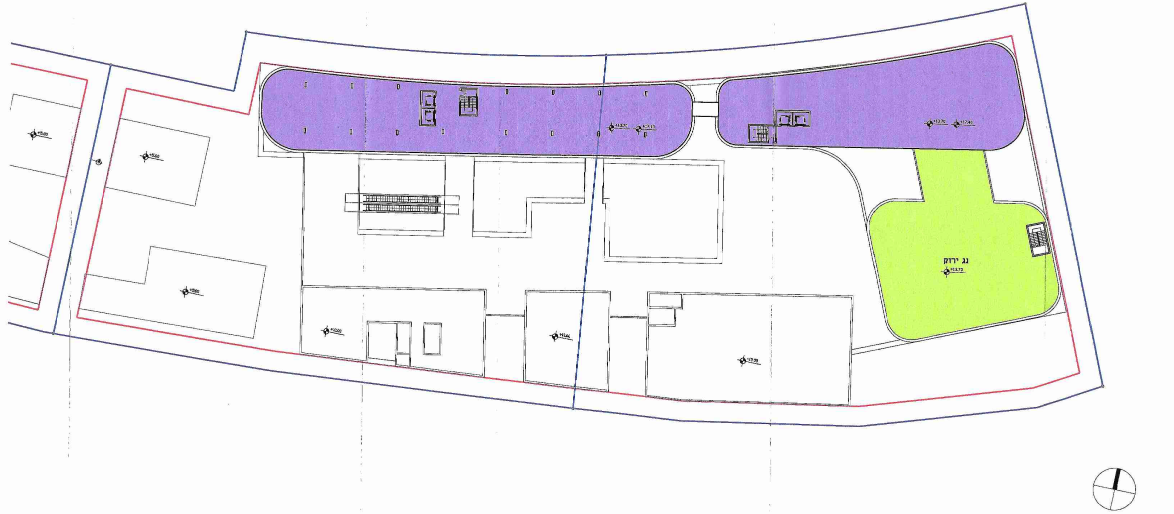
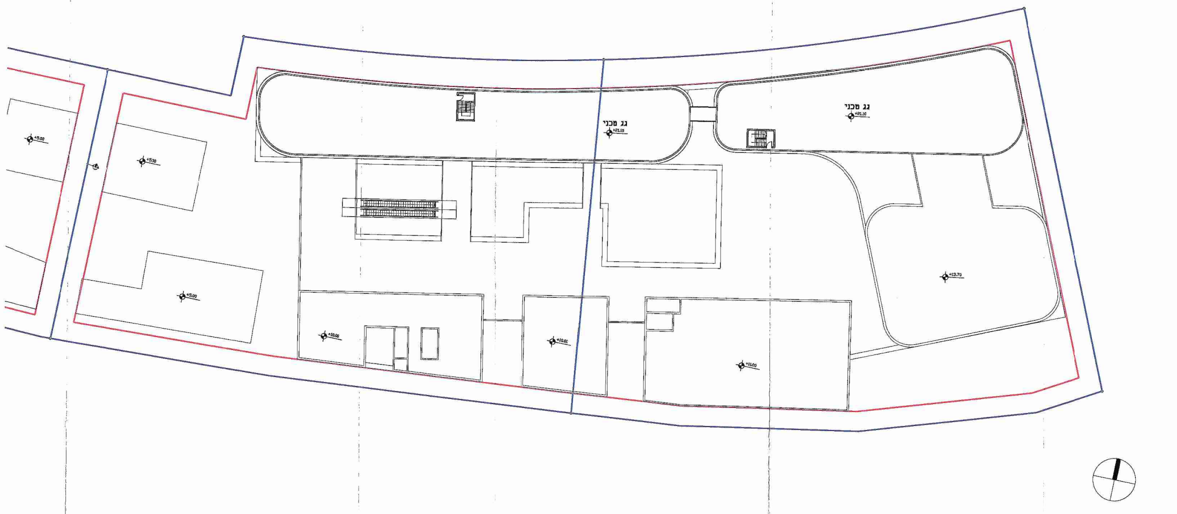
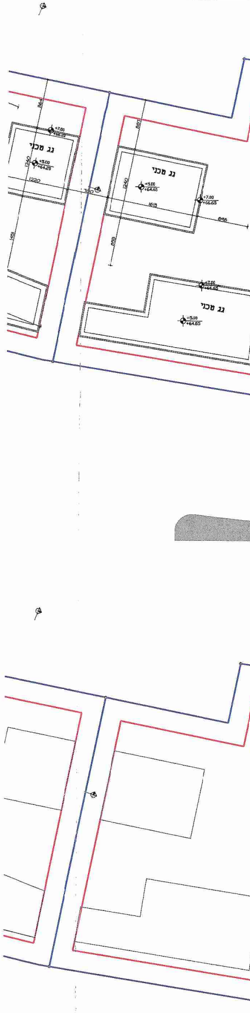
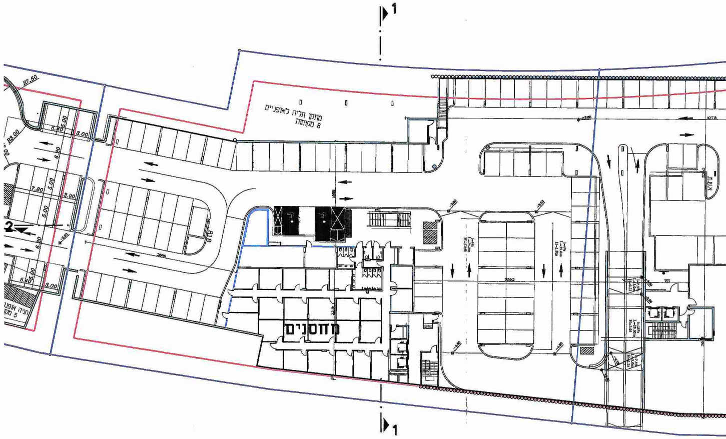

