

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו  
סדר יום מס' 09-0020 מיום 09/09/2009**

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 09/09/2009 בשעה 09:00 בדיוק באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302.

**להלן סדר יום לישיבה. אנא הבאי חומר זה אתך לישיבה.**

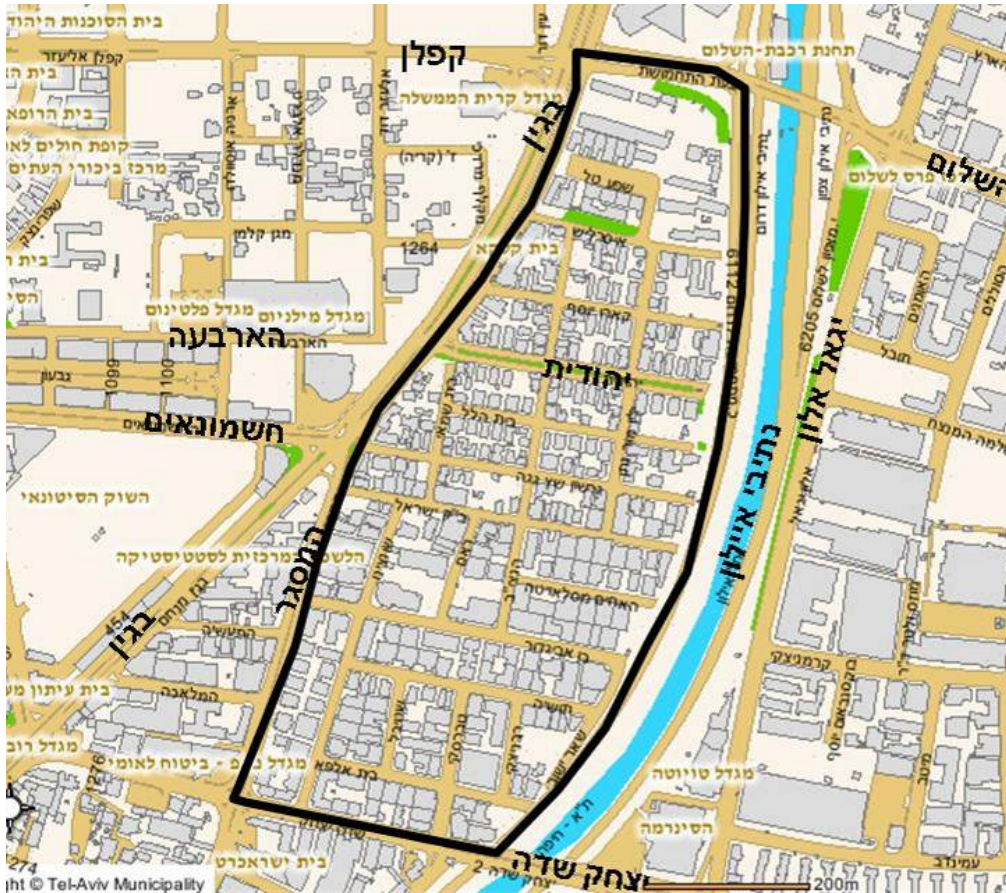
שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
09:00	חלקות 398 ו-403-402 בגוש 6623 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	.1
	בקשה לאיחוד חלקות בגוש 7035 חלקות 11-13 רח' העוגן 13 דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	2	.2
	מתחם קרית ספר - 77 + 78 דיווח לוועדה בנושא ההסדר עם ממ"י	4	.3
	בית אסיה דיון בהפקדה	8	.4
10:00	תכנית אב לשכונת מונטיפיורי דיון בתכנית אב	11	.5
11:00	מתחם סמל דרום 2988א' (3) (הת) דיון נוסף	24	.6
11:30	מתחם סמל צפון - 2988ב' (3) דיון בהתנגדויות	50	.7

בכבוד רב,

**אלה דוידוף  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו**

התוכן	מס' החלטה
- תכנית אב לשכונת מונטיפיורי דיון בתכנית אב	09/09/2009 5 - '09-0020

