

M O S E S S C O

architecture team

# מתחם ז'בוטינסקי-הרצל

קריית ים

כנס דיירים - יולי 2021

01

**מצב קיים**

נתוני המגרש וסביבתו  
הקרובה

02

**בדיקה סטטוטורית**

תכניות חלות ובהכנה

03

**בינוי מוצע ראשוני**

תכנית, מבטים







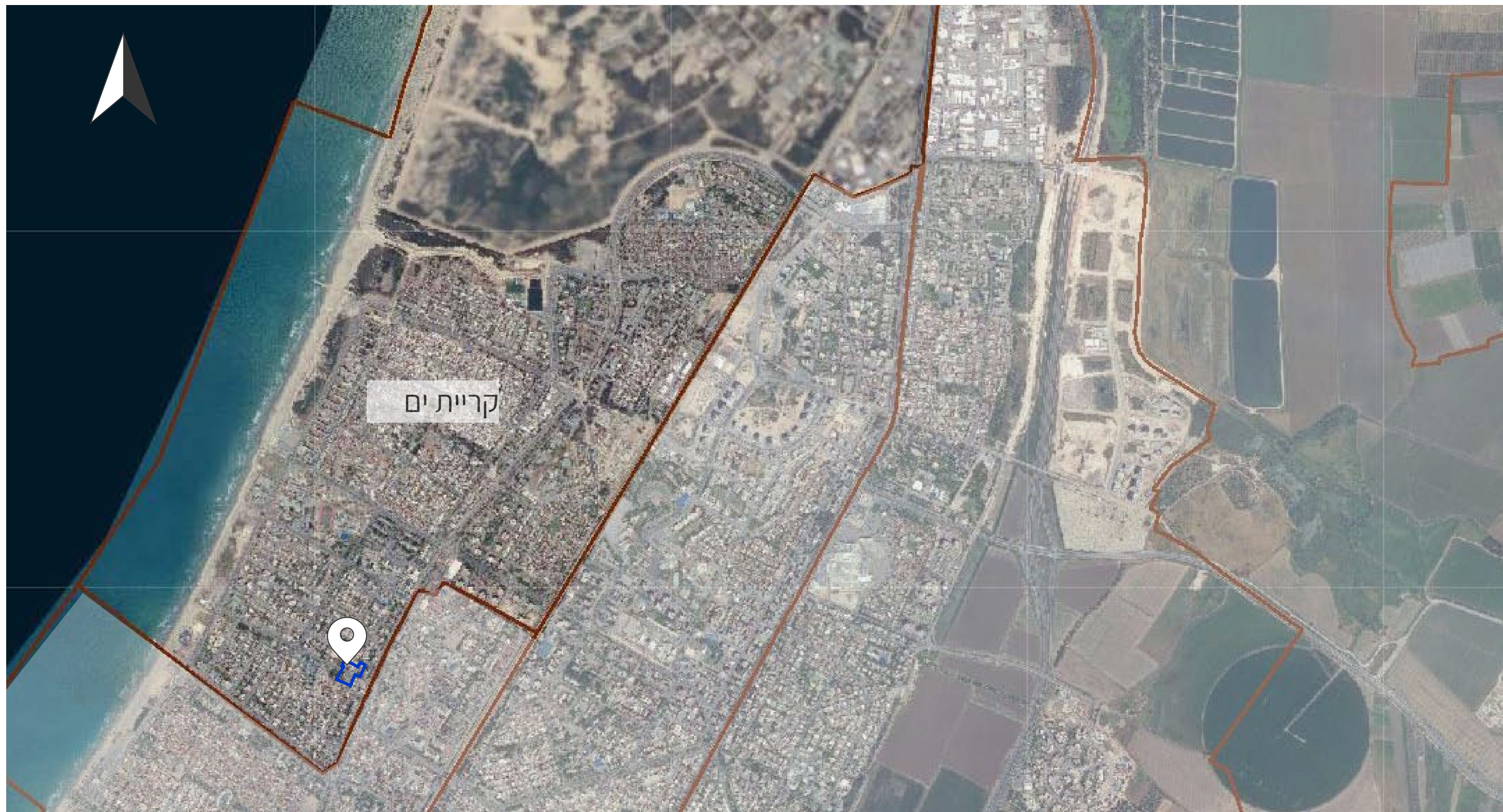
## מצב קיים

נתוני המתחם וסביבתו  
הקרובה

# 01

# מצב קיים

מיקום | תצלום אוויר | 2020



כתובות ז'בוטינסקי 8, א8, 10

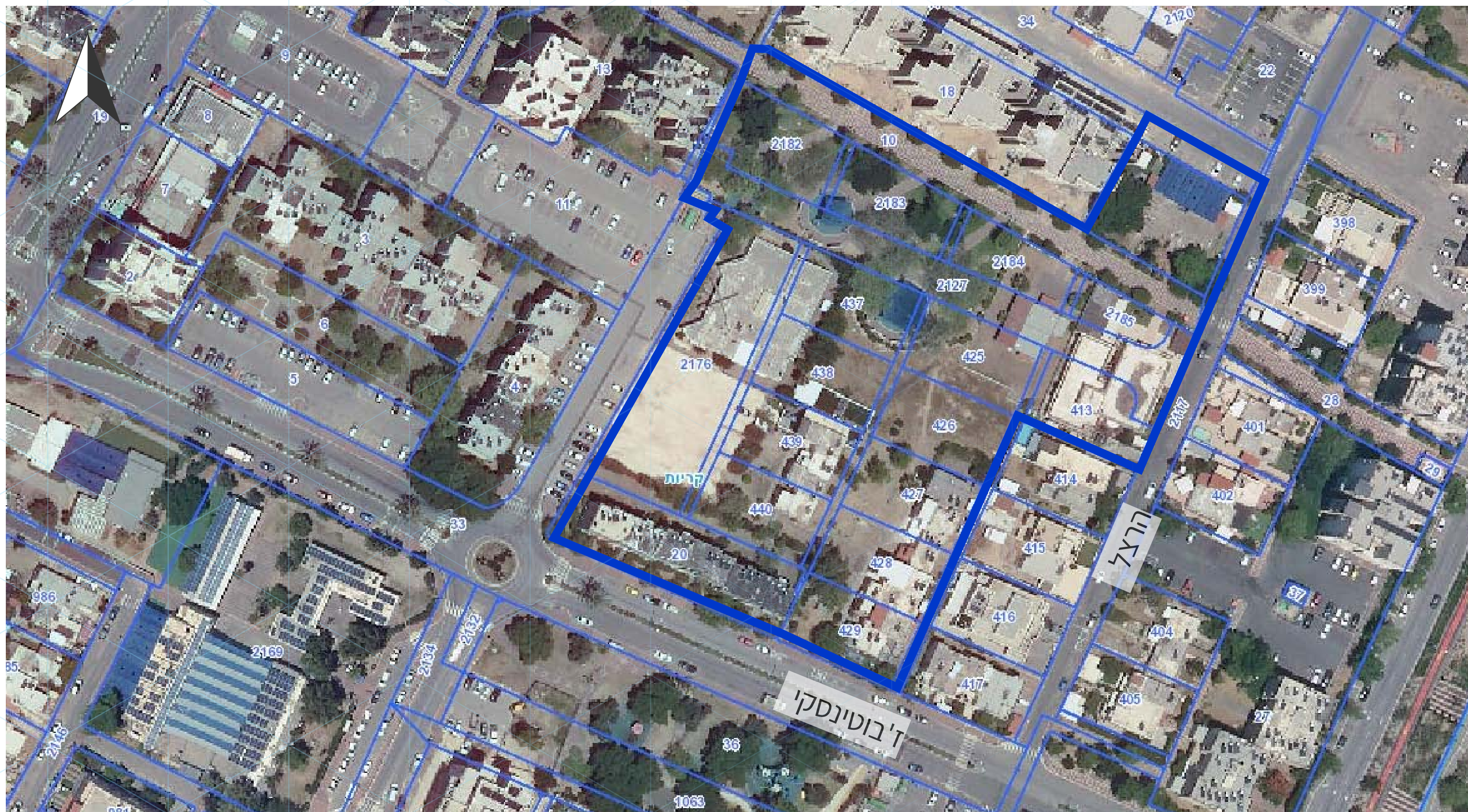
גושים/חלקות 10444  
10, 20, 437-440, 413,  
2182-2185, 2127

