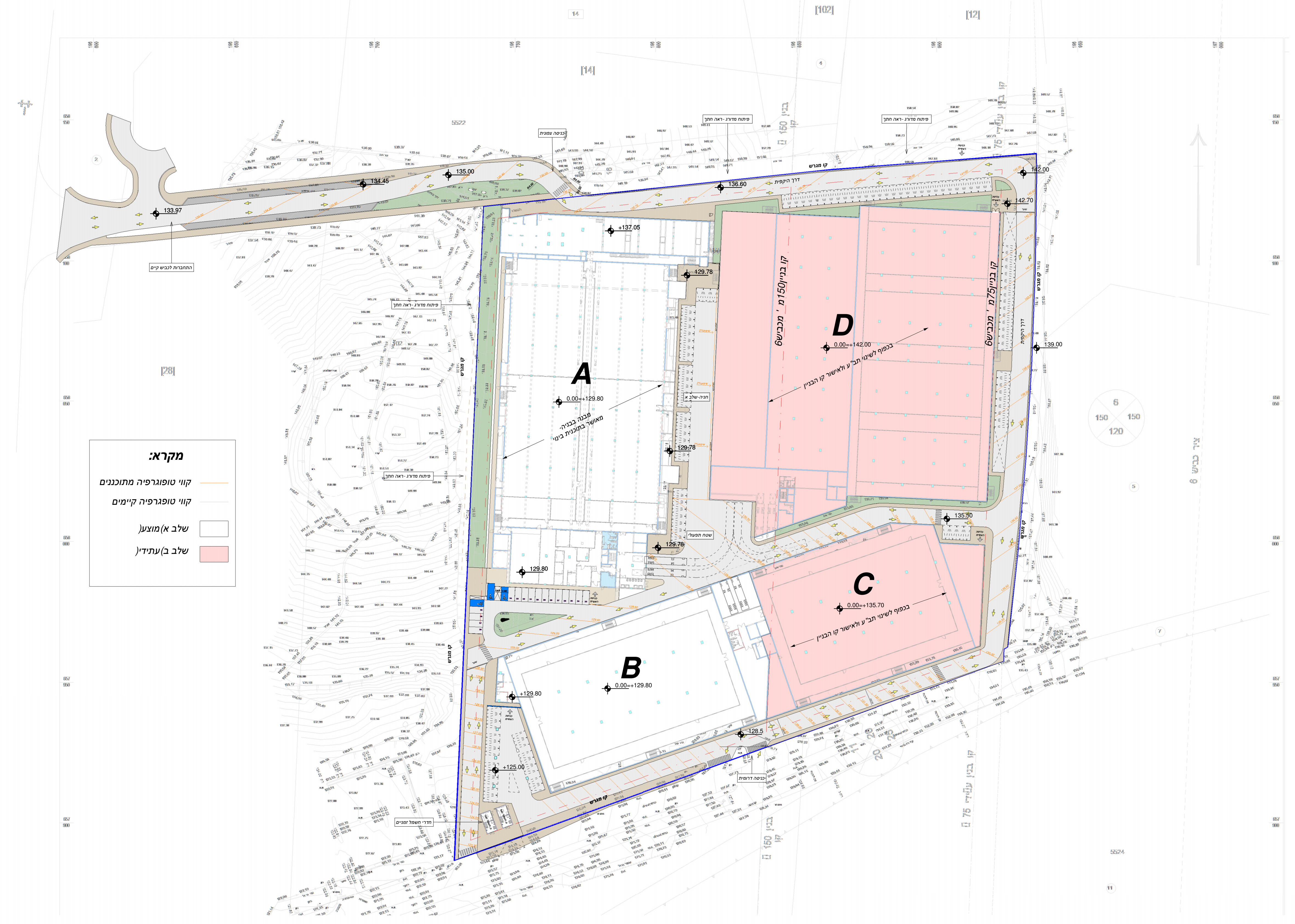


תוכנית פיתוח
1 : 500

שטח מבוקש -בנין A -שלב א

קומה	מפלס		שטח עיקרי (מ"ר)	אחוז עיקרי (%)	שטח שירות (מ"ר)	אחוז שירות (%)	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ אחוז (%)
קומת מרתף	+122.80	-07.00	3522	8.65	4652	11.42	8174	20.08
קומת כניסה קובעת	**+129.80**	**+0.00**	373	0.91	7361	18.08	7734	19.00
קומה א	+136.00	+6.20	3884	9.54	3559	8.74	7443	18.28
קומת גג	+143.00	+13.20						
סה"כ			7779	19.11	15572	38.25	23351	57.36

שמות תכניות בינוי:
1. גז-10-401
2. שה-מק-10-401-3
3. תמא-31-א-13

יעוד:
תעשיה
עתירת ידע

שטח המגרש :40,705מ"ר

שטח מבוקש -בנין B -שלב א

קומה	מפלס		שטח עיקרי (מ"ר)	אחוז עיקרי (%)	שטח שירות (מ"ר)	אחוז שירות (%)	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ אחוז (%)
קומת מרתף-2	+115.80	-14.00	2573	6.32	2054	5.04	4627	11.36
קומת מרתף-1	+122.80	-07.00	2652	6.51	1686	4.14	4338	10.65
קומת כניסה קובעת	+129.80	**+0.00**	3335	8.19	1476	3.62	4811	11.81
קומה א	**+135.70**	+7.00	3335	8.19	1476	3.62	4811	11.81
קומת גג	+143.80	+14.00						
סה"כ			11895	29.22	6692	16.44	18587	45.66

שמות תכניות בינוי:
1. גז-10-401
2. שה-מק-10-401-3
3. תמא-31-א-13

יעוד:
תעשיה
עתירת ידע

שטח המגרש :40,705מ"ר

שטח מבוקש -בנין C-שלב ב

קומה	מפלס		שטח עיקרי (מ"ר)	אחוז עיקרי (%)	שטח שירות (מ"ר)	אחוז שירות (%)	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ אחוז (%)
קומת מרתף-3	+115.80	-21.00	2131	5.3	1358	3.35	3489	8.6
קומת מרתף-2	+122.80	-14.00	2131	5.3	1052	2.6	3183	7.8
קומת מרתף-1	+129.80	-07.00	2659	6.6	952.5	2.35	3611.5	8.9
קומת כניסה קובעת	**+135.70**	**+0.00**	2550	6.3	952.5	2.35	3502.5	8.6
קומת גג	+143.80	+7.00						
סה"כ			9471	23.5	4315	10.65	13,786	34

שמות תכניות בינוי:
1. גז-10-401
2. שה-מק-10-401-3
3. תמא-31-א-13

יעוד:
תעשיה
עתירת ידע

שטח המגרש :40,705מ"ר

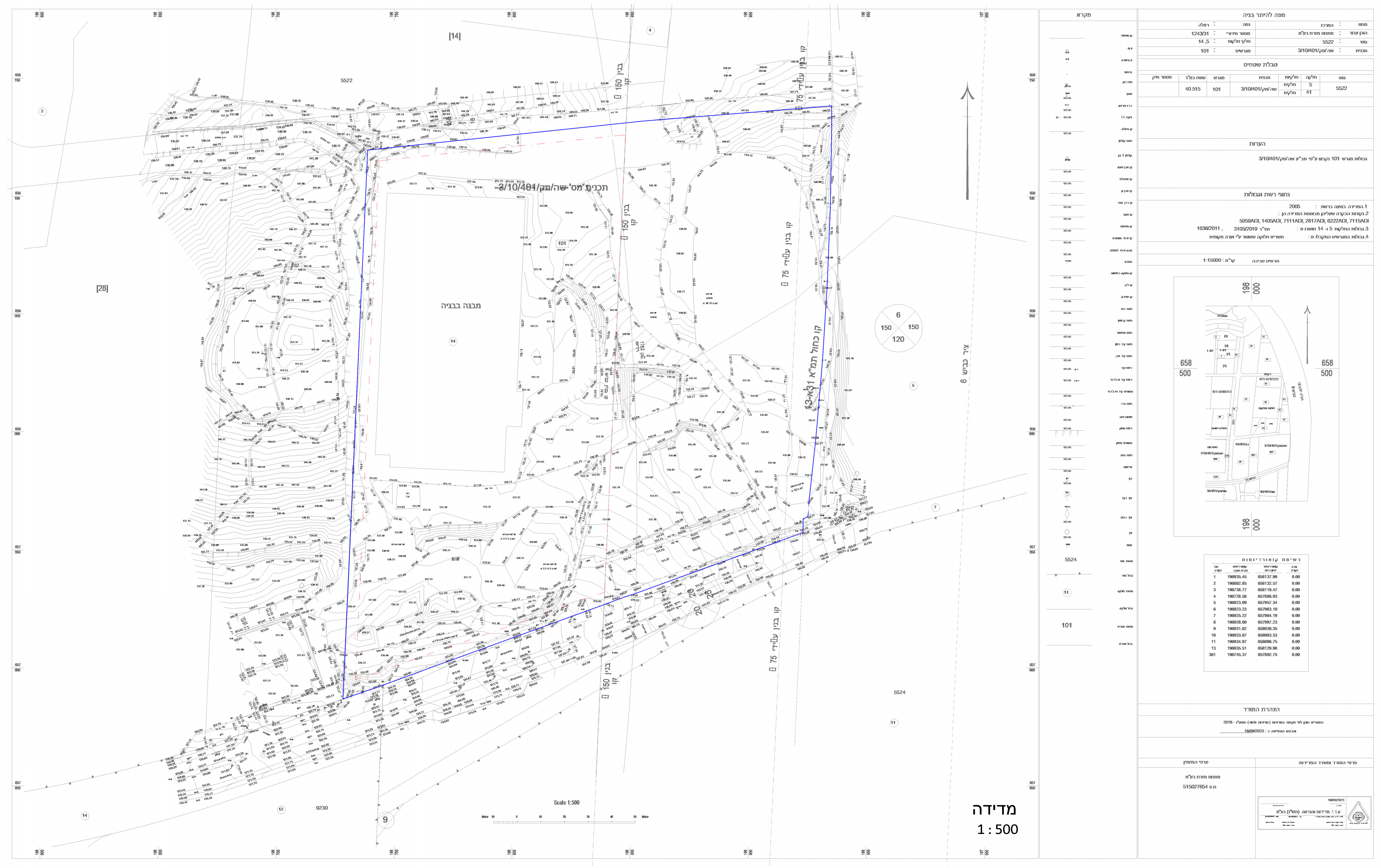
שטח מבוקש -בנין D -שלב ב

קומה	מפלס		שטח עיקרי (מ"ר)	אחוז עיקרי (%)	שטח שירות (מ"ר)	אחוז שירות (%)	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ אחוז (%)
קומת מרתף-2	+122.80	-14.00	3514.27	8.67	6938.49	17.12	10,452.76	25.24
קומת מרתף-1	+129.80	-07.00	3514.27	8.67	6938.49	17.12	10,452.76	25.24
קומת כניסה קובעת	**+136.80**	**+0.00**	3514.27	8.67	7186.57	17.73	10,700.84	26.4
קומה א	+143.80	+7.00	3514.27	8.67	7186.57	17.73	10,700.84	26.4
קומת גג	+150.80	+14.00						
סה"כ			14,057.08	34.68	28,250.12	69.7	42,307.2	103.28

שמות תכניות בינוי:
1. גז-10-401
2. שה-מק-10-401-3
3. תמא-31-א-13

יעוד:
תעשיה
עתירת ידע

שטח המגרש :40,705מ"ר

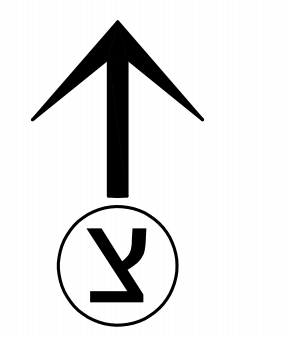


מדידה
1 : 500

תוכנית מס':

