

תוכנית בינוי

התוכנית המוצגת הינה תכנון רעיוני בלבד ונמצאת בשלבי עבודה. החומרים המוצגים אינם מהווים תוצר תכנוני סופי, והם עשויים להשתנות בהתאם להמשך התכנון, לבחינת החלופות ולאישורים הנדרשים.

שכונת מיטרני

התמצאות



תוכנית 10 /02/ 120/ 2 (1982)

יעוד: אזור מגורים ב'. מתחם ב3

שטח המגרש: 30 ד'.

צפיפות: עד 6 יח"ד לדונם (מקס. 180 יח"ד)

גובה: עד 2 קומות.

בנוי בפועל: 25 יח"ד צמודות קרקע, מושכרות

נדרשת תוכנית בינוי כתנאי להיתר



שכונת מיטרני יח"ד קיימות ומיפוי עצים



מסטר-גל אדריכלים
MESTER-GAL ARCHITECTS

שכונת מיטרני

מדרשת בן גוריון



25 יח"ד . רביעיות

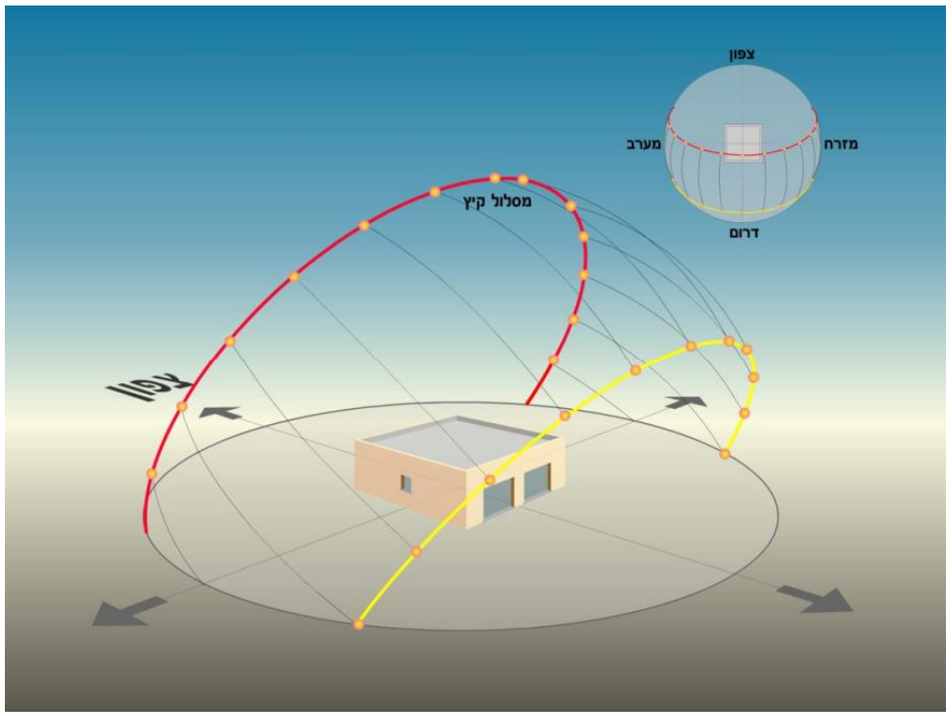
מדרשת בן גוריון

שכונת מיטרני

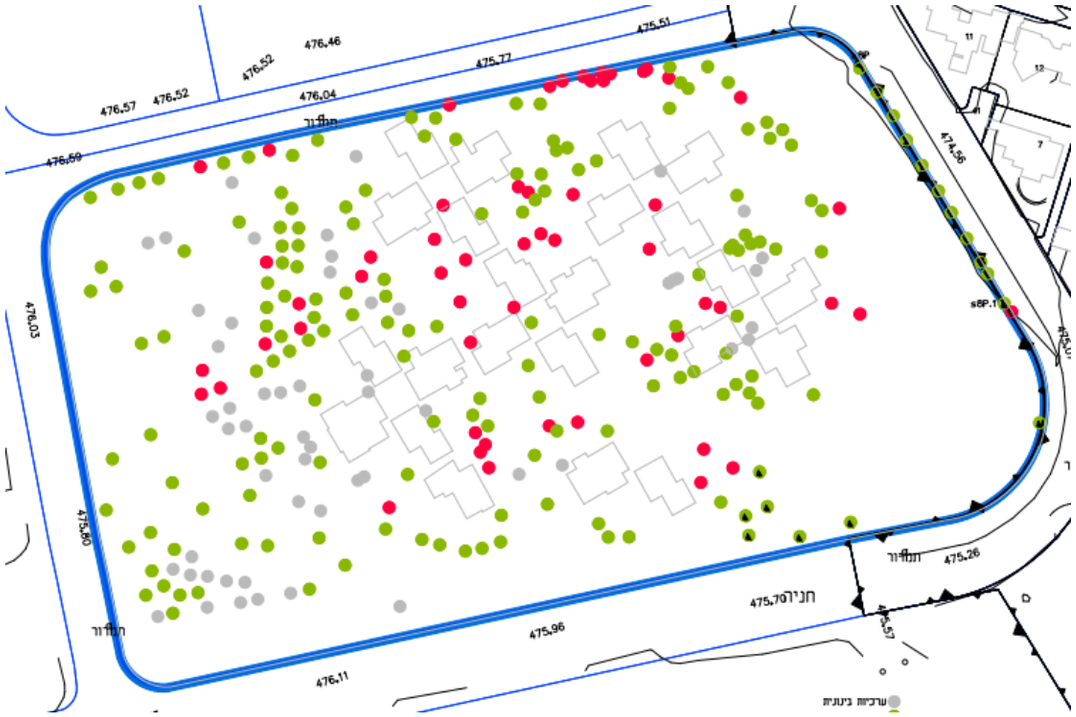
מסטר-גל
אדריכלים

MESTER-GAL
ARCHITECTS

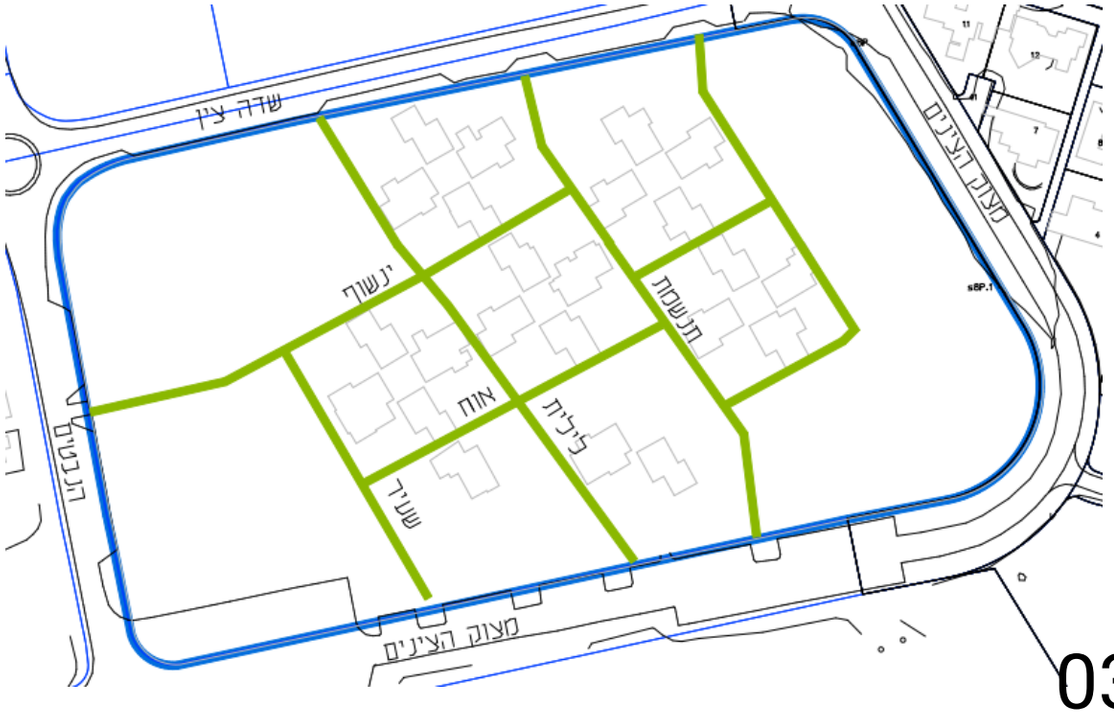
עקרונות תכנון



01
שמש חורף וקיץ

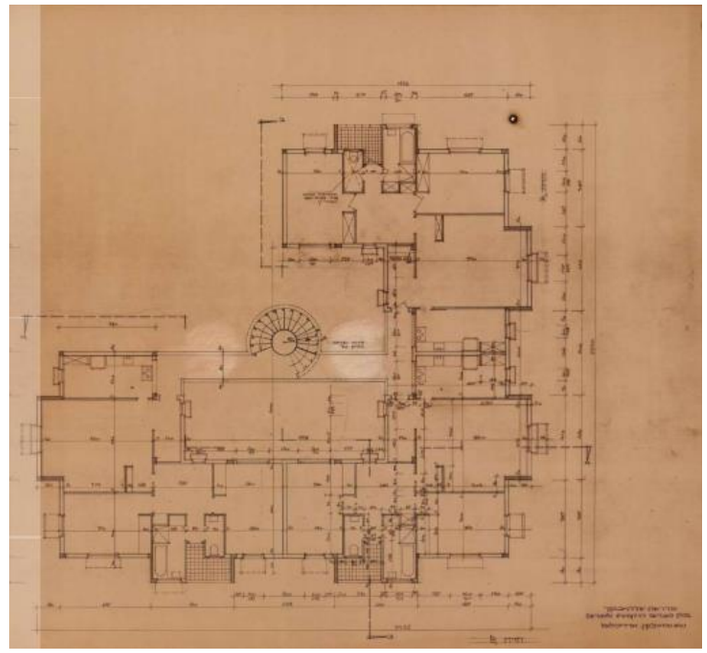


02
עצים קיימים



03
מערך השבילים

השפעות ועקרונות תכנון



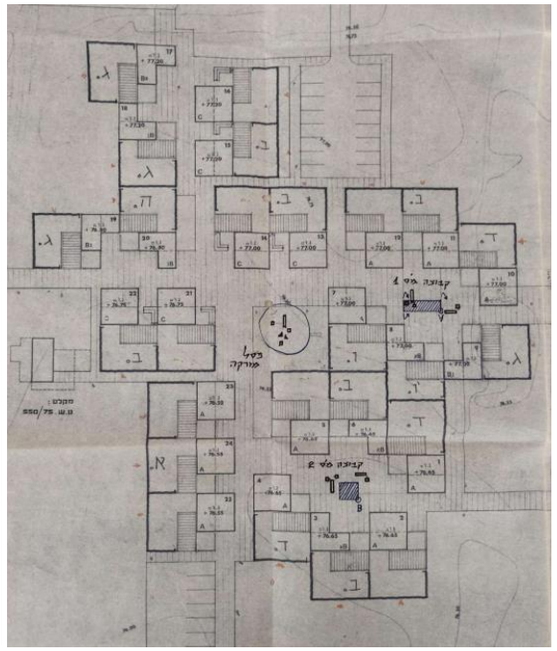




01
השבלולים

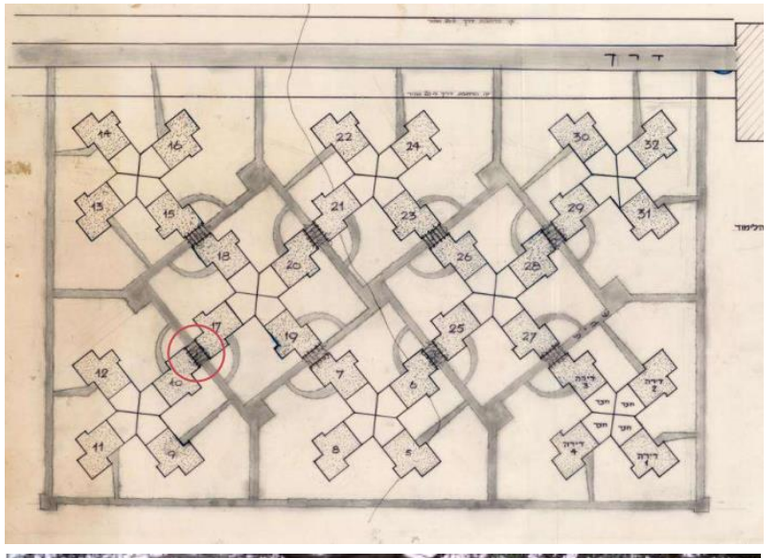
- מבנן קהילתי
- אזור כניסה משותף





02
הלגו

