

ד' אדר, תשפ"ה
4 מרץ, 2025
סימוכין : 247052

לכבוד
חברי מועצת העיר

כאן

א.נ.ג.,

הנדון: מדיניות העיר לנושא דיור מיוחד במתחם מחצבה 4.5.

לאור השתנות פני העיר, התמורות החלות בחלקי העיר השונים והצמיחה הצפויה בעיר נשר, הוכן מסמך מדיניות המשלב בין תוכנית מכ/285 למתחם המחצבה לבין תוכנית המתאר הכוללנית לחלוקת זכויות בניין יחידות דיור מיוחד במתחם. המסמך משלב בין הצורך והרצון לתת מענה ליחידות דיור מיוחד לאור הקירבה למוסדות האקדמיה, לבין האופי העירוני המיועד למתחם המחצבה.

להלן מובאת טבלת חלוקה של יחידות הדיור המותרות בבניה לכל מגרש .

קביעת מדיניות ברורה ונהירה לכלל היזמים נולדה מרצון העירייה לתאם ציפיות בצורה כתובה ושקופה אל מול בעלי העניין במתחם. כמו כן נדרשת הטמעה של הוראות התוכנית הכוללנית לתוך מסמכי תוכנית מפורטת מכ/285 בכדי לתת מספרים מדויקים וקבועים לחלוקת יחידות הדיור שלקוחות מהתוכנית הכוללנית .

לשם דיוק זכויות הבינוי, והגדרת ההגבלה למספר יחידות הדיור שיאושרו במסגרת התוכנית השונות, הוגדר מספר מקסימום (3000 יח"ד) כתקרת בינוי אותה לא ניתן להגדיל. בנוסף, נלקח בחשבון כי זכויות הבינוי לדיור מיוחד לכל אחד מהמגרשים נשמר כ"עתודה" בחלוקה, עבור יכולת מימוש עתידית לכל מגרש, באם ירצו בעלי העניין בכך.

כמו כן , כאשר ישנן תוכניות שהתאשרו בהן תוכנית מפורטת עם תגבור זכויות הבינוי מעבר לחישוב בטבלה , הן לא נכנסו כעדכון לטבלה כדי לא לפגוע בחישוב החלק היחסי לזכויות המקור . עם זאת בתוכניות אלו, לא תיגרענה הזכויות שכבר אושרו במעמד התוכנית המפורטת.

לצורך קביעת מדיניות העיר חלוקה של שטחי הבינוי המותרים עבור יחידות מיוחדות, נלקחו נתוני שטחי הבניה המותרים בתוכנית מפורטת מכ/285 המובאת להלן :

3.3 אזור סחר תעשייה ומשרדים ג'

3.3.1 שמושים מותרים: כמפורט בסעיף 3.1.1 לגבי אזור סחר תעשייה ומשרדים א'.

3.3.2 היקף בניה: עד 43,733 מ"ר סה"כ לשימושים עיקריים.
עד 15,288 מ"ר סה"כ לשטחי שרות.

סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי שרות	שטח בניה - שטחי שרות							סה"כ שטחי בניה שמושים עיקריים מ"ר / %	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש
		7	6	5	4	3	2	1			
מ"ר %	מ"ר %	%	%	%	%	%	%	%			
5,886 270%	1,526 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,360 200%	2,180	1
5,724 270%	1,484 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,240 200%	2,120	2
5,724 270%	1,484 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,240 200%	2,120	3
5,724 270%	1,484 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,240 200%	2,120	4
5,724 270%	1,484 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,240 200%	2,120	5
6,083 270%	1,577 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,506 200%	2,253	6
5,432 270%	1,408 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,024 200%	2,012	7
6,460 270%	1,660 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,800 200%	2,400	8
5,886 270%	1,526 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,360 200%	2,180	9
6,385 270%	1,655 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,730 200%	2,365	10
59,028	15,288								43,740	21,870	סה"כ

1- מקלטים 2- מ. טכנית 3- אחסנה 4- חנייה 5- מבואות ומדרגות
6- קומת עמודים 7- בליטות

3.2 אזור סחר תעשייה ומשרדים ב'

3.2.1 שמושים מותרים: כמפורט בסעיף 3.1.1 לגבי אזור סחר תעשייה ומשרדים א'.

3.2.2 היקף בניה: עד 44,813 מ"ר סה"כ לשמושים עיקריים
עד 24,521 מ"ר סה"כ לשטחי שרות
כמפורט בטבלה הבאה:

סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי שרות	שטח בניה - שטחי שרות							שטח בניה - שמושים עיקריים			שטח מגרש	מס' מגרש
		*7	*6	*5	*4	*3	*2	*1	סה"כ שמושים עיקריים	משרדים ומסחר	תעשייה		
		%	%	%	%	%	%	%	מ"ר %	מ"ר %	מ"ר %		
10,054	3,317								6,737	3,369	3,368	2,695	11
373%	123%	2		21	80	-	10	10	250%	125%	125%		
16,895	6,042								10,853	5,426	5,427	4,760	12
355%	127%	2		25	80	-	10	10	228%	114%	114%		
25,025	8,951								16,074	8,037	8,037	7,050	13
355%	127%	2		25	80	-	10	10	228%	114%	114%		
17,360	6,211								11,149	5,574	5,575	4,890	14
355%	127%	2		25	80	-	10	10	230%	114%	114%		
69,334	24,521								44,813	22,406	22,407	19,395	סה"כ

