רחוב הרצל
רחוב ז'בוטינסקי
רחוב ויצמן
רחוב הנשיא
רחוב הנשיא
רחוב הנשיא

בינוי | התחנה הירוקה

חלוקה למתחמי מימוש עם מתחמי ההתארגנות

קיימות **12 התארגנויות** בארבע רמות התארגנות שונות.

רמה 1- נסיונות התארגנות
רמה 2- נבחרו נציגות, עורך דין
רמה 3- נבחרו נציגות, עורך דין ויזם

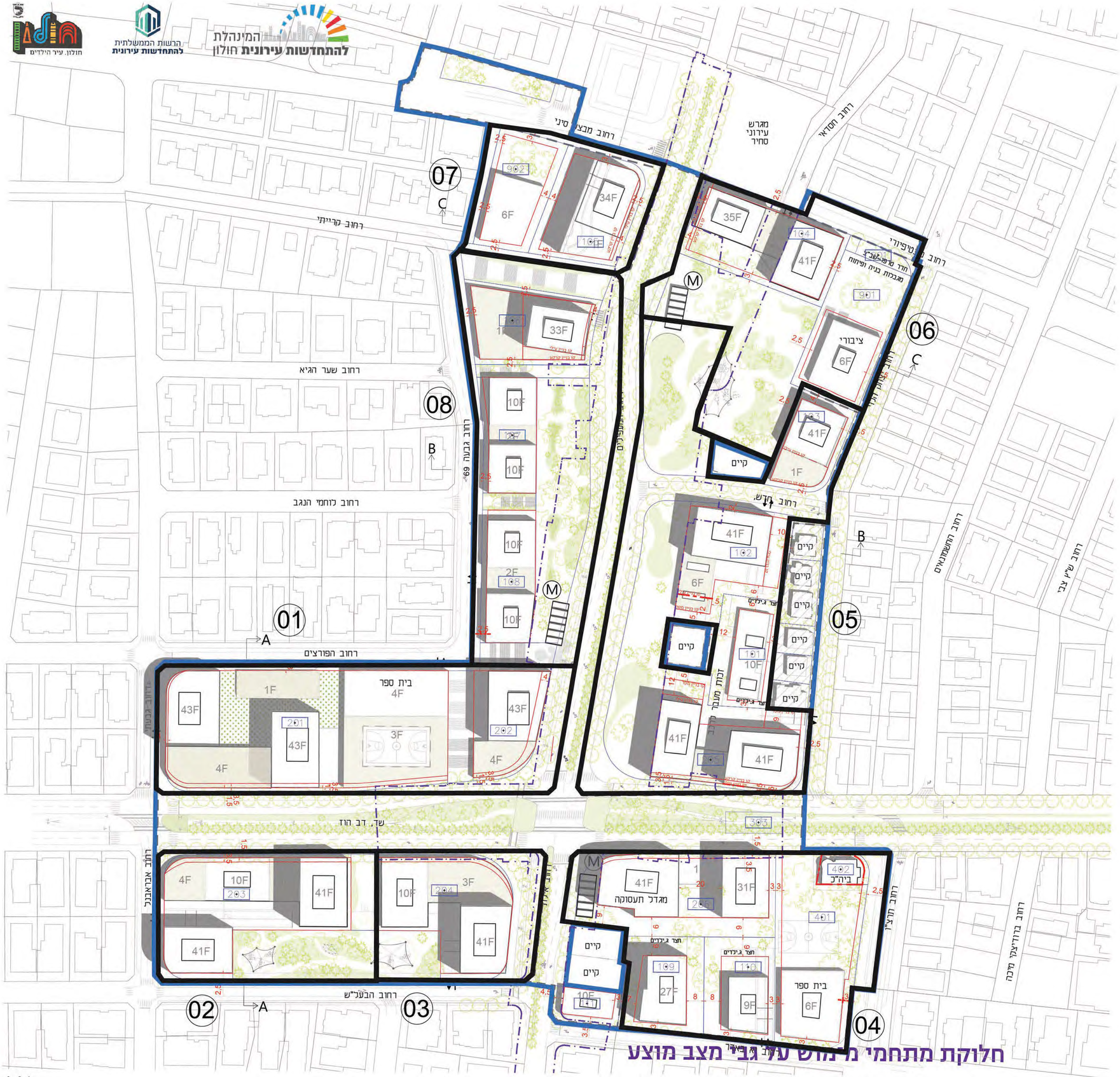
חלוקת מתחמי התארגנויות על גבי מצב קיים

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

01 מספר מתחם מימוש מוצע
תחום מתחם מימוש מוצע
מגרשים בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת
התארגנות | קיים יזם
התארגנות | יש נציגות ועו"ד
התארגנות | שלב הלמידה
מגרש ריק

ביני | התחנה הירוקה

חלוקה למתחמי מימוש



מקרא:

- תת"ל 101
- חזית מסחרית
- מגרשים בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת
- הנחיות מיוחדות ב
- שצ"פ מוצע
- מגרש בייעוד ציבורי מוצע
- מגרש בייעוד ציבורי מוצע

חלוקת מתחמי מימוש על גבי מצב מוצע

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

7.

היבטים כלכליים ושמאיים

יצירת אזורי תכנון נפרדים : התכנית חולקה למתחמי מימוש נפרדים, על מנת לאפשר מימוש מטרות התכנית בזמן סביר.
חלוקה למתחמי המימוש בוצעה תוך התחשבות במס' אילוצים, לרבות ייעודי הקרקע השונים ב"מצב הנכנס" וכן ביוזמות הקיימות במתחם.
ההנחה היא כי כל מתחם יקודם ויבנה באופן עצמאי ובלתי תלוי.

נעשתה חלוקה לשמונה מתחמי איחוד וחלוקה בלתי תלויים, כאשר השאיפה הייתה להפריד בין ייעודי הקרקע השונים ככל הניתן.

- **מיקום מגרש ההקצאה ושותפות במקרקעין (מושע)** – ההקצאה בכל אחד ממתחמי האיחוד והחלוקה (מתחמי המימוש) תעשה כך שכלל בעלי הזכויות הכלולים בכל אחד ממתחמי המימוש מקבל הקצאה בכל אחד מהמגרשים המוצעים באותו מתחם מימוש ועבור החלקים הסחירים בלבד, למעט במגרשים המיועדים לצרכי ציבור ובחלקים המיועדים לצרכי ציבור במגרשים הסחירים שירשמו ע"ש הרשות המקומית. בהתאם להנחיות המקצועיות לעריכת טבלאות איזון בתוכניות פינוי בינוי - ההקצאה והאיזון יערכו עבור כל אחד מיחידי הבעלים בנפרד. מאחר והתוכנית המוצעת הינה תכנית לפינוי בינוי, בפועל הזכויות ירשמו ע"ש הבעלים בהתאם להסכמות שיושגו עם יזם לעניין התמורות.

- **שמירה על יחסיות ההקצאה** – כ"א מיחידי הבעלים יקבל הקצאה בהתאם לחלקו היחסי שנקבע עפ"י המצב הנכנס. לאור האמור לעיל, ניתן יהיה להקצות את את המגרשים החדשים לבעלים ללא תשלומי איזון.

- **מחוברים** – שווי מחוברים ינתן למבנים אשר תורמים לשווי החלקה ב"מצב הנכנס". סעיף 8.1 לתקן 15 קובע: *"במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מבנים, תתבצע אבחנה במצב הנכנס בין שוויין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווי. שווין של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס ישתתף בהקצאה היחסית של השווי היוצא ואילו בגין תרומת המבנים לשווי במצב נכנס יוקנו זכויות ששווין זהה לתרומתם".*
סעיף 8.7 לתקן 15 קובע: *"לא תובא בחשבון בשווים של החלקות והמגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון בניה או שימוש שלא כדין."*

בהתאם לחוק ולתקן 15, שוויה של כל חלקה במצב הנכנס מוערך כאילו הייתה ריקה ופנויה, וזאת על בסיס שווי זכויות הבניה המאושרות בכל חלקה. בהתאם להנחיות המקצועיות לעריכת טבלאות הקצאה ואיזון במסגרת תכנית פינוי בינוי, יוערכו הזכויות של כ״א מהבעלים בתחום האיחוד והחלוקה בהתאם לשוויים היחסי בתוספת תרומת המחוברים.

- **מגרשים המיועדים לצרכי ציבור** – לא ישתתפו בתחשיבי האיזון וימוקמו "מתחת לקו".

- **מנגנון התמורות**– לצורך הכנת הדו"ח הכלכלי לפי תקן 21.1 הונח כי כל אחת מדירות הבעלים הטיפוסיות יקבלו תוספת שטח לדירתם של 12 מ"ר וכן מרפסת בשטח 12 מ"ר. תקן החניה חושב עבור 60% מהדירות, לפיכך לא נקבעה חניה לכל דירת בעלים עם כי זה נתון למו"מ אל מול היזם שיבחר על ידי הדיירים במתחם ובכפוף להתכנות הכלכלית. ליחידות שאינן מגורים- מסחר/ אחסנה וכיו"ב חושבה תוספת תמורה בשיעור 20% מהשטח הקיים. שטחי האחסנה חושבו כמקדם אקוי המשקף את שוויין ביחס לשטח מסחרי, ככל ואותר לגביו היתר בניה.

- **ניתוח השטח במצב הקיים**– ראשית נבחנו כלל היתרי הבניה שאותרו בארכיב הבניין הסרוק באתר העירייה, עבור אותם בניינים שלא אותר לגביהם היתר בניה נבחן שטחם הקיים בהתאם לשטח הרשות וככל וגם זה לא היה קיים נלקח שטח עפ"י הארנונה.

- **דירות לא טיפוסיות** – בחלק מהמתחמים מבנים חד קומתיים/מגרשים ריקים בייעוד מגורים ד' (עם וללא חזית מסחרית), צמודי קרקע על מגרשים בייעוד מגורים ב' וכן דו משפחתיים על מגרשים בייעוד מגורים ב', לגביהן חושבו התמורות בהתאם ליחס שבין שוויין לבין שווי דירה טיפוסית ממוצעת במתחם, בהתאם להוראות תקן 21.1.

מסקנות הבחינה הכלכלית

מתחם מימוש	סיכום ומסקנות	מכפיל יח"ד	מכפיל שטח	עומד בתנאי תקן 21.1
1	18.23%	2.90	4.16	כן
2	15.24%	2.98	4.52	לא
3	11.30%	2.81	3.99	לא
4	21.74%	3.10	9.72	כן
5	18.50%	3.74	5.43	כן
6	19.79%	3.35	4.11	כן
7	19.28%	3.25	3.97	כן

מכפיל שטח כולל את כל השטחים הסחירים במצב המוצע ביחס לכל השטחים הסחירים במצב הקיים

* השטחים הסחירים כוללים מגורים מסחר ותעסוקה

8. היבט נופי

עקרונות תכנון

עקרונות התכנון הנופי:

- **קישוריות:** חיזוק צירי מזרח-מערב הקיימים ויצירת צירים חדשים (צפון-דרום ומזרח-מערב) ליצירת מוקד מחובר ומקושר היטב לסביבתו.
- **צירים ראשיים:** חיזוק ציר דב הוז כציר מזרח-מערב ראשי וחיזוק ציר המעפילים כציר צפון-דרום ראשי, עם עצי צל והצללה רבה, אזורי שהיה וישיבה ומגוון פעילויות ידידותיות להולכי הרגל.
- **מרחב מזמין:** יצירת מרחב מזמין לשהייה והליכה בעזרת רצף צל ותכנון מדרכות רחבות הכוללות פעילויות שונות ומגוונות, עצים וצמחייה המייצרות דופן ירוקה, נעימה ופעילה לרחוב.
- **חיזוק הכניסות והיציאות לתחנה:** תכנון "מוקדים" סביב הכניסה והיציאה לתחנת המטרו הכוללים מגוון אטרקציות עירוניות, הצללה רבה ואזורי התכנסות ושהיה.
- **חזיתות מסחריות:** רצועת הליכה רציפה ורחבה לאורך החזיתות המסחריות ברוחב של לפחות 5 מ'
- **שימור עצים קיימים:** תכנון המרחב תוך שימור העצים הקיימים

תב"ע מטרו דב הוז | חולון

נספח הנוף

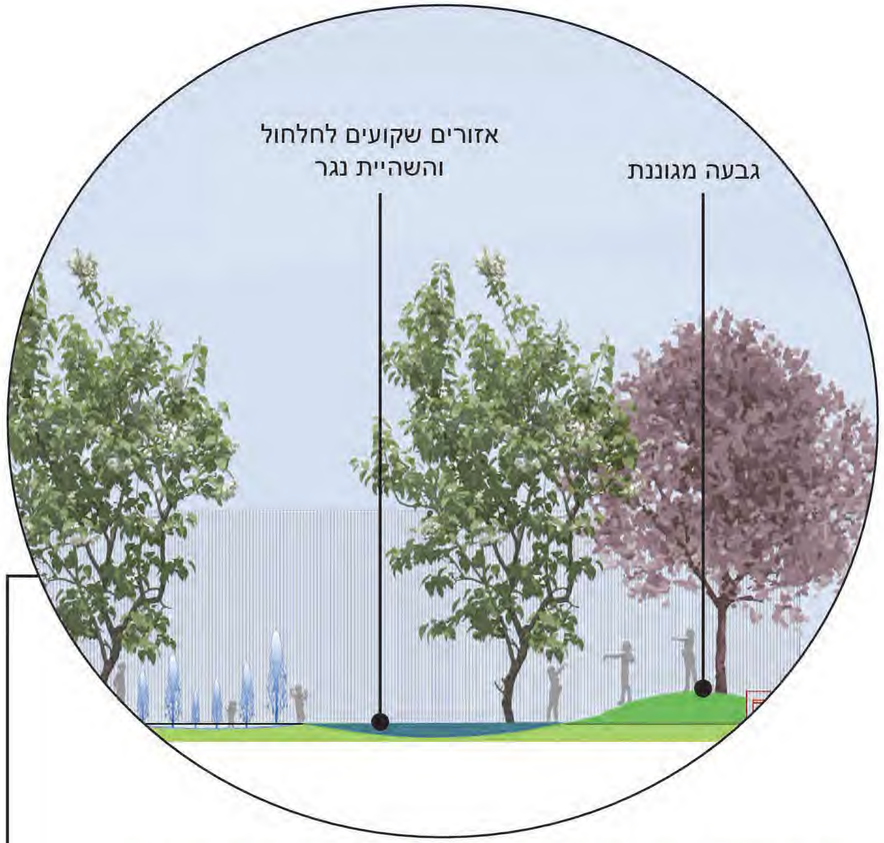
הנספח הנופי מדגיש את ההצללה במרחב הציבורי בעזרת עצים בעיקר.

המרחב הציבורי הפתוח מתוכנן לרווחת התושבים והמשתמשים, ובו קיימים שצ"פים סף בית ועירוניים, בנוסף למדרכות רחבות (מעל 7 מ') מסחריות פעילות.

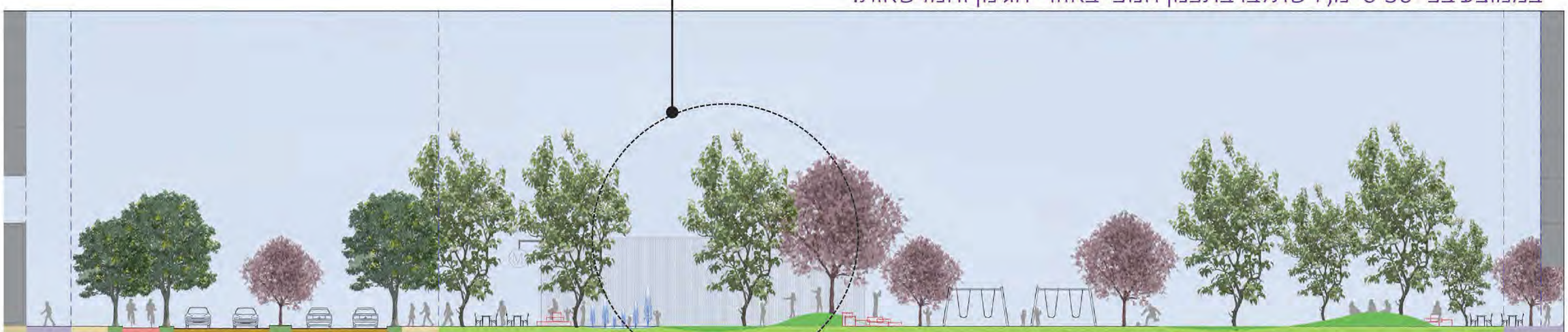
תב"ע מטרו דב הוז | חולון

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

נספח הנוף



בשצ"פים תוכננו גבעות מגוננות ליצירת בתי גידול מרווחים לעצים. בנוסף, תואמו אזורי השהיית נגר ביחד עם יועץ הניקוז. אזורים אלה יהיו נמוכים מפני הקרקע בממוצע בכ- 30 ס"מ, וישתלבו בתכנון הנופי באזורי הגינון והמדשאות.



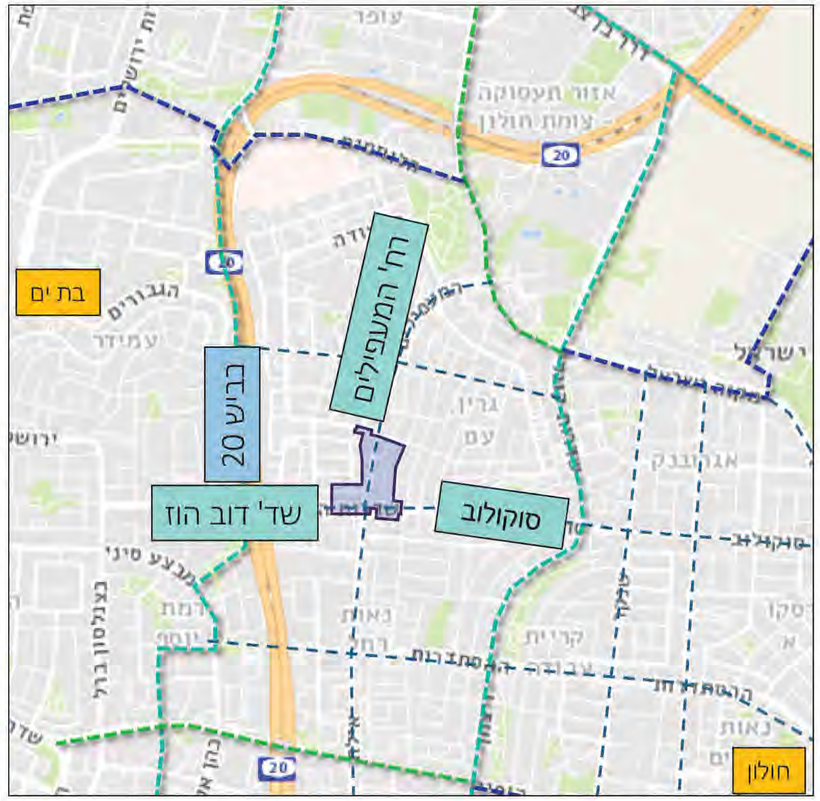
ניהול מי נגר

תואמו אזורי השהיית נגר ביחד עם יועץ הניקוז. אזורים אלה יהיו נמוכים מפני הקרקע ב- 10-30 ס"מ, וישתלבו בתכנון הנופי באזורי הגינון והמדשאות בנוסף לגבעות.

9.

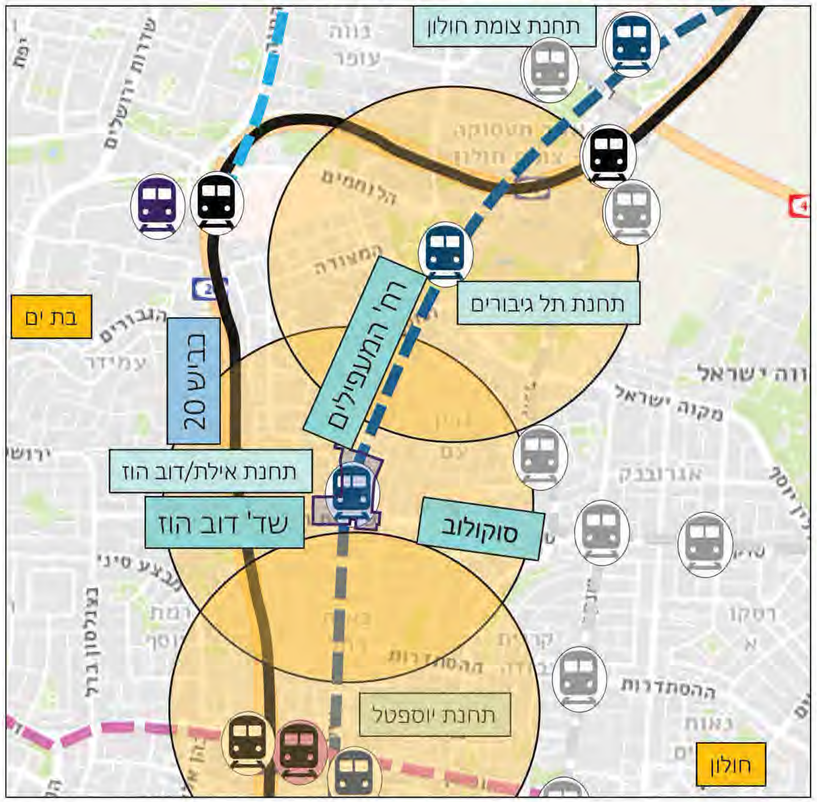
היבט תנועתי

שבילי אופניים



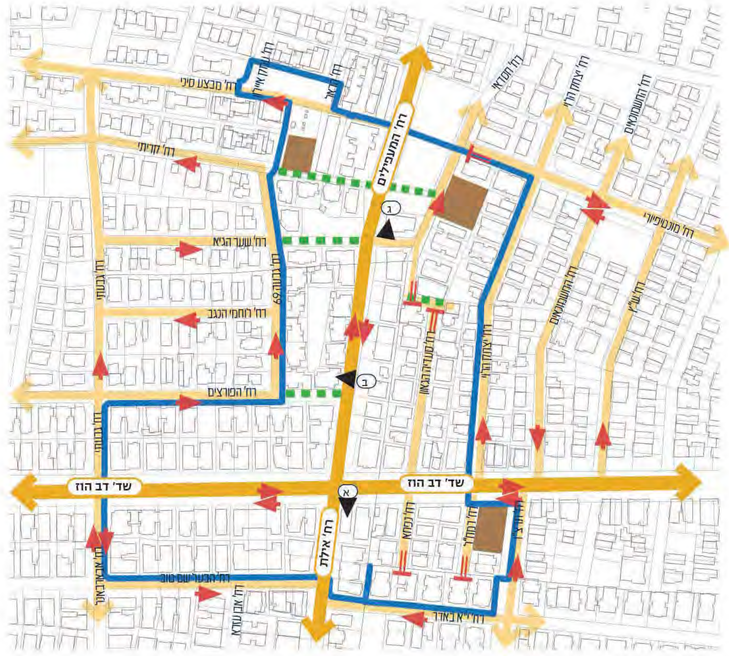
נתיבי תחבורה ציבורית

רשת תחבורה ציבורית – מתע"ן



סכמת תנועה

ניתוח מצב קיים מול מוצע


רח' מבצע סיני
רח' קריתי
רח' המעפילים
רח' שער הגיא
רח' רוחמי הנגב
רח' המסגרים
שד' דב הוז
רח' אילת
רח' הבורגנים
רח' מונטיפיורי
רח' יצחק הלוי
רח' החשמונאים
רח' ש"ץ
רח' קאפח
רח' אבן שדא
רח' ז'אבוטינסקי
רח' הבנים
רח' הסדאי
רח' הפורצים
רח' הבר שם טוב
רח' אבא אחימאיר
רח' ז'אבוטינסקי
רח' הרצ"ן
רח' הנגב
רח' הנשיא
רח' הרב עוזיאל
רח' הרב קוק
רח' הרב ברלב
רח' הרב עוזיאל
רח' הרב ברלב
רח' הרב קוק

שירותי

1.ראיה מרחבית
רשת הרחובות בגבולות הקו הכחול מתחברות לרשת רחובות קיימת ומתוכננת ומשלימות רשת גריד עירוני המאפשר רשת הליכתית כוללת שבילים ובחלק צירי רחובות חדשים עם מעבר לרכבים.

2.תפקוד מרחבי
שד' דוב הוז והמעפילים – הם רחובות מאספים בתוכנית הכוללים שבילי אופניים, נת"צ ימני ומדרכות ברוחב מינימלי של 4מ' ו 3.25מ' בהתאמה. חתכי הרחובות המקומיים מותאמים לפי תכנית אב תל גיבורים, המדגישה על הצורך בהסדרת הפקעות לטובת הרחבת זכות הדרך והסדרת מדרכות רחבות של לפחות 3.50מ'.

3.רשת הליכה רציפה ואיכותית
קיימת ומוצעת רשת הליכה צפופה, רציפה ובטחה שהמרחקים המקסימליים בין מעברי חצייה ברחובות הראשיים הינו עד 100מ'.

4.נגישות לתחבורה ציבורית
- לאורך רח' המעפילים ואילת מתוכנן קו מטרו M1מוצעת תחנת מטרו עם 3 כניסות.
- לאורך רח' המעפילים ודב הוז, מתוכננים נת"צים ימניים
- קו ירוק רק"ל עתידי – מתוכנן לאורך רח' סוקולוב במרחק של כ- 1.0ק"מ.
- לאורך הרחובות המאספים העיקריים בתכנית, תוכננו נת"צים ימניים. ניתן לראות בנספח התנועה ונספח תח"צ.
- לאורך רח' המעפילים ורח' דב הוז קיימת פריסה של תחנות מתע"ן ואוטובוס שנותנים מענה רדיוסי כיסוי שירות של 250מ'
- מרחקי ההליכה ממבני המגורים למסחר ותעסוקה הם פחות מ- 300מ'.

N
רחי קריניצי
רחי מאיר זצ"ל
רחי לוחמי חוגב
רחי המעפילים
רחי אילת
רחי דוב הוז
רחי סוקולוב
רחי מבצע סיני
רחי הוז
רחי השחר
רחי הרצל
רחי ההגנה
רחי ההשכלה
רחי הרב קוק
רחי הרב הנגיד
רחי הרב עוזיאל
רחי הרב עמיאל
רחי הרב פרידמן
רחי הרב שפירא
רחי הרב שרעבי
רחי הרב שרעבי
רחי הרב שרעבי

שינוי

5.עידוד רכיבה על אופניים

- רשת שבילי האופניים בתכנית כוללת שתי שדרות ירוקות, רשת צפון-דרום לאורך רח' המעפילים המציעה שביל אופניים מפורד מהמדרכה ומהכביש. ורשת נוספת מזרח-מערב לאורך שד' דב הוז עם שביל אופניים במרכז השדרה.

6.מדיניות חנייה מחמירה

- פתרונות החנייה ניתנו בתוך גבולות המגרש במרתפי החנייה. תקן החנייה הינו לפי תמ"א 70 לפי תקן 0.6 ליח"ד.

7.מוקדי תחבורה ציבורית אסטרטגיים

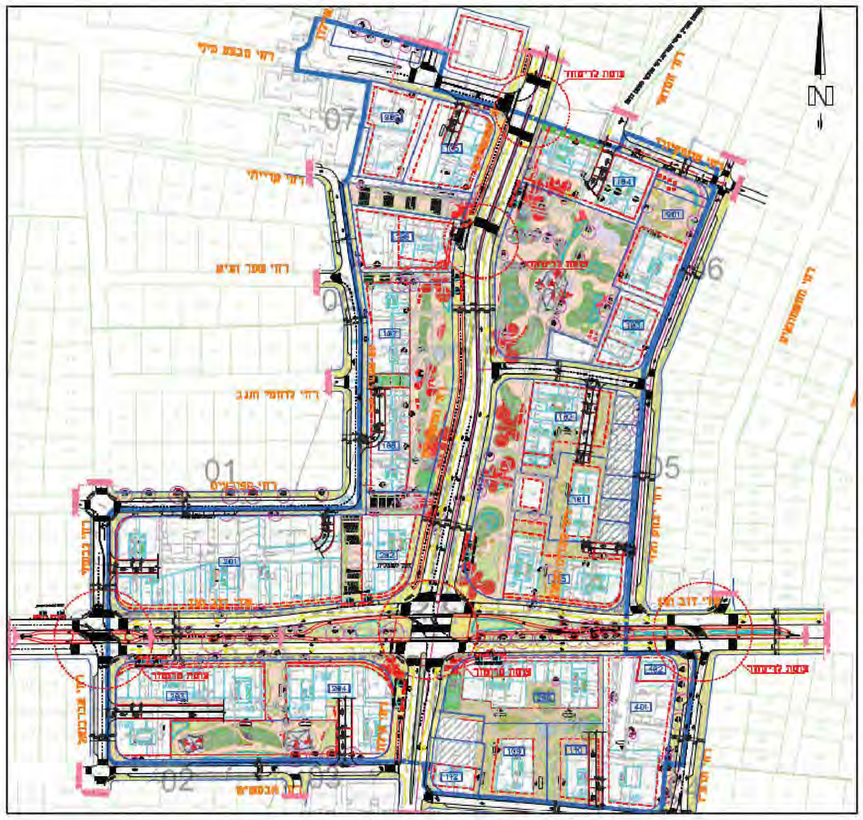
- ברחובות הראשיים ובסמוך לנת"צים ישנו ריכוז פעילות ציבורית ומסחרית לאורך הרחובות הראשיים המאפשרים שימוש בחזית מסחרית ועירוב שימושים בכדי לעודד נגישות, מרחב הליכתי רציף לאורך הרחוב ומרחב רחב להולכי הרגל

8.ממשקים בין אמצעי תחבורה

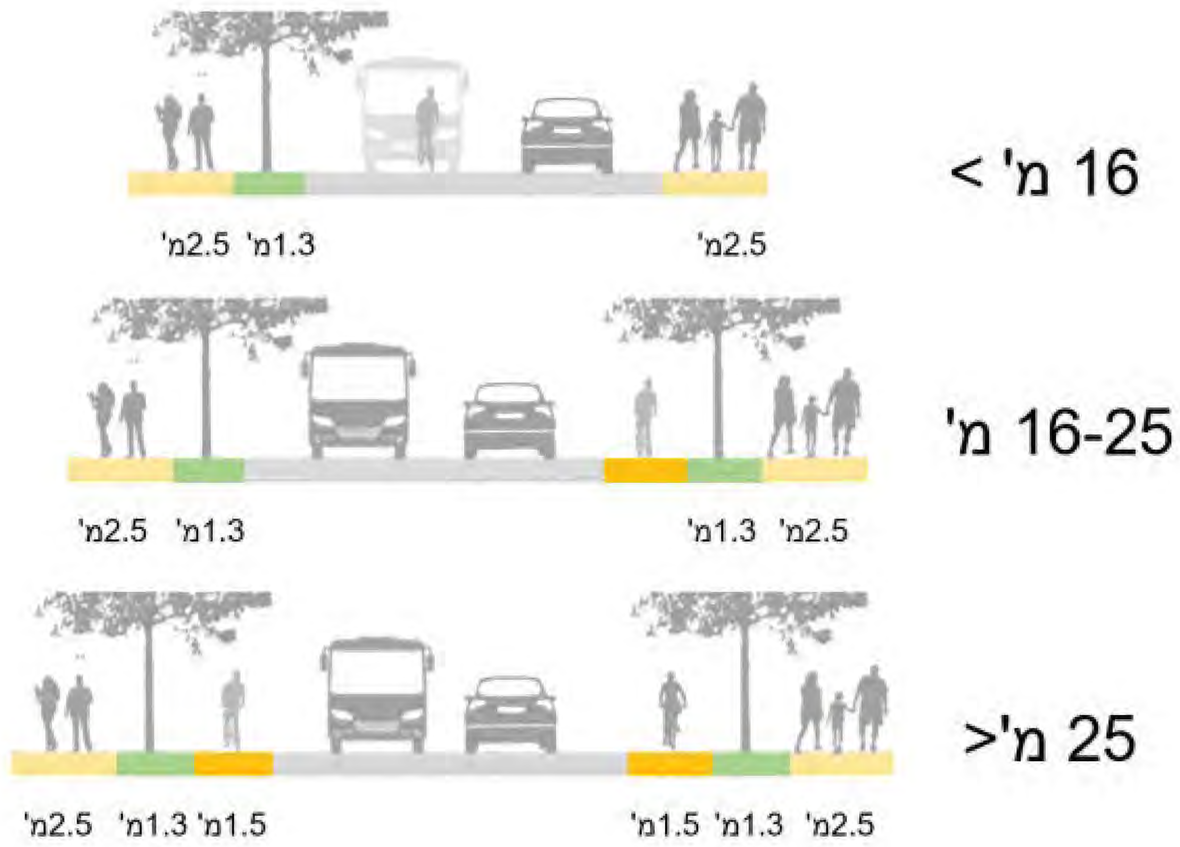
- התכנית כוללת תחנת מטרו של קו M1 שעבורו הוקצו 3 תחנות במרחב התכנית. בוצע שדרוג חתכי רחובות המעפילים, שד' דוב הוז והרחובות הפנימיים לטובת הרחבת המרחב הציבורי להולכי הרגל ורוכבי האופניים.

9.הקצאת קרקע לתשתיות תח"צ

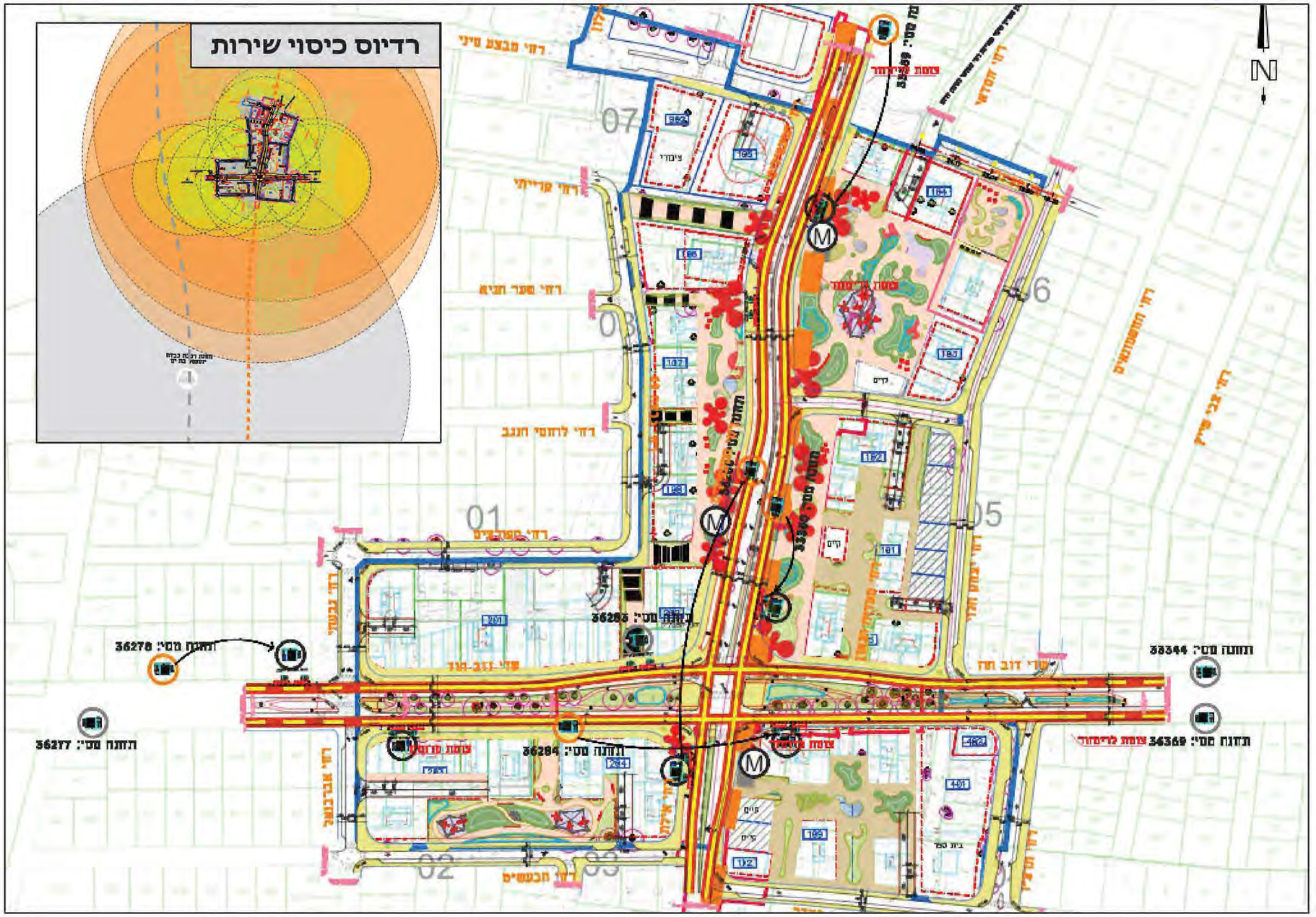
- לאורך רח' המעפילים ורח' שד' דב הוז – הוקצו שטח לנת"צים לאורך הרחובות. בנוסף הרחבת המרחב הציבורי להולכי הרגל באזור יציאות מתחנות המטרו.


N
רחי הבנים פילי
רחי קרייתי
רחי מאסף זאביג
רחי לוחמי הגג
רחי המעפילים
רחי דוב הוז
רחי מוסדות הציבור
רחי הנוטעים
רחי הנוטעים
רחי הנוטעים

נספח עקרונות והנחיות תכנון למרחבי תחנות המטרו במטרופולין תל אביב



איור 11 : תרשים סכמתי של חלוקת התנועות השונות בחתך הרחוב



מקרא

- תחנת אוטובוס קיימת (תמשיך לתפקד)
- תחנת אוטובוס קיימת להעתקה
- תחנת אוטובוס מוצעת
- תחנת מטרו
- תחנת רכבת כבדה
- ציר תח"צ
- ציר העדפה לתח"צ
- קו מטרו M1
- קו רכבת כבדה
- רדיוס כיסוי שירות תחנת אוטובוס 250 מ'
- רדיוס כיסוי שירות תחנת מטרו 800 מ'
- רדיוס כיסוי שירות תחנת רכבת כבדה 1,000 מ'

תקן חניה מעודכן ע"פ תמ"א 70

לוח מס' 2: תקן חניה לשימושי מגורים תעסוקה ומסחר ומדד נגישות לתחנות המטרו

בטבלאות להלן, תקן החניה למגורים מתייחס למספר מקומות חניה מקסימאליים לכל יחידת דיור במגורים ולהיקף מ"ר תעסוקה/מסחר.

