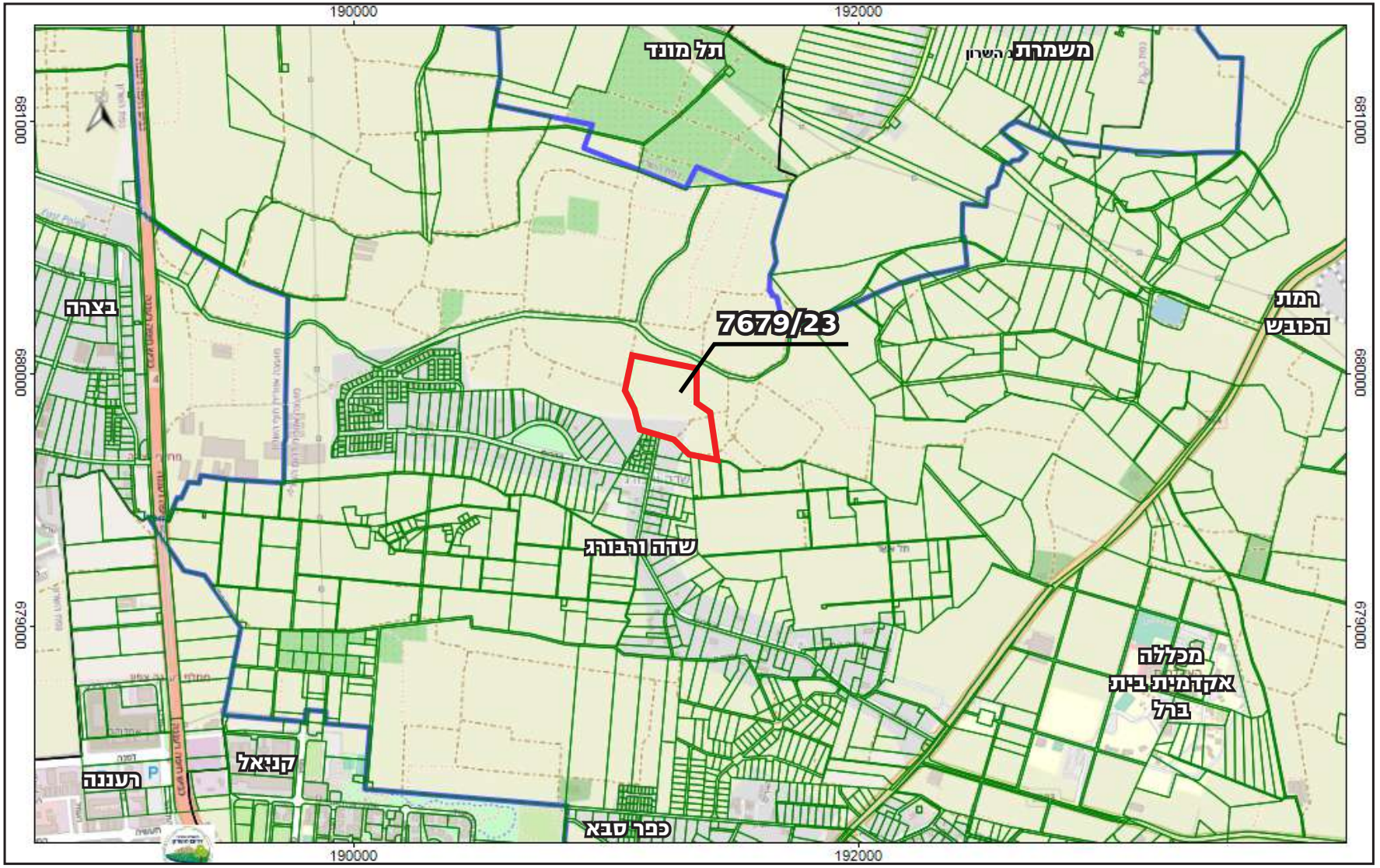
# שדות ורבורג
## שכונת מגורים

שדה ורבורג 25.08.2025



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# מיקום | שדה ורבורג – גוש 7679 חלקה 23

