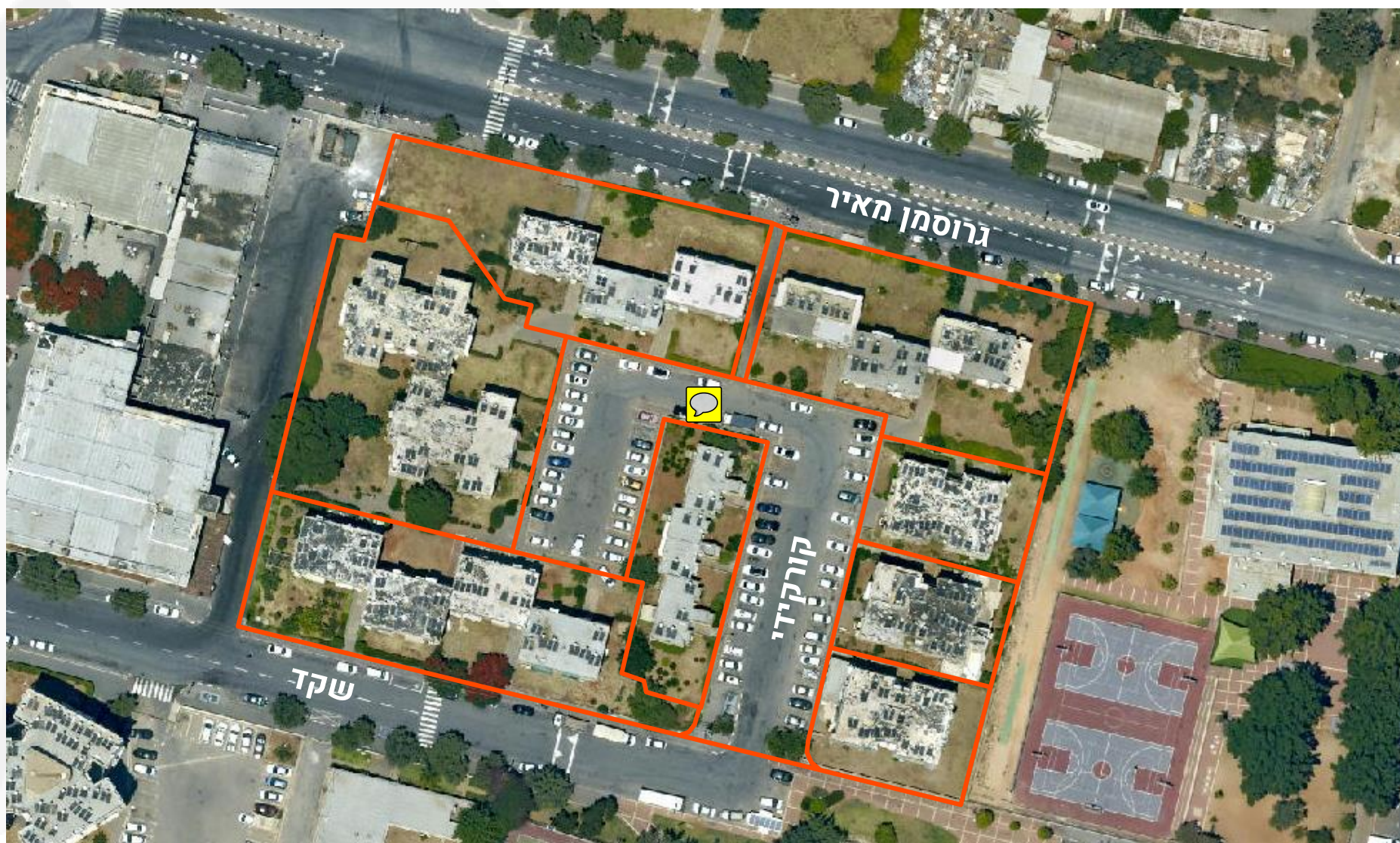
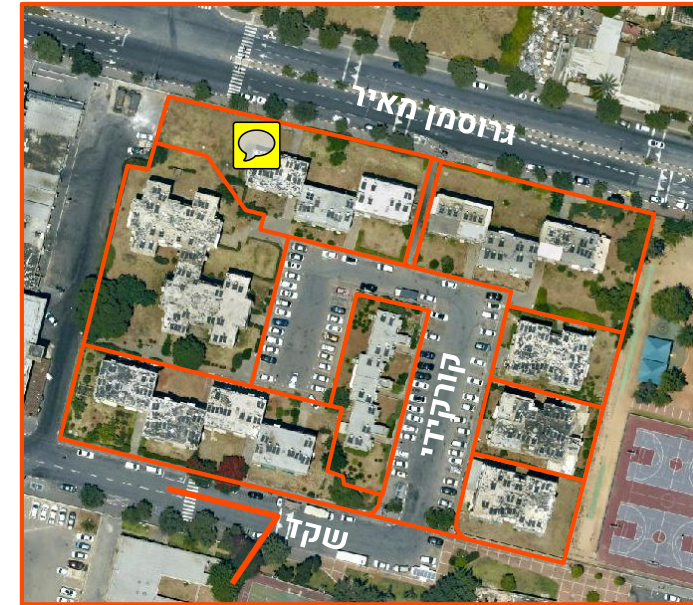
