

ינואר | 2021

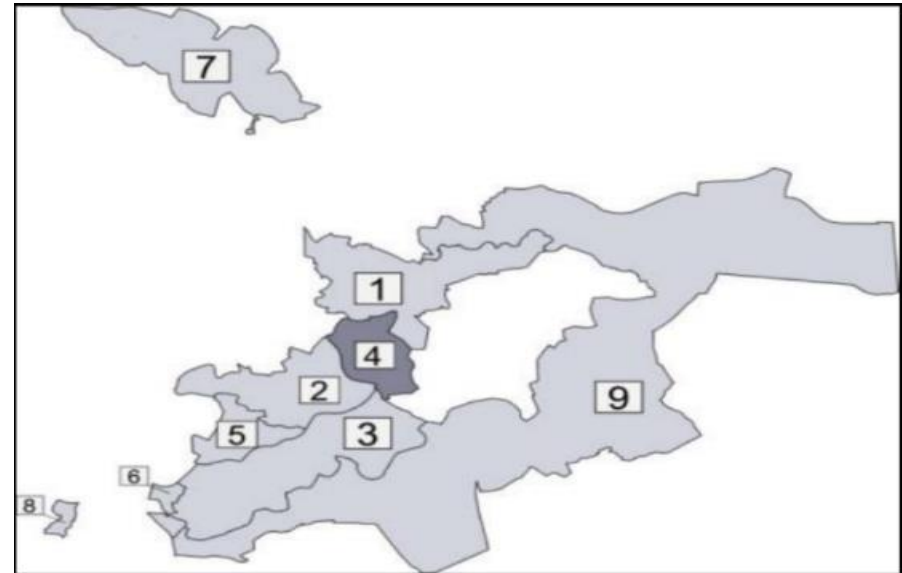
המחלקה לתכנון אורבני

מסמך מדיניות לאזור תעשייה ג' נוף הגליל

הגשה לוועדת משנה נוף הגליל

מסמך מדיניות זה נועד להגדיר את מדיניות התכנון והפיתוח של אזור תעשייה ג' כתשתית להכנת תכניות מפורטות. המסמך נערך בהתבסס על דרישת תכנית המתאר הכוללנית ליישוב נוף הגליל (212-0137604).

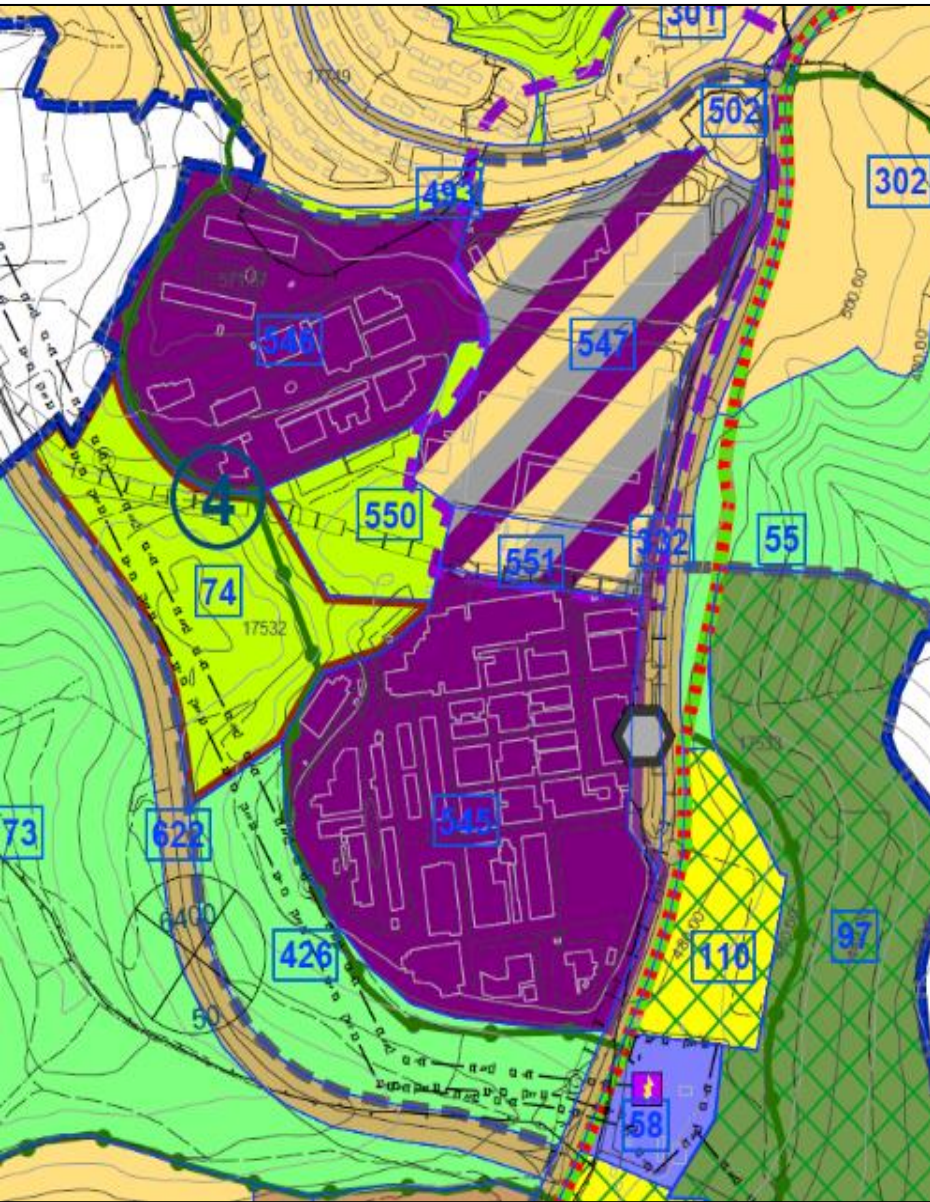
תכנית המתאר הכוללנית ליישוב נוף הגליל
 (212-0137604) אושרה במרץ 2019.
 התכנית מחלקת את היישוב ל-9 מתחמים.
 "אזור תעשייה ג'" נמצא בתוך מתחם 4,
 הממוקם מצפון לשכונת נוף יזרעאל



חלוקה למתחמים בתכנית המתאר. מתחם 4 מודגש.

