



מדיניות שלד להתחדשות עירונית-נשר

מצגת הסבר ותקציר
 לא מהווה חלק ממסמכי מדיניות השלד
 במקרה של סתירה- מסמכי תוכנית השלד גוברים
 יולי 2025

צוות התכנון

ראש צוות תכנון: ד"ר אדריכלית חוה ארליך
ארליך רוגינסקי אדריכלות אורבנית בע"מ

תנועה: אינג' אריה הוכברג
שמאות: רמי לבנה
נוף: אדר' נוף משה לנר
תשתיות: אינג' מאהר אלשאער
פרוגרמה: ד"ר חוה ארליך
בינוי ומרחב ציבורי: אדר' חנוך רוגינסקי

צוות עבודה

אינג' לאון גורודצקי, מהנדס העיר (לשעבר), נשר
אינג' טל בן מיכה, מהנדס העיר, נשר
מתכנן ליאור בן חיים, ראש מינהלת התחדשות עירונית, נשר
מר אלדד קלה, שמאי המינהלת להתחדשות עירונית, נשר

צוות היגוי

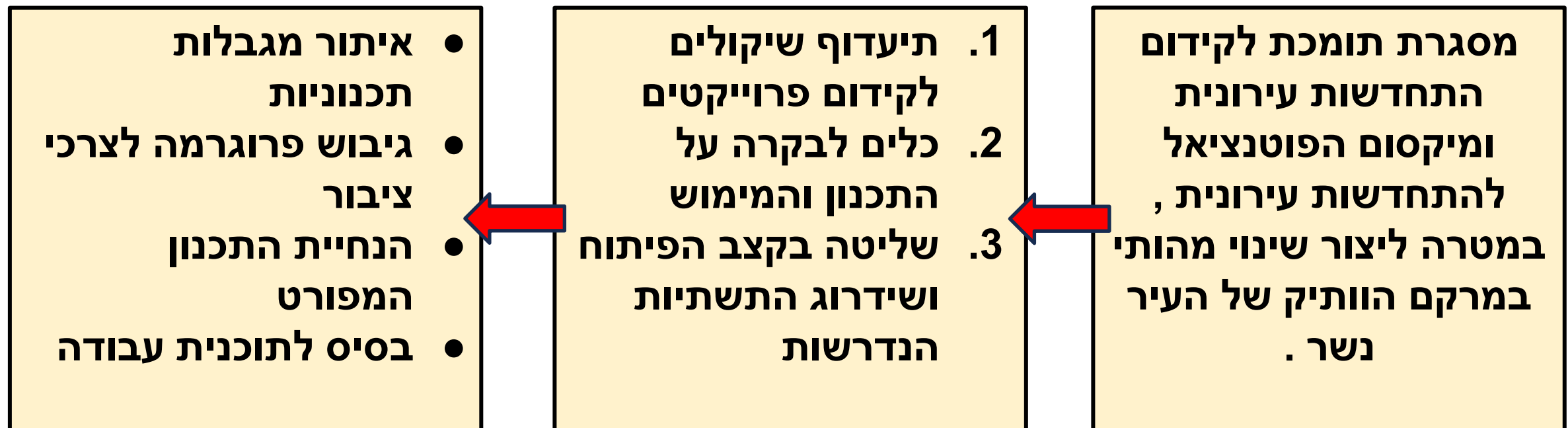
מר רועי לוי, ראש העיר, נשר
אדר' אורית מרץ, מהנדסת הוועדה המקומית "מורדות כרמל" (לשעבר)
אדר' רעות זיגדון, מהנדסת הוועדה המקומית "מורדות כרמל"
אדר' גבי רובינסקי, ס/מהנדסת הוועדה, מורדות כרמל

חזון ומטרות מדיניות שלד להתחדשות עירונית- נשר

הוראה להכנת מדיניות שלד לפי סעיף 5.1.3 בהוראות הכוללנית:

3) תנאי לקידום תכניות מפורטות להתחדשות עירונית יהיה הכנת תכנית שלד (מסמך מדיניות) למתחם או לחלק משטח המתחם שלא יפחת משליש מגודלו, אשר תוגש לאישור מוסד תכנון. תכנית השלד תציג, בין היתר, עקרונות בינוי כלליים, קיבולת יחיד מרבית בהתייחס למענה לצרכי ציבור, מערכת הדרכים והשבילים, קישוריות לתחבורה ציבורית, מערכת השטחים הפתוחים במתחם וחיבורם לסביבה הבנויה בגבולותיו.

התוכנית הכוללנית כוללת נספח התחדשות מפורט מאוד, ובו הגדרות שונות והנחיות לתכנון המפורט. מדיניות השלד אינה באה במקום נספח זה אלא בנוסף.



מינהל הנדסה, המינהלת להתחדשות עירונית וצוות התכנון אספו מידע ונתונים על העיר וההתחדשות העירונית ממקורות שונים ובין היתר מתוך העבודה השוטפת על תוכניות התחדשות עירונית מול בעלי הזכויות, הנציגויות מסמכי התוכניות והדוחות החברתיים שהוגשו. המידע עובד ונותח והמסקנות הוטמעו במדיניות השלד, בדגש על כושר נשיאה של בתי ספר, ניתוחים פרוגרמטיים שונים, תחבורה ותשתיות ועוד

מדיניות שלד להתחדשות עירונית -נשר

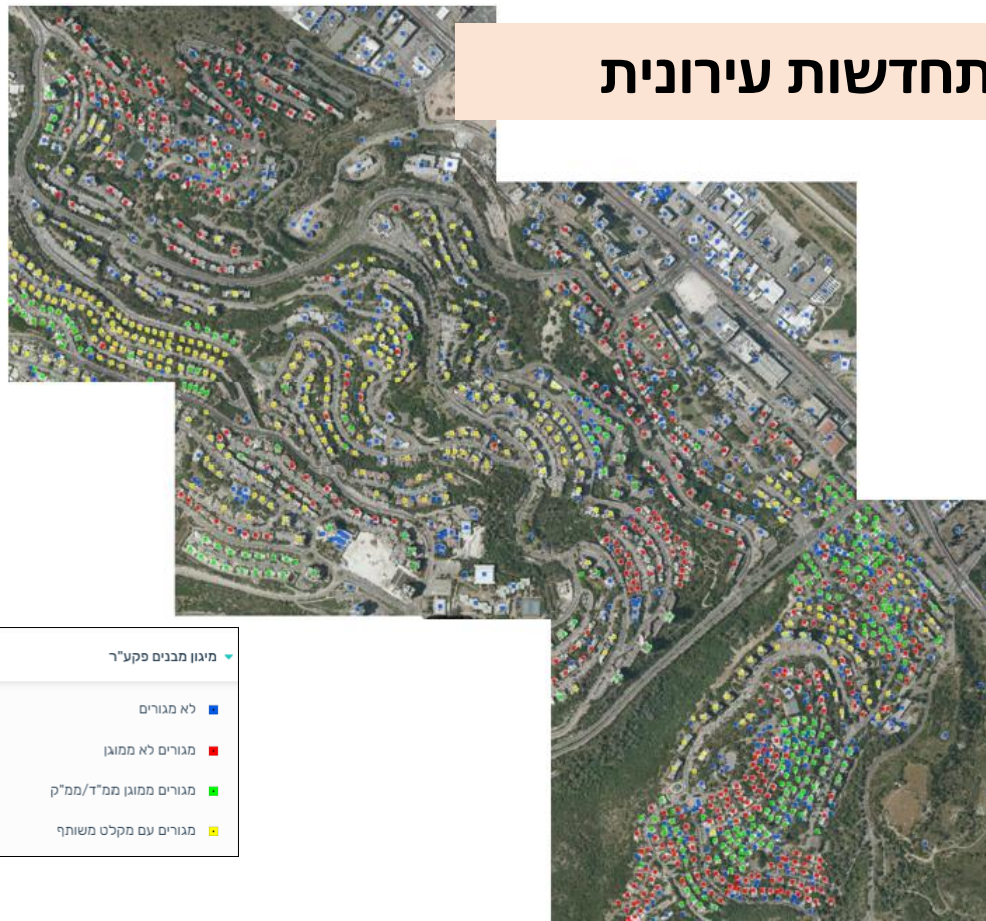
מה מדיניות השלד לא עושה:

1. לא מחלקת למתחמים מחייבים או מומלצים לאיחוד וחלוקה.
2. לא מוסיפה עקרונות בינוי מפורטים, גבהים, ועוד הנחיות מרחביות או אדריכליות, מעבר למה שהוגדר בכוללנית.
3. לא מגבילה את התכנון המפורט בהנחיות קשיחות.
4. לא קובעת שלביות ביצוע מחייבת הקושרת מתחם או איזור מסויים בתשתיות עירוניות.
5. לא מאפשרת שימוש בקרקע ציבורית במקומות שבהם נקבע כי היא מוגנת או דרושה ברמה העירונית.
6. לא מאפשרת לוותר על הקצאת שטחים ציבורים מכל סוג בתכנון המפורט.
7. לא גוברת על הוראות התוכנית הכוללנית.

