

# תל גיבורים

## תכנית אב להתחדשות עירונית



- הוראות תכנית האב -

**מאי 2021**

## צוות המתכננים

| תחום                   | שם ומשפחה             | שם המשרד                                |
|------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|
| מזמין העבודה           | גורי נדלר             | הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית         |
|                        | גלית רונן             |                                         |
| אדריכלות ועיצוב עירוני | יוסי פרחי             | פרחי צפירי אדריכלים בע"מ                |
|                        | שלי ברעם              |                                         |
|                        | הדר בן דוד            |                                         |
|                        | מיטל חכמון            |                                         |
| ניהול                  | מיטל עשות טייב        | גאודע ניהול מידע ומקרקעין               |
| עריית חולון            | פנינה קול             | ניהול תכנון                             |
|                        | תומר לאווה            | מנהל מחלקת תכנון                        |
| נוף                    | עמרי אזמנוב           | אדריכלות נוף                            |
| תנועה                  | יעקוב שצ'ופק          | נתן תומר הנדסה                          |
|                        | טניה קובלנקו          |                                         |
| חברה ופרוגרמה          | חגית זהר ג'יניאו אדיב | תכנון אורבני קהילתי                     |
| שיתוף ציבור            | צבי צ'רניחובסקי       | שילובים                                 |
| מדידה                  | אילן אזוט, גולן אזוט  | א.א.ג. אזוט                             |
| סביבה ובנייה ירוקה     | ניסן מלכה             | רטרופיט ייעוץ לבנייה ירוקה ואיכות סביבה |
|                        | נדב שדה               | שדות - תכנון. תיירות. סביבה             |
| שמאות                  | חיים מסילתי           | משרד חיים מסילתי                        |

## תוכן

|    |                                   |
|----|-----------------------------------|
| 2  | ..... צוות המתכננים               |
| 4  | ..... הקדמה                       |
| 5  | ..... 1. מטרת התוכנית             |
| 6  | ..... 2. תפיסת התכנון             |
| 7  | ..... 3. מסלולים להתחדשות עירונית |
| 9  | ..... 4. תוכניות מפורטות          |
| 14 | ..... 5. הוראות למסלול היתרים     |
| 16 | ..... 6. שלביות ומסגרת התוכנית    |

## הקדמה

תל גיבורים, אחת מהשכונות הוותיקות בחולון (הוקמה בשנות ה- 50 של המאה הקודמת), ממוקמת בחלקה הצפון-מערבי של העיר. השכונה גובלת בבית החולים וולפסון ובת"א מצפון, בבת-ים ובנתיבי אילון ממערב, בשדרות דב הוז ושכונת נאות רחל מדרום, וברחוב המעפילים ושכונת גרין ממזרח. בצמוד לשכונה נמצא פארק הפילבוקס, המשמש כפארק רובעי. המיקום האסטרטגי במטרופולין תל אביב, בסמוך לתחנת הרכבת וולפסון ול- 3 תחנות מתע"ן מתוכננות (מטרו 1M, 2M), מחזק את הפוטנציאל להתחדשות שכונת תל גיבורים.

תכנית המתאר של חולון (בהכנה) מגדירה את השכונה כמרקם להתחדשות עירונית. מסמך זה מהווה מסמך מנחה עד להפקדה של תכנית מספר 505-0464347 ח/619 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחזוק מבנים בפני רעידות אדמה". נספח התנועה, נספח הנוף, נספח הסביבה, ונספח הפרוגרמה ימשיכו לחול בתחום זה.

### בשכונת תל גיבורים מתגוררים כ- 14,280 תושבים. שטח התוכנית כ- 750 דונם.

מסמכי תכנית האב כוללים:

1. הוראות תכנית האב (המסמך להלן)
2. נספח מצב מוצע
3. נספח בינוי
4. נספח תנועה
5. נספח פרוגרמתי
6. נספח סביבתי
7. נספח נוף
8. נספח מצב מאושר (מסמך פנימי)
9. סקר נכסי נוף ומורשת (מסמך פנימי)



## 1. מטרת התוכנית

מטרת תכנית האב לייצר **בסיס תכנוני**, שיאפשר התחדשות של שכונת תל גיבורים מתוך ראייה כוללת וניתוח הפוטנציאל התכנוני העתידי. בנוסף, שיפור איכות החיים בשכונה בד בבד עם משיכת אוכלוסייה חדשה, תוך מתן מענה למרחב הציבורי איכותי לצרכי הציבור ולתשתיות נדרשות.

