



# התחדשות עירונית מתחם יוספטל חולון

מפגש היכרות והתנעה

22.09.2019





- ראש העיר - מוטי ששון
- מינהל הנדסה
- ראש המינהלת להתחדשות עירונית - לירן אדרי

# המינהלת להתחדשות עירונית חולון



סיוע בהאצת  
טיפול בפרויקטים



קידום מתחמים  
במסלול רשויות



סיוע בהתארגנות תושבים  
ובניית נציגויות



פעולות הסברה  
לתושבים



מידע כללי  
וייעוץ



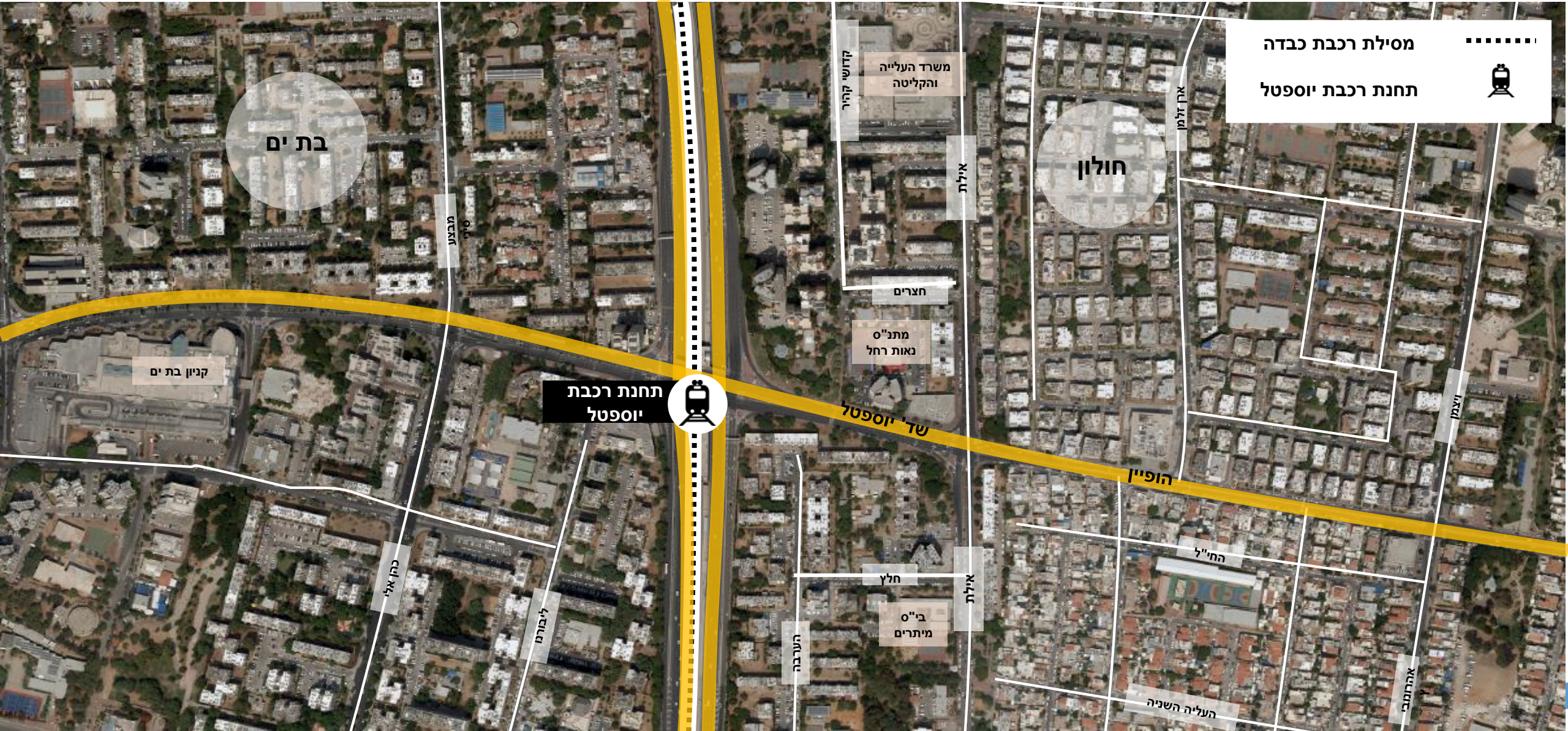


- היכרות
- סקירת המתחם
- הצגת תהליך העבודה המשותף



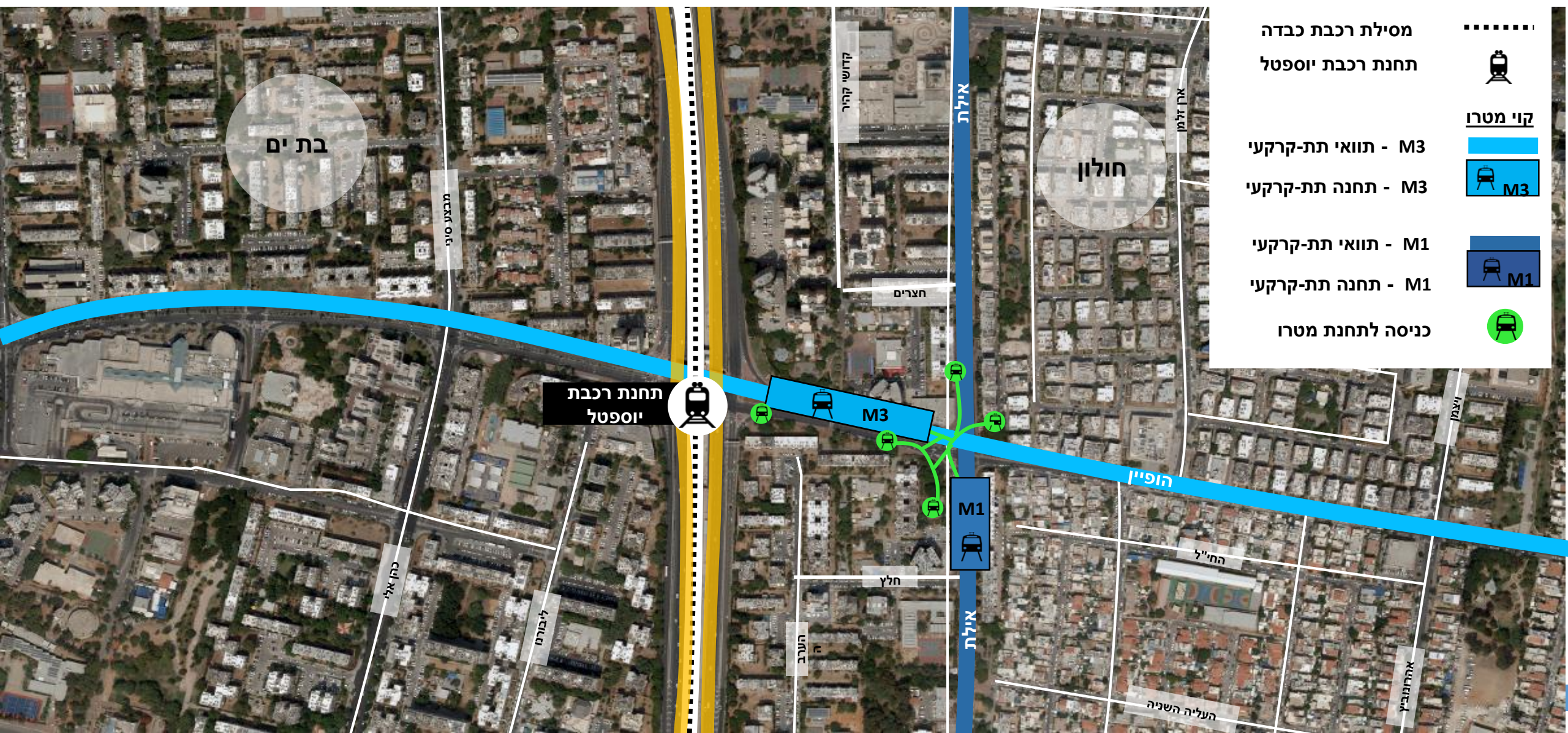