מה מדיניות השלד עושה:

1. יוצרת מסגרת כלל עירונית לתכנון התחדשות עירונית.
2. קובעת עקרונות לתעדוף תוכניות התחדשות עירונית יזמיות.
3. נותנת הנחיות לתכנון המפורט בתחומים: קיבולות, תשתיות, פרוגרמה לצרכי ציבור.
4. נותנת לרשות המקומית ולוועדה המקומית כלים להערכת תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית.
5. יוצרת כלי להערכה כלכלית שמאית בזיקה אדריכלית, של התכנון המוצע על ידי יזמים בכדי לשמור על איזונים כלל עירוניים מבחינת צפיפות ופרוגרמה לצרכי ציבור.
6. יוצרת תשתית לתוכנית עבודה עירונית לפיתוח תשתיות ומוסדות חינוך, לתמיכה בקידום מימוש התחדשות עירונית.
7. יוצרת כלים למעקב ובקרה אחרי התכנון המפורטת מבחינה פרוגרמטית.
8. ממליצה על התאמות בתוכנית הכוללנית בכדי להמשיך ולתמוך בהתחדשות העירונית בנשר.

עיקרון 1: שיקולים להערכה ותיעדוף של תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית



תימרוץ וקידום התחדשות עירונית במבנים ישנים, מדורדרים מבחינה פיזית, שאין להם מיגון דירתי ושהמצב הסוציו-כלכלי של הקהילה מחייב התערבות דחופה יחסית. תימרוץ וקידום התחדשות עירונית עבור מבנים ללא מיגון בינייני.

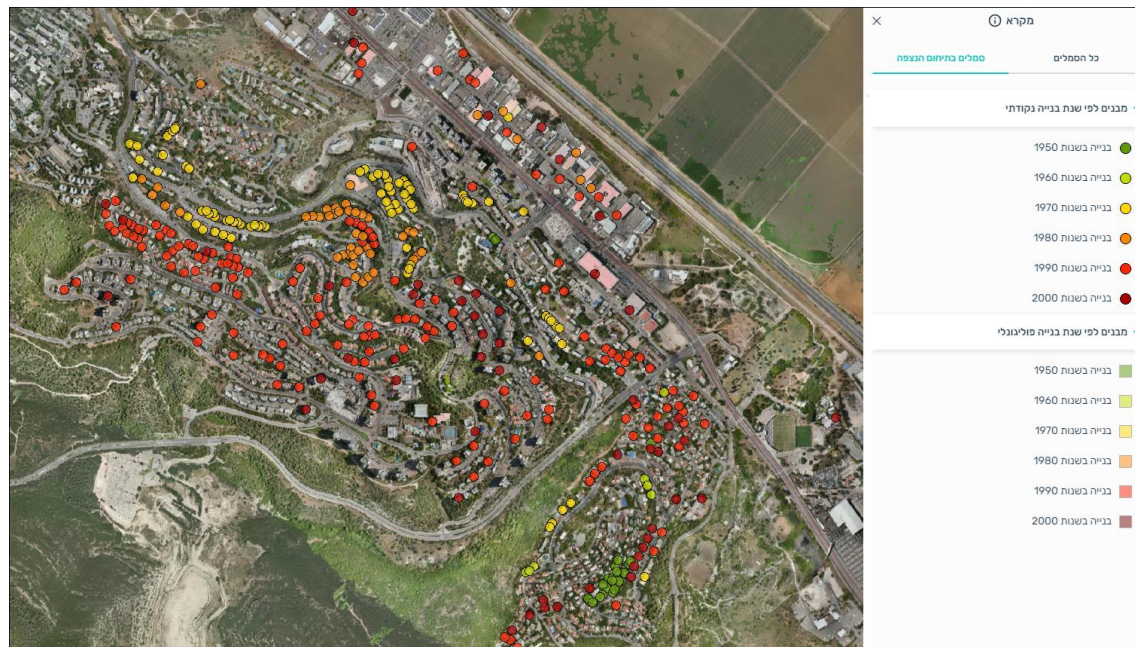
תימרוץ וקידום התחדשות עירונית במסגרת הקיבולת של התוכנית הכוללנית, רצוי בסמכות מקומית.

תוכניות שיתרמו לשיפור מערכת התנועה, למלאי צרכי הציבור, לשטחים פתוחים ולחיבוריות ביניהם וכן ישתתפו בתועלות ציבוריות נוספות, יקבלו עדיפות.

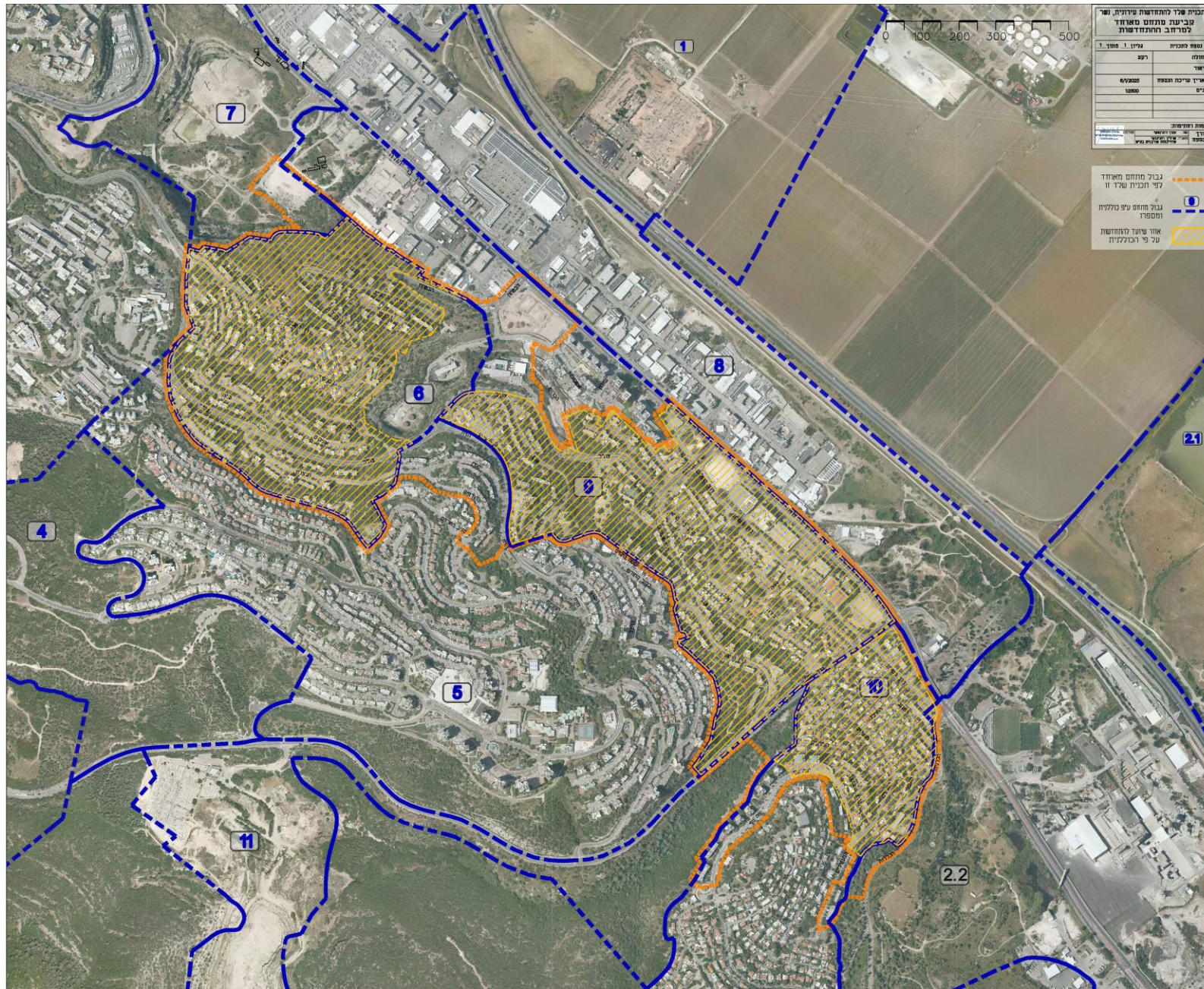
תימרוץ וקידום התחדשות עירונית שסיכויי המימוש שלהם טובים, שהיזמים פעלו בתהליך תקין מול התושבים, שהתכנון האדריכלי שלהם סביר ומותאם למקום ולהנחיות הרשות המקומית, וכן שהצפיפות מתונה ומוסכמת, יקבלו עדיפות

תימרוץ וקידום התחדשות עירונית שבהם הצפיפות המוצעת מתונה. תתקיים זיקה בין העקרונות שלעיל לבין מתן הזכויות והצפיפויות שיאושרו

מיפוי מקלטים ומבנים עם מיגון (על פי נתוני GIS שהתקבלו מעיריית נשר- נדרש עדכון מעת לעת) המיפוי נכון לינואר 2025



בניינים לפי שנת הקמה (על פי נתוני GIS שהתקבלו מעיריית נשר- נדרש עדכון מעת לעת) המיפוי נכון לינואר 2025



כוללנית – נספח המתחמים

תוספת יחידות להתחדשות עירונית	מתחמים בכוללנית
3,400	מתחם 6 בן דור וגבעת עמוס
2,300	מתחם 9 תל חנן והמע"ר
590	מתחם 10 גבעת נשר
6,290	סה"כ
1,258	20% גמישות בכוללנית
7,548	פוטנציאל התחדשות בכוללנית

בתרשים – מתחמי הכוללנית על רקע מתחם התחדשות מאוחד.

