

כ"א תמוז, תשפ"ה
17 יולי, 2025

בני עי"ש • מזכרת בתיה • קרית עקרון

מסמך מדיניות להוספת שימושים והעצמת זכויות- אזור התעסוקה מזכרת בתיה

• רקע:

1. תוכניות מאושרות:

א. התוכנית המפורטת:

תוכנית זמ/1/266 (להלן: "התוכנית") 1/266 הינה תוכנית אשר קבעה מסגרת תכנונית להקמת רובע תעסוקה ביישוב מזכרת בתיה. התוכנית קיבלה תוקף בשנת 2015, וכוללת שימושי תעשייה נקיה, תעסוקה ותעשיית הי-טק, מסחר נלווה, גני אירועים, וכן שימושים מצומצמים לצורכי ציבור, הרובע ממוקם בצמוד לכניסה המזרחית ליישוב ובסמיכות לתחנת הרכבת, ומהווה את מתחם התעסוקה המשמעותי היחיד ביישוב, ולכן הינה בסיס חיוני לפיתוח של הישוב, הן בהיבט הכלכלי, והן בהיבט של השירות לתושב, ומכאן חשיבותה הרבה.

למרות אישורה של התוכנית לפני פרק זמן משמעותי, ולמרות השקעת המועצה בהכנת התשתיות הנדרשות לצורך מימוש הבניה, טרם היה מימוש משמעותי של קיבולות הבניה.

ב. התוכנית הכוללנית:

תוכנית 453-0465849 (להלן: "הכוללנית") אושרה בשנת 2024. הכוללנית קבעה מסגרת תכנונית מתארת אשר מאפשרת העצמת זכויות, וכן הוספת שימושים לרבות שימושי מגורים, כמפורט להלן:

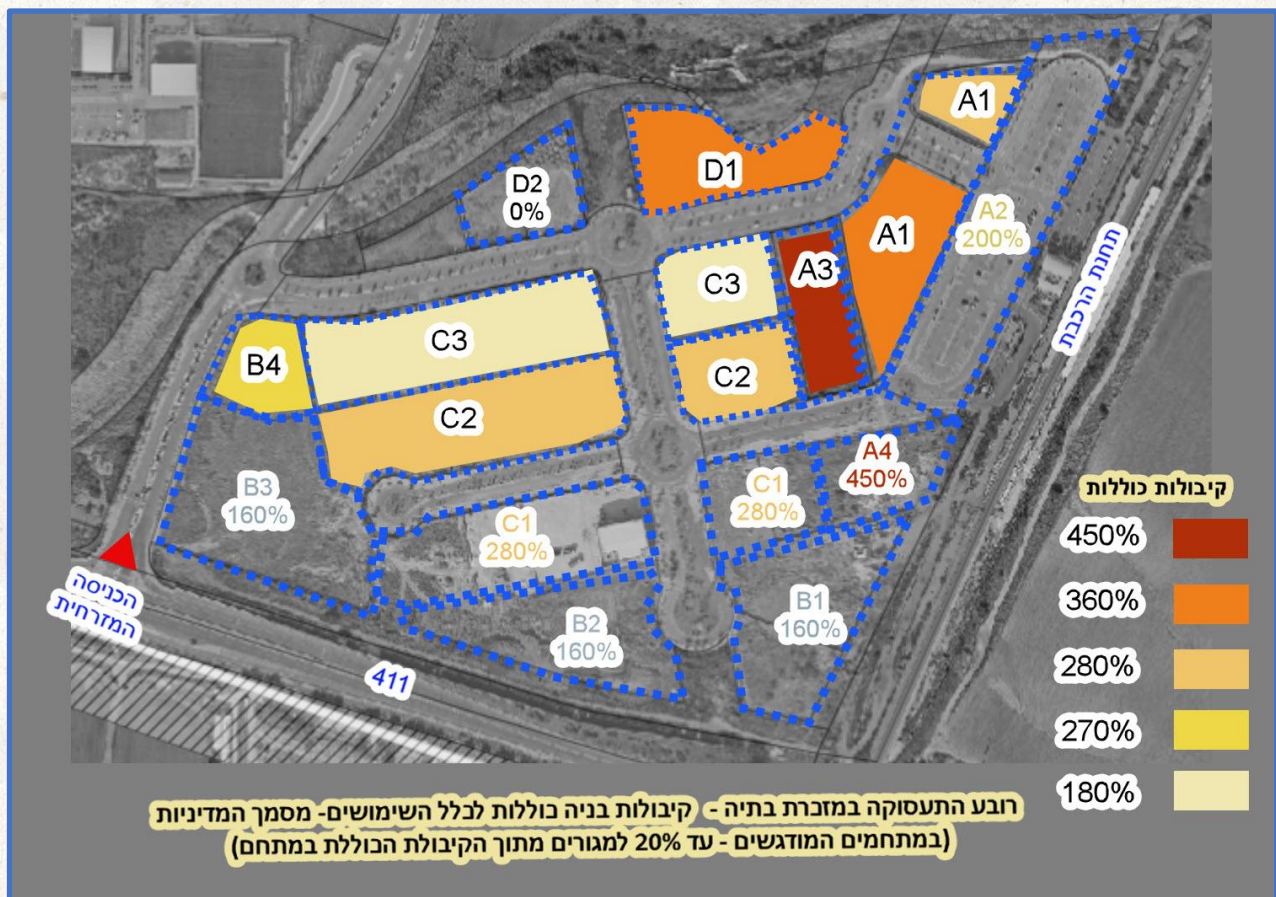
4.2.7 - מתחם 4 - אזור התעסוקה		תכנית מס' 453-0465849 :שם התכנית: תחנת תעסוקה מדרום תל אביב	
4.2.7.1 תיאור המתחם		מבנה כוללנית - מדרום תל אביב	
שטח המתחם: 301 ד' מתחם טאורר תעסוקה ומסחר, וכולל תחנת רכבת ומתחם מוקד שוויכ בתחנות היישוב. למתחם נכללות טבקים ורוא תחום בין כביש 411 מדרום-מערב לתחנת מנהרות ונחל חשירוט סמוך-מערב. לפי התכנית המפורטת הנכונה במתחם זה 4 קומות את המתחם חוצה רחוב, המלווה על פי התכנית בחניניות מסחריות. התכנית מניחה תשתית לפיתוח אזור תחנת הרכבת כמקור פעילות אינטנסיבי וכולל סביב תחנת הרכבת ושימושים מורכבים לתעסוקה ומסחר בכניסו של 8 קומות (מסומן בנפח העיצוב העירוני כמרכז תעסוקה).		1) מבנה מפרט מפרט במתחם זה וכולל בין היתר תחנת תעסוקה בסיס תעסוקה באוס 2) תחנת הרכבת הרכבת ונחל חשירוט בדגש על פיתוח מרחבי שוויכ ופועלת לחיבל גור ורכבי אוטובוסים, דרך יבירת קישוריות אל תחנת הרכבת, סביב אזור התעסוקה, סביב היישוב והמתחמים העובדים 3) תחנת הרכבת שוויכ שוויכ סביב אזור התעסוקה, המשיך לתחנת הרכבת, סביב אזור הרכבת דבר דבר שוויכ שווי	

