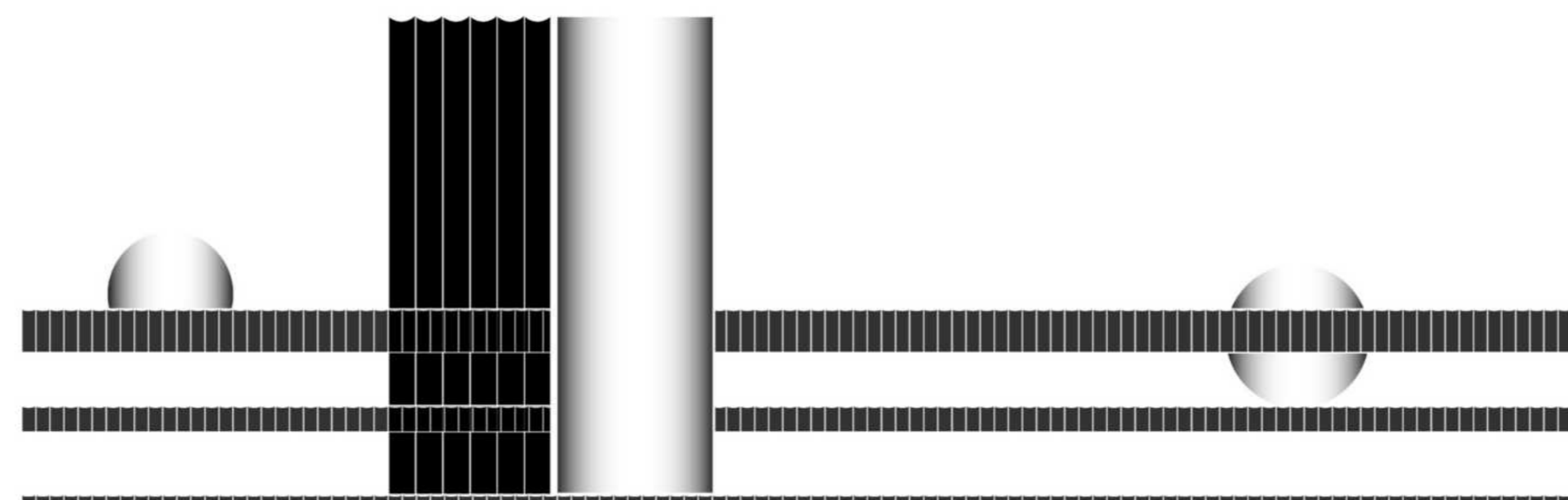


התחדשות מתחם שוק עירוני - קריית שמונה

31.10.2021

הצעה מס. 3604



00 תוכן עניינים

- 01 רקע 03-11
- 02 מתודולוגיה 12-14
- 03 מארג אורבאני 15-16
- 04 סכמות תכנון 17-23
- 05 פירוק לגורמים 24-26
- 06 תוכניות 27-31
- 07 חתכים 32-41



01 רקע | מרחב הגליל המזרחי וקריית שמונה

קריית שמונה, כמו ערים פריפריאליות מקבילות לה שהוקמו לאחר קום המדינה, נבנתה באסטרטגיה ברורה של איזור והפרדת שימושים.

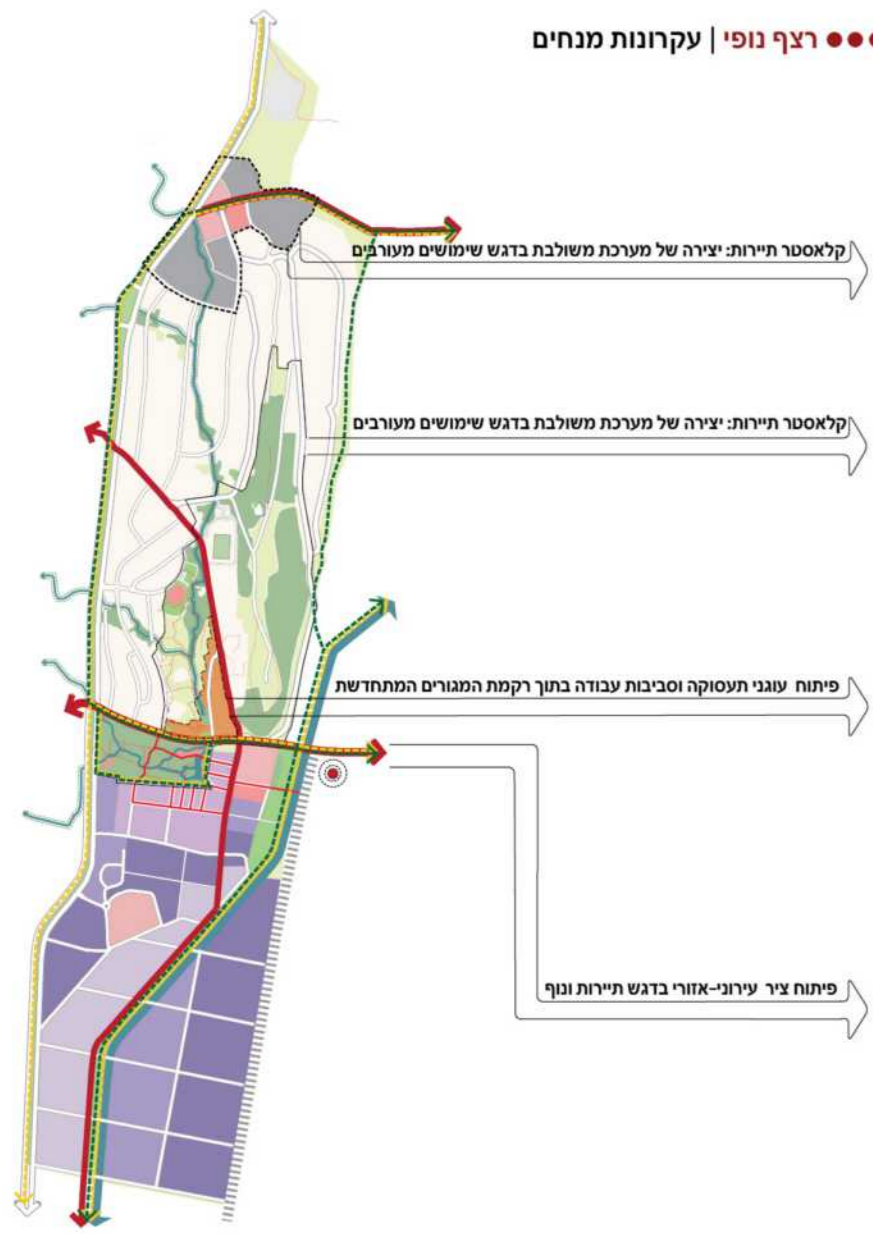
גישה תכנונית זו השפיעה משמעותית על עיצובה הנופי, התרבותי והכלכלי של העיר, בעוד שהשלכות אלו מהדהדות עד ימינו: שכונות מנותקות, שטחים פתוחים רבים לא מטופלים, אי-הגדרה של מרכז עירוני ועסקים, תעשייה מרוחקת, וכן נגישות ותנועה מוגבלים במרחב הציבורי.

באספקט הגיאוגרפי, קריית שמונה נועדה בין השאר לספק שירותים להתיישבות הקיבוצית והמושבים שמסביבה, לפי מודל "עיר-כפר", וכן להוות עוגן תעסוקתי, רגולטורי, ובירוקרטי.

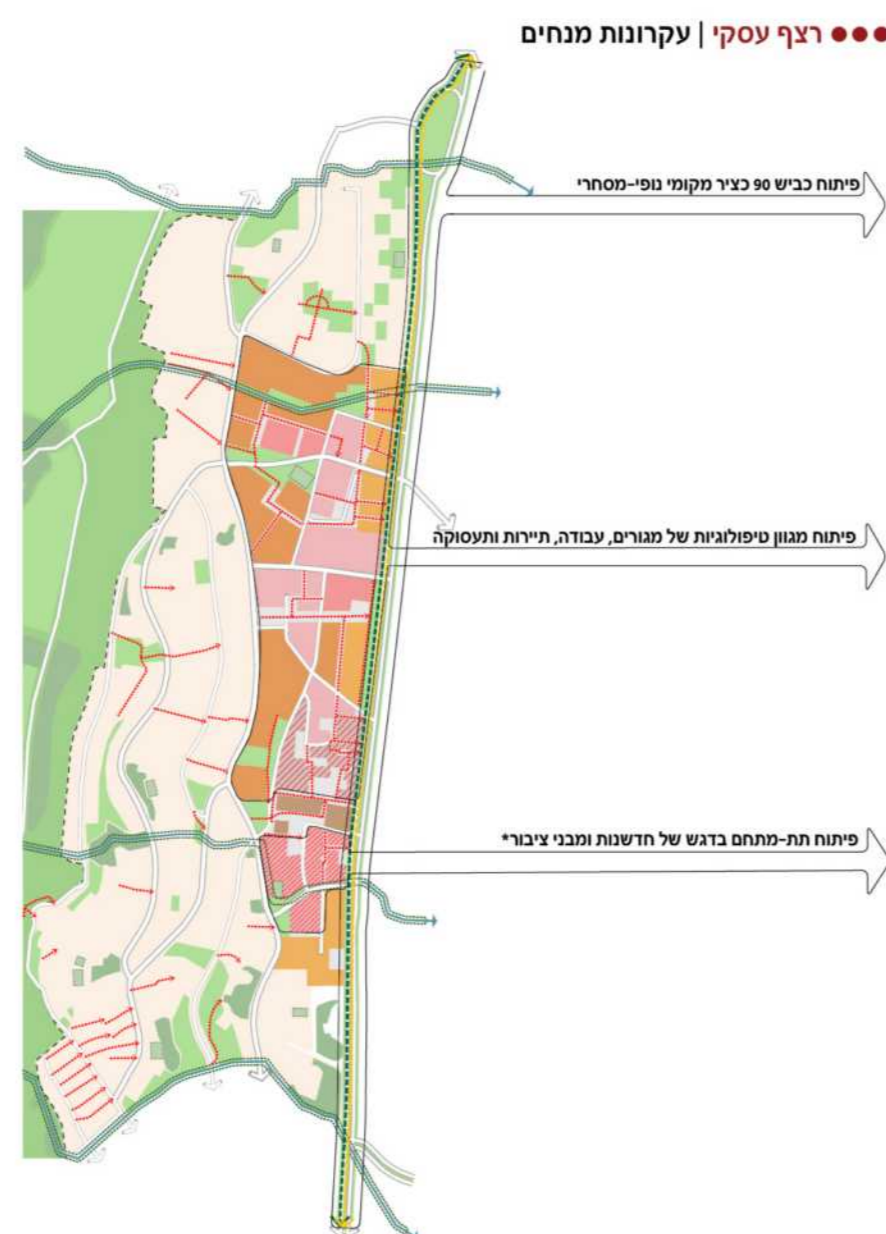
מהבחינה הנופית, קריית-שמונה ממוקמת למרגלות רכס רמים ופתח אצבע-הגליל.

"...קריית-שמונה טומנת בחובה פוטנציאלים רבים לחמוש: נכסים נופיים סמוכים, מיקום אסטרטגי ביחס למרחב הכפרי, וקשר עתידי מול מרכזי תעשייה. משאבים אלו עשויים להפוך את קריית שמונה תוך זמן סביר למרכז עירוני-אזורי, המסגל פונקציות ורצפים אינטגרטיביים, ומתפקד כאקו-סיסטמה חברתית וכלכלית".

●●● רצף נופי | עקרונות מנחים



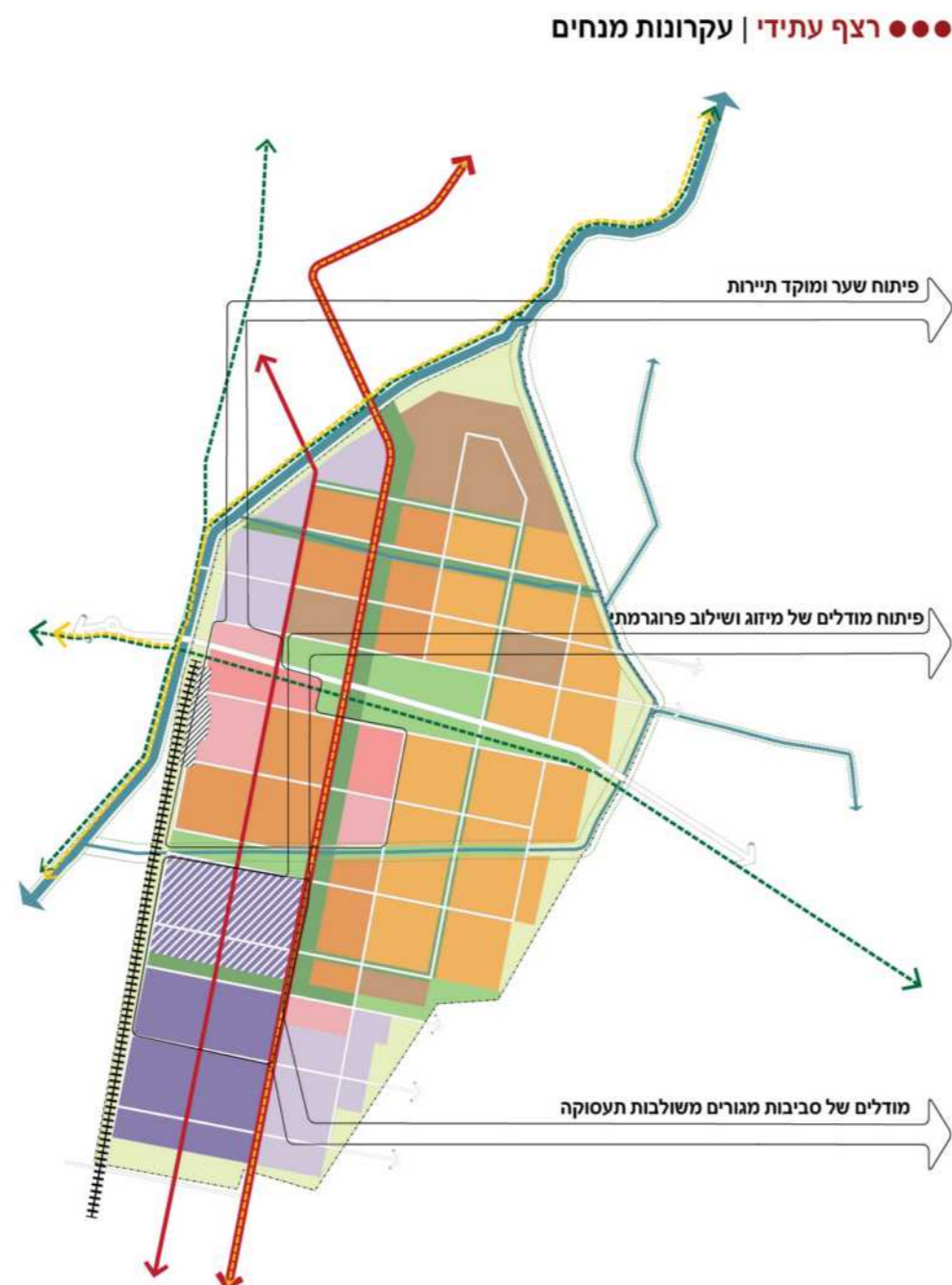
●●● רצף עסקי | עקרונות מנחים



●●● רצף תעשייתי | הגדרות פיתוח*



●●● רצף עידי | עקרונות מנחים



מתוך תוכנית אסטרטגית: הגליל המזרחי כאקוסיסטם תעשייתי | המעבדה לעיצוב עירוני אוניברסיטת תל-אביב | מלי חתוקה, גילי ענבר, קורל חמו־גורן, דיויד קמבו־מיינה | 2019

01 ניתוח מרחבי - כללי

01 חיבור שכונות מגורים צמודי קרקע מעבר לכביש 90

02 חיזוק המע"ר הקיים וביסוסו של מרכז עירוני.

03 עם הקרבה להיכל התרבות, יוצר נרטיב מרחבי בעל ערך תרבותי וסמננים לוקאליים.

04 הסמיכות לתחנה מרכזית (ותחנת הרכבת העתידה לקום) יזינו באופן תכוף וקצוב את אזור הסחר וייסה ורסה.

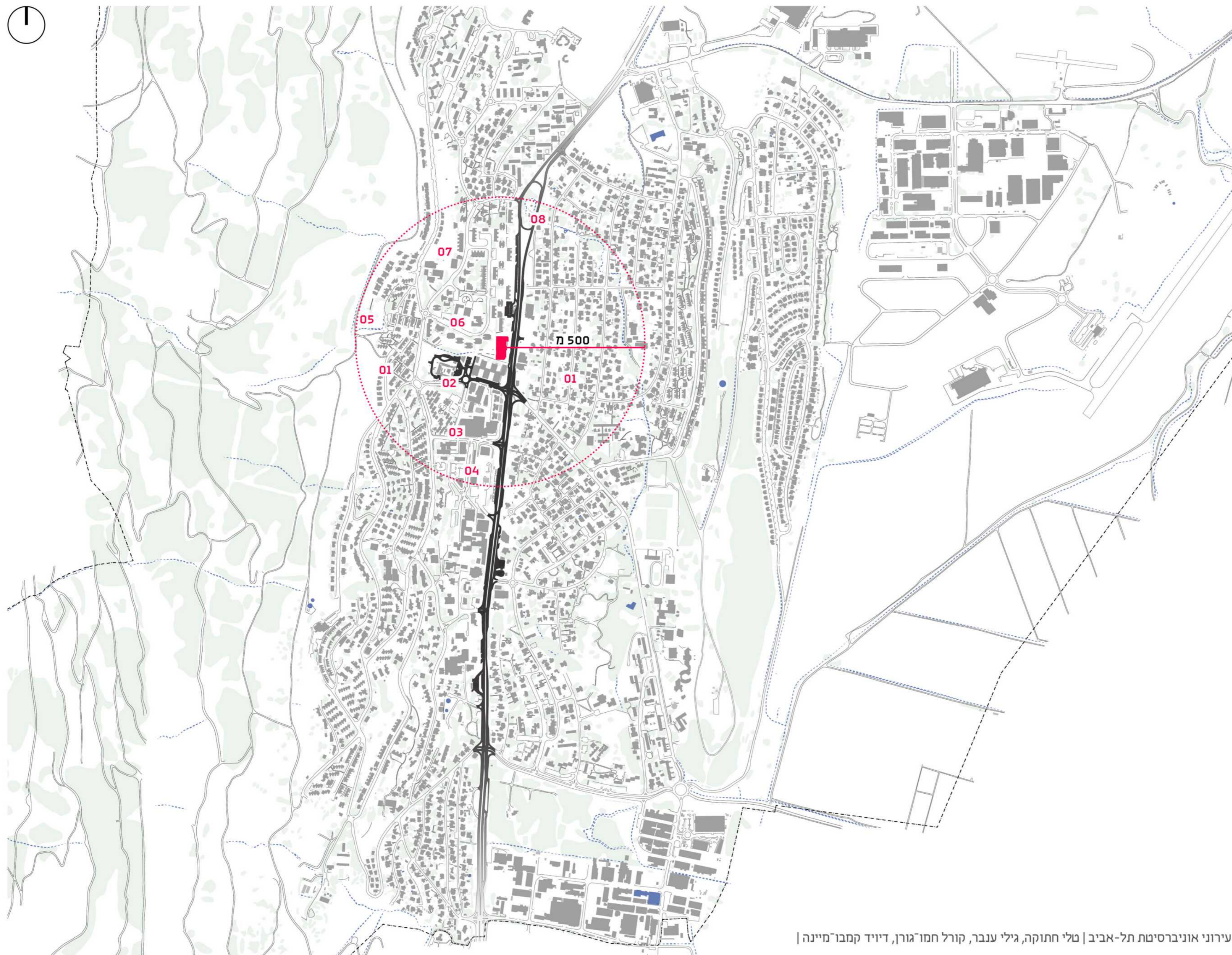
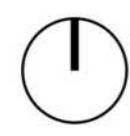
05 הסמיכות לפתחת רכס רמים מהווה פוטנציאל נופי למתחם.

06 חיזוק שכונות המגורים הסמוכות לאתר, תוך העלת ערכם הנדלני.

07 מנוע לעיבוי השכונות הסמוכות (כיום בפרישה דלילה ומפור־קת המותירה שטחים רבים מוזנחים).