מתחם התחדשות מאוחד, מאפשר התייחסות פרוגרמטית גמישה, ושלבי ביצוע גמישים

5.1.3 התחדשות עירונית (כהגדרתה בתכנית זו):

- (1) גבולותיו המדויקים של אזור המסומן להתחדשות עירונית בנספח התחדשות עירונית ייקבעו במסגרת התכנון המפורט.
- (2) רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים להתחדשות עירונית גם באזורים אחרים מאלו שסומנו בתכנית זו, על פי החלטה מנומקת, ובהתבסס על האמור בסעיפים 5.1.1 ו- 5.1.2 לעיל.

קיבולת מחושבת של פוטנציאל התחדשות עירונית בנשר על רקע מתחמים מהכוללנית

מכפיל 6			מכפיל 4			מדיניות שלד לפי מתחמי הכוללנית:		כוללנית:						
תוספת למאשר מהתחדשות עירונית מכפיל 6	סה"כ יחידות מהתחדשות עירונית (מתחם) מכפיל 6	פער מול הכוללנית	תוספת למאשר מהתחדשות עירונית מכפיל 4	סה"כ יחידות מהתחדשות עירונית + שנשארות ללא התחדשות	פער מול הכוללנית (סך כל היחידות)	קיים בעל פוטנציאל להתחדשות (ספירה מחדש)	נותר ללא התחדשות (הפחתה מהסך הכל למתחם שנספר בכוללנית)	סה"כ יחידות כולל הכל לפי מתחם	סה"כ יחידות מהתחדשות עירונית	תוספת לפי 20% גמישות בכוללנית	תוספת למאשר מהתחדשות עירונית ע"פ כוללנית	מתוכן- כמה מיועדות להתחדשות	קיים לפי כוללנית	מתחם
9,960	4,244	9636	6,748	1,032	6424	1606	324	5,716	3786	386	3400	816	1,930	6 מתחם
7,180	2,588	6324	5,072	480	4216	1,054	856	4,592	2,682	382	2,300	536	1,910	9 מתחם
3,840	1,642	3000	2,840	642	2000	500	840	2,198	858	268	590	113	1,340	10 מתחם
3192	2,554	3192	2128	1,490	2128	532	0	638	106.4	106.4	0	0	532	מתחם 5 (רק היחידות שיש להן פוטנציאל להתחדשות עירונית לפי מדיניות השלד)
22,152	11,028	24,172	16,788	3,644	14,768	3,692	2,020	13,144	7432.4	1142.4	6290	1,465	5,712	סה"כ יחידות בכל מרחב ההתחדשות
15506.4			10337.6			הפחתה ל 70% מימוש								

יחידות במימוש 70%	מתחמי התחדשות מאוחדים- כמויות ספורות/מוערכות	
	3,692	יחידות בעלות פוטנציאל להתחדשות עירונית
10,337	14,768	חישוב לפי מכפיל 4
15,498	22,152	חישוב לפי מכפיל 6
2,000	2,000	יחידות קיימות שלא יעברו התחדשות + יחידות בהתחדשות נקודתית (הערכה)
טווח של 10,332-15,498 מהתחדשות עירונית בתוספת כ- 2,000 יחידות קיימות		סה"כ יחידות לצורך חישוב פרוגרמה
יחידות בהתחדשות עירונית על פי הכוללנית: 7,548		
יחידות בהתחדשות עירונית על פי השלד: 10,337-15,498		

הערה: קיימים פערים קטנים (כ- 100 יחידות) בין צורות החישוב השונות. פער זה לא משפיע על הפרוגרמה.

עיקרון מס' 3: שיטה לחישוב פרוגרמה לצרכי ציבור

2.5 מ"ר לכל יח"ד שטחי ציבור למעט בתי ספר
 כ 2.5 - מ"ר נוספים לכל יח"ד – השתתפות
 בצרכי ציבור שכונתיים ועירוניים

כושר נשיאה של בתי ספר מכתיב את קצב
 הגידול ואת הקיבולת של היחידות באיזורי
 ההתחדשות העירונית

מספר	זיהוי	כיתות	שטח בדונם	סטטוס
1	מעלה הגיבורים 355-1064344	24	6.5	תוכנית לקראת הפקדה
2	גלילות	24	6.5	מאושר, בביצוע להרחבה ל 18 כיתות, פוטנציאל ל- 6 כיתות נוספות
3	תא שטח 343	12+6	6.5	מאושר, קיימות פלישות. במידה ומפנים את הפלישות אפשר להגיע גם ל 18 כיתות.
4	חיבור מחצבה	24	9	תוכנית בהכנה, לקראת הפקדה
5	ישראל (מיקום חדש)	18	7	פוטנציאל להגדלה ל 24 או להוסיף אשכול גני ילדים
6	גבעון	12+12	4.3+4.3	מפורט בכוללנית. פוטנציאל לשטח נוסף בתוכנית התחדשות
7	מתחם שקד	12	6	מגרשים ציבוריים מאושרים. נדרש איחוד במסגרת תוכנית בהכנה או שטחים מבונים בהיקף שמתאים לבי"ס.
8	מתנ"ס+ מבנים נוספים	12+6	8+1.7	שטח ציבורי מאושר, פוטנציאל לתכנון מחדש כולל הרחבה
9	בית יהושע	18+6	6.5+1	פוטנציאל להגדלה ל 24 כיתות
10	ישראל (מיקום קיים)	24	7	כלול במתחם התחדשות "כרמל ד", שטחים מבונים
	סה"כ קיימים + פוטנציאל במגרשים קיימים או שנמצאים בתכנון	210		
	פוטנציאל נוסף			
A	סימבול 05 מהכוללנית	24	9	יכלול בתוכנית בהכנה (אפריקה ישראל)
C	מתחם הספורטק	24	3.6	מכ/240/ה שטח חום, פוטנציאל לניצול עתידי כולל חיבור לשטח חום במפלס גבוה
	סה"כ	48		
	סה"כ פוטנציאל כיתות יסוד	258		

כושר נשיאה כיתות בית ספר יסודי		
מספר ילדים ממוצע בכיתה	טווח מינימלי 4200 ילדים א'-ו'	טווח מקסימלי 7800 ילדים א'-ו'
27	155 כיתות	289 כיתות
30	140 כיתות	260 כיתות
33	127 כיתות	236 כיתות
35	120 כיתות	222 כיתות

מקרא כללי

- גבול מתחם מאוחד לפי תוכנית שלד זו ומספרו
- גבול מתחם ע"פ כללית
- אזור שירות וסימון IV
- מבנים להתחדשות על פי הכוללנית
- מבנים להתחדשות בנוסף לכוללנית
- סימון מתחם להתחדשות מספר היחידות הקיימות
- בי"ס יסודי בתכנון או בשבי"צ מאושר
- בי"ס יסודי באיזור רעיוני
- שצי"פ רובעי גן שכונתי
- רדיוס מרוחקי הגליכה



תוכניות מפורטות מקצות את כל שטחי
 הציבור למעט בתי ספר, לרשות נשמרת
 הזכות לדרוש שטחים לבית ספר
 בתוכניות גדולות.

חלוקה ל 6 איזורי שירות
 נגישים מבחינה טופוגרפית
 מאפשרים מעקב ובקרה אחרי הקצאת
 שירותי ציבור וניהול מלאי שטחי הציבור
 המבונים

