



אחוזת רופין

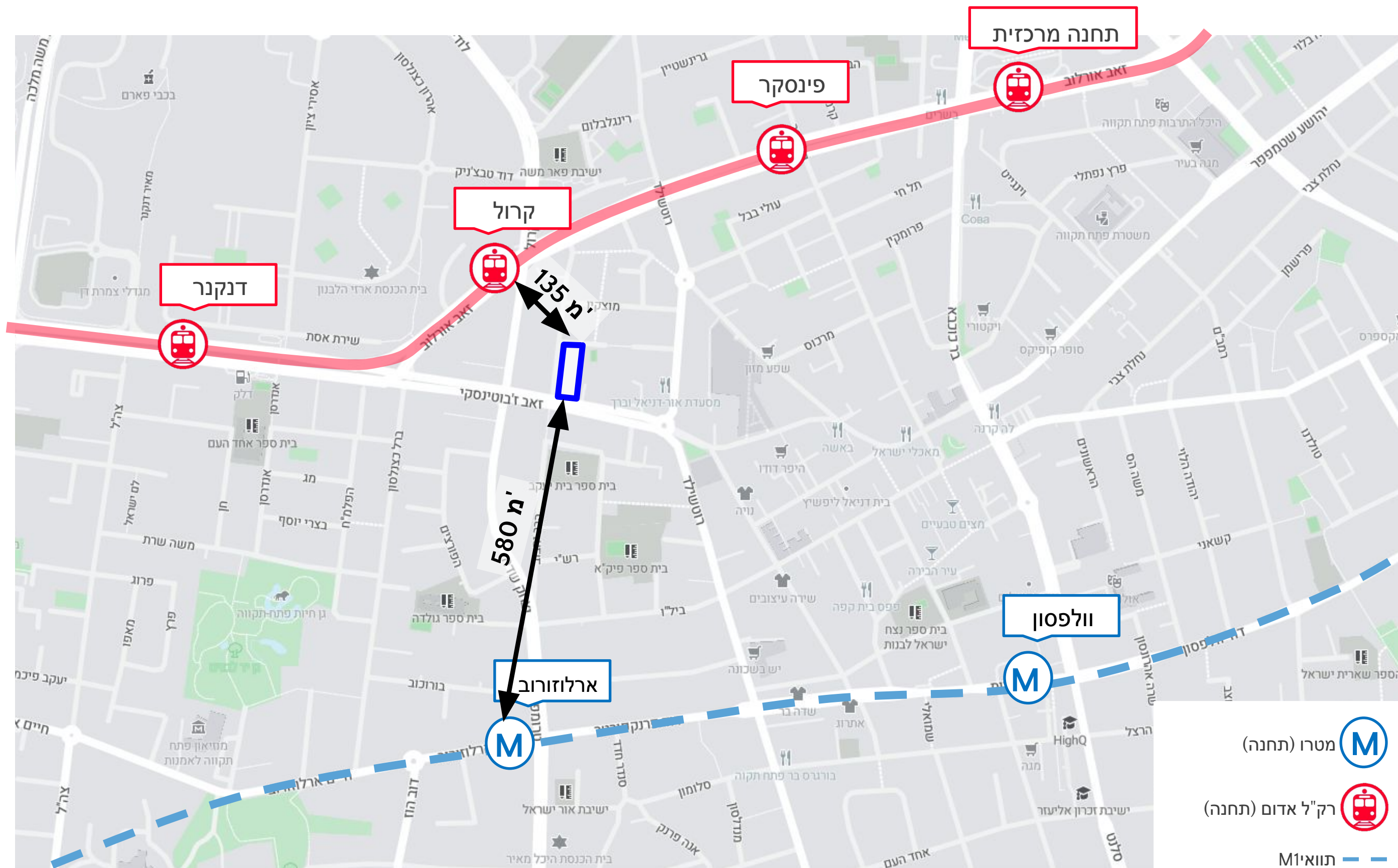
פגישה בעיריית פ"ת

17.5.2022

איתור ורקע

- מיקום
- מסמכי תכנית המתאר המופקדת
- מצב מאושר





M מטרו (תחנה)

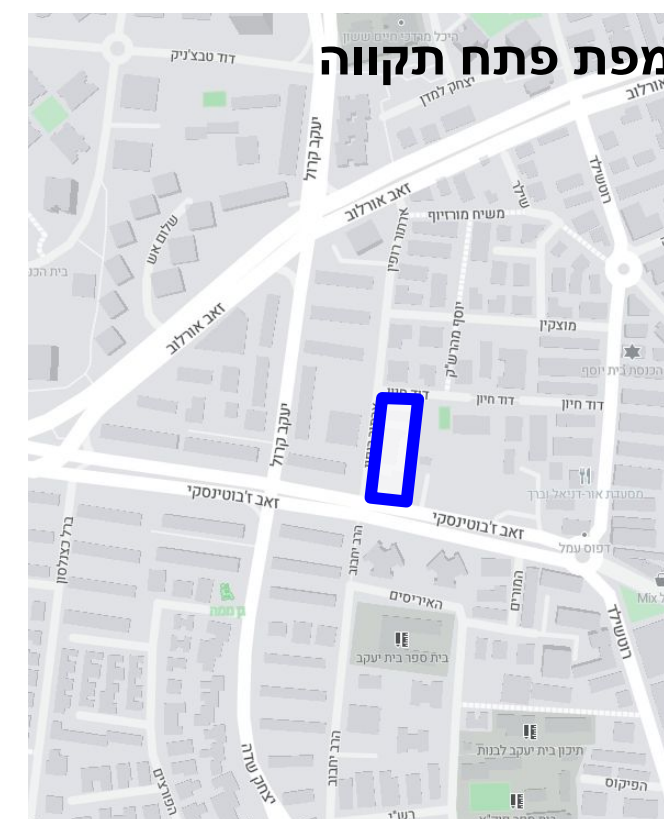
רק"ל אדום (תחנה)

תוואי M1

מיקום

01

- 37 יח"ד קיימות
- יחידה מסחרית של 50 מ"ר





תכנית מתאר כוללנית

עד 7 קומות



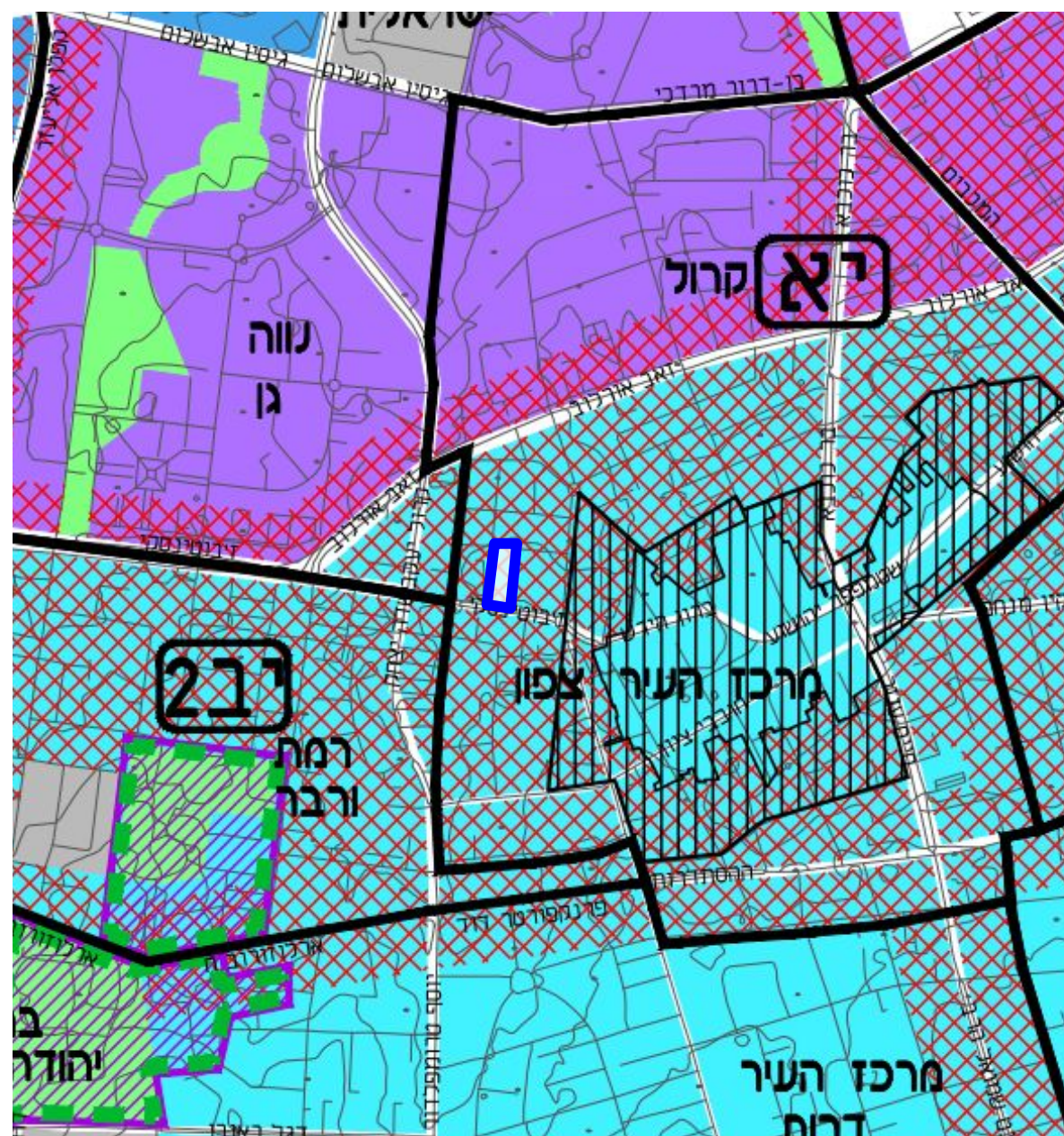
חיפוש בניה לגובה



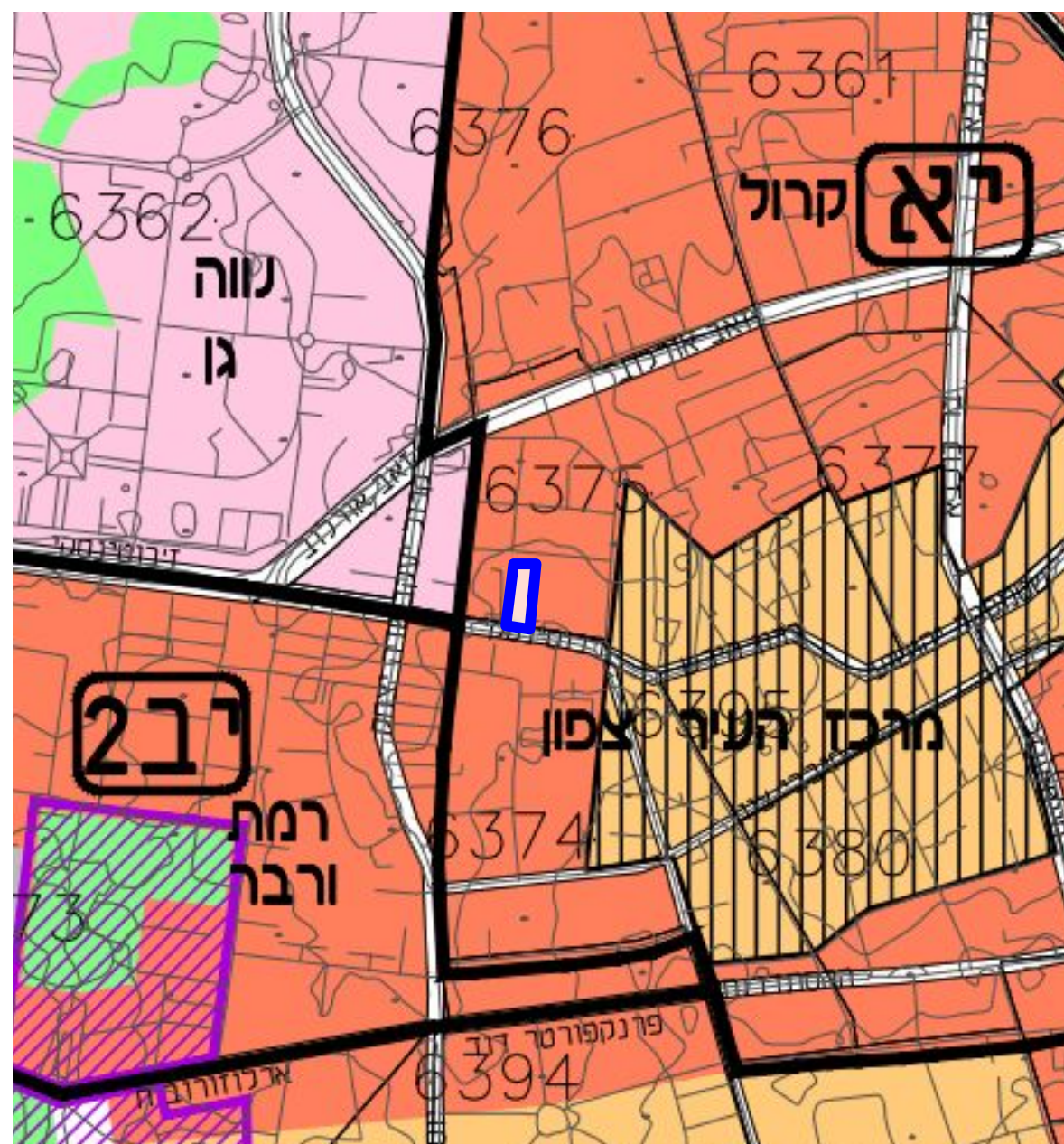
אזור התחדשות מרכזיים העצמה מלאה
(חיפוש מתחמי פינוי בינוי)



