



תל גיבורים – תכנית אב להתחדשות עירונית פרוגרמה לשרותי ציבור מאי 2021

תוכן עניינים :

1. תל גיבורים – מאפייני אוכלוסייה
2. שרותי ציבור – מצב קיים
3. הנחות הפרוגרמה
4. שרותי ציבור מצב מוצע
5. שלביות ביצוע
6. נספחים

1. תל גיבורים מאפייני אוכלוסייה

אזור שרות תל גיבורים מונה על פי נתוני 2016 כ- 14,280 נפש שהם 4,598 יח"ד. גודל משק בית ממוצע הינו 3.14 (2.9 בכלל העיר). בין השנים 2005 ל- 2015 שיעור הגידול באזור השירות נמצא במגמת עלייה כללית, אולם בשנת 2015 עמד אחוז הגידול על 0%. מאזן ההגירה הפנים ישובי והבין יישובי לשכונה שלילי, כאשר יותר תושבים עברו אל השכונה מתוך חולון ולא מחוצה לה. כפי שניתן לראות בלוח 1 אוכלוסיית תל גיבורים צעירה יחסית לאוכלוסיית כלל העיר. גודל שכבת גיל של קבוצת גיל 0-19 בתל גיבורים מגיע ל 1.6%, לעומת 1.45% בכלל העיר.

לוח 1: התפלגות גיל באחוזים בין 2008 עד 2016

קבוצת גיל	תל 2010	תל 2010	תל 2013	תל 2013	תל 2016	תל 2016
	גיבורים	גיבורים	גיבורים	גיבורים	גיבורים	גיבורים
0-19	30%	27%	30%	28%	31%	28%
20-44	35%	34%	35%	35%	34%	33%
45-64	23%	24%	23%	21%	22%	22%
+65	12%	15%	12%	16%	13%	17%

מקור: עיריית חולון שנתון סטטיסטי 2011-2016 - נתוני האגף לתכנון אסטרטגי

מאפיינים חברתיים

אוכלוסיית תל גיבורים מתאפיינת בפסיפס חברתי שנוצר לאורך ציר הזמן, בעיקר החל משנות ה-90 זאת באמצעות אוכלוסיות של עולים מאתיופיה ומחבר העמים שנכנסו לשכונה בשל מחירי הדיור הזולים יחסית, כמו גם, כניסה של קבוצה גדולה יחסית של עולי בוכרה (ההערכות הן של כ- 3,000 נפש) לדירות החדשות ברחוב הדר. שיעור העולים בתל גיבורים נכון לשנת 2015 מגיע לכ- 16.9%.

בנוסף, השכונה מתאפיינת בשיעור גבוה יחסית של אוכלוסייה חרדית, כ- 19%(שיעור האוכלוסייה החרדית בכל העיר הוא כ- 7.3%). נתוני הבחירות לכנסת ה-20 מצביעות על כך שחלקם הגדול מזוהה עם ש"ס. כניסה של רבנים בעלי השפעה לשכונה כבר לפני כ- 30 שנה, הביאה בנוסף לתהליך חברתי-תרבותי מתמשך של חזרה בתשובה גם אצל האוכלוסייה הוותיקה במקום.

השילוב בין חילונים, חוזרים בתשובה וחרדים תומכי ש"ס יצרו בתל גיבורים קהילה פתוחה, יחסית לקהילות חרדיות בערים שונות בארץ, המתאפיינות בקהילות חסידיות.

חלק גדול מתלמידי המגזר החרדי לומד מחוץ לשכונה. עיריית חולון הכינה לאחרונה תכנית אב לחינוך חרדי, בראיה כלל עירונית. על פי תכנית האב, תושבי המגזר החרדי יקבלו מענה בכל העיר. הפרוגרמה לשירותי ציבור מתייחסת לצרכים למוסדות חינוך לכלל התלמידים על פי צפי גודל האוכלוסייה, ללא חלוקה למגזרים. (חלוקה כזו הינה באחריותה של הרשות המקומית, בהתאם לראיה כלל עירונית ואזורית בשלבים השונים של הפיתוח). בשכונה הוקמו שירותי דת וקהילה שאמורים לתת מענה לצרכים של האוכלוסייה החרדית: מתנ"ס מקהלות – מרכז קהילתי תורני, הכולל גם מועדון נוער וספריה, ישיבה תורנית בסמוך למתנ"ס השכונתי קליין ובסמוך לשרותי דת (בתי כנסת ומקוה).

מאפיינים חברתיים-כלכליים

תל גיבורים ממוקמת במיקום 9 מתוך 20, במדד החברתי כלכלי של אזורי השרות בעיר. חלקה הדרומי של השכונה מדורג נמוך יותר - 7 במדד החברתי כלכלי. בראייה מרחבית, תל-גיבורים ממוקמת באזור בו מרבית השכונות נמצאות במדרג חברתי - כלכלי נמוך. על פי נתוני תכנית המתאר שבהכנה, שיעור בעלי הכנסה מעבודה מתחת לשכר מינימום הוא מעל 41% ושיעור בעלי הכנסה מעבודה כפליים ומעלה מהשכר הממוצע נמוך ומגיע ל 6% בלבד.

