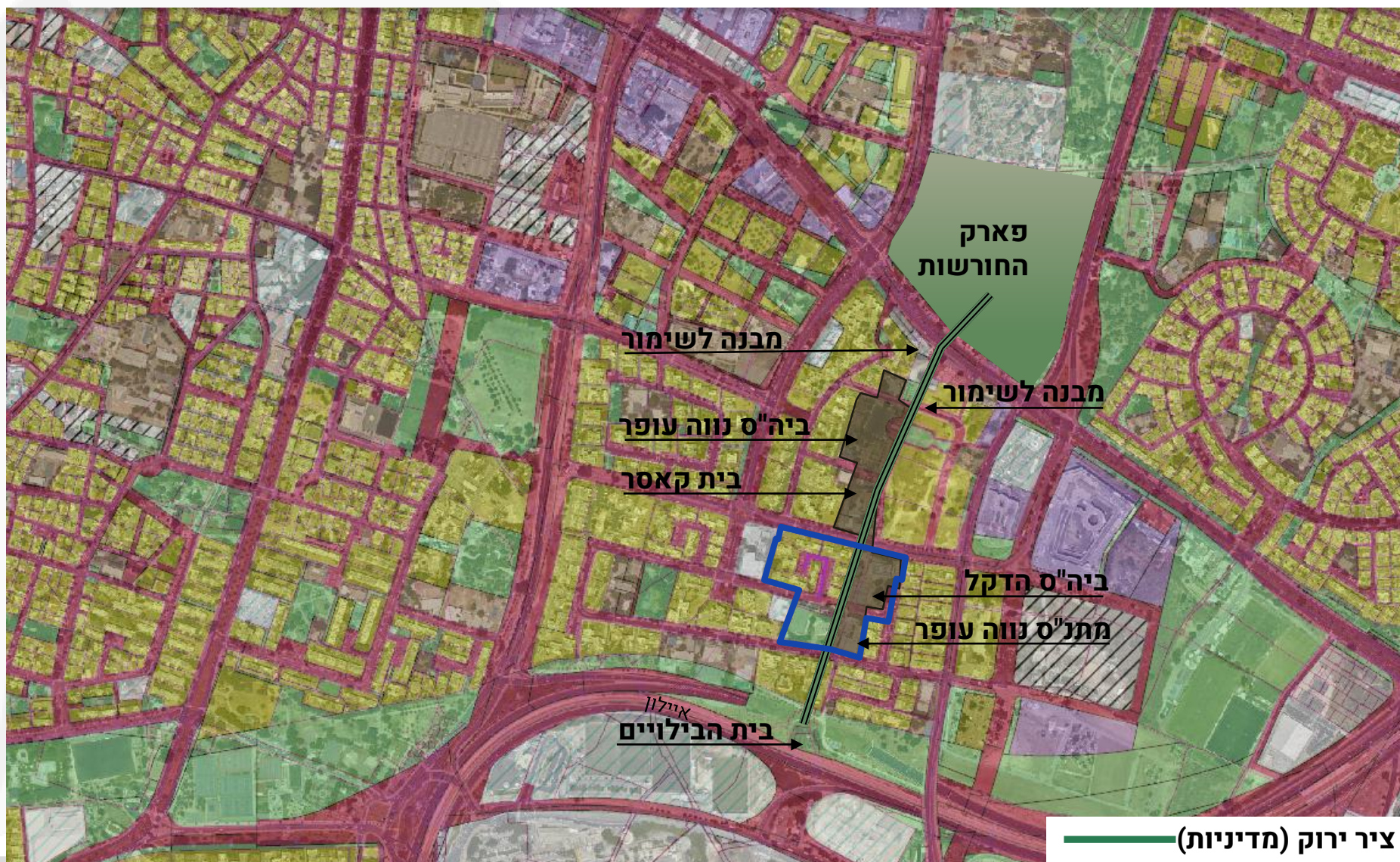


## מרחב קורקידי – גרוסמן



ציר ירוק (מדיניות)