נספח בינוי

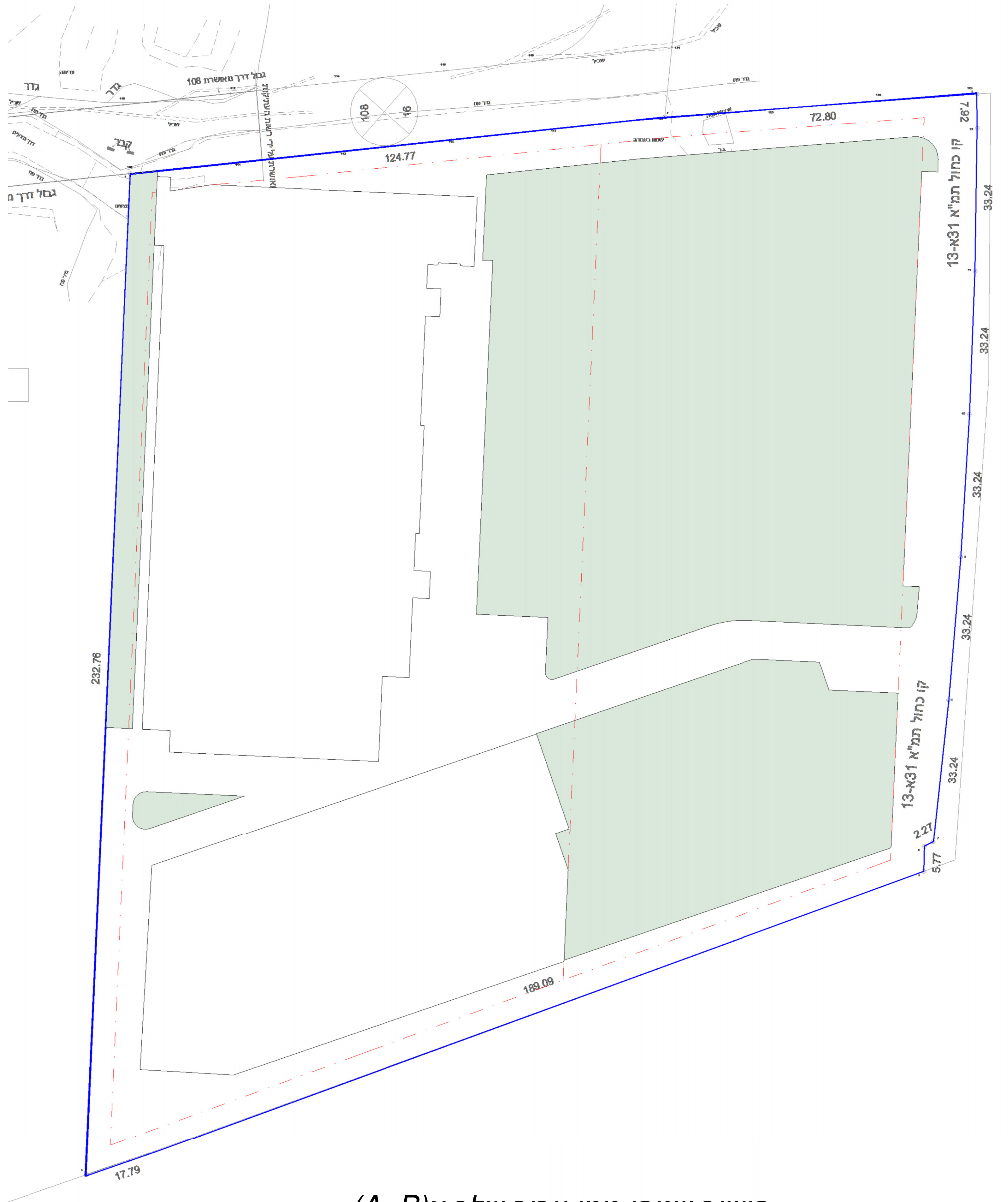
גוש :5522 חלקה :5,14 מגרש:101



עורך התוכנית :מתחם מזרח בע"מ

תאריך :12/11/2024

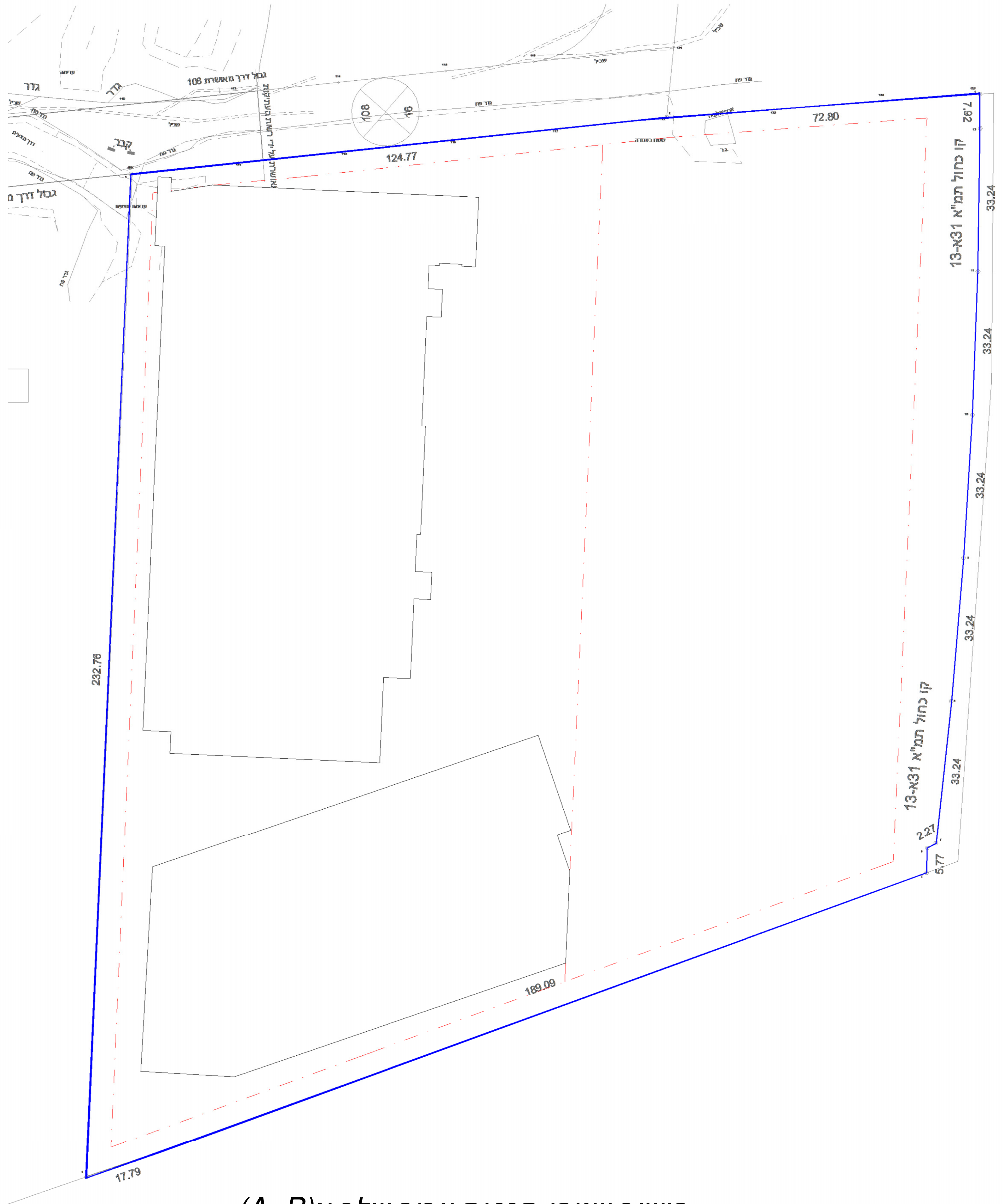
שימי הרבסט
נייד - 0526071903
shimi@shonfeld.co.il



חישוב שטחי גינון עבור שלב א(A+B)

שטח במ"ר	שטח באחוזים
שטח המגרש: 40,515	100%
שטח גינון נדרש: 8103 מ"ר	20%
שטח גינון: 12,054 מ"ר	29.7%

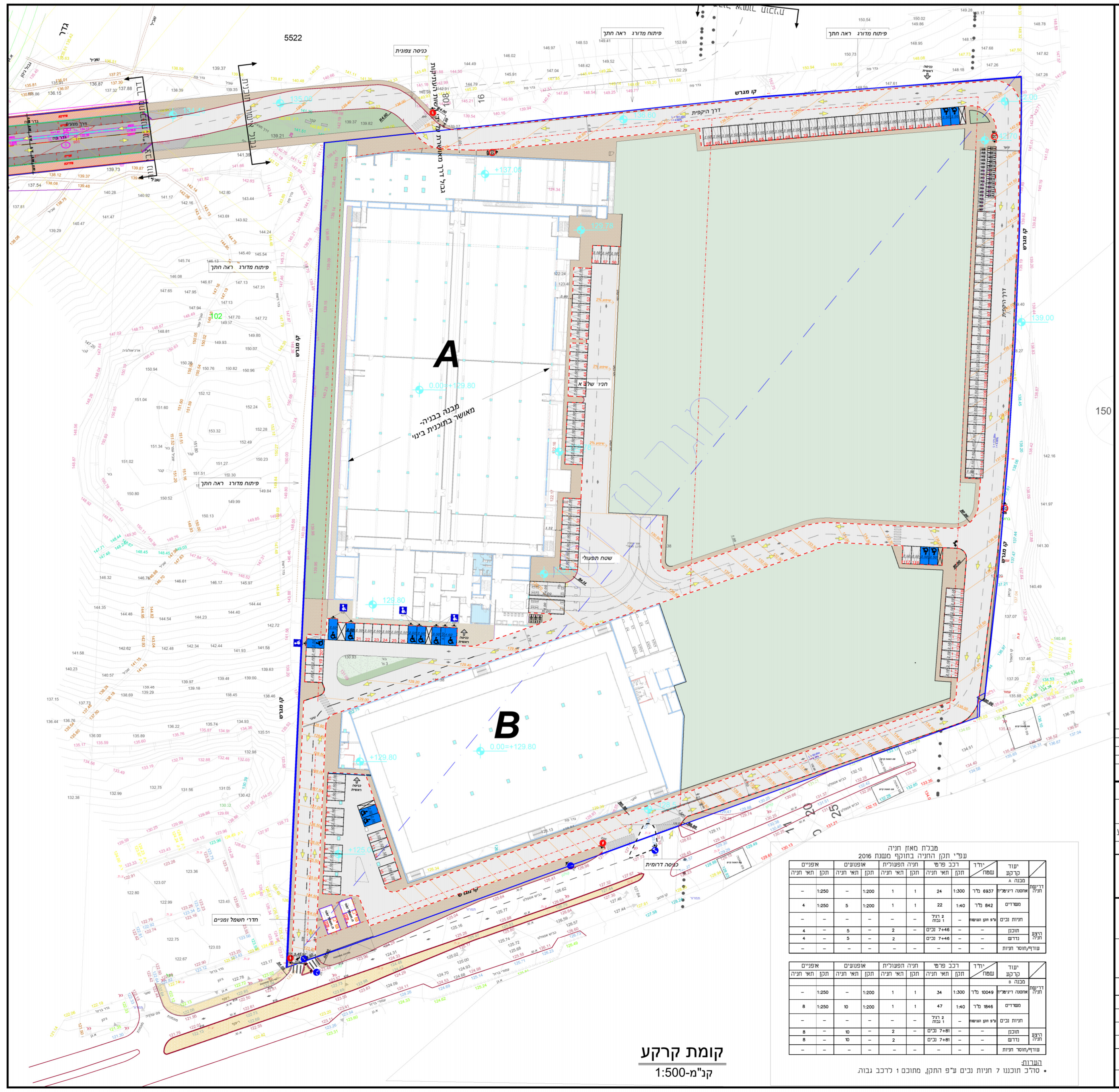
חישוב שטחי גינון
1 : 500



חישוב שטחי תכסית עבור שלב א(A+B)

שטח במ"ר	שטח באחוזים
שטח המגרש: 40,515	100%
שטח תכסית מותר: 24,309 מ"ר	60%
שטח תכסית מוצע: 13,420 מ"ר	33.1%

חישוב שטחי תכסית
1 : 500



טבלת מאזן חניה
עפ"י תקן החניה בתוקף משנת 2016

	יעוד קרקע	יח"ד / שטח	רכב פרטי		חניה תפעולית		אופנועים		אופניים	
			תקן	תאי חניה	תקן	תאי חניה	תקן	תאי חניה	תקן	תאי חניה
דרישת חניה	מבנה A									
	אחסנה דיגיטלי	6937 מ"ר	1:300	24	1	1	1:200	–	1:250	–
	משרדים	842 מ"ר	1:40	22	1	1	1:200	5	1:250	4
	חניות נכים	ע"פ תקן הנגישות	–	2 רגיל 1 גבוה	–	–	–	–	–	–
היצע חניה	תוכנן	–	–	7+46 נכים	–	2	–	5	–	4
	נדרש	–	–	7+46 נכים		2	–	5	–	4
עודף/חוסר חניות		–	–	–	–	–	–	–	–	–

	יעוד קרקע	יח"ד / שטח	רכב פרטי		חניה תפעולית		אופנועים		אופניים	
			תקן	תאי חניה	תקן	תאי חניה	תקן	תאי חניה	תקן	תאי חניה
דרישת חניה	מבנה B									
	אחסנה דיגיטלי	10049 מ"ר	1:300	34	1	1	1:200	–	1:250	–
	משרדים	1846 מ"ר	1:40	47	1	1	1:200	10	1:250	8
	חניות נכים	ע"פ תקן הנגישות	–	2 רגיל 1 גבוה	–	–	–	–	–	–
היצע חניה	תוכנן	–	–	7+81 נכים	–	2	–	10	–	8
	נדרש	–	–	7+81 נכים		2	–	10	–	8
עודף/חוסר חניות		–	–	–	–	–	–	–	–	–

הערות:
* סה"כ תוכננו 7 חניות נכים ע"פ התקן, מתוכם 1 לרכב גבוה.

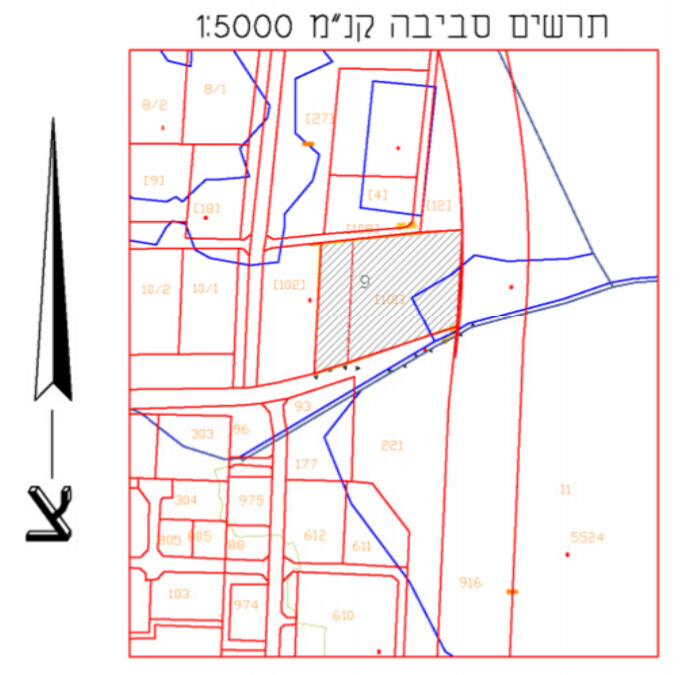
קומת קרקע
קנ"מ-1:500

מקרא:-

▨	אספלט מתוכנן
🟩	גינון
▨	מדרכה מתוכננת
▯	חניית אופניים
▯	חניית אופנועים
♿	חניה לנכים

תרשים סביבה

תרשים סביבה קנ"מ 1:5000



מהדורה	שם:	תאריך	חתימה
02	עדון נספח חניה ותנועה	10.11.24	

מעמד התכנית:

תכנון ארעי ○ תכנון מוקדם ●	תכנון מפורט

לעיון ○	סופי ●	לעיון ○	למכרז ○	לביצוע ○
תאריך:	תאריך: 14.11.2024	תאריך:	תאריך:	תאריך:

ת.י. הנדסה
תכנון, ניהול, פיקוח

פרוייקט:
פארק תעשייה שוהם

שם התכנית:
תוכנית כניסה דרומית
לכניסה למגרש 101

הוכן עבור: יוסי שונפלד

עורכים ומאשרים	שרטט:	תכנן:	בקר:	לקוח:
	ויסאם	יוסי חילו	יוסי חילו	
תאריך:		29.10.2024	29.10.2024	
חתימה:				

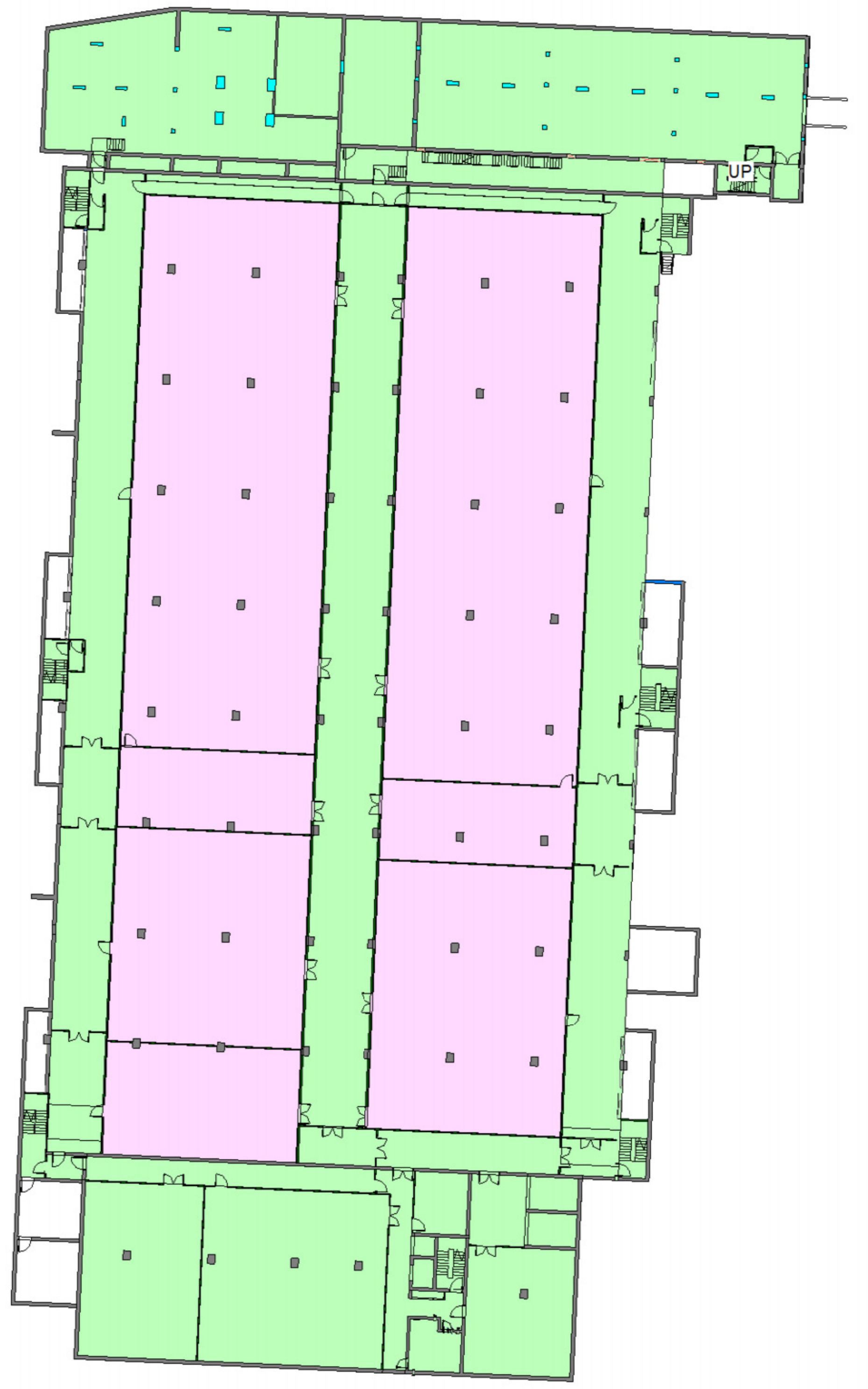
סה"כ תכניות:	מס. תכנית:	שם הקובץ:	קנה מידה:
1	2023-0059	WAH-NISPAH-1401-PD	1:500

מסי העבודה: 0059
מהדורה: 02

תוכנית תנועה
1:500

הערה:
מאזן החניה ושטחי התכסית והגינון תואמים לדרישות התב"ע עבור מבנים A+B
לאחר אישור התב"ע להקטנת קו בניין יותאמו תוכניות אלו בתוכנית מפורטת עבור בניינים C+D