גג ירוק
+13.70
+17.45

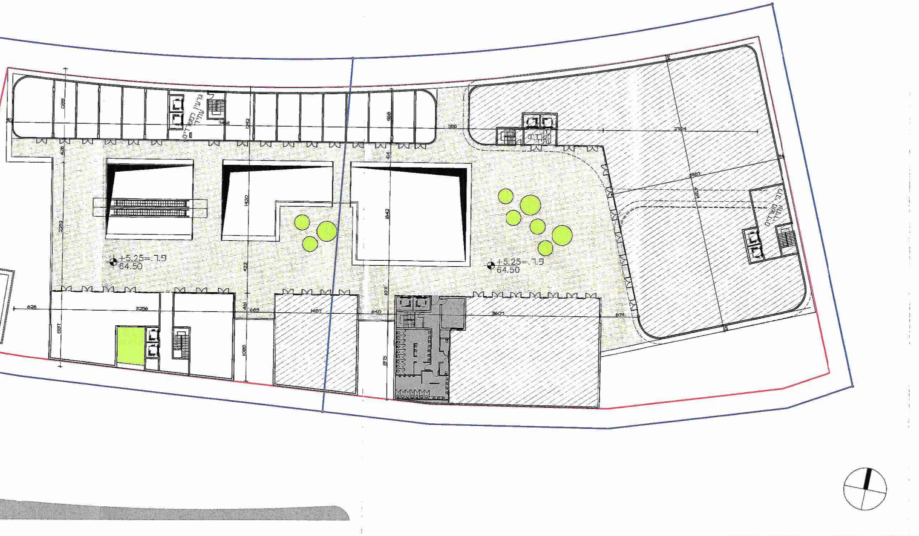
קומה שלישית ורביעית- קנ"מ 1:250


גג טכני
+21.10
גג טכני
+21.00
+13.70

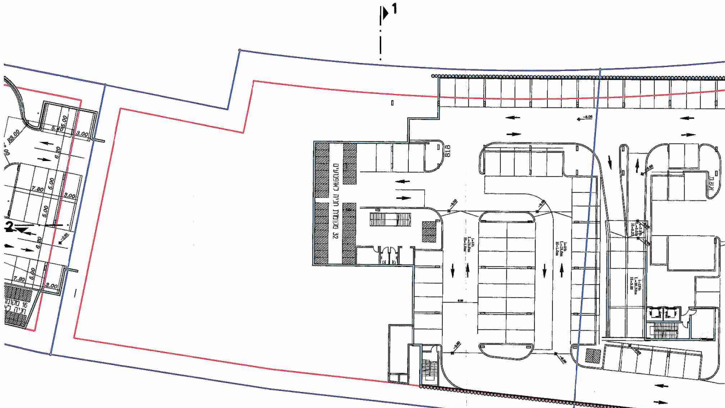
גג עליון- קנ"מ 1:250

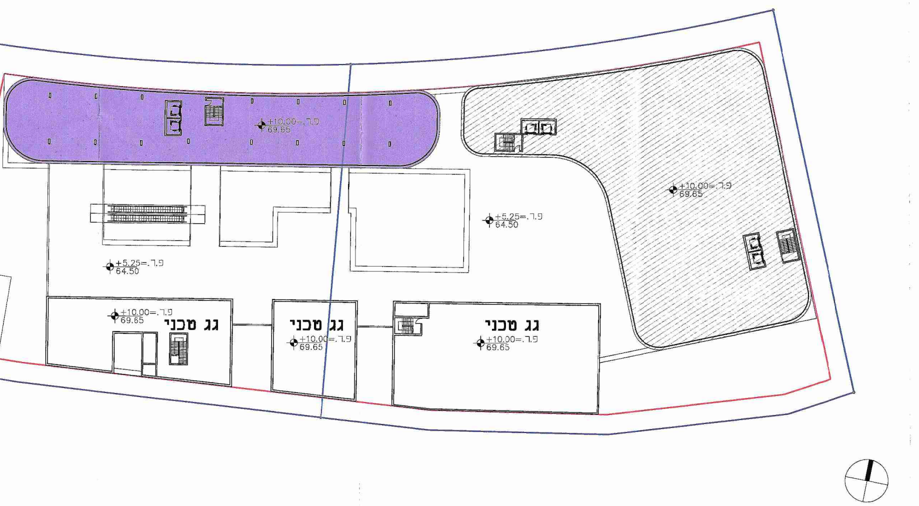

גג טכני
גג טכני
גג טכני


1
1
מתקן תליה לאופניים
8 מקומות
מחסנים
818
1855
2236

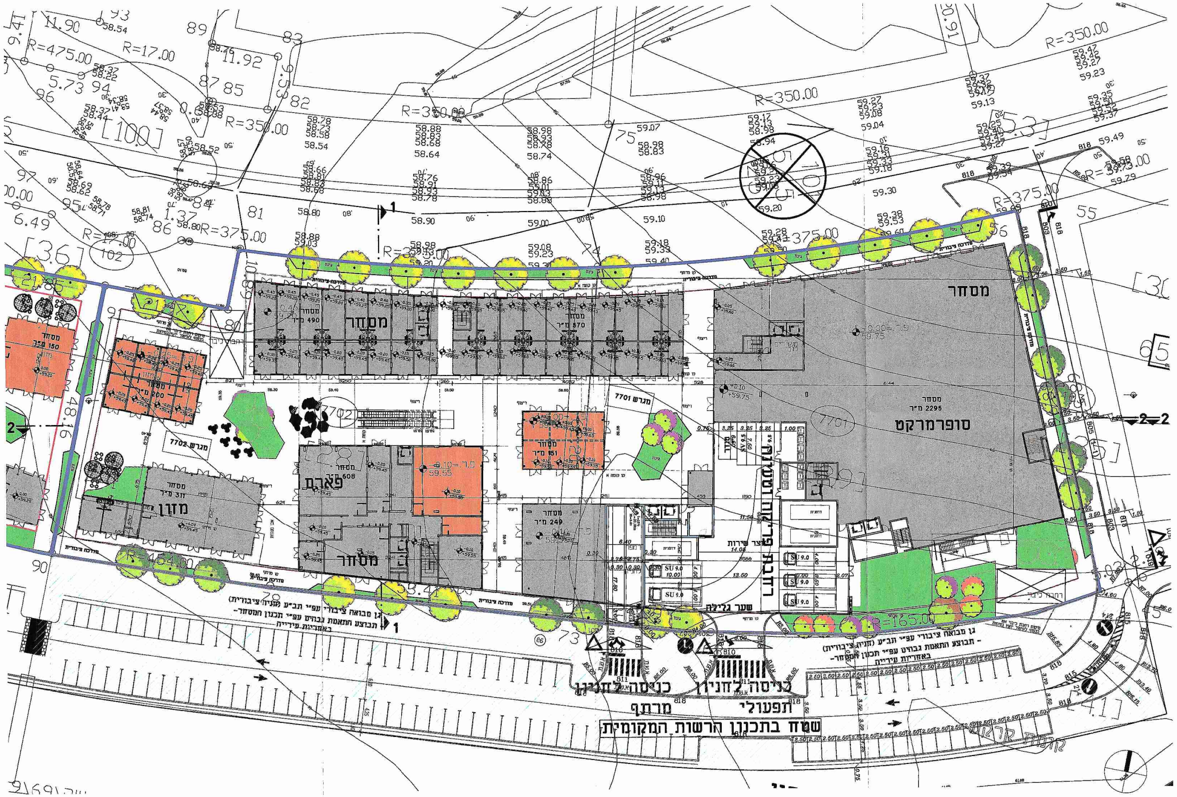

גרעין במשרדים
עתידי
לובי משרדים
עתידי
פ.ק.=+5.25
64.50
פ.ק.=+5.25
64.50

