

מגרש 305, ישוב גבעות עדן

הצעה תכנונית לבינוי למתחם

אין להעתיק או לשכפל ללא הסכמת האדריכל
תכנון עקרוני להמחשה בלבד
אפריל 2021

מייקל כספי

אדריכלים ומתכנני ערים

תכנית מיקום מגרש 305 בישוב גבעות עדן – תשריט יעודי קרקע מאושר

מגרש 305. לפי תב"ע מאושרת 151-0357921

שטח מגרש לחישוב זכויות - 15120 מ"ר.

יח"ד מותר - 48 יח"ד

ייעוד קרקע – אזור תעסוקה מיוחד

סך מותר עיקרי מעל 0.00 – 12,000 מ"ר.

תכסית מקסימלית מעל 0.00 = 55% 8316 מ"ר

סך שירות - 3000 מ"ר

סך בניה למרתפים וחניות – 10,584 מ"ר

קווי בניין	גובה מקסימלי מעל מפלס 0.00	שטחי בניה, מסי קומות וחניה מוצעים (מ"ר) שטחי בניה עיקריים				תכסית בניה מירבית		מסי יחיד מירבי למגרש	שטח מגרש בדונם	מסי מגרש	ייעוד מגרש	
		סה"כ (מ"ר)	מסי קומות מעל מפלס 0.00	שטחי שירות**		שטחי בנייה עקריים**	מתחת למפלס 0.00					מעל מפלס 0.00
				חנייה	שירות							

נתיב תשריט תוכנית	11מ'	15,000	2 קומות	עבור חניה תי"ק ומרתף בלבד 70%	3,000	12,000	עבור חניה תי"ק ומרתף בלבד 70%	55%	0	15.12	305	אזור תעסוקה מיוחד
		15,000			3,000	12,000				15.12		סה"כ אזור תעסוקה מיוחד

סך מוצע בתכנון

עיקרי –

1. מגורים – 7392 מ"ר

2. מסחר ותעסוקה – 2600 מ"ר.

3. מלונאות – 2000 מ"ר

שרות חניונים – 10,580 מ"ר

שרות ומחסנים – 3000 מ"ר

תכנית דופן מסחר \ תעסוקה פוטנציאלי ודופן מלון

כניסה לשני חניונים מתוכננים בשני מפלסים שונים
לפי דירוג הבינוי מעל לכיוון דרום מערב