בניין A



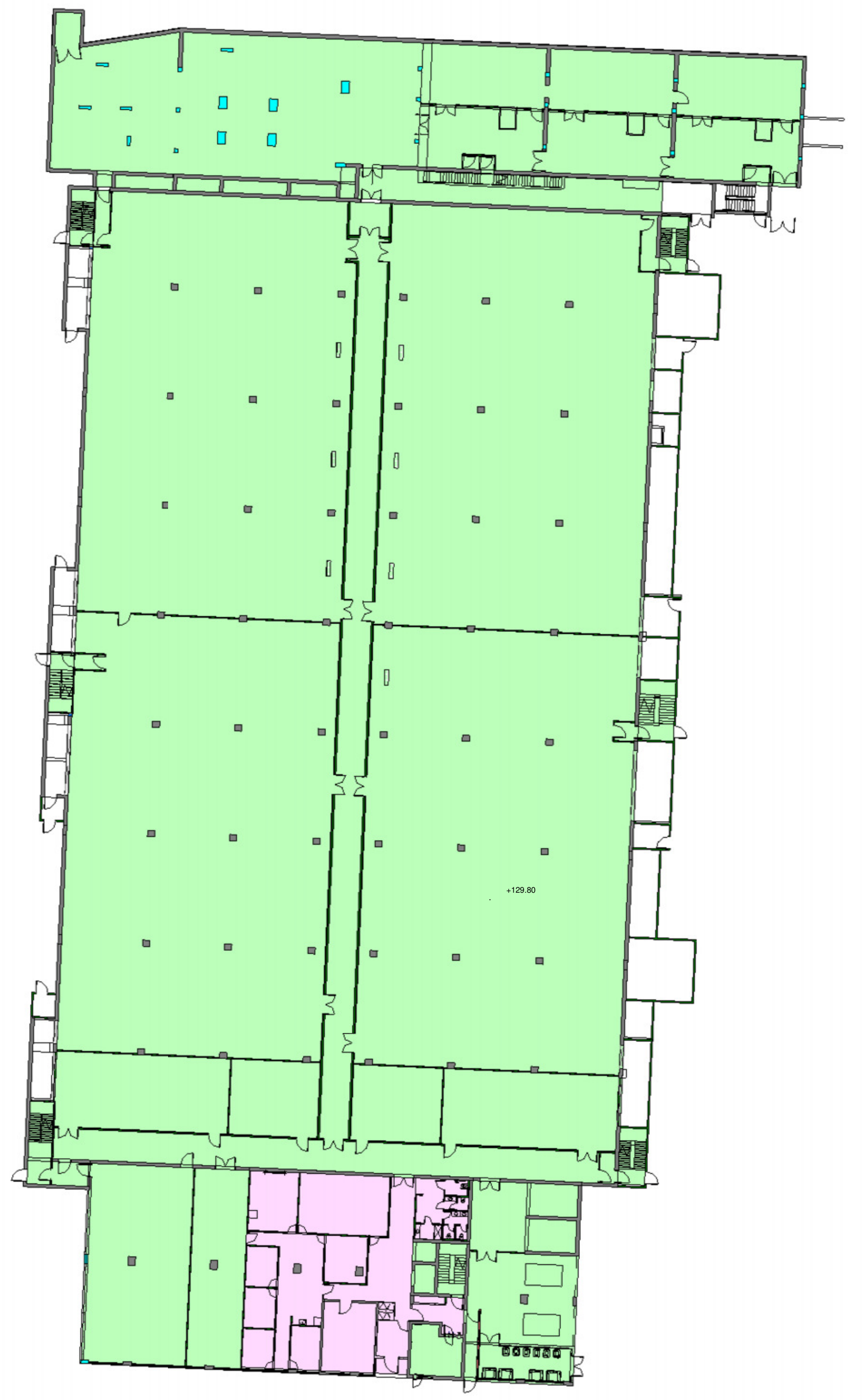
קומת מרתף-1 =-7.00

1 : 500

🟪 שטח עיקרי =3522 מ"ר

🟩 שטח שירות =4652 מ"ר

סה"כ =8174 מ"ר



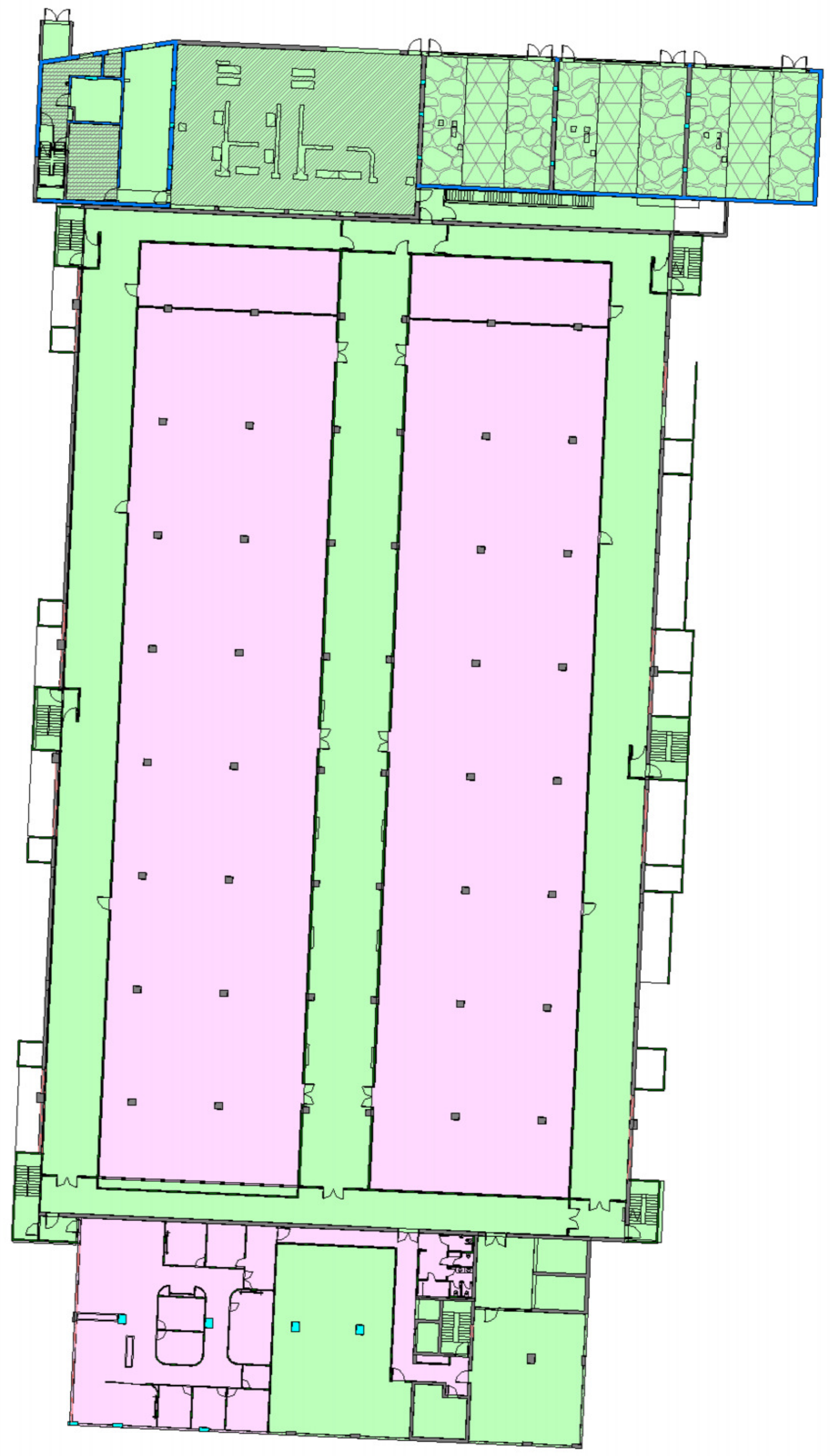
קומת קרקע =+0.00

1 : 500

🟪 שטח עיקרי =373 מ"ר

🟩 שטח שירות =7361 מ"ר

סה"כ =7734 מ"ר



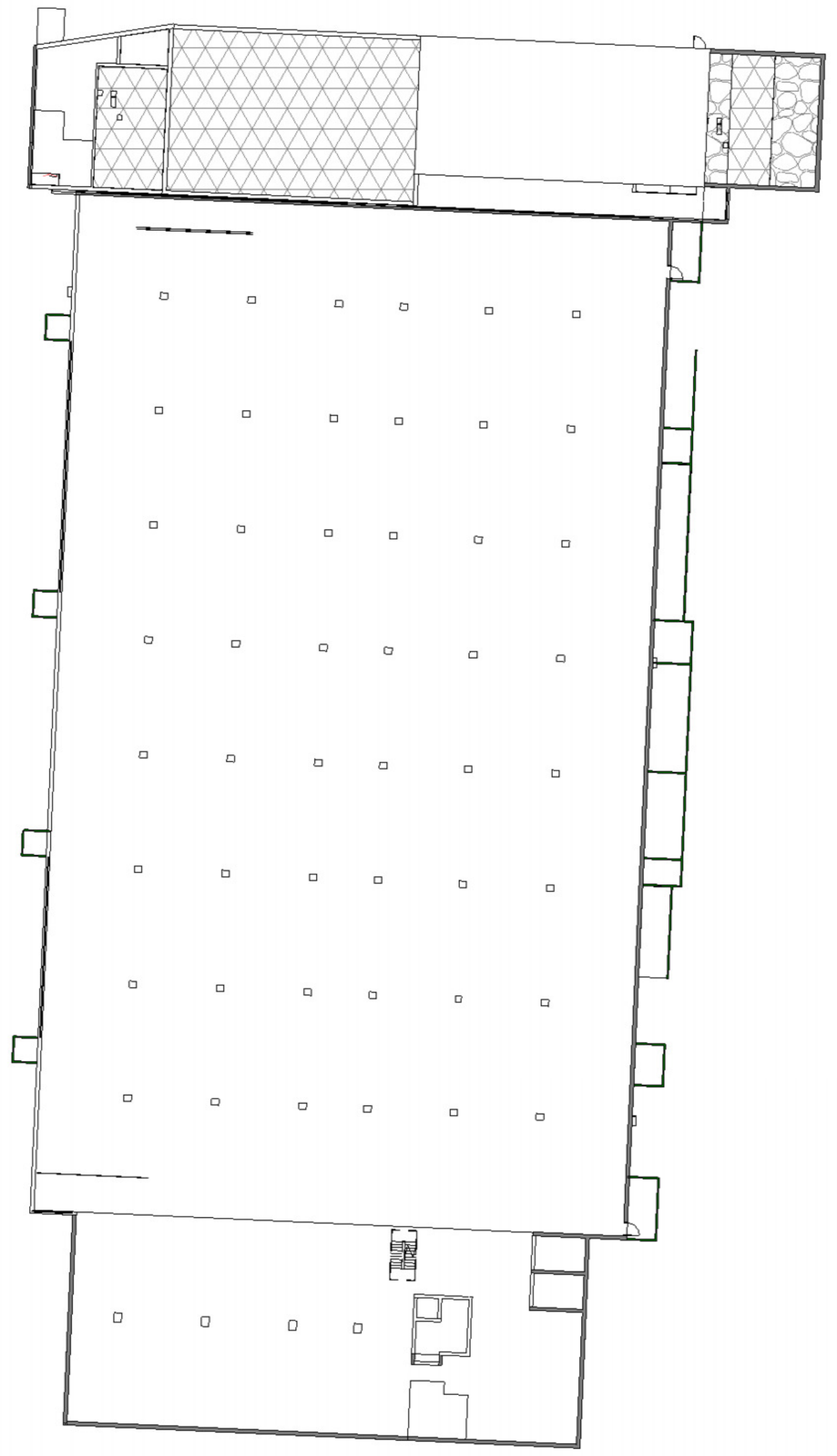
קומה L1 =+7.25

1 : 500

🟪 שטח עיקרי =3884 מ"ר

🟩 שטח שירות =3559 מ"ר

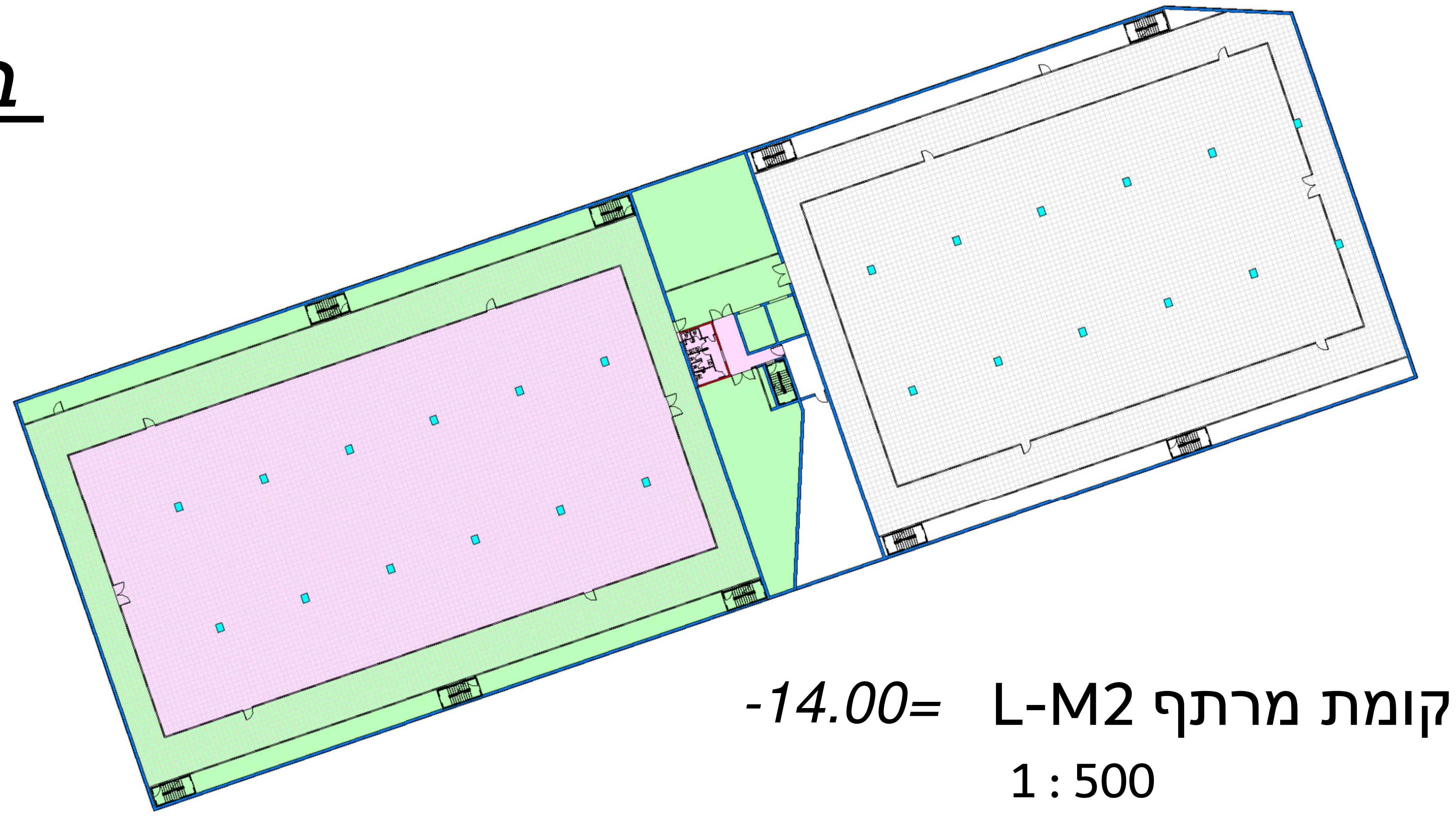
סה"כ =7443 מ"ר



