

אזור - מתחם בן גוריון (מתחם בן גוריון ומתחם בן צבי)

דיון בוועדה המקומית

יולי 2023

חברי צוות התכנון

ניהול פרויקט

דורון קופמן
מילי איבגי
צליל בן גל
אדריכלות
עדי אסיף
יהושע גוטמן
יעל צדקיהו
עדי ברבור
חברה ופרוגרמה
ענת ברקאי נבו

חברי ועדת ההיגוי

מועצה מקומית אזור

אריה פכטר
אריאל ויסוול
יורם אורבך
אדר' אסנת אלרון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

גורי נדלר
מאיה ברעם
ערן אבני

מים והידרולוגיה

יאיר קורנברג
אלון ברש
יסמין קמרה
חשמל
אמיר טקטין - מנכ"ל החברה
אלנה מלקין
אגרונום
צבי פרליס
מדידה
יריב כסיף
שרלי מלכי

נוף

גרינשטיין הר גיל
יוסי יפרח

תנועה

מוסטפא ג'אברין
ג'ולאן סבאג'

סביבה

גל ויסקין
הילה אורן

שמאות

ארז כהן
נועם עופר

ניתוח מצב קיים

מיקום המתחם והתמצאות

מתחם בן גוריון ממוקם בחלקה הצפון מזרחי של אזור, בשטח כולל של כ- 148.5 ד'. המתחם שוכן במרחב מאתגר בהיבטים רבים. המאתגר ביניהם הוא עצם היותו בין כביש ארצי (מס' 1) לבין כביש בין עירוני (מס' 4) בסמוך למחלף גנות. המתחם גובל ברחוב יצחק שדה ובמרכז המתחם עובר רחוב בן גוריון המפזר את התנועה אל הרחובות המקומיים ברחבי המתחם.

תעודת זהות - מתחם בן גוריון

מתחם בן גוריון מכיל כ- 62 דונם למגורים, כ- 38 דונם לשטחי ציבור וכ- 25 ד' לשטח ציבורי פתוח.

ישנן שתי טיפולוגיות מרכזיות: בנייני H ושיכוני U. מבני הציבור הקיימים במתחם כיום מתרכזים בשני קצוות המתחם: ממזרח - מתחם גני ילדים ובית כנסת, ממערב מתנ"ס קהילתי ומגרש כדורגל. במתחם קיים מרכז מסחרי אחד וגינה ציבורית מרכזית "גן פופאי".

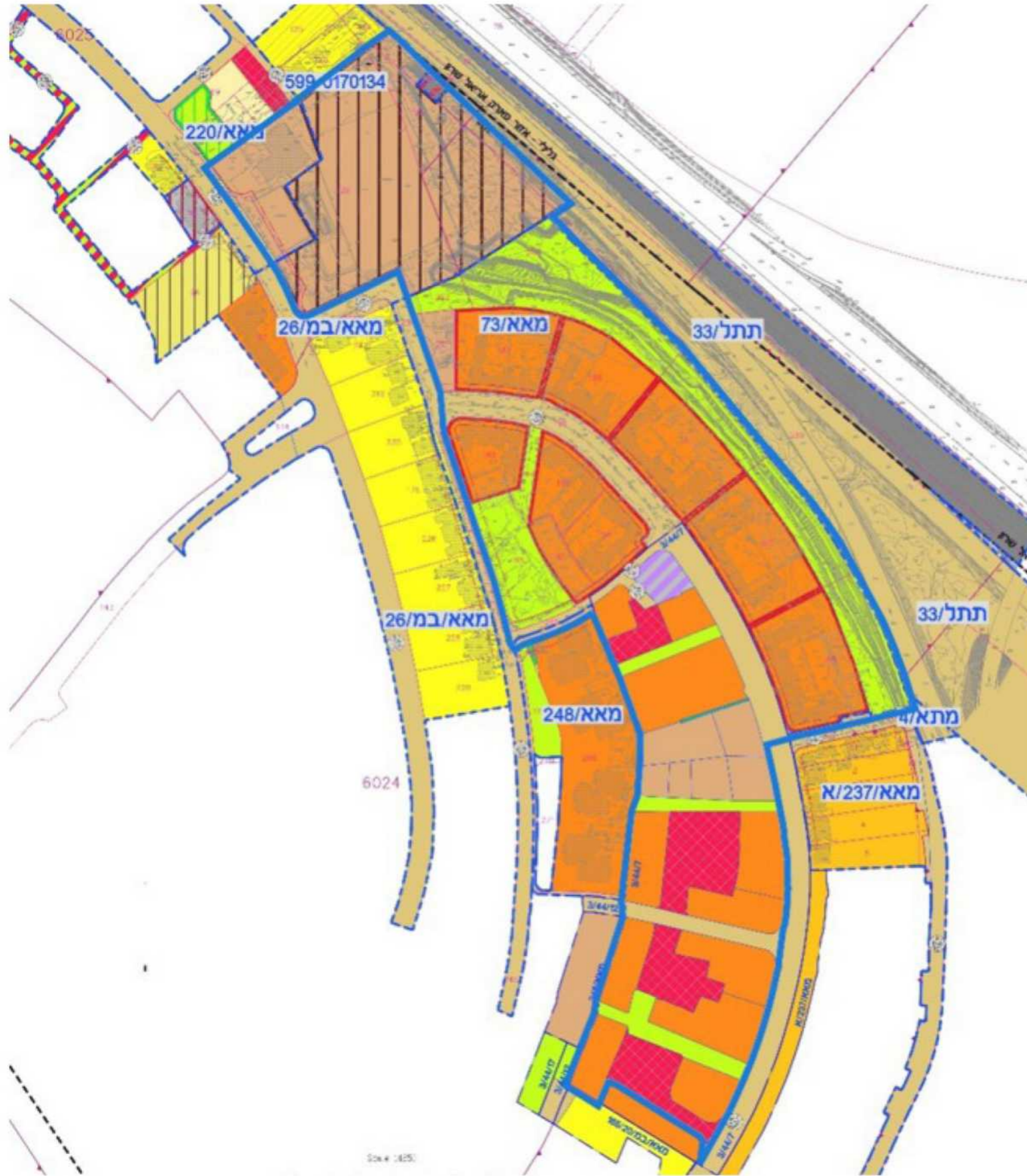
שטחים ושימושי קרקע

שטח התכנית: 148.5 דונם
מספר יח"ד קיימות: 668
שטח בנוי למגורים: 50,370 מ"ר
שטח ממוצע לדירה: 85 מ"ר
גובה מבני מגורים: 4-8 קומות
מספר יח"ד למבנה: 32-48 יח"ד
מספר כניסות לכל מבנה: 1-4 כניסות





מצב מאושר



מקרא:

- שטח קו כחול: 148.5 דונם
- מגורים ג': 18 דונם
- מגורים ד': 43.8 דונם
- מבנים ומוסדות ציבור: 38.5 דונם
- שצ"פ: 25.2 דונם
- מסחר ומשרדים: 1.1 דונם
- דרך מוצעת: 0.4 דונם
- דרך מאושרת: 10.8 דונם
- חניון: 9.8 דונם
- מבגש דרך מסילה: 0.23 דונם
- שביל: 0.25 דונם

עקרונות התכנון

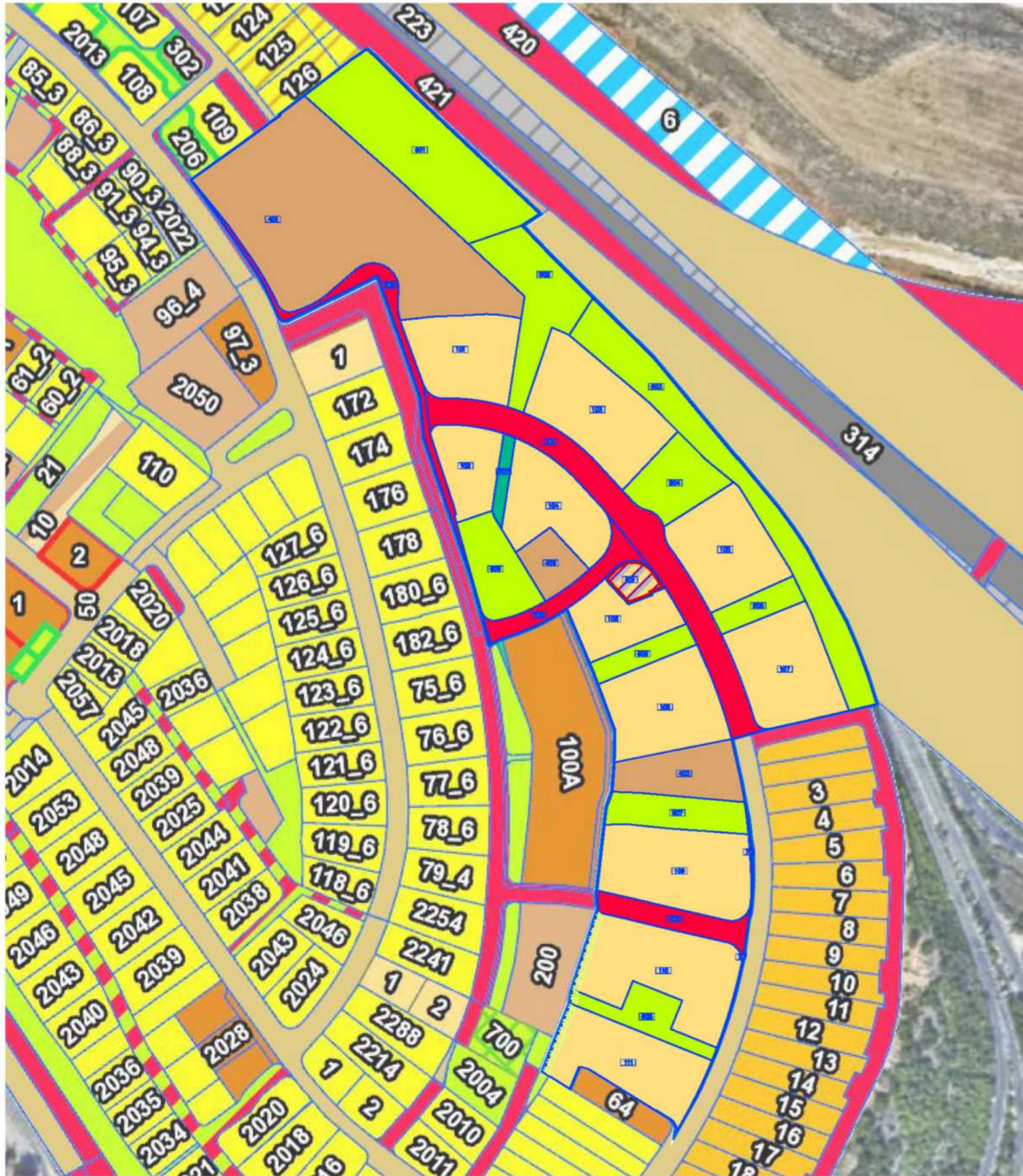
חזון

שכונת מגורים מתחדשת היוצרת **ממשק איכותי אל טבעת הייעור** ממזרחה ומתחברת אל היישוב באמצעות **מערך מוקדי פעילות ציבוריים**. במרכז השכונה יתחדש **רחוב בן גוריון כרחוב שלד אורכי פעיל** אותו יחצו חיבורי מזרח מערב ליצירת **רצף הליכתי נגיש**. בנוסף ישולבו בו **שימושי מסחר**.

מטרות

1. התחדשות מרקם המגורים הבנוי על ידי הוספת יחידות דיור **בתמהיל מגוון** וטיפולוגיות מגורים מגוונות.
2. **שילוב שימושי מסחר וצרכי ציבור** לאורך רחוב בן גוריון ליצירת **רחוב פעיל**.
3. יצירת אפשרויות למפגשים חברתיים על ידי **חיזוק ההלכתיות בשכונה**.
4. יצירת **"מרחבי שכנות"** – אזורי חיים יומיומיים ברמת המגורים, השירות הציבורי והשטחים הציבוריים הפתוחים, **חיזוק טבעת הייעור** ויצירת שבילי הליכה ואופניים **המקשרים אותה אל השכונה ואל פנים המועצה**.
5. **שמירה על רמת השגות** דיור ככל הניתן קרובה לזו הקיימת היום, על ידי שילוב כלים של קרן הונית לטובת אחזקה ודיור בהישג יד במתחם זה וגם אל מול המתוכנן במועצה כולה.

