ג׳סי כהן | תכנית מתאר להתחדשות עירונית

מסמך מס׳ 1 | סקר מצב קיים
יוני 2020

חברי וועדת ההיגוי

	תחום	שם ומשפחה
עריית חולון	מהנדסת העיר	מימי פלג
	אדריכל העיר	אביעד מור
	מנהלת תכנון טווח ארוך	יעל קאופמן
	סמנכ"ל תשתיות	נדב יפה
	מנהלת האגף לתכנון אסטרטגי	ד"ר תמר שטרומן-אופנהיים
	מנהלת אגף גנים ונוף	נעמה צוברי אשל
	מנהלת אגף תנועה	ענבר ניצני
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	מנהל אגף בכיר תכנון	גורי נדלר - מנהל אגף בכיר
	מנהלת תחום תכנון	גלית רונן – מנהלת תחום
משרד הפנים	מתכננת מחוז תל אביב	חווה ארליך
	מתכננת מחוז ת"א	שירי לנצנר
	לשכת התכנון מחוז ת"א	דורית רגב

צוות המתכננים

תחום	שם ומשפחה	שם המשרד
אדריכלות	עדי אסיף ראש צוות	גוטמן אסיף אדריכלים בע"מ
	יהושע גוטמן	
	הדס ממן	
ניהול	דורון קופמן	תנע ניהול פרויקטים
	מילי איבגי	
נוף	טלי וקסלר	נחלת הכלל
תנועה	מוסטפא ג'אברין	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ
חברה ושיתוף ציבור ופרוגרמה	ענת ברקאי נבו	
סביבה	הילה אורן	אתוס-אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ
מים וביוב, הידרולוגיה ונגר עילי	יאיר קרוננברג	סירקין- בוכנר-קרוננברג מהנדסים
מדידה	אילן בן ארויה, מיטל כרמי	דטה מפ
שמאות	ארז כהן, נועם עופר	חברת ז.כ. מחקר וסקרים 1980 בע"מ

תוכן עניינים

תקציר מנהלים 7

הקדמה 13

1.רקע היסטורי 15

1.1 תחילת ההתיישבות בעיר חולון 15

1.2מעברות בחולות – ראשיתה של שכונת ג'סי כהן 18

1.3 מאוהלים לשיכון 19

1.4 פרויקט שיקום שכונות 20

1.5 ציר היסטור 20

1.6 סקר תצ"אות היסטוריי 21

2.ניתוח מצב קיים 28

2.1 מיקום השכונה ג'סי והתמצאות 29

2.2 תעודת זהות שכונת ג'סי כהן 30

2.3 מיפוי מבני ציבור 33

2.4 רקע סטטוטורי 36

2.5 יוזמות תכנון 59

3.תכנון ועיצוב עירוני 62

3.1מיקום השכונה בהקשר הבין עירוני- אגן איילון 62

3.2 מיקום השכונה בהקשר העירוני 65

3.3בהקשר השכונתי 73

3.4 מאפייני בנייה 62

3.4.1 אופי הבינוי בשכונה 75

3.4.2 המרחב הציבורי והשלד העירוני 77

3.4.3 תחבורה ציבורית 79

3.4.4 אתגרים סביבתיים 81

3.4.5 מקומות קסומים ובעלי ערכים לשימור בשכונה 82

3.4.6 חלוקת השכונה במסגרת ניתוח מצב קיים למתחמים 89

נספחים | תעודות זהות מתחמים 94

4.שכונת ג'סי כהן – אפיון חברתי-כלכלי מצב קיים 131

א. רקע ועיקרי הממצאים 132

ב. נתונים דמוגרפים-חברתיים ... 135
ב.1 גודל אוכלוסייה ... 135
ב.2 משקי בית ... 135
ב.3 סטטוס בעלות על דירות ... 136
ב.4 גודל דירות מגורים ... 137
ב.5 קבוצות גיל ... 138
ב.6 גודל משקי בית ... 139
ב.7 יחס תלות ... 139
ב.8 מאזן הגירה ... 140
ב.9 אוכלוסיית העולים ... 141
ב.10 קבוצות העולים בשכונה ... 142
ב.11 מדד חברתי-כלכלי ... 143
ב.12 הכנסה ... 144
ב.13 השכלה ... 144
ב.14 רווחה ... 145
ב.15 דיור ציבור.! ... 146
ב.16 חינוך ... 146
ב.17 חינוך, מדד טיפוח ... 147
ב.18 דתיות ... 147
ג.שכונת ג'סי כהן – מצאי שירותי ציבור מצב קיים ... 148
ג.1. מצאי מוסדות ציבוריים בשכונת ג'סי כהן מצב קיים – ממצאים ותובנות ... 148
ג.2. פירוט מצאי מוסדות ציבורים ... 152
ג.3. פירוט מצאי שטחי ציבור פתוחים ... 155
5.תכנית להתחדשות שכונת ג'סי כהן – שיתוף ציבור ... 158
א. הקדמה ... 158
ב. סיכום תהליך שיתוף הציבור אשר בוצע בשכונה במסגרת פרויקט "מרחב ציבורי תחילה" ופגישות עם אנשי עירייה ומוסדות ציבור ... 158
ג. שיתוף ציבור במסגרת פרויקט "מרחב ציבורי תחילה" | פברואר-מרץ, 2017 ... 160
ג.1 רקע ומתווה ... 160
ג.2 ראיונות ... 160
ג.3 כנסים לקהל הרחב ... 161

ג.4 קבוצות חשיבה ממוקדות ... 162
ג.5 סדנת "עושים מקום" (פלייסמייקינג) ... 163
ד. סקירת פעילות אינטרנטית המתייחסת לשכונה ... 164
6.תנועה ... 165
6.1 רקע כללי ... 166
6.2 שכונת ג'סי כהן ... 167
6.3 הנחיות אגף התנועה ... 175
6.4 סיכום ... 175
7.נוף ... 182
7.1 מבוא ... 184
מיקום האתר במרחב בהיבטים נופיים ... 184
7.2 שטחים פתוחים ... 185
זיהוי שטחים פתוחים במרחב השכונה ... 186
שצפ"ים והתייחסות לצמחייה קיימת ... 187
הליכתיות ... 188
טופוגרפיה ... 190
7.3 סיכום מתחמים ... 191
מתחם 1, מצב מוצע ... 191
מתחם 2, מצב מוצע ... 191
מתחם 3+4, מצב מוצע ... 192
מתחם 5, מצב מוצע ... 192
מתחם 6+7, מצב מוצע ... 193
מתחם 8, מצב מוצע ... 193
מתחם 9, מצב מוצע ... 194
מתחם 10, מצב מוצע ... 194
מתחם 11, מצב מוצע ... 195
מתחם 12, מצב מוצע ... 195
מתחם 13, מצב מוצע ... 196
מתחם 14, מצב מוצע ... 196
מתחם 15, מצב מוצע ... 197

מתחם 16+17, מצב מוצע ... 198
מתחם 18, מצב מוצע ... 198
סיכום היבטים נופיים ... 199
8.סביבה ... 200
8.1 רקע להיבטים הסביבתיים ... 201
8.2 נושאים והיבטים סביבתיים במצב הקיים ... 201
8.2.1 איכות אוויר ... 201
8.2.2 רעש ... 203
8.2.3 רעש מתחבורה ... 206
8.2.4 תשתיות מים ורגישות הידרולוגית ... 207
8.2.5 עתיקות ... 208
8.2.6 קרקעות מזוהמות ... 208
8.2.7 אקולוגיה וטבע עירוני ... 209
8.2.8 קרינה ... 209
8.2.9 אסבסט ... 209
8.3 סיכום וניתוח המגבלות הסביבתיות ... 210
9.שמאות ... 212
10. תשתיות ... 221
11.חזון מטרות ויעדים ... 229
11.1 זיהוי הזדמנויות ואתגרים ... 230
11.2 חזון ורעיון מארגן ... 237
11.3 מטרות ... 240
12.סיכום ... 243

תקציר מנהלים

שכונת המגורים ג'סי כהן, במערב העיר חולון אשר זוהתה בעבר כשכונת מצוקה ומוקד לפשיעה נמצאת בימים אלו בעיצומו של תהליך תכנון להתחדשות עירונית והכנת תכנית מתאר עירונית.

הרשות להתחדשות עירונית ועיריית חולון יזמו הכנת תכנית מתאר להתחדשות שכונת ג'סי כהן. מסמך זה מהווה את סיכום השלב הראשון בהכנת התכנית- דו"ח המצב הקיים.

המסמך כולל את עבודת כלל דיסיפלינות התכנון המרכיבות את הצוות וכולל בתוכו סקירה של נושאי התכנון המרכזיים, איסוף נתונים מגורמי תכנון שונים וממאגרי מידע ויצירת בסיס איתן לגיבוש חזון ובהמשך פיתוח חלופות תכנון לחידוש השכונה. עבודת התכנון, ובכללה כתיבת דו"ח זה, מלווה על ידי צוות מקצועי של עיריית חולון שעבודת הרקע שהכין לתכנית זו היוותה את הבסיס לדו"ח. כמו כן מלווה את התכנון הצוות המקצועי של הרשות להתחדשות עירונית.

דו"ח זה יציג ניתוח של המצב הקיים בהיבטים היסטוריים, תכנוניים, סביבתיים, חברתיים, נופיים וכלכליים ומטרתו גזירת חזון, מטרות ויעדים להכנת תכנית מתאר להתחדשות השכונה.

בהיבט ההיסטורי

שכונת ג'סי כהן מונה היום כ-8570 תושבים ושטחה כ- 512 דונם. היא הוקמה בשנת 1958 בדיונות הדרום מערביות של העיר חולון. השכונה נבנתה במטרה לתת פתרון דיור לתושבי מעברת חולון ולעולים החדשים שהגיעו בשנים הללו לארץ והיו זקוקים לפתרונות דיור מהירים. תושביה הראשונים היו עולים חדשים מפולין, מרוקו, תוניס, מצרים ורומניה. השכונה נקראת על שם ג'סי כהן. ג'סי ומקס כהן היו זוג נדבנים יהודים אמריקאים ועיזבונם הועבר לשם הקמת השכונה. בשנת 1979 השכונה הוכנסה לפרויקט שיקום שכונות ולמרות זאת תדמיתה של השכונה נותרה עד היום של שכונת מצוקה ומרבית מתושביה הינם בחתך סוציו-אקונומי נמוך מהממוצע של שאר העיר חולון עם ריכוז גדול של עולים ודירות דיור ציבורי.

היבט סטטוטורי

רוב המבנים של השכונה נבנו ללא תכנית סטטוטורית סדורה ורק בדיעבד לבניית השיכונים הוכנו תרש"צים ותכניות עירוניות. מרבית השכונה היא ביעוד מגורים והיא משופעת בשטחים ציבוריים לצרכי ציבור ושטחים פתוחים.

ישנן מס' יוזמות תכנוניות שמקודמות בשכונה כגון תכנית מתחם יוספטל באיזור הצפוני של השכונה, ותכנית מתחם משה דיין (מוקד דרום) בדרום השכונה, יוזמות אלו מצביעות על רצון הן מצד הרשות והן מהמגזר הפרטי לחדש את השכונה והפוטנציאל הגלום בה עם העלייה בתמורות הקרקע.

היבט תכנון ועיצוב עירוני

שכונת ג'סי כהן ממוקמת בין מחלף יוספטל למחלף קוממיות לאורך האיילון, בין שתי כניסות לעיר חולון. במזרח השכונה רחוב אילת, מצפונה תכנית יוספטל להתחדשות עירונית ומדרומה מתחם היובל (530/ח) הכולל תעסוקה בשילוב מגורים.

מיקומה האסטרטגי של השכונה והפיתוח המתוכנן בגבולותיה בדגש של פיתוח מערכות להסעת המונים מעלים את השאלה "מהו אופייה העתידי של שכונת ג'סי כהן?" כשכונת מגורים. המבנה האורבני הקיים

מובהק- שלד ציבורי לינארי החוצה את השכונה מצפון לדרום שטחים ציבוריים נרחבים משולבים במרקמים מגורים מגוונים הכוללים שיכונים, בתי גן-גג וצמודי קרקע. השילוב בין אופיה השכונתי למיקומה העירוני-מטרופוליני והפיתוח העתידי סביבה – מהווה את נקודת המוצא המרכזית לתכנון חידוש השכונה.

את תהליך איסוף הנתונים של המצב קיים בשכונה ערכנו ב-4 רמות: ברמה הבין עירונית (חלק מאגן ציר האיילון), ברמת העירונית, ברמה השכונתית וברמת תת חלוקות בתוך השכונה. בכל רמה בחנו את מצב הקיים כולל התייחסות למגמות קיימות ועתידיות.

בהקשר הבין עירוני זהינו את השכונה כחלק מאגן איילון, בהקשר העירוני בחנו את ההקשרים של שכונת ג'סי כהן לשכונות מסביבה ומקומה בשלד הרחובות והצירים המרכזיים בעיר והאפשרות לתרומתה במבנה החלוקה של אזורים עיקריים בעיר חולון. מצאנו כי השכונה נמצאת לאורכו של ציר מרכזי בעיר - רחוב אילת עם זאת זיהינו כי חסרים חיבורים לשכונות מסביב וכי השכונה מנותקת משאר השכונות בעיר.

בהקשר השכונתי מיפינו את מערך הרחובות ודרכי התנועה כולל התייחסות לרשת המתע"ן העתידית לעבור בגבולות השכונה, מיפינו את מבני הציבור הקיימים ואת טיפולוגיות הבינוי בשכונה. אחד הדברים הבולטים שזוהו היה הניתוק בין החלק הצפוני של השכונה לזה הדרומי.

במקביל בחרנו לחלק את השכונה ל-18 תתי מתחמים לצורך למידת מצב קיים באופן נקודתי יותר. בכל מתחם מיפינו את: סוג הבינוי, מס' יחידות הדיור, חלוקת ייעודי הקרקע, דרכי התנועה ומוקדי העניין במתחם. לבסוף ערכנו ניתוח מדדי איכות להבנת השוני והיחסים בין מתחם למתחם בתוך השכונה. מצאנו שבכל אזור יש לבחון אופן טיפול שונה, בהתאם לאופי הבינוי בשכונה , הקרבה לתחנות מתע"ן, הצפיפות והיחס פנוי בנוי במתחם. כמו כן זיהינו שוני ומגוון רב של טיפולוגיות אדריכליות ומגוון זה מהווה את אחד הערכים המרכזיים עליו ירצה צוות התכנון לשמור.

היבט חברתי

בשכונת ג'סי כהן מתגוררים 8,155 נפש (למ"ס 2018) המהווים 4.2% מכלל תושבי חולון. השכונה מורכבת משני תתי אזורים השונים באופיים: אזור צפוני (א"ס 514) המתפרש בין רחוב יוספטל לרחוב התנאים, עפ"י למ"ס 2018 מתגוררים בו 3971 נפשו אזור דרומי (א"ס 512) המתפרש בין רחוב התנאים למשה דיין, עפ"י למ"ס 2018 מתגוררים בו 4184 נפש.

אוכלוסייה שכונת ג'סי כהן לא צמחה במהלך השנים האחרונות וממוצע הגידול שלה היה שלילי. פרויקט שיקום שכונות שפעל בשכונה בסוף שנות השבעים שיפר את חזות הבתים וחיזק את הקהילה המקומית אך תדמית השכונה נותר מוחלש. בשנות השמונים ושנות התשעים הוקמו שכונות חדשות בסמוך לג'סי כהן אשר משכו אוכלוסיה חזקה (קריית בן גוריון, קריית רבין, נאות רבין), שכונות אלו לא מחוברות לג'סי כהן, והותירו את השכונה מאחור.

בשנות התשעים החלה השכונה להשתנות: במישור הפיסי – האיילון ניתק את השכונה מקריית מיכה וקטע את המרכז המסחרי, גשר התנאים שהוקם לטובת הולכי רגל הפך להיות מוקד לעבריינות. במישור הדמוגרפי –

השתכנו בשכונה עולים מאתיופיה וברית המועצות. בשנת 2012 נסגר בית ספר וייצמן וילדי השכונה פוזרו בין השכונות הסמוכות ובמבנה בית הספר שוכן "המרכז לאמנות דיגיטלית". בשנת 2017 החלה עיריית חולון לקדם תכנית להתחדשות עירונית בשכונה, השמה דגש על שיפור המרחב הציבורי תחילה בהשתתפות תושבי השכונה.

ממוצע גודל הדירות בשכונת ג'סי כהן הינו 58.8 מ"ר, לעומת 83.06 עירוני (נתוני ארנונה 2019) כמו כן אחוז הדירות הקטנות בשכונת ג'סי כהן גבוה משמעותית מכלל העיר. 57% מהדירות בג'סי כהן הינן עד 55 מ"ר ו-80% עד 70 מ"ר.

גודל הדירות אינו מאפשר למשפחות עם ילדים לגור בשכונה בנוחות, לאור זאת ניתן להבין את הגידול השלילי באזור הצפוני, הכולל אחוז דירות קטנות יותר.

בג'סי כהן יש 220 דירות דיור ציבורי של עמידר המהוות 27% מסה"כ דירות הדיור הציבורי בעיר.

מהדו"ח של בנק ישראל, דין וחשבון 2018, פרק ח' מדיניות רווחה וסוגיות חברתיות עולה כי מקבצים גדולים של דיור ציבורי עלולים להעצים הזנחה ומצוקה חברתית בשכונות בהן הם ממוקמות כפי שהיא מתבטאת במחירי הדירות בהן.

ריכוז העולים בשכונה הינו הגבוה ביותר בעיר בעיקר קבוצת העולים מאתיופיה, כאשר אוכ' העולים מברה"מ מרוכזת יותר באזור הצפוני והעולים מאתיופיה מרוכזת יותר באזור הדרומי.

מכאן ששכונת ג'סי כהן מדורגת במדד החברתי-כלכלי הנמוך ביותר בעיר (3.5 מתוך 10, למ"ס 2008).

ועל כן יש צורך במגוון כלים ופעולות מעבר להתחדשות הפיסית כדי לסייע לאוכלוסיה הקיימת להתחזק מתהליך ההתחדשות ולא להדחק החוצה.

היבט תנועתי

שכונת ג'סי כהן ממוקמת בגבולה הדרום מערבי של העיר חולון מוקפת במערכת דרכים ראשיות: רחוב יוספטל מצפון, רחוב אילת ואהרונוביץ ממזרח, מדרום שדרות משה דיין וממערב כביש איילון מס' 20. מערכת הרחובות הפנימית בשכונה מאופיינת כמערכת רחובות מקומית, מרביתם רחובות ללא מוצא, רחובות צרים וחד סיטריים עם מדרכות צרות להולכי רגל. אין שבילי אופניים וחסר רצף תנועתי המחבר בין חלקה הצפוני לחלקה הדרומי של השכונה. רחוב התנאים המצוי במרכזה של השכונה משמש ציר גישה מרכזי לפנים חלקה הדרומי של השכונה והוא מהווה "קו פרשת המים" בין האזור הצפוני לדרום השכונה.

קווי האוטובוס העוברים בשכונה הם בעיקר בין עירוניים וקווי אוטובוס פנים עירוני חסרים בשכונה.

בסמוך לשכונה, בגבולותיה מצפון ומדרום קיימות שתי תחנות רכבת ישראל ובעתיד יקומו בשכונה 2 תחנות מטרו, m1 ו - m3 ברחוב יוספטל ובחלקו הצפוני של רחוב אילת. בנוסף קיימות תכניות עתידיות של פרויקט "מהיר לעיר" שיעבור בצירים ראשיים רחוב יוספטל ושדרות משה דיין. השכונה עתידית להיות עתירת תחבורה ציבורית עם זאת יש לפעול לחיבור מלא של השכונה גם לשכונות האחרות בעיר ולבחון שיפור מערך התנועה הפנים שכונתי אם ברכב, ברגל ובאמצעות הסדרת שבילי אופניים.

היבט נופי

אחת מנקודות החוזקה של שכונת ג'סי כהן היא ההיבט הנופי של השכונה. השכונה נהנית מריבוי שטחים פתוחים ומערך השטחים הפתוחים של העיר חולון מקיף את ג'סי כהן באמצעות צירים ירוקים מצפון ומדרום

ובאמצעות פארקים עירוניים הנמצאים במרחק הליכה. גן לינארי צפון-דרום, המקשר בין מבני ציבור, עובר לאורך חלקה הצפוני של השכונה ואילו בחלקה הדרומי מערך השטחים הפתוחים בנוי סביב שצ״פ מרכזי וגנים קטנים. רצף השטחים הפתוחים יוצרים המשכיות ורציפות תנועת הולכי הרגל. לחלקה הצפוני של השכונה שלד

ברור של ציר אורך וצירי רוחב ואילו חלקה הדרומי, אשר בנוי על קרנות הנפרשות משצ״פ מרכזי, מבנה פחות מובהק ולא קל להתמצאות.

בהקשר הסביבתי השכונה מוקפת היום כבישים ראשיים ועל כן רצף ההליכה והמשכיות תנועת הולכי הרגל, כמו גם תחושת השייכות יוצרת בידוד של השכונה מסביבתה. קיימים עצים בוגרים רבים ומרשימים, ביניהם שקמים, גרווילאות, אשלים ופיקוסים. המרחב הציבורי נהנה מכמות צל גדולה יחסית לאזורים אחרים בעיר. בשכונה מתוכננים שבילי אופנים מטרופוליניים בהקיפה של השכונה וברחוב התנאים במרכזה. שביל 'אופנידן' מתוכנן בדרום-מערב ושביל אופניים עירוני צפון-דרום מתוכנן במרכז השכונה.

המבנה הטופוגרפי של השכונה יורד מדרום-מזרח לכיוון צפון-מערב. לפי תכנית האב לניקוז חולון, ג׳סי כהן הינה אחד האזורים הנמוכים בעיר ומתאפיינת במי תהום גבוהים.

היבט סביבתי

במסגרת סקירת המצב הקיים ערכנו בחינה של הנושאים הסביבתיים בשכונה והשפעות הסביבתיות בתחום התכנון בהיבטים של: איכות אוויר, אקוסטיקה, חומרים מסוכנים, תשתיות מים ורגישות הידרולוגית , אתרי עתיקות, זיהום קרקע, קרינה ואסבסט.

לאחר איסוף הנתונים עלה כי המקור המרכזי למגבלות הסביבתיות נובע ממיקום השכונה בסמוך לכביש איילון שמהווה מוקד רעש, קרינה וזיהום אוויר ואלו הם האתגרים הסביבתיים המרכזיים שאיתם יהיה עלינו להתמודד במסגרת הכנת תכנית המתאר.

היבט כלכלי

בהיבט הכלכלי ערכנו סקר מחירים במצב הקיים על מנת להבין את רמת המחירים הקיימת, נבחנו מחירי מכירה בבנייה חדשה בשכונה בחלקה הדרומי ובחלקה צפוני . מתוך הסקר הראשוני שערכנו עלה כי בהשוואה בין דירות 2 חדרים באזור הצפוני של השכונה לאזור הדרומי של השכונה אין הבדל והמחיר עומד על 27,600 ₪ למ"ר ואילו בדירות 3 חדרים ומעלה ישנו פער בין הדרום לצפון כאשר שווי למ"ר בדירות 3 חדרים בצפון השכונה גבוה יותר מדרום השכונה. הבדיקה השמאית מבוססת על הוראות תקן שמאי מס' 21 ונעשתה על מקרה בוחן של אחד המתחמים בשכונה למציאת המכפיל הדרוש לשם יצירת התכנות כלכלית. מסקנות הבדיקה שנערכה למתחם מקרה הבוחן הן שעל מנת להגיע לשיעור רווחיות הקבוע בתקן יש לתכנן שטחי מגורים לפי מכפיל של 4 ובנוסף שטחי מסחר ומשרדים.

היבט תשתיות

שכונת ג'סי כהן נמצאת באגן הניקוז הדרומי של חולון, אשר מובל אל הניקוז הראשי העובר לאורך כביש מס' 20 ומנקז את שטחי דרום מזרח בת ים וראשל"צ אל אגם הסופרלנד, וממנו בשאיבה אל הערוץ הטבעי לנחל

שורק. קיימים שלושה שקעים בתחום התכנית: אחד בצומת הרחובות אילת-חלץ, אחד ברח' יטבתה והשני בשצ"פ במרכז התכנית. על פי נתוני העירייה ידוע על בעיות הצפה במספר מקומות: רח' אילת (בצומת הרחובות אילת/חלץ ובצומת הרחובות אילת/דוד רמז), רח' יטבתה (באזור מכללת תלפיות).

מערכת הביוב בשכונה מבוססת באופן גרביטציוני לכיוון דרום אל תחנת השאיבה של איגודן הנמצאת במחלף קוממיות.

אספקת המים לחולון מבוססת על קניית מים מחב' מקורות ומערכת המים בחולון בנויה כולה כאזור לחץ אחד. באר 13 של מקורות נמצאת ממערב לתחום התכנית וככל הידוע אינה פעילה כיום, עם זאת רדיוסי המגן של הקידוח לא בוטלו. הקרקע החולית עליה בנויה השכונה הינה קרקע מתאימה לחלחול והשהייה של מי נגר ותוספות בנייה ידרשו לניהול מי נגר במגרשים בהתאם להנחיות תכנית האב העירונית לניקוז.

סיכום

שכונת המגורים ג'סי כהן הינה שכונה מגורים הממוקמת במיקום אסטרטגי נגיש הן ברמה העירונית והן ברמה הבין עירונית היא עתידה להיות שכונה עתירה בתחבורה ציבורית נוחה עם זאת, השכונה לוקה בחסר בחיבורים לשכונות סמוכות ובחיבורים פנים השכונה, חיבורים פיזיים וחיבורים חברתיים. תמהיל האוכלוסייה בשכונה מורכב ברובה מעולים חדשים ועולים וותיקים המדורגים במדד חברתי כלכלי נמוך ובשכונה עדיין מוקדי פשיעה וסמים המשליכים על תחושת הביטחון האישי של השכונה. מרבית הבינוי הינו שיכונים מטיפולוגיות שונות שנבנו בשנות ה70 ומאז לא עברו שיפוץ, דירות קטנות , בלי מיגון ומעליות. השכונה נבחרה במסגרת התכנית כוללנית 2030 העיר חולון (בהכנה) למוקד להתחדשות עירונית כאשר הרצון הוא לבנות שכונה היודעת לשמר את האיכויות הקיימות בה ולשפר את הנקודות החלשות שלה.

לסיכום מיפנו את האתגרים וההזדמנויות שעלו בכל תחום בשכונה:

אתגרים

אדריכלות
- בינוי ישן (שנות 60-70)
- ניתוק משאר שכונות העיר
- גשר התנאים – מוזנח, פתרון לא שמיש
- צפיפות גבוהה במספר איזורים בתחום התכנון

חברה
- תמהיל הומוגני של אוכ' ממעמד חברתי-כלכלי נמוך
- גידול שלילי- עזיבה בעיקר של משפחות
- 42% מהאוכ' מתגוררת בשכירות
- כ- 26% ממשקי הבית יחידנים
- ריכוז גבוה של עולים חדשים
- ריכוז גבוה של דירות דיור ציבורי
- רמת השתכרות והשכלה הנמוכים ביותר בעיר
- שליש מהילדים אינם לומדים בשכונה

כלכלה
- מחירי המכירה נמוכים מרמת המחירים בשכונות סמוכות
- התחדשות של צמודי קרקע ובניינים בצפיפויות נמוכות.

הזדמנויות

אדריכלות
- מבנה אורבני מובהק
- מגוון טיפולוגי
- קרבה לאיילון
- רחוב אילת- שזוהה כמוקד לינארי מובהק
- זיהוי מבנים בעלי ערכים לשימור ושמירת מרקם בינוי קיים

חברה
- אחוז גבוה של דירות בשכירות
- אוכלוסיה רב-גילאית
- אנשי עירייה (פורום ג'סי כהן) המחויבים ופועלים להתחדשות השכונה ולחיזוק התושבים
- מצב קיים מאוזן במוסדות : קהילה, בריאות, רווחה ודת

כלכלה
- יתרון לשטחי תעסוקה ומסחר בשל קרבה לצירי מתע"ן
- התכנות לצמצום תקני חניה

אתגרים

נוף
שטחים פתוחים-פוטנציאל לא ממומש בקשר בין מבני ציבור ושצ"פים.

שטחים פרטיים- לעיתים מוזנחים ופוגעים בנראות הכללית של המרחב.

תחושת בטחון נמוכה בשטחים הפתוחים

סביבה
רעש מטוסים

קרינה

ציר איילון- זיהום אויר ורעש

תנועה
ריבוי רחובות ללא מוצא ורחובות חד סטריים

מחסור בקישוריות עם שכונות צמודות

מחסור בשבילי אופניים בשכונה

מחסור בכיסוי שירות בתחבורה ציבורית בחלק הדרומי לשכונה

תשתיות
שקעים אבסולוטיים טופוגרפים דורשים פתרון ניקוזי בתוך בינוי קיים.

תחנת שאיבה לביוב מהווה חסם אפשרי להגדלת כמות יח"ד.

הזדמנויות

נוף
ערכיות שטחים פתוחים- פריסת השטחים במרחב השכונה וריבוי עצים וצמחייה בוגרת מהווים תשתית חזקה לפיתוח המערכת הירוקה בשכונה.

הלכתיות-ריבוי שבילים ומעברים בין בתים בשכונה ובין שטחים פתוחים, מהווים פוטנציאל ליצירת צירי הליכה מרכזיים ואיכותיים.

ריבוי יוזמות חברתיות

סביבה
עתיקות
אתר עתיקות מוכרז- גבעה מלאכותית בחלקה הדרומי של השכונה. פוטנציאל לפיתוח שטח ירוק לבאי השכונה.

תנועה
שכונה משופעת בתח"צ

נגישות בין עירונית

תשתיות
קרקעות חוליות בעלות פוטנציאל להשהייה וחלחול מי נגר

הקדמה

שכונת ג'סי כהן, שכונת מגורים במערב העיר חולון נמצאת בימים אלו בעיצומו של תהליך תכנון להתחדשות עירונית. תכנית המתאר העירונית הנמצאת בהכנה בשילוב עם התכנית העירונית להתחדשות עירונית (ח/619) זיהו את שכונת ג'סי כהן כאזור להתחדשות ובמקביל יוזמות עירוניות הניעו שינוי ברחבי השכונה באמצעות חיזוק המרחב הציבורי וגיבוש פעולות קהילתיות. השכונה שזוהתה בעבר כשכונת מצוקה ומוקד לפשיעה עוברת תהליכי שינוי בימים אלו.

הרשות להתחדשות עירונית ועיריית חולון יזמו הכנת תכנית מתאר להתחדשות שכונת ג'סי כהן. מסמך זה מהווה את סיכום השלב הראשון בהכנת התכנית- דו"ח המצב הקיים.

מסמך זה כולל את עבודת כלל דיסיפלינות התכנון המרכיבות את הצוות וכולל בתוכו סקירה של נושאי התכנון המרכזיים, איסוף נתונים מגורמי תכנון שונים וממאגרי מידע ויצירת בסיסי איתן לגיבוש חזון ובהמשך פיתוח חלופות תכנון לחידוש השכונה. עבודת התכנון ובכללה כתיבת דו"ח זה מלווה על ידי צוות מקצועי של עיריית חולון שעבודת הרקע שהכין לתכנית זו היוותה את הבסיס לדו"ח. כמו כן מלווה את התכנון הצוות המקצועי של הרשות להתחדשות עירונית.

שכונת ג'סי כהן מונה היום כ-8570 תושבים ושטחה כ- 512 דונם. השכונה שנבנתה בשנות ה 50 של המאה ה20 כשיכון לעולים נהנית היום ממיקום אסטרטגי – בין מחלף יוספטל למחלף קוממיות לאורך האיילון, בין שתי כניסות לעיר חולון. במזרח השכונה רחוב אילת, מצפונה תכנית יוספטל להתחדשות עירונית ומדרומה מתחם היובל (ח/509) הכולל תעסוקה בשילוב מגורים.

מיקומה של השכונה והפיתוח המתוכנן בגבולותיה בדגש של פיתוח מערכות להסעת המונים מעלים את השאלה "מהו אופייה העתידי של שכונת ג'סי כהן?" כשכונת מגורים, המבנה האורבני הקיים מובהק- שלד ציבורי לינארי החוצה את השכונה מצפון לדרום שטחים ציבוריים נרחבים משולבים במרקמים מגורים מגוונים הכוללים שיכונים, בתי גן-גג וצמודי קרקע. השילוב בין אופיה השכונתי למיקומה העירוני-מטרופוליני והפיתוח העתידי סביבה – מהווה את נקודת המוצא המרכזית לתכנון חידוש השכונה.

דו"ח זה יציג ניתוח של המצב הקיים בהיבטים היסטוריים, תכנוניים, סביבתיים, חברתיים, נופיים וכלכליים ומטרתו גזירת חזון, מטרות ויעדים להכנת תכנית מתאר להתחדשות השכונה.

פרק 1 | רקע היסטורי

1.רקע היסטורי

1.1 תחילת ההתיישבות בעיר חולון

העיר חולון הוקמה בשנים 1929-1937 בתקופת המנדט הבריטי דרומית לעיר יפו. בשנים אלו קמו חמש השכונות הראשונות של העיר : שכונת גרין, שכונת מולדת, שכונת אגרובנק, קריית עבודה ושכונת עם.

מצפון לשכונות אלו פעל בית הספר החקלאי "מקווה ישראל" החל משנת 1870. ממערב הייתה העיר יפו שסביבה היו פרברים כפריים עניים שנקראו "סאכנות" – (שכונות עוני של היישוב הערבי שהתפתחו באופן אורגני מסביב לבתי הבאר הפזורים באזור) כגון "תל א-ריש" (כיום שכונת תל גיבורים) ומצפון לה "סכנת אבו-כביר" ומצפון מזרח לשכונות הראשונות הייתה העיירה הערבית "יאזור".

האזור בו הוקמו בתי המיישבים הראשונים של שכונות המייסדים בעיר חולון היה מכוסה ברובו בדיונות חול גבוהות וכונה באותם ימים "תל אביב המורחבת" או "חולות הדרום".

בתקופה הפרה-היסטורית (~3500 לפנה"ס) היה באזור אגם רדוד ושלל בעלי חיים התקיימו סביבו ואף הוקם יישוב באזור. אך בתקופה הערבית הקדומה המאה השביעית לספירה כוסה השטח בחולות נודדים והיישוב הקדום חדל מלהתקיים, זאת עד לבואם של אנשי התיישבות החלוצית, נציגי אגודות וחברות שונות שרכשו פיסות קרקע בחולות.

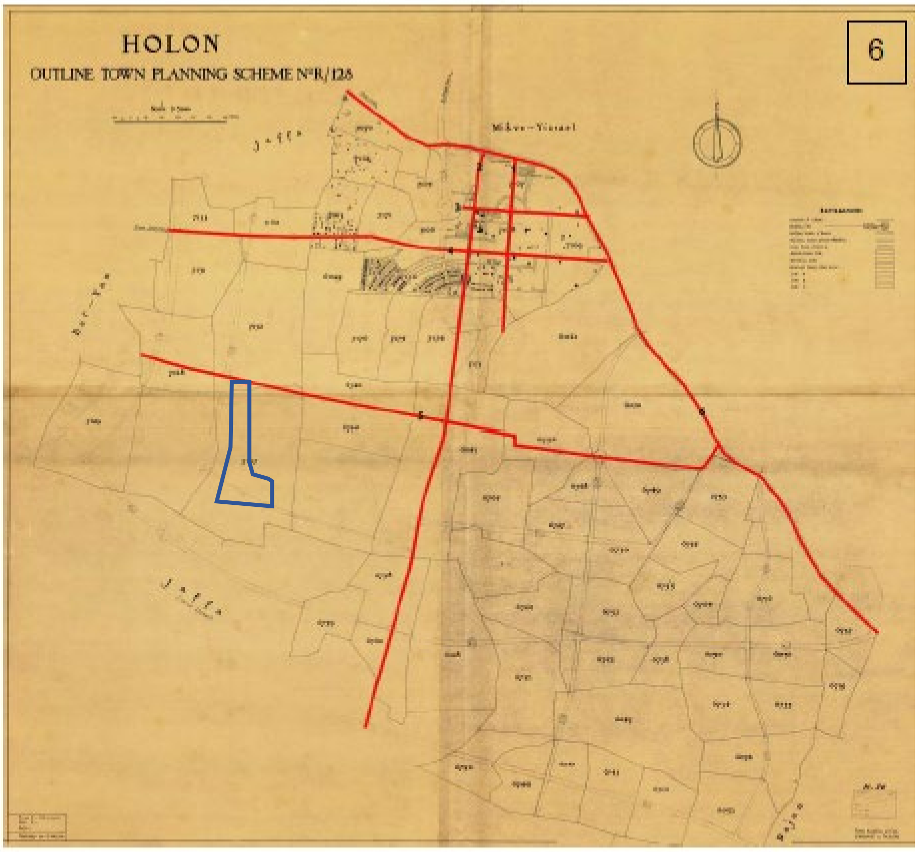
מייסדי העיר ותושביה הראשונים היו מאנשי העלייה הרביעית מפולין ואנשי העלייה החמישית מגרמניה. גלי העלייה גרמו לעלייה תלולה במחירי הקרקע לבנייה באזור תל אביב ורבים חפשו פתרונות דיור זולים יותר.מדרום לעיר תל אביב ועל כן בחרו להשתקע בחולות מדרום לתל אביב.

צילום העיר חולון בשנות ה-40 של המאה ה-20 מקור: אתר ויקיפדיה ערך העיר חולון

גוטמן אסיף אדריכלים

חמש השכונות הראשונות התמודדו עם קשיים כלכלים וביטחוניים וועדי השכונות התקשו לספק לתושבים שירותים ברמה נאותה. הבעיות הקיומיות ולחץ מצד הממשל הבריטי הובילו ב-1940 לאיחוד השכונות למועצה מקומית אחת שנקראה "חולון" חיבור השכונות היה דומה יותר לקולאז' אקראי מאשר לתפיסת תכנון מסודרת וכוללנית. עשור לאחר מכן הוכרזה חולון כעיר וד"ר חיים קוגל נבחר לראש העיר הראשון שלה. כיום העיר חולון מונה כ-200,000 תושבים ושטח השיפוט שלה הוא 19,200 דונם[1]

[1] "חולון – היסטוריה" מאת: רמי אהרוני, חוקר תולדות חולון.



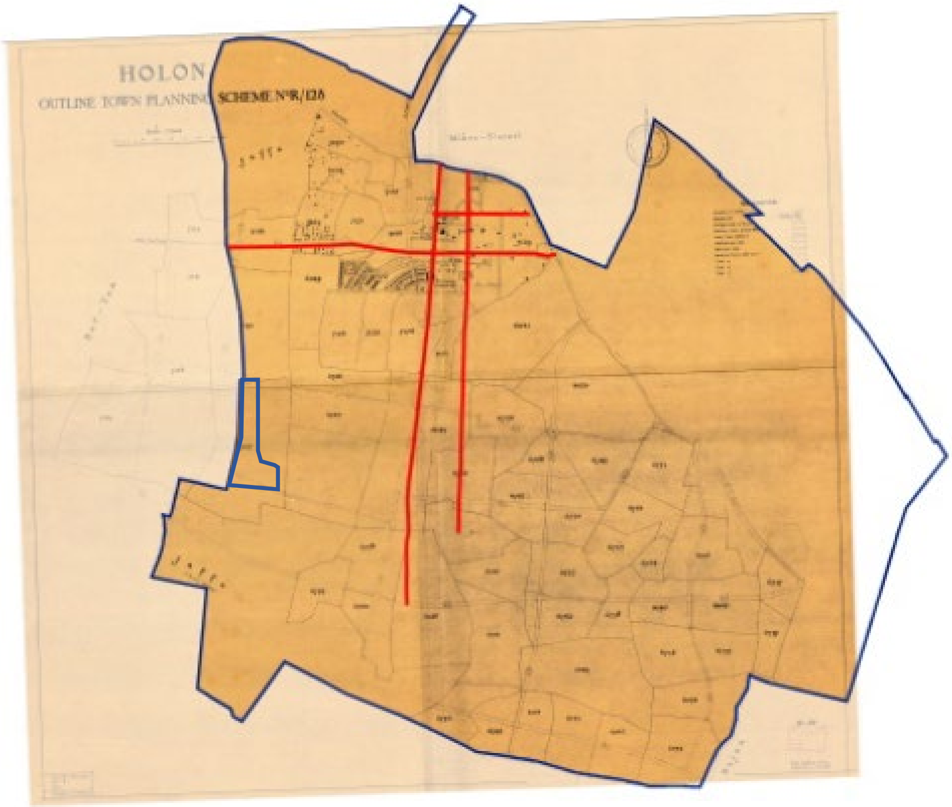
מקרא רחובות:

1. חנקין
2. אריה שנקר
3. ז'בוטינסקי
4. סוקולוב
5. גולדה מאיר
6. שדרות ירושלים

מקרא רחובות:

7. חנקין
8. אריה שנקר
9. ז'בוטינסקי
10. סוקולוב
11. גולדה מאיר
12. שדרות ירושלים

מפת חולון 1942:שלד הדרכים הראשון נשמר גם כיום. הרחובות היוצאים משכונת אגרובנק: שנקר וחנקין, הכתיבו את התפתחות העיר דרומה ורחוב דב הוז מערבה, לכיוון בת ים. בקו כחול סמנו את תחום שכונת ג'סי כהן העתידית להבנה.
מקור: תכנית מתאר מקומית חולון 2030 - פרק 2 המארג הבנוי.



מפת חולון 1942, שכונת ג'סי כהן מסומנת בקו כחול.

מקור: תכנית מתאר מקומית חולון 2030- פרק 2 המארג הבנוי.

1.2 מעברות בחולות – ראשיתה של שכונת ג'סי כהן

עם הקמתה של מדינת ישראל גל גדול של עולים הגיע ארצה והיה צורך מיידי בפתרונות דיור ואכלוס של כל אותם עולים. אחד הפתרונות לדיור בעבורם היה להקים יישובים זמניים – "מעברות" או בשמם הרשמי "יישובי קליטה" שישמשו כפתרון זמני לעולים הרבים. המעברות הוקמו לרוב בשולי יישובים ותיקים וכך הוקמה המעברה מדרום מערב לשכונות הותיקות בעיר חולון שלימים הפכה לשכונת ג'סי כהן.

המעברות נבנו כדי לתת מענה זמני בלבד לעולים עד שיועברו למבני קבע ומסיבה זו היו המבנים שהוקמו דלים: אוהלים, פחונים, אזבסטונים וצריפונים. תנאי התברואה במעברות היו קשים. לא הייתה אספקה סדירה של חשמל ושל מים, הצפיפות הייתה רבה, ולעולים היה קשה למצוא מקומות עבודה. המבנים הארעיים היו חשופים לפגעי מזג האוויר: בקיץ – לחום ובחורף - לגשמים ולשלג. המעברות לא החזיקו מעמד זמן רב. עם זאת רק ב-1975 הושלם במלואו פינוי המעברה בג'סי כהן ורוב העולים הועברו לדיור קבע.

העיר הצעירה חולון קלטה רבבות של עולים יוצאי גלויות שונות ובשנת 1950 הוקמו האוהלים הראשונים ובעקבותיהם נבנו פחונים. במעברת חולון שוכנו כ-1400 משפחות ובשנת 1952 מנתה אוכלוסיית המעברה

כ-7000 נפש. חיסול המעברה החל בסוף 1953 לאחר לאחר שהעירייה יזמה, בעזרת הסוכנות היהודית והממשלה – הקמתן של יחידות דיור נוספות באזור ובניית בתי שכונת ג'סי כהן.[2]

הריסת צריפים בשכונת ג'סי כהן מקור: ארכיון תולדות העיר חולון

1.3 מאוהלים לשיכון

בשנת 1953 הוקמה שכונת ג'סי כהן במטרה לספק שיכון לתשבי מעברת חולון שהייתה ממוקמת בסמוך ועל אדמות השכונה העתידית לקום. תושביה הראשונים היו עולים חדשים מפולין, מרוקו, תוניס , מצרים ורומניה. פינוי המעברה נמשך שנים רבות וב-1975 עוד גרו מספר משפחות באסבסטונים ופחונים בשכונה.