2. מסמך המדיניות להעצמת זכויות ושימושים:

כאמור התוכנית מאושרת מזה כ- 10 שנים, ולמרות השקעת המועצה בתשתיות הנדרשות להקמת אזור התעסוקה, אינה מתממשת. מעבר לכך קיבולות הבניה המאושרות ותמהיל השימושים אינו ממצה את יתרונות לתשתיות תחבורה אזוריות- תחנת הרכבת, והסמיכות לכביש 411.

על כן המועצה המקומית קידמה מסמך מדיניות(להלן: "המדיניות/ המדיניות הכללית") אשר בחנה בראיית רוחב את האפשרויות למיטוב ניצול משאב הקרקע, זאת על ידי העצמת זכויות והוספת שימושים, בין היתר שימושי דיור מכליל הנלווה לתעסוקה. המדיניות נבחנה בראיה כוללת, הן למתחם עצמו והן ביחס לשוב עצמו, ובסופו של יום תוקפה בלשכת התכנון המחוזית. עקרונות המדיניות קיבלו עיגון סטטוטורי מתארי בכוללנית.

במסגרת המדיניות אותרו מגרשים בהם ניתן לבחון שילוב מגורים נלווים זעירים כפי שיפורט בהמשך. יודגש כי בכל מקרה היקף הזכויות למגורים ע"פ המדיניות הינו עד 20% מקיבולות הבניה הכוללות המוצעות במתחם. המדיניות לא שינתה מזכויות בניה מוקנות, אלא רק התוותה מראה דרך לתכנון מפורט להעצמת זכויות בניה, ולהוספת שימושים, ומימושה מותנה בקידום ואישור תוכניות מפורטות.



א. כללים ועקרונות למימוש המדיניות לעת התכנון המפורט

• רציונל:

במסגרת המדיניות נקבעו קווים מנחים להעצמת זכויות בחלוקה מתחמים שונים. כל מתחם כולל מספר מגרשים, והמדיניות לא חילקה ולא קבעה כללים לחלוקת קיבולות הבניה בתוך כל מתחם.

פיזור הקיבולות שנקבעו במדיניות, מצביע על כוונה לקשור בין היקף העצמת זכויות לבין הקרבה לרכבת, ולא בהכרח כפועל יוצא של גודל המגרשים כפי שנקבע בתוכנית. יש לציין כי במתחמים הכוללים מגרשים גדולים מאוד הקיבולות הכוללת המוצעת אמנם נמוכה יותר, אך קיבולות הבניה בפועל גדולות כיוון שהחישוב הינו באחוזים משטח המגרש. בפועל מימוש מלוא קיבולות המדיניות יביא לבינוי בנפחים דומים בכלל המתחם.

ניתוח פיזור המתחמים בהם מוצע להוסיף קיבולות מגורים מצביע על מגמה דומה של ריכוז מגורים בסמיכות לרכבת, ובנוסף על כוונה לריכוז המגורים בחלקו הצפוני של המתחם- קרוב יותר לרובע ההרחבה המזרחית, והרחק מכביש 411. יצוין כי קיבולות המגורים עומדות על 20% מהקיבולות הכוללות ועל כן ככל והקיבולות למתחם גדולות יותר, תגדלנה בהתאמה הקיבולות למגורים במתחם המסויים.

הכללים המוצעים במסמך זה מבקשים לייצר ודאות תכנונית לעניין בדיקת תוכניות מפורטות המבקשות לממש המדיניות, הן לעניין הקיבולות, והן לעניין השימושים השונים.

הוועדה המקומית הינה וועדה מוסמכת, ולכן כל תוכנית התואמת לתוכנית הכוללת הינה באופן עקרוני תוכנית שבסמכותה. על כן מתוך כוונה לקדם תכנון וביצוע מהר ככל הניתן, העקרון המנחה העומד בבסיס הכללים המוצעים במסמך זה הינו קידום תוכניות תוך מיצוי הסמכות המקומית, ובלא חריגה ממנה.

1. כללי אצבע לבחינת חלוקת הקיבולות שהתווספו בתוכנית המתאר:

ככלל הוועדה המקומית תבחן הגדלת קיבולות בניה לתעסוקה כמתאפשר מהתוכנית הכוללת בהתאם לחלוקה עקרונית פרופורציונאלית לשטח המתחם. במקום בו תוגש תוכנית החלה על מגרשים ממספר מתחמים שונים, יבוצע חישוב יחסי של שטח תוספת הזכויות בהתאם לכל מתחם ומתחם הנכלל בתוכנית.

יודגש כי מימוש המדיניות ייבחן בהתאם למגרשים ביחס למסמך המדיניות, בלא הסתמכות על ניוך קיבולות תיאורטי ממגרשים שאינם נכללים בתוכנית המוצעת.