תקן חניה - שלב סופי

	מדד נגישות 4+5			מדד נגישות 3			מדד נגישות 1+2		
יעוד קרקע	מגורים	תעסוקה	מסחר	תעסוקה	מסחר	תעסוקה	מסחר	תעסוקה	מסחר
טבעת ראשונה	0.3	1:600	1:250	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150
טבעת שניה	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150	0.8	1:240	1:100

תקן חניה - שלב ביניים

	מדד נגישות 4+5			מדד נגישות 3			מדד נגישות 1+2		
יעוד קרקע	מגורים	תעסוקה	מסחר	תעסוקה	מסחר	תעסוקה	מסחר	תעסוקה	מסחר
טבעת ראשונה	0.6	1:360	1:150	0.8	1:240	1:100	1	1:240	1:100
טבעת שניה	0.8	1:240	1:100	1	1:120	1:50	1	1:120	1:50

	פרוגרמה				תקן חניה				דרישת חניה						
מתחם מימוש	מס' יח"ד מצב מוצע	סה"כ שטח תעסוקה (סה"כ עיקרי מ"ר)	סה"כ שטח מסחר (סה"כ עיקרי מ"ר)	שימושים ציבוריים	תקן חניה עבור מגורים ע"פ תמ"א 70	תקן חניה עבור תעסוקה ע"פ תמ"א 70	תקן חניה עבור מסחר ע"פ תמ"א 70	תקן חניה עבור מבני ציבור ע"פ תקן חניה ארצי (יישוב עם מטע"ן - אזור א')	דרישת חניה עבור מגורים ע"פ תמ"א 70	דרישת חניה עבור תעסוקה ע"פ תמ"א 70	דרישת חניה עבור מסחר ע"פ תמ"א 70	דרישת חניה עבור מבני ציבור ע"פ תקן חניה ארצי	סה"כ דרישת חניה	היצע חניה במרתף -1	היצע חניה במרתף טיפוסי	סה"כ מרתפי חניה מתוכננים
1	681	7822	1550	בית ספר 12 ביתות + בית כנסת	0.6 חניות לכל יח"ד	חניה לכל 360 מ"ר	חניה לכל 150 מ"ר	בית ספר/ גן ילדים/מעונות יום: 0-2 חניה לכל ביתה בית כנסת/מקווה/מועדון שכונתי: חניה לכל 150 מ"ר מרפאה: חניה לכל 50 מ"ר	409	22	10		441	59	89	6
2	405	3645	605	2 גני ילדים + מרפאה שכונתית + תחנה לבריאות					243	10	4		257	40	55	5
3	225	3788	671						135	11	4		150	45	60	3
4	273	23870	959	בית ספר 18 ביתות + 2 גני ילדים + מועדון שכונתי +					164	66	6		236	92	99	3
5	863	3203	909	2 גני ילדים + מרפאה שכונתית					518	9	6		533	94	102	6
6	328	0	280						197	0	2		199	24	46	5
7	156	0	397	בית כנסת					94	0	3		97	29	31	4
8	264	0	1125	3 גני ילדים					158	0	7		165	30	36	5

הערות:

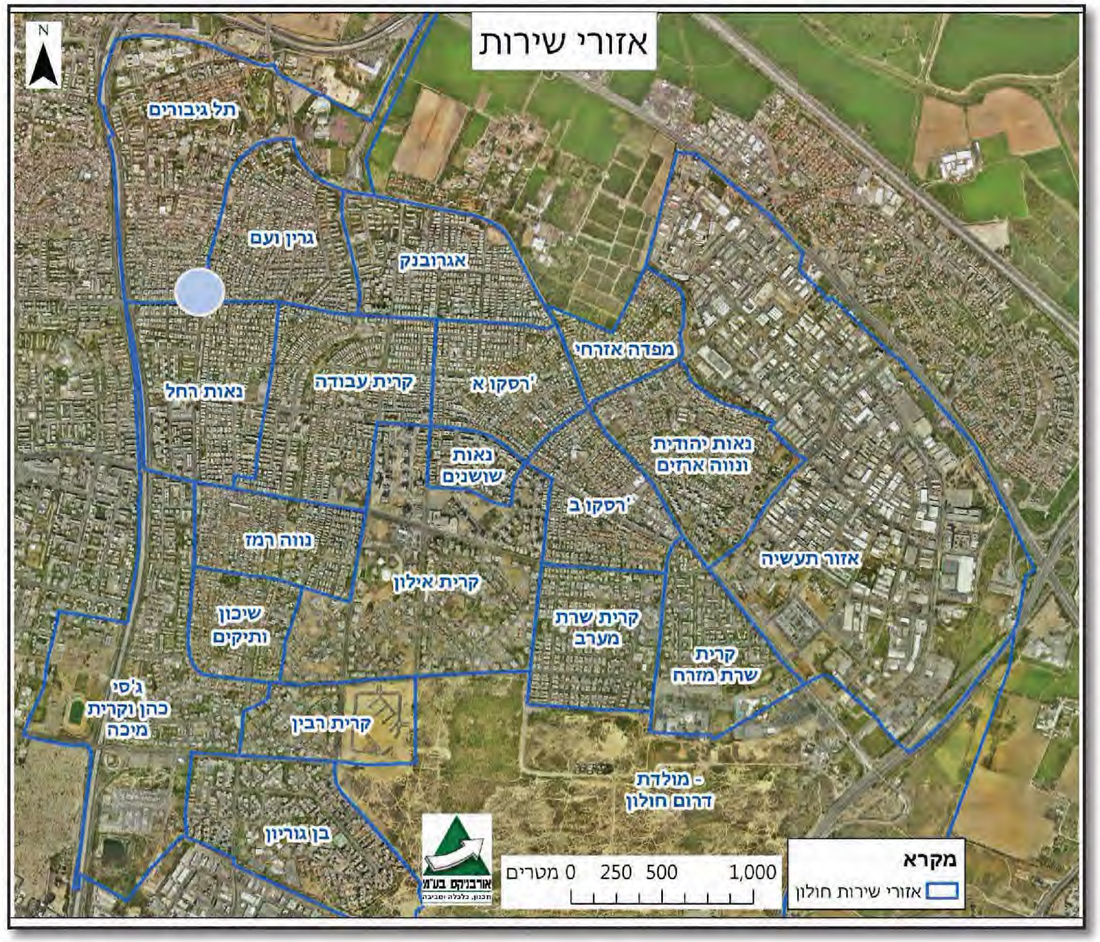
*** שטח עיקרי מחושב מהווה 70% מסה"כ שטח מוצע בטבלה 5 בהוראות התכנית.**

*** אם תכנון מרתף טיפוסי של מתחם מסויים אינו אחיד בין כל המרתפים, החישוב נעשה לפי המרתף עם קיבולת חניה הנמוכה ביותר.**

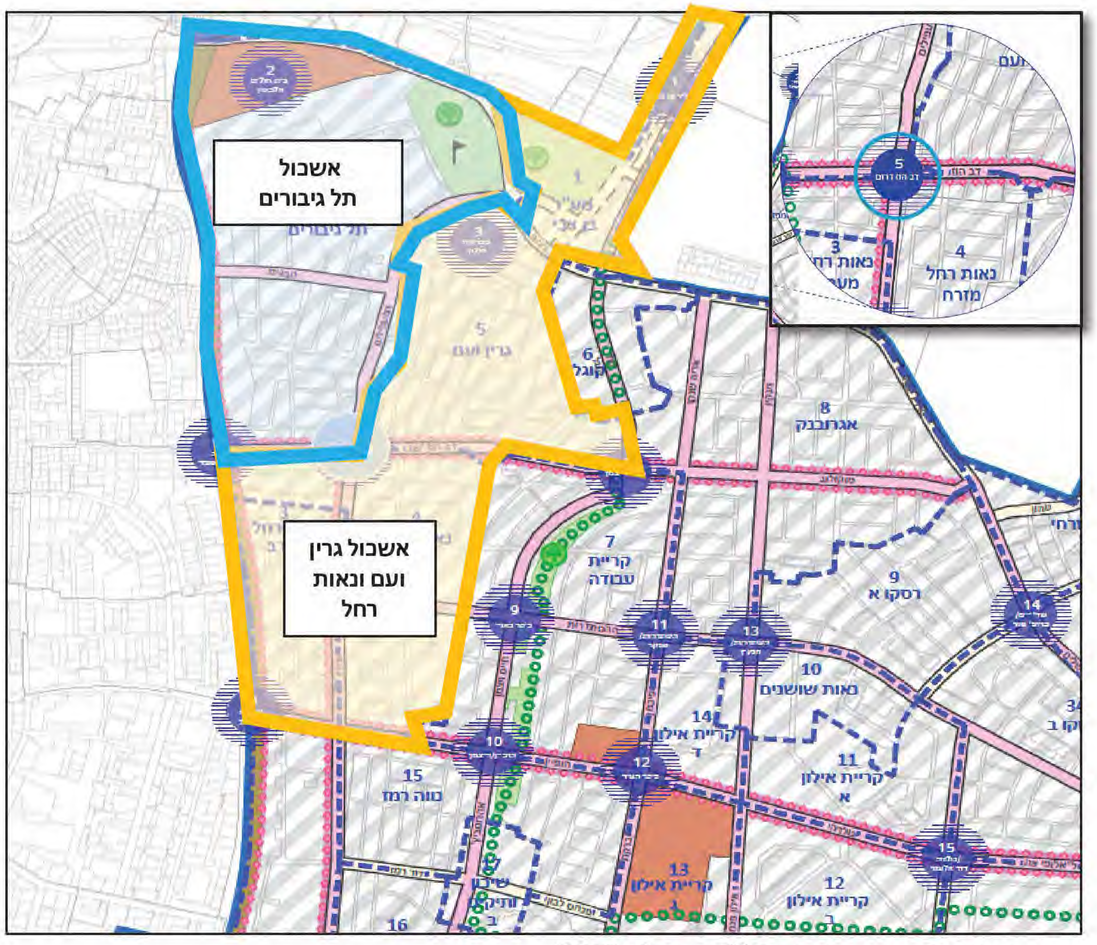
10.

היבט פרוגרמה

נקודת מפגש בין **3 אזורי שירות**:
גרין ועם | נאות רחל | תל גיבורים



נקודת מפגש בין **2 אשכולות**:
גרין ועם ונאות רחל | תל גיבורים



תשריט מוקדים – תכנית כוללנית חולון 2040

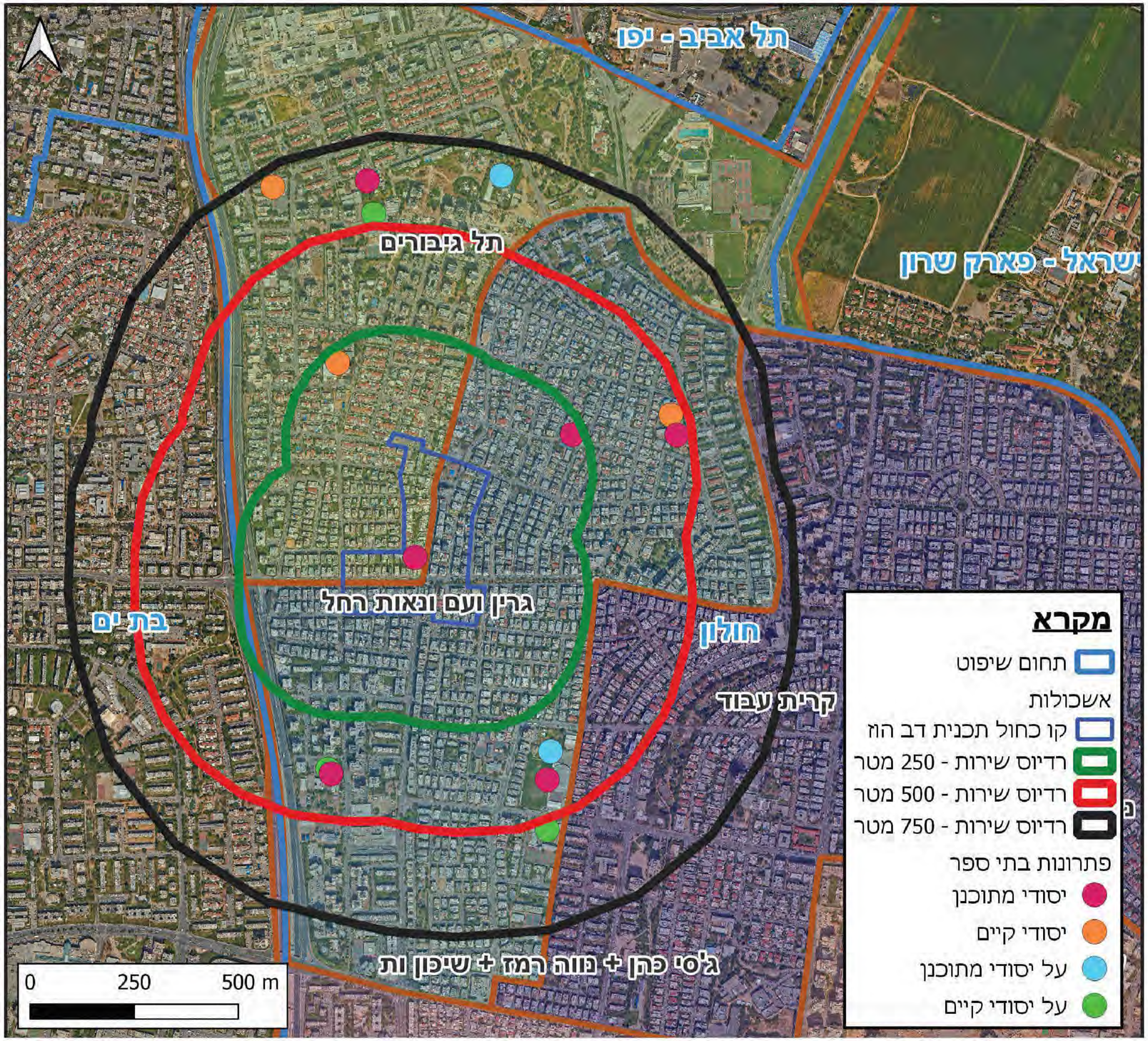
מרבית הפתרונות לבתי ספר **שגובשו ע"י העירייה** (מינהל ההנדסה, מנהל חינוך והאגף לתכנון אסטרטגי), הינם במגרשים בהם קיימים מוסדות חינוך. 2 מקרים חריגים - במסגרת תוכניות התחדשות שיפרישו קרקע חומה לבתי ספר.
על בסיס הפתרונות לבי"ס בוצע כושר נשיאה להיקף יח"ד שיכול "לשאת" כל אשכול:
גרין ועם + נאות רחל - כ- 21,200 יח"ד | תל גיבורים – כ- 9,400 יח"ד

פתרונות כיתות בתי ספר בסביבת מתחם התכנון

כיתות בי"ס יסודיים באשכולות גרין ועם ותל גיבורים - קיימות + מתוכננות			
כיתות לימוד	רדיוס 250 מטר	רדיוס 500 מטר	רדיוס 750 מטר
כיתות יסודי קיימות	18	18	24
*כיתות יסודי מתוכננות	42**	66	30
סה"כ קיימות + מתוכננות	**60**	**84**	**54**

*לפי נספח פרוגרמה של תכנית מתאר בוללנית ח-2040

**כולל בי"ס יסודי מתוכנן (12 כ') בתחום תכנית דב הוז



הנחות פרוגרמה לתכנון המוצע - מתחם דב הוז

מתודולוגיה

1. בשלב ראשון בוצע **ניתוח מצב קיים** להלן:

-ניתוח דמוגרפי של אוכלוסיית חולון ו- 3 אזורי השירות בהם ממוקמת התכנית

-איסוף וניתוח מצאי שטחים ומבני ציבור בתחום התכנית

-בוצעה סקירת שירותי ציבור בסביבת מתחם התכנית

-נסקרו מסמכי מדיניות שונים של העירייה בהתייחס למתחם

-גובשו הנחות דמוגרפיות לחישוב הפרוגרמה ואופן החישוב הכמותי ע"פ המדריך הממשלתי להקצאות קרקע

2. בשלב השני **חושבה פרוגרמה כמותית מפורטת** לפי שירות, מוסדות והנגזרות מבחינת קרקע ו/או מ"ר מבונה ונערך תיאום מקצועי עם העירייה ועורכי התכנית.

3. בשלב השלישי בוצעה **הטמעה של הפרוגרמה** הכמותית במסגרת תכנית בינוי, בתיאום עם חברי צוות התכנון

מצאי שטחים ומבני ציבור קיימים

בתחום התכנית יש 3 מגרשים בייעוד ציבורי בהיקף כולל של כ- 2.8 ד'. כלל השטחים בייעוד ציבורי מבונים. בסביבת התכנית ריכוז גבוה של שירותי ציבור שכונתיים-רובעים. מרבית מוסדות הציבור בתחום הקו הכחול ובסביבת התכנית משרתים אוכלוסייה דתית/חרדית.

להלן מיפוי של פריסת השטחים והשימושים הציבוריים בסביבת התכנית:

מקור: אורבניקס

הנחות פרוגרמה לתכנון המוצע - מתחם דב הוז

פרוגרמה לצורכי ציבור – הנחות עבודה

- גודל משק בית – עבור אוכלוסייה קיימת 2.8 נפשות, עבור אוכלוסייה תוספתית 3.2 נפשות
- אחוז שנתון גילאי 0-18 – עבור אוכלוסייה קיימת 1.4% , עבור אוכלוסייה תוספתית 2.0%
- סה"כ יח"ד במצב מוצע – 3,217 יח"ד
- אחוז מימוש – 100%
- סה"כ אוכלוסייה – 9,900 תושבים
- גודל שנתון ממוצע – 181
- תמהיל יח"ד מוצע:

סוג יח"ד	גודל (טווח) מ"ר	תמהיל יח"ד	*דיור מכליל
קטנה מאוד	עד 55	20%	כן – 20%
קטנה	56-80	25%	כן – 20%
בינונית	81-105	35%	לא
גדולה	106-140	15%	לא
גדולה מאוד	+141	5%	לא

*דיור מכליל לפי תמ"א 35/4 (40%) – דיור מיוחד ודיור בהישג יד (לפי התוספת השישית ולפי סעיף 188 לחוק התו"ב)

- דגם בינוי C

מצב מוצע

תשריט מצב מוצע עם פריסת 3 מגרשים בייעוד ציבורי בתחום התכנית:

תא שטח מס' 1 (מתחם מימוש מס' 4) – 3.4 דונם

תא שטח מס' 2 (מתחם מימוש מס' 6) – 2.5 דונם

תא שטח מס' 3 (מתחם מימוש מס' 7) – 1.6 דונם

הצעה למיקום בי"ס יסודי קומפקטי 12 כיתות לימוד ברצפות לצרכי ציבור.

הצעה למיקום בי"ס יסודי 18 כיתות (שב"צ).

סה"כ מוצע שטח בייעוד ציבורי בהיקף כולל של 7.5 דונם

פרוגרמה לצורכי ציבור - ממצאי פרוגרמה והטמעה

מתחם מימוש	ייעוד	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	זכויות בנייה לצורכי ציבור (מ"ר)	שימושים ציבוריים להטמעה	פריסת שימושים + שטח נדרש (מ"ר)				מ"ר דלתא (פער בין זכויות הבנייה להקצאה בשטחי רצפות)
						הקצאה בשטחי רצפות	מ"ר נדרש	הקצאה קרקעית	מ"ר נדרש	
1	מגורים, מסחר ותעסוקה	201	7,143	4,600 (3,400 מעל הקרקע + 1,200 מתחת לקרקע)	בי"ס יסודי 12 כיתות לימוד (כולל אולם ספורט ואודיטוריום בתת הקרקע)	בי"ס יסודי 12 כיתות לימוד (כולל אולם ספורט ואודיטוריום בתת הקרקע)	4,600 מ"ר (3,400 מ"ר עבור בי"ס יסודי 12 כיתות + 1,200 מ"ר עבור אולם ספורט ואודיטוריום)	-	-	-
	מגורים, מסחר ותעסוקה	202	3,436	200	2 בתי כנסת	2 בתי כנסת	200 מ"ר (100 מ"ר עבור כל בית כנסת)	-	-	-
2	מגורים, מסחר ותעסוקה	203	3,502	950	2 גני ילדים + תחנה לבריאות המשפחה	2 גני ילדים + תחנה לבריאות המשפחה	510 מ"ר (260 מ"ר עבור גני + 250 מ"ר עבור תחנה לבריאות המשפחה)	-	-	440 מ"ר
3	מגורים, מסחר ותעסוקה	204	2,546	670	שירותי רווחה	שירותי רווחה	670 מ"ר	-	-	-
4	מגורים ד'	110	1,536	260	2 גני ילדים	2 גני ילדים	260 מ"ר	-	-	-
	מגורים, מסחר ותעסוקה	206	3,171	1,000	מרכז קהילתי	מרכז קהילתי	1,000 מ"ר	-	-	-
	מבנים ומוסדות ציבור	401	3116	9,348	בי"ס יסודי 18 כיתות	-	-	בי"ס יסודי 18 כיתות	3,220 מ"ר	6,128 מ"ר
		402	333	999	בית כנסת	-	-	בית כנסת	200 מ"ר	799 מ"ר
5	מגורים ד'	101	1,461	260	2 גני ילדים	2 גני ילדים	260 מ"ר	-	-	-
	מגורים, מסחר ותעסוקה	205	2,897	600	3 כיתות מעון יום חינוך מיוחד	3 כיתות מעון יום חינוך מיוחד	600 מ"ר	-	-	-
6	מבנים ומוסדות ציבור	403	2,453	7,359	4 גני ילדים + מעון יום 6 כיתות + מועדון נוער + מועדון לאזרח הוותיק	-	-	4 גני ילדים + מעון יום 6 כיתות + מועדון נוער + מועדון לאזרח הוותיק	2,040 מ"ר (520 מ"ר עבור גני + 820 מ"ר עבור מעון יום + 400 מ"ר עבור מועדון נוער + 300 מ"ר עבור מועדון לאזרח הוותיק)	5,319 מ"ר
7	מבנים ומוסדות ציבור	404	1,585	4,755	מעון יום 6 כיתות + 6 גני ילדים + בית כנסת + מקווה טהרה	-	-	מעון יום 6 כיתות + 6 גני ילדים + בית כנסת + מקווה טהרה	1,865 מ"ר (820 מ"ר עבור מעון יום + 780 מ"ר עבור גני + 200 מ"ר עבור בית כנסת + 65 מ"ר עבור מקווה טהרה)	2,890 מ"ר
8	מגורים ד'	106	2,019	390	3 גני ילדים	3 גני ילדים	390 מ"ר	-	-	-
סה"כ			35,198	31,391			8,490		7,325	15,576

פריסת השירותים הציבוריים מאפשרת את שילובם בתחום התכנית, הן כהקצאה קרקעית והן כהקצאת שטחי רצפות בעירוב שימושים עם מגורים, מסחר ותעסוקה .

במסגרת התכנית לא ניתן מענה לכיתות בי"ס (21 כיתות לא מהזרם המ"מ) שיקבלו מענה ברמת האשכול/העיר.

בתכנית מוצעים שטחים בייעוד ציבורי בהיקף כולל של 7.5 ד' ו כ- 31,400 מ "ר לצורכי ציבור (שב"צ + שטחי רצפות).

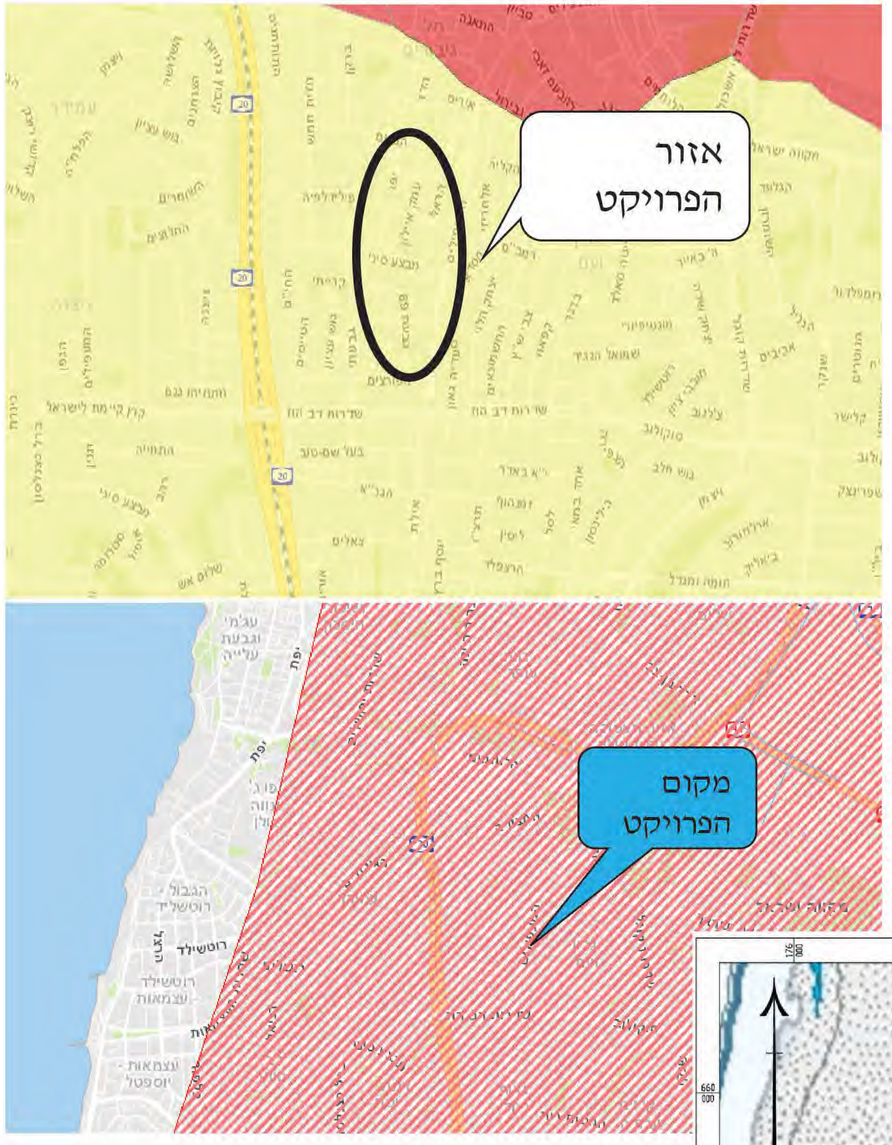
במתחם מימוש מס' 1 – מוצע לשלב בית ספר יסודי קומפקטי 12 כיתות בשטחי רצפות בעירוב שימושים כולל אולם ספורט ואודיטוריום.
במתחם מימוש מס' 4 – מוצע לשלב בית ספר יסודי 18 כיתות בשב"צ.

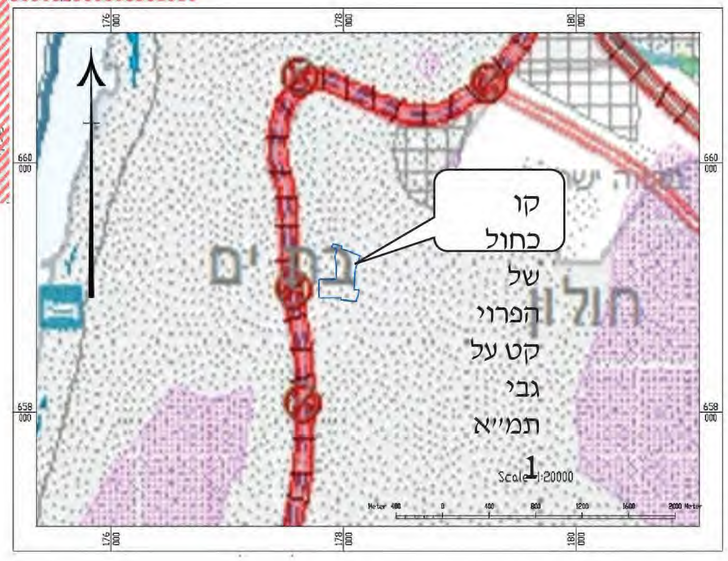
11.

היבט תשתיות
ניקוז, מים וביוב

ניקוז

הפרויקט נמצא על קרקע חולית, באזור בעדיפות להעשרת מי תהום. הפרויקט לא בקרבה לנחלים ולא בשטח עם חשד לזיהום לפי תמ"א 1.





מים

<u>קווי מים באזור הפרויקט</u>

תכנית האב העירונית למים משנת 2019 לאוכלוסייה של 266,000 נפש ב-2040 ולשלב קיבולת של 356 אלף נפש (2060).

קיים קו מים בקוטר "18 ברחוב המעפילים ואילת.

הקו גדל ל "20 ברחוב זמנהוף.

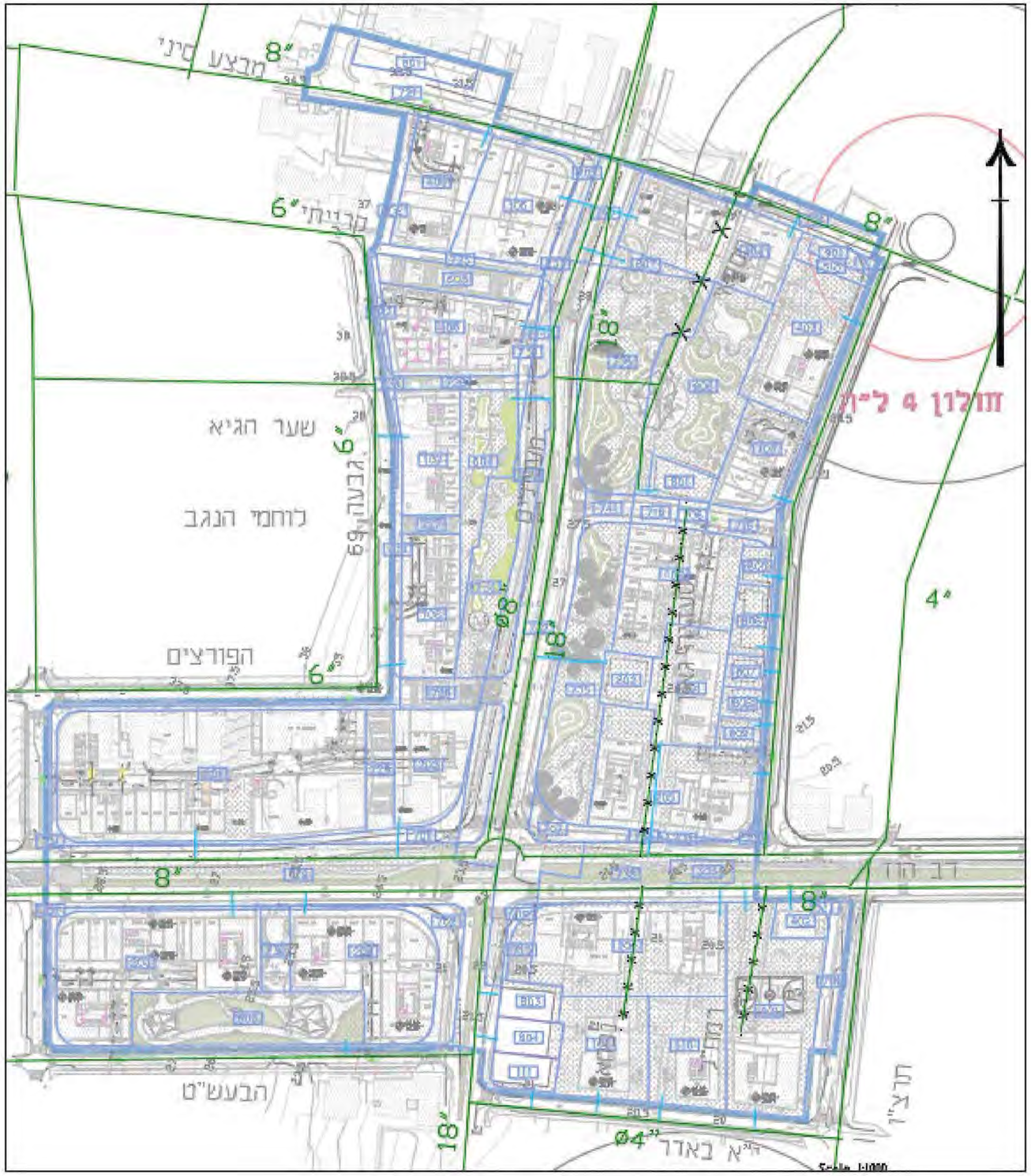
קיימים קווי מים בקוטר "8 בשדרות דב הוז וברחוב מונטיפיורי/מבצע סיני.

אספקת המים מהרשת הקיימת.

לא מתוכננת הגדלת קווים בתוכנית האב.

הועבר לתאום מול תאגיד מי שקמה.

קידוח חולון 4 נמצא צפ' מז' לשטח התכנית.



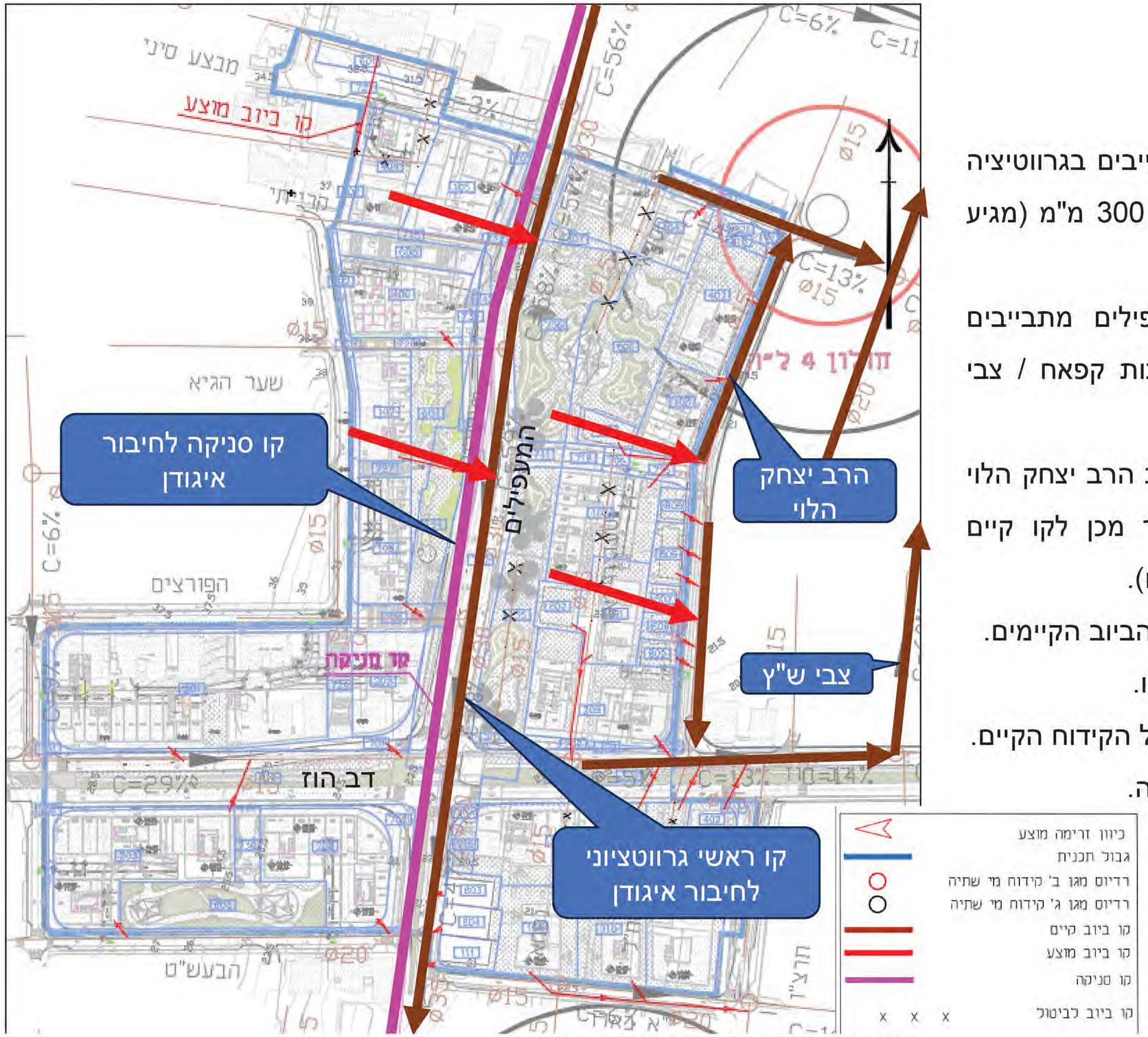
גבול תכנית
רדיוס מגן ב' קידוח מי שתיה
רדיוס מגן ג' קידוח מי שתיה
קו מים קיים
קו מים מוצע
קו מים לביטול

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

ביוב

<u>מערכת ביוב עירונית</u>

- רחוב המעפילים ומערבה לו מתבייבים בגרווטיציה דרומה דרך קו ביוב קיים בקוטר 300 מ"מ (מגיע לחיבור איגודן).
- המגרשים ממזרח לרחוב המעפילים מתבייבים דרך קו בקוטר 350 מ"מ ברחובות קפאח / צבי ש"ץ (מגיע לת.ש. הלוחמים).
- המגרשים המתבייבים בצפון רחוב הרב יצחק הלוי יתחברו לקו קיים ברחוב ולאחר מכן לקו קיים ברחוב מונטיפיורי (לת"ש הלוחמים).
- התכנית מגדירה שבילים במעברי הביוב הקיימים.
- קווי ביוב של מבנים להריסה יבוטלו.
- בינוי מוצע מחוץ לרדיוסז מגן ב' של הקידוח הקיים.
- הועבר לתאום מול תאגיד מי שקמה.