השכונה נקראת על שם ג'סי כהן. ג'סי ומקס כהן היו זוג סוחרים נדבנים מווילמינגטון דלוור בארצות הברית שפעלו בסיוע לתוכניות של מדינת היהודים החדשה, משנות השלושים ועד1951 שנת מותה של ג'סי. לאחר מספר שנים הועבר עיזבונם של ג'סי ומקס כהן לחולון לשם הקמת שכונה חדשה.

[2] החוברת "מחולות לחולון", בהוצאת עיריית חולון, 1994 כתיבה ועריכה: סמדר בת-אדם, איסוף חומר: נעמי כץ.

1.4 פרויקט שיקום שכונות

פרויקט שיקום שכונות הוא פרויקט עליו הכריזה ממשלת ישראל השמונה עשרה בראשות מנחם בגין ב-1977 ובמסגרתו שוקמו 160 אזורי מצוקה בישראל.

התכנית שמה דגש על בנייה ושיקום, אך כללה גם תכניות חינוכיות וחברתיות. יעדה המרכזי היה שיפור איכות החיים וההזדמנויות של השכונות המשתתפות בפרויקט, במאמץ משולב של שיקום פיסי וחברתי. התכניות התבססו על שלושה מרכיבים: שיקום תשתיות פיזיות בבתים ובמרחב הציבורי בשכונות השיקום, השקעות בחינוך, ברווחה, בבריאות ובארגון קהילתי והימנעות מפינוי תושבים מבתיהם ושיתופם בקבלת החלטות, שלא כנקבע בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום. על ריכוז הפרויקט הופקד משרד הבינוי והשיכון.

ג'סי כהן הייתה מהשכונות הראשונות בישראל שהוכנסו בשנת 1979 לפרויקט שיקום השכונות. למרות זאת מצבה הפיזי נשאר רעוע ותושביה לא זכו לשינוי המיוחל.

1.5 ציר היסטורי

1.6 סקר תצ"אות היסטורי

שנת 1960:

בצילום ניתן לראות את מרחבי הדיונות של חולון ובת ים. השטחים פתוחים וטרם נבנו מלבד שיכון ותיקים השכונה השכנה ממזרח לג'סי כהן. בשטח שכונת ג'סי כהן רואים את מבני השיכונים הראשונים שנבנו באזור הדרומי של השכונה. כביש איילון טרם נסלל וסימונו בשטח עוד לא נראה. שטח העיר בת ים עודנו חולות וכל האזור הצפוני של השכונה טרם נבנה.

תצלום אוויר שנת 1960, מקור: עיריית חולון

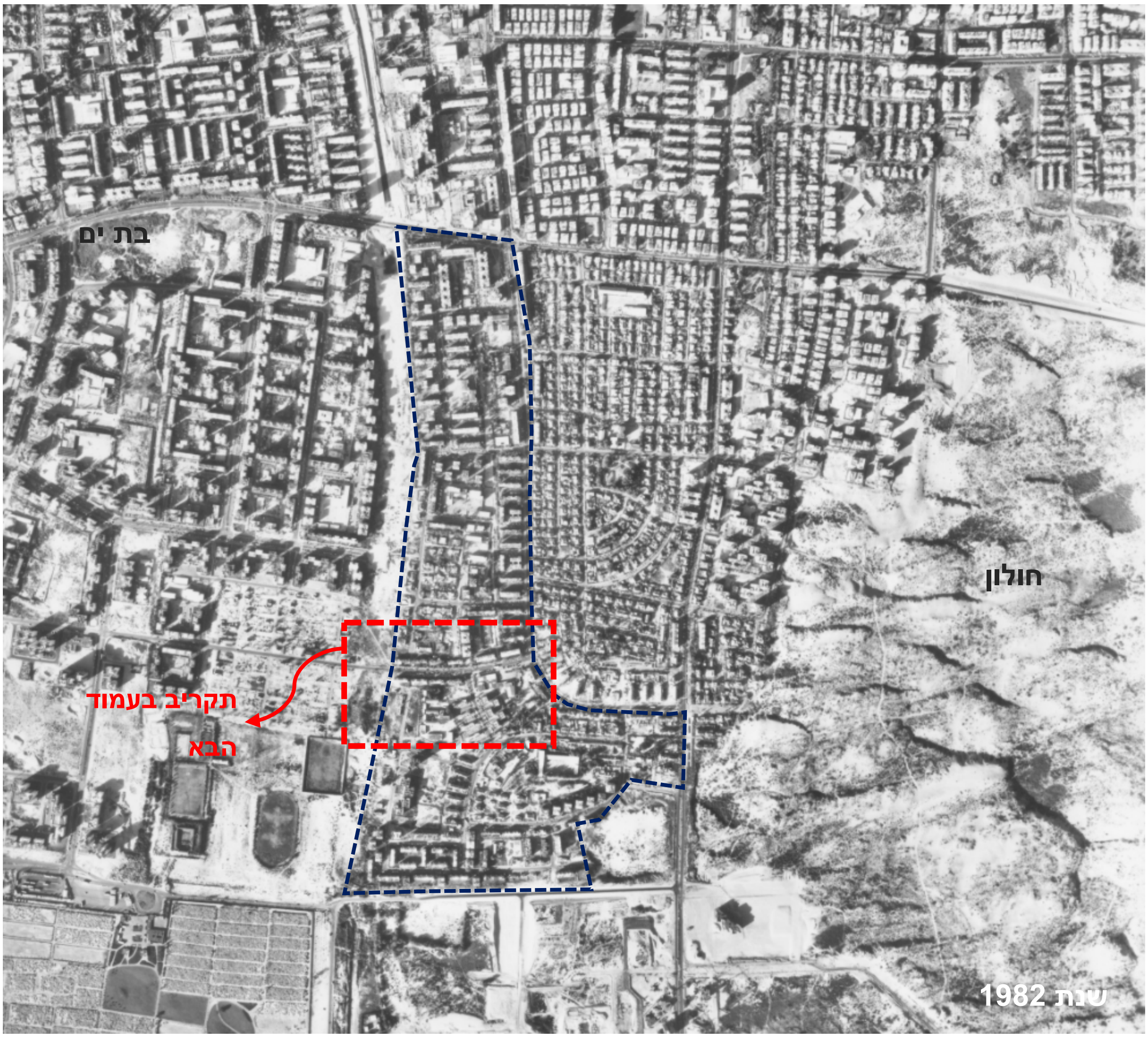
שנת 1970:

שכונת ג'סי כהן בנויה כמעט במלואה על גבי הדיונות של חולון כפי שאנחנו מכירים אותה היום, בצמוד לשיכון ותיקים. בצילום ניתן לראות את כל מרחב החולות מסביבה ואת המרחק והנתק של השכונה משאר השכונות הראשונות בעיר שמצויות מצפון מזרח. כביש איילון טרם נסלל ומדרום אפשר להבחין בבריכות שנוצרו בשקעים הטופוגרפיים בשטח ובשטחים הריקים עדיין מבינוי בהם מרחבי דיונות גדולים.

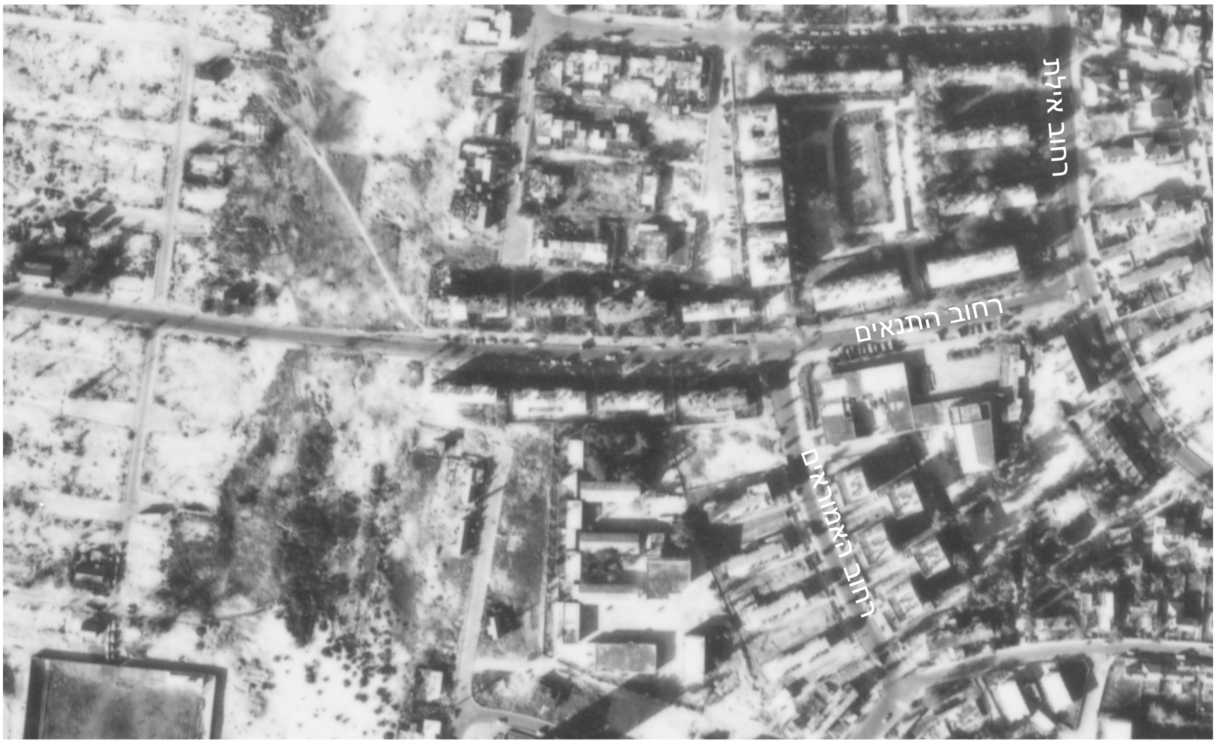
תצלום אוויר שנת 1970, מקור: עיריית חולון

שנת 1982:

השכונה בנויה בשלמותה ומאוד דומה למרחב הבנוי אותו אנחנו מכירים היום. כביש איילון עוד לא נבנה בחלקו הדרומי אבל כבר ניתן לראות את מרחב הציר העתידי להבנות. רחוב התנאים מחובר באופן רציף וישיר לצד המערבי של העיר חולון, שכונת קריית מיכה. ואנחנו למדים מכך שטופוגרפיית האזור היא מישורית ברובה וכך גם היום.



תצלום אוויר שנת 1982, מקור: עיריית חולון



תקריב לרחוב התנאים, שנת 1982 מקור: עיריית חולון

רחוב התנאים גסי כהן חולון - בזמן הבנייה, תאריך צילום משוער: 1953-1959 צלם:יצחק קלטר מתוך ארכיון תולדות העיר חולון

שנת 1997:

כביש איילון כבר בנוי ברובו אך עוד לא הושלם באופן סופי וניתן לראות שבמחלף יוספטל ישנה עוד ערמת חול ובנייתו טרם הסתיימה. מלבד זאת השכונה כבר בנויה באופן שלם ודומה מאוד למצבה היום. השכונות המזרחיות לשיכון ותיקים טרם נבנו ודיונות החול על שמם זכתה העיר לשמה נצבות ממזרח.

תצלום אוויר שנת 1997, מקור: עיריית חולון

תקריב רחוב התנאים, ניתוק החיבור בין מזרח למערב לאחר סלילת כביש איילון, 1997 מקור: עיריית חולון

שנת 2019 מצב קיים:

בצילום אוויר משנת 2019 המוצג מטה ניתן לראות את כביש איילון במלואו, כולל שני המחלפים, מחלף יוספטל ומחלף הקוממיות. בסוף רחוב התנאים רואים את גשר התנאים שנבנה לאחר סלילת כביש איילון לאור הצורך בחיבור מזרח למערב, לשכונת קריית מיכה ממערב לכביש. בנוסף ניתן לזהות את המבנה האורבני של השכונה, בעל שדרה ציבורית נגישה ומרכזית ברובה, זאת באמצעות זיהוי ריכוזי עצים בוגרים.

צילום אוויר עדכני מתוך אתר ה- gis של עיריית חולון, שנת 2019

פרק 2 | ניתוח מצב קיים

2.ניתוח מצב קיים

2.1 מיקום השכונה ג'סי והתמצאות

שכונת ג'סי כהן הינה שכונה במערב חולון, היא ממוקמת בין כביש איילון לרחוב אילת, רחוב יוספטל ורחוב משה דיין. בשתי קצוות השכונה ישנם מחלפי תנועה מרכזיים, בין עירוניים הכוללים תחנות רכבת כבדה של רכבת ישראל : מחלף יוספטל ומחלף קוממיות ומהווים 2 כניסות מרכזיות לעיר חולון ולשכונה.

תצלום אוויר שכונת ג'סי גהן 2019, מיפוי שכונות סמוכות והתמצאות

2.2 תעודת זהות שכונת ג'סי כהן

שנת הקמה | 1953

אוכלוסייה | 8155 תושבים

שטח השכונה | 512.22 דונם

יח"ד | 3630 יחידות דיור

שנת הקמה	1953
שטח השכונה	כ-513 דונם
כמות אוכלוסיה	8155 תושבים (למ"ס 2018)
מספר יחידות דיור	3630(נתוני עירייה 2020)
מס בניינים	402
מספרי גושים	7126,6759 ,7127

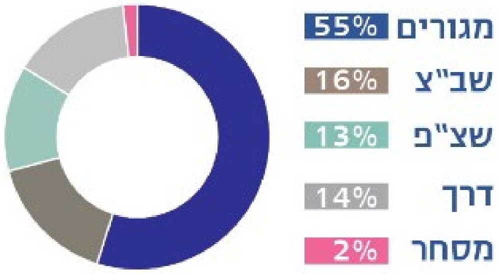
גוטמן אסיף אדריכלים

צילום משרדי 2020: בניין שיכון רכבת 4 קומות בשכונה רחוב הערבה

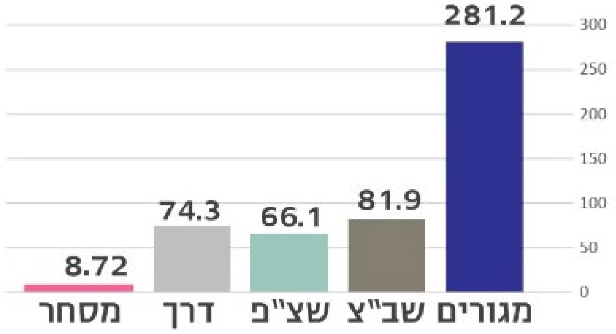
צילום מתוך אתר גוגל סטריט בניין שיכון על עמודים ברחוב עין יהב

צילום מתוך אתר גוגל סטריט בנייני שיכון על עמודים ברחוב הסנהדרין

ייעודי קרקע



שטחי ייעודי קרקע בדונם



צפיפות

נטו | 13 יח"ד לדונם

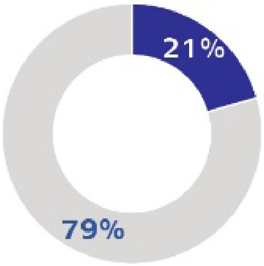
ברוטו | 7 יח"ד לדונם

אוכלוסיה

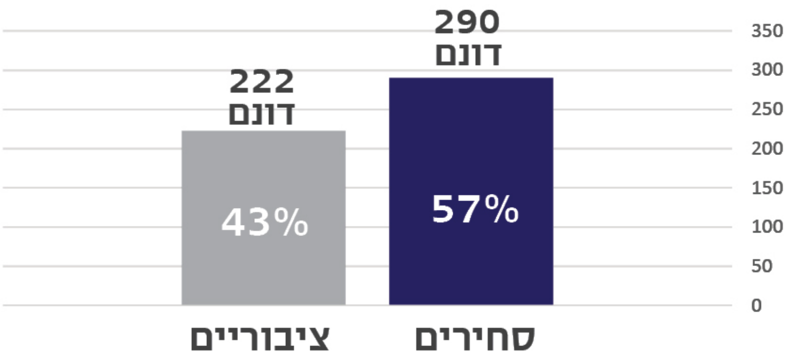
תושבים | 8155

מספר נפשות לקמ"ר | 15990

יחס פנוי | בנוי [תכסית]



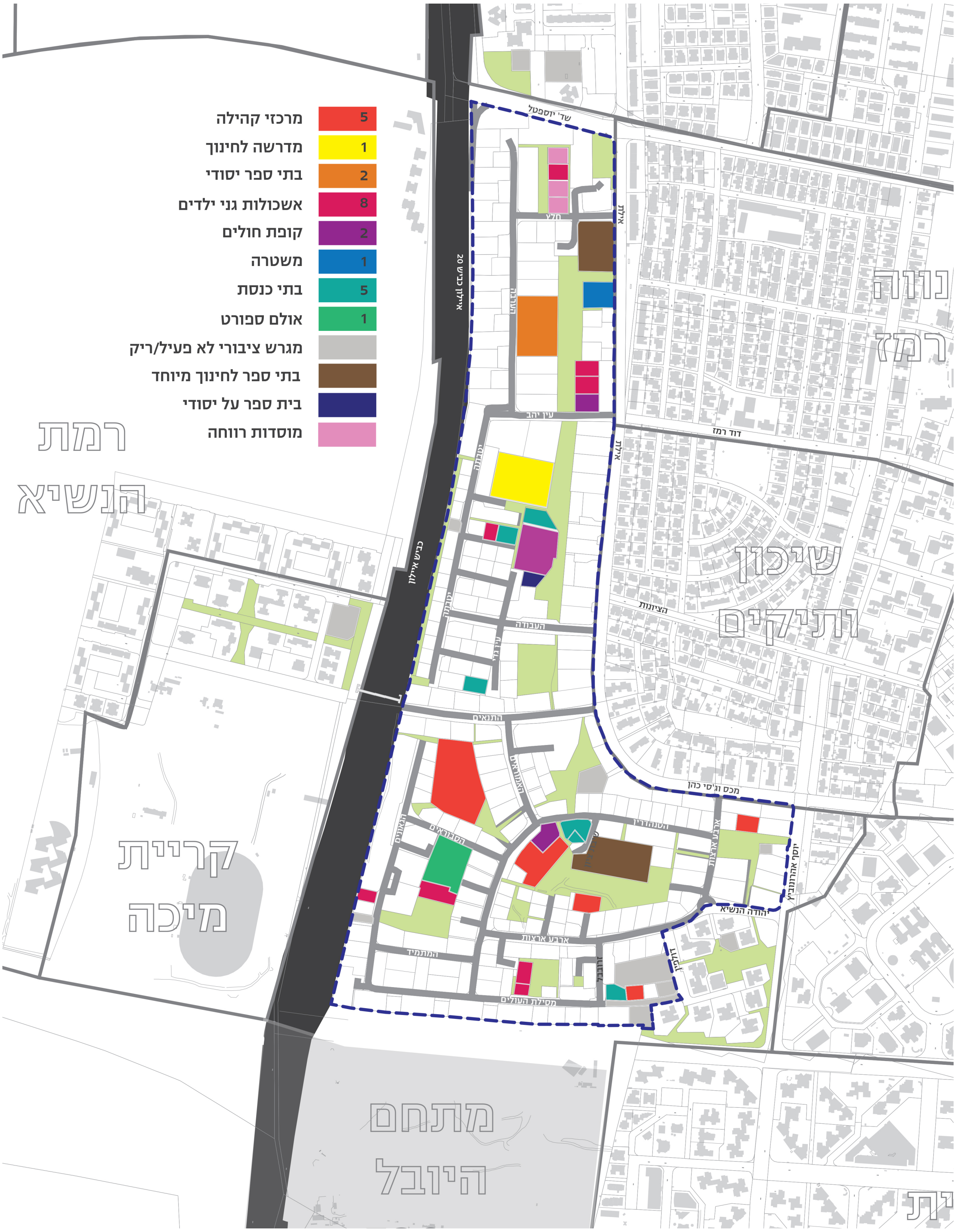
התפלגות שימושי קרקע
סחירים | ציבוריים



* שימושים סחירים: מגורים, מסחר, תעסוקה וכו'
* שימושים ציבוריים: שב"צ, שצ"פ, תשתיות, חניות וכו'

2.3 מיפוי מבני ציבור

בשכונה ישנם כ-82 דונם של שטחי ציבור. שטחי הציבור פזורים לאורך השכונה וכוללים מבני חינוך, מרכזים קהילתיים, שירותי בריאות ובתי כנסת.



מיפוי מבני ציבור בשכונה

מיפוי מבני חינוך בשכונה

1	מדרשה לחינוך
1	בתי ספר יסודי
2	חינוך מיוחד | חינוך דתי
1	תיכון ממלכתי דתי לבנים
	תיכון
	מגרש ציבורי לא פעיל/ריק

*ניתן לראות שיש בכל השכונה רק ביה"ס יסודי (ביה"ס דמוקרטי "יחד") אחד וכל שאר מוסדות החינוך הן מוסדות חינוך מיוחדים אשר נותנים שירות לכלל העיר

מיפוי מבני ציבור בחלוקה לפי מתן שירות שכונתי | כלל עירוני

- מרכז רווחה להתמכרויות
- בית חם מועדון לנערות
- ביה"ס חינוך מיוחד מיתרים
- בית הגמלאים של המשטרה
- מכללת תלפיות
- תיכון דתי הראל לבנים
- מרכז לאמנות דיגיטלית (בה"ס וייצמן)
- מרכז קהילתי "לזרוס" וספריה
- מרכז צעירים "ג'סיקה"
- ביה"ס עוז לחינוך מיוחד

מבני ציבור כלל עירוניים
מבני ציבור שכונתיים

*בתוך קבוצת מבני הציבור הכלל עירוניים נלקחו מוסדות חינוך מיוחד ומסגרות לקבוצות ייחודיות שלא קיימות בכל שכונה ונותנות מענה רחב יותר מתושבי השכונה.

מיפוי מבני ציבור לפי מדדי איכות

- תת ניצול
- מבנה ציבור פעילים
- מוקד התחדשות
- מבנה חדש
- מגרש ציבורי ריק

*ניתן לראות שהרבה ממבני הציבור המצויים בשכונה אינם מנוצלים באופן מלא.

2.4 רקע סטטוטורי

תכנית מחוזית:

תמ"מ 5	מאושרת

רשימת תכניות עירוניות:

תכנית מתאר כוללנית חולון 2030	מאושרת
ח/500 תכנית דרום חולות חולון	מאושרת
ח619	בהשלמת תנאים במחוז

רשימת תכניות עירוניות מקודמות בשכונות מסביב לג'סי ובקרבתה:

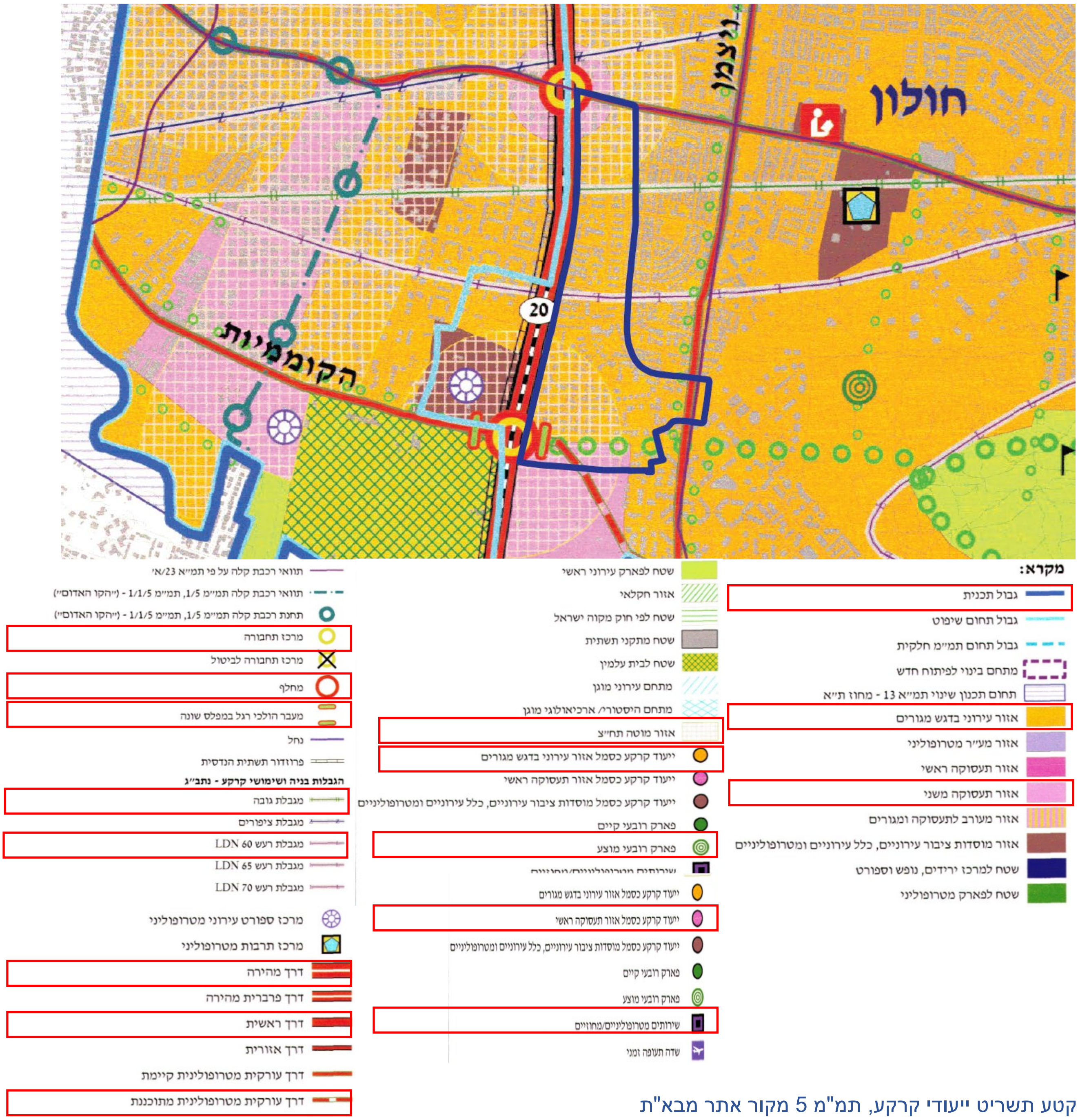
ח/ 530 מתחם היובל	תיאום תכנון מתקדם
מתחם יוספטל	תיאום תכנון

רשימת תכניות מקומיות תקפות בשכונת ג'סי כהן:

ח/1 תכנית מתאר חולון	מאושרת
ח/418	מאושרת
ח/71	מאושרת
ח/168	מאושרת
ח/374 שכונת בתי קרקע – רחוב יטבתה	מאושרת

תמ"מ 5 סטטוס: מאושרת

עיקרי השטח בתחום התכנית של שכונת ג'סי כהן המוגדר על ידי התמ"מ הוא אזור עירוני בדגש מגורים. השכונה נפרשת בין 2 מוקדי תחבורה בין עירוניים ומסביבם תחומים אזורים מוטי תח"צ המיועדים לאזור תעסוקה משני. בחלקה הדרומי של שכונת ג'סי כהן מסומן ציר ירוק מטרופוליני שעובר ממזרח למערב ומחבר בין שתי הערים השכנות חולון ובת ים. בגבול המערבי והצפוני של השכונה מסומנים כבישים ראשיים ביניהם כביש איילון וכביש יוספטל. במרכז השכונה מסומנת מגבלת רעש LDN 60 ומעט צפונה גם קו המסמן מגבלת גובה לתיאום מול נתב"ג.

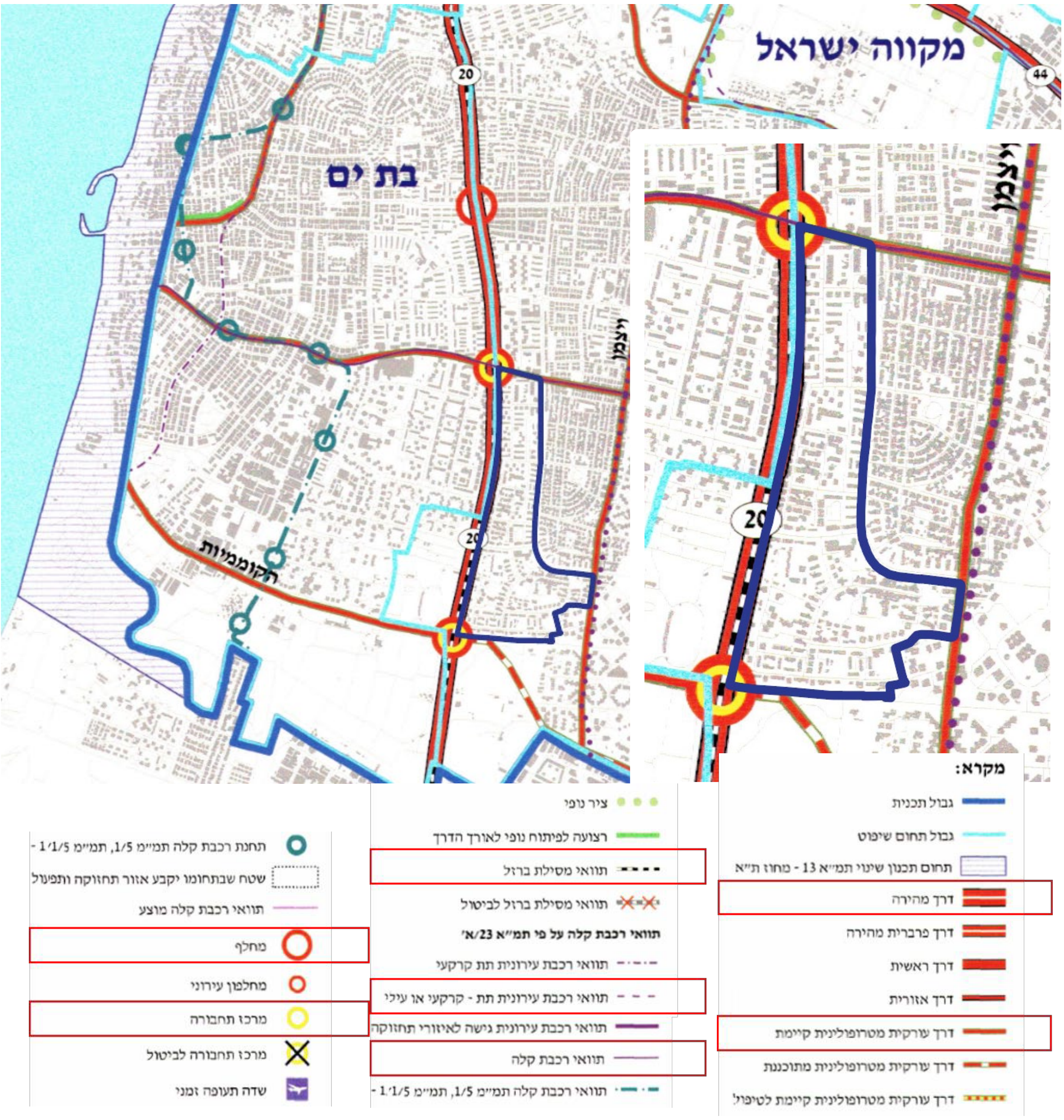


קטע תשריט ייעודי קרקע, תמ"מ 5 מקור אתר מבא"ת

תחבורה

בתשריט התחבורה של תמ"מ 5 מסומנת הדרך המהירה של נתיבי איילון ובה 2 מחלפים בתחום שכונת ג'סי כהן. האחד בגבול הצפוני של השכונה והשני בגבול הדרומי של השכונה. במרכז הדרך עובר תוואי מסילת הברזל ושני מרכזי תחבורה – במוקד הצפוני רחוב יוספטל ותחנת רכבת ישראל ובמוקד הדרומי ברחוב משה דיין ותחנת קוממיות רכבת ישראל.

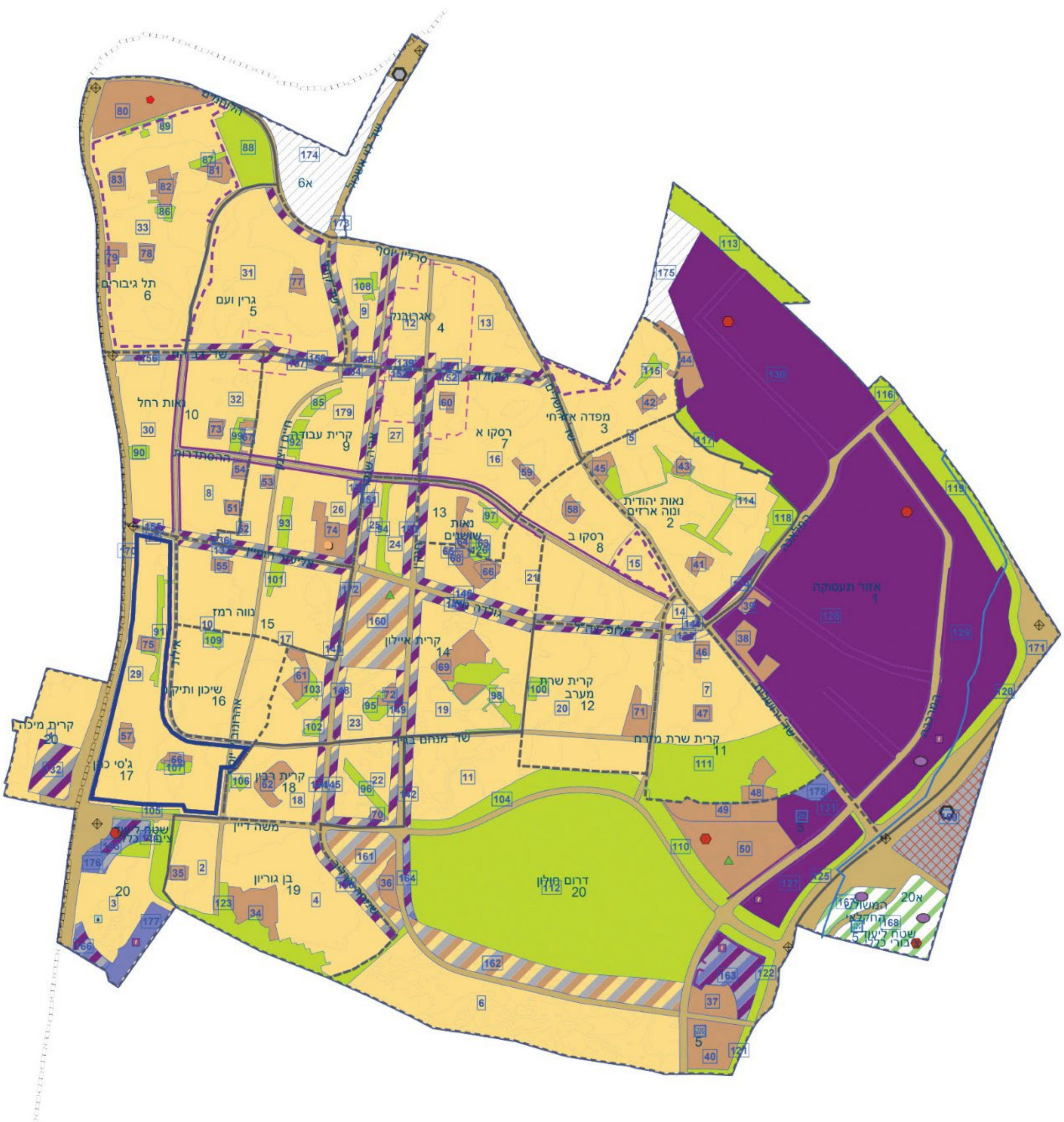
בחלקה הצפוני של השכונה לאורך רחוב יוספטל עובר כביש עירוני ראשי ובו גם מסומן בקו סגול תוואי עתידי של רכבת קלה מה שבימים אלו מתוכנן כקו מטרו תת קרקעי M3. במרחק לא רב מהשכונה ברחוב וייצמן המקביל לדרך אילת עובר תוואי רכבת עירונית- חילופי תת קרקע שהוא קו הירוק של הרכבת הקלה שנע דרום צפון ובחלקה הדרומי של השכונה קיים תוואי עתידי לדרך עורקית מטרופולינית שתקשר את העיר חולון לשכונות העיר השכנה ראשל"צ מדרום.



קטע תשריט תחבורה , תמ"מ 5 מקור אתר מבא"ת.

תכנית מתאר 2030 -2040 (בהכנה)

תכנית המתאר של העיר מספר 505-0338459 מגדירה את שכונת ג'סי כהן כאזור להתחדשות עירונית. בימים אלו התכנית עוברת עדכון ותכנית חולון 2040 מתגבשת.



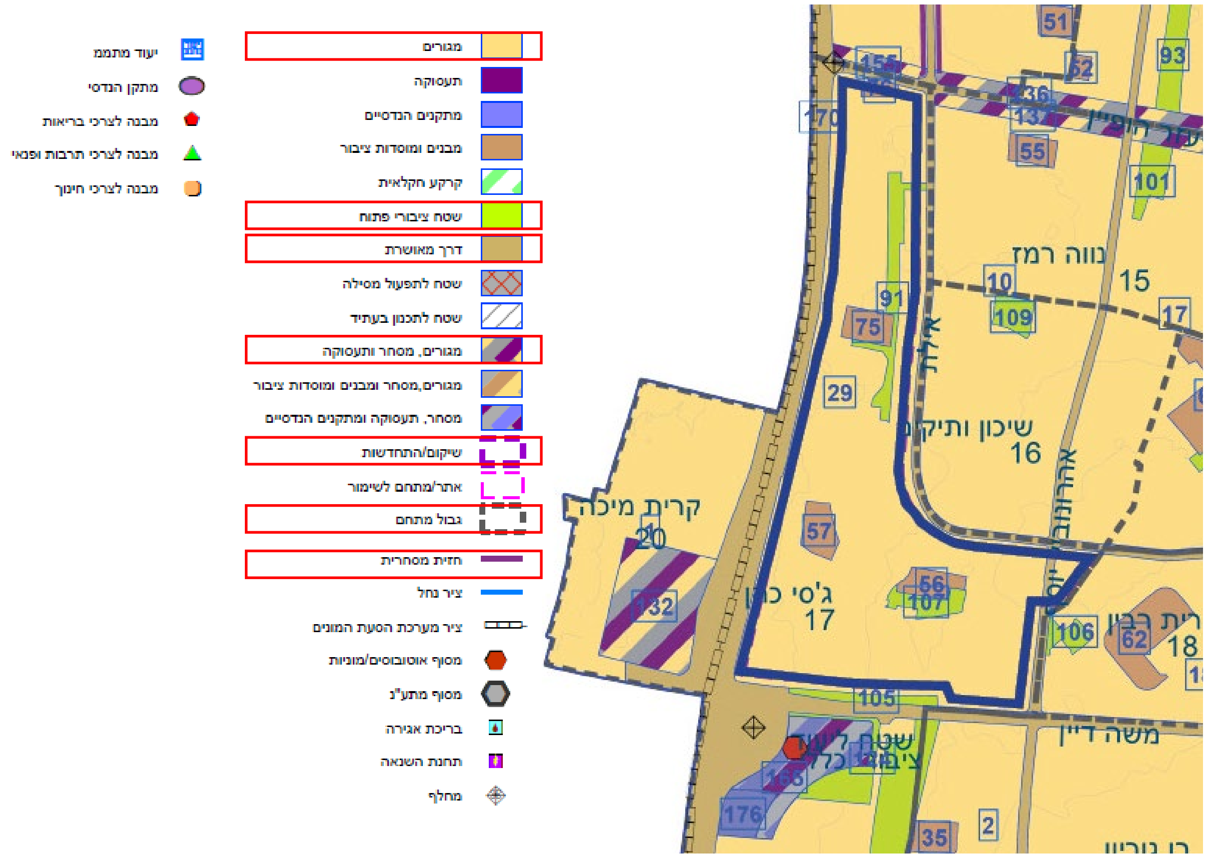
תשריט ייעודי קרקע תכנית מתאר חולון 2030, מתוך נספחי תכנית המתאר הכוללנית חולון

זוהי תכנית מתאר מקומית כוללנית עבור כלל שטחה המוניציפלי של חולון. שמטרתה לספק כלים לפיתוח העיר במהלך 15 השנים הבאות הכוללים התחדשות של המרקם הבנוי, פיתוח מזרח העיר כאזור תעסוקה חשוב במטרופולין תל אביב וכן יצירת עירוניות אינטנסיבית יותר באמצעות חיבור שלד עירוני בעל עירוב שימושי קרקע.

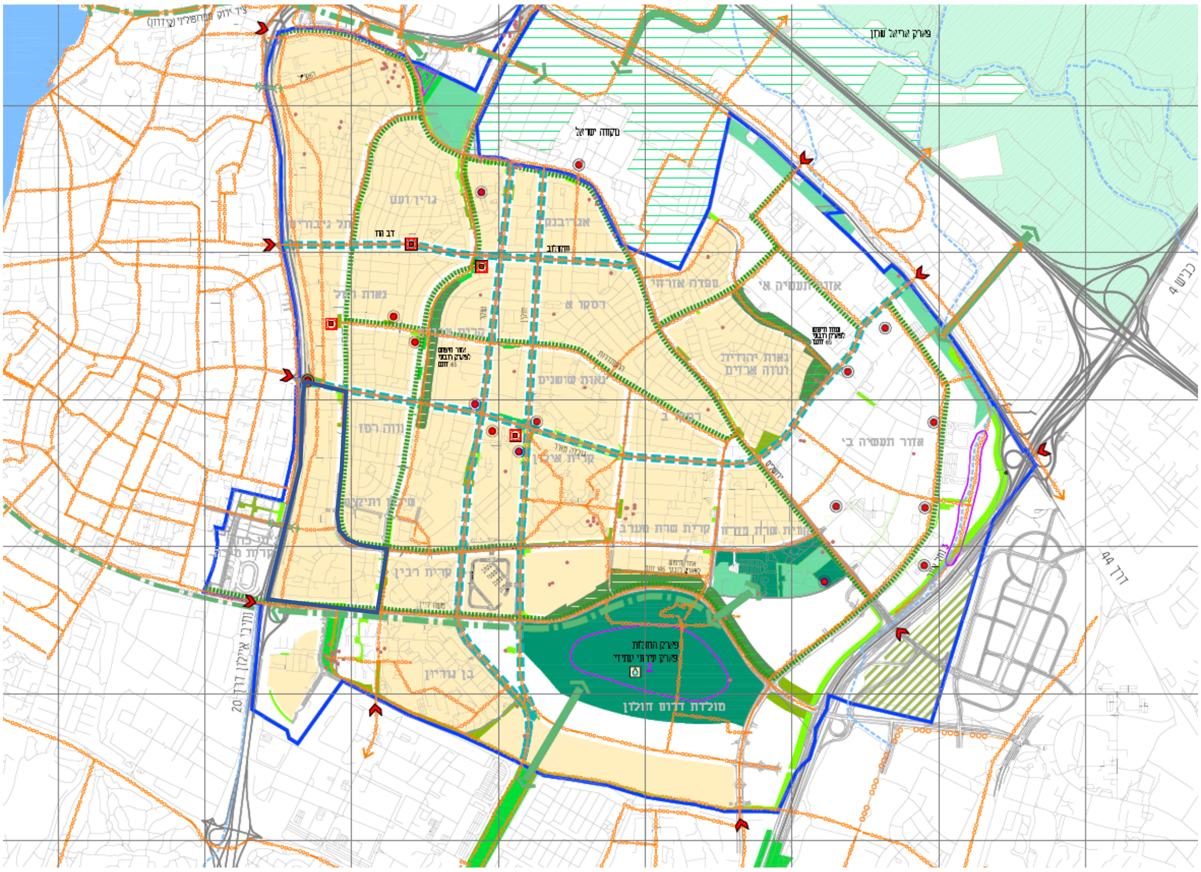
בשכונת ג'סי כהן עיקר שטח התכנית מיועד למגורים למעט 3 מוקדים בהם שטחי ציבור ושטחים ירוקים. האחד במקביל לרחוב אילת בחלק הצפון מזרחי של השכונה (תאי שטח 91+75) ובו מדרשת תלפיות לחינוך

ושצ"פ גן יהב. השני בדרום מרכז השכונה (תא שטח 57) ובו ביה"ס וייצמן שהיום פועל בו המרכז לאומנות דיגיטלית. והאזור השלישי (תאי שטח:56,107) בדרום מזרח השכונה בו שטחי שצ"פ ומספר מבני ציבור שונים בהם מרכז קהילתי "לזרוס", מרכז הצעירים "ג'יסיקה" וביה"ס עוז.

