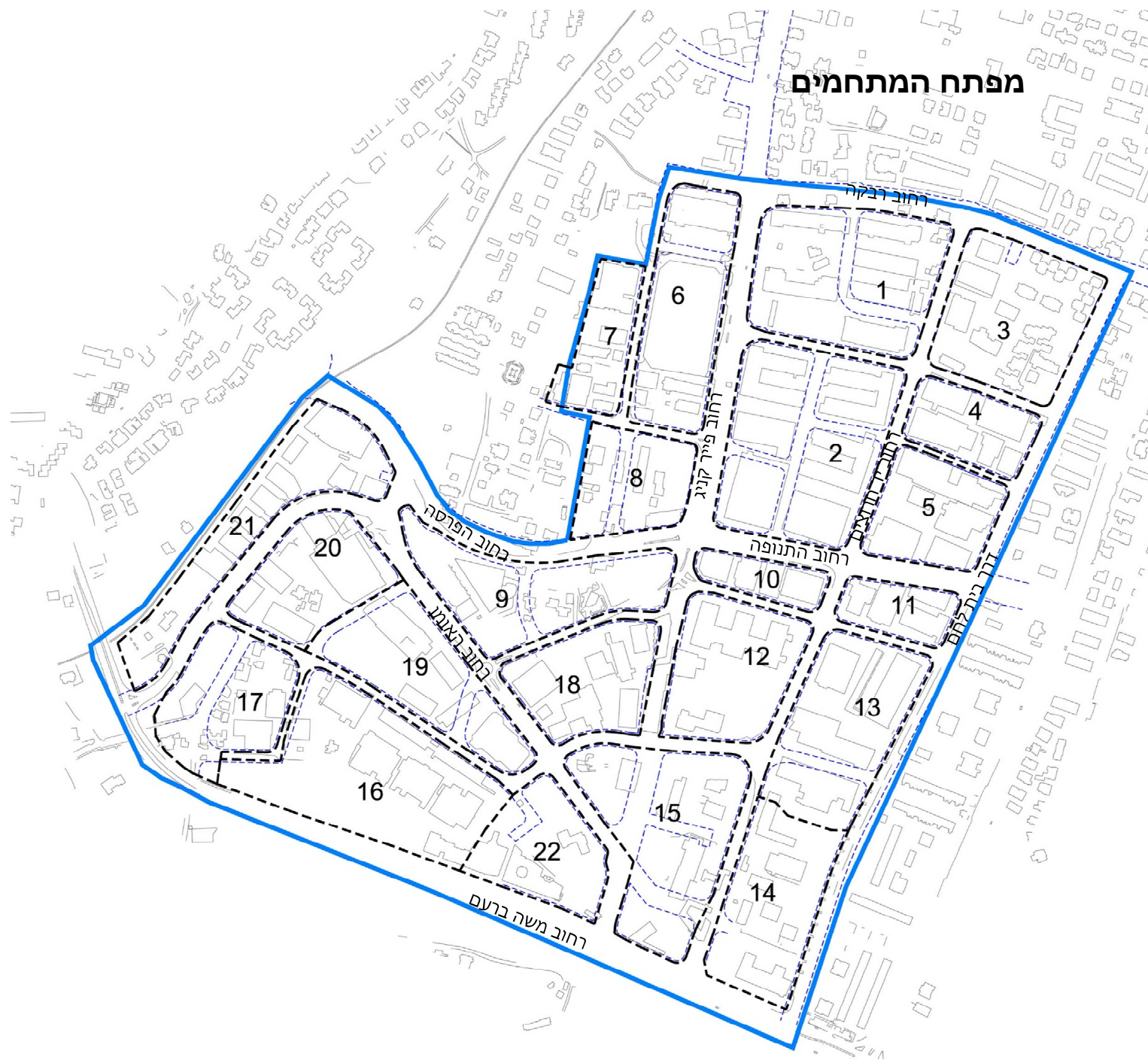


אב/ים תלפיות נספח 1 מתחמי התכנית

תאריך 19/10/2021

הערות:

1. המתחמים המוצגים הינם מתחמים לצורך התמצאות והבהרות נוספות, ואינם מהווים מתחמי איחוד וחלוקה.



תכנון:

אדריכל: י. מולכו אדריכלים

י. מולח אדריכלים
J. MOLHO ARCHITECTS

רשימת יועצים

נוף: מוריה סקלי אדריכלות נוף

תנועה: רעם הנדסת כבישים ותנועה

פרויקט: AVIV AMCG

כלכלה: דן חסלאי כלכלה אורבנית

איכות הסביבה: סביבות יעוץ סביבתי

שמאות: יניב אסודין

שינוי ציבורי: CY-DG רנה גוי ייטב בוטירה



מתחם 1

מיקום:

בין הרחובות פייר קניג, יד חרוצים, פועלי צדק ורבקה

גוש 30002

חלקות 46,47,48,49,50,51,52,82

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

תנועת כלי רכב:

לא תהיינה כניסות ישירות של כלי רכב למגרשים מרח' פייר קניג, פרט לכניסה זמנית למגרשים 50,51 עד ביצוע הדרך החדשה בסמוך להם. כניסת כלי רכב לשירות המסחר תוגבל לאיזורי הכניסות לכבישים הפנימיים בלבד.

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

השצ"פ לאורך רחוב רבקה- חלק משדרת הרחוב הצפונית וע"פ נספחי הנוף.

דרכים חדשות והרחבת דרכים- ע"פ נספחי התנועה.

הפרשות למבני ציבור תהיינה סמוכות זו לזו ליצירת מגרש עבור בית ספר יסודי.

הפרשות מבנות:

5 כיתות מעון יום, 7 כיתות גני ילדים, 912 מ"ר בנוי בתי כנסת, 744 מ"ר בנוי שירותים שכונתיים נוספים, 4875 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ לשירותים כלל עירוניים.

שירותי ציבור במגרש ייעודי 18:

יסודי 18 כיתות+בית כנסת בשטח 1000 מ"ר בנוי לפחות.

תכנית האב ממליצה:

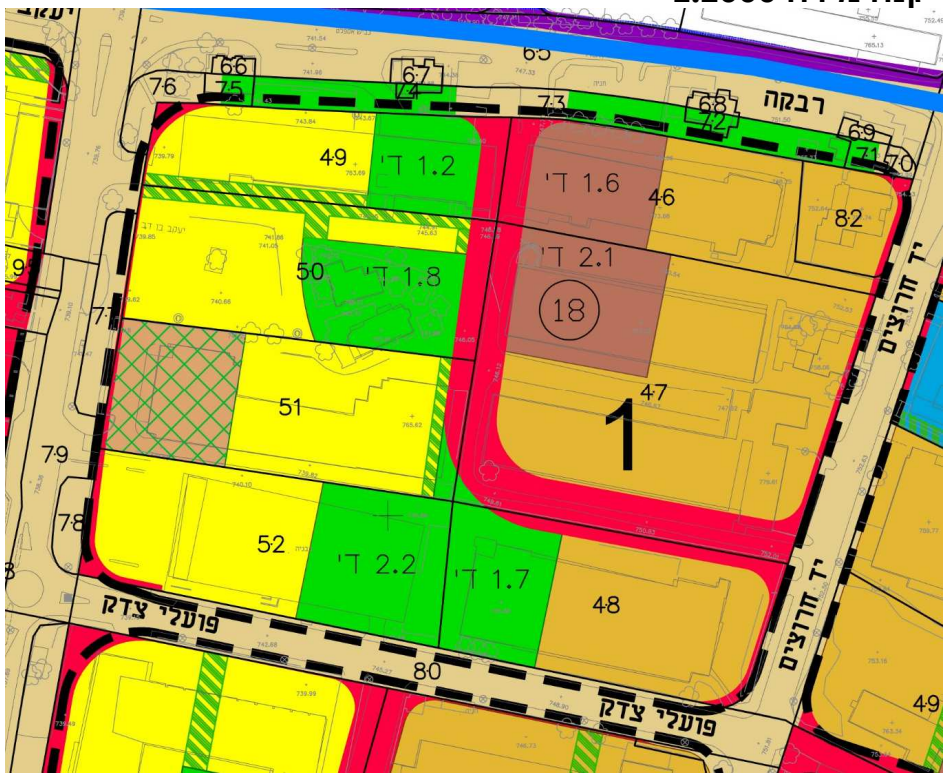
- הבינוי יהיה לאורך הרחובות ההיקפיים, וייצור דופן לארבע הצמתיים בפינות המתחם.
- באחד מהמגרשים לאורך פייר קניג, עדיף שלא במגרש בפינת המתחם, תתוכנן כיכר עירונית כהפרשת קרקע ציבורית. הבינוי יהיה בקו 0 לכיכר ושימושי הבניין בקומות המסד יהיו לצרכי תרבות וציבור ולא למסחר ותעסקוהשאר המגרשים יפרשו שטח למבני ציבור או ציבוריים במרכז המתחם. לפחות 2 מההפרשות אלו יהיו לשטחים פתוחים. יש לתת עדיפות להצמדת שטחים ציבוריים זה לזה.
- זיקות הנאה להולכי רגל יקשרו בין הרחובות ההיקפיים לבין הרחוב הפנימי.

תכניות מאושרות או בהליכי אישור מתקדמים, שחלות בשטח לעת אישור תכנית האב:

- תכנית מס' 175232- מכון פרדס
- תכנית מס' 238978 - שופרסל



קנה מידה 1:2000



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתידי
- איזור עירוני מעורב א'
- איזור עירוני מעורב ב'
- איזור עירוני מעורב ג'
- איזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- איזור למלאכה ותעסוקה
- איזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תתאפשר תוספת למגורים, ללא הריסה

טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מקס'
איזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
איזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
איזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
איזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10

מתחם 2

מיקום:

בין הרחובות פייר קניג, יד חרוצים, פועלי צדק והתנופה

גוש 30140

חלקות 1,2,3,4,6,30

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

תנועת כלי רכב:

לא תהיינה כניסות ישירות של כלי רכב למגרשים מרח' פייר קניג, פרט לכניסה זמנית למגרש 3 עד ביצוע הדרך החדשה בסמוך לו.
כניסת כלי רכב לשירות המסחר תוגבל לאזורי הכניסות לכבישים הפנימיים בלבד.

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

דרכים חדשות והרחבת דרכים- ע"פ נספח התנועה.

חלקה 2: מגרש עבור בית ספר יסודי.

הפרשות מבנות:

6 כיתות מעון יום, 8 כיתות גני ילדים, 1081 מ"ר בנוי בתי כנסת, 882 מ"ר בנוי שירותים שכונתיים נוספים, 5777 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ לשירותים כלל עירוניים.

תכנית האב ממליצה:

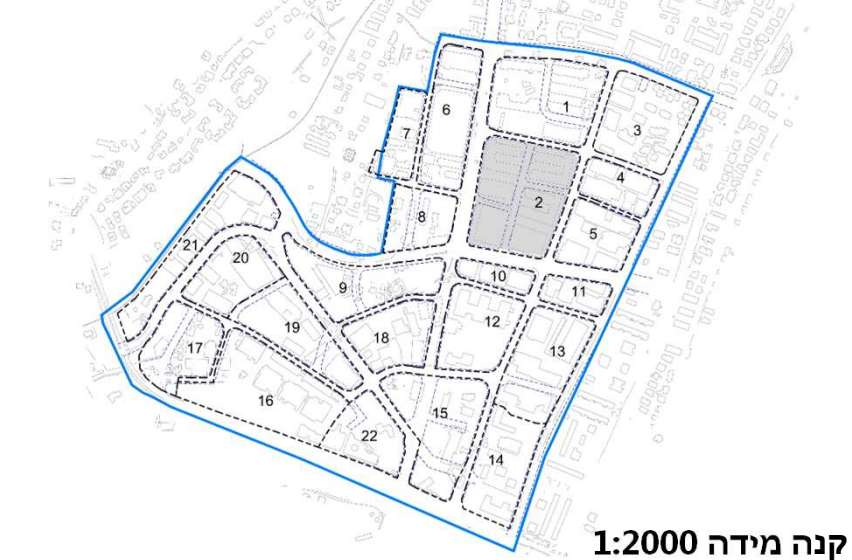
- הבינוי יהיה לאורך הרחובות ההיקפיים, וייצור דופן לארבע הצמתים בפניות המתחם.
- באחד מהמגרשים לאורך פייר קניג, עדיף שלא במגרש בפנית המתחם (כלומר בעדיפות לחלקה 3), תתוכנן כיכר עירונית כהפרשת קרקע ציבורית. הבינוי יהיה בקו 0 לכיכר ושימושי הבניין בקומות המסד יהיו לצרכי תרבות וציבור ולא למסחר ותעסוקה.
- שאר המגרשים יפרישו שטח למבני ציבור או לשטחים ציבוריים פתוחים, והפרשות אלו יצרו רצף של שטחים ציבוריים במרכז המתחם. לפחות 2 מההפרשות אלו יהיו לשטחים פתוחים.
- זיקות הנאה להולכי רגל יקשרו בין הרחובות ההיקפיים לבין הרחוב הפנימי.

