

סעיף 1	נושא כללי: 1055
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 2025013 תאריך: 25/12/2025	

**דיון כללי** עדכון מדיניות מתחם התעסוקה-ממ/3107

#### מהות

עדכון מדיניות הוועדה המקומית לתכנית ממ/3107

#### החלטה

לאשר את עדכון מדיניות הוועדה מהנימוקים הבאים:

בעקבות אישור מדיניות הוועדה המקומית בשנת 2020, כיום המתחם נמצא בתכנון מואץ על ידי יזמים שונים: 4 מגרשים נמצאים בהליך הוצאת היתר בניה, 2 מגרשים לקראת אישור התכנית, מגרש נוסף לקראת הפקדה ושלושה מגרשים נוספים בתכנון. התוכניות החדשות מממשות את זכויות התעסוקה וכן מוסיפות זכויות תעסוקה נוספות וזאת בכדי לממש את תוספת יחידות הדיור הקטנות המיוחדות.

יחד עם זאת, ניכר קושי במימוש הדרישה לפיה יחידות הדיור הקטנות ישמשו להשכרה בלבד ומבוקש לעדכן את המדיניות כך שיתאפשר שימוש גם ליחיד קטנות למגורים (ולא רק להשכרה). מגורים רגיל- יחיד קטנות רגילות כהגדרתן במדיניות זו: יחיד בגודל של 30-80 מ"ר כולל מרחב מוגן, ששטחן הממוצע לא יעלה על 55 מ"ר ברוטו. השינוי המבוקש תואם את ייעוד הקרקע והשימושים שבתכנית המתאר הכוללנית ומבטיח אזור מעורב שימושים עירוני ופעיל, השומר על תמהיל עירוני מגוון ויחד עם זאת מבטיח את העצמת הכלכלה העירונית לרווחת תושבי העיר.

#### להלן מסמך המדיניות המעודכן:

מסמך המדיניות שגובש מתייחס לכלל המתחם ויישם באופן פרטני בכל מגרש בבדיקה תכנונית מפורטת לרבות לענין כושר הנשיאה של המגרש את התוספת המוצעת ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.

התכניות המפורטות למגרשי התעסוקה תוגשנה בהתאם להנחיות המפורטות שלהלן ובכפוף לשיקול הדעת של הצוות המקצועי ומה"ע:

#### 1. הנחיות מחייבות לתב"ע

1. תנאי למתן תוקף לתב"ע שתכלול שימוש למגורים יהיה רישום הערה עפ"י תקנה 27 לפיה הסביבה היא סביבה מעורבת של תעסוקה, פנאי, בילוי ומסחר וכן יחידות מגורים מיוחדות. כמו כן, שטח ברוטו של יחידת דיור ינוע בין 30-80 מ"ר, גודל ממוצע של כלל הדירות יהיה 55 מ"ר. איחוד דירות יהווה סטיה ניכרת. הניהול והתחזוקה של יחידות הדיור יעשה באמצעות חברת ניהול ותחזוקה.

#### 2. תוספת שטח בתב"ע

תוספת השטח בתב"ע פרטנית למגרש תכלול את הזכויות לתעסוקה עפ"י תב"ע מאושרת ואת התוספת עפ"י מסמך המדיניות עפ"י החלוקה המוצעת למגורים מיוחד ולתעסוקה. עד 50% מתוספת הזכויות העיקריות יוקצה לטובת מגורים מיוחד (מעונות סטודנטים/מלונאות/יחיד קטנות להשכרה) ומגורים רגיל ליחיד קטנות כהגדרתן במדיניות זו: יחיד בגודל של 30-80 מ"ר כולל מרחב מוגן, ששטחן הממוצע לא יעלה על 55 מ"ר ברוטו) ולא יותר מ-50 יחיד למגרש. התוספת תיבחן לאחר שיוצג ע"י היזם / הבעלים תכנון עדכני מפורט המציג את היתכנות מימוש יחידות הדיור במגרש באופן מיטבי ובנורמת תכנון גבוהה, בכפוף לפרמטרים כגון עיצוב החזיתות, תכסית, נפח בינוי וכד', הכל בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון.

