

# מתחם הסתדרות יוצא לדרך

פינוי ובינוי מתחם הסתדרות

תכנית מספר גב/431



# מה במצגת

## רקע ומידע כללי

- מהי התחדשות עירונית?
- אלו סוגים ומסלולים של התחדשות עירונית קיימים?
- מהם השלבים המרכזיים בתהליך ומי אחראי על כל שלב?
- מה יוצא לבעלי הזכויות (הדירות) מכל זה?

## התכנית המוצעת

- אלו עוד תכניות יש באזור?
- התכנית המוצעת – מהם השינויים המרכזיים?

## מה הלאה?

- מהם השלבים הבאים?
- מה תפקיד התושבים ומה תפקיד העירייה?





# רקע ומידע כללי



# מהי התחדשות עירונית?

התחדשות עירונית מבוססת על שדרוג ו/או הריסת הבנייה הקיימת ותוספת של בנייה חדשה באזורים בנויים.

- תוספת יחידות דיור חדשות ומודרניות
- תוספת של שימושים חדשים בהתאם לצרכים המשתנים כגון: מסחר, שטחים ירוקים, מבני ציבור ועוד
- ניצול יעיל יותר של תשתיות פיזיות (כבישים, מים, ביוב)



עיריית גבעתיים מקדמת יוזמות של התחדשות עירונית כחלק מאסטרטגיה כוללת



אחרי

לפני



# סוגים של תכניות התחדשות

## המסלולים העיקריים להתחדשות עירונית הם:

- **תכניות לפינוי ובינוי – הריסה של מבנים קיימים ובנייה של בניינים חדשים במקומם.**

- **תמ"א 38 – תכנית מתאר ארצית המעודדת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בתמורה לתוספת זכויות בנייה, או כתוספת למבנים הקיימים או על ידי הריסה ובנייה מחדש.**

- **התחדשות העירונית – הריסה של מבנים קיימים ובנייה של בניינים חדשים במקומם ושדרוג המרחב הציבורי על ידי שדרוג תשתיות, תוספת מוסדות ציבור, שטחים ירוקים פתוחים ושדרוג מערכת הכבישים, שבילי האופניים, הולכי רגל וכן הלאה.**



# מסלולים לקידום התחדשות עירונית

## תכניות ביוזמה פרטית:

יזם מציע עסקה לדיירים, מכין תכנית ומממש אותה – הורס את הבניינים הקיימים, בונה חדשים, מפצה את בעלי הנכסים ומוכר את יתרת הדירות.

## תכניות ביוזמה ציבורית:

העירייה יוזמת הכנת תכנית כוללת לאזור המיועד, לאחר שהתכנית מאושרת בעלי הנכסים יכולים לבחור יזם שיממש אותה תוך התחייבות לטיפול בשטחים הציבוריים.



# מה זה בעצם פינוי בינוי?

**פינוי בינוי = הריסת המבנים הישנים ובניה חדשה במקומם**

- **חשוב** – מספר הדירות החדשות צריך להיות גדול משמעותית ממספר הדירות הקיימות – כדי לממש את הפרויקט, הוא צריך להיות טוב לתושבים, טוב לעיר ומשתלם ליזם. בהתאם לכך, נקבע היחס של הכדאיות הכלכלית בין מספר הדירות הקיימות לדירות החדשות שתיבנה.

- **חשוב** – התכנית מקנה זכויות נוספות לבעלי הזכויות שיכולים לממש אותן בעסקת פינוי בינוי.



# מה הם השלבים ומי אחראי לכל שלב

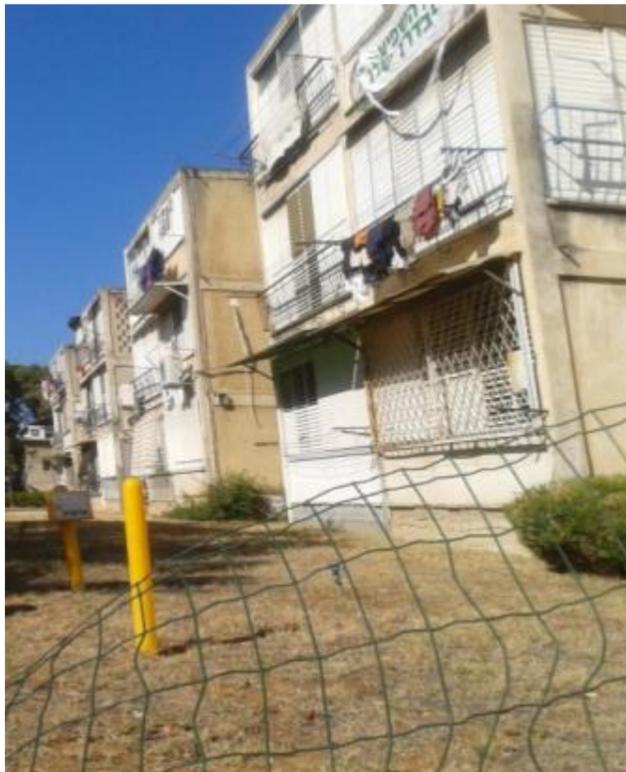
## התכנון באחריות העירייה נמצא בשלב של אישור בועדה המחוזית

שלב	נושא	אחריות	סטטוס
1	תכנית מתארית	עיריית גבעתיים	אושרה במקומית לקראת דיון להפקדה בועדה המחוזית. צפי לאישור התכנית המתארית: סוף 2014
2	התארגנות ועדים	תושבים	ניתן להתחיל במיידית
3	הכנת תכניות מפורטות למתחמים	היזם שייבחר ע"י דיירי כל מתחם	ניתן להתחיל במקביל להפקדה התכנית
4	ביצוע	יזם - תושבים	לאחר אישור התכניות המפורטות



# למה חשוב לחדש את מתחם ההסתדרות

1. הבניינים ישנים, לא עומדים בתקן רעידות אדמה.
2. הדירות קטנות, ללא מעלית וללא חנייה.
3. אין שטחים ומבנים המיועדים לצרכי ציבור.
4. אין שטחים ציבוריים פתוחים (גינות, שבילים להולכי רגל ולאופניים)
5. מערכת הכבישים אינה נותנת פתרונות לעומסי התחבורה.  
רח' המאבק כיום:



# מה מרוויחים בעלי הנכסים והעיר ממימוש התכנית?

- הקמת מבנים חדשים עם דירות מרווחות ומודרניות
- בנייה על פי תקן רעידות אדמה
- בניית ממ"דים ומעליות
- חניות לכל דירה
- מגוון אפשרויות דיור
- חידוש תשתיות ושיפור תנועה ותחבורה
- הקצאת שטחים פתוחים (גנים, שבילי הולכי רגל ואופניים וטיילת)
- הקמת מבני ציבור לתושבי השכונה (גני ילדים, מעונות יום, מועדונים וכו')
- נגישות מיידית לשירותי ציבור ושטחים פתוחים מטופחים
- שיפור חזות המתחם





## מצב קיים והתכנית המוצעת



# תצלום אוויר - גבול התכנית והאזור



בן גוריון

דרך יצחק רבין

התמאכלן  
א"י

ההסתדרות

משמר הירדן

אדמית

עמישב

אלוף שדה

תחום הפרויקט 



# תכניות מתוכננות בסמוך למתחם ההסתדרות:

כורזין:

מתחם תעסוקה, מסחר  
ומשרדים במבנים רבי קומות

ההסתדרות צפון:

תכנית פינוי בינוי הכוללת 3  
מבנים רבי קומות ומבנה  
ציבור



**ההסתדרות צפון**  
גב/589

**מתחם ההסתדרות**  
גב/431

**כורזין**  
גב/418

שטח  
לתכנון עתידי  
(מבני ציבור /  
שצ"פ)