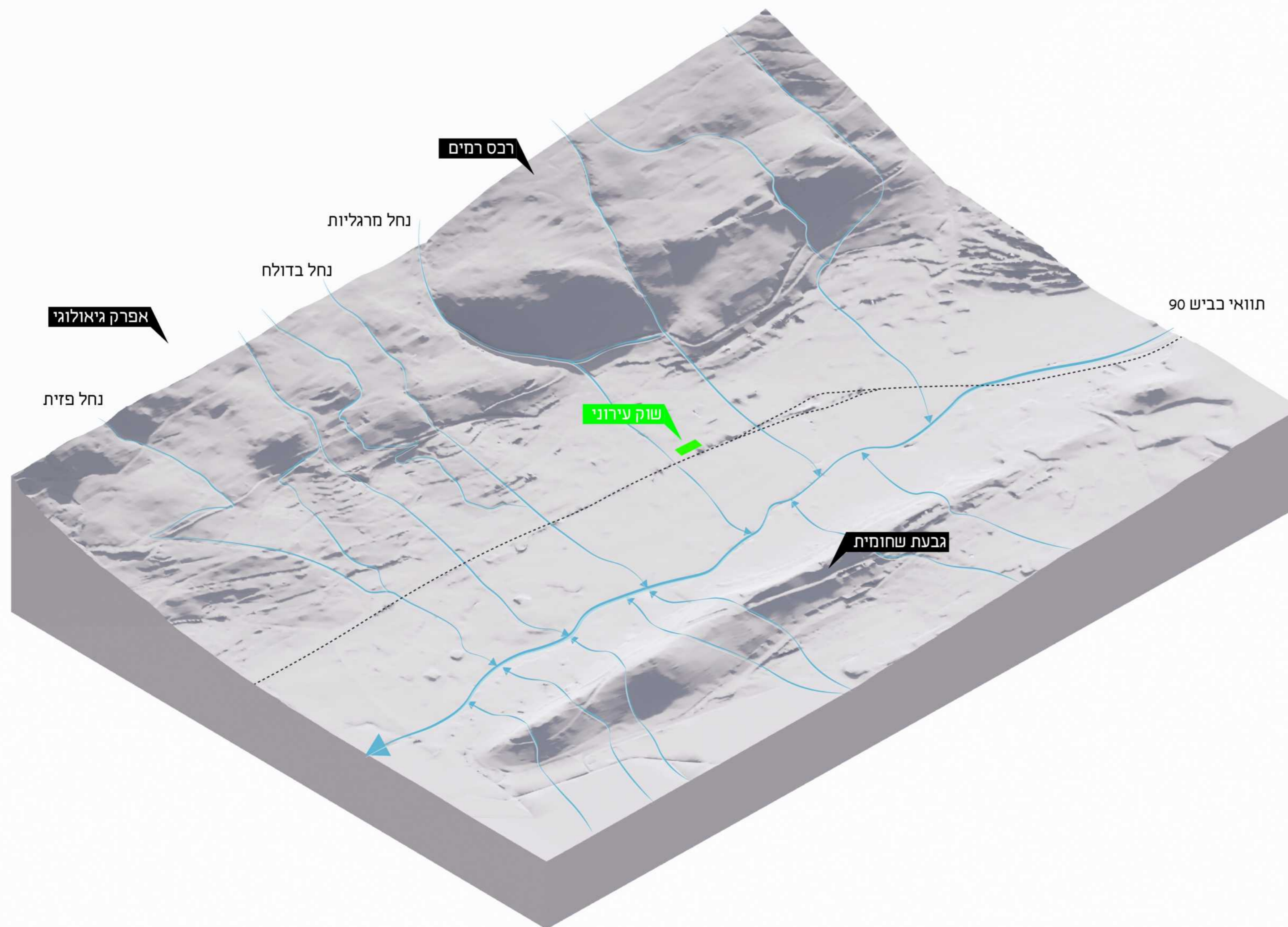
08 ניצול המורפולוגיה העירונית כ"עיר-ציר", בסמיכות הדוקה לכביש 90 לשם יצירת מתחם נגיש לחולפים בדרכים, תיירות, ושיווק מגמת ההתחדשות בעיר.

ההצעה שואפת לייצר בראשונה מרחב תשתיתי למסחר-שוק, הנתמך בפונק־ציות מחקריות, תיירותיות, ונופיות.



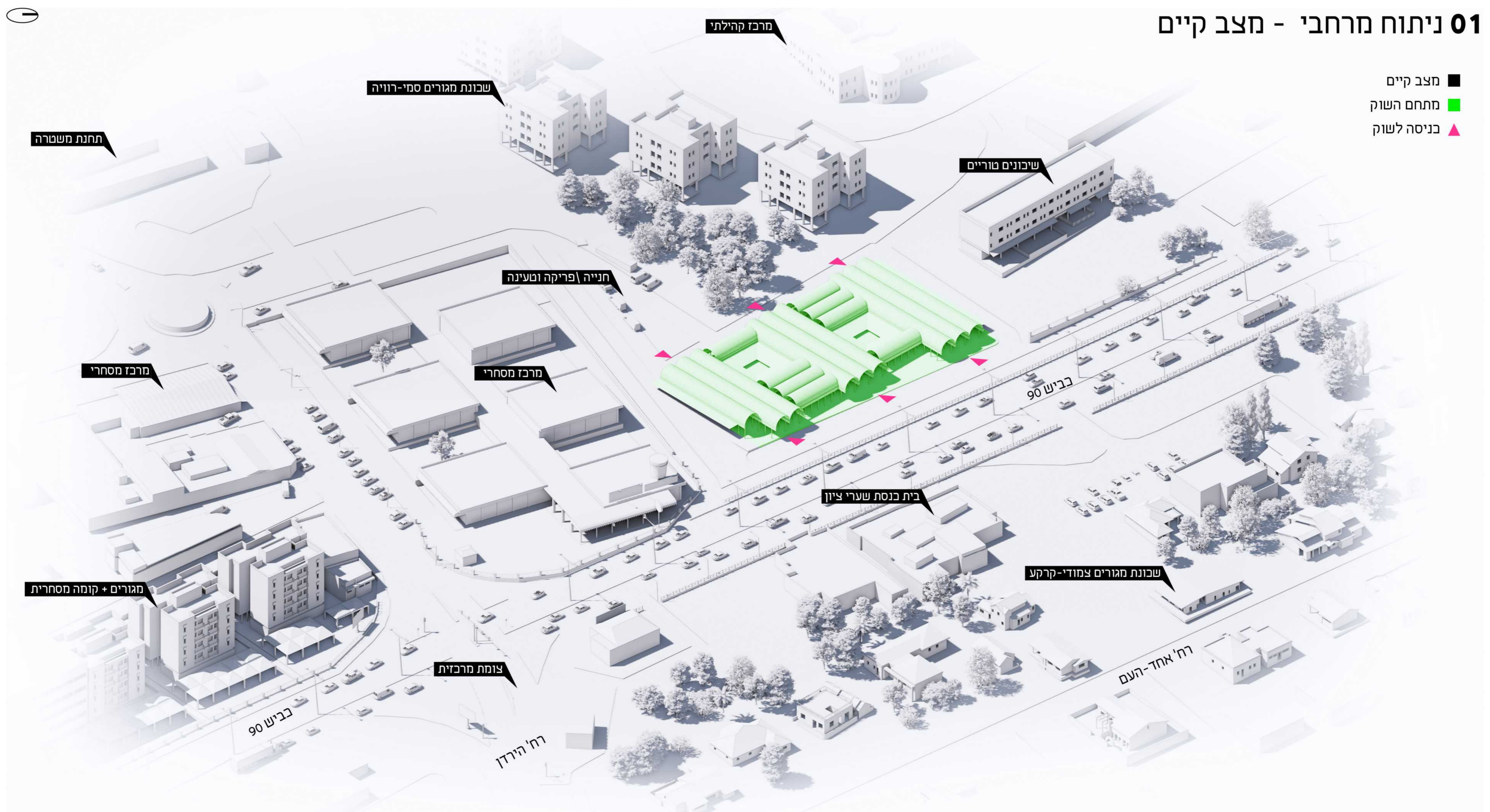
01 ניתוח טופוגרפי

מתוך הניתוח הטופוגרפי, מסתמן כי קריית שמונה, ומתחם השוק בפרט נמצאים באגן ניקוז מי נגר-עיליים למורדותיו של רכס רמים התלול בעל מסלע קשה ולא מחלחל. לפיכך, האזור מועד לשטפוֹנות, סחף והצפות בימות גשומים (121 מ"מ בחודש ינואר).



01 ניתוח מרחבי - מצב קיים

- מצב קיים
- מתחם השוק
- ▲ כניסה לשוק

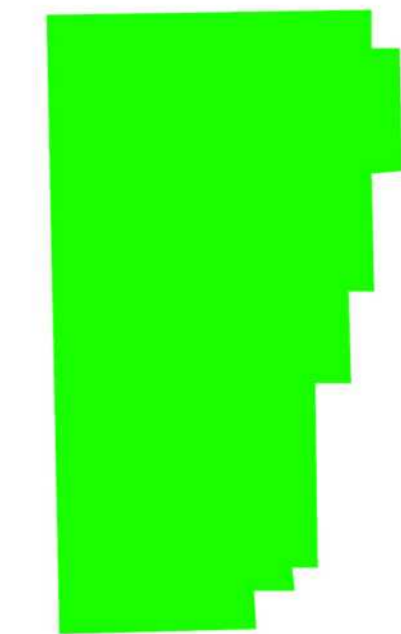


01 ניתוח טיפולוגי - "שוק"

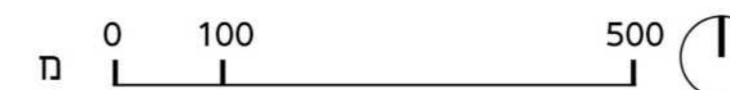
מתוך הניתוח הטיפולוגי של שווקים בארץ, עולה כי בסביבה אורגנית דחוסה, השוק מסגל תצורה אורגנית ופלואידית הנממעת בקונטקסט הקיים, ומייצר יחסים סימביוטיים עם סביבתו.

לעומת זאת, בסביבה בעלת בינוי דליל, ניכר כי השוק מתפקד כנוֹקלאוס פונקציונאלי, עם התרחשות אינטרנטיית.

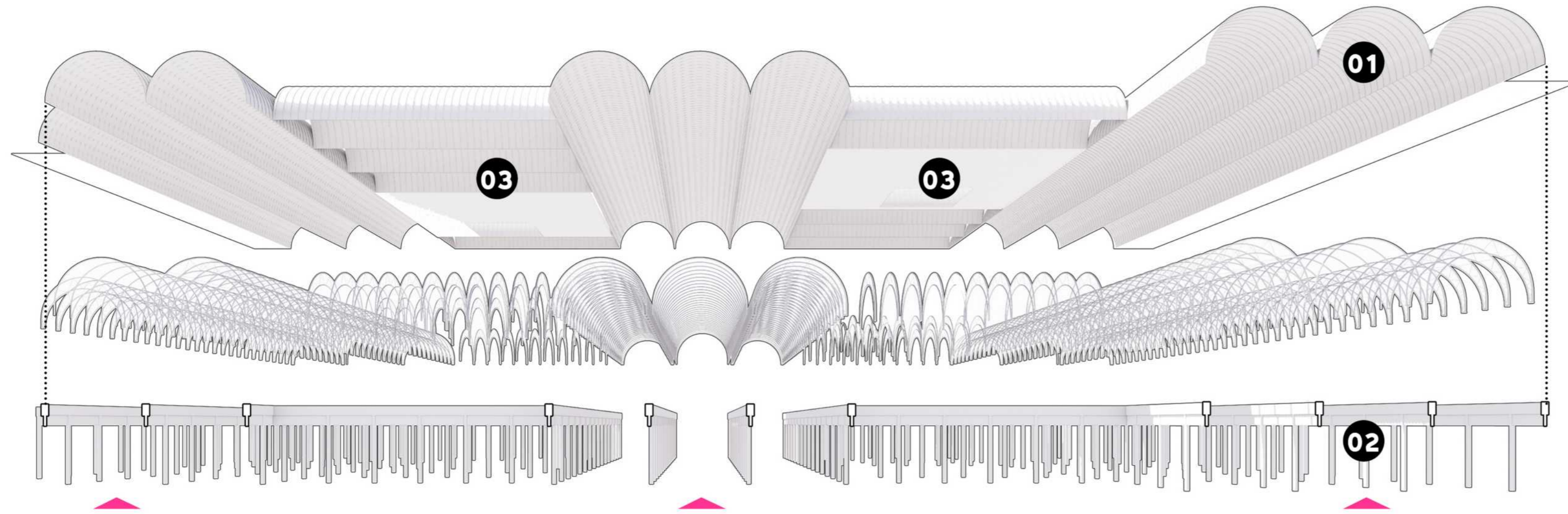
<p>קריית-שמונה שוק עירוני 6,000 מ"ר ~</p> <p>טיפוס קירוי רחבת מסחר</p> 	<p>אשקלון שוק עירוני 5,500 מ"ר ~</p> <p>טיפוס רחבה + מבנה מרכזי</p> 	<p>פתח תקווה שוק עירוני 4,000 מ"ר ~</p> <p>טיפוס קירוי דוכנים + רחוב פתוח לינארי</p> 	<p>צפת שוק עירוני 1,500 מ"ר ~</p> <p>טיפוס זירת מסחר פתוחה</p> 
<p>באר-שבע מרכז מסחרי 25,000 מ"ר ~</p> <p>טיפוס סמיכות לתעשייה - מני האגר</p> 	<p>חיפה תלפיות 20,000 מ"ר ~</p> <p>טיפוס מקבץ מבנים קיימים מאוכלסים</p> 	<p>ערד שוק עירוני 14,000 ~</p> <p>טיפוס קירוי מבנים + התרחבות סמוכה</p> 	<p>עכו שוק היסטורי 7,000 מ"ר ~</p> <p>טיפוס מבנה חאן</p> 
<p>יפו הפשפים 40,000 מ"ר</p> <p>טיפוס זירה פתוחה+רחובות מסחריים+מגורים</p> 	<p>רמלה רובע מסחרי 35,000 מ"ר ~</p> <p>טיפוס רובע מסחרי + מגורים</p> 	<p>תל-אביב הכרמל 30,000 מ"ר ~</p> <p>טיפוס רחובות מסחריים+מגורים</p> 	<p>ירושלים מחנה-יהודה 26,000 מ"ר ~</p> <p>טיפוס זירת מסחר פתוחה</p> 



שוק קריית-שמונה



01 ניתוח מורפולוגי - מצב קיים



מבט פרספקטיבי ממזרח לשוק

01 שוק קריית שמונה מסגל טיפולוגיה של מערכת קירוי המ־ שבית המורכבת קשתות. תפקידן של קשתות להוות קירוי מיטבי לזירת המסחר, תוך פינוי של משקעים רבים באופן יעיל.

02 הקשתות נפרשות במפתחים קצרים בין אקרדות עמודים, אשר תפקידם, מעבר לתכונתם הקו־נסטרוקטיבית, היא סימון שדה מרחבי גמיש של אזורי הממכר והדוכנים.

03 במרכזי הקירוי נפערו פתחים השמימה בכדי לאפשר כניסת אור טבעי לאזורים עמוקים וחשוכים.

כניסה ראשית - מבקרים ▲

01 ניתוח זכויות תכנית מפורטת

גוש	13107
חלקה	72
שטח	8825.19 מ"ר

תכנית חלות

תוכנית קובעת ג/ 7115 הסדרת חלוקת המגרשים, פתרון בעיות התחבורה, וקביעת כמות ואופי הבניה במרכז העיר

תכנית מתאר	1474 ג/
תוכנית מתאר	3651 ג/

באזור מסחרי תותר בניה לצרכי שמושים מסחריים ועסקיים, לרבות חנויות, בנקים, משרדים, בת עסק, בדור ושעשועים, להוציא פעולות מסחריות בקנה מידה סיטונאי. כמו כן תותר פעילות מלאכה צרכנית, שימוש מלונאות ותיירות.

השטח מיועד לבנית שוק עירוני בתנאי שישמר מעבר הולכי רגל מפותח דרך המגרש לכוון יחידת תכנון 2.01 בתחום חניה ציבורית ממערב ליחידת התכנון תותר בנית שרותים ציבוריים ומשרד אחזקה לשטח השוק. היתר הבניה יותנה בפתרון הנקוז של יחידת תכנון 4.02

טבלת רכוז זכויות

שטח בניה מירבי: 5,530

אחוז בניה מקסי' 100%

מרווח בניה קדמי: 8 מטר לכיוון שד' תל-חי

מרווח בניה צדדי: 5 מטר, מרווח בניה צדדי: 5 מטר



תוכנית קובעת ג/ 7115

מתכונת מבוקשת

01

מבנה תעסוקה גמיש ומזמין עם הפנים לעתיד, כולל חללי התב- נסות מסוגים שונים, סדנאות וחללי לימוד, חללי עבודה מגוונים ועוד.

02

מרחב חדשני לפוד-טק / אגרו-טק, קולינריה.

03

מרחב שוק עירוני מודרני הפעיל בכל ימות השבוע בקומת הקרקע.

04

דגש על הקשר לסביבה, למטבע, לנוף ולחקלאות המקומית.

05

התייחסות לחזית משמעותית פתוחה ומזמינה על שדרות תל חי.

06

התייחסות למרכיבי תיירות אפשריים.

07

התייחסות להסדרי תנועה וחניה.

08

התייחסות עקרונית לחוקי התכנון והבניה, מיגון, בטיחות אש, נגי- שות וכדומה.

09

מיתוג וויזואלי עוצמתי הנראה מכביש 90 שיעודד תנועה למתחם.

10

פירוט לגבי התכנון / ביצוע בשלבים - עקב מגבלות סטטוטוריקה ועוד.

11

התייחסות לעקרונות התוכנית של "התחדשות מרכז העיר קריית שמונה" - מסמך המדיניות מטעם המחוז, ניתן למצוא באתר הוועדה המקומית.

12

התייחסות לאופי העירוני ורוח המקום.

מתכונת מוצעת

תתיק

חניון (לפי תקן חנייה נדרש)
אזור פריקה ומעינה
אזור הפרדה ומיון למחזור פסולת

קומת קרקע

ארקדה היקפית ורצועת פיתוח נופית
רחבת מסחר פתוחה
כיכר מרכזית + במה להופעות חוץ
לובי כניסה למבנה משרדים
לובי כניסה למבנה אגרוטק
מידע למבקרים
הסעדה \ ברים
שירותים ציבוריים
ירידה לחניון

קומת ביניים (גלריות)

משרדים פורמאליים (שטחי השכרה)
חללי עבודה א-פורמאליים ומשותפים
שטחים משותפים - חוץ מקורה

קומה 01 (גג שימושי)

חקלאות חוץ - אגרוטק
היקף גג - רצועת תצפית 360
מרכז מבקרים
אודיטוריום פתוח
פאבליונים ומידע למבקרים

