



ח/מק/233 - התחדשות עירונית התותחנים 1-7
תכנית מס' 505-1169796



נספח פרוגרמתי

28 אוגוסט 2023





טובי כהן

כלים לקבלת החלטות פיתוח

ח/מק/233 - התחדשות עירונית התותחנים 1-7

תכנית מס' 505-1169796

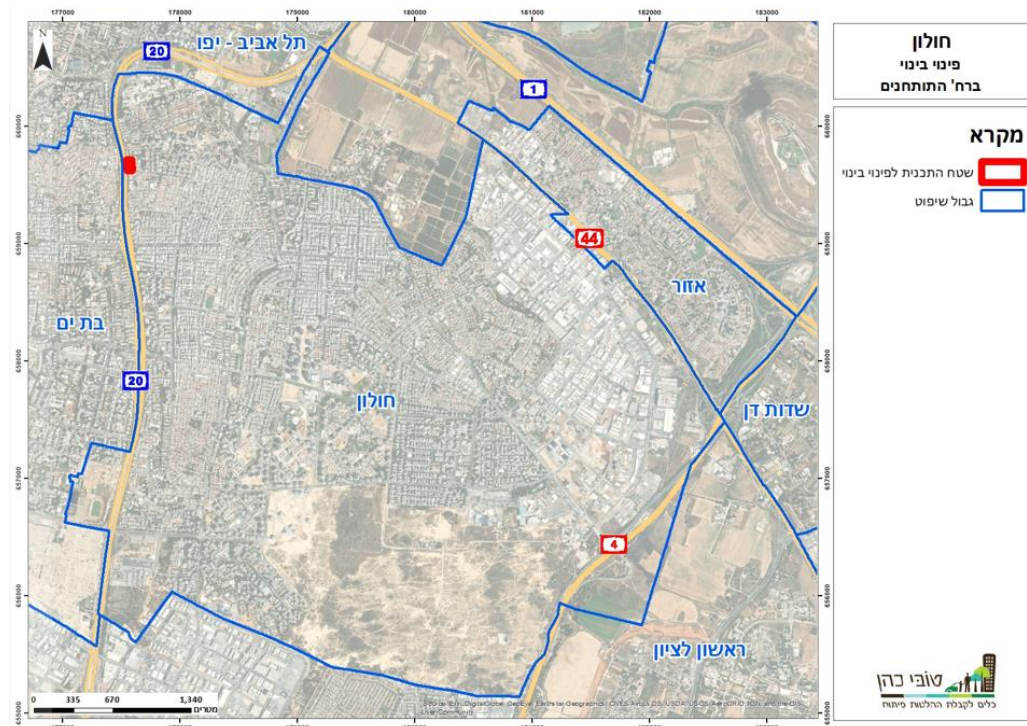
נספח פרוגרמתי

תוכן עניינים

1. מבוא.....2
2. נקודת המוצא לתכנון-תוכניות חלות ומנחות.....3
- 2.1 תוכנית התחדשות עירונית תל גיבורים 505-0338814 (אושרה 2021).....3
- 2.2 תוכניות כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה 505-0464347 (הופקדה להתנגדויות 2022).....4
3. גישת הפרוגרמה המוצעת.....5
4. חולון, אזור סטטיסטי 626 במתחם תל גיבורים - מאפייני האוכלוסייה, גודל משק בית ושיעור שנתון.....5
- 4.1 תחזית האוכלוסייה וגודל השנתון במתחם התכנון.....5
5. שירותי הציבור הנדרשים.....6
- 5.1 מענים לפרוגרמה נורמטיבית למבני ציבור.....6
- 5.2 המענים לטביעת הרגל הציבורית.....6
- 5.3 שטחים ציבוריים פתוחים.....7
6. סיכום ומסקנות.....10

1. מבוא

העיר חולון מונה כיום קרוב ל- 200,000 תושבים. העיר שוכנת בגוש דן במרכז הארץ, דרומית-מזרחית לתל אביב ומזרחית לבת ים. כביש 20, האיילון, מהווה את הגבול המערבי של חולון. נספח זה מתייחס להליך פינוי בינוי בשכונת תל גיבורים, הממוקמת בצפון מערב העיר, סמוך לדרך 20, כמפורט באיור 1.