תכנית המתאר קבעה יעד לחיזוק תפקודה של העיר כמרכז תעסוקה, תעשייה, מסחר ושירותים, בין היתר ע"י חיזוק

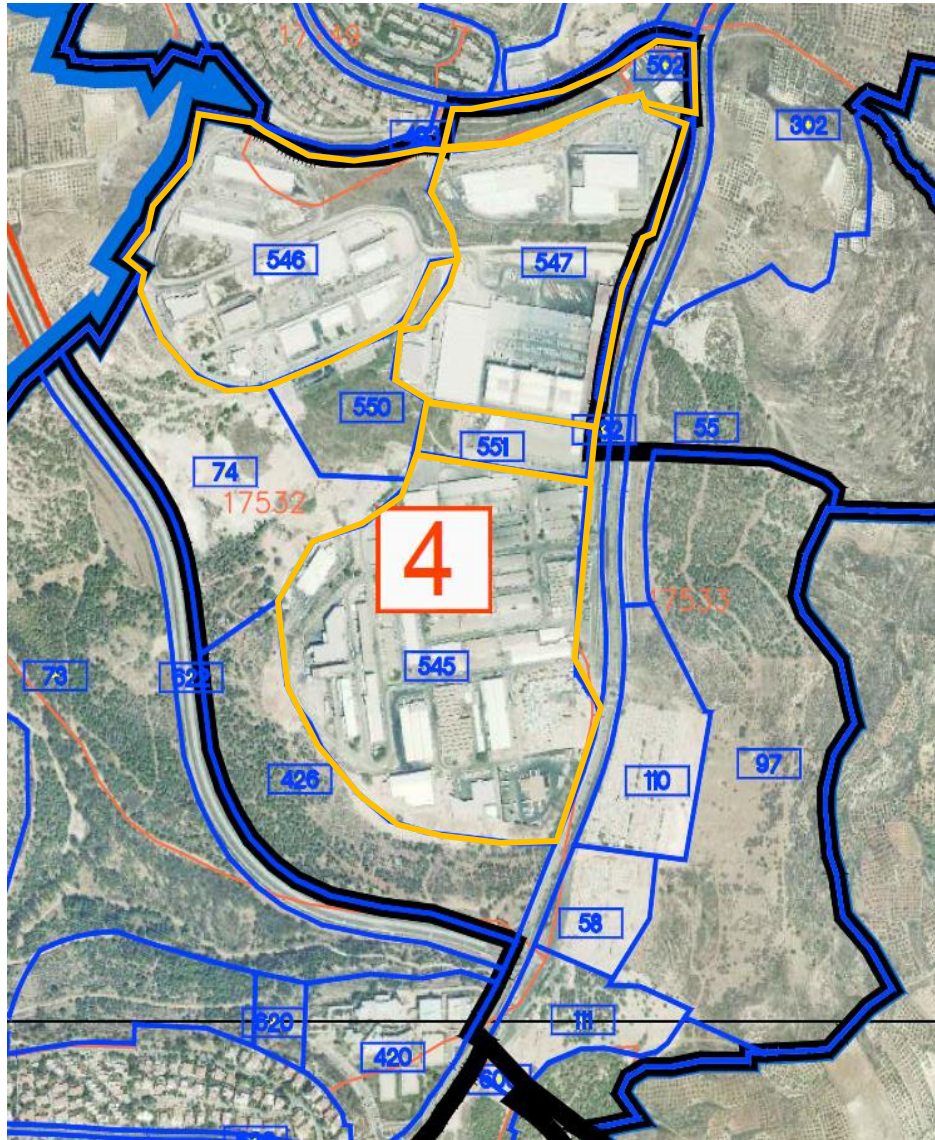
אזור תעשייה ג' והפיכתו לאטרקטיבי יותר, תוך ניצול יתרונותיו היחסיים והעצמת זכויות הבנייה בו.



מגורים, מסחר ותעסוקה	
תעסוקה	
שטח ציבורי פתוח	
ספורט ונופש	
שטחים פתוחים	
בית קברות	
דרך מאושרת	
טיילת	
ציר מערכת הסעת המונים	
ציר הולכי רגל	
מסוף מתע"נ	

תא שטח	ייעוד
545	תעסוקה
546	תעסוקה
551	מגורים, מסחר ותעסוקה
547	מגורים, מסחר ותעסוקה
502	מגורים
550	שצ"פ
74	שצ"פ
426	שטח פתוח
97	שמורת טבע
58	מתקנים הנדסיים
110	בית עלמין
111	בית עלמין

סה"כ (מ"ר)	תוספת למאושר (מ"ר)	מצב מאושר (מ"ר)	
48,000	48,000	0	מגורים
70,000	17,000	53,000	מסחר
303,500	1,300	302,200	תעשייה ותעסוקה
421,500	66,300	355,200	סה"כ



תאי שטח רלוונטיים בתוך מתחם 4

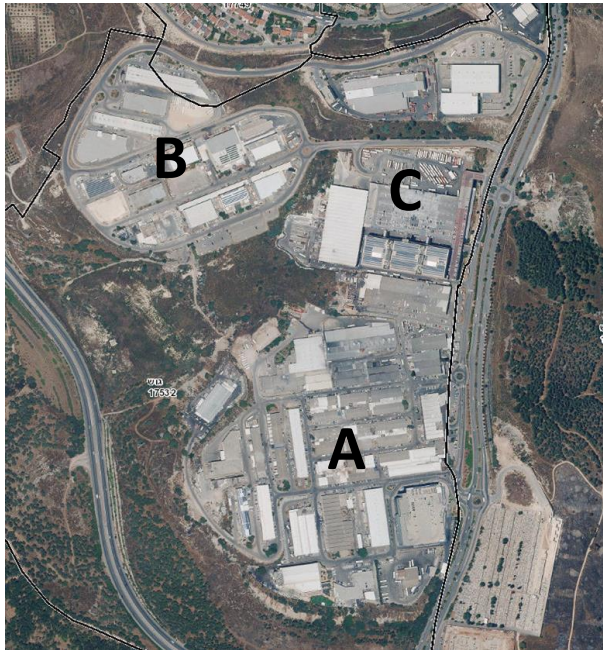
תכנית המתאר קובעת כי תכניות מפורטות במתחם 4 יאושרו בכפוף להתאמתן למסמך מדיניות כולל לתאי שטח 547, 546, 545, 551. עוד קובעת תכנית המתאר כי תאי שטח 547 ו-502 יפותחו כשתי יחידות משלימות וקשורות אחת לשנייה, ולכן מסמך מדיניות זה יחול גם על תא שטח 502.

התפלגות הבנייה לפי המתחמים והשימושים

ע"פ נתוני ארנונה של העירייה, ניתן לראות כי אזור A מרכז את רוב שטחי העסקים. סוגי הנכסים בשלושת האזורים יחדיו מתחלקים באופן די דומה בין מלאכה ותעשייה לבין משרדים, מסחר ושירותים. כמו כן, קיימים בשטח מוסדות השכלה ומוסדות עירייה בשיעור נמוך.

