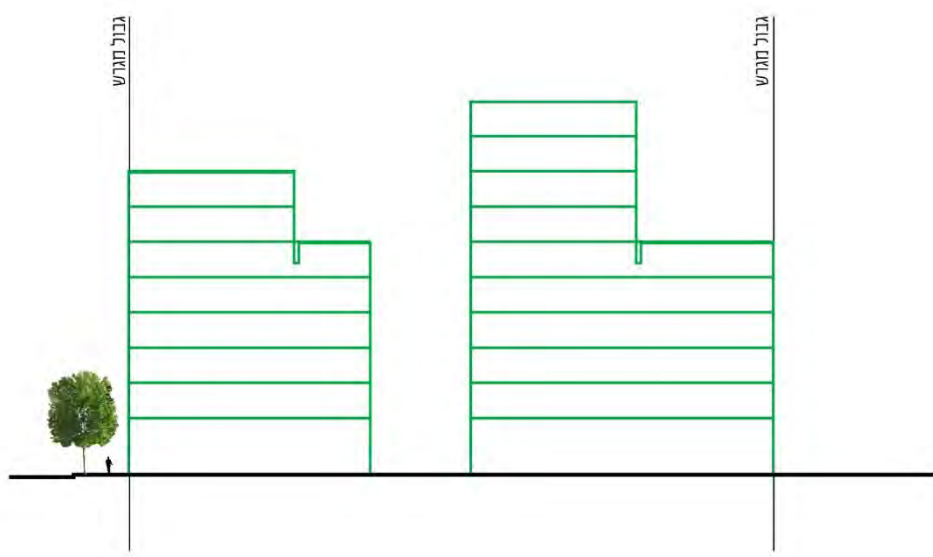


מגרש אופייני 64*64 = 4.096 דונם

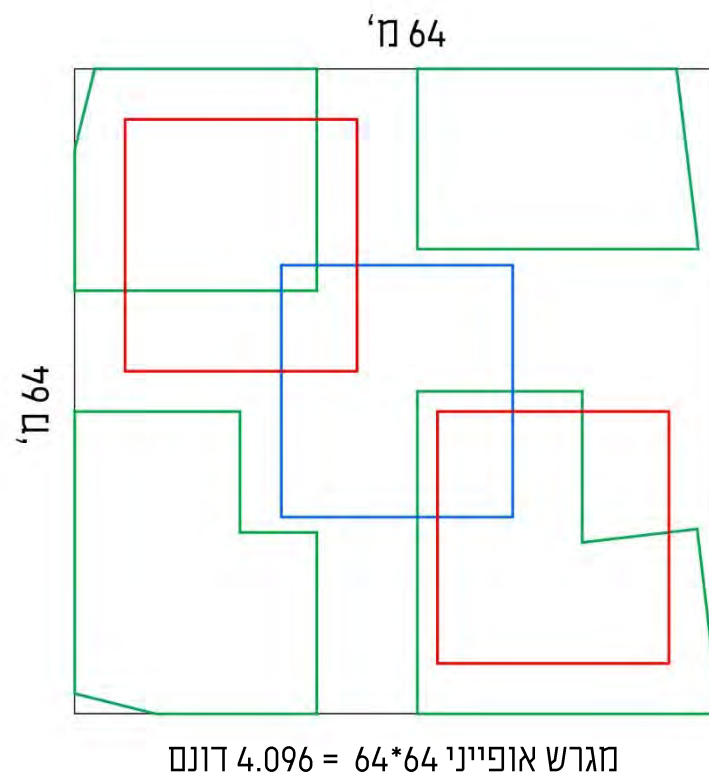
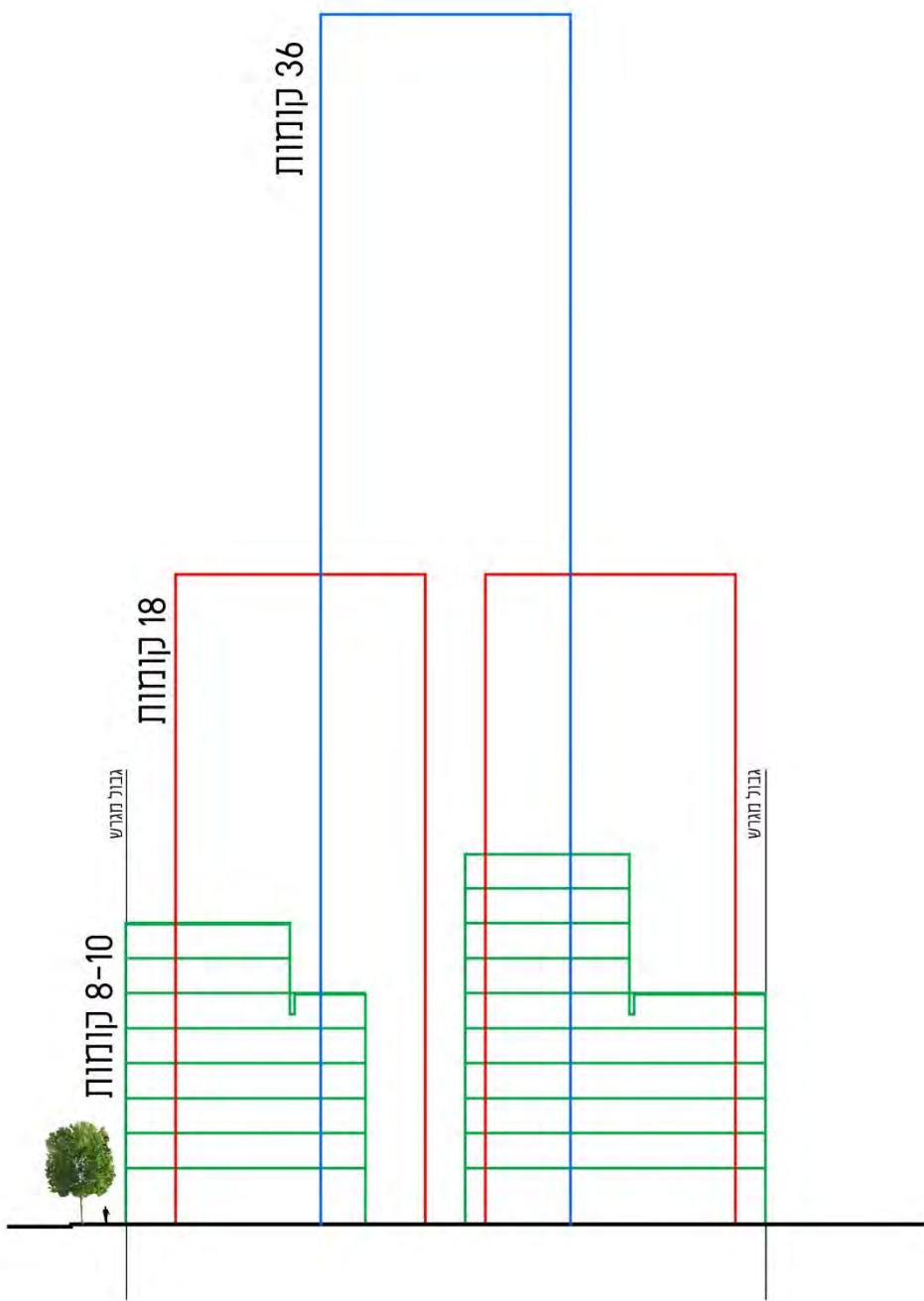
21,300 מ"ר = 520%



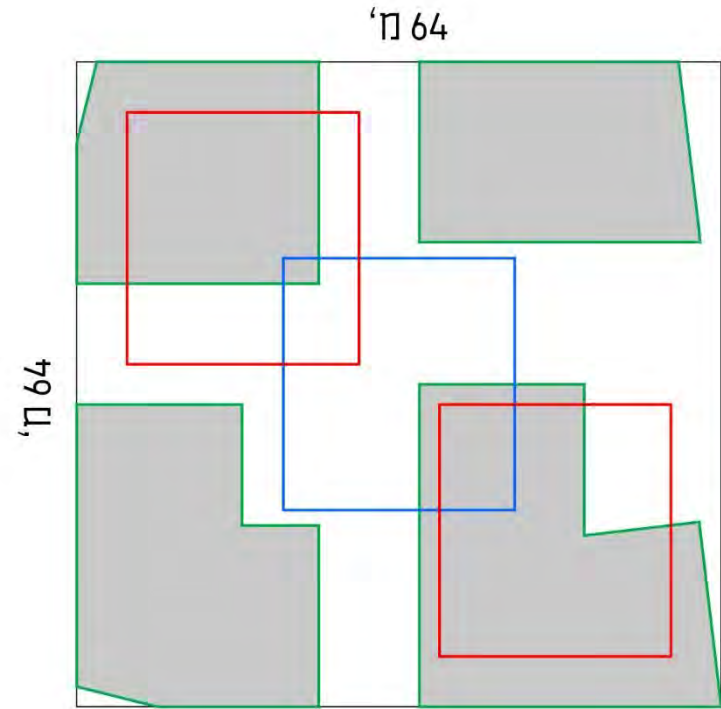
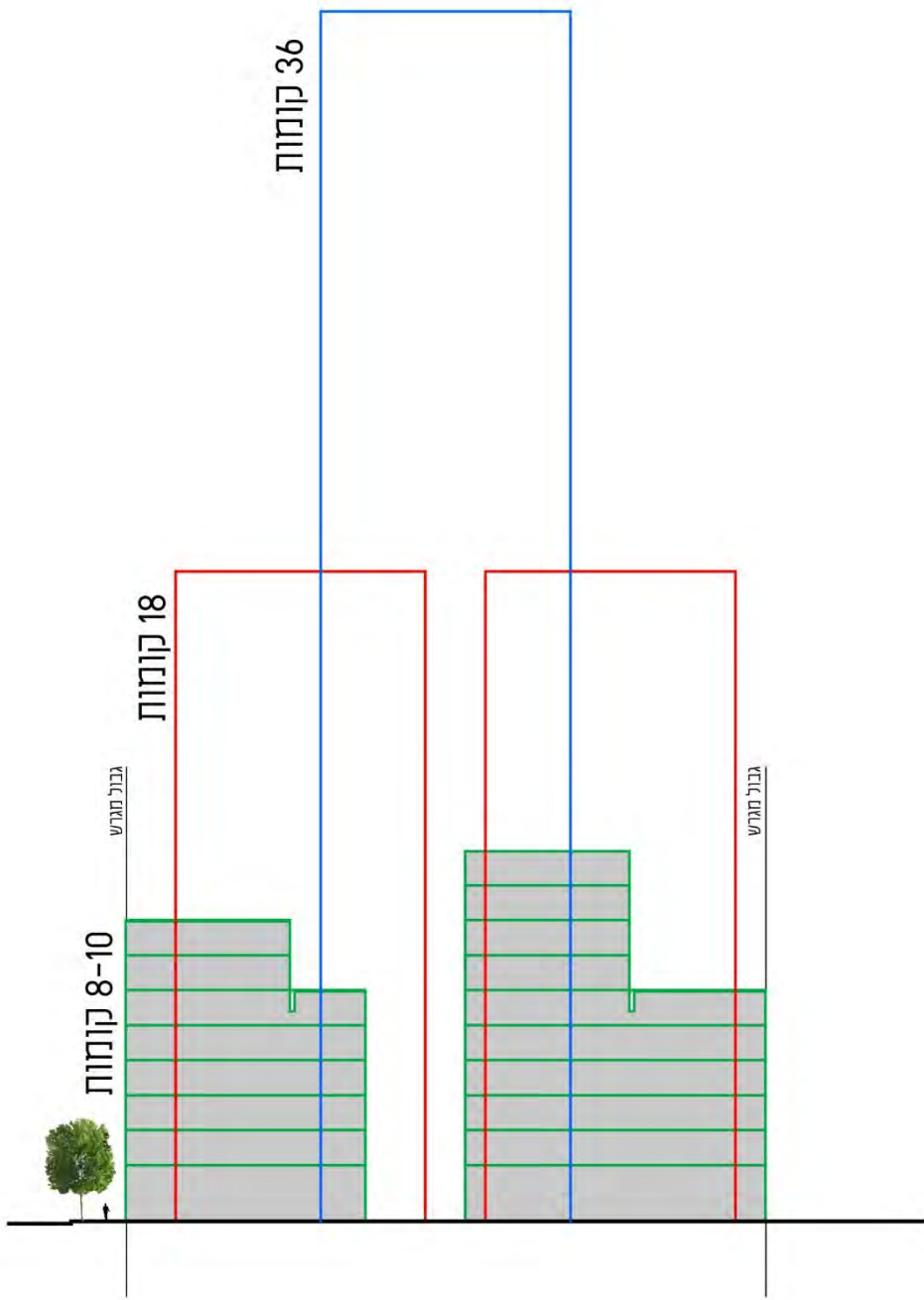
מגרש אופייני 64*64 = 4.096 דונם



