

התחדשות עירונית חולון

מסמך מדיניות

גרסה 01 - מרץ 2020

עיריית חולון רואה בהתחדשות עירונית תהליך רב מערכתי המתייחס למרחב העירוני בראייה משולבת: מרחב ציבורי, מגורים, תשתיות, תעסוקה, מסחר ועוד, וזאת באופן שיאפשר איכות חיים ורווחה לצד ציפוף ומתן מענה לגדילה הטבעית של אוכלוסיית העיר.

המדיניות תקדם התחדשות עירונית אחראית ומבוקרת באמצעות מנגנוני תמ"א 38 ותכניות פינוי בינוי, במקביל מקדמת העירייה פעולות משלימות לפיתוח ושמירה על המרחב הציבורי.

מובהר כי כל האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

- חזון תכנית המתאר הכוללנית ח/2040
- עקרונות התחדשות עירונית
- הנחיות תכנון להתחדשות עירונית

מבנה המסמך

חזון תכנית המתאר הכוללנית ח/2040

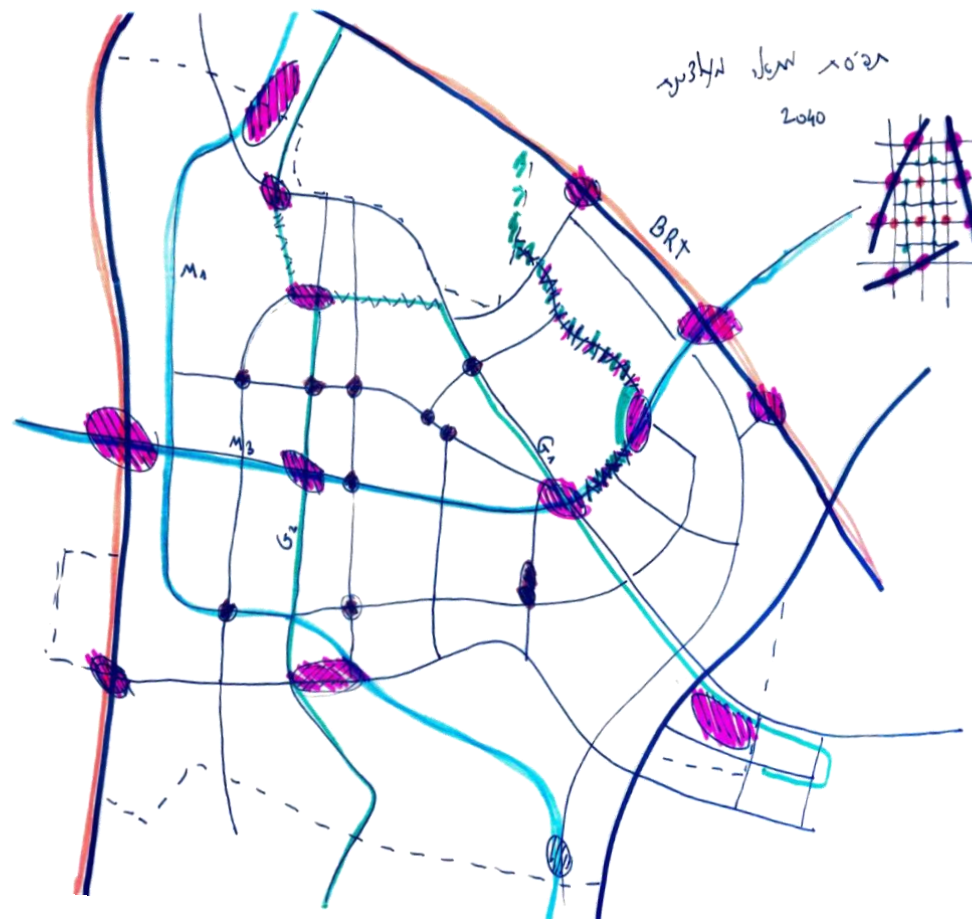
עיר רשת רב מוקדית

מבנה העיר, האופן שבו התפתחה ומיקומה במרחב המטרופוליני מייצרים רשת רחובות בקנה מידה משתנה לכדי מבנה (סטרוקטורה) עירוני בהיר ונגיש.