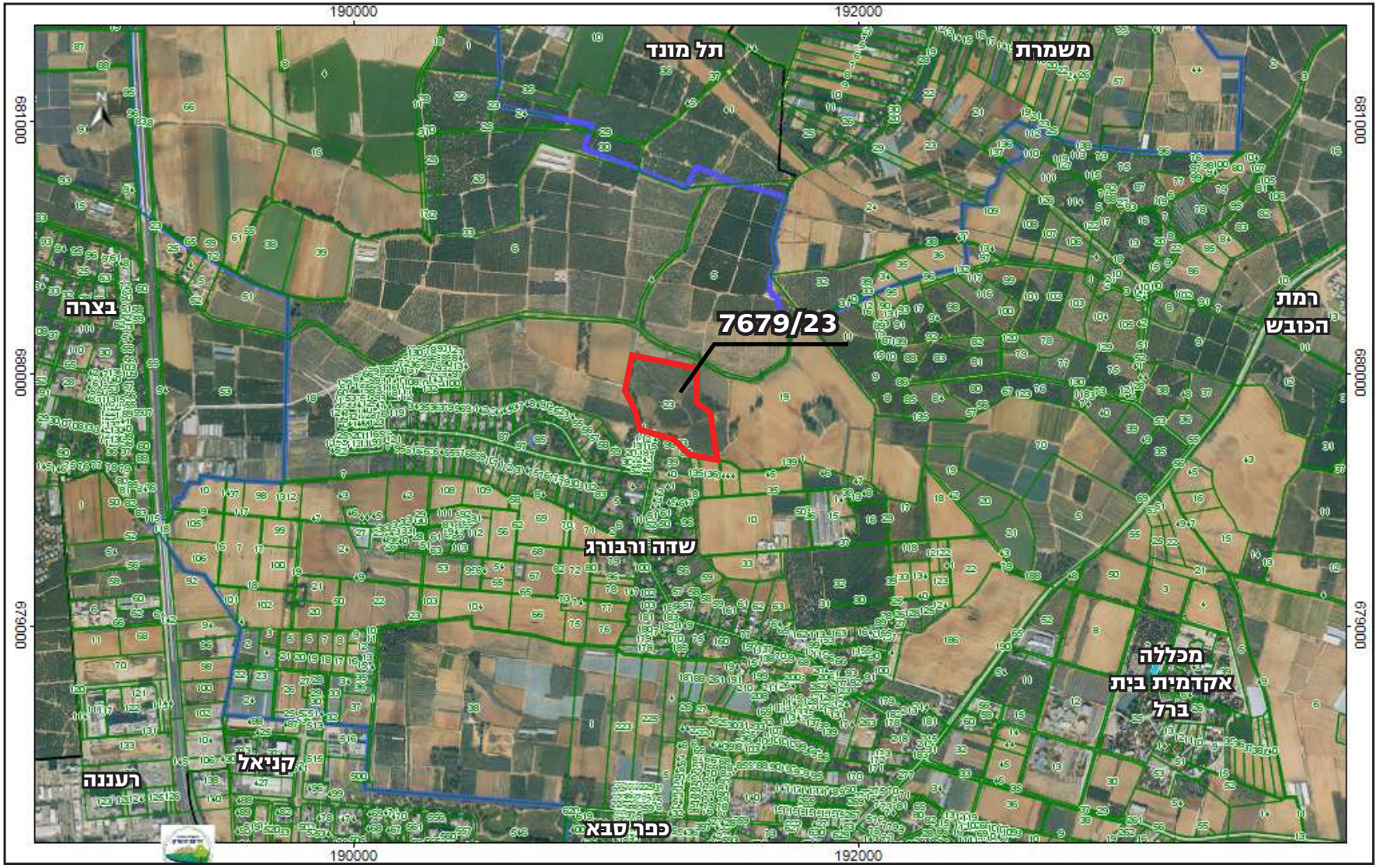





NAZ ARCHITECTS
שחף השקעות נדל"ן

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

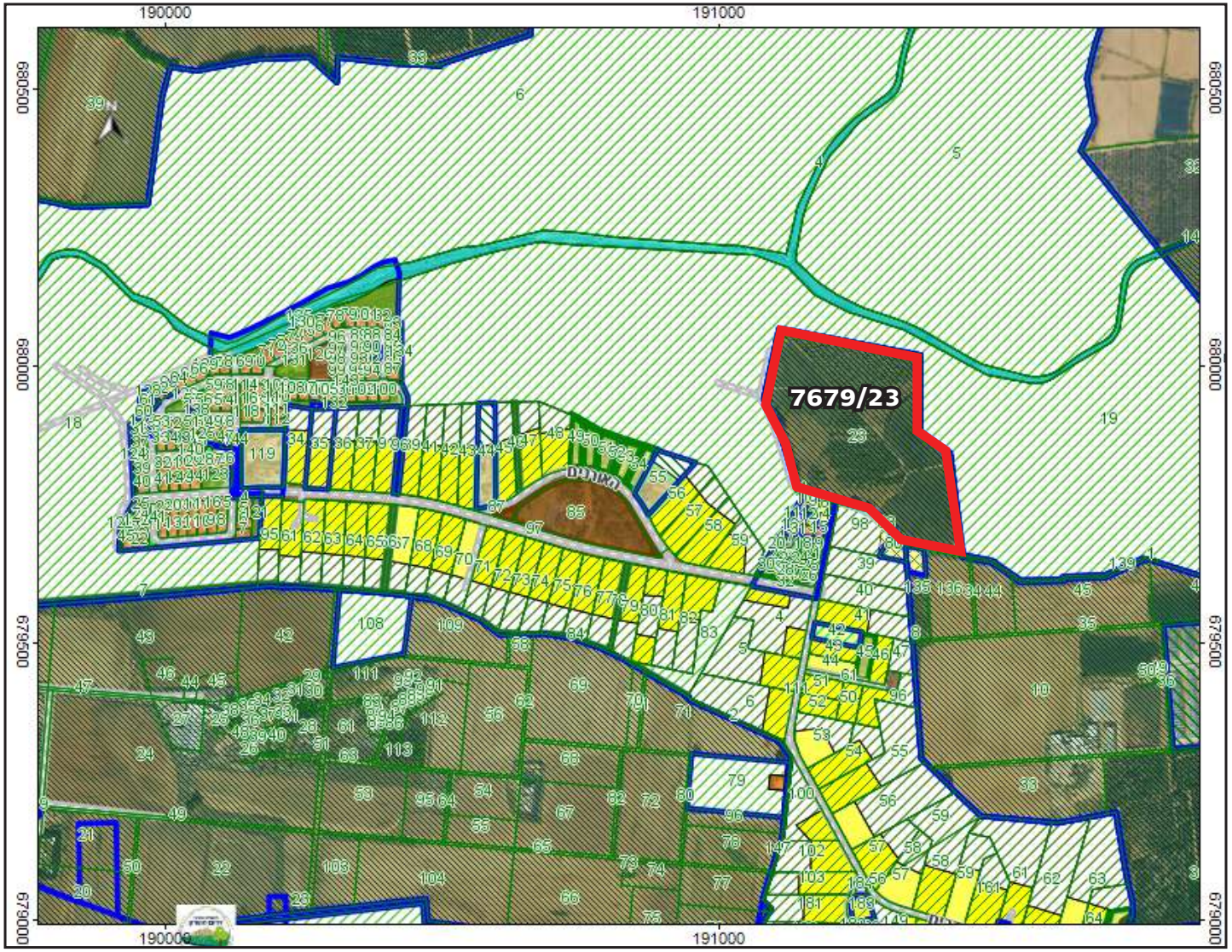
# מיקום | שדה ורבורג – גוש 7679 חלקה 23



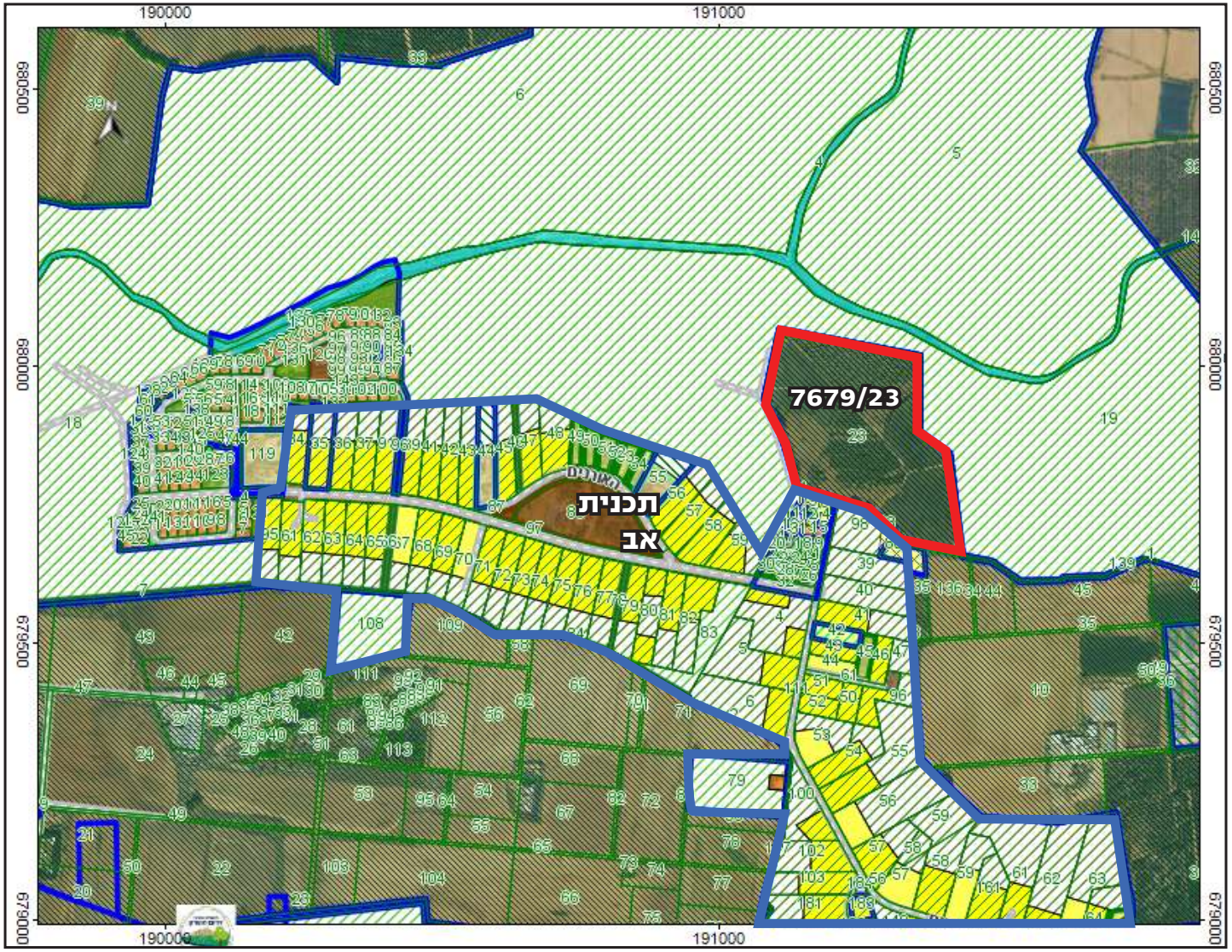
– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# מצב קיים | ייעודי קרקע ותכניות גובלות

ייעוד הקרקע הנוכחי לשטחים
בגבול התכנית הוא ייעוד חקלאי.



# מצב קיים | ייעודי קרקע ותכניות גובלות

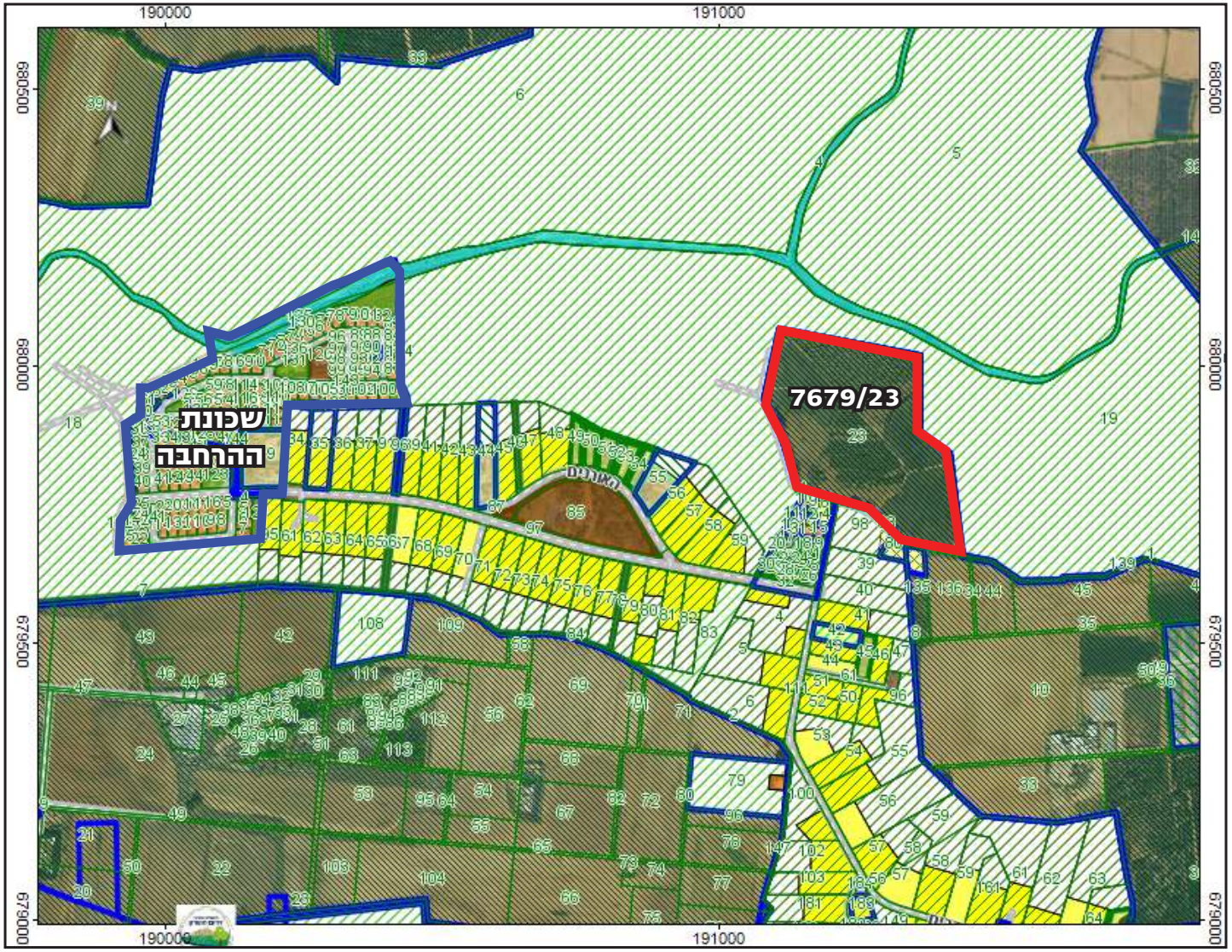



תכניתו של הכפר השיתופי
מורכבת מ-2 תכניות מרכזיות:
-**תכנית האב: שדרת הנחלות**
-תכנית שכונת ההרחבה

קיימות מספר תכניות נקודתיות
לתוספת שטחים ושינוי בקווי
בניין אשר נערכו לאורך השנים
ביוזמות פרטיות ויפורטו בהמשך.

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# מצב קיים | ייעודי קרקע ותכניות גובלות




תכניתו של הכפר השיתופי
מורכבת מ-2 תכניות מרכזיות:
-תכנית האב: שדרת הנחלות
-**תכנית שכונת ההרחבה**

קיימות מספר תכניות נקודתיות
לתוספת שטחים ושינוי בקווי
בניין אשר נערכו לאורך השנים
ביוזמות פרטיות ויפורטו בהמשך.

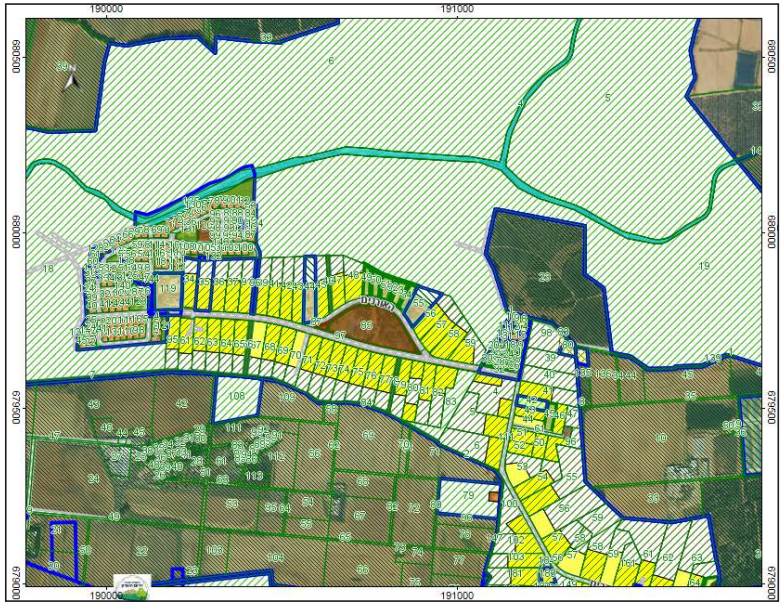
# מצב קיים | ייעודי קרקע ותכניות גובלות

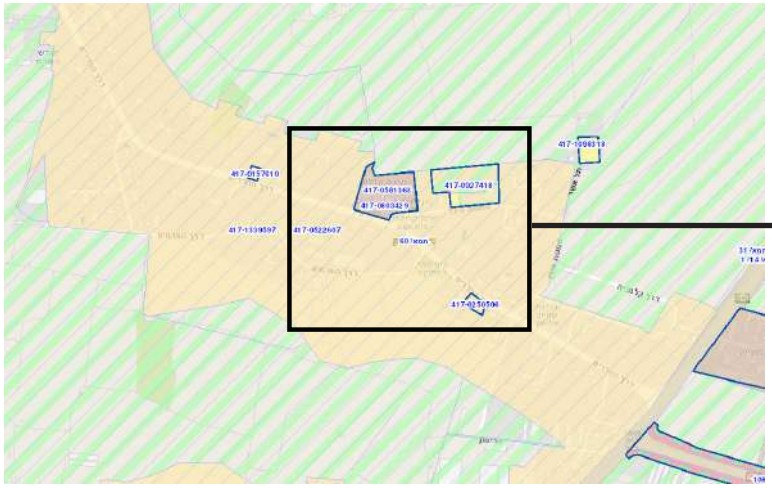
## תב"עות נקודתיות

לאורך שדרת היישוב הראשית ניתן לזהות מספר תכניות נקודתיות שנעשו ביוזמות פרטיות להשבחת הקרקע.

התכניות הן בעיקרן לתוספת זכויות, שינוי קווי בניין, פיצול מגרש מנחלה, תוספת זכויות למבני ציבור.