## תכנית אב לשכונת מונטיפיורי



**מיקום:** מדרום לרחוב גבעת התחמושת, ממזרח לדרך פתח תקווה ורחוב המסגר, מצפון ליצחק שדה וממערב לנתיבי איילון.

**שטח התכנית:** 370 דונם.

**יוזם התכנית:** הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו בע"מ, עיריית תל אביב – יפו.

**עורך התכנית:** אדריכל אסף לרמן – לרמן אדריכלים, צוות תכנון מרכז-מינהל ההנדסה.

**ניהול פרויקט:** קלמן דינס – סיטילינק.

**תנועה:** נתן תומר הנדסה-אן.טי.אן בע"מ.

**שמאי:** אדי גרשטיין, גרשטיין וקראט.

## רקע היסטורי:

שכונת מונטיפיורי החלה דרכה בתור פרדס שנקנה וניטע ע"י הרב הראשי ליפו (הרב מרגוזה) בשותפות עם 2 חכמים נוספים למען יוכלו היהודים ביישוב היהודי לעבוד את האדמה ולא להסתמך על כספי החלוקה. מאחר והמיזם כשל כלכלית, גם לאחר החכרתו לחברי הקבוצה הנוצרית שישבו בחוות הר התקווה (היום בית ספר "שבח מופי"ת) נמכר הפרדס לסיר מונטיפיורי בשנת 1855 על מנת שימשיך להיות מקום לעבודת אדמה ליהודים. גם השקעה זו התגלתה כלא רווחית כבר בתחילתה וניסיונות רבים לשיפור מצבו של הפרדס וגרעין האוכלוסייה שבו לא צלחו, למרות שגשוגה של שכונת שרונה הסמוכה. ב-1925 נמכרה הקרקע ל"סוכנות האמריקאית ארצישראלית לעסקי קרקעות" שחילקה את השטח ל-200 חלקות פרטיות. כחלק מחוזה הקניה המקורי נשמר שם השכונה ע"ש סיר מונטיפיורי. החל בשנות ה-40 נקבע כי החלק הצפוני והחלק הדרומי ישמשו לתעסוקה, מלאכה ואחסנה.

## מצב קיים – אי בלב המע"ר

שכונת מונטיפיורי תחומה ע"י עורקי תחבורה ראשיים מכל צדדיה ומהווה "אי במע"ר" המקיים בתוכו מרקם עירוני מגוון. רשת הרחובות והפרצלציה ההיסטורית נשמרו בחלק ההיסטורי של השכונה. עקב הגדרתם ע"י נתיבי התנועה הראשיים כמכלול אחד "התוספו" שני אזורים נוספים למה שמוגדר כיום כ"שכונת מונטיפיורי" – שפ"ע טל מצפון, ומתחם המלטשות והמוסכים מדרום.

**מצב תכנוני קיים**

כ-120 תב"ע חלות על שכונת מונטיפיורי בנוסף לתכניות סטאטוטוריות בקנה מידה גדול יותר כדוגמת תמ"מ 5 ותכניות מתאר ארציות. חלקן מהוות חלק מתכנון כלל-עירוני, אחרות חלות על שטח מסוים בשכונה ויש כאלה המהוות תכנית נקודתית למגרש בודד. יעודי הקרקע בשכונה מתחלקים לשלושה אזורים עיקריים:

החלק הצפוני מיועד ע"פ תכנית 673 למלאכה ואחסנה וע"פ תכנית G למוסדות חינוך ולשטחים ציבוריים כלל עירוניים. חלקה המרכזי של השכונה מוגדר ע"פ תכנית 1602 בבניה למגורים ולתעסוקה זה בצד זה וניתן דגש לחזיתות מסחריות הפונות לדרך פ"ת ושדרות יהודית. חלקה הדרומי של השכונה מוגדר ע"פ תכנית 1043 כאזור תעסוקה בו ניתן אף להקים מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, מתקני ספורט ומקומות פנאי ובידור.

בתמ"מ 5 סומן המע"ר המטרופוליני של ת"א ובו כלולה גם שכונת מונטיפיורי. תכנית השימור אינה חלה על השכונה. בעבר קודמו שתי תכניות נקודתיות בשכונה שקבעו שני מבנים לשימור (גרשון 33 ויהודית 23).

בתחום השכונה מספר מוסדות ציבור המשרתים את כלל תל אביב או ילדים מחוץ לעיר: במתחם שפע טל – ביה"ס פיתוחי חותם – ב"ס חרדי יסודי (גן-ט) לבנים ולבנות.

ביה"ס מקס פיין – על יסודי מרשת עמ"ל לילדים שאינם בהכרח מתל אביב.

שטח לאגף דרכים, תאורה ומאור.

ברחוב שפע טל מוסב באופן זמני מבנה תעסוקה לב"ס יסודי חרדי יחד לבנים.

ביה"ס תורה ומלאכה ברחוב בן אביגדור הינו ב"ס על יסודי חרדי לילדים שאינם בהכרח מתל אביב.

בין רחוב בית שמאי יש 1.4 דונם שצ"פ הכולל גם 4 מבנים לשימור.



**תכנית האב - מרחב עירוני חדש בלב המע"ר המטרופוליני**

התכנית מציעה מספר מהלכים לקידום בניה חדשה ואינטנסיבית לצד חיזוק האופי הנוכחי של חלקים אחרים בשכונה. השילוב בין הרקמות העירוניות השונות הנבדלות זו מזו בנפחי הבניה ובתמהיל השימושים, בצד מגבלות עיתוי המימוש של נכסים שונים יאפשר את יצירתו של מרקם עירוני חדש בלב המע"ר המטרופוליני.



**1. מטרת התכנית**

- פיתוח שכונת מונטיפיורי כאזור לשימושים מעורבים הפעיל לאורך כל שעות היום.
- הגדרת מתחמים לבינוי מע"רי ברמות אינטנסיביות שונות בהיקף תחום התוכנית מחד תוך שיקום המרקם הקיים בעומק תחום התוכנית מאידך.
- שמירה על אופייה המופנם של השכונה והפיכתו ליתרון יחסי המאפשר את יצירתה של סביבה פנים עירונית המוגנת ממפגעי עורקי התנועה המטרופולינים בהיקפה.
- חיזוק קשרי התנועה של השכונה לתחבורה ציבורית, כלי רכב פרטיים, אופניים, והולכי רגל.
- יצירת מגוון שטחי ציבור פתוחים ובנויים לטובת דיירי השכונה וקביעת מבנים לשימור.

