NOA DAVID

ARCHITECTURE

PORTFOLIO

2019 - 2025

NOA DAVID

ARCHITECT

052-697-0707 | Noanoada123@gmail.com

אודותיי

שמי נעה דוד, אדריכלית (B.Arch) בעלת ניסיון בתכנון סטטוטורי ועבודה במחלקת תכנון ערים.
אוהבת ללמוד, להתנסות בכלים מקצועיים חדשים ולשלב בין חשיבה יצירתית לתכנון מדויק.
מחפשת מקום שבו אוכל להתפתח לאורך זמן ולקחת חלק בפרויקטים מגוונים ומשמעותיים.

נסיון תעסוקתי

2024-2025 **אדריכלית במחלקת תכנון ערים, יסקי מור סיון, בני ברק, ישראל.**

- השתלבות בצוות התכנון הסטטוטורי בפיתוח תכניות בקנה מידה עירוני ותכניות מפורטות.
- הכנת תשריטים, נספחי תכנון, תכניות מצב מאושר/מוצע, טבלאות זכויות ושרטוטים מקצועיים.
- עבודה עם מערכת תכנון זמין – מבא"ת, כולל העלאת מסמכי תכנון והיערכות להפקדה/אישור.
- הפקת הדמיות בסיס לכלל פרויקטי הצוות.
- הכנת מצגות מקצועיות ליזמים, עיריות, מחוזות וגורמי תכנון נוספים.
- עבודה מקצועית מול יועצים, מהנדסי ערים ורשויות מקומיות.
- שיתוף פעולה צמוד עם חברי צוות במסגרת פרויקטים מגוונים.
- אחריות אישית על פרויקטים מגוונים

השכלה

2012 - 2015 **תעורת בגרות, תיכון "רמות ים", מכמורת, ישראל**

- אנגלית: 5 יח"ל
- פסיכולוגיה-סוציולוגיה: 5 יח"ל
- אמנות: 8 יח"ל

2019 - 2024 **תואר ראשון באדריכלות (B.ARCH), בית הספר לאדריכלות, אוניברסיטת אריאל, ישראל**

שירות צבאי

2015 - 2017 **מש"ק תיאום ימי, בית ספר לקצינים (בה"ד 600), חיל הים, חיפה, ישראל**

- תיאום פעילויות מבצעיות והכשרות
- ניהול ותיאום לוחות זמנים לתרגילים ימיים
- ניהול צוות ותיאום במצבי לחץ
- שיתוף פעולה עם קצינים בכירים להכשרת חובלים וקצינים.
- שיתוף פעולה ועבודה שוחפת עם גורמים שונים, מבסיסים וחיילות מגוונים לצורך תרגולים ואימונים משותפים.

מיומנות

- Sketchup
- Microsoft software
- WordPress \ Wix
- Lumion
- Photoshop
- DaVinci Resolve
- Revit
- AutoCAD
- Enscape

שפות: עברית ואנגלית - שוטפת

NOA DAVID

ARCHITECTURE

תכנון סטטוטורי- נסיון תעסוקתי

מטרות התכנית

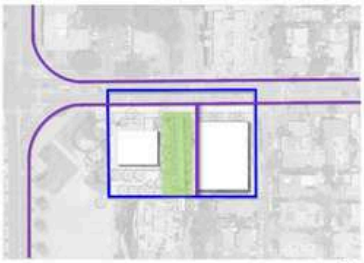
- פיתוח מרחב ציבורי איכותי בין גן הרצל, לבין כיכר בארי ומתחם החינוך והספורט.
- יצירת חזית מסחרית לאורך רחוב ההסתדרות.
- הקצאת 40% מכלל יחידות הדיור לטובת דיור מכליל.
- התחדשות עירונית והעצמת זכויות הבנייה בתחום התכנית לטובת שימושי תעסוקה, מגורים ומסחר.
- ניצול הנגישות הגבוהה ומערכות הסעת ההמונים להקמת מרחב מעורב שימושים.

חיבור למוקדים עירוניים ומטרופולניים

פיתוח מרחב ציבורי איכותי בין גן הרצל לכיכר בארי

הקצאת 40% מכלל יחידות הדיור לטובת דיור מכליל.

קרבה למערכות הסעת המונים



חזית מסחרית לאורך רחוב ההסתדרות והשצ"פ

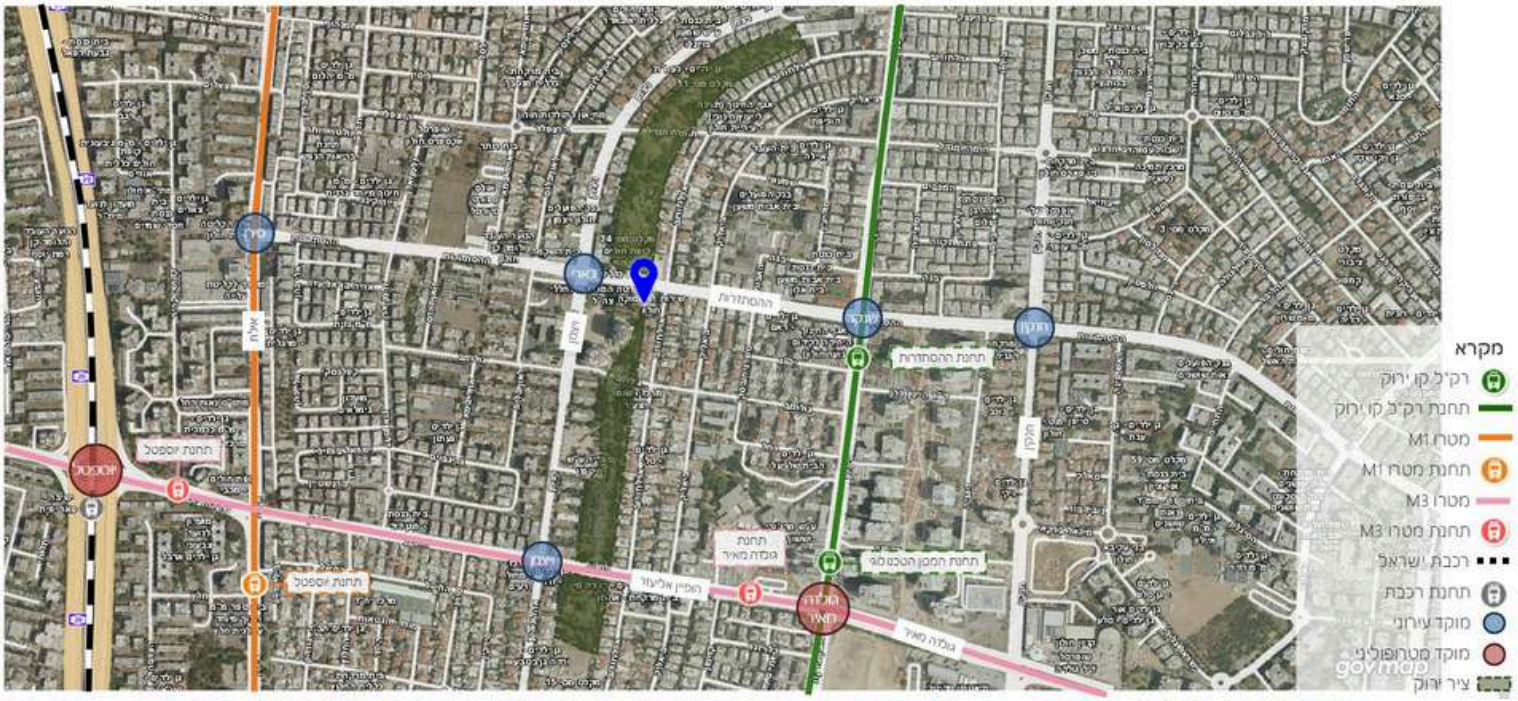
התחדשות עירונית והעצמת זכויות הבנייה

יסקי·מור·סיון
אדריכלים ומתכנני ערים

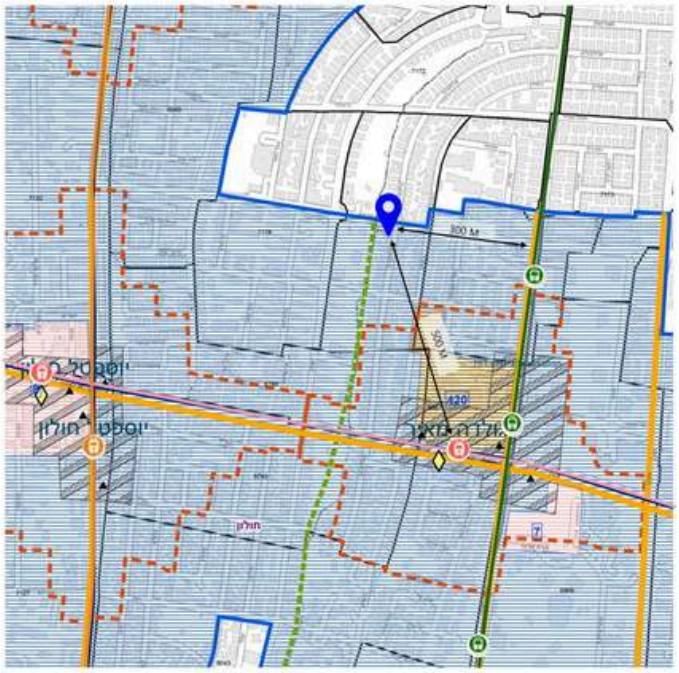
איתור

מיקום על גבי תצ"א

01



תמ"א 70



רח"ק באזור עירוני מוטה מטרו ובאזורי פיתוח ותמהיל שימושים באזורי פיתוח

M3-04	חולון	גולדה מאיר	מרחב עירוני מוטה מטרו		C	רובעי	
			אזור פיתוח	7	7.5		ללא הנחיה פרטנית

דרגות רח"ק באזור עירוני מוטה מטרו (כפי שנקבע בטבלה ג')

A		B		C		D	
טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
4.5	3	6	4	7.5	5	9	6

תמהיל שימושים באזור עירוני מוטה מטרו

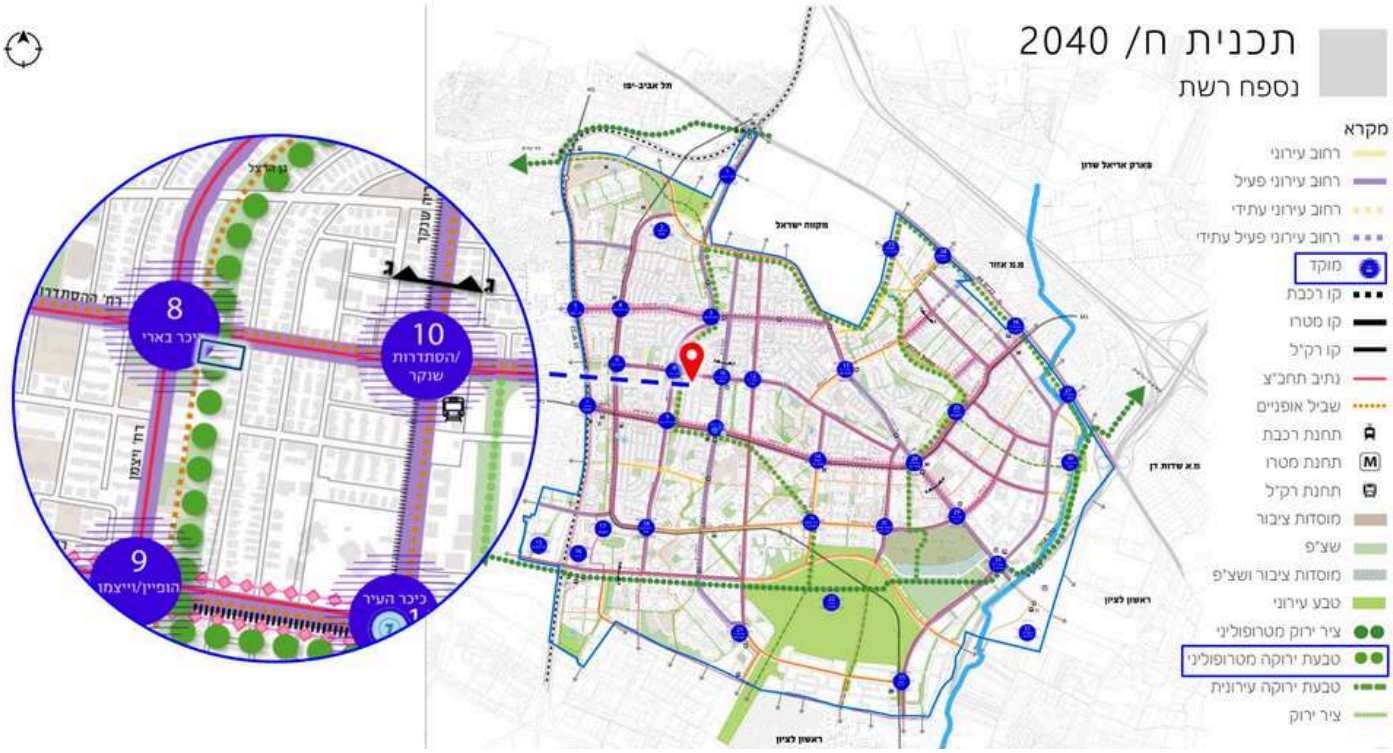
	טבעת ראשונה	טבעת שניה
שכונתי	לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים אין הנחיה לגבי מגורים	אין הנחיה
רובעי	לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים לפחות 20% מגורים	לפחות 5% תעסוקה ושימושים אחרים לפחות 15% מגורים
עירוני	לפחות 20% תעסוקה ושימושים אחרים לפחות 20% מגורים	לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים לפחות 20% מגורים

מקרא

- תחנת רק"ל קו ירוק
- רק"ל קו ירוק
- מטרו M3
- מטרו M1
- תחנת רכבת מטרו M1
- תחנת רכבת מטרו M3
- מרחב עירוני מוטה מטרו
- ציר ירוק
- טבעת ראשונה

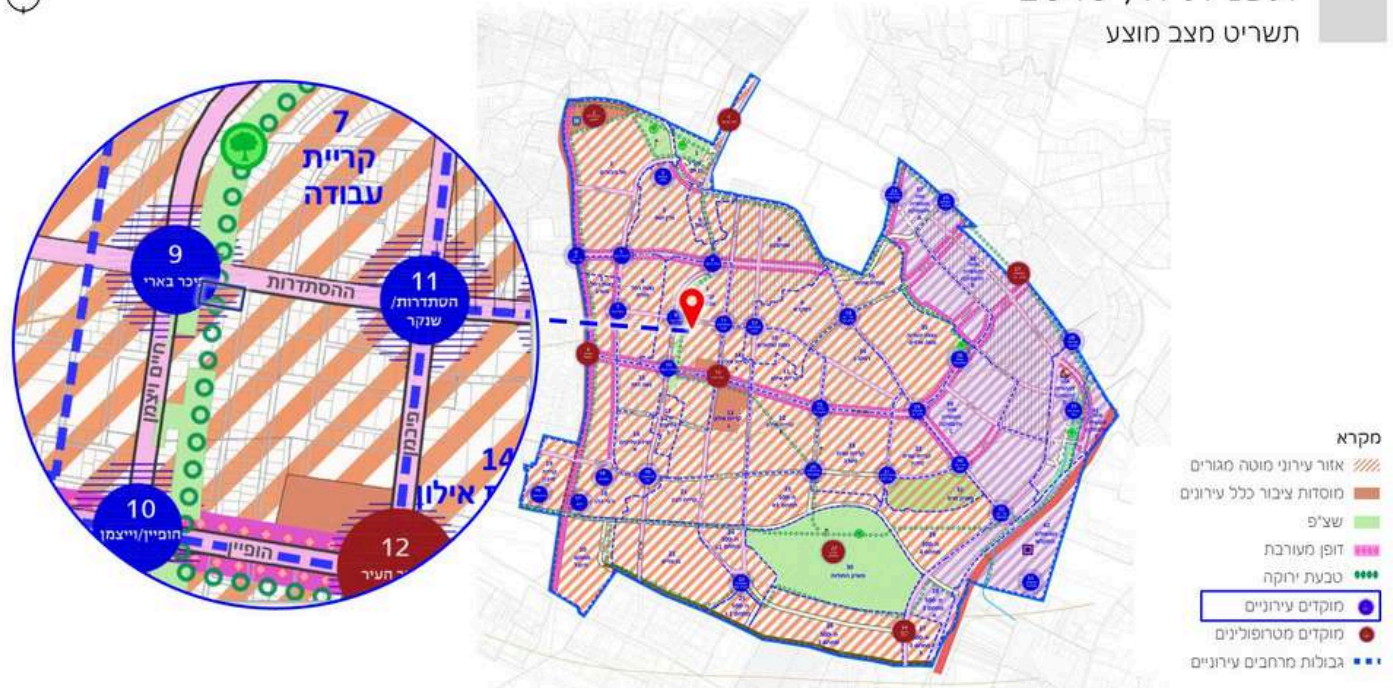
תכנית ח/ 2040

נספח רשת



תכנית ח/ 2040

תשריט מצב מוצע



תוכנית כוללת להתחדשות עירונית ח/619

נספח מתחמי תכנון

ייעודי קרקע

תשריט מצב מאושר ומוצע

ייעוד	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מוצע
מגורים ג' 3	1.326	-1.326	-
מגורים מסחר ותעסוקה	-	+1.326	1.326
אזור מיוחד וחניה	0.341	-0.341	-
אזור מיוחד (בית הדואר)	0.695	-0.695	-
מבנים ומוסדות ציבור	-	+1.036	1.036
דרך מאושרת	0.762	+0.002	0.764
שצ"פ	0.463	+0.529	0.992
מעבר שירות	0.531	-0.531	-
סה"כ	**4.118**		**4.118**

תשריט מצב מאושר

מקרא

- מגורים ג' 3
- איחוד וחלוקה
- אזור מיוחד
- שצ"פ
- שצ"פ איחוד וחלוקה
- חניה
- דרך מאושרת
- מעבר שירות