קומה L2 =+14.30

1 : 500

בניין B



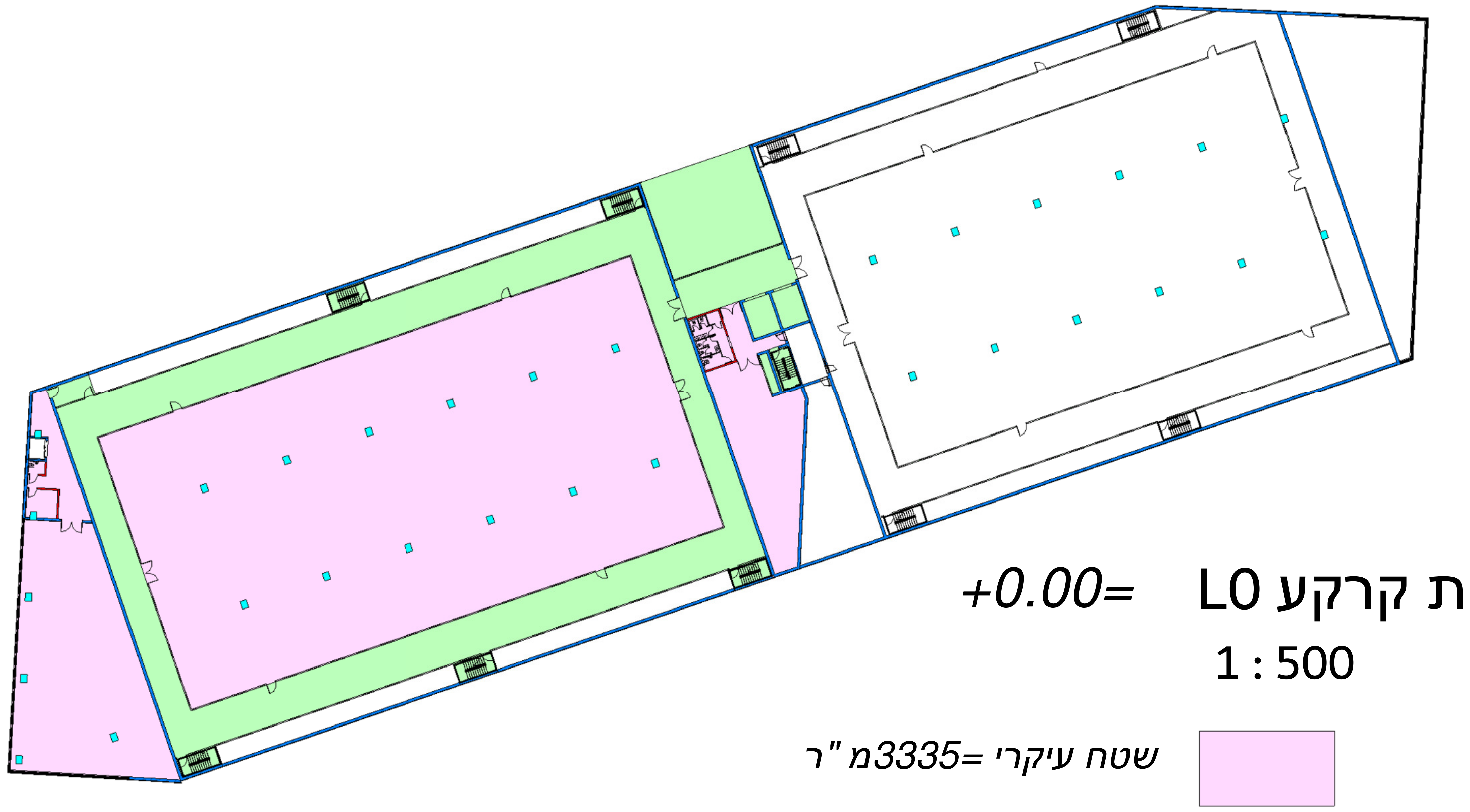
קומת מרתף L-M2 =-14.00

1 : 500

🟪 שטח עיקרי =2573מ"ר

🟩 שטח שירות =2054מ"ר

סה"כ =4627מ"ר



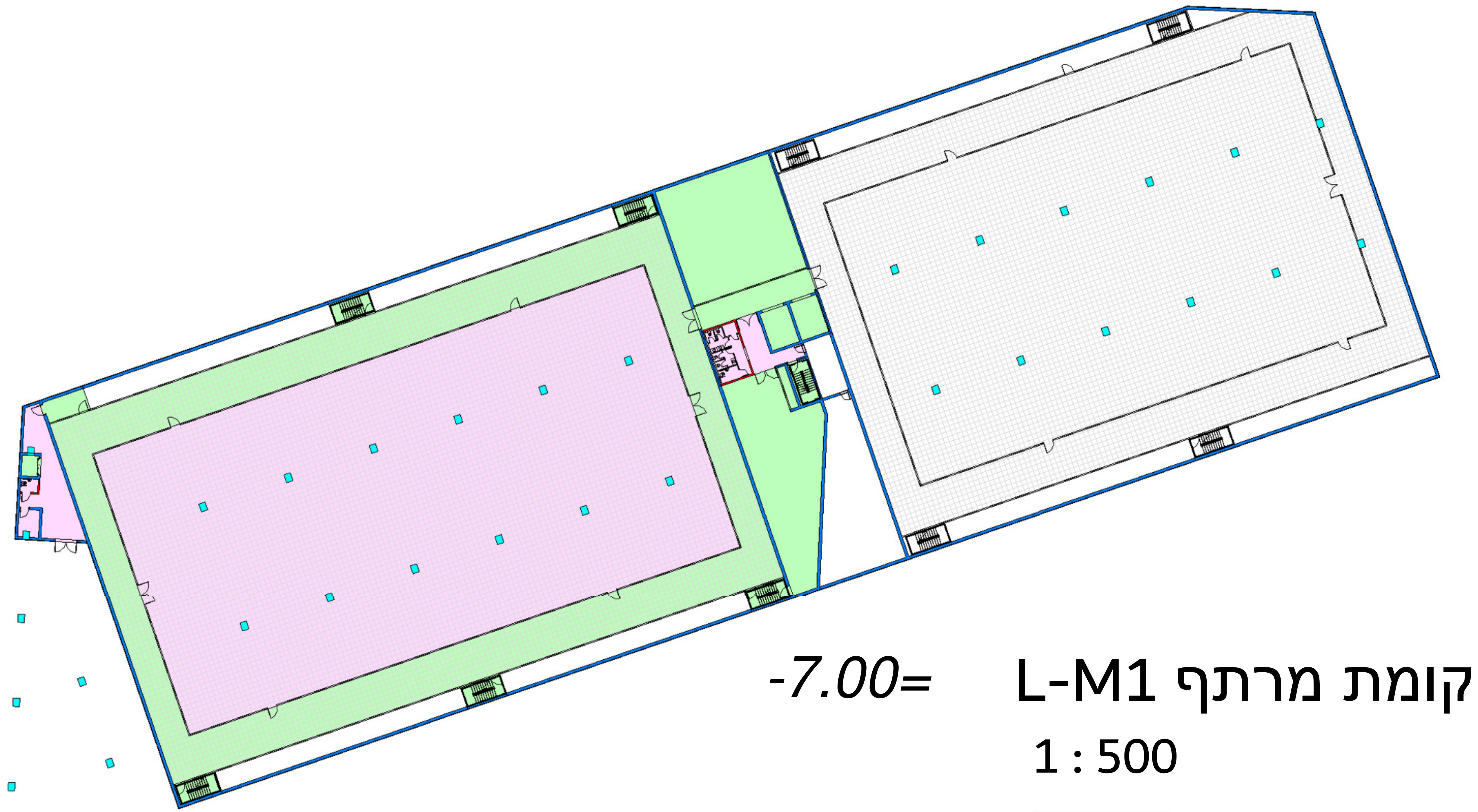
קומת קרקע L0 =+0.00

1 : 500

🟪 שטח עיקרי =3335מ"ר

🟩 שטח שירות =1476מ"ר

סה"כ =4811מ"ר



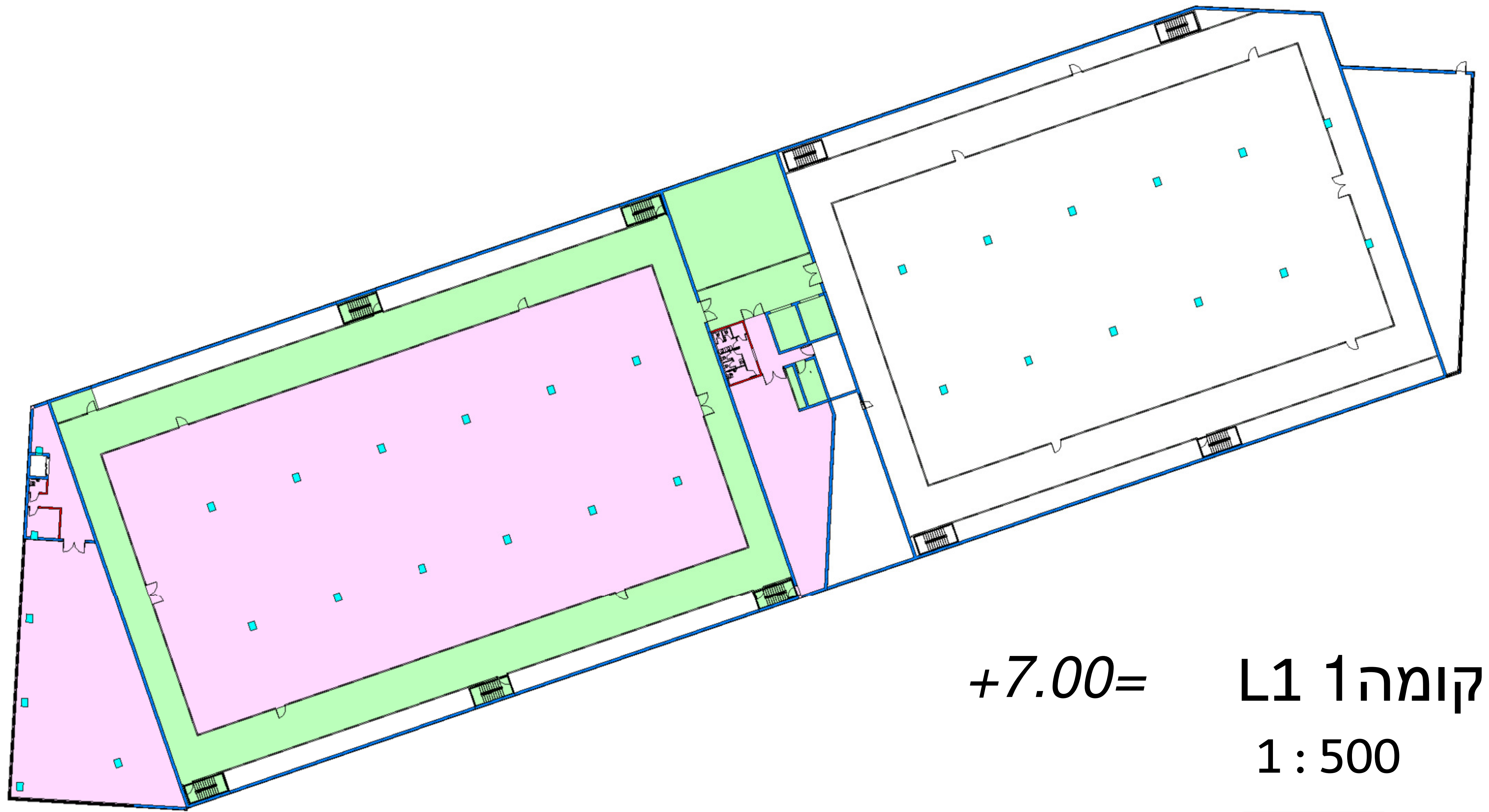
קומת מרתף L-M1 =-7.00

1 : 500

🟪 שטח עיקרי =2652מ"ר

🟩 שטח שירות =1686מ"ר

סה"כ =4338מ"ר



קומה1 L1 =+7.00