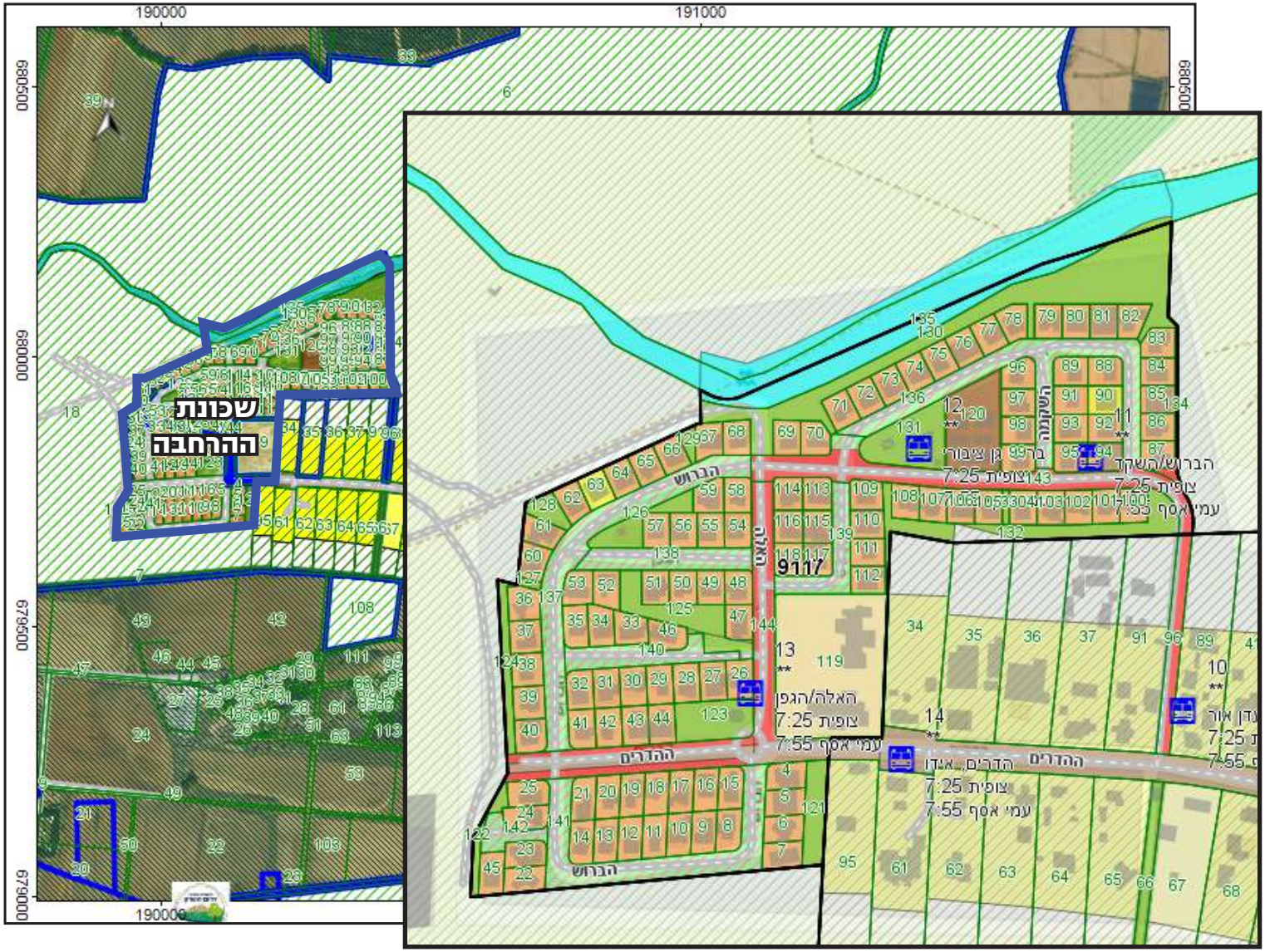






– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# מצב קיים | ייעודי קרקע ותכניות גובלות



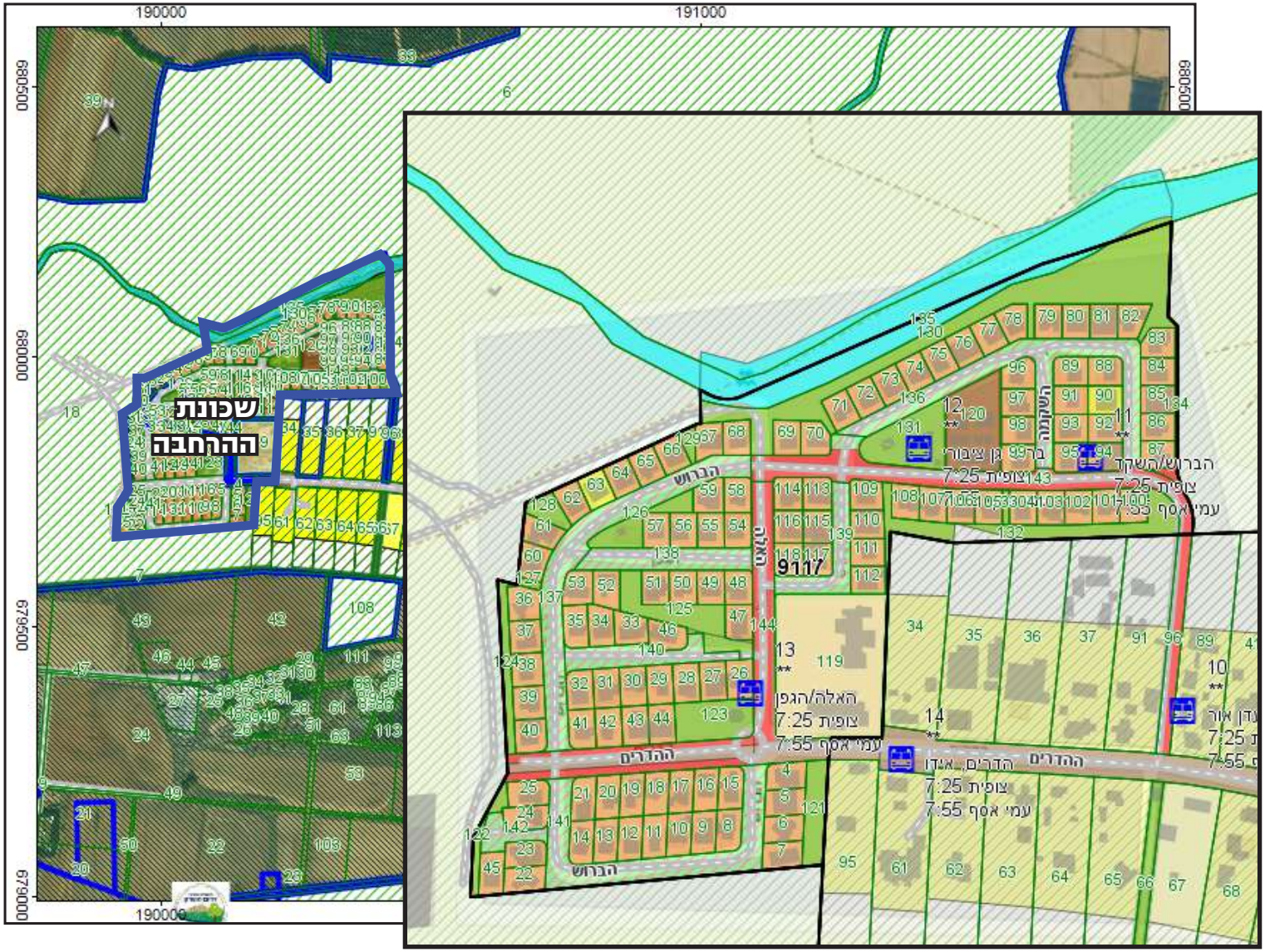

## שכונת ההרחבה

מספר תוכנית: שד/11/119
סוג: תכנית מפורטת
ת. פרסום ברשומות: 31/08/1995
י.פ. מתן תוקף: 4331
סטטוס נוכחי: פרסום תוקף ברשומות
יישוב/שכונה: שדה ורבורג
סמכות מאשרת: ועדה מקומית
כמות מגרשים: **54**
1 יח"ד למגרש 500 מ"ר
200 מ"ר עיקרי ליח"ד
63 שירות
מרתף 150 מ"ר מקס'

החלק השני של התכנית מצפון הוא שד/119/22
**72** יח"ד

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# מצב קיים | ייעודי קרקע ותכניות גובלות




## שכונת ההרחבה

מטרת התכנית:

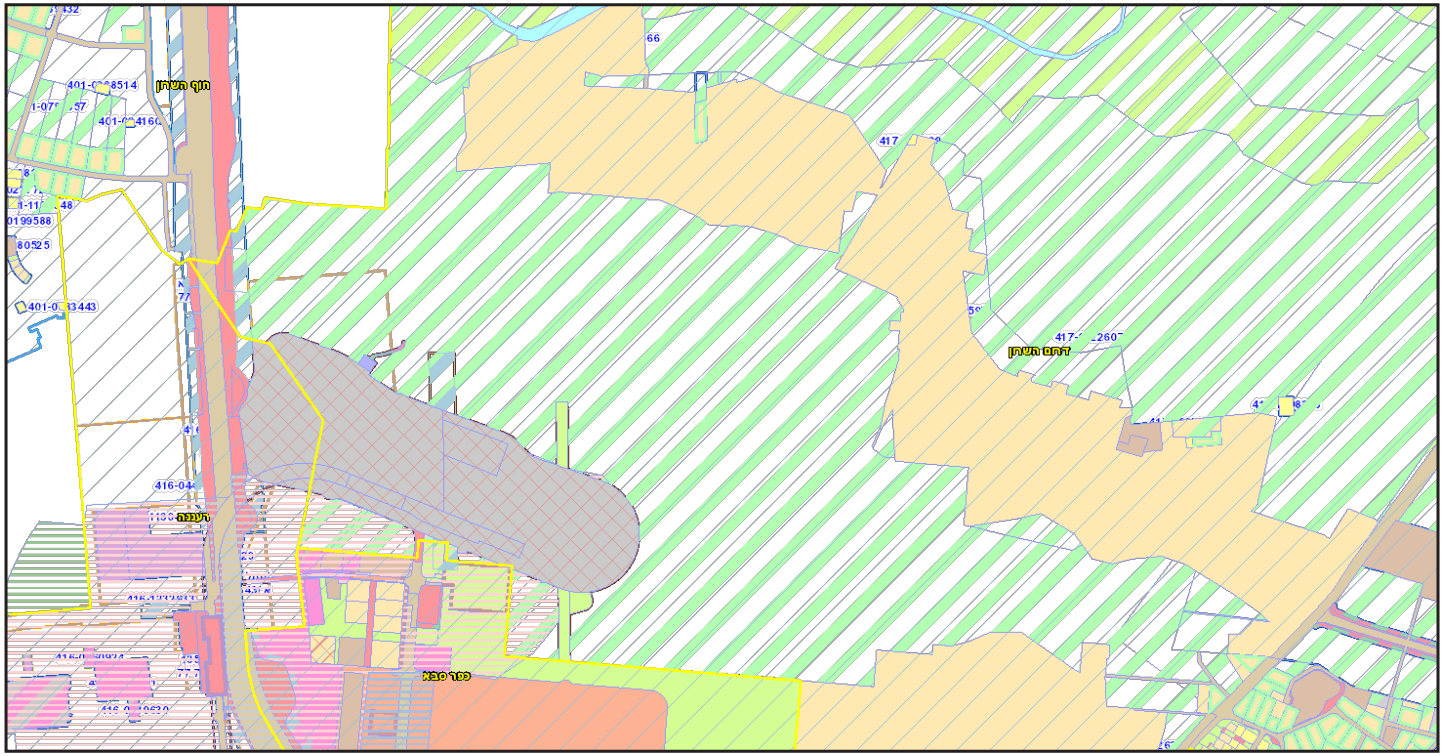
1. **שינוי יעוד משטח חקלאי ל-**
א. **שטח מגורים א'.**
ב. דרכים.
ג. שטח ציבורי פתוח.
ד. שטח בנייני ציבור.
ה. רצועת ערוץ נחל.
2. שינוי יעוד משטח מגורים בנחלות למגורים א'.
3. קביעת הוראות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה.
4. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

# מצב קיים | ייעודי קרקע ותכניות גובלות

## תכנית המטרו M1

בנוסף מעבר לשטח החקלאי ממערב לשדה ורבורג ומצפון לצומת רעננה מתוכננת תחנת מטרו מרכזית העתידה לשרת את כל האזור ובפרט כפר סבא הירוקה רעננה ואזורי התעסוקה הסמוכים. פרטי התחנה בתכנית תת"ל/101/ג קווי מטרו במטרופולין ת"א – קו M1 מקטע צפוני.

