

אחוזת רופין

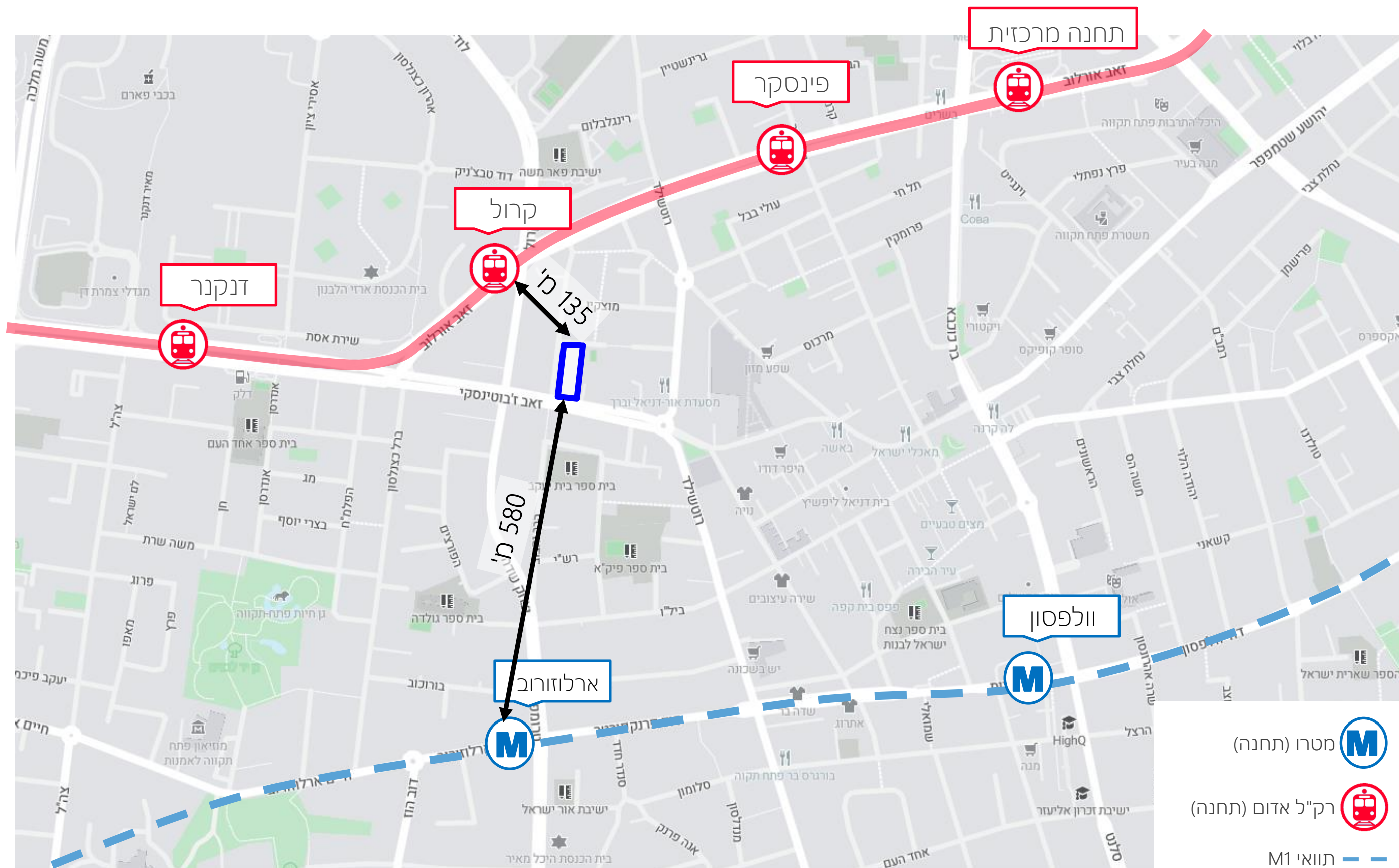
פגישה בעיריית פ"ת

17.5.2022

איתור ורקע

- מיקום
- מסמכי תכנית המתאר המופקדת
- מצב מאושר

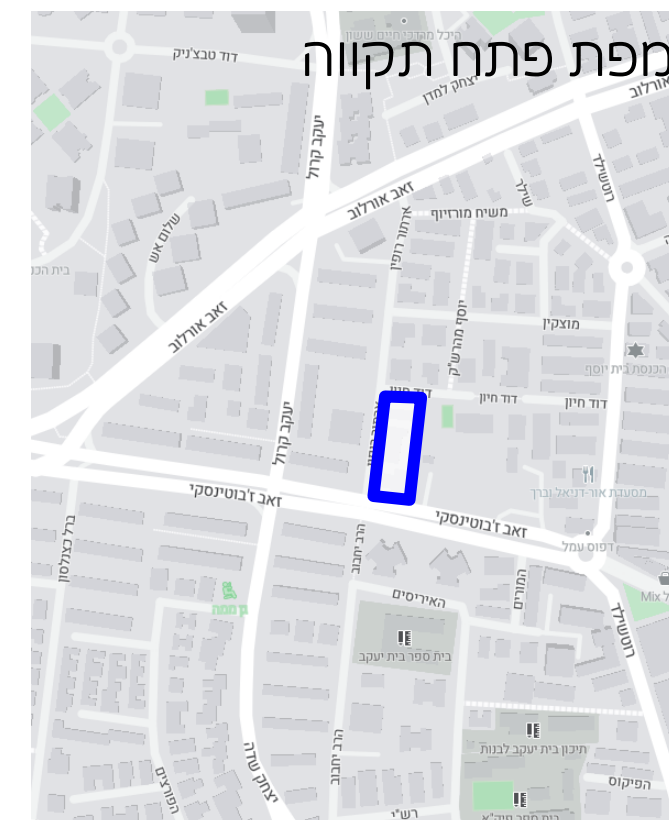




מיקום


01


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






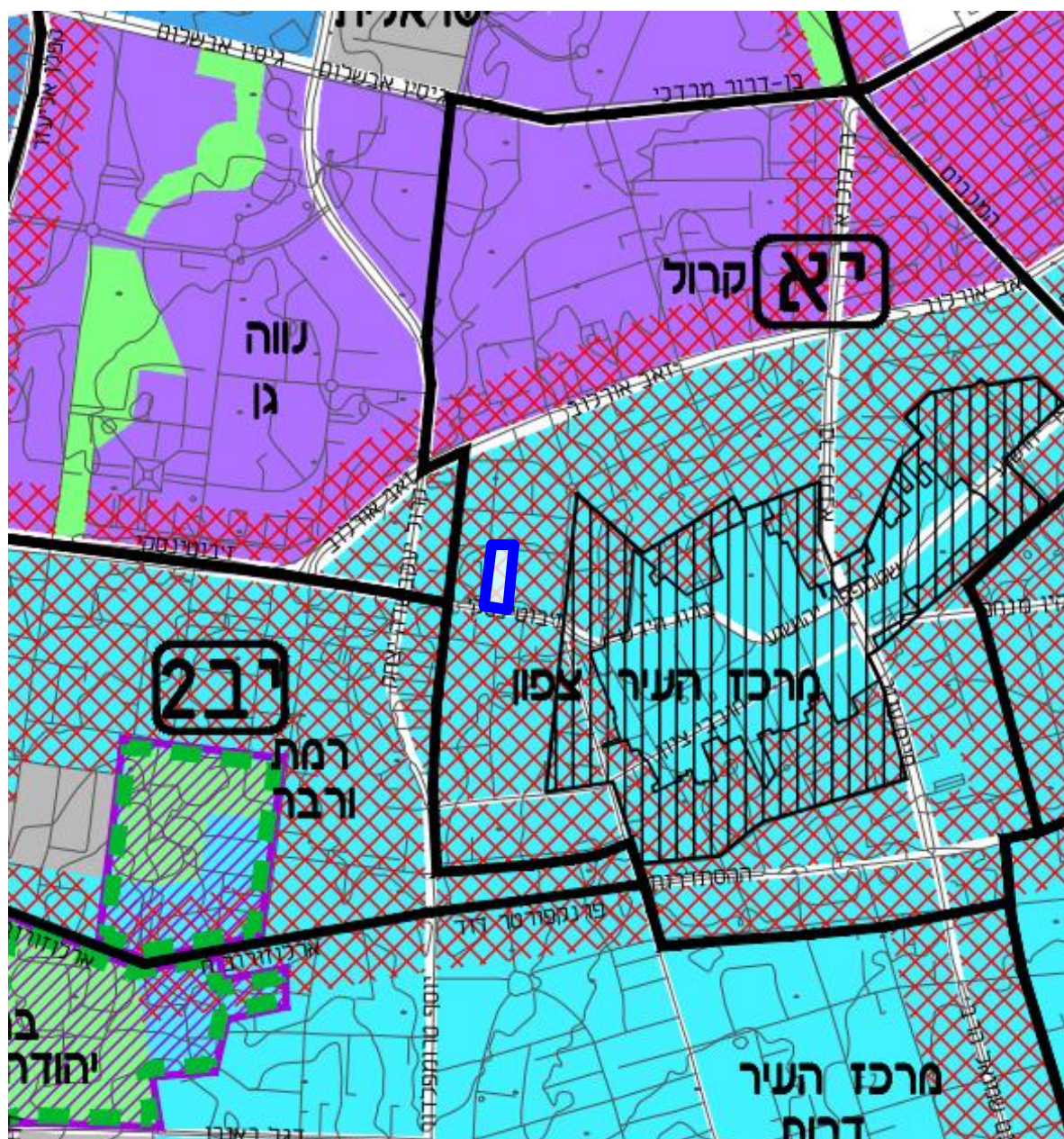
תכנית מתאר כוללנית

עד 7 קומות 

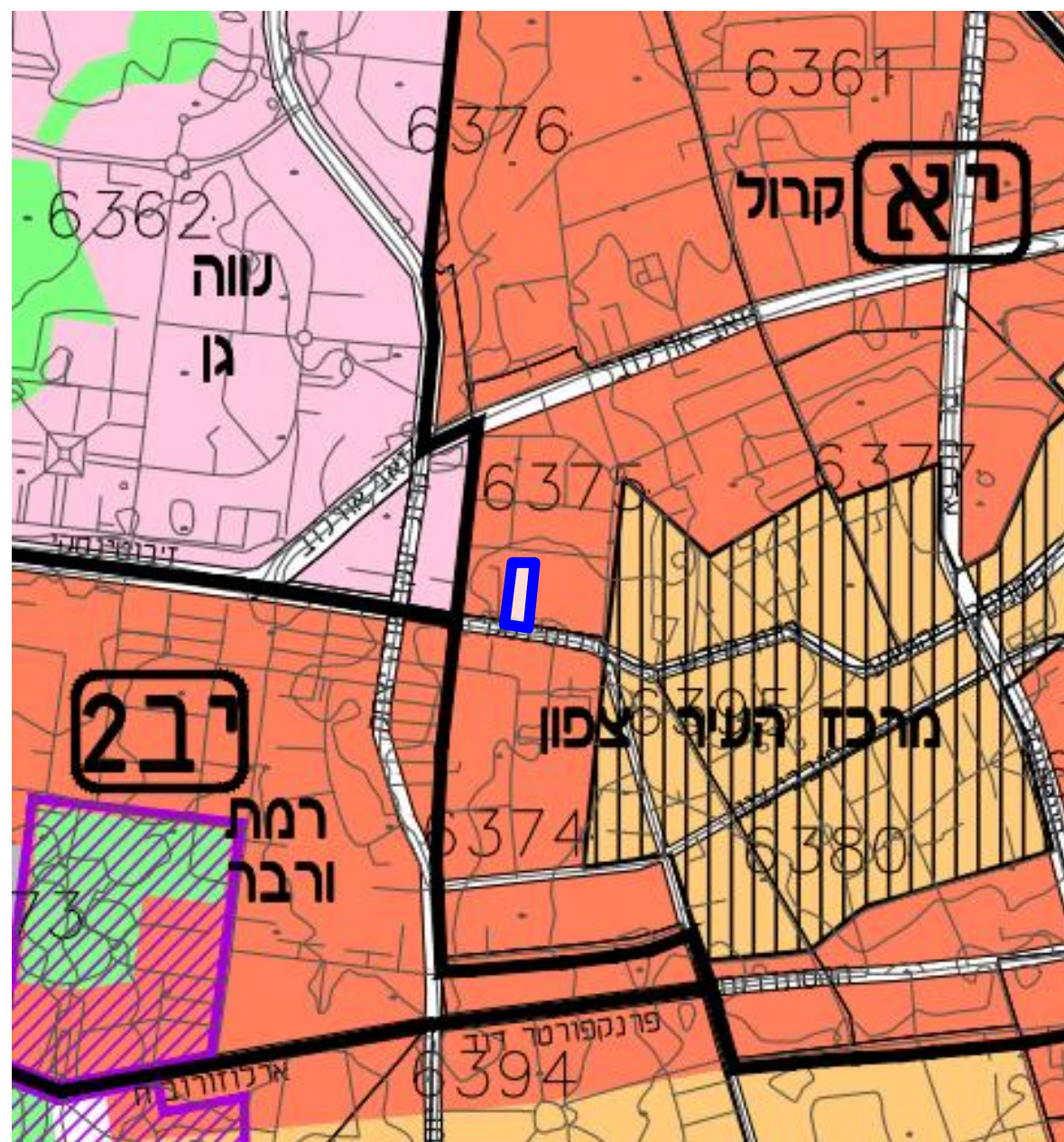
חיפוש בניה לגובה 

אזור התחדשות מרכזיים העצמה מלאה (חיפוש מתחמי פינוי בינוי) 