התוכנית מתווה את עקרונות ומאפייני הבינוי, ומציעה מספר כלים להתחדשות בנייני המגורים - חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, הריסה ובנייה מחדש, הוספת יחידות דיור חדשות ואיתור מתחמים בהם ניתן לקדם תכניות מפורטות לפינוי בינוי. התוכנית מוסיפה עד 4,000 יחידות דיור חדשות.

הבינוי שם דגש על חיזוק הרשת הירוקה של המרחב הציבורי, על בניה לאורך הרחובות, בשילוב של בניה מרקמית הפונה לרחוב ובניה לגובה בעורפה, בחלוקה למנעד של עד 9 קומות, 9-15 קומות ו- 15-25 קומות ועד 40 קומות, בהתאם לאופי המגרשים והשימושים המוצעים.

## 2. תפיסת התכנון

בשכונה פוטנציאל לקיומו של מרקם עירוני מגוון המשלב קיים וחדש תוך שמירה על אופי השכונה ורגישות למרקם הבינוי הקיים. המרקם החדש יאפשר טיפול במרחב הציבורי בשכונה, הכולל הרחבה ויצירת רחובות חדשים, הוספה וטיפול בשטחים ציבוריים פתוחים והקמה ועיבוי של בנייני ציבור.

### א. בינוי-

- התוכנית מגדירה מתחמי התחדשות להתערבות תכנונית. המתחמים ממוקמים לאורך צירים ראשיים בשכונה ובדופן נתיבי איילון. התועלת הציבורית שתצמח מהטיפול במתחמים אלה תאפשר את פיתוחו ושיפורו של המרחב הציבורי לרווחת כלל תושבי השכונה.
- הבינוי שם דגש על חיזוק הרשת הירוקה של המרחב הציבורי.
- הבינוי שם דגש על בניה לאורך הרחובות בשילוב של בניה מרקמית הפונה לרחוב ובניה לגובה בנסיגה מקו החזית.
- התוכנית מגדירה רחובות עם חזית מסחרית/ פעילה המאפשרת מגוון שימושים לתושבי השכונה.

### ב. שצ"פ ומבני ציבור-

- לאור המחסור בשטחים ציבוריים התוכנית ממליצה על יצירתם של שטחים לשימושים ציבוריים לשכונה כחלק מקידום פרויקטים להתחדשות ובכך לחזק את הקשר בין המרקם האינטנסיבי המוצע ובין המרקם הוותיק.
- התוכנית מאתרת שטחי ציבור קיימים שניתן לייעל ולעבות.
- התוכנית שמה דגש על הציר הלינארי הירוק צפון-דרום הקיים. התוכנית תפתח שטחים ציבוריים פתוחים איכותיים ותשמר ערכי מורשת בשכונה.

### ג. תנועה-

- התוכנית מציעה מס' פריצות דרך שיאפשרו שיפור הנגישות לשכונה וממנה ויצרו קישוריות טובה יותר לחלקים השונים בעיר (באמצעים תחבורתיים מגוונים - תחבורה ציבורית, רכב, אופניים והליכה ברגל). כמו כן, התוכנית מציעה הרחבות דרך שיאפשרו מדרכות רחבות, נטיעות ושבילי אופניים. שיפורים תנועתיים אלו יהיו חלק מקידום הפרויקטים להתחדשות עירונית בשכונה.
- התוכנית מחזקת את הקשר לתחנות המטרו המתוכננות, אשר יאפשרו נגישות טובה לשכונה.
- התוכנית מסדירה מרחב נוח ובטוח להולכי רגל.

### 3. מסלולים להתחדשות עירונית

התוכנית מגדירה 2 מסלולים אפשריים להתחדשות עירונית בשכונת תל גיבורים, ע"פ המפורט להלן:

#### 3.1 פינוי בינוי באמצעות הגשת תכנית מפורטת

במתחמים המסומנים בנספח מצב מוצע כ"מוקדים עירוניים", תתאפשר התחדשות רק באמצעות קידום תכניות מפורטות. תכנית זו קובעת הנחיות להכנתן של תכניות מפורטות.

עד לאישור תכנית מפורטת למתחם תותר הוצאת היתר בניה רק במקרים הבאים:

1. הרחבת חדר יציאה לגג קיים, על פי תכנית מאושרת.
2. חיזוק מבנים קיימים.
3. בניית ממ"דים או חדרים ממוגנים בתחום קווי בניין, שנקבעו בתוכנית מאושרת שאינה תמ"א 38.
4. תוספת מרפסת.
5. לא יותרו דירות גן בחזית לרחוב.
6. תותר הוצאת היתר בניה לטובת נגישות ובטיחות.