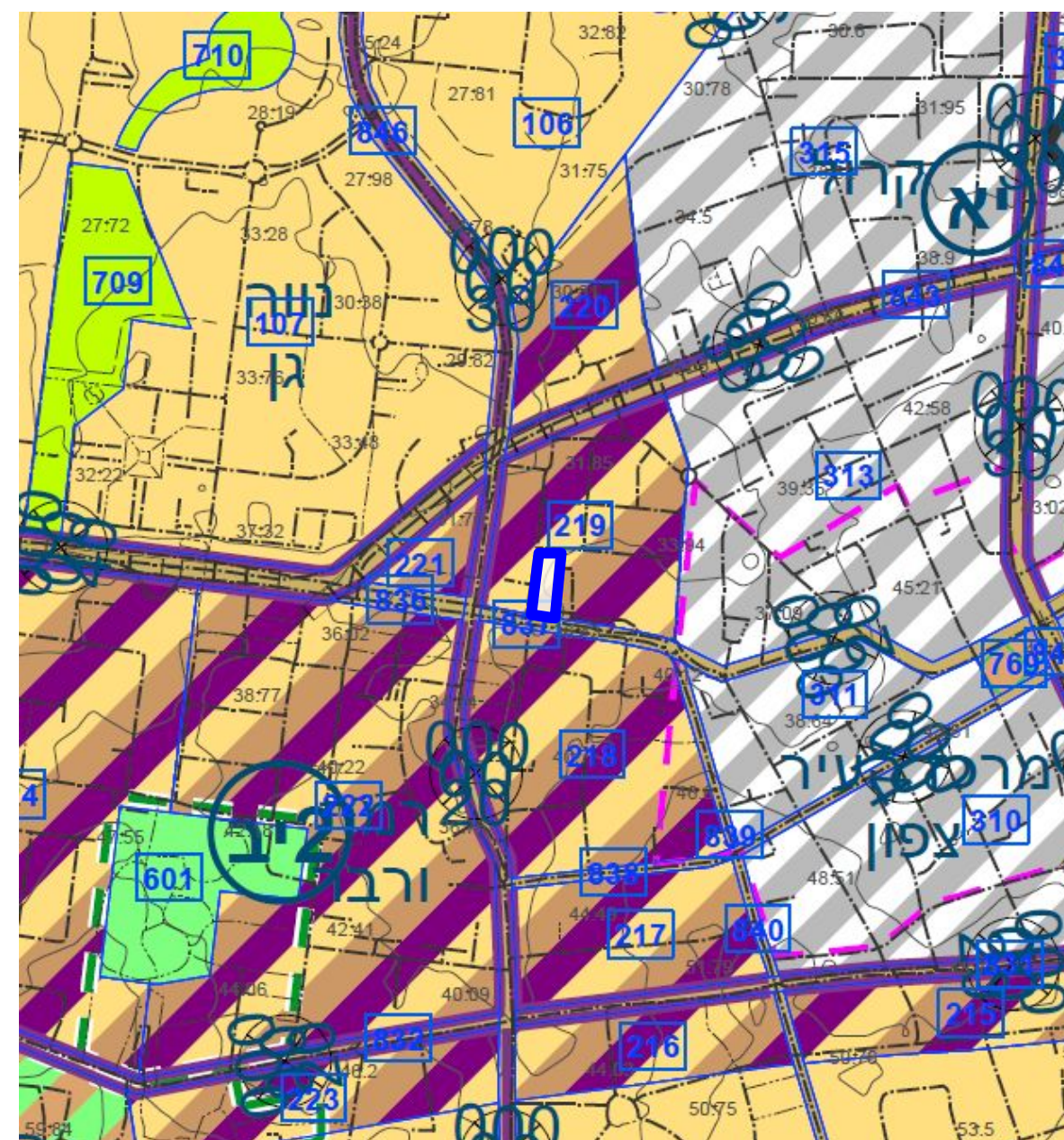
מגורים, תעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור



נספח תבנית עיר

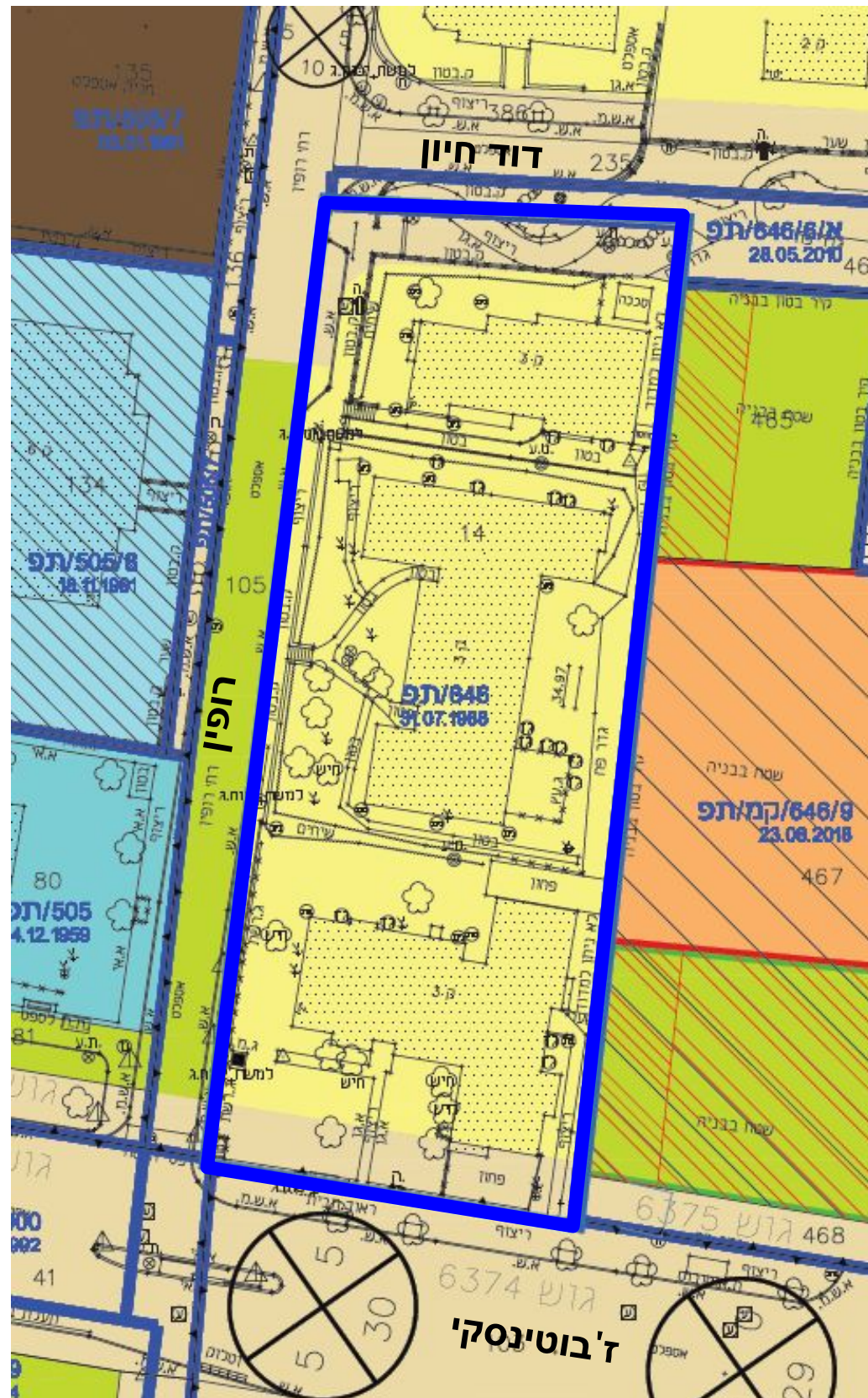


נספח רמות התערבות



ייעודים

מצב מאושר



| שטח ב-ד' | ייעוד קרקע |
|----------|------------|
| 2.370 | מגורים ג' |
| 0.331 | דרך מאושרת |
| 2.701 | סה"כ |

תכנון מוצע

- נתונים כמותיים
- תשריט מצב מוצע
- הצעה למעונות יום
- בינוי



מצב מוצע

02

מגורים:

- 140 יח"ד
- 13,324 מ"ר פלדלת למגורים (95 מ"ר ממוצע ליח"ד)

מעונות יום:

- 440 מ"ר עיקרי (בשלוש קומות) + 120 מ"ר מרפסות (עיקרי)
- + 50 מ"ר חצר פתוחה

מסחר:

- 100 מ"ר מסחר
- סה"כ: 18,579 מ"ר**

רח"ק 8.6

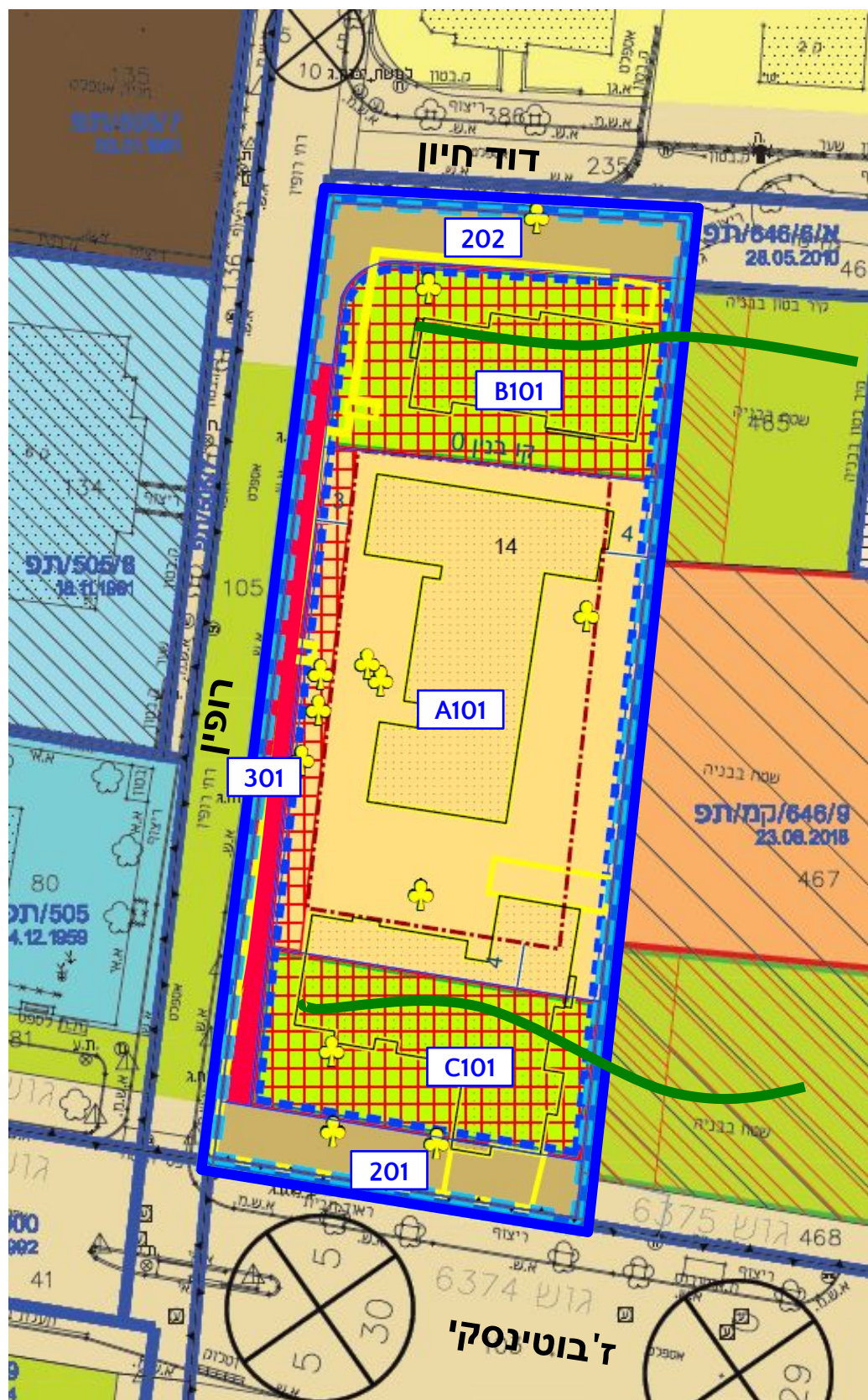
קומות: 32

צפיפות

- 65 יח"ד לדונם
- 52 יח"ד לדונם לגבול התכנית

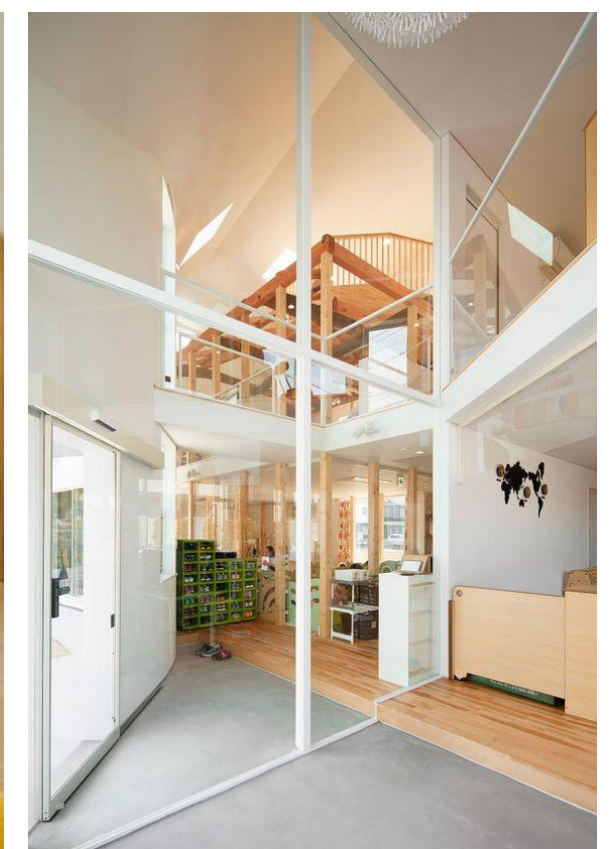
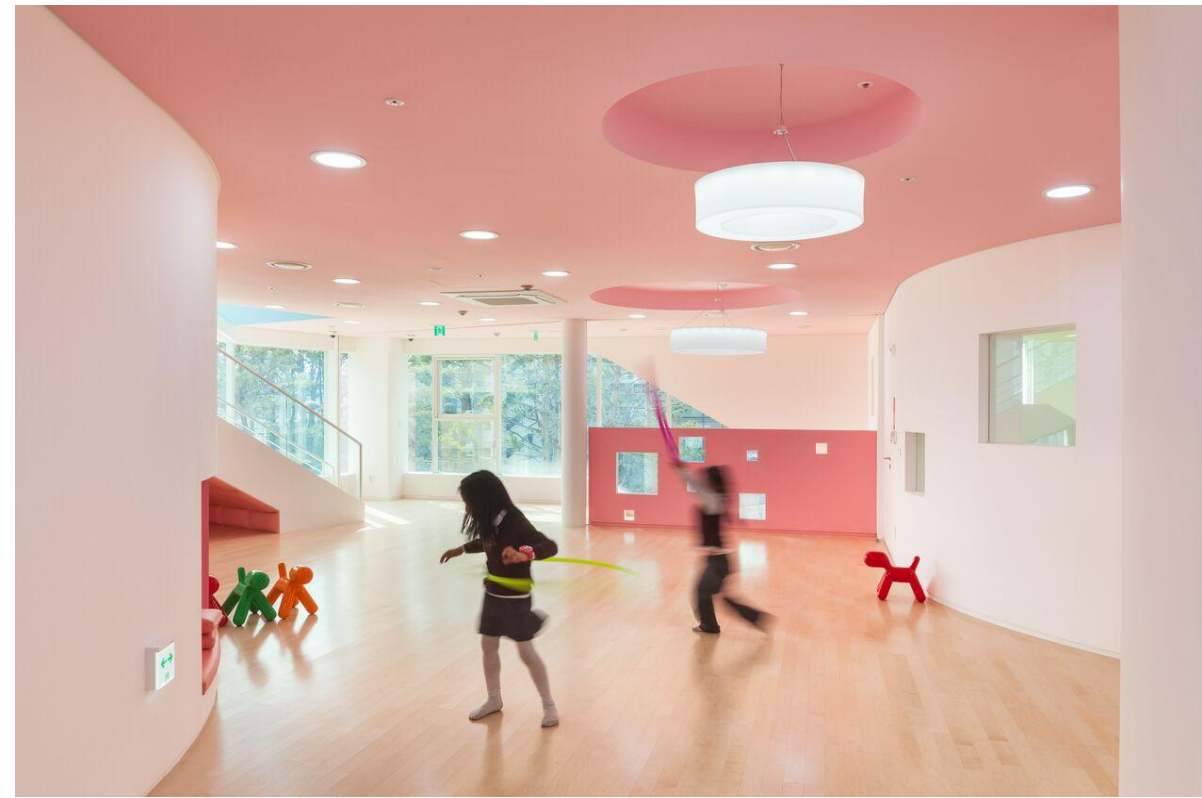