## מרחב קורקידי - גרוסמן

מצב קיים | מבטים





# מרחב קורקידי - גרוסמן

מצב קיים | מבטים





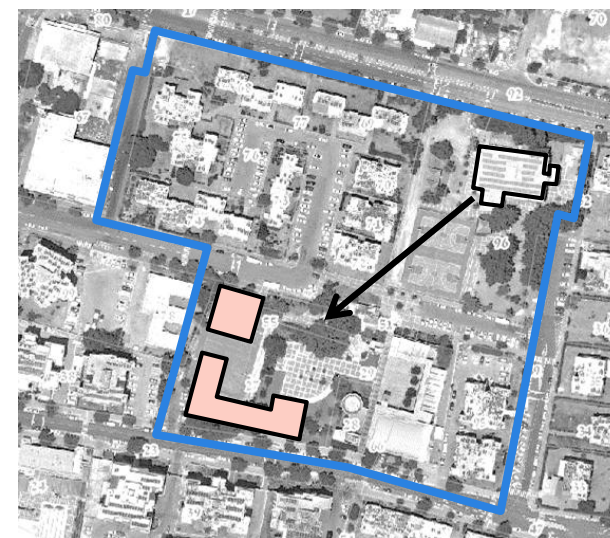
# מרחב קורקידי - גרוסמן

## עקרונות תכנון

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



1



בניית בית ספר חדש בשטח  
מגרשי הספורט

2



בניית מבני מגורים על  
מגרש בית הספר שהועבר

3



השלמת בינוי התכנית



## מצב מוצע:

6 בניינים – 4 מבנים גבוהים ו 2 מבנים נמוכים