גישה ליישוב



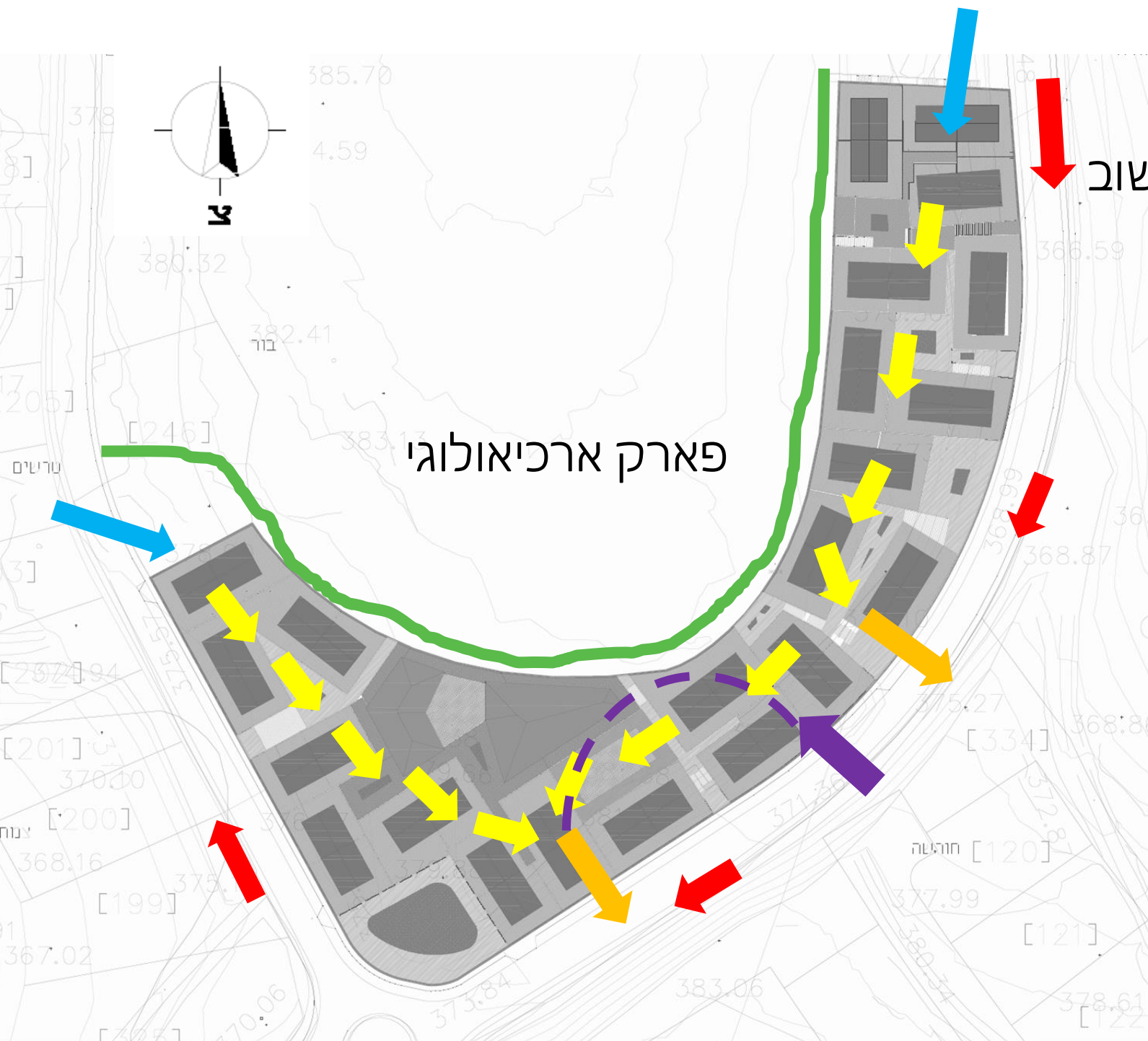
שביל גישה ראשי ליישוב

שביל עוקף ציבורי על פארק ארכיטולוגי

דופן למסחר ותעסוקה

דופן מלונאות

תכנית תנועת רכבים – גישה לרכבים וכניסות / יציאות לחניונים

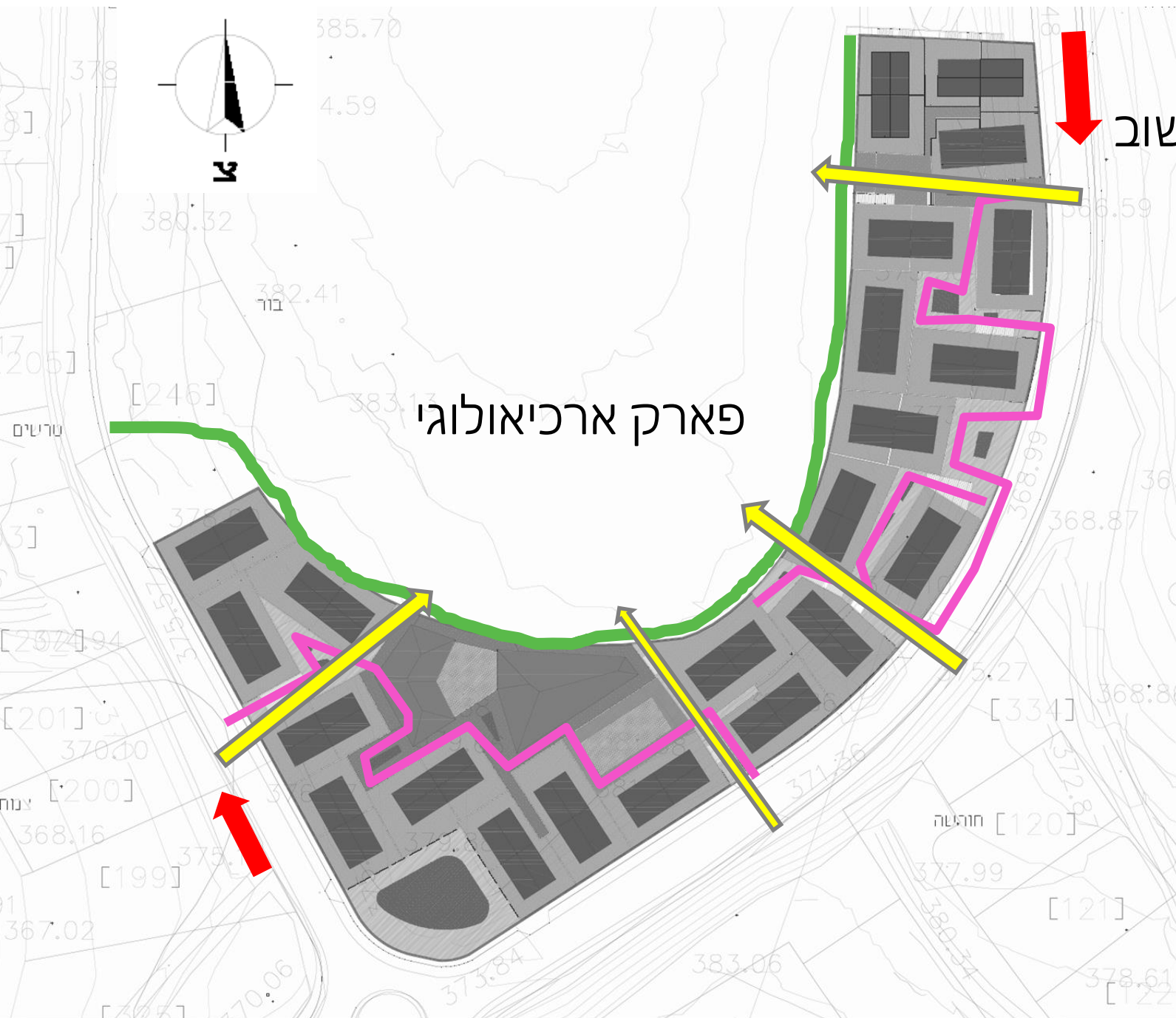


- שביל גישה ראשי ליישוב
- כניסות לחניונים
- זרימת כיוון תנועה בחניון
- יציאות
- כניסה לאורחי מלון בלבד. שירות מהיר ללובי
- שביל ציבורי היקפי על פארק ארכיאולוגי

תכנית תנועת הולכי רגל – גישה ציבורית ופרטית

כניסה לשני חניונים מתוכננים בשני מפלסים שונים
לפי דירוג הבינוי מעל לכיוון דרום מערב

גישה ליישוב



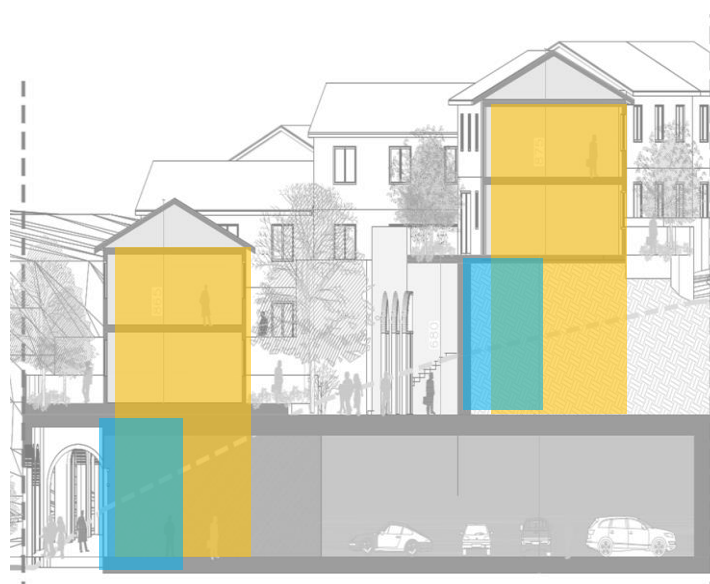
שביל גישה ראשי ליישוב

שביל עוקף ציבורי על פארק ארכיאולוגי

שביל ציבורי לפארק ארכיאולוגי חותך מזרח מערב

שביל לדיירים לגישה ליחידות דיור ומרחבי מסחר/עסקה

היתכנות לעירוב שימושים פוטנציאליים לפי תבוע מאושרת



מסחר \ חנויות



תעסוקה \ משרד \ חנות \ קליניקה



מגורים



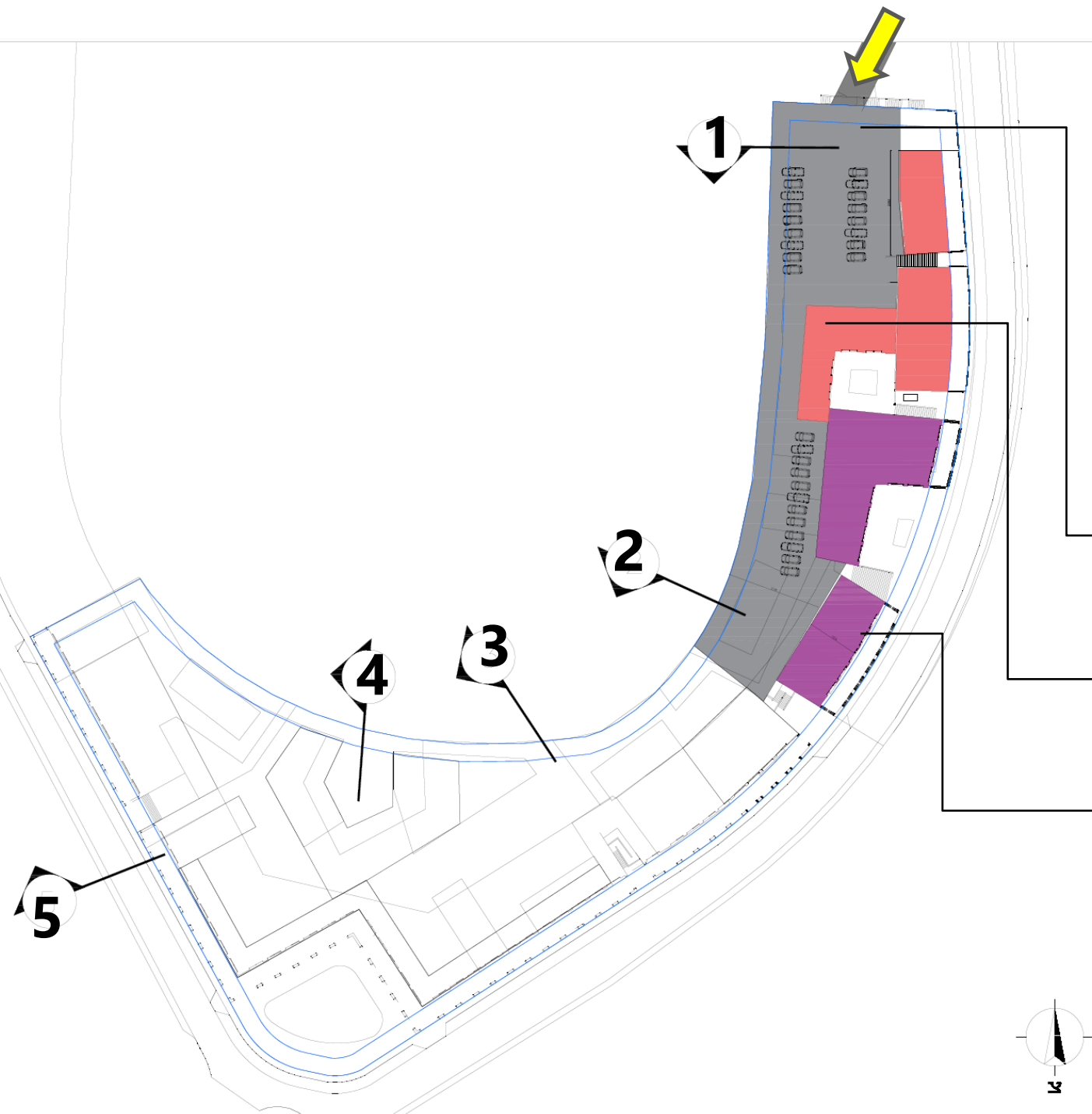
חניון מפלס -2. ממוקם במפלס מסחר על כביש גישה.