איור 1: מיקום התכנית - Govmap.co.il

גבולות תא השטח בתוכנית זו:

רחוב הבנים מדרום, רחוב התוחננים ממזרח, מגרש שטח ציבורי פתוח מצפון ונתיבי איילון ממערב. בתחום התוכנית קיים כיום אזור מגורים הכולל ארבעה מבני מגורים בני שלוש קומות ואת החלק הדרומי של רחוב התוחננים. ראה להלן איור מס' 2 (שטח התוכנית מסומן בקו אדום מרוסק).

איור מס' 2: מבנים קיימים במתחם התוכנית.





מהות התוכנית:

התוכנית שבנדון היא תוכנית להתחדשות עירונית, במתכונת "פינוי-בינוי" בשטח כולל של כ-5.2 דונם. התוכנית מציעה לפנות את מבני המגורים הקיימים ובמקומם לבנות מתחם הכולל שטחי מסחר ותעסוקה, שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושני מגדלי מגורים בני 36 קומות. בסה"כ הבנייה תעמוד על 40 קומות. סה"כ מתוכננות במתחם 316 יח"ד לעומת 74 יח"ד כיום. בנוסף, מציעה התוכנית להסיט את תוואי רחוב התוחננים לצידו המערבי של המתחם, בסמוך לנתיבי איילון, כך שציר התוחננים הנוכחי יוכל לשמש כשטח ציבורי פתוח.



מטרת העבודה המוצגת:

לבחון את השלכותיה של התוכנית על כושר הנשיאה של התשתיות הציבוריות בתחומה: מבני ציבור ושטחים פתוחים.

2. נקודת המוצא לתכנון-תוכניות חלות ומנחות

2.1 תוכנית התחדשות עירונית תל גיבורים 505-0338814 (אושרה 2021)

1. התוכנית נערכה על מנת לתת מענה לתוספת של 4,000 יח"ד בכ-40 מתחמי התחדשות עירונית. יחד עם זאת, פרוגרמת מבני הציבור של התוכנית מתייחסת לעיתוי ושיעורי המימוש, ולפיכך היא מציעה לבחון מחדש את הצרכים לאחר מימושה של תוספת בת 2,000 יח"ד לשכונה.

2. מטרת התוכנית היא ליצור מענה לאיכות החיים בשכונה המתחדשת, בין השאר ע"י הוספה וטיפול בשטחים ציבוריים פתוחים והקמה ועיבוי בנייני ציבור תוך בחינה כוללנית של שכונת תל גיבורים. לפיכך, מסמנת התוכנית את השטחים הציבוריים הפתוחים בתחומה וכן היא קובעת הנחיות מפורטות בכל מתחם הנוגעות להיקף הקרקע המינימלי הנדרש בו לשצ"פ.

3. תוכנית תל גיבורים מיעדת את שטח התוכנית שלפנינו למגורים עם הנחיות מיוחדות (נקרא גם מתחם לעידוד פינוי בינוי בנספח הבינוי). שטח התוכנית מהווה חלק ממתחם 14 בנספח הבינוי של התוכנית כמוצג באיור 3 להלן:





איור מס' 3: תחום תוכנית זו על רקע נספח הבינוי של תכנית מתאר להתחדשות עירונית בתל גיבורים מס' 505-0338814.

4. כמו כן, נספח הבינוי של התוכנית מנחה הקצאת מינימום של שטח ציבורי פתוח של 1.55 דונם בצמוד לרחוב התוחננים בכלל מתחם 14.

2.2 תוכניות כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה (הופקדה להתנגדויות 2022) 505-0464347

תוכנית זו נועדה לעודד התחדשות עירונית במרקם הותיק-באופן מבוקר, תוך כדי שמירה על איכות החיים בעיר לרבות אספקת שירותי ציבור. בתוכנית זו שטח התוכנית שבנדון הוגדר כמוקד עירוני, וההנחיות לגביו מתייחסות לסיווג מתחמים עם אפשרות להכנת תוכניות מפורטות. סעיף 4.3.2 (א) 2.3 :

"בתוכנית מפורטת יינתן מענה לצרכי ציבור (בשטחי רצפה ו/או קרקע לצרכי ציבור) בהתאם לבדיקה פרוגרמית ברמה שכונתית, אשכולית וכלל עירונית, כולל התייחסות להפקעה לצורך הרחבת דרך"



3. גישת הפרוגרמה המוצעת

לאור הציפוף הפוטנציאלי של המוקד העירוני בו מצוי תחום התוכנית, ולאור הנחיות המדיניות הנובעות מכלל התוכניות שנסקרו לעיל תיערך הפרוגרמה המוצעת למתן מענים למבני ציבור להם סף כניסה בתחומי התוכנית והן בהתחשב בטביעת הרגל הציבורית שהיא יוצרת, עפ"י ההגדרות לעיל.



