

שם: דיון עקרוני לעניין שילוב מגורים באזורי תעסוקה בעיר
 סמכות: ועדה מקומית

מודיעין-מכבים-רעות

מטרת הדיון

דיון עקרוני לעניין שילוב מגורים באזורי תעסוקה בעיר - דיון משלים.

מטרת התכנית:

דיון עקרוני לעניין שילוב מגורים באזורי תעסוקה בעיר.

פירוט התכנית

דיון משלים בהמשך להחלטת ועדת המשנה מס' 20250008 מתאריך 6.08.2025 לשוב ולדון בעניין תמהיל ומס' יחידות הדיור.

הערות בדיקה:

בישראל, כמו במדינות רבות אחרות, אזורי תעסוקה נבנו ברובם כמונו-פונקציונליים – כלומר, ייעודם העיקרי הוא למסחר, משרדים ו/או תעשייה אשר לרוב מנותקים מרקמת המגורים העירונית. גישה זו גוררת עמה עומסי תנועה הגוזלים זמן רב, ואף מובילה לניצול לא יעיל של משאב הקרקע.

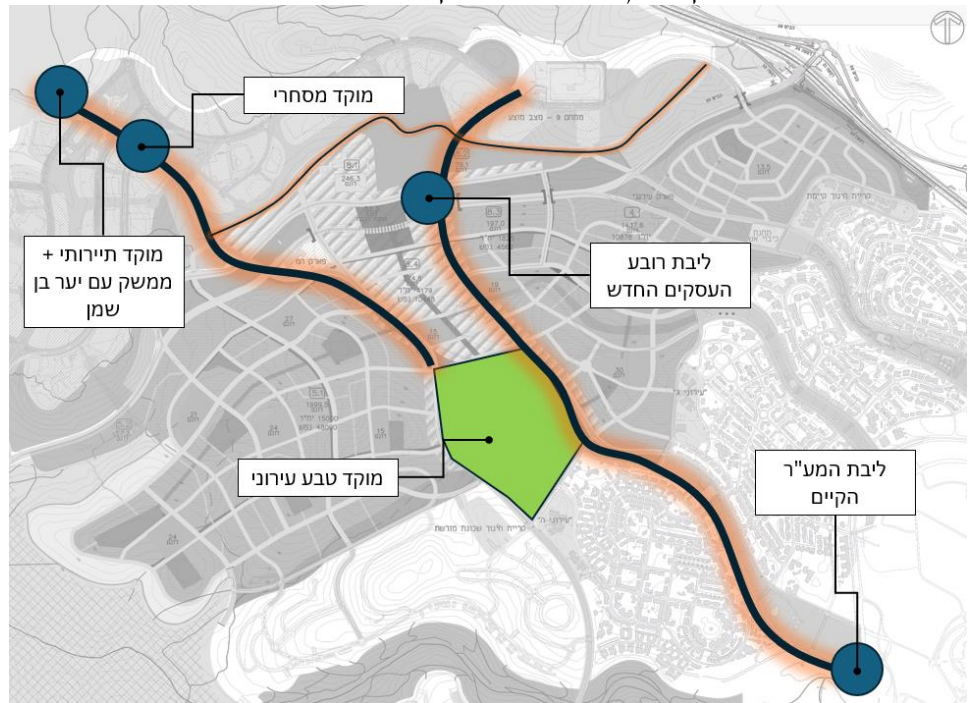
שינויים ותמורות בשוק התעסוקה בארץ ובעולם, בצל משברים בשנים האחרונות, ולצד מגמות של תכנון עירוני מקיים, עירוב שימושים וצמצום התלות ברכב פרטי, הובילו לשילוב מגורים מיוחדים באזורי תעסוקה.

לבקשת חברי הוועדה המקומית, בוצעה עבודת רקע במטרה לבחון ולשקף אתגרים והזדמנויות בשילוב מגורים מיוחדים באזורי תעסוקה בעיר.