חניונים משרתים את הוילות הצמודות להן במפלס מעל. גישה במעליות ומדרגות למפלס מגורים. אפשרות להצריח שטחי מסחר ותעסוקה למרתפים ליחידות מגורים מעל.

שטח חניון תת קרקעי – **2700 מ"ר**
מותאם בערך ל 67 רכבים

שטח תעסוקה (תת קרקעי) – **850 מ"ר**

שטח מסחר (תת קרקעי) – **900 מ"ר**



תכנית קומת מרתף מפלס 1-

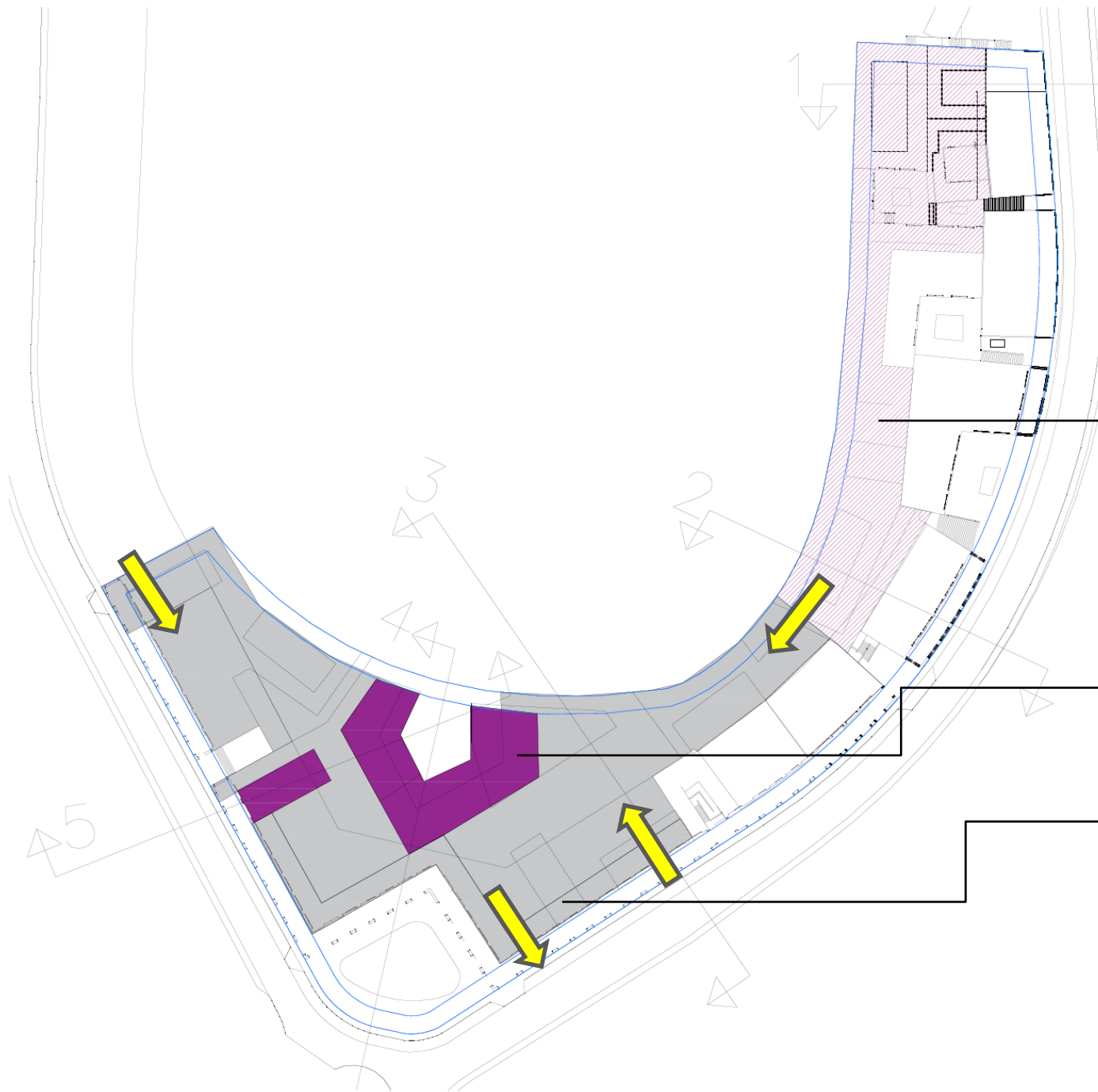
חניון מפלס 1-. ממוקם במפלס מסחר על כביש גישה.

חניונים משרתים את הוילות הצמודות להן במפלס מעל. גישה במעליות ומדרגות למפלס מגורים. אפשרות להצריח שטחי מסחר ותעסוקה למרתפים ליחידות מגורים מעל.