**2. משימות התכנית**

- הגדרת השימושים המותרים בכל אחד מחלקי השכונה השונים ותמהילם (שימוש לתעסוקה ניתן יהיה להמיר למלונאות בהיקף שייקבע ע"י הוועדה המקומית בתב"ע).
- הגדרת אופן הממשק בין המרקם הוותיק ובין פרויקטים חדשים במסגרת המע"ר.
- הגדרת צורכי השכונה ותושביה השונים ומציאת מענה תכנוני הולם, כולל לשטחים ציבוריים פתוחים ובנויים.
- הסדרת מערכת התנועה והחניה על מנת לאפשר את המשך הפיתוח באזור.
- הגדרת מערכת תמריצים על מנת לעודד תהליכי התחדשות עירונית.
- הגדרת אופן הטיפול במרחב הציבורי.
- קביעת הנחיות לקיום מוסכים ובתי המלאכה במטרה למזער פגיעה וחיכוכים עם השימושים הסמוכים.
- הסדרת פעילויות הלילה השונות.

## תפיסת התכנון

בשכונה פוטנציאל לקיומו של מרקם עירוני מגוון במרכז המע"ר המשלב קיים וחדש בכפיפה אחת ומאפשר את יצירתה של סביבה עירונית מיוחדת במינה השומרת על מרחב נמוך וירוק במע"ר.

הקמת מערך הסעת המונים כחלק מפיתוח אזור המע"ר בסמיכות לשכונת מונטיפיורי מאפשר מימוש הפוטנציאל הגלום בהתוויית מסלולי הולכי רגל בין התחנות והפניות אל תוך השכונה למרחב ציבורי פעיל.

### 1. תנועה

- המרכיבים העיקריים של התפיסה הכללית למערכת התחבורתית המוצעת בתכנית הם:
- מניעת כניסת רכב עובר לשכונה וחיבור החלק הצפוני ישירות למערכת הראשית הסמוכה.
- יצירת קשר טוב לחלקי העיר השונים להולכי רגל (כולל גשר המשך שדרות יהודית ליגאל אלון, מעבר מוסדר מיהודית לדרום קרייה, חיבור נגיש בין שפע טל לעזריאלי וכו')
- הסדרת מרחב נוח ובטוח להולכי רגל, עם דגש על הרחבת המדרכות, אפשרות לפעילות מסחרית ואחרת בדופן המבונה הפונה לרחוב, יצירת מעבר ציבורי לאורך נתיבי איילון וכו'.
- קביעת מדיניות החנייה במתחמי הבנייה השונים ואיסור על הקמת חניה עילית.
- חיזוק הקשר לתחנות הרכבת המסילתית.

### 2. שצ"פ ומבני ציבור

לאור המחסור בשטחים ציבוריים – התכנית ממליצה על יצירתם של שטחים לשימושים ציבוריים לשכונה בתוך תחום מתחם שפ"ע טל כחלק מקידום הפרוייקט בשפע טל וע"י כך לחזק את הקשר בין המרקם האינטנסיבי המוצע במסגרתו ובין המרקם הותיק.

התכנית ממליצה בנוסף על יצירת מקסימום שטחים נוספים לטובת מבני ציבור ושטחים פתוחים בתוך המרקם הבנוי של השכונה הותיקה. התכנית ממליצה לייצר שטחים פתוחים בדמות גינות כיס בכל אחד מהבלוקים המרכיבים את המתחמים השונים. באופן דומה התכנית ממליצה לייצר גם מבני ציבור בקנה מידה שכונתי.

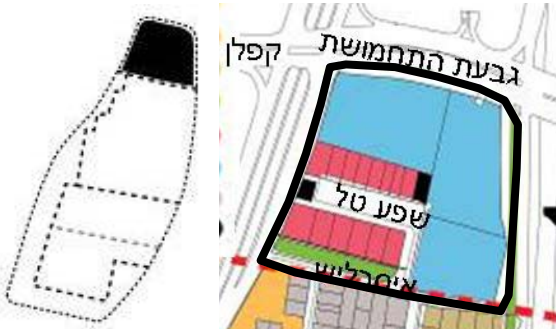
לכן, במקביל לעבודה על תכנית האב, מקודמת תכנית להקצאת שטחי ציבור הכוללת סימון מגרשים לטובת שטחי ציבור. התכנית מציעה גם את קביעתם של מספר מבנים לשימור אשר ייתכן וניתן יהיה להשתמש בחלקם גם כמבנים ציבוריים על מנת שיהיו פתוחים לכלל הציבור הרחב.

התכנית מציעה מעבר ציבורי נוסף על גדות האילון שיאפשר קשר טוב יותר בין חלקי השכונה השונים ויהווה גם חיץ ירוק בין השכונה ובין נתיבי האיילון.

