

ועדת משנה מספר

2021008

06.07.2021



ח/מק/207 – מבצע סיני – התחדשות עירונית

מגיש: הועדה המקומית והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

סמכות: ועדה מקומית

מטרת הדיון:

תכנית ח/מק/207 - מבצע סיני - התחדשות עירונית ממשת את תכנית המדיניות לשכונת תל גיבורים שאושרה בתאריך 25/1/2021 ע"י הועדה המחוזית. תחום זה הוכרז כמתחם פינוי בינוי במסלול רשויות ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בתאריך 10/1/2019. התכנית מקודמת ע"י העירייה והמנהלת להתחדשות עירונית. התכנית כוללת הריסת המבנים הקיימים שנבנו בשנות ה-50 ואינם ממוגנים ובמקומם מקצה זכויות לבניית מבני מגורים חדשים הכוללים חזית מסחרית ורצפות לצרכי ציבור תוך הגדלת מספר יח"ד הדיור ויצירת מגוון טיפולוגיות בניה שיתנו מענה לתושבי השכונה הקיימים והעתידיים.

ח/מק/207 – מבצע סיני – התחדשות עירונית

מטרת התכנית:

תכנית התחדשות עירונית לפינוי בינוי הכוללת איחוד וחלוקה, קובעת ייעודי קרקע וזכויות למגורים, שב"צים, שצ"פים, שבילים ודרכים. קיימות 84 יח"ד סה"כ ומוצעות 381 יח"ד. התכנון המוצע כולל פריצת דרך המחברת את רח' הטייסים וחזית חמש ומחזקת את שלד השכונה, בשילוב רחוב מבצע סיני, המלווים בחזית פעילה. בתכנית שני מתחמי מימוש עצמאיים מצפון ומדרום לרחוב מבצע סיני. בכל אחד ממתחמי המימוש מוצעת תוספת יחידות דיור בשילוב של בינוי מרקמי ובנייה מגדלית, תוספת שטחים פתוחים ומגרשים ציבוריים. במתחם הצפוני מוצע מגרש ציבורי שיאפשר את הרחבת מבנה הציבור. הבינוי המוצע מותאם לקהילה החיה במתחם כיום תוך שילובם של שבילים ומרחבים פתוחים איכותיים, בנוסף מאפשר דירות מגוונות כגון: דירות גן, גג ודופלקסים. המתחם הדרומי מאופיין בבלוק מגורים עם בניינים של עד 9 קומות בסמיכות לגינה מרכזית ושטחי ציבור. ממערב מגדל בעירוב שימושים הכולל רצפות לצרכי ציבור. התכנית מאפשרת יצירת התחדשות עירונית איכותית הנותנת מענה לציפוף המוצע תוך ראייה כוללת לנושאים של תנועה, שטחי ציבור, ומרחב ציבורי.

ח/מק/207 – מבצע סיני – התחדשות עירונית

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת ייעודי קרקע ושימושים.
2. קביעת הוראות להריסת מבנים במסגרת תכנית פינוי בינוי.
3. הרחבת דרך קיימת והוספת דרך חדשה.
4. קביעת זיקת הנאה מעל ומתחת לקרקע למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב.
5. סימון חזית מסחרית.
6. קביעת זכויות בניה, קווי בניין, גובה ומספר קומות מקסימאלי מעל ומתחת לקרקע.
7. קביעת הוראות בינוי לבנייה משולבת בינוי מרקמי ובנייה מגדלית הכוללות חזית מסחרית ושטחי ציבור מבונים.
8. קביעת תמהיל יח"ד.
9. קביעת הוראות לשמירה, העתקה וכריתת עצים.
10. קביעת הוראות לנושאי סביבה וקיימות.
11. קביעת הוראות לניהול מי נגר.
12. הוראות לקביעת איחוד וחלוקה.
13. קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב.

ח/מק/207 – מבצע סיני – התחדשות עירונית

סטטוס :
דיון להפקדה

המלצת מהנדסת העיר :

התכנית המוצעת היא תכנית התחדשות עירונית התואמת לתכנית המדיניות לשכונת תל גיבורים המגדירה את תחום התכנית כמוקד עירוני ומנחה לפריצת דרך המחברת את רח' הטייסים ורח' חזית חמש.

התכנית משפרת ומיטיבה את הסביבה. התכנון המוצע מייצר מרחב ציבורי איכותי, מחזק את השימושים הקיימים ומוסיף שטחי ציבור ומייצר רחובות פעילים עם חזיתות מסחריות. כמו כן, 20% מיחידות הדיור תהיינה קטנות ותמהיל הדירות כולו מגוון לכלל האוכלוסייה. המתחם מהווה הזדמנות לתכנון איכותי המשתלבת בתוך מרקם שכונתי קיים.

לאור האמור לעיל, ממליצים להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן בתנאים הבאים:

1. בינוי בתא שטח 105 יהיה במרחק של לפחות 70 מ' מנתיבי איילון.
2. בשלב תכנית העיצוב האדריכלי תוקם תחנת ניטור למדידת רמת הזיהום מנתיבי איילון והבינוי יותאם להנחיות.
3. הוראות התכנית תקבענה הנחיות להכנה וחתומה של הסכם תכנון, מסירה, ניהול ותחזוקה לנושא השטחים המבונים לצרכי ציבור.
4. תנאי לאישור תכנית העיצוב שתוגש ע"י היזם הינו קבלת כתב שיפוי.
5. השלמת תיקונים טכניים.
6. תיקון ע"פ הערות לגבי עריכת התכנית.

ח/מק/207 – מבצע סיני
התחדשות עירונית
תכנית מס' 505-0858993



GSHEN

1:1
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני

מורן הנדסת דרכים

דור ברלב
שמאי מקרקעין

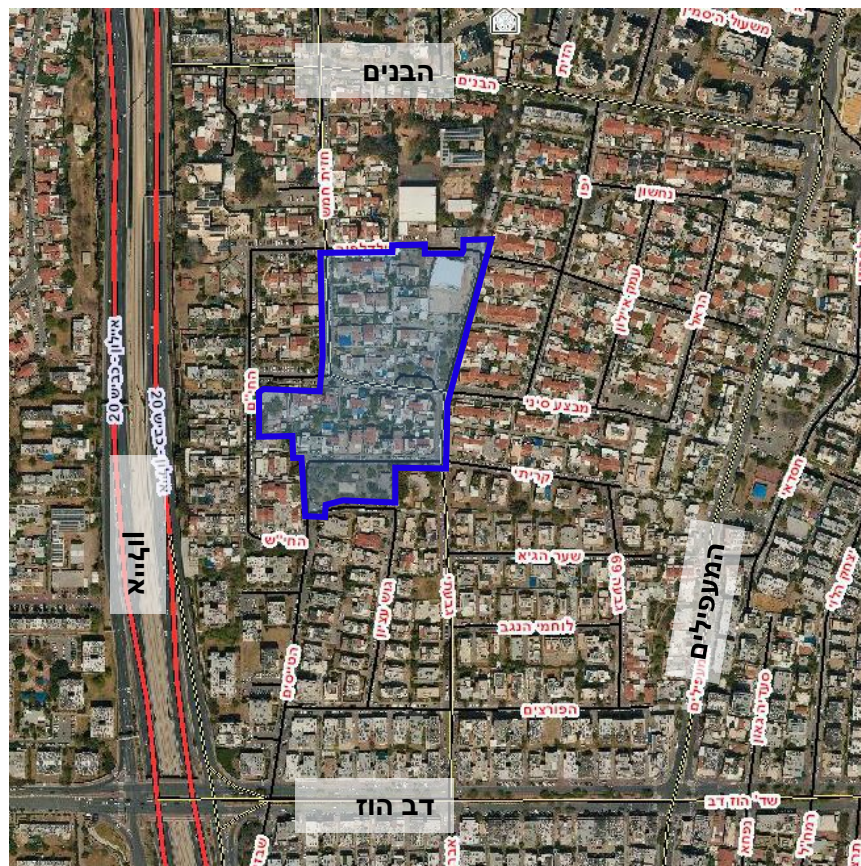
LOG
לוג - פתול פרויקטים בע"מ

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

המינהל
להתחדשות עירונית חולון

חולון. עיר הילדים

מפת התמצאות בשכונת תל גיבורים



אזור התכנון

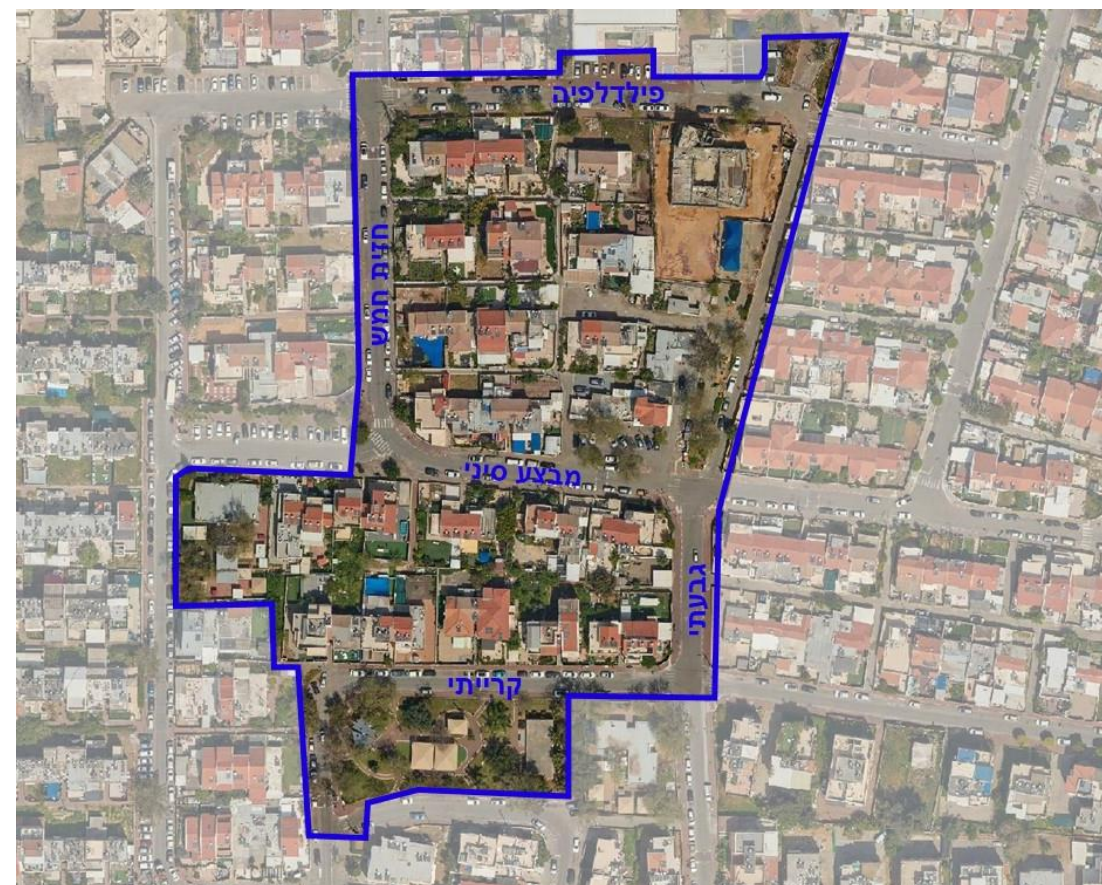
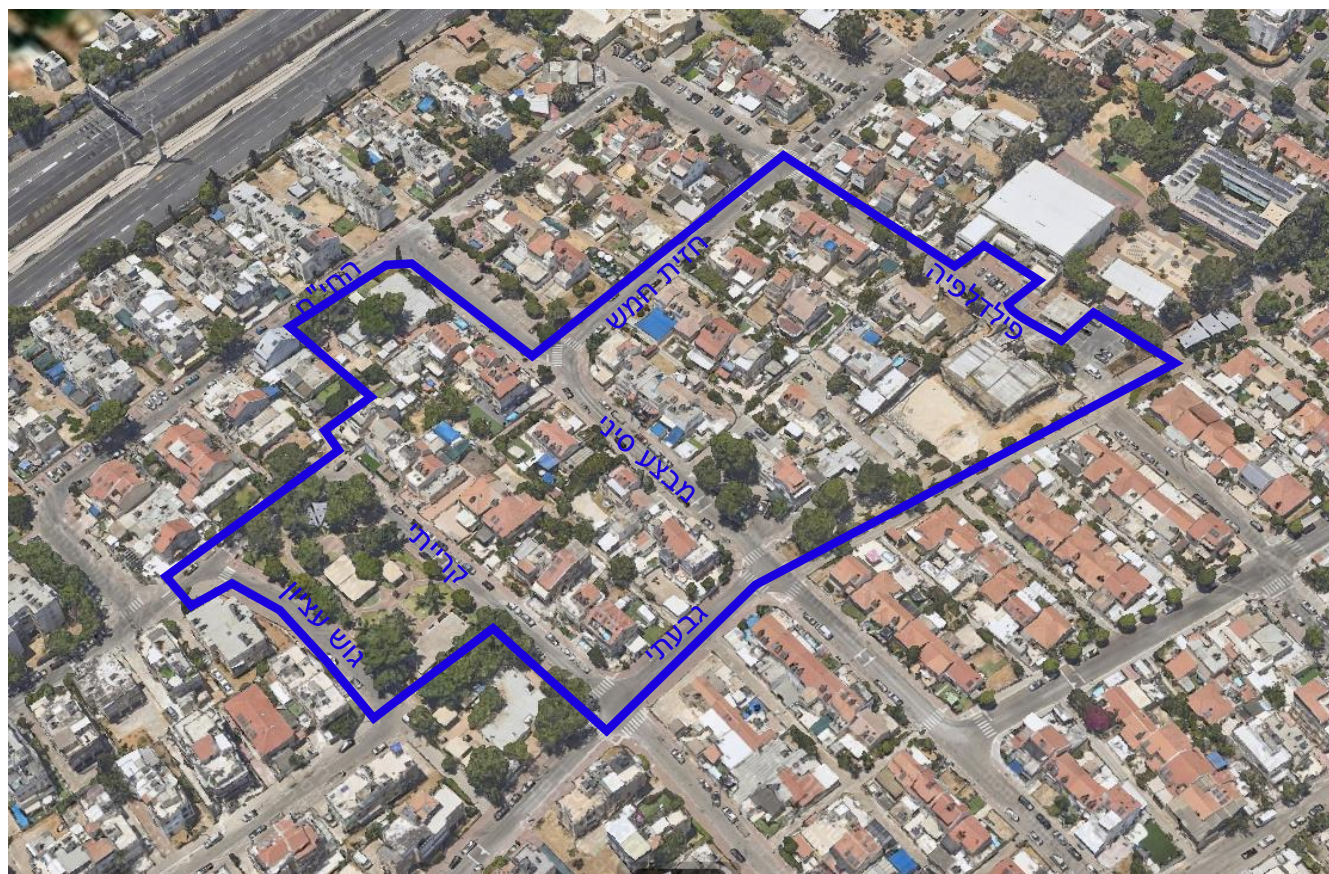


שכונת תל גיבורים



חולון

מצב קיים

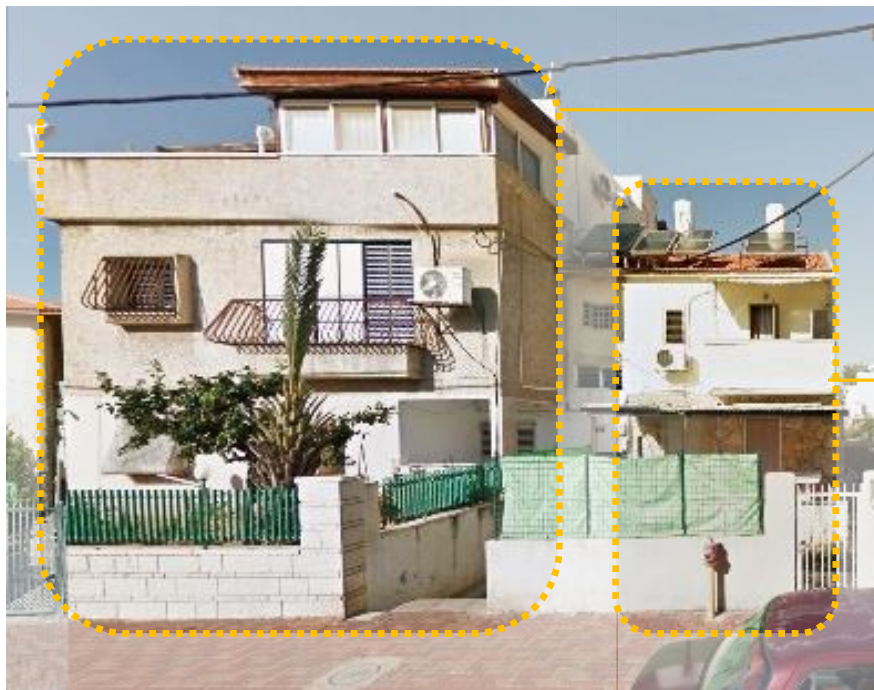


מצב קיים

טיפולוגית בינוי בשכונה

הבינוי בשכונה מבוסס ברובו על מבנים קטנים בטיפולוגית "גן-גג".

בשנת 1990 אושרה תוכנית ח/394 שאפשרה הצמדת שטחי גינות וגגות ליח"ד, בפועל נוצרה סיטואציה חדשה: **וילות עירוניות**



לאחר הרחבה

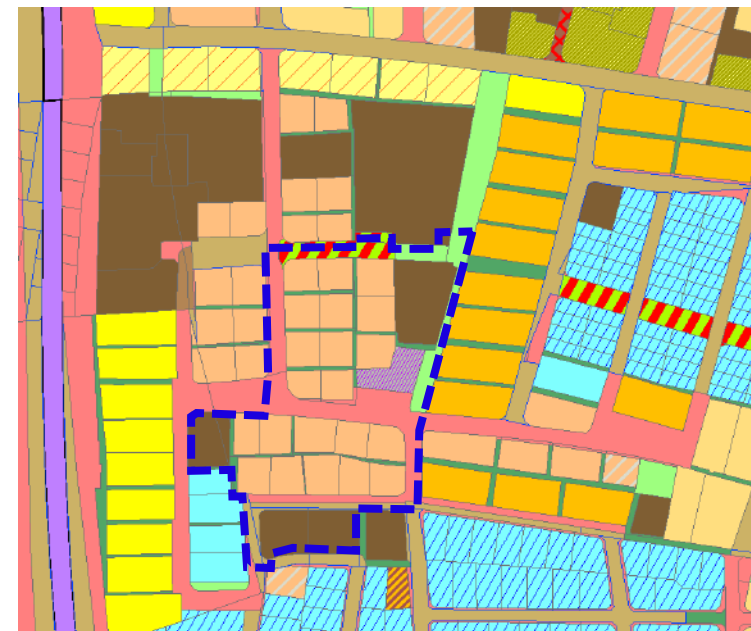
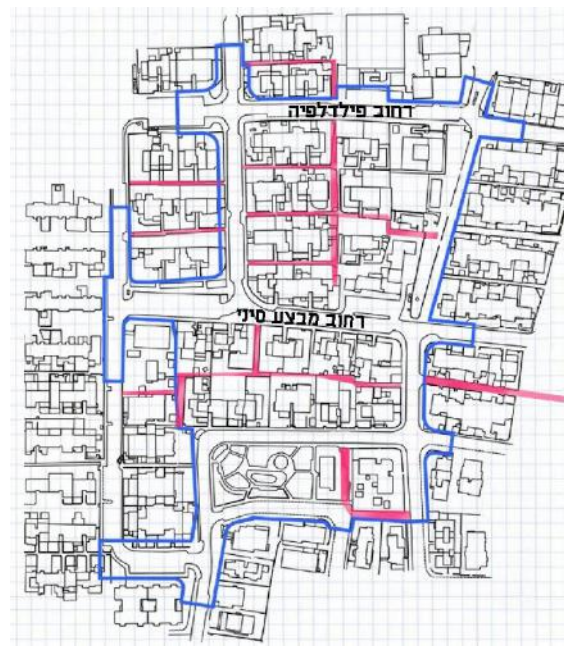
ללא הרחבה