בגבול הצפוני של השכונה בדפנות רחוב יוספטל ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה כחלק ממערך הרחובות הראשיים בעיר.מדרום לשכונה מצידו השני של רחוב משה דיין במרחק הליכה של כמה דקות מבתי המגורים הדרומיים של ג'סי שטח המוגדר מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים כולל מסוף אוטובוסים/מוניות, שכונה לה הוכנה תכנית עתידית מופקדת מתחם היובל.



תקריב שכונת ג'סי כהן מתוך תשריט יעודי קרקע בתכנית מתאר חולון 2030

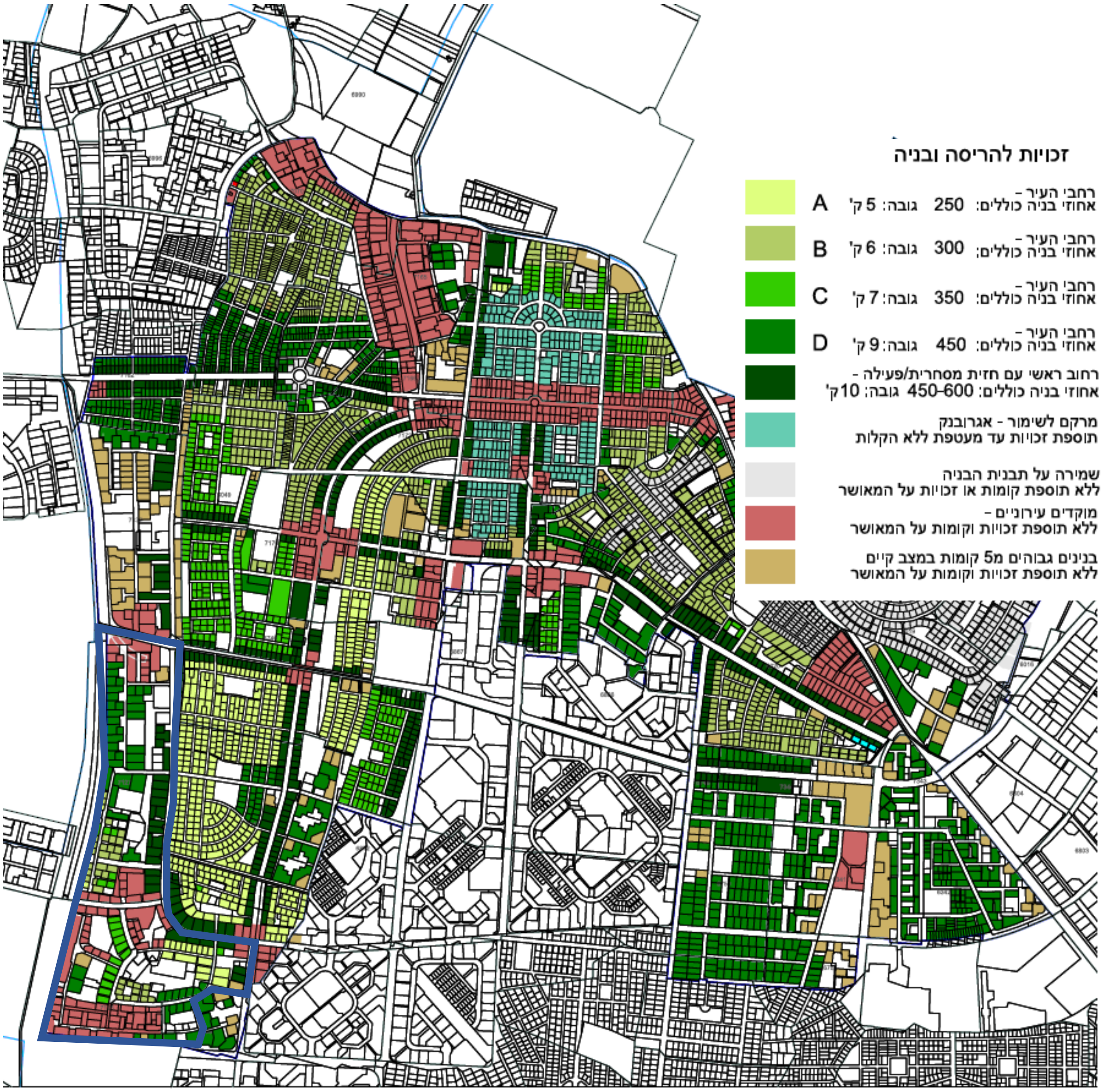


נספח נופי מתוך נספחי תכנית מתאר כוללנית חולון 2030

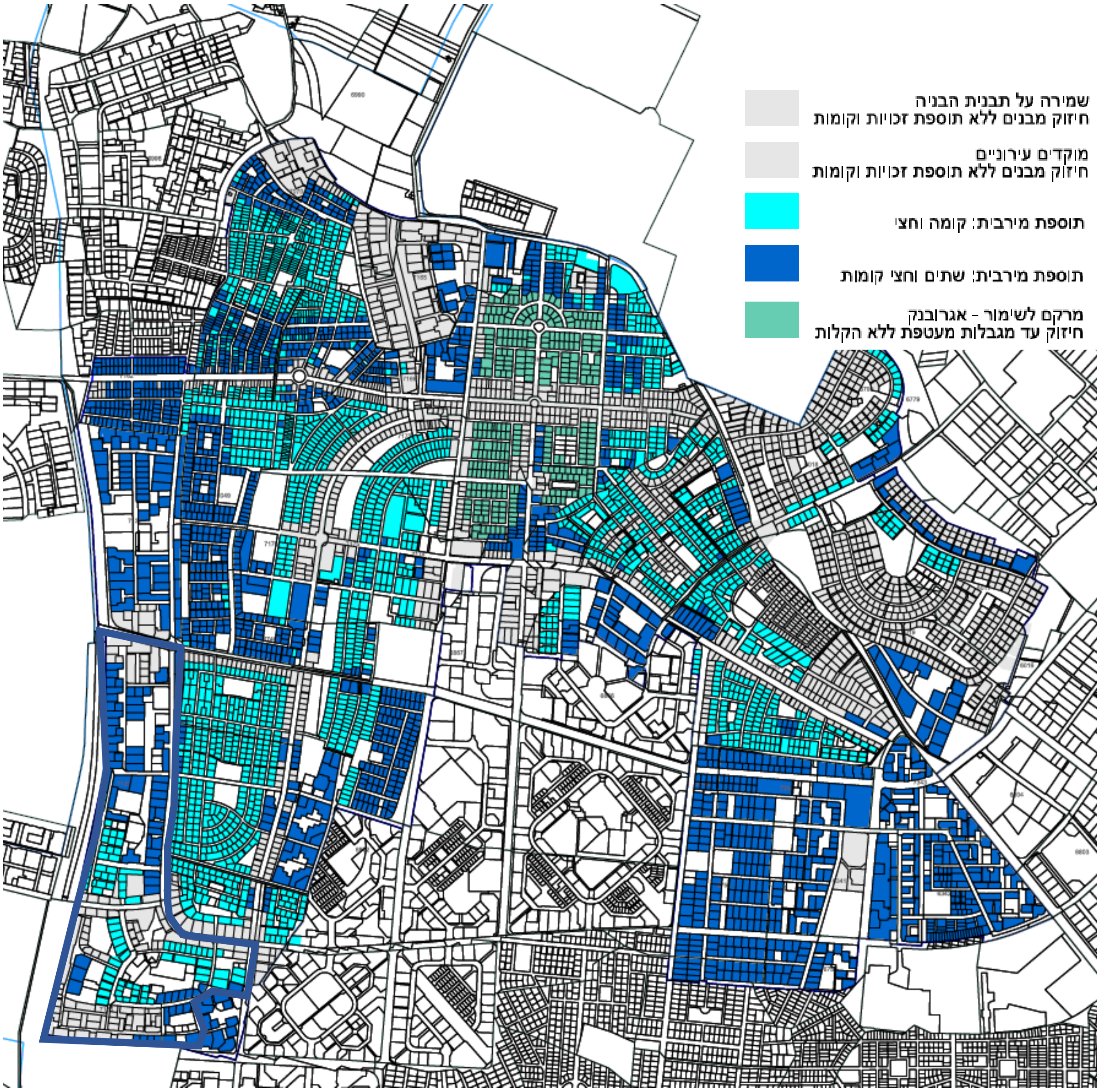
<u>תכנית ח/619 505-0464347 סטטוס: השלמת תנאי סף במחוז</u>

תכנית ח/619 הינה תכנית מתאר כלל עירונית להתחדשות עירונית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. התכנית קודמה במטרה לעודד את התחדשות המרקם הוותיק התכנית מאפשרת מגוון מסלולים להתחדשות המבנים בעיר באופן אחראי ומבוקר.

תכנית זו הינה חדשנית ופורצת דרך בתחומה, שכן אינה עוסקת רק בתוספת זכויות למבני מגורים כי אם קובעת הנחיות והוראות להגדלת השטחים הציבוריים, המבונים והפתוחים, כמענה לתוספת יחידות הדיור הצפויות.



תכנית ח/619 נספח תבנית הבנייה – מסלול הריסה ובנייה מכוח תמ"א 38



תכנית ח/619 נספח תבנית הבנייה – מסלול חיזוק ותוספות מכוח תמ"א 38

התאמת הוראות תמ"א 38 על תיקוניה לתנאיה הייחודיים של העיר חולון. קביעת הוראות לתוספות בניה למבני מגורים הטעונים חיזוק לשיפור עמידותם בפני רעידות אדמה.

-קביעת הוראות שיאפשרו הריסת מבני מגורים קיימים הטעונים חיזוק פני רעידות אדמה והקמת מבנים חדשים במקומם באמצעות תוספת/ הפחתת זכויות בניה מעבר לזכויות הניתנות בתמ"א 38.

-קביעת הוראות שיאפשרו תוספת/הפחתת קומות מעבר למספר הקומות שנקבע בתמ"א 38.

-קביעת הוראות שיאפשרו שינוי בקווי הבניין.

-קביעת הוראות לחניה.

-קביעת הוראות בינוי ועיצוב נפח הבניין.

-קביעת חזית מסחרית וארקדות ברחובות ראשיים בעיר.

-קביעת הוראות בקווי בנין קדמיים, נסיגות נדרשות, בליטות ומגרעות בבינוי.

על פי הוראות התכנית ח/619 סעיף 4.1.2 ב'(7)

7. מס' הקומות המרבי יקבע בתכנית המפורטת עפ"י שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאם לטווחי הגובה המפורטים להלן:

א. בכל שכונות העיר: עד 15 קומות.

ב. במוקדים הגובלים ברחובות ראשיים: עד 25 קומות.

ג. במוקדי הכניסות הראשיות לעיר: עד 25 קומות בבניה למגורים ועד 40 קומות בבניה לתעסוקה או שימושים אחרים.

הגישה של מתכנני התכנית הינה למנוע גורדי שחקים ברחבי העיר.

בבדיקה כלכלית שנעשתה הקיבולת בטווח תוספת של עד 25 קומות מספיקה להכפלת העיר לרווחה.

התכנית אושרה במקומית אך במעמד המחוזית נדרשו מס' תיקונים וכעת בהשלמת תנאים ודרישות המחוזית.

<u>תכנית ח/500 505-0464347 סטטוס: פרסום אישור</u>

תכנית שכונות דרום חולון **שנת 2018**

שטח: 4081.2 דונם

מטרות התכנית:

1. פיתוח אזור דרום חולון ושילובו בתכנון העירוני והמטרופוליני הכולל תוך חיזוק בסיסה התכנוני-חברתי-כלכלי של העיר, ובכלל זה תכנון מתארי של אזורי מגורים, תעסוקה, מסחר ומשרדים, בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים וקרית ספורט מטרופולינית, פארק עירוני, מערכת דרכים, מרכז תחבורה, תשתיות ומתקנים הנדסיים ועוד.
2. התאמת יעודי ושימושי הקרקע לפריסת הבנייה, מיקומה וגובהה בהתאם להגבלות בניה הנובעות מתמ"א 2/4.
3. מיקום והתאמת שימושי הקרקע המטרופוליניים לתמ"מ/5, ובפרט - קריית ספורט מטרופולינית ופארק עירוני .
4. קביעת היקף מגורים ותעסוקה לסוגיה, להקצאה בתכניות מפורטות שיכללו איחוד וחלוקה.
5. קביעת היקף מגורים נוסף על ההקצאה בחלוקה החדשה, כתוספת נפרדת של יח"ד לצורך עידוד בסיוע בסילוק מטרדים ובפינוי פולשים ומחזיקים, הנדרש למימוש תכנית זו.
6. חיזוק הבסיס התכנוני-חברתי-כלכלי של העיר ע"י:
   קביעת שטחי תעסוקה ברצף לתעסוקה קיימת, וניצול נגישות לכבישים ארציים ולתחנות הסעת המונים.
7. תוספת שטחי מסחר, משרדים ושרותים במע"ר ובשולי הפארק.
8. פיתוח פארק עירוני ייחודי לעיר חולון בשטח של לפחות כ-1,100 דונם ומיקומו בעיקר בתחום הגבלות הבנייה הנובעות מתמ"א 2/4. מתוך זה - שימור של כ- 470 דונם כדיונת חול טבעית שאיפיינה את שטח העיר בעבר, והפיכתה לפארק טבע עירוני נגיש לציבור.

9. קביעת אזורים לבנייני ציבור באופן שיאפשר מתן שירותים נדרשים לאוכלוסיה במגוון, בכמות ובפיזור התואמים את אוכלוסיית היעד.
10. תכנון דרכים ושמירה על הרצועה לתכנון של המערכת להסעה המונית לשירות הציבור.
11. קביעת מתחם לשימור: "דרך הבטחון" והאתרים שלאורכה.

תשריט ח/500, מקור: אתר מבא"ת

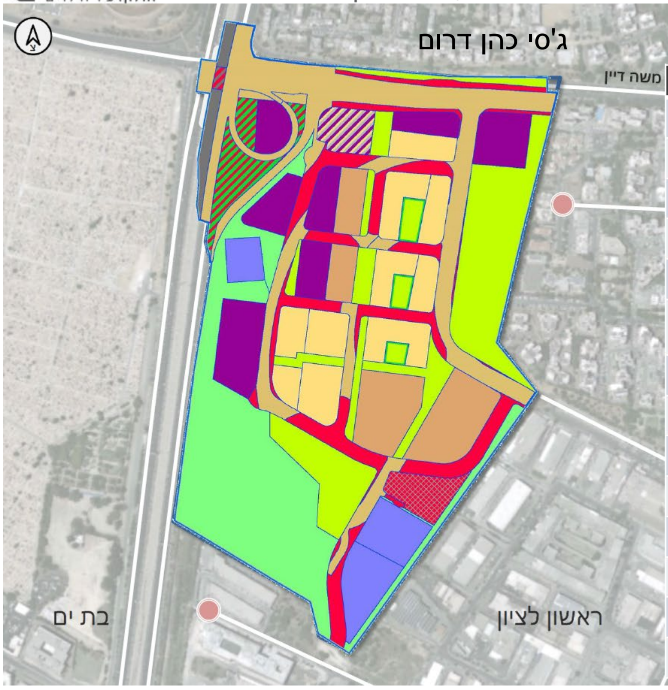
<u>ח/ 530 – מתחם היובל סטטוס: תכנון מתקדם, טרם עלה למערכת מבא"ת</u>

תכנית ח/500 חולון דרום הגדירה תתי מתחמים לתכנון. תת מתחם מס' 5 הינו שטח תכנית מתחם היובל שמקודמת בימים אלו ונמצאת בהליך פרסום לפי אתר מבא"ת. מיקום התכנית הוא מדרום לרחוב משה דיין, דרומית לשכונת ג'סי כהן, גובל עם ציר איילון ושכונות העיר ראשון לציון מדרום וקריית רבין ממזרח.

בתכנית מוגדרים: שטחים למגורים 1700 יח"ד, שטחי תעסוקה 200,000 מ"ר, שטחי מסחר 12,000 מ"ר, פארק שצ"פ גדול ושטחים למבני ציבור.

גוטמן אסיף אדריכלים

תשריט מוצע



יעוד קרקע	שטח (ד')	%
מגורים	45.95	10.65%
מסחר ומשרדים	41.10	09.50%
מגורים, מסחר ותעסוקה	06.15	01.45%
מתקנים הנדסיים	21.15	04.90%
מבני ציבור	34.90	08.10%
שטחים פתוחים (מאגר ניקוז איילון)	76.75 כ-31	17.75%
שצ"פ	67.40	15.60%
שפ"פ	05.50	01.30%
דרך (מאושרת ומוצעת)	110.50	25.60%
דרך ו/או טיפול נופי	10.85	02.50%
חניון (מסוף אוטובוסים)	06.90	01.60%
מסילת ברזל	04.35	01.00%
מפגש דרך מסילה	00.65	00.15%
סה"כ	432.15	100.00%

תשריט ח/530, מקור: עיריית חולון – מתוך מצגת הצגה לראש העיר

<u>תכניות מקומיות תקפות</u>

שכונת ג'סי כהן חולשת על 3 גושים : 7126 בחלקה הדרומי, קטע קטן בדרום מזרח בגוש 6759 וגוש 7127 בחלקה הצפוני ועל X חלקות.

2.2.3.1 קומפילציה של ייעודי הקרקע:

קטע ממסמך קומפילציה של ייעודי הקרקע מאגף המחשוב בעיריית חולון מערכת הGIS

כפי שניתן לראות יעוד הקרקע העיקרי בשכונה הוא מגורים ובנוסף שימושי קרקע שמשרתים את ציבור המתגוררים בשכונה שטחי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים מפוזרים לאורך השכונה. ישנם מעט מאוד שטחי מסחר קיימים בשכונה והם במרכזים מסחריים קטנים אחד במרכז השכונה ברחוב התנאים והשני בחלקו הצפוני של השכונה על רחוב אילת.

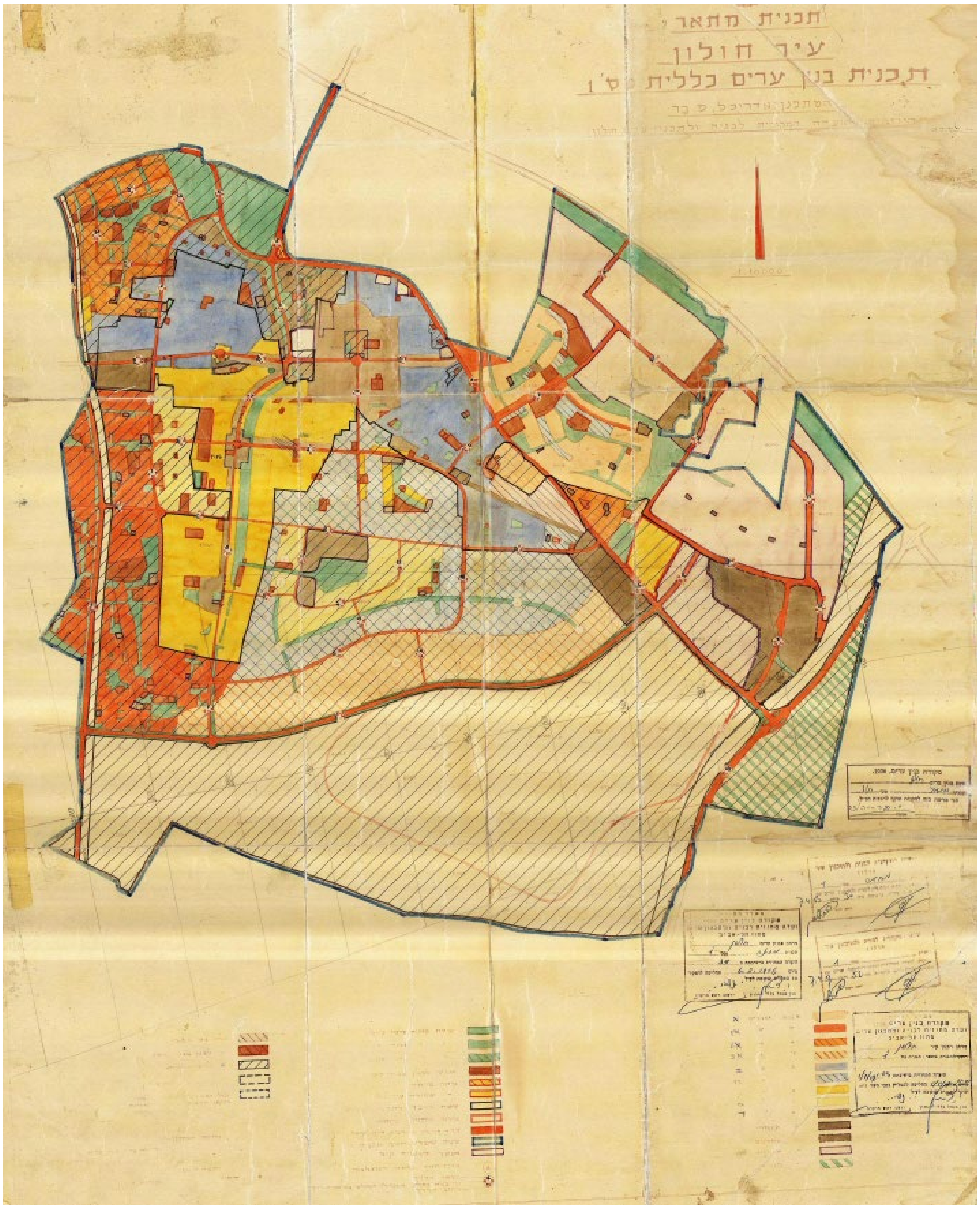
<u>תכניות מקומיות החלות על השטח:</u>

<u>תכנית מתאר חולון ח/1:</u>

תכנית מתאר ראשונה של העיר חולון **משנת 1956**

שטח: כל העיר חולון

אפשר לראות ששכונת ג'סי כהן מסומנת לייעוד מגורים ומשולבים בא שטחים ירוקים לגינות עירוניות.



תשריט ייעודי קרקע של תכנית ח/1

<u>תכנית ח/60:</u>

תכנית מפורטת לשטח חולון בין בת ים לחולון. **שנת 1958.**

שטח התכנית: 1337 דונם

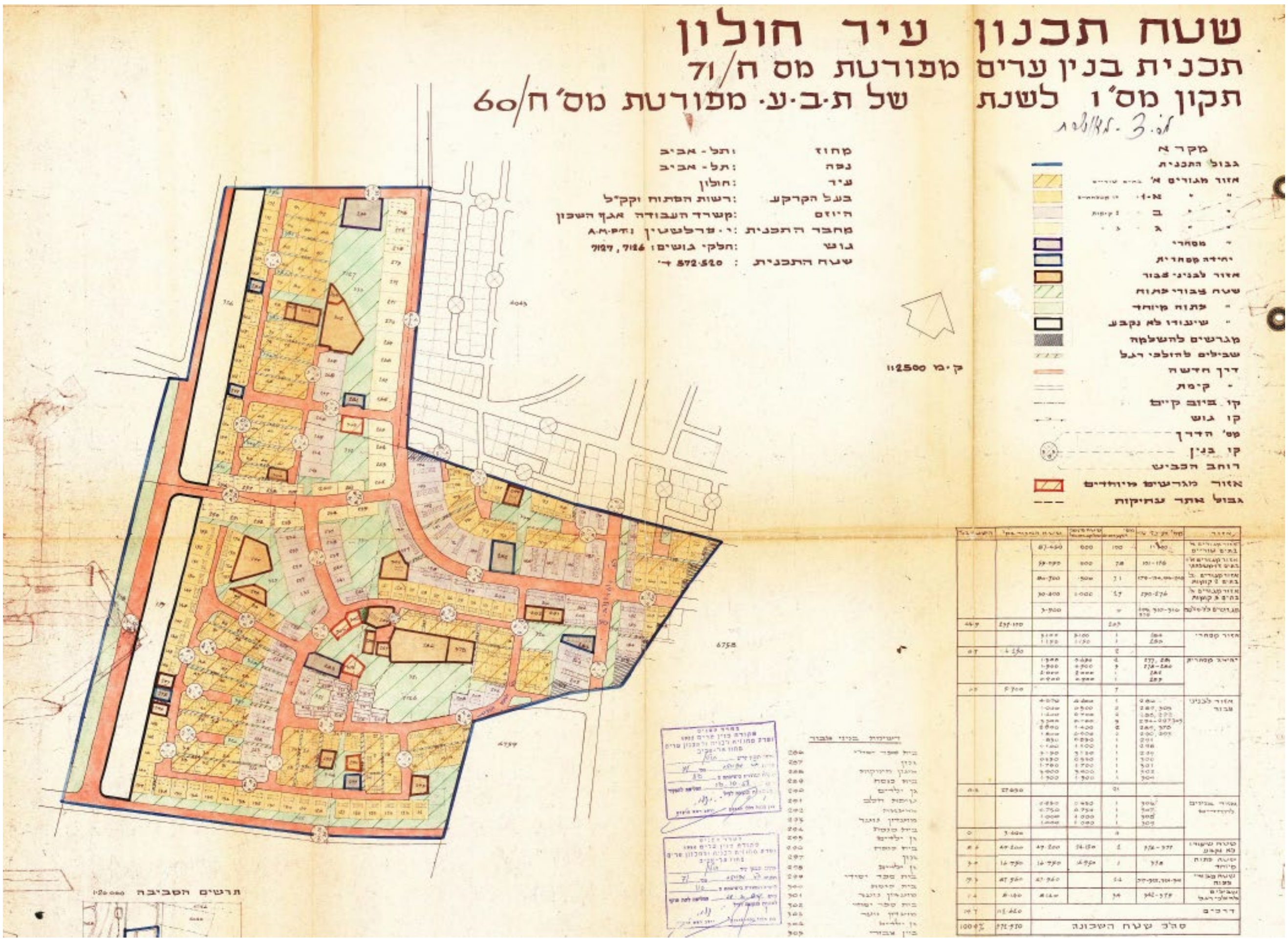
מטרת התכנית להסדיר ביתר פירוט את תכנית ח/24 על ידי שיפור מיון אזורי המגורים לצפיפויות שונות תוך שמירת הצפיפות הממוצעת של 5.5 יחידות לדונם נטו, שילוב השטחים הפתוחים והציבוריים , פירוט תוספת במערכת הדרכים והשבילים וקביעת איזורי המשנה למסחר והקשר אליהן.

<u>תכנית ח/71 :</u>

תכנית תיקון לתכנית מפורטת ח/60 לשיכון עולים בחולות בין בת ים לחולון. שנת: **1961**

שטח : 572.52 דונם

התכנית מפרטת את השטחים בדרום שכונת ג'סי כהן.



תשריט ח/71

<u>תכנית ח/168:</u>

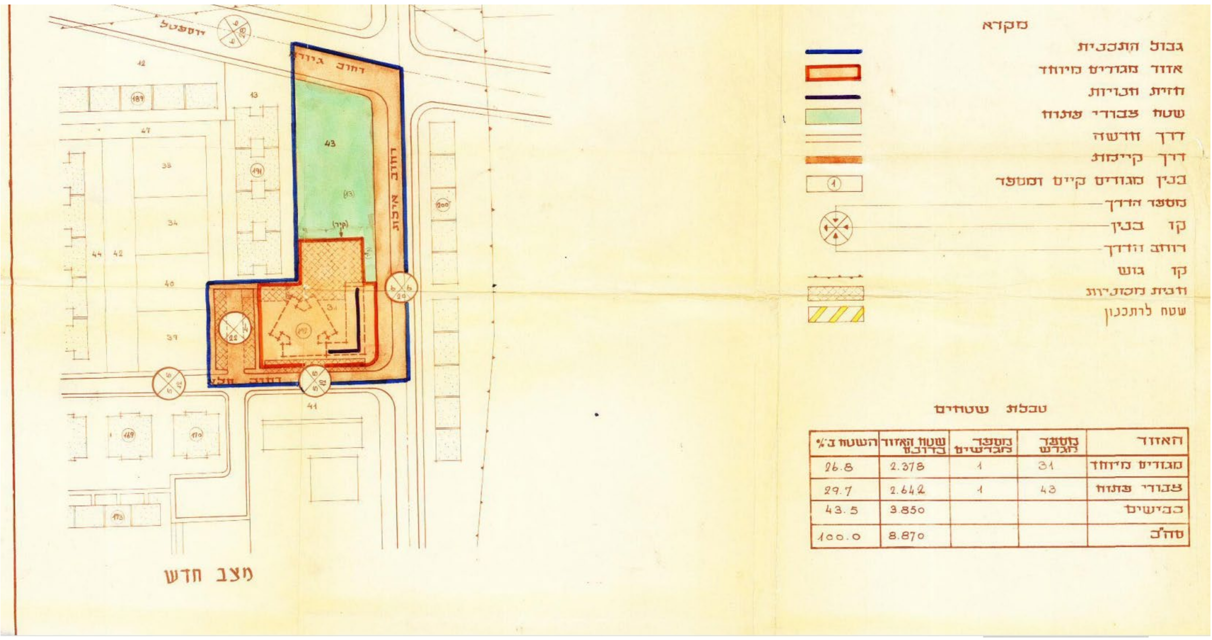
תכנית מפורטת למגרש הפינתי, רחוב אילת, יוספטל ורחוב חלץ בג'סי כהן **משנת 1974.**

שטח : 9.01 דונם

מיקום: קטע מרחוב אילת בין רחוב חלץ וגיורא יוספטל , חולון.

מטרות התכנית:

א. הרחבת דרך קיימת כמסומן בתשריט.
ב. קביעת אזור מגורים מיוחד, קביעת קווי בנין לבית מגורים וחזית חנויות כמסומן בתשריט.
ג. קביעת שטח ציבורי פתוח.
ד. קביעת תקנות בניה.



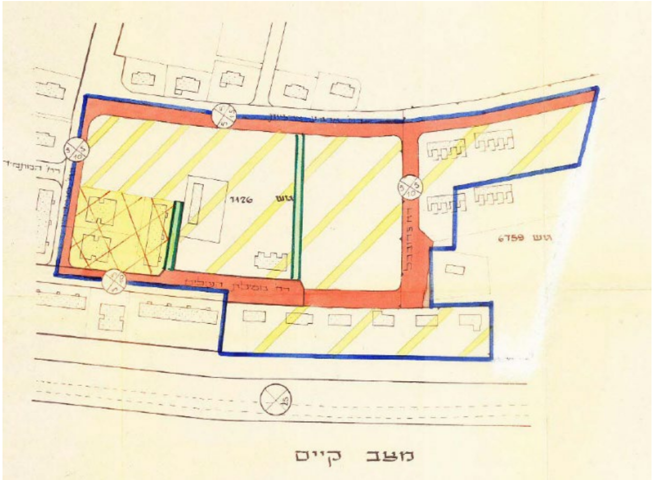
תשריט מצב מוצע של תכנית ח/168 חולון

<u>תכנית ח/169:</u>

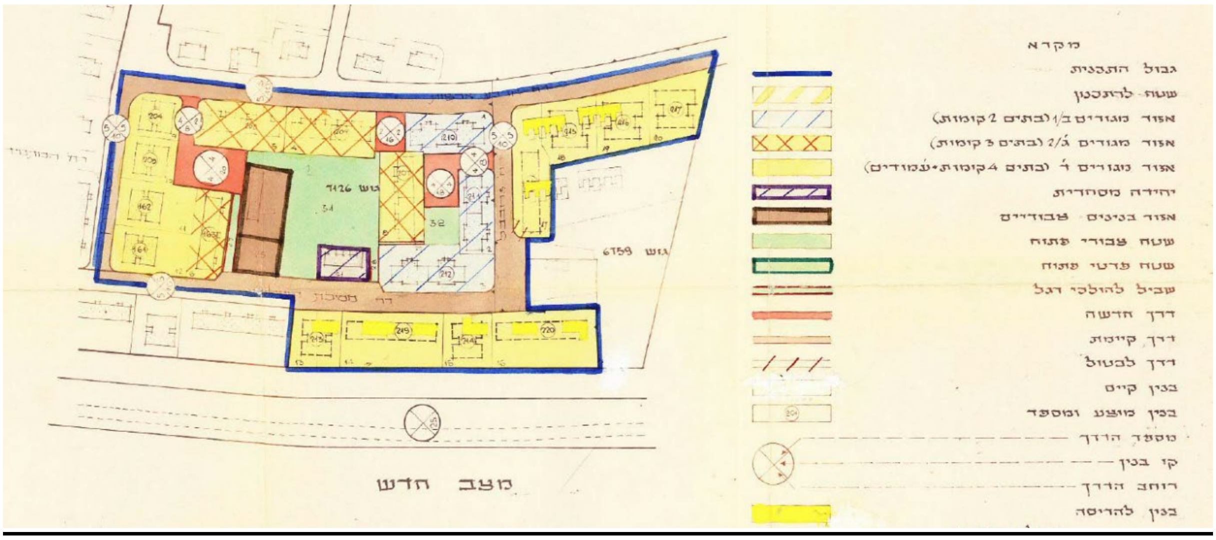
תכנית מפורטת שינוי שיכון ציבורי 3/40/1 ברחוב ארבע ארצות, רחוב זרובבל, רחוב מסילת העולים ורחוב סנהדרין. **שנת 1975**

שטח התכנית: 31 דונם

מטרת התכנית לתכנן מחדש את השטח הנמצא בגבולות התכנית על ידי ביטול חלוקה קיימת וקביעתו בהתאם למופיע בתשריט. בנוסף קביעת אזור מגורים ב/1, ב/2 ו-ד וקביעת אופן הבינוי וקווי הבנייה כמסומן בתשריט, קביעת יחידה מסחרית , אזור לבניינים ציבוריים , שצ"פ וקביעת תקנות בנייה.



תשריט מצב קיים של תכנית ח/169 חולון



תשריט מצב מוצע של תכנית ח/169 חולון

<u>תכנית ח/237/א:</u>

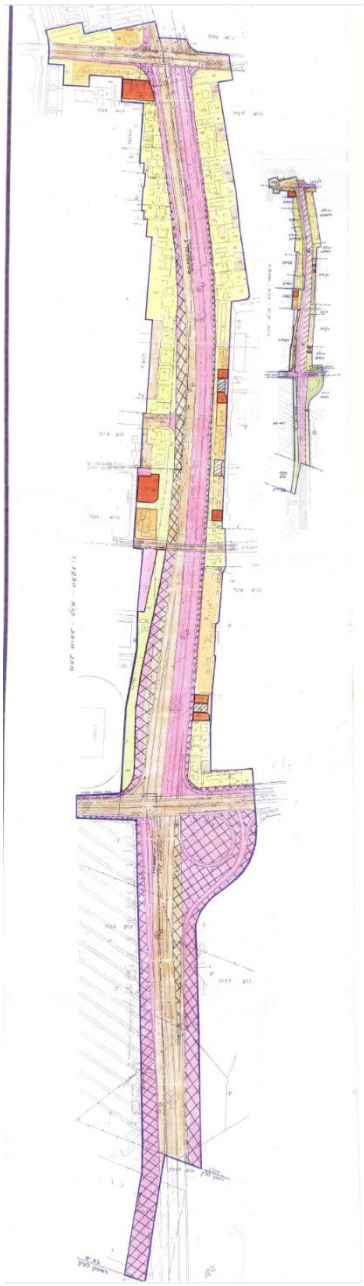
תכנית מפורטת שינוי לתכנית מתאר ח/1 ולתכנית מתאר בת ים מס' 2 לקטע כביש המהיר לאשדוד (נתיבי איילון). **שנת 1988.**

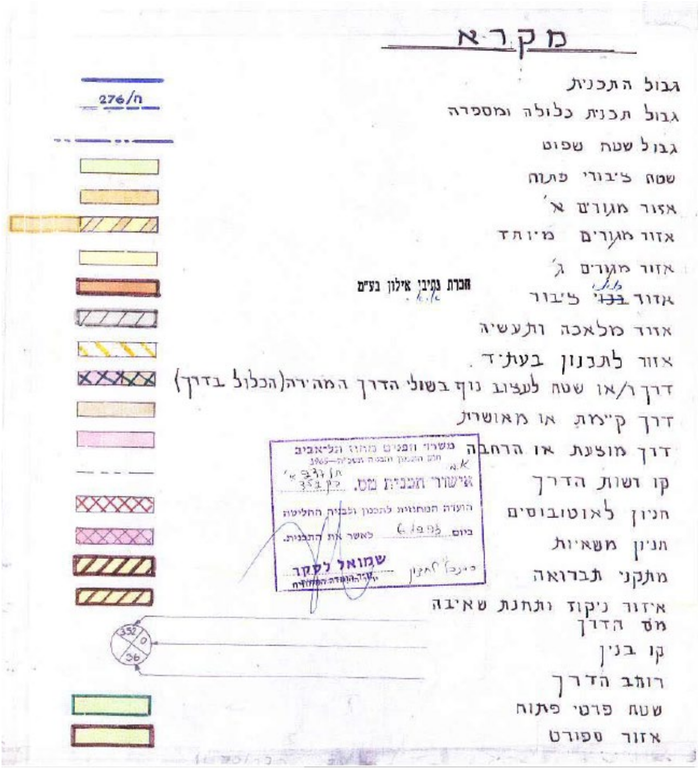
שטח התכנית: 540 דונם

מטרת התכנית:

ליעד שטחים לדרכים לתנועה מהירה, אמצעי הסעה המונית/רכבת בהמשך פרוזדור תחבורתי לאשדוד בתחום השיפוט של הערים חולון ובת ים . להסדיר את השטחים הגובלים בו ולשנות בהתאם חלק מייעודי הקרקע באזור ובקביעת הוראות למיגון על בסיס תסקיר השפעה על הסביבה שנערך ב15/9/91.

-קביעת זכות דרך של הכביש המהיר לאשדוד, על מחלפיו וקביעת שטחים לעיצוב נוף בין שולי הכביש וקו זכות





הדרך שלו.

-ביטול דרכים קיימות או מאושרות, התווית דרכים חדשות וקביעת קווי בניין.

-שינוי יעוד מגורים לשטח לעיצוב נוף בשולי הדרך המהירה.

תשריט מצב מוצע של תכנית ח/237/א חולון

תכנית ח/257:

תכנית מפורטת שינוי שיכון ציבורי ברחוב הסבוראים, המתמיד והגאונים. **שנת 1976**

שטח התכנית: 24.7 דונם

מטרת התכנית:

לתכנן מחדש את השטח הנמצא בגבולות התכנית על ידי ביטול חלוקה קיימת וקביעתה בהתאם למופיע בתשריט.

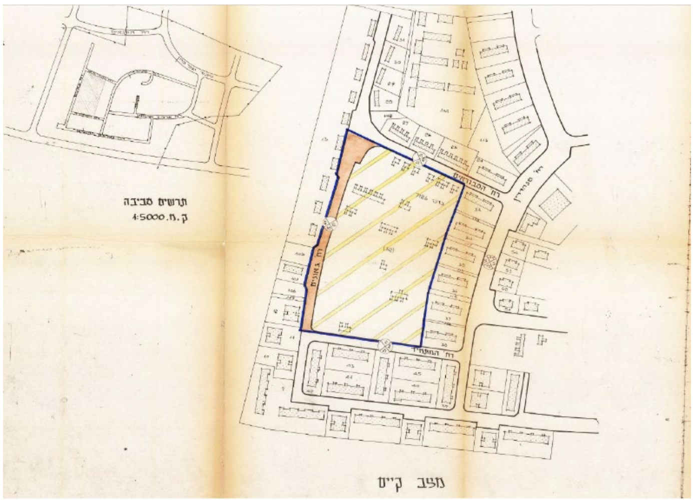
-קביעת אזור מגורים ד' ואזור מגורים מיוחד, קביעת אופן הבינוי ,קווי בניה כמסומן בתשריט.

-קביעת מגרש לבנין ציבורי

-קביעת שטח ציבורי פתוח

-קביעת תקנות בניה

-קביעת הרחבת דרך



תשריט מצב קיים ומצב מוצע של תכנית ח/257 חולון

<u>תכנית ח/393:</u>

תכנית מפורטת שינוי לשיכון ציבורי ולתכנית מתאר חולון. **שנת 1987.**

שטח התכנית: 4.6 דונם

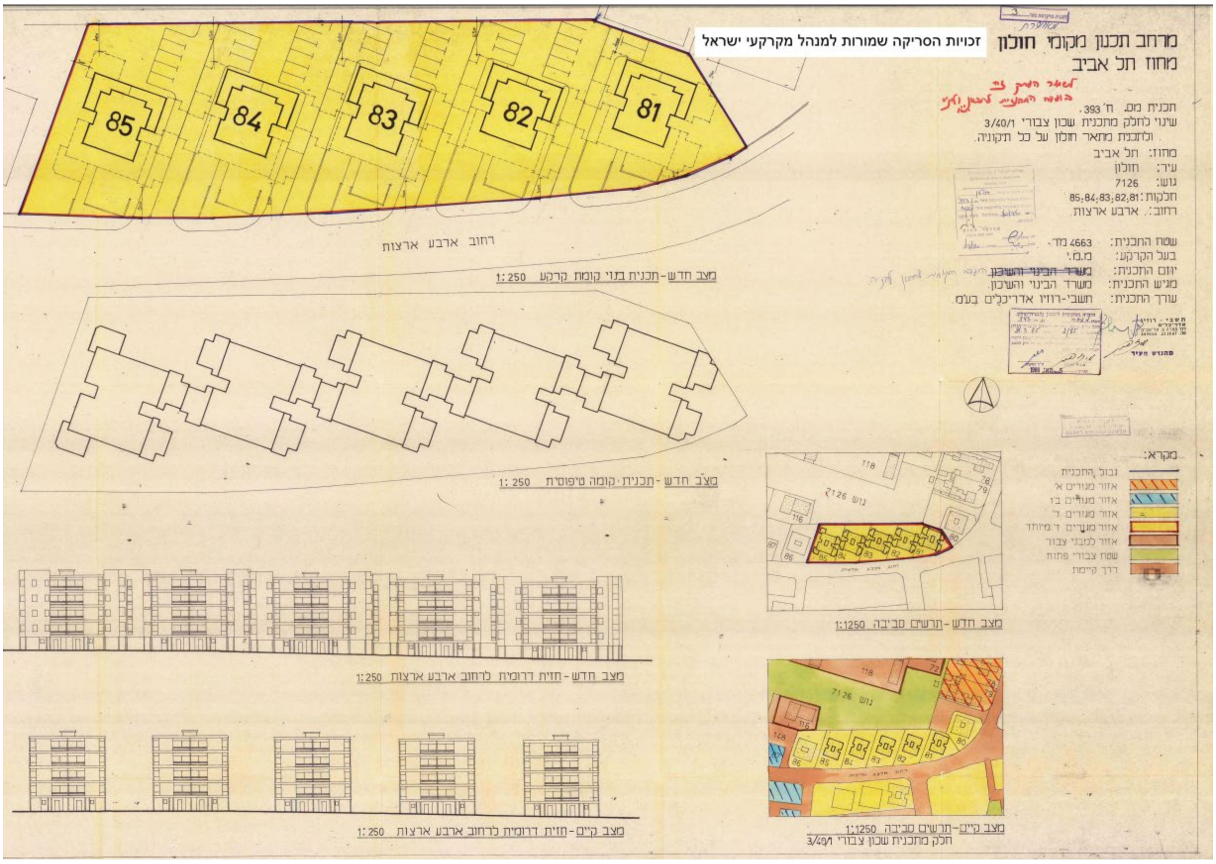
מטרת התכנית:

קביעת הרחבות דיור לבתים קיימים בשטח התכנית

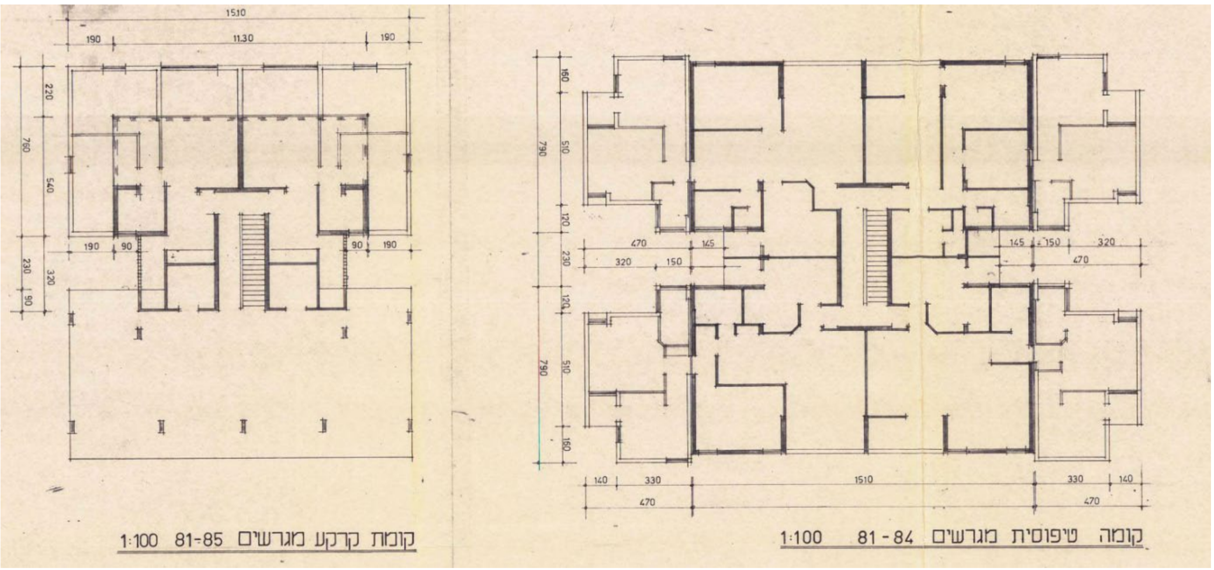
-קביעת השטח הבנוי הנוסף לכל דירה וצורתו

-קביעת עיצוב הבניינים לאחר התרחבות ותוספות בניה.