לוח 2 : נתוני שכר בשכונות נבחרות

אזור שרות	הכנסה חודשית לנפש בש"ח	אחוז בעלי הכנסה מעבודה כפליים ומעלה מהשכר הממוצע	אחוז בעלי הכנסה מעבודה מתחת לשכר מינימום
תל גיבורים	4,133	6.0%	41.2%
גרין ועם	4,841	8.9%	36.6%
אגרובנק	5,763	13.4%	34.5%
נאות רחל	4,735	10.0%	37.3%
ג'סי כהן	3,725	3.6%	46.0%
קריית אילון	8,146	27.7%	27.7%
קריית רבין	7,436	28.7%	35.2%

מקור: תוכנית מתאר שבהכנה, דו"ח מצב קיים פרק 4 לוחות 23,24 עמ' 171-170

בחינת התפלגות גודל הדירות בשכונה, על פי נתוני הארנונה מראה כי שיעור הדירות הקטנות עד 60 מ"ר גבוה יחסית ומגיע לכ- 38%, לעומת 24.4% בכלל העיר ושיעור הדירות עד 70 מ"ר הינו מעל 52% (כ- 40% בכלל העיר). שיעור הדירות מעל 90 מ"ר נמוך יחסית 18.7% לעומת 25.6% בכלל העיר. על פי נתונים שהתקבלו מעמידר, בתל גיבורים 80 דירות של הדיור הציבורי. 39 מהן בחלק הצפוני של השכונה 22 במרכז ועוד 19 דירות בדרום השכונה.

2. שירותי ציבור – מצב קיים

מרבית שירותי הציבור מרוכזים במרכז השכונה מצפון ומדרום לרחוב הבנים. פריסת המגרשים ביעוד למבני ציבור אינה מאוזנת. מרבית השטחים נמצאים בצפון השכונה ובמרכז. מצפון לרחוב הבנים: מוסדות החינוך היסודי והעל יסודי ומדרום לרחוב הבנים בית יסודי נוסף, מוסדות הקהילה: המתנ"ס, מרכז הספורט, ישיבת "עטרת חכמים" והמרכז הקהילתי התורני – בסמיכות זה לזה.

מערכת החינוך

שני בתי הספר היסודיים "עלומים" ו"המגינים" נותנים מענה מלא לילדי השכונה, בנוסף לבית ספר חרדי "בית יוסף", הכולל 17 כתות (בנים ובנות א-ח) ועוד 4 כתות מעון. מבני בתי הספר היסודיים על פי הפרוגרמה הקיימת מיועדים לתת מענה ל- 18 כתות. בפועל לומדים בבי"ס עלומים כ- 230 ילדים ב- 9 כתות ובבי"ס מגינים כ- 340 ילדים ב- 13 כתות. על פי נתוני מינהל החינוך בעירייה ניתן לתת מענה עבור תלמידים נוספים על ידי "מילוי" הכתות הקיימות, בממוצע 10 ילדים נוספים בכל כתה. כלומר, בשלב המידי ניתן יהיה לתת מענה לכ- 180 יח"ד חדשות, ללא צורך בהתאמת הכתות הקיימות בביה"ס או בבינוי של כתות נוספות.

בית הספר העל יסודי הרצוג (חט"ב וחטיבה עליונה) נותן מענה לתלמידי השכונה, המהווים כ- 54% מתלמידי בית הספר ולתלמידי השכונות הסמוכות (גרין ועם ונאות רחל). בשנת תשפ"א לומדים בביה"ס ב- 33 כתות מתוך 36 הכתות הקיימות.

החוסר העיקרי במצב הקיים הוא בכתות למעונות לגיל הרך, שנגזר במידה רבה מהנורמות המעודכנות בפרוגרמות לשירותי ציבור למעונות לגילאי 0-3.

בשכונה בנוסף, בית ספר "עמל" לחינוך מיוחד (10 כתות), הנותן מענה ברמה עירונית לתלמידים בטווח הגילאים 6-21.

שירותי קהילה, בריאות ודת

קיים בשכונה מענה לשירותי קהילה, בריאות ודת לאוכלוסיות השונות. מתנ"ס קליין הוותיק ומרכז הספורט נותנים מענים מתאימים (קומה נוספת מעל המתנ"ס הקיים בהקמה), לצד מרכז התרבות התורני מקהל"ות, הנותן מענה קהילתי-תרבותי לאוכלוסייה החרדית. **החוסר העיקרי הוא מבנה מתאים מרכזי לפעילות בני נוער.**

הבדיקה הפרוגרמטית עבור אוכלוסיית השכונה במצב הקיים, המונה כ- 14,280 נפש מפרטת את המענים הקיימים מול הצרכים. ראה לוח 3 להלן. סה"כ נדרש על פי פרוגרמה לאוכלוסייה הקיימת – 72 דונם. החישוב נעשה על פי המדריך החדש בהתאם לפרמטרים של שכונות בהתחדשות עירונית.

סה"כ שטח קיים ביעוד למבני ציבור כ- 110 דונם. מרבית המגרשים מבונים, להוציא 5-6 מגרשים ריקים - סה"כ כ- 5 דונם (חלק מהמגרשים בסמוך למתנ"ס קליין מאוכלסים במבני מגורים מאוכלסים שיש לפנותם באמצעות תכנית מפורטת). **בבדיקה שערכנו נמצא כי בחלק גדול מהמגרשים נעשה שימוש לא יעיל בקרקע וניתן לתת מענים נוספים לצרכי תוספת האוכלוסייה על ידי תכנון מבנים מעורבי שימושים ועיבוי הבניה במוסדות הקיימים.**

לוח 3: פרוגרמה לשירותי ציבור עבור אוכלוסייה של 14,280 נפש - מצב קיים
גודל שכבת גיל¹ 1.6%, 228 ילד