בוצעה בחינה של הקשרים התכנוניים ואורבניים של הפארק הטכנולוגי ושל מרכז עינב. בחינה זו מעלה כי נכון להתמקד בשלב זה בפארק הטכנולוגי אשר מתוכנן להוות חלק רציף מהמרחב הבנוי בעיר.

במערך העירוני הקיים והמוצע, נראה כי ישנה הזדמנות להעצמת השימושים המעורבים לאורך רחוב השדרה המרכזית - ציר המשכי המתאפיין בשילוב שימושי פנאי, מסחר ומשרדים, המסתיים בשער כניסה ליער בן שמן ולצידו מגרש בייעוד מלונאות בהיקף משמעותי.

לאור האמור, שילוב דיור לאורך השדרה המרכזית בפארק הטכנולוגי מהווה הזדמנויות תכנונית וכלכלית משמעותית לחיזוק המרקם העירוני, להגברת הנגישות למקומות תעסוקה, ולשיפור איכות החיים של תושבי העיר במטרה ליצור סביבות עירוניות בנות קיימא, תוססות ואטרקטיביות.



עקרונות מוצעים לתכנון:

1. **תמהיל יחידות דיור** – תוספת שימוש למגורים במרקם של תעסוקה ופנאי לא תוכל להוות שכונת מגורים אוטונומית. יחידות הדיור לא יקבלו שירותים ציבוריים בסף הבית כמקובל בשכונות העיר ועל כן תוספת זו תידרש להיות ברובה המכריע דירות קטנות/מיקרו.

מס' דף: 2:

2. כמות יחידות הדיור – תוספת יחידות הדיור תהיה כזו שלא תכשיל את השימוש העיקרי במרחב לתעסוקה ופנאי, אלא תהווה רובד תכנוני נוסף.
3. ביצוע הדרגתי – בשלב זה, בו רב הנסתר על הגלוי בנושא, מוצע לקדם פיילוט מוגבל לעירוב שימושים מסוג זה כאשר יש לקשור בין מימוש כלל השימושים וזכויות הבנייה במתחם לבין תוספת השימוש למגורים.
4. בחירת חלופות ואיכויות תכנוניות – הוועדה המקומית תדרוש לבחון חלופות של מודלים משולבים תוך מתן פתרון תכנוני לצמצום קונפליקטים בין מגורים לשימושים השונים – הקיימים והעתידיים במרחב.
5. תשתיות קהילתיות וסביבתיות – מתן מענה לתשתיות אלו ייבחן ע"י הוועדה המקומית כחלק בלתי נפרד מהפרויקט ויהיה באחריות מלאה השל היזם.

המלצת הצוות המקצועי:

1. לאמץ את העקרונות לתכנון הנ"ל ובאמצעותם לבחון פרויקטים שיציעו תוספת שימושי מגורים לאורך השדרה המרכזית בפארק הטכנולוגי.
2. כל פרויקט/ חלופה תיבחן לגופה - קידום תכניות מסוג זה יהיה בהמלצת הוועדה המקומית.
3. תמהיל ומס' יחידות הדיור, מענה לצרכי ציבור והיחס שלהם לשימושי המסחר והתעסוקה ייבחנו ע"י הוועדה המקומית באופן פרטני בכל תכנית שתקודם באמצעות נספח פרוגרמה.

דיון פנימי/פומבי:

מהנדס העיר הציגה את החידוד באשר לנושא תמהיל יחידות הדיור והתייחס לשאלות/הבהרות של חברי הוועדה.
התקיימה הצבעה.
אושר פה אחד.

ה ח ל ט ה:

1. לאמץ את העקרונות לתכנון הנ"ל ובאמצעותם לבחון פרויקטים שיציעו תוספת שימושי מגורים לאורך השדרה המרכזית בפארק הטכנולוגי.
2. כל פרויקט/ חלופה תיבחן לגופה - קידום תכניות מסוג זה יהיה בהמלצת הוועדה המקומית.
3. תמהיל ומס' יחידות הדיור, מענה לצרכי ציבור והיחס שלהם לשימושי המסחר והתעסוקה ייבחנו ע"י הוועדה המקומית באופן פרטני בכל תכנית שתקודם באמצעות נספח פרוגרמה.