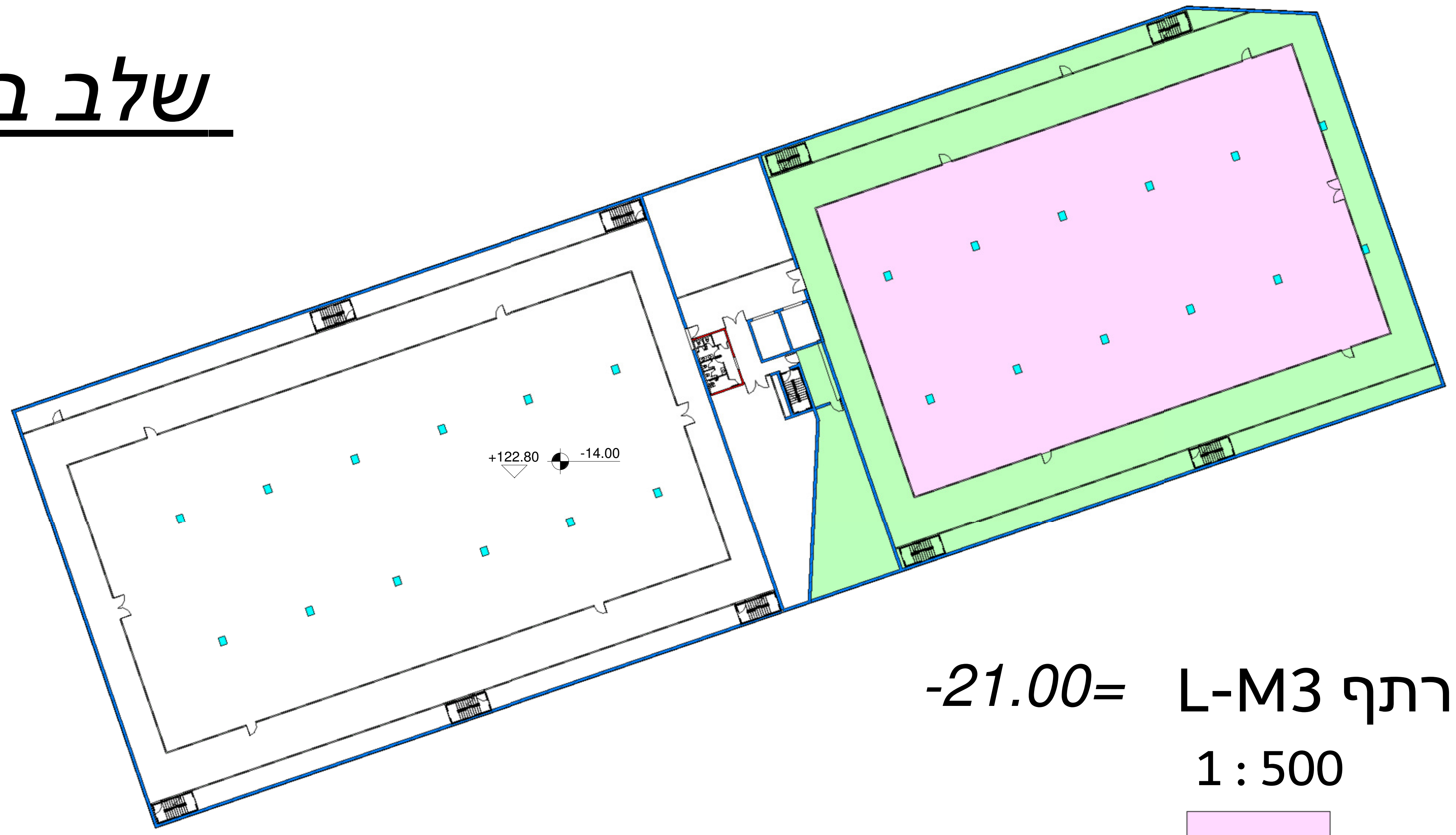
1 : 500

🟪 שטח עיקרי =3335מ"ר

🟩 שטח שירות =1476מ"ר

סה"כ =4811מ"ר

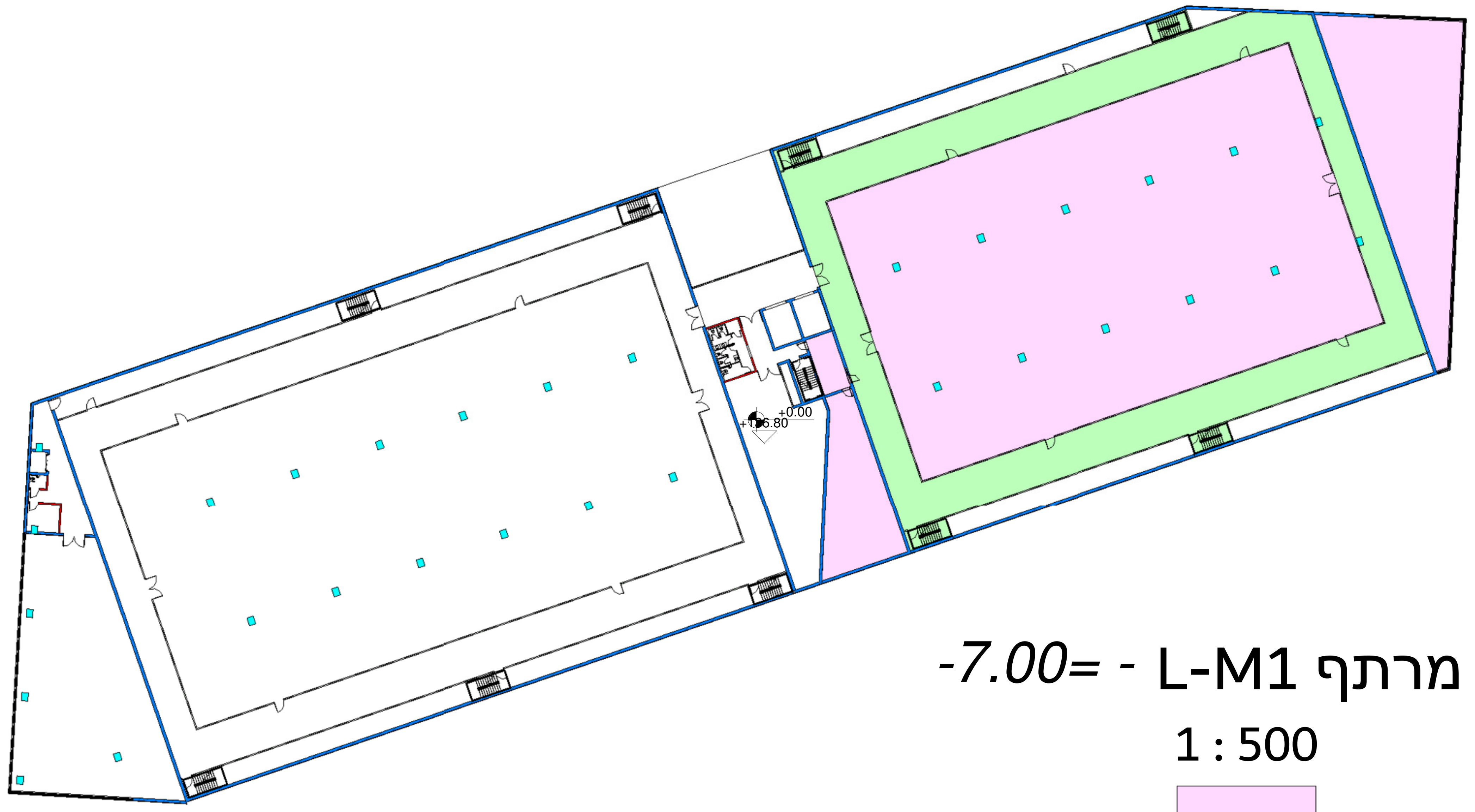
שלב ב -בניין C



קומת מרתף L-M3 =-21.00

1 : 500

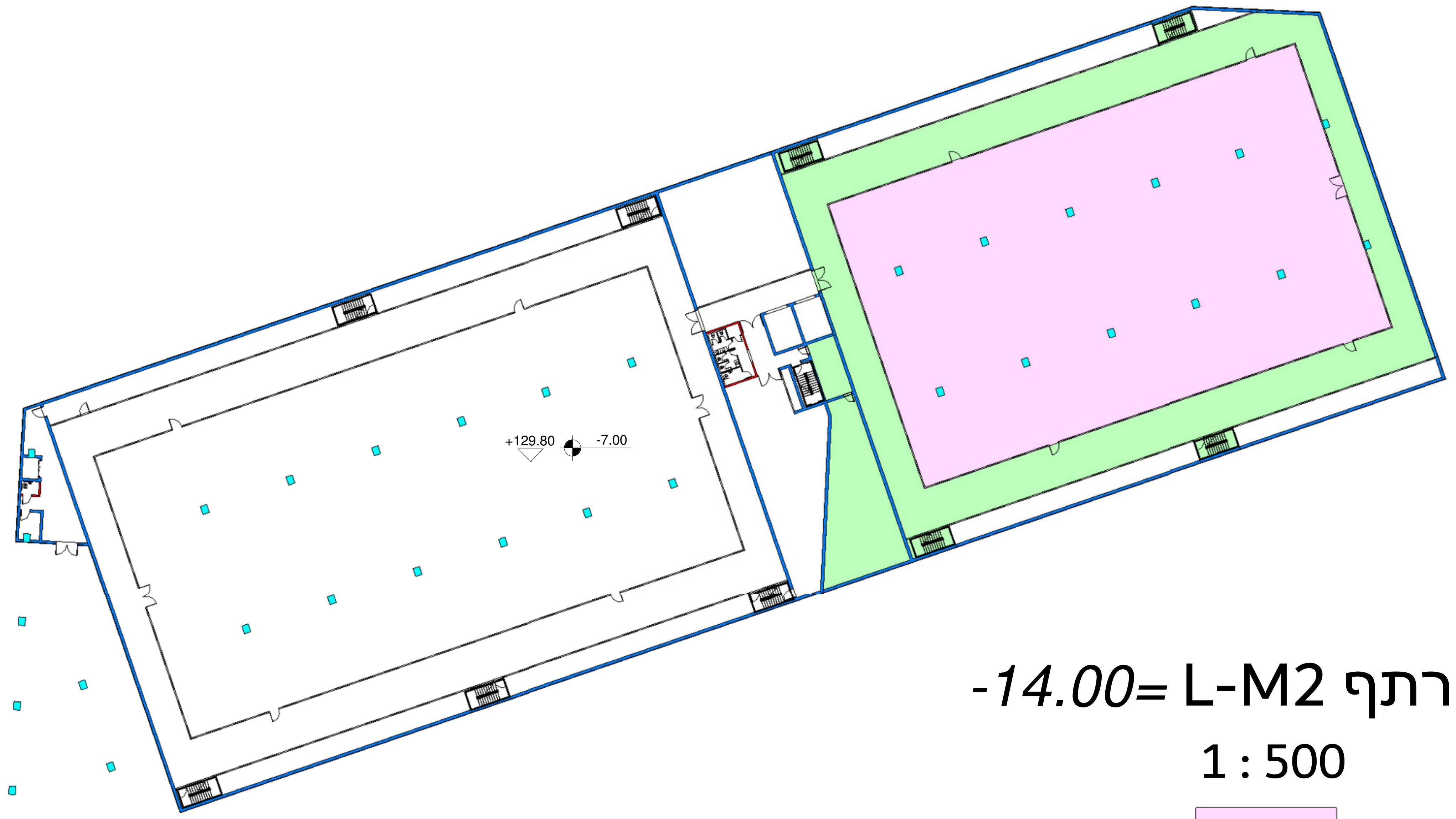
🟪	שטח עיקרי =2131מ"ר
🟩	שטח שירות =1358מ"ר
	סה"כ =3489מ"ר



קומת מרתף L-M1 - =-7.00

1 : 500

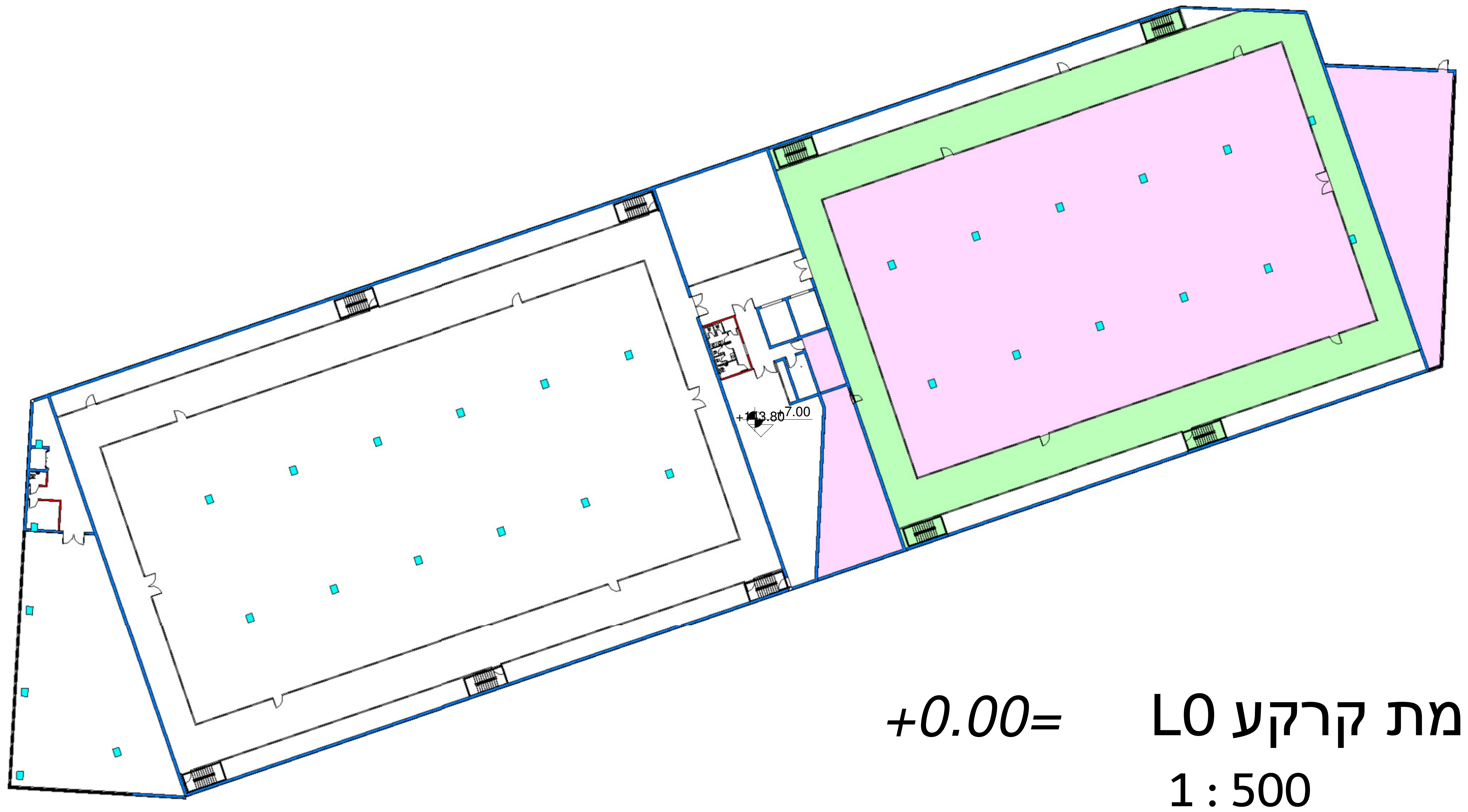
🟪	שטח עיקרי =2659מ"ר
🟩	שטח שירות =952.5מ"ר
	סה"כ =3611.5מ"ר