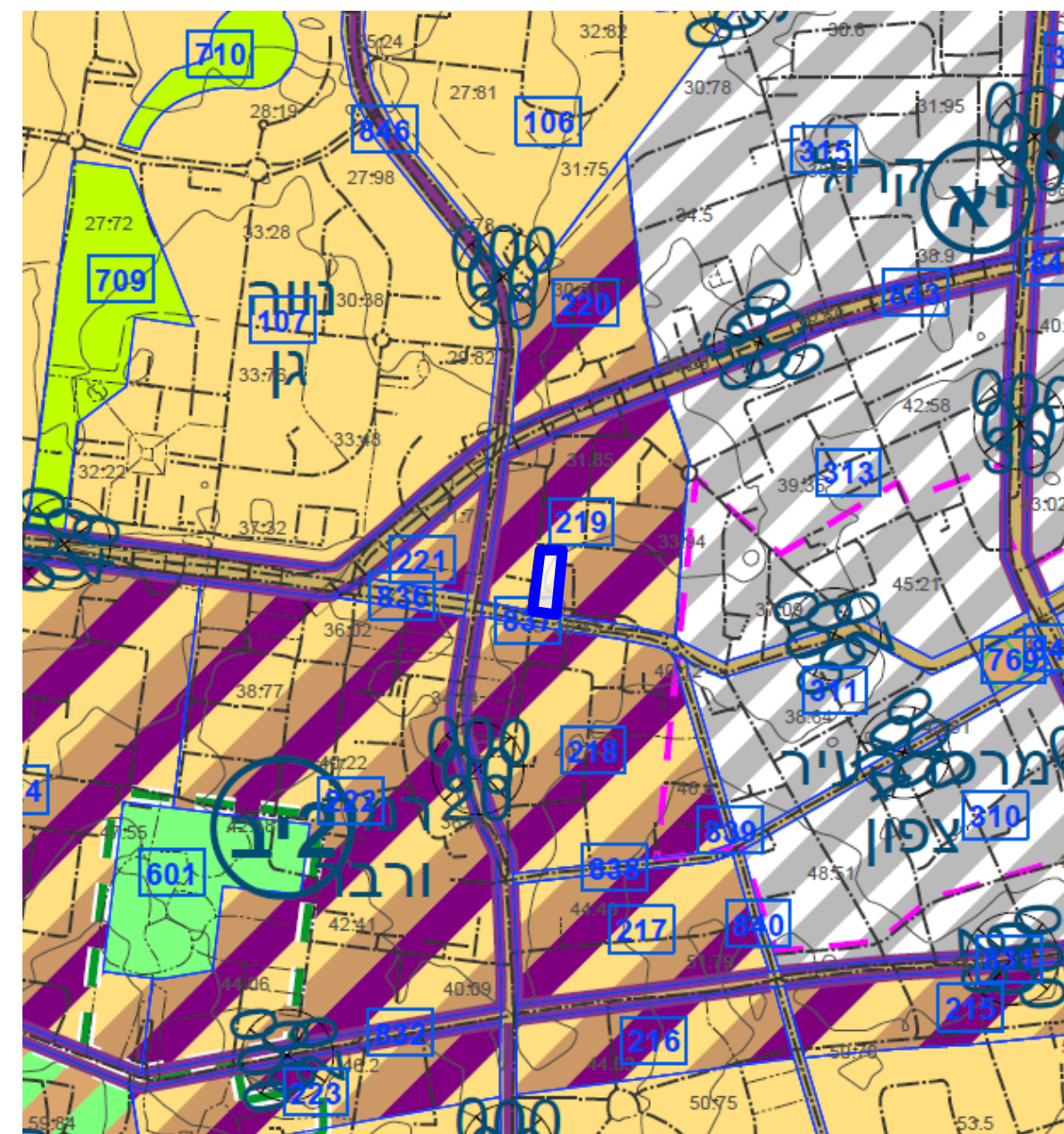
מגורים, תעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור 