#### 3.2 מסלול היתר

במתחמים המסומנים בנספח מצב מוצע כ"שמירה על תכנית הבנייה" "רחבי העיר" "רחובות ראשיים עם חזית מסחרית /פעילה" ו"מגרשים מיוחדים" ניתן יהיה להוציא היתרים בהתאם למפורט בסעיף 5 להלן ובכפוף למגבלות הבאות:

רחובות ראשיים עם חזית מסחרית / פעילה:

תותר הוצאת היתר בנייה במקרים הבאים:

- א. מכוח תוכניות מפורטות או מקומיות תקפות.
- ב. לממ"ד (לא מכוח תמ"א 38) בקו בנין צידי 1.3 מ'.
- ג. בבניה מכוח תמ"א 38, במסלול הריסה ובניה מחדש או במסלול חיזוק מבנים, קו בניין קדמי יהיה לפי תכנית מאושרת שאינה תמ"א 38, קווי בנין אחרים לא יפחתו מ-3 מ'.  
גודל מגרש מינימלי יהיה 500 מ"ר.

רחבי העיר:

- א. לא תותר הוצאת היתר מכוח תמ"א/38, אלא אם קו הבניין הקדמי בקומת הקרקע לא יפחת מ-4 מ', ובקומות שמעל לא יפחת מ-2 מ' (כולל מרפסות) וגודל מגרש מינימלי 250 מ"ר.
- ב. תותר הוצאת היתר בניה מכוח תוכניות מפורטות או מקומיות תקפות.
- ג. תותר הוצאת היתר בניה לממ"ד (לא מכוח תמ"א 38) בקו בנין צידי 1.3 מ'.

### שמירה על תבנית הבניה:

תותר הוצאת היתר בניה במקרים הבאים:

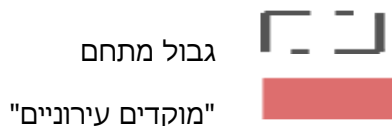
- א. מכוח תוכניות מפורטות או מקומיות תקפות, למעט תמ"א 38.
- ב. חיזוק מבנים קיימים.
- ג. בניית ממ"דים או חדרים ממוגנים בתחום קווי הבניין, שנקבעו בתוכנית מאושרת שאינה תמ"א 38.

### הוראות בכל תחום התוכנית:

- א. לא יותרו דירות גן בחזית לרחוב
- ב. תותר הוצאת היתרי בנייה לטובת נגישות ובטיחות
- ג. התנאים לא יחולו על היתרים מכוח תתל/ 71 / א
- ד. התנאים לא יחולו על שטחי ציבור
- ה. המגבלות לא יחולו על בקשות להיתר לתוספת ממ"ד, תוספת מרפסת והרחבת חדר על הגג, חיזוק והנגשה.

## 4. תוכניות מפורטות

סימונם בנספח מצב מוצע :



רשימת מתחמי מוקדים עירוניים:

- מתחם א- דופן נתיבי איילון צפון
- מתחם ב- דופן נתיבי איילון דרום
- מתחם ג- מתחם המעפילים
- מתחם ד- צפון מזרח השכונה
- מתחם ה- מרכז השכונה

### 4.1 הוראות כלליות:

א. תוכן תכנית מפורטת, הכוללת איחוד וחלוקה, לכל אחד ממתחמי התכנון, המסומנים בנספח כמוקדים עירוניים.

ב. גבול התוכנית יהא עפ"י גבול המתחם המסומן בתשריט מצב מוצע. על אף האמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית לשנות את גבול התוכנית לעת הכנת תכנית מפורטת. ניתן יהיה לצרף חלקות צמודות למתחם או לגרוע חלקות בהתאם לשיקולים תכנוניים.

ג. ניתן יהיה להגיש תכנית על חלק ממתחם, ובתנאי שתוגש תכנית צל אשר תציג ראייה כוללת לכל המתחם ותוכיח כי ניתן יהיה לתכנן בנפרד את החלק הנותר מהמתחם, תוך שמירה על שטחי ההקצאה. גודל מינימלי לתוכנית יהא 2 דונם בכל המתחמים ו-1 דונם במתחם ג - המעפילים בלבד.

