

הכנת תוכנית מפורטת למתחם מבני ציבור בשכונת נווה ארזים
מפגש נציגות תושבים | נובמבר 2020

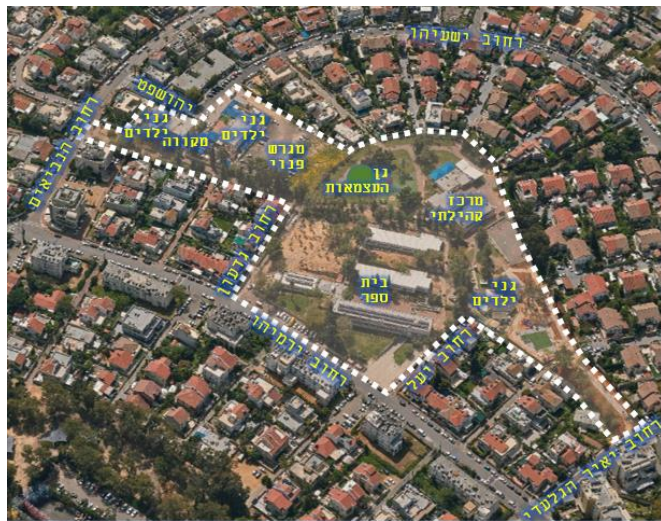
מבנה המפגש

- פתיחה והצגת מטרת המפגש
- רקע על התכנית, מטרתה וצוות התכנון
- הסבר על שיתוף הציבור בתהליך
- הצגת עקרונות התכנון וניתוח ראשוני למצב הקיים
- דיון פתוח להצגת התייחסויות המשתתפים

מה זה תב"ע?

תכנית בעלת תוקף חוקי, שנועדה להסדיר את השימוש בקרקע בשטח מסוים.
תב"ע קובעת את ייעוד הקרקע, זכויות הבניה, שטחי המגרשים והרבה פעמים גם את מגבלות הבינוי לנושא מספר קומות וקווי בניין

שטח התכנית



מתחם מבני הציבור בשכונת נווה ארזים, סביב גן העצמאות, ברחובות יעל, ירמיהו ויהושפט

צוות התכנית

יזם התכנית: **עיריית חולון**, אגף אדריכלות ותכנון עיר, מחלקת תכנון מבני ציבור
עורך התכנית: אבירם אדריכלים בע"מ
נוף ופיתוח: קו אדריכלות נוף
סקר עצים: קבוצת ורד
תנועה: אליה הנדסה
מודד: מזור מדידות בע"מ
ניקוז: ד.ה.ב.מד בע"מ
שיתוף ציבור: CR קשרי קהילה



למה נדרשת תכנית?

מתן מענה הולם לצרכי תושבי השכונה והאשכול

*האשכול כולל את שכונת נווה ארזים, רסקו ב', קרית שרת, נאות יהודית ומפדה אזרחי

1. הגדרת מסגרת לבינוי עתידי לצורכי ציבור במתחם

2. יצירת שטח ציבורי פתוח איכותי

חזון התכנית

התחדשות ופיתוח מרחב ציבורי מקיים, בלב שכונת נווה ארזים, המשרת אוכלוסיה מגוונת ומשמש כמרכז חינוכי קהילתי וכמקום מפגש חברתי, תוך קישור עם מערכת הצירים הירוקים העירוניים, לעידוד הליכתיות ושימוש בתחבורה מקיימת ותוך שמירה על הצביון הייחודי, ערכי הנוף והעצים הוותיקים המהווים רכיב משמעותי בזיכרון של המקום.

נציגות התושבים

נציגות התושבים תלווה את תהליך הכנת התוכנית המפורטת

ותשמש כוועדת היגוי פנימית ומייצגת לבחינת המענה שהוצע בתכנון לצרכי התושבים ולפיתוח השכונה

חשוב לציין –

התכנון כפוף להנחיות העירייה בתיאום עם צוות התכנון

דגשים:

- הנציגות תיפגש אחת למספר חודשים כנגזרת מהתקדמות התכנון
- הנציגים יעודכנו במייל לקראת כל מפגש
- בכל מפגש הנציגים יוכלו לחוות את דעתם על התאמת התכנון לצרכיהם כנציגי השכונה ולהעיר הערות תוך שמירה על תרבות הדיון

תהליך הכנת התכנית ושיתוף הציבור

שלב 1 - ריכוז התייחסויות התושבים וניתוחם (ספטמבר - נובמבר 2020) – אנחנו נמצאים כאן!