שטח כ-16.5 ד'



# מצב קיים

מיקום | תצלום אוויר | 2020



כתובות ד'בוטינסקי 8, 8א, 10

גושים/חלקות 10444, 10, 20, 437-440, 413, 2182-2185, 2127

שטח כ-16.5 ד'

# מצב קיים

סקירת הבינוי, המגרש וסביבתו הקרובה

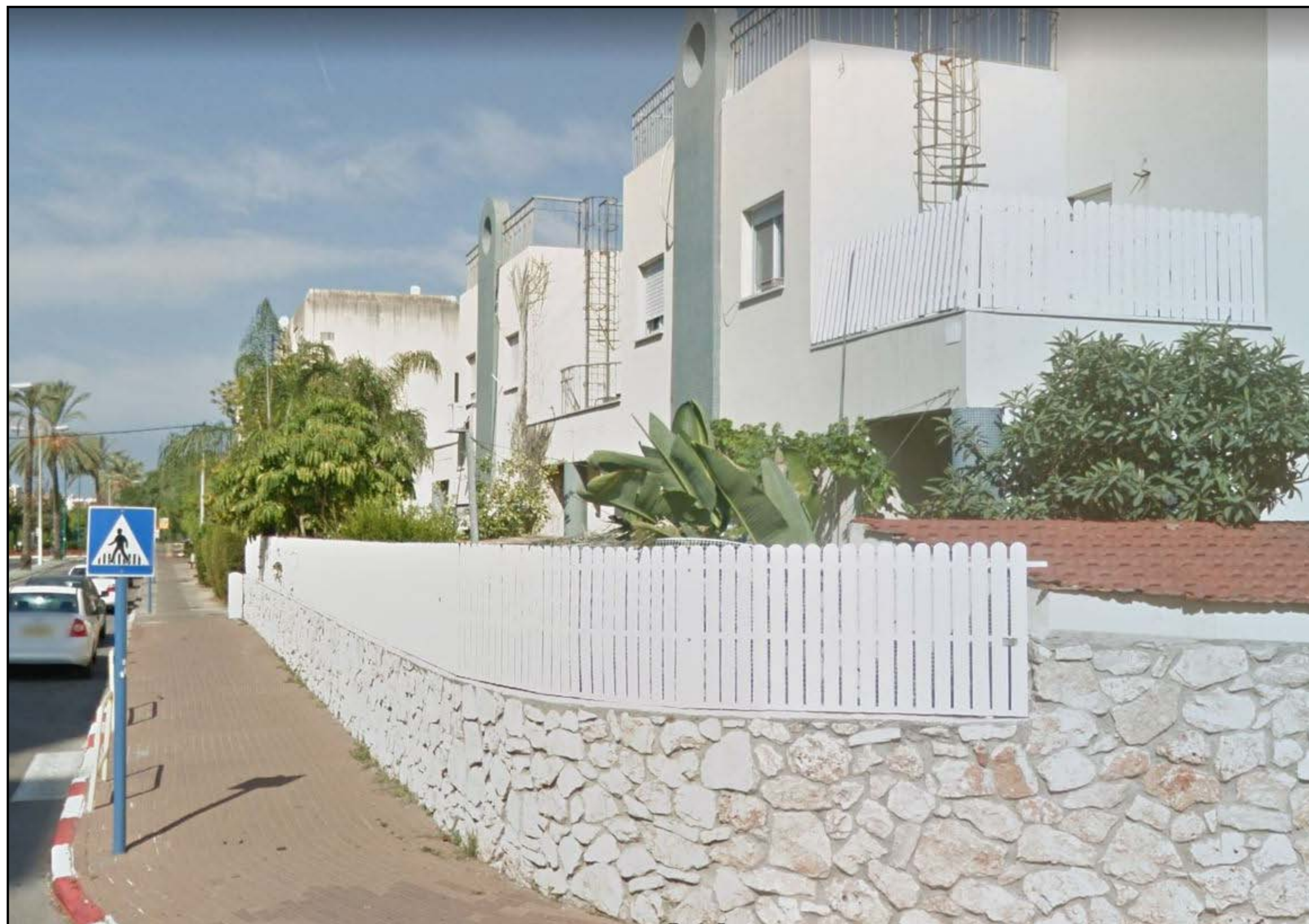


מבט לרח' הרצל



# מצב קיים

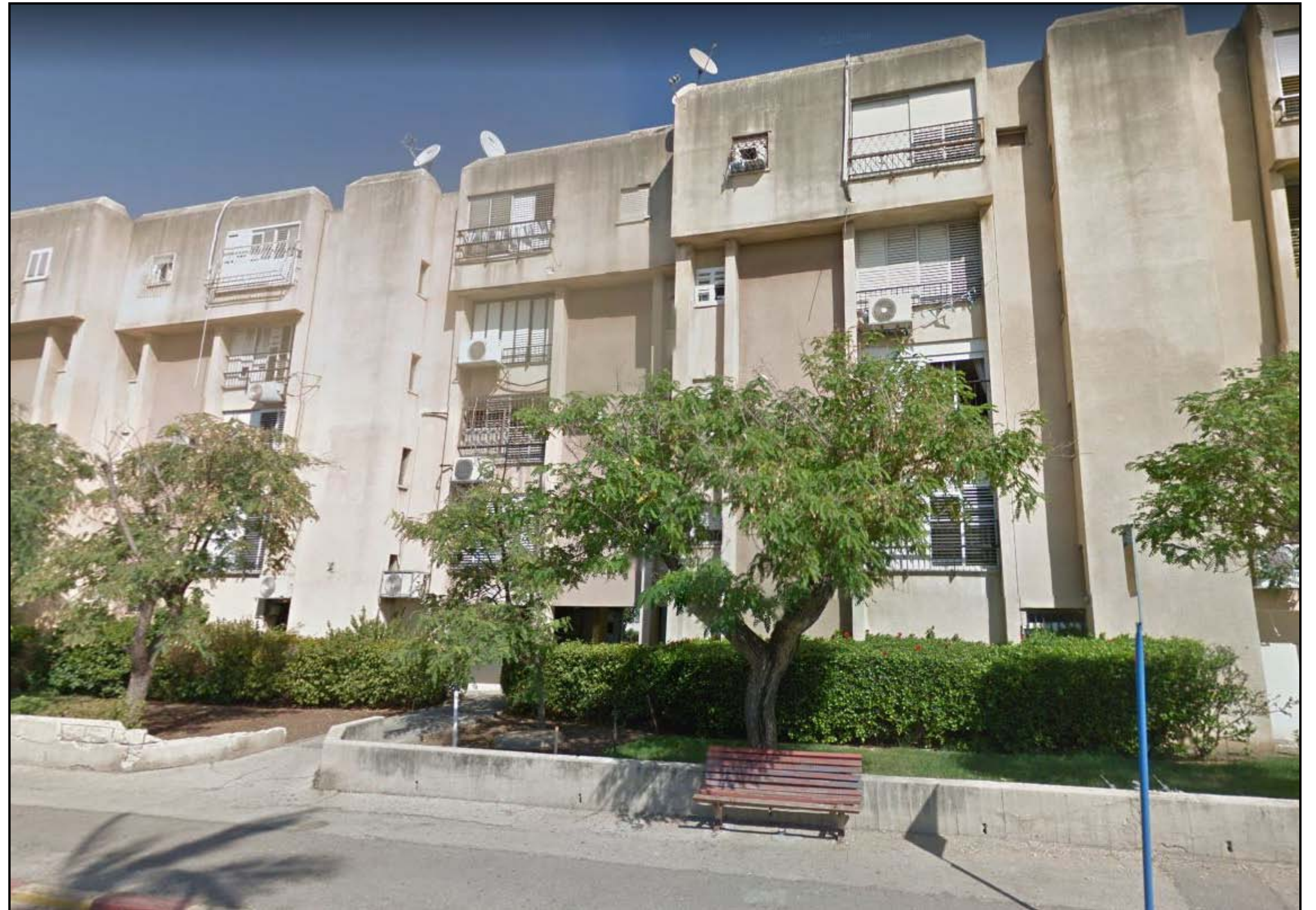
סקירת הבינוי, המגרש וסביבתו הקרובה



זיבוטינסקי פינת הרצל

# מצב קיים

סקירת הבינוי, המגרש וסביבתו הקרובה



מבט לרח' ז'בוטינסקי



## **בדיקה סטטוטורית**

תכניות חלות, בהכנה  
וסמוכות

# 02

# בדיקה סטטוטורית

תוכנית מתאר כוללנית | תשריט ייעודי קרקע



## מקרא

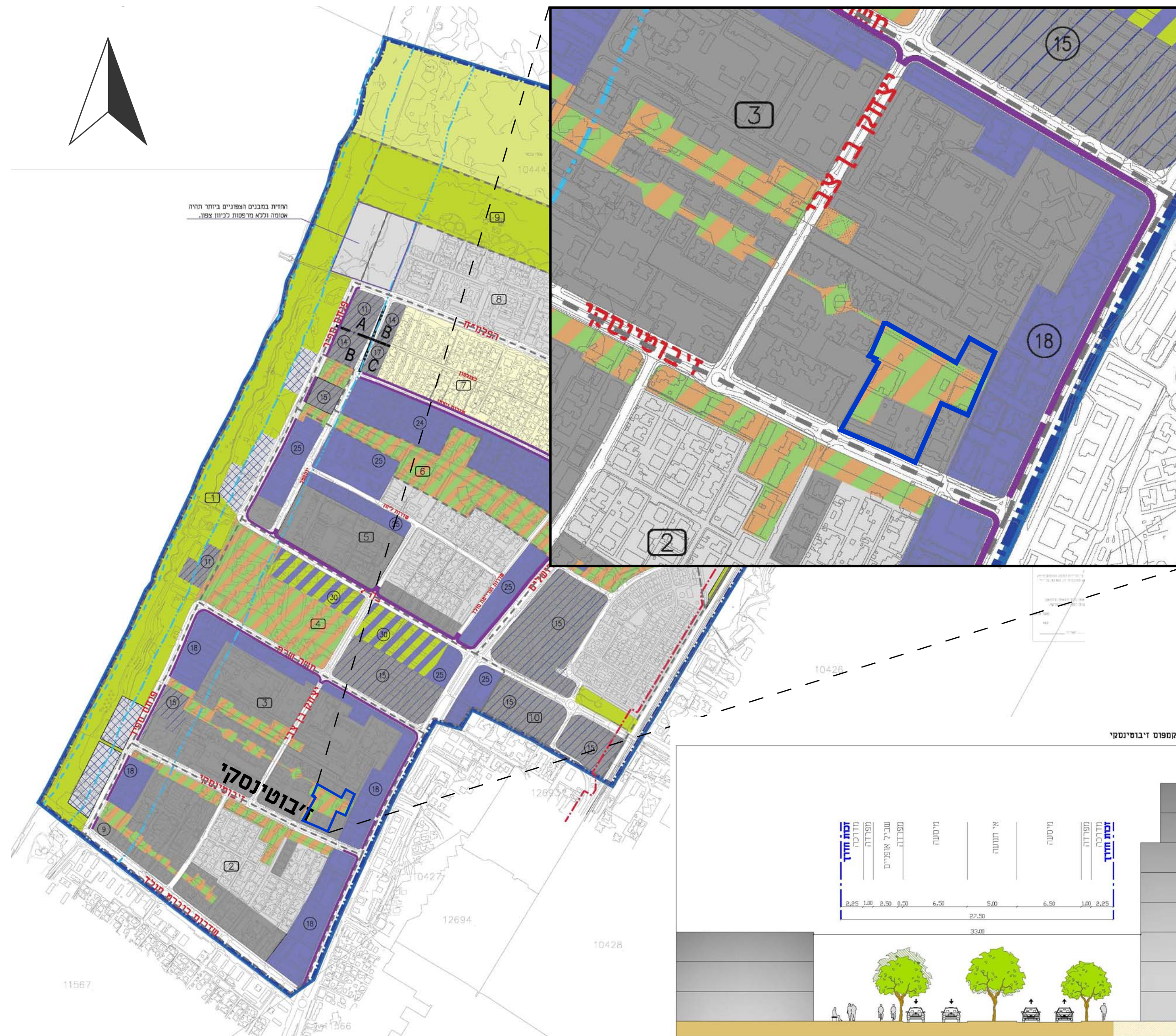
- |                        |   |                                   |   |
|------------------------|---|-----------------------------------|---|
| תחום חוף הים           | — | מגורים                            | ■ |
| תחום הסביבה החופית     | — | תעסוקה                            | ■ |
| קו עזר 4               | — | עירוני מעורב                      | ■ |
| קו דלק/נפט             | — | מבנים ומוסדות ציבור               | ■ |
| מידות                  | — | שטח ציבורי פתוח                   | ■ |
| מוקד פעילות            | ● | חוף רחצה                          | ■ |
| בריכת אגירה            | ▲ | דרך מאושרת                        | ■ |
| תחנת השנאה             | ■ | דרך מוצעת                         | ■ |
| מבנה לצרכי תרבות ופנאי | ▲ | מסילה מאושרת                      | ■ |
| מבנה לצרכי מינהל       | ■ | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת       | ■ |
|                        |   | מסחר ותעסוקה                      | ■ |
|                        |   | מסחר ותירות                       | ■ |
|                        |   | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | ■ |
|                        |   | גשר/מעבר עילי                     | ■ |
|                        |   | הנחיות מיוחדות                    | ■ |
|                        |   | דרך/מסילה לביטול                  | ■ |
|                        |   | אתר/מתחם לשימור                   | ■ |
|                        |   | גבול מתחם                         | ■ |
|                        |   | קו-בנין                           | ■ |
|                        |   | גבול שטח שיפוט                    | ■ |
|                        |   | טיילת                             | ■ |
|                        |   | חזית מסחרית                       | ■ |
|                        |   | קו החוף                           | ■ |