התכנית נתמכת ע"י תמ"א 60 החלה על גבול השיפוט של מועצה אזורית דרום השרון ושדה ורבורג בפרט.

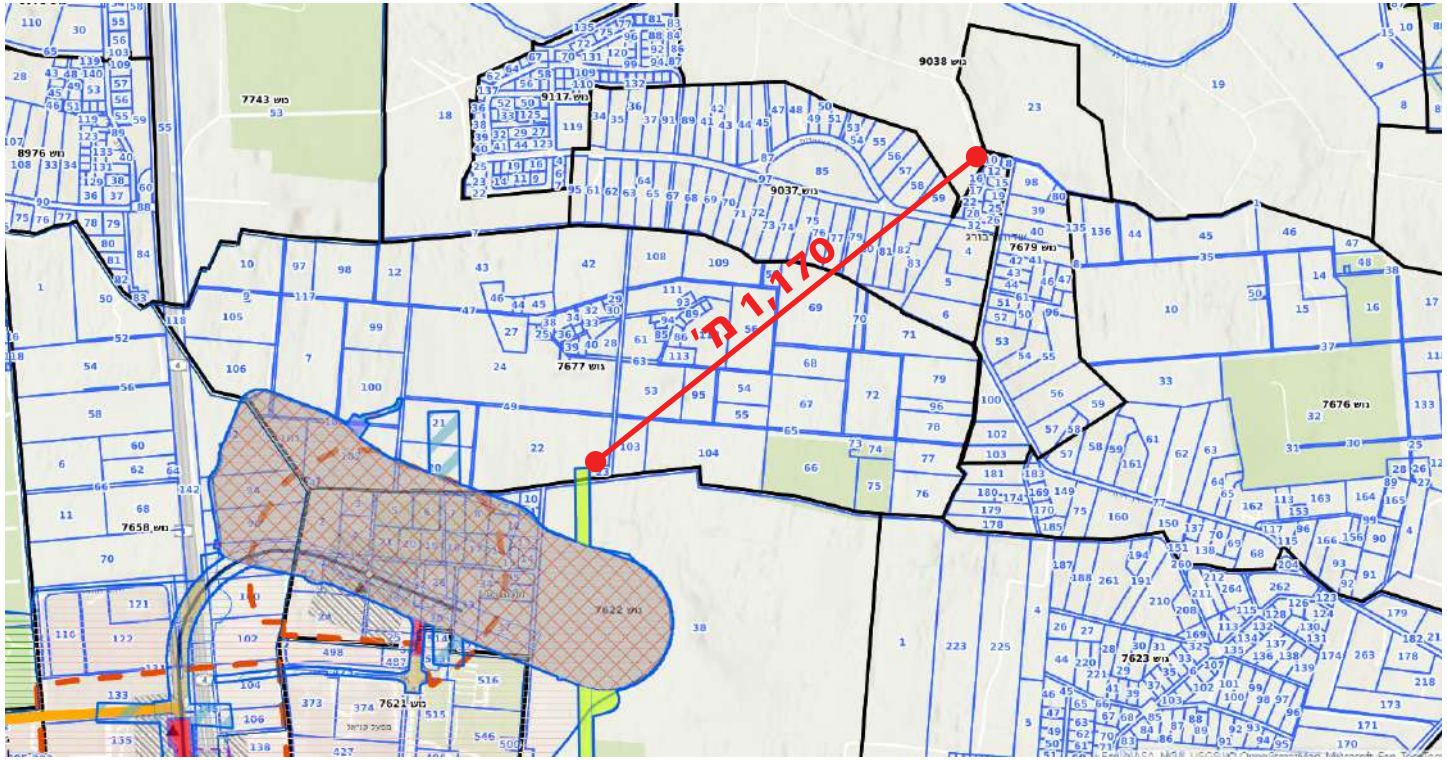


– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# מצב קיים | ייעודי קרקע ותכניות גובלות

## תכנית המטרו M1

גבול התכנית נמצא במרחק של כ-1,170 מטרים בלבד מתחנת המטרו הקרובה מצפון לצומת רעננה – כפר סבא.



# מצב קיים | תמ״א 35 תיקון 5

## תיקון 5 לתמ״א 35

שדה ורבורג מופיע בטבלת היישובים הכפריים בדרגת עיור – ״כפרי צפוף״.

בהתאם למצגת ועדת היגוי ולנת״ע לישובים כפריים בתמ״א 35/5 מתאריך 11.7.23 הפרמטרים הקובעים לדרגת עיור כפרית צפופה באזור א (מרכז) תקבע על פי מספר הנפשות ביישוב:

עד 2,000 נפשות – 6–8 יח״ד/דונם
2001–3000 – 8–10 יח״ד/דונם
3001–5000 – 8–10 יח״ד לדונם

בהתאם לנדרש, לא יתוכננו פחות מ–8 יח״ד לדונם ועד למקסימום 10 יח״ד לדונם.

| מיקום גיאוגרפי | דרגת עיור | מועצה אזורית | מחוז | ישוב |
|---|---|---|---|---|
| מרכז | כפרי צפוף | דרום השרון | מרכז | שדה ורבורג |

| מיקום גיאוגרפי | ישוב קטן (דגם 8)<br>0-2000 נפש<br>צפיפות בשטח חדש למגורים | מעבר בין דגמים | ישוב בינוני (דגם 7)<br>2001-3000 נפש<br>צפיפות בשטח חדש למגורים | מעבר בין דגמים | ישוב גדול (דגם 6)<br>3001-5000 נפש<br>צפיפות בשטח חדש למגורים | שינוי סיווג הישוב (דגם 5 ואילך) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| א<br>מחוזות<br>מרכז<br>ירושלים<br>תל-אביב | מינימום 6<br>עד<br>מקסימום 8 | בסמכות ועדה מחוזית בתנאים ובאישור מועצה ארצית | מינימום 8<br>עד<br>מקסימום 10 | באישור המועצה הארצית במקרים חריגים לפי סעיף 18.4 | מינימום 8<br>עד<br>מקסימום 10 | במרקם עירוני: שינוי אופי הישוב בהתאם לסעיף 7.1.2<br><br>בשאר המרקמים: באישור המועצה הארצית במקרים חריגים בהתאם לסעיף 18.4 |
| ב<br>מחוז חיפה<br>נפת אשקלון | מינימום 4<br>עד<br>מקסימום 6 | | מינימום 6<br>עד<br>מקסימום 8 | | מינימום 6<br>עד<br>מקסימום 8 | |
| ג<br>נפת ב"ש<br>עוטף עזה<br>מחוז צפון | מינימום 3<br>עד<br>מקסימום 4 | באישור וועדה מחוזית בתנאים | מינימום 4<br>עד<br>מקסימום 6 | באישור המועצה הארצית במקרים חריגים לפי סעיף 18.4/ שינוי תמ"מ/ תכנית מוללית | מינימום 6<br>עד<br>מקסימום 8 | |

**תוספת שטח לבינוי לפי מיקום ג"ג:**

- **אזור א** - תוספת שטח מצומצמת עבור יח"ד עד 100 מ"ר בלבד, בכפוף לתנאים. יח"ד "רגילות" יתאפשרו בתוך השטח המיועד לבינוי
- **אזור ב** - תוספת שטח מצומצמת בכפוף לתנאים בתמהיל שלפחות מחציתו יח"ד עד 100 מ"ר
- **אזור ג** - תוספת שטח בכפוף לתנאים
- **תנאים** לתוספת שטח לבינוי (ראו בשקף הבא)

**דיור מוגן**

- מיזם אחד למוא"ז, מיזם נוסף יתאפשר בתנאים ובאישור מועצה ארצית

**שיקולים בתכנון כפרי**

- נספח לתמ"א, בדומה למסמך הקיים של שיקולים בתכנון עירוני

מינהל התכנון



NAZ ARCHITECTS | שחף השקעות נדל"ן

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# מצב קיים | תצ״א ממוקד

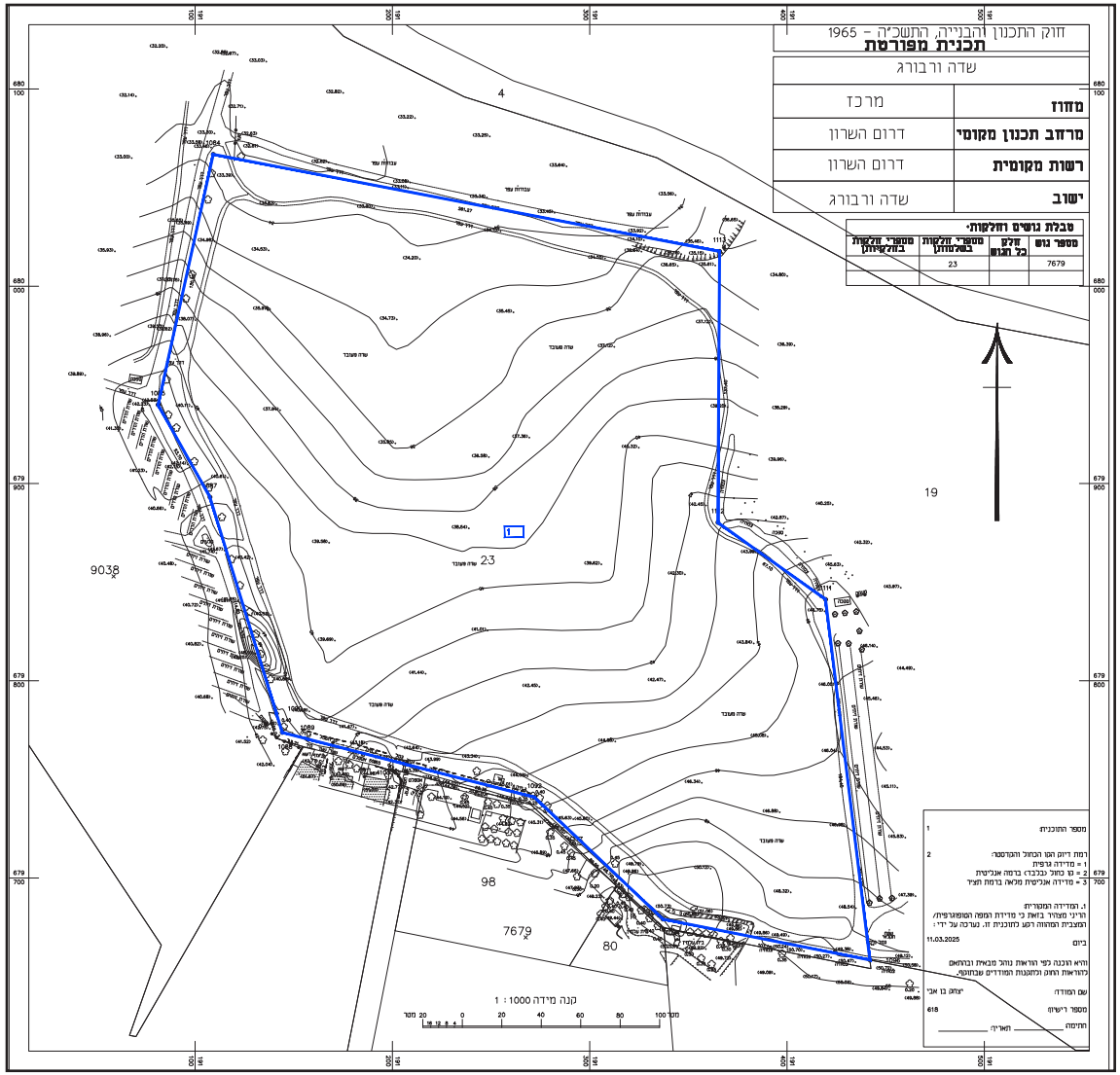
תוואי שטח



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# מצב קיים | מדידה

תוואי שטח החלקה הינו מדרוני עם הפרשי גובה של מעל 17 מ' בין הנקודה הגבוהה לנמוכה ביותר.
השטח משתפל משיא הגובה סמוך לכביש המוביל לבית הקברות ועד לנחל במורד הגבעה.
קיים שביל גישה ותחזוקה היקפי ושערים נגררים המתוחזקים על ידי תושבי שדה ורבורג. כמו כן, ישנו שביל הליכה סביב החלקה אשר הוקם על ידי תושבי הכפר בשנת 2024 והוא מוקף בחלקאות המקומית כגון: מטעי עצי זית, הדרים ועוד.





