

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

27/04/2022

לאשר את התוכנית

14/06/2022

י"ב הוועדה המחוזית

תאריך

מתחם המחצבה

נשר

355-0841098

מכ/966 - דיור מיוחד ומסחר

מחצבה 4.5 נשר

פרוגרמה לצרכי ציבור

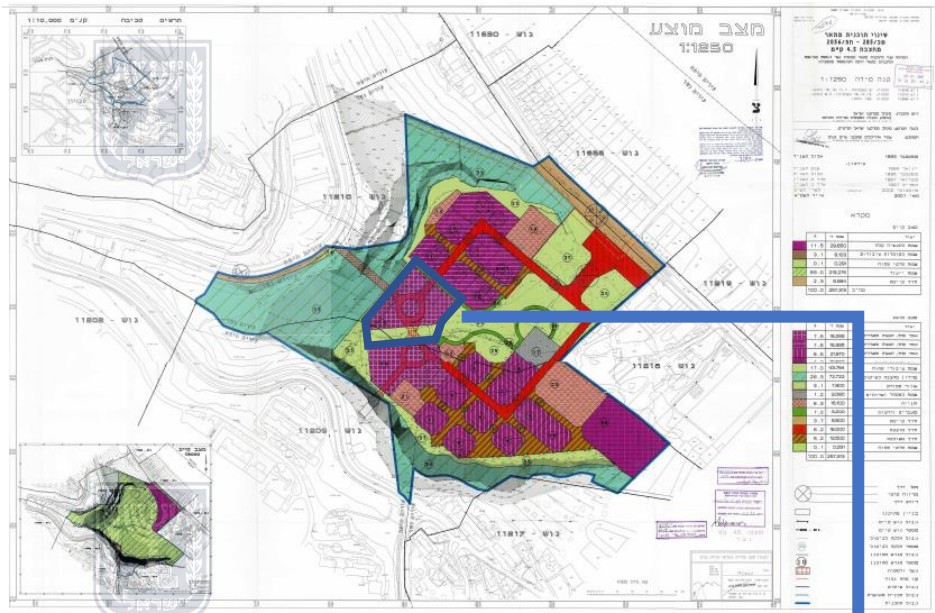
לדיור מיוחד

מאי 2021

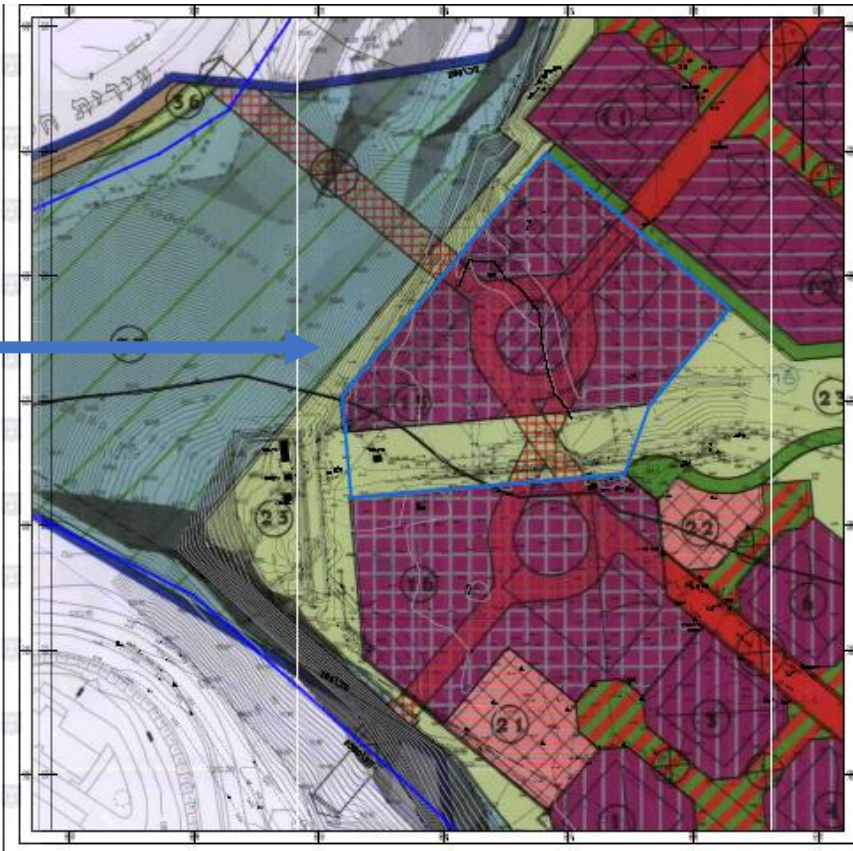
תכנית 355-0841098 05/12/2021 14:52:19 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור



צילום מסך מתוך אתר חברת "גשם אחזקות"

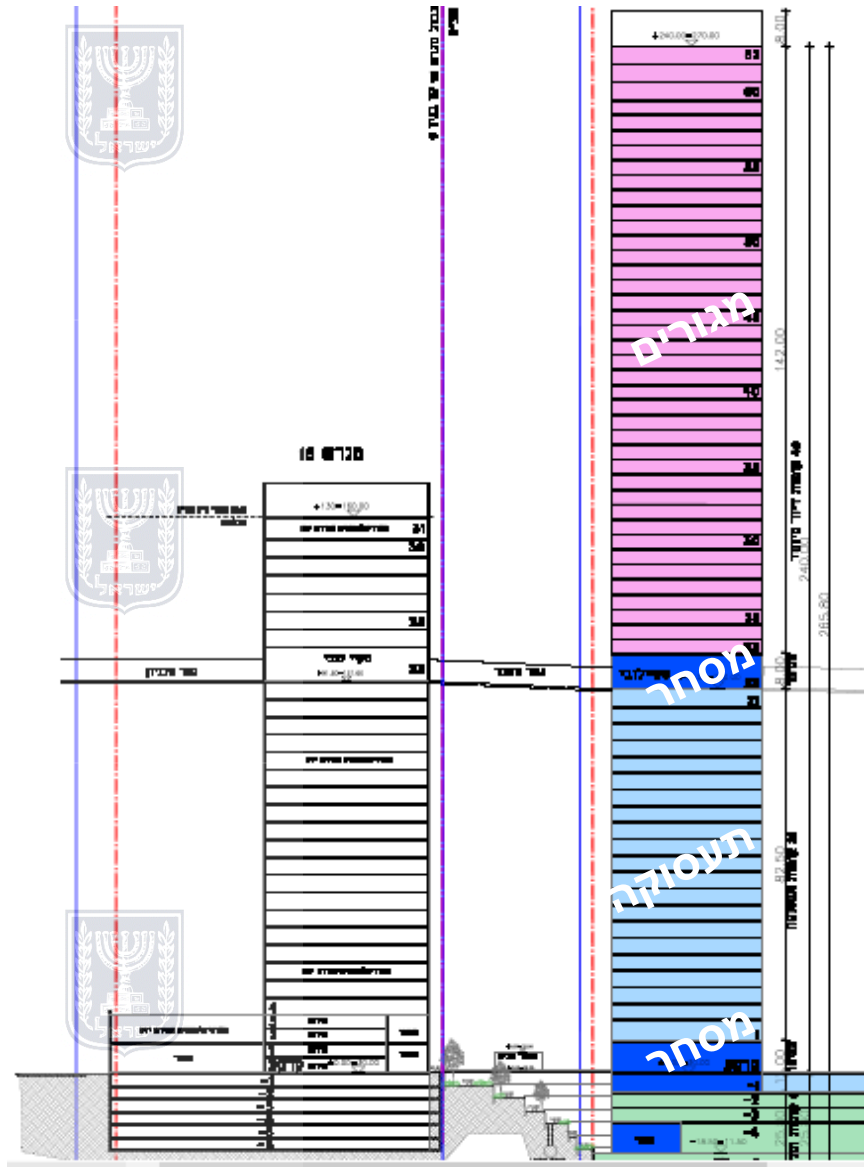


מצב מאושר תכנית 355-0841098



- התוכנית היא חלק ממתחם תעסוקה ומסחר במתחם המחצבה בנוש
- המתחם כולל כ 50 אלף מ"ר של תעסוקה ומסחר
- התכנית הנוכחית מעוניינת לשנות את תא השטח המסומן לטובת ייעוד קרקע של דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה
- מתחם הדיור מיוחד המוצע כולל כ 1080 יח"ד

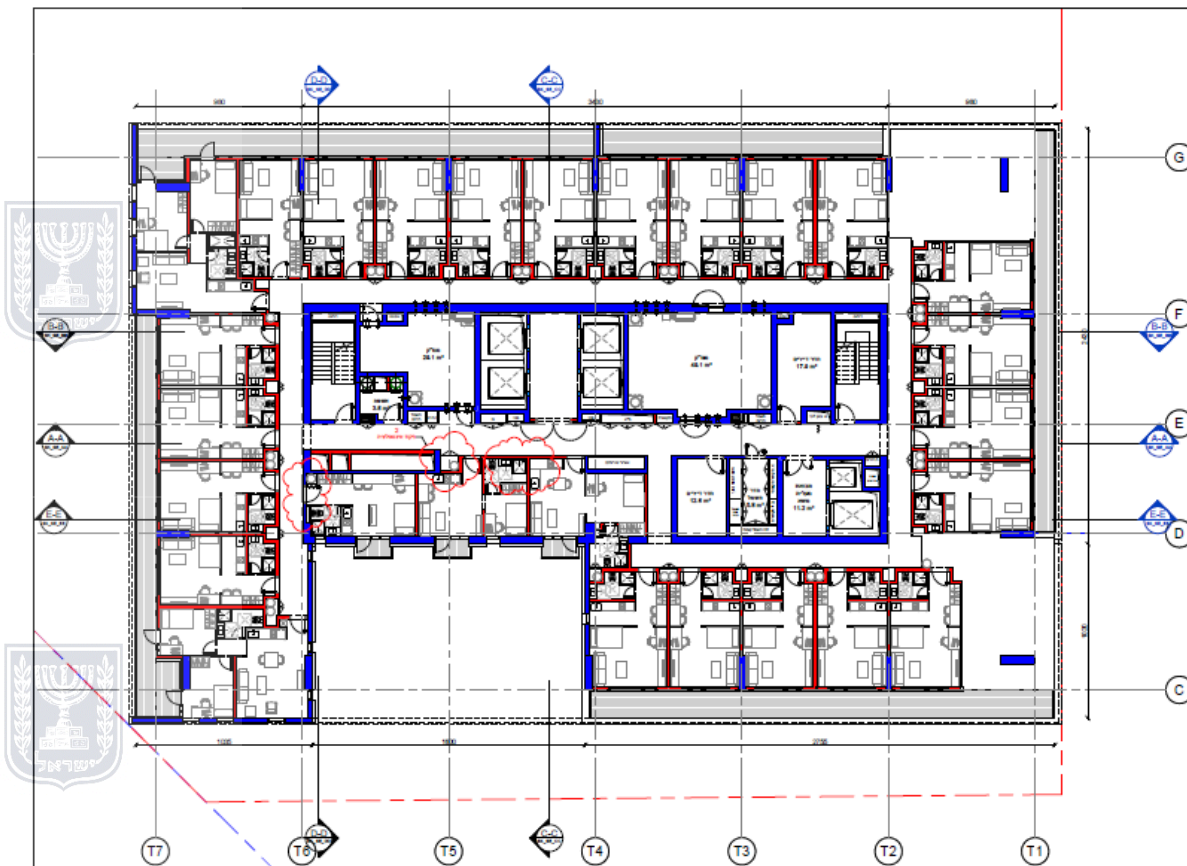




- התוכנית היא חלק ממתחם תעסוקה ומסחר במתחם המחצבה בנשר
- מתחם הדיור מיוחד המוצע כולל כ 1080 יח"ד
- המתחם כולל כ- 40 קומות של מגורים מיוחדים + כ 20 קומות של תעסוקה ומסחר הנפרסים מקומות הקרקע ועד לקומות המעבר למפלס העליון המחבר לטכניון
- הפרויקט כולל יחידות דיור קטנות של כ 20 מ"ר לדירה המיועדות לסטודנטים בעיקר הכוללים מטבחון קטן, מקלחת שירותים וחדר



קומה טיפוסית במגדל המעונות 27 יח"ד



- קומה טיפוסית בפרויקט מכילה 26-29 קומות
- יחידות דיור קטנות הן בשטח של כ- 20 מ"ר לדירה המיועדות לסטודנטים בעיקר הכוללים מטבחון קטן, מקלחת שירותים וחדר
- הקומות כוללות גם כ 40 מ"ר בכל קומה לרווחת הדיירים. בחדרים אלו ניתן למקם חדרי כביסה, אחסנה אך גם פעילויות כגון חוגים למיניהם
- סה"כ, הפרויקט מציע 1,600 מ"ר של חדרים (40 מ"ר כפול 40 קומות)
- בכל קומה: מרחבים מוגנים בשטח של כ- 80 מ"ר, ובסה"כ כ- 3200 מ"ר. גם חדרים אלו יכולים לשמש בפועל לרווחת החדרים (חדרי לימוד, פגישות, חוגים וכד')
- אחת ל- 5 קומות, מתוכננת מרפסת חיצונית ציבורית משותפת, "סקי גארדן", בשטח של כ- 200 מ"ר, ובסה"כ כ- 7-8 בשטח כולל של כ-1400-1600 מ"ר.



- המתחם צפוי לשרת את הסטודנטים הלומדים בטכניון שממקום בסמוך
- המתחם משורת על ידי חיבור עילי שצפוי לייצר נגישות גבוהה למוסד האקדמאי
- טווח גילאים של סטודנטים מגוון אך נע בעיקר בין 20-30
- המתחם יכול לכלול מספר מועט של משפחות קטנות (של סטודנטים)



- לאור קיומן של דירות גדולות יותר – דירות של 35-40 מ"ר היכולות לשרת זוג ואף זוג + ילד עם זאת, סביר להניח שדירות אלו ישמשו כדירות שותפים ולא כדירות למשפחות קטנות
- כמוכן, סביר להניח שמשפחות צעירות הלומדות בטכניון יבחרו לשכור דירות מתאימות יותר בעיר או אף במתחם הטכניון עצמו המציע מגורים לזוגות ואף למשפחות צעירות
- צפוי להניח שהרכב האוכלוסייה מבחינת שיוך חברתי יהיה מגוון עם שילוב של אוכלוסייה ערבית ויהודית במתחם



- **לאור זאת, צפוי שהאוכלוסייה במתחם תורכב רובה ככולה מסטודנטים רווקים או ללא ילדים**



- סה"כ צפויים כ 1,000 נפש במתחם – היקף אוכלוסייה כזה עשוי לדרוש לכאורה שירותי ציבור מינימאליים כגון גני ילדים או בית כנסת.

- עם זאת, לאור מאפייני הפרויקט (אוכלוסיית סטודנטים) אין צפי לביקוש לצרכי חינוך כך שלא צפוי ביקוש למעונות יום או גנים
- ביקוש לצרכי דת

- שיוך דתי צפוי להיות מגוון (יהודים, מוסלמים, נוצרים ואחרים)

- ניתן להניח שהביקוש לבית כנסת יעמוד על עד 15% מכל המתחם

- היקף יח"ד אינו מצדיק הקצאה של שטח ציבורי לטובת בי"כ (כמו כן, קיים בית כנסת בטכניון, אוהל אהרון)

- במידה ונדרש – ניתן לייחד את שטח ציבורי בפרויקט לטובת שימוש זה (שטח של היזם)





- אוכלוסיית הסטודנטים במתחם עשויה להידרש לשטחים ציבוריים לצרכי חברה, למידה ושירותי דת

- שטחים אלו יכולים לקבל מענה במסגרת השטחים שמקצה היזם לרווחת הדיירים בקומות עצמן וללא הקצאה של שטח בנוי למבני ציבור כלליים (כלומר שטחים לטובת כלל אוכלוסיית הדיירים)

- שטחים אלו יכולים לכלול:



- אולם התכנסות רב תכליתי שימש כמרכז למידה המאפשר התקהלות של קבוצות למידה ואף התכנסויות אחרות

- בית כנסת

- מועדון דיירים

- מוצע ששטחים אלו ימוקמו ככל הניתן בזיקה לקומות המגורים ולקומת הציבור לטכניון (על ידי הגשר העילי)

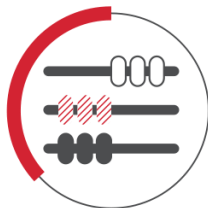
- לא נדרשים שירותי ציבור נוספים עבור אוכלוסיית הסטודנטים

- מוצע שלא להקצות שטחי ציבור בפרויקט לטובת כלל אוכלוסייה לאור מאפייני הפרויקט וקישוריות מוגבלת לאזור. במידה ומוקצה שטח ציבורי מוצע להקצותו בקומת הקרקע לאור הקישוריות הטובה יותר לאזור מתחם התעסוקה והמסחר. עם זאת, כאמור, אין צורך מיידית נדרש לטובת שירותים אלו.



התכנות כלכלית ופוטנציאל שוק

מודלים, שיטות וכלי מחקר ייחודיים לאומדן פוטנציאל כלכלי, קבלת החלטות בתהליכי תכנון פריסת סניפים וייזום רעיוני.



שיווק, פרסום ודעת קהל

מגוון פתרונות מחקר וסקרים, ככלי תומך החלטות בתכנון אסטרטגיה עסקית ושיווקית למקבלי החלטות, משרדי פרסום ויח"צ.



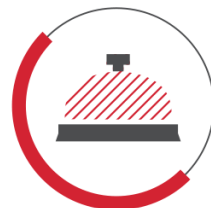
תכנון אורבני

סל רחב של פתרונות לרשויות מקומיות, מוסדות תכנון וזממים, לאבחון, ניתוח, קבלת מידע ותמיכה בהחלטות לקידום התכנון האורבני.



איכות השירות וחוויית הלקוח

מודלים, שיטות ופתרונות אופרטיביים, למדידה ושיפור שביעות רצון לקוחות, מתהליכי שירות ומכירה, חיזוק נאמנות ושימור לקוחות.



מודלים ופתרונות עתירי מידע

מחקר ופיתוח של מודלים ופתרונות עתירי מידע מבוססי מערכת מידע כלל ארצית ייחודית ומיפוי אנליטי ממוחשב (GIS)



פארמה ורפואה

התמחות במחקרים אפידמיולוגיים ומחקרי שיווק רפואיים, במגוון שטחים תרפאוטיים, לשוק הפרמצבטי ולשוק ה-OTC



סגמנטציית לקוחות ומיפוי קהלים

מיפוי ואפיון לקוחות, איתור לקוחות פוטנציאליים זיהוי וניתוח הזדמנויות שיווקיות, ברזולוציה של ישובים/שכונות ובנייני מגורים