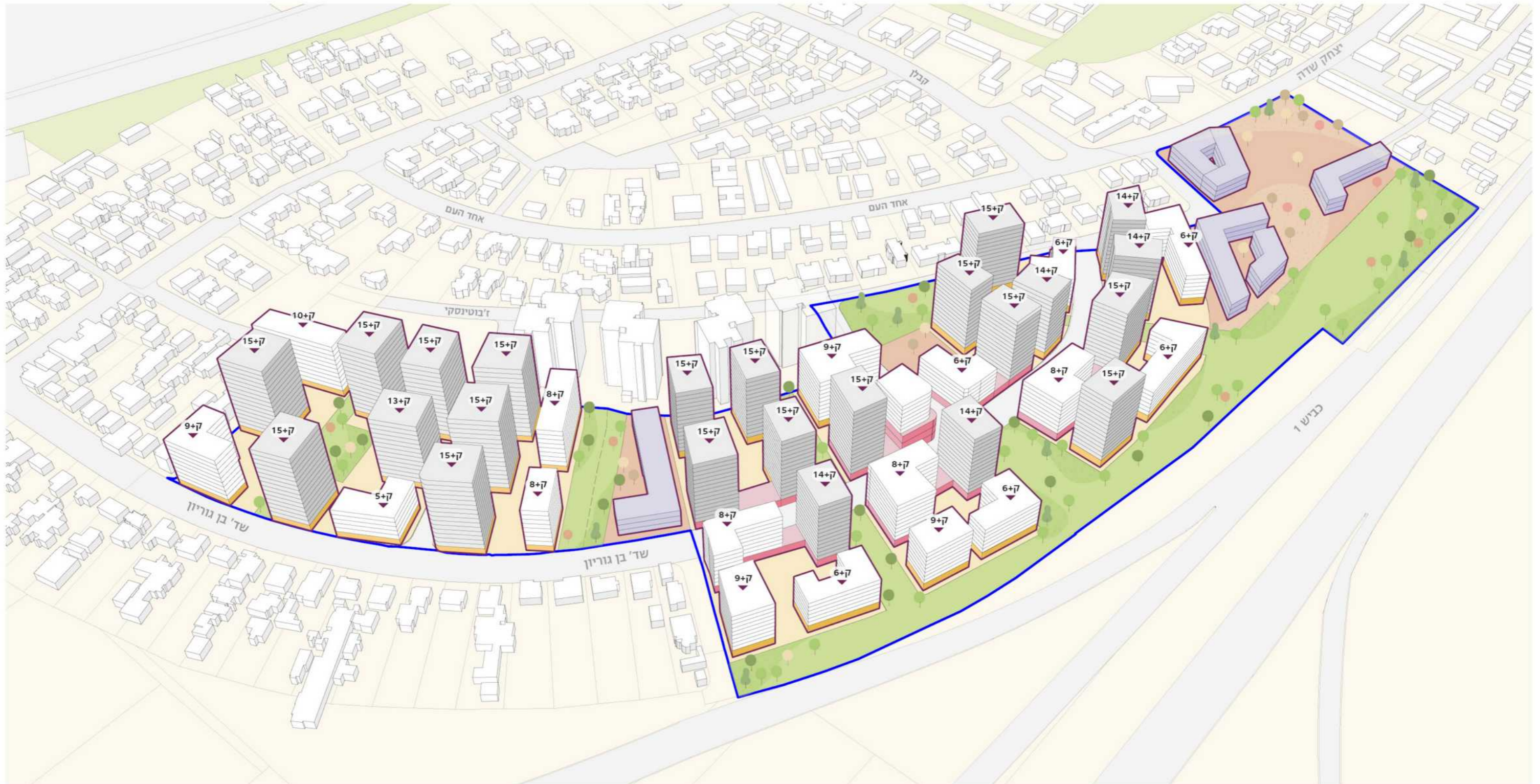




מקרא:

- שטח קו כחול: 148.5 דונם
- מגורים: 64.3 דונם
- דיור מיוחד מסחר ותעסוקה: 1 דונם
- מבנים ומוסדות ציבור: 28.1 דונם
- שצ"פ: 39.2 דונם
- דרך מוצעת: 15.2 דונם
- שביל: 0.65 דונם

תשריט מצב מוצע



שלב נוכחי



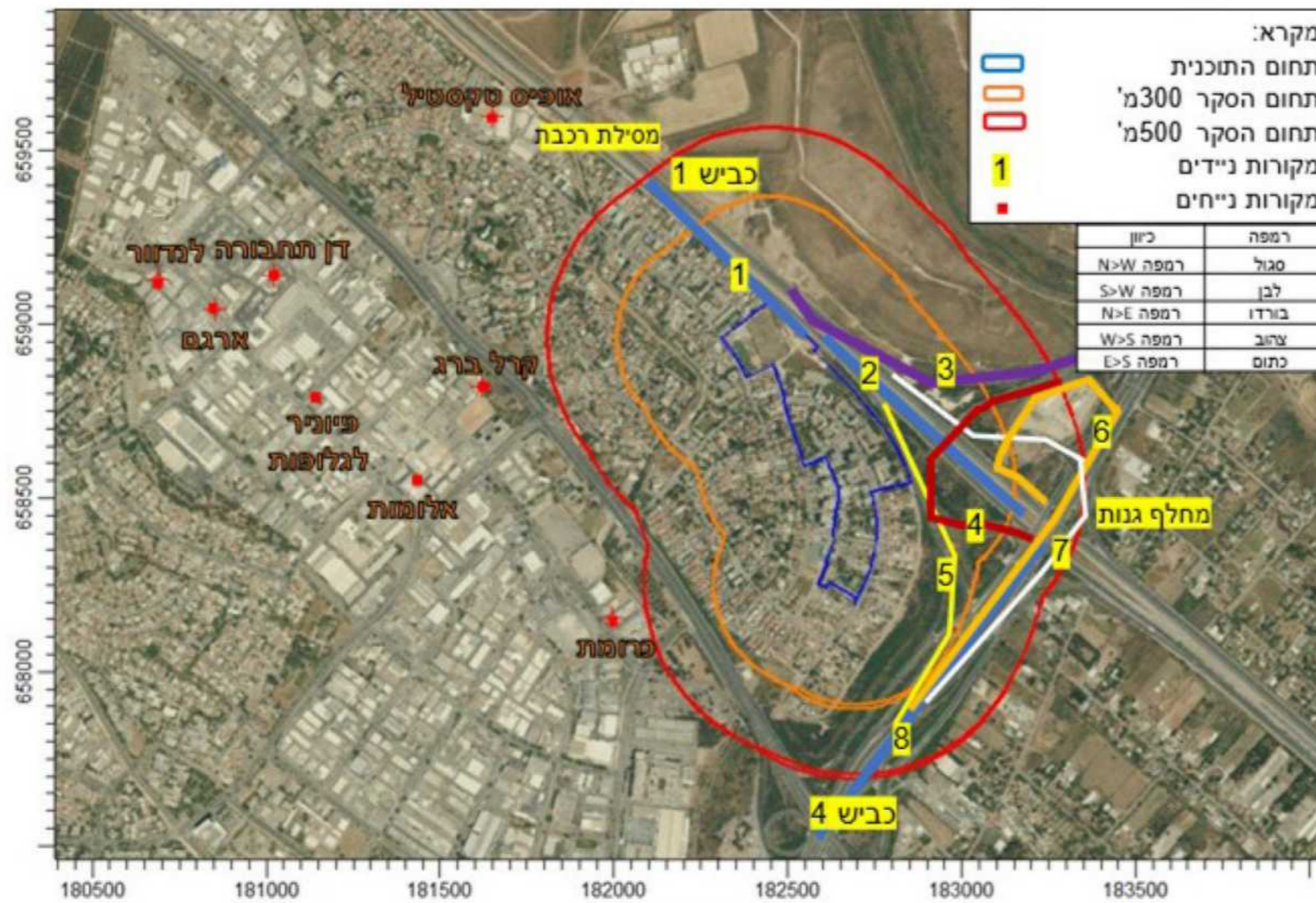
תהליך קידום התכנית:

- שלב א' - איסוף נתונים ודוח מצב קיים 03-04/2022
- שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות ויעדים 04/2022
- שלב ג' - הכנת חלופות תכנון ובחירת חלופה מועדפת 12/2022
- שלב ד' - עיבוד חלופה נבחרת והכנת מסמכי התכנית 03/2023
- שלב ה' - הגשת התכנית לוועדה המקומית, דיון וקבלת המלצת הוועדה המקומית 07/2023
- שלב ו' - הגשה לוועדה המחוזית ומילוי תנאי סף 08/2023
- שלב ז' - הפקדת התכנית וטיפול בהתנגדויות 03/2024
- שלב ח' - אישור התכנית ופרסום למתן תוקף 09/2024
- מתן תוקף 02/2025

סביבה

- במסגרת הכנת המסמך הסביבתי אשר ילווה את התב"ע, נערך מודל פיזור מזהמים לבחינת זיהום האוויר בשטח התכנית כתוצאה ממקורות זיהום תחבורתיים (מסילת ברזל, כביש 1 וכביש 4) ותעשייתיים.
- המודל בחן את רמת זיהום האוויר בקולטנים המייצגים מבנים רגישים קיימים ומוצעים בשטח התכנית ובסביבתה.

מקורות פליטה תחבורתיים ותעשייתיים

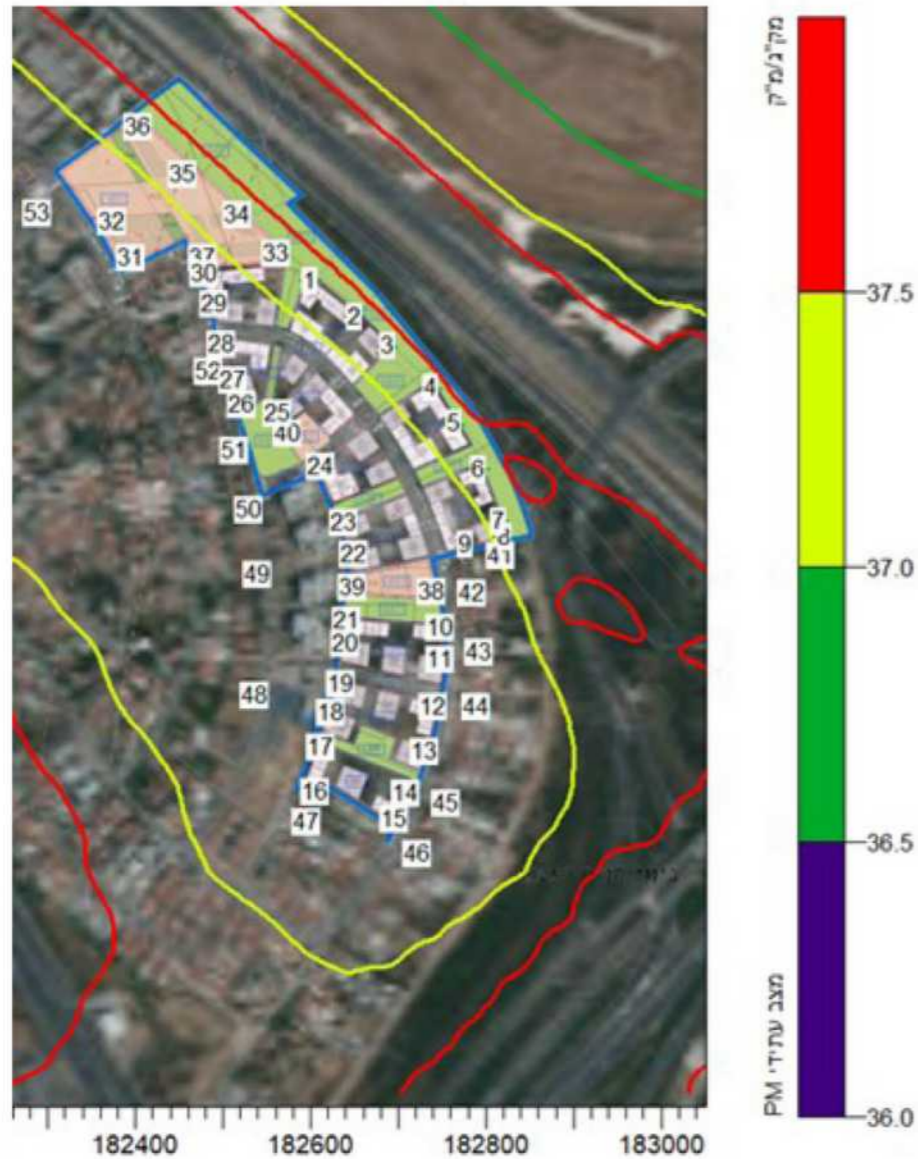


קולטנים בשטח התכנית ובסביבתה

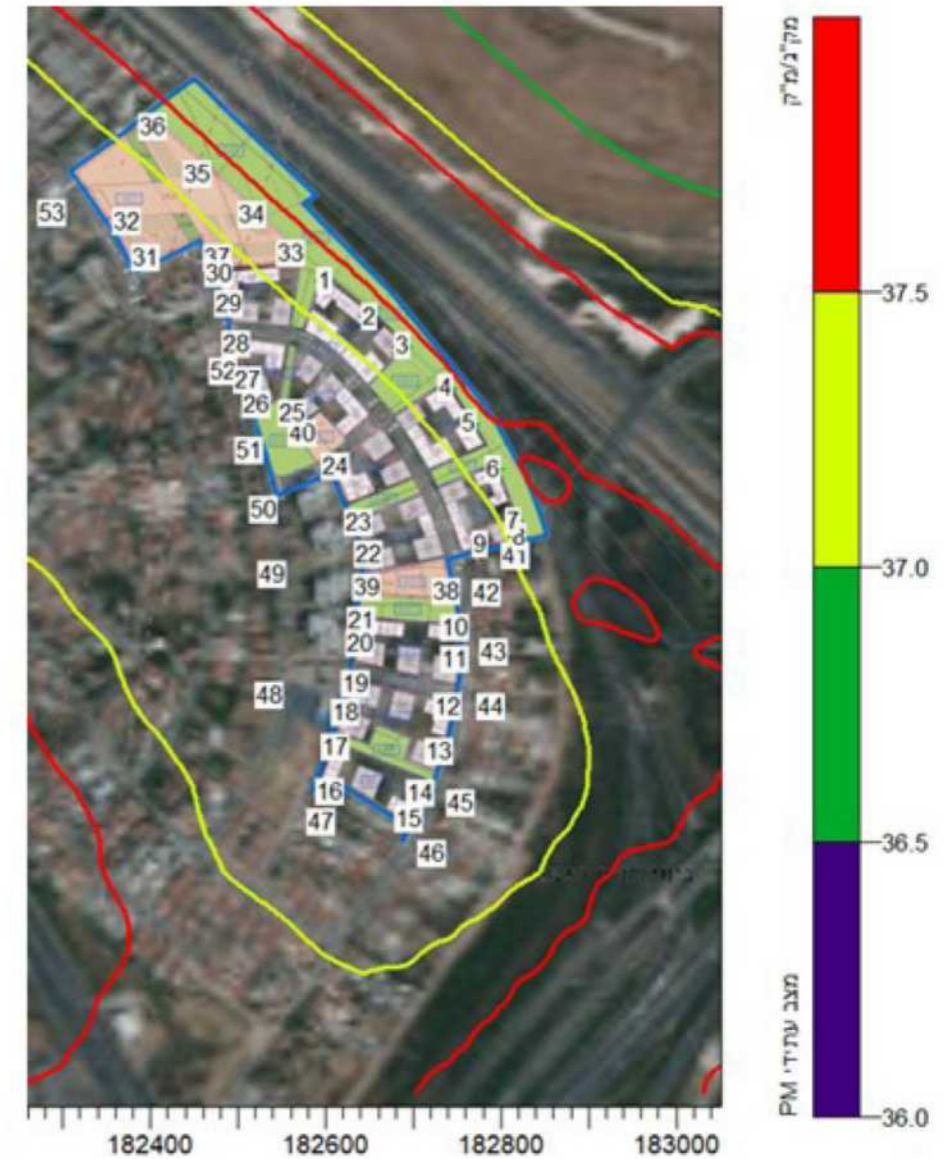