4. חולון, אזור סטטיסטי 626 במתחם תל גיבורים - מאפייני האוכלוסייה, גודל משק בית ושיעור שנתון

המאפיינים הדמוגרפיים של האוכלוסייה באזור הסטטיסטי 626 בחולון מצביעים על אוכלוסייה בוגרת. שיעור הילדים בני 0-17 באוכלוסייה עומד על כ-29% בלבד (לעומת כ-36% בכלל הארץ) ואילו שיעור בני 65+ עומד על כ-17% (לעומת כ-12% בכלל הארץ).¹ **גודל משק בית:** גודל משק הבית הממוצע בחולון עומד על 2.9 נפשות.² התוכנית שלפנינו כוללת 316 יח"ד על פי תמהיל מגורים מגוון: 62 יח"ד (כ-20%) עם שטח דירה בין 55-65 מ"ר, 186 יח"ד (כ-60%) עם שטח דירה בין 65-100 מ"ר ו-68 יח"ד (כ-20%) עם שטח דירה מעל 110 מ"ר. אכלוס יח"ד צפוי להתבצע בעיקר ע"י משפחות. לפיכך, ובהתאם לפרוגרמה של תוכנית המתאר להתחדשות עירונית תל גיבורים, הנחת פרוגרמה זו היא כי גודל משק הבית במתחם צפוי לעמוד על **3.3 נפשות** למשק בית.

שיעור השנתון: נכון להיום, שיעור השנתון באזור הסטטיסטי 626 בחולון לבני 0-9 עומד על 1.6%.¹ הנחות הפרוגרמה היא, שבעקבות הכניסה של משפחות ליח"ד החדשות, גודל השנתון יגדל. לאור זאת, ובהתאם לפרוגרמה של תוכנית המתאר להתחדשות עירונית תל גיבורים, הנחת שיעור השנתון הממוצע לבני 0-18 בפרוגרמה זו יעמוד על **1.8%**.



4.1 תחזית האוכלוסייה וגודל השנתון במתחם התכנון

מספר יחידות הדיור: **316**

גודל משק בית ממוצע **3.3** נפש.

תחזית האוכלוסייה הכוללת במתחם עומדת על כ-**1,043 נפש**.

גודל השנתון המחושב עומד על **19 נפש**.



¹ אזור סטטיסטי מס' 626, חולון, למ"ס 2020.
² פרופיל עירוני, חולון, 2019, למ"ס.



5. שירותי הציבור הנדרשים

5.1 מענים לפרוגרמה נורמטיבית למבני ציבור

היקף יח"ד בסדר גודל של תוכנית קטנה, כהגדרתה במדריך. לפיכך הקצאות קרקע לצרכי ציבור ייבחנו עפ"י סף כניסה לתוכנית קטנה. הקצאות הקרקע לשירותי הציבור השונים הדורשים סף כניסה גבוה יינתנו בתחום התוכנית במונחים של מ"ר רצפה.¹ חישוב הפרוגרמה נעשה על פי סף מס' יח"ד במתחם: 316 יח"ד. הקצאת קרקע נורמטיבית נדרשת למבני ציבור ראה לוח 2.

סיווג שירותי ציבור נדרשים	כמות משתמשים חזויה	מספר המתקנים הנדרשים	הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (מ"ר) בתחום התוכנית	הערות
חינוך	מעונות יום	28	כיתה 1	ניתן להקצות במגרש ציבורי או סחיר.
	גני ילדים	57	2 כיתות	ניתן להקצות במגרש ציבורי או סחיר.
	בית ספר יסודי	114	ללא סף כניסה	ראה לוח
	בית ספר על יסודי	114	ללא סף כניסה	
בריאות	תחנה לבריאות המשפחה	38	ללא סף כניסה	מענה בחישוב טביעת הרגל הציבורית
	מרפאה	1,043	ללא סף כניסה	מענה בחישוב טביעת הרגל הציבורית
תרבות	מרכז תרבות וקהילה	200	אגף בבית ספר	מענה בחישוב טביעת הרגל הציבורית
	מועדון נוער	54	ללא סף כניסה	מענה בחישוב טביעת הרגל הציבורית
	מועדון לקשיש	בודדים	ללא סף כניסה שכונתי	מענה בחישוב טביעת הרגל הציבורית
דת	בית כנסת	שכונתי	בית כנסת קטן	קיים במגרש גובל
	מקווה	בודדים	ללא סף כניסה שכונתי	הקצאה במסגרת היישוב
סה"כ נדרש למבני ציבור בכלל המתחם			552 מ"ר בנוי ו-510 מ"ר חצרות	ניתן להקצות במגרש ציבורי או סחיר