ד. תכנית מפורטת למתחם תשים דגש על תכנון הרחובות והמרחב הציבורי באופן שיעודד תנועת הולכי רגל באמצעות הצללה, נטיעות, נגישות, קישוריות וכו'.

ה. בתוכניות מפורטות במתחמי תכנון הסמוכים לנתיבי איילון תיבחן בראיה כללית מתחמית, האפשרות לחיבורים לערים השכנות באמצעות גישור/קירוי נתיבי איילון. כמו כן, ניתן יהיה לשקול חיבור רחובות לרחובות בערים השכנות לרבות באמצעות גשר/ מנהרה .

ו. ניתן יהיה להגיש תכנית מפורטת לפינוי בינוי גם למתחמים שלא סומנו בתוכנית, בתנאים הבאים:

1. התוכנית המפורטת תהא בסמכות ועדה מחוזית.
2. שטח התוכנית יהא 4 דונם לפחות.
3. על היזם להוכיח כי הפרויקט בעל תועלת ציבורית משמעותית.

4. התוכנית תכלול פרוגרמה לצרכי ציבור, אשר תיתן מענה לצרכים הציבוריים (קרקע/ הקצאה מבונה), הנדרשים בפרויקט ובסביבתו.
5. מוסד התכנון יהא רשאי לחייב את היזם לצרף לפרויקט שטחים בעלי צפיפות נמוכה יותר על מנת להקטין צפיפויות ולאפשר הקצאת קרקע לצרכי ציבור.
6. הוראות להכנת תכנית מפורטת בהתאם לאמור בסעיף 4.2 שלהלן.

## **4.2 הוראות להכנת תוכניות מפורטות:**

### **א. תכניות בסמכות מקומית:**

ניתן להגיש תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית במתחמים א, ג ו-ד, המסומנים כ"מוקדים עירוניים".

### **ב. מסמכי התכנית:**

1. תכנית מפורטת תכלול ייעודי קרקע, שימושים, היקף שטחי הבניה (עיקרי ושרות), מספר יח"ד, העמדת הבניינים, קווי הבניין, גובה הבינוי, הסדרי תנועה וחניה, הפקעות וזיקות הנאה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתיות, גדרות, חומרי בניין וחומרי גמר.

2. תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי בקנה מידה שלא יפחת מ-1:500, אשר יכלול תוכניות מפלסים, חתכים וחזיתות ופרט בין היתר, התייחסות המבנים לטופוגרפיה, השתלבות הבנייה המוצעת במרקם הקיים, איכויות ארכיטקטוניות, פרטי בנין אופייניים, חומרי גמר, עיצוב חזית חמישית, גבהי בניה, פתרונות גישה וחניה ונושאים נוספים ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית.

3. התכנית תכלול מסמכים נוספים בהתאם לדרישת הוועדה המקומית כגון: נספח פיתוח, סקר עצים בוגרים, חוות דעת סביבתית, בדיקות הצללה, סקר חברתי ועוד.

### **ג. תנועה ותחבורה:**

1. לתוכנית המפורטת יצורף נספח תנועה ותחבורה, בקנה מידה התואם את מסמכי התוכנית או מפורט יותר, שיציג באופן גרפי ומילולי את מערכת הדרכים באזור, את עקרונות התנועה והחניה, גישה למגרש/ים המיועדים לבנייה, נפחי תנועה, פתרונות חניה לרכב ולאופניים בהתאם לתקן החניה שיקבע בהתאם למדיניות המחוזית התקפה באותה עת, והתייחסות לתחבורה ציבורית ושבילי אופניים והולכי רגל ליצירת קישוריות מיטבית.

2. תכניות מפורטות הכוללות שבילי אופניים תכלולנה:

- הצגת חיבורים למוסדות חינוך, תרבות, תנועות נוער ולערים סמוכות.
- הצגת שלביות ביצוע וקביעת תנאים לביצוע שבילי אופניים.
- הצגת חיבור לתוכניות מאושרות/ מקודמות במגרשים גובלים.
- התייחסות לשילוב חניות אופניים במגורים, במוסדות ציבור, תעסוקה, מסחר ועוד.

3. תכניות מפורטת הכוללות חיבור חדש לרחוב הלוחמים, המעפילים או הרחבת החיבור לרחוב דב הוז, יתואמו עם אגף התנועה בעירייה, משרד התחבורה וחברת תשתית התחבורה הרלוונטית. כמו כן, תכנית מפורטת הכוללת מעברים מעל כביש 20 יתואמו עם נתיבי איילון.