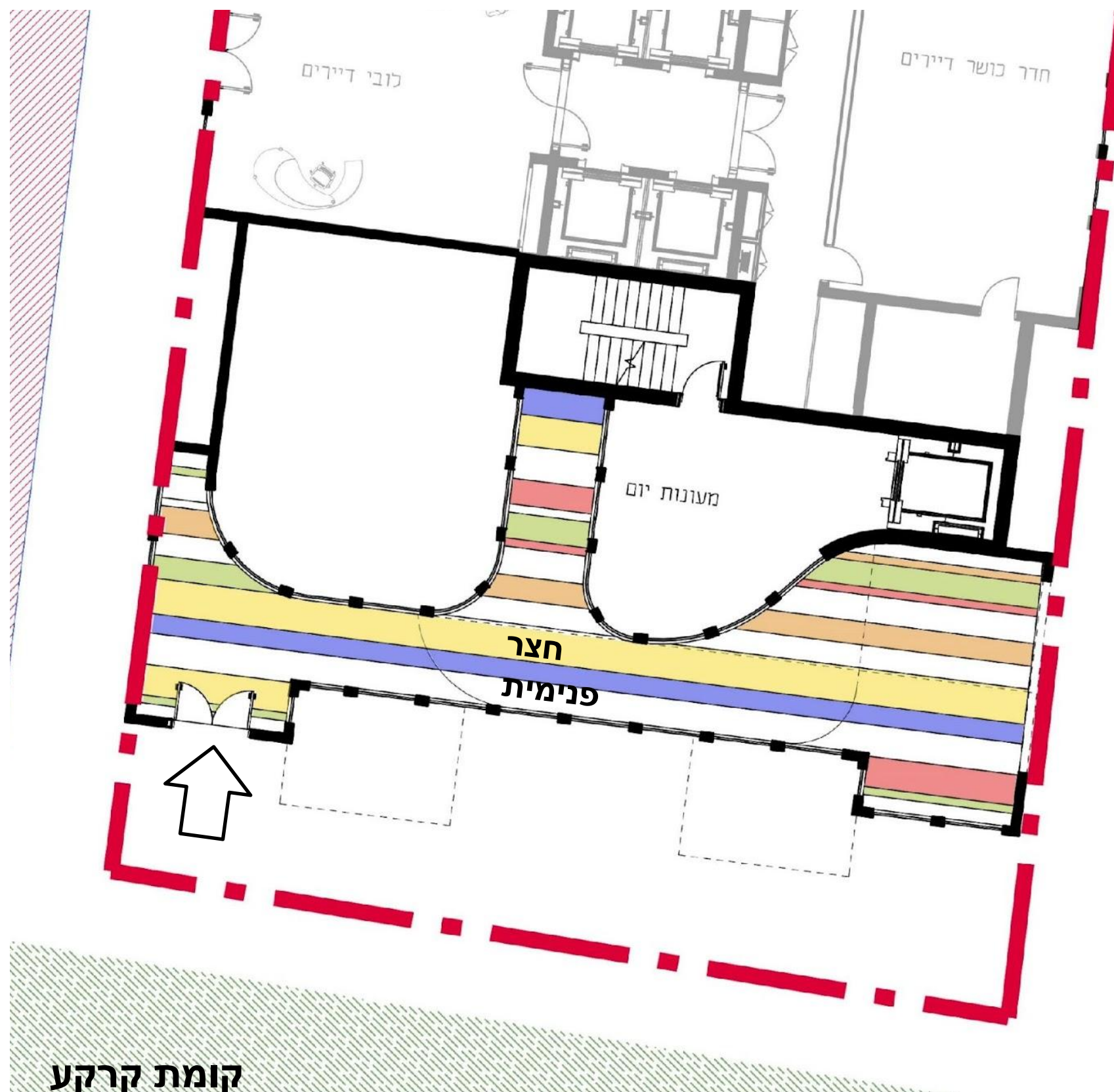
תשריט ייעודי קרקע



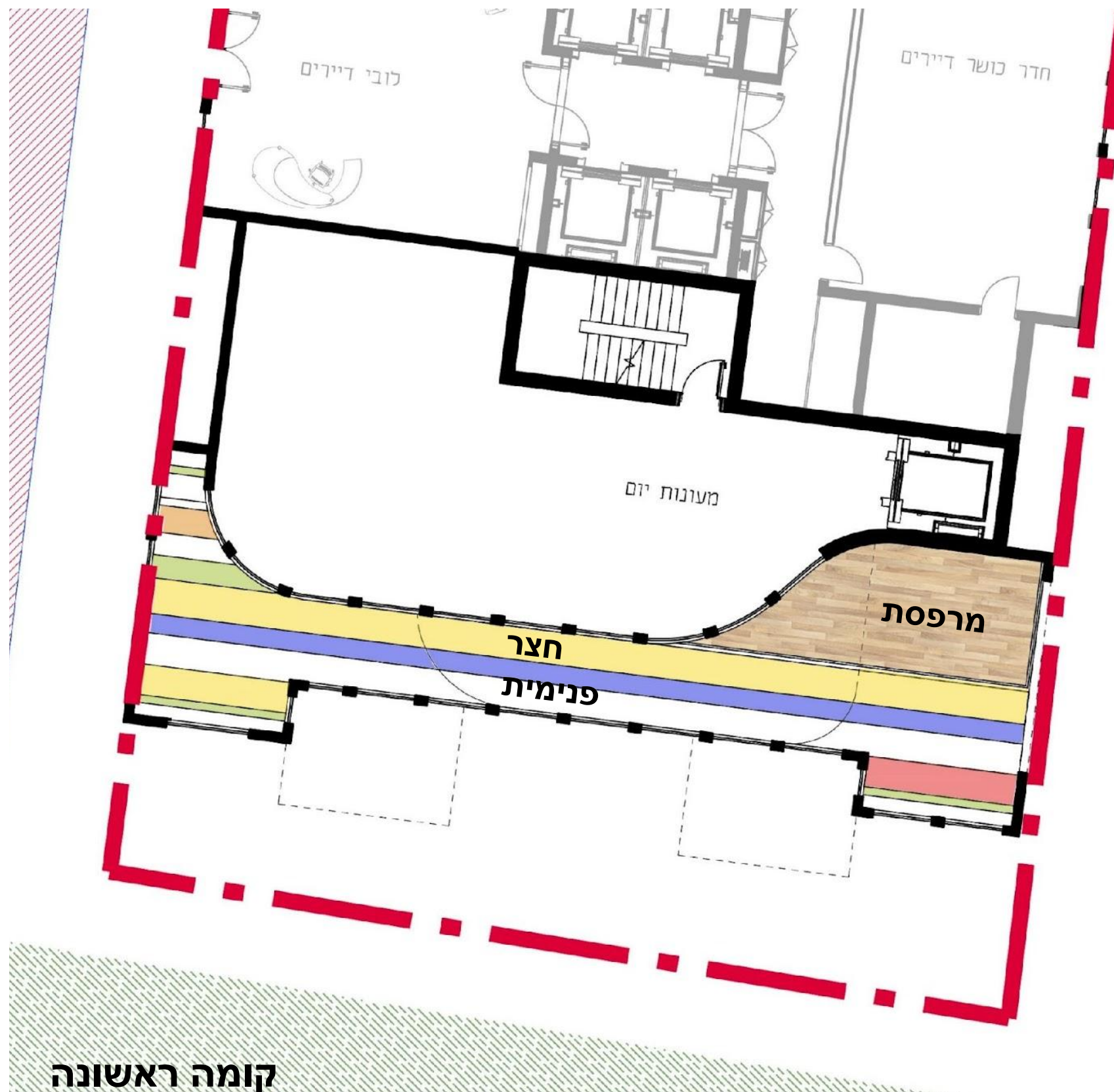
| ייעוד קרקע | תא שטח | שטח ב-ד' | |
|-------------|--------|--------------|-------|
| מגורים | A101 | 1.315 | |
| שפ"פ | B101 | 0.5 | 0.912 |
| | C101 | 0.412 | |
| דרך מוצעת | 301 | 0.143 | |
| דרך מאושרת | 201 | 0.160 | |
| | 202 | 0.171 | |
| סה"כ | | 2.701 | |

- מגורים
- שפ"פ
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- זיקת הנאה
- מבנה להריסה
- מגרש המחולק לתאי שטח
- קו בניין



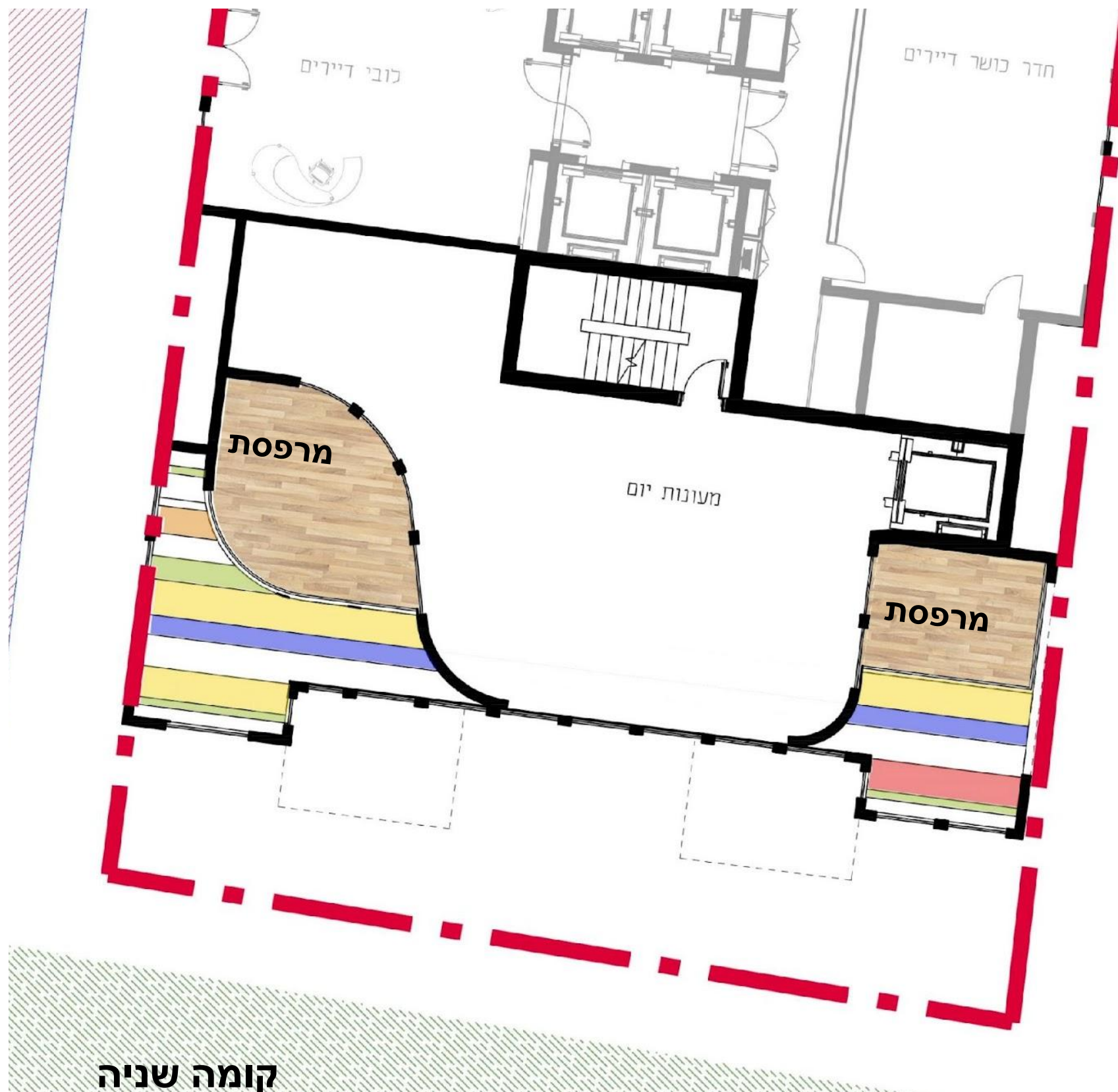


מעונות יום:
440 מ"ר עיקרי (בשלוש קומות)
+ 120 מ"ר מרפסות
+ גינת פנים



מעונות יום:
440 מ"ר עיקרי (בשלוש קומות)
+ 120 מ"ר מרפסות
+ גינת פנים

קומה ראשונה



קומה שניה

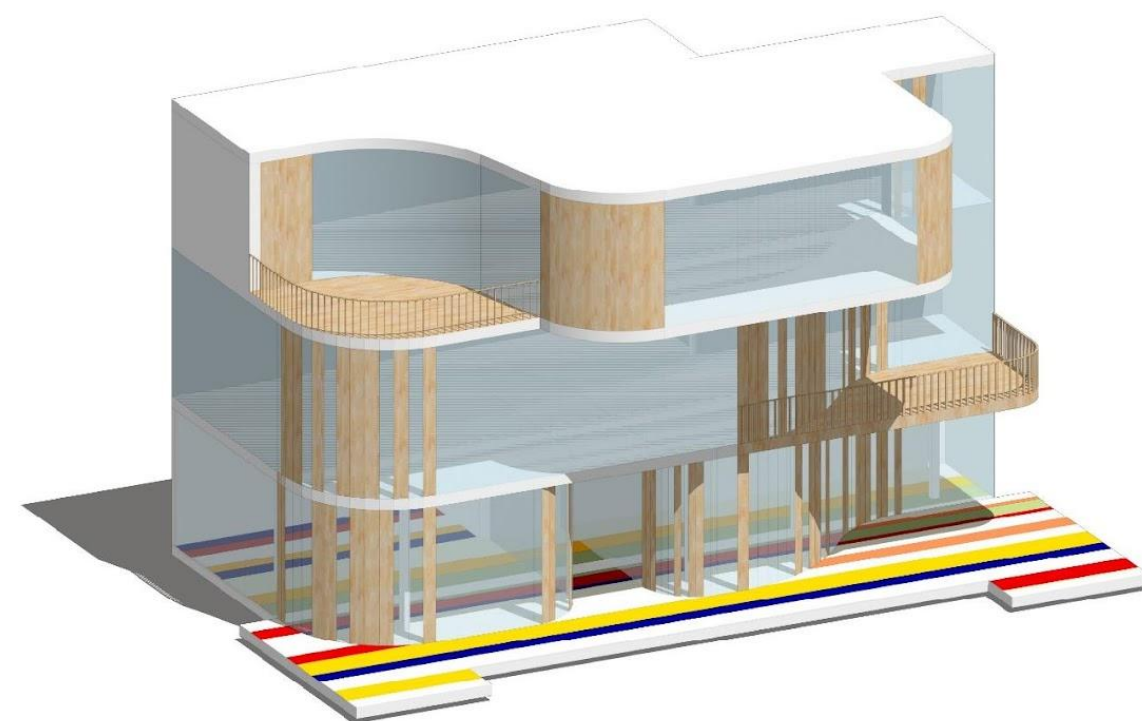
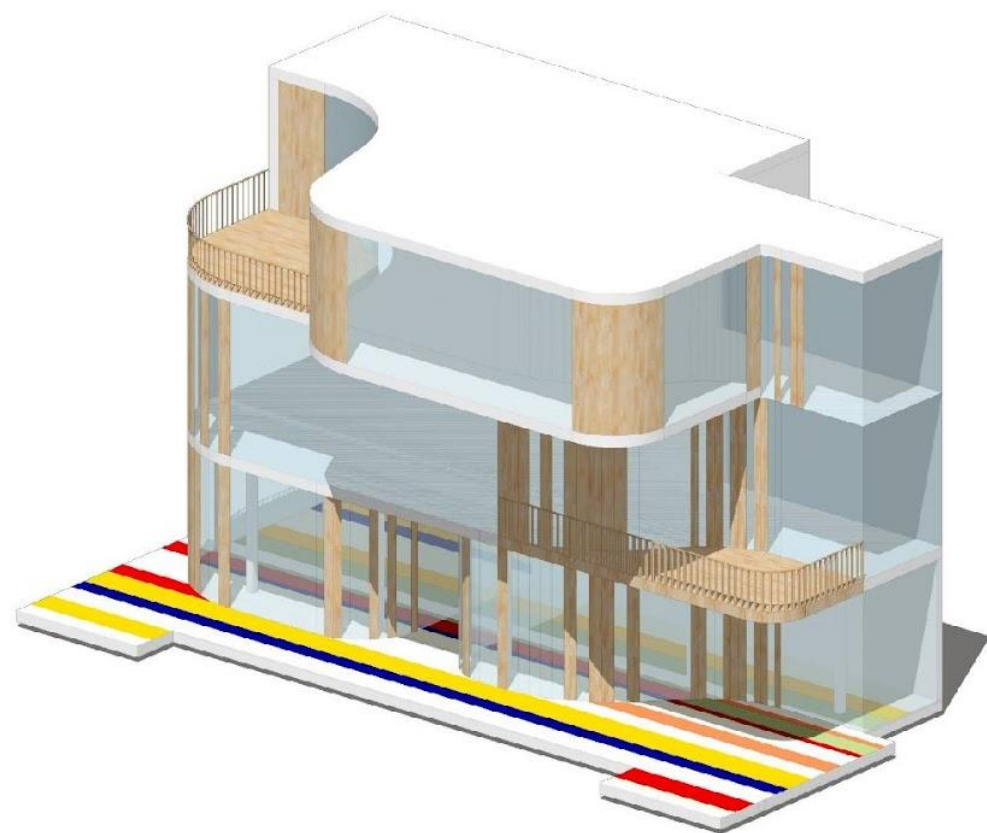
מעונות יום:
440 מ"ר עיקרי
(בשלוש קומות)
+ 120 מ"ר מרפסות
+ גינת פנים



