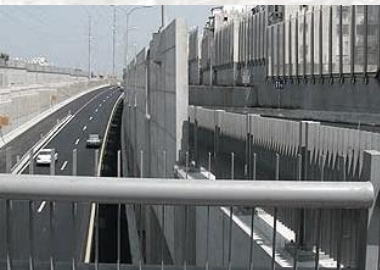


תל גיבורים

תכנית אב להתחדשות עירונית

נפגשים עם התושבים

מאי 2021
יוני 2021



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



חולון, עיר הילדים

פרחי-צפריר אדריכלים





1. הצגת סטטוס התכנית

2. הצגת תכולת מסמכי תכנית האב.

3. עדכון הקו הכחול

4. מסלולים להתחדשות עירונית :

פינוי בינוי באמצעות הגשת תכנית מפורטת
מסלול היתרים

5. תנועה :

השלמת חיבורים לשכונה
סכמת הולכי רגל

6. שימור ונוף

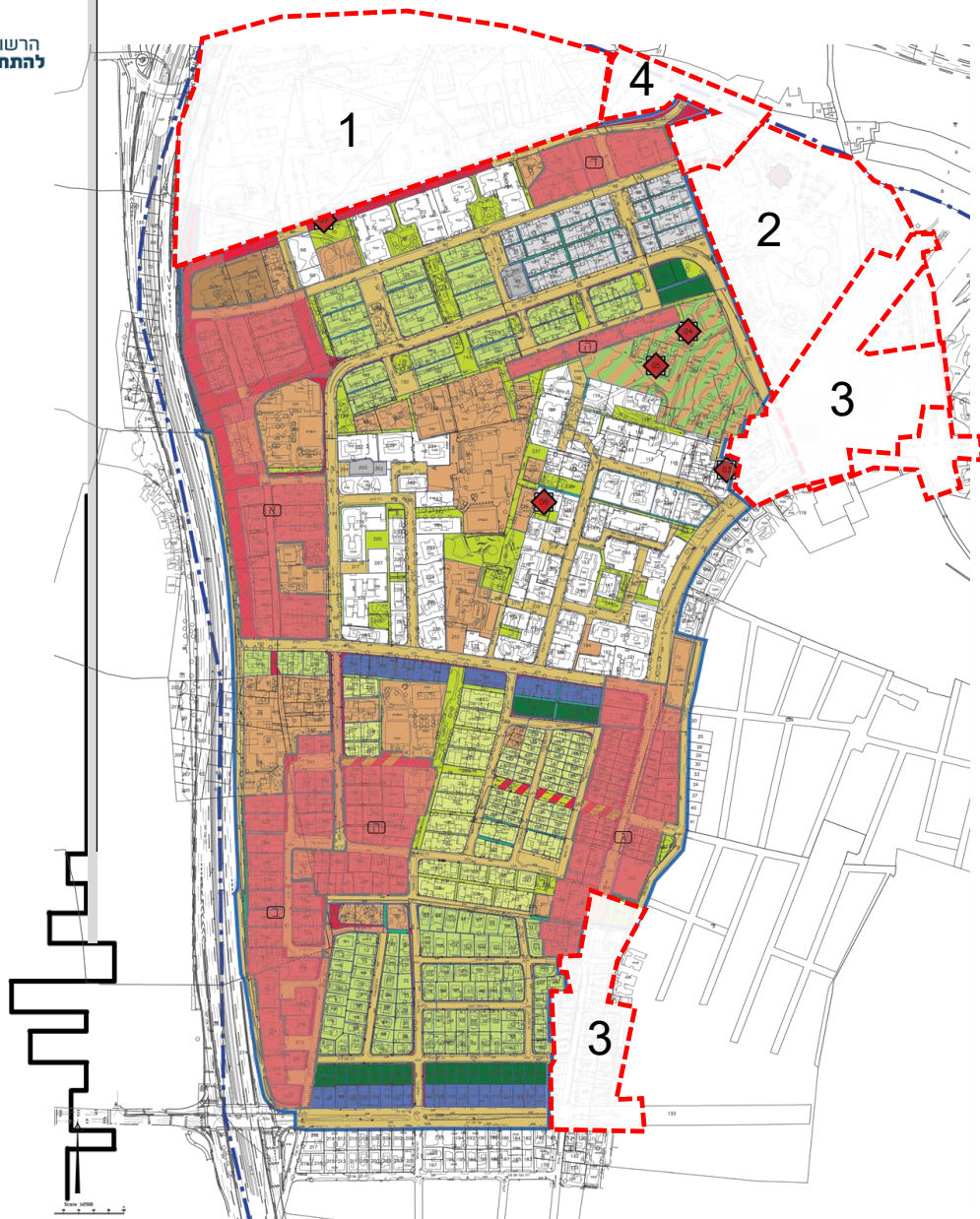
7. שלביות

8. פרוגרמה

9. סביבה:

מפת מגבלות סביבתיות
עקרונות נספח מילולי

1. הוראות- רקע ועקרונות התכנית
2. תשריט מצב - מוצע כולל סימון המתחמים להתחדשות
3. נספח בינוי
4. נספח תנועה
5. נספח פרוגרמה
6. נספח נוף
7. נספח סביבה (מפת מגבלות + נספח מילולי הנחיות לתכניות המפורטות)
8. תשריט מצב קיים (מסמך פנימי)
9. סקר נכסי נוף ומורשת (מסמך פנימי)



1. הוצאת רח' הלוחמים מצפון לביה"ח
מגבול התכנית.
2. הוצאת פארק הפילבוקס והדרך המוצעת
מגבול התכנית.
3. הוצאת תחנות המטרו מהקו הכחול
4. הוצאת מתחמי המשרדים

4. מסלולים להתחדשות עירונית

מסלול ת.ב.ע

מספר מתחם	סימון בתשריט	סמכות	גודל תכנית
א' ג' ד'	מוקד עירוני	מקומית	2 דונם
ב' ה'	מוקד עירוני	*מקומית / מחוזית	2 דונם
-	בכל התכנית	מחוזית	4 דונם

מסלול היתר

סימון בתשריט	מימוש היתר
רחבי העיר A רחבי העיר B	בהתאם לתכניות מאושרות ובכפוף לסעיף 77/78
רחבי העיר D רחוב ראשי	לאחר אישור ח/619 א הגשת ת.ב.ע בסמכות מחוזית
מוקדים עירוניים שמירה על תבנית הבניה	בכפוף לסעיף 77/78



חולון. עיר הילדים



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

התחדשות עירונית - תל גיבורים





התחדשות עירונית - תל גיבורים



- גבול תא שטח
- גבול תכנית
- מספר מתחם
- גבול שטח שיפוט
- מוקדים עירוניים
- מגרשים מיוחדים
- רחובות ראשיים עם חזית פעילה (עד 10 קומות)
- שמירה על תבנית הבניה
- רחבי העיר A (עד 5 קומות)
- רחבי העיר B (עד 6 קומות)
- רחבי העיר D (עד 9 קומות)
- בניה לאחר 1980 (לא כולל בהתחדשות)
- גבול מתחם
- שטחים פתוחים ומבני ציבור
- מסחר
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- דרך משולבת
- שביל
- מבנה לשימור



מצב מוצע - מסלול היתר

רחובות ראשיים עם חזית פעילה (עד 10 קומות)



שמירה על תבנית הבניה



רחבי העיר A (עד 5 קומות)



רחבי העיר B (עד 6 קומות)



רחבי העיר D (עד 9 קומות)



בניה לאחר 1980 (לא כולל בהתחדשות)



מסלול היתר

במתחמים המסומנים בנספח מצב מוצע

"שמירה על תבנית הבניה" "רחבי העיר"

"רחובות ראשיים" ו"מגרשים מיוחדים" ניתן

יהיה להוציא היתרים להריסה ובניה מחדש

או חיזוק ותוספות.

