

# פרק ה

## טיפולוגיות בנייה

הפרק מציג ניתוח מפורט של טיפוסי המבנים הצפיפיות והדירות, הקיימים והמתוכננים, לרבות תכניות שלא מומשו והצעות לעיבוי וחידוש הקיים.

### טיפוס ז בניין H - 4 קומות + קומת עמודים

אלמגור 7-27  
כרזים 4-8

700 מ"ר מגרש  
צפיפות נטו - 25 יח"ד לדונם  
צפיפות ברוטו - 10 יח"ד לדונם

איכויות  
3 כיווני אויר לדירה

חסרונות  
הטיפוס מייצר מרווחי בנייה גדולים בחזיתות הצד

### טיפוס י בניין H - 7 קומות+ק. עמודים + מעלית

דירה טיפוסית 68 מ"ר  
רחוב רמה 26,28,30  
רחוב כרזים 10,12

3.5 מ"ר מגרש  
צפיפות נטו - 26 יח"ד לדונם  
צפיפות ברוטו - 14 יח"ד לדונם

איכויות  
גודל קומות  
שטח המגרש  
חסרונות  
מחס מייצר מרווחי בנייה גדולים בחזיתות הצד  
המבנים מופרדים מהרחוב באמצעות



תוכניות מאושרות - מגדלים על הפארק



שיכון 'לויטן'



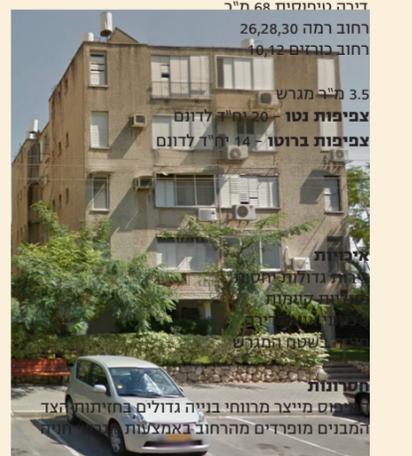
שיכון 'דולפינ'



מבני קוביה - אח"י דקר



שיכון 'לויטן'

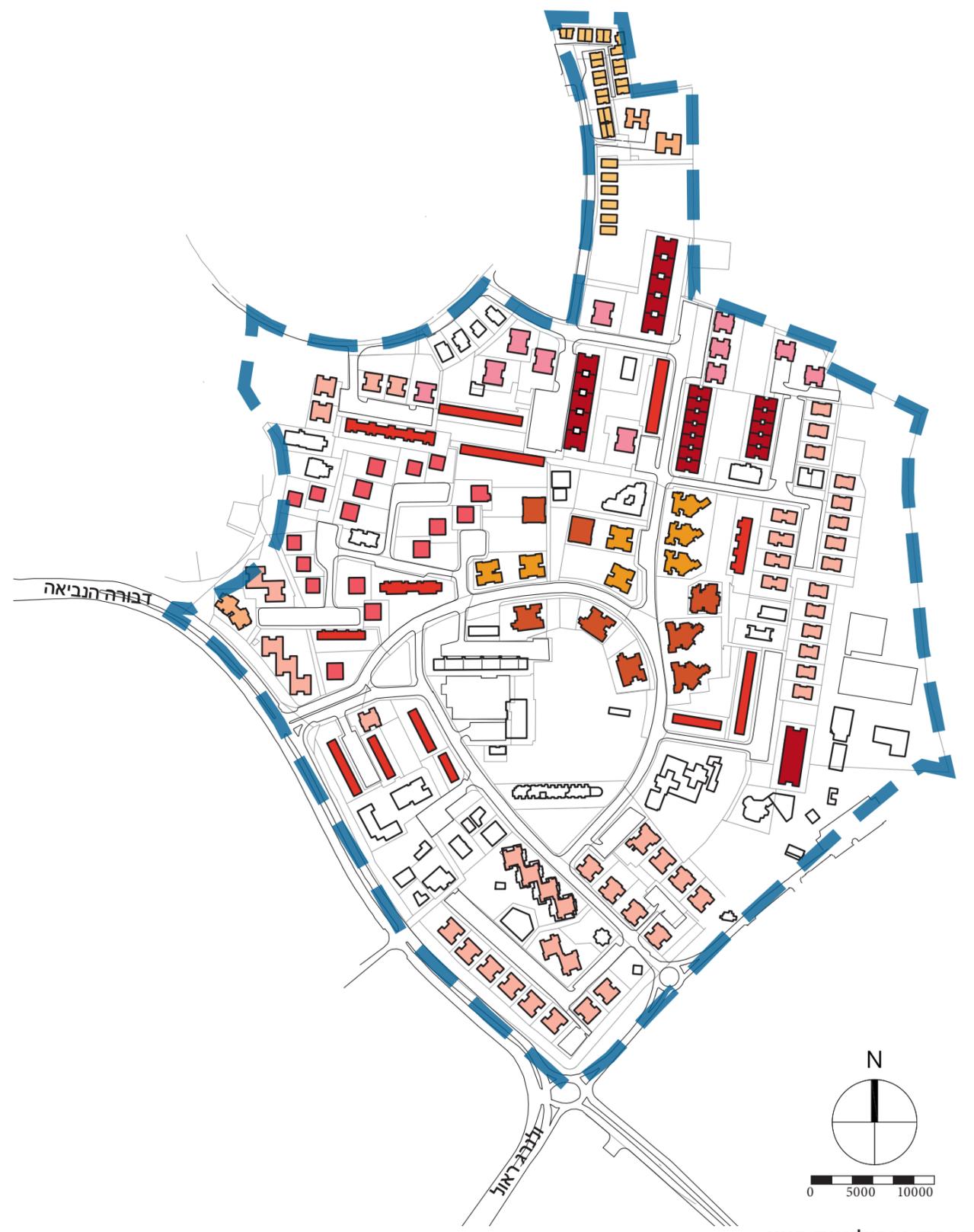


בניין H



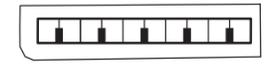
רב קומות H

# טיפולוגיות מגורים



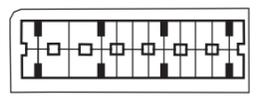
סכמת טיפולוגיות בינוי

## שיכון רכבת - 'דולפיין'



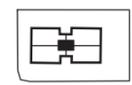
5 קומות + ק.מרתף  
צפיפות נטו  
1 דונם = 14 יח"ד  
צפיפות ברוטו  
1 דונם = 7 יח"ד

## שיכון רכבת כפול - 'לויטן'



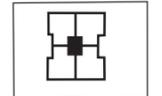
4 קומות + ק.עמודים  
צפיפות נטו  
1 דונם = 40 יח"ד  
צפיפות ברוטו  
1 דונם = 18 יח"ד

## בניין קומות - H



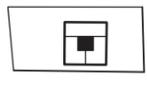
4 קומות + ק.עמודים  
צפיפות נטו  
1 דונם = 21 יח"ד  
צפיפות ברוטו  
1 דונם = 14 יח"ד

## בניין רב קומות H



8 קומות + ק.עמודים  
צפיפות נטו  
1 דונם = 25 יח"ד  
צפיפות ברוטו  
1 דונם = 15 יח"ד

## בניין קומות - קובייה



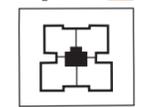
4 קומות + ק.עמודים  
צפיפות נטו  
1 דונם = 13 יח"ד  
צפיפות ברוטו  
1 דונם = 9 יח"ד

## בית קרקע - דו משפחתי



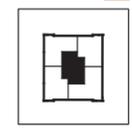
2 קומות  
צפיפות נטו  
1 דונם = 8 יח"ד  
צפיפות ברוטו  
1 דונם = 6 יח"ד

## בניין רק קומות - 'מגדלון'



11 קומות  
צפיפות נטו  
1 דונם = 30 יח"ד  
צפיפות ברוטו  
1 דונם = 13 יח"ד

## מגדל



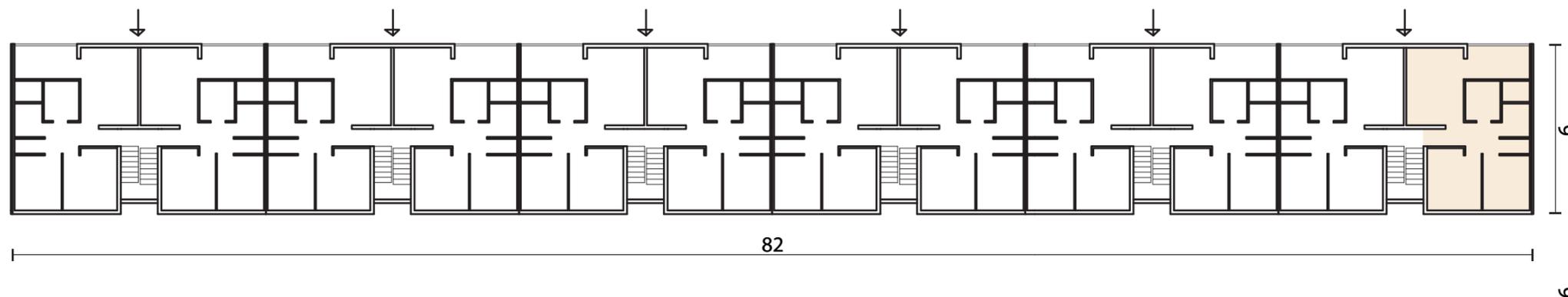
25 קומות  
צפיפות נטו  
1 דונם = 40 יח"ד  
צפיפות ברוטו  
1 דונם = 20 יח"ד