21,300 מ"ר = 520%



21,300 מ"ר = 520%

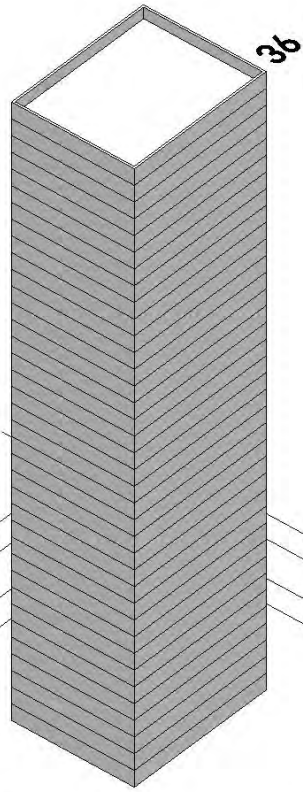


מגרש אופייני $64 \times 64 = 4.096$ דונם

מספר קומות	שטח קומה	סה"כ מ"ר	כמות יח"ד	תכסית	כמות בנינים	יח"ד/ דונם
36	590	21,300	144	14.4%	1	35.15
18	590	21,300	144	28.8%	2	35.15
חשתנה	2400	21,300	172	60%	4	42.48

$21,300 \text{ מ"ר} = 520\%$

520%



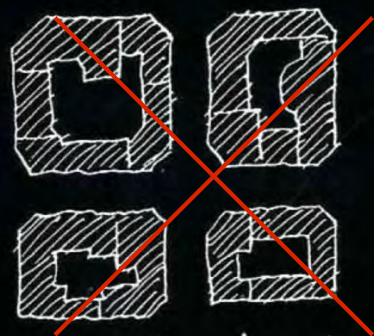
||



הבלוק הפתוח

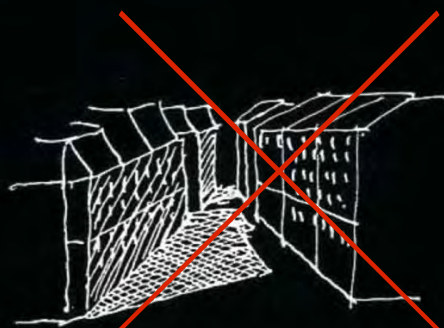
עקרונות

מבנים אוטונומיים, לא זהים
 גבהי מבנים שונים - קבועים עפ"י חוקים
 חזיתות בקו אל הרחוב - מסחר
 נסיגות, פתיחות, חצרות פנימיות
 אור. מבטים. אסימטריה. סירקולציה



ilot fermé

AGE I



rue "cortado"