מצב מוצע - מסלול היתר

רחובות ראשיים עם חזית פעילה (עד 10 קומות)



שמירה על תבנית הבניה



רחבי העיר A (עד 5 קומות)



רחבי העיר B (עד 6 קומות)



רחבי העיר D (עד 9 קומות)



בניה לאחר 1980 (לא כולל בהתחדשות)



גבול מתחם



שמירה על תבנית הבניה:

תותר הוצאת היתר בניה במקרים הבאים:

א- מכוח תכניות מפורטות או מקומיות תקפות, למעט תמ"א 38.

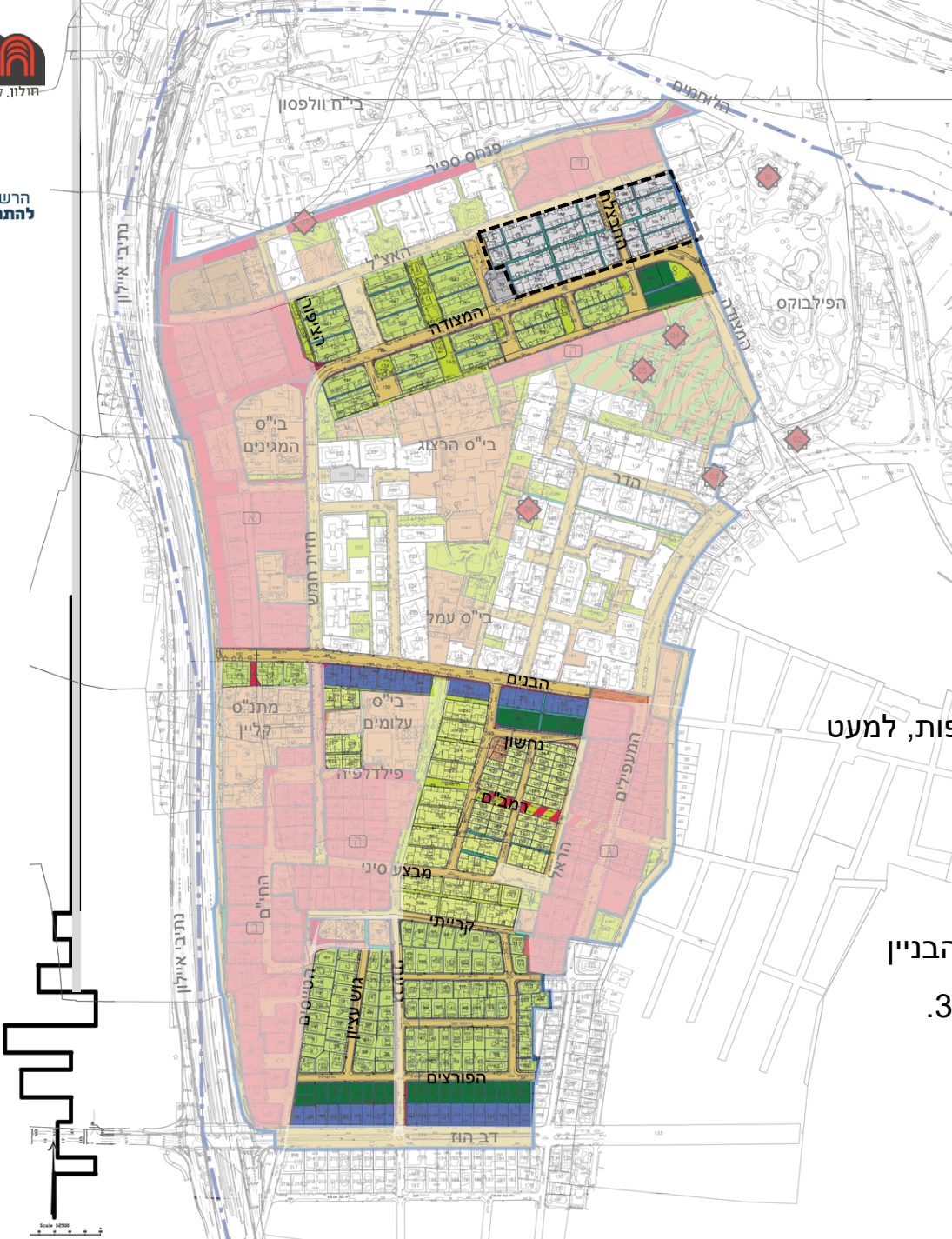
ב- חיזוק מבנה קיים.

ג- בניית ממ"ד או חדר ממוגן בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית תקפה שאינה תמ"א 38.



הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

התחדשות עירונית - תל גיבורים



מצב מוצע - מסלול היתר

רחובות ראשיים עם חזית פעילה (עד 10 קומות)



שמירה על תבנית הבניה



רחבי העיר A (עד 5 קומות)



רחבי העיר B (עד 6 קומות)



רחבי העיר D (עד 9 קומות)



בניה לאחר 1980 (לא כולל בהתחדשות)



גבול מתחם



רחבי העיר:

א- הוצאת היתר מכוח תמ"א 38 תותר בהתאם לקו בנין קדמי בקומת הקרקע - 4 מ', קו בניין בקומות מעל 2 מ' (כולל מרפסות) גודל מגרש מינימלי יהא 250 מ"ר.

ב- תותר הוצאת היתר בניה מכוח תכניות מפורטות או מקומיות תקפות או אישור ח/619.

ג- תותר הוצאת היתר בניה לממ"ד (לא מכוח תמ"א 38) בקו בנין צידי 1.3 מ'.