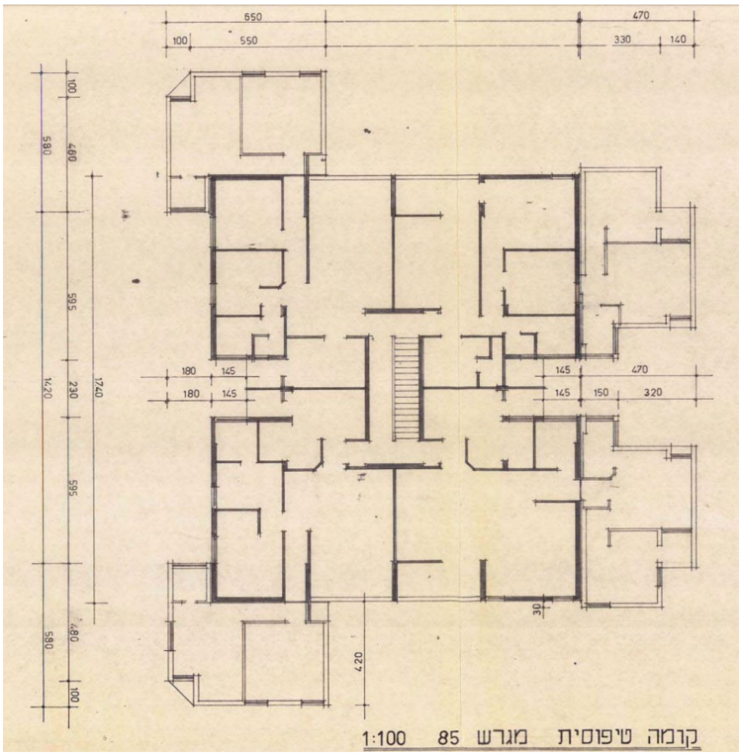
-קביעת קווי בניה במרווח צדדי 0 וקווי בנין קדמיים ואחוריים 3 ו-4 מטר כמפורט בתשריט המצורף.



תשריט מצב מוצע של תכנית ח/393 חולון



תשריט 1 קומת טיפוסית מתוך נספחים לתכנית ח/393 חולון



תשריט 2 קומת טיפוסית מתוך נספחים לתכנית ח/393 חולון

<u>תכנית ח/374:</u>

תכנית מפורטת לשכונת בתי קרקע בג'סי כהן **משנת 1989.**

שטח : 38.095 דונם

מיקום: רחובות יטבתה והעבודה חולון.

מטרות התכנית :

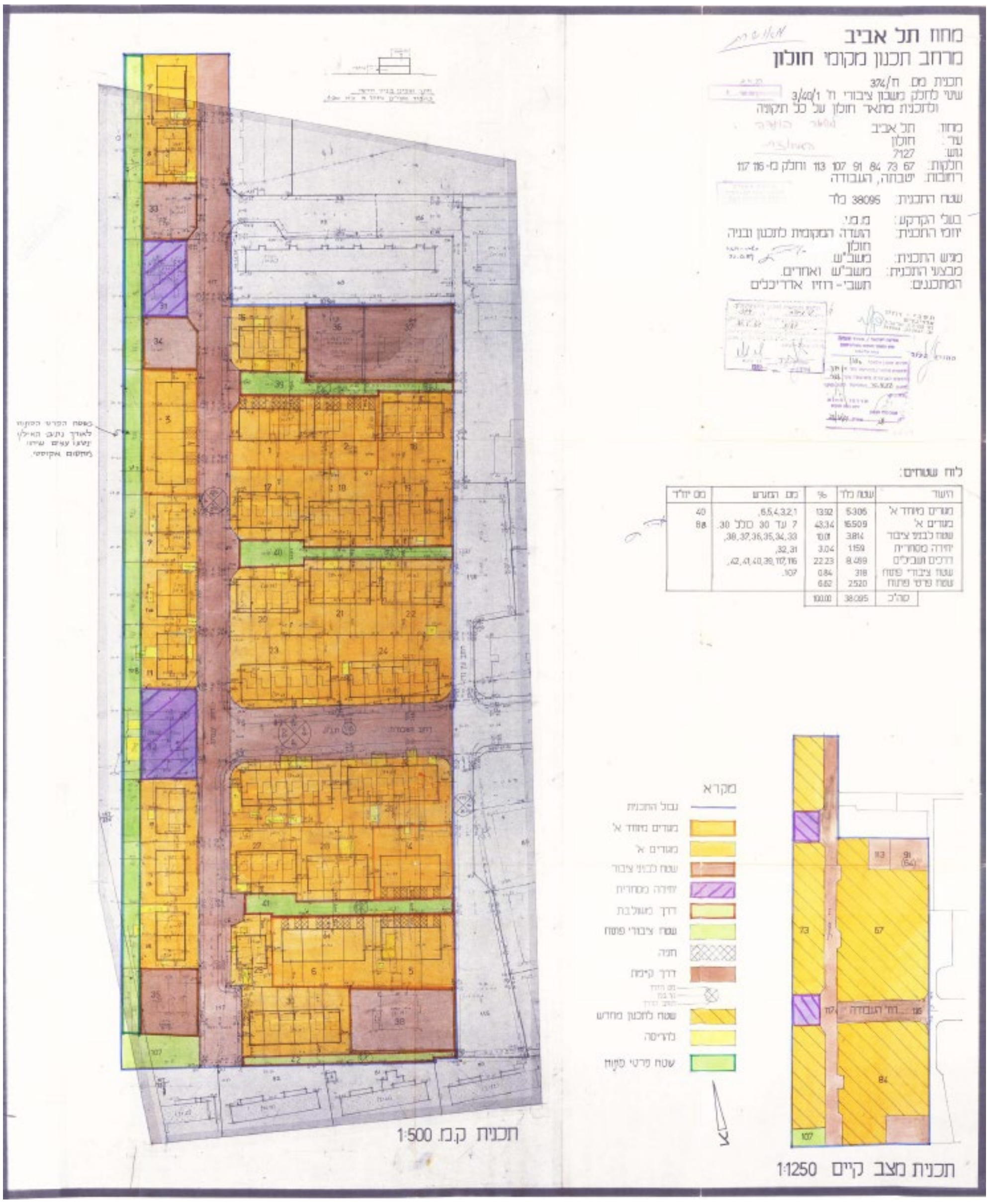
א. קביעת הוראות בניה להרחבות בדירות קיימות.

ב. קביעת הוראות לבנייה חדשה בשטחים הריקים בשטח התכנית.

ג. קביעת דרכים משולבות.

ד. קביעת שטחים לבניני ציבור.

ה. קביעת שטח פרטי פתוח לאורך הכביש הארצי (איילון)



תשריט מצב מוצע מתוך תכנית ח/374

<u>תכנית ח/418:</u>

תכנית לשכונת ג'סי כהן ושיכון ותיקים קובעת ייעודי קרקע וזכויות בניה בשטחי תרש"צ. **שנת 1994**

שטח: 448.67 דונם

<u>מטרות התכנית:</u>

1.לשנות את יעודי הקרקע אשר נקבעו בתכניות לרישום שיכונים ציבוריים כדלהלן:

א. אזור מגורים קומה אחת יעודו יהיה אזור מגורים א

ב. אזור מגורים 2 קומות יעודו יהיה אזור מגורים ב-1

ג. אזור מגורים 3 קומות יעודו יהיה אזור מגורים ג-1

ד. אזור מגורים 4 קומות יעודו יהיה אזור מגורים ד

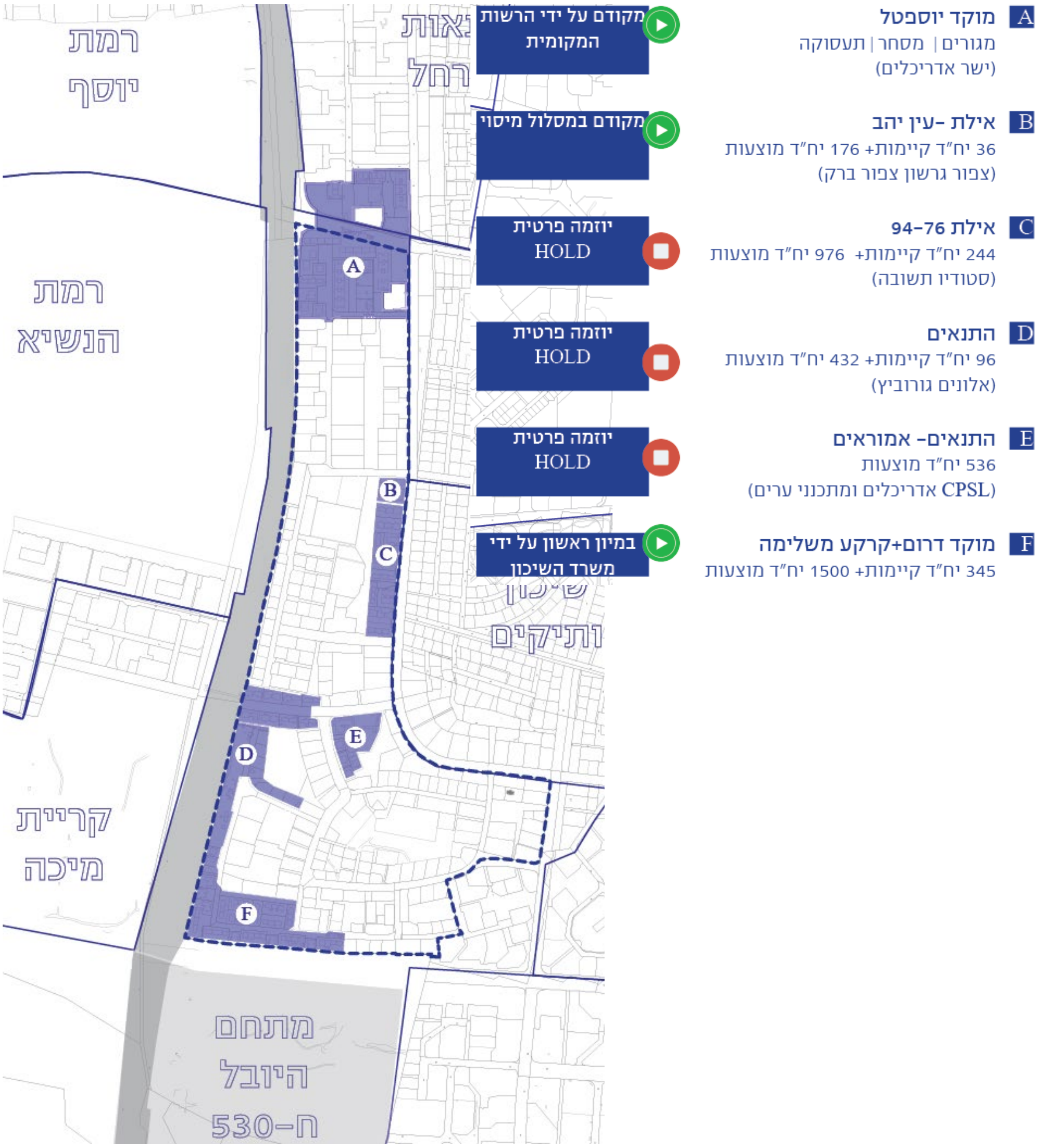
2. לקבוע את אחוזי הבניה של אזורי המגורים בהתאם לתכנית מתאר חולון ח / 1 על תיקוניה, ולאפשר השלמת בניה על פי האמור (באם נותרו זכויות בלתי ממומשות), הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

3. לשנות חלק משטח ציבורי פתוח לדרך חדשה - רח' העוגן.

תשריט ייעודי קרקע של תכנית ח/418

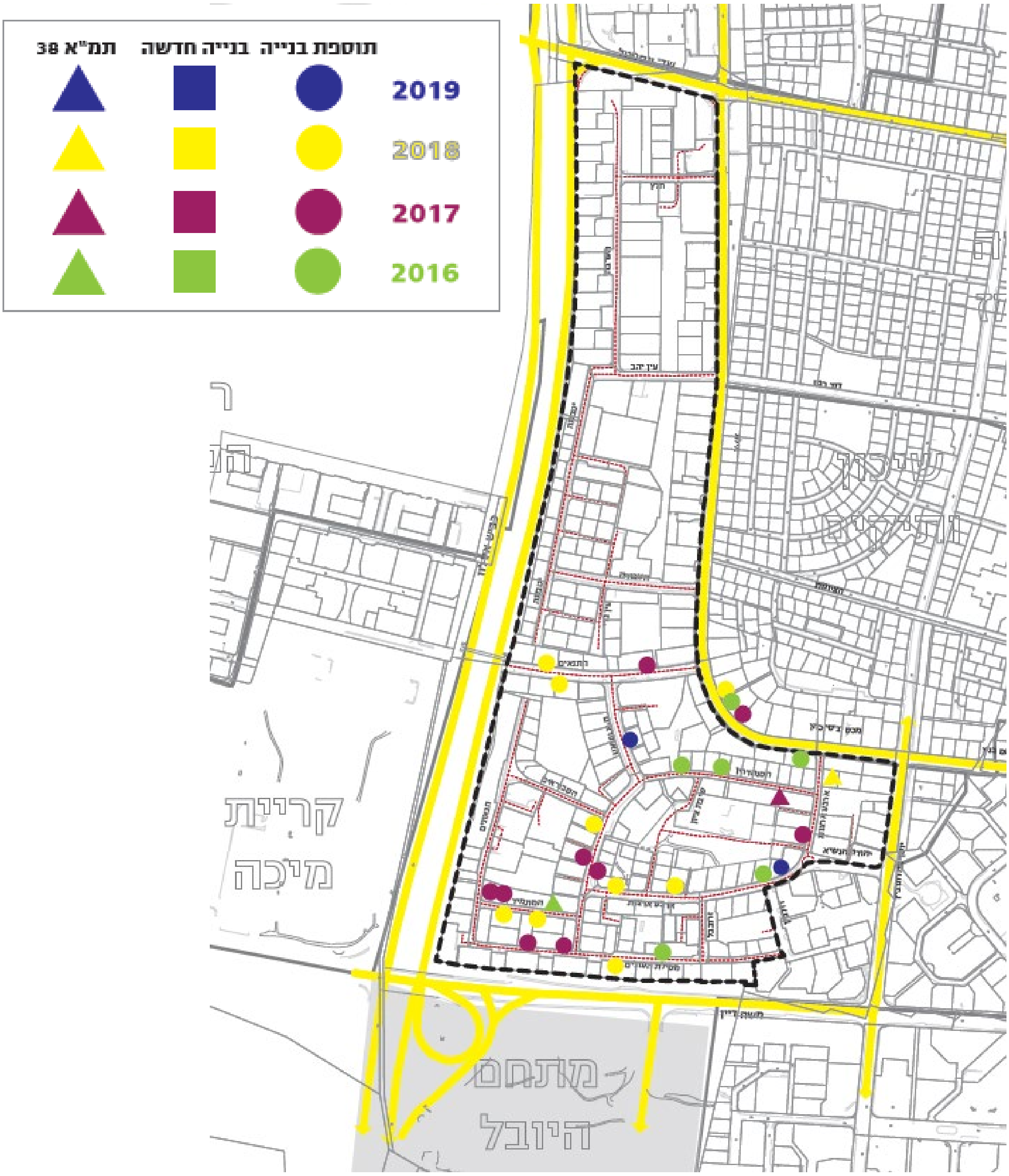
2.5 יוזמות תכנון

ישנן מספר יוזמות תכנון בשטח השכונה אותן ניתן לראות במיפוי מטה. תכנית מתחם יוספטל היא המתקדמת ביותר ומציעה בגבולותיה מתחם תעסוקה אינטנסיבי בשילוב מגורים ומסחר.



מיפוי יוזמות תכנון בשטח שכונת ג'סי כהן

בחלקה הדרומי של השכונה על דופן רחוב משה דיין גבולה הדרומי של שכונת ג'סי כהן ישנה תכנית נוספת שמקודמת בעירייה אבל נמצאת בשלבים מוקדמים של התהליך, עברה מיון ראשוני והיא נובעת מתוך הרצון לקדם תכניות תואמת למדיניות הועדה המחוזית ציפוף לאורך צירי מתע"ן במקרה הנ"ל תחנת רכבת



מיפוי

הקוממיות.

מיפוי בקשות להיתר בנייה בשטח שכונת ג'סי כהן בין השנים 2016-2019

במיפוי המוצג לעיל ניתן לראות שבשנים 2016-2019 רוב הבקשות להיתר מבוקשות בדרום השכונה. רובן תוספות בנייה ומעט מאוד בקשות לתמ"א 38 ובנייה חדשה לא מתרחשת בכלל. הסיבה העיקרית נעוצה ככל הנראה בכך שמדובר בטיפוסי בנייה שניתן לאשר להם הרחבות בנייה ותנאי הקרקע מאפשרים זאת.

פרק 3 | תכנון ועיצוב עירוני

3.תכנון ועיצוב עירוני

בניתוח מצב הקיים ואיסוף הנתונים של המצב הקיים בחרנו לבחון את המצב הקיים בשכונה על ידי מיפוי השכונה וסביבתה בארבע רמות:

XL-מיקום השכונה בהקשר הבין עירוני על ציר איילון – אגן איילון

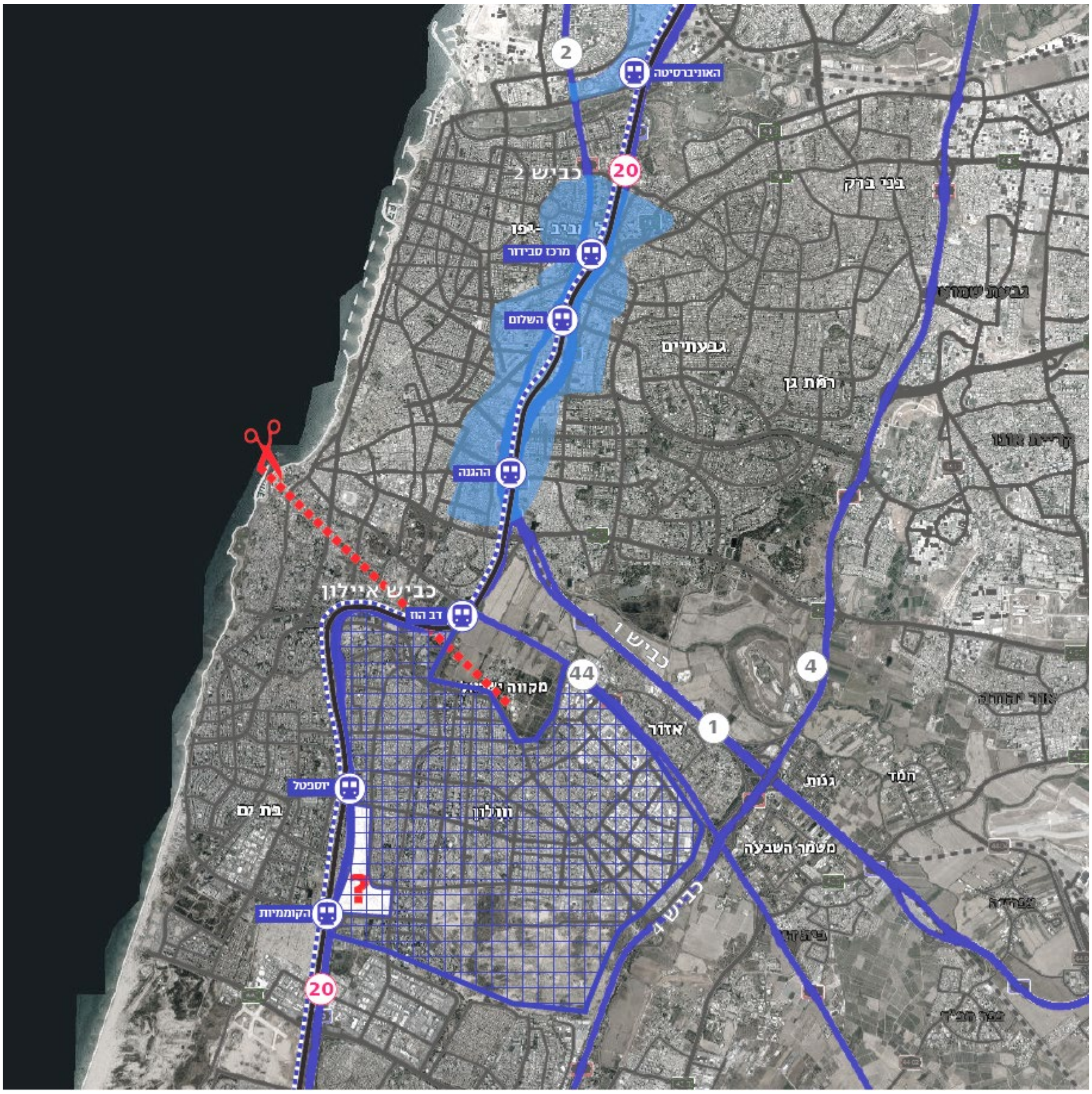
L-מיקום השכונה בהקשר העירוני של העיר חולון

M- מיפוי השכונה במבט כלל השכונה

S- חלוקה למתחמים ללמידת מצב קיים באופן נקודתי.

3.1 מיקום השכונה בהקשר הבין עירוני- אגן איילון

שכונת ג'סי כהן ממוקמת כפי שכבר הצגנו בפרק הקודם לאורך חלקו הדרומי של כביש איילון בין מחלף יוספטל למחלף הקוממיות. מיקומה השכונה בסמוך לנקודות הכניסה והיציאה לכביש איילון בעל חשיבות לאומית



מיקום שכונת ג'סי כהן בקנה המידה הרחב של אגן איילון.

הביא אותנו לבחון את ההשפעות והמשמעויות של היותה צמודה לציר האיילון ולעלות את השאלה מה

מה מקומה של שכונת ג'סי כהן על איילון? האם היותה קרובה לכביש מהיר בין עירוני הינה יתרון או חסרון ומה תפקידה של השכונה בראי כלל עירוני?

מצאנו כי השכונות הממוקמות בסמוך לכביש על אגן האיילון בין מחלף האוניברביטה ועד למחלף דב הוז נהנים מפיתוח של בינוי אינטנסיבי המיועד לעסקים ולמסחר סביב תחנות הרכבת ובסמוך לציר האיילון.

מנגד ממחלף דב הוז דרומה אין תרומה חיובית וערך מוסף מסמיכות השכונה ונגישותה לכביש ולתחנות הרכבת. השכונות הדרומיות למחלף דב הוז שנמצאות בסמוך לכביש ובתוכן שכונת ג'סי כהן אינן נהנות מההטבות של מגורים נגישים לכביש והן זוכות רק לחסרות של מגורים בקרבת כביש מרכזי וסואן כדוגמת מפגעים של זיהום אוויר ורעש.

עם זאת ישנן תכניות עתידיות במוקדים: יוספטל ובמוקד דרום (משה דיין) שבאות לתת מענה תכנוני שממנף את המיקום בקרבת תחנות המתע"ן ובבחינת החלופות לתכנית מתאר נדרש לבחון כיצד תכניות אלו עולות בקנה אחד עם תכנית המתאר ונותנות פתרון גם לבינוי המצוי בסמיכות לכביש.

מיפינו את צירי המתע"ן הקיימים והעתידיים ברמה הבין עירונית וניתן לראות ששכונת ג'סי כהן צפויה בעתיד להנות מקרבה לתחנות מתע"ן מרכזיים ומגוונים כגון: 2 קווי מטרו , רשת שבילי אופני דן, רכבת ישראל ונתיבי אוטובוסים מהיר לעיר. רשת התחבורה העתידה לפעול בשכונה תחזק את חיבורה בהקשרים בין עירוניים ויהווה מנוף להתחדשות ויצירת שכונת מגורים אטרקטיבית ביחס לשכונות אחרות בעיר חולון ובערים שכנות.

מיפוי נתיבי מהיר לעיר- שכונת ג'סי כהן בקנה המידה הרחב של אגן איילון.

דרך איילון ותחנות רכבת ישראל

התפתחות מוקדי down town סביב תחנות הרכבת ובסמוך לציר איילון

קווי המטרו ונתיבי הרכבת הקלה.

מיפוי נתיבי מטרו ורק"ל- שכונת ג'סי כהן בקנה המידה הרחב של אגן איילון.

דרך איילון ותחנות רכבת ישראל

התפתחות מוקדי down town סביב תחנות הרכבת ובסמוך לציר איילון

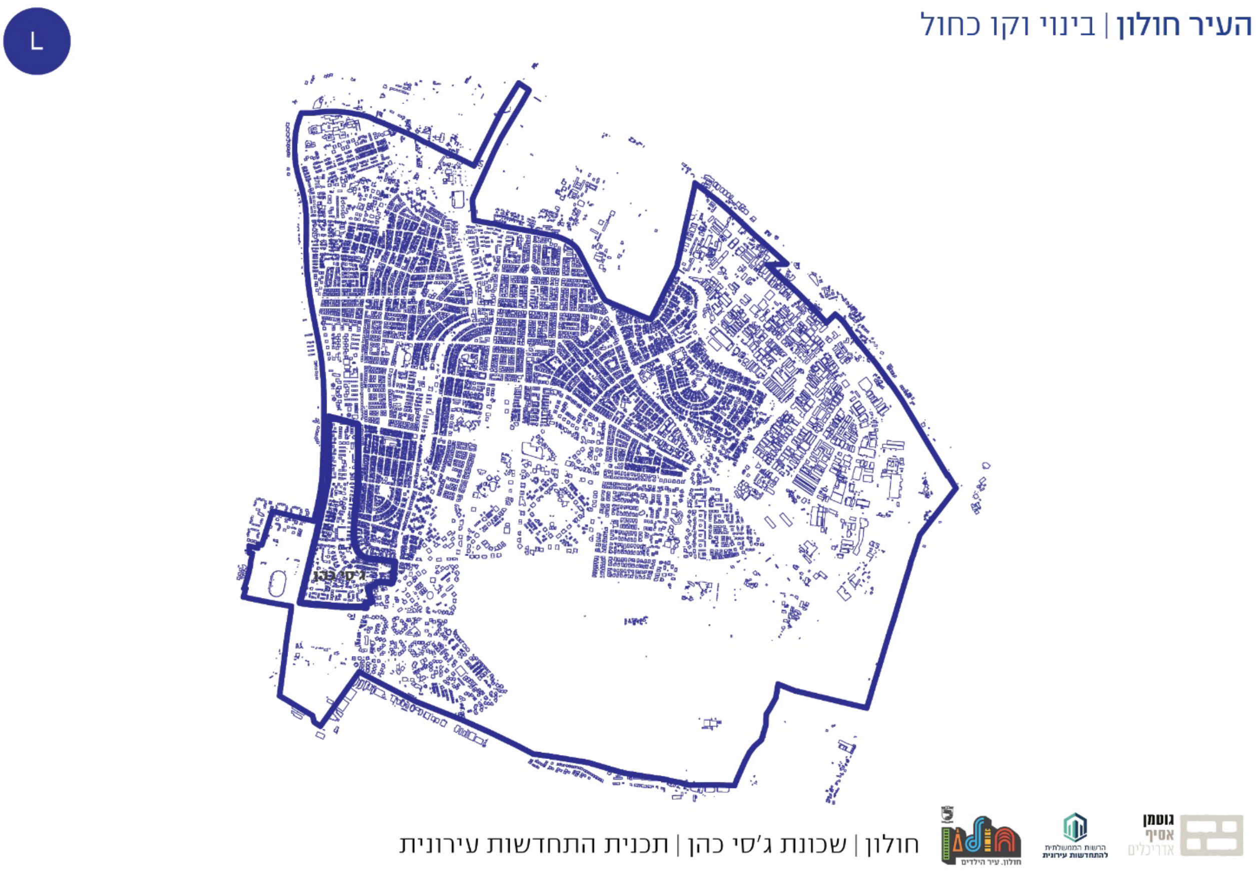
כולל סימון נתיבי אופני דן- רשת "אוטוסטרדות" האופניים הבינעירונית הראשונה בארץ הכוללת כ-100 ק"מ של נתיבי אופניים רחבים, רציפים ובטוחים שיחברו בין 14 רשויות במרכז הארץ כולל העיר חולון.

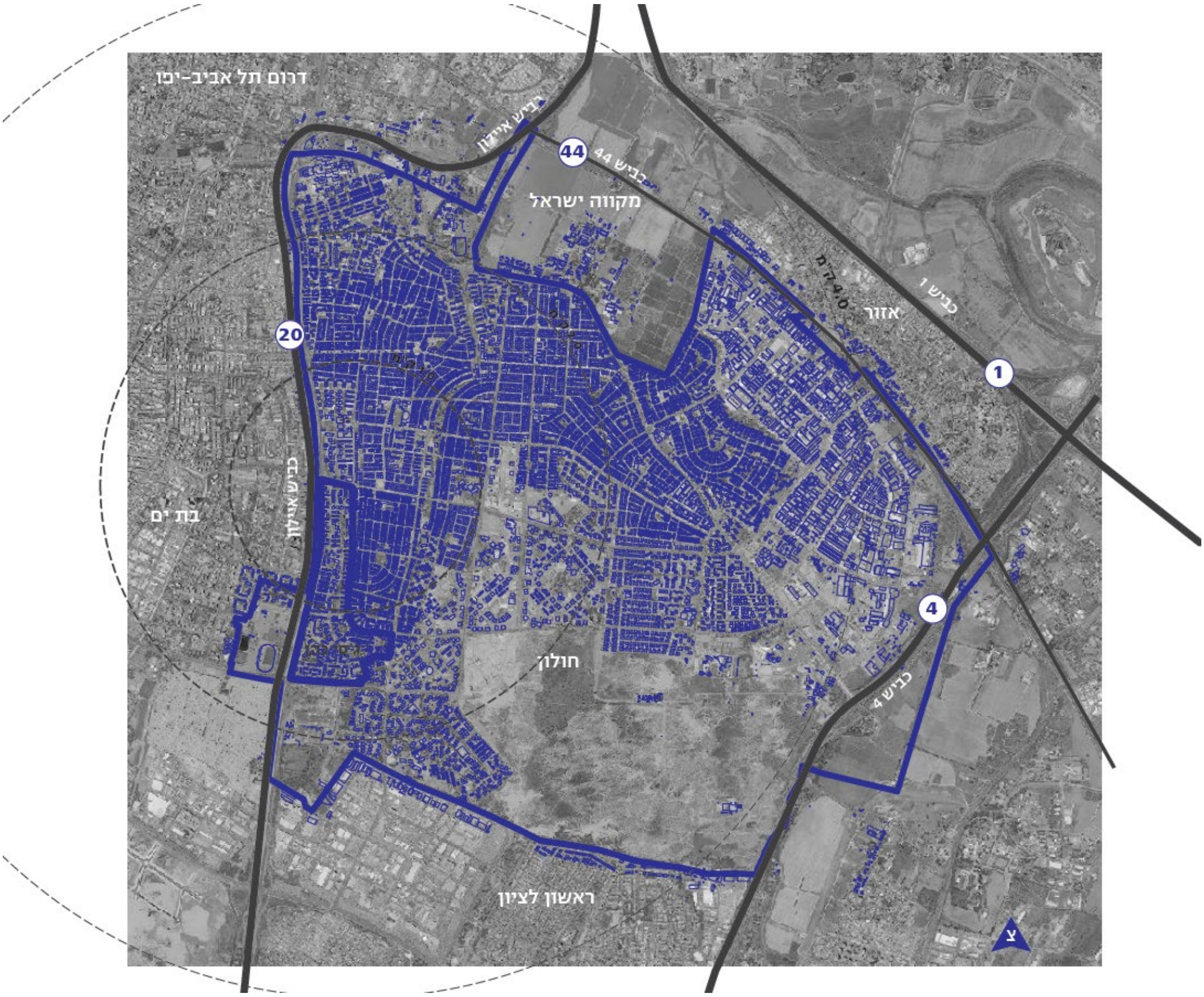
בה עוברים 3 שבילים :
שביל אריאל
שביל איילון
ושביל חולות

3.2 מיקום השכונה בהקשר העירוני

שכונת ג'סי כהן בהקשר העירוני של העיר חולון הינה חלק מהשכונות הוותיקות בעיר. היא ממוקמת בשולי העיר חולון בגבולה הדרום מערבי של עיר מוקפת מדרום בשכונות חדשות ועתידיות כגון : קריית רבין ומתחם היובל ומצפון וממזרח גובלת בשכונות ותיקות שנבנו באותם שנים בהם נבנתה שכונת ג'סי כהן והן מאופיינות בחלקן בבינוי נמוך ובחלקן בבינוי הדומה לשיכונים בשכונת ג'סי כהן.

אין חיבור תנועתי לשכונות הסמוכות ומכאן ששכונת ג'סי כהן נותרת מנותקת משאר שכונות העיר על אף היותה על ציר מרכזי ראשי ברמה העירונית ובסמוך ל-2 כניסות מרכזיות לעיר : מחלף יוספטל וקוממיות.



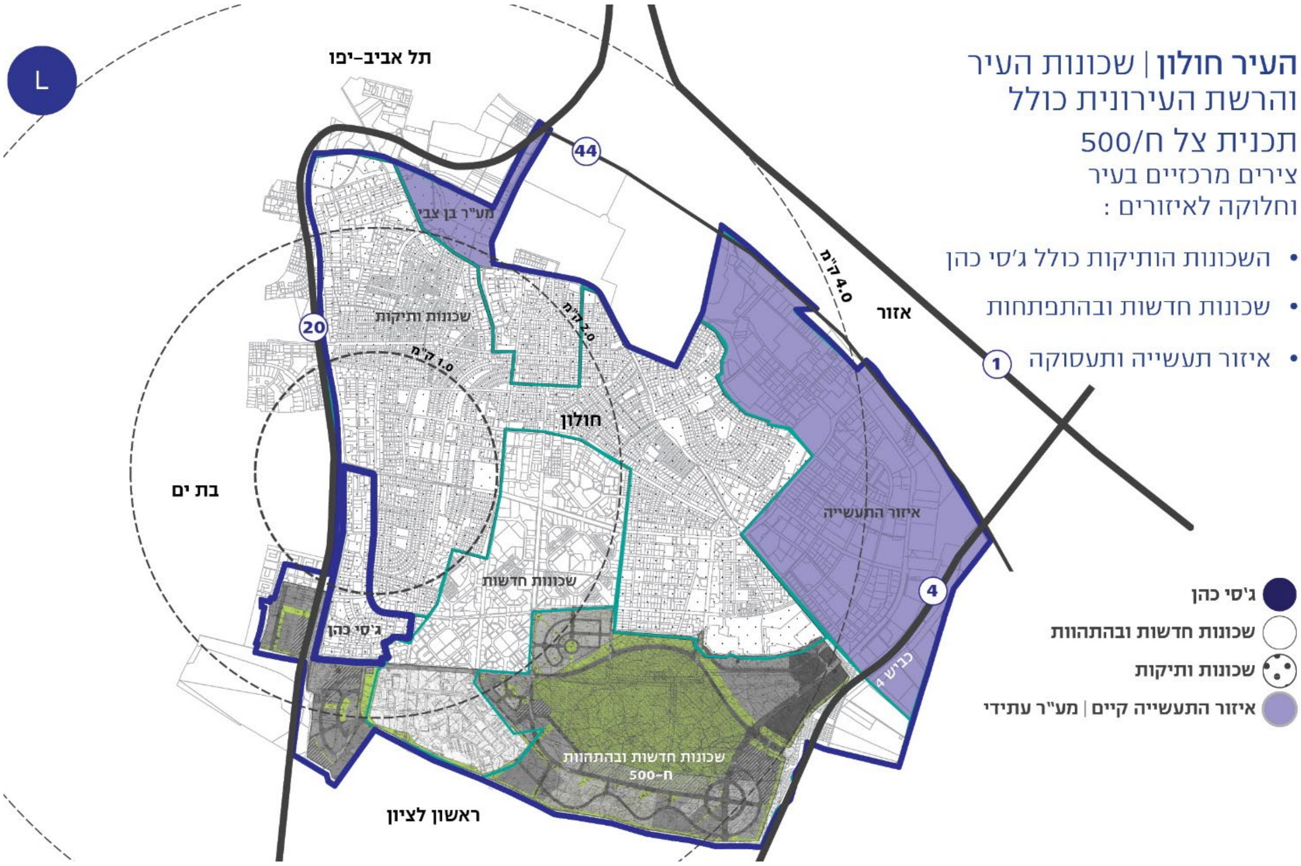


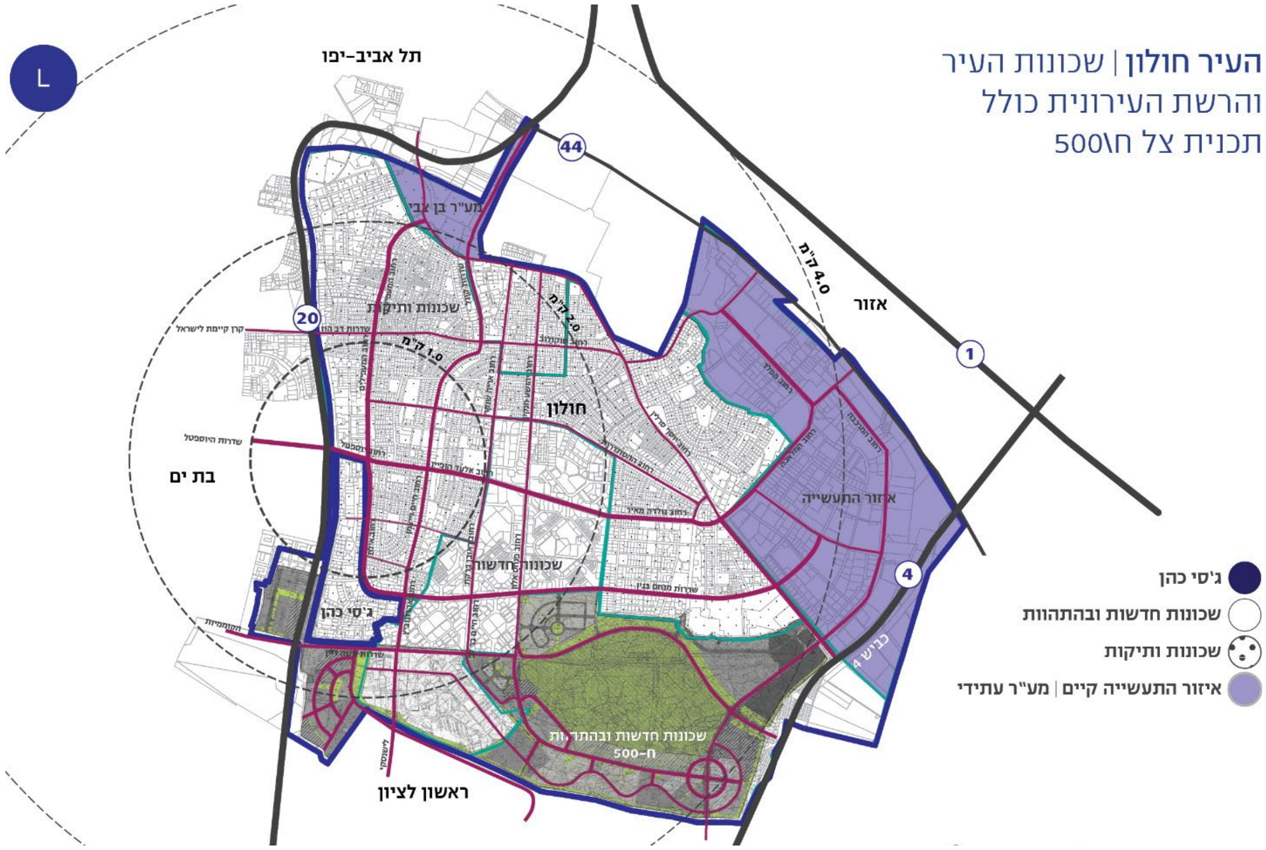
תרשים בינוי העיר חולון וסימון קו כחול עירוני כולל קו כחול של שכונת ג'סי כהן על גבי תצלום אוויר.

זיהינו שהעיר חולון מחולקת ל-3 אזורים מרכזיים: השכונות הותיקות הכוללות גם את שכונת ג'סי כהן, שכונות חדשות ובהתפתחות ואזור תעשייה ותעסוקה. מכאן עלתה השאלה בנוגע למקומה של שכונת ג'סי כהן במארז העירוני. האם ייעודה להיות מע"ר משני? שכונת מגורים או מיקס של השניים?

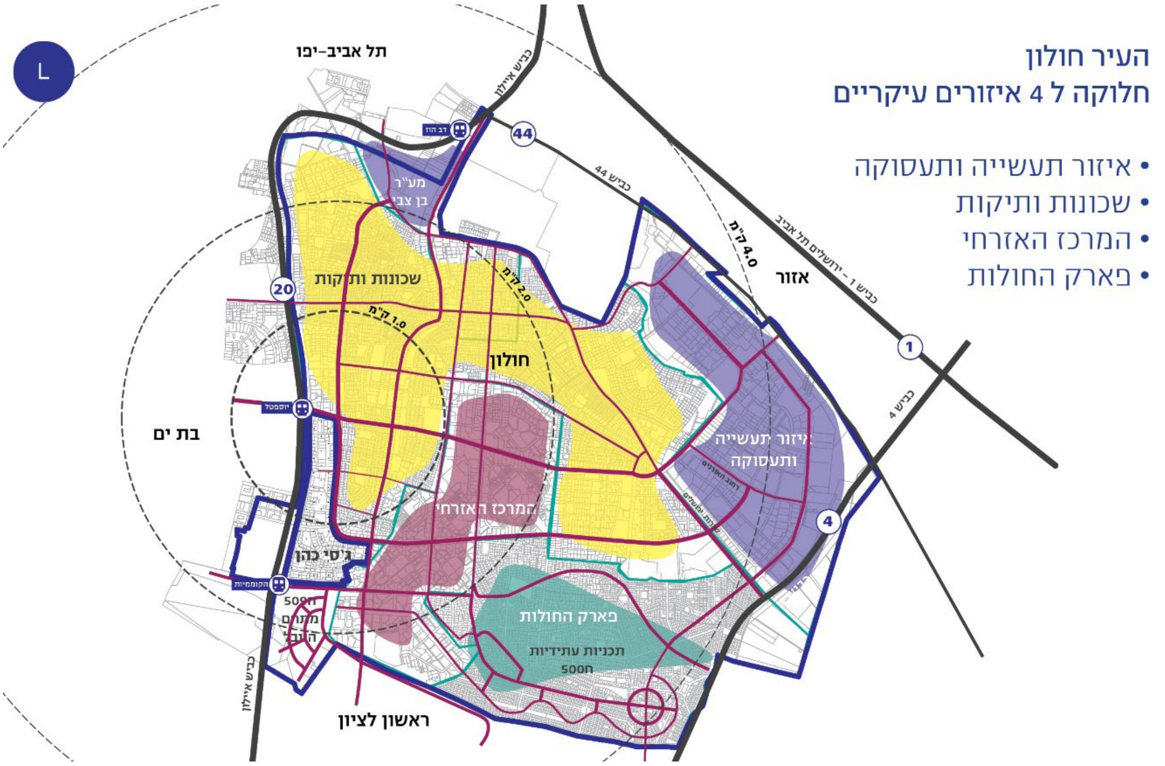
אזור התעשייה הקיים בעיר מצוי בגבולה המזרחי של העיר חולון ומע"ר בן צבי העתיד להבנות מתוכן לכניסה הראשית לעיר חולון מצפון ומערב לרחוב קוגל. לכן על אף עתידה של שכונת ג'סי כהן להיות שכונה עתירה בתחנות מתע"ן התשובה לשאלה אינה חד משמעית ותיבחן בחלופות התכנון לתכנית המתאר ובגיבוש החזון לשכונה.