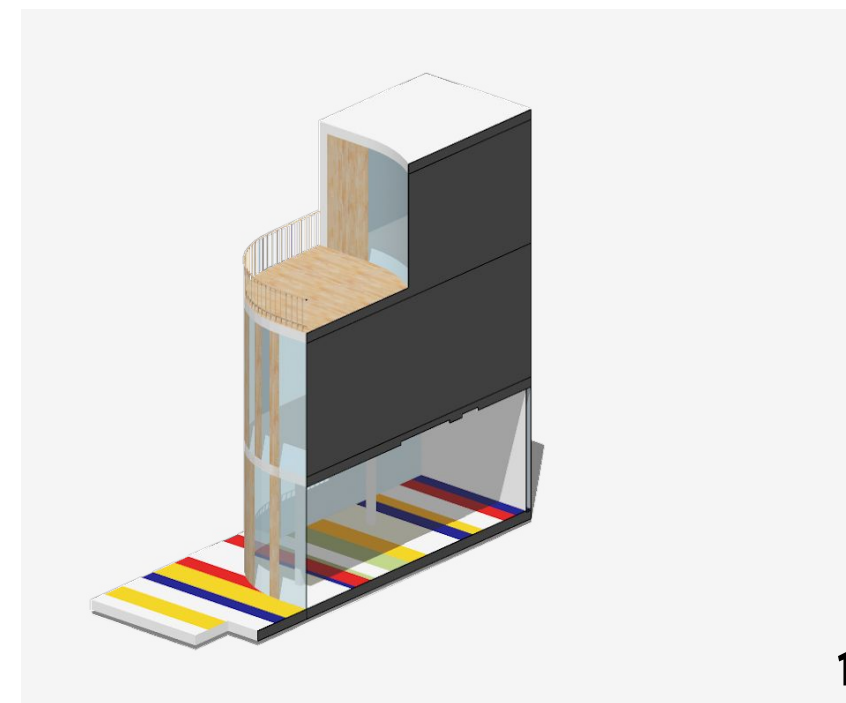
מעונות יום

חתכים ומבטים איזומטריים

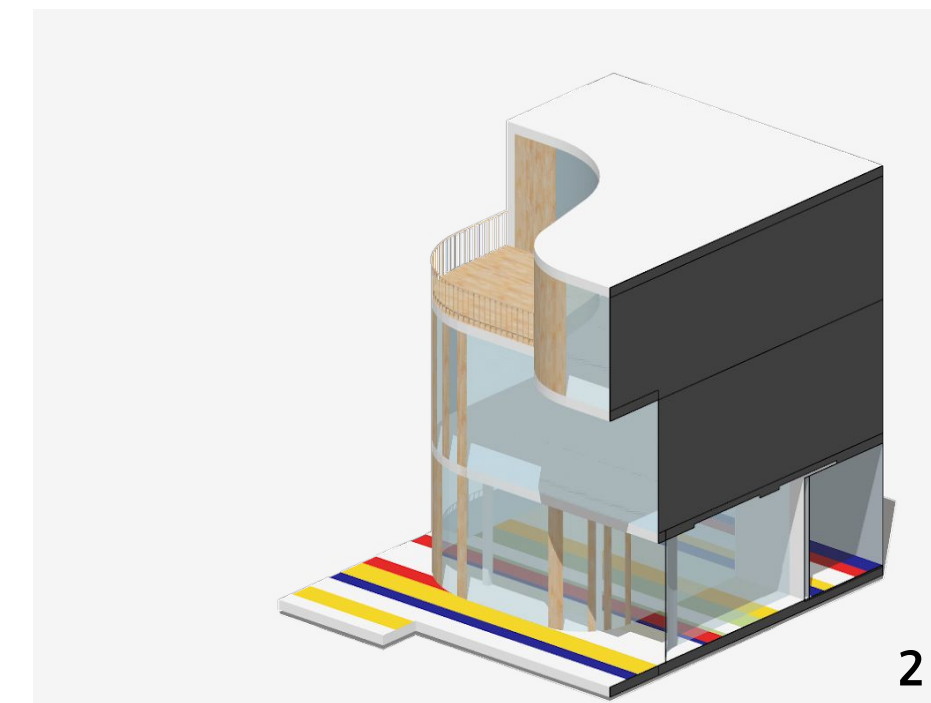
02



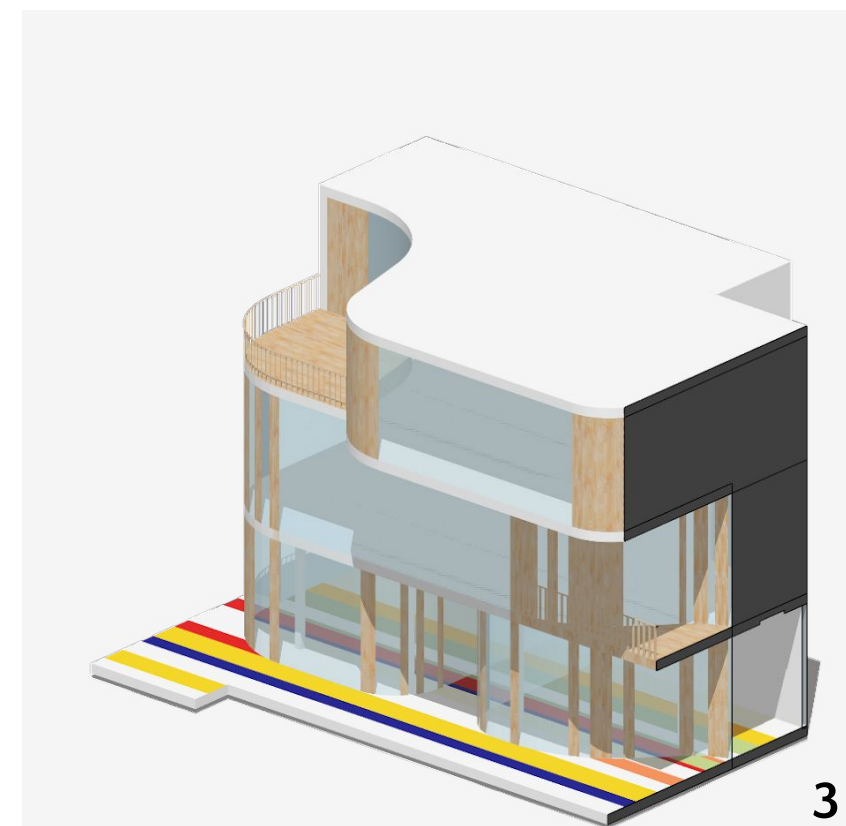
מבטים איזומטריים



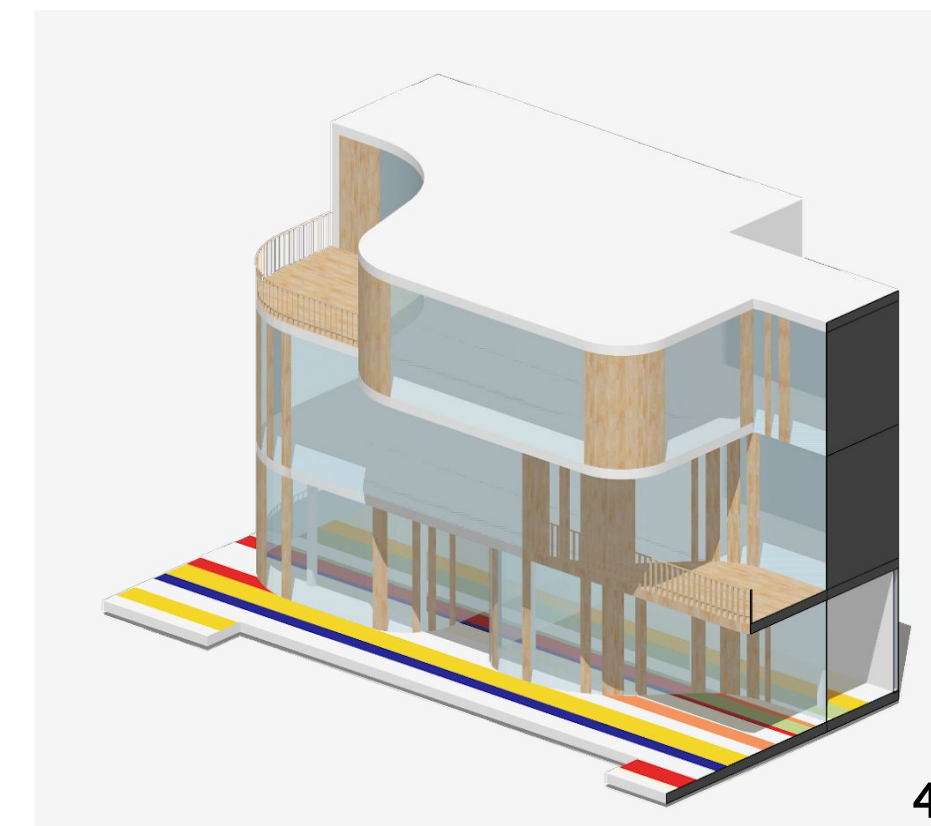
1



2



3



4

חתכים

מצב מוצע

02

הדמיות | מבט מרחוב ז'בוטנסקי
חזית שקופה כלפי הרחוב



מצב מוצע

02

הדמיות | מבט מרחוב ז'בוטנסקי