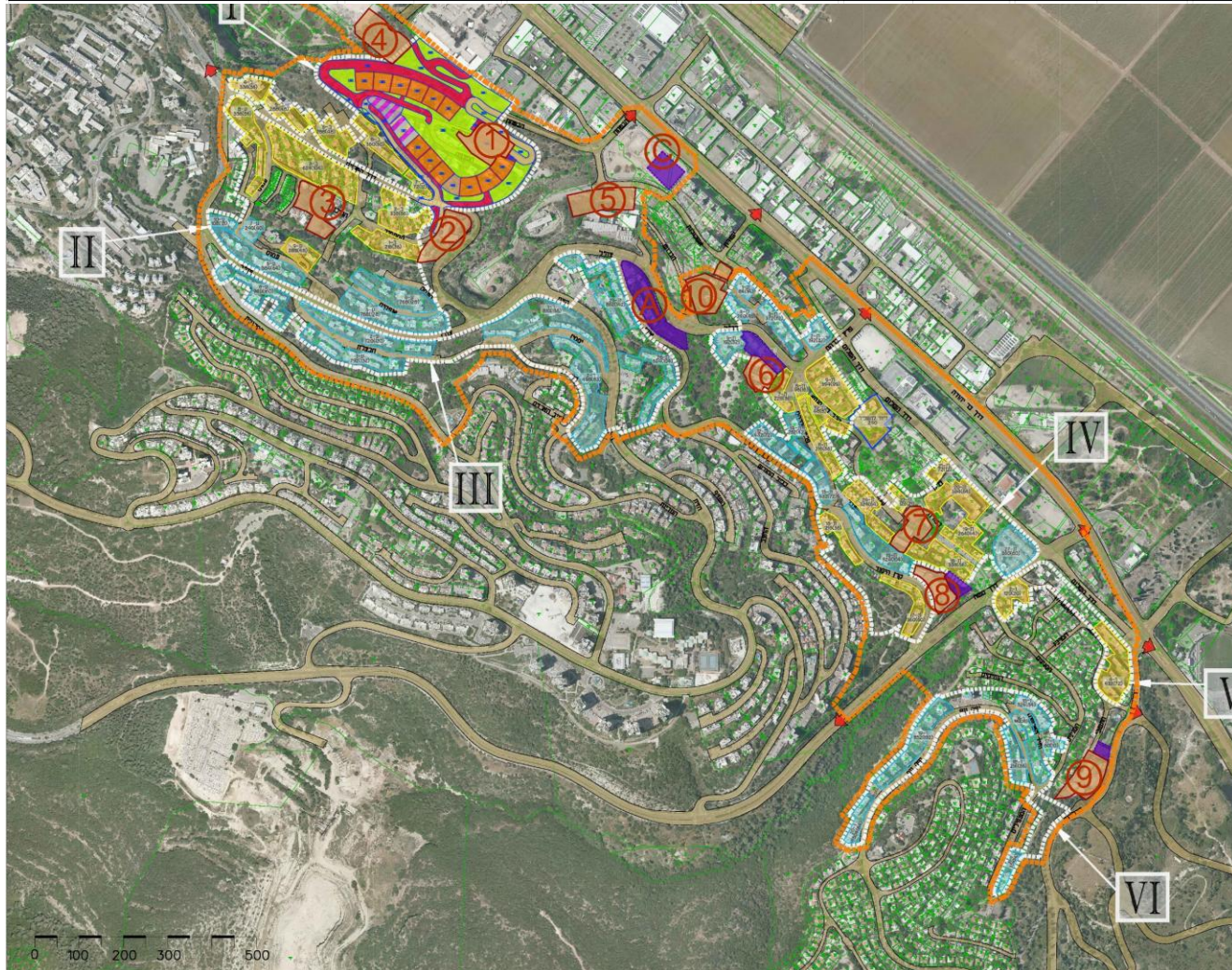
הערה: המיפוי והניתוח נכון למועד ביצוע
 הבדיקה – ינואר 2025. עם התקדמות
 התכנון המפורט יש לעדכן ולהתאים.

איזורי שירות והפרוגרמה לצרכי ציבור

סה"כ	יחידות ללא (הערכה)	70% מימוש	יחידות מקסימליות לאחר התחדשות	יחידות קיימות פוטנציאל התחדשות	איזור מספר
2,317	150	2,167	3,096	516	I
3,148	250	2,898	4,140	690	II
3,929	250	3,679	5,256	876	III
5,162	500	4,662	6,660	1,110	IV
786.4	400	386.4	552	92	V
2,155	450	1,705	2,436	406	VI
17,498	2000	15,498	22,140	3,690	סה"כ

כתומים	מוסדות חינוך שיש לספקם במלואם כיחידות שלמות- גני ילדים ומעונות יום
ירוקים	מוסדות ציבור ושירותי ציבור שיש לספקם כמ"ר מבונה לפי חישוב הפרוגרמה, גם אם הוא חלקי
כחולים	שטחים עירוניים ושכונתיים כלליים וחלק יחסי בצרכים עירוניים נוספים שיש לספקם לפי מפתחות (מ"ר ליחידת דיור או לכל 1000 תושבים)

סה"כ יחידות	איזור I	איזור II	איזור III	איזור IV	איזור V	איזור VI	סה"כ
17498	2,317	3,148	3,929	5,162	786.4	2,155	
פונקציה	כמות - כיתות או משתתפים	כמות - כיתות או משתתפים	כמות - כיתות או משתתפים	כמות - כיתות או משתתפים	כמות - כיתות או משתתפים	כמות - כיתות או משתתפים	סה"כ
גני ילדים (מעוגל, כ- כיתה)	17	23	29	38	4495	900	
חינוך מיוחד גנ"י + מעונות יום (מעוגל, כ- כיתות)	3	3	4	6	259	52	
מעונות יום (מעוגל, כ- כיתות)	11	16	19	26	3034	607	
אחיות בריאות המשפחה (מעוגל, כ- מס' אחיות)	3	6	6	6	150	25	
מועדון לקשישים (מועדון)	0.5	1	1	1	250	0	
מחלקת רווחה (מ"ר) בית כנסת (כמות)	85	139	139	139	170	27	
מועדון נוער (בני נוער משתתפים)	367	499	622	818	409	125	
שטחים עירוניים כלליים (יחידות השתתפות)	7	9	12	15	589	118	
סה"כ	5687	7753	9700	12605	1791	4966	
חלק יחסי בצרכים על עירוניים: מתנ"ס, שירותי חירום, ספריות, אולם אירועים, ספורט (מ"ר ליחידה)	4634	6296	7858	10324	1573	4310	
חובה 10%	569	775	970	1260.5	179	497	
סה"כ מינימום	6256	8529	10669	13865	1970	5463	
סה"כ מקסימום	10890	14825	18528	24189	3543	9773	



מקרא

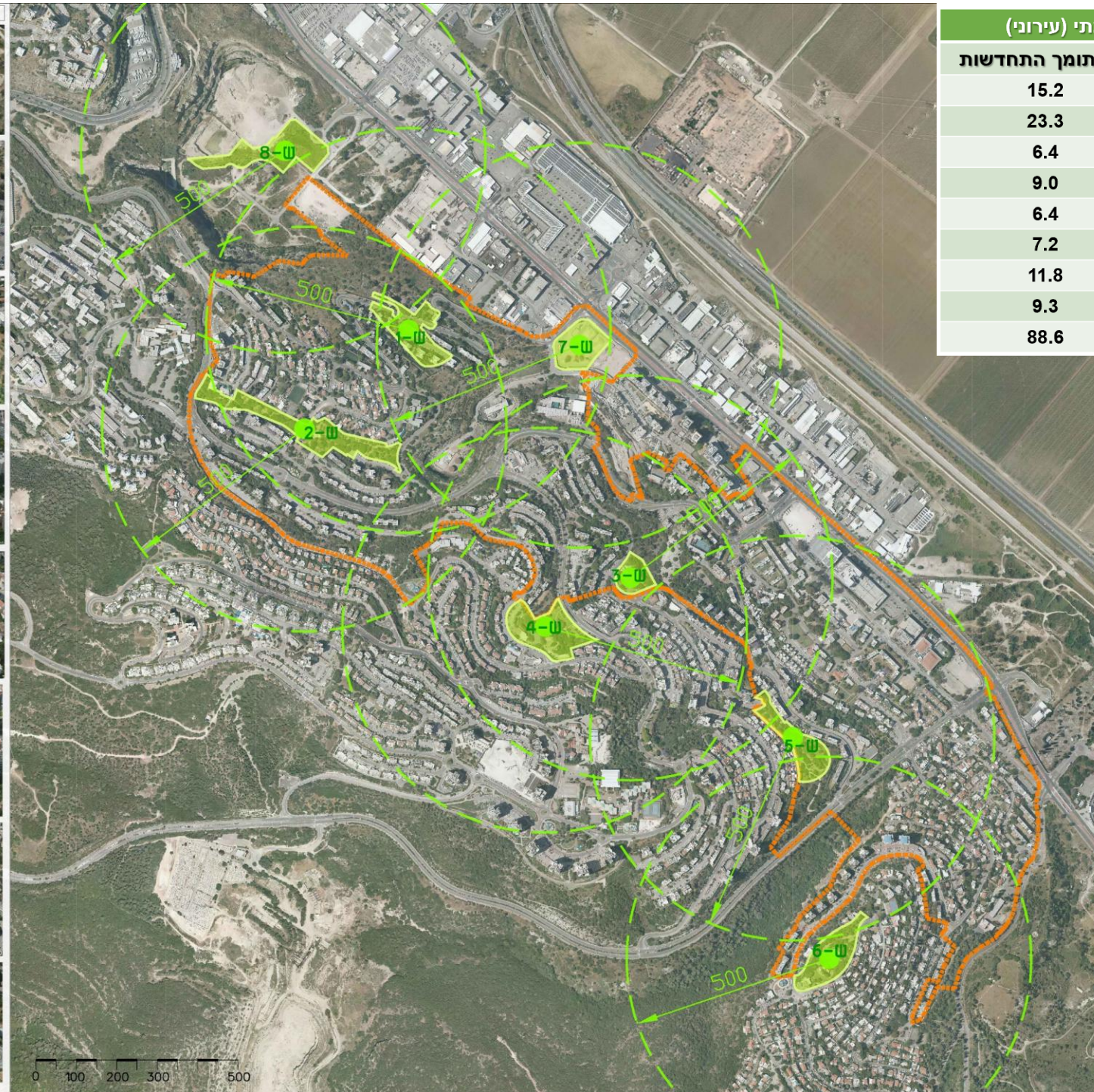
- ↑ יציאה מנושר
- רוחבה:
 - ⊗ רוחב הדרך
 - ⊗ רוחב המדרכה
 - ⊗ רוחב מוצעת
- נבול מתחם מאוחד לפי תכנית שלד
- מבנים להתחדשות ספורט:
 - ⊗ מבנים להתחדשות נוספים של הכוללת
 - ⊗ שם מתחם להתחדשות מספר יחיד קיים
 - ⊗ יציאת מאזור מגורים לרוחב מאסף
 - ⊗ ב"ים יסודי בתכנון ובשבי"צ מאושר
 - ⊗ ב"ים יסודי באיתור רעיוני
 - ⊗ אזור שירות

