

**אישור תוכנית בינוי –
אורון נדל"ן
האלון 17,21,26**

28.4.2025

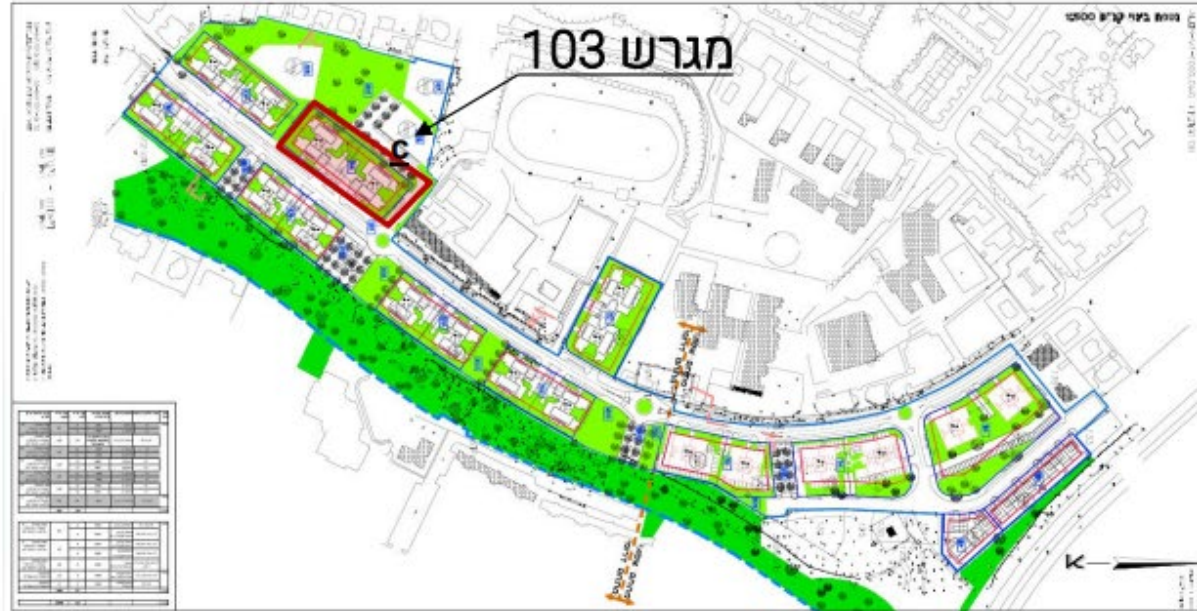
גוש - 4942
 חלקות - 54,55,56,96,97
 תא שטח - 103 לפי תב"ע
 מאושרת
 שטח המתחם - כ-3.1 דונם
מצב קיים
 24 דיירים בשלושה מבנים נמוכים
תכנון מוצע
 120 יח"ד בשני בניינים רבי קומות,
 + 3 קומות חניון תת"ק



צפיפות	יחס לשטחים פתוחים/ ציבוריים	חניות	יח"ד נכנס	יח"ד יוצא	מתקני ציבור
40 יח"ד לדונם	1200 מ"ר בנוי מתוך 3080 שטח מגרש = ליחס של 0.4	156 + נכים	24 (תמורה)	120 (סה"כ דירות חדשות)	ללא



שטחים משותפים	יח"ד יוצא	יח"ד נכנס	תמהיל יח"ד לבניין אחד				מס' בניינים	מס' קומות
			6 ח'י	5 ח'י	4 ח'י	3 ח'י		
שטחי שירות : 13,075 מ"ר על קרקע ותת הקרקע שטחי מחסנים 541 מ"ר שטחי חניות כ- 2000 מ"ר	120 (סה"כ דירות חדשות)	24	23	48	35	14	2	16 (ק"ק + 15)



120 יח"ד

שטח עיקרי - 13200 מ"ר שט

שטח שירות עילי - 4091 מ"ר

/שטח שירות תת"ק - 8402 מ"ר



הפרויקט ממוקם על פינת האלון והשקמה, בסמיכות למרכז הספורט, מועדון לקשיש, גן ילדים וגינת ביס.

תמהיל בניין 1 – השוואת תמהילים לאחר הגדלת הדירות

תמהיל חדש לאחר ניצול השטחים

	40	40	40	גרעין 82
16	J	I	K	גרעין 82
	216.0	165.4	165.4	82
15	A	B	F	גרעין 82
	126.0	105.0	106.0	140.5
14	A	B	F	גרעין 82
	126.0	105.0	106.0	140.5
13	D	E	F	גרעין 82
	148.0	83.0	106.0	140.5
12	D	E	F	גרעין 82
	148.0	83.0	106.0	140.5
11	D	E	F	גרעין 82
	148.0	83.0	106.0	140.5
10	D	E	F	גרעין 82
	148.0	83.0	106.0	140.5
9	D	E	F	גרעין 82
	148.0	83.0	106.0	140.5
8	D	E	F	גרעין 82
	148.0	83.0	106.0	140.5
7	D2	E2	F	גרעין 82
	152.2	79.0	106.0	140.5
6	A	B	F	גרעין 82
	126.0	105.0	106.0	137.0
5	A	B	F	גרעין 82
	126.0	105.0	106.0	137.0
4	A	B	F	גרעין 82
	126.0	105.0	106.0	137.0
3	A	B	C	גרעין 82
	126.0	105.0	123.2	123.2
2	A	B	C	גרעין 82
	126.0	105.0	123.2	123.2
1	לובי	טכני	מחסנים/ מועדון	GAN 155.6
				436.2