- תוצאות המודל הראו כי עבור המזהמים חנקן דו חמצני (NO_2) וחלקיקים נשימים ($\text{PM}_{2.5}$) לא צפויות חריגות מערכי הסביבה בזמני המיצוע השונים, וניתן לקבוע כי לא צפויות חריגות מערכי חוק אוויר נקי בנינוי המוצע בתכנית.

NO_2 במיצוע שעותי מירבי - מצב מוצע



$\text{PM}_{2.5}$ במיצוע שעותי מירבי - מצב מוצע



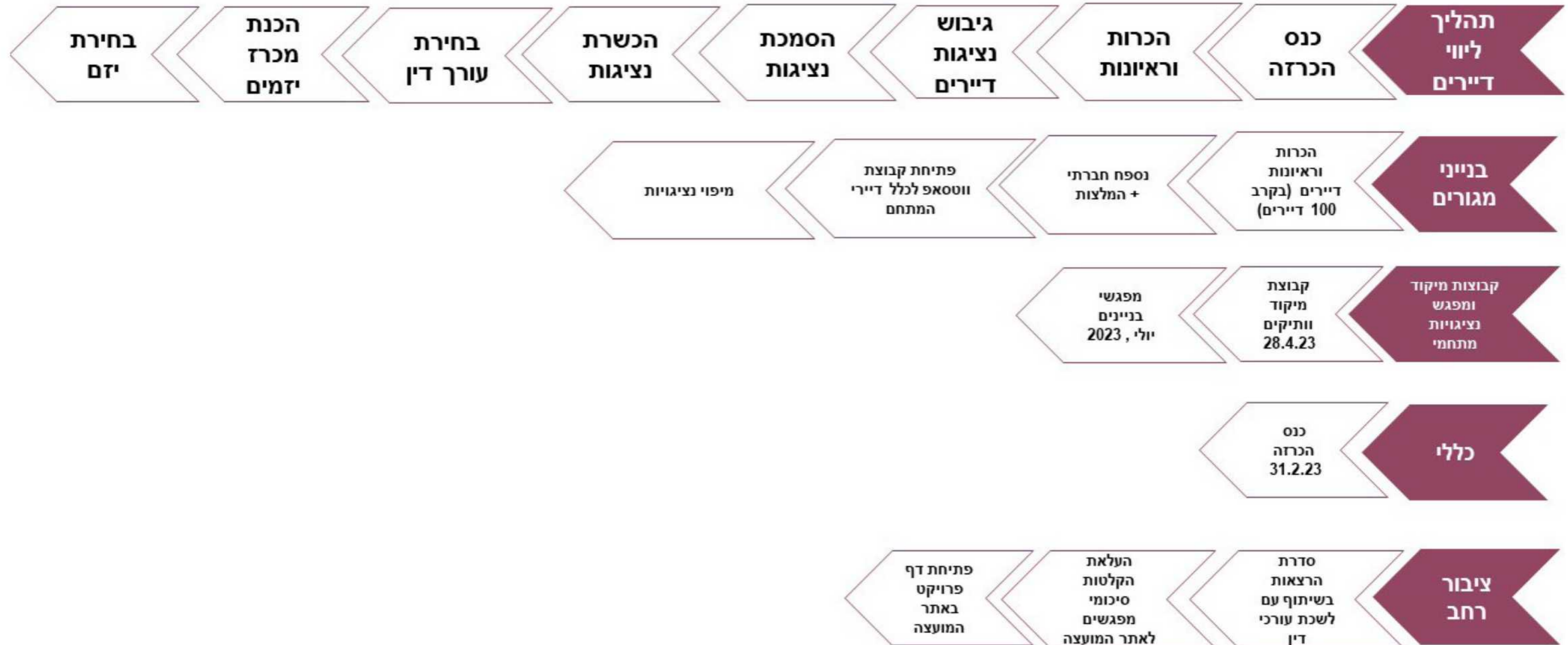
- בוצעה בחינה של מקורות קרינה בלתי מייננת בסביבת התכנית, הכוללים קווי מתח עליון, גבוה ונמוך, ואתרי שידור.
- שני קווי מתח עליון עוברים כ-115 מ' וכ-140 מ' מצפון מזרח לשטח התכנית. לאור המרחק הרב לא צפויות מהם השפעות קרינה על שטח התכנית. קו מתח עליון נוסף העובר כ-5 מ' מגבול התכנית, נותק, פורק ובוטל לפי מידע שהתקבל מחח"י.
- קווים ומתקנים של מתח גבוה ונמוך – לא צפויות השפעות קרינה על שטח התכנית, אך לאור מגבלות עתידיות עקב עלייה אפשרית בצריכה הומלץ לשמור על 3-5 מ' בין קווי המתח אל הבינוי המוצע.
- כמו כן ניתנה המלצה לשמירה על מרחקים של 40-50 מ' בין מספר אתרי שידור לבין הבינוי המוצע.
- מומלץ ככל הניתן לשלב בתכנון העתידי של הפרויקט תשתיות מתח נמוך וגבוה תת קרקעיות ולפעול להטמנת התשתיות הקיימות ככל האפשר.