4. תכניות מפורטות אשר נדרשות להסדרת דרך, להפקעות ולפריצות דרך עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע יתואמו עם אגף התנועה בעירייה, חברת התשתיות, ומשרד התחבורה.

#### ד. נוף ופיתוח:

1. תכנית מפורטת תכלול הנחיות להכנת נספח עיצוב ופיתוח, בו ישולבו בין היתר פרוט חומרי הגמר, הצמחייה, ההשקיה, פתרונות ניהול נגר עילי וניקוז, בהתאם להוראות והנחיות תוכניות ארציות ותמ"מ 5 במטרה להקטין ספיקות שיא ולהעשיר את מי התהום.

2. תכנית מפורטת הכוללת שימוש לגן שכונתי ו/או פארק רובעי בהיקף של עשרה דונם ומעלה תכלול נספח פיתוח לשטח הגן, שיפרט בין היתר את פני הקרקע הקיימים והמתוכננים, פתרונות ביוב, ניקוז והחדרת מי נגר, מערכות השקיה, גינון, נטיעות, ריצוף, תשתיות לרבות ארונות סעף לחיבורי חשמל ותקשורת, פרטים אופייניים של קירות תמך, גדרות, תאורה, ריהוט חוץ, שבילי הליכה, שבילי אופניים, חנייה לאופניים וכיו"ב. כמו כן, בפארק רובעי (הפילבוקס) ייבחנו ערכי טבע לשימור.

#### ה. שטחים ציבוריים:

1. תכנית לפינוי בינוי תכלול תועלות ציבוריות בהתאם לבדיקה פרוגרמטית שתוכן לתוכנית ותקצה קרקע ו/או שטח בנוי לצרכי חיבור בהיקף של 10 מ"ר לכל יחידת דיור נוספת במתחם ולא פחות מ- 100 מ"ר ובהתאם לצרכים שיוגדרו בפרוגרמה לשטחי חיבור.

2. התוכנית תכלול פרוגרמה לצרכי חיבור שתיתן מענה לצרכים הציבוריים הנדרשים בפרויקט ובסביבתו אם באמצעות הקצאת קרקע למבנה ציבורי, גינה או שביל או שטח מבונה לצרכי חיבור כל זאת לפי תקני ההקצאות של תדריך תכנון הקצאת קרקע לצרכי חיבור או כל תקן ארצי או עירוני שיבוא במקומו, תוך התאמה במידת האפשר, לשיעור ההקצאות הנדרש בצרופים של מתחמי תכנון, ובהתאם לבדיקה פרוגרמטית ברמה שכונתית, רובעית וכלל עירונית.

3. התוכנית תכלול הסדרי תנועה באזור מוסדות החינוך בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון הסדרי תנועה באזור מוסדות חינוך.

#### ו. מרחב ציבורי:

התכנית תתייחס למרווח הקדימי ולחיבורו עם הרחוב, בשטח מגבולו הקדמי של המגרש ועד לקו הבניין הקדמי תתוכנן רצועה שתורשם כזיקת הנאה לציבור לצורך מתן קישוריות מיטבית במרחב. לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרחוב. התכנית תכלול התייחסות ליצירת בתי גידול ונטיעות ברצועת המרווח הקדמי.

ז. הנחיות בדבר ניהול נגר:

הנחיות אלו הינן תוספת להנחיות המפורטות בנספח הסביבה:

1. תכנית מפורטת המציעה תוספת בינוי של למעלה מ- 100 יח"ד ו/או 50,000 מ"ר עיקרי מעל המותר בתוכנית שבתוקף, תכלול נספח ניהול נגר וניקוז לצורך הצגת פתרונות כמותיים לנגר הצפה. הנספח יערך לאירועי שיא בתדירות של 1:50 שנים (2%) לפחות, ויפורט בהתאם להנחיות בתוכניות הארציות. הוועדה המקומית רשאית לדרוש הכנת נספח גם בתוכניות בהיקף קטן מהאמור לעיל במקרים בהם התוכנית מצטרפת לתוכנית סמוכה ויחד משלימות שטחי בינוי כמצוין, או תכנית המציעה בניינים בני 20 קומות ומעלה (ולא פחות מ- 50 מטר), או לנוכח אופי הסביבה ומיקומה.
2. תכנית מפורטת תוכן על רקע נספח נגר לחלק אגן הניקוז/ השקע.