# מחלף יוספטל – תחבורה ציבורית מטרופולינית קיימת :



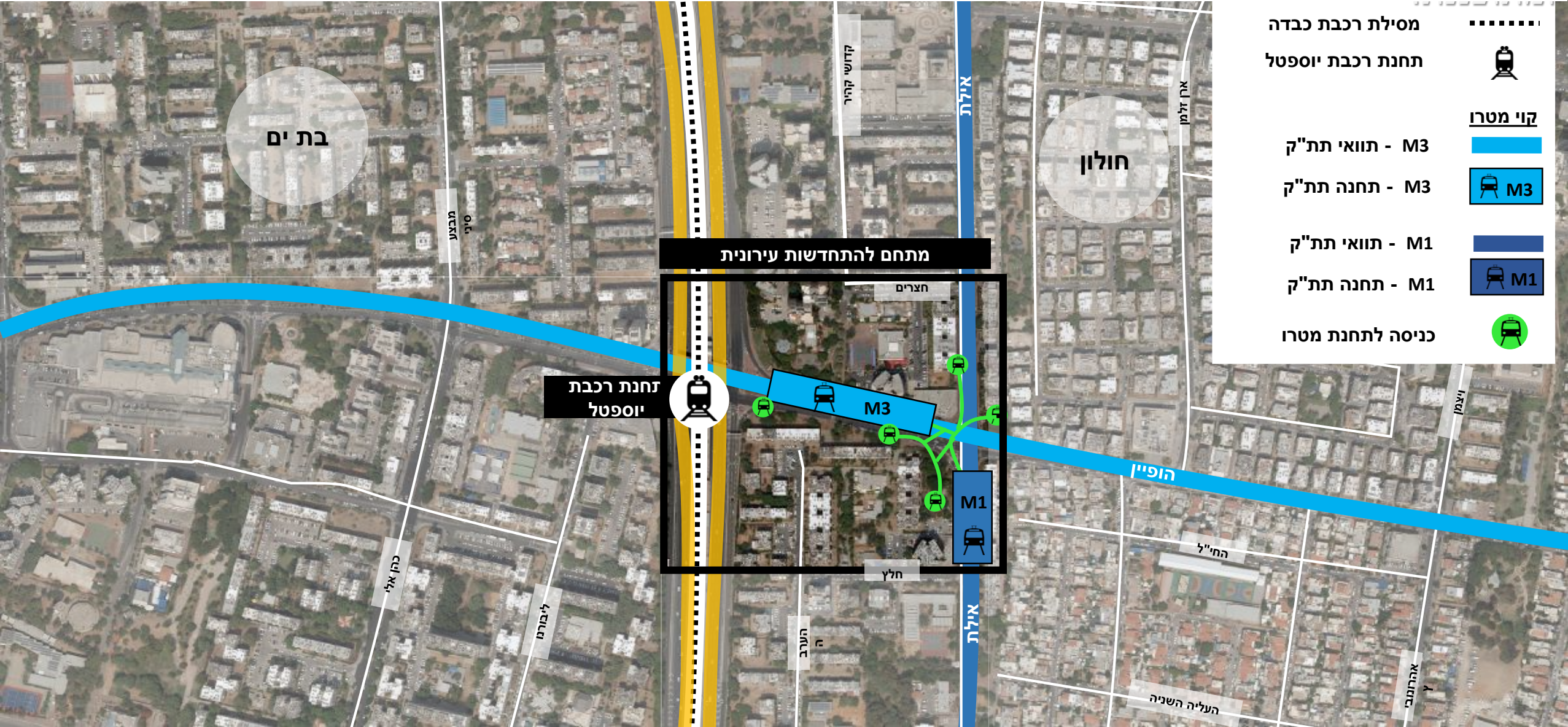


# מחלף יוספטל - תחבורה ציבורית מטרופולינית קיימת ומתוכננת:





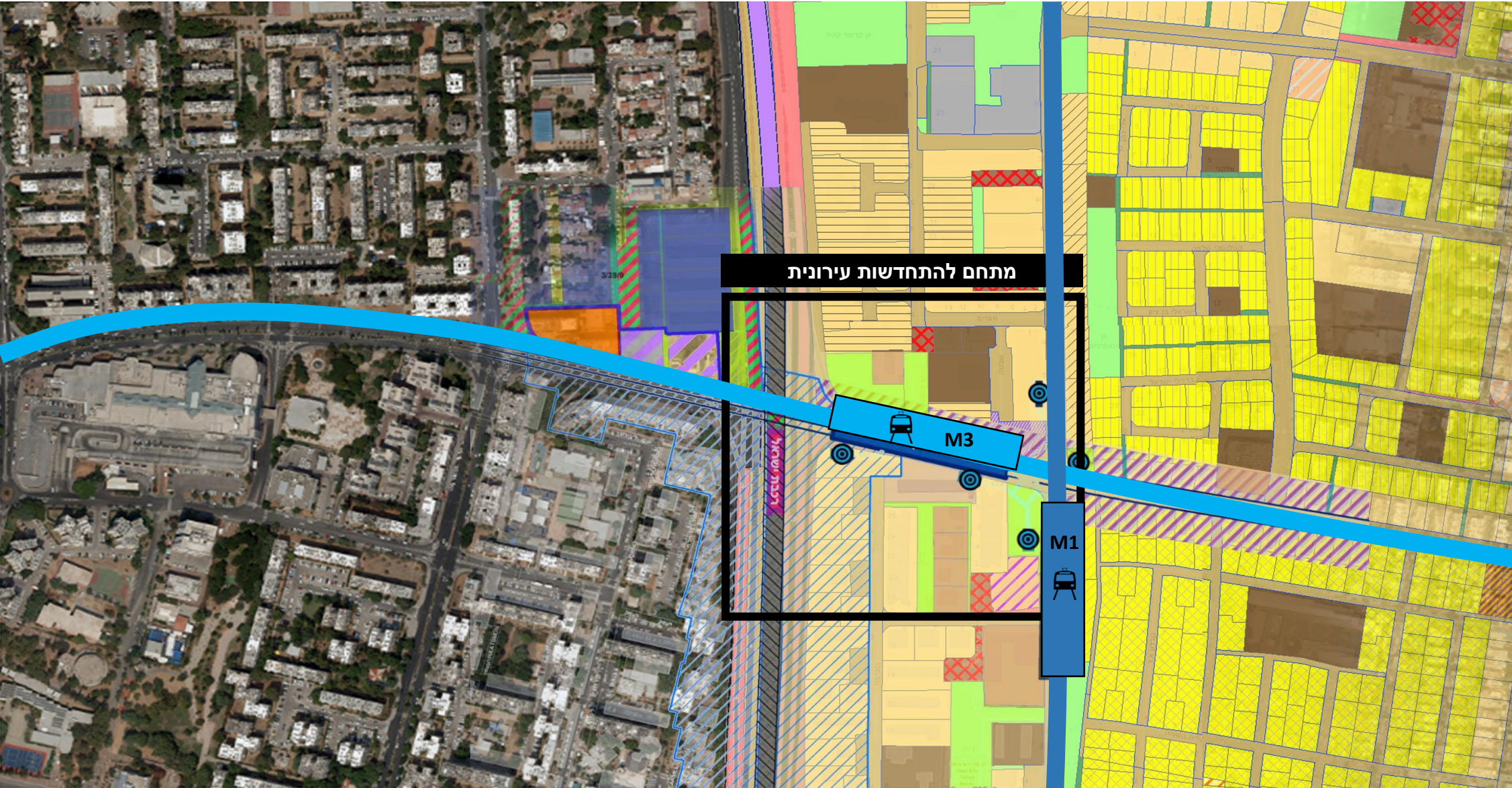
# מחלף יוספטל - תחבורה ציבורית מטרופולינית קיימת