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

<u>קווי ניקוז ושקעים אבסולוטיים</u>

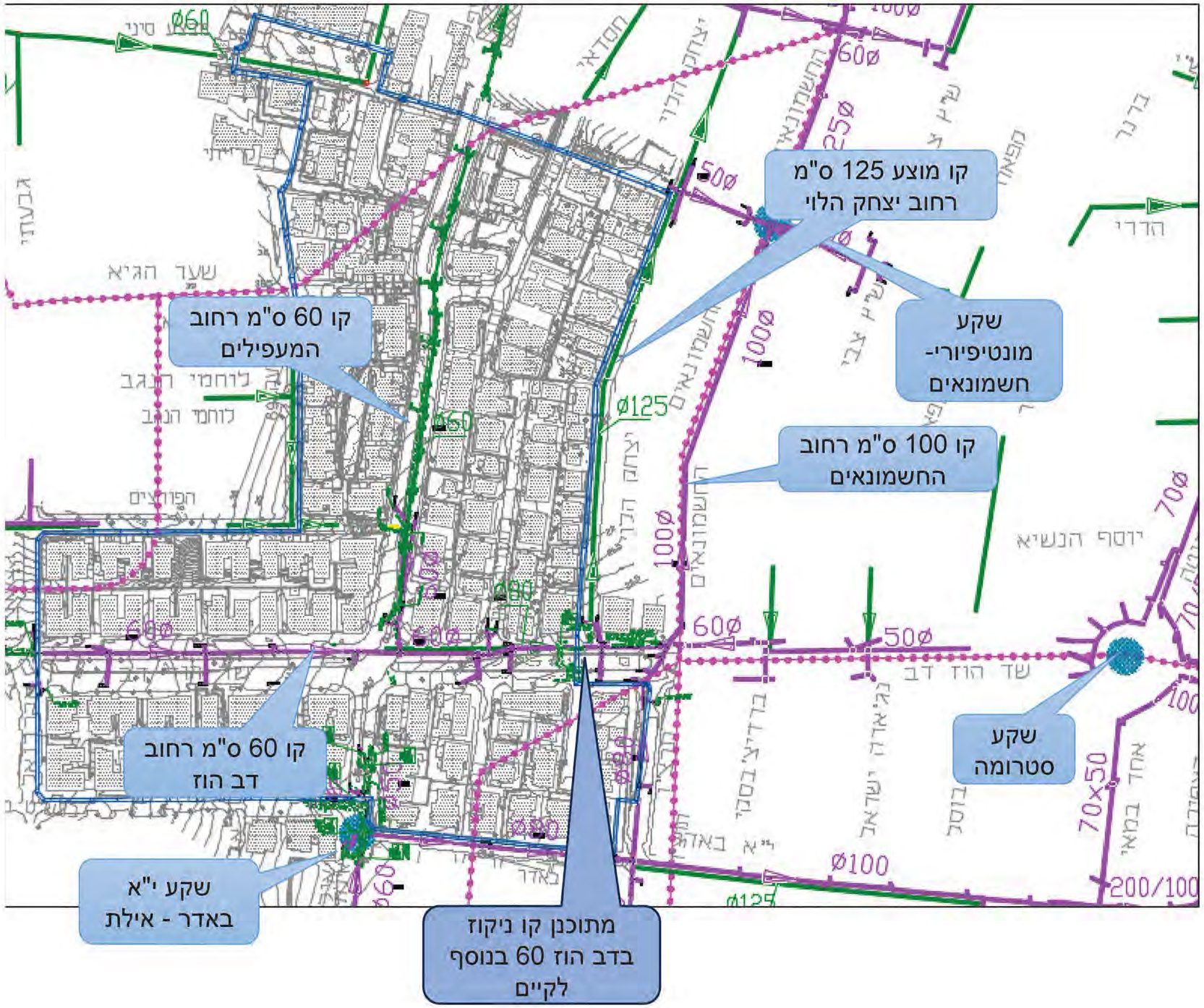
•ברחובות המעפילים ודב הוז קיימים קווי ניקוז בקוטר 60 ס"מ ומתוכנן קו נוסף בקוטר 60 ס"מ.

• המאסף הראשי בקוטר 100 ס"מ מתנקז צפונה ברחוב החשמונאים.

• על פי תכנית האב לניקוז מוצע קו בקוטר 125 ס"מ ברחוב יצחק הלוי.

• קיימים שלושה שקעים אבסולוטיים בסביבת הפרויקט (שלושתם מחוץ לתחום התכנון).

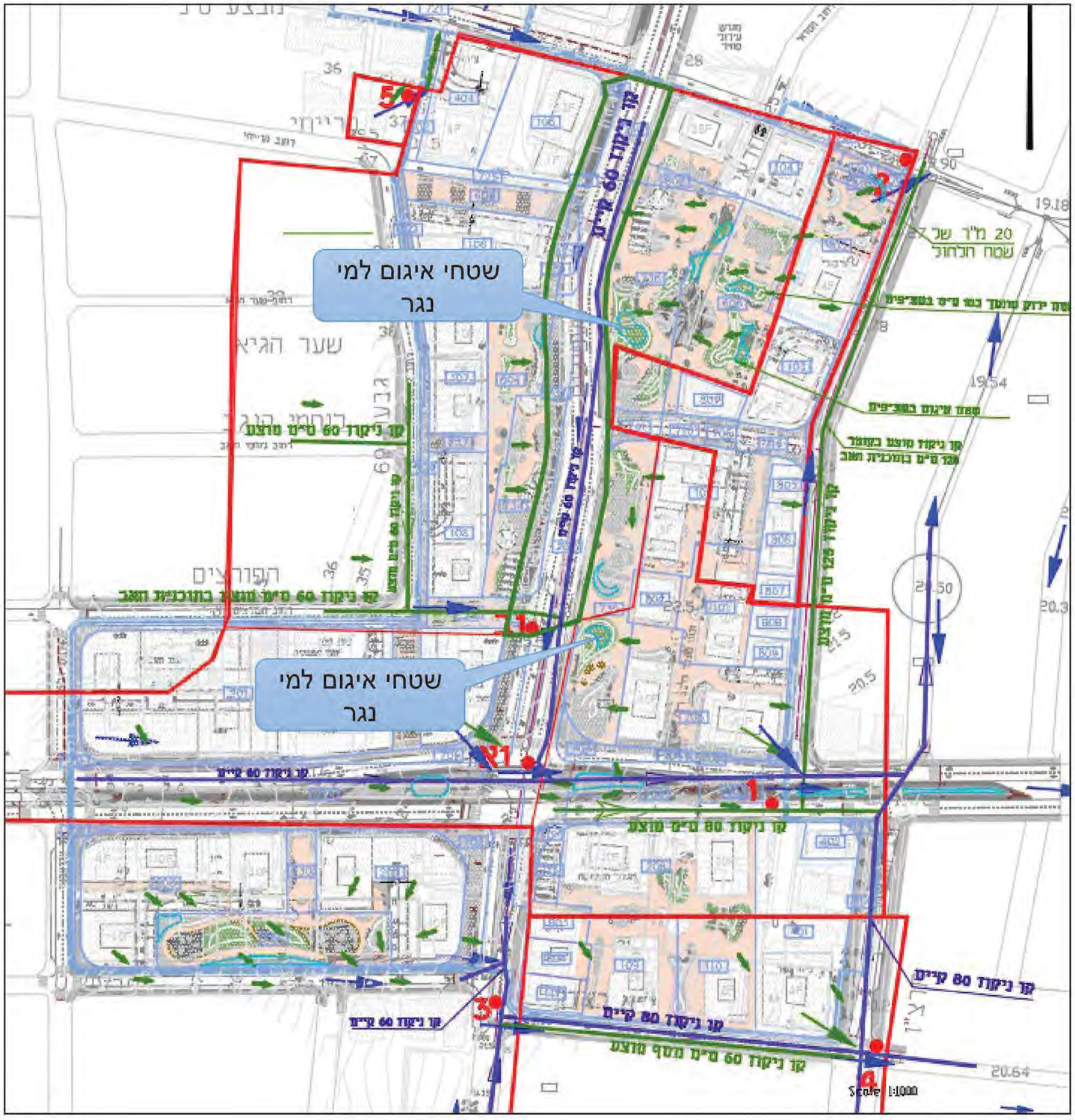
• השקעים נבדקו ונמצא כי אינם צפויים לייצר הצפות בתחום התכנית.



ניקוז

<u>ניהול נגר</u>

- לכל אגן ניקוז חושבה ספיקה מווסתת מותרת ביציאה ונקבע מפתח לנפח אגירה נדרש באגן [מ"ק\דונם].
- בכל מתחם מימוש חושב נפח האגירה הנדרש בהתאם לאגן ונקבעו השטחים לאיגום מי הנגר.
- יחד עם אדריכלי הנוף אותרו שטחים מונמכים לאיגום מי נגר בכל מתחם, בשטחי המגרשים והשצ"פים.
- סך נפח האיגום הנו כ-1,730 מ"ק.
- נותן מענה הן לדרישת תמ"א 1 והן לדרישת העירייה.



12.

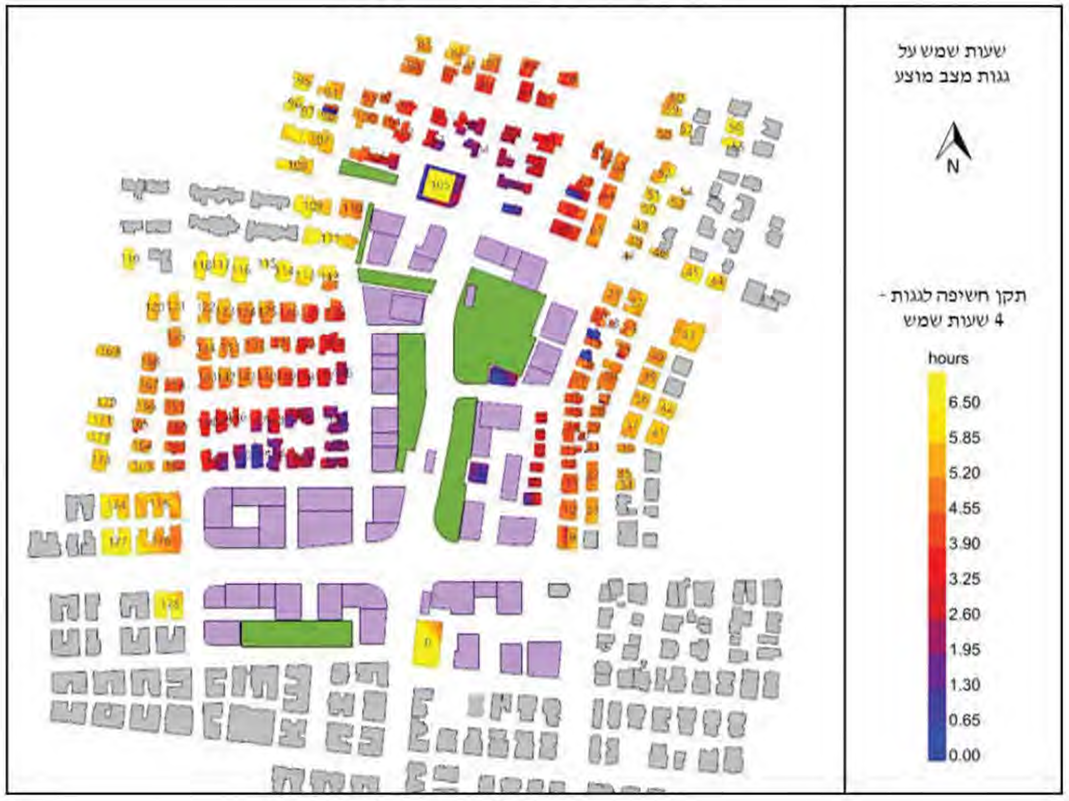
סביבה ומיקרו אקלים

מיקרואקלים

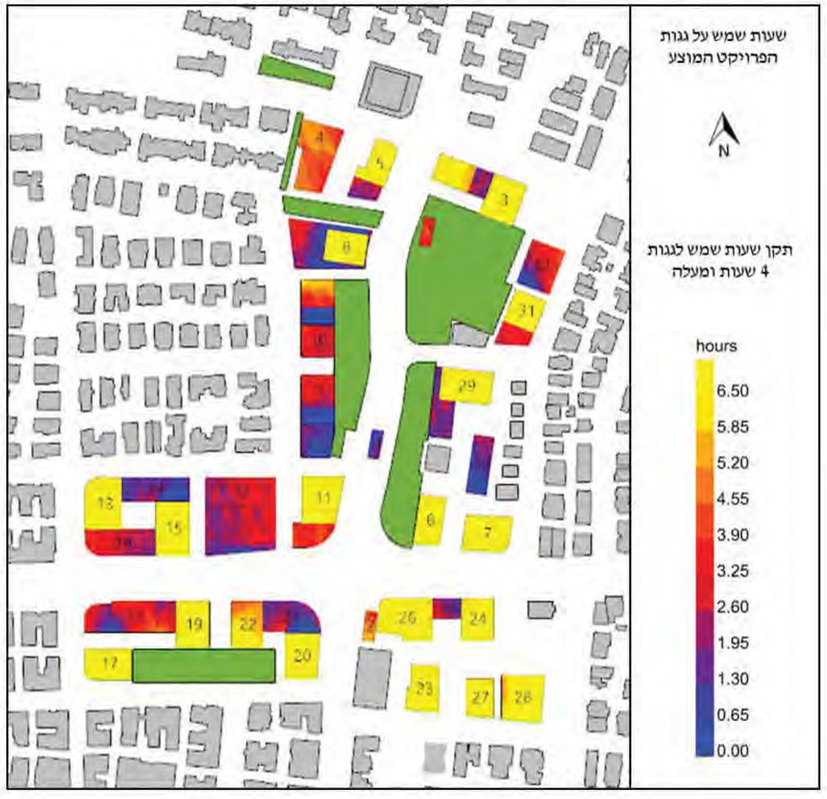
1. **<u>הצללה</u>**

- מניפת הצל: במניפת הצל נכללים 179 מבנים, בבדיקת החשיפה לשמש חורפית נמצא כי 49 גגות ו31 חזיתות אינם עומדים בדרישות התקן.
- מבני הפרויקט: הפרויקט כולל 33 מבנים, מתוכם גגות 13 מבנים, 4 שצ"פים ו-9 חזיתות אינם עומדים בדרישות התקן- ההצללה מהבינוי הינה משמעותית אך בהינתן גובה והיקף הבינוי המוצע היא בלתי נמנעת.

השפעה על מניפת הצל:



השפעה על מבני הפרויקט:

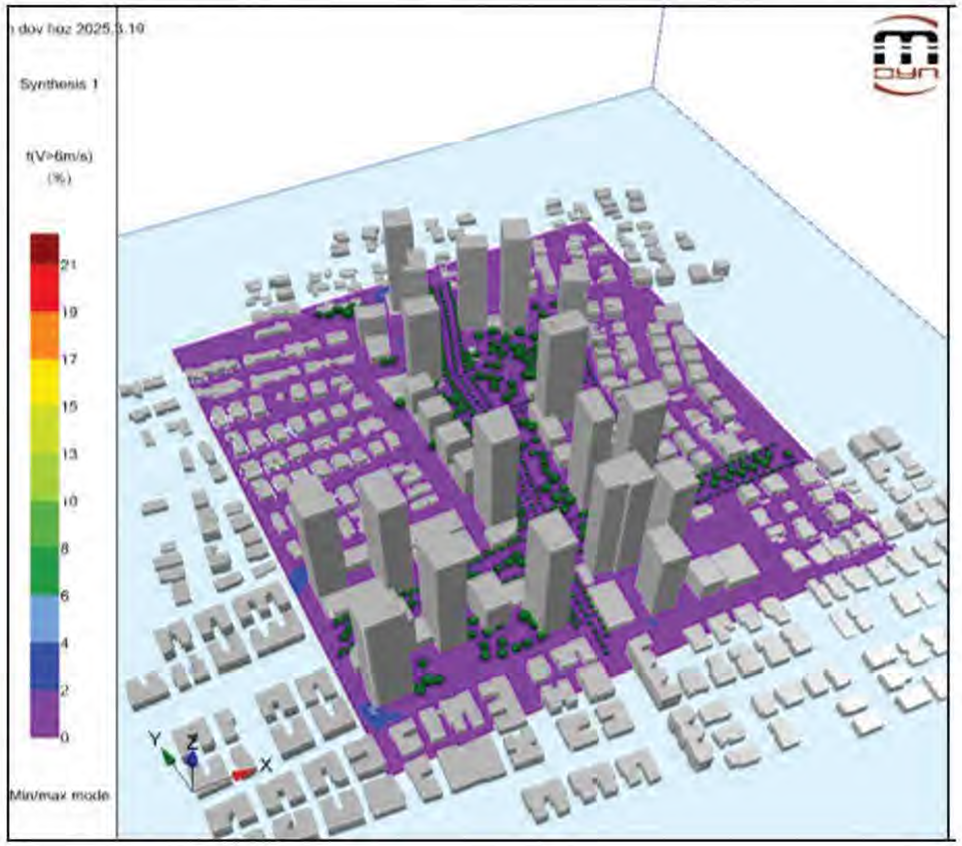


מיקרואקלים

2. רוחות

- בוצעה בחינה של רוחות נוחות ובטיחות.
- לא נמצאו חריגות- כל המתחם עומד בדרישות התקן לכל מהירויות הרוח.

זרימת רוחות נוחות במהירות 6 מ'/ש':



מיקרואקלים

3. נוחות אקלימית

- בוצעה בחינת נוחות תרמית בהתאם לנתונים האקלימיים בסביבה.
- אי חום עירוני: המחסור באוורור בסביבה העירונית של הפרויקט גורם לחום כלוא בין המבנים.
- אוורור: קיים מחסור ברוחות אוורור בחלקה הצפוני בשטח התוכנית ובפרט בשצ"פ המרכזי.
- **<u>פתרונות שיוטמעו בתכנון:</u>**

- שמירת מפתחי רחובות רחבים מ-15 מ' והרחבה באמצעות קולונדות וקומות מפולשות.
- אזורים לשהייה ממושכת יחוייבו בהצללת קיץ.
- שמירה על רציפות שתילה של עצים בעלי חופה גדולה- בעיקר ברחובות צפון-דרום.
- הוספת אלמנטי הצללה (עצים, פרולוגות וגנים) לשצ"פ הצפוני.
- יעשה שימוש בחומרי ריצוף התואמים הנחיות למניעת אי חום עירוני.

רוחות אוורור בשעות הצהריים בקיץ- חודש יולי:

אקוסטיקה

א. **<u>כביש 20-</u>** הבינוי נמצא במרחק של כ – 400 מ' מכביש 20, בין הכביש והתכנית ישנו חיץ של מבנים קיימים. לפיכך - לא צפויות השפעות רעש.

ב. **<u>מטרו-</u>** תת"ל 101א המאושרת – במסגרתה וכחלק מתהליך התכנון, ההקמה וההפעלה להבטיח שלא תהיה פגיעה בתכניות הסובבות אותה, במסקנות התסקיר שנערך במסגרת התכנית.

ג. **<u>רעידות-</u>** התסקיר שנערך עבור תת"ל 101א מציג כי לא צפויות חריגות מהקריטריון כלפי קולטים שהוצבו בשטח התכנית.

תת"ל 101 א' אשר עבורו בוצע תסקיר השפעה על הסביבה:

איכות אוויר

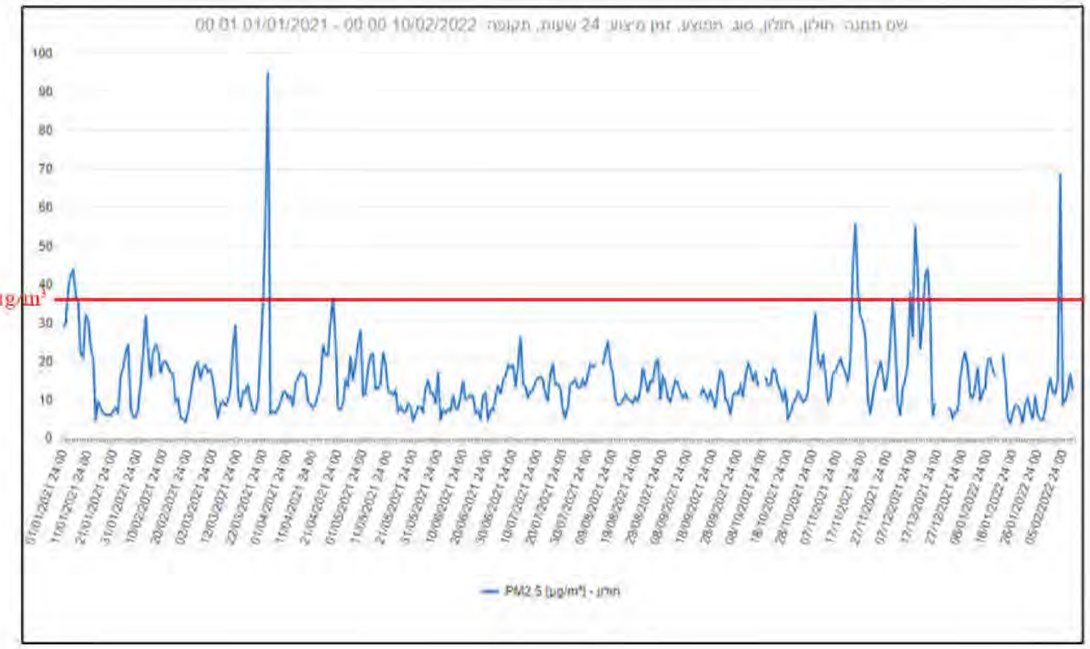
א. השפעות הסביבה על התכנית:

- **בבישים:** בבישים הסובבים את התכנית לא צפויים להשפיע עליה בהיבטי איכות אוויר. תחנת ניטור בסביבת התכנית מציגה נתונים שעומדים בערכי התקן.
- **תעשייה:** מסקירה שבוצעה ברדיוס 1 ק"מ משטח התכנית, לא קיימות ארובות בעלות התרי פליטה.

ב. השפעת שימושים המוצעים בתכנית:

- **השפעה משימושי מסחר:** התכנון יתייחס למיקום פירי אוורור ליחידות המסחר, הימוקמו מעל הגג העליון, תוך שמירת הפרדה בין סוגי המערכות.
- **מרתפים:** קומות תת קרקעיות מחויבות במערכות ניטור אוויר, ובנוסף יורחקו פירי פליטת אוויר מזוהם מאזורי שהייה ממושכת.

נתוני P.M2.5 – תחנת ההסתדרות חולון, 2021-2022



סיכום ונושאים סביבתיים נוספים

- **סקר עצים:** סקר ונספח עצים לתכנית נערך, ובהתאם למסקנותיו ישומרו ויועתקו עצים בערכיות גבוהה וגבוהה מאד.
- **קרינה**: הבינוי יותאם לתקנות הבטיחות והנחיות המשרד להגנ"ס. בהמשך תהליך התכנון ייתכן ויידרש דו"ח חיזוי קרינה והתייחסות לשמירת מרחק נדרשת מקווי מתח בשדרות דב הוז.
- **איכות אוויר:** לא צפויים מטרדי איכות אוויר מתחבורה כלפי הבינוי המתוכנן.
- **רעש**: מטרדי רעש מהמטרו יטופלו בהתאם לממצאי תסקיר השפעה על הסביבה של תת"ל 101 א' ובאחריותם.
- **מיקרואקלים**: בשל תוספת משמעותית לבינוי, לא ניתן למנוע הצללה של מבני הפרויקט על עצמם ועל סביבתם.
- **נוחות אקלימית**: יוטמעו הנחיות ואלמנטים תכנונים רבים למניעת אי חום עירוני והגברת האוורור בשטח התכנית.

13.

חשמל

חשמל

<u>שד' דוב הוז</u>
- לאורך השדרה עמודי חברת החשמל מתח גבוהה ושנאים, כולל רשת מתח נמוך.
- לאורך גינת השדרה (באי תנועה) עמודי חשמל מתח גבוהה כולל רשת מתח נמוך.

<u>שדרות דוב הוז-פינת הטייסים</u>
- עמוד חברת החשמל מתח גבוהה הכולל שנאי למתח נמוך. מספר שנאי: H30/50
- כל הרשת עילי בשדרה הנ"ל מתוכנן לביצוע העתקה/הטמנה במסגרת פרויקט אחר.

<u>שדרת המעפילים</u>
- לאורך השדרה שבמדרכה בצד המזרחי עמודי חברת החשמל מתח גבוהה ושנאים, הכוללת רשת מתח נמוך ופנסי תאורה ברשת חברת החשמל.

<u>צומת שדרות דוב הוז-המעפילים</u>
- עמוד חברת החשמל מתח גבוה הכולל שנאי למתח נמוך מספר עמוד H27/50.

<u>רחוב סעדיה גאון</u>
- רשת מתח גבוהה ורשת מתח נמוך ועמוד חברת החשמל כולל שנאי מספר עמוד 58/15.

<u>ברחוב חסדי</u>
- עמודי רשת חברת החשמל מתח נמוך.

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

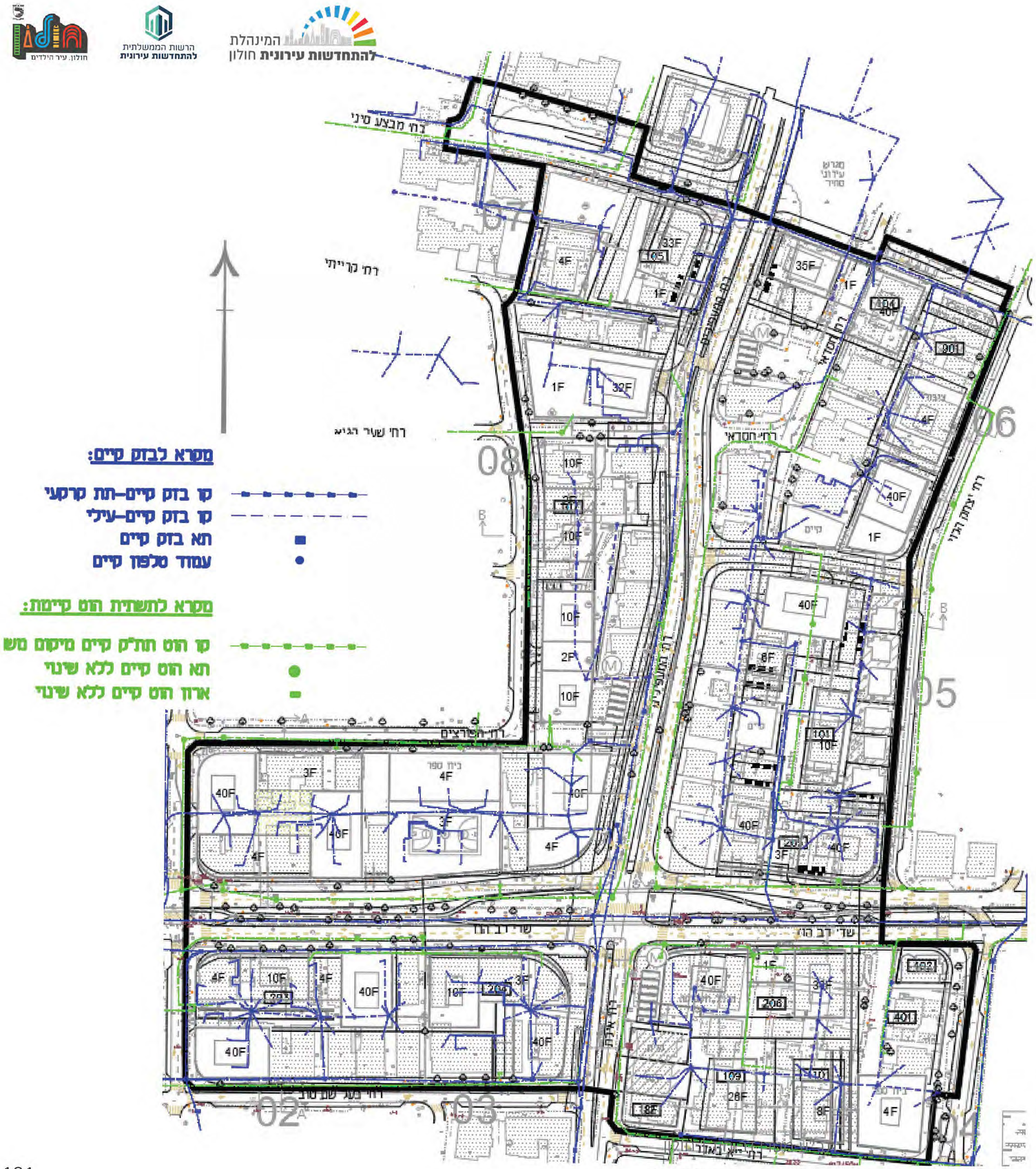
חשמל

מצב קיים

תקשורת

<u>שד' דוב הוז</u>
- לאורך השדרה עובר קו בזק והוט קיים תת"ק.

<u>שדרת המעפילים ורח' אילת</u>
- לאורך השדרה במדרכה המזרחית ובמדרכה המערבית עובר קו הוט ובזק קיים תת"ק.

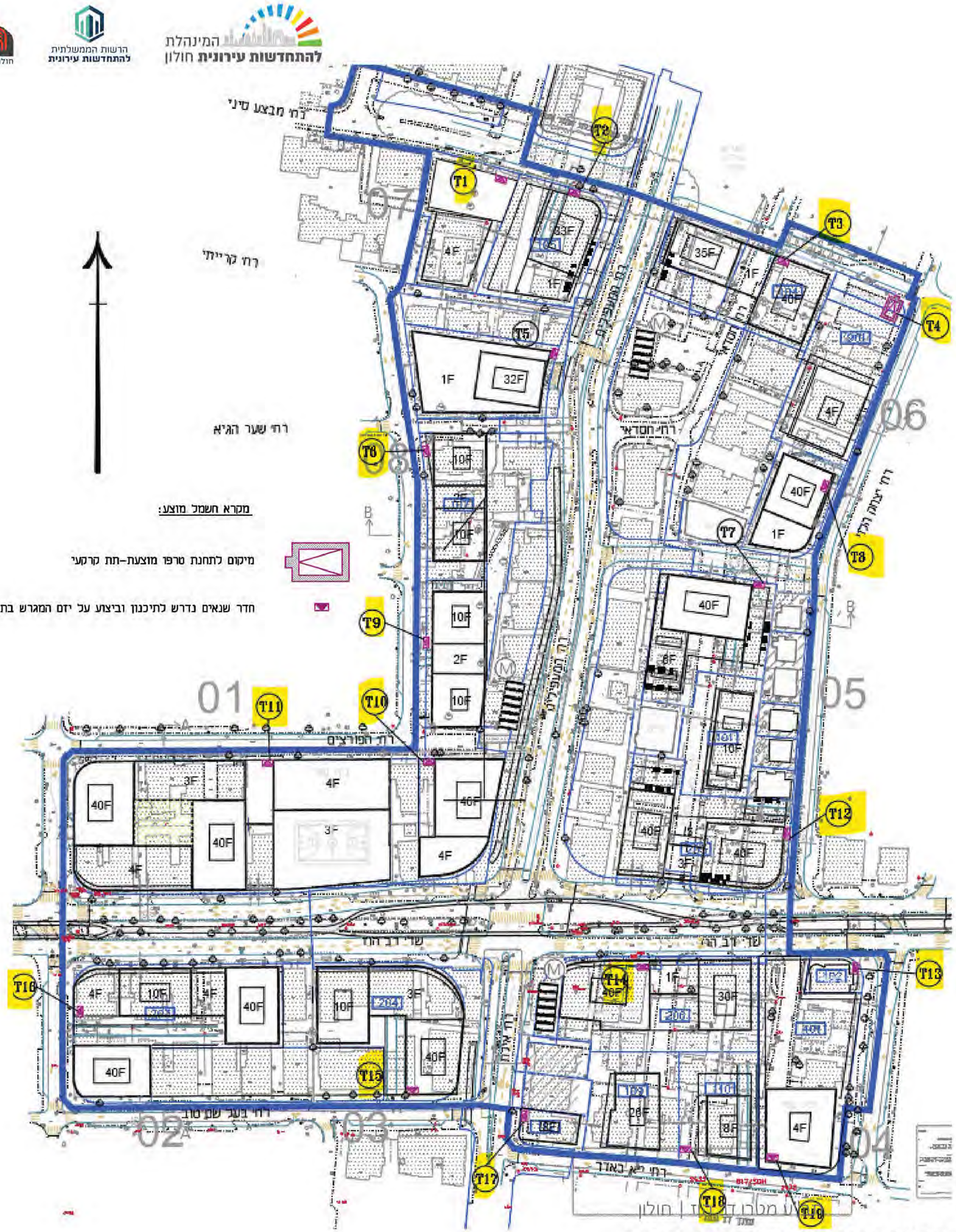


תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

חשמל

כל מתקן חשמל המתוכנן יהיה תת-קרקעי.
תוואי כבלי חח"י תת"ק מוצע במדרכות.
השנאים על עמודים יוכנסו לחדרי שנאים
אשר ישולבו בתכנון המבנים השונים
והחניונים, תוך ההתחשבות בחוק הקרינה.
חדרי השנאים יוזנו בכבלי מתח גבוה
תת-קרקעיים מרשת החשמל ומחדרי
השנאים יצאו כבלי מתח נמוך עד לפילרים
ראשים במבנים השונים

חדרי שנאים יבנו בתחום מגרשי
ייעודי הבנייה השונים ע"י יזמי המגרשים
ובתאום ואישור חברת חשמל.



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

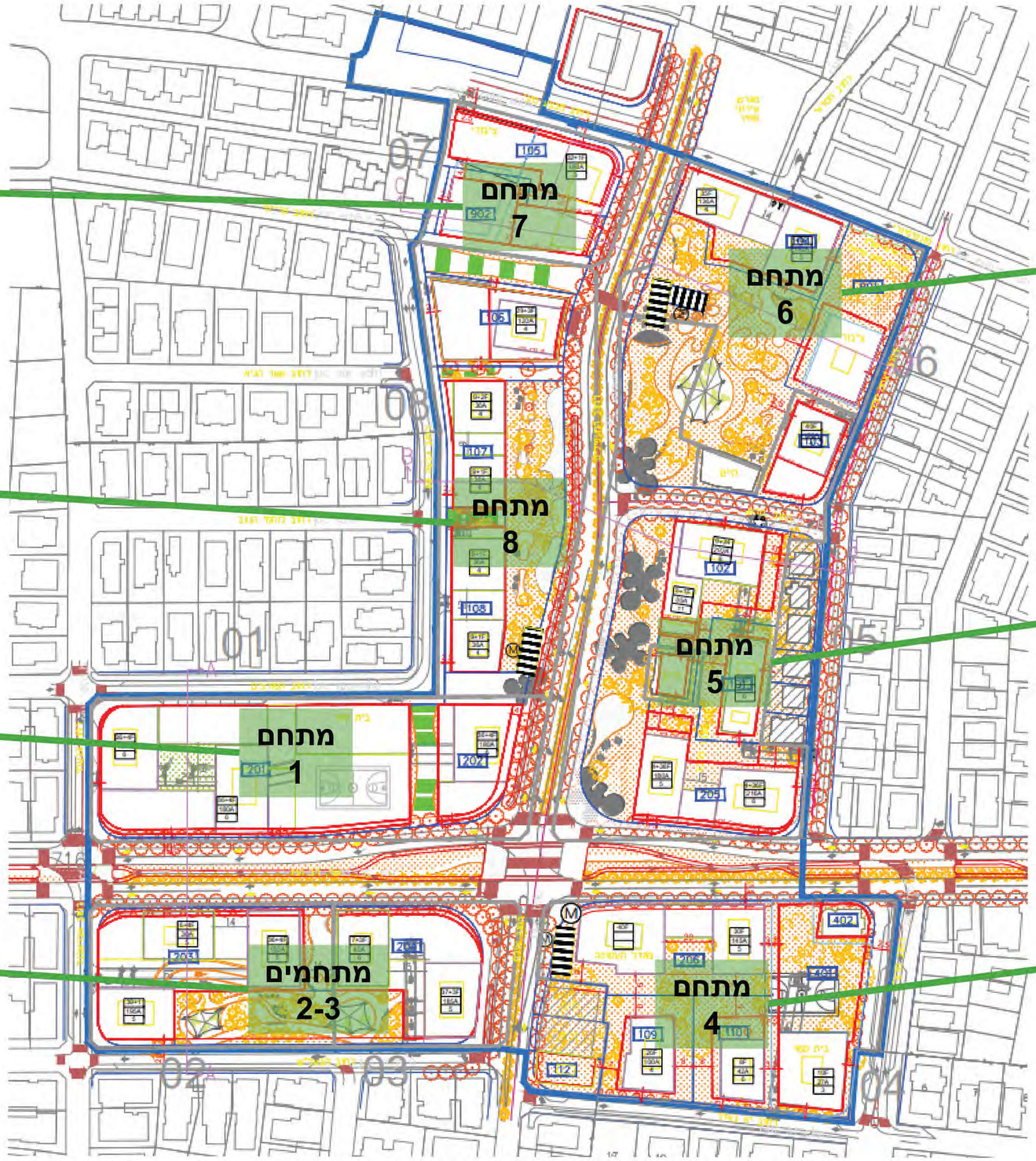
תשתית	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן
1. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3מ'
2. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאמ) על עמוד	2 מ'
3.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו –	6 מ'
4. שנאי על עמוד	5 מ' לשנאי אחד 6 מ' לשני שנאים
5. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים	0.5 מ'
6. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים	3 מ'
7. ארון פילר רשת	1 מ'
8. חדרי מיתוג	3 מ'
9. תחנת השנאה עם שני שנאים	5 מ'
10. תחנת השנאה עם שלשה שנאים	6 מ'

סוגיות על הפרק :

1. הטמנת הרשת הקיימת בשד' דב הוז – יש לתאם את הטמנת הרשת המתוכננת בשד' דב הוז עם התכנית שלנו לרבות בדיקה ואישור של חתך תאום מערכות שהם מתכננים.
2. מיקום חדרי טרפו מוצעים - הצענו מיקומי חדרי שנאים ומיתוג במגרשים המתוכננים בתכנית . המיקום הוא עקרוני והמיקום המדויק יהיה בעת הוצאת התרי הבניה.
3. תאום עם נת"ע - בעתיד נת"ע מתכננת לבצע שלוש תחנות לאורך רחוב המעפילים. יהיה צורך לתאם את התשתיות המתוכננות שלהם עם התכנית.
4. בתחום התכנית עוברים קווי חשמל ותקשורת עיליים ותת"ק יש צורך להעתיקם והטמינם במסגרת מימוש התכנית.