באופן עקרוני הקיבולות הכוללת במגרש מסוים תחושב בהתאם לקיבולות הבניה המאושרות מהתוכנית החלה כיום ובתוספת הקיבולות היחסיות בהתאם לחישוב הנ"ל, ועד לקיבולת הכוללת למתחם בו נמצא המגרש לפי המדיניות הכללית.

בני עי"ש • מזכרת בתיה • קרית עקרון
2. חלוקת הקיבולות לפי השימושים השונים:

א. קיבולות תעסוקה:

התוכנית הכוללת הוסיפה קיבולות כוללת של 146,000 מ"ר לתעסוקה. נקודת מוצא לבחינת דרך חלוקת הקיבולות הנוספות הנ"ל הינה בהתאם ליחס שבין שטח מתחם לבין שטח המתחמים הכולל. בטבלה שלהלן מוצגת חלוקה כנ"ל:

תוספת תעסוקה בחלוקה למתחמים לפי הטלונים	תוספת קיבולות לתעסוקה-לפי טלונים	קיבולות כוללת לפי מסמך מדיניות	חלוקת קיבולות כוללת בהתאם לשטח מתחם יחסי			
			שטח מגרש	מס' מגרש	שטח המתחם	מתחם
8429	146,000	42329	8151	300	11758	A1
3730			3607	301		
5618		24449	2713	15	5433	A3
5235		22779	2720	16		
39805		61589	5062	1	5062	A4
4426		11556	15650	400		B1
25738			10495	401	38493	B2
19393			12348	402		B3
19750			4280	24	4280	B4
8579		69692	5062	2		
5296			5384	3		
145999			5384	4		
			2714	5	24890	C1
			2714	6		
			3632	7		
		52511	2586	8		
			2642	9		
			2714	10	18754	C2
			2714	11		
			2692	12		
			2692	13		
		34378	2714	14		
			2714	17		
			2692	18		
			2692	19		
			2714	20	19099	C3
			2714	21		
		29866	2715	22		
			2858	23		
			3396	27	8296	D1
			4900	28		
		7684 (לפי מצב מאושר)	2127	25	5122	D2
			2995	26		
			141187		141187	סה"כ

ב. קיבולות המסחר:

התוכנית הכוללת הוסיפה קיבולת כוללת של 13,200 מ"ר למסחר, תוך ציון אזורי חיפוש ממועדפים למימוש קיבולות אלו- במגרשים הסמוכים לרכבת, ולאורך הרחוב הראשי של המתחם, זה העובר לאורכו מצד מזרח למערב והמחבר את אזור תחנת הרכבת אל רחוב ה"בציר" והכניסה המזרחית אל הישוב. כיוון שהכוללת מציעה קיבולות מסחר תוספתיות מועטות הוועדה תבחן תוכניות המבקשות להוסיף קיבולות מסחריות בהתאם לעניין, תוך התמקדות ותיעדוף לאזורים אלו.

ככלל הוועדה תתעדף העצמת זכויות בניה למסחר קרוב לרכבת, ויצירת חזיתות מסחריות פעילות לאורך הרחוב הראשי של המתחם. קיבולות המסחר יתווספו לקיבולות מהתוכנית המאושרת, ולקיבולות שיתווספו לטובת תעסוקה כפי שצוין לעיל, מתוך כוונה לאפשר מסחר אינטנסיבי בסמוך לרכבת ומסחר מלווה רחוב לאורך המתחם. תוספת המסחר תהיה פרופורציונאלית לגודל המגרש.



בשנים האחרונות נמצא כי היצע יחידות הדיור הקיים בשוק המגורים מתקשה לתת מענה לקבוצות אוכלוסייה כגון משפחות יחידים, צעירים טרם הקמת משפחה, סטודנטים, בוגרים לאחר שינויים בתא המשפחתי וכדומה. קבוצות אלו מקבלות ביטוי הולך וגובר בחברה הישראלית. צורך זה קיבל הכרה על ידי מערכת התכנון הארצית בהוראות תמ"א 4/35 אשר מחייבת מתן מענה לדיור מכליל בעת תכנון אזורי מגורים.

בשונה מהאוכלוסייה הרחבה, קבוצות אלו אינן נדרשות בהכרח לפתרונות מגורים שגרתיים בשכונות ואזורי מגורים, אינן נדרשות לדירות "רגילות" ולמענה לצורכי חינוך, אלא למגורים זעירים הסמוכים למקומות בהם ישנו היצע שימושים בתחום תרבות הפנאי והתעסוקה.

מגמת תכנון נוספת המקבלת ביטוי במדיניות התכנון הארצית הינה של שילוב מגורים ייחודיים באזורי תעסוקה. בשנים האחרונות נמצא כי לשילוב של מגורים ייחודיים באזורי תעסוקה שני יתרונות מהותיים. האחד כמענה לצורך במגורים ייחודיים, והשני- תוספת מדודה של מגורים נלווים כנ"ל זוהתה כמאיץ כלכלי לפיתוח אזורי תעסוקה, הן על ידי יצירת תמריצים כלכליים, והן על ידי שילוב אוכלוסייה הצורכת שירותי תרבות המעודדים פיתוח ומימוש אזורי התעסוקה. הדיור המכליל הנ"ל המוקם באזורי התעסוקה כולל את המאפיינים הבאים: תמהיל של דירות זעירות בשטח של 35-50 מ"ר, פרויקטים בבעלות אחודה המנוהלת על ידי גוף אחד, שילוב שירותים של מתחם תרבות הפנאי לטובת הדיירים כגון חדרי כושר, משרדים להשכרה על בסיס זמני, מועדונים וכדומה. כמו כן בדרך כלל פרויקטים כנ"ל מספקים תשתיות משותפות כגון חדרי כביסה, אפשרות לאחסנה בנפרד מיחידת הדיור וכדומה.

יודגש כי המגורים באזורי התעסוקה הינם נלווים לתעסוקה והקמתם מותנית כי יובטח מימוש השימושים המניבים והכול באופן שאינו דורש הקצאות של שירותי חינוך, ושטחים פתוחים.