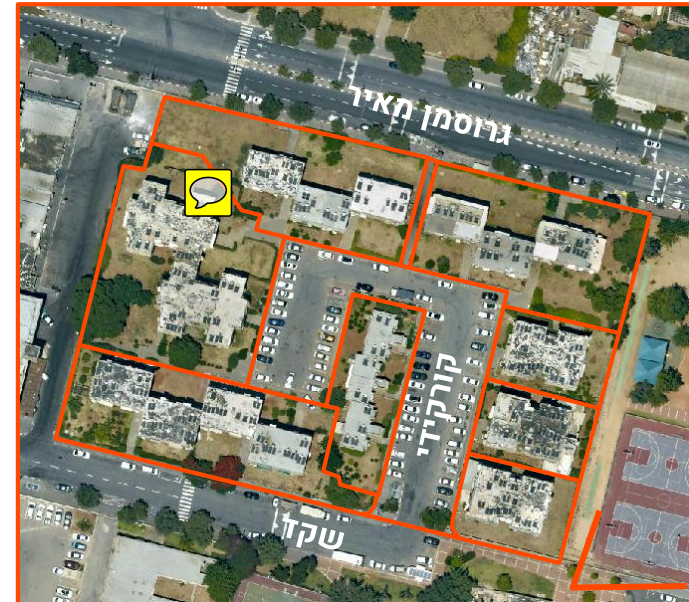
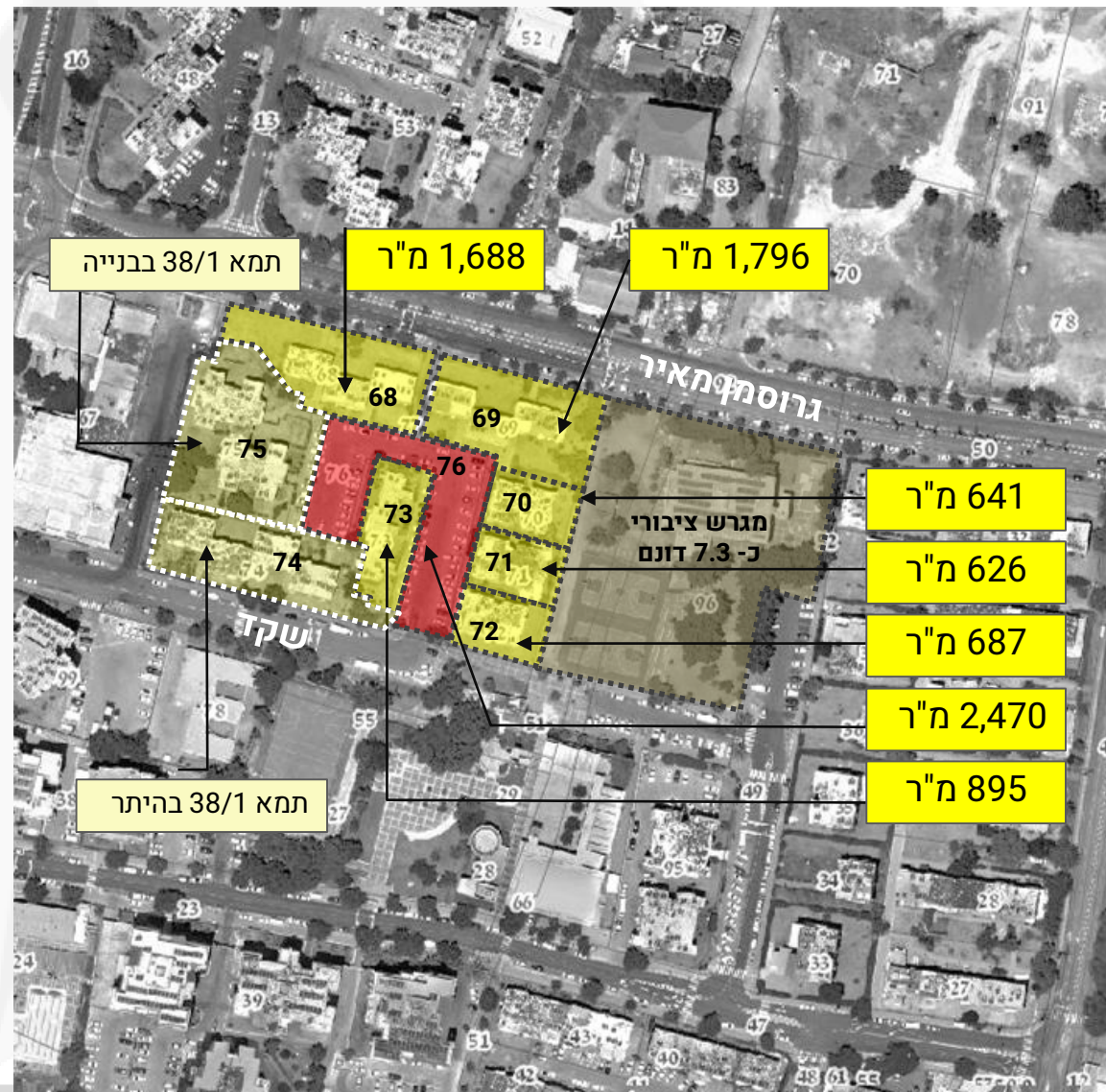


