



30/10/2019
מעודכן לתאריך: 28/06/2020
2019-136-780

07/06/2021
לאשר את התוכנית
31/08/2021
תאריך

הנדון: תוכנית מס' 505-0648873 ח/638 מתחם דבורה ברטונוב – חולון
תקציר מילולי - תיאור הפרוייקט וסביבתו

1. תיאור כללי של הפרוייקט:

- 1.1. מטרת התכנית הינה ניצול מירבי של השטח בהתאמה לבינוי הקיים בסביבה הקרובה ולצרכים השכונתיים ע"י הקמת מבנה מגורים עם חזית מסחרית וש"צ.
- 1.2. התכנית הינה תכנית "נקודתית" בה מתוכננים 75 יח"ד, 700 מ"ר מסחר ו-5,000 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור. כל השטחים הינם שטחים עיקריים.
- 1.3. לצורך הכנת נספח החנייה ולשם חישוב ביקוש החנייה, בתיאום עם העיריה, נבחנו כדוגמא (לא מחייבת) השימושים הציבוריים הבאים: כ-2,000 מ"ר למשרדי עירייה, כ-2,000 מ"ר למועדון שכונתי וכ-6 גני ילדים/מעונות.
- 1.4. התכנית מציגה שני תאי שטח, האחד פרטי והשני ציבור / עירוני. חישוב ביקוש החנייה ותכנון מרתפי החנייה נעשו לכל תא שטח בנפרד.
- 1.5. מיקום התכנית והרחובות הגובלים לה:
 - 1.5.1. התכנית נמצאת בשכונת פנחס איילון המאופיינת בבנייה רוויה.
 - 1.5.2. מיקום התכנית הינו בפינת הרחובות דבורה ברטונוב ונעמי שמר. בפינה הדרום מזרחית של צומת הרחובות.
 - 1.5.3. רח' נעמי שמר – מצפון לתכנית, רחוב מקומי דו-סטרי ברוחב של 16.0, נתיב נסיעה לכל כיוון וחנייה מקבילה משני צידיו. התכנית מרחיבה את זכות הדרך ב-1.0 מ' ומאפשרת זיקת מעבר להולכי רגל ברוחב של 2.0 מ' נוספים.
 - 1.5.4. רח' דבורה ברטונוב – ממערב לתכנית, רחוב מקומי המתחבר ישירות לשד' מנחם בגין ומהווה גישה לרחובות הסמוכים. רחוב ברוחב של 26.0, דו סטרי עם נתיב נסיעה לכל כיוון, מדרכה וחניות משני צידיו. התכנית מרחיבה את זכות הדרך ב-1.0 מ' ומאפשרת זיקת מעבר ברוחב של 2.0 מ' נוספים.
 - 1.5.5. מדרום קיימת דרך ללא מוצא, ללא שם. דרך זו מהווה גישה למגרש זה ולמגרשים הסמוכים. רוחב הדרך הינו 10.0 מ'.
 - 1.5.6. ממזרח קיים שצ"פ.
 - 1.5.7. מדרום למתחם, ללא גישה ישירה, שד' מנחם בגין, רחוב מאסף.
 - 1.5.8. ממזרח למתחם, ללא גישה ישירה, ראובן ברקת, רחוב מאסף בו מתוכנן הקו הירוק של הרכבת הקלה. המתחם נמצא בתחום 300 מ' מציר המתע"ן.

1.6. תיאור הפרוייקט לפי פרוגרמת שימושים מוצעים:

יח' מדידה	תא שטח			שימושים
	סה"כ	2	1	
יח"ד	75	-	75	יח"ד
מ"ר	700	-	700	מסחר
מ"ר	2,000 (*)	2,000 (*)	-	משרדי עירייה
כיתות	6 (*)	6 (*)	-	גני ילדים / מעונות
מ"ר	2,000 (*)	2,000 (*)	-	מועדון שכונתי
מ"ר	12,925	5,000	7,925	סה"כ

(*) כאמור בסעיף 1.3. לעיל מדובר על פירוט שימושים אפשרי כפי שהתקבל מהעירייה.





2. הצגת מדיניות תחבורתית מוצעת :

- 2.1. כאמור, מדובר בפרוייקט נקודתי אשר אינו משפיע על המרחב התנועתי ואינו מציע שינויים בהסדרי התנועה הקיימים/המתוכננים באזור הפרוייקט. למעט הסדרת הרחוב ללא מוצא אשר משרת את המגרשים הסמוכים.
- 2.2. כאמור, הפרוייקט נמצא בתחום של 300 מ' מציר מתע"ן ותקני החנייה נלקחו בהתאם. לדוגמא, תקן החנייה למגורים הינו 1.0 מקומות חנייה לכל יח"ד.
- 2.3. כמו כן, בהתאם לתכנית האב לתחבורה ולתכנית המתאר מתוכננים בסמוך למתחם שבילי אופניים, הן בתחום זכות הדרך והן בשצ"פים הסמוכים. בהתאם לתכנית המתאר, בנספח התנועה מוצג חתך של רחוב דבורה ברטונוב עם אפשרות להסדרת שביל אופניים.
- 2.4. הגישה הינה מרחוב ללא מוצא המשרת מספר מגרשים סמוכים. הגישה לשני המתחמים תוכננה כגישה משותפת מתחומי המגרש הפרטי.



3. אזור התייחסות :

- 3.1. מכיוון שמדובר בפרוייקט נקודתי אזור התייחסות מצומצם.
- 3.2. מבחינת תחבורה ציבורית לא מוצע לערוך שינויים / עדכונים / שיפורים במערך התחבורה הציבורית.
- 3.3. מרחקי ההליכה מהפרוייקט לתחנות האוטובוס הינם: כ-160 מ' לתחנה קיימת לכיוון מזרח וכ-200 מ' לתחנה קיימת לכיוון מערב.



4. תיאור התאמת התכנון לבדיקות שנערכו :

4. מכיוון שמדובר בפרוייקט בהיקף קטן מאוד לא נערכו בדיקות תחבורתיות פרטניות.