ברחובות אלה נוצרים מוקדים שמחוללים פעילות עירונית מגוונת. הרשת העירונית מקבלת משנה תוקף לאור תכנונם של קווי המתע"נ, שני קווים של הקו הירוק (G1 ו-G2) ו שלושה קווי מטר. (M1, M2, M3). (בהקשר זה, ראה מדיניות הועדה המחוזית לציפוף לאורך צירי מתע"נ).

חזון תכנית המתאר הכוללנית

2040/ח



חזון תכנית המתאר הכוללנית 2040/ח

עקרונות התחדשות עירונית

חיזוק רחובות ומוקדים עירוניים

העצמת זכויות על רחובות ראשיים תוך שיפור המרחב הציבורי.

עקרונות התחדשות עירונית

שמירה על אופי המרקמים של השכונות בעיר

העיר חולון מורכבת משכונות בעלות מרקם ייחודי ואופי קהילתי חזק. במרחבי המגורים בתוך השכונות תתאפשר התחדשות מבוקרת באמצעות תמ"א 38, לשם שמירה על מרקם מגורים איכותי ושקט. כל שכונה תתחדש ביחס לתבנית הבניה שמאפיינת אותה. בחולון מספר מרקמים עם הנחיות ייחודיות לאופי ההתחדשות.

עקרונות התחדשות עירונית

שכונת אגרבנק ההיסטורית

הוגדרה כ'מרקם לשימור' בתכנית השימור העירונית ח/528/1 התכנית מגדירה את הוראות הבינוי בהתחדשות כגון: שמירה על המקצב, שמירה על המרווח הקדמי וכן קובעת הנחיות בגין הפיתוח הייחודי. לשם שמירה על המרקם, בניגוד ליתר שכונות העיר לא יותר בה איחוד מגרשים למעט חניונים משותפים. יתאפשרו חיזוקים או חדרי ממ"ד בתחום קווי הבניין המאושרים ומקביל תקודם תכנית להתחדשות עירונית לשכונה.

עקרונות התחדשות עירונית

מרקמים לשמירה על תבנית הבניה

במסגרת עבודת הצוות, זוהו אזורים נוספים בעיר בעלי מאפיינים ייחודיים, בהם הוגדר כי יש לשמר את תבנית הבניה הקיימת.

עקרונות התחדשות עירונית

הנחיות תכנון להתחדשות עירונית

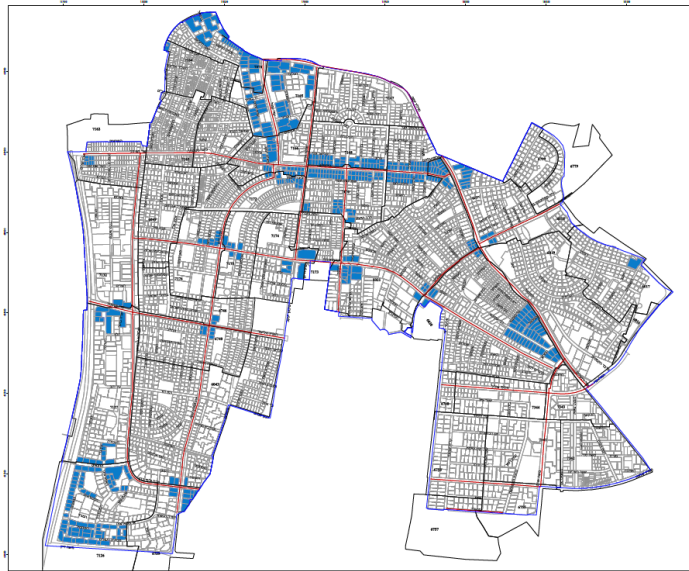
תעדוף הריסה ובניה על פני חיזוק מבנים

העיר מתעדפת פרויקטי התחדשות עירונית הכוללים הריסה ובניה על פני חיזוק, לשם שיפור איכות המגורים ומתן מענה מותאם לחניה תת קרקעית ולתשתיות.