נספח תכנית עיר

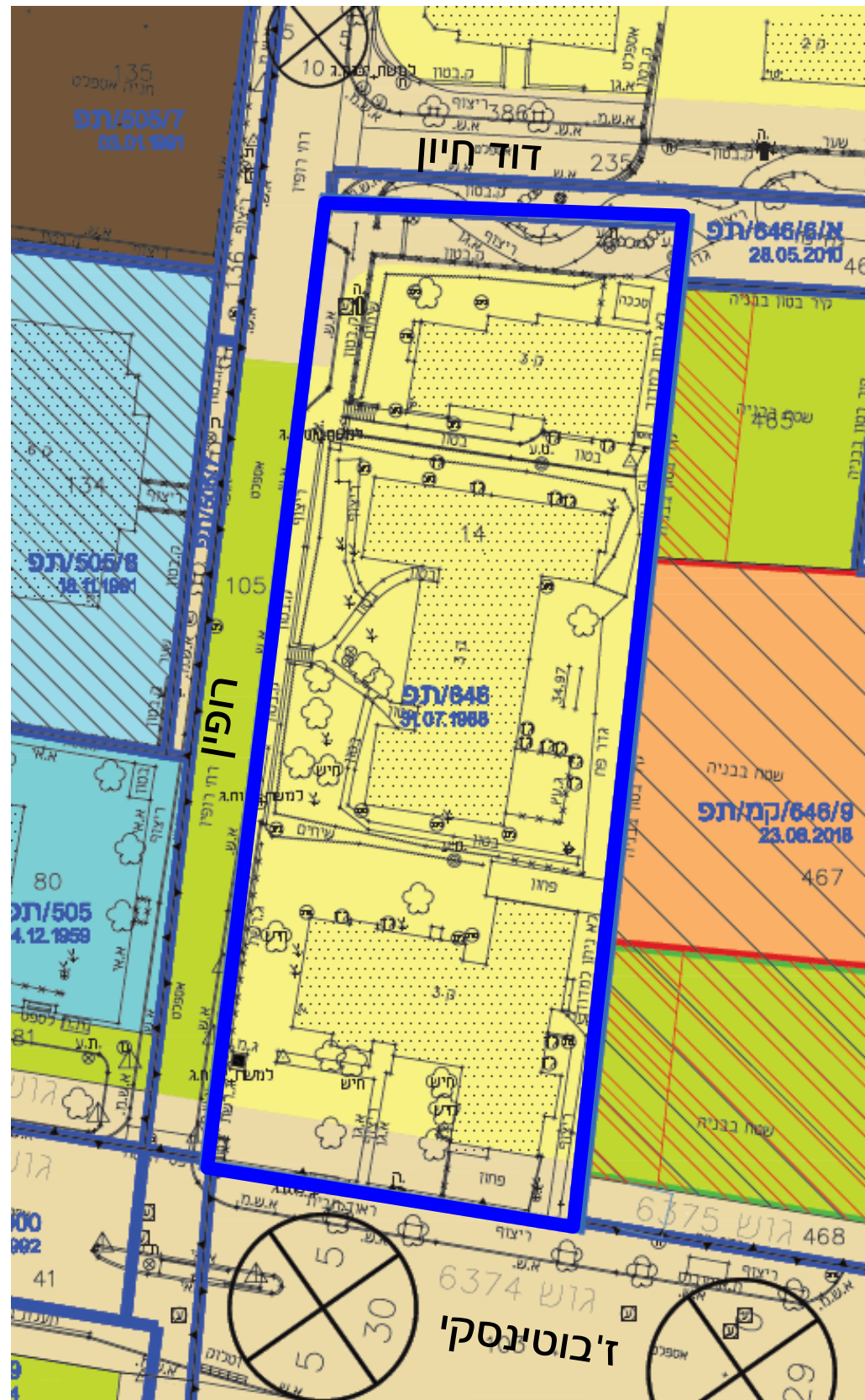


נספח רמות התערבות



ייצודים

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

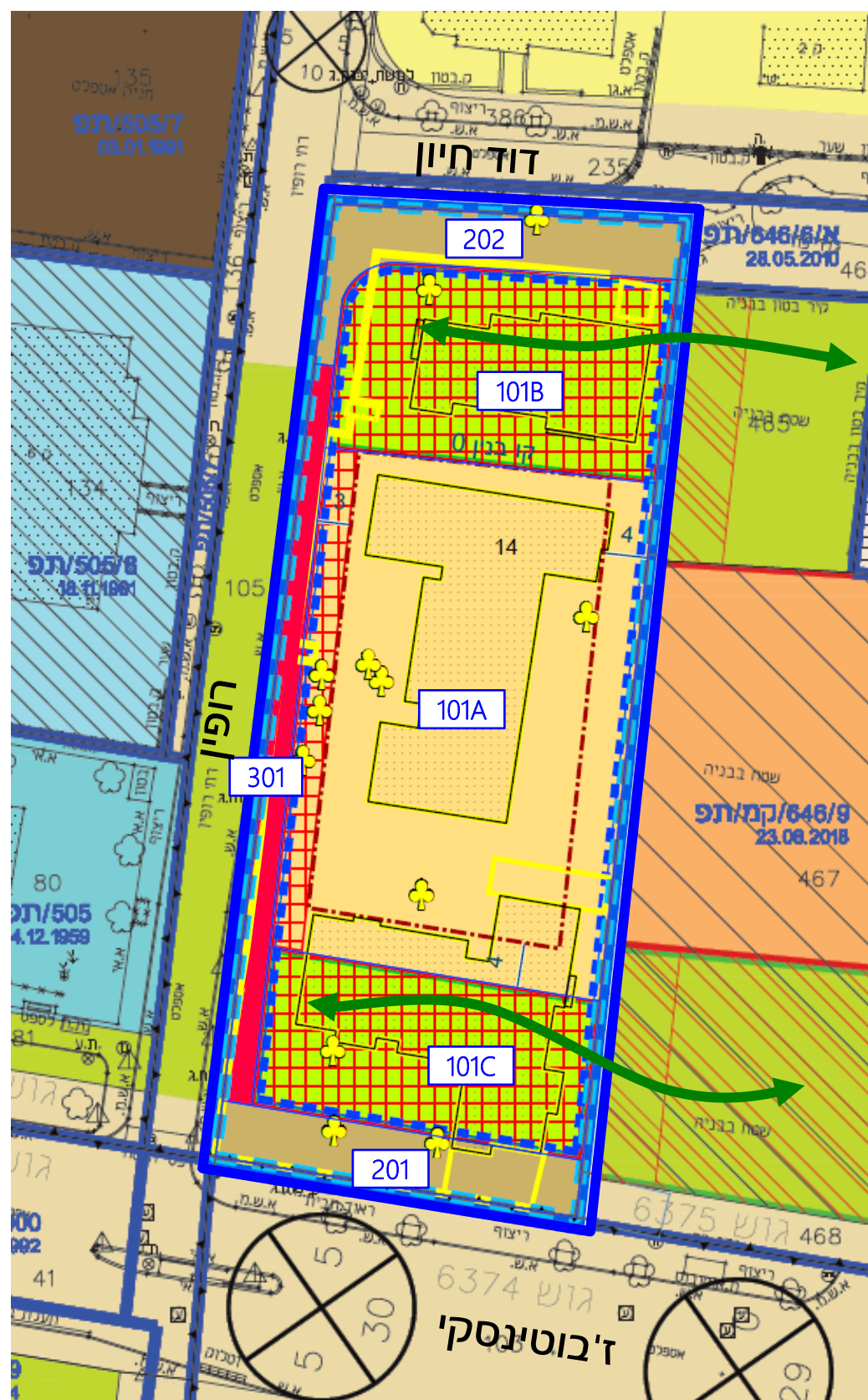
צפיפות

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



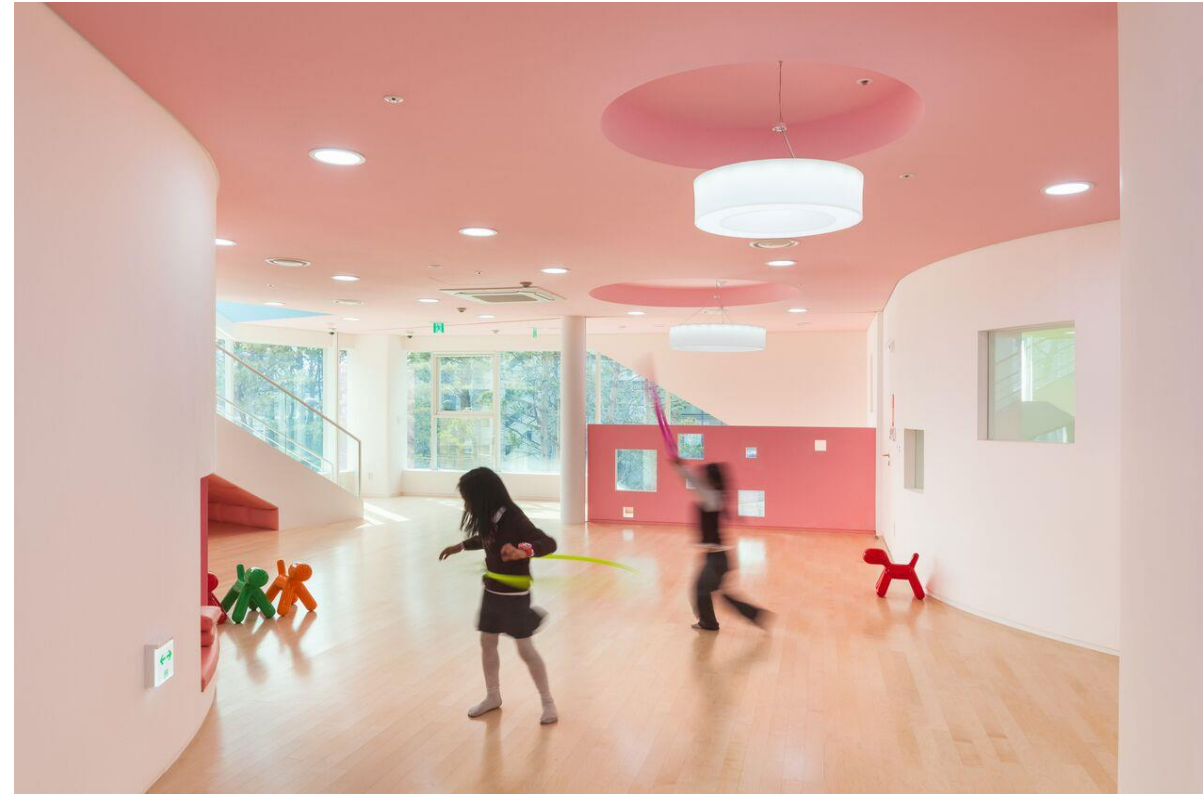


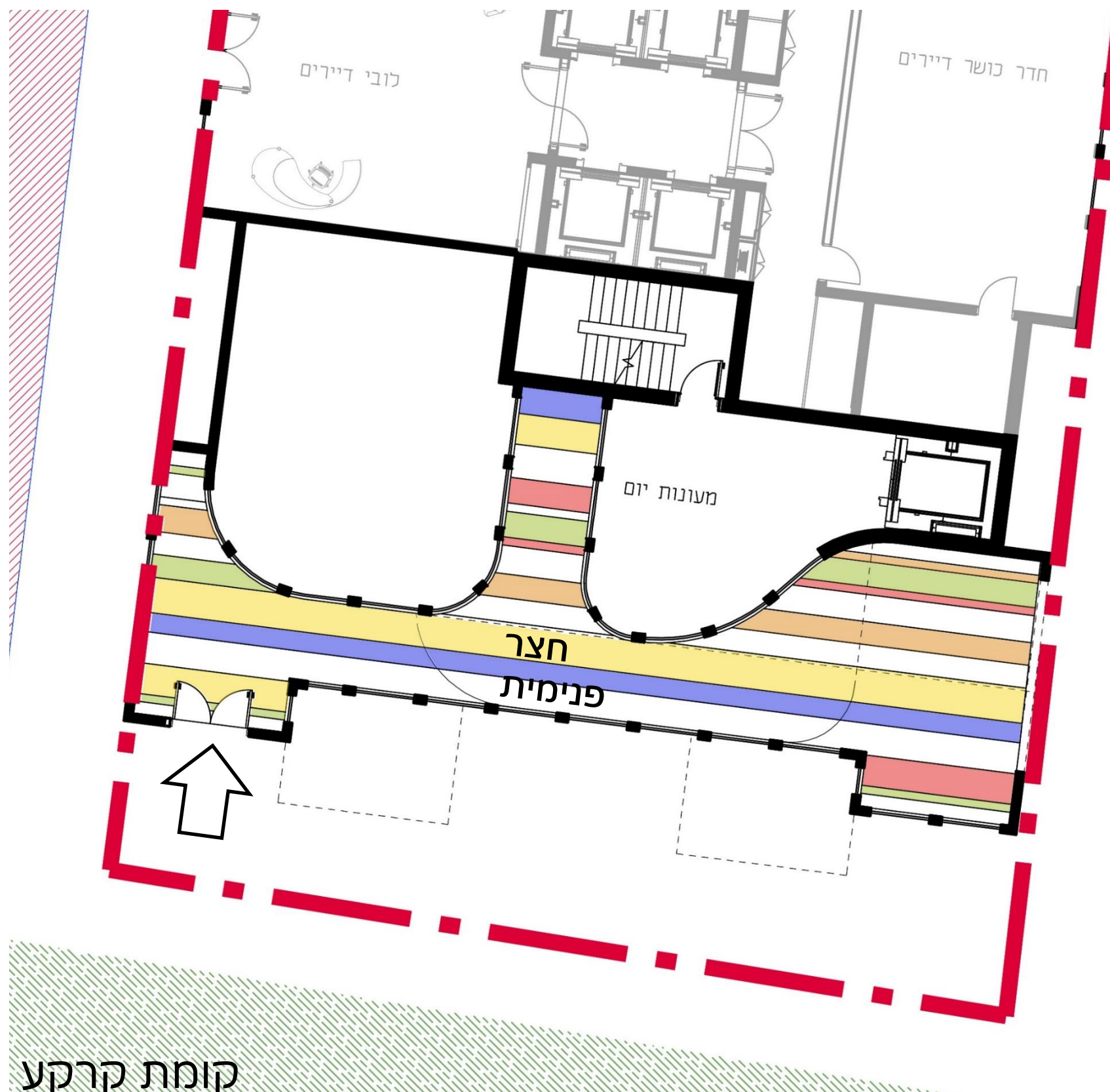
תשריט ייעודי קרקע



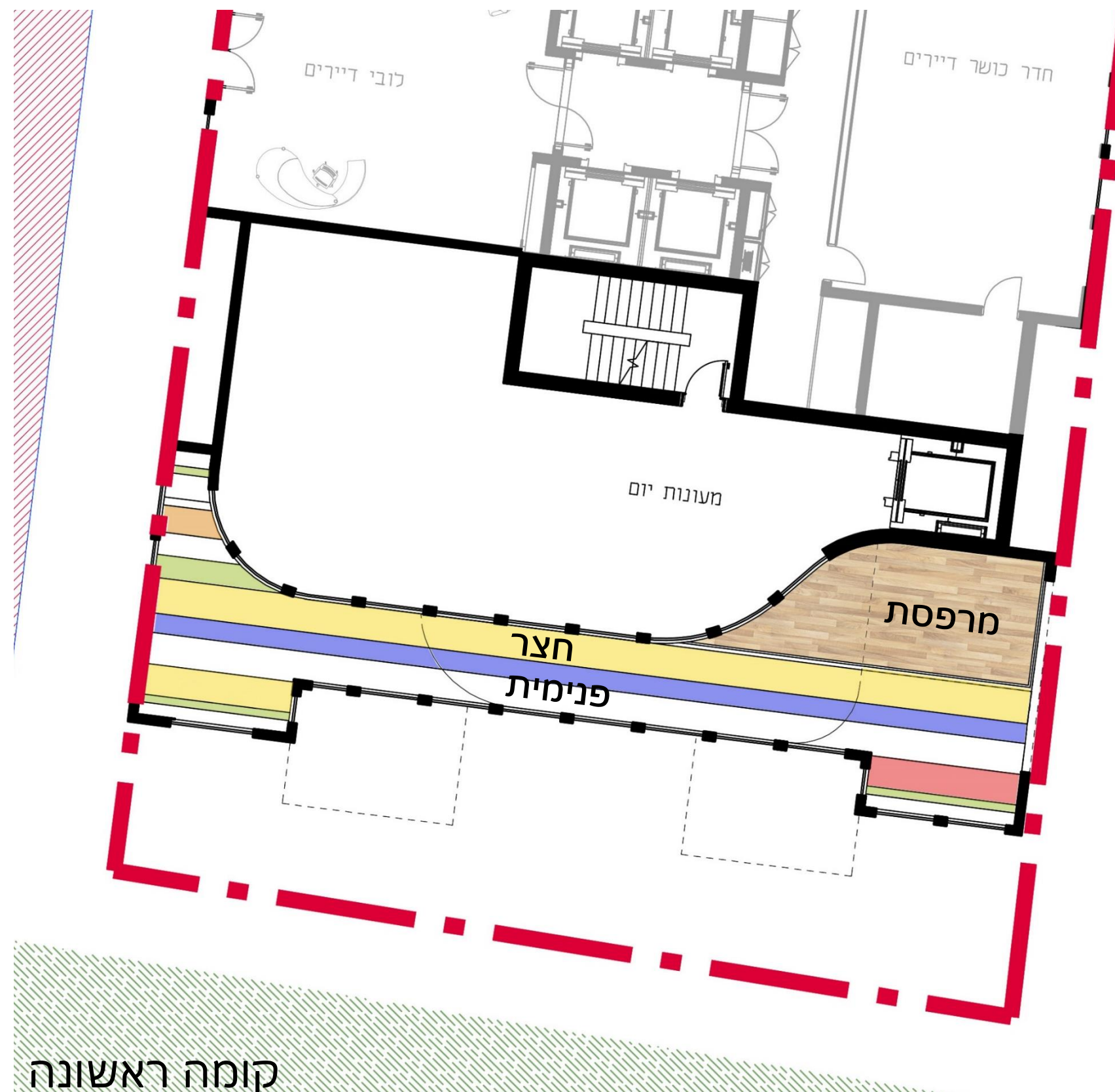
שטח ב-ד'		תא שטח	ייעוד קרקע
1.315		101A	מגורים
0.912	0.5	101B	שפ"פ
	0.412	101C	
0.143		301	דרך מוצעת
0.160		201	דרך מאושרת
0.171		202	
2.701			סה"כ