קומת מגדל טיפוסי

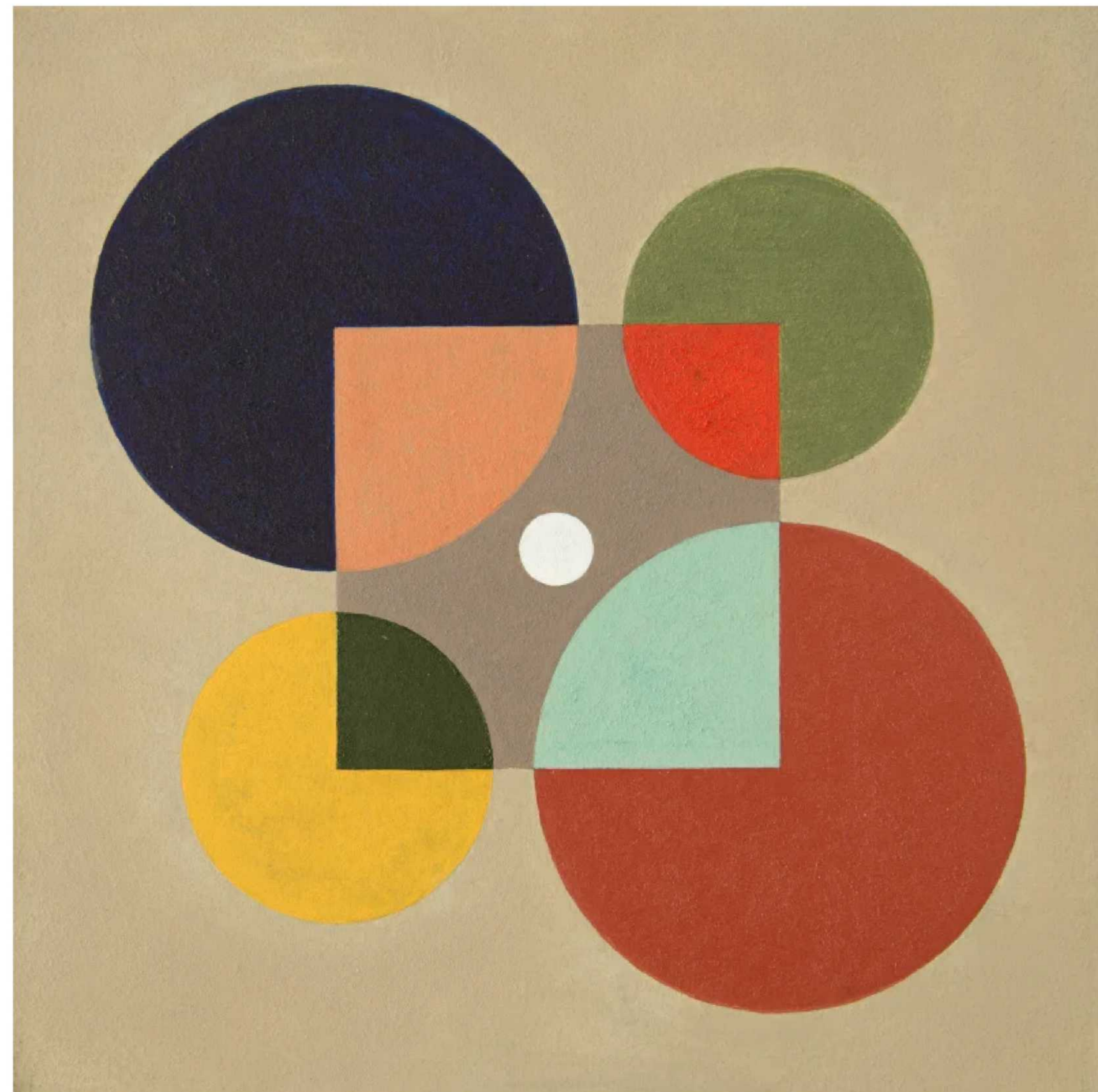
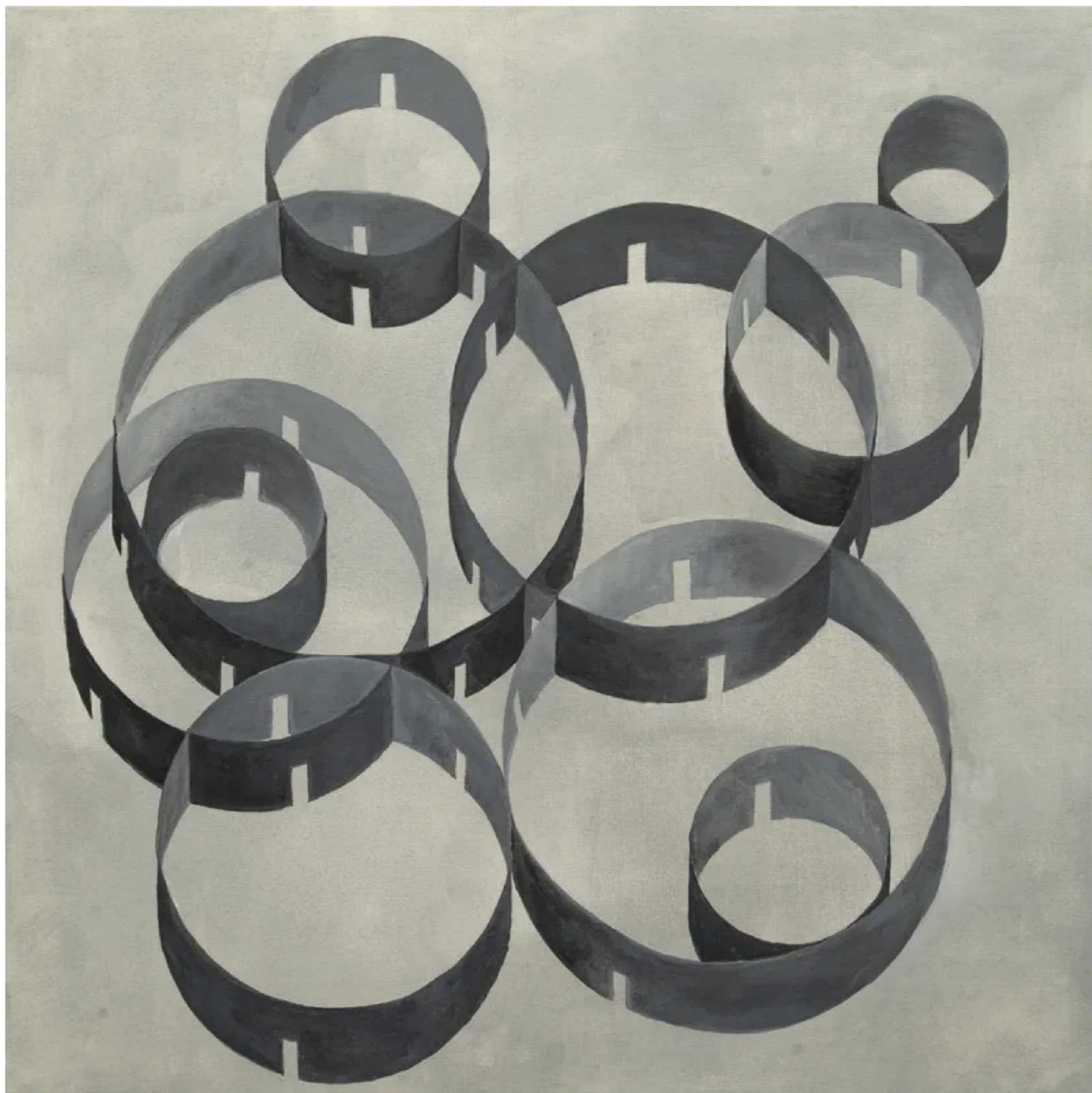
מעבדות אגרוטק \ פודטק
משרדי חוקרים וסגל
חלליים משותפים

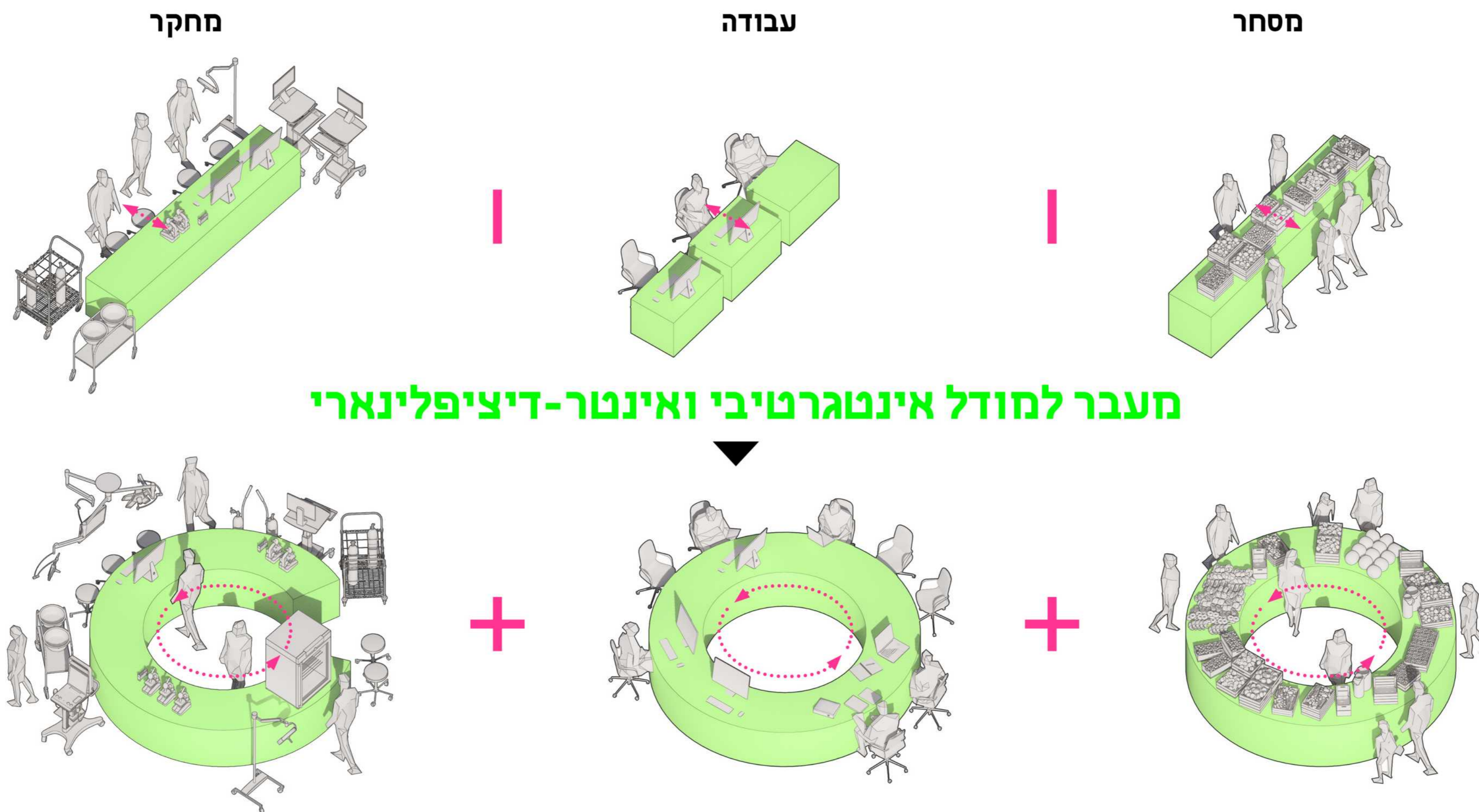
"...כיום אנו נמצאים בראשיתו של שינוי גדול בתהליכי ייצור - מעבר מייצור המוני לעיצוב והפצה בקנה מידה קטן ומתהליכי ייצור מזהמים ובזבזניים במשאבים לתעשייה נקייה ובת־קיימה"

מתוך תוכנית אסטרטגית: הגליל המזרחי כאקוסיסטם תעשייתי | המעבדה לעיצוב עירוני אוניברסיטת תל-אביב | טלי חתוקה, גילי ענבר, קורל חמו־גורן, דיוד קמבו־מינה | 2019

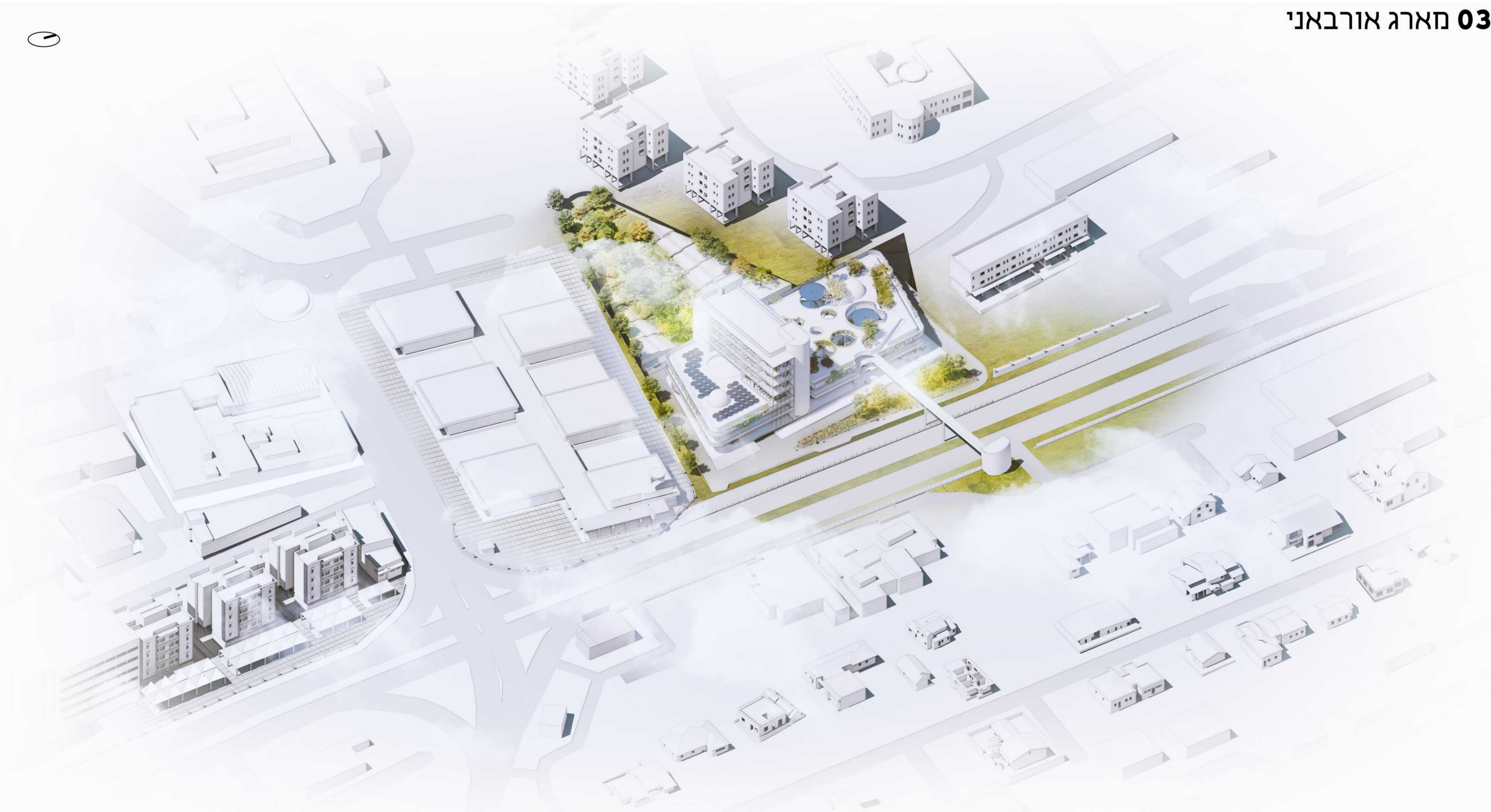


**כיצד השוק יכול לתפקד כמודל היברידי, המתיישר עם מגמות צריכה
עכשוויות, ומציג מודל התחדשות המישיר פניו לעתיד ?**



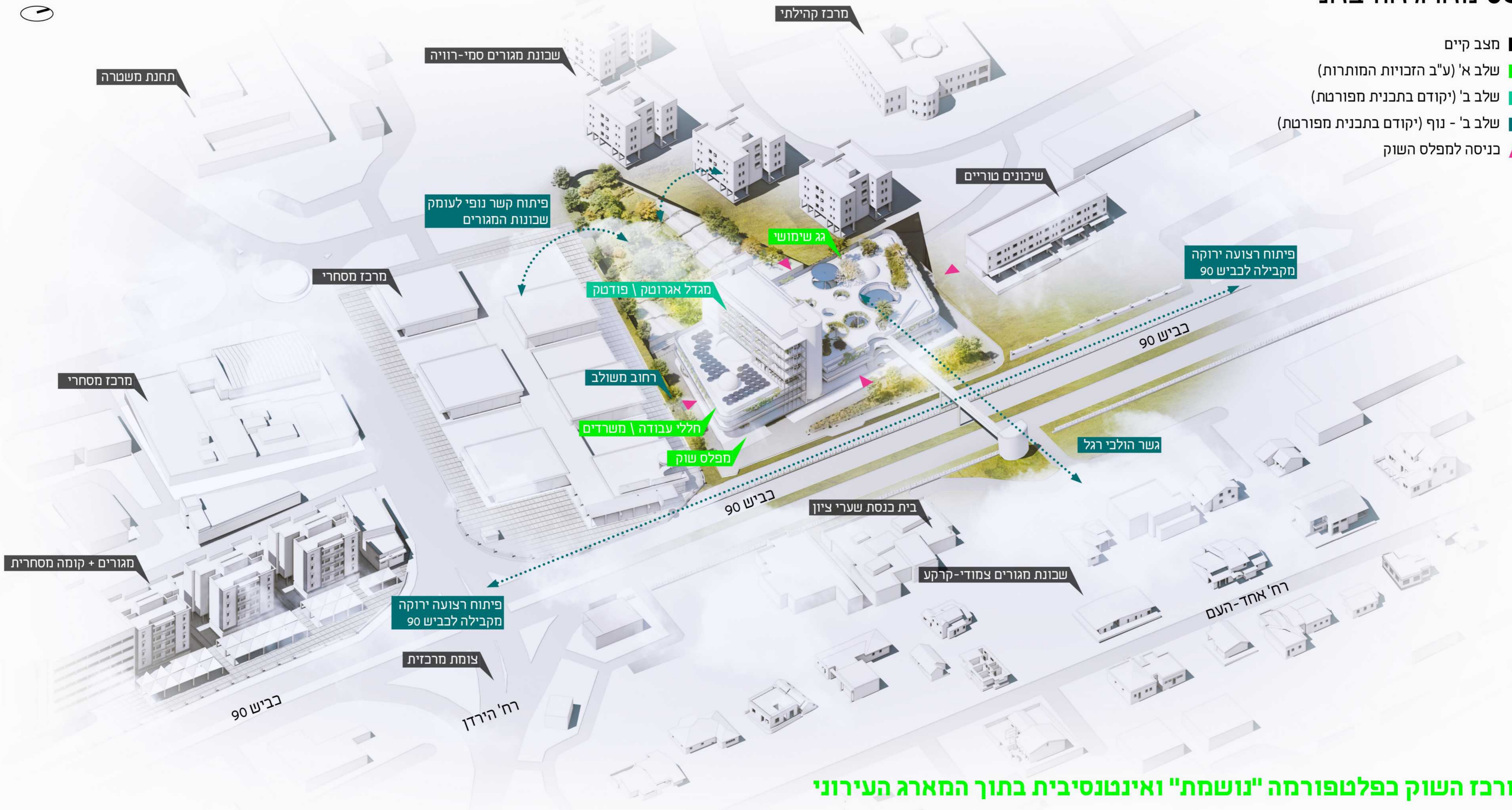


מחזוריות עשירה ומפרה בין החקלאי, החוקר, המשווק, הסוחר והצרכן. כולם במקום אחד.



03 מארג אורבאני

- מצב קיים
- שלב א' (ע"ב הזכויות המותרות)
- שלב ב' (יקודם בתכנית מפורטת)
- שלב ב' - נוף (יקודם בתכנית מפורטת)
- ▲ כניסה למפלס השוק

