



Gal-or
Fishbain
Architects

גאבאי
קבוצת גבאי



Gal-or
Fishbain
Architects

גאבאי
קבוצת גבאי



Gal-or
Fishbain
Architects

מחברת
קבוצת נבא

דואני 21-19, יבנה | התמצאות ע"ג תצ"א



תצ"א – דגש על חלל ציבורי סביב הכיכר



Gal-or
Fishbain
Architects

מבנה
קבוצתי



GABBY
קבוצת גבאי

דואני 19-21, יבנה | ייעודי קרקע



Gal-or
Fishbain
Architects



תרשים סביבה – מצב קיים



- מקרא
- גבול תכנית —————
 - גבול תכנית מאושרת - - - - -
 - מגורים ג
 - מגורים ג
 - מגורים ד
 - מסחר
 - שטח פרטי פתוח
 - שטח ציבורי פתוח
 - שביל
 - מבנים ומוסדות ציבור



מצב מוצע			שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר		
אחוז	שטח במ"ר	ייעוד		אחוז	שטח במ"ר	ייעוד
43%	3629	מגורים ומסחר	54	42%	3575	מגורים
50%	4240	שצ"פ	1186	36%	3054	שצ"פ
8%	642	דרך משולבת	-1240	5%	411	שביל הולכי רגל
				17%	1471	דרך
100%	8512	סה"כ		100%	8512	סה"כ

מקרא	
גבול תכנית	—
קו בניין	- - -
מבנה להריסה	—
מגורים ומסחר	■
שטח ציבורי פתוח	■
דרך משולבת	■
מנהרה/מעבר תחתי	■

דרך משולבת

למעבר עילי ותת
קרקעי בלבד

מגורים ומסחר

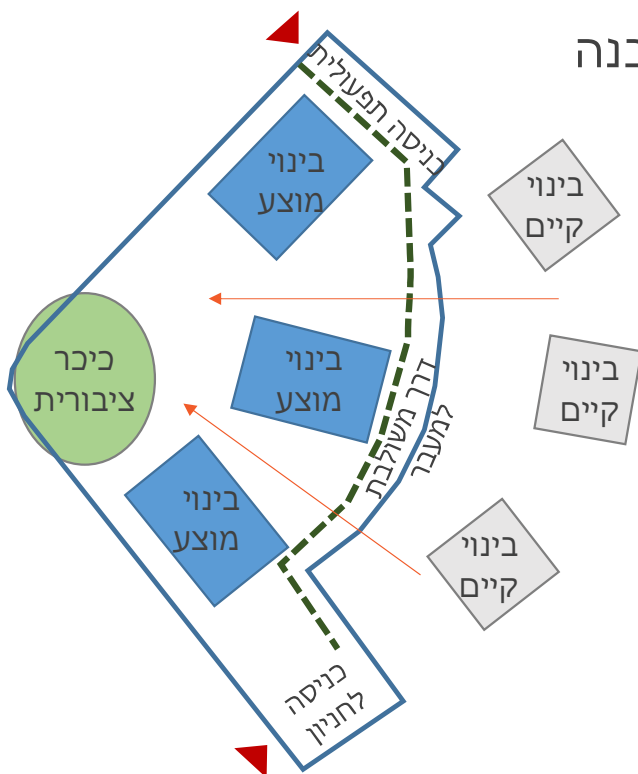
תא שטח רציף למגורים
המאפשר הצמדת חניות
תת קרקעיות