שיעור סוג הנכס מתוך כלל המתחם (%)	סה"כ	אזור התייחסות			סוג נכס
		C	B	A	
42%	139,275	3,743	63,148	72,383	מלאכה ותעשייה
38%	126,309	18,599	25,478	82,231	בתי עסק באזור א' (מסחר, משרדים ושירותים)
7%	22,387	419	10,964	11,004	מוסכים ומתקני שטיפה
5%	15,661		6,277	9,384	אולם שמחות כנסים ואירועים
3%	8,915	8,819		96	קרקע תפוסה
3%	8,726	2,746		5,980	משרדים ומתן שירותים
1%	2,959		1,549	1,410	תחנות דלק ומתקני שטיפה
1%	1,849		1,849		קרקע תפוסה ת. מינימום
0%	1,288			1,288	מסעדות, מזנונים
0%	1,115	986		129	מתקני נופש, ספורט ובריכת שחיה
0%	831	282		549	מוסדות השכלה, מכללות
0%	449			449	מוסדות עירייה
0%	59		59		סניף דואר פרטי
100%	329,822	35,595	109,324	184,903	סכום כולל
-	100%	11%	33%	56%	שיעור האזור מתוך כלל המתחם (%)

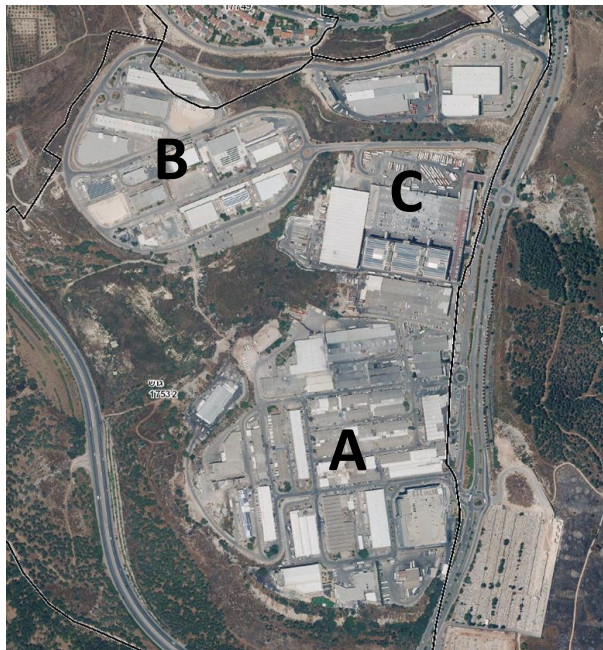
- האזור מאופיין במבנים ישנים, בני קומה אחת, אשר משמשים ברובם למלאכה (מוסכים, חשמלאות רכב, נגריות, רפדיות), תעשייה קלה, ואחסנה.
- מרבית המבנים במתחם נבנו בשנות ה-70 ואיכותם ירודה (מעין "פריקסטים").
- גם רחובות המתחם ישנים, ומשמשים בעיקר למעבר של רכבי אספקה ומשאיות.
- בחלק מהאזור ישנה הצטברות אשפה והתוצאה החזותית של כל אלו היא אזור מוזנח ולא נעים לשהייה. לאור זאת, דופן הרחוב אינה מעודדת הליכה ושימוש במרחב כחלל אורבני.
- בחלקו הדרומי של המתחם פועל "מרכז המזון" (מבנה מסחרי חדש בן 5 קומות, בגובה של 36 מ'), אולם אירועים (ניו גרנד פאלאס), ומסוף אגד.
- בחלק הצפון מערבי של המתחם ישנה תחנת דלק וריכוז מסחרי קטן במתחם שסביבה



עיקר הבנייה (85%) במתחם מיועדת לשימושי מסחר, שירותים מלאכה ותעשייה (מיעוט משרדים).

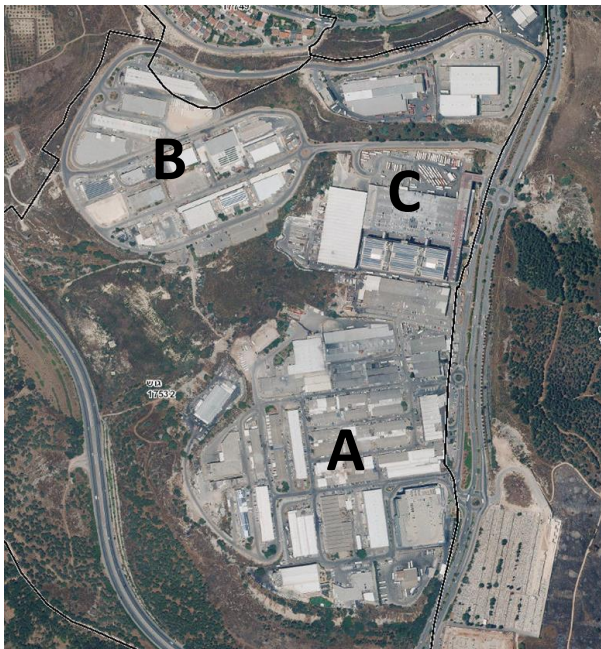
שיעור סוג הנכס מתוך כלל המתחם (%)	סה"כ	רחוב			סוג נכס
		הפריון	העבודה	היצירה	
44.5%	82,231	1,904	71,154	9,173	בתי עסק באזור א' (מסחר, משרדים ושירותים)
39.1%	72,383	9,105	21,048	42,229	מלאכה ותעשייה
6.0%	11,004	2,478	3,690	4,836	מוסכים ומתקני שטיפה
5.1%	9,384		9,384		אולם שמחות כנסים ואירועים
3.2%	5,980		5,054	926	משרדים ומתן שירותים
0.8%	1,410	1,410			תחנות דלק ומתקני שטיפה
0.7%	1,288	853	344	91	מסעדות ומזנונים
0.3%	549		448	101	מוסדות השכלה, מכללות
0.2%	449		449		מוסדות עירייה
0.1%	129		129		מתקני נופש, ספורט ובריכת שחיה
0.1%	96		96		קרקע תפוסה
100%	184,903	15,750	111,797	57,356	סכום כולל במ"ר

האזור מאופיין בבנייה חדישה ומודרנית יותר מזו שבמתחם A, שהחלה סביב שנות ה-2000. המבנים בני 2-4 קומות. רוב השטח בנוי, למעט 2-3 מגרשים. המתחם מיועד ברובו למלאכה ותעשייה.