תמהיל מקור

	40	40	40	גרעין 82	
16	J	I	K	גרעין 82	608.0
	206.0	160.0	160.0	82	
15	A	B	F	גרעין 82	552.0
	126.0	101.0	106.0	137.0	
14	A	B	F	גרעין 82	552.0
	126.0	101.0	106.0	137.0	
13	D	E	F	גרעין 82	552.0
	144.0	83.0	106.0	137.0	
12	D	E	F	גרעין 82	552.0
	144.0	83.0	106.0	137.0	
11	D	E	F	גרעין 82	552.0
	144.0	83.0	106.0	137.0	
10	D	E	F	גרעין 82	552.0
	144.0	83.0	106.0	137.0	
9	D	E	F	גרעין 82	552.0
	144.0	83.0	106.0	137.0	
8	D	E	F	גרעין 82	552.0
	144.0	83.0	106.0	137.0	
7	D2	E2	F	גרעין 82	552.0
	150.0	77.0	106.0	137.0	
6	A	B	F	גרעין 82	552.0
	126.0	101.0	106.0	137.0	
5	A	B	F	גרעין 82	552.0
	126.0	101.0	106.0	137.0	
4	A	B	F	גרעין 82	552.0
	126.0	101.0	106.0	137.0	
3	A	B	C	גרעין 82	552.0
	126.0	101.0	121.5	121.5	
2	A	B	C	גרעין 82	552.0
	126.0	101.0	121.5	121.5	
1	לובי	טכני	מחסנים/ מועדון	GAN 153.0	430.5
					583.5

תמהיל בניין 2 – השוואת תמהילים לאחר הגדלת הדירות

תמהיל חדש לאחר ניצול השטחים

גרען	40			גרען	
	J	I	K		
16	216.0	165.4	165.4	82	
15	A 126.0	B 105.0	F 106.0	G 140.5	82
14	A 126.0	B 105.0	F 106.0	G 140.5	82
13	D 148.0	E 83.0	F 106.0	G 140.5	82
12	D 148.0	E 83.0	F 106.0	G 140.5	82
11	D 148.0	E 83.0	F 106.0	G 140.5	82
10	D 148.0	E 83.0	F 106.0	G 140.5	82
9	D 148.0	E 83.0	F 106.0	G 140.5	82
8	D 148.0	E 83.0	F 106.0	G 140.5	82
7	D 148.0	E 83.0	F 106.0	G 140.5	82
6	A 126.0	B 105.0	C 123.2	C2 123.2	82
5	A 126.0	B 105.0	C 123.2	C2 123.2	82
4	A 126.0	B 105.0	C 123.2	C2 123.2	82
3	A 126.0	B 105.0	C 123.2	C2 123.2	82
2	A 126.0	B 105.0	C 123.2	C2 123.2	82
1	לובי	סכני	מחסנים/ מועדון	GAN 155.6	436.2