14.

אשפה



פינוי בתת קרקע פניאומטי או דחסניות נפרדות

פינוי פניאומטי בתת קרקע ב-106 או דחסנית בתת קרקע ב-106 ועגלות בקרקע לשאר המבנים

פינוי בתת קרקע פניאומטי או דחסניות נפרדות במרתף -2 (מפלס +19.00)

פינוי בתת קרקע פניאומטי או דחסניות נפרדות

פינוי בתת קרקע פניאומטי או דחסניות נפרדות

פינוי בתת קרקע פניאומטי או דחסניות נפרדות

15.

בה"ת

בה"ת
סיכום ותובנות עיקריות

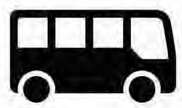
התכנית ב-100% מימוש צפויה ליצור כ-778 נסיעות ברכב הפרטי וכ-786 נסיעות בתחבורה הציבורית בשעת שיא

פיצול נסיעות:
- 38% לתח"צ
- 37% לרכב הפרטי
- 25% נסיעות לא מוטוריות

רוב הנסיעות היוצאות והנכנסות לתכנית בתחבורה ציבורית הן בתוך העיר חולון עצמה ובסביבה הקרובה של תל אביב, בת ים, ראשון לציון ותחנות מתע"ן או רכבת (חנה וסע/נשק וסע).

- כיסוי מיטבי לתחנת המטרו עד 300 מ' לכל חלקי התכנית.
- תחנת דב הוז היא אחת התחנות הפעילה ביותר בסביבה (2,028 עולים ו-848 יורדים בשעה שיא) ושלושת כניסות לתחנה מהוות מוקדי הליכה ברגל עיקריים בסביבה.
- ללא בעיות קיבולת ברשת המטרו עם הפעלתו.
- בהנחה כי המטרו לא פעיל נראה כי רשת הרק"ל והרכבת בכשל.

- רמת שירות טובה עד בינוניות (A-D) לרכב הפרטי עם וללא פרויקט במקטעי רחוב בתחום התכנית.
- פיתוח הפרויקט אינו מביא לירידה ברמות שירות בצמתים.



- תחום התכנית מכוסה בצורה מיטבית ע"י תחנות אוטובוס.
- כיסוי מיטבי של קווים בתחום הפרוייקט בעיר חולון ובאזורים שונים במטרופולין.
- ללא בעיות קיבולת ברשת האוטובוסים
- רמות שירות טובות ברשת הדרכים ברחוב דב הוז בתרחיש ללא תח"צ. לא קיים הצדק להפעלת נתיב תחבורה ציבורית ברחוב דב הוז.

נראה כי כ-31% מהנסיעות ברכב הפרטי היוצאות עושות שימוש בצומת המעפילים/דב הוז.

- מרבית הולכי הרגל בתחום הבדיקה הולכים לתחנת המטרו דב הוז. היא התחנה עם הכי הרבה משיכה להולכי רגל מבין תחנות מתע"ן.
- סביב שלוש כניסות לתחנת המטרו יהיו כ- 2,800 הולכי רגל המבקשים להיכנס לתחנת מטרו או לבצע מעבר לאמצעי אחר.

לתכנית נגישות וקישוריות טובה ברכיבת אופניים על בסיס המסלולים המתוכננים ליעדים שונים בעיר כולל תחנת רכבת, מטרו ויעדים שונים עד 2.5 ק"מ

- מומלץ לתכנן ולפתח את הרחוב דב הוז ללא נתיב העדפה לתח"צ בשל האי עמידה בתנאי ההצדק ובשל רמות שירות טובות שנצפו בתרחיש ללא נת"צ.
- מומלץ לתכנן מעברי חצייה רבי קיבולת ומדרכות של לפחות 5 מטר רוחב בנקודות גישה לתחנות המטרו כולל תאורה והצללה.
- מומלץ לאמץ תקן חנייה לפי תמ"א 70 באזורים הקרובים למטרו
- מומלץ לפתח נקודות "הבא וסע" בקרבת תחנות המטרו
- בהנחה כי המטרו לא יהיה פעיל נראו רמות שירות נמוכות (מעל לקיבול הקו) בקווי הרק"ל והרכבת ועל כן מומלץ לבצע תיאום עם רשות התח"צ לתגבור השירות האוטובוסים.
- מומלץ לפתח תחנות אוטובוס כך שגודל המפרץ בהתאם להנחיות צריך להיות באורך 25 מ' ברחוב דב הוז ו-32 מ' ברחובות המעפילים/אילת.
- מומלץ לפתח את רשת שבילי אופניים המתוכננת על מנת לעודד נסיעות לא מוטוריות אל תחנת הרכבת ואל תחנות הרק"ל.
- בהנחה כי המטרו לא יהיה פעיל יש לבצע תיאום עם רשות התח"צ ולוודא כי יעדי קווי אוטובוס ברדיוס של 200 מ' מהתכנית תואמים את יעדי קו המטרו, לפני השלמת איכלוס יח"ד.

16.

שימור| שכונת מאוריציוס

גולי מאוריציוס - 1,634 מעפילי האונייה אטלנטיק, יהודים אירופאיים שברחו מהנאצים לארץ ישראל וגורשו ממנה על ידי הבריטים בדצמבר 1940 לאי מאוריציוס שבדרום מערב האוקיינוס ההודי, שם שהו בתנאי מעצר במשך כחמש שנים, עד אשר בשנת 1945 הותר להם לשוב לישראל.

1945 - תושבי חולון מקבלים בקיץ 1945, עולים שזה עתה באו מגלות של חמש שנים באי המבודד מאוריציוס.

המועצה המקומית חולון, כמו מספר ישובים קטנים בארץ, נענתה לפניית הסוכנות היהודית וקיבלה אליה עולים חדשים, חלקם לתקופת קליטה זמנית וחלקם למגורים.

שכונת "עולי מאוריציוס" - שכונה קטנה של 11 מבנים צנועים המקיפים חצר, שנבנתה על גבעה חולית ממערב לשכונת עם המתפתחת בחולון. השכונה קיבלה את השם 'עולי מאוריציוס' והיא במוקד תיק תיעוד זה.

חולון מקדמת את הבאים מעולי מאוריציוס

המועצה המקומית בחולון מקדישה מרצ
רב בטיפול בעולי מאוריציוס. שיוכנו
שיבון־ארעי בבתים. ביוזמתה של המועצה
כונסו כל העולים לאסיפה שבת נשמעו
מפיהם הצעות לסידור ענייניהם. נבחרה
מקרבם ועדה שתעמוד בקשרים עם המוס
קצה בדאגתה לסיפוק צרכיהם.
בערב יום א' ערכה המועצה קבלת־פנים
לעולים החדשים ליד שלחנות ערוכים באולם
הקיבוץ של הקולנוע בחולון. הח' קובל,
גישא המועצה ברך את העולים, סיפר

להם על ההעמלה החלוציות בבנין הארץ
ואיחל להם ההצרות מהירה בארץ. דבר
הח' קוגל תורגמו על ידי הח' ד"ר פליים.
אחת העולות עגתה בדברי תודה בעברית
יפה וסיימה בפסוק משידי ביאליק: ארץ
ישראל "הכניסיני תחת כנפיך, והיו לי אם
ואחות". נאמו עוד עולים אחדים.
הח' לרמן שליוה את העולים מהאי
מאוריציוס סיפר על דרכם לארץ ושיבח
את המשמעת ששררה באניה. לבסוף הוצג
סרט מתולדות העמק והתעתחותו.

חולון מקדמת את הבאים מולי מאוריציוס, דבר, 4.9.1945
(אוסף העיתונות היהודית)

אדר' נוף טל קציר
ינואר 2025

תיעוד מקדים לשכונת עולי מאוריציוס חולון|

אוקטובר 1945 - אבן פינה לשכונת עולי מאוריציוס, שכללה 11 מבנים בני שתי קומות ובכל בית 8 דירות, 4 בכל קומה, מה שיכול היה להספיק ל- 88 משפחות . בפועל נבנתה רק קומת מגורים אחת ובסך הכל 44 יחידות דיור, בכל דירה נבנה חדר, מטבח ושרותים. היזם חברת ,לדור', שהוקמה על ידי ארגון עולי מרכז ארופה, הקבלן 'ראסקו'.

תכנון השכונה:

לא ידוע כעת מי היה המתכנן שתכנן את המבנים עבור חברת "לדור" שהוקמה על ידי עולי מרכז אירופה והסוכנות.

אבן-פנה ל-88 דירות
לעולים - בחולון

חולון, יום ה'. — בנוכחות באי־כ. ה. הסוכנות, חברות שיכון, מוסדות מאוחדים רבים נורחה כאן אבן פינה ל־88 דירות ע"י חברת „לדור" בע"מ שהוקמה ע"י ארגון עולי מרכז אירופה. ייבנו 11 בתים בני שתי קומות ובכל בית 8 דירות. כל דירה תכיל חדר, מטבח ושירותים.

הדירות יימסרו לעולים בתנאי הש־כירה, ב־4,5 לא"י לחודש. כל יחידה תעלה לחברה 468 לא"י. ההלוואות ניתנו ע"י הסוכנות, באנק אפותיקאי, ו„כפחות". העולים עצמם משתתפים בהלוואה ע"י רכישת מניות של החברה בשיעור 65 לא"י כל אחד ויהיו שותפים לחברה אך לא בעלים לדירות. הקרקע— 40 דונאם נרכשה ע"י הקה"ל. הקבלן — חברת „ראסקו".

בטכס נאמו: ד"ר פדר (ראסקו), א. רייזר (הסוכנות), הסהנדס דייץ (מעולי מאוריציוס), מ. לכטמן (מועצת חולון).

אבן פינה ל-88 דירות לעולים בחולון, המשמר, 26.10.1945
(אוסף העיתונות היהודית)

מאפייני המתחם בשנת 1949:

1949

- גבעות חול מצפון וממערב. קירות תמך מאסיביים תמכו את הקרקע החולית.
- 11 מבנים, כל מבנה בצורת האות "ח" ובו ארבע דירות קטנטנות בנות חדר אחד, מטבח ושרותים.
- המבנים מסודרים בצורת טרפז במרכזו חצר. הכניסות לדירות היו מכיוון החצר הפנימית.
- הכניסות המקוריות לדירות היו מתוך החצר הפנימית. מאוחר יותר התווספו כניסות מכיוון רחוב המעפילים ומרחוב גבעה 69.
- בשלב הראשון נבנתה קומה אחת, במהלך השנים הוספו הרחבות לצדדים ולקומה נוספת בצורה לא מבוקרת.
- כל בניין נבנה במפלס שונה, עם הפרשים של כ-1 מטר בין מפלס למפלס.

אדר' נוף טל קציר
ינואר 2025

תיעוד מקדים לשכונת עולי מאוריציוס חולון|

ערך אדריכלי ונופי

בניית השכונה על דיונה

בנייה בחולון בסמוך לדיונת חול, 1.2.1945, צילום: זולטן קלוגר
(ארכיון המדינה, פריט 0026sjm)

שיכוני עולים בחולון, 1.3.1946, בעת עבודות הבנייה , צילום: זולטן קלוגר
(ארכיון המדינה, פריט 00132)

אדר' נוף טל קציר
ינואר 2025

תיעוד מקדים לשכונת עולי מאוריציוס חולון|

השוואה בין צילומי העבר למצב כיום, ראשית 2025, כ- 80 שנה לאחר הבנייה

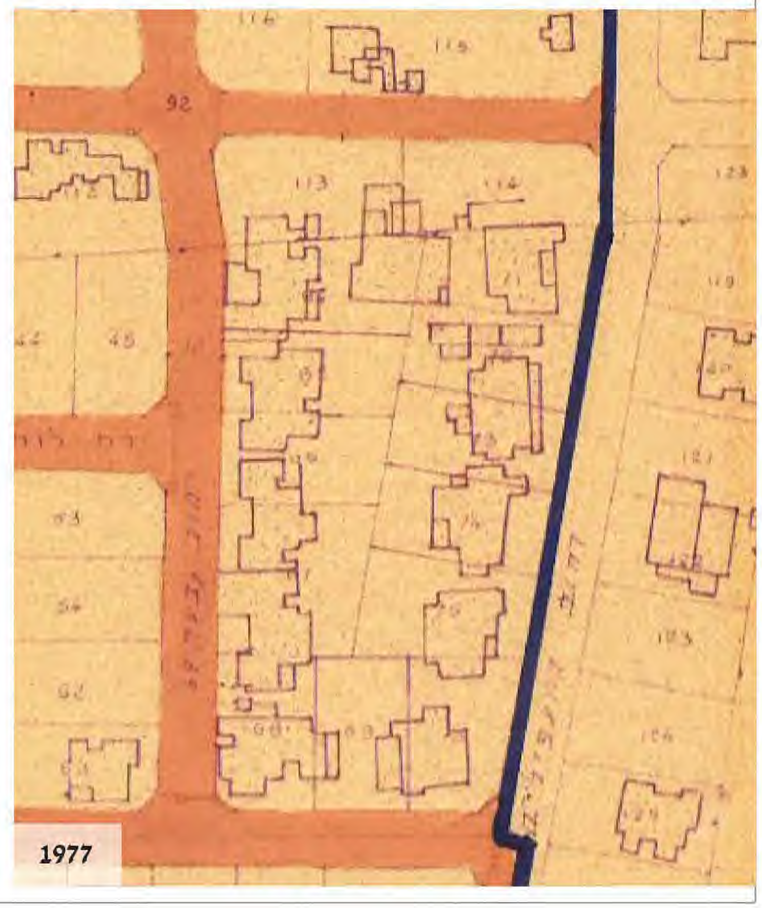
אדר' נוף טל קציר
ינואר 2025

תיעוד מקדים לשכונת עולי מאוריציוס חולון|

סיכום התפתחות השכונה בראי התכניות

שם האדריכל/ מתכנן לא ידוע.

בארכיב העירייה לא נמצאו היתרי בנייה למבנים ולהרחבות שנעשו בהם.



תיעוד מקדים לשכונת עולי מאוריציוס חולון|

אדר' נוף טל קציר
ינואר 2025

סיכום התפתחות השכונה בראי תצלומי אוויר

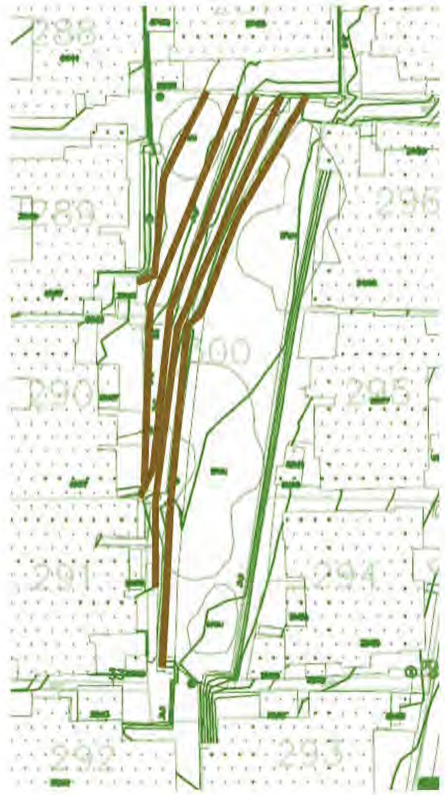
צפון

תיעוד מקדים לשכונת עולי מאוריציוס חולון|

אדר' נוף טל קציר
ינואר 2025

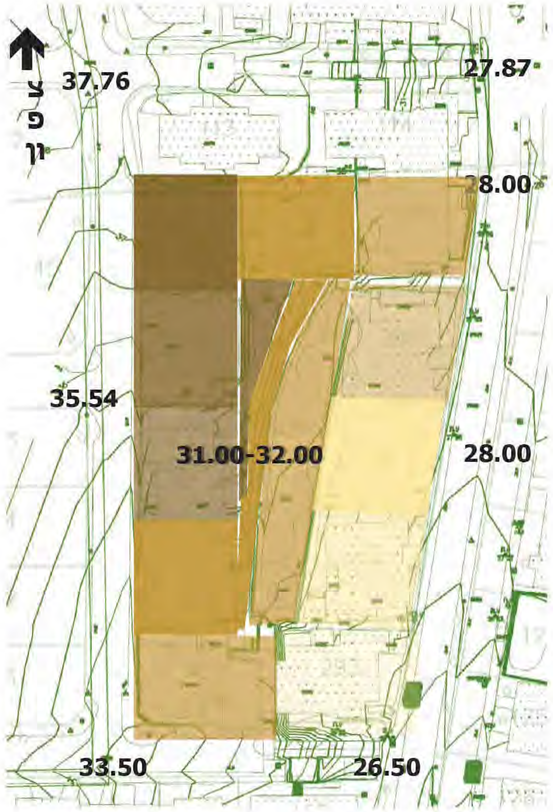
המלצות לשימור ולפיתוח אותן ניתן ליישם במסגרת התכנית שהוצעה:

- הדגשת הטופוגרפיה באמצעות מערכת קירות תמך מחומרים דומים למקור, קרי, אבן טבעית מסוגים שונים, כורכר ואבן לקט.
- הדגשת הגאומטריה האלכסונית של קירות התמך, הנובעת מקווי הגובה של הגבעה, שתזכיר את הקיים כיום.
- מגרשים מדורגים בגובהם כמו בתכנון המקורי של המתחם.
- יצירה והדגשה של מעברים ציבוריים המגשרים על הבדלי המפלסים
- בחינה של שימוש בחול בשטחי הפיתוח בכדי להחזיר משהו מהטבע שקדם לבניית השכונה.
- יצירת שצ"פ אורכי בו ניתן יהיה להשתמש ושיכול גם לגשר על הפרשי מפלסים



כיווניות קירות תמך

גרמי מדרגות



הפרשי מפלסי המגרשים

סכמה המדגימה את כיוון קירות התמך, במקביל לקווי הגובה המקוריים של הגבעה

אדר' נוף טל קציר
ינואר 2025

תיעוד מקדים לשכונת עולי מאוריציוס חולון|

17.

סקר עצים

דר' רקפת הדר גבאי
אגרונומית ונוף טבעית

סקר עצים ונספח עצים נערכו על פי התיקון לחוק התו"ב מס' 98 ובהתאם להנחיות פקיד היערות על ידי כאגרונום מומחה המוכר על ידי משרד החקלאות. הסקר כולל חוות דעת, הנחיות ופיצוי נופי באשר לעצים הכלולים בשטחי התכנית

מצב קיים
מיפוי עצים בוגרים- מתחם דב הוז

בגבול מתחם התכנון קיימים **סה"כ 195 עצים.**

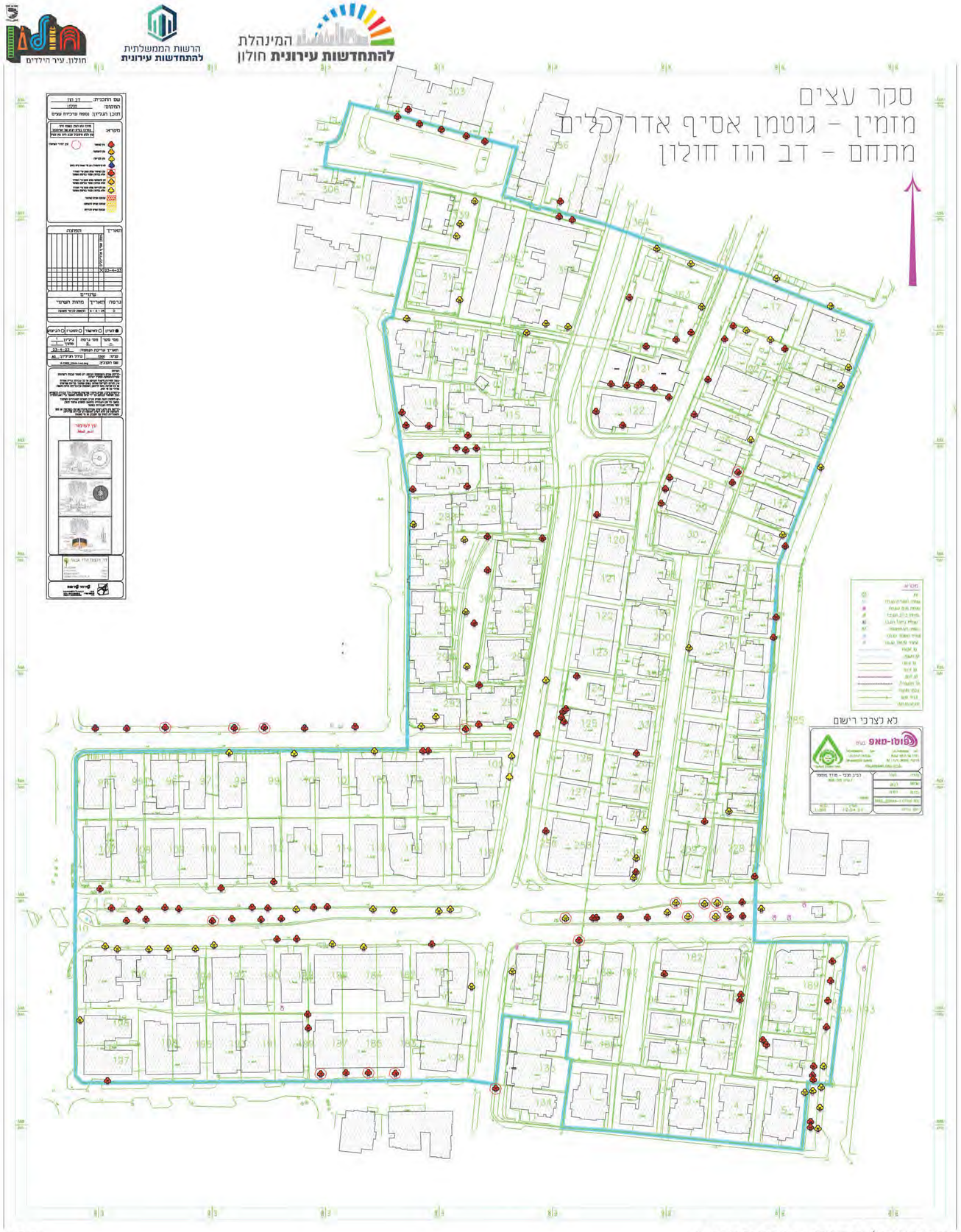
22 – עצים בערכיות גבוהה מאוד
153 – בערכיות גבוהה
20 – עצים בערכיות בנונית
0 – בערכיות נמוכה

11% עצים בערכיות גבוהה מאוד

78% עצים בערכיות גבוהה

הערת האגרונמית של הפרויקט:

קיימים עצים ,בעיקר בדוב הוז, בעלי ערכיות גבוהה וגבוהה מאוד,
על פי מדדים אגרונומיים ומיקום.
חלקם **במצב בריאותי לא מיטבי.**
עצים שלא ניתן לטפל בהם להבראה, ולא ניתן להגדיל את בית הגידול ולטפל בהם,
מומלץ להחליף בנטיעות חלופיות בעצים בריאים , בגודל סטנדרט מירבי האפשרי, מגידול מבוקר במשתלה.
עצים אלו יינטעו בבית גידול משופרים, גדולים ואיכותיים.



מקרא:

- עץ לשימור
- עץ להעתקה
- עץ לכריתה
- לא קיים/צעיר/עץ פרי שאינו קיים בחוק
- עץ ייחודי לשימור

המינהלת להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

חולון. עיר הילדים

נספח עצים
חלק צפוני

דר' רקפת הדר גבאי
אגרונומית ובוטנאית

שם התכנית: מאיץ חדרה מאוחד

המקום: דוד שמעוני, הרברט סמואל, אחד העם
הכל יפה, רמבם- חדרה

תוכן הגליון: נספח עצים

מקרא:

מרכז גזע העץ בשטח הינו במרכז בסיס הגזע של הסימבול
עץ ללא סימבול צבע הינו עץ צעיר

- עץ לשימור
- רדיוס שורשים
- עץ להעתקה
- עץ לכריתה
- עץ לשימור שלא סומן ע"י המודד אלא בסימון עצמי במיקום משוער
- עץ להעתקה שלא סומן ע"י המודד אלא בסימון עצמי במיקום משוער
- עץ לכריתה שלא סומן ע"י המודד אלא בסימון עצמי במיקום משוער
- קבוצת עצים לשימור
- קבוצת עצים להעתקה
- קבוצת עצים לכריתה

נספח עצים
חלק מרכזי

דר' רקפת הדר גבאי
אגרונומיה ובוטניקה

שם התכנית: מרכז חדרה מאוחד

המקום: דוד שמעוני, הרברט סמואל, אחד העם
הלל יפה, רמבם- חדרה

תוכן הגליון: נספח עצים

מקרא:

מרכז גזע העץ בשטח היטו
במרכז בסיס הגזע של הסימבול
עץ ללא סימבול צבע היטו עץ צעיר

- עץ לשימור
- רדיוס שורשים
- עץ להעתקה
- עץ לכריתה
- עץ לשימור שלא סומן ע"י המודד אלא בסימון עצמי במיקום משוער
- עץ להעתקה שלא סומן ע"י המודד אלא בסימון עצמי במיקום משוער
- עץ לכריתה שלא סומן ע"י המודד אלא בסימון עצמי במיקום משוער
- קבוצת עצים לשימור
- קבוצת עצים להעתקה
- קבוצת עצים לכריתה

נספח עצים
חלק דרומי

דר' רקפת הדר גבאי
אגרונומית וביוטכנאית

שם התכנית: מאיץ חדרה מאוחד

המקום: דוד שמעוני, הרברט סמואל, אחד העם
הכלי יפה, רמבם - חדרה

תוכן הגליון: נספח עצים

מקרא:

מרכז גזע העץ בשטח רינו
במרכז בסיס הגזע של הסימבול
עץ ללא סימבול צבע הינו עץ צעיר

- עץ לשימור
- רדיוס שורשים
- עץ להעתקה
- עץ לכריתה
- עץ לשימור שלא סומן ע"י המודד אלא בסימון עצמי במיקום משוער
- עץ להעתקה שלא סומן ע"י המודד אלא בסימון עצמי במיקום משוער
- עץ לכריתה שלא סומן ע"י המודד אלא בסימון עצמי במיקום משוער
- קבוצת עצים לשימור
- קבוצת עצים להעתקה
- קבוצת עצים לכריתה

טבלה מסכמת ערכיות עצים

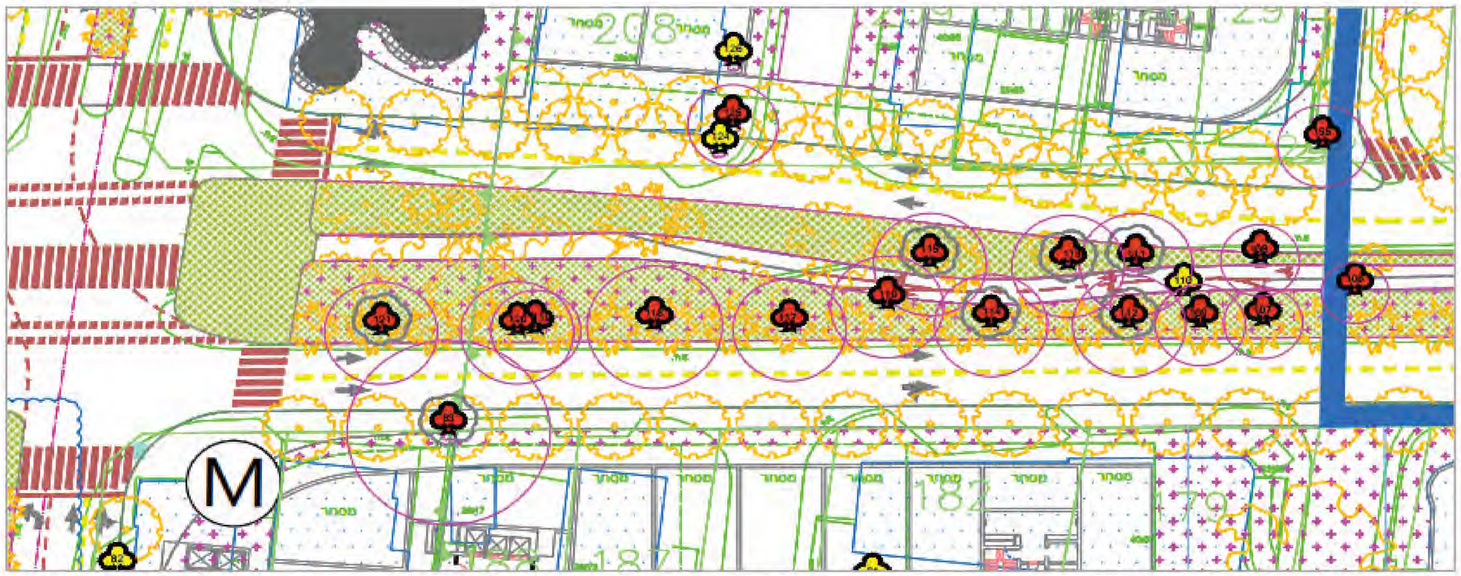
דר' רקפת הדר גבאי
אקולוגיה ובוטניקה

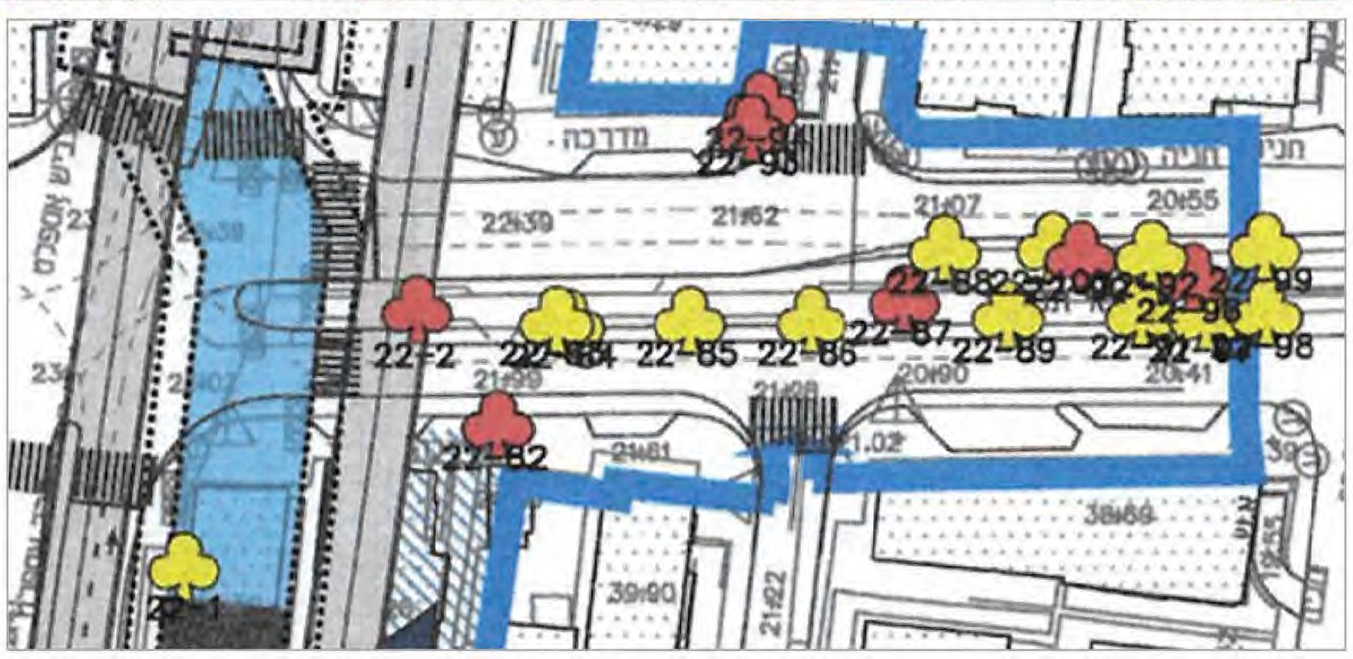
מין העץ	כמות לשימור	מספרי עצים לשימור	כמות להעתקה	מספרי עצים להעתקה	כמות לכריתה	מספרי עצים לכריתה
סה"כ	143		2		50	

סה"כ בפרויקט :195 עצים
מתוכם: 73% מיועדים
לשימור. אחוז גבוה מאוד.
25% מיועדים לכריתה

סקר עצים
טבלה א

מיפוי עצים בוגרים- מתחם דב הוז
צומת דב הוז אילת- צד מזרח :



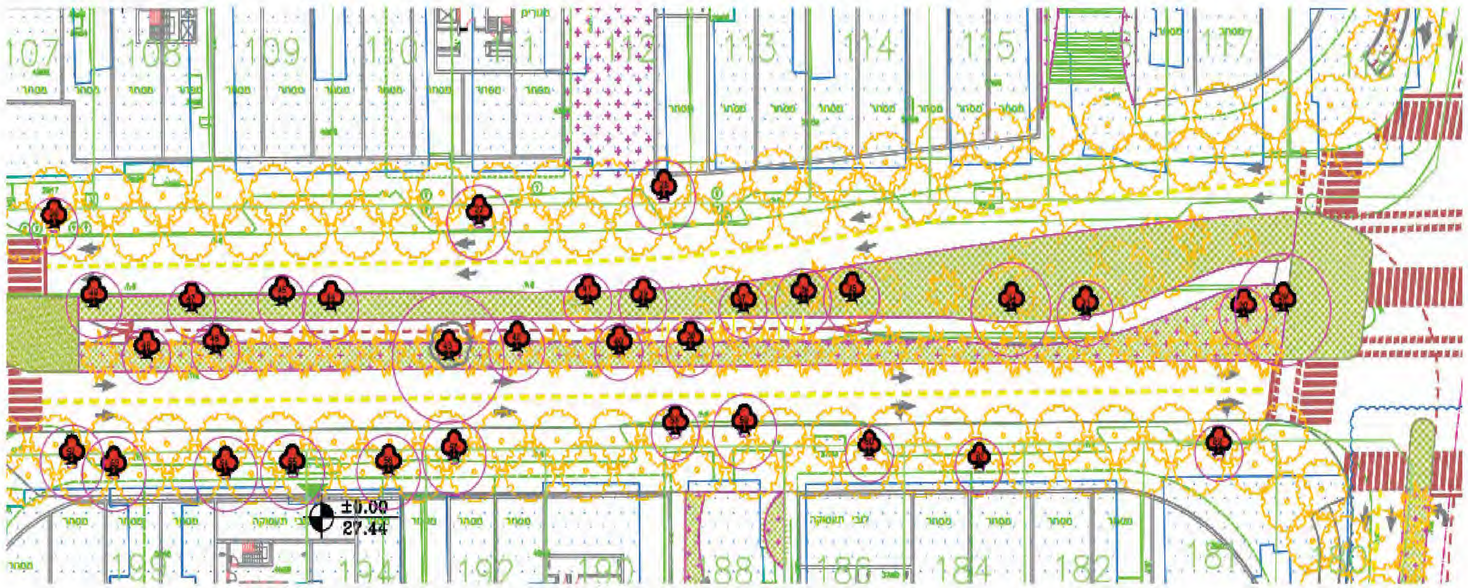


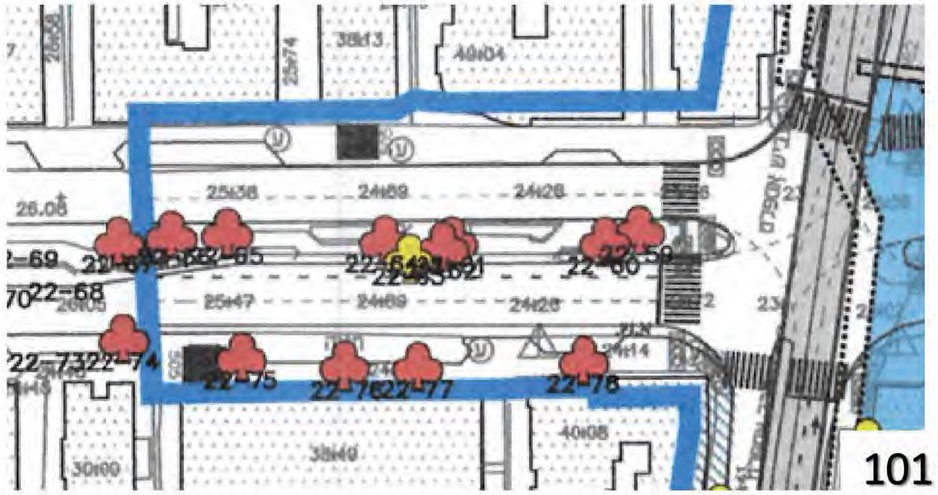
<u>מטרו דוב הוז</u>: 16 עצים לשימור, 2 לכריתה
<u>תתל 101</u>: 12 עצים לכריתה, 6 לשימור.
עצים אשר לכריתה בתכנית המטרו- הינם לכריתה בתכנית התתל ובתתל נוספים לכריתה

- עץ לכריתה

- עץ לשימור במקום כריתה

מיפוי עצים בוגרים- מתחם דב הוז
צומת דב הוז אילת- צד מערב :