קומה ראשונה- קנ"מ 1:250

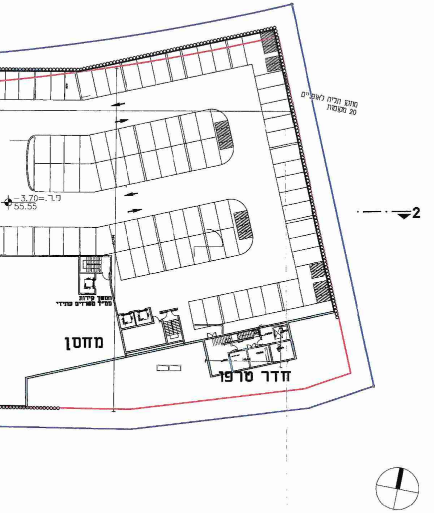

1
32 מקומות חניה לאופניים
818


פ.ק.=+10.00
69.65
פ.ק.=+5.25
64.50
פ.ק.=+10.00
69.65
פ.ק.=+5.25
64.50
גג טכני
פ.ק.=+10.00
69.65
גג טכני
פ.ק.=+10.00
69.65
גג טכני
פ.ק.=+10.00
69.65

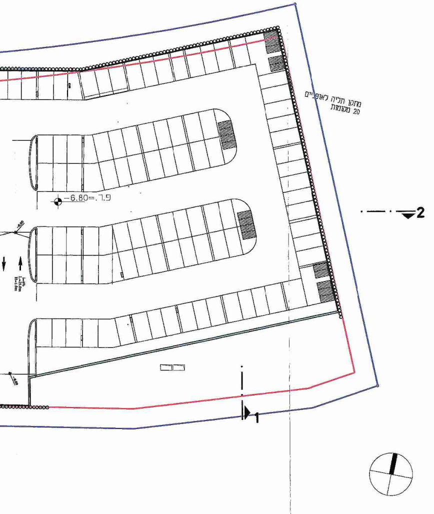
קומה שניה- קנ"מ 1:250


מסחר
סופרמרקט
מסחר 2295 מ״ר
מסחר 490 מ״ר
מסחר 570 מ״ר
פארם
מסחר 608 מ״ר
מזון
מסחר 311 מ״ר
מסחר 200 מ״ר
מסחר 150 מ״ר
מסחר 151 מ״ר
מסחר 249 מ״ר
מגרש 7701
מגרש 7702
רחבת פריקה ופינוי אשפה
חצר שירות
שער גלילה
כניסה לחניון מרתף
כניסה לחניון תפעולי
שטח בתכנון הרשות המקומית
גן מבואה ציבורי עפ״י תב״ע (חניה ציבורית)
- תבוצע התאמת גבהים עפ״י תכנון המסחר-
באחריות עיריית
R=350.00
R=375.00
R=475.00
R=17.00
R=165.00

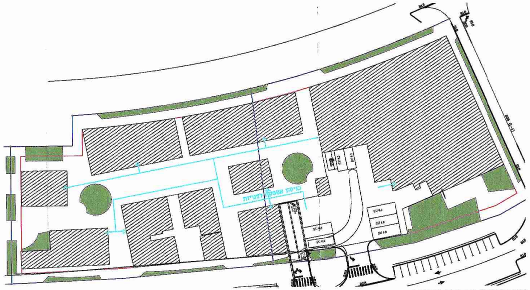
קומת קרקע קנ״מ 1:250


מחסן
חדר טרפו
המשך קירות ממ״ד משרדים עתידי
מתקן חניה לאופניים 20 מקומות
-3.70=.ק.פ
55.55
2