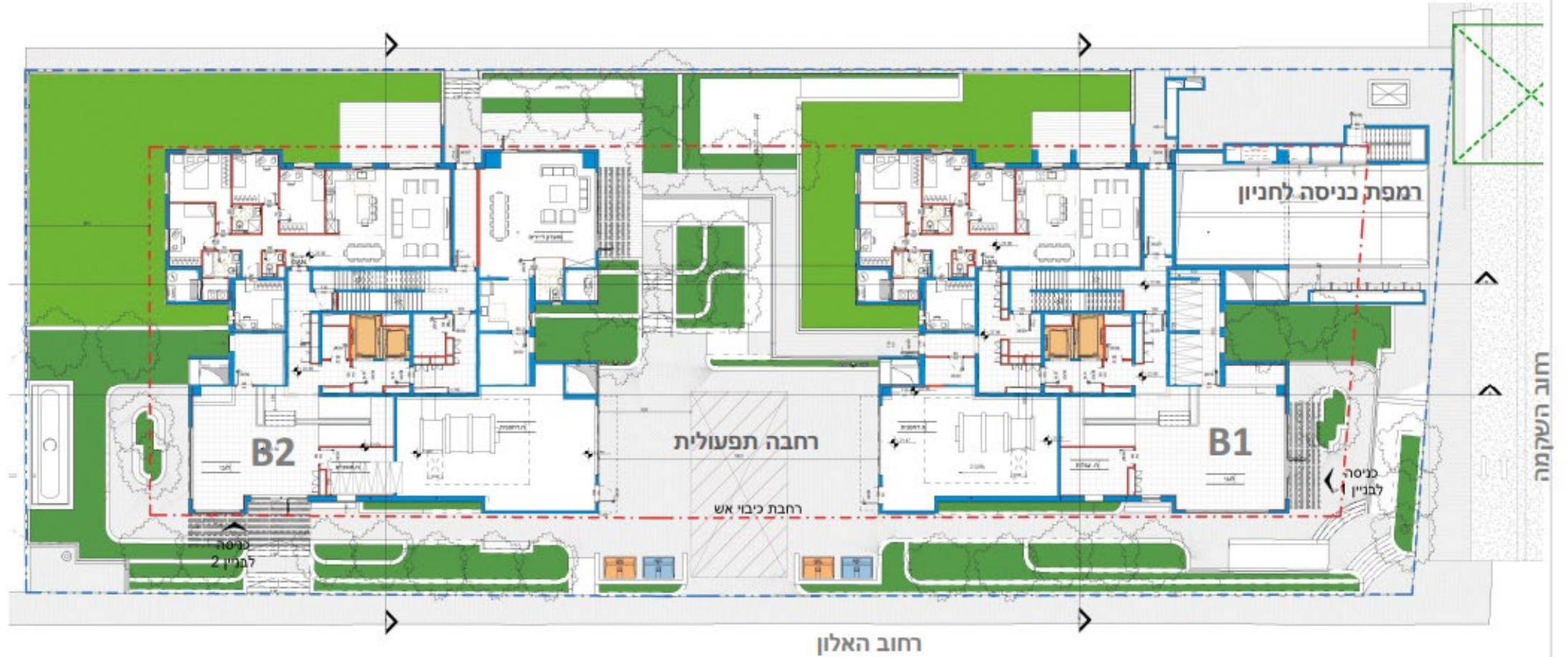
תמהיל מקור

גרען	40			גרען		
	J	I	K			
16	206.0	160.0	160.0	82	608.0	
15	A 126.0	B 101.0	F 106.0	G 137.0	82	552.0
14	A 126.0	B 101.0	F 106.0	G 137.0	82	552.0
13	D 144.0	E 83.0	F 106.0	G 137.0	82	552.0
12	D 144.0	E 83.0	F 106.0	G 137.0	82	552.0
11	D 144.0	E 83.0	F 106.0	G 137.0	82	552.0
10	D 144.0	E 83.0	F 106.0	G 137.0	82	552.0
9	D 144.0	E 83.0	F 106.0	G 137.0	82	552.0
8	D 144.0	E 83.0	F 106.0	G 137.0	82	552.0
7	D 144.0	E 83.0	F 106.0	G 137.0	82	552.0
6	A 126.0	B 101.0	C 121.5	C2 121.5	82	552.0
5	A 126.0	B 101.0	C 121.5	C2 121.5	82	552.0
4	A 126.0	B 101.0	C 121.5	C2 121.5	82	552.0
3	A 126.0	B 101.0	C 121.5	C2 121.5	82	552.0
2	A 126.0	B 101.0	C 121.5	C2 121.5	82	552.0
1	לובי	סכני	מחסנים/ מועדון	GAN 153.0	430.5	583.5

בהתאם לחישוב שטחים לאחר הגדלת הדירות, אנו מגיעים לניצול של 13,180 מטר שטח עיקרי מתוך 13,200 לפי תב"ע

תוכנית מפלס קרקע ופיתוח

- כניסה ראשית לבניינים ולחניון משותף
- רחבה תפעולית משותפת לדחסניות וחדרי מחזור
- התאמת מפלסים בקומת הקרקע למפלסי הרחובות השונים
- מועדון דיירים משותף לשני הבניינים