לוח 2: שטח רצפה נורמטיבי נדרש למבני ציבור בתחום התוכנית.

5.2 המענים לטביעת הרגל הציבורית

הגם, שלמתחם שבנדון אין סף כניסה לכלל שירותי הציבור המפורטים בלוח מס' 2, לתוספת יחידות הדיור המוצעת בתוכנית יש טביעת רגל ציבורית, המצטרפת לכלל תוכניות ההתחדשות העירונית בשכונת תל גיבורים.

1 מנהל התכנון, המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור, 2018, ועפ"י סעיף 4.3.2 (א) 2.3 :



לאור זאת, מחושבת טביעת הרגל הציבורית עפ"י מקדם של **עד 10 מ"ר** לכל יחידת דיור מתווספת. לאור זאת, היקף השטחים המבונים, שנדרש להקצות בתחום התוכנית יהיה **עד 2,500 מ"ר**.

לפיכך, ובהתאם להנחיות המנהלת להתחדשות עירונית יכללו בתוכנית שטחי ציבור לשימושים הבאים (ראה לוח 4):

סיווג שירותי ציבור נדרשים	מספר המתקנים הנדרשים	הקצאת שטח בנוי נדרש למבנים ומוסדות ציבור (מ"ר)	היקף השטח הניתן להקצאות במגרש סחיר (מ"ר)
חינוך	מעונות יום	3 כיתות	510 ו-300 חצרות
	גני ילדים	2 כיתות	260 ו-200 חצרות
קהילה	מועדון לקשיש	1	250
דת	בית כנסת	בית כנסת קטן	130
סה"כ נדרש למבני ציבור בכלל המתחם		1,150 מ"ר ו-650 מ"ר חצרות	1,150 ו-500 חצרות

לוח 4: שטח רצפה נורמטיבי נדרש למבני ציבור בתחום התוכנית.

סך השטח הנדרש לצרכי ציבור בתחום התוכנית עומד על 1,150 מ"ר שטח בנוי ו-650 מ"ר חצרות אותם ניתן להקצות במגרשים ביעוד ציבורי ו/או במסגרת כשטחי ריצפה בתחום ייעוד סחיר.

5.3 שטחים ציבוריים פתוחים

הקצאת השטח עבור שטח ציבורי פתוח סף הבית חושבה לפי 3 מ"ר לנפש, עפ"י ההנחיה המתייחסת להתחדשות עירונית במתחם בנוי. הקצאת קרקע נדרשת לשטח ציבורי פתוח ראה לוח 3.

אוכלוסייה חזויה (נפש)	הקצאה מחושבת סף הבית למתחם במקום בנוי להתחדשות עירונית	סך שטח נדרש סף הבית (דונם)
1,043	3 מ"ר לנפש	3.1

לוח 3: סך שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח, סף הבית, באזור החיפוש של התוכנית.

מכסת הקרקע הנדרשת לשטח פתוח מהיררכית סף הבית עומדת על **3.1 דונם**.

ניכר, כי היות ומדובר בתוכנית קטנה, המונה 316 יח"ד, שכלל שטחה עומד על 5.2 דונם בלבד, לא ניתן להקצות בתחומה את מלוא השטח הנדרש לשטח ציבורי פתוח, העומד על כ- 3.0 דונם ומהווה קרוב ל-60% משטח התוכנית. לאור זאת מוצע לבחון את השלמת הקרקע הנדרשת בתחום החיפוש של התוכנית, בהתאם להנחיות המדריך.

במקרה שלנו, נדרש לבחון באם קיים שצ"פ בהיקף מספק של לפחות **3.1 דונם**, במרחק של עד כ-7 דקות הליכה. מעיון באיורים 4-5, ניכר כי תנאי זה מתמלא מניתוח הסביבה.



