

דני לזר אדריכלים

עיריית תל-אביב יפו

הנדסה

מנהל

2010

יוני

מזרח

צוות

-תקציר-

תכנית מדיניות

למרכז רובע 9



רקע

התכנית זו למרכז רובע 9 (תת רובע 92) באה להגדיר את המדיניות הרצויה ביחס לפיתוח ובינוי מרכז הרובע ולספק חומר רקע לתכנון עתידי. לתכנית המדיניות אין מעמד סטטוטורי והיא אינה קובעת זכויות בניה וכד' אלא מהווה תשתית להכנת תכנית שתקבע יעודי קרקע כללים, קיבולת אוכלוסייה כשלב מקדים לפני התכנון המפורט. התכנית קובעת מטרות להתחדשות עירונית ופיתוח הרובע, מתייחסת לשימור הערכים הבנייניים והחברתיים הקיימים בו, לאופי המרחב הציבורי מסוגיו השונים ולאופן בו אפשר להשפיע באמצעות התכנון על איכות החיים של האוכלוסייה המתגוררת ברובע וזאת שתתווסף בעתיד.

מטרת מסמך המדיניות היא להתוות כיווני פיתוח לאזור בשיתוף פעולה בין העירייה, התושבים וצוות התכנון ולייצר כלים למימוש המדיניות יחד עם מנגנוני ביקורת ותמריצים כלכליים למימוש. זאת לאחר בחינה מעמיקה של השטח, ואפשרויות להתחדשות הבינוי במגוון אופנים: פינוי בינוי, עיבוי וציפוף וגם השארת המצב הקיים.

ברובע 9 התשתית למרחב עירוני מוצלח כבר קיימת, מחירי הדיור סבירים, לרובע מנהלת פעילה ותושבים רבים הפעילים בוועדי השכונות, התשתית הציבורית (מבנים ושטחי ציבור) קיימת, ישנן חצרות חבויות ומטופחות והמרחב מאורגן במרקמי בינוי איכותיים ברובם. ואולם, יתרונותיו אינם מתועלים בדרכים הנכונות; גינות רבות נופלות קורבן להזנחה וונדליזם, החצרות בין הבניינים הופכות לרוב לחניות או חצרות מוזנחות, נקודות המסחר העיקריות במרכז הרובע, מתמקדות בשתי נקודות בלבד, למרות גודלו של האזור (דבר שאינו קיים ברבעים אחרים בעיר) והוא אינו מממש את הפוטנציאל הגלום בו.

רובע 9 התפתח במהלך השנים כרובע מגורים מובהק עם ריכוז ניכר של דיור ציבורי. צורות המגורים ברובע יצרו מרקמים מבודדים בעלי זיקה מופנמת לסביבתם המיידית. אפיון זה מובהק הן ברמה של "קבוצת המגורים" והן ברמת השכונה. ככלל שכונות הרובע מדורגות נמוך עד בינוני במדדים סוציו אקונומיים. דבר זה בולט גם במצב הפיסי של המבנים, המרחבים הפתוחים, טיב והיקף המסחר המקומי ואף רמת אחזקה השוטפת של מוקדים מטרופוליניים הממוקמים ברובע.

במרכז רובע 9 לצד אזורים מוזנחים ומצב בניינים ירוד, הדורשים טיפול והתערבות תכנונית דחופה, ישנם אזורים מגורים ייחודיים הראויים לשימור וטיפוח, אזורים בעלי ערכים ארכיטקטוניים היכולים לשמש בסיס להתחדשות האזור. התוכניות להקמת השכונות במרכז הרובע הופקדו כבר בשנים 1948-1957 וניתן לזהות בתכניות אלו מרקמים וטיפולוגיות בניה מובהקות המקנות אופי ייחודי לאותן שכונות. אנו רואים במרקם זה כראוי לחיזוק, גישה זו הנחתה את עבודתנו ואת ההמלצות להתחדשות הבינוי.

איננו שוללים תכניות לפינוי בינוי אך הן מומלצות רק במקומות ספציפיים ולא באופן גורף. לשם תמרוץ ההתחדשות ותוספת אוכלוסיה משמעותית נציע סוגים שונים של עיבויים אינטנסיביים אשר משלבים את שני העקרונות: ציפוף והתחדשות מרכז הרובע תוך שימור המרקם הקיים. וזאת בכוונה ליצור מגוון של דירות בגדלים שונים המאפשרים לאוכלוסייה מגוונת להתגורר בשכונות.

התכנון למרכז רובע 9 לא נועד להרוס ולבנות מחדש אלא להוסיף שכבה לזו הקיימת לחדש את הבינוי, להגביר את האינטנסיביות, להוסיף שימושים ולהקנות לאזור אופי עירוני. הקניית אופי עירוני אין משמעותו ביטול הערכים הקיימים באזור אלא הגדרתם מחדש באופן שיחזק אותם.

כדי לייצר מרחב מגורים פעיל ותוסס יש צורך להוסיף למרכז הרובע אזורים מסחר ומקומות לבילוי שעות הפנאי, אלו יחזקו את הרחובות ואת השכונות. השימושים המעורבים בנקודות משמעותיות בתוך האזור יכולות לייצר זהות שכונתית, וכך לחזק את תחושת השייכות לאזור.

כמו כן נשאף ליצור רצף בנייני ולחבר את השכונות בין לבין עצמן ואת הרובע לחבר באופן חזק יותר למרכז העיר תל-



הרובע נמצא בשוליים המזרחיים של תל אביב בראיה עירונית, אולם בראיה מטרופוליטנית ומחוזית, נמצא הרובע במרכז הכוח של מטרופולין ת"א. קיים פער גדול בין מיקומו הפיסי של הרובע בעיר לעומת מיקומו במטרופולין.

מיקום הרובע בעיר:

• מיקום בשוליים הדרומיים מזרחיים של העיר ובצמוד לגבול המזרחי והדרומי.
 • נתק פיסי מהעיר ת"א ע"י רצועת האיילון בדופן מערבית. בשאר הדפנות סמוך הרובע לערים שכנות בחלק הדרומי סמוך הרובע לפארק האיילון.
 • הרובע קשור בקשר ישיר לשני רבעים בלבד 6 ו 8 וגם מעבר לאיילון. הרובע מנותק מרבעים 1,2,3,4,7.
 • הרובע ברובו משמש למגורים בעלי אופי הומוגני.
 • מבחינה תחבורתית הרובע משמש נקודת מעבר מזרח-מערב לתנועה כבדה אל תוך העיר.
 • הרובע הוא הגדול ביותר מבחינת האוכלוסייה כ- 75,000 תושבים.

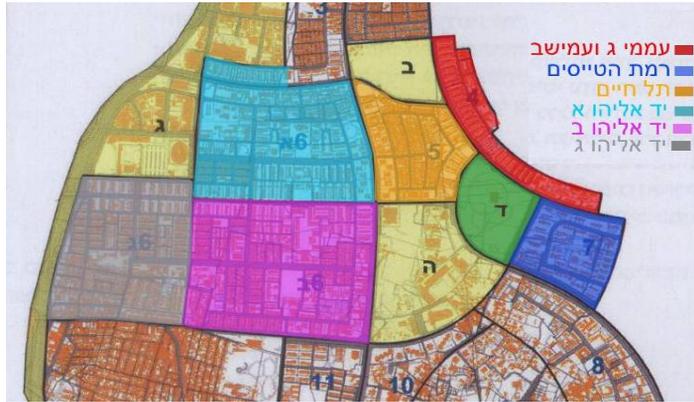
מיקום הרובע במטרופולין:

• הרובע בטבעת הפנימית.
 • הבחנה מטושטשת בגבול ת"א גבעתיים ר"ג.
 • גישה למוקדי תרבות ומסחר היוצרת קשר אורבני ותפקודי בין תושבי שלוש הערים.
 • עממי ג', רמת הטייסים ועמישב נמצאות מזרחית לכביש קשורות באופן הדוק לגבעתיים
 • פונקציות אורבניות חשובות בתחום רובע 9 משמשות תושבים מחוץ לרובע כמו: פארק דרום, היכל נוקיה וכו'
 • נקי' כניסה ראשיות לת"א- ממזרח ומדרום וצירי תחבורה עיקריים ברובע: כביש הטייסים, דרך ברלב והשלום מחזקים קשרים בין עירוניים.
 • אזור מע"ר מרכזי בחלקו הצפון מערבי, לאורך האיילון. נגישות טובה לאיילון.
 • אזורי התעסוקה מתפתחים בקצב אחר ובמנותק מהשכונות, ומשרתים את כלל המטרופולין.

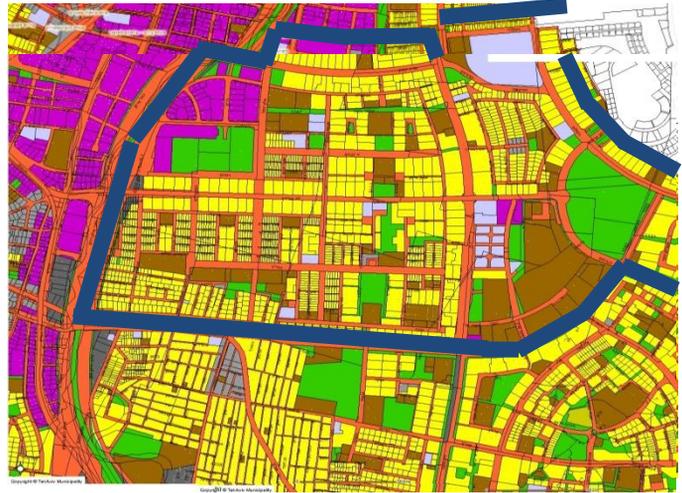
לב רובע 9	רובע 9	תל אביב	
שטח 2,300 דונם	8,100 דונם	52,000 דונם	שטח
24,000	77,000	390,000	תושבים
9.2	10.2	7.2	נפשות לדונם
9,450	29,383	176,155	יח"ד למגורים
4.1 יח"ד לדונם	3.6 יח"ד לדונם	3.4 יח"ד לדונם	צפיפות מגורים ברטו
70.9	69.8	77.3	שטח ממוצע ליחידת מגורים
28	27	35	צפיפות דיור מ"ר מגורים לנפש

רובע 9 הוא הרובע השני בשטחו בעיר והגדול ביותר מבחינת האוכלוסייה. שטחו 8,100 דונם - כ-15.7% משטח העיר. הרובע כולל את כל שטחי העיר שממזרח לאיילון, משכונת נחלת יצחק בצפון ועד לשכונת עזרא, הארגזים ולבנה בדרום. ברובע ישנן 16 שכונות, ומתגוררת בו אוכלוסייה המונה 75,000 תושבים, כ-21.5% מתושבי העיר. הרובע ממוקם בקצה הדרום מזרחי של העיר, מזרחית לאיילון, ובמרכז מטרופולין תל אביב. הוא מקשר בין הערים הסמוכות, רמת גן וגבעתיים, למרכז העיר תל אביב. הרובע מאופיין ברובו כאזור מגורים אשר מהווים כ-64% מכלל השטחים הבנויים בו. השכונות מאופיינות בצפיפות מגורים נמוכה, בהשוואה לכלל העיר, בבינוי נמוך ובריבוי יחסי של שטחים פתוחים. אך בניגוד לאלו צפיפות הדיור גבוהה יחסית - 25.8 מ"ר שטח דירה לנפש, 10 מ"ר פחות מהממוצע העירוני. שיעור הבעלות על הדירות באזור הוא מהגבוהים בעיר, מה שעשוי לשקף יציבות וקשר למקום המגורים. אך מפאת ההיצע הדירות הנמוך כמעט ולא קיימות דירות למכירה, אלו שמוצעות נמכרות לתושבי השכונות הקיימים ומונעים כניסת אוכלוסייה חדשה לאזור. המרחקים הגדולים בין הבתים והשטחים הפתוחים הפרטיים, בעיקר שהבעלות עליהם משותפת, הופכים מיתרון לבעיה כאשר שטחים אלו אינם מתוחזקים. הבניינים עצמם ישנים ואינם מתוחזקים. תוכנית ההרחבות שאושרה בשנות ה-80 כמעט ולא מומשה ואף יצרה כאוס ויזואלי גדול יותר מכיוון שההרחבות שכן מומשו לא תואמו ביחד עם הרחבות אחרות. פלישות ותפיסות קרקע בלתי מוסדרות באזורים מסוימים מנעו פיתוח בשכונות ולהמשך בנייה באיכות ירודה, מחסור בתשתיות והחרפת הפלישות.

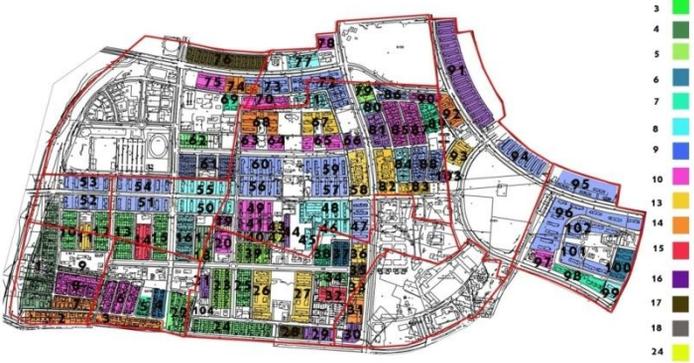
שכונות



תכנית ייעודי קרקע



ניתוח צפיפות מגורים קיימת



פריסת מבנים ע"פ מספר קומות



מוסדות ציבור, חינוך, דת



פריסת מבנים על פי שימושים

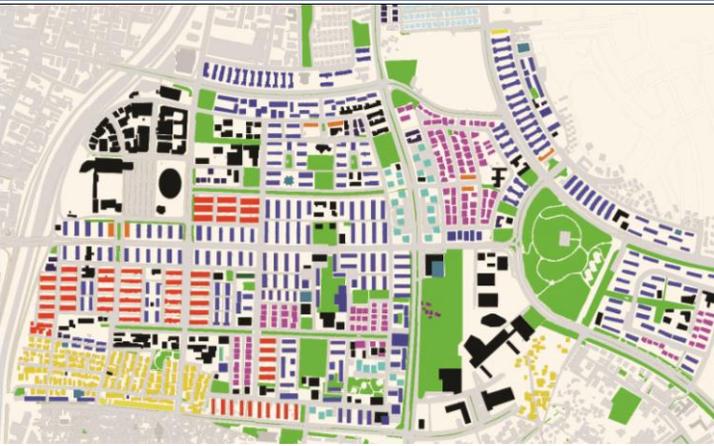


אזורים לא מבונים-מפת נולי

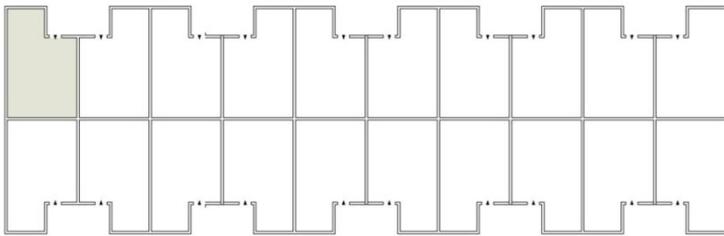


פיוני חזיתות

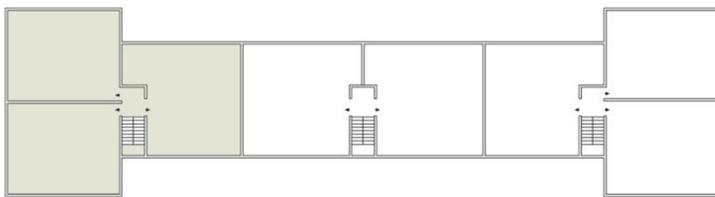
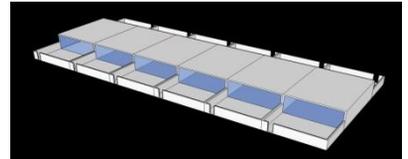




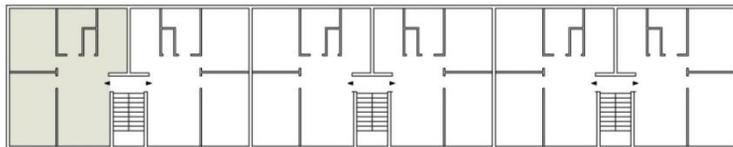
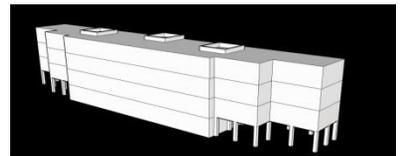
- ניתוח טיפוסי מבנים**
- שיכונת רכבת
 - מבנים מסוג H
 - שיכונת קרקע
 - מבנים 2 קומות
 - מעורב
 - מבני ציבור/אחר
 - מגורים/חנויות



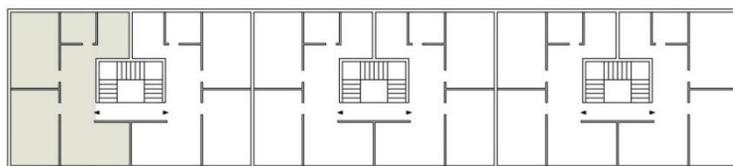
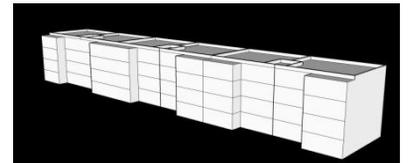
שיכון קרקע טורי בין 12 ל 20 דירות בבניין.



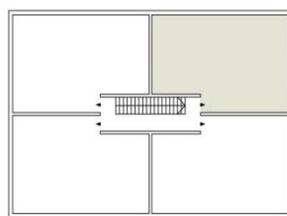
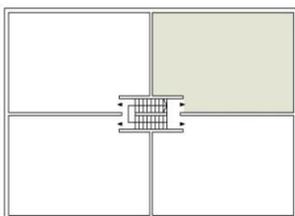
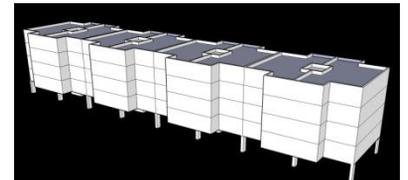
שיכון טורי 8 דירות בקומה.



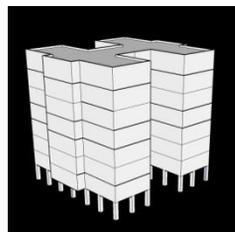
שיכון טורי בין 4 ל 8 דירות בקומה, בהתאם לאורך הבניין.



שיכון טורי 2 בין 4 ל 6 דירות בקומה, בהתאם לאורך הבניין.



בניין מסוג H, 4 דירות בקומה



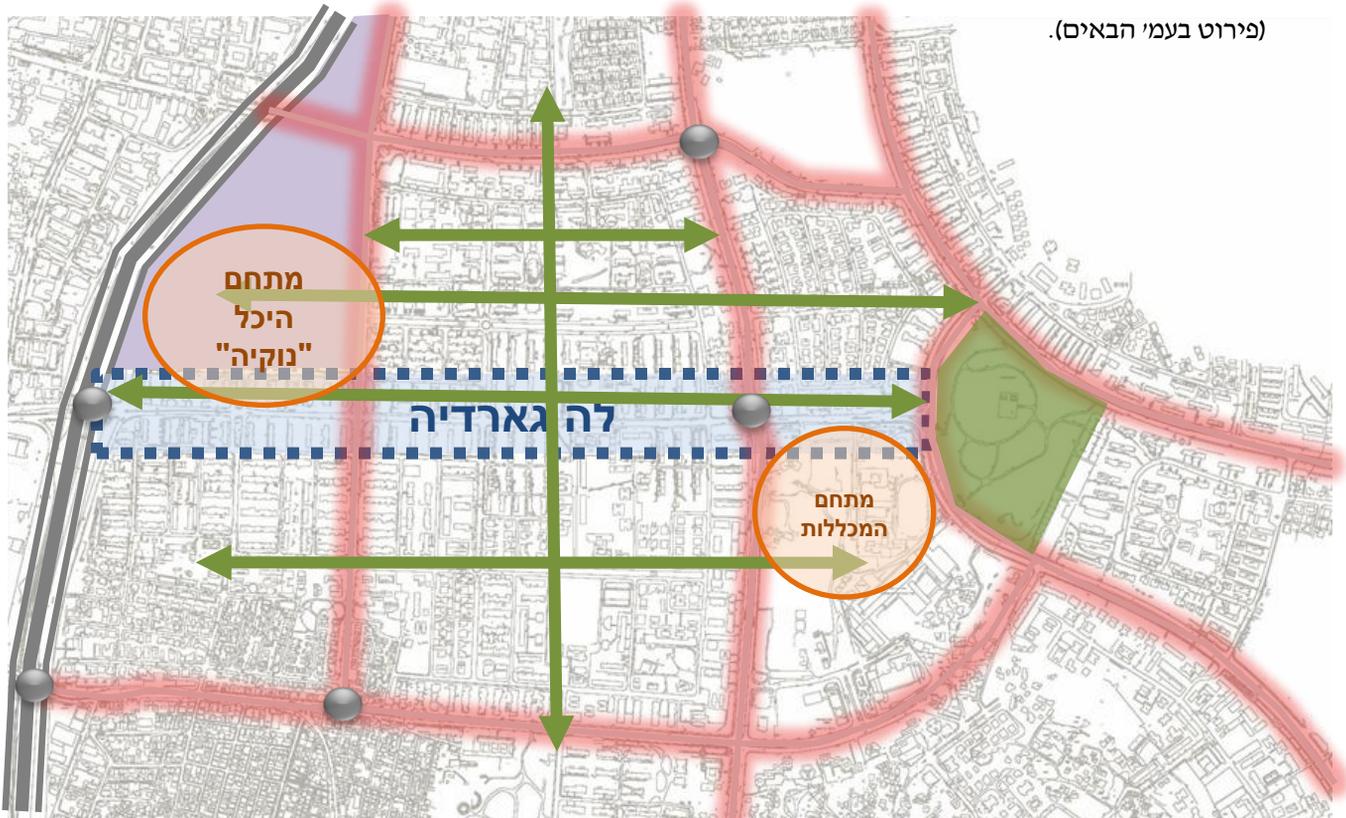
מטרות התוכנית

1. התחדשות מרכז רובע 9 כמרחב מגורים וקהילה תוסס ופעיל תוך תוספת שימושים מגוונים לאזור.
2. פיתוח מבוקר של האזור ושמירה על האיכויות הסביבתיות הקיימות באזור
3. שמירה על אופי הבניה באזור ואופי התושבים המתגוררים בו יחד עם שיפור איכות החיים ותוספת אוכלוסיה מגוונת.
4. חיזוק הקשר בין השכונות, בינם לבין עצמם ובינם לבין שאר חלקי העיר.

על מנת לממש מטרות אלו: **יצירת מערכת תכנונית גמישה המשלבת בין סל פתרונות בניינים, הפיתוח הסביבתי- ציבורי וסל פתרונות כלכליים.**

המלצות מרכזיות –

- **פיתוח לה גארדיה כרח' המרכזי ברובע** - התחדשות רחוב לה גווארדיה, כרחוב המרכזי עירוני של השכונה. שימור המרקם לאורך הרחוב ובסמוך לו תוך מתן כלים לעיבוי אינטנסיבי שיעודד התחדשות עירונית, תוספת שימושים (מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור), מיתון תנועה ומרחב ציבורי פעיל.
- **יצירת לב אזורי לרובע** - בשני מוקדים מרכזיים היכל נוקיה עד לה גארדיה ואזור המכללות. חיזוק הפעילות העסקית מסחרית, חיבור איכותי ללה גארדיה, תוספת מגורים לאזור המכללות,
- **טיפול מיוחד לרחובות מרכזיים ברובע**- תוספת בינוי משמעותית במפגשי הרחובות המרכזיים (לה גארדיה, משה דיין, ההגנה ואיילון), הגדרת מרחבי חיפוש לעיבוי משמעותי/ פינוי בינוי, תוספת שימושים לכדי תמהיל מגוון, צירי תנועה מובילים, טיפוח מרחב ציבורי לאורך הרחובות, עידוד תנועה לא ממונעת.
- **פיתוח וטיפוח המרחב הציבורי**- רשת ירוקה ומבני הציבור לכדי מערך רציף, נגיש, פעיל ואיכותי.
- **פיתוח אזור התעסוקה הסמוך לנתיבי איילון** כחלק מהמע"ר המטרופוליני המרכזי, מגוון שימושים (כולל מגורים), שימוש גם לתושבי האזור, בחינת פינוי בינוי בחלק הצפוני.
- **התחדשות הבינוי ותוספת מגוון שימושים** ויח"ד לרובע באופנים שונים תוך שמירה על מרקמי הבינוי הקיימים (פירוט בעמ' הבאים).



התחדשות הבינוי ברובע תוך שמירה על מרקמים וטיפוסי בנייה ייחודיים-

בלב רובע 9 קיימות איכויות פיסיות שהן פועל יוצא של המרקמים הייחודיים וטיפוסי המבנים. האוכלוסיה המקומית מכירה באיכויות המגורים בשכונה ולכן אין הגירה פנימית ויש מחסור לעומת הביקושים וערכי הקרקע עולים באופן קבוע.

התחדשות הבינוי המוצעת לאזורים השונים והיא פועל יוצא של הצורך בהתחדשות ותוספות בינוי בשילוב התיחסות למיקום במרחב העירוני/ רובעי (קירבה לצירים ומוקדים וכו'), למרקם הכולל באזור ולטיפוסי הבינוי.

תוכנית המפתח להתחדשות הבינוי בלב רובע 9 היא בהתאמה לעקרונות התוכנית המבקשים לשמור על המרקם הקיים ואופי לב הרובע יחד עם פיתוחו. (ראה מפה גדולה בעמ' הבא)

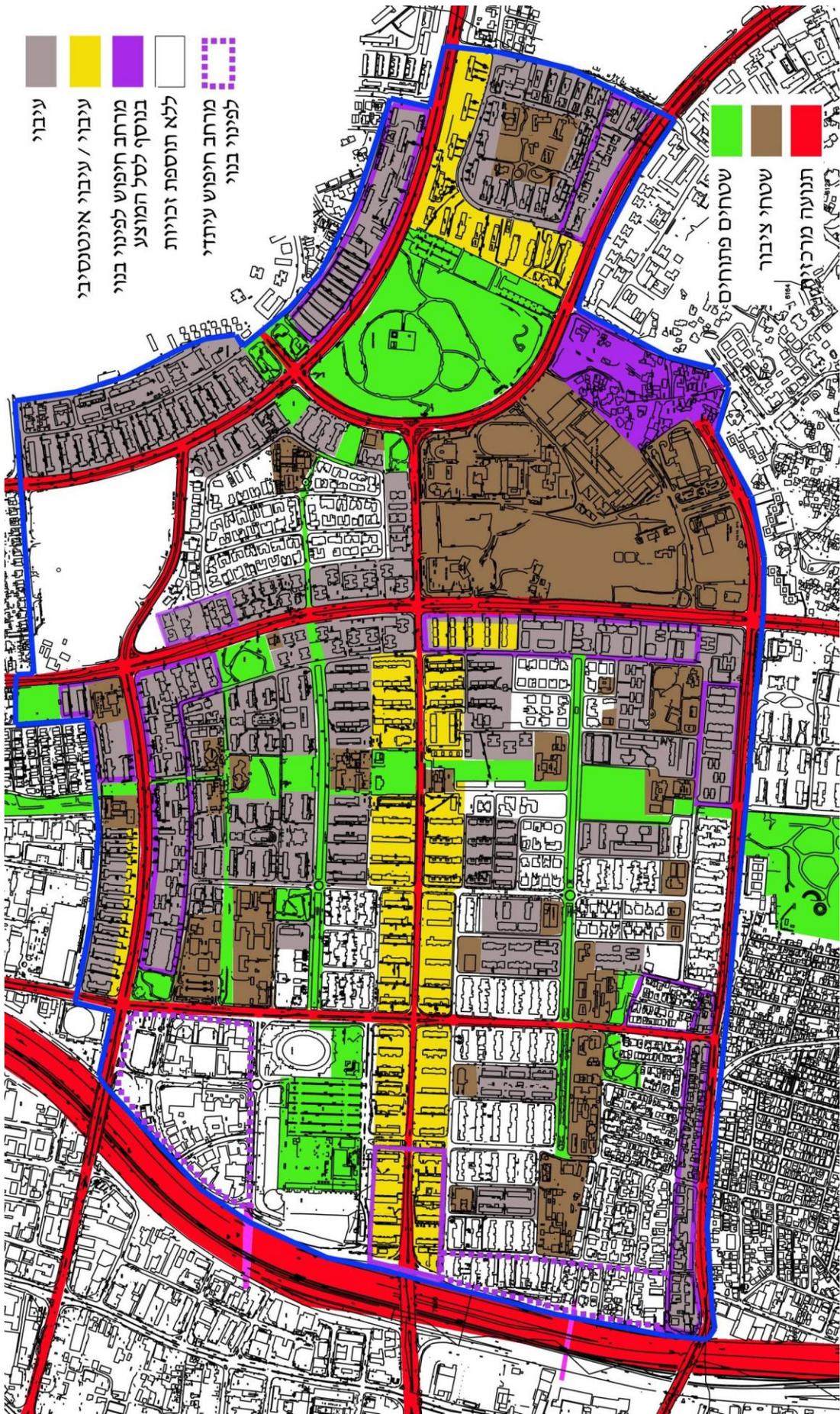
המרחב חולק למתחמים בהם ניתן לאפשר מגוון של כלים להתערבות בניינית:

- א. שמירה על המצב הקיים** כולל הרחבה ושיפוץ בהתאם לזכויות קיימות בתוקף תכניות מאושרות ושיפוץ בנינים קיימים ע"י תוספת לובי כניסה, מעלית ושיפור חדרי מדרגות במסגרת תכניות קיימות ותמ"א 38.
- ב. עיבוי- הרחבת בניין קיים ותוספת של עד שתי קומות כולל הרחבת דירות קיימות ע"י תוספות בניה בחזיתות קדמית ואחורית.**
- ג. עיבוי אינטנסיבי- הרחבת בניין קיים, תוספת של שתי קומות או יותר והוספת אגף בחזית הבניין וחנייה** תת קרקעית ללא הריסת המבנה הקיים.
- ד. הגדרת מרחבי חיפוש לפינוי בינוי- בניינים עד 25 קומות עם קומות מסחריות ועירוב שימושים**



- כל הבניינים בשטח התוכנית למעט שיכונים צמודי הקרקע ומבנים בני 2 קומות מומלצים לעיבוי והתחדשות הבינוי בהיקף של שתי קומות והרחבות לבניינים הקיימים, כל זאת ללא שינוי המרקם הייחודי.
- נוסף על כך לאורך הצירים הראשיים והפארק העירוני יותרו תוספות בינוי משמעותיות יותר. כל האזורים המוצעים כמתחמי חיפוש לפינוי בינוי הם בסמיכות לצירים הראשיים או לפארק. כך גם האזורים המוצעים לעיבוי אינטנסיבי.
- רח לה גארדיה יהיה הרחוב המרכזי ברובע ובהתאמה גם תוספות הבינוי לאורכו- עיבוי אינטנסיבי.
- כמעט בכל המקומות בהם יש מבני שיכון צמודי קרקע ההמלצה היא לשמר את איכויות המרקם ללא תוספות בינוי משמעותיות (מעבר לזו המותרת היום בחוק).
- גם המקומות בהם הבינוי האופייני הוא של מבנה בן שתי קומות ההמלצה היא להשאיר את הבינוי בעינו ולא להוסיף תוספות משמעותיות.
- בכל מקום בו יש היום שיכונים טוריים של 3-4 קומות ההמלצה היא לחדש/ לעבות את הבינוי תוך שמירה על המרקם הכולל. או פינוי של מקבץ שיכונים (במקומות המסומנים) ובנייה של בנייה רוויה במקומם.
- כל בנייני ה-H במרחב התכנון מועדים להתחדשות ועיבוי. חלק קטן מהם מסומנים כפוטנציאל לפינוי בינוי כחלק מהתחדשות לאורך רחוב יצחק שדה.

תוכנית מפתח- בחינה לאזורי התערבות

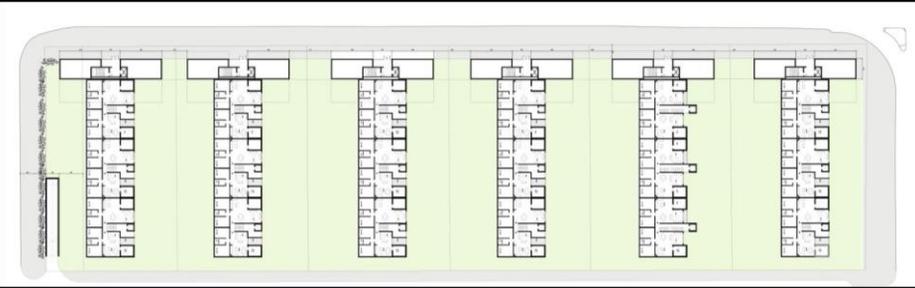


מגוון אופציות אפשריות למימוש הכלים להתערבות בניינית

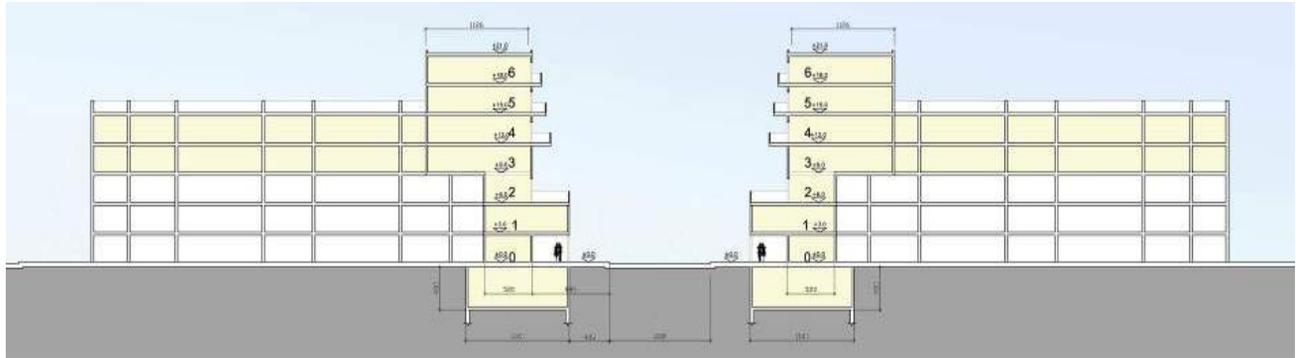
סוג סל	תשריטים עקרוניים
<p>א'- עיבוי</p>	
<p>א'1- עיבוי פינוי בינוי</p>	
<p>ב'- עיבוי עיבוי אינטנסיו'בי</p>	
<p>ב'1- עיבוי עיבוי אינטנסיו'בי פינוי בינוי</p>	
<p>ג'- פינוי בינוי</p>	

המחשה של פיתוח כלי התערבות בניינית - עיבוי אינטנסיבי :

- הגדרה מחדש לחזית וחתך הרחוב
- הגדרה מחדש לחצר המשותפת והפרדתה מהרחוב ליצירת הגנה ואינטימיות
- תוספת שטחים לשימושים מעורבים ליצירת רחוב בעל אופי עירוני
- תוספת משמעותית של יחיד (כולל עיבוי לבניין קיים) סה"כ 18-20 יחיד חדשות לבניין וכ-2 יחידות לשימושים מעורבים.
- חניון תת קרקעי לאגף החדש.



דוגמא למימוש עיבוי אינטנסיבי בבלוק שלם ברחוב לה גווארדיה

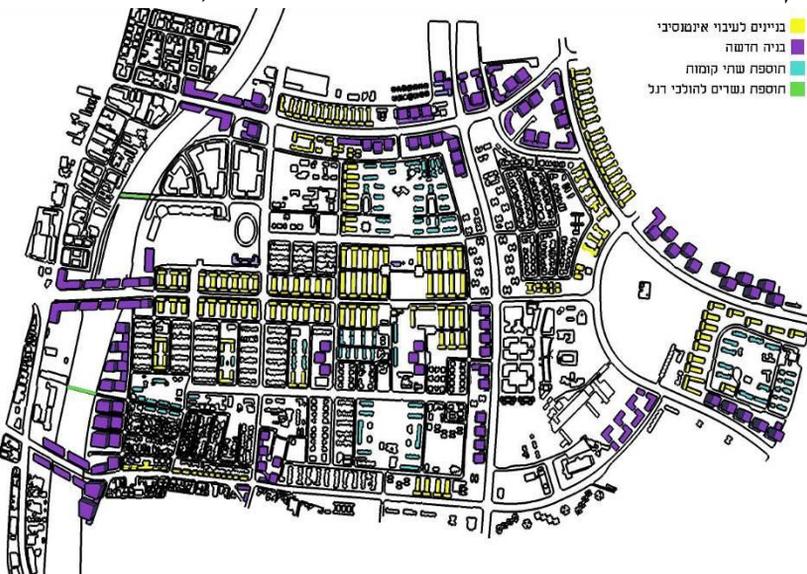


רחוב לה גארדייה לאחר עיבוי אינטנסיבי

מצב קיים - 9,500 יח"ד למגורים + 1,995 (תוספת אפשרית ע"פ תמ"א 38) = 11,495 יח"ד

מימוש מקסימאלי: תוספת של כ-8000 יח"ד. (מתוכן כ-380 מתמ"א 38). סה"כ יהיו בלב הרובע כ-17,500 יח"ד.

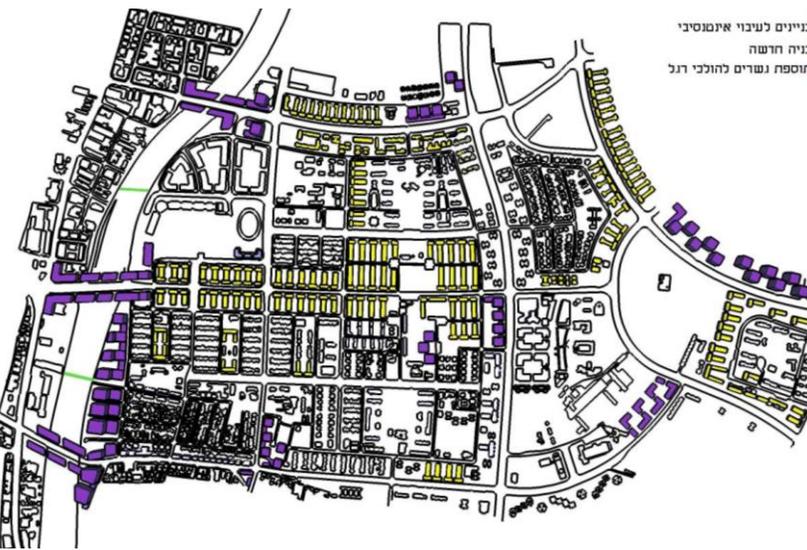
- בניינים לעיבוד אינטנסיבי
- בניה חדשה
- תוספת שתי קומות
- תוספת נשרים להולכי רגל



מבט ממערב

מימוש חלקי: תוספת של כ-5300 יח"ד (מתוכן כ-530 מתמ"א 38). סה"כ יהיו בלב הרובע כ-14,800 יח"ד.

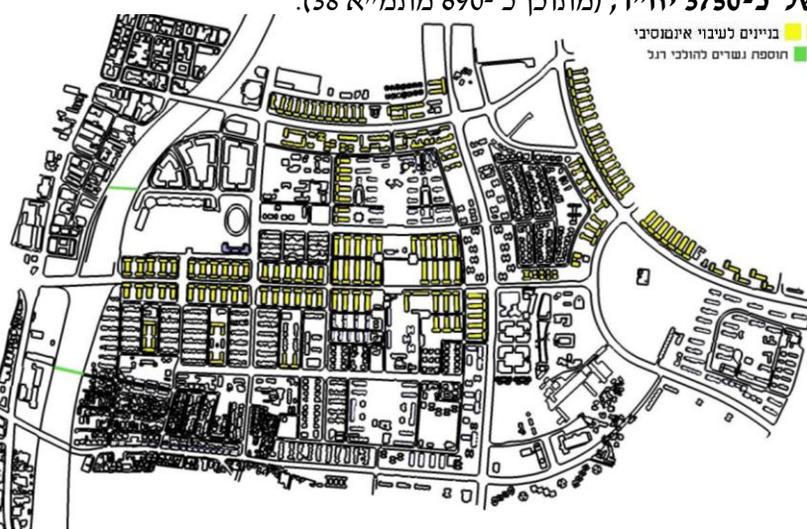
- בניינים לעיבוד אינטנסיבי
- בניה חדשה
- תוספת נשרים להולכי רגל



מבט ממערב

מימוש מינימאלי (עיבוד אינטנסיבי בלבד): תוספת של כ-3750 יח"ד, (מתוכן כ-690 מתמ"א 38). סה"כ יהיו בלב הרובע כ-13,200 יח"ד.

- בניינים לעיבוד אינטנסיבי
- תוספת נשרים להולכי רגל



מבט ממערב

נספח - הנחיות לבחינת תוכניות והוראות לאזורים ממוקדים

סוגיות שיש לבחון בתוכניות שיוגשו לתוספות בינוי במתחם התכנון –

- חיזוק והגדרת הרחובות הראשיים ובמיוחד לה גאוורדיה – הגדרת הרחוב בנינוי, הגדלת מגוון השימושים לאורך הרחובות הראשיים.
- תוספת שימושים שונים לשני המוקדים - בסביבת היכל נוקיה והמכללות.
- התייחסות למרקם העירוני הקיים שסביב אזור התכנון המפורט.
- איכות וכמות המרחב הציבורי בשטח התוכנית ובסמיכות אליה בהתאם להיקפי האוכלוסיה ולמצב הקיים.
- פרטיות דיירי הקומות התחתונות בחצרות המשותפות (זאת ללא ניכוס משמעותי של המרחב הציבורי).
- זיקות בנייניות ותפעוליות של התכנון החדש עם המתרחש בסביבתה (עם גינות, מעברים, מבני ציבור, מסחר וכו')?
- שימוש זמני למגוון אוכלוסיות וקהלים. ינתן יתרון לתוכנית המאפשרת מגוון משתמשים פוטנציאליים.
- איכות החיים של הדיירים הנוכחיים – שיפור תנאי המגורים, איכות שטחי הציבור הסדרי תנועה, שלביות הביצוע וכו'.
- היבטים תחבורתיים - פתרון תחבורתי נאות לתושבים ולחולפים במגוון סוגי התנועה- רכב, תח"צ, רגל ואופניים (עם העדפה לתנועה לא ממונעת).
- פתרון נושאי החנייה לתושבים הקיימים והעתידים (על פי התקן הקיים, או פחות...).
- חומרי הבנייה, זיהום הסביבה, חסכון באנרגיה, בנייה ירוקה, שמירה על העצים הקיימים.
- שלביות לביצוע/ מימוש- פתרון הולם לתקופת הזמן עד מימוש מלא של התוכנית (מטרדים, שימושים זמניים בקרקע וכו').
- מעורבות ועידוד השתתפות של האוכלוסייה הקיימת.

הנחיות להתחדשות הבינוי – מפה להנחיות מפורטות (בעמ' הבאים)



הנחיות כלליות להתחדשות הבינוי- עיבוי השיכונים הטוריים (בדף הבא מופיעות תוספות עבור מקטעים ספציפיים) – ראה גם עמ' 76-91

קריטריון	ההגבלה / הנחייה במקרה של עיבוי
גובה מקסימלי	6 קומות, ניתן לשקול להעלות את המבנים הקיצוניים או אלו הפונים לגינות בעוד קומה או שתיים.
מרחק בין הבניינים	רוחב החצר יהיה לפחות כגובה הבינוי. במתחמים 1,4,8 רוחב החצר יהיה לפחות 3% מגובה הבינוי. בכל חצר יתאפשר עיבוי של בניין אחד בלבד לתוך שטח החצר.
תכסית	לא יותר מ-40%. 45% במקרה של עיבוי אינטנסיבי
קו בניין קדמי – יחס לרוחב הראשי	במקטעים שלאורך הרחובות הראשיים אפשרות בנייה עד קו המגרש ובלבד שישארו לפחות 6 מ' למעבר פתוח לציבור בחזית הרחוב.
שימושים	בעיקר מגורים. במקטעים שלאורך הרחובות הראשיים (1,4,6,7,14) מגורים בשילוב מסחר ותעסוקה בקומות התחתונות בחזית הראשית.
כניסות	לכל בניין יהיו לפחות 2 כניסות +כניסה מהרחוב במקרה של חזית מסחרית. עדיפות להפרדת הכניסות של המגורים מאלו של המסחר והתעסוקה,
חצר/ מרחב פרטי פתוח	כל המרחב הפתוח יהיה ציבורי, יהיה מעבר ציבורי מצד לצד של החצר- כניסה לחצר משני הצדדים. יחד עם זאת ניתן דגש על פתרונות הנותנים פרטיות לדיירי הקומות התחתונות.
צמחייה	שמירה על העצים בחצרות
חניה	פתרון חניה מחוץ למתחם הבינוי או תת קרקעית בתחומי המגרש
הנחיות עיצוביות	שפה עיצובית אורטוגונאלית, אופקית, גגות שטוחים, יתרון לשימוש בגגות

תוספת הנחיות להתחדשות הבינוי במחמים ממוקדים (תוספת או שינוי על הכתוב בדף הקודם)

מקטעים 1,2,4,8, קטע זה של הרחוב מאופיין במרקם שיכונים הבנויים בצפיפות יחסית בין הבניינים (חצרות צרות), על מנת לשמור על יחס סביר בין הבנוי והפתוח שבין הבניינים יתכן ועדיף לאפשר עיבוי לכל בניין שני (על בסיס כל הקודם או מנגנון אחר). או לאפשר בכל חצר עיבוי של בניין אחד בלבד לתוך שטח החצר
מקטע 2- שמירה על 3 כניסות
מקטע 3- גובה בינוי עד 10 קומות, אזור זה מאופיין בבינוי בתכסית נמוכה מאוד, ניתן לעבות את הבניינים לרוחב בצורה משמעותית בנוסף על תוספת הקומות
מקטע 6- את הבניינים הנושקים לגינה הצפונית ולמעבר הציבורי ממערב ניתן להגביה עד 10 קומות. שמירה על השימוש הציבורי בפינת הרחובות. שמירה על העצים בחזית משה דיין. חזית מסחרית לאורך יצחק שדה, קטע זה של הרחוב על פינת משה דיין מומלץ לבחון אפשרות לפינוי בינוי - ניתן לטפל בנפרד באזור המערבי ובזה הצפוני אך יתרון ניתן לפתרון המטפל בכל הפינה כולל מבנה הציבור.
מקטע 7 – שמירה על הצמחייה לאורך דרך ההגנה
מקטע 8 יצחק שדה, גובה הבינוי בחזית הרחוב עד 8 קומות, מרחק בין הבניינים בחזית הראשית ועד עומק 10 מ' (סיום העיבוי האינטנסיבי)- 7 מ', תכסית עד 45%, חזית מסחרית הכרחית ליצחק שדה ואפשרות בבניינים המערבי והמזרחי לאורך יגאל אלון והציר הירוק הרובעי
מקטע 9 – לה גאווורדיה - גובה הבינוי בחזית הרחוב עד 8 קומות, מרחק בין הבניינים בחזית הראשית ועד עומק 10 מ' (סיום העיבוי האינטנסיבי)- 7 מ', תכסית עד 45%, חזית מסחרית הכרחית - קולונדה מסחרת לאורך לה גאווורדיה ברוחב מינימלי של 3.5 מ'. בקומות המגורים הפנייה של הסלון לרחוב הראשי. ישמרו לפחות 3 כניסות לאזור המגורים בבניין + כניסות למסחר
מקטע 10 – שמירה על מעברים חופשיים לפארק בכל החצרות, עיבוי אינטנסיבי אפשרי עד לגובה 10 קומות לחזית לפארק
מקטע 11- גובה בינוי עד 10 קומות. אזור זה מאופיין בבינוי בתכסית נמוכה מאוד, ניתן לעבות את הבניינים לרוחב בצורה משמעותית בנוסף על תוספת הקומות

הנחיות כלליות למקרה של פינוי בינוי לאורך הרחובות הראשיים (פרט למקטע 15-16) –

- יתרון לטיפול כולל במתחם או לפחות בכמה מגרשים בו זמנית.
- גובה הבינוי חייב בהתייחסות למרקם הכולל שסביב אזור התכנון וחתך הרחוב הראשי. אפשרות הגבהה נוספת אל מול שטחים ציבוריים נרחבים.
- דגש על בינוי המגדיר את הרחובות הראשיים.
- קו בניין סמוך לקו המגרש (ובלבד שיותר מעבר ציבורי מספק של 6-7 מ' בחזית), בינוי רציף ככל הניתן לאורך הרחוב.
- תמהיל שימושים מעורב, תוספת שימושים שאינם מגורים לקומות התחתונות.
- שמירה על עצים קיימים לאורך הרחובות הראשיים בשולי המגרשים.
- עדיפות להפניית הכניסות לרחוב הראשי. עדיפות להפרדת הכניסות של המגורים ושל התעסוקה, מסחר.
- פתרון החנייה יהיה תת קרקעי בתחומי המגרש.

הנחיות כלליות להתחדשות הבינוי - עיבוי בנייני H (ראה גם עמ' 87)	
קריטריון	ההגבלה / הנחייה
גובה מקסימלי	10 קומות (היום 7)
תכנית	עד 30% (היום 17%) - ניתן להוסיף מבנים חדשים (לא רק עיבוי) ובתנאי שיעמדו בשאר ההנחיות
מרחק בין הבניינים	10 מ' לחזיתות צד, 15 מ' לחזית ראשית (סלון) עד גובה 2 קומות, 25 מ' לחזית הראשית מעל 2 קומות.
קו בניין קדמי - יחס לרחוב הראשי	היום הבינוי אינו מגדיר את הרחובות. במקרים שהבינוי רחוק מאוד מקו המגרש ניתן להוסיף בינוי חדש בקו המגרש כך שיצור דופן לרחובות הראשיים ויעזור בהגדרת הרחוב.
שימושים	מגורים, בשילוב מבני ציבור, מסחר ותעסוקה. מומלץ כי תוספת הבינוי בקומות התחתונות תהיה ציבורית או מסחרית.
חצר/ מרחב פרטי פתוח	ישארו מרחב פתוח לכלל דיירי הבניין ובמקרים ספציפיים עם זיקת הנה ציבורית (בהתאם לצירים הירוקים השכונתיים)
מפנה החזית הראשית	לכיוון הרחוב הראשי
חניה	אם מוסיפים מבנים חדשים יש לחפור חניה תת קרקעית עבור הדירות החדשות ועבור החניות שיוחלפו בבינוי. גם במקרה של עיבוי יש לשקול חיוב של חניה תת קרקעית.
הערות כלליות - קטע זה של הרחוב מאופיין בתכנית בינוי נמוכה ובינוי שאינו מגדיר את הרחוב.	

תוספת הנחיות למקטעים ממוקדים

מקטעים 13- מעבר ציבורי מהגינות שממערב לציר של משה דיין דרך החצרות הפרטיות רוחבו של משה דיין מאפשר העלאת הבינוי ליותר מ-10 קומות ובתנאי שפותרים את כלל ההנחיות לבניינים גבוהים.
מקטעים 14- שמירה על הצמחיה לאורך דרך ההגנה (שדירת העצים)

הנחיות להתחדשות הבינוי לאורך דרך ההגנה האזור המערבי (מקטע 15)-

קריטריון	ההגבלה / הנחייה במקרה של עיבוי	ההגבלה / הנחייה במקרה של פינוי בינוי
גובה מקסימלי	5 קומות לאורך ההגנה, 3 קומות לאורך הרחוב האחורי (גוש עציון)	יש לתת את הדעת למרקם ה"שטיח" המצוי מצפון ומדרום למגרשים אלו בהיבטי (פרופורציות, אופי הבינוי והתכנית, צל, וכו'). גובה מקסימלי 10 קומות? לאורך ההגנה, 6 קומות לאורך הרחוב האחורי. אפשרות לבינוי גבוה יותר במפגש עם איילון.
תכנית	התכנית בכל מגרש לא תרד מ 35% ולא תעלה על 60%	יתרון לטיפול כולל במתחם שלך (בין רחובות) או לפחות בכמה מגרשים בו זמנית.
מרחק בין הבניינים	קו בניין צדדי 0, קו בניין אחורי כפי שהוא היום (ללא אפשרות הרחבה)	קו בניין צדדי 0
קו בניין קדמי - יחס לרחוב הראשי	לאורך ההגנה קו בניין 0 בקו המגרש, לאורך הרחוב האחורי ללא הגבלה לא תתאפשר הקמת חומה העולה על 1.5 מ'. זהו חלקו המסחרי של רחוב ההגנה יש לחייב מסחר בקומת הקרקע לאורך הרחוב	קו בניין קדמי - יחס לרחוב הראשי
כניסות	1 לחצר או לבניין. עדיפות כניסה לבניינים מדרך ההגנה.	
שימושים	מגורים ומסחר בחזית של רחוב ההגנה	
חצר/ מרחב פרטי פתוח	לא תתאפשר זיקת הנאה ציבורית בשטח החצר	
חניה	מחוץ לשטח המגרש (ניתן לשקול להקל על תקן החנייה בעיבוי לאורך ההגנה)	תת קרקעית בשטח המגרש

הנחיות להתחדשות הבינוי לאורך האיילון (מקטע 16)- פרויקט פינוי בינוי באזור זה חייב לכלול מתחם בינוי שלם על מנת לא, ללא

הגבלת גובה אך תוך התייחסות למרקם העירוני הכולל המצוי ממזרח. במקרה של פינוי בינוי ובנייה גבוה נפח התנועה באזור ישתנה משמעותית יש לתת את הדעת לכניסה למבנים החדשים ללא הפיכת כלל הכבישים בשכונה לפקוקים. דגש ינתן על פתרונות אקוסטיים לבינוי החדש.