

פרק ה

טיפולוגיות בנייה

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



תוכניות מאושרות - מגדלים על הפארק



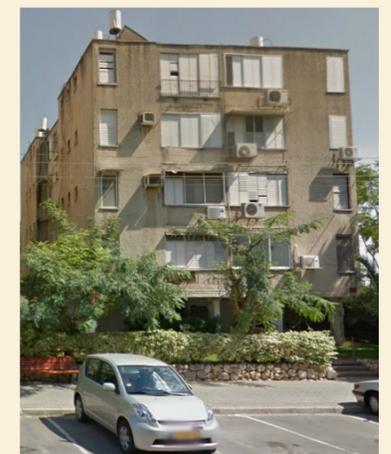
מבני קוביה - אח"י דקר



שיכון 'לויטן'



שיכון 'דולפין'



בניין H

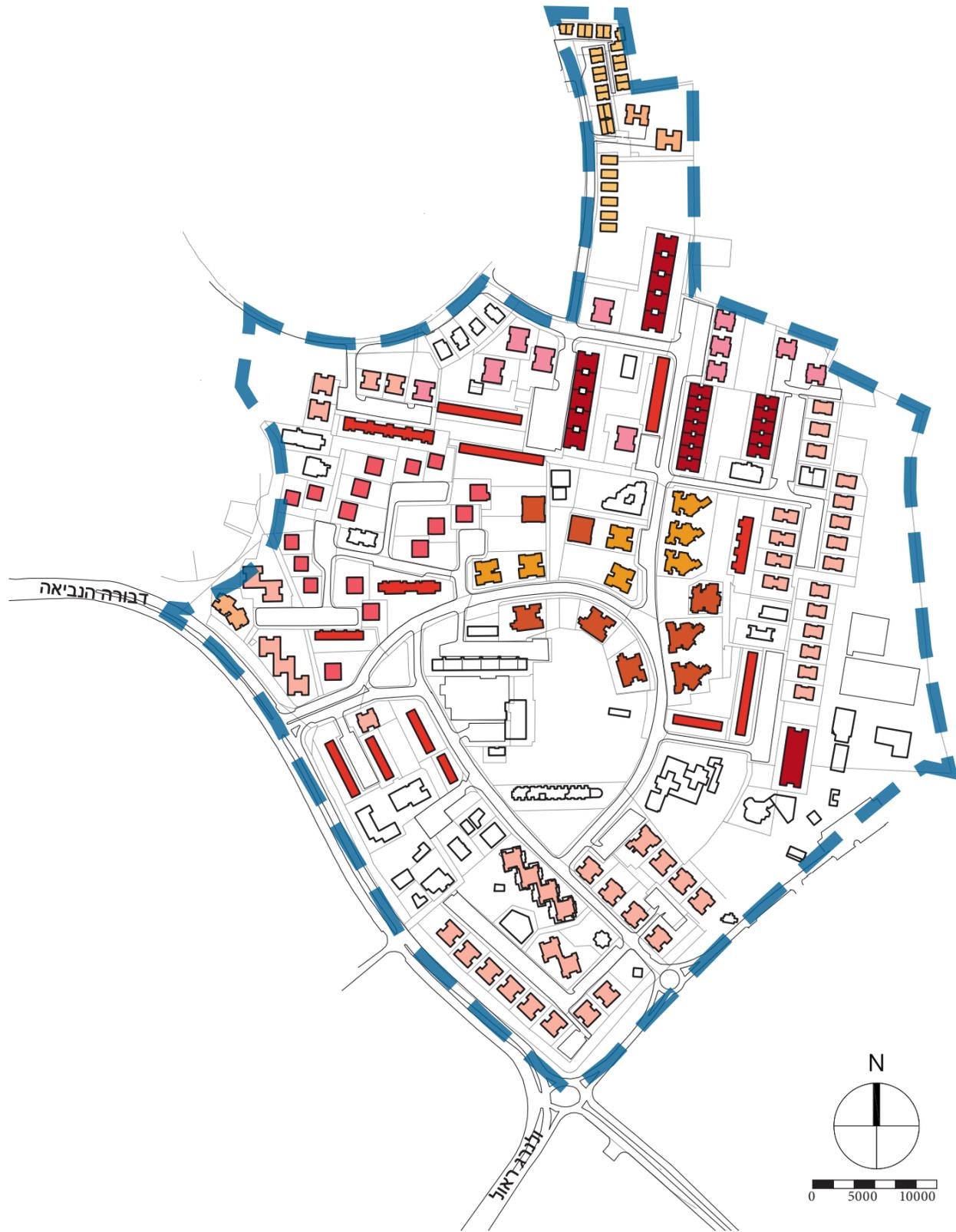


שיכון 'לויטן'



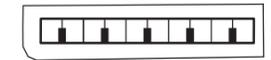
רב קומות H

טיפולוגיות מגורים



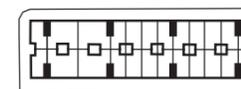
סכמת טיפולוגיות בינוי

■ שיכון רכבת - 'דולפיין'



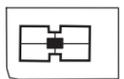
5 קומות + ק.מרתף
צפיפות נטו
1 דונם = 14 יח"ד
צפיפות ברוטו
1 דונם = 7 יח"ד

■ שיכון רכבת כפול - 'לויטן'



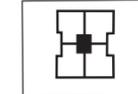
4 קומות + ק.עמודים
צפיפות נטו
1 דונם = 40 יח"ד
צפיפות ברוטו
1 דונם = 18 יח"ד

■ 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



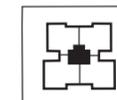
4 קומות + ק.עמודים
צפיפות נטו
1 דונם = 13 יח"ד
צפיפות ברוטו
1 דונם = 9 יח"ד

■ בית קרקע - דו משפחתי



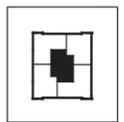
2 קומות
צפיפות נטו
1 דונם = 8 יח"ד
צפיפות ברוטו
1 דונם = 6 יח"ד

■ בניין רק קומות - 'מגדלון'



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

■ מגדל

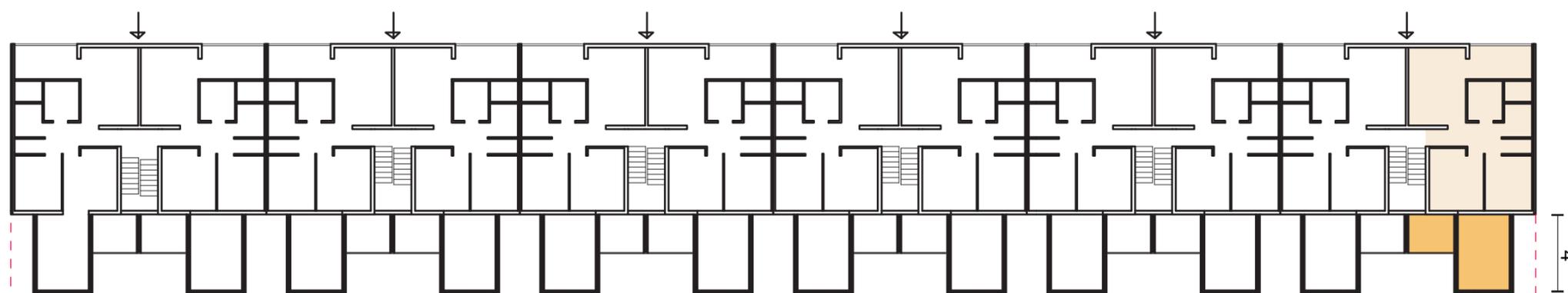
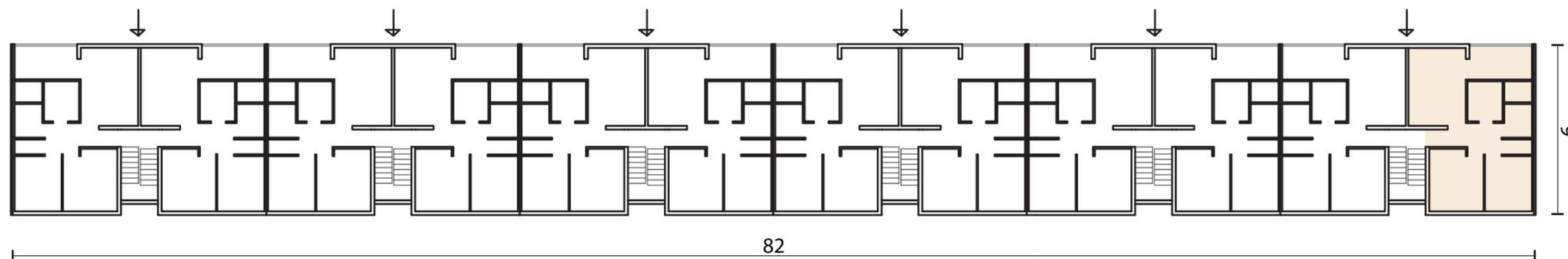