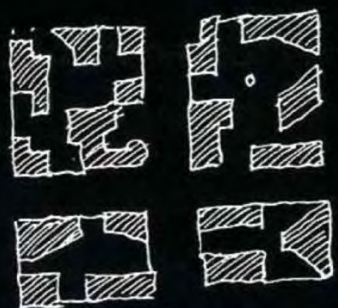


open planning

AGE II



**OPEN
BLOCK**



*ilot ouvert
immeubles
presque libres*



rue ouverte

AUTONOMIE DES BATIMENTS
 VOLUMES LIBRES DANS L'ILOT
 COUPÉS AU CORDEAU SUR LA RUE



PART DES
 VOLUMES
 ALIGNÉS

OUVERTURE
 ENTRE
 BATIMENTS

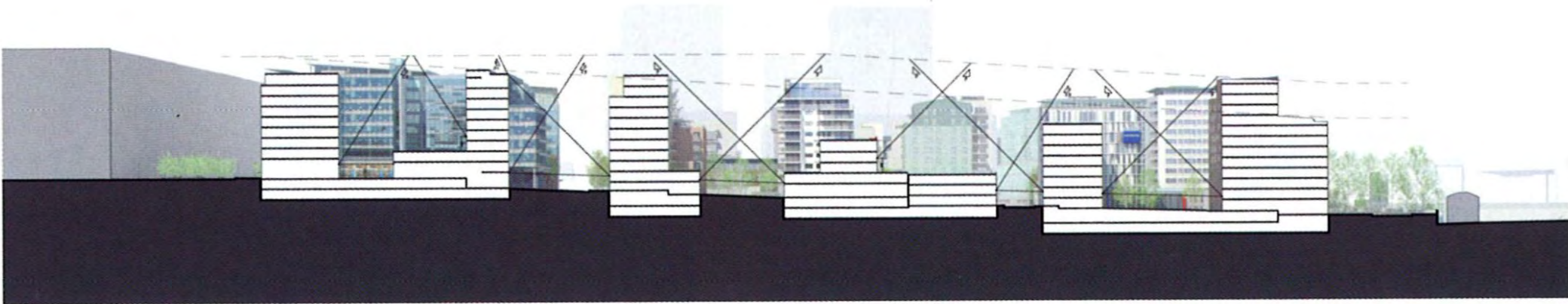
הבלוק הפתוח



Christian de Portzamparc
Massena -Paris



QUARTIER MASSÉNA, Paris, 1995



Coupe élévation