מגרשים למגורים  
מגרש משולב לשטחים מבוניים ופתוחים  
לצרכי ציבור.

# בדיקה סטטוטורית

תכנית מתאר כוללת | נספח 2 - גובה בניה

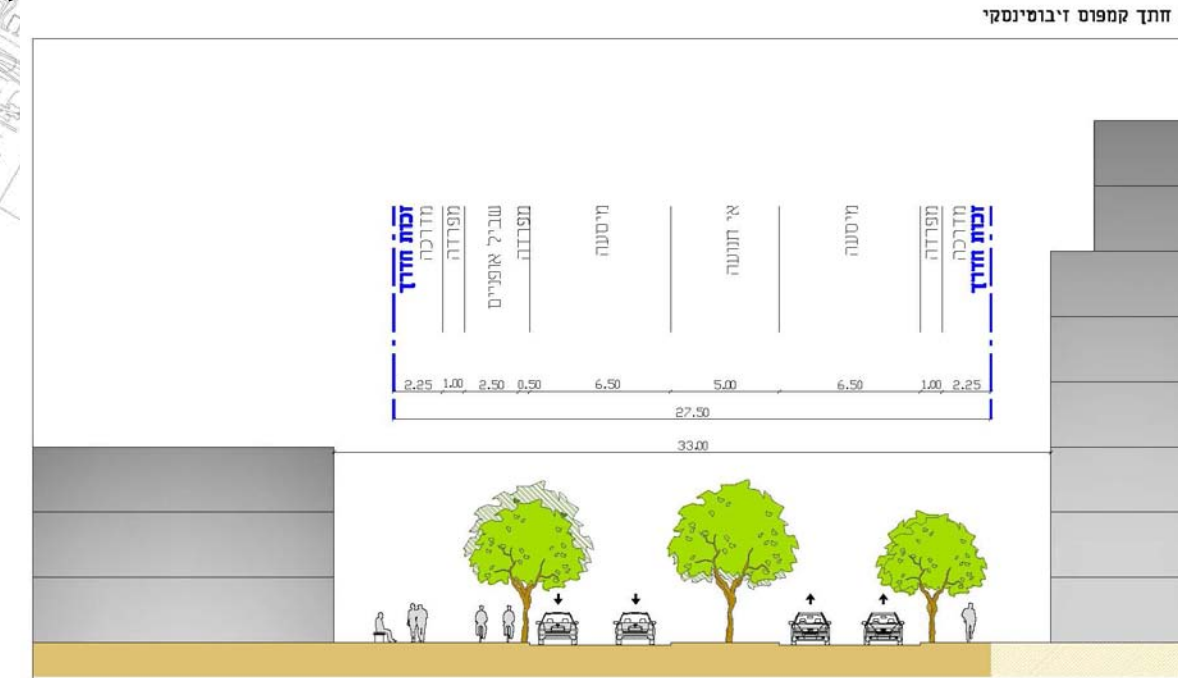
בניה עד 9 ק' בקרבה לבניה גבוה.



## מקרא

- גבול תוכנית
- גבול תחום שיפוט
- חזית מסחרית
- קו בנין
- עד 6 קומות מתוכו עד 2 למסחר
- עד 3 קומות
- קיים בנוי + 2 קומות נראו הערה ג'א
- עד 9 קומות
- עד מספר הקומות הנקוב \* 15
- עד 9 קומות בשילוב מגדלים מסי קומות מקסימאלי למגדל 25
- פארק מיוחד בשילוב מגדלים
- שטח פתוח
- קמפוסים ציבוריים - עד 3 קומות
- על פי תכנית מאושרת אחרת
- מעל קומה רביעית לכל פתחים לצפון. כלא מרפסות.
- מעל קומה רביעית פתחים לצפון מעל +180 (סימ) במפלס כל קומה. כלא מרפסות.
- מעל קומה רביעית החלונות בחזית הצפונית יהיו מסוג חלונות ממיד תקינים בלבד. כלא מרפסות.