פרמטרים לחישוב פרוגרמה לפי איזורי שירות **		
גודל משק בית ממוצע	3 נפשות	
שנתון	2.2%	
ילדים בכיתה	27 ילדים לכיתה בגני ילדים	20 ילדים לכיתה מעונות יום
אחוז השתתפות מועדוני נוער וקשישים	100% אחוז השתתפות	50% אחוז השתתפות
שירותים שכונתיים ועירוניים כלליים	15%	
חלק יחסי של השתתפות בצרכים כלל עירוניים נוספים	מחושב לפי מפתח של 2 מ"ר ליחידת דיור	מחושב לפי "יחידות השתתפות"- 50 מ"ר לכל 1000 תושבים
** התמונה משקפת את החישוב לפי פרמטרים בטבלה זו	בטבלה עצמה אפשר לשנות כל פרמטר לבחינות רגישות או התאמות במהלך המימוש או לאחריו, כולל גודל משק בית ממוצע ואחוז שנתון, מספר ילדים בכיתה ואחוזי השתתפות	

הערה: הרשות המקומית והוועדה המקומית רשאיות להתאים את גבולות איזורי השירות המוצעים במדיניות זו, ובלבד שתשמר התאמתם לעקרונות התכנוניים



עיקרון מס' 4: שטחים פתוחים מקושרים ומפותחים



טבלה כמותית שצ"פ שכונתי (עירוני)		
שטח תומך התחדשות	שטח (בדונם)	אזור
15.2	15.2	ש-1
23.3	23.3	ש-2
6.4	6.4	ש-3
9.0	18.0	ש-4
6.4	12.7	ש-5
7.2	14.4	ש-6
11.8	11.8	ש-7
9.3	18.5	ש-8
88.6	120.3	סה"כ

שצפיי"ם אלה הם שטחים שיש לשמור מבחינת התכנון המפורט. ניתן לכלול אותם בשטחי התוכניות המפורטות לצורך מתן הנחיות לפיתוחם וליצור קישוריות אליהם, אולם אין לשנות את גודלם. חלק מהשטחים נמצאים בשיפועים, ואינם נגישים כיום לאוכלוסיה. מטרת התכנון המפורט היא לייצר את הנגישות הזאת ולאפשר שימוש אפקטיבי בשטחים אלה.

לפי הנחיית מדיניות השלד, השצפיי"ם הקטנים יכללו ברובם בתוך הקו הכחול של התוכניות המפורטות להתחדשות עירונית, ויוקצו מחדש. על פי התדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור, ניתן להתאים את המפתח של הקצאת שטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני" ולהפחיתם, בתנאי שבסך הכל השטחים הכלל עירוניים עדיין מצטברים לכ 10 מ"ר לנפש.

שטח מינימלי לחילחול במגרשים יקבע על פי תמ"א 1. כל תוכנית מפורטת תקבע שטח מינימלי לנטיעת עצים ולחילחול בתחום השטחים הפתוחים שהיא מקצה. יודגש כי איכות השטחים הפתוחים, המרחב הציבורי והקישוריות לסביבה יילקחו בחשבון כמדד לתמיכה וקידום תוכניות מפורטות להתחדשות.

עיקרון מס' 5: תנועה ותחבורה

תמהיל יחידות דיור ומדיניות חניה לפי מדיניות עיריית נשר והוועדה המקומית

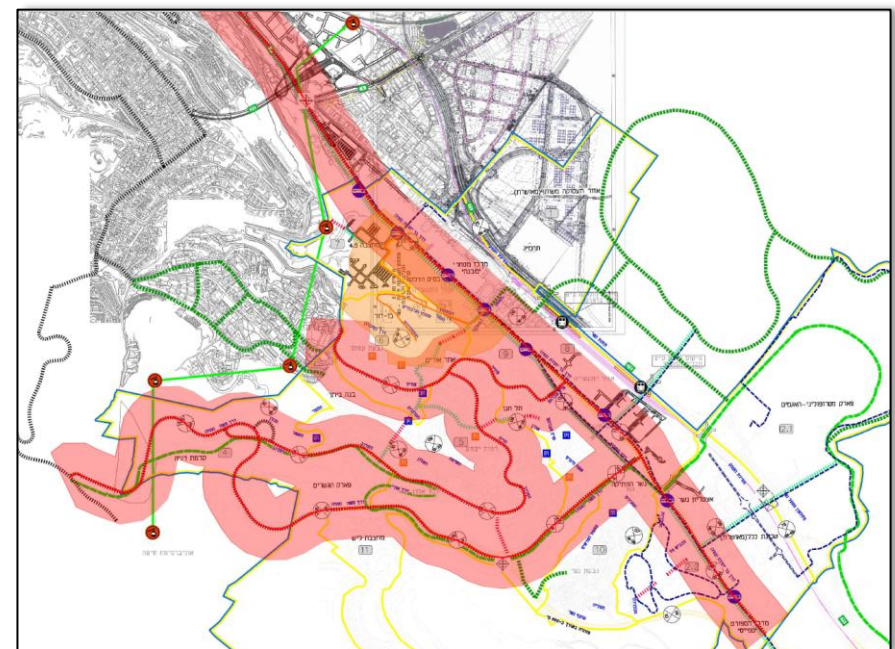
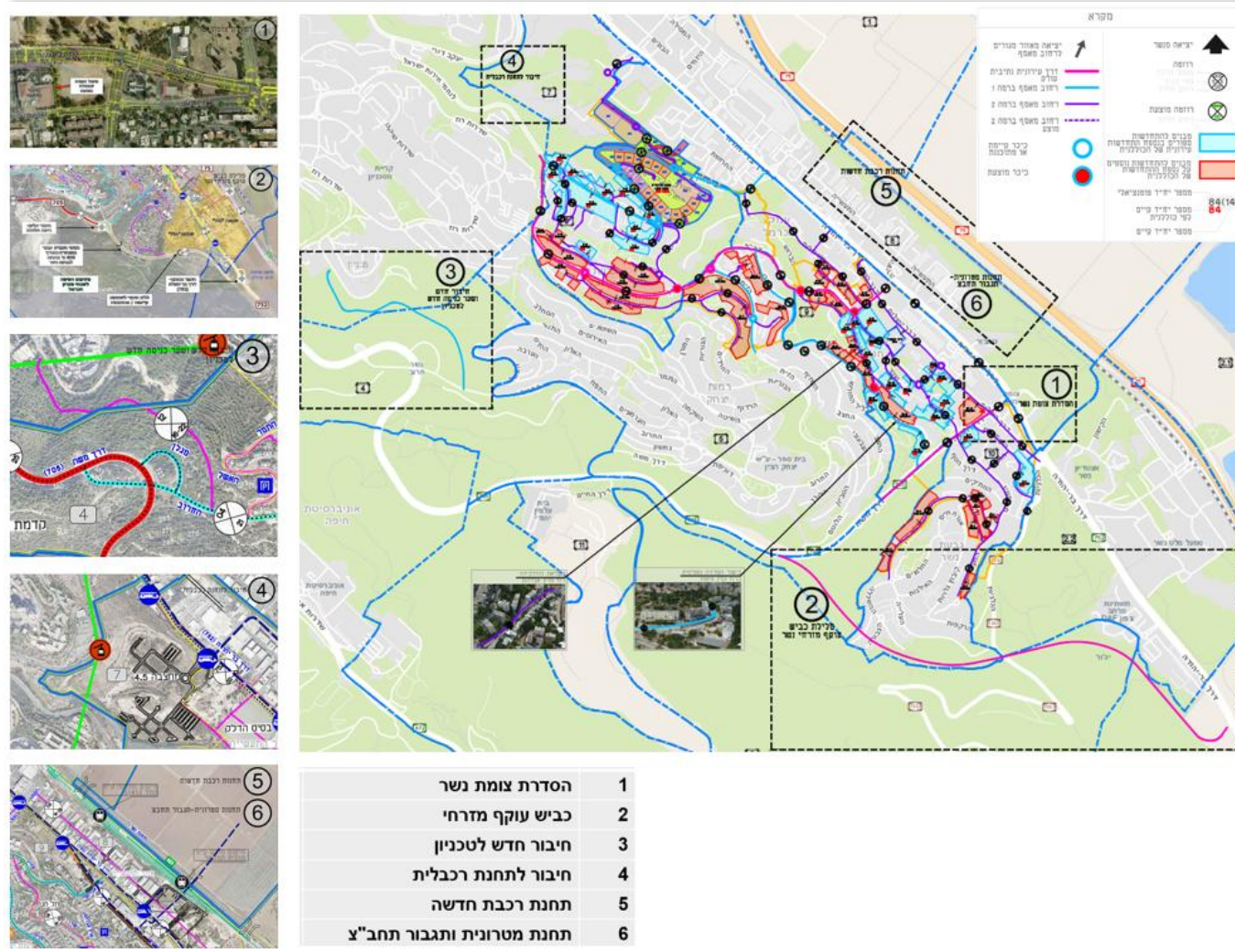
קידום פרויקטים שהוגדרו בתוכנית הכוללנית לשיפור זרימת התנועה והוצאת תנועה עוברת מתחומי המרחב העירוני