Coupe rue René-Goscinnny



Coupe rue Hélène-Brion









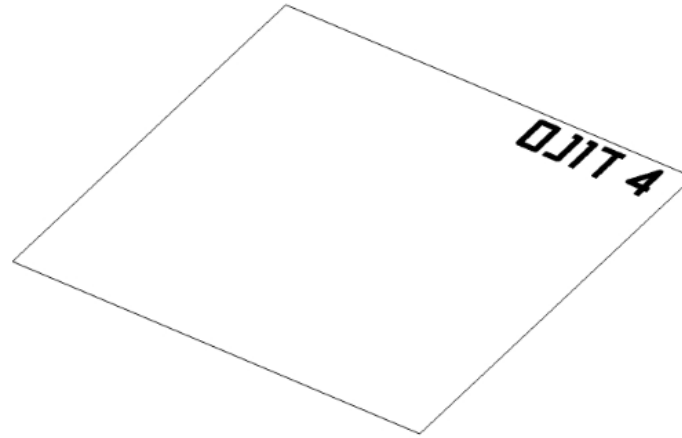


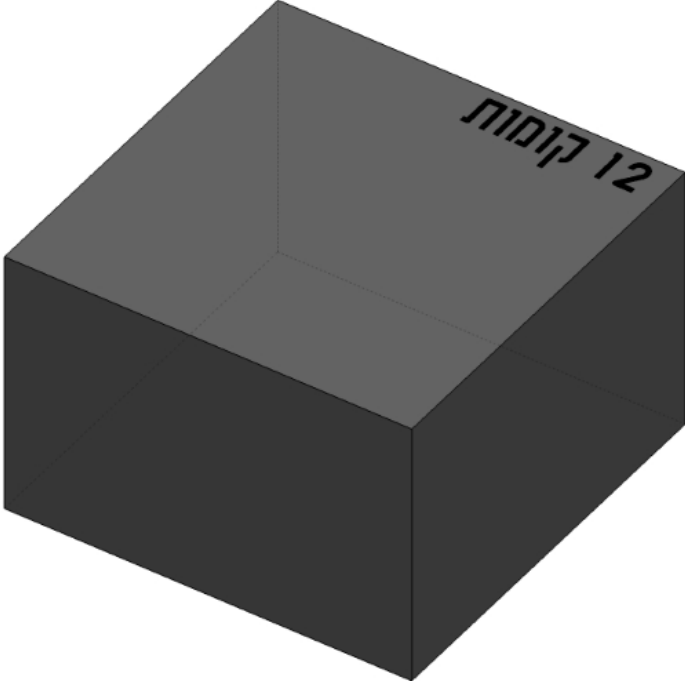
30km/h

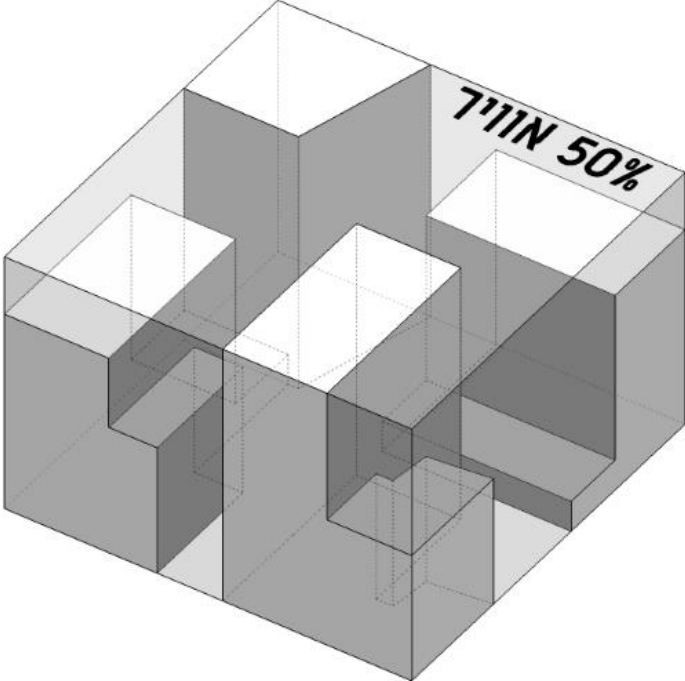
ÉCOLE
VALENTIN

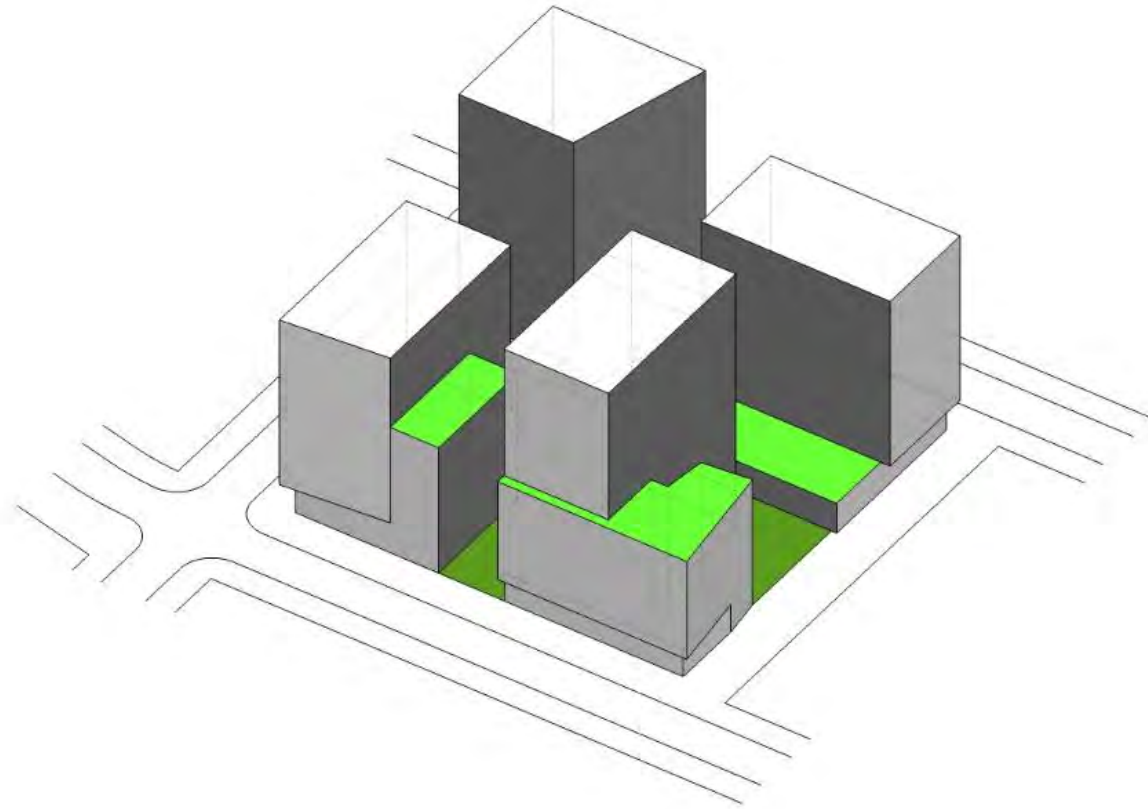


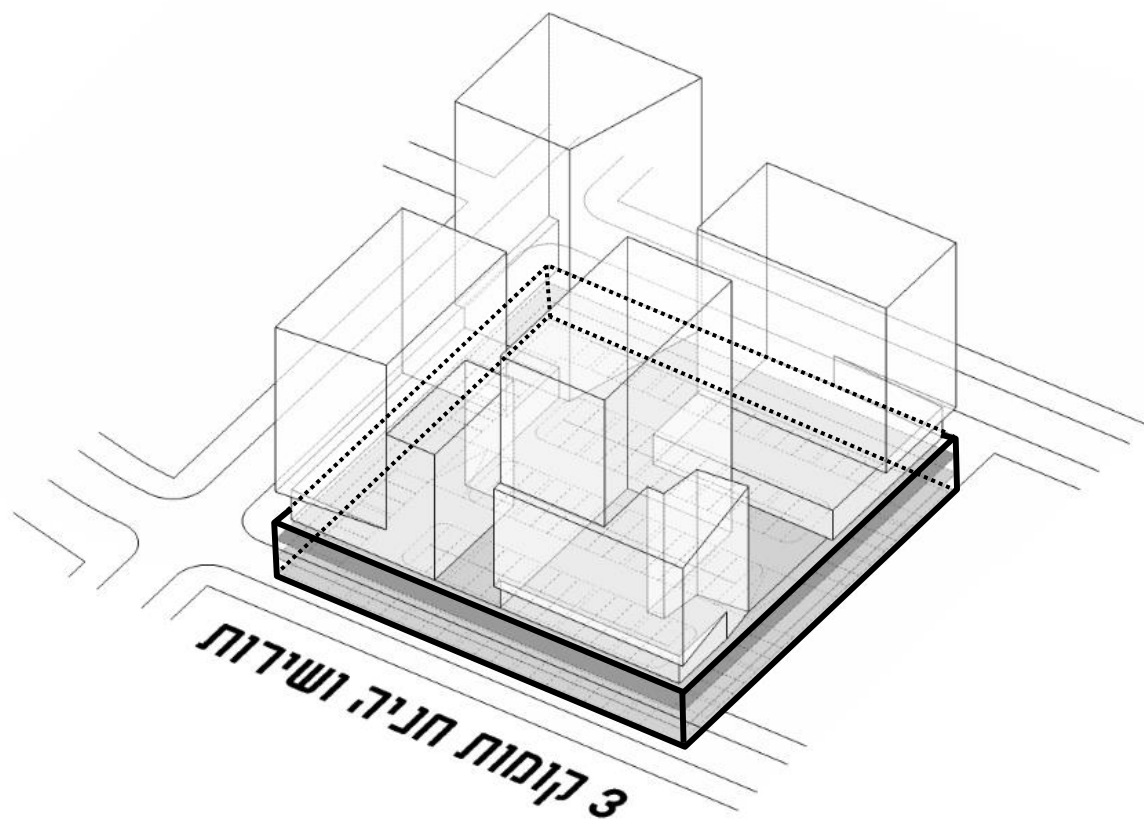




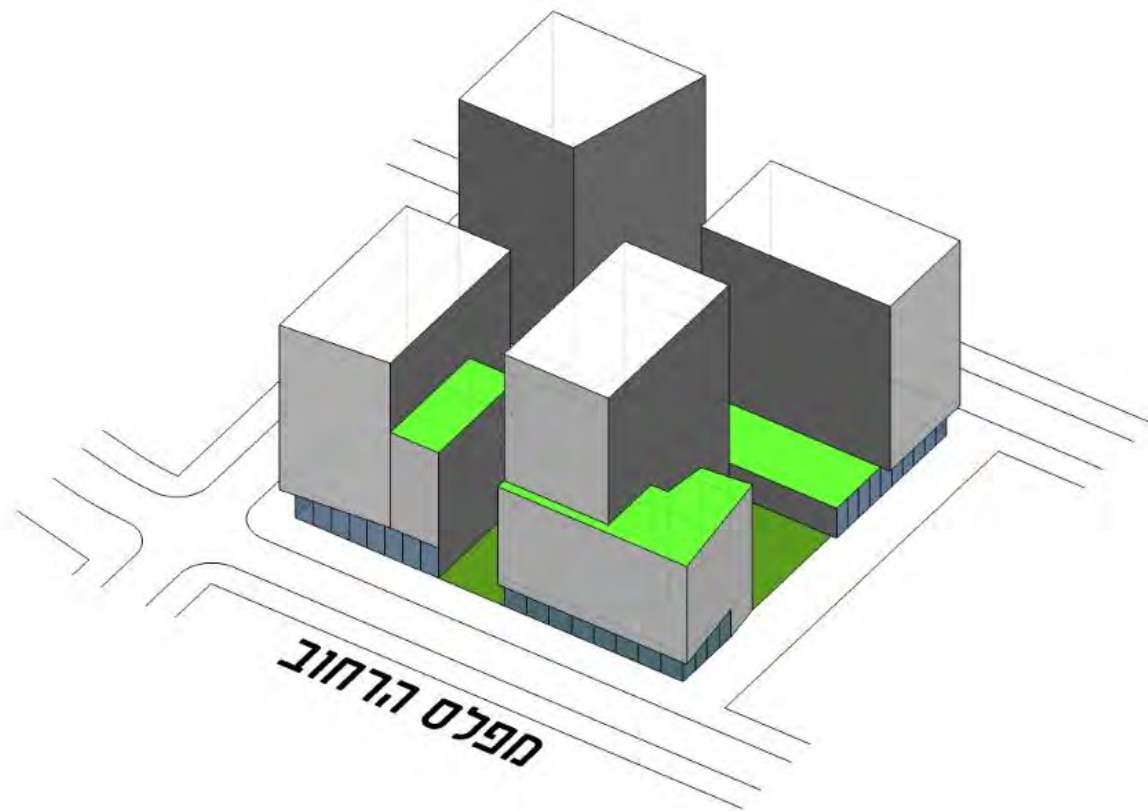


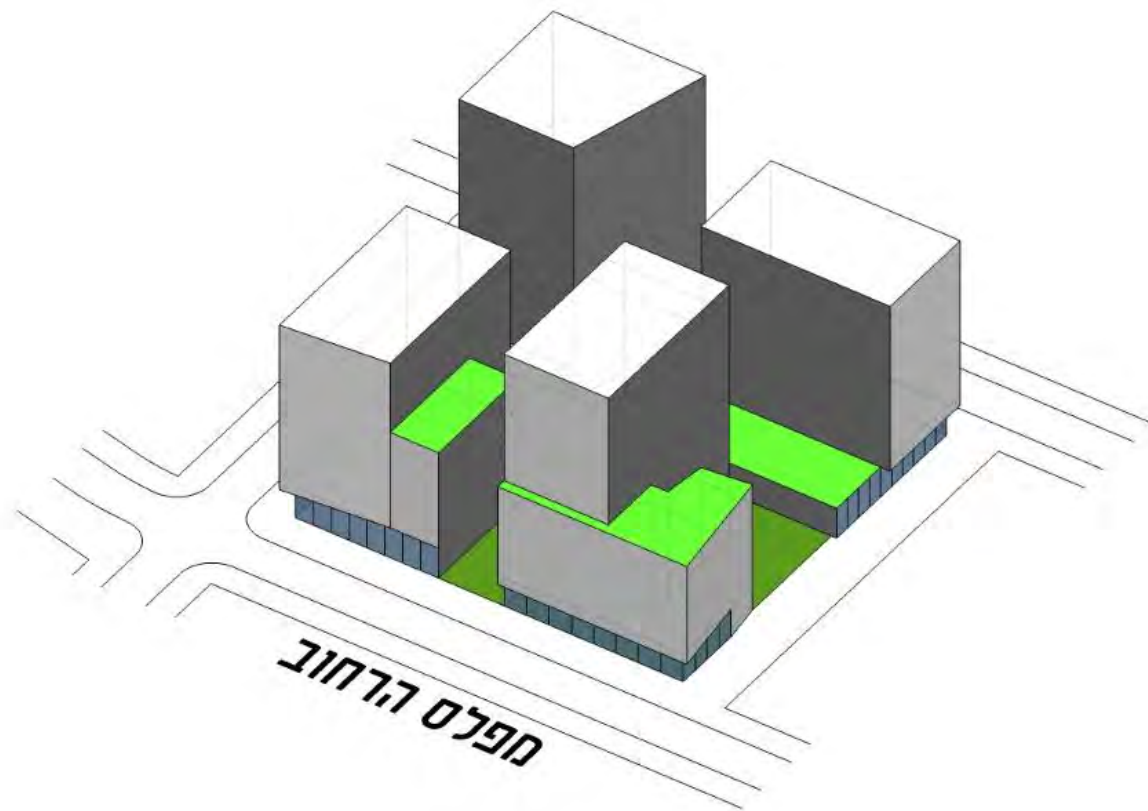






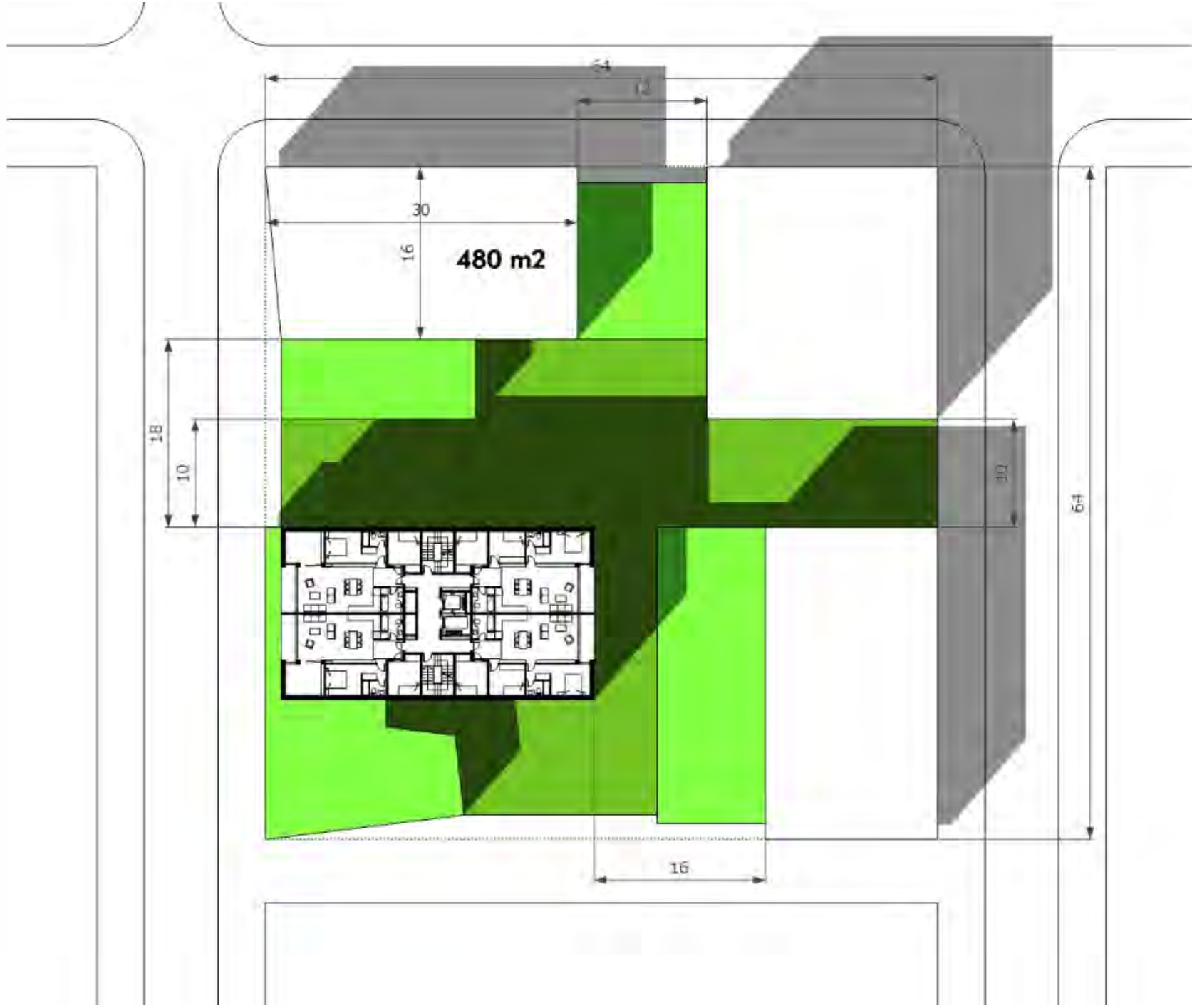