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

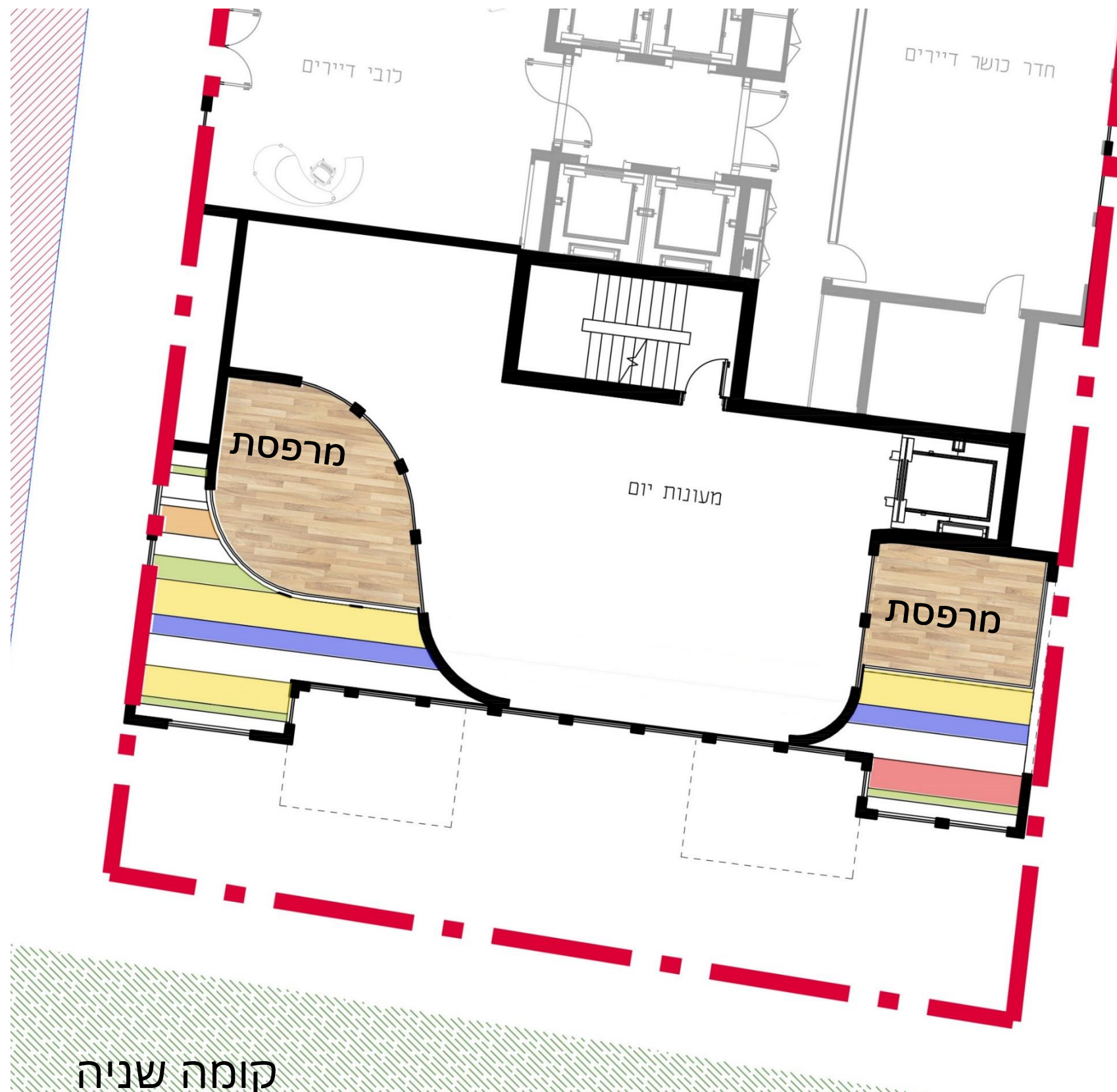




מעונות יום:
 440 מ"ר עיקרי
 (בשלוש קומות)
 + 120 מ"ר מרפסות
 + גינת פנים



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



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

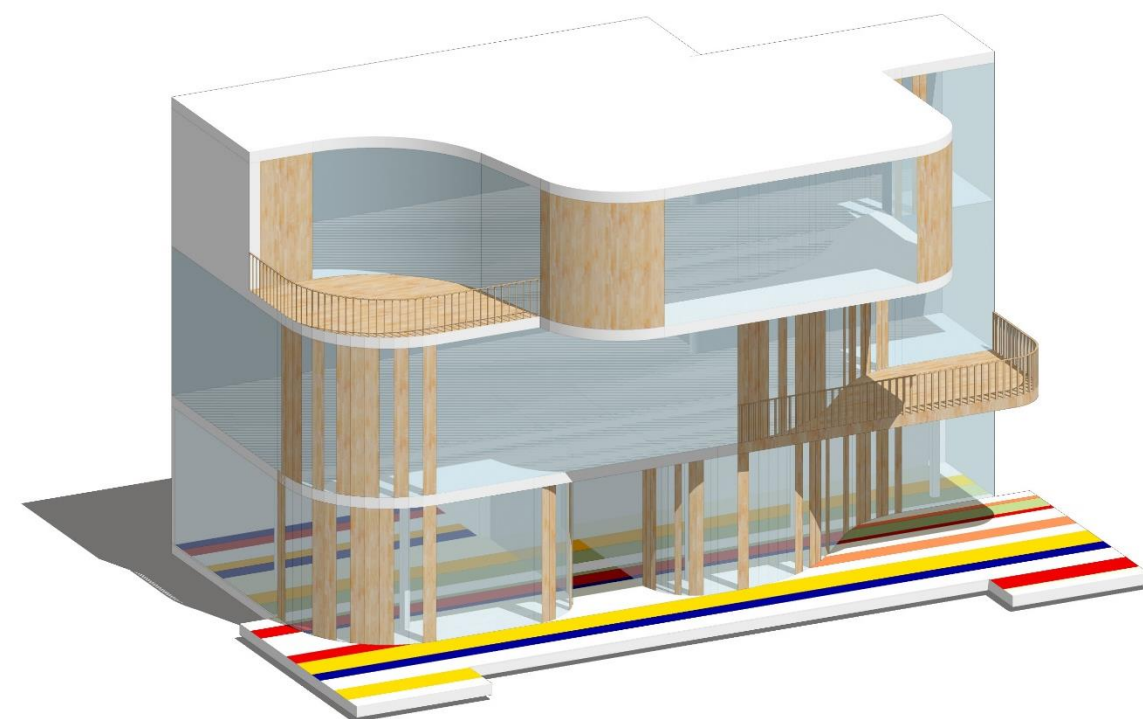
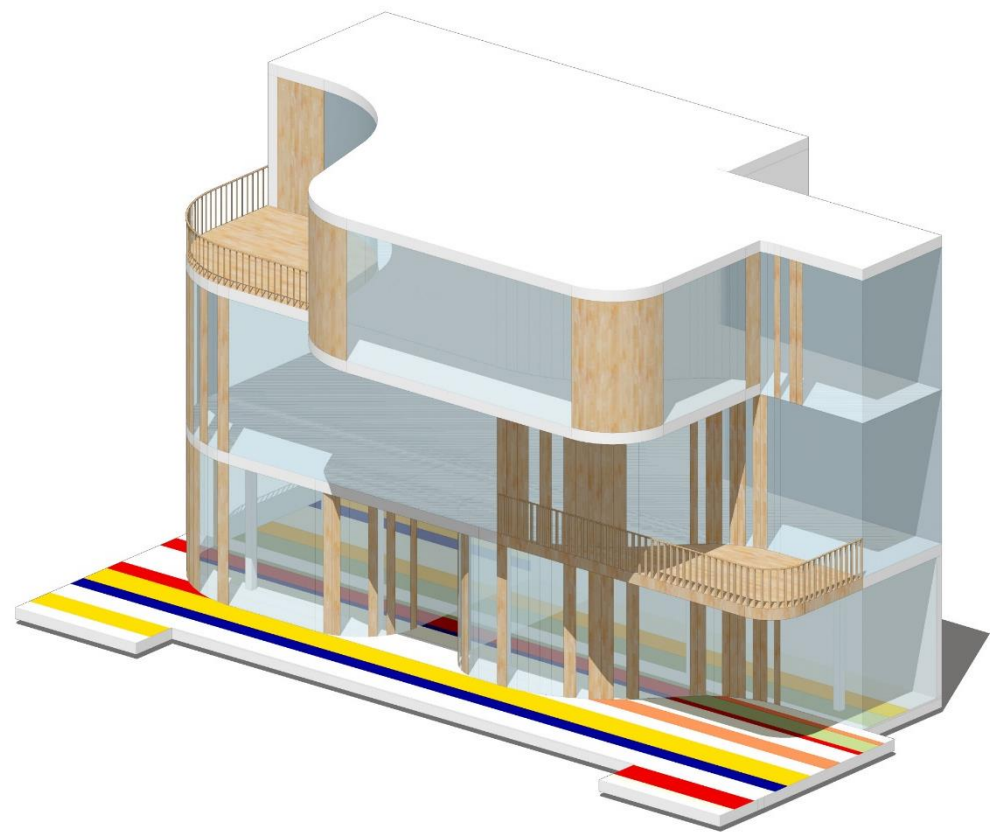
קומה שניה