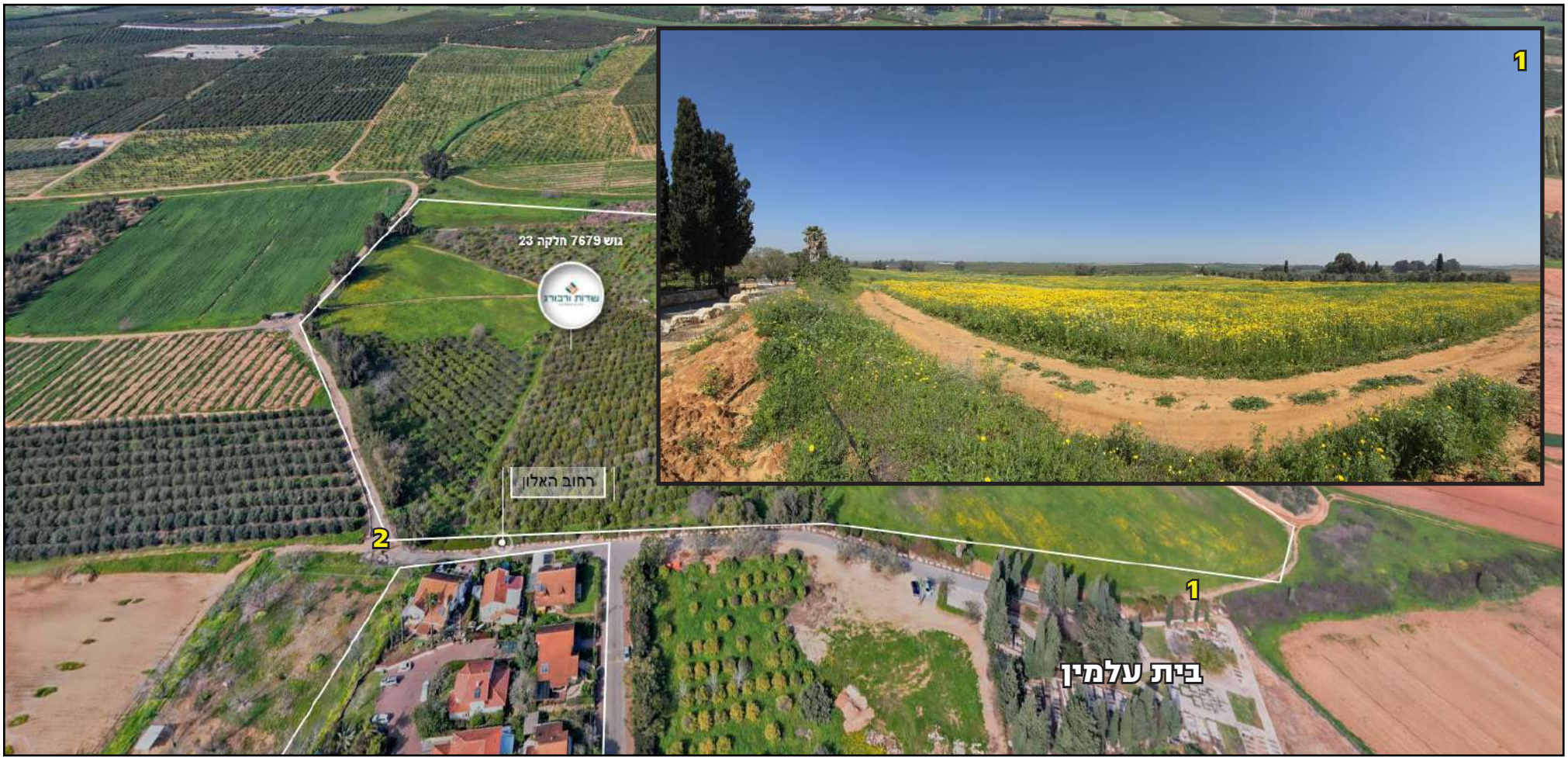

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# מצב קיים | שדה ורבורג – מבט רחפן אל חלקה 23 גוש 7679



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# מצב קיים | שדה ורבורג – סיור שטח



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# מצב קיים | השתפלות הקרקע מדרום לצפון



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# מצב קיים | מבט מנק' גובה מערבית לרחוב האלון הגובה בהרחבת שיכון בנים



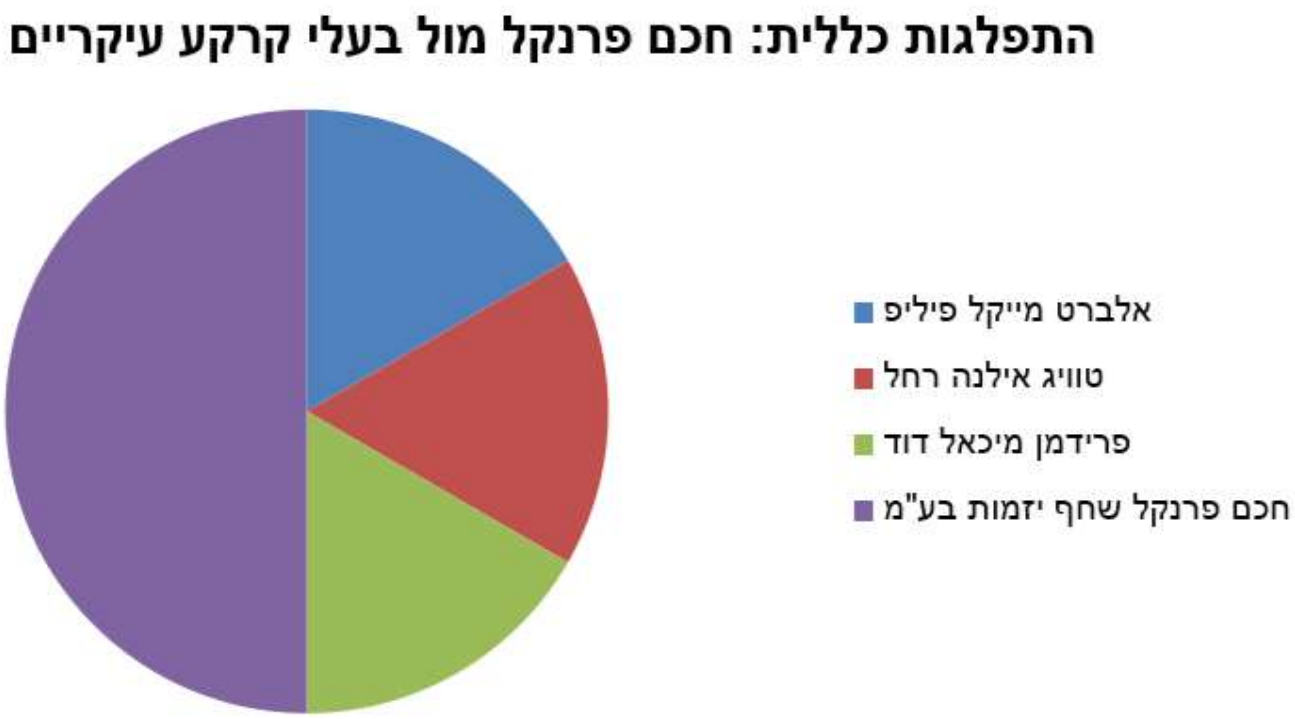
– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# בדיקות רקע

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# בדיקות רקע
## ניתוח מצב קיים – בעלויות

נכון להיום חברת הייזום שחף מחזיקה בהסכמים עקרוניים עם בעלי קרקע אשר ששטחם המצטבר עולה על 35 דונם. סך השטחים בתכנית כ-91 דונמים. להלן מיפוי של כלל הבעלויות בגבול התכנית.



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# בינוי

## בחינת חלופות בינוי נפחיות

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# בינוי

## חלופה 01 – אשכולות מגורים

גוש 7679
חלקה 23

ללא איחוד חלקות
חלקה בבעלות פרטית

66% מגורים – 60,264 מ״ר
11% שב״צ – 10,000 מ״ר
15% דרכים – 14,087 מ״ר
10% שצ״פ – 23,323 מ״ר

צפיפות:
10 יח״ד/דונם

סה״כ
602 יח״ד
בבניה רוויה

חלוקת גבול התכנית לארבעה אשכולות מגורים. כל אשכול בנוי סביב שצ״פ. מבני ציבור ישולבו במבנן ופתרונות החניה יהיו שיתופיים ותת קרקעיים. חלופה זו מאפשרת שלביות ביצוע מובהקת לכל אחד מהמתחמים.



תכנית



מודל ייעודי קרקע



NAZ ARCHITECTS
שחף השקעות נדל״ן

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# בינוי
## חלופה 02 –

גוש 7679
חלקה 23

ללא איחוד חלקות
חלקה בבעלות פרטית

66% מגורים
13% שב"צ
17% דרכים
22% שצ"פ

צפיפות:
10 יח"ד/דונם

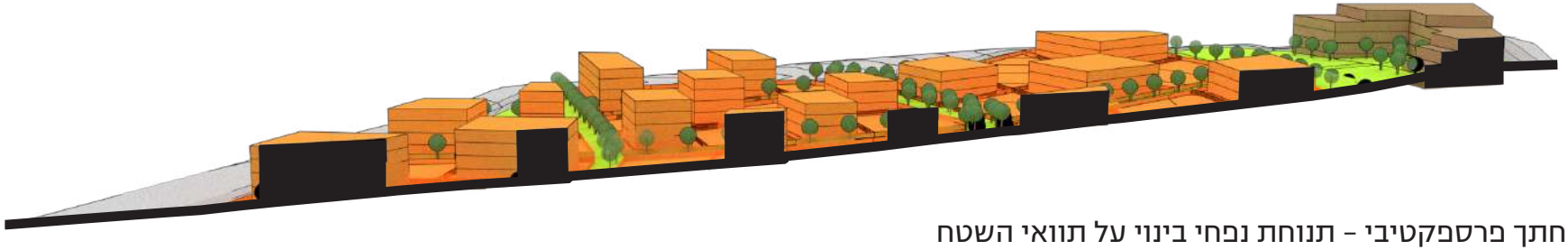
סה"כ
596 יח"ד
בבניה רוויה



מודל ייעודי קרקע



תכנית



חתך פרספקטיבי – תנוחת נפחי בינוי על תוואי השטח

## בינוי
### חלופה 02 –

שימוש בתוואי
הטופוגרפיה הטבעי על
מנת לייצר בינוי המשתלב
בקו הנוף, שומר על
רקמת הבינוי הכפרי בד
בבד עם העצמת נפחי
הבינוי ועוצמות הבינוי.

גוש 7679
חלקה 23

ללא איחוד חלקות
חלקה בבעלות פרטית

66% מגורים – 59,635 מ"ר
11% שב"צ – 12,150 מ"ר
15% דרכים – 15,500 מ"ר
26% שצ"פ – 20,000 מ"ר

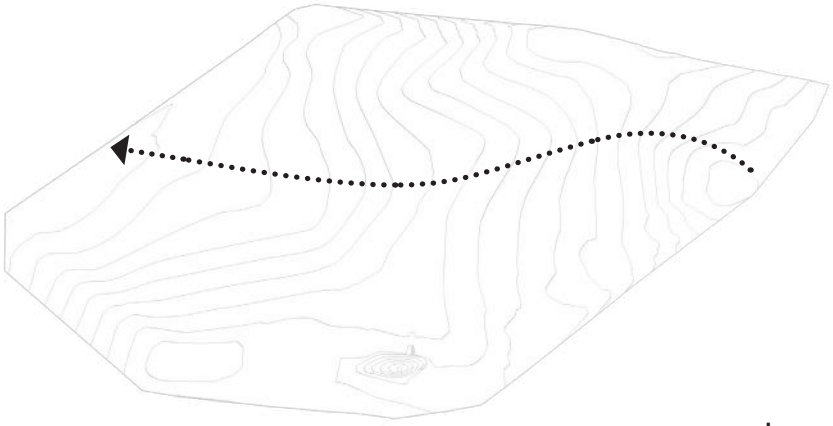
*כולל שפ"פ

צפיפות:
10 יח"ד/דונם

סה"כ
596 יח"ד
בבניה רוויה



פריסת ייעודי קרקע



מודל טופוגרפי



תכנית



מודל ייעודי קרקע

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

## בינוי
### חלופה 02 –

שימוש בתוואי הטופוגרפיה הטבעי על מנת לייצר בינוי המשתלב בקו הנוף, שומר על רקמת הבינוי הכפרי בד בבד עם העצמת נפחי הבינוי ועוצמות הבינוי.