- פלסטיות
- מרקם שטיח



03
מיטרני

- העמדה
- זוית לדרום
- מקבצים
- מערך שבילים
- עצים



תוכנית העמדה כללית



מדרשת בן גוריון

שכונת מיטרני

תוכנית בינוי מוצעת 002

שלב A – 32 יח"ד

שלב B – 72 יח"ד

סה"כ 104 יח"ד

כ-167 חניות

+ 59 חניות ברחוב

מסטר-גל אדריכלים
MESTER-GAL ARCHITECTS

מבנן עקרוני מוצע

גודל דירה ממוצע כ- 110 מ"ר

כל זוג דירות גן-גג עד- 220 מ"ר

כל מקבץ כולל 4 זוגות/ 8 יח"ד סה"כ כ- 880 מ"ר

סה"כ יח"ד בשכונה כ-104 יח"ד /11,440 מ"ר

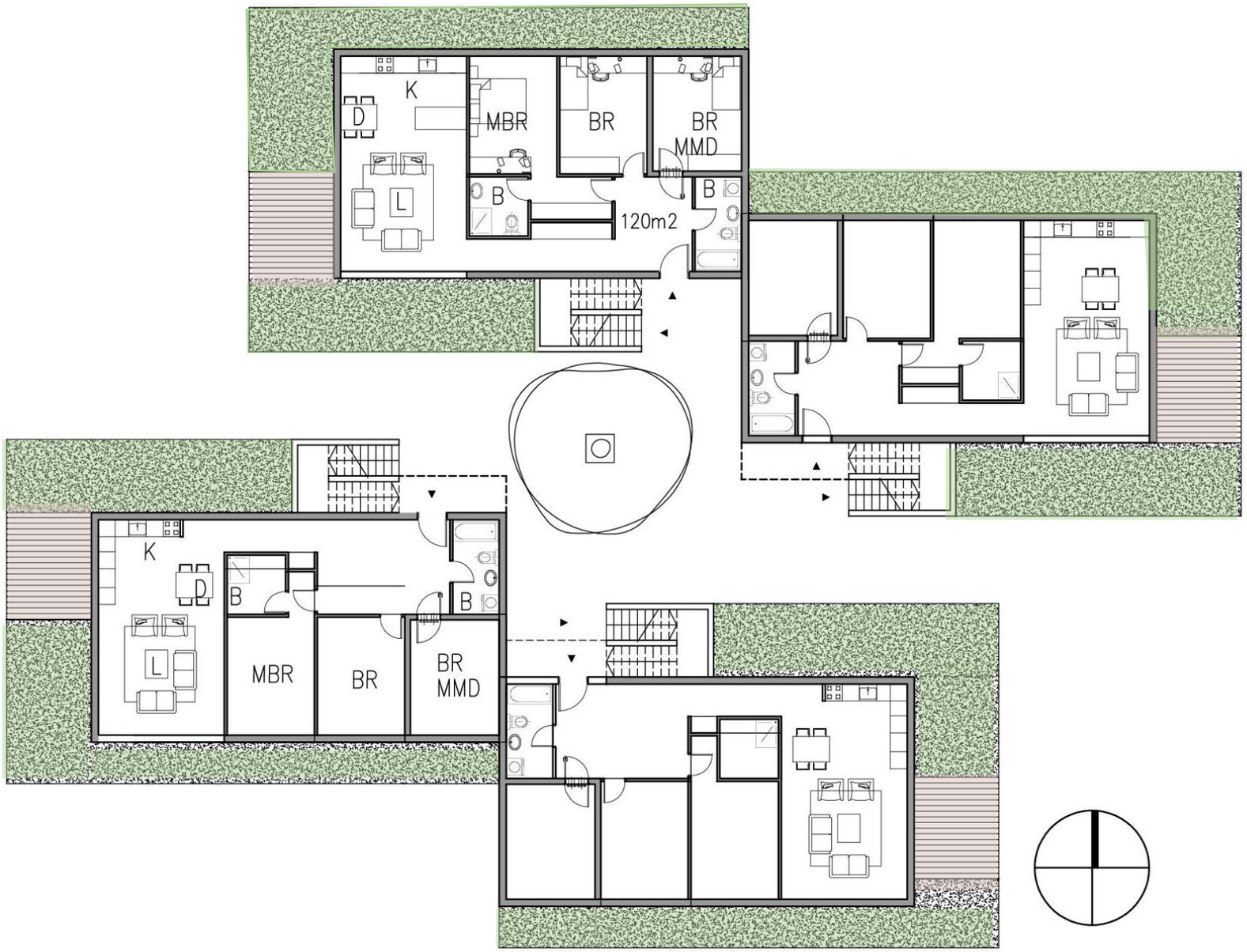


A-00

תכנית קומת קרקע