הערות	סה"כ נדרש כתות/ מוסדות	סה"כ נדרש כתות/ מוסדות	סה"כ נדרש כתות/ מוסדות	סה"כ נדרש כתות/ מוסדות	השורות
50% השתתפות 20 ילד בכתה 0.25 דונם לכתה 100% השתתפות 30 ילד בכתה 0.4 דונם לכתה 100% השתתפות 27 ילד בכתה 0.3 דונם לכתה 100% השתתפות 27 ילד בכתה 0.4 דונם לכתה 2% מ-15 שכבות גיל 10 ילדים בכתה 0.3 דונם לכתה	- 10 +6 - 2 - 14 + 3	7 29 ² 48 ³ 36 10	4.25 9.2 15.0 20.0 2.1 50.55	17 23 50 50 7	חנוך מעונות 0-3 גני 3-6 ביי"ס יסודי ביי"ס על יסודי חנוך מיוחד סה"כ חנוך
קומה נוספת על המתנ"ס הקיים בהקמה. משולב במתנ"ס		1 1 1 2 1	7 4 1 1 13.0	1 1 1 2 1	קהילה מתנ"ס שכונתי ישיבה "מקהלות" לציבור החרדי תנועות נוער מועדון קשיש סה"כ קהילה
מתוך 3 קופות החולים בשכונה 2 נמצאות בשטח סחיר	+1	3	1.5	2	בריאות תחנה לבריאות המשפחה ומרפאות
למקווה נוסף לנשים ניתן להקצות 0.5 דונם באחד מהמגרשים הריקים.	+ 7	15 ⁴ 2	2 0.5 2.5	8 2	דת בתי כנסת מקווה סה"כ דת
לפי 0.3 מ"ר לנפש			4.3		רזרבה
			72		סה"כ

¹ גודל שכבת הגיל על פי נתוני האוכלוסייה הקיימת.

² לא כולל 4 גני ילדים בבית יוסף

³ כולל 12 כתות א-ו בבית יוסף

⁴ בנוסף 5 בתי כנסת במקלטים

3. הנחות הפרוגרמה

א. גודל משק בית והיקף אוכלוסיה

1. היקף יח"ד בשכונת תל גיבורים לפי נתוני התוכנית הנו 4,598 סה"כ 14,280 נפש. גודל משק בית ממוצע 3.14 נפשות (לעומת 2.9 ממוצע עירוני).
2. ניתן להניח כי תוספת האוכלוסיה תתאפיין במשפחות צעירות בגיל הפריור (אם כי קצב האיכלוס יהיה איטי) ישפיע באופן חיובי על איזון "במחזור החיים" של השכונה בכללותה.
3. היקף האוכלוסיה החזוי חושב לפי גודל 3.3 נפש למשפחה.
4. תוספת האוכלוסיה חושבה על פי תוספת יח"ד ב- 100% מימוש וב- 50% מימוש.

אחוזי מימוש	תוספת יח"ד	סה"כ יח"ד	סה"כ נפש	מספר נפשות למשק בית	סה"כ שטח נדרש בדונם
100%	4,000	8,598	28,373	3.3	145
50%	2,000	6,598	21,773	3.3	112.5

ב. גודל שכבת גיל

גודל שכבת גיל לצרכי חינוך מחושב בהתאם לנתונים הדמוגרפיים של קבוצת הגיל הרלוונטית של אוכלוסיית השכונה. גודל שכבת הגיל 0-19 בשכונת תל גיבורים בשנים 2008 עד 2015 הוא 31%. כלומר כל שכבת גיל מ-19 שכבות הגיל בקבוצה זו מהווה בממוצע 1.6% מכלל האוכלוסיה בשכונה. אם נניח שגודל שכבת גיל של האוכלוסיה הנוספת (ביח"ד הנוספות אשר יכפילו את היקף יח"ד הקיים בשכונה) יהיה גבוה ויגיע ל- 2% ניתן להניח גודל שכבת גיל ממוצע של 1.8%⁵.

ג. שטחים לצרכי חינוך

1. הפרוגרמה חושבה על פי המדריך החדש לטיפוס C – "יישוב עירוני מרקם קיים".
על פי המדריך, יש לחשב גודל מגרש:
למעון לפי 0.25 דונם לכתה,
לגן ילדים לפי 0.4 דונם לכתה,
לבי"ס יסודי על פי 0.3 דונם לכתה
ובי"ס על יסודי 0.4 דונם לכתה.
מספר קומות מומלץ, בין 4-5 קומות.
2. מספר ילדים ממוצע בכתה : מעונות 20 ילד , גני ילדים 30 ילד, בתי ספר יסודי ועל יסודי 27 ילד. חינוך מיוחד 10 ילדים.
3. מעונות וגני ילדים : כתות נוספות ישולבו במבני מגורים. כמו כן ניתן להקצות שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר למעון, בקומה שניה.

⁵ בפרוגרמה של עיריית חולון נעשה חישוב בגילאים הנמוכים לפי 2% לשכבת גיל ולפי מספר גדול יותר של ילדים בכתה.

4. שרותי ציבור מצב מוצע:

לוח 4 : פרוגרמה עבור 28,373 נפש – 100% מימוש
גודל שכבת גיל 1.8% 510 ילד

השרות	סה"כ נדרש כתות/ מוסדות	סה"כ נדרש בדונם	סה"כ קיים כתות/ מוסדות	תוספת נדרשת כתות/ מוסדות	הערות
חינוך מעונות 0-3 גנ"י 3-6 בי"ס יסודי בי"ס על יסודי	38 51 113 113	9.5 20.4 34 45	7 29 ⁶ 36 ⁷ 36	31 22 77 77	50% השתתפות 20 ילד בכתה. מענים במגרשים חדשים ובשילוב במגורים. 100% השתתפות 30 ילד בכתה. מענה במגרשים חדשים ובשילוב במגורים 100% השתתפות 27 ילד בכתה. מענה בעיבוי בתי"ס קיימים 100% השתתפות 27 ילד בכתה.
חנוך מיוחד סה"כ חינוך	15	4 112.9	10	4-	2% מ- 15 שכבות גיל 10 ילדים בכתה.
קהילה מתנ"ס שכונתי ישיבה מתנ"ס מקהלות לציבור החרדי מועדון נוער מרכזי מועדון גימלאים תנועת נוער סה"כ קהילה	1 1 1 3 3	7 4 1 1 14.5	81 ---- 1 2 2	---- ---- 1 2 1	כולל מרכז ספורט. ניתן לשקול הוספת קומה נוספת במתנ"ס הקיים. קומה נוספת על המתנ"ס הקיים נמצאת בבניה. כיום אין בשכונה מבנה מתאים לפעילות בני נוער. ללא הקצאת קרקע
בריאות תחנה לבריאות המשפחה ומרפאות	3	1.5	1	2	ניתן לתת מענה למרפאה ותחנה נוספת ע"י הקצאת שטח בנוי בשטחים סחירים .
דת בתי כנסת מקווה סה"כ דת	25 2	7 0.5 7.5	15 ⁹ 1	101	ניתן גם בקומות קרקע של מבני מגורים, בתי ספר או בשטחים סחירים למקווה נוסף לנשים ניתן להקצות 0.5 דונם באחד מהמגרשים הריקים.
רזרבה		8.5			לפי 0.3 מ"ר לנפש
סה"כ פרוגרמה		145			