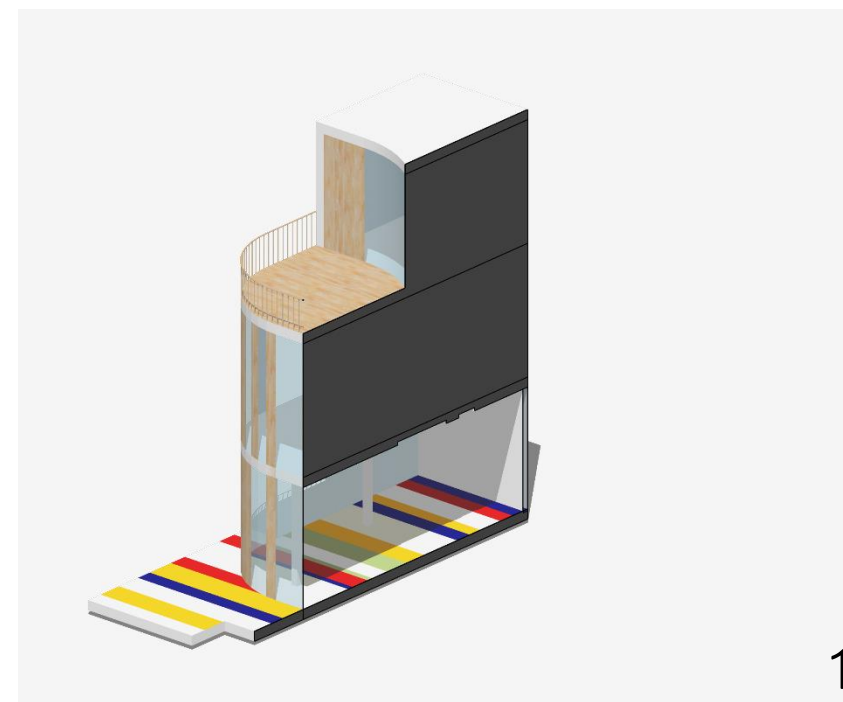
מעונות יום

חתכים ומבטים איזומטריים

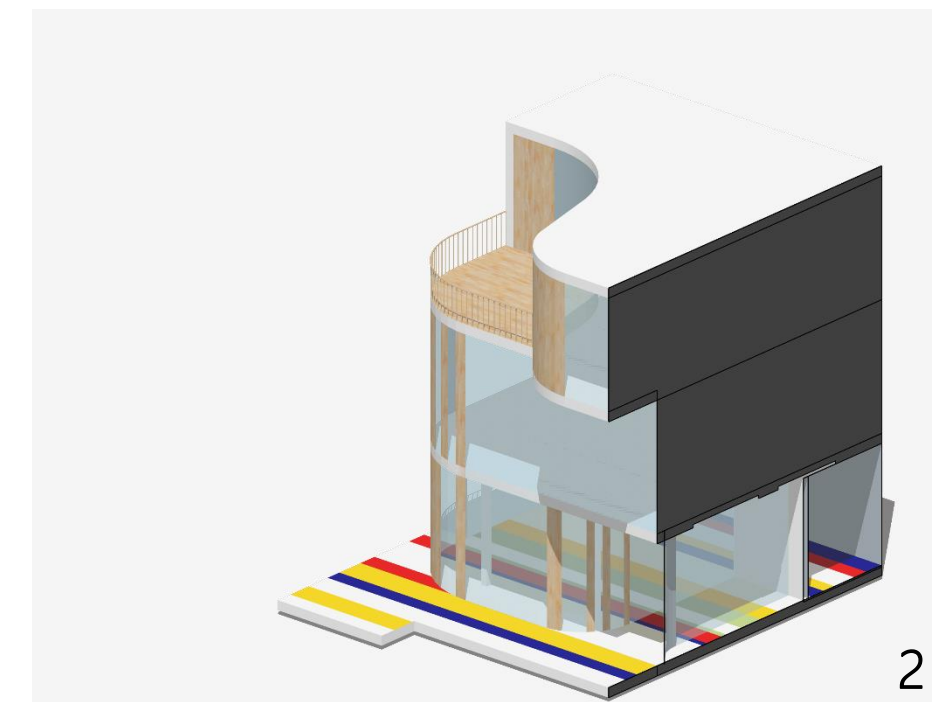
02



מבטים איזומטריים



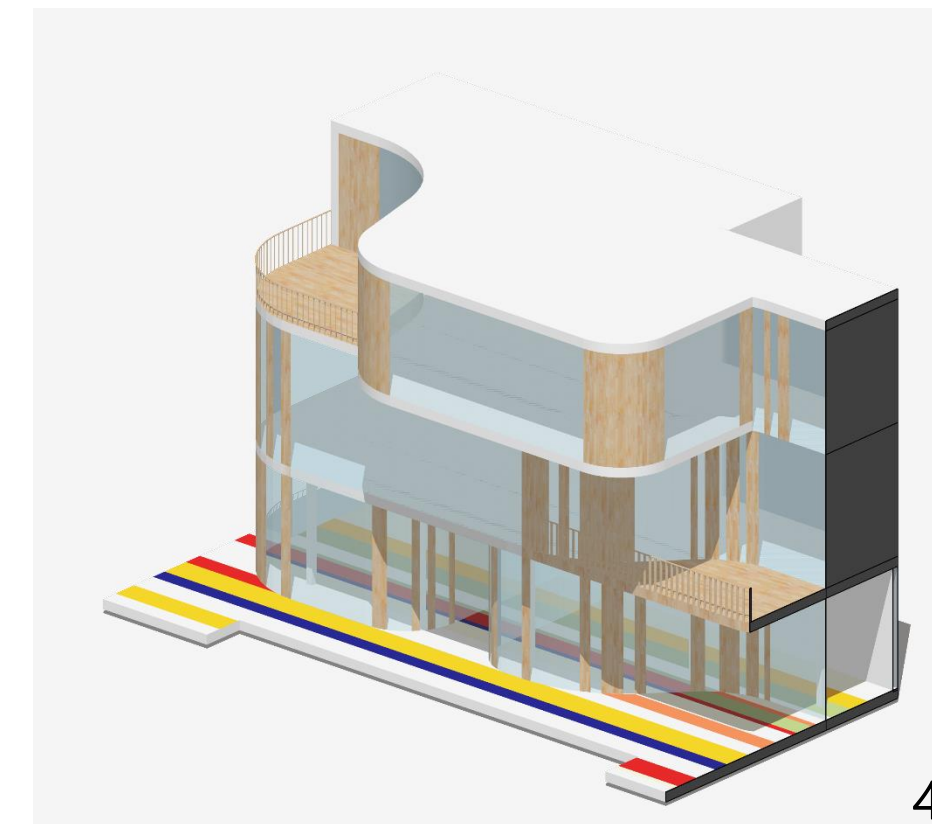
1



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



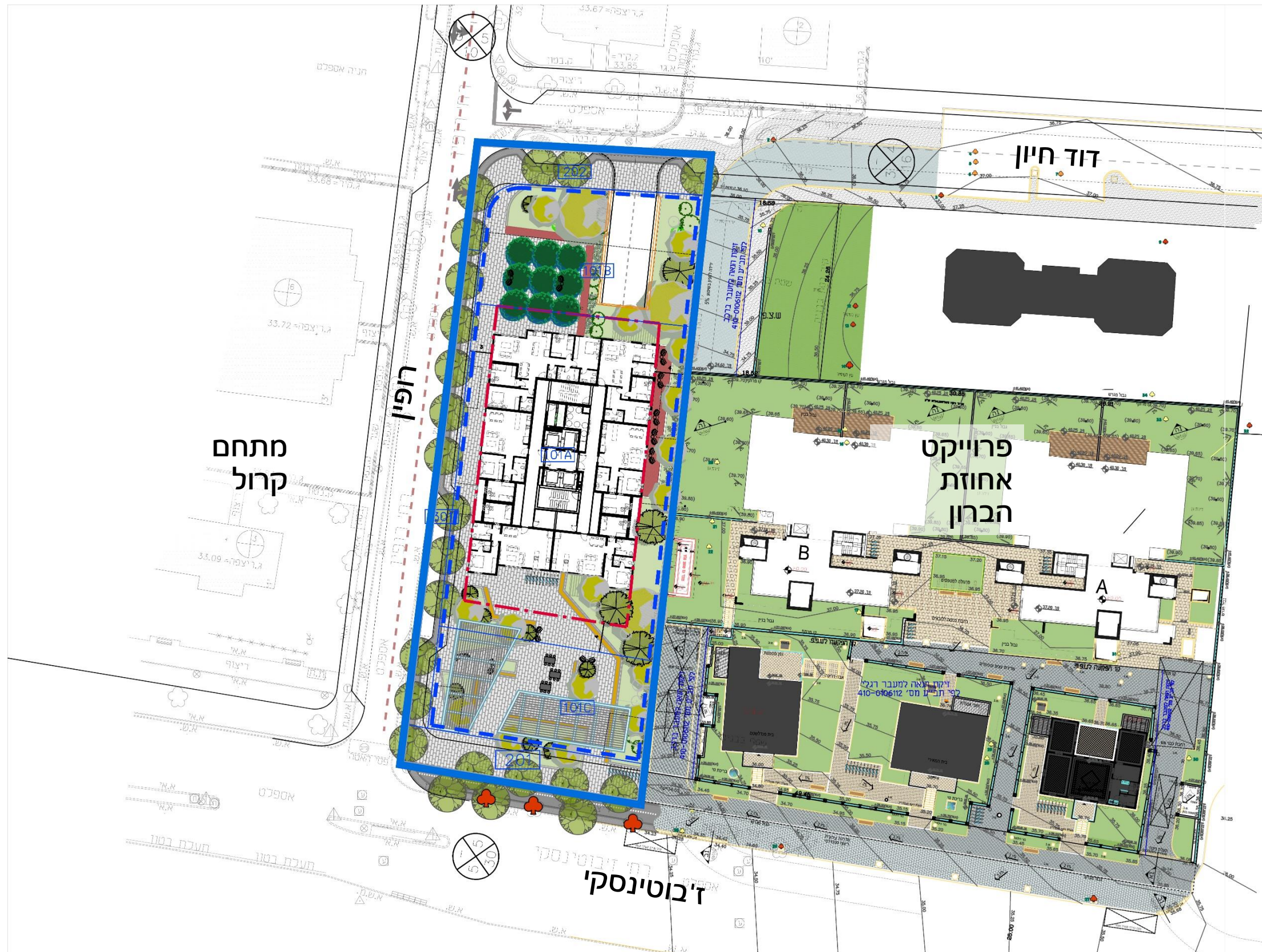