שטח למבני ציבור ממקום בשיא הגובה, סמוך לבית הקברות חהבטחת נגישות מירבית ומניעת מטרדים אקוסטיים לתושבי השכונה.

תנועה וחניה – חניות יתוכננו תוך ניצול תוואי השטח מתחת לקרקע באופן שיאפשר הרחבת השטחים הפתוחים והבגרת ההליכתיות בשכונה ותחושת הבטחון לתושבים.











– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# קונספט

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# בינוי
## הנחות יסוד לתכנון הבינוי

**קנה מידה תכנוני:**
על הבינוי להיות תואם אופי היישוב תוך שימור המאפיינים הגאוגרפיים וטיפוח טיפולוגיות בינוי שיעמדו במבחן הזמן. על הבינוי להיות מדורג ולהשתלב בטופוגרפיה הקיימת תוך ניצול מיטבי של תנאי השטח להגברת הצפיפות והנגישות המרחבית. היקף הבינוי ייקבע בהתאם לצפיפות הקרקע שתבחר ובתאום עם המועצה המקומית והועדה המחוזית.

**הליכתיות וקהילתיות פנים שכונתית:**
הליכתיות הינה ערך בסיסי בתכנון שכונה בלב יישוב. יש לשים דגש על חצרות פנימיות ונתיבי הליכה פנים שכונתיים להגברת תחושת השייכות והקהילתיות.

**מרכזי חוסן קהילתיים:**
השטחים החומים ישולבו בשכונה באופן מושכל יחד עם מוקדי מסחר ופעילות פנאי (כגון, מתנ"ס, חוגים ותנועות נוער) וזאת על מנת לייצר גרף פעילות יומי מלא לאורך רוב שעות היממה. מבני ציבור ומתקניהם יהיו פתוחים לתושבי השכונה עם תום שעות הפעילות היומית וזאת על מנת לשמר רצף תחזוקה מחד תוך העלאת איכות החיים בשכונה מאידך.

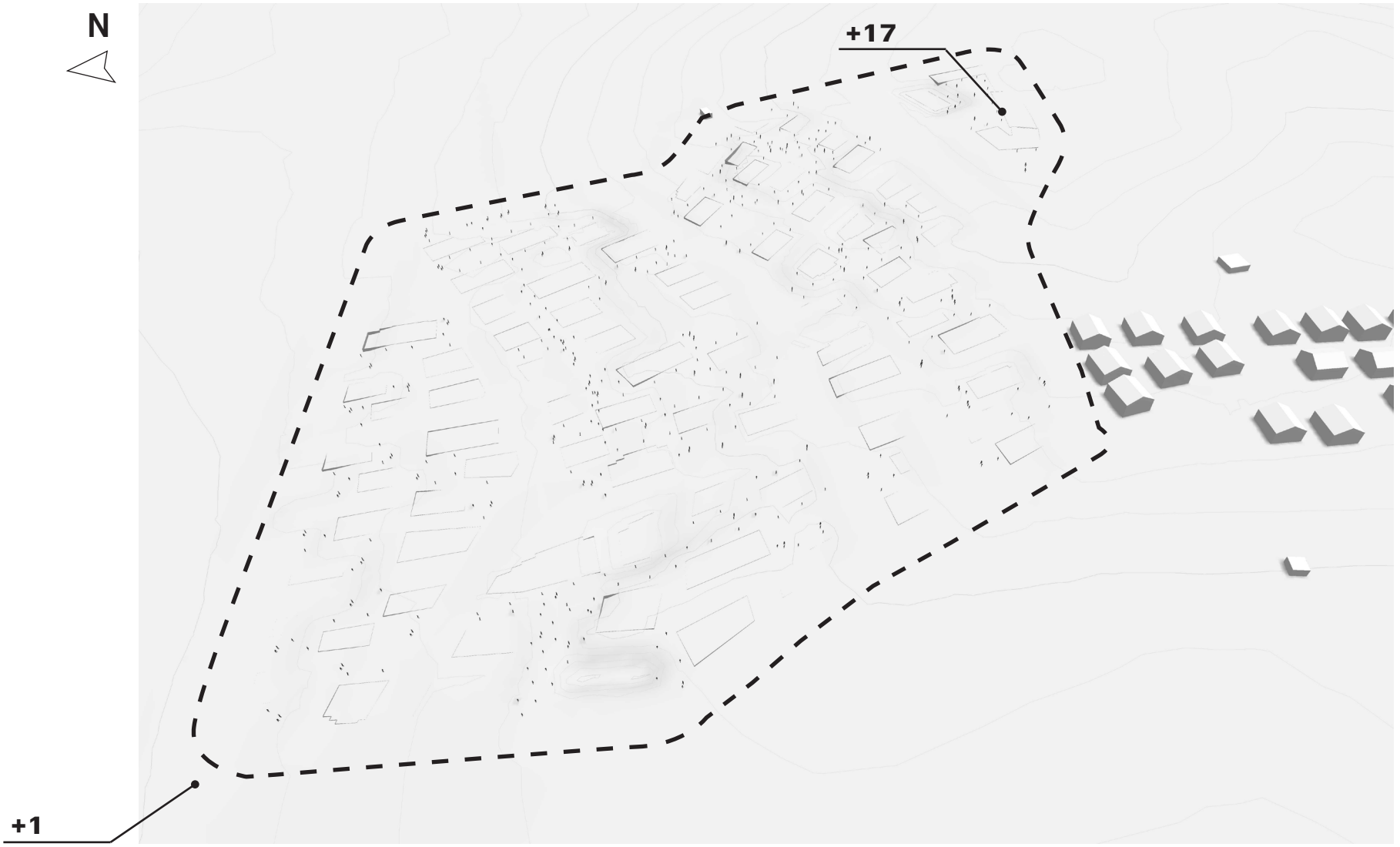
**תנועה:**
תנועת כלי רכב תתוכנן כמערך עוטף שכונה כך שיוותרו מינימום שטחי כביש חשופים. תנתן עדיפות תכנונית לשטחים פתוחים נקיים מתנועת כלי רכב להגברת תחושת הביטחון וההליכתיות במרחב השכונה. חניונים יהיו תת קרקעיים וישולבו בחתך הטופוגרפי הקיים כלל הניתן.
התכנית תגדיר שבילי הליכה, ריצה ושבילי אופניים כמו גם תחנות רכב שיתופי, אוטובוס ומוניות.

**ציר תעסוקה ומסחר (מדרום לשכונה):**
התכנית תעצים את זכויות הבניה למבני ציבור, תעסוקה ומסחר על הדרך הראשית המובילה לשכונה. פעולה זו תיצור דופן פעילה ליישוב, ותאפשר לתושבי השכונות בשדה ורבורג והסביבה חלופה נוחה ושימושית לתעסוקה מקומית תוך מיזעור השימוש ברכב פרטי ותחבורה ציבורית.

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

## מצב קיים

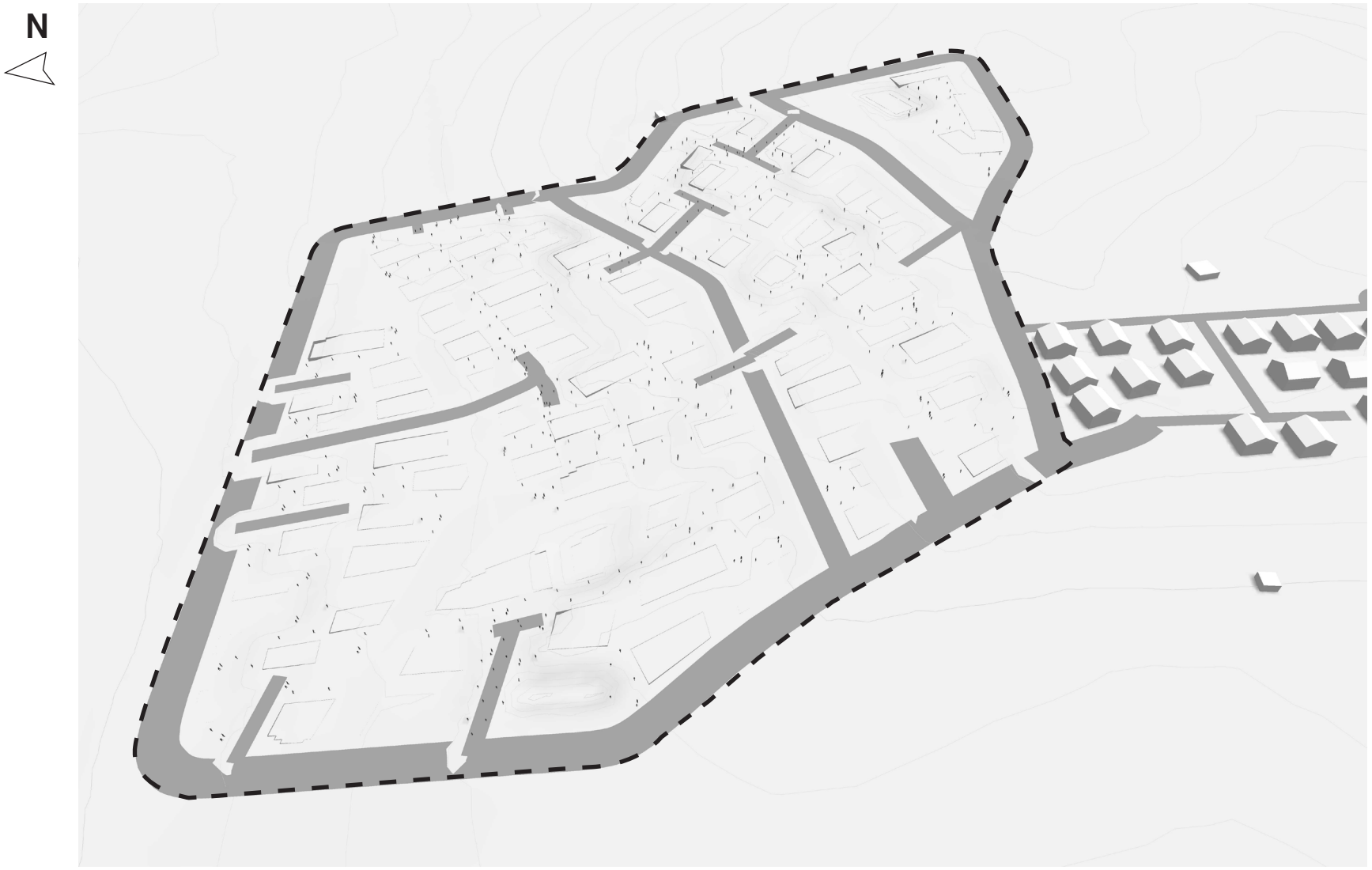
**קרקע חקלאית ללא בינוי. תוואי שטח גבעי המשתפל אל מרכז השכונה.**
**הפרש הגובה משיא גובה לכביש הפנימי הוא 17 מטרים.**



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

## תנועה

יצירת רשת כבישים המתחברת אל שכונת הבנים מדרום. כביש היקפי חובר אל הטבעת המרכזית וכבישי אורך מחלקים את השכונה ויוצרים רחובות מגורים במפלסי גובה שונים. השימוש בתוואי השטח הטבעי מאפשר תכנון חניות בתת קרקע.