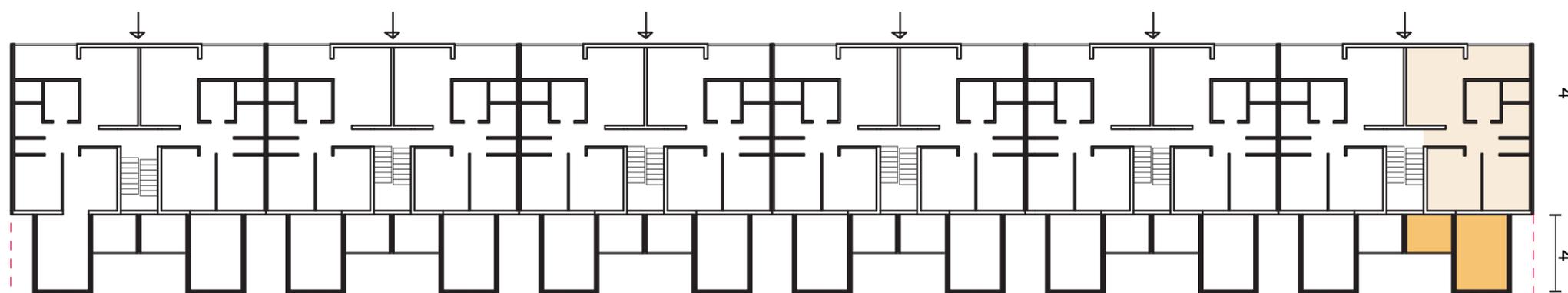
## מצב קיים בפועל

2 דירות בקומת קרקע - כ"א 36 מ"ר  
 2 דירות בקומת כניסה - כ"א 60 מ"ר  
 2 דירות בקומה טיפוסית - כ"א 63 מ"ר - 3 קומות  
 6 כניסות

סה"כ - 60 יח"ד  
 סה"כ - 3420 מ"ר בנוי



82



## מצב קיים סטטוטורי

תוכנית הרחבה מאושרת מס. 2389  
 (לא ממומשת)

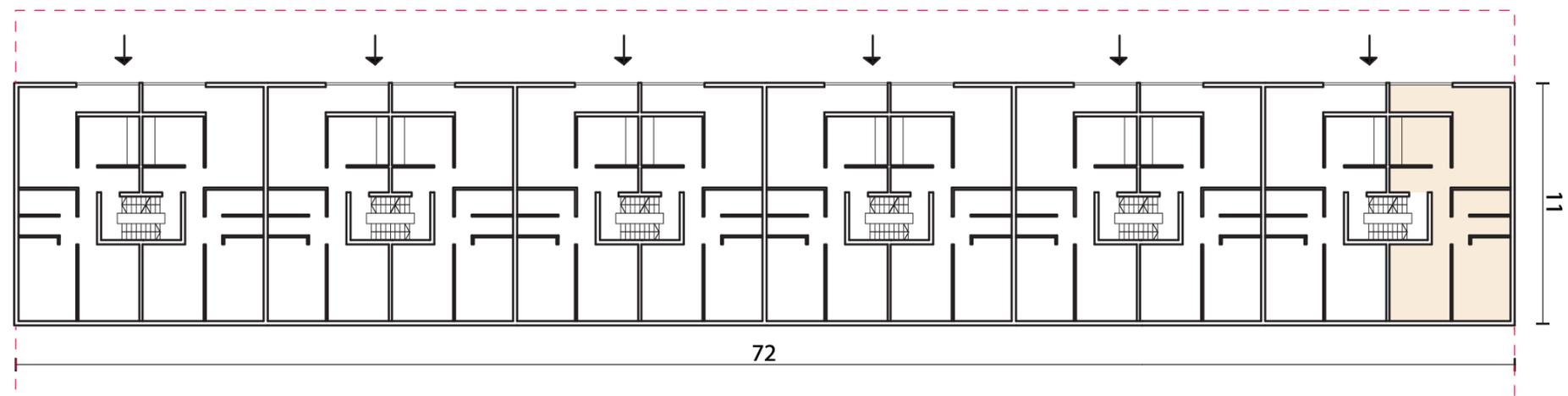
תוספת לכל יח"ד -  
 14 מ"ר קומת קרקע  
 21 מ"ר קומת כניסה  
 22 מ"ר קומה טיפוסית



### מצב קיים בפועל

דירה טיפוסית 68 מ"ר  
 2 דירות בקומה  
 4 קומות  
 6 כניסות

סה"כ - 48 יח"ד  
 סה"כ - 3200 מ"ר בנוי

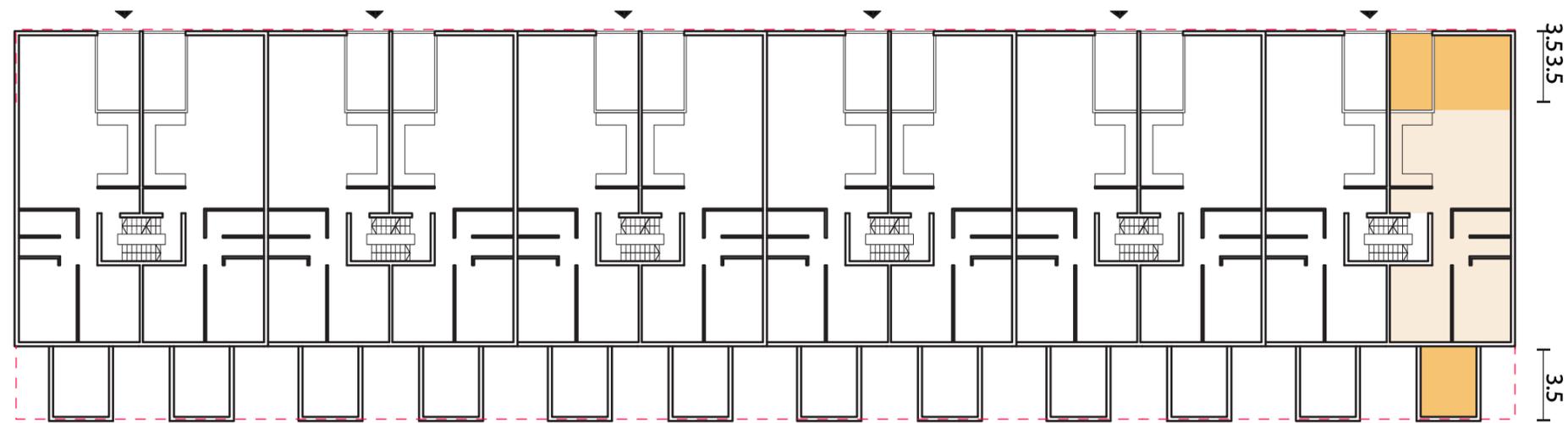


11

72

13.5

72



3.535

3.5

### מצב קיים סטטוטורי

תוכנית הרחבה מאושרת מס. 2389  
 (לא ממומשת)