*1 מקלטים *2 מ. טכנית *3 אחסנה *4 חנייה *5 מבואות ומדרגות
*6 קומת עמודים *7 בליטות

3.1.2 היקף בניה : עד 65,377 מ"ר סה"כ לשימושים עיקריים
עד 43,554 מ"ר סה"כ לשטחי שרות
כמפורט בטבלה הבאה:

סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי שרות	שטח בניה - שטחי שרות							שטח בניה - שמושים עיקריים			שטח מגרש	מס' מגרש
		7	6	5	4	3	2	1	סה"כ שמושים עיקריים	משרדים ומסחר	תעשייה		
מ"ר %	מ"ר %	ז %	ו %	ה %	ד %	ג %	ב %	א %	מ"ר %	מ"ר %	מ"ר %	מ"ר %	מ"ר %
59,426	23,752								35,674	17,837	17,837	9,388	15
633%	253%	4	-	34	177	-	19	19	380	190	190		
49,505	19,802								29,703	14,852	14,851	9,901	16
500%	200%	3	-	27	140	-	15	15	300	150	150		
108,931	43,554								65,377	32,689	32,688	19,289	סה"כ

1* מקלטים 2* מ. טכנית 3* אחסנה 4* חנייה 5* מבואות ומדרגות
6* קומת עמודים 7* בליטות

- טבלאות אלו קבעו את שטחי המגרשים ואת שטח חניה המותר בתור רשימת העוגן לקביעת האחוז היחסי המותר. השטחים בטבלה מתייחסים לזכויות הבניה המקוריות בתב"ע וללא התייחסות לתוכניות מקומיות שאושרו לאחר תב"ע זו.
- מספר יחידות הדיור המקסימלי נלקח מתוך תוכנית המתאר הכוללנית לעיר נשר ומונה 3000 יח"ד באופי של דיור מיוחד.
- כחלטת מדיניות העיר - על כמות היחידות שנקבע בתוכנית הכוללנית לא ילקח סעיף הגמישות של 20% מסך יחידות הדיור.

להלן מובאת הפסקה בנדון מאת התוכנית הכוללנית

מגורים	יח"ד קטנות	0	+ 3,000	3,000
<ul style="list-style-type: none"> - זכויות בניה ממוצעות למגורים - 420% - צפיפות מגורים ממוצעת (דירות קטנות) - 60 יח"ד/ד' - מימוש זכויות הבניה למגורים במתחם יותנה במימוש זכויות הבניה המאושרות למסחר ותעסוקה (בכל מגרש) לפי התכנית התקפה מכ/285. - יחידות דיור תהיינה יחידות קטנות כהגדרתן בתכנית זו למעט השימושים המצוינים בסעיף 4.4.1 ס"ק 9 ביעוד עירוני מעורב. - ניתן יהיה לחרוג ממספר יחידות הדיור הקטנות עד תוספת של 20% מסך יח"ד למתחם זה ובתנאי שלא יהיה שינוי בזכויות 	מ"ר	0	210,000	210,000
				+



<ul style="list-style-type: none"> - הבניה הקבועות למגורים במגרש ובהתאם לזכויות הבניה הקבועות בטבלה זו. - בייעוד עירוני מעורב ניתן יהיה לנייד זכויות בניה ממגורים לצורך מלונאות. - יחידות הדיור בכל מגרש יהיו בבעלות חברת ניהול אחת. 					
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--

מספר יח"ד - יח'	אחוז יחסי משטחי הבניה המותרים	סה"כ שטחי בניה עיקרי ושירות לפי מכ/285	שטח מגרש לפי מכ/285 מ"ר	מס מגרש
74	2%	5886	2180	1
72	2%	5724	2120	2
72	2%	5724	2120	3
72	2%	5724	2120	4
72	2%	5724	2120	5
77	3%	6083	2253	6
69	2%	5432	2012	7
82	3%	6460	2400	8
74	2%	5886	2180	9
81	3%	6385	2365	10
127	4%	10054	2695	11
214	7%	16895	4760	12
316	11%	25025	7050	13
219	7%	17360	4890	14
751	25%	59426	9388	15
626	21%	49505	9901	16
3000	100%	237293	60554	סך הכל

טבלה זו כפופה להערות הנ"ל:

1. הטבלה הינה מוערכת למקסימום יחידות לכל תא שטח. מגרש שינצל חלקית או לא ינצל בכלל את זכויות יחידות הדיור המיוחד במגרשו -זכות זו תישמר ולא ניתן להעבירה למגרש אחר.
2. נתוני הבניה לקוחים מתוך זכויות הבניה התב"עיות של כל מגרש. הגדלת זכויות תעסוקה ומסחר לא יהוו אמתלה להגדיל זכויות יח"ד מיוחד בהתאמה.
3. במקרה של סתירה בין נתונים או מול תוכניות שאושרו בעבר -טבלה זו היא הקובעת לגבי מגרשים בהם לא אושרה תוכנית מקומית בעבר.
4. טבלה זו היא מדיניות העיר במתחם המחצבה 4.5 לנושא דיור מיוחד בלבד ואין לגזור ממנה השלכות לנתונים אחרים המשתקפים במישרין או בעקיפין מהטבלה.


בכבוד רב,
טל בן מיכה
מהנדס העיר