3 קומות חניה ושירות





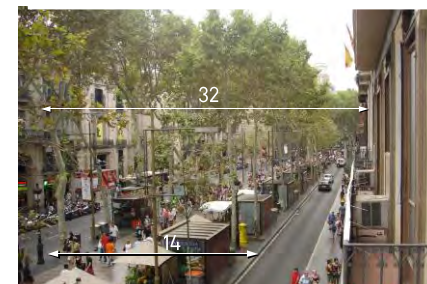






נס לגויים, תל אביב

סטרוקטורה עירונית

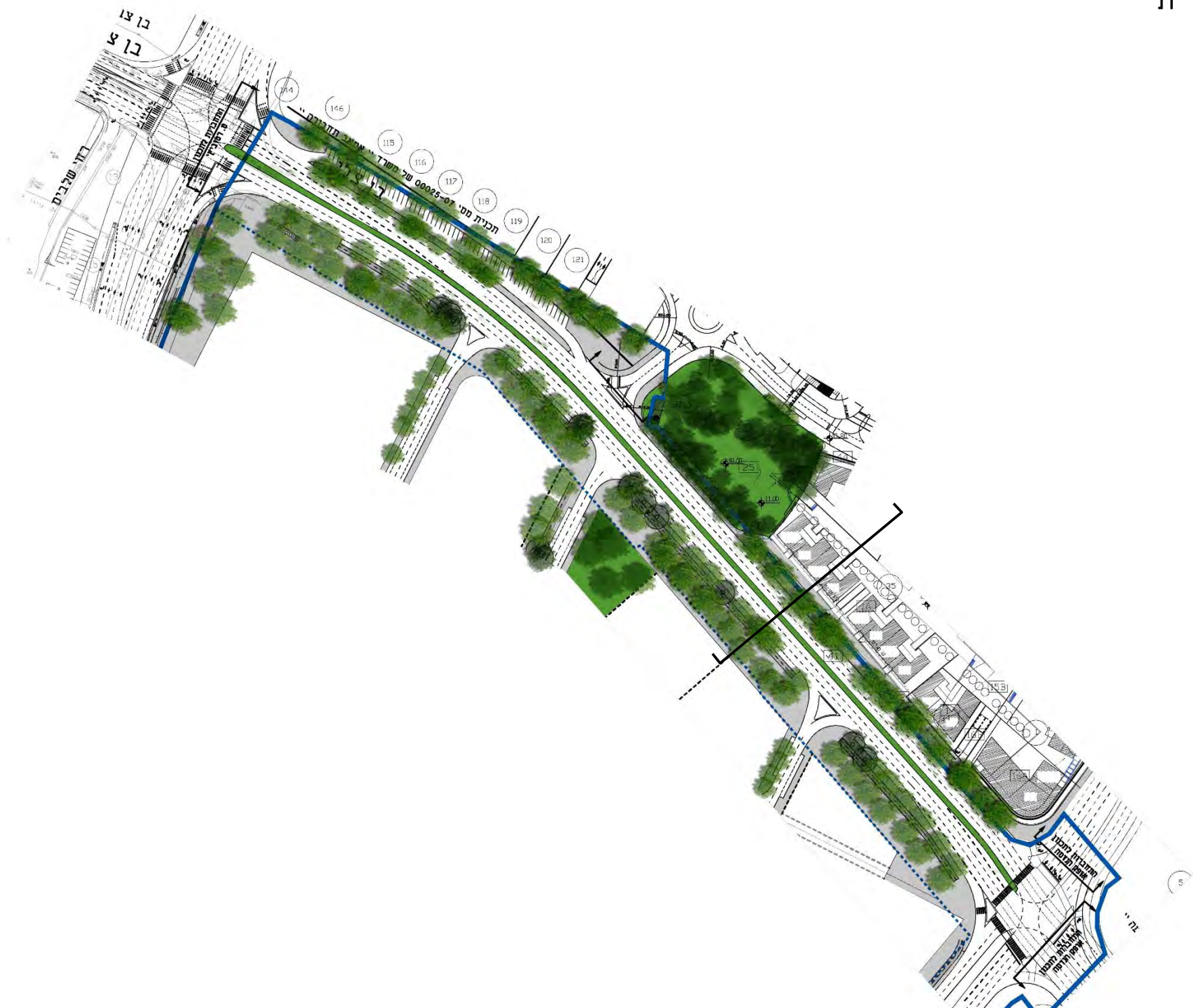


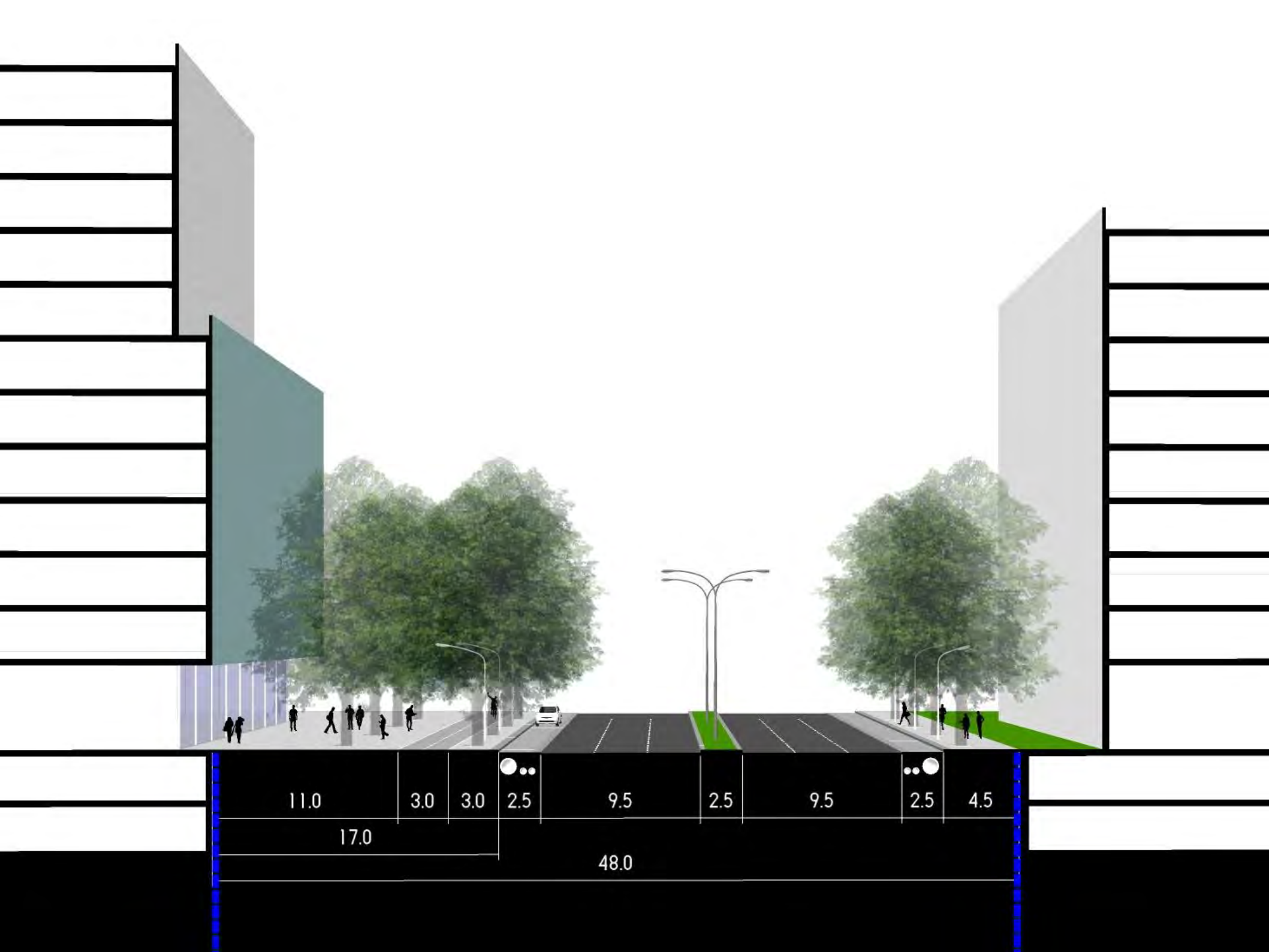
הרמבלא-ברצלונה



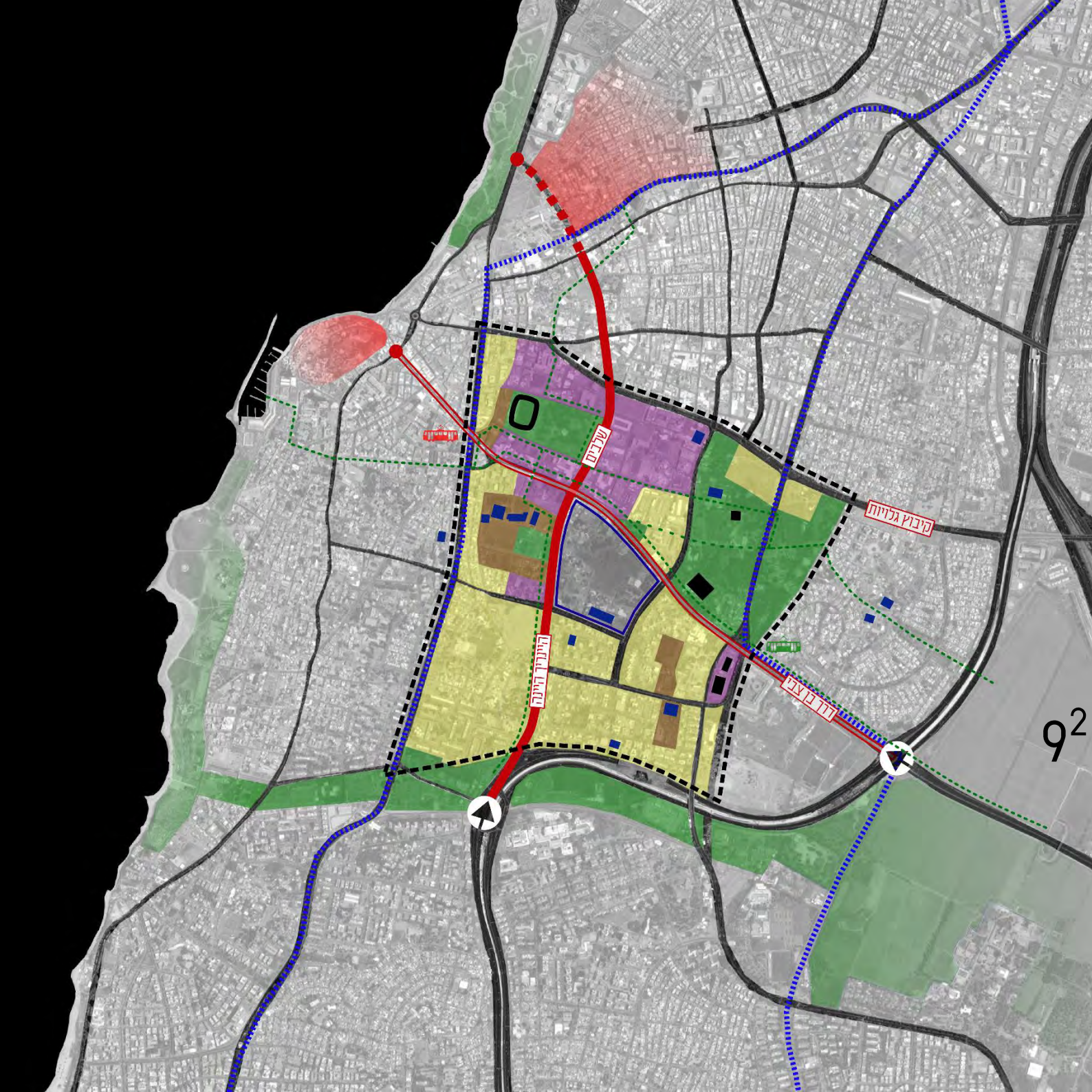
שדרות דומשילד-תל אביב

שדרות בן צבי

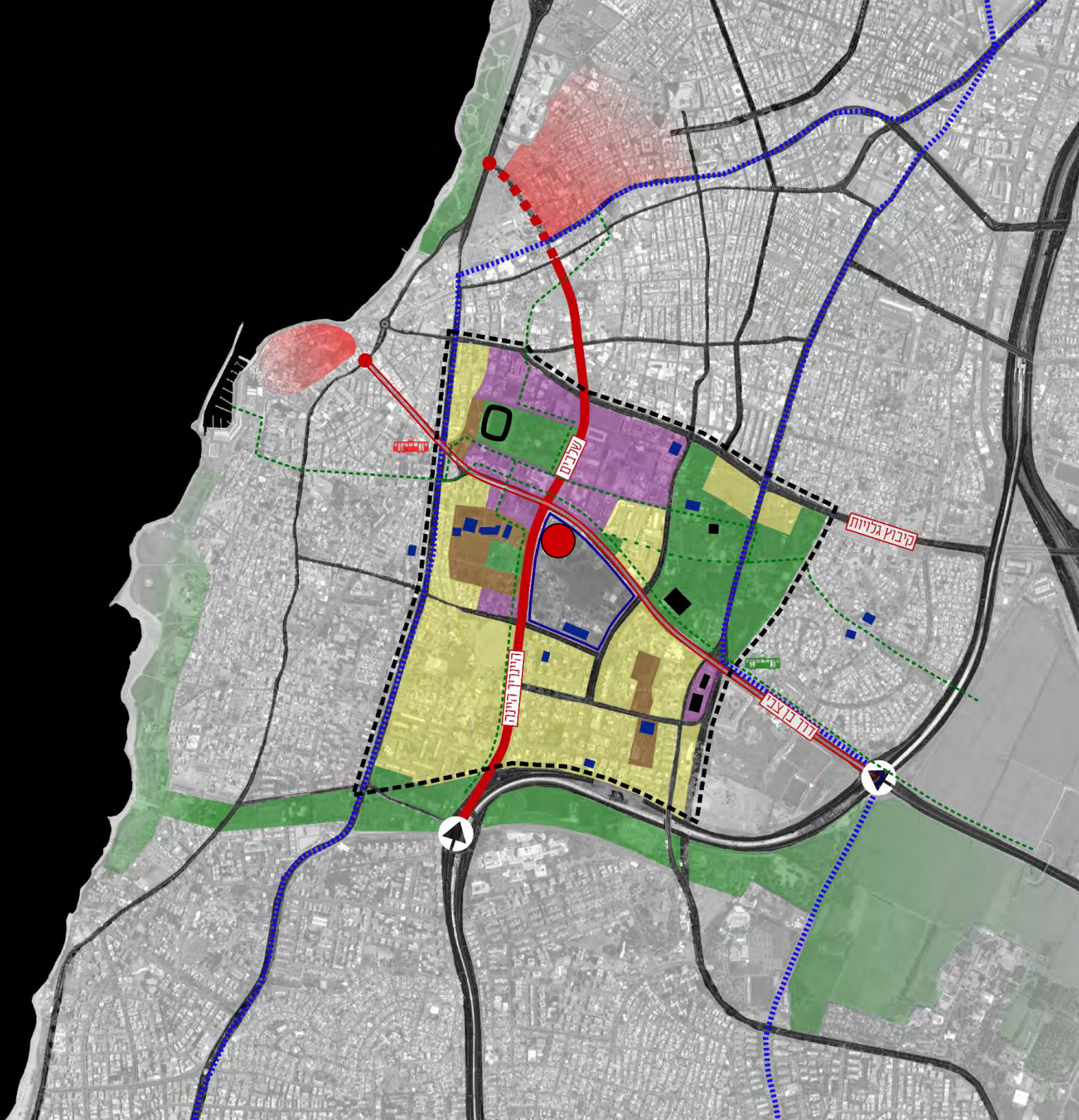




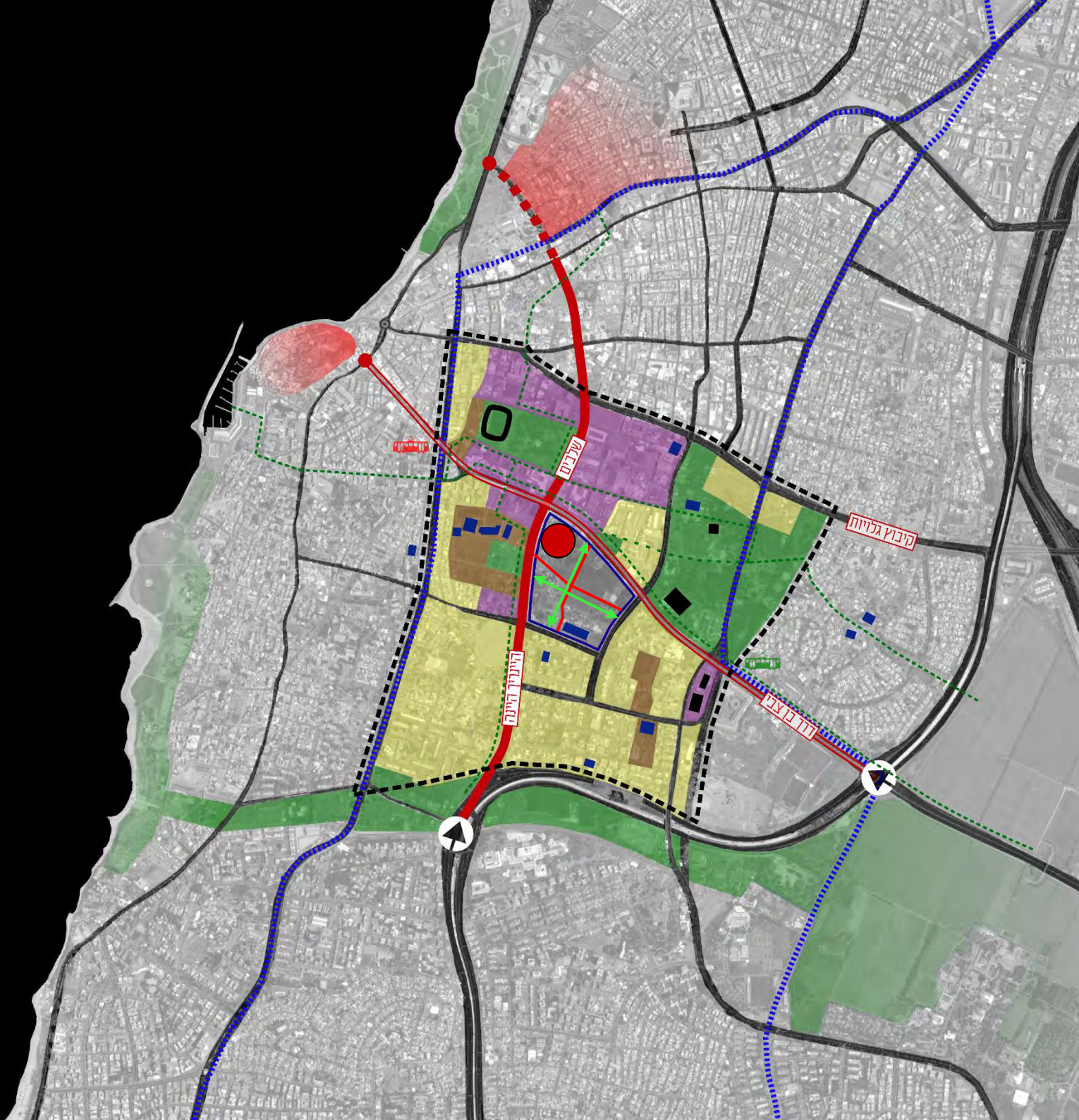
11.0	3.0	3.0	2.5	9.5	2.5	9.5	2.5	4.5	
17.0				48.0					



