

פינוי בינוי ויצמן-רמז נהריה



89

הנעתון

תחנת
רכבת
נהריה

קרן היסוד

4

ויצמן - רמז

גבול העיר

נהריה תכנית כוללנית

תכנית ג/21011 | תשריט שלד העיר

אושרה ב- 2018 | לא ניתן להוציא היתרים מכוחה
תשריט מחייב לגובה מבנים

גוש: 18174
חלקות: 152-157
שטח החלקות: 11,100 מ"ר
שטח שצפ: 6,156 מ"ר
סה"כ: 17,256 מ"ר

מתחם: 8
תת מתחם: 8A
תא שטח: 31
ייעוד קרקע: מגורים

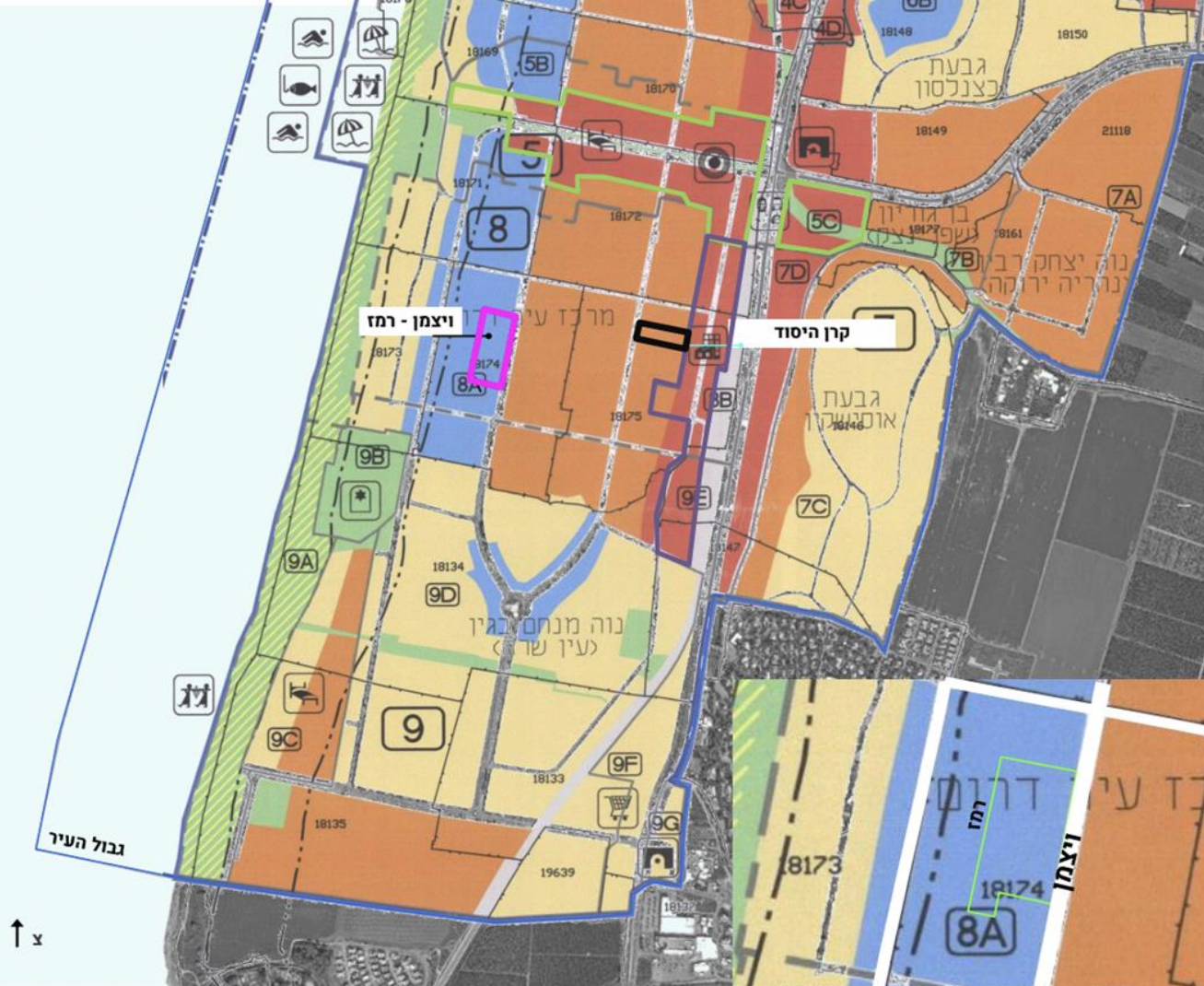
מהוראות התכנית:
"ט. גובה מבנים ב. באזורי גובה "עד 5 קומות" ...
- הגבולות המדויקים של אזורי הגובה בנספח מבנה
העיר ייקבעו בתוכניות מפורטות."

גובה קומות מותר

עד 3 קומות
עד 5 קומות
עד 8 קומות
עד 24 קומות

חלה גם תכנית ג/במ/103 | מחוזית

אושרה ב-1996 - תכנית שמכוחה ניתן להוציא
היתרים או הרשאות ומגדירה מגורים ג'



ויצמן-רמז

ויצמן-רמז

מע"ר

(לפי תכנית ג/21011)

מגורים, מסחר ותעסוקה

(לפי תכנית ג/21011)

חוק רחצה וטיילת

(לפי תכנית ג/21011)

כביש\רחוב ראשי

דרך בהיררכיה גבוה

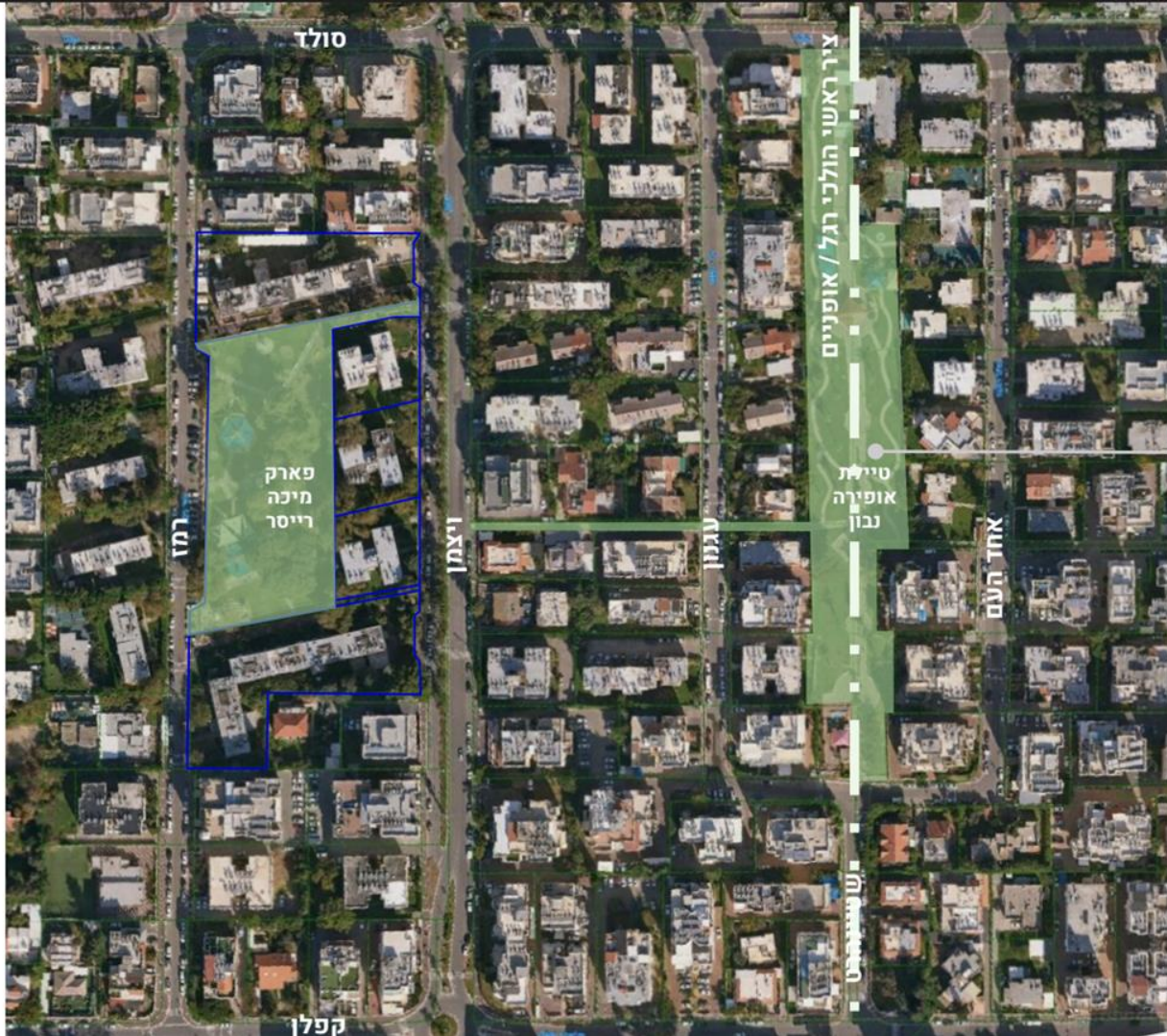
דרך בהיררכיה נמוכה

מסילת רכבת



פינוי בינוי | ויצמן-רמז

הקשרים אורבניים | טיילת אופירה נבון



פינוי בינוי | ויצמן-רמז

הקשרים אורבניים

טיילת אופירה נבון
טיילת עירונית אורכית
ירוקה המשלבת מבנים
ציבוריים

רחוב ויצמן-
דו סטרי, חתך רחוב רחב
בניה מרקמית
חזיתות מסחריות לרחוב
בחלקו

רחוב דוד רמז-
חד סטרי בעל אופי שקט
בניה מרקמית נמוכה

מבט טיילת אופירה נבון



מבט טיילת אופירה נבון

מבט מרחוב ויצמן



מבט מרחוב ויצמן

מבט מרחוב רמז



מבט מרחוב רמז



מבט טיילת אופירה נבון



מבט מרחוב ויצמן



מבט מרחוב רמז



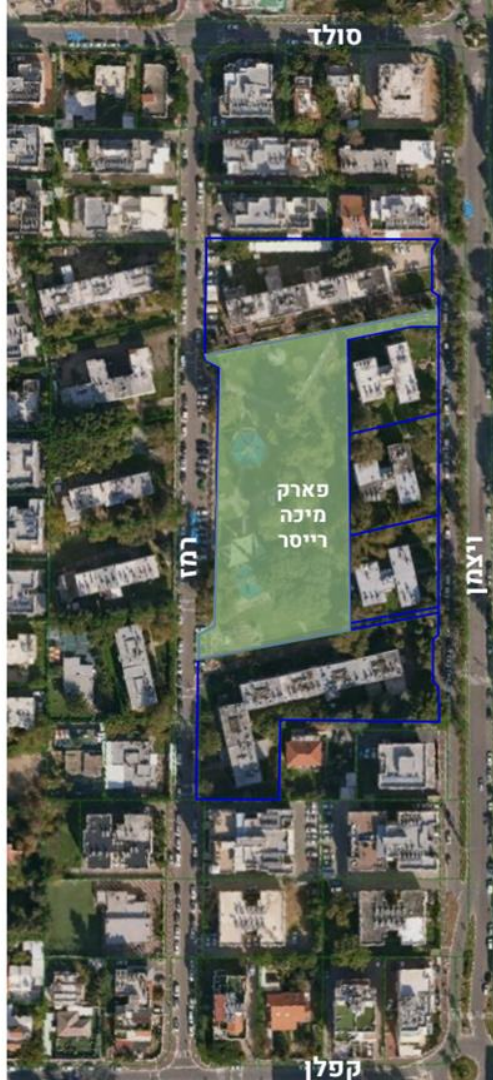
מבט טיילת אופירה נבון



מבט מרחוב ויצמן



מבט מרחוב רמז



סולד

רמז

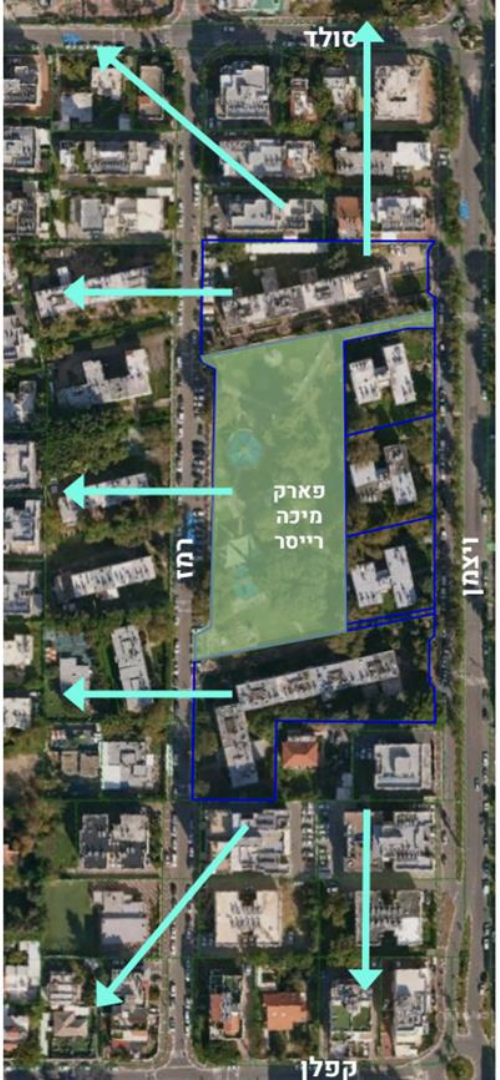
ויצמן

פארק
מיכה
רייסר

קפלן

פינוי בינוי | ויצמן-רמז

כיווני נוף מועדפים



פינוי בינוי | ויצמן-רמז

מצב קיים | 5 מבנים

במגרש לתכנון -

5 מבנים קיימים

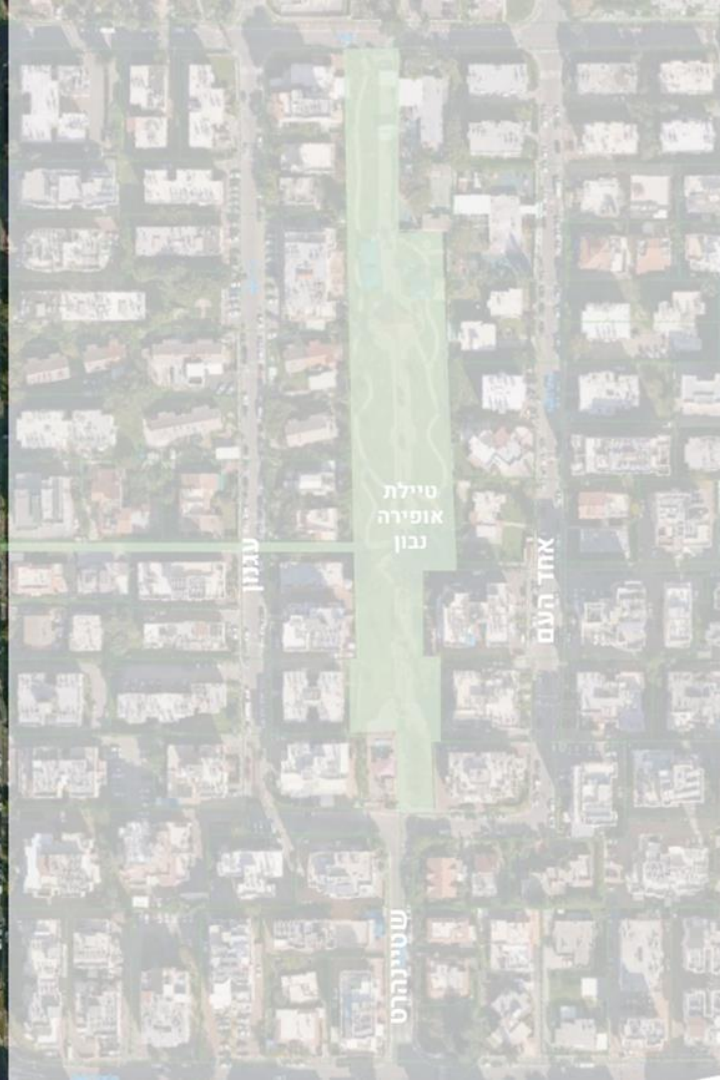
3 קומות על עמודים

12-36 דירות למבנה

98 דירות סה"כ

כ-17 דונם שטח המגרש כולל שצ"פ

חלקה	שטח	יח"ד נכנס
152	3195 מ"ר	26
153	1238 מ"ר	12
154	1368 מ"ר	12
155	1206 מ"ר	12
156	4022 מ"ר	36
סה"כ מגורים	11,100 מ"ר	98 יח"ד
שצ"פ	6156 מ"ר	
סה"כ	17,256 מ"ר	



פינוי בינוי | ויצמן-רמז

תכנית מוצעת | קומת קרקע - עקרונות

תכנון מתחם מגורים ומרחב ציבורי

המשתלב ברקמה העירונית הקיימת

יצירת רחוב עירוני עם דופן פעילה המשלבת-

ככרות ציבורית

בתי קפה

מסעדות ומסחר

בילוי ופנאי

שמירה על מרחב ציבורי פתוח באמצעות זיקות

הנאה הנותנות עדיפות להולכי רגל

קישור הפרויקט לרחובות הסמוכים ולרקמה

העירונית שבהיקף לחיזוק מערכת התנועה

הרגלית



פינוי בינוי | ויצמן-רמז

תכנית מוצעת | קומת קרקע - עקרונות



- יצירת רחוב עירוני
- כנר עירונית פעילה
- חזית מסחרית פעילה
- דופן מרקמית המשתלבת בסביבתה





פינוי בינוי | ויצמן-רמז

תכנית מוצעת | קומת קרקע - עקרונות

שצפ מרכזי
הפניית מבני ציבור ולוביים לשצפ







פינוי בינוי | ויצמן-רמז

תכנית מוצעת | קומת קרקע - עקרונות

קשרים של מזרח מערב ואפשרות לחיבור צפון דרום
חיבור לרקמה העירונית הירוקה
וגינות כיס בפרופורציות וגדלים שונים

טיילת
אופירה
נבון





פינוי בינוי | ויצמן-רמז

תכנית מוצעת | קומת קרקע - עקרונות

גיוון במספר קומות





ק+24

ק+24

ק+20

ק+20

ק+18

6+ק

6+ק

6+ק



פינוי בינוי | ויצמן-רמז

תכנית מוצעת | קומת קרקע שימושים

מסחר מלווה דופן רחוב

ככר עירונית פעילה

שצפ וחיבור בין שצפים

יצירת גן פנימי

לובאים הפונים לירוק

שטחים לרווחת הדיירים

שבצים בקומת הקרקע



ככר עירונית לחזית מסחרית

שטח ירוק פתוח

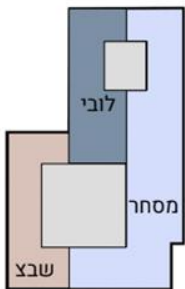
מסחר

שבצ

לובי \ שטח לרווחת הדייר

גרעין

כניסה לחניון

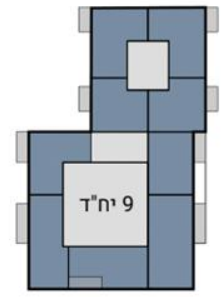


פינוי בינוי | ויצמן-רמז

תכנית מוצעת | קומה מרקמית

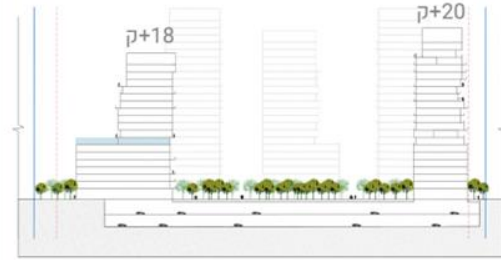


דירה
 לובי \גרעין \ שטח לרווחת הדייר

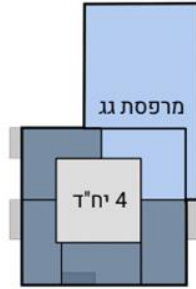


פינוי בינוי | ויצמן-רמז

תכנית מוצעת | מרפסת גג לרווחת הדיירים

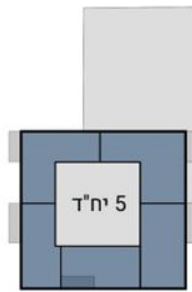
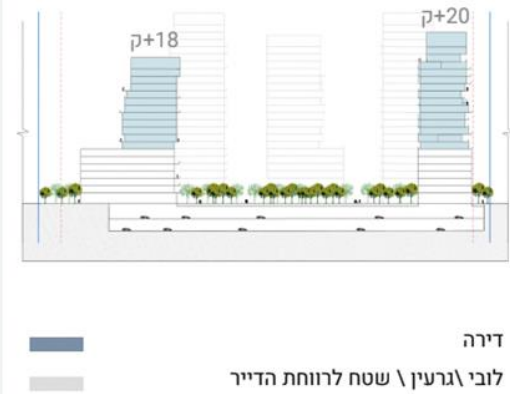


- דירה
- לובי \גרעין \ שטח לרווחת הדייר
- גות שימושיים לרווחת דיירים



פינוי בינוי | ויצמן-רמז

תכנית מוצעת | קומת מגדל טיפוסית



פינוי בינוי | ויצמן-רמז

תכנית מוצעת
אופציה לחלוקה למתחמי ביצוע עצמאיים

חלקה	שטח	יח"ד נכנס	יח"ד יוצא
152	3195 מ"ר	26	156
153	1238 מ"ר	12	72
154	1368 מ"ר	12	72
155	1206 מ"ר	12	72
156	4022 מ"ר	36	216
סה"כ מגורים	11,100 מ"ר	98 יח"ד	588 יח"ד



פינוי בינוי | ויצמן-רמז

שטחים ציבוריים בתוכנית |
השוואת קיים ומוצע



שצפ

6,172



שצפ

5,200

3,500

זיקת הנאה

גינות כיס

פינוי בינוי | ויצמן-רמז

תכנית מוצעת | קומת מרתף

588 יח"ד סה"כ

1:1 תקן מוצע

588 חניות סה"כ *

2- קומות חניה

40 מ"ר בממוצע למקום חניה

* חניות מסחר ומבני ציבור יתווספו בהתאם לתקן

בדיקת היקף מרתפים:

סה"כ שטחי המגרשים

תכסית מרתף - 85% מסך המגרשים *

* כולל שצפ

חלחול

מסעה

חניה

גרעין

כניסה לחניון

רמפה

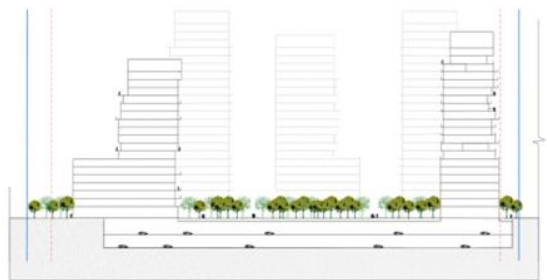
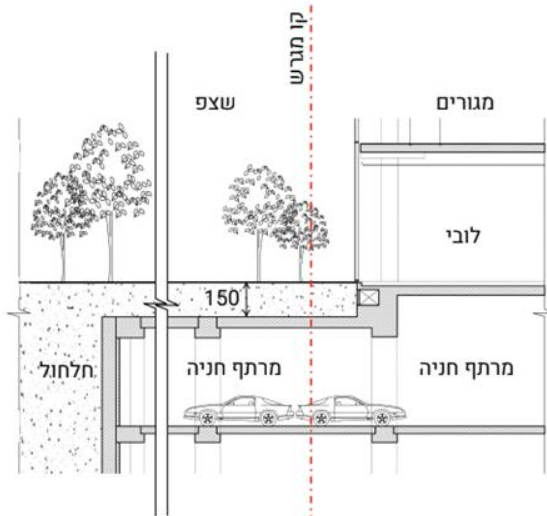
שטח

23,520 מ"ר

17,256 מ"ר

14,667 מ"ר

חתך מקוצר - פרט שתילה מעל מרתף



A-A



↑ צ



תכנית מוצעת | נתונים

צפיפות

8.8

98

יח"ד קיימות

6

מכפיל

48

588

יח"ד מוצע סה"כ

12,056 מ"ר

סה"כ שטח ביעוד מגורים

5200 מ"ר

שצפ

3500 מ"ר

זיקות הנאה

ושטח מבנה ביעוד ציבורי לפי תיאום עם עיריית נהריה





תודה