25 קומות
צפיפות נטו
1 דונם = 40 יח"ד
צפיפות ברוטו
1 דונם = 20 יח"ד

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

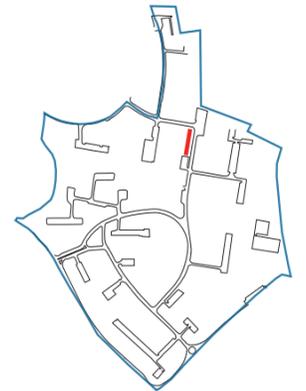


מצב קיים סטטוטורי

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

שיכון רכבת 'דולפין' - 4 קומות + ק.עמודים חלקית, כניסות בחצאי מפלסים



מ"ר מאושר להרחבה	קומות	שטח יח"ד	יח"ד בקומה	סוג קומה	כניסות	חטרונות	איכויות	צפיפות נטו	שטח מגרש נטו	מיקום בשכונה
34	4	68	2	טיפוסית	6	השיכון יושב על במה מוגבהת המנתקת אותו ממפלס הרחוב, הפיצול בקומה מקשה על הוספת מעלית ועל הרחבה וחיזוק המבנה	דירות מוארות- 2 כיווני אוויר מלאים, חזית מלווה רחוב	24 יח"ד לדונם	1.8 דונם	רחוב רמה 9-19
1632 מ"ר	4	3200 מ"ר	48 יח"ד	סה"כ						

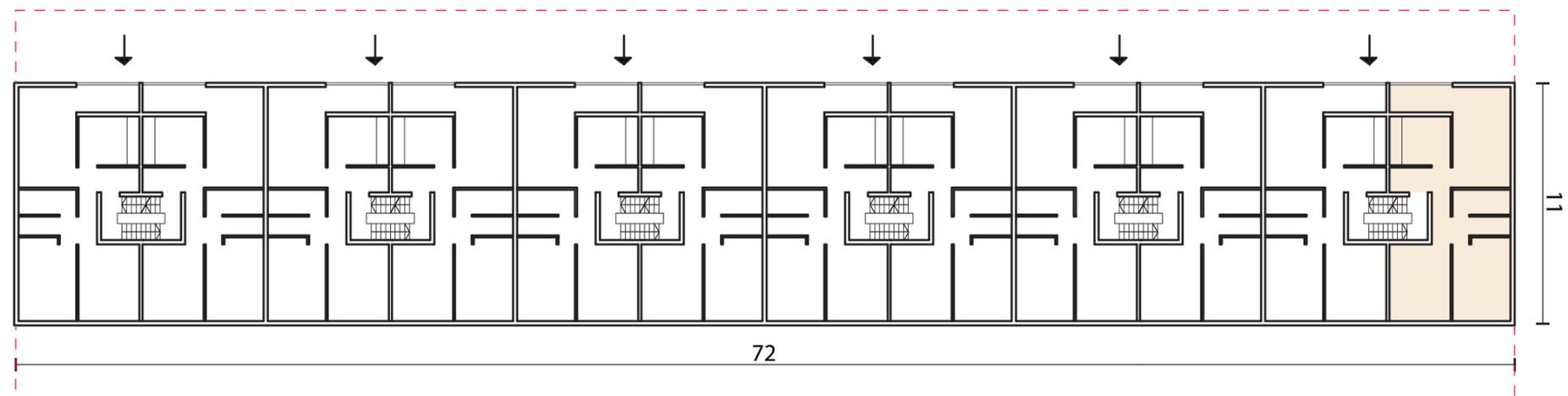
המלצת המדיניות - אפשר לשמור על הבניין



מצב קיים בפועל

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

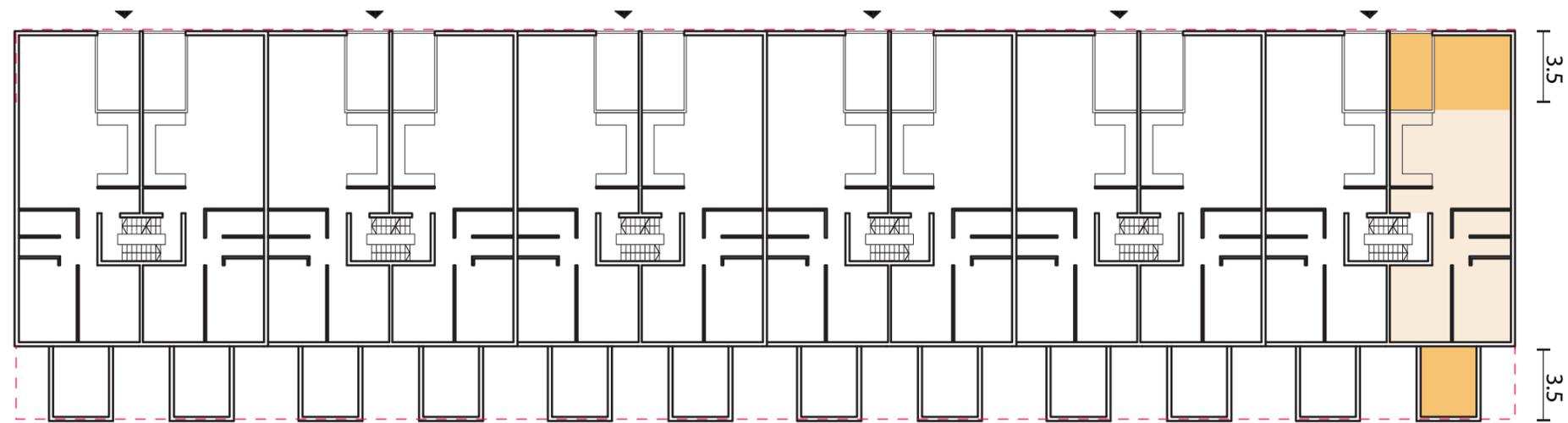
סה"כ - 48 יח"ד
 סה"כ - 3200 מ"ר בנוי



מצב קיים סטטוטורי

תוכנית הרחבה מאושרת מס. 2389
 (לא ממומשת)