חניון 1-

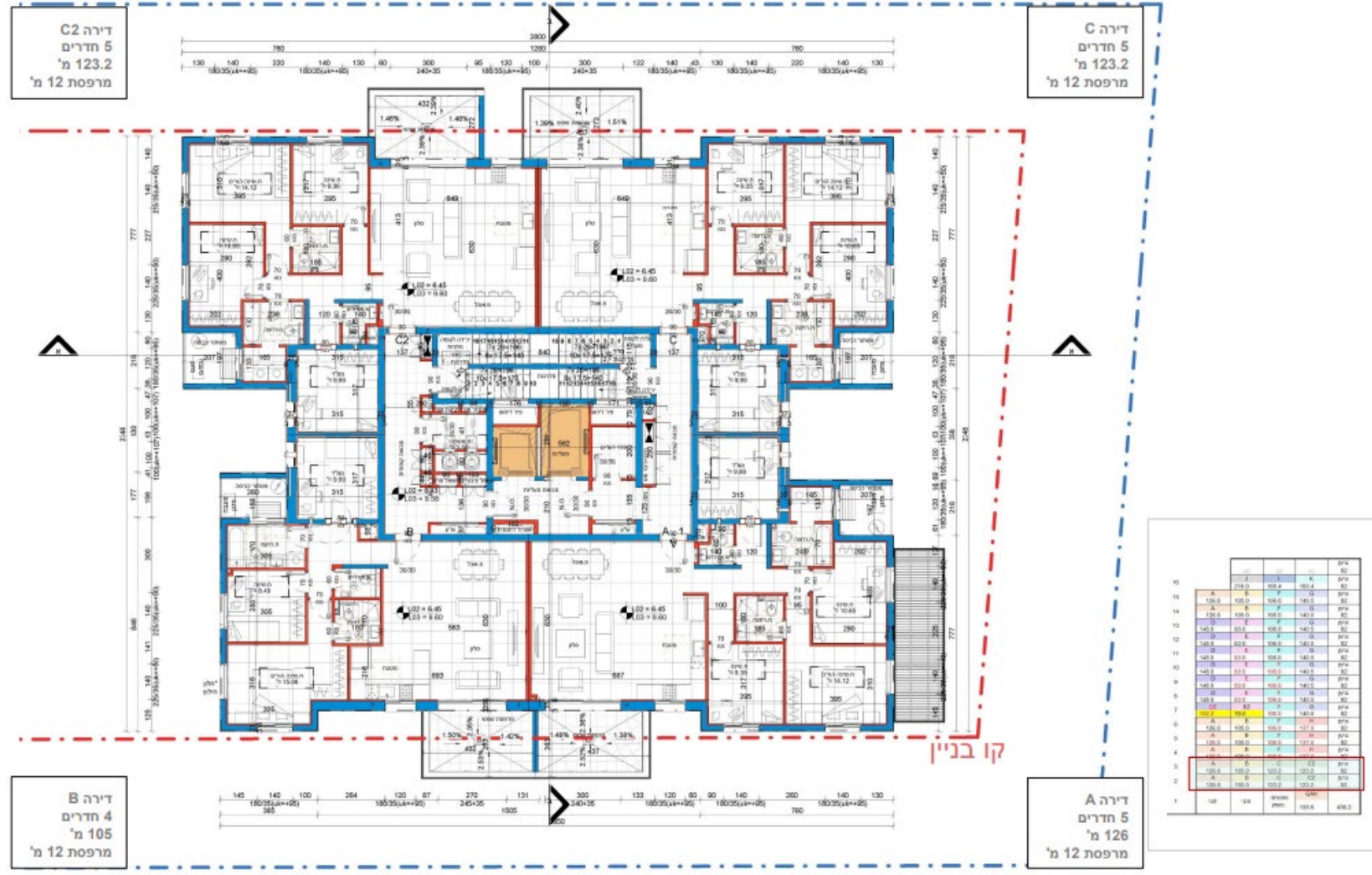


חניון 2-





קומה טיפוסית L02-03 בניין 1 - צפוני



קו	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	יב	יג	יד	טו	טז	יז	יח	יט	כ	
15																					
14	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S		
13	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S		
12	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S		
11	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S		
10	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S		
9	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S		
8	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S		
7	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S		
6	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S		
5	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S		
4	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S		
3	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S		
2	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S		
1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S		

דירה F
4 חדרים
106 מ'
מרפסת 12 מ'

דירה H
6 חדרים
137 מ'
מרפסת 12 מ'

*דירת תמורה

*דירת תמורה



דירה B
4 חדרים
105 מ'
מרפסת 12 מ'

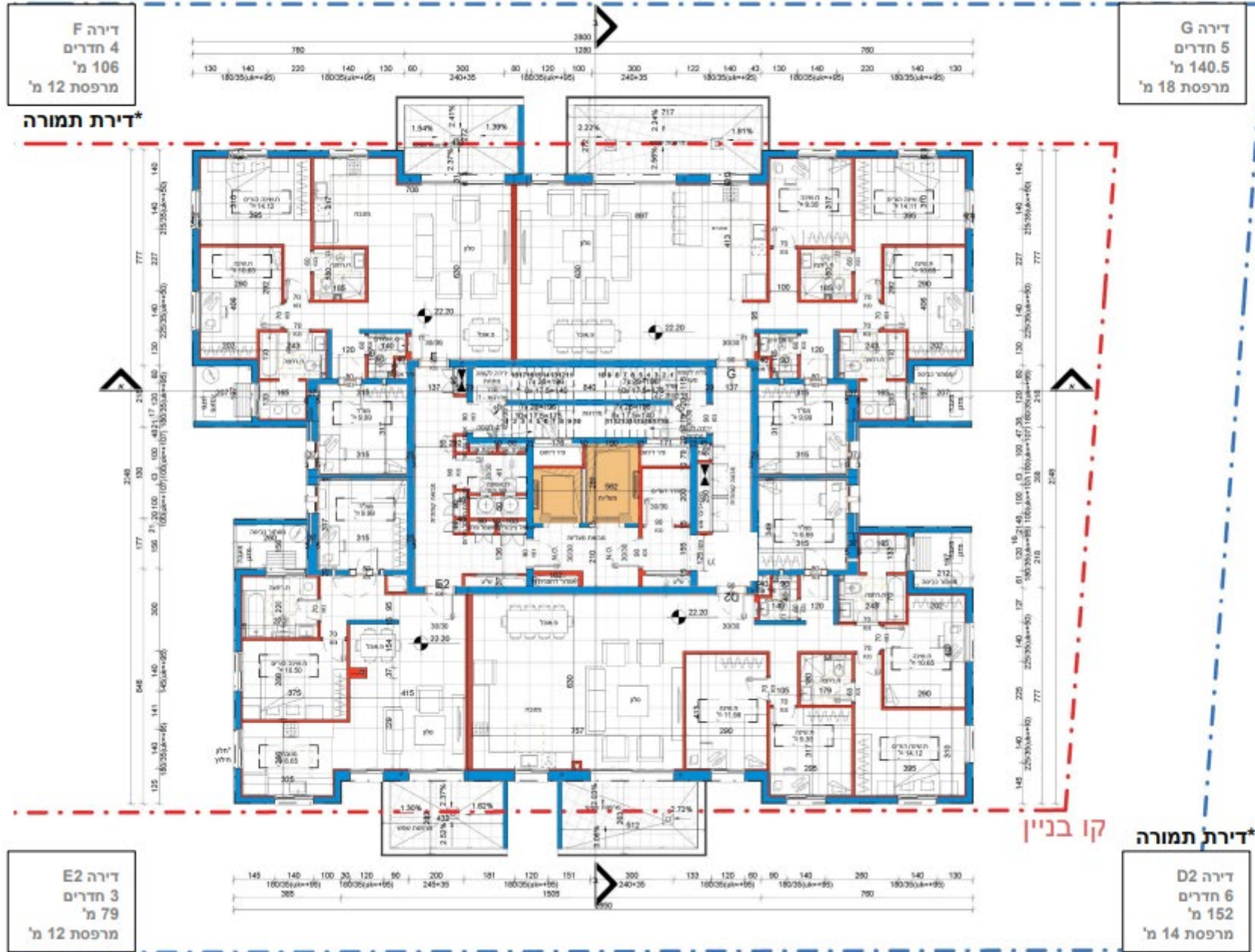
דירה A
5 חדרים
126 מ'
מרפסת 12 מ'