# יעודי קרקע מאושרים:

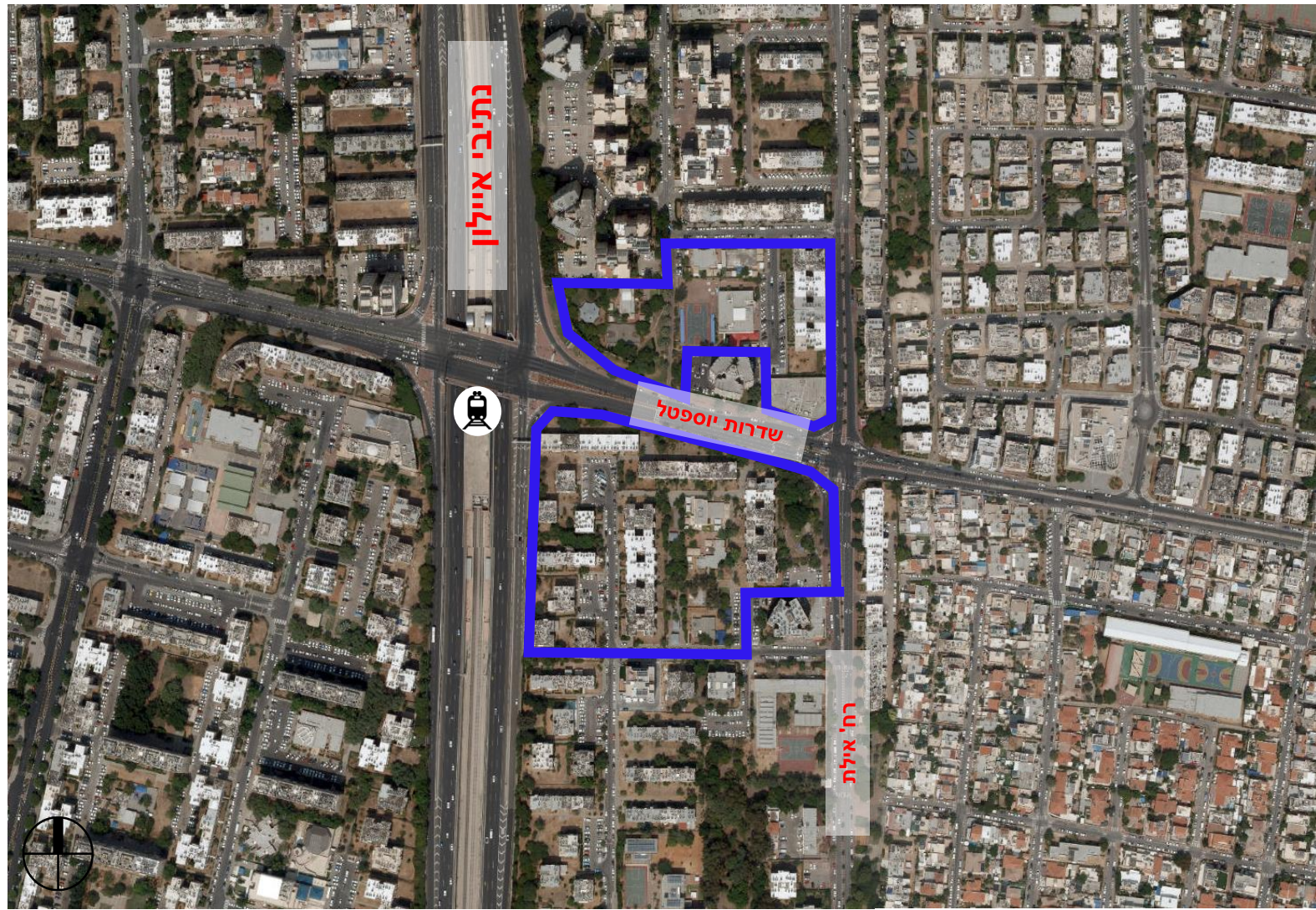


**מתחם להתחדשות עירונית**

**M3**

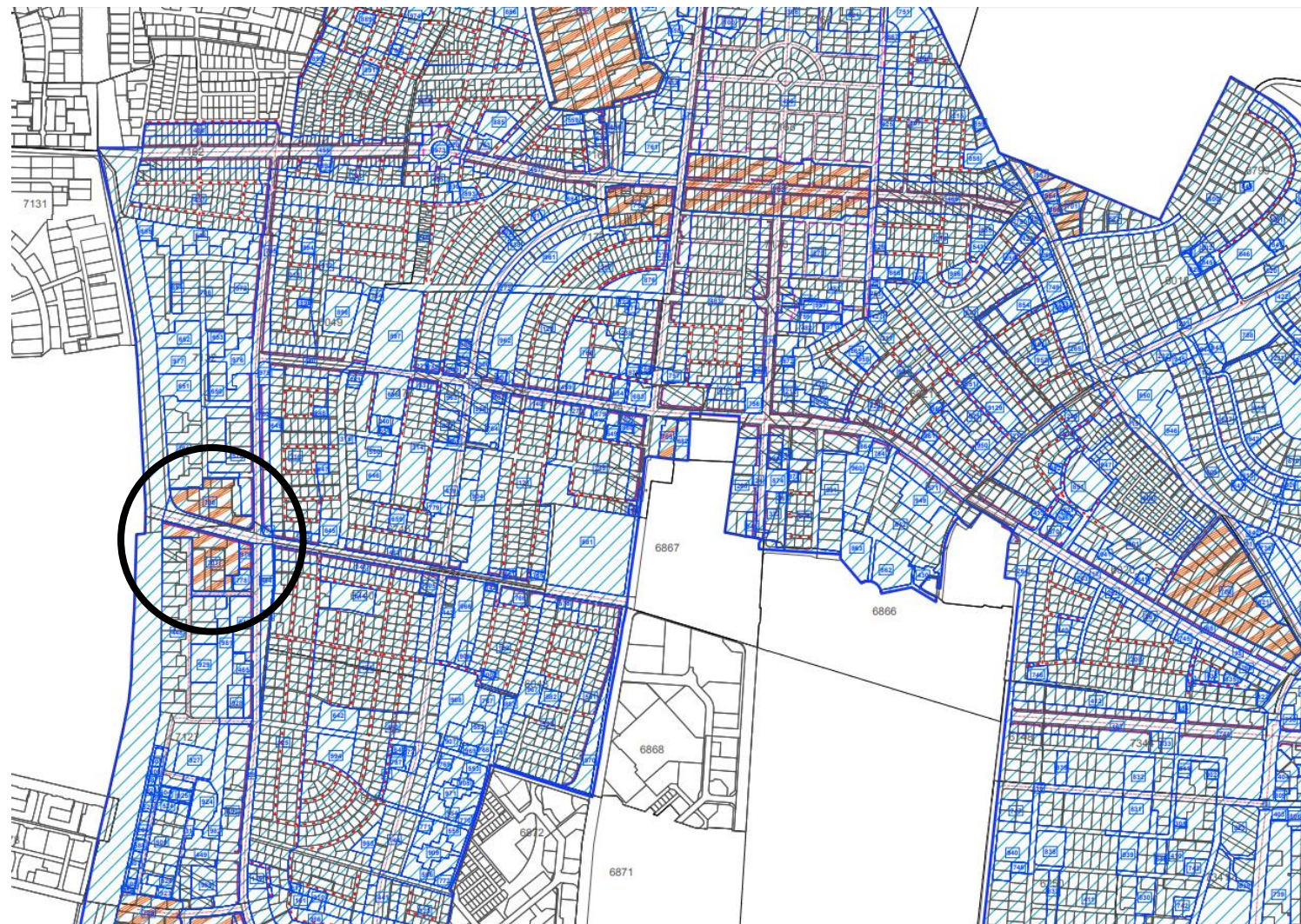
**M1**

מקרא	
	תחנת מטרו
	כניסה לתחנת המטרו
	תוואי המטרו
	תחנת מטרו תתק
	מבנה כניסה
	גגון
	מעברים תת קרקעיים
	תחנת חולון יוספטל
	קו מטרו M3
	תוואי קו מטרו M3
	תוואי רכבת ישראל
יעודי קרקע	
	גבול תכנית
	מגורים
	מגורים רב קומות
	מגורים ד
	מגורים ומשרדים
	מסחר ומשרדים
	מגורים מסחר ותעסוקה
	אזור מסחרי
	שטח ציבורי פתוח
	שביל להולכי רגל
	שטח לבניני ציבור
	דרך מאושרת
	דרך משולבת
	תחנת רכבת
	מסילת ברזל