תשריט מצב מוצע

מקרא

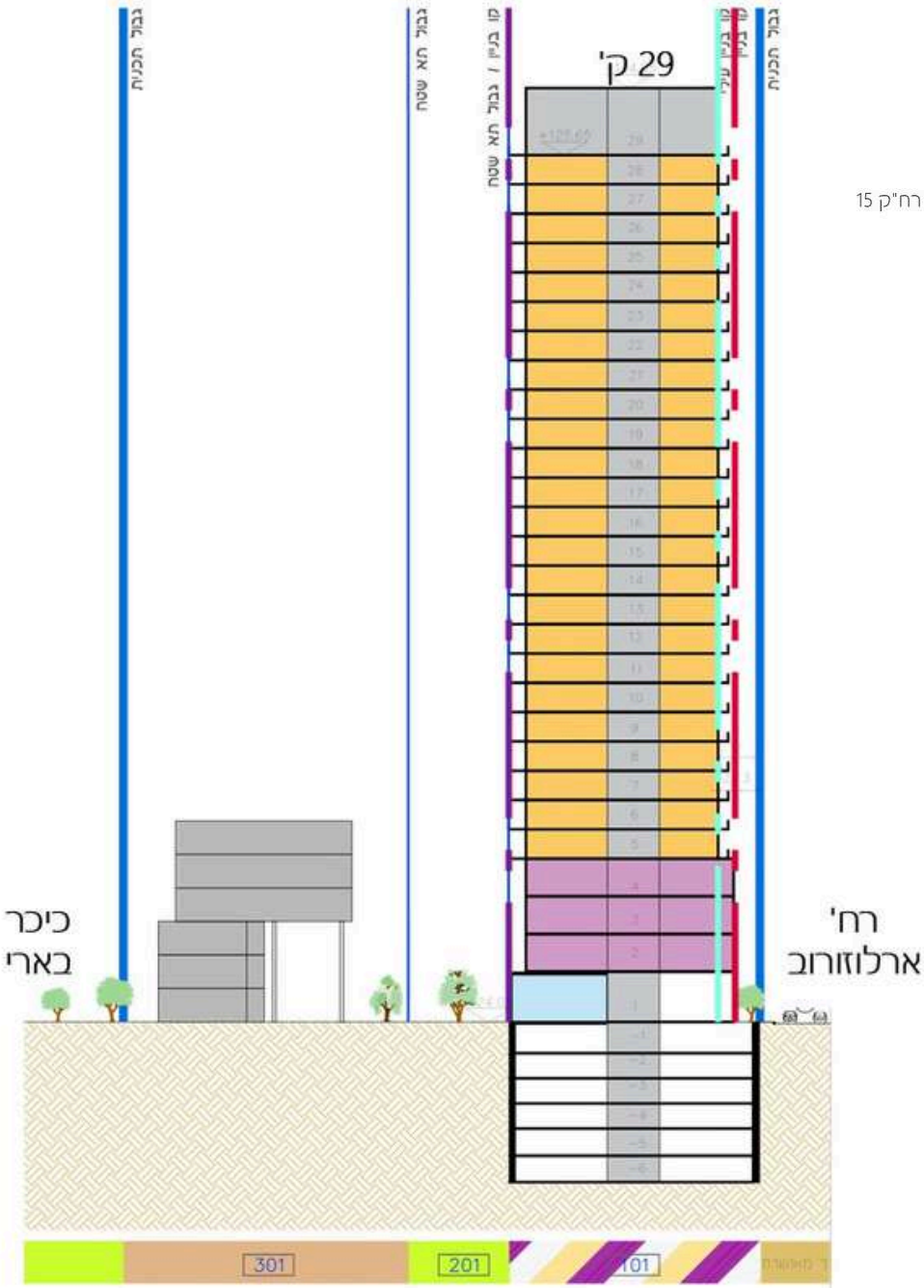
- מבנים ומוסדות ציבור
- מבנה להריסה
- דרך מאושרת
- שצ"פ
- עץ לשימור
- מגורים מסחר ותעסוקה
- זכויות מעבר

זכויות מוצעות

תא שטח	שימוש	שטחי בניה כוללים מעל הקרקע (מ"ר)		סה"כ
101	תעסוקה	2754	15%	19,941
	מסחר	250		
	מגורים	16,937	85%	
301	מבנים ומוסדות ציבור	2,500		2,500

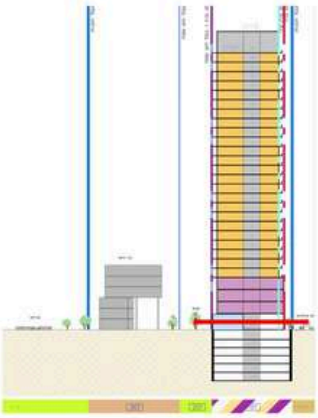
רח"ק 15

סה"כ יח"ד- 192



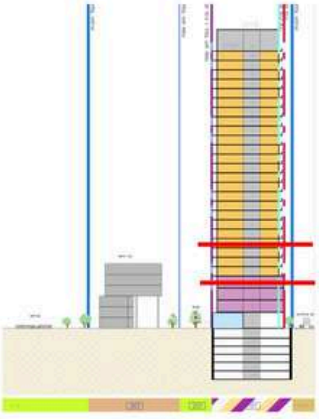
תכנית קומת קרקע

01



מקרא
- מגורים
- מסחר
- תעסוקה
- טכני
- קו בניין
- קו בניין עילי

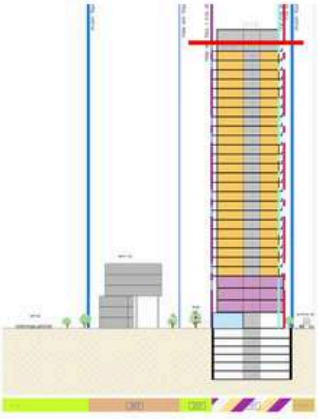
תכניות קומה טיפוסית



מקרא
- מגורים
- מסחר
- תעסוקה
- טכני

תכנית גגות

07



מקרא
- מגורים
- מסחר
- תעסוקה
- טכני
- קו בניין
- קו בניין עילי

NEVE SHARETT – NAHARAYIM

TEL AVIV–YAFO

01 איתור

מיקום על גבי תצ"א

01 תכנית מתאר של תל אביב

מאושרת ומקודמת

תא/ 5000 | זכויות: רח"ק 6 | גובה: עד 25 קומות

206	נוחי שרת							
	206א' - אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי יישוב		הוראות				בבתים בעמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות והכסיות הבניה תהיה עד 35% מישטח המגרש לכל קומה
	206ב' - אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי יישוב	הוראות	הוראות	+			יאפשר הוראות מתחם התחדשות עירונית לרק, כמצוין בסעיף 3.3.2 מסמך הוראות מתחם התחדשות עירונית תותר בנית בתים בתי מידה 4 ובנית מגדלים הוראה לסביבתה עד לגבהה שתי מדרגות גובה מתוכנון מפשה הוראה.

ייעודים | גבהים | אזורי ומתחמי תכנון

- אזור מגורים בבניה נמוכה
- אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
- אזור מגורים בבניה עירונית
- אזור מגורים בבניה רבת קומות
- עד 4 קומות
- עד 8 קומות
- עד 15 קומות
- עד 25 קומות
- התחדשות עירונית

תא/ 5500 | זכויות: רח"ק 6 | גובה: עד 30 קומות

208	נוחי שרת				
	208א' - אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי יישוב		הוראות	בבתים בעמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות והכסיות הבניה תהיה עד 35% מישטח המגרש לכל קומה
	208ב' - אזור מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי יישוב נוסח עיצוב עירוני	הוראות	הוראות	יאפשר הוראות מתחם התחדשות עירונית לרק, כמצוין בסעיף 3.3.2 בנוסחת תכנית להתחדשות עירונית תותר בנית עד קומה 6 בבנית מרקמית ובגיבוה רבי קומות/מגדלים

ייעודים | גבהים | אזורי ומתחמי תכנון

- אזור מגורים בבניה נמוכה
- אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
- אזור מגורים בבניה עירונית
- אזור מגורים בבניה רבת קומות
- עד 4 קומות
- עד 9 קומות
- עד 15 קומות
- עד 30 קומות
- עד 45 קומות
- התחדשות עירונית

מסמך מדיניות נווה שרת

01

עקרונות לפיתוח המתחם

- מערכת תנועה המשכית
- שצ"פ פנימי, המשכי לשלד הירוק השכונתי
- בינוי מלווה רחוב- 50% חזית פעילה
- בניה מרקמית בשילוב בנייה רבת קומות
- עירוב שימושים
- תמהיל דירות:

40% עד 75 מ"ר

40% עד 100 מ"ר

20% גדולות

- חנייה בתת קרקע עפ"י תקן
- ניוד זכויות בין מבני המתחם
- איתור מגרשים לבינוי- פינוי- בינוי
- בניה ירוקה

צפיפות מתחמית:

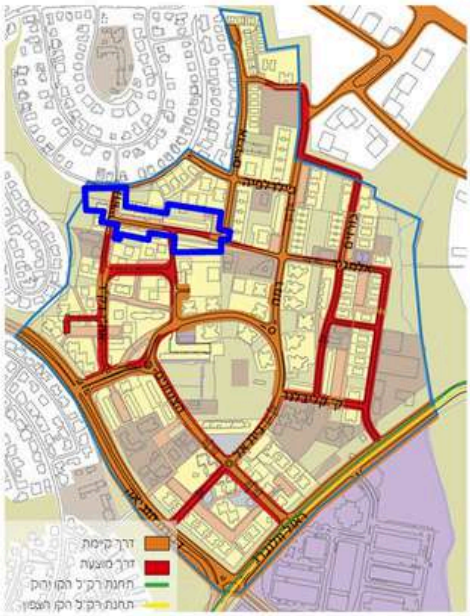
יחס המרה ממוצע פי 2.5

צפיפות ברוטו ממוצעת 19 יח"ד לדונם

צפיפות נטו ממוצעת 35 יח"ד לדונם

רח"ק ממוצע 5

רח"ק מקסימלי 6



ייעודי קרקע

מצב מאושר

מצב מוצע

יעוד	מצב מאושר (כמ"ר)
מגורים	8.687
שצ"פ	3.1
שביל	0.196
דרך מאושרת	3.56
סה"כ	15.537

יעוד	מצב מוצע (כמ"ר)	פער
מגורים	8.687	=
שצ"פ	2.7	-0.4
שביל	0	-0.196
דרך מאושרת	2.1	-2.25
דרך מוצעת	2.05	+2.25
סה"כ	15.537	סה"כ

*לפני חישוב אנליטי של מודד

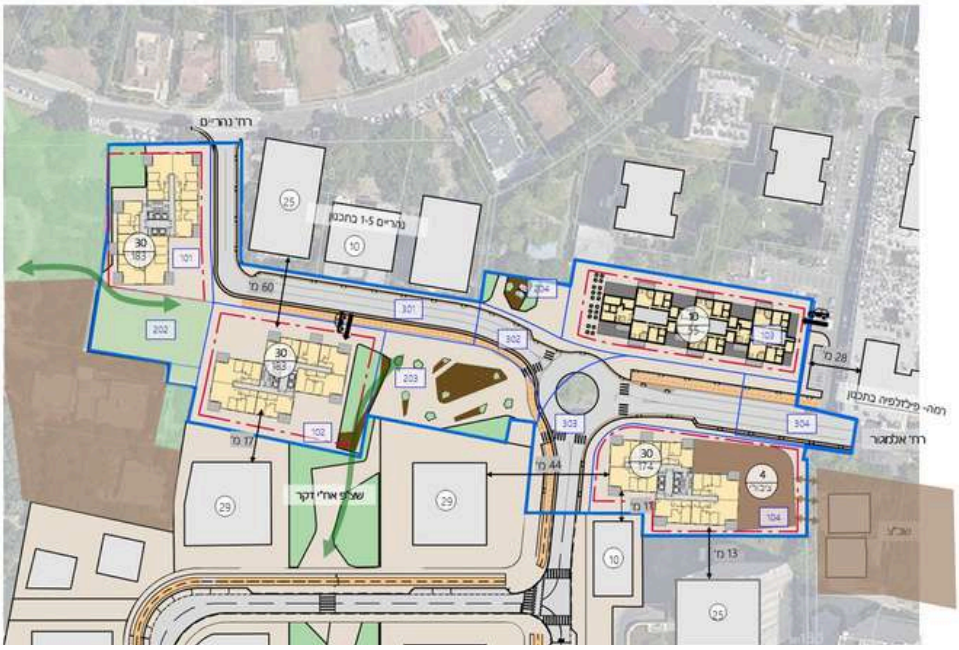
מקרא
- מגורים
- שצ"פ
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- דרך לביטול
- זיקת הנאה

בינוי מוצע

בינוי מוצע

תכנית קומה טיפוסית

שטח מגרש סחיר	8,687 מ"ר
מס' יח"ד קיימות	192
רח"ק	8.6
סה"כ זכויות	74,705 מ"ר
מסחר	300 מ"ר
מספר יחידות דיור מוצעות	595
מכפיל	3
שטח ציבורי בנוי	3,900
שטח ברוטו למגורים	70,505

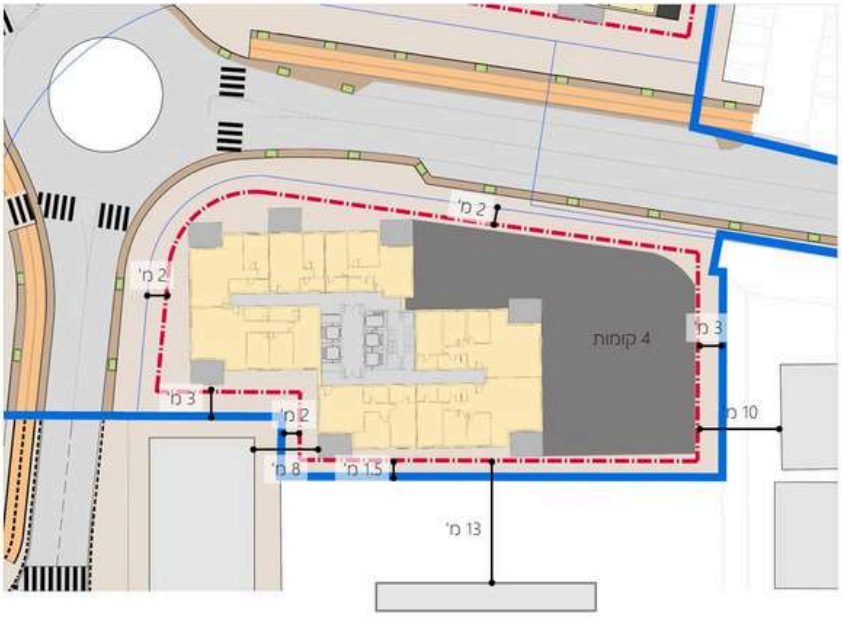


תמהיל יח"ד

שטח יח"ד	אחוז
50-70 מ"ר	20%
75-85 מ"ר	30%
105-120 מ"ר	50%

מגדל א – 30 קומות

מבנה משולב עם שטחי ציבור בנויים



מגדל עם שטחי ציבור בנויים

תכסית: 800 מ"ר

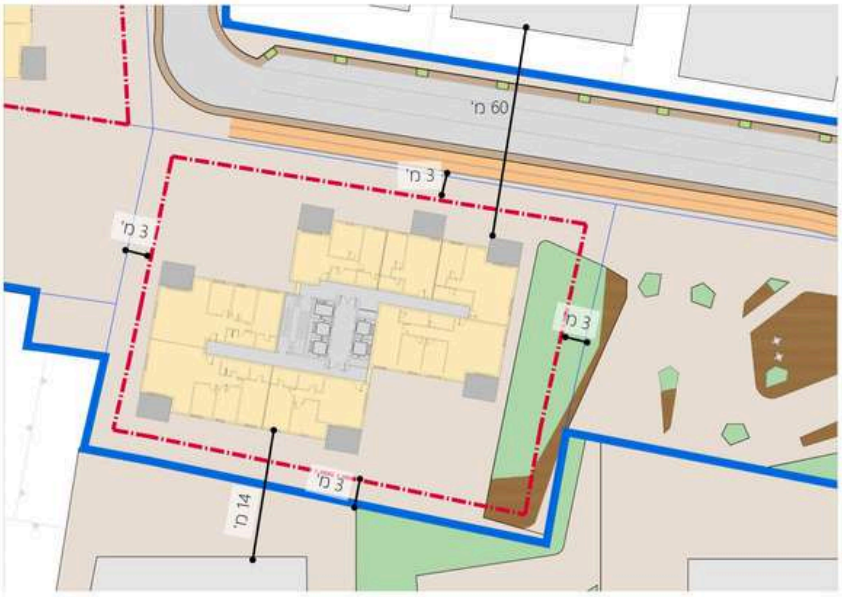
בתספת שטחי מרפסות: 84 מ"ר (7 מרפסות בקומה)

תכסית מבנה ציבור: 970 מ"ר

קומות: 30 קומות

מס' יח"ד: 174

מגדל ב – 30 קומות



מגדל

תכסית: 800 מ"ר

בתספת שטחי מרפסות: 84 מ"ר (7 מרפסות בקומה)

קומות: 30 קומות

מס' יח"ד: 183

מגדל ג – 30 קומות

מגדל

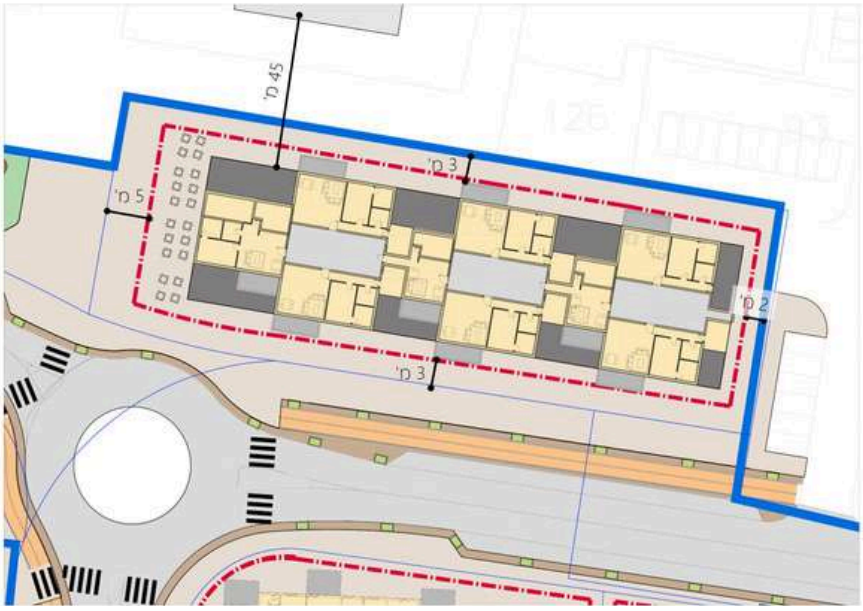
תכסית: 800 מ"ר

כתוספת שטחי מרפסות: 84 מ"ר (7 מרפסות בקומה)

קומות: 30 קומות

מס' יח"ד: 183

מבנה ד, מרקמי – 10 קומות



מבנה מרקמי

תכסית: 850 מ"ר

כתוספת שטחי מרפסות: 96 מ"ר (8 מרפסות בקומה)

קומות: 10 קומות

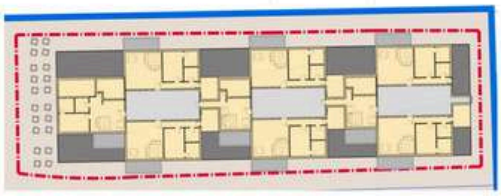
מס' יח"ד: 55

טיפוסי בינוי

א - מגדל מגורים עם שטחי ציבור

ב+ג מגדל מגורים

ד - בניין מגורים מרקמי



בניין	א - מגדל + ציבורי	ב+ג - מגדל מגורים	ד - מגורים מרקמי
מס' קומות	30	30	10
תכסית	מגורים – 800 מ"ר ציבורי – 975 מ"ר	800 מ"ר	850 מ"ר
תוספת מרפסות	84 מ"ר	84 מ"ר	96 מ"ר
יח"ד בקומה	6 - 7	6 - 7	8
סה"כ יח"ד	174	183 * 2 = 366	55

SHALOSH ALLEY – EILAT ST.