## מתחמי התכנון

לצורך הגדרת המפגש הנכון בין המע"ר ובין ה"איי" השכונתי, תחום התכנית חולק ל- 3 רצועות עיקריות הניצבות במאונך לציר האילון. כל אחת מן האצבעות מבוססת על זיהוי תנאים שונים במצב הסטאטוטורי והפיסי הנתון כיום מחד, ומאידך על התרחישים ההיסטוריים השונים שהגדירו כל אחת מהן כמתחם בפני עצמו.

"אצבעות" אלו חולקו ל- 6 תתי מתחמים כך שניתן היה לנסח באופן מדויק יותר את המפגש בין פנים השכונה – אותו מרקם אשר בהתאם לתכניות עירוניות שונות אנו מייעדים להליכי שימור והחייאה עירונית – ובין קצוות התוכנית שמיועדים לאכלס בחלקם בנייה מע"רית אינטנסיבית.



### מתחם 1 – שפ"ע טל

מתחם זה הנמצא רובו בבעלות עירונית ומוגדר כמתחם פיתוח ראשי במסגרת המע"ר המטרופוליני הכולל בניה אינטנסיבית לשימושים מגוונים, בעיקר לתעסוקה. תכנית האב רואה במתחם הזדמנות לספק מגוון שירותי ציבור החסרים כיום בשכונה ונקודת מפגש אפשרית בין משתמשי המע"ר לבין תושבי המקום.

### המצב הקיים : (בפועל וסטטוטורי)

על המתחם חלות תכניות G (על שטחי הציבור), 1205 (תכנית להקמת האיילון), תכנית 673 משנת 1964 על השטחים הסחירים הקובעת אותם בעיקר למלאכה ואחסנה ותכנית 1043א (אזורי תעסוקה). השטחים הסחירים בנויים ע"פ התכניות התקפות (מוסכים ומבני תעסוקה בני שתי קומות) והשטחים הציבוריים כוללים את ביה"ס מקס פיין, ביה"ס פיתוחי חותם, שטחים עירוניים (אגף מאור ומים).

### הזכויות המוקנות במתחם הינן :

למגרשים הציבוריים 180%, למגרשים הסחירים 80%.

### מצב תכנוני מוצע :

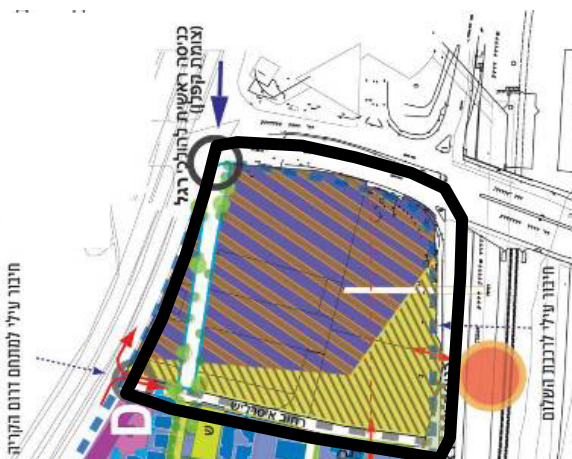
מוצע לאפשר בינוי מאסיבי לתעסוקה, מלונאות, מסחר ומגורים במינן מער"י (עד 25% מגורים) באחוזי בניה גבוהים שיקבעו סופית במסגרת תכנית מפורטת.

### עקרונות התכנון והבינוי :

- מוצע כי הבינוי המגדלי יתייחס לבינוי של מרכז השלום הסמוך (על מסד המסחר שבו, גובה הבניה, חיבור עילי בין שני הפרוייקטים וכו') תוך מתן דגש ליצירת דופן פעילה לרחובות מחד, ולמרקם השכונה הותיקה מדרום מאידך ע"י יצירת דופן בנויה נמוכה לכיוון רחוב איסרליש בגובה הבינוי בדופן הדרומית של הרחוב.

- מוצע כי חלק מיחידות הדיור במתחם, בבינוי הנמוך לכיוון רחוב איסרליש, יוקצו לדיור בר השגה.

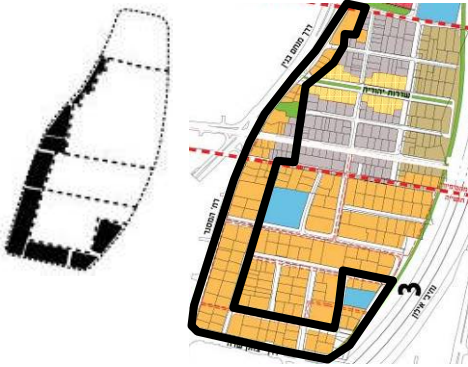
- יוקצו לפחות 9 דונמים לטובת מגרשים לשטחים ציבוריים בנויים ופתוחים. בנוסף מוצע לקבוע שטחים ציבוריים בנויים בתוך המבנים עצמם ועל גגות המבנים.