מפת אזור הבדיקה ומקורות הקרינה בסביבתו



סטטוס ליווי חברתי





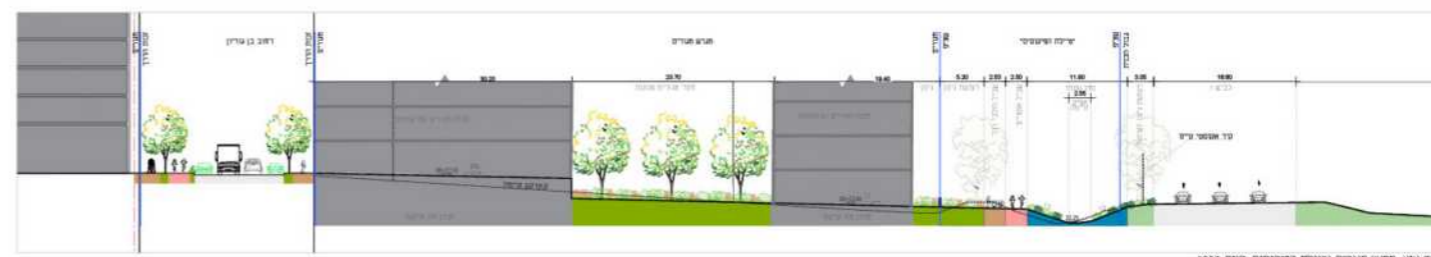
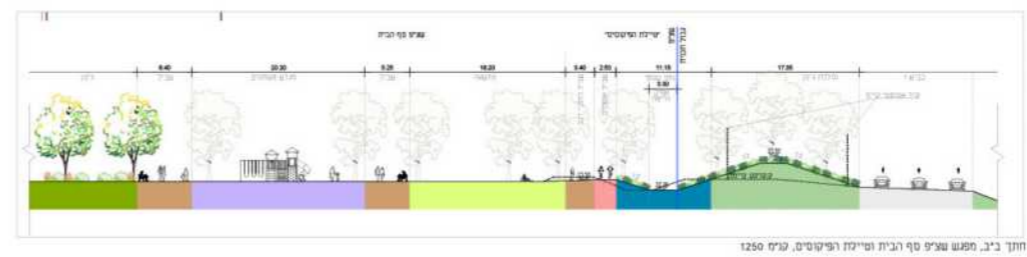
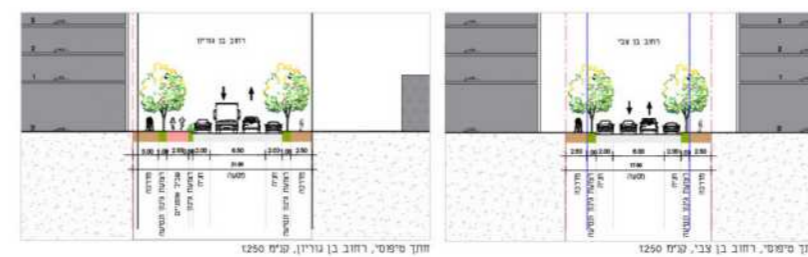
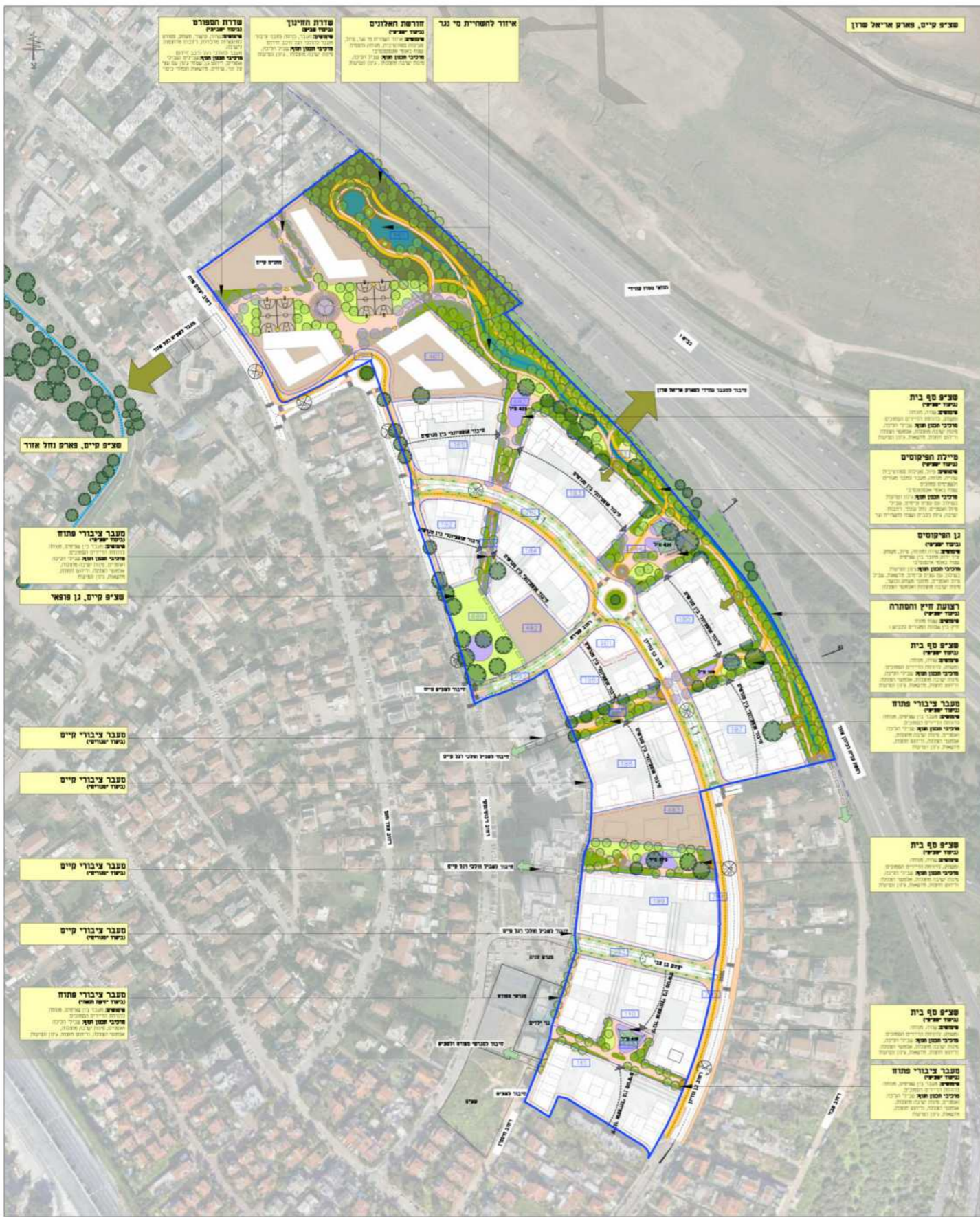