TEL AVIV-YAFO

01 איתור

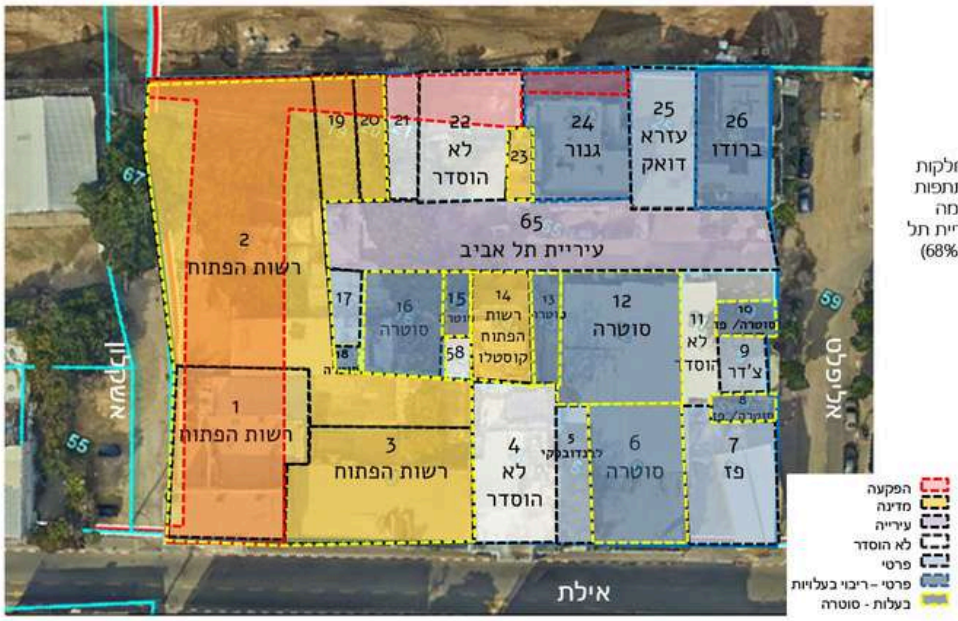
התמצאות ע"ג תצלום אלכסוני

01 איתור

התמצאות ע"ג תצ"א

01 איתור
ייעודי קרקע

01 איתור
בעלויות קרקע



56% חלקות המשתתפות ביוזמה (עם עיריית תל אביב 68%)

מס' חלקה ובעלות	שטח	סה"כ
1 – רשות פתוח	435 מ"ר	3,176
2 – רשות פתוח	1124 מ"ר	
3 – רשות פתוח	366 מ"ר	
6 - סוטרה	244 מ"ר	
8 – סוטרה / פז	34 מ"ר	
10 – סוטרה / פז	38 מ"ר	
12 - סוטרה	318 מ"ר	
13 - סוטרה	66 מ"ר	
14 – רשות פתוח	130 מ"ר	
15 – סוטרה	40 מ"ר	
16 - סוטרה	167 מ"ר	
18 - סוטרה	13 מ"ר	
19 – רשות הפתוח	94 מ"ר	
20 – רשות הפתוח	76 מ"ר	
23 – רשות הפתוח	31 מ"ר	
65 - עיריית תל אביב	659 מ"ר	659
4 – לא הוסדר	270 מ"ר	1,772
5 - לבנדובסקי	80 מ"ר	
7 - פז	234 מ"ר	
9 – צ'דר	76 מ"ר	
11 – לא הוסדר	116 מ"ר	
17 – פרטית	46 מ"ר	
21 – לא הוסדר	78 מ"ר	
22 – לא הוסדר	251 מ"ר	
24 - גנור	249 מ"ר	
25 – עזרא דואק	160 מ"ר	
26 - ברודו	194 מ"ר	
58 – לא הוסדר	18 מ"ר	
סה"כ	5607 מ"ר	5,607

02 תא/5000

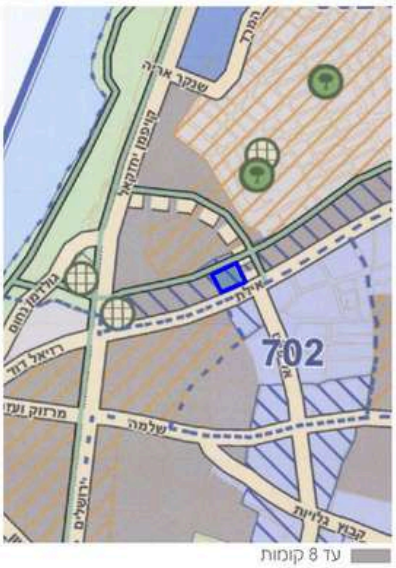
<u>שטח מגרש : 5.6 דונם</u>

- **ייעוד** : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים
- **גובה בנייה** : עד 8 קומות ועלייה חריגה לגובה 40 ק'
- **רח"ק** : 12.8

אזור תעסוקה מטרופוליני 60% תכסית				
גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי	סמוך לציר מתע"ן	סמוך למתח"מ מטרופוליני
פחות מ- 1.5 דונם	4.2	8.7	10.4	11.5
מעל 1.5 דונם	4.2	10.8	12.8	14

המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	הערות והוראות נוספות
רחוב אילת - בניה נקודתית חריגה מסיבובה לאורך רח' אילת	תשריט אזורי חיישוד נספח עיצוב עירוני	* בניה נקודתית חריגה מסיבובה תותר שניה נוספת מדקיות רוד 40 קומות הבניה שניה תכוונות גם בשטח הבדקיות הותרה בתנאים בשטח מדקיות. יחדש לכל המתחם שיכלול גם את הבניה מדרום לרחי אילת, בצורת עם רחוב אלעלטו

מתוך הוראות תוכנית תא/5000



עד 8 קומות

עלייה חריגה לגובה

אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים

אזור תעסוקה מטרופוליני

02 תא/5500

שטח מגרש : 5.6 דונם

- ייעוד : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן 3
- גובה בנייה : עד 9 קומות ועלייה חריגה לגובה
- רח"ק : 12.8

(3) באזור תעסוקה מטרופוליני - סמיכות למתע"ן 3 כמסומן בתשריט:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ-1.5 דונם	4.2	10.4
1.5 דונם ומעלה	4.2	12.8

המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	הערות והוראות נלוות
ר-31 רחוב אילת	נוסח אחרי תכנון	• קו הבניין למניית חדשה יקבע תוך התייחסות לקו הבניין של מבנים לשימור לאורך הרחוב

מתוך הוראות תוכנית תא/5500

ייעודים

גבהים

אזור תעסוקה מטרופוליני

אזור תעסוקה סמוך למתע"ן 3

עד 9 קומות

עלייה חריגה לגובה

02 תמ"א 70

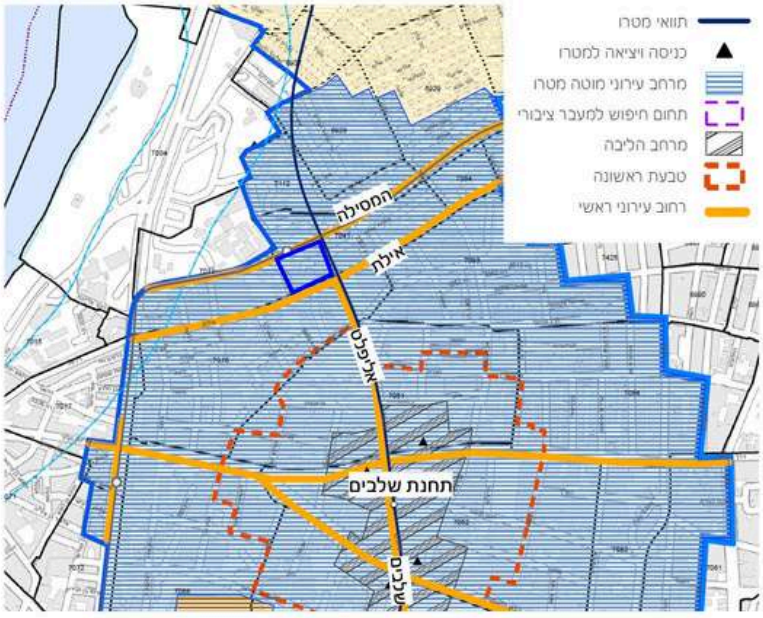
שטח מגרש : 5.6 דונם

- לפחות רח"ק 5

מס' תחנה	רשות מקומית	שם תחנה	ייעוד	מס' מתחם	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M2-03	תל אביב - יפו	שלבים	מרחב עירוני משוה מטרו		C	רובני	

A		B		C		D	
טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה
3	4.5	4	6	5	7.5	6	9

	טבעת ראשונה	טבעת שניה
שכונתי	לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים אין הנחיה לגבי מגורים	אין הנחיה
רובעי	לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים לפחות 20% מגורים	לפחות 5% תעסוקה ושימושים אחרים לפחות 15% מגורים
עירוני	לפחות 20% תעסוקה ושימושים אחרים לפחות 20% מגורים	לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים לפחות 20% מגורים
מטרופוליני	לפחות 25% תעסוקה ושימושים אחרים לפחות 20% מגורים	לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים לפחות 25% מגורים



02 זכויות מאושרות לפי יפו A

היקף זכויות לא מנוצל

חלקה	שטח (ד')	תכסית (מ"ר)	רוחב זכות דרך קובעת (מ')	מס' קומות מותר ע"פ תוכנית יפו A	אחוזי בנייה לקומה	זכויות לפי הוראות תוכנית יפו A (מ"ר/פר קומה)
101	0.564	338	12 - שלוש	5+3 ק'	60%	2,707
102 א	0.621	372	12 - שלוש	5+3 ק'		2,980
102 ב	0.581	348	15 – אילת	6+3 ק'		3,137
103	0.316	189	12 – שלוש	5+3 ק'		1,516
104 א	0.564	338	15 – שלוש	5+3 ק'		2,707
104 ב	0.765	459	15 – אילת	6+3 ק'		4,131
סה"כ	3.411					17,178

רח"ק 5.3

הפקעה מכוח תא/1200

מתוך תקנון תוכנית יפו A - גובה מותר: 1.25 * רוחב זכות הדרך

Residential Zone "C"
with shopping frontage- 5/4 times the width of the road, not exceeding 25m.
Commercial Zone - " " " " " " " " " "
Industrial Zone - " " " " " " " " " "

רוחב זכות דרך	גובה מותר	סה"כ קומות	תוספת 3 ק' בהקלה
12	15=1.25*12	15/3.2=4.7	5+3 = 8
15	18.75=1.25*15	18.75/3.2=5.9	6+3 = 9

מתוך תקנון תוכנית יפו A – אחוזי בנייה לקומה פינתית 60%

Commercial Zone " 50%
at corners 60% "

03 תשריט מוצע

חישוב שטח מגרש סחיר	
שטח מגרש סחיר נכנס	4.4
הפקעה 30%	1.3
שטח מגרש סחיר אחרי הפקעה	3.1

תא שטח	שטח ב-ד'
101	3.1
201	2.2
301	0.4
סה"כ	5.7

חישוב זכויות לפי תא/5000	
סה"כ מ"ר – רח"ק 12.8	39,680
מגורים – 25%	9,920
תעסוקה – 75%	29,760