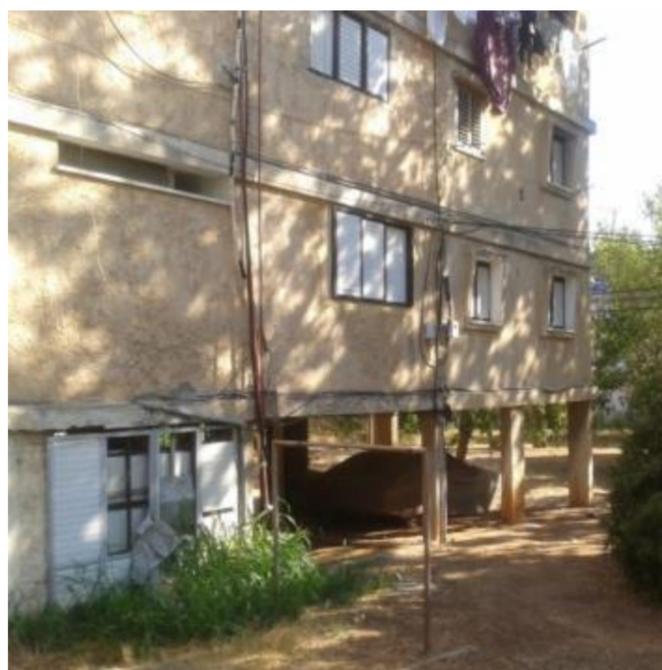
מקרא

מגורים	■
מסחר	■
גני ילדים	■
מבנה ציבור	■
מבנים קיימים	□
שטח ציבורי פתוח	■
גבול תכנית	—



# מצב קיים

- 913 יח"ד במבנים של 3-4 קומות משנות ה-50-60 של המאה הקודמת
- גודל דירה ממוצע כ- 70 מ"ר (ישנן דירות גדולות יותר וקטנות יותר)



- אין שטחים ציבוריים פתוחים

- אין מוסדות ציבור בשכונה

- הגינות הפרטיות מוזנחות

- אין חניה מוסדרת



# מצב קיים - יעודי קרקע (שימושי שטחים)

מקרא

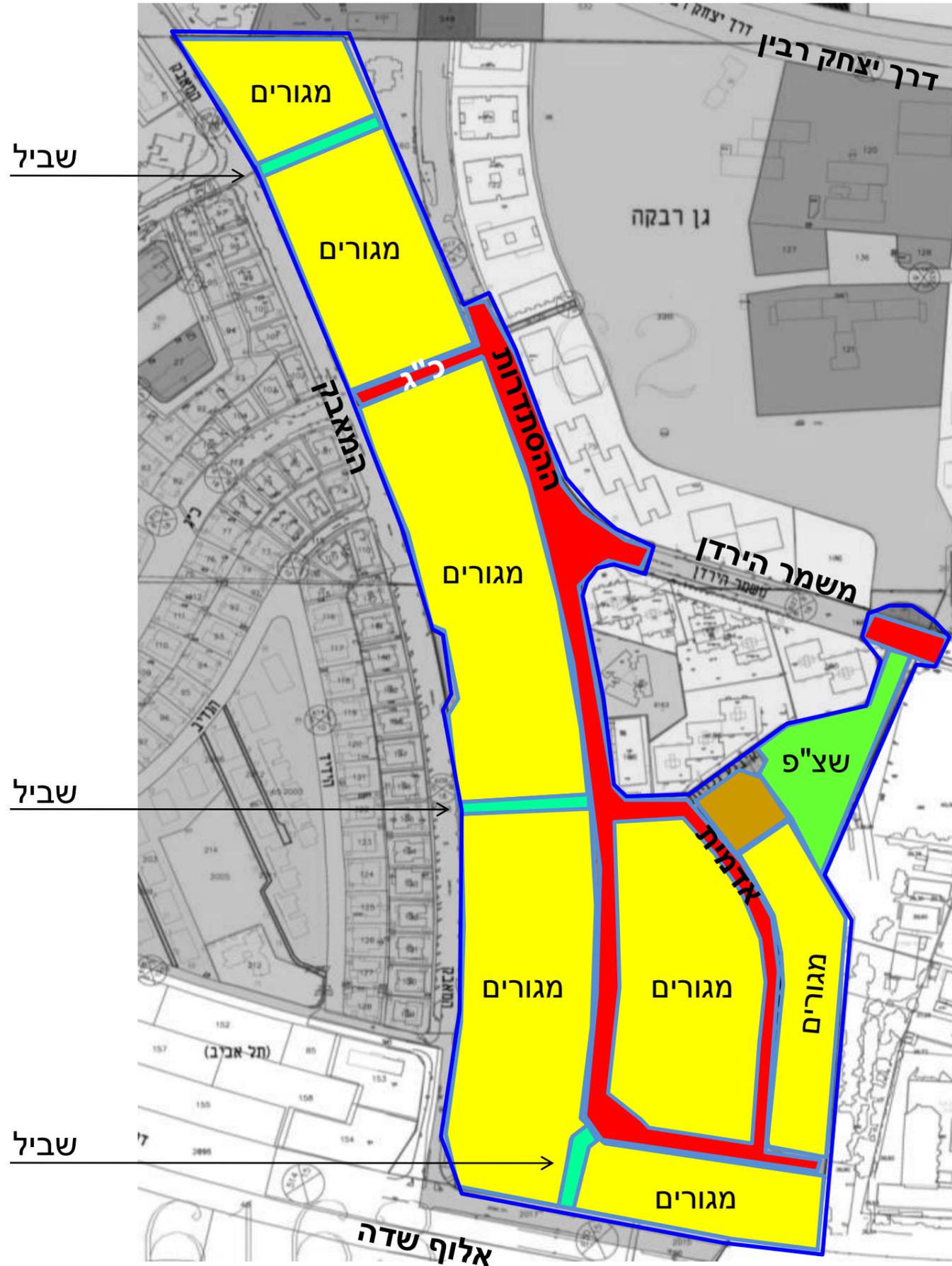
שטח למגורים

שטח ציבורי פתוח

שביל

שטח למבני ציבור

כבישים



שטחים מצב קיים:

• שטח למגורים 79 דונם

• שטח למבני ציבור 1.6 דונם

• שביל 0.6 דונם

• שטח ציבורי פתוח 4.7 דונם

• כבישים 15 דונם

• סה"כ שטח התכנית כ- 102 דונם



# מטרות התכנית

- פינוי מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים מודרניים עם מעליות, חניות, ממ"דים, מרפסות וכדומה
- הרחבת כבישים (רח' המאבק, ההסתדרות, אדמית, משמר הירדן) והסדרת התנועה באזור
- יצירת מתחם למוסדות ציבור ומתן מענה למבני הציבור הנדרשים
- יצירת מערכת של שטחים פתוחים (גינות ושבילי הולכי רגל ואופניים) בתוך המתחם ובסביבתו



# התכנית המוצעת – יעודי קרקע (שימושי שטחים)

התכנית המוצעת כוללת:

• כ- 3,100 יח"ד

• שטחים ציבוריים פתוחים בשטח של

כ- 32 דונם

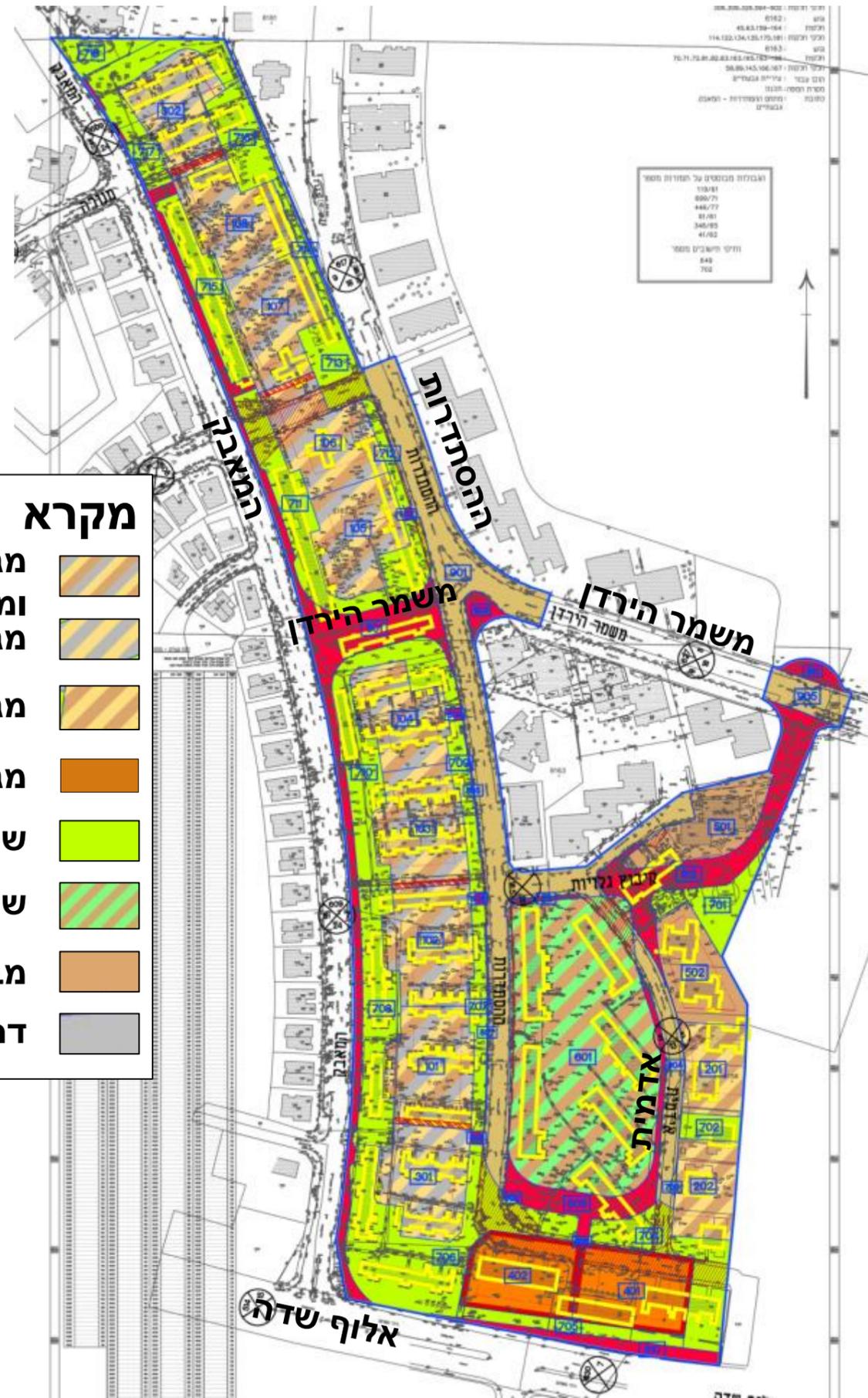
• מבני ציבור וחינוך בשטח של כ- 13 דונם

• מגורים בשילובים שונים כגון תרבות ומסחר

בשטח כולל של כ- 35 דונם

• דרכים בשטח של כ- 22 דונם

סה"כ שטח התכנית כ- 102 דונם



מקרא	
מגורים, ציבור ומסחר	
מגורים ומסחר	
מגורים וציבור	
מגורים בלבד	
שטח ציבורי פתוח	
שצ"פ ומבני ציבור	
מבני ציבור	
דרכים	



# התכנית המוצעת – בינוי

התכנית המוצעת כוללת:

14 מגדלי מגורים בגבהים משתנים,

מ- 26 קומות בחלקו הצפוני של רח' המאבק

ועד 45 קומות באזור אלוף שדה

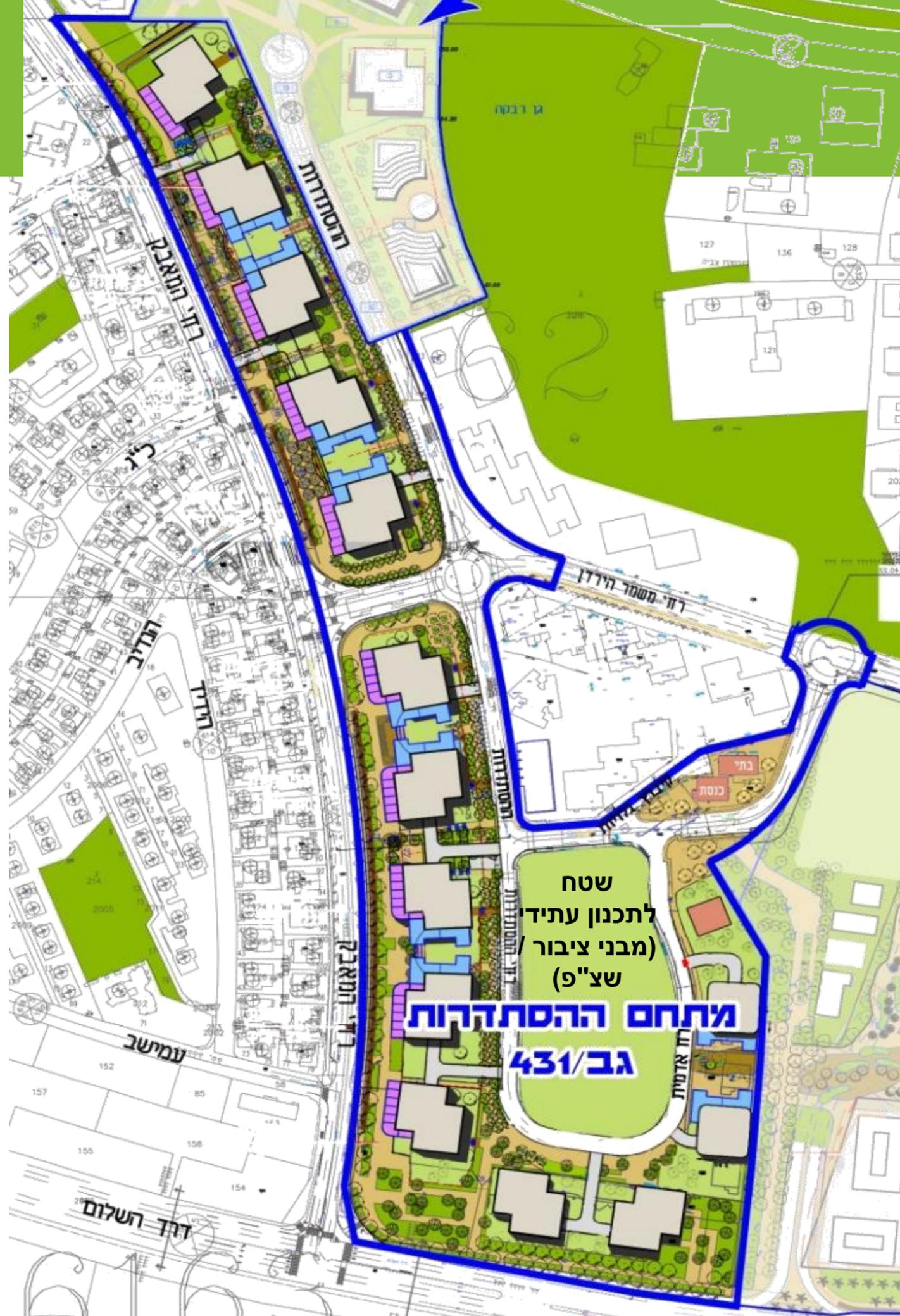
לכל מתחם אופי ייחודי ובו משולבים גני ילדים,

גינות ציבוריות ורצועת מסחר מופרדת

מהמגורים במפלס שונה, הפונה לרח' המאבק.

מתחם מבני הציבור המתוכנן בלב הפרויקט,

מיועד למבני ציבור ע"פ פרוגרמת צרכים.



