

# מסמך מדיניות התחדשות עירונית ג'סי כהן

## חוברת ראשית

תאריך עדכון: 09.05.2023

גרסא 06





# תוכן עניינים

5 ..... **1. צוות התכנון**

7 ..... **2. פתח דבר**

8 ..... **3. הגדרות**

11 ..... **4. מטרות מסמך המדיניות**

4.1. מטרת על

4.2. מטרות

4.3. יעדים כמותיים

12-27 ..... **5. עקרונות התכנון**

5.1. הרעיון המארגן

5.2. חלוקה למסלולים להתחדשות עירונית

5.3. חלוקה לאיזורי תכנון וסלי זכויות

5.4. בינוי ועיצוב עירוני (בפריסה כלל שכונתית)

5.5. אסטרטגיות המגורים בשכונה (תמהיל יח"ד, דיור חברתי ודיור מכליל)

5.6. תועלות ציבוריות מוצעות על פי חלוקה לאזורי תכנון

29-39 ..... **6. חלוקה לאזורי תכנון**

40-54 ..... **7. הנחיות להכנת תוכנית מפורטת**

7.1. קביעת מתחם לתוכנית מפורטת

7.2. זכויות בניה (רח"ק ותמהיל)

7.3. הנחיות בינוי ועיצוב עירוני (גובה ומאפייני בינוי)

7.4. הקצאות לצרכי ציבור

7.5. חברה

7.6. תנועה ותחבורה

7.7. סביבה

7.8. ניהול מי נגר

7.9. תשתיות

55 ..... **8. קיבולת מירבית, שלביות ומעקב ובקרה**





עריית חולון	מהנדס העיר	אדר' אביעד מור
	ס. מה"ע מנהלת אגף תכנון ופיתוח מואץ	אדר' יעל קאופמן
	אדריכל העיר	אדר' תומר לאוה
	מנהלת מערך תכנון כוללני	עו"ד אלינה לובנצוב
	אדריכלית מערך תכנון כוללני	אדר' אפרת ברמלי

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	מנהל אגף בכיר תכנון	גורי נדלר
	מנהלת תחום תכנון	גלית רונן

המינהלת להתחדשות עירונית חולון	ראש המינהלת להתחדשות עירונית	לירן אדרי
	אדריכלית המינהלת	אדר' עפרה ליפסקי
	מתכנן	אסף סמרנסקי
	מנהלת תחום חברה וקהילה בשכונה	שרית בצלאל

אדריכלות	גוטמן אסיף אדריכלים בע"מ	אדר' עדי אסיף
		אדר' יהושע גוטמן
		אדר' הדס ממן
		אדר' ניקול קוסא
ניהול פרויקט	תנע ניהול פרויקטים	רו"ח דורון קופמן
		מילי איבגי
נוף	נחלת הכלל	אדר' נוף טלי וקסלר
		אדר' נוף נטע רוזן
תנועה	קראוס חן הנדסת כבישים	אורן חן
		מוסטפא ג'בארין
		ג'ולן סבאג
		ג'יי קפלן
יועצת חברה, שיתוף ציבור ופרוגרמה	ענת ברקאי נבו, תכנון ערים חברתי	ענת ברקאי נבו
		יעל גרינפלד
		קארין דניאל
סביבה	אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה	הילה אורן
		גל ויסקין
שמאות	ז.כ מחקר וסקרים	הילה אורן
		גל ויסקין
הידרולוגיה ונגר עילי מים וביוב	סירקין בוכנר קורנברג	יאיר קורנברג
		אלון ברש
מדידה	דטה מאפ	מיטל כרמי



ג'סי כהן, שכונת מגורים במערב העיר חולון, ממוקמת דרומית למוקד המטרופוליני יוספטל המאופיין כמוטה תעסוקה, מסחר מגורים ושטחים ציבוריים. שכונת ג'סי כהן נמצאת בימים אלו בעיצומו של תהליך תכנון להתחדשות עירונית ביוזמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית וחולון. תכנית המתאר הכוללת 2040/ח (מס. 1043090-505) הנמצאת בהכנה, בשילוב עם התוכנית להתחדשות עירונית (ח/619 מס. 505-0464347) מגדירות את מהלכי התכנון העיקריים בשכונה ובאזור. במקביל, יוזמות עירוניות שונות הניעו במהלך השנים האחרונות שינוי ברחבי השכונה באמצעות חיזוק המרחב הציבורי וגיבוש פעולות קהילתיות.

מסמך המדיניות להתחדשות עירונית בשכונת ג'סי כהן הינו מסמך תכנון המתכלל את כלל ההיבטים החברתיים והמרחביים בשכונה ובין השכונה לסביבתה. המסמך נערך בהתאם לתוכנית המתאר הכוללת שבהכנה ועל בסיסו תוכל העיר לקדם תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית.

תהליך הכנת מסמך המדיניות לווה בתהליך שיתופי ציבור לכל אורכו. שיתופי הציבור כלל למידה והסקת מסקנות מתהליך קודם אשר ניזום ע"י עיריית חולון במסגרת תכנית "מרחב ציבורי תחילה", פתיחת דף פרויקט באתר העירייה המאפשר גישה לכלל הסיכומים והדו"חות שהוכנו במהלך הכנת מסמך המדיניות, מפגשים עם יפז"ר ג'סי כהן, הכולל כ-40 אנשי עירייה העובדים בשכונה, מפגשים עם קבוצת תושבים המייצגת תתי מתחמים בשכונה, מפגשים ציבוריים פתוחים ומפגשים עם יזמים הפועלים בשכונה.

מיקומה של השכונה והפיתוח המתוכנן בגבולותיה, בדגש על פיתוח המערכות הענפות להסעת המונים, השלד הציבורי-לינארי המובהק של השכונה והמגוון הטיפולוגי הקיים בה – כל אלו מהווים את נקודות המוצא להבניית תמונת העתיד של שכונת ג'סי כהן וישתלבו בהבניית החוסן הקהילתי שלה.

מונח	הגדרת מונח
דיור מכליל	יח"ד על פי הפירוט הבא, כולו או חלקו, וכפי שיאושר על פי מדיניות הוועדה המקומית שתתעדכן מעת לעת: א. דב"י על פי התוספת השישית לחוק. ב. דיור להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה. ג. דיור מיוחד (כדוגמת מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור שיתופי, דיור קהילתי). ד. דיור ציבורי ודיור רווחה. ה. יח"ד עם תקן חנייה 0. ו. יח"ד קטנות (עד 65 מ"ר, כולל מרחב מוגן דירתי).
דיור בהישג יד (דב"י)	על פי הקבוע בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה ועל פי כל דין.
דיור חברתי	יח"ד על פי הפירוט הבא, כולו או חלקו, וכפי שיאושר על פי מדיניות הוועדה המקומית שתתעדכן מעת לעת: א. דב"י על פי התוספת השישית לחוק. ב. דיור להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה. ג. דיור מיוחד (כדוגמת מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור שיתופי, דיור קהילתי). ד. דיור ציבורי ודיור רווחה מסביבתה.
מוקד/מוקדים	מרחב לפעילות עירונית מובחנת, לו מוגדרים שימושים והוראות במסמך המדיניות.
מספר קומות מירבי/קומות	סך הקומות הכולל לרבות קומת קרקע, קומות גג ועמודים, מלאות וחלקיות וקומות טכניות.
מרכז רב תפקודי	מתחם ציבורי המשלב מספר שימושים ציבוריים ו/או מסחריים לטובת הקהילה.
רח"ק (רצפה חלקי קרקע)	היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים, חלקי שטח המגרש כהגדרתו להלן.
רח"ק בסיסי	הרח"ק לפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המזעריים במגרש מסוים/חלקה מסויימת, בהתאם להוראות מסמך מדיניות זה.
רח"ק מירבי	הרח"ק לפיו יש לקבוע את שטחי הבניה המירביים במגרש מסוים, בהתאם להוראות במסמך מדיניות זה.
שטח מגרש	לצורך חישוב שטחי הבניה במגרשים סחירים יחושב שטח המגרש בהתאם לשטחו במצבו המאושר (טרם הקצאה לצרכי ציבור).
תועלות ציבוריות	פעולות לטובת הציבור שיש בהן כדי להיטיב עם פיתוח העיר, המרחב הציבורי, הקהילה, הסביבה והאקלים לטובת חיזוק החוסן העירוני בהתאם לפירוט בהוראות מסמך מדיניות זה ו/או הנחיות העירייה.
בנייה מגדלית	בנייה מעל 'בניין גבוה' בהתאם לחוק התכנון והבניה.
בנייה מרקמית	בנייה עד 'בניין גבוה' בהתאם לחוק התכנון והבניה.

מונח	פירוט שימושיים כמקבץ
מקבץ מגורים	דירות מגורים לסוגיהן.
מקבץ מסחר	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושי בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.
מקבץ תעסוקה	משרדים ועסקים אשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.
מקבץ מוסדות ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי	מוסדות ציבור לסוגיהם, שירותים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק למעט שדות תעופה, בתי מטבחיים, בתי קברות ומזבלות. כולל שירותים בעלי אופי ציבורי: שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה והקהילה, גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח.
שימושים ראשיים	שימושים המופיעים במסגרת מקבצי השימושים המוגדרים כשימושים העיקריים המותרים באזור מסוים.
שימושים נוספים	שימושים המופיעים במסגרת מקבצי השימושים המותרים בהיקף קטן יותר מהשימושים הראשיים. היקף השימושים הנוספים מוגדר כאחוז או כטווח אחוזים מסך כל שטחי הבנייה לשימושים סחירים מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית עתידית.
אזורי תכנון	יחידת משנה בשכונה המוגדר בה היקף יח"ד מקסימלי כמו גם סל תועלות ציבוריות מוצע. כל איזור תכנון מורכב ממתחמי מימוש מנחים ובמרכזו פועל מרכז רב תפקודי שמטרתו לתת מענה לשירותים ציבוריים שונים.
מתחמי מימוש	תחום תכנון מוצע <u>מנחה</u> להכנת תכנית מפורטת בתוך אזור תכנון.



### 4.1. מטרת הער

יצירת שכונה שאנשים נהנים וגאים לחיות בה. שכונה שכל השירותים בה נמצאים במרחק הליכה או נסיעה באופניים. שכונה המורכבת ממרחבי שכנות, שבלב כל אחד מהם מרכז ציבורי-חינוכי המהווה גם מקום מפגש חברתי. שכונה שבה תושבים אשר מגיעים מרקעים שונים, מתחברים זה לזה, יוצרים קהילה ומרגישים בבית. שכונה ירוקה, עשירה בטבע עירוני ובגינות ציבוריות המתאימות לכל הגילאים. שכונה המקושרת לשכונות האחרות בחולון, ונהנית מהמיקום שלה ביחס לעיר ולמטרופולין ומהקרבה למתע"ן. שכונה המשלבת מקומות תעסוקה בשכונות למגורים ומאפשרת מרחבי מגורים-עבודה.

### 4.2. מטרות

- חידוש מרקם המגורים הבנוי, חיזוק האוכלוסייה הקיימת ומשיכת אוכלוסייה חדשה על ידי הוספת יח"ד בתמהיל מגוון, דיור בר השגה, טיפולוגיות מגורים מגוונות ושילוב דיור להשכרה לטווח ארוך.
- חיזוק הקהילה על ידי על ידי יצירת "מרחבי קהילה" – אזורי חיים "יומיומיים" ברמת המגורים, השירות הציבורי והשטחים הציבוריים הפתוחים.
- חיזוק המענה הציבורי והקהילתי לתושבי השכונה על ידי יצירת מרכזים שכונתיים רב תפקודיים.
- חיזוק הרשת הירוקה המחברת בין המרכזים הרב תפקודיים למוקדים העירוניים, באמצעות שיפור ההליכתיות, שבילי אופניים ומערכת השטחים הפתוחים.
- חיזוק החוסן השכונתי באמצעות שימור ונטיעת עצים, ניהול מי נגר ויצירת מרחב ציבורי, איכותי וקהילתי.
- חיבור בין השכונה לעיר על ידי שילוב שימושי מסחר ותעסוקה.

### 4.3. קיבולת

תעסוקה ומסחר (מ"ר)	צפיפות נפש לקמ"ר (באלפים)	צפיפות יח"ד לדונם ברוטו	צפיפות יח"ד לדונם נטו	כמות יח"ד מוצעת	כמות יח"ד קיימות	שטח (דונם)	
2,469	13	6	11	-	3,058	478	קיים
126,000	54	17	31	8,150	-	478	מוצע







## 5.3. חלוקה למסלולים להתחדשות עירונית

מדיניות התכנון בשכונת ג'סי כהן קובעת שלושה מסלולים אפשריים להתחדשות עירונית. כל מסלול מוגדר בפריסה מרחבית בשכונה כפי שמוצג במפת המסלולים להתחדשות עירונית. בניין או קבוצת מבנים המעוניינים בקידום התחדשות יפעלו על פי הנחיות המסלול שהוגדר למיקומם בשכונה.

### מסלול התחדשות עירונית באמצעות הגשת תכנית מפורטת חובה

התחומים המסומנים בצבע אדום במפת המסלולים מיועדים לתכנון באמצעות הגשת תכנית מפורטת בלבד. תחומים אלו נקבעו על בסיס המוקדים שהוגדרו בתכנית המתאר הכוללת הנמצאת בהכנה והם ממוקמים בשכונה באופן שיתמוך בפיתוחה על ידי אזורים מחוללים אלו.