שביל | מגורים ותעסוקה | שצ"פ + שב"צ | דרך מוצעת

יסקי·מור·סיון
אדריכלים ומתכנני ערים

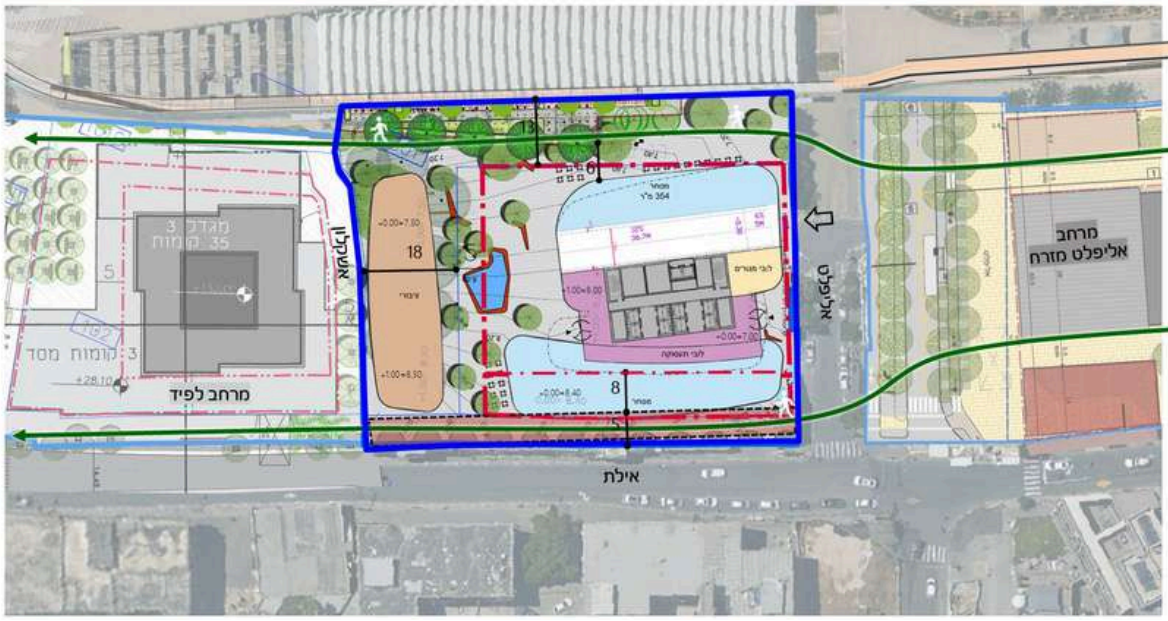
03 תכנון מוצע

מרחבי שהייה בתחום התכנית | מרחבי שהייה מחוץ לתכנית

יסקי·מור·סיון
אדריכלים ומתכנני ערים

03 תכנון מוצע

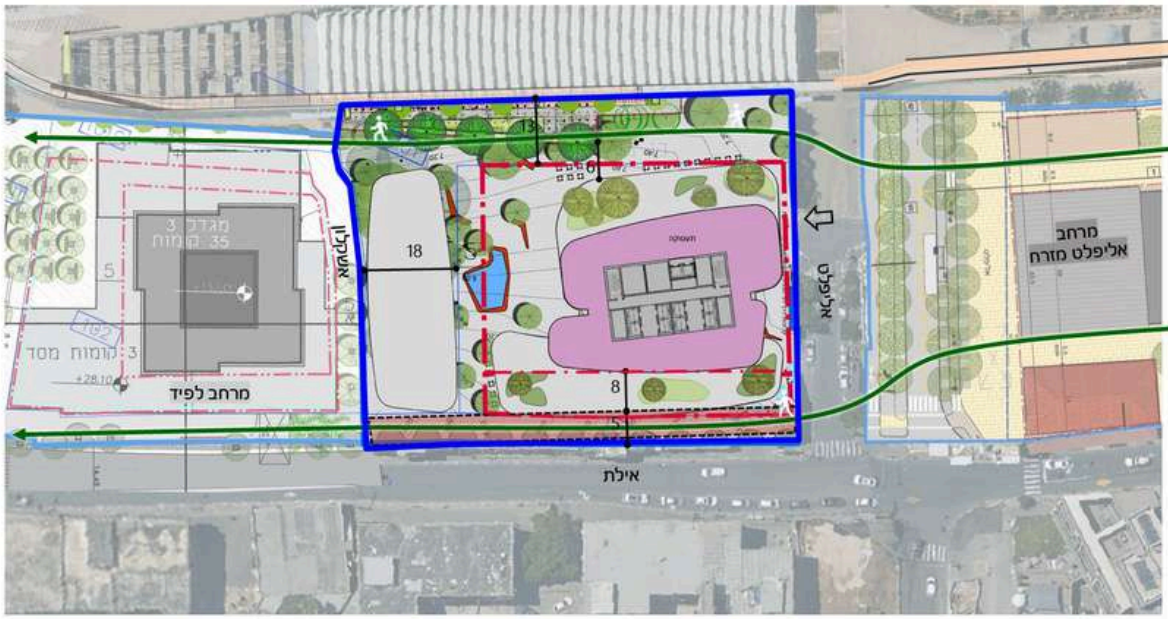
03 תכנון מוצע
קומת קרקע



הרחבת זכות הדרך

תנועת הולכי רגל

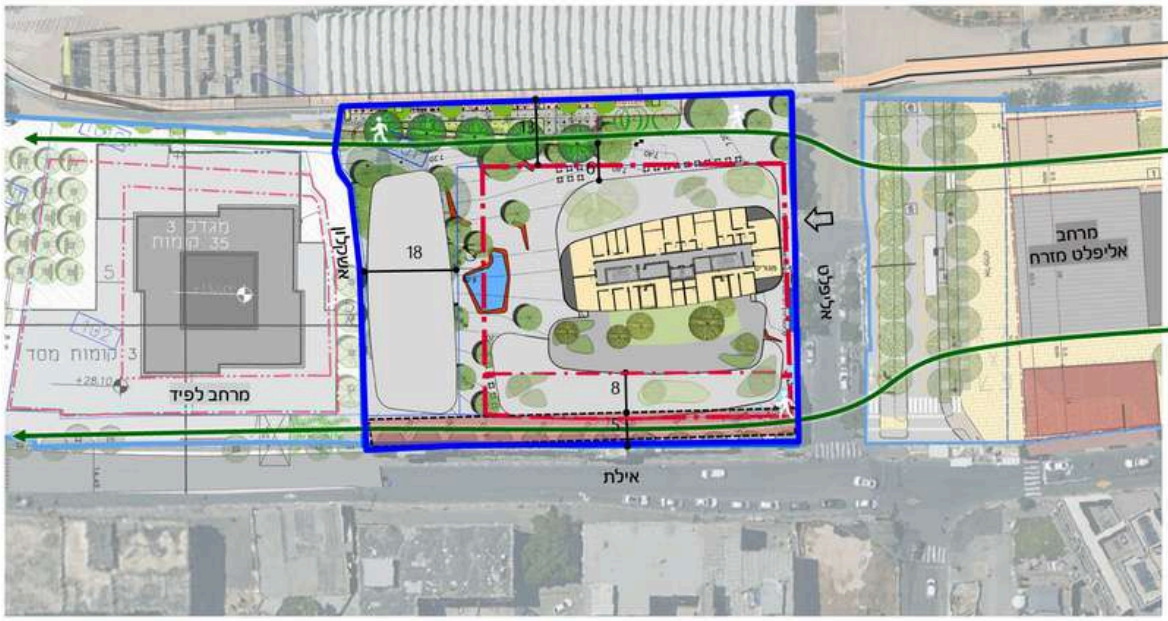
03 תכנון מוצע
קומת תעסוקה



הרחבת זכות הדרך

תנועת הולכי רגל

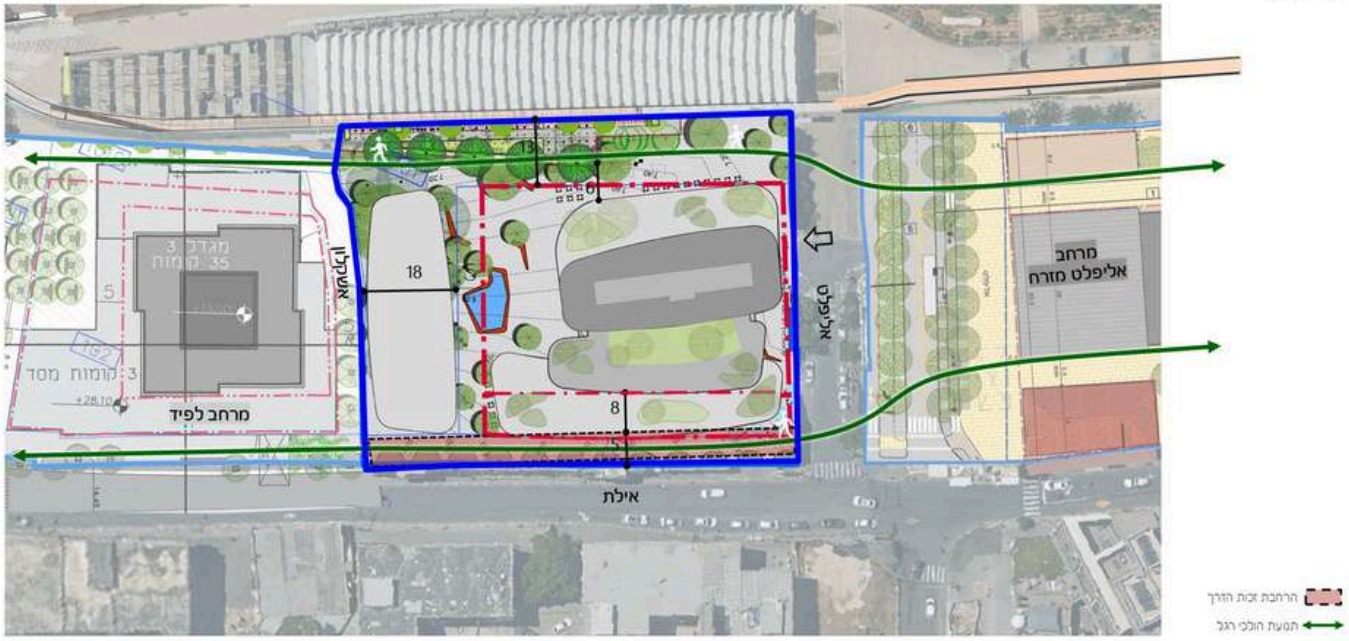
03 תכנון מוצע
קומת מגורים



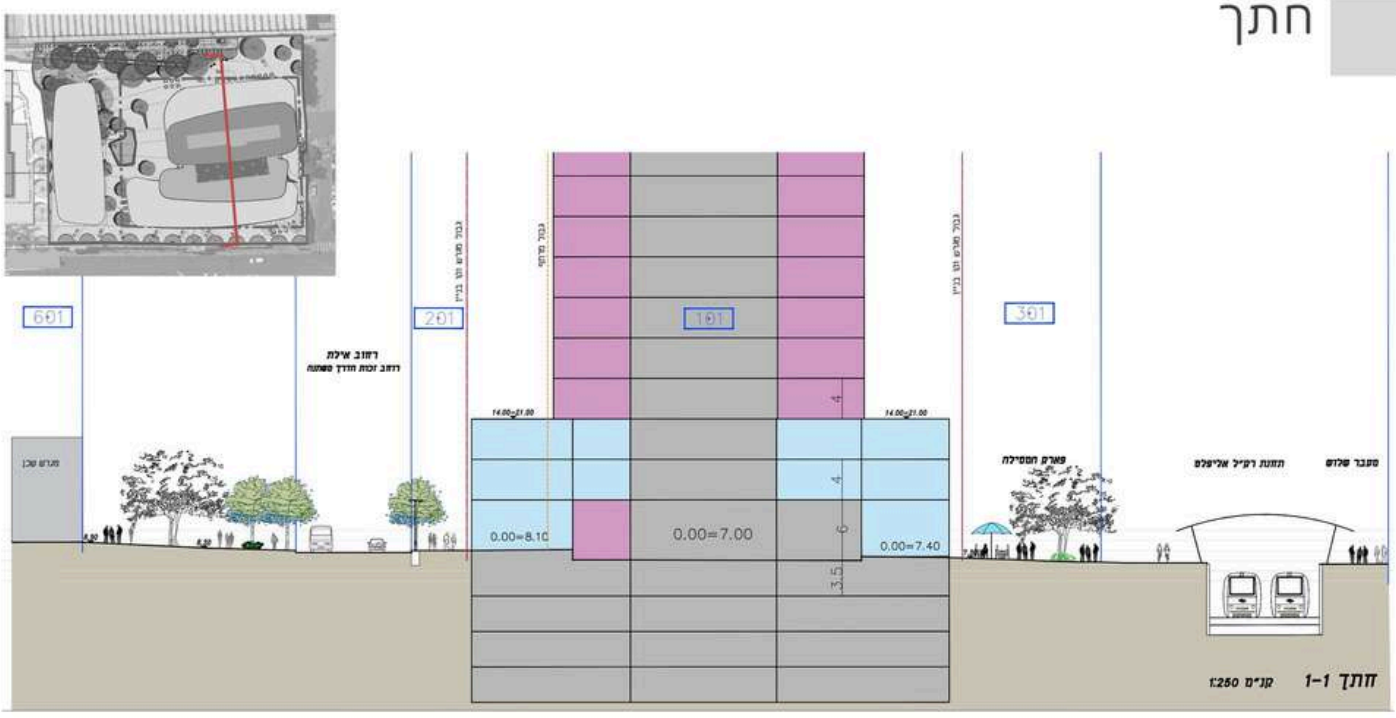
הרחבת זכות הדרך

תנועת הולכי רגל

03 תכנון מוצע
גגות



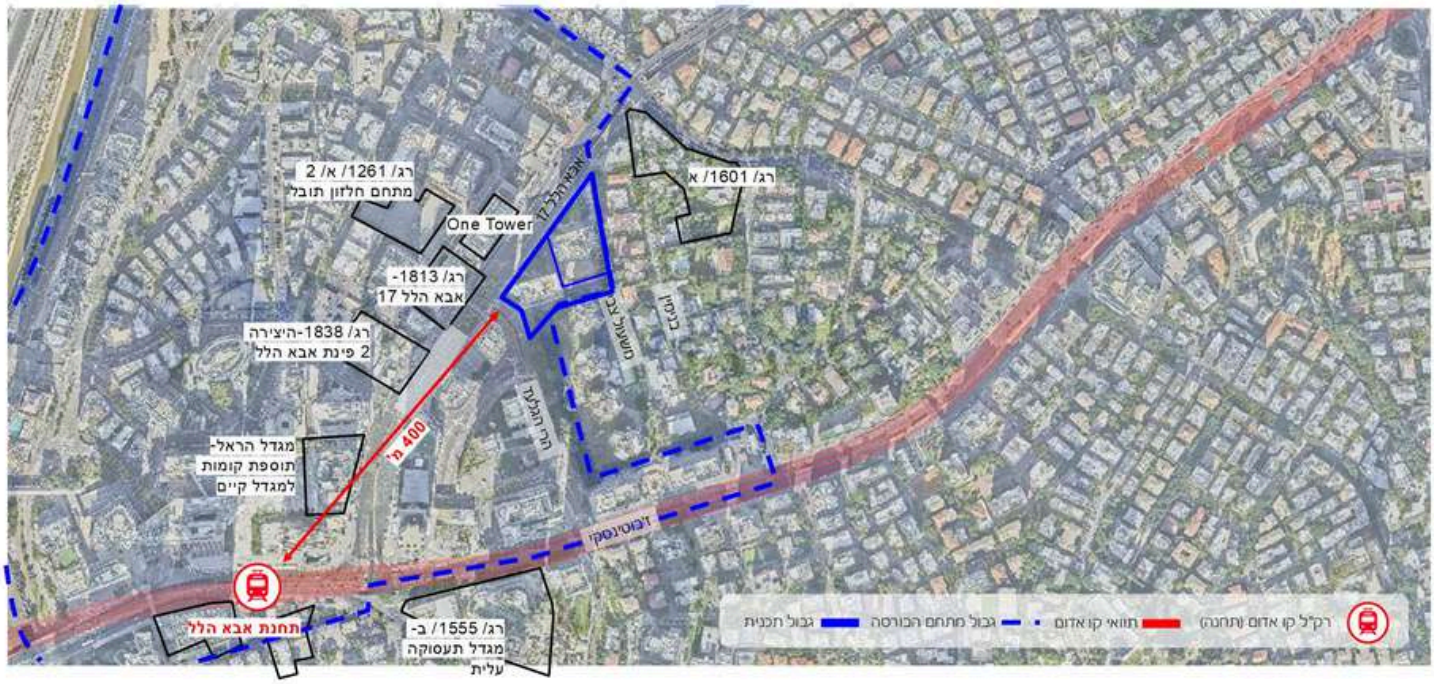
חתך

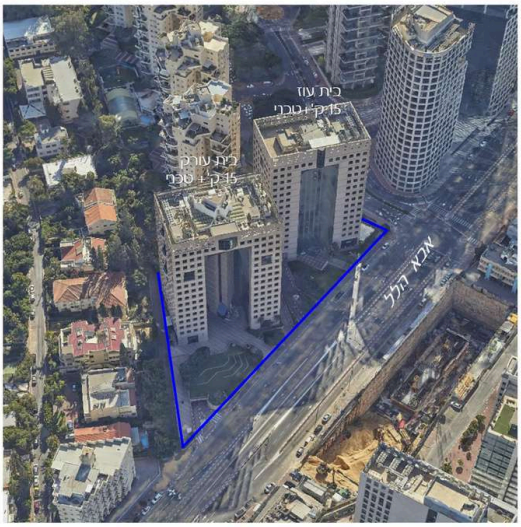


איתור

01

הסעת המונים – קירבה לרק"ל קו אדום





מצב קיים

01

מבנה	זכויות ממומשות (ברוטו)	
	שטח	קומות
בית עורק	14,716	15
בית עוז	13,391	15

מצב מאושר

מדיניות פיתוח צירי מתע"ן תל אביב

נספח עיצוב עירוני

תשריט ייעודי קרקע

רג/1

תשריט ייעודי קרקע

- תעסוקה
- מגורים
- מגורים א
- מבנים ומוסדות ציבור
- דרך מאושרת
- חזית מסחרית
- קו עזר 4: תכנית המקומקמת ברדיוס של כ- 100 מ' ממבנים ומוסדות ציבור
- קו עזר 1: תכנית המקומקמת ברדיוס של כ- 300 מ' מתחנת הסעת המונים
- טיילת

נספח עיצוב עירוני

- אזורים קולטים
- בניה נמוכה עד 3 קומות
- בניה מרקמית מ-8 עד 9 קומות
- בניה גבוהה מ-21 עד 35 קומות
- בניה גבוהה מ-36 עד 60 קומות
- מבנים ומוסדות ציבור
- חזית מסחרית
- ציר ירוק ראשי

נספח מתחמי תכנון

מתחם מס' 6

- שם — גבול תת מתחם ושמו
- 6 — גבול מתחם ומספרו

מצב מאושר

תכנית מתאר מתחם הבורסה רג/ 1800

נספח מתחמים

מקרא:

A

בניה גבוהה מאד 600-3000 אחוז עד 60 קומות

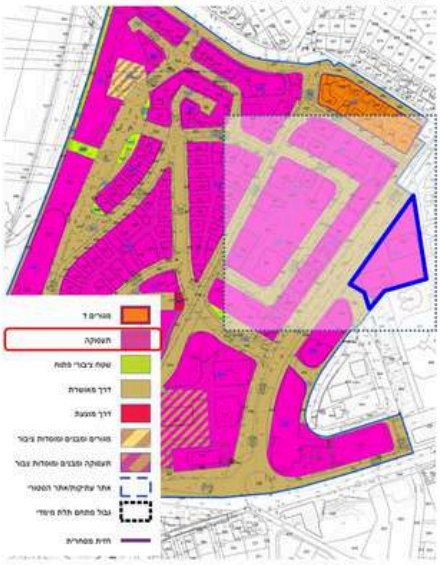
B

בניה גבוהה 500-1500 אחוז 15-35 קומות

C

בניה מרקמית 450-700 אחוז 7-15 קומות

תשריט מצב מוצע

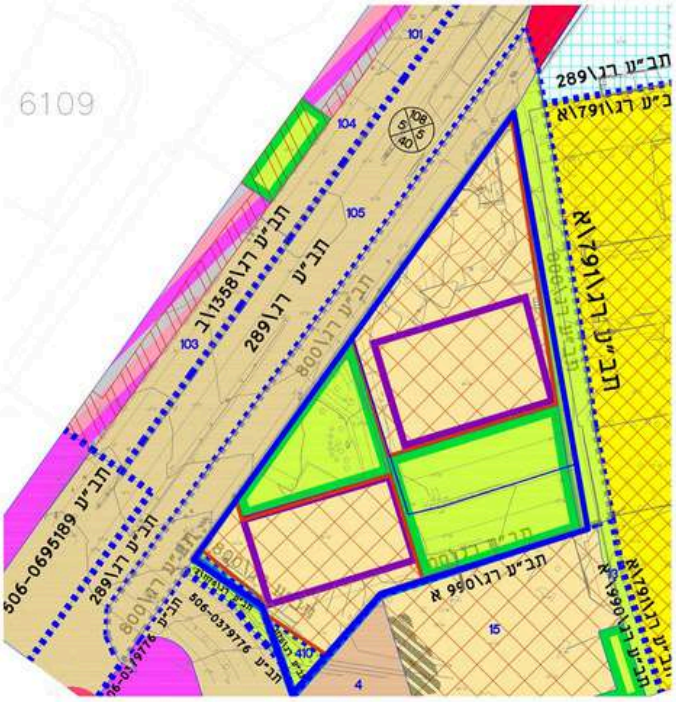


מצב מאושר

רג/800

	בית עורק		בית עוז	
יעוד	שטח (בד')		שטח (בד')	
מגורים מיוחד	3.082	3.901	1.52	3.484
שפ"פ	0.819		1.964	
שצ"פ	-		0.188	
סה"כ	3.901		3.672	

נתונים לפני חישוב אנליטי



מקרא:

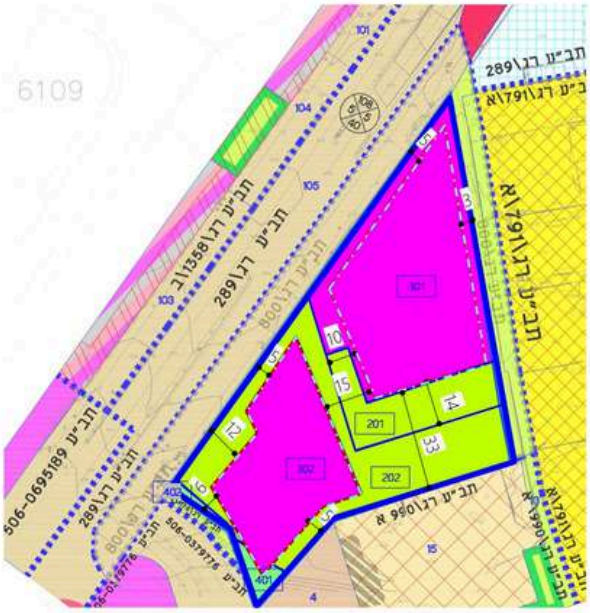
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- מגרש מיוחד
- חזית מסחרית

תשריט מצב מוצע

02

	בית עורק		בית עוז	
יעוד	שטח (בד')		שטח (בד')	
תעסוקה	3.082	3.901	1.52	3.484
שפ"פ	0.819		1.964	
שצ"פ	-		0.188	
סה"כ	3.901		3.672	

נתונים לפני חישוב אנליטי



מקרא:

- תעסוקה
- שפ"פ
- שצ"פ
- קו בנין
- מתחם איחוד וחלוקה
- גבול תכנית

שטחים מוצעים

02

בית עורק					
רח"ק	שטח מגרש (במ"ר)	סה"כ שטחי בניה סחירים	מ"ר ברוטו למגורים (30%)	מ"ר ברוטו למסחר ותעסוקה (70%)	תוספת שטח ציבורי מבונה (8%)
22	3,901	85,822	25,746	60,075	6,866

בית עוז					
רח"ק	שטח מגרש (במ"ר)	סה"כ שטחי בניה סחירים	מ"ר ברוטו למגורים (30%)	מ"ר ברוטו למסחר ותעסוקה (70%)	תוספת שטח ציבורי מבונה (8%)
22	3,484	76,648	22,945	53,654	6,132

תכנית קומת קרקע

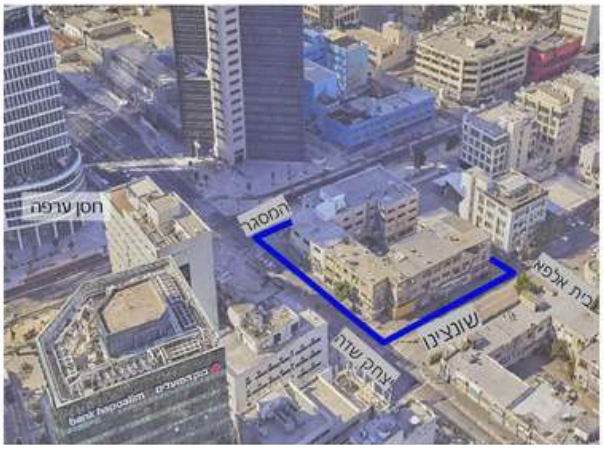
תכנית קומת משרדים

תכנית קומת מגורים

HAMASGER & YITZHAK SADEH

TEL AVIV-YAFO

איתור



- הקו הירוק של הרק"ל
- הקו האדום של הרק"ל
- קרליבך 350 מ'
- חשמונאים 420 מ'
- יהודית 480 מ'
- יצחק שדה 570 מ'

מצב סטטוטורי

תא/5000, תא/5500, תמ"א 70

תא/5000

- אזור מגורים בבניה עירונית
- אזור מעורב להתעסוקה ולמגורים
- אזור תעסוקה מטרופוליני
- אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים

- בפתחם מזרחם לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30%.
- רח"ק: 12.8
- באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ 40 קומות.

תא/5500, לקראת הפקדה

- אזור תעסוקה מטרופוליני
- אזור מעורב
- אזורים מגורים בבניה עירונית
- אזור תעסוקה סמיכות למתע"ן 1
- אזור תעסוקה סמיכות למתע"ן 2
- אזור תעסוקה סמיכות למתע"ן 3

- בפתחם מזרחם לרחוב ישראל בק לא יותרו שימושי מגורים.
- רח"ק: 12.8
- בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

תמ"א 70

- מרחב עירוני מוטה מטרו
- מרחב הליבה
- טבעת ראשונה

- בתחום הטבעת הראשונה של תחנת החשמונאים.
- לפחות 20% שימושי מגורים

מצב סטטוטורי

תשריט מצב מאושר ומוצע

תשריט מצב מאושר

שטח התכנית: 3.217 ד'

דרך מאושרת

אזור תעסוקה

תשריט מצב מוצע

זיקת הנאה בכל השטחים שאינם מבונים: כ-1,100 מ"ר

דרך מאושרת

תעסוקה

זיקת הנאה

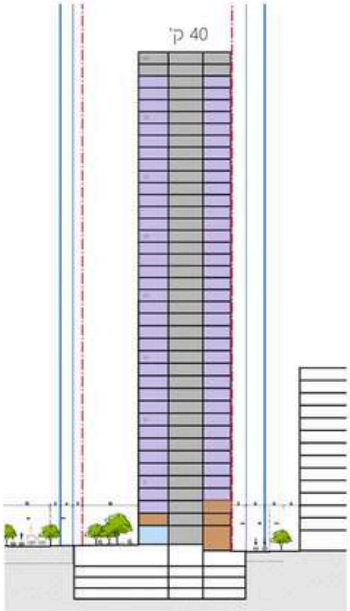
זכויות בניה

יעוד	שימוש	תאי שטח	שטח מגרש לחישוב זכויות	שטחי בניה כוללים: מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה כוללים: מתחת לכניסה הקובעת	תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות
תעסוקה	תעסוקה	101		*38,178			
	מסחר			**700			
	מבנים ומוסדות ציבור			2,300	13,650		
תעסוקה	סה"כ	101	3.217	***41,178 רח"ק 12.8		60%	40

* יותרו שימושי מלונאות בהיקף של 25% מסך הזכויות לתעסוקה.

** תותר המרת שטחי תעסוקה לטובת שטחי מסחר ולהיפך.

***בבחינה מול היועמ"ש.

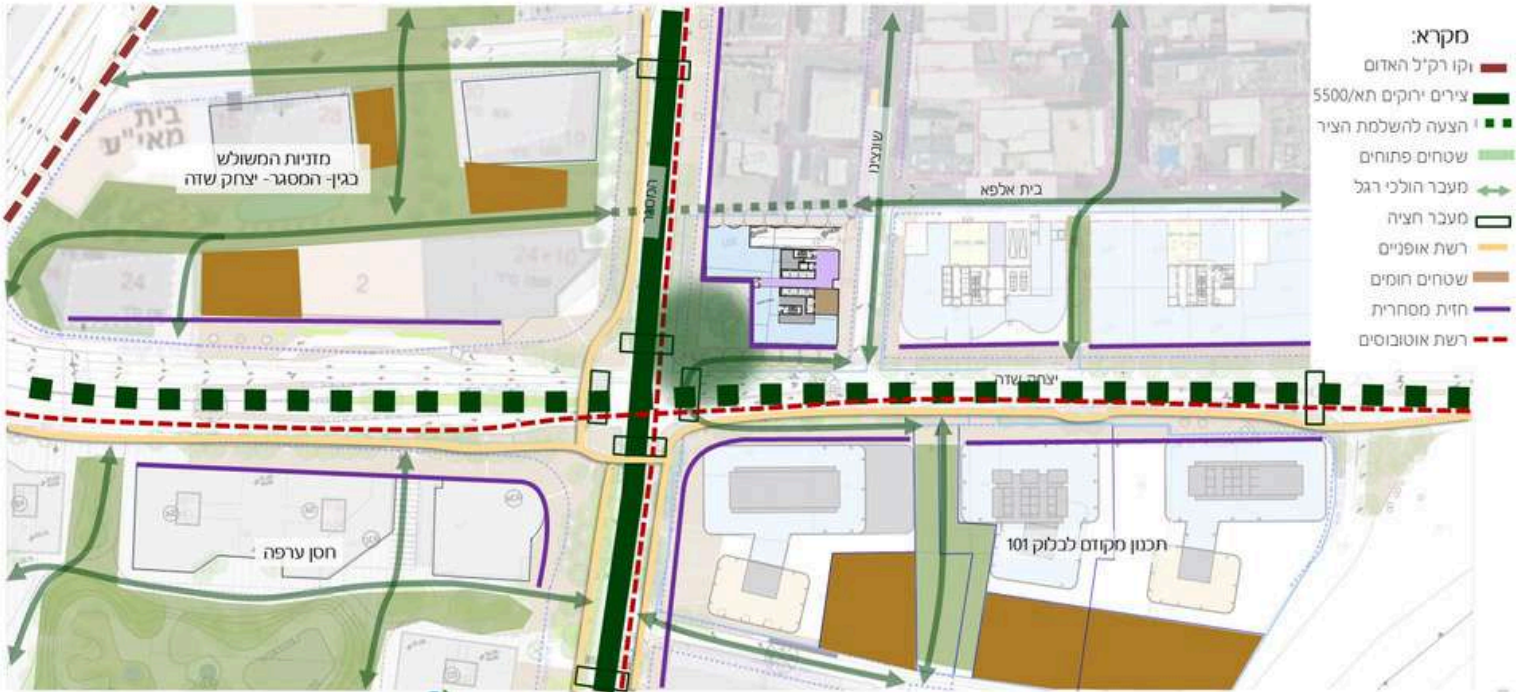


ניתוח אורבני

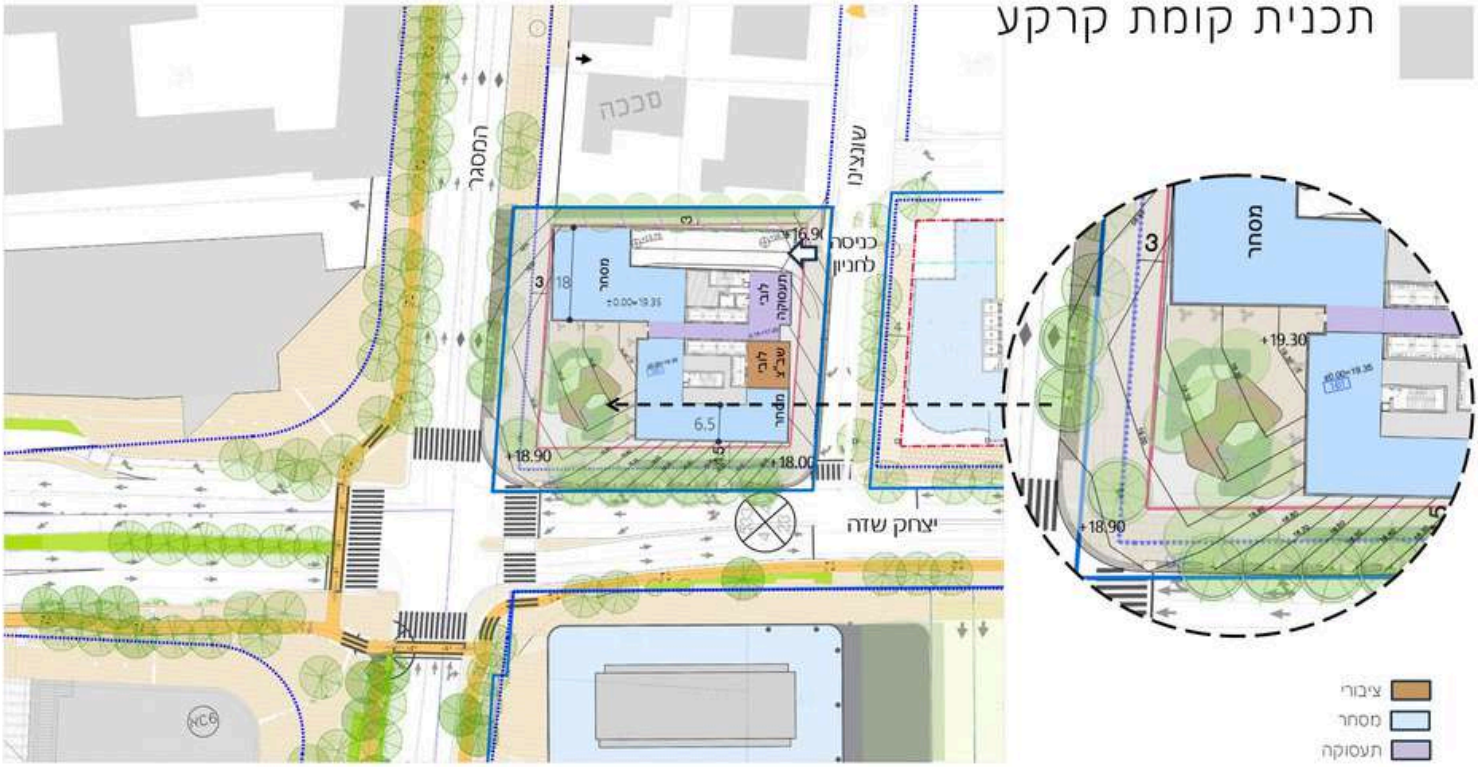
מקרא:

- קו מטרו M2
- תחנת מטרו
- קו רק"ל האדום
- קו רק"ל הירוק
- תחנת רק"ל
- צירים ירוקים תא/5500
- הצעה להשלמת הציר
- שטחים פתוחים
- מעבר הולכי רגל
- מעבר חציה
- רשת אופניים
- שטחים חומים
- חזית מסחרית
- רשת אוטובוסים

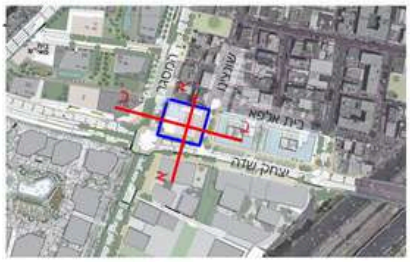
הדגשת מפגש הרחובות יצחק שדה-המסגר



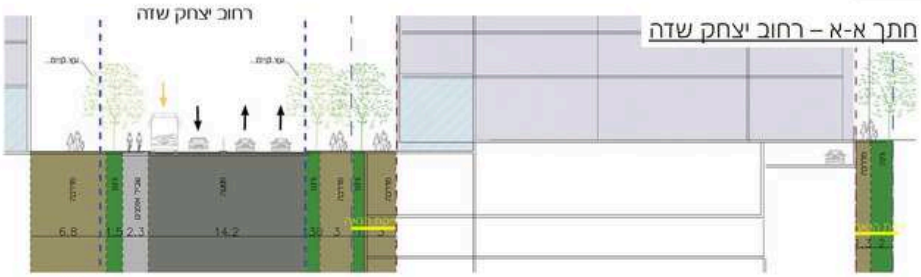
תכנית קומת קרקע



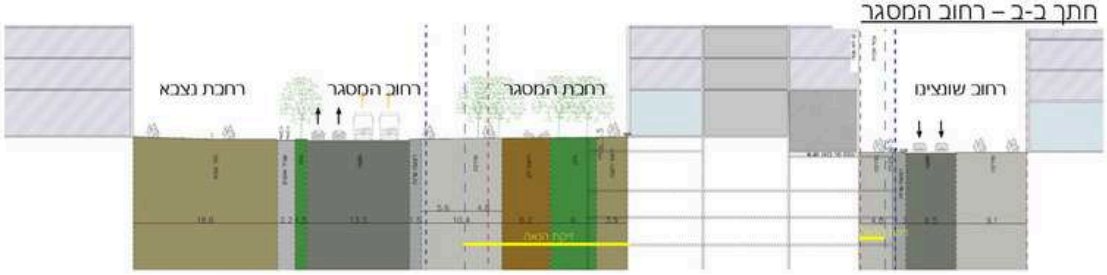
המרחב הציבורי



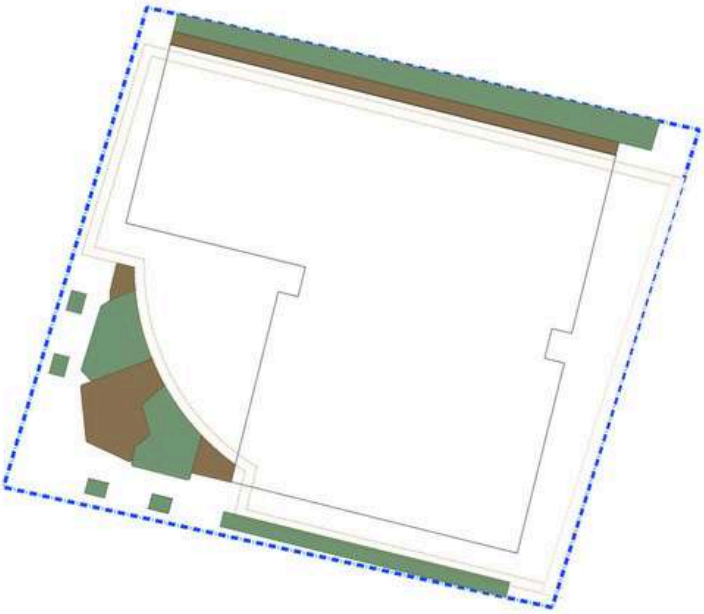
חתך א-א – רחוב יצחק שדה



חתך ב-ב – רחוב המסגר



שטחי חלחול

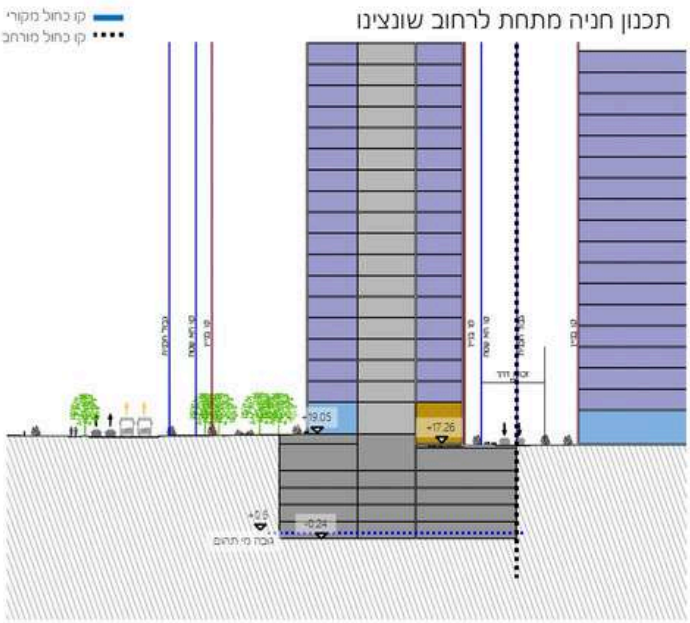


חישוב אחוזי חלחול נגר עילי		
	מ"ר	אחוז
שטח המגרש	2705	100%
שטח פנוי ממרתף	650	23.4%
גינון בקרקע טבעית	245	9.0%
ריצוף מרחף	126	4.65%
סה"כ	371	13.65%