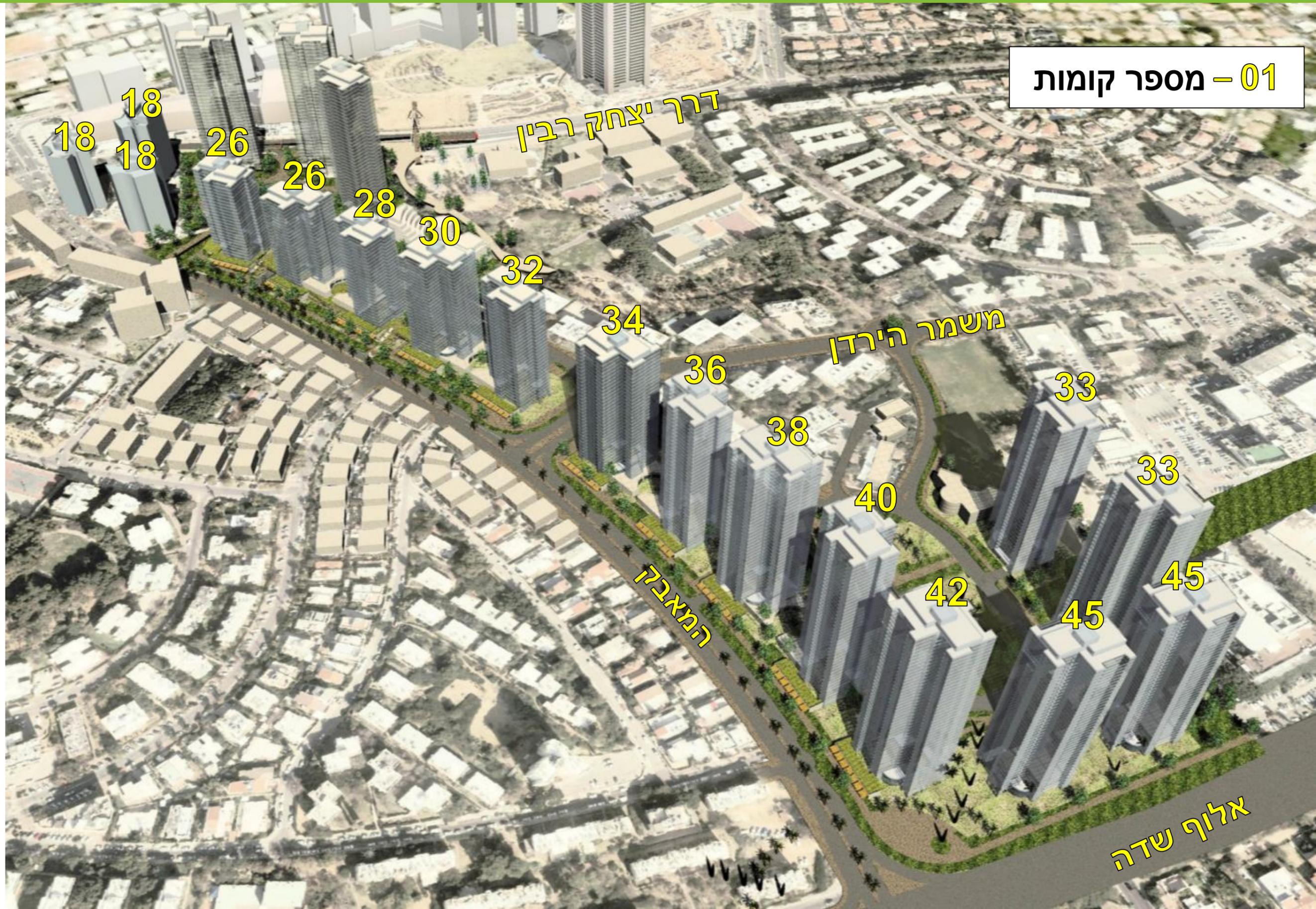
מקרא

מגורים	□
מסחר	□
גני ילדים	□
מבנה ציבור	□
מבנים קיימים	□
שטח ציבורי פתוח	□
גבול תכנית	—

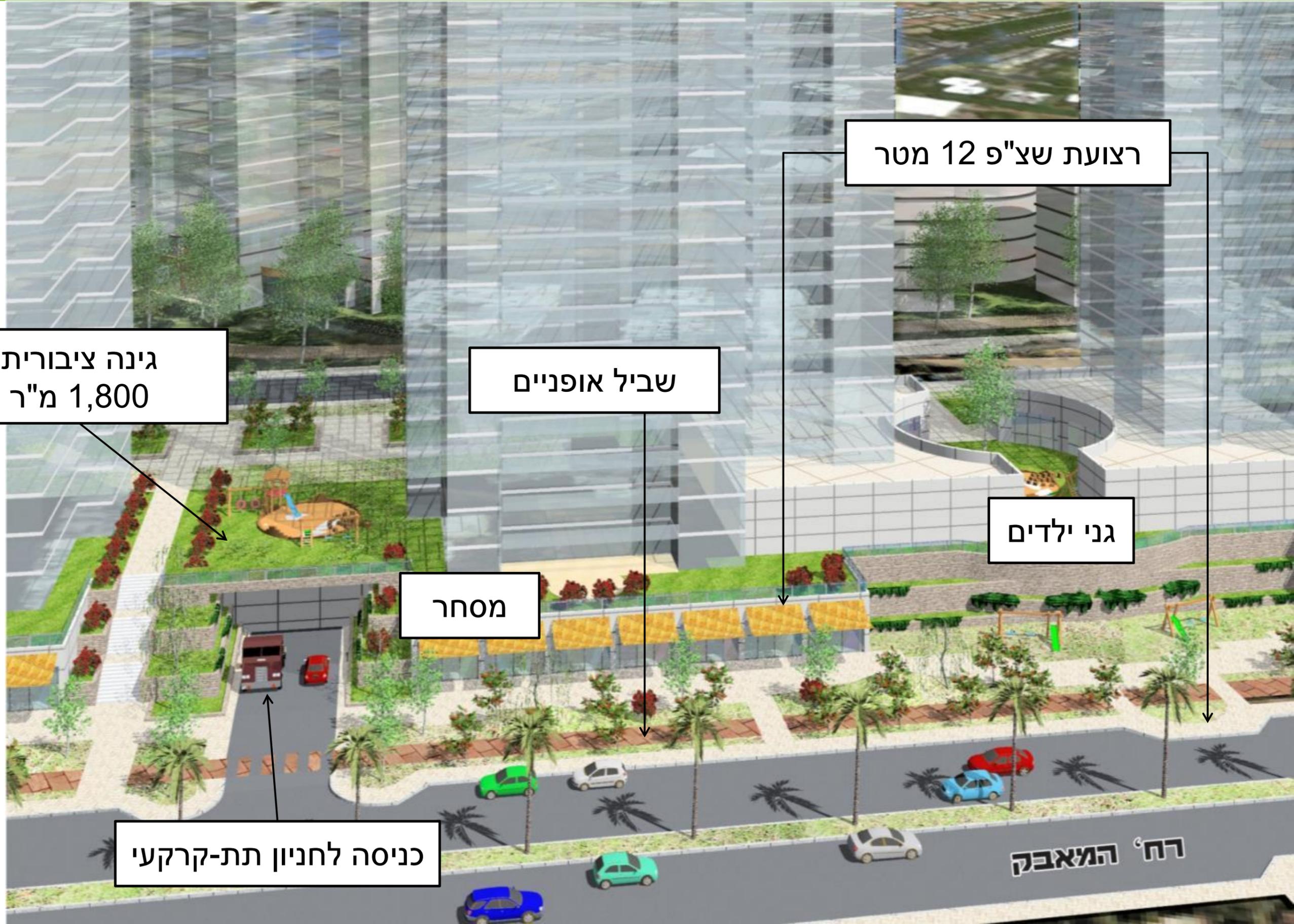


# התכנית המוצעת - 14 בניינים רבי קומות (26-45)

הדמיה להמחשה בלבד



# התכנית המוצעת – שילוב בין מסחר, מוסדות ציבור ומגורים במפלסים שונים והרחבת רח' המאבק



גינה ציבורית  
1,800 מ"ר

שביל אופניים

רצועת שצ"פ 12 מטר

גני ילדים

מסחר

כניסה לחניון תת-קרקעי

רח' המאבק

הדמיה להמחשה בלבד



# התכנית המוצעת – טיילת רחבה לאורך רח' המאבק, מרח' אלוף שדה ועד לקניון גבעתיים

התכנית מייצרת רצועת טיילת מגוננת עם שבילי אופניים והולכי רגל, המהווה חייץ ירוק בין מבני המגורים לכביש המורחב, לכל אורכו.