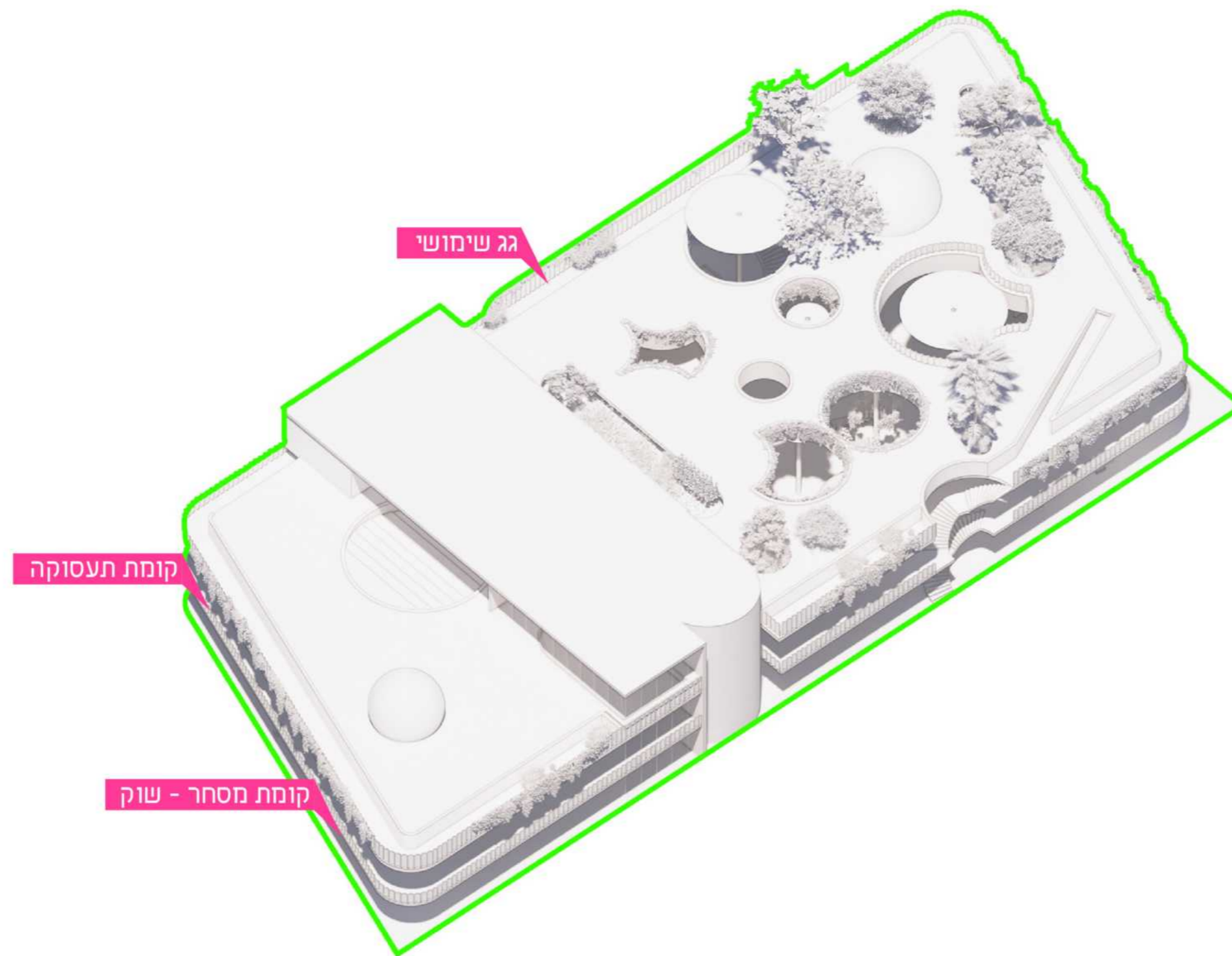


מרכז השוק כפלטפורמה "נושמת" ואינטנסיבית בתוך המארג העירוני

04 סכמת שלביות - שלב א

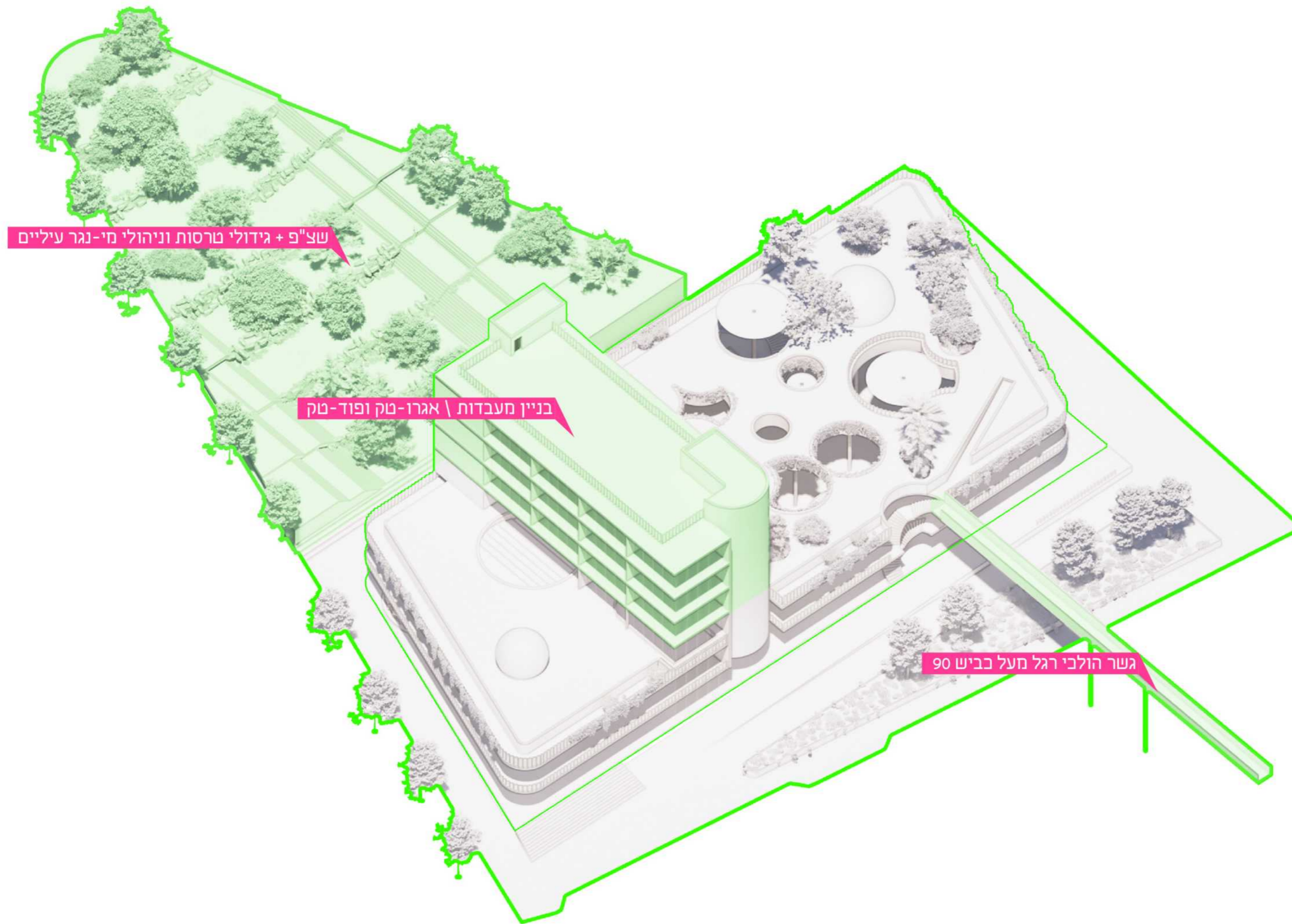
השלב הראשון בפרויקט מציע זירת מסחר בקומת הקרקע ומעל קומת גלריות המאכלסות חללי עבודה פורמאליים וא-פורמאליים.

גג הפרויקט נועד לקלוט פונקציות משתנות בעלות זיקה אקולוגית וצרכנות מקיימת.



04 סכמת שלביות - שלב ב

על-גבו של הגג השימושי, חוקם מגדל מעבדות ומשרדים, אשר יאכלס את תעשיית הפוד-טק והאגרו-טק).
אנו רואים צימוד אינהרנטי של תחומי היי-טק והקדמה בפלטפורמת הלאו-טק והעבודה, כהיבריד חדשני ומתוחכם, אשר מנשל את מעליו את עול האיזור, ומציע מחזוריות עשירה ומפרה בין החקלאי, החוקר, המשוק, הסוחר והצרן. כן. כולם במקום אחד.



04 סכמה קונסטרוקטיבית

שדה עמודים תשתיתיים, הפזורים על-גבי גריד רציונאלי (במפתחים של 8 מ'), מאפשרים גמישות מרבית למיקום נקודות המסחר וסגירת חללים.

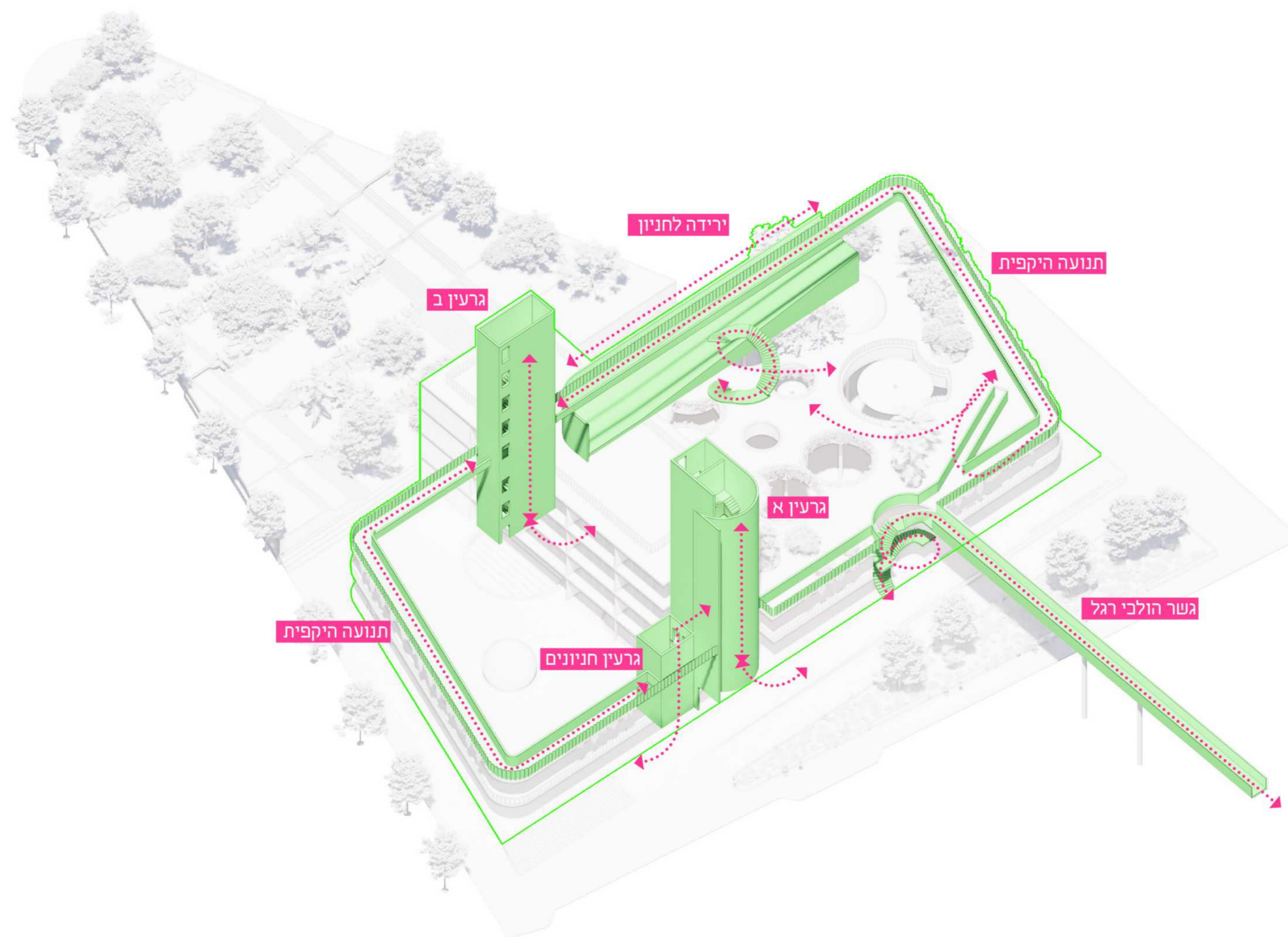
העמודים, פרט להיותם בסיס קונסטרוקטיבי לבניין, יספקו נקודות חשמל, מים, תאורה, ואוורור בפריסה אחודה לשוק.

סביב העמודים יתארגנו נקודות מסחר רדיאליות עצמאיות, אשר ישברו את הדפוס המוכר של רצף דוכנים.



04 סכמת תנועה

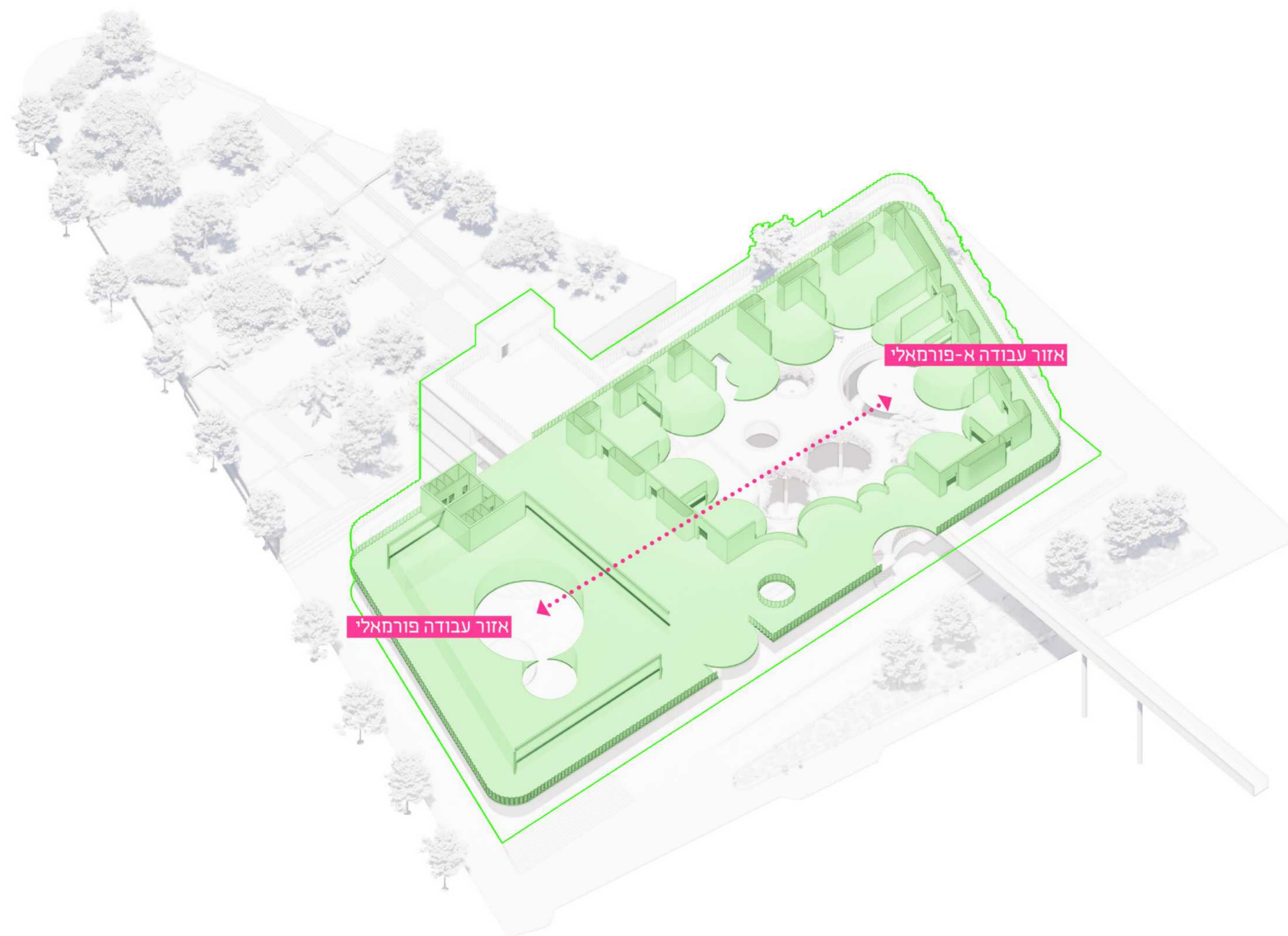
הפרויקט מייצר הקשרים אופקיים: בעוד שבחזית ובעומק הקומפלקס מוקמו גרעינים מאסיביים וקשיחים, המתנשאים מתת הקרקע ועד ראש המגדל; הקומות עצמן הוגדרו כפלטפורמות נושמות, המאכלסות תכנים קבועים לצד משתנים, ובהן התנועה האופקית רכה יותר המקנה חווית שוטטות, וטשטוש היחס הבינארי בין פנים לחוץ. כמו כן, גשר הולכי רגל עתיד לקשר בין אברי העיר הקרועים בגין חציתו של כביש 90 במרכז העיר.



04 סכמת קומת גלריות

מעל קומת הקרקע, ועל בסיס בותרות העמודים, תוכננו רצפים של גלריות המאכלסות חללי עבודה מגוונים, פרטניים ומשותפים, פתוחים ומאוקלמים. חללים אלו עתידים לשרת מגוון רחב של קהלים ובכך להוות תשתית למפגשים ספונטאניים בין אנשים מדיסציפלינות שונות, ולהרחיב את פוטנציאל היזמות ושיתופי הפעולה המקומיים.

במידת הצורך, ניתן יהיה לסגור את החורים באמצעות "רצפות רכות", ובכך להגדיל את מכסת השטחים העיקריים.



04 סכמת קומת גג שימושי

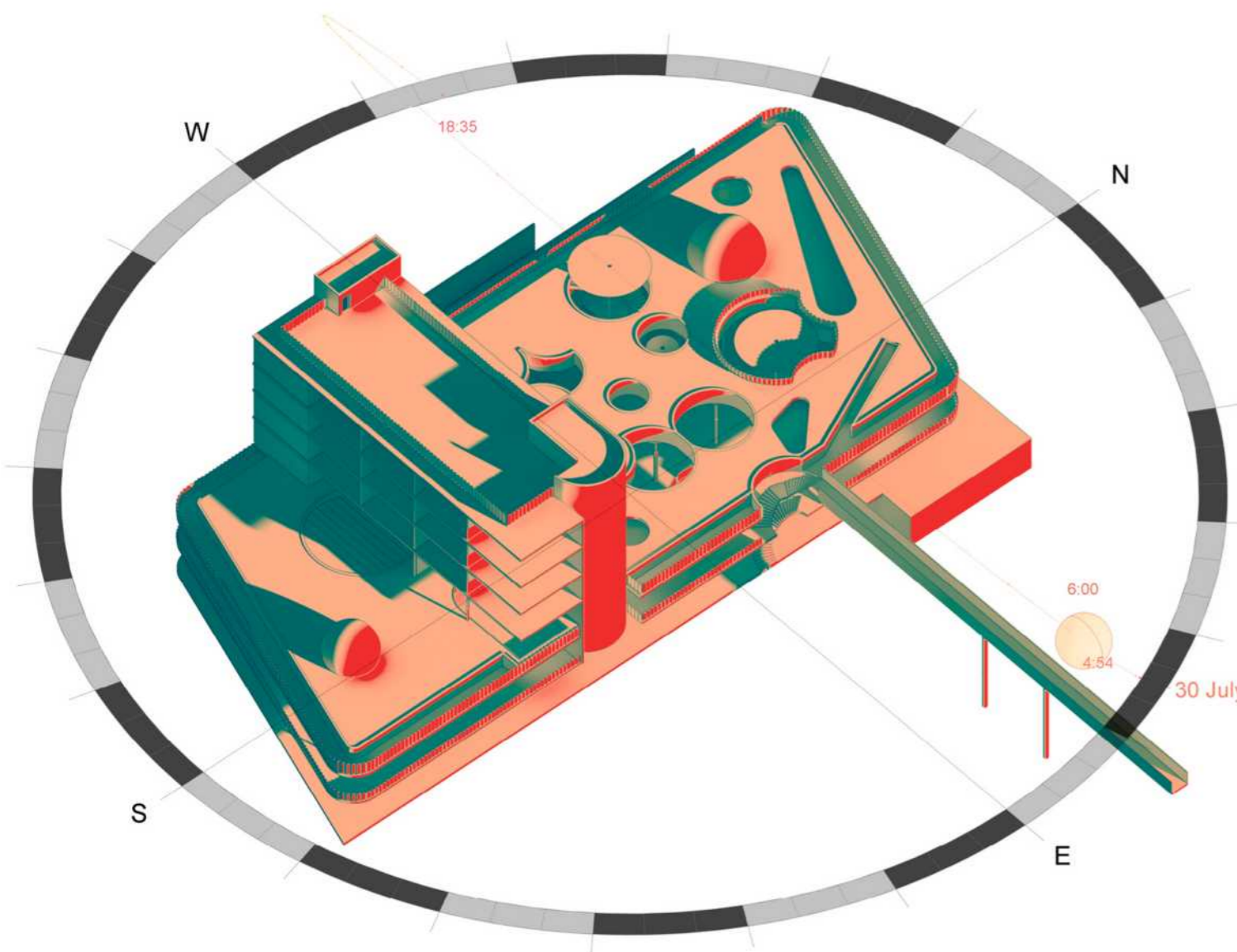
מעל לגלריות מתנשא גג שימושי, (קומת טרנספורמציה בעלת רצפה כפולה), אשר תאכלס פונקציות חוץ רב-גוניות, לרבות אזורי-שתילה, אסוף מי-גשם, אנרגיה סולארית, חממות, מצפה כוכבים, ומסלול היקפי לשולי-הבניין לצפייה בנוף הקרוב של רכס-רמים ממערב, והנוף הרחוק של העמק ממזרח.



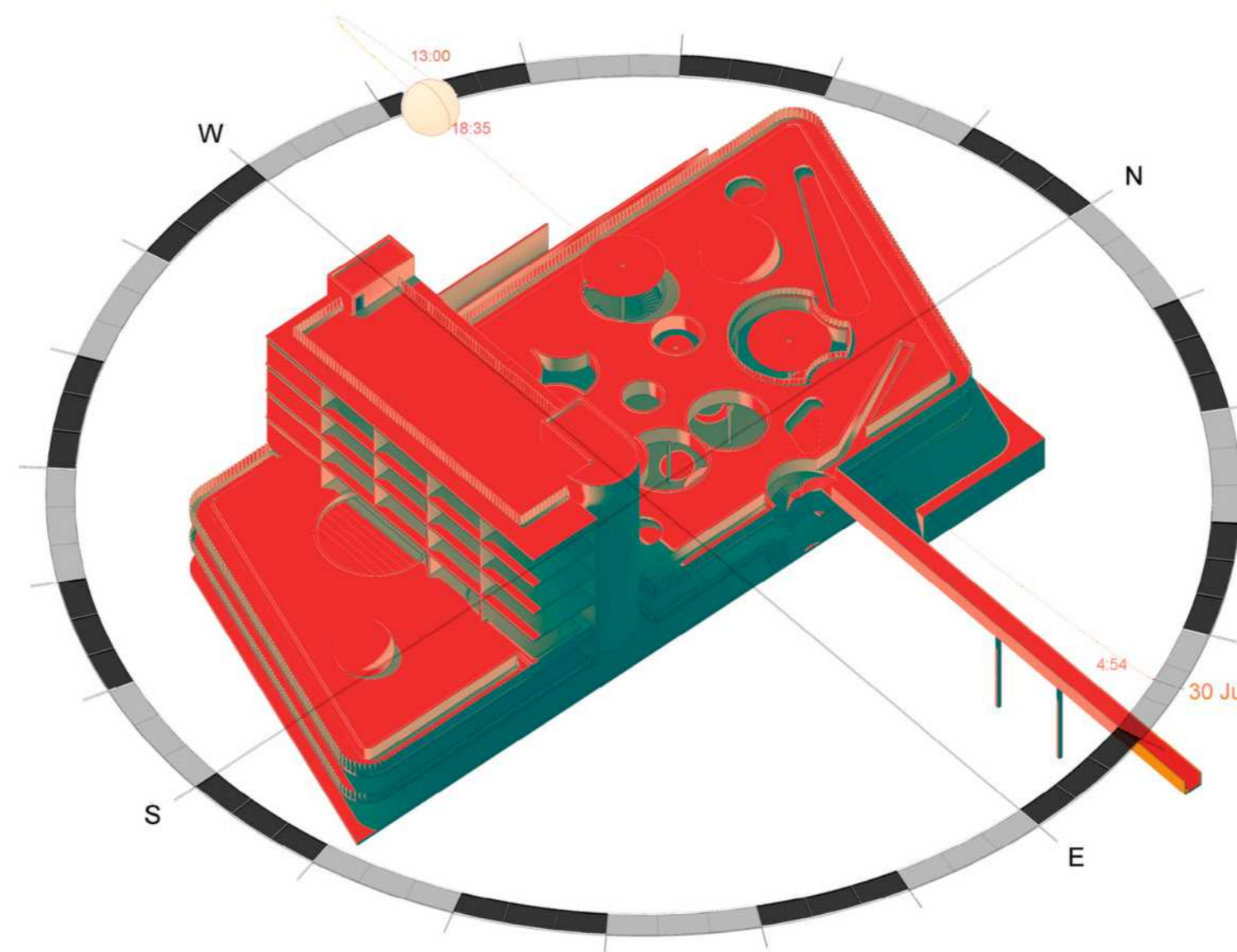
04 סכמת היגיון אקלימי

הבניין במהותו מתבסס על אוורור פאסיבי (ברובו מערכת פתוחה) המקנה איכויות אקלימיות לצנן הקומפלקס תוך שמירה על ערכים אקולוגיים ככל הניתן. בנוסף, מרפסות עמוקות היקפיות לשולי הבניין מקנות הצללה יעילה כנגד שמש נמוכה (מזרחית ומערבית).