מצב מוצע

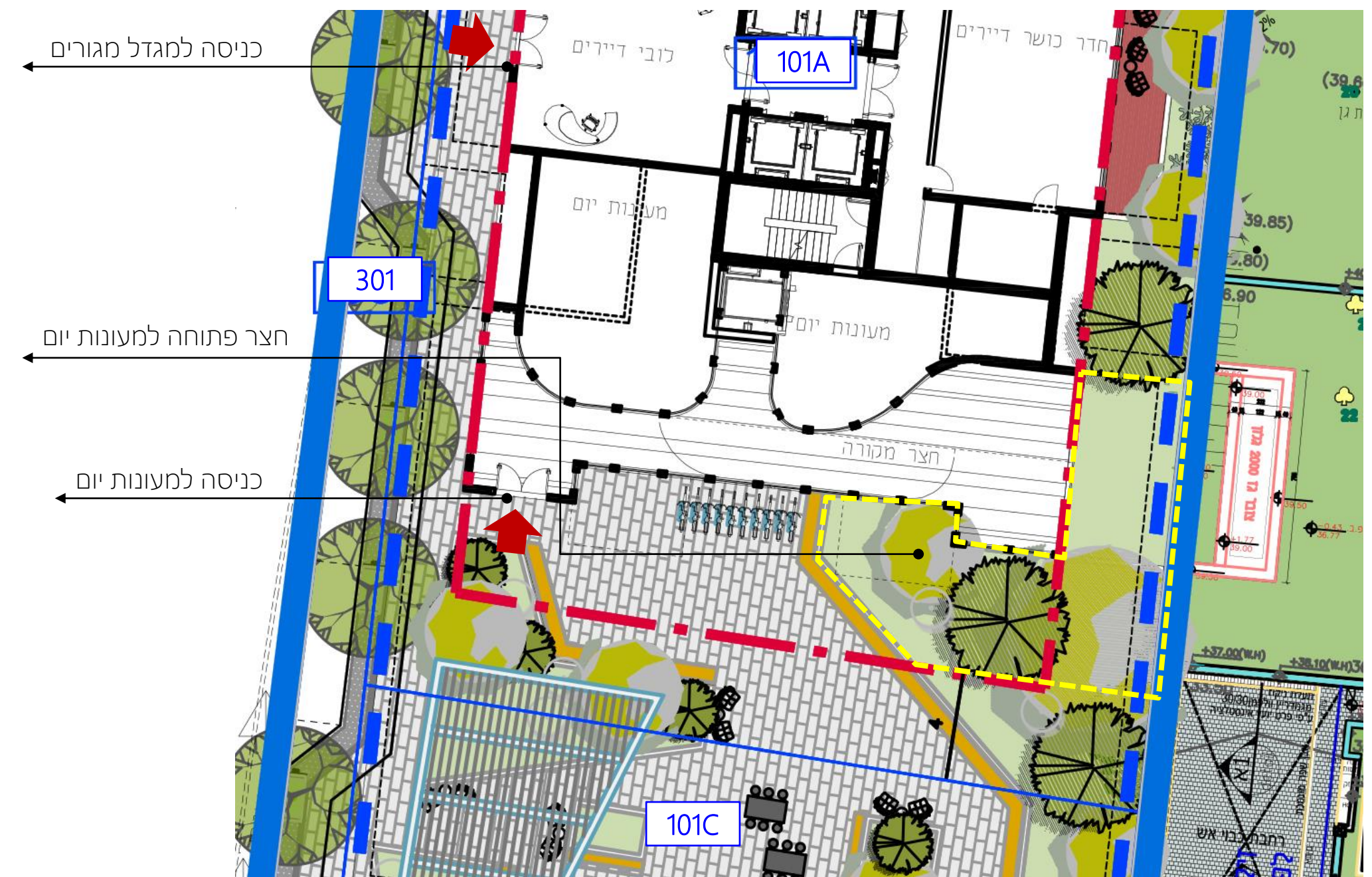
02

הדמיות | מבט ממזרח
חזית פתוחה כלפי המזרח





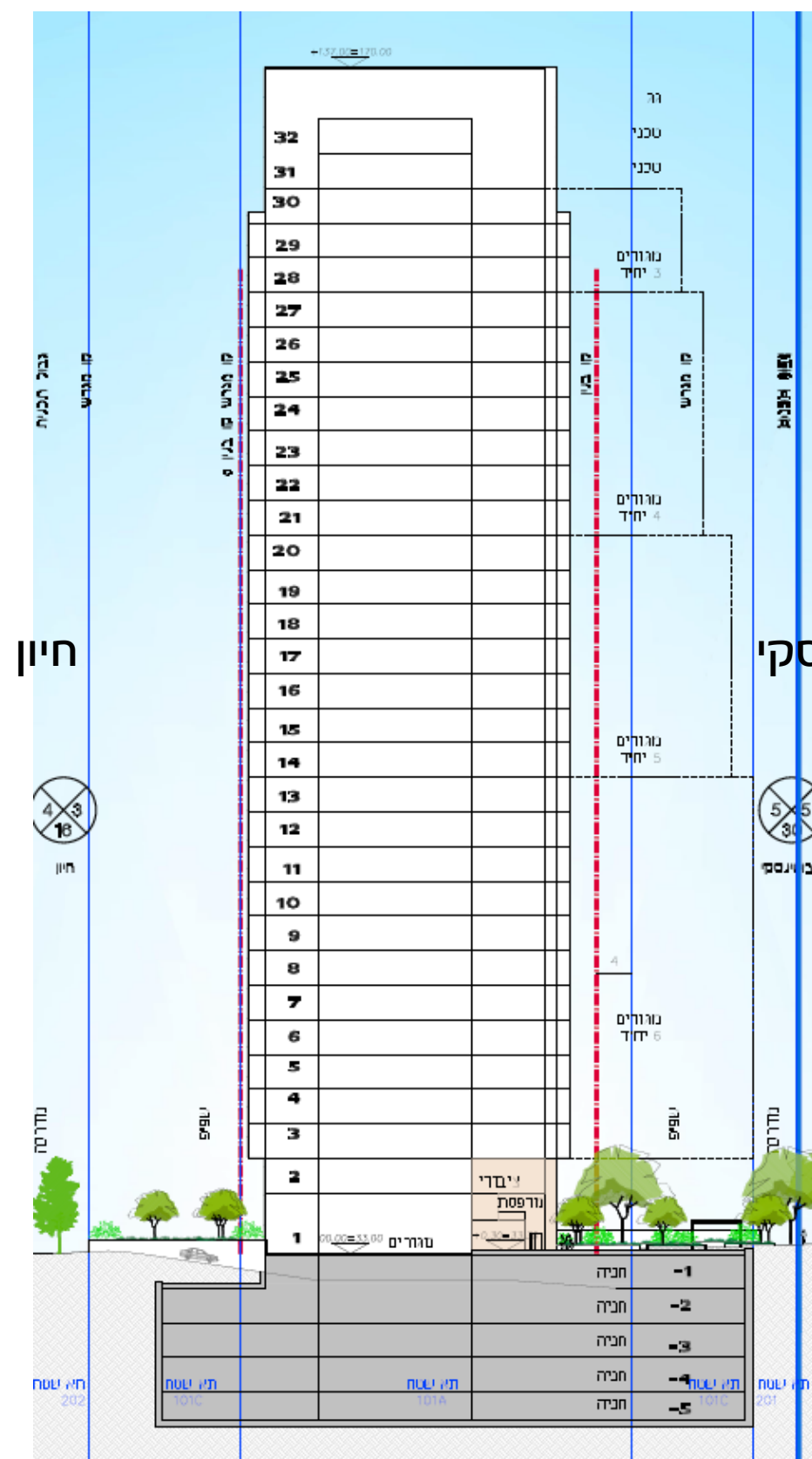




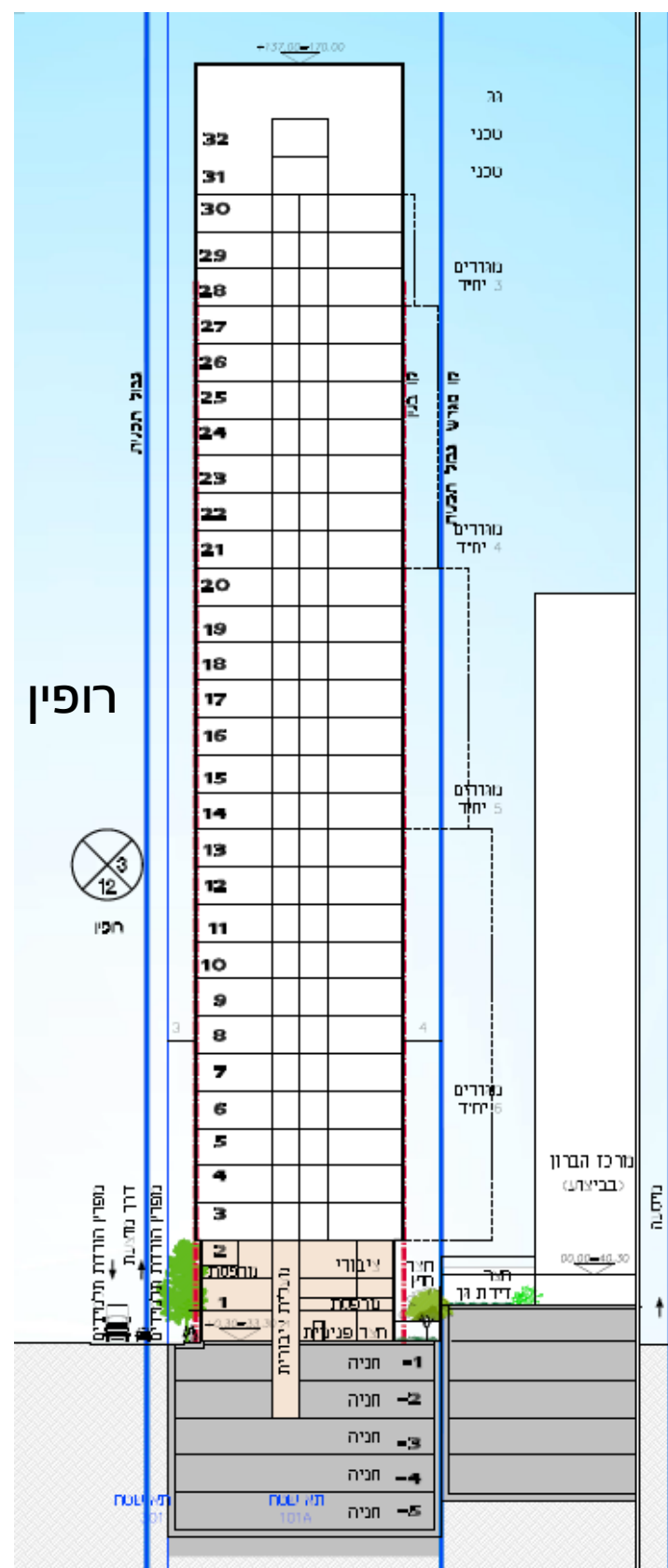


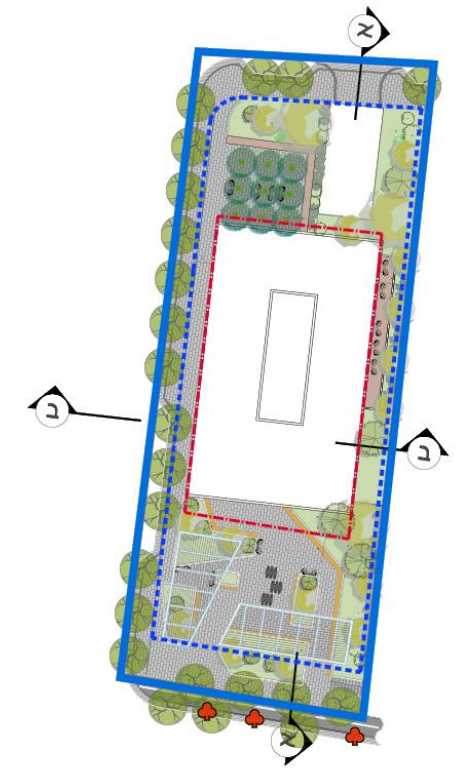
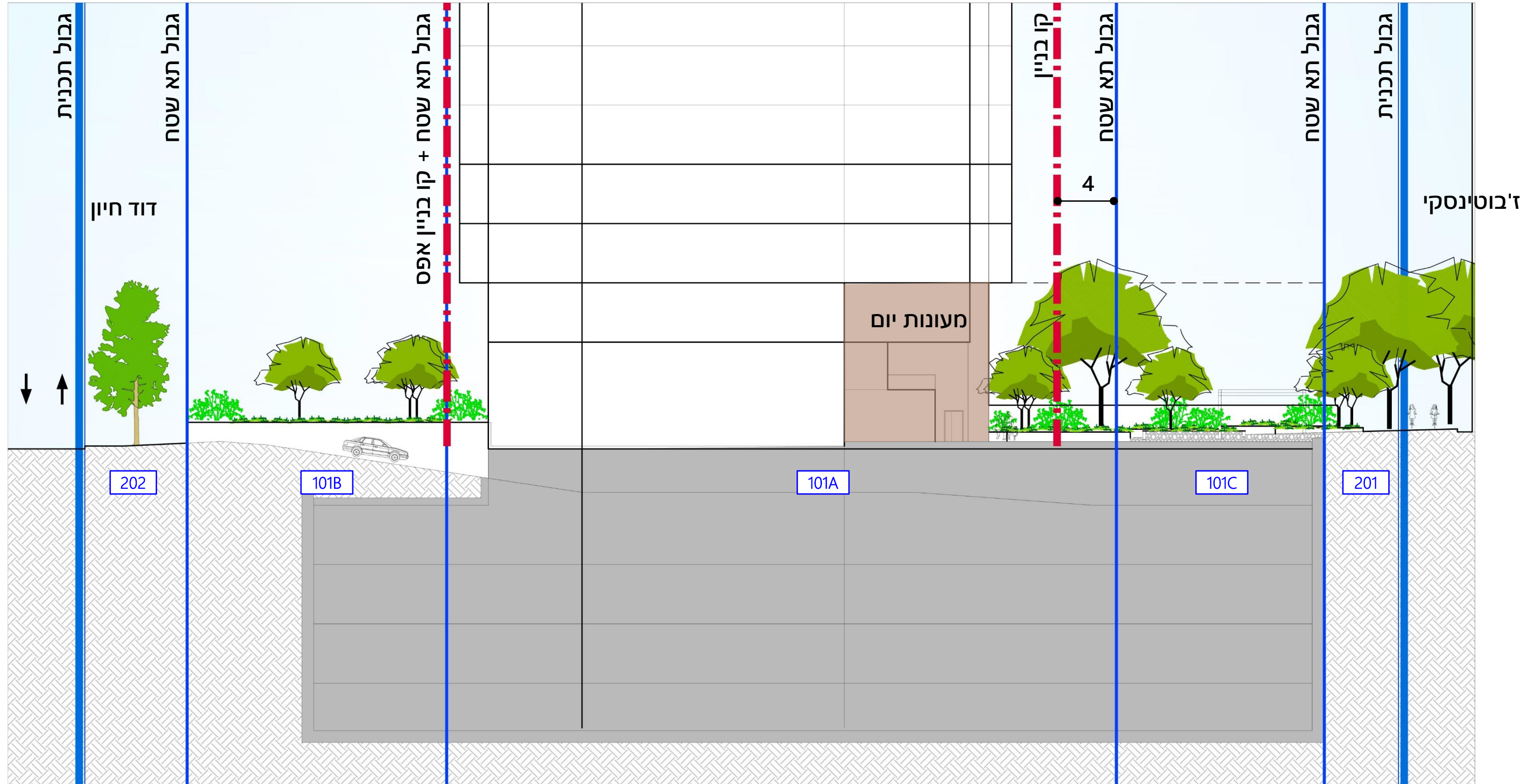