תנועה

תכנון חניה בתחום תא השטח הסחיר

תכנון חניה מתחת לרחוב שונצינו



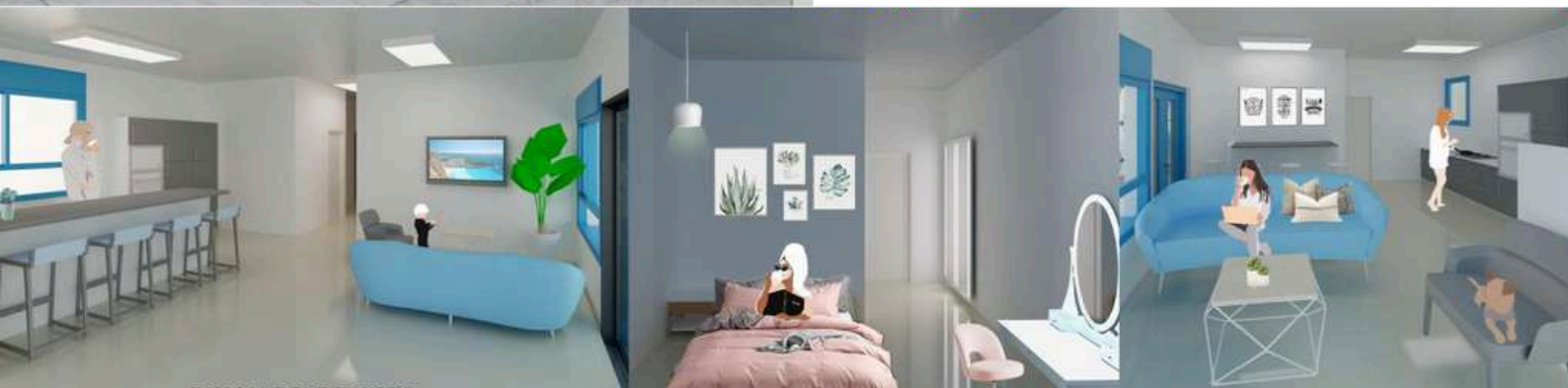
NOA DAVID

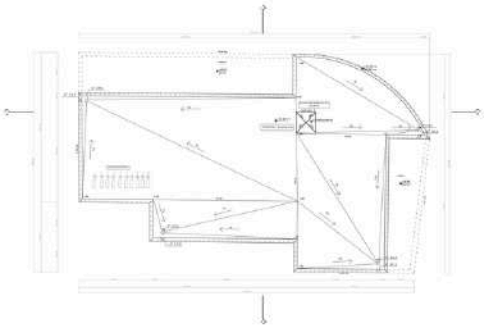
ARCHITECTURE

מחקר ותכנון- עבודות אקדמיה

FLORENTINE

RESIDENCE





אוניברסיטת אריאל בשומרון

שימושים בפרויקט:
גלריה ומגורים בפלורנטין

סטודיו טכנולוגיה 5
שנה ג' סמסטר ב'
שנ"ל תשפ"א 2021

גוש: 8987
חלקה: 16

מנחים:
אדר' לאיס סוקולבסקי
אדר' אורית אופק פרידמן
מר' יעקב זיק
מר' משה כהן
מר' מנחם שיינין
גב' אורלי כהן מואס

שם תכנית: תכנית גגות

קנ"מ: 1:50

מספר גיליון: 2

תאריך: 15.07.21

מציאה:
נעה דוד 318298221

אוניברסיטת אריאל בשומרון

שימושים בפרויקט:
גלריה ומגורים בפלורנטין

סטודיו טכנולוגיה 5
שנה ג' סמסטר ב'
שנ"ל תשפ"א 2021

גוש: 8987
חלקה: 16

מנחים:
אדר' לאיס סוקולבסקי
אדר' אורית אופק פרידמן
מר' יעקב זיק
מר' משה כהן
מר' מנחם שיינין
גב' אורלי כהן מואס

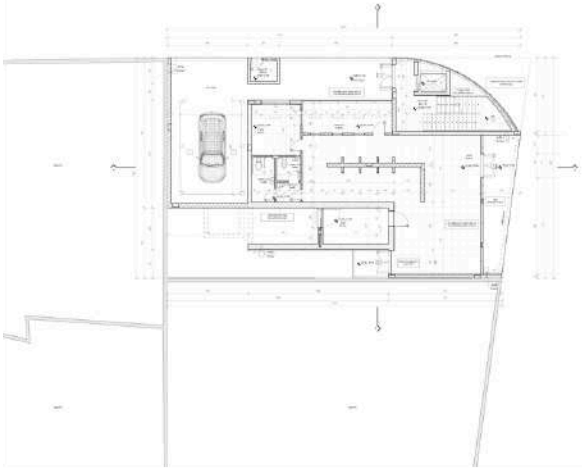
שם תכנית: קומת טיפוסית

קנ"מ: 1:50

מספר גיליון: 4

תאריך: 15.07.21

מציאה:
נעה דוד 318298221



אוניברסיטת אריאל בשומרון

שימושים בפרויקט:
גלריה ומגורים בפלורנטין

סטודיו טכנולוגיה 5
שנה ג' סמסטר ב'
שנ"ל תשפ"א 2021

גוש: 8987
חלקה: 16

מנחים:
אדר' לאיס סוקולבסקי
אדר' אורית אופק פרידמן
מר' יעקב זיק
מר' משה כהן
מר' מנחם שיינין
גב' אורלי כהן מואס

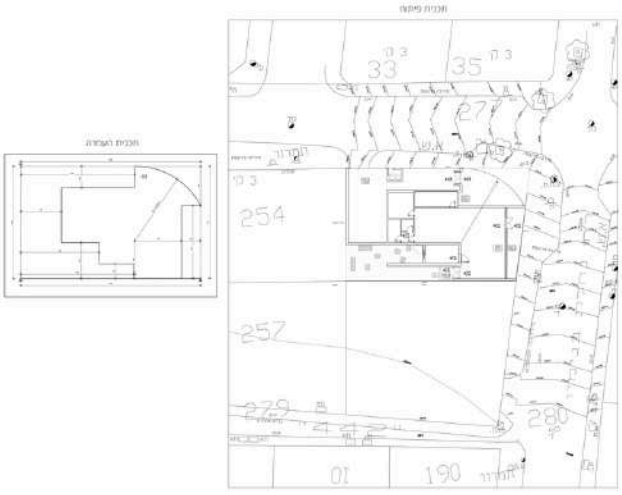
שם תכנית: קומת קרקע

קנ"מ: 1:50

מספר גיליון: 3

תאריך: 15.07.21

מציאה:
נעה דוד 318298221



אוניברסיטת אריאל בשומרון

שימושים בפרויקט:
גלריה ומגורים בפלורנטין

סטודיו טכנולוגיה 5
שנה ג' סמסטר ב'
שנ"ל תשפ"א 2021

גוש: 8987
חלקה: 16

מנחים:
אדר' לאיס סוקולבסקי
אדר' אורית אופק פרידמן
מר' יעקב זיק
מר' משה כהן
מר' מנחם שיינין
גב' אורלי כהן מואס

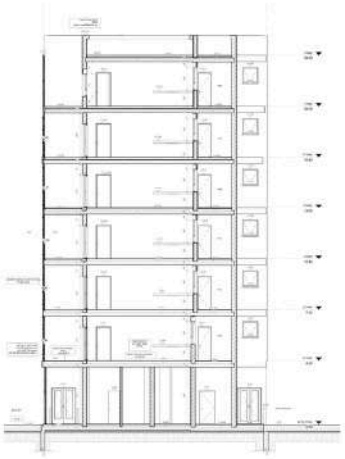
שם תכנית: קומת גגות

קנ"מ: 1:50

מספר גיליון: 5

תאריך: 15.07.21

מציאה:
נעה דוד 318298221



אוניברסיטת אריאל בשומרון

שימושים בפרויקט:
גלריה ומגורים בפלורנטין

סטודיו טכנולוגיה 5
שנה ג' סמסטר ב'
שנ"ל תשפ"א 2021

גוש: 8987
חלקה: 16

מנחים:
אדר' לאיס סוקולבסקי
אדר' אורית אופק פרידמן
מר' יעקב זיק
מר' משה כהן
מר' מנחם שיינין
גב' אורלי כהן מואס

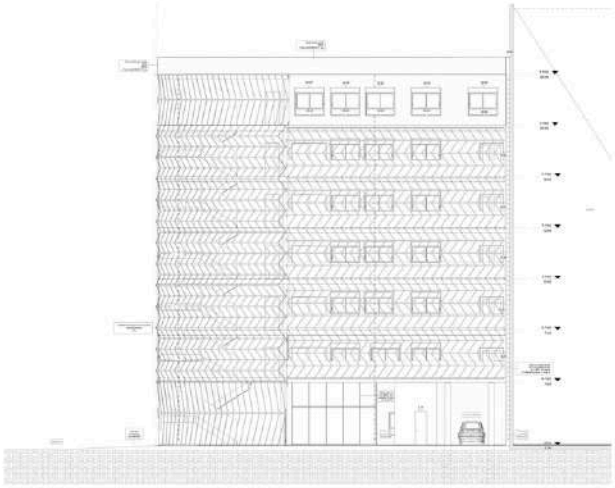
שם תכנית: חתך ב-ב

קנ"מ: 1:50

מספר גיליון: 7

תאריך: 15.07.21

מציאה:
נעה דוד 318298221



אוניברסיטת אריאל בשומרון

שימושים בפרויקט:
גלריה ומגורים בפלורנטין

סטודיו טכנולוגיה 5
שנה ג' סמסטר ב'
שנ"ל תשפ"א 2021

גוש: 8987
חלקה: 16

מנחים:
אדר' לאיס סוקולבסקי
אדר' אורית אופק פרידמן
מר' יעקב זיק
מר' משה כהן
מר' מנחם שיינין
גב' אורלי כהן מואס

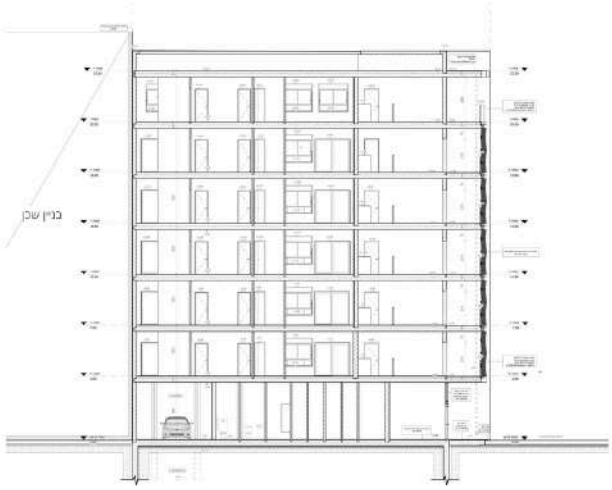
שם תכנית: חתך ב-ב

קנ"מ: 1:50

מספר גיליון: 8

תאריך: 15.07.21

מציאה:
נעה דוד 318298221



אוניברסיטת אריאל בשומרון

שימושים בפרויקט:
גלריה ומגורים בפלורנטין

סטודיו טכנולוגיה 5
שנה ג' סמסטר ב'
שנ"ל תשפ"א 2021

גוש: 8987
חלקה: 16

מנחים:
אדר' לאיס סוקולבסקי
אדר' אורית אופק פרידמן
מר' יעקב זיק
מר' משה כהן
מר' מנחם שיינין
גב' אורלי כהן מואס

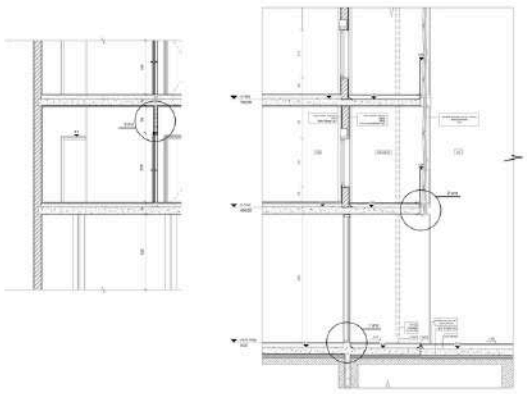
שם תכנית: חתך א-א

קנ"מ: 1:50

מספר גיליון: 6

תאריך: 15.07.21

מציאה:
נעה דוד 318298221



אוניברסיטת אריאל בשומרון

שימושים בפרויקט:
גלריה ומגורים בפלורנטין

סטודיו טכנולוגיה 5
שנה ג' סמסטר ב'
שנ"ל תשפ"א 2021

גוש: 8987
חלקה: 16

מנחים:
אדר' לאיס סוקולבסקי
אדר' אורית אופק פרידמן
מר' יעקב זיק
מר' משה כהן
מר' מנחם שיינין
גב' אורלי כהן מואס