רשת הרחובות של העיר חולון מייצרת גריד עירוני ברור הבנוי מרחובות ראשיים ההולכים צפון דרום ומזרח מערב. שכונת ג'סי כהן מוקמת על הגריד והיא מוקפת ברחובות הראשיים, עם זאת כפי שכבר ציינו היא נשארת מנותקת משאר השכונות בעיר. אחת הסיבות לכך היא שרשת הרחובות נותרת רק בהיקף השכונה ולא חוצה אותה, מה שמשאיר את השכונה מבודדת ללא חיבורים נוחים הן להולכי רגל והן לבעלי הרכב.

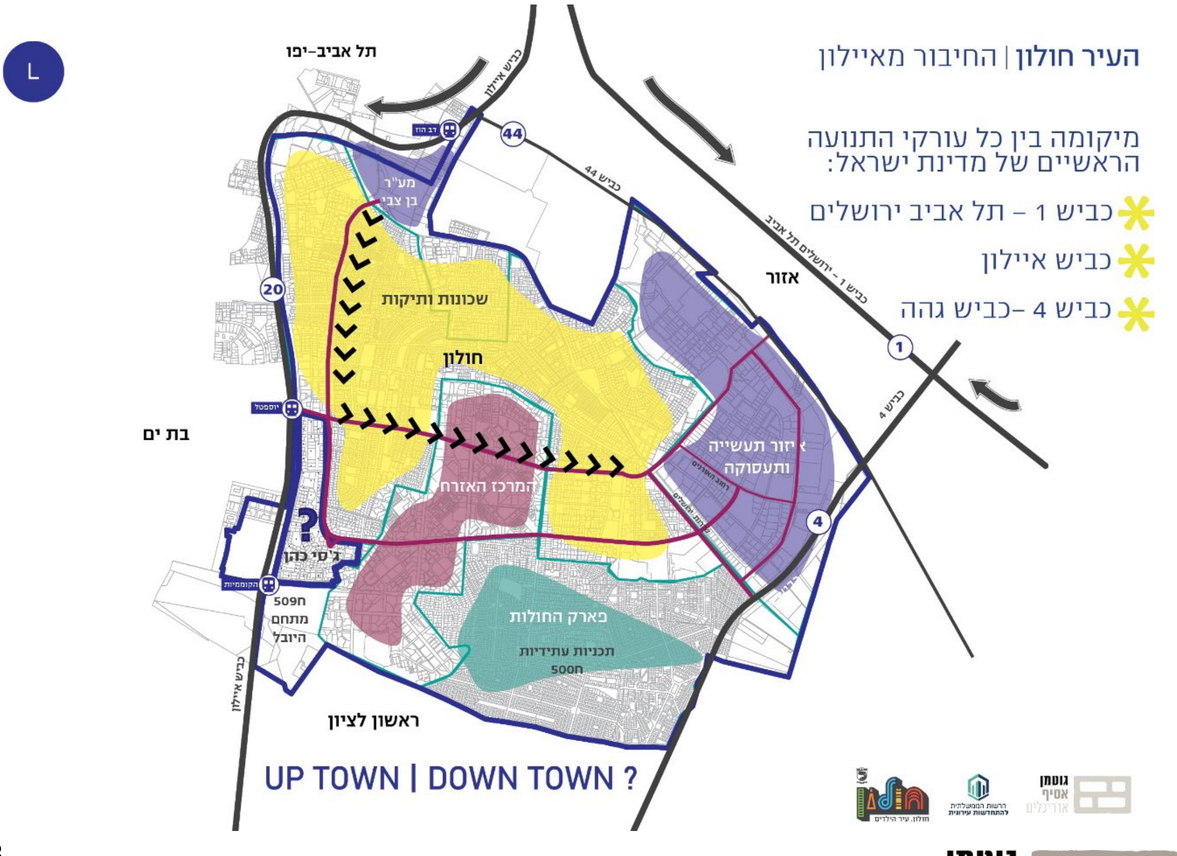




תרשים חלוקה לאזורים מרכזיים בעיר חולון וסימון הגריד עירוני.



ניתן לחלק את העיר גם ל-4 אזורים עיקריים : אזור התעשייה והתעסוקה, שכונות הותיקות הכוללות את שכונת ג'סי כהן, המרכז האזרחי בו מצויים מרבית מבני הציבור המרכזיים בעיר כדוגמת מוסדות חינוך,

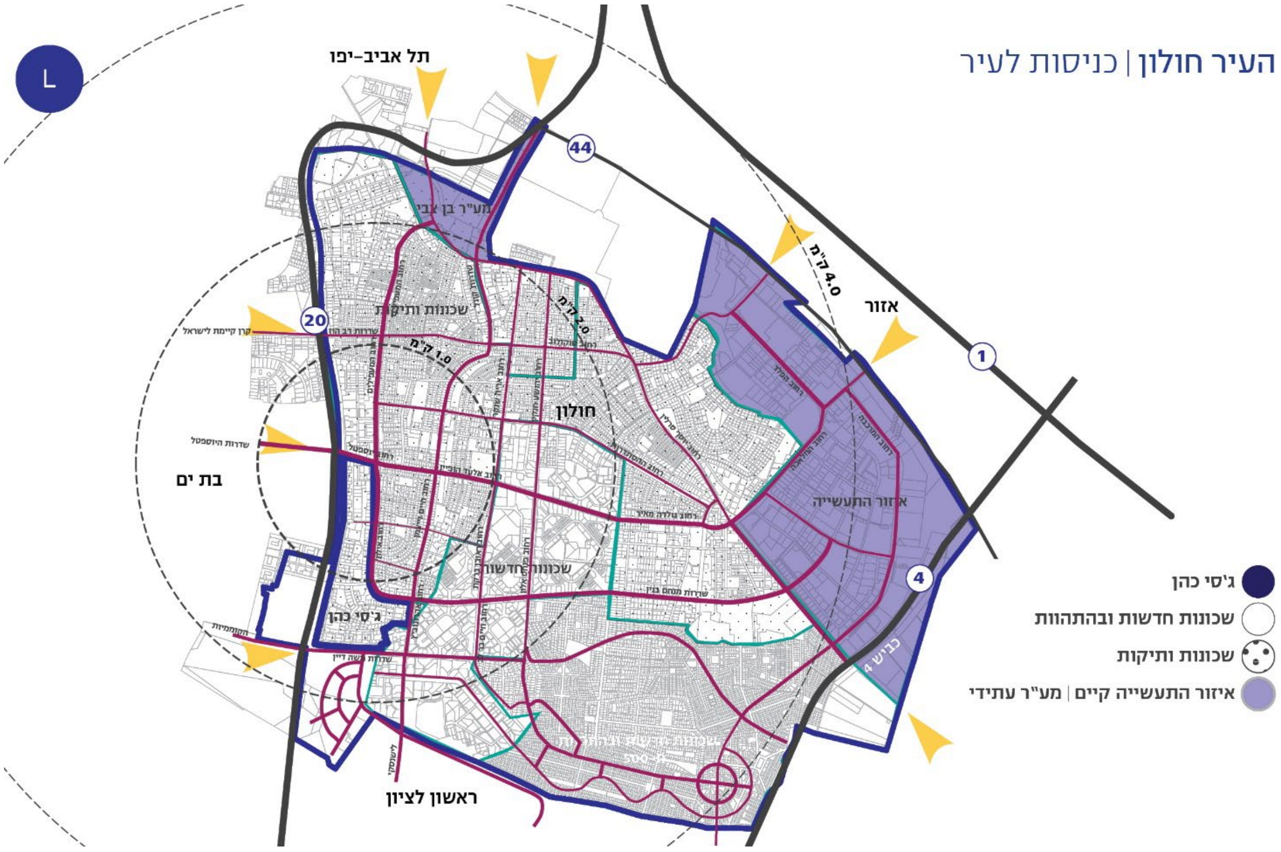


גוטמן אסיף אדריכלים

מוזיאונים וספריה ציבורית ואיזור פארק חולות (תכנית ח/500) עתודות קרקע להתרחבות העיר דרומה.

בתרשים מעלה ניתן לראות את סימון חלוקת ארבעת האזורים והשאלה ביחס לאזורי התעסוקה הקיימים והעתידיים להבנות.

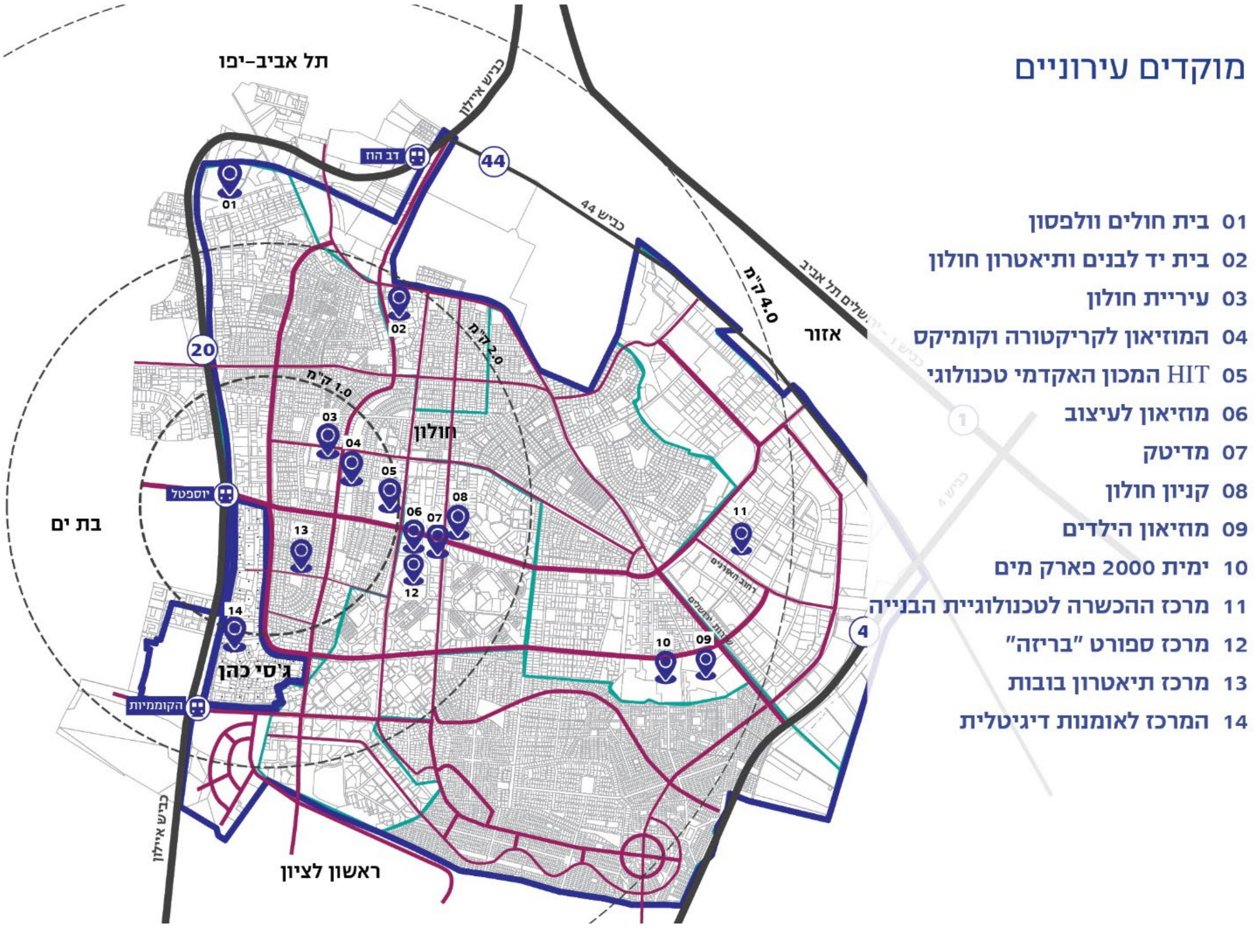
בתרשים מטה מסומנות הכניסות לעיר חולון ובהקשר העירוני ניתן לראות ששכונת ג'סי כהן נמצאת בין לבין שתי כניסות לעיר ממערב: צומת יוספטל וצומת הקוממיות (שדרות משה דיין).



בתרשים הבא מיפינו את מסלולי התחבורה הציבורית המתוכננים בעיר : קווי המטרו, הרכבת הקלה הקו הירוק ושבילי אופני דן.

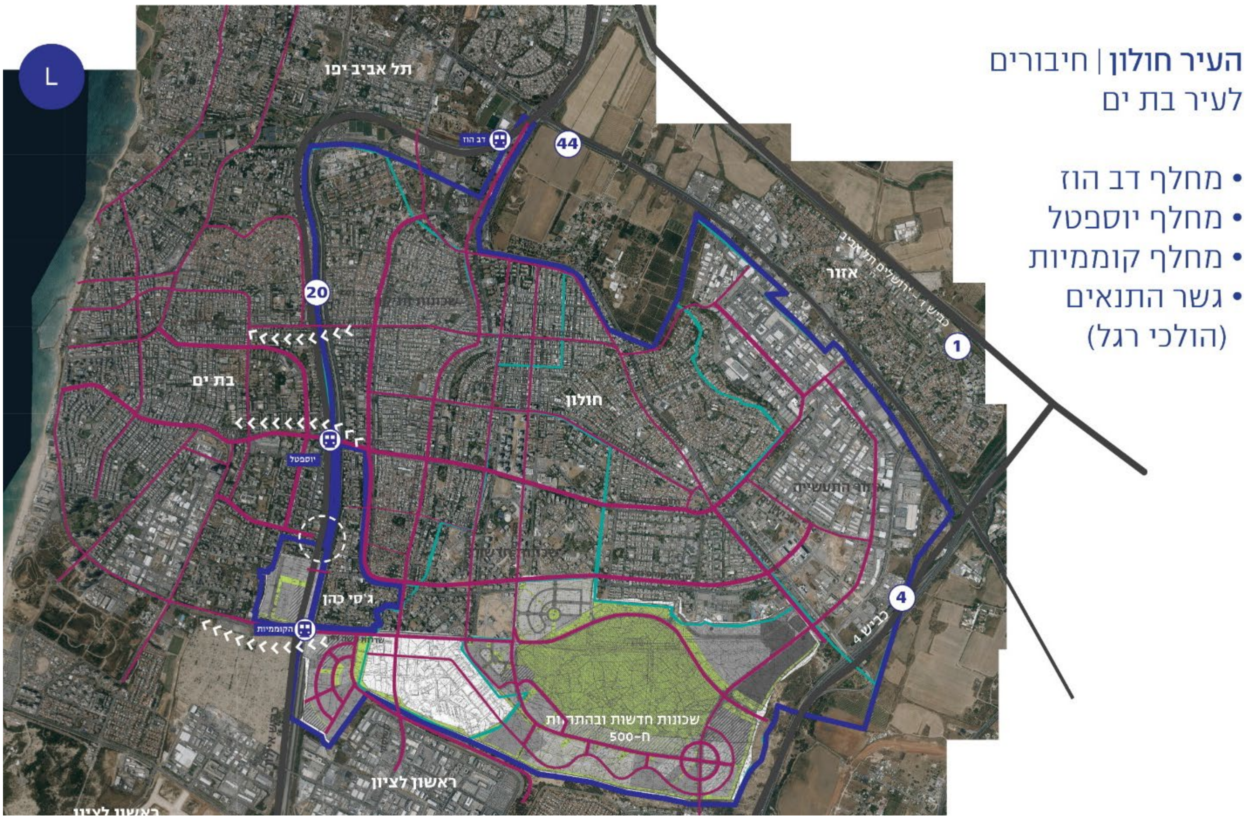
בבחינת מוקדי העניין בעיר חולון ניתן לראות שמרבית מבני הציבור ממוקמים באזור של המרכז האזרחי.

בשכונת ג'סי כהן ישנו מבנה ציבור אחד שפועל בשכונה במוקד עניין עירוני והוא המרכז לאומנות דיגיטלית הפועל בבית הספר וויצמן לשעבר.

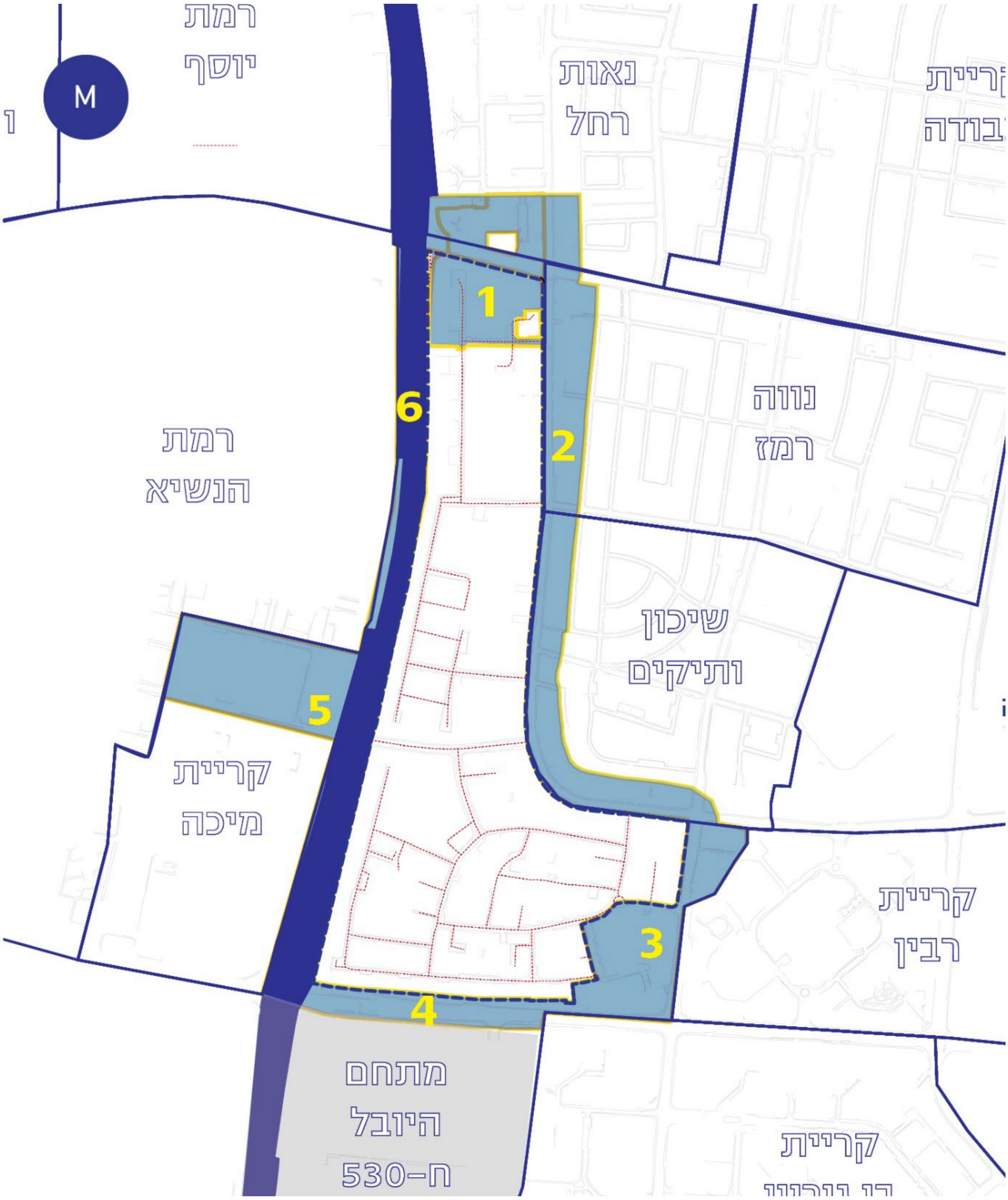


מאחר ושכונת ג'סי כהן נמצאת בגבולה המערבי של העיר היה לנו חשוב לבחון מה הם החיבורים הקיימים לעיר בת ים השכנה ממערב. ניתן לראות שהחיבור לעיר בת ים נעשה ב-4 נקודות בקרבת שכונת ג'סי כהן:

מחלף דב הוז מצפון לשכונה, רחוב יוספטל שממשיך ברצף לעיר בת ים, מחלף הקוממיות וגשר התנאים בהמשך לרחוב התנאים במרכז שכונת ג'סי כהן, שהינו גשר להולכי רגל בלבד שמצבו ירוד ומהווה מוקד משיכה וקרקע פורה לפעילות לא חוקית ומפגע עירוני. כלומר יש מקום לבחון שיפור וחיזוק החיבורים של השכונה גם לכיוון העיר בת ים ולחוף הים.



3.3 בהקשר השכונתי



תרשים מיפוי תחום התייחסות לתכנית מתאר בשכונה.

תחום ההתייחסות לשכונה הינו בוחן את סביבת הקו הכחול שנקבע לתכנית מתאר להתחדשות השכונה. התחום להתייחסות כולל בתוכו:

1. גבול צפוני – מתחם יוספטל , בחינת של נקודות חיבור ברמה העירונית והן ברמה הבין עירונית. בחינת של התכנית המקודמת במתחם ואופן השפעתה על תכנית המתאר לשכונת ג'סי כהן.
2. גבול מזרחי- רחוב אילת שזוהה כמוקד לינארי עירוני וחלק מרשת הרחובות הראשיים בעיר חולון המחבר צפון דרום. יחד עם בדיקת החיבורים לשכונות ממזרח לג'סי כהן : שיכון ותיקים ונווה רמז.
3. גבול דרום מזרח – חיבורים לשכונת קריית רבין, שכונה חדשה.
4. גבול דרומי – מחלף הקוממיות, שדרות משה דיין, חיבורים לשכונת מתחם היובל העתידית להבנות וחיבורים לתחנת רכבת ישראל הקוממיות.
5. גבול מערבי- גשר התנאים שמחבר מעל כביש איילון את שכונת מיכה ובעל פוטנציאל ליצירת קשר רגלי עד לחוף הים.
6. גבול מערבי – כביש איילון, עורק תנועה ראשי בין עירוני מהווה גבול פיזי בעל היבטים סביבתיים שיש לבחון את השלכותיו לתכנון העתידי בשכונה.

3.4 מאפייני בנייה

3.4.1 אופי הבינוי בשכונה

שכונת ג'סי כהן מאופיינת בעיקר בבינוי של שיכונים שנבנו בשנות השבעים. מבני שיכון בטיפולוגיות שונות של הפזורות במקבצים בשכונה ובעלי מאפייני בינוי שונים:

שיכוני רכבת בני 5, 4 ו-3 קומות, שיכוני H, שיכונים בודדים בני 4-5 קומות על עמודים ושיכונים נמוכים בני 3 קומות.

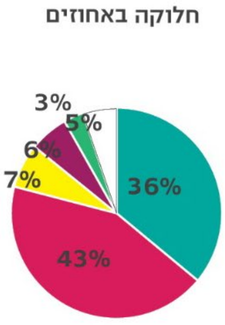
בנוסף לטיפולוגיות השיכונים ישנם גם טיפוסי בינוי של בתים צמודי קרקע טוריים בני 1-2 קומות ובינוי הדומה לבתי גן גג שכאן בשונה מטיפוסי בתי גן גג הקלאסי זכויות הגינה והגג אינם רשומים בטאבו לדירות והם רכוש משותף. עם זאת ברבות השנים נוכסו השטחים הללו לדירות באופן לא רשמי.

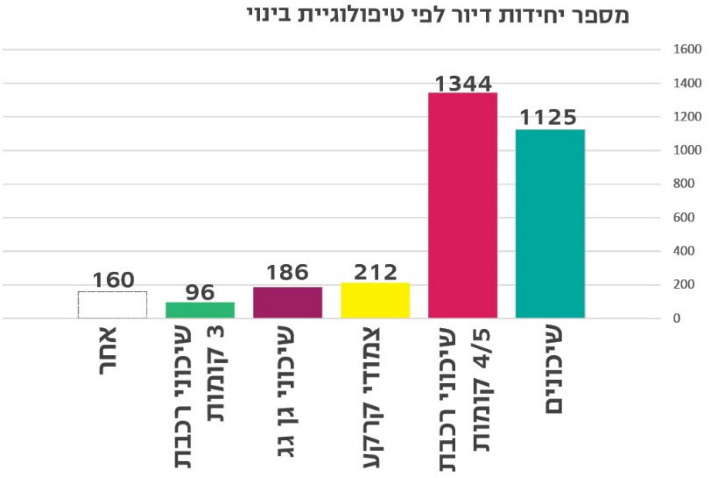
כל אלה יחד מייצרים מגוון רחב של טיפולוגיות בינוי במרחב השכונה ואיפיון של אזורים שונים בשכונה.

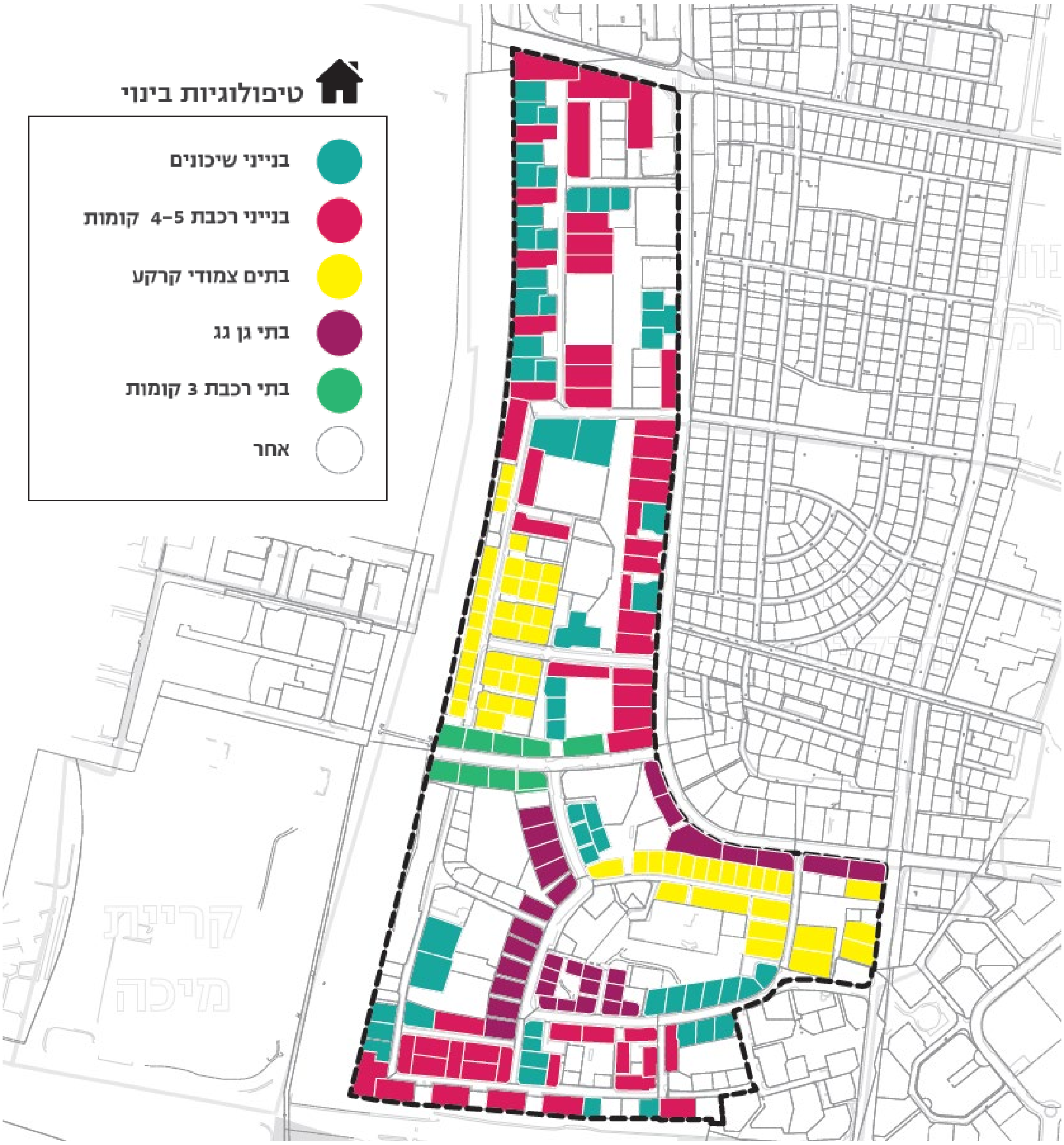
המגוון הרחב של טיפולוגיות הבינוי בשכונה זיהינו כנקודת חוזקה, עליה נשאף לשמור ולייצר מגוון רב ככל הניתן של טיפולוגיית בינוי המייצרות עניין, זהות וייחודיות במרחב השכונה.

בתרשים מטה מוצג מס' יחידות דיור בחלוקה לפי טיפוסי הבינוי השונים וחלוקה באחוזים. ניתן לראות שמרבית יחידות הדיור בשכונה הן במבני שיכוני הרכבת ובשיכונים הבודדים. אחוז קטן יותר מיחידות הדיור הוא בצמודי הקרקע ובשיכוני "גן גג"

ומעט מאוד יחידות דיור נמצאות בקטגוריה אחר שמייצג מספר מבנים בודדים שנבנו בשנות התשעים ובתים מטיפולגיות אחרות.



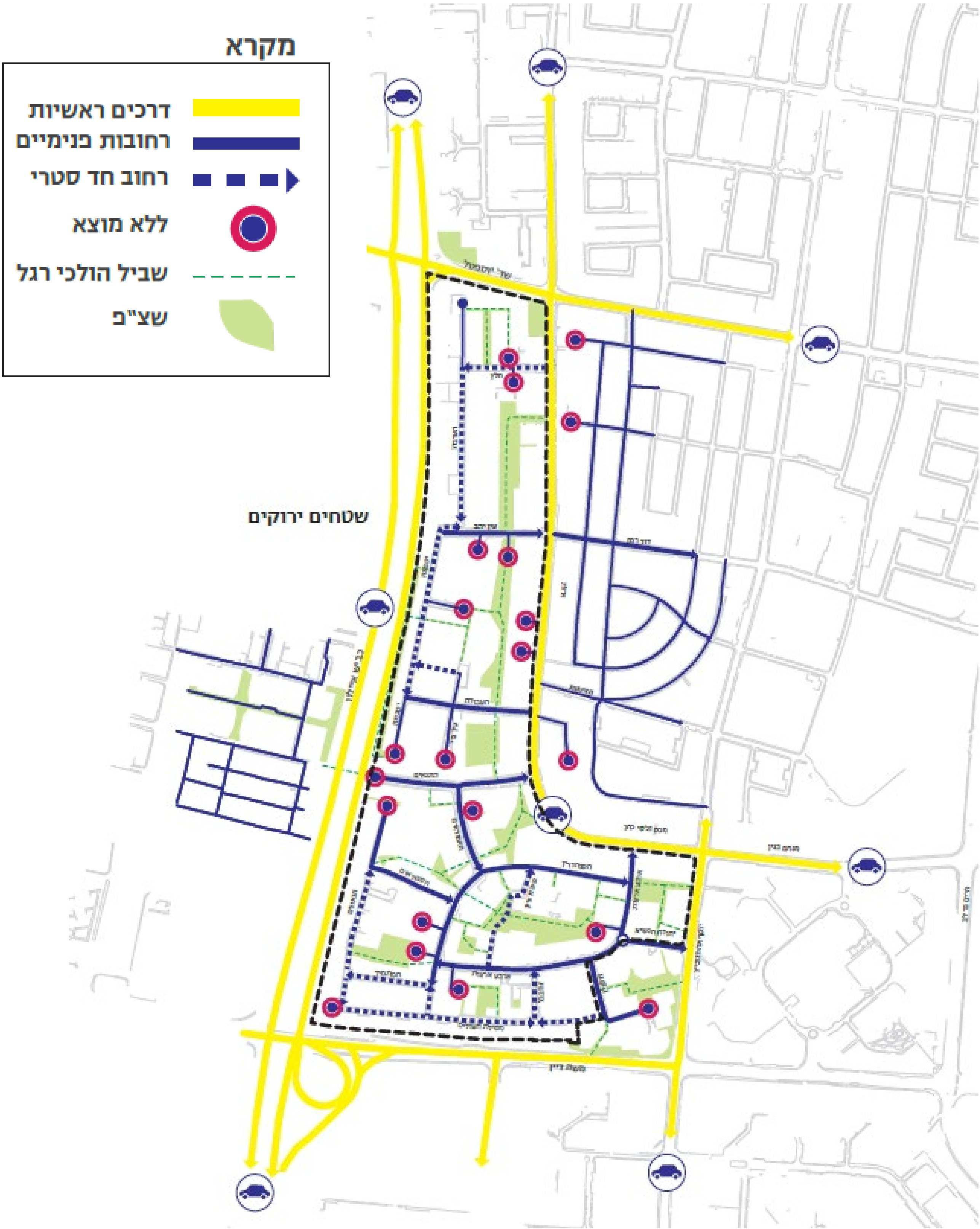




מיפוי טיפולוגיית בינוי בשכונה

3.4.2 המרחב הציבורי והשלד העירוני

השלד העירוני של שכונת ג'סי כהן מורכב ממערכת רחובות ראשיים המקיפה את השכונה וכוללת את רחוב

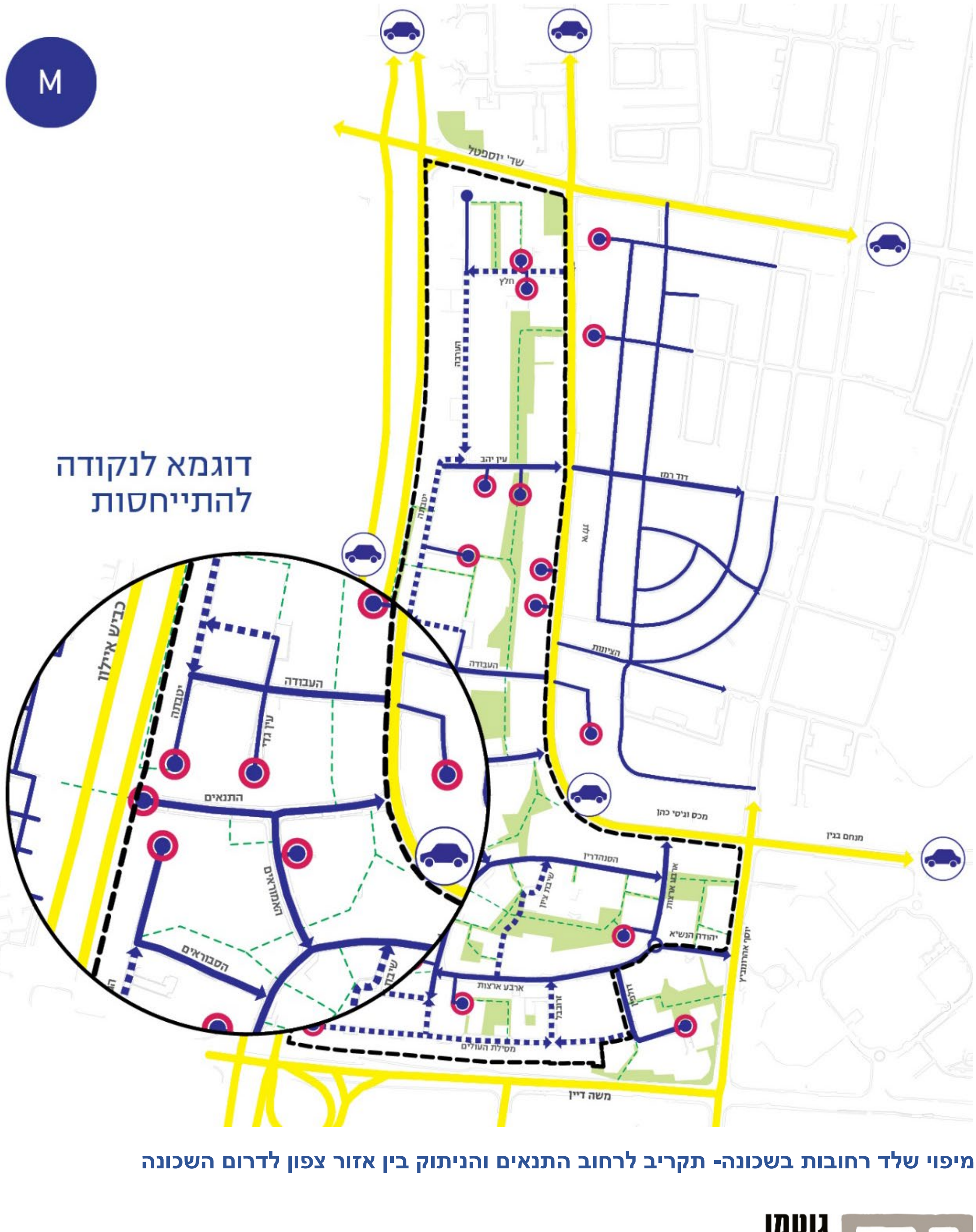


מיפוי שלד רחובות בשכונה

יוספטל, רחוב אילת, רחוב אהרונוביץ ושדרות משה דיין ורשת של רחובות פנימיים בשכונה.

בין האזור הצפוני של השכונה לאזור הדרומי אין חיבור וחסר רצף תנועתי המחבר בין שני החלקים. רחוב התנאים המצוי בלב השכונה משמש ציר גישה מרכזי לחלקה הדרומי והוא מהווה קו פרשת המים בין האזור הצפוני לאזור הדרומי של שכונת ג'סי כהן וגם הוא רחוב שמסתיים ללא מוצא ובסופו ממוקם גשר התנאים – גשר להולכי רגל שמטרתו לגשר מעל כביש איילון ולחבר לשכונת מיכה ממערב.

מרבית הרחובות המובילים לפנים השכונה מהרחובות שמקיפים אותה הינם רחובות חד סיטריים, ללא מוצא המאופיינים במדרכות צרות. עם זאת בשכונה ישנה רשת של שבילי הולכי רגל המגשרים בחלק מהמקומות על החסר בחיבורים לכלי הרכב וניתן לזהות בתרשים השלד העירוני את המבנה הלינארי המובהק של השצ"פים שמקשרים בין איזורים שונים בשכונה.

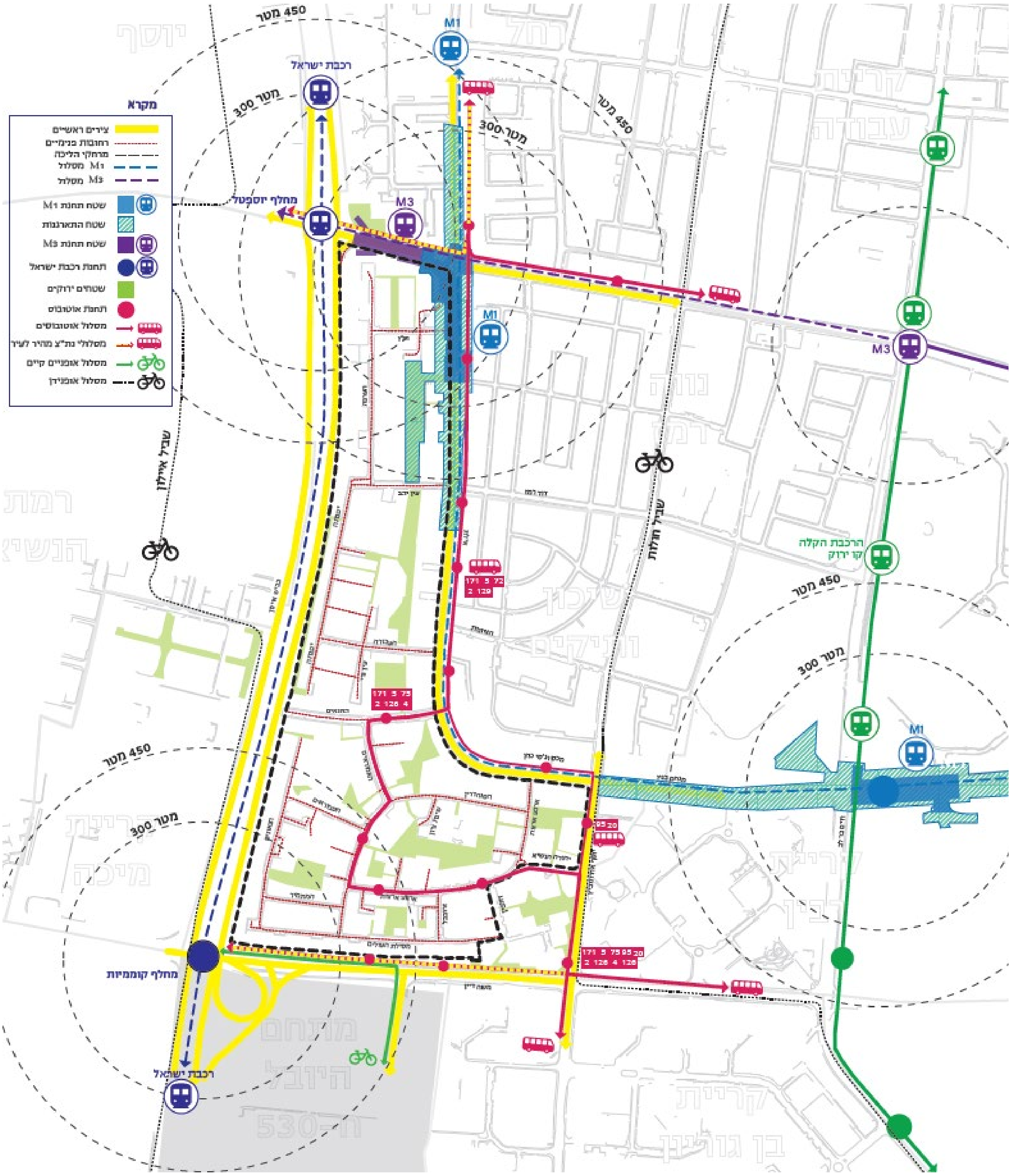


מיפוי שלד רחובות בשכונה- תקריב לרחוב התנאים והניתוק בין אזור צפון לדרום השכונה

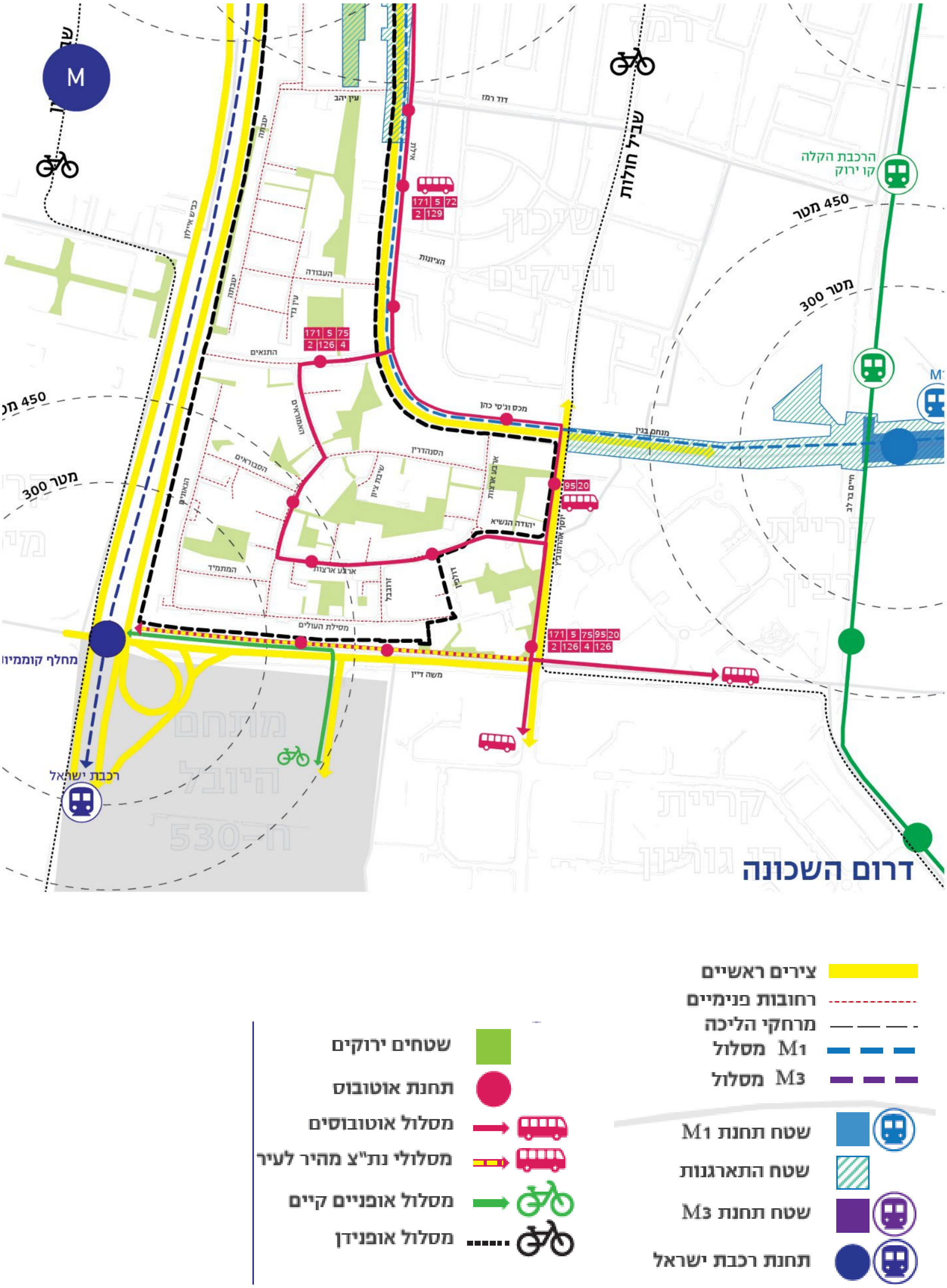
3.4.3 תחבורה ציבורית

אחת החוזקות של שכונת ג'סי כהן היא היותה משופעת בתחבורה ציבורית על כל גווניה מרכבת ישראל ועד לקווי מטרו העתידיים לעבור בשכונה.