שיעור סוג הנכס מתוך כלל המתחם (%)	סה"כ	רחוב			סוג נכס
		הצורף	המעיין	הגביש	
57.8%	63,148	20,055	6,228	36,865	מלאכה ותעשייה הר יונה
23.3%	25,478	1,211	15,980	8,288	בתי עסק באזור א' (מסחר, משרדים ושירותים)
10.0%	10,964	385	10,579		מוסכים ומתקני שטיפה
5.7%	6,277		6,277		אולם שמחות כנסים ואירועים
1.7%	1,849			1,849	קרקע תפוסה ת.מינימום
1.4%	1,549	1,549			תחנות דלק ומתקני שטיפה
0.1%	59	59			סניף דואר פרטי
100%	109,324	23,259	39,063	47,002	סכום כולל

- באזור זה שימושים מעורבים: מסחר, משרדים, תעשייה ואחסנה
- בשטח ממוקם מבנה תעשייה ישן (City 1) המשמש כיום לטובת שטחי מסחר ומשרדים (משרדי לשכת האוכלוסין ולשכת התכנון המחוזית) בקומות עליונות ושימושי מלאכה ותעשייה בקומות התחתונות.
- המתחם כולל שטחי חנייה נרחבים לרכב פרטי, שטחי חנייה לאוטובוסים ומוסך אוטובוסים.

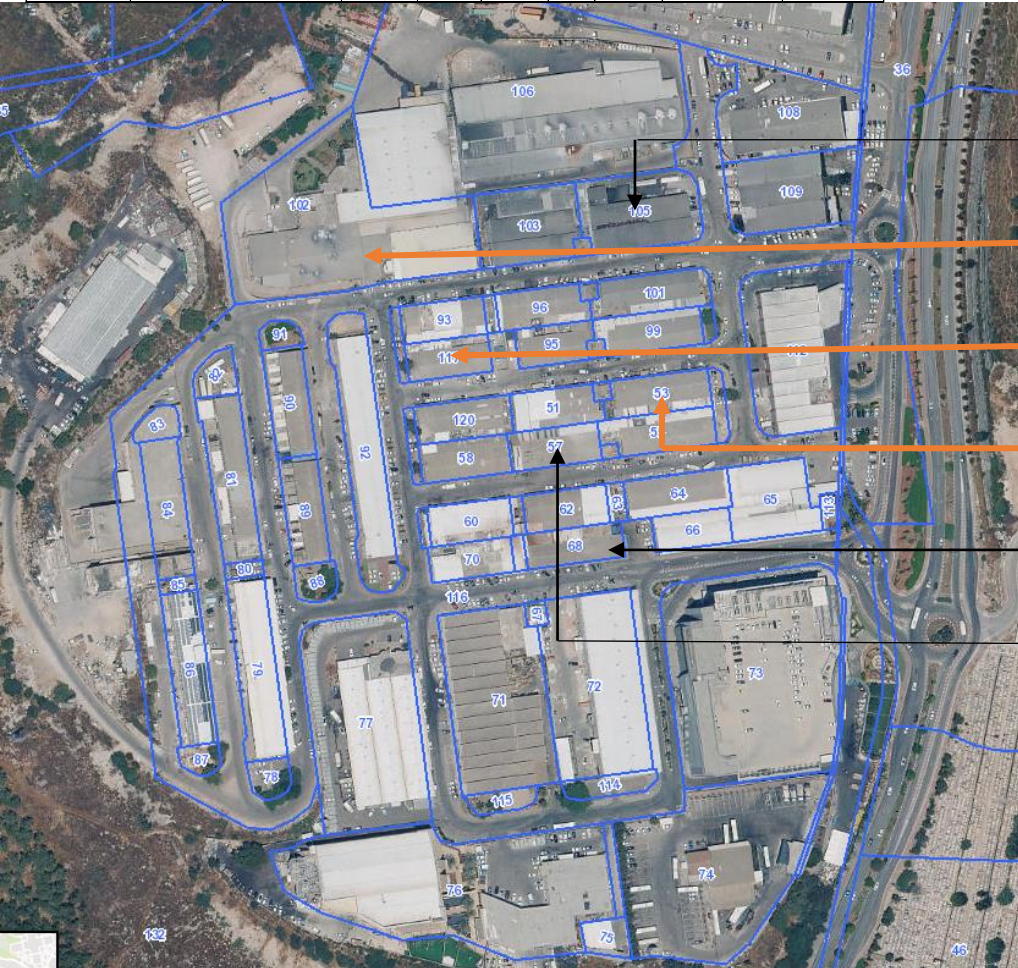


שיעור סוג הנכס מתוך כלל המתחם (%)	סוג נכס	
	רחוב	מעלה יצחק
52.3%	18,599	בתי עסק באזור א' (מסחר, משרדים ושירותים)
24.8%	8,819	קרקע תפוסה
10.5%	3,743	מלאכה ותעשייה
7.7%	2,746	משרדים ומתן שירותים
2.8%	986	מתקני נופש, ספורט ובריכת שחיה (לא ברור השימוש בפועל)
1.2%	419	מוסכים ומתקני שטיפה
0.8%	282	מוסדות השכלה, מכללות
100%	35,595	סכום כולל

מבדיקת בעלות מדגמית של כ- 20 חלקות שונות בגוש 17532 נמצא כי קיימים מספר גופים "חזקים" המחזיקים בבעלות של החלקות שבייעוד תעשייה כגון חב' "מבנה תעשייה בע"מ" (חב. " מבנה" כיום). מבנה בעלות זו יכולה לאפשר לקידום מהיר יותר של פיתוח האזור מתוך אינטרסים כלכליים להשבחת הנכסים שבעלותם.



מחיר למ"ר קרקע	שימוש	מחיר	שטח מגרש	חלקה	גוש	תת אזור	אזור ראשי	כתובת	תאריך
8,319 ₪	תעשייה	70,221,430 ₪	8,441	102	17532	1	A	החרושת 4	03/12/2018
2,716 ₪	תעשייה	2,808,000 ₪	1,034	68	17532	2	A	העבודה 73	22/11/2018
6,684 ₪	תעשייה	7,780,500 ₪	1,164	53	17532	2	A	היצירה 83	26/04/2018
5,342 ₪	תעשייה	5,000,000 ₪	936	117	17532	2	A	היצירה 88	26/09/2017
2,894 ₪	תעשייה	2,983,500 ₪	1,031	57	17532	2	A	הפרוץ 82	16/07/2017
3,198 ₪	תעשייה	8,190,000 ₪	2,561	105	17532	1	A	החרושת 4	15/02/2017



חלקה 105
2,561 ₪ למ"ר

חלקה 102
8,319 ₪ למ"ר

חלקה 117
5,342 ₪ למ"ר

חלקה 53
6,684 ₪ למ"ר

חלקה 68
2,716 ₪ למ"ר

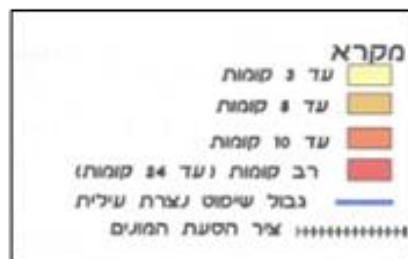
חלקה 57
2,983 ₪ למ"ר

ניתן לראות לפי העסקאות שנעשו באזור בשלוש שנים האחרונות, כי קיימת שונות במחירים הנובעים ככל הנראה מהפעילות של המחזיקים בנכס ומיקומו של הנכס לפוטנציאל עתידי.