ציר ירוק (מדיניות)









מקסימלי לפי מתאר

סך מגרשי המגורים להריסה בנייה: 6,280 מ"ר

חלקה 76 - חניות: 2,360 מ"ר

שטח לחישוב רח"ק: 8,650 X 5 מ"ר

סה"כ שטח לבנייה: 43,250 מ"ר

שטח למגורים $34,600 = 0.8 \times 43,250$ מ"ר

כ- 407 יחידות - לפי 85 מ"ר שטח ממוצע ליחידה

$34,600 / 85 = 411$ יח"ד*

* כולל 108 יחידות לפינוי

לפי חישוב מבוקש

יח"ד 1:3.15 | $341 = 3.15 \times 108$

גודל יח"ד ממוצע: 92 מ"ר פלדלת

סה"כ שטחי מגורים: 31,372 מ"ר (341×92)

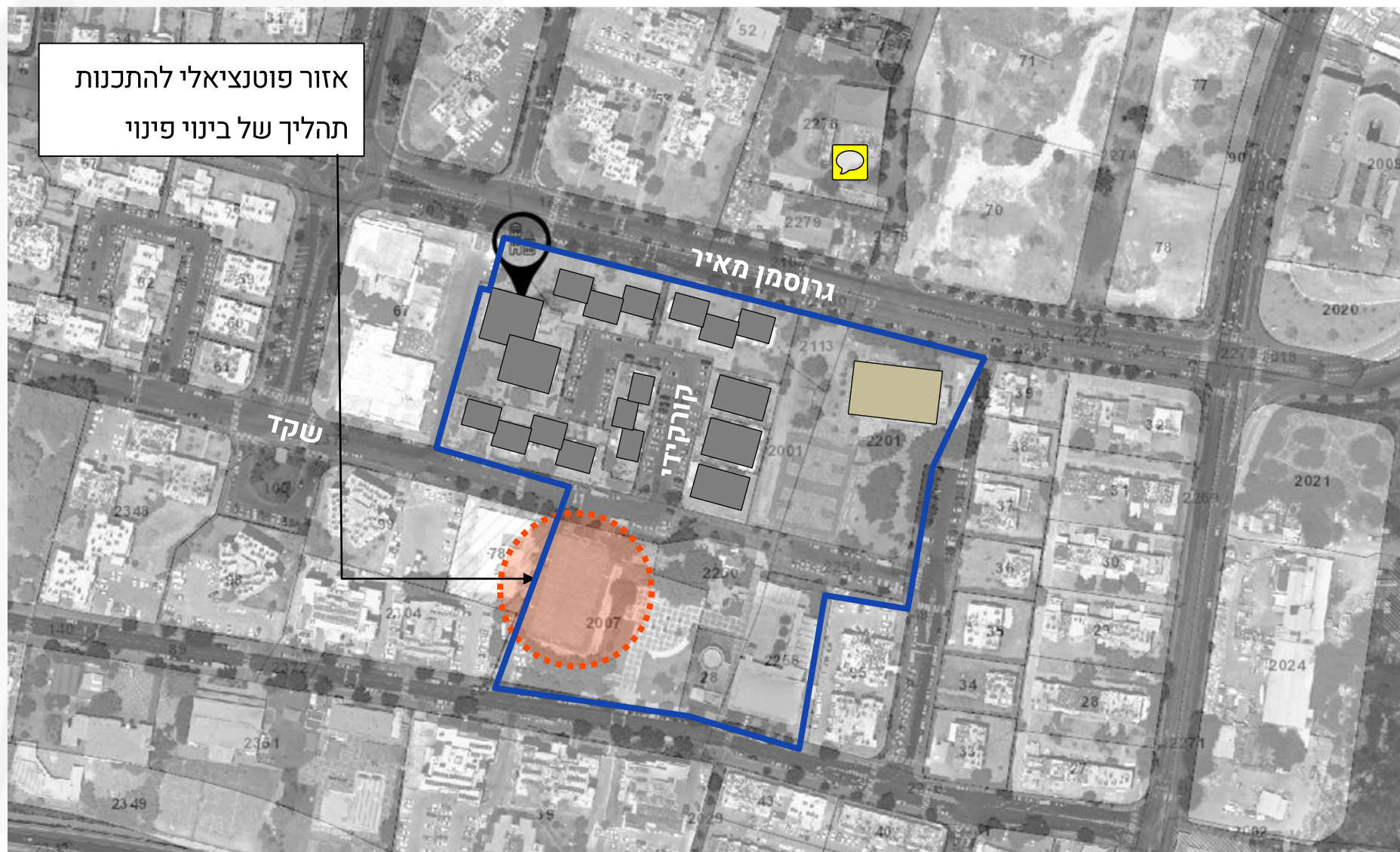
סה"כ שטחים לבינוי: כ-38,212 מ"ר

מגרשי מגורים+ חניה ניצבת: כ 8.65 דונם

מוצע כ 38,212 מ"ר - רח"ק 4.42

*לא כולל שטחים קהילתיים בקומות הקרקע

אזור פוטנציאלי להתכנות
תהליך של בינוי פינוי





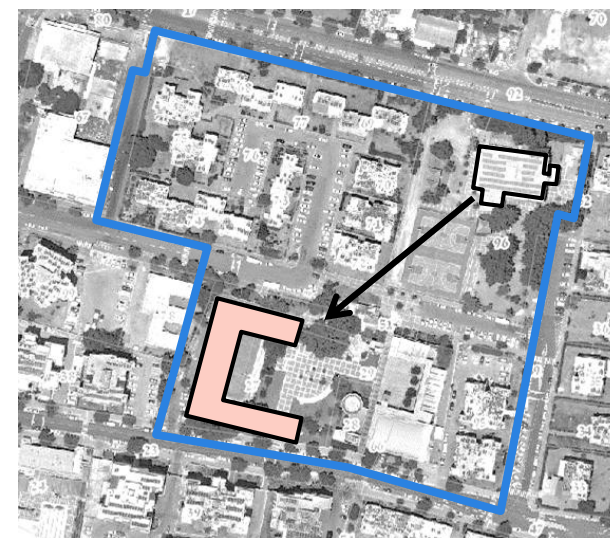
- בינוי מלווה רחוב
- קישוריות
- בנוי/ פנוי
- מבנה ציבור: בינוי בקו אפס
- שלביות