- החלק הקדמי של המגרש יהיה לטובת גינון ונטיעות בלבד כרכוש משותף של דיירי הבניין. השטח הפרטי לקומת הקרקע יהיה בעורף הבניין.
- תיקבע זיקת הנאה בחלק המגרש הקדמי עד לקו הבניין לטובת הרחבת המדרכה לאורך ציר הנצ"ב. תיבחן האפשרות להוסיף קומה לאורך רחוב זה ע"מ לתמרץ את הרחבת המדרכות.
- קביעת תכנון מפורט להסדרת המרחב הציבורי הכוללת את פיתוח שדרות יהודית, הסדרת מדרכות, תאורת רחוב, מסתורי אשפה, חניה ותנועה וכו'.
- קביעת מבנים לשימור.
- במסגרת התכנית המפורטת תיבחן ישימות התרת המגורים בדופן המתחם הפונה למתחם מסלאוויטה (מוסכים) תוך הסדרתם לדרישות א. הסביבה (רחוב ישראל ב"ק הדופן הצפונית).

### מתחם 3 – הדופן



#### המצב הקיים והזכויות המוקנות: (בפועל וסטטוטורי)

מתחם הדופן משתרע בהיקפה של השכונה ומהווה את חזיתה החיצונית כלפי נתיבי התנועה ההיקפיים כשחלקו העורפי נושק אל רחובות פנימיים בדרום השכונה. בחלק המרכזי של השכונה, מאיסרליש עד רחוב גרשון, חלה תכנית 1602 שקבעה את המגרשים לשימושי תעסוקה ומסחר בהיקפי בניה של עד 190% בניה. לבית קלקא קודמה תכנית נקודתית שאיפשרה 250% בניה למשרדים ומסחר.

בחלק הדרומי של השכונה מעבר לתכניות קודמות להרחבת המסגר וכו', חלות תכניות 2058, 1043א שקבעו את המגרשים לשימושי תעשייה ותעסוקה בעיקר בהיקף של 200% בניה. ע"פ התכניות להרחבת המסגר זכויות הבניה הינן 190% והן מחשבות מהחלקה טרם ההפקעה. המגרשים לאורך יצחק שדה כלולים בתכנית 650 הקובעת הרחבה של יצחק שדה ומחייבת תכנית לאישור הוועדה כך שלא ניתן להוציא היתרי בניה. על המגרש העירוני ברחוב רבניצקי חלה תכנית 2478 שקבעה בניה של מבנה בן 8 קומות וקומת גג חלקית ושלוש קומות חניה תת קרקעיות לחניה לשימושים ציבוריים.

#### מצב תכנוני מוצע:

בהתאם לתפישת תחום התכנית כ"איי", מוצע להגדיר את מתחם הדופן כחיץ מפריד הממגן את פנים השכונה בפני החוץ על נתיבי התנועה הסואנים המקיפים אותה וע"י כך לאפשר את יצירתו של מרקם פנימי אוטונומי. לפיכך רצועת המגרשים המגדירה את דפנות השכונה מוצעת כמתחם לפיתוח מע"רי בהיקפי בניה בינוניים במטרה ליצור מעטפת בינוי היקפית וחזית חדשה לשכונה. במתחם ההיקפי תינתן אפשרות לשימושים מעורבים הכוללים תעסוקה מסחר בדופן הפונה "החוצה" ושילוב של מגורים בדופן הפונה "פנימה" בתנאים מסוימים.

עקרונות התכנון והבינוי:



- השימושים המותרים יהיו בעיקרם לתעסוקה ומסחר.
- השימושים המותרים בקומת הקרקע יהיו לתעסוקה, בילוי, פנאי ולמסחר בלבד.
- מגורים יותרו רק בדופן הפנימית הפונה אל עומק השכונה ובכפוף לעמידה בדרישות איכ"ס, בטיחות כיבוי אש. לא יותרו מגורים בק"ק. התרת המגורים תהיה ע"פ הקריטריונים של מתחמים 5 ו-6 ובנוסף יותנו בפיתוח משותף של הדופן החיצונית לטובת יצירת כניסות משותפות לחניה מתך הרחובות הפנימיים, יצירת שטחים פתוחים במגרש וכו'. התמהיל ייקבע בתכנית המפורטת.
- התכנית תתייחס לתכניות קודמות שקבעו הפקעה לאורך רחוב המסגר ותקבענה את היקף ההפקעה/ביטול חלקי של ההפקעות ואת האפשרות להרחבת המדרכה ע"י זיקת הנאה בתחום קולונדה.
- לא תותר הקמת תחנות דלק.
- הבינוי המוצע הינו של עד 10 קומות בדופן החיצונית הפונה לנתיבי התנועה הסואנים ובגובה של עד 8 קומות בדופן הפנימית הפונה ללב השכונה, למעט בינוי מגדלי במקומות שנקבעו לכך במיוחד.
- זכויות הבניה יחושבו ע"פ "סולם זכויות" בהתאם לגודל המגרשים ולחלוקתם העתידית במסגרת תכניות מפורטות – על מנת לעודד איחוד מגרשים.
- יוגדרו מאפייני בינוי מחייבים לאורך הרחובות ההיקפיים לטובת הסדרת חזיתות למתווה אחיד ומחייב.
- השטחים הקדמיים שבין קו הבניין לקו המגרש יצורפו לשטח המדרכה, לא יותרו גדרות בגבול המגרש.
- במספר מגרשים מצומצם, המהווים נקודות מפתח, מומלץ לקדם בינוי מגדלי בהיקף זכויות של 450% או יותר בהתאם ליכולת המגרש לשאת היקפי בניה גדולים יותר ולספק צרכים ציבוריים אזוריים ע"י יצירת שטחים פתוחים או בנויים לטובת הציבור.
- יש לשלב את מתחם השימור והשצ"פ שבין רחוב המסגר לבית שמאי בפרוייקט המוצע בפנית שד' יהודית דרך פי"ת על מנת להרחיבו.
- יש לבצע טיפול פרטני בכניסות להולכי הרגל הקיימות ויצירת מספר "שערים" נוספים שיאפשרו את תנועת הולכי הרגל בין משולש התחנות הראשיות.
- תכנית הבינוי המפורטת למתחם התחנה העתידית של רחוב יצחק שדה, ולמתחם התחנה העתידית בשדרות יהודית, תבחן את שילוב התחנות בפרוייקט לבניה מע"רית בזכויות גבוהות וחיבור נתיבי מעבר בזיקות הנאה להלכי רגל.
- לא תותר כניסת כלי רכב למגרשים מדרך פי"ת/המסגר/יצחק שדה אלא מהרחובות הפנימיים בלבד.
- יקבע תקן חניה מופחת עקב הקירבה המיידית לתח"צ.