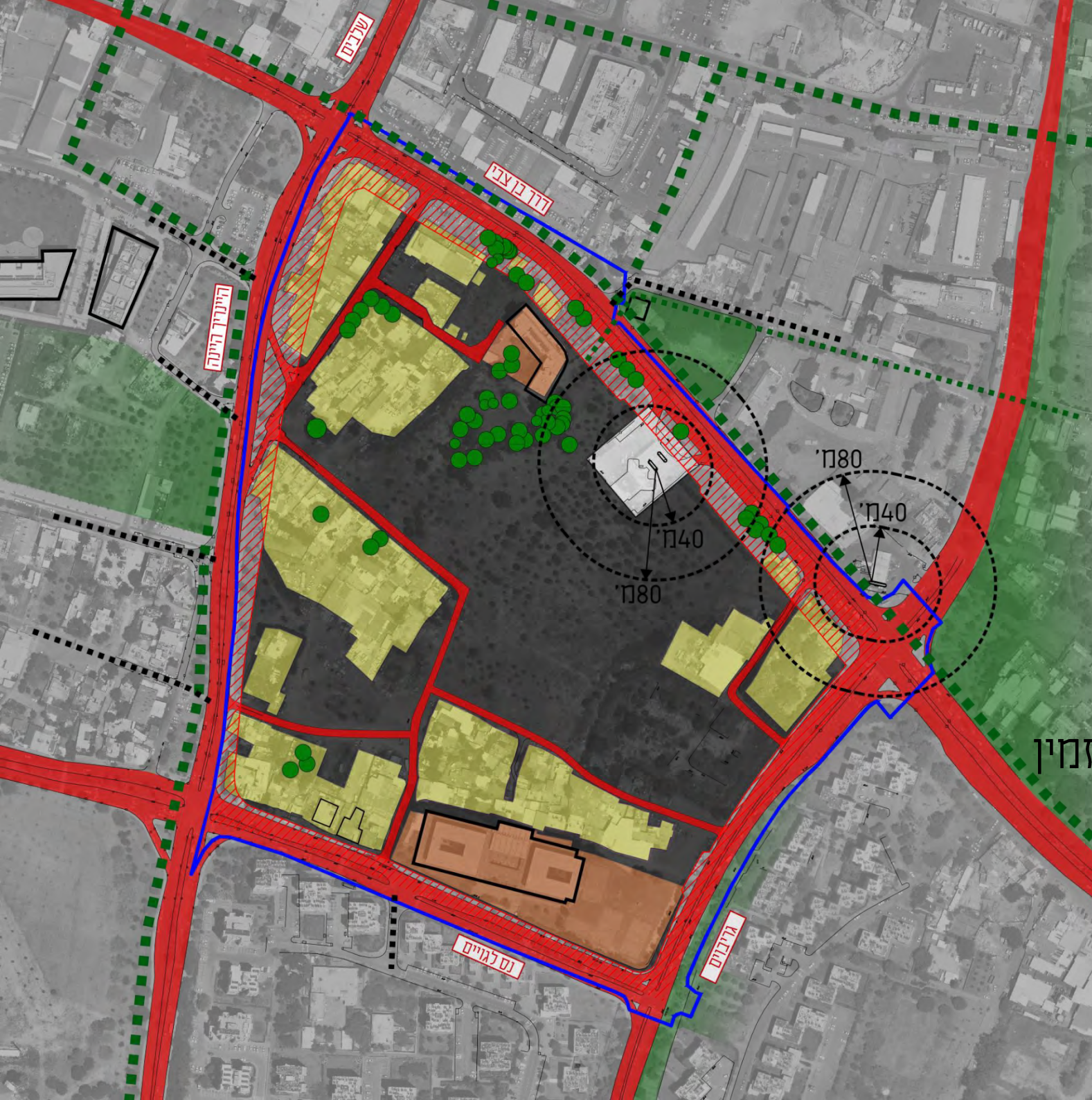
המרחב הקוגניטיבי



מוקד אזורי לפי מתאר



קשרים אזוריים



89 דונם שטח פנוי

שטחים

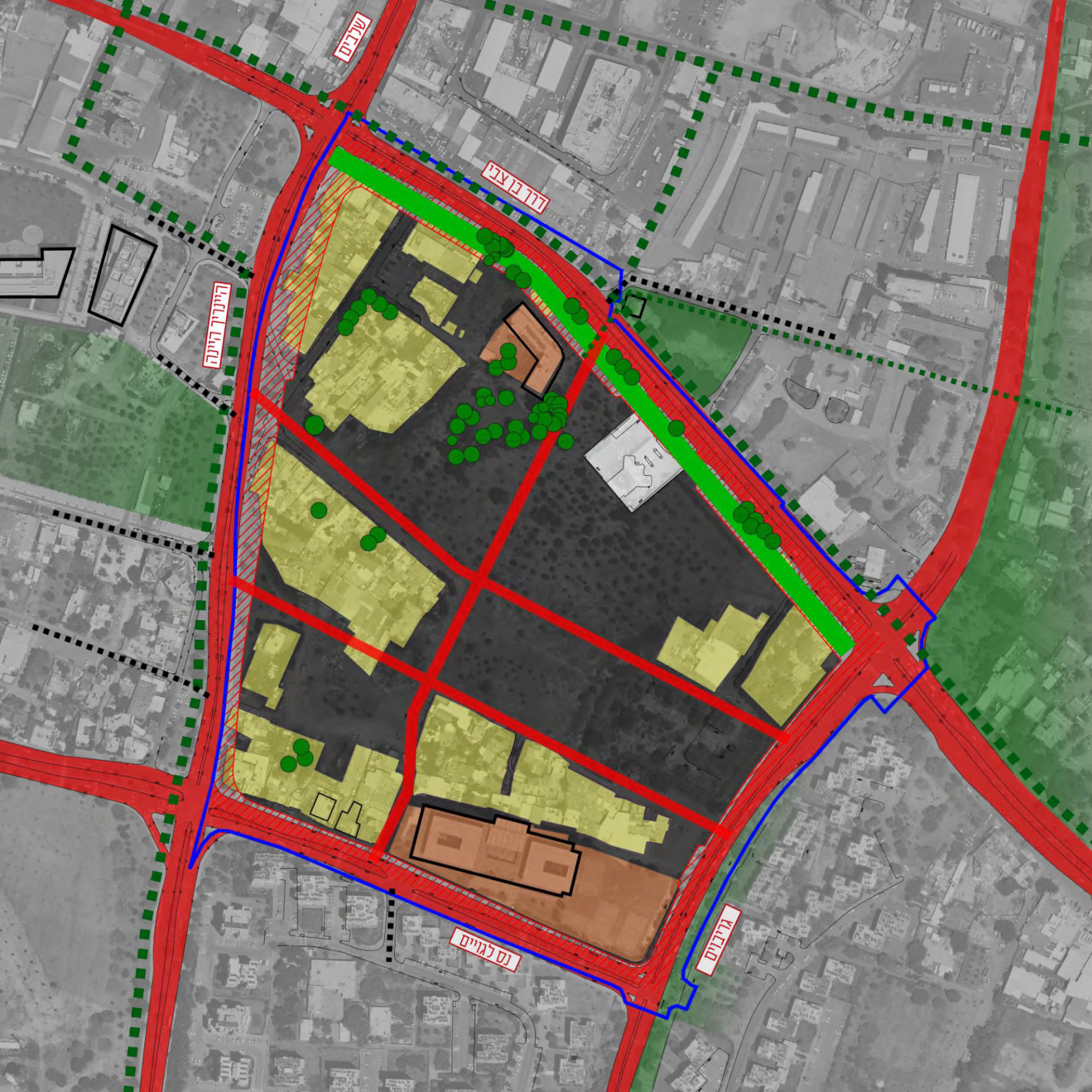
דרכים 53 דונם

תפיסות 48 דונם

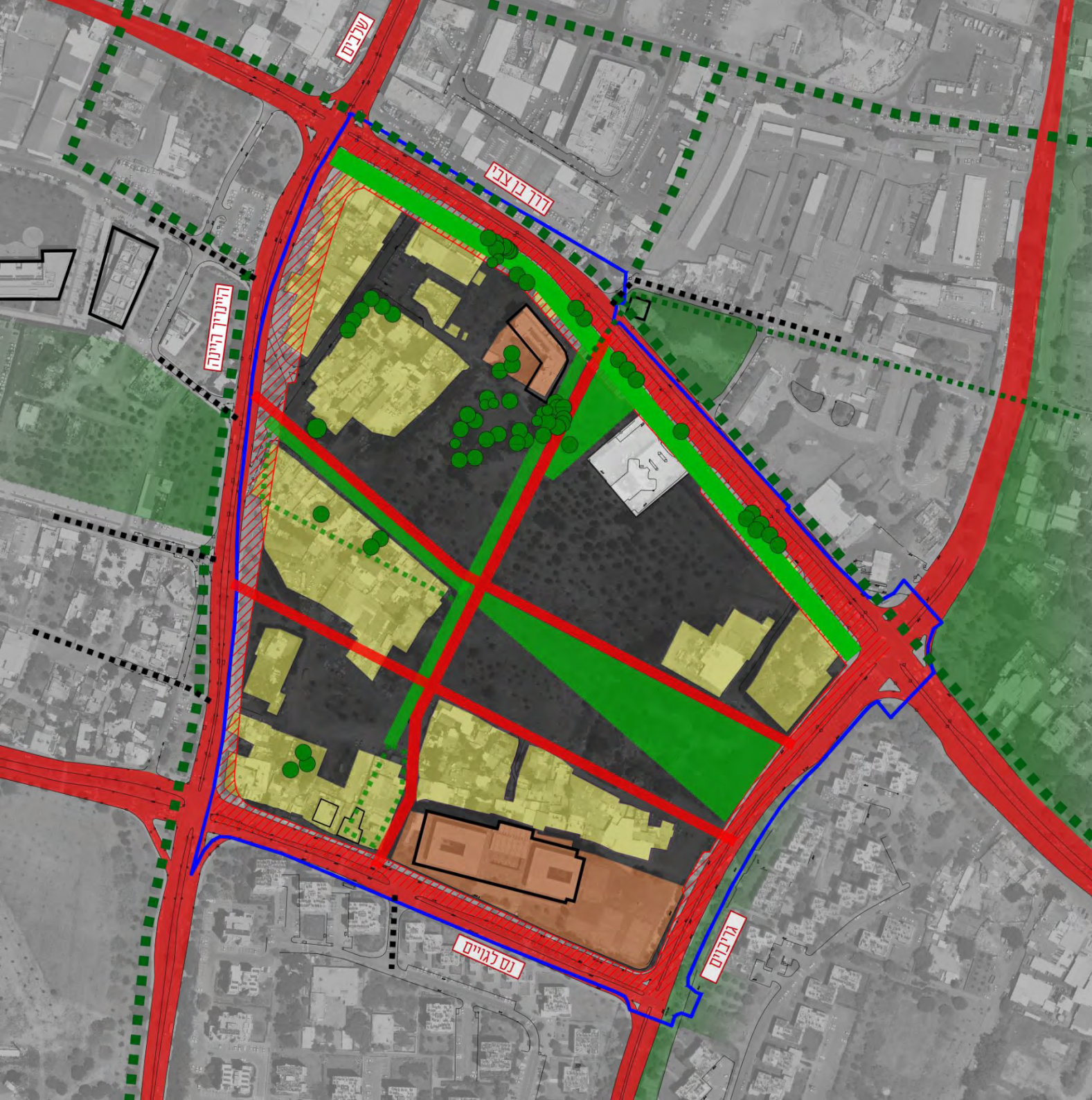
מבנה ציבור 12 דונם

תחנת דלק 3 דונם

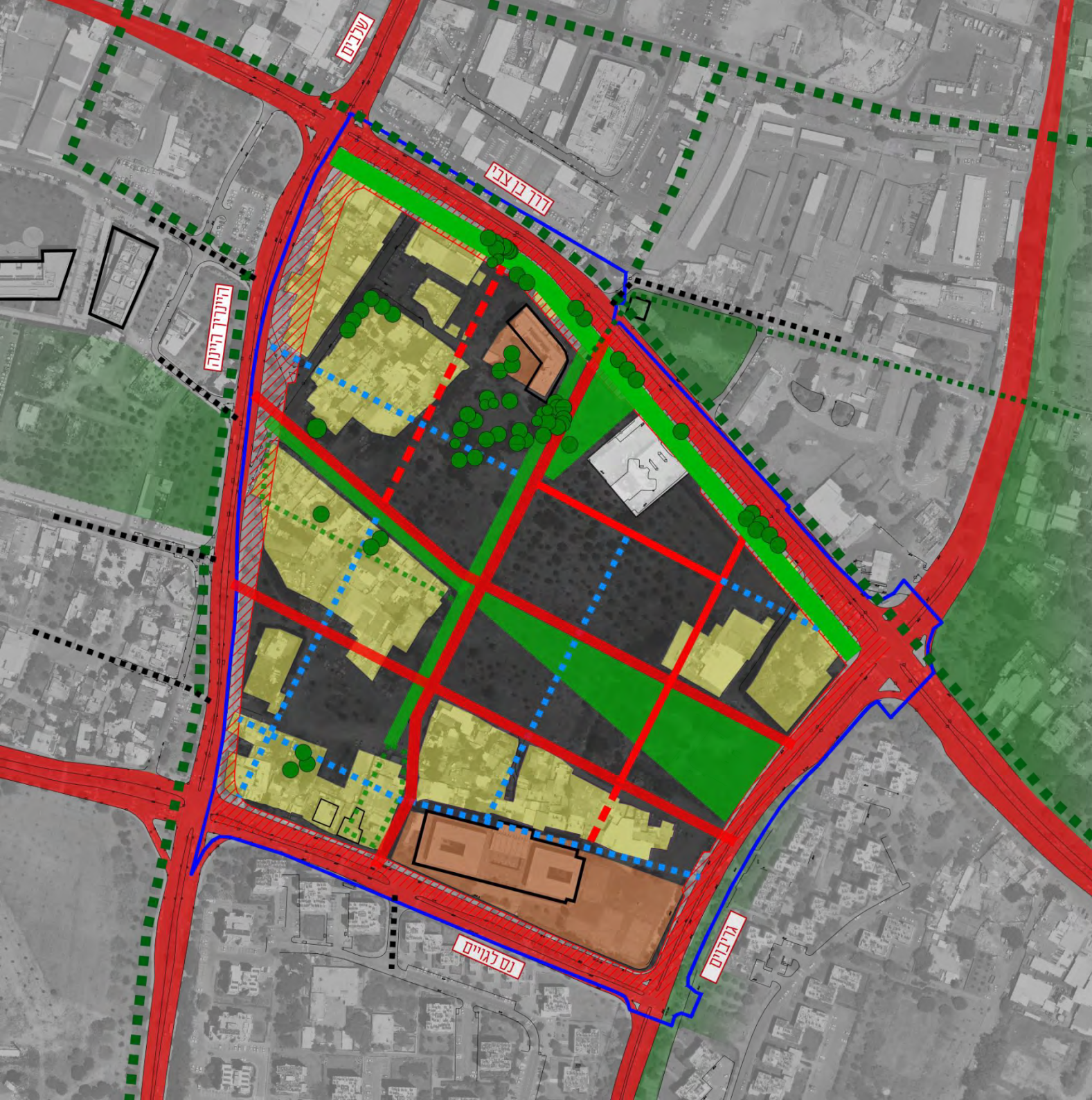
תשתית רחובות ראשיים



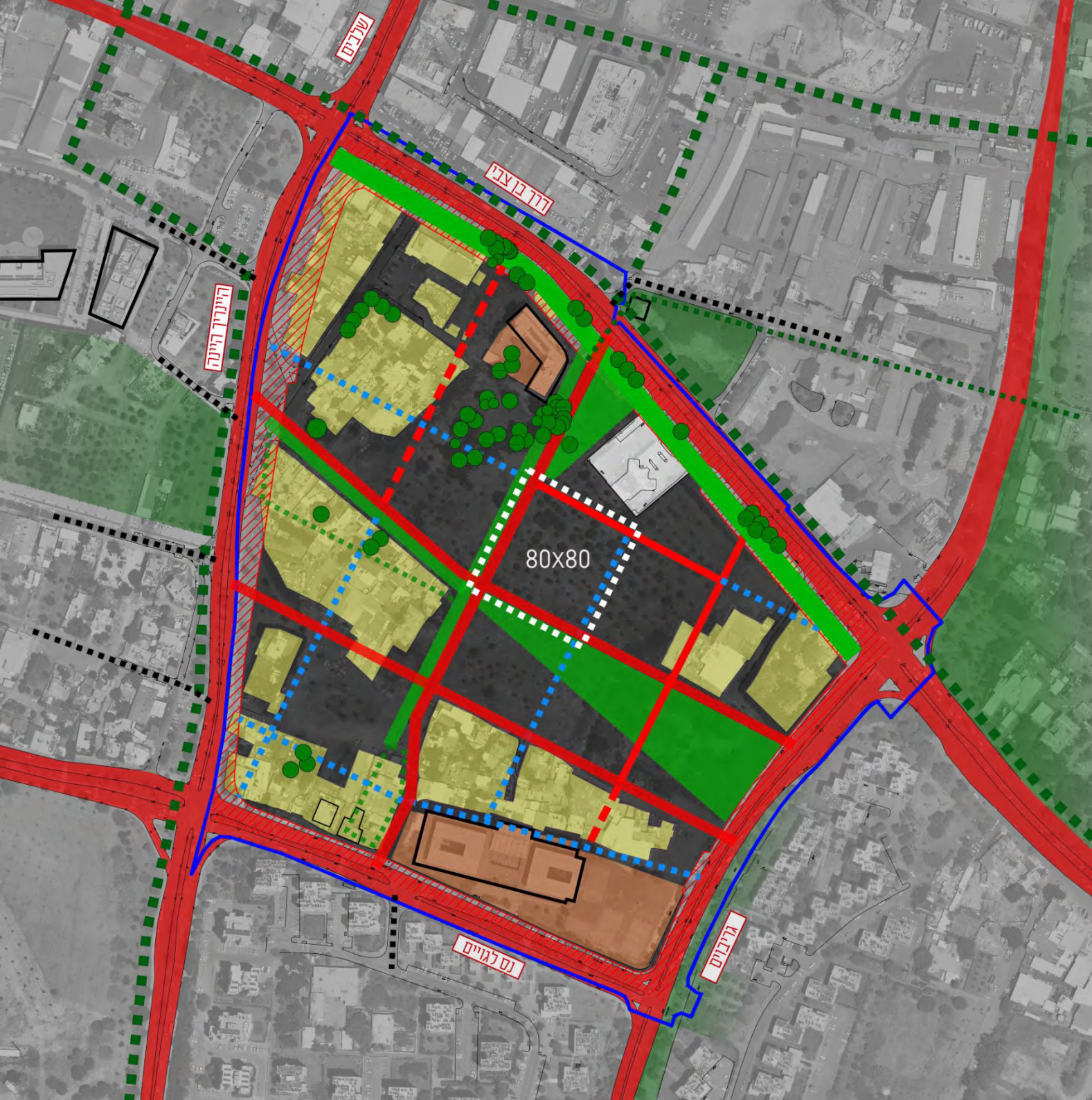
תשתית רחובות ראשיים
תשתית שטחים פתוחים



תשתית רחובות ראשיים
תשתית שטחים פתוחים
רשת (גריד)