שלב 2 - גיבוש התוכנית על ידי צוות התכנון בהתאם לצרכים (נובמבר 2020 – אפריל 2021)

שלב 3 - הצגת תוצרי תכנון לתושבים וקבלת הערות (מאי - יוני 2021)

שלב 4 - הטמעת הערות וגיבוש תוכנית סופית (יולי – אוקטובר 2021)

שלב 5 - הפקדת תוכנית מפורטת מדויקת יותר לצורכי הציבור ופרסומה לציבור (אוקטובר - דצמבר 2021)

ניתוח מצב קיים כבסיס לתכנון

צוות התכנון ביצע ניתוח של המצב הקיים בשכונה, עוד לפני גיבוש התכנית, כדי ללמוד את השטח, האתגרים וההזדמנויות

נבחנו מספר תחומים:

- תנועה ונגישות



- שטחים ירוקים ציבוריים
- גובה הבינוי בשכונה
- שטחים בנויים ועתודות קרקע
- מיקרו אקלים
- תכסית וגדרות
- ייעודי קרקע
- ניקוז
- טופוגרפיה ושיפועים

מטרות התכנון

1. פיתוח המרחב הציבורי כמרכז חינוכי קהילתי וכמקום מפגש חברתי בלב שכונת נווה ארזים בשיתוף התושבים
2. התחדשות הבינוי באמצעות עיבוי והעשרת מוסדות הציבור במתחם והעצמת השימוש למגוון פעילויות, תוך שמירה על תבנית הבניה של נווה ארזים
3. חיזוק הקשר והרחבת הממשק עם הסביבה הקרובה: הרחובות שהסובבים הפארק הלינארי, מתע"ן ומוקדים לאורכה
4. שמירה על רצף השטחים הפתוחים במתחם בפרט ובהקשר העירוני בכלל
5. הנגשת מוסדות הציבור לנתיבי תנועה תוך שילוב מיטבי בין תח"צ, תנועת אופניים וה"ר ומתן עדיפות לאמצעים אלו ע"פ רכב פרטי
6. בחינת פתרונות בנושא חניה למוסדות הציבור בהתאם להתחייבות העיריה
7. תכנון מקיים המשלב בין היבטים סביבתיים, חברתיים וכלכליים

קישוריות של המתחם

הצגת הקישוריות של המתחם והשכונה, תואי קווי המטרו והרק"ל הסמוכים ומוקדים עירוניים

גובה בינוי

גובה המבנים ברוב סביבת התכנית הינו 1-2 קומות. מעבר לרחוב ירמיהו קיימים מבנים בני 3-4 קומות.

ייעודי הקרקע והגדרות

המתחם מרובה בגדרות המפרידים בין המוסדות השונים ובין השימושים השונים. ניתן לראות כי לרוב, אין התאמה בין מיקום הגדר המקיפה את המבנה לבין ייעוד הקרקע המאושר.

תכסית ועתודות קרקע

מבדיקת מרכיבי התכסית התגלה כי תכסית המבנים נמוכה וניצול הקרקע בפריסת הבינוי חסר ולפיכך, ראשית יש לבחון את עיבוי/ חידוש ויעול הבינוי ולאחר מכן יש לבחון בניה חדשה בעתודות הקרקע המצומצמות שאותרו.

דרכי גישה וחנייה

הגישה לכלי רכב למתחם נעצרת בדפנות לאורך רחוב ירמיהו ורחוב ישעיהו. אין כניסה של כלי רכב לתוך המתחם. המתחם חסר נגישות למקומות חניה. הכניסה להולכי רגל מתבצעת באמצעות שבילים המקושרים לרחובות הסובבים



שטחים ירוקים ציבוריים והקשרים שכונתיים

הצגת מפת השטחים הירוקים במתחם ובשכונה וחשיבות השימור של העצים הותיקים

סיכום ניתוח המצב הקיים

חוזקות

1. מיקום בלב השכונה וברום הגבעה – קרבה ונגישות מידית של התושבים
2. מבנה קמפוס התואם את תבנית הבינוי בסביבה
3. קרבה לצירים ראשיים, לתח"צ, ולשטחים פתוחים סמוכים
4. עצים ותיקים מרשימים המעידים על ההיסטוריה של המקום

חולשות

1. חוסר גמישות בשימוש במבנים
2. בינוי ברובו בן קומה אחת – פריסה וניצול לא יעיל של משאב הקרקע
3. הפניית גב המבנים אל לב הגן וריבוי גדרות
4. חשיפה לשמש בקיץ ולרוחות לא רצויות בחורף
5. ניתוק והפרדה בין המתחם לבין רחוב ירמיהו
6. חסרה נגישות לחניות ולרכב חירום

הזדמנויות

1. יצירת מקום מפגש קהילתי שכונתי היוצר זהות מקומית ומשפיע על איכות המגורים הסובבים
2. ניצול יעיל של הקרקע וגמישות בשימושים כמענה לצרכי הציבור המשתנים לאורך זמן
3. הפניית כניסות המבנים ללב המתחם, ביטול גדרות ומכשולים, תכנון שבילים נגישים וקישור לתח"צ
4. חיבור המתחם אל מפלס הרחוב ומעבר ישיר בין המרחבים הציבוריים
5. ניצול נתונים אקלימיים ליצירת מרחב בעל נוחות תרמית ויעילות אנרגטית
6. ניצול תנאי הטופוגרפיה לכניסת רכבים ולחניות בתת הקרקע

אתגרים

1. פיתוח לעומת שימור צביון המקום
2. עיבוי הבינוי לעומת שמירה על תכסית בינוי נמוכה ועל רצף החללים הפתוחים



נשמח לשמוע מכם

- מה חסר לך במתחם?
- למה כדאי שצוות המתכננים יתייחס בתכנון?
- איך אתה רואה את המקום של הולכי הרגל לעומת כלי הרכב?
- האם מוסדות הציבור שבמתחם עונים על הצרכים שלך ושל משפחתך?
- האם השטחים הירוקים הפתוחים במתחם נותנים מענה לצרכים שלך?