# תכנית כוללת להתחדשות עירונית - ח/619:



-  יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
-  גבול מגבלות בניה
-  הנחיות מיוחדות ב
-  הנחיות מיוחדות
-  אתר/מתחם לשימור
-  קו בין מתכנית קודמת
-  חזית מסחרית
-  ציר

# מתחם יוספטל - מתחם לקידום:



חשיבות

מיקום

תכנון  
כולל

סביבה

גודל  
המתחם



עיריית חולון בשיתוף המינהלת להתחדשות  
עירונית

המינהלת להתחדשות עירונית באמצעות חב'  
וקסמן-גוברין-גבע

ישר אדריכלים

נחלת הכלל

אמאב תחבורה ותנועה

גלית אציל-לדור

המינהלת להתחדשות עירונית באמצעות חב'  
וקסמן-גוברין-גבע

יזמי התכנית

חברה מנהלת

אדריכלות

אדריכלות נוף

תנועה

שמאות

שיתוף הציבור



- **צוות מתכננים רב תחומי** הכולל מנהל פרויקט, אדריכל וצוות יועצים מקצועיים: יועץ חברתי, נוף, תנועה, סביבה, תשתיות, מדידות, פרוגרמה וצרכי ציבור, שמאות ועוד.
- צוות התכנון עובד עבור העירייה, לא עבור יזמים פרטיים.
- **התושבים** - הלקוח הראשי.

# וקסמן גוברין גבע - נעים להכיר:



חברה פרטית הפועלת בפריסה ארצית



בקבוצה מועסקים כ-240 עובדים



בין לקוחות החברה - חברות הנדל"ן המובילות בישראל וגופים ממשלתיים רבים



מדורגים ע"י D&B, במקום הראשון בישראל בדירוג חברות לניהול פרויקטים, שבע שנים ברציפות



בחברה פועלת מחלקה ייעודית להתחדשות עירונית המקדמת עשרות מתחמי התחדשות במרכז הארץ.



# פרויקטים נבחרים בהתחדשות עירונית:



WXG | וקסמן גוברין גבע



וקסמן גוברין גבע  
הפלוס שלכם  
בהתחדשות עירונית

מתחם החלוץ  
רמת השרון  
(בביצוע)



אחרי

לפני



מתחם דפנה ארלוזורוב  
תל אביב  
(תכנית מאושרת  
תכנון לביצוע)



אחרי

לפני



שכונת גיורא  
גבעת שמואל



אחרי

לפני



מתחם הצנחנים  
תל אביב



אחרי

לפני



מתחם בית אל  
תל אביב  
(בביצוע)



אחרי

לפני



ש"י עגנון  
נתניה



אחרי

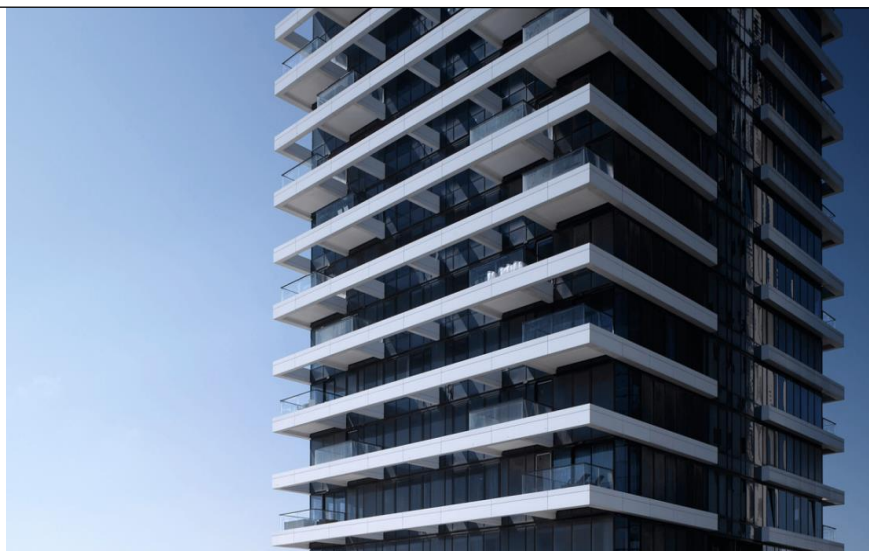
לפני







## משרד אדריכלים ישראלי ובין לאומי מהשונה הראשונה, החמישי בגודלו בישראל.



**שנת הקמה** 1956

**עובדים** כ-75 עובדים מקצועיים

**תחומים** המשרד עוסק במגוון תחומי האדריכלות ובקני מידה שונים (התחדשות עירונית, מגורים, תעסוקה, מסחר, תב"ע ועוד)

**לקוחות** בין לקוחות המשרד גופים ממשלתיים, רשויות וחברות הנדל"ן המובילות כגון: קנדה ישראל, תדהר, מליסרון, גב ים, האחים עופר, אקרו נדל"ן ועוד