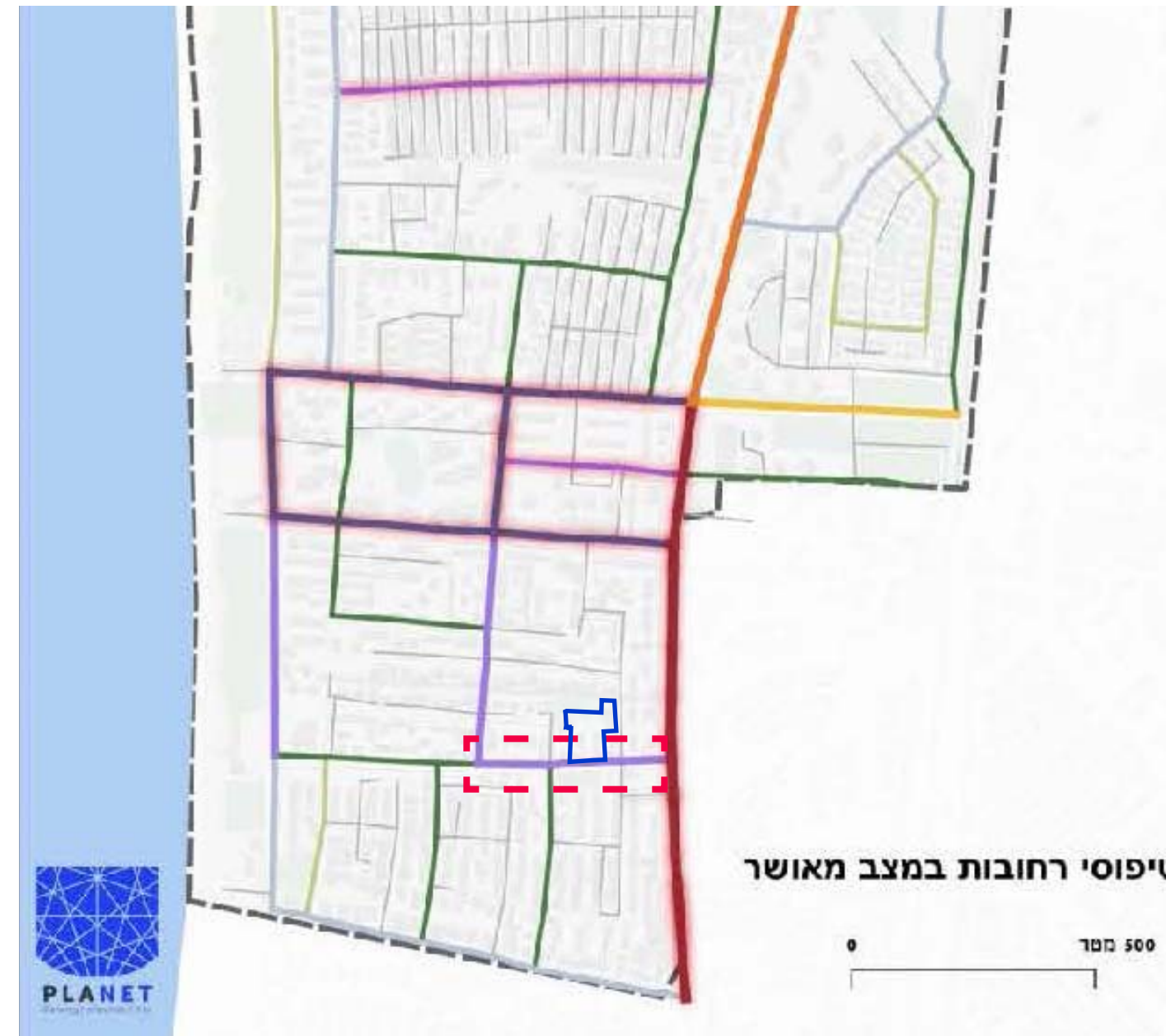
מעבדה:  
 התשריט כולל 3 סוגי הנחיות לגובה מקסימלי:  
 א) עפ"י צבעים  
 ב) עפ"י צבעים בשילוב גובה נקוב גובר על א'  
 ג) עיף קווי גובה- הגבוה מביניהם גובר על א' ו-ב'