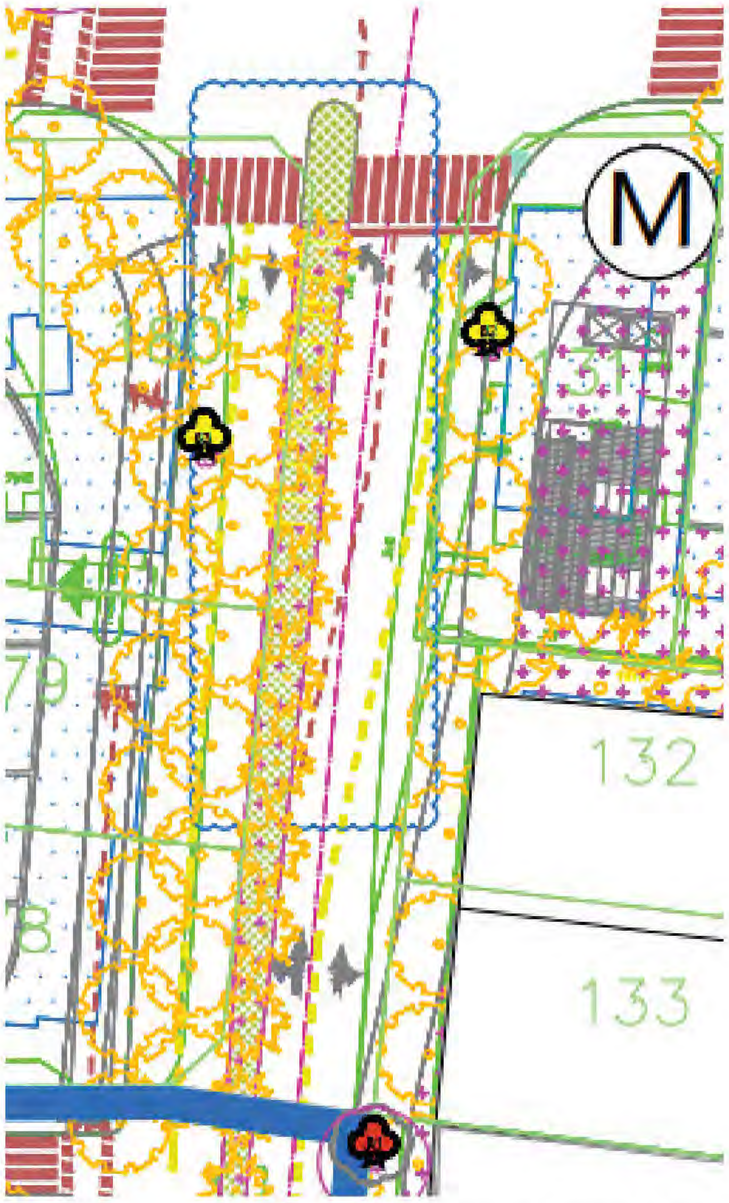
תתל 101

מטרו דב הוז: כל העצים לשימור
תתל 101: עץ אחד לבריתה

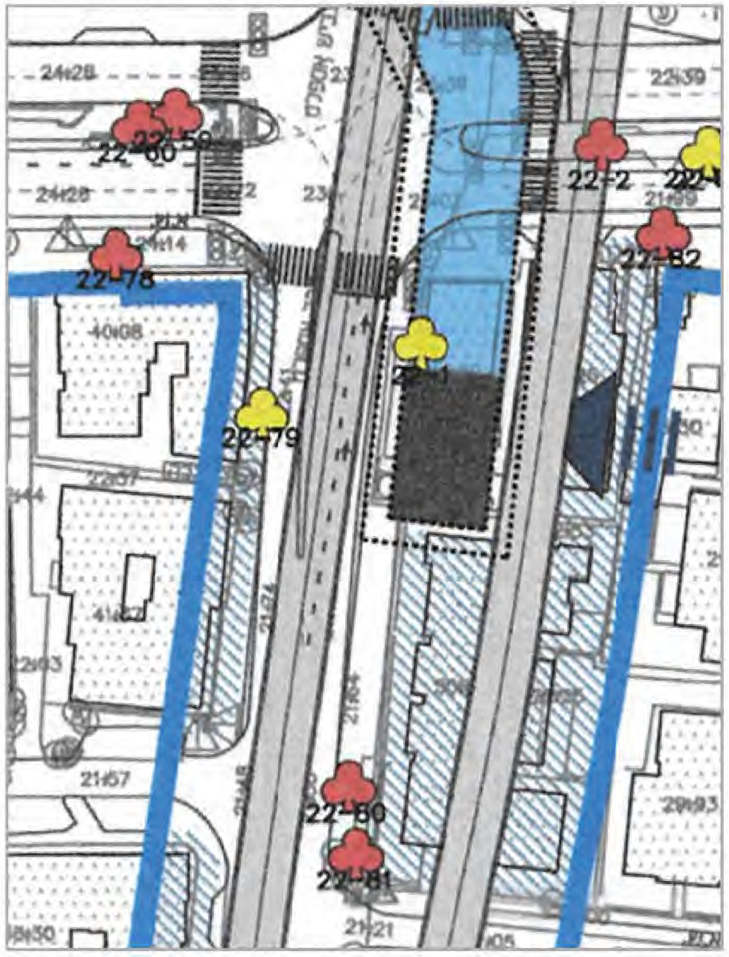
- עץ לבריתה

- עץ לשימור במקום בריתה

מיפוי עצים בוגרים- מתחם דב הוז
צומת דב הוז אילת- צד דרום :



מטרו דוב הוז



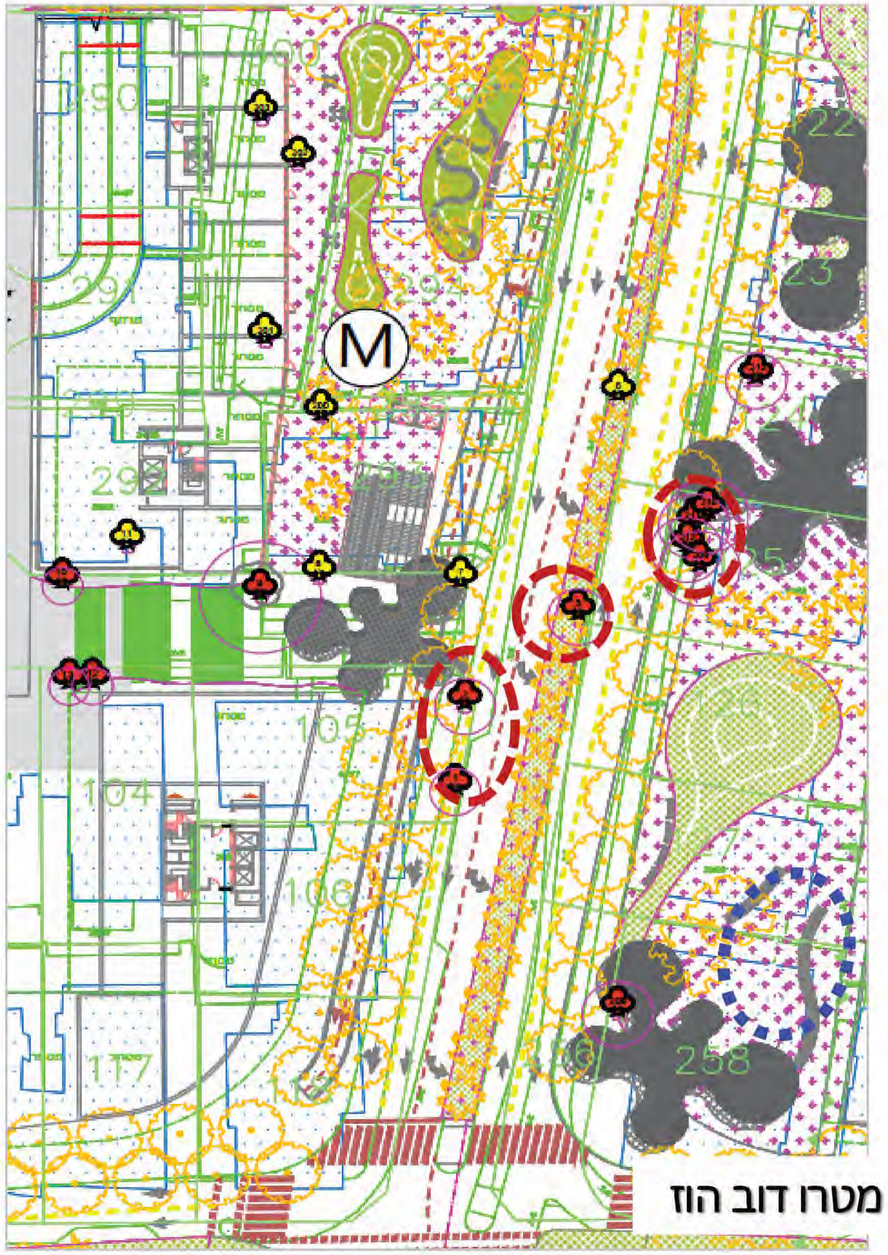
תתל 101

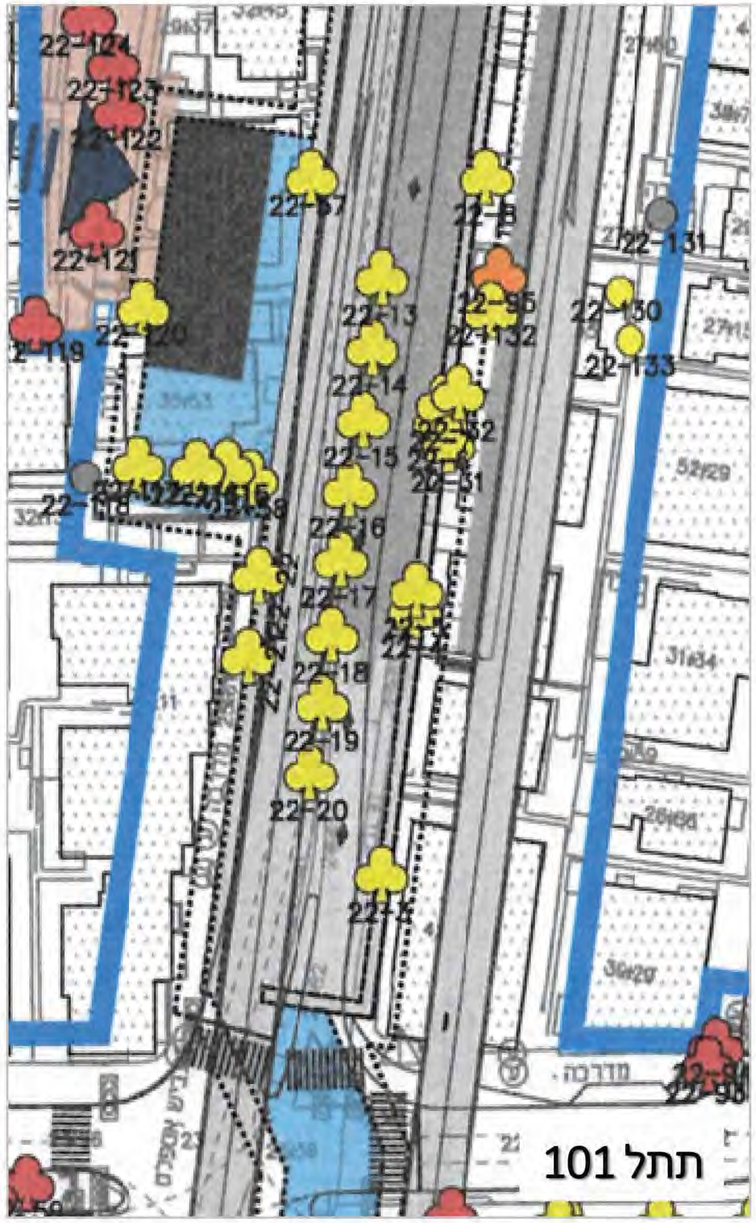
מטרו דוב הוז: שני עצים לכריתה .
עץ אחד לשימור, השני מחוץ לתחום
תתל 101: שני עצים לכריתה,
שני עצים לשימור.

מצב זהה

- עץ לכריתה
- עץ לשימור במקום כריתה

מיפוי עצים בוגרים- מתחם דב הוז
צומת דב הוז אילת- צד צפון :





<u>מטרו דוב הוז:</u>

סימון בחול: עשרה עצים בתחום התתל לשימור. 2 לכריתה

סימון סגול: עצים לכריתה הינם בתחום מטרו , תחום בינוי מתוכנן – שבצ קיים .

<u>תתל 101:</u>

סימון בחול: כל העצים (23) עצים בתחום התתל, ברחוב- לכריתה,

סימון סגול: עצים בשבצ קיים- לשימור

דר' רקפת הדר גבאי
אגרונומית ובוטנאית

- עץ לכריתה

- עץ לשימור במקום כריתה

גוטמן אסיף אדריכלים

18.

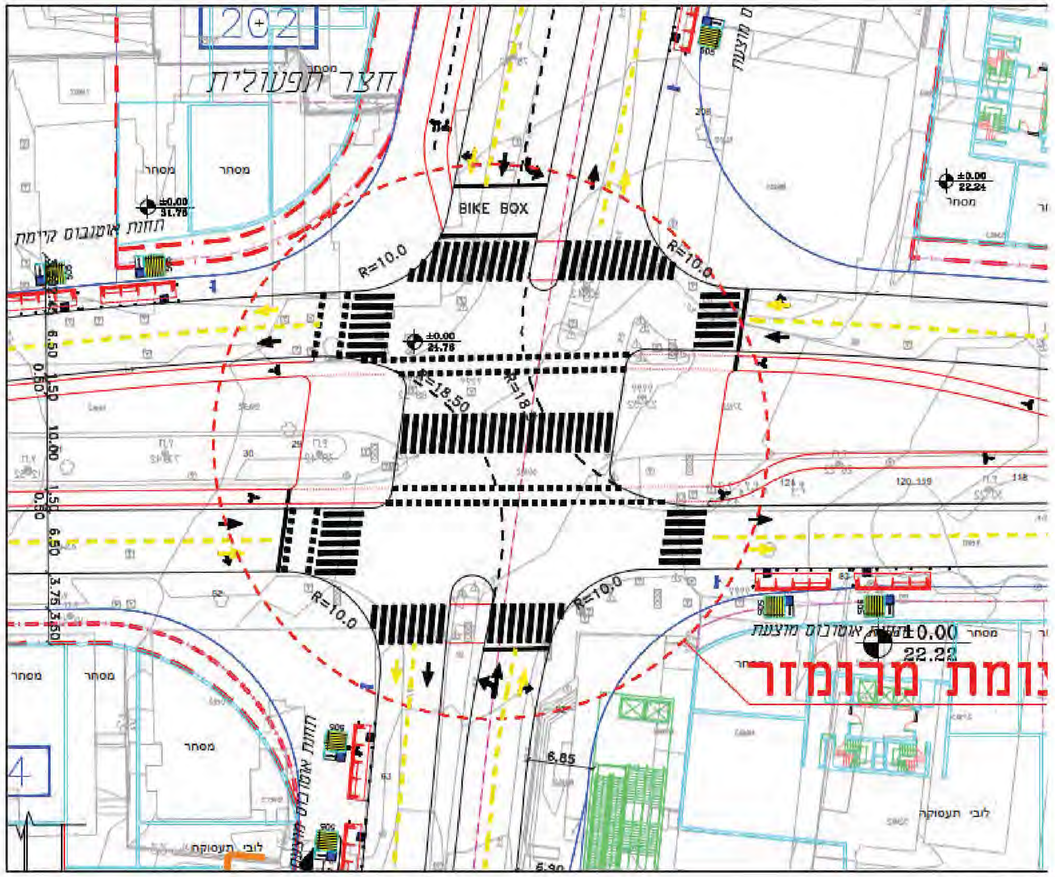
נושאים פתוחים

נושאים פתוחים | שדרות דב הוז

חתכים טיפוסיים – שד' דוב הוז – השוואה

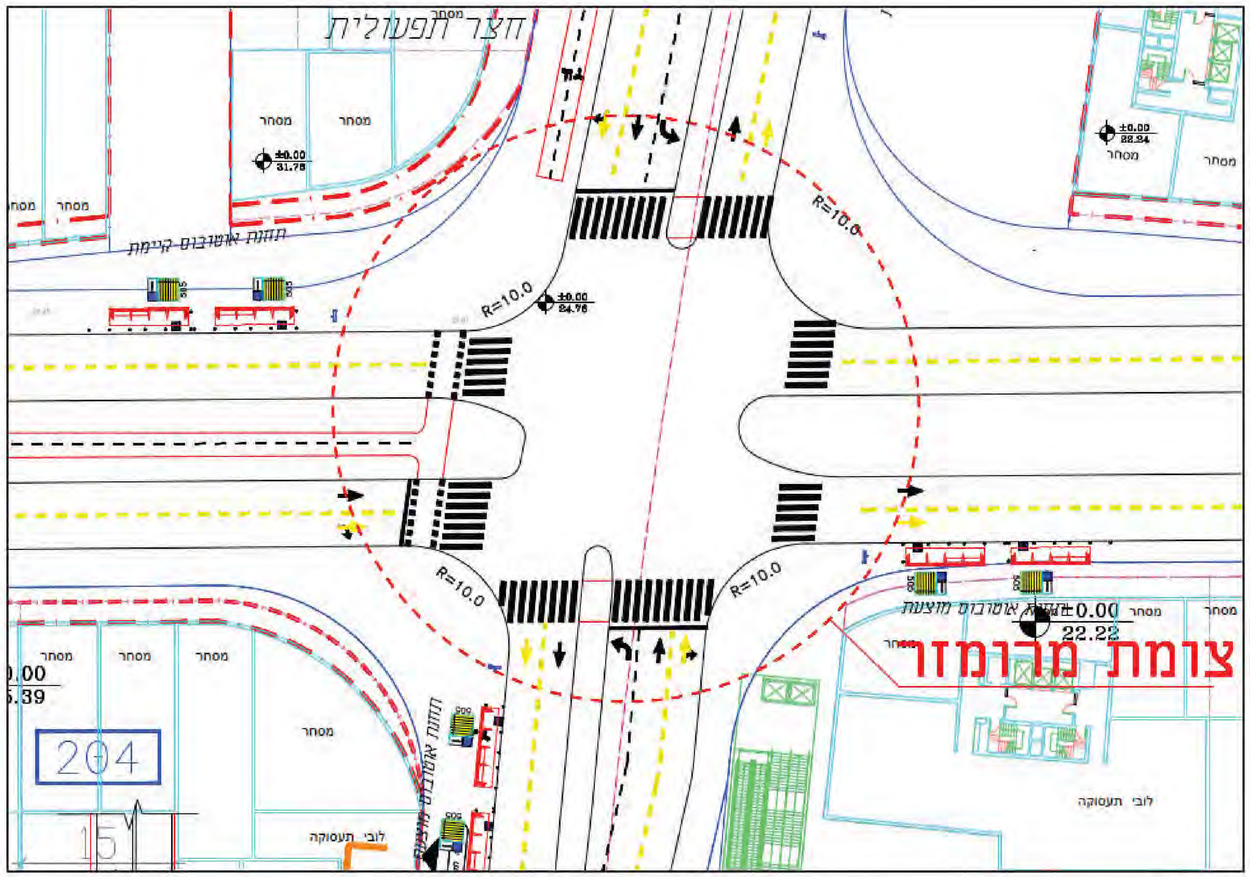
בנספח הבינוי והתנועה מוצע הרחבה של חתך דב הוז לקראת מפגש עם רחוב המעפילים (חלופת השדרה המורחבת).
ההצעה נבעה מתוך תפיסה של יצירת פעילות במרכז השדרה ואפשרות ליציקת תוכן כדוגמת קיוסק.
במסגרת הדיונים האחרונים יחד עם צוות הותמ"ל והעירייה נבחרה החלופה של שדרה צרה ללא הרחבה במפגש הרחובות.

חתך שדרה מורחבת - ע"פ תכנית מקורית



1

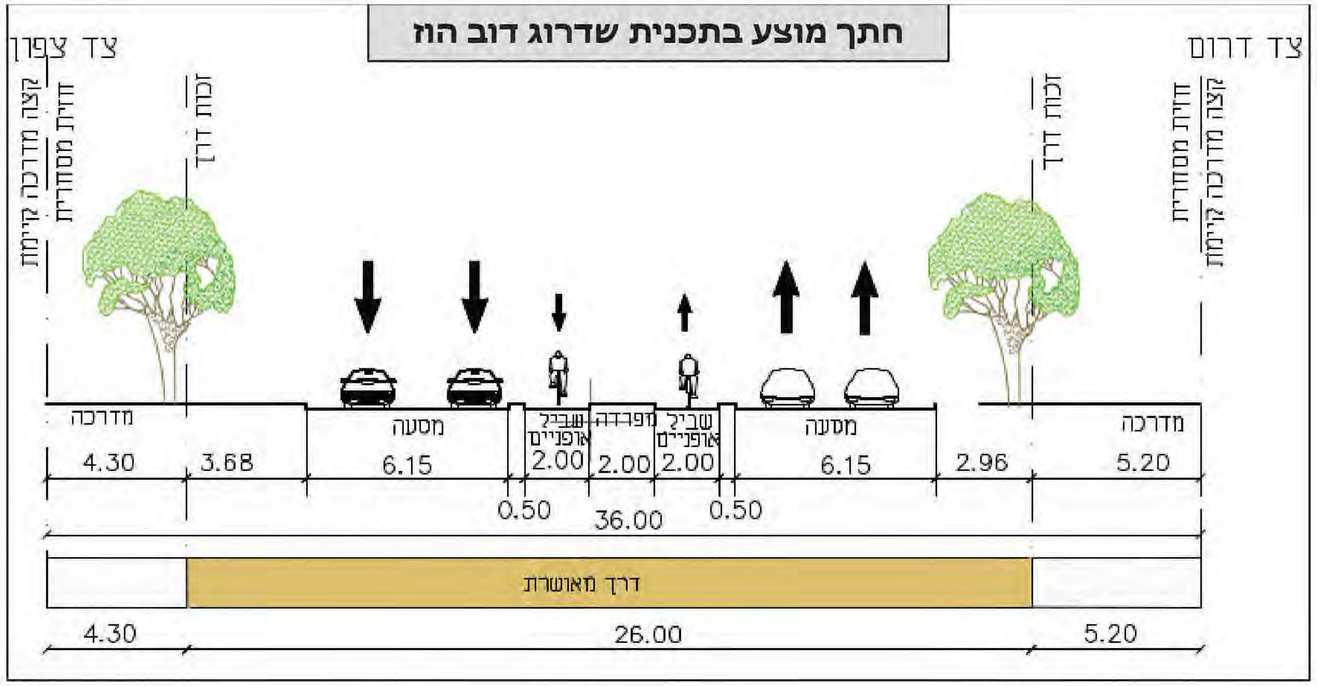
חתך שדרה מצומצמת – תכנון מעודכן

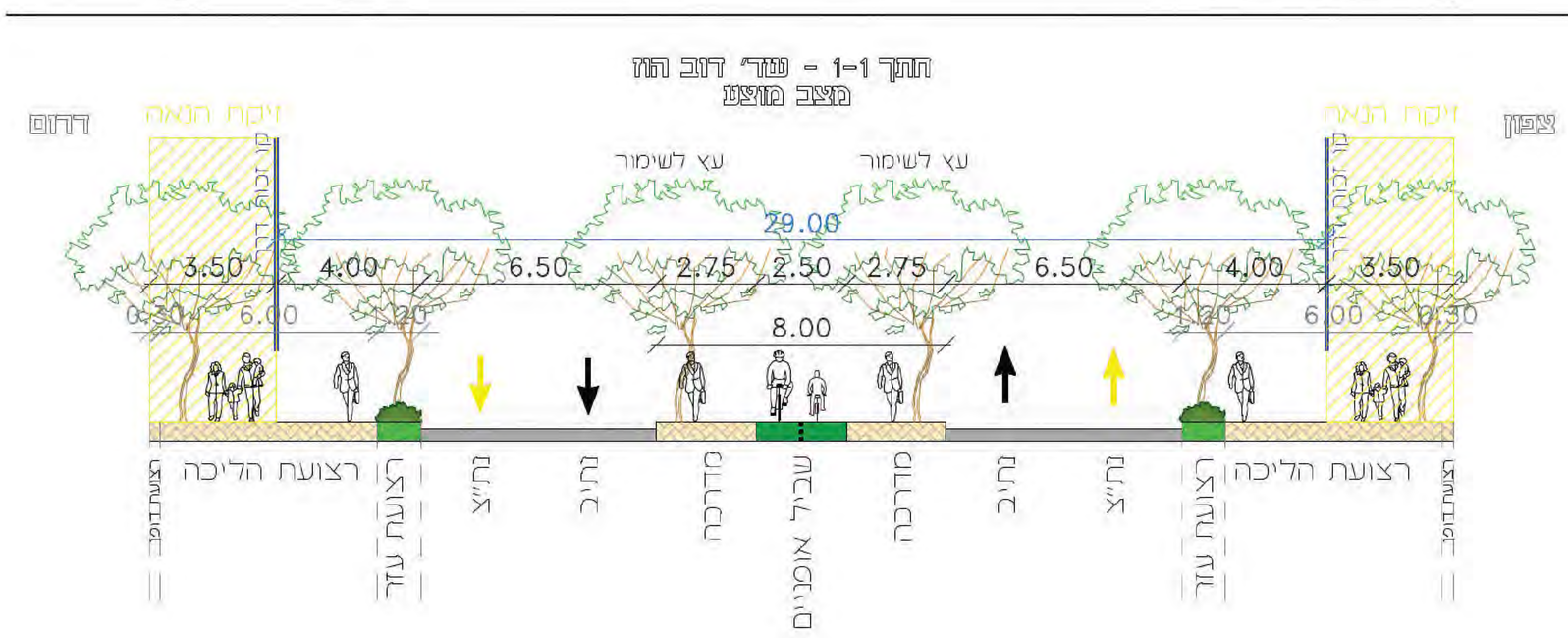


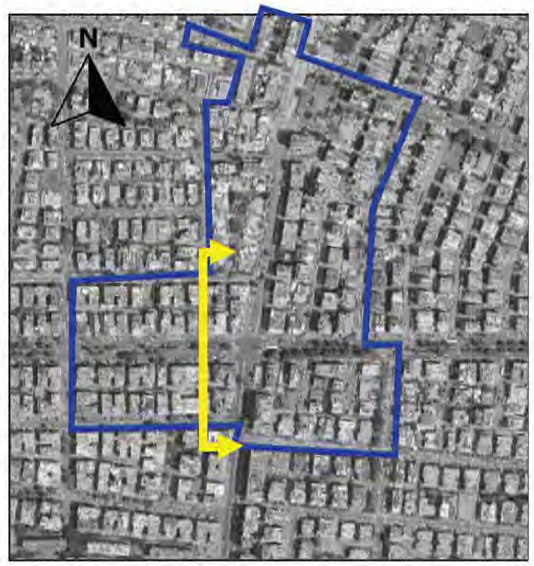
2 החלופה הנבחרת

נושאים פתוחים | שדרות דב הוז

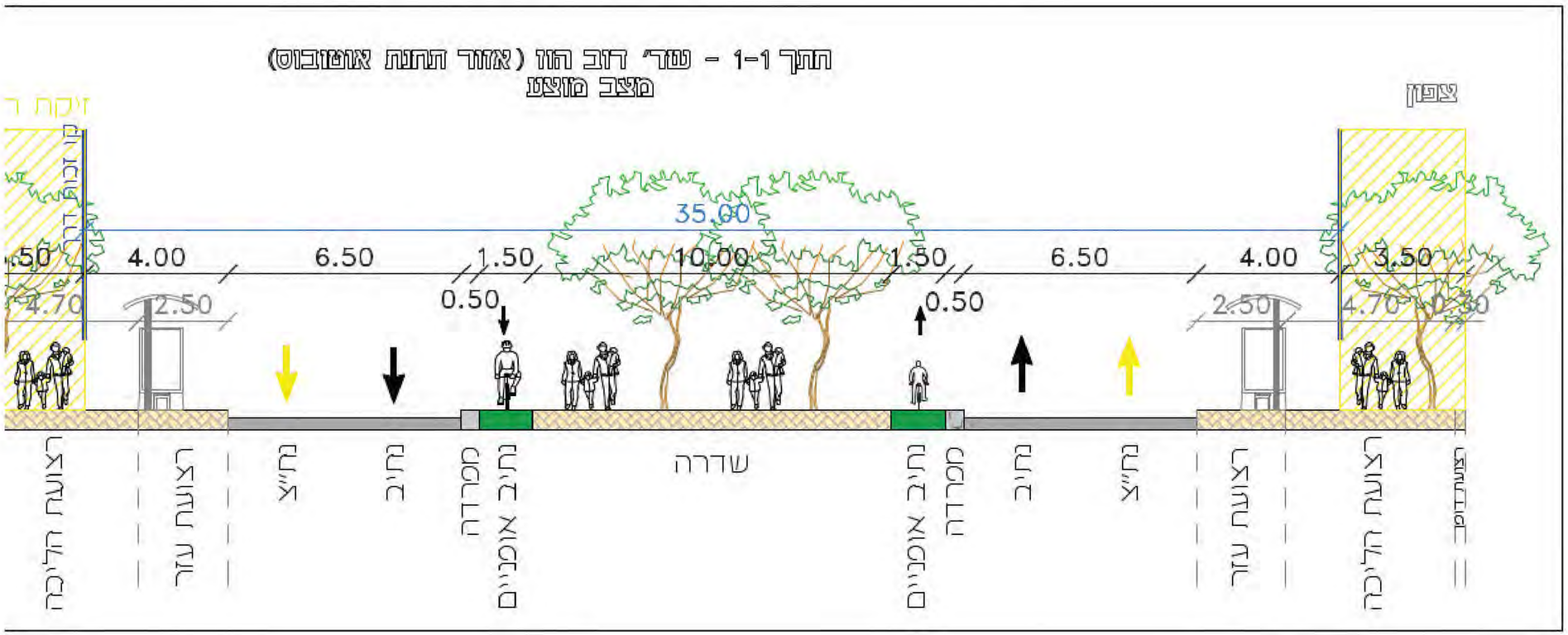
חתכים טיפוסיים- חתך שד' דב הוז (ברחוב)