שימושים קהילתיים לגרוסמן

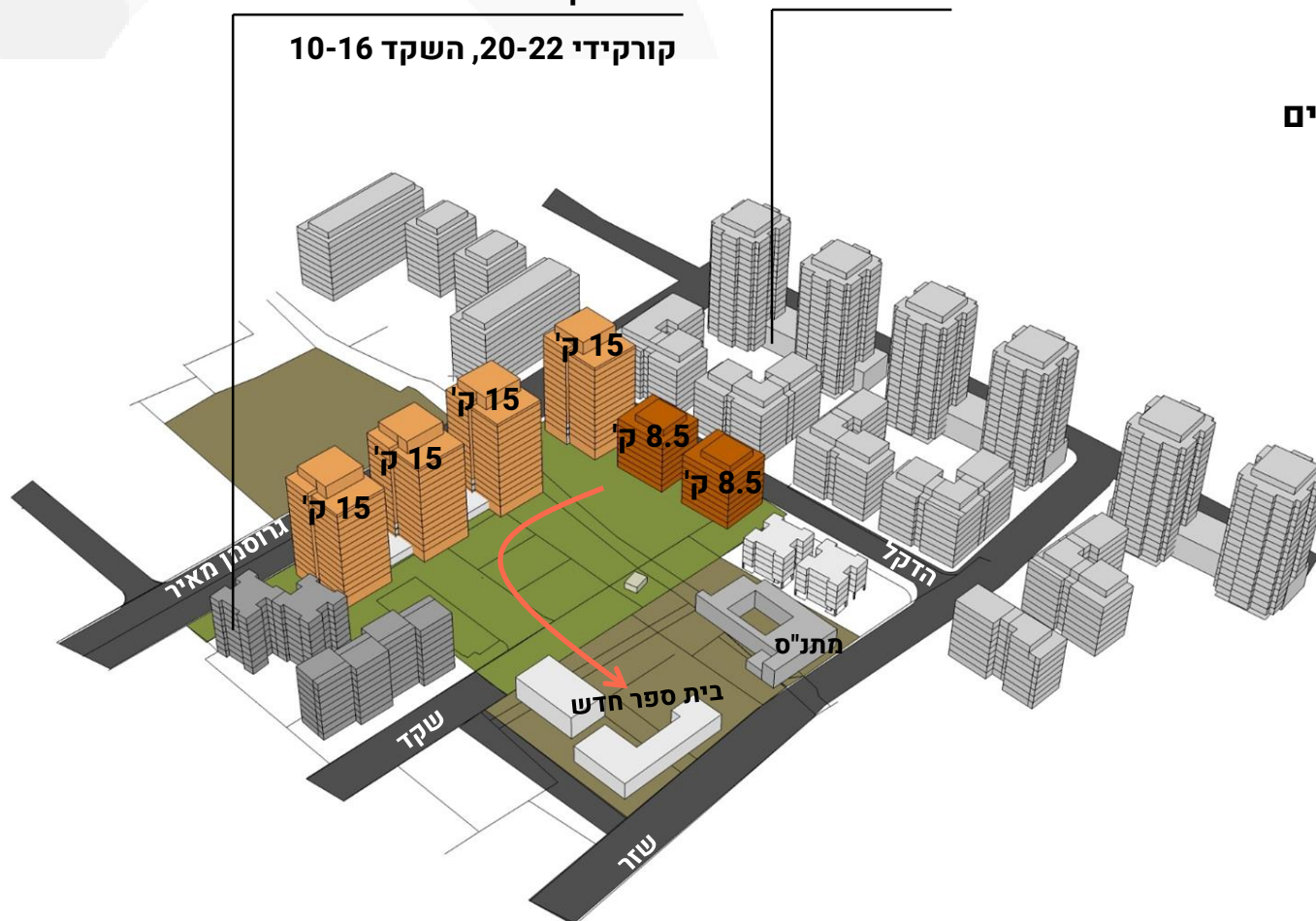
שטח ציבורי פתוח בלב המגורים

**הזזת בית הספר לרחוב שזר**

מבנים קיימים לאחר תוספת והרחבות

קורקידי 20-22, השקד 10-16

תל גיבורים



מקרא:

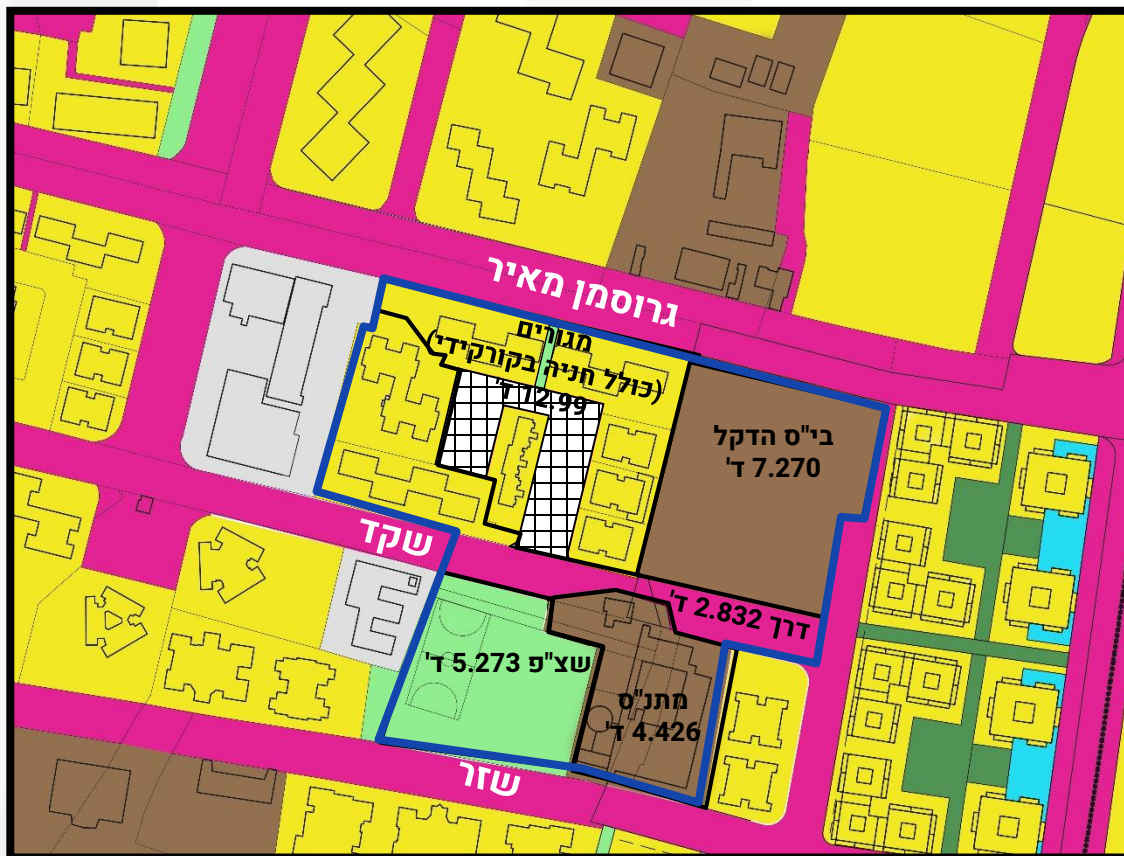
15 ק' ■

8.5 ק' ■



# מרחב קורקידי - גרוסמן

מצב קיים



## מצב קיים:

2.47 ד' - חניה פרטית

10.529 ד' - מגורים

4.426 ד' - ציבורי (מתנ"ס)