# בדיקה סטטוטורית

ת. אב לניידות | טיפוסים רחובות - ז'בוטינסקי

מצב מאושר



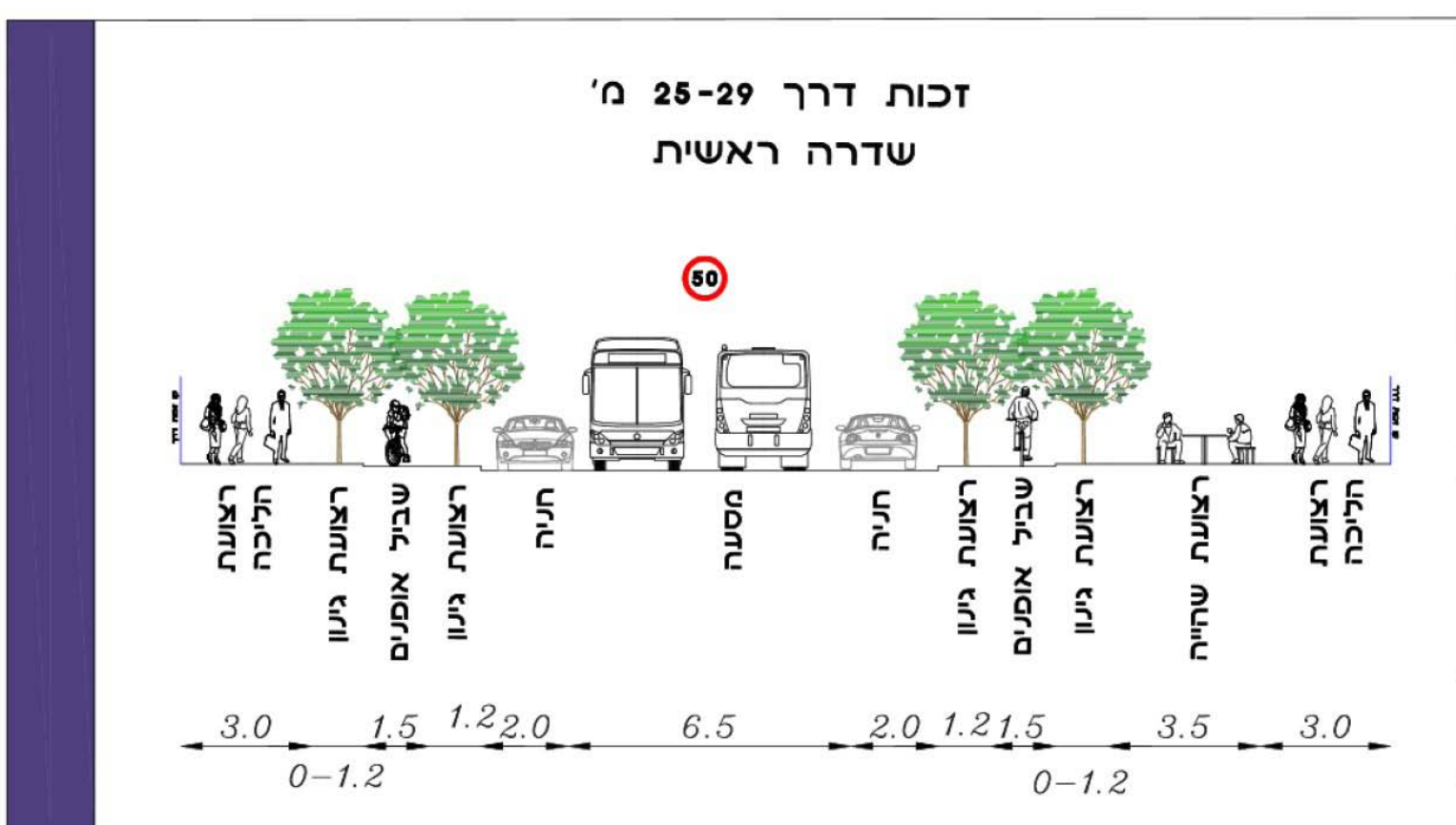
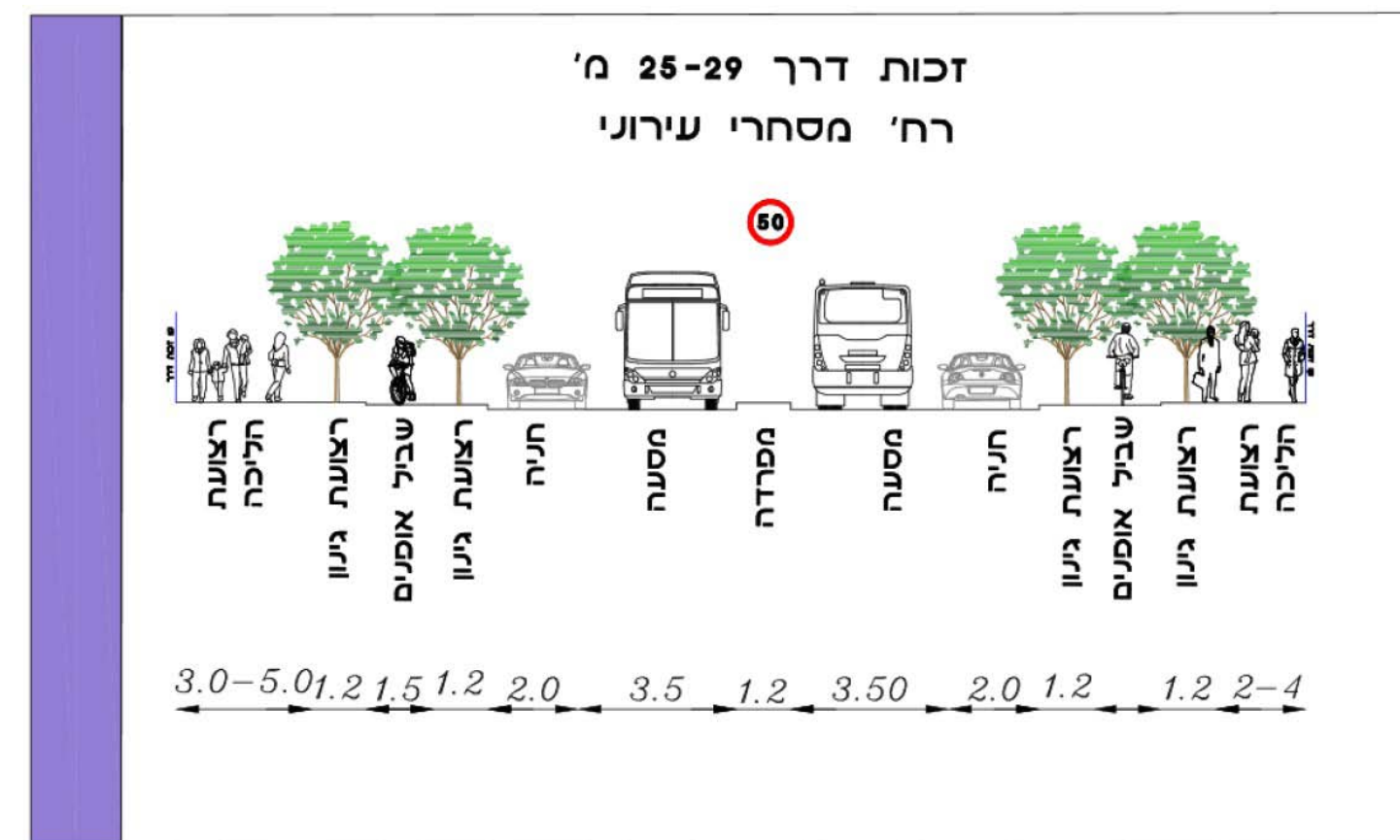
מצב מוצע



- רחוב מקומי
- רחוב שכונתי
- רחוב מסחר מקומי
- מאסף שכונתי
- שדרה ראשית**
- מסחר עירוני
- דרך עירונית
- דרך מטרופולינית
- דרך מסחר מטרופוליני

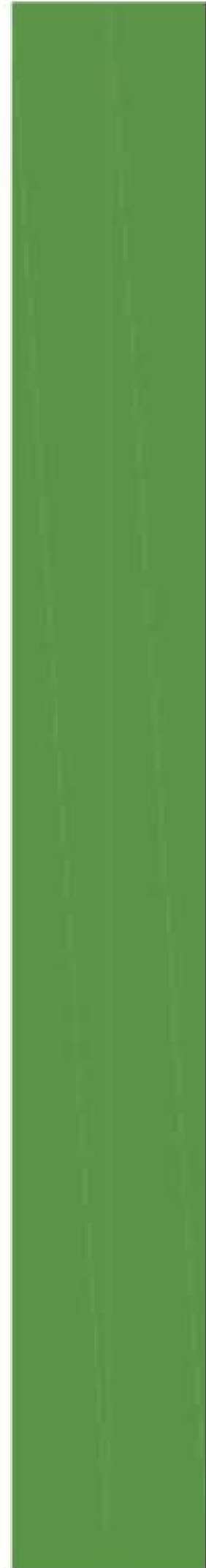
## טיפוסי רחובות

- מיתון תנועה
- רחוב מקומי
- רחוב שכונתי
- רחוב מסחר מקומי
- מאסף שכונתי
- שדרה ראשית
- מסחר עירוני
- דרך עירונית
- דרך מטרופולינית
- דרך מסחר מטרופוליני