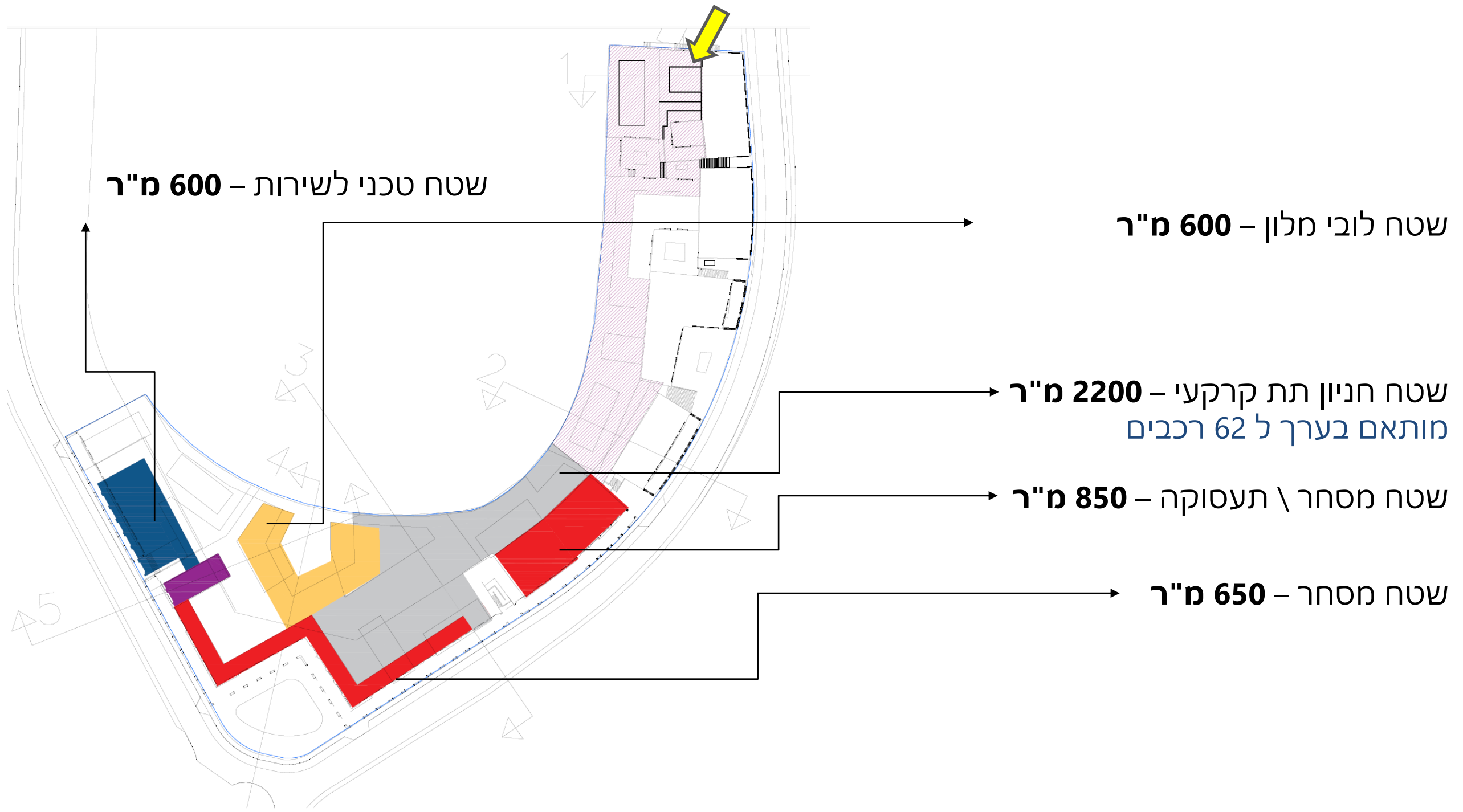
חניון תת קרקעי 2-

שטח מלונאות לשירות טכני (תת קרקעי) – **400 מ"ר**

שטח חניה (תת קרקעי) – **4900 מ"ר**
מותאם ל 123 חניות



תכנית קומת 0 – מפלס מסחר טכני וחניון חלקי



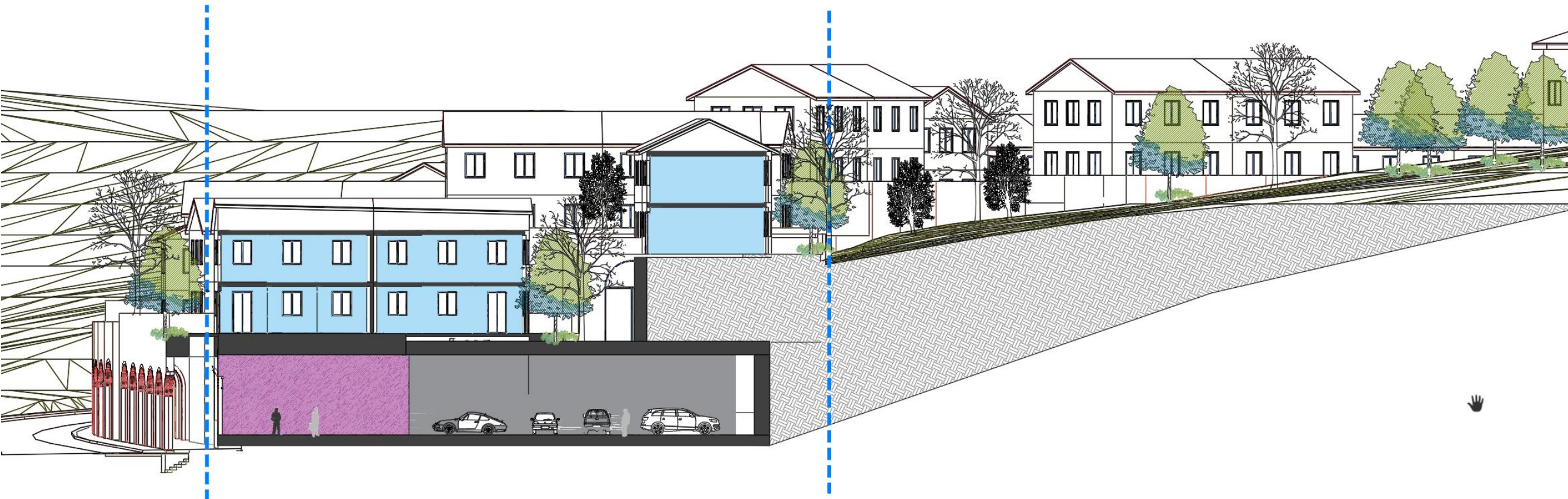
תכנית קומת קרקע ומלונאות. 0.00 של כל וילה