תכניות מאושרות או בהליכי אישור מתקדמים, שחלות בשטח לעת

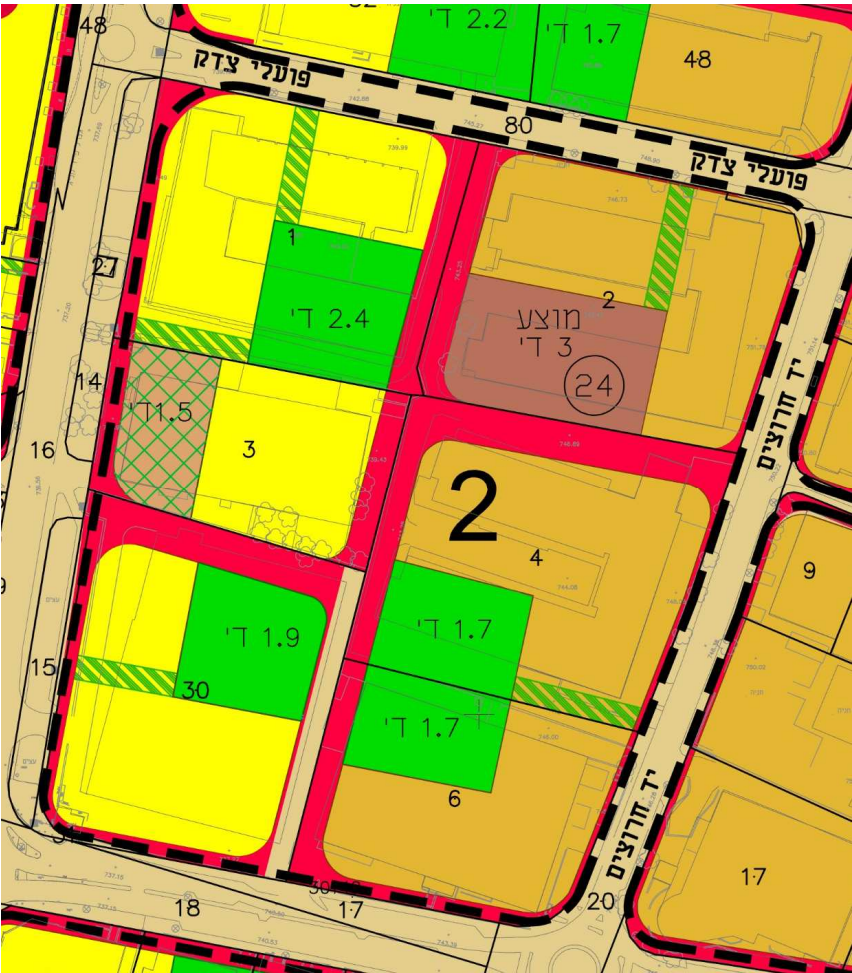
אישור תכנית האב:

1. תכנית מס' 150805- ביתילי

2. תכנית מס' 487694 - טריומף



קנה מידה 1:2000



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתידי
- אזור עירוני מעורב א'
- אזור עירוני מעורב ב'
- אזור עירוני מעורב ג'
- אזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- אזור למלאכה ותעסוקה
- אזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תאפשר תוספת למגורים, ללא הריסה

טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מקס'
אזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
אזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
אזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
אזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10

מתחם 2

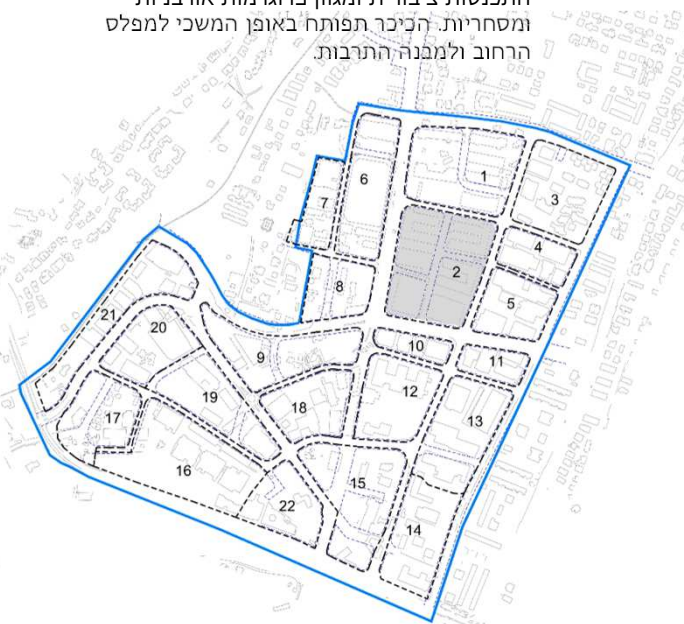
המלצות פיתוח המרחב הציבורי
(בהתאם להנחיות בסעיף 4.9 'מרחב ציבורי פתוח'
בהוראות התכנית), כדוגמה לשאר מתחמי התכנית

- 1. 'דופן אינטנסיבית':** יצירת דופן אינטנסיבית בגבולות הבלוק, על ידי פיתוח חזית מסחרית רציפה כלפי הרחובות הראשיים.
- 2. 'מרחב אינטימי':** יצירת מרחב 'אינטימי' ורגוע בתוך הבלוק, על ידי מיקום השצ"פים ומבני הציבור בדופן הפנימי של המבנים, ללא גידור והפרדה.
- 3. שצ"פים:** יצירת גנים שכונתיים אשר ישמשו כ'ריאה ירוקה', לטובת פעילות של דיירי המקום, תוך פיתוח שימושים תומכי קהילה, ושיוך למגורים הסמוכים.
- 4. טופוגרפיה ורצף מפלסים:** הגנים השכונתיים יהיו כלי מגשר על הטופוגרפיה והקישוריות בבלוק, וישמרו על המשכיות עם מפלס הרחוב.
- 5. כניסות למגורים:** הכניסות למגורים ושימושים הציבוריים בקומות הקרקע ימקמו בדופן הפנימית של הבלוק, כך שהגישה אליהם תהיה דרך הגנים.
- 6. זיקות הנאה:** יצירת מעברים להולכי רגל, אשר יקשרו בין הרחובות הראשיים לאזור המגורים והגנים השכונתיים בתוך הבלוק. מעברים אלה יעברו לצד המבנים או דרכם.
- 7. כיכר עירונית:** בסמוך למבני תרבות תמוקם כיכר עירונית אשר תתחבר לדופן הרחוב, ותאפשר התכנסות ציבורית ומגוון פרוגרמות אורבניות ומסחריות. הכיכר תפותח באופן המשכי למפלס הרחוב ולמבנה התרבות.



מקרא

- מבנה
- מבנה ציבור
- לובי
- מדרכה
- כיכר עירונית
- גן שכונתי
- שצ"פ
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- שביל אופניים
- מיסעה
- כניסה ללובי
- קו גובה



מתחם 3

מיקום:

בין רחוב רבקה לדרך בית לחם

גוש 30001

45,46,47,48,49,50,100,117,118 חלקות

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

פינוי בינוי:

ע"פ הוראות התכנית סעיף 4.5.2

חזית מסחרית:

ע"פ הוראות התכנית סעיף 4.5.2 א'

חלקה 47 בניין מגורים ותעסוקה קיים:

התב"ע החלה על חלקה זו מעניקה לה זכויות בנייה למסחר, תעסוקה ומגורים. תכנית אב זו לא מציעה תוספת מעבר לתב"ע המאושרת.

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

השצ"פ לאורך רחוב רבקה- חלק משדרת הרוחב הצפונית וע"פ נספחי הנוף.

דרכים חדשות והרחבת דרכים - ע"פ נספחי התנועה.

ההפרשות הציבוריות במתחם איחוד וחלוקה 3.1 יהיו בצמידות לחלקה 100 שתהפוך מיעוד דרך ליעוד מבני ציבור, ויחדיו יצרו מגרש שיכול

לשמש לבי"ס יסודי או להרחבת מגרש ציבורי 9 הקיים.

הפרשות מבונות:

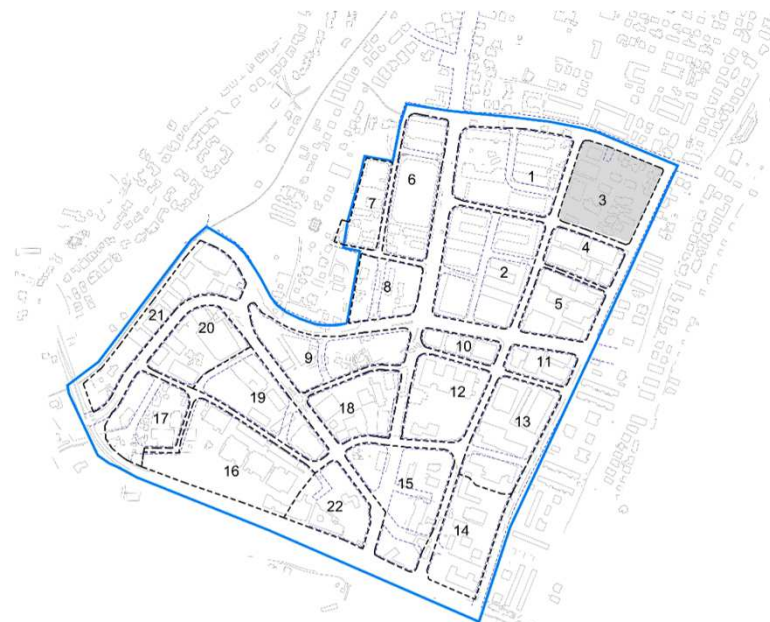
4 כיתות מעון יום, 5 כיתות גני ילדים, 709 מ"ר בנוי בתי כנסת, 579 מ"ר

בנוי שירותים שכונתיים נוספים, 3791 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ לשירותים

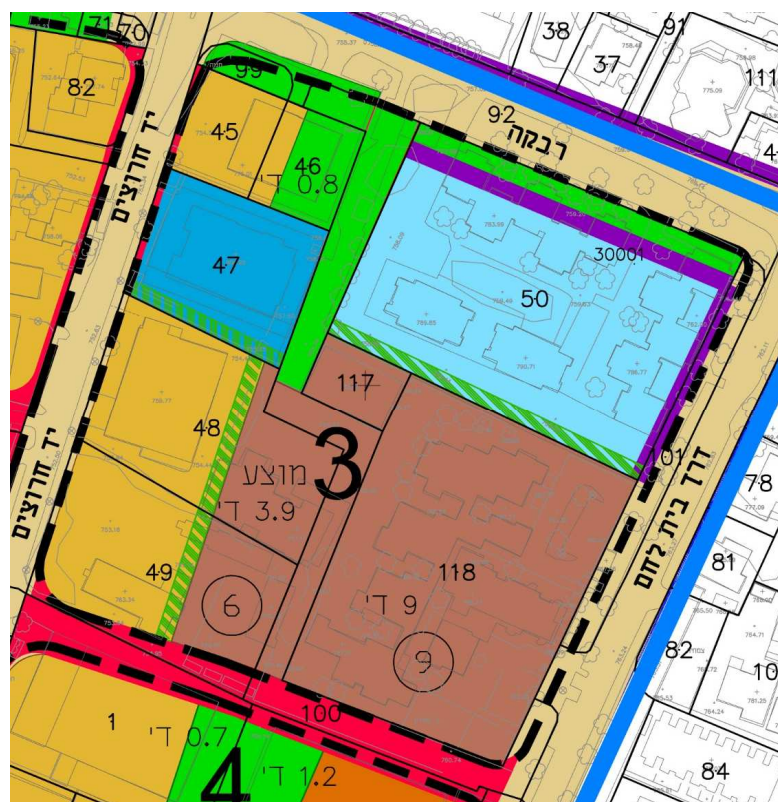
כלל עירוניים.

שירותי ציבור במגרש ייעודי 6:

יסודי 12 כיתות או חלק מעל יסודי גדול במקום בי"ס "ניצנים"



קנה מידה 1:2000



- | | |
|---------------------------|--|
| גבול התכנית | |
| שטח לתכנון עתידי | |
| איזור עירוני מעורב א' | |
| איזור עירוני מעורב ב' | |
| איזור עירוני מעורב ג' | |
| איזור עירוני מעורב ד' | |
| פינוי בינוי | |
| מגרש מגורים קיים | |
| איזור למלאכה ותעסוקה | |
| איזור למסחר ותעסוקה | |
| דרך מאושרת | |
| דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת | |
| שטח ציבורי פתוח | |
| כיכר עירונית | |
| שטח למבנה ציבור | |
| זיקת הנאה | |
| חזית מסחרית | |
| מתחם ומספרו | |
| תתאפשר תוספת למגורים, | |
| ללא הריסה | |

מס' קומות מקס'	מס' קומות מסד	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	טבלת זכויות בניה
30	6	850%	איזור עירוני מעורב א'
22	5	670%	איזור עירוני מעורב ב'
14	2	550%	איזור עירוני מעורב ג'
8		320%	איזור עירוני מעורב ד'
10	10	500%	מלאכה ותעסוקה
10	10	500%	מסחר ותעסוקה

מתחם 4

מיקום:

בין הרחובות יד חרוצים ודרך בית לחם

גוש 30187

חלקות 1,2,3,4,5,6,7,8

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

דרכים חדשות והרחבת דרכים- ע"פ נספחי התנועה.