דירות 4 חדרים בשטח 120 מ"ר

דירות צפוניות ודרומיות שונות – הסלון תמיד פונה לדרום

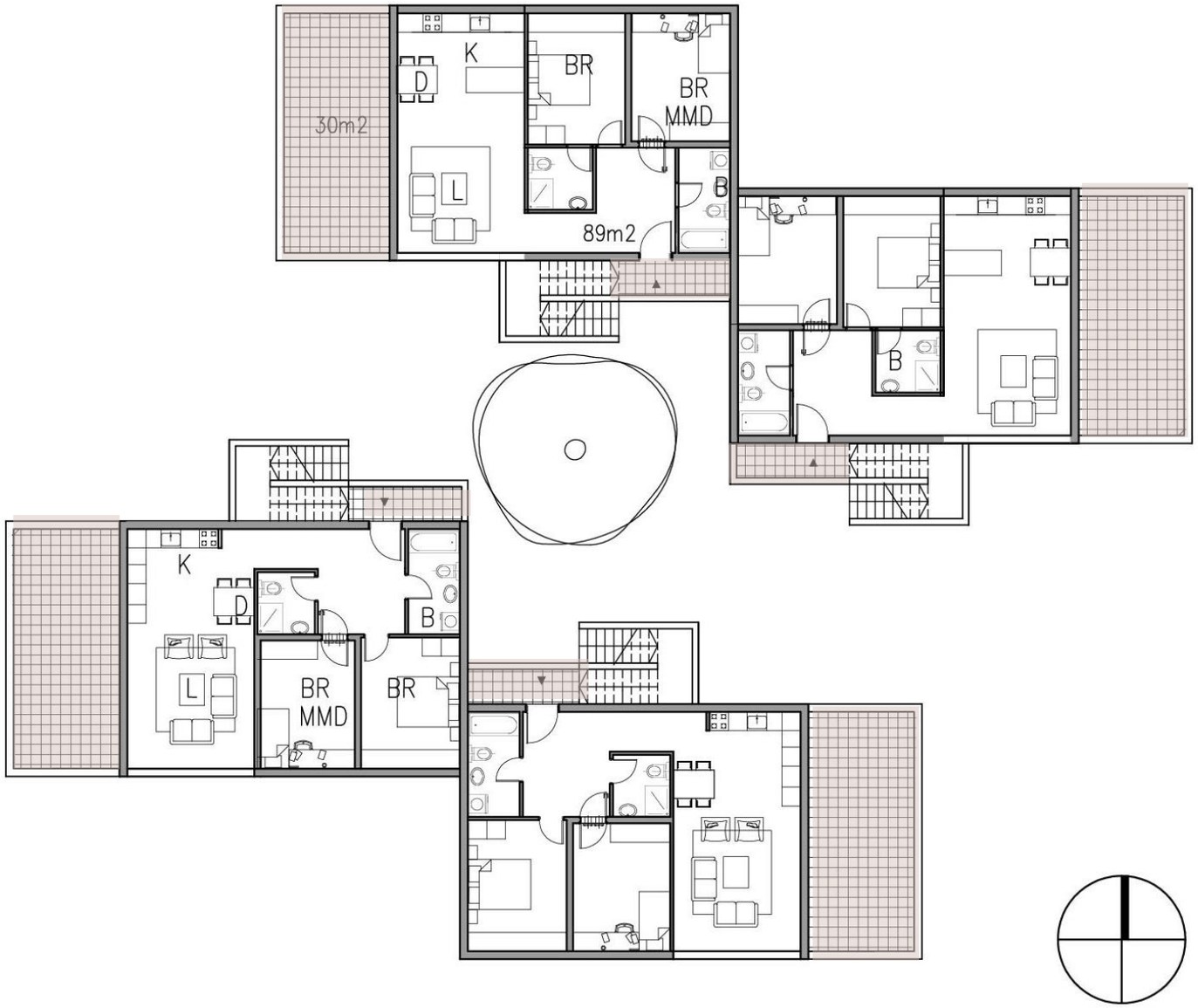


A-01

תכנית קומה א

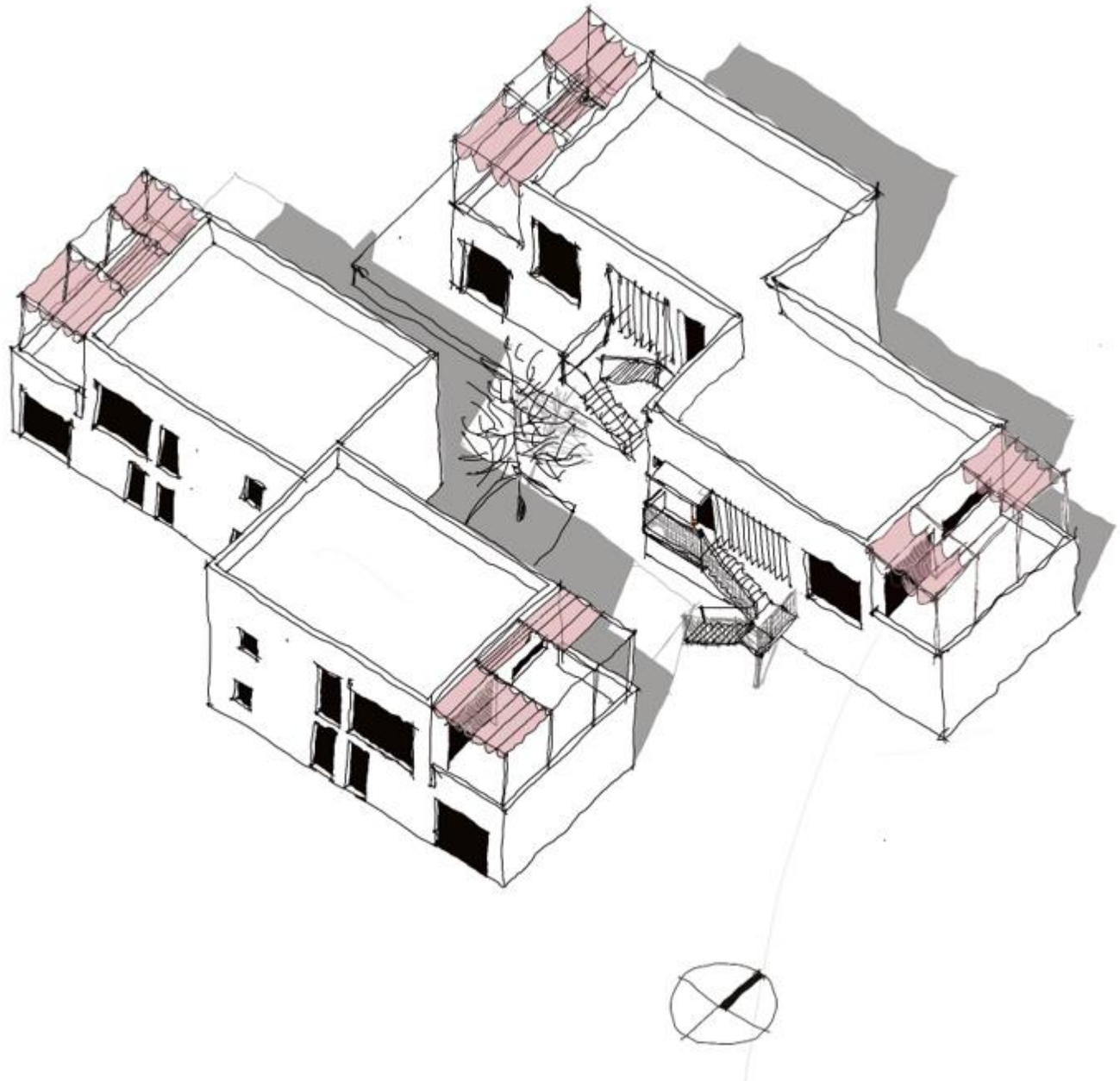
דירות 3 חדרים בשטח 89 מ"ר

דירות צפוניות ודרומיות שונות – הסלון תמיד פונה לדרום



חלופה A – מבט מכיוון דרום

A

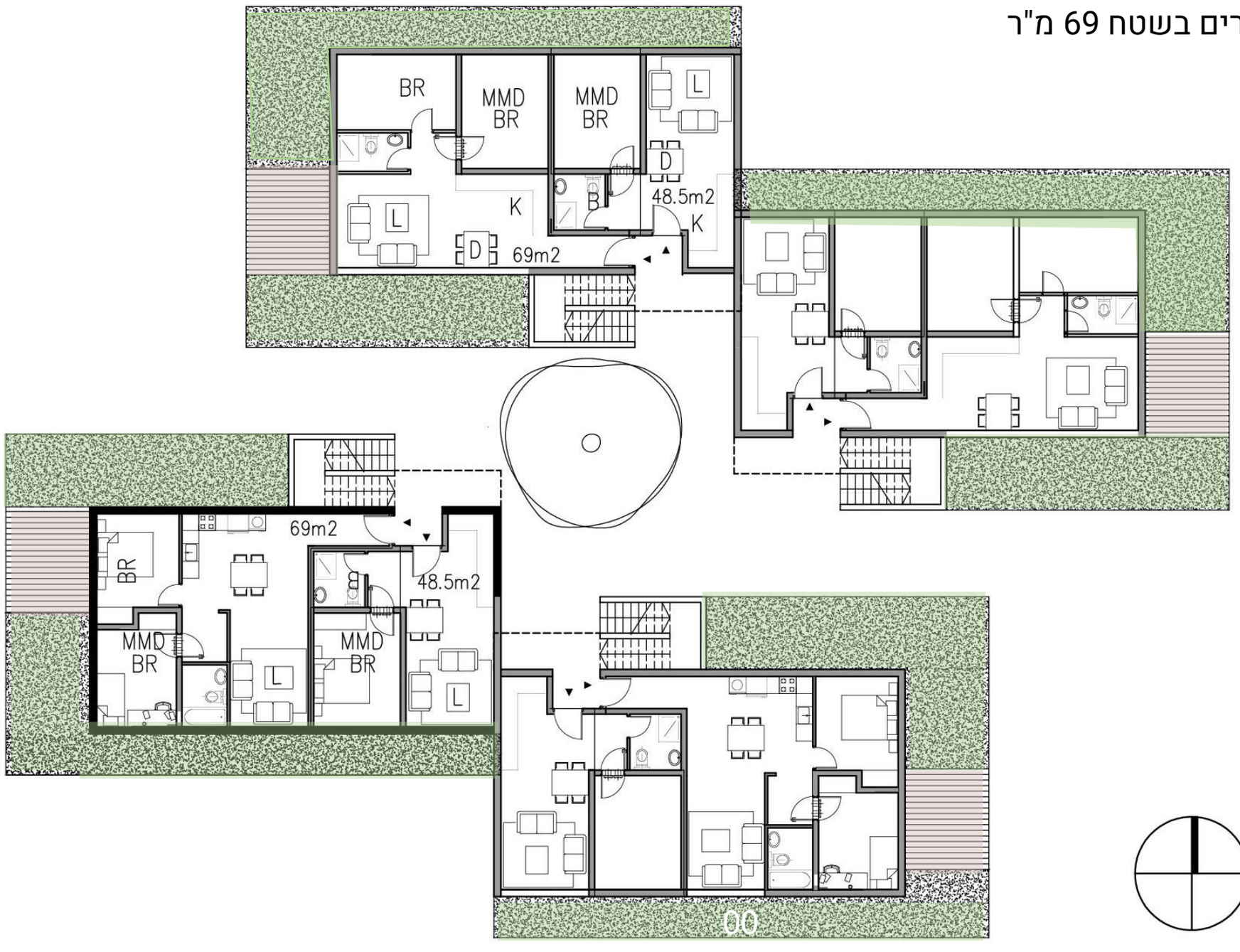


B-00

תכנית קומת קרקע

דירות 2 חדרים בשטח 48 מ"ר

דירות 3 חדרים בשטח 69 מ"ר



מדרשת בן גוריון

שכונת מיטרני

מקבץ בינוי 12 יח"ד גן-גג

מסטר-גל אדריכלים

MESTER-GAL ARCHITECTS

תכנית קומה א