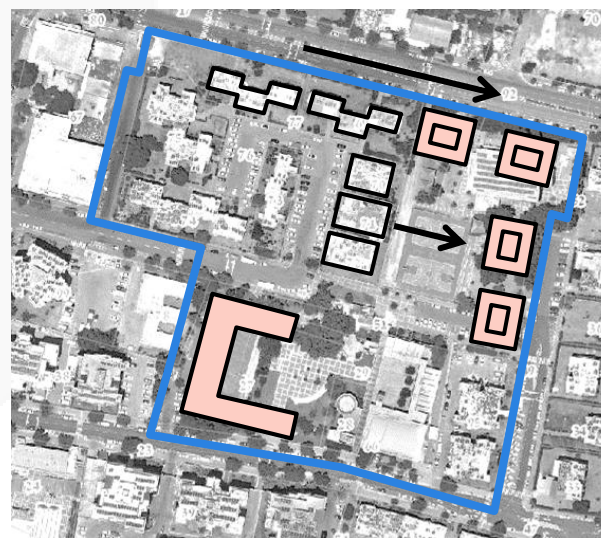
- שלב 1
 - שלב 2
 - שלב 3

1



בניית בית ספר חדש בשטח
מגרשי הספורט

2

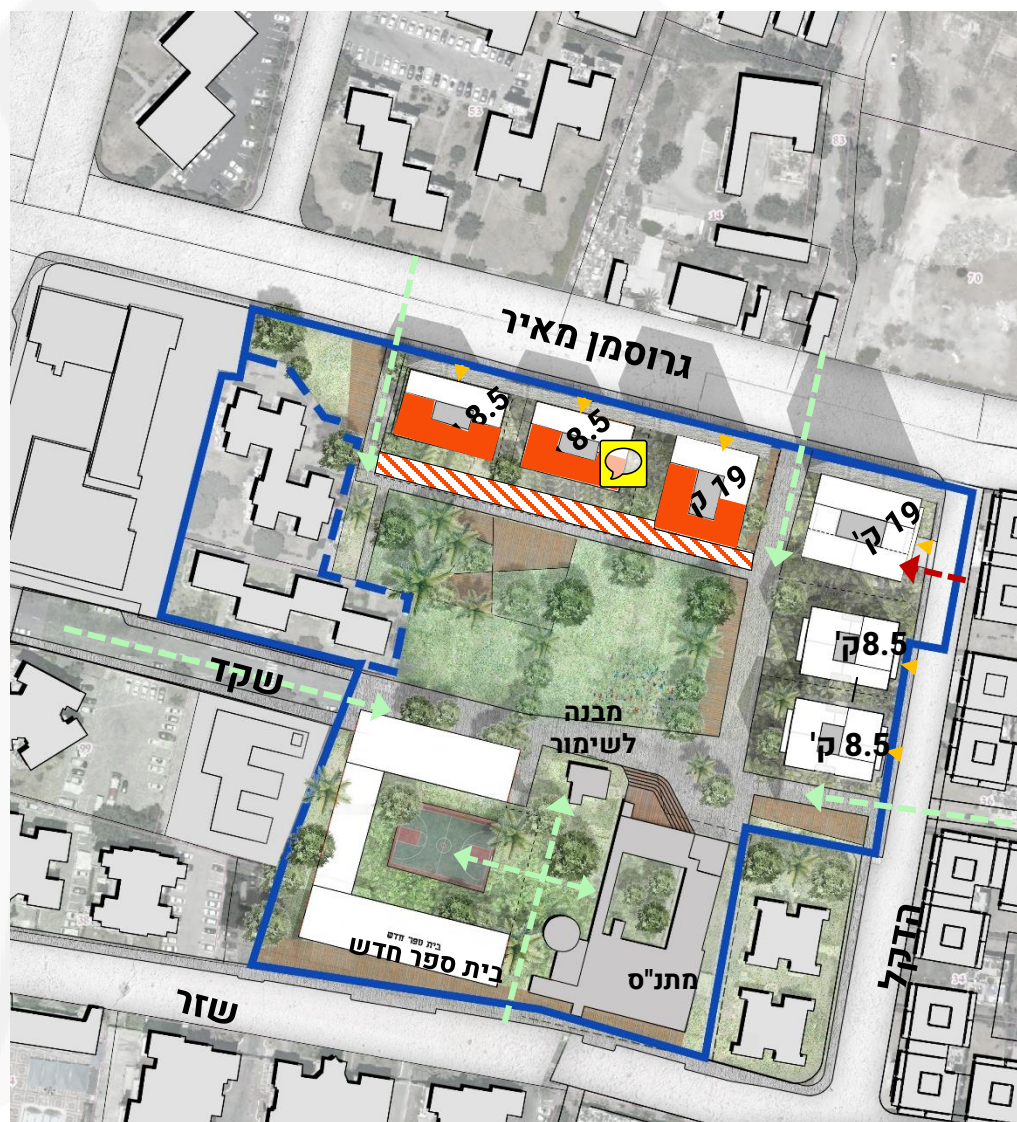


בניית מבני מגורים על
מגרש בית הספר שהועבר

3



השלמת בינוי התכנית



• בינוי פינוי = הרחבת התכנית

• בינוי מגוון, מלווה רחוב

• מגורים סביב שטח ירוק פתוח

• שימושים קהילתיים בקומת הקרקע
בחזית לרחוב גרוסמן (1,000 מ"ר)