7.270 ד' - ציבורי (בנין)

5.273 ד' - שצ"פ + שביל

2.832 ד' - דון

סה"כ 32.8 דונם

פרטי (מגורים+חניה) - 12.99 ד'

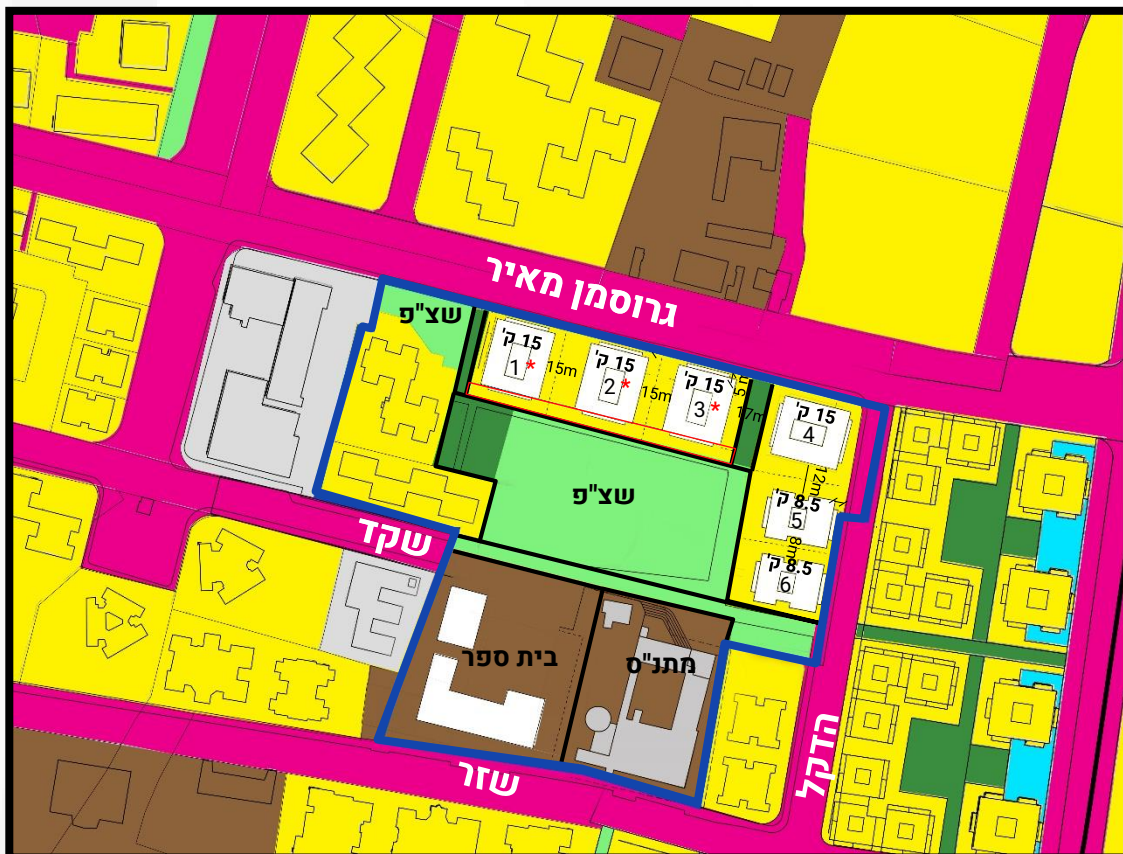
ציבורי (שצ"פ+שב"צ) 16.97 ד'

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



# מרחב קורקידי - גרוסמן

מצב מוצע



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:

1.333 ד' - שפ"פ

2.47 ד' - חניה פרטית

12.317 ד' - מגורים

10.529 ד' - מגורים

4.315 ד' - ציבורי (מתנ"ס)

