



נספח ב – הנחיות מקור

ניהול משולב הכולל שיתוף פעולה ועבודת צוות של מומחים ובעלי עניין החל משלבי התכנון המוקדמים של הפרויקט.

1. יוגדר **חזון** לאורו יתוכנן הפרויקט ומתוכו יגזרו **המטרות והיעדים** של התכנון ובכלל זה מטרות ויעדים שמטרתם **קידום תכנון בר קיימא**.
2. יאספו נתונים ומידע הנוגעים **למאפיינים הפרטניים של השטח והמיקום** בו יבוצע הפרויקט הטופוגרפיה, הקרקע, האקלים, האקולוגיה, האוכלוסייה וכד'.
3. הפיתוח והבינוי יתבצעו בהתייחסות **לאופיו של המרקם** הבנוי הקיים במרחב בו מתבצע הפרויקט ובסמוך אליו. תשלב **בינוי, פיתוח ותנועה**,
4. תבטיח תיאום ויכולת **מימוש לכלל הפונקציות הנדרשות** מבחינה פרוגרמטית בתא השטח.
5. תציג את **שלביות** הבניה של הפרויקט.

תמהיל הדיור

תמהיל דיור מגוון כולל דירות בגדלים שונים מאפשר בחירה של מגורים, היצע רחב, והעונה על צרכים של אוכלוסיות מחתכים סוציו אקונומיים שונים, בגילאים ובתקופות חיים שונות.

1. לפחות 40% דירות **קטנות מ 75 מ"ר**
2. 30% עד **100 מ"ר**.
3. 20% מעל **100 מ"ר**.
4. לכל הפחות 20% מיחידות הדיור בפרויקט יהיו **בנות השגה** ויועדו לזכאים לדיור בר השגה.

מבני ציבור רב שימושיים

מבני ציבור רב שימושיים תורמים לניצול יעיל של הקרקע ולייעול השימוש בתשתיות הבינוי. תכנון חללים רב, רב שימושיים: ליצירת מבנה פעיל ברוב שעות היממה.

1. **שימושיים**: חיזוק שותפויות עם תושבים בשכונה.
2. **עמדה**: משפיע על המשכיות רשת ההליכה וליצירת מרחב הרחוב.
3. **שילוב מגוון שימושים**: תחת מבנה אחד בתכליות משתנות.

עירוב שימושי קרקע

עירוב שימושי קרקע מייצר מרחבים עירוניים תוססים, הקטנת נסועה ואת ההשלכות השליליות הנובעות ממנה מעודד כלכלה מקומית.

1. **מס שימושיים**: 10% מהמבנים בתוכנית יכללו שני שימושים עיקריים שונים או יותר.

בינוי מלווה רחוב

בינוי מלווה רחוב יוצר דפנות בנויות ורציפות לרחוב ומגדיר את חלל הרחוב. מייצר מרחב ציבורי מעניין, בטוח ומעודד הלכתיות מגדיל את מגוון האפשרויות ליצירת מסחר במפלס הרחוב.

1. **רצף בנוי**
2. **אינטראקציה** בין המרחב הפתוח למרחב הבנוי
3. **חלק ממרקם כולל**.
4. **גובה יחסי**: לפחות 80% מאורך הדפנות הבנויות בפרויקט יהיו בגובה השווה/גדול ממחצית רוחב הרחוב,

חיבור למרחב הבנוי

מיקום או תכנון הפרויקט כך שמערך הרחובות ורשת ההליכה יקשרו בינו לבין המרחב הבנוי סביבו, יגדיל משמעותית את מידת החיבוריות בין הפרויקט החדש לבין המרחב הבנוי הקיים והעתידי ויתרום ליצירת זיקות וקשרים בין החלקים השונים.

1. **רשת ההליכה**: תכלול לפחות **100 צמתים לקמ"ר**.
2. **מרחק הליכה**: לפחות 75% מיחידות הדיור בפרויקט יתוכננו במרחק הליכה שלא עולה על 250 מ' ממגרש המיועד למסחר, תעסוקה או מבנה ציבור.

3. **הפרש הגובה:** במפלס הקרקע בין גבול המגרשים הפרטיים לרשת ההליכה, לא יעלה על 50 ס"מ.
4. **מיתון תנועה:** אזורי המגורים יוגדרו כאזור מיתון תנועה ויתוכננו בהם אמצעים למיתון התנועה המוטורית ולהגבלת מהירותה.
5. **רציפות מדרכות או מסלולי הליכה:** יאפשרו הליכה רציפה להולכי הרגל משני צדי הרחובות בפרויקט.
6. לא יתאפשרו רחובות ללא מדרכות או עם מיסעה לכלי רכב מנועי למעט רחובות משולבים.
7. **חניה לאופניים:** ברחוב ששימושו העיקריים תעסוקתיים או מסחריים ימוקמו מתקני בכל 100 מטר במוצע ל- 10 זוגות אופניים לפחות.

תחבורה ציבורית

מערכת התחבורה הציבורית תחבר בין חלקי השכונה והמוקדים המרכזיים בתוכה, ובינה לבין המוקדים העיקריים בעיר ובמטרופולין תוך הבטחת תדירות גבוהה וזמן הגעה סביר.

מרחק הליכה:

1. לפחות 80% מכניסות המבנים בפרויקט יהיו במרחק הליכה עד כ 350 מטר מתחנת אוטובוס וכ 500 מטר מתחנת REWAY.
2. לפחות 50% מהמגרשים המיועדים למסחר ולמבני ציבור, יהיו במרחק הליכה שלא עולה על 250 מטר מתחנת תח"צ.

שטחי תפעול וחניה

חניה היא שימוש קרקע שאינו סביבתי, חברתי או כלכלי היות וגוזלת שטח נרחב, מעודדת שימוש ברוב הפרטי, מגבירה זיהום אוויר ועלולה לצמצם את השטח המחלחל.

1. **פתרון לחניה:** לפחות 75% ממקומות החניה ימוקמו בתת הקרקע או יאוגמו במגרשים ציבוריים או סחירים המשרתים את כלל השכונה או במבנים ייעודיים.
2. **מכפילי חניה:** לא יתאפשר פתרון חניה

רשת העצים ומיתון תופעת "אי החום" העירוני

עצים מהווים נכס משמעותי במרחב העירוני. הם תורמים להפיכת המרחב לנעים ומוצל ולכן מעודדים הליכה שהייה ופעילות במרחב הציבורי. בנוסף, הם מסייעים לשפר את איכות האוויר, מסייעים בהתמודדות עם הנגר העילי ומהווים כר להתפתחות בתי גידול וטבע עירוני.

1. **צפיפות העצים:** לפחות עץ אחד שלא יפחת מגודל 8 , לכל 10 מטרים אורך מדרכה, במוצע.
2. **גודל בתי השורשים:**

- a. לא יפחת מ8 קו"ב,
- b. רצועת קרקע רציפה תעלת שתילה
- c. בור שתילה לא יפחת מ2 מ' אורך 1.5 X מ' רוחב,
- d. איכות הקרקע,
- e. ניצול מי נגר להשקיה.

3. **אמצעי הצללה:** לפחות 30% מהשטח במשטחים וגגות מגוננים, עצים וצמחי כיסוי