*דירת תמורה

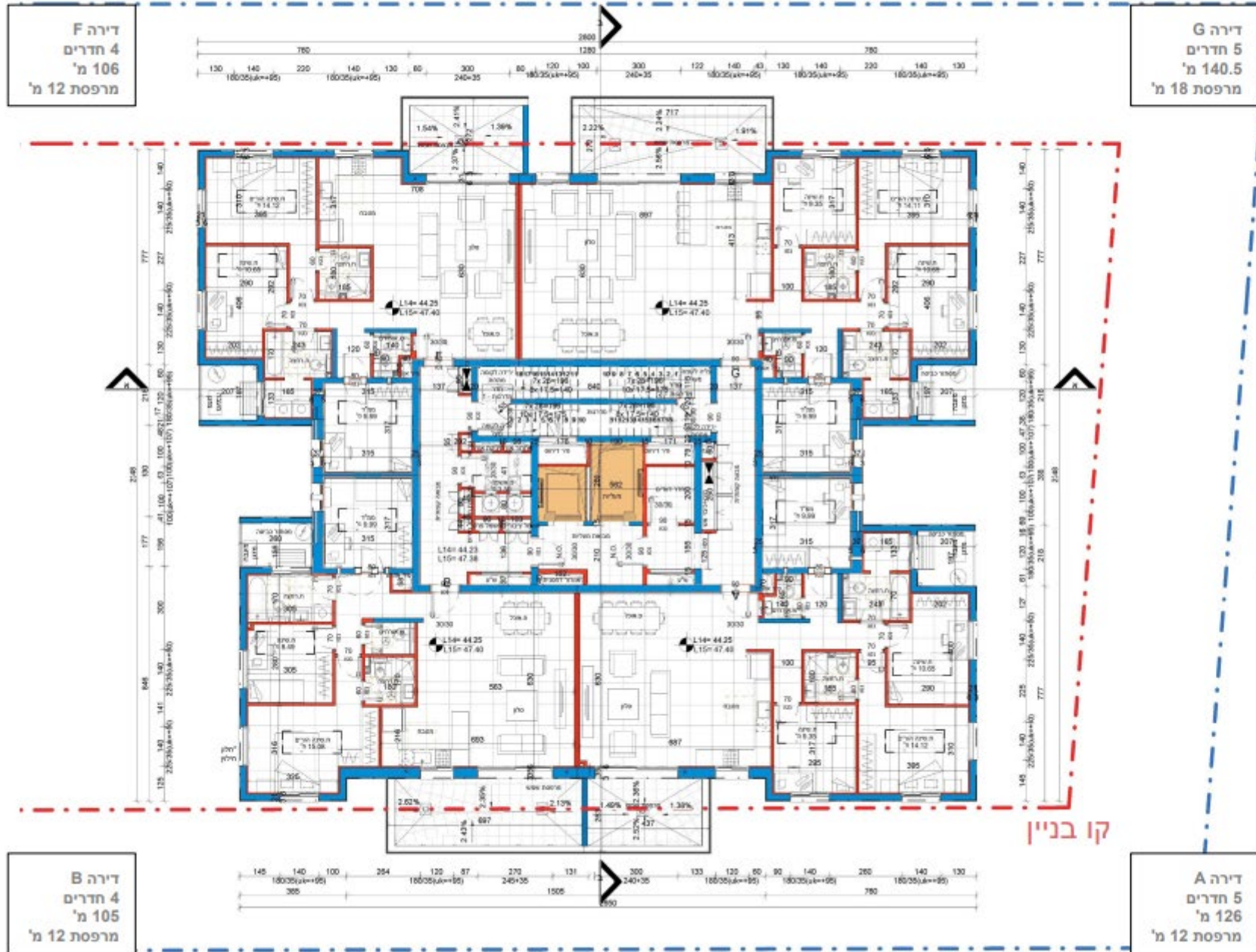
*דירת תמורה

קו בניין

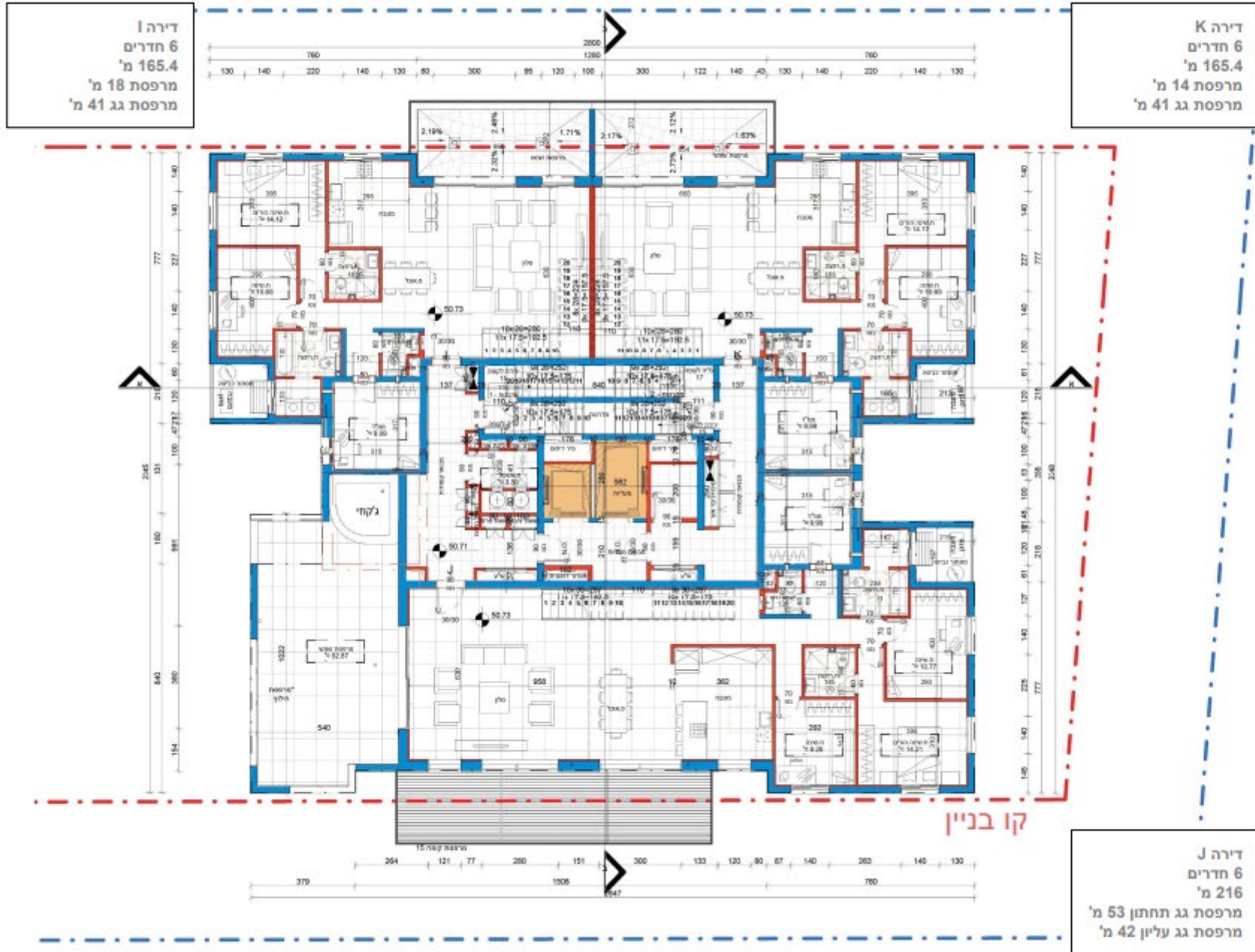
קו בניין	A	B	C	D	E	F	G	H	מ'ר
15	218.0	208.4	199.4	190.4	82	דירה			82
14	126.0	198.0	198.0	140.0	82	דירה			82
13	126.0	198.0	198.0	140.0	82	דירה			82
12	148.0	203.0	198.0	140.0	82	דירה			82
11	148.0	203.0	198.0	140.0	82	דירה			82
10	148.0	203.0	198.0	140.0	82	דירה			82
9	148.0	203.0	198.0	140.0	82	דירה			82
8	148.0	203.0	198.0	140.0	82	דירה			82
7	148.0	203.0	198.0	140.0	82	דירה			82
6	148.0	203.0	198.0	140.0	82	דירה			82
5	126.0	198.0	198.0	140.0	82	דירה			82
4	126.0	198.0	198.0	140.0	82	דירה			82
3	126.0	198.0	198.0	140.0	82	דירה			82
2	126.0	198.0	198.0	140.0	82	דירה			82
1	126.0	198.0	198.0	140.0	82	דירה			82