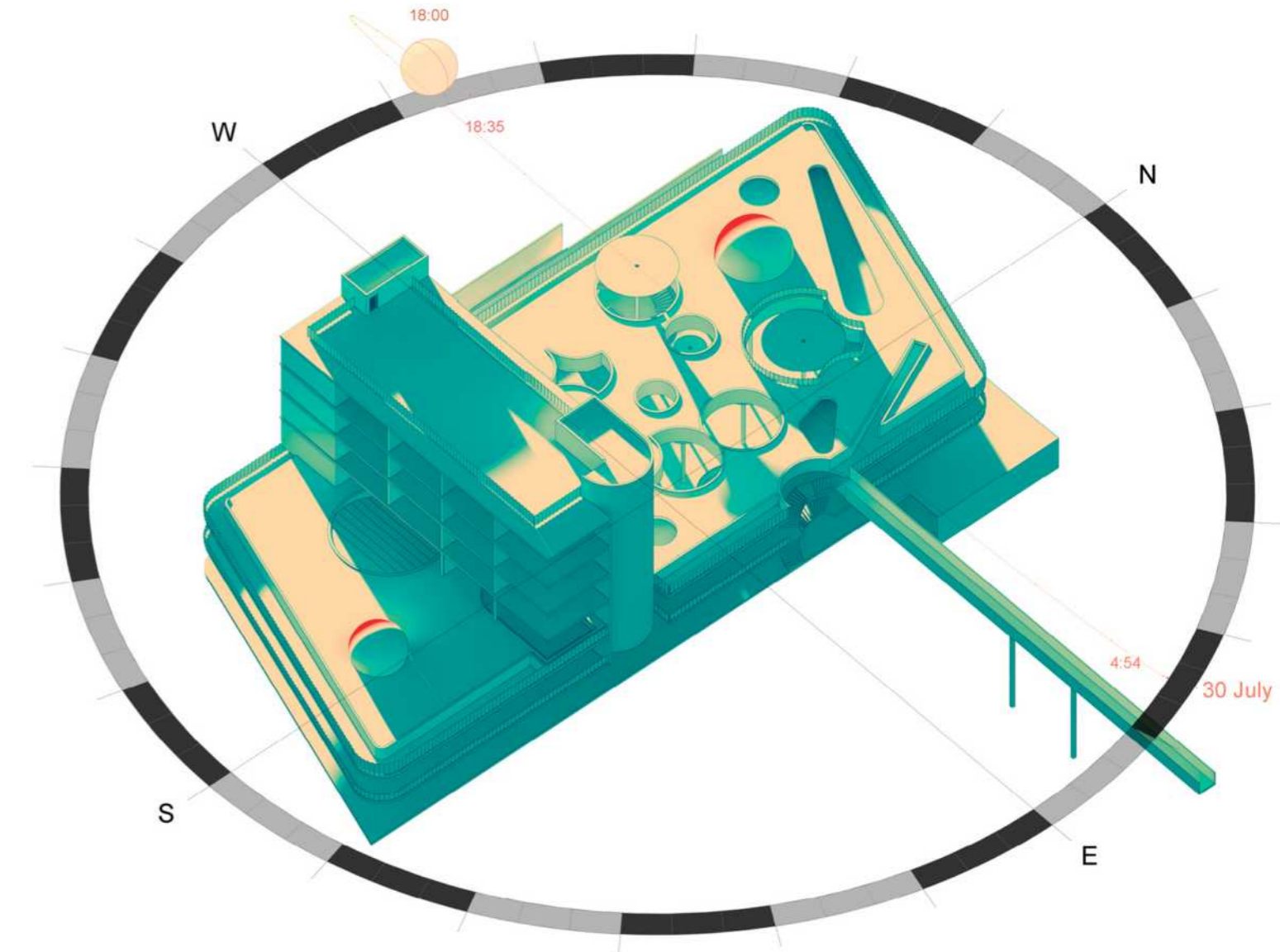
כמו כן, אזורי העבודה הפורמאליים כמו המשרדים והמטבח מוקמו במפנה צפוני-דרומי כדי להקנות אור טבעי מרוכז לפנים החללים.



30 ביולי 2021
שמש נמוכה - מזרחית 06:00



30 ביולי 2021
שמש גבוהה - דרומית 13:00

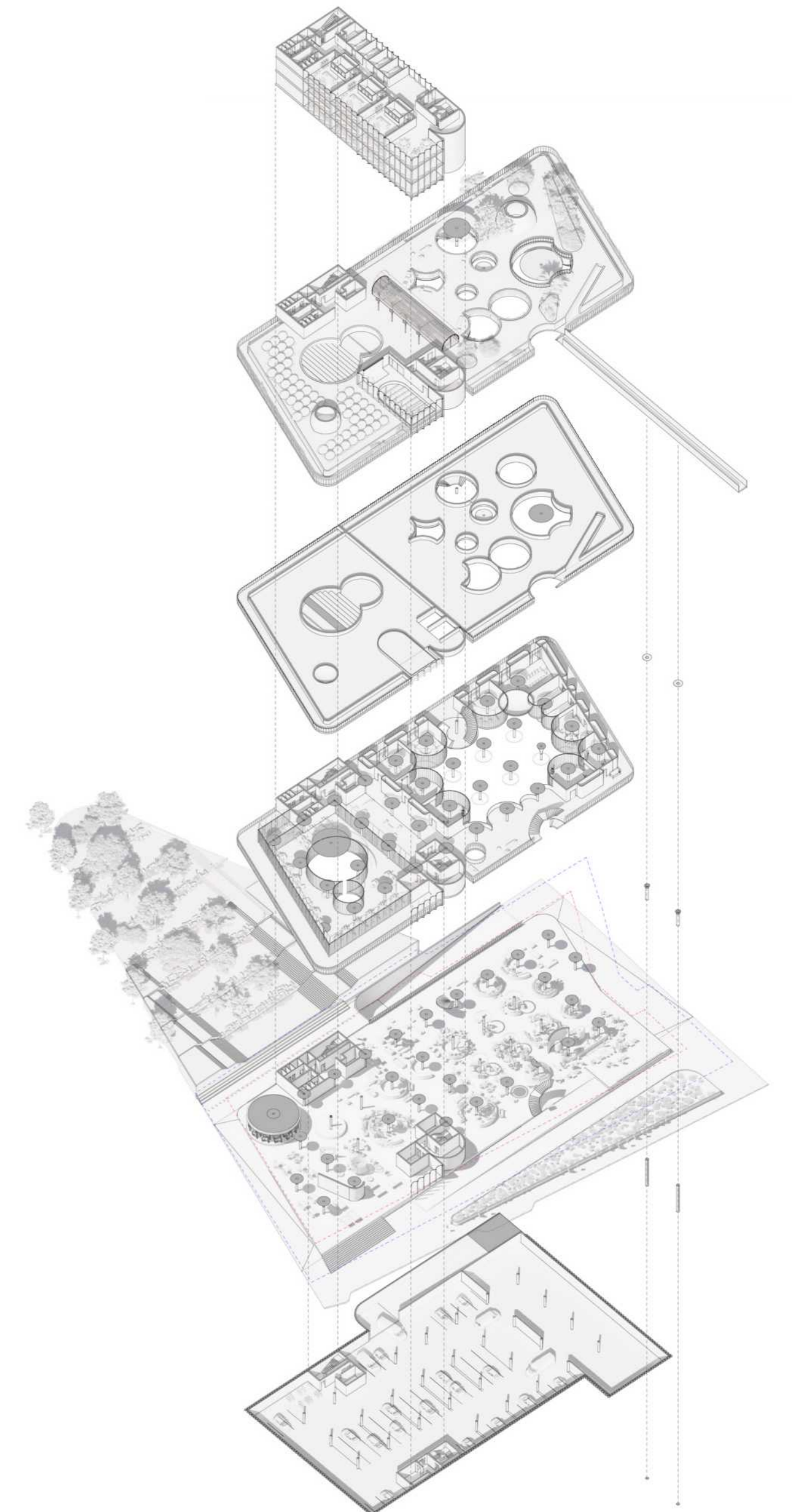


30 ביולי 2021
שמש נמוכה - מערבית 18:00

מבט מכביש 90 צפונה



05 פירוק לגורמים ואומדן שטחים



05 פירוק לגורמים ואומדן שטחים

שטח	ייעוד	הפלט	שלב סיווג
m ² 68	חלל עבודה משותף	Level 3	ב עיקרי
m ² 27	חלל עבודה פרטני	Level 3	ב עיקרי
m ² 198	מעבדות	Level 3	ב עיקרי
m ² 68	משרדים - סגל	Level 3	ב עיקרי
m ² 12	טכני	Level 3	ב שירות
m ² 42	מ. חירום	Level 3	ב שירות
m ² 36	מבואה	Level 3	ב שירות
m ² 15	ממ"מ	Level 3	ב שירות
m ² 125	מסדרון	Level 3	ב שירות
m ² 43	שרותים	Level 3	ב שירות
m² 634			
m² 634			
m ² 68	חלל עבודה משותף	Level 4	ב עיקרי
m ² 27	חלל עבודה פרטני	Level 4	ב עיקרי
m ² 198	מעבדות	Level 4	ב עיקרי
m ² 68	משרדים - סגל	Level 4	ב עיקרי
m ² 12	טכני	Level 4	ב שירות
m ² 42	מ. חירום	Level 4	ב שירות
m ² 36	מבואה	Level 4	ב שירות
m ² 15	ממ"מ	Level 4	ב שירות
m ² 125	מסדרון	Level 4	ב שירות
m ² 43	שרותים	Level 4	ב שירות
m² 634			
m² 634			
m ² 68	חלל עבודה משותף	Level 5	ב עיקרי
m ² 27	חלל עבודה פרטני	Level 5	ב עיקרי
m ² 198	מעבדות	Level 5	ב עיקרי
m ² 68	משרדים - סגל	Level 5	ב עיקרי
m ² 12	טכני	Level 5	ב שירות
m ² 42	מ. חירום	Level 5	ב שירות
m ² 36	מבואה	Level 5	ב שירות
m ² 15	ממ"מ	Level 5	ב שירות
m ² 125	מסדרון	Level 5	ב שירות
m ² 43	שרותים	Level 5	ב שירות
m² 634			
m² 1902 סה"כ שטחים - שלב ב			

שטח	ייעוד	הפלט	שלב סיווג
m ² 10	חלל כלוא	B1	א שירות
m ² 1749	חנייה	B1	א שירות
m ² 28	טכני	B1	א שירות
m ² 38	מ. חירום	B1	א שירות
m ² 15	מבואת מעליות	B1	א שירות
m ² 718	מיון ומחזור פסולת	B1	א שירות
m ² 21	מעליות	B1	א שירות
m ² 209	פריקה וטעינה	B1	א שירות
m² 2788			
m² 3022			
m ² 12	טכני	GF	א שירות
m ² 38	מ. חירום	GF	א שירות
m ² 75	מ. פתוחות	GF	א שירות
m ² 42	מבואה	GF	א שירות
m ² 37	מבואת מעליות	GF	א שירות
m ² 16	ממ"מ	GF	א שירות
m ² 39	מעליות	GF	א שירות
m ² 80	פלטפורמת פריקה טעינה	GF	א שירות
m ² 262	רמפת חניון	GF	א שירות
m ² 45	שרותים ציבוריים	GF	א שירות
m² 3669			
m² 176			
m ² 482	רחבה מקורה	Level 1	א גג
m ² 609	משרדים \ שטחי השכרה	Level 1	א עיקרי
m ² 83	סדנאות \ ח. עבודה משותפים	Level 1	א עיקרי
m ² 992	אחסנה	Level 1	א שירות
m ² 13	חללי עבודה - חוץ	Level 1	א שירות
m ² 13	טכני	Level 1	א שירות
m ² 58	מ. חירום	Level 1	א שירות
m ² 74	מבואה	Level 1	א שירות
m ² 15	ממ"מ	Level 1	א שירות
m ² 44	שרותים ציבוריים	Level 1	א שירות
m² 2546			
m² 156			
m ² 104	אודיטוריום פתוח	Level 2	א גג
m ² 2285	בריכת איגום גשם	Level 2	א גג
m ² 195	גג שימושי	Level 2	א גג
m ² 134	רחבה מקורה	Level 2	א גג
m ² 12	מרכז מבקרים	Level 2	א עיקרי
m ² 12	טכני	Level 2	א שירות
m ² 42	מ. חירום	Level 2	א שירות
m ² 83	מבואה	Level 2	א שירות
m ² 15	ממ"מ	Level 2	א שירות
m ² 43	שרותים ציבוריים	Level 2	א שירות
m² 3068			
m² 9003 סה"כ שטחים - שלב א			

סה"כ שטח תת-קרקע 2788 מ"ר
 סה"כ שטח על-קרקע שלב א 3669 מ"ר
 סה"כ שטח על-קרקע שלב ב 1902 מ"ר
סה"כ שטח פרויקט שלב א+ב 10,905 מ"ר

* אומדן השטחים הנו ראשוני בלבד, וייקבע בתכנית מפורטת.

** נעשת הפרדה עקרונית לפי שטחי שירות ועיקרי - ייקבע סופית במסגרת תכנית מפורטת.

שלב ב'
 מחקר מעבדות ומשרדים לטובת תעשיית עתירת ידע כגון אגרו-טק ו\או פוד-טק

שלב א'
 גג שימושי חווה סולארית, מרכז מבקרים, גידול לים וצמחייה במרחבי אקלים שונים.

שלב ב'
 גשר הולכי רגל חיבור בטוח אל מעבר לכביש 90

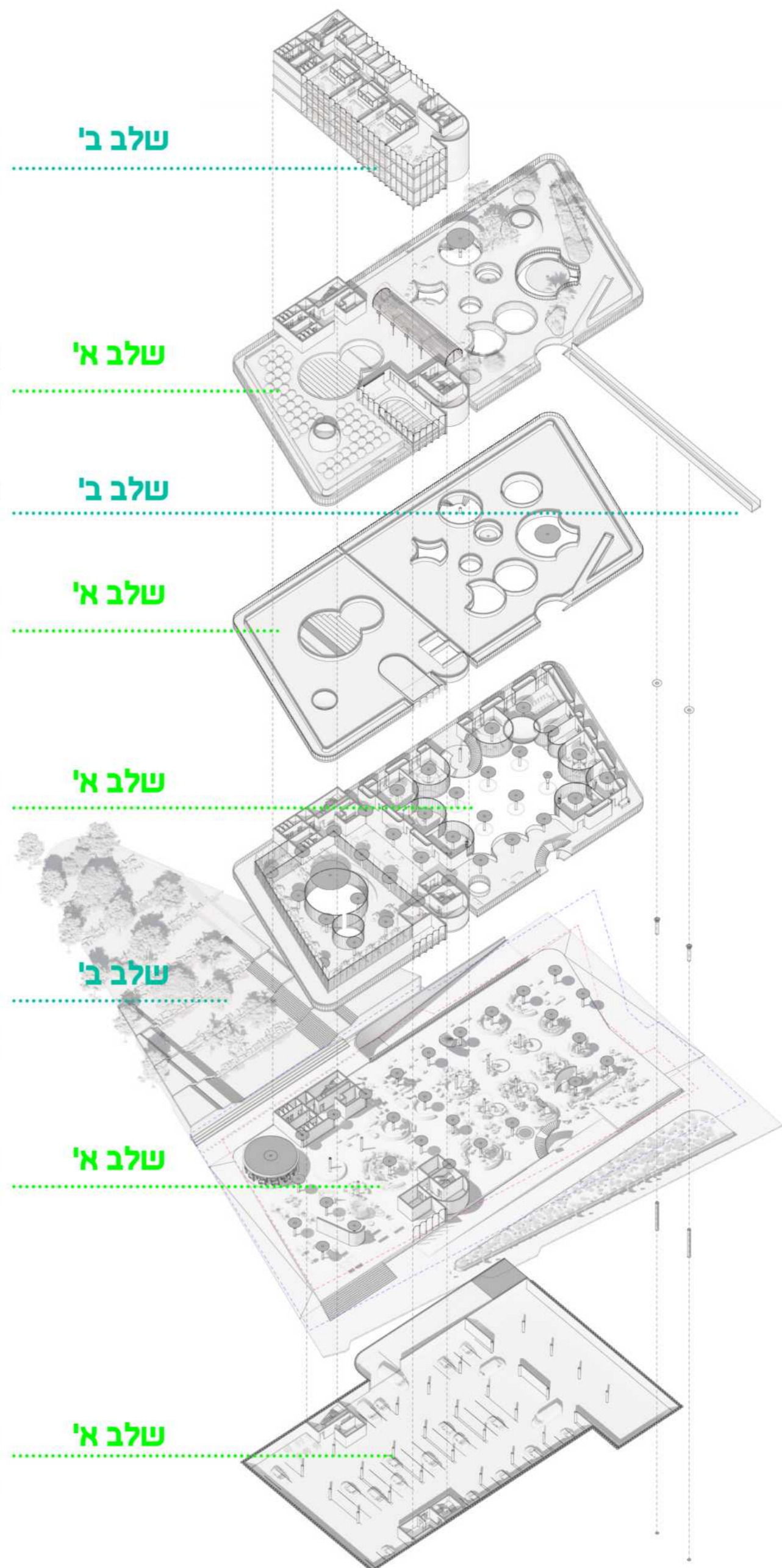
שלב א'
 קומת טרנספורמציה קולטת פונקציות ומערכות מהגג. בסיס תשתיתי לשלב בינוי ב'

שלב א'
 קומה 01 [גלרייה] חללי עבודה משותפים וסדנאות לצד חללי עבודה משרדיים-פורמאליים. כולל שטחי עבודה פתוחים-מקורים.

שלב ב'
 שצי"פ חיבור מפלסי לעיר, גידולי טרסות וניהול מי-נגר עיליים.

שלב א'
 קומת קרקע שוק פתוח - זירת מסחר וורסאטילית ומולטי דיציפלינארית

שלב א'
 קומה 1 - חנייה, פריקה וטעינה, ומערכות מחזור תת קרקעיות

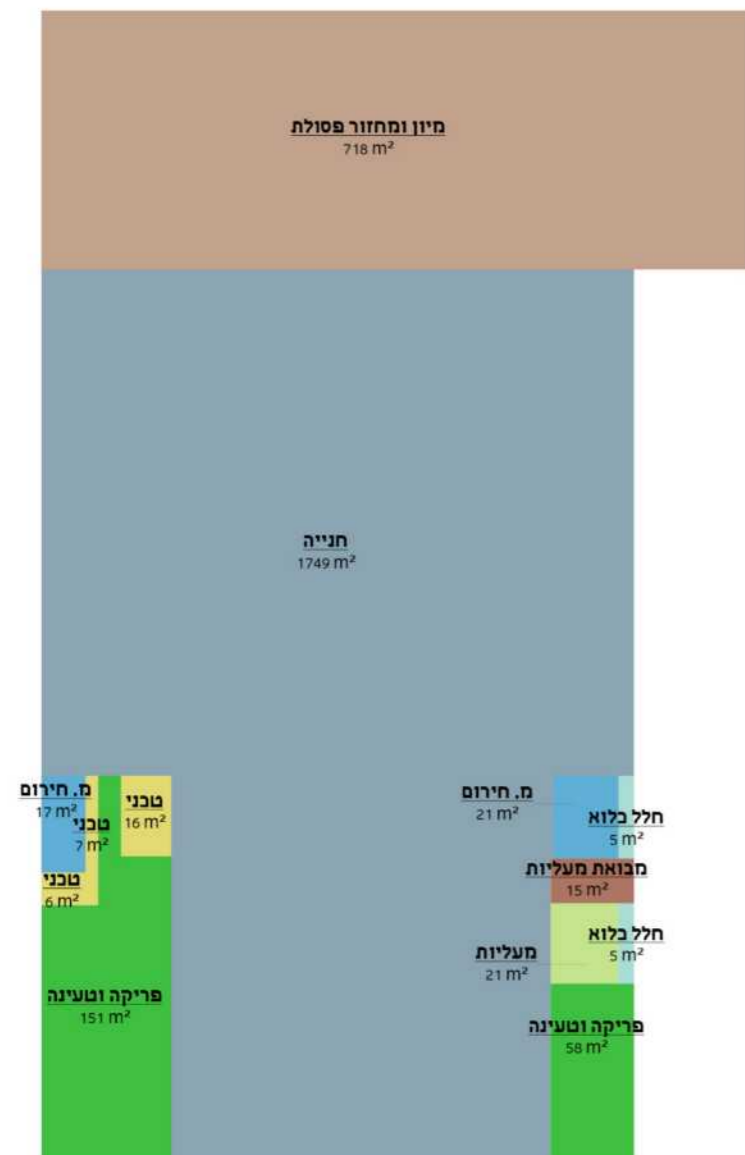


05 פירוק לגורמים ואומדן שטחים

* אומדן השטחים הנו ראשוני בלבד, ויקבע בתכנית מפורטת.
 ** השטחים המוצגים בסכמה זו הנם שטחי ברטו, בחלוקה לפי שימושים.
 *** סכמת שטחים זו אינה כוללת את ההצעה להרחבת שטחי העצ"פ ממערב והגשר ממזרח.