בנוסף עסקה מדווחת שטרם נרשמה ברשות המיסים היא במתחם קניון סיטי 1 שנרכש על ידי חברת "רני צים" במחיר של 97 מיליון ₪. הקניון מצוי על חלקה 134 בגוש 17532 בשטח של 54,306 מ"ר בייעוד מסחר ומשרדים, העסקה משקפת מחיר של כ- 1,800 ₪ למ"ר קרקע.

עקרונות מנחים לתכנון המוצע – עירוב שימושים והעצמת זכויות לצד תחנת המתע"ן

- עקרונות התכנון העירוני כוללים מעבר מעקרונות איזור לעירוב שימושים: תעסוקה, מגורים, בילוי ועוד, לרבות ברמת המתחם, המבנים והבניין הבודד, ליצירת מרקם חיים בריא ותוסס, עם רציפות פעילות לאורך שעות היום וימי השבוע.
- עירוב השימושים מהווה מנוע לתהליך של פיתוח בר קיימא וכלי יעיל לשמירת משאבי הקרקע ע"י הגברת הצפיפות והגדלת נפחי והיקפי הבניה ברדיוס 500 מטר מתחנת הרכבת הקלה
- תכנית המתאר ייעדה את תאי השטח 502, 547, 551 באזור C, לייעודי מגורים או מעורבים למגורים מסחר ותעסוקה. ייעודי המגורים יכול ויהיו מגורים מוגדרים לאוכלוסיות ספציפיות, כגון מעונות סטודנטים וצעירים, דיור מוגן ודיור לעצמאיים בגיל השלישי, כולם ייעודי מגורים שאינם דורשים מערך שלם של מוסדות חינוך תקינים.



נספח עיצוב עירוני מתוך תכנית המתאר



תכנית המתאר הגדירה בתוך מתחם 4, שלושה אזורי התייחסות: A, B, C, מהם באזור B – אזור התעשייה הר יונה נוצלו מרבית זכויות הבניה והוא אזור תעשייה מחוץ לרדיוס תחנת הרכבת הקלה ולכן פחות מתאים לשימושים מעורבים. המשך הניתוח מתייחס לכן לאזורי התייחסות A ו C.

הליכתיות (Walkability)

- תכנון ועיצוב עירוני לעידוד הפיכת המתחם למרחב הליכה נוח, מוצל, סביב מוקד תחנת הרכבת הקלה וממנו ברדיוס של כ 500 מטר. להליכתיות השפעות בריאותיות, אקולוגיות וכלכליות. עידוד מרחב להולכי רגל כולל כמובן את הטיילת הנופית צפון דרום לאורך ציר שדרות מעלה יצחק, אך גם רחובות להולכי רגל בלבד-מדרחובים, או משולבים עם תנועת רכב אך יתרונות ברורים להולך הרגל, באמצעות מדרכות רחבות, שדרות עצים מצילות .
- בתשריט המצ"ב מסומנים שני צירים להולכי רגל/אופניים האחד מצפון לדרום והשני- ציר משני " ירוק" מזרח- מערב המקשר בין שטח טבע ממזרח לשדר' מעלה יצחק ועד מרכז הספורט הגדול (ברמה העירונית) המצוין בתכנית המתאר.

הגדלת אחוז הכיסוי של צמרות עצים במרחב העירוני (UTC-Urban Tree Canopy)

- הגדלת היקף השטח בכיסוי צמחיה מעוצה במרחב העירוני הבנוי, לתועלות סביבתיות-אקלימיות, אקולוגיות וחברתיות-כלכליות. להגדלת שטחי הצמחיה בעיר השפעה ישירה לקבלת צל אך גם למיתון השפעת שינויי האקלים, הקטנת תופעת אי החום העירוני והגדלת המגוון הביולוגי. השטחים הירוקים יכולים לכלול גם שטחי חקלאות עירונית בשולי המתחם או על גגות מבנים נמוכים. מוצע לעודד שילוב צמחיה בתוך ועל הבינוי, על גגות, מרפסות וחזיתות מבנים

חיבוריות ורציפות של שטחי טבע ונופש

- תכנית המתאר קוראת לתכנון מערכת שבילים בין המתחם הבנוי לבין תאי השטח 97 (שמורת טבע) ו-55 (שטח טבע- ציבורי פתוח). מוצע לפתח ציר הולכי רגל ראשי הניצב לטיילת הראשית (צפון דרום), בכיוון מזרח מערב והמחבר את תא השטח 74 המיועד למרכז ספורט שיפותח כמרכז איכותי משולב טבע עירוני, בקצה המערבי, דרך המרכז של המתחם בקרבת תחנת הרכבת הקלה, ואל שטחי השמורה והטבע בקצה המזרחי.

מסחר

- המסחר יהיה פרוס ככל האפשר לאורך הרחובות ולא במרכזים סגורים על מנת לייצר רחובות פעילים בהתאם למשטר עירוניות, להוציא חריגים של מסחר ופנאי מתמחים / יחודיים, בעלי תרומה לאופי המתחם.
- לבחון בחיוב במידה ויוצעו מוקדים מסחריים המשתלבים באופן אינטגרלי עם הרחובות בסביבה

גובה ואינטנסיביות הבנייה

- מוצע ליצור שילוב של בינוי מרקמי מלווה רחוב עם ארקדות לאורך הרחובות הראשיים והמשניים (עם ובלי עמודים), עם דגשים, במוקדים מוגדרים, על פי מגבלות נספח העיצוב העירוני.
- מוצע לעודד יצירת מערך שימושים מעורב באמצעות היקף זכויות הבניה מוגדל למתחמי משנה גדולים יחסית המאפשרים שילוב נכון של בניה מרקמית

גמישות בפריסה

- מוצע שלא להגביל הבינוי בשימושים מעורבים ולאפשר גמישות ולאזן דווקא במתחם 3

פתיחות לנוף הגליל

- התכנון של השטחים הפתוחים והנפחים הבנויים יעשה תוך שמירת הפתיחות המרבית אל הנוף הפתוח סביב