⁶ לא כולל 4 גני ילדים בבית יוסף

⁷ לא כולל 12 כתות א-ו בבית יוסף

⁸ בפרוגרמה לבינוי של ביה"ס התיכון הנוסף מוצע לכלול מרכז קהילתי בנוי הכולל גם ספריה ושירותים קהילתיים נוספים.
1,000-2,500 מ"ר בנוי.

⁹ בנוסף 5 בתי כנסת במקלטים

עקרונות להגדלת מצאי שטחי הציבור במתחם להתחדשות העירונית

תכניות מפורטות במתחמים א', ב', ג', ד' ו-ה' יכללו את העקרונות שלהלן:

- יתווספו שטחים חדשים ביעוד למבני ציבור למתחמים השונים, סמוך ככל הניתן לשטחים ביעוד ציבורי דומה, כדי לייצר מגרשים גדולים יותר וליעל את השימוש בקרקע לטובת מבני ציבור ומוסדות חנוך.
- תתווסף דרישה להקצאת 10 מ"ר לכל יח"ד נוספת עבור הקצאת קרקע לשב"צ, לשצ"פ ולשטח ציבורי מבונה בבנייני המגורים.
- ניתן יהיה להגדיל את זכויות הבנייה המירביות במוסדות ציבור עירוניים עד ל- 400% משטח המגרש.
- גני ילדים ומעונות ישולבו, במיקומים מתאימים, במבני המגורים.
- שימושים נוספים ישולבו בשטחי מגורים ו/או בשטחים סחירים. לוח 6 להלן מציג את מכסות השטח הבנוי הנדרש לשימושים השונים, בהתאמה לשטחים שנקבעו גם בפרוגרמה העירונית.
- ישולבו הנחיות שיעודדו שימוש יעיל בקרקע ושילוב בין שירותים ובין שימושים.
- בבנייה עם ערוב שימושים ו/או שילוב שימושים ציבוריים, חשוב להקצות כניסות נפרדות מהרחוב, בהתאם ליעודים השונים.
- תובטח נגישות נוחה גם ברגל ובאופניים וחיבור מיטבי למרחב הציבורי.
- יינתן דגש בדבר בנית מוסדות חינוך בקו בניין אפס באופן שייתר צורך בגידור במגע עם הרחוב ו/או עם שצ"פ.
- מגרשי משחקים וגנים צמודים למוסדות ציבור יתוכננו כך שיהיו זמינים לשימוש הציבור לאורך כל היממה.
- השימוש הסופי יקבע לעת הכנת תכנית מפורטת.



5. שלביות ביצוע

לוח 5 להלן מציג את סה"כ תוספת השטח הנדרש לשירותי ציבור עם מימוש של 50% מהתכנית, לאחרית תבדק הפרוגרמה מחדש.

תוספת של 450 יח"ד מוסיפה (לפי גודל משפחה 3.3) 1,485 נפש. בחישוב של 1.8% גודל שכבת גיל נגיע ל-27 ילדים המהווים כתת בית ספר אחת.

בהתחשב במצב הקיים ובמצאי הפתרונות האפשריים במתחם מוצע לאמץ את השלבים הבאים (עד להיקף תוספת של 2,000 יח"ד):

1. תוספת של 200 יח"ד ראשונות:

ניתן לתת מענה במוסדות החנוך הקיימים (היסודיים והעל יסודיים), על ידי קבלת תלמידים לכתות הקיימות. עבור תוספת זו יכולה הוועדה המקומית לדרוש (בתכנית מפורטת) עד 2,000 מ"ר בנוי שימשו לשירותי ציבור ויתנו מענה, בין היתר לחוסר קיים במעונות לגיל הרך.

2. 450 יח"ד נוספות (סה"כ 650 יח"ד), ידרשו:

מענה ל-2 כתות מעון – ינתן כשטח מבונה, בהתאם לפרוגרמה.
מענה ל-3 כתות גן – ינתן כשטח מבונה ו/או בבנית קומה נוספת על גני קיימים.
מענה ל-6 כתות נוספות לבית ספר יסודי – ינתן בבתי הספר הקיימים ע"י תוספת כיתות אם ללא בינוי, בהתאם לפרוגרמה הקיימת ל-18 כתות בכל בית ספר (כיום בעלומים 9 כתות ובמגינים 13 כתות)
מענה ל-6 כתות נוספות לבית ספר על יסודי – ינתן במימוש 36 כתות בתיכון הרצוג הקיים והגדלת מספר התלמידים בכתות הקיימות.
עבור תוספת זו רשאית הוועדה המקומית לדרוש (בתכנית מפורטת) עד 4,500 מ"ר בנוי לשירותי ציבור.