הנחיות תכנון להתחדשות עירונית

מתחמי פינוי בינוי-מוקד עירוני

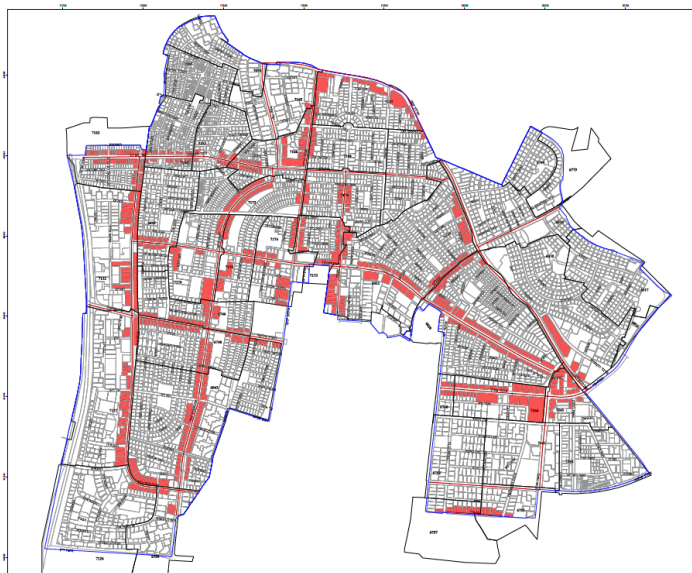
איתור וזיהוי מתחמים לפינוי בינוי במקומות אסטרטגיים ברמה העירונית, והגדלת זכויות בניה תוך מתן מענה פרוגרמתי לצרכי ציבור בכל תכנית מפורטת.



הנחיות תכנון להתחדשות עירונית

רחובות ראשיים

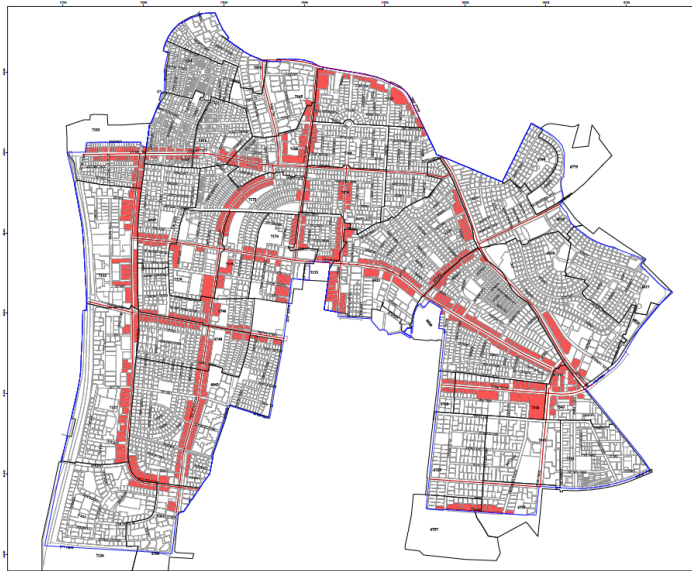
במסלול תב"ע, בעת איחוד חלקות ברחובות ראשיים ובניית מרתפי חניה משותפים, תאושר תוספת זכויות ועד 10 קומות ברוטו.



הנחיות תכנון להתחדשות עירונית

רחובות ראשיים

מגרש מינימלי להיתר בניה יהיה 500 מ"ר.
איחוד מגרשים באמצעות תשריט הינו מומלץ ומאפשר גמישות
תכנונית.



הנחיות תכנון להתחדשות עירונית

רחובות ראשיים

זיקת הנאה לציבור:
המרווח הקדמי – בין הבניין לגבול המגרש - יוגדר כזיקת הנאה לציבור
לטובת הרחבת הרחובות באופן שיעודד פעילות במרחב הציבורי וכן
למעבר תשתיות.