תכנון מוטה תחבורה ציבורית

- המתחם נהנה מנגישות טובה דרך רחוב מעלה יצחק המהווה את הדרך המרכזית של היישוב בציר צפון-דרום. מתוכנן ציר רק"ל במסגרת תת"ל 56, הצפוי להוסיף חמש תחנות רק"ל בתוך נצרת עילית, אחת מהן בתוך מתחם 4 (בין אזור התייחסות A ל-C), בצמוד לדרך מעלה יצחק. במסגרת התת"ל מתוכנן גם חניון "חנה וסע".
- יש להבטיח אפשרות לנגישות ראויה ע"פ המלצות יועץ תנועה והרחבת זכויות הדרך ברחובות החרושת, העבודה, והציר המחבר ביניהם.
- **לאורכו של מעלה יצחק ובסמוך לתחנת הרק"ל המתוכננת נדרשת העצמת זכויות הבנייה לטובת תעסוקה בשל הנגישות הגבוהה המתאפשרת מאמצעי התחבורה.**
- נופית – קו הרכבת הקלה שאמורה לפעול החל מ-2026 ותחבר את נוף הגליל- נצרת לחיפה, תשנה מהותית באופן ישיר את כל המציאות התחבורתית העירונית הפנימית (5 תחנות) והבינעירונית לחיפה ולמרכז הארץ, ובאופן עקיף תשפיע על מערך שימושי הקרקע והפעילות הכלכלית של תושבי העיר.
- התפתחויות נוספות הצפויות בטווח הבינוני – ארוך בישראל ובעולם – מעבר לתחבורה ציבורית שיתופית – על בסיס רכבים אוטונומיים, ושינוי מושגי תחבורה כשרות במקום רכבים פרטיים
- שני שינויים אלה יאפשרו בתכנון העירוני הצפוי, הקטנת שטחי דרכים וחניות לרכב, והגדלת השטחים להולכי רגל ולצמחיה . ההשלכות:
- עדיפות להליכתיות ולשבילי אופניים על פני תנועה מוטורית
- חניות מרוכזות במוקדים ייעודיים ולא ברמת מתקן בודד ככל האפשר
- חלק מהרחובות יהיו בגדר מדרחובים משולבים

מסמך המדיניות מציע חלוקה לשלושה מתחמי משנה



B

מתחם מזרחי
(מצפון לציר הרק"ל)

מתחם תעסוקה ומלאכה

C

מתחם צפוני
(מצפון לציר הרק"ל)
מתחם תעסוקה, מסחר
ומגורים

A

מתחם דרומי
(מדרום לציר הרק"ל)
מתחם תעסוקה, מסחר
ובילוי

מסמך המדיניות מציע חלוקה לשלושה מתחמי משנה

אזור	שימוש עיקרי	הערות	שטח (דונם) לייעוד עיקרי (לא כולל דרכים, שצ"פ וכיוצ"ב)	קו בניין	גובה בניוי	תכסית	רח"ק	עיצוב עירוני	זכויות בנייה (מ"ר) מאושר	סה"כ מוצע לאזור
אזור A	אזור תעסוקה מסחר ובילוי: משרדים, תעשיות עתירות ידע, מחקר ופיתוח, היי-טק, מכוני מחקר, מכללות מרכזי קניות ובילוי	ייעוד של "תעשייה משולבת, מסחר ובילוי – תעסוקה "נקייה" ומסחר שאינם גורמים לפליטת זיהום אוויר/ עשן / ריח ולא מטילה מגבלות סביבתיות בשילוב עם קומת מסד של חזית מסחרית. מוצע להפריש עד 15% לצרכי ציבור לטובת שימושים עירוניים מתאימים כמוקדי ציבור	138.00	קו 0 לאורך ציר הרכבת הקלה, חנייה אחורית	עד 10 קומות לאורך קו הרק"ל וציר מעלה יצחק. עד 8 קומות בפנים המתחם.	0.60	4-3	בינוי של קומות מסד (כ- 3-4 קומות) + קומות גבוהות בנסיגה	204 אלף	286 אלף
	אזור	תעשייה/מלאכה בחלקו המערבי של המתחם	בחלקו המערבי של אזור A, יותר שימושים של תעשייה קלה ומלאכה	עד 8 קומות						
אזור B	אזור תעשייה ומלאכה מתחמים גדולים לתעשייה מסורתית בעיקר	ניתן למקם משרדים, שירותים ומסחר הקשורים במישרין לשימוש העיקרי. ניתן לאשר חנויות מפעל בהיקף מקסימלי של 10%	79.00	בהתאם לתב"ע קיימת	בהתאם לתב"ע קיימת			120 אלף	120 אלף	
אזור C	אזור תעסוקה מסחר ומגורים	תעסוקה "נקייה" ומסחר שאינם גורמים לפליטת זיהום אוויר/ עשן / ריח ולא מטילה מגבלות סביבתיות בשילוב עם קומת מסד של חזית מסחרית בתוספת מגורים ושימושי ציבור לצרכי המגורים. מוצע להפריש עד 5%-10% לצרכי ציבור ע"פ פרוגרמה פרטנית אם יידרש מענה למגורים	93.00	קו 0 לאורך ציר הרכבת הקלה, חנייה אחורית	עד 10 קומות לאורך קו הרק"ל וציר מעלה יצחק. עד 8 קומות בפנים המתחם.	0.60	4-3	בינוי של קומות מסד (כ- 3-4 קומות) + קומות גבוהות בנסיגה	134 אלף	134 אלף

אזור C – תאי שטח 547,501



- יצירת שדרה מרכזית מזרח-מערב בחזית מרכז הקניות הקיים סיטי 1, הקושרת בין הטיילת הראשית לאורך שדרות מעלה יצחק ורחוב התעשייה, לשדרה חדשה על בסיס רחוב קיים בכיוון צפון דרום והמחברת בין אזורי A ו C, מתחת לגשר במסלול הרק"ל.
- מבני ציבור בזיקה לאזור המגורים ולפי פרוגרמה פרטנית