הנחיות לתוכניות המפורטות שיאפשרו זרימת תנועה סבירה, וכן יתרמו לשיפור התנועה במרחב הקרוב לתוכניות אלה

שיפורים במערך התחבורה הציבורית מבחינה תפקודית בצירים שהוגדרו כצירי העדפה בתוכנית הכוללנית

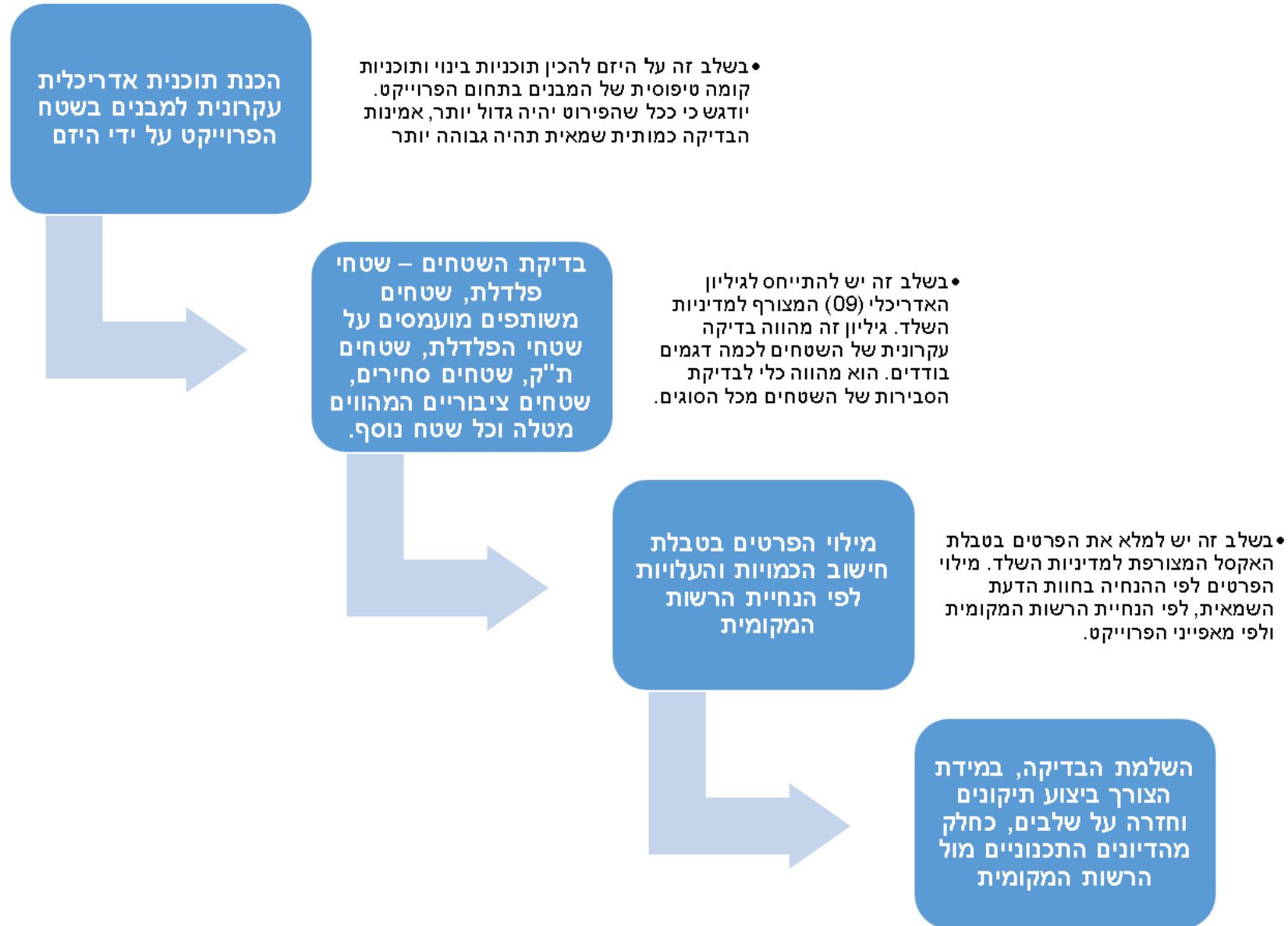
הרשות המקומית והוועדה המקומית אישרו מדיניות תמהיל יחידות דיור ומדיניות חניה המהוות הנחיה לתכנון המפורט. להלן המדיניות שמהווה חלק בלתי נפרד ממדיניות שלד זו. מדיניות זו אושרה ב אוגוסט 2023. במידה ותשתנה המדיניות ו/או יתווספו לה הנחיות גמישות שונות, המסמך המאוחר הוא הקובע. במידת הצורך, היות ומדובר במדיניות, ניתן לבחון מול הרשות המקומית התאמות והצדקות במקרים ספציפיים.

מדיניות חניה למגורים – הקצאת מקומות חניה			תמהיל יחידות דיור בתוכניות מפורטות		
התחדשות עירונית באיזור הררי	התחדשות עירונית באיזור מישורי	שכונות חדשות	אחוז מסך יחידות הדיור בתוכנית מפורטת	מ"ר פלדלת	קבוצה
1.0	0.5	1.0	5%	30-55	יחידת דיור קטנה מאוד
1.0	1.0	1.0	15%	56-80	יחידת דיור קטנה
1.2	1.0	1.5	30%	81-105	יחידת דיור בינונית
1.5	1.5	2.0	40%	106-140	יחידת דיור גדולה
2.0	1.5	2.0	10%	141 ומעלה	יחידת דיור גדולה מאוד
לפי התקן התקף במועד אישור התוכנית ו/או הוצאת היתרי בניה, ולפי מדיניות העיריה			כפי שייקבע בתוכנית המפורטת		דיור מיוחד (השכרה לטווח ארוך, מעונות סטודנטים, דיור מוגן)