4.426 ד' - ציבורי (מתנ"ס)

6.235 ד' - ציבורי (בי"ס)

7.270 ד' - ציבורי (בי"ס)

8.157 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) - 13.65 ד'

פרטי (מגורים+חניה) - 12.99 ד'

ציבורי (שצ"פ+שב"צ) - 18.707 ד'

ציבורי (שצ"פ+שב"צ) - 16.97 ד'

\*בשטח זה תותר בנייתם של כ-1,500 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור בקומות הקרקע

של בנייני המגורים ברחוב גרוסמן

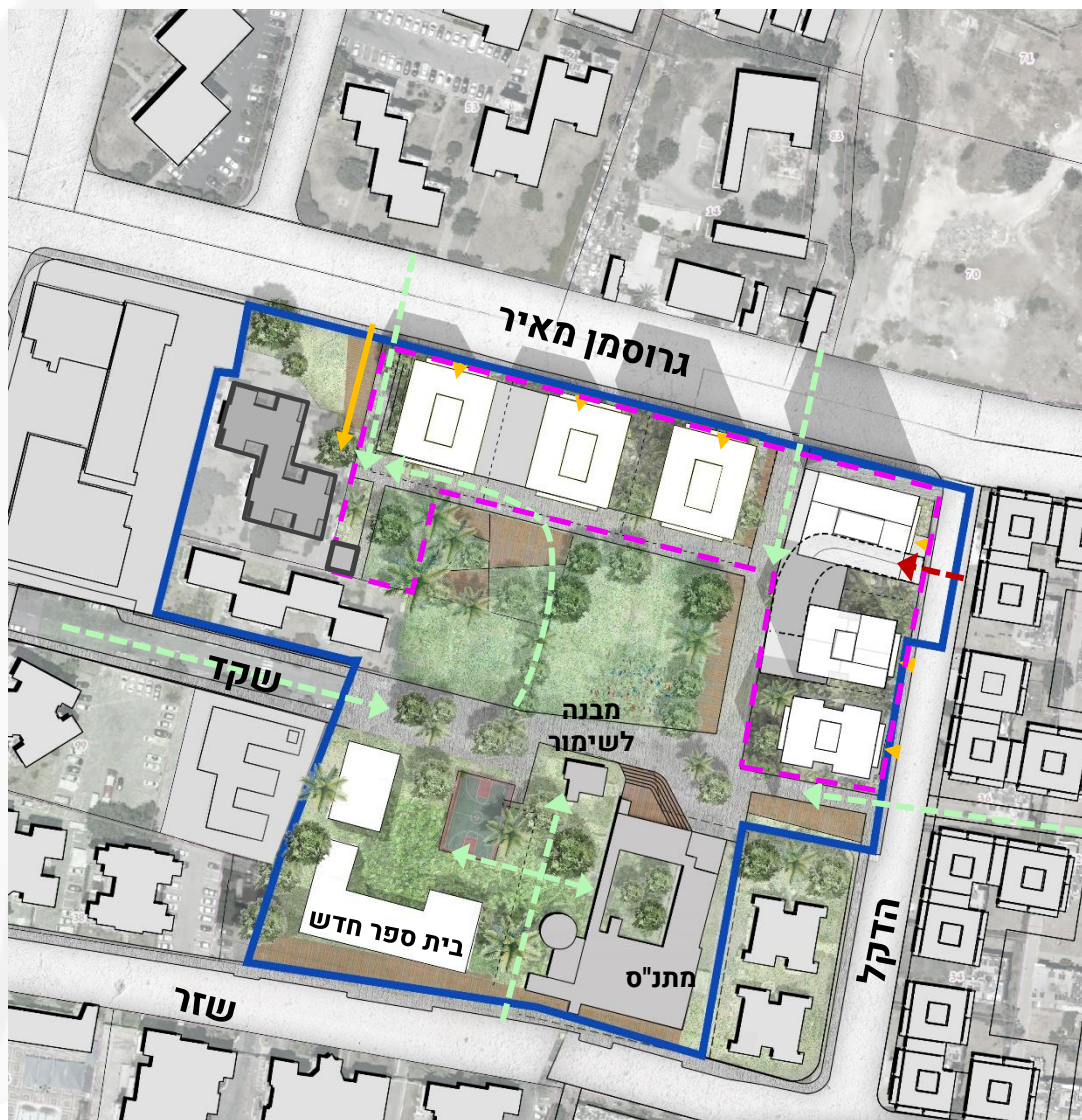






# מרחב קורקידי - גרוסמן

קורקידי 20-22 | תכנית מוצעת



- גישת הולכי רגל לבניין מרחוב גרוסמן
- כניסה לחניון תת קרקעי עבור רכב פרטי ורכב פינוי אשפה מכיוון רחוב הדקל
- פיר תנועה ורטיקלי ימוקם בשפ"פ ויאפשר גישה לחניון ולפינוי אשפה