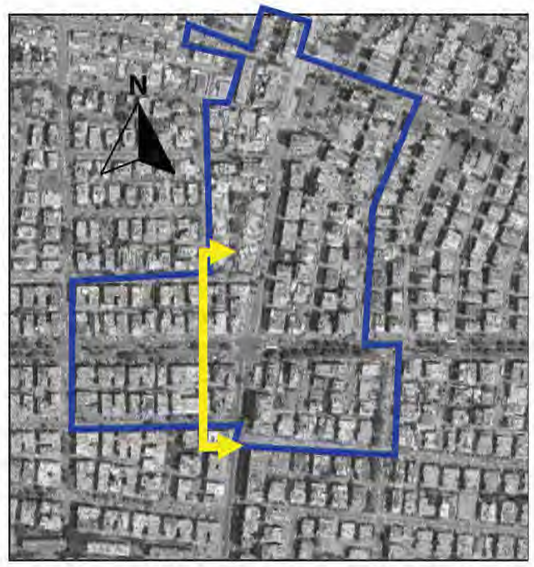




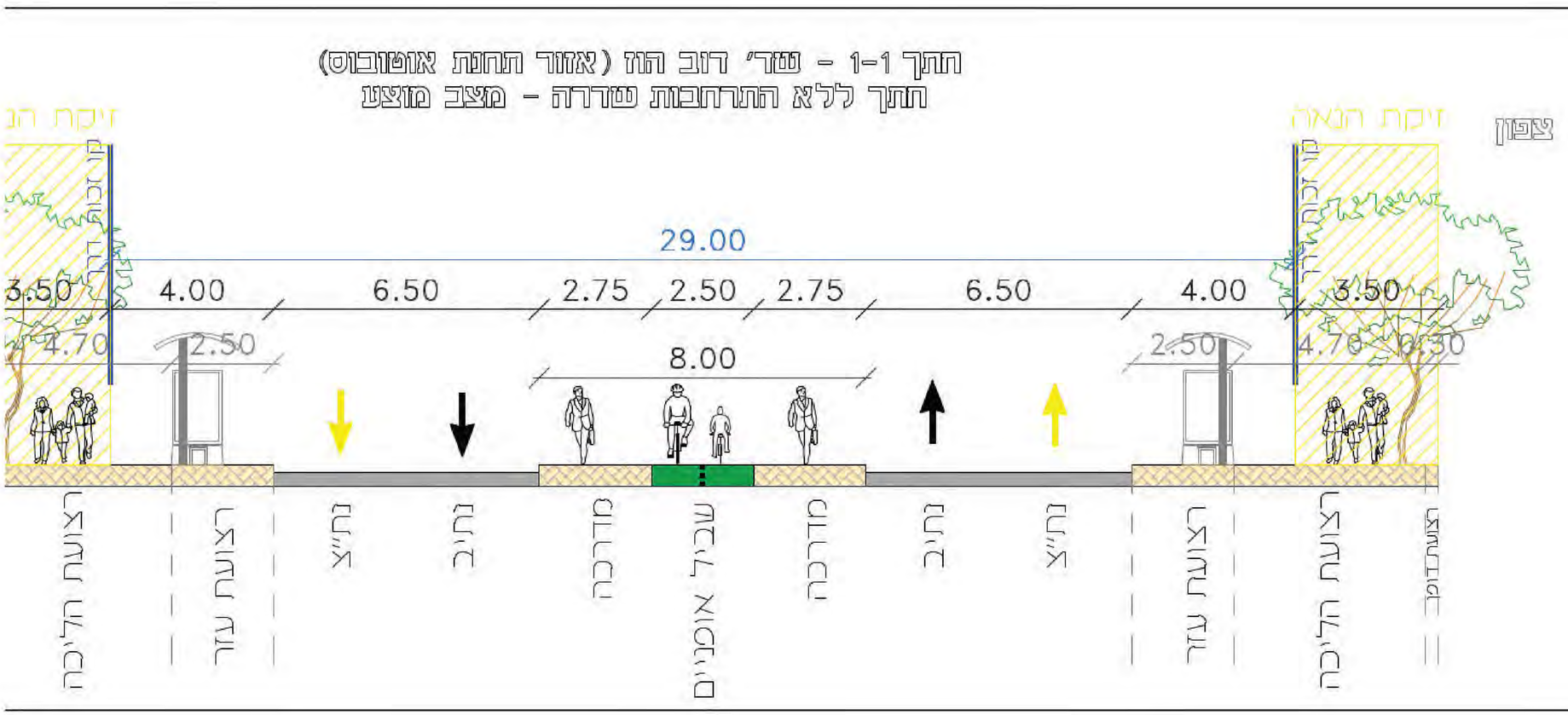
חתך שדרה מורחבת - ע"פ תכנית מקורית



1

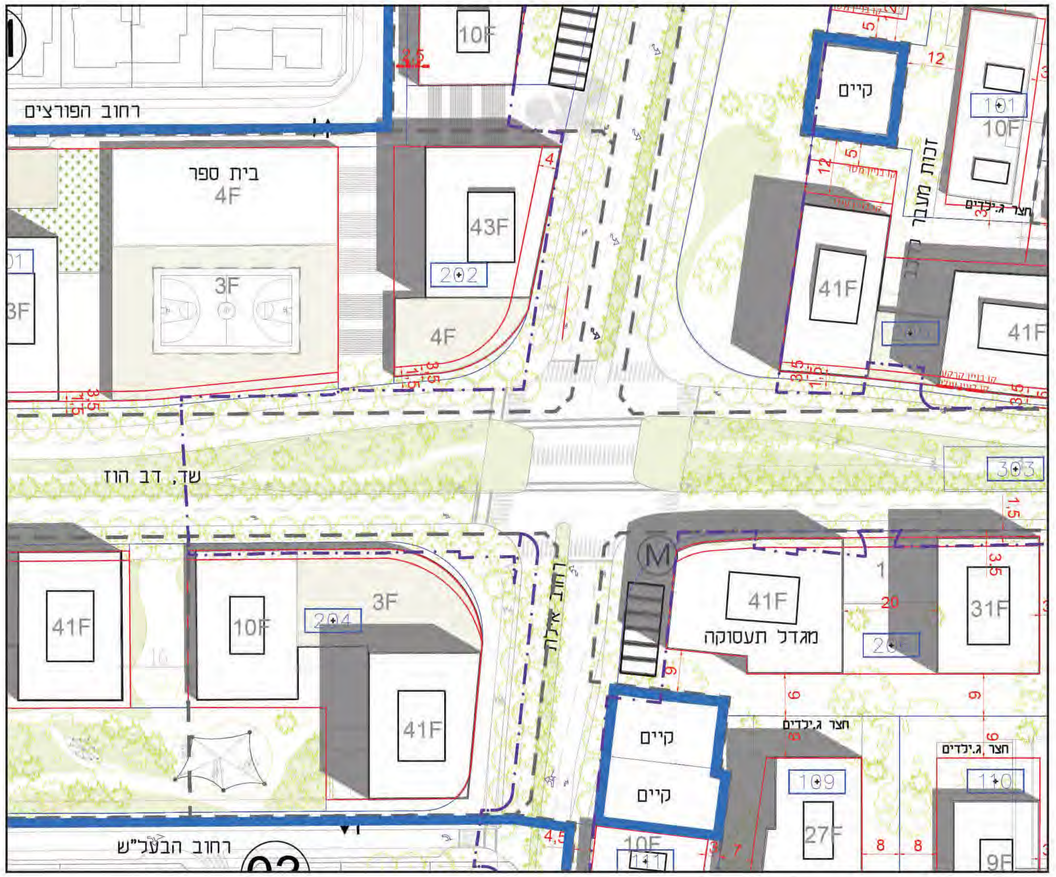


חתך שדרה מצומצמת - תכנון מעודכן



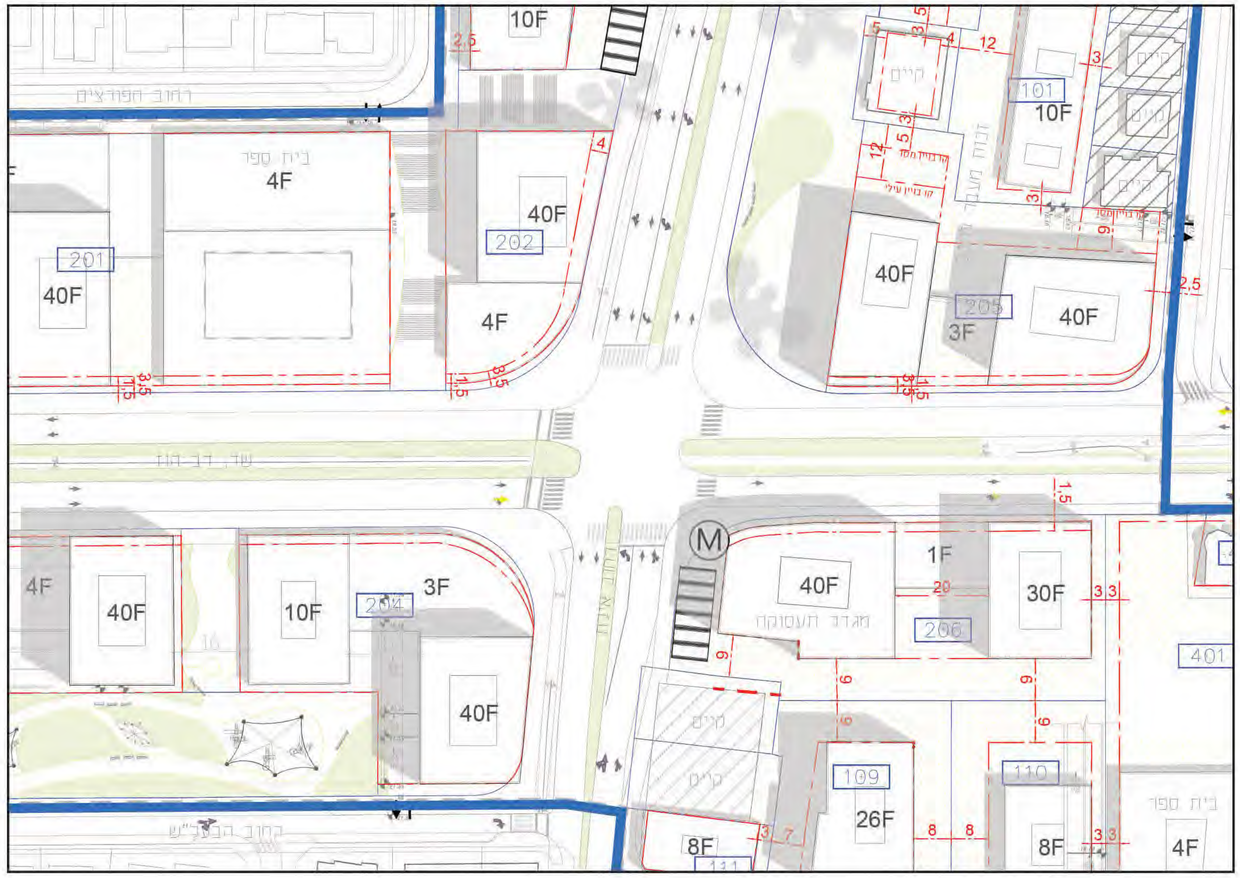
2

1

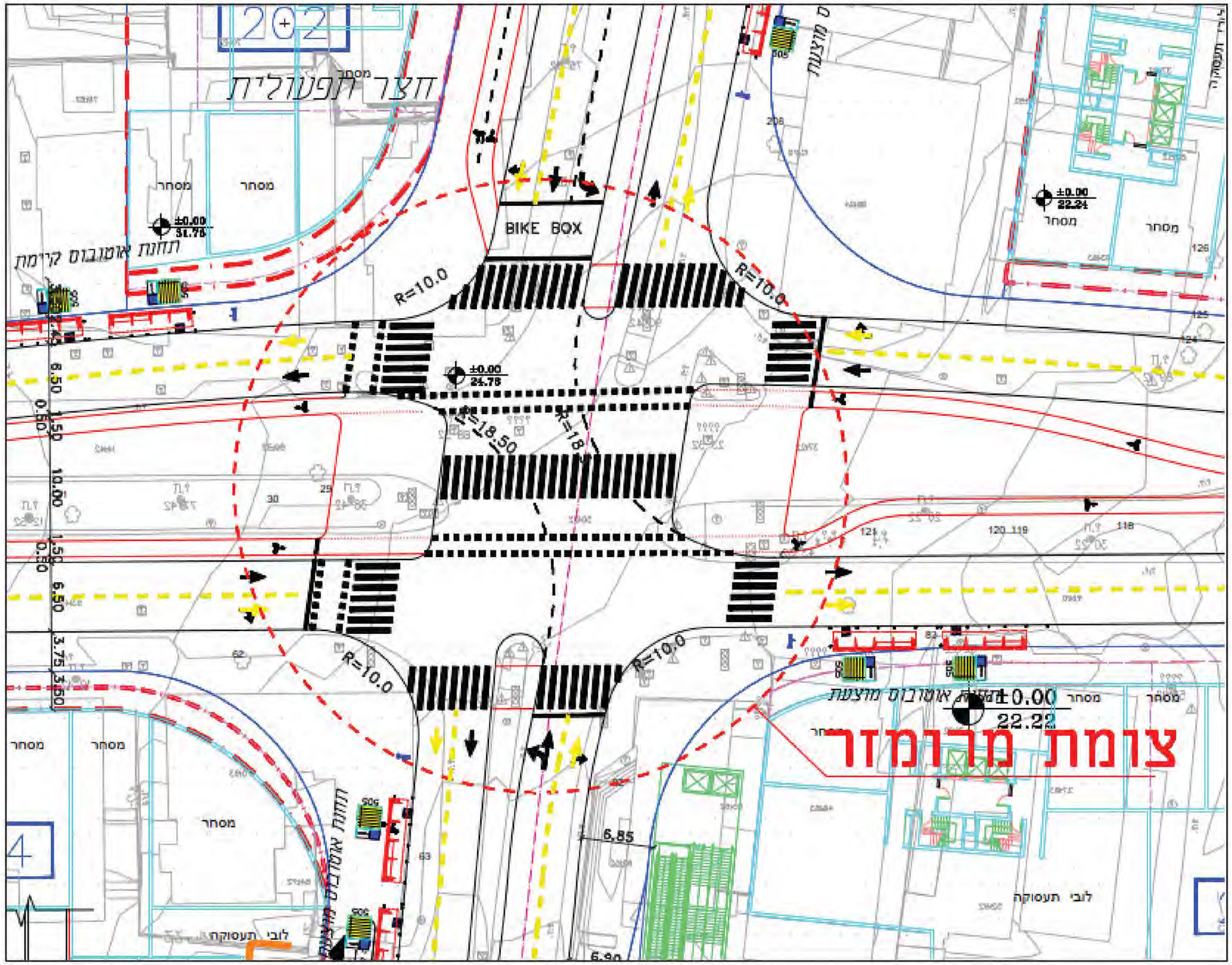


חלופה 1:
שדרות דב הוז **כולל** הרחבה
בשדרה באמצע.

2



חלופה 2:
שדרות דב הוז **לא כולל**
הרחבה בשדרה באמצע.

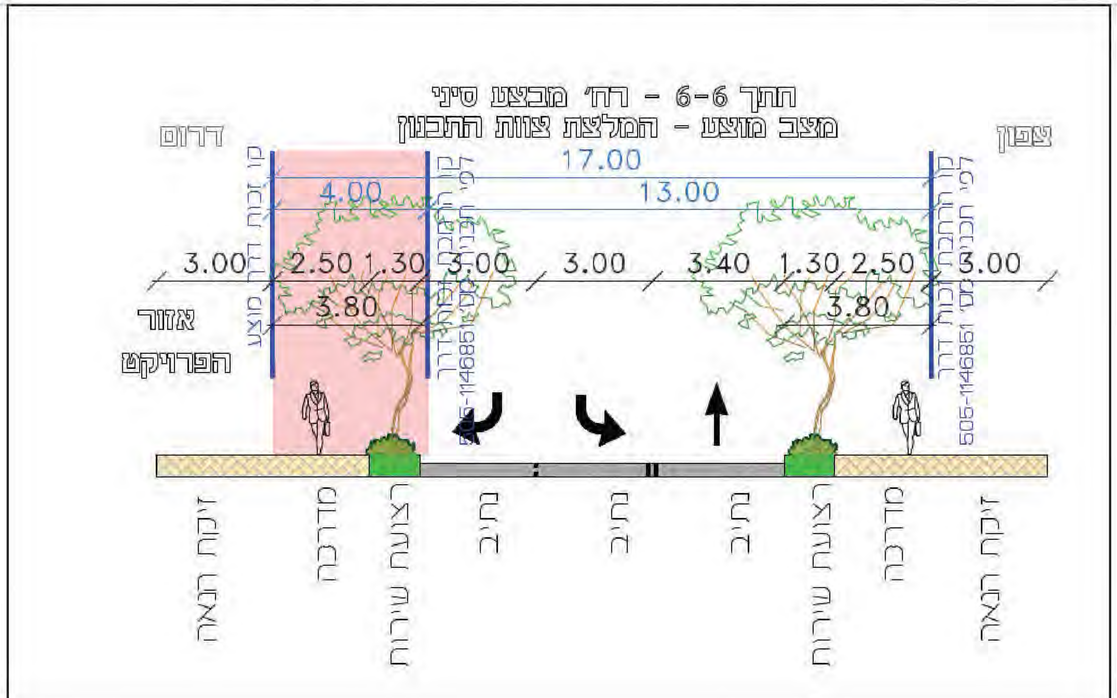


מס' פאזה	תרשים פאזה
1	
2	
3	

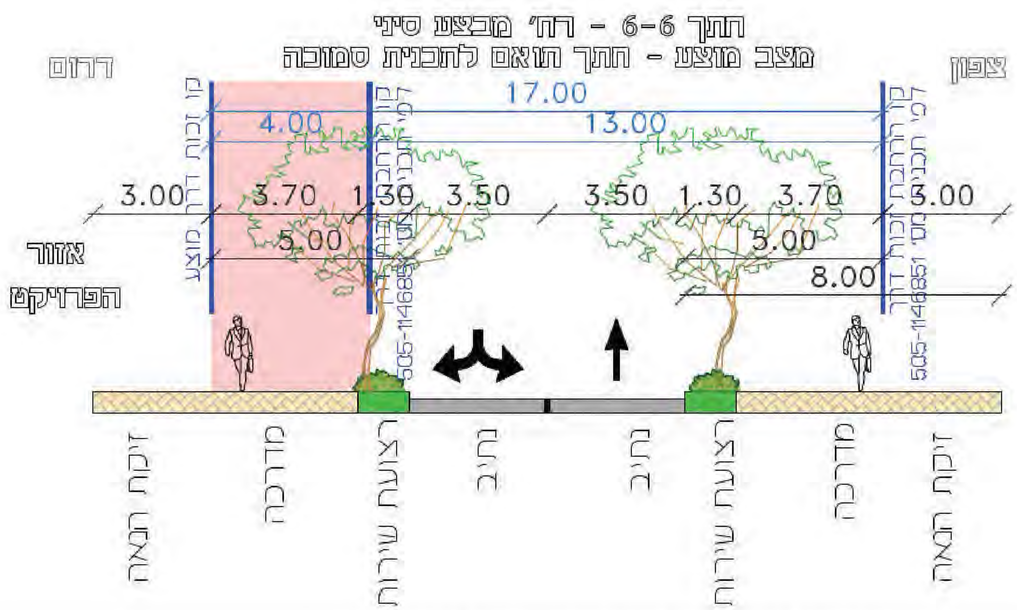
חתך מבצע סיני

בגבול הצפוני של תכנית דב הוז, בדופן השניה של רחוב מבצע סיני , ישנה תוכנית מאושרת: 505-114685.
התכנית בשלבים מתקדמים של תיאום תכנית עיצוב ועל כן נדרשנו לבצע תיאום של חתך הרחוב בהתאם לנקבע בתכנית זו.

חתך מוצע על ידי צוות תכנון

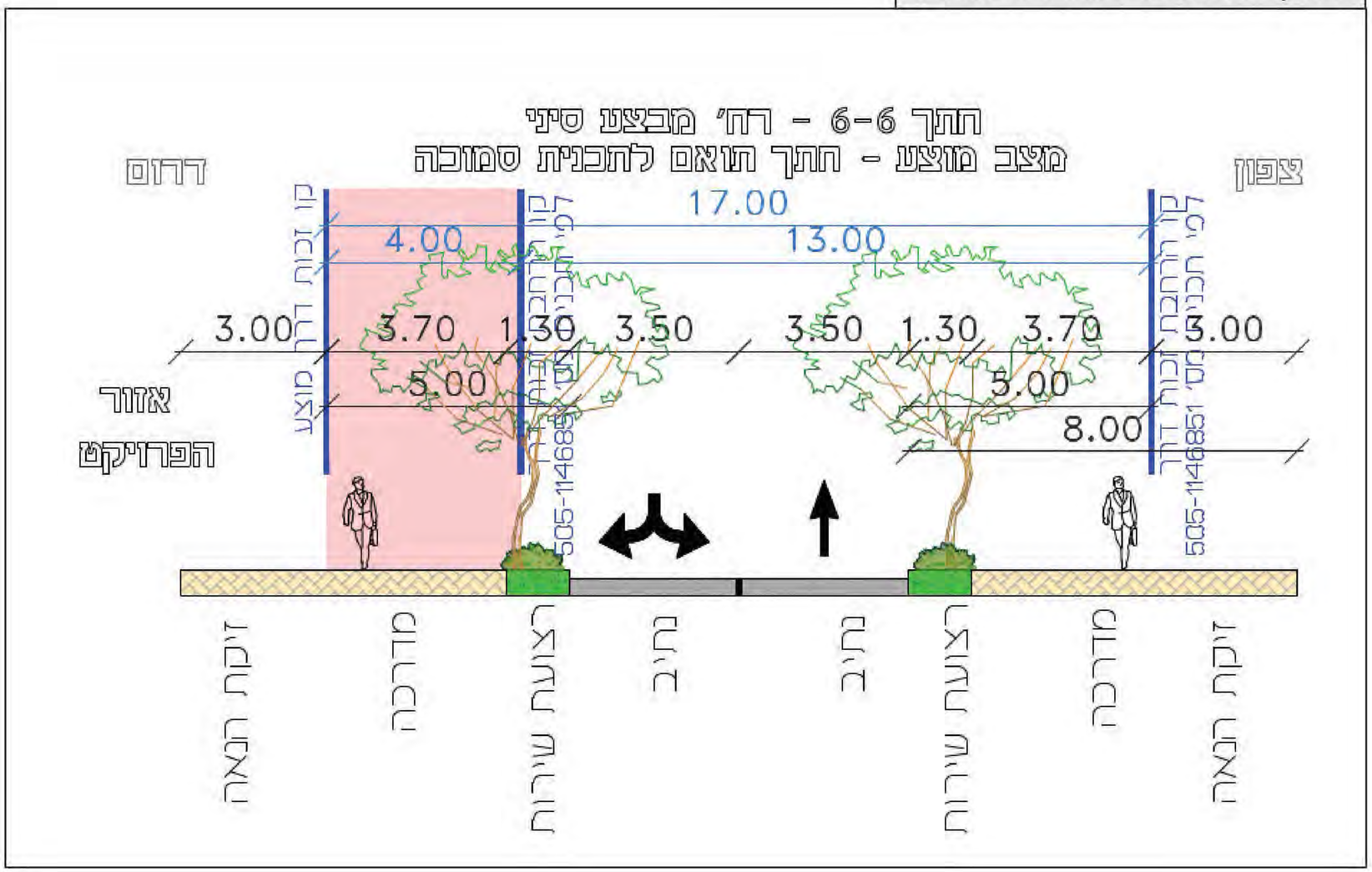


חתך תואם תכנית סמוכה



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

חתך תואם תכנית סמוכה



נושאים פתוחים | איחוד מתחמים 2 + 3

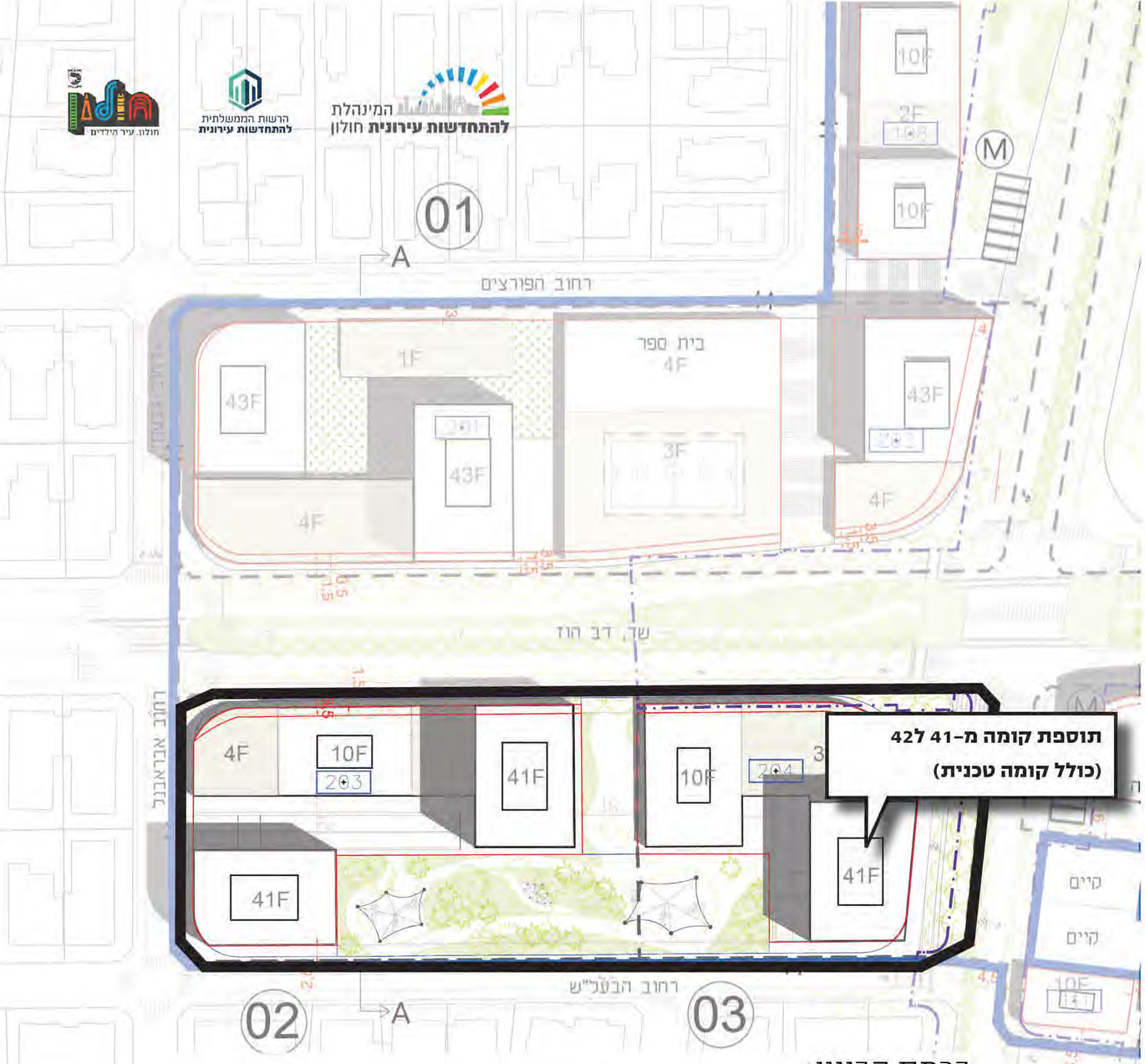
לאור מסקנות הבדיקות הכלכליות , נמצא כי מתחם 2 ומתחם 3 אינם מגיעים לכדי כלכליות לפי תקן 21, על כן מוצע לאחד את מתחמי המימוש למתחם מימוש אחד.

מתחם מימוש	סיכום ומסקנות	מכפיל יח"ד	מכפיל שטח	עומד בתנאי תקן 21.1
1	18.23%	2.90	4.16	כן
2	15.24%	2.98	4.52	לא
3	11.30%	2.81	3.99	לא
4	21.74%	3.10	9.72	כן
5	18.50%	3.74	5.43	כן
6	19.79%	3.35	4.11	כן
7	19.28%	3.25	3.97	כן

מכפיל שטח כולל את כל השטחים הסחירים במצב המוצע ביחס לכל השטחים הסחירים במצב הקיים

* השטחים הסחירים כוללים מגורים מסחר ותעסוקה

מתחם	שימושים	הוראות תכנית גרסה 23	מוצע לתיקון - לאחר איחוד
2	מגורים מ"ר	50,065	53,425
	מסחר מ"ר	864	864
	תעסוקה מ"ר	5,207	3,238
	ציבורי מ"ר	950	950
	כמות יח"ד	405	425
3	מגורים מ"ר	28,065	29,604
	מסחר מ"ר	959	959
	תעסוקה מ"ר	5,411	3,384
	ציבורי מ"ר	670	670
	כמות יח"ד	225	237



ברמת הבינוי:

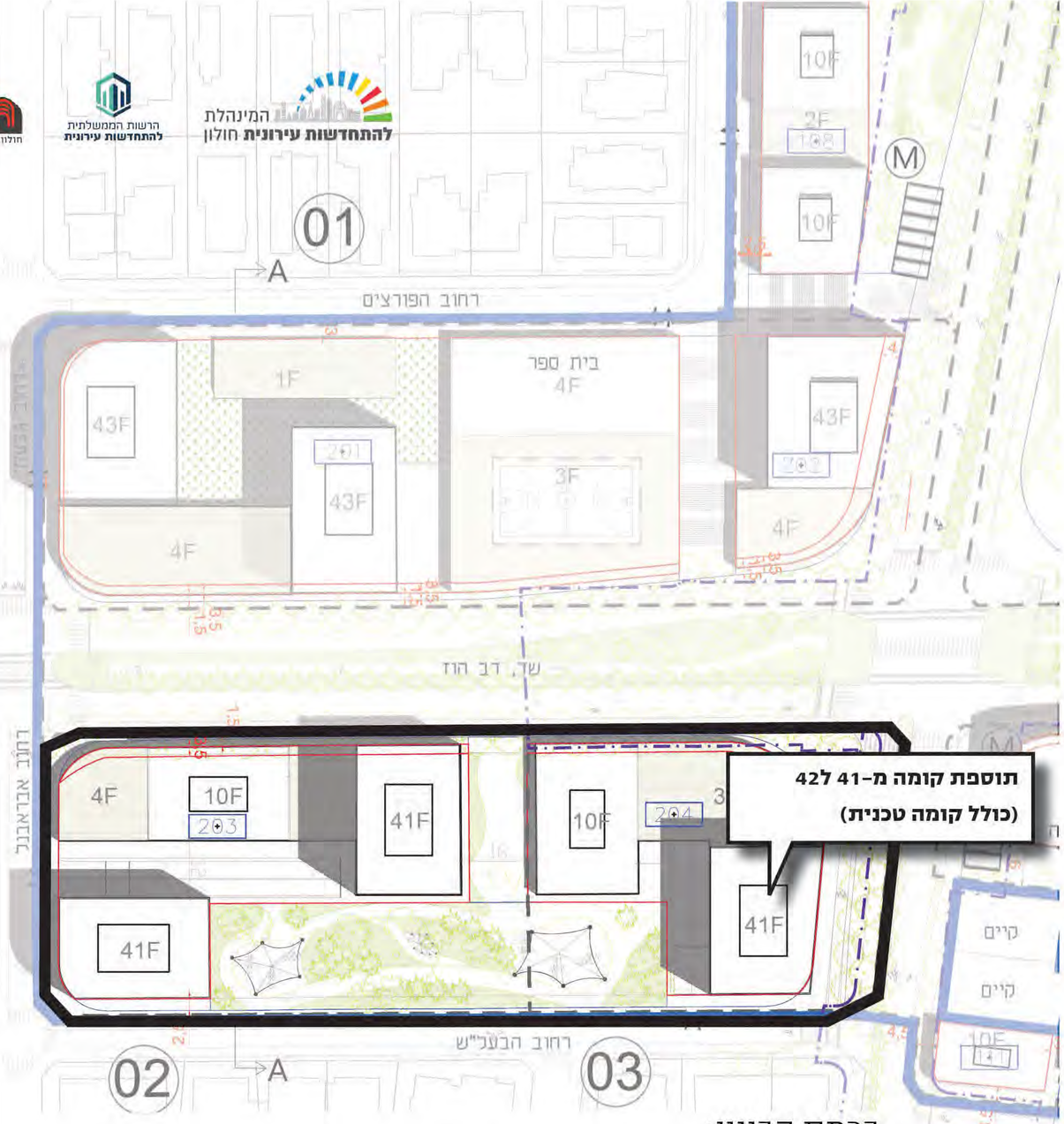
1. נדרשת קומה נוספת במגדל שבמתחם 3.
2. קומת מסד לתעסוקה הוסבה לקומת מסד למגורים.
3. שטחי פלדלת גדלו ב-2 מגדלים ומכאן שגם נוספו זכויות בנייה למגורים. מ93/90 מ"ר ל-98 מ"ר.

נושאים פתוחים | איחוד מתחמים 2 + 3

התייחסות שמאית:

סיכום עלויות הפרויקט	היטל השבחה בשיעור 50%	פטור מהיטל השבחה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות דירות היזם	589,516	589,516
עלות פינוי בינוי	338,982	338,982
עלות מטלות ציבוריות	11,003	11,003
עלות מימון וערבויות	69,218	66,169
היטל השבחה	43,560	0
עלות ייזום וארגון דיירים	5,770	5,770
סה"כ עלות הפרויקט	**1,058,048**	**1,011,439**

סיכום תחשיבים		
סה"כ דירות בפרויקט	662	662
סה"כ תקבולים באלפי ש"ח (ללא מע"מ)	1,228,308	1,228,308
סה"כ עלויות הקמה באלפי ש"ח (ללא מע"מ)	1,058,048	1,011,439
רווח באלפי ש"ח	170,260	216,869
שיעור הרווח, % מעלויות	**16.09%**	**21.44%**
שיעור הרווח, % ממכירות	13.86%	17.66%



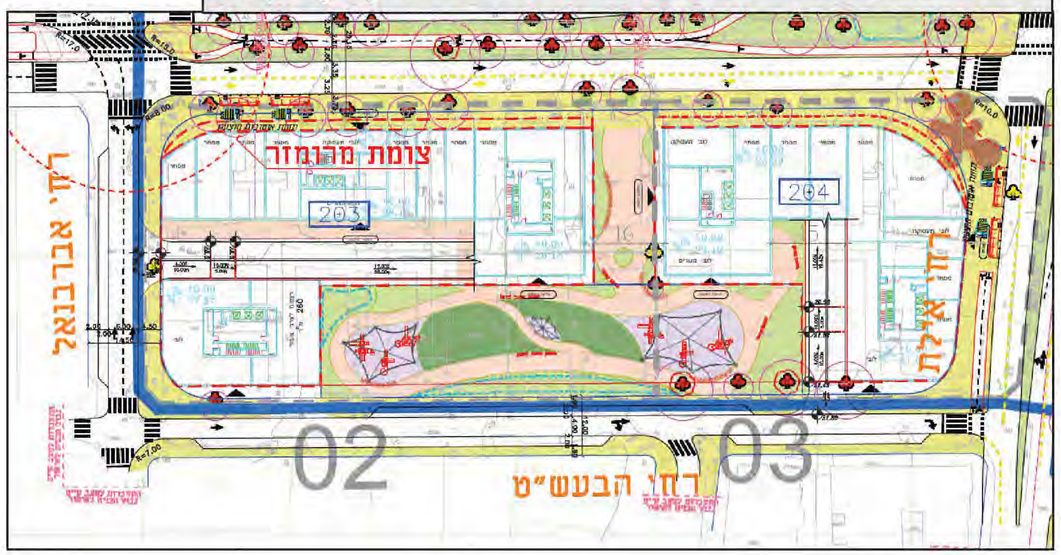
ברמת הבינוי:

1. נדרשת קומה נוספת במגדל שבמתחם 3.
2. קומת מסד לתעסוקה הוסבה לקומת מסד למגורים.
3. שטחי פלדלת גדלו ב-2 מגדלים ומכאן שגם נוספו זכויות בנייה למגורים. מ93/90 מ"ר ל-98 מ"ר.

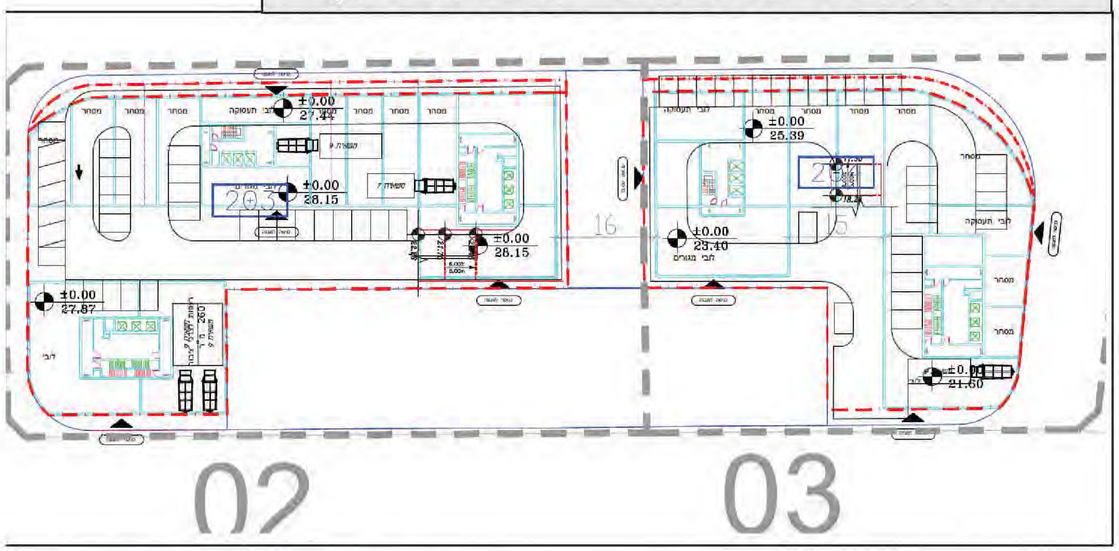
נושאים פתוחים | איחוד מתחמים
3 + 2

התייחסות תנועה:

שני מתחמים מפוצלים – תכנית ק.קרקע



שני מתחמים מפוצלים – תכנית מרתף



מתחם מימוש	מס' יח"ד מצב מוצע	סה"כ שטח תעסוקה (סה"כ עיקרי מ"ר)	סה"כ שטח מסחר (סה"כ עיקרי מ"ר)	שימושים ציבוריים	תקן חניה עבור מגורים ע"פ תמ"א 70	תקן חניה עבור תעסוקה ע"פ תמ"א 70	תקן חניה עבור מסחר ע"פ תמ"א 70	תקן חניה עבור מבני ציבור ע"פ תקן חניה ארצי (יישוב עם מטע"ן - אזור א')	דרישת חניה עבור מגורים ע"פ תמ"א 70	דרישת חניה עבור תעסוקה ע"פ תמ"א 70	דרישת חניה עבור מסחר ע"פ תמ"א 70	דרישת חניה עבור מבני ציבור ע"פ תקן חניה ארצי	סה"כ דרישת חניה	היצע חניה במרתף -1	היצע חניה במרתף טיפוסי	סה"כ מרתפי חניה מתוכננים
1	681	7822	1550	בית ספר 12 כיתות + בית כנסת	0.6 חניות לכל יח"ד	חניה לכל 360 מ"ר	חניה לכל 150 מ"ר	בית ספר/ גן ילדים/מעונות יום: 2-0 חניה לכל כיתה בית כנסת/מקווה/מועדון שבונתי: חניה לכל 150 מ"ר מרפאה: חניה לכל 50 מ"ר	409	22	10		441	59	89	6
2	405	3645	605	2 גני ילדים + מרפאה שבונתית + תחנה לבריאות					243	10	4		257	32	45	6
3	225	3788	671						135	11	4		150	26	35	5
4	273	23870	959	בית ספר 18 כיתות + 2 גני ילדים + מועדון שבונתי +					164	66	6		236	92	99	3
5	863	3203	909	2 גני ילדים + מרפאה שבונתית					518	9	6		533	94	102	6
6	328	0	280						197	0	2		199	24	46	5
7	156	0	397	בית כנסת					94	0	3		97	29	31	4
8	264	0	1125	3 גני ילדים					158	0	7		165	30	36	5

טבלת מאזן חניה

הערות:

* **שטח עיקרי מחושב מהווה 70% מסה"כ שטח מוצע בטבלה 5 בהוראות התכנית.**
* **אם תכנון מרתף טיפוסי של מתחם מסויים אינו אחיד בין כל המרתפים, החישוב נעשה לפי המרתף עם קיבולת חניה הנמוכה ביותר.**

התייחסות תנועה:

	מתחמים מפוצלים	מתחמים מאוחדים
כמות וסוגי רמפות	2 רמפות עבור רכבים תפעוליים (רמפה אחת לכל מתחם)	ניתן להסתפק ברמפה אחת לשני המתחמים ביחד
מס' מרתפים	ע"פ חישובי החניה מתקבלים 5-6 מרתפים לכל מתחם	כ-4 מרתפים
יעילות חניון	יעילות חניון נמוכה מאוד. מתחם 2 – חניה לכל 80 מ"ר מתחם 3 – חניה לכל 60 מ"ר	יעילות חניון סבירה חניה לכל 50 מ"ר
פינוי אשפה	פינוי אשפה מורכב	חצרות תפעוליות מרוכזות מתחת לגרעינים עם גישות נוחות

נושאים פתוחים | שטחי תעסוקה במתחם 3

עדכון שטח תעסוקה

יש לעדכן טעות בכמות זכויות בנייה לשימוש תעסוקה בתא שטח 204 מ-5411 מ"ר לכדי 3,384 מ"ר.

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	204	מתחם 3	2546	(1) 28065		225		41		(2)	(2)	(2)	(2)	(3) 2700
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	204	מתחם 3	2546	(1) 959				1		(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	204	מתחם 3	2546	(1) 5411				4		(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	204	מתחם 3	2546	(1) 670						(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	204	מתחם 3	2546	(1) 35105	(1) 15276	225		41	6	(2)	(2)	(2)	(2)	(3) 2700

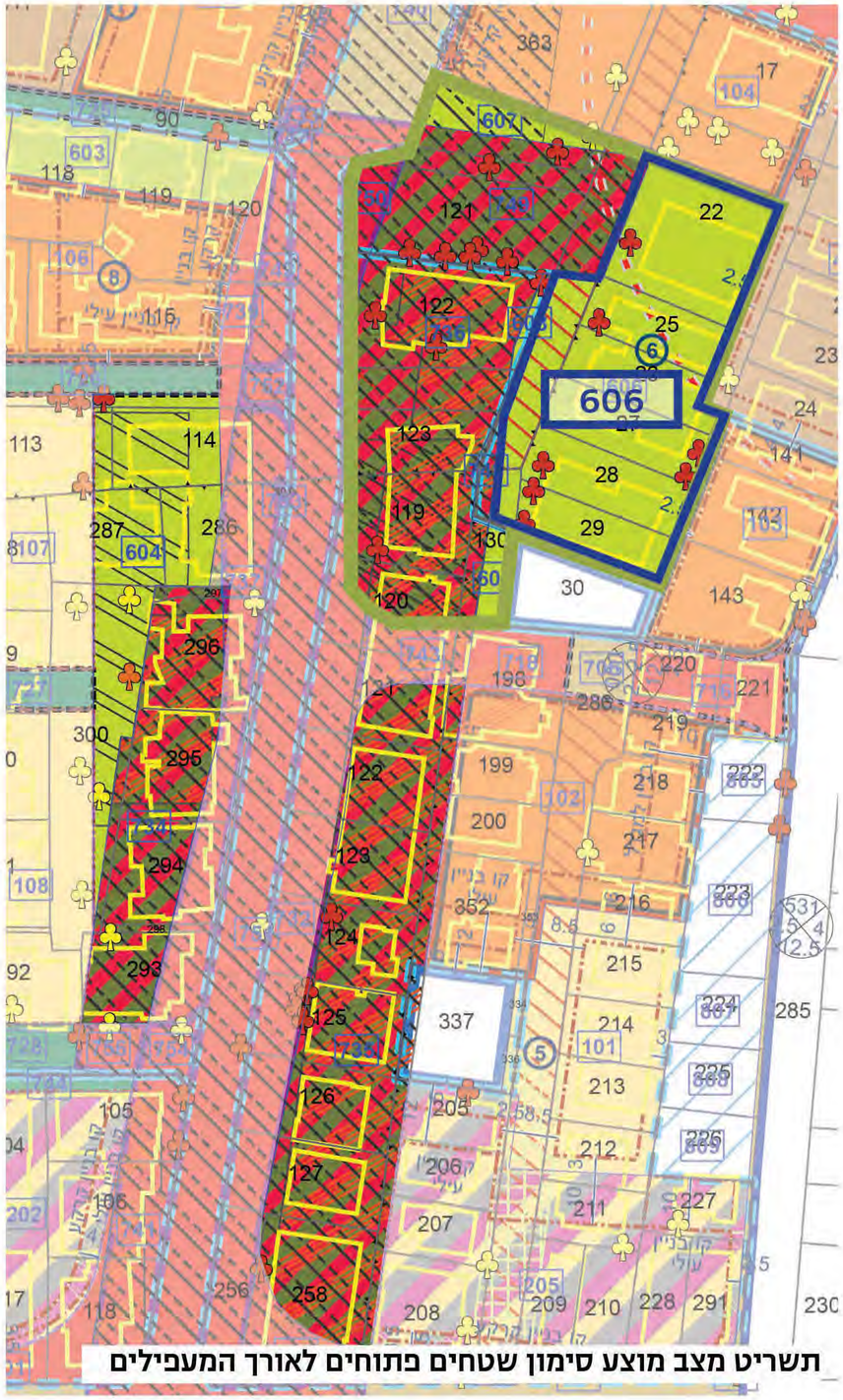
נושאים פתוחים | שימושים תומכים לשצ"פ

זכויות בנייה למסחר בשטח ציבורי פתוח

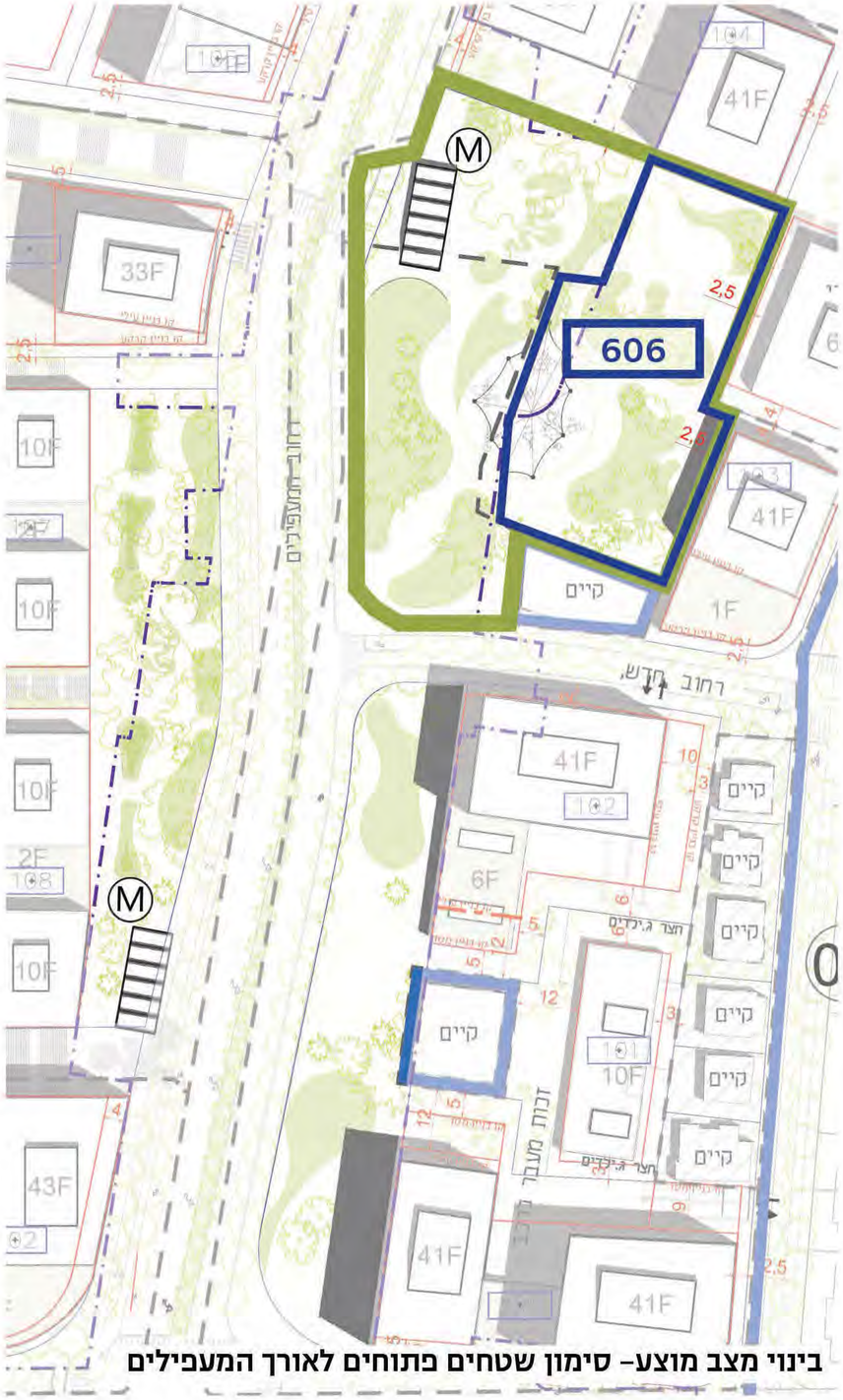
בהוראות התכנית (גרסה 23) מופיע:

תחת יעוד שטח ציבור פתוח:
שימושים:
שימושים המהווים תרומה לפעילות בשצ"פ כגון: גלריה, קיוסק, מסעדה, בית קפה וכו'
בתא שטח 606 (2.65 דונם)

בטבלה 5 בהערות לטבלה סעיף יא' מופיע:
יא. בתא שטח 606, בייעוד שטח ציבורי פתוח יותר שילוב שימושים המהווים תרומה לפעילות בשצ"פ בהתאם לסעיף 4.4.1 בהיקף שלא יעלה **על 100 מ"ר לכל תא שטח.**



תשריט מצב מוצע סימון שטחים פתוחים לאורך המעפילים


606
קיים
קיים
קיים

נושאים פתוחים

זכויות בנייה למסחר בשטח תחבורה וכיכר עירונית

האם יש לתת זכויות בנייה לשימוש מסחרי בשטחי "תחבורה וכיכר עירונית?