• בצמידות דופן לגבולה הצפוני של התוכנית ממוקמת כיום גינת כיס עם מתקן משחק בתא שטח מס' 145 בהיקף של כ-660 מ"ר.

• בתא שטח מס' הסמוך 282 שגודלו כ-2 דונם קיימים שטחים מוצלים ומגרש משחקים. חלקו הצפוני של מגרש זה משמש בפועל לחנייה ואינו מהווה שצ"פ המתאים לקריטריון סף הבית. לפיכך, ניתן להתייחס לחלקה זו כשצ"פ בשטח של כ-1000 מ"ר בלבד. ראוי לציין כי תא שטח מס' 282 מעוגן סטטוטורית בתוכנית מפורטות ובתוכנית אב להתחדשות עירונית בתל גיבורים מס' 505-0338814 (אושרה 2021).



• ראוי לציין כי בנוסף, במרחק של 300-400 מ' מתחום התוכנית קיימים מספר גני משחקים בהיקף של 2-3 דונם כל אחד, ובמרחק של כ-700 מ' מהמתחם שוכן פארק תל גיבורים ששטחו מעל 85 דונם. חשוב לציין כי, עפ"י הפרוגרמה של תוכנית האב לשכונת תל גיבורים כל השצ"פים המסומנים במפה מופיעים בה כשטח ציבורי פתוח.

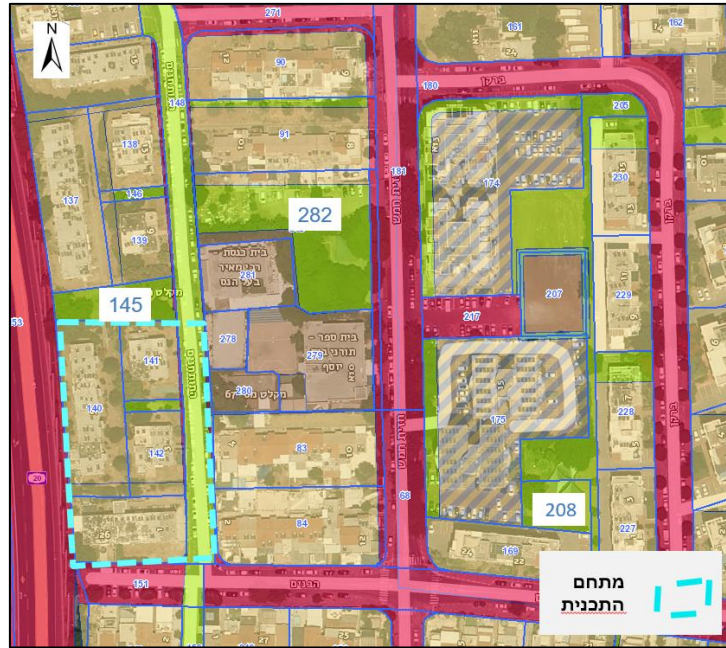
על מנת לשמר עתודה להמשך ההתחדשות העירונית בשכונה מוצע לכלול בתחומי התוכנית שטחים פתוחים נוספים כשטחי ציבור במיוחד לרכיב התשתית הקשיחה בהיקף של כ-600 מ"ר (20%) לפחות בתחום הבניינים או בסמוך אליהם. לוח 5 כולל את שטחי סף הבית בתוכנית העומד על כ-1,900 מ"ר.

היקף שטח ציבורי פתוח במ"ר	סוג הייעוד
820	שצ"פ בתחום התוכנית
480	שצ"פ בתוכנית הצל
400	גג ירוק בקומה 3
196	שטח זיקת הנאה ברחוב התוחננים
1,660	שצ"פים מאושרים בשטחים גובלים
3,556	סה"כ