### מסלול התחדשות מגרשית על בסיס תכנית ח/619

התחומים המסומנים בצבע ירוק במפת המסלולים מיועדים להתחדשות מגרשית על בסיס תכנית ח/619. תחומים אלו נקבעו על בסיס אופי הבינוי הקיים בהם היום (צמודי קרקע, מבני גן-גג, מבנים במיקום פנימי בשכונה). באופן זה, מגוון טיפוסי הבינוי בשכונה יכול להישמר ובכך לתת מענה למגוון רחב יותר של אוכלוסיות קיימות וחדשות. בתחומי המסלול הזה לא תקודם תכנית מפורטת על בסיס מסמך מדיניות זה וההתחדשות כאמור תופנה להוראות תכנית ח/619.

### מסלול בחירה

התחומים המסומנים בצבע צהוב במפת המסלולים מאפשרים התחדשות בשני אופנים:  
א. אפשרות להכנת תכנית מפורטת  
ב. אפשרות להתחדשות מגרשית על פי תכנית ח/619

כל מבנה בתחום 'מסלול הבחירה' רשאי לבחור מהו אופן ההתחדשות המועדף עליו.

העקרון העומד בבסיס הגדרת התחומים במסלול זה הינו ההבנה שהוצאה לפועל של התחדשות עירונית באמצעות הכנת תכניות מפורטות עלולה להיות מורכבת יותר למימוש ולכן המדיניות השכונתית מאפשרת גם התחדשות במתווה מידי של התחדשות מגרשית על פי תכנית ח/619. עם זאת, מבנה/מבנים שיעמדו בהוראות להכנת תכנית מפורטת (ובכללן הקצאות מתאימות לצרכי ציבור ועמידה בהיקפי יחיד המקסימליים לשכונה) יוכלו, כאמור, להגיש תכנית מפורטת ולהתחדש לאורה.

### צמודי קרקע וגן גג

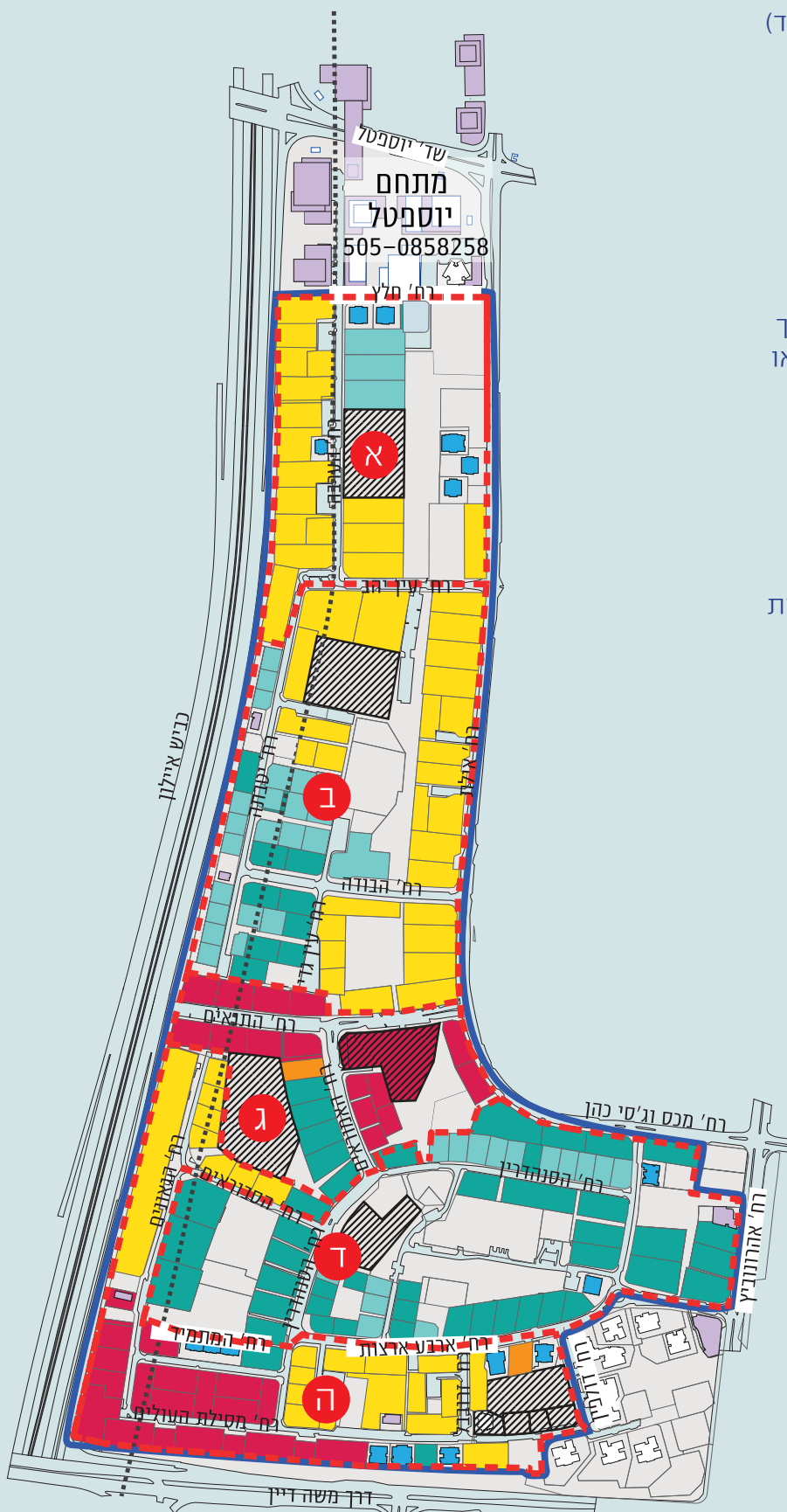
בינוי בטיפולוגיית צמודי קרקע וגן גג שלא עומדים בתנאי תכנית ח/619, יכולים להתחדש ע"פ תוכנית מאושרת.

### תמ"א 38

מגרשים בתהליך קבלת היתר, שקבלו היתר או הושלם ביצוע התחדשות.

### ע"פ תכנית מאושרת

5.3. חלוקה למסלולים להתחדשות עירונית



- תכנית מפורטת חובה (מוקד)
- התחדשות מגרשית (על פי תוכנית 619/ח)
- מסלול בחירה
- צמודי קרקע וגן גג שלא עומדים בתנאי תכנית 619/ח
- תמ"א 38 - מגרשים בתהליך קבלת היתר, שקבלו היתר או הושלם ביצוע התחדשות.
- ע"פ תוכנית מאושרת
- מרכז רב תפקודי
- גבול אזור תכנון
- קו משוער מגבלות סביבתיות
- מבני מסחר/תעסוקה



## פרק 5

### עקרונות התכנון

#### 5.4.1. קיבולת מקסימלית בשכונה ובחלוקה לאזורי תכנון

סה"כ יח"ד (כולל: קיים + התחדשות ביניינית + התחדשות בתכניות מפורטות)	תוספת יח"ד לקיים (תוספת יח"ד מקסימלית לאזור תכנון בכל מסלולים)	*סל יח"ד בתכניות מפורטות	אזור תכנון
1639	997	1210	א
2527	1532	1851	ב
837	597	704	ג
1247	711	0	ד
1900	1288	1652	ה
<b>8150</b>	<b>5125</b>	<b>5417</b>	<b>סה"כ</b>

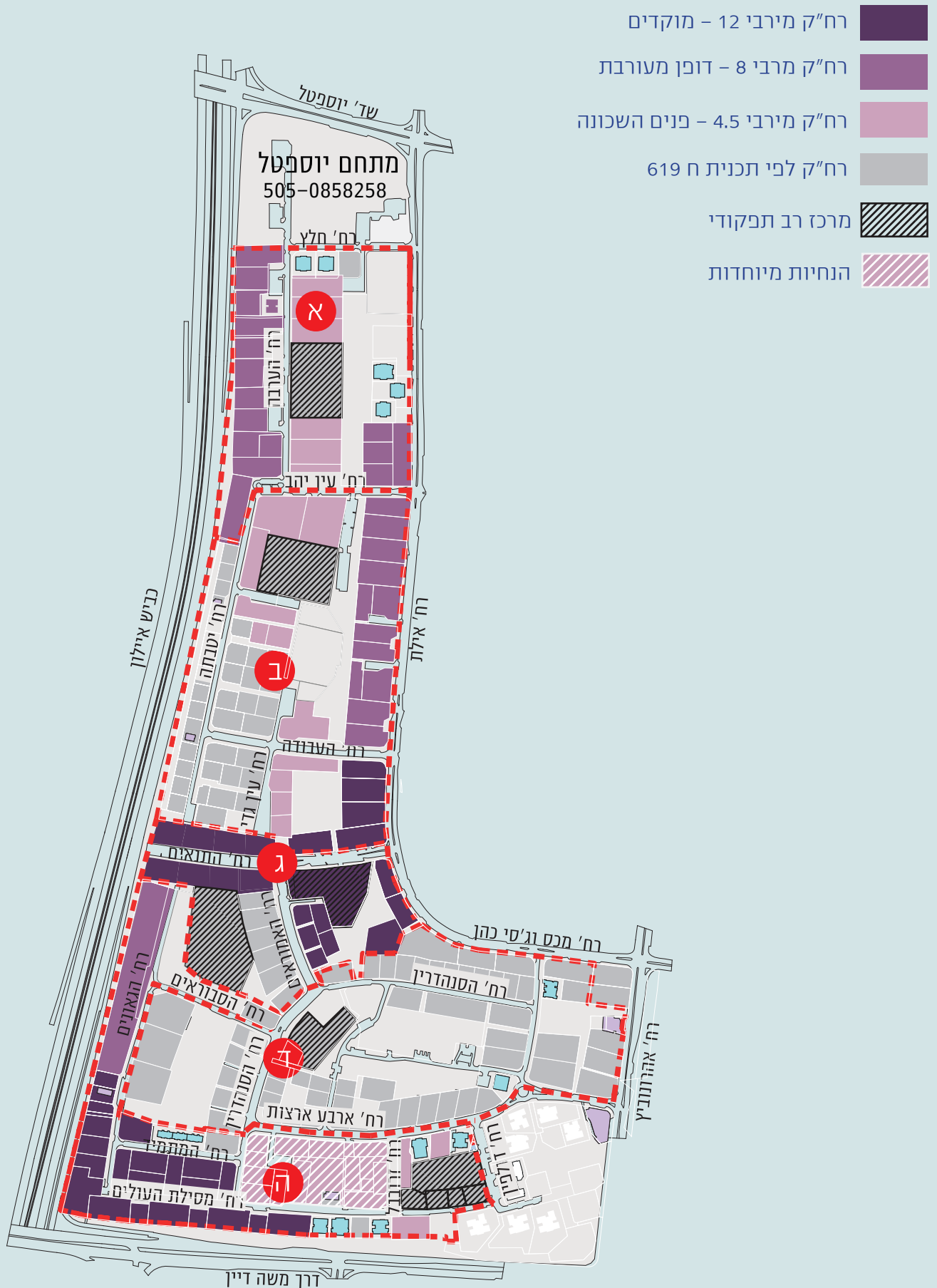
\*סל יח"ד בתכניות מפורטות כולל את יחידות התמורה.  
לפירוט בנוגע להיקפי הזכויות ותמהיל השימושים – ראה פרק ההנחיות להכנת תכניות מפורטות.

#### בינוי ועיצוב עירוני (בפריסה כלל שכונתית)

אפיון הבינוי והעיצוב העירוני בשכונת ג'סי כהן מותווה במספר מישורים: פריסת עוצמות בנייה (רח"ק וגבהים), פריסת שימושים והשלד הציבורי הכולל בתוכו את פריסת המרכזים הרב תפקודיים.

#### פריסת עוצמות הבנייה (רח"ק וגבהים)

עקרון פריסת עוצמות הבנייה בשכונת ג'סי כהן מתבסס על יצירת אינטנסיביות במוקדים העירוניים כפי שנקבעו בתכנית המתאר העירונית שבהכנה ויצירת דופן עירונית מעורבת שימושים לאורך רחוב אילת ולאורך דופן כביש איילון. אל מול אלו, ליבה של שכונת ג'סי כהן מאופיינת בשמירה על בנייה מרקמית עם דגש על חיבוריות לשלד הציבורי ולמרכזים הרב תפקודיים.  
פריסת עוצמות הבנייה בשילוב עם מסלולי ההתחדשות השונים המפורטים במסמך זה באים להבטיח שמירה על מגוון טיפולוגיות בינוי בשכונה ומגוון אופני חידוש.