נספחים

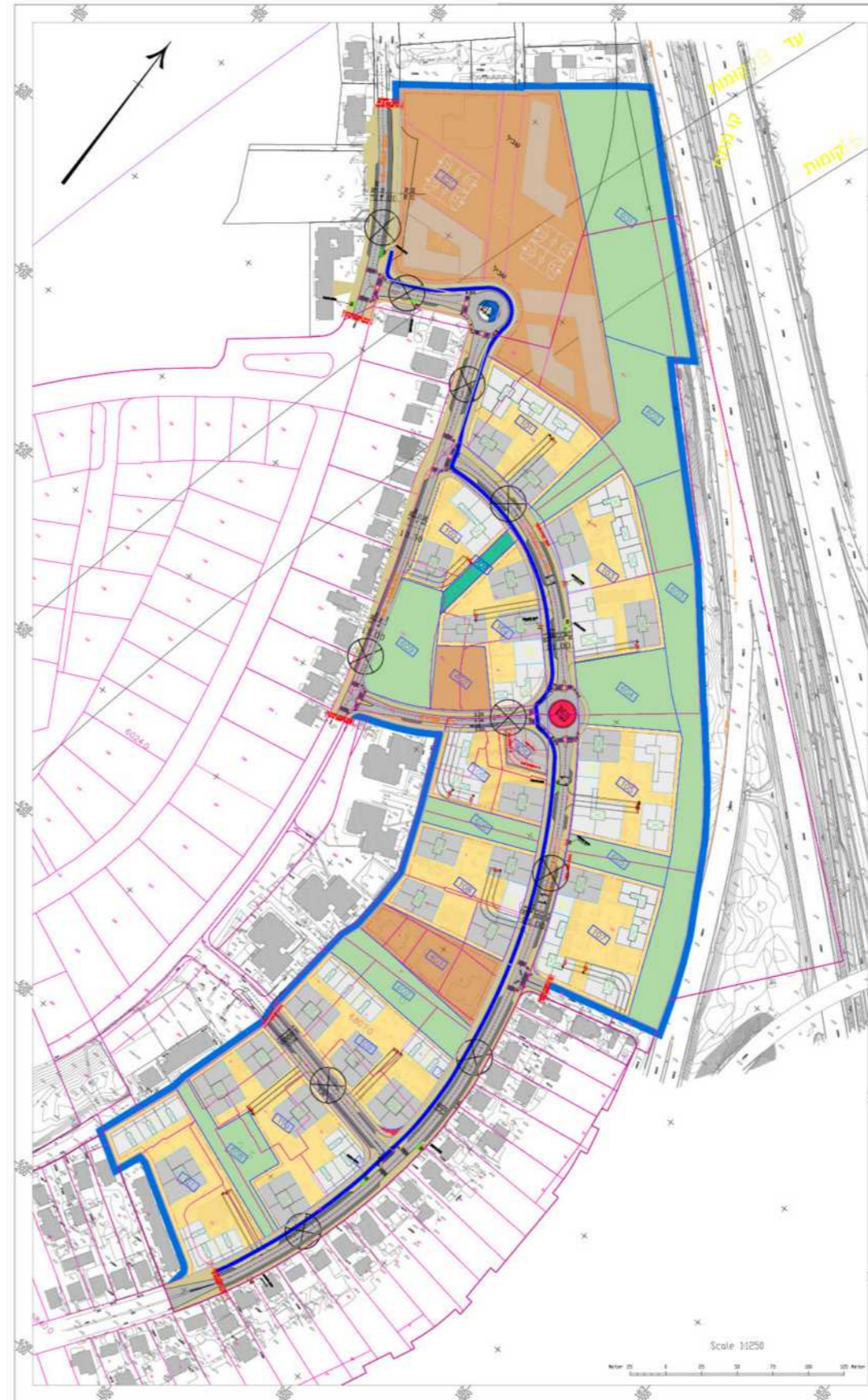
חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 חוכנית מפורטת 554-0969592	
מתחם בן גוריון - אזור	
נספח נוף גליון 1 מתוך 1	
מחוז	אזור
מחוז תכנון מקומי	תל-אביב
רשות מקומית	ישוב
תאריך	03.05.2023
שם הרשום	קנ"ח
נספח נוף	11250
שם הרשום	קנ"ח
תאריך	6.6.23
שם	קנ"ח
החתימה	קנ"ח
שם	קנ"ח
תאריך	קנ"ח
החתימה	קנ"ח
שם	קנ"ח
תאריך	קנ"ח
החתימה	קנ"ח
שם	קנ"ח
תאריך	קנ"ח
החתימה	קנ"ח

מקרא:

- גבול תחום
- קו גבול
- קו אקסס קיים
- גדר
- תחום חול קיים
- תחום חול מתוכנן
- מדרגה לדולבי גג
- גבול אפיקים
- אזור למחנה חשוק
- אזור קנין כלבים
- רחוב כרסה לשעבר
- ניזון, שטח לעמוד
- ניזון באיץ סביב אנטנסים ב'
- ניזון מתוכנן בפנימי אנטנסים ב'
- מזעור מחסומים
- אזור הרציה מי נגר
- עץ קיים
- עץ מתוכנן באפיקים
- עץ מתוכנן ברחובות
- עץ לעמוד
- מפלגה
- מסלל
- חבר למה צינור
- חבר לעצמים או חבדר חולכי רגל - לא כמול בחבון