3. 450 יח"ד נוספות (סה"כ 1,100 יח"ד) ידרשו:

מענה ל-2 כתות מעון – ינתן כשטח מבונה, בהתאם לפרוגרמה
מענה ל-3 כתות גן – ינתן כשטח מבונה או על שטח ציבורי חדש שיוקצה בתכנית מפורטת.
מענה ל-6 כתות בית ספר יסודי נוספות ינתן ע"י בניית כתות חדשות במגרשי בית הספר הקיימים
מענה ל-6 כתות ב"ס על יסודי נוספות ינתן ע"י הגדלת תיכון הרצוג ל-42 כתות-אם.
עבור תוספת זו רשאית הוועדה המקומית לדרוש (בתכנית מפורטת) עד 4,500 מ"ר בנוי לשירותי ציבור.

4. 450 יח"ד נוספות (סה"כ 1550 יח"ד) ידרשו:

מענה ל-2 כתות מעון – ינתן כשטח מבונה
מענה ל-3 כתות גן – ינתן כשטח מבונה, או בשטחי ציבור חדשים שיוקצו בתכנית המפורטת
מענה ל-6 כתות נוספות לבית ספר יסודי ינתן ע"י הגדלת ב"ס עלומים ל-24 כיתות-אם.
מענה ל-6 כתות נוספות לבית ספר על יסודי ע"י הגדלת תיכון הרצוג ל-48 כיתות-אם.
עבור תוספת זו רשאית הוועדה המקומית לדרוש (בתכנית מפורטת) עד 4,500 מ"ר בנוי לשירותי ציבור

5. 450 יח"ד נוספות (סה"כ 2,000 יח"ד) ידרשו:

מענה ל-2 כתות מעון – ינתן כשטח מבונה
מענה ל-3 כתות גן – ינתן כשטח מבונה, או בשטח ציבורי חדש שיוקצה בתכנית מפורטת.
מענה ל-6 כתות נוספות לבית ספר יסודי ינתן ע"י הגדלת בית הספר מגינים ל-24 כיתות-אם.
מענה ל-6 כתות נוספות לבית ספר על יסודי ינתן במסגרת פרוגרמה עירונית.
עבור תוספת זו רשאית הוועדה המקומית לדרוש (בתכנית מפורטת) עד 4,500 מ"ר בנוי לשירותי ציבור.

**לוח 5 : פרוגרמה עבור 21,570 נפש (50% מימוש שהם תוספת של כ-2000 יח"ד)
גודל שכבת גיל 1.8% 388 ילד**

הערות	תוספת נדרשת כתות/ מוסדות	סה"כ קיים כתות/ מוסדות	סה"כ נדרש בדונם	סה"כ נדרש כתות/ מוסדות	השרות
50% השתתפות 20 ילד בכתה 100% השתתפות 30 ילד בכתה 100% השתתפות 27 ילד בכתה 100% השתתפות 27 ילד בכתה 2% מ- 15 שכבות גיל 10 ילדים בכתה	22 10 38 50	7 10 ²⁹ 11 ⁴⁸ 36 10	7.25 15.6 25.8 34.4 4 87	29 39 86 86 11	חנוך מעונות 0-3 גנ"י 3-6 בי"ס יסודי בי"ס על יסודי חנוך מיוחד סה"כ חנוך
ניתן לשקול הוספת קומה נוספת במתנ"ס הקיים. מתוכננת קומה נוספת על המתנ"ס הקיים והכנה לקומה שלישית. ללא הקצאת קרקע	1	1 ¹² 1 ----	7 4 1 1 14	1 1 1 2 2	קהילה מתנ"ס שכונתי ישיבה מקהלות לציבור החרדי מועדון נוער מרכזי תנועת נוער מועדון קשישים סה"כ קהילה
ניתן לתת מענה למרפאה ותחנה נוספת ע"י הקצאת שטח בנוי בשטחים סחירים בשילוב עם מרפאה	1	1	1	2	בריאות תחנה לבריאות המשפחה ומרפאות
בקומות קרקע של מבני מגורים, בתי ספר או בשטחים סחירים למקווה נוסף לנשים ניתן להקצות 0.5 דונם באחד מהמגרשים הריקים.	8 1	11 ¹³ 1	5 0.5 5.5	20 2	דת בתי כנסת מקווה סה"כ דת
לפי 0.3 מ"ר לנפש			7		חזרבה
			114.5		סה"כ

¹⁰ לא כולל 4 גני ילדים בבית יוסף

¹¹ כולל כתות בי"ס בית יוסף

¹² בפרוגרמה לבינוי של ביה"ס התיכון הנוסף מרכז קהילתי בנוי מומלץ לכלול גם ספריה ושירותים קהילתיים נוספים.
1,000-2,500 מ"ר בנוי.

¹³ בנוסף 5 בתי כנסת במקלטים

תכנית האב, בהתאמה לפרוגרמה העירונית לשימושים ציבוריים, מעודדת שילוב של שטחים מבונים במגורים ו/או בשטחים מסחריים. למימוש הקצאה זו רשאית הוועדה המקומית לדרוש שטח ציבורי מבונה בהיקף של 10 מ"ר לכל יח"ד נוספת. לוח 6 להלן מציג את מכסות השטח הבנוי הנדרש לשימושים השונים.