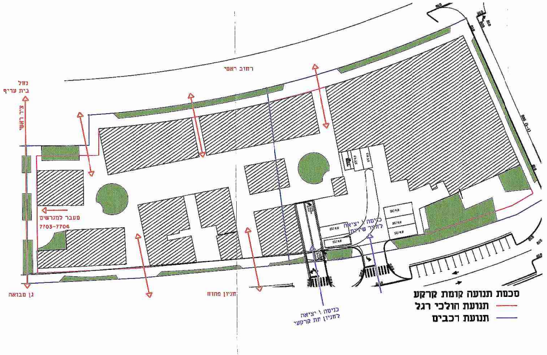
קומת מרתף -1 קנ״מ 1:250


מתקן חניה לאופניים 20 מקומות
-6.80=.ק.פ
2
1

קומת מרתף -2 קנ״מ 1:250


כניסת אשפה למערית
SU 9.0

פינוי אשפה ופריקת סחורה


רחוב ראשי
נחל
בית עריף
ציר ראשי
מעבר למגרשים
7703-7704
גן מבואה
חניון פתוח
כניסה ויציאה לחצר שירות
כניסה ויציאה לחניון תת קרקעי
SU 9.0

סכמת תנועה קומת קרקע
תנועת הולכי רגל
תנועת רכבים

נדון בוועדה: [illegible]
בתאריך 23.6.2020

16.30

אגף הנדסה
14 2020
התקבל

שוהם
מגרש 7702,7701
מע"ר דרומי

גליון בינוי ופיתוח
תכניות

יוני 2020

7701-7702 מגרשים
20200003
23/6/20

אדריכל: אלון בן נון אדריכלים
טלפון: 054-556113
אדריכל נוף: נתי בלוקא
טלפון: 03-7668884
יועץ תנועה: דוד בזירנו
טלפון: 052-2641069

יזם: קבוצת משקיעים
ציגות הקבוצה: עו"ד הראל כהן
עו"ד יאיר נקר
טלפון: 03-6037033

מגרשים 7701-7702
טבלת מאזן חניה

	ייעוד קרקע	יח"ד \ שטח עיקרי		רכב פרטי		רכב תפעולי		אופניים		אופנועים	
				תקן	תאי חניה	תקן	תאי חניה	תקן	תאי חניה	תקן	תאי חניה
דרישת חניה	מסחר	2000 מ"ר	עד 2,000 מ"ר	1:25	80	1:400 עד 2,000 מ"ר	5	1:300	22	1:200	32
		4400 מ"ר	מעל 2,000 מ"ר	1:45	98	1:200 עד 10,000 מ"ר	3				
	משרדים (בעתיד)	6400 מ"ר		1:40	160	-	-	1:250	26	1:200	32
	חניות נכים		-	על-פי הנחיות הנגישות	8	-	-	-	-	-	-
	סה"כ דרישת חניה		-	-	338 +נכים 8	-	8	-	48	-	64
	מרתף 2-		-	-	171 +נכים 3	-	-	-	20	-	55
היצע חניה	מרתף 1-		-	-	177 +נכים 5	-	-	-	28	-	9
	קרקע		-	-	0	-	8	-	-	-	-
	קומה א'		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	סה"כ היצע חניה		-	-	348 +נכים 8	-	8	-	48	-	64
	סה"כ עודף חניה		-	-	+10	-	0	-	0	-	0

טבלת זכויות
מגרש 7701

ייעוד קרקע	שטח מגרש	זכויות			ברוטו מותר		מתחת לכניסה
		סה"כ	שירות	ברוטו	קרקע	קומה א'	
מסחר	5650 מ"ר	3400	550	3950	0.55*5650 3107.5	842.5	1150+ חניה

5030 מ"ר

טבלת זכויות
מגרש 7702

ייעוד קרקע	שטח מגרש	זכויות			ברוטו מותר		מתחת לכניסה
		סה"כ	שירות	ברוטו	קרקע	קומה א'	
מסחר	5030 מ"ר	3000	500	3500	0.55*5030 2766.5	733.5	1000+ חניה