חזית המשקפת את הפנים אך אטומה כלפי חוץ



מצב מוצע

02

הדמיות | מבט ממזרח
חזית פתוחה כלפי המזרח

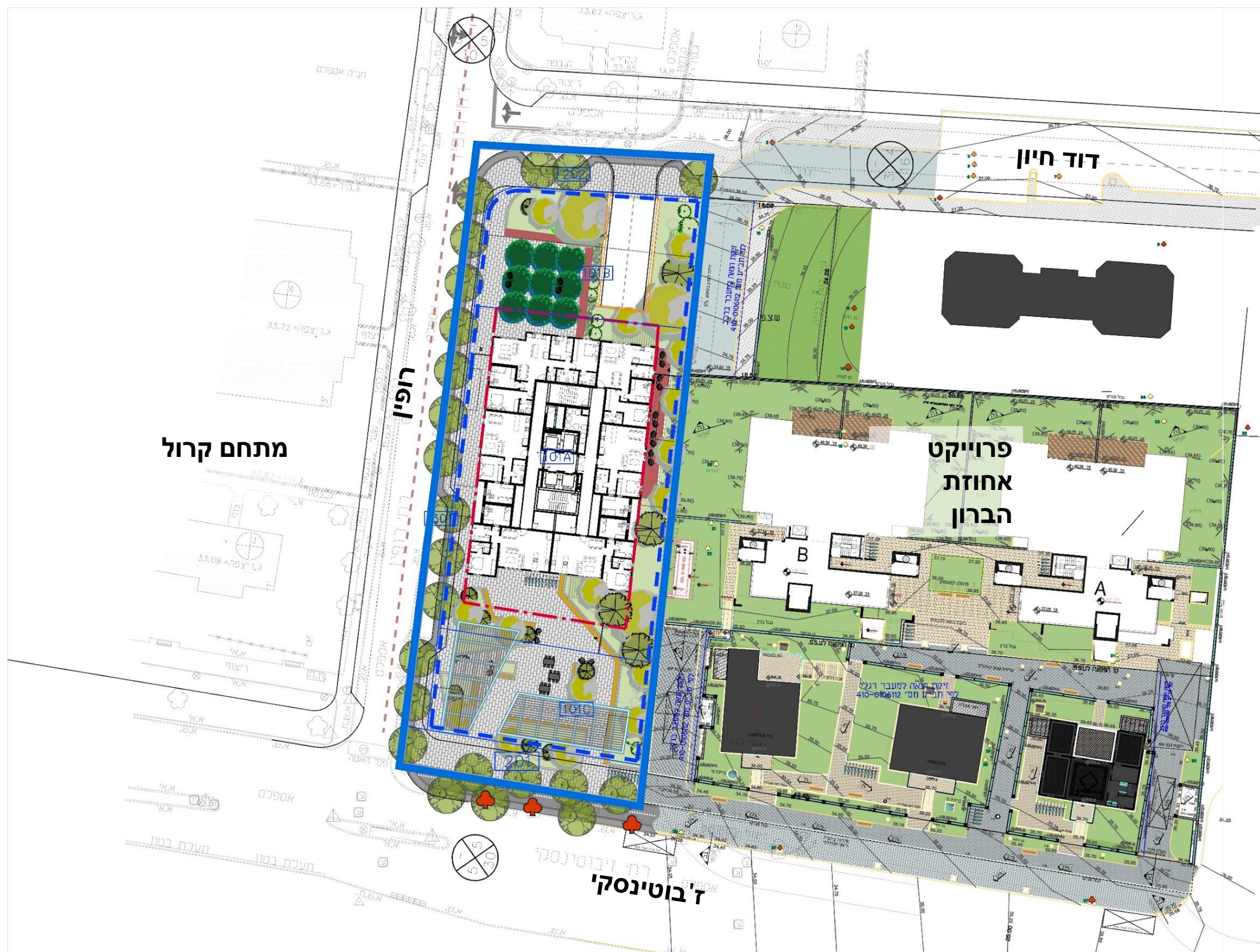


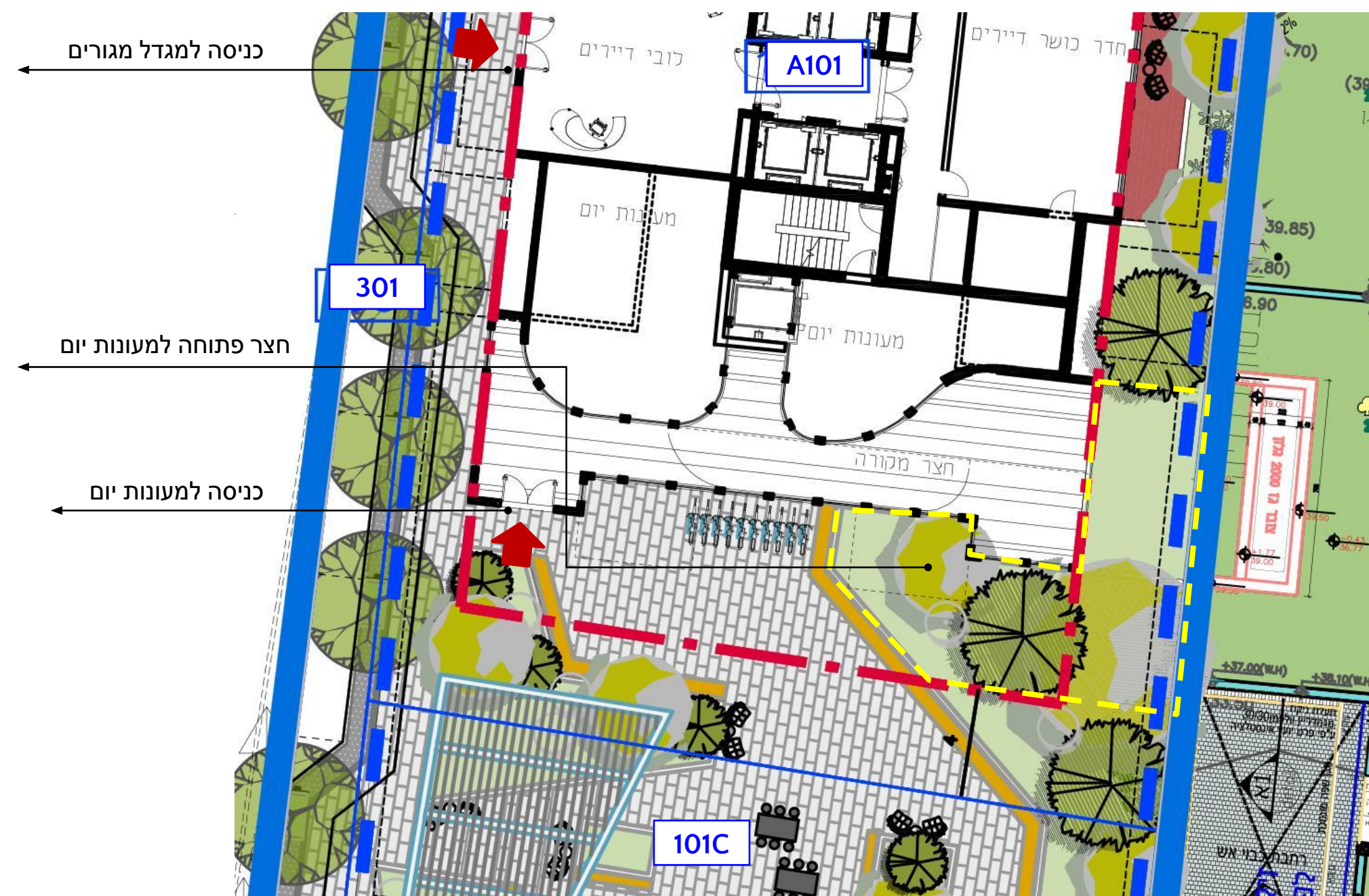
מצב מוצע

הדמיות | מבט פנימי

02



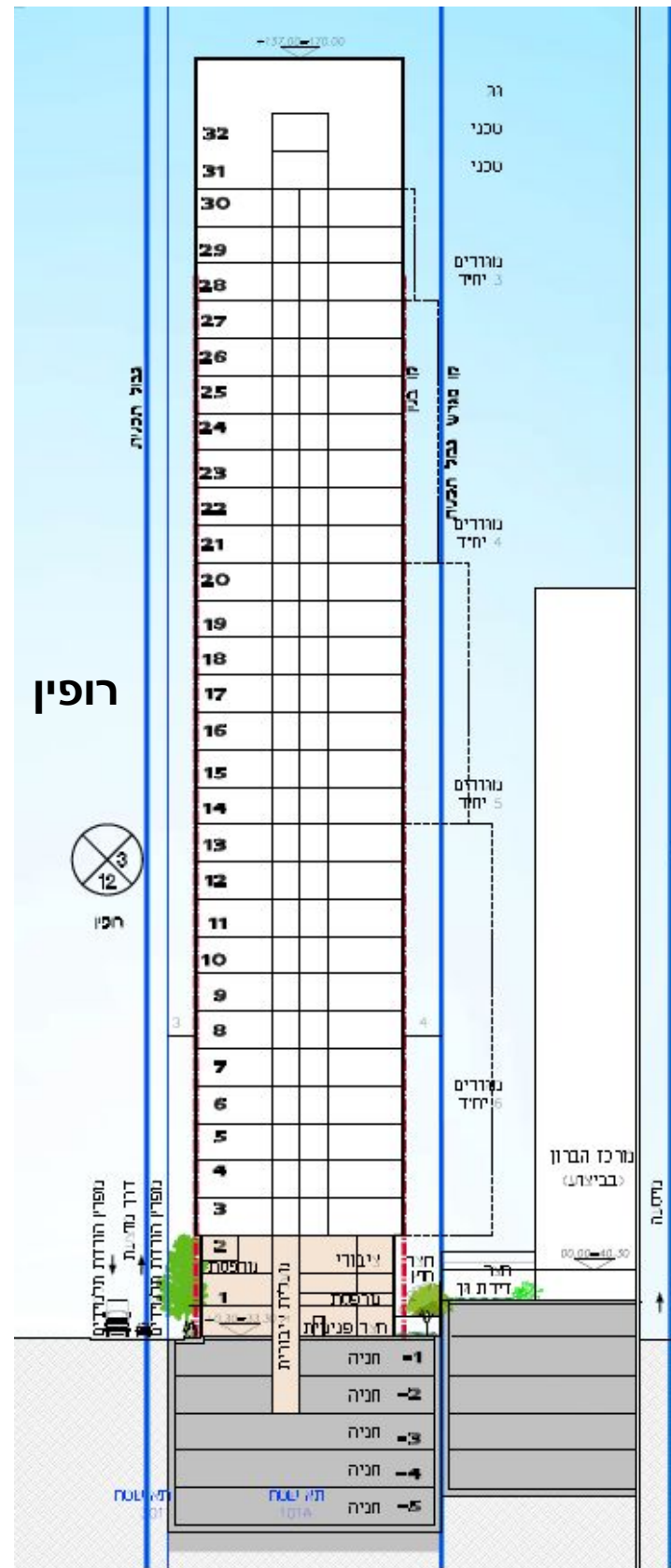




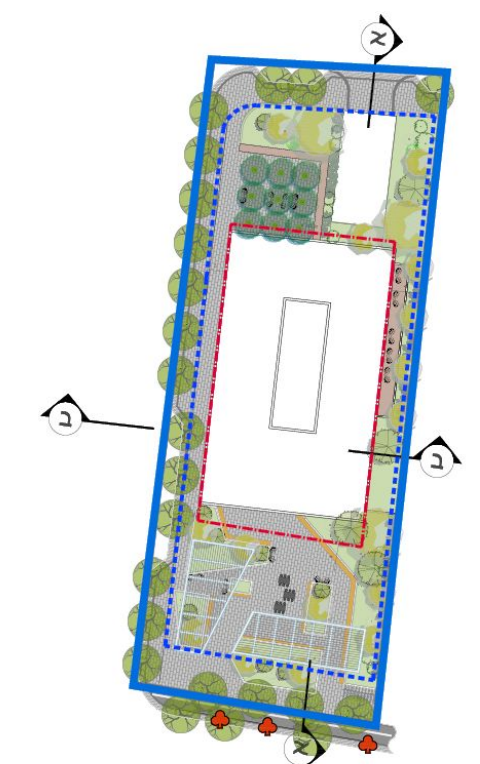
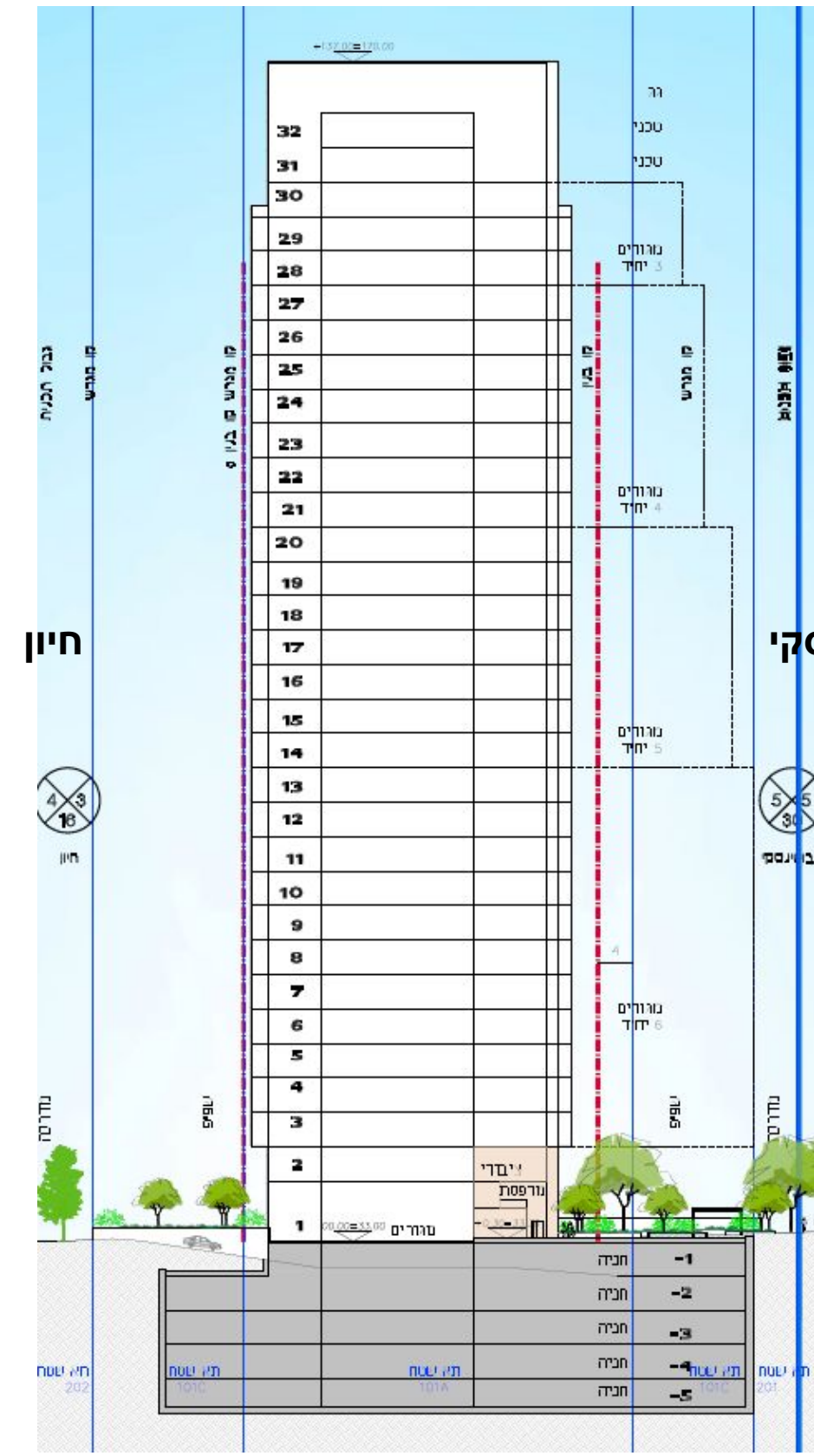