שטח מלון – 15 חדרים בקומה עם
מרפסות. סך 30 חדרים



וילה אחת. 2 יח"ד.
כל יח"ד 90 מ"ר קומת קרקע



- מגורים 
- מסחר / תעסוקה 
- חניון 
- קו גבול מגרש 

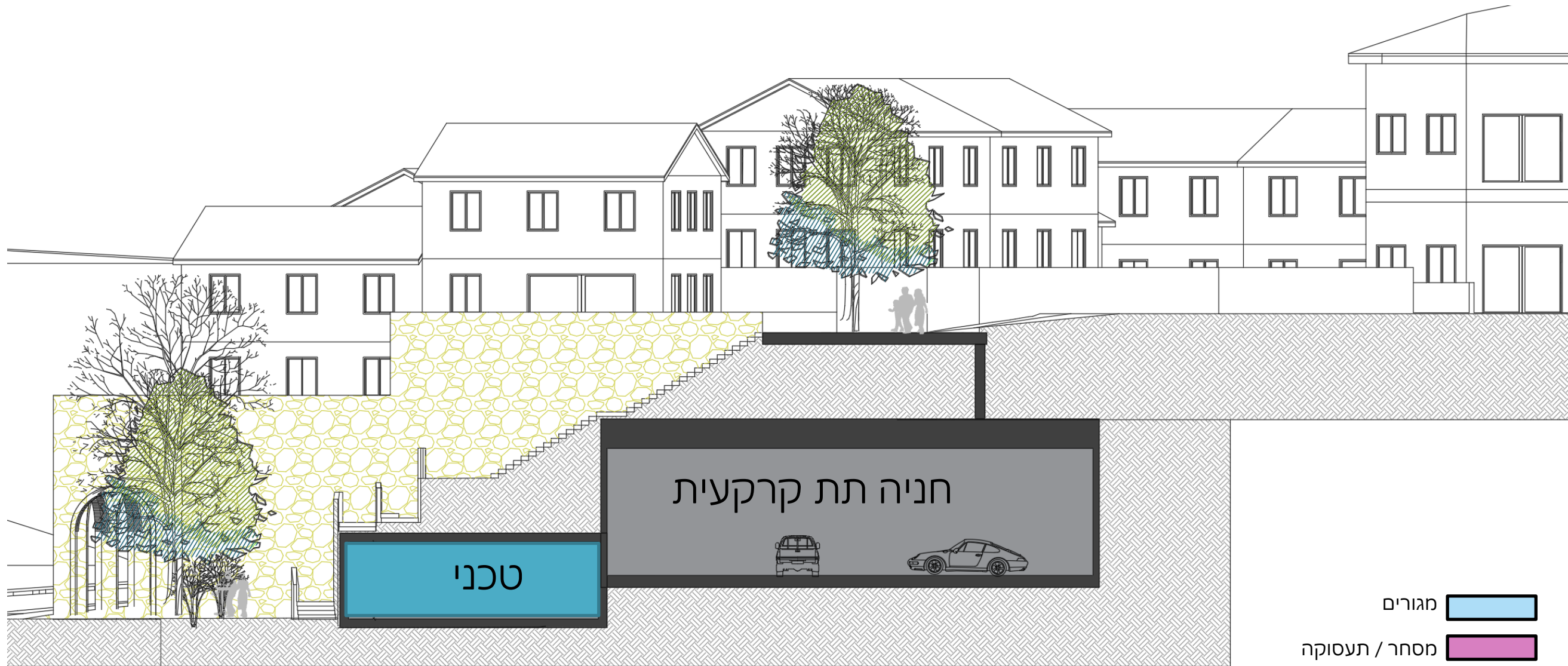


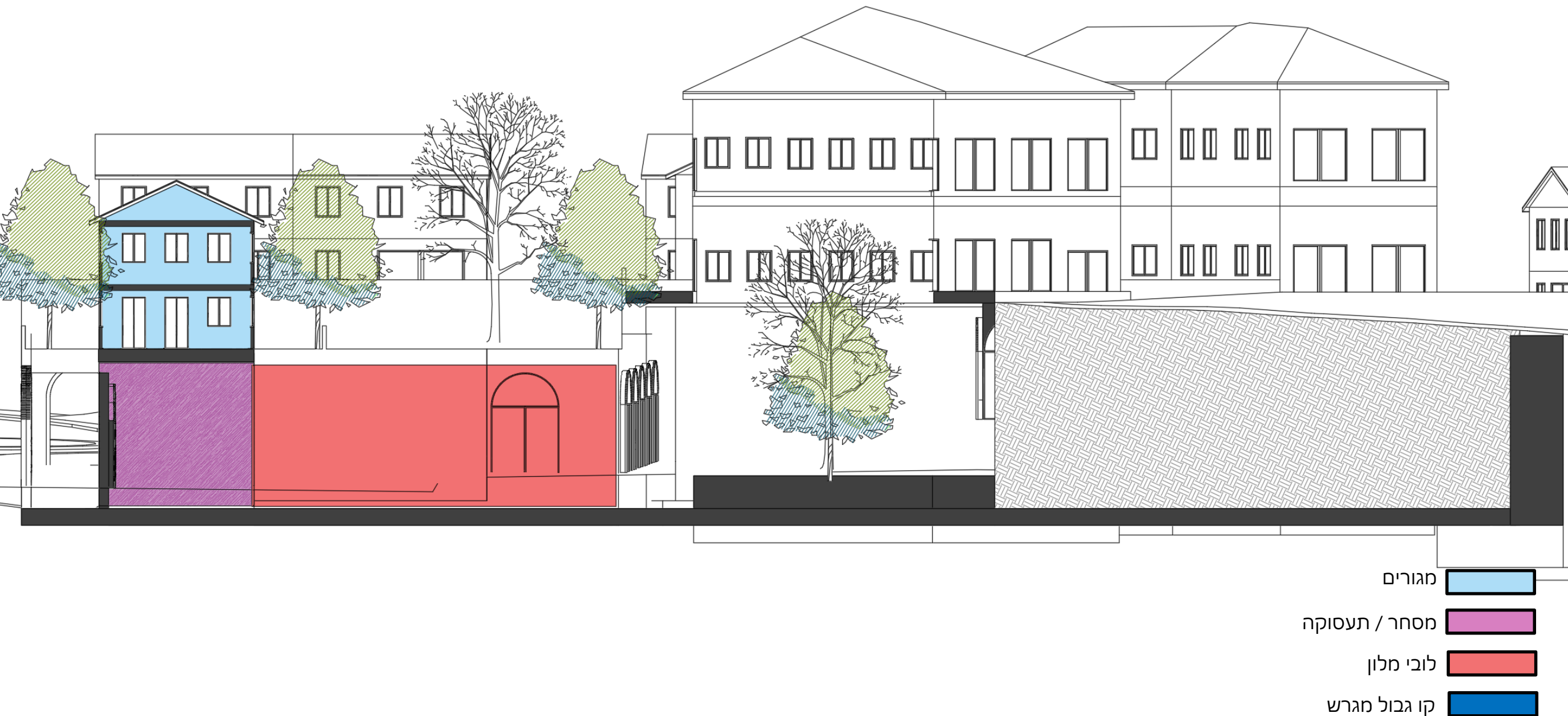
מגורים

מסחר / תעסוקה

חניון

קו גבול מגרש







מגורים

מסחר / תעסוקה

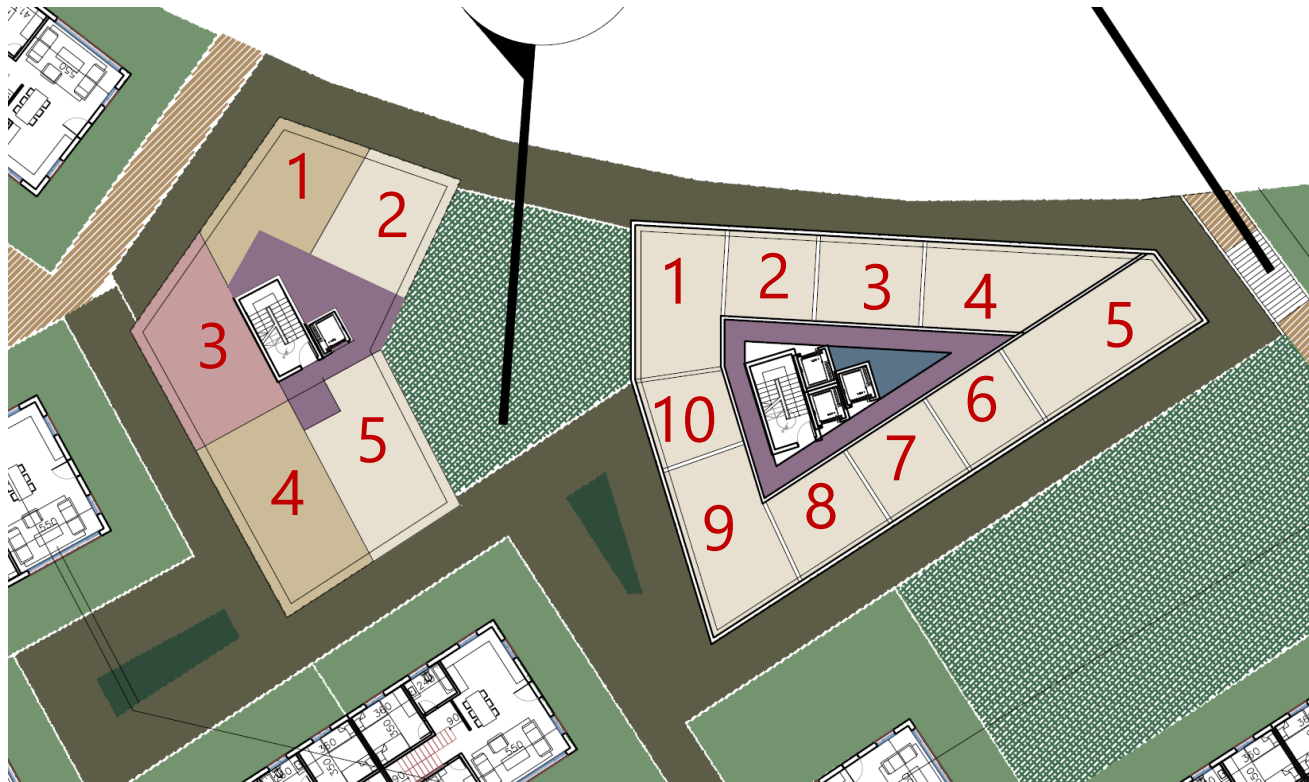
חניון

קו גבול מגרש

מגרש 305 תכנון מוצע

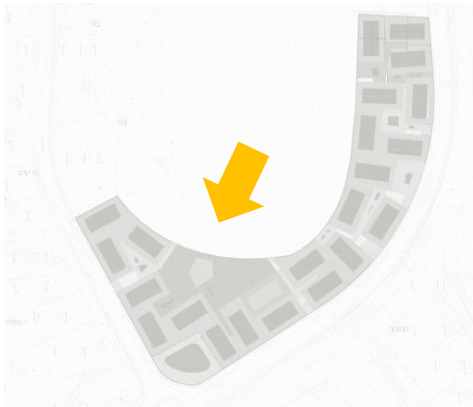
תכנית קומה עקרונית - מלון

שטח מלון עיקרי ושרות – 1600 מ"ר
15 חדרים בקומה עם מרפסות.
סך 30 חדרים. ממוצע לחדר 40 מ"ר.



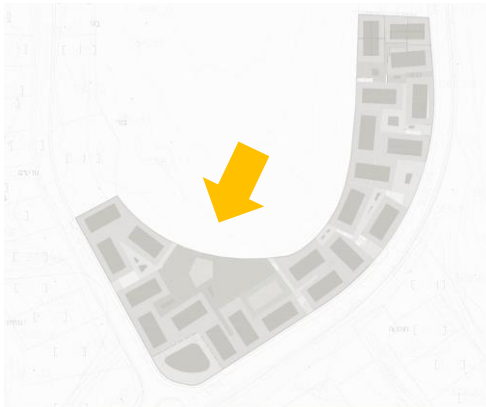
מגרש 305 תכנון מוצע

הדמיות – מלון



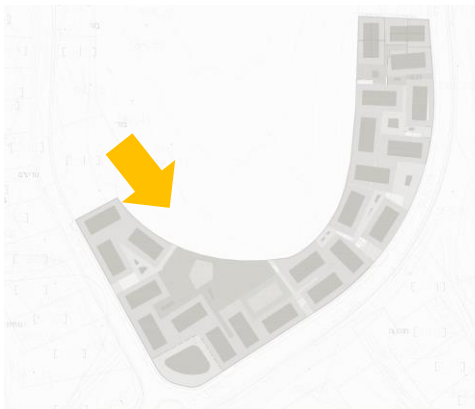
מגרש 305 תכנון מוצע

הדמיות – מלון