פרק 5

עקרונות התכנון

בינוי מרקמי משולב עם מגדלים עד 40 קומות



בינוי מרקמי משולב עם מגדלים עד 30 קומות



בינוי מרקמי עד 10 קומות



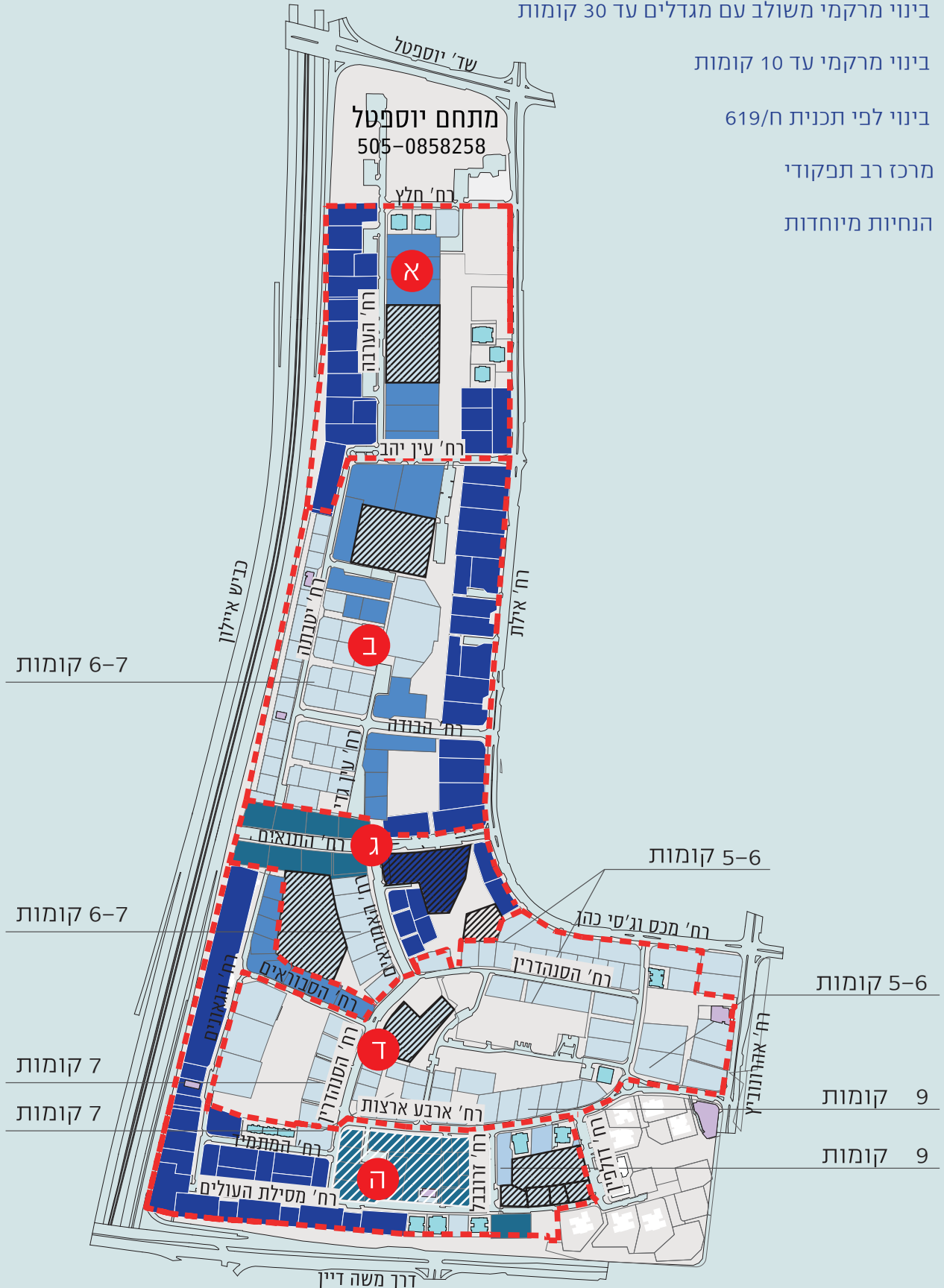
בינוי לפי תכנית ח/619



מרכז רב תפקודי



הנחיות מיוחדות



מפת פריסת גבהים



### 5.4.2. פריסת שימושים

שכונת ג'סי כהן כיום הינה שכונת מגורים בעיקרה, משופעת בשטחים ציבוריים פתוחים ובנויים. לטובת שיפור חיבורה לעיר ומיצוי הפוטנציאל המרחבי שלה, הטמון בסמיכות למערכות הסעת המונים משמעותיות (שתי תחנות רכבת כבדה קיימת, תחנת מטרו (M1+M3) ומערך שבילי אופניים בין עירוני), מסמך מדיניות זה יוצר פריסת שימושים מגוונת הכוללת מגורים, מסחר, תעסוקה וצרכי ציבור לצד שדרוג מערך השימושים הציבורי הקיים בשכונה.

פריסת השימושים כוללת את תחומי המוקדים: התנאים ומוקד דרום. המוקדים המאופיינים בעירוב שימושים הכולל מגורים מסחר ותעסוקה ובנוסף להם דופן רחוב אילת ודופן האיילון, המאופיינים גם הם בעירוב שימושים, בהתאם לקביעת הדופן המעורבת בתכנית המתאר הכוללנית שבהכנה.

חזית פעילה (מסחר ו/או שימושים ציבוריים) תשולב ברחובות השכונה לטובת יצירת רחוב עירוני המעודד הליכתיות ונותן מענה לשירותים שונים בקרבת המגורים. הרחובות בהם תשולב חזית פעילה הינם באזורים המוגדרים: אזור לשימושים עירוניים מוטי מגורים ואזור בעירוב שימושים – תעסוקה מסחר ומגורים (על פי החלוקה המוצגת במפת פריסת השימושים).



שימושים עירוניים מוטי מגורים

שימושים מעורבים : מגורים, מסחר, תעסוקה

שימוש לפי ח/619

מרכז רב תפקודי

מוקד עירוני

מוקד מטרופוליני

מפת פריסת השימושים

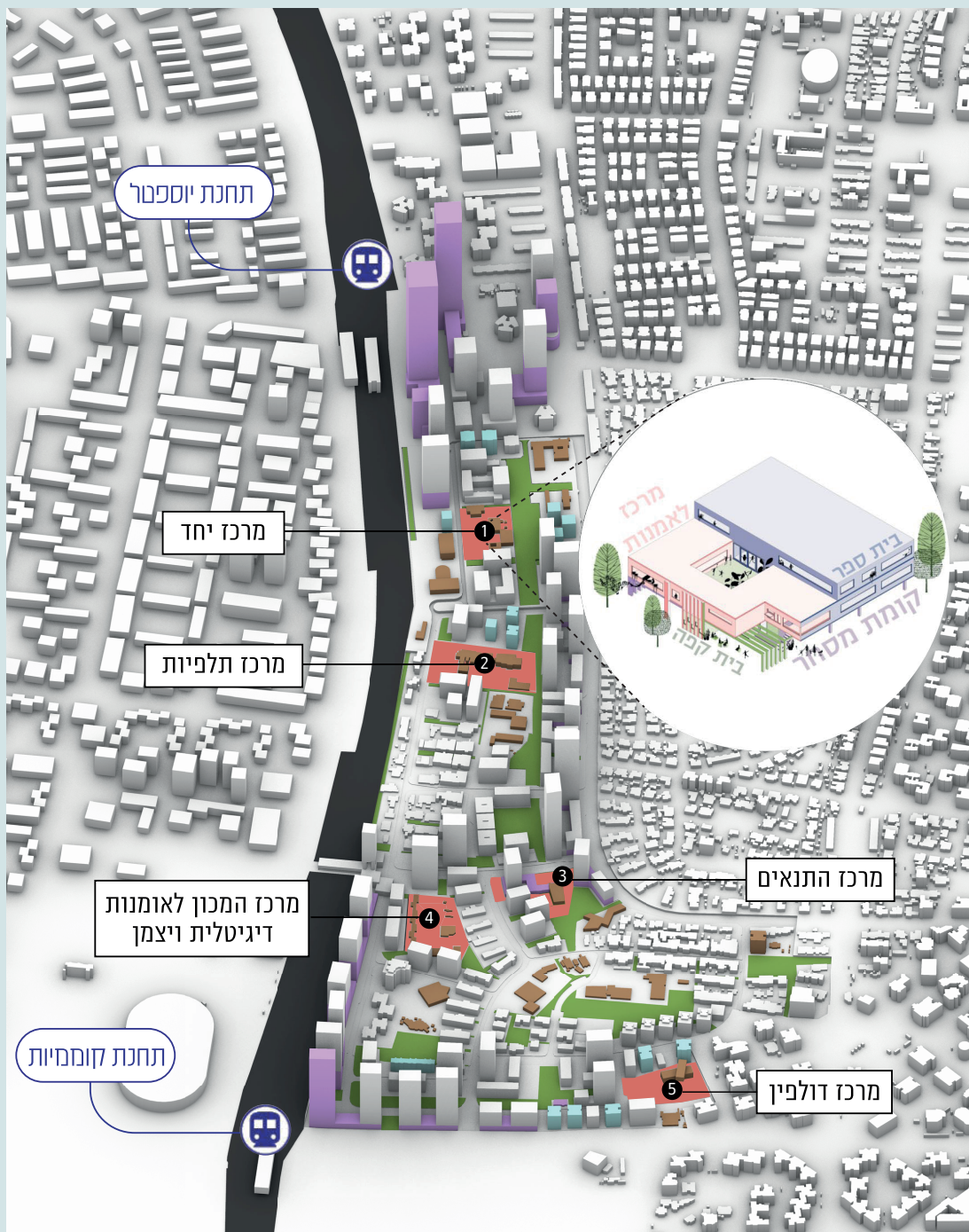


## פרק 5

### עקרונות התכנון

#### 5.4.3. פריסת המרכזים הרב תפקודיים

מתוך הבנת חשיבות ביסוס קהילה חזקה לטובת הצלחת התחדשות עירונית באשר היא, מדיניות התכנון בשכונת ג'סי כהן קובעת יצירת חמישה מרכזים רב תפקודיים לאורך מרחב התכנון כולו. מרכז רב תפקודי הינו עוגן קהילתי המשלב פונקציות ציבוריות ושימושים מגוונים לטובת הציבור הרחב. המרכז הרב תפקודי יבונה באופן המהווה מקום מפגש ופעילות במרכז ובסביבתו לטובת הקהילה המקומית, ומאפשר מתן מענה יומיומי במרחבי הליכה קצרים מהבית על ידי זיקה ישירה למערך ההליכתיות השכונתי.



- 1 "יחד"
- 2 "תלפיות"
- 3 "התנאים"
- 4 "וייצמן / המרכז לאומנות דיגטלית"
- 5 "דולפין"

## טבלת פירוט המרכזים הרב תפקודיים

להלן פירוט המרכזים הרב תפקודיים, השימושים המוצעים בהם ושלביות פיתוח מוצעת:

שם המרכז הרב תפקודי	מיקום	תפקיד המוסד הציבורי בשכונה - מצב קיים	שינוי תפקיד המוסד הציבורי עפ"י שלביות גידול אוכלוסייה בשכונה - מצב עתידי	שימושים מוצעים לשילוב במרכז הרב תפקודי
1. "יחד"	רחוב הערבה 8	בית ספר יסודי ממלכתי בצפון השכונה	שלב א' (תוספת 1000 יח"ד) - הגדלת בית ספר יחד מ- 18 ל-24 כיתות	מעונות יום, גני ילדים, ספרייה, מרכז ספורט, שלוחה של מרכז קהילתי, מועדון נוער, מועדוניות, צהרונים. שילוב של מסחר מקומי כגון בית קפה.
2. "תלפיות"	רחוב יוטבתה 7	מכללת תלפיות - מדרשת מורים	שלב ג' (תוספת 3000 יח"ד). הפיכת מכללת תלפיות לבי"ס יסודי 24 כיתות	מעונות יום, גני ילדים, ספרייה, מרכז ספורט, שלוחה של מרכז קהילתי, מועדון נוער, מועדוניות, צהרונים. שילוב של מסחר מקומי כגון בית קפה.
3. "התנאים"	רחוב התנאים 3	מרכז מסחרי בן קומה אחת	שלב ב' (תוספת 2000 יח"ד) - מרכז מסחרי/ תעסוקתי/ תרבותי	מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה, מרכז יום לאזרח הקשיש, מועדון לאזרח הוותיק, שלוחה של לשכת הרווחה, בית קולנוע, דיור בר השגה שיתופי למבוגרים. השלתבות בשימושים מסחריים מועצמים במרכז המסחרי המתחדש.
4. "ויצמן / המרכז לאומנות דיגיטלית"	האמוראים 3	בית ספר ויצמן לשעבר. המרכז לאומנות דיגיטלית, צהרונים, מועדוניות	שלב ג' (תוספת 3000 יח"ד בשכונה). הקמת בית ספר תיכון למדעים ואמנויות, 48 כיתות.	מועדון נוער, מרכז לאמנות דיגיטלית, ספרייה, מרכז ספורט הכולל בריכת שחייה.
5. "דולפין"	רחוב דולפין	מגרש ריק לצרכי ציבור (חום)	שלב א' (תוספת 1000 יח"ד) - בניית בית ספר יסודי בשטח של 5.2 דונם, 24 כיתות	מעונות יום, גני ילדים, ספרייה, מרכז ספורט, שלוחה של מרכז קהילתי, מועדון נוער, מועדוניות, צהרונים, מועדון לאזרח הוותיק. שילוב של מסחר מקומי כגון בית קפה. *במידה ובית הספר יהיה ממ"ד ניתן יהיה להקים גם בית כנסת ומקווה.

## 5.5. אסטרטגיית המגורים בשכונה (תמהיל יח"ד, דיור מכליל ודיור חברתי)

היקף וכלי הדיור המכליל והחברתי נקבעו ביחס למלאי יחידות הדיור הקיים ולצרכים העתידיים של שכונת ג'סי כהן. הכלי המרכזי עליו מושם הדגש במסמך מדיניות זה הינו דיור להשכרה בדגש על דיור להשכרה במחיר מופחת (על פי התוספת השישית לחוק). זאת, לטובת גיוון של כלי הדיור ופתיחת אפשרות לשילוב אוכלוסיות שונות בדגש על מתן אפשרות למעבר דירה בתוך השכונה עצמה, הישארות של צעירים בקרבת משפחתם ומשיכת משפחות צעירות.

לטובת מתן מענה לצרכי האוכלוסייה הקיימת והעתיידת של שכונת ג'סי כהן ובהתאם להנחיות תכנית המתאר הכוללנית שבהכנה, נקבע לשכונת ג'סי כהן תמהיל יח"ד המבוסס על בחינת מלאי יחידות הדיור הקיים והעתידי בשכונה ובסביבתה. בנוסף, נקבע היקף דיור מכליל והיקף דיור חברתי נדרש בשכונה גם הוא כנגזרת של ההגדרות בתכנית המתאר הכוללנית שבהכנה.