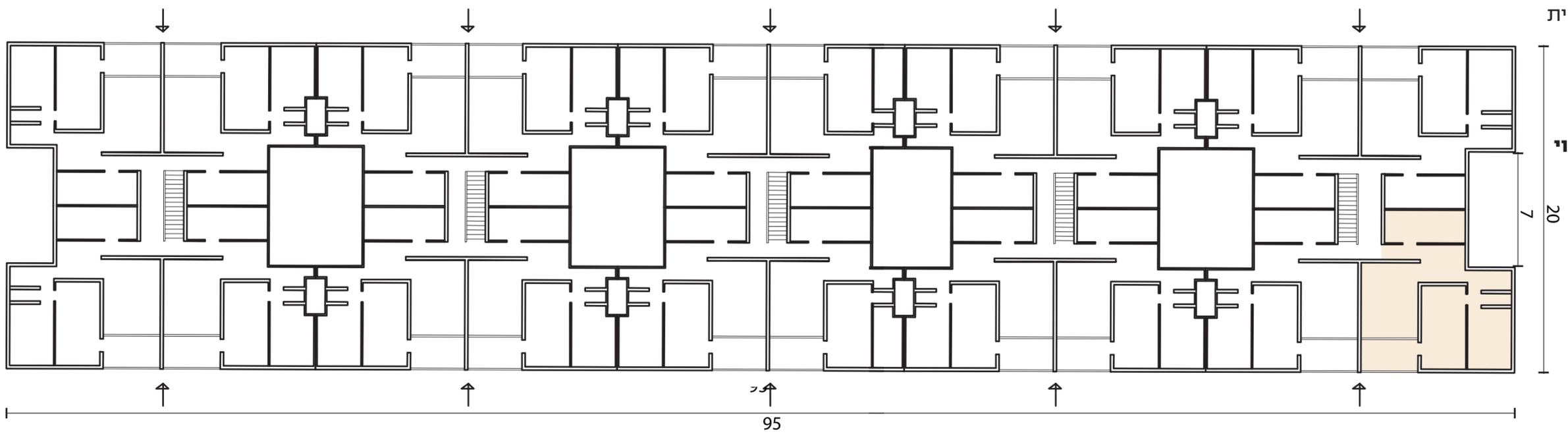
תוספת לכל יח"ד -
 34 מ"ר לדירה



מצב קיים בפועל

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

סה"כ - 85 יח"ד
 סה"כ - 6540 מ"ר בנוי

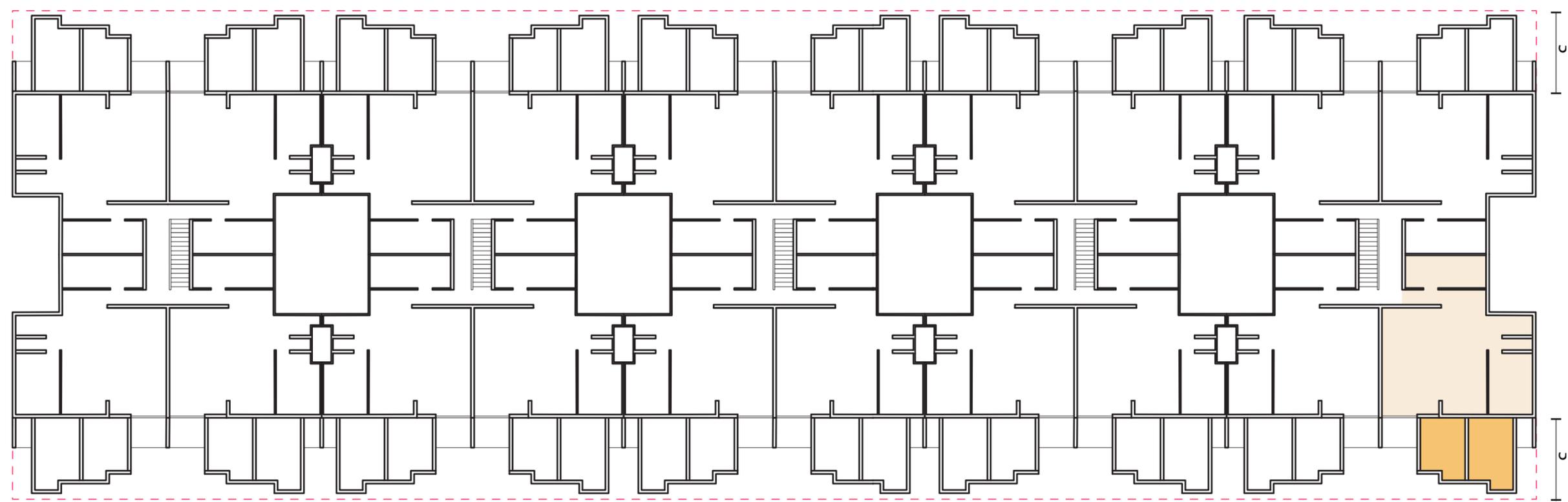


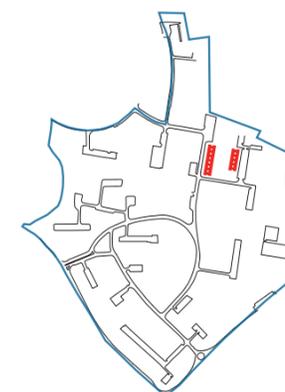
מצב קיים סטטוטורי

תוכנית הרחבה מאושרת מס.2389

(לא ממומשת)

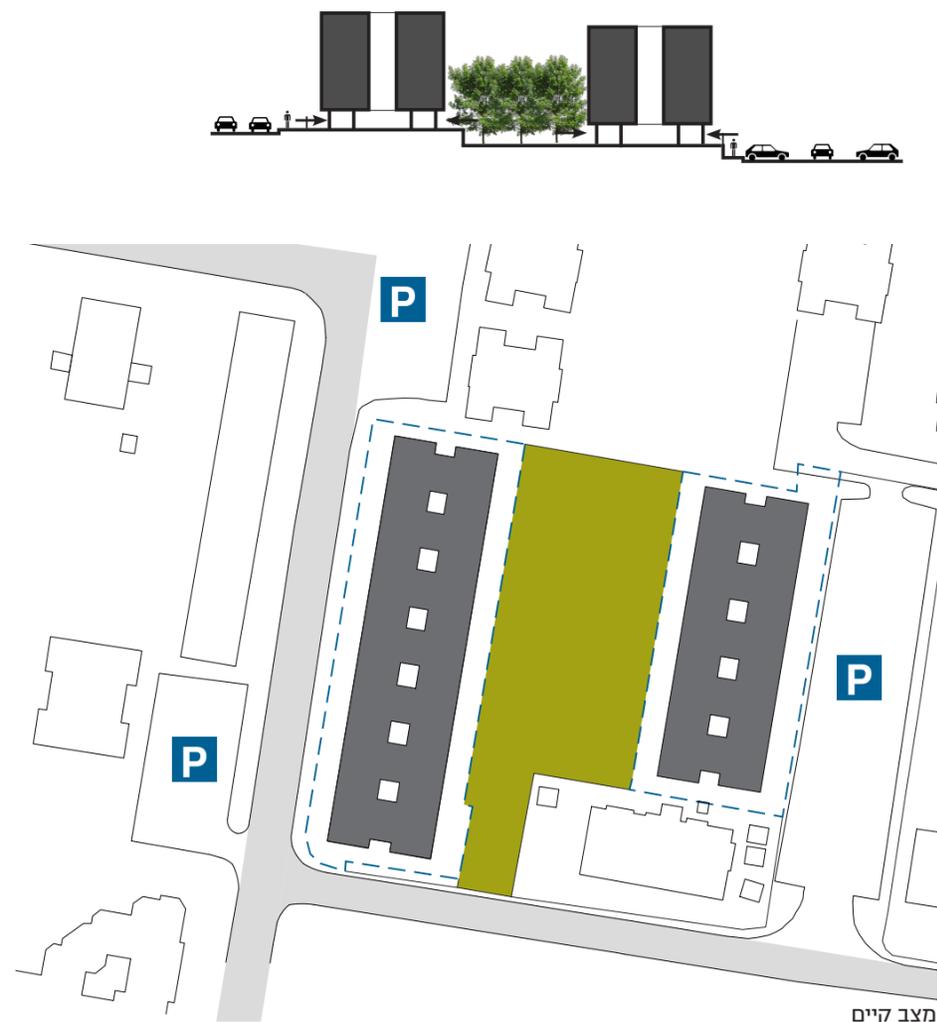
תוספת לכל יח"ד -
 32 מ"ר הרחבה





מ"ר מאושר להרחבה	קומות	שטח יח"ד	יח"ד בקומה	סוג קומה	כניסות	חסרונות	איכויות	צפיפות נטו	שטח מגרש נטו	מיקום בשכונה
18	4	60	4	טיפוסית	5/7	השיכון יושב על במה מוגבהת המנתקת אותו ממפלס הרחוב, אין שימוש בקומת העמודים	3 כיווני אוויר לדירה, קומת קרקע פנויה, חזית מלווה רחוב, חזית פונה לפארק	25 יח"ד לדונם	2-3 דונם	רחוב רמה 12-24 רחוב כורזים 3-11
2016/1440 מ"ר	4	6720/4800	112/80 יח"ד							