**מתחם 4 – מסלאוויטה**



**המצב הקיים :** (בפועל וסטטוטורי)

במתחם זה נמצא כיום הריכוז הגבוה ביותר של מוסכים בתחום התוכנית, שחלקם בבעלות פרטית וממוקמים על חלקות בבעלות עירונית (תחת הסכמי חכירה), והמגרש הגדול ביותר (6,700 מ"ר) המיועד למבנה ציבור.

**הזכויות המוקנות במתחם הינן :**

הזכויות המוקנות במתחם הינן ע"פ הוראות תכנית 1043א' לאזורי תעסוקה לשימושי תעסוקה, מלונאות, שימושים ציבוריים וכו' בהיקף של 200% בניה שטחים עיקריים בחמש קומות בגובה של עד 17 מ'. זכויות הבניה למגרשים הציבוריים הינן ע"פ התכנית המנדטורית E.

**מצב תכנוני מוצע :**

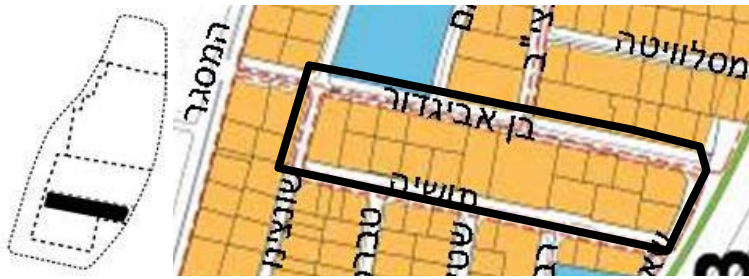
מוצע כי על המגרש הגדול שנמצא בבעלות ציבורית (בי"ס תורה ומלאכה כיום) יהווה פרויקט ציבורי מרכזי לשרות התושבים. לצדו ייועדו המגרשים המשיקים לרחוב הנציב לייעוד ציבוריים בשילוב מסחר בכוונה ליצור את ה"לב הציבורי" הראשי של השכונה. מגרשים נוספים ייעדו לשטחים ציבוריים פתוחים.



**עקרונות התכנון והבינוי :**

- הגדרת שימושים למוסכים ותעסוקה (מזרחית לרח' הנציב), שצ"פ ומבני ציבור (מערבית לרח' הנציב). יש לקבוע במסגרת תכנית מפורטת כללים לעירוב השימושים בין מוסכים בק"ק ובין תעסוקה מעליהם תוך כדי מזעור הפגיעה במרקמים המשולבים הסמוכים. לצורך מטרה זו מוצע לבחון את האפשרות להקמת פרויקט מוסכים מאוחד במתחם.
- הבינוי במתחם המוסכים יהיה עד 7 קומות כולל אפשרות למוסכים בקומת הקרקע ובמרתף העליון. תיתכן פתיחה של דופן המרתף לכיוון נתיבי איילון.
- התכנית תקבע מנגנון להסדרת מוסכים קיימים באופן זמני הבינויים שלא ע"פ הוראות התכנית התקפה.
- ייועדו שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים (ע"י "צביעתם" כציבוריים, רכישתם, ו/או אי חידוש חוזי החכירה בהם) לטובת יצירת השצ"פ המרכזי לשכונה אשר יהווה את העוגן הציבורי הראשי באזור כולו.
- הגדרת דפנות השצ"פ ע"י בינוי לשימושי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים במטרה ליצור לב אזרחי פעיל ואטרקטיבי במרכז תחום התכנית ויצירת מוקד משיכה ציבורי.
- מומלץ להקים חניון תת קרקעי לשירות דיירי השכונה מתחת לחלק משטח השב"צ המרכזי.
- השטחים הקדמיים שבין קו הבינון לקו המגרש בשטחים הסחירים יצורפו לשטח המדרכה, לא יותרו גדרות בגבול המגרש.