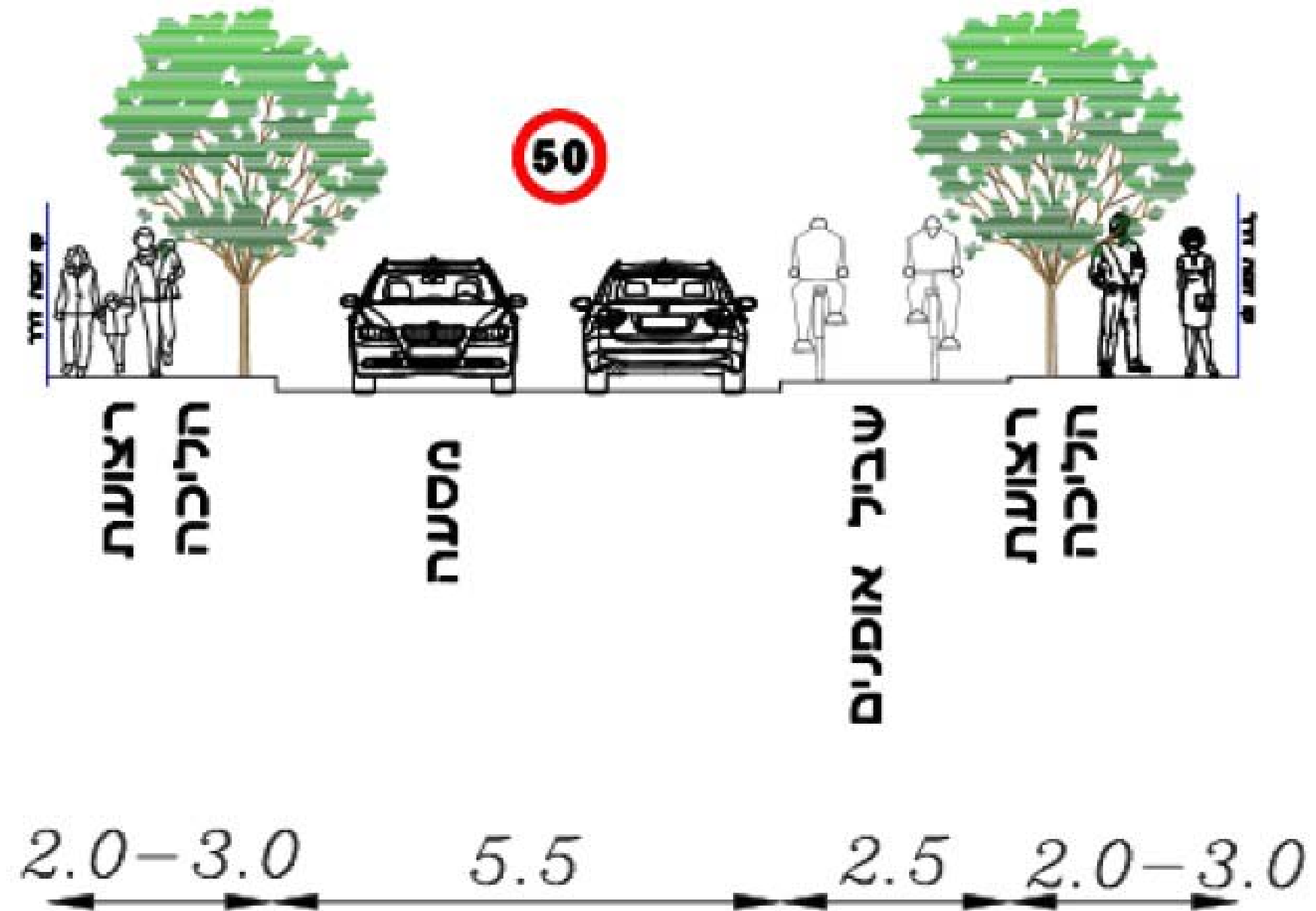




מצב מוצע



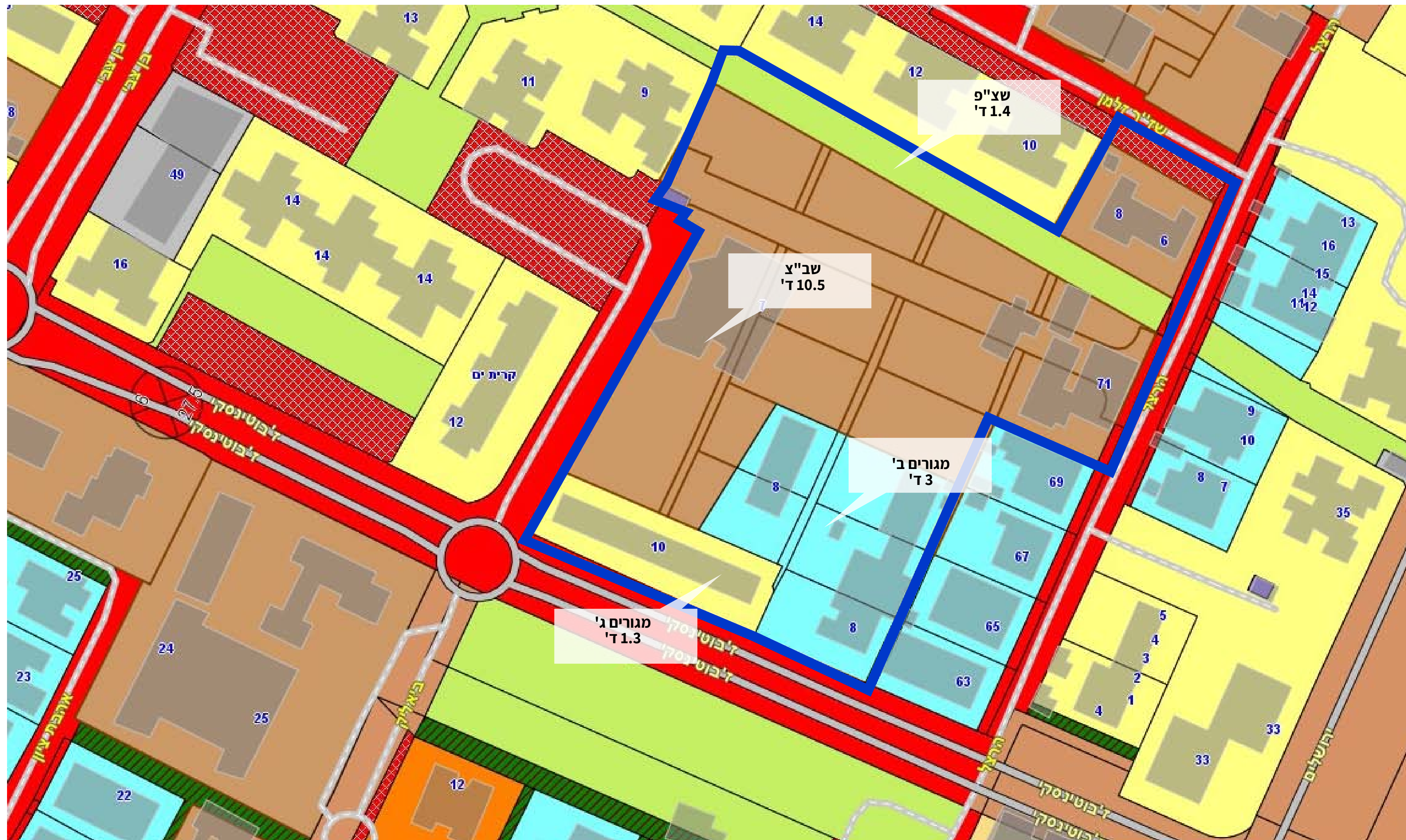
זכות דרך 14-11 מ'  
רח' שכונתי





# בדיקה סטטוטורית

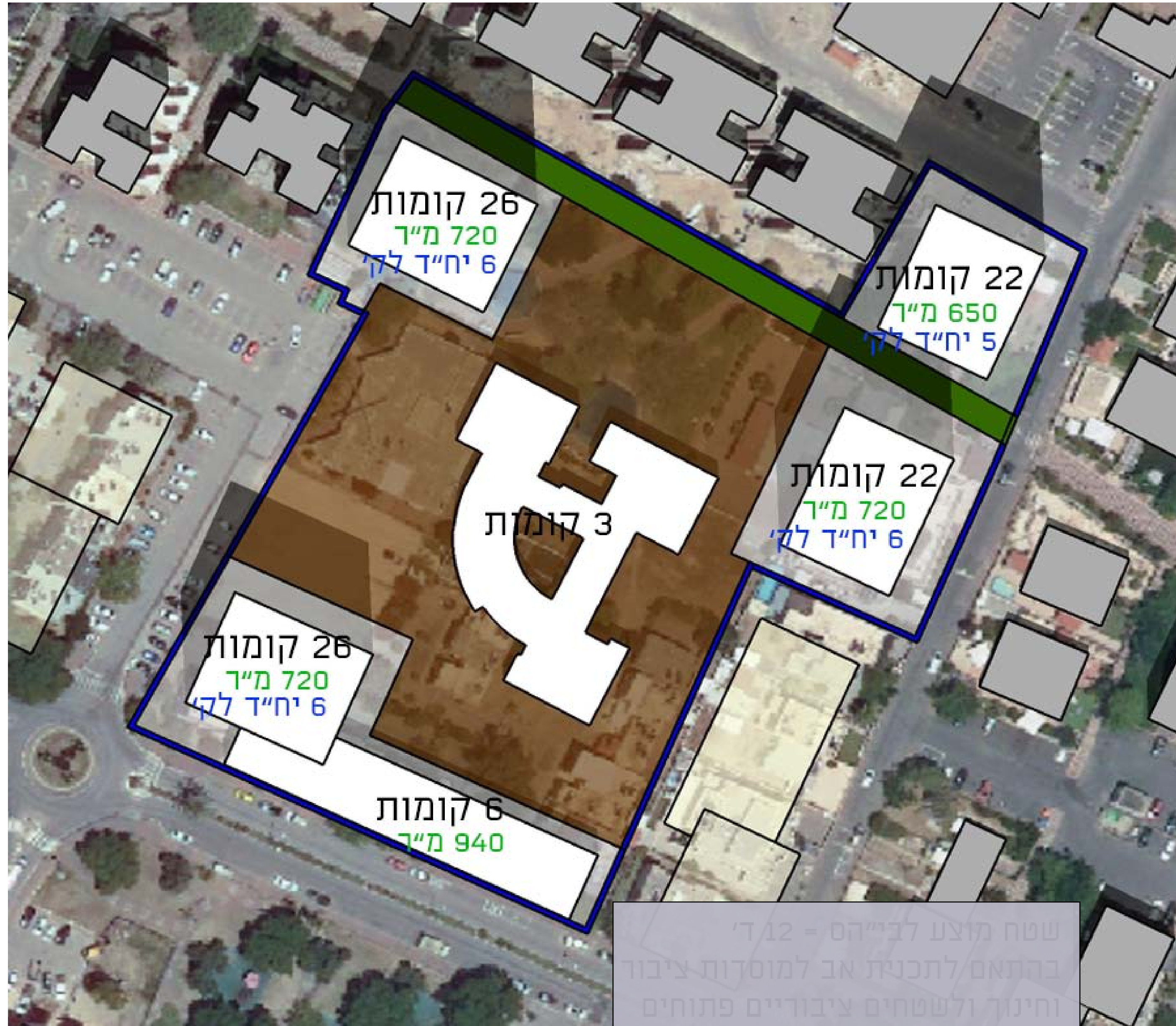
קומפילציית מצב מאושר





**בינוי מוצע ראשוני**

**03**



## מצב קיים

51	מס' יח"ד
עד 4 ק'	מס' קומות
4.6	שטח בייעוד למגורים
11.9	שטח בייעוד לציבור
12 יח"ד לד'	צפיפות

## מצב מוצע

500	מס' יח"ד
עד 26 ק'	מס' קומות
9.3	שטח בייעוד לציבור
7.2 ד'	שטח בייעוד למגורים

שימושים: מגורים, תעסוקה, מסחר ומטלות ציבוריות

(בנוסף לשטח בייעוד למבני ציבור, בהתאם למבנים הקיימים בשטח: בית כנסת, מועדון גיל זהב וגן ילדים.)

תמורות: ממ"ד ומרפסת

צפיפות: 70 יח"ד לד'

חניון תת-קרקעי לכל מקבץ מבנים.



## מצב קיים

מס' יח"ד 51  
עד 4 ק' 4.6  
שטח בייעוד למגורים 11.9  
שטח בייעוד לציבור 12 יח"ד לד'  
צפיפות