המלצת המדיניות - שמירה על הבניין הקיים



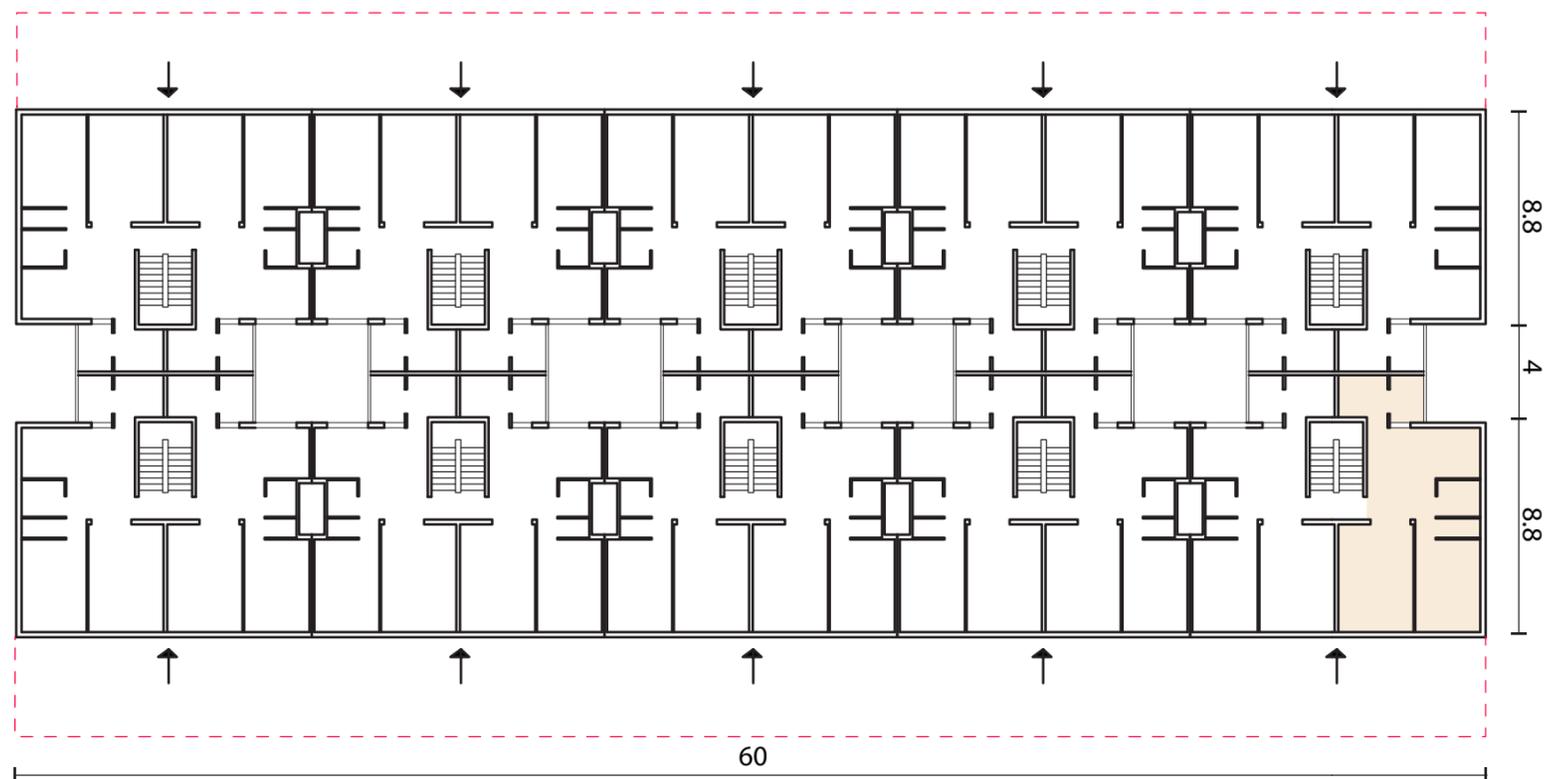
מצב קיים



מצב קיים בפועל

דירה טיפוסית 60 מ"ר
 4 דירות בקומה
 4 קומות
 5 כניסות / 7 כניסות

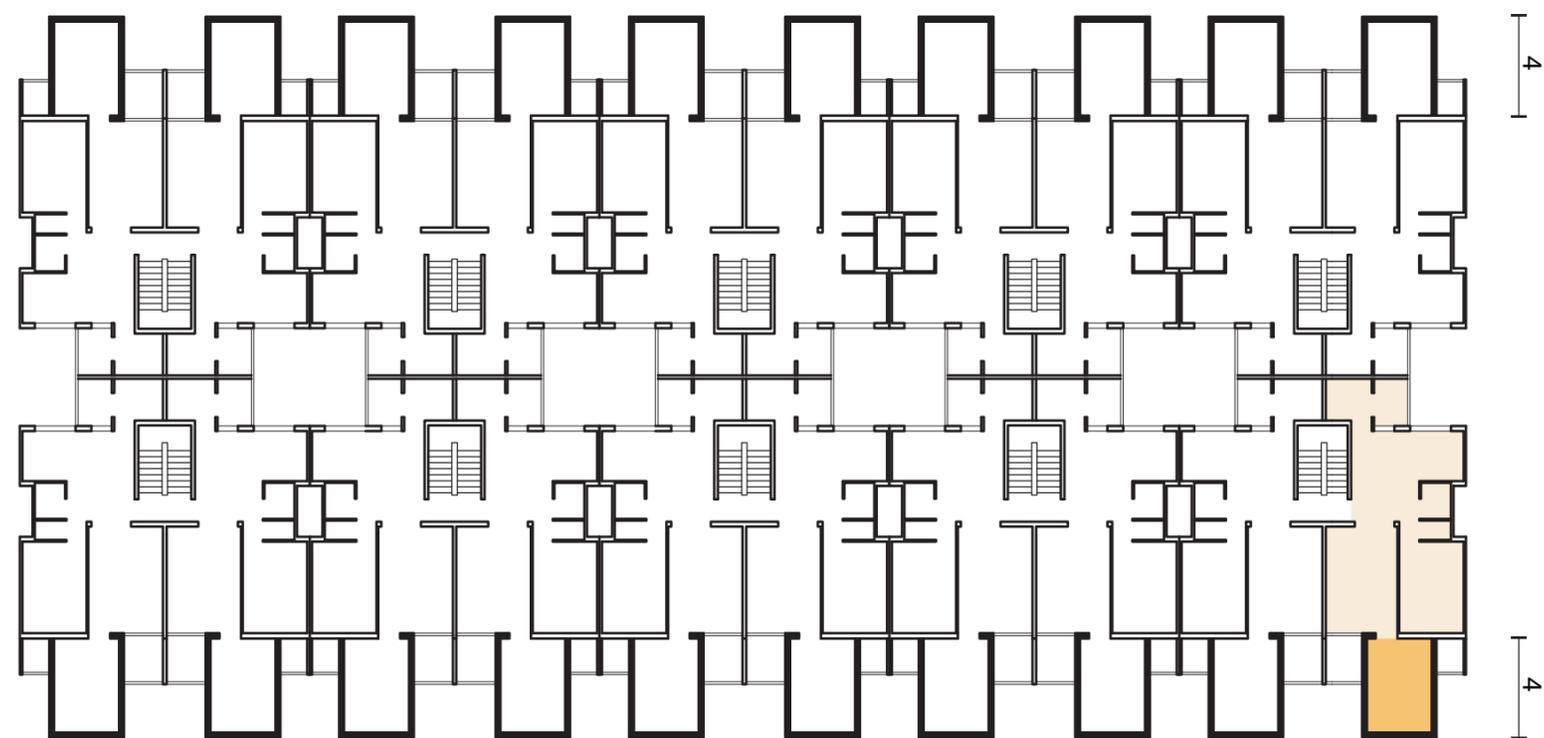
סה"כ - 80 יח"ד / 112 יח"ד
 סה"כ - 4800 / 6720 מ"ר בנוי



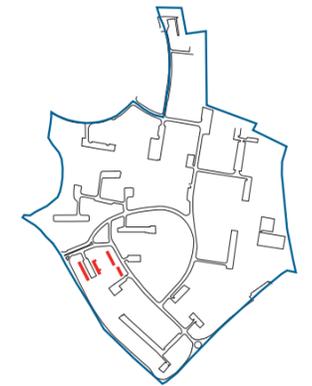
מצב קיים סטטוטורי

תוכנית הרחבה מאושרת מס. 2389
 (לא ממומשת)

תוספת לכל יח"ד -
 18 מ"ר לדירה

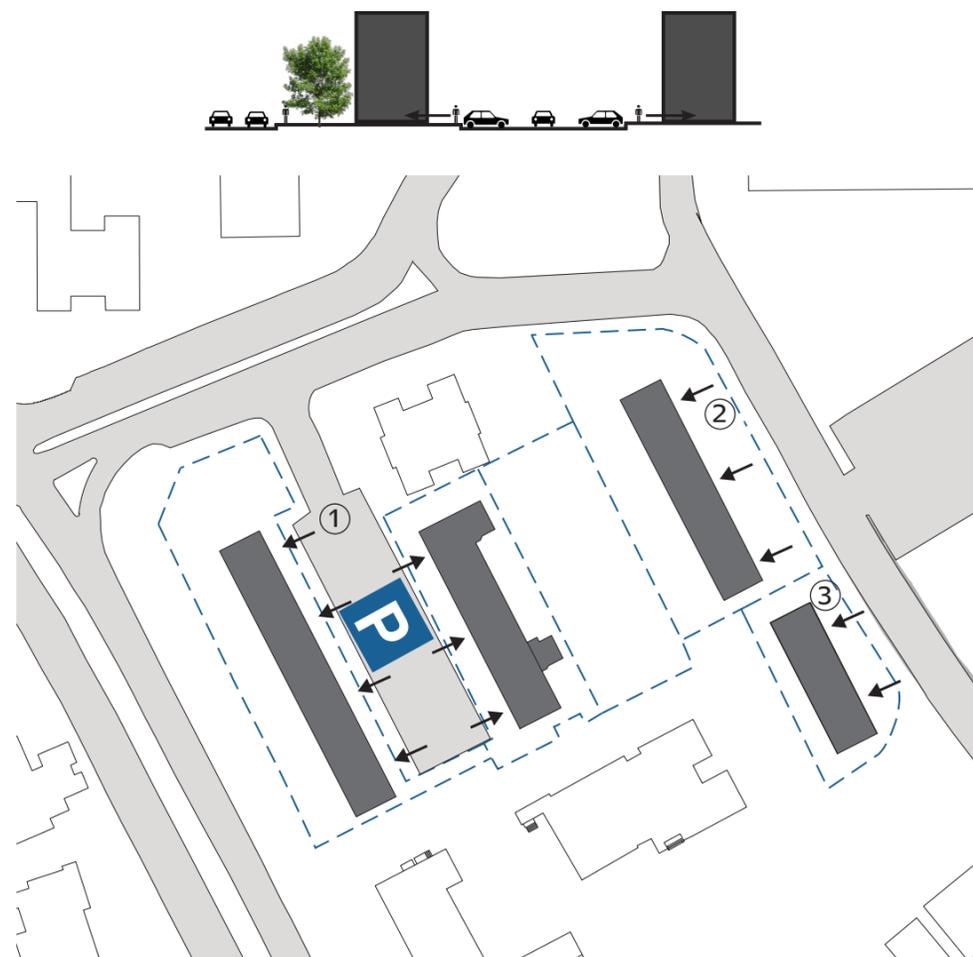


טיפוס ה
שיכון רכבת 'דולפין' - 4 קומות + ק.עמודים



מיקום בשכונה	שטח מגרש נטו	צפיפות נטו	איכויות	חסרונות	כניסות	סוג קומה	יח"ד בקומה	שטח יח"ד	קומות	מ"ר מאושר להרחבה
רחוב בית אל 2,6 רחוב צנחנים 2-6, 8-10	900 מ"ר	17 יח"ד לדונם	2 כיווני אויר מלאים, דירות מוארות (צפון מזרח- דרום מערב)	שיכון 'קצר'- מייצר מרווחי בינוי בצידי המבנה שלא אופייניים לטיפוס	4/3/2	טיפוסית	2	65	4	26
							8* יח"ד 4/3/2	528* מ"ר 4/3/2	4	832/624/416 מ"ר

