

הנעת תהליכים - מוטה יישומיות, פרויקטאליות התערבויות מוצעות בקנ"מ משתנה, בתהליך מקביל

SW חוסר במרחב ציבורי עירוני מוסדות תרבות וחינוך ארציים לב אזור טיולים, מכתש, אגם

OT כ-50% מועסקים בתעשייה מימוש נמוך = יותר זמן מתועלת עורך תכנון רב יכול לשנות את אופי היישוב ביקושים בעונות לא תיירותיות עורך שצ"פ ושב"צ בתחוקה נמוכה

הנהגה מקומית מובילה השגת תמיכה ותמיצים מינוח "יחודי", מקומיות תיירות עירונית קומפקטיות והליכיות תכנון אקלימי

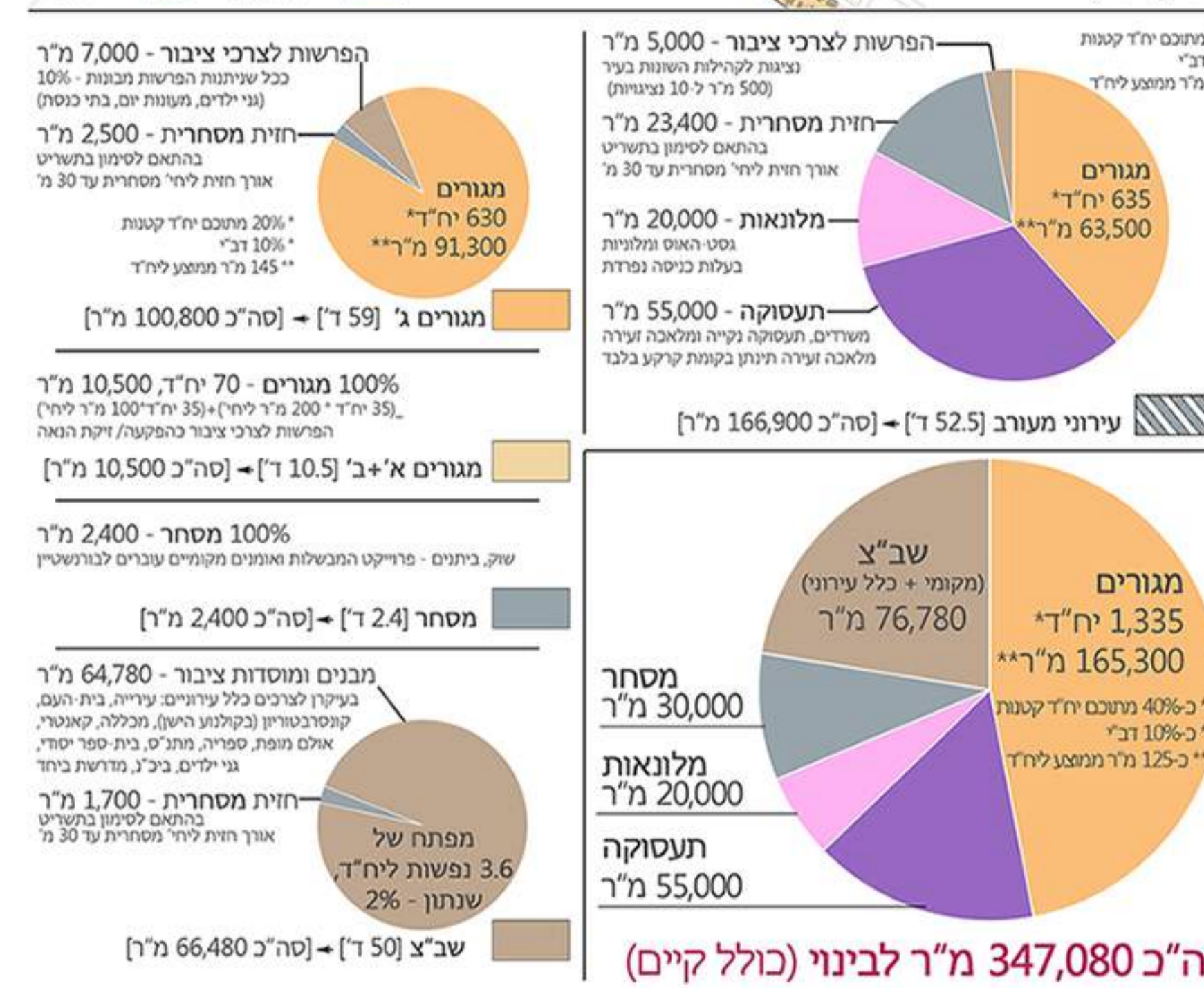
תכנון אינטגרטיבי: סטטוטוריקה ++

התערבויות יישומיות

מנהלת מע"ר (BID) קשר ישיר לעסקים ויזמים - תמריצים והקלות למשיכת תושבים ועסקים - תמריצים למימוש (מנגנון פיקעת זכויות) הכרה כמתחם להתחשות עירונית קדמות לשיוק אינפילום בתחום העיר הוותיקה ניהול משק סגור - לחיזוק תהליכי משיכת עוברים תרבותיים ומתחייבים מינוח אסטרגי מתמשך ומתחיי משיכת אוכלוסיות צעירות, צבעונית, ויוצרות

מדיניות משלימה

הפרשות לצרכי ציבור - 5,000 מ"ר (כולל 10 לניווט) גביית קולטות השונות בעיר חזית מסחרית - 23,400 מ"ר בהתאם לפרטן נשמתי אורך חזית לז"ר מסחרית עד 30 מ' מלונאות - 20,000 מ"ר בעלות כניסה נפרדת תעסוקה - 55,000 מ"ר משרדים, תעסוקה נקיה ומלאכה זעירה מלאכה זעירה חיתון בקונטן קרקע כלבו עירוני מעורב [ד' 52.5] - [סה"כ 166,900 מ"ר]



נפח בינוי והוראות בנייה מבוססי אזור אינטנסיביות (FORM BASED CODE)

שטח כולל לתכנון (קו כחול) - ד' 354	שטח	קומות	תכנסות	מקדם חפשי שטח לבינוי	רח"ק
38.4 ד'	121,000 מ"ר	6 קומות	50%-70%	0.75	3.15
103.32 ד'	194,570 מ"ר	4 קומות	50%-65%	0.75	1.9
28.73 ד'	28,730 מ"ר	2.5 קומות	MAX 60%	0.66	1
3.09 ד'	2,780 מ"ר	1 קומה	MAX 100%	0.90	0.9

סה"כ 173.54 ד' - כ-50% נטו לבינוי

יחידים: המגורים סביב הכיכרות - 100% Max

שטח כולל לתכנון (קו כחול) - ד' 354

תכנון הלוקה בחשבון

2 קצוות

כך שגם ללא מימוש מלא, עדיין המרחב יהיה פעיל ואיכותי

מקדם מימוש גבוה (MAX) / מימוש נמוך (MIN)