• שטח ירוק מגוון לשימוש התושבים

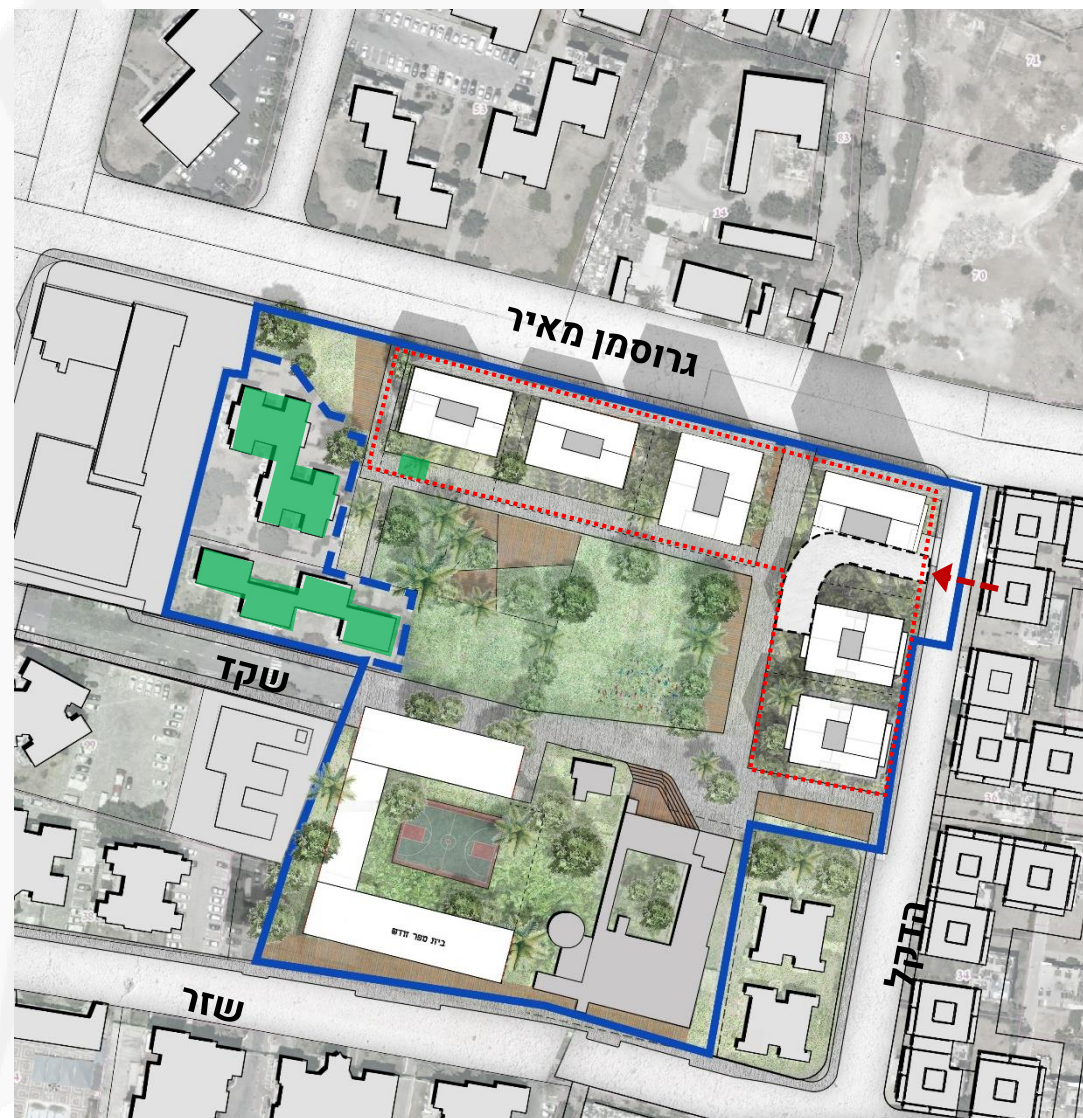
שימושים ציבוריים בקומת הקרקע ברחוב גרוסמן

השטח הלא מבונה במגרשי המגורים יוגדר כזיקת
הנאה אשר תתוכנן כהמשך לשצ"פ

כניסות לבנייני מגורים

שבילי גישה - הולכי רגל

כניסה לחניון תת קרקעי - רכב פרטי ופינוי אשפה



- כניסה לחניון תתבצע ע"י רמפה בתוך גבולות הבינוי
- עבור הבניינים העוברים עיבוי ברחוב קורקידי 20-22 והשקד 14-20 תמוקם מעלית לחניון ושוט אשפה בזיקת הנאה

..... שטח חניון תת קרקעי מתחת למגרשי המגורים
 ←-- כניסה לחניון תת קרקעי - רכב פרטי ופינוי אשפה