תוספת לכל יח"ד -  
 34 מ"ר לדירה



## מצב קיים בפועל

### מצב קיים בפועל

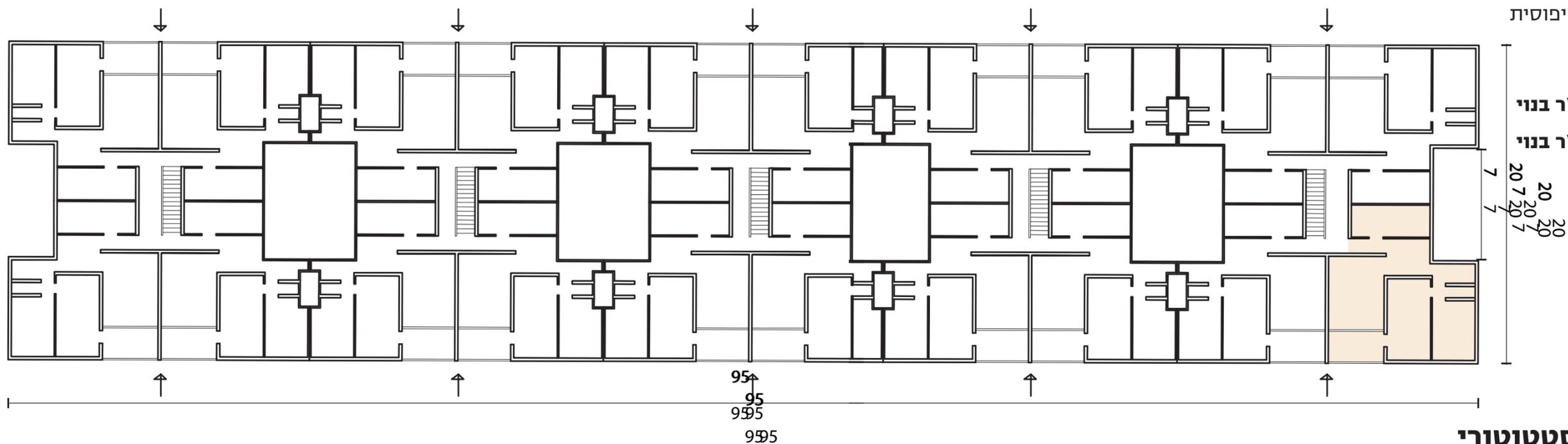
דירה טיפוסית 77 מ"ר

- 4 דירה בקומת קרקע
- 4 דירה טיפוסית 77 מ"ר
- 4 דירות בקומה טיפוסית
- 1 דירה בקומת קרקע
- 4 קומות
- 4 דירות בקומה טיפוסית
- 5 כניסות
- 4 קומות

5 כניסות  
סה"כ - 85 יח"ד

סה"כ - 6540 מ"ר בנוי

סה"כ - 6540 מ"ר בנוי



## מצב קיים סטטוטורי

### מצב קיים סטטוטורי

הצגה קרינה מאטומטי 2389

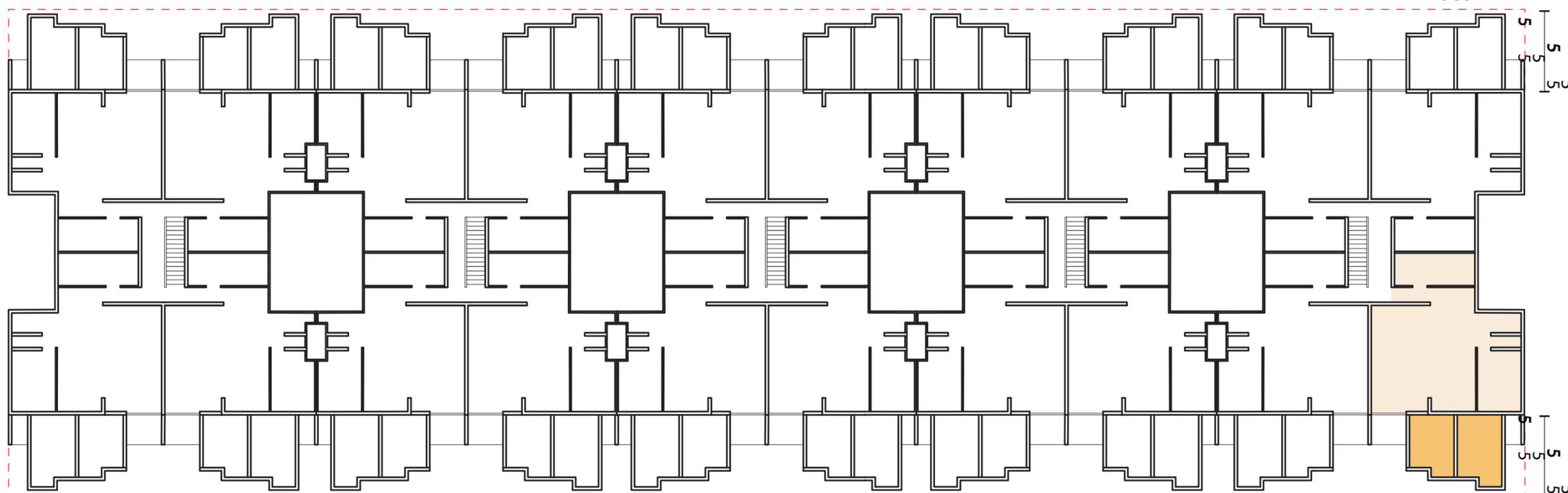
(לא ציגור ודגש) מאושרת מס. 2389

(לא ממומשת)