רחוב קרייתי

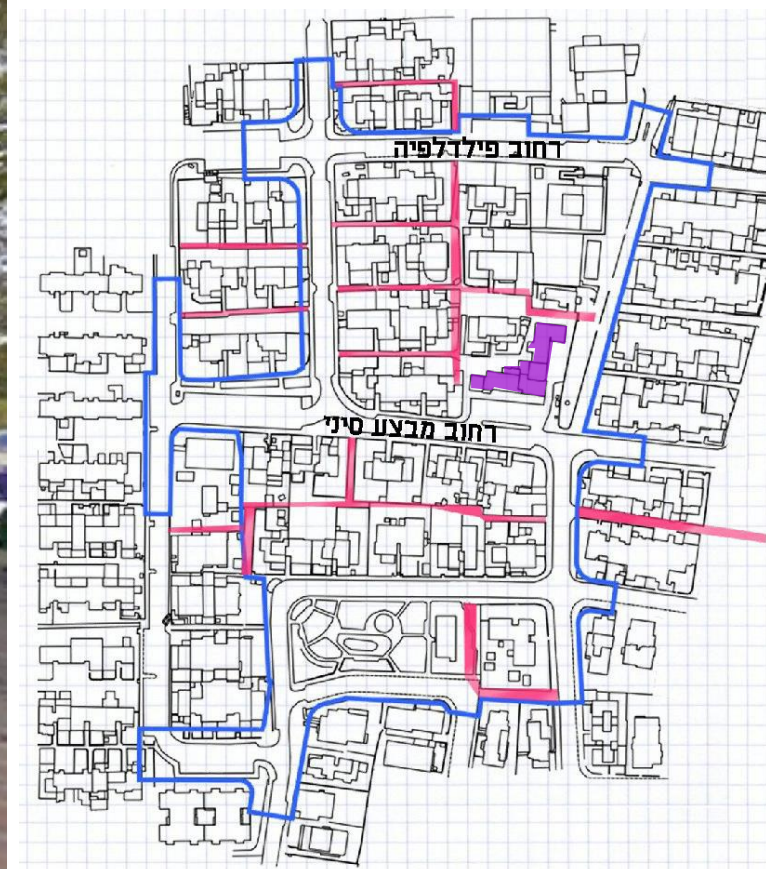
מצב קיים

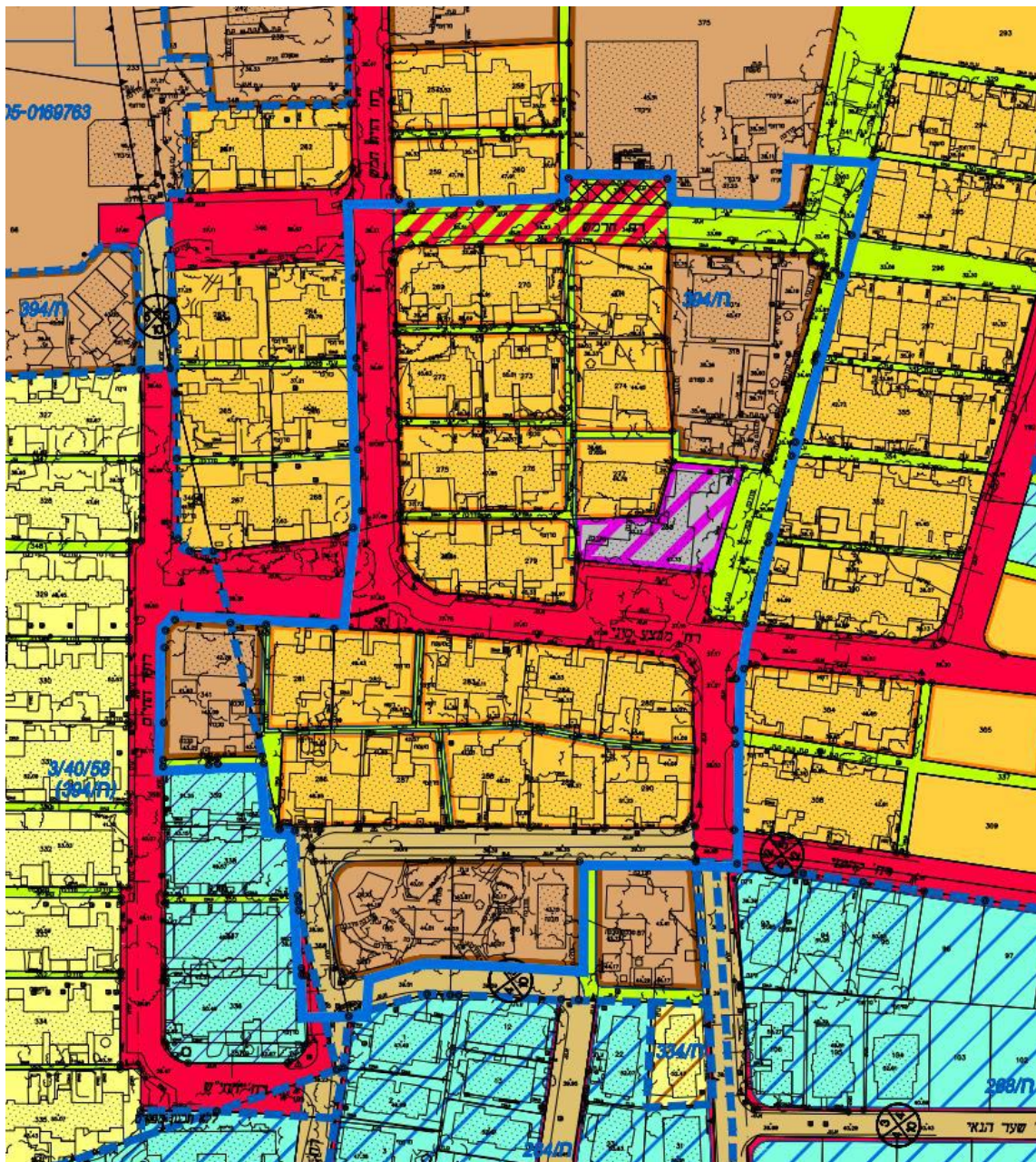
מערכת השבילים



מצב קיים

מסחר מקומי

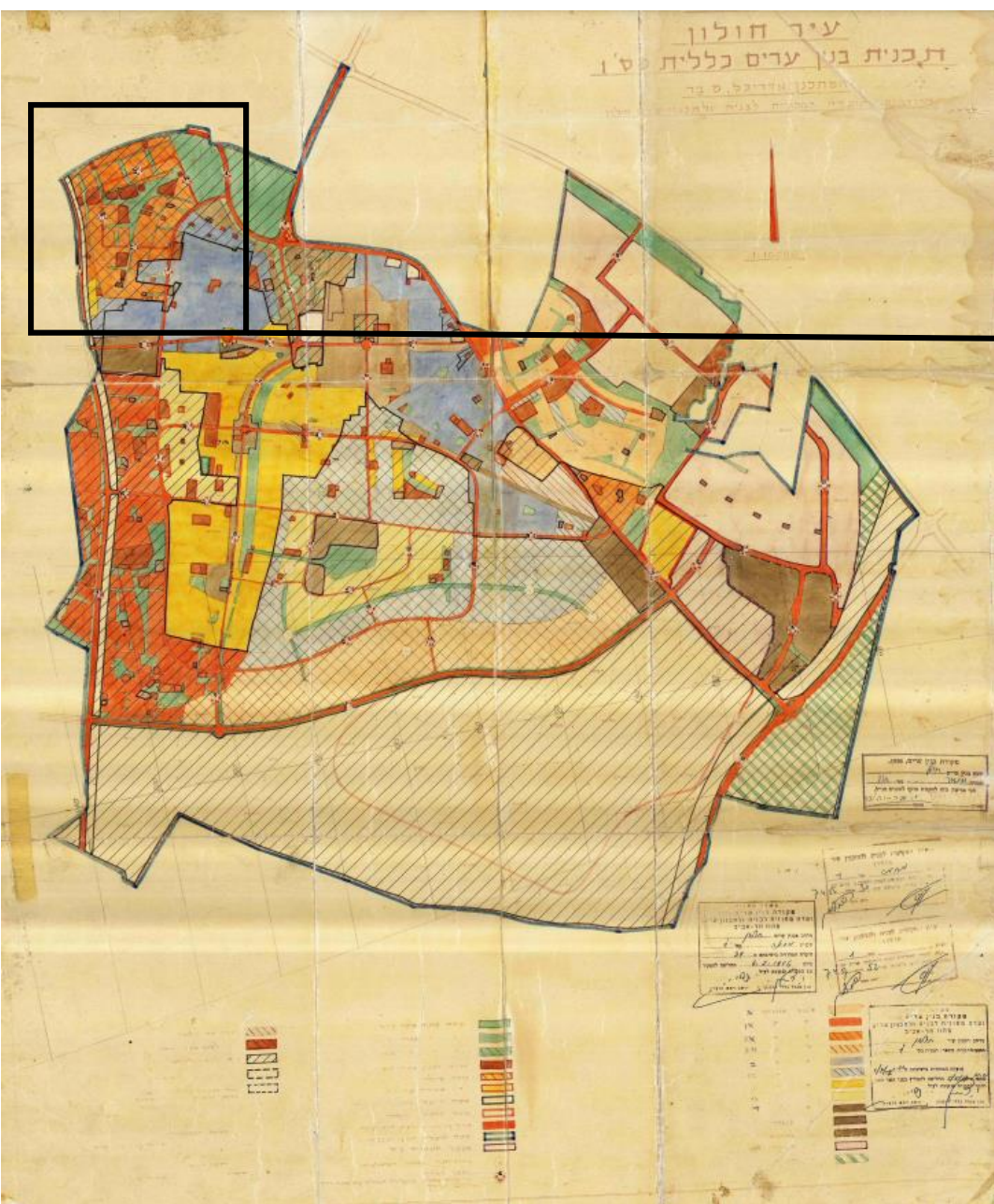




רקע סטטוטורי

רקע סטטוטורי

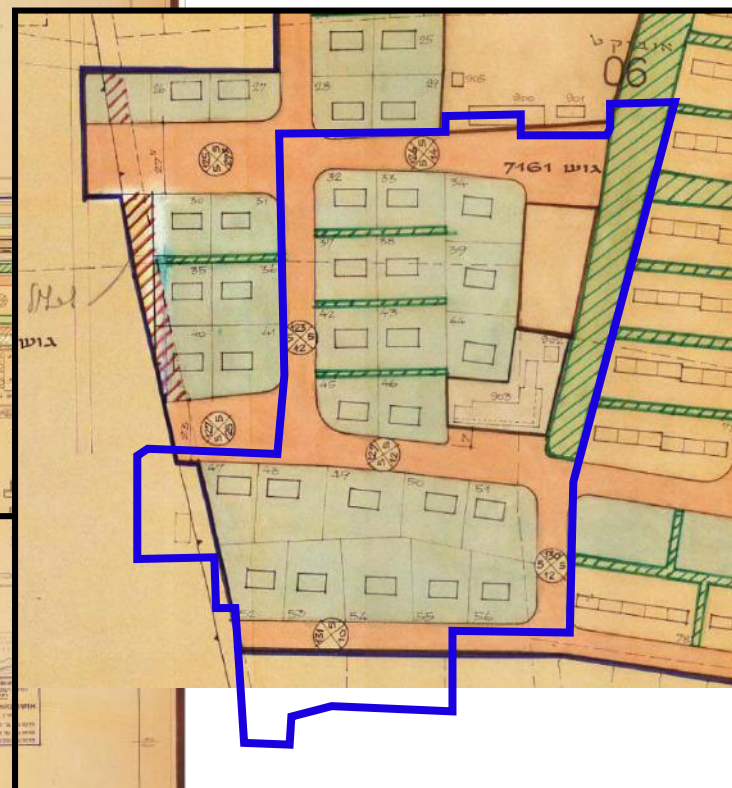
תכנית ח1 משנת 1956



רקע סטטוטורי

תכנית 3/40/8 משנת 1968

תכנית שיכון ציבורי



רקע סטטוטורי

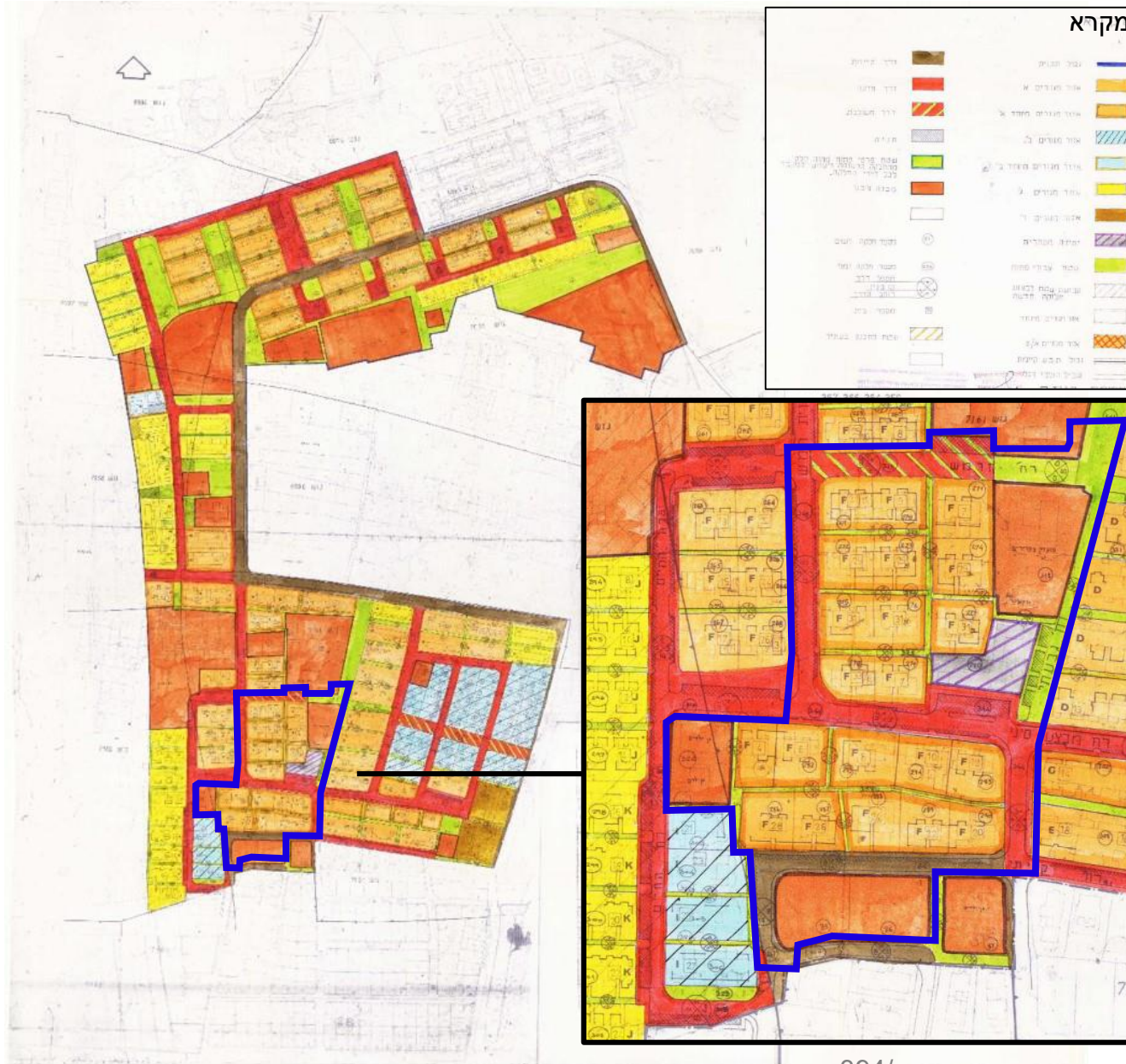
תכנית ח/394 משנת 1990

שינוי לתוכנית מתאר ח-1 על תיקוניה לתוכניות מפורטות

שטח: כ-355 דונם

בעל הקרקע: רמ"י ושונים

מטרות התכנית: שינוי ייעודי קרקע ושיפור תנאי דיור ע"י הרחבת דרכים, קביעת שצפ"ים, שבצ"ים, קביעת תוספות בניה. הוראות בינוי: הקלות בניה ואפשרות הגדלת דירות בצורה פרופורציונלית לשטח הרשום על שם בעל הנכס.



תשריט ייעודי קרקע - ח/394

רקע סטטוטורי

תכנית אב לשכונת תל גיבורים 2020

התכנית מגדירה תחום זה לפינוי בינוי

מקרא:

גבול מתחם

גבול תא שטח

גבול תכנית לתצוגה

מוקדים עירוניים

דרך מוצעת

מבנים ומוסדות ציבור

שביל

דרך מאושרת

דרך משולבת

מוקדים עירוניים:

1. תתאפשר התחדשות רק באמצעות

קידום תכנית מפורטת.

2. תוכן התכנית יכלול איחוד וחלוקה.

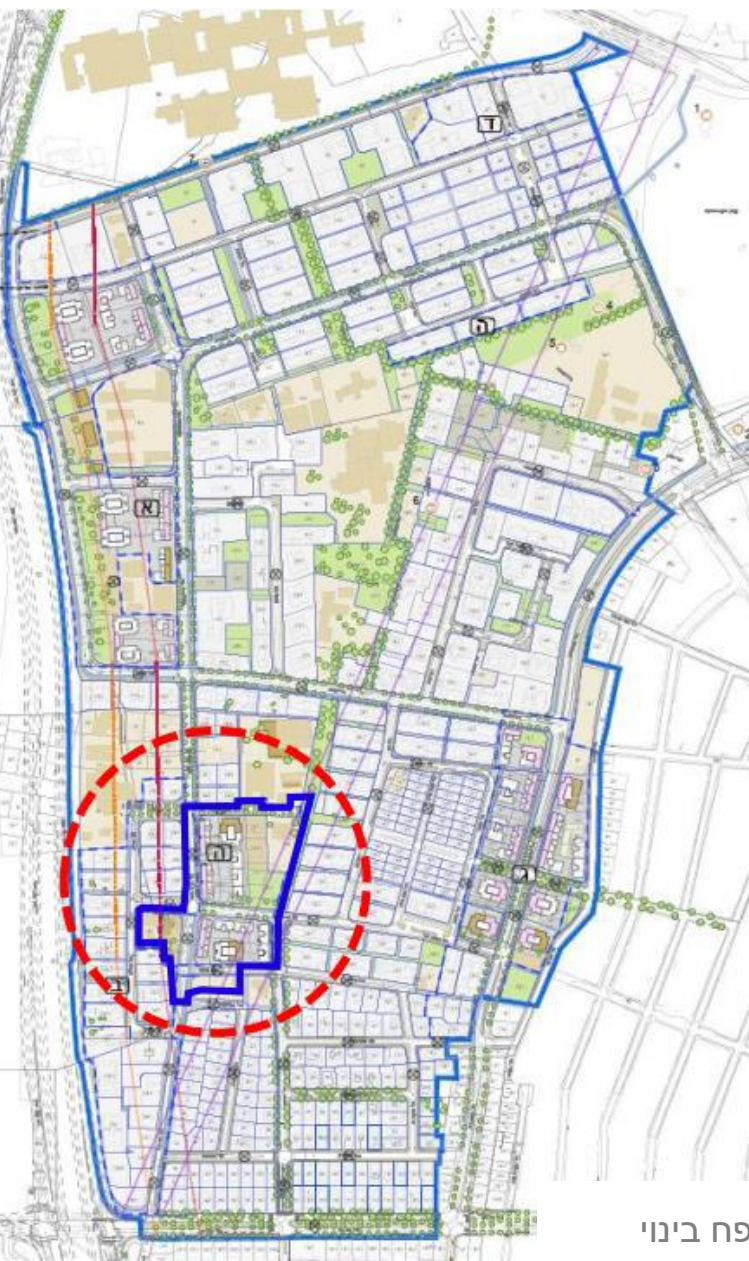
3. תכנית המפורטת למתחם תשים דגש

על תכנון הרחובות והמרחב הציבורי

באופן שיעודד תנועת הולכי רגל

נספח זכויות

והגדרת מוקדים



נספח בינוי



עקרונות התכנון

1 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- יצירת שלד ירוק
- נגישות רגלית למוסדות ציבור
- מסחר שכונתי נגיש
- מגוון שטחים פתוחים בגדלים שונים



2 שמירה על מרקם שכונתי

- בינוי מרקמי בממוצע של 6.5 קומות
- בינוי מגוון ולא חזרתי
- שמירה על ערכים קיימים בשכונה
- שמירה ככל הניתן על חלקות מקור