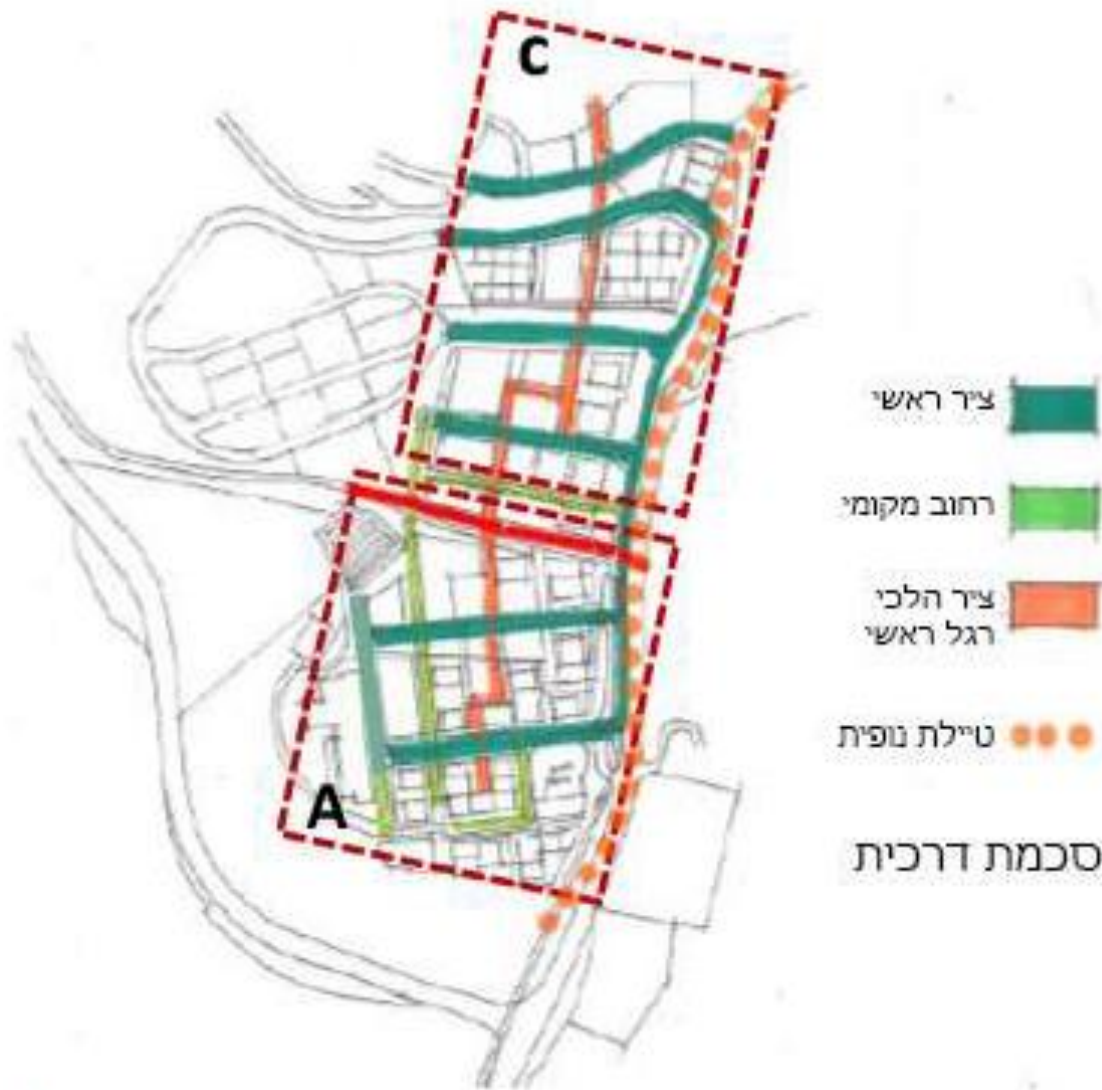
אזור A – תא שטח 546 הצמוד לתחנת הרק"ל

- יצירת מתחמי בינוי גדולים ע"י ביטול דרכים פנימיות /משניות והגדלת תכסית במתחמי הבינוי.
- יצירת רצף של מספר דרכים רחבות מלוות בשדרות עצים.
- יצירת כיכרות מגוננות כהרחבה של השדרות הראשיות .
- יצירת שדרה מרכזית בציר של תחנת הרכבת (על בסיס רחוב החרושת). הכוללת מספר פונקציות ציבוריות-תרבותיות כגון: מוזיאון עיצוב, מרכז תצוגה והדרכה לחדשנות לתעשייה ומלאכה, ושטחי מסחר ובילוי משלימים .
- השדרה המרכזית קושרת בין התחנה לבין הכניסה לחניון הציבורי של התחנה, הצמוד גם למתחם מרכז הספורט המתוכנן.
- בחלקו המערבי יותרו שימושים של תעשייה קלה ומלאכה



- התוכנית מציע בינוי גבוה יותר לאורך שדרת מעלה יצחק ובצידו הצפוני של קו הרק"ל המתוכנן
- בינוי מרקמי, עד 10 קומות לאור ציר הרק"ל ומעלה יצחק.
- הבינוי יכלול קומות מסד (3-4 קומות) בתכסית של כ 60% שמעליהם קומת עליונות בנסיגה בתכסית מצומצמת
- גובה הבינוי ברחובות הפנימיים יהיה בגובה של עד 8 קומות