תוספת לכל יח"ד - 5

תוספת לכל יח"ד - 5

32 מ"ר הרחבה





## מצב קיים בפועל

### מצב קיים בפועל

יורה טיפוסיות 60 מ"ר

4 דירות בקומה

דירה טיפוסית 60 מ"ר

4 קומות

4 דירות בקומה

5 כניסות / 7 כניסות

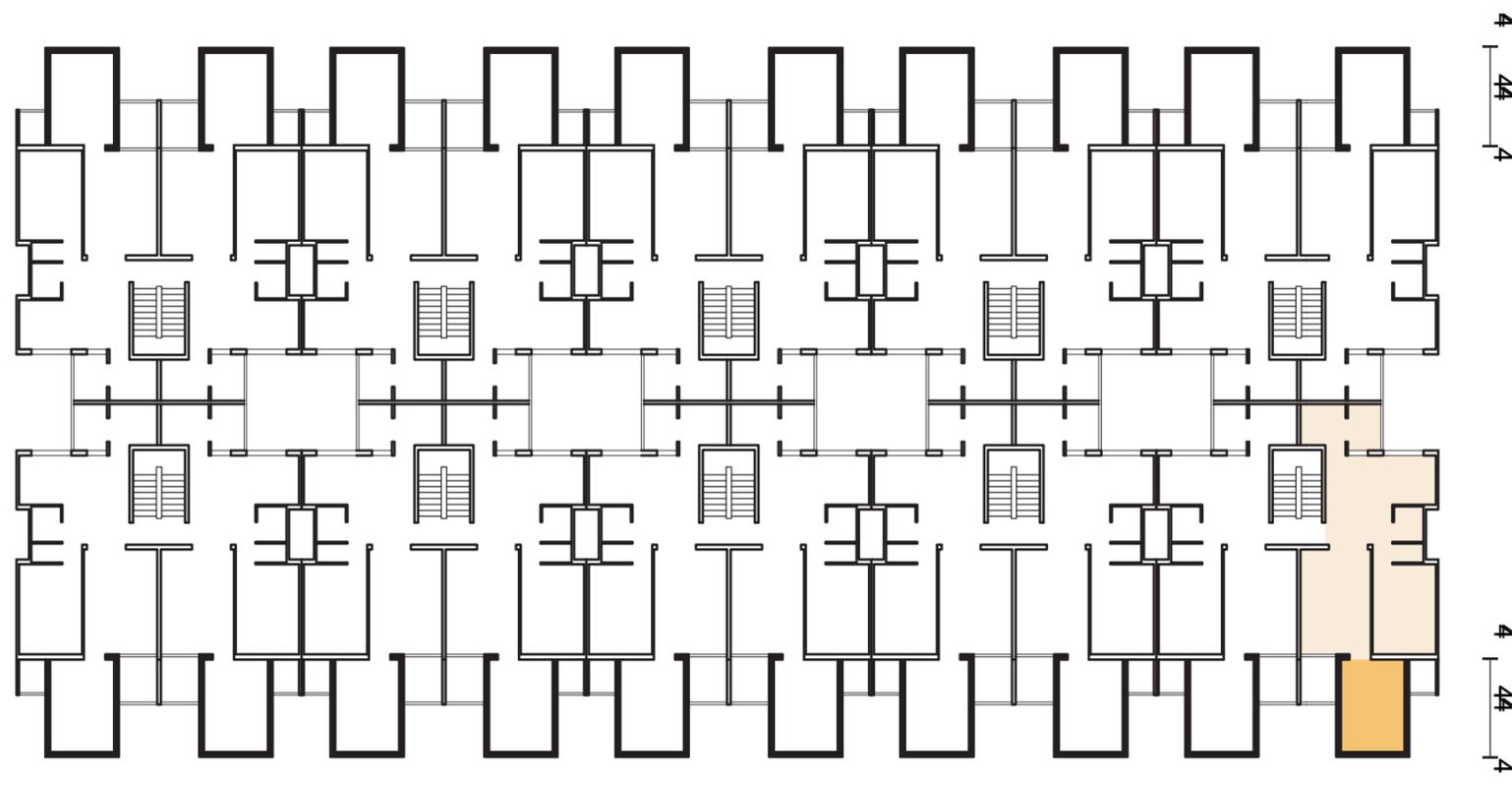
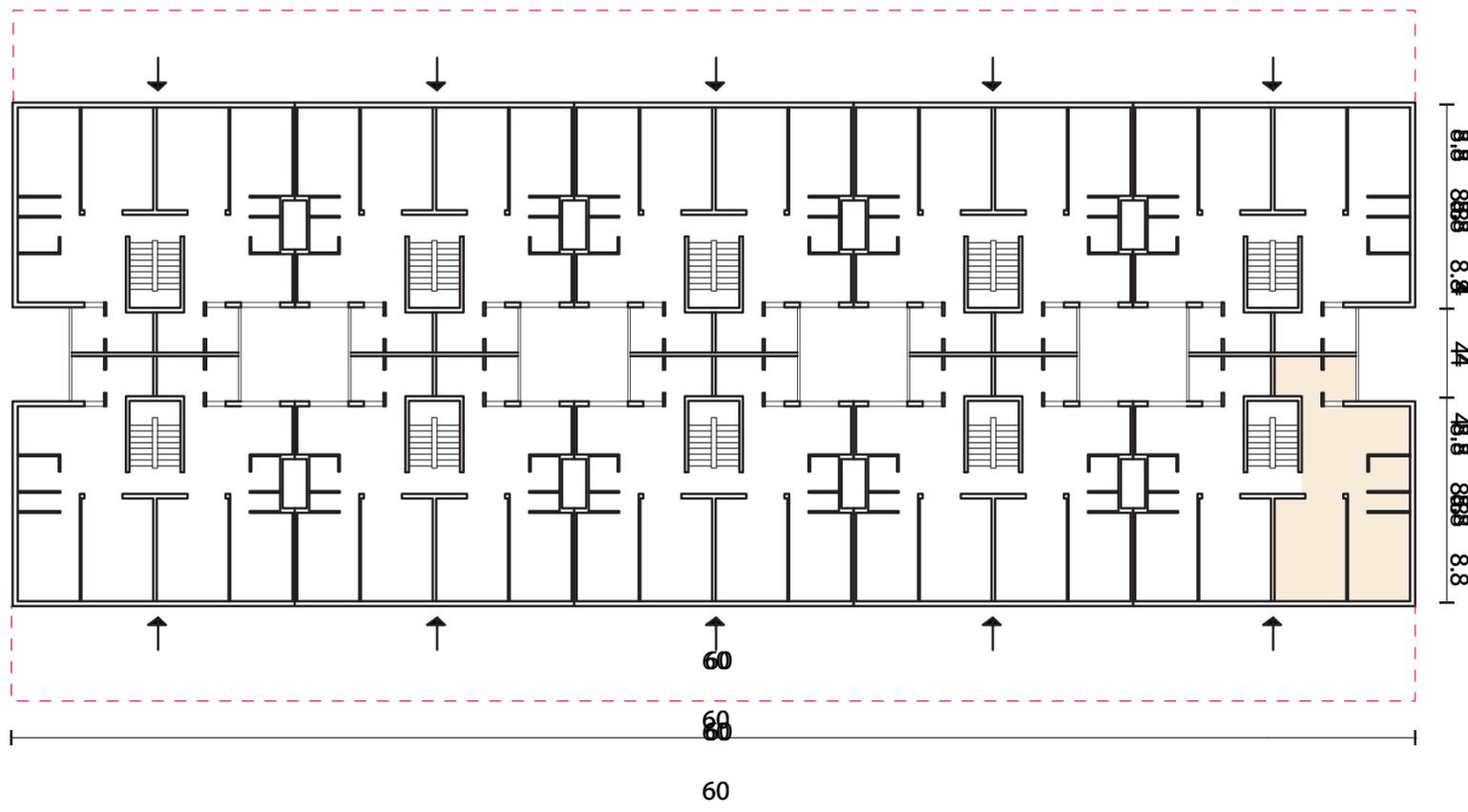
4 קומות

5 בניסות / 7 בניסות

סה"כ - 80 יח"ד / 112 יח"ד

סה"כ = 488 / 627 מ"ר ג"ה ג"נוי

סה"כ - 6720 / 4800 מ"ר בנוי



## מצב קיים סטטוטורי

מבני קניין מסוגים 2389

לא מתחייב מאושרת מס. 2389

(לא מחומשת)

תוספת לכל יח"ד -

18 מ"ר לדירה

תוספת לכל יח"ד -

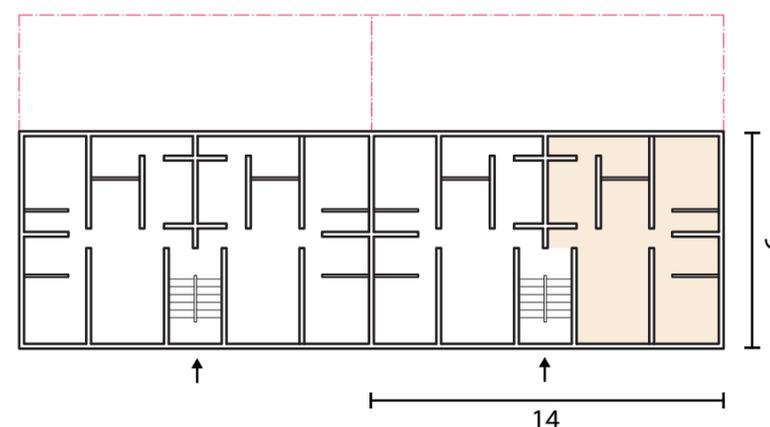
18 מ"ר לדירה



## מצב קיים בפועל

דירה טיפוסית 66 מ"ר  
 2 דירות בקומה  
 4 קומות  
 4 / 3 / 2 כניסות

סה"כ - 8 יח"ד \* 2/3/4  
 סה"כ - 528 מ"ר בנוי \* 2/3/4



9

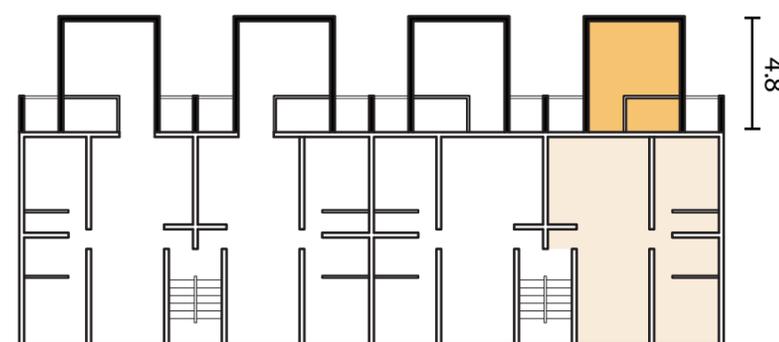
14

4.8

## מצב קיים סטטוטורי

תוכנית הרחבה מאושרת מס. 2389  
 (לא ממומשת)

תוספת לכל יח"ד -  
 26 מ"ר לדירה



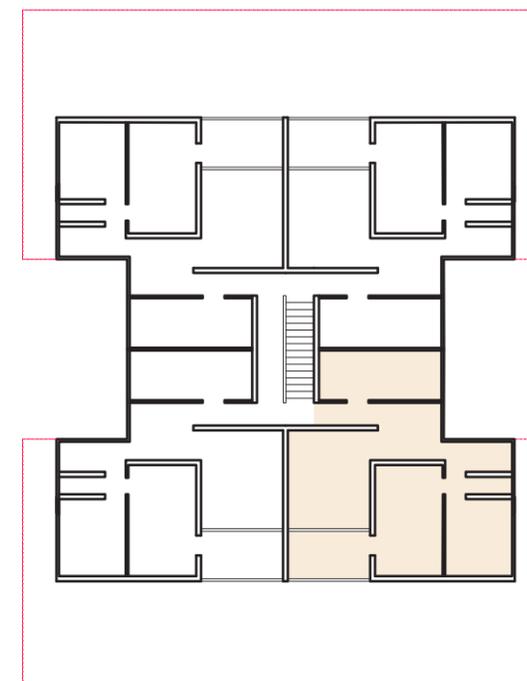
4.8



## מצב קיים בפועל

דירה טיפוסית 70 מ"ר  
4 דירות בקומה  
4 קומות

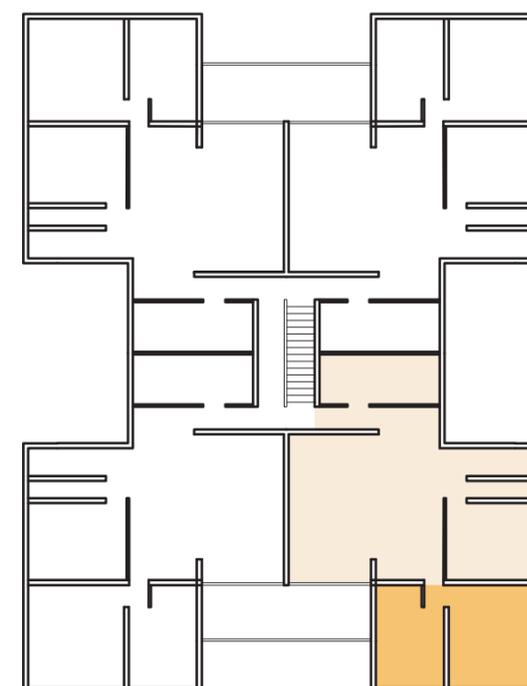
סה"כ - 16 יח"ד  
סה"כ - 1120 מ"ר בנוי



## מצב קיים סטוטורי

תוכנית הרחבה מאושרת  
(לא ממומשת)