עם התקדמות התכנון והמימוש תדרש עריכת בה"ת – בדיקת התכנות תחבורתית לכלל המרחב

עבודה לפי נוהל קידום פרויקטים עירוני, תיאום תכנון ומטלות



עיקרון מס' 7: מעקב ובקרה כלכלית, אדריכלית, שטחי ציבור

בדיקה אדריכלית - שטחים משותפים שאינם "שטחי פלדלת" חשובים לעלויות

חכנית שלד לתחזוקות עירונית, נשר
טיפוס 1 בניין לרכיב אומדן כלכלי
 נשר, 1 חודש 1

טיפוס 2 בניין גבוה 6 דירות בקומה

טיפוס 1א רב קומות 6 דירות בקומה

טיפוס 1ב רב קומות 4 דירות בקומה

טיפוס 2 בניין גבוה 4 דירות בקומה

טיפוס 2 בניין גבוה 6 דירות בקומה

כלי לאומדן של שטחי בניה שאינם שטחי פלדלת		תארים הצבועים בורד - נתונים תכנוניים להזנה	תקן חניה לפי מדיניות העיריה	תמהיל דירות לפי (מספר) תוכנית מוצעת	חניות (מספר) מוצעות לפי תוכנית	חדשות לפי תקן מדיניות העיריה	שטח פלדלת לדירה לפי סוגי תוכנית	סה"כ מ"ר תוכנית	מקום דירות בקומה 1+
מספר דירות כולל	90	מספר דירות כולל	100	מספר דירות כולל	100	מספר דירות כולל	מספר דירות כולל	מספר דירות כולל	מספר דירות כולל
מספר קומות	16	מספר קומות	100	מספר קומות	100	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
דירות בקומה	6	דירות בקומה	100	דירות בקומה	100	דירות בקומה	דירות בקומה	דירות בקומה	דירות בקומה
מספר מחסנים	90	מספר מחסנים	100	מספר מחסנים	100	מספר מחסנים	מספר מחסנים	מספר מחסנים	מספר מחסנים
גודל מחסן ממוצע לדירה נטו (מ"ר)	4	גודל מחסן ממוצע לדירה נטו (מ"ר)	100	גודל מחסן ממוצע לדירה נטו (מ"ר)	100	גודל מחסן ממוצע לדירה נטו (מ"ר)	גודל מחסן ממוצע לדירה נטו (מ"ר)	גודל מחסן ממוצע לדירה נטו (מ"ר)	גודל מחסן ממוצע לדירה נטו (מ"ר)
גודל המגרש בדונם	2	גודל המגרש בדונם	100	גודל המגרש בדונם	100	גודל המגרש בדונם	גודל המגרש בדונם	גודל המגרש בדונם	גודל המגרש בדונם
שטח סחיר בקומת הקרקע- החלק מתוך קונטור קומת הקרקע (במ"ר)	0	שטח סחיר בקומת הקרקע- החלק מתוך קונטור קומת הקרקע (במ"ר)	100	שטח סחיר בקומת הקרקע- החלק מתוך קונטור קומת הקרקע (במ"ר)	100	שטח סחיר בקומת הקרקע- החלק מתוך קונטור קומת הקרקע (במ"ר)	שטח סחיר בקומת הקרקע- החלק מתוך קונטור קומת הקרקע (במ"ר)	שטח סחיר בקומת הקרקע- החלק מתוך קונטור קומת הקרקע (במ"ר)	שטח סחיר בקומת הקרקע- החלק מתוך קונטור קומת הקרקע (במ"ר)
חניה סביב גרעין חלק יחסי	50%	חניה סביב גרעין חלק יחסי	100	חניה סביב גרעין חלק יחסי	100	חניה סביב גרעין חלק יחסי	חניה סביב גרעין חלק יחסי	חניה סביב גרעין חלק יחסי	חניה סביב גרעין חלק יחסי
חישוב תמהיל דירות וחניות		חישוב תמהיל דירות וחניות		חישוב תמהיל דירות וחניות		חישוב תמהיל דירות וחניות	חישוב תמהיל דירות וחניות	חישוב תמהיל דירות וחניות	חישוב תמהיל דירות וחניות
טיפוס דירה		טיפוס דירה		טיפוס דירה		טיפוס דירה	טיפוס דירה	טיפוס דירה	טיפוס דירה
מיקרו ודירות עד 30 מ"ר	אין	מיקרו ודירות עד 30 מ"ר	אין	מיקרו ודירות עד 30 מ"ר	אין	מיקרו ודירות עד 30 מ"ר	מיקרו ודירות עד 30 מ"ר	מיקרו ודירות עד 30 מ"ר	מיקרו ודירות עד 30 מ"ר
יח"ד קטנה מאוד עד 55 מ"ר	1	יח"ד קטנה מאוד עד 55 מ"ר	1	יח"ד קטנה מאוד עד 55 מ"ר	1	יח"ד קטנה מאוד עד 55 מ"ר	יח"ד קטנה מאוד עד 55 מ"ר	יח"ד קטנה מאוד עד 55 מ"ר	יח"ד קטנה מאוד עד 55 מ"ר
יח"ד קטנה מאוד עד 80 מ"ר	1	יח"ד קטנה מאוד עד 80 מ"ר	1	יח"ד קטנה מאוד עד 80 מ"ר	1	יח"ד קטנה מאוד עד 80 מ"ר	יח"ד קטנה מאוד עד 80 מ"ר	יח"ד קטנה מאוד עד 80 מ"ר	יח"ד קטנה מאוד עד 80 מ"ר
יח"ד בינונית עד 105 מ"ר	1.2	יח"ד בינונית עד 105 מ"ר	1.2	יח"ד בינונית עד 105 מ"ר	1.2	יח"ד בינונית עד 105 מ"ר	יח"ד בינונית עד 105 מ"ר	יח"ד בינונית עד 105 מ"ר	יח"ד בינונית עד 105 מ"ר
יח"ד גדולה עד 140 מ"ר	2	יח"ד גדולה עד 140 מ"ר	2	יח"ד גדולה עד 140 מ"ר	2	יח"ד גדולה עד 140 מ"ר	יח"ד גדולה עד 140 מ"ר	יח"ד גדולה עד 140 מ"ר	יח"ד גדולה עד 140 מ"ר
יח"ד גדולה מאוד מעל 140 מ"ר	2	יח"ד גדולה מאוד מעל 140 מ"ר	2	יח"ד גדולה מאוד מעל 140 מ"ר	2	יח"ד גדולה מאוד מעל 140 מ"ר	יח"ד גדולה מאוד מעל 140 מ"ר	יח"ד גדולה מאוד מעל 140 מ"ר	יח"ד גדולה מאוד מעל 140 מ"ר
סה"כ	90	סה"כ	90	סה"כ	90	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ

תחשיבי העמסת שטחים עיליים שאינם שטחי פלדלת	לפי תוכנית	תחשיבי העמסת שטחים עיליים שאינם שטחי פלדלת	לפי תוכנית
קומת כניסה חישוב	635	קומת כניסה חישוב	635
שטח בקומת כניסה שאינו סחיר	635	שטח בקומת כניסה שאינו סחיר	635
סה"כ לובים קומתיים	1425	סה"כ לובים קומתיים	1425
קומה טכנית חלקית על הגג	100	קומה טכנית חלקית על הגג	100
סה"כ שטחים עיליים שאינם שטחי פלדלת (מ"ר)	2160	סה"כ שטחים עיליים שאינם שטחי פלדלת (מ"ר)	2160
סה"כ לדירה (מ"ר)	24	סה"כ לדירה (מ"ר)	24
סה"כ העמסה למ"ר פלדלת (מ"ר)	0.27	סה"כ העמסה למ"ר פלדלת (מ"ר)	0.27
לפי תקן חניה של העיריה	3375	לפי תקן חניה של העיריה	3375
שטח חניות סביב גרעין	1593.75	שטח חניות רגילות	2812.5
שטח טרה מחסנים	108	שטח טרה מחסנים	108
סה"כ (מ"ר)	3614.25	סה"כ (מ"ר)	6295.5
העמסה לדירה (מ"ר)	40.16	העמסה לדירה (מ"ר)	69.95
העמסה למ"ר פלדלת	0.45	העמסה למ"ר פלדלת	0.78



עיקרון מס' 7: מעקב ובקרה כלכלית, אדריכלית, שטחי ציבור

בדיקה שמאית של כלכליות הפרוייקט לבדיקת התכנות שלא ייעצר באמצע, וכן לבדיקת איזון הצפיפויות, המכפילים ומטלות ציבוריות

מטרת הטבלאות לבחון את העלויות של הפרוייקטים ולוודא שהצפיפות המוצעת מתונה ומותאמת לכושר הנשיאה של התנועה ומוסדות החינוך והציבור.

העלויות ייגזרו בדרך כלל ממחירוניהם מקובלים בהנחה של 20% או לפי הנחיית היועצים העירוניים, ויתחשבו במאפייני הפרוייקט הספציפי.

בסיס נתונים	
תקופת הבניה	
מסי יחיד בפרוייקט	
מסי יחיד לדיירים	
מסי יחיד ליום	0 ₪
עלות דירות התמורה (לאורך חישוב מס רכישה)	
שווי הפרוייקט ללא מע"מ	
שווי דירות הדיירים ללא מע"מ	
שווי דירות היום (לשיווק) ללא מע"מ	
סה"כ פדיון ליום ללא מע"מ	0 ₪
נתוני שטחי הפרוייקט	
שטח עילי -מרקמי עד 10 קומות	
שטח עילי - עד 24 קומות (כולל)	
שטח עילי - מעל 24 קומות	
שטח עילי מסחר/משרדים	
שטח משותף מסחר/משרדים	
שטח תת קרקעי	
שטח מרפסות	
שטח מרפסת גג	
שטח חצר	
שטח בני קיים עילי	
שטחים נוספים ללא הגדרה	
קרן אחזקה	0 ₪
מטלה ציבורית	
אומדן היטל השבחה	

ריווחיות הפרוייקט	
סה"כ הכנסות	0 ₪
סה"כ הקמה (לפני מימון)	0 ₪
עודף לפני הוצאות מימון	0 ₪
שיעור העודף לעלות לפני מימון	#DIV/0!
הוצאות מימון	0 ₪
סה"כ הקמה ומימון	0 ₪
עודף לאחר הוצאות מימון	0 ₪
שיעור העודף לעלות	#DIV/0!