סה"כ בשטח התכנית בייעוד ותחבורה וכיכר עירונית:

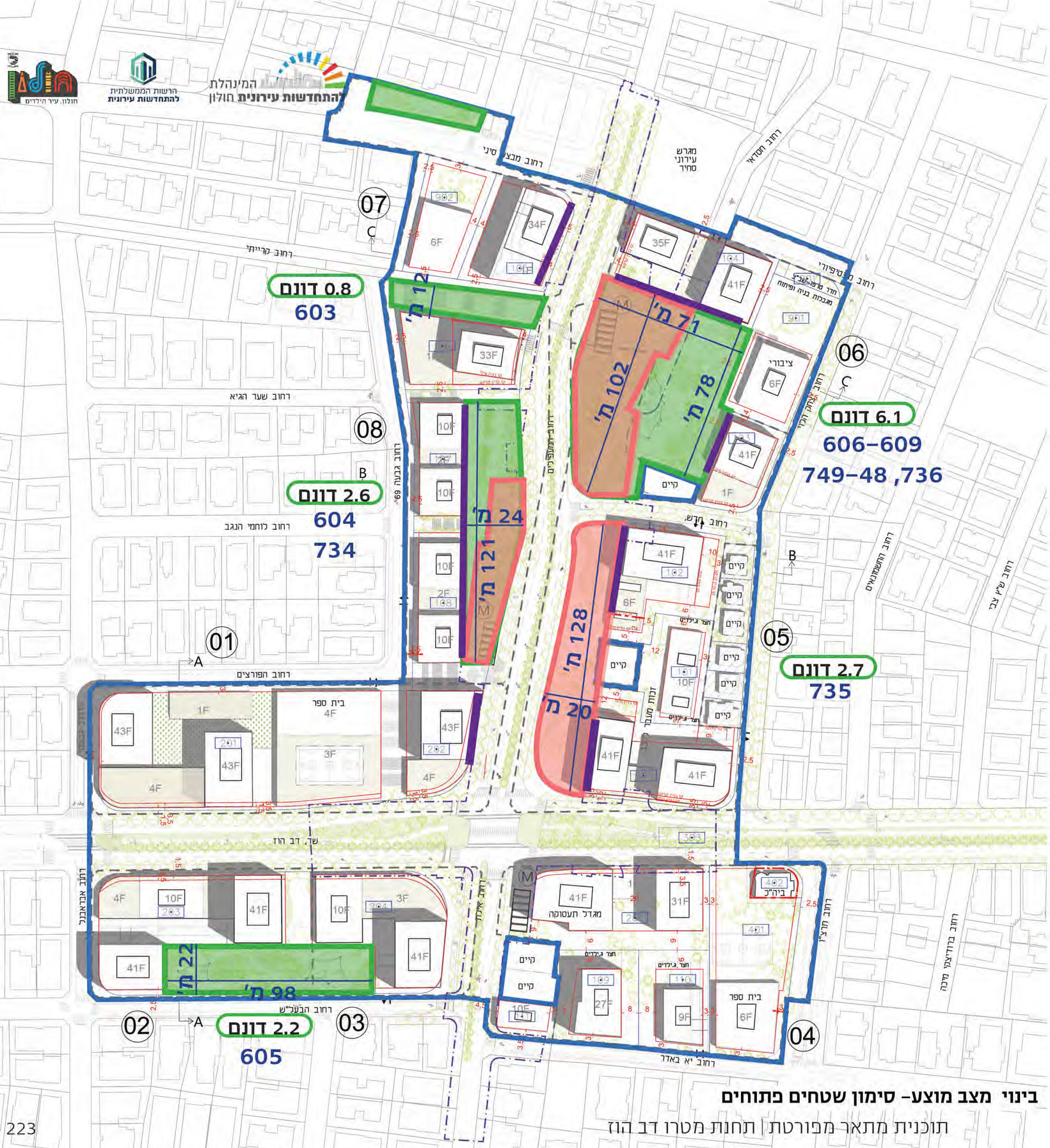
תחבורה וכיכר עירונית 7.18 ד'

עמדת הותמ"ל :
ניתן להוסיף עד 15% זכויות כיוון שזו תוספת של זכויות סחירות בייעוד ציבורי.

עמדת העירייה:
בחינת תוספת זכויות של כ-40% מתכסית השטחים הפתוחים.

עמדת צוות התכנון:
מתנגדים להוספת שטחי מסחר מעבר למוצע היום בתכנית (100 מ"ר בתא שטח 606).
אנו סבורים שזה יפגע במרחב הפתוח של התכנית שהוא במרכז חזון התכנית ובעל חשיבות משמעותית לתכנון איכותי במרחב שחסר בשטחים פתוחים. בנוסף הוספת שטחי מסחר עלול להוות תחרות לחזית הפעילה לאורך רחוב המעפילים.

15% * 7.18 ד' = 1,077 מ"ר היקף גדול של זכויות בנייה במרחב צר כפי שניתן לראות בתכנית.



בינוי מצב מוצע- סימון שטחים פתוחים
תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

נושאים פתוחים

זכויות בנייה למסחר בשטח תחבורה וכיכר עירונית

האם יש לתת זכויות בנייה לשימוש מסחרי בשטחי כיכר עירונית ותחנת תחבורה ציבורית ?

סה"כ בשטח התכנית בייעוד ותחבורה וכיכר עירונית:

תחבורה וכיכר עירונית 7.18 ד'

עמדת הותמ"ל :
ניתן להוסיף עד 15% זכויות כיוון שזו תוספת של זכויות סחירות בייעוד ציבורי.

עמדת העירייה:
בחינת תוספת זכויות של כ-40% מתכסית השטחים הפתוחים.

עמדת צוות התכנון:
מתנגדים להוספת שטחי מסחר מעבר למוצע היום בתכנית (100 מ"ר בתא שטח 606).
אנו סבורים שזה יפגע במרחב הפתוח של התכנית שהוא במרכז חזון התכנית ובעל חשיבות משמעותית לתכנון איכותי במרחב שחסר בשטחים פתוחים. בנוסף הוספת שטחי מסחר עלול להוות תחרות לחזית הפעילה לאורך רחוב המעפילים.

15% * 7.18 ד' = 1,077 מ"ר היקף גדול של זכויות בנייה במרחב צר כפי שניתן לראות בתכנית.

0.8 דונם
603

2.6 דונם
604
734

6.1 דונם
606-609
749-48 ,736

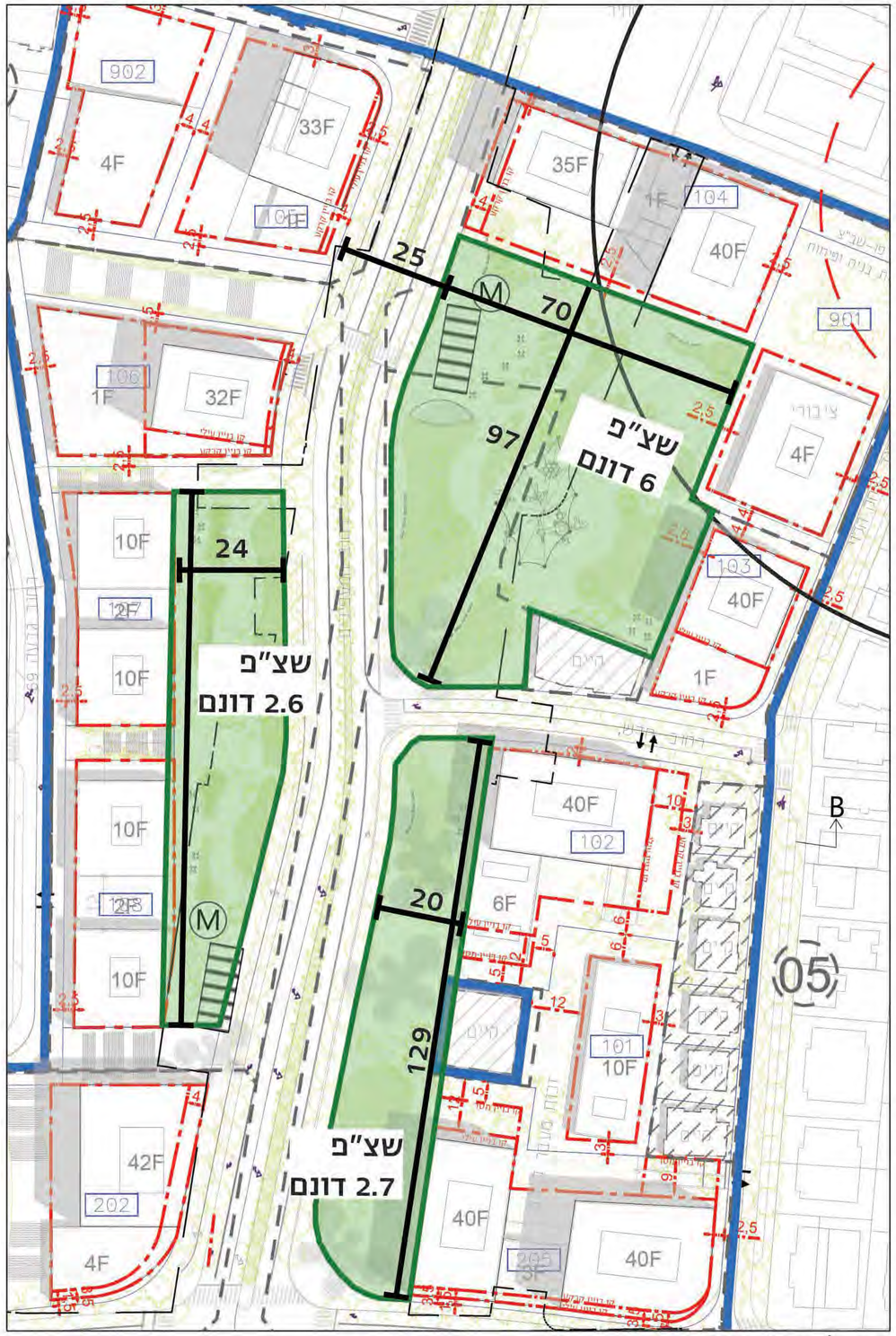
2.7 דונם
735

2.2 דונם
605

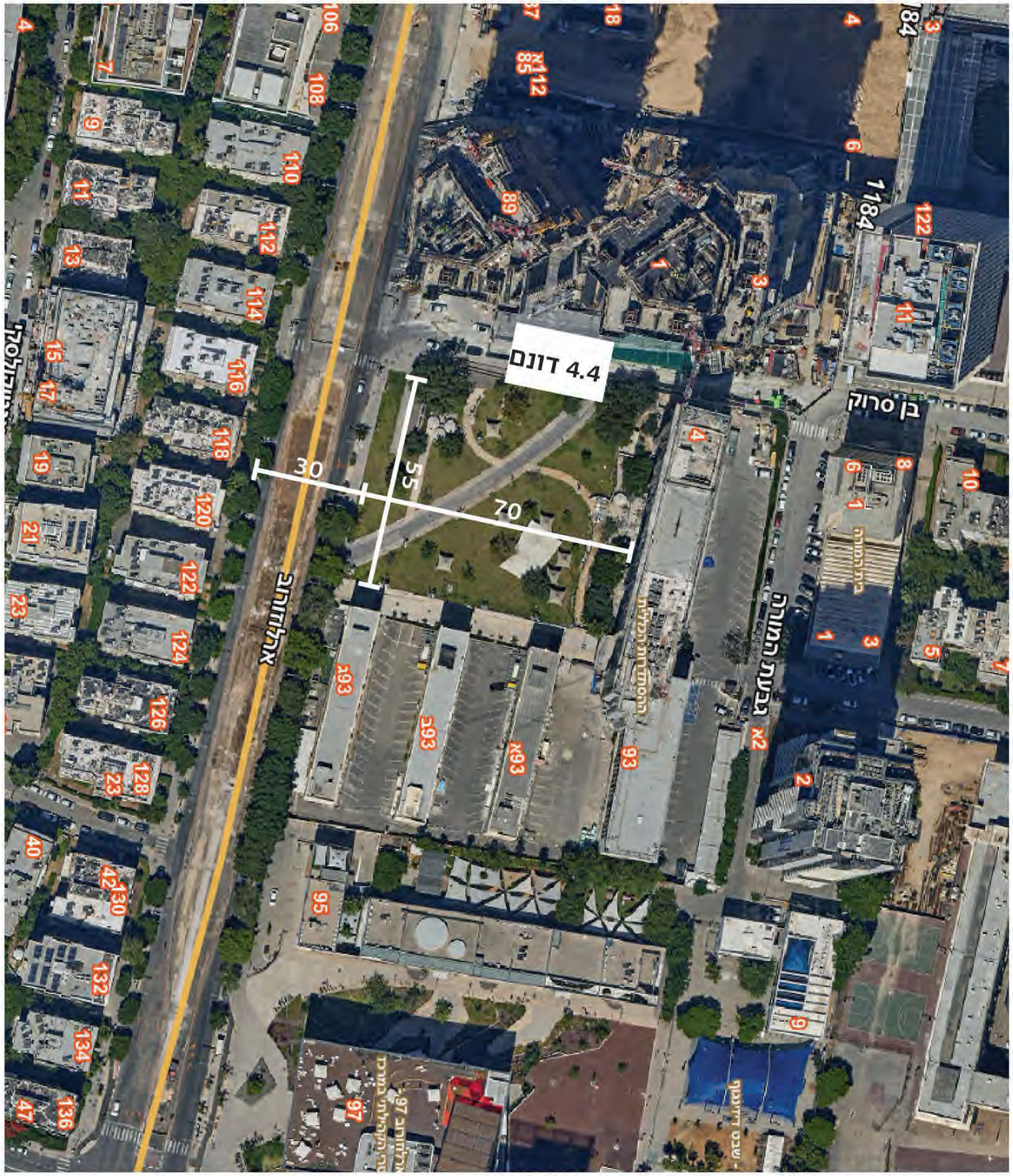
תשריט מצב מוצע- סימון שטחים פתוחים

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

נושאים פתוחים | שימושים תומכים לשצ"פ



תמל 2045



גינת הוועד הפועל,רחוב ארלוזורוב, תל אביב

נושאים פתוחים | שימושים תומכים לשצ"פ

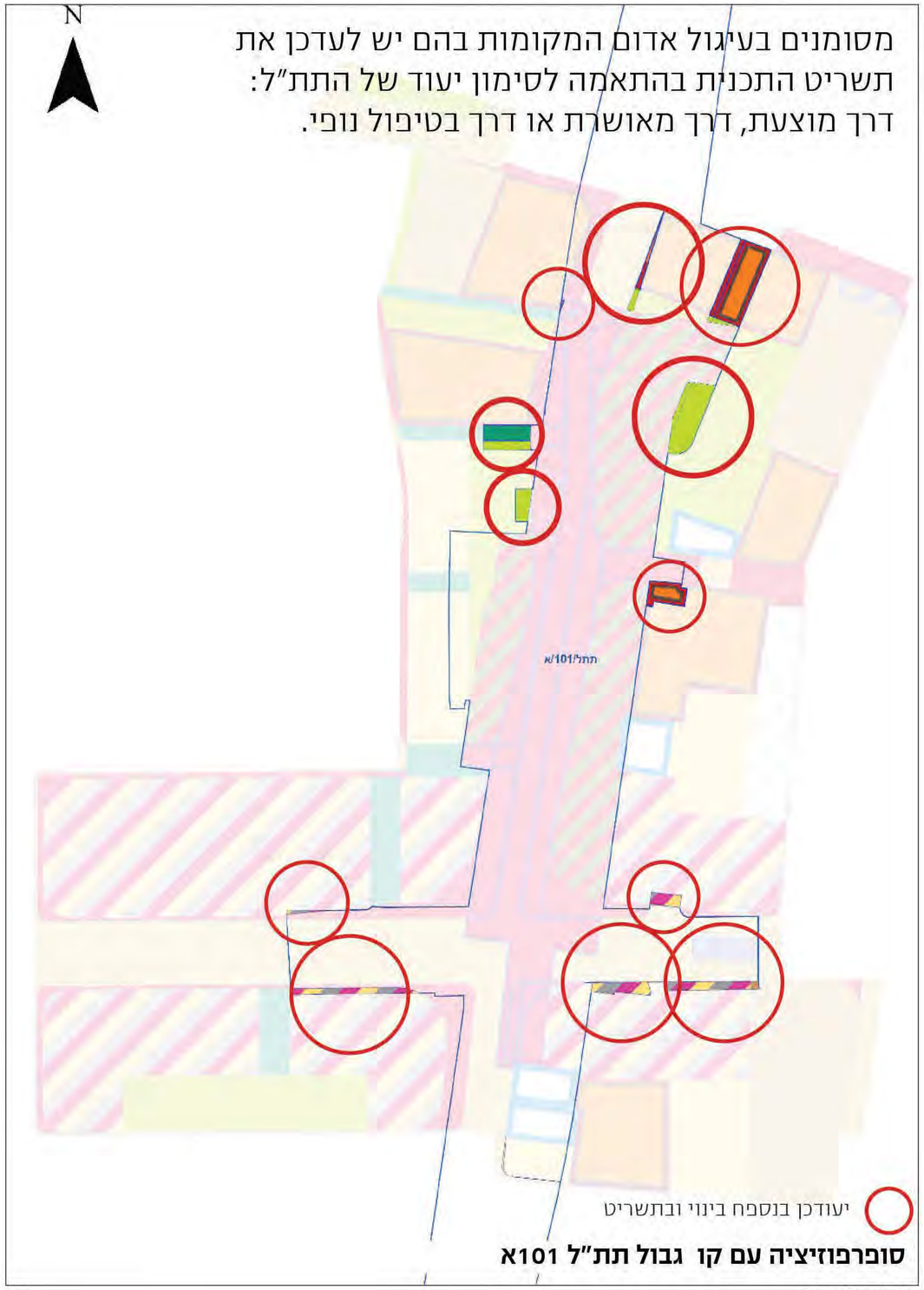
כיכר הבימה, תל אביב

תמל 2045

נושאים פתוחים |תחום חפיפה עם תת"ל 101 א

נושא התאמות יעודי קרקע מהתת"ל לתכנית המוצעת

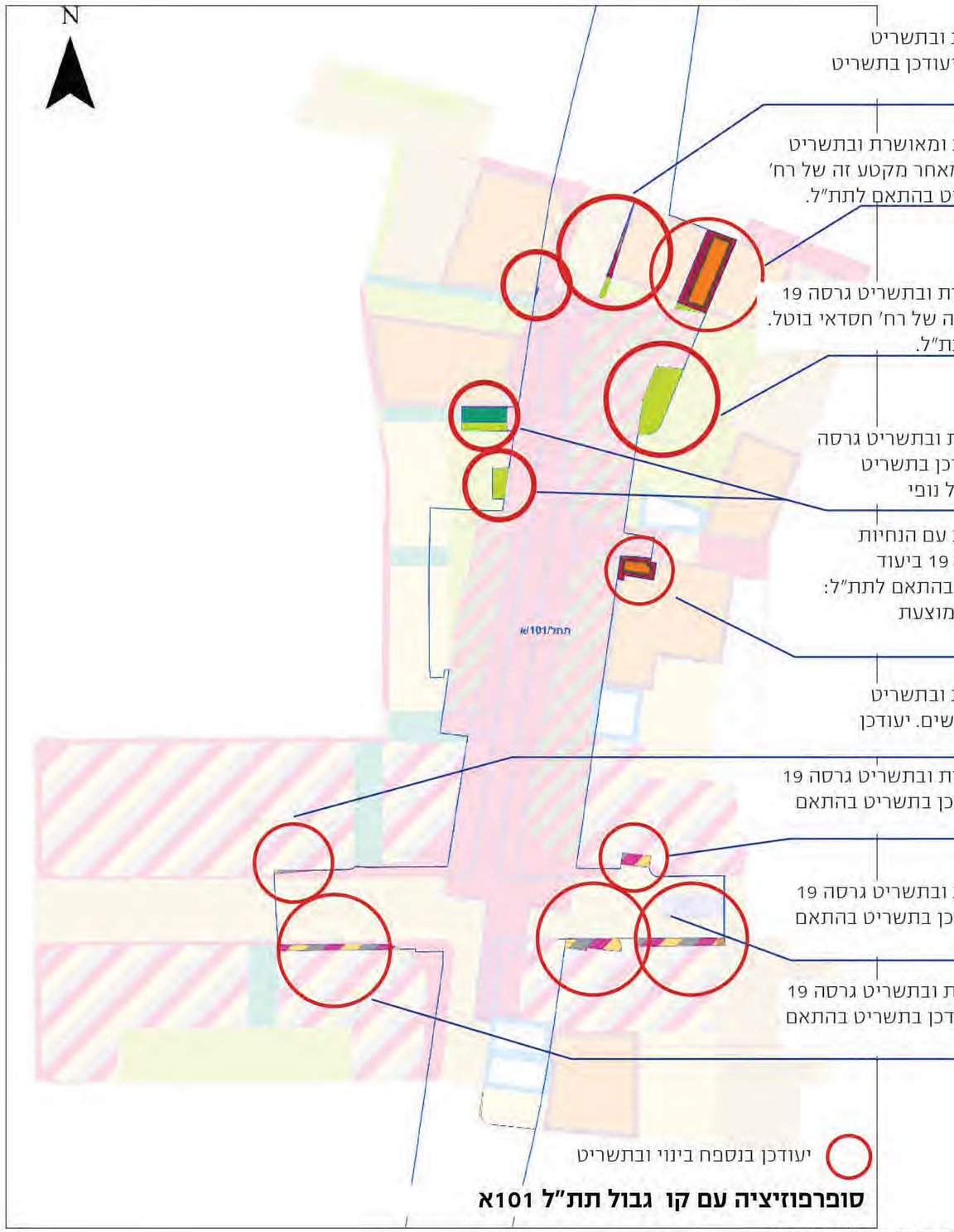
תשריט מצב מוצע סימון מקומות באי התאמה לתת"ל 101א



סופרפוזיציה עם קו גבול תת"ל 101א

נושאים פתוחים | תחום חפיפה עם תת"ל 101 א

נושא התאמות יעודי קרקע מהתת"ל לתכנית המוצעת



סופרפוזיציה עם קו גבול תת"ל 101א

תשריט תת"ל 101א

נושאים פתוחים | תחום חפיפה עם תת"ל 101 א

נושא התאמות יעודי קרקע מהתת"ל לתכנית המוצעת

מתחם 1

הבעיה: חוסר התאמה לתשריט התת"ל, שם מסומנת הרחבה של זכות הדרך.

פתרון : התאמת גבול תא שטח 201 לפי התת"ל והרחבת זכות הדרך.

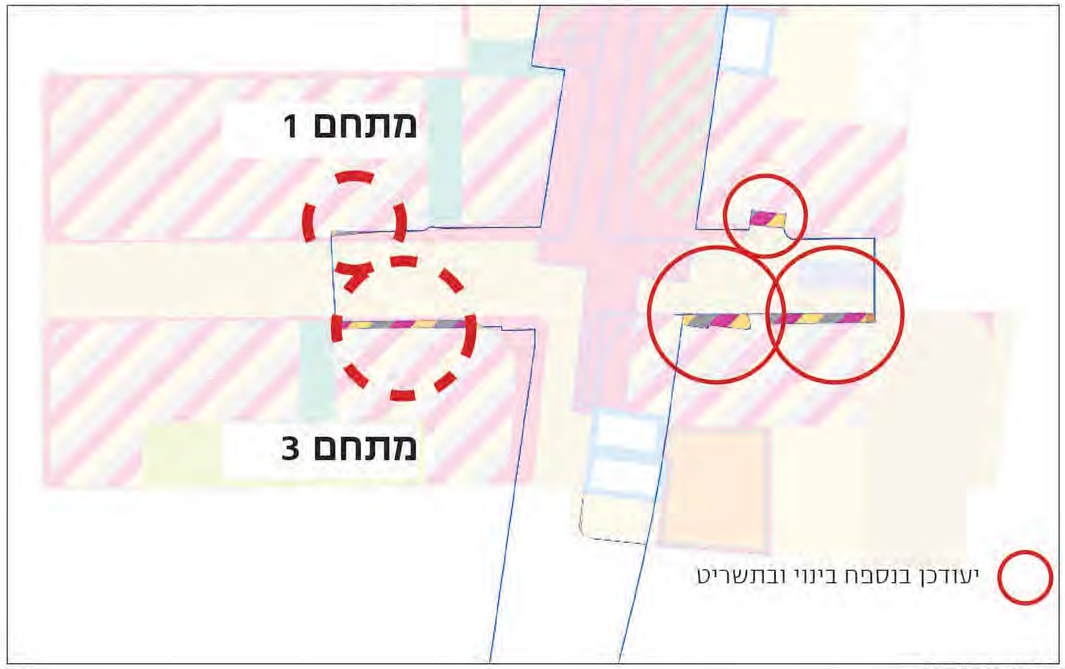
מתחם 3

הבעיה: חוסר התאמה לתשריט התת"ל, שם מסומנת הרחבה של זכות הדרך.

הפתרון: התאמת גבול תא שטח 204 לפי התת"ל.

תא שטח מגורים 204 גדל כלפי השצ"פ לטובת התכנות מרתפי חניה.

תא שטח 605 בתשריט הנוכחי 2.2 דונם. קטן ל-2 דונם.



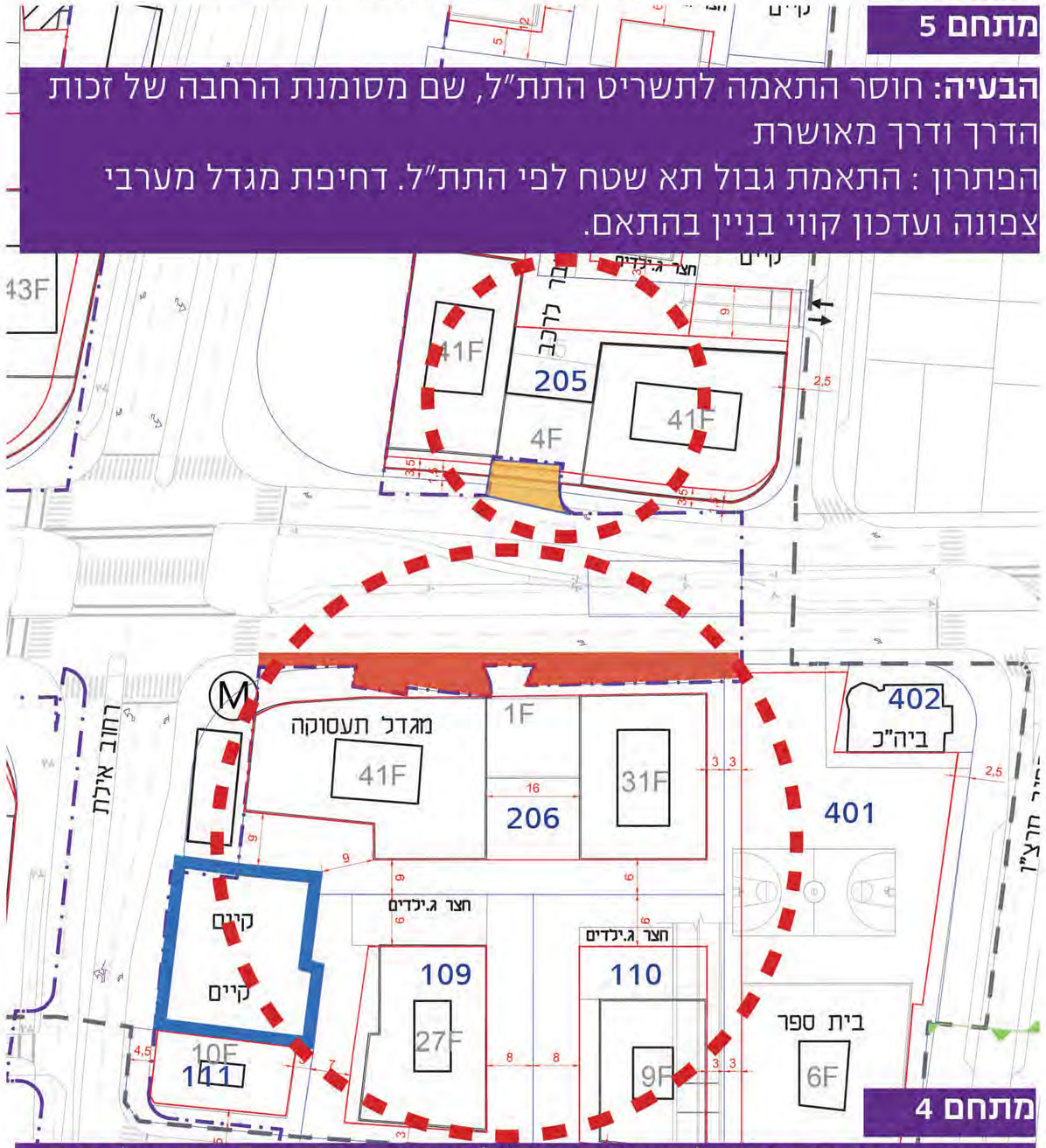
נושאים פתוחים | תחום חפיפה עם תת"ל 101 א

נושא התאמות יעודי קרקע מהתת"ל לתכנית המוצעת

מתחם 5

הבעיה: חוסר התאמה לתשריט התת"ל, שם מסומנת הרחבה של זכות הדרך ודרך מאושרת

הפתרון : התאמת גבול תא שטח לפי התת"ל. דחיפת מגדל מערבי צפונה ועדכון קווי בניין בהתאם.



מתחם 4

הבעיה: חוסר התאמה לתשריט התת"ל, שם מסומנת הרחבה של זכות הדרך.

הפתרון: התאמת גבול תא שטח וקוי בניין לפי התת"ל.

הזזת רצף מבנים שעל דב הוז דרומה עד גבול התת"ל.

נושאים פתוחים |תחום חפיפה עם תת"ל 101 א

נושא התאמות יעודי קרקע מהתת"ל לתכנית המוצעת

מתחם 5

הבעיה: בתת"ל מסומן חלק מתא שטח 102 כדרך מוצעת עם הנחיות מיוחדות.

הפתרון: הזזת מגדל דרומה עד גבול התת"ל.

עדכון תא שטח 102 וקווי בניין בהתאם.

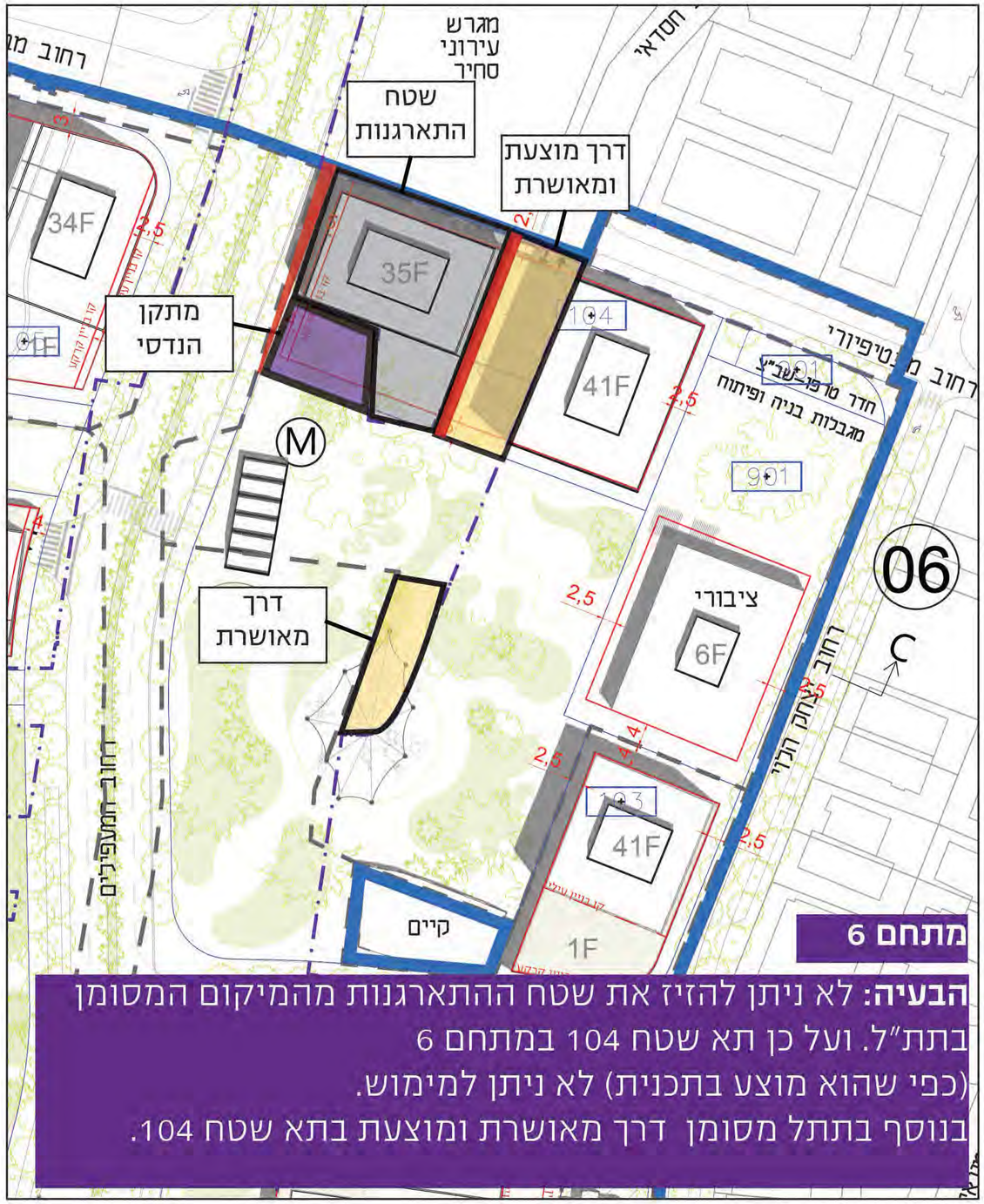
עדכון סימון יעוד קרקע בהתאמה לתת"ל כדרך מוצעת.

יש לאפשר תוספת קומה לטובת מימוש יח"ד בבינוי החדש.

תא השטח בהנחיות מיוחדות ב' יהיה בסימון תחבורה ומגורים.