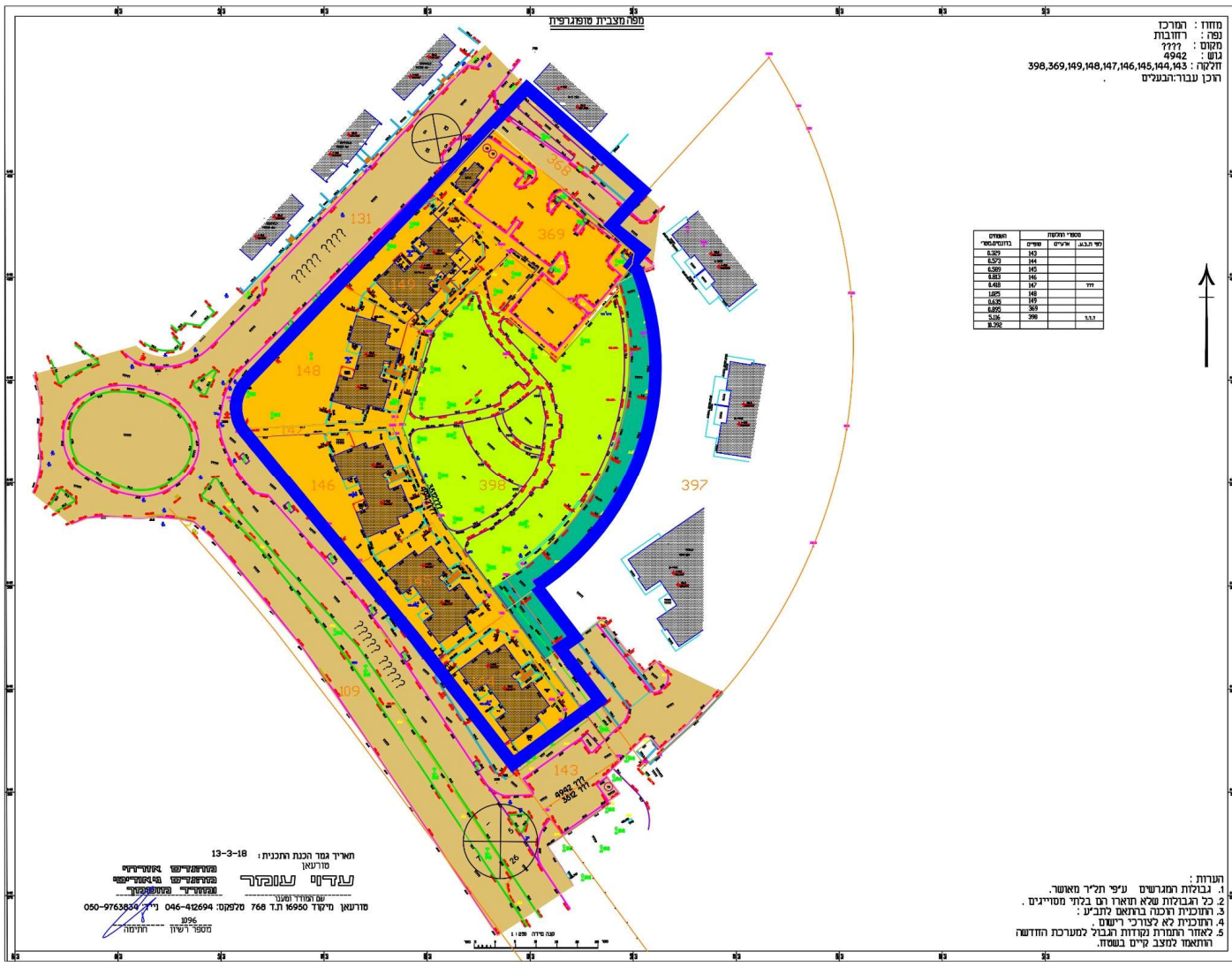
מעבר תחתי

זיקה למעבר תת קרקעי
המאפשרת גישה לחניה
ציבורית עתידית

עיקרי התכנית

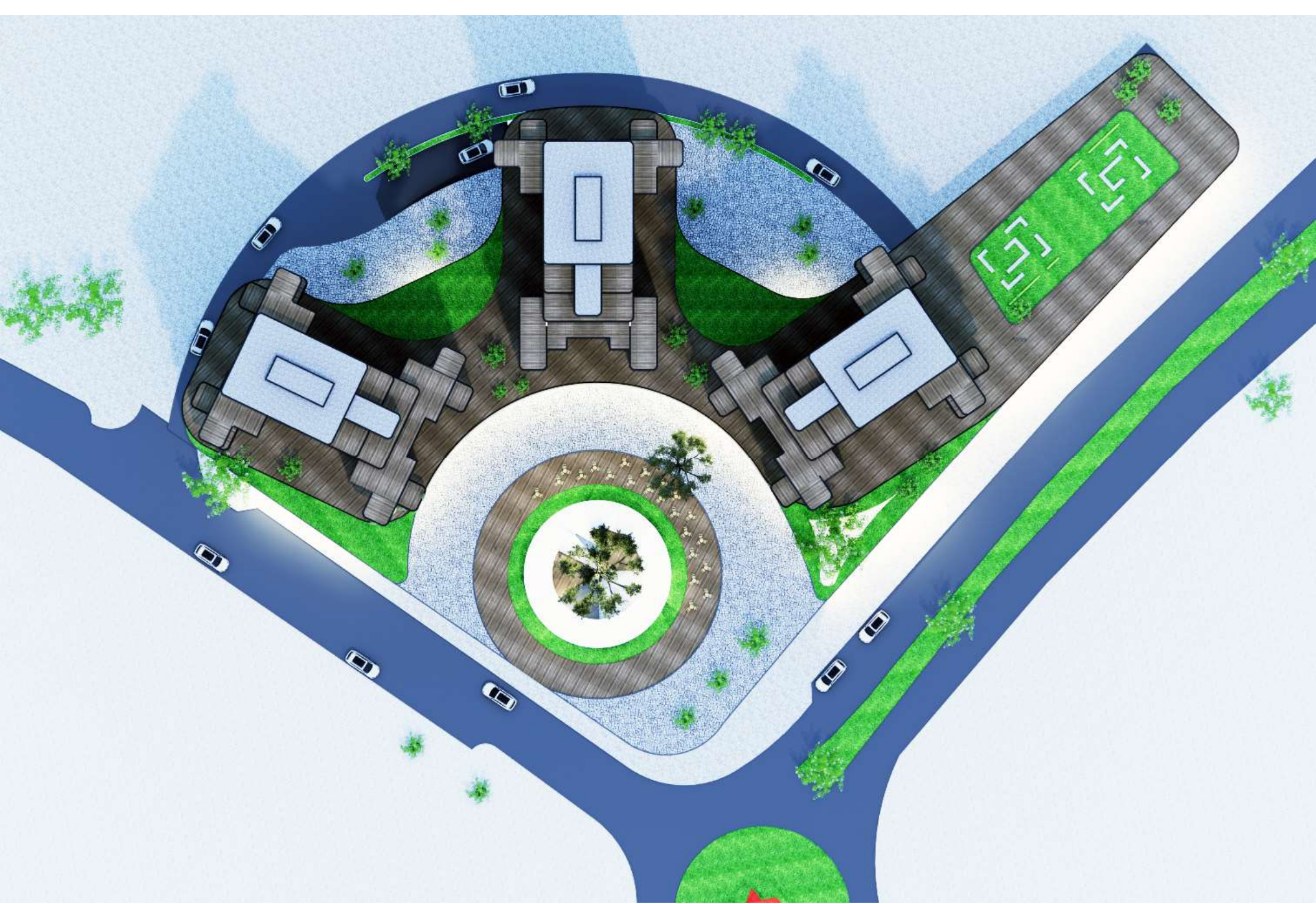
- איחוד וחלוקה מחדש של מגרשי המגורים והשטחים הפתוחים
- יצירת מערך מגורים היקפי המאפשר הקמת כיכר ציבורית לעבר כיכר הרחובות דואני והאלון
- הקמת 3 מבנים בני 16 קומות , סה"כ 159 יח"ד מוצעות (53 יח"ד בבניין)
- קומת קרקע מסחרית מלווה את הכיכר הציבורית , סה"כ כ-2000 מ"ר
- קביעת פתרונות חניה תת קרקעיים בהתאם לתקן תקף של עיריית יבנה