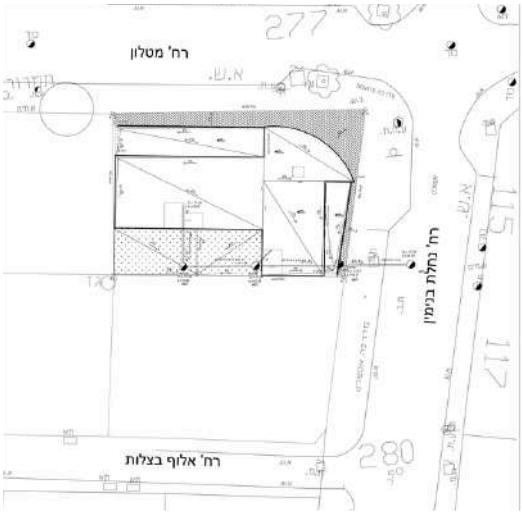
שם תכנית: חתכים

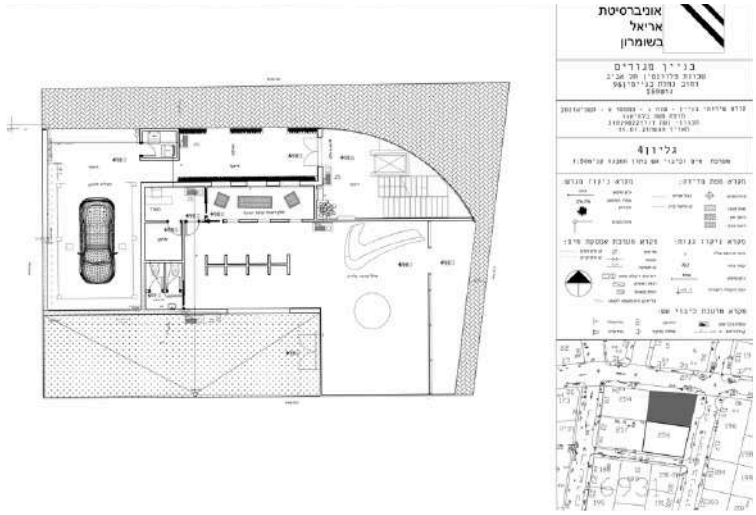
קנ"מ: 1:25

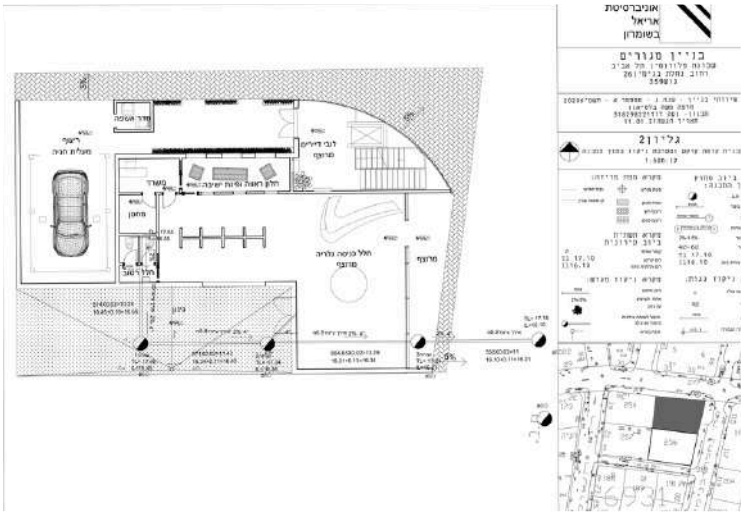
מספר גיליון: 9

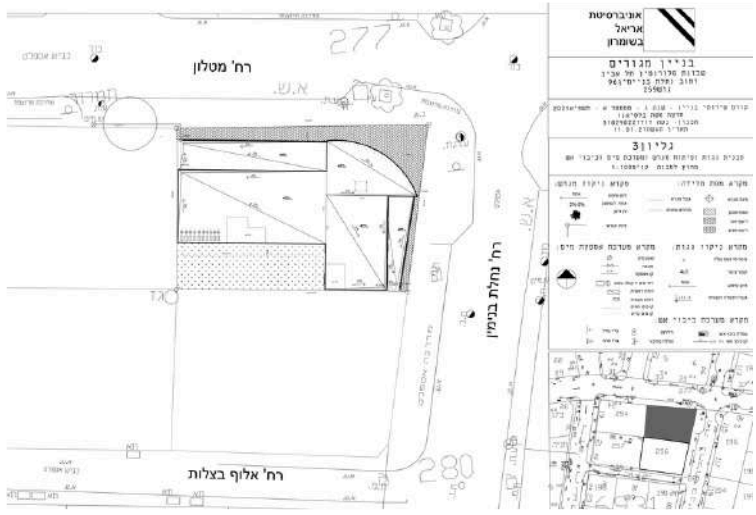
תאריך: 24.05.21

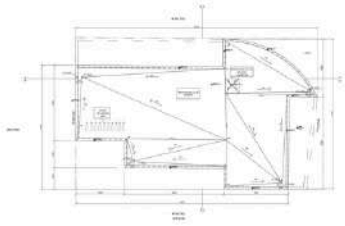
מציאה:
נעה דוד 318298221

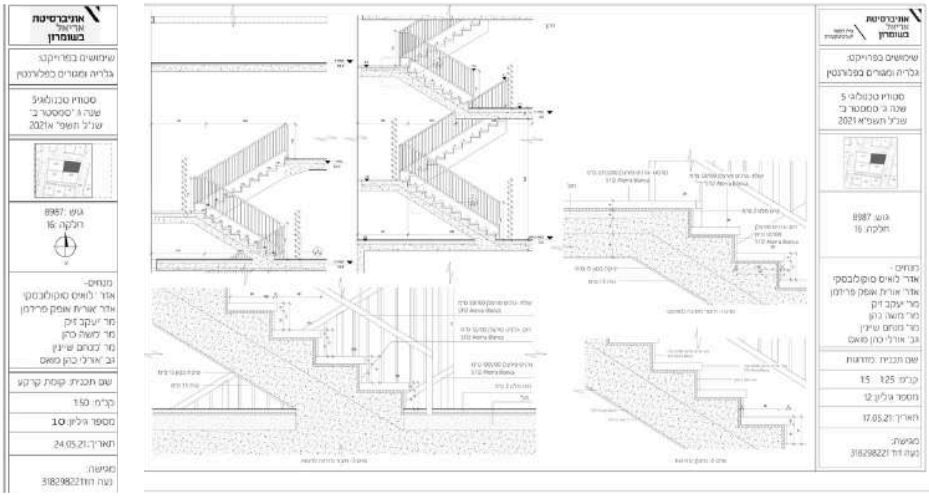

רח' מטלון
רח' נחלת בנימין
רח' אלוף בצלות
277
280


אוניברסיטת אריאל בשומרון
בניין מגורים
גליון 4


אוניברסיטת אריאל בשומרון
בניין מגורים
גליון 2

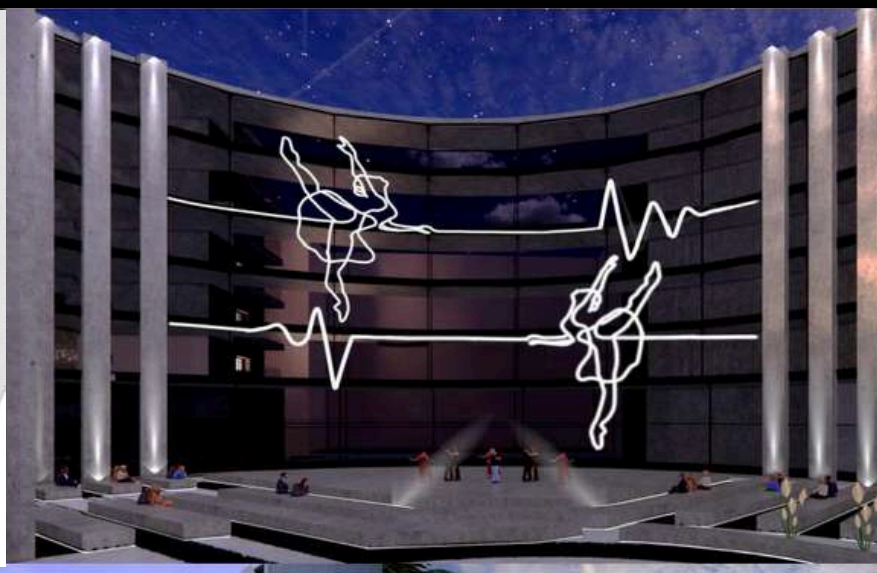

אוניברסיטת אריאל בשומרון
בניין מגורים
גליון 3
רח' מטלון
רח' נחלת בנימין
רח' אלוף בצלות
277
280




אוניברסיטת אריאל בשומרון
שימושים בפרויקט:
גלריה ומגרים בפלורנטין
סטודיו טכנולוגיה 5
שנה ב' סמסטר ב'
שנל' תשפ"א 2021
גוש: 8987
חלקה: 16
מנחים -
אדר' לאיס סוקולובסקי
אדר' אורית אופק פרידמן
מר' יעקב זיק
מר' משה כהן
מר' מתתיהו שיינין
גב' אורלי כהן מאיר
שם תכנית: מדרגות
קנ"מ: 1:25
מספר גיליון: 2
תאריך: 17.05.21
מגישה:
נעה דוד 318298221

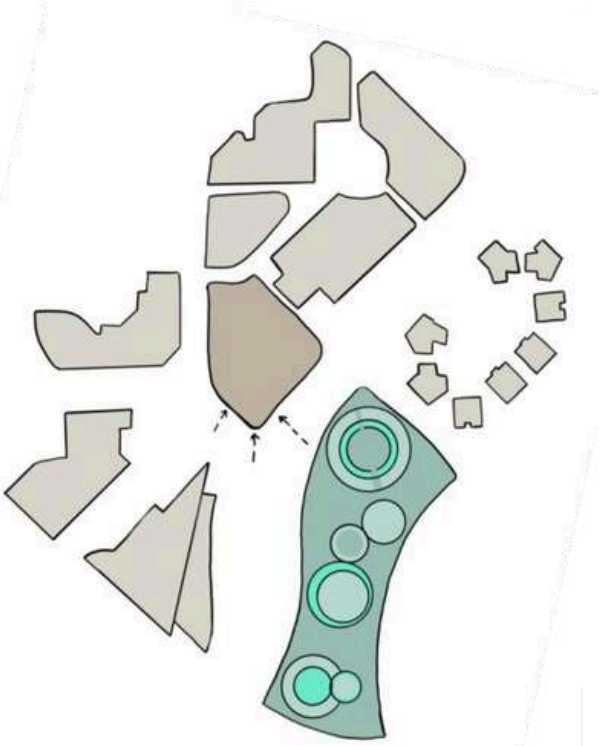
ASHDOD
HYBRID

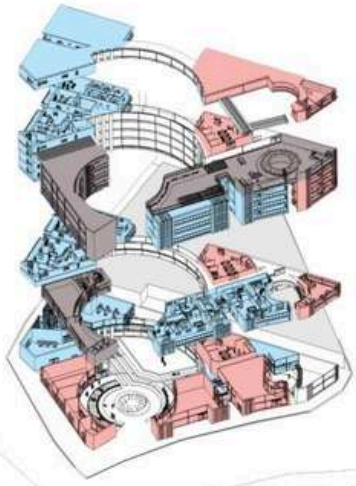
תכנית קומת קרקע
N
1:100 קנ"מ



תכנית קומה ד
N
1:100 קנ"מ

ALL IN





מסחר - חללי עבודה וחנויות

מגורים

סטודיו ריקוד ובר

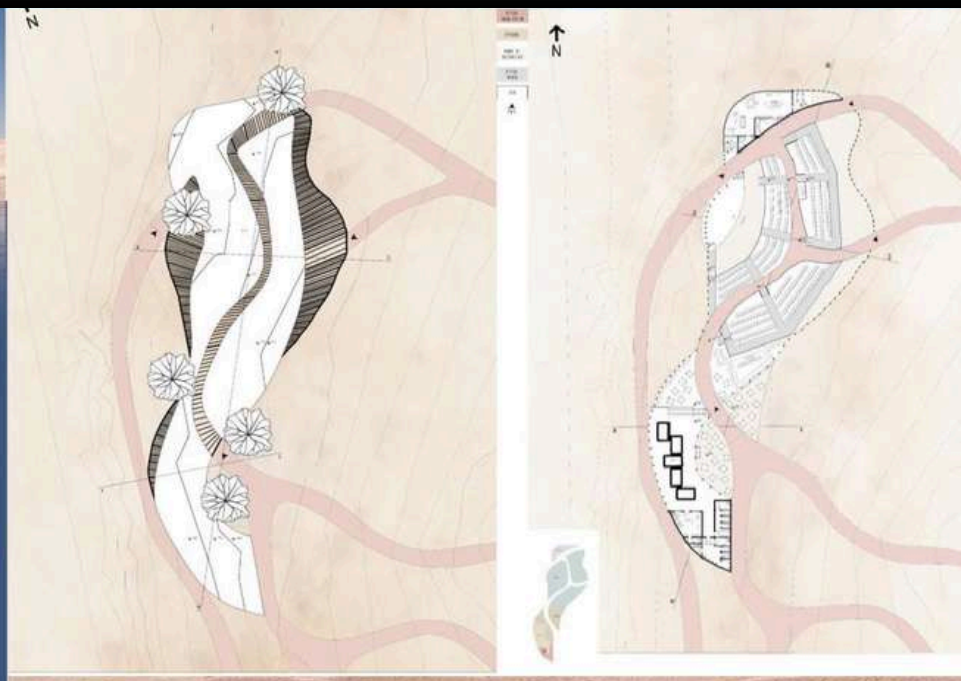
PALMACHIM

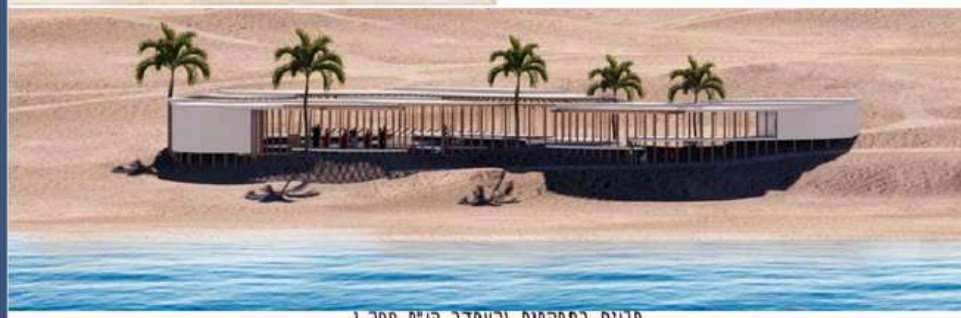
PUBLIC PLANNING

"חנס השביל מן ההולכים בו

אם תלוי בו – אל תשכבע כי הוא דורך באיך
הנה ישוק אלך אל שפת הים בשעה שפניך לרוחם דוקרל
ואתה רודה לקוש אלא לקדר
הבטח לשפת הים ואתה רודה לרדת והוא סמוך סמוך תזה הר
!ומשך אל אי – אלך היבהר לך אקלרים
סמוך על דרי דרות של שודדים ורוצים
.ועשים אשר אדה דרכם לרם לא סמוך אשר דרכך אדה לך
.והשקרים כבשו אל השבל דוקרל כך
אינק מאמיק אדרבאל"