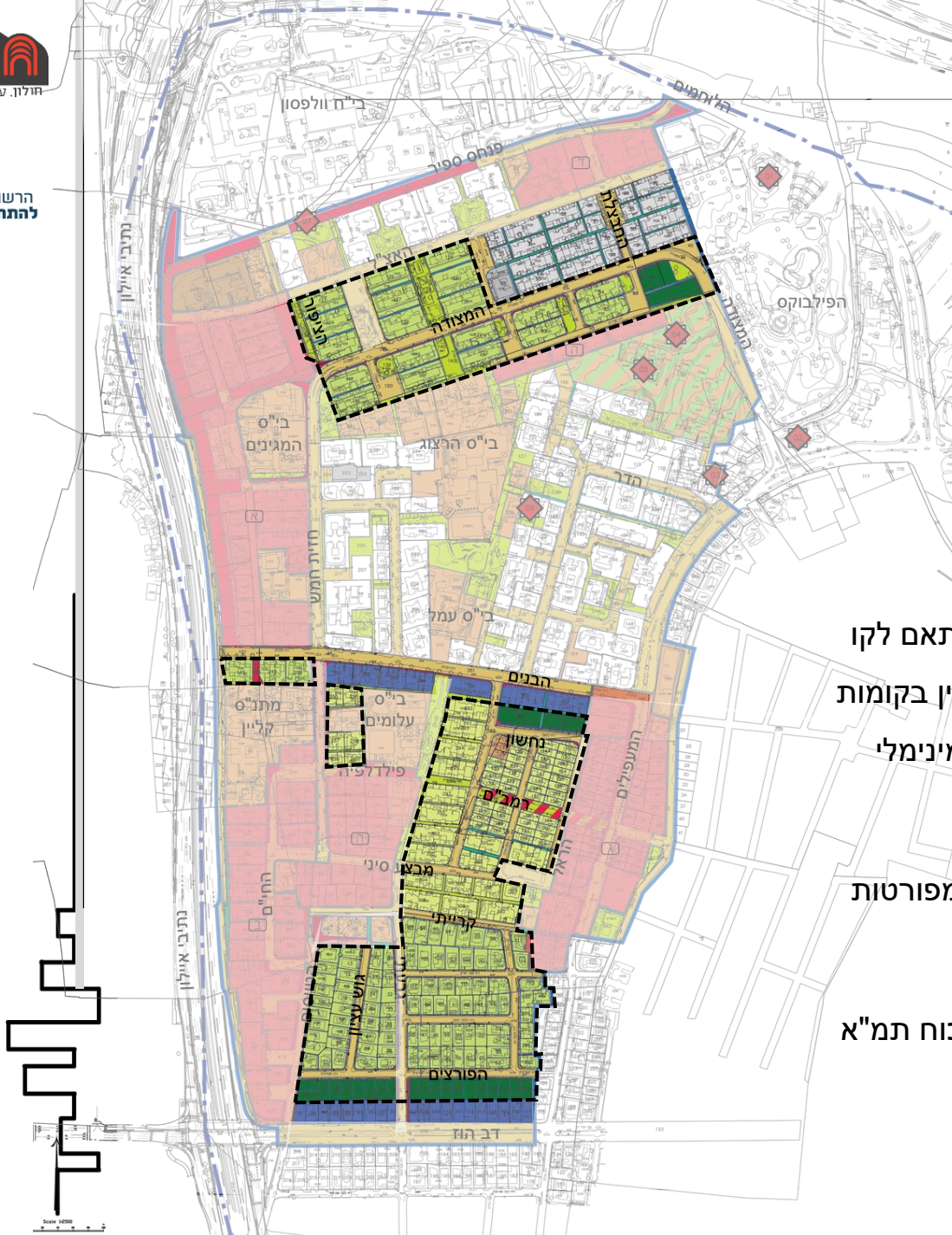


חולון. עיר הילדים



הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

התחדשות עירונית - תל גיבורים



מצב מוצע - מסלול היתר

רחובות ראשיים עם חזית פעילה (עד 10 קומות)



שמירה על תבנית הבניה



רחבי העיר A (עד 5 קומות)



רחבי העיר B (עד 6 קומות)



רחבי העיר D (עד 9 קומות)



בניה לאחר 1980 (לא כולל בהתחדשות)



גבול מתחם



היתר ברחוב ראשי עם חזית מסחרית / פעילה:

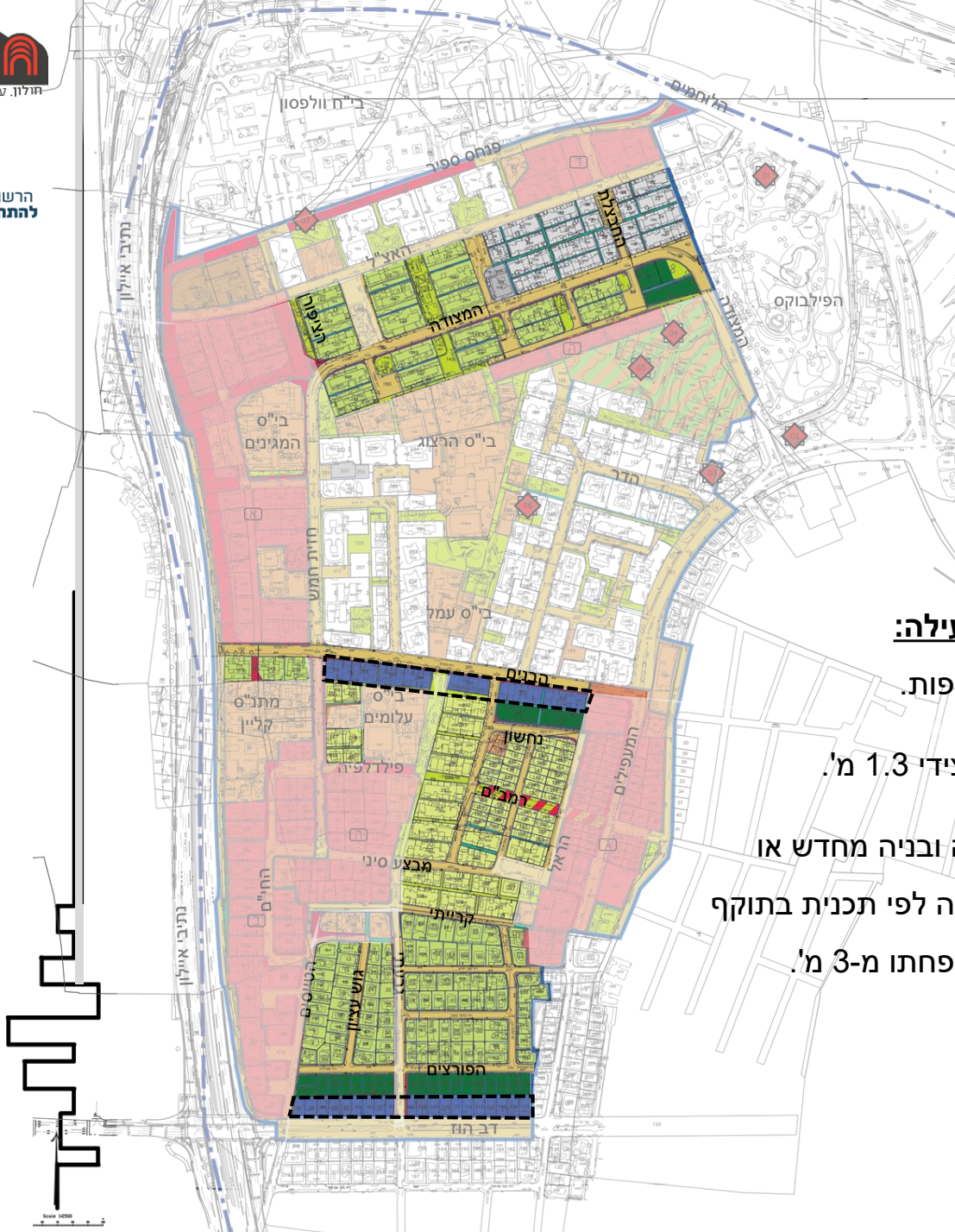
א- מכוח תכניות מפורטות או מקומיות תקפות.

ב- לממ"ד (לא מכוח תמ"א 38) בקו בנין צידי 1.3 מ'.

ג- בבניה מכוח תמ"א 38, במסלול הריסה ובניה מחדש או במסלול חיזוק מבנים, קו בנין קדמי יהיה לפי תכנית בתוקף שאינה תמ"א 38, קווי בנין אחרים לא יפחתו מ-3 מ'.
גודל מגרש מינימלי יהיה 500 מ"ר.



התחדשות עירונית - תל גיבורים



מצב מוצע - מתחמי פינוי בינוי

פינוי בינוי באמצעות הגשת תכנית מפורטת:

במתחמים המסומנים בנספח מצב מוצע כ"מוקדים עירוניים", תתאפשר התחדשות רק באמצעות קידום תכניות מפורטות. תכנית זו קובעת הנחיות להכנתן של תכניות מפורטות.

בשלב זה, רק במתחמים א,ג,ד ניתן יהיה להגיש תכנית בסמכות מקומית.

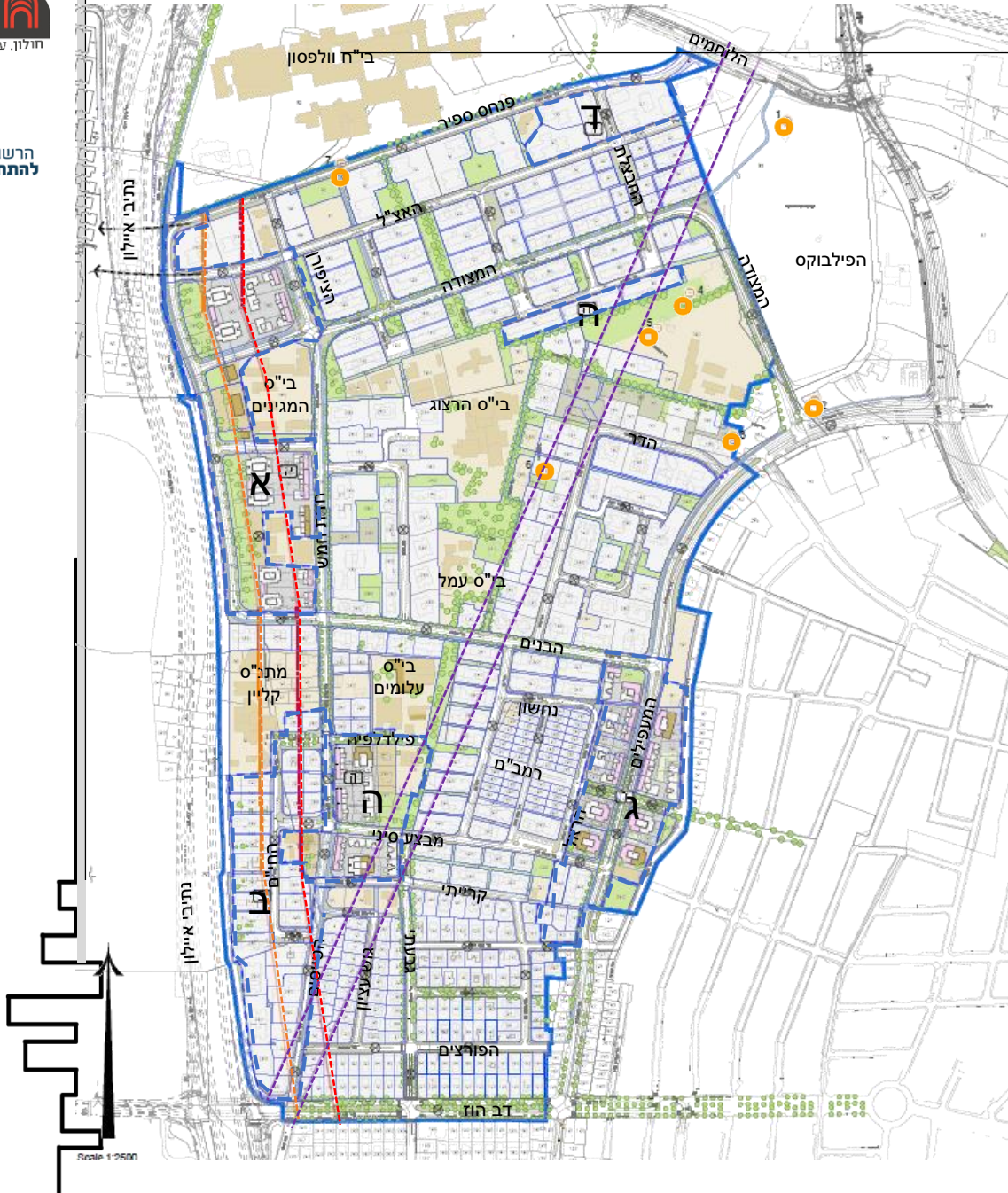
עד לאישור תכנית מפורטת למתחם תותר הוצאת היתר בניה במקרים הבאים:

1. הרחבת חדר יציאה לגג קיים, על פי תכנית בתוקף.
2. חיזוק מבנה קיים.
3. בניית ממ"ד או חדר ממוגן בתחום קווי בנין שנקבעו בתכנית מאושרת שאינה תמ"א 38.
4. תוספת מרפסת.
5. לא יותרו דירות גן בחזית לרחוב.
6. תותר הוצאת היתר בניה לטובת נגישות ובטיחות.





התחדשות עירונית - תל גיבורים



- קו גבול התכנית —
- גבול מתחם - - -
- גבול מגרש □
- מגרש שצ"פ ■
- מגרש שב"צ קיים ■
- מגרש שב"צ מוצע ■
- קו מגבלות סביבתיות 50 מ' - - -
- קו מגבלות סביבתיות 100 מ' - - -
- מגבלת גובה משרד הבטחון - - -
- בית באר ●

5. נספח תנועה | אינג' יעקב שצ'ופק - נתן תומר הנדסה

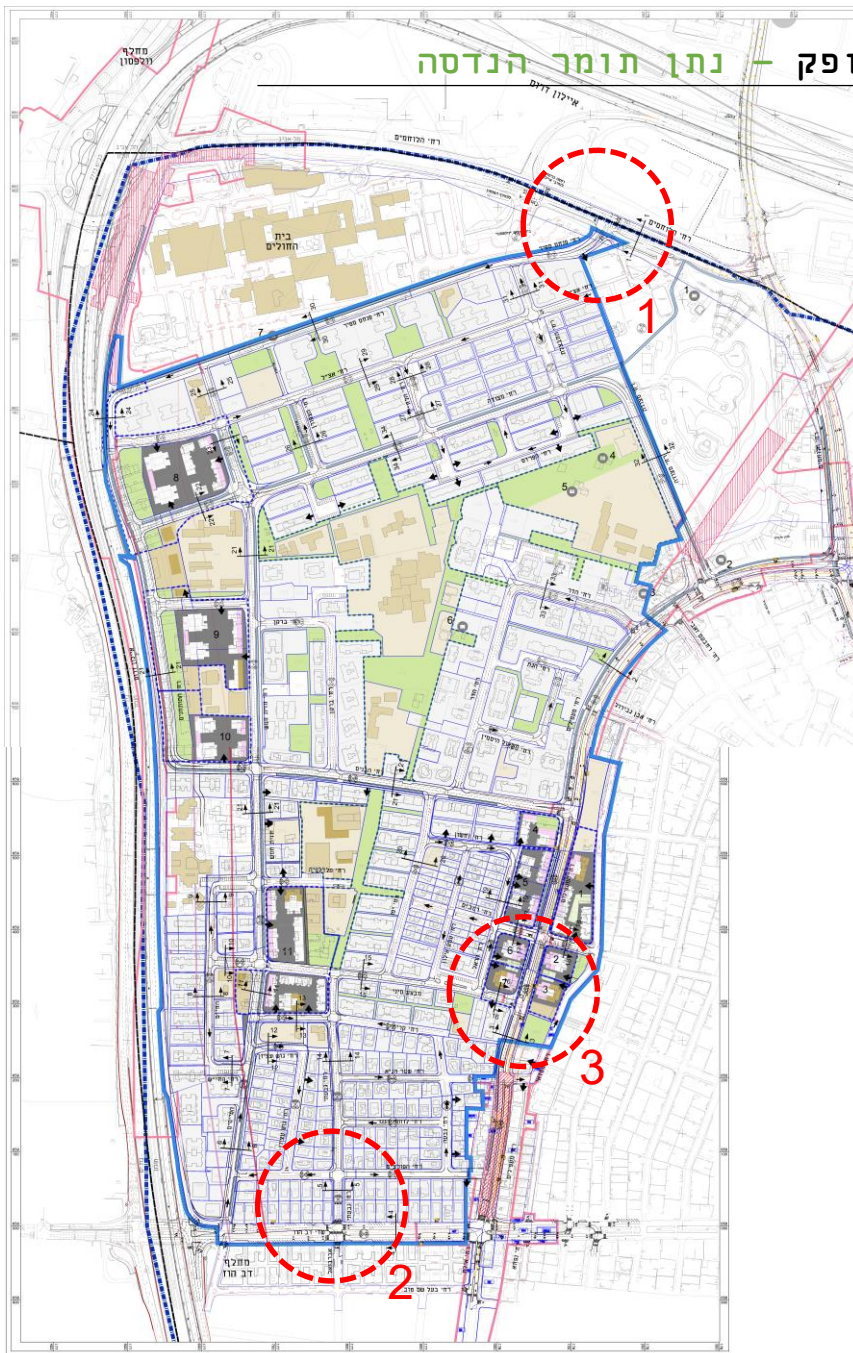
בשלב הראשון יאושרו עד 2,000 יח"ד חדשות בכפוף להשלמת החיבורים הבאים:

1. הסדרת חיבור לרחוב הלוחמים

2. הסדרת רחוב גבעתי בחלקו הדרומי לדו סטרי כך שתאפשר פניה שמאלה מרחוב דב הז

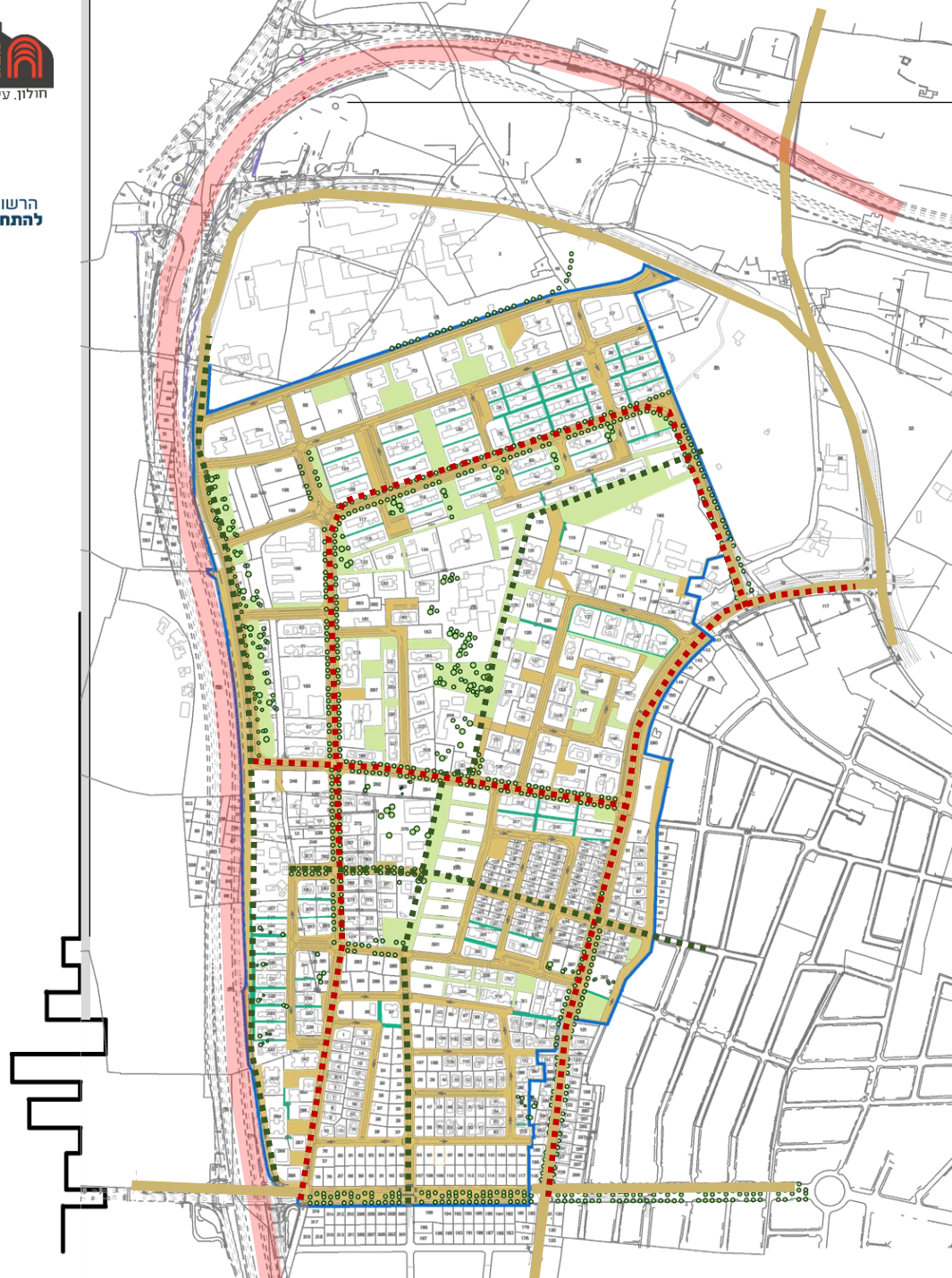
3. הסדרת חיבור מרחוב מבצע סיני לרח' המעפילים

המטרה המתוכנן מאפשר פיתוח של 2000 יח"ד ללא הכבדה על עומסי התנועה בתנאי מימוש השיפורים המוצעים.



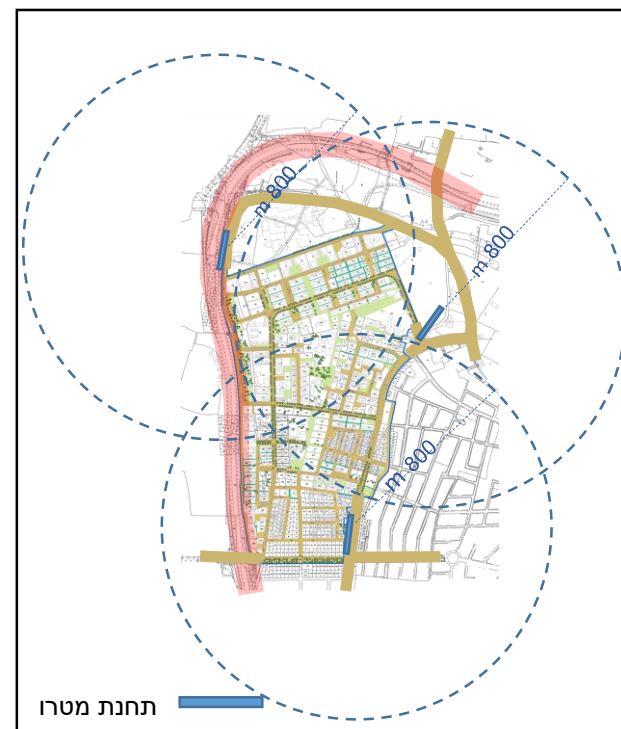
התחדשות עירונית - תל גיבורים

התחדשות עירונית - תל גיבורים



סכמת הולכי רגל

- רחוב ראשי/ חזית פעילה ⋯
- ציר ירוק ⋯
- שביל הולכי רגל —
- שצ"פ —
- דרכים —
- כביש מהיר —





התחדשות עירונית - תל גיבורים



- מקרא:
-  מבנה לשימור
 -  ציר ראשי
 -  ציר משני
 -  שצ"פ
 -  מבנה ציבורי

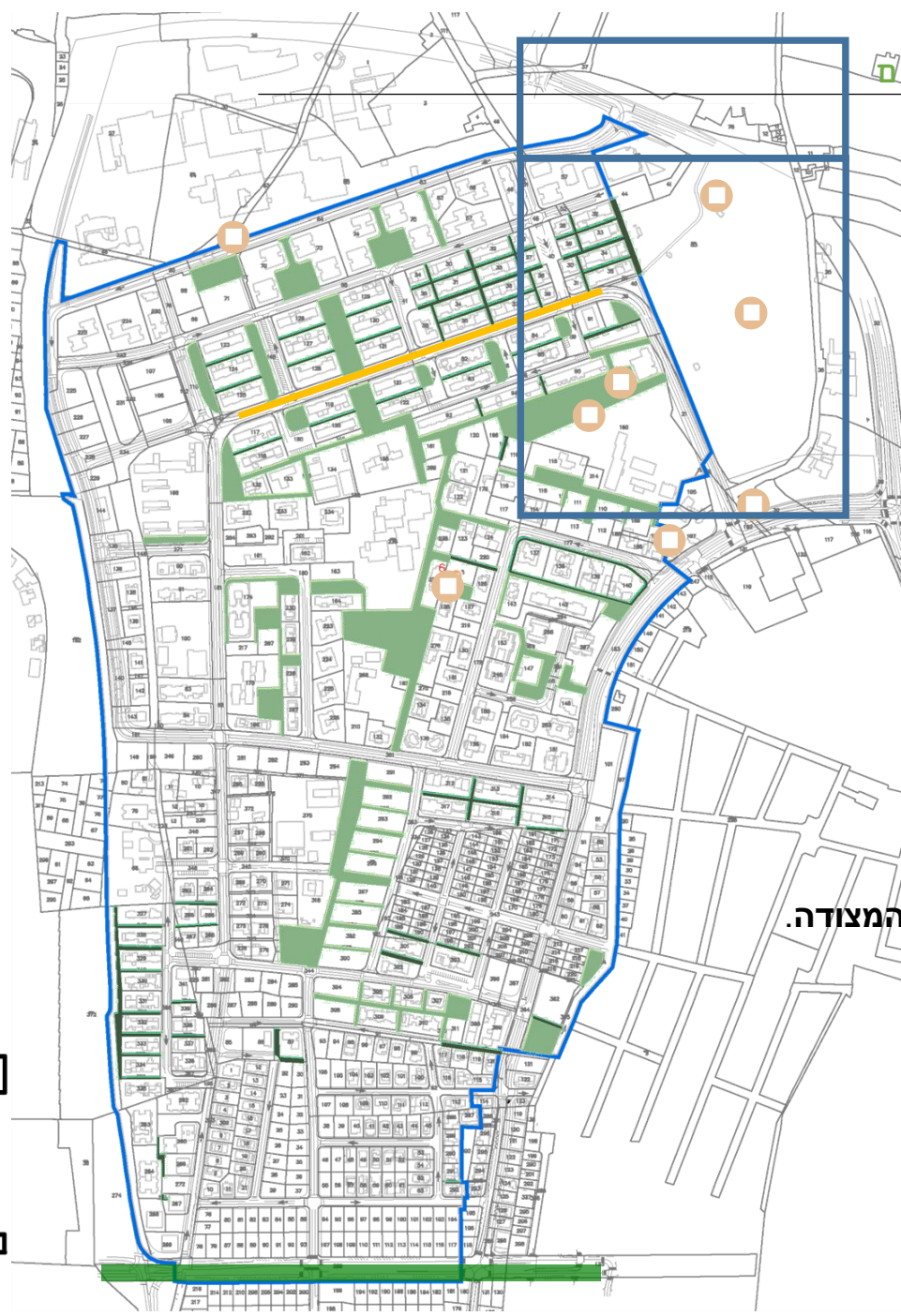
שצ"פ	שצ"פים קיימים	פארק פילבוקס	שצ"פים חדשים	סה"כ
שצ"פ	69.5 ד'	63 ד'	10.5 ד'	143 ד'





ניתן לתת מענה לתוספת של 4000 יח"ד (בחישוב של 5 מ"ר לנפש), כלומר 100% מימוש

- פארק הנוער נחשב במניין השטחים הירוקים בשכונה.
- לפי כל המדדים השונים קיים עודף שטחים ירוקים בשכונה.



התחדשות עירונית - תל גיבורים



- שצ"פ 
- שביל הולכי רגל 
- מבנה לשימור 
- חתך רחוב היסטורי 
- שדרה 
- שטח עתיקות מוכרז 

1. שמירה על רוח המקום באמצעות:

- מערך שבילים ושטחים פתוחים

- שימור בתי באר

2. שמירה על חתך רחוב היסטורי ברחוב המצודה.

תוספת יח"ד בתכנית : **4,000 יח"ד** בהליך של היתר או של תכנית.
תוספת זו תתאפשר בשני שלבים:



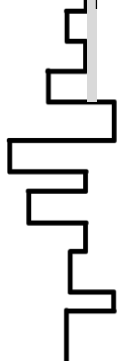
שלב הראשון

יאושרו עד 2,000 יח"ד חדשות. (מתוכן לפחות 1000 לתכניות מפורטות)
בכפוף למימוש ההמלצות התנועתיות והפרוגרמטיות



שלב שני

מימוש 2,000 יח"ד נוספות
בכפוף לבדיקה תנועתית, פרוגרמטית ותשתיות
וכן פיתוח שטחי הציבור במלואם.



שטח לבנייני ציבור:

קיים:

110 דונם שטח לבנייני ציבור

דרוש:

50% מימוש: נדרשים 112.5 דונם

100% מימוש: נדרשים 145 דונם.



התחדשות עירונית - תל גיבורים

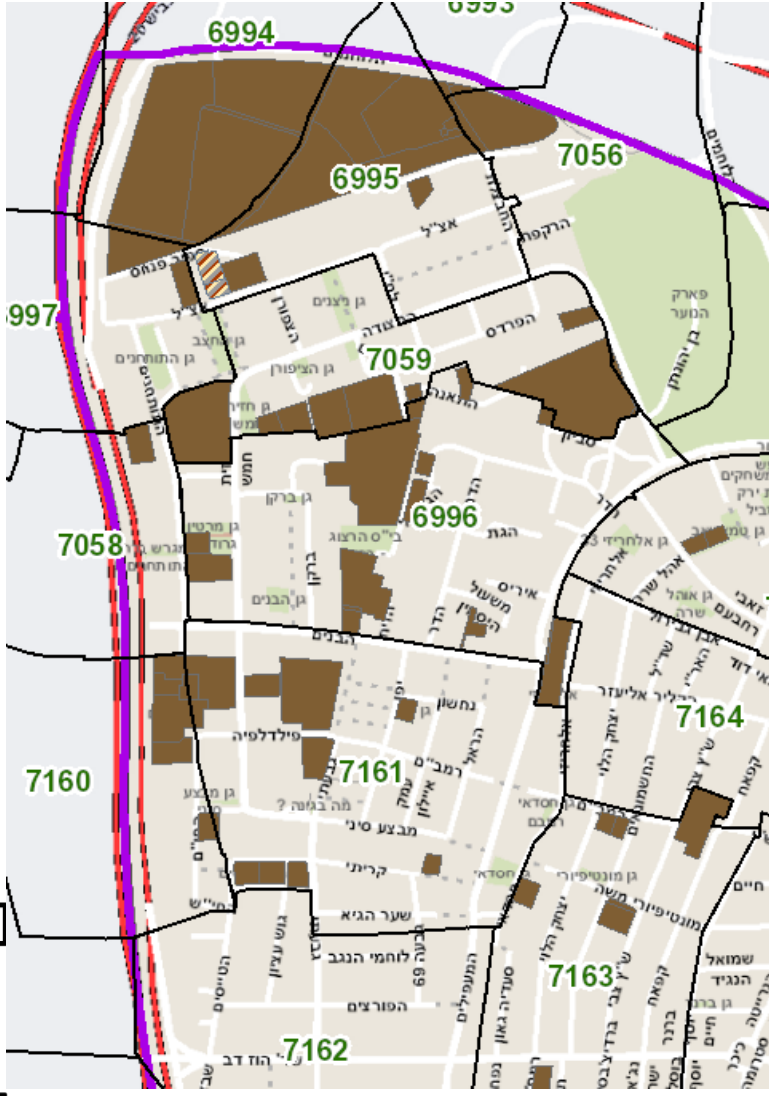


עקרונות להגדלה ותכנון שטחי ציבור:

1. תוספת מגרשים חדשים (סה"כ כ- 6.5 ד') בתכניות פינוי בינוי, ככל הניתן בסמוך לחלקות קיימות.
1. דרישה בתוכניות מפורטות של לפחות 10 מ"ר בנוי לכל יח"ד נוספת.
2. שימוש יעיל בחלקות קיימות ולא מבונות : סה"כ כ- 4.6 דונם.
3. ציפוף ויעול השימוש בחלקות ביעוד למבני ציבור.
4. מתן זכויות בניה מרביות בהיקף של 400% במוסדות ציבור.
5. שילוב שירותי ציבור עם שימושים אחרים (מגורים ומסחר) תוך יצירת תנאים מתאימים שיאפשרו את קיומם, זה לצד זה.
6. ייתן דגש בדבר בניה מוסדות חינוך בקו בניין אפס באופן שייתר צורך בגידור במגע עם הרחוב ו/או עם שצ"פ.



התחדשות עירונית - תל גיבורים



פוטנציאל תוספת כיתות בחלקות קיימות:

תוספת אפשרית	כיתות קיימות	השרות
9	7	מעונות
13	18	גני ילדים
42	36	יסודי
12	36	שש שנת



שלביות ביצוע:

הפרוגרמה נותנת מענה למימוש של עד 50% מהתכנית (2000 יח"ד),
לאחריה תיבדק הפרוגרמה מחדש.

במוסדות הציבור הקיימים ניתן לתת מענה לתוספת של 650 יח"ד ע"י "מילוי" המבנים הקיימים.

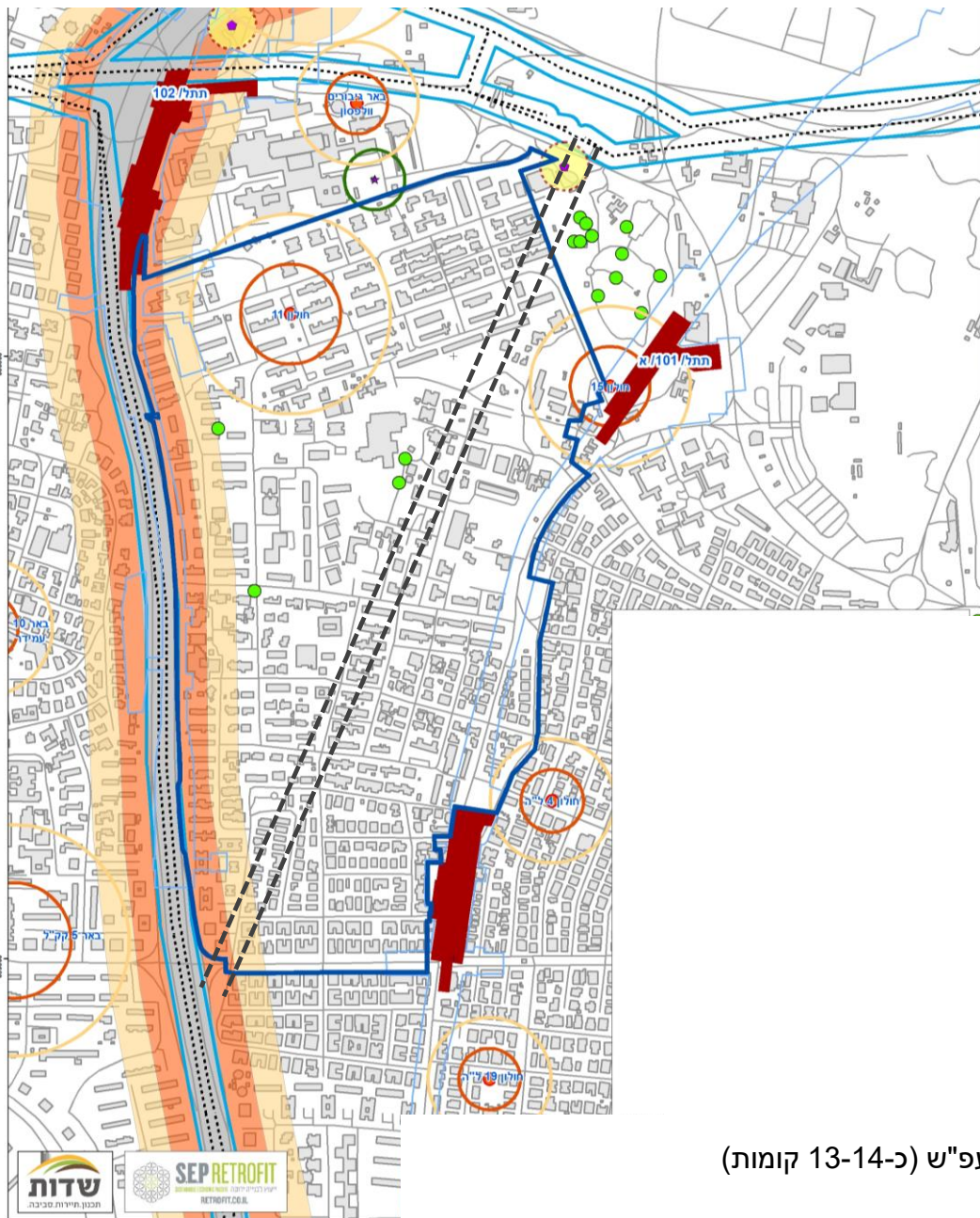
כל תוספת של 450 יח"ד תדרוש :

- 2 כתות מעון - תוספת קומה שנייה או שילוב במבנה מגורים.
- 3 כתות גן - תוספת קומה שנייה או שילוב במבנה מגורים.
- 6 כתות בי"ס יסודי - תוספת קומות או אגפים בבתי הספר הקיימים.
- 6 כתות בי"ס על יסודי - הגדלת מספר הכיתות ל-48 (כיום יש 33 כיתות).
- במסגרת תכנית מפורטת יתווספו עד 4,500 מ"ר מבונים לשימושים ציבוריים.



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

התחדשות עירונית - תל גיבורים



מפת מגבלות סביבתיות

מקרא

- גבול התכנית המוצעת
- תחנת מטרו מוצעות (תח"ל 101 א + 102)
- גבול תכנית תח"ל 101 א
- גבול תכנית תח"ל 102
- קידוחי מי שתייה**
- רדיוס מגן א
- רדיוס מגן ב
- רדיוס מגן ג
- עצי שקמים (טבע עירוני)
- חומ"ס**
- מיכל חמצן - וולפסון
- מרחק הפרדה 50 מ'
- תחנת דלק**
- תחנת דלק
- רדיוס 40 מ' מתחנת דלק
- קו חשמל עליון 161 ק"ו - כוללנית
- קו חשמל עליון 161 ק"ו - כוללנית
- מרחק מקו חשמל - 20 מטרים
- הערכת מרחק השפעה רעש ואיכות אוויר**
- איילון / רכבת
- 50 מטרים - דרושה בחינת קרינה, איכות
- 100 מטרים - דרושה בחינת איכות אוויר
- מגבלת גובה משרד הביטחון 45 מ' מעפ"ש (כ-13-14 קומות)

הנחיות המשרד להגנת הסביבה להכנת נספח סביבתי לתכנית

מדיניות:

- א. קרבה לאיילון** – נעשה מיפוי שימושי קרקע רגישים וניתנו הנחיות בדבר תכנון מפורט בקרבת האיילון. במפת מגבלות סביבתיות (מ"ס) – מתחם דופן האיילון.
- ב. חומרים מסוכנים (חמצן נוזלי בוולפסון)** – נוצר קשר עם בית החולים, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה אך טרם התקבלה התייחסותם. **מוצע שכל בניו בטווח של 50 מטרים מהמיכלים יקבל את אישור היחידה הסביבתית חולון.**
- ג. שצ"פ ותשתיות ירוקות ותרבותיות** – בוצע מיפוי של צירים ירוקים, שדרות וכו' במסגרת הנספח הנופי. הוכנסו עקרונות תכנוניים לקישוריות, הליכתיות וכדומה בנספח הסביבתי.
- ד. הצללה** – הוכנסו עקרונות מנחים לתכנון הצללה בתכנית
- ה. ניהול נגר** – בכפוף לתכנית הניקוז העירונית
- ו. ניהול אנרגטי** – הוכנסו הנחיות לתכנון המפורט.

התחדשות עירונית - תל גיבורים



חולון. עיר הילדים



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית





חולון. עיר הילדים



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

התחדשות עירונית - תל גיבורים

עקרונות הנספח הסביבתי

על בסיס תכנית הבינוי והקירבה לתשתיות היוצרות קונפליקטים סביבתיים עם הפיתוח, הוגדרו **ארבעה** מתחמי תכנון בהם יינתנו **הנחיות ספציפיות** הנוגעות לתכנון המפורט.

מפת המגבלות הסביבתיות שבשקופית הבאה מציגה את הממשק בין התשתיות למתחמי

התכנון:

- א. מתחם דופן האיילון
- ב. מתחם פנחס ספיר
- ג. מתחם המעפילים
- ד. מתחם דב הוז



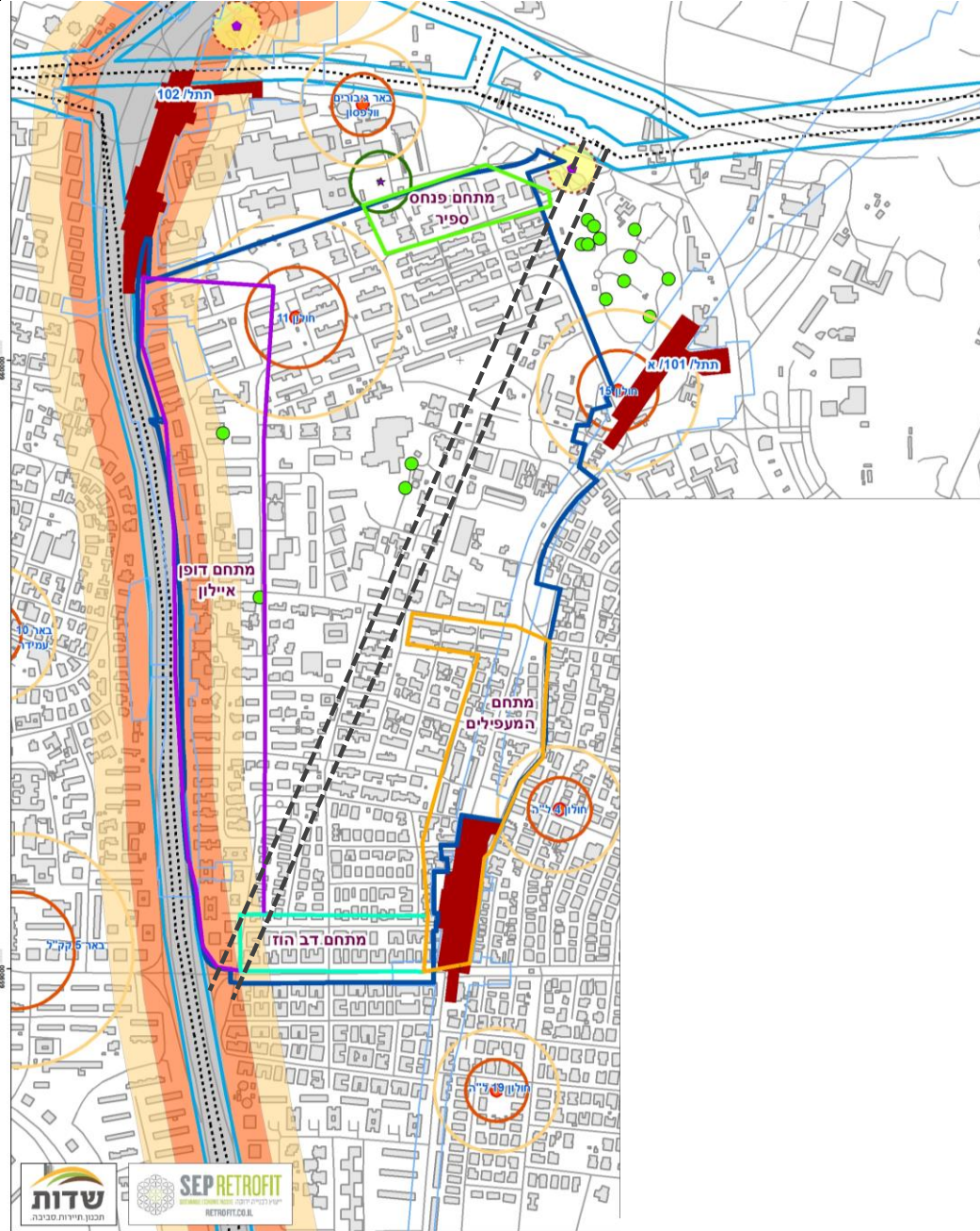


חולון. עיר הילדים



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

התחדשות עירונית - תל גיבורים



מקרא

- גבול התכנית המוצעת
- מתחמי תכנון (היבטים סביבתיים)
- דופן האיילון
- מתחם דב הוז
- מתחם המעפילים
- מתחם פנחס ספיר



תודה

מאי 2021



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



פרחי-צפריר אדריכלים

