



6	מתחם 6
6.1	תיאור המתחם

	<u>מיקום</u>: שכונת הגפן. <u>בניינים במתחם</u>: סה"כ 4 בניינים בכתובות הדקלים 19, 21, אבא הלל סילבר 50, 52 <u>גושים / חלקות</u>: גוש 6205. חלקות: 742, 743, 102, 99, 615, 616 <u>יעוד הקרקע המאושר</u>: מגורים ג' <u>גודל המתחם</u>: כ- 1.5 דונם	
	אפיון מתחם התכנון	6.2
תכנון מפורט מתחמי ללא יישום בינוי 'בלוק פתוח'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38		
	הנחיות לתכנון מפורט	6.3
<u>תבנית ואופי בניה</u>: ללא יישום עקרונות בינוי 'בלוק פתוח' בינוי מרקמי עד 14 קומות (ק+12+ג) פונה לדרך אבא הלל, בינוי מרקמי עד 10 קומות (ק+8+ג) פונה לרח' הדקלים ורח' מעלה הגבעה חזית מסחרית תוצע לאורך דרך אבא הלל ורח' מעלה הגבעה. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר		6.3.1
<u>צפיפות</u>: מקדם צפיפות מרבית יהיה 3: 1 (ליחידות דיור קיימות בהיתר)		6.3.2

זכויות: גודל מרבי לדירה ממוצעת חדשה, יתבסס על גודל הדירה הממוצעת הקיימת בהיתר, ויחושב באופן הבא: ○ ממוצע קיים בהיתר: עד 45 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 80 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 45-60 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 85 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: 61-75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 95 מ"ר (פלדלת) ○ ממוצע קיים בהיתר: מעל 75 מ"ר – דירה חדשה ממוצעת: 105 מ"ר (פלדלת) מתאם: תתאפשר התאמת גודל הדירה הממוצעת (הוספה או הפחתה), בהיקף של עד 5 מ"ר, משיקולים שיומקו פלדלת: שטח הפלדלת כולל מרחב מוגן דירתי. ככל שהתכנון המפורט יכלול מרחב מוגן קומתי, שטח הפלדלת יופחת ב- 5 מ"ר דירות קטנות: 20% מהדירות יהיו דירות קטנות: 50 - 75 מ"ר (פלדלת) גודל מירבי לדירת תמורה: לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת מסחר ותעסוקה: בנוסף לשטחי דירות יתווספו שטחים למסחר ותעסוקה, היקפם יקבע בתכנית מפורטת	6.3.3
תועלות ציבוריות: ככל שיוצע מגדל מגורים בדרך אבא הלל, שילוב שטחי ציבור במסד מגדל המגורים הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' מעלה הגבעה: הרחבת הדופן המערבית) ב- 1.5 מטר הרחבת והגדלת זכות הדרך של רח' הדקלים: הרחבת הדופן הצפונית ב- 2 מטר	6.3.4
גמישות: ניתן שלא לכלול בתחום התכנון המפורט, מבנים שקבלו היתר בניה לאחר 1.1.1980 תותר בניה גבוהה, עד 30 קומות (ק+28+ג) ככל שיוצע מגרש מגורים שכולל חזית לדרך אבא הלל בגודל של כ- 1.5 דונם. במקרה זה, תוצע חזית מסחרית לאורך דרך אבא הלל ורח' מעלה הגבעה. מומלץ לשלב שטחי משרדים במסד, מעל שטחי המסחר. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה ככל שהוכח כי הנסיבות לא מאפשרות זאת (לדוגמא עקב התנגדות של דיירים לפינוי והריסת מבנה), תותר בהסכמת הועדה המקומית, הוצאת בניין אחד מתחום המתחם, מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהוראות תכנית האב ככל שיוכח כי הדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי: • תותר המרת 1 מטר רוחב הרחבת רח' הדקלים ברישום זיקת הנאה (1 מטר הרחבה + 1 מטר זיקת הנאה במקום 2 מטר הרחבה) • תותר הגבהת הבינוי ברח' אבא הלל עד 16 קומות (ק+14+ג), בתנאי גיוון הבינוי. לא יותרו דירות במפלס הקרקע בבינוי גבוה	6.3.5
התניות: תנאי להיתר בניה ראשון: הריסת מבנים קיימים בזכות הדרך של רח' אבא הלל תנאי לאכלוס המגורים: רישום שטחי ציבור וזיקות ע"ש הרשות המקומית	6.3.6