32 מ"ר לדירה



700 מ"ר מגרש נטו  
צפיפות נטו - 25 יח"ד לדונם  
טיפוס 2  
צפיפות ברוטו - 10 יח"ד לדונם  
בניין H-4 קומות + ק.עמודים



מ"ר מאושר להרחבה	קומות	שטח יח"ד	יח"ד בקומה	סוג קומה	כניסות	חסרונות	איכויות	צפיפות נטו	שטח מגרש נטו	מיקום בשכונה
32	1 4	39 48	2 4	קרקע טיפוסית	1	הטיפוס מייצר מרווחי בנייה גדולים בצדדים, דירות קטנות יחסית	3 כיווני אוויר לדירה	25 יח"ד לדונם	700 מ"ר	אלמגור 27-7 כורזים 8-4
<b>512 מ"ר</b>	<b>5</b>	<b>850 מ"ר</b>	<b>18 יח"ד</b>							הצד

**המלצת המדיניות - התחדשות בהתאם לבחירת התושבים**



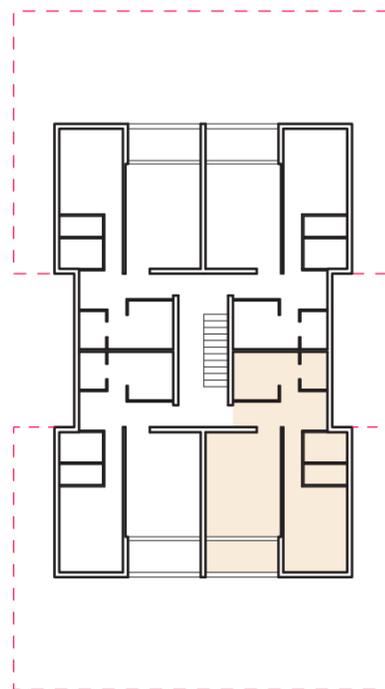
מצב קניסב קיים



## מצב קיים בפועל

דירה טיפוסית 48 מ"ר  
דירת קרקע 39 מ"ר  
**מצב קיים בפועל**  
2 דירות בקומת קרקע  
4 דירות בקומה טיפוסית  
4 קומות טיפוסיות  
דירה טיפוסית 48 מ"ר  
דירת קרקע 39 מ"ר  
3 דירות בקומת קרקע  
**סה"כ 18 יח"ד**  
סה"כ 850 מ"ר בנוי  
4 קומות טיפוסיות

סה"כ - 18 יח"ד  
סה"כ - 850 מ"ר בנוי



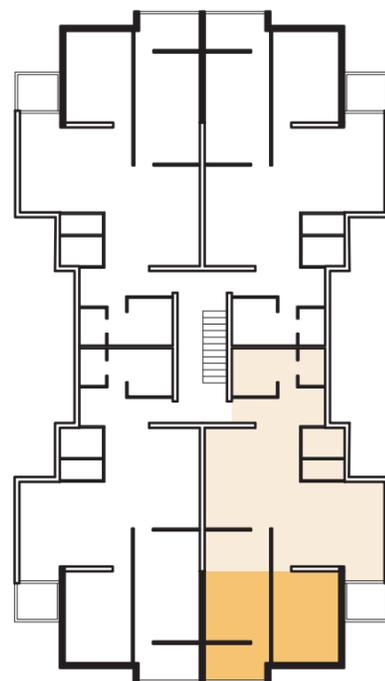
”

”

## מצב קיים סטטוטורי

תוכנית הרחבה מאושרת מס. 2389  
(לא ממומשת)  
**מצב קיים סטטוטורי**  
38 מ"ר לדירה  
תוכנית הרחבה מאושרת מס. 2389  
(לא ממומשת)

38 מ"ר לדירה



**טיפוס ח**  
**בניין H-4 קומות + ק.עמודים**

**איכויות**  
 3 כיווני אגף לדירה  
 דירות גדולות יחסית  
**חסרונות**  
 הטיפוס מייצר מרווחי בנייה גדולים בחזיתות הצד

מ"ר מאושר להרחבה	קומות	שטח יח"ד	יח"ד בקומה	סוג קומה	כניסות	חסרונות הטיפוס מייצר מרווחי בנייה גדולים בצדדים, אין שימוש בקומת הרחוב הכניסה לשורת המבנים הצפונית דרך מגרש החנייה בלבד	איכויות 3 כיווני אוויר לדירה דירות גדולות יחסית	צפיפות נטו 17 יח"ד לדונם	שטח מגרש נטו 900 מ"ר	מיקום בשכונה צנחנים 13-23
36	4	72	4	טיפוסית	1					
<b>מ"ר 576</b>	<b>4</b>	<b>מ"ר 1150</b>	<b>16 יח"ד</b>							

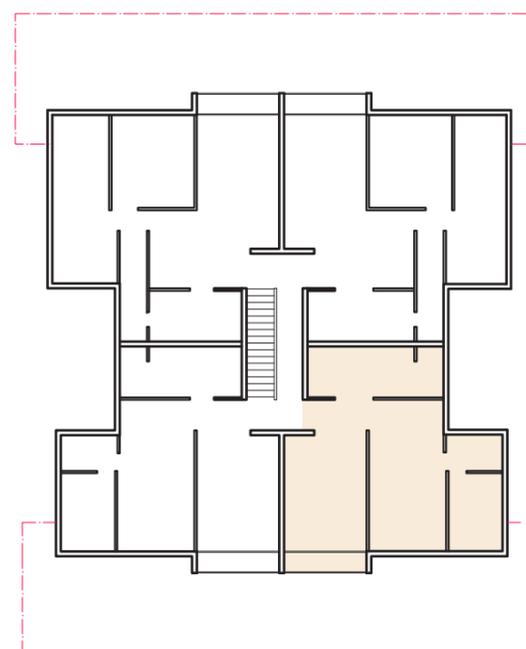
**המלצת המדיניות - התחדשות בהתאם לבחירת התושבים**



## מצב קיים בפועל

דירה טיפוסית 72 מ"ר  
4 דירות בקומה  
4 קומות

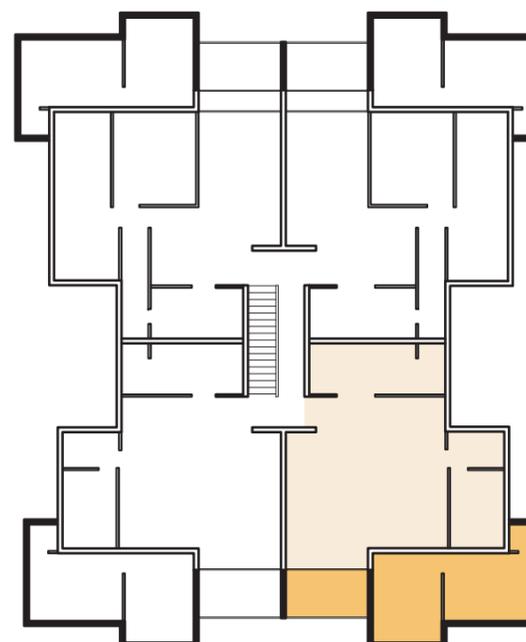
סה"כ - 16 יח"ד  
סה"כ - 1150 מ"ר בנוי



## מצב קיים סטטוטורי

תוכנית הרחבה מאושרת מס. 2389  
(לא ממומשת)