לוח 6 : מכסות שטח בנוי במגרש סחיר או מגורים¹⁴

השרות	שטח בנוי במ"ר	הערות
מעון יום	450 מ"ר ל- 3 כתות ראשונות ו- 125 מ"ר לכל כיתה נוספת	310 מ"ר חצר / מרפסת
גן ילדים	130 מ"ר לכל כיתה	175 מ"ר לגן או 200 מ"ר לצמד גנים.
תחנה קטנה לבריאות המשפחה	150 מ"ר	
תחנה בנונית לבריאות המשפחה	200 מ"ר	
מרפאה שכונתית קטנה	200 מ"ר	
מרפאה שכונתית בנונית	400 מ"ר	
מקווה נשים בינוני	120 מ"ר	
בית כנסת בינוני	150 מ"ר	+ 50 מ"ר חצר או מרפסת
בית כנסת קטן	100 מ"ר	+ 30 מ"ר חצר או מרפסת
מועדון נוער גדול	500 מ"ר	משולב בגינה ציבורית או בית ספר
מועדון נוער קטן	150 מ"ר	
מועדון קשישים	250 מ"ר	
מתנ"ס קטן	800-1,000 מ"ר	במגרש בי"ס על יסודי
אגף קהילתי	500 מ"ר	משולב בבי"ס יסודי

¹⁴ על פי המדריך החדש

נספח א: בדיקת פוטנציאל השימוש במגרשים קיימים לתוספת שרותי ציבור

בדיקת פוטנציאל השימוש במגרשים הקיימים במתחם שכונת תל גיבורים נעשה ע"י בחינת כל אחד מהמגרשים ביעוד למבני ציבור, איתור המגרשים הלא מבונים, הערכה של תוספת ו/או שינוי אפשרי בכל אחד מהמגרשים המבונים, בהתאם לשימוש הנוכחי שלהם והערכה לגבי אפשרויות לניצול יעיל יותר של השטחים במגרשים אלו. הבדיקה נעשתה בעזרת המחלקה למבני ציבור באגף אדריכלות ותכנון ערים של עיריית חולון.

לוח 1: מציג את המגרשים על פי שימוש בפועל וההערכה של תוספת בינוי אפשרית בכל אחד מהם. במיון השימושים מושם דגש על שימוש לצרכי חינוך: מעונות, גני ילדים ובתי ספר. המיון בלוח 1 משמש בסיס לפרוגרמה לשירותי ציבור עבור אוכלוסייה צפויה.

סה"כ שטח במגרשים לא מבונים (מתוך המגרשים הקיימים סטטוטורית) כ- 7.5 דונם ב- 7 מגרשים.

2 מגרשים מתוכם ניתן ליעד למעונות יום 2 נוספים משמשים כיום בפועל גינה ציבורית (בגדול יותר מקלט צבורי המשמש כמועדון תנועת נוער) וניתן ליעד אחד מהם להקמת בית נוער שכונתי.

לוח 1: פוטנציאל שימוש במגרשים קיימים

גוש/חלקה *שטח החלקה	השרות	כתובת	שמוש בפועל	הערכת תוספת	הערות
6995/82 1074 מ"ר	כתות גן	האצ"ל 30	2 כתות בקומה אחת	2 כתות	קומה שניה
6992/210 1000 מ"ר	כתות גן	הבנים 16	2 כיתות בקומה אחת		בבניה קלה- קושי להוסיף בניה מעל
6997/230 1706 מ"ר	כתות גן	האצ"ל 58	2 כיתות בקומה אחת+ 3 כתות מעון בקומה אחת	3 כתות	במגרש משותף עם מעון נעמ"ת תוספת כתות בבקומה שניה
7058/144 1851 מ"ר	כתות גן	התותחנים 17	2 כיתות קומה אחת	4 כתות	בשתי קומות. יכול לשמש כחלופה ספר יסודי בצרוף למגרש חום צמוד.
7160/341,2 28 1180 מ"ר	כתות גן	החיים 19/ מבצע סיני 2	2 כיתות קומה אחת	2 כתות	קומה שניה
7161/311 690 מ"ר	כתות גן	קריתי 6	2 כתות- במבנה דו קומתי	—	
6996/239 700 מ"ר	כתות גן	הגבעול 12	2 כתות- במבנה דו קומתי	—	
7161/87 1000 מ"ר	כתות גן	גבעתי 21 פינת קריתי	2 כתות	2 כתות	קומה שניה
	כתות גן	בבית ספר עלומים	1 כיתה	-	כיתת גן זמנית
סה"כ	כתות גן		18¹⁵ כתות בפועל	13¹⁶ כתות	פוטנציאל

¹⁵ לא כולל 4 כתות של בית יוסף

¹⁶ ניתן לשלב כתות מעון עם גני.

*שטח החלקה הסופי ייבדק לעת הבנייה (שטח מקורב)