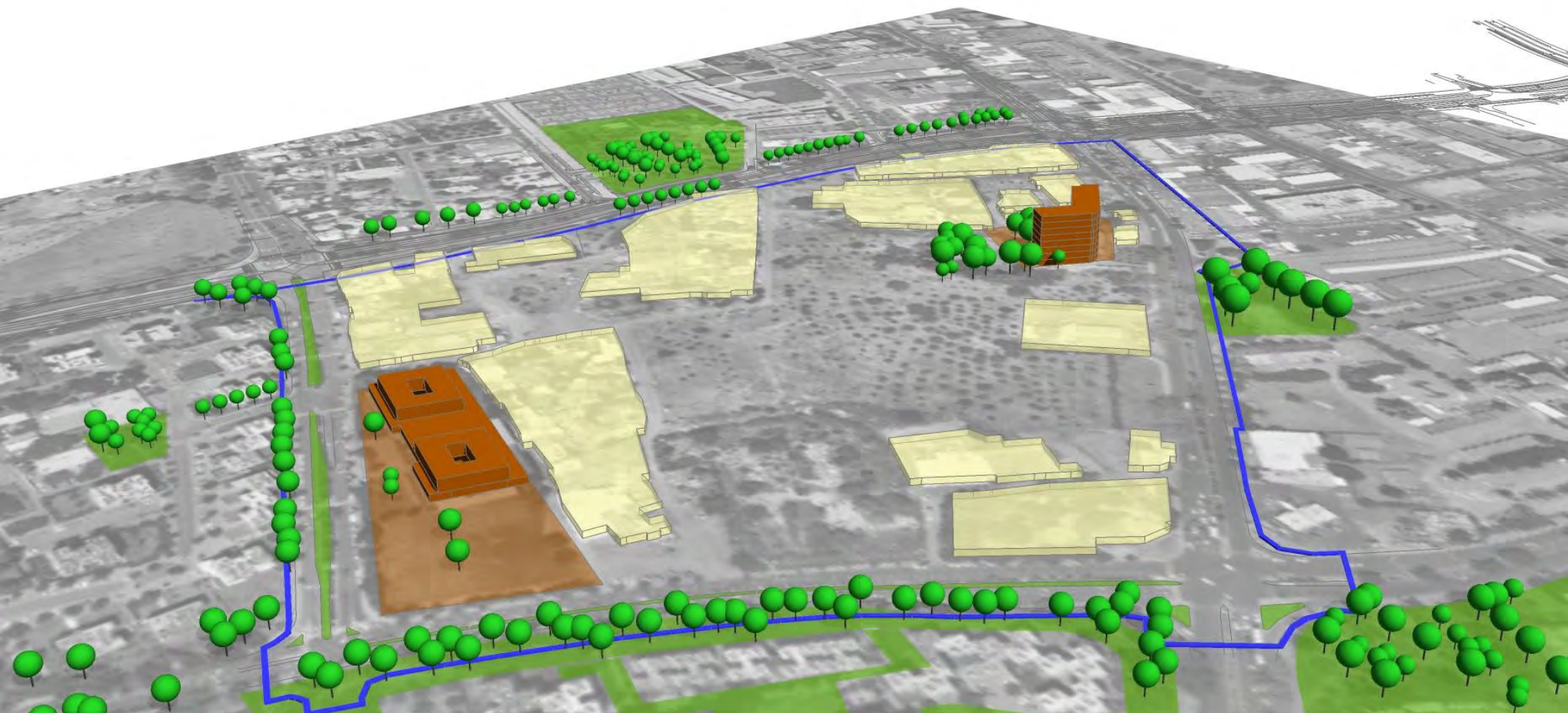


תשתית רחובות ראשיים
תשתית שטחים פתוחים
רשת (גריד)
בלוק עירוני

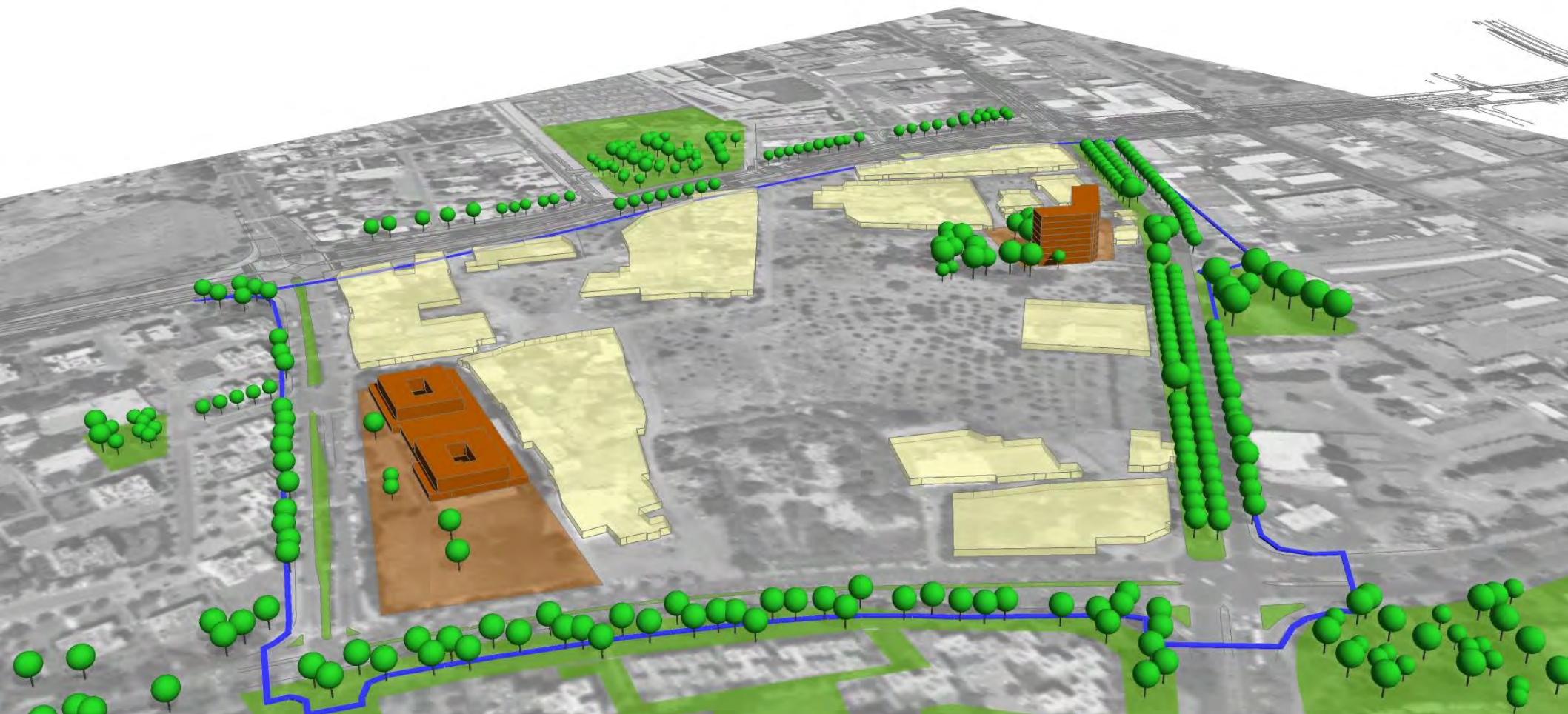




שלבי ביצוע
מצב קיים



שלבי ביצוע
שדרות בן צבי



שלבי ביצוע
תשתית עירונית ציבורית



שלבי ביצוע
מתחם A



שלבי ביצוע
מתחם B



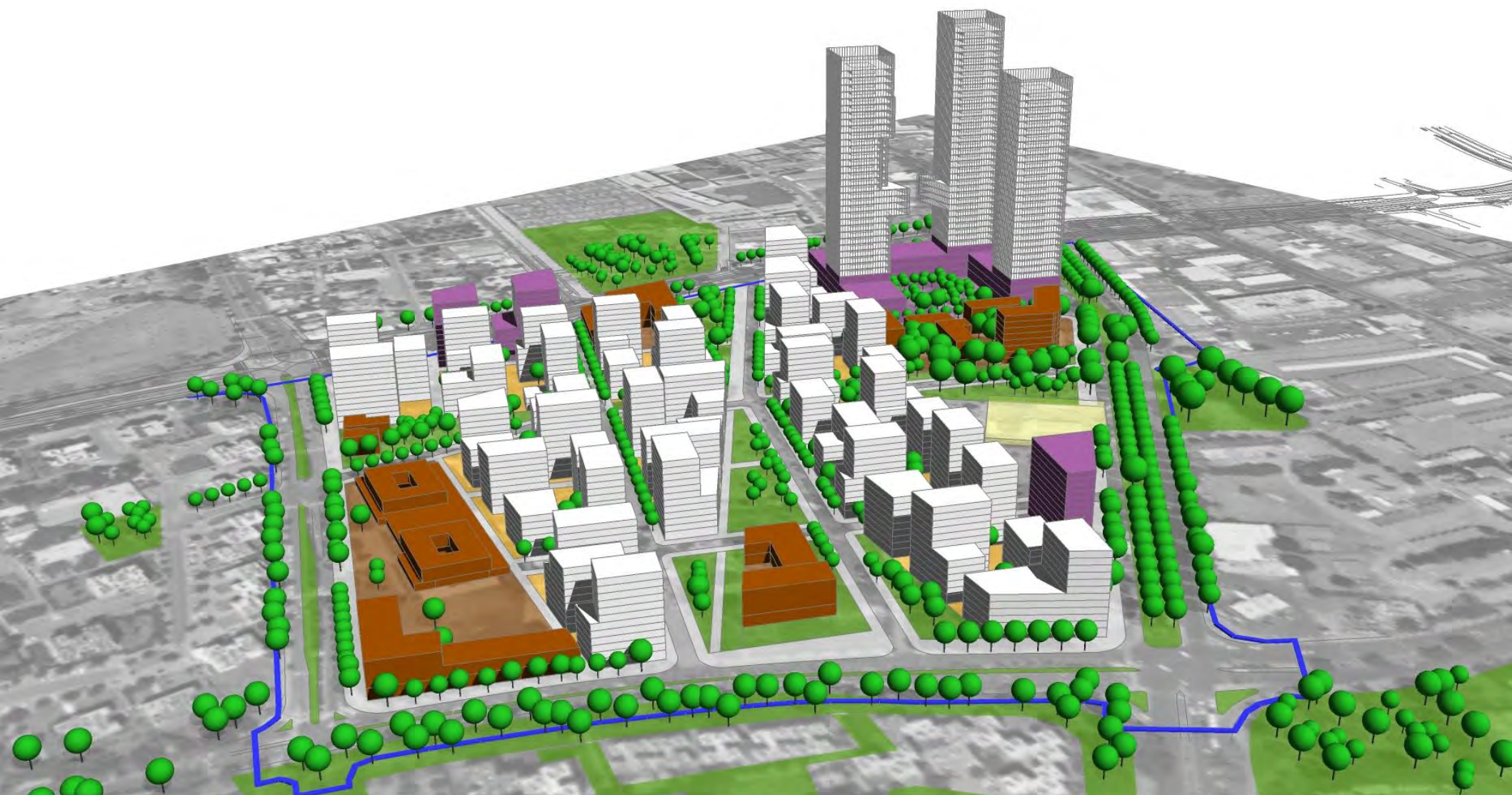
שלב ביצוע
מתחם C



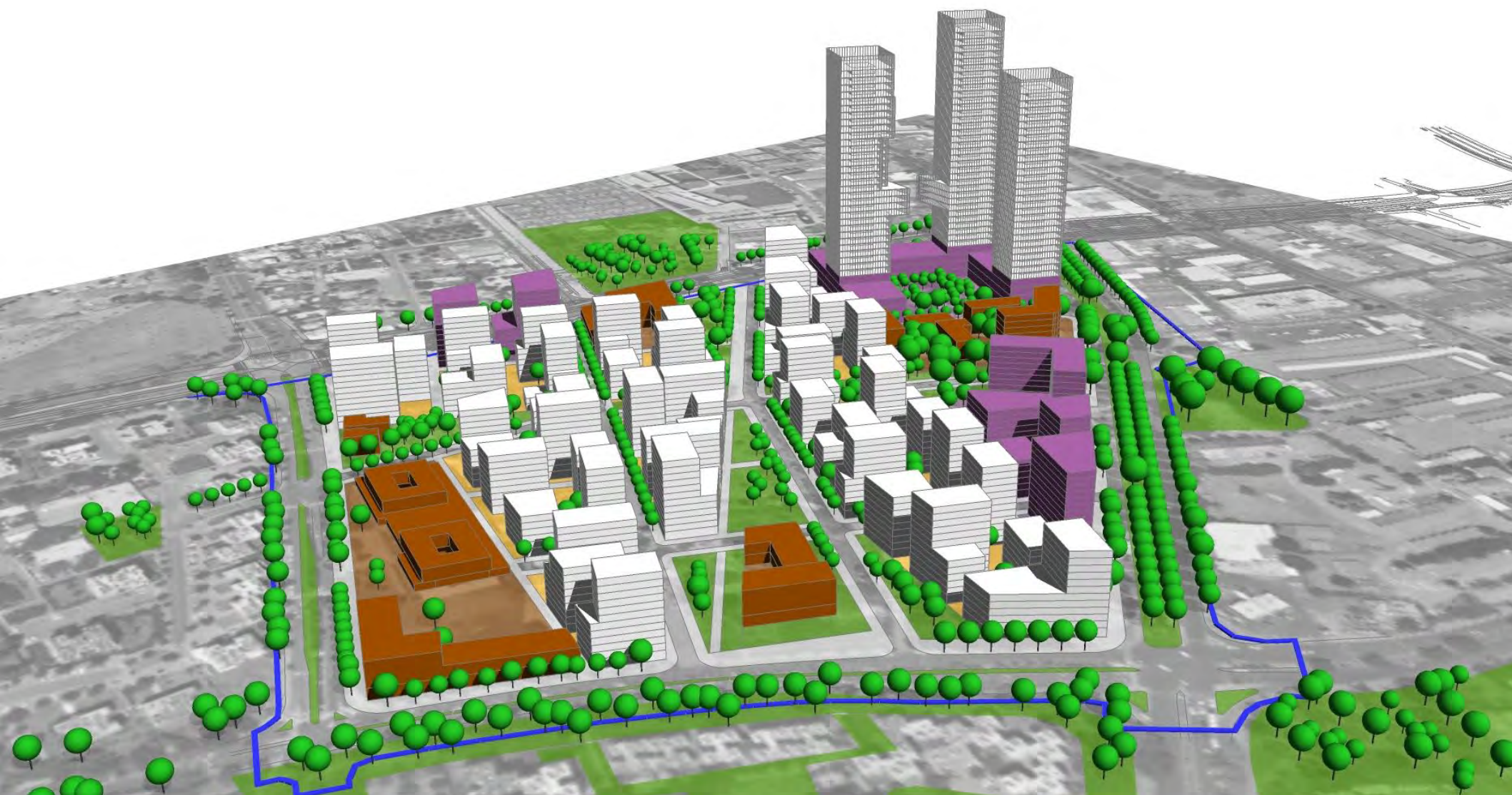
שלבי ביצוע
מתחם D

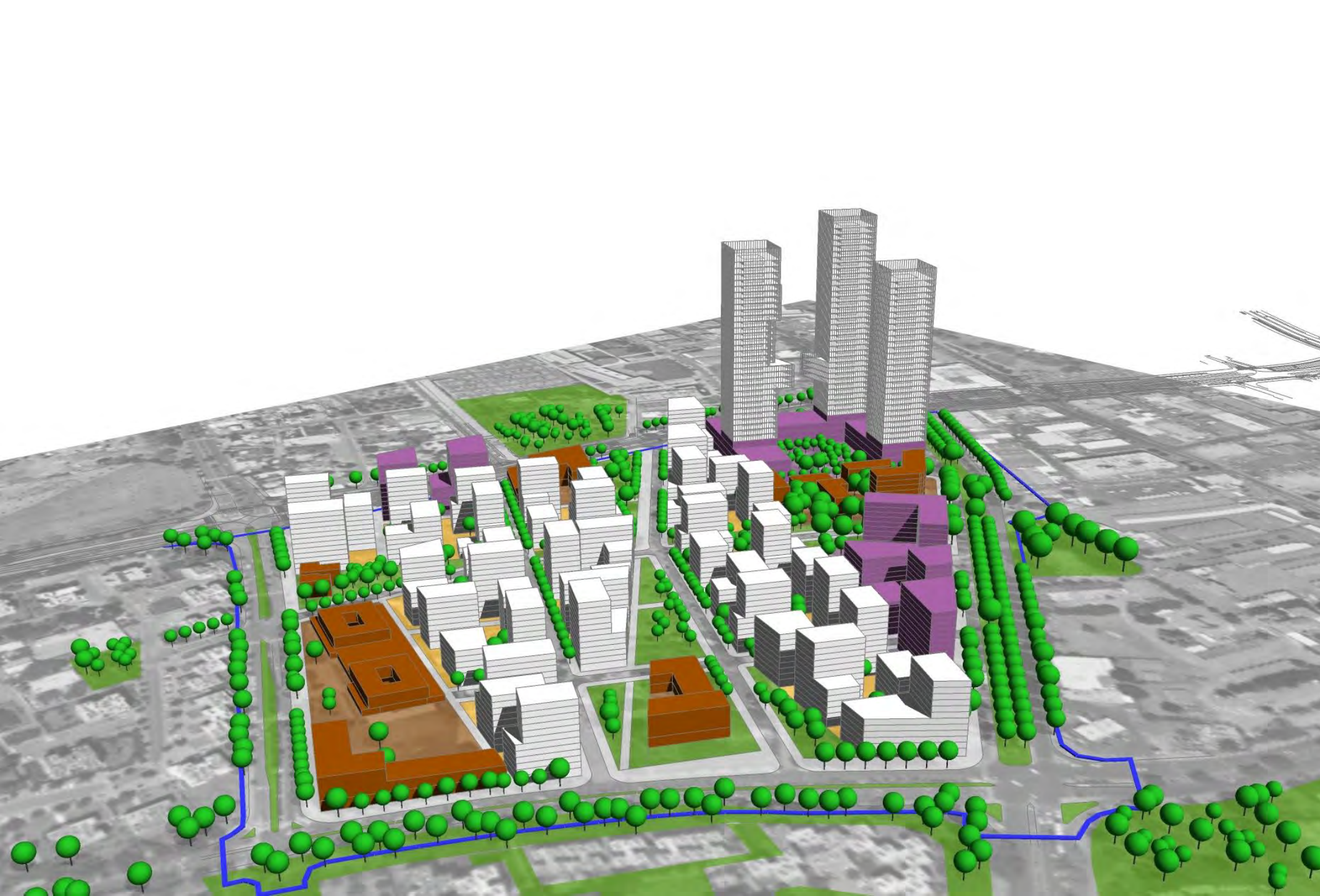


שלבי ביצוע
מתחם E



שלבי ביצוע
מתחם F





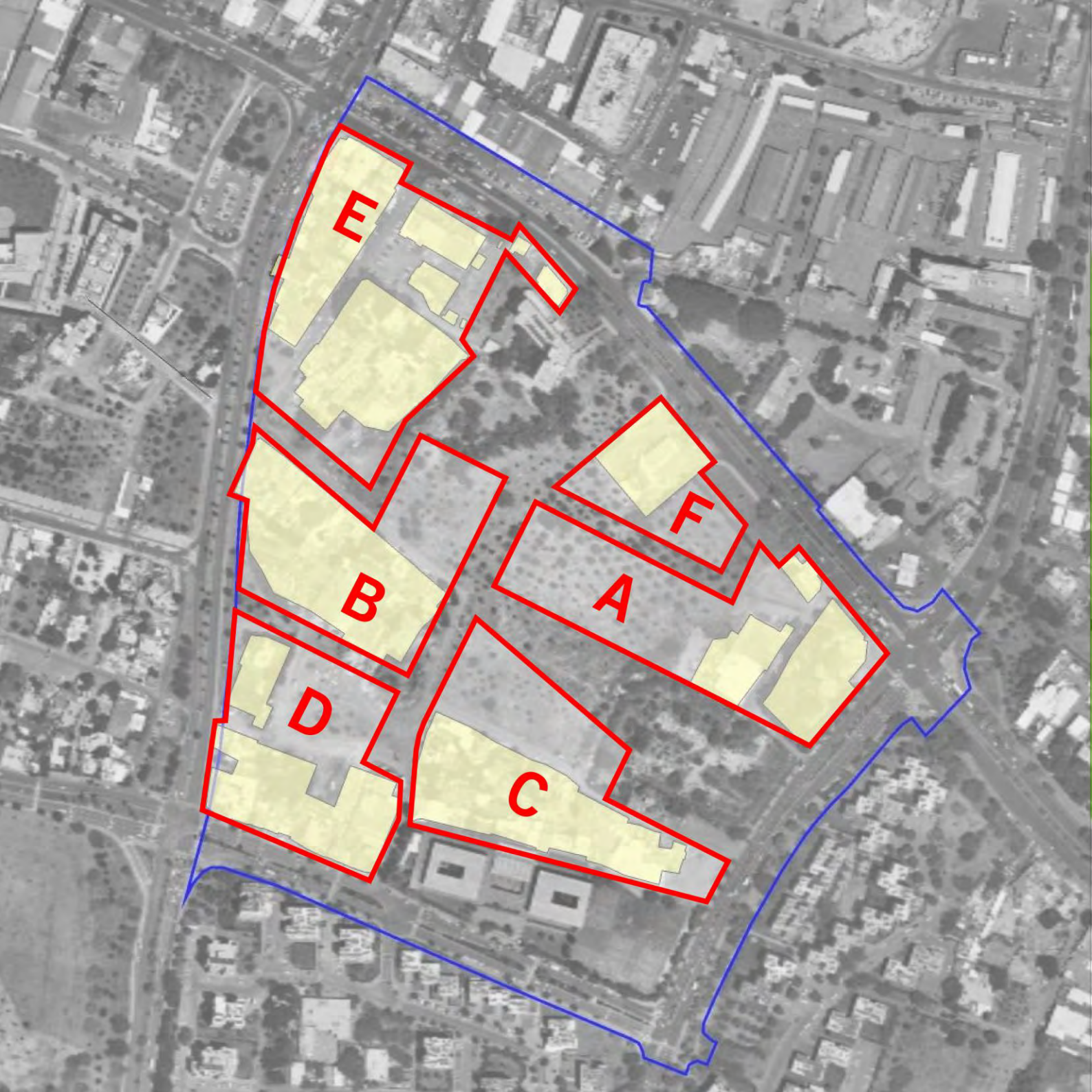




בינוי. עיתוק. בינוי







E

B

D

C

A

F







B



B



B



B



B

מנהלת הקמה

$$E^2 = (\text{א'י}) + (\text{א'י}) \text{ וודאות}$$

התושבים מתייחסים ליזם הפרטי כמי שבא לגזול את רכושם ולעשות הון על גבם
ליזם הפרטי חוסר וודאות בנושאי התכנון, הפיתוח, ההשבחה, תביעות לפי סעיף 197 ועוד

אנרגיה לשוק ספקולטיבי



למה לעבור מגן עדן ?



חלופה מס'	סה"כ אומדן כולל בצ"מ ומע"מ	יתרונות	חסרונות
ביצוע מקסימאלי	9,784,526 ₪	קביעת כביש ראשי סופי בחתך מלא.	פגיעה רבה בפיתוח עם המשך הפיתוח והבינוי העתידי. אי ביצוע תשתיות מלאות. חוסר אחידות. אין המשכיות הציר עד רחוב נס לגויים.