- התוכנית מציעה סכמת תנועה הנסמכת על טיילת ראשית צפון-דרום במקביל לציר מעלה יצחק

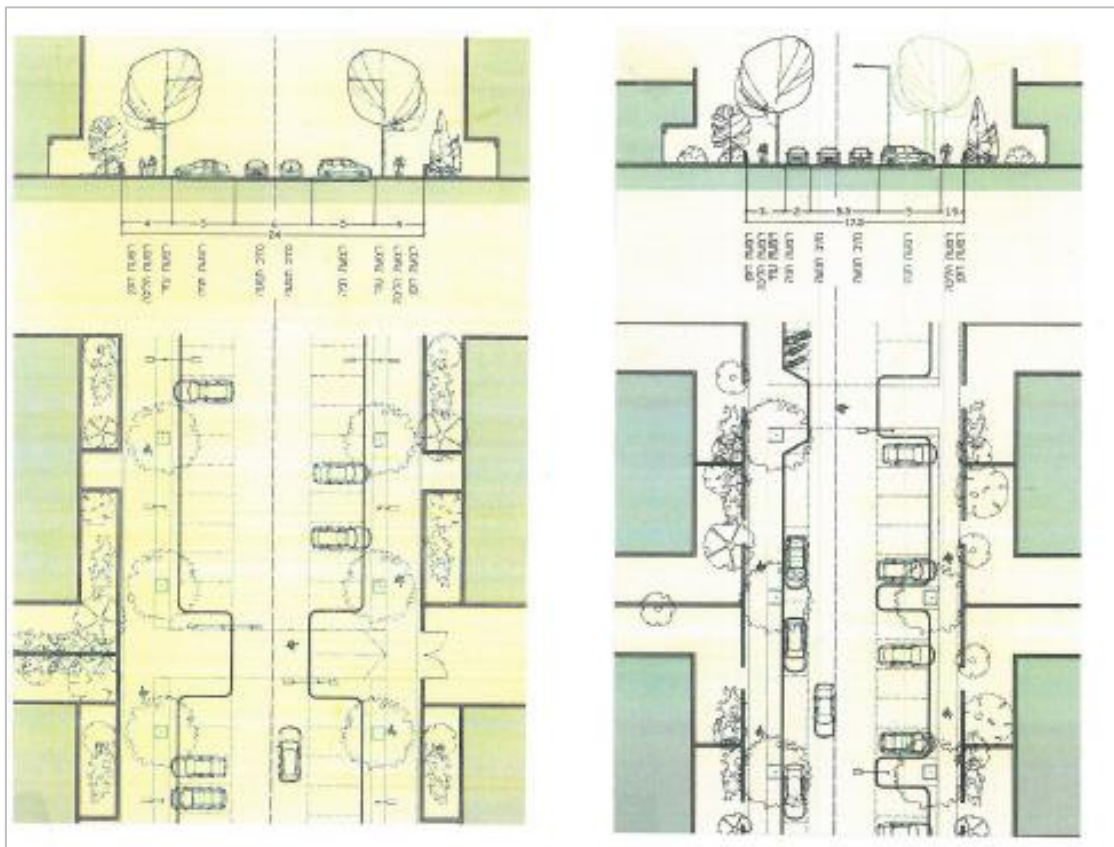
- רוחב דרך של 30-36 מטר

- מספר רחובות מקומיים פנימיים ברוחב של 17-24 מטר עם חניות ניצבות

- ציר הולכי רגל צפון-דרום במרכז המתחם הקושר בין שני המתחמים (C,A) של אזור התעסוקה

תשריט בינוי מוצע – חתר עקרוני מוצע לרחוב מקומי (מתוך הנחיות לתכנון רחובות בערים)

רחוב מקומי 24-17 ג.



- לשנים עד הקמת והפעלת קו הרכבת הקלה ואישור תכנית/תוכניות בניין עיר חדשות למתחם 4, ועל בסיס התוכניות הקיימות החלות על השטח, יותר לבעלי הקרקע/היזמים לקדם תכנון ובניה בפועל של מיזמים התואמים את החזון ארוך הטווח של המתחם כמרחב איכותי לשימושים מעורבים .

מוצע לתת עדיפות ולהיפך במקרים הבאים:

- תוכניות על שטחים גדולים יחסית עם יכולת להפריש שטחים לצרכי צבור
- תוכניות התחדשות המביאות בחשבון שלבים של הריסה ובינוי מחדש
- מבנים עם תמהיל של שימושים מעורבים
- תוכניות ברצועה הסמוכה לתחנת ה"רק"ל התואמות את אופי הבינוי הרצוי

- בכל תכנית מפורטת שתוגש, הוועדה המקומית נוף הגליל תהיה חלק ממגישי התכנית או לחילופין ייחתם הסכם פיתוח מול היזם של המתחם במטרה להבטיח פיתוח שטחים ציבוריים וכן לוודא מעקב על תכניות המוגשות.
- נדרש להתייחס ספציפית לבקשות להיתרי בניה באופן שוטף, אבל לא יוכנו /יאושרו תכניות בנין עיר נקודתיות, והמתחם בשלמותו ייכלל בתוכנית אחת או מספר תוכניות משלימות ומתואמות ועל בסיס נתונים פרוגרמטיים ותחבורתיים משותפים.
- יש למנוע תוכניות למתחמים חדשים הסותרות את האופי הנורמטיבי של המתחם ובמיוחד תעשייה לא " נקיה" וכיו"ב
- התוכנית/התוכניות יתנו עדיפות למיזמים עם עירוב שימושים לרבות מבנים רב תכליתיים של תעשייה/ תעסוקה/ לוגיסטיקה/ עסקים קטנים בכמה קומות.
- יש לאפשר הסדרה מקומית של שימושים קיימים גם במקרה של חריגה במאפייני הפעילות והבינוי אל מול מסמך המדיניות במשך תקופת מעבר של מספר שנים עד להכנת תב"ע חדשה לאזור התעשייה ובהפעלת שיקול דעת של הוועדה המקומית או המחוזית וזאת למניעת פגיעה בעסקים קיימים והמשך תפקודו הרציף של אזור התעשייה

- מסמך המדיניות ותוכניות בניין עיר שייערכו ויאושרו בהמשך אמורים ליצור ערכי קרקע חדשים שבתהליך של התחדשות עירונית, ועל בסיס השינויים התחבורתיים לאחר הפעלת הרכבת הקלה, יאפשרו לשימושי קרקע תעשייתיים בתכסית נמוכה, לפחות אלה הנמצאים בליבת האזור, להיות מוחלפים במתחמי בניה לשימושים מעורבים של תעסוקה יצירתית, מסחר, בילוי, בצפיפות בניה מומלצת של רח"ק 3-4.
- תהליך זה מוכר מאזורי תעשייה ומלאכה מסורתיים הנמצאים בלב המרקם העירוני בערים גדולות ששינו פניהם בעקבות רה-תכנון, תוספת זכויות בניה והתייקרות מרכיב הקרקע.
- מוצע לבחון את נושא גובה הבנייה שוב בהכנת תבע כוללת לאזור התעשייה

התכנות כלכלית ופוטנציאל שוק

מודלים, שיטות וכלי מחקר ייחודיים לאומדן פוטנציאל כלכלי, קבלת החלטות בתהליכי תכנון פריסת סניפים וייזום רעיוני.



תכנון אורבני

סל רחב של פתרונות לרשויות מקומיות, מוסדות תכנון ויזמים, לאבחון, ניתוח, קבלת מידע ותמיכה בהחלטות לקידום התכנון האורבני.



מודלים ופתרונות עתירי מידע

מחקר ופיתוח של מודלים ופתרונות עתירי מידע מבוססי מערכת מידע כלל ארצית ייחודית ומיפוי אנליטי ממוחשב (GIS)



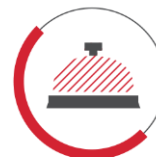
שיווק, פרסום ודעת קהל

מגוון פתרונות מחקר וסקרים, ככלי תומך החלטות בתכנון אסטרטגיה עסקית ושיווקית למקבלי החלטות, משרדי פרסום ויח"צ.



איכות השירות וחוויית הלקוח

מודלים, שיטות ופתרונות אופרטיביים, למדידה ושיפור שביעות רצון לקוחות, מתהליכי שירות ומכירה, חיזוק נאמנות ושימור לקוחות.



פארמה ורפואה

התמחות במחקרים אפידמיולוגיים ומחקרי שיווק רפואיים, במגוון שטחים תרפאוטיים, לשוק הפרמצבטי ולשוק ה-OTC



סגמנטציית לקוחות ומיפוי קהלים

מיפוי ואפיון לקוחות, איתור לקוחות פוטנציאליים זיהוי וניתוח הזדמנויות שיווקיות, ברזולוציה של ישובים/שכונות ובנייני מגורים



קבוצת
גיאוקרטוגרפיה

טל 03.7682222 | פקס 03.7682223 דרך מנחם בגין 154 (בית קרדון) תל אביב ת.ד. 33002 תל אביב 6492107

לדעת כדי להצליח!

www.geokg.com research@geokg.com