פיר תנועה ורטיקלי - ירידה לתת הקרקע

תוואי חניון תת קרקעי

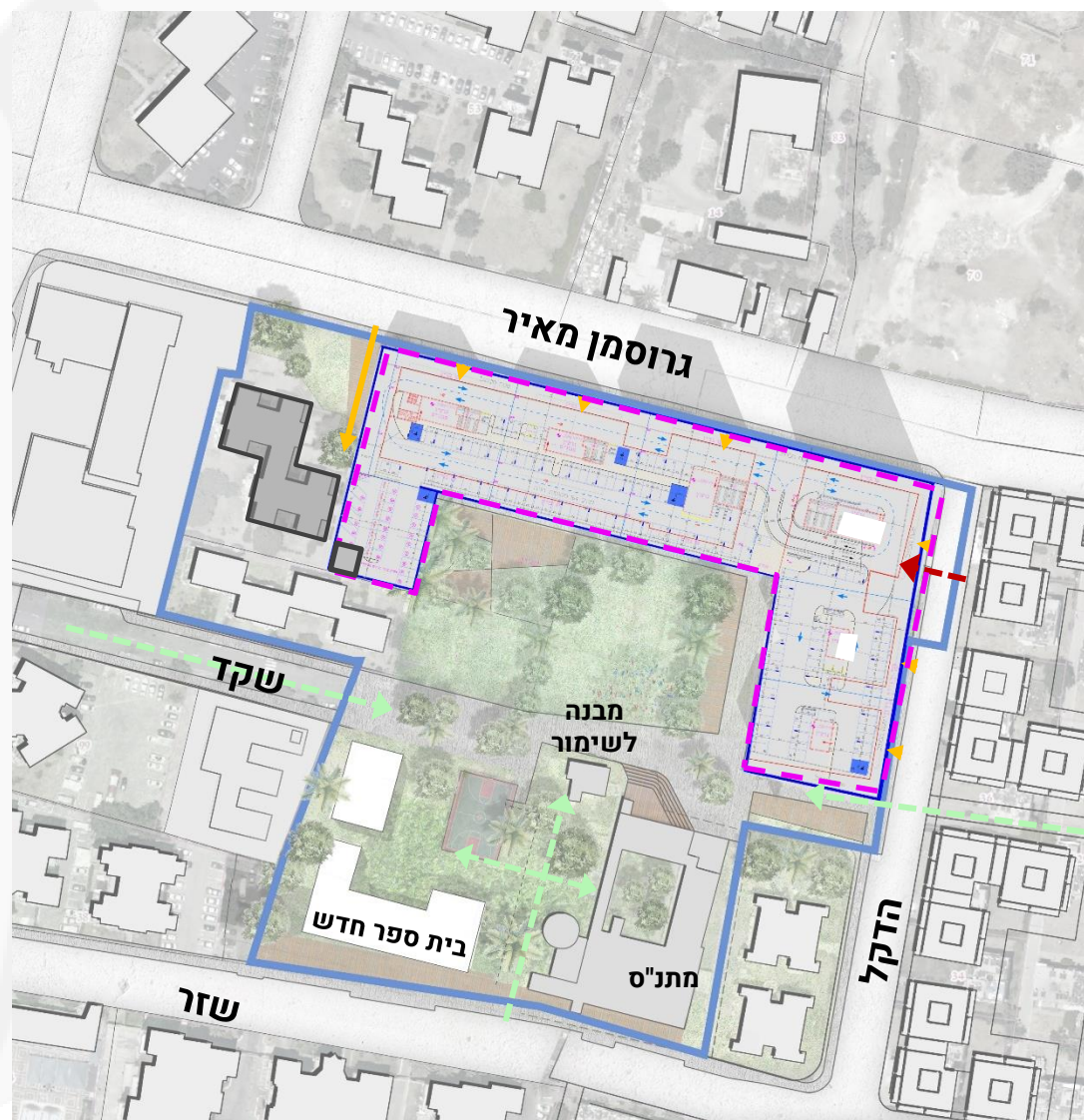
כניסות לבנייני מגורים

שבילי גישה - הולכי רגל

כניסה לחניון תת קרקעי - רכב פרטי ופינוי אשפה

# מרחב קורקידי - גרוסמן

קורקידי 20-22 | תכנית מוצעת



- גישת הולכי רגל לבניין מרחוב גרוסמן
- כניסה לחניון תת קרקעי עבור רכב פרטי ורכב פינוי אשפה מכיוון רחוב הדקל
- פיר תנועה ורטיקלי ימוקם בשפ"פ ויאפשר גישה לחניון ולפינוי אשפה