ביצוע חלקי	8,210,464 ₪	פגיעה מינימאלית בעבודות הפיתוח עם המשך הפיתוח והבינוי העתידי.	יידרש פירוק הכביש עם המשך ביצוע העבודות. אי ביצוע תשתיות מלאות. חוסר אחידות. אין המשכיות הציר עד רחוב נס לגויים.
ביצוע מינימאלי	7,787,440 ₪	עלות נמוכה. אחידות בפיתוח של השכונה. אין פגיעה בעבודות הפיתוח עם המשך הפיתוח והבינוי העתידי.	אין ביצוע של תשתיות לטווח ארוך. יידרש פירוק מלא של השבילים במצב הסופי.

הקדמת פיתוח תשתיות

Towards an Urban Renaissance



*The Report of the Urban Task Force
Chaired by Lord Rogers of Riverside*

... Councils can improve access to their own services by creating 'one stop shops' where staff exercise devolved authority to meet the everyday needs of residents.

...רשויות יכולות לשפר את הגישה לשירותיהן ע"י הקמת 'חנויות קהילה' ובהן צוות עם סמכויות לטפל במגוון הצרכים היומיומיים שלהתושבים.

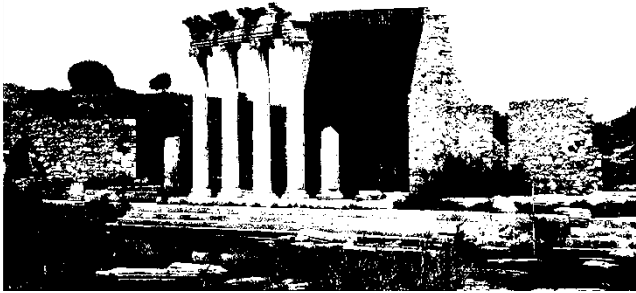
סמכויות המינהלת



מיקום המנהלת

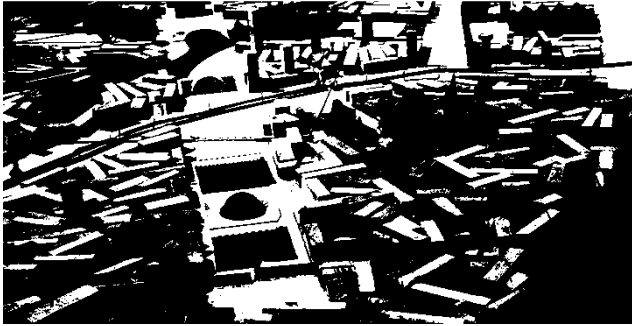


מיקום המנהלת



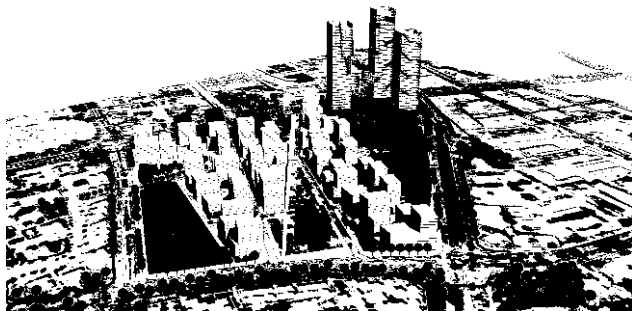
600 לפנה"ס

יוון - מילטוס הקדומה



1900 אחרי הספירה

Melun Senart - צרפת



2015 ללא ספירה

תל אביב, נס לגויים