- המלצת המדיניות - 1. שיכונים ברחוב בית אל- מומלץ להרוס את הבניינים**
2. שיכון ברחוב הצנחנים 2-6 - מומלץ לשמור על הבניין
3. שיכון ברחוב הצנחנים 8-10 - מומלץ להרוס את הבניין



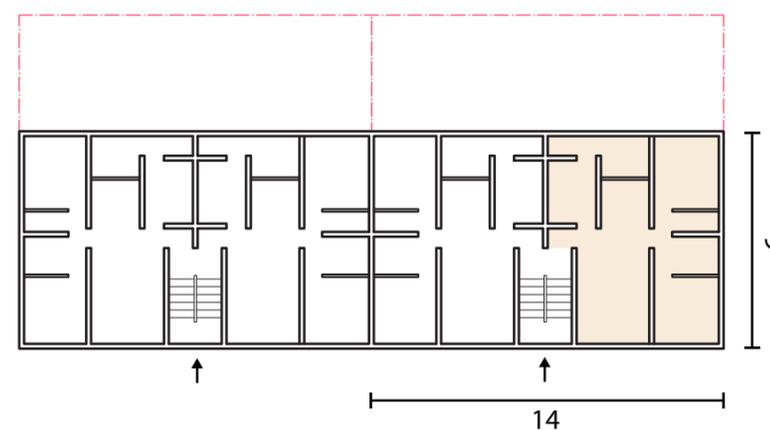
מצב קיים



מצב קיים בפועל

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

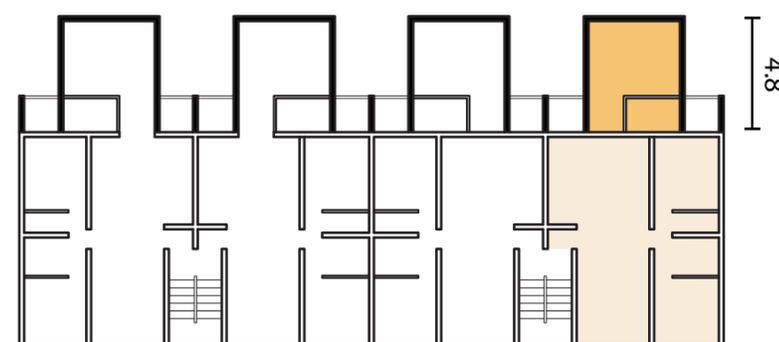
סה"כ - 8 יח"ד * 2/3/4
סה"כ - 528 מ"ר בנוי * 2/3/4



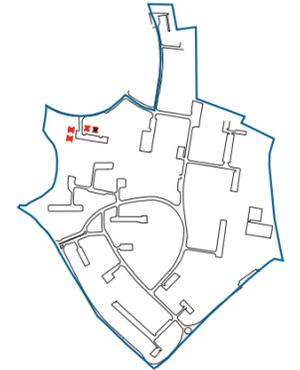
מצב קיים סטטוטורי

תוכנית הרחבה מאושרת מס. 2389
(לא ממומשת)

תוספת לכל יח"ד -
26 מ"ר לדירה



טיפוס 1 בניין H-4 קומות + ק.עמודים



מ"ר מאושר להרחבה	קומות	שטח יח"ד	יח"ד בקומה	סוג קומה	כניסות	חסרונות קומת קרקע הינה ק.עמודים, אין שימוש בקומת הרחוב, טיפוס המייצר מרווחי בינוי גדולים בצדדים ולא מנצל אותם להתרחבות.	איכויות 3 כיווני אוויר לדירה דירות גדולות יחסית	צפיפות נטו 24 יח"ד לדונם	שטח מגרש נטו 660 מ"ר	מיקום בשכונה רחוב נהריים 1,3,4,6
32	4	70	4	טיפוסית	1					
512 מ"ר	4	1120 מ"ר	16 יח"ד							

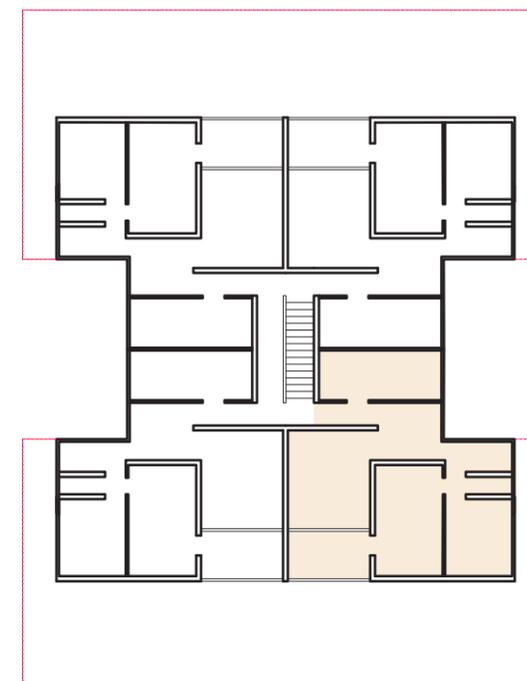
המלצת המדיניות - התחדשות בהתאם לבחירת התושבים



מצב קיים בפועל

דירה טיפוסית 70 מ"ר
4 דירות בקומה
4 קומות

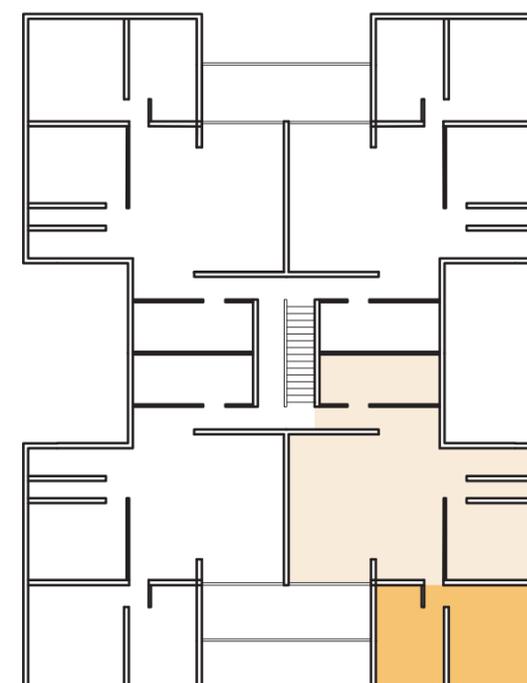
סה"כ - 16 יח"ד
סה"כ - 1120 מ"ר בנוי



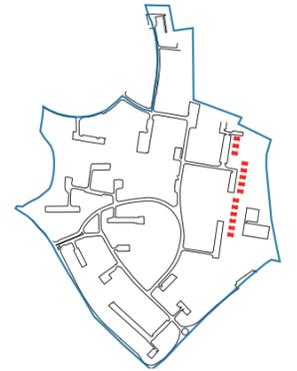
מצב קיים סטטוטורי

תוכנית הרחבה מאושרת
(לא ממומשת)