36 מ"ר לדירה



**טיפוס ט**  
**בניין H-4 קומות + ק.עמודים**

**איכויות**

3 כיווני אוויר לדירה

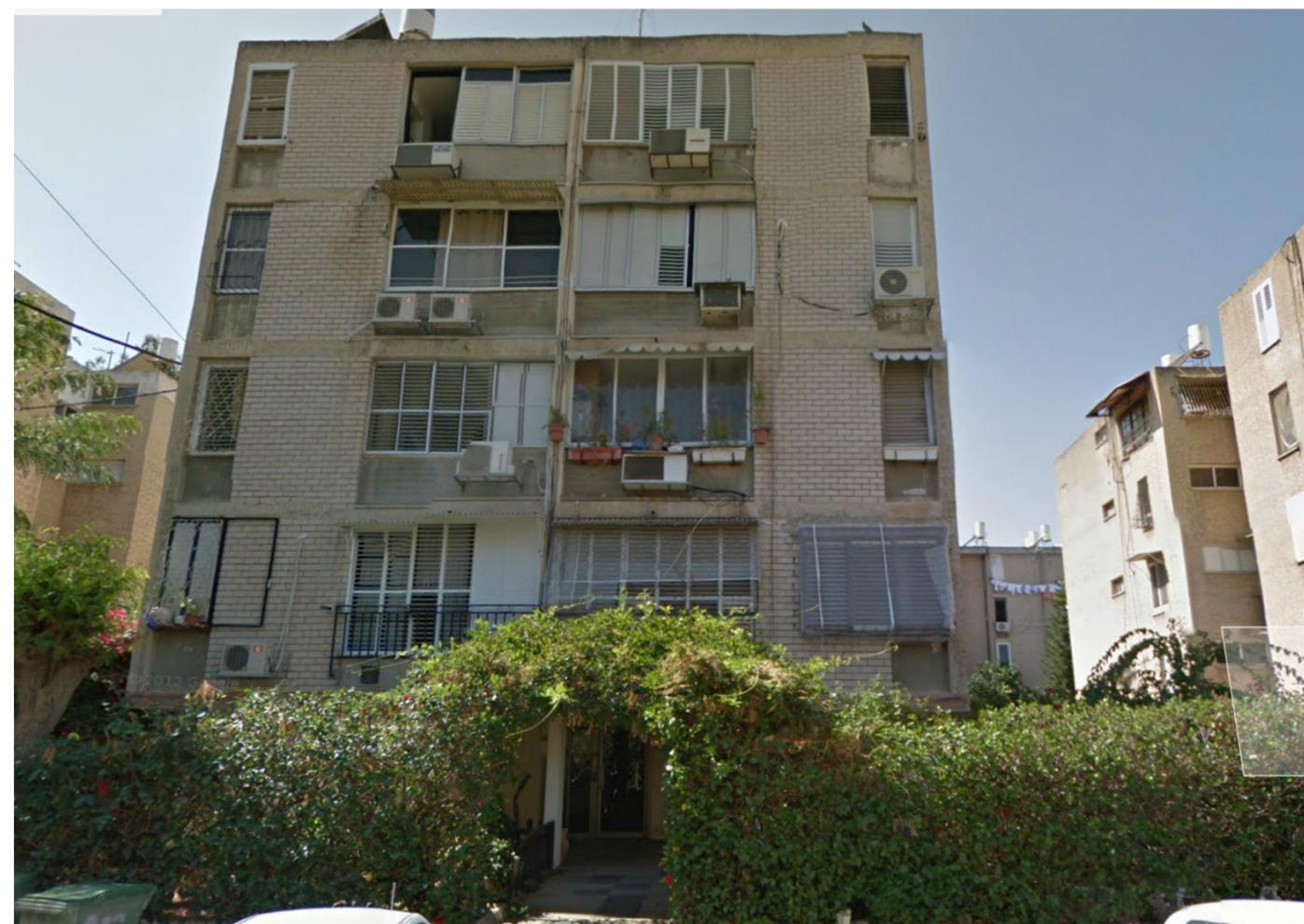
**חסרונות**

הטיפוס מייצר מרווחי בנייה גדולים בצדדים



מיקום בשכונה אלמגור 19-25	שטח מגרש נטו 850 מ"ר	צפיפות נטו 18 יח"ד לדונם	איכויות 3 כיווני אוויר לדירה	חסרונות הטיפוס מייצר מרווחי בנייה גדולים בצדדים, ולא מנצל אותם להתרחבות. אין שימוש בקומת הרחוב.	כניסות 1	סוג קומה טיפוסית	יח"ד בקומה 4	שטח יח"ד 60	קומות 4	מ"ר מאושר להרחבה 30
										<b>מ"ר 480</b>

**המלצת המדיניות - התחדשות בהתאם לבחירת התושבים**



## מצב קיים בפועל

### מצב קיים בפועל

דירה טיפוסית 60 מ"ר

4 דירות בקומה

4 יחידות טיפוסיות 60 מ"ר

2 יחידות מוצננות

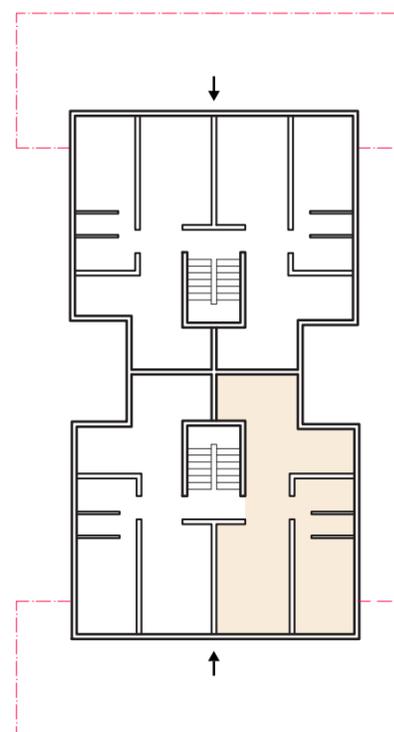
4 קומות

סה"כ - 16 יח"ד

סה"כ - 960 מ"ר בנוי

סה"כ - 16 יח"ד

סה"כ - 960 מ"ר בנוי



## מצב קיים סטוטורי

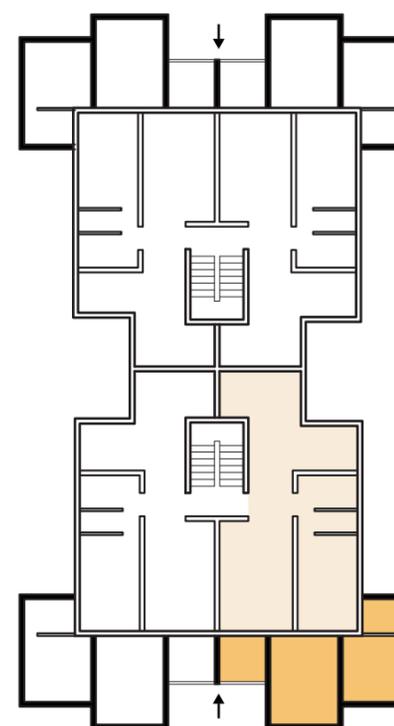
תוכנית הרחבה מאושרת מס. 2389

### מצב קיים סטוטורי

תוכנית הרחבה מאושרת מס. 2389

(לא ממומשת)

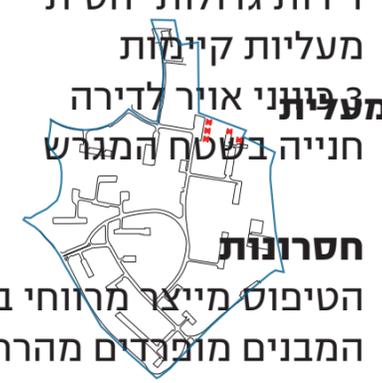
30 מ"ר לדירה



**טיפוס י**

**בניין רב קומות H-7 קומות + ק.עמודים + מעלית**

**איכויות**  
 דירות גדולות יחסית  
 מעליות קיימות  
 3 כיווני אוויר לדירה  
 חנייה בשטח המגרש



מיקום בשכונה	שטח מגרש נטו	צפיפות נטו	איכויות	חסרונות	כניסות	סוג קומה	יח"ד בקומה	שטח יח"ד	קומות	מ"ר מאושר להרחבה
רמה 26,28,30 כורזים 10,12	3.5 מ"ר	20 יח"ד לדונם	דירות גדולות יחסית מעליות קיימות 3 כיווני אוויר לדירה חנייה בשטח המגרש	אין שימוש בקומת הרחוב, המבנים מופרדים מהרחוב באמצעות מגרשי החנייה	1	טיפוסית	4	68	7	30
								<b>1900 מ"ר</b>	<b>7</b>	<b>840 מ"ר</b>

הטיפוס מייצר מרחוחי בנייה המולצת המזיניקה התחדשות בהתאם לבחירת התושבים  
 המבנים מופרדים מהרחוב באמצעות מגרשי חניה