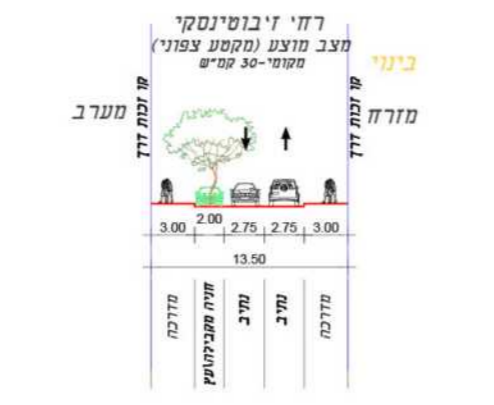
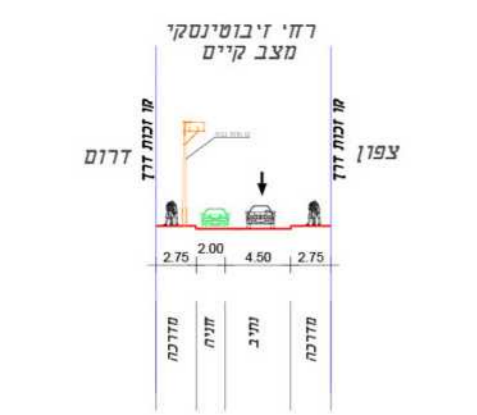
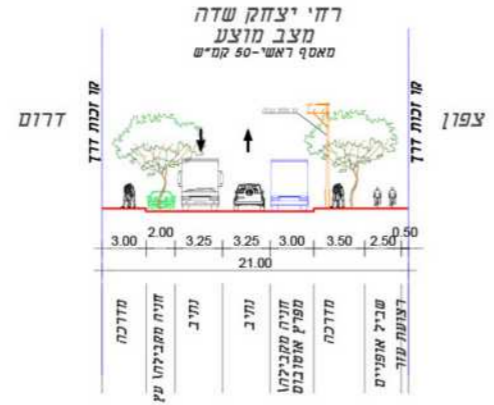
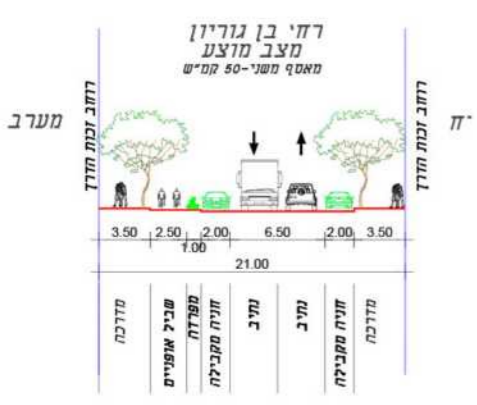
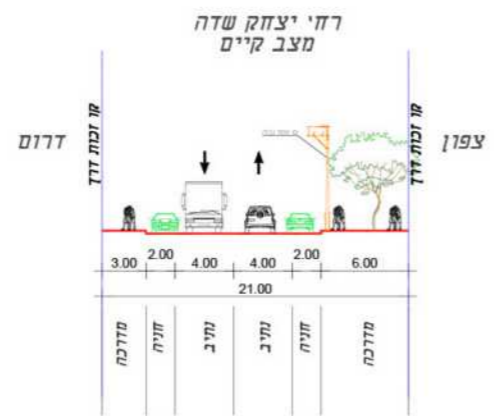
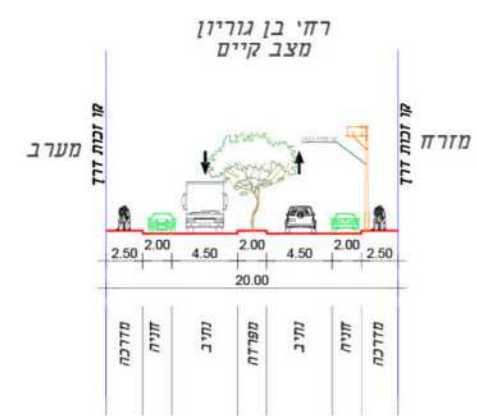


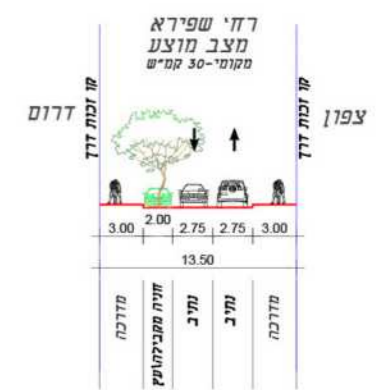
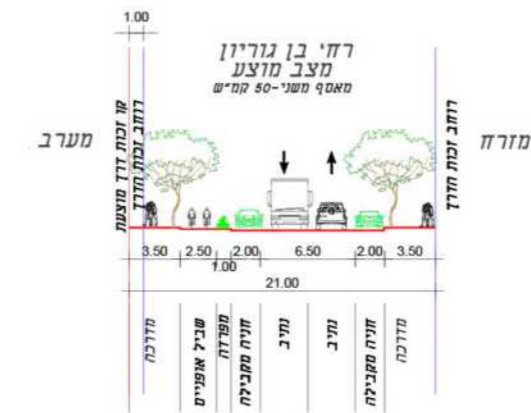
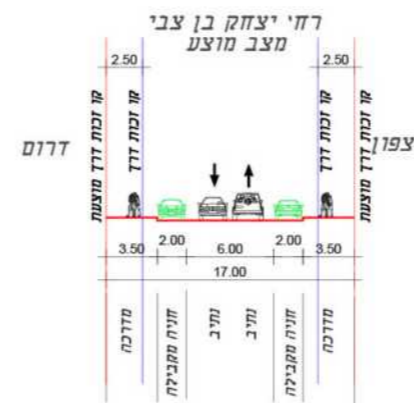
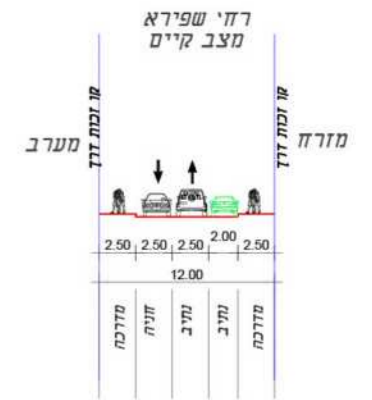
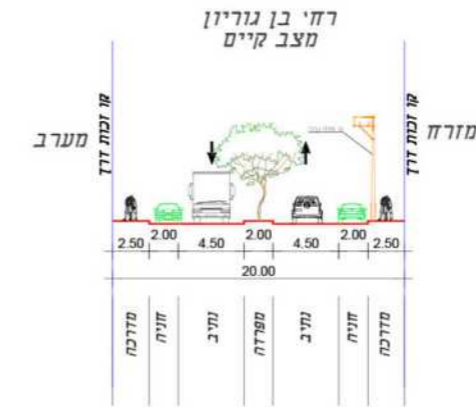
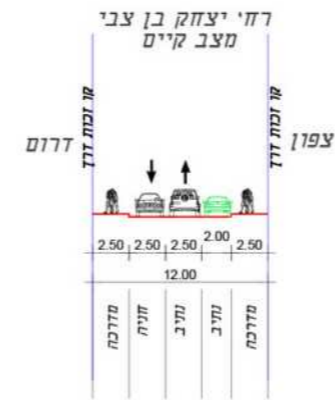
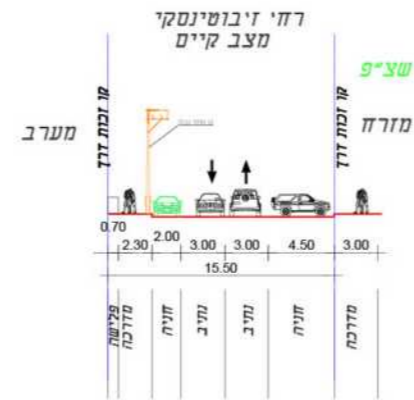
554-0969592	
מתחם בן גוריון - אזור	
נספח תנועה גליון 1 מתוך 1	
מחוז	אזור
מרחב תכנון מקומי	תל-אביב
רשות מקומית	מעוצה מקומית אזור
ישוב	אזור
תאריך	04.06.2023
שם התרשים	קנ"מ
נספח תנועה	1:1250
שמות וחתימות:	
עורך התוכנית	שם: עדי אסיף תאריך: גוסמן אסיף אדריכלים
עורך הנספח	שם: מוסטפא ג'בארין תאריך: קראוס תו הנדסה
חתימה:	חתימה: 05/06/2023
חתימה:	חתימה:



מקרא

■	מיטעה
■	מדרכה
■	מפריץ חניה
■	שביל אופניים





תודה!