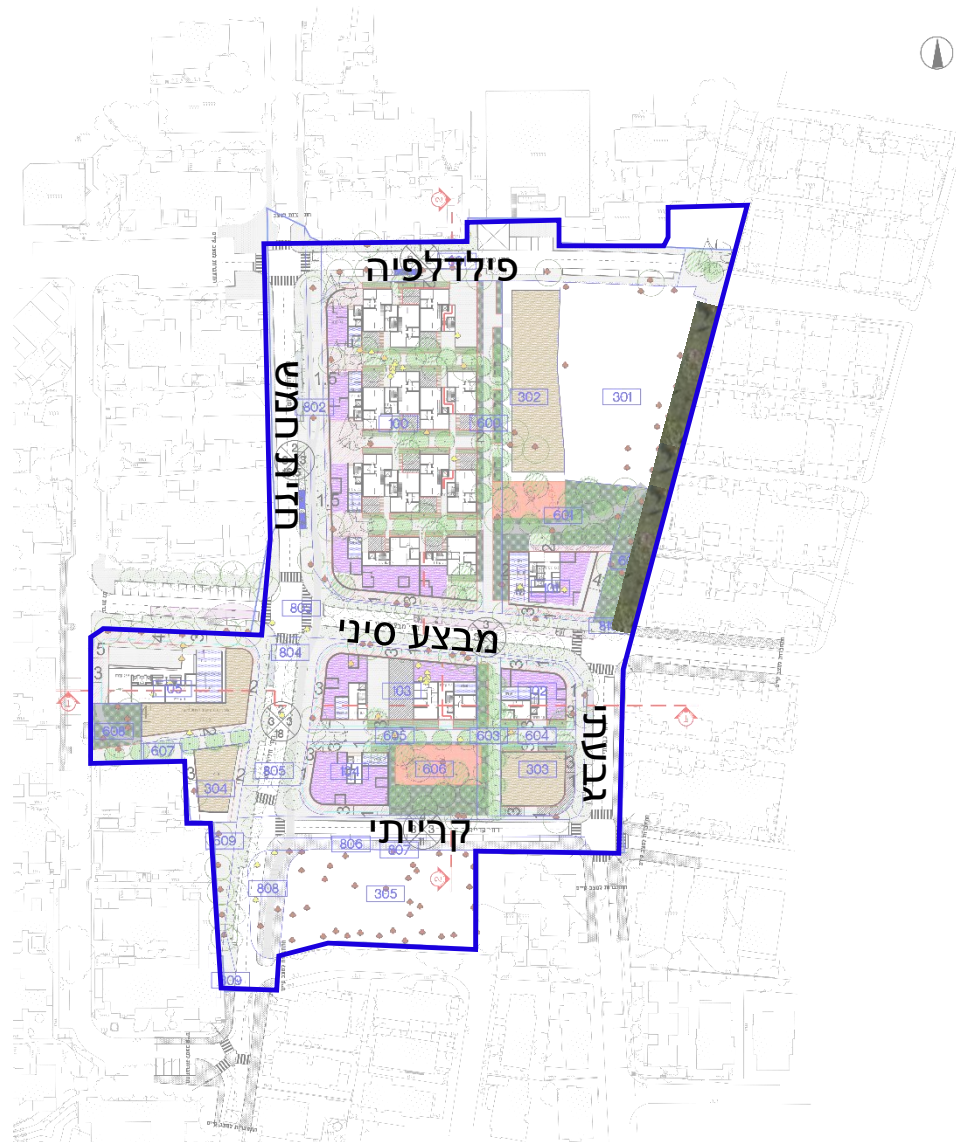
3 יצירת דירות מיוחדות לתושבי השכונה

- מיעוט שכנים לכניסה
- מיעוט דירות לקומה
- שטחי חוץ משמעותיים
- כניסה פרטית לדירות הקרקע
- דופלקסים - יתאפשרו בכל הבניינים



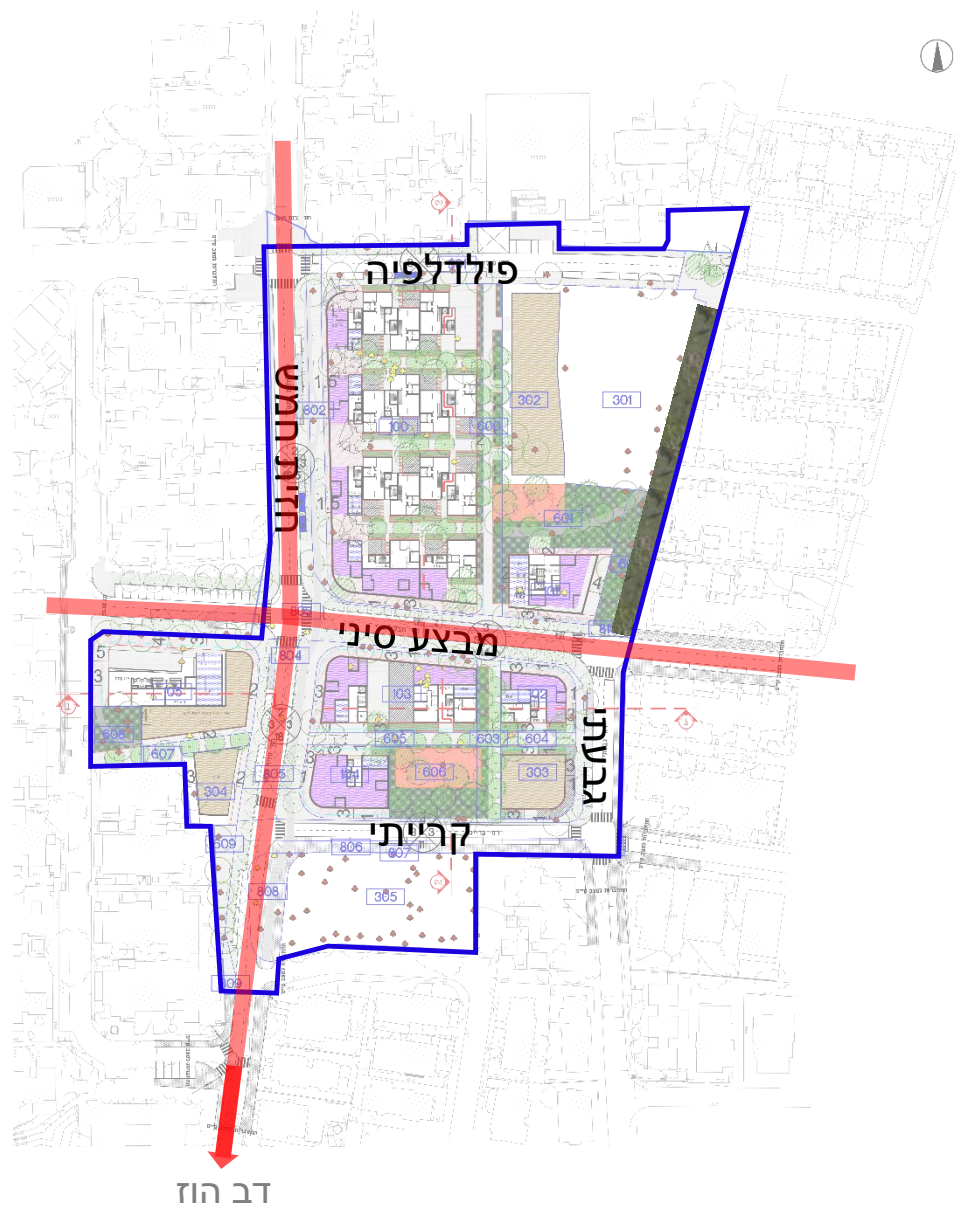
עקרונות התכנון

תוכנית הבינוי



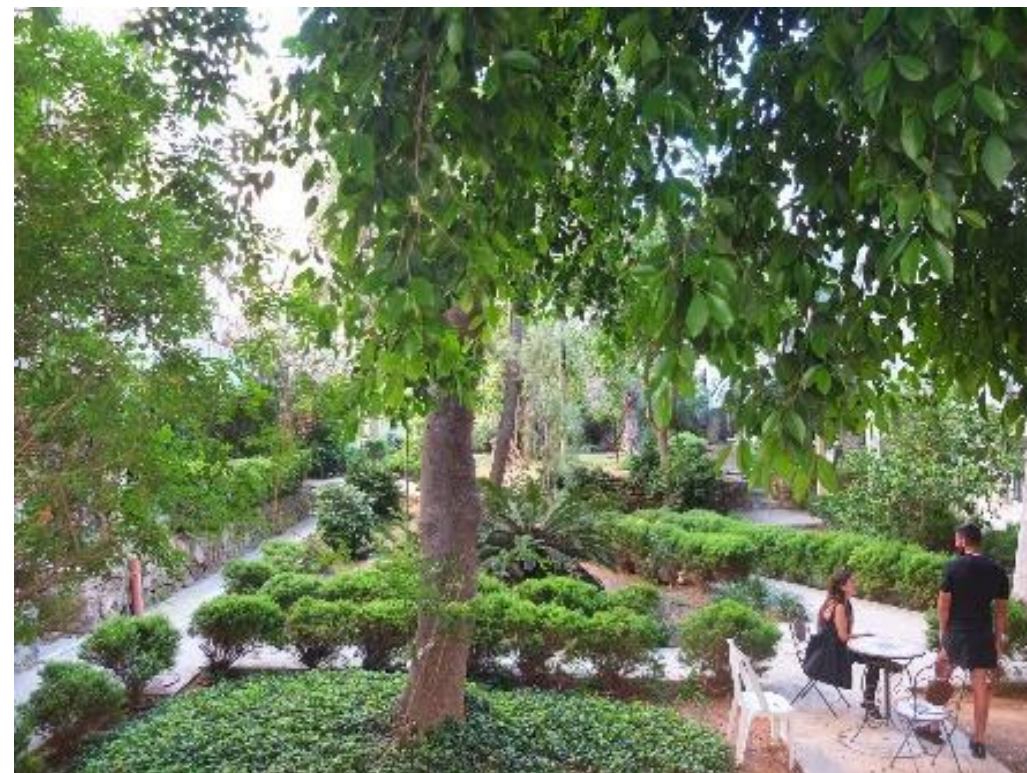
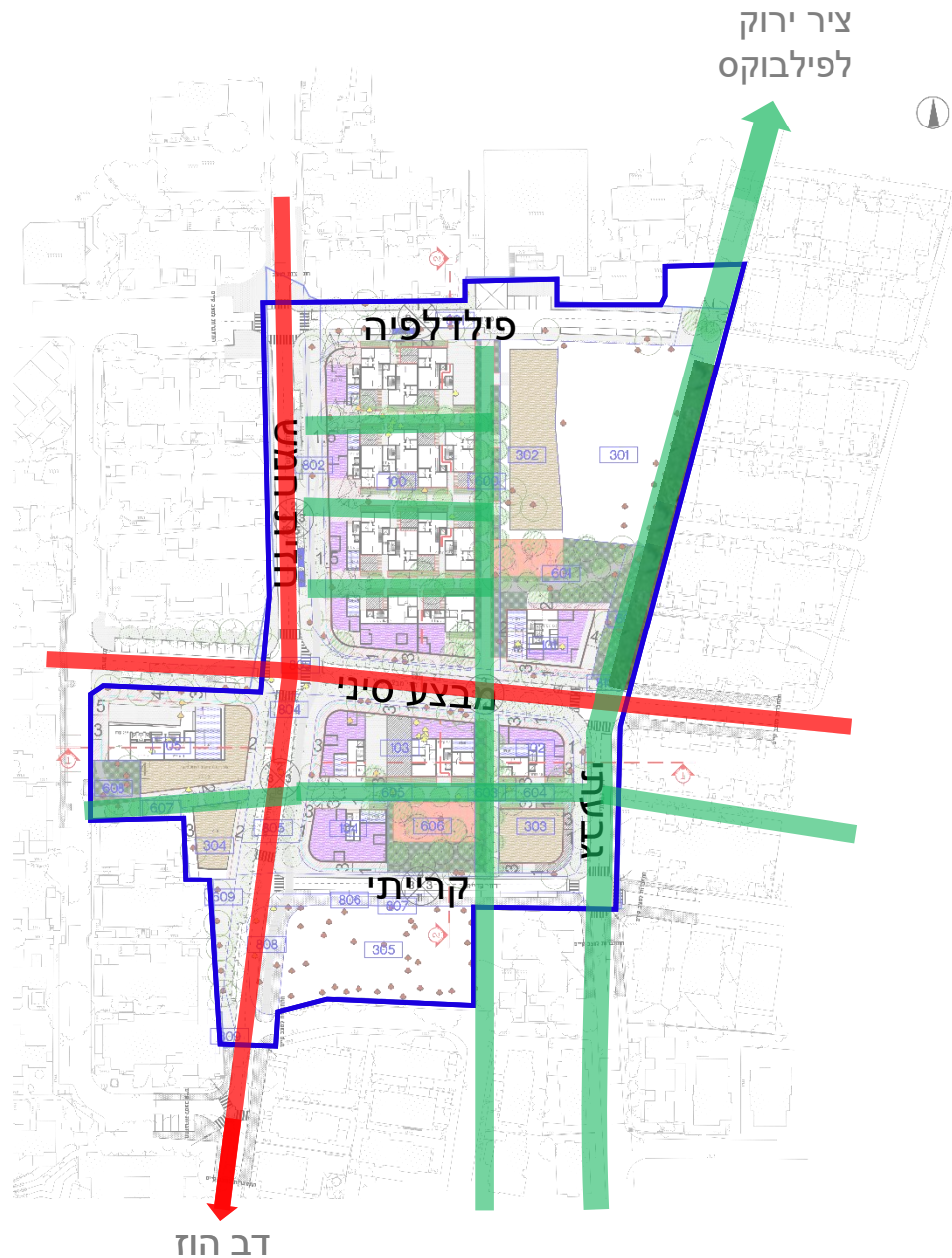
עקרונות התכנון