שלב א' - תת קרקע

קומה 1 - חניון \ פריקה טעינה ומחזור

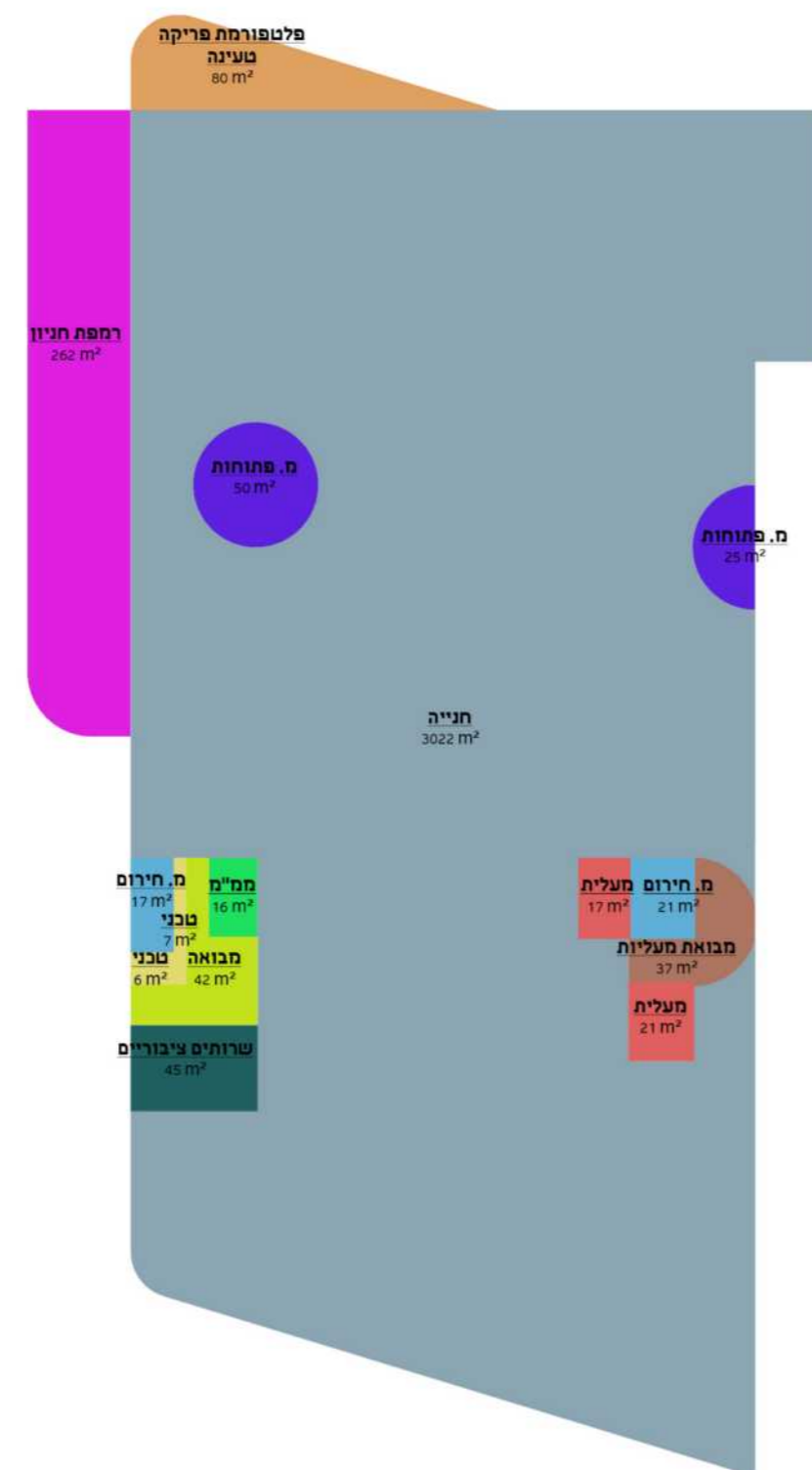


2,788 מ"ר

סה"כ שטח פרויקט שלב א+ב 2,788 מ"ר

שלב א' - על קרקע

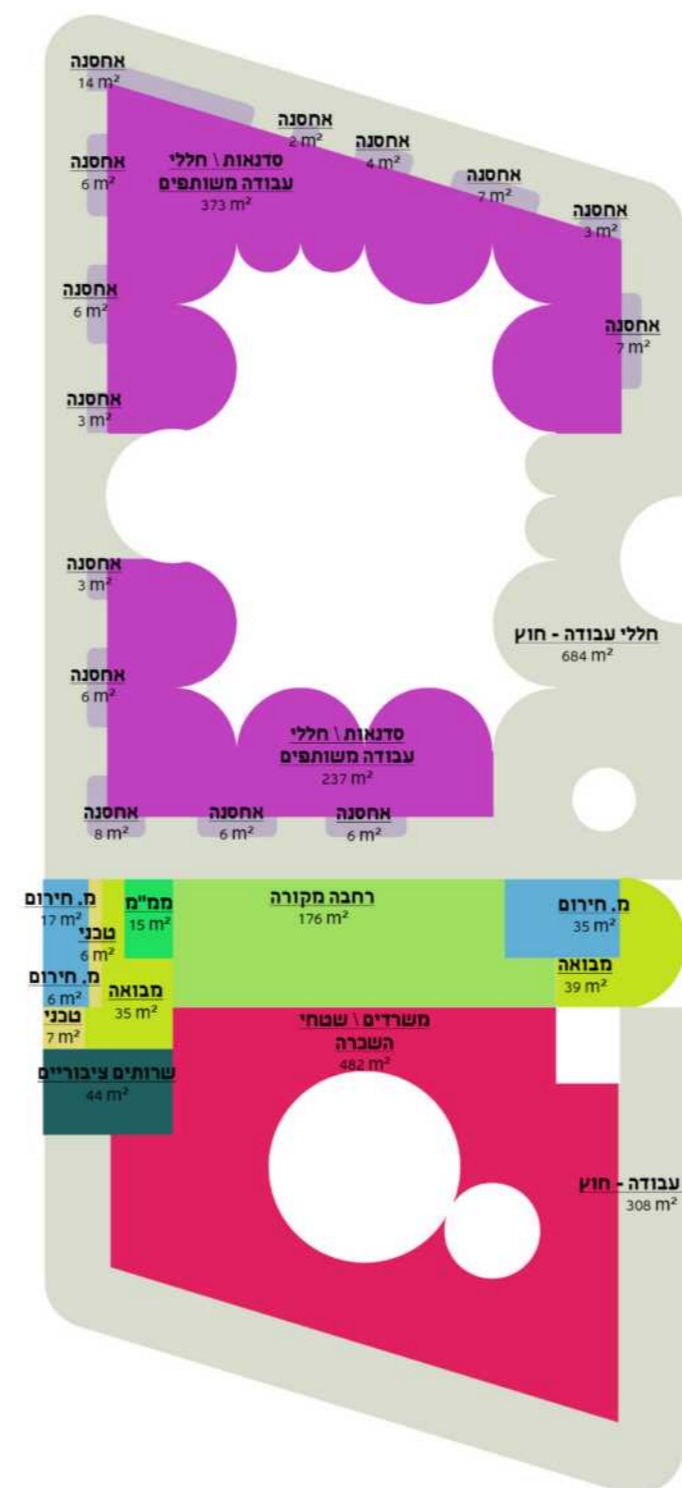
קומת קרקע מסחר ופנאי



3,669 מ"ר

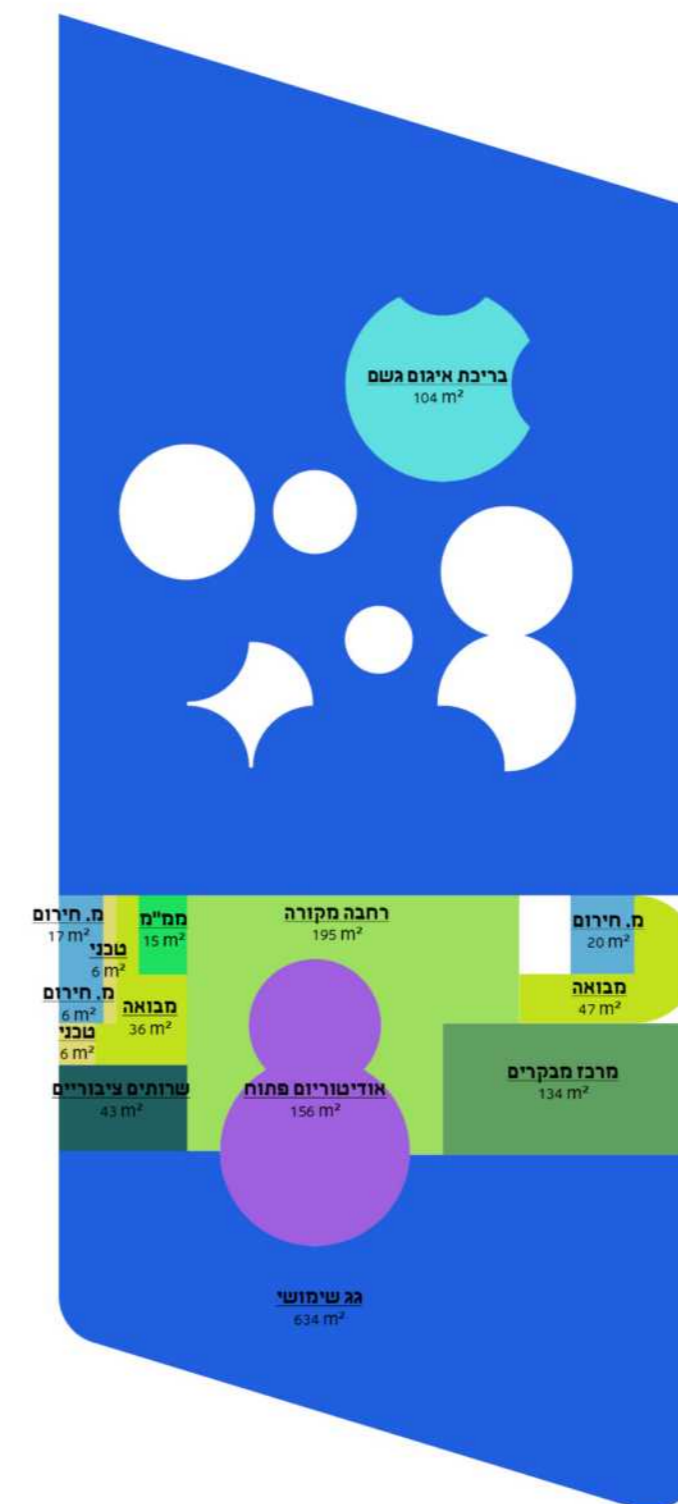
סה"כ שטח פרויקט שלב א+ב 3,669 מ"ר

קומה 01 חללי עבודה



2,546 מ"ר

קומה 02 גג שימושי

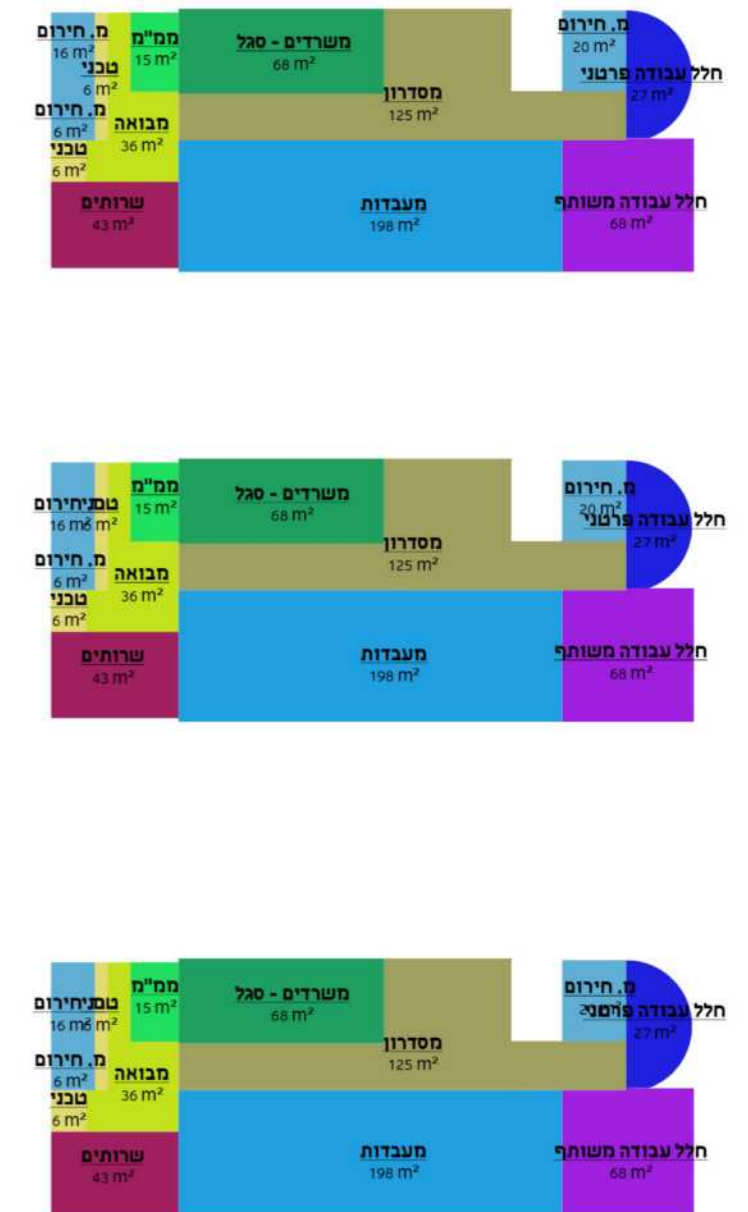


3,068 מ"ר

סה"כ שטח פרויקט שלב א+ב 10,905 מ"ר

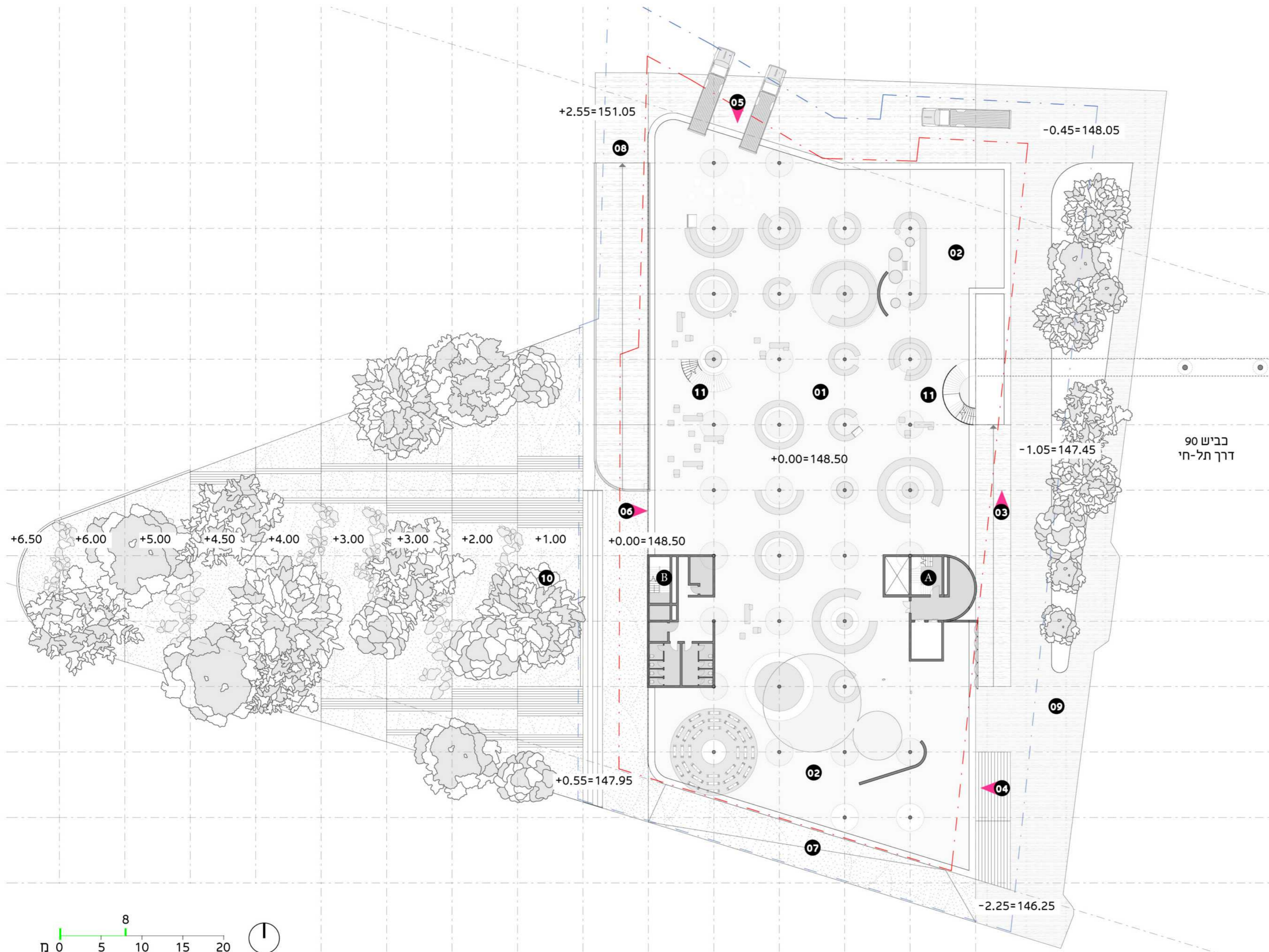
שלב ב' - על קרקע

קומות 03-05 בניין אגוטק \ פודטק



1,902 מ"ר

06 תכנית קומת קרקע



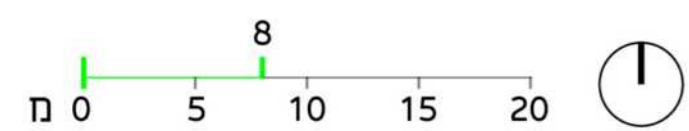
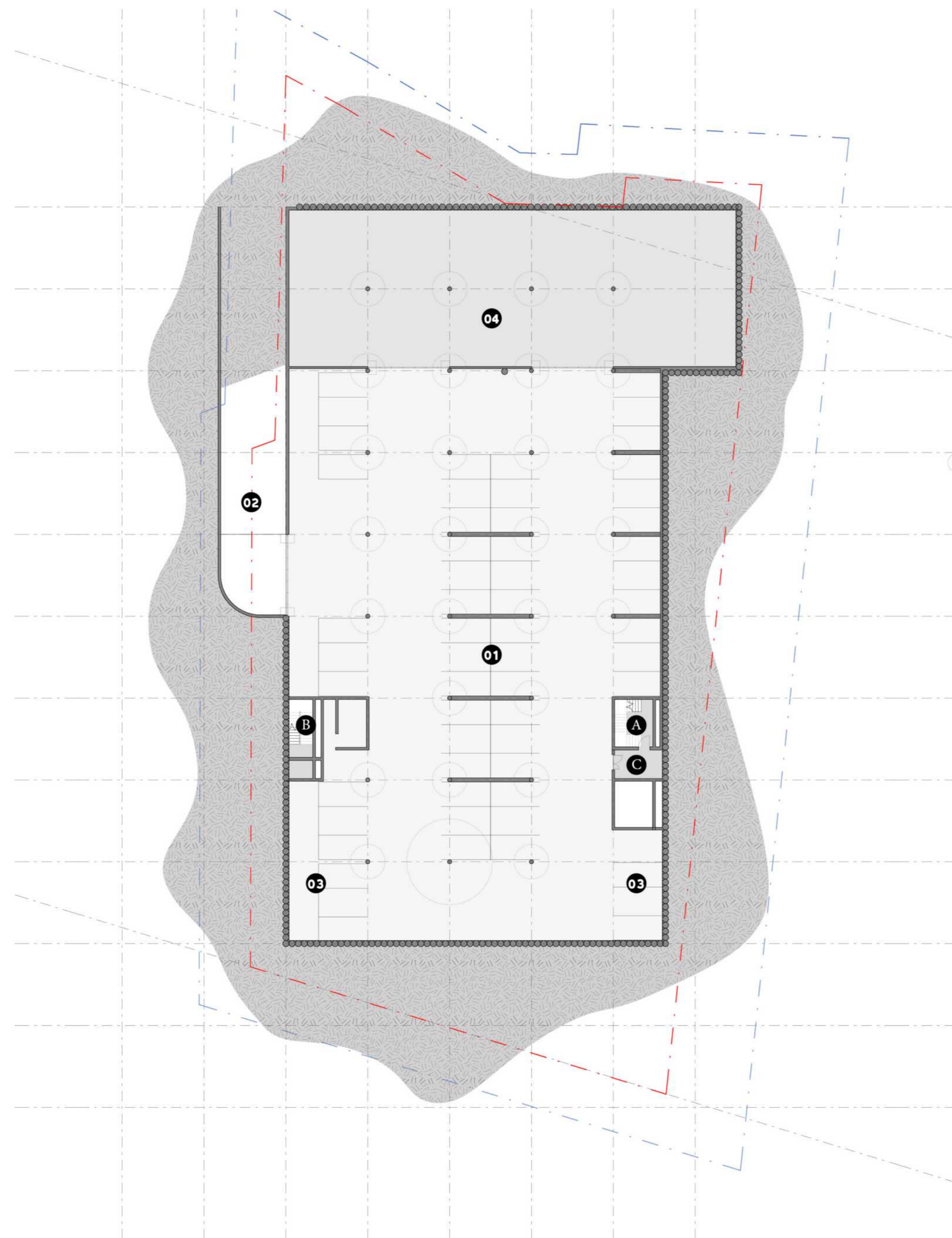
- 01 זירת מסחר (שוק)
- 02 אזור שהייה ופנאי (ממשק עם הרחוב)
- 03 רמפה נגישה - בניסה מזרחית
- 04 מדרגות - בניסה מזרחית
- 05 בניסת ספקים עילית (פריקה וטעינה)
- 06 בניסה מערבית משצ"פ
- 07 דרך משולבת (ייקבע בתכנית מפורטת)
- 08 רמפת ירידה לחניון \פריקה וטעינה\אזור מחזור פסולת
- 09 שצ"פ מזרחי מקביל לדרך תל-חי
- 10 שצ"פ מערבי לעיר (ייקבע בתכנית מפורטת)
- 11 מדרגות עלייה למפלס הגלריות