**מצב קיים בפועל**

**מצב קיים בפועל**

דירה טיפוסית 68 מ"ר

4 דירות בלוק

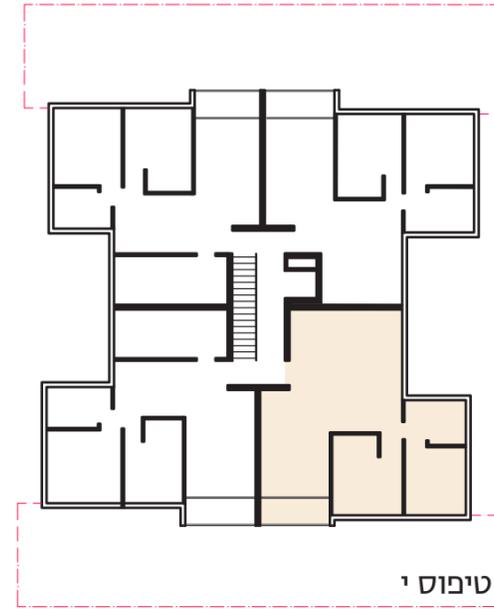
4 יחידות בקומה

7 קומות

סה"כ - 28 יח"ד

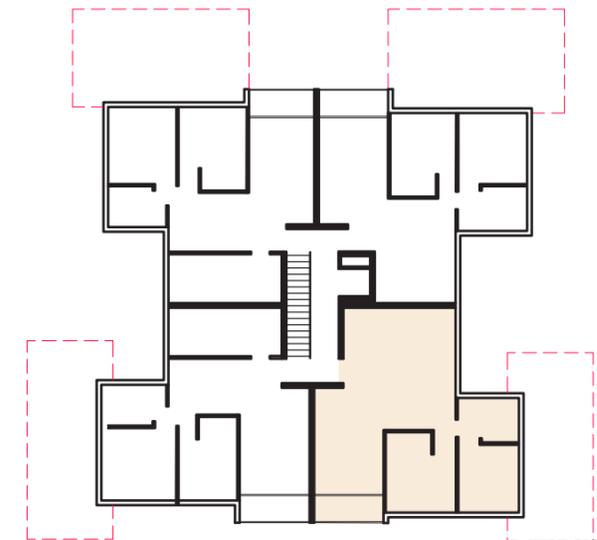
סה"כ = 2389 מ"ר בני

סה"כ - 1900 מ"ר בני



טיפוס 1

טיפוס 1



טיפוס 1

טיפוס 1

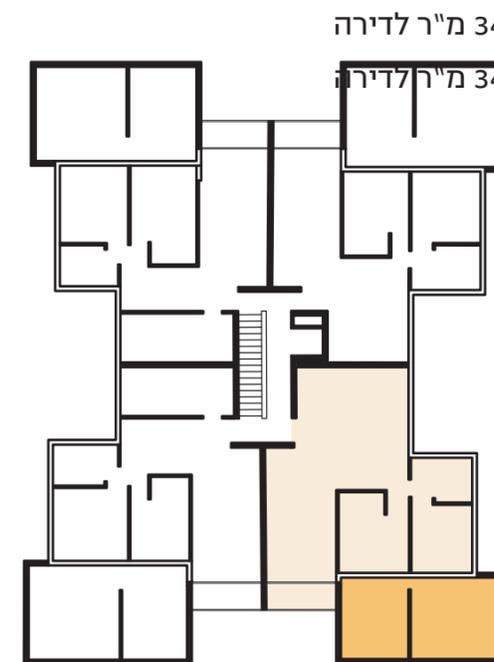
**מצב קיים סטטוטורי**

מצב קיים סטטוטורי 2389

לא מתחשבים מאושרת מס. 2389

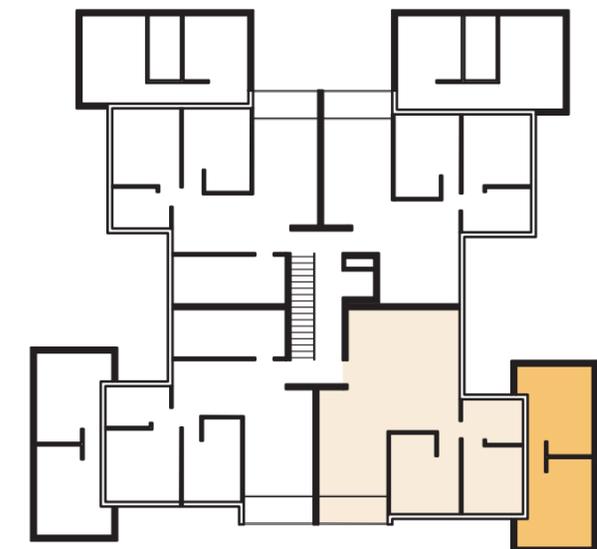
(לא מחושבת)

30 מ"ר לדירה



34 מ"ר לדירה

34 מ"ר לדירה

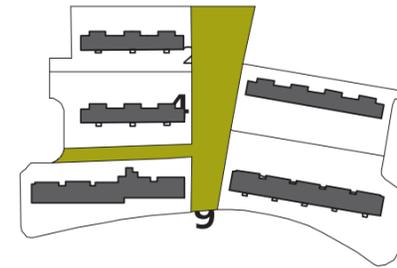


## פינוי בינוי

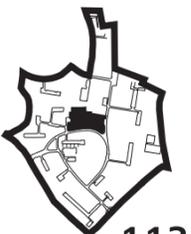
סקירת פרויקטים מאושרים עפ"י תב"ע 3467 שחולקה ל-3 מתחמים. התוכניות המאושרות והבינוי המתוכנן מקביל לכל שכונה אחרת בארץ, וגורם לאיבוד האופי המיוחד של השכונה.



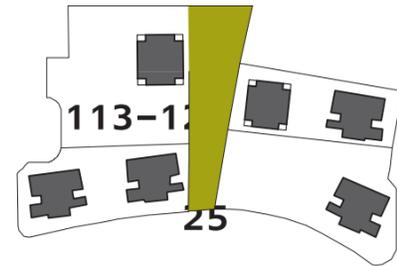
24 יח"ד במבנה -  
**40 מ"ר**  
צפיפות -  
**9 יח"ד לדונם**



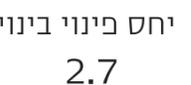
24	קדמת צהלה	5	קיים	24
40	קדמת צהלה	3	5 מבנים כ"א 3 ק'	40
9		120	120 יח"ד	9



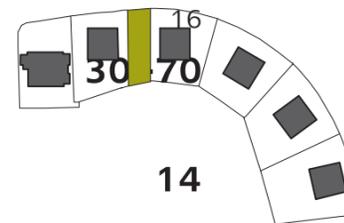
88 יח"ד במבנה -  
**113-125 מ"ר**  
צפיפות -  
**25 יח"ד לדונם**



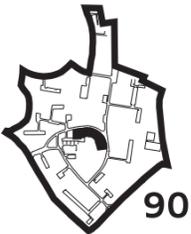
88	קדמת צהלה	2	פינוי בינוי	88
113-125	קדמת צהלה	4	2 מגדלים 25 ק' 4 בניינים 11 ק'	113-125
25		324	324 יח"ד סה"כ חניון תת קרקעי	25
		2.7		2.7



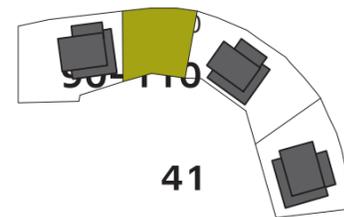
16 יח"ד במבנה -  
**30-70 מ"ר**  
צפיפות -  
**14 יח"ד לדונם**



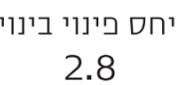
16	ME	6	קיים	16
30-70	ME	4	6 מבנים כ"א 4 ק'	30-70
14		96	96 יח"ד	14



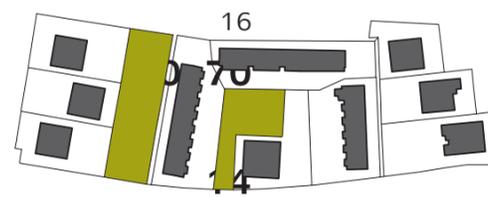
90 יח"ד במבנה -  
**90-110 מ"ר**  
צפיפות -  
**41 יח"ד לדונם**



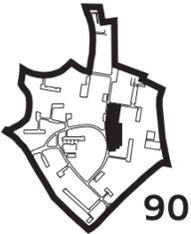
90	קדמת צהלה	3	פינוי בינוי	90
90-110	קדמת צהלה	30	3 מגדלים כ"א 30 ק'	90-110
41		270	270 יח"ד חניון תת קרקעי	41
		2.8		2.8



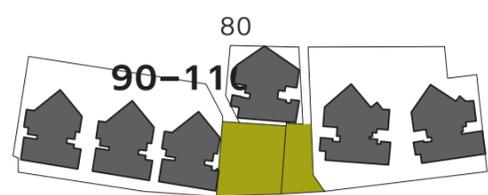
16 יח"ד במבנה -  
**30-70 מ"ר**  
צפיפות -  
**14 יח"ד לדונם**