מסמך המדיניות מכוון להקמת מגורים מכלילים כנ"ל בתחום אזור התעסוקה ובהיקף מדוד של עד 300 יח"ד. קיבולת זו קיבלה ביטוי גם בתוכנית הכוללת. המסמך מכוון להוספת יחידות דיור כשימוש נלווה לתעסוקה ובהיקף של עד 20% מקיבולות הבניה במגרש. המדיניות הציעה יחידות דיור בגודל של 45 מ"ר. כמו כן מסמך המדיניות מכוון לתיעדוף של מימוש יחידות דיור בסמוך לרכבת, וכן לאורך לב המתחם.



ככלל הוועדה המקומית תבחן את כמות יחידות הדיור בהתאם לכמות המתקבלת מחלוקת השטח הכולל למגורים- מחושב 20% מהקיבולת התיאורטית מחולק בשטח הדירה. עם זאת חלוקה כנ"ל בהתאם לקיבולת התיאורטית המתקבלת ממסמך המדיניות פורץ הן את הקיבולת הכמותית והן את קיבולת יחידות הדיור כפי שאושר בתוכנית הכוללנית (24,000 מ"ר, 300 יח"ד בהתאמה):

לפי מסמך המדיניות						מתחם
מס' מגרש	שטח מגרש	זכויות לפי מדיניות	נגזרת למגורים (20%)	כמות יח"ד לפי שטח יחידה 45	כמות יח"ד לפי שטח יחידה 60	
300	8151	29343.6	5869	130	98	A1
301	3607	10099.6	2020	45	34	
15	2713	12208.5	2442	54	41	A3
16	2720	12240	2448	54	41	
24	4280	11556	2311	51	39	B4
8	2586	7240.8	1448	32	24	
9	2642	7397.6	1480	33	25	
10	2714	7599.2	1520	34	25	
11	2714	7599.2	1520	34	25	C2
12	2692	7537.6	1508	34	25	
13	2692	7537.6	1508	34	25	
14	2714	7599.2	1520	34	25	
17	2714	4885.2	977	22	16	
18	2692	4845.6	969	22	16	
19	2692	4845.6	969	22	16	
20	2714	4885.2	977	22	16	C3
21	2714	4885.2	977	22	16	
22	2715	4887	977	22	16	
23	2858	5144.4	1029	23	17	
27	3396	12225.6	2445	54	41	D1
28	4900	17640	3528	78	59	
		192202.7	38441	854	641	סה"כ

כאמור הוועדה שואפת בשלב הראשון למצות את המתאפשר בסמכות המקומית, ולכן נבחנה התאמה יחסית של קיבולות הבניה למגורים ביחס לקיבולת המטרים הכוללת לפי התוכנית הכוללנית:

ניתוח קיבולות מגורים										
מנומל לפי קיבולות כוללנית										
מס' מגרש	יחס זכויות כוללנית/מדיניות	זכויות בניה למגורים	שטח לשימושים משלימים(15%)	שטח לשימושים משלימים(15%)	כמות יחיד לפי 45 מ"ר	מספרות לפי 3 מ"ר	כמות יחיד לפי 60 מ"ר	מספרות לפי 5 מ"ר	מתחם	
300	0.624333394	3664	3114	550	69	207	52	260	A1	
301	0.624333394	1261	1072	189	24	72	18	90		
15	0.624333394	1525	1296	229	29	87	22	110	A3	
16	0.624333394	1528	1299	229	29	87	22	110		
24	0.624333394	1443	1227	216	27	81	20	100	B4	
8	0.624333394	904	768	136	17	51	13	65		
9	0.624333394	924	785	139	17	51	13	65		
10	0.624333394	949	807	142	18	54	13	65		
11	0.624333394	949	807	142	18	54	13	65	C2	
12	0.624333394	941	800	141	18	54	13	65		
13	0.624333394	941	800	141	18	54	13	65		
14	0.624333394	949	807	142	18	54	13	65		
17	0.624333394	610	519	91	12	36	9	45		
18	0.624333394	605	514	91	11	33	9	45		
19	0.624333394	605	514	91	11	33	9	45		
20	0.624333394	610	519	91	12	36	9	45	C3	
21	0.624333394	610	519	91	12	36	9	45		
22	0.624333394	610	519	91	12	36	9	45		
23	0.624333394	642	546	96	12	36	9	45		
27	0.624333394	1526	1297	229	29	87	22	110	D1	
28	0.624333394	2203	1873	330	42	126	31	155		
סה"כ	0.624333394	24000	20400	3600	453	1359	340	1700		

בני עי"ש • מזכרת בתיה • קרית עקרון

גם בחלוקה אשר הותאמה לקיבולות הבניה הכוללניות, כמות הדירות בשני התרחישים הן של דירה זעירה (45 מ"ר), והן של דירה קטנה (60 מ"ר) פורצת את הקיבולת הכוללנית של 300 יח"ד לכלל המתחם. עם זאת על פניו כיוון שישנה קיבולת זכויות בניה עודפת למגורים ניתן יהיה לשקול את תבחינים לצורך קבלת החלטה על הגדלת כמות יח"ד בעת בחינת תכנון מפורט כפי שיפורט להלן.