הפרשות מבונות:

1 כיתות מעון יום, 2 כיתות גני ילדים, 233 מ"ר בנוי בתי כנסת, 190

מ"ר בנוי שירותים שכונתיים נוספים, 1245 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ

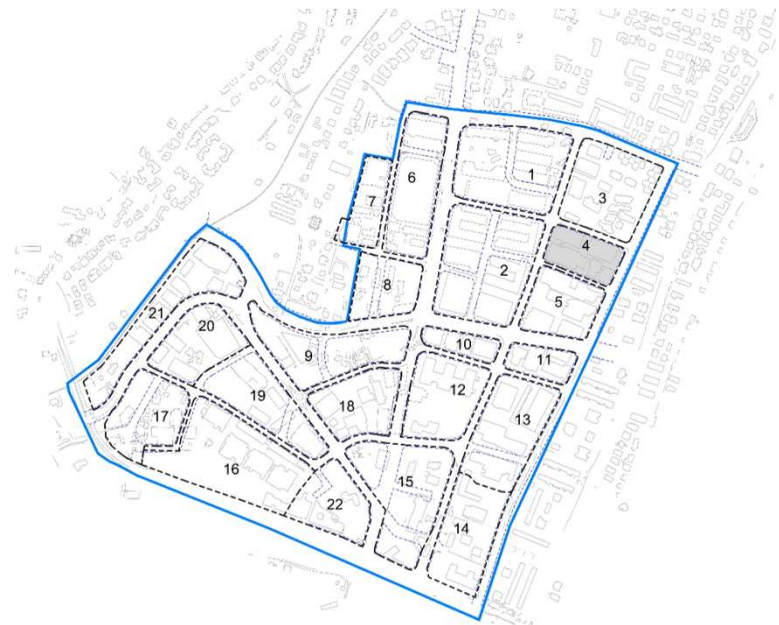
לשירותים כלל עירוניים.

תכנית האב ממליצה:

1. הבינוי יהיה לאורך הרחובות הראשיים.

2. יש לתת עדיפות להצמדת שטחים ציבוריים זה לזה, שיקשרו בין

הרחובות הגובלים מצפון ומדרום.



קנה מידה 1:2000



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתידי
- איזור עירוני מעורב א'
- איזור עירוני מעורב ב'
- איזור עירוני מעורב ג'
- איזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- איזור למלאכה ותעסוקה
- איזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תתאפשר תוספת למגורים, ללא הריסה

טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מקס'
איזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
איזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
איזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
איזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10

מתחם 5

מיקום:

בין הרחובות יד חרוצים, התנופה ודרך בית לחם

גוש 30187

חלקות 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

דרכים חדשות והרחבת דרכים- ע"פ נספחי התנועה.

הפרשות מבנות:

1 כיתות מעון יום, 2 כיתות גני ילדים, 223 מ"ר בנוי בתי כנסת, 182

מ"ר בנוי שירותים שכונתיים נוספים, 1190 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ

לשירותים כלל עירוניים.

שירותי ציבור במגרש ייעודי 19 :

יסודי 18 כיתות עם אשכול גנים, או חלופה לבי"ס "ניצנים"

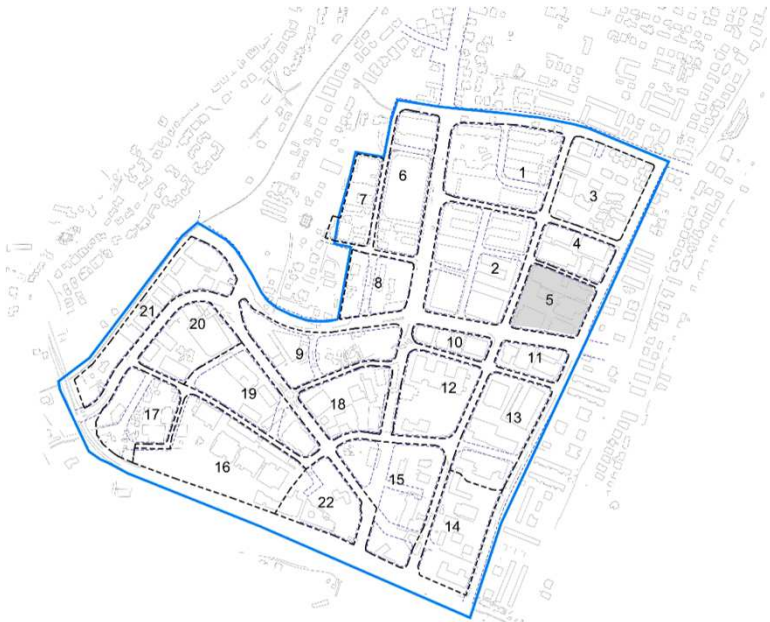
המלצת תכנית האב:

1. הבינוי הפרטי בחלקות 16,17,18 יהיה סמוך לרחוב יד חרוצים,

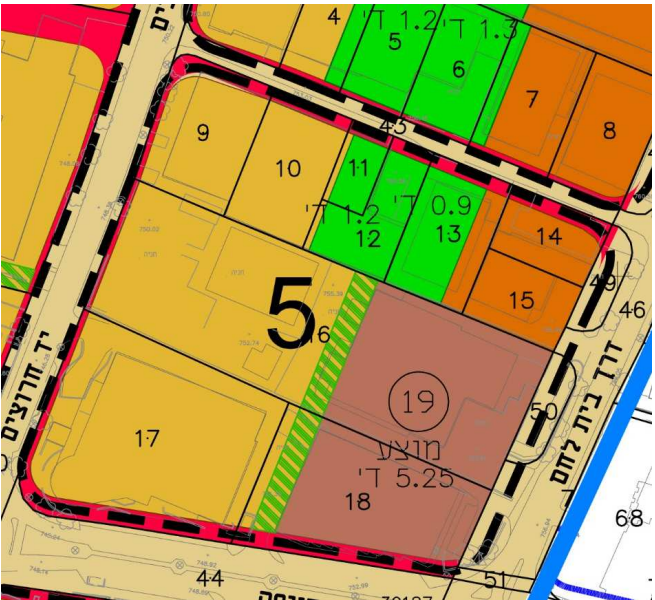
מבנה הציבור יהיה סמוך לדרך בית לחם.

2. הפרשות לשצ"פים יהיו סמוכות זו לזו ליצירת מרחב אחד.

3. זיקת הנאה תקשר בין הרחובות הגובלים מצפון ומדרום.



קנה מידה 1:2000



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתידי
- איזור עירוני מעורב א'
- איזור עירוני מעורב ב'
- איזור עירוני מעורב ג'
- איזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- איזור למלאכה ותעסוקה
- איזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תתאפשר תוספת למגורים, ללא הריסה

טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מס' קומות
איזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
איזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
איזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
איזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10

מתחם 6

מיקום:

בין הרחובות פייר קניג, בן דב, הרכבים, צרת

גוש 30198

חלקות 49,55

גוש 30130

חלקות 325,327,328

גוש 30141

חלקות 93,94,95,229,231,234,235,223,130,133,134,135,136,137

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

השצ"פ לאורך רח' בן דב- חלק משדרת הרוחב הצפונית וע"פ נספחי הנוף

דרכים חדשות והרחבת דרכים- ע"פ נספחי התנועה.

הפרשות מבנות:

4 כיתות מעון יום, 5 כיתות גני ילדים, 677 מ"ר בנוי בתי כנסת, 553 מ"ר בנוי

שירותים שכונתיים נוספים, 3620 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ לשירותים כלל עירוניים.

שירותי ציבור במגרשים ייעודיים 2+17:

בחלקה 137 "קניון הדר" תהיה הפרשה מבונה לבי"ס.

במגרש 2 בי"ס לחינוך מיוחד עם שירות נוסף ע"פ הצורך.

מגרש 17 יישמש גם כשטח חוף עבור ביה"ס שיוקם בהפרשה מבונה בחלקה 137.

זיקות הנאה להולכי רגל:

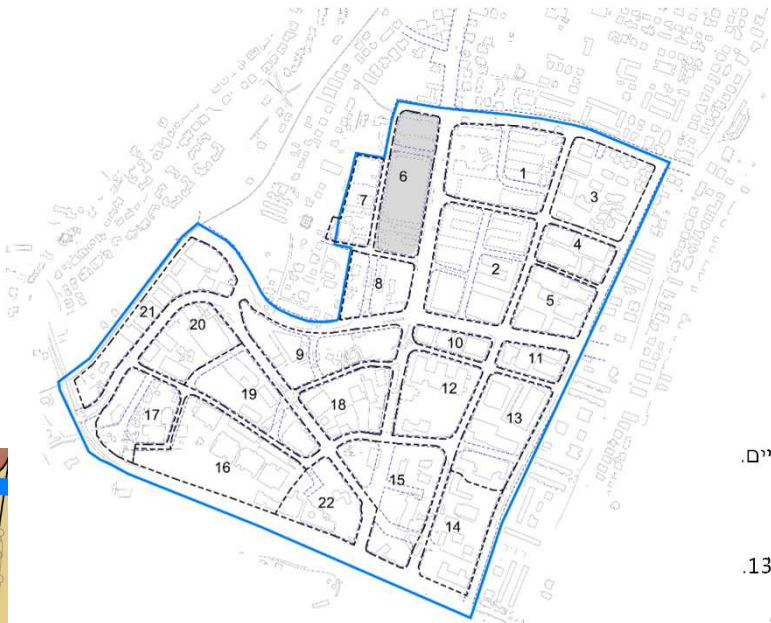
זיקת הנאה לאורך רח' בן דב- חלק משדרת הרוחב הצפונית וע"פ נספחי הנוף.

זיקת הנאה תקשר בין רחוב פייר קניג לבין רחוב הרכבים מדרום קניון הדר.

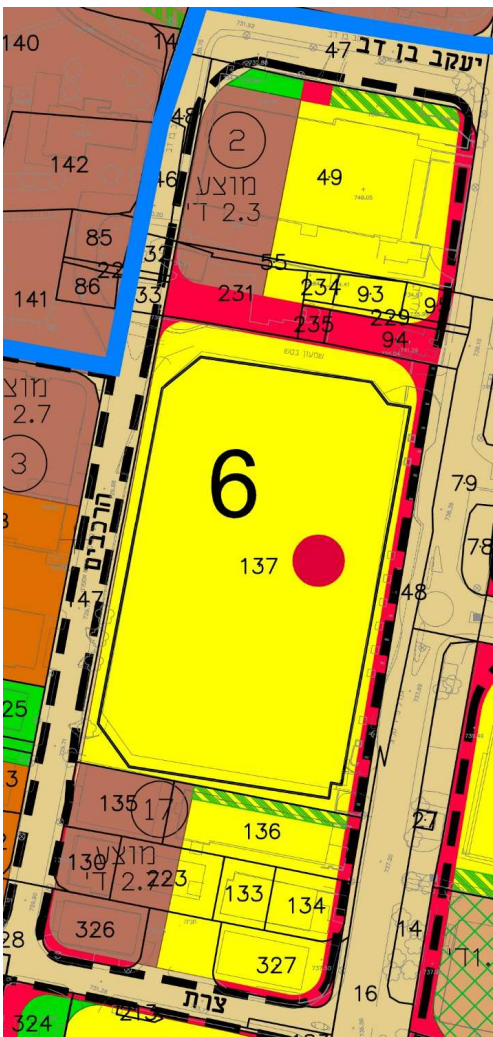
תכנית האב ממליצה:

הבינוי הפרטי יהיה לאורך רחוב פייר קניג, ואילו מבני הציבור יהיו לאורך רחוב

הרכבים המקביל.



קנה מידה 1:2000



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתידי
- איזור עירוני מעורב א'
- איזור עירוני מעורב ב'
- איזור עירוני מעורב ג'
- איזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- איזור למלאכה ותעסוקה
- איזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תאפשר תוספת למגורים, ללא הריסה

טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מקס'
איזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
איזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
איזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
איזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10

מתחם 7

מיקום:

בין הרחובות הרכבים, צרת, ושכונת מקור חיים

גוש 30141

חלקות 120-129,138,151,325

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

חלקה 138: ההפרשה למגרש למבנה ציבור תהיה בצמוד למגרש הציבורי הקיים.

הפרשות מבונות:

1 כיתות מעון יום, 1 כיתות גני ילדים, 130 מ"ר בנוי בתי כנסת, 115 מ"ר בנוי

שירותים שכונתיים נוספים, 751 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ לשירותים כלל עירוניים.

שירותי ציבור במגרש ייעודי 3:

יסודי 12 כיתות, נדרשים 0.3 ד' להשלמה ממגרש ציבורי מאושר מצפון למתחם.

תכנית האב ממליצה:

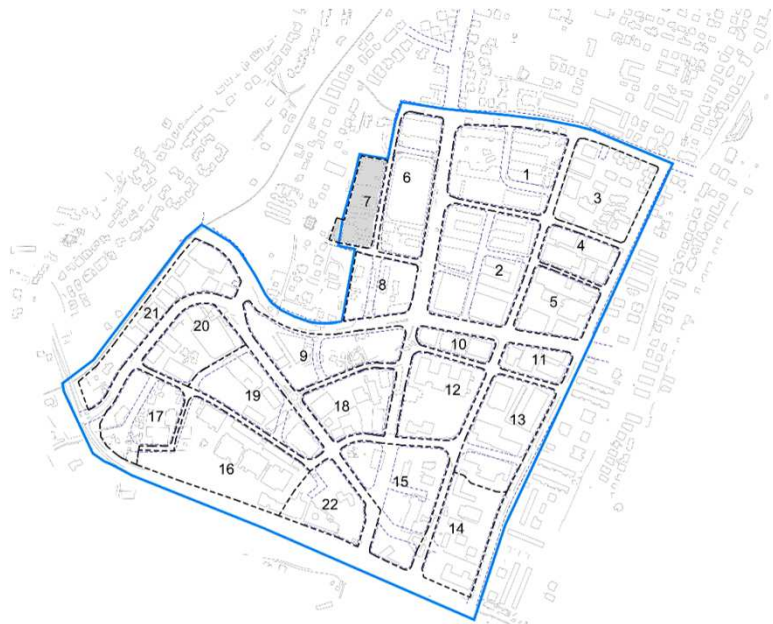
השטחים הציבוריים הפתוחים החדשים יפותחו כהרחבת השטח הציבורי הקיים,

ומיקומם יחזק את הקשר בין הרחובות הגובלים לבין שטח זה.