רצועת שצ"פ 12 מטר

שביל אופניים

הדמיה להמחשה בלבד

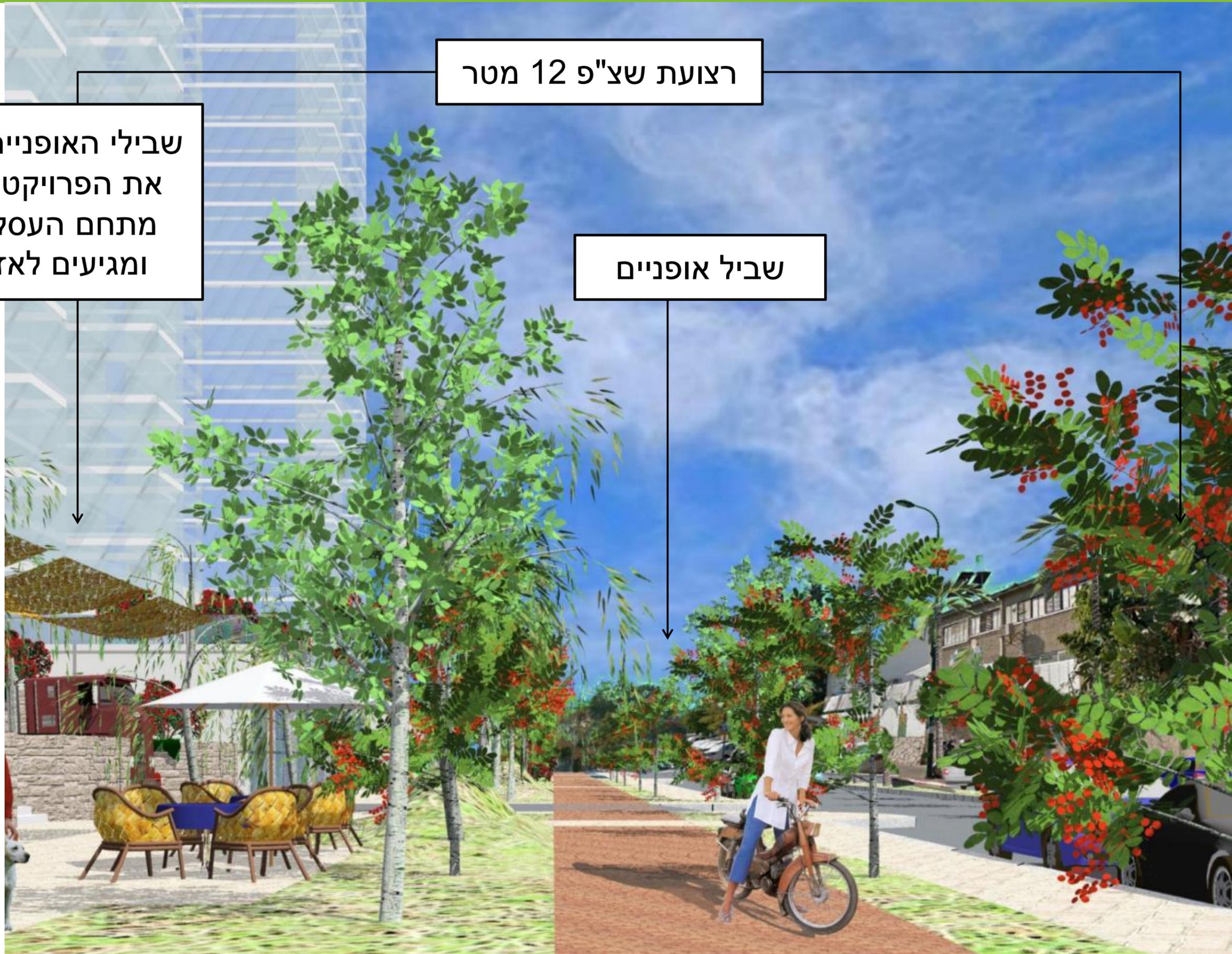


# התכנית המוצעת – שבילי אופניים ורצועה ירוקה

רצועת שצ"פ 12 מטר

שבילי האופניים והולכי הרגל חוצים את הפרויקט ומקשרים אותו עם מתחם העסקים והפנאי בכורזין ומגיעים לאזור קניון גבעתיים.

שביל אופניים



הדמיה להמחשה בלבד

# התכנית המוצעת – גינות ציבוריות ברח' ההסתדרות

מתוכננות כ- 7 גינות משחק  
ציבוריות בינות למבני המגורים  
לרווחת התושבים.