השכונה ממוקמת בין תחנת רכבת אחת לתחנת רכבת שניה: תחנת רכבת ישראל יוספטל בצפון השכונה ותחנת רכבת קוממיות בדרום השכונה. בנוסף קווי אוטובוסים עוברים לאורך השכונה ותחנות מטרו עתידות להבנות באיזור צפון השכונה לאורך רחוב יוספטל ובחלקו הצפוני של רחוב אילת.



המצב הקיים בנושא תחבורה יפורט בהרחבה בפרק תנועה וכולל בתוכו את התכנון של רשת מתע"ן העתידית (רק"ל ומטרו) להבנות כקיים.



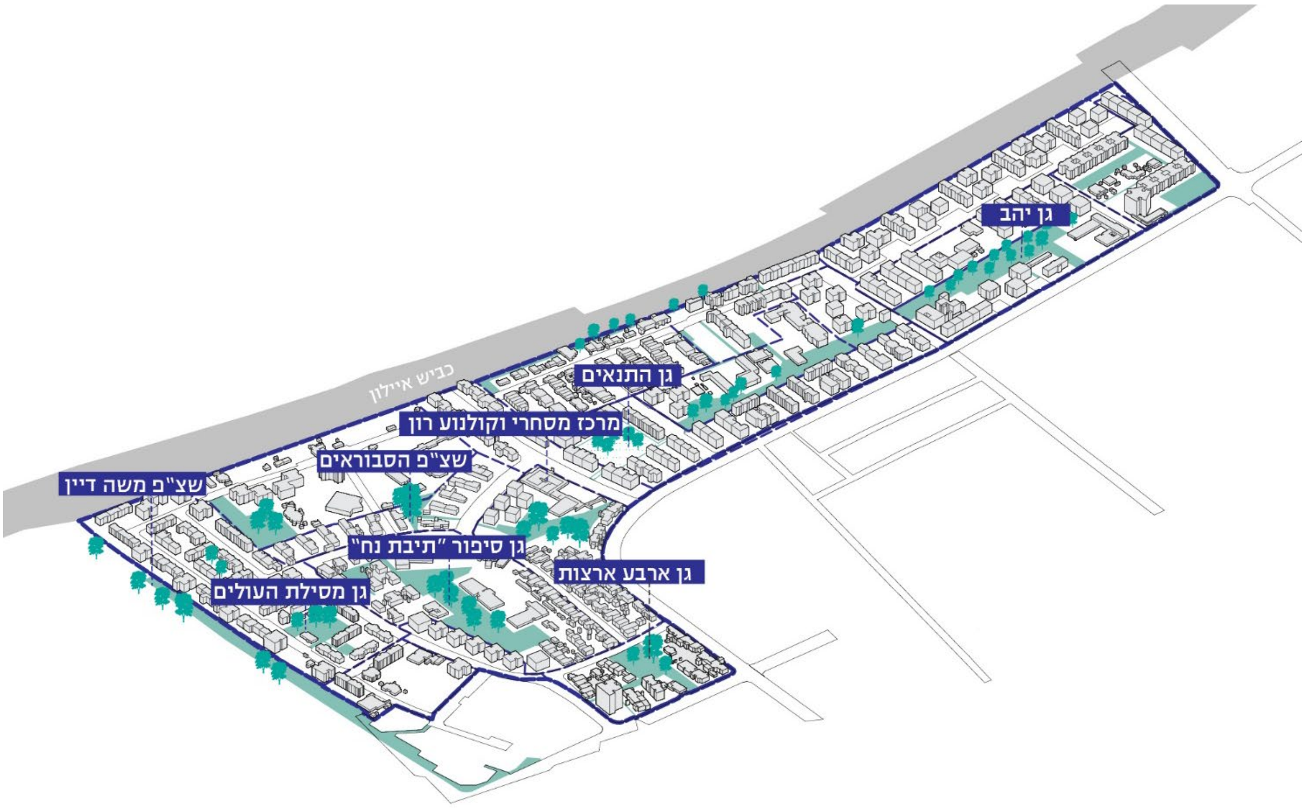
3.4.4 אתגרים סביבתיים

מיקומה של שכונת ג'סי כהן לאורך ציר האיילון מהווה אתגר בפיתוח העתידי של השכונה מבחינת מפגעי רעש ואיכות אוויר כמו כן בשכונה אתר חפירות ישן של רשות העתיקות שאינו פעיל . פירוט נושאים אלו בהרחבה ראה בפרק הסביבה.

מיפוי אתגרים סביבתיים בשכונה

3.4.5 מקומות קסומים ובעלי ערכים לשימור בשכונה

בסיור ומיפוי השכונה זיהינו שישנם מקומות בשכונה בעלי ערכים עליהם ראוי לשימור, מקומות שיש מקום לבחון שימור "רוח המקום" ואופיו הקיים. חלקם שטחים פתוחים וחלקם באזורים מבונים. לאותם מקומות קראנו "מקומות קסומים" . הפרמטרים לקביעת מקום קסום היו מגוונים והתבססו על היבטים היסטורי, סביבתיים ומרחביים.



רשימת "המקומות הקסומים"

1.**גן יהב** – גן שכונתי לינארי עם שביל הליכה מרכזי וצמחיה בשוליו. הגן מרובה עצים בוגרים, שיחים ומדשאות, אך לא נגיש דיו מהרחובות הקרובים.

2.**גן התנאים** –גן שכונתי מוקף מבני מגורים עם מדשאה ועצים בהיקפו. אין הרבה צל מהעצים עם זאת התחושה היא של חצר פנימית מוגנת באמצעות בנייני המגורים שתוחמים ומגדירים אותה.

3.**מרכז מסחרי התנאים וקולנוע "רון" לשעבר** – מוקד מפגש מרכזי בשכונה שמשרת את תושבי השכונה מצוי בדיוק בקו התפר בין צפון לדרום השכונה ומהווה את אחד מסמלי השכונה. במתחם מבנה קולנוע "רון" לשעבר שנסגר עוד בסוף שנות ה80 והיום משמש כמבנה של סופרמרקט. המבנה נבנה על ידי אדריכל ישראלי מוערך יצחק פרלשטיין ובעל איכויות אדריכליות בסגנון הברוטוליסטי המאפיין את התקופה בה נבנה

בשנות ה70. שימורו והחזרת עטרה לישנה מייצרים זיקה ושייכות לסיפור השכונה במקביל לבנייה החדשה מסביב.

4.גן סיפור "תיבת נח"- גן שכונתי גדול המתחלק בין 2 מפלסים. המפלס העליון הינו איזור מוצל ונעים לשהות בו, חבוי מהרחוב. הזדמנות לטיפוח ותכנון עתידי עם הצצות מהרחובות ההיקפיים פנימה.

5.שצ"פ הסבוראים- גן פנים שכונתי קטן ולא מפותח. מהווה קשר חשוב בין ביה"ס וייצמן לרחוב הסנהדרין. בגן עצים גדולים ומרשימים הנותנים צל רב. הגן מצוי בסמוך לסניף בני עקיבא.

6.גן מסילת העולים- גן פנים שכונתי קטן הבנוי על שני מפלסים מוקף גדרות מצד הבתים. מבנה מסחרי קטן מפנה את גבו לשצ"פ והמון עצים בוגרים המייצרים צל, שיחים ודשא.

7.שצ"פ משה דיין – שצ"פ לינארי במדרון לאורך רחוב משה דיין, הזדמנות ליצירת חיבורים לתחנת הרכבת ולצירים ראשיים: שבילי אופניים ונתיבי תחבורה ציבורית.

8.גן ארבע ארצות- גן שכונתי בינוני סמוך לקן השומר הצעיר בו עצים גדולים ומרשימים, דשא ושיחים עם צל רב מהעצים.

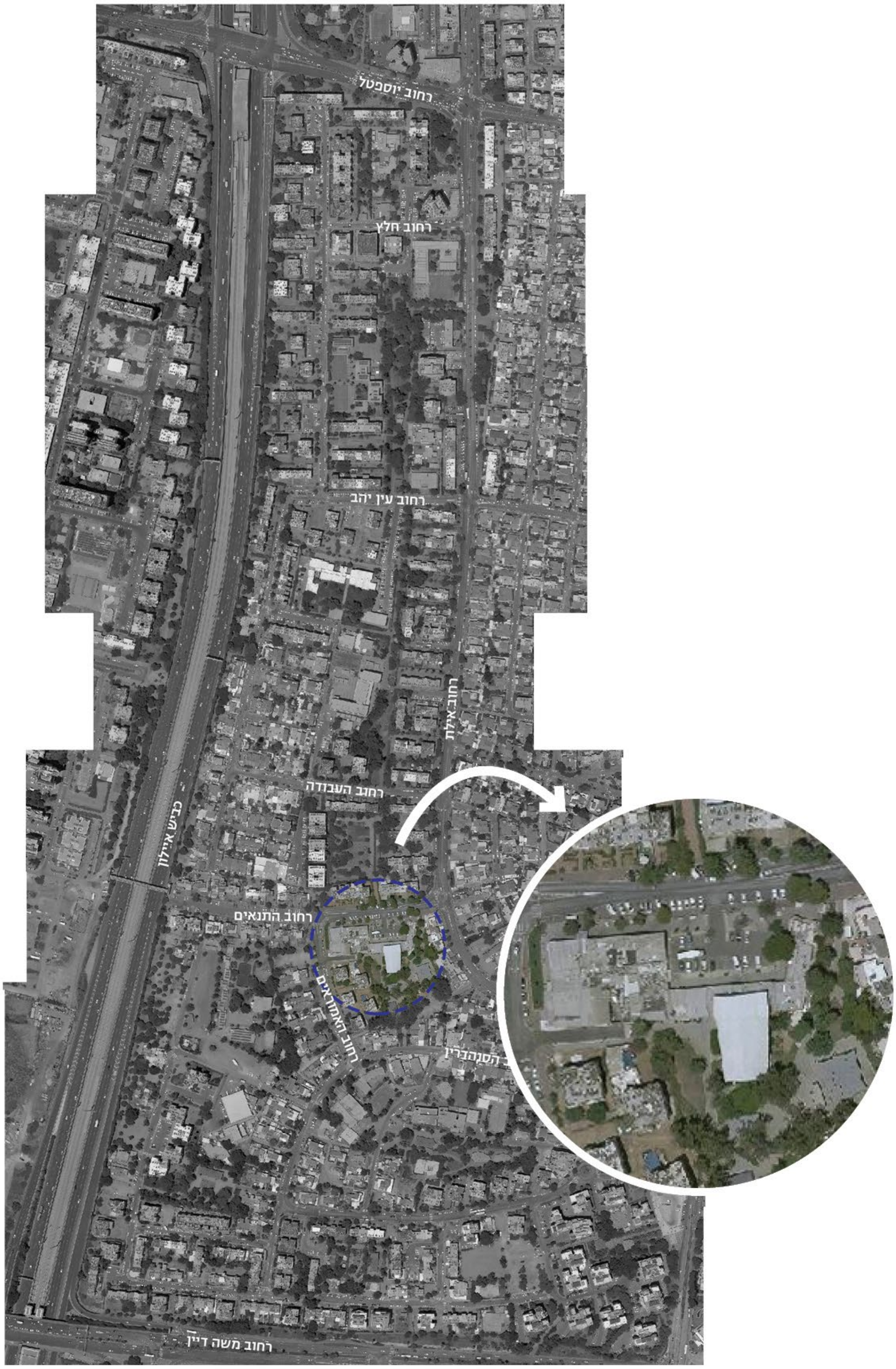
צילום משרדי של שצ"פ התנאים, פברואר 2020.

מרכז מסחרי התנאים וקולנוע "רון" לשעבר

את המרכז המסחרי התנאים מה שהיה בעבר קולנוע "רון" ונסגר תחילת שנות התשעים זיהינו כמוקד שכונתי מרכזי שיכול להוות מרכז רב תפקודי לשכונה מאחר והוא ממוקם בלב השכונה ועליו בחרנו להרחיב.

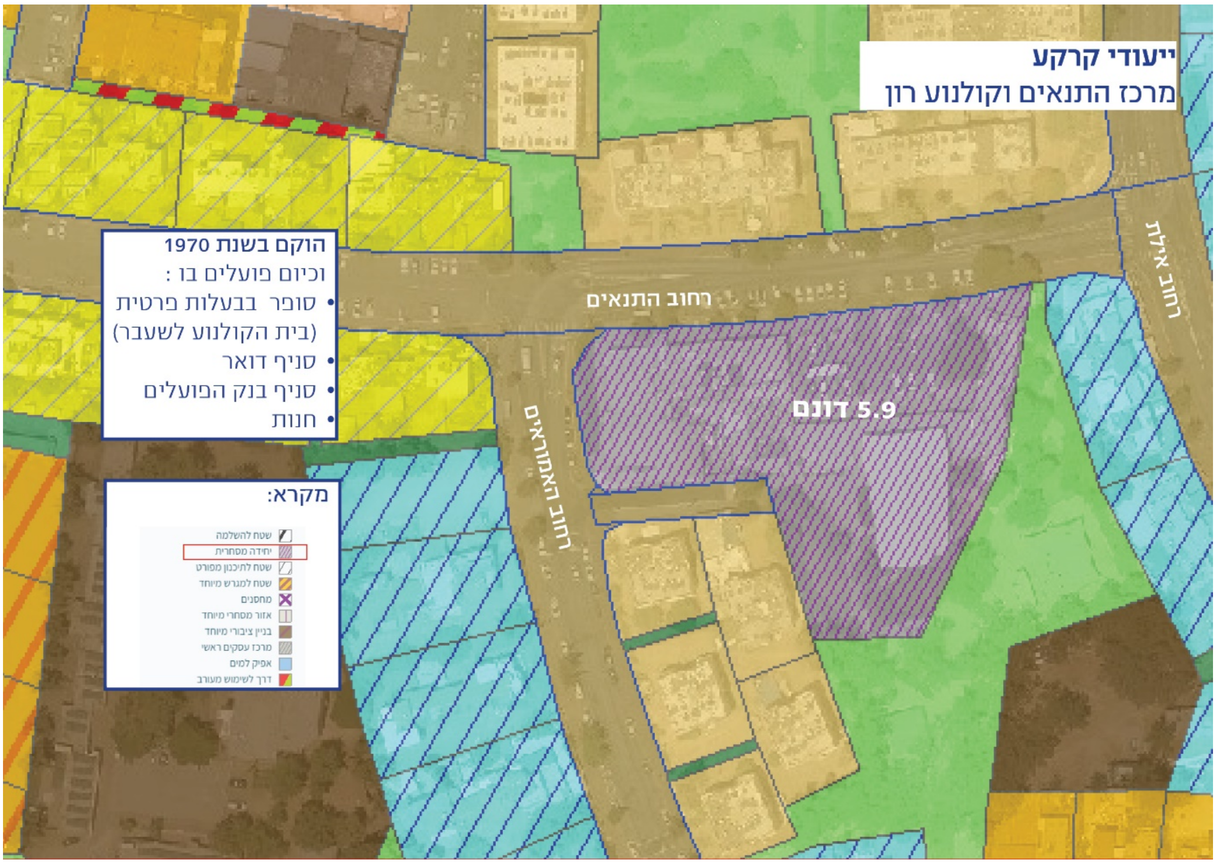
צילום קולנוע "רון" ומרכז המסחרי התנאים, מתוך אתר ארכיון לתולדות העיר חולון .

מרכז התנאים וקולנוע "רון" לשעבר הוקמו בשנת 1970 וכיום פועלים בהם: סופר בבעלות פרטית, סניף דואר, סניף בנק הפועלים ומספר חנויות. שטח המתחם כ5.9 דונם. בשנות ה-60 המוקדמות שבג'סי כהן החלה להבנות כשכונת קבע נפתח במרכז מרכז מסחרי ובית קולנוע "רון" שפעל במשך שני עשורים. קולנוע "רון" היה שמו והוא היה קולנוע שכונתי ממוקם בליבה של השכונה ושירת בעיקר את תושביה.



תרשים מיקום מרכז התנאים וקולנוע רון לשעבר על גבי תצלום אוויר שנת 2020 .

תצלום אוויר –היום
מרכז התנאים וקולנוע רון
הוקם בשנת 1970
וכיום פועלים בו :
• סופר בבעלות פרטית (בית הקולנוע לשעבר)
• סניף דואר
• סניף בנק הפועלים
• חנות
גוש: 7126
חלקה: 111
שטח: 5.9 דונם
רחוב התנאים
רחוב אילת
רחוב האמוראים
5.9 דונם


ייעודי קרקע
מרכז התנאים וקולנוע רון
הוקם בשנת 1970
וכיום פועלים בו :
• סופר בבעלות פרטית (בית הקולנוע לשעבר)
• סניף דואר
• סניף בנק הפועלים
• חנות
מקרא:
שטח להשלמה
יחידה מסחרית
שטח לתיכנון מפורט
שטח למגרש מיוחד
מחסנים
אזור מסחרי מיוחד
בניין ציבורי מיוחד
מרכז עסקים ראשי
אפיק למים
דרך לשימוש מעורב
רחוב התנאים
רחוב אילת
רחוב האמוראים
5.9 דונם

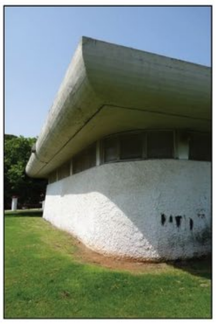
צילום קולנוע "רון" ומרכז המסחרי התנאים, חזית צד מתוך אתר ארכיון לתולדות העיר חולון .

אדריכל ההמרכז וקולנוע רון הוא אדריכל יצחק פרלשטיין.

יצחק פרלשטיין (1914-1981) היה מבכירי האדריכלים בעשורים הראשונים למדינה. פורץ דרך שבין הפרויקטים שהשתתף בתכנונם ניתן למצוא את מגדל שלום, את המגדלים הראשונים בשכונת רמת אביב ואת "קריית וולפסון" בירושלים.

הוא צמח בצוות שתיכנן את מדינת ישראל בהוראת דוד בן גוריון ולאחר שהצוות סיים את עבודתו ב–1952, הוא פתח משרד עצמאי והחל לקבל עבודות ממשרד השיכון. ביניהם תכנון שכונת רמת יוסף השכנה בבת ים ושכונת נאות רחל מצפון. הוא זוכה פרס רוקח יחד עם רוברט בנט ומרדכי לודביג שור בשנת 1958. בשנת 1961 זכה בפרס קפלן לייעול כאשר השתמש לראשונה בשיטת בנייה טרומית בישראל. בנוסף מרבית התכניות העירוניות של שכונת ג'סי כהן נערכו על ידו.

גוטמן אסיף אדריכלים



רשימת פרויקטים

ראש צוות תכנון העיר אשדוד (בשיתוף אריה דוראי), 1957–1959.
שכונת רמת יוסף בבת ים, 1958–1962.[3]
מגדל שלום מאיר (בשיתוף עם גדעון זיו ומאיר לוי), 1959–1966.
שיכון לדוגמה, רמת אביב א' בתל אביב (בשיתוף עם רוברט בנט), 1955–1959.רמת אביב ב'.
שלשיית מגדלי מגורים ברחוב פנקס בת"א.
שיכונים באשדוד ובבת ים, ב–1960.
מרכז דיור דקל בשכונת בבלי, הכולל כ–100 דירות ובית קולנוע ב–1967[4]
שיכונים באוגנדה.
מגדלי מגורים ברחוב לויטן בנווה אביבים, רמת אביב, בתל אביב, שנות ה–60.
מגורים בשכונת רמת אשכול, ירושלים.
מגדלי וולפסון בירושלים.
קריית נורדאו ורמת פולג בנתניה.
נאות רחל ונאות שושנים בחולון
שכונת רמת אביב ג בתל אביב
קריית וולפסון ורמת אשכול בירושלים.
הדר ויצמן בתל אביב.
נאות אפקה בתל אביב.

צילום מגדל השלום בתל אביב צילום מימין למעלה, צילום שכונת רמת אביב א למטה וצילום ובית ריבק בבת ים משמאל למעלה.

במרכז לאמנות דיגיטלית שפועל בבית הספר וייצמן לשעבר בשכונה בנו יחד עם מתנדבים תושבי השכונה מודל פיזי של בית הקולנוע ולהלן מס' צילומים מתהליך העבודה של בניית המודל.

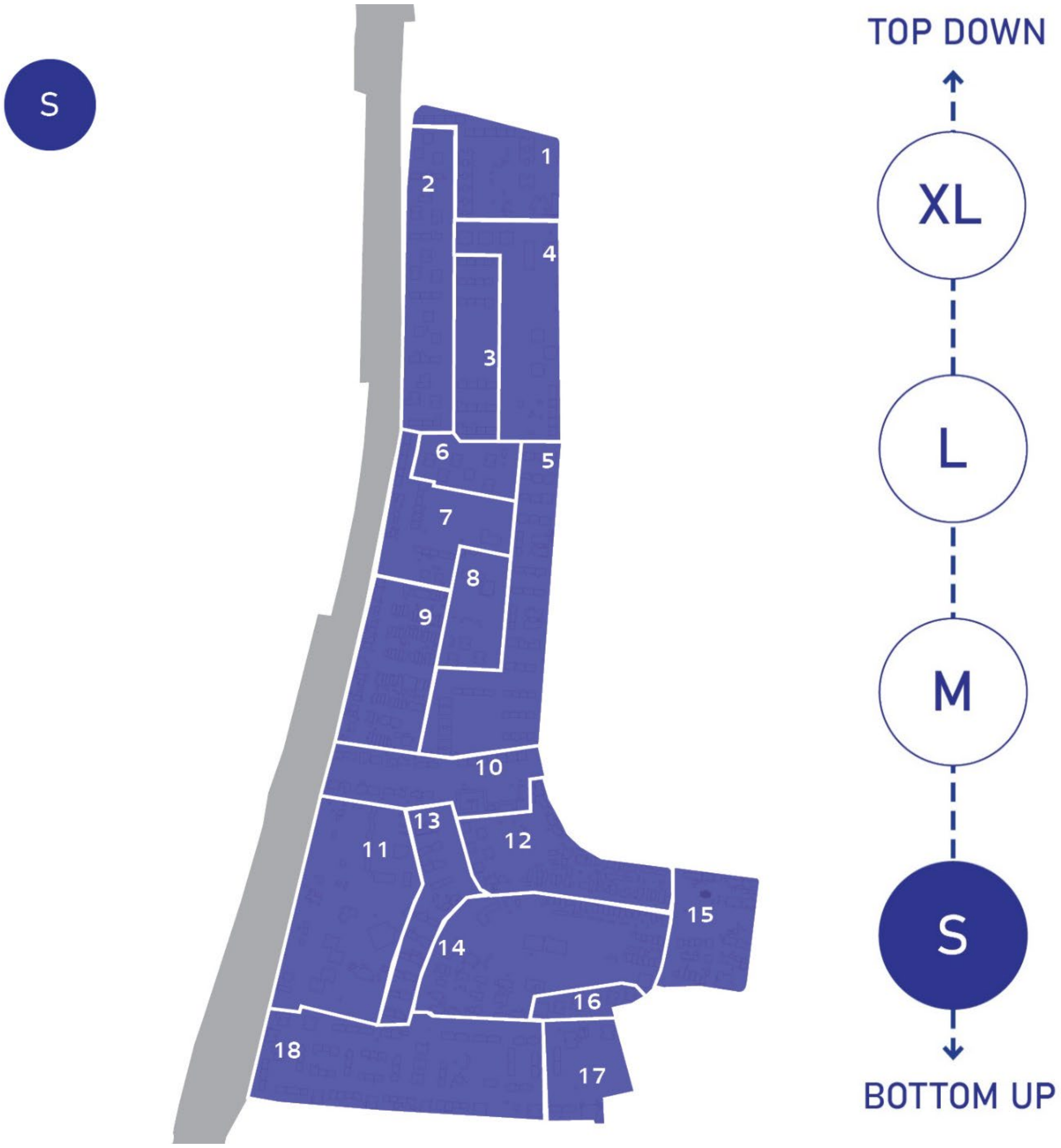
פרויקט בניית מודל במוזיאון ג'סי כהן
הפועל במרכז לאומנות דיגיטלית
צילומים מתהליך העבודה

צילום מאתר מוזיאון ג'סי כהן השלם- סדנת בניית מודל קולנוע "רון"

3.4.6 חלוקת השכונה במסגרת ניתוח מצב קיים למתחמים:

במסגרת תהליך ניתוח ולימוד המצב קיים בחרנו לחלק את שטח השכונה לתתי מתחמים ולבחון בכל מתחם מה סוג טיפולוגיית הבינוי במתחם, האם יש מוקדי עניין במתחם, מהו יחס פנוי/בנוי, מספר יחידות הדיור ויחס צפיפות (ברוטו) במתחם.

לכל מתחם הכנו תעודת זהות בפרומט זהה ולאחר השלמת כל תעודות הזהות ל-18 המתחמים ערכנו ניתוח מדדי איכות לפי פרמטרים שונים שהצביעו על היחס והשוני בין מתחם למתחם.



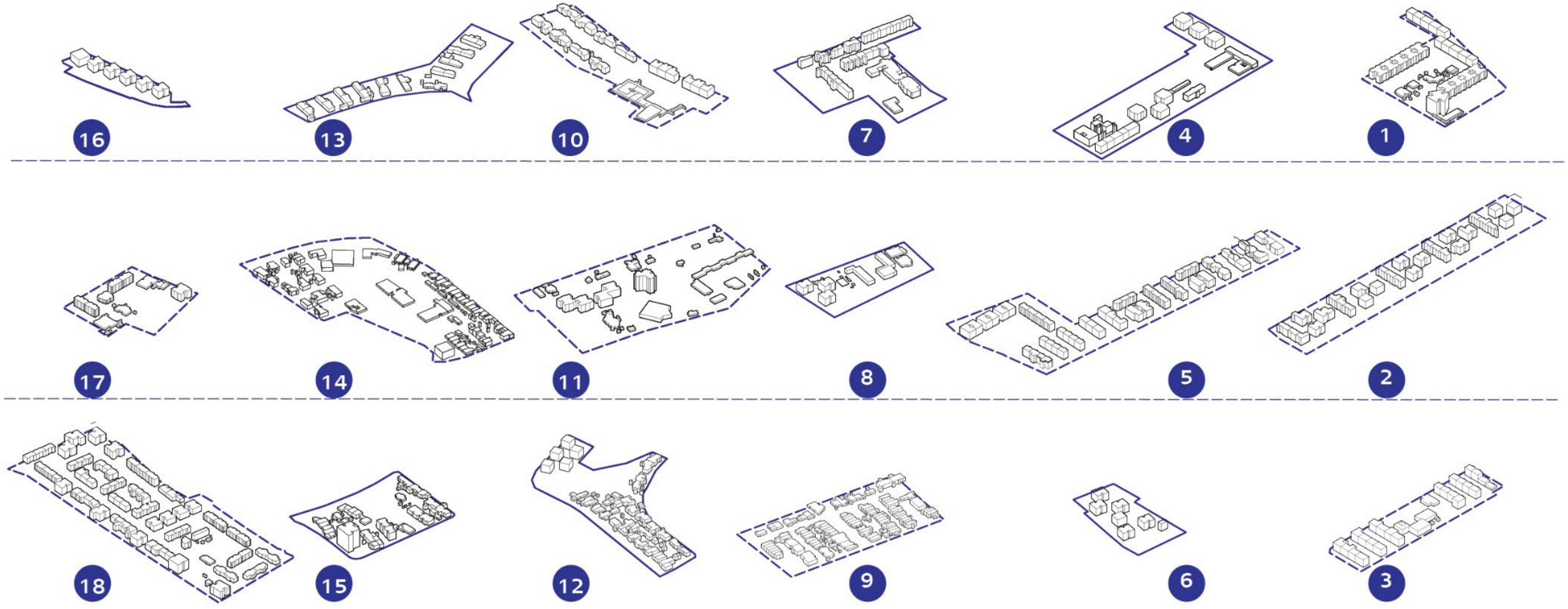
תרשים חלוקת ל-18 מתחמים בשכונה

גוטמן אסיף אדריכלים

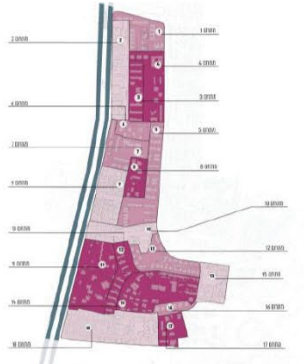
קטלוג בינוי | מצב קיים

S

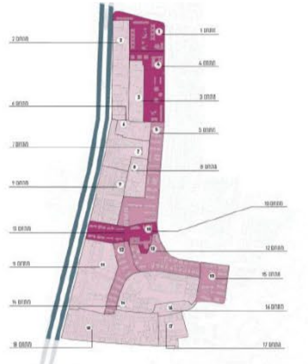
דוגמאות ניתוח מתחמים
"תעודות זהות"



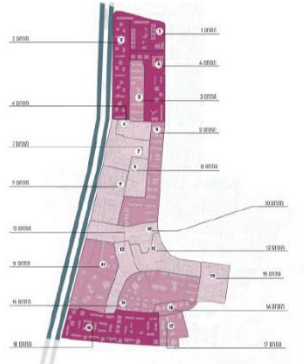
תכנית מתאר ג'סי כהן | ניתוח מדדי איכות שטחים פתוחים ומרחב ציבורי



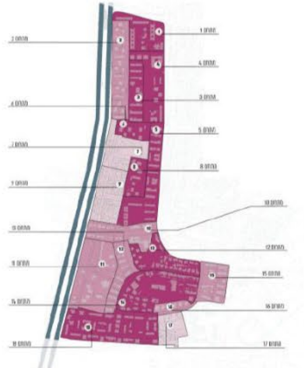
נגישות למוסדות ציבור



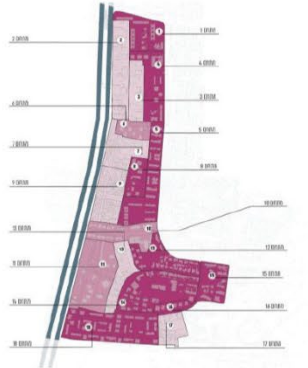
נגישות למסחר שכונתי



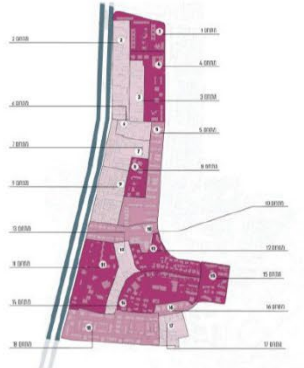
נגישות למערכת הסעת המונים



פוטנציאל הליכתיות

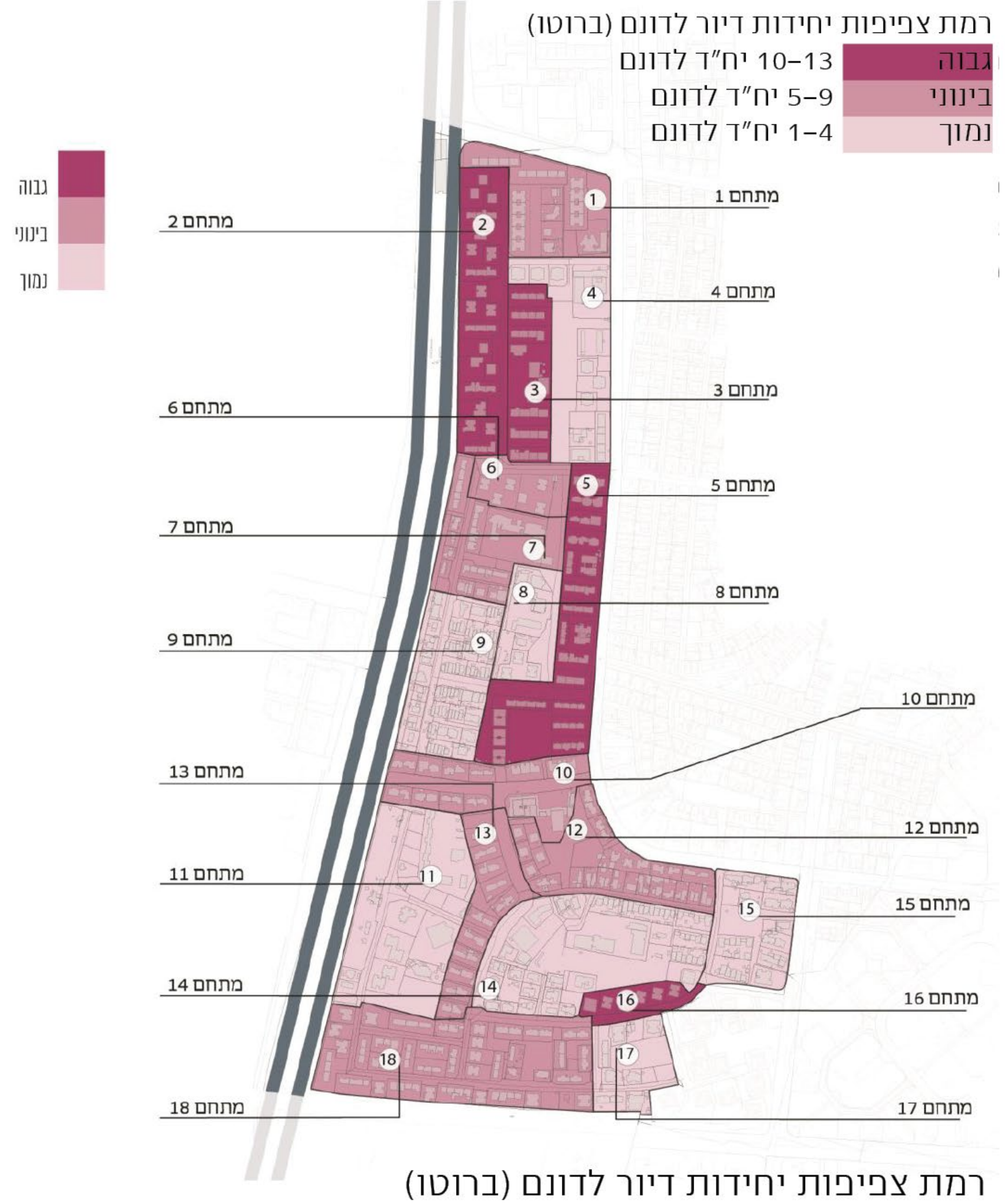


פוטנציאל קירבה לשצ״פים איכותיים

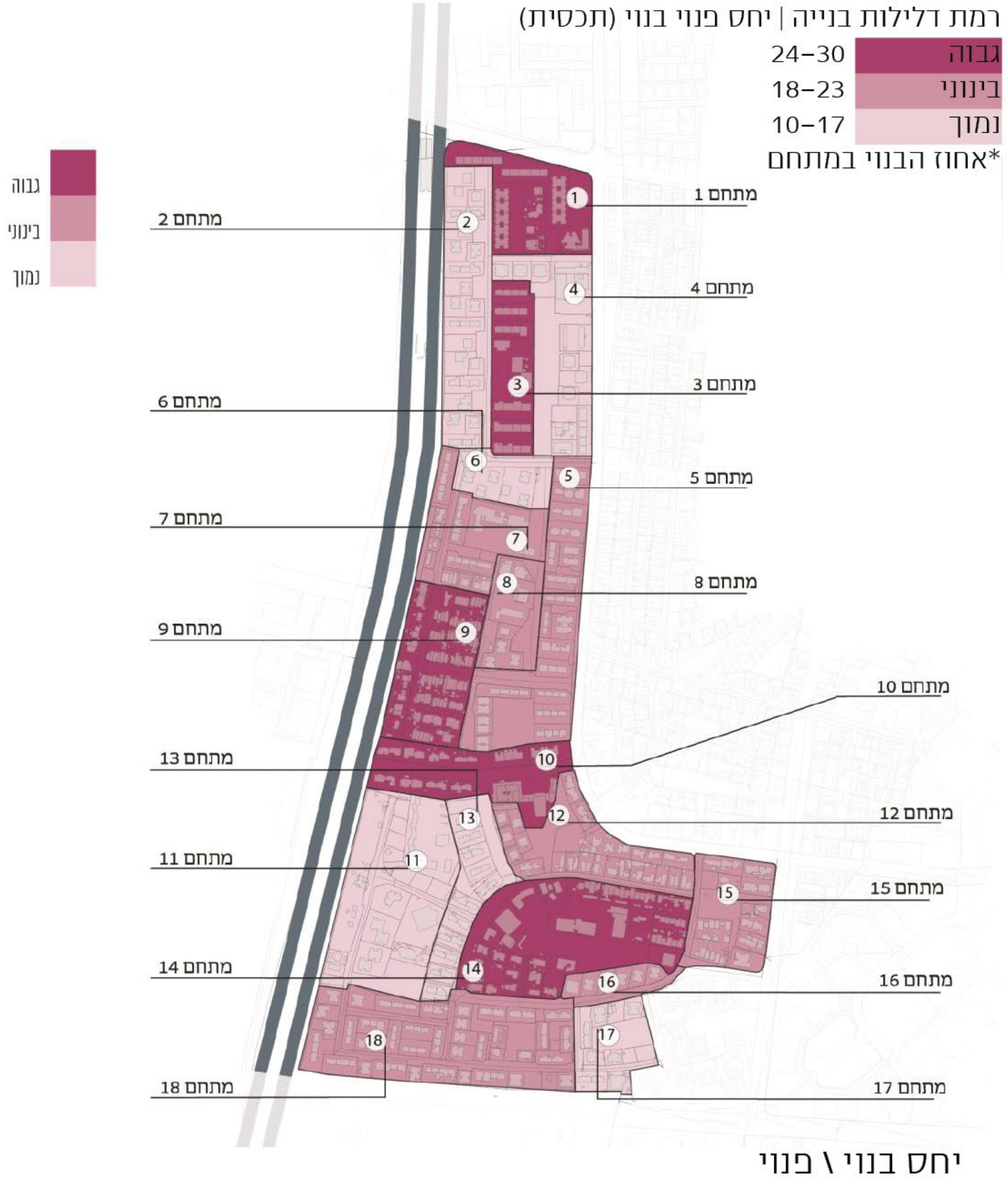


עצים בוגרים – מצב קיים

קומפילציית איכות שטחים פתוחים ומרחב ציבורי



רמת צפיפות יחידות דיור לדונם (ברוטו)


רמת דלילות בנייה | יחס פנוי בנוי (תכסית)
גבוה 24–30
בינוני 18–23
נמוך 10–17
*אחוז הבנוי במתחם
גבוה
בינוני
נמוך
מתחם 1
מתחם 2
מתחם 3
מתחם 4
מתחם 5
מתחם 6
מתחם 7
מתחם 8
מתחם 9
מתחם 10
מתחם 11
מתחם 12
מתחם 13
מתחם 14
מתחם 15
מתחם 16
מתחם 17
מתחם 18
יחס בנוי \ פנוי

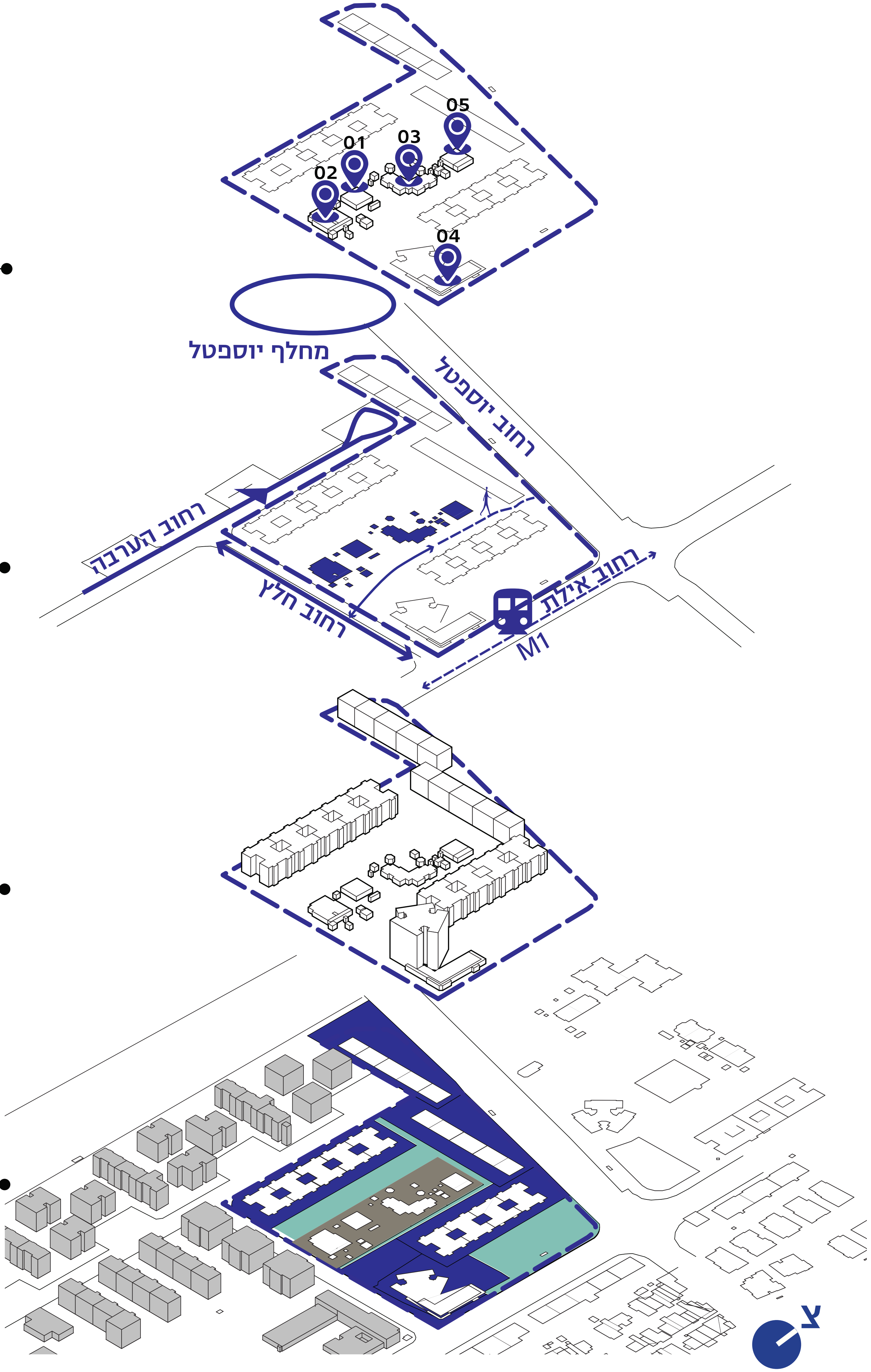
נספחים | תעודות זהות מתחמים

01

מיקום	תכנית יספטל קצהו הצפוני של השכונה גובל עם איילון
שנת הקמה	1980–1970
שטח מתחם	23.69 דונם
מספר יח"ד	160
מספר קומות	1–5
שטח בנוי	6.17 דונם
שטח פנוי	17.52 דונם

שיכונים + רכבת

מבנן



מוקדי עניין

01 גן ילדים
02 מעונות יום
03 בית חם לנערות
04 חנויות | סופרמרקט
05 3 גני ילדים | מועדוניות רווחה "צבעוני"

מהלך תנועה במתחם

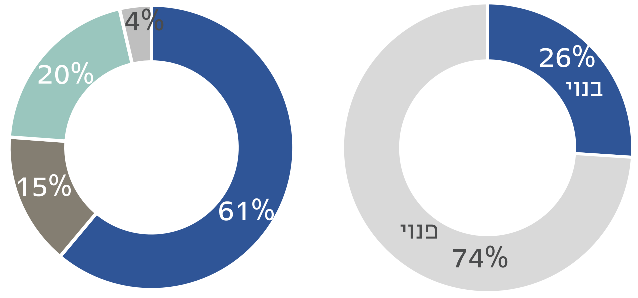
המתחם גובל עם שדרות יוספטל מצפון, רחוב הערבה ממערב רחוב חלץ מדרום ורחוב אילת ממזרח. בנוסף יש שביל גישה שנקרא רחוב שדה בוקר וממשיך כדרך להולכי רגל בלבד עד למפגש עם יוספטל.