## מתחם 5 – הבלוק המיוחד



### המצב הקיים: (בפועל וסטטוטורי)

הבלוק הארוך ביותר בתחום התוכנית הנמצא כולו בבעלות עירונית כשרובו מוכר למשתמשים שונים, כולל מספר מבנים אשר שמשו בעבר כסדנאות עבודה שונות, מלטשות יהלומים וכו'. בבלוק גם מבנים לתעסוקה ומוסכים.

בשנים האחרונות במבנים רבים הוסבו שטחי תעסוקה ומשרדים באופן לא חוקי למגורים.

### הזכויות המוקנות במתחם הינן:

הזכויות המוקנות במתחם הינן ע"פ הוראות תכנית 1043'א לאזורי תעסוקה לשימושי תעסוקה, מלונאות, שימושים ציבוריים וכו' בהיקף של 200% בניה שטחים עיקריים בחמש קומות בגובה של עד 17 מ'.

### מצב תכנוני מוצע:

התוכנית רואה בברכה את ההתחדשות העוברת על מבני תעשייה קיימים כתוצאה מכניסת דיירים וחידוש חללי הפנים לטובת שימושי מגורים (לופטים) ותעסוקה (סטודיו). לפיכך התכנית תאפשר הפיכת חלק מהחללים לשטחי מגורים ותעסוקה לאלה המעוניינים לחיות בסביבה מגוונת ובסמיכות לסדנאות עבודה ובתי מלאכה.

### עקרונות התכנון והבינוי:

- השימושים העיקריים המותרים במתחם זה הינם תעסוקה, מסחר, בילוי ופנאי.
- השימושים המותרים בקומת הקרקע יהיו לתעסוקה, בילוי, פנאי ולמסחר בלבד.
- בחלק מערבי של הבלוק (ממזרח לרחוב הנצי"ב) תתאפשר הכנסת השימוש למגורים בתנאים מסוימים כגון: יבחן תמהיל שימושים במבנה הקיים, תיבחן איכות המבנה עצמו וערכיו האדריכליים, לא תותר הסבת מבנה למגורים בשלמותו, לא תותר בניית מבנה מגורים חדש, העדפה תהיה למקם את המגורים בקומות העליונות ביותר במבנה, גודל יחידת דיור מינימלי לא יפחת מ-100 מ"ר, תיבחן האפשרות לאפשר כניסות נפרדות לשימושים השונים, יוגדר חיוב בשיפוץ חזיתות, תיבחן הפניית החלונות ביחידה, תידרש התחייבות הדייר שלא להתנגד לשימושי התעסוקה התואמים את הסביבה, תידרש התאמה לתנאי איכ"ס, בטיחות וכיבוי אש וכו'. כל מבנה ייבחן לגופו ולאפשרות להסבת חלק מהשטחים בו למגורים.
- בחלק המזרחי של הבלוק מותרים שימושי תעסוקה, מוסכים ומסחר בלבד. במסגרת התכנית המפורטת תיבחן האפשרות להוספת השימוש למגורים גם בחלק זה עקב הסמיכות למוסכים גם במתחם מסלואויטה.
- כל בנייה חדשה ותוספות למבנים הקיימים בתחום הבלוק המיוחד תותר לפי מגבלת גובה של 7 קומות מלאות. גם במבנים בהם יותרו מגורים לא תוחל תכנית ג' על שינוייה. התכנית תשאף לשמר את מאפייני הסגנון של מבני

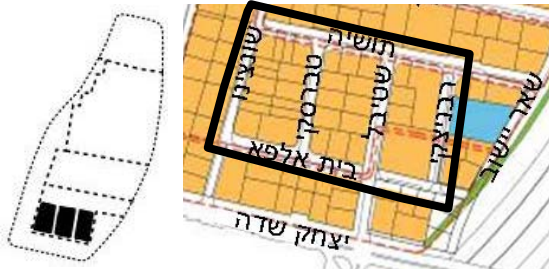
התעשייה ויוגדרו קריטריונים עיצוביים למבנים החדשים (כגון בטון חשוף, מפתחים גדולים, גובה תקרה, חצרות פנימיות וכו'). לא תותר הקמתן של מרפסות גם במבנים בהם יותרו מגורים.

- בתחום הבלוק הממשיך את ציר הנצי"ב ייקבע מעבר ציבורי לטובת יצירת קשר צפון-דרום לאורך השכונה. תיבחן האפשרות לקביעת שטחים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע של מבנים אלה.
- השטחים הקדמיים שבין קו הבניין לקו המגרש יצורפו לשטח המדרכה, לא יותרו גדרות בגבול המגרש.

## מתחם 6 – תושייה

**המצב הקיים :** (בפועל וסטטוטורי)

מתחם זה כולל 3 בלוקים והוא מאכלס בתוכו מגוון שימושים ופעילות לילה אינטנסיבית, כולל תאטרון תמונע. בשנים האחרונות במבנים רבים הוסבו שטחי תעסוקה ומשרדים באופן לא חוקי למגורים.



### הזכויות המוקנות במתחם הינן :

הזכויות המוקנות במתחם הינן ע"פ הוראות תכנית 1043א' לאזורי תעסוקה לשימושי תעסוקה, מלונאות, שימושים ציבוריים וכו' בהיקף של 200% בניה שטחים עיקריים בחמש קומות בגובה של עד 17 מ'.