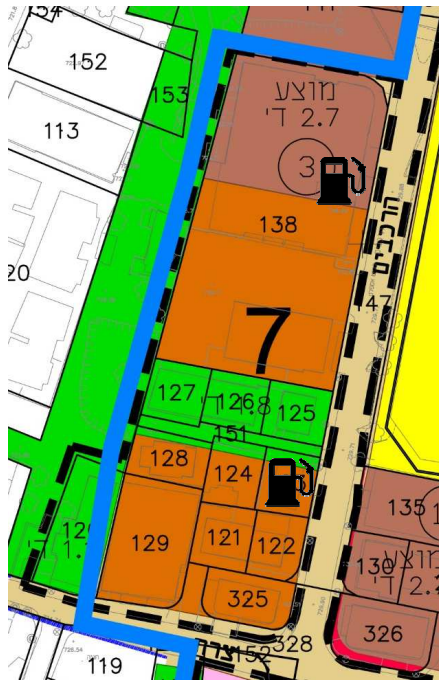
תחנת דלק קיימת לעת אישור תכנית האב:

1. חלקה 138

2. חלקה 123



קנה מידה 1:2000



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתידי
- איזור עירוני מעורב א'
- איזור עירוני מעורב ב'
- איזור עירוני מעורב ג'
- איזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- איזור למלאכה ותעסוקה
- איזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תתאפשר תוספת למגורים, ללא הריסה

טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מס' קומות
איזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
איזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
איזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
איזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10

מתחם 8

מיקום:

בין הרחובות פייר קניג, צרת, ושכונת מקור חיים

גוש 30130

חלקות 206,227,301-306,314,316,319,324,151,329

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

דרכים חדשות והרחבת דרכים- ע"פ נספחי התנועה.

הפרשות מבנות:

2 כיתות מעון יום, 2 כיתות גני ילדים, 333 מ"ר בנוי בתי כנסת, 272 מ"ר בנוי

שירותים שכונתיים נוספים, 1780 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ לשירותים כלל עירוניים.

בחלקה 137 "קניון הדר" תהיה הפרשה מבונה לבי"ס.

תחנת דלק קיימת לעת אישור תכנית האב:

1. חלקה 227

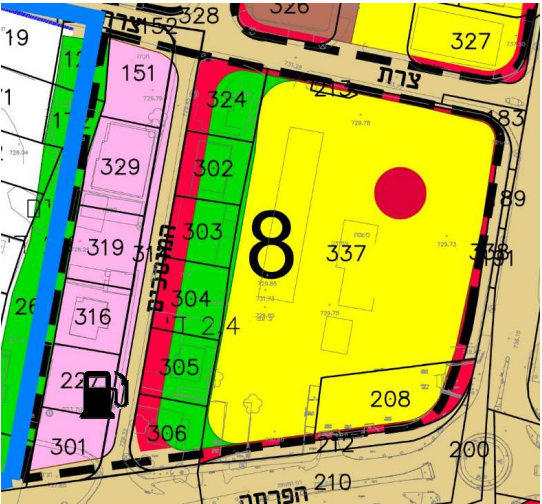
תכניות מאושרות או בהליכי אישור מתקדמים, שחלות בשטח לעת אישור

תכנית האב:

1. תכנית מס' 673897- כלמוביל



קנה מידה 1:2000



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתידי
- איזור עירוני מעורב א'
- איזור עירוני מעורב ב'
- איזור עירוני מעורב ג'
- איזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- איזור למלאכה ותעסוקה
- איזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תתאפשר תוספת למגורים, ללא הריסה

טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מקס'
איזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
איזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
איזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
איזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10

מתחם 9

מיקום:

בין הרחובות האומן, הפרסה והסדנה

גוש 30130

חלקות 147,28,12,82,298,299,300,209,211

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

דרכים חדשות והרחבת דרכים- ע"פ נספחי התנועה.

מומלץ שהשצ"פים יהיו סמוכים ליצירת מרחב אחד.

הפרשות מבנות:

הפרשה מבונה עבור ב"ס בחלקה 147.

3 כיתות מעון יום, 4 כיתות גני ילדים, 571 מ"ר בנוי בתי כנסת, 466 מ"ר בנוי

שירותים שכונתיים נוספים, 3050 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ לשירותים כלל עירוניים.

חלקה 209:

ללא הפרשת קרקע תהיה הפרשה מבונה משמעותית כפי שתידרש ע"י עיריית

ירושלים.

תכנית האב ממליצה:

1. הפרשות יהיו סמוכות זו לזו ליצירת מרחב אחד.

2. הבינוי בחלקה 27 יהיה סמוך לרחוב האומן

3. זיקת הנאה כמסומן בתשריט

4. השצ"פ הסמוך לרחוב פייר קניג יפותח כחלק משדרת הרחוב הדרומית ויתרום

בכך להתגברות על ה"שבר" ברחוב הסדנה.

תחנת דלק קיימת לעת אישור תכנית האב:

1. חלקה 33

2. חלקה 27

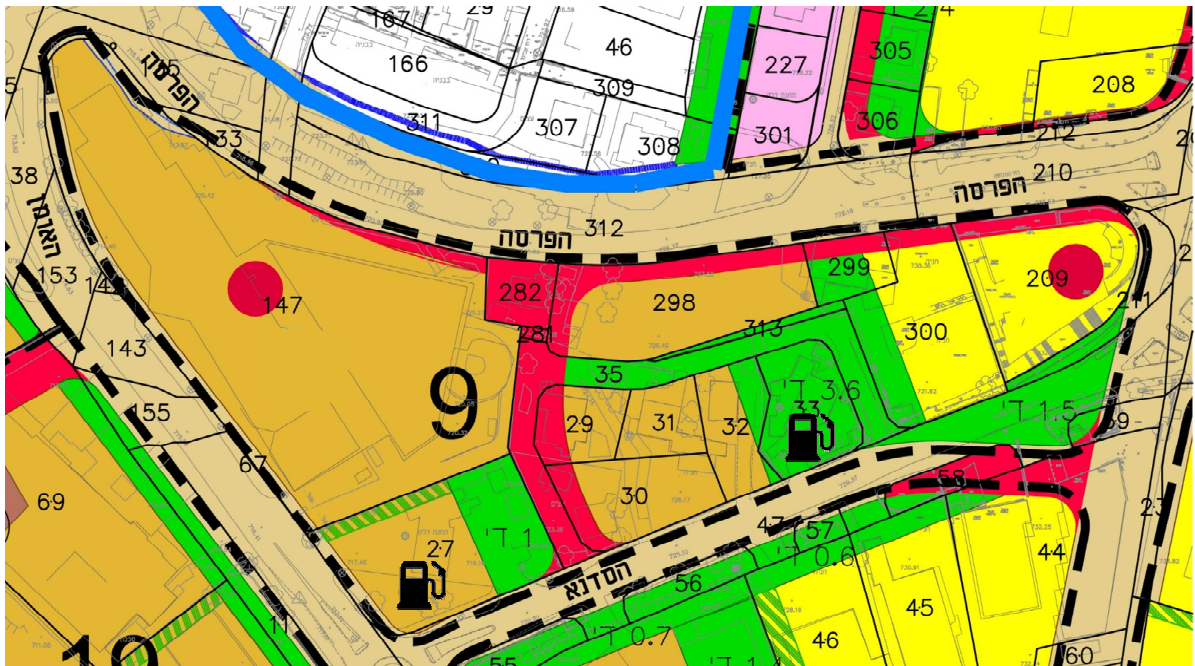
תכניות מאושרות או בהליכי אישור מתקדמים, שחלות בשטח לעת אישור

תכנית האב:

1. תכנית מס' 350173- דלק מוטורס

2. 725663- קניון בניית

קנה מידה 1:2000



טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מקס'
איזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
איזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
איזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
איזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10

מתחם 10

מיקום:

בין הרחובות פייר קניג, התנופה התעשייה והסדנה

גוש 30130

חלקות 7,10,28,29

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

תנועת כלי רכב:

לא תהיינה כניסות ישירות של כלי רכב למגרשים מרח' פייר קניג.

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

דרכים חדשות והרחבת דרכים- ע"פ נספחי התנועה.

השצ"פים יהיו סמוכים ליצירת מרחב אחד שיקשר בין הרחובות הגובלים.

הפרשות מבנות:

1 כיתות מעון יום, 1 כיתות גני ילדים, 188 מ"ר בנוי בתי כנסת, 153 מ"ר בנוי

שירותים שכונתיים נוספים, 1003 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ לשירותים כלל

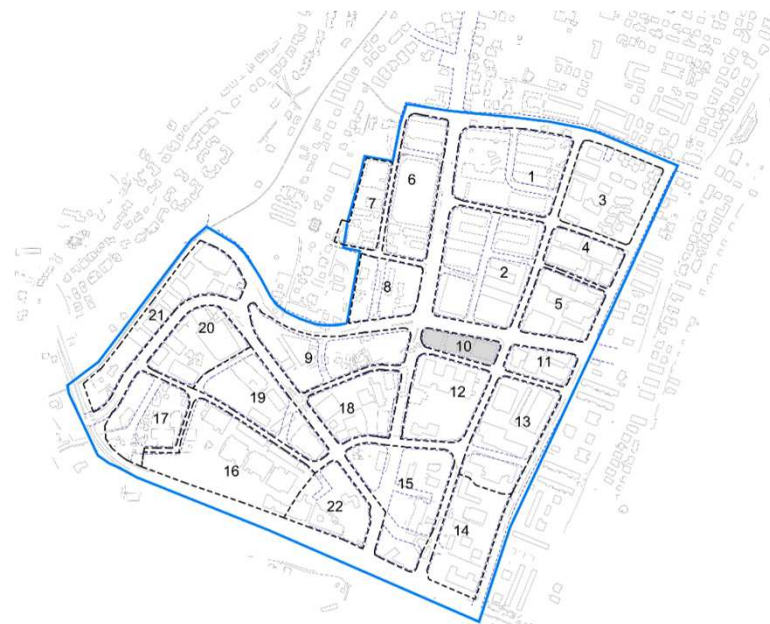
עירוניים.

תכנית האב ממליצה:

1. הבינוי יהיה לאורך הרחובות פייר קניג ויד חרוצים.

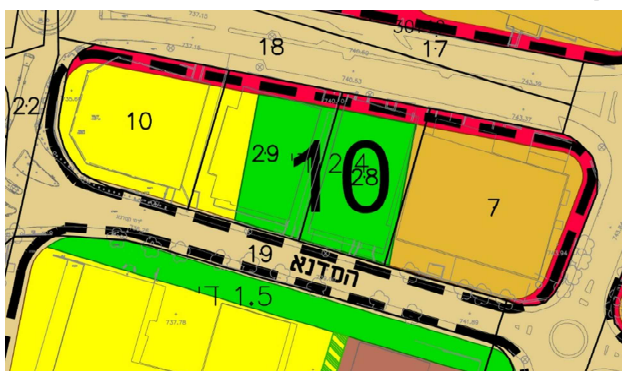
2. יש לתת עדיפות להצמדת שטחים ציבוריים זה לזה, שיקשרו בין הרחובות

הגובלים מצפון ומדרום.



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתידי
- איזור עירוני מעורב א'
- איזור עירוני מעורב ב'
- איזור עירוני מעורב ג'
- איזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- איזור למלאכה ותעסוקה
- איזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תתאפשר תוספת למגורים, ללא הריסה

קנה מידה 1:2000



טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מס' קומות
איזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
איזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
איזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
איזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10

מתחם 11

מיקום:

בין הרחובות דרך בית לחם, התנופה, התעשייה והסדנה

גוש 30187

חלקות 19-23

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

דרכים חדשות והרחבת דרכים- ע"פ נספחי התנועה.

הפרשות מבנות:

1 כיתות מעון יום, 1 כיתות גני ילדים, 150 מ"ר בנוי בתי כנסת, 122

מ"ר בנוי שירותים שכונתיים נוספים, 802 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ

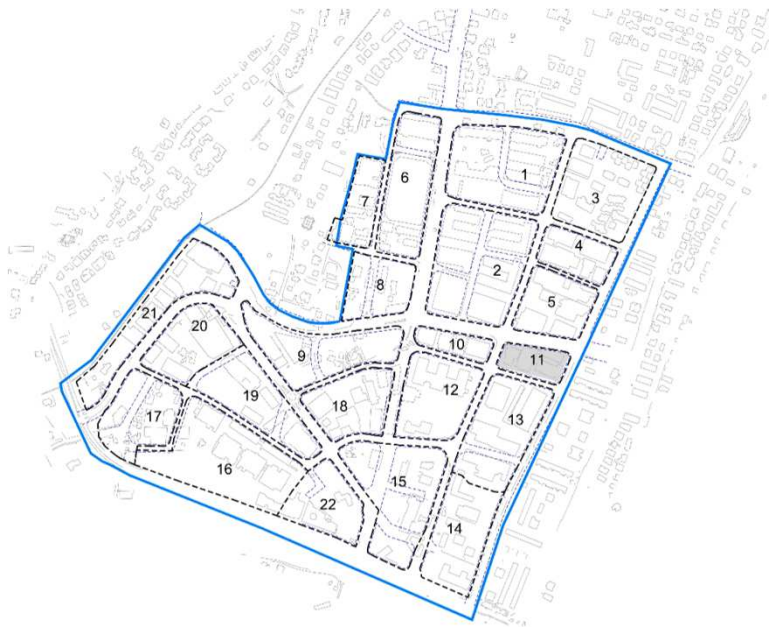
לשירותים כלל עירוניים.