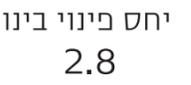
16	ת"א צפון	10	קיים	16
30-70	ת"א צפון	4	10 מבנים כ"א 4 ק'	30-70
14		154	154 יח"ד	14



80 יח"ד במבנה -  
**90-110 מ"ר**  
צפיפות -  
**41 יח"ד לדונם**



80	קדמת צהלה	2	פינוי בינוי	80
90-110	קדמת צהלה	1	2 מגדלים 30 ק' 1 בניין 18 ק' 3 בניינים 11 ק'	90-110
41		450	450 יח"ד חניון תת קרקעי	41
		2.8		2.8



## גבהי בינוי

### מצב קיים בפועל

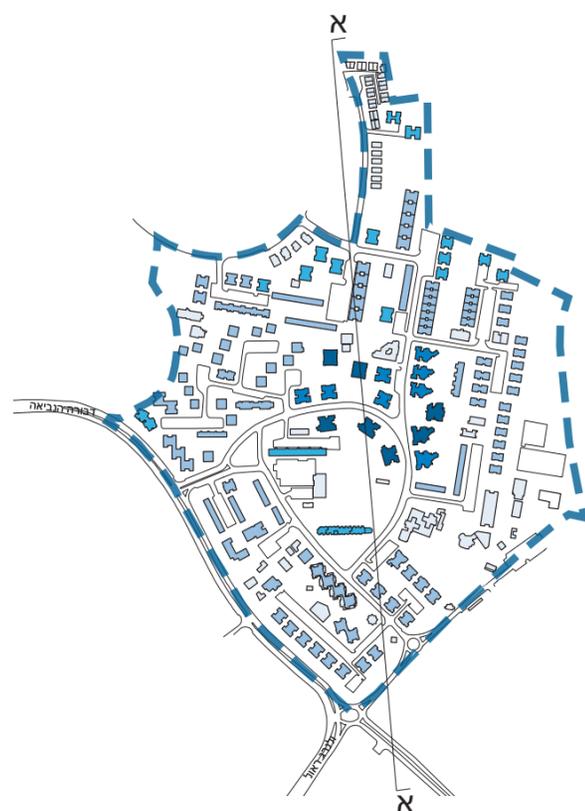
רב המבנים בני 4 קומות, רובם עומדים על עמודים ומשאירים את קומת הרחוב פנויה. הטיפולוגיות הקיימות בשכונה מייצרות מרקם של שטחים ירוקים פתוחים (פרטיים) בין המבנים.

### מצב קיים מאושר

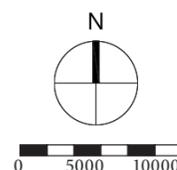
בשלושת התכניות המאושרות במרכז השכונה, מתחמי פינוי בינוי הנמצאים בשלבים שונים בין היתר לביצוע.

כל המתחם יצמח לגובה שבין 11 קומות עד 25 קומות.

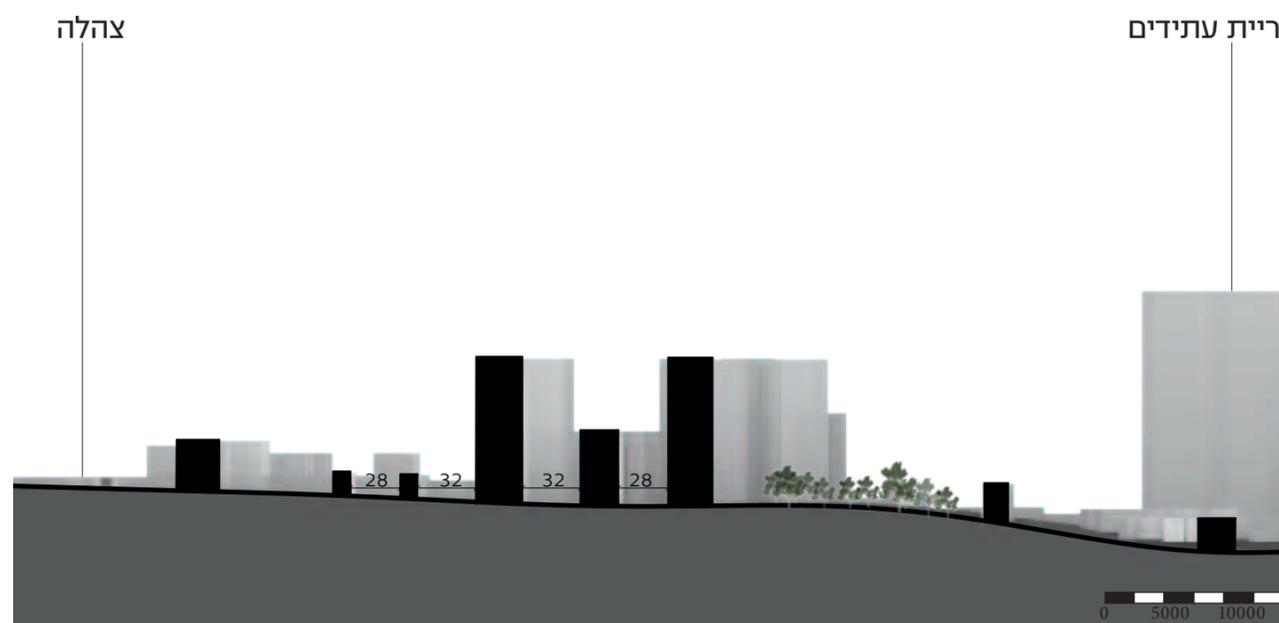
המגדלים המתוכננים "ניצלו" את המרווחים הקיימים בין השיכונים אשר אפשרו את הצמיחה לגובה. הבינוי גדל וכבר איננו מרקמי-פרברי אך המרווחים נשארו כאלו.



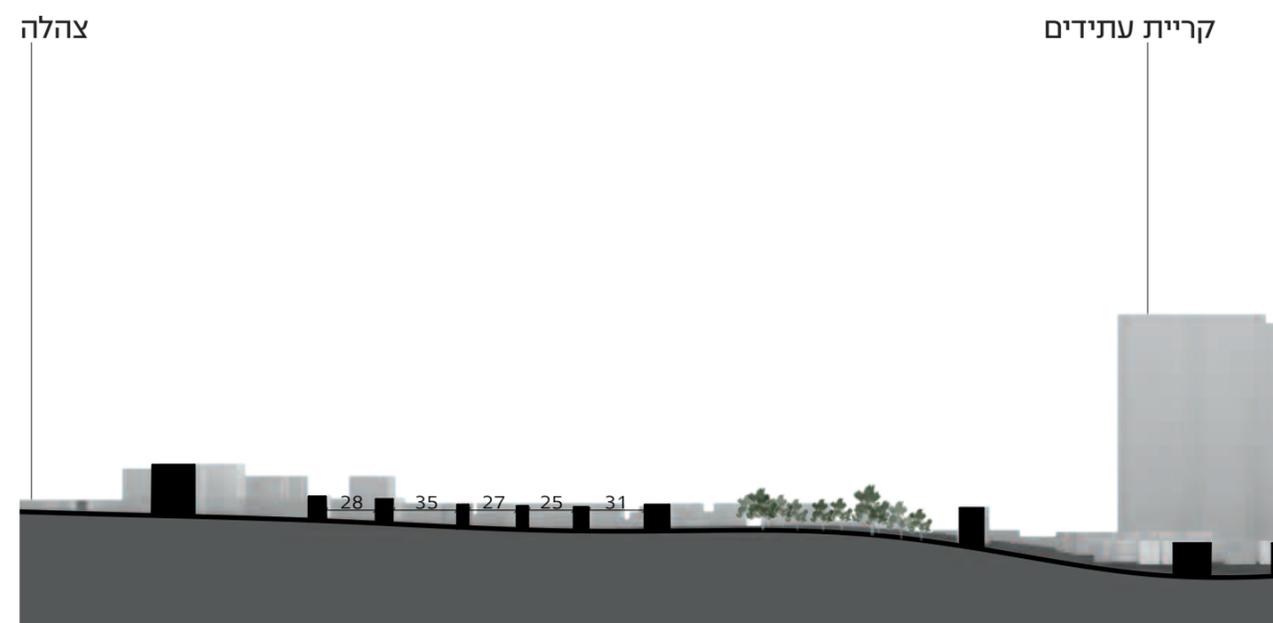
- +20 קומות
- 20-10 קומות
- 9-6 קומות
- 5-2 קומות
- קרקע



סכמת גבהי בינוי עפ"י תוכניות מאושרות



חתך א-א: מצב עתידי מאושר אחרי פינוי בינוי



חתך א-א: תכנון ראשוני לפני פינוי בינוי