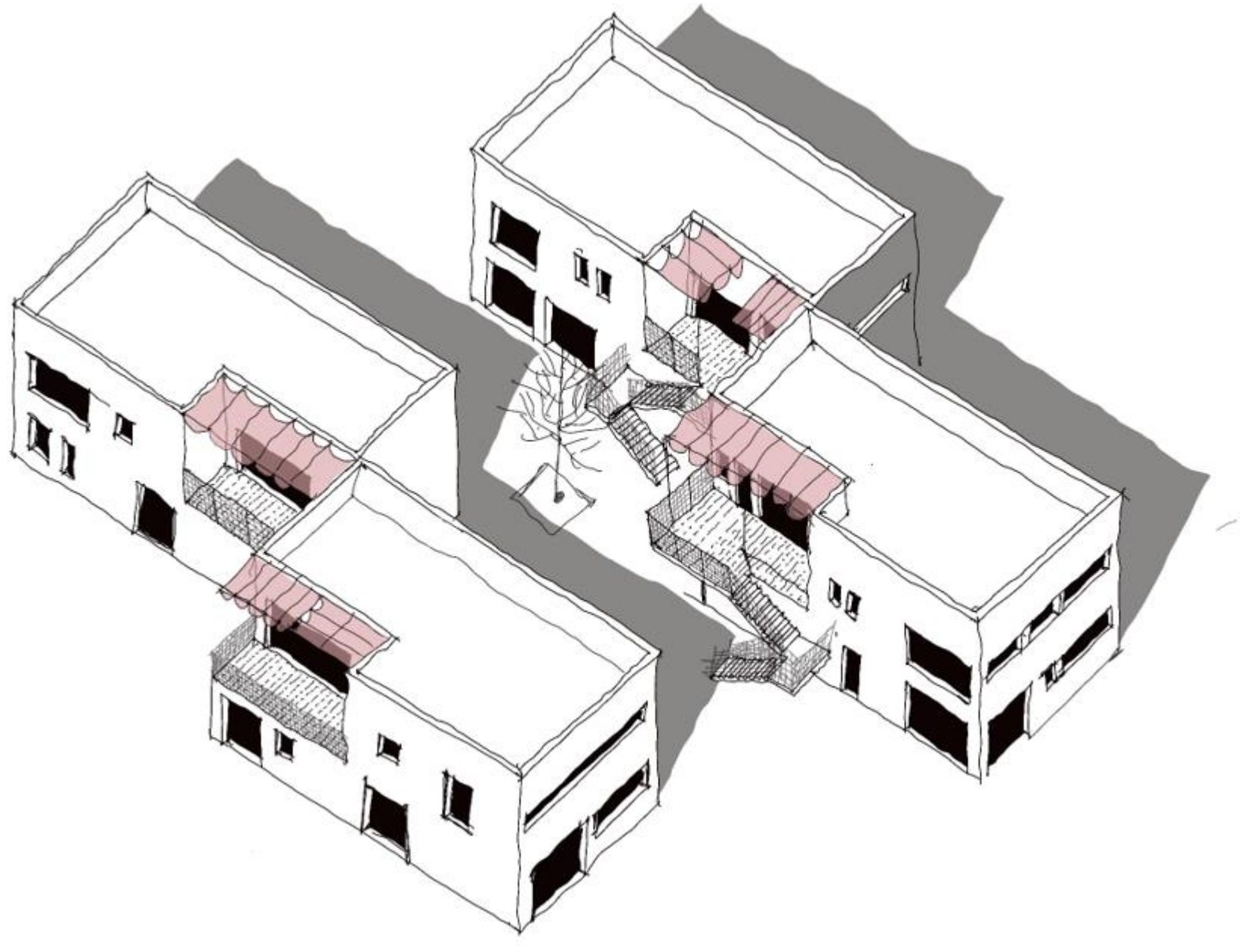
דירות 4 חדרים בשטח 110 מ"ר

B-01



חלופה –B מבט מכיוון דרום

B



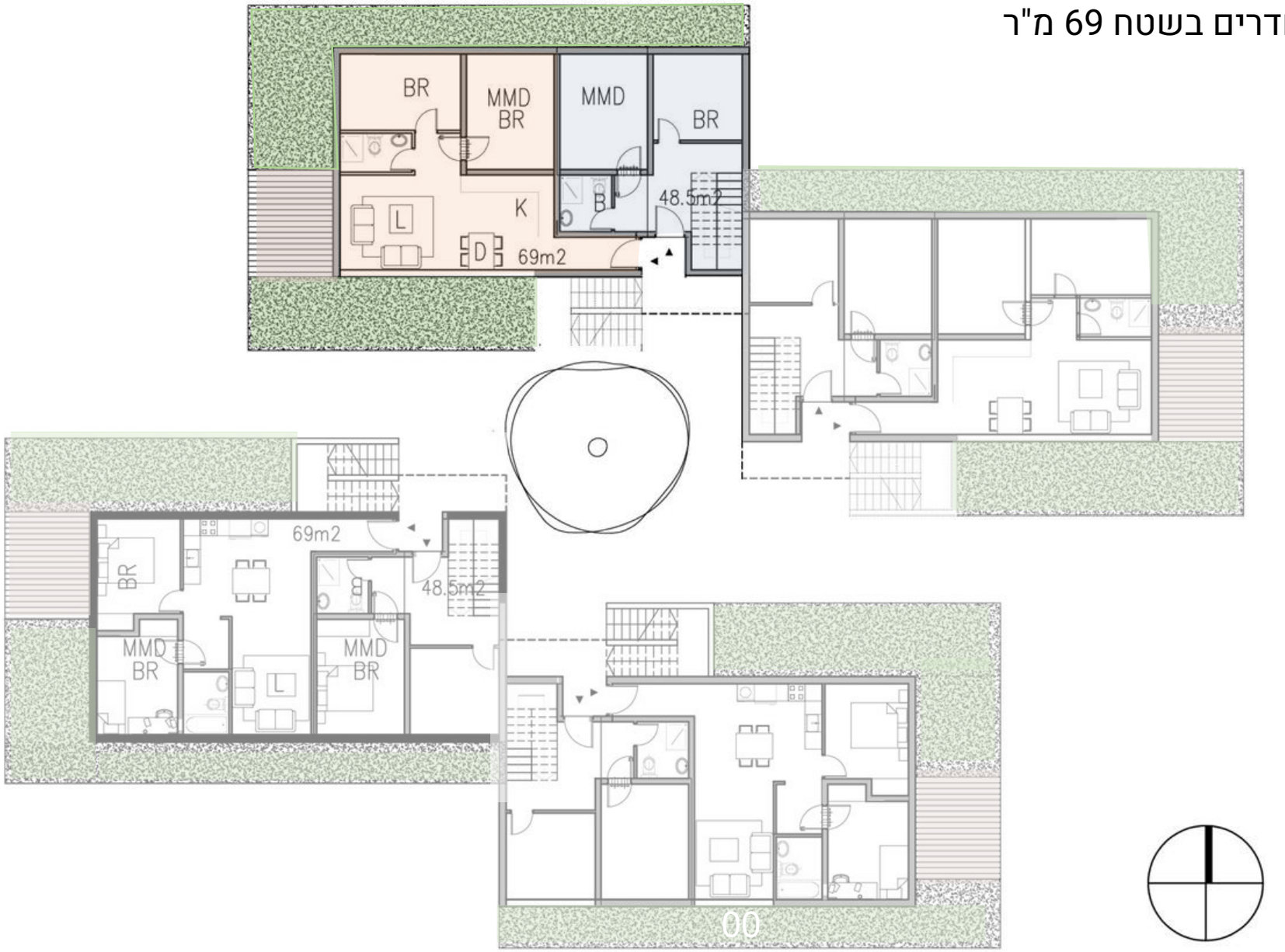
C-00

תכנית קומת קרקע

דירת דופלקס

קומת קרקע- בשטח 48 מ"ר

דירת 3 חדרים בשטח 69 מ"ר



C-01

תכנית קומה א

דירת 6 חדרים בשטח 138 מ"ר

קומת קרקע 48 מ"ר

קומה עליונה 90 מ"ר



שלב ראשון- בינוי בחלק המערבי הפנוי סה"כ 32 יח"ד חדשות. הבתים הקיימים נשארים



מדרשת בן גוריון

שכונת מיטרני

תוכנית בינוי מוצעת 002

שלב A – 32 יח"ד

מסטר-גל אדריכלים
MESTER-GAL ARCHITECTS