קומה	חלק	דירה	שטח	מס' חלק	מס' דירה
15	A	126.9	105.0	104	104
15	B	126.9	105.0	105	105
14	A	126.9	105.0	106	106
14	B	126.9	105.0	107	107
13	A	145.0	120.0	108	108
13	B	145.0	120.0	109	109
12	A	145.0	120.0	110	110
12	B	145.0	120.0	111	111
11	A	145.0	120.0	112	112
11	B	145.0	120.0	113	113
10	A	145.0	120.0	114	114
10	B	145.0	120.0	115	115
9	A	145.0	120.0	116	116
9	B	145.0	120.0	117	117
8	A	145.0	120.0	118	118
8	B	145.0	120.0	119	119
7	A	145.0	120.0	120	120
7	B	145.0	120.0	121	121
6	A	145.0	120.0	122	122
6	B	145.0	120.0	123	123
5	A	145.0	120.0	124	124
5	B	145.0	120.0	125	125
4	A	145.0	120.0	126	126
4	B	145.0	120.0	127	127
3	A	145.0	120.0	128	128
3	B	145.0	120.0	129	129
2	A	145.0	120.0	130	130
2	B	145.0	120.0	131	131
1	A	145.0	120.0	132	132
1	B	145.0	120.0	133	133



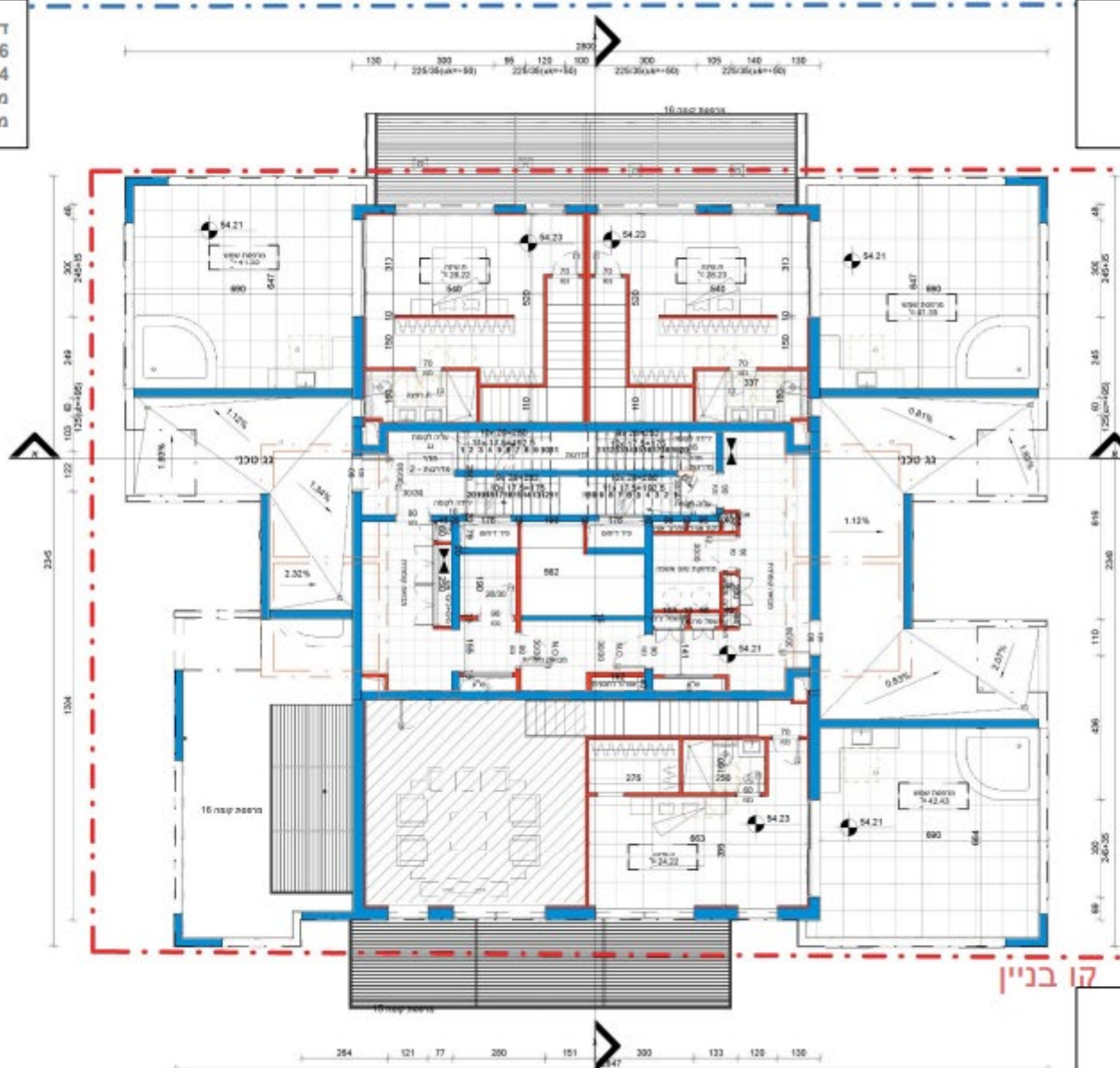
ק"מ	A	B	F	G	סך
15	130.8	105.3	136.3	148.5	521.0
14	132.3	104.8	135.8	148.0	520.9
13	145.2	117.2	150.0	162.2	574.6
12	148.9	120.7	153.0	165.0	587.6
11	145.9	117.2	150.0	162.2	575.3
10	145.9	117.2	150.0	162.2	575.3
9	145.9	117.2	150.0	162.2	575.3
8	145.9	117.2	150.0	162.2	575.3
7	102.2	79.5	104.0	140.0	425.7
6	132.3	104.8	135.8	148.0	520.9
5	132.3	104.8	135.8	148.0	520.9
4	132.3	104.8	135.8	148.0	520.9
3	132.3	104.8	135.8	148.0	520.9
2	132.3	104.8	135.8	148.0	520.9
1	104	104	104	104	416.0