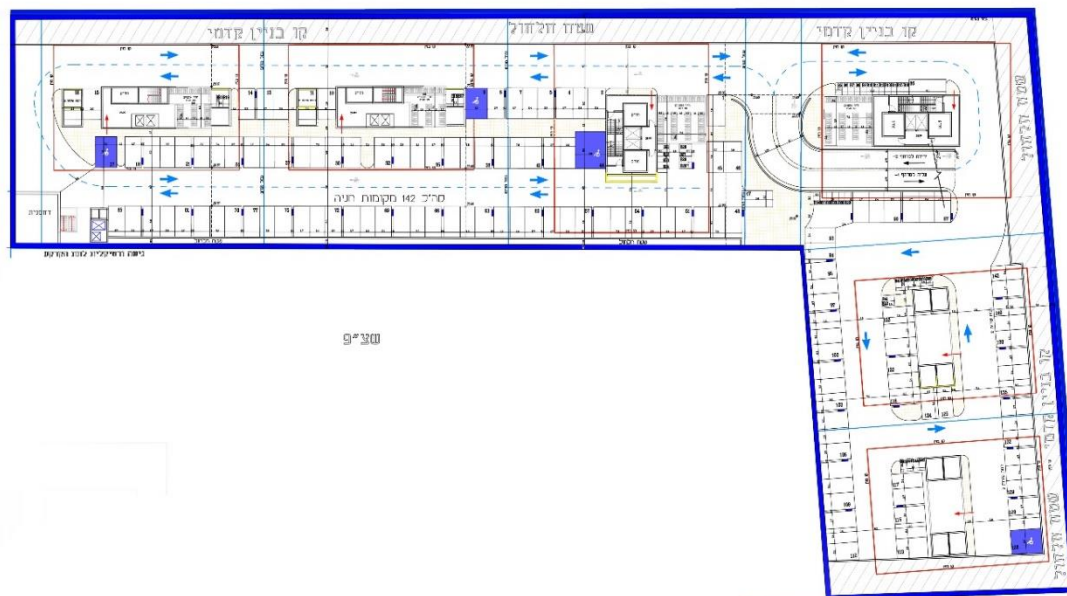
פינוי האשפה של כלל הבינוי

יבוצע באמצעות דחסניות מתת הקרקע

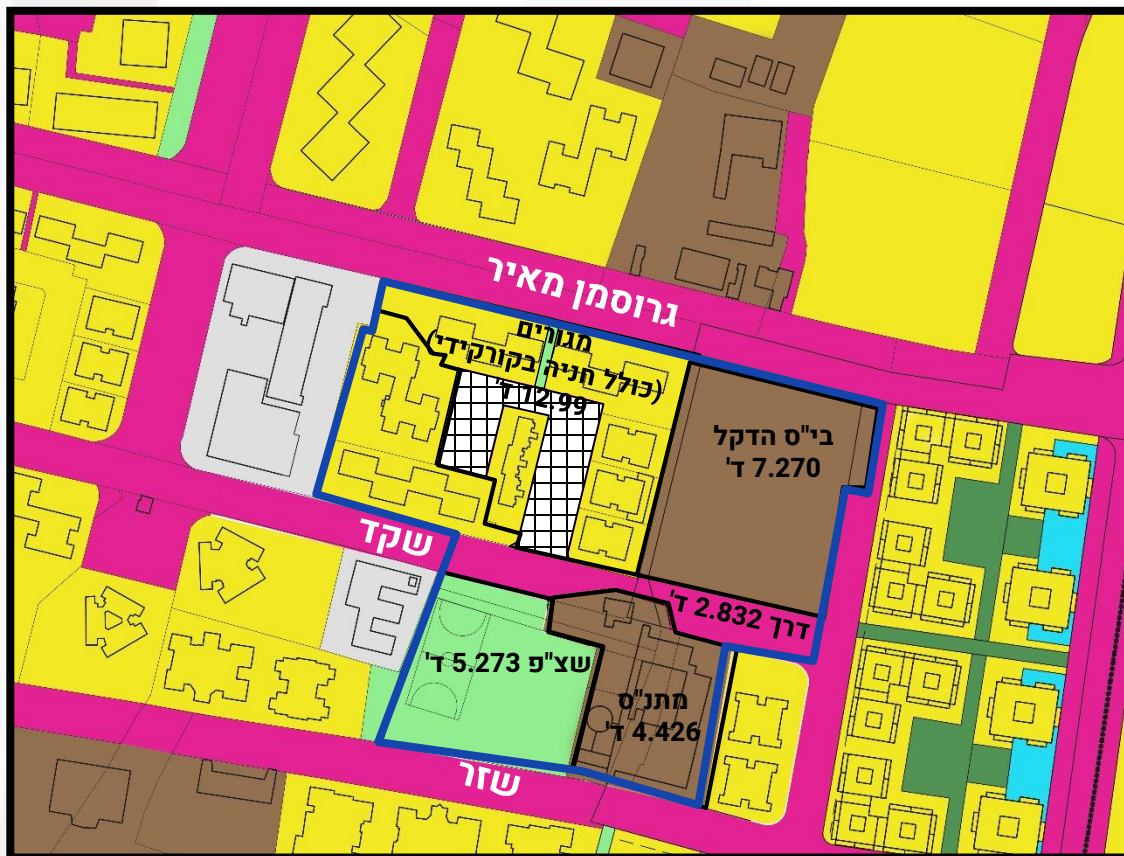
מאזן חניה מתחם קורקידי גרוסמן

מספר יח"ד/מ"ר	רכב פרטי		אופנועים		אופניים *	
	מקומות נדרשים	תקן	מקומות נדרשים	תקן	מקומות נדרשים	תקן
יח"ד קיימות	108	1 : 1	108	1:5	108	1:1
יח"ד חדשות	223	0.8 : 1	178.4	1:5	223	1:1
מרכז לקשיש (מ"ר)	123	1: 75	1.6	-	0	-
מבנה ציבור אחר (מ"ר)	123	1: 150	0.8	1:200	0.6	1:500
עבור מקומות מבוטלים ברחוב	81	1: 81	81			
סה"כ	370		66.8		331	
מקומות חניה נגשים מגורים עד 400 מקומות חניה						
מקומות חניה בניין ציבורי עבור 26-50 מקומות חניה						
סה"כ מקומות נדרשים	379		67		0	
סה"כ מקומות מוצעים	379		67		331*	
הפרש	0		0		0	

XX* זוגות אופניים ימוקמו בקומת הקרקע



שצ"פ



מצב קיים:

2.47 ד' - חניה פרטית

10.529 ד' - מגורים

4.426 ד' - ציבורי (מתנ"ס)

7.270 ד' - ציבורי (בי"ס)