ח. הנחיות בדבר בנייה ירוקה:

הנחיות אלו הינן תוספת להנחיות המפורטות בנספח הסביבה:

בכל תכנית מפורטת תיקבענה הוראות מחייבות לבנייה ירוקה לאותה התוכנית, בהתאם להנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובנייה. הטמעת עקרונות הבנייה הירוקה בתוכניות המפורטות תבוצע על פי הנחיות ומדיניות בנושא זה, לצורך אישור תוכניות מפורטות, תוכניות עיצוב ופיתוח אדריכלי והוצאת היתרי בנייה.

ט. הנחיות בדבר איכות סביבה:

הנחיות אלו הינן תוספת להנחיות המפורטות בנספח הסביבה:

1. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לדרוש חוות דעת בנושאים סביבתיים שונים, על פי שיקול דעתה, בין השאר מיקרו אקלים, אקוסטיקה, מטרדי ריח וכו', בכפוף לקבלת אישור הוועדה המקומית.
2. תכנית מפורטת תכלול הוראה בדבר שמירה על מרחקים נדרשים בין שימושים המהווים מטרדי רעש לבין שימושים רגישים, נקיטת אמצעים למיגון אקוסטי וצמצום מטרדי רעש כתוצאה מעבודות פיתוח.
3. בתוכנית מפורטת הסמוכה לדרך ארצית/ דרך אזורית/ עורקית עירונית או מחלף, תידרש חוות דעת אקוסטית בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.

י. שימור

תכנית הכוללת מרכיבי שימור בהתאם לסקר נכסי המורשת והנוף, תפעל בהתאם לסקר ובהתאם להנחיות מחלקת התכנון.

יא. הנחיות בדבר חזית מסחרית

1. תותר חזית מסחרית ברחובות: המעפילים, דב הוז, הטייסים, חזית חמש, הבנים והתותחנים.
2. קומת הקרקע תהא קומה מסחרית אשר תיסוג מחזית המבנה בשיעור של 4 מ' לפחות. שטח המסחר יהא לפחות 40% משטח הקומה. למרות האמור לעיל, יותרו בה גם שימושים לצרכי ציבור על חשבון שטח המסחר.
3. גובה קומת המסחר לא יעלה על 5.5 מ'.
4. תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 50% משטח המסחר ותמוקם בחלק הפנימי של החנות.
5. בכל בנין תהא כניסה נפרדת לדיירי הבניין. השטח המשותף המוקצה לדיירי הבניין לא יפחת מ- 40% משטח הקומה, ולא פחות מ- 100 מ"ר ויכלול שימושים כמבואה משותפת, חנית אופניים ועגלות, חדר אשפה וכו'.
6. המרווח שבין גבול החלקה הקדמי ועד לחלון הראווה יוגדר כשטח עם זיקת הנאה לציבור. לא תותר הקמת גדרות תוחמות, למעט בשינוי מפלסי פיתוח לטובת בטיחות וכפי שיאושרו בתוכנית העיצוב האדריכלי.

יב. הנחיות בדבר גובה הבינוי

תנאי לאישור תכנית מפורטת בתחום הכלול בין 2 הקווים הסגולים המסומנים בנספח מצב מוצע כ"מגבלת גובה של משרד הביטחון", יהא אישור נציג משרד הביטחון לתוכנית.

יג. הנחיות בדבר בניה בתת הקרקע:

תנאי לאישור תכנית מפורטת לאורך רח' המעפילים בתחום רצועת מתע"ן תת קרקעית (תת"ל 101 א) הינו תיאום עם הגורם המוסמך לתכנון קווי המטרו, ובלבד שמפלס הקרקע ותת הקרקע לא יחרגו מעומק של 5 מטרים ממפלס הקרקע או עד 10 מטרים בהסכמת הגורם המוסמך.

יד. שלביות:

וועדה מקומית תחליט על הפקדת תכנית הכוללת בנייה למגורים רק לאחר שיוצגו בפניה שלבים לביצוע התוכנית, הקושרים בין היתרי הבנייה לפיתוח התשתיות, תחבורה (לרבות תחבורה ציבורית), מדיניות בנייה לאורך צירי מתע"ן (יח"ד קטנות ותקן חניה מופחת) וחניה, שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים ודומיהם, הכל בהתאם להוראת תכנית זו.

טו. תנאים לאישור תכנית-

תנאי לאישור תכנית מפורטת יהא הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית.

**4.3 הוראות להוצאת היתרי בניה עד לאישורה של תכנית לפינוי בינוי:**

כמפורט בסעיף 3.1 שלעיל.