5030 מ"ר

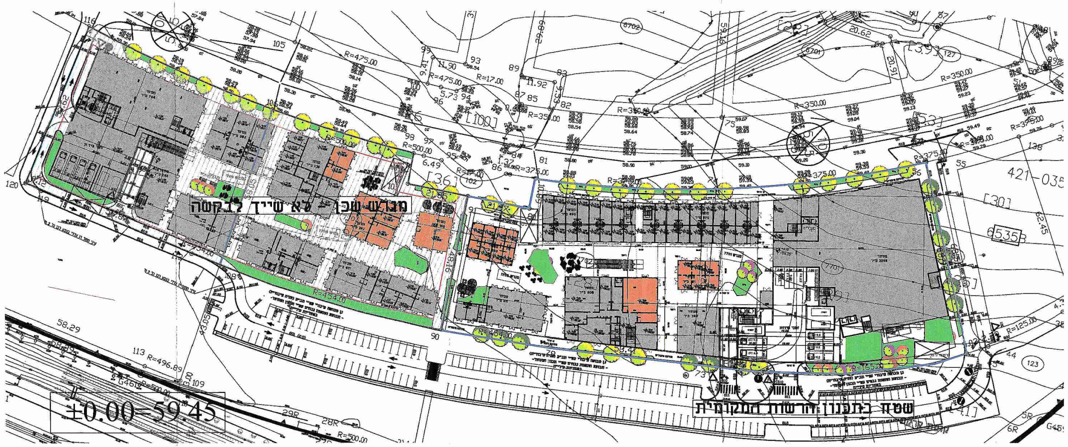
טבלת זכויות
מגרש מאוחד

ייעוד קרקע	שטח מגרש	זכויות			ברוטו מותר		מתחת לכניסה
		סה"כ	שירות	ברוטו	קרקע	קומה א'	
מסחר	10680 מ"ר	6400	1050	7450	0.55*10680 5874	733.5	2150+ חניה

[illegible]
30.7.20.
[illegible]
[illegible]

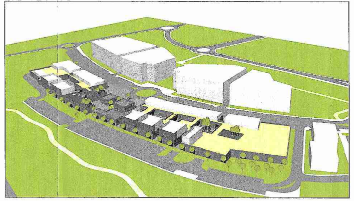
מקרא

▩	שטח מסחר
🟧	שטח מסחר המיועד למכירת מזון
🟪	השלמת בניה למשרדים לאחר תב"ע מקומית
▨	השלמת בניה למסחר לאחר תב"ע מקומית
▨	השלמת בניה למשרדים לאחר תב"ע מקומית או בסמכות מחוזית

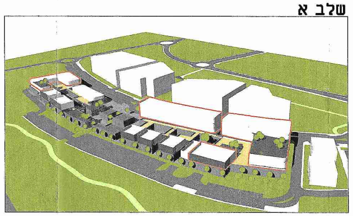

מגרש שכן - לא שייך לבקשה
שטח בתכנון הרשות המקומית
±0.00=59.45

תכנית סביבה קנ"מ 1:500

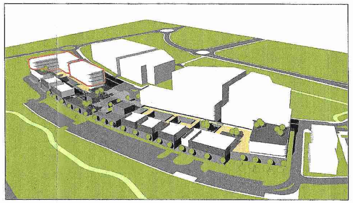
סכמות שלבי תכנון



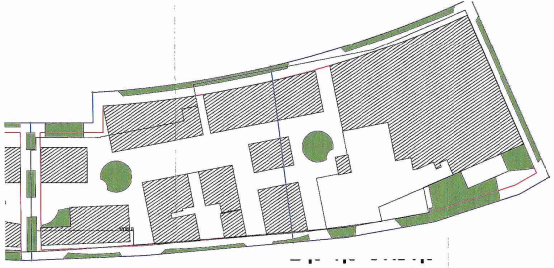
שלב א



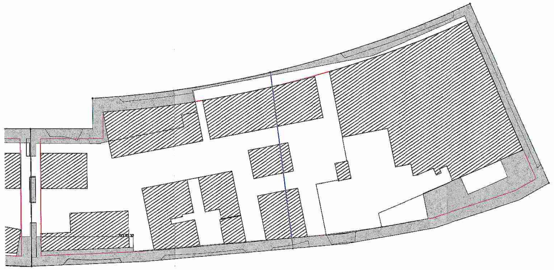
שלב ב



שלב ג



חישוב שטח גינון:
חיחול נדרש 10%*10,680=1,068
גינון מוצע 1,083



חישובי חילחול:
חיחול נדרש 15%*10,680=1,602
חילחול מוצע 1,880