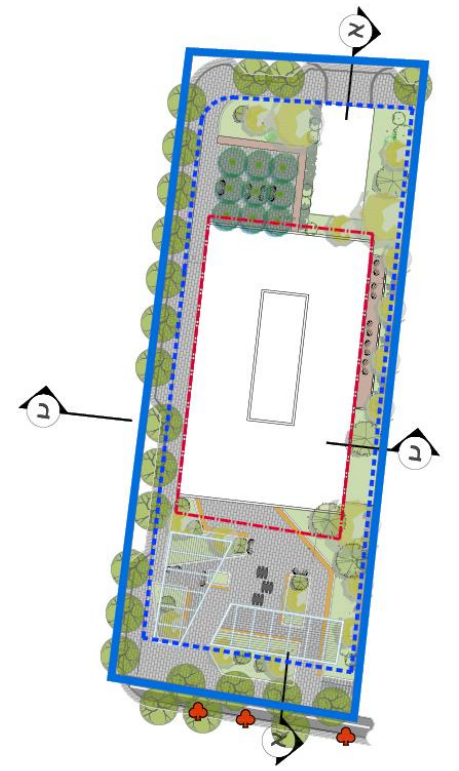
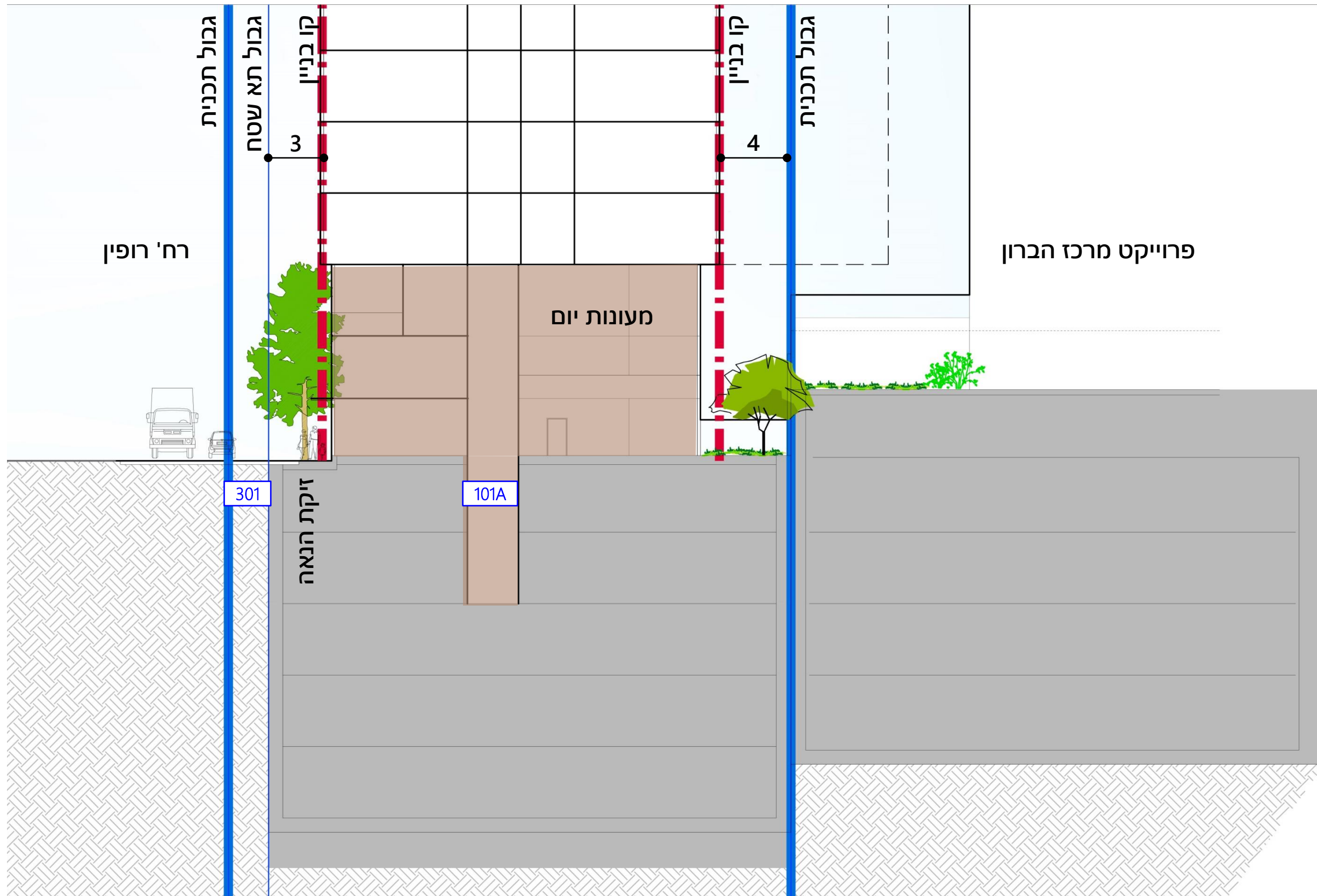
חתך א-א



חתך ב-ב







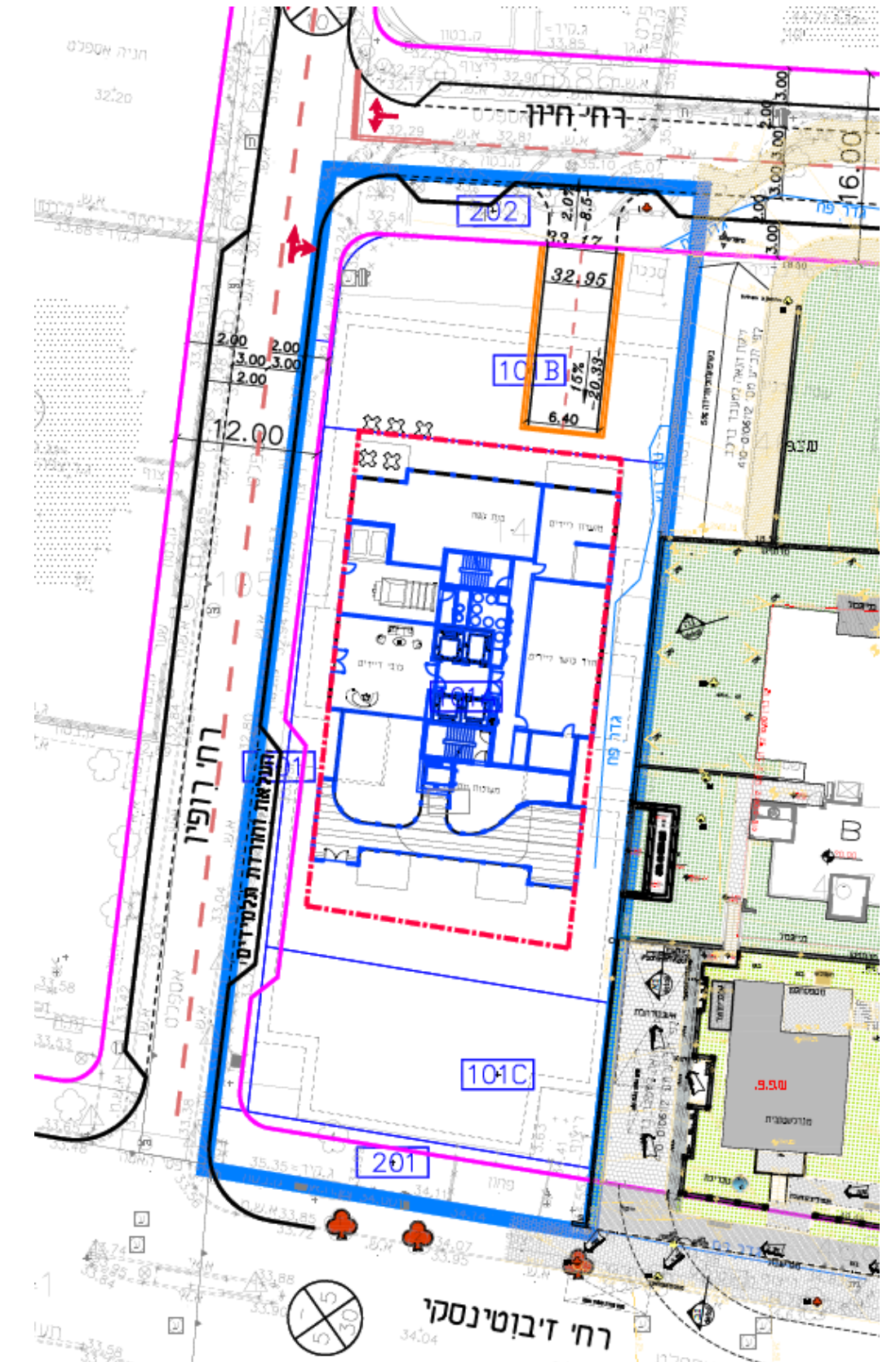
נספחי התכנית

- תנועה
- תשתיות

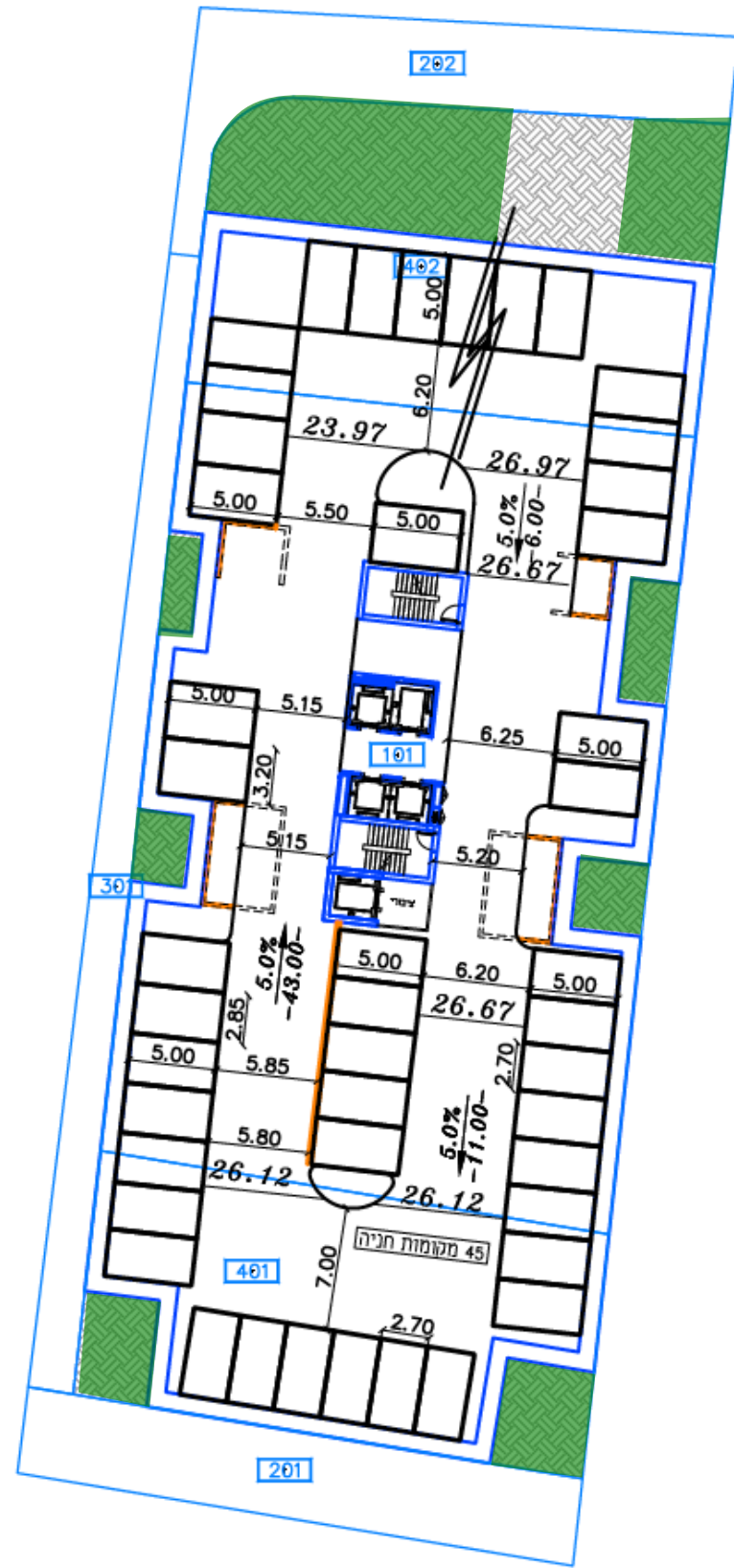


מאזן חניה איזור א'