5.273 ד' - שצ"פ + שביל

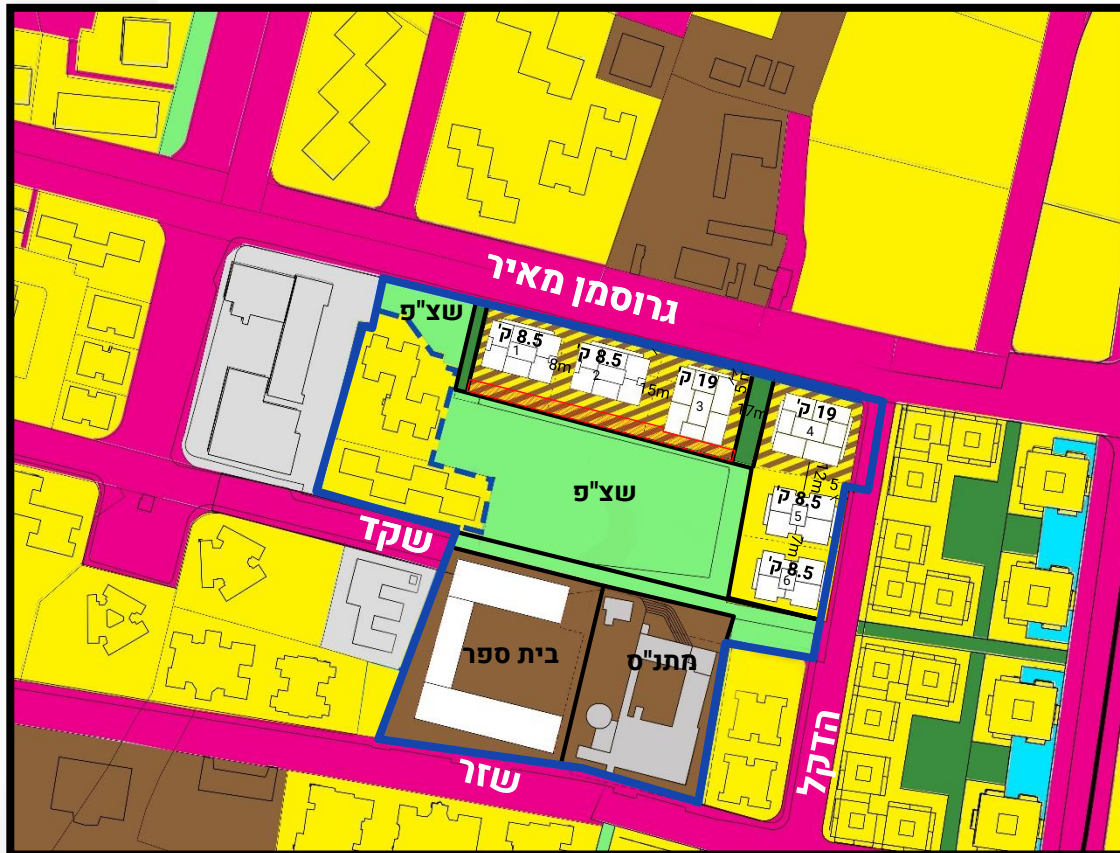
2.832 ד' - דרך

סה"כ 32.8 דונם

פרטי (מגורים+חניה) - 12.99 ד'

ציבורי (שצ"פ+שב"צ+דרך) - 19.80 ד'

שטחים עפ"י קומפילציית מצב מאושר כפי שהתקבלו ע"י מדידה



שטחי מגורים: כ 38,212 מ"ר ברוטו

רח"ק 4.41

מספר יח"ד 341 (פי 3.15 מהקיים)

שטח פלדלת ממוצע ליח"ד: 92 מ"ר

מצב מוצע:

מצב קיים:

0.533 ד' - שפ"פ

2.47 ד' - חניה פרטית

6.517 ד' - מגורים

10.529 ד' - מגורים

5.8 ד' - מגורים ומבני ציבור*

4.315 ד' - ציבורי (מתנ"ס)

4.426 ד' - ציבורי (מתנ"ס)

6.235 ד' - ציבורי (בי"ס)

7.270 ד' - ציבורי (בי"ס)

8.957 ד' - שצ"פ

5.273 ד' - שצ"פ + שביל

0.45 ד' - דרך

2.832 ד' - דרך

סה"כ 32.8 דונם

סה"כ 32.8 דונם

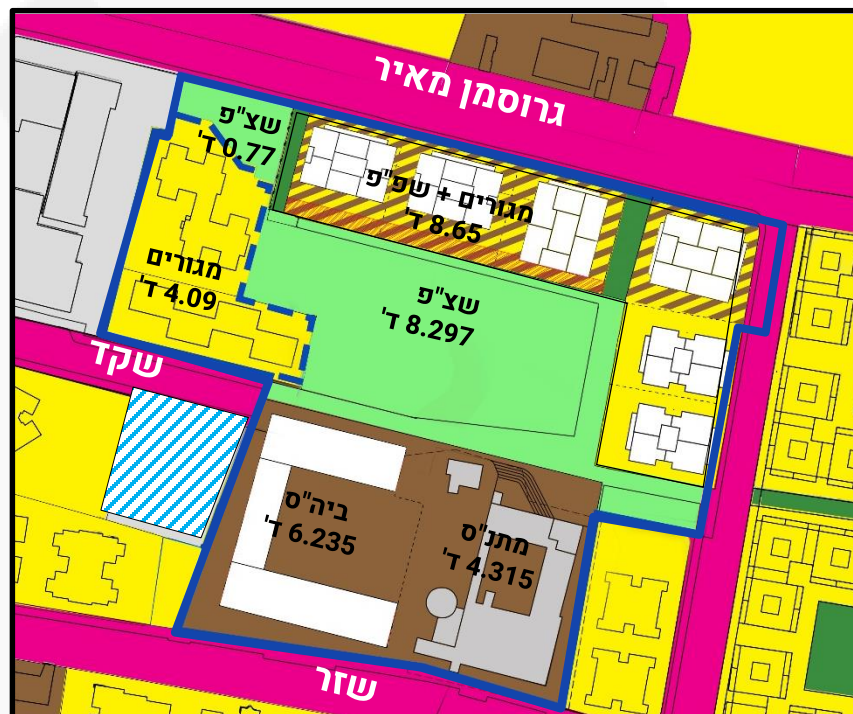
פרטי (מגורים+שפ"פ) - 12.85 ד'

פרטי (מגורים+חניה) - 12.99 ד'

ציבורי (שצ"פ+שב"צ) - 19.957 ד'

ציבורי (שצ"פ+שב"צ) - 19.957 ד'

*בשטח זה תותר בנייתם של כ-1,000 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור בקומות הקרקע של בנייני המגורים ברחוב גרוסמן



מוצע

12.85 ד' - מגורים + שצ"פ

10.55 ד' - ציבורי

(בית"ס + מתנס)