תכנית האב ממליצה:

1. הבינוי יהיה לאורך הרחובות דרך בית לחם ויד חרוצים.

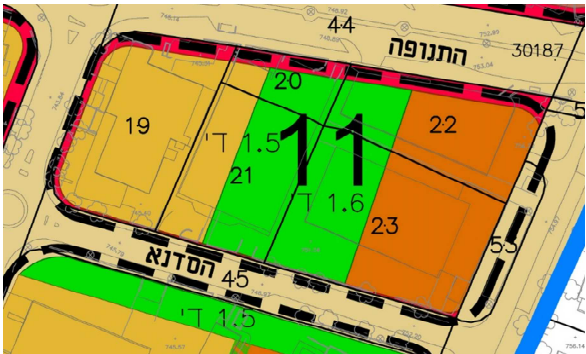
2. יש לתת עדיפות להצמדת שטחים ציבוריים זה לזה, שיקשרו בין

הרחובות הגובלים מצפון ומדרום.



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתדי
- איזור עירוני מעורב א'
- איזור עירוני מעורב ב'
- איזור עירוני מעורב ג'
- איזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- איזור למלאכה ותעסוקה
- איזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תתאפשר תוספת למגורים, ללא הריסה

קנה מידה 1:2000



טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מס' קומות
איזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
איזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
איזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
איזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10

מתחם 12

מיקום:

בין הרחובות פייר קניג, התעשייה והסדנה

גוש 30140

חלקות 8,32

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

תנועת כלי רכב:

לא תהיינה כניסות ישירות של כלי רכב למגרשים מרח' פייר קניג.

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

דרכים חדשות והרחבת דרכים- ע"פ נספחי התנועה.

השצ"פ לאורך רחוב הסדנה- חלק משדרת הרוחב הדרומית וע"פ נספחי הנוף.

הפרשת השטח ממגרש 8 תתואם עם ההפרשה שתהיה ממגרש 32,

ליצירת מגרש לבית ספר תיכון.

הפרשות מבונות:

4 כיתות מעון יום, 5 כיתות גני ילדים, 653 מ"ר בנוי בתי כנסת, 533 מ"ר

בנוי שירותים שכונתיים נוספים, 3489 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ לשירותים כלל עירוניים.

שירותי ציבור במגרש ייעודי 7:

בי"ס על יסודי 30 כיתות ומועדון נוער.

תכנית האב ממליצה:

1. במגרש 32 נבנה בניין לפי היתר 2018/0065.00. לעת הגשת תכנית

לתוספת מגורים ייבחן אם ניתן לקדמה עם הפרשת קרקע מלאה, חלקית, או בהפרשה מבונה משמעותית, ובכל מקרה ע"פ עקרונות

תכנית האב. הפרשה מבונה יכולה להיות גם בבניין ההולך ונבנה כיום, שמיועד למכללה.

2. זיקות הנאה תתוכננה במרכז המתחם ליצירת קשר בין רחוב פייר קניג

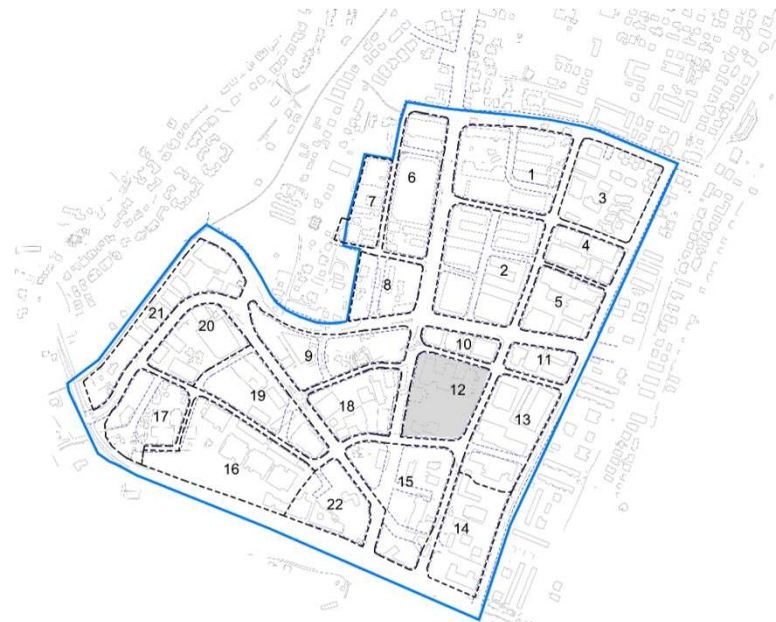
לבין רחוב יד חרוצים, ובין רחוב הסדנה לרחוב התעשייה.

תכניות מאושרות או בהליכי אישור מתקדמים, שחלות בשטח

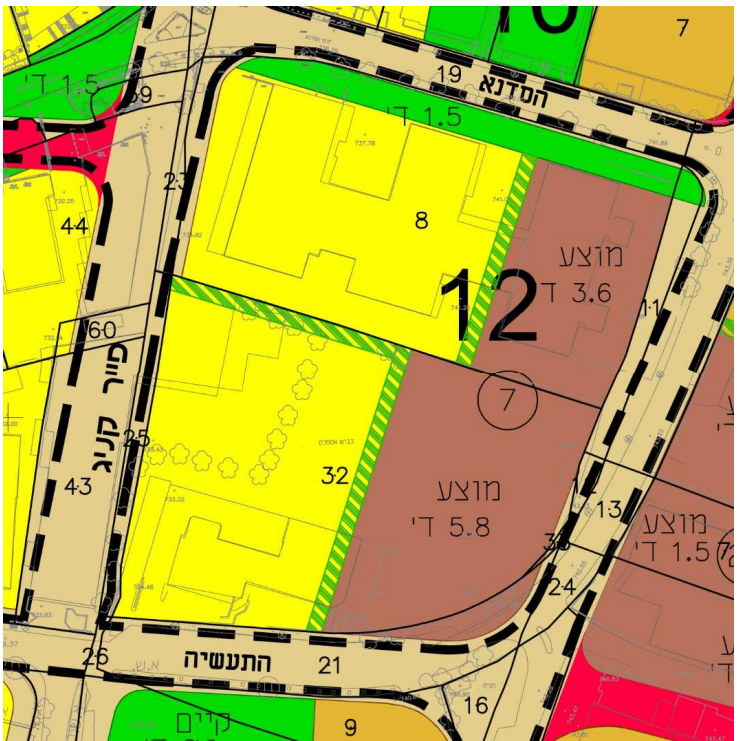
לעת אישור תכנית האב:

1. תכנית מס' 275636-ש.כהן.

2. תכנית מס' 71951-המשך רחוב פייר קניג



קנה מידה 1:2000



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתידי
- איזור עירוני מעורב א'
- איזור עירוני מעורב ב'
- איזור עירוני מעורב ג'
- איזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- איזור למלאכה ותעסוקה
- איזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תתאפשר תוספת למגורים, ללא הריסה

טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מקס'
איזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
איזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
איזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
איזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10

מתחם 13

מיקום:

בין הרחובות התעשייה, הסדנה ודרך בית לחם

גוש 30187

חלקה 42

גוש 30140 חלקות 7,8,21,71

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

השצ"פ לאורך רחוב הסדנה- חלק משדרת הרחוב הדרומית וע"פ נספחי הנוף,

דרכים חדשות והרחבת דרכים- ע"פ נספחי התנועה.

ההפרשות למבני ציבור תהיינה סמוכות כדי לאפשר איחודן למגרש ציבורי גדול. ההפרשה מחלקה 42 תהיה עבור בית ספר יסודי. ההפרשות מחלקות 21 ומחלקות 7,8 יהיו עבור בית ספר יסודי.

הפרשות מבנות:

3 כיתות מעון יום, 4 כיתות גני ילדים, 593 מ"ר בנוי בתי כנסת, 484 מ"ר בנוי שירותים שכונתיים נוספים, 3171 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ לשירותים כלל עירוניים.

שירותי ציבור במגרשים ייעודים 8+20+26:

בית ספר יסודי 18 כיתות במגרש 20 + בי"ס יסודי 24 כיתות במגרשים 8+26 עם שירות נוסף ע"פ צורך. במידת האפשר ניתן להמיר לבי"ס על יסודי 36 כיתות בכל השטח.

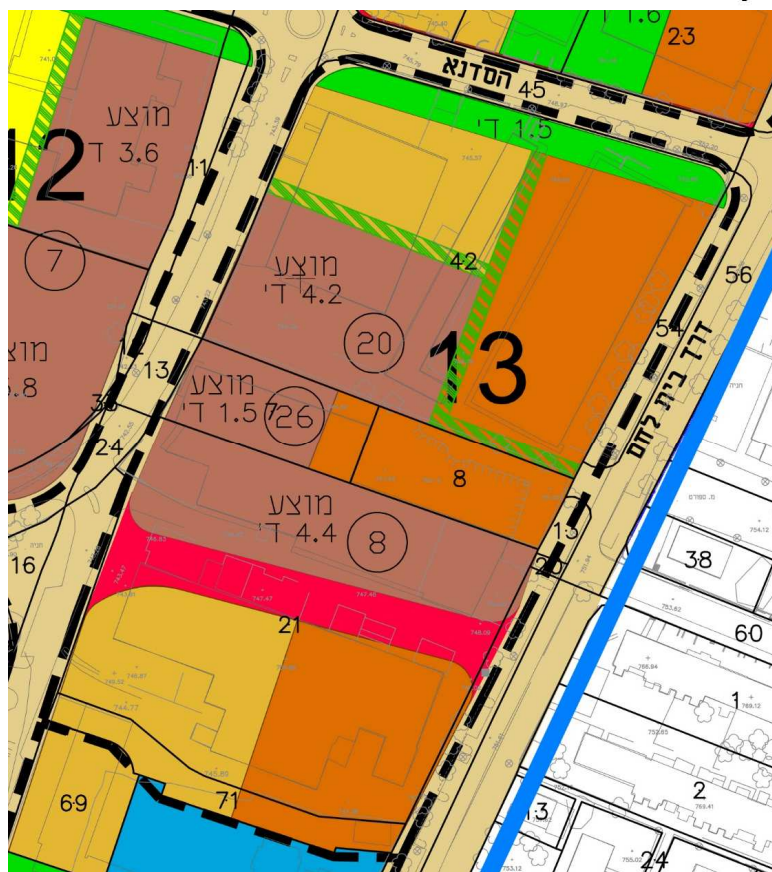
חלקה 42,21

שטחי החלקות במועד אישור תכנית אב זו, יהווו יחידת קרקע להגשת תכניות מפורטות .

תכנית האב ממליצה:

1. זיקות הנאה ותוכנה במרכז המתחם ליצירת קשרים נוספים בין הרחובות ההיקפיים לבין המגרש הציבורי.

קנה מידה 1:2000



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתידי
- איזור עירוני מעורב א'
- איזור עירוני מעורב ב'
- איזור עירוני מעורב ג'
- איזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- איזור למלאכה ותעסוקה
- איזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תאפשר תוספת למגורים,
- ללא הריסה

טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מקס'
איזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
איזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
איזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
איזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10

מתחם 14

מיקום:

בין הרחובות דרך בית לחם, משה ברעם והאומן

גוש 30129

חלקות 65-70,6,11,12

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

הפרשות לשצ"פים תהיינה סמוכות לשצ"פ הקיים ותגדלנה אותו, תוך חיזוק הקשר שלו לרחוב הסמוך.

הפרשות מבנות:

2 כיתות מעון יום, 2 כיתות גני ילדים, 323 מ"ר בנוי בתי כנסת, 263 מ"ר בנוי שירותים שכונתיים נוספים, 1724 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ לשירותים כלל עירוניים.

חלקות 65,66 בנייני מגורים קיימים או מאושרים:

התב"ע החלה על חלקות אלו מעניקה להן זכויות בנייה למסחר, תעסוקה ומגורים. תכנית אב זו לא מציעה תוספת מעבר לתב"ע המאושרת.

חלקה 6

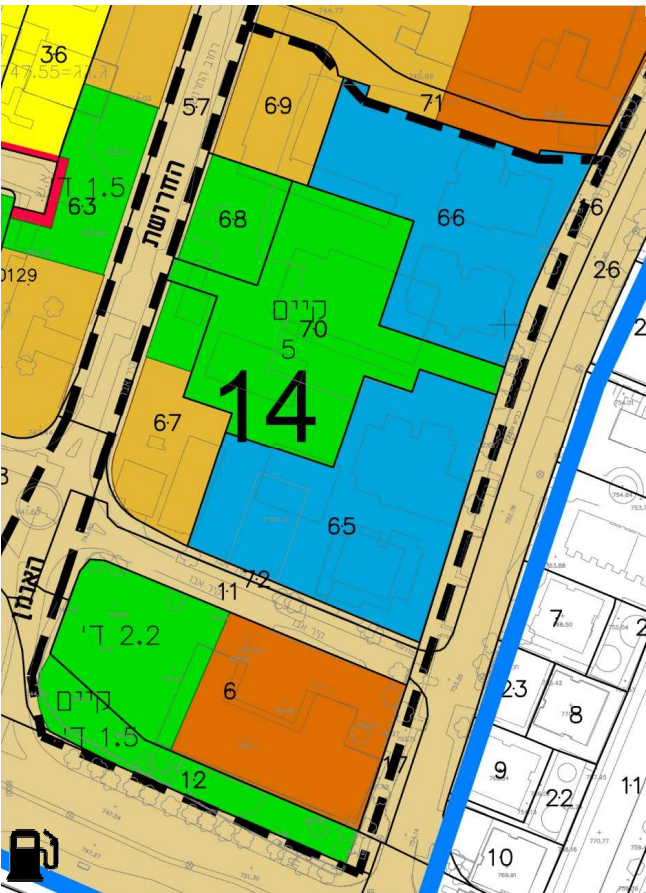
שטח החלקה במועד אישור תכנית אב זו, יהווה יחידת קרקע להגשת תכנית מפורטת אחת.

תחנת דלק קיימת לעת אישור תכנית האב:

1. תחנת דלק קיימת במגרש "אגד" מעבר לרחוב ברעם, גוש/חלקה 30128/5



קנה מידה 1:2000



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתידי
- איזור עירוני מעורב א'
- איזור עירוני מעורב ב'
- איזור עירוני מעורב ג'
- איזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- איזור למלאכה ותעסוקה
- איזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תאפשר תוספת למגורים,
- ללא הריסה

טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מקס'
איזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
איזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
איזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
איזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10

מתחם 15

מיקום:

בין הרחובות התעשייה,החרושת, האומן ומשה ברעם

גוש 30129

חלקות 29-36,18,9,10,14,2,63

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

תנועת כלי רכב:

לא תהינה כניסות ישירות של כלי רכב למגרשים מרח' פייר קניג.

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

דרכים חדשות והרחבת דרכים- ע"פ נספחי התנועה.

הפרשות מבנות:

4 כיתות מעון יום, 5 כיתות גני ילדים, 692 מ"ר בנוי בתי כנסת, 565

מ"ר בנוי שירותים שכונתיים נוספים, 3700 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ

לשירותים כלל עירוניים.

תכנית האב ממליצה:

1. באחד מהמגרשים לאורך פייר קניג תתוכנן כיכר עירונית כהפרשת קרקע ציבורית. הבינוי יהיה בקו 0 לכיכר ושימושי הבניין בקומות המסד יהיו לצרכי תרבות וציבור ולא למסחר ותעסוקה. יש לשמור על רציפות המעבר בין רחוב פייר קניג לבין רחוב החרושת דרך הדרך הקיימת במגרש 55 והשצ"פ המוצע בקצה הדרך.
2. זיקת הנאה תשמור על רצף המעבר הציבורי לאורך רחוב האומן- שדרת הרוחב הדרומית.

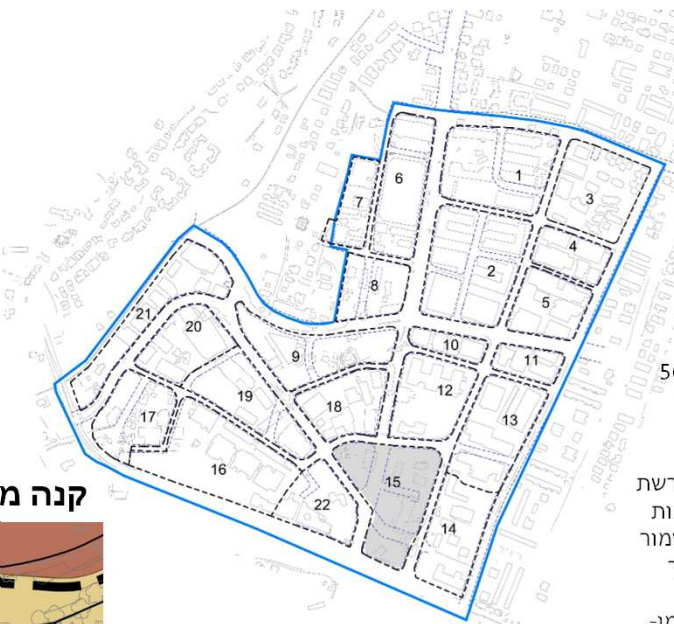
תחנת דלק קיימת לעת אישור תכנית האב:

1. חלקה 30

תכניות מאושרות או בהליכי אישור מתקדמים, שחלות בשטח

לעת אישור תכנית האב:

1. תכנית מס' 216614- במגרש החניה שליד "טובול"
2. תכנית מס' 71951- המשך רחוב פייר קניג



קנה מידה 1:2000



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתידי
- איזור עירוני מעורב א'
- איזור עירוני מעורב ב'
- איזור עירוני מעורב ג'
- איזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- איזור למלאכה ותעסוקה
- איזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תאפשר תוספת למגורים, ללא הריסה

טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מקס'
איזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
איזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
איזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
איזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10

מתחם 16

מיקום:

בין חרשי הברזל, האומן ומשה ברעם
גוש 30142 חלקות 23,24,25,52,54
גוש 30285 חלקות מרובות

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב: הפרשות קרקעיות ומיקומן:

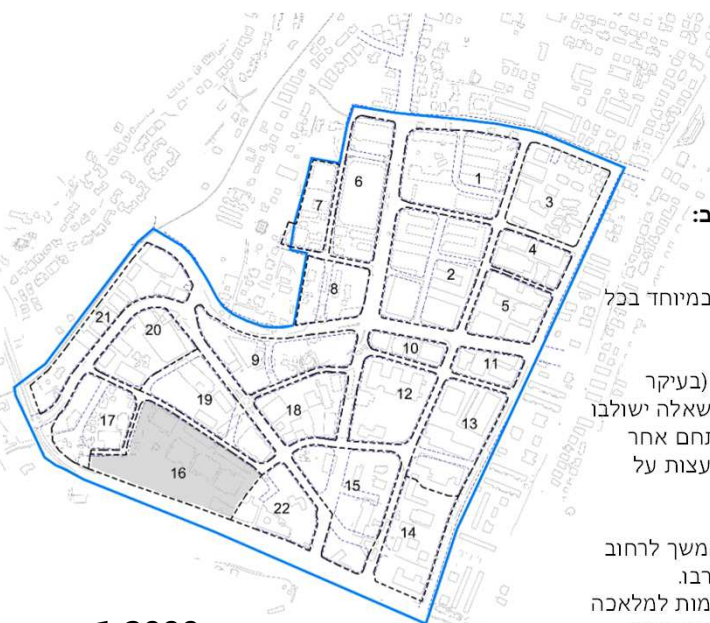
דרכים חדשות והרחבת דרכים - ע"פ נספחי התנועה.
אין חובה לשלב שטחים לצרכי ציבור, אך מומלץ לעשות זאת במיוחד בכל
הנוגע לתפעול, חירום וכדומה.

הפרשות מבנות:

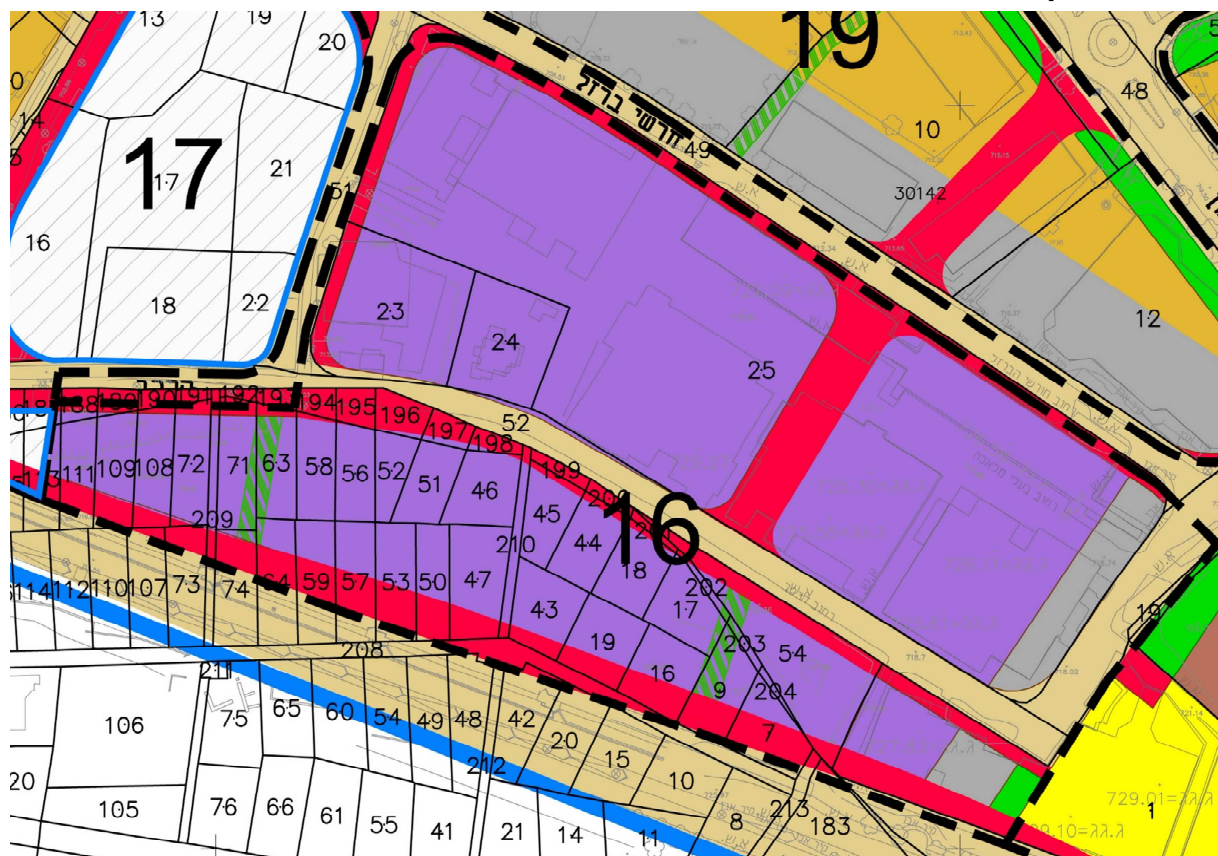
מתחם זה יוכל לספק מענה עבור חלק מהשירותים הנדרשים (בעיקר
שירותים כלל עירוניים בתחומי התפעול, ניהול וחירום). ככל שאלה ישולבו
בו, ניתן יהיה להפחית בהתאם מהיקף השטח הדרוש בכל מתחם אחר
בתכנית, בהתאם לשיקול דעתה של הרשות המקומית ובהתייעצות על
מחלקת מדיניות תכנון עיר.

תכנית האב ממליצה:

1. זיקות הנאה יקשרו בין רחוב הרכב לרחוב משה ברעם כהמשך לרחוב
החדש המוצע במרכז המתחם ולרחוב הגלגל הקיים במערב.
2. תכניות שיוגשו באזור המלאכה יכללו מבני מסד בני 3 קומות למלאכה
ומוסכים, ומעליהם מבני תעסוקה. ביחמה ציבורית או
פרטית, יכללו מיסעות משופעות להגעת כלי רכב לקומות הנוספות,
שטחי סדנאות, מלאכה ומוסכים, וכדומה.



קנה מידה 1:2000



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתידי
- איזור עירוני מעורב א'
- איזור עירוני מעורב ב'
- איזור עירוני מעורב ג'
- איזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- איזור למלאכה ותעסוקה
- איזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך ק
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תאפשר תוספת למגורים, ללא הריסה

מתחם 17

מיקום:

בין חרשי הברזל, האומן והרכב
גוש 30131 חלקות 99,104,29,30,31,32,33,34
גוש 30142 חלקות 13,16-22

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

שטח לתכנון עתידי:

בשטח זה קיימים מבני מגורים בשולי בית צפפה. השטח כולו נגרע מתכנית האב ויתוכנן בעתיד תוך בחינה נוספת של דרישות העיר לשטחי מלאכה, דרישות איכות הסביבה לשטחי חיץ בין מלאכה לבין מגורים, ודרישות התושבים. עד השלמת תכנית חדשה יחולו על השטח התכניות התקפות.

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

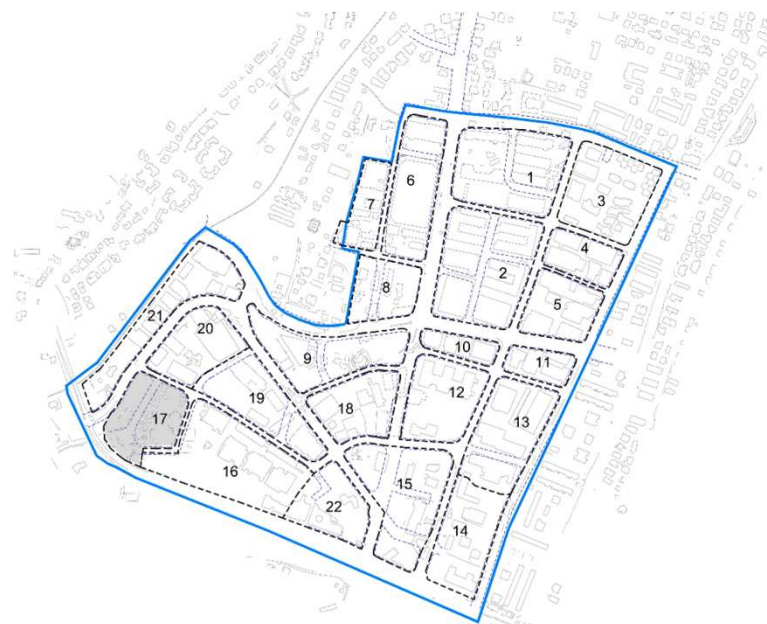
דרכים חדשות והרחבת דרכים - ע"פ נספחי התנועה.

הפרשות מבנות:

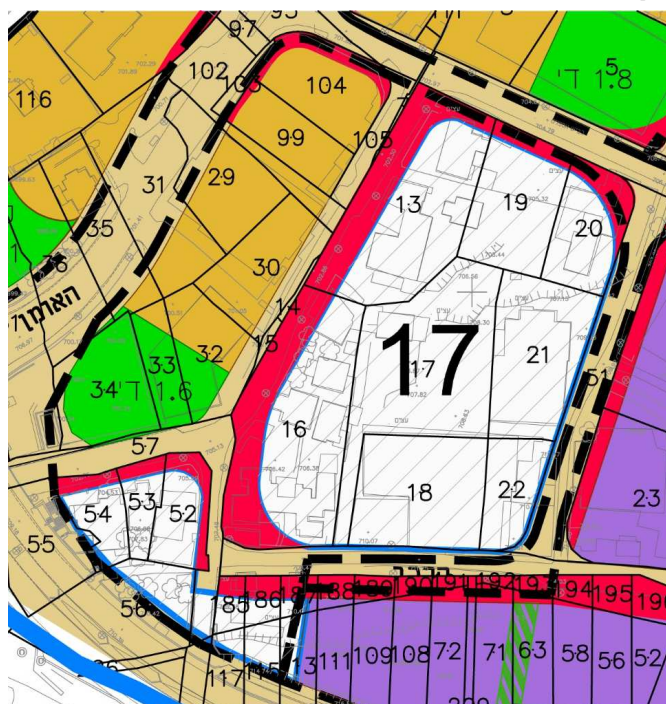
2 כיתות מעון יום, 3 כיתות גני ילדים, 394 מ"ר בנוי בתי כנסת, 322 מ"ר בנוי שירותים שכונתיים נוספים, 2107 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ לשירותים כלל עירוניים.

תכנית האב ממליצה:

1. השטח הירוק הפתוח בדרום מערב המתחם יפותח כחלק מחיזוק הקשר בין חלקי בית צפפה משני צידי ההפרדה המפלסית הקיימת. השטח יפותח בהתייחס לשצ"פ הקיים בצידי השני של רחוב האומן, תוך חיזוק הקשר לפארק המסילה.



קנה מידה 1:2000



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתידי
- איזור עירוני מעורב א'
- איזור עירוני מעורב ב'
- איזור עירוני מעורב ג'
- איזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- איזור למלאכה ותעסוקה
- איזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תאפשר תוספת למגורים, ללא הריסה

טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מקס'
איזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
איזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
איזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
איזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10

מתחם 18

מיקום:

בין הרחובות פייר קניג, התעשייה והסדנה

גוש 30142

חלקות 37-46

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

שצ"פ לאורך רחוב הסדנה- חלק משדרת הרחוב הדרומית וע"פ נספחי הנוף.

דרכים חדשות והרחבת דרכים- ע"פ נספחי התנועה.

תנועת כלי רכב:

לא תהיינה כניסות ישירות של כלי רכב למגרשים מרח' פייר קניג.

הפרשות מבונות:

2 כיתות מעון יום, 3 כיתות גני ילדים, 400 מ"ר בנוי בתי כנסת, 326 מ"ר בנוי שירותים שכונתיים נוספים, 2138 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ לשירותים כלל עירוניים.

שירותי ציבור במגרש ייעודי 15:

יסודי 18 כיתות+בי"ס לחינוך מיוחד

תכנית האב ממליצה:

1. נדרש איחוד של כל החלקות פרט לחלקה 37 להפרשה עבור מבנה ציבורי לבית ספר. מוצע כי הבינוי הפרטי יהיה לאורך שדרות פייר קניג באיזור א'.

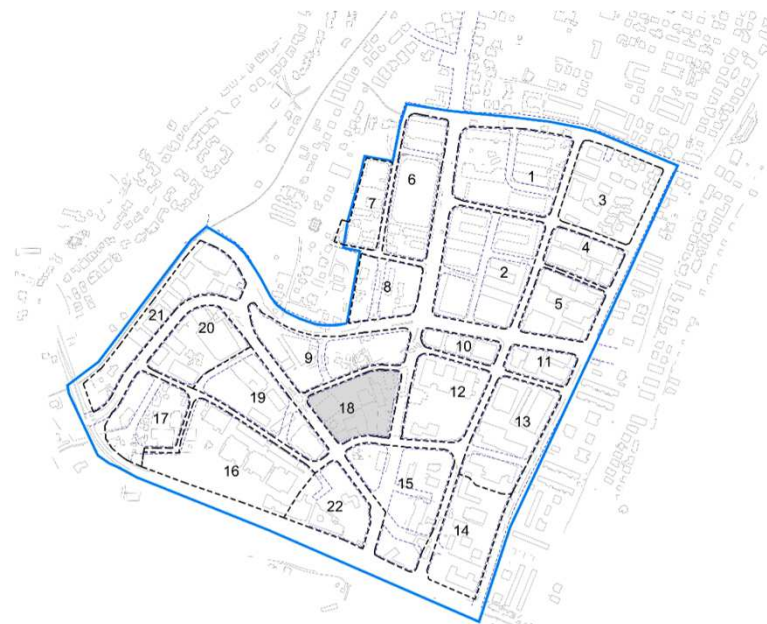
2. בחלקה 37 הבינוי הפרטי יהיה ליד רחוב האומן וההפרשה הציבורית תהיה בציוד המזרחי של המגרש.

3. זיקת הנאה תחבר בין רחוב הסדנה לבין רחוב התעשייה.

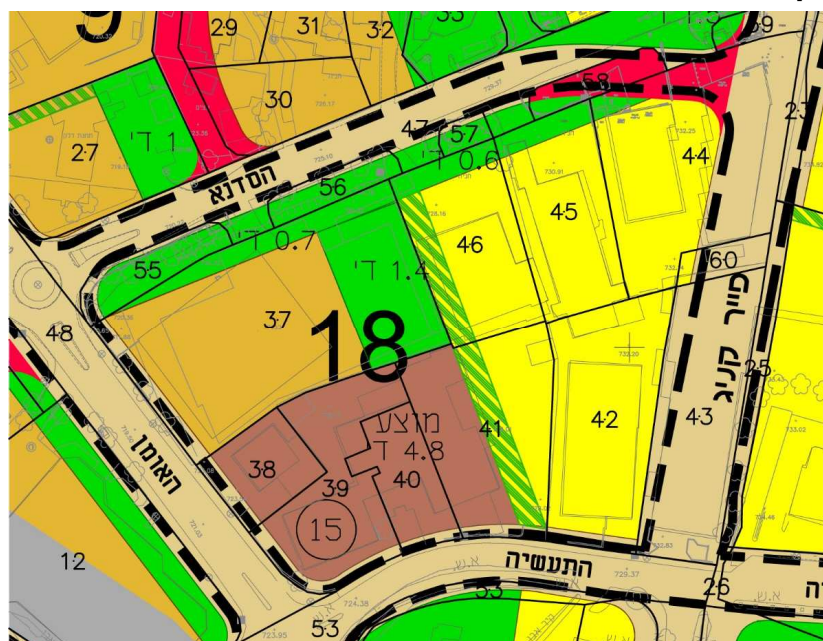
תכניות מאושרות או בהליכי אישור מתקדמים, שחלות בשטח לעת

אישור תכנית האב:

1. תכנית מס' 71951- המשך רחוב פייר קניג



קנה מידה 1:2000



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתידי
- איזור עירוני מעורב א'
- איזור עירוני מעורב ב'
- איזור עירוני מעורב ג'
- איזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- איזור למלאכה ותעסוקה
- איזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תאפשר תוספת למגורים, ללא הריסה

טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מקס'
איזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
איזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
איזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
איזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10

מתחם 19

מיקום:

בין הרחובות האומן וחרשי הברזל

גוש 30142

חלקות 8,10,11,12,69

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות

תכנית האב:

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

שצ"פ לאורך רחוב הסדנה- חלק משדרת הרוחב

הדרומית וע"פ נספחי הנוף.

דרכים חדשות והרחבת דרכים- ע"פ נספחי התנועה.

הפרשות מבנות:

2 כיתות מעון יום, 3 כיתות גני ילדים, 371 מ"ר בנוי בתי

כנסת, 302 מ"ר בנוי שירותים שכונתיים נוספים, 1981

מ"ר בנוי+תפעול+חוץ לשירותים כלל עירוניים.

שירותי ציבור במגרש ייעודי 12+13:

גני ילדים ומעונות

תכנית האב ממליצה:

1. זיקת הנאה כמסומן בתשריט תקשר בין רחוב האומן

לבין רחוב חרשי הברזל, מיקומה הסופי יקבע

בתכנית הרלוונטית הראשונה שתוגש.

2. ההפרשות למבני ציבור תהיינה סמוכות כדי לאפשר

איחודן למגרש ציבורי גדול.

3. כניסת כלי רכב למגרשים לא תהיה מרחוב האומן.

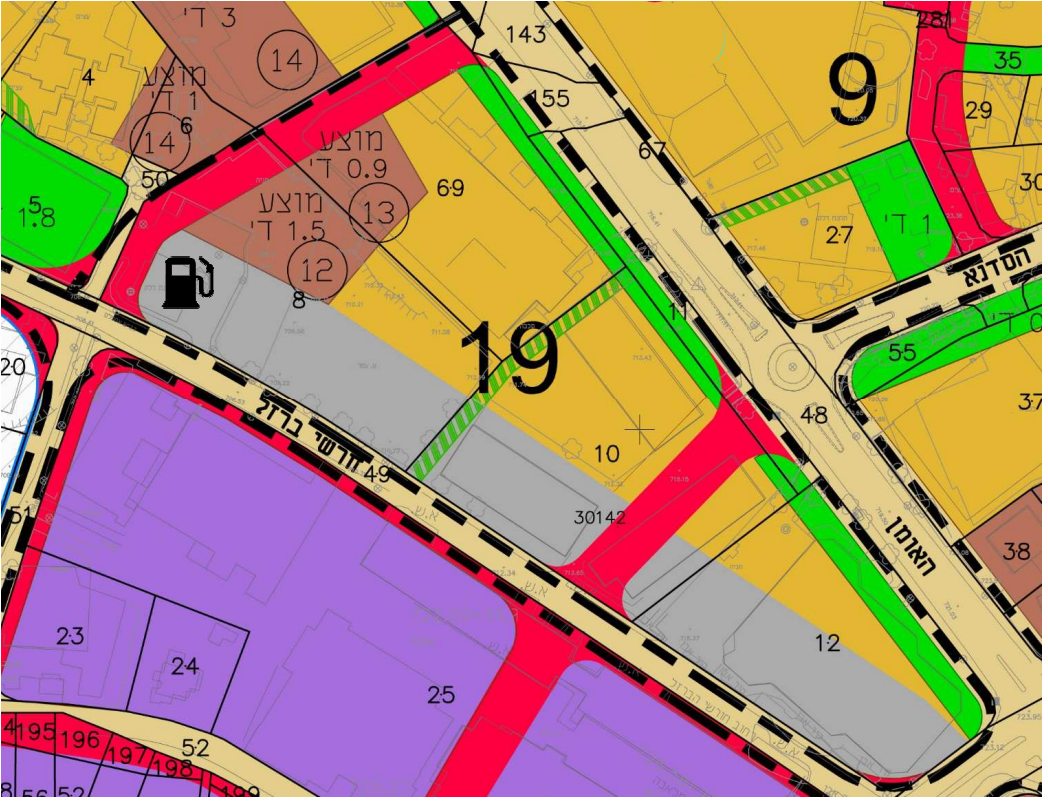
תחנת דלק קיימת לעת אישור תכנית האב:

1. חלקה 8



טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מקס'
איזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
איזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
איזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
איזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10

קנה מידה 1:2000



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתידי
- איזור עירוני מעורב א'
- איזור עירוני מעורב ב'
- איזור עירוני מעורב ג'
- איזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- איזור למלאכה ותעסוקה
- איזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תאפשר תוספת למגורים, ללא הריסה

מתחם 20

מיקום:

בין הרחובות האומן וחרשי הברזל

גוש 30142

חלקות 3,4,5,6,64,65

גוש 30131

חלקות 83,108,111,114

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

השצ"פ לאורך רחוב האומן- חלק משדרת הרוחב הדרומית וע"פ נספחי הנוף, דרכים חדשות והרחבת דרכים- ע"פ נספחי התנועה.

חלקה 83: מגרש עבור בית ספר יסודי.

ההפרשות למבני ציבור תהיינה סמוכות כדי לאפשר איחודן למגרש ציבורי גדול.

הפרשות מבונות:

2 כיתות מעון יום, 3 כיתות גני ילדים, 409 מ"ר בנוי בתי כנסת, 334 מ"ר בנוי שירותים שכונתיים נוספים, 2188 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ לשירותים כלל עירוניים.

שירותי ציבור במגרש ייעודי 14:

יסודי 18 כיתות

חלקה 83:

שטח החלקה במועד אישור תכנית אב זו, יהווה יחידת קרקע להגשת תכנית מפורטת אחת.

תכנית האב ממליצה:

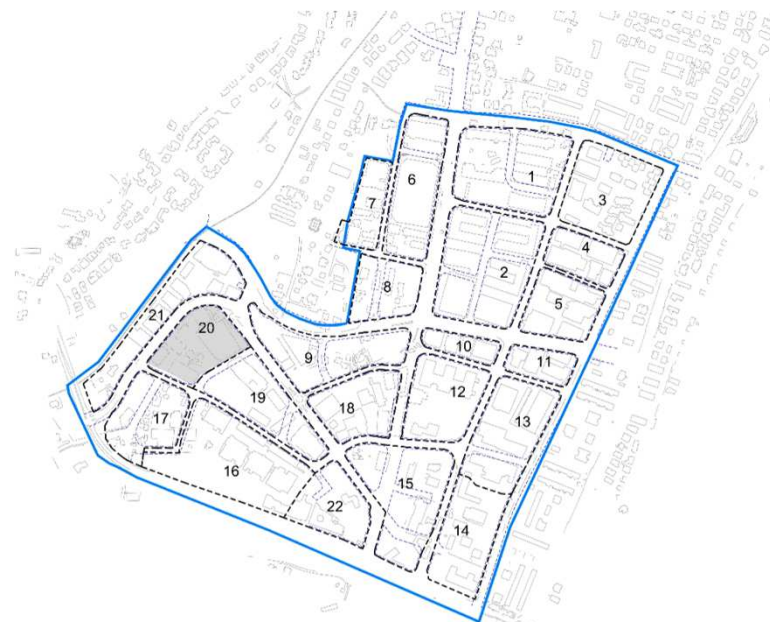
1. זיקת הנאה בדומה למסומן בתשריט תקשר בין רחוב האומן לבין הרחוב החדש.

2. כניסת כלי רכב למגרשים (פרט למגרש 83) לא תהיה מרחוב האומן.

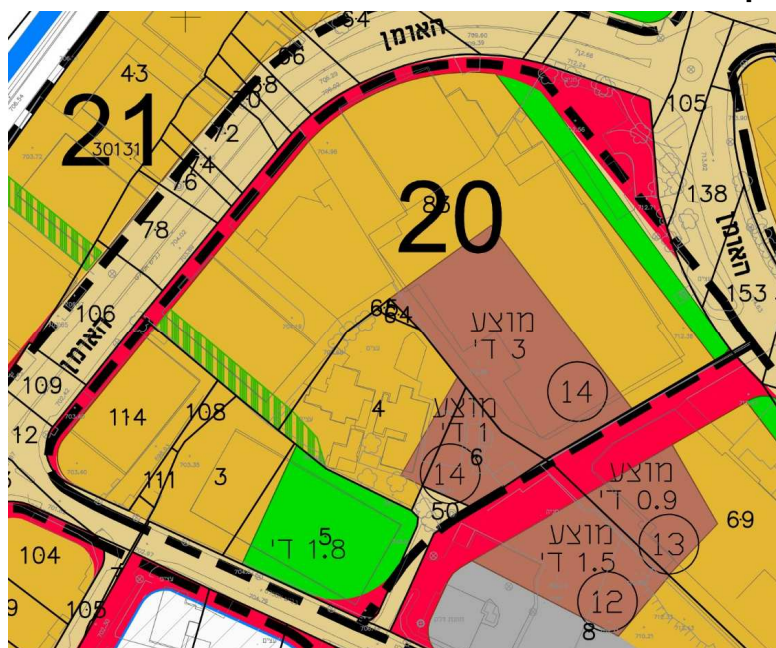
תכניות מאושרות או בהליכי אישור מתקדמים, שחלות בשטח לעת אישור

תכנית האב:

1. תכנית מס' 351411- לב תלפיות



קנה מידה 1:2000



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתידי
- איזור עירוני מעורב א'
- איזור עירוני מעורב ב'
- איזור עירוני מעורב ג'
- איזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- איזור למלאכה ותעסוקה
- איזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תתאפשר תוספת למגורים, ללא הריסה

טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מקס'
איזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
איזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
איזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
איזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10

מתחם 21

מיקום:

בין רחוב האומן לפארק המסילה

גוש 30131

חלקות מרובות

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

הפרשות מבנות:

3 כיתות מעון יום, 4 כיתות גני ילדים, 507 מ"ר בנוי בתי כנסת, 414 מ"ר בנוי שירותים שכונתיים נוספים, 2712 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ לשירותים כלל עירוניים.

שירותי ציבור במגרש ייעודי 22:

יסודי 18 כיתות+מועדון נוער

תכנית האב ממליצה:

- 1. חלופה תנועתית מועדפת בצפון המתחם: הצומת הקיים בין רחוב האומן לרחוב הפרסה יועתק ממקומו ויעבור מערבה ע"פ התכנית המוצעת למטה, זאת ככל שתכניות מפורטות בצפון המתחם תיערכנה במקביל או במאוחד.
- 2. שצ"פ צפוניים יתוכננו בסמיכות ליצירת מרחב אחד.
- 3. שצ"פ נוסף ימוקם מול רחוב חרשי הברזל ויקשר בינו לבין פארק המסילה.
- 4. מבנה הציבור ימוקם בסמוך לשצ"פ פים ובסמוך לפארק המסילה.
- 5. זיקות הנאה להולכי רגל יקשרו בין רחוב האומן לבין פארק המסילה, אחת מהן תפותח כהמשך לשדרת הרוחב הדרומית וע"פ נספחי הנוף.
- 6. אופי הדופן לפארק המסילה ייקבע בתכנית המפורטת בהתאם למדיניות הבינוי שמקודמת ע"י אגף התכנון.

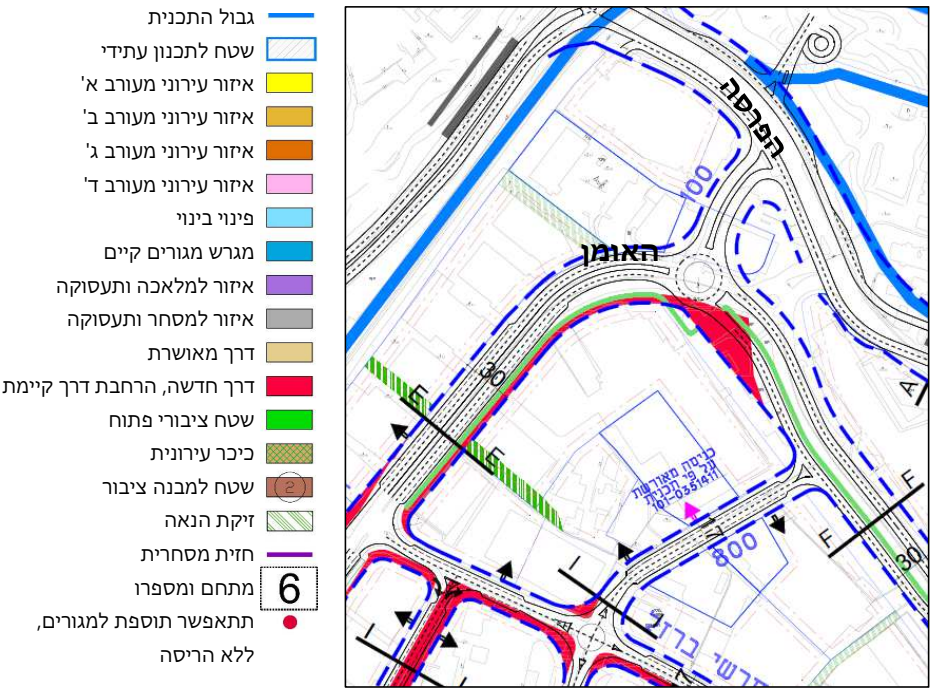
תחנת דלק קיימת לעת אישור תכנית האב:

1. חלקה 35

ללא קנה מידה



חלופה תנועתית



מתחם 22

מיקום:

בין משה ברעם, פייר קניג, האומן וחרשי הברזל
גוש 30128
חלקות 1,27

הנחיות נוספות על אלה המופיעות בהוראות תכנית האב:

הפרשות קרקעיות ומיקומן:

חלקה 27: מגרש עבור בי"ס יסודי ובית כנסת.

הפרשות מבנות:

3 כיתות מעון יום, 4 כיתות גני ילדים, 550 מ"ר בנוי בתי כנסת, 449 מ"ר בנוי שירותים שכונתיים נוספים, 2939 מ"ר בנוי+תפעול+חוץ לשירותים כלל עירוניים.

שירותי ציבור במגרש ייעודי 5:

יסוד 18 כיתות +בית כנסת בשטח 1000 מ"ר בנוי לפחות+ שירות נוסף

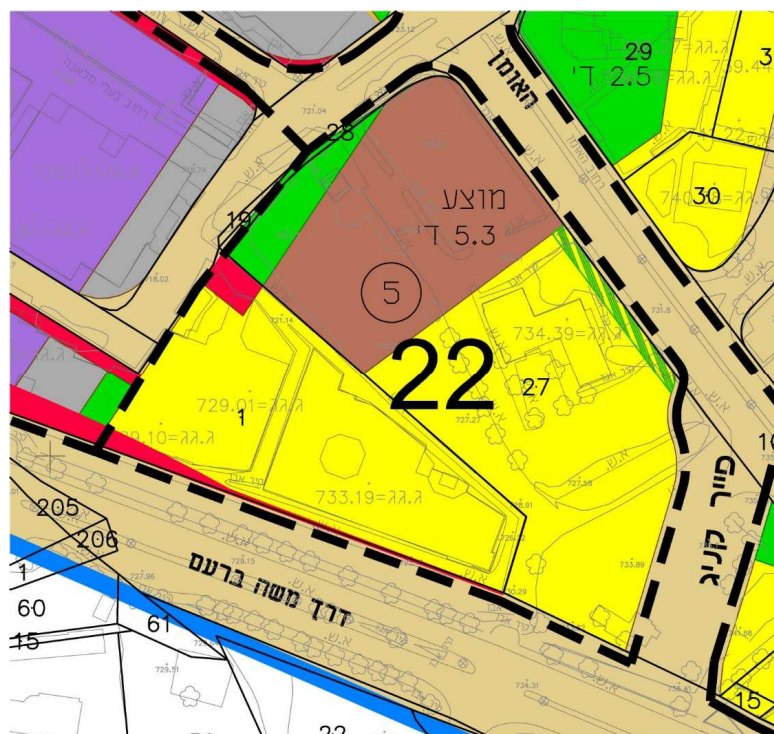
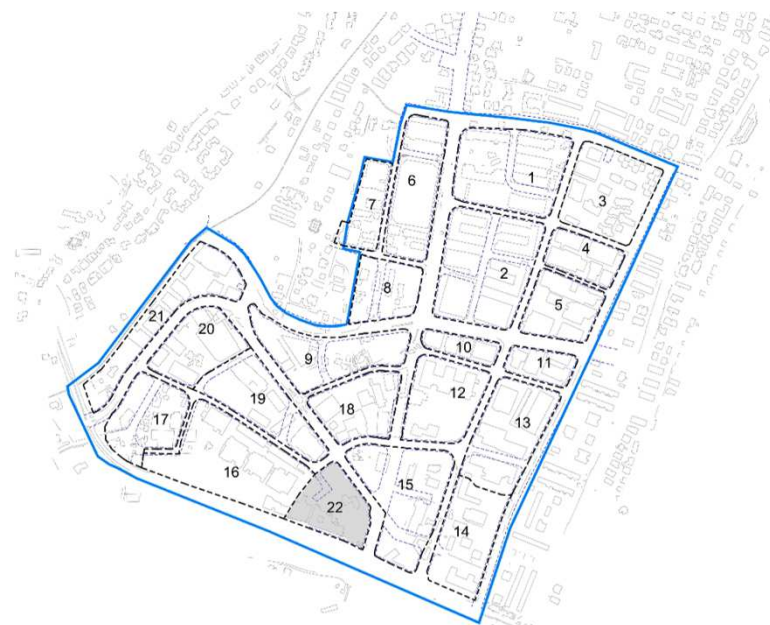
תכנית האב ממליצה:

1. חלקה 27- זיקת הנאה תשמור על מעבר ציבורי רציף לאורך רח' האומן- שדרת הרוחב הדרומית

תכניות מאושרות או בהליכי אישור מתקדמים, שחלות בשטח לעת אישור

תכנית האב:

1. תכנית מס' 71951- המשך רחוב פייר קניג



- גבול התכנית
- שטח לתכנון עתידי
- איזור עירוני מעורב א'
- איזור עירוני מעורב ב'
- איזור עירוני מעורב ג'
- איזור עירוני מעורב ד'
- פינוי בינוי
- מגרש מגורים קיים
- איזור למלאכה ותעסוקה
- איזור למסחר ותעסוקה
- דרך מאושרת
- דרך חדשה, הרחבת דרך קיימת
- שטח ציבורי פתוח
- כיכר עירונית
- שטח למבנה ציבור
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- מתחם ומספרו
- תתאפשר תוספת למגורים, ללא הריסה

טבלת זכויות בניה	זכויות בניה אחרי 40% הפקעה	מס' קומות מסד	מס' קומות מקס'
איזור עירוני מעורב א'	850%	6	30
איזור עירוני מעורב ב'	670%	5	22
איזור עירוני מעורב ג'	550%	2	14
איזור עירוני מעורב ד'	320%		8
מלאכה ותעסוקה	500%	10	10
מסחר ותעסוקה	500%	10	10