- A גרעין
- B גרעין
- C מעלית ציבור

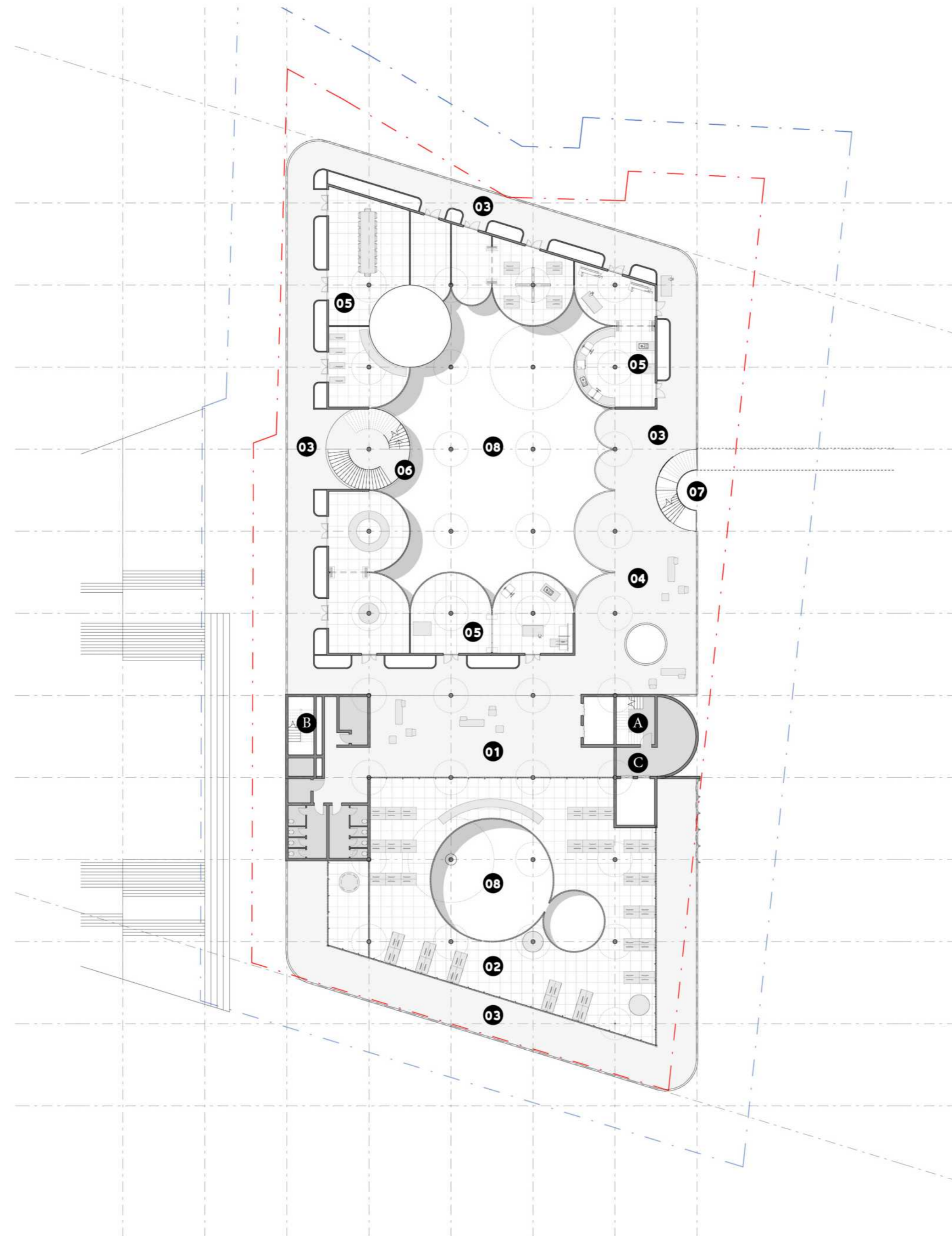
06 תכנית תת-קרקע

- 01 חנייה לפי תקן
- 02 רמפת ירידה לחנייה
- 03 אזור פריקה וטעינה
- 04 קליטה, מיון ומחזור פסולת

- A גרעין
- B גרעין
- C מעלית ציבור

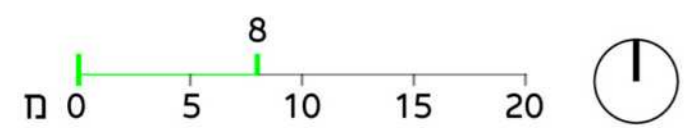


06 תכנית קומה גלריות



- 01 אזור התכנסות ציבורי פתוח
- 02 חללי עבודה פורמאליים (שאחי השכרה)
- 03 מרפסת היקפית
- 04 "סלון פתוח" \ שטחי עבודה פתוחים
- 05 סדנאות \ גלריות \ חללי עבודה משותפים
- 06 מדרגות עלייה לגג שימושי
- 07 מדרגות לגג שימושי \ גשר הולכי רגל
- 08 פתח לקומת השוק

- A גרעין
- B גרעין
- C מעלית ציבור



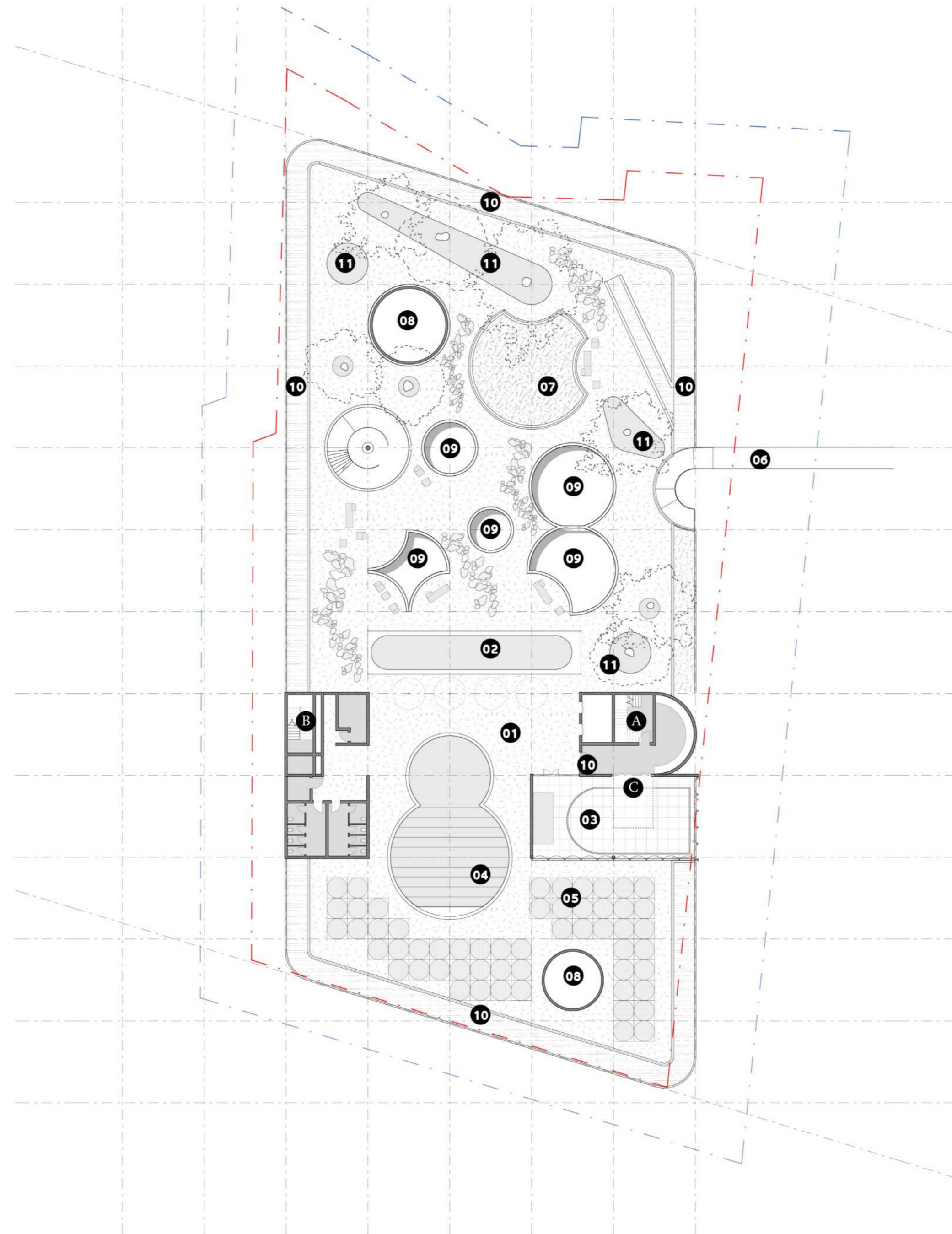
06 תכנית גג שימושי

- 01 אזור התכנסות ציבורי פתוח
- 02 גידולי חממה \ אגרוטק
- 03 מרכז מבקרים \ אודיטוריום מאוקלם
- 04 מרכז מבקרים \ אודיטוריום פתוח
- 05 חווה סולארית
- 06 גשר הולכי רגל מעל כביש 90
- 07 בריכת איגום מי-גשם
- 08 פאבליון מבקרים \ מצפה כוכבים
- 09 "בארות אור"
- 10 מרפסת היקפית - נוף פאנורמי
- 11 אדנית שתילה

A גרעין

B גרעין

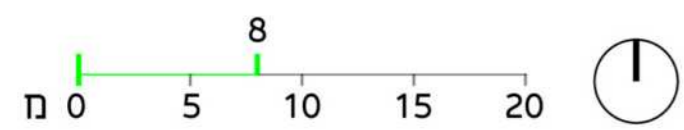
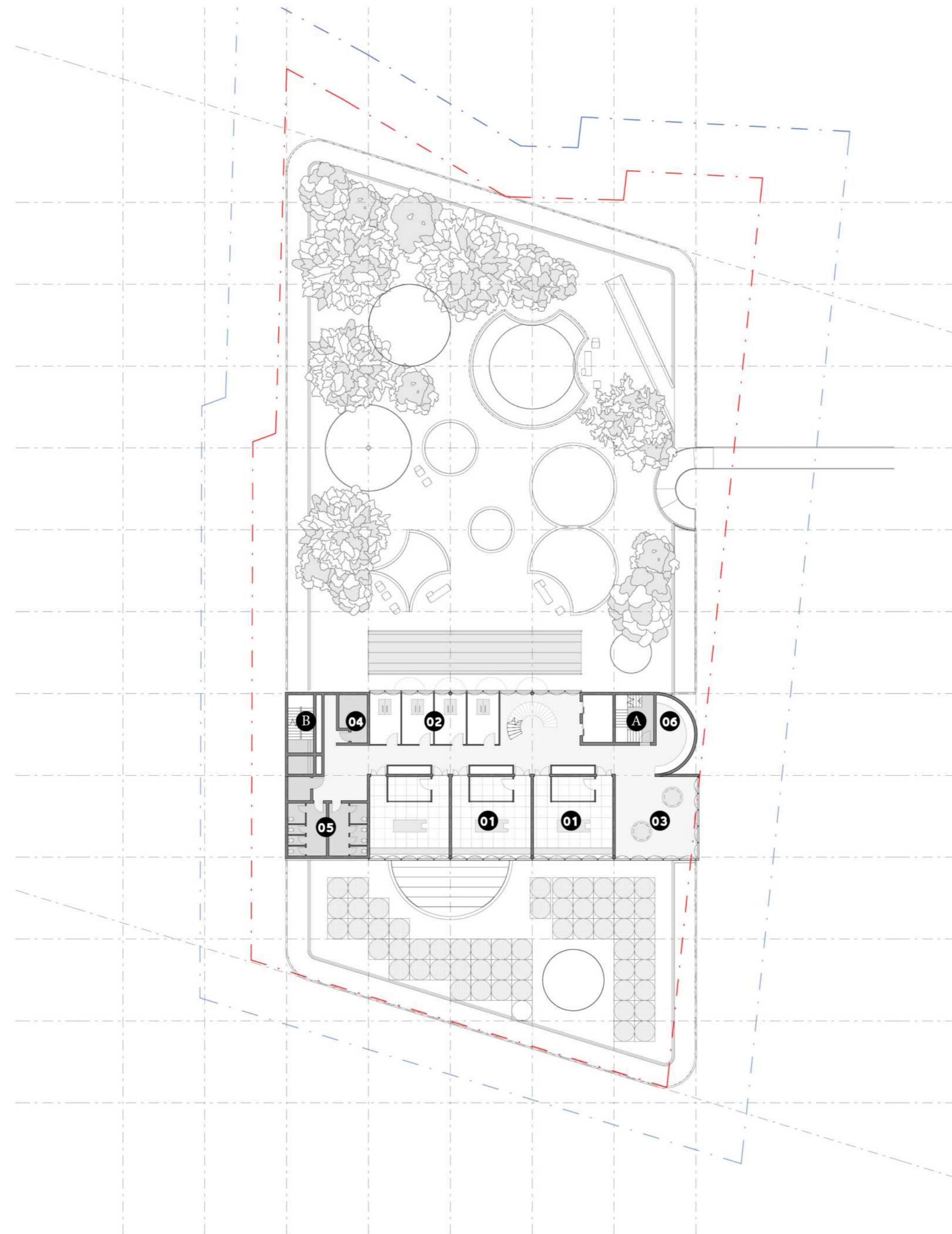
C מעלית ציבור (אופציונאלי)



06 תכנית קומת מעבדות ומחקר

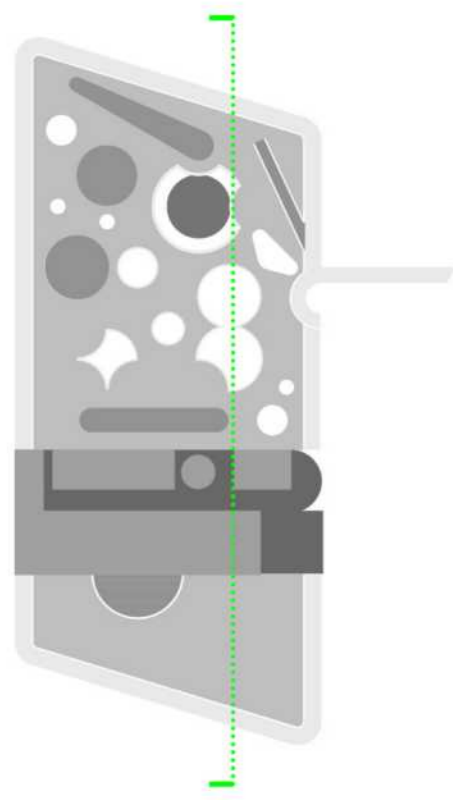
- 01 מעבדות פודטק \ אגרוטק
- 02 משרדי חוקרים וסגל
- 03 אזור עבודה משותף \ חדר ישיבות
- 04 ממ"ד \ חדר ישיבות
- 05 שרותים קומתיים
- 06 אזור לימוד פרטני

- A גרעין
- B גרעין

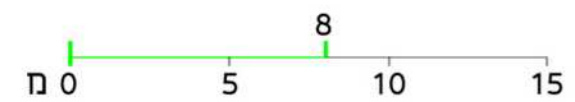
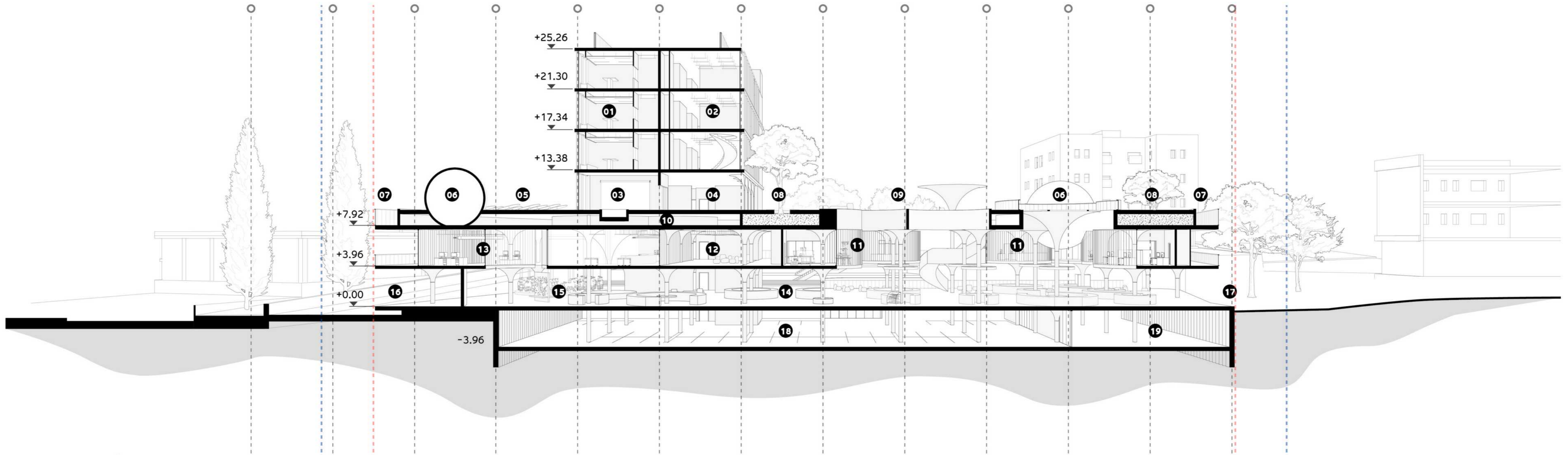




07 חתך ממשק השוק, חללי העבודה והמסחר

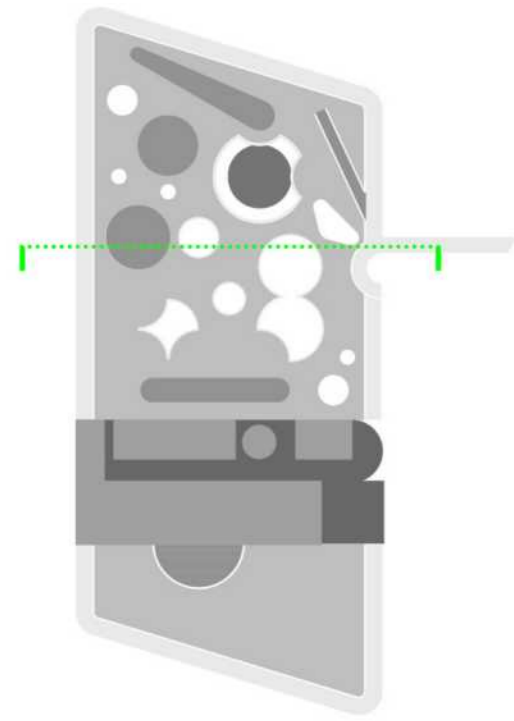


- | | |
|---|---|
| 01 מעבדות פודטק \ אגרוטק | 11 חללי עבודה משותפים \ סדנאות \ גלריות |
| 02 משרדי חוקרים \ אזור משותף | 12 מבואה משותפת - קומת הגלריות |
| 03 מרכז מבקרים | 13 חללי עבודה פורמאליים להשכרה |
| 04 אזור התכנסות פתוח | 14 מפלס השוק ומסחר |
| 05 חווה סולארית | 15 אזור פנאי ושעשועים |
| 06 פאבליון מבקרים | 16 דרך משולבת |
| 07 מרפסת היקפית לגג - תצפית פנוראמית לנוף | 17 אזור בניסת רכבים - פריקה ומעינה עילי |
| 08 שתילה | 18 חניון \ פריקה ומעינה תת קרקעי |
| 09 רצף "בארות אור" לחללים מתחת | 19 אגף מחזור תת קרקעי |
| 10 קומת טרנספורמציה | |