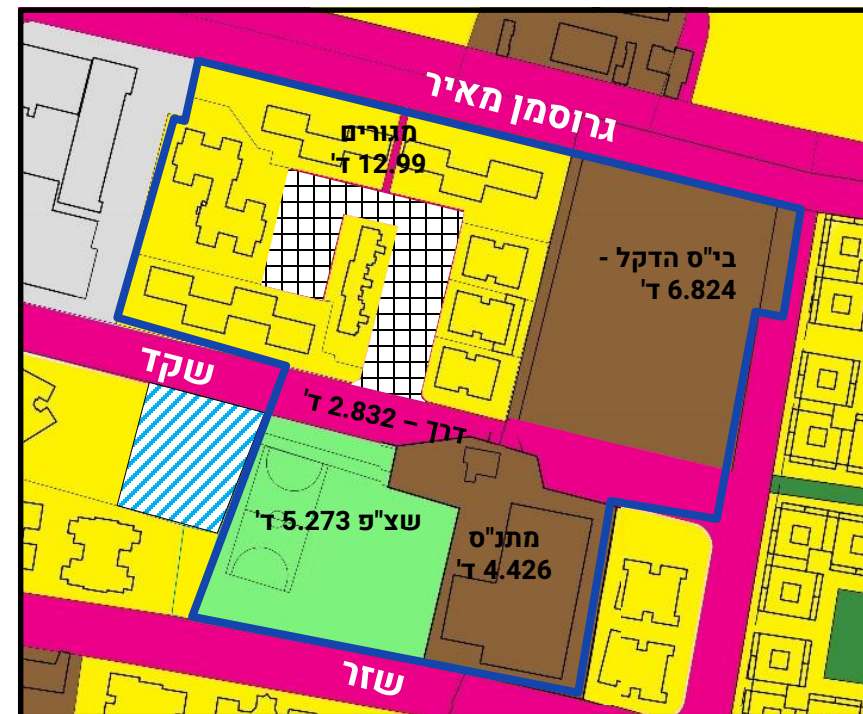
8.957 ד' - שצ"פ

0.45 ד' - דרך

32.80 דונם

סה"כ שצ"פ ושב"צ:

9.957



קיים

12.99 ד' - מגורים + חניה

4.426 ד' - ציבורי (מתנס)

7.270 ד' - ציבורי (בית"ס)

5.273 ד' - שצ"פ + שביל

2.832 ד' - דרך

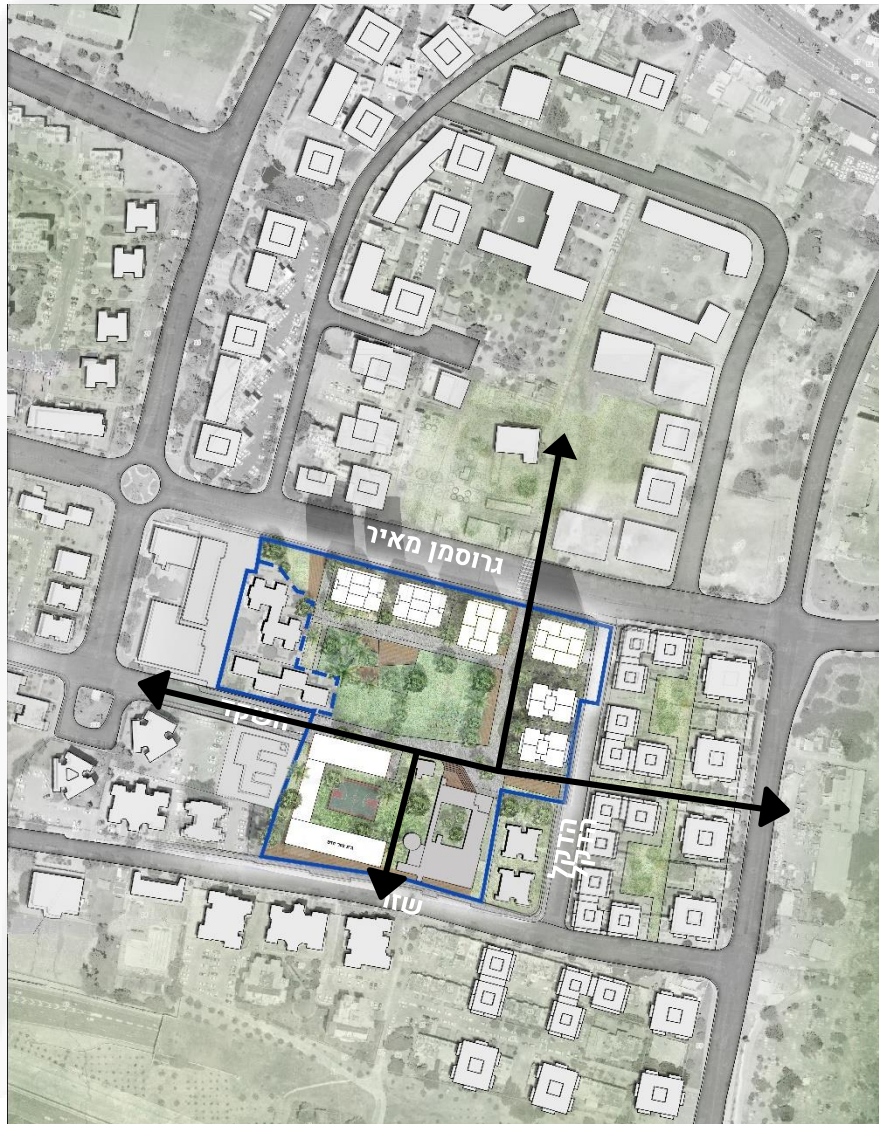
32.80 דונם


סה"כ שצ"פ ושב"צ:

19.80







- התכנית מציעה התחדשות עירונית במתווה של **בינוי-פינוי** המתאפשר ע"י שלביות תכנון
- **בינוי מגוון, מלווה רחוב** המתייחס למרקם הקיים של שכונת נוה עופר ובהתאם לתכנית המדיניות
- פיתוח אזורים ציבוריים איכותיים לרווחת השכונה, לרבות  י"ס חדש ושצ"פים.
- התכנית מתווה מערכת תנועה להולכי רגל המקשר בין המרחב לצירים הראשיים בסביבתו, תוך התאמה לתכנון העתידי של מערך תנועה הולכי הרגל והרכבים בשכונה
- במסגרת התכנית יוקם חניון תת קרקעי גדול תחת מגרשי המגורים. פינוי האשפה יתבצע מתת הקרקע