קו בניין	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	יב	יג	יד	טו	טז	יז	יח	יט	כ
16	126.2	130.0	136.0	140.5	145.5	150.5	155.5	160.5	165.5	170.5	175.5	180.5	185.5	190.5	195.5	200.5	205.5	210.5	215.5	220.5
15	126.2	130.0	136.0	140.5	145.5	150.5	155.5	160.5	165.5	170.5	175.5	180.5	185.5	190.5	195.5	200.5	205.5	210.5	215.5	220.5
14	126.2	130.0	136.0	140.5	145.5	150.5	155.5	160.5	165.5	170.5	175.5	180.5	185.5	190.5	195.5	200.5	205.5	210.5	215.5	220.5
13	126.2	130.0	136.0	140.5	145.5	150.5	155.5	160.5	165.5	170.5	175.5	180.5	185.5	190.5	195.5	200.5	205.5	210.5	215.5	220.5
12	126.2	130.0	136.0	140.5	145.5	150.5	155.5	160.5	165.5	170.5	175.5	180.5	185.5	190.5	195.5	200.5	205.5	210.5	215.5	220.5
11	126.2	130.0	136.0	140.5	145.5	150.5	155.5	160.5	165.5	170.5	175.5	180.5	185.5	190.5	195.5	200.5	205.5	210.5	215.5	220.5
10	126.2	130.0	136.0	140.5	145.5	150.5	155.5	160.5	165.5	170.5	175.5	180.5	185.5	190.5	195.5	200.5	205.5	210.5	215.5	220.5
9	126.2	130.0	136.0	140.5	145.5	150.5	155.5	160.5	165.5	170.5	175.5	180.5	185.5	190.5	195.5	200.5	205.5	210.5	215.5	220.5
8	126.2	130.0	136.0	140.5	145.5	150.5	155.5	160.5	165.5	170.5	175.5	180.5	185.5	190.5	195.5	200.5	205.5	210.5	215.5	220.5
7	126.2	130.0	136.0	140.5	145.5	150.5	155.5	160.5	165.5	170.5	175.5	180.5	185.5	190.5	195.5	200.5	205.5	210.5	215.5	220.5
6	126.2	130.0	136.0	140.5	145.5	150.5	155.5	160.5	165.5	170.5	175.5	180.5	185.5	190.5	195.5	200.5	205.5	210.5	215.5	220.5
5	126.2	130.0	136.0	140.5	145.5	150.5	155.5	160.5	165.5	170.5	175.5	180.5	185.5	190.5	195.5	200.5	205.5	210.5	215.5	220.5
4	126.2	130.0	136.0	140.5	145.5	150.5	155.5	160.5	165.5	170.5	175.5	180.5	185.5	190.5	195.5	200.5	205.5	210.5	215.5	220.5
3	126.2	130.0	136.0	140.5	145.5	150.5	155.5	160.5	165.5	170.5	175.5	180.5	185.5	190.5	195.5	200.5	205.5	210.5	215.5	220.5
2	126.2	130.0	136.0	140.5	145.5	150.5	155.5	160.5	165.5	170.5	175.5	180.5	185.5	190.5	195.5	200.5	205.5	210.5	215.5	220.5
1	126.2	130.0	136.0	140.5	145.5	150.5	155.5	160.5	165.5	170.5	175.5	180.5	185.5	190.5	195.5	200.5	205.5	210.5	215.5	220.5

דירה I
6 חדרים
165.4 מ'
מרפסת 18 מ'
מרפסת גג 41 מ'

דירה K
6 חדרים
165.4 מ'
מרפסת 14 מ'
מרפסת גג 41 מ'



דירה J
6 חדרים
216 מ'
מרפסת גג תחתון 53 מ'
מרפסת גג עליון 42 מ'

קומה	חזית	צד	חזית	צד	סך הכל
16	216.0	155.2	155.2	155.2	621.6
15	126.0	105.1	105.0	105.0	341.1
14	145.5	111.0	110.0	110.0	476.5
13	145.5	111.0	110.0	110.0	476.5
12	145.5	111.0	110.0	110.0	476.5
11	145.5	111.0	110.0	110.0	476.5
10	145.5	111.0	110.0	110.0	476.5
9	145.5	111.0	110.0	110.0	476.5
8	145.5	111.0	110.0	110.0	476.5
7	145.5	111.0	110.0	110.0	476.5
6	145.5	111.0	110.0	110.0	476.5
5	145.5	111.0	110.0	110.0	476.5
4	145.5	111.0	110.0	110.0	476.5
3	145.5	111.0	110.0	110.0	476.5
2	145.5	111.0	110.0	110.0	476.5
1	145.5	111.0	110.0	110.0	476.5