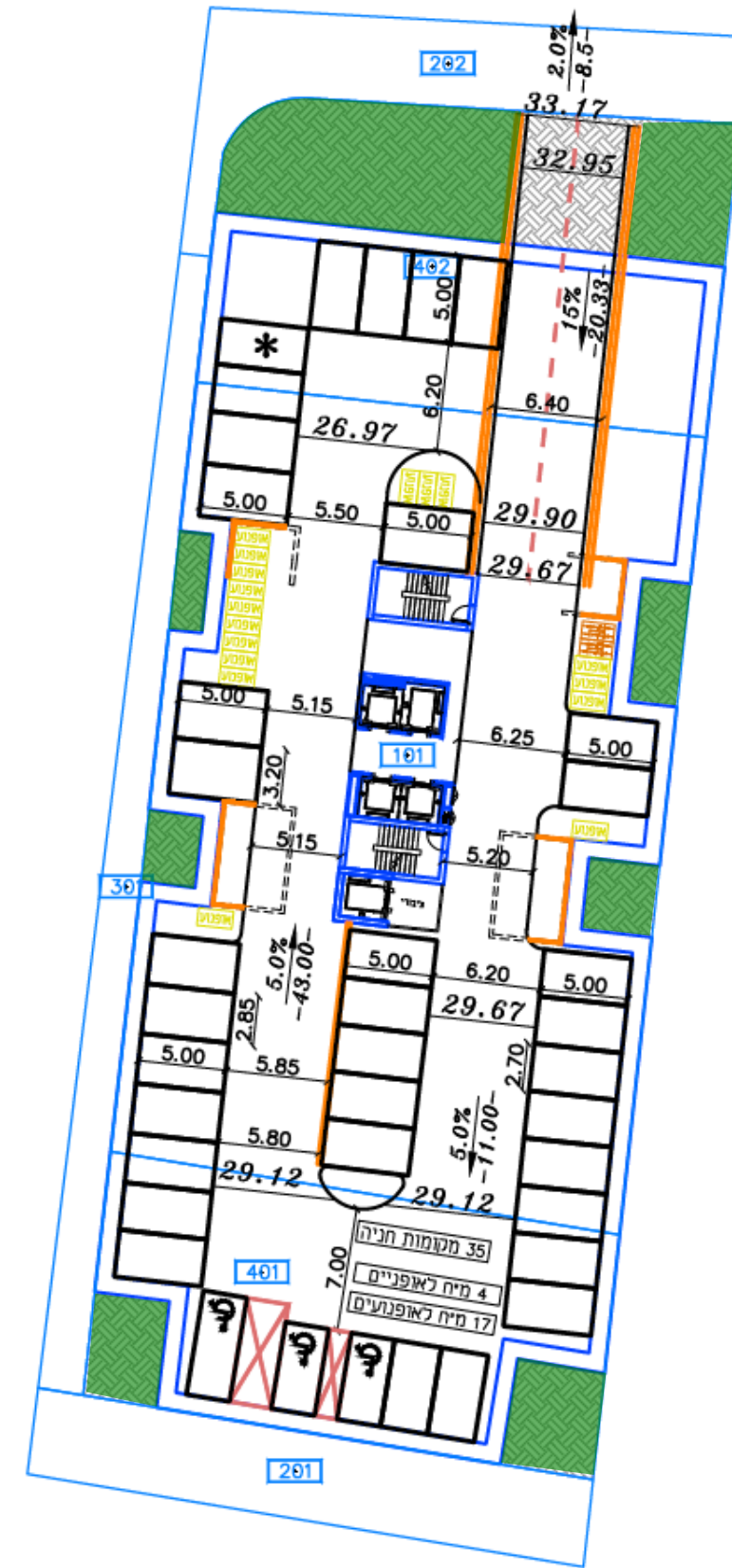
מצאי חניה				דרישת חניה				תקן חניה				שטח עיקרי מס' יחיד	שימוש קרקע
אופניים	אופנוע	רכב תיפעולי	רכב פרטי	אופניים	אופנוע	רכב תיפעולי	רכב פרטי	אופניים	אופנוע	רכב תיפעולי	רכב פרטי		
1	1	-	2	1	1	-	2	1 : 300	1 : 200	עד 2000 מ"ר 1 : 400	1:50	100 מ"ר	מסחר
2	2	-	2	2	2	-	2	1 : 250	1 : 200	-	1:240	400 מ"ר	מבנה 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:



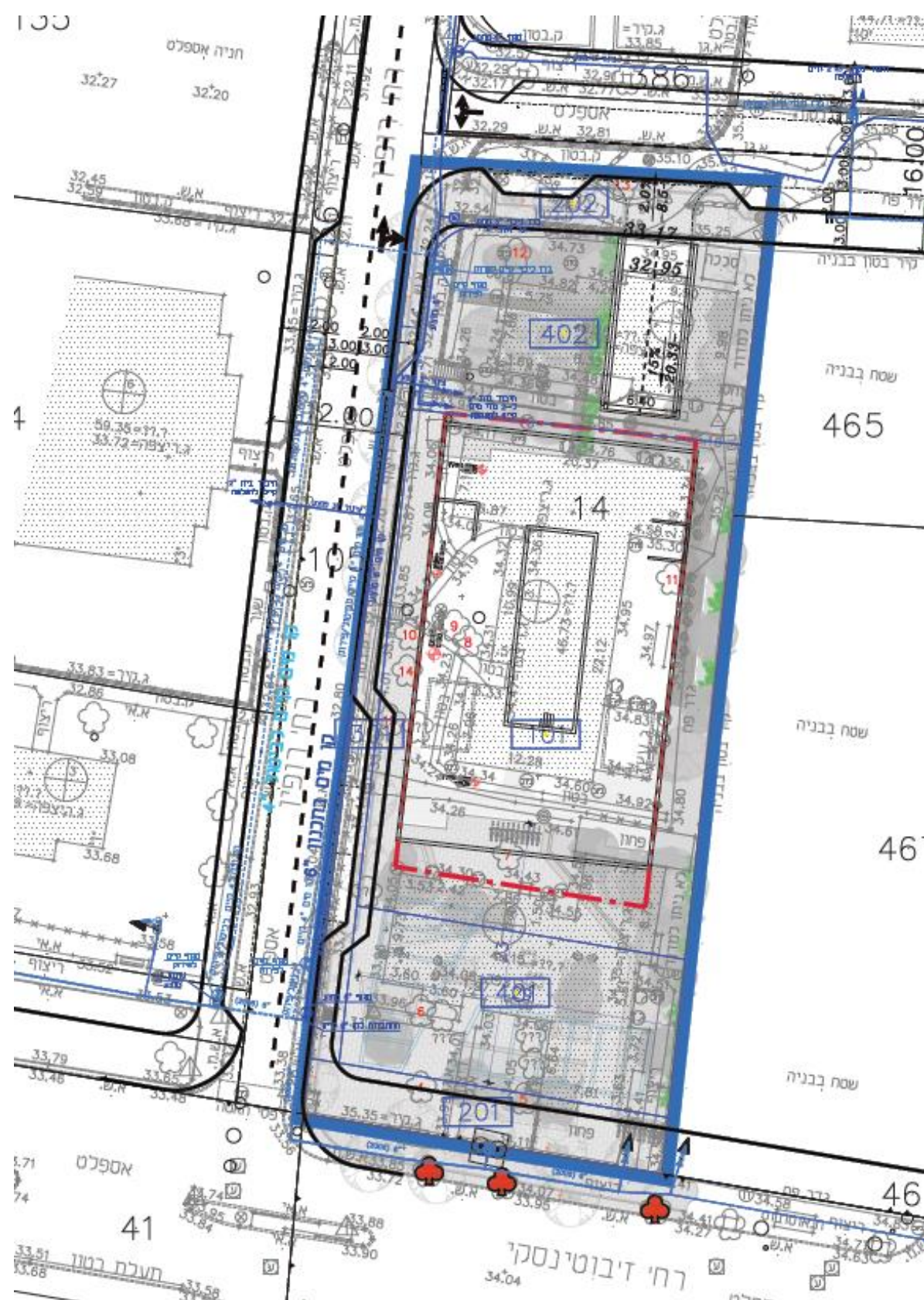
תכנית קומת מרתף טיפוסית



תכנית קומה 1-



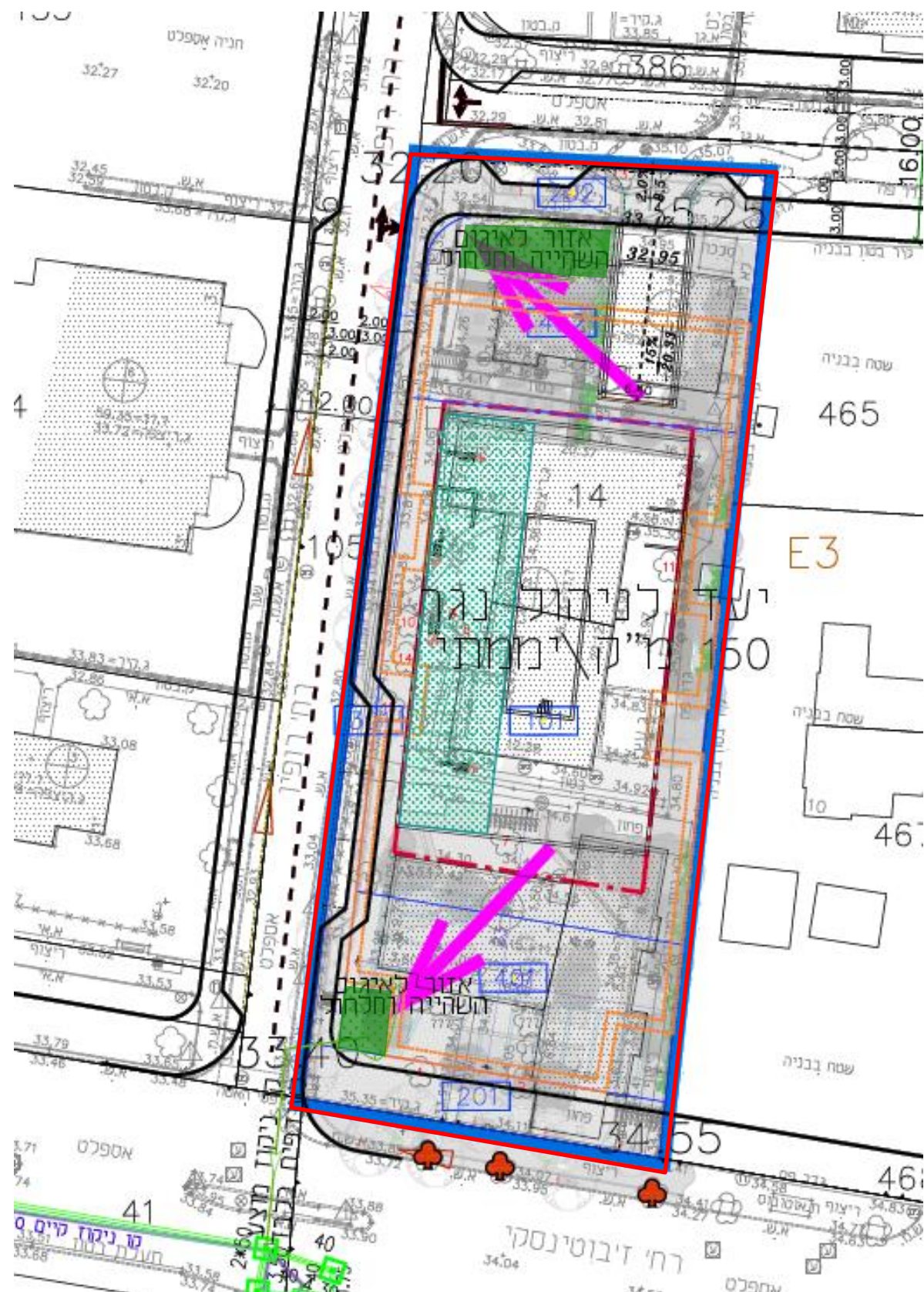
שטחי חלחול



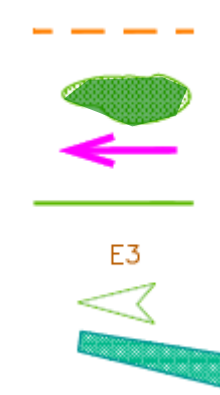
קו מים מתוכנן



- 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](https://www.instagram.com/Mys_architects)