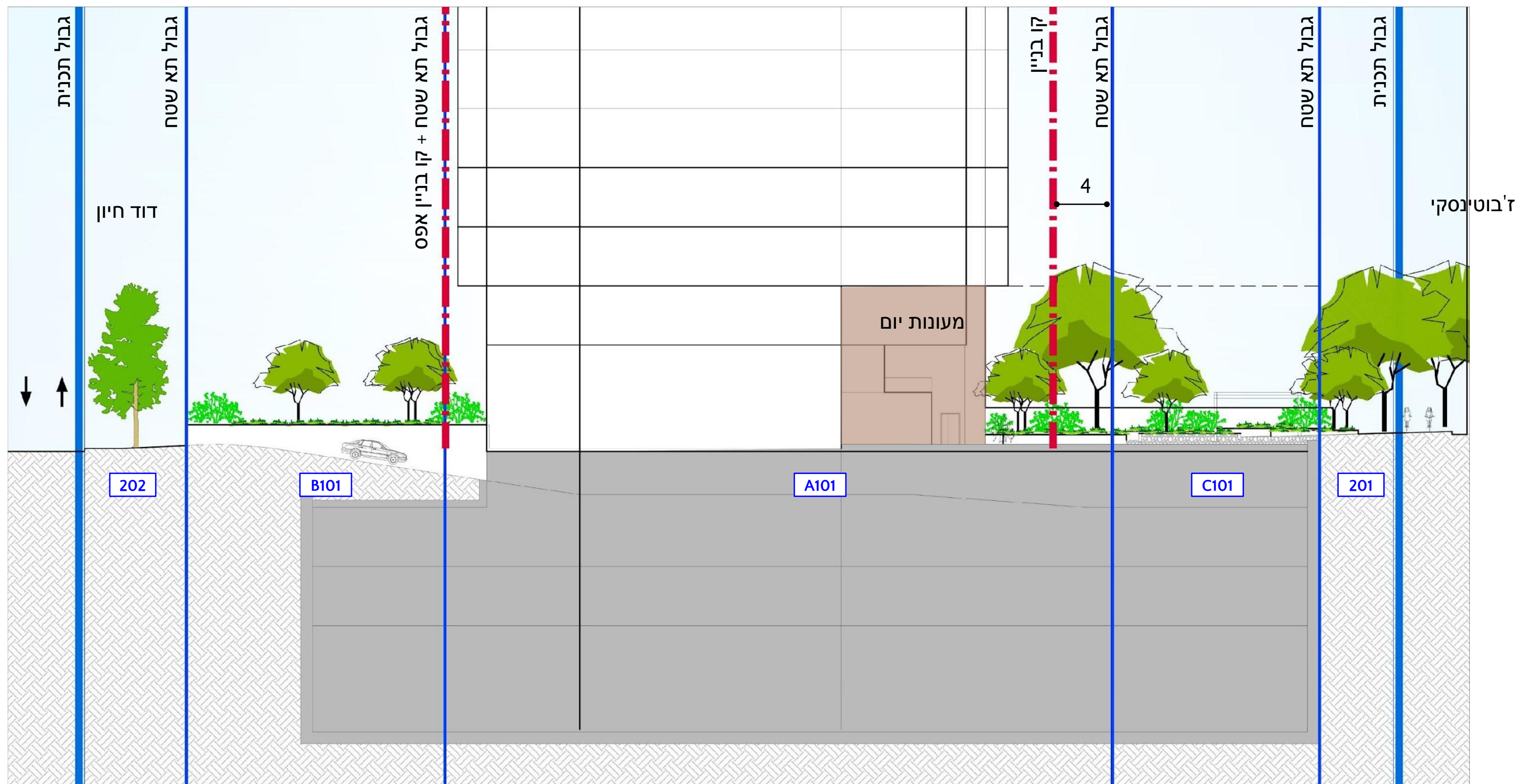


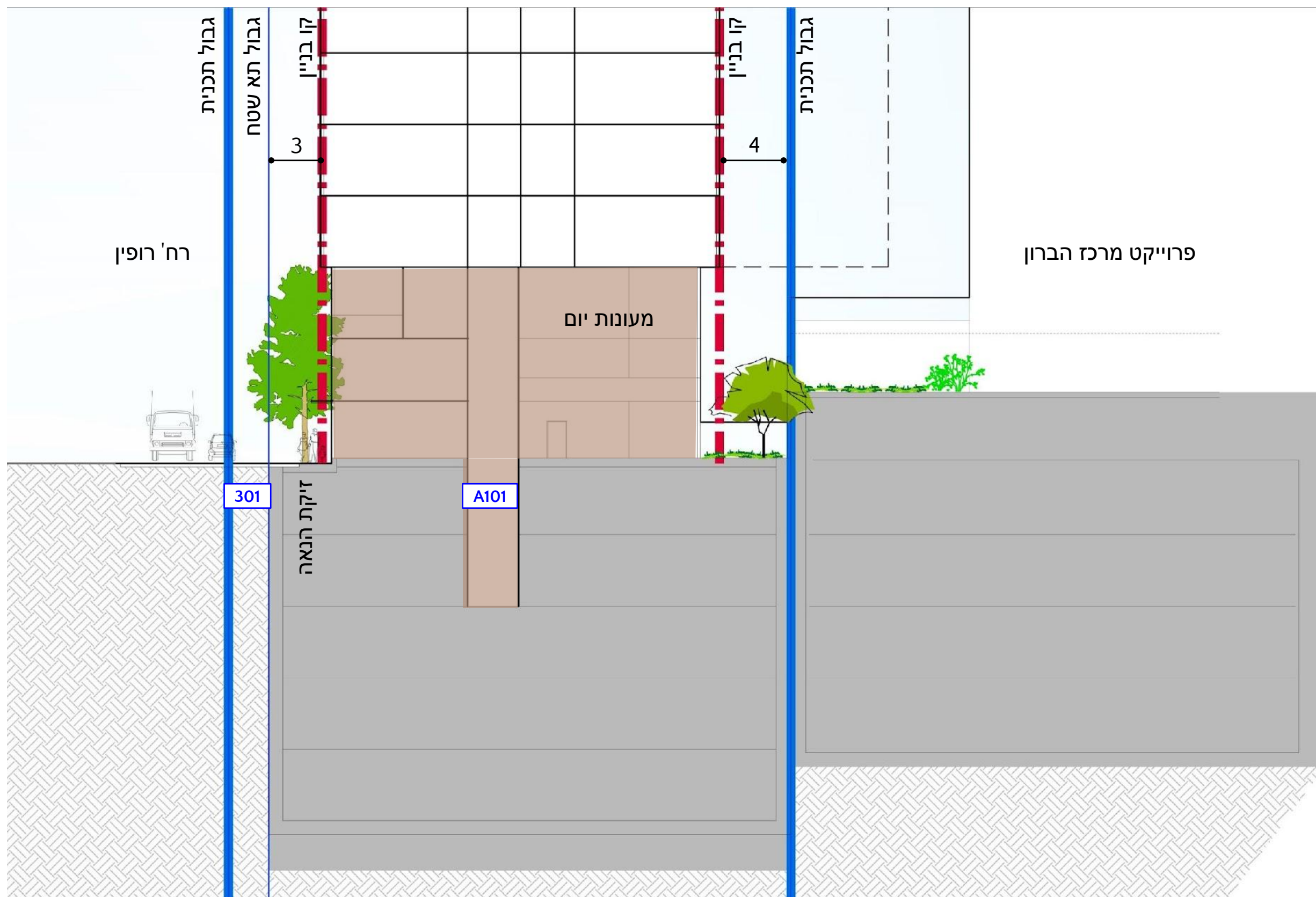
חתך ב-ב



חתך א-א







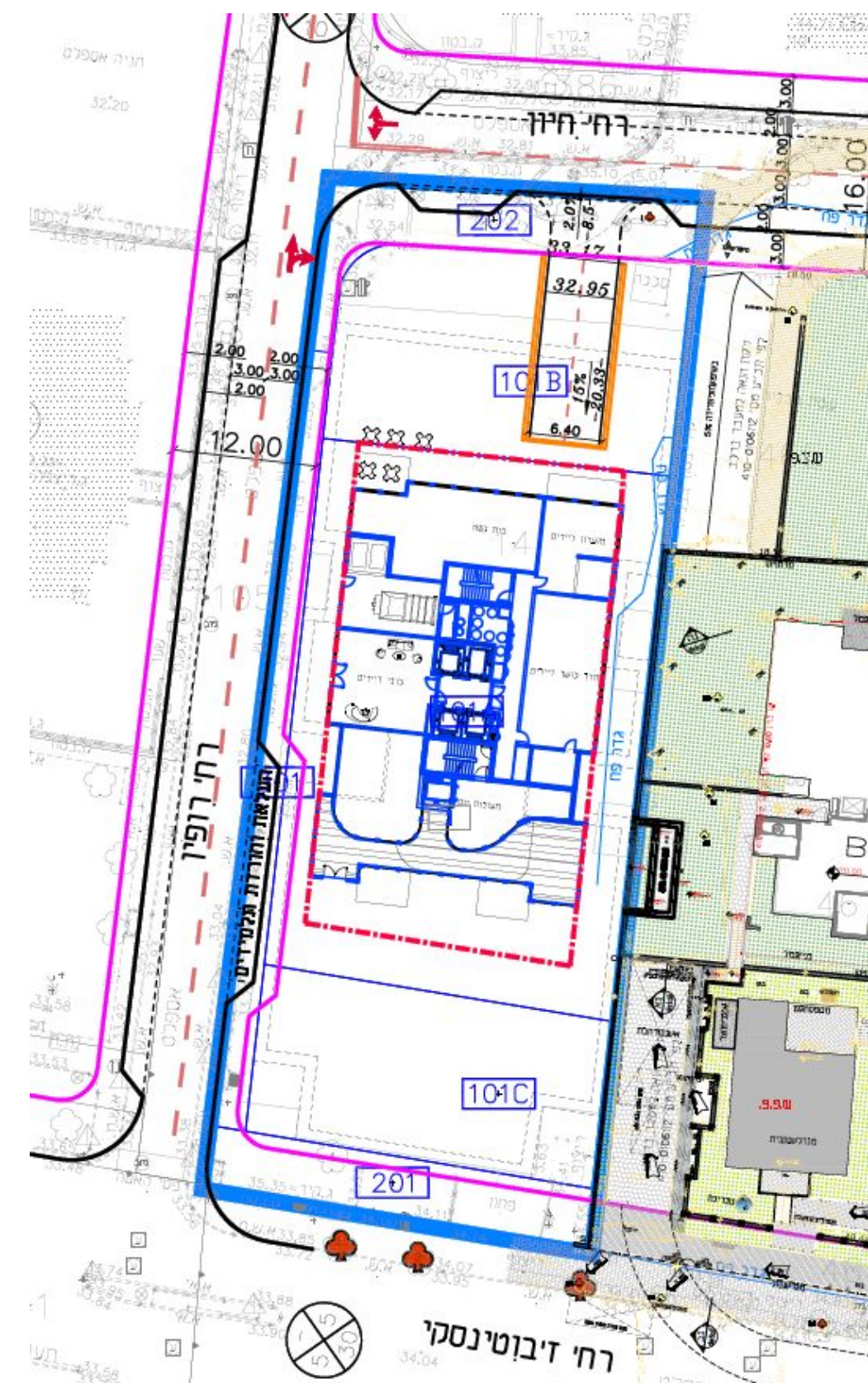
נספחי התכנית

- תנועה
- תשתיות

03

מאזן חניה איזור א'