קומת מרתף L-M2 =-14.00

1 : 500

🟪	שטח עיקרי =2131מ"ר
🟩	שטח שירות =1052מ"ר
	סה"כ =3183מ"ר

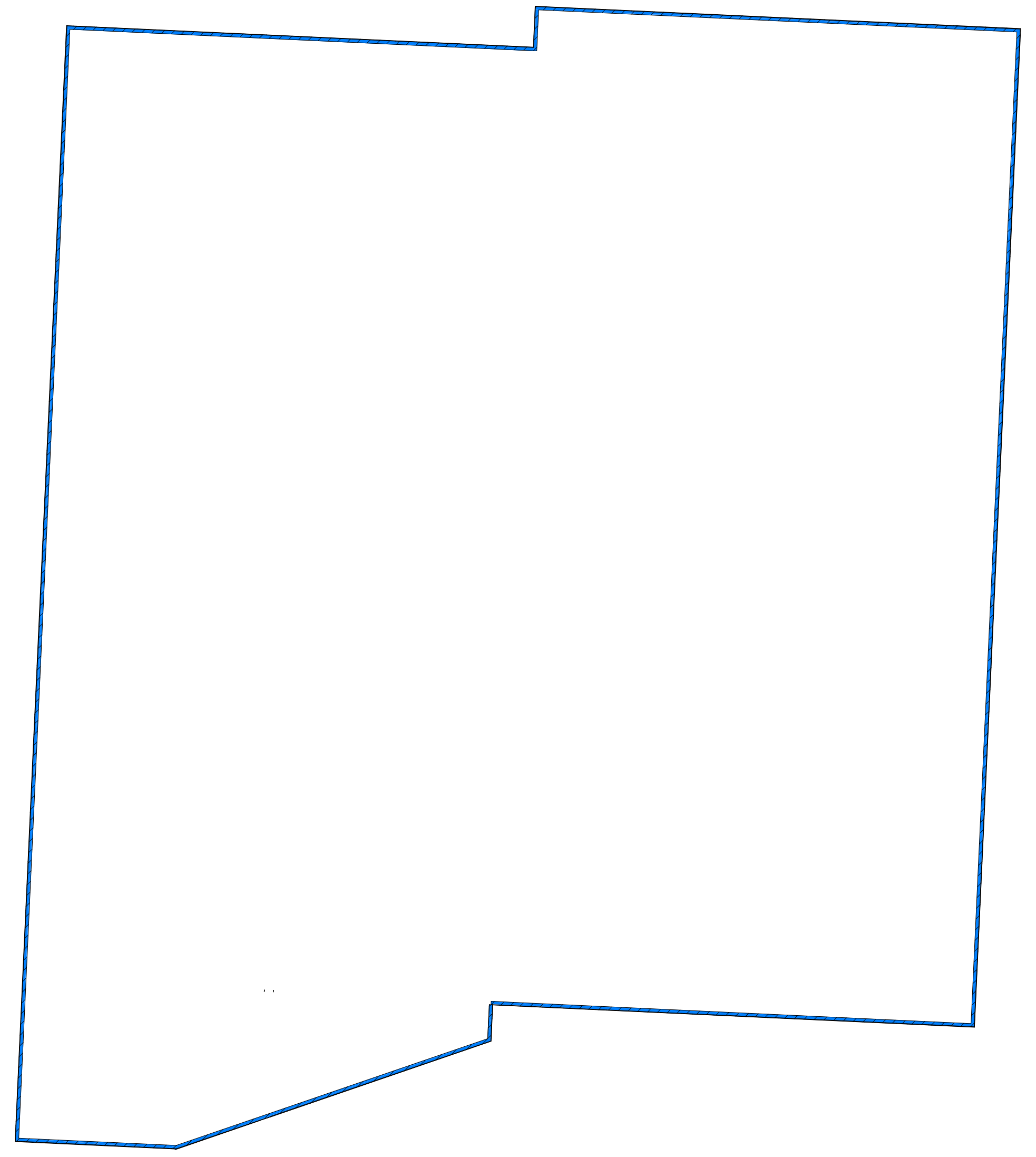


קומת קרקע L0 =+0.00

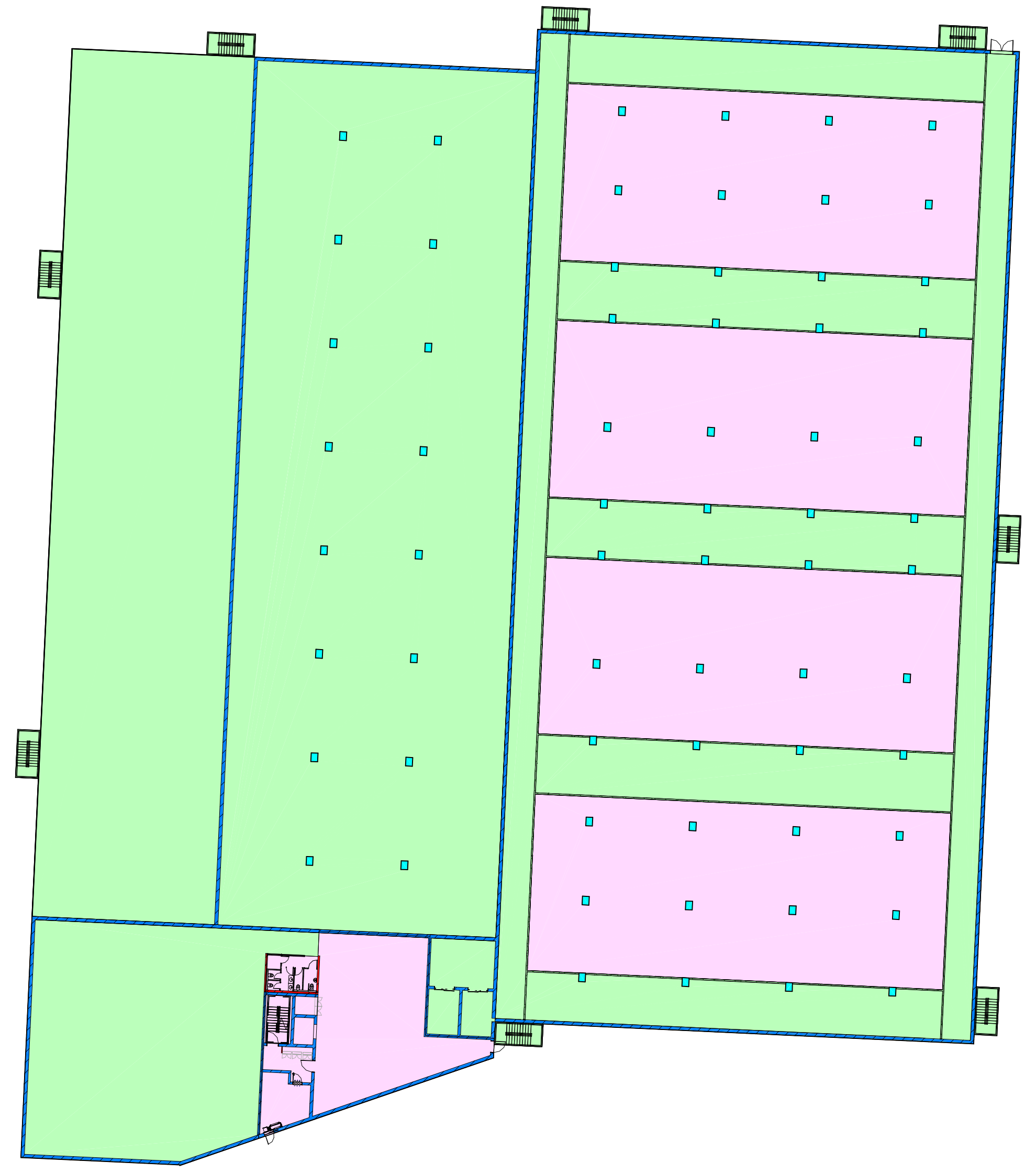
1 : 500

🟪	שטח עיקרי =2550מ"ר
🟩	שטח שירות =952.5מ"ר
	סה"כ =3502.5מ"ר

שלב ב -בנייןD

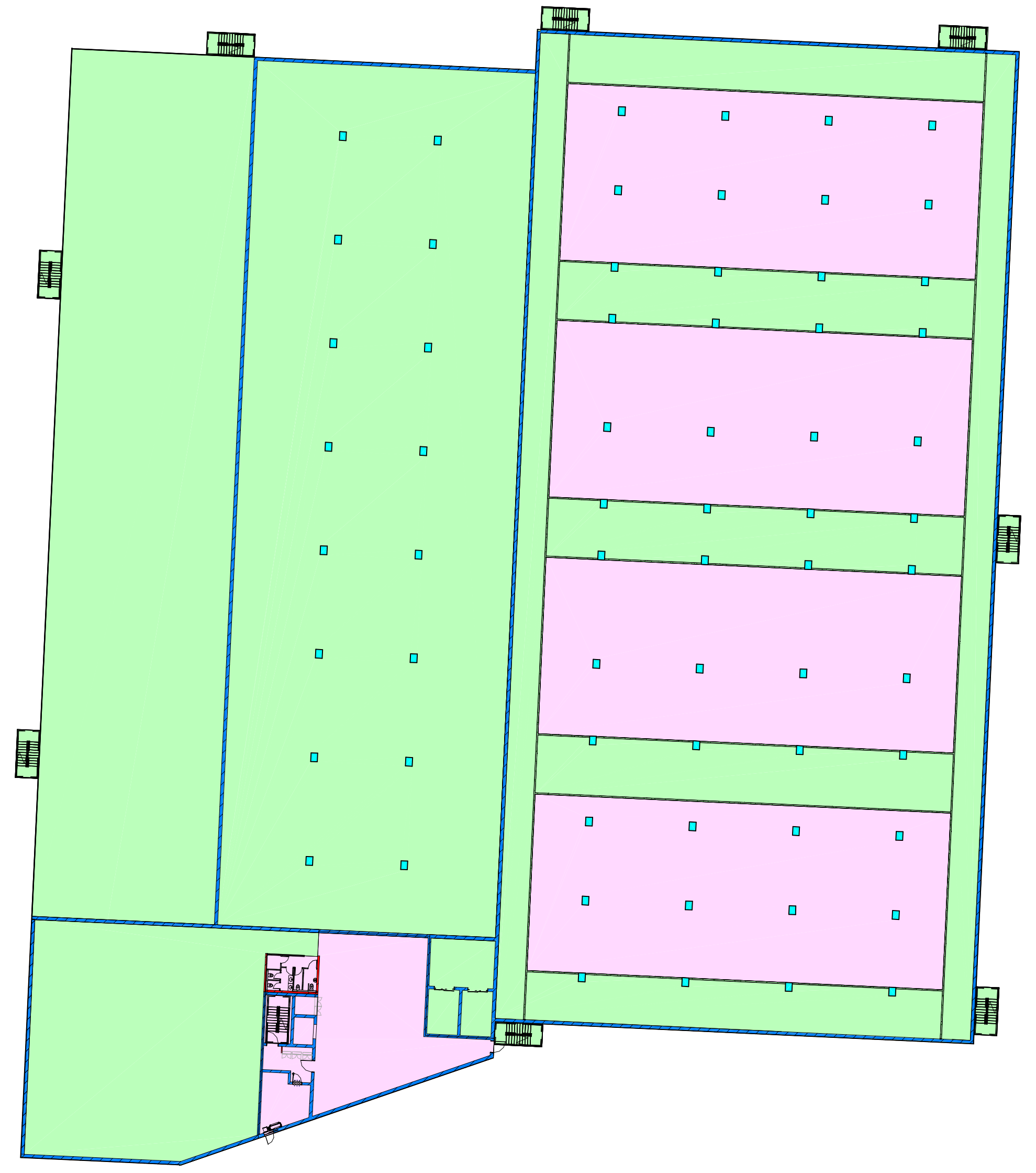


קומת גג =+7.00
1 : 500



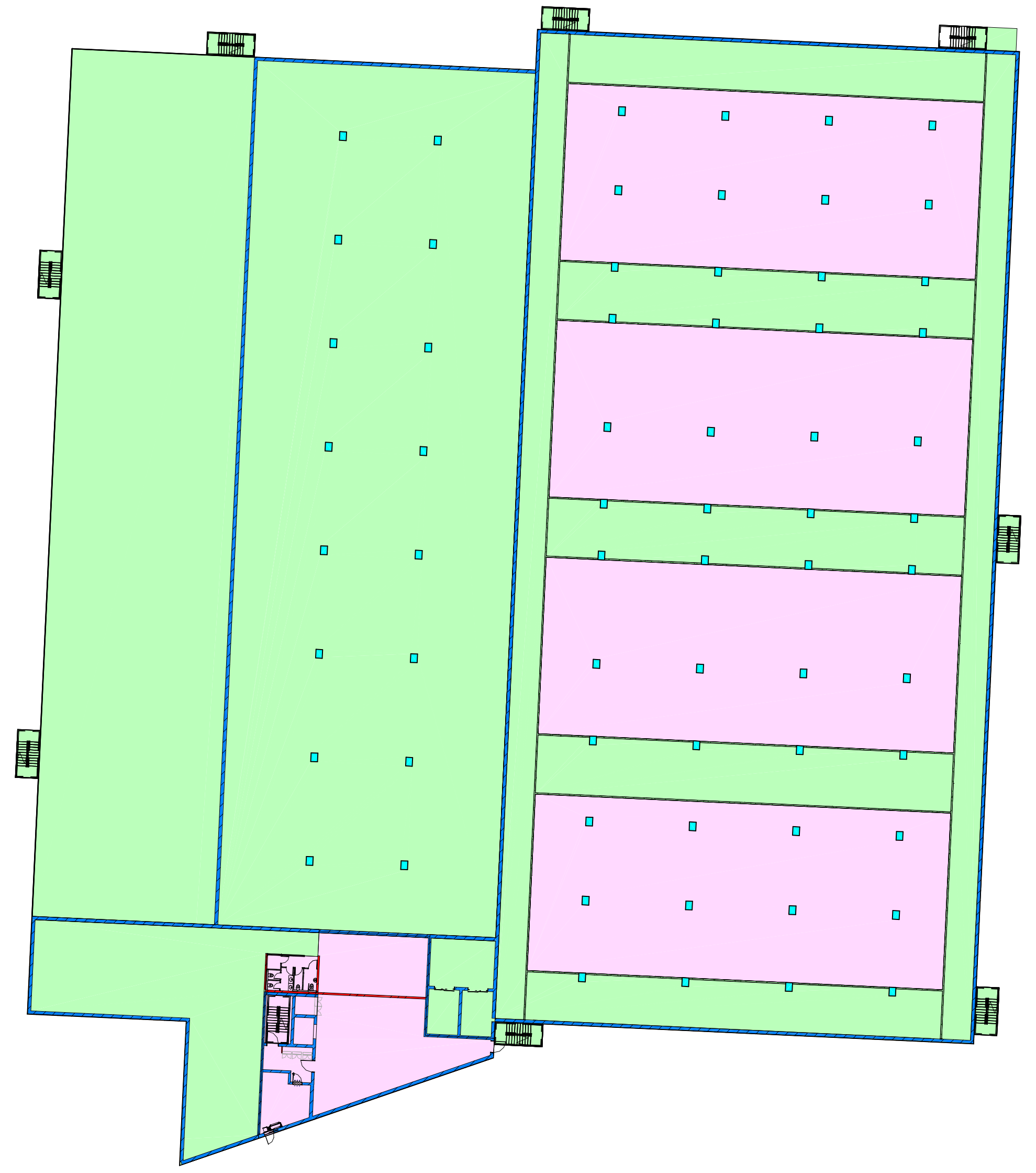
קומת קרקע L0 =+0.00
1 : 500

🟪 שטח עיקרי =3514.27מ"ר
🟩 שטח שירות =7186.57מ"ר
סה"כ =10,700.84מ"ר



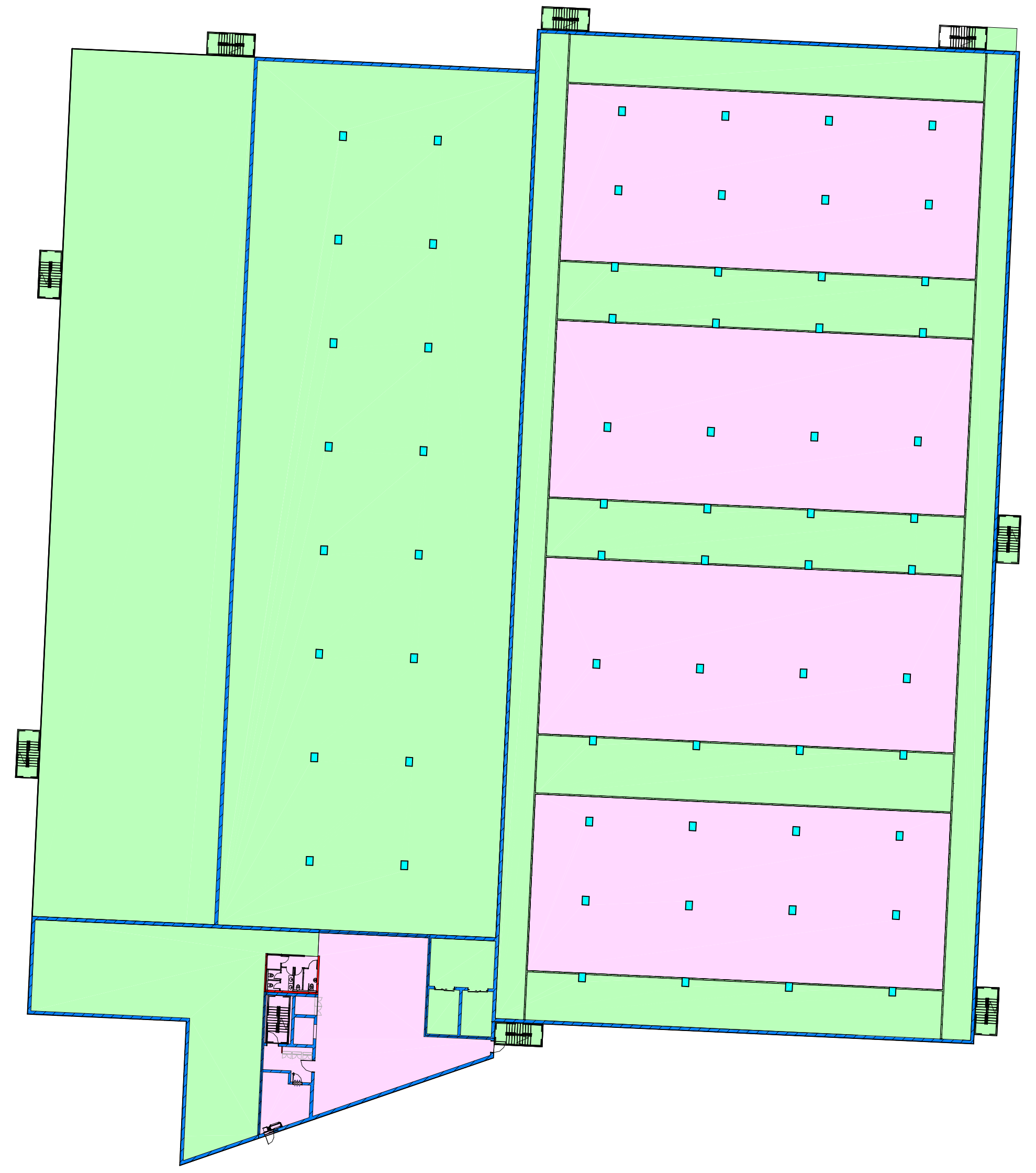
קומת מרתף1 L-M1 =-7.00
1 : 500

🟪 שטח עיקרי =3514.27מ"ר
🟩 שטח שירות =7186.57מ"ר
סה"כ =10,700.84מ"ר



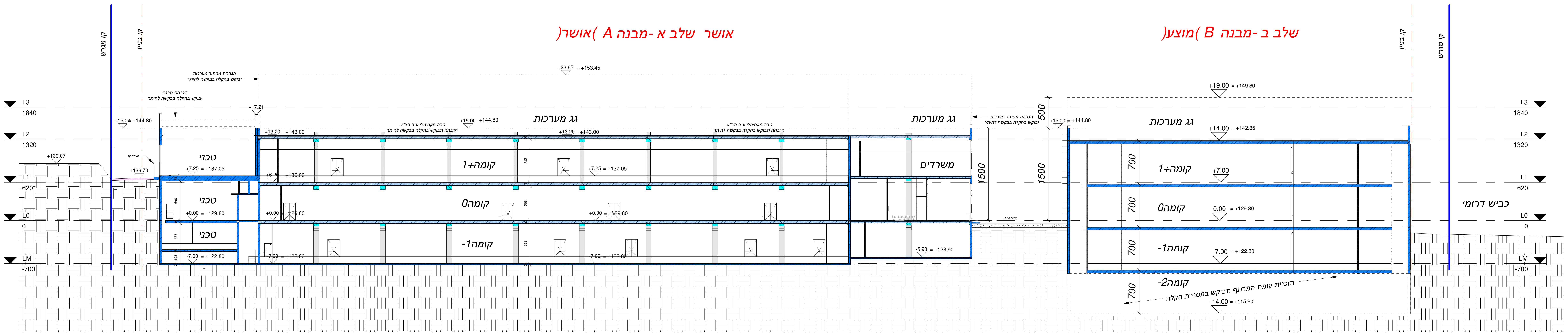
קומת מרתף2 L-M2 =-14.00
1 : 500

🟪 שטח עיקרי =3514.27מ"ר
🟩 שטח שירות =6938.49מ"ר
סה"כ =10,452.76מ"ר



קומת מרתף3 L-M3 =-21.00
1 : 500

🟪 שטח עיקרי =3514.27מ"ר
🟩 שטח שירות =6938.49מ"ר
סה"כ =10,452.76מ"ר


אושר שלב א - מבנה A (אושר)
שלב ב - מבנה B (מוצע)
קו מגרש
קו בניין
הגבהת מסתור מערכות
יבוקש בהקלה בבקשה להיתר
הגבהת מבנה
יבוקש בהקלה בבקשה להיתר
גובה מקסימלי ע"פ תב"ע
הגבהה תבוקש בהקלה בבקשה להיתר
גג מערכות
טכני
קומה +1
קומה 0
קומה -1
קומה -2
משרדים
מעקה קל
כביש דרומי
תוכנית קומת המרתף תבוקש במסגרת הקלה
L3 1840
L2 1320
L1 620
L0 0
LM -700
+23.65 = +153.45
+19.00 = +149.80
+17.21
+15.00 = +144.80
+14.00 = +142.85
+13.20 = +143.00
+139.07
+136.70
+7.25 = +137.05
+7.00
+6.20 = +136.00
+0.00 = +129.80
0.00 = +129.80
-5.90 = +123.90
-7.00 = +122.80
-14.00 = +115.80
500
1500
700