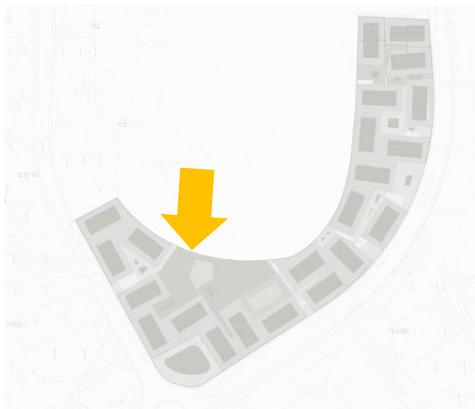


מגרש 305 תכנון מוצע

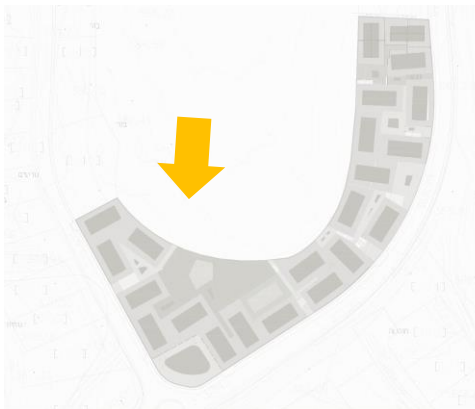
הדמיות – חדרי מלון נושקים לפארק ארכיאולוגי



הדמיות – חדרי מלון פונים צפונה לפארק

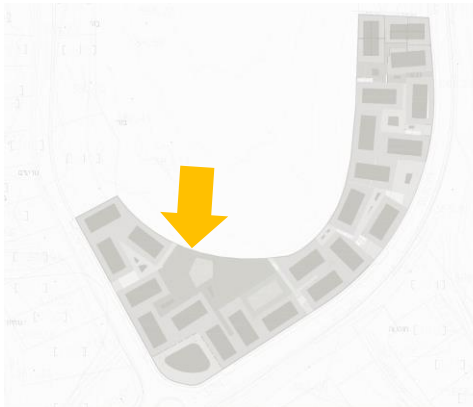


הדמיות – חדרי מלון פונים צפונה מבט ציפור



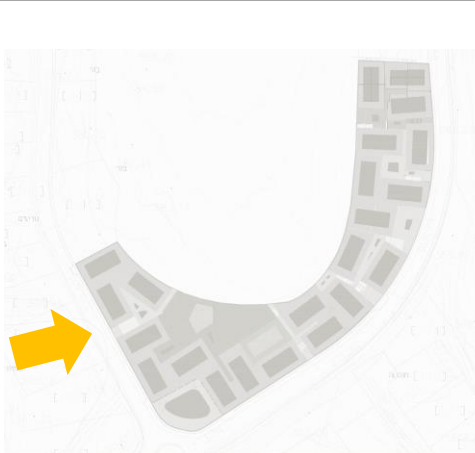
מגרש 305 תכנון מוצע

הדמיות – פטיו חוץ מלון דוד וגוליאית



מגרש 305 תכנון מוצע

הדמיות – מלון מבט פנורמי מסתכל לצפון מזרח

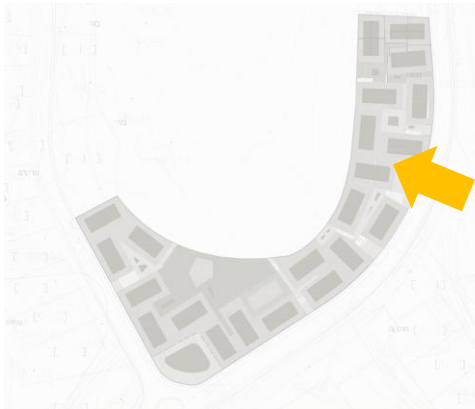


שטח קומה טיפוסית קומת קרקע – 180 מ"ר. כל יחיד 90 מ"ר
20 מ"ר מחסן במרתף צמוד לחניה. יתכן זכויות לחלל עליה לגג. סך 220 מ"ר לכל יחידת דיור.
סך 160 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר שרות עילי + 20 מ"ר מחסן תת קרקעי