32 מ"ר לדירה

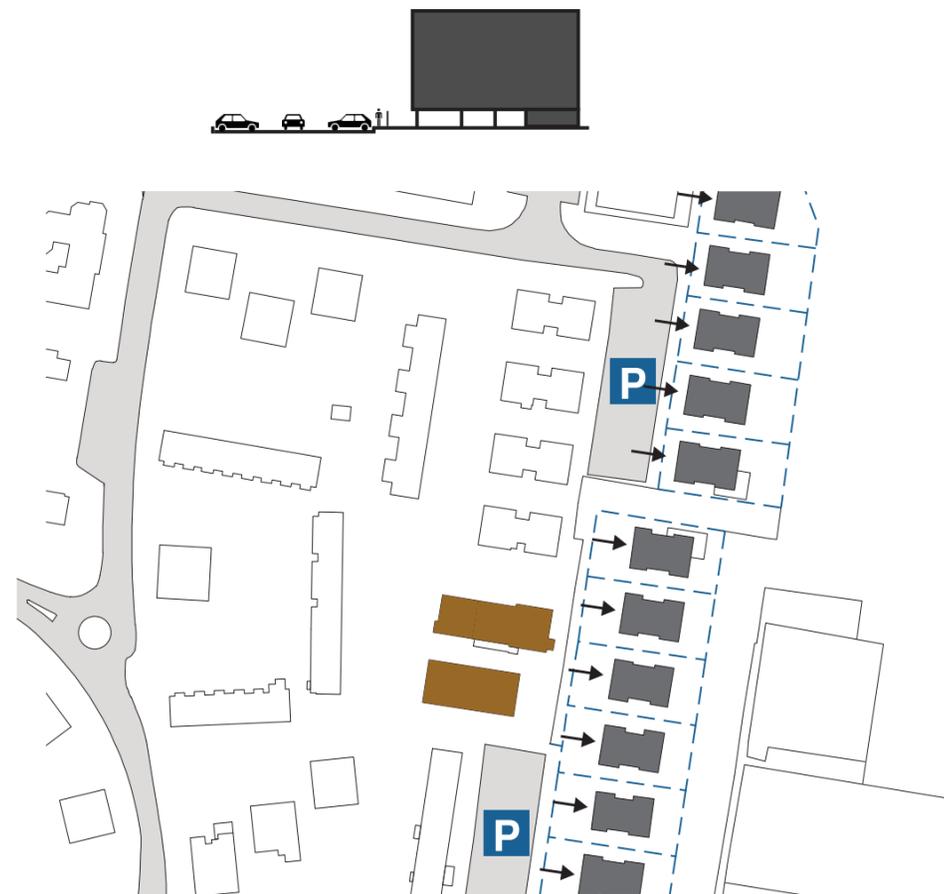


טיפוס ז
בניין H-4 קומות + ק.עמודים



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

המלצת המדיניות - התחדשות בהתאם לבחירת התושבים



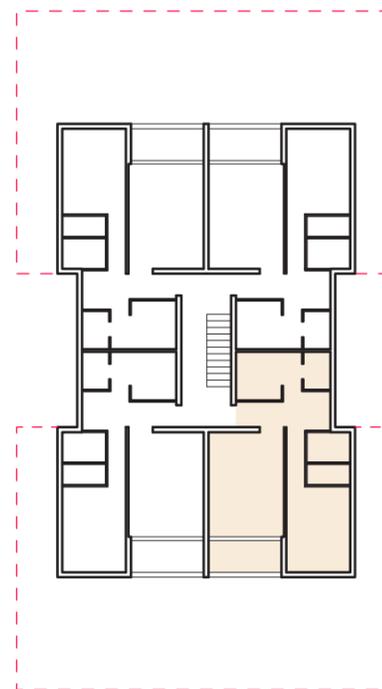
מצב קיים



מצב קיים בפועל

דירה טיפוסית 48 מ"ר
דירת קרקע 39 מ"ר
2 דירות בקומת קרקע
4 דירות בקומה טיפוסית
4 קומות טיפוסיות

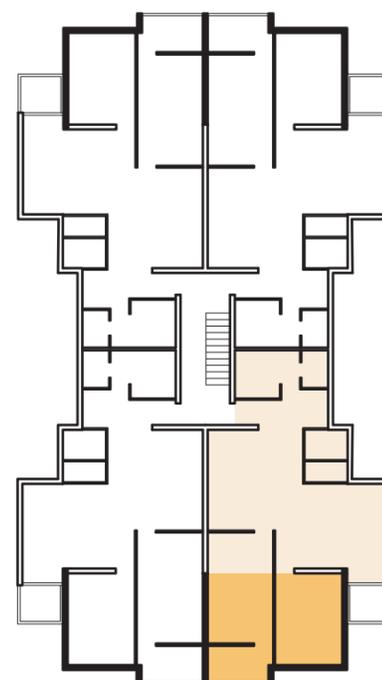
סה"כ - 18 יח"ד
סה"כ - 850 מ"ר בנוי



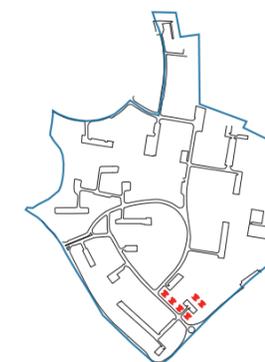
מצב קיים סטטוטורי

תוכנית הרחבה מאושרת מס.2389
(לא ממומשת)

38 מ"ר לדירה



טיפוס ח 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
36	4	72	4	טיפוסית	1	הטיפוס מייצר מרווחי בנייה גדולים בצדדים, אין שימוש בקומת הרחוב הכניסה לשורת המבנים הצפונית דרך מגרש החנייה בלבד	3 כיווני אוויר לדירה דירות גדולות יחסית	17 יח"ד לדונם	900 מ"ר	צנחנים 13-23
576 מ"ר	4	1150 מ"ר	16 יח"ד							

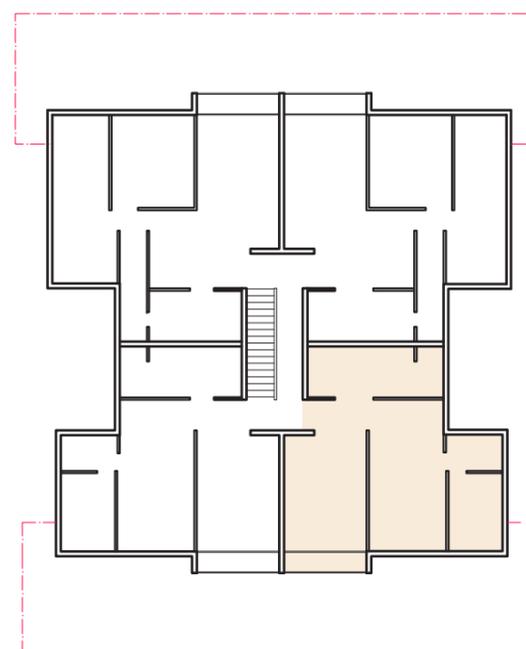
המלצת המדיניות - התחדשות בהתאם לבחירת התושבים



מצב קיים בפועל

דירה טיפוסית 72 מ"ר
4 דירות בקומה
4 קומות

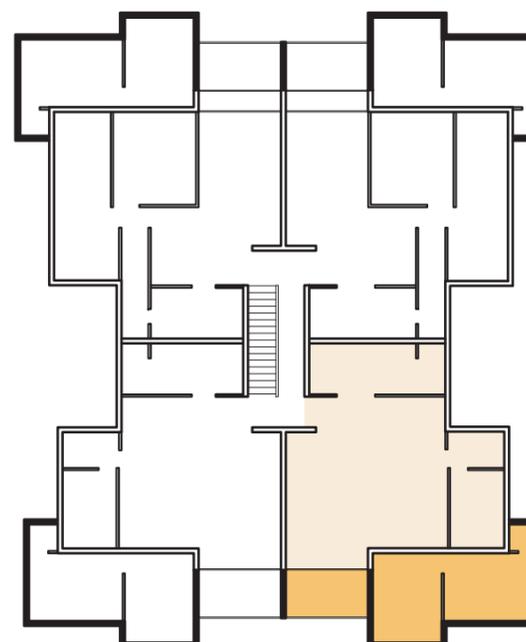
סה"כ - 16 יח"ד
סה"כ - 1150 מ"ר בנוי



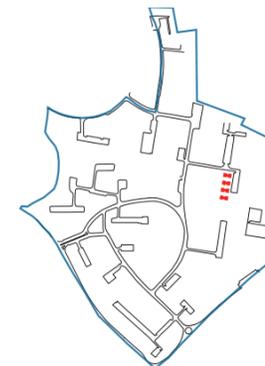
מצב קיים סטטוטורי

תוכנית הרחבה מאושרת מס. 2389
(לא ממומשת)