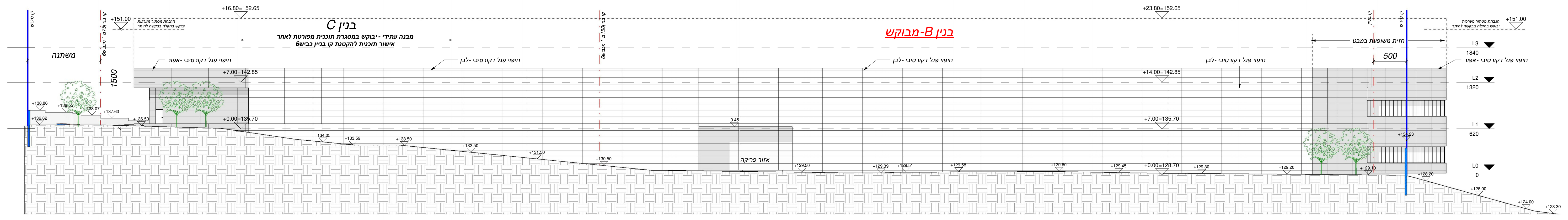
1-1

1 : 500

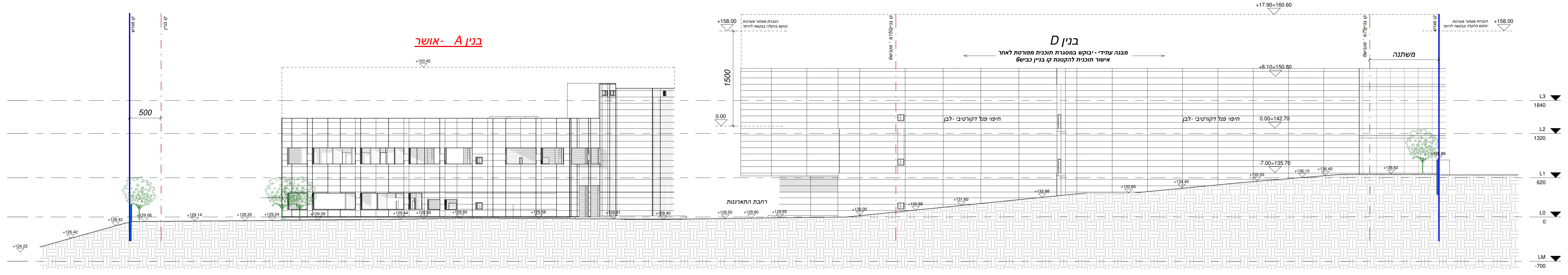
אושר שלב א - מבנה A (אושר)
שלב ב - מבנה D
קו מגרש
קו בניין
קו בניין 150 מ'
קו בניין עתידי 75 מ'
כביש 6
הגבהת מסתור מערכות
יבוקש בהקלה בבקשה להיתר
הגבהת מבנה
יבוקש בהקלה בבקשה להיתר
גובה מקסימלי ע"פ תב"ע
הגבהה תבוקש בהקלה בבקשה להיתר
בכפוף לשינוי תב"ע
ולאישור קו הבניין
קומה +1
7,375 מ"ר
קומה 0
7,480 מ"ר
קומה -1
6,715 מ"ר
קומה 0
10,710 מ"ר
קומה -1
10,710 מ"ר
קומה -2
10,465 מ"ר
קומה -3
10,465 מ"ר
L3 1840
L2 1320
L1 620
L0 0
LM -700
+23.45 = +153.25
+20.36
+17.90 = +160.60
+150.26
+146.17
+145.30
+144.97
+143.30
+143.00
+142.70
+142.57
+139.62
+132.75
+129.78
+129.57
+15.00 = +144.80
+8.10 = +150.80
+7.25 = +137.05
+0.00 = +129.80
0.00 = +142.70
-7.00 = +122.80
-7.00 = +135.70
-14.00 = +128.70
-21.00 = +121.70
1500
1790
700

2-2

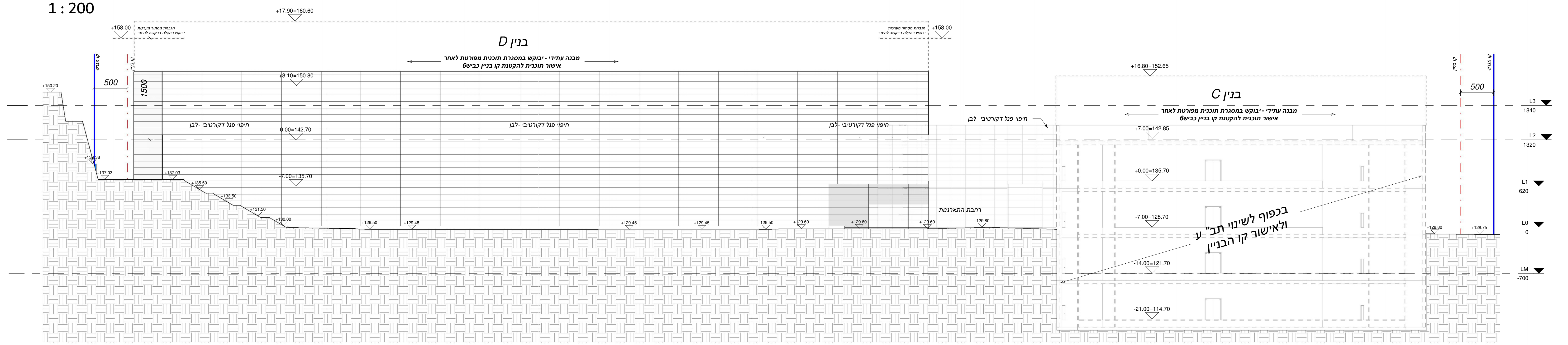
1 : 200


בנין C
מבנה עתידי - יבוקש במסגרת תוכנית מפורטת לאחר
אישור תוכנית להקטנת קו בניין כביש6
בנין B-מבוקש
משתנה
חיפוי פנל דקורטיבי -אפור
חיפוי פנל דקורטיבי -לבן
1500
+16.80=152.65
+151.00
+7.00=142.85
+0.00=135.70
L3
L2
L1

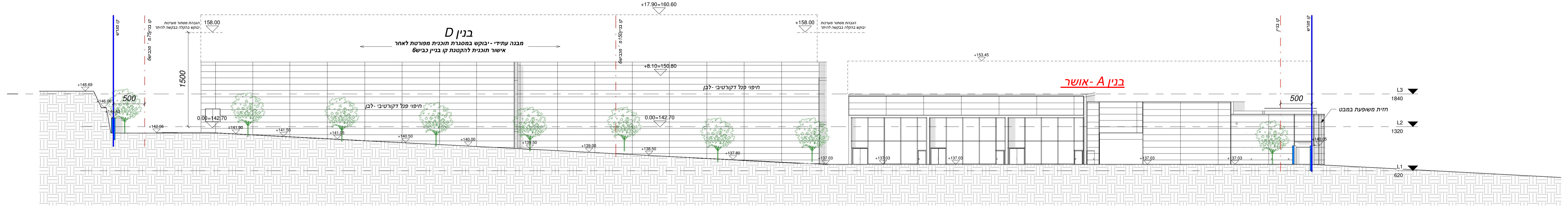
חזית צפונית בנין B+C
1 : 200


בנין A - אושר
בנין D
משתנה
500
1500
+17.80=160.60
+158.00
L3
L2
L1
LM

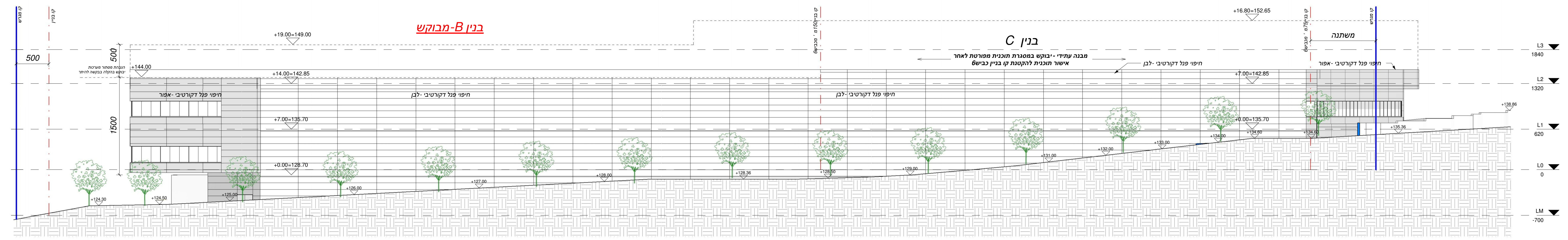
חזית דרומית מבנה A+D
1 : 200


בנין D
בנין C
בכפוף לשינוי תב"ע
ולאישור קו הבניין
500
1500
+17.80=160.60
+16.80=152.65
+7.00=142.85
+0.00=135.70
-7.00=128.70
-14.00=121.70
-21.00=114.70
+128.80
+128.75
L3
L2
L1
LM

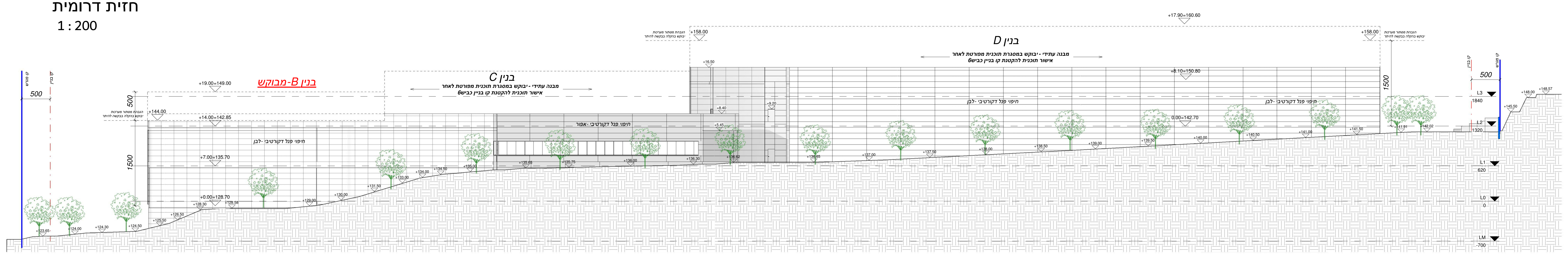
חזית מערבית בנין D
1 : 200


בנין D
בנין A- אושר
500
1500
+17.80=160.60
+158.00
L3
L2
L1

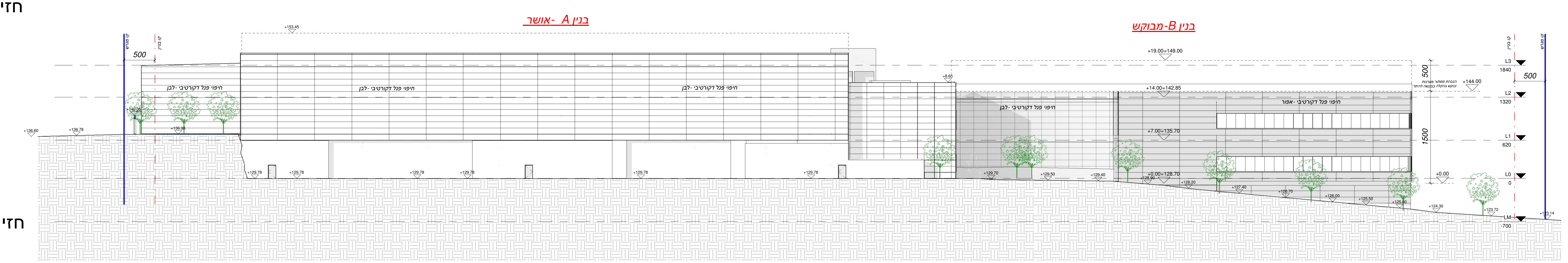
חזית צפונית
1 : 200


בנין B-מבוקש
בנין C
משתנה
500
1500
+19.00=149.00
+16.80=152.65
+14.00=142.85
L3
L2
L1
LM

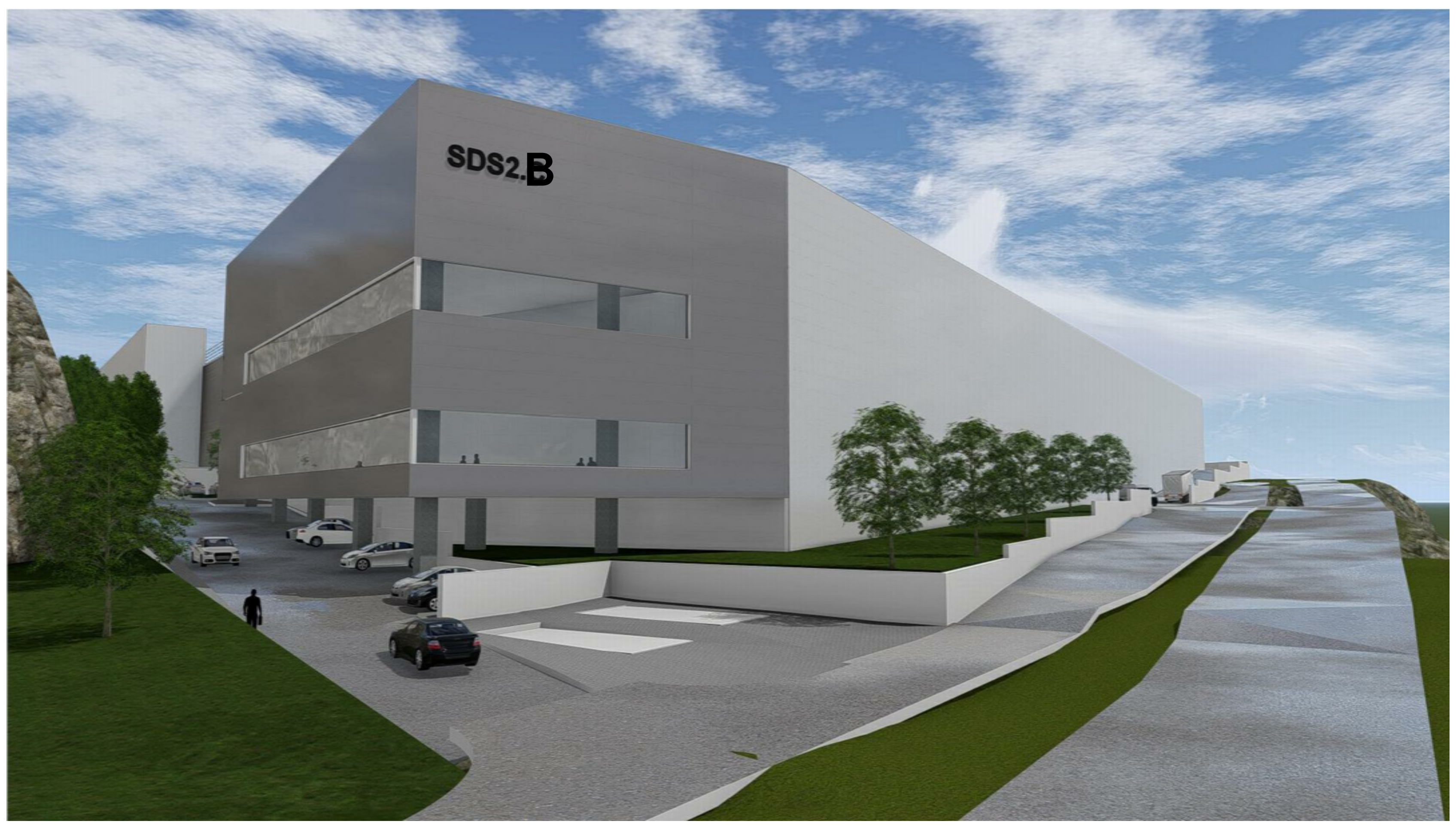
חזית דרומית
1 : 200


בנין D
בנין C
בנין B-מבוקש
500
1500
+17.80=160.60
+158.00
+19.00=149.00
+14.00=142.85
L3
L2
L1
LM