## 5. הוראות למסלול היתרים

סימונים בנספח מצב מוצע :

|                                        |                                                                                   |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| "שמירה על תבנית הבנייה"                |  |
| "רחובות ראשיים עם חזית מסחרית / פעילה" |  |
| "רחבי העיר A"                          |  |
| "רחבי העיר B"                          |  |
| "רחבי העיר D"                          |  |
| "מגרשים מיוחדים"                       |  |

### 5.1 הוראות להוצאת היתרי בנייה:

- א. שטח המסומן בתשריט כ"רחבי העיר", או "רחובות ראשיים עם חזית מסחרית/פעילה", או "שמירה על תבנית הבנייה", או "מגרשים מיוחדים", הוא שטח המיועד ל"**התחדשות מגרשית**".
- ב. מימוש התחדשות מגרשית והוצאת היתרי בנייה יהיה מכוח תוכניות מפורטות או מקומיות תקפות בלבד וכל עוד אינן סותרות או עולות על המצוין בטבלה שלהלן.
- ג. הטבלה קובעת עבור כל מגרש, בהתאם למתחם אליו הוא משויך, הוראות בנייה לשני מסלולי ההתחדשות המגרשית - הריסה ובנייה מחדש או חיזוק ותוספות. מימוש ההתחדשות המגרשית יהיה באחד משני המסלולים לעיל, ואז לא יחולו הוראות המסלול השני.
- ד. תכנית זו אינה חלה על בנייני מגורים שגובהם אינו עולה על שתי קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות)
- ה. במגרשים המשויכים למתחמי "רחובות ראשיים עם חזית מסחרית/פעילה", "רחבי העיר" ו"מגרשים מיוחדים":
  1. תיקבע זיקת הנאה במרווח הקידמי, בהתאם לרוחב הרשום בטבלה. זיקת ההנאה תהיה חלק מהמרווח הקדמי.
  2. תחום זיקת ההנאה יפותח ברצף מפלסים עם המדרכות והמעברים בקצותיו, ותינתן בו זכות מעבר לציבור בכל עת וללא הגבלה.
- ו. במגרשים המשויכים למתחמי "רחובות ראשיים עם חזית מסחרית/פעילה" תיקבע חזית פעילה, הכוללת שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים או שימושים בעלי אופי ציבורי, בהיקף של עד 15% מזכויות הבנייה במגרש. זכויות לכלל שימושי החזית הפעילה בקומת הקרקע כלולות במכסת אחוזי הבנייה בטבלה זו ובמעטפת הבנייה.
- ז. בניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר לא יוכל לבנות תוספת קומות ללא הבניין הצמוד לו, וכן לא יוכל לממש מסלול הריסה ובנייה מחדש, אך יוכל להוציא היתר הכולל חיזוק ותוספת ממד"ים.

ח. מרפסות ייבנו בתוך קווי הבניין.

ט. טבלת הוראות בניה \* :

| הריסה ובנייה מחדש<br>וחיזוק ותוספות |     |                      |                          |                                                             | חיזוק<br>ותוספות                 |                | הריסה ובנייה                                     |                                | כמסומן בנספח<br>המתחמים המחייב |
|-------------------------------------|-----|----------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| קו בנין (מטר)                       |     |                      |                          |                                                             | תוספת<br>ליחיד<br>קיימת<br>(מ"ר) | תוספת<br>קומות | מספר<br>קומות<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>מקסי | גודל<br>מגרש<br>מזערי<br>(מ"ר) |                                |
| אחורי                               | צדי | קדמי                 |                          |                                                             |                                  |                |                                                  |                                |                                |
|                                     |     | נסיגה<br>בקומת<br>גג | עילי<br>(כולל<br>מרפסות) | קומת<br>קרקע<br>(בסוגריים<br>רוחב - רצועה<br>בזיקת<br>הנאה) |                                  |                |                                                  |                                |                                |
| 3                                   | 2.7 | 6                    | 3                        | 7.5<br>(7.5)                                                | 15<br>(כולל<br>ממ"ד)             | 1.5            | 10                                               | 1200                           | רחובות ראשיים עם<br>חזית פעילה |
|                                     |     |                      |                          |                                                             |                                  |                |                                                  | 1000                           |                                |
|                                     |     |                      |                          |                                                             |                                  |                |                                                  | 800                            |                                |
|                                     |     |                      |                          |                                                             |                                  |                |                                                  | 600                            |                                |
|                                     |     | 5                    | 2                        | 4<br>(2)                                                    |                                  |                | 9                                                | 400                            | רחבי העיר D                    |
|                                     |     |                      |                          |                                                             |                                  |                | 7                                                | 400                            | רחבי העיר C                    |
|                                     |     |                      |                          |                                                             |                                  |                | 6                                                | 400                            | רחבי העיר B                    |
|                                     |     |                      |                          |                                                             |                                  |                | 5                                                | 400                            | רחבי העיר A                    |
|                                     |     | 6                    | 3                        | 5                                                           |                                  |                | 7                                                | 400                            | מרקס לשימור                    |
|                                     |     |                      | 3                        | 5 (2)                                                       |                                  |                | ל"ר                                              |                                | מגרשים מיוחדים                 |
| לפי תכנית מאושרת                    |     |                      |                          |                                                             | ממ"ד                             | ל"ר            | ל"ר                                              | שמירה על תבנית<br>הבנייה       |                                |