יודגש כי בכל מקרה הוועדה המקומית תוודא כי כל תוכנית המציעה שילוב מגורים, תעמוד בדרישות המצרפיות הבאות:

- קיבולת כוללת של שימוש מגורים (דירות וכל הנלווה למגורים) בהיקף של עד 20% מכלל קיבולות הבניה העל קרקעיות המוצעות במתחם.
- תמהיל דירות המתבסס על דירות בשטח מקסימאלי של עד 60 מ"ר פלדלת כאשר חלק הארי הינו דירות קטנות בשטח של עד 45 מ"ר.
- פרויקטים בהם מובטח ניהול אחוד של גורם אחד, ו/או בלא מכירת יחידות דיור באופן בודד.
- קביעת הוראות בדבר שימושים נלווים לרווחת הדיירים, שאינם משרתים את הציבור הרחב, אלא את הדיירים בלבד.
- שילוב המגורים בפרויקט מעורב שימושים מעל מסחר בקומת הקרקע וקומות תעסוקה.
- מצ"ב החלוקה הבסיסית של יחידות הדיור בפרופורציה לשטח מגרש:

מתחם	מס' מגרש	שטח מגרש	כמות יחיד לפי 45 מ"ר
A1	300	8151	69
	301	3607	24
A3	15	2713	29
	16	2720	29
B4	24	4280	27
	8	2586	17
C2	9	2642	17
	10	2714	18
	11	2714	18
	12	2692	18
	13	2692	18
	14	2714	18
	17	2714	12
C3	18	2692	11
	19	2692	11
	20	2714	12
	21	2714	12
	22	2715	12
D1	23	2858	12
	27	3396	29
	28	4900	42

3. הקצאות מבונות לצורכי ציבור

א. במסגרת תוכנית אזור התעסוקה נקבע מגרש ביעוד מבני ציבור בשטח של כ 3150 מ"ר, הכולל קיבולות בניה בהיקף של 2376 מ"ר שטח עיקרי. מגרש זה יכול לתת מענה חלקי למוסדות ציבור כלל יישוביים כפי שיפורט להלן.

המועצה המקומית זיהתה צורך נוסף- לשימושים ציבוריים תומכי אזור התעסוקה, אשר ראוי תכנונית להקים כחלק ובצמוד לשימושי התעסוקה והמסחר. מסמך המדיניות הכללית ציין כי יש מקום בהקצאות מבונות לצורכי ציבור עם העצמת הזכויות והשימושים, וכיוון להקמתם במגרשים גדולים הנמצאים בשולי אזור התעסוקה. התוכנית הכוללנית שיקפה תפיסה זו, וקבעה כי ניתן לשלב שימושי ציבור במתחם 4 – מתחם אזור התעסוקה, בהתאם לפרוגרמה, ובהתאם לנספח הפרוגרמה של הכוללנית(להלן: "נספח הפרוגרמה").

נספח הפרוגרמה של הכוללנית ניתח את צורכי הפרוגרמה ואת ההשלמות הנדרשות בהתאם לגודל האוכלוסייה החזוי בשנת היעד. בין השימושים הציבוריים אשר נמצאים בחוסר, ישנן כאלו הרלוונטיים לאזור התעסוקה: מעונות יום, מועדון נוער, ושירותים כלל יישוביים.

• מעונות יום:

בנספח הפרוגרמה אותר צורך להוספת 10 אשכולות של 3 כיתות מעון יום. כל אשכול לפי פרוגרמה הכוללת שטח מבונה של 440 מ"ר בנוי(60 מ"ר חצר תינוקות, 110 חצר פעוטות, 135 מ"ר חצר ילדים)+ 250 מ"ר שטחים פתוחים.

על פניו נספח הפרוגרמה הציג מענה בהתבסס על מתחמים קיימים. עם זאת ישנה הצדקה להקמת מעונות יום באזור תעסוקה כשירות לעובדי המתחם עצמו, בנוסף לחוסר שזוהה בנספח הפרוגרמה.

• מועדוני נוער:

בנספח הפרוגרמה אותר צורך להוספת 2 מועדוני נוער בשטח מבונה של 500 מ"ר כל אחד, בהתבסס על איתור כחלק ממוסדת חינוך, מתנ"ס, ובמגרשים קיימים. על פניו נספח הפרוגרמה לא הציג מענה קונקרטי לעניין זה. המועצה המקומית מעוניינת לקדם הקמת מרכז חינוכי טכנולוגי כלל יישובי אשר יפעל בסינרגיה עם אזור התעסוקה. מרכז זה יכול לשמש בשימוש כפול של מועדוני נוער העוסקים בתחומי העשרה וחינוך טכנולוגי, וכן כמסגרת העשרה לחינוך טכנולוגי וכדומה.

• שירותים כלל יישוביים: הנדסה, מינהלת לאזור התעסוקה:

נספח הפרוגרמה מצביע על מענה נדרש לשירותים כלל יישוביים בהיקף כולל של 5 מגרשים בשטח של 1.5 ד' כ"א, סה"כ 7 דונם. המגרש שהוקצה למבני ציבור באזור התעסוקה יכול לתת מענה למחצית מהדרישה כפי שמופתה בנספח הפרוגרמה. עם זאת ישנו רציונל תכנוני למימוש מידי של שימושים ציבוריים להם יש ממשק מידי עם אזור התעסוקה. שימושים אלו כוללים את אגף ההנדסה של המועצה המקומית, משרדי החברה הכלכלית, ומנהלת פארק התעסוקה. רצוי ששימושים אלו יוקמו מהר כל הניתן בהלימה עם הקמת אזור התעסוקה, החל משלב ההקמה ולאחר מכן בשוטף. שילוב שימושים אלו במסגרת המגרש לצורכי ציבור עלול להביא לדחייה בהקמתם שכן מימושם יותנה בשילוב בתוך מבנה בן אלפי מטרים.

בשלב הראשון ימומשו משרדי אגף ההנדסה, מנהלת החברה הכלכלית, ומנהלת פארק התעסוקה. בשלב השני ועם מתן היתרי הבניה למתחם הראשון בו ישולבו שימושי מגורים ימומש אשכול מעונות היום, בשלב השלישי ימומש המרכז הטכנולוגי- חינוכי.

ג. פרוגרמת הפרשות הציבוריות:

- אגף ההנדסה, משרדי החכ"ל, מנהלת הפארק- לפי 600 מ"ר הפרשה מבונה (250 מ"ר אגף הנדסה, 250 מ"ר משרדי חכ"ל, 100 מ"ר מנהלת פארק התעסוקה).
- אשכול מעונות יום 440 מ"ר הפרשה מבונה + 250 מ"ר שטחי חוץ.
- מרכז חינוכי- טכנולוגי 550 מ"ר הפרשה מבונה + 140 מ"ר שטחי חוץ.