36 מ"ר לדירה

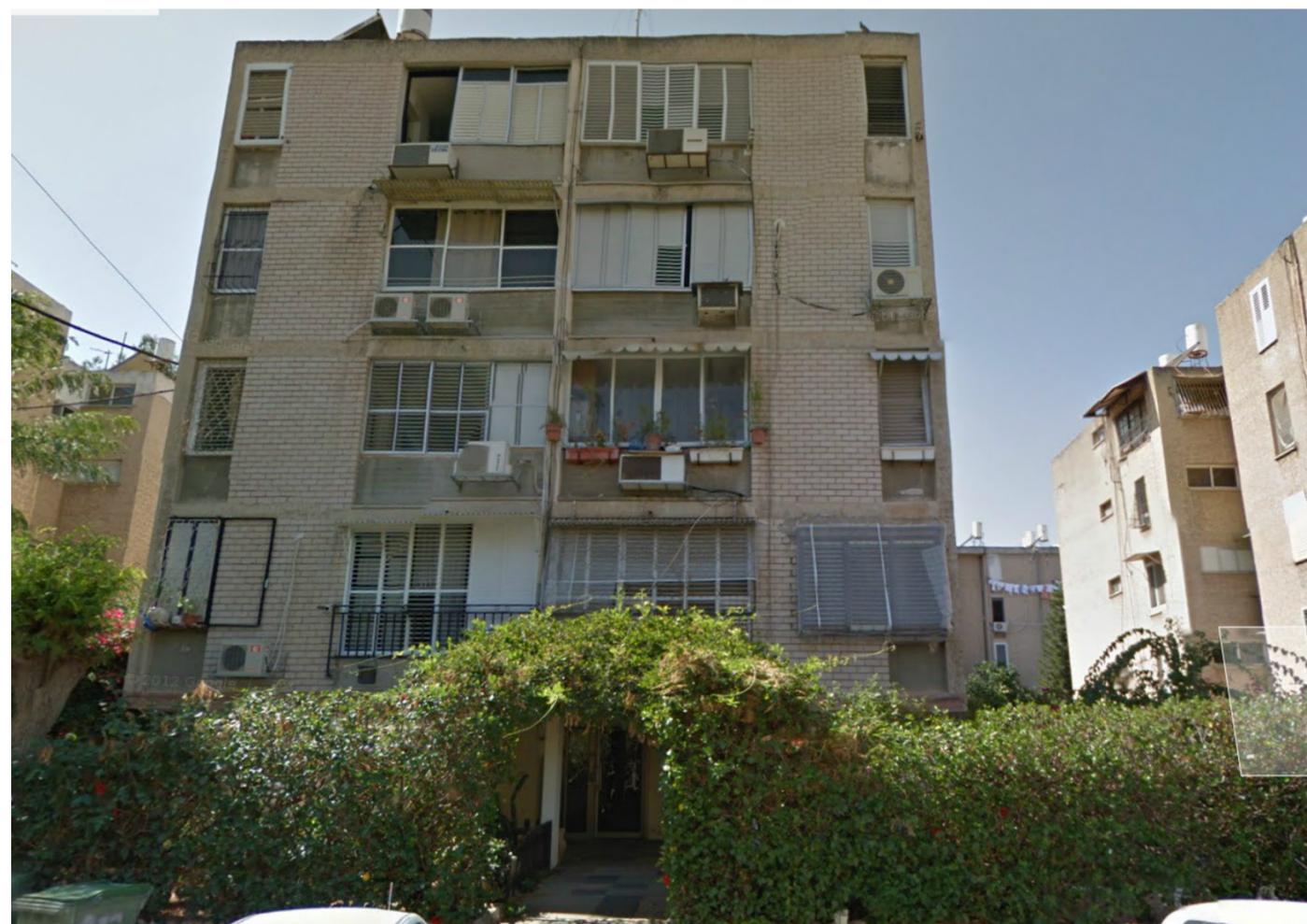


טיפוס ט
בניין H-4 קומות + ק.עמודים



מיקום בשכונה	שטח מגרש נטו	צפיפות נטו	איכויות	חסרונות	כניסות	סוג קומה	יח"ד בקומה	שטח יח"ד	קומות	מ"ר מאושר להרחבה
אלמגור 19-25	850 מ"ר	18 יח"ד לדונם	3 כיווני אוויר לדירה	הטיפוס מייצר מרווחי בנייה גדולים בצדדים, ולא מנצל אותם להתרחבות. אין שימוש בקומת הרחוב.	1	טיפוסית	4	60	4	30
							16 יח"ד	960 מ"ר	4	480 מ"ר

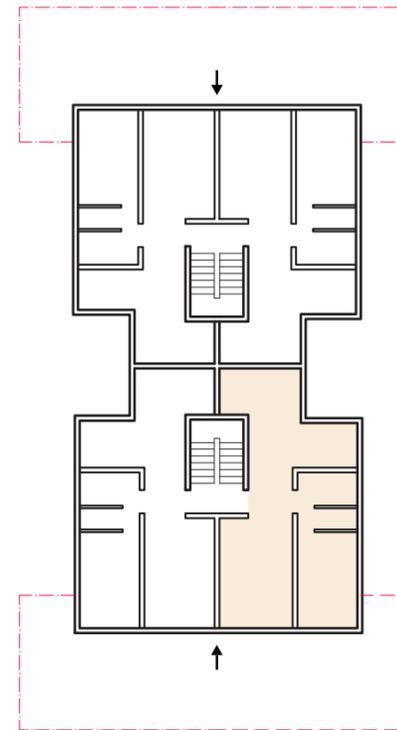
המלצת המדיניות - התחדשות בהתאם לבחירת התושבים



מצב קיים בפועל

דירה טיפוסית 60 מ"ר
4 דירות בקומה
4 קומות
2 גרמי מדרגות

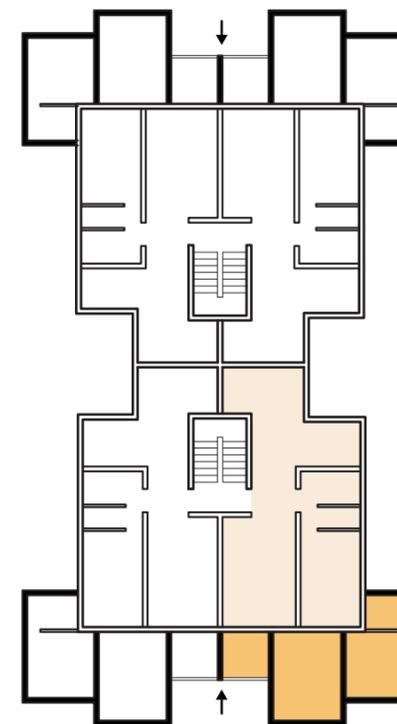
סה"כ - 16 יח"ד
סה"כ - 960 מ"ר בנוי



מצב קיים סטטוטורי

תוכנית הרחבה מאושרת מס. 2389
(לא ממומשת)

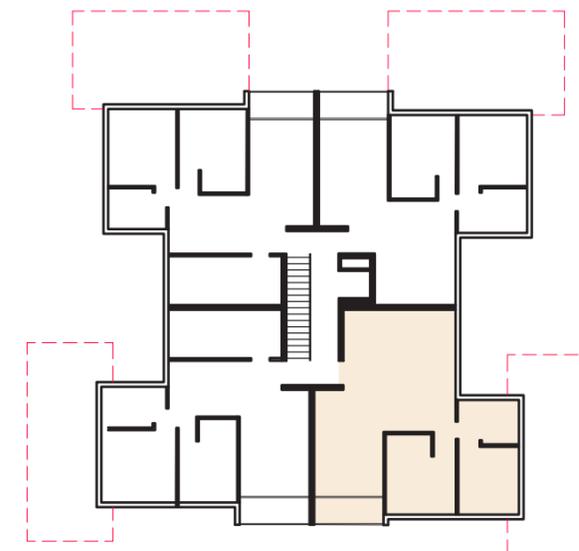
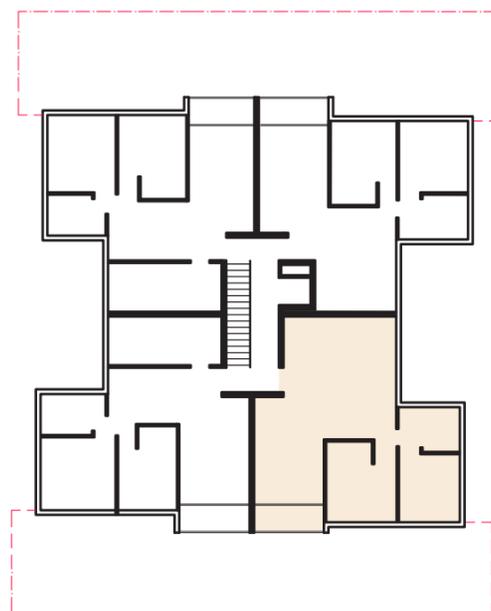
30 מ"ר לדירה