נושאים פתוחים |שטחי התארגנות תת"ל 101 א

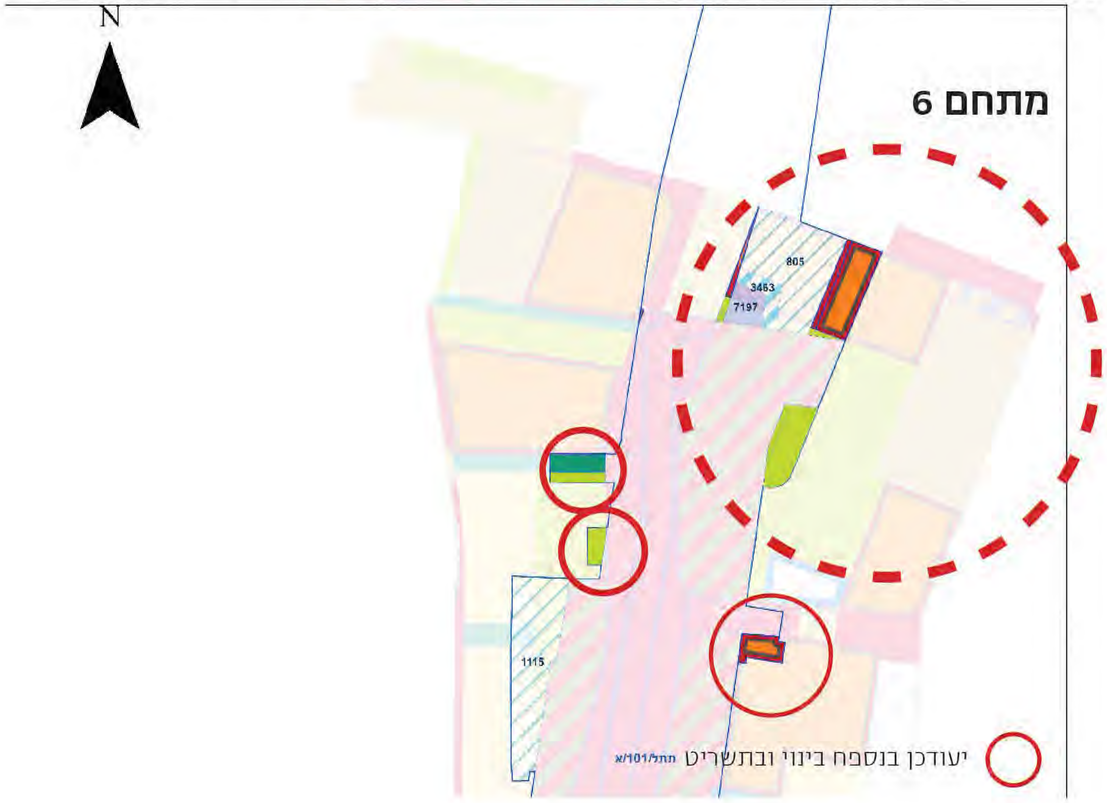
נושא התאמת שטחי התארגנות מהתת"ל לתכנית המוצעת



תכנון מוצע בתשריט הנוכחי גרסה 19

נושאים פתוחים | שטחי התארגנות תת"ל 101 א

נושא התאמת שטחי התארגנות מהתת"ל לתכנית המוצעת



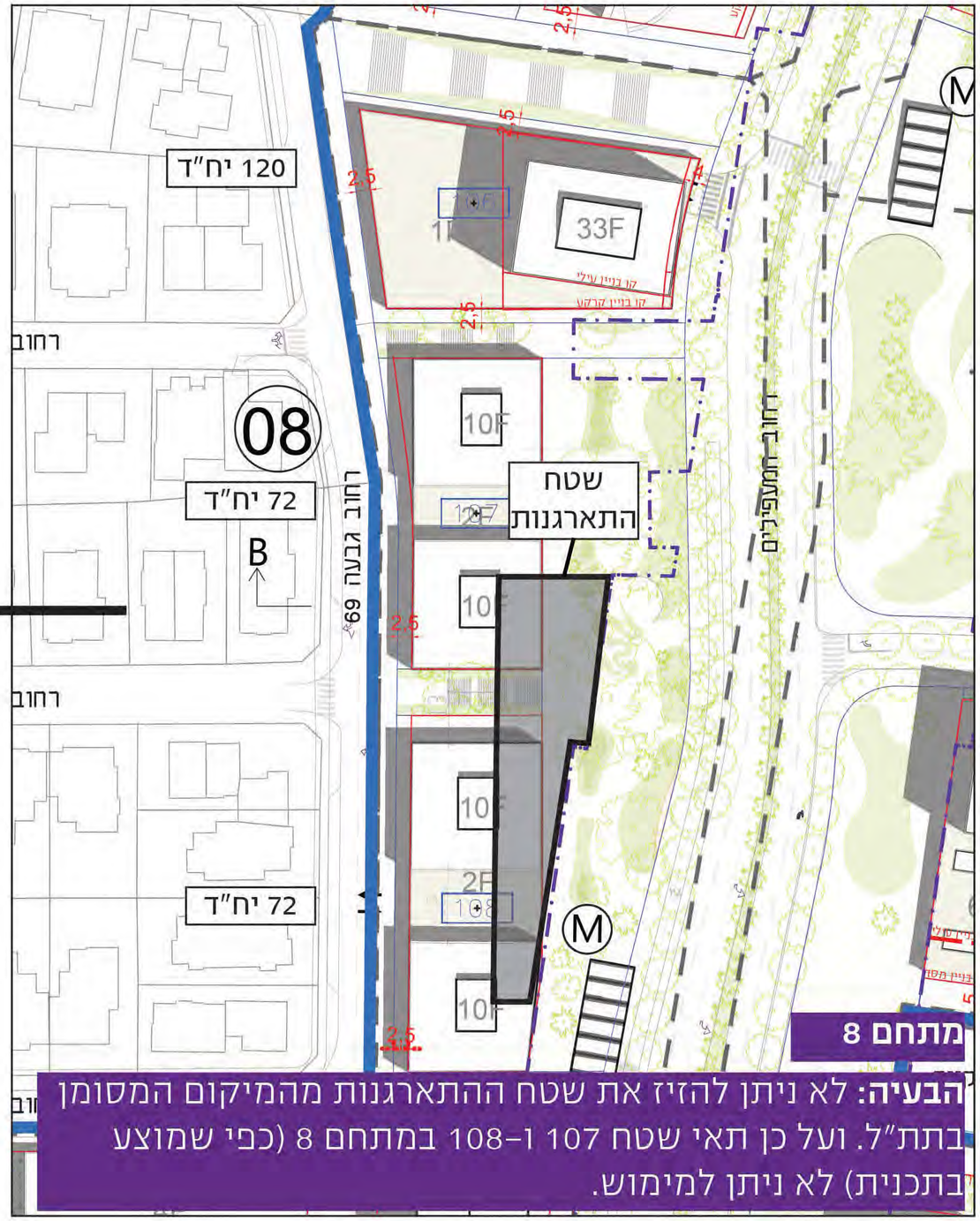
מתחם 6

הפתרון: החזרת שטח התארגנות למקומו לפי תת"ל 101א.
תבוצע הצרחה בין המגדל בתא שטח 104 לשב"צ.
שטח התארגנות יסומן כשטח שב"צ עתידי. גודל שטח השב"צ החדש הינו 0.91 דונם (קטן ב 1.36 דונם).
מקטע רחוב חסדאי יסומן כדרך בטיפול נופי.
רמפת כניסה תהיה מרח' יצחק הלוי.
המתקן ההנדסי יסומן בייעוד שצ"פ ומתקן הנדסי.

תכנון מוצע לאחר התאמה לשטחי התארגנות תת"ל 101א

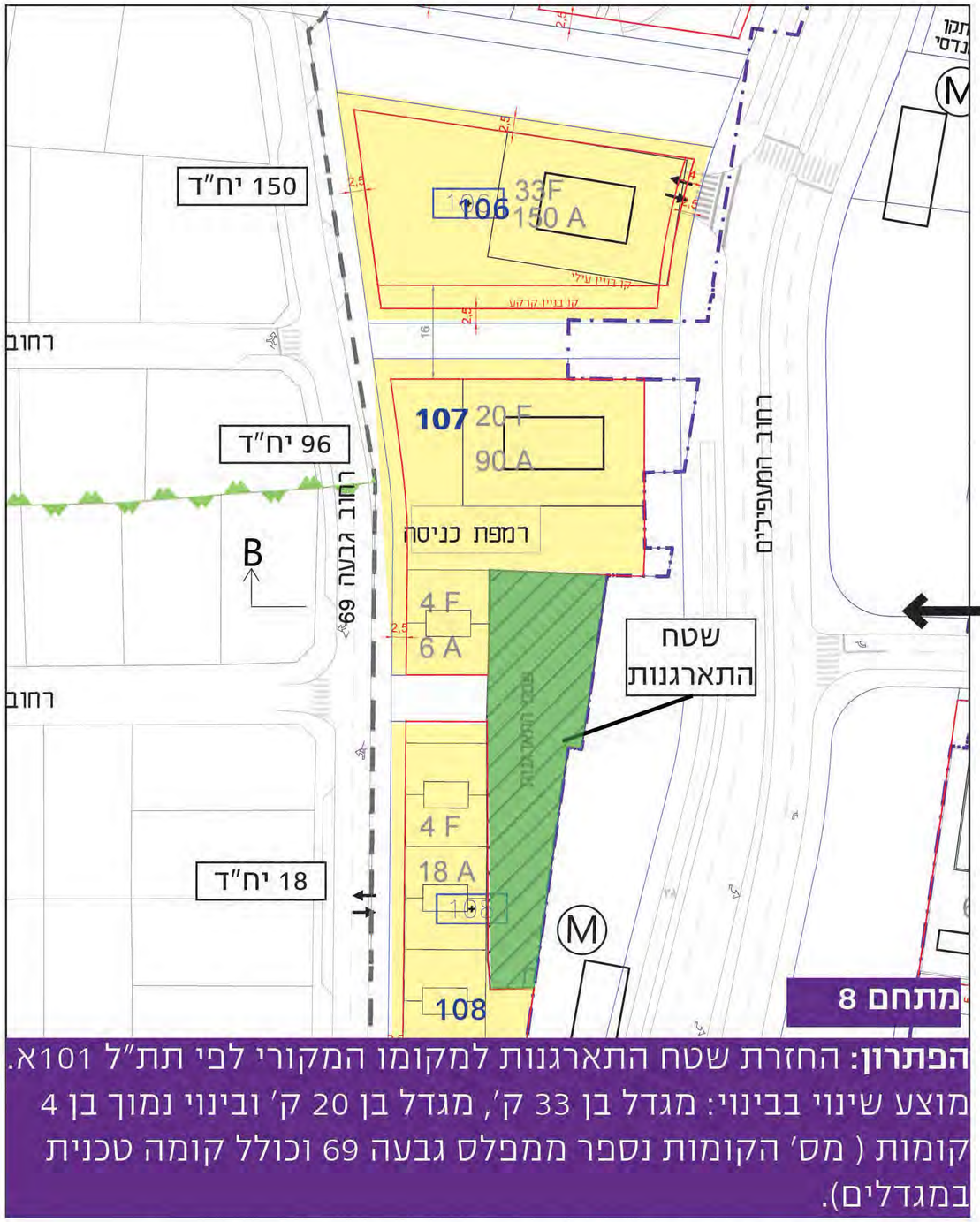
נושאים פתוחים | תחום חפיפה עם תת"ל 101 א

נושא התאמת שטחי התארגנות מהתת"ל לתכנית המוצעת



הבעיה: לא ניתן להזיז את שטח ההתארגנות מהמיקום המסומן בתת"ל. ועל כן תאי שטח 107 ו-108 במתחם 8 (כפי שמוצע בתכנית) לא ניתן למימוש.

תכנון מוצע בתשריט הנוכחי גרסה 19



הפתרון: החזרת שטח התארגנות למקומו המקורי לפי תת"ל 101א. מוצע שינוי בבינוי: מגדל בן 33 ק', מגדל בן 20 ק' ובינוי נמוך בן 4 קומות (מס' הקומות נספר ממפלס גבעה 69 וכולל קומה טכנית במגדלים).

תכנון מוצע לאחר התאמה לשטחי התארגנות תת"ל 101א

6.16	הוצאות הכנת תוכנית
	הוצאות עריכת התכנית כולל מדידה וטבלאות איזון יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה 69, סעיף קטן 12, בהתאם לשווי היחסי של מגרשיהם

סעיף 6.16 מתוך הוראות התכנית גרסה 23

לבקשת צוות התכנון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ערך שמאי התכנית בחינה באשר להשפעת ביטול סעיף 6.16 להוראות התכנית, אשר מחייב השתת הוצאות התכנית על יזמים ובעלי זכויות. להלן עיקרי מסקנות הבדיקה בנוגע לשיעור הרווחיות הצפוי במצב זה:

	רווח מחושב	חישוב חלק יחסי		גריעת החזר הוצאות	
מתחם מימוש	רווח מחושב כולל העמסת עלות הכנת התב"ע	מס' יח"ד	שיעור העמסה	עלות הקמת התב"ע ₪	רווח מחושב לאחר הפחתת עלות הכנת התב"ע
1	18.11%	681	21.17%	1,125,261	18.23%
2	15.11%	405	12.59%	669,208	15.24%
3	11.18%	225	6.99%	371,782	11.30%
4	21.66%	273	8.49%	451,096	21.74%
5	18.37%	863	26.83%	1,425,991	18.50%
6	19.64%	328	10.20%	541,976	19.79%
7	19.14%	156	4.85%	257,769	19.28%

נושא דיורית

האם להכליל במסגרת התכנית אפשרות לדיוריות בדירות גדולות?

דיורית (הגדרה) – " חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:

1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר.
2. הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארחת, לרבות ממ"ד, חניה וכו'.
3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור.

בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין

עמדת הוותמ"ל:

לפי מדיניות הותמ"ל, חשוב וראוי להגדיר דיוריות בתכנית וכרגע התכנית אינה מאפשרת זאת.
לדוגמא: "דירות ששטחן 120 מ"ר ומעלה אבל בהיקף שלא יעלה על 25% מתוכן".

עמדת הרשות המקומית:

מתנגדים להעמסה נוספת שאינה מאפשרת לנו ניהול מושכל של המענים הציבוריים הנדרשים בתכנית:

- צפיפות התכנית הינה של כ- 80 יח"ד לדונם.
- אחוז גדול מסך יח"ד בתכנית צפויות להיות דירות קטנות ועם זאת, אין מגבלה אמיתית לדירות מעל 120 מ"ר מה שעלול לגרום למצב שהיזם ינסה לתכנן כמות מאוד גדולה של דירות גדולות כדי לאפשר מקס' פוטנציאל לדיוריות. אציין כי 25% מסך יחידות מעל 120 מ"ר במסגרת של תכנית בסדר גודל כזה משמעותם כמות מאוד משמעותית של יח"ד נוספות פוטנציאליות ללא שליטה של הרשות במענים.
- היצע הדירות הקטנות אמנם מאפשר תמהיל מגוון וכן הזדמנויות לשלב סוגי אוכלוסייה שונים במתחם, אך מייצר ביקוש גבוה לצרכי ציבור שונים ודורש מהעיר לספק מענה לכמות אוכלוסיה גדולה.
- הפרוגרמה המוצעת בתכנית נשענת ברובה על שטחים ציבוריים בתחום התכנית אך לאחר בדיקות מקיפות נמצא כי צפויות השלמות נדרשות מחוץ לתחומי הקו הכחול. ככל ותתווסף אפשרות להקמת דיוריות בתחום התכנית אזי למעשה תתווסף כמות יח"ד משמעותית להעמסה המוצעת וכך ידרשו השלמה של שטחי ציבור ותשתיות נוספים שאין אפשרות ריאלית לשלב בתחום התכנית.

למעשה העמסה כזו צפויה להכביד על השכונות מחוץ לתחומי הקו הכחול הן בהיבט של צרכי הציבור והן בהיבט של עומסי התנועה והתשתיות.

תמהיל יח"ד מוצע - כלל התכנית			
גודל יח"ד מ"ר	כמות חדרים	אחוז	
55	קטנה מאוד 1-2	20%	חובה בתכנית 20% יחידות דיור קטנות מאוד עד 55 מ"ר
80	קטנה 3 חדרים	25%	
103	בינונית 4 חדרים	35%	
125	גדולה 4-5 חדרים	15%	
150	גדולה מאוד +5 חדרים	5%	
סה"כ		**100%**	

- **דיור מכליל – 40% מיח"ד בתכנית יהיו דיור מכליל:** " דיור מיוחד כדוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים וכן דירות בשטח של 30 עד 55 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות.
בנוסף, דירות ללא חניה ומגורים להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה."

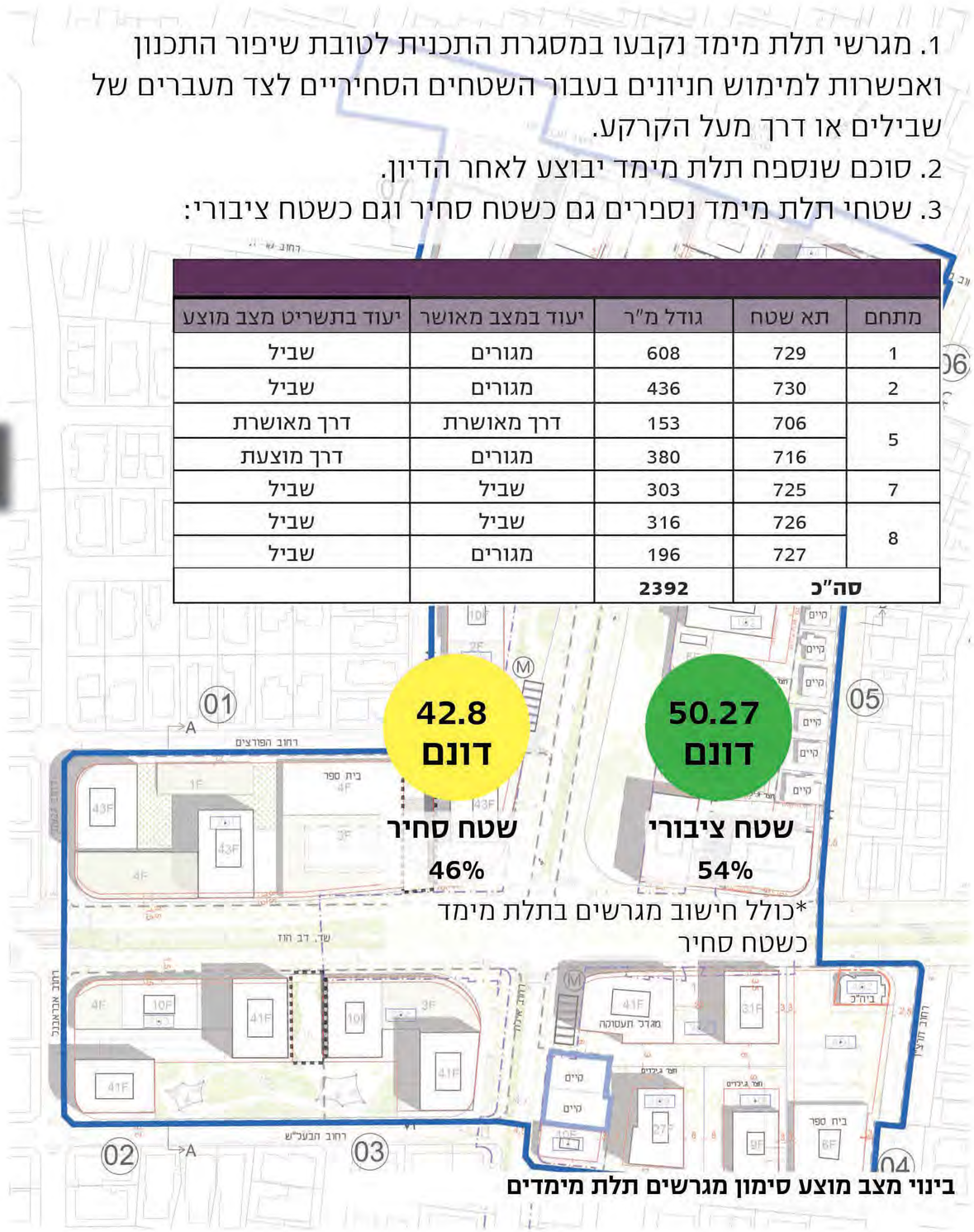
גודל ממוצע פלדלת כללי בתכנית – 93 מ"ר

מתחם	ממוצע גודל יח"ד פלדלת	אחוז יח"ד מתוך כלל יח"ד בתכנית
1	105	21%
2, 5, 7, 8	93	53%
3	90	7%
4, 6	95	19%
סה"כ		**100%**

נושאים פתוחים | רישום תלת מימדי

1. מגרשי תלת מימד נקבעו במסגרת התכנית לטובת שיפור התכנון ואפשרות למימוש חניונים בעבור השטחים הסחיריים לצד מעברים של שבילים או דרך מעל הקרקע.
2. סוכם שנספח תלת מימד יבוצע לאחר הדיון.
3. שטחי תלת מימד נספרים גם כשטח סחיר וגם כשטח ציבורי:

מתחם	תא שטח	גודל מ"ר	יעוד במצב מאושר	יעוד בתשריט מצב מוצע
1	729	608	מגורים	שביל
2	730	436	מגורים	שביל
5	706	153	דרך מאושרת	דרך מאושרת
	716	380	מגורים	דרך מוצעת
7	725	303	שביל	שביל
8	726	316	שביל	שביל
	727	196	מגורים	שביל
סה"כ		**2392**		



בינוי מצב מוצע סימון מגרשים תלת מימדים

תשריט מצב מוצע סימון מגרשים תלת מימדים

פערים בנתונים כמותיים בין נספחי חברה ופרוגרמה והוראות התכנית מצב נכנס

עלו פערים בנתוני כמות יח"ד במצב הנכנס, על כן יש לתקן את המסכמים לפי הנתונים הנ"ל:

הנתונים הללו מבוססים על ניתוח מצב קיים מעמיק שערכו שמאי התכנית על בסיס מס' מקורות: היתרי בנייה, נתוני ארנונה, נסחי טאבו, פנקס זכויות וכו'.

טבלה 47: מצב נכנס

נתונים כמותיים - מצב נכנס	
נספח	יח"ד מצב נכנס
נספח הוראות התכנית - גרסה 23	1,069
נספח פרוגרמה	1,014
נספח תסקיר חברתי	1,014
עדכון לאחר הדיון	962

נושאים פתוחים | התאמות לתמ"א 70

גמישות צלע ברוק

על מנת לאפשר מעבר בין צלע בלוק אחד למשנהו כחלק מרשת ההליכה והרכיבה.

- גודל צלע בלוק שיקבע בתכנית לא יעלה על 100 מ'.
- בתכניות בתחום מרחב הליבה, גודל צלע בלוק לא יעלה על 50 מ'.

<u>מתוקף סעיף גמישות הוועדה לאפשר אורך צלע יותר מ 50 מ' במתחמים הבאים:</u>

- מתחם 3
- מתחם 6
- מתחם 8

במתחם 4 יוצר מעבר בזיקת הנאה ובכך צלע הבלוק יקטן

מקרא:

- זכות מעבר
- גבול תכנית תמ"ל 2045
- מרחב הליבה
- שטחי הליבה שאנם חופפים עם התכנית

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

שקף תקני חניה

בתחום הקו הכחול של מרחב מטרו דב הוז, נקבע כי:
<u>תחנת אילת/דב הוז תחנה מס' 22 (דרגת רח"ק B)</u>
טבעת ראשונה רח"ק 6.
טבעת שניה רח"ק 4

<u>איפיון מרחבי:</u> רובעי

אופי מרחב התחנה: מרחב עירוני מוטה מטרו
- אזור מוטה מגורים
- 15% – 20% שימושי מסחר ותעסוקה בטבעת הראשונה
- 5% – 10% שימושי מסחר ותעסוקה בטבעת השניה

תקן חניה תואם לתמ"א 70:
מדד נגישות 4
0.3–0.6 למגורים
1:600–1:360 לתעסוקה
1:250–1:150 למסחר

תקן חניה לאופניים יותאם לתמ"א 70

דיור מכליל

דיור מכליל דיור מיוחד כדוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים וכן דירות בשטח של 30 עד 55 מ״ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות.

מתוך הוראות התכנית תמ"א 35

דיור מכליל דיור מיוחד כדוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים וכן דירות בשטח של 30 עד 55 מ״ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות. בנוסף, דירות ללא חניה ומגורים להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה.

מתוך הוראות התכנית תמל/ 2045

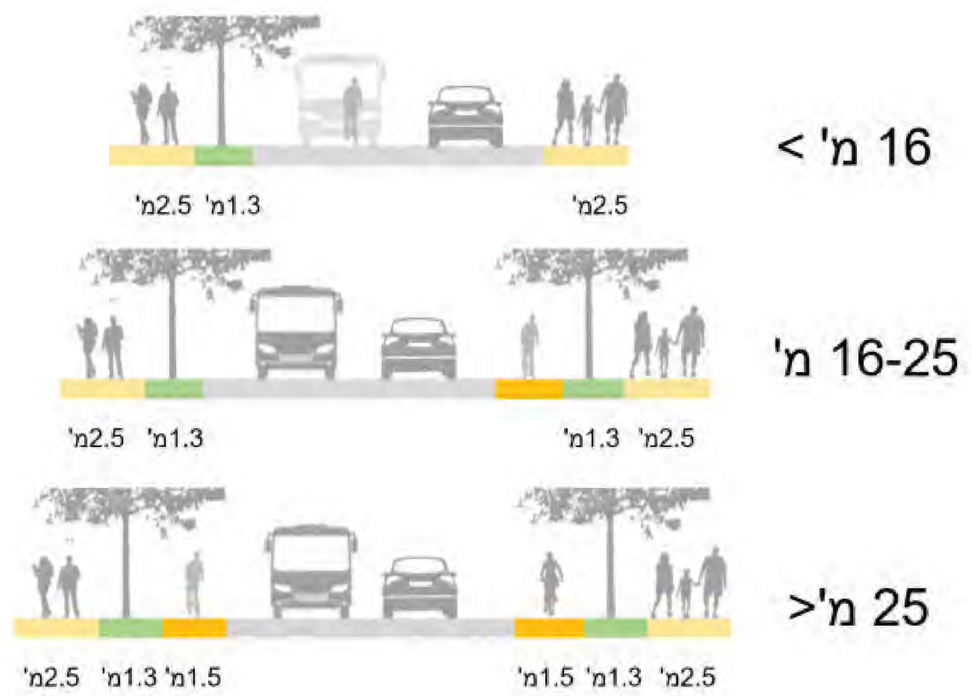
תכנית דב הוז מחייבת ב-40% דיור מכליל כהגדרתה בתכנית.
במסגרת הבדיקות הכלכליות נלקחו בחישוב:
1. 20% דירות מיקרו עד 55 מ"ר.
2. 20% דירות בתקן חניה אפס.

בבדיקה עלה כי דיור להשכרה ודיור במחיר מפוחת לא עומד בכלכליות אך הוחלט להשאיר לטובת גמישות בעתיד במידה והתנאים הכלכליים יבשילו.

חתכי רחוב

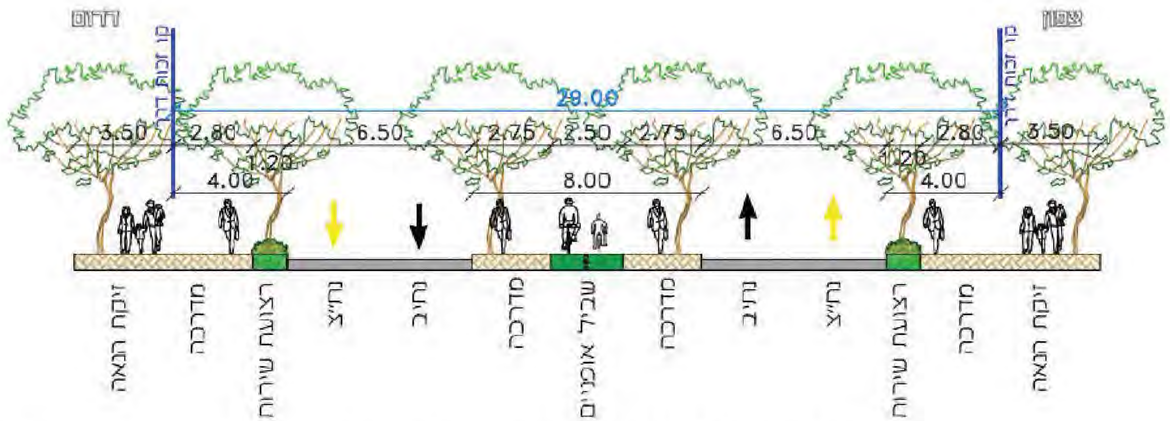
במסגרת התאמה לתמ"א 70 התכנית מציעה שביל אחוד של 2.5 מ' דו כיווני במקום שני שבילים משני צדי זכות הדרך יתוכן.

עקרומות חתכים טיפוסיים לפי תמ"א 70

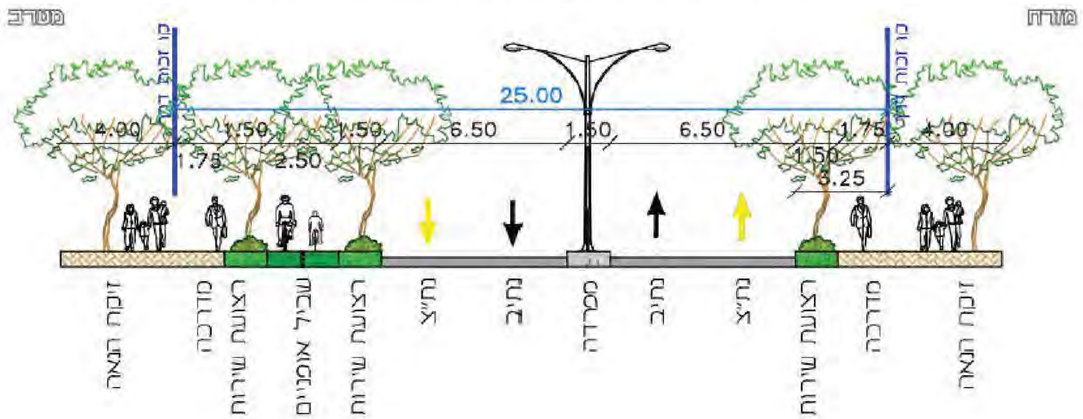


איור 11 : תרשים סכמתי של חלוקת התנועות השונות בחתך הרחוב

חתך טיפוסי שד' דב הוז מצב מוצע



חתך טיפוסי רח' המעפילים מצב מוצע



נושאים פתוחים | התאמות לתמ"א 70

פרוגרמה

התכנית מציעה 2 בתי ספר בגבול התכנית:

1. בית ספר בשטח חום
18 כיתות
תא שטח 401 במתחם 4
גודל: 3.11 דונם (קטן מדגם C = 3.6 דונם)

2. בית ספר ברצפות לצרכי ציבור
קומפקטי – 12 כיתות
תא שטח 201 במתחם 1 ביעוד עירוב שימושים
גודל: 3.11 דונם (קטן מדגם C דונם)

מתחם 1
בית ספר קומפקטי
12 כיתות

מתחם 4
בית ספר בשטח
חום 18 כיתות

סימון בית ספר

תשריט מצב מוצע תמל/ 2045
תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

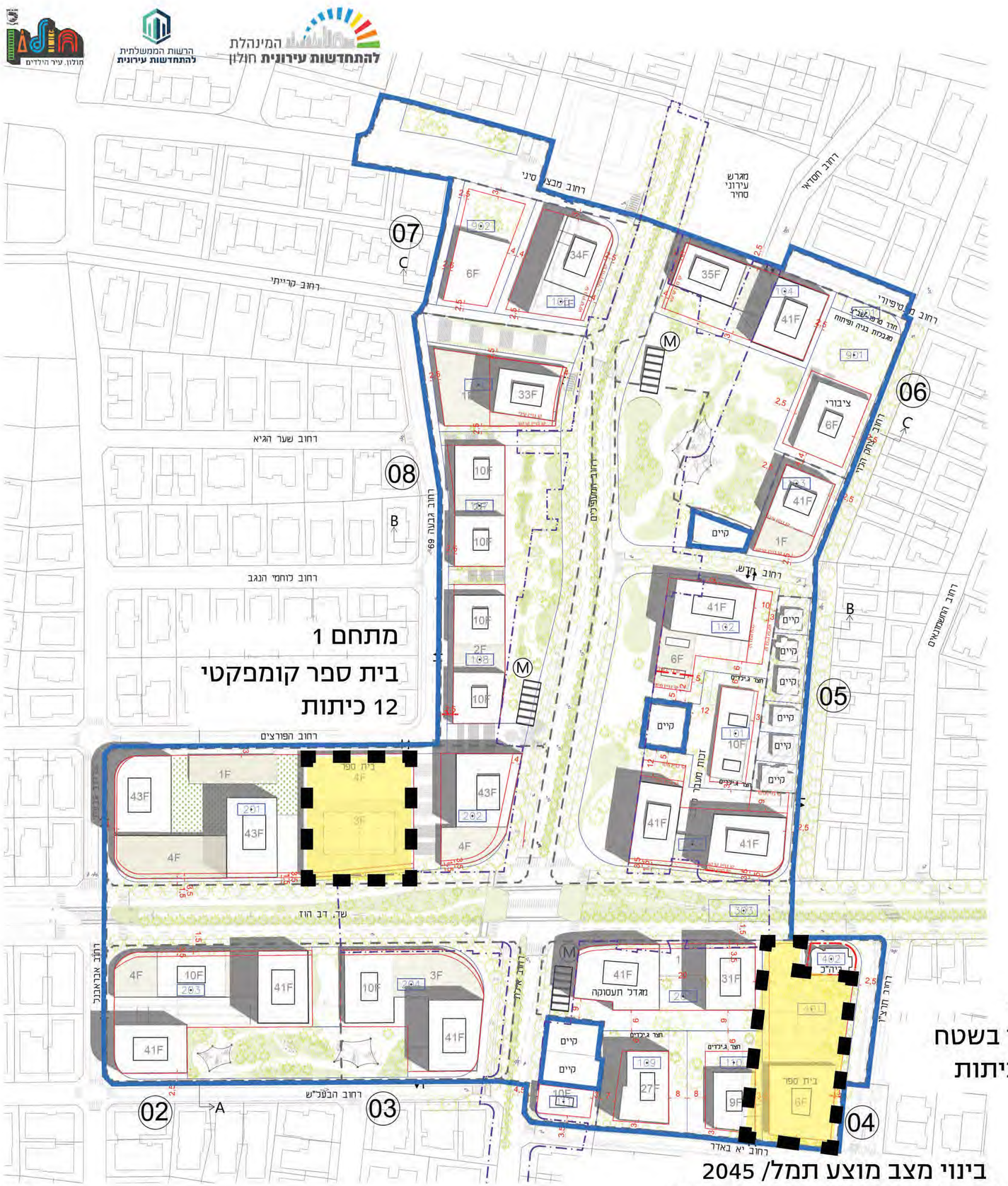
נושאים פתוחים | התאמות לתמ"א 70

פרוגרמה

התכנית מציעה 2 בתי ספר בגבול התכנית:

1. בית ספר בשטח חום
18 כיתות
תא שטח 401 במתחם 4
גודל: 3.11 דונם (קטן מדגם C = 3.6 דונם)

2. בית ספר ברצפות לצרכי ציבור
קומפקטי – 12 כיתות
תא שטח 201 במתחם 1 ביעוד עירוב שימושים
גודל: 3.11 דונם (קטן מדגם C דונם)



בינוי מצב מוצע תמל/ 2045
תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

סימון בית ספר

משרד החקלאות וביטחון המזון | אגף יער ואילנות

13 מרץ 2025

לכבוד: ד"ר רקפת הדר גבאי

הנדון: חוו"ד לסקר עצים תמל /2045- התחדשות עירונית דב הוז

להלן המסמכים שהתקבלו להתייחסות ביום 10.3.25:

1. סקר עצים בוגרים, נערך ע"י רקפת הדר גבאי, מתאריך 6.2.25
2. תשריט עצים, על רקע מדידה קיים
3. תשריט מצב מוצע 23.2.25
4. מסמך הוראות תכנית הפקת מבא"ת מיום 11.12.24
5. נספח בינוי ונספח תנועה 27.1.25

כללית :

תכנית התחדשות עירונית בשטח כ-92 דונם בצפון מערב העיר חולון כוללת שני צירים מרכזיים: שד' דב הוז ורחוב מעפילים בו ישנו תכנון לתחנת מטרו. התכנית כוללת הריסת מבנים בני 2-8 קומות והחלפתם במגדלים בני 10 עד 40 קומות בהם כ- 3,000 יח"ד ובנוסף שטחי מסחר ותעסוקה ומרחבים ציבוריים.

הסקר כולל סה"כ 197 עצים בוגרים, מתוכם 148 יועדו לשימור, 2 עצים להעתקה ו- 47 עצים לכריתה.

הערות:

1. לא ניתן להתייחס לתשריט סקר העצים שהוגש ע"ג מפת מדידה קיים בלבד. חוות הדעת הפרטנית לשלב זה על בסיס נספח תנועה, חלק ממספרי העצים מוסתרים ולכן ההתייחסות הינה חלקית.
2. תשריט העצים יוגש ע"ג מדידה קיים, תכנון מוצע עם כל המידע כפי שמופיע בתשריט ייעודי קרקע, תאי שטח, קווי בניין, גבולות מרתפים, ייעודי קרקע. לעדכן.

פרטנית:

מס העץ	מין העץ	קוטר גזע	ערביות	שינוי נדרש
145	פנסית דו נוצתית	30	17	בתחום דרך מוצעת, רוחב מדרכה בדופן הבינוי יכולה להתרחב יחד עם שביל אופניים ע"ח דופן מדרכה שניה ולשלב את העץ הציבורי המשמעותי הזה. בעת לשימור יבחן לעת הסדרי תנועה.
כל העצים הערביים לאורך רחובות קיימים ישולבו לשימור תוך נסיגת מרתפים. לעדכן את הסקר.				
				הסקר יעבור בקרה לאחר עדכון ההערות שלעיל והגשת תשריט מאפשר התייחסות.

סקר העצים אינו מאושר.

בברכה,
מיכל מזוז

הקריה החקלאית, ראשון לציון | טל. 03-9485510 | michalma@moag.gov.il | www.moag.gov.il

תודה!