בינוי קיים

1980–1970
1–8 קומות
160 יח"ד

שטח 23.69 דונם

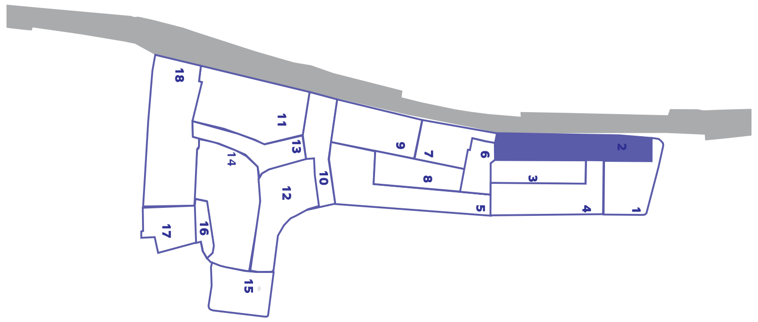
תכסית שטח בנוי 6.17 דונם



שטח פנוי | בנוי

ייעודי קרקע

דרך | מגורים | שטחי ציבור
מסחר ותעסוקה | שצ"פ



01

מיקום	תכנית יספטל קצהו הצפוני של השכונה גובל עם איילון
שנת הקמה	1980–1970
שטח מתחם	23.69 דונם
מספר יח"ד	160
מספר קומות	1–5
שטח בנוי	6.17 דונם
שטח פנוי	17.52 דונם

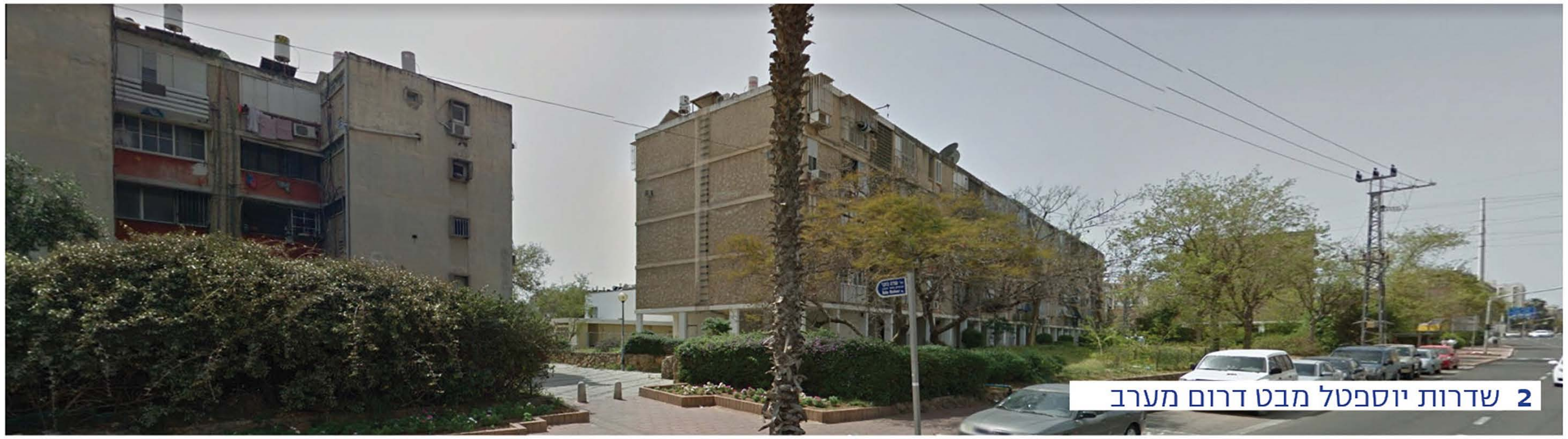
שיכונים + רכבת

מבני שיכוני רכבת עם מס' כניסות
בני 5 קומות על עמודים

* שער לעיר , מחלף יוספטל

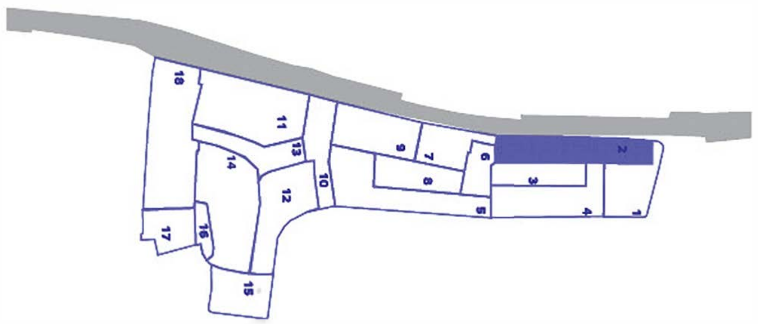
* פוטנציאל לאיזור תעסוקה ועירוב שימושים

1 רחוב אילת מבט צפונה לכיוון מפגש עם רחוב חלץ משמאל



2 שדרות יוספטל מבט דרום מערב

3 מבט דרום מזרח מקצה רחוב הערבה



חולון. עיר הילדים

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

גוטמן אסיף אדריכלים

תנע

עוות ברקאי נבו

02 מיקום

מיקום	צפון מערב השכונה גובל עם איילון ותכנית יוספטל
שנת הקמה	1980–1970
שטח מתחם	34.25 דונם
מספר יח"ד	376
מספר קומות	4
שטח בנוי	5.82 דונם
שטח פנוי	28.42 דונם

שיכונים + רכבת

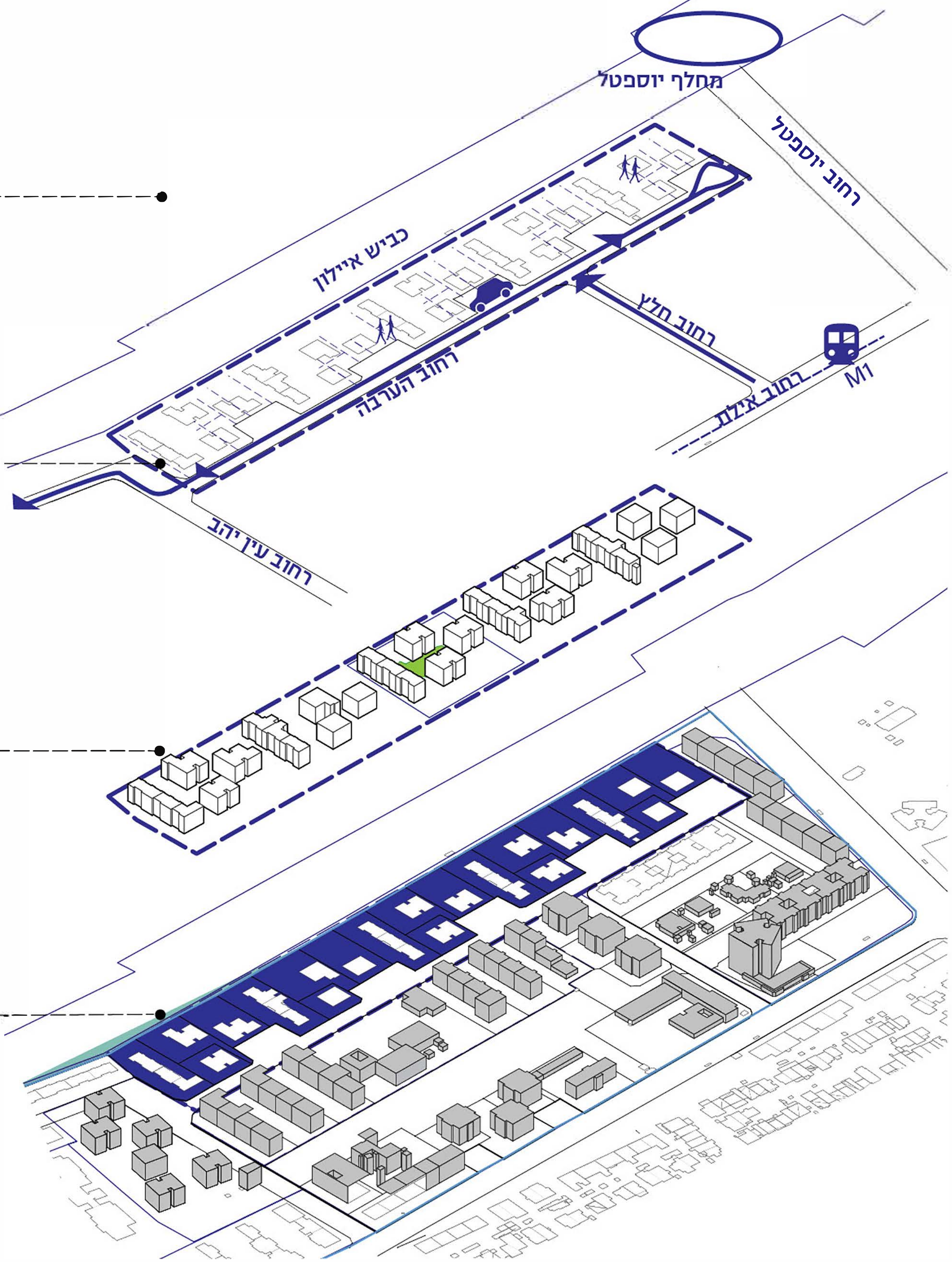
מבנן של 3 שיכונים ובניין רכבת שיחד בהעמדתם במרחב מייצרים חצר פנימית . שבילי הולכי רגל וגינות פרטיות.

מוקדי עניין

∅

מהלך תנועה במתחם

המתחם גובל עם רחוב הערבה ממזרח שהוא הנתיב כניסה המרכזי והיחידי עם רכב למתחם. לאורך רחוב הערבה יש כיסי חניה ומשם גישה רגלית לשבילי כניסה לבניינים.

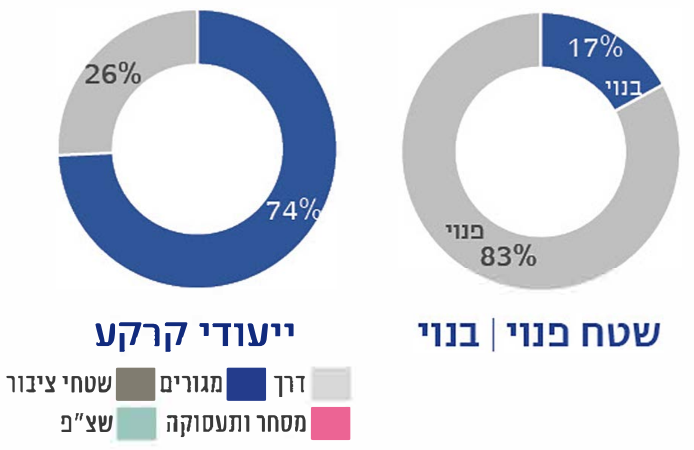


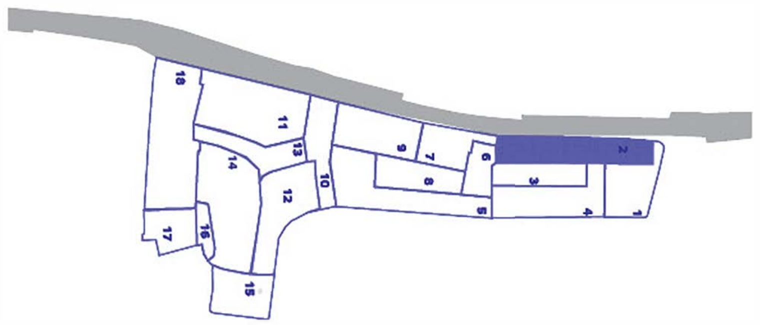
בינוי קיים

1980–1970
4 קומות
376 יח"ד

שטח 34.25 דונם

תכסית שטח בנוי 5.82 דונם





חולון. עיר הילדים

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

גוטמן אסיף אדריכלים

תנע

ענת ברקאי נבו
ניהול פרוייקטים תכנוניים
ייעוץ לשיתוף ציבור

02

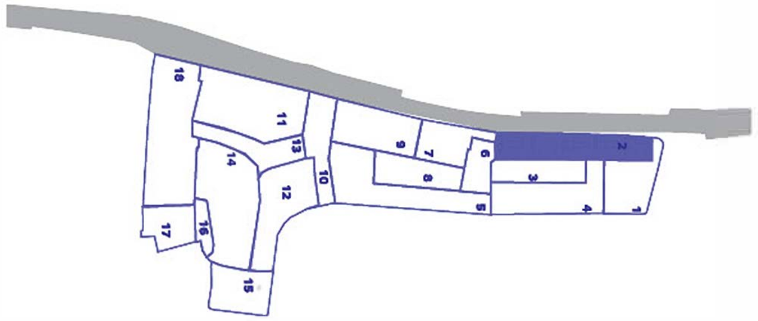
מיקום	צפון מערב השכונה גובל עם איילון ותכנית יוספטל
שנת הקמה	1970–1980
שטח מתחם	34.25 דונם
מספר יח"ד	376
מספר קומות	4
שטח בנוי	5.82 דונם
שטח פנוי	28.42 דונם

שיכונים + רכבת

מבנן של 3 שיכונים ובניין רכבת שיחד בהעמדתם במרחב מייצרים חצר פנימית . שבילי הולכי רגל וגינות פרטיות.

מאפייני מתחם :

* ממשק ס לאורך כביש איילון אין איזור הפרדה
* נגישות לאיילון
* יחס גדול לשטח דרך מול שטח פרטי. 20% דרך מהווה פוטנציאל להתחדשות



1 מבט לשיכונים בשכונה מתוך מפרץ החניה

2 מבט לשיכונים בשכונה מרחוב הערבה לכיוון צפון

חולון. עיר הילדים

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

גוטמן אסיף אדריכלים

תנע

עינת ברקאי נבו

03

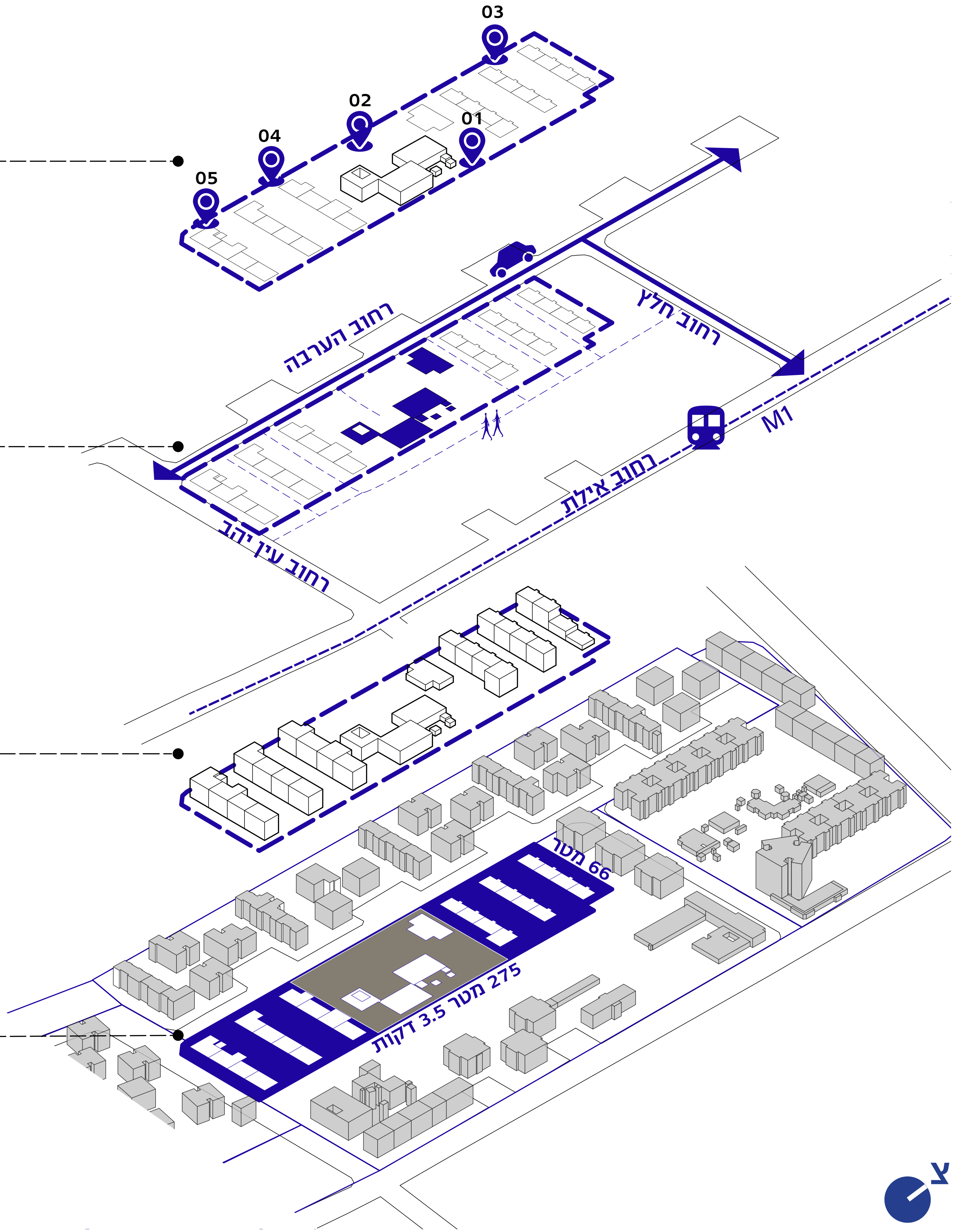
מיקום	צפון השכונה בסמוך לשצ"פ גן יהב
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	18.15 דונם
מספר יח"ד	192
מספר קומות	1-4
שטח בנוי	4.84 דונם
שטח פנוי	13.31 דונם

מוקדי עניין
01 מתחם ביה"ס "יחד"
02 מגרש ספורט
03 חנות קעקועים
04 חנות טמבור
05 מאפיה

מהלך תנועה במתחם
המתחם גובל עם רחוב הערבה ממערב שהוא הנתיב כניסה המרכזי למבני מגורי הרכבת.

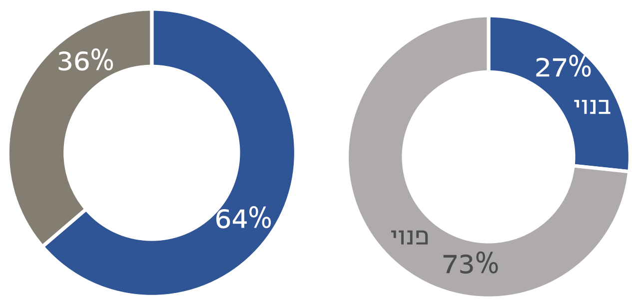
בינוי קיים
1970
1-4 קומות
192 יח"ד

שטח 23.5 דונם
תכסית שטח בנוי 4.84 דונם



בניני רכבת

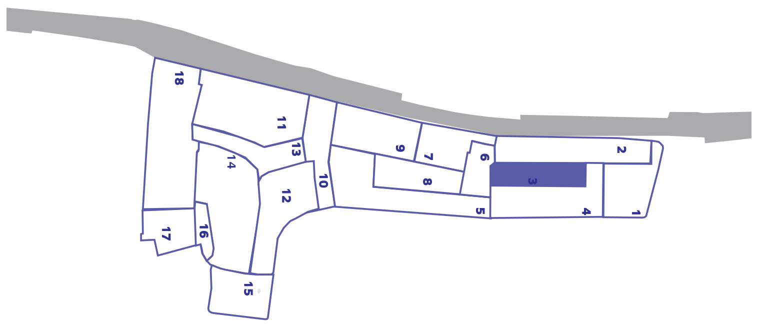
טיפולוגיית מבני רכבת בני 4 קומות פונים דרום צפון ובניהם גינות, שבילים וכניסות לבניינים.



שטח פנוי | בנוי

ייעודי קרקע

דרך | מגורים | שטחי ציבור
מסחר ותעסוקה | שצ"פ



03

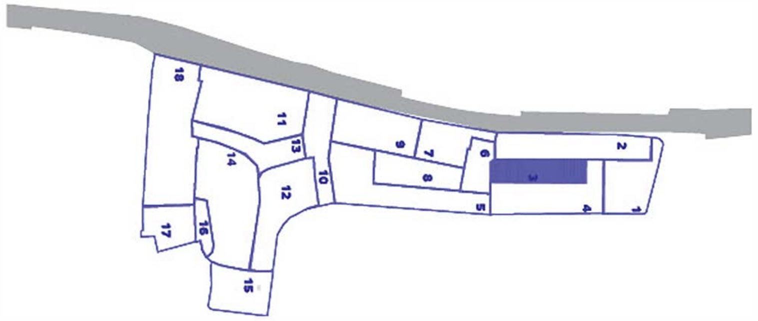
מיקום	צפון השכונה בסמוך לשצ"פ גן יהב
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	18.15 דונם
מספר יח"ד	192
מספר קומות	1-4
שטח בנוי	4.84 דונם
שטח פנוי	13.31 דונם

בניני רכבת

טיפולוגיית מבני רכבת בני 4 קומות פונים דרום צפון וביניהם גינות, שבילים וכניסות לבניינים.

מאפייני מתחם :

* מתחם מרכזי- מצוי בין 2 מתחמים.
* גובל בדרך ושצ"פ
* המבנים פזורים במתחם אופן שניתן לייצר מעברי 'מסרק' מזרח-מערב



1 רחוב הערבה 10

2 רחוב הערבה 12

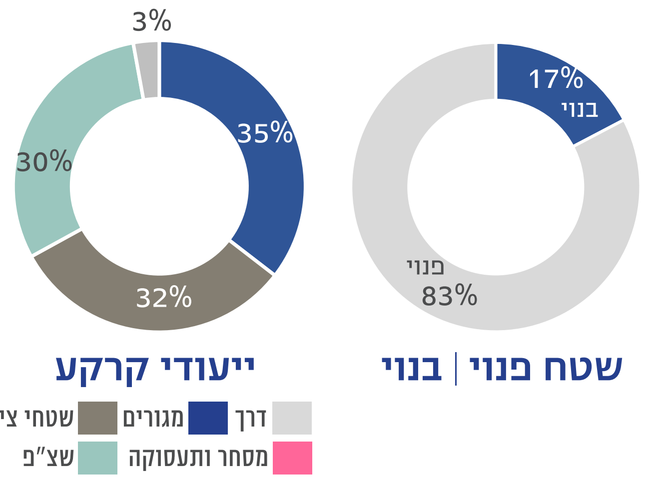
2 רחוב הערבה מבט צפון מזרח

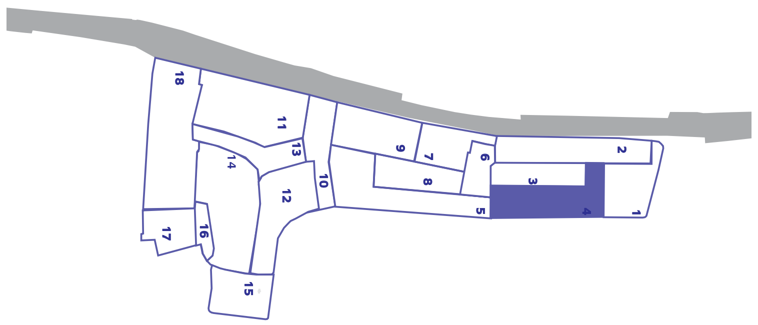
04

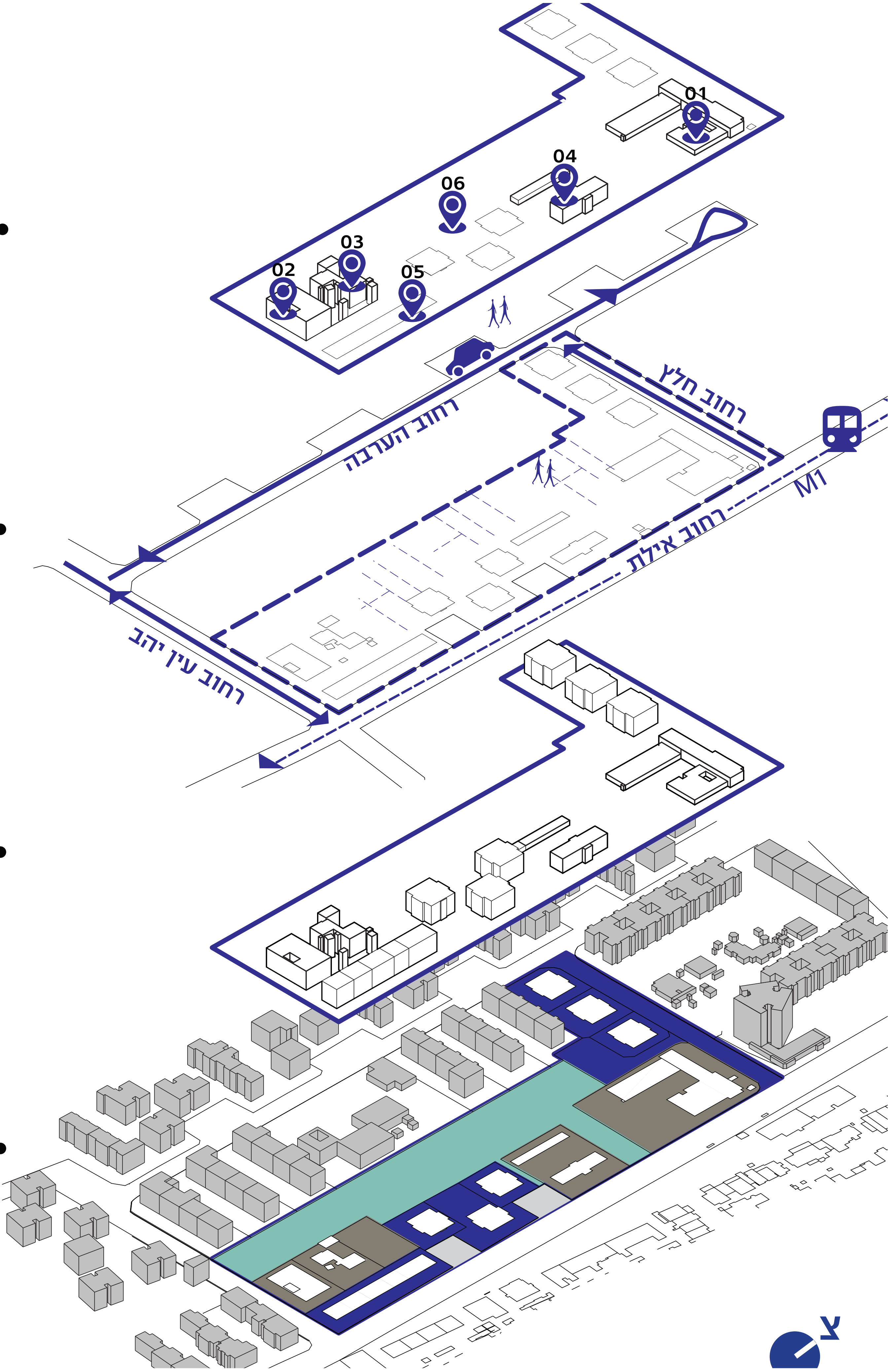
מיקום	צפון מזרח השכונה גובל עם רחוב אילת ותכנית יוספטל
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	32.79 דונם
מספר יח''ד	120
מספר קומות	4–1
שטח בנוי	5.67 דונם
שטח פנוי	27.12 דונם

שיכונים

מבנן של שיכונים 3 קומות על עמודים ובנייני רכבת







מוקדי עניין

01 ביה"ס "מיתרים"
02 מרפאה קופת חולים כללית מרכז בריאות הילד, מרכז האגודה למלחמה בסרטן,ארגון נכי צה"ל
03 גני ילדים
04 משטרה
05 חנות ירקות ופירות
06 גן יהב

מהלך תנועה במתחם

המתחם גובל עם רחוב הערבה ממערב שהוא הנתיב כניסה המרכזי למבני מגורי הרכבת.

בינוי קיים

1970
4–1 קומות
120 יח"ד

שטח 32.8 דונם

תכסית שטח בנוי 5.67 דונם

04

מיקום	צפון מזרח השכונה גובל עם רחוב אילת ותכנית יוספטל
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	32.79 דונם
מספר יח"ד	120
מספר קומות	1–4
שטח בנוי	5.67 דונם
שטח פנוי	27.12 דונם

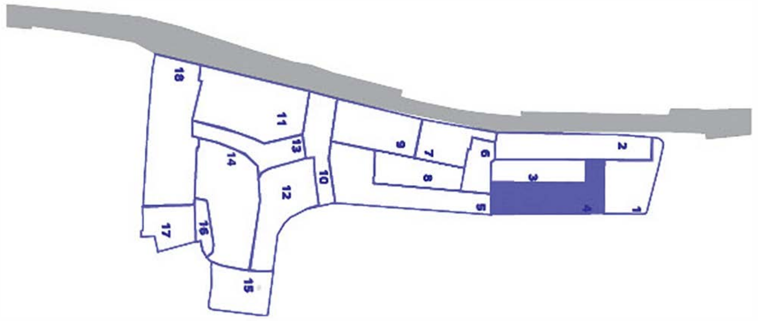
שיכונים
מבנן של שיכונים 3 קומות על עמודים ובנייני רכבת

מאפייני מתחם :

* מתחם שיושב על דרך עירונית רחוב אילת
* מצוי בו שצ"פ לא נגיש
* ריבוי מבני ציבור 32%

1 מבט לשיכונים בשכונה מתוך מפרץ החניה

2 מבט לשיכונים בשכונה מרחוב אילת לכיוון מערב

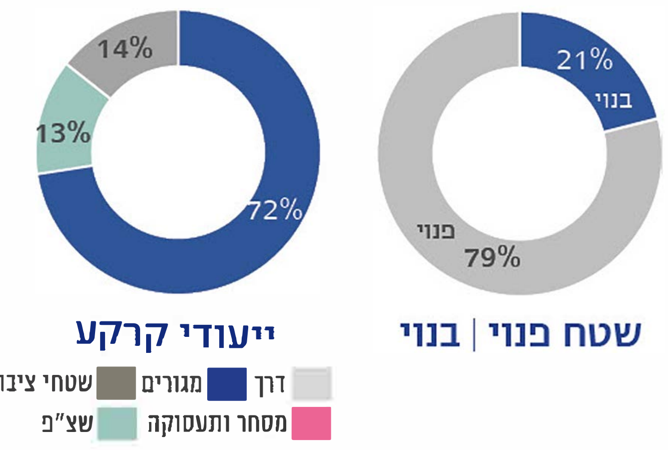


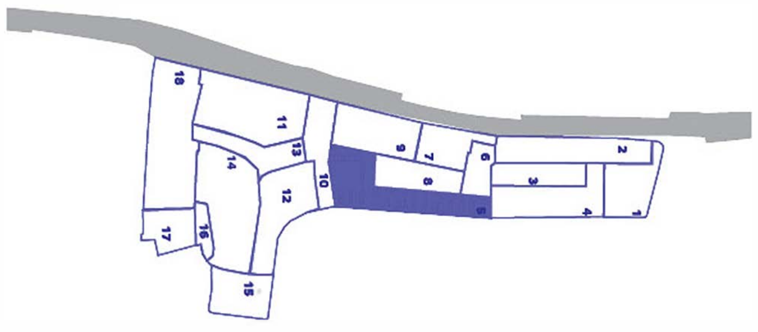
05

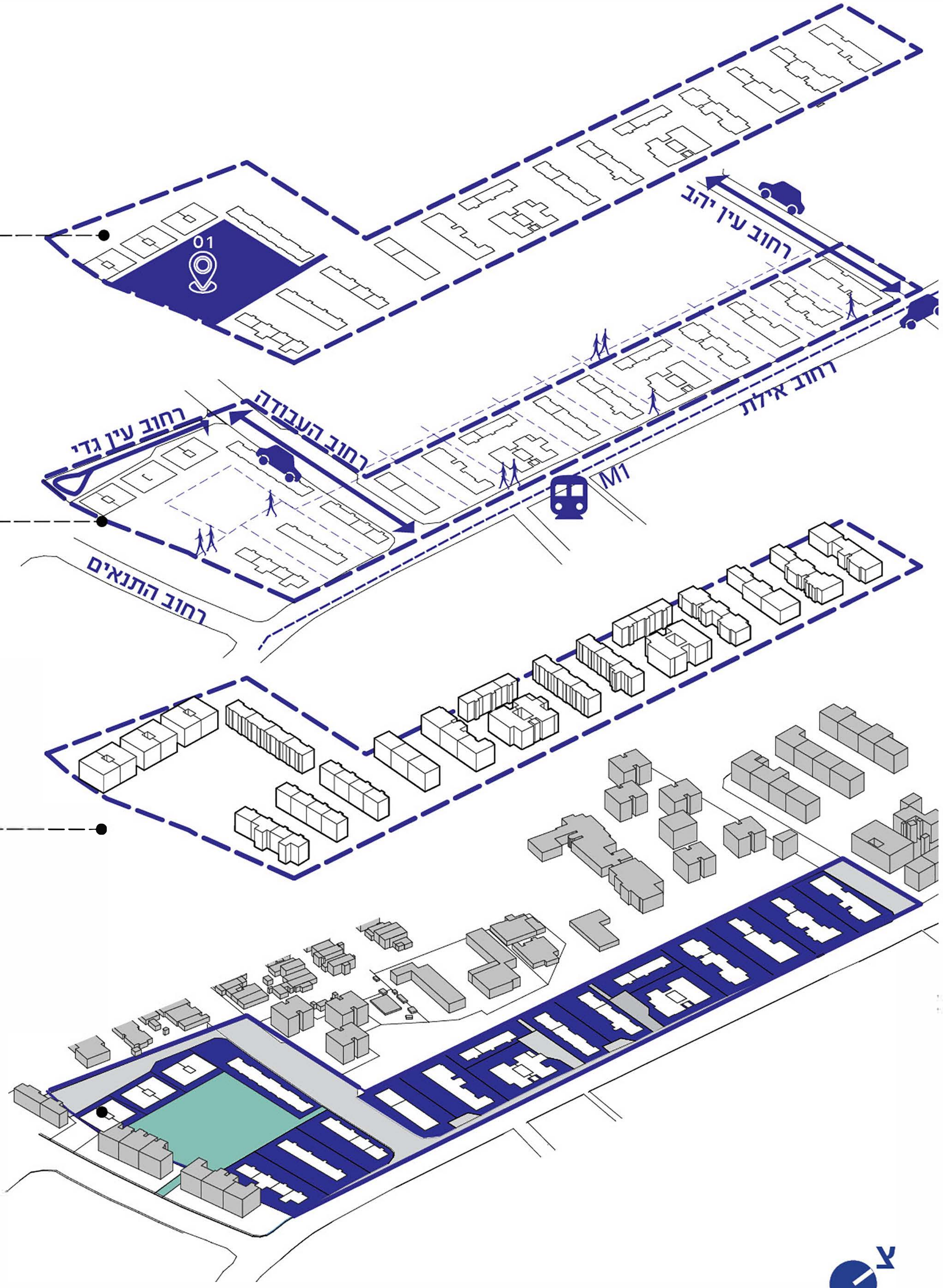
מיקום	מרכז מזרח השכונה גובל עם רחוב אילת ולשצ''פ גן ממושי
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	41.59 דונם
מספר יח''ד	504
מספר קומות	4
שטח בנוי	8.65 דונם
שטח פנוי	32.503 דונם

בניני רכבת

טיפולוגיית מבני רכבת בני 4 קומות פונים דרום צפון וביניהם גינות, שבילים וכניסות לבניינים.







מוקדי עניין

01 גן התנאים

מהלך תנועה במתחם

המתחם גובל עם רחוב אילת ממזרח שהוא נתיב הגישה המרכזי לכניסה למגורי המתחם עם רכב. ממערב שצ"פ – הציר הירוק שמחבר את השכונה צפון דרום.

בינוי קיים

1970

4 קומות

504 יח"ד

שטח 41.15 דונם

תכסית שטח בנוי 8.65 דונם

05

מיקום	מרכז מזרח השכונה גובל עם רחוב אילת ולשצ"פ גן ממושי
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	41.59 דונם
מספר יח"ד	504
מספר קומות	4
שטח בנוי	8.65 דונם
שטח פנוי	32.503 דונם

בניני רכבת

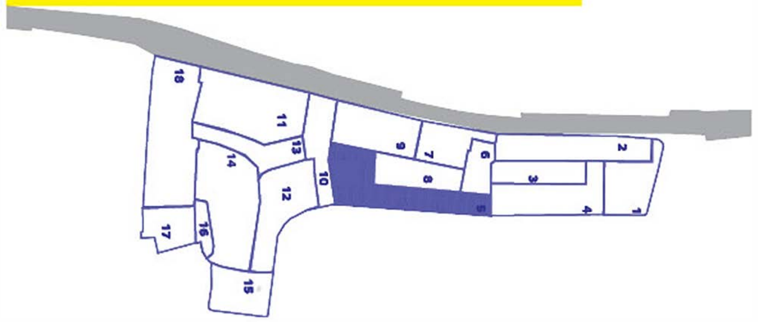
טיפולוגיית מבני רכבת בני 4 קומות פונים דרום צפון וביניהם גינות, שבילים וכניסות לבניינים.

מאפייני מתחם :

* מתחם שיושב על דרך עירונית רחוב ראשי בשכונה רחוב אילת
* מוביל לרחוב התנאים–
* פוטנציאל לדחיסות כאשר השצ"פ של גן התנאים מהווה איזון לצפיפות העתידית
* מוקד מסחר מרכזי של השכונה

1 אילת 74

2 אילת 80



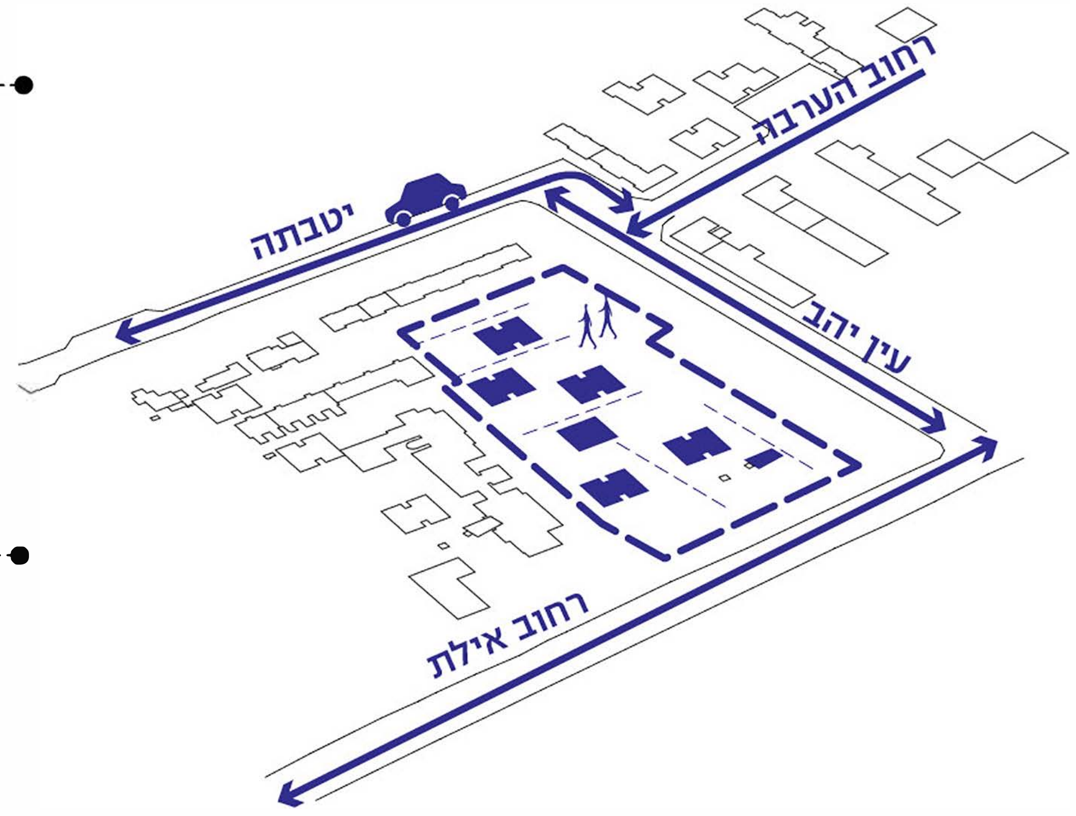
06

מיקום	צפון מערב השכונה בסמוך למכללת תלפיות
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	11.64 דונם
מספר יח"ד	96
מספר קומות	4
שטח בנוי	1.475 דונם
שטח פנוי	10.173 דונם

בניני H
המתחם גובל בצידו המערבי עם רחוב אילת כציר ראשי בשכונה.
המתחם בנוי בטיפולוגיית H

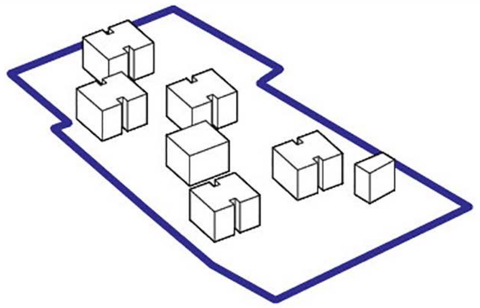
מוקדי עניין

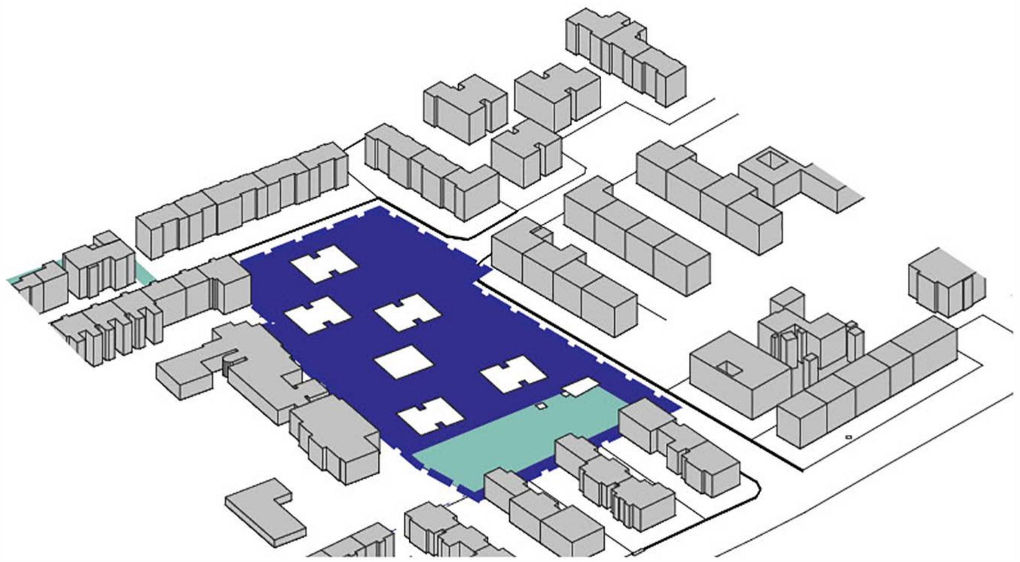
∅



מהלך תנועה במתחם

המתחם גובל בצידו המערבי עם רחוב אילת שהינו ציר ראשי בשכונו ומצפון רחוב עין יהב דרך גישה מרכזית לבנייני המגורים.



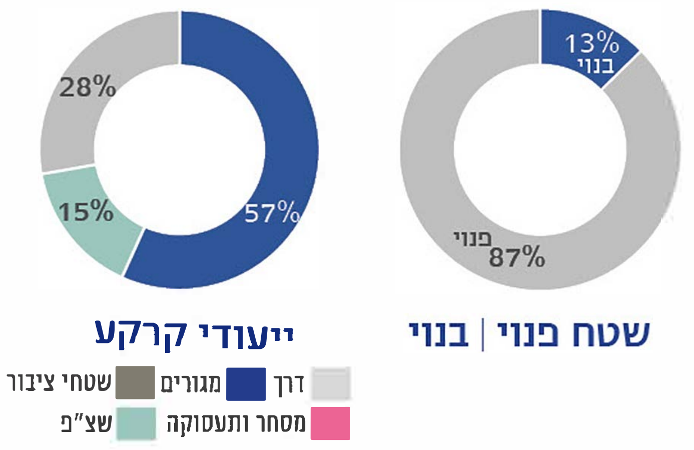


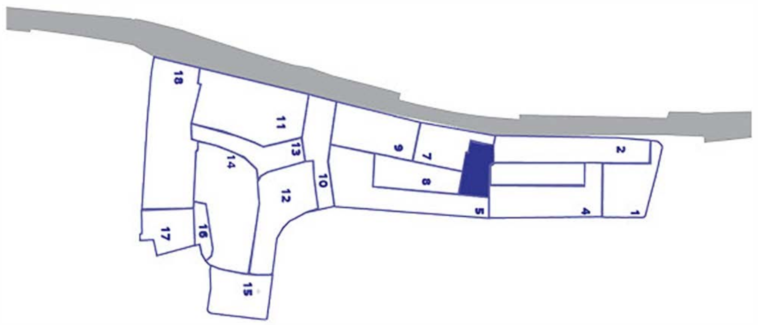
בינוי קיים

1970
4 קומות
96 יח"ד

שטח 11.64דונם

תכסית שטח בנוי 1.64 דונם





06

מיקום	צפון מערב השכונה בסמוך למכללת תלפיות
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	11.64 דונם
מספר יח"ד	96
מספר קומות	4
שטח בנוי	1.475 דונם
שטח פנוי	10.173 דונם

בניני H
המתחם גובל בצידו המערבי עם רחוב אילת כציר ראשי בשכונה.
המתחם בנוי בטיפולוגיית H

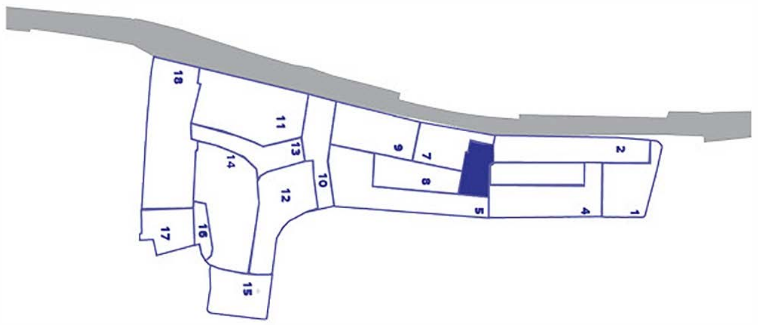
מאפייני מתחם :

* בינוי צף במרחב המתחם – דלילות גבוהה של בינוי ביחס לשטח פנוי
* השצ"פ בפועל משמש כדרך ומקומות חניה.

1 עין יהב 5

2 עין יהב 11

3 עין יהב 3



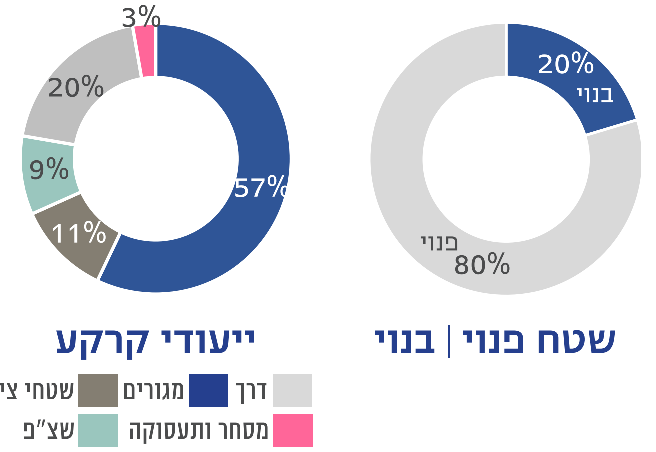
07 מיקום

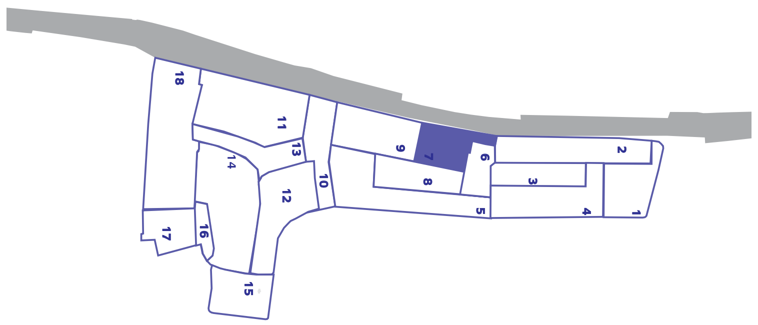
מרכז מערב השכונה
בסמוך לכביש איילון

שנת הקמה	2000 | 1970–1980
שטח מתחם	16.71 דונם
מספר יח"ד	135
מספר קומות	1–4
שטח בנוי	3.4 דונם
שטח פנוי	13.31 דונם

שיכוני רכבת | בינוי נמוך

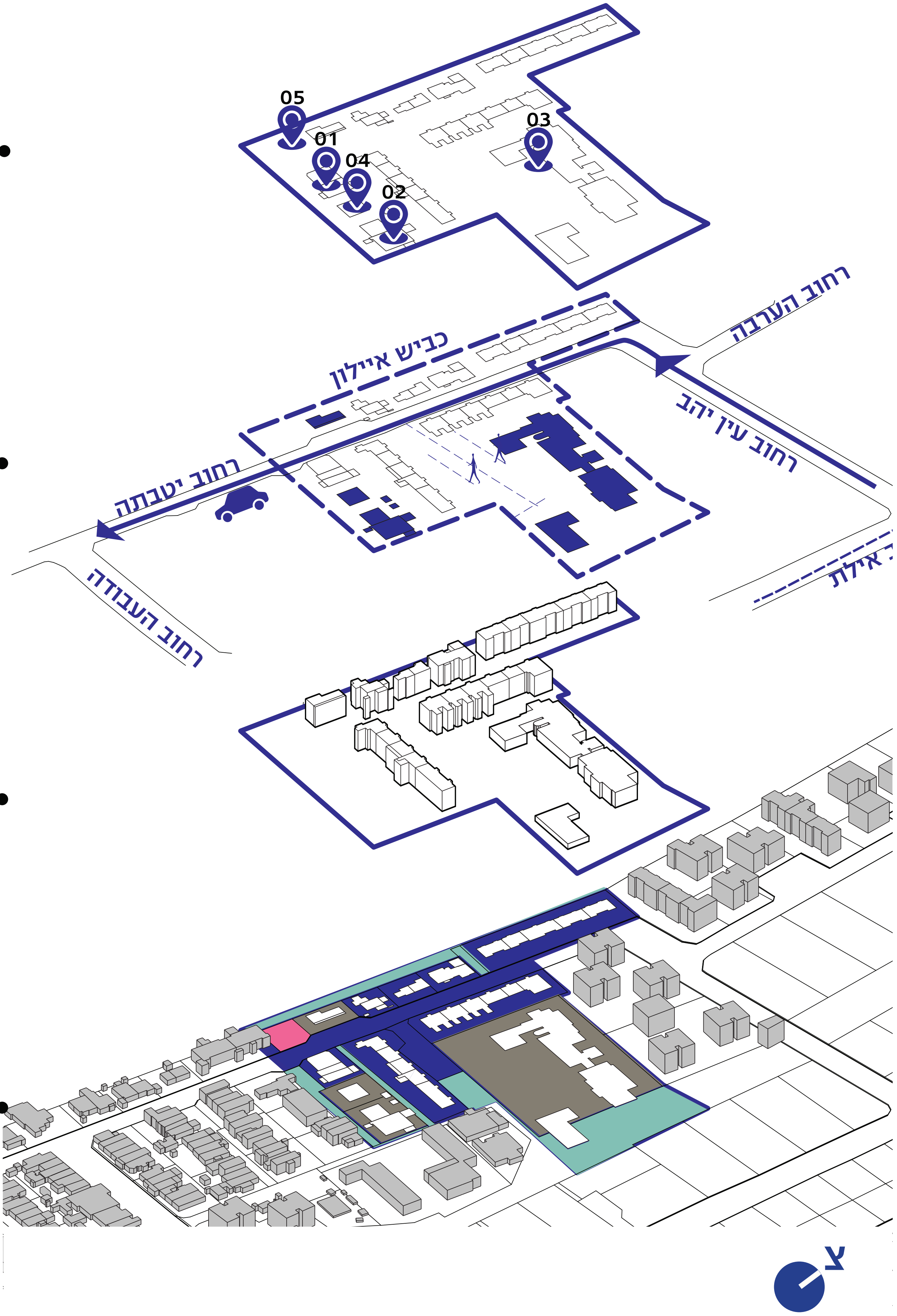
המתחם גובל עם כביש איילון ממערב ובו מבני שיכוני רכבת, מס' מבני ציבור וחלקה בודדת למסחר ותעסוקה





מוקדי עניין

01 תחנה לבריאות המשפחה (טיפת חלב)
02 בית כנסת
03 מכללת תלפיות
04 גן ילדים
05 מיני מרקט



מהלך תנועה במתחם

במרכז המתחם עובר רחוב יטבתה רחוב חד סיטרי אשר מהווה גישה לרכב ולהולכי הרגל. וישנם מס' שבילי מעבר להולכי רגל לפנם המתחם וחיבור לשצ"פ.

בינוי קיים

1970
1980–1990
2000–2005
1–4 קומות
135 יח"ד

שטח 16.71 דונם

תכסית שטח בנוי 3.4 דונם

גוטמן אסיף אדריכלים
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
חולון. עיר הילדים
ענת ברקאי נבו
תנע ניהול פרויקטים

07

מיקום	צפון מערב השכונה בסמוך למכללת תלפיות
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	11.64 דונם
מספר יח"ד	96
מספר קומות	4
שטח בנוי	1.475 דונם
שטח פנוי	10.173 דונם

שיכוני רכבת | בינוי נמוך

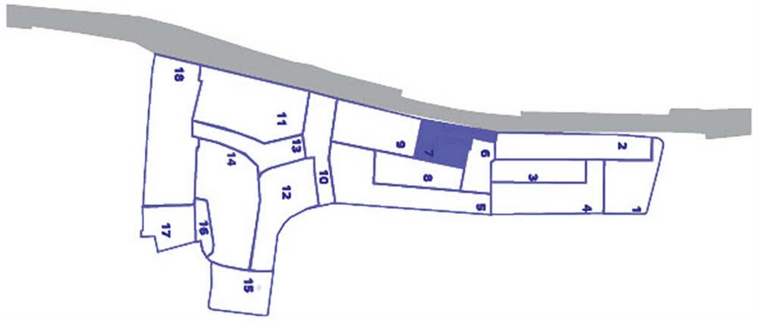
המתחם גובל עם כביש איילון ממערב ובו מבני שיכוני רכבת, מס' מבני ציבור וחלקה בודדת למסחר ותעסוקה

* מגוון של ייעודי קרקע בשטח מתחם קטן
* שצ"פ שמהווה באפר לכביש איילון בשונה ממתחם צפוני (מתחם 2)

1 יטבתה 3

2 יטבתה 8

3 רחוב יטבתה מבט צפונה



08

מיקום	מרכז שכונת ג'סי כהן בסמוך לרחוב העבודה.
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	23.68 דונם
מספר יח"ד	54
מספר קומות	1-4
שטח בנוי	5.4 דונם
שטח פנוי	18.25 דונם

בניני H

מתחם מרכזי אשר ברובו שטחי ציבור ושצ"פ . מבני המגורים בו הם שלישיית שיכוני H שהגישה אליהם מרחוב העבודה ועין גדי

מוקדי עניין

01 תיכון " הראל" לבנים ממלכתי-דתי
02 חנות
03 בית כנסת
04 גן ילדים

מהלך תנועה במתחם

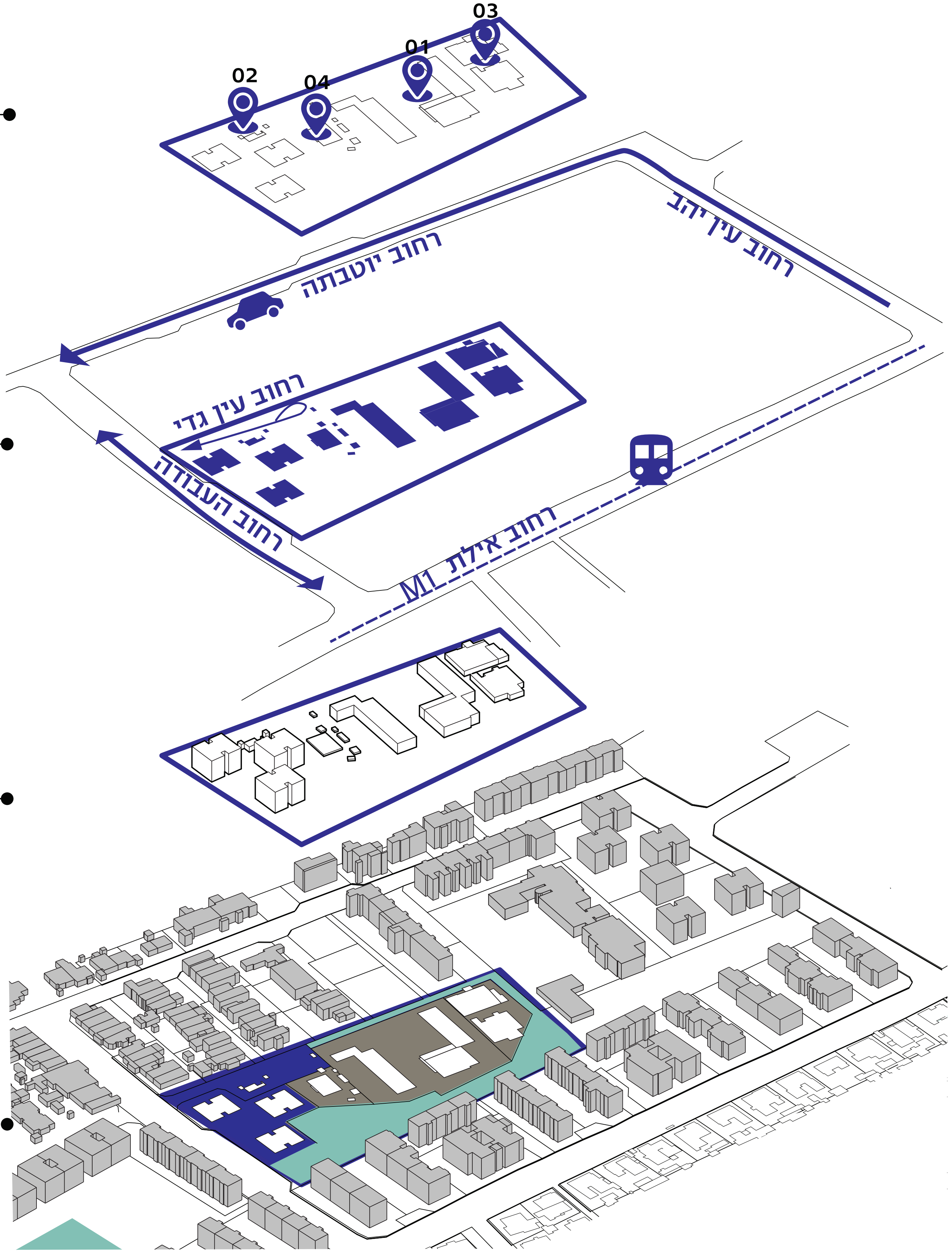
הכביש היחידי שגובל עם המתחם הוא רחוב העבודה מדרום. מלבד זאת יש עוד רחוב פנימי ללא מוצא, רחוב עין גדי שמאפשר גישה קרובה יותר למבנה הציבור ולשיכוני מגורי H במתחם.

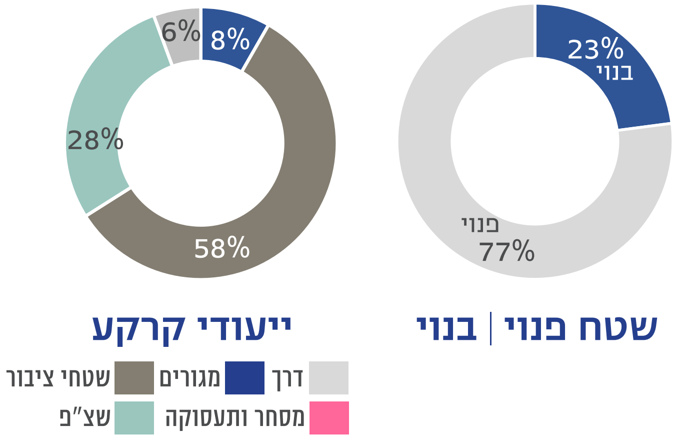
בינוי קיים

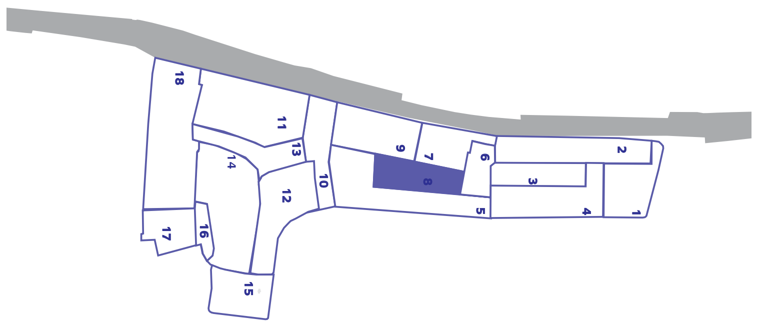
1970
אחרי 2000
1-4 קומות
54 יח"ד

שטח 23.68 דונם

תכסית שטח בנוי 5.42 דונם







08

מיקום	צפון מערב השכונה בסמוך למכללת תלפיות
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	11.64 דונם
מספר יח"ד	96
מספר קומות	4
שטח בנוי	1.475 דונם
שטח פנוי	10.173 דונם

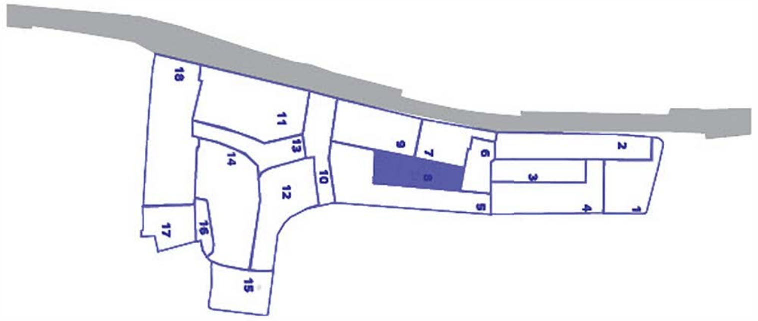
בניני H

מתחם מרכזי אשר ברובו שטחי ציבור ושצ"פ . מבני המגורים בו הם שלישיית שיכוני H שהגישה אליהם מרחוב העבודה ועין גדי

* ריבוי מבנה ציבור ושצ"פ
* נגישות מוגלת למרכז המתחם והשצ"פ

1 בית כנסת שער הרחמים

2 העבודה 13



09

מיקום	מערב מרכז השכונה גובל ממערב עם כביש איילון
שנת הקמה	2000–1980
שטח מתחם	29.87 דונם
מספר יח"ד	104
מספר קומות	1–2
שטח בנוי	8.7 דונם
שטח פנוי	21.26 דונם

צמודי קרקע

טיפולוגיית בתי קרקע בני 1–2 קומות – townhouse מקומיים . פונים דרום צפון.

מוקדי עניין

01 מרכז למתבגרים "תוסס"
02 בית מדרש באר אמונה
03 פיצה תמר

מהלך תנועה במתחם

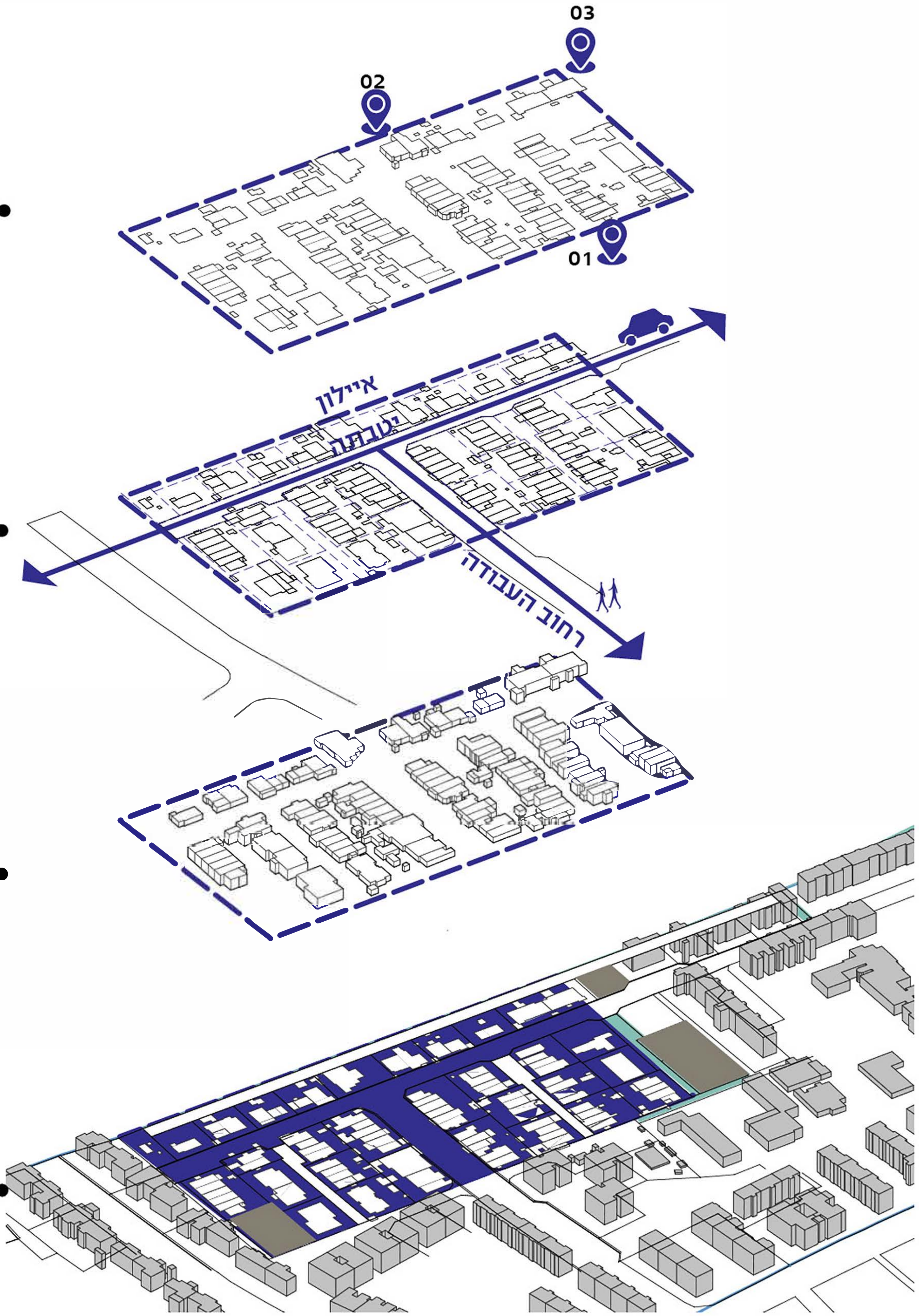
המתחם גובל עם איילון בצידו המערבי ומלווה בשצף לאורכו. טיפולוגיית צמודי קרקע כאשר בפינה הצפון מזרחית והדרום מזרחית חולק שב"צ.

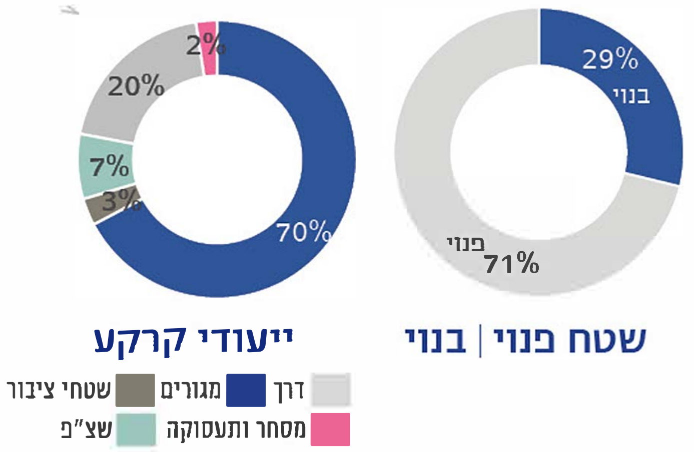
בינוי קיים

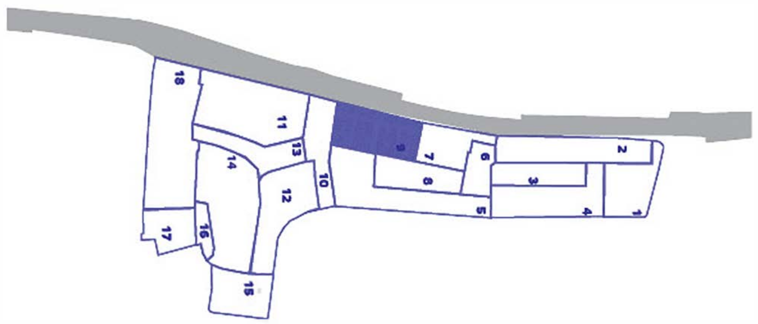
1980/90–2000
1–2–3 קומות
104 יח"ד

שטח 29.84.5 דונם

תכסית שטח בנוי 8.6דונם







09

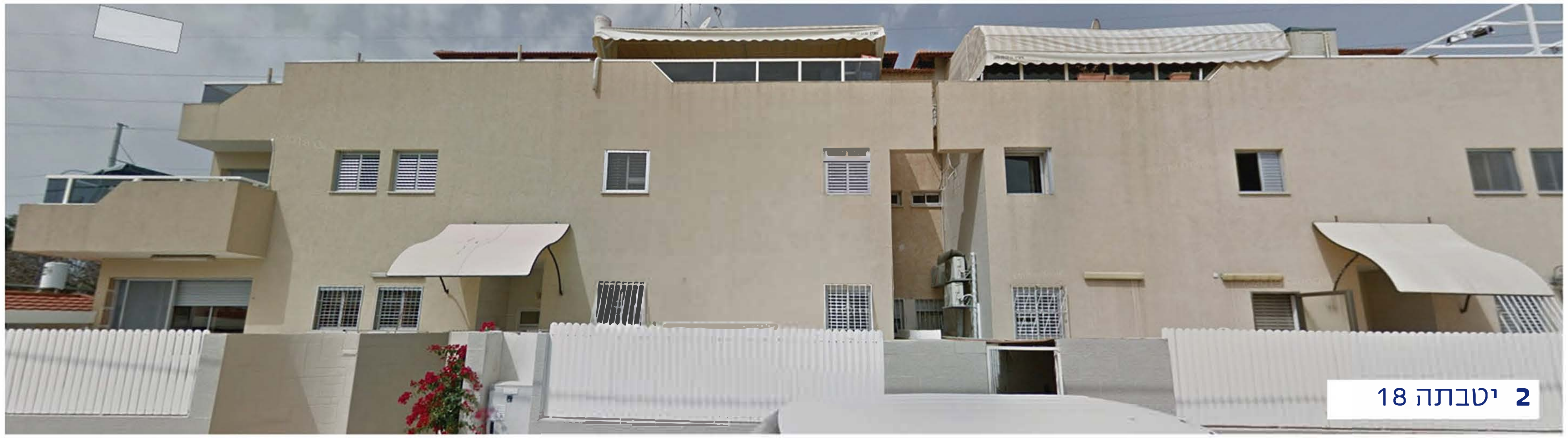
מיקום	מערב מרכז השכונה גובל ממערב עם כביש איילון
שנת הקמה	2000–1980
שטח מתחם	29.87 דונם
מספר יח"ד	104
מספר קומות	1–2
שטח בנוי	8.7 דונם
שטח פנוי	21.26 דונם

צמודי קרקע

טיפולוגיית בתי קרקע בני 1–2 קומות – townhouse מקומיים.
פונים דרום צפון.

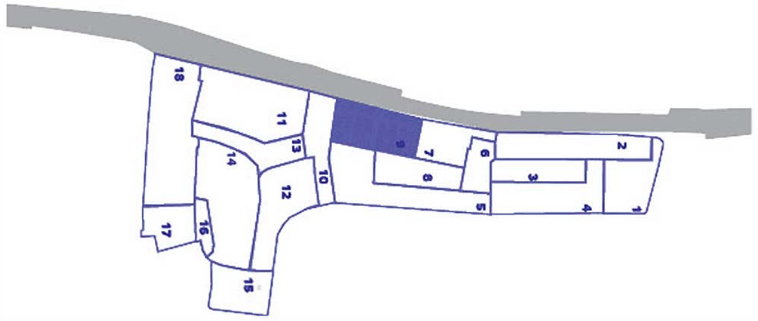
* תכסית גבוהה בינוי נמוך
* באפר ירוק שמפריד בין הבינוי לאיילון

1 יטבתה 15



2 יטבתה 18

3 רחוב יטבתה 17



גוטמן אסיף אדריכלים

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

חולון. עיר הילדים

עינת ברקאי נבו

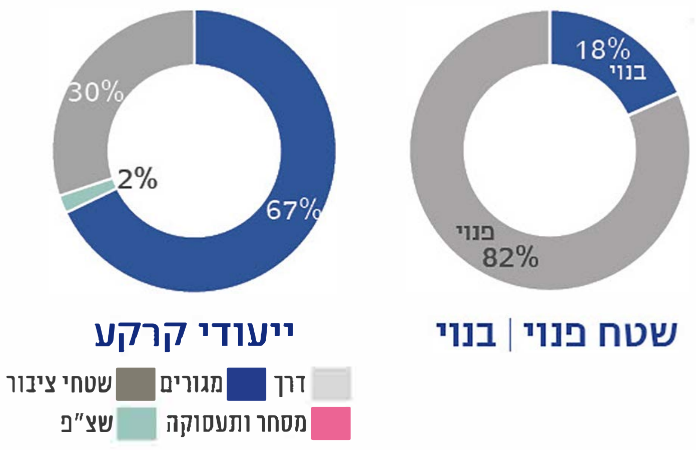
תנע

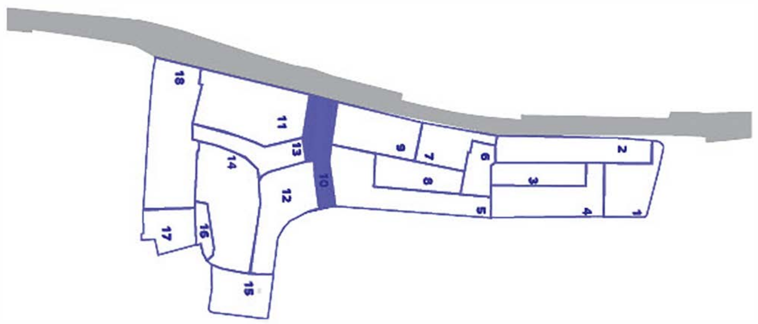
10

מיקום	מרכז השכונה קו החלוקה צפון דרום על ידי רחוב התנאים
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	18.15 דונם
מספר יח"ד	144
מספר קומות	3-4
שטח בנוי	3.78 דונם
שטח פנוי	16.8 דונם

בניני רכבת

טיפולוגיית מבני רכבת בני 4 קומות פונים דרום צפון וביניהם גינות, שבילים וכניסות לבניינים.





מוקדי עניין

01 גשר התנאים
02 מרכז מסחרי התנאים

מהלך תנועה במתחם

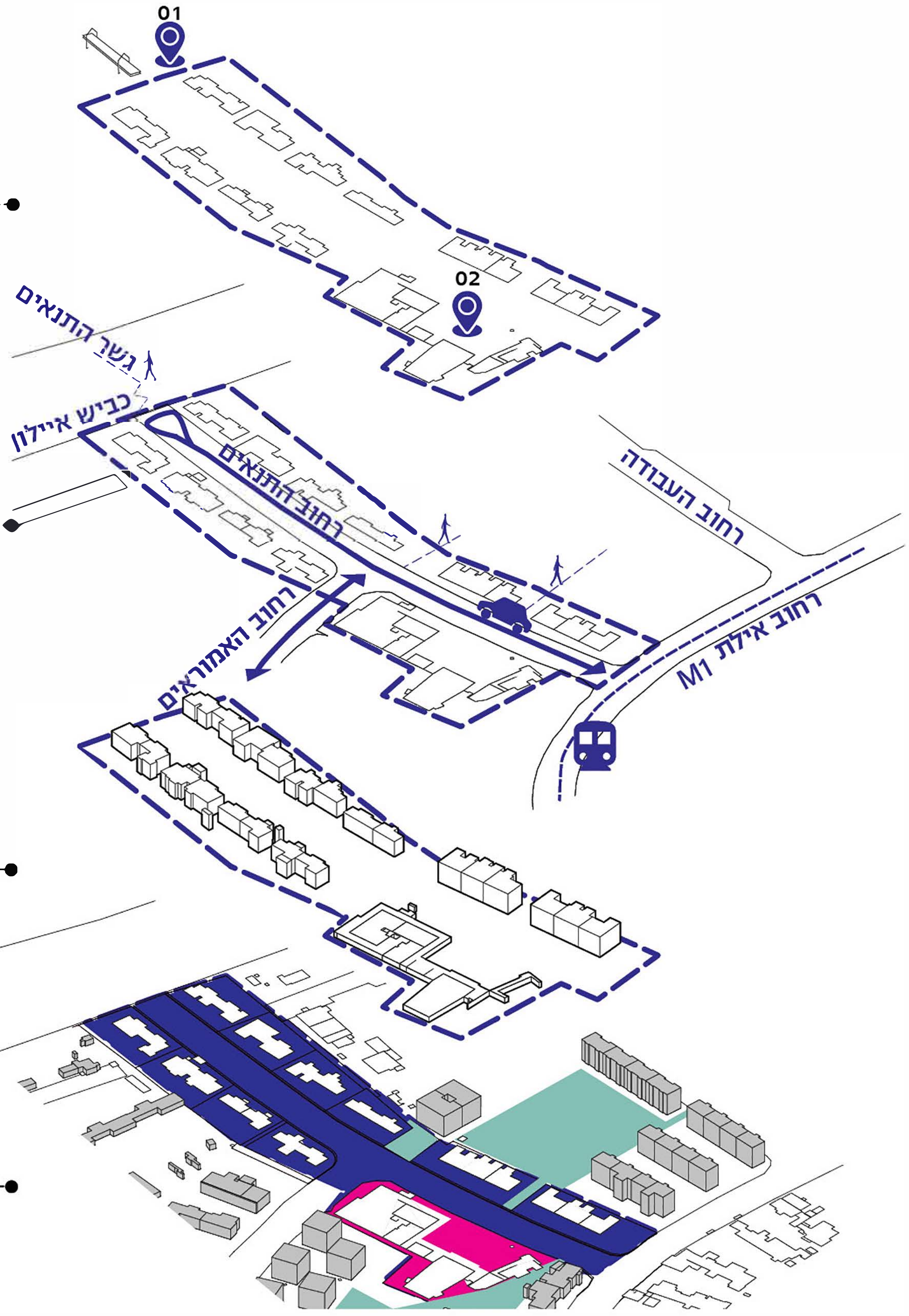
המתחם הינו "קו פרשת המים" של השכונה מחלק את השכונה לצפון דרום. במרכז ציר רחוב התנאים
שמסתיים בגשר התנאים - גשר למעבר הולכי רגל בלבד.

בינוי קיים

1970
3-4 קומות
144 יח"ד

שטח 20.6 דונם

תכסית שטח בנוי 3.78 דונם



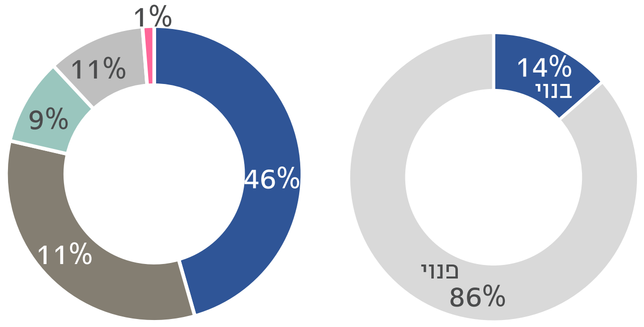
גוטמן אסיף אדריכלים
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
חולון. עיר הילדים
תנע
עוז ברקאי נבו

11

מיקום	דרום מערב על גבול כביש איילון
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	50.15 דונם
מספר יח"ד	119
מספר קומות	4|2|1
שטח בנוי	6.78 דונם
שטח פנוי	43.36 דונם

בינוי

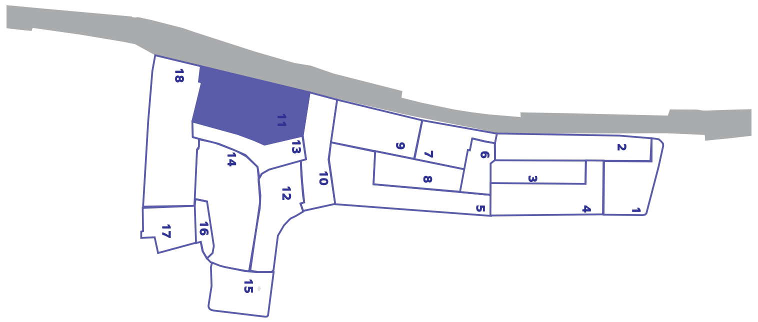
דלילות גבוהה של בינוי נמוך צמוד קרקע ומבנה ציבור שפזורים במרחב המתחם ומעט מבני שיכון בני 4 קומות ובניין אחד בן 8 קומות.



שטח פנוי | בנוי

ייעודי קרקע

דרך | מגורים | שטחי ציבור | מסחר ותעסוקה | שצ"פ



מוקדי עניין

01 גן ילדים
02 המרכז לאומנות דיגיטלית מרכז אורים, מרכז נוערים ומועדניות רווחה.
03 מרכז קנטור לספורט מתנ"ס בית לזרוס

מהלך תנועה במתחם

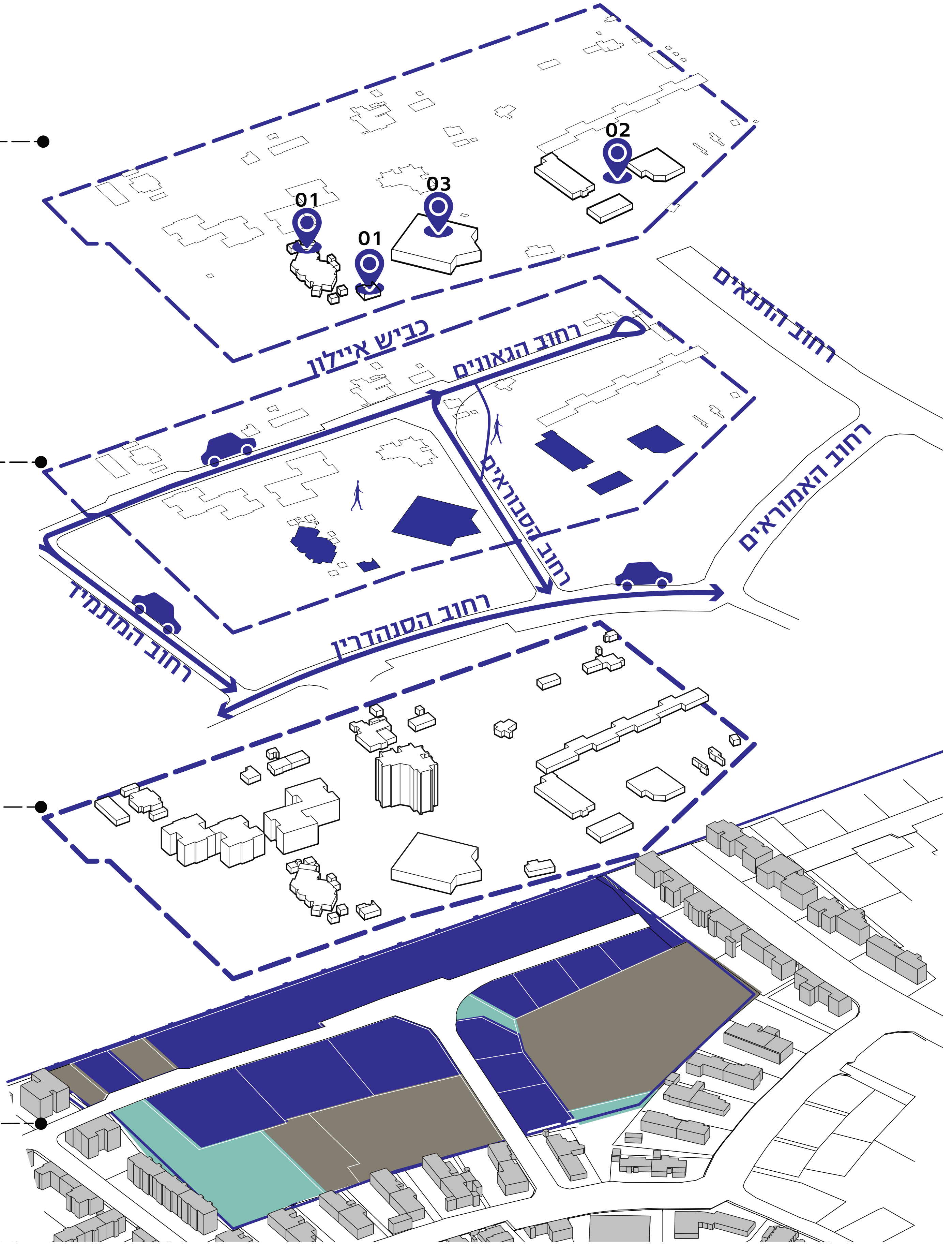
המתחם גובל עם כביש איילון ממערב ורחוב סנהדרין ממזרח. הגישה לפנים המתחם היא דרך הרחובות הסבוראים ורחוב המתמיד כאשר רחוב הסבוראים אומנם דו סטרי אבל בפועל היו רחוב ללא מוצא מאחר ומוביל רק לרחוב הגאונים בחלקו הצפוני שמסתיים ללא מוצא. רחוב הגאונים הינו רחוב חדר סטרי ומוביל צפונה ומסתיים ללא מוצא.

בינוי קיים

1970
אחרי 2000
קומות 8|4|2|1
יח"ד 119

שטח 50.15 דונם

תכסית שטח בנוי 6.78 דונם



צ

גוטמן אסיף אדריכלים
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
חולון. עיר הילדים
ענת ברקאי נבו
תנע ניהול פרויקטים

11