חיבור חזית חמש עם רחוב הטייסים



עקרונות התכנון

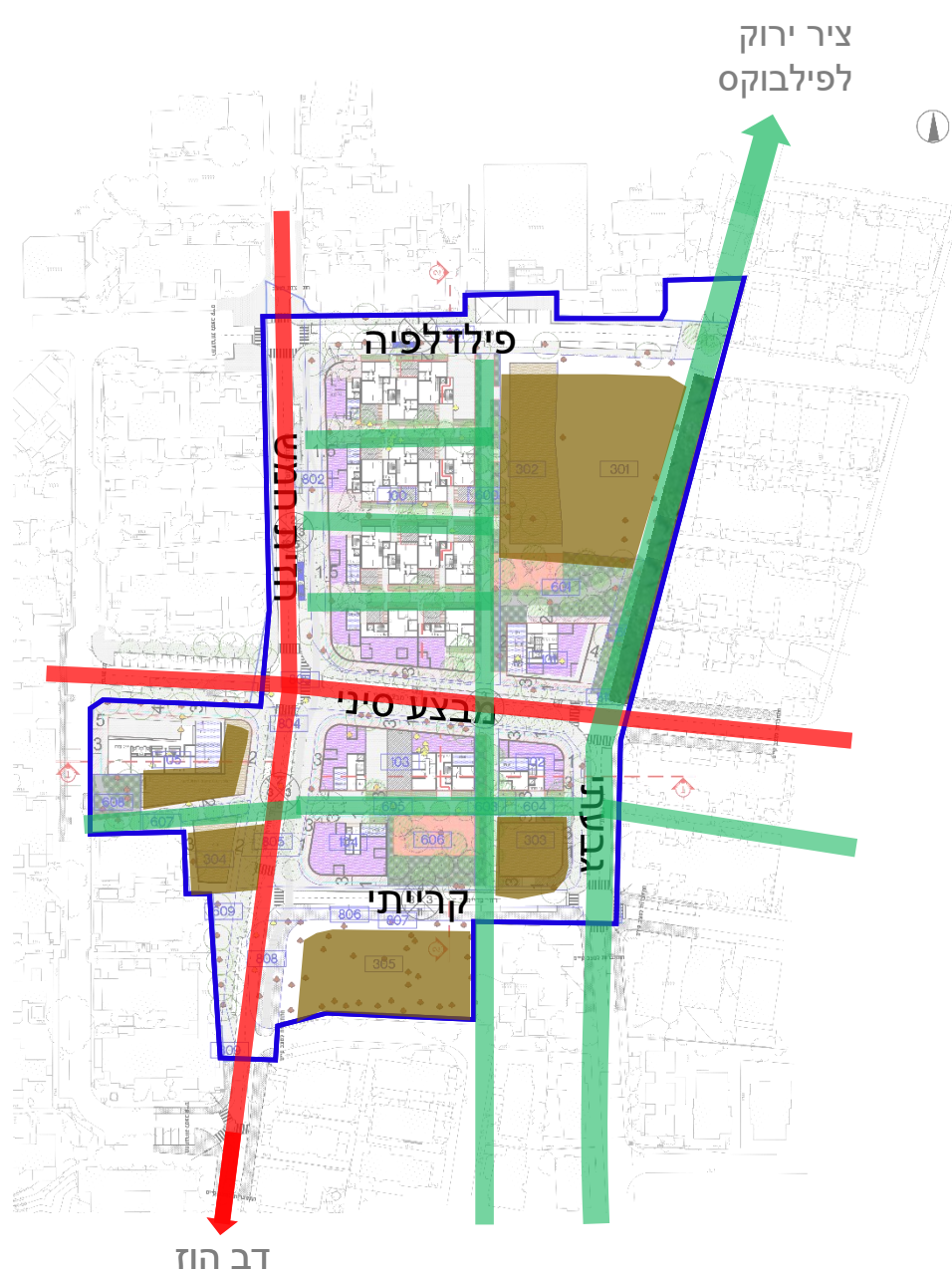
עיבוי רשת השבילים השכונתיים



תמונה להמחשה

עקרונות התכנון

נגישות רגלית לפונקציות ציבוריות בשכונה

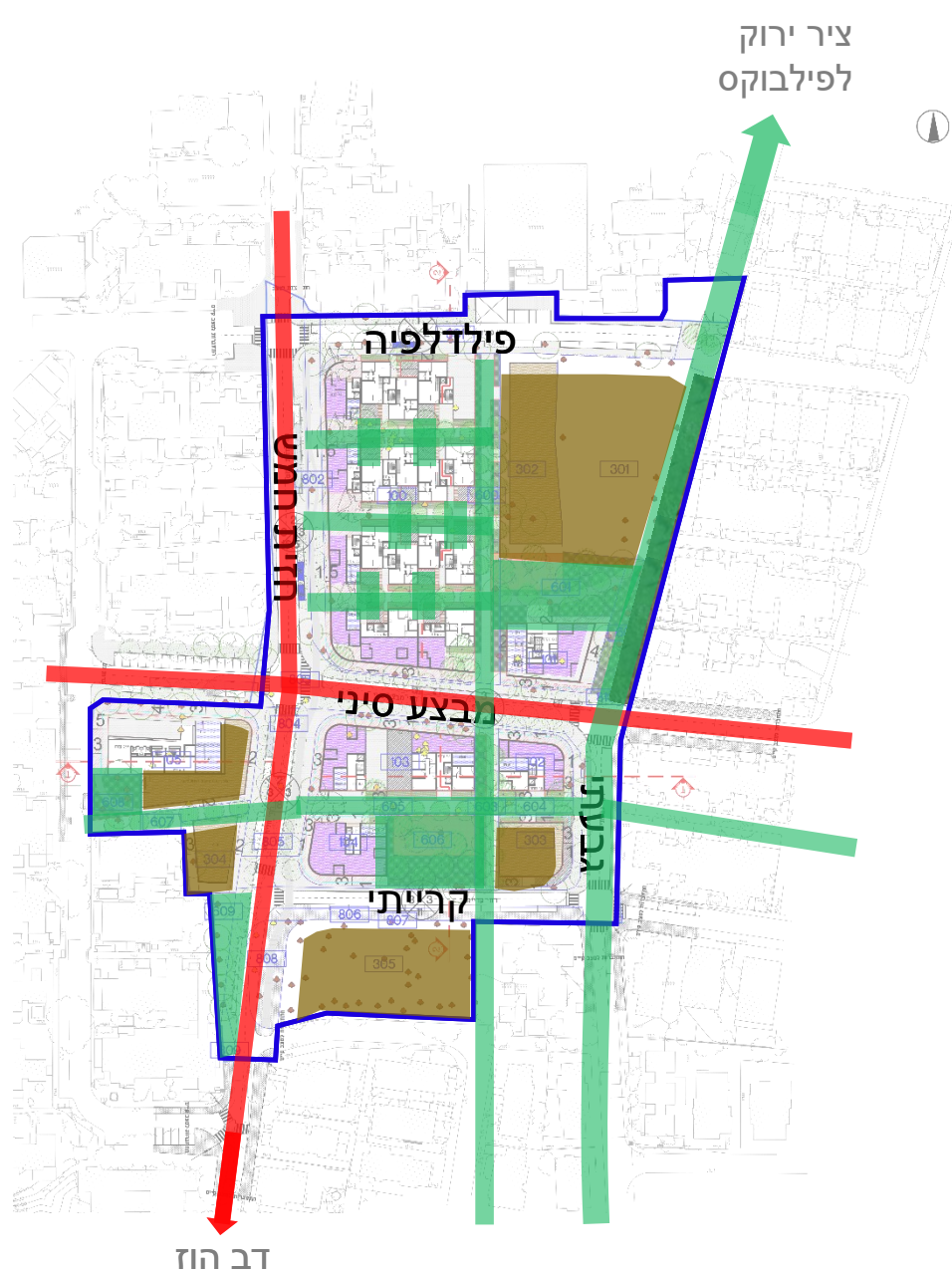


עקרונות התכנון

גיוון מערך השטחים הפתוחים

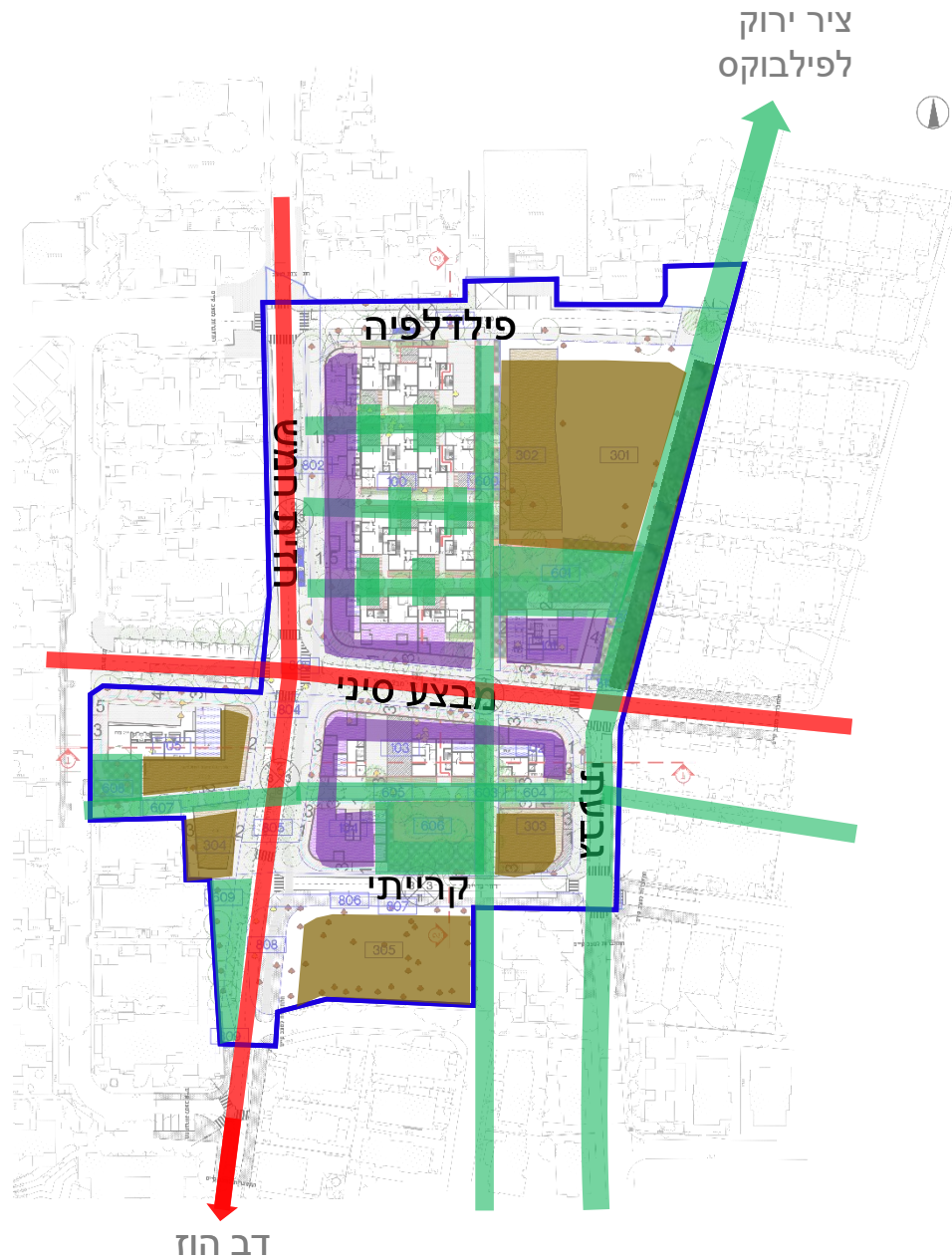


תמונה להמחשה



עקרונות התכנון

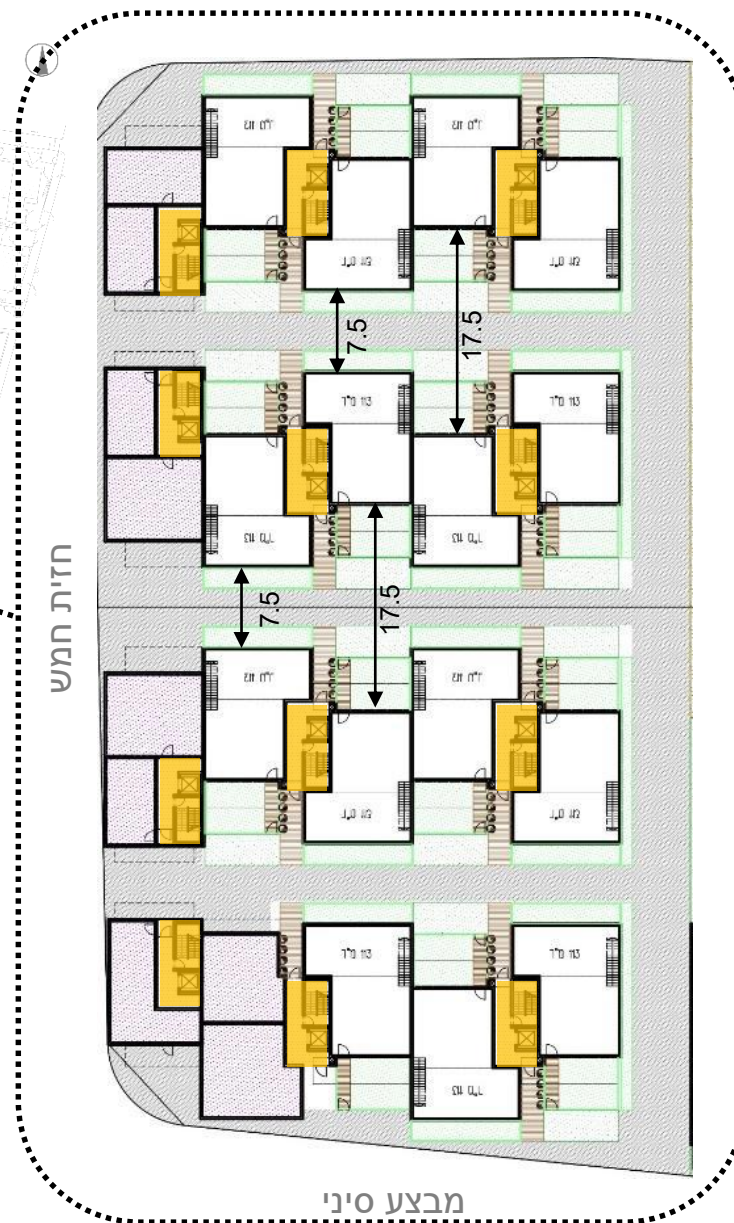
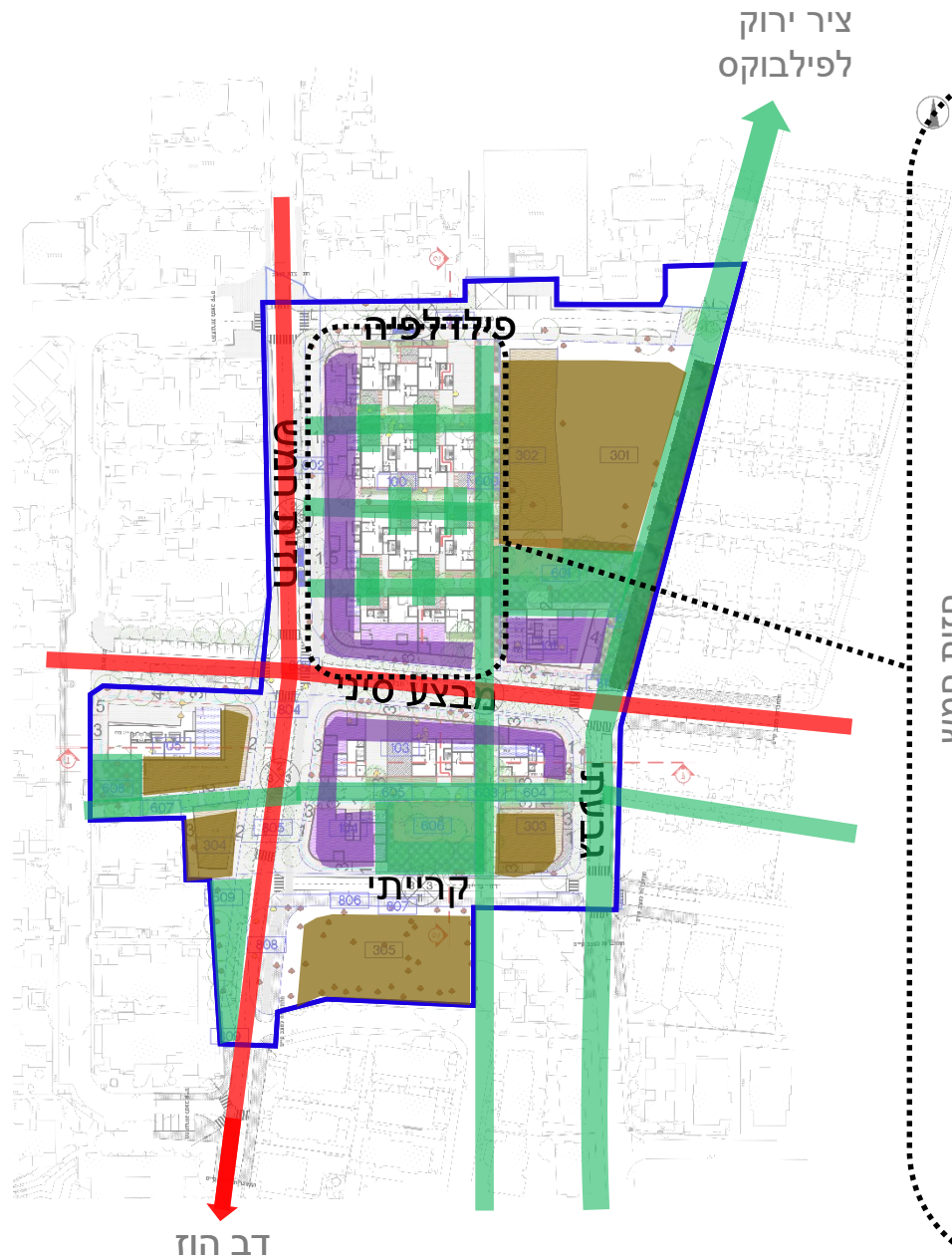
הוספת מסחר שכונתי