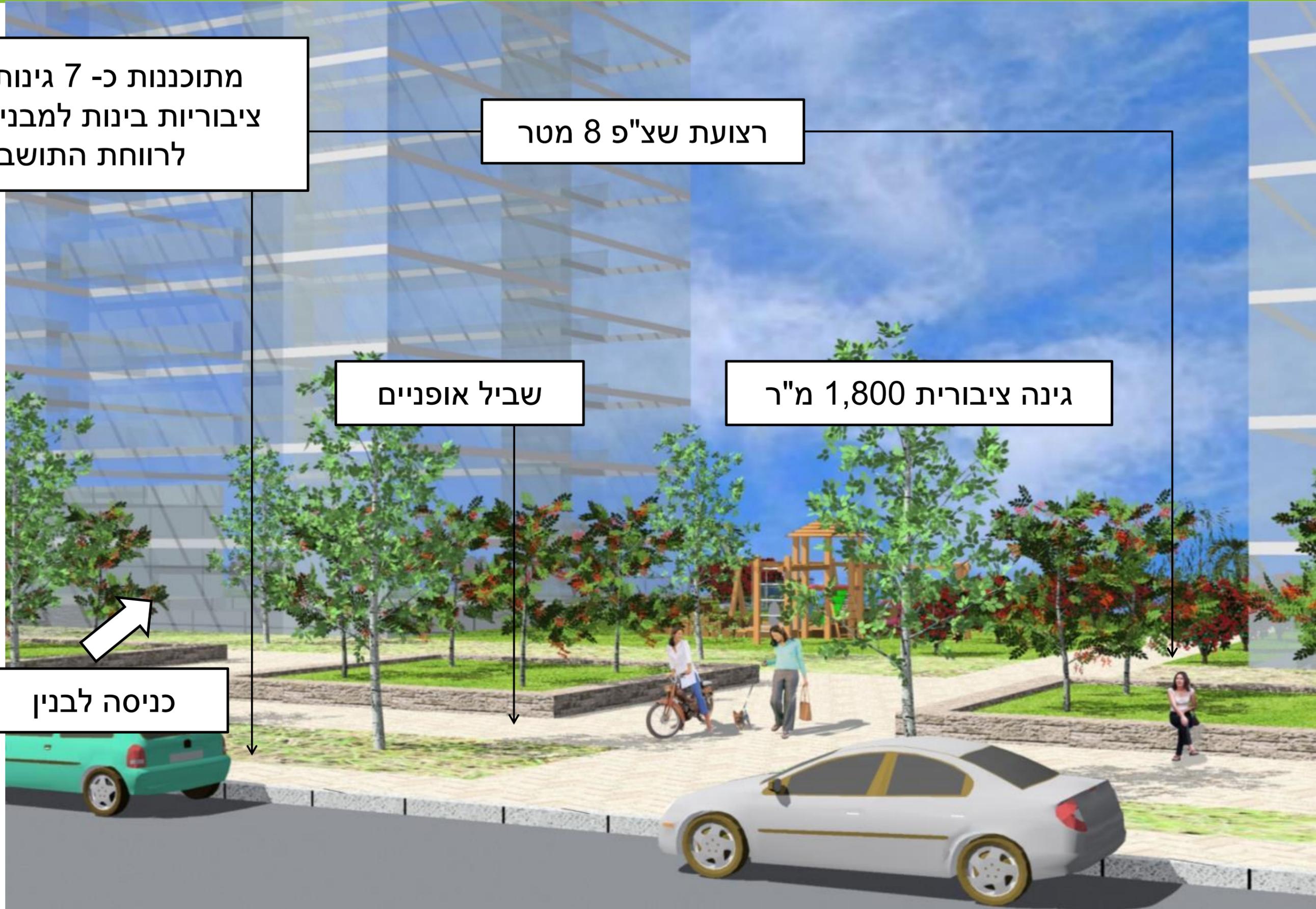
רצועת שצ"פ 8 מטר

שביל אופניים

גינה ציבורית 1,800 מ"ר

כניסה לבנין

הדמיה להמחשה בלבד



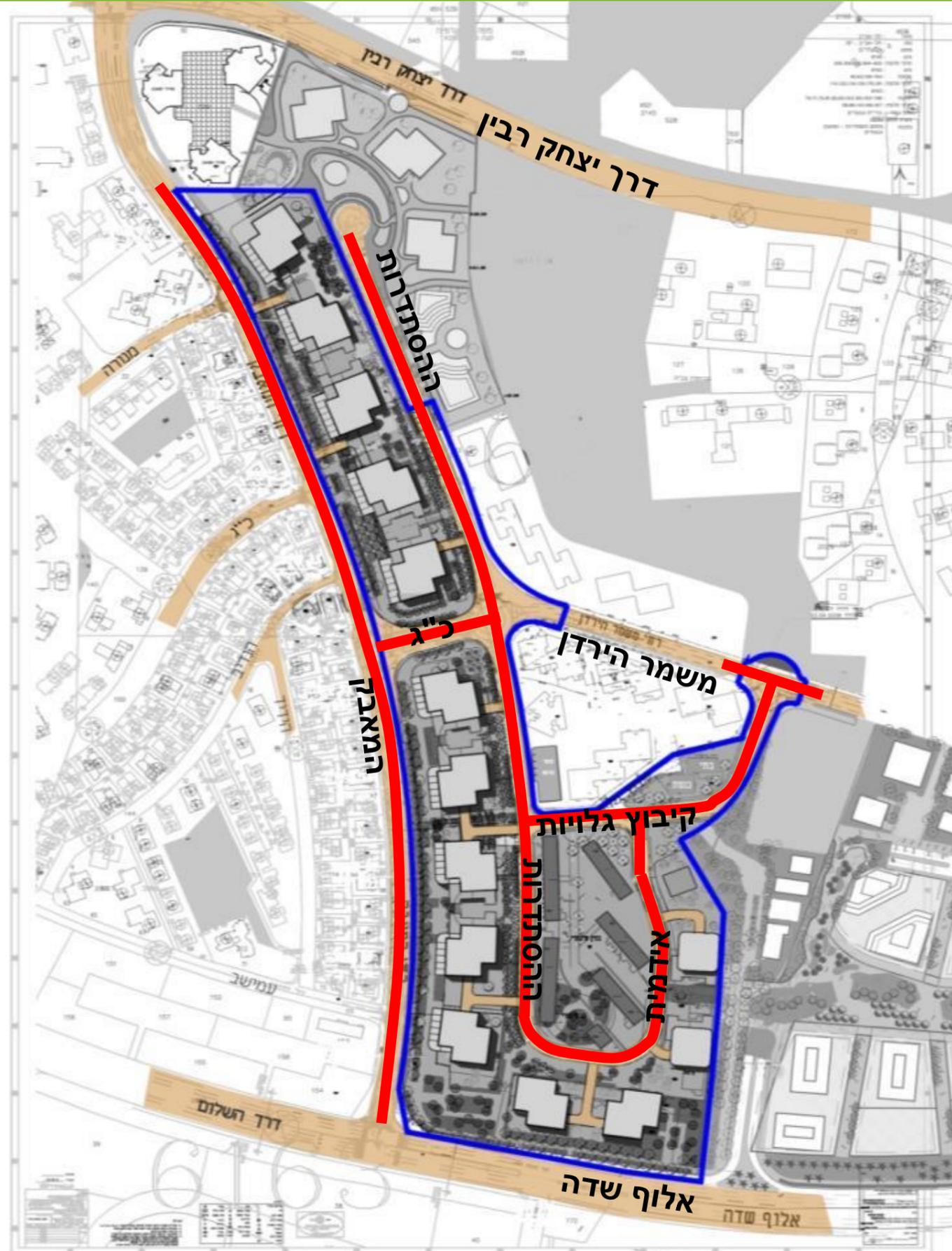
# פתרונות תחבורתיים במסגרת התכנית המוצעת

1. הרחבת רח' המאבק לכביש  
דו סיטרי, דו מסלולי.

2. חיבור רח' אידמית לרח'  
משמר הירדן.

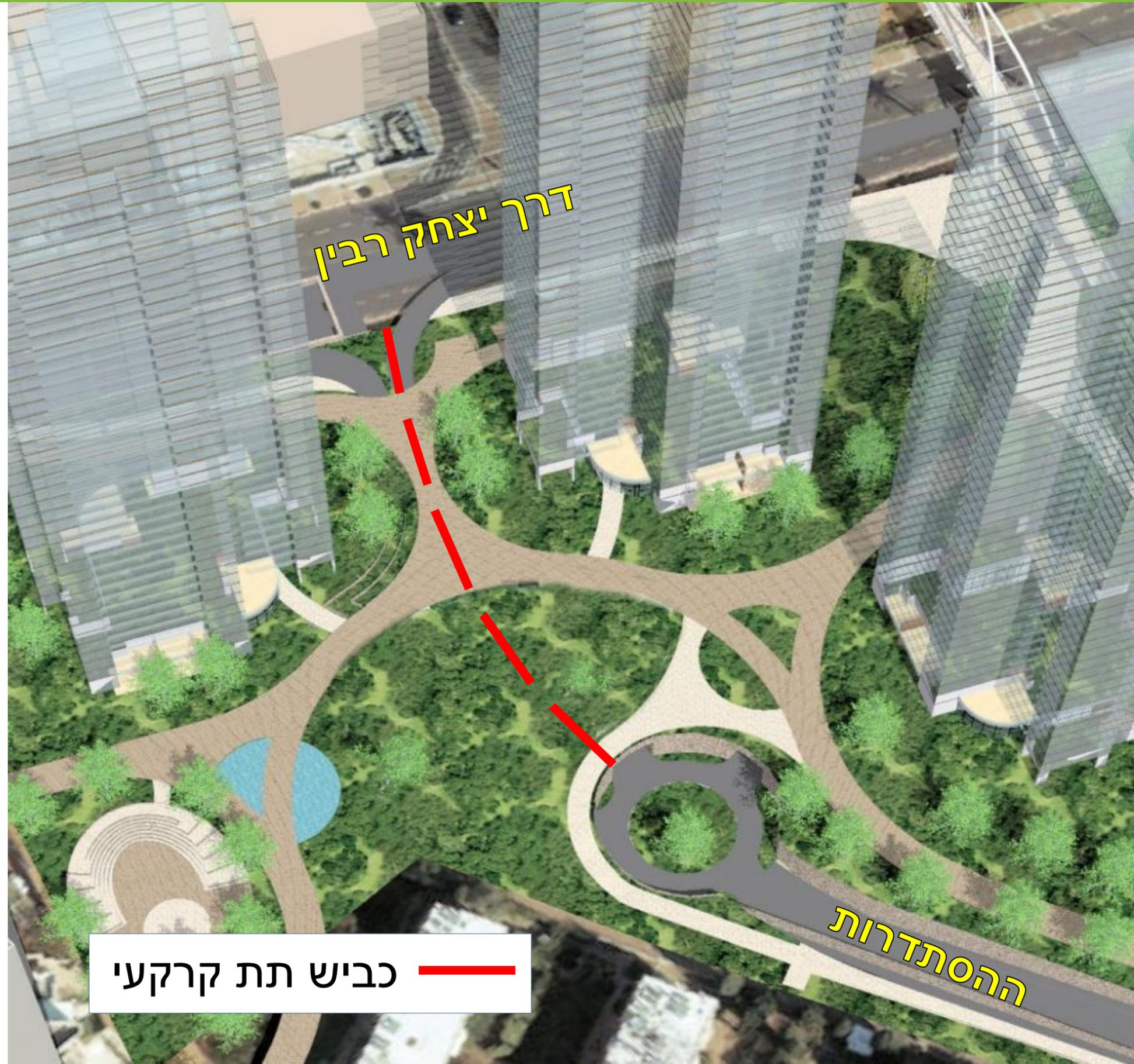
3. ביטול רח' כ"ג ויצירת דרך  
חדשה בהמשך לרח' משמר  
הירדן.

הדרכים שהורחבו או  
שהתוואי שלהן שונה  
מסומנות באדום



# פתרונות תחבורתיים במסגרת התכנית המוצעת

חיבור בכביש תת קרקעי בין רח' ההסתדרות לדרך יצחק רבין (ראה תמונה)



הדמיה להמחשה בלבד

כביש תת קרקעי

ההסתדרות



# מתחמים לביצוע

התכנית בכללותה הינה תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה ולכן נקבעו מתחמים לתכנון מפורט וביצוע על ידי יזמים.