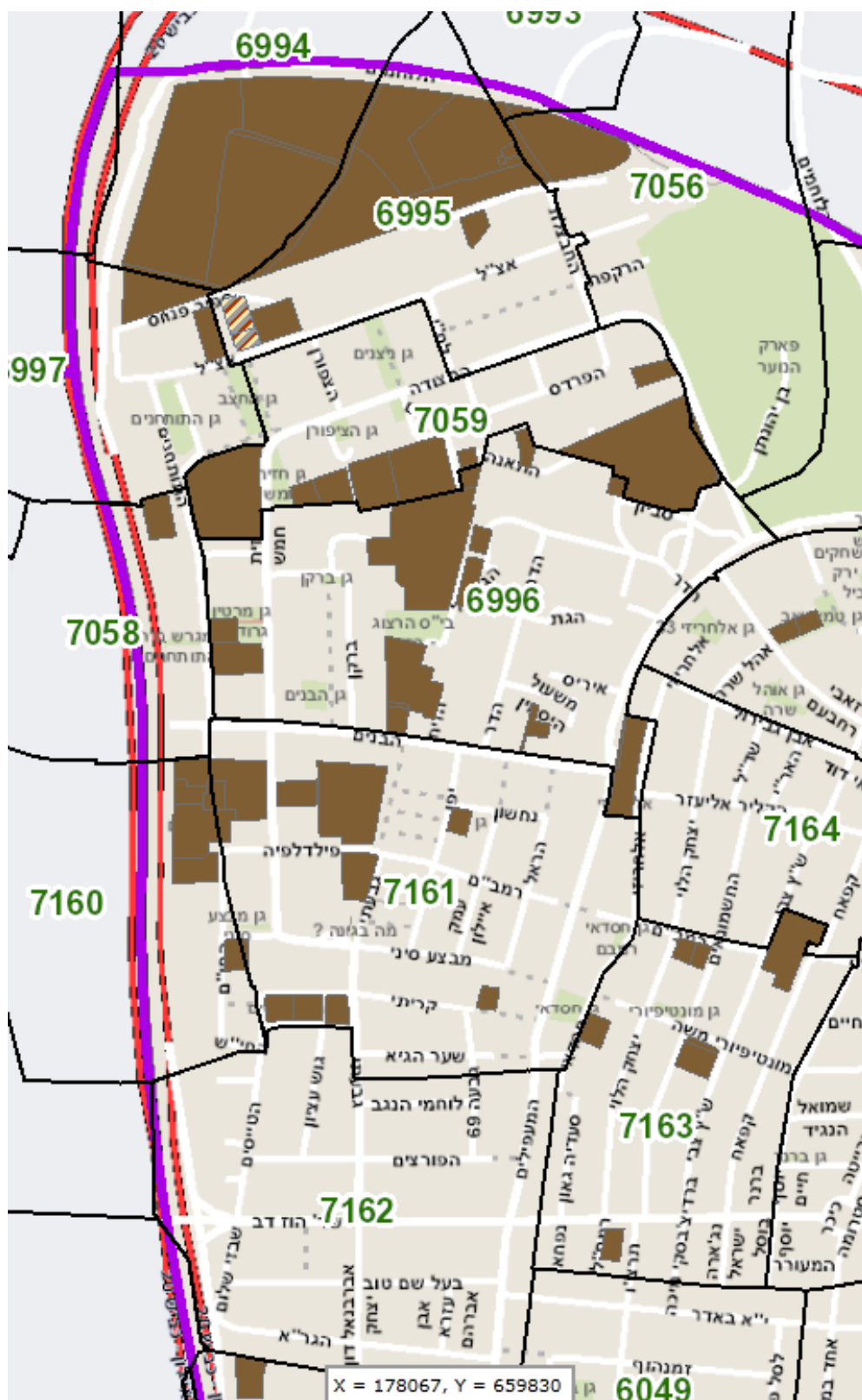
גוש/חלקה *שטח החלקה	השרות	כתובת	שמוש בפועל	הערכת תוספת	הערות
7059/158 5006 מ"ר	מעון	הפרדס 39	4 כתות	4 -	מוצע להסב השימוש במגרש עבור בית ספר יסודי
7059/133 1560 מ"ר	מעון	הציפורן 12	קופת חולים	6 כתות	מוצע ליעד למרפאה שטח במגרש סחיר לטווח ארוך
7059/196 785 מ"ר	מעון		מגרש ריק	3 כתות	
6997/230 1706	מעון	האצ"ל 58 נעמ"ת	3 כיתות		במגרש משותף עם 2 כתות גן
סה"כ	מעון		7 כתות	9 כתות פוטנציאל	כתות נוספות למעונות יש להקצות בשילוב מבני מגורים
7059/158 5006 מ"ר	יסודי חדש מוצע	הפרדס 39 מעון ויצ"ו	מעון וויצו 3 כיתות	18 כתות	מגרש גדול בתת ניצול מוצע לפנות את המעון לטובת בי"ס לטווח ארוך
7059/166 9848 מ"ר	יסודי המגנים	חזית חמש 2	בי"ס מגנים 18 כיתות	18 כתות	חלוקת המגרש ל- 2 ועיבוי בינוי שני מוסדות 18+18 כתות
7161/375 7557 מ"ר	בי"ס יסודי עלומים	גבעתי 33-39	בי"ס עלומים 18 כתות+מרכז ספורט+ מועדונית 1+ כיתות גן	6 כתות	בקומה נוספת+ ניצול חללים קיימים והחזרתם לכתות לימוד
6997/171 2200 מ"ר	בי"ס חרדי	האצ"ל 50152	בבניה	16 כתות	פרוגרמה של משרד החנוך א-ח חרדי בנות.
סה"כ	ביס יסודי		36¹⁷ כתות	42 כתות פוטנציאל	לא כולל בי"ס חרדי חדש לבנות 16 כיתות שנמצא ברישוי (מגרש 22)
6996/236 13290 מ"ר	בי"ס על יסודי הרצוג	הגבעול 9	36 כיתות	12 כתות	מוצע להוסיף 12 כתות בעיבוי בינוי של הקיים
7059/134 3292 מ"ר	בי"ס על יסודי	ברקן 18	חלק ממתחם תיכון הרצוג		
7059/160 16109 מ"ר	בי"ס על יסודי	המצודה/ התאנה	בי"ס מפתן של משרד העבודה במבנים ישנים	48 כתות	דורש הסדר מול משרד העבודה לטווח הארוך
סה"כ	בי"ס על יסודי		36	60	בבית יוסף 4 כתות נוספות ז-ח

מגרשים לא מבונים

גוש/חלקה *שטח החלקה	השרות	כתובת	שמוש בפועל	הערכת תוספת	הערות
7059/161 460 מ"ר	מגרש ריק	עורפית לרחוב הפרדס	מגרש ריק		יבחן בהתאם לתוספת יח"ד חדשות. עדיפות ליצירת רצפים של שטחים לבנייני ציבור.
7059/209 600 מ"ר	מגרש ריק	עורפית לרחוב הפרדס	מגרש ריק		כנ"ל
6996/214 500 מ"ר	מגרש ריק	התאנה 4 (צמוד לבית ספר מפתן)	מגרש ריק		כנ"ל
7161/334,125-128 800 מ"ר	מגרש ריק		גינה ציבורית		כנ"ל
7161/85,86 2250 מ"ר	מקלט		גינה + מקלט לתנועת נוער		מוצע בינוי נוסף לשימוש למועדון נוער
סה"כ מגרשים לא מבונים¹⁸ : 4,610 מ"ר					

¹⁷ לא כולל 12 כתות א-ו של בית יוסף

¹⁸ בנוסף 2 מגרשים ריקים המוצעים למעונות ראה בלוח 1 עוד 2985 מ"ר



נספח ב' המלצות להנחיות בנושאים חברתיים

ההמלצות שלהלן נותנות מענה ו/או תשומת לב למספר סוגיות שיש להן השפעה על איכות החיים הצפויה במתחם התכנון עבור האוכלוסייה הקיימת והעתידית.