תמונה להמחשה

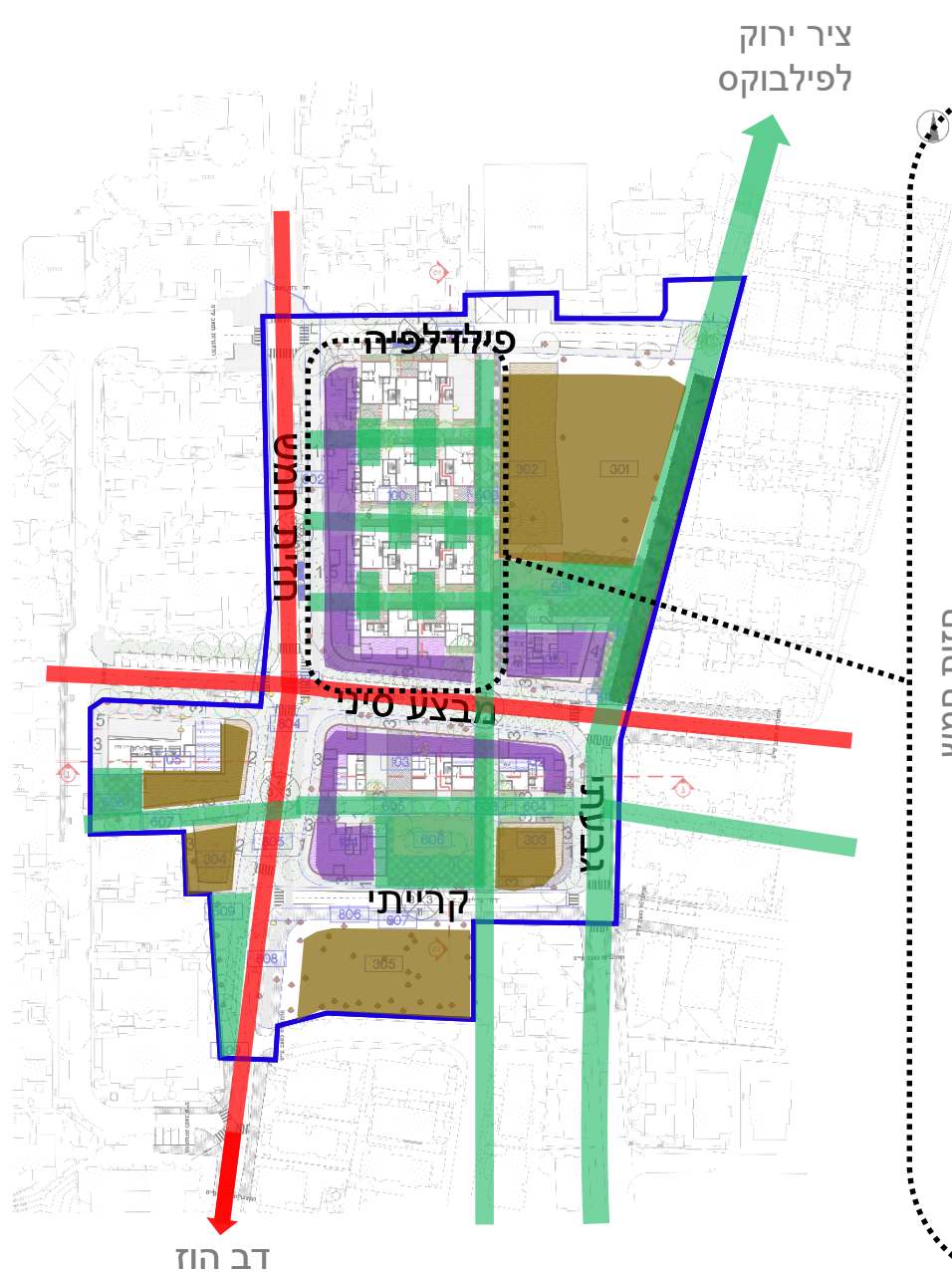
תכנון

מתחם צפוני



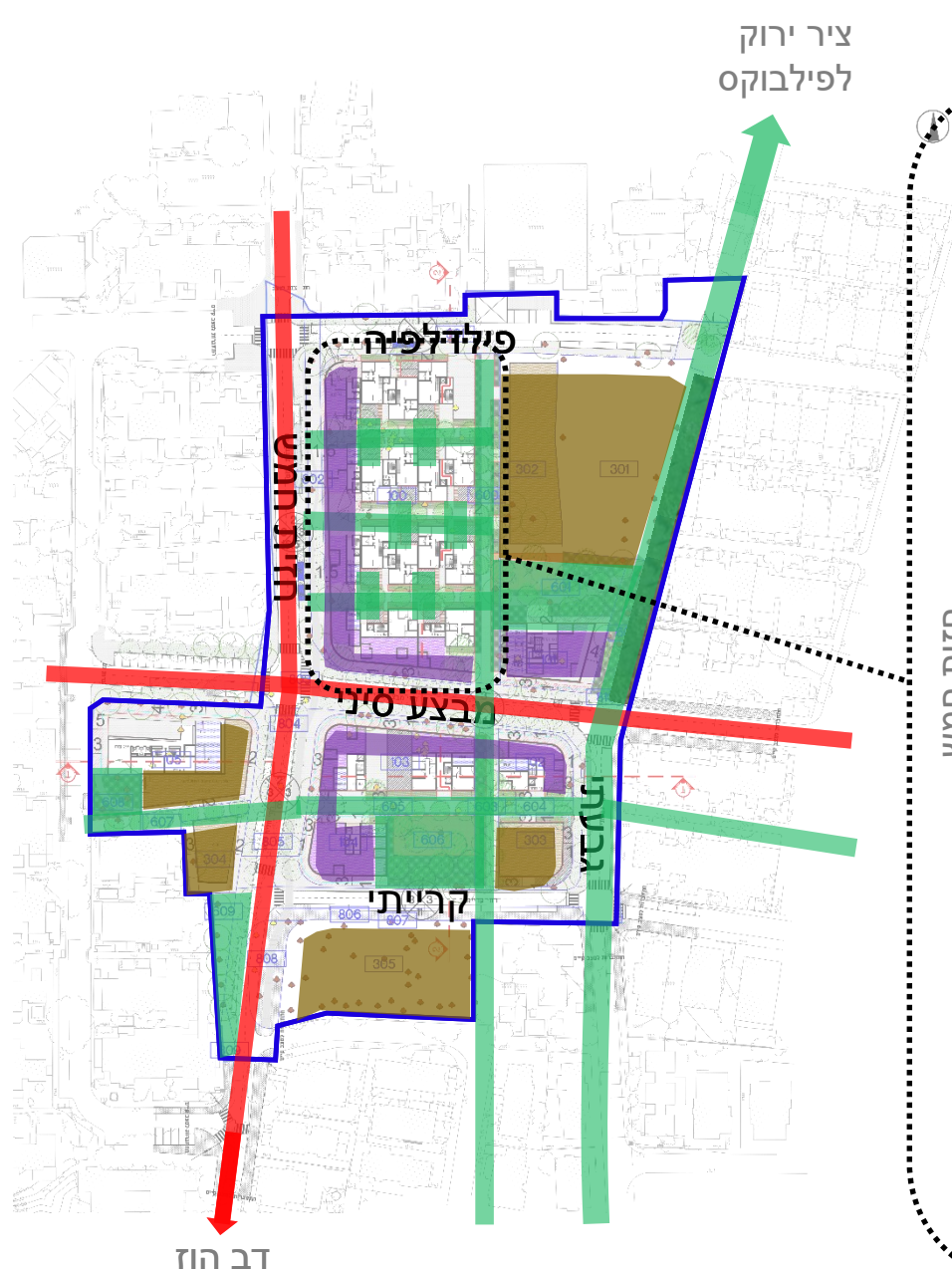
תכנון

מתחם צפוני
מבנים קטנים, מיעוט יח"ד לקומה



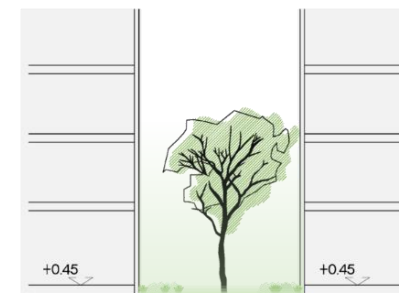
תכנון

מתחם צפוני / שבילים ציבוריים

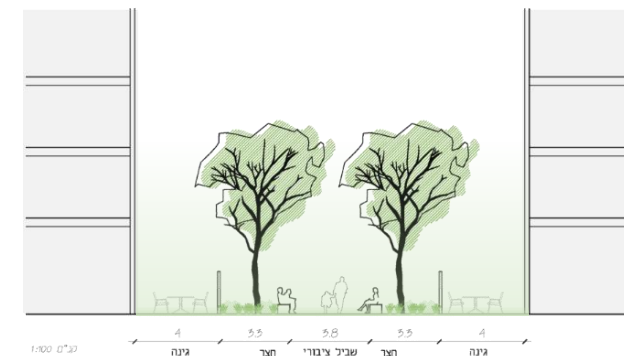


תכנון

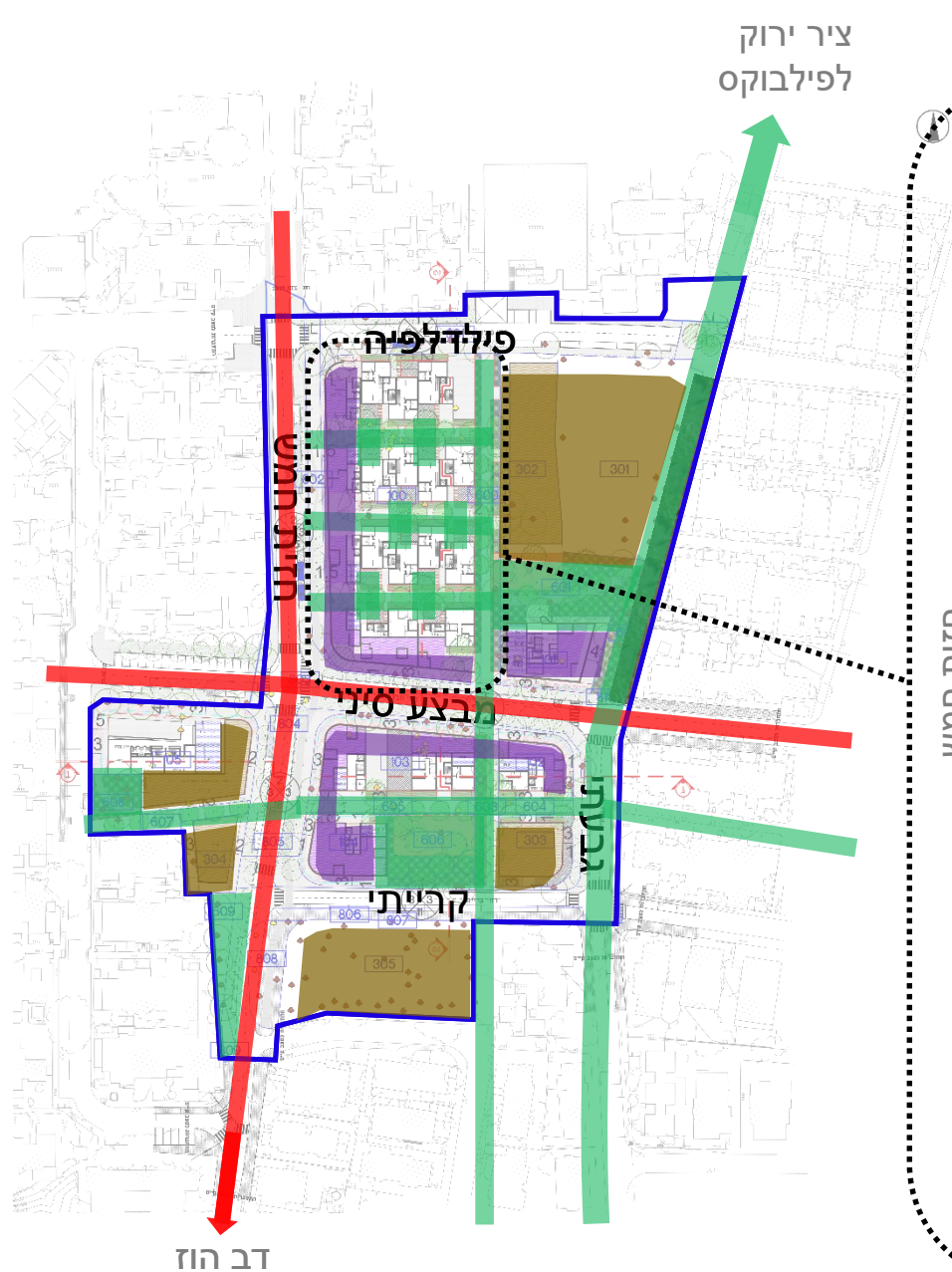
מתחם צפוני / פינות ירוקות ציבוריות



חתך מ-מ' לעבר צד בין שני לבני אגזים

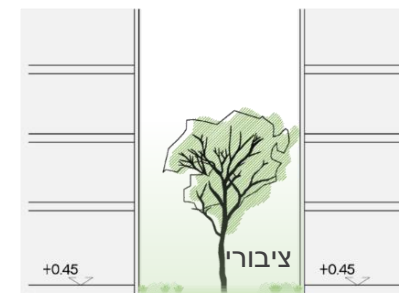


חתך ב-ב' הניחבית בין שני לבני אגזים



תכנון