שלב שני הריסת המבנים הקיימים ובינוי החלק המזרחי סה"כ 104 יח"ד



מדרשת בן גוריון

שכונת מיטרני

תוכנית בינוי מוצעת 002

שלב A – 32 יח"ד

שלב B – 72 יח"ד

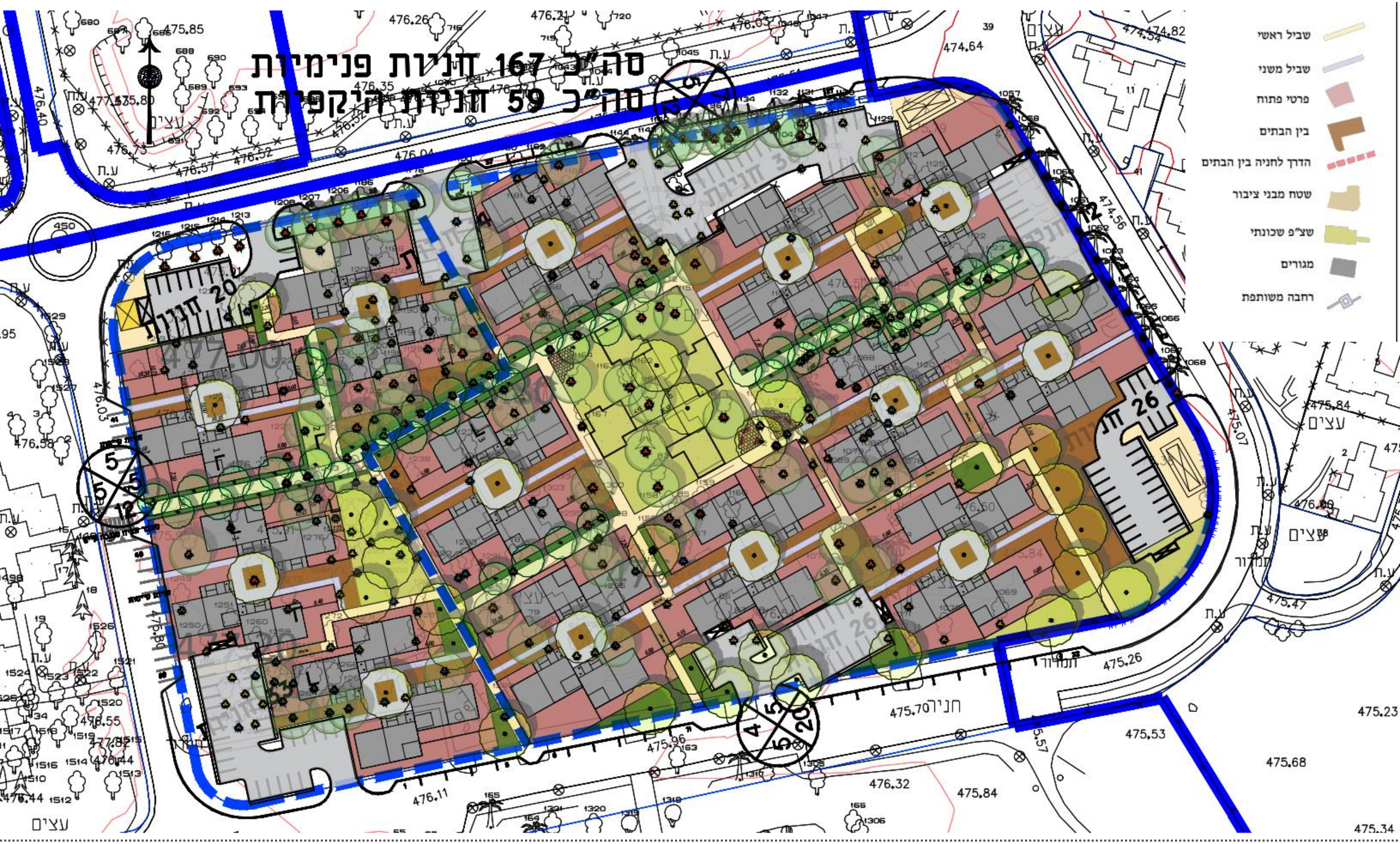
סה"כ 104 יח"ד

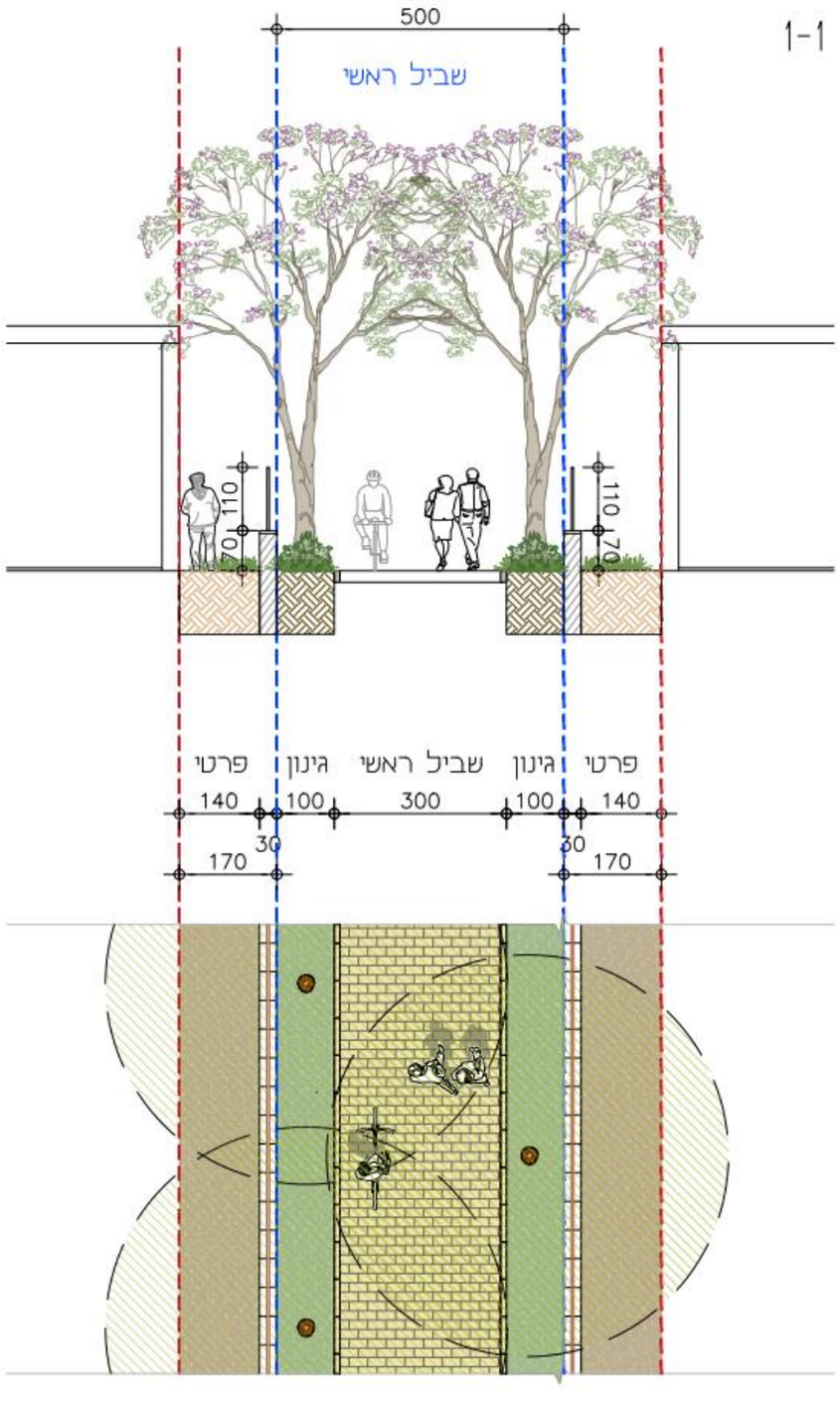
כ-167 חניות

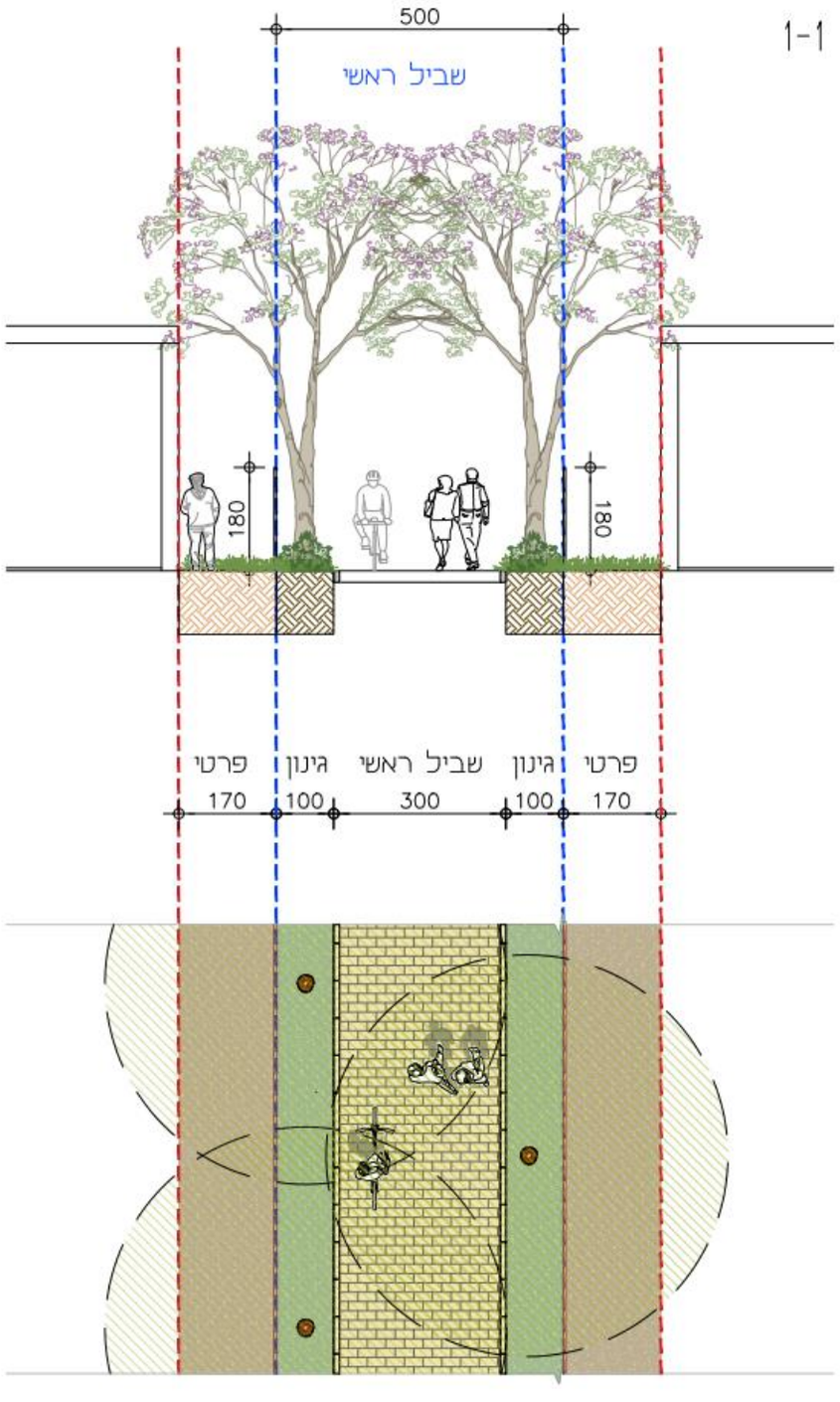
+ 59 חניות ברחוב

מסטר-גל אדריכלים
MESTER-GAL ARCHITECTS

תוכנית בינוי-פיתוח מוצעת





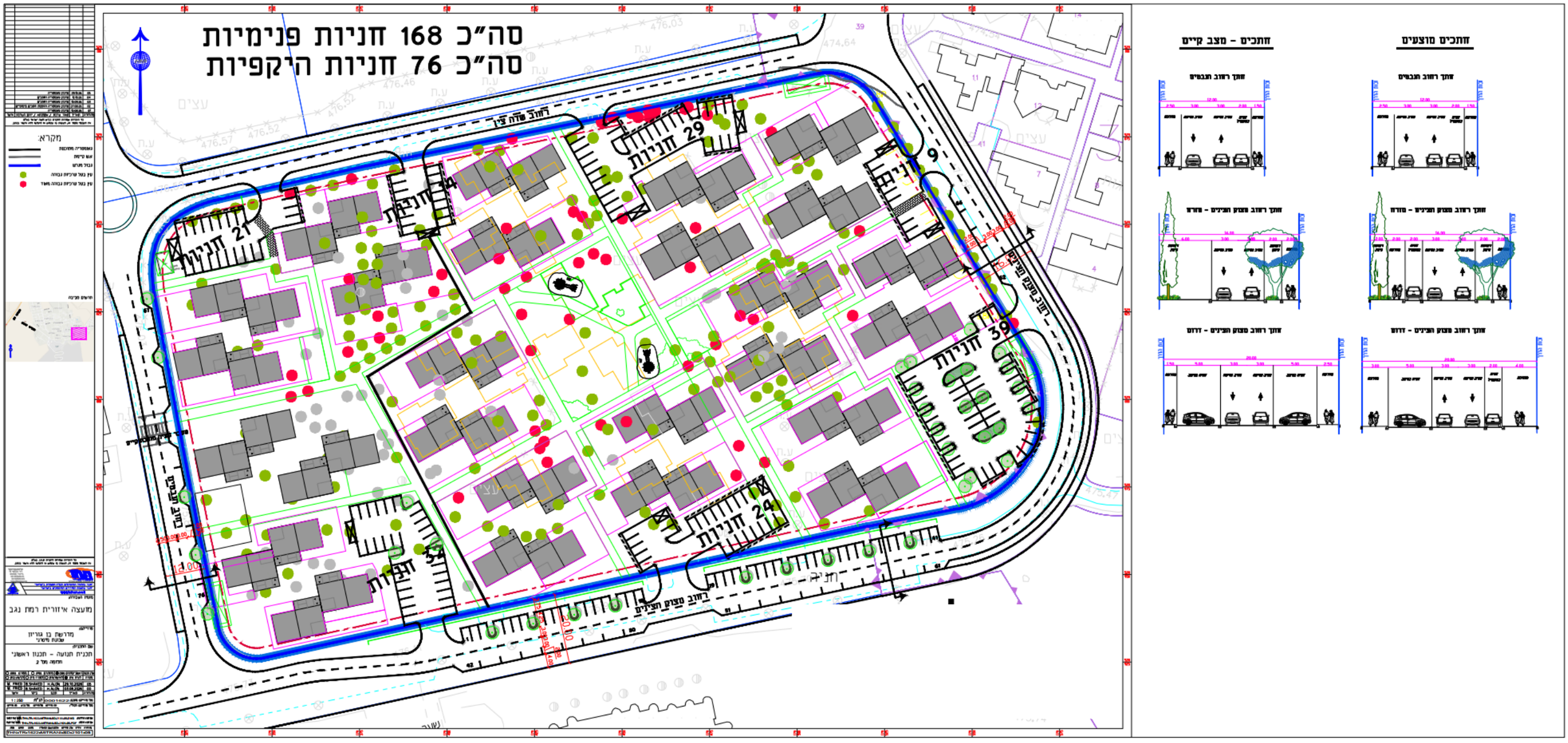


צור וולף אדריכלי נוף zur wolf landscape architects	תכנית: מיטרני	פרט: חתכי שביל ראשי - מעבר צר	12.12.12