### מצב תכנוני מוצע :

התוכנית מציעה כי אזור זה יועד לבניה לשימושים מעורבים אשר האיזון בינם ייקבע בתכנית המפורטת.

### עקרונות התכנון והבינוי :

- השימושים המוצעים במסגרת מתחם זה כוללים : תעסוקה, מלאכה, בילוי, פנאי ומסחר. יותר השימוש למוסכים בקומות הקרקע ובמרתף העליון.
- השימושים המותרים בקומת הקרקע יהיו לתעסוקה, בילוי, פנאי, מוסכים ולמסחר בלבד.
- תתאפשר הכנסת השימוש למגורים בתנאים מסוימים כגון : יבחן תמהיל שימושים במבנה הקיים, תיבחן איכות המבנה עצמו וערכיו האדריכליים, לא תותר הסבת מבנה למגורים בשלמותו, לא תותר בניית מבנה מגורים חדש, העדפה תהיה למקם את המגורים בקומות העליונות ביותר במבנה, גודל יחידת דיור מינימלי לא יפחת מ- 100 מ"ר, תיבחן האפשרות לאפשר כניסות נפרדות לשימושים השונים, יוגדר חיוב בשיפוץ חזיתות, תיבחן הפניית החלונות ביחידה, תידרש התחיבות הדייר שלא להתנגד לשימושי התעסוקה התואמים את הסביבה, תידרש התאמה לתנאי איכ"ס, בטיחות וכיבוי אש וכו'. כל מבנה ייבחן לגופו ולאפשרות להסבת חלק מהשטחים בו למגורים.
- כל בנייה חדשה ותוספות למבנים הקיימים תותר לפי מגבלת גובה של 7 קומות מלאות. גם במבנים בהם יותרו מגורים לא תוחל תכנית ג' על שינוייה. לא תותר הקמתן של מרפסות גם במבנים בהם יותרו מגורים.

- במסגרת יצירת תמהיל השימושים המפורט יש לוודא עמידה בתקני איכות הסביבה המאפשר עירוב שימושים בתוך מבנה ובמבנים סמוכים. לא יותרו מגורים בק"ק.
- השטחים הקדמיים שבין קו הבניין לקו המגרש יצורפו לשטח המדרכה, לא יותרו גדרות בגבול המגרש.
- קומת הקרקע תשמש למסחר ולתעסוקה בלבד ולא יותרו בה מגורים.

### **כלים למימוש התכנית**

מורכבותו של האזור עליו חלה התוכנית, ריבוי הבעלויות הופכים את מעורבותה של העירייה במימוש התוכנית לכורח חיוני. באמצעות שינוי זה, יונע תהליך התחדשות של האזור כולו ובהתאם לתפיסה זו מוצעים מספר כלים למימוש התכנית:

- **כלים ציבוריים וסטטוטוריים לתמרוץ של פיתוח יזמי פרטי הכוללים קידום תכניות ע"י העירייה בחלק מהמתחמים, יצירת מגוון שטחים ציבוריים, הוצאת שימושים מיטרדיים ושינוי מפת הבילוי העירונית.** כמו כן הסדרת המרחב הציבורי ע"י שיפור מערכות הניקוז, התאורה, ההכוונה, האשפה וכו' וכן ע"י נטיעת עצים ופיתוח מרחב ידידותי להולך הרגל ורוכב האופניים. יצירת מינהלת אזורית שתאפשר קדום תכנון וביצוע מתואמים תוך שילוב הציבור בשכונה ע"י מינהלת הרובע או מינהלת מקומית.
- **כלים לשילוב מגורים, משרדים, מסחר ושירותים ציבוריים נדרשים הכוללים מתן תוספת זכויות בנייה, בתמורה לפיתוח חזית המבנים הפונה לרחוב ושימוש לציבור במרווח הקדמי של המגרש, פיתוח מערכות תומכות מגורים - שטחי ציבור ומוסדות ציבוריים ושילוב של שימושים פרטיים הנדרשים גם למגורים כגון תעסוקה ומסחר.**
- **כלים לשיפור העיצוב העירוני הכוללים מתן היתר לפעולות הרחבה ושיפוץ בתנאים מסויימים, הגבלת התנועה והחנייה לאורך רחובות מרכזיים ובסמיכות לשטחי ציבור. במקביל מומלץ לעודד ייזום של חניונים פרטיים ו/או במשותף עם גורמים ציבוריים והוצאת חניית רכב מצירי הליכה ומסחר.**
- **כלים להגברת הבטיחות והביטחון האישי הכוללים פיתוח שיטור קהילתי האחראי על הסדר הציבורי במקום ועידוד פעולה של וועדים וגופים מתנדבים מקומיים.**
- **כלים להגברת המודעות הציבורית הכוללים ביסוס תהליך קבוע ומתמשך של הידברות עם נציגי הציבור וקבוצות בעלי העניין כבר בשלב התכנון והגדרת צורות שיתוף פעולה אפשריות למימוש פרויקטים נבחרים.**