העמדה על רקע סביבה קיימת



Gal-or
Fishbain
Architects





קומת קרקע



Gal-or
Fishbain
Architects

כניסת רכב פרטי

רח' האלון

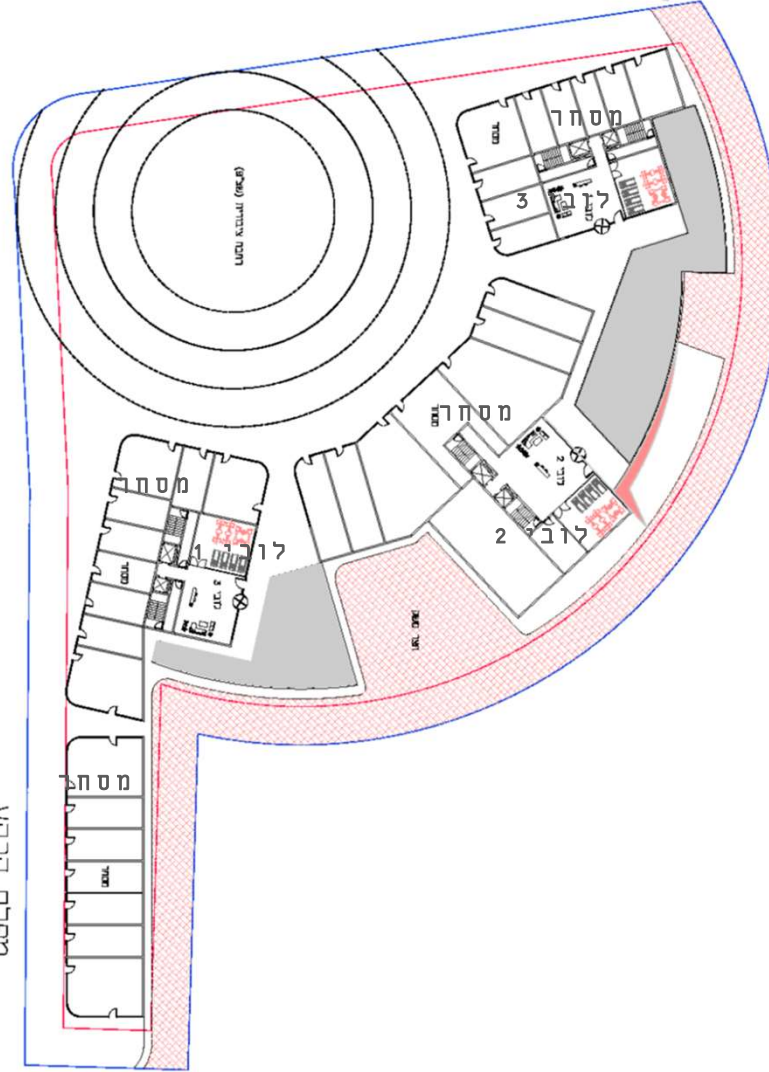
כניסה 9

רח' דואני

מפלס קרקע

כניסה A

כניסת רכב מסחר



העמדה – מפלס רחוב/מסחר



Gal-or
Fishbain
Architects

אדריכלות
קבוצת גבאי

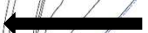
כניסת רכב



מסחר

לובי

ירידה
לתת
קרע



כיכר
עירונית

מסחר

לובי

חניה +
מיסעה



מסחר

לובי

חניה

מסחר

כניסת שרות



תכנית קומת קרקע



Gal-or
Fishbain
Architects

תחנת
קבוצת נבאי



Gal-or
Fishbain
Architects

גורן
פישבאין



Gal-or
Fishbain
Architects

קבוצת גבאי

פינוי בינוי דואני האלון



Gal-or
Fishbain
Architects