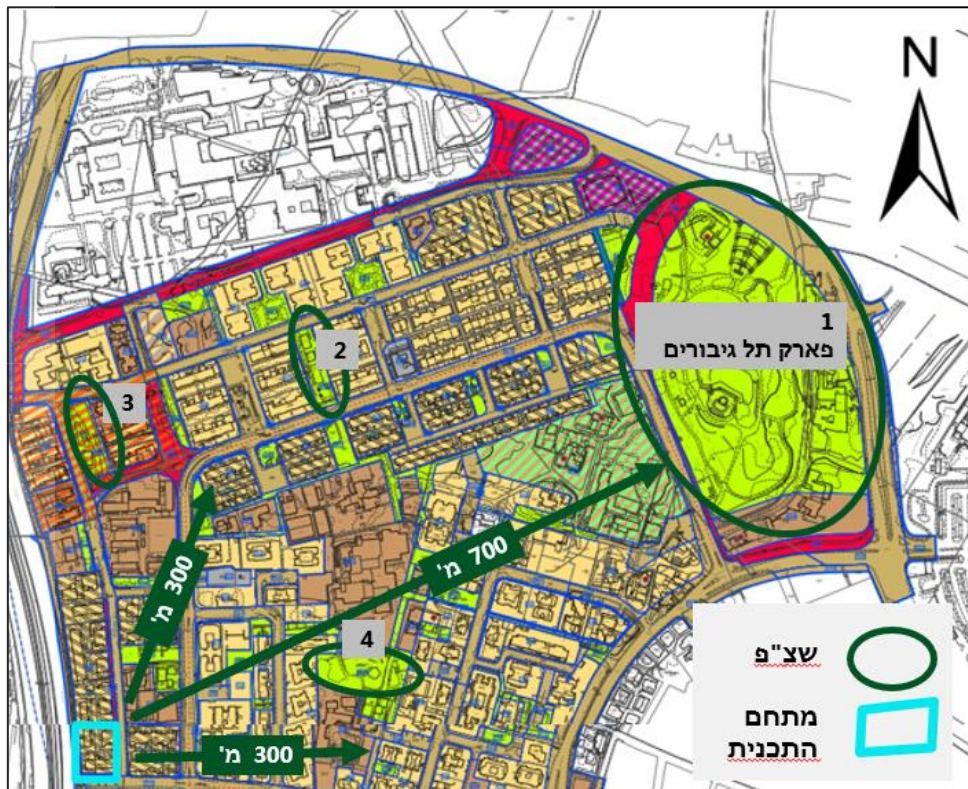
לוח 5: סך שטח ציבורי פתוח בתחום התוכנית

בסה"כ בצירוף השצ"פ המוצע בתוכנית: בתחום התוכנית או בסמוך לה מתקיימים כ-3.6 דונם של שטח ציבורי פתוח אפקטיבי מדרגת סף הבית.





איור מס' 4: מיקום התוכנית, ופריסת שצ"פ בגבול המידי של התוכנית. Govmap.org.il



איור מס' 5: מיקום התוכנית ופריסת שטח ציבורי פתוח במרחב החיפוש של התוכנית, תשריט תכנית האב להתחדשות עירונית בתל גיבורים מס' 505-0338814 (אושרה 2021).





6. סיכום ומסקנות

- התוכנית שבנדון היא תוכנית להתחדשות עירונית, במתכונת "פינוי-בינוי" בשטח כולל של כ-5.2 דונם. התוכנית מציעה לפנות את מבני המגורים הקיימים ובמקומם לבנות מתחם הכולל שטחי מסחר ותעסוקה, שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושני מגדלי מגורים בני 36 קומות. בסה"כ הבנייה תעמוד על 40 קומות.
- **סה"כ מתוכננות במתחם 316 יח"ד** לעומת 74 יח"ד כיום. בנוסף, מציעה התוכנית להסיט את רחוב התוחננים לצידו המערבי של המתחם, בסמוך לנתיבי איילון ולהפוך את רחוב התוחננים המקורי לשטח ציבורי פתוח.
- **סך השטח הנדרש לצרכי ציבור** בתחום התוכנית עומד על כ- **1,150 מ"ר + כ-650 מ"ר חצרות**. את כולם או מקצתם ניתן **להקצות כשטחי ריצפה במתחם סחיר** ולשמר את גמישות השימושים בהם לאורך הזמן.
- הקצאת הקרקע המינימלית הנדרשת **לשטח ציבורי פתוח** עומדת על **3.1 דונם** מדרגת סף הבית. 1.9 דונם ניתנים בתחום התוכנית וכ-1.6 דונם ניתנים בסביבתה המיידית. בנוסף קיימים מספר גני משחקים בהיקף של 2-3 דונם במרחק של 300-400 מ' מתחום התוכנית ופארק תל גיבורים ששטחו מעל 85 דונם במרחק של כ-700 מ', המוגנים סטטוטורית בתוכנית תל גיבורים.