מסטר-גל אדריכלים
MESTER-GAL ARCHITECTS

מדרשת בן גוריון | שכונת מיטרני

תוכנית תנועה





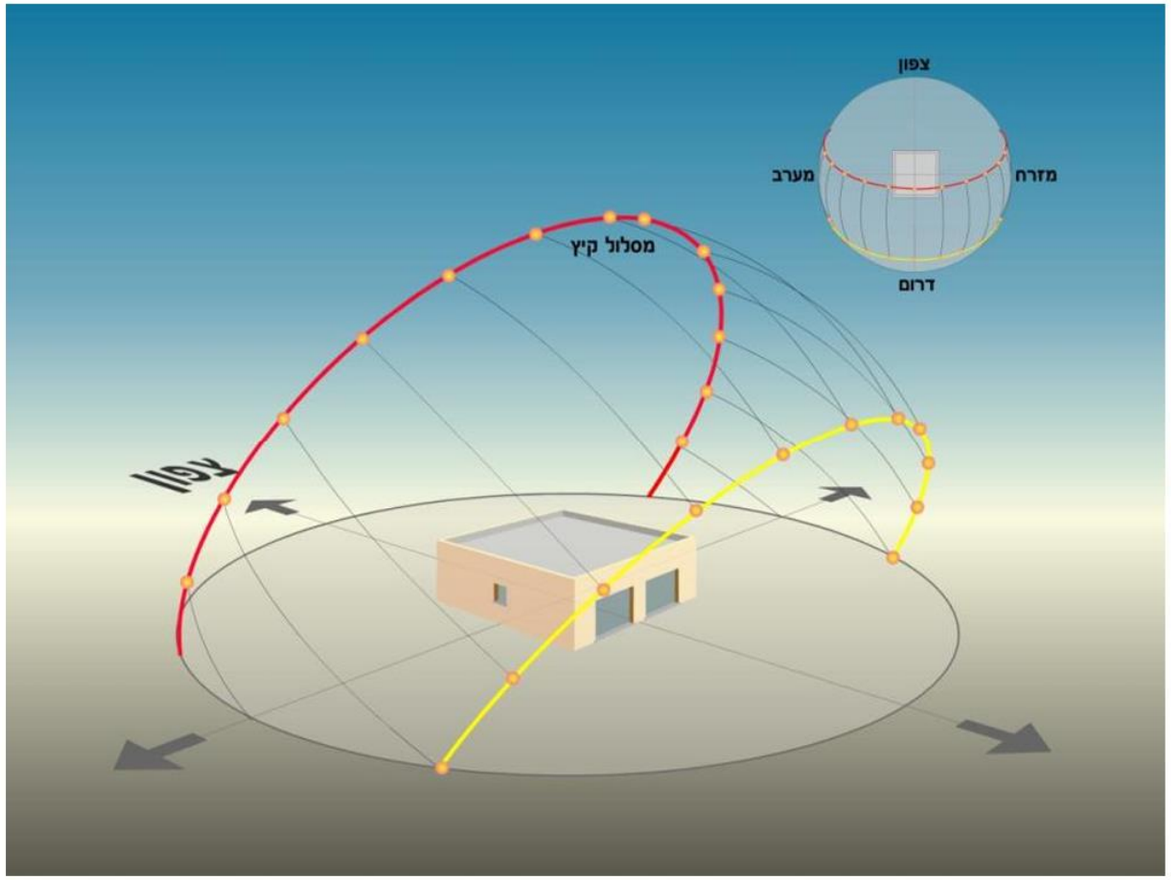
מדרשת בן גוריון

שכונת מיטרני

מסטר-גל
אדריכלים

MESTER-GAL
ARCHITECTS

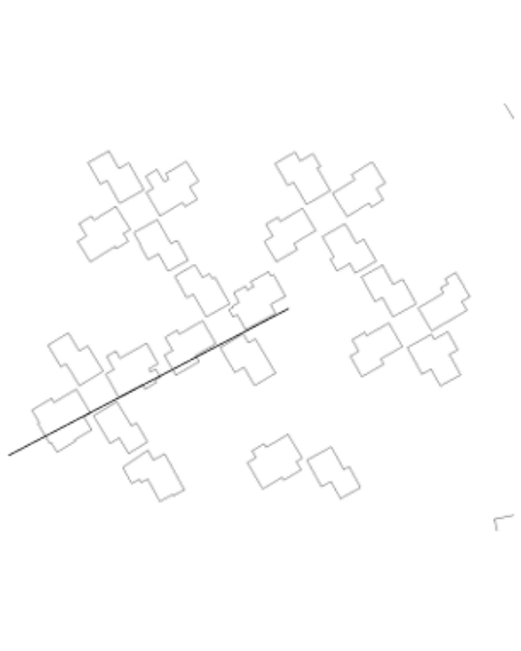
בדיקת הצללה – קיץ וחורף



שמש חורף



192₀ / 12₀ שכונת נוה בוקר

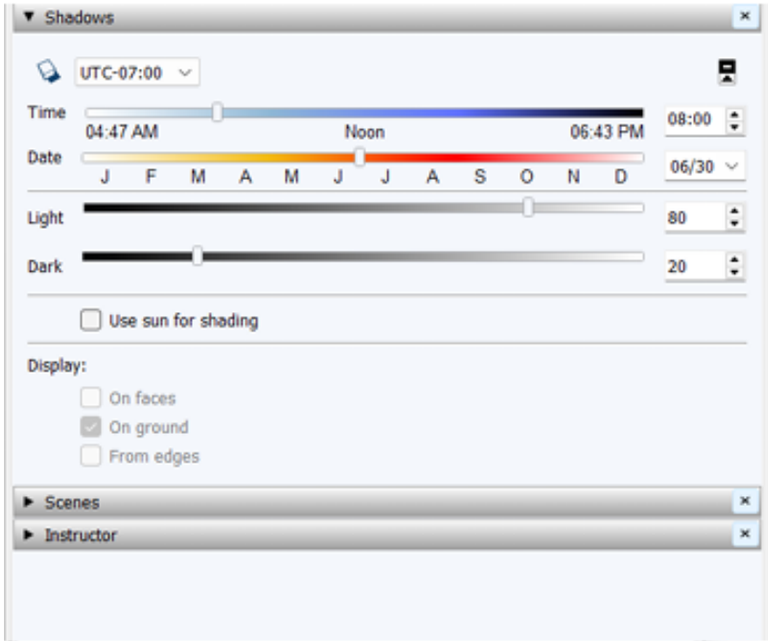


210₀ / 30₀ שכונת מיטרני



163₀ / 17₀ שכונת נוה ציון

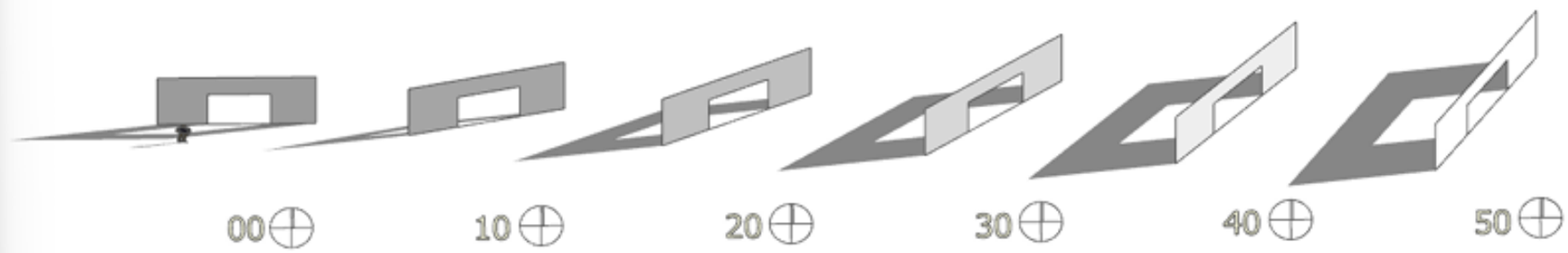
הפניה לדרום

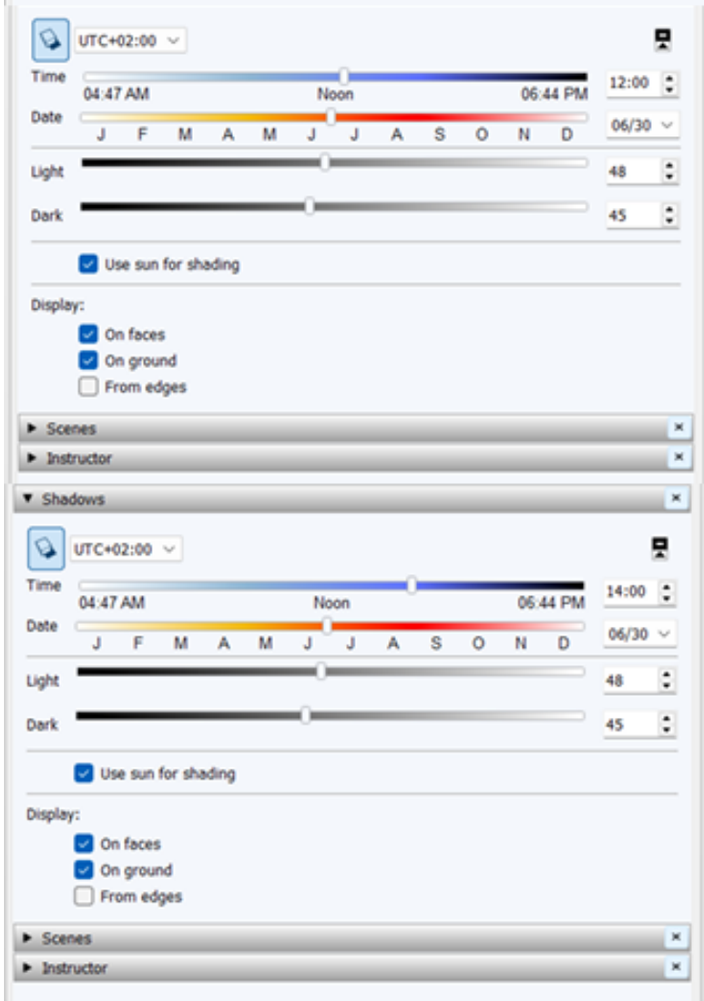


שיא הקיץ 30.06

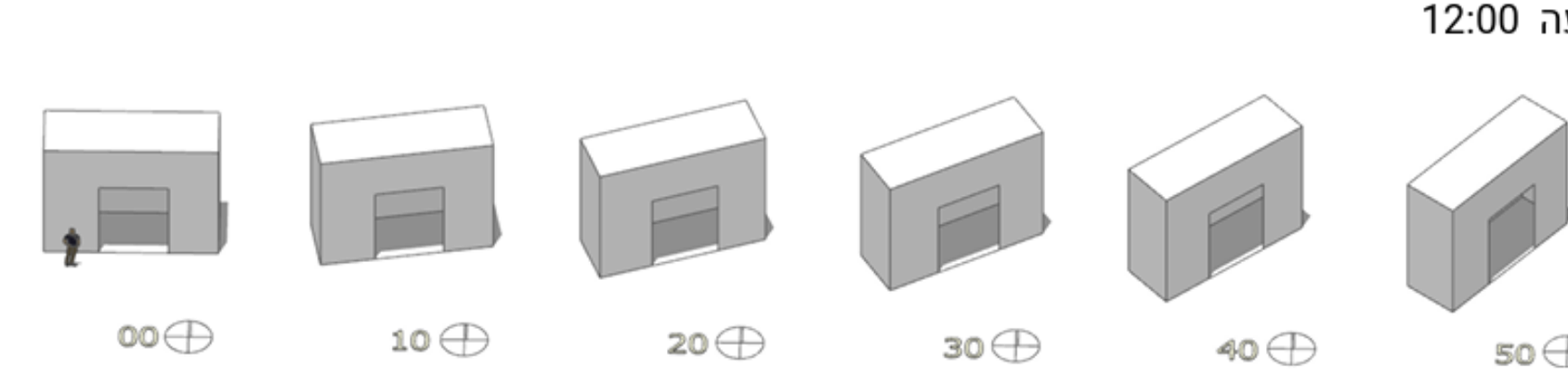
בשעות הבוקר יש חדירה של שמש אולם עד שעה שתיים עשרה היא הולכת ומצטמצמת כאשר בשעה שתיים החזית כולה כבר מוצלת. אין הבדל דרמטי בין הזויות השונות למעט בשעות הבוקר המוקדמות