ד. הקצאת הפרשות לצורכי ציבור תהווה תנאי להגדלת כמות יחידות הדיור מעבר לכמות שנקבעה בחלוקה העקרונית. עם זאת כשיפוי להקצאות אלו ניתן יהיה לשקול הגדלת השטח הכולל למגורים מעל 20% מהזכויות הכוללות המוצעות מעל הקרקע, ע"ח שימושי תעסוקה או מסחר בכדי לוודא הקמת שטחים לטובת רווחת הדיירים (ובלבד ששטח ברוטו ליח"ד לא יעלה על 80 מ"ר).

ה. המועצה המקומית תוכל לתאם הפרשות ציבוריות למטרות אחרות בהסכמות מול היזם, ובתנאי ששטח ההקצאה לא יפחת מהמפורט לעיל.



37

מוסד	מס' כיתות	כיתות למסד	מס' מוסדות/מגרשים	קרקע למסד	סה"כ קרקע	שילוב אפשרי	הערות
מעון יום חינוך	9	3	3	1.00 ד'	3.00 ד'		3 כיתות למסד, כל כיתה למחזור גיל אחד. שטח בנוי למסד (3 כיתות) - 440 מ"ר + 60 מ"ר חצר לכיתה חתומה, 110 מ"ר חצר לכיתה פשוטה, 135 מ"ר חצר לכיתה ילדים+15 מ"ר מרפסת לכל כיתה.
חובה/חובה	5	18	2	7.20 ד'	14.40 ד'		בית ספר מטיפוס B מס' קומת 3-4 שטח בנוי ב"ס 18 כיתות - 2,900 מ"ר. בכל ב"ס 500-800 מ"ר בנוי אולם התעמלות + 500 מ"ר אגף קהילתי + מגרש ספורט משולב הכולל 2 מגרשי כדורסל.
ב"ס יסודי קהילתי	36.0	30	1	2.40 ד'	2.40 ד'		בצמוד למגרש בית ספר יסודי.
רורבה לבי"ס יסודי	30.0	30	1	15.00 ד'	15.00 ד'		בית ספר מטיפוס B מס' קומת 3-4 שטח בנוי ב"ס 30 כיתות - 7,400 מ"ר + אולם ספורט רב תכליתי. 1,450 מ"ר + ספרייה 800 מ"ר + מגרש משולב כולל 2 מגרשי כדורסל + מרכז קהילתי קטן 1,000 מ"ר.
מעון יום חינוך מיוחד	3.0	1	3	1.50 ד'	1.50 ד'		4 כיתות 750 מ"ר בנוי + חצר לכל כיתה 75 מ"ר סה"כ 300 מ"ר. כולל אולסהיה רחף בינוניים.
גן חינוך מיוחד	1.0	3	1	0.50 ד'	0.50 ד'		שטח בנוי לכל כיתה 130 מ"ר + 200 מ"ר חצר/מרפסת. אפשרות הוספת כיתה רביעית בקומה שנייה ללא תוספת קרקע.

38

מוסד	מס' כיתות	כיתות למסד	מס' מוסדות/מגרשים	קרקע למסד	סה"כ קרקע	שילוב אפשרי	הערות
ב"ס יסודי חינוך מיוחד	6.0	6	1	1.80 ד'	1.80 ד'		שטח בנוי ב"ס 6 כיתות - 1,155 מ"ר. בכל ב"ס 500-800 מ"ר בנוי אולם רב תכליתי + מגרש ספורט משולב הכולל 2 מגרשי כדורסל.
ב"ס על יסודי חינוך מיוחד	12.0	12	1	4.00 ד'	4.00 ד'		שטח בנוי ב"ס 12 כיתות - 1,840 מ"ר + אולם ספורט רב תכליתי 1,450 מ"ר + מגרש משולב כולל 2 מגרשי כדורסל.
מתנ"ס	1	1	1	0.00 ד'	0.00 ד'		משולב בב"ס על יסודי
מעון יום חינוך	2	2	1	0.50 ד'	1.00 ד'		כ - 400 מ"ר בנויים למעון
מעון לקטנים	1	1	1	0.50 ד'	0.50 ד'		כ - 250 מ"ר בנויים למעון
תחנה לגביאות המשפחה	1	1	1	0.50 ד'	0.50 ד'		כ - 250 מ"ר בנויים לתחנה
מרפאה שוכנית	2	2	1	0.50 ד'	1.00 ד'		כ - 400 מ"ר בנויים למרפאה
בית כנסת	4	4	1	0.50 ד'	2.00 ד'		כ - 150 מ"ר בנויים לבית כנסת
מקוה	1	1	1	0.50 ד'	0.00 ד'	משולב בבית כנסת	65 מ"ר בנויים למקוה
שירותים כלל עירוניים	5	5	1	1.50 ד'	7.00 ד'		כ - 5 מ"ר למסד 20% חלק 20% חלק 20% חלק 20%
מרכז ספורט					0.50 ד'		
ירוק							

מיפוי מענה פרוגרמה נדרש- נספח פרוגרמה לתוכנית הכוללנית

תקציר וסיכום המדיניות

א. חלוקה עקרונית של קיבולות בניה ויחידות דיור, עקרונות תכנון

1. כמות יחידות הדיור – חלוקה בסיסית מקסימאלית כפונקציה של גודל מגרש :

מתחם	מס' מגרש	שטח מגרש	כמות יחיד לפי 45 מ"ר
A1	300	8151	69
	301	3607	24
A3	15	2713	29
	16	2720	29
B4	24	4280	27
C2	8	2586	17
	9	2642	17
	10	2714	18
	11	2714	18
	12	2692	18
	13	2692	18
C3	14	2714	18
	17	2714	12
	18	2692	11
	19	2692	11
	20	2714	12
	21	2714	12
D1	22	2715	12
	23	2858	12
	27	3396	29
	28	4900	42