פיר תנועה ורטיקלי - ירידה לתת הקרקע

תוואי חניון תת קרקעי

כניסות לבנייני מגורים

שבילי גישה - הולכי רגל

כניסה לחניון תת קרקעי - רכב פרטי ופינוי אשפה

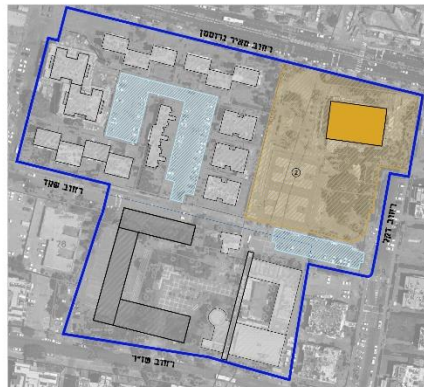


### מקרא:

-  הריסה
-  בינוי מוצע
-  בינוי קיים
-  בינוי חדש
-  פיתוח שטח
-  \* שטח פנוי לחניה זמנית
-  תוואי חניון

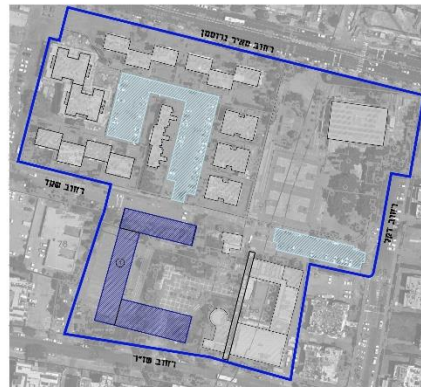
\* סימון שטח פנוי לחניה זמנית הינו עקרוני לבדיקה ע"י יועץ תנועה