## מצב מוצע

מס' יח"ד 500  
עד 26 ק' 9.3  
שטח בייעוד לציבור 7.2 ד'  
שטח בייעוד למגורים

שימושים: מגורים, תעסוקה, מסחר ומטלות ציבוריות

(בנוסף לשטח בייעוד למבני ציבור, בהתאם למבנים הקיימים בשטח: בית כנסת, מועדון גיל זהב וגן ילדים.)

תמורות: ממ"ד ומרפסת

צפיפות: 70 יח"ד לד'

חניון תת-קרקעי לכל מקבץ מבנים.

# בינוי מוצע ראשוני



## מצב קיים

מס' יח"ד 51  
עד 4 ק' 4.6  
שטח בייעוד למגורים 11.9  
שטח בייעוד לציבור 12 יח"ד לד'  
צפיפות

## מצב מוצע

מס' יח"ד 500  
עד 26 ק' 9.3  
שטח בייעוד לציבור 7.2 ד'  
שטח בייעוד למגורים

שימושים: מגורים, תעסוקה, מסחר ומטלות ציבוריות

(בנוסף לשטח בייעוד למבני ציבור, בהתאם למבנים הקיימים בשטח: בית כנסת, מועדון גיל זהב וגן ילדים.)

תמורות: ממ"ד ומרפסת

צפיפות: 70 יח"ד לד'

חניון תת-קרקעי לכל מקבץ מבנים.



m o s e s s c o

---

architecture team