\* מימוש התחדשות מגרשית והוצאת היתרי בנייה יהיה מכוח תוכניות מפורטות או מקומיות תקפות בלבד וכל עוד אינן סותרות או עולות על המצוין בטבלה שלהלן.

## 5.2 מסלול חיזוק ותוספות בנייה:

- חריגה בקו בניין עבור ממ"דים: ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה מקו בניין צדי עד לקו בניין של 1.30 מ'. לא תותר חריגה בקו בניין אחורי.
- במגרשים בהם גודל המגרש מאפשר זאת, ניתן לממש את תוספת זכויות הבנייה כאגף נוסף, בתחום קווי הבניין, כחלופה לתוספת קומות על הבניין הקיים. האגף ייבנה בצמידות לבניין הקיים, ובשטח של יתרת הזכויות שלא מוצו.

## 5.3 מסלול הריסה ובנייה מחדש:

- אחוזי הבנייה הכוללים, שאינם ניתנים למימוש במגבלות המעטפת (מס' קומות, קווי בניין ונסיגות נדרשות) - בטלים.
- ככל שהזכויות בתוכנית מאושרת גבוהות מהזכויות בתוכנית זו, ניתן לממשן במקום הזכויות בתוכנית זו, אך במגבלות המעטפת בתוכנית זו.
- תמהיל יח"ד יכלול עד 20% יח"ד בגודל מעל 110 מ"ר (שטח כולל) ולפחות 20% יח"ד בגודל עד 65 מ"ר (שטח כולל).

## 6. שלביות ומסגרת התוכנית

### 6.1 קיבולת התוכנית:

תוספת יח"ד בתכנית **לא תעלה על 4,000 יח"ד**, אשר מימושו יתאפשר בהליך של היתר או של תכנית (תב"ע). תוספת זו תתאפשר בשני שלבים:

- בשלב הראשון יאושרו עד 2,000 יח"ד חדשות בכפוף למפורט:
  - א. הסדרת חיבור לרחוב הלוחמים.
  - ב. הסדרת רחוב גבעתי בחלקו הדרומי לדו סיטרי כך שתתאפשר פניה שמאלה מרחוב דב הוז.
  - ג. הסדרת חיבור רחוב מבצע סיני לרחוב המעפילים.
  - ד. לפחות 1000 יח"ד תוספתיות יוקצו למתחמי תוכניות מפורטות.

- שלב שני מימוש 2,000 יח"ד נוספות בכפוף למפורט:
  - א. פיתוח שטחי הציבור במלואם.
  - ב. עריכת בחינה פרוגרמטית לשטחי הציבור בתחום השכונה.
  - ג. עריכת בחינה תנועתית.
  - ד. עריכת בחינה לנושא התשתיות: מים, ביוב, ניקוז וחשמל.

המסקנות יוגשו לוועדה המקומית ויאושרו על ידה.

### 6.2 מעקב ועדכון המסמך:

- א. ניתן יהיה לעדכן את מסמכי תכנית האב מעת לעת ובאישור הוועדה המקומית.
- ב. אחת לשנה תבחן הוועדה המקומית את נתוני מימוש התוכנית, באמצעות נספח מעקב, אשר יונפק לעת אישורה של תכנית האב.

### 6.3 יחס לתוכנית 505-0464347 (ח/619):

מסמך זה מהווה מסמך מנחה עד להפקדה של תכנית מספר 505-0464347 -  
"ח / 619 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיוק מבנים בפני רעידות אדמה".  
נספח התנועה, נספח הנוף, נספח הסביבה, ונספח הפרוגרמה ימשיכו לחול בתחום זה.