| מצאי חניה | | | | דרישת חניה | | | | תקן חניה | | | | שטח עיקרי / מס' יחיד | שימוש קרקע |
|-------------------------------|--------|-------------|--|------------|--------|-------------|----------|----------|---------|------------------------|----------|----------------------|-------------|
| אופניים | אופנוע | רכב תיפעולי | רכב פרטי | אופניים | אופנוע | רכב תיפעולי | רכב פרטי | אופניים | אופנוע | רכב תיפעולי | רכב פרטי | | |
| 1 | 1 | - | 2 | 1 | 1 | - | 2 | 1 : 300 | 1 : 200 | עד 2000 מ"ר 1 : 400 | 1:50 | 100 מ"ר | מסחר |
| 2 | 2 | - | 2 | 2 | 2 | - | 2 | 1 : 250 | 1 : 200 | - | 1:240 | 400 מ"ר | מבנה ציבורי |
| 140 במחסנים דירתיים | 14 | - | 140 | 140 | 14 | - | 140 | 1 : 1 | 1 : 10 | - | 1 : 1 | 140 יחיד | מגורים |
| 3 בקומה 1-140 במחסנים דירתיים | 17 | - | 144 רכב גבוה-1 רכב רגיל-2 3+ מיח לנכים | 143 | 17 | - | 144 | | | | | | סה"כ: |



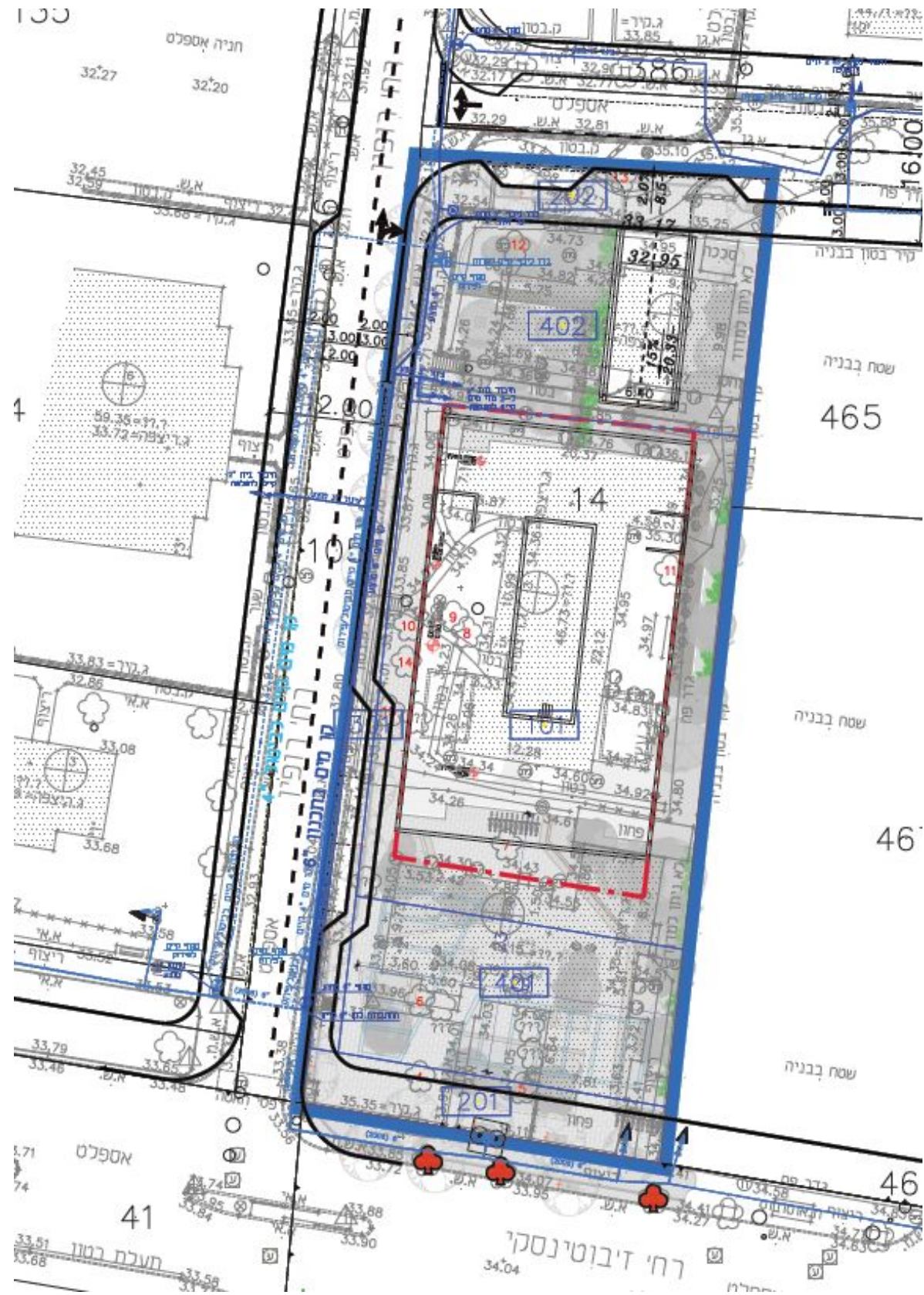
תכנית קומת מרתף טיפוסית



תכנית קומה 1-



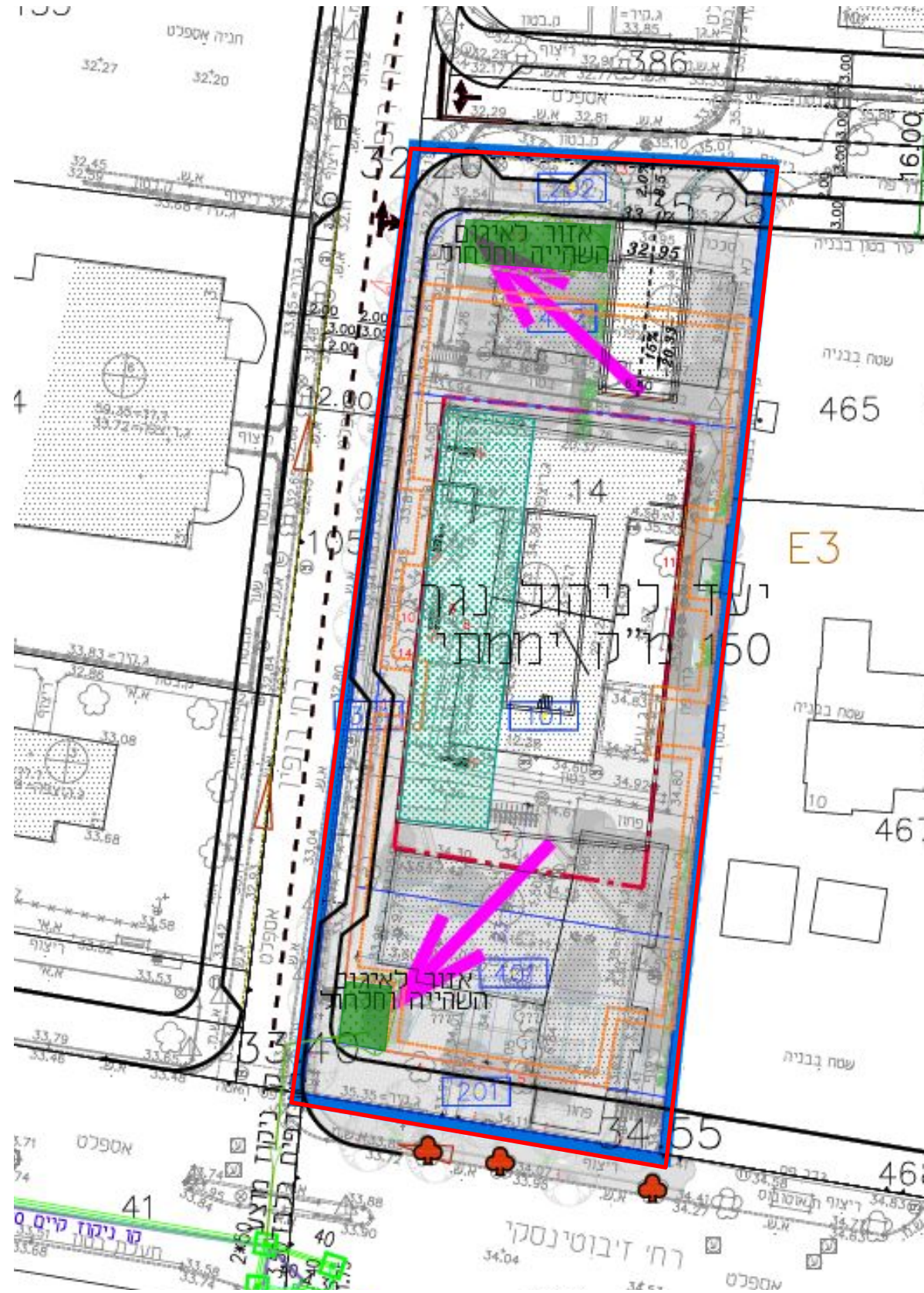
שטחי חלחול



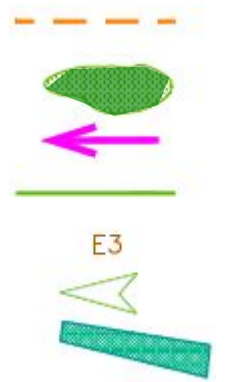
קו מים מתוכנן



- קו ביוב קיים —————
- חיבור ביוב מוצע —————
- קו ביוב קיים לביטול — x — x —
- כיוון זרימה



- גבול מרתף
- שטח לאיגום, השטייה וחלחול
- כיוון זרימת נגר עילי
- קו ניקוז מוצע
- סוג קרקע
- כיוון זרימה בצינור הניקוז
- גגות ירוקים / כחולים



תודה רבה

יסקי-מור-סיון

אדריכלים ומתכנני ערים

כתובת | רחוב דרך בן גוריון 1,
בני ברק 5120149, ישראל

טלפון | +972-36158000
פקס | +972-36158001

מייל | info@m-y-s.com

אתר | www.m-y-s.com

אינסטגרם | Mys_architects



MYS



BSR2



AROMA



BSR1



CAFE CAFE



BEN GURION ST.

ABBA HILEL ST.

RAMAT GAY