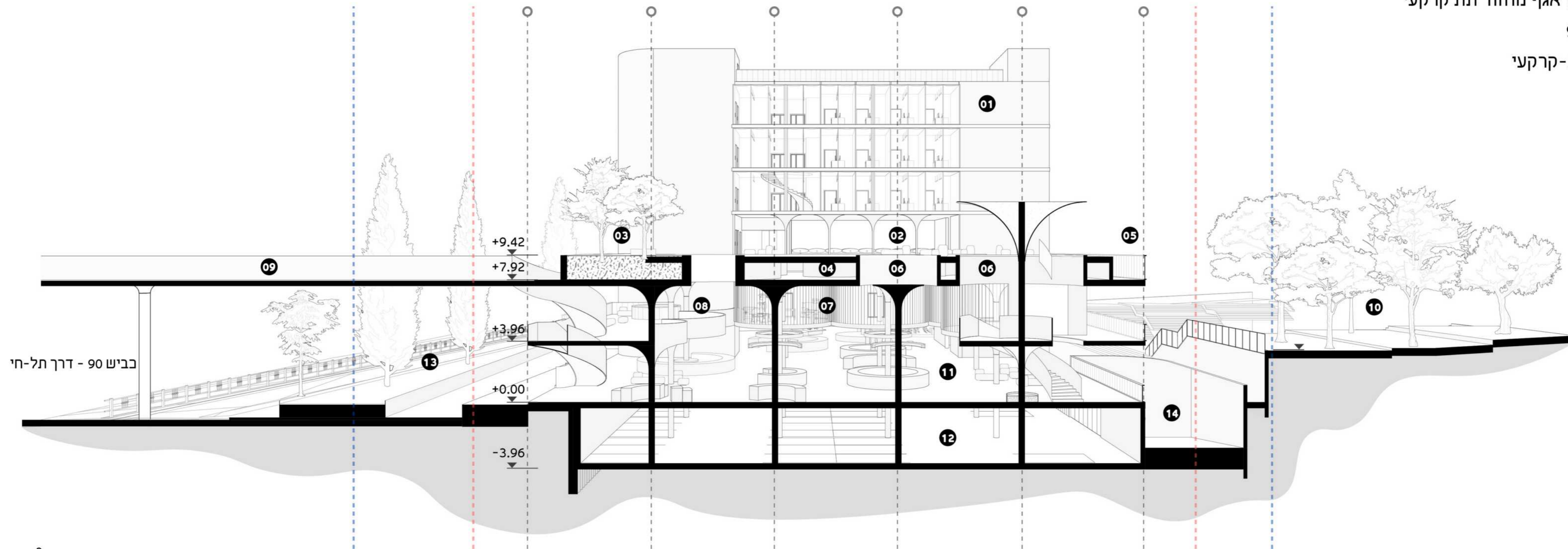




07 חתך ממשיק הגג השימושי והגשר עם השוק



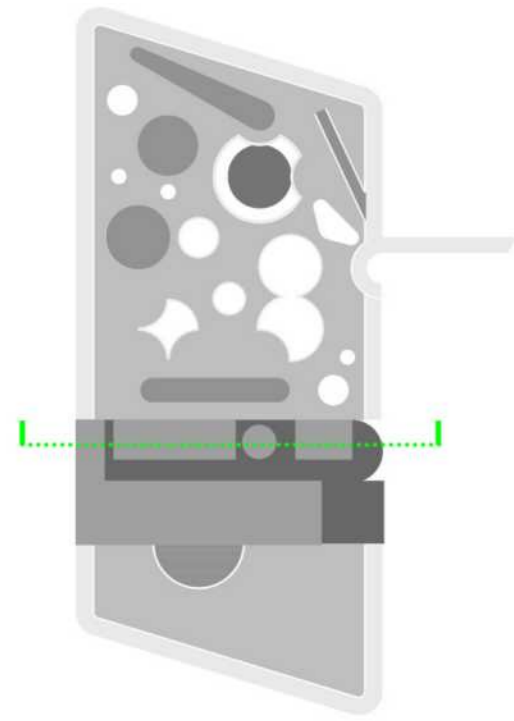
- 01 בניין מעבדות ומשרדים - פודטק \ אגרוטק
- 02 אודיטוריום פתוח \ מבואה למרכז מבקרים
- 03 שתילה
- 04 קומת טרנספורמציה
- 05 מרפסת היקפית לגג - תצפית פנוראמית לנוף
- 06 רצף "בארות אור" לחללים מתחת
- 07 חללי עבודה משותפים \ סדנאות \ גלריות
- 08 אזור משותף פתוח
- 09 גשר עילי להולכי רגל
- 10 שצ"פ מערבי - חיבור לרקמות המגורים מסביב לשוק
- 11 מפלס השוק
- 12 חניון \ פריקה ומעינה \ אגף מחזור תת-קרקעי
- 13 שצ"פ מקביל לכביש 90
- 14 רמפת ירידה לחניון תת-קרקעי



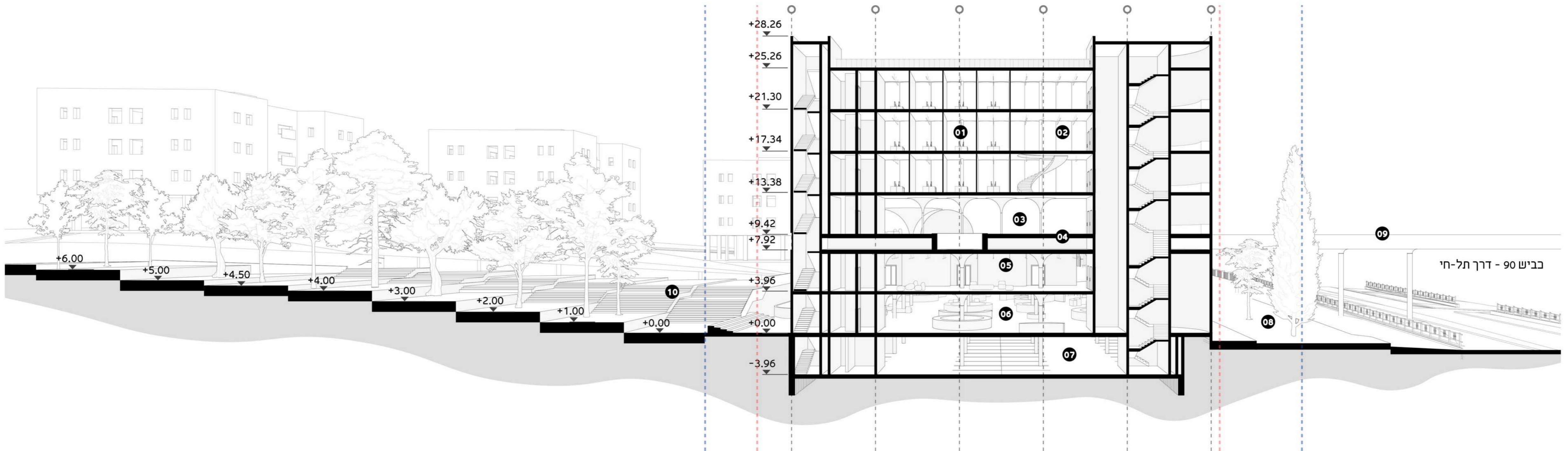
כביש 90 - דרך תל-חי



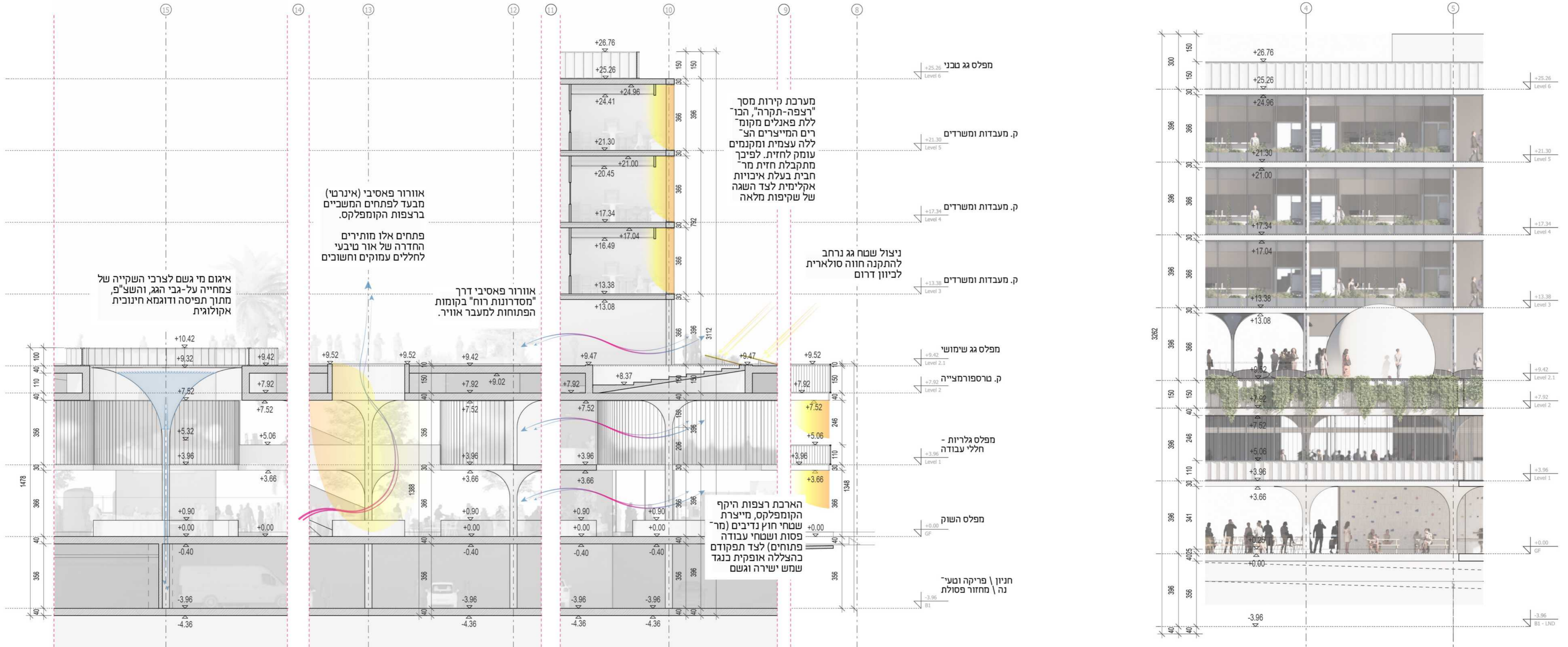
07 חתך ממשיק מגדל המעבדות והשצ"פ



- 01 משרדי חוקרים \ סגל
- 02 חלל ציבורי פתוח
- 03 אודיטוריום פתוח \ מבואה למרכז מבקרים
- 04 קומת טרנספורמציה
- 05 משרדים \ חללי עבודה פורמאליים להשכרה
- 06 מפלס השוק
- 07 חניון \ פריקה ומעינה \ אגף מחזור תת קרקעי
- 08 שצ"פ מקביל לכביש 90
- 09 גשר עילי להולכי רגל
- 10 שצ"פ מערבי - חיבור לרקמות המגורים מסביב לשוק

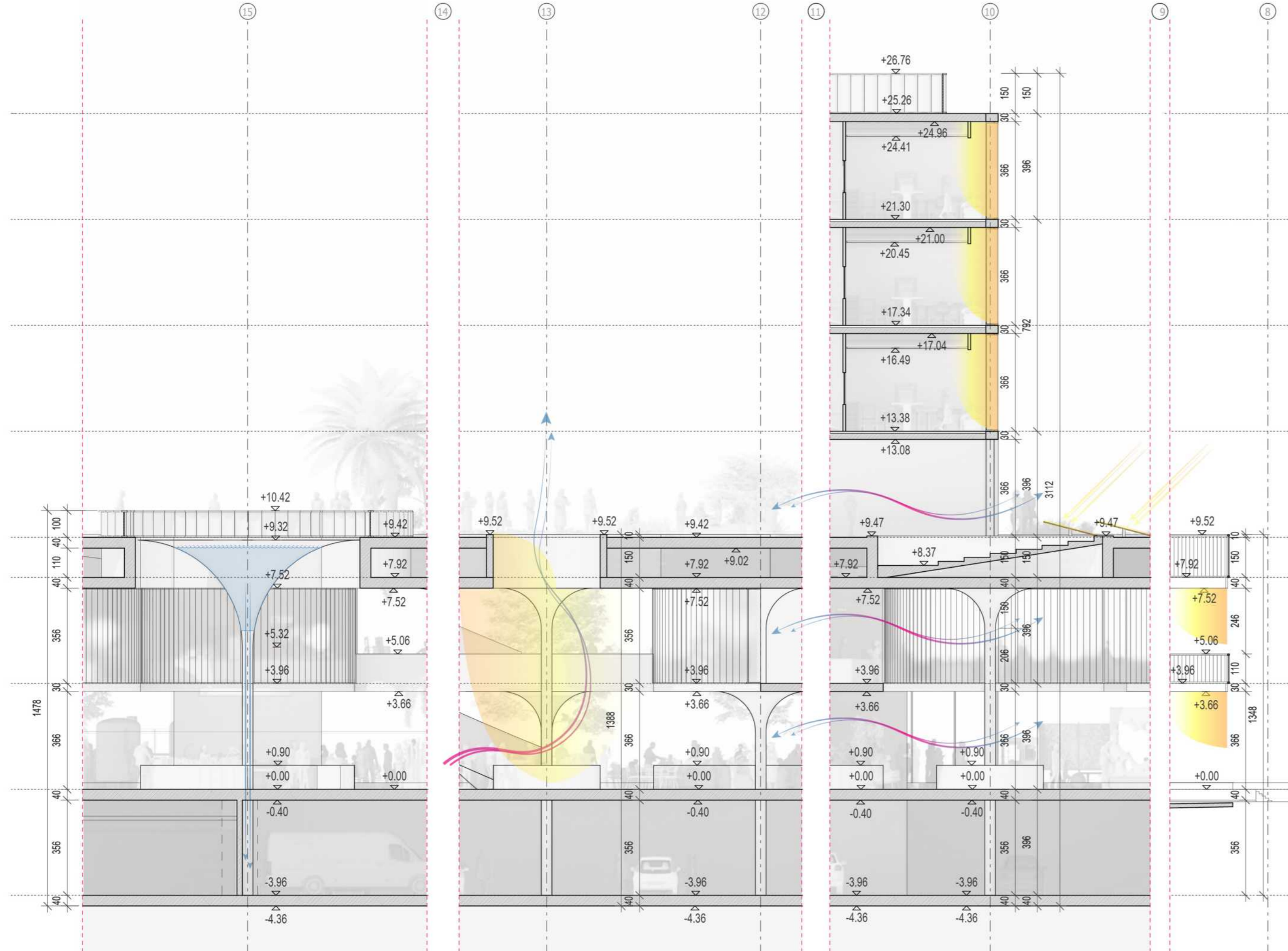






חתכים נקודתיים

מקטע חזית

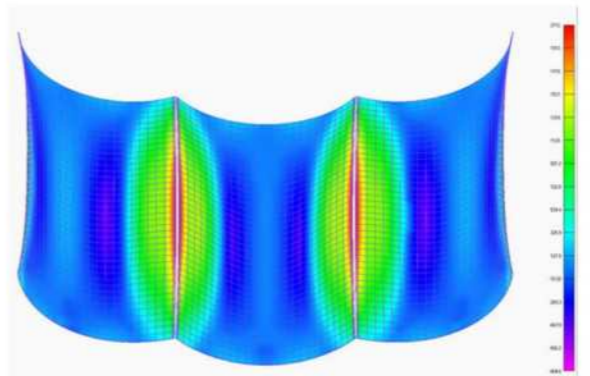


חתיכים נקודתיים

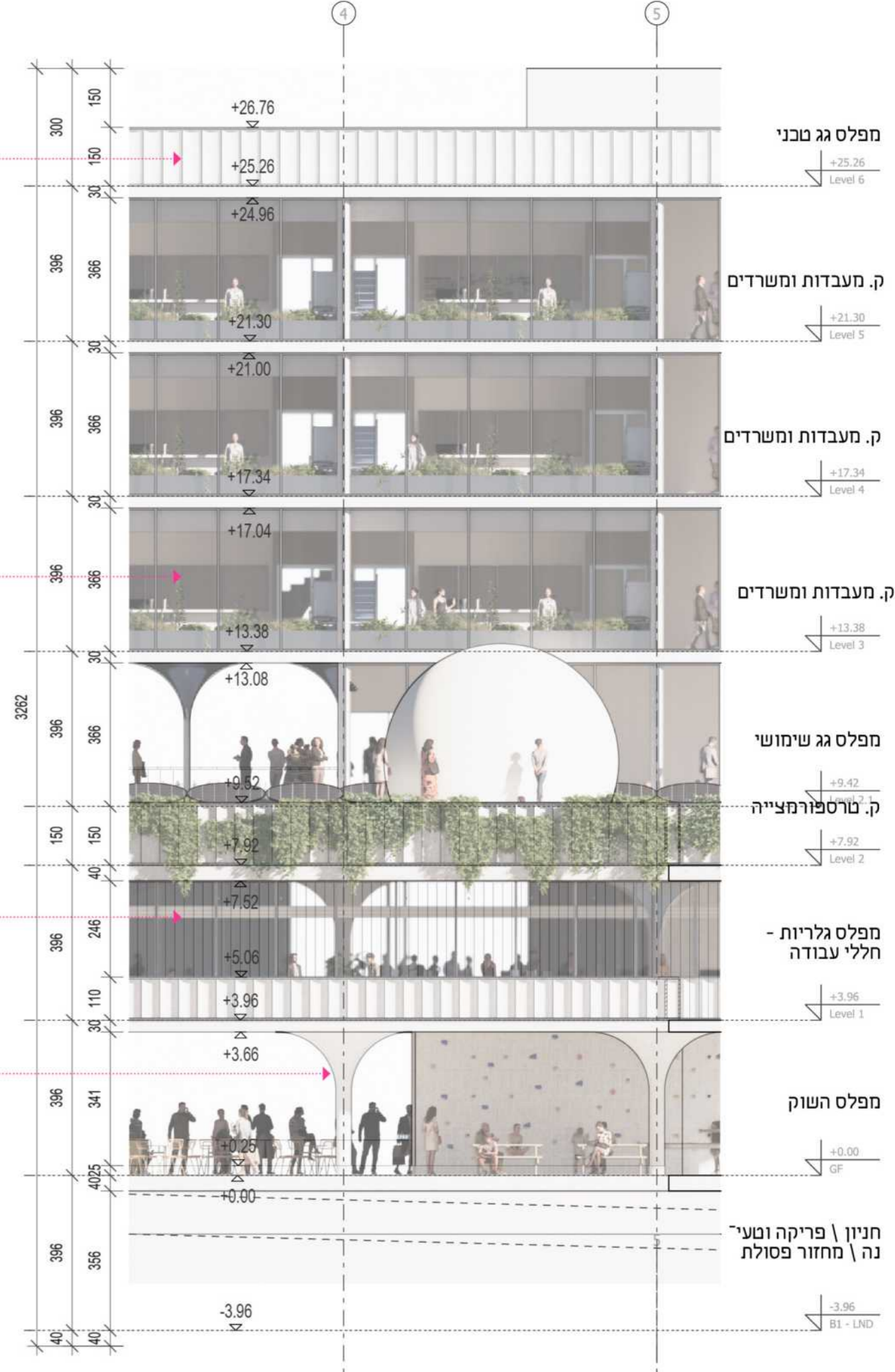
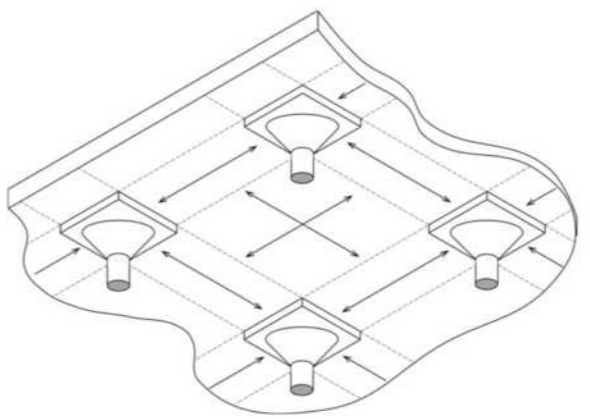
בטון תרומי
פאנלים מקומרים מבטון דק-דופן (UHPC) למעקים בהיקפי הקומפלט



זכוכית מקומרת
מערכת קירות מסך "רצפה-תקרה", הכוללת פאנלים מקומרים המייצרים הצללה עצמית ומקנמים עומק לחזית. לפיכך מתקבלת חזית מרחבית בעלת איכויות אקלימית לצד השגה של שקיפות מלאה



בטון יצוק באתר
"עמודי-פטרייה" קונסטרוקטיביים מאפש רים מפתחים גדולים, בנוסף מספקים תש" תיות חים, חשמל, אוורור, ותאורה



מקטע חזית