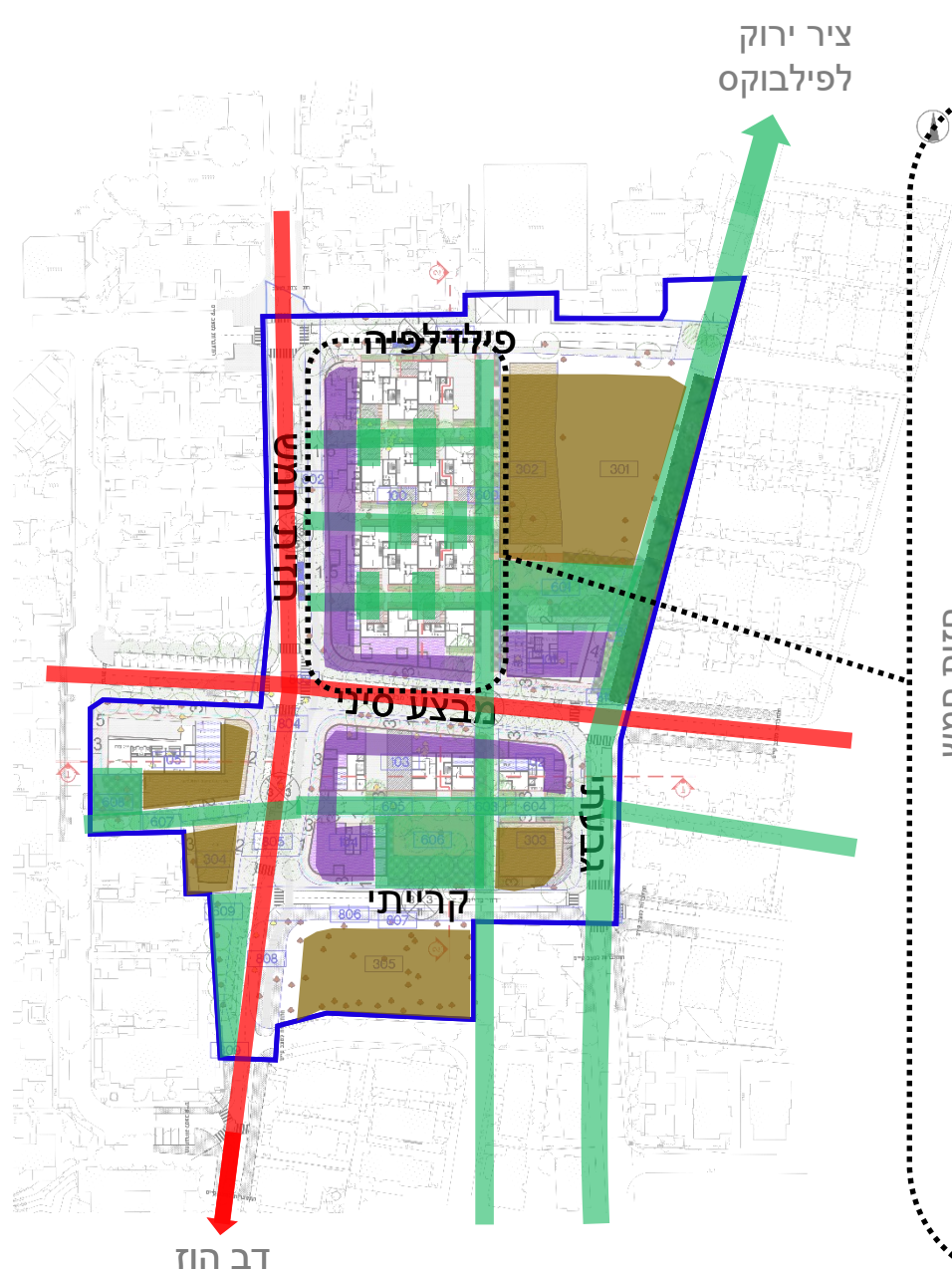
מתחם צפוני / גינות פרטיות



חצר מ-מ' לעבר צד בין שני אבני אגזים

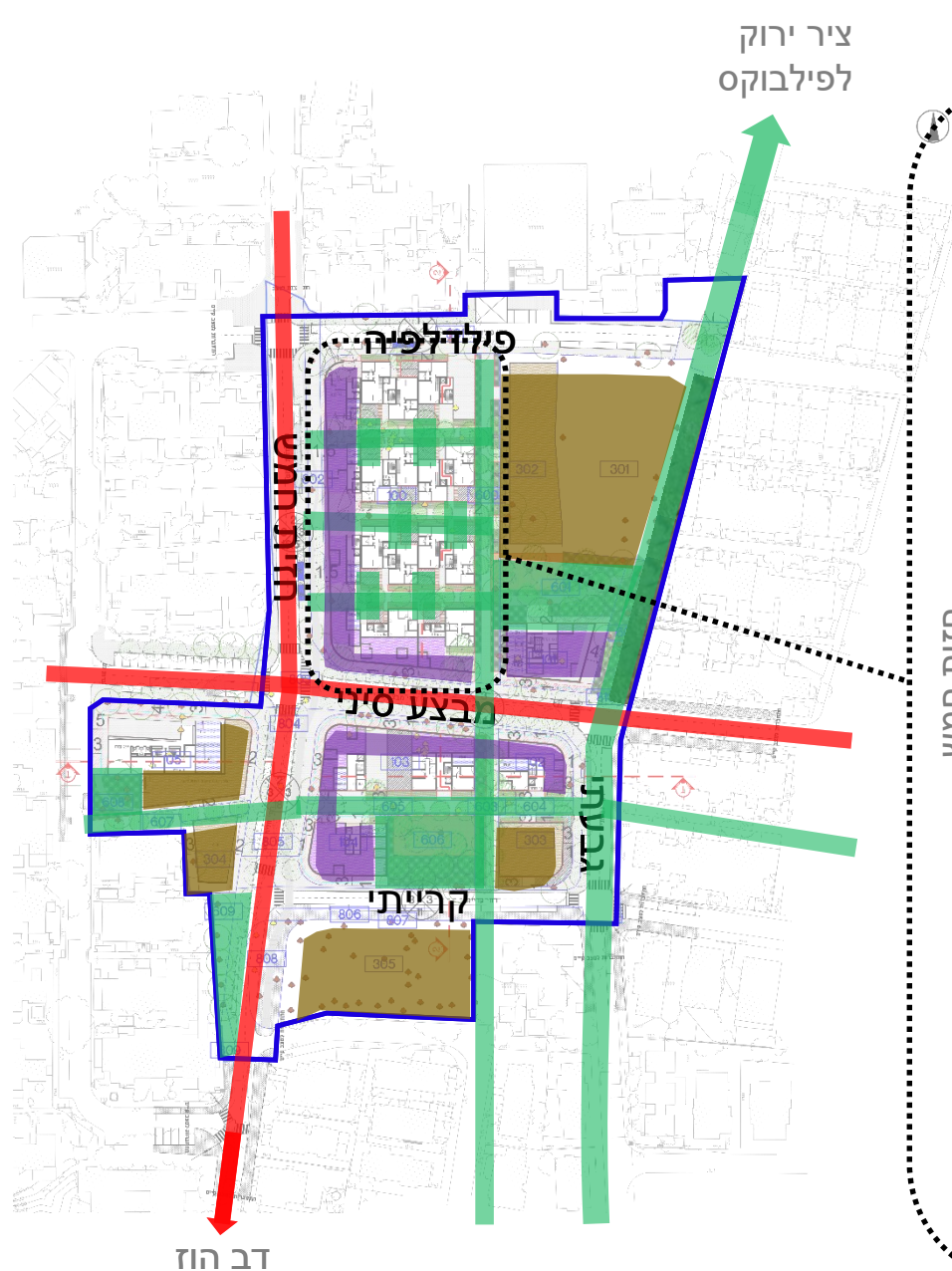
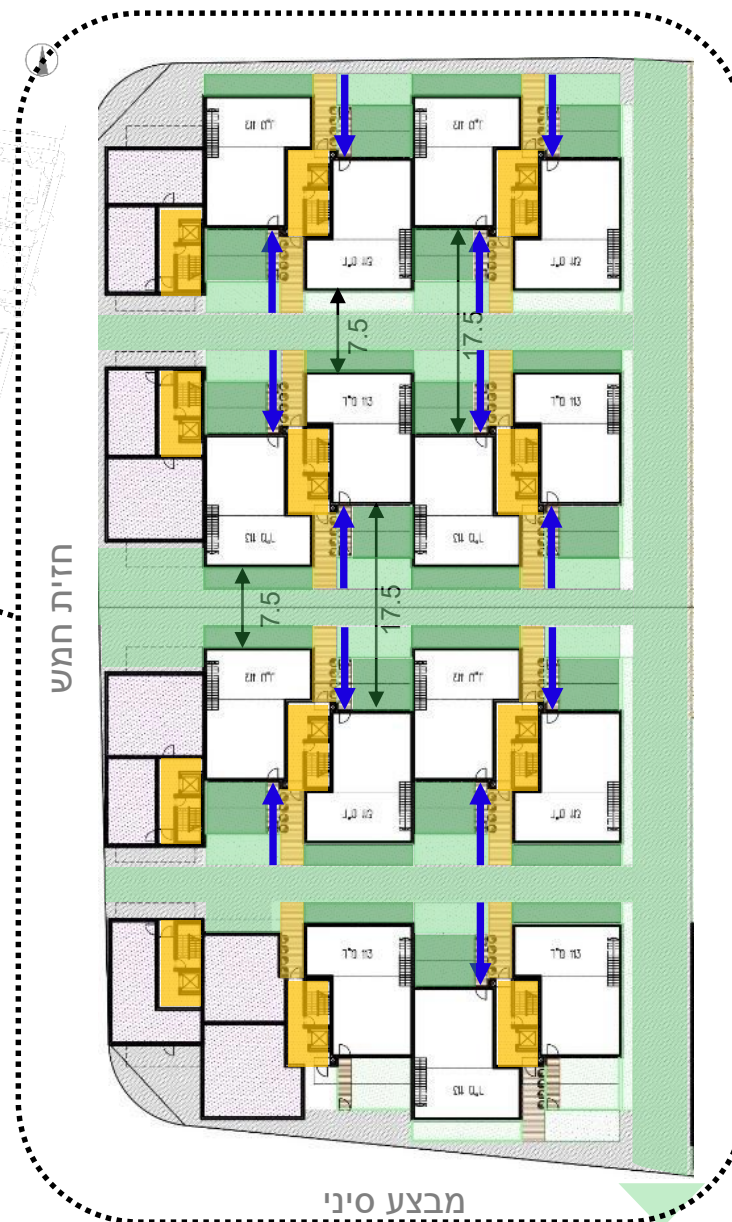


חצר ב-ב' הניחית בין שני אבני אגזים



תכנון

מתחם צפוני / כניסות לבניינים

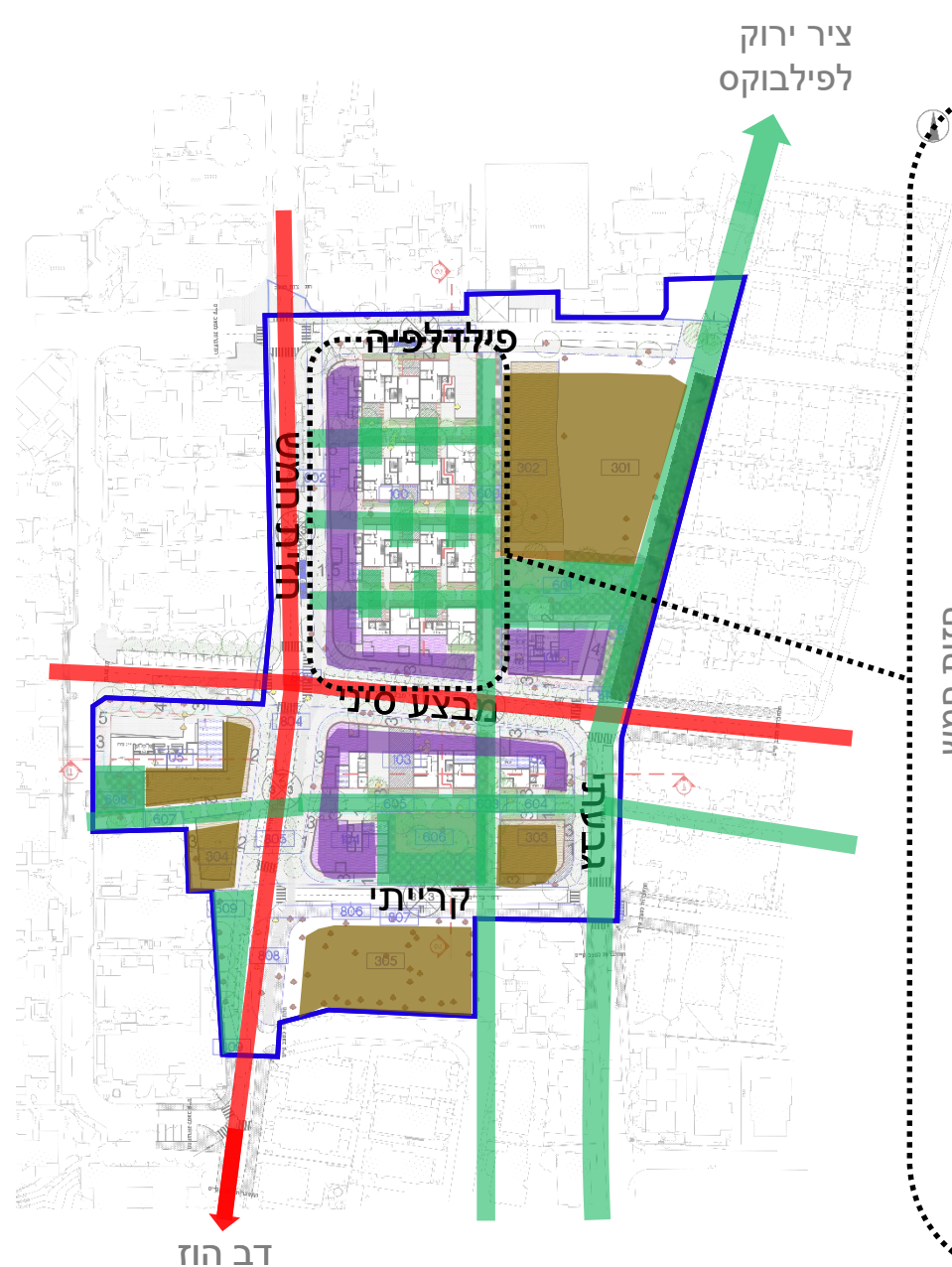
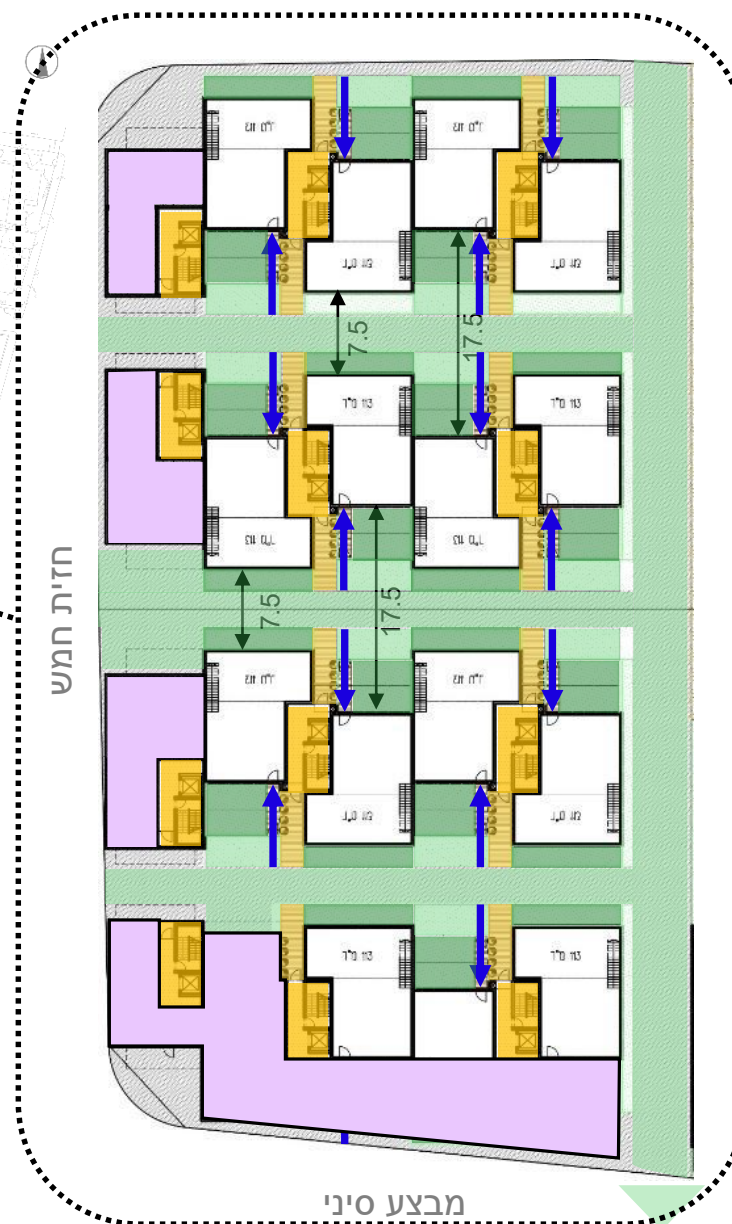


תכנון

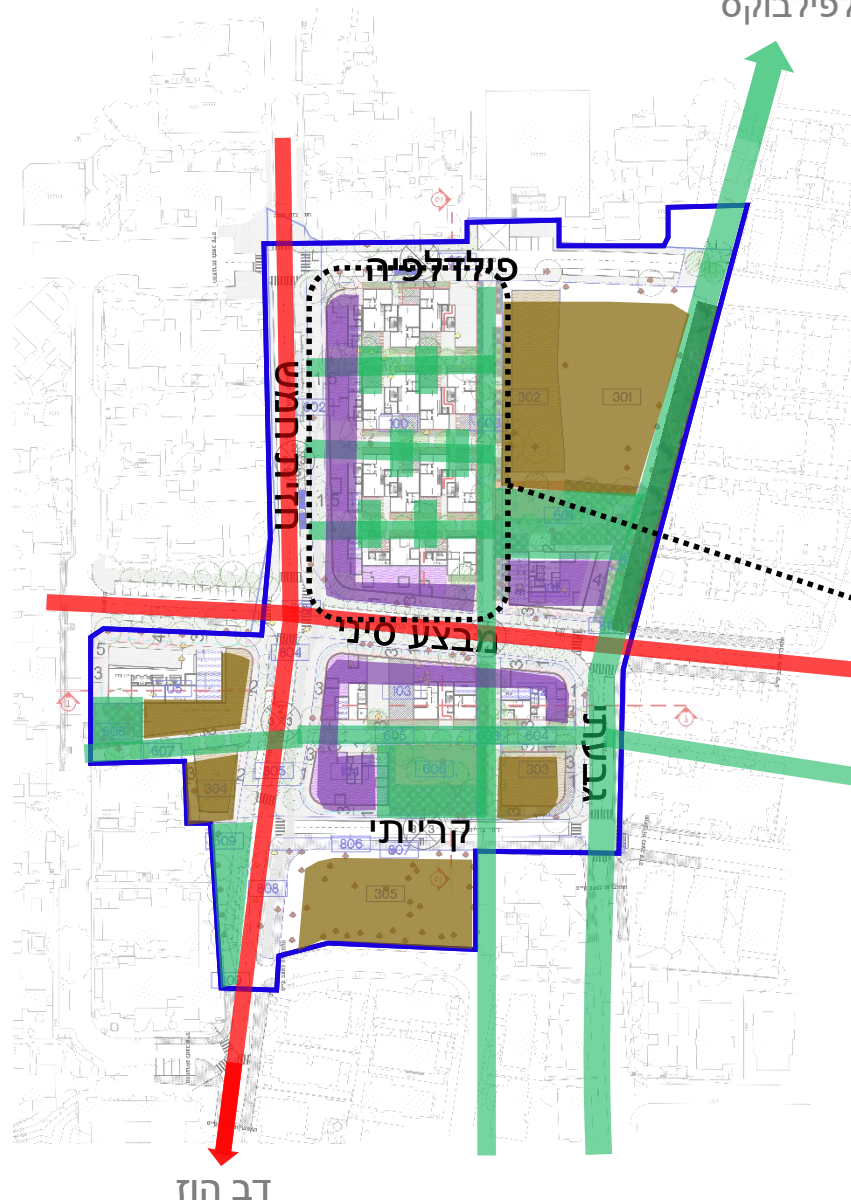
מתחם צפוני / חזיתות וכיכרות למסחר



מסחר ושירותים שכונתיים נגישים: מרפאה, דואר, בנק, מכולת, מספרה, מאפיה, בית קפה, בית מרקחת..



