

התחדשות עירונית | ג'סי כהן

כנס תושבים עם הציבור הרחב

במעמד ראש עיריית חולון - מר מוטי ששון

מחלף יוספטל

מחלף קוממיות

20/12/2020

ברוכות וברוכים הבאים למפגש שיתוף ציבור ב-ZOOM

על מנת שנוכל לנהל דיון פורה ומכבד, אנא שמרו על הכללים הבאים:

- ✓ כדי שכולם ישמעו את הדובר/ת, כל שאר המשתתפים יהיו על "מצב שקט"
- ✓ בחלק הראשון של המפגש נציג את עקרונות התכנית בזמן זה כל המשתתפים יהיו על "מצב שקט"
- ✓ בחלק השני של המפגש נתחלק לחדרי שיח, נענה על השאלות וננהל דיון פתוח



- הצגת חלופות תכנון לשכונה ולשמוע הסבר על התכנית
- לשמוע הסבר על תהליכי התחדשות עירונית
- להקשיב ולדבר (הזדמנות לשאול שאלות ולקבל תשובות)



19:00 פתיחה ומטרות התכנית

ראש עיריית חולון – מר מוטי ששון.
 אדר' מימי פלג – מהנדסת העיר
 מר גורי נדלר – מנהל אגף בכיר תכנון, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
 ד"ר תמר שרויטמן אופנהיימר – מנהלת היחידה האסטרטגית חולון
 לירן אדרי – ראש המנהלת להתחדשות עירונית חולון

19:40 הצגת מצב קיים, תהליכי התחדשות עירונית וחלופות תכנון

אדריכלית עדי אסיף, גוטמן אסיף אדריכלים, עורכת התכנית

20:10 חלוקה לחדרי שיח – דיון סביב סוגיות נבחרות

- התחדשות המבנים וגידול האוכלוסיה
- תנועה וניידות
- מרחב ציבורי ושטחים ירוקים
- פריסת שימושים



שרותים לתושב:

ניתנים חינם

מידע וייעוץ כללי לתושבים

קורסים ופעילויות הסברה

סיוע בהתארגנות תושבים

קידום מתחמים לתב"ע במסלול רשויות

ייעוץ משפטי לא מחייב | חינם

לפרטים ויצירת קשר:

03-7284291 | דוא"ל: office@minhelet-holon.co.il

קבלת קהל במשרדינו: מתנ"ס קליין, רחוב פילדלפיה 16, יום ג' 16:00-18:00, יום ה' 9:00-12:00

מי יוזם את התכנית ?

צוות התכנון



אדריכלים
ראש צוות התכנון



ניהול פרויקט



יועצי תשתיות



יועצת חברה
ופרוגרמה



יועצי תנועה



שמאים



אדריכלי נוף



יועצי סביבה

מהי תכנית מתאר להתחדשות עירונית?



**התכנית הכוללת הינה כלי לשיפור איכות חיי התושבים, תקבע את היקף
 המגורים שיתווספו, תיצור בסיס לסביבה ציבורית משופרת ומרווחת,
 תשתיות חדשות ושירותי ציבור למען תושבי השכונה.**



מהי תכנית מתאר להתחדשות עירונית?



טיפול במרחב הבנוי:

האם לבנות, כמה לבנות, איזה סוגי בנייה, קביעת מגבלות בנייה, על מה צריך לשמור ומה ראוי לשנות, תמריצים כלכליים להתחדשות וכו'.

טיפול במרחב הציבורי:

הרחוב, הכיכר, פינות הישיבה, גינון, צל, מגרשי משחקים, טבע עירוני.

קביעת שימושי קרקע:

היכן מגורים, היכן מסחר, תעסוקה או שימושים מעורבים, כבישים וגנים ציבוריים, קביעת שטחים המיועדים למתן שירותים לציבור כגון שטחים למוסדות חינוך או מוסדות ציבור אחרים.

טיפול כולל במערך התחבורה בשכונה:

תחבורה ציבורית, רכבים פרטיים, שבילי הליכה ורכיבה על אופניים.



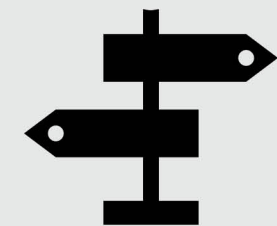
הסכם עם היזם לא בתכנית:

- מיקום דירת התמורה
- קביעת היקף התמורה



היתר בנייה לא נקבע בתכנית:

- עיצוב הביניים
- קביעת מקום השימושים בתוך המבנה
- תכנון הדירות וקביעת שטחה של כל דירה



07

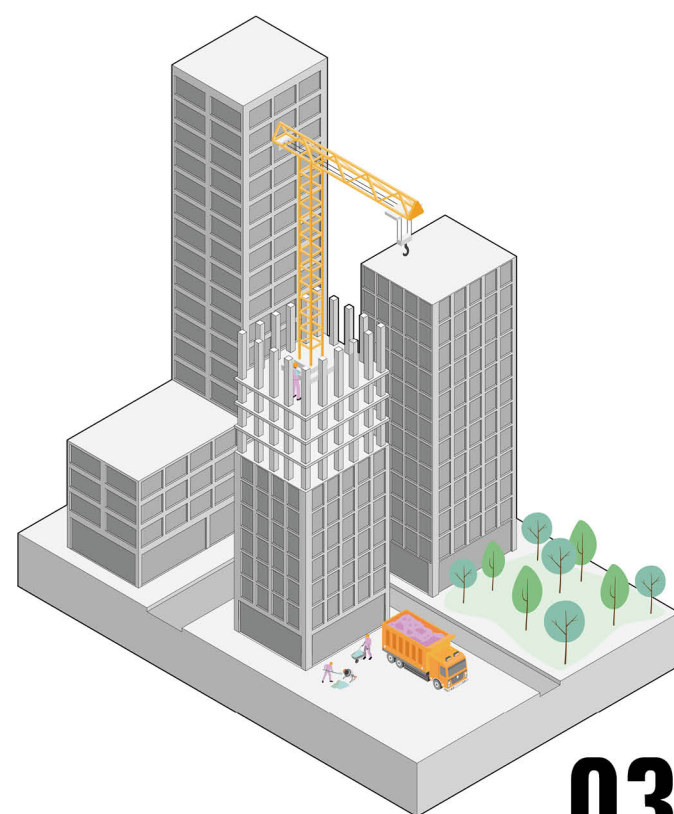
*הכנת תכנית בינוי ועיצוב ע"י היזם

01 |

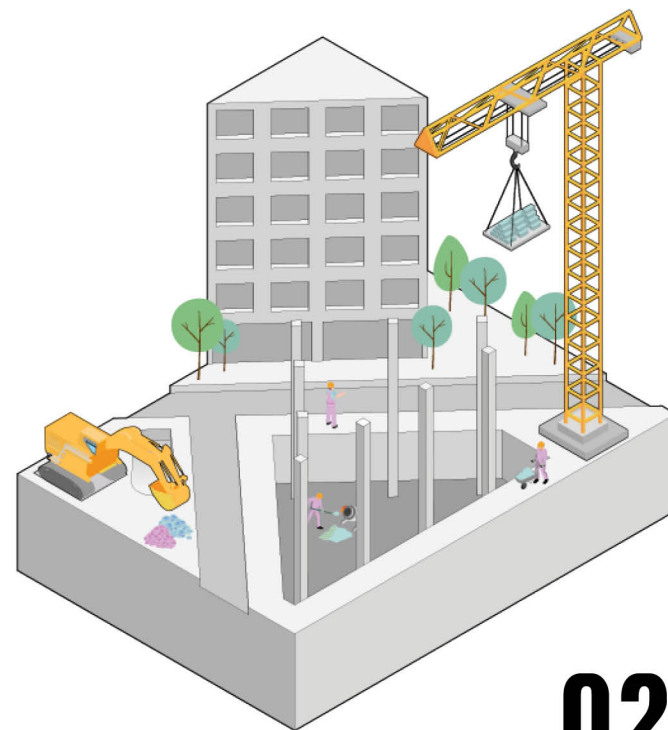
מצב קיים והגדרת חזון

פגישות עם בעלי
עניין הפועלים
בשכונה, סיכום
סינרגטי של תהליכי
שיתוף ציבור אשר
בוצעו בשכונה,
פתיחת דף אינטרנטי
באתר העירייה,
מפגש עם פורום
ג'סי כהן

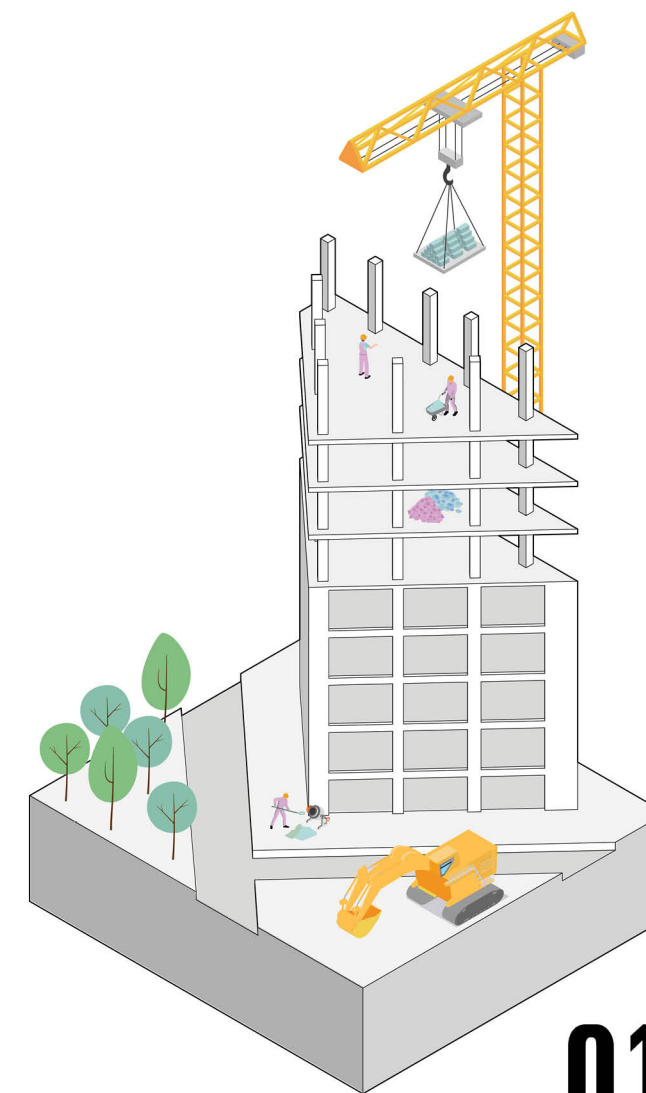
מהם הכלים העיקריים להתחדשות עירונית?



03
פינוי ובינוי
במסגרת תב"ע



02
הריסה ובנייה
בגבולות המגרש
תמ"א 38/2



01
חיזוק והוספת
קומות
תמ"א 38/1

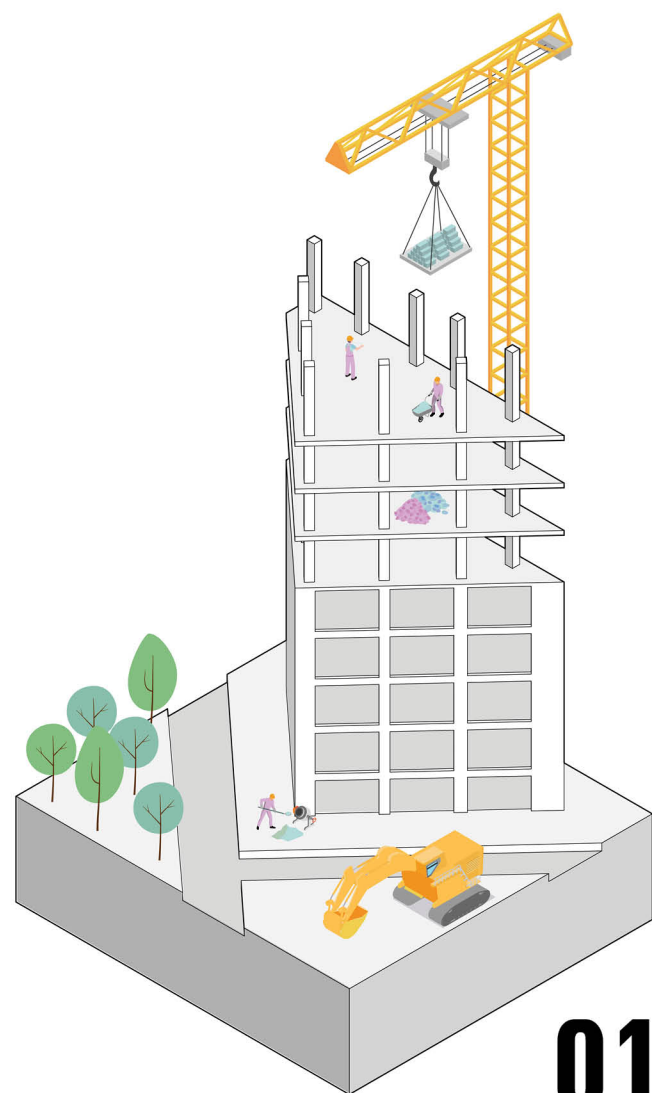
עיבוי מבנה קיים תמ"א 38/1

יתרונות:

לעיתים אין צורך להתכנות מהדירה
 התארגנות של בניין אחד
 שיפוץ הבניין לקראת רעידות אדמה
 תוספת מעלית

חסרונות:

לעיתים אין היתכנות כלכלית
 החצרות הופכות למגרשי חניה
 לעיתים הדירה הפנימית לא משודרגת
 אין הקצאת שטחים חדשים לציבור
 עלולה להיות פגיעה באופי הירוק של המקום
 מסגרת זמנים: 2-4 שנים ~



01

עיבוי חיזוק
 והוספת קומות
 תמ"א 38/1

הריסה ובנייה במגרש תמ"א 38/2

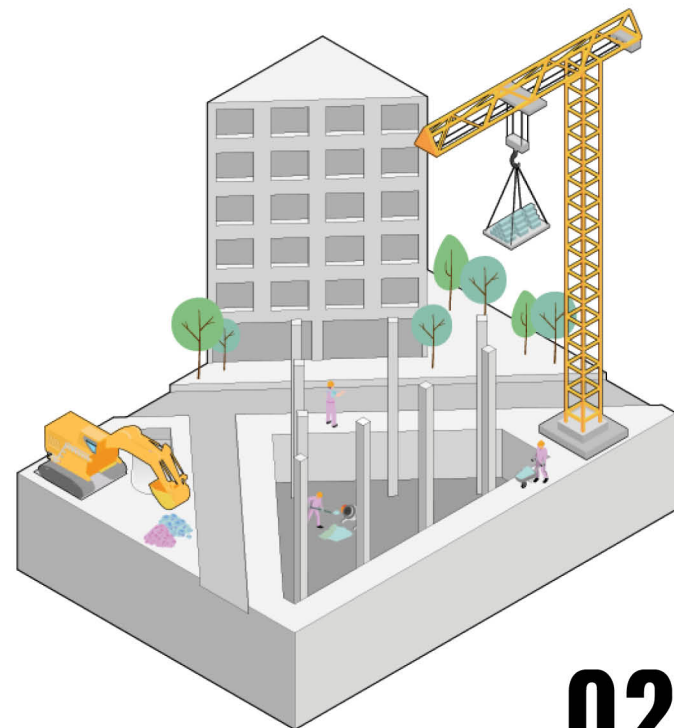
יתרונות:

מבנה חדש הכולל: ממ"ד, מעלית, מרפסות, שטח
 דירה גדול יותר
 פתרון חניה תת קרקעי
 עמידות הבניין לרעידות אדמה
 התארגנות של בניין אחד בדרך כלל.

חסרונות:

לעיתים אין היתכנות כלכלית
 צפיפות גבוהה
 ללא חצרות משותפות
 אין הקצאת שטחים חדשים לציבור
 עלולה להיות פגיעה באופי הירוק של המקום

מסגרת זמנים: 3-5 שנים ~



02

הריסה ובנייה

תמ"א 38/2

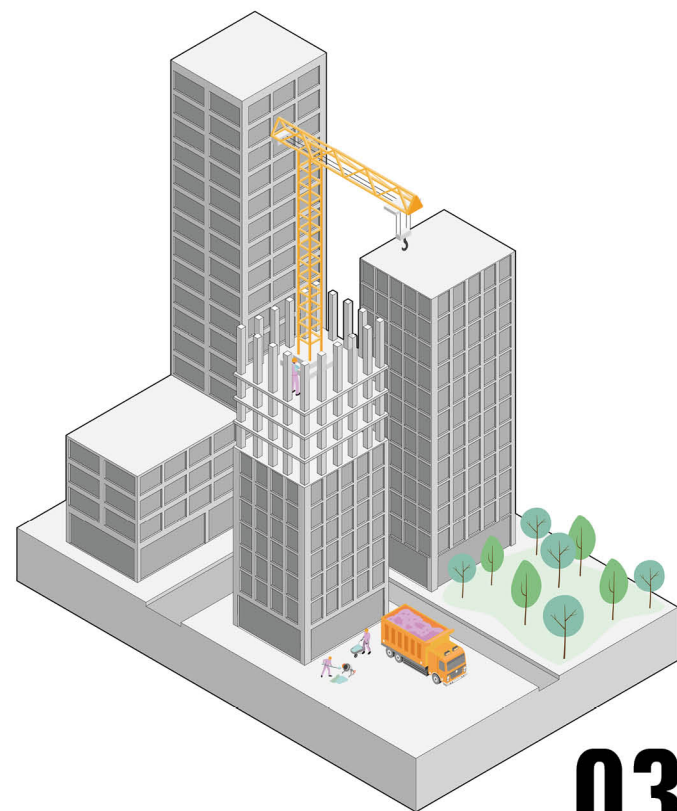
פינוי בינוי תב"ע (תכנית בניין עיר)

יתרונות:

מבנים חדשים, דירות חדשות
 תוספת ממ"ד, תוספת מעלית תוספת מרפסת, הגדלת שטח דירה
 חצרות משותפות
 תוספת שטחים למבני ציבור
 חניה תת קרקעית

חסרונות:

לעיתים אין היתכנות כלכלית
 צפיפות גבוהה מאוד התארגנות רבת משתתפים
 עלולה להיות פגיעה באופי הירוק של המקום

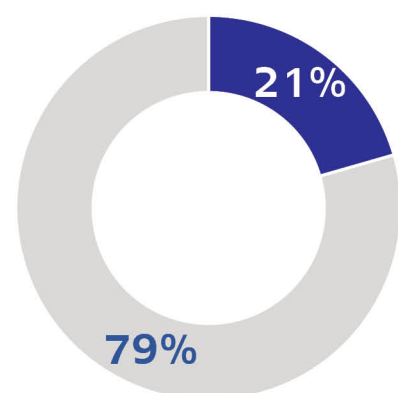


03

פינוי בינוי
 תב"ע

מסגרת זמנים: 7-12 שנים ~

יחס פנוי | בנוי [תכסית]



צפיפות נטו | 11 יח"ד לדונם

ברוטו | 6 יח"ד לדונם



אוכלוסיה

תושבים | 8155

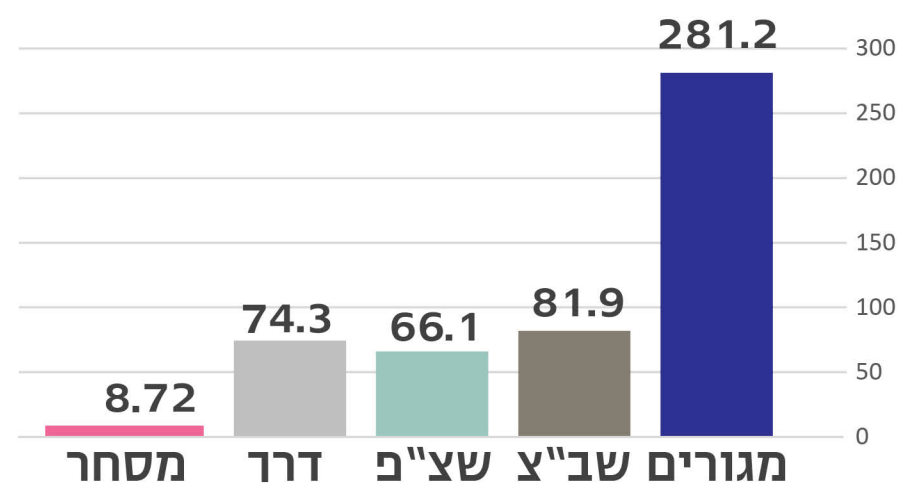
מספר נפשות לקמ"ר | 15990

מספר נפשות לקמ"ר בחולון | 10105

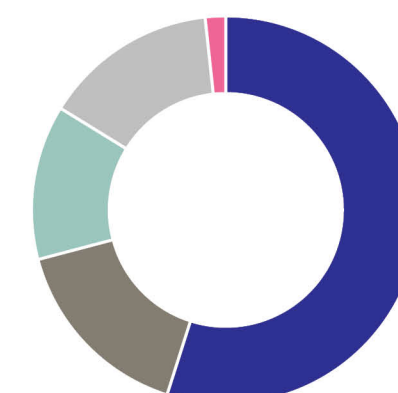
מספר יח"ד קיים | 3048 (כולל תמ"א 38)

שטחי ייעודי קרקע בדונם

* כולל יוספטל

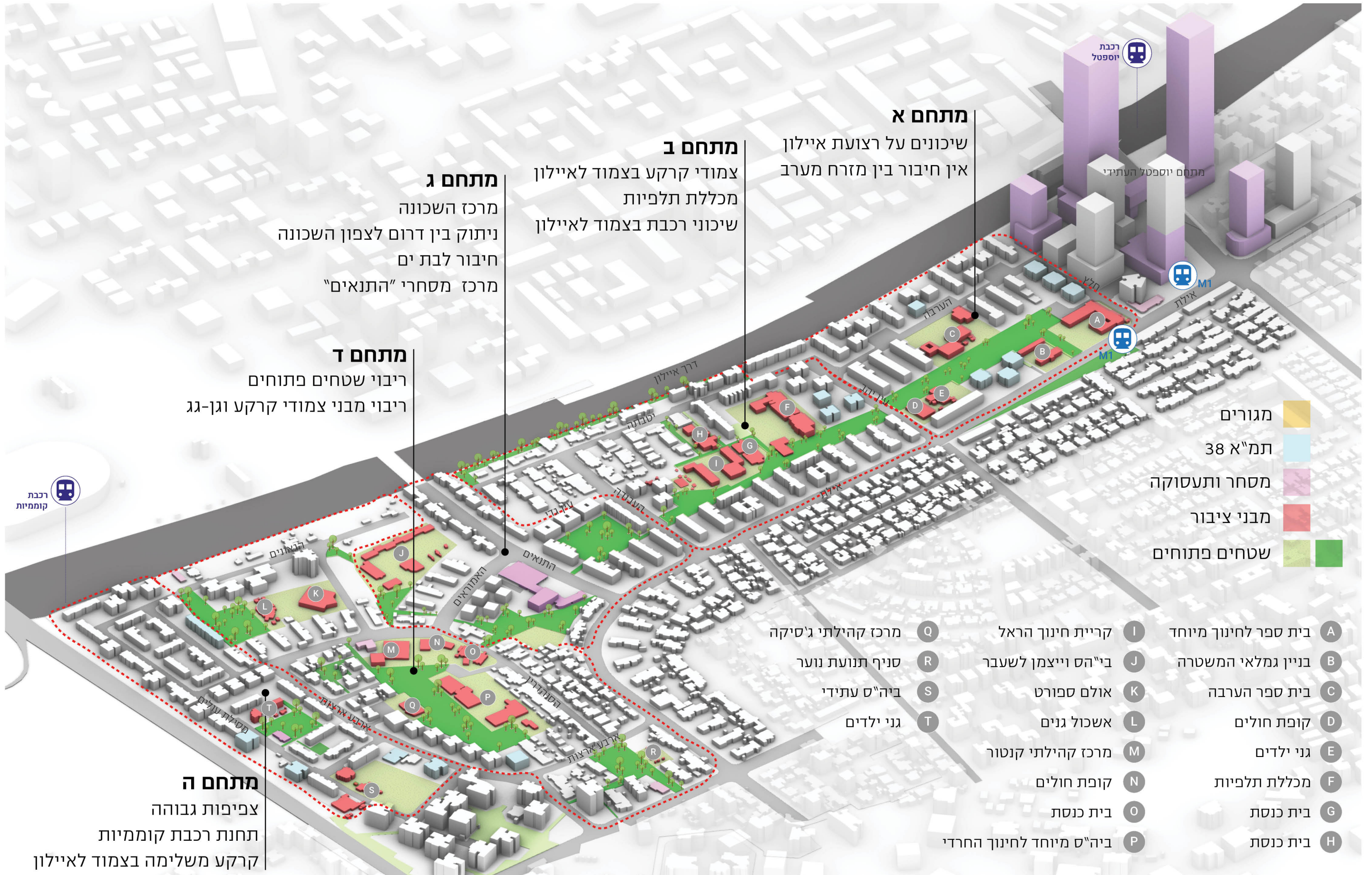


ייעודי קרקע

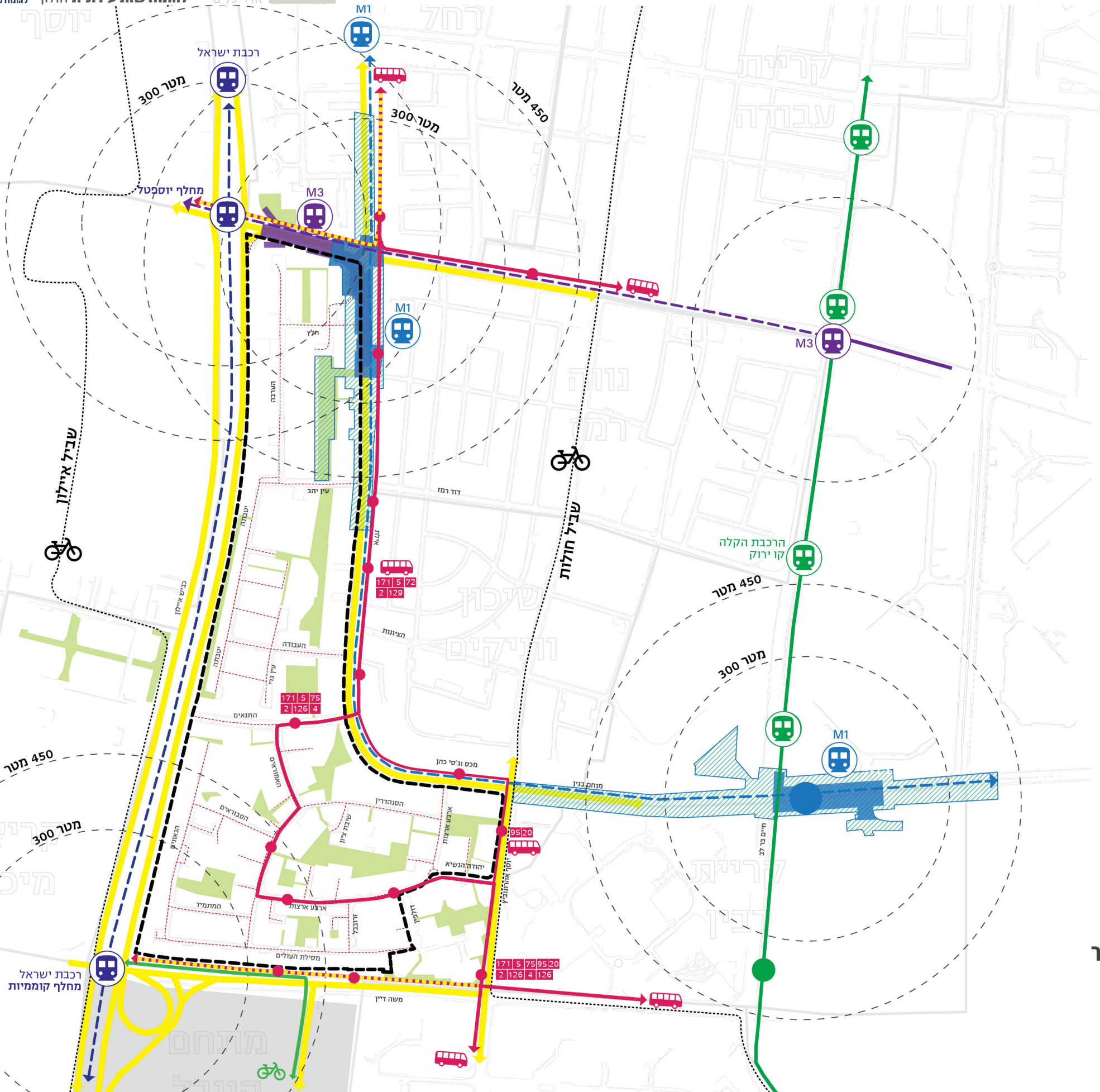


* מספר תושבים מתגוררים בשכונה הינו לפי נתוני לשכה מרכזית לסטטיסטיקה שנת 2018 וכולל בתוכו את מתחם יוספטל

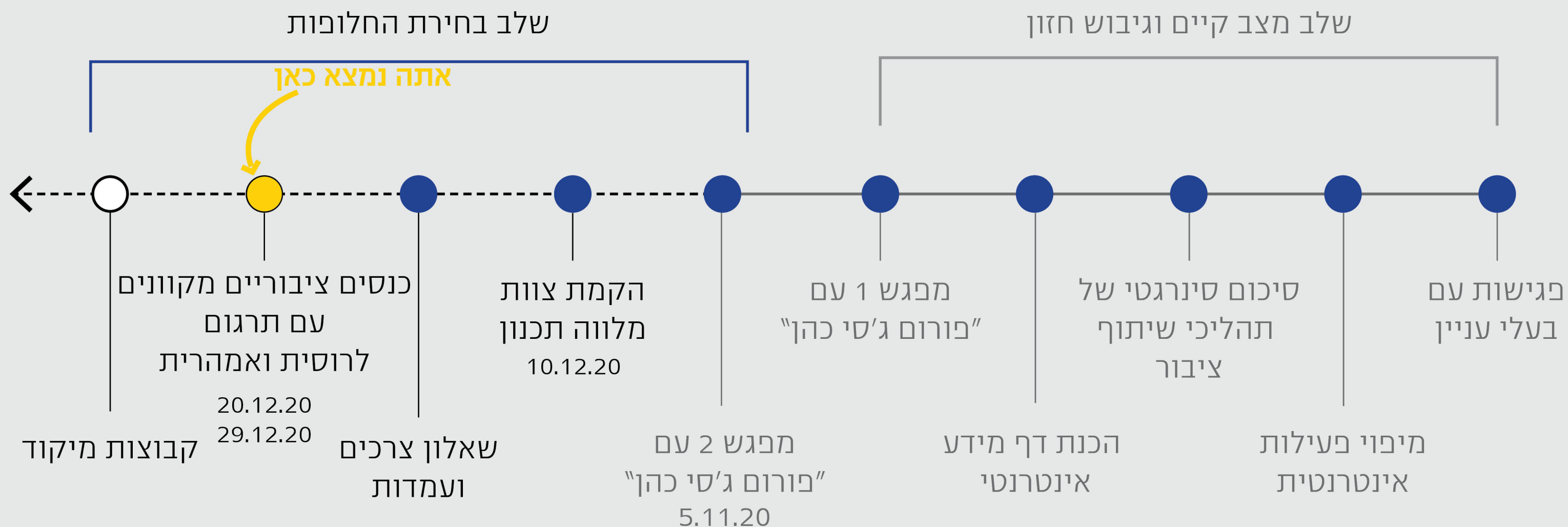




מיפוי תתחבורה ציבורית | מצב עתידי



- צירים ראשיים
- רחובות פנימיים
- מרחקי הליכה
- מסלול M1
- מסלול M3
-  שטח תחנת M1
-  שטח התארגנות
-  שטח תחנת M3
-  תחנת רכבת ישראל
- שטחים ירוקים
- תחנת אוטובוס
- מסלול אוטובוסים
- מסלולי נת"צ מהיר לעיר
-  מסלול אופניים קיים
-  מסלול אופנידן



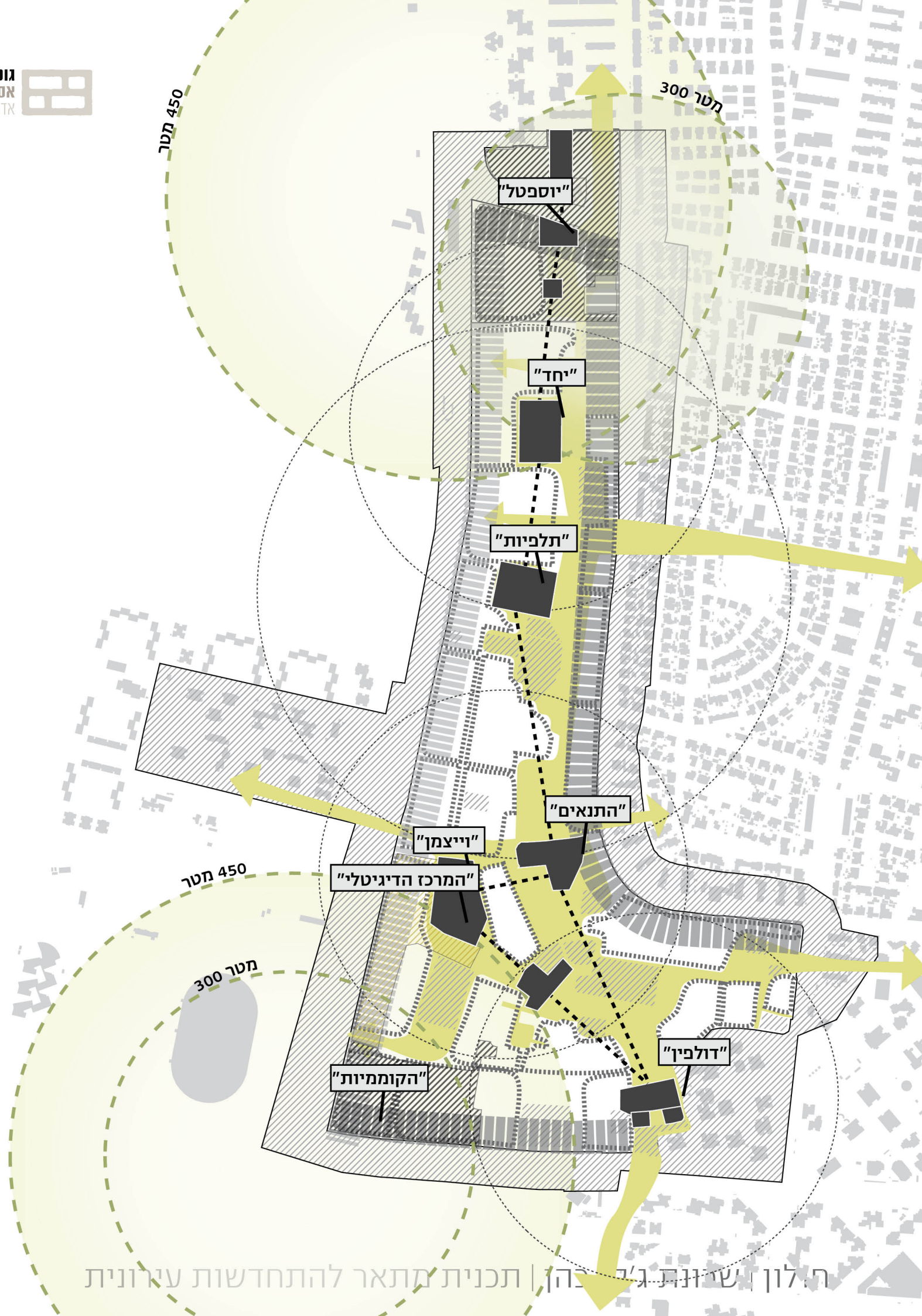
*מתווה השלבים הבאים יקבע לאור הנחיות משרד הבריאות

שכונה שאנשים **נהנים לחיות בה וגאים לחיות בה**. שכונה שבה כל השירותים נמצאים **במרחק הליכה או נסיעה באופניים**. שכונה המורכבת ממרחבי שכנות אינטימיים, **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 אשר מתאימות **לכל הגילאים**. שכונה המקושרת לשכונות האחרות בחולון, ו**נהנית מהמיקום שלה** ביחס לעיר ולמטרופולין ומהקירבה למתע"ן. שכונה המשלבת מקומות תעסוקה בשכנות למגורים ומאפשרת **מרחבי "מגורים-עבודה"**.

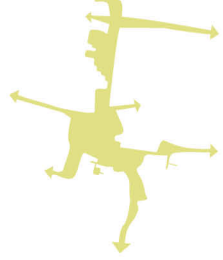


רעיון מארגן

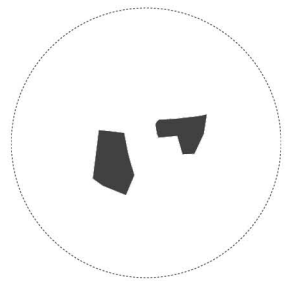
חידוש שכונת ג'סי
 כהן לאורך השדרה
 הירוקה המלווה
 את השכונה תוך
 יצירת מרכזים רב
 תפקודיים לאורכה
 וחיבור המערך
 השכונתי לסביבתו.
 לאורך רחוב אילת
 תתוכנן דופן עירונית
 משולבת מגורים,
 מסחר ותעסוקה
 ומוקדי תעסוקה
 ישולבו בסמוך
 לתחנות הרכבת
 יוספטל והקוממיות.



מרחב ציבורי



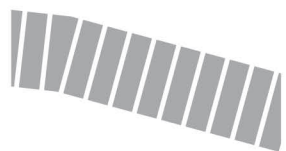
מרכז רב תפקודי



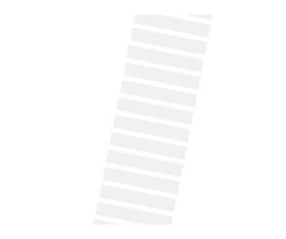
מרחבי קהילה



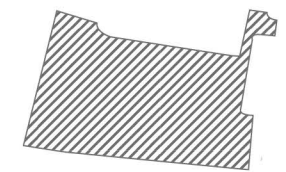
עירוב שימושים



קרבה לאיילון

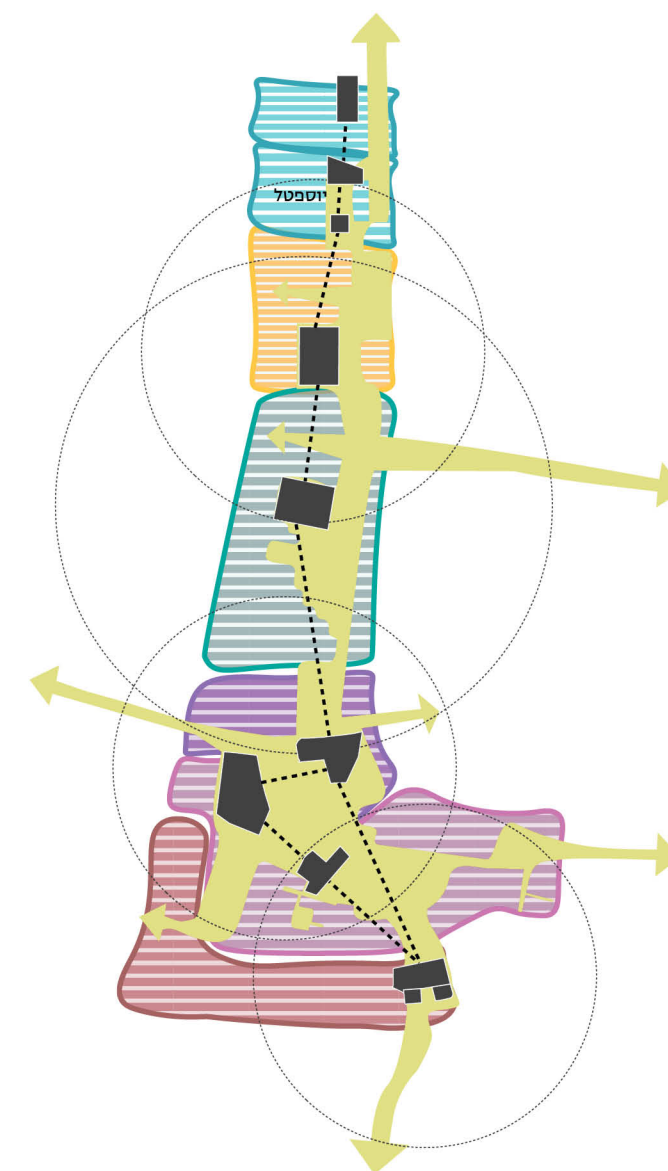


מוקדים



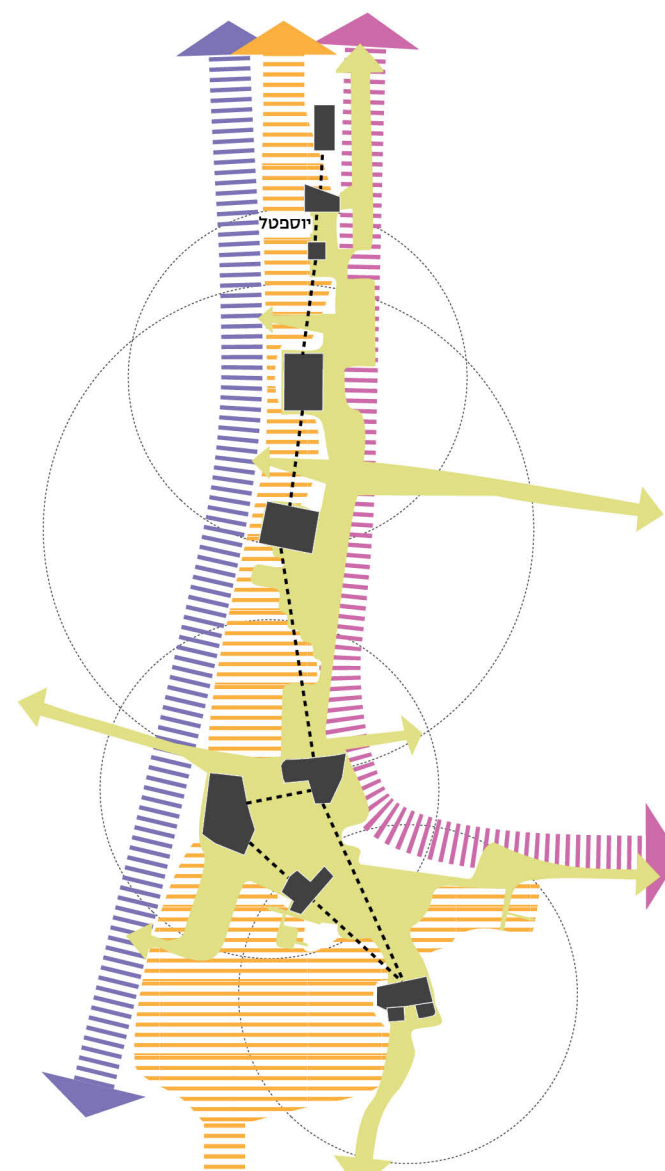
אפשרויות תכנון

חלופה 1 חלופת "השכונה"



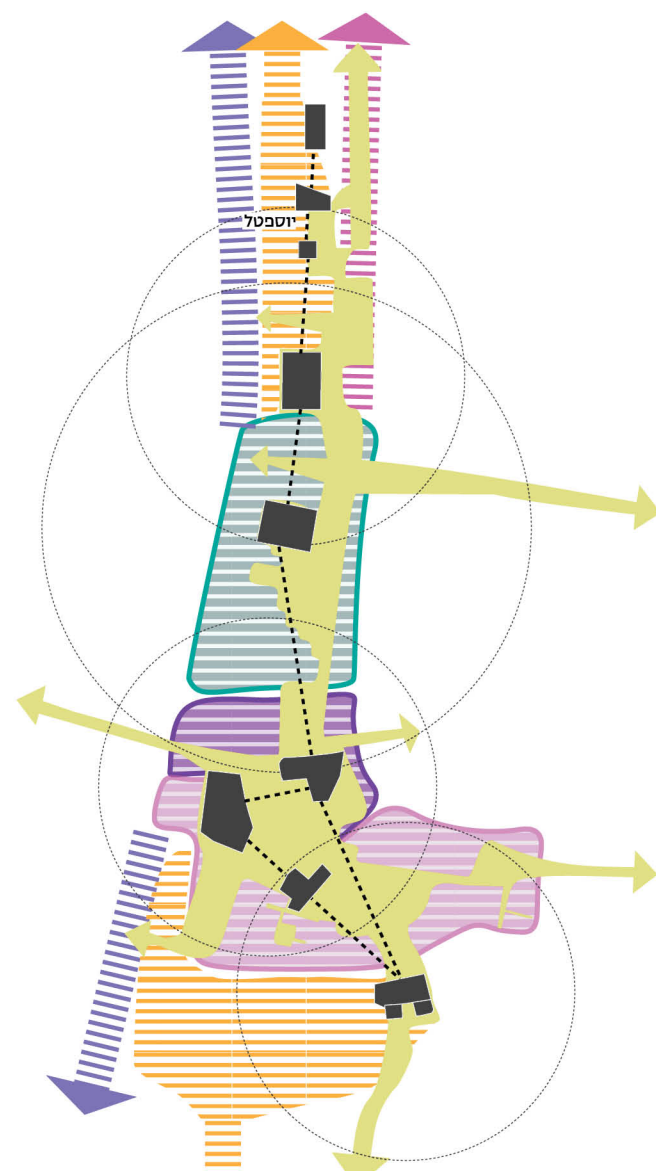
התחדשות השכונה על בסיס מרחבים קהילתיים, סביב ארבעה מרכזים רב תפקודיים בדגש על מוסדות חינוך, השלד הציבורי הפנים שכונתי.

חלופה 2 חלופת "הרחוב"



התחדשות השכונה בראיית מרכזיתו של רחוב אילת כמוקד לינארי עירוני. בתוך כך יצירת מוקד משמעותי גם בצמוד למרחב הקוממיות כחלק ממיקסום מיקומה של השכונה בעיר.

חלופה 3 חלופת "משולבת"



התחדשות השכונה תוך יצירת איזון בין מיקומה בעיר לבין הרצון לשמור על יחודיותה – בהתבסס על חידוש סביב המרכזים הרב תפקודיים מושם דגש גם על הבניית רחוב אילת כציר עירוני משמעותי.

01

"השכונה" רב תפקודיים - מתחמי סביב מרכזים ומגדלי בארגון מרחבי בינוי משלב מרקמי

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

- מגורים
- תמ"א 38
- חיזוק ותוספות (ח-619)
- מסחר ותעסוקה
- מבני ציבור
- שטחים פתוחים

מבנים להתחדשות



תוספת של 5093 יח"ד

*לא כולל תמ"א 38 מאושר
וצמודי קרקע בצמוד לאיילון

01
"השכונה"



"יוספטל"



1 "יחד"

2 "תלפיות"

3 "התנאים"

4 "וייצמן/המרכז לאומנות דיגטלית"

5 "דולפין"



רכבת
קוממיות

מגורים

תמ"א 38

חיזוק ותוספות (ח-619)

מסחר ותעסוקה

מבני ציבור

שטחים פתוחים

מבט לכיוון צפון מערב

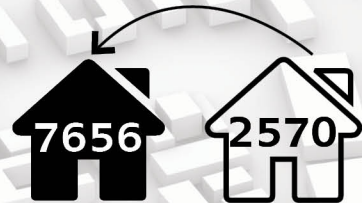
02

"הרחוב"

העצמת בינוי על רחוב אילת



מבנים להתחדשות



תוספת של 5086 יח"ד
*לא כולל תמ"א 38 מאושר
וצמודי קרקע בצמוד לאיילון

02 "הרחוב"



"יוספטל"



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



רכבת
קוממיות

מגורים

תמ"א 38

חיזוק ותוספות (ח-619)

מסחר ותעסוקה

מבני ציבור

שטחים פתוחים

מבט לכיוון צפון מערב

03

"משולבת" איזונים בין שכונה לעיר

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

מגורים	
תמ"א 38	
חיזוק ותוספות (ח-619)	
מסחר ותעסוקה	
מבני ציבור	
שטחים פתוחים	

מוקד יחד

מוקד תלפיות

מוקד המכון לאומנות דיגטלית ווייצמן

מוקד דולפין

מוקד התנאים



מבנים להתחדשות



תוספת של 5093 יח"ד

*לא כולל תמ"א 38 מאושר
וצמודי קרקע בצמוד לאיילון

03
"משולבת"

רכבת יוספטל

"יוספטל"

M1

M1

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

רכבת
קוממיות

- מגורים
- תמ"א 38
- חיזוק ותוספות (ח-619)
- מסחר ותעסוקה
- מבני ציבור
- שטחים פתוחים

מבט לכיוון צפון מערב

03

"המשולבת"

02

"הרחוב"

01

"השכונה"

נושאים תכנוניים

מוקד מול מרקם (אופן פריסת השימושים ועוצמות בניה)

חיבורים מזרח – מערב

יחס לרחוב אילת

אסטרטגיית המרחב הציבורי

אופי המרחב הקהילתי

שימושים במרחב

+++

++

+

+++

+

++

++

+++

++

+++

+

++

+++

+

++

+++

+

++

מרחבי שכנות ידידותיים גיל

- שבילי הליכה מוצלים, פינות ישיבה
- קרוב לבית: קרבה למרפאות, מועדון מבוגרים, מסחר, בתי קפה
- תחבורה ציבורית נוחה וקרובה לבית
- דיור שיתופי למבוגרים

דיירים מבוגרים

אמצעים לסיוע בתחזוקה של הדירות החדשות

- תמהיל בניינים הכולל בניינים עד 9 קומות
- קרן תחזוקה לדיירים חוזרים לעשר שנים במהלכם היזם ישלם על התחזוקה (בתנאי שזאת הדירה היחידה)

דיירים מעל גיל 75

עפ"י התיקון לחוק "עידוד מיזמי פינוי בינוי" (2018) * יזם חייב להציע לדייר מעל גיל 75 אחת מהחלופות הבאות : (אחת עפ"י שיקול דעתו של היזם, ביום חתימת החוזה בתנאי שהוא גר בדירה שנתיים טרם חתימה על החוזה):

- דירת תמורה במתחם
- מעבר לדיור מוגן
- או תמורה כספית בשווי דירת התמורה,
- או דירה מחוץ למתחם,
- או שתי דירות קטנות במתחם,
- או דירה קטנה במתחם וכסף במזומן.

לדייר מעל גיל 80 (ביום חתימת החוזה, בתנאי שהוא גר בדירה שנתיים טרם חתימה על החוזה) חייב היזם להציע את החלופות הבאות (עפ"י שיקול דעתו של הדייר) :

- דירת תמורה במתחם
- מעבר לדיור מוגן,
- או תמורה כספית בשווי דירת התמורה,
- או דירה מחוץ למתחם.

* אין מדובר במידע משפטי, לצורך פירוט והבנת התנאים יש להתייעץ עם עו"ד

דיירים מקבלי קצבאות ביטוח לאומי

- הנחה בארנונה לפרוייקטים של פינוי בינוי ל-5 שנים בצורה הדרגתית בהתאם לתקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ט-2018
- הנחה לחמש שנים בארנונה (בתנאי שבבעלות הדייר דירה אחת והוא החזיק בה שלוש שנים לפני שנהרסה)
 - בעל/ת דירה חדשה אשר הגיע מקבל גמלה והגיע לגיל 65 וזאת דירתו היחידה לא ישלם על הוצאות דמי תחזוקה למשך 5 שנים
- אמצעים לסיוע בתחזוקה של הדירות החדשות
- קרן תחזוקה לדיירים חוזרים לעשר שנים במהלכם היזם ישלם על התחזוקה (בתנאי שזאת הדירה היחידה)

* אין מדובר במידע משפטי, לצורך פירוט והבנת התנאים יש להתייעץ עם עו"ד

משפחות עם ילדים

אמצעים לסיוע בתחזוקה של הדירות החדשות

- תמהיל בניינים הכולל בניינים עד 9 קומות
- קרן תחזוקה לדיירים חוזרים לעשר שנים במהלכם היזם ישלם על התחזוקה (בתנאי שזאת הדירה היחידה)

מרחבי שכנות ידידותיים גיל

- תמהיל דירות הכולל דירות גדולות המתאימות למשפחות
- דירות להשכרה ארוכת טווח
- שבילי הליכה ושבילי אופנים, גינות משחקים
- מרכז ציבורי המכיל מספר תפקודיים באזור אחד: בית ספר, גני ילדים, מעונות, מרכז קהילתי, עסקים קטנים
- תחבורה ציבורית נוחה וקרובה לבית

- איפה נכון להוסיף עוצמות בנייה? ברחוב אילת או על פני כל השכונה?
- איזה סוג בינוי יכול להתאים לתושבי השכונה הנוכחיים? (מגדלים/בניין עד תשע קומות, גודל דירות)
- האם יש צורך בשכונה בדירות להשכרה ארוכת טווח?
- האם תושבי הבניינים בסמוך לאיילון סובלים מרעש ומזיהום אוויר?
- האם פריסת ארבעת המרכזים הציבוריים-חינוכיים-מסחריים נכונה לשכונה?
- מהם האתגרים של השכונה בהתייחס לתנועה וחינוך?
- איפה נכון למקם את המסחר? האם במרכז המסחרי ברחוב התנאים ומוקדים ברחוב אילת, או גם בחזיתות של בניינים במוקדים שונים בשכונה?
- האם נכון לשמור על אופיו של המרכז המסחרי, או שעדיף לבנות עליו מספר קומות?
- איך אתם רואים את השכונה בעוד עשר שנים?



תודה רבה ועכשיו אתם :!)