### שלב 2



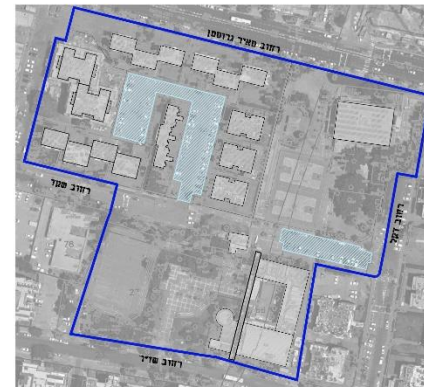
הריסת מבנה בית הספר הישן

### שלב 1

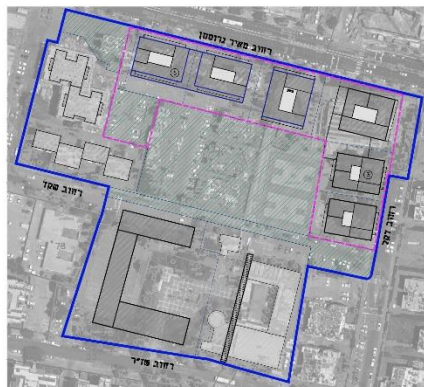


בניית בית ספר חדש בשטח מגרשי הספורט

### מצב קיים



### שלב 6 - השלמת הבינוי



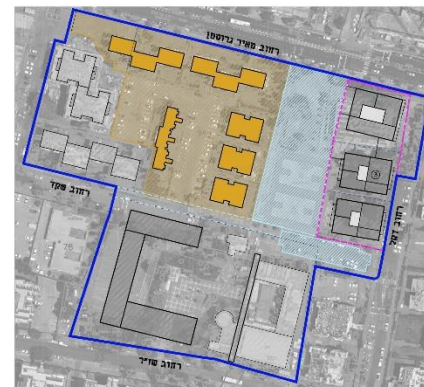
השלמת הבינוי ופיתוח השצ"פ

### שלב 5



בניית 3 מבני מגורים בשילוב שטח ציבורי בק. הקרקע, השלמת בניית החניון ופיתוח זמני של השטח המיועד לשצ"פ (מיקום אפשרי לחניה זמנית)

### שלב 4



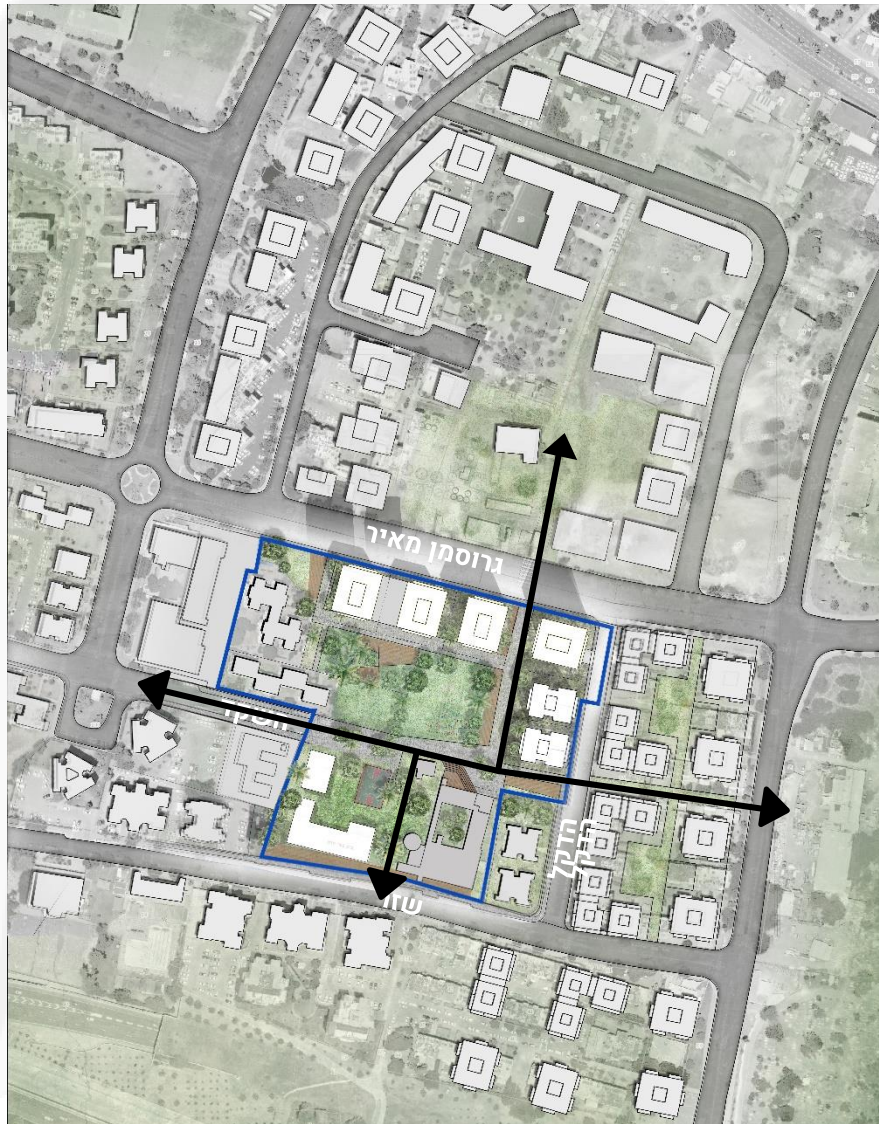
הריסת מבני מגורים קיימים

### שלב 3



בניית 3 מבני מגורים על שטח בית הספר הישן  
בניית שלב א' של חניון תת קרקעי





- 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 בי"ס חדש, שטח ציבורי בנוי 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