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

## פרצלציה חדשה להבטחת פריסה הומוגנית של שטחים פתוחים בשכונה

**חלוקת שטח התכנית לחלקות קרקע בשורות הנמתחות ממזרח למערב וזאת על מנת לאפשר בינוי אל מול הנוף תוך ניצול הפרשי הגובה.**



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

## מיקום מחושב של המבנים אל מול הנוף

**יצירת בינוי מדורג עם מבטים פתוחים אל הנוף תוך שמירה על חתך בינוי נמוך באמצעות ניצול הטופוגרפיה הטבעית.**
**מיקום מבני הציבור, מסחר והתעסוקה באופן משולב בנקודת שיא הגובה, על הדרך הראשית המחברת בין היישוב שדות ורבורג לשכונה החדשה.**

N



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

## פריסה הומוגנית של שטחים פתוחים בשכונה

**יצירת מערך שטחים פתוחים המחברים את חלקות המגורים, מעודדים הליכתיות ומייצרים תחושת ביטחון, הנאה ופנאי לתושבי השכונה.**
**השטחים הפתוחים מגוננים ומוצלים ומאפשרים תנועה רגלית לכל אורך ורוחב השכונה.**

N



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

## מיזוג השטחים הירוקים ושכונת המגורים

**מיזוג הבינוי המדורג והתשתיות אל הנוף הקיים תוך שילוב של שדרות עצים בוגרים המספקים צל בשעות היום, ריהוט חוץ, שבילי הליכה נוחים ותאורה המעודדים פעילות חווייתית יום יומית לרווחת דיירי השכונה.**



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

## האקרופוליס כחיבור בין היישוב הקיים לשכונה החדשה

יצירת מתחם עירוב שימושים הכולל מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בשיא גובה השכונה. המתחם ממוקם על הדרך ההיקפית, אשר מחברת בין השכונה החדשה ליישוב שדה ורבורג, ועתיד להוות מוקד משיכה לדיירי השכונה והיישוב.



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

## גינות קהילתיות כמוקדי מפגש ופעילות

פריסה מחושבת של גינות חמד ברחבי השכונה מייצרת אזורי מנוחה פנאי ומעודדת הליכתיות וקהילתיות בלב השכונה. לב השכונה הופך לכיכר מפגשים למבלים, לעובדים ולתושבי השכונה.



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –





NAZ ARCHITECTS
שחף השקעות נדל"ן

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# אנליזות

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

## חשיפה לאור טבעי

**התכנון מגדיר מרווח נאות בין מבני המגורים. 84% מחזיתות המבנים מקבלות אור טבעי.**



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

## ניתוח מבטים

**36% מחזיתות המבנים נהנות ממבטים נקיים לחלוטין אל הנוף.**



## ניתוח קרינת שמש

**אחוז גבוהה מקרינת השמש במהלך היום נספג בחזיתות הפונות לדרום, מערב ומזרח. החזיתות לצפון, הפונות אל הנוף ומאפשרות גישה אל מרפסות הגג, נקיות כמעט לחלוטין מקרינה במהלך היום.**



## ניתוח קרינת השמש – שטחים פתוחים

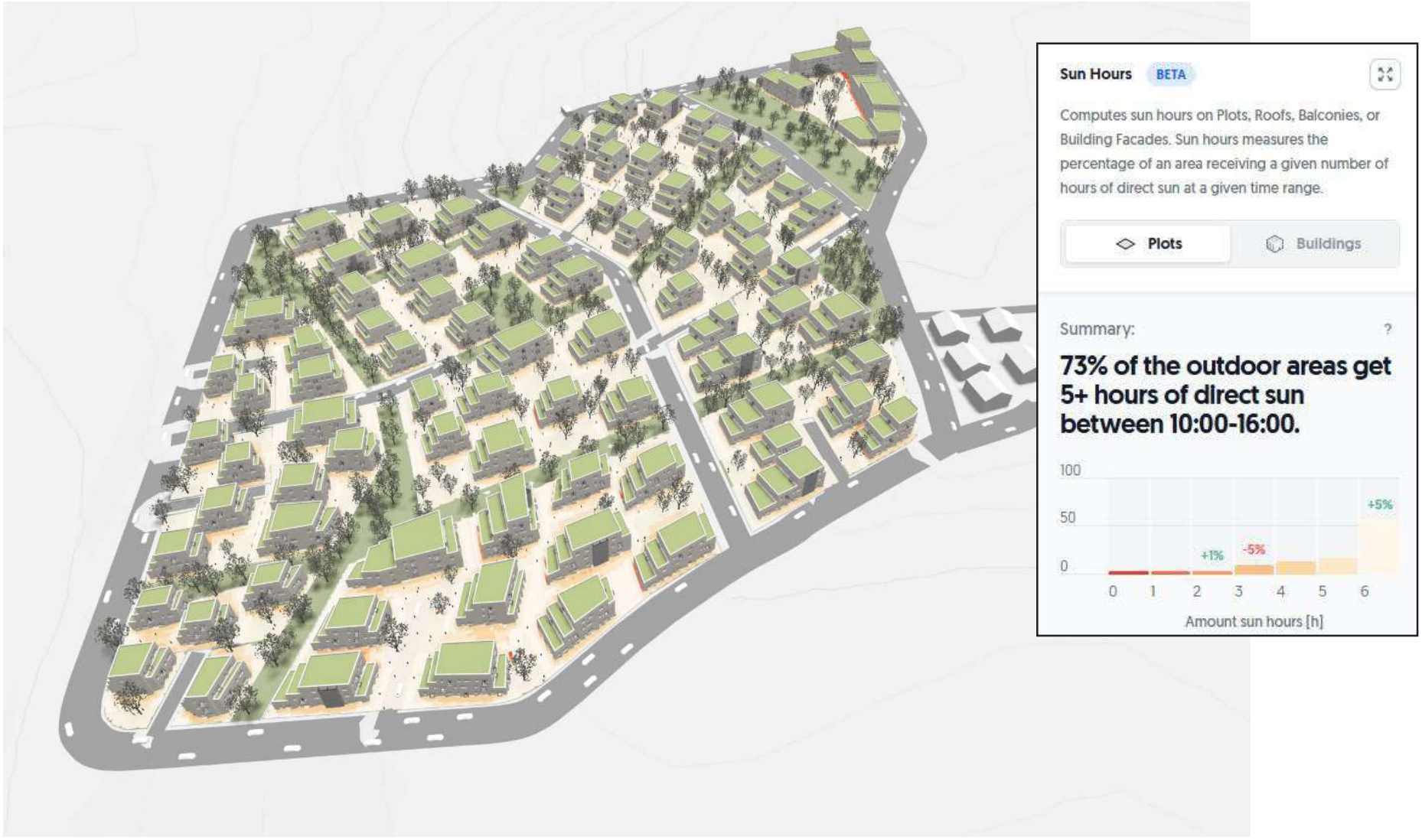
**ניוח זה מציג את נוחות השימוש בשטחים הפתוחים ברחבי התכנית. השטחים מוצלים על ידי חזיתות המבנים שדרות העצים ונטיעות מקומיות בגינות הקהילתיות.**



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# שטחים פתוחים – חשיפה לשמש

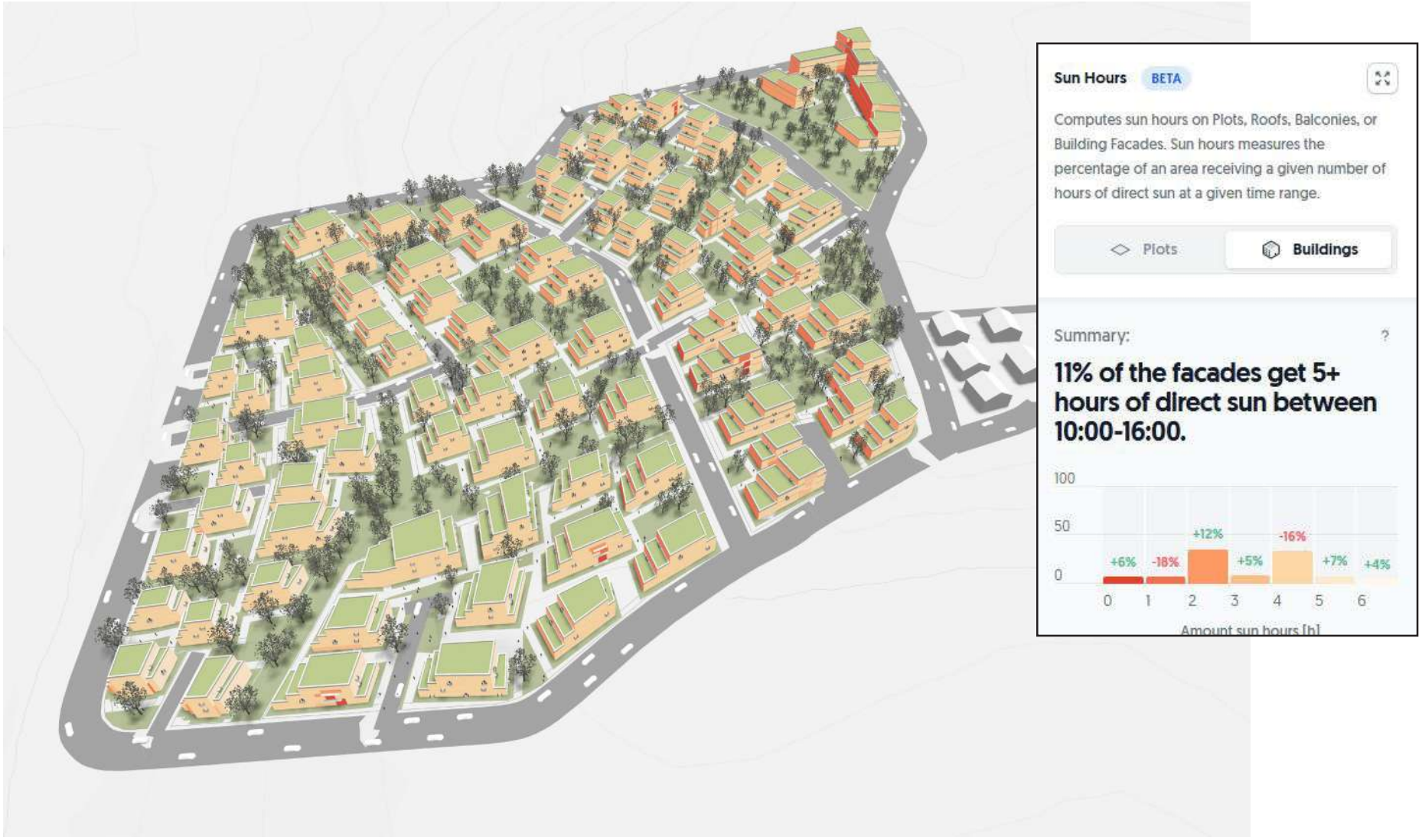
## 73% מהשטחים הפתוחים בתכנית מקבלים מעל 5 שעות יומיות של חשיפה לשמש בין השעות 10.00–16.00



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# ניתוח שמש ישירה בחזיתות

## 11% בלבד מחזיתות המבנים מקבלות מעל 5 שעות של שמש ישירה בין השעות 10.00–16.00



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

## פוטנציאל תאורה באור יום טבעי

**82% מחזיתות המבנים מקבלות אור יום טבעי מספק לתאורת פנים במבני השכונה.**



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

## שימושים ברחבי השכונה

בשיא הגובה מבנן עירוב שימושים ובו מסחר מקומי, משרדים (תעסוקה), מבני ציבור לרבות אשכולות גני ילדים, מתנ"ס ושטחי תעסוקה לרשות המקומית.



# תמהיל מגורים

## תמהיל דירות מגוון המשלב דירות סטודיו, דירות 2–6 חדרים.




| Bed count | Name | Balconies | Min area | Target area | Max area | Target mix |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Studio | 0 | 20 | 30 | 45 | 0% |
| | 1bd | 1 | 40 | 55 | 65 | 10% |
| | 2bd | 1 | 60 | 70 | 95 | 20% |
| | 3bd | 2 | 75 | 90 | 110 | 40% |
| | 4bd | 2 | 90 | 120 | 180 | 30% |

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# תמהיל מגורים

## יצירת מערכת דינאמית לטיוב הרכב התמהיל והתאמתו לדרישות הזמן והשוק.




| Bed count | Name | Balconies | Min area | Target area | Max area | Target mix |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Studio | 0 | 20 | **30** | 45 | 0% |
| | 1bd | 1 | 40 | **55** | 65 | 10% |
| | 2bd | 1 | 60 | **70** | 95 | 20% |
| | 3bd | 2 | 75 | **90** | 110 | 40% |
| | 4bd | 2 | 90 | **120** | 180 | 30% |

# נתונים כללים

**שטח השכונה כ–61 דונם, מתוכם תכסית של 21.5 דונם לבינוי בהיקף של 52,000 מ"ר.**



**Statistics** English

**Building**

| | |
|---|---|
| GFA | 51 976 m² |
| GIA | 46 442 m² |
| NIA | 37 323 m² |
| Efficiency | 71 % |
| Volume | 193k m³ |
| Footprint | 21 535 m² |
| Roof | 21 536 m² |
| Buildings | 86 |

**Site**

| | |
|---|---|
| Site Area | 61 441 m² |
| Site Use | 36 % |
| Private Area | 0 m² |
| Public Area | 0 m² |
| FAR | 87 % |
| FSI | 0.87 % |
| GSI | 0.36 % |
| MUA/GIA | 72 % |
| MUA/Space | 1 034 m² |

**Space**

| | |
|---|---|
| Spaces | 1031 |
| Apartments | 730 |

**Element**

| | |
|---|---|
| Cores | 74 |
| Windows | 4449 |
| Balcony | 708 m² |
| Facade | 57 126 m² |
| Interior Wall | 10 577 m² |

**Statistics** English

Building | Site | Space | Element | Parking | Terrain

| | |
|---|---|
| GFA | 51 976 m² |
| GIA | 46 442 m² |
| NIA | 37 323 m² |
| Efficiency | 71 % |
| Volume | 193k m³ |
| Footprint | 21 535 m² |
| Roof | 21 536 m² |
| Buildings | 86 |

**Parking**

| | |
|---|---|
| Car Demand | 1031 |
| Bike Demand | 2577.5 |
| UP Car Spaces | - |
| UP Parking Area | - |
| UP Area/Spot | - |
| SP Car spaces | 0 |
| SP Parking Area | 0 m² |
| SP Area/Spot | m² |

**Terrain**

| | |
|---|---|
| Terrain Cut | -24 998 m³ |
| Terrain Fill | 13 135 m³ |



NAZ ARCHITECTS

שחף השקעות נדל"ן

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

# בינוי

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

## תכנית בינוי

**שכונת מגורים חדשה ומודרנית המשתלבת במרקם הטופוגרפי בסביבתו הטבעית של היישוב, תוך שמירה על איכויות המרקם הבנוי הקיים ויצירת שפה אדריכלית עכשווית המותאמת לסביבה ולצורכי הקהילה.**



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

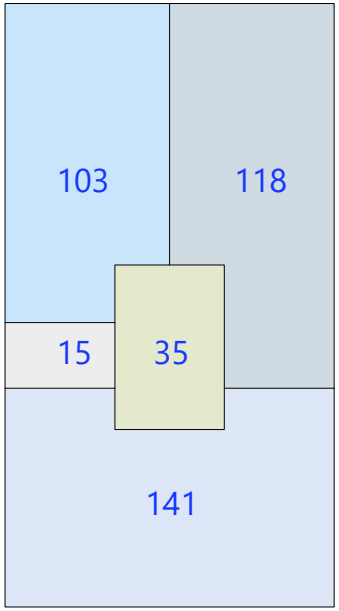


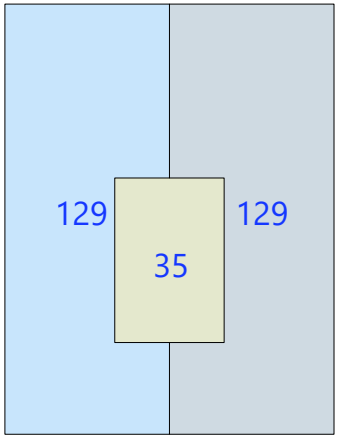


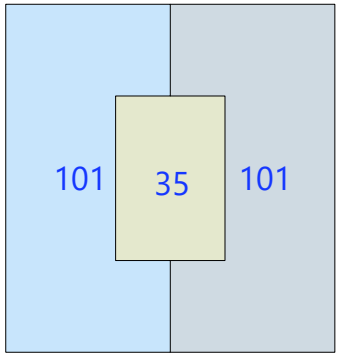
NAZ ARCHITECTS
שחף השקעות נדל"ן

## מבנן טיפוסי

**השכונה מתוכננת במבנים מדורגים בני עד 3 קומות. בכל מבנה גרעין משותף, לובי מגורים ודירות בתמהיל משתנה בהתאם**



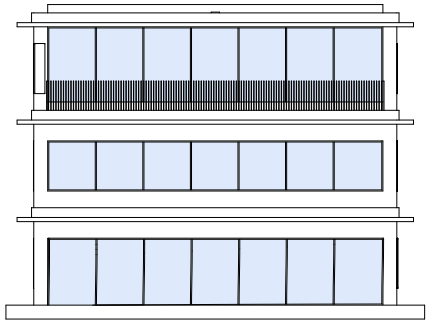



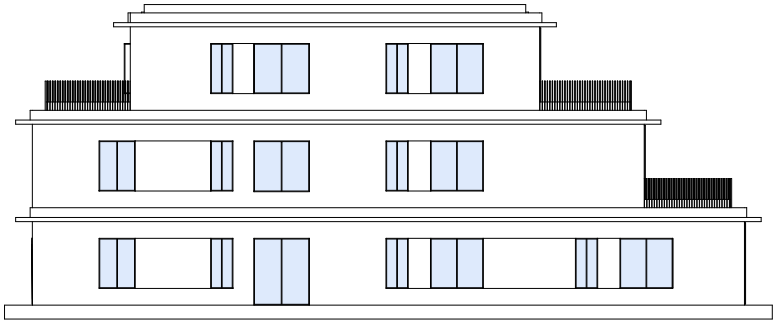

**בתמהיל המוצג 7 יח"ד**
**תכסית ברוטו 412 מ"ר**

**דירת גן 141 מ"ר**
**דירת גן 103 מ"ר**
**דירת גן 118 מ"ר**
**2 דירות 129 מ"ר**
**2 פנטהאוזים 101 מ"ר**

**ניתן לחלק כל אחת מהקומות ליחידות דיור נוספות ולהגיע אף ל–12 יחידות בממוצע יח"ד של 68 מ"ר.**

**טיפוס המבנה מאפשר גמישות תכנונית בעתיד והתאמת מספר המבנים, התכסית ומספר יחידות הדיור לצפיפות הנדרשת בכל אחד מתאי השטח.**



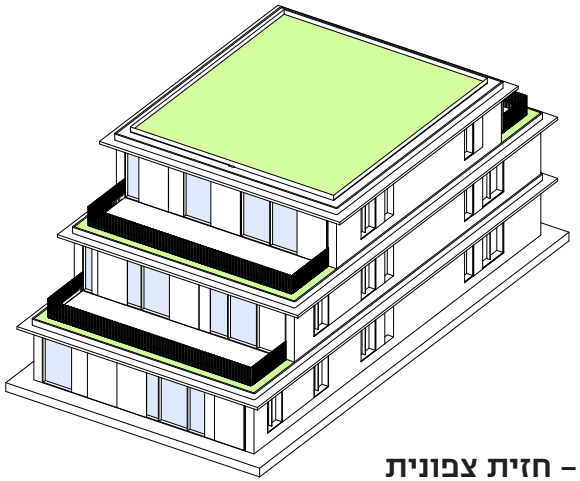


## מבנן טיפוסי

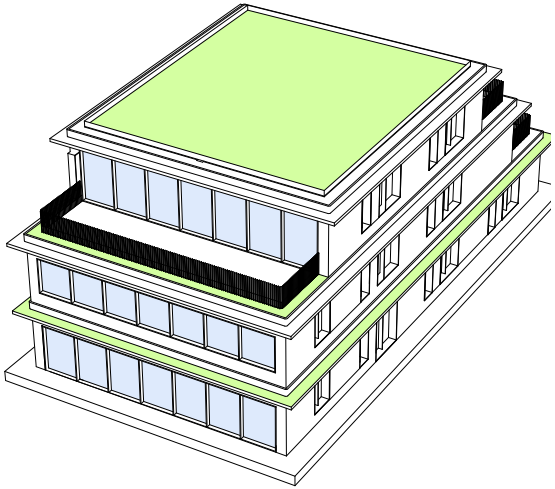
**השכונה מתוכננת במבנים מדורגים בני עד 3 קומות. בכל מבנה גרעין משותף, לובי מגורים ודירות בתמהיל משתנה בהתאם**

**הבינוי מתוכנן בצורה מדורגת כאשר כל קומה נסוגה לפחות 3.5 מטרים מהקומה תחתיה ליצירת מרפסות גג רחבות לרווחת הדיירים.**
**תכנון המרפסות כמרפסות גג מייצר חיסכון משמעותי בעלויות הבניה ומייצר נקיון אסתטי בבינוי ואחידות ארכיטקטונית בכל השכונה.**

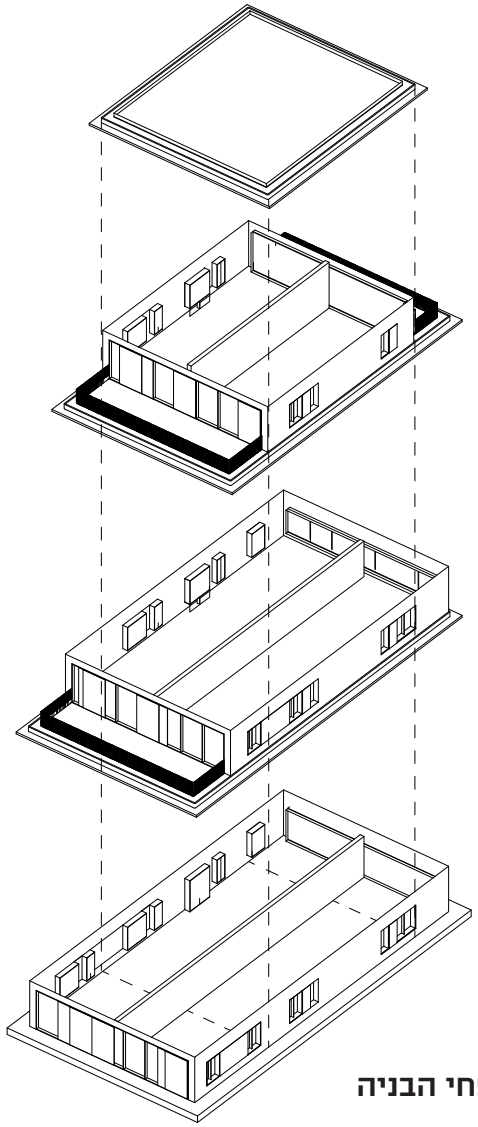
**גגות המבנים וחזית מרפסות הגג יהיו מגוננים וזאת על מנת להקל בעומס החום, לסייע לבידוד המבנה, לאפשר תנאי מחיה נוחים לאורך כל ימות השנה וכמו כן, להשתלב באופן טבעי בסביבה החקלאית המקיפה את השכונה המתוכננת.**



**מודל – חזית צפונית**



**מודל – חזית דרומית**



**חלוקת נפחי הבניה**



NAZ ARCHITECTS
שחף השקעות נדל"ן

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –





NAZ ARCHITECTS
שחף השקעות נדל"ן

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –





NAZ ARCHITECTS
שחף השקעות נדל"ן

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –





NAZ ARCHITECTS
שחף השקעות נדל"ן

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –





NAZ ARCHITECTS
שחף השקעות נדל"ן

– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –



– סודי. כל הזכויות שמורות ליוצרים –