גל-ור
פישבאין
קבוצת נבוא



Gal-or
Fishbain
Architects





Gal-or
Fishbain
Architects

גורן
קבוצת גורן



Gal-or
Fishbain
Architects

גורן
קבוצת גורן



Gal-or
Fishbain
Architects

גורן
פישבאין



קומה 2 – דירות גג מסחר



Gal-or
Fishbain
Architects

קבוצת גבאי



Gal-or
Fishbain
Architects



פינוי בינוי דואני האלון

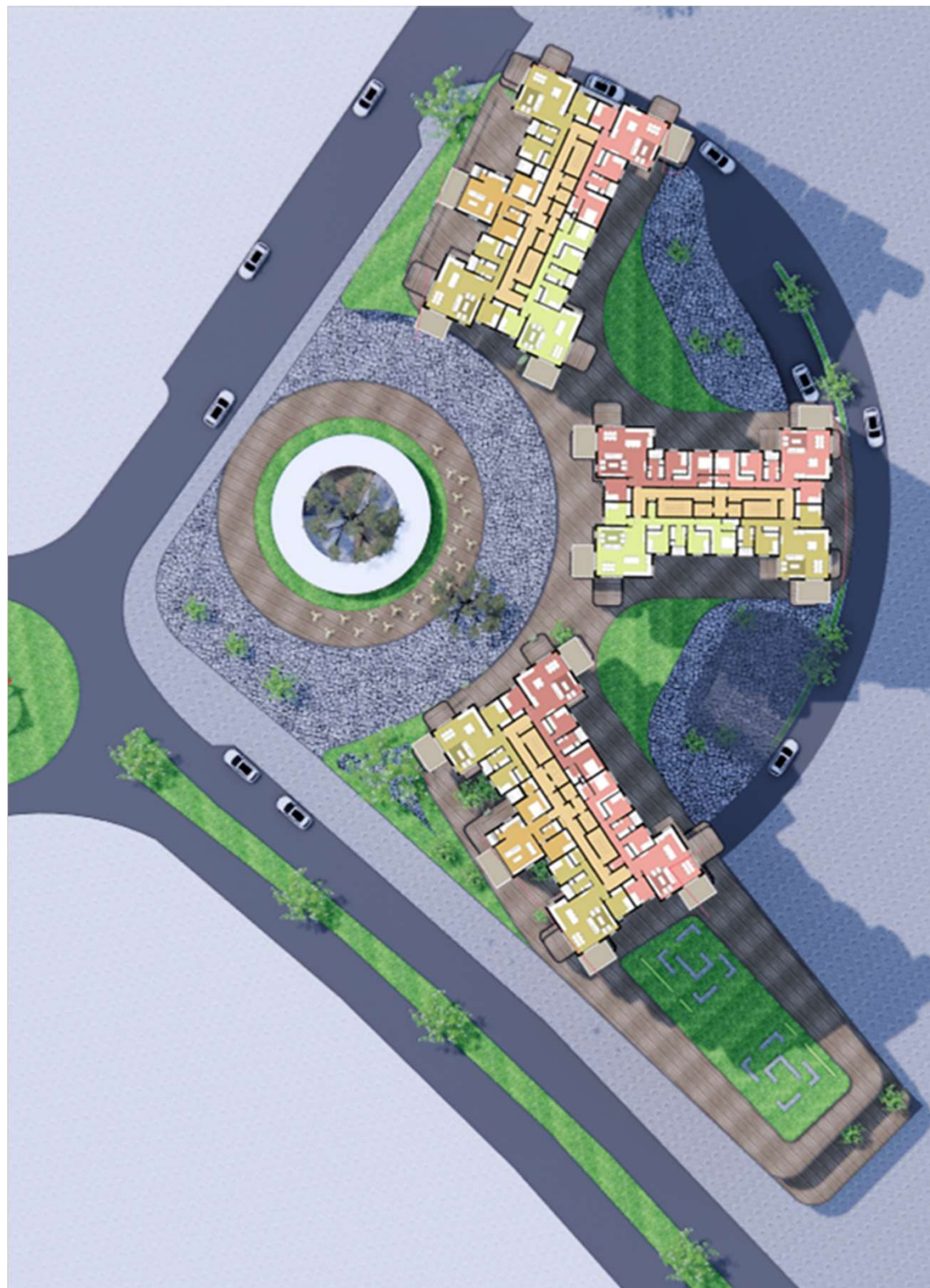


תכנית קומה טיפוסית



Gal-or
Fishbain
Architects

מבנה
קבוצת גבאי



קומה 3
דירות גג מסחר



Gal-or
Fishbain
Architects

דירת 3 חד'
90 מ"ר

דירת 4 חד'
105 מ"ר

דירת 3 חד'
75 מ"ר

דירת 3 חד'
90 מ"ר

דירת 5 חד'
122 מ"ר



Gal-or
Fishbain
Architects

קבוצת נבאי
YONAH

קומה טיפוסית – בניין 61 יחד'

דירת 4 חד'
105 מ"ר

דירת 3 חד'
90 מ"ר

דירת 4 חד'
105 מ"ר

דירת 5 חד'
122 מ"ר



בינוי פינוי דואני האלון יבנה

עבור בנין אחד מתוך שלושה
שטחי פלדלת עיקרי + ממד

יח"ד	ריכוז	גרעין/לובי	חדרים 3	חדרים 5	חדרים 4	חדרים 4	קומה	גובה מעל הים	גובה יחסי
2	360	60	150	150			16	45.9	66.9
3	450	60	140	140	110		15	42.84	63.84
4	510	80	90	120	110	110	14	39.78	60.78
4	510	80	90	120	110	110	13	36.72	57.72
4	510	80	90	120	110	110	12	33.66	54.66
4	510	80	90	120	110	110	11	30.6	51.6
4	510	80	90	120	110	110	10	27.54	48.54
4	510	80	90	120	110	110	9	24.48	45.48
4	510	80	90	120	110	110	8	21.42	42.42
4	510	80	90	120	110	110	7	18.36	39.36
4	510	80	90	120	110	110	6	15.3	36.3
4	510	80	90	120	110	110	5	12.24	33.24
4	510	80	90	120	110	110	4	9.18	30.18
4	510	80	90	120	110	110	3	6.12	27.12
	50	50					2	3.06	24.06
	150	150	לובי			מסחר	1	0	21
53	7130	1280			300		8710	סהכ	
							26130	עבור 3 בניינים	

כמות	לבנין אחד
4	פנטהאוז
25	חד 4
12	חד 5
12	חד 3
	גרעין
53	סהכ

מכפיל פינוי
3.975

עבור 3 בניינים
159 יח"ד
900 מסחר
100 אקוילנט יח"ד / מסחר
9 יח"ד / מסחר

סה"כ יח"ד 168
דירות תמורה 40
מכפיל פינוי 4.2

גובה 3 מגדלים שכנים
מעל פני הים 74



Gal-or
Fishbain
Architects

גל-ור
פישבאין
קבוצת נבא



Gal-or
Fishbain
Architects





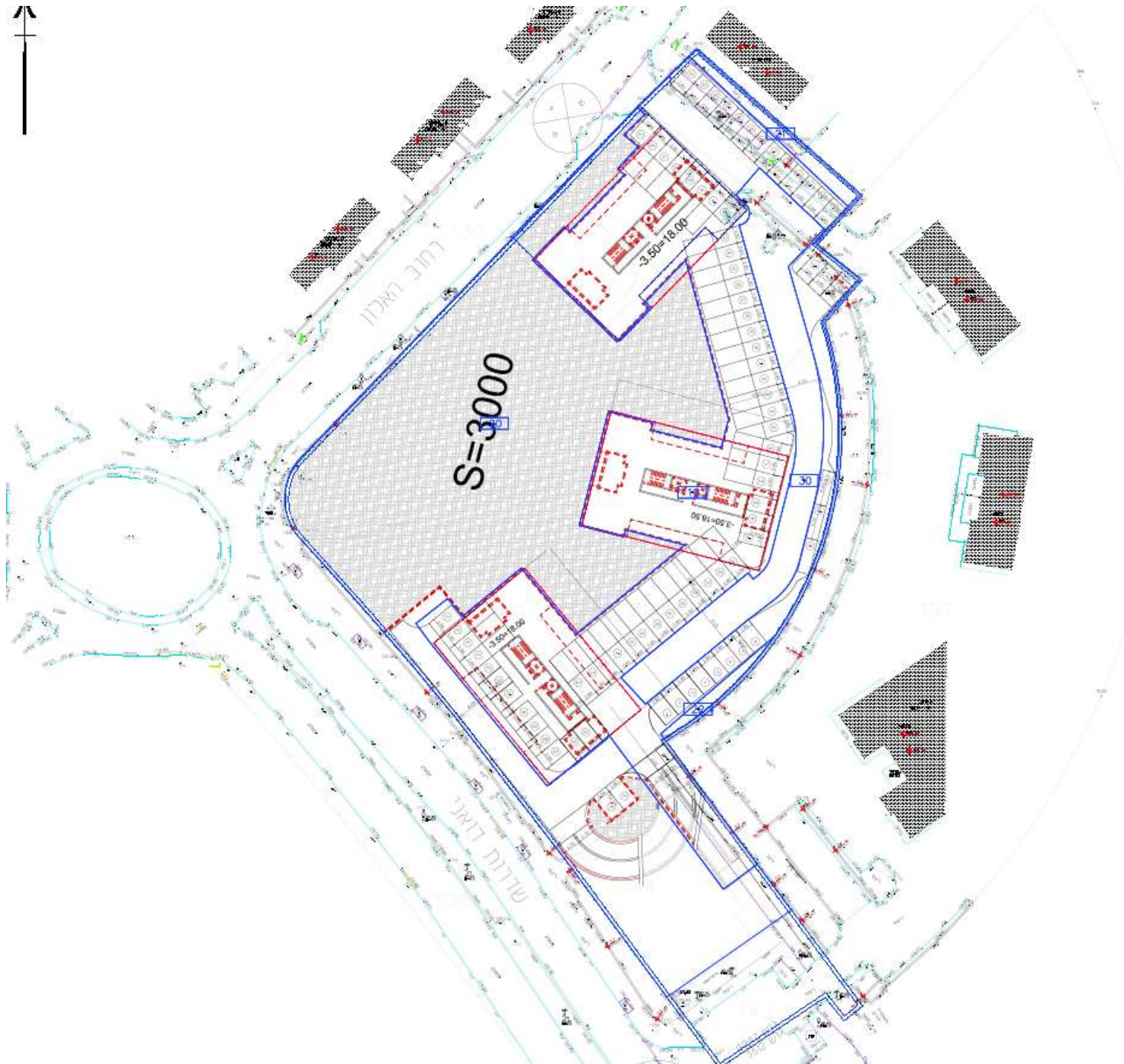
Gal-or
Fishbain
Architects

יחבמח
קבוצת גבאי

דואני 19-21, יבנה | קומה טיפוסית

מאזן חניה לפי תקן חניה ארצי (יבנה)

אופנועים		אופניים		רכב פרטי				רכב תפעולי		רכב פרטי		מס' יחידות דיוק
דרוש	יחס	דרוש	יחס	נכים	מוצע ראשונית כפולה			דרוש	יחס	דרוש	יחס	
16	1:10	159	1:1	1+2	—	18 מסחר 7 מגורים	קרקע	—		52	1:1.3	40(75–90)
16		159		—	35	82	מרתף 1-	—		136	1:1.7	80(90–110)
					32	53	מרתף 2-	2	1:400	18	1:50	39(>110)
					—	58	חניה במתקנים					
				3+3	67	200+18				2+2	—	תוספת חניית נכים למגורים
16		159		18+(7+82+53+58+67)=267+18 סה"כ מוצע: 6 חניות נכים				2		266+18+4 נכים		סה"כ דרוש:







Gal-or
Fishbain
Architects

פינוי בינוי דואני האלון



Gal-or
Fishbain
Architects

קבוצת גבאי

פינוי בינוי דואני האלון



Gal-or
Fishbain
Architects

גל-ור
פישבאין
קבוצת נבאים

פינוי בינוי דואני האלון



Gal-or
Fishbain
Architects



פינוי בינוי דואני האלון