תקציב פרויקט - התחדשות עירונית			
סעיף	מגורים	כמות	סה"כ לפרוייקט
ארגון דיירים *			
הוצאות ארגון דיירים			0
קרקע			
מס רכישה			0 ₪
היטל השבחה	אומדן לפי יום		0 ₪
דיוור חלופי לבעלי הדירות			0 ₪
הובלה			0 ₪
סה"כ קרקע + ייזום			0 ₪
פרק ב' - כלליות			
תכנון ויעוץ			0 ₪
תכנון ויעוץ (תעסוקה ומסחר)			0 ₪
פיקוח מטעם הדיירים			0 ₪
עו"ד יום (מכירות)			0 ₪
עו"ד דיירים			0 ₪
אגרות והיטלים			0 ₪
חבי חשמל - מגורים			0 ₪
חבי חשמל - מסחר/משרדים			0 ₪
תקורה, ניחול ופקוח			0 ₪
פרסום שיווק			0 ₪
קרן אחזקה			0 ₪
בלתי צפוי מראש			0 ₪
סה"כ כלליות			0
פרק ג' - בנייה ישירה			
הריסה ופינוי			0 ₪
פיתוח חצר			0 ₪
קומת עמודים מפולשת			0 ₪
מרתפים			0 ₪
שטח עילי -מרקמי עד 10 קומות			0 ₪
שטח עילי - עד 24 קומות (כולל)			0 ₪
שטח עילי - מעל 24 קומות			0 ₪
שטח עילי - מסחר/משרדים			0 ₪
שטח משותף - מסחר/משרדים			0 ₪
מרפסות			0 ₪
מרפסת גג			0 ₪
מטלה ציבורית ברמת מעטפת			0 ₪
מטלה ציבורית ברמת גמר מלא			0 ₪
שטחים נוספים במידה ויש			0 ₪
סה"כ בנייה ישירה			0
סה"כ הקמה = קרקע + כלליות + בנייה ישירה			0
מימון	8%		0 ₪
כולל ערבויות חוק מבר, עמלת אי ניצול, פיקוח בנקאי, ערבויות פיננסיות, עמלת לוגי וריבית			0 ₪
סה"כ עלות הקמה ומימון			0

מעקב אחרי הפרוגרמה הציבורית המצטברת והקיימת כדי לנהל את השימושים הציבוריים הקיימים והחדשים



עם התקדמות התכנון המפורט, ומימוש התוכניות, מומלץ לבצע עדכון של התוכנית הכוללנית בנושאים הקשורים להתחדשות עירונית:

1. הגדלת מרחב ההתחדשות העירונית ותוספת זכויות בניה בהתאמה:

הכוללנית מאפשרת למוסד התכנון לקדם תוכניות התחדשות עירונית גם במקומות שלא הוגדרו בנספח המתחמים ו/או בנספח ההתחדשות העירונית. בהתאם לזאת, המיפוי שנעשה במסגרת תוכנית השלד משקף מרחב של ביקושים והצדקות להתחדשות עירונית גם במרחבים נוספים שלא הוקצו להם זכויות בניה. מומלץ לתקן את הכוללנית ולהגדיר מחדש את מרחב ההתחדשות העירונית בהתאם לתוכנית השלד, ולהקצות זכויות בניה ומספר יחידות דיור במרחב ההתחדשות העירונית, וזאת על פי המקדמים שיותאמו למצב בשטח.

2. גבהים ונספח עיצוב עירוני:

עם התקדמות התכנון המפורט, מומלץ לעדכן את הנחיות נספח העיצוב העירוני, שמגדיר גבהים מקסימלים באזורים שונים של העיר, וזאת בהתאם לצרכים המקומיים של התכנון להתחדשות עירונית, כולל אזורים שלא הוגדרו על ידי הכוללנית כמיועדים להתחדשות עירונית. נדרש אישור רת"א. לתשומת לב: יש להתייחס לנספחים הרלוונטיים בכוללנית וכן בתת"ל 80/א המונגשים גם בדף המינהלת באתר העירייה

3. עידכון קיבולות של יחידות דיור במרחב התחדשות עירונית:

עם התקדמות התכנון המפורט והמימוש מומלץ לבצע התאמה במסמכי התוכנית הכוללנית להתאמת קיבולות יחידות הדיור. בנוסף- הוספת אפשרות לניוד יח"ד בין המתחמים, או לחילופין איחוד המתחמים למרחב התחדשות עירונית אחד.

במקביל לקידום תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית, מוצע כי העיר נשר והמינהלת להתחדשות עירונית ישקלו את הצעדים הבאים:

- עדכון במדיניות החניה, כך שחניות האורחים יהיו בתחום המגרש בלבד.
- יצירת מנגנון של בדיקה ובחינת תוכנית מפורטת מול נספח היישום של התוכנית הכוללנית לעיר נשר.

מדיניות שלד להתחדשות עירונית נשר

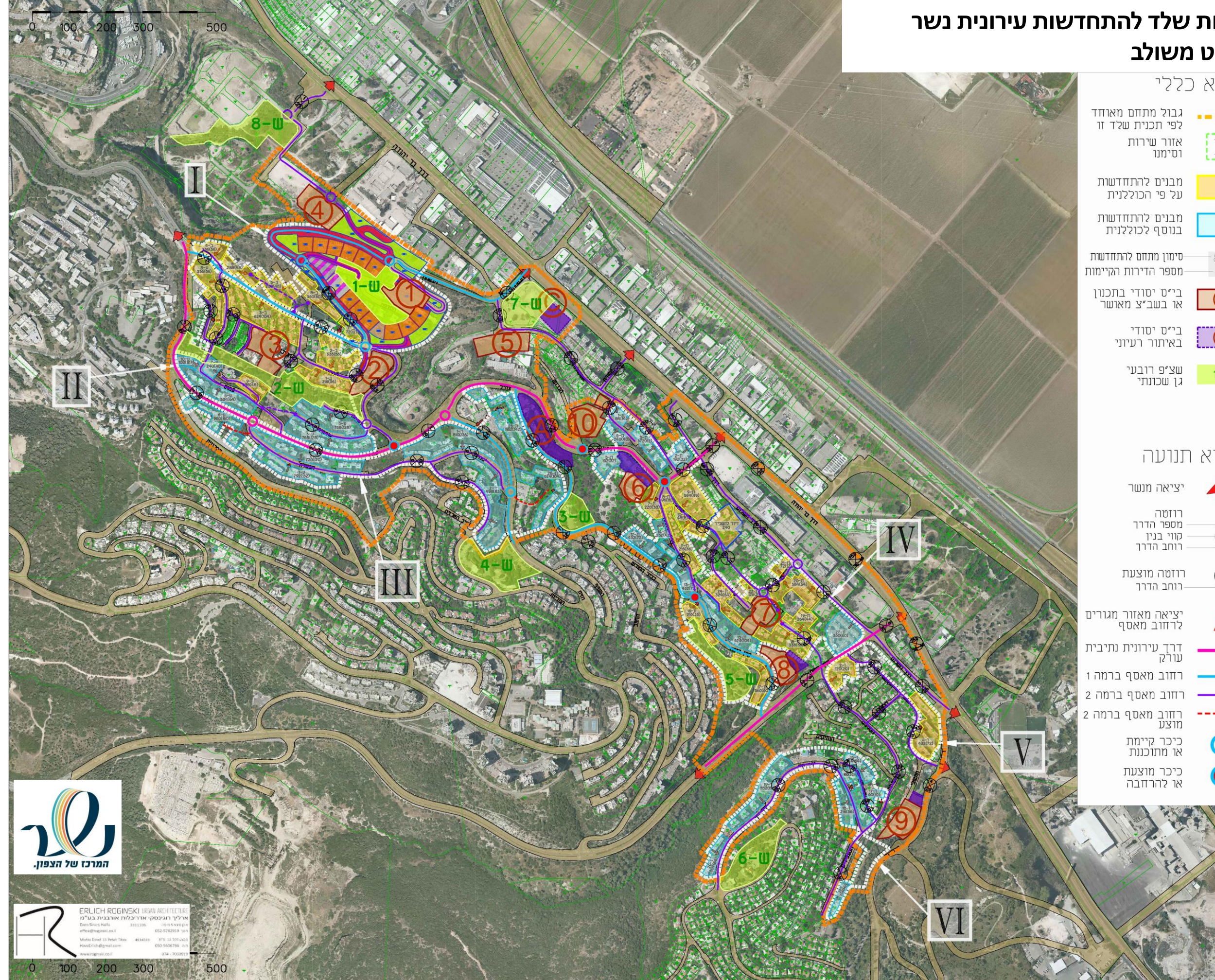
תשריט משולב

מקרא כללי

- גבול מתחם מאוחד לפי תכנית שלד זו אזור שירות וסימנו **IV**
- מבנים להתחדשות על פי הכוללנית **8-ב**
- מבנים להתחדשות בנוסף לכוללנית **60**
- סימון מתחם להתחדשות מספר הדירות הקיימות **8-ב 60**
- בי"ס יסודי בתכנון או בשב"צ מאושר **6**
- בי"ס יסודי באיתור רעיוני **A**
- שצ"פ רובעי גן שכונתי **18-ש**

מקרא תנועה

- יציאה מנשר
- רוחבה מספר הדרך קווי בנין רוחב הדרך
- רוחבה מוצעת רוחב הדרך
- יציאה מאזור מגורים לרחוב מאסף
- דרך עירונית נתיבית עורק
- רחוב מאסף ברמה 1
- רחוב מאסף ברמה 2
- רחוב מאסף ברמה 2 מוצע
- כיכר קיימת או מתוכננת
- כיכר מוצעת או להרחבה



ERLICH ROGINSKI URBAN ARCHITECTURE
אדריכלי רוגינסקי אדריכלות אורבנית בג"מ
 Eran Sivan & Hadas 052-5782919
 office@erlichroginski.co.il
 מיטתה דניאל 15 פרנקל תל אביב 4934659
 חוה 050-5606756
 www.roginski.co.il 074-7030915