YASHAR

ARCHITECTS



# ישר אדריכלים - פרויקטים נבחרים התחדשות עירונית:

מתחם שלם / רמת גן



מצב קיים



## YASHAR

בר כוכבא / בני ברק



מצב קיים





# ישר אדריכלים - פרויקטים נבחרים התחדשות עירונית:



דפנה ארלוזורוב / תל אביב

מצב קיים



## YASHAR



תע"ש השלום / תל אביב

מצב קיים

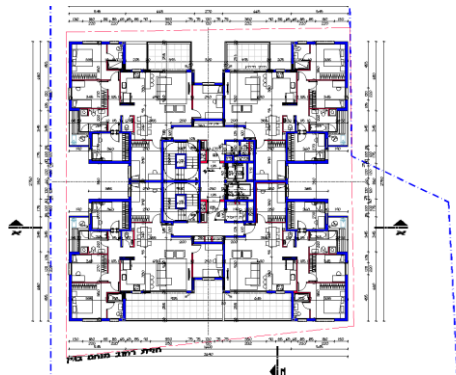


# מהי תכנית בניין עיר?

## היתר בניה

- עיצוב הבניינים והחצרות בתחום המגרש
- קביעת מיקום השימושים בתוך המבנה
- תכנון הדירות וקביעת שטחה של כל דירה

לא נקבע בתכנית!



## הסכם עם היזם

- מיקום דירות התמורה
- קביעת היקף התמורה

לא נקבע בתכנית!



## תכנית בניין עיר

- צורת המגרשים הסחירים והציבוריים
- השימושים המותרים: מגורים, מסחר, משרדים, שטחי ציבור פתוחים, מבני ציבור, דרכים ועוד
- היקפי הבניה הכוללים: קומות, שטחי בניה - בהתאם לבדיקה כלכלית
- הבטחת תשתיות ציבוריות: מערכות מים וביוב, חשמל, רחובות, שבילי אופניים ועוד



## מימון פרטי

3

- נדרש מימון לכלל התכנית ולא רק למבני המגורים

## מימון עירוני

2

- בכפוף להחלטת העירייה וסדרי עדיפויות

## מימון ממשלתי

1

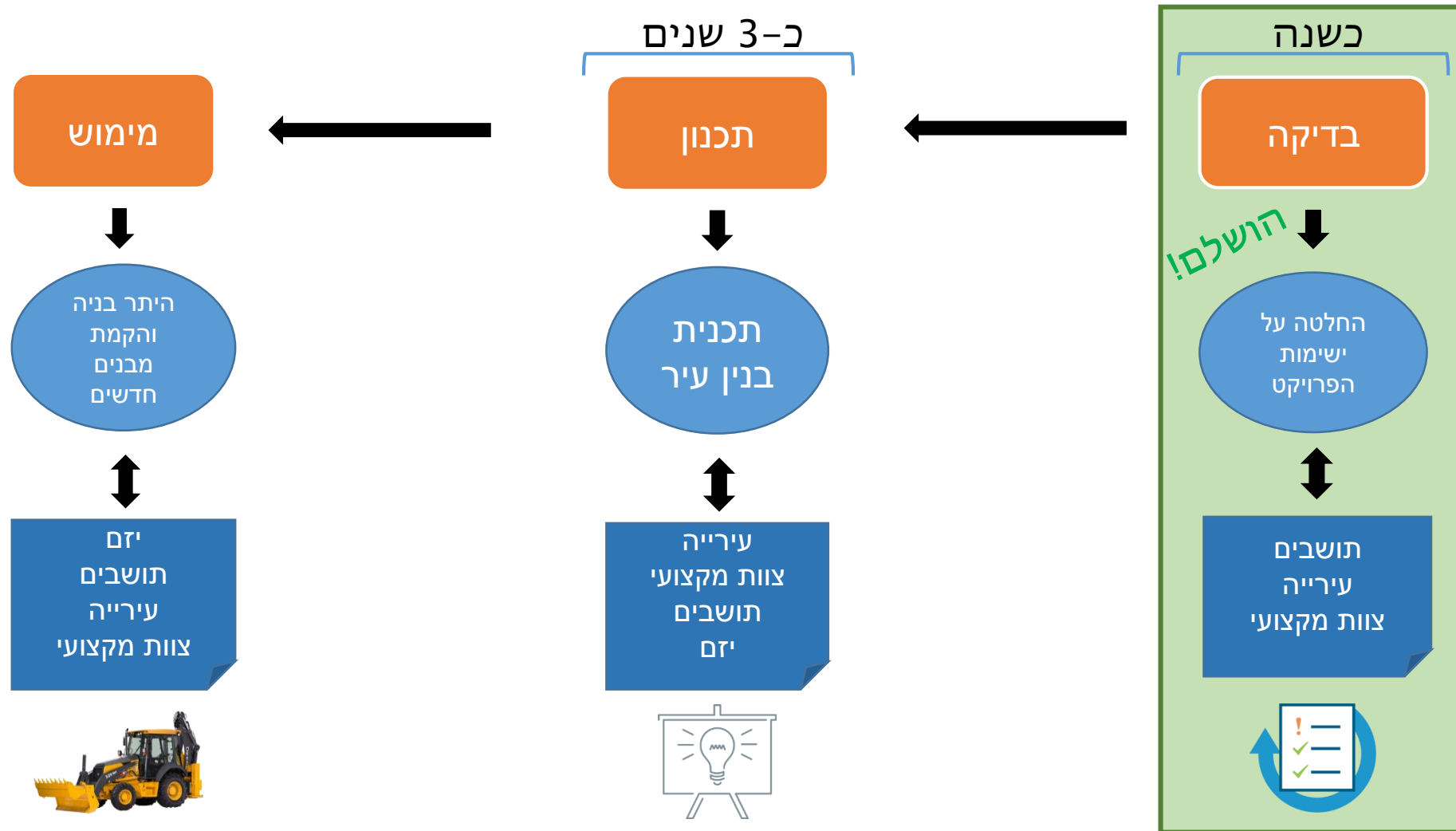
- הועדה להתחדשות עירונית, משרד הבינוי והשיכון
- מותנה בעמידה בקריטריונים