שילוב בין אוכלוסיות

- התייחסות לתמהיל גדלי דירות במתחמי פינוי בינוי, באופן שיאפשר גם דיור בר השגה.
- הכללת דרישה כי תנאי לאישור תכנית מפורטת יהיה עריכת סקר חברתי שיכלול מידע דמוגרפי, סוציו-כלכלי וחברתי והמענים הניתנים בתוכנית לצרכי האוכלוסייה המתגוררת במתחם, בהתאם לדרישות מהנדס העיר ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ובהתאמה להנחיות "הרשות להתחדשות עירונית", (מבחינת גדלי הדירות, נגישות לבעלי מוגבלות, השטחים המשותפים בבניין, נידות, קישוריות וכד').
- התרת שימושי מגורים מיוחדים כגון מעונות סטודנטים, דיור להשכרה ודיור מוגן בקומות עליונות של שמושים ציבוריים.

תחזוקה

בנושא זה מוצע כי תיקבע מדיניות עירונית לנושא התחזוקה וכי הוראות יהיו מפורטות ככל הניתן וייתכסו לדרישות עתידיות גם בעת מתן היתר בניה וטופס 4 (בניסוח משפטי מתאים) וזאת כדי לייצר פלטפורמה מחייבת לצורך במתן מענה אופטימלי לנושא התחזוקה.

- בהוראות התכנית יותרו בתכנית מפורטת שימושים שיוכלו להניב פירות לתמיכה במערך התחזוקה (דיור להשכרה, משרד), בכפוף למתן מענה לסוגיות המשפטיות והרישומיות הכרוכות בכך. או לחילופין לדרוש מהיזם שיצור קרן הונית מתאמיה לסיבסוד התחזוקה לדירות התמורה. (דרישה זו תלקח בחשבון גם בעת עריכת התחשיבים השמאיים).
- לקבוע כתנאי למתן היתר בניה התחייבות של היזם להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת, מתואמת ומאושרת על ידי היועץ המשפטי של העירייה והמינהלת להתחדשות עירונית והעברת ההתקשרות עימה לידי נציגות הדיירים. הסכם התקשרות כנ"ל יהיה תנאי לאכלוס.
- לקבוע כי תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הצגת תכנית תחזוקה רב שנתית, המפרטת את הוראות התחזוקה, השימוש והעלות וכן הצגת הסכם התקשרות עם גוף מתחזק, מתואם ומוסכם עם הדיירים. **(המלצה לעירייה לגבש מסמך הנחיות עירוני שלאורו תיבחן תכנית התחזוקה).**
- לקבוע כי תנאי למתן היתר אכלוס יהיה הצגת תכנית תחזוקה הכוללת גם הוצאות משוערות ו"תחזוקת שבר" ורישום הערה בדבר תכנית התחזוקה, בהתאם לתקנה 27 לתקנות מקרקעין תשע"ב 2011. תכנית התחזוקה תצורף כנספח לתקנון הבית המשותף.

תהליך פינוי בינוי נעשה באזור מאוכלס וצפוף ומתבקשת לכן תשומת לב רבה לנושאים הקשורים בתהליך היישום של התכנית:

- בתוכנית מפורטת לדרוש נספח פינוי בינוי שיאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית, אשר יקבע את שלבי הביצוע של הבניינים, הבניינים שיהרסו בכל שלב ואת הפיתוח שיבוצע ביחד עם הבניינים בכל שלב, כולל פיתוח השטחים הציבוריים, השטחים הפרטיים והשטחים בעלי זיקת להנאה לציבור.
- לקבוע כי תנאי להוצאת היתר יהיה נספח ביצוע לשלבי העבודות, הכולל אמצעים להפחתת מטרדים – רעש, אבק וכיוצ"ב.
- לקבוע כי תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של המטלות הציבוריות על פי השלבים באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- דרישה שתכנית מפורטת תקבע את האמצעים למניעת מפגעים כמו גידור שטחי ההתארגנות, הרטבת מערומי עפר ומסעות, מיקום מכולות לריכוז פסולת לפני פינוי, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאת משאיות, אתרי עבודה ועוד, באישור היחידה הסביבתית.
- להנחות כי בתכניות מפורטות ימנעו ככל הניתן מהקמת גדרות הפרדה בגבולות המגרשים עם הרחוב וכי במקום שתידרש גדר יקבע בתכנית מפורטת על ידי אדריכל העיר גובה מקסימאלי של גדרות הפרדה.
- לקבוע כי בתכניות מפורטות לא תותר בניית דירות גן בחזית הבניין.

מעקב ובקרה:

- דרישה להגשת דו"ח לוועדה המקומית על ידי מהנדס/ת העיר, אחת ל – 5 שנים או לאחר מתן היתר ל-2000 יח"ד ראשונות. הדו"ח יכלול, בין היתר, דו"ח חברתי על מגמות השינוי בהרכב החברתי והסוציו-כלכלי של האוכלוסייה, המענים הציבוריים הקיימים והנדרשים, זיהוי קשיים מן ההיבט של התארגנות התושבים וכד'.