עזריה אלון
ממייסדי החברה להגנת הטבע





תכנית התמקמות והעמדה קנ"מ 1-500

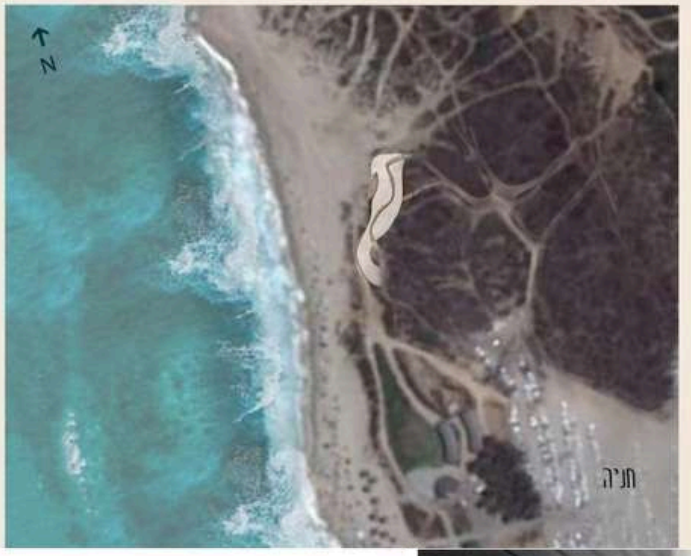
מקורות השראה

Wuxi Yangshan
Wuxi / China / בוקס

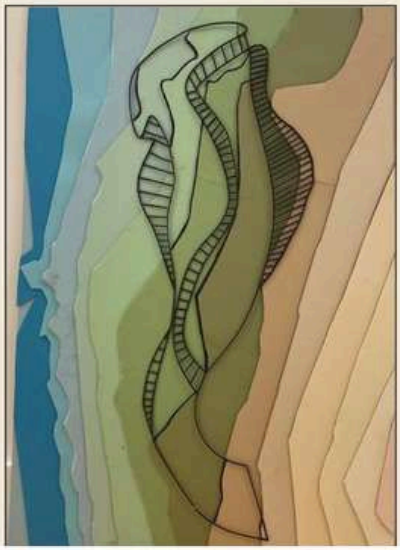
סקיצות מהאתר

שלבי עבודה

תכנית סביבה כללית קנ"מ 1:500



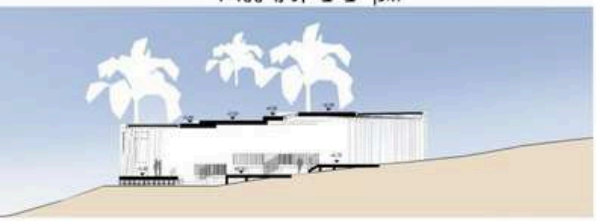
מודלים סכמתיים



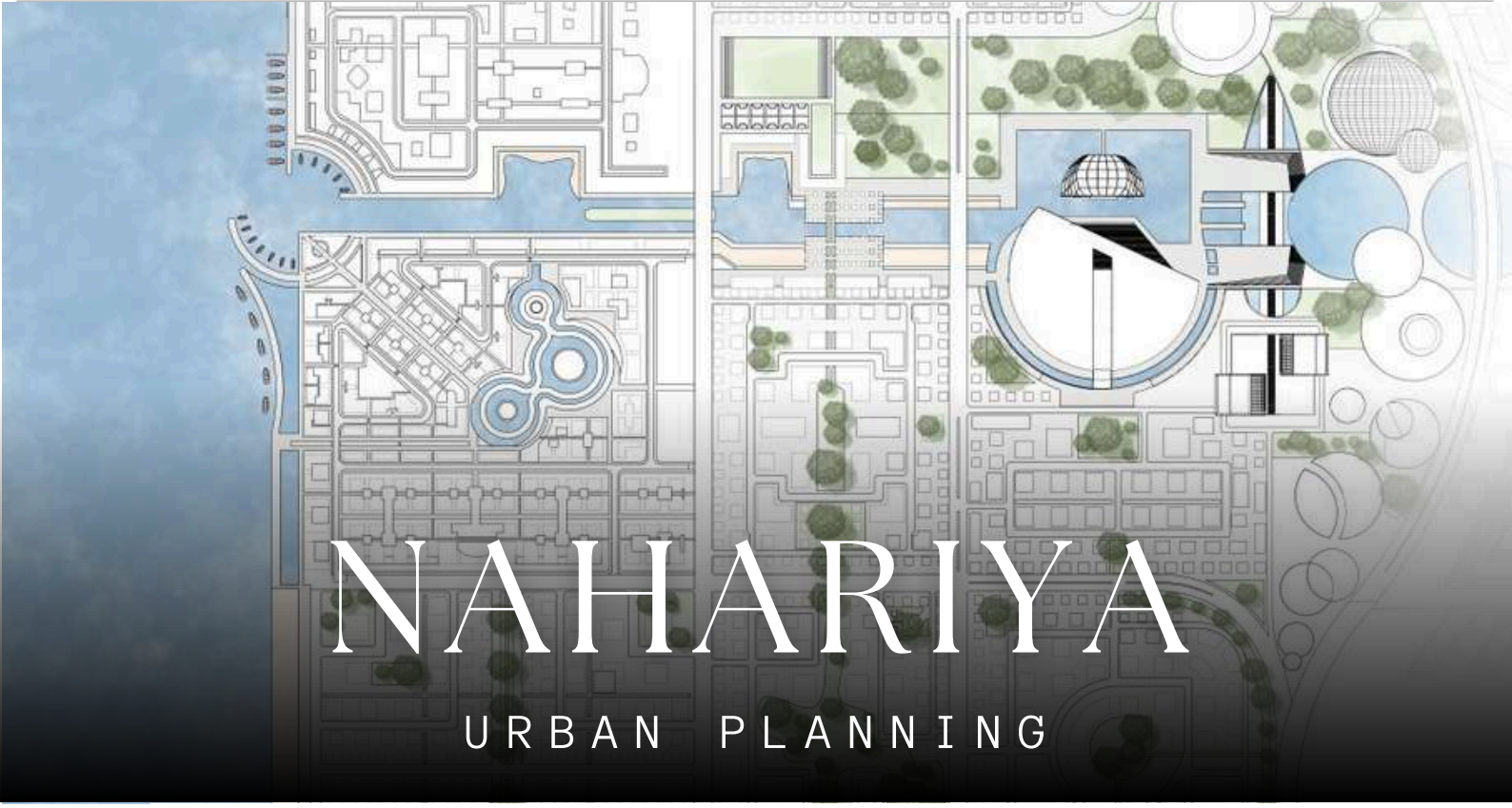
חתך א-א קנ"מ 1-100

סכמה מתפוצצת

חתך ב-ב קנ"מ 1-100



חתך ג-ג קנ"מ 1-50

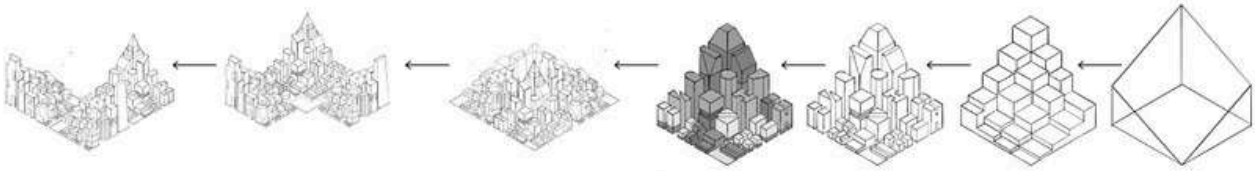


NAHARIYA

URBAN PLANNING

מגה בלוק - מורפולוגיה

שכונה - מורפולוגיה

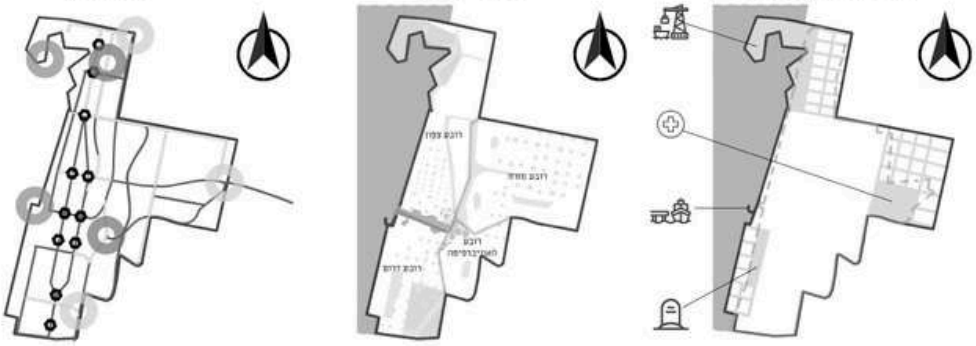


שלד עירוני

גבולות מוניציפלים

פלאי העיר

תחבורה

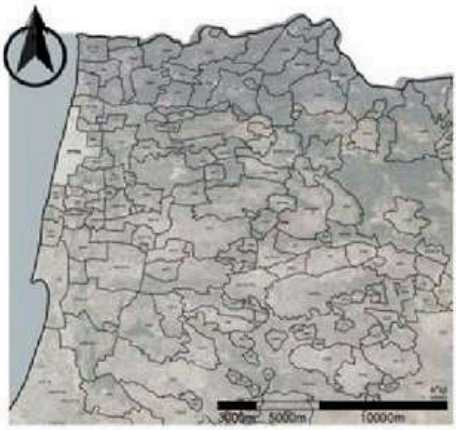


תשריט מוצע - 1:10,000

מקראה

- מבנים ומוסדות ציבוריים
- מגורים ב'
- שצ"פ
- מגורים א'/מסחר
- מגורים א'/תעסוקה/אירוח
- מגורים א'/מסחר/תעסוקה/אירוח
- מגורים ב'/אירוח
- מגורים ב'/תעסוקה/אירוח
- מגורים ב'/תעסוקה/אירוח/מסחר
- מעונות/מסחר
- מבנה ציבור/תעסוקה/ מסחר/ מלון נאות
- תעשיה/תעסוקה/מלונאות
- תעשיה
- מוסדות ציבור ושטחים פתוחים
- חוף ים
- מעגנה

הגליל המערבי - 1:100,000



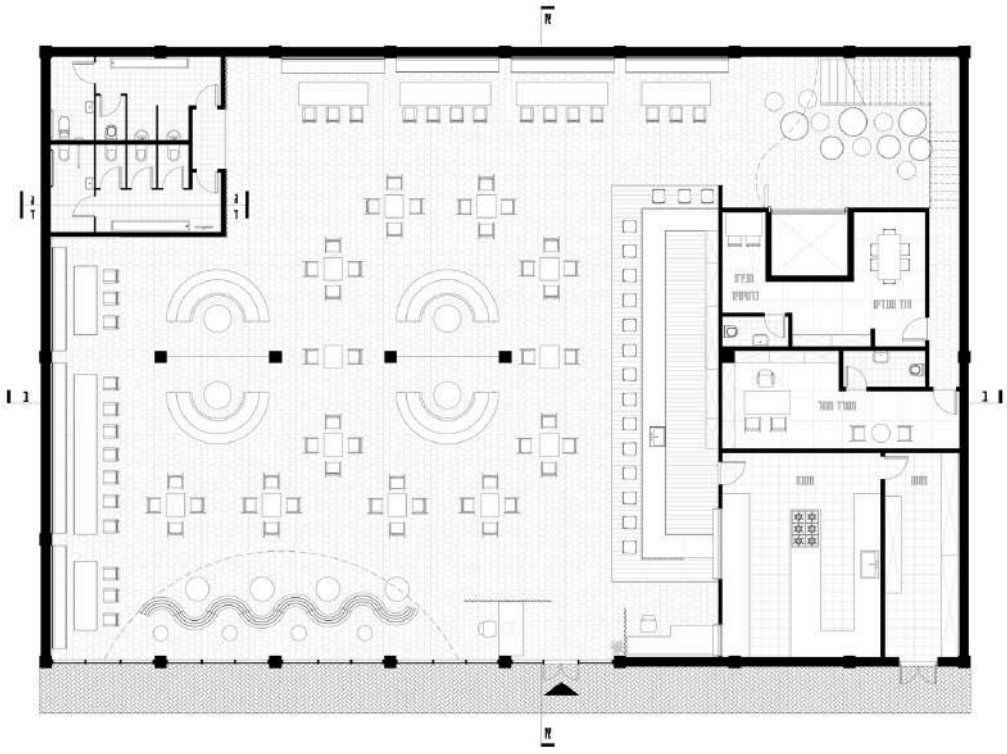
מפה גיאולוגית - 1:50,000

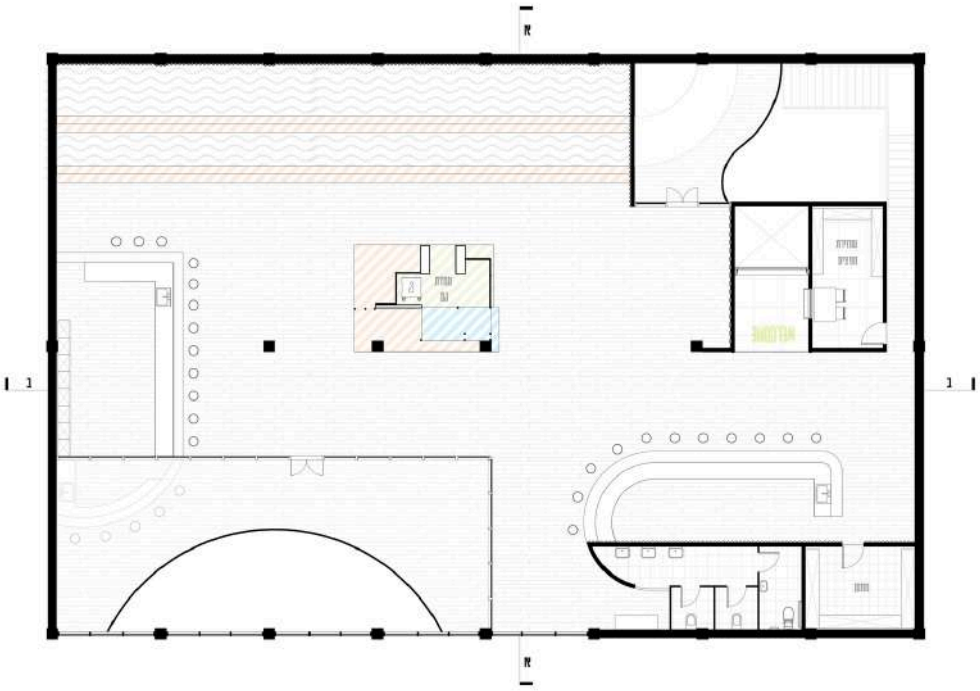
נהריה פנוי בנוי - 1:20,000

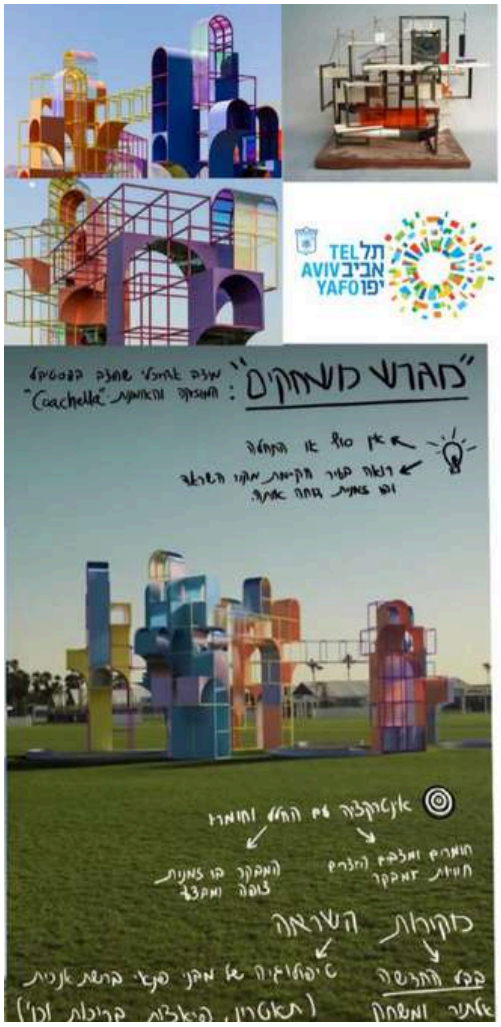
מצב מוצע - 1:20,000

DOWNTOWN, TEL AVIV

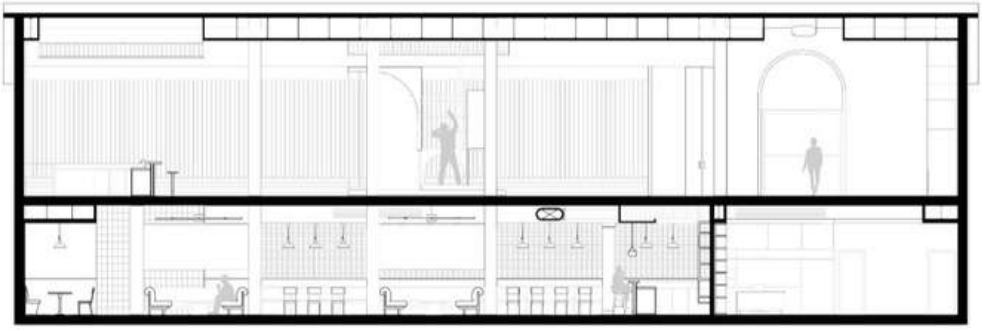
INTERIOR ARCHITECTURE



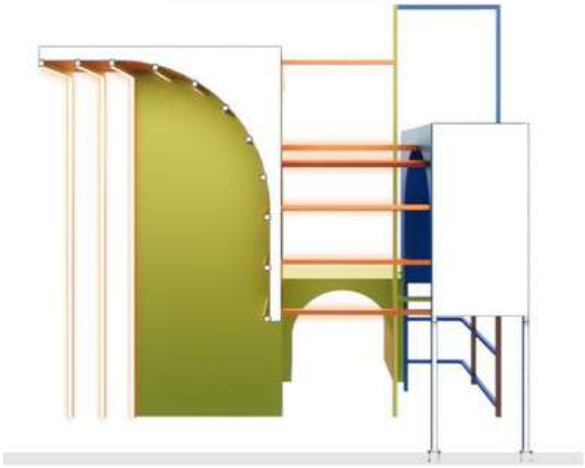


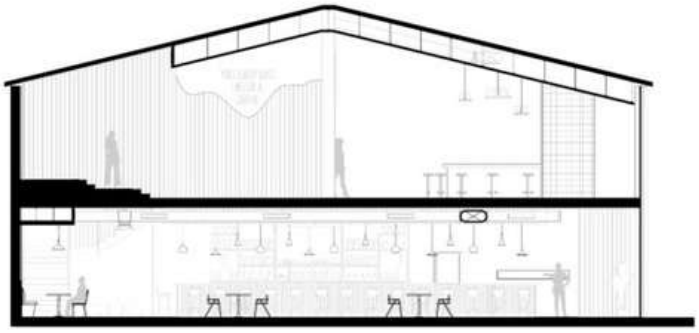


פרט 1 עמדת DJ | קנ"מ 1:10



פרט 2 עמדת DJ | קנ"מ 1:10





BETWEEN AVIHIL & NETANYA

FINAL PROJECT – URBAN PLANNING

בעבר, צורות ההתיישבות העירונית והכפרית נתפסו כשתי ישויות נפרדות בעלות אפיונים, זהויות וסולם ערכים שונה.
כיום, תופעת ההתפשטות העירונית מביאה את העיר לפאתי המושבים ואט אט העיר מתפשטת ומכילה לתוכה את המרחב הכפרי שסובב אותה.

הפרויקט בוחן כיצד העיר ומאפיינה משפיעים על המושב ולהיפך.
שאלת המחקר היא: <u>כיצד ניתן לשלב את המרקם הכפרי בתוך רצף אורבני מתפתח וגדל?</u>

מקרה המבחן הם העיר נתניה ומושב אביחיל.

נתניה, עיר חוף בשרון, שעם התפתחותה האורבנית מתפתחת לעבר שכניה הכפריים שבחוף חפר, לרבות מושב אביחיל.

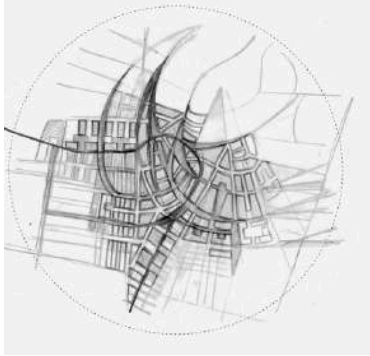
עקרונות התכנון הם:

- "שליחת זרועות" של תשתיות נופיות מן המושב והטמעתן במרקם העירוני.
- חיבור העיר והמושב בהדרגתיות בנקודות קצה שמהוות כיום חיץ כתרגום של שטחים חקלאיים למרחבים אורבניים פתוחים שממשיכים את אופי הבינוי הקיים.

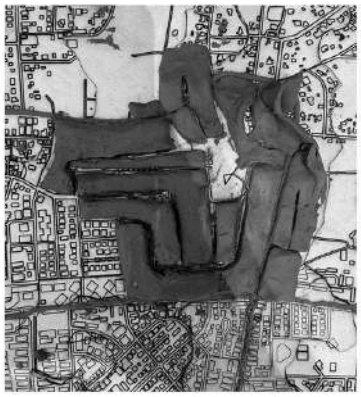
נקודת השיא בפרויקט היינה המקום בו הציר העירוני חודר אל המושב ומשנה את כיוונו מצפון- דרום למזרח- מערב ובכך קושר את העיר למושב ואת המושב אל הים.

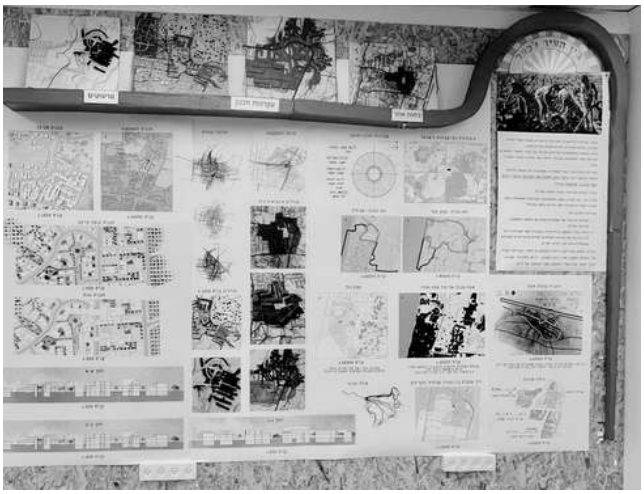
סכמת התמקמות

חלופה נבחרת

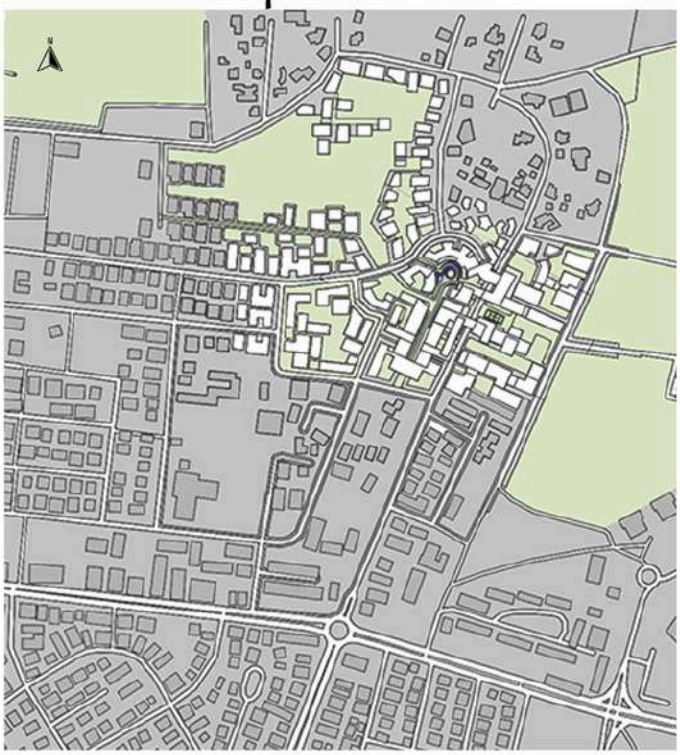


מודלים אינטואיטיבים





תכנית התמקמות



קנ"מ 1:10000

תכנית סביבה

קנ"מ 1:1250

תכנית קומת קרקע

קנ"מ 1:500

תכנית גגות

קנ"מ 1:500

הדמיות מפגש עם קצה

הדמיות נקודת השיא

NOA DAVID

ARCHITECTURE

THANK YOU