### 5.5.1 תמהיל יחידות הדיור

שכונת ג'סי כהן וסביבתה כוללים אחוז גבוה של יח"ד קטנות והמחסור ביחידות גדולות יותר, המתאימות למשפחות, באה לידי ביטוי בעזיבה של משפחות את השכונה. לטובת מתן מענה למחסור זה ובמקביל לרצון למשוך משפחות לשכונה לטובת חיזוק הקהילה הקיימת גובש התמהיל הבא הכולל איזון בין גדלי הדירות לטובת יצירת מגוון הנותן מענה לצרכי האוכלוסייה:

גודל דירה (כולל ממ"ד, לא כולל מרפסת)	אחוז מכלל הדירות בתכנית מפורטת
דירות 2 חדרים, כ-55 מ"ר	15%
דירות 3 חדרים, כ-80 מ"ר	15%
דירות 4 חדרים, כ-100 מ"ר	40%
דירות 5 חדרים, כ-130 מ"ר	30%

\*טבלה זאת לא כוללת יח"ד המתחדשות מכח תוכנית ח/619.

### 5.5.2 דיור מכליל ודיור חברתי

הדיור המכליל בשכונה ישולב בהיקף של 40% לפחות מסך יחידות הדיור במוקדים ובדופן המעורבת. הדיור החברתי בשכונה ישולב בהיקף של 20% לפחות מסך יחידות הדיור במוקדים ו-10% לפחות בדופן מעורבת.

בנוסף במתחם מימוש מנחה L ישולבו 250 יח"ד בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק. הוועדה המקומית תהיה רשאית להעלות או להוריד מספר זה ב-10%.

בתכניות שיקודמו במיקומים שפורטו לעיל הרכב הדיור החברתי יהיה כמפורט להלן:

- יח"ד שיתוכננו כדב"י על פי התוספת השישית לחוק יכללו: 50% שכירות ארוכת טווח ו - 50% שכירות במחיר מופחת - הכל בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לעניין דיור בהישג יד.
- תמהיל גדלי הדירות לדב"י יהיה זהה לתמהיל שנקבע לכלל השכונה ובהתאם לקבוע בתוספת השישית לחוק.
- מוצע שאחוז ההפחתה ממחיר השוק (מינימום 20% הפחתה ממחיר השוק) יקבע על ידי העירייה ל - 30% הפחתה ממחיר השוק, בהתאם למיקומה, היקפה ואופייה. ולפי שיקול דעתה של הוועדה המקומית.

## 5.6. תועלות ציבוריות מוצעות על פי חלוקה לאזורי תכנון

עקרון הקצאת הזכויות בשכונה מבוסס על שילוב של תועלות ציבוריות משמעותיות אל מול מתן זכויות בנייה מירביות כפי שהוגדר בתכנית הכוללנית בהכנה.

לאורך רחוב אילת ולאורך האיילון כמו גם במוקד התנאים ובמוקד דרום מוצע שילוב התועלות הציבוריות הבאות, לטובת מימוש המטרות השכונתיות (ראו טבלה בעמוד הבא). תועלות אלו מוצגות כרשימה אפשרית ולפי שיקול דעתה של הוועדה המקומית לכל אזור תכנון ולעת התכנון המפורט. מתוך רשימה זו יקבעו התועלות המתאימות לכל תכנית בהתאם למיקומה, היקפה ואופייה, ולפי שיקול דעתה של המקומית ולפי צרכיה.

פרק 5

עקרונות התכנון

רשימת תועלות ציבוריות בחלוקה לאזורי תכנון

תועלות ציבוריות על פי התכנית המתאר הכללנית (בהכנה)	אזור תכנון א'	אזור תכנון ב'	אזור תכנון ג'	אזור תכנון ד'	אזור תכנון ה'
<b>1. תרומה משמעותית לעיצוב העירוני</b>			חידוש הכיכר ורחוב התנאים כרחוב מסחרי.		- יצירת שדרה ירוקה לאורך רחוב מסילות העולים בלב מוקד דרום
<b>2. תרומה משמעותית למרחב הציבורי</b>	פיתוח המרחב הציבורי הסובב: - השצ"פ הלינארי - טיילת האיילון - מעברים רוחביים המחברים את השכונה מזרח-מערב ויוצרים קישוריות בין רחוב אילת לטיילת איילון	פיתוח המרחב הציבורי הסובב: - השצ"פ הלינארי - טיילת האיילון - מעברים רוחביים המחברים את השכונה מזרח-מערב ויוצרים קישוריות בין רחוב אילת לטיילת איילון	- חידוש הכיכר השכונתית בלב מרכז מסחרי התנאים. - חידוש שצ"פ הסנהדרין וחיבורו למרחב ליצירת המשך לשצ"פ הלינארי. - פיתוח שדרת התנאים - חידוש והרחבת גשר התנאים: גשר התנאים ישולב כתועלת ציבורית בתכנון המוקד בין אם בשלמותו ובין אם כחלק מהמתחם המערבי ביותר (מתחם מימוש מנחה H)	- הקצאת קרקע לטובת שטח ציבורי פתוח בסמיכות לטיילת האיילון ובו עצים בוגרים - הרחבה של שצ"פ עולי אתיופיה	- חיבור טיילת אילון למחלף הקוממיות ולתחנת הרכבת - פיתוח מספר מעברים ירוקים המחברים את השכונה אל רחוב משה דיין - פיתוח הרחוב החדש, המחבר את השכונה למשה דיין

תועלות ציבוריות על פי התכנית המתאר הכוללת (בהכנה)	אזור תכנון א'	אזור תכנון ב'	אזור תכנון ג'	אזור תכנון ד'	אזור תכנון ה'
<p><u>3. יצירת תועלות חברתיות משמעותיות הנובעות מאופי הבינוי כגון דיור מכליל בהיקף גבוה מהקבוע בתכנית זו, טיפוסי בינוי וכדומה.</u></p>	<p>דיור מכליל לאורך האיילון ולאורך רחוב אילת, דיור להשכרה ארוכת טווח דיור להשכרה ארוכת טווח</p> <p><b>מעבר לנדרש במסמך זה.</b></p>	<p>דיור מכליל לאורך האיילון ולאורך רחוב אילת, דיור להשכרה ארוכת טווח דיור להשכרה ארוכת טווח</p> <p><b>מעבר לנדרש במסמך.</b></p>	<p>דיור מיוחד: דיור שיתופי קהילתי לצעירים, דיור שיתופי קהילתי למבוגרים, דיור להשכרה ארוכת טווח</p> <p><b>מעבר לנדרש במסמך.</b></p>	<p>דיור להשכרה ארוכת טווח מעבר לנדרש במסמך.</p>	<p>דיור להשכרה ארוכת טווח מעבר לנדרש במסמך.</p>
<p><u>4. תרומה משמעותית לעיר על ידי הכללת הוראות לשימור אתר בתכנית או ניווד זכויות ממבנה לשימור בהתאם להוראות השימור העירוניות המתעדכנות מעת לעת.</u></p>			<p>שימור מבנה בית הקולנוע והשמשתו כמבנה משמעותי לציבור.</p>		
<p><u>5. תועלת ציבורית מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, כגון הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/ או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים, חידוש וייעול שטחים בנויים קיימים של מבני ציבור, בניית יח"ד מכליל, הקמת תשתיות לתחבורה ציבורית, יצירת פוטנציאל לשימוש רב מפלטי וכדומה.</u></p>	<p>חידוש בניין גמלאי המשטרה</p> <p>תכנון חניון ציבורי בקרבת תחנות המטרו ורכבת ישראל.</p>	<p>שדרוג מכללת תלפיות והפיכתה לבית ספר יסודי</p>	<p>שילוב שטחים ציבוריים בנויים בתוך המרכז המסחרי, שדרוג בית ספר ויצמן והפיכתו לבית ספר תיכון.</p>	<p>שדרוג מרכז קהילתי לזרוס</p>	<p>תכנון חניון ציבורי בקרבת תחנות המטרו ורכבת ישראל.</p>

## פרק 5

### עקרונות התכנון

תועלות ציבוריות על פי התכנית המתאר הכוללנית (בהכנה)	אזור תכנון א'	אזור תכנון ב'	אזור תכנון ג'	אזור תכנון ד'	אזור תכנון ה'
<p><b>6. תרומה משמעותית לסביבה על ידי בניית מתקנים לניקוז וטיפול במי נגר עילי כגון בניית מתקנים לאגירת מי נגר להשקיה או לשחרור מושהה לטובת מענה לשקעים אבסולוטיים</b></p>	<p>ניהול הנגר של השקע האבסולוטי במאגר תת קרקעי מתחת למגרש ספורט בבית ספר מיתרים (תועלת ציבורית של המפורטת של יוספטל)</p>	<p>כיוון זרימת הנגר העירוני במקטע זה הוא צפונה, נדרש תכנון השהיית מי הנגר בתחומו הצפוני של השצ"פ הלינארי</p>	<p>הנקודה הנמוכה במרחב זה היא בסמוך לחיבור עם גשר התנאים, נדרש תכנון השהיית מי הנגר בשדרה המתוכננת</p>	<p>נקודה נמוכה קיימת במפגש רחובות הגאונים והסבוראים, נדרש תכנון השהיית מי הנגר, למרחב זה, בשצ"פ או שב"צ סמוך</p>	<p>אזור טופוגרפי נמוך נמצא צפונית לצומת של רחוב משה דיין ומחלף הקוממיות, נדרש תכנון השהיית מי הנגר בשטח השצ"פ המתכונן בסמוך לשקע</p>
<p><b>7. תרומה משמעותית ליצירת ייעור עירוני, שימור אתרי טבע עירוני, ופיתוח הרשת העירונית הירוקה.</b></p>	<p>- נטיעת עצים ברחובות, במגרשים הפרטיים, במעברים המתוכננים ובשצפ"ים - שימור עצים בוגרים לאורך רחוב אילת ובתוך גן יהב הקיים - הרחבת גן יהב על חשבון החניה הקיימת לטובת שיפור הקישוריות והרחבת השצ"פ הלינארי כולל תוספת נטיעות במרחב זה</p>	<p>- נטיעת עצים ברחובות, במגרשים הפרטיים, במעברים המתוכננים ובשצפ"ים - שמירה והרחבת שצ"פ מפותח בעל עצים בוגרים ומשמעותיים - גן הארנב ממושי. - הרחבת שצ"פ על חשבון מגרש חניה הקולנוע והשמשותו כמבנה משמעותי לציבור.</p>	<p>- נטיעת עצים ברחובות, במגרשים הפרטיים, במעברים המתוכננים ובשצפ"ים - נטיעת עצים בשדרת התנאים - נטיעות עצים בכיכר המרכזי המסחרי התנאים - שימור עצים בגן הסנהדרין</p>	<p>- נטיעת עצים ברחובות, במגרשים הפרטיים, במעברים המתוכננים ובשצפ"ים - שימור עצים בוגרים בשטח שהיה ללא יעוד קרקע מוגדר ומיועד לשצ"פ מערבית למרכז לאמנות דיגיטלית - נטיעות עצים בשפ"פים ברחוב הגאונים</p>	<p>- נטיעת עצים ברחובות, במגרשים הפרטיים, במעברים המתוכננים ובשצפ"ים - שימור עצים בוגרים בשטחים במעברים המתוכננים ובשצפ"ים - שימור עצים בוגרים בשטחים השצ"פ המתכונן לאורך רחוב מסילת עולים.</p>
<p><b>8. קביעת שטחים למלונאות בכפוף להנחיות משרד התיירות.</b></p>			<p>שילוב מלונאות בתנאים</p>		<p>שילוב מלונאות במוקד דרום</p>





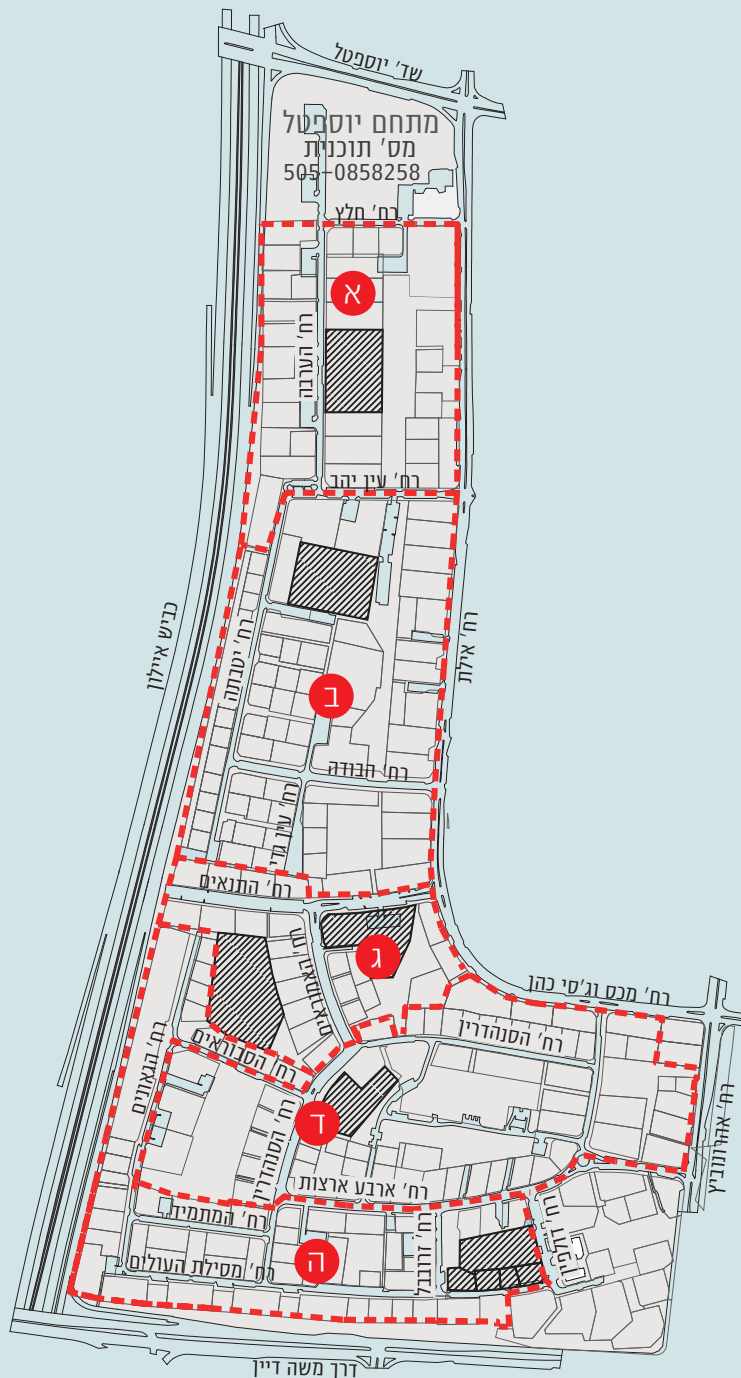
פרק 6

חלוקה לאזורי תכנון

6. חלוקה לאזורי תכנון

6. אזורי תכנון

בפרק זה מוצגים עקרונות התכנון של כל אזור תכנון, המבטאים את הרעיון המארגן של מסמך המדיניות כגון: שמירה על ה"שדרה הירוקה" במרכז השכונה, חיזוק המעברים מרחוב אילת לפני השכונה והוספת מעברים חדשים בין מזרח למערב, יצירת רחובות עירוניים מעודדי הליכה ומקומות עניין, בילוי ופנאי לתושבי השכונה.