מצב קיים בפועל

דירה טיפוסית 68 מ"ר
4 דירות בקומה
7 קומות

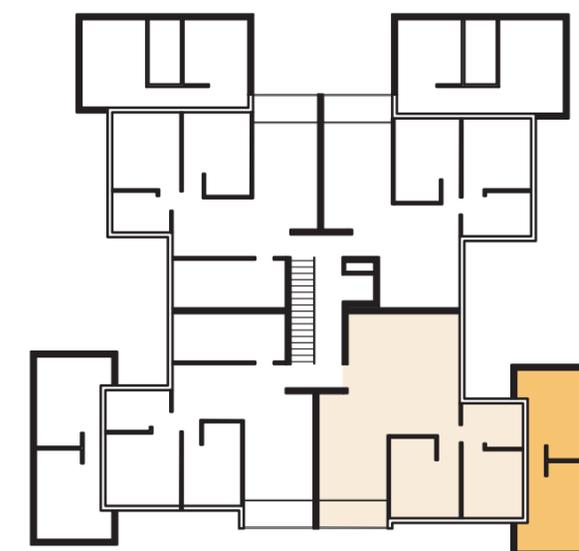
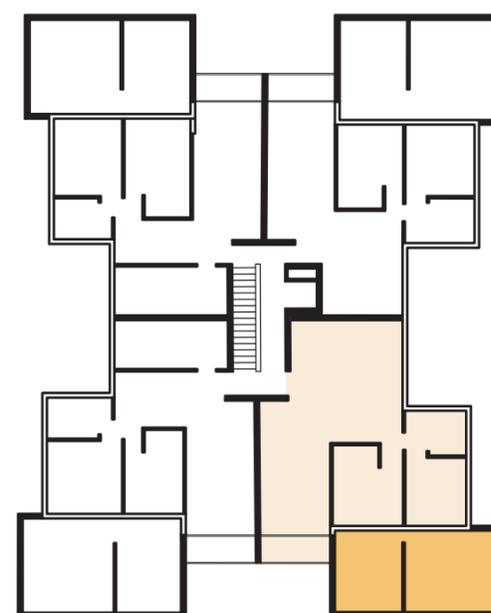
סה"כ - 28 יח"ד
סה"כ - 1900 מ"ר בנוי



מצב קיים סטטוטורי

תוכנית הרחבה מאושרת מס.2389
(לא ממומשת)
30 מ"ר לדירה

34 מ"ר לדירה



גבהי בינוי

מצב קיים בפועל

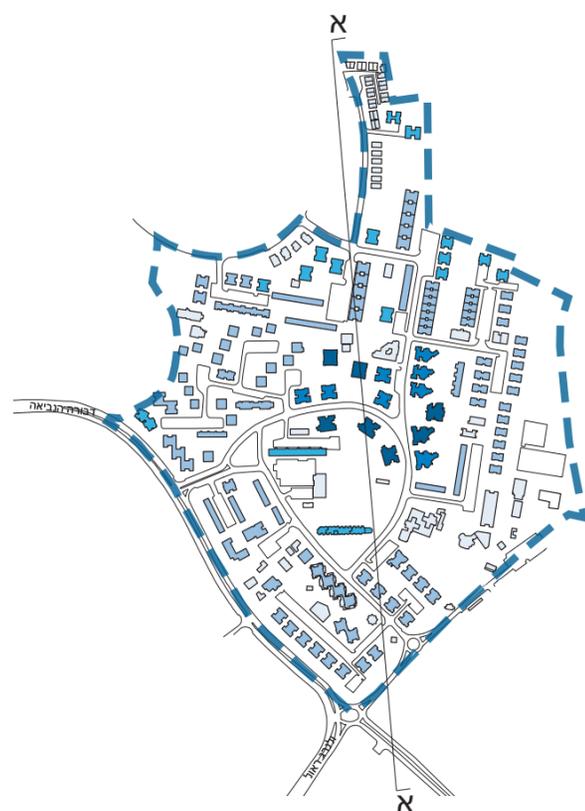
רב המבנים בני 4 קומות, רובם עומדים על עמודים ומשאירים את קומת הרחוב פנויה. הטיפולוגיות הקיימות בשכונה מייצרות מרקם של שטחים ירוקים פתוחים (פרטיים) בין המבנים.

מצב קיים מאושר

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

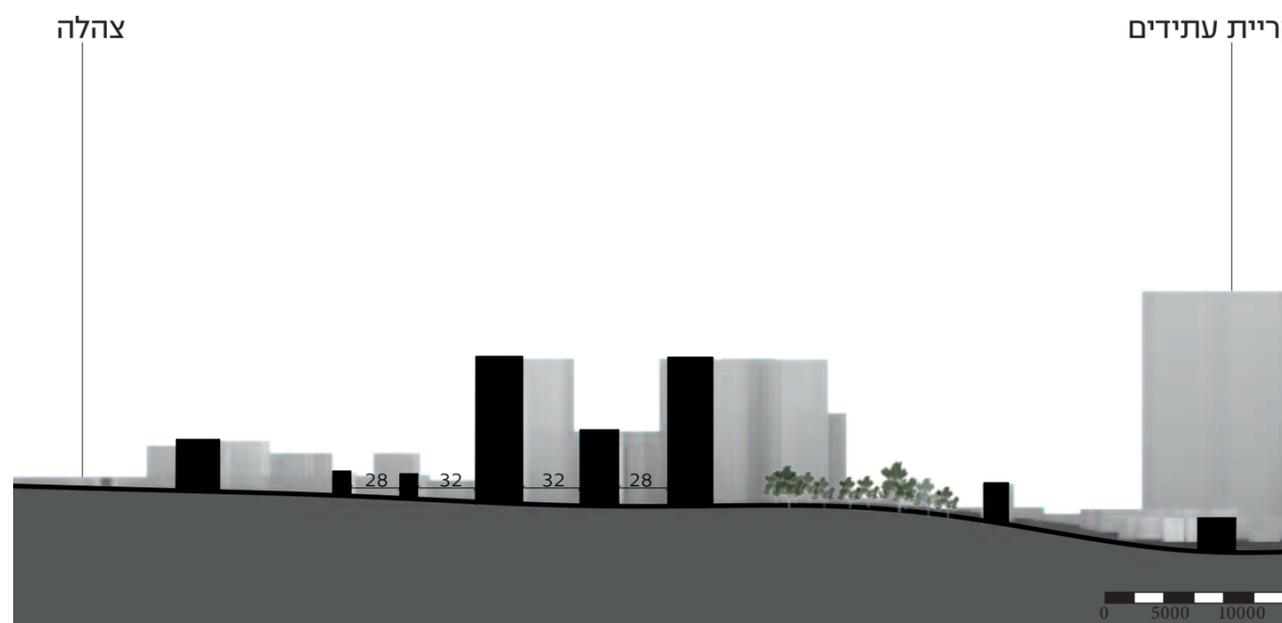
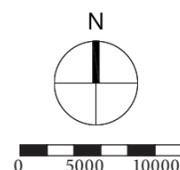
כל המתחם יצמח לגובה שבין 11 קומות עד 25 קומות.

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

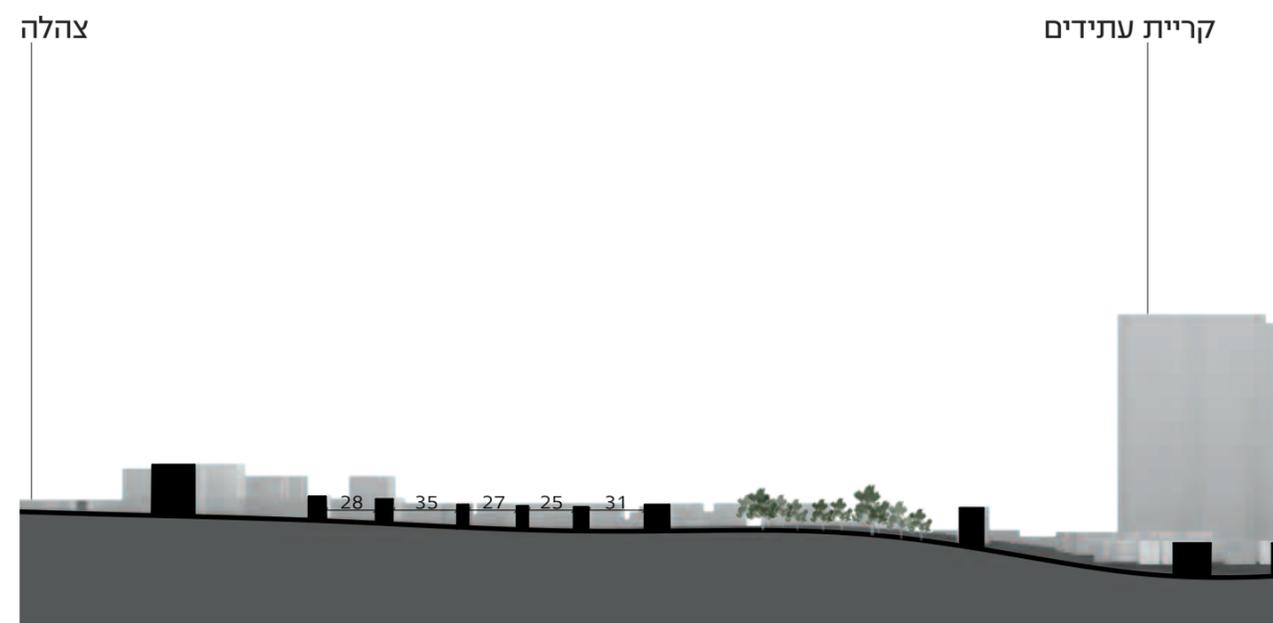


- +20 קומות
- 20-10 קומות
- 9-6 קומות
- 5-2 קומות
- קרקע

סכמת גבהי בינוי עפ"י תוכניות מאושרות



חתך א-א: מצב עתידי מאושר אחרי פינוי בינוי



חתך א-א: תכנון ראשוני לפני פינוי בינוי