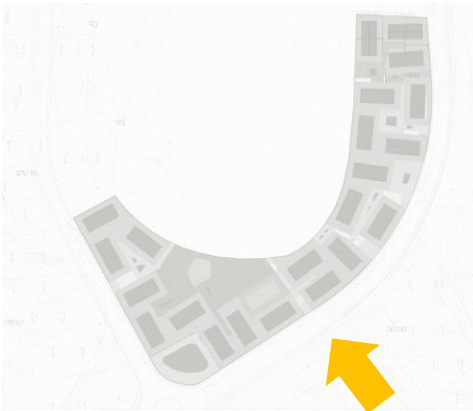
מגרש 305 תכנון מוצע

הדמיות – מבט על וילה אחת עם גינה פרטית מוצמדת



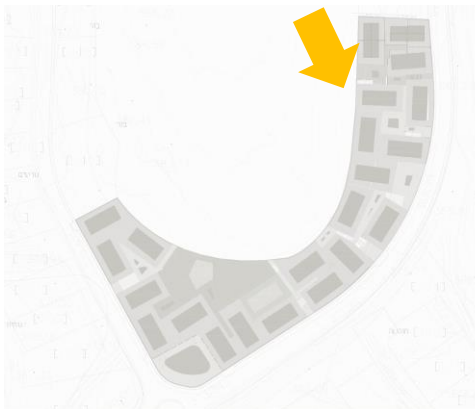
מגרש 305 תכנון מוצע

הדמיות – מבט מערבה על מגורים



מגרש 305 תכנון מוצע

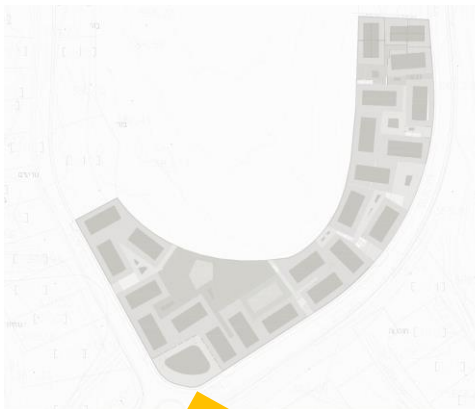
הדמיות – מבט על גבול פארק ומגורים



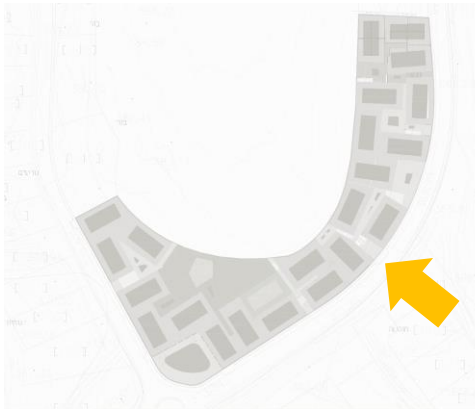
שילוב מסחר בקולונדה ברחוב לצורך הצללה



הדמיות – מבט על כיכר

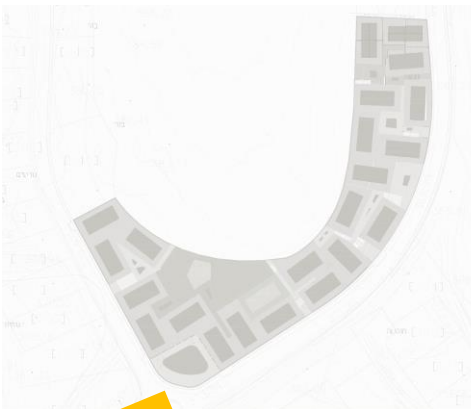


הדמיות – מבט מערבה על מגורים וקולונדה למסחר ותעסוקה

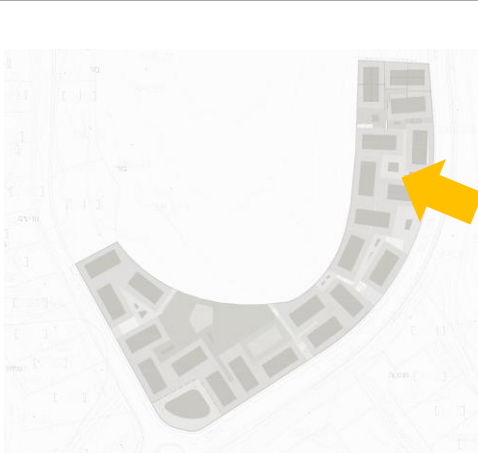


מגרש 305 תכנון מוצע

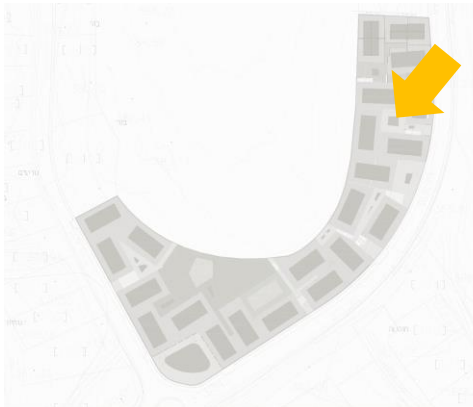
הדמיות – מבט על כיכר מרכזית



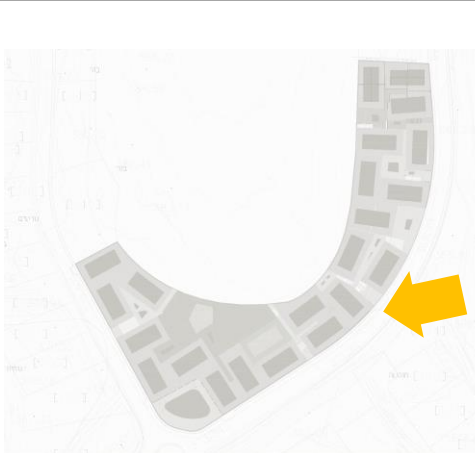
הדמיות – מבט על חצר ציבורית עם משרדים וחנויות בתוך מתחם מגורים