- גבול אזור תכנון
- ▨ מרכז רב תפקודי

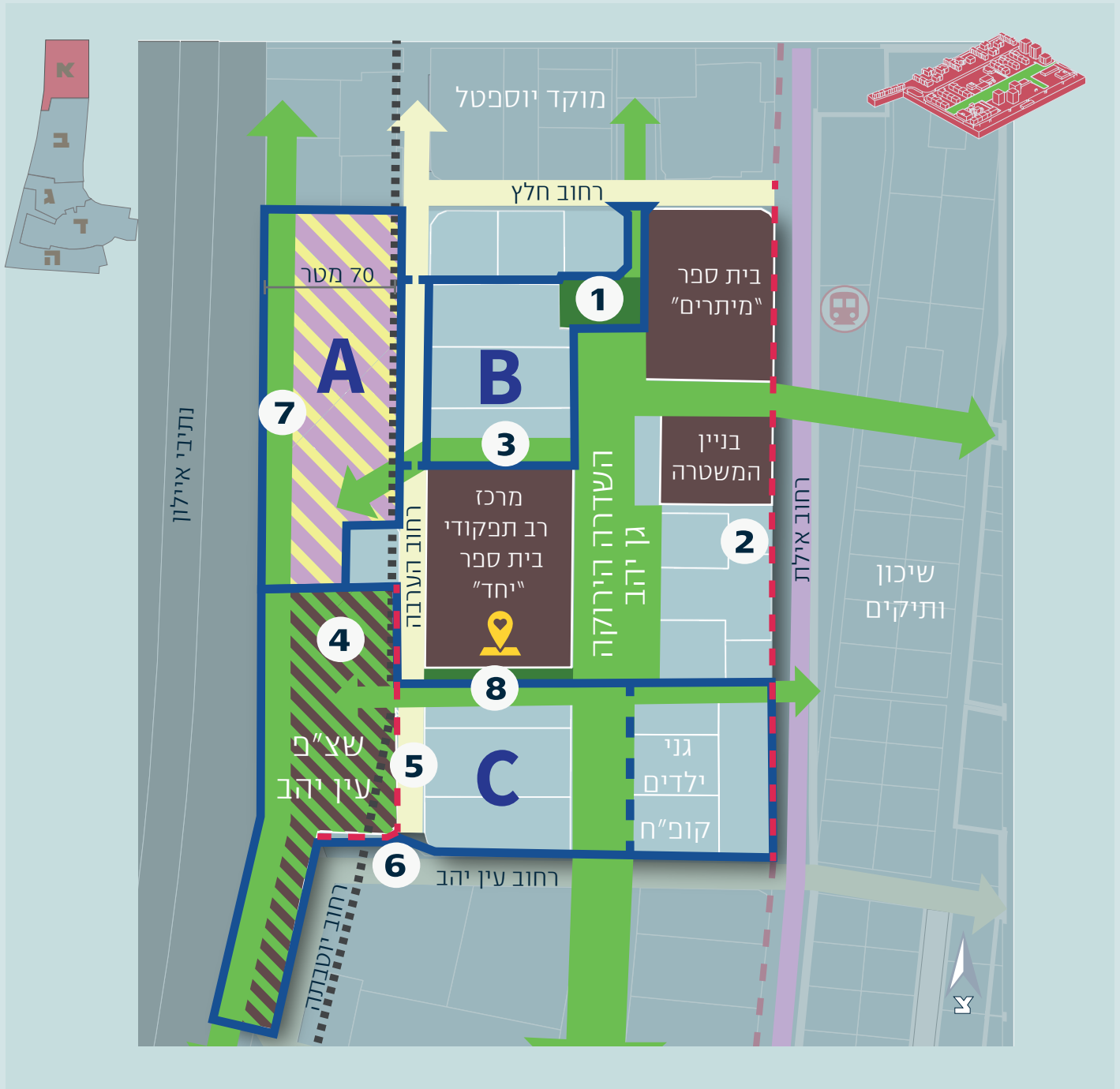
**אזור תכנון א'**, הממוקם דרומית ל'מוקד יוספטל', תחום באיילון ממערב, רח' חלץ מצפון, רחוב אילת ממזרח ורחוב עין יהב מדרום. טיפולוגיית הבנייה העיקרית באזור זה היא שיכונים, כאשר מרביתם ממוקמים בניצב לאיילון. באזור זה מבני ציבור רבים (שני בתי ספר, תחנת משטרה וגני ילדים), שצ"פ לינארי צפון-דרום, העובר במרכז השכונה ממתחם יוספטל בצפון ועד רחוב התנאים וכן מעברים מתוכננים המקשרים בין מזרח-מערב מרחוב אילת לטיילת האיילון. שצפ"ם אלו יוצרים מרחב המהווה כניסה וקישוריות למבני ציבור ואף לחלק ממבני המגורים. באזור זה ישנם מספר מבנים שכבר עברו או נמצאים בתהליך מתקדם של תמ"א 38. האתגרים המשמעותיים באזור זה הינם יצירת בינוי מתאים לאורך נתיבי איילון (בכפוף למגבלות הסביבתיות), יצירת מוקד רב תפקודי בתחום בית ספר "יחד" ויצירת רצף בינוי בעירוב שימושים לאורך רחוב אילת (לאור ריבוי השטחים הציבוריים בו), חידוש השצ"פים הקיימים ופיתוח טיילת איילון.

## עקרונות תכנון

- 1 ביטול חניון ציבורי ושינוי יעודו לשטח ציבורי פתוח.
- 2 הרחבת זכות הדרך ברח' אילת לרוחב של 25 מטר.
- 3 יש לאפשר זיקת הנאה, מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 6 מטרים המאפשר חיבור מרחוב אילת לשצ"פ עין יהב.
- 4 שטח המיועד לשימושים לא רגישים של שצ"פ ושב"צ, במסגרת חלופי שטחים למגורים. ניתן לקדם התחדשות עירונית גם ללא חילופי שטחים בהתאמה למגבלות הסביבתיות של מרחק מנתיבי איילון.
- 5 הרחבת זכות הדרך בחלק הדרומי של רח' הערבה לרוחב דרך של 13.5 מטרים. הרחבה לכיוון הדופן מערבית של הרחוב.
- 6 הרחבת זכות הדרך ויצירת מעגל תנועה להסדרת התנועה במפגש ברחובות: רח' עין יהב, רח' יטבתה ורח' הערבה.
- 7 מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 8 מטרים להמשך רציף של טיילת איילון ממתחם יוספטל דרומה.
- 8 יש לאפשר זיקת הנאה, מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 6 מטרים המאפשר מעבר מזרח-מערב בין רח' הערבה לרחוב אילת (בצמוד למוקד "יחד").
- 9 מתחמי מימוש מנחים: A+B יתוכננו כמקשה אחת ובשיקול דעת הוועדה המקומית יהיה ניתן לקדםם בנפרד.

פרק 6

חלוקה לאזורי תכנון



מקרא

גבול מתחם מימוש מנחה	תחנת מטר	רחובות קיימים
הפקעה להרחבת זכות דרך	שטח למבני ציבור	צירים ירוקים
קו מרחק 70 מ' מאיילון	שטח ציבורי פתוח	שצ"פ + שב"צ
חלקות קיימות	מרכז רב תפקודי	מגורים ותעסוקה
עקרונות תכנון 9	מתחם מימוש מנחה	רחוב בעל דופן מעורבת (חזית מסחרית)

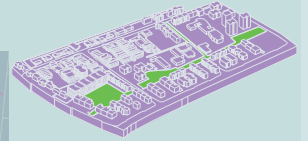
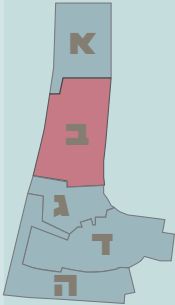
**אזור תכנון ב'**, הממוקם תחום באיילון ממערב, רחוב עין יהב בצפון, רחוב אילת ממזרח ורחוב העבודה וכן החזיתות האחוריות של השיכונים לאורך רחוב התנאים, תוחמים מדרום. באזור תכנון זה שתי טיפולוגיות עיקריות של מגורים, האחת שיכונים הממוקמים מרביתם בניצב לרחוב אילת ואזור של צמודי קרקע לאורך רחוב יטבתה. במרכז אזור התכנון ממוקמת קבוצת מבני ציבור שהגדול בהם הוא מבנה מכללת תלפיות ובנוסף, השצ"פ הלינארי חוצה את האזור מצפון לדרום, הכולל כניסות למבני ציבור ומגורים. האתגרים המשמעותיים הינם יצירת מוקד רב תפקודי בתחום מכללת תלפיות, יצירת רצף בינוי בעירוב שימושים לאורך רחוב אילת, הרחבת השצ"פ הלינארי באזורי 'צוואר בקבוק' לאורכו ופיתוח טיילת איילון.

## עקרונות תכנון

- 1 כחלק מהסדרת מעבר ציבורי דרומית למכללת תלפיות ניתן לבחון הרחבה של תחום המגורים בכפוף לשמירה של מאזן שטחים ציבוריים זהה לנכנס.
- 2 אפשרות להחלפת שטחים (מגורים-ציבורי) לטובת מתן מענה לבינוי לאורך האיילון.
- 3 מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 6 מ' מהדופן הדרומית של מוקד מכללת תלפיות המאפשר המשך חיבור השצ"פ הלינארי לרח' יטבתה.
- 4 אפשרות להחלפת שטחים (מגורים-ציבורי) לטובת מתן מענה לבינוי לאורך האיילון.
- 5 מעבר ציבורי הנמצא בפניה בין הדופן הדרומית של רח' עין יהב לדופן המזרחית של רח' יטבתה המאפשר חיבור מהדופן הדרומית של רח' עין יהב לשטח המיועד לעירוב שימושים.
- 6 מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 6 מ' המאפשר חיבור בין הדופן המערבית של רח' אילת לשצ"פ הלינארי בלב השכונה.
- 7 יצירת צומת חדש המאפשרת כניסה לחניונים.
- 8 הרחבת שצ"פ המאפשר המשך חיבור מרחוב אילת לשצ"פ הלינארי בלב השכונה.
- 9 מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 6 מ' המאפשר חיבור בין החזית המערבית של רחוב אילת אל גן הארנב ממושי.
- 10 יצירת זיקת הנאה כדי לאפשר המשכיות להולכי רגל ופתיחת קו מבט מרחוב התנאים לרחוב העבודה ברוחב מינימלי של 6 מ'.

פרק 6

חלוקה לאזורי תכנון



**מקרא**

70 מ' מאיילון	גבול מתחם מימוש מנחה	רחובות קיימים
חלקות קיימות	מבני ציבור	צירים ירוקים
מתחם מימוש מנחה A	שטח ציבורי פתוח	שצ"פ + שב"צ
עקרון תכנון 9	מרכז רב תפקודי	רחוב בעל דופן מעורבת

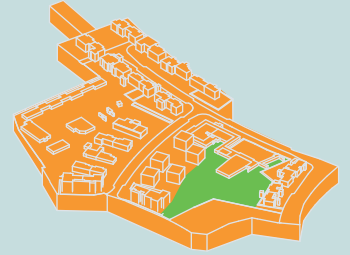
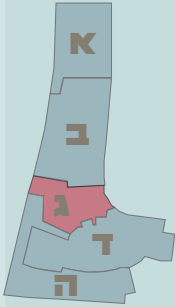
**אזור תכנון ג'**, הממוקם במרכז השכונה, כולל את רחוב התנאים לכל אורכו וסביבותיו. האזור תחום באיילון ממערב, ממזרח ברחוב אילת המתעקל אל החיבור עם רחוב אהרונוביץ. טיפולוגיית הבנייה העיקרית באזור זה הינה שיכונים המלווים את רחוב התנאים. אזור זה כולל את כל תחום המרכז המסחרי ברחוב התנאים ובכללו את מבנה בית הקולנוע הישן. בנוסף, בתחום אזור זה כלול גשר התנאים המחבר בין שכונת ג'סי כהן לשכונת קריית מיכה והעיר בת ים וגם מתחם בית ספר וייצמן לשעבר המתפקד היום כמרכז לאמנות דיגיטלית. האתגרים המשמעותיים באזור זה הינם יצירת מוקד פעילות אינטסיבי לשכונה, בהתאם למוקד העירוני שנקבע בתכנית המתאר הכוללנית שבהכנה. המוקד העירוני ישלב בין השאר שימושים ציבוריים לשירות תושבי השכונה מדרום ומצפון. בנוסף פריצת דרך לחיבור בין רחוב יטבתה לרחוב הגאונים תאפשר חיבור משמעותי ליצירת רצף תנועתי בשכונה. באזור התכנון מוצע: חידוש המרכז המסחרי יחד עם שימור מבנה הקולנוע ההיסטורי וחידוש גשר התנאים מעל האיילון.