\* בתב"עות אשר תוצע בהן תוספת למלונאות - תינתן אפשרות להמיר 100% מהתוספת לטובת שימוש זה.  
\* יותר ניוד זכויות בין מגרשים ובלבד שלפחות 80% מהזכויות במגרש ישמשו לתעסוקה.

#### 3. הקצאת שטחים לצרכי ציבור

בתכניות אשר מציעות תוספת שטחים למגורים, 7% מהתוספת למגורים תוקצה לטובת זכויות לשב"צים. אלו ישולבו במבנה בקומת הקרקע לכיוון השדרה הירוקה או בקומת גג המסד לצרכי ציבור כגון מרפאות, שימושי חינוך, קהילה וכיוצ"ב. ניתן יהיה לאגום את הזכויות הציבוריות המוקצות ממספר מגרשים ולניידן במימוש במגרש אחד.

#### 4. תכנית עיצוב עירוני

התכנית המקומית תעגן את עקרונות הבינוי והעישוב כפי שנקבעו בתכנית העישוב העירוני לרבות לתוספת הזכויות ותמהיל יח"ד המוצע, קוי הבנין, תכנית הבניה, זיקות הנאה והפקעות ככל שישנן, העמדת המבנה ומיקום התוספת למגורים בתחום המגרש, קביעת מפלס הכניסה הקובעת ועקרונות הפיתוח.

#### 5. עירוב שימושים במגרש

תהיה הפרדה מוחלטת של שימושים ותשתיות בין שטחי המגורים לשטחי התעסוקה והמסחר לרבות גרעינים, חדרי אשפה, חניות ומערכות תפעול וסניטציה.

#### 6. קביעת חזית מסחרית

יש להקפיד על סכמת החזיתות המסחריות כפי שמופיעה במסמך המדיניות כך ששירותי הסעדה ובתי קפה ימוקמו בדופן השדרה הירוקה ובחזיתות הפונות לרח' האתר (מזרח) ימוקם מסחר קמעונאי.

#### 7. תנועה וחניה

נספח התנועה יידרש בשלב התב"ע ובשלב ההיתר ויכלול מיקום כניסה לרכב ולהולכי רגל, רחבות כיבוי אש, פירוט מקומות החניה ומיספורן כולל חניות נגישות, חניות לרכב תפעולי, חניות לאופנועים ולאופנים. יש לסמן את החניות עפ"י השימושים השונים (תעסוקה, מסחר, מגורים, שטחי ציבור). לא תתאפשר הצמדת חניות למסחר - חניות אלו תהיינה נגישות לציבור המשתמשים.

#### תקן החניה

- זכויות לתעסוקה מתוקף תב"ע מאושרת ובמימוש תב"ע חדשה - בהתאם לתקן הארצי התקף.
- תוספת זכויות לתעסוקה בתב"ע חדשה - עפ"י התקן הארצי התקף.
- זכויות למגורים - עבור מלונאות ומעונות סטודנטים - עפ"י התקן הארצי התקף.
- זכויות למגורים - יח"ד להשכרה עפ"י התקן התקף ולא פחות ממקום חניה אחד ליח"ד.

#### 8. הנחיות סביבתיות

בכל תב"ע יידרש להגיש נספח סביבתי לאישור אגף הנדסה. מטרת הנספח הסביבתי היא אפיון של מכלול ההשפעות הסביבתיות הפוטנציאליות, הן כתוצאה מבניית המבנה, והן כתוצאה מהאכלוס והשימוש בו. הנספח הסביבתי יעריך את ההשפעות הצפויות של המבנה על סביבתו, את השפעות הסביבה על המבנה ואף את ההשפעה ההדדית בין התכליות ו/או העסקים השונים במבנה עצמו. לאור אפיון ההשפעות הסביבתיות והשלכתן, יציע הנספח הסביבתי את האמצעים והפתרונות המתאימים ביותר, לשם מזעור הבעיות הסביבתיות. המסמך הסביבתי יוגש הן לעת הכנת התב"ע והן לעת הגשת הבקשה להיתר ויבחן עפ"י הקריטריונים שנקבעו במסמך המדיניות.