ציר ירוק
לפילבוקס



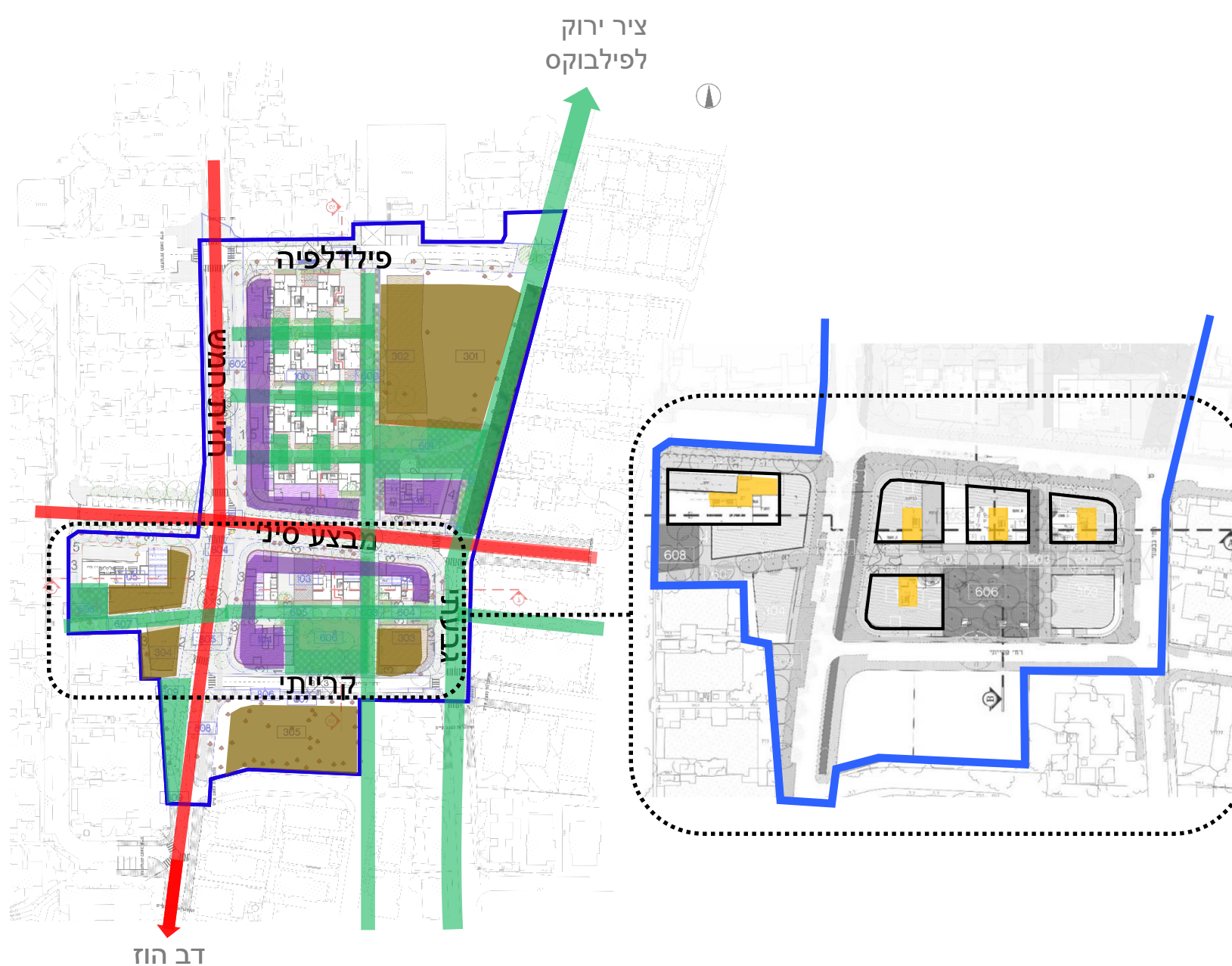
עקרונות התכנון

מתחם צפוני - שבילים ומשעולים



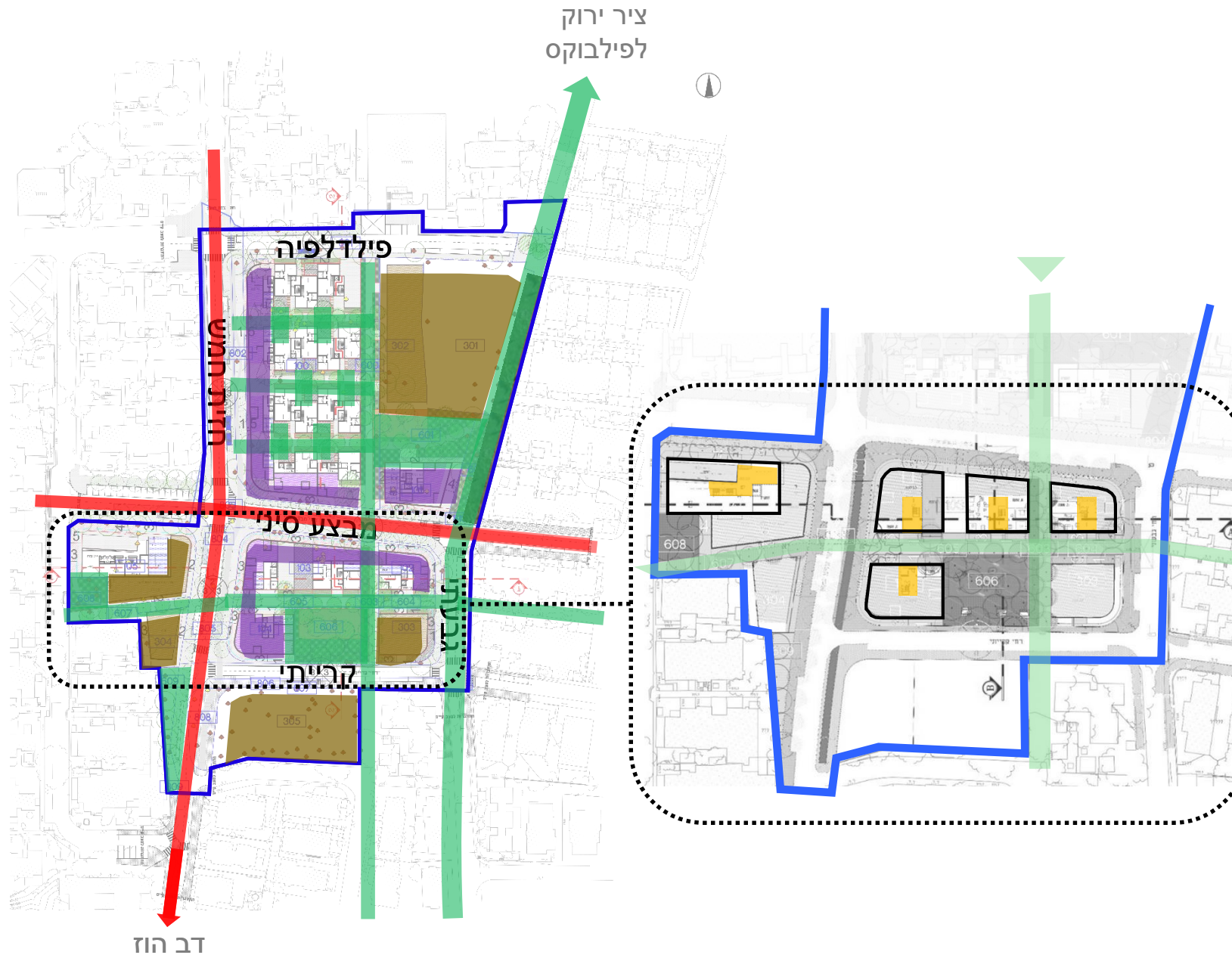
תכנון

מתחם דרומי



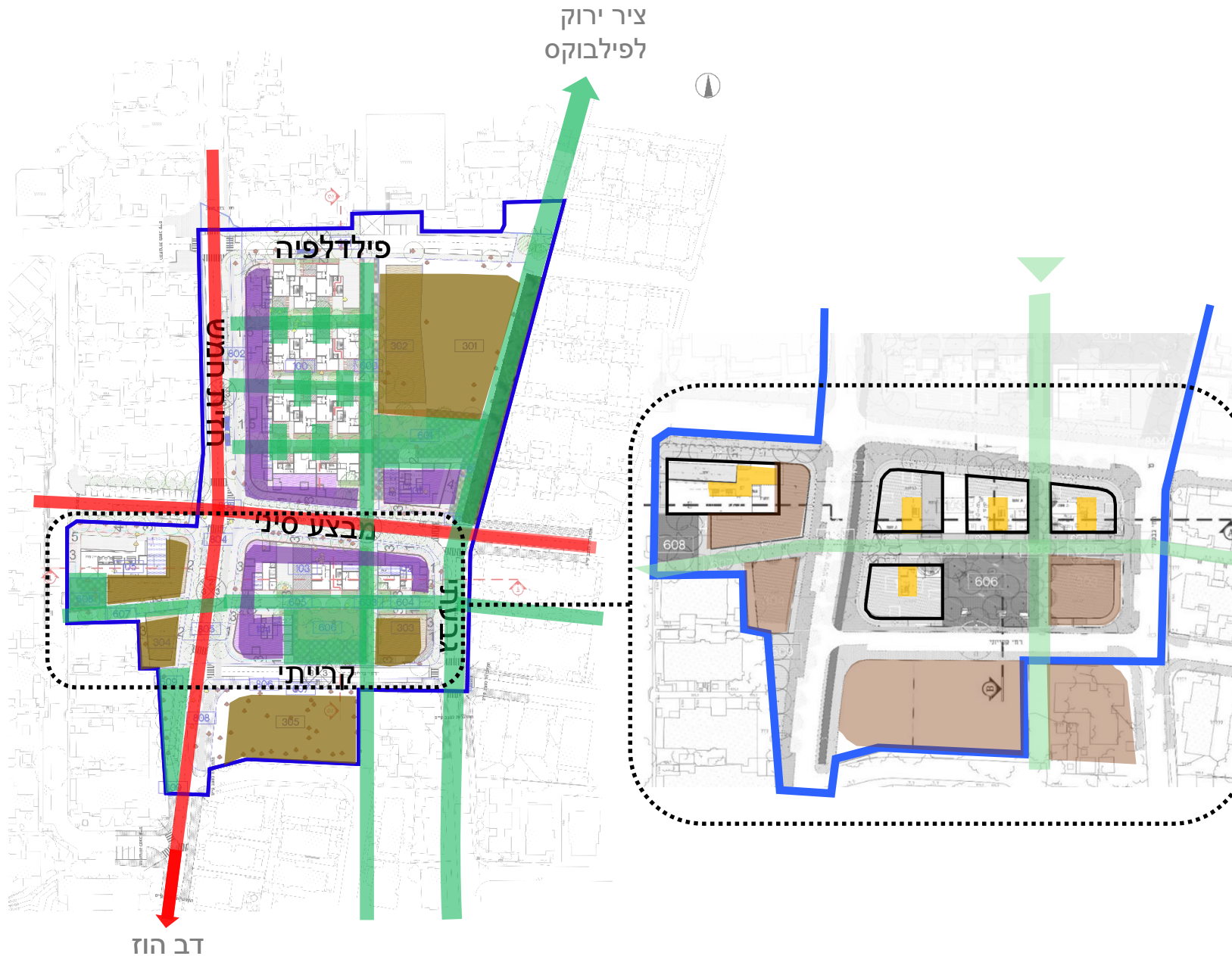
תכנון

מתחם דרומי / שבילים ציבוריים



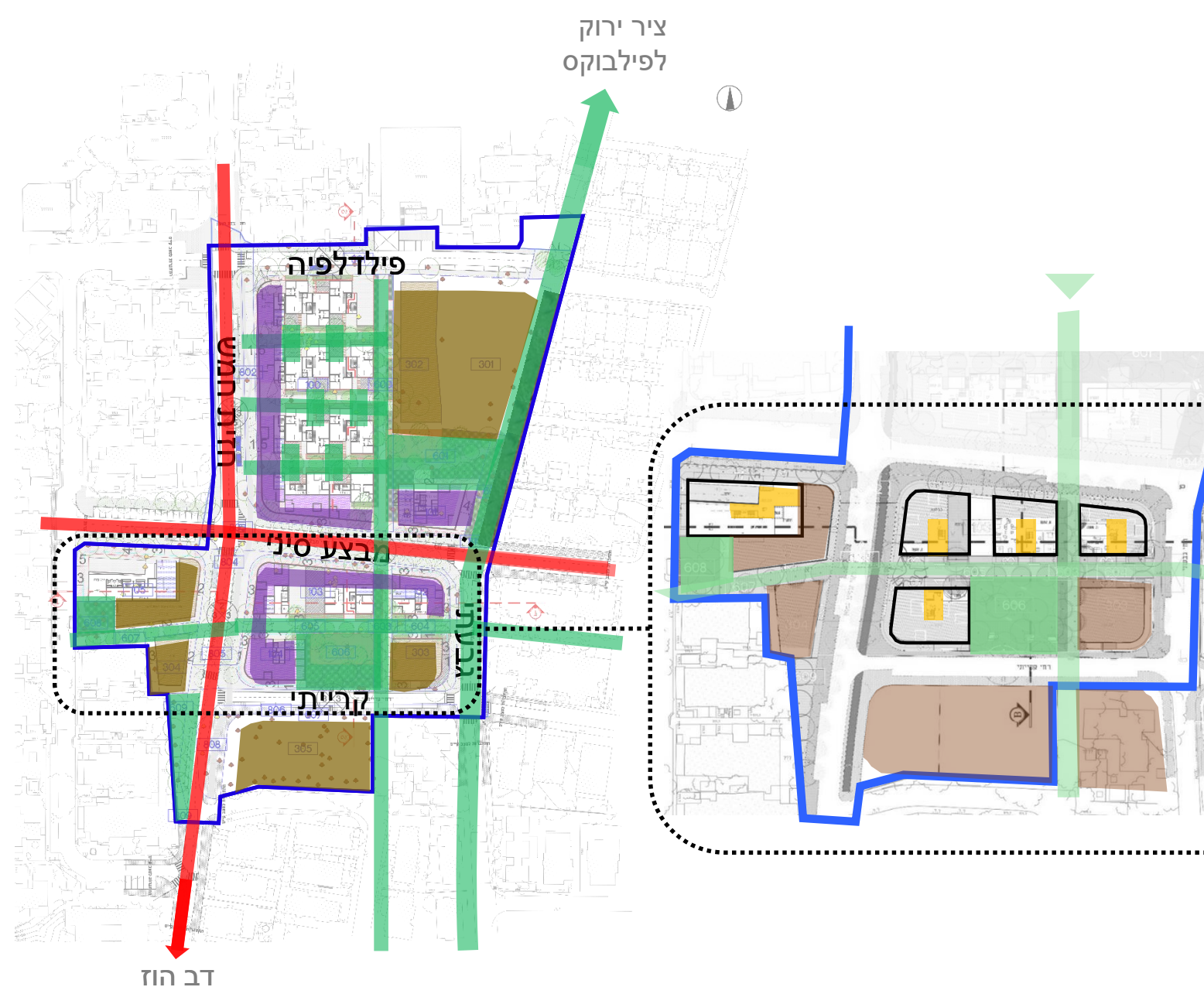
תכנון

מתחם דרומי / מבנים + רצפות לצרכי ציבור



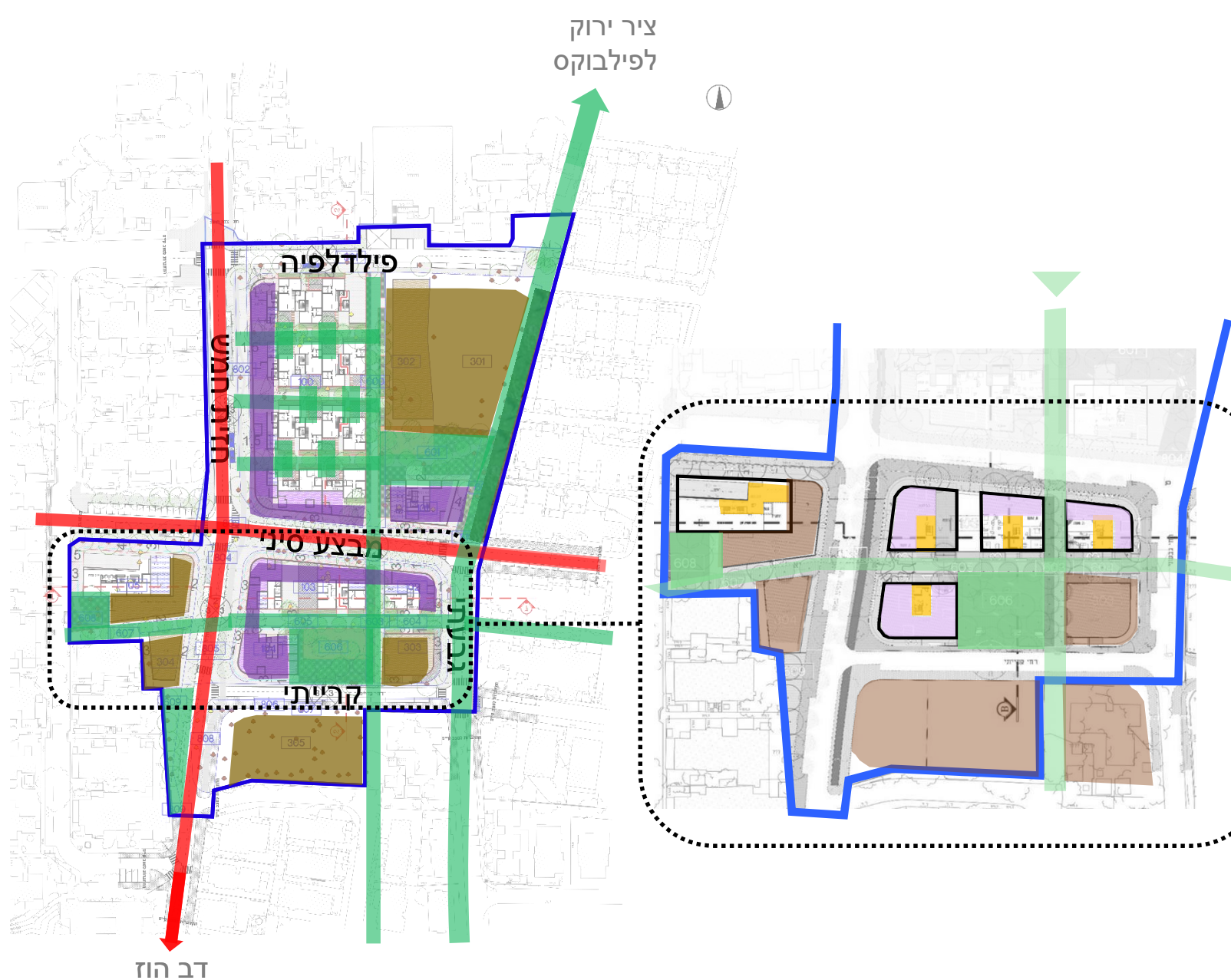
תכנון

מתחם דרומי / גינות שכונתיות



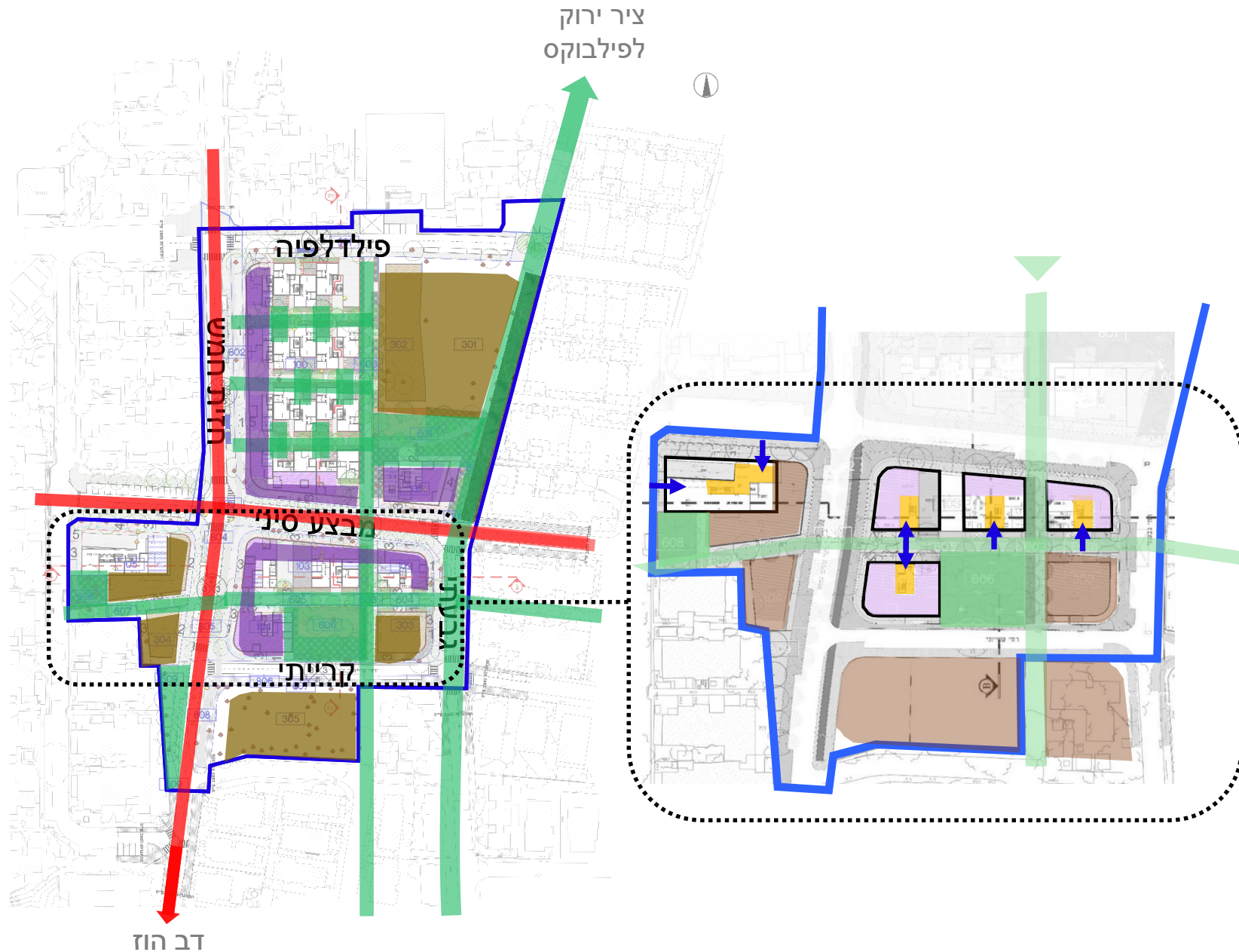
תכנון

מתחם דרומי / מסחר על הרחוב



תכנון

מתחם דרומי / מסחר על הרחוב



מקרא

- גינות ושבילים
- מבנים לטובת הציבור
- מסחר
- לובי בניין מגורים
- כניסות לבניינים



מבט למתחם דרומי – בינוי מרקמי סביב גינה ציבורית

מצב מוצע ומצב מאושר



תשריט מצב מוצע

עיקרי התוכנית

תוספת מגרשים ציבוריים

בי"ס, גני ילדים, בית כנסת סה"כ - 6.3 ד'

• תוספת מגרשים ציבוריים פתוחים

גינות / פארקים סה"כ - 2.8 ד'

• עיבוי מערך שבילים ירוקים

1.5 ד' שבילים, למען נגישות רגלית

אופטימלית לכל צרכי הציבור

• חיבור רחוב הטייסים וחזית חמש

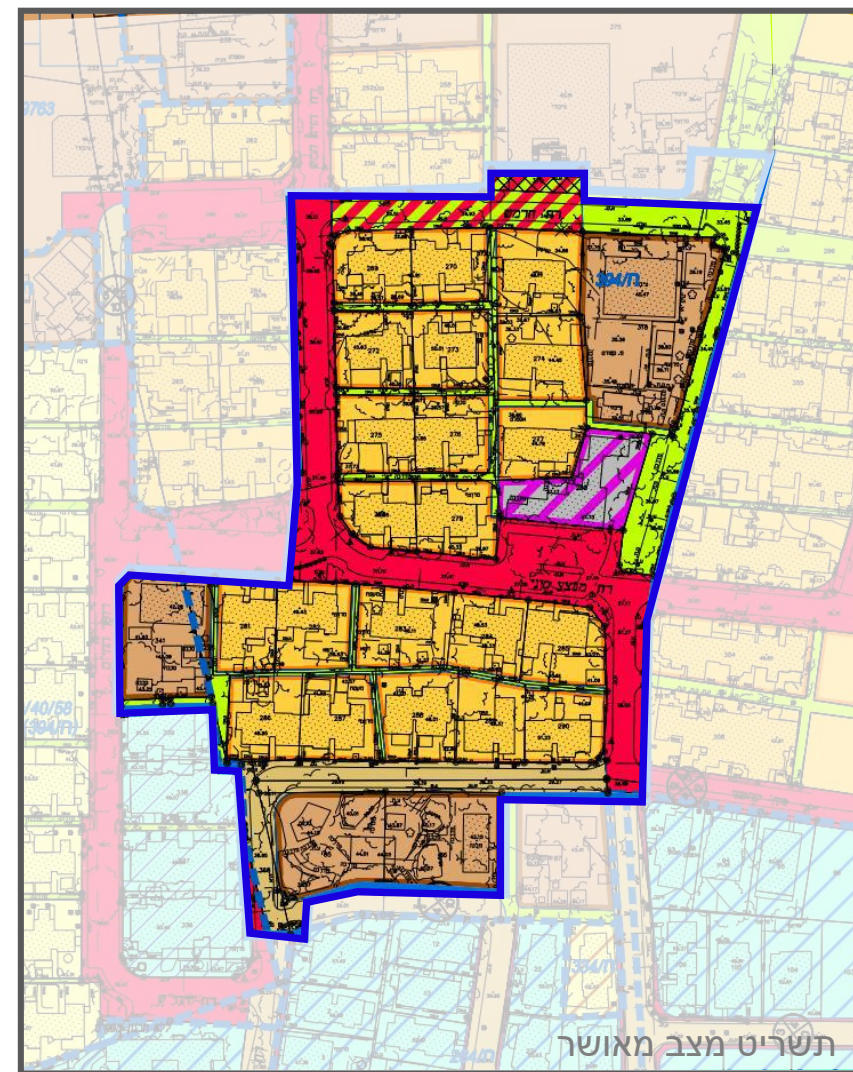
לשיפור מערך התנועה הכלל שכונתי

• יצירת מסחר שכונתי

לאורך חזית חמש ומבצע סיני - 1,570 מ"ר

• עיבוי הבינוי למגורים

בטיפולוגיות מגורים ותמהיל מגוון



תשריט מצב מאושר

תשריט מצב מוצע – חלוקה למתחמי מימוש

מתחם צפוני

44 יח"ד קיימות

184 יח"ד מוצעות

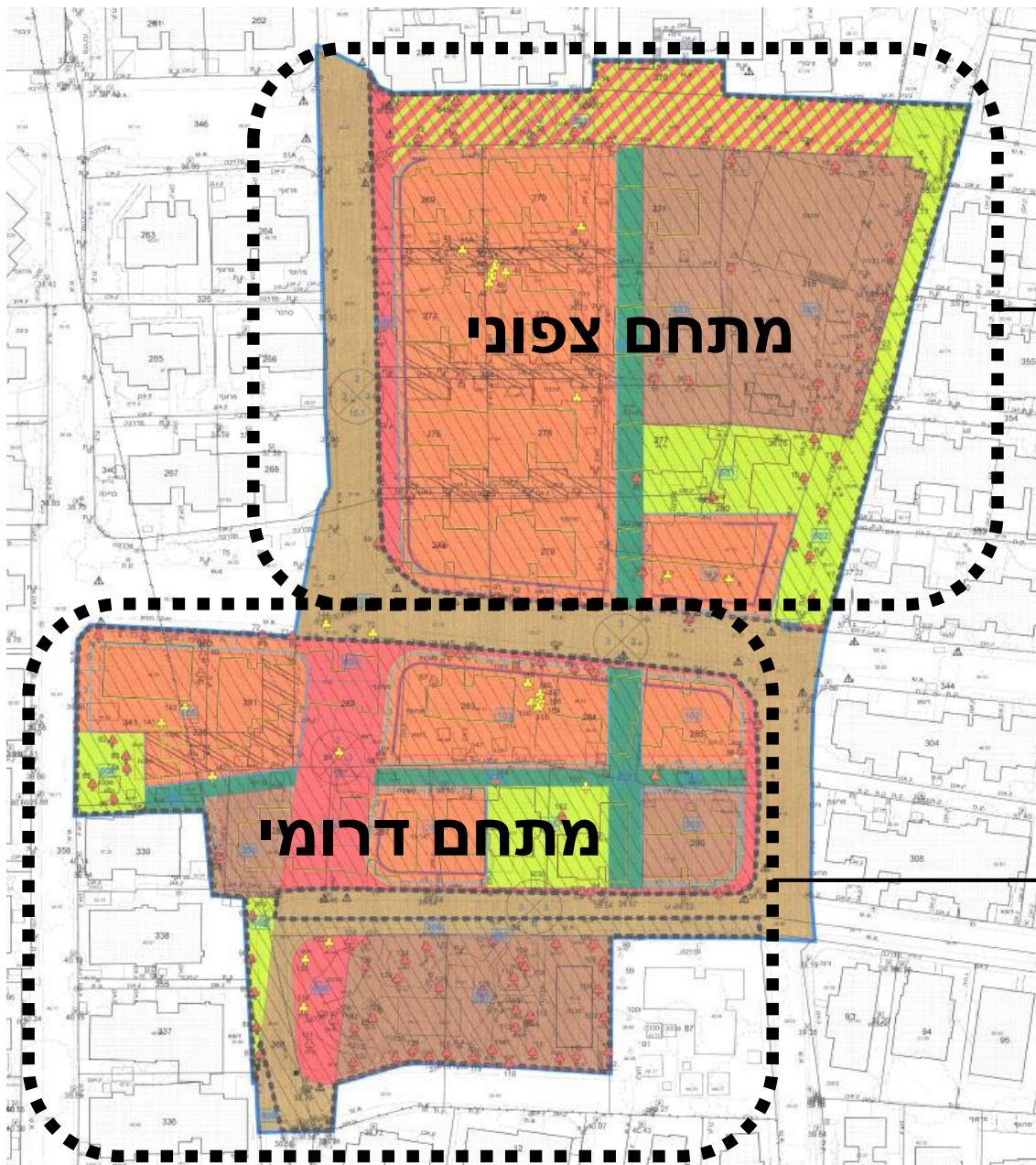
- מכפיל יח"ד - 4.2 (בניה מרקמית ובניין רב קומות)
- מסחר - 770 מ"ר (לאורך רחובות חזית חמש ומבצע סיני)
- קרקע למבני ציבור - 3.5 ד' (הרחבת מגרש ציבורי קיים ב-1.1 ד')
- קרקע לשטחים ציבוריים פתוחים - 1.8 ד'

מתחם דרומי

40 יח"ד קיימות

197 יח"ד מוצעות

- מכפיל יח"ד - 4.9 (בניה מרקמית ומגדל בעירוב שימושים)
- מסחר - 810 מ"ר (לאורך רחובות חזית חמש ומבצע סיני)
- קרקע למבני ציבור - 2.8 ד' (מגרש ציבורי חדש)
- רצפות לצרכי ציבור - כ-1,280 מ"ר (בשלוש הקומות הראשונות במגדל)
- קרקע לשטחים ציבוריים פתוחים - 1.1 ד'



תשריט מצב מוצע – סה"כ

84 יח"ד קיימות

381 יח"ד מוצעות

- מכפיל יח"ד – 4.5 (בניה מרקמית, בניין רב קומות ומגדל בעירוב שימושים)
- מסחר – 1,580 מ"ר (לאורך רחובות חזית חמש ומבצע סיני)
- קרקע למבני ציבור – 6.3 ד' (הרחבת מגרש ציבורי קיים ב-1.1 ד')
- רצפות לצרכי ציבור – כ-1,280 מ"ר (בשלוש הקומות הראשונות במגדל)
- קרקע לשטחים ציבוריים פתוחים – 2.9 ד'

מקרא

	זיקת הנאה למעבר ברכב		מגורים ג
	הנחיות מיוחדות		מגורים ד
	מידות		מבנים ומוסדות ציבור
	קו עזר 1		שטח ציבורי פתוח
	להריסה		דרך מאושרת
	חזית מסחרית		דרך מוצעת
	קו בנין עילי		דרך משולבת
	קו-בנין		שביל
	עץ/עצים לשימור		גבול מתחם
	עץ/עצים להעתקה		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
	עץ/עצים לעקירה		זיקת הנאה למעבר רגלי