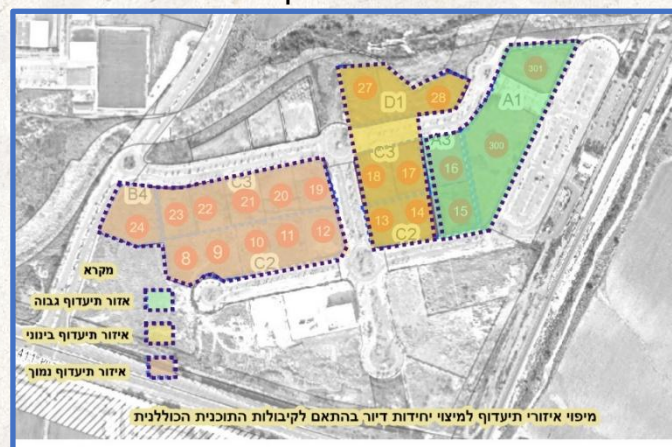
2. תוספת קיבולות בניה לתעסוקה לפי מתחמים - חלוקה בסיסית כפונקציה של גודל מתחם:

חלוקת קיבולות כולליות בהתאם לשטח מתחם יחסי		קיבולת כוללת לפי מספר מדיניות		תוספת תעסוקה בחלוקה למתחמים לפי הכוללית
מתחם	שטח המתחם	מס' מגרש	שטח מגרש	תוספת קיבולות לתעסוקה-לפי כוללית
A1	11758	300	8151	42329
		301	3607	
A3	5433	15	2713	24449
		16	2720	
A4	5062	1	5062	22779
B1	38493	400	15650	61589
B2		401	10495	
B3		402	12348	
B4	4280	24	4280	11556
C1	24890	2	5062	69692
		3	5384	
		4	5384	
		5	2714	
		6	2714	
		7	3632	
C2	18754	8	2586	52511
		9	2642	
		10	2714	
		11	2714	
		12	2692	
		13	2692	
C3	19099	14	2714	34378
		17	2714	
		18	2692	
		19	2692	
		20	2714	
		21	2714	
D1	8296	22	2715	29866
		23	2858	
D2	5122	27	3396	7684 (לפי מצב מאושר)
		28	4900	
סה"כ	141187	25	2127	
		26	2995	
			141187	

3. ניתן לשקול ניווד קיבולות בניה, וניוד יחידות שנקבעו לפי החלוקות העקרוניות בין מגרשים שונים ככל והם נכללים בקו הכחול של התוכנית, כפוף ליכולת הנשיאה של המגרש הקולט. תוכנית הכוללת ניווד כנ"ל תעמוד בתבחינים לבחינת הגדלת כמות יחידות הדיור כפי שמפורט בהמשך מסמך זה.
4. כמות הקומות, קיבולת זכויות הבניה המקסימאלית העל קרקעית בהתאם למסמך המדיניות המקורי שאושר בוועדה המחוזית.
5. במקרה בו תא שטח בתוכנית כולל מספר מגרשים שנוצרו ממתחמים שונים לפי מסמך המדיניות המקורי, הקיבולת הכוללת תהיה סכום זכויות הבניה לכל מגרש מקור לפי התוכנית שבתוקף, ובתוספות האפשריות לפי טבלת החלוקה העקרונית כפי שפורטה לעיל לפי המתחמים השונים.
6. קיבולות הבניה הכוללות העל קרקעיות למגורים (שטח דירות פלדלת, מרפסות דירה, שטחי מעברים ומבואות, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, וכל צורך אחר) עד 20% מקיבולות הבניה הכוללות העל קרקעיות.
7. כל פתרונות החניה יהיו בתת הקרקע, החניונים יתוכננו לפי רמת שירות 1.
8. התוכנית תכלולנה הוראות אשר תבטחנה ניהול אחוד של כלל המתחם לכל אורך חייו התפקודיים.
9. ככלל לא תתאפשר הקמת מבנים נפרדים המיועדים לשימושי המגורים בלבד.
10. כל מבנה הכולל מגורים יכלול קומת קרקע מסחרית לרבות חזית מסחרית, וכן ישלב שימושי תעסוקה בקומות נפרדות מקומת המסחר.

ב. תבחינים לבחינת הגדלת כמות יחידות הדיור במתחם מעבר לחלוקה הבסיסית

1. הוועדה המקומית והמועצה המקומית מעוניינות להאיץ את פיתוח המתחם, ולכן אינן שוללות בחינה של הגדלת כמות יחידות הדיור מעבר לחלוקה הבסיסית (תוספת או נידוד ממגרשים אחרים), כל עוד מימושן יהיה בסמוך למועד אישור התוכנית. במקרים מתאימים ניתן יהיה לשקול הגדלת קיבולת יחידות הדיור ביחס לחלוקה הבסיסית, לפי רמות תיעדוף גבוהה, בינונית, נמוכה תוספת של כ- 50%, 25%, 10% בהתאמה, וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים המפורטים להלן.



2. תנאי סף לבחינת הגדלת קיבולת יחידות הדיור:

- פרויקט מגורים איכותי המציע שטחים נרחבים לרווחת הדיירים כגון חדרי כושר, מועדוני דיירים, תשתיות משותפות כגון חדרי כביסה, משרדים להשכרה קצרת מועד לדיירי המתחם, שטחים למפגשים עם אורחי הדיירים, וכדומה. הכול בכפוף לבחינת יכולת הנשיאה התכנונית של המגרש לעניין נפחי בניה, קיבולת בניה, וכמות יחידות דיור.
- שילוב שטחי חוץ איכותיים במתחם הנגישים לכלל באי רובע הרכבת, הכוללים חזיתות מסחריות פעילות, ומהווים חלק מרשת השטחים הפתוחים של הרובע.
- שטח דירה פלדלת לא יעלה על 50 מ"ר, ולא יפחת מ 35 מ"ר, מרפסת לדירה בגודל של עד 4 מ"ר או 10% משטח הריצפה של הדירה לפי הנמוך.
- שילוב של תמהיל מסחר בקומת הקרקע, 2 קומות תעסוקה לפחות, ומגורים מעל התעסוקה והכל באותו המבנה.
- הפרשת הקצאה מבונה לאחד מצורכי הציבור בקומת הקרקע או בקומה א' במבנה הנכלל בתוכנית, בהתאם לצרכים שמופו לעיל, ובהתאם להנחית המועצה המקומית.
- קיבולת הבניה לעניין שטחי הציבור ייגזרו מכלל קיבולת הבניה במתחם, ולא יתווספו אליו. קיבולות אלו יופרשו מקיבולת הבניה לאחד מהשימושים - מסחר/ תעסוקה/ מגורים, בתיאום עם המועצה המקומית.
- מיקום ההפרשה המבונה לצורכי הציבור יתואם עם המועצה המקומית.

תוכניות הכוללות הגדלת קיבולת יח"ד במגרש מסוים כולל בדרך של ניווד בין מגרשים, תכלולנה הוראות פקיעה וביטול בתום שנתיים מיום קבלת התוקף ככל ולא יינתן היתר בניה הכולל מימוש מלא של כלל השימושים ושל כלל קיבולות הבניה(מלוא כמות מטרים לבינוי בכל השימושים, ומלוא כמות יחידות דיור).

ג. תבחינים לבחינת הפחתה מכמות יחידות הדיור במתחם ביחס לחלוקה הבסיסית

1. יודגש שהוועדה מעוניינת להבטיח מימוש המגורים רק כשימוש הנלווה לתעסוקה ותוך הבטחת מימוש השימושים המניבים. על כן ישנם תבחינים העלולים להביא להקטנת כמות יחידות הדיור ביחס לחלוקה הבסיסית, כמפורט להלן.

2. תבחינים אשר ימנעו הגדלת קיבולת יחידות הדיור, ואשר עלולים להביא להקטנת הקיבולת ביחס לחלוקה הבסיסית:

- הפרדה לבניינים נפרדים בין התעסוקה לבין המגורים עלולה להביא להקטנה של 20% מכמות יח"ד לפי החלוקה הבסיסית, ובכל מקרה תמנע הגדלה ביחס לחלוקה זו.
- תמהיל הכולל יח"ד בשטח "פלדלת"
- העולה על 50 מ"ר: עלולה להביא להפחתה של 10% מכמות יחידות הדיור לפי החלוקה הבסיסית, ובכל מקרה תמנע הגדלה ביחס לחלוקה זו.

ד. דוגמה תיאורטית לחישוב קיבולות ולמימוש המדיניות

1. להלן הדגמה לדרך חישוב קיבולות בניה ולמימוש המדיניות(יודגש כי זו הדגמה עקרונית לדרך הניתוח, ולא התייחסות למגרש מסוים).

- למגרש במצב הנכנס מוקנות קיבולות כוללות של 3000 מ"ר על קרקעי לפי תוכניות מאושרות.
- שטח המגרש הינו 0.25 מכלל שטח המתחם במדיניות הכללית.
- לפי מסמך זה הוקצו 2400 מ"ר תוספת תעסוקה למתחם.
- ניתן לבקש להוסיף למגרש 600 מ"ר לתעסוקה(0.25*2400)
- לאחר תיאום תכנון אושר להוסיף 100 מ"ר למסחר.
- במקרה זה סך הזכויות במתחם (על קרקעי) יהיו $3000+600+100=3700$ מ"ר.
- אם במקרה זה לפי אחוזי הבניה המקסימאליים העל קרקעיים כפי שהוגדר במדיניות הכללית ניתן להגיע ל 3500 מ"ר בלבד, הרי שזו תהיה הקיבולת ולא 3700 מ"ר.
- ככל ומבוקש להגדיל קיבולת יח"ד מעבר לחלוקה הבסיסית, יש להפריש מתוך 3500 מ"ר קיבולת לצורכי ציבור בהתאם למסמך המדיניות הזה, ובהתאם לתיאום עם המועצה המקומית.
- יודגש שתוספת יחידות הדיור כשלעצמה אינה מוסיפה קיבולות בניה.

2. להלן הדגמה לדרך חישוב קיבולת בניה למגורים ולכמות יחידות הדיור (יודגש כי זו הדגמה עקרונית לדרך הניתוח, בלא התייחסות למגרש מסוים).

- 20% קיבולת בניה למגורים, מחושב מתוך הקיבולת הכוללת בהתאם לניתוח שפורט בסעיף הקודם - סה"כ 700 מ"ר (0.2×3500).
- מהנתון שהתקבל יופרשו קיבולות לשימושים נלווים (מעברים ומבואות, מחסנים, חניות אופניים, מיגון, מרפסות, מועדון דיירים, חדר כושר, "וי וורק" לדיירים, חדרי כביסה, חדרי למפגש עם אורחי הדיירים וכדומה).
- נניח שנותרו 595 מ"ר לאחר ההפרשות, אותם ניתן לחלק לכמות הדירות המבוקשת. אם היזם יבקש 17 דירות - שטח "פלדלת" ממוצע יעמוד על 35 מ"ר, אם היזם יבקש 12 דירות - שטח "פלדלת" ממוצע יעמוד על כ-49.60 מ"ר. כמובן שניתן יהיה להציע תמהיל עם מגוון דירות כפוף לעמידה בקיבולת הכוללת נטו לשימוש המגורים, ולעמידה במדיניות לעניין גודל דירה מינימאלי ומקסימאלי.
- כיוון שבמתחם מבוצעת הפרשה לצורכי ציבור ניתן יהיה לשקול הקצאה גדולה יותר של קיבולות בניה לטובת המגורים, מעבר ליחס של 20%. לדוגמה 25% שהם 875 מ"ר, ויתרת 75% מקיבולת הבניה הכוללת יהיו בעבור הפרשה מבונה ציבורית, מסחר, ותעסוקה.

מסמך זה הינו מסמך עקרונות אשר אינו מחייב מראש את המועצה המקומית ואת הוועדה המקומית לאשר תוכנית כזו או אחרת. כל הצעה תכנונית תיבחן לגופה.