• הוגדרו 11 מתחמים לביצוע, בהתאם לשיקולים שמאיים ותכנוניים.

• כל מתחם עצמאי לקדם את המשך התכנון ללא תלות במתחמים אחרים (לאחר אישור התכנית הכוללת).

• המתחמים נקבעו על בסיס תחשיב כלכלי ותכנוני, על מנת שכל מתחם יהיה

מאוזן כלכלית (יחס פינוי בינוי) ויוכל לפעול באופן עצמאי.





# מתחמים לתכנון מפורט ולביצוע

א, ב, ג

מקרא

12 - מספר בית (כתובת)

כמות יח"ד במתחמים:

מתחם א 60 יח"ד

המבנים הכלולים: המאבק 15, 17

מתחם ב 119 יח"ד

המבנים הכלולים: מנורה 20-22, כ"ג 39, המאבק 19-29, ההסתדרות 8-16

מתחם ג 115 יח"ד

המבנים הכלולים: כ"ג 78, המאבק 31-39, ההסתדרות 20-28, 30, 41

סה"כ 294 יח"ד

א

ב

ג

15

17

20-22

8-16

19-29

39

מתחם ג 115 יח"ד

המבנים הכלולים: כ"ג 78, המאבק 31-39, ההסתדרות 20-28, 30, 41

סה"כ 294 יח"ד

78

20-28

31-39

30

41

מנורה

המאבק

כ"ג

כ"ג



# מתחמים לתכנון מפורט ולביצוע

ד, ה, ו

מקרא

12 - מספר בית (כתובת)

כמות יח"ד במתחמים:

**מתחם ד 62 יח"ד**

המבנים הכלולים: המאבק 43,  
ההסתדרות 32,34  
אדמית 5 (מצטרף ל-ד')

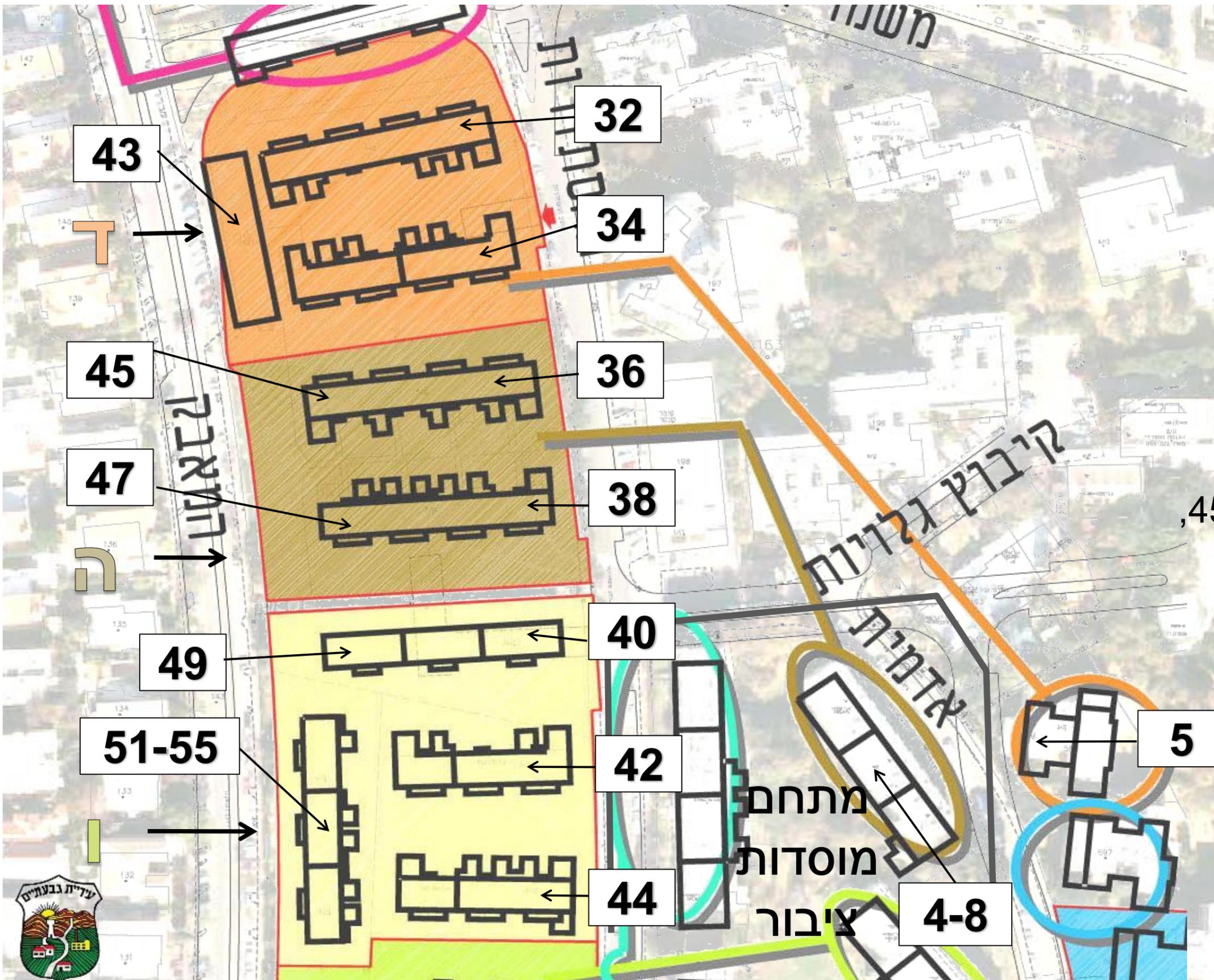
**מתחם ה 70 יח"ד**

המבנים הכלולים: המאבק 45,47,  
ההסתדרות 36,38  
אדמית 4-8 (מצטרף ל-ה')

**מתחם ו 78 יח"ד**

המבנים הכלולים:  
המאבק 49,51-55  
ההסתדרות 40,42,44

סה"כ 210 יח"ד



# מתחמים לתכנון מפורט ולביצוע

ז, ח, י, י"א

מקרא

12 - מספר בית (כתובת)

כמות יח"ד במתחמים:

**מתחם ז 74 יח"ד**

המבנים הכלולים: המאבק 61-65 ;  
ההסתדרות 46,48 ;  
אדמית 10-14 (מצטרף ל-ז)