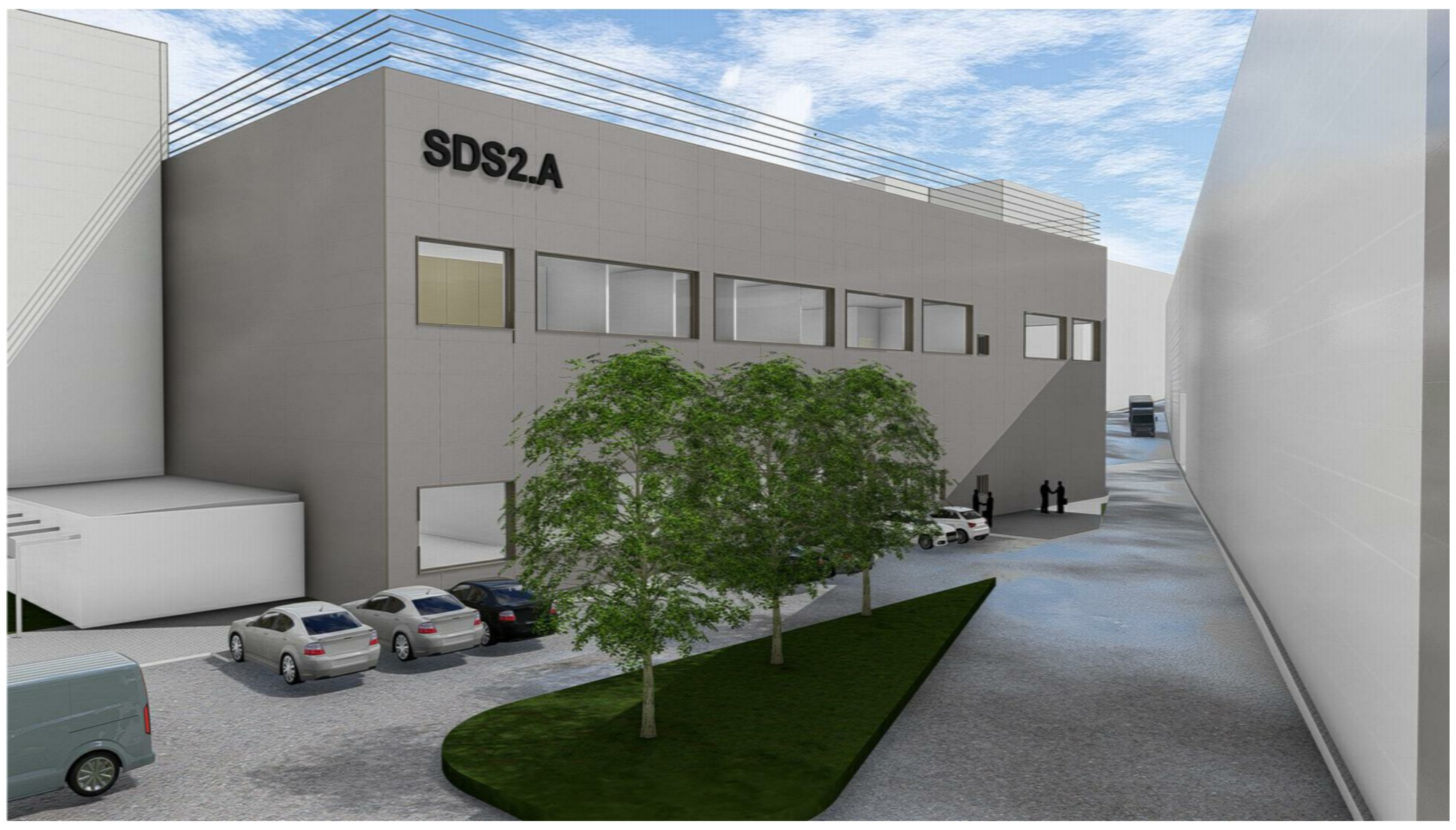
חזית מזרחית
1 : 200


בנין A- אושר
בנין B-מבוקש
500
1500
+19.00=149.00
+14.00=142.85
L3
L2
L1
LM

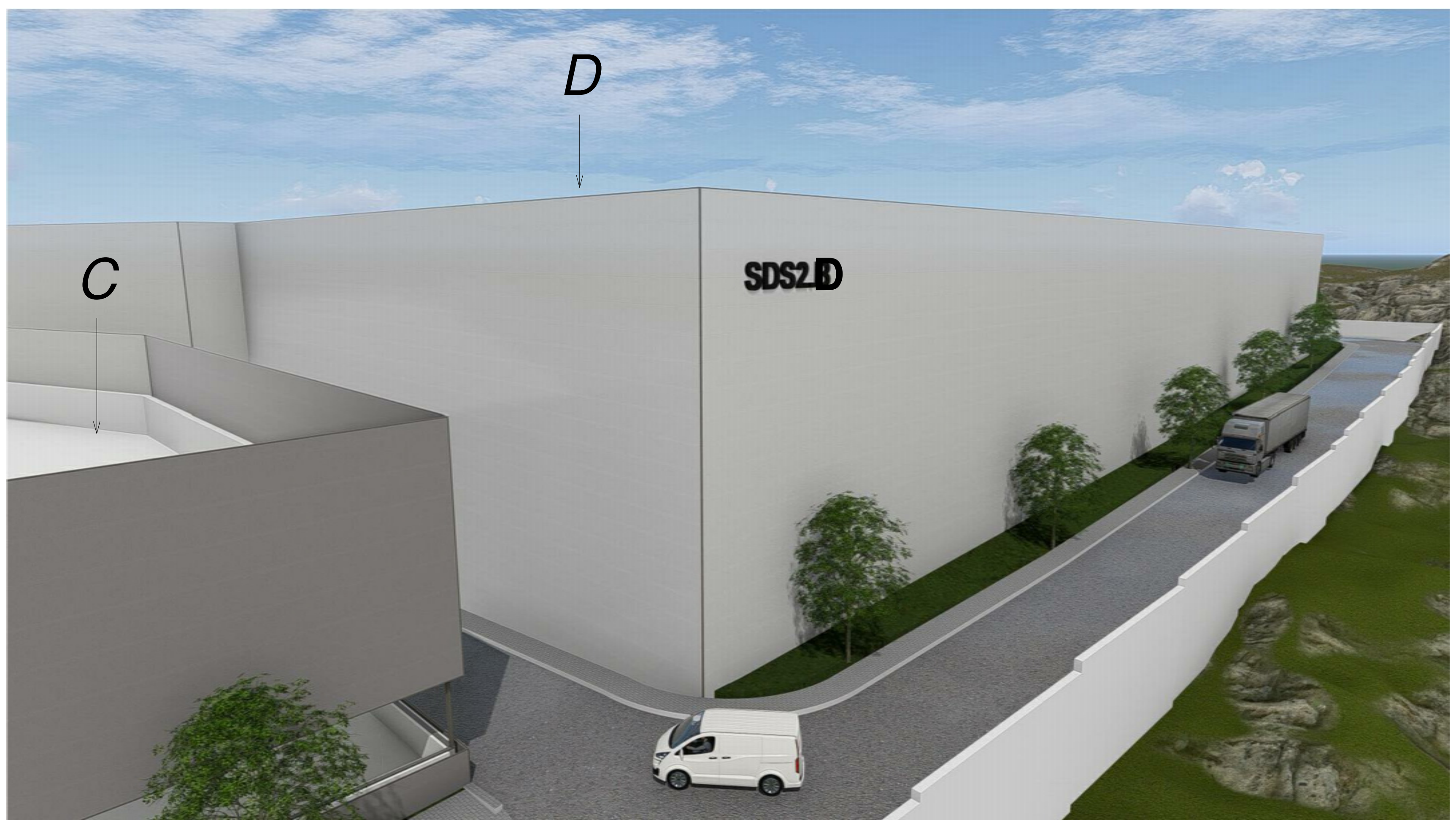
חזית מערבית
1 : 200



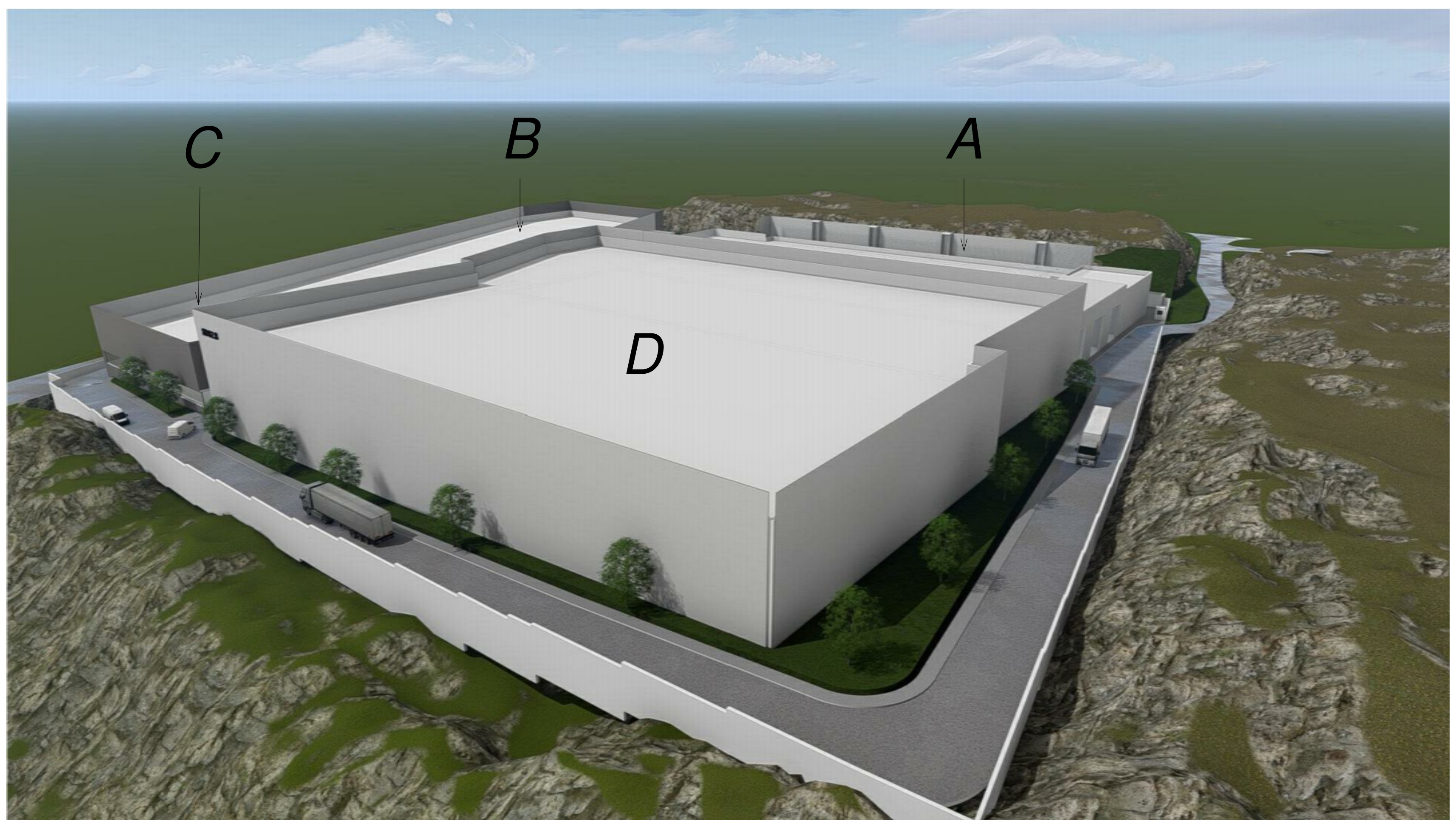
מבט מכיוון דרום מערב



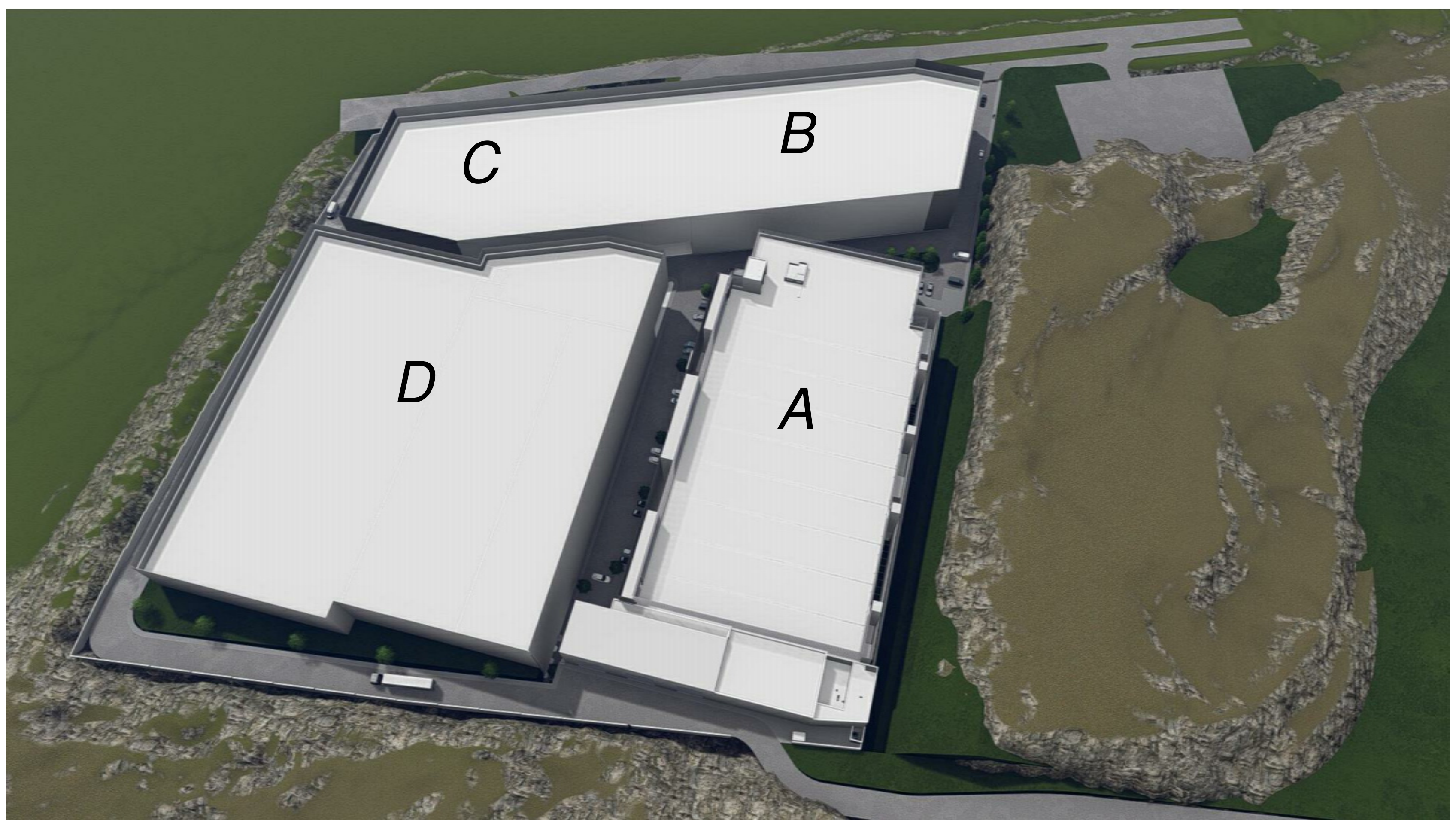
פנים המגרש - מבט מכיוון דרום מערב



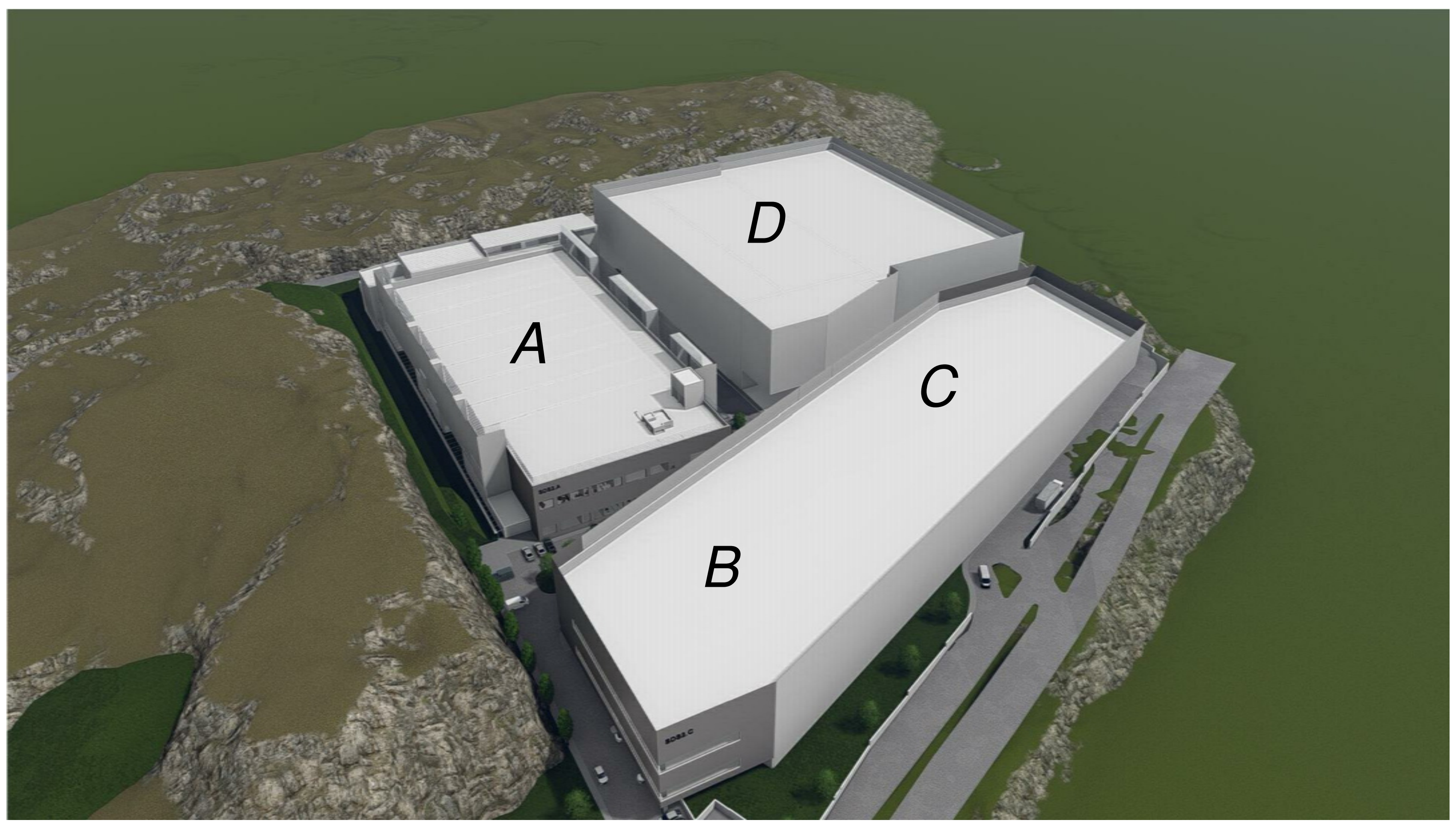
מבט מכיוון מזרח



מתחם המגרש - מבט מכיוון צפון מזרח



מתחם המגרש - מבט מצפון



מתחם המגרש - מבט מכיוון דרום מערב