שעה 8:00

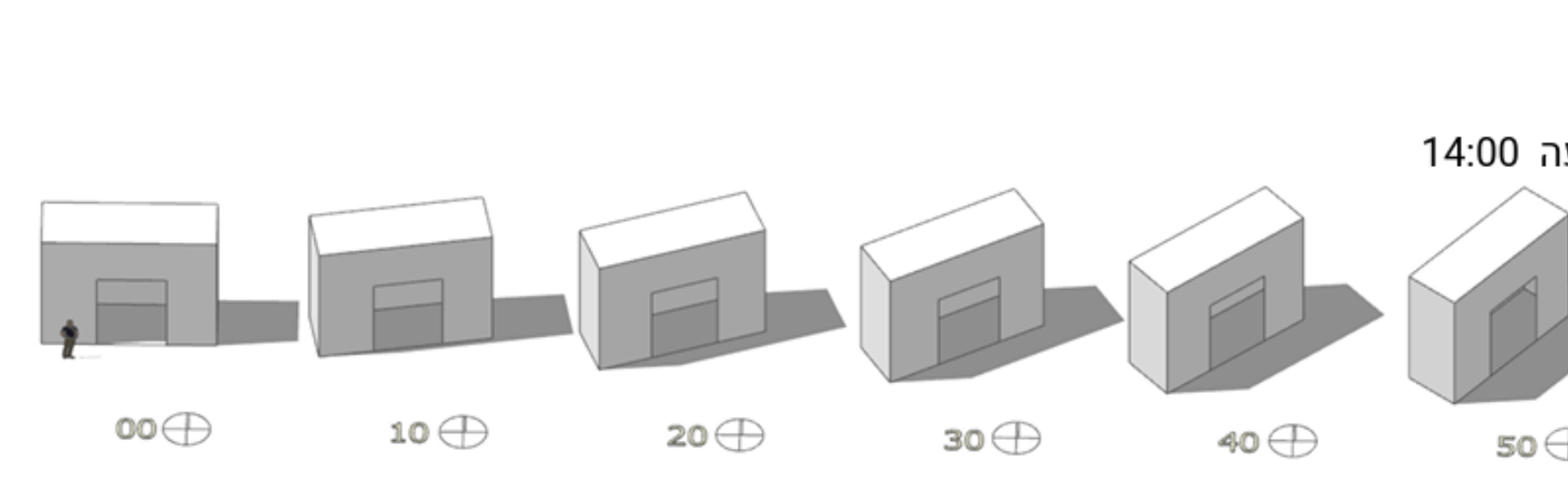




שעה 12:00

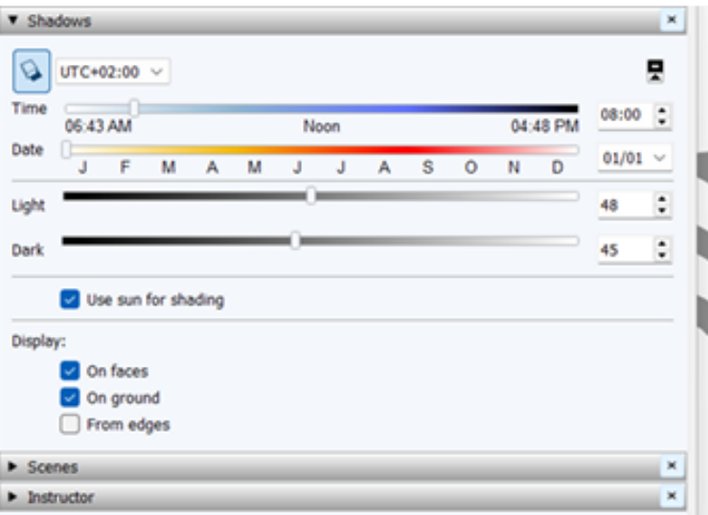


שעה 14:00

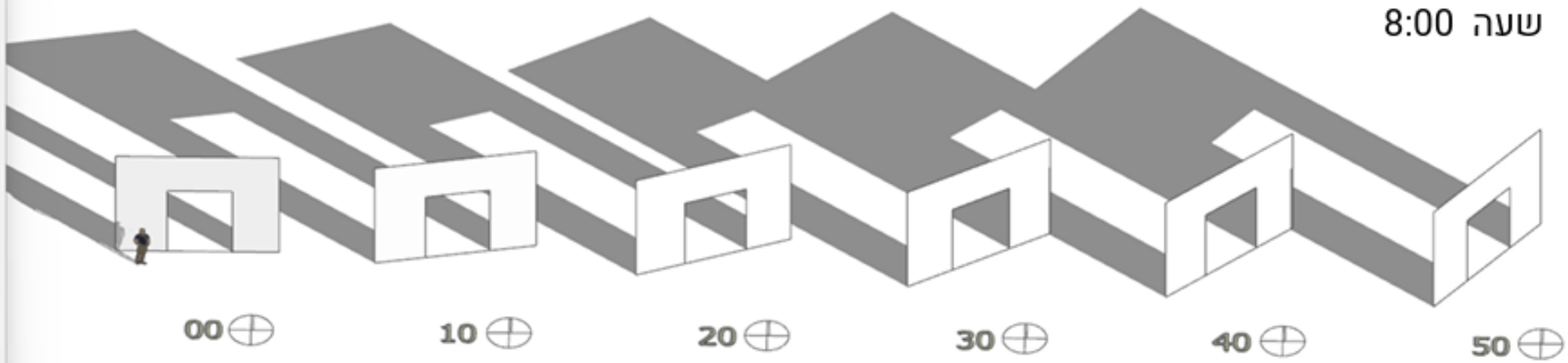


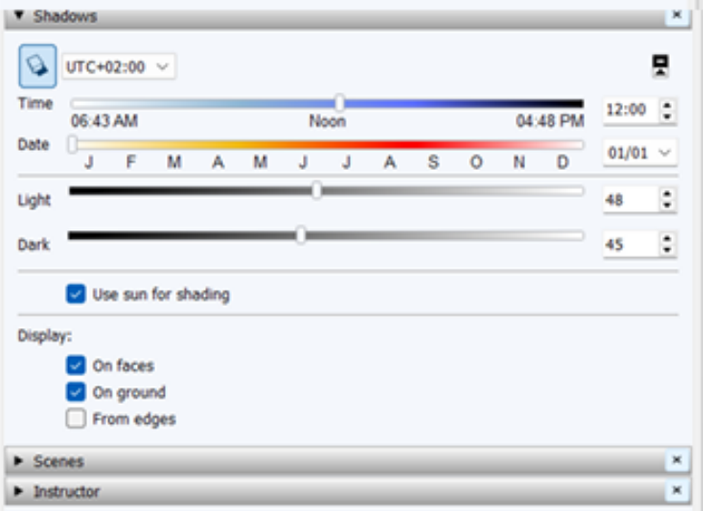
שיא החורף 01.01

חדירת שמש חורף משמעותית ללא הבדל משמעותי בין הזויות השונות

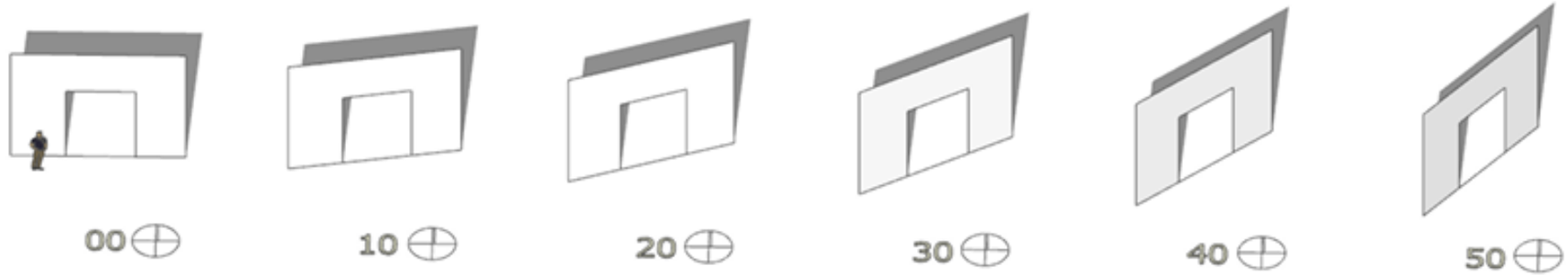


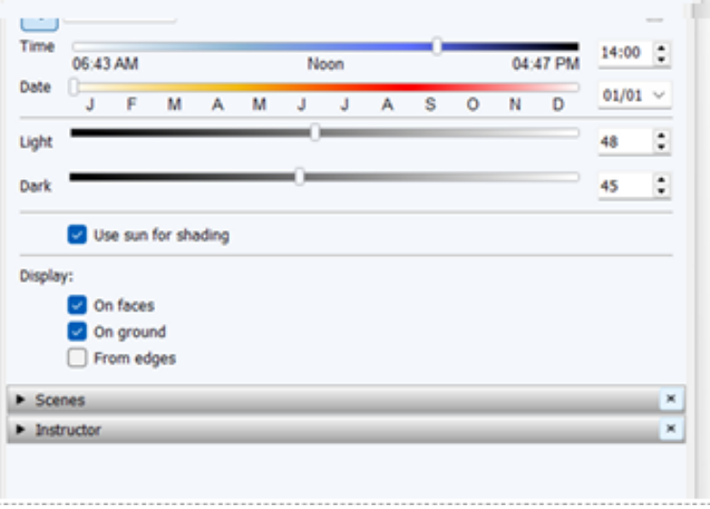
שעה 8:00





שעה 12:00





שעה 14:00