**מתחם ח 78 יח"ד**

המבנים הכלולים: המאבק 57-  
59,67 ; ההסתדרות 50,52,54

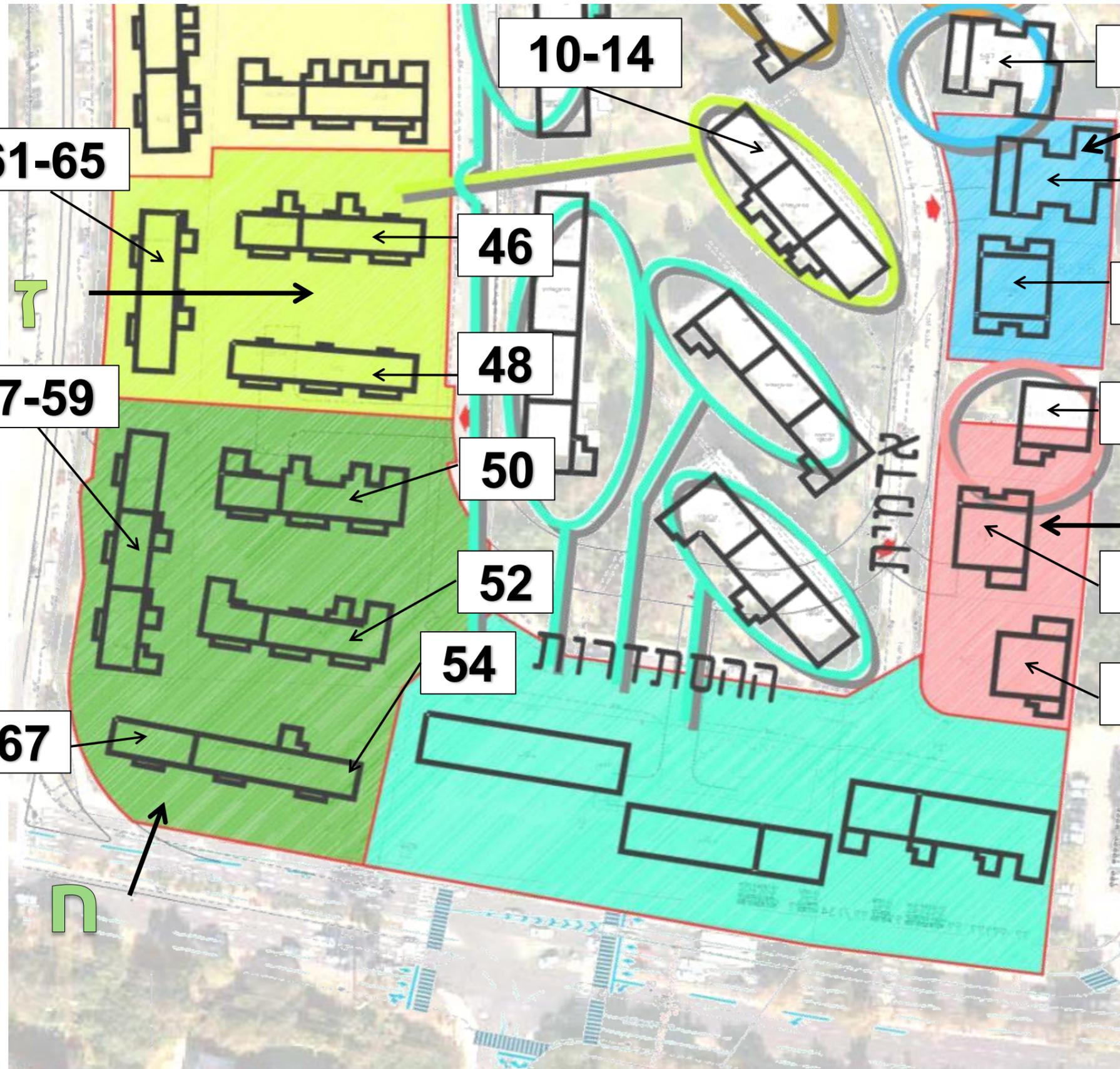
**מתחם י 41 יח"ד**

המבנים הכלולים: אדמית  
3,15,17

**מתחם י"א 42 יח"ד**

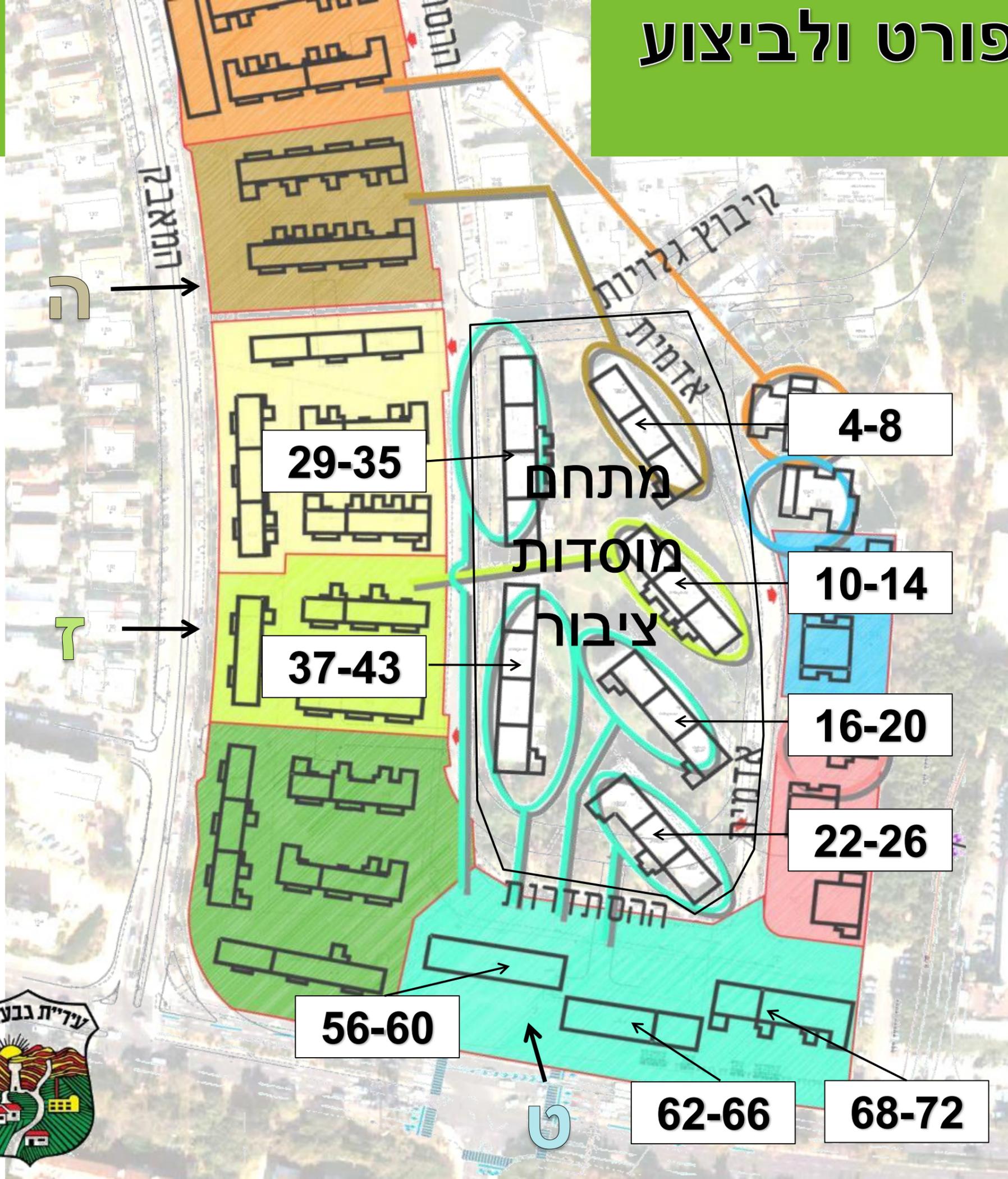
המבנים הכלולים: אדמית 7,9,11

סה"כ 235 יח"ד



# מתחמים לתכנון מפורט ולביצוע

ט



## מקרא

12 - מספר בית (כתובת)

## כמות יח"ד במתחמים:

המבנים הכלולים עוברים ממתחם מוסדות הציבור: ההסתדרות 29-35, 37-43, אדמית 4-8, 10-14, 16-20, 22-26

---

## מתחם ט 174 יח"ד

המבנים הכלולים: ההסתדרות 56-60, 62-66, 68-72, 29-35, 37-43, אדמית 16-20, 22-26

---

## סה"כ 174 יח"ד

\* מתחם מוסדות הציבור כולל 152 יח"ד המשויכות למתחמים שונים בהתאם לשרטוט.



# שלבים לביצוע

על כל מתחם להתארגן ולבחור ועד, להתקשר עם יזם ולהכין תכנית מפורטת למתחם, שמכוחה ניתן להוציא היתרים. התכנית תועבר לאישור בועדה המקומית.

כל מתחם שמתארגן ומתקשר עם יזם והתכנית המפורטת שהגיש מאושרת, יכול לצאת להמשך ביצוע בכפוף למתן פתרונות תשתית ותחבורה.

תכנית איחוד וחלוקה במתחם מוסדות הציבור תבוצע במקביל לאישור התכנית הכוללת על ידי העירייה והאישור הינו בסמכות הועדה המקומית.



# חשוב לזכור:

- הזכויות של בעלי הנכסים והמימוש באחריותם.
- יש לכם "אורך נשימה" להתארגן, ללמוד ולבחור יזם.
- מומלץ ללמוד את היטב את הנושא לפני שמתחייבים ליזם.
- הניסיון מלמד כי ככל שהתושבים מאורגנים ומאוחדים יותר,
- יש להם יותר כוח במשא ומתן עם היזם שיבצע את התהליך.
- כדאי לבחור לכל מתחם נציגות קטנה ומוסכמת על כלל הדיירים.



# למידע נוסף

ניתן לפנות אל:

מחלקת התכנון בשעות קבלת הקהל

או במייל אל מנהלת הפרויקט - [rivka.abel.mng@gmail.com](mailto:rivka.abel.mng@gmail.com)





# בהצלחה!