הנחיות תכנון להתחדשות עירונית

רחובות ראשיים

קומת הקרקע:

קומת הקרקע תשמש כמרחב פעיל בעל שימושים מגוונים של מסחר, תעסוקה וצרכי ציבור בהתאם למאפייני הרחובות. הקומה תתוכנן עם חזית פתוחה ושקופה לרחוב, ותאופיין בחתך רחוב עירוני האופייני לחולון.

40% משטח קומת הקרקע יוקצו לטובת שטח משותף לדיירי הבניין ויכללו לובי, חניות אופניים, חדר עגלות ועוד.

הנחיות תכנון להתחדשות עירונית

מסלול הריסה ובניה מחדש
מסלול חיזוקים
מסלול תב"ע

רחובות ראשיים

תכנית עיצוב:

ברשת הרחובות הראשיים תנאי להגשת היתר בנייה יהיה אישור תכנית עיצוב על ידי אדריכל העיר.
הבקשה תכלול את קומת הקרקע וסביבתה; חזיתות המבנה; הבינוי הסמוך לאורך התחום הנדרש; וכן חתכים עירוניים.

הנחיות תכנון להתחדשות עירונית

מסלול הריסה ובניה מחדש
מסלול חיזוקים
מסלול תב"ע

דירות גן

יותר דירות גן אך ורק בפנים השכונות, בעורף המגרשים שאינם פונים לרחובות.
לא יותר דירות גן ברשת הרחובות הראשיים.

הנחיות תכנון להתחדשות עירונית

חניה

תקן החניה יהיה בהתאם למדיניות המחוז לפיתוח לאורך ובסמיכות לצירי מתע"נ.

הנחיות תכנון להתחדשות עירונית

חניה

תקן החניה יהיה עפ"י תקן תקף בעת הוצאת ההיתר.
בפרויקטים בהם יש מחסור בחניה, להלן מדיניות הועדה המקומית:

1. לא לאשר פרויקטים עם חוסר חניות. במקרים חריגים ניתן לאשר חוסר של עד 2 חניות לפרויקט.
2. במידה ויש חוסר חניות, לא לאשר את הבקשה ו/או לדרוש הפחתה של כמות יחידות הדיור המוצעות בפרויקט ובדגש על ביטול יחידות דיור חדשות בקומת הקרקע.
3. עקב חוסר בשטחים להסדרת חניונים ציבוריים ע"פ הנחיות תשלום קרן חניה, מומלץ לגבות קרן חניה רק במקומות בהם קיים פוטנציאל לבניית חניון ציבורי.
4. לקבוע שהמרחק הנדרש למיקום החניון עבור קרן חניה יהיה עד 600 מטר.

הנחיות תכנון להתחדשות עירונית

מסלול הריסה ובניה מחדש
מסלול חיזוקים
מסלול תב"ע

תמורה לדיירים

התמורה לדיירים תכלול תוספת ממ"ד, מרפסת וחניה.

הנחיות תכנון להתחדשות עירונית



אגף אדריכלות ותכנון עיר – מנהל הנדסה – עיריית חולון



חברה וקהילה

תכנית התחדשות עירונית הכוללת יותר מ-24 יח"ד, תחויב בליווי יועץ חברתי בעל ניסיון בתחום בתיאום מול המינהלת להתחדשות עירונית.

הנחיות תכנון להתחדשות עירונית

נוהל קידום תכנית ביוזמה פרטית

התכניות יקודמו עפ"י הנוהל תוך תיאום תכנון מקדים (ראה נוהל).
בכדי לקדם תכנית בפורום איכות התכנון בראשות מהנדסת העיר, יש להציג ייפוי כוח של 50% מבעלי הקרקע וכן דוח חברתי מלא התואם את הנחיות המינהלת להתחדשות עירונית.
בכל מקרה הגשת תכנית תהיה בהתאם לנדרש בחוק.

הנחיות תכנון להתחדשות עירונית