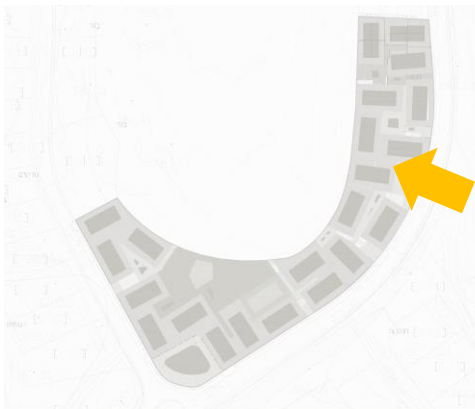
הדמיות – מבט על חצר ציבורית עם משרדים וחנויות בתוך מתחם מגורים



הדמיות – מבט קולונדה מסחרית ותעסוקה על כביש גישה. מבט מערבה



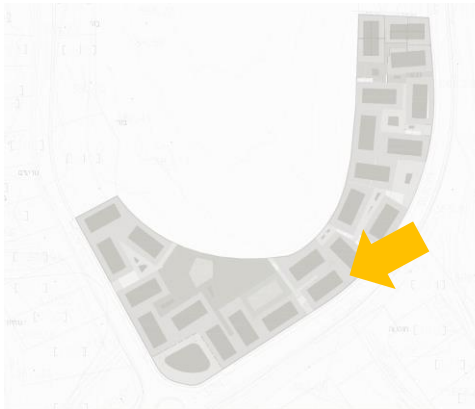
הדמיות – מבט מתוך קולונדה מסחרית ותעסוקה



הדמיות – מבט מתוך קולונדה מסחרית ותעסוקה

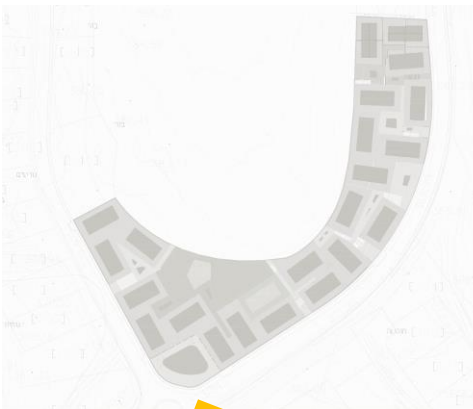


הדמיות – מבט מתוך קולונדה מסחרית ותעסוקה

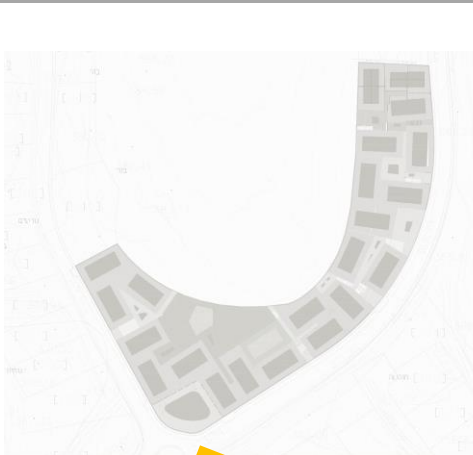


מגרש 305 תכנון מוצע

הדמיות – מבט ציפור כללית



הדמיות – כניסה לחניון תת קרקעי במנהרה צפונית בכניסה לשוב



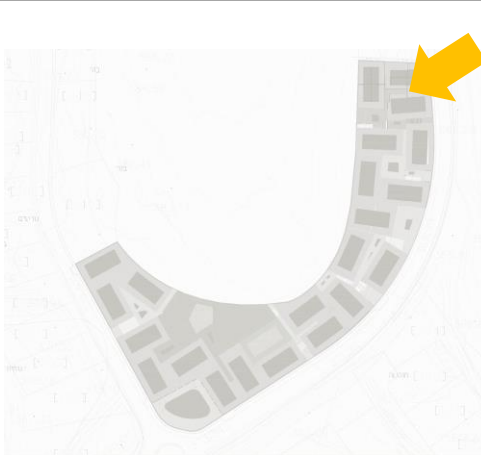
מגרש 305 תכנון מוצע

הדמיות – כניסת רכב במנהרה צפונית



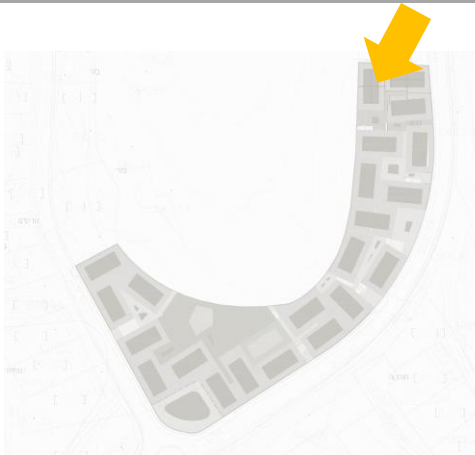
מגרש 305 תכנון מוצע

הדמיות – כניסת רכב במנהרה צפונית

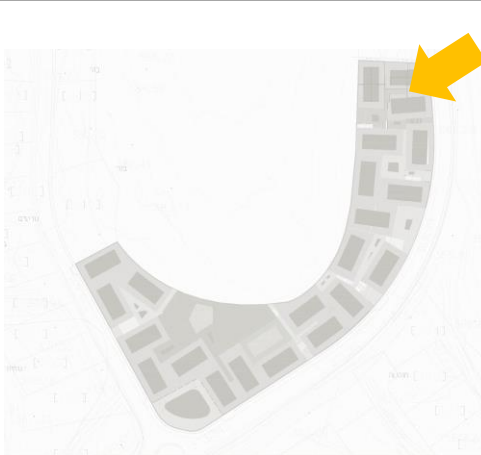


מגרש 305 תכנון מוצע

הדמיות – כניסת רכב במנהרה צפונית



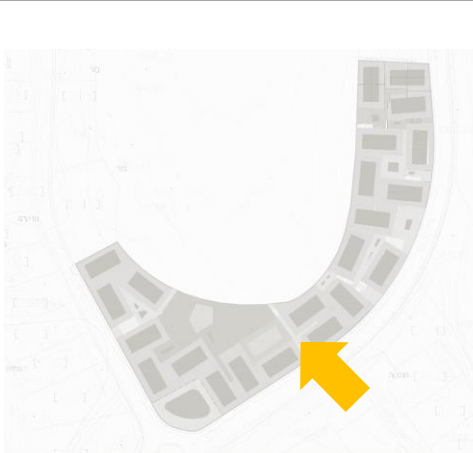
הדמיות – שביל ציבורי בין פארק ארכיאולוגי לזולות למגורים



הדמיות – שביל ציבורי חוצה מערב מזרח לפארק ארכיאולוגי

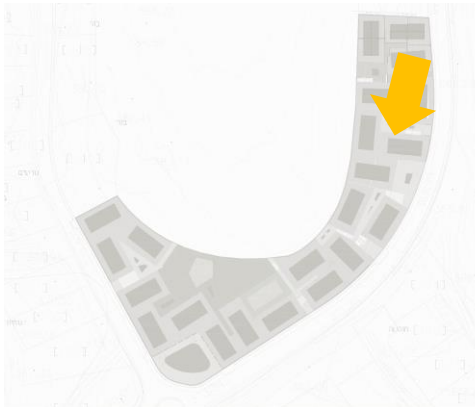


הדמיות – שביל ציבורי חוצה מערב מזרח לפארק ארכיאולוגי



מגרש 305 תכנון מוצע

הדמיות – מבט לחצרות פרטיים מגורים





מגרש 305 תכנון מוצע

הדמיות – מבט דרומה