## עקרונות תכנון

- 1 יצירת זיקת הנאה כדי לאפשר המשכיות להולכי רגל ופתיחת קו מבט מרחוב התנאים לרחוב העבודה ברוחב מינימלי של 20 מ'.
- 2 יש לאפשר זיקת הנאה, מעבר ציבורי, ברוחב מינימלי של 15 מ' מרחוב התנאים לכניסה לביה"ס וייצמן/המרכז לאומנות דיגיטלית.
- 3 יש לשמור על רחבה ציבורית. בזיקת הנאה הנאה בחזית המגרש כלפי רחוב התנאים: ברוחב מינימלי של 56 מ' על 31 מ'. בנוסף, יש לקיים מעבר, זיקת הנאה, לשצ"פ מאחור ברוחב מינימלי של 10 מ' משני צדי בית הקולנוע.
- 4 שימור מבנה הקולנוע.
- 5 הרחבת שצ"פ לטובת יצירת מעברים והמשך קווי מבט.
- 6 שטח מיועד לעירוב שימושים לא רגישים.
- 7 חידוש גשר התנאים בשילוב עם מבנה חדש בעירוב שימושים של תעסוקה וציבורי. גשר התנאים ישולב כתועלת ציבורית בתכנון המוקד בין אם בשלמותו ובין אם כחלק מהמתחם המערבי ביותר (מתחם מנחה H).
- 8 פריצת דרך חדשה לחיבור בין רחוב יטבתה לרחוב הגאונים

פרק 6

חלוקה לאזורי תכנון



**מקרא**

פירצת דרך חדשה	↔	70 מ' מאיילון	.....	גבול מתחם מימוש מנחה	—	רחובות קיימים	●
הפקעה	- - -	חלקות קיימות	□	מבני ציבור	●	צירים ירוקים	●
מתחם מימוש מנחה	A	זיקת הנאה	▨	שטח ציבורי פתוח	●	שצ"פ + שב"צ	▨
עקרון תכנון	9	שטח לעירוב שימושים לא רגישים	▨	מרכז רב תפקודי	📍	רחוב בעל דופן מעורבת	●

**אזור תכנון ד'** אזור תכנון ד' מאופיין בריבוי בתים צמודי קרקע, מבני גן-גג ומעט מבנים מטיפולוגיית 'H' (בעיקר לאורך רחוב ארבע ארצות).  
האתגרים המשמעותיים באזור זה הינם שמירה על מגוון טיפולוגיות הבינוי הקיימות וחיזוק הקישוריות לשטח הירוק (גן תיבת נח) במרכזו.

## עקרונות תכנון

- 1 יצירת שצ"פ חדש כדי לאפשר חיבור בין גן תיבת נח לרח' ארבע ארצות.
- 2 שינוי יעוד מחניה לשימוש ציבורי מעורב המאפשר לחיבור נוסף בין החלק הדרומי של מתחם ד לחלק הצפוני של מתחם ה'.



פרק 6

חלוקה לאזורי תכנון



מקרא

- 9 עקרון תכנון
- מבני ציבור
- רחובות קיימים
- שטח ציבורי פתוח
- צירים ירוקים
- 70 מ' מאיילון
- שצ"פ + שב"צ
- שטח שימוש ציבורי מעורב
- חלקות קיימות

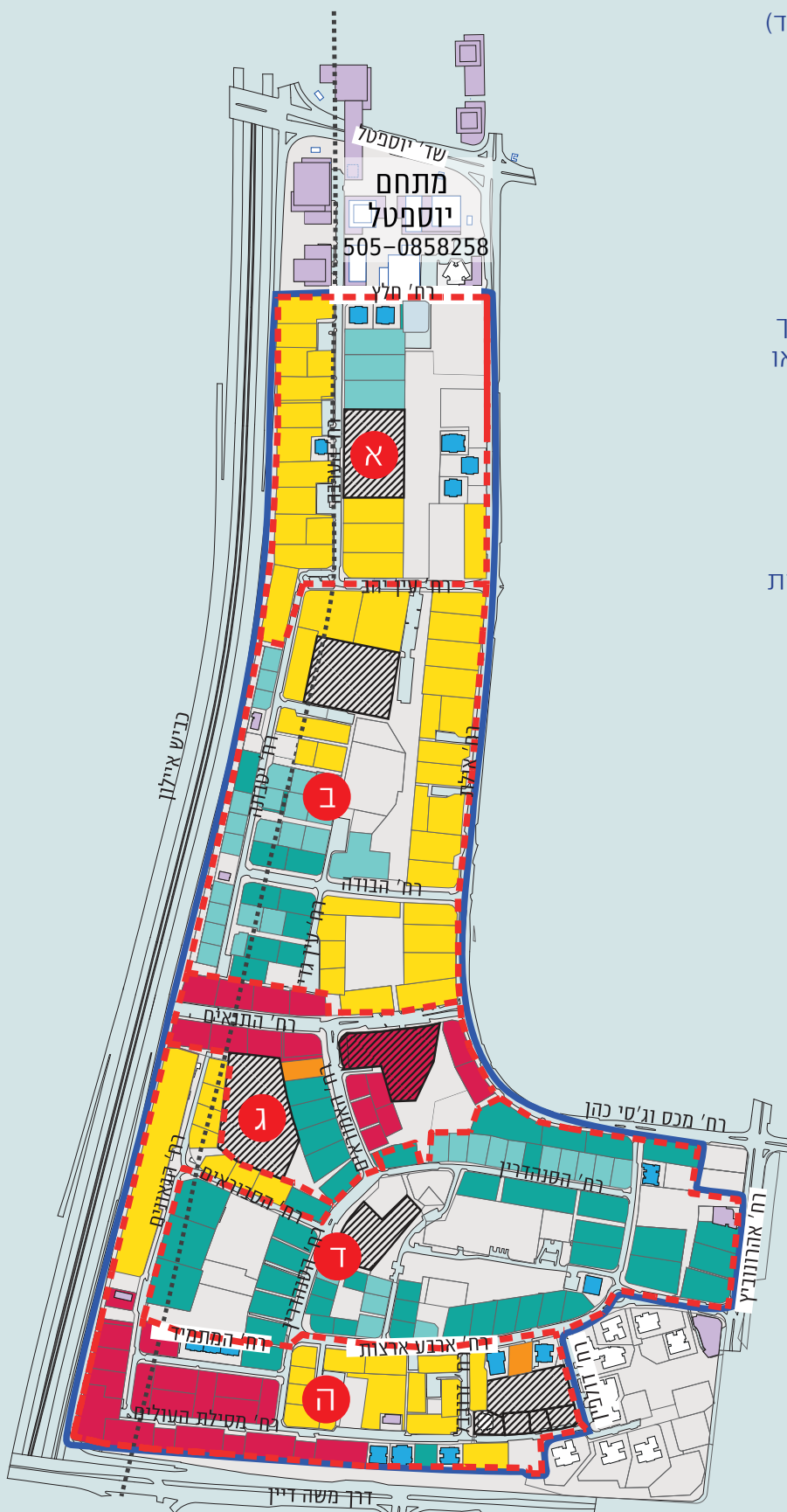
## אזור תכנון ה'

**אזור תכנון ה'** הוא אזור התכנון הדרומי ביותר בשכונה. האזור תחום באיילון ממערב, בצפון תחום ברחוב ארבע ארצות, ממזרח ברחוב דולפין ומדרום רחוב משה דיין. אזור זה נושק למחלף הקוממיות ותחנת הרכבת הכבדה בו ומאופיין בטיפולוגית בנייה של שיכונים בצפיפות גבוהה יותר משאר השכונה. אזור תכנון זה כולל מוקד עירוני שנקבע בתכנית המתאר הכוללת שבהכנה. האתגרים המשמעותיים באזור זה הינם: יצירת מוקד עירוני מעורב שימושים לצד מחלף הקוממיות תוך שיפור משמעותי של חיבורים רכים בין השכונה לבין תחנת הרכבת, פריצת דרך חדשה בהמשך רחוב הסנהדרין לחיבור עם דרך משה דיין ויצירת מוקד רב תפקודי חדש "דולפין" שיחבר בין שכונת ג'סי כהן לשכונת קרית רבין הסמוכה ממזרח.

### עקרונות תכנון

- 1 פריצת דרך חדשה לחיבור בין רח' הסנהדרין לדרך משה דיין ויצירת כניסה נוספת לשכונה מדרום.
- 2 הפקעה של 5 מ' לטובת הרחבת רח' מסילת העולים.
- 3 יצירת שצ"פ ליניארי המאפשר חיבור מזרח מערב מדרום השכונה ברוחב מינימלי של 10 מ'.
- 4 יצירת שצ"פ ברוחב מינימלי של 15 מ' המאפשר חיבור במפלס הקרקע למחלף קוממיות.
- 5 שטח מיועד לעירוב שימושים הכולל: מגורים מעל 9 קומות מסחר ותעסוקה.
- 6 יש לאפשר זיקת הנאה, מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 15 מ' מרח' זרובבל לשדרה.
- 7 יש לאפשר זיקת הנאה, מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 15 מ' מדופן דרומי של רח' המתמיד לשדרה.
- 8 יש לאפשר זיקת הנאה, מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 6 מ' מדופן צפוני של רח' המתמיד לגן יהדות אתיופיה.
- 9 הפקעה משטח מגרש הפרטי לטובת הגדלת השב"צ עד דופן מזרחי של רח' זרובבל.
- 10 העברת השטחים הציבוריים (גני ילדים) מדופן רחוב מסילת העולים צפונה לדופן רחוב ארבע ארצות. ובכך לאפשר מעבר רציף של השדרה הירוקה על רחוב מסילת העולים.
- 11 יצירת שצ"פ במקום שטח השב"צ (גן הילדים) הקיים היום כדי לאפשר המשך השדרה הירוקה.
- 12 יש לאפשר זיקת הנאה, מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 7 מ' המחבר בין רח' מסילת עולים לדרך משה דיין.
- 13 יש לבחון חיבור ישיר מתחנת הקוממיות למגדל התעסוקה באמצעות גשר.
- 14 הפקעה לטובת שצ"פ והרחבת זכות הדרך ל-12 מ' בהתאמה למרחק 70 מ' מכביש האיילון.
- 15 הצמדה של שני שב"צים קיימים ליצירת שב"צ אחד על חשבון שטח מסחרי שהוזז דרומה.
- 16 הוספת שצ"פ בגודל של 900 מ"ר לאור זה שמדובר בנקודה הכי נמוכה בשכונה לצורך ניקוז מי נגר.
- 17 במתחם המימוש המנחה L ישולבו 250 יח"ד בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק. הוועדה המקומית תהיה רשאית להעלות או להוריד מספר זה ב-10%.
- 18 שינוי יעוד הקרקע במתחם מימוש מנחה L ממגורים למבנים ומוסדות ציבור ושילובה במרכז הרב תפקודי "וויצמן/ המרכז לאומנות דיגיטלית".





- תכנית מפורטת חובה (מוקד)
- התחדשות מגרשית (על פי תוכנית ח/619)
- מסלול בחירה
- צמודי קרקע וגן גג שלא עומדים בתנאי תכנית ח/619
- תמ"א 38 - מגרשים בתהליך קבלת היתר, שקבלו היתר או הושלם ביצוע התחדשות.
- ע"פ תוכנית מאושרת
- מרכז רב תפקודי
- גבול אזור תכנון
- קו משוער מגבלות סביבתיות
- מבני מסחר/תעסוקה

## 7. הנחיות להכנת תוכניות מפורטות

### 7.1. קביעת מתחם לתכנית מפורטת

#### 7.1.1 מסלול 'התחדשות עירונית באמצעות הגשת תכנית מפורטת':

- במסלול זה מתחמי המימוש המוגדרים בפרק 6 "אזורי התכנון" (I, H, M) הינם מחייבים.
- ניתן יהיה להגיש תכנית על חלק מהמתחם, ובלבד שתוגש תכנית צל לכל המתחם ויוכח כי ניתן יהיה לתכנן תכנית ראויה על החלק הנותר וכי יש מענה ראוי לקישוריות למרחב הסובב ולתועלות הציבוריות. במקרה כזה, גודל מינימלי לתכנית יהיה 4 דונם.

#### 7.1.2 מסלול 'בחירה':

- במסלול זה מתחמי המימוש המוגדרים בפרק 6 "אזורי התכנון" הינם מנחים. בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית ניתן יהיה לפצל או לאחד מתחמים וכן לקבוע מתחמים אחרים בהתאם להנחיות מטה.
- גודל מינימלי להגשת תכנית מפורטת: 2 דונם.
- לעת בחינת קידום תכנית מפורטת באזור שהוגדר "מסלול בחירה" יש לבחון את מגמות הפיתוח הסובבות בתחום ההתחדשות המגרשית לטובת יצירת תחום תכנית מיטבי.
- לעת בחירת אחד המסלולים בכל שטח המתחם או בחלקו יבוטל המסלול השני בתחום המסלול הממומש.