---

1 במתחם זה הוחלט לפעול במסלול בעל סיכוי גבוה וקידום מהיר:

מסלול רשויות במימון הרשות להתחדשות עירונית

# התחדשות עירונית:



- אישור המיון הראשוני – נובמבר 2018
- אישור המיון השני – ינואר 2019.

## צו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הכרזה על מתחמים לפינוי ובינוי במסלול רשויות מקומיות) (הוראת שעה מס' 2), התשע"ט-2019

בתוקף סמכותי לפי סעיף 14(א) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ובהמלצת הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית, אני מצווה לאמור:

1. המתחמים המפורטים להלן מוכרזים בזה מתחמים לפינוי לשם בינוי:  
(1) חולון – יוספטל;  
(2) חולון – מבצע סיני;  
(3) קריית ים – צה"ל;  
(4) באר שבע – אורות;  
(5) אשקלון – אהוד/התחיה;  
(6) אשקלון – בנימין.
2. מפות המתחמים המפורטים בסעיף 1, מופקות לעיון הציבור במשרדי הרשות הפקדת מפות המקומית הנוגעת בדבר.
3. תוקפו של צו זה לשש שנים, אלא אם כן בוטלה ההכרזה על המתחם קודם לכן. תחילה ותוקף כ"ה בטבת התשע"ט (2 בינואר 2019)  
(חמ 5406-3)

מתחם לפינוי לשם בינוי

## הנדון: הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול רשויות מקומיות

בהמשך למכתבו של מר חיים אביטן מיום 17.12.2018, הריני להודיעך כי צו הכרזתו של מתחם **יוספטל** בחולון כמתחם להתחדשות עירונית (פינוי לשם בינוי) נחתם על ידי שר הבינוי והשיכון בתאריך 2.1.2019, בגבולות המסומנים במפה המצורפת.

יואב גלנט  
שר הבינוי והשיכון



# סדר פעולות לאישור תב"ע להתחדשות עירונית:

אנחנו נמצאים כאן



התהליך המשתף	שלב תכנוני	
מפגש היכרות והתנעה	גיבוש צוות מתכננים ניתוח מצב קיים	10/19
כנס עדכון הקמת נציגות	תכנון מוקדם	
הכשרת נציגות תכנון משותף	תכנון מתקדם בחירת חלופה	03/20
כנס עדכון בחירת עורך דין מייצג	דיון בוועדה המקומית	09/20
מכרז יזמים	אישור התכנית	06/21
ליווי הנציגות עדכונים שוטפים	הוצאת היתר - מימוש התכנית	





- נציגות נבחרת מכל בנין
- נציגות נבחרת למתחם



❖ מוריה ארבל, מנהלת תחום חברה וקהילה,

המינהלת להתחדשות עירונית, חולון

טל': 03-7283845

דוא"ל: [moria@minhelet-holon.co.il](mailto:moria@minhelet-holon.co.il)

❖ דורון פריליק, וקסמן גוברין גבע, חברה  
להנדסה בע"מ

טל': 03-5419043

דוא"ל: [Yoseftal-Holon@wxg.co.il](mailto:Yoseftal-Holon@wxg.co.il)