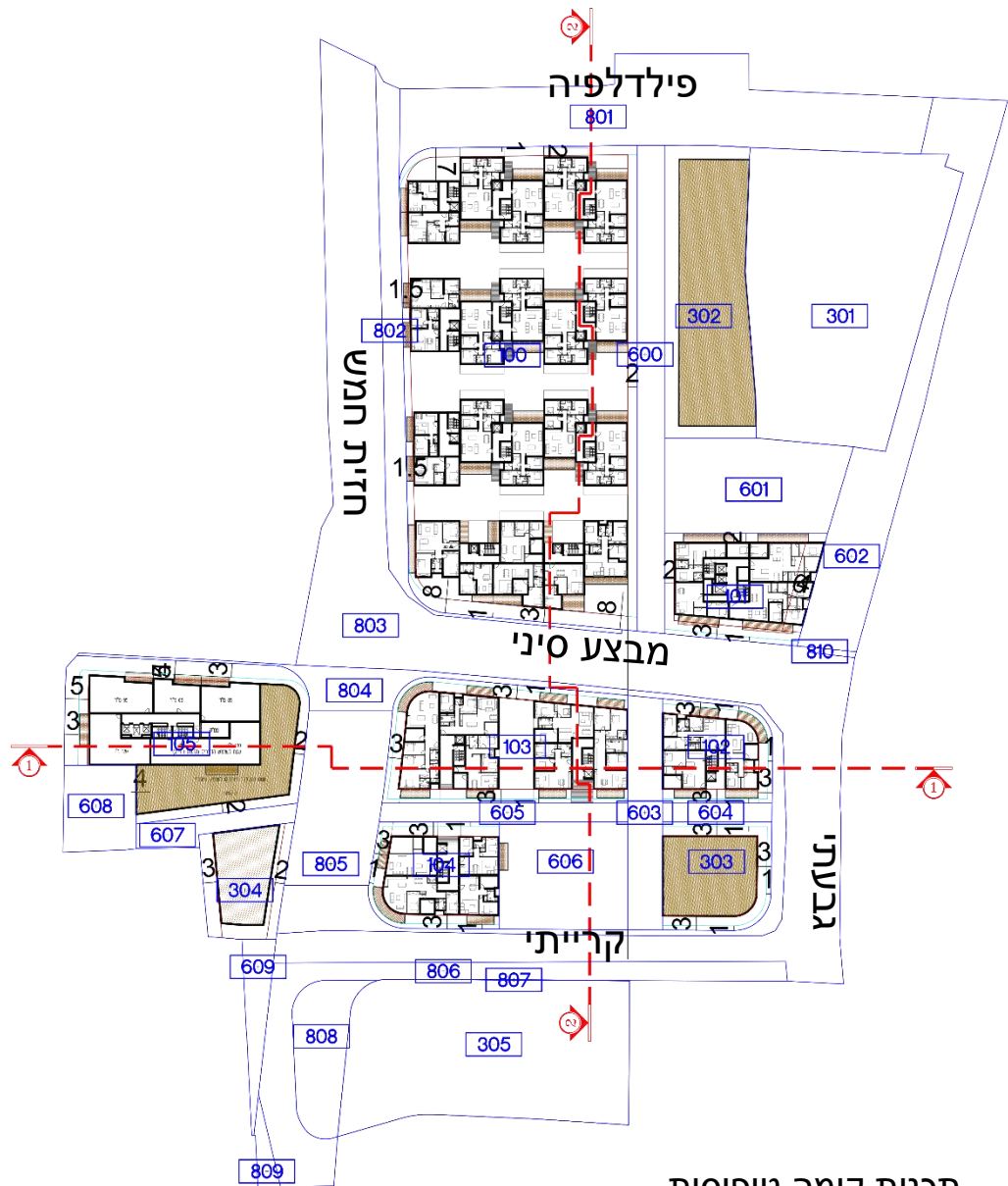


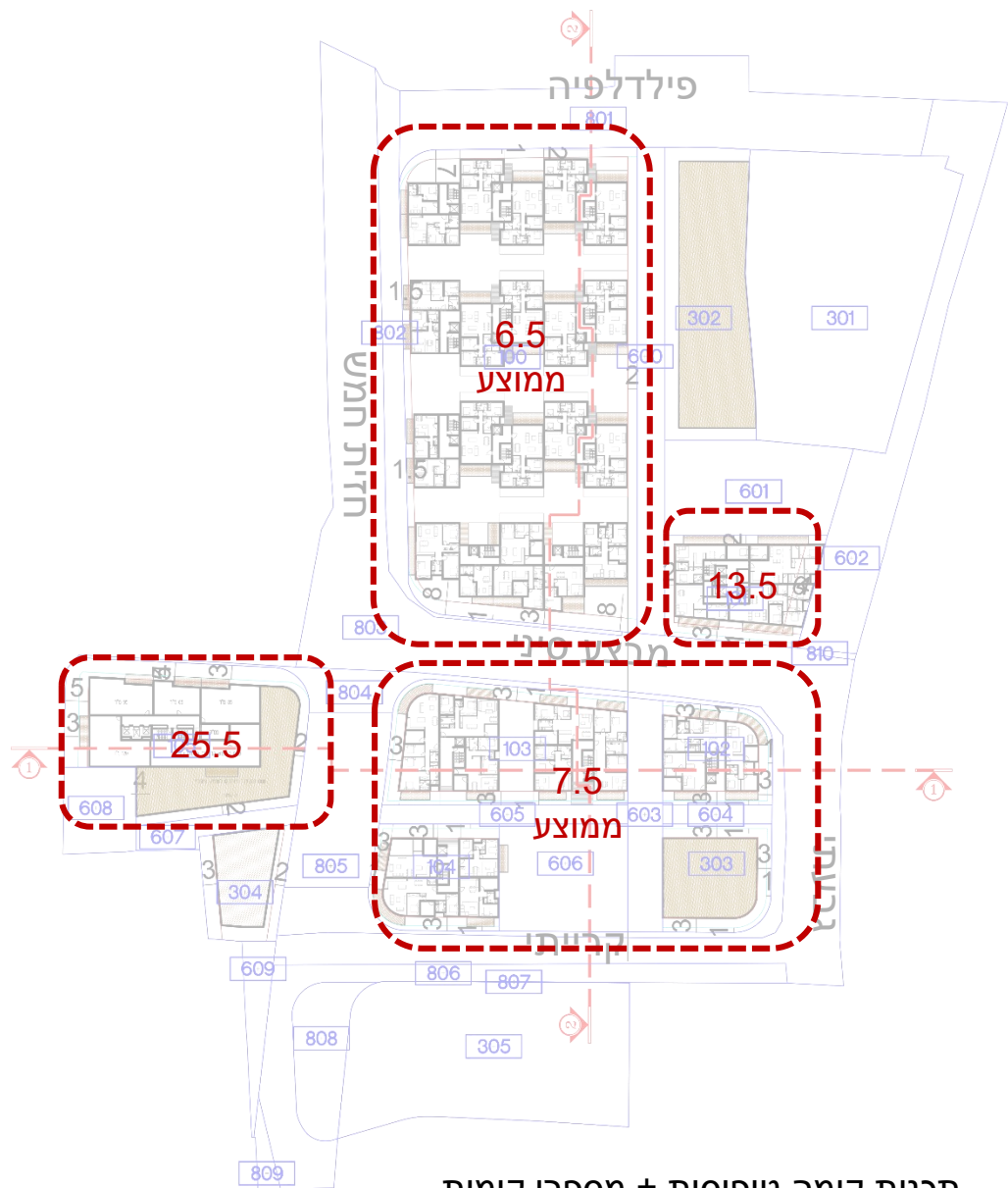
חזית חמש

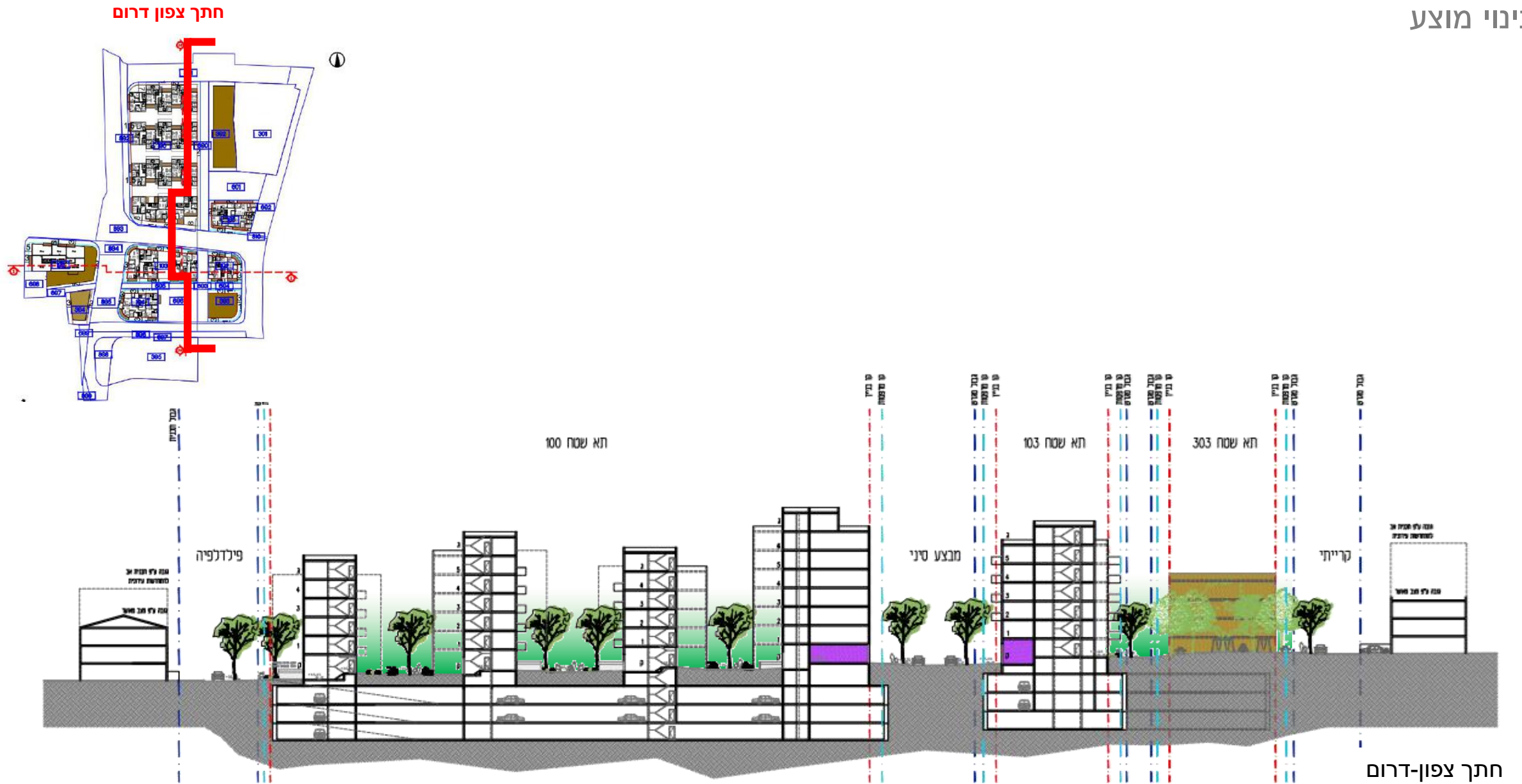
קרית

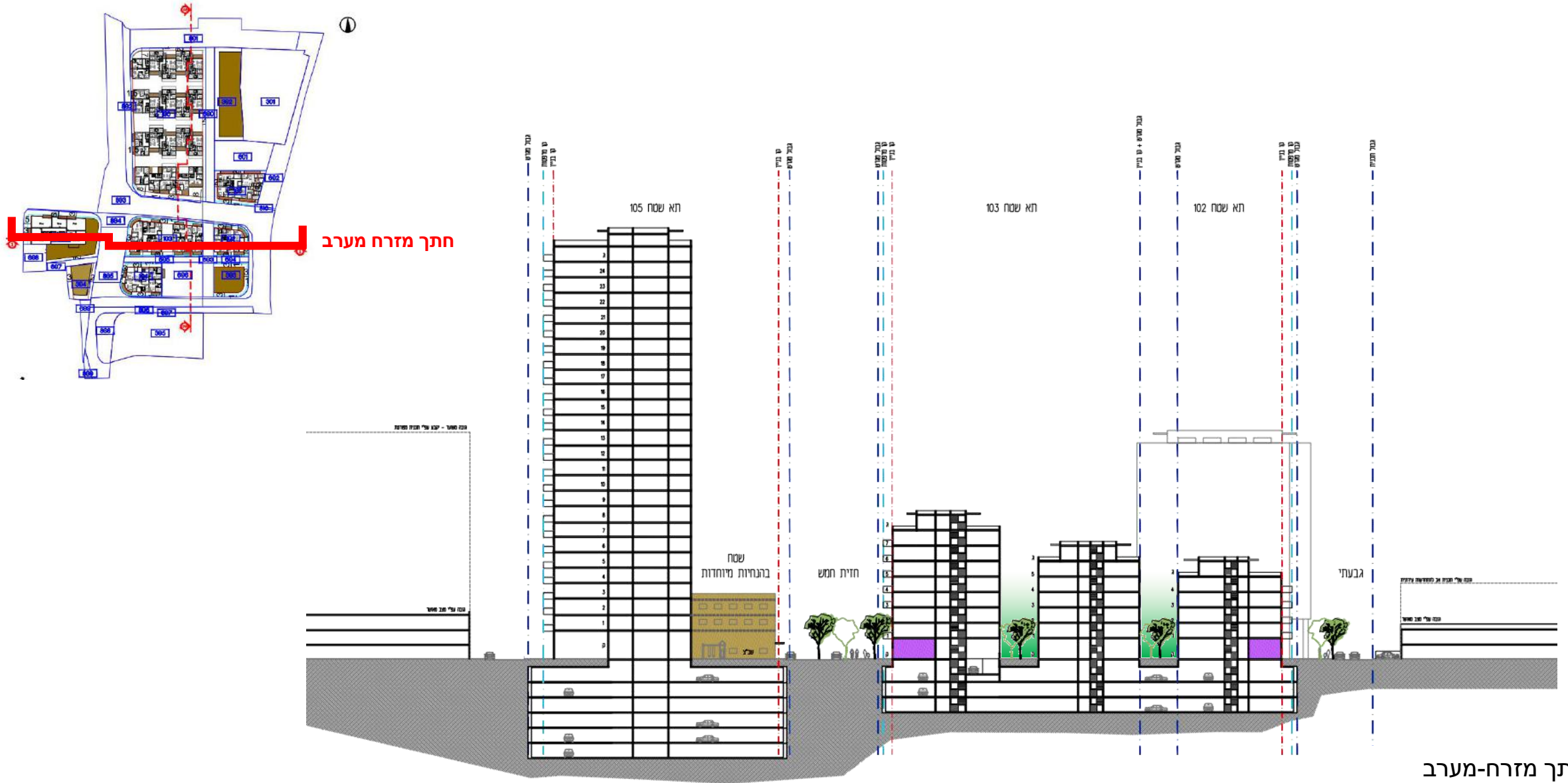
גבעתי

מבט אווירי מערבה





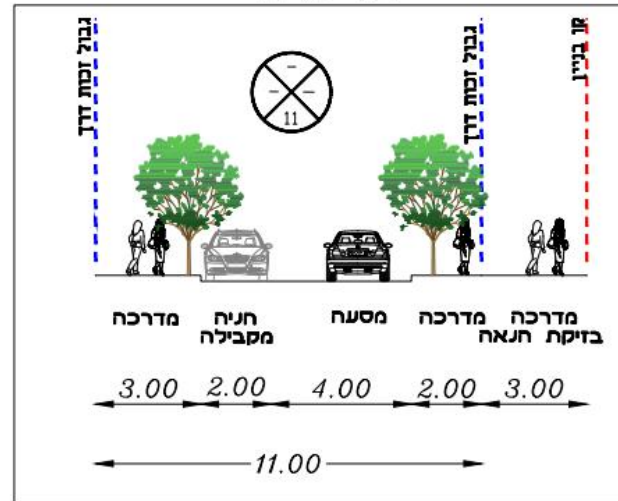




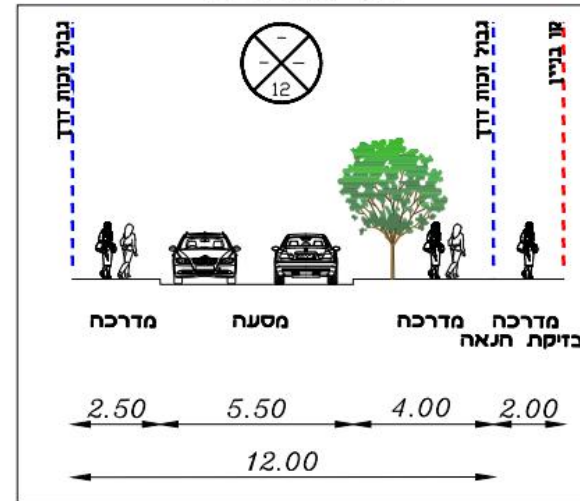
חלק מזרח-מערב

חתכי רחוב – מנספח תנועה

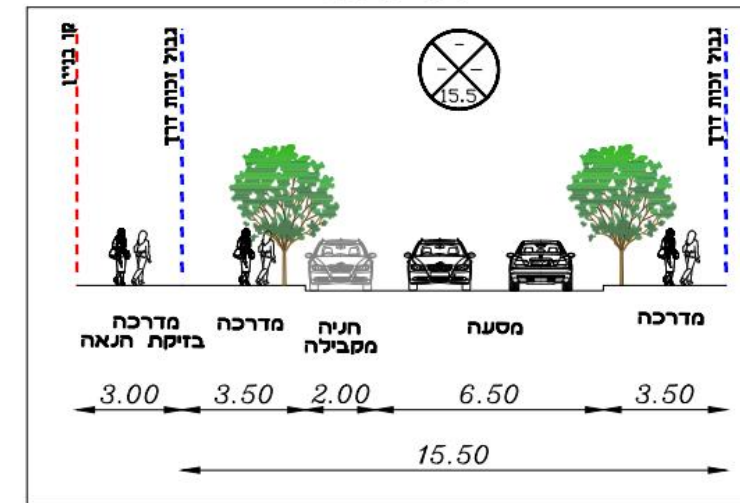
רח' קריית



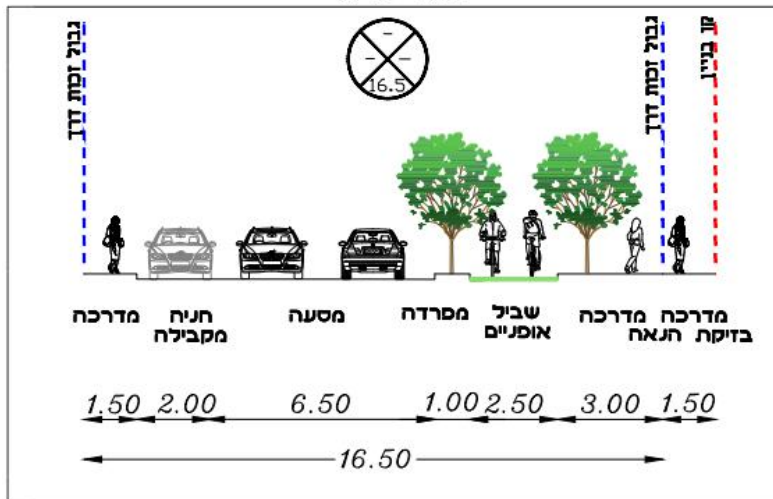
רח' פילדלפיה



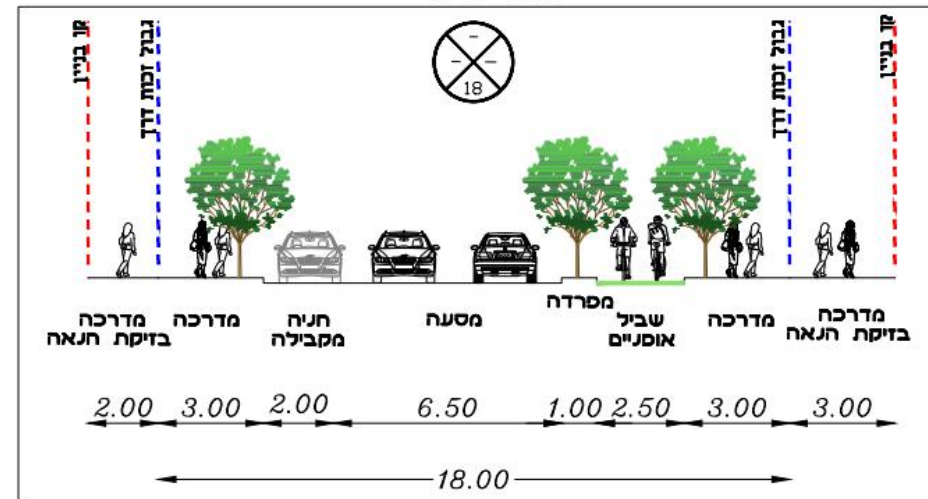
רח' גבעתי



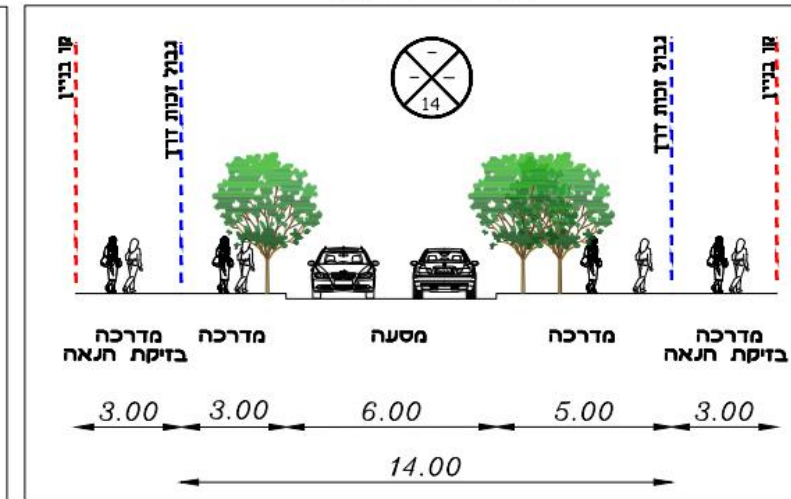
רח' חזית חמש
חתך א-א



רח' חזית חמש
חתך ב-ב



רח' מבצע סיני



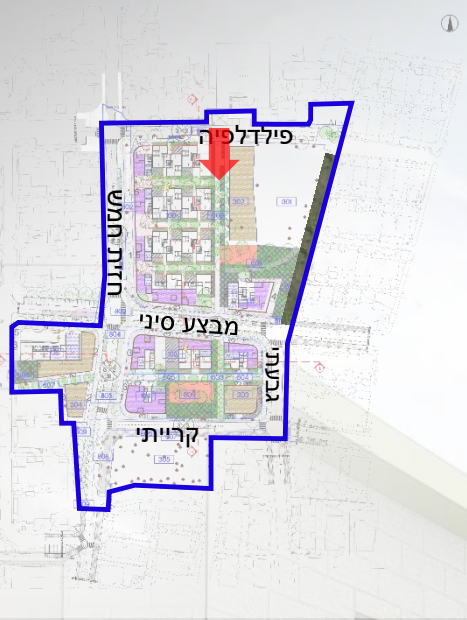


חזית חמש פינת קריית – מבט לצפון ולמזרח



חזית חמש פינת מבצע סיני – מבט מזרחה



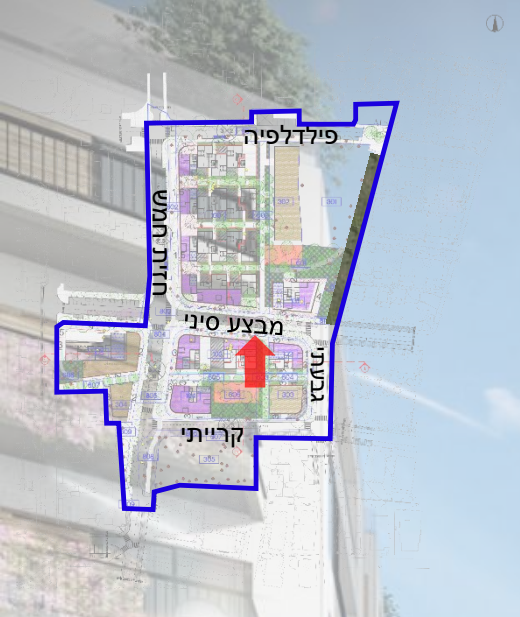


שביל ראשי – מבט דרומה

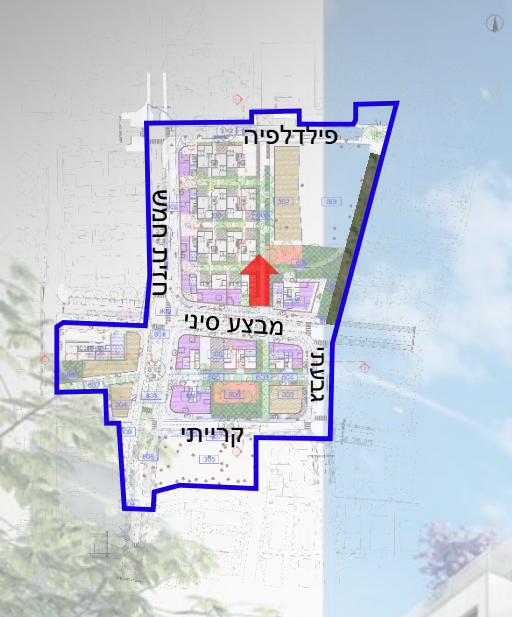




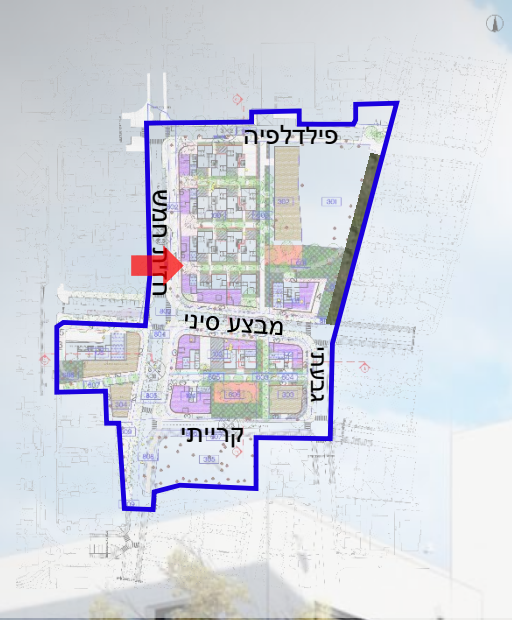
מבט למתחם דרומי – בינוי מרקמי סביב גינה ציבורית



כניסה לשביל הראשי מרחוב מבצע סיני – מבט צפונה



שביל ראשי – מבט צפונה



מבט על משעול מזרח-מערב מכיוון חזית חמש



מפגש שביל ראשי עם משעול משני – העולם הפנימי של איזור המגורים

חברתי - עבודה מול הדיירים

1. נערך מיפוי התושבים ונכתב דו"ח חברתי המשקף את הצרכים החברתיים במתחם ומתרגם אותם להמלצות תכנוניות וחברתיות.

2. נערכו מספר כנסים שיתופיים לציבור להצגת התכנית בפני התושבים.

- כנס ראשון – כנס הכרזה 19.9.2019
- כנס שני – הצגת הצעת התכנון 26.2.2020
- כנס שלישי – שיתוף לפני ועדה מקומית 28.12.2020

3. נערכו מספר הרצאות והקניית ידע כללי על תהליכי התחדשות עירונית בפני התושבים

- 13.1.2019 - תפקיד הנציגות
- 18.5.2020 - היבטים שמאיים בפרויקטים של פינוי בינוי – דיון ושאלות עם שמאי התכנית.
- 18.11.2020 - היבטים תכנוניים דיון פתוח עם מנהלת הפרויקט
- 18.1.2021 - תפקיד עו"ד והליך בחירה
- 17.2.2021 - היכרות עם מדיניות התכנון בשכונת ת"ג – אדר' תומר לאוה, אדר' פנינה קול.
- ליווי פניה לעורך דין – 2 מפגשים ללימוד והבנת התהליך – טרם החל תהליך הבחירה.

4. קידום התארגנות דיירים:

- הקמת נציגות 10 מפגשים-בחירת הנציגים, ליווי והסמכתם (אשר טרם הושלמה)

5. קיום תקשורת רציפה עם התושבים:

- חלוקת איגרת רבעונית- עד כה חולקו 4 איגרות
- עמוד פרויקט באתר המנהלת להתחדשות עירונית חולון.
- קשר אישי עם דיירי המתחם – קבוצות וואטסאפ, טלפון, זום ומפגש אישי.



תודה רבה