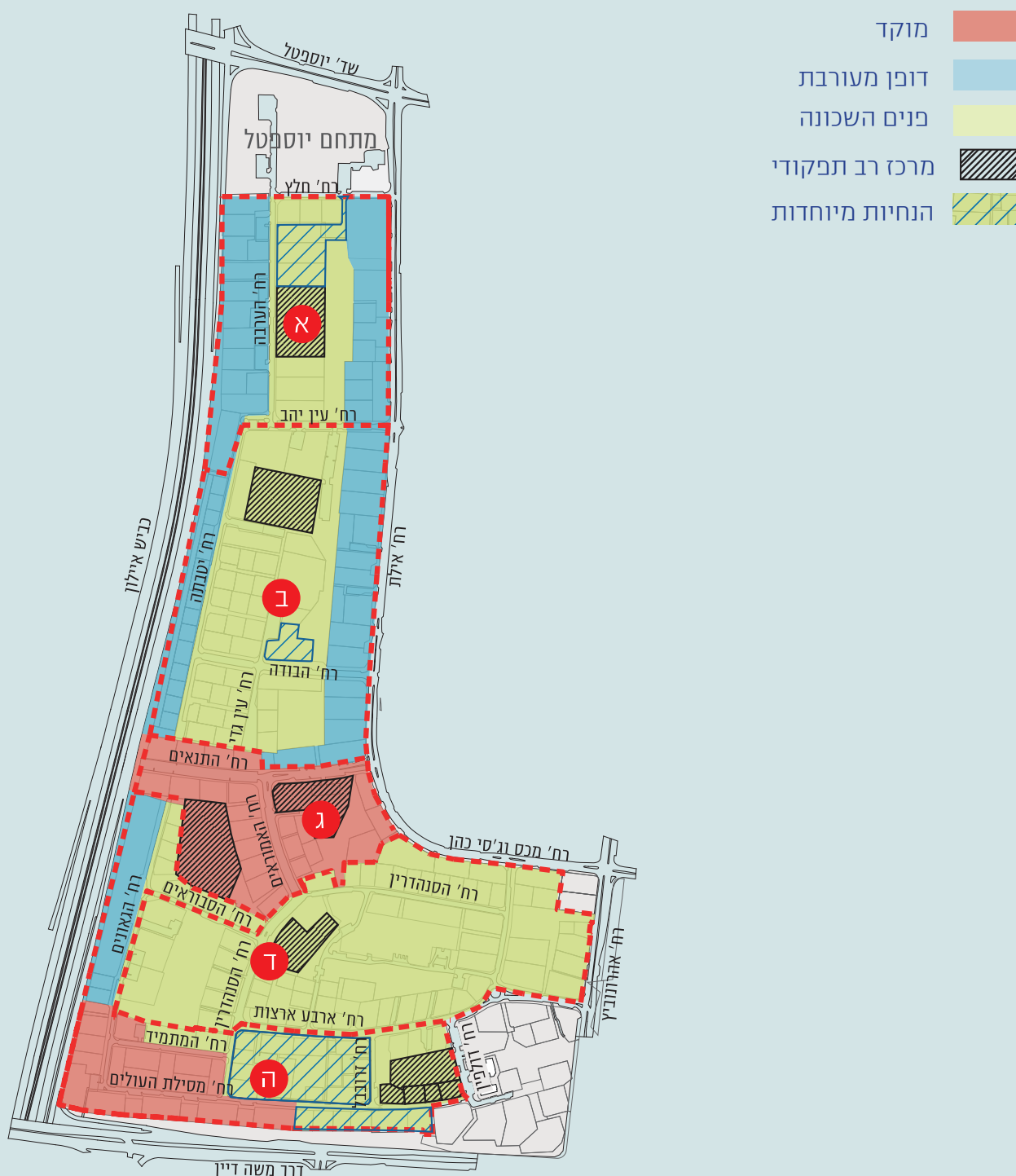
#### 7.1.3 דגשים לקביעת מתחם לתכנית מפורטת:

- על המתחם להיות רציף ולהיתחם ברחובות או בשטחים ציבוריים.
- על המתחם לאפשר קישוריות לסביבתו בדגש על קישוריות לשטחים ציבוריים פתוחים/בנויים.
- על המתחם לאפשר הקצאות שטחים ציבוריים על פי הנחיות מסמך זה ושילוב תועלות ציבוריות מתאימות (ככל שניתן להגיע לרח"ק מירבי על פי המיקום בשכונה).
- לעת קביעת מתחם לתכנית מפורטת יש לעיין בפרק עקרונות התכנון ובפרק אזורי התכנון לטובת התאמת התכנית המפורטת למטרות התחדשות השכונה בכללותה ועקרונותיה.

## 7.2 זכויות בנייה (רח"ק ותמהיר')

לטובת עידוד שילוב תועלות ציבוריות משמעותיות, מסמך המדיניות קובע רח"ק בסיסי ורח"ק מירבי. על מנת להגיע אל הרח"ק המירבי יש לשלב תועלות ציבוריות בהתאם לאזור התכנון (ראה פרק עקרונות התכנון). כמו כן, נקבע תמהיל שימושים ואחוז נדרש של דיור מכליל ודיור חברתי. אלו נקבעו על פי הפריסה המרחבית הבאה:

- מוקדים (אזורים המסומנים במסלול האדום)
- דופן מעורבת (לאורך רחוב אילת ולאורך האיילון)
- פנים השכונה



מיפוי פריסה מרחבית

## פרק 7

### הנחיות להכנת תכנית מפורטת

להלן טבלת זכויות על פי הפריסה המרחבית:

מיקום	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי	מספר קומות מירבי	תמהיל שימושים	% דיור מכליל (מינימום)	% דיור חברתי (מינימום)	הערות
<b>מוקדים</b>	6	12	40	שימושים ראשיים: מגורים, מוסדות ציבור שימושים נוספים בהיקף של בין 15%-40%: תעסוקה, מסחר	40%	20%	
<b>דופן מעורבת</b>	6	8	40	שימושים ראשיים: מגורים, מוסדות ציבור שימושים נוספים בהיקף של בין 10%-40%: תעסוקה, מסחר	40%	10%	אפשרות לשילוב שימושים לא רגישים בדופן האיילון ובכללם חניונים עילים בנויים.
<b>פנים השכונה</b>	*4.5	-	*10	שימושים ראשיים: מגורים שימושים נוספים בהיקף של עד 10%: תעסוקה, מסחר	-	-	באזור תכנון ה' המסומן בהנחיות מיוחדות תותר עלייה נקודתית ל-25 קומות בכפוף לשילוב תועלות ציבוריות ו-30% דיור מכליל. באזור המסומן בהנחיות מיוחדות באזור תכנון א' ו-ב' הוועדה המקומית תשקול שילוב עם מתחם סמוך לטובת פינוי בינוי

\* בכפוף לתיאום עם עיריית חולון ובכפוף לשילוב תועלות ציבוריות תותר עלייה לרח"ק 7.2 וגובה 12 קומות.

\* ראה טבלת הגדרות בפרק 3 עמוד 9.









#### 7.3.4 זיקות הנאה

- א. ככל שיוקצו בתכנית שטחים פרטיים פתוחים לציבור אלו יוגדרו כשטח עם זיקת הנאה.
- ב. שטחים אלו יתוכננו באופן שמשתלב עם המרחב הציבורי הסובב ומאפשר גישה חופשית, נגישה, גלויה, מזמינה ומוארת ללא גידור. רוחב שבילים ומעברים לא יפחת מ 6 מ'.
- ג. תכנית העיצוב תפרט חומרים, פרטים, שפה עיצובית, התחברות לסביבה, צמחייה ונטיעות והתייחסות לניהול מי הנגר של זיקת הנאה.

#### 7.3.5 הנחיות לתכנון שטחים מבונים למבני ציבור

- א. שטחים מבונים לצרכי ציבור יתוכננו ככל הניתן בקומת הקרקע.
- ב. שטחים מבונים לצרכי ציבור יתוכננו בהתאם לצרכי העירייה, באופן מקובץ ככל הניתן שיאפשר שילוב צרכים עירוניים מגוונים.
- ג. מיקום הכניסות לשטחים הציבוריים יהיה במיקום מרכזי ונגיש במתחם ויפנה אל מרחב ציבורי המקושר היטב לסביבתו.
- ד. העמדת מבני ציבור והשטחים הפעילים במגרש, תהיה באופן המייצר פעילות במרחב הציבורי.
- ה. ניתן לפתח באופן זמני שטחים פתוחים לסוגיהם בשטח המיועד למבני ציבור כשלב ביניים לפני הכנת תכניות מפורטות למבני הציבור ולפני הבניה בפועל.
- ו. בתכנון ישולבו גגות ירוקים/פעילים שיהיו פתוחים לשימוש הציבור.

#### 7.3.6 הנחיות לתכנון שטחים ציבוריים פתוחים

- א. כל השטחים הפתוחים יהיו פתוחים לציבור ולא תותר הקמת גדרות למעט גידור נדרש לצרכי ביטחון או בטיחות.
- ב. תכנון השטחים הפתוחים יעשה תוך שמירה על עצים וצמחייה קיימים בעלי ערך.
- ג. תכנון השטחים הפתוחים יעשה בדגש על ניהול מי הנגר בראייה מקומית ושכונתית כוללת ויתוכננו לשימור מרבי של מי הגשם היורדים בתחום המגרש.
- ד. יושם דגש על חיזוק ושמירה על מערך הקישוריות של השטחים הפתוחים הקיימים בשכונה, תוך התייחסות לרצף הליכתיות ורצף שבילי אופניים.
- ה. השטחים הפתוחים יתוכננו לקבלת כיסוי צל רחב ככל הניתן.
- ו. נטיעת העצים ופיתוח השטח הפיתוח יעשה תוך הבטחת בתי גידול מיטביים לעצים, על פי הנחיות הועדה המחוזית בנושא ייעור עירוני.
- ז. לא תותר הקמת חדרי שנאים בשטחים ציבוריים פתוחים.
- ח. מתקנים טכניים של מגרשים גובלים, פירי אוורור ושחרור עשן לא יופנו אל שטחים ציבוריים פתוחים.
- ט. תותר הקמת מתקני הצללה.
- י. בחירת הצמחייה והנטיעות תהיה תוך התחשבות באקלים המקומי ותהיה חסכונית במים.

## פרק 7

### הנחיות להכנת תכנית מפורטת

#### 7.3.7 הנחיות לתכנון הרחובות

- א. רוחב המדרכות (כולל רצועת הנטיעות והשירות) ברחובות הראשיים לא יפחת מ - 3 מ'.
- ב. רוחב המדרכות (כולל רצועת הנטיעות והשירות) ברחובות המשניים לא יפחת מ - 2.5 מ'.
- ג. תכנון תחום הרחוב יעשה באופן היוצר חלל נוח ומזמין לתנועה ושהייה של הולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך שימת דגש על הממשק בין הרחוב לבינוי הגובל ולשימושים בו, שילוב שבילי אופניים, נטיעות, שימור עצים קיימים, גינון, ריהוט רחוב, הצללה ותאורה.
- ד. שילוב שבילי האופניים יתוכננו באופן רציף והמאפשר המשכיות רכיבה, אך מתחשב בתנועת הולכי הרגל.
- ה. כל תכנית מפורטת תקבע נטיעות לאורך הרחוב.
- ו. נטיעת העצים ברחובות תעשה תוך הבטחת בתי גידול מיטביים לעצים ועל פי הנחיות הועדה המחוזית בנושא ייעור עירוני.

#### 7.3.8 שימור

- א. תכנית הכוללת מבנה מוצע לשימור, תפעל בהתאם להנחיות מחלקת השימור העירונית.

## 7.4. הקצאה לצרכי ציבור

### 7.4.1 שטחים מבוניים לצרכי ציבור

במתחמים לתכניות מפורטות (במסלול לתכניות מפורטות ובמסלול בחירה) תידרש לכל הפחות הקצאה של 4 מ"ר ליח"ד תוספתית עבור רצפות לצרכי ציבור בתחום התכנית ולא פחות מ-100 מ"ר ובהתאם לצרכים שיוגדרו בפרוגרמה לצרכי ציבור. לדוגמא, במתחם בהן מתווספות למצב הקיים 100 יח"ד תידרש הקצאת 400 מ"ר שטחים מבוניים לצרכי ציבור. הכל על פי שיקול דעת הוועדה המקומית.

### 7.4.2 שטחים ציבוריים פתוחים

הקצאת קרקע לשטחים ציבוריים פתוחים תעשה בהתאם לעקרונות המופיעים בפרק אזורי התכנון. להלן פירוט שטחים ציבוריים פתוחים מוצעים להקצאה:

1. ציר לינארי צפוני	2. מעברים מזרח מערב	3. טיילת איילון	4. קישוריות חלק צפוני ודרומי בשכונה	5. מוקד התנאים	6. חלקה הדרומי של השכונה
<ul style="list-style-type: none"> <li>גן יהב שינוי החניה בחלקו הצפוני לשצ"פ.</li> <li>גן הארנב ממושי שינוי החניה בחלקו הצפוני לשצ"פ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מעבר הולכי רגל מצפון לביה"ס יחד מגן יהב לטיילת אילון</li> <li>מעבר מדרום לביה"ס יחד מרחוב אילת עד טיילת האילון</li> <li>מעבר מרחב אילת לגן הארנב ממושי</li> <li>מעבר מגן הארנב ממושי לרחוב</li> <li>יוטבתה בצמוד לדופן הדרומית של מכללת תלפיות.</li> <li>מעבר מגן ממושי לרח' אילת</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>שבצי"ם המקבילים לטיילת האילון ולרחוב יוטבתה בצפון השכונה</li> <li>שב"צ בקצה רח' התנאים המחבר בין אזור קטוע של טיילת האילון קצה טיילת האילון שטח פתוח לצד מוקד מסחרי</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>חיבור בין גן תיבת נח לגן מסילת עולים</li> <li>מעברים מגן מסילת עולים לרחוב משה דיין</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>החניה הנמצאת במרכז המסחרי התנאים תוסב לכיכר עירונית.</li> <li>יצירת מעבר להולכי רגל בין הכיכר העירונית לגן הסנהדרין.</li> <li>הסדרת מעבר בין רחוב האמוראים לגן הסנהדרין</li> <li>יצירת מעבר בין רחוב המתוכנן בגן הסנהדרין</li> <li>מעבר בין רחוב התנאים למרכז לאומנות דיגטלית</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מעבר מרח' הסנהדרין לגן יהודי אתיופיה</li> <li>מעבר בין המרכז לאומנות דיגטלית לרחוב הגאונים</li> </ul>

פרק 7

הנחיות להכנת תכנית מפורטת



סכמת שטחים פתוחים

## 7.5. חברה

1. כל תכנית מפורטת תחויב ביעוץ חברתי והכנת תסקיר חברתי על פי הנחיות העיירה ולשיקול דעת הוועדה המקומית.
2. כלים לצמצום עלויות אחזקה עתידיות:
  - 2.1. שילוב דודי שמש למספר מירבי של יח"ד הן בבנייה מרקמית והן בבנייה מגדלית.
  - 2.2. בחינת שילוב מנגנונים לייצור אנרגיה כגון תאים פוטו וולטאיים.
  - 2.3. שימת דגש על עיצוב קל לאחזקה (לדוגמא, הימנעות מלובאים גבוהים או גדולים שלא לצורך).
3. תכנית מפורטת תבחן אפשרות לשילוב התנאים הבאים, כתנאי למתן תעודת גמר:
  - 3.1. קרן הונית שתופקד ע"י היזם לתקופה של 15 שנים, לכיסוי הוצאות ניהול ואחזקה לבעלי דירות חוזרים ובלבד שזוהי דירתם היחידה.
  - 3.2. נכס מניב – מתוך סך השטחים הסחירים בכל מגרש תוקצה יחידת דיור אחת כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים.
  - 3.3. הצגת הסכם לחברת ניהול לאחזקת המתחם.
  - 3.4. 10% מכלל הדירות התוספתיות תהיינה בעלות מפרט טכני המתאים לאוכלוסייה מבוגרת.

## 7.6. תנועה ותחבורה

- 7.6.1 דרכים
  - א. מתחמים הכוללים דרכים חדשות על פי מסמך מדיניות זה, יחויבו בהקצאת שטח מלא לטובת כך.
  - ב. הרחבת דרכים קיימות תעשה באמצעות הקצאת שטח נוסף ליעוד דרך ו/או זיקת הנאה בהתאם למפורט בנספח חתכי הרחוב.
- 7.6.2 שבילי אופניים

מתחמים הכוללים שבילי אופניים על פי פריסת שבילי האופניים במסמך מדיניות זה יכללו:

  - א. הצגת חיבורים למוסדות חינוך, תרבות, קהילה ולערים סמוכות.
  - ב. הצגת שלביות ביצוע וקביעת תנאים לביצוע שבילי האופניים.
  - ג. הצגת חיבור לתוכניות מאושרות/מקודמות במגרשים ורחובות גובלים.
- 7.6.3 תקן חניה
  - א. תקן החניה למגורים יהיה 0.8 ליח"ד. יותר פטור מלא מחניה למגורים.
  - ב. תקן החניה לשאר השימושים יהיה על פי אזור א' בתקן התקף.
  - ג. תקן חניות לאופניים יהיה על פי התקן התקף. תכנון חניות האופניים יעשה ככל הניתן במפלס הקרקע.
  - ד. תקן חניה יותאם למדיניות עירונית או ארצית תקפה ככל שידרש, ובכלל זה תמ"א 70.
- 7.6.4 חניונים
  - א. כל החניות יתוכננו בתת הקרקע.
  - ב. חצרות פריקה וטעינה ומערך פינוי אשפה יתוכנן בתת הקרקע.
  - ג. רמפות כניסה לחניונים יתחילו בתחום קו הבניין.
  - ד. הכניסות והיציאות לחניונים יהיו ככל הניתן ברחובות משניים. יש להימנע ככל הניתן מכניסות לחניונים לאורך רחוב אילת.
  - ה. תכנון החניונים יכלול עמדות טעינה לרכב חשמלי על פי המדיניות העירונית בנושא.

להלן שלביות עקרונית להמשך ביצוע בדיקות סביבתיות מפורטות – הן בהליכי התכנון והן בהליכי הרישוי. יובהר כי בכל מקרה הנושא נתון לשיקול דעת היחידה הסביבתית העירונית והמשרד להגנת הסביבה, וכל כל תכנית ו/או היתר ייבחן לגופו.

7.7.1 שלב הכנת תכנית מפורטת

- א. בטווח של 150 מ' מציר איילון – מודל פיזור מזהמי אוויר ומודל חיזוי רעש מתחבורה (נדרש גם עבור היתרי בנייה שיקודמו מתוקף ח/619).
- ב. באזור מ"מ 1 – בהתאם להוראות תמ"א 2/4 חוות דעת אקוסטית לעניין רעש ממטוסים.
- ג. נספח שימור נגר והגנה על מי תהום.
- ד. בבינוי מעל 20 קומות – נספח מיקרו-אקלים (ניתוח הצללות ורוחות).
- ה. בטווח של 50 מ' מקו המתח העליון – סקר קרינה אלקטרומגנטית (נדרש גם עבור היתרי בנייה שיקודמו מתוקף ח/619).
- ו. הצגת מאזן אנרגטי בין מצב קיים למוצע הכולל הצגת צריכת אנרגיה מסוגים שונים והתפלגות צרכני האנרגיה (חשמל, בנזין, גז, סולר, אנרגיות מתחדשות).
- ז. הערכת כמות צמחיה פוטנציאלית ביחס ליעדים העירוניים.
- ח. מתן הוראות ליצירת תנאים משופרים להליכה רגלית, שילוב נטיעות ועצים בוגרים, גגות ירוקים וכיוב'.  
ט. מתן הוראות בנושא מניעת מטרדים סביבתיים בעת ההקמה.  
י. בחפיפה לאתר עתיקות מוכרז – תיאום עם רשות העתיקות.

7.7.2 שלב היתרי הבנייה

- א. חו"ד אקוסטית לעניין מיגון אקוסטי מתחבורה, רעש מטוסים, מערכות מכניות ותכנון פנים המבנים.
- ב. במבנים המכילים שימושים מעורבים – הצגת פתרונות נידוף ואוורור (מסחר, חניונים, גרטורים).
- ג. סקר אסבסט.
- ד. הוראות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות.
- ה. עמידה בתקן בנייה ירוקה ע"פ המדיניות העירונית.

7.8 ניהול מי נגר

- א. כל תכנית מפורטת תידרש לעמידה בהנחיות תמ"א 1 לעניין ניהול הנגר ותוכנית האב העירונית.
- ב. יש לכלול בתכנית מפורטת נספח ניהול נגר וניקוז שיציג פתרונות לניהול הנגר על פי הנחיות תמ"א 1. נספח הניקוז יתייחס, בין השאר, להיבטים הבאים:
  1. קביעת יעד ניהול הנגר ואמצעים לניהול נגר על פי הוראות תמ"א 1 ומחשבון הנגר של מינהל התכנון כמו גם הנחיות עיריית חולון.
  2. התייחסות לפתרון הקצה ולכושר הקליטה של מערכת הניקוז.
  - ג. כל תכנית מפורטת תידרש לתכנון וויסות נגר/שימור נגר כחלק מתכנון המגרש הבודד לפני החיבור לניקוז העירוני, בין השאר, על פי הנחיות אלו:
    1. בכל מגרש יתוכנן אוגר השהייה לנפח נגר יממתי בתקופת חזרה של 1:50 שנה (2%) על פי ההנחיות העירוניות בנושא.
    2. חישוב נפח ההשהייה הנדרש יהיה על פי מחשבון נפח אוגר לתכנון של מינהל התכנון. עוצמות הגשם וכמויות הנגר יחושבו על פי מודל נתי" 2016 או בהתאם לנתונים עדכניים לעת הכנת התכנית המפורטת, בהתאם להנחיות עיריית חולון.

ד. על התכנון העדכני של השכונה לתת מענה מלא לפתרונות ניהול מי נגר, בתחומי השכונה, ובפרט לשקעים האבסולוטיים, הקיימים בתחומה. בנוסף ישולבו פתרונות ניהול מי נגר באופן שישהה את המים, ימנע הצפות ויזין את מי התהום.

להלן דוגמאות לאמצעי ניהול נגר המתאימים לשילוב בפיתוח המרחב הציבורי:  
**תעלת חלחול** – לצד דרכים וחניות, ערוץ זרימה מתון שתפקידו להשהות ולחלחל מי נגר ולהעשיר את מי התהום, התעלה יכולה להיות בכיסוי דשא או עשבייה וכשילוב כרצועה ירוקה בצידי הדרך. תעלות וערוגות עצים נרחבות – הפנית מי נגר לערוגות שתילה המתוכננות נמוך ממפלס הריצוף, פתחי נטיעה ארוכים, ערוגות לינאריות ברוחב מיני' של 1 מטר.  
**אדמת מבנה** – מצע תשתית יציב למדרכות ומסעות, המבוסס על שכבות אגרגטים בגדלים שונים, היוצרים מצע יציב בעל חללים בהם ניתן להשהות מי נגר ולאפשר חלחול הדרגתי לקרקע.  
**חלחול במעגלי תנועה** – שימוש בשטח הכיכר לאיסוף השהיה וחלחול מי נגר, ע"י הנמכת פני הכיכר מסביבתה חיבור לצינור ניקוז לצורך קליטת עודפי נגר, ניתן במקביל לתכנן צמחייה ועצים מתאימים לאירועי הצפה.

להלן דוגמאות לאמצעי ניהול נגר המתאימים לשילוב בבינוי ציבורי ופרטי בשכונה:  
**גגות כחולים / ירוקים** – גגות הקולטים ומשהים את הנגר לטובת הפחתת העומס בשיא אירוע גשם. גג כחול מורכב ממערכת סופגת הנמצאת בחיפוי הגג מבוססת על משטחים לתפיסת נגר, גג ירוק מורכב ממערכת המשלבת שכבות לתפיסת נגר ומצע גידול לגינון, לחקלאות או נוי.  
**מאגר תת קרקעי** – הפנית מי הנגר אל מאגר תת קרקעי בהתייחס לשיקולים של נפח המאגר מול שטח הקרקע אליו הוא מתייחס, ניתן להשתמש במוצרים סטנדרטים דוגמת דריין בוקס, או בבניה מבטון, על מנת לצמצם את נפח ושטח המאגר, מומלץ להשתמש בו כחלק ממערך אמצעי ניהול נגר במרחב, לדוגמא, ע"י תכנון ההטייה למתקן הכניסה בהיסט מקרקעית התיעול.

- ה. חיבור מרזבי גגות יהיה לשטחים מחלחלים ולא אטומים.
1. השטחים הפתוחים במגרשים יתוכננו ככל הניתן באזור המורדי של המגרש לקליטת וויסות מי הנגר מהמגרש
  2. חצרות המגרשים יתוכננו להשהיית מי נגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח. תותר הזרמת עודפי נגר לשצ"פ לצרכי השהייה, בתאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת הפיתוח סביב המבנים.



## פרק 7

### הנחיות להכנת תכנית מפורטת



- שקע אבסולטי ●
- HOT POINT ●
- כיוון זרימה →
- אתר ניהול מי נגר 💧

סכמת מי נגר

### 7.9 תשתיות

- א. תכנית מפורטת שתוגש בתחום מסמך המדיניות תהיה מחויבת בהכנת נספח מים וביוב בהתאם לתכניות העירוניות ולהנחיות תמ"א 1, כמו גם קבלת אישורים מהרשויות הרלוונטיות.
- ב. לאורך קו ביוב העובר בשצ"פ תתוכנן דרך תחזוקה המאפשרת מעבר ביובית והגעה אל כל שוחות הביוב בשצ"פ.
- ג. לאורך השכונה עובר קו ביוב ראשי. תכניות אשר הקו עובר בתחומן יקבעו ייעודי קרקע כך שהקו יעבור בשטחים ציבוריים.



## 8. קיבולת מירבית,

# שלביות ומעקב ובקרה

### 8.1 קיבולת מירבית

תוספת יחידות הדיור בתחום מסמך המדיניות לשכונת ג'סי כהן לא תעלה על 5,122 יח"ד להיקף יח"ד כולל מקסימלי בשכונה של 8,150 יח"ד (קיים+מוצע).

### 8.2 שלביות

תוספת יחידות הדיור בשכונה, עד להגעה לקיבולת המירבית תעשה בהתאם לשלבים הבאים:

#### שלב א' – תוספת 1000 יח"ד

ללא התניות

#### שלב ב' – תוספת של 1000 יח"ד נוספות (סה"כ תוספת 2000 יח"ד)

- חיבור רח' משה דיין לרח' הסנהדרין (ימין-ימין) שמאפשר פיתוח מתחם התעסוקה בקרבת תחנת רכבת ישראל באזור תכנון ה'.
- חיבור רח' יטבתה – הגאונים – התנאים מתאפשר במסגרת פיתוח באזור תכנון ג'.
- שיפורי קישוריות משלימים על פי פרק חתכי הרחובות בתוכנית זו.

#### שלב ג' – תוספת של 1000 יח"ד נוספות (סה"כ תוספת 3000 יח"ד)

- הפעלת צירי העדפה לתח"צ (מהיר לעיר, נת"צים)

#### שלב ד' – תוספת של 2,122 יח"ד נוספות (סה"כ תוספת 5,122 יח"ד)

- הפעלת מטרו קו M3 ו M1

### 8.3 מעקב ובקרה

- א. באישור הוועדה המקומית יהיה ניתן לערוך עדכונים למסמך המדיניות לשכונה מעת לעת.
- ב. אחת לשלוש שנים תבחן הוועדה המקומית את נתוני מימוש התכנית אל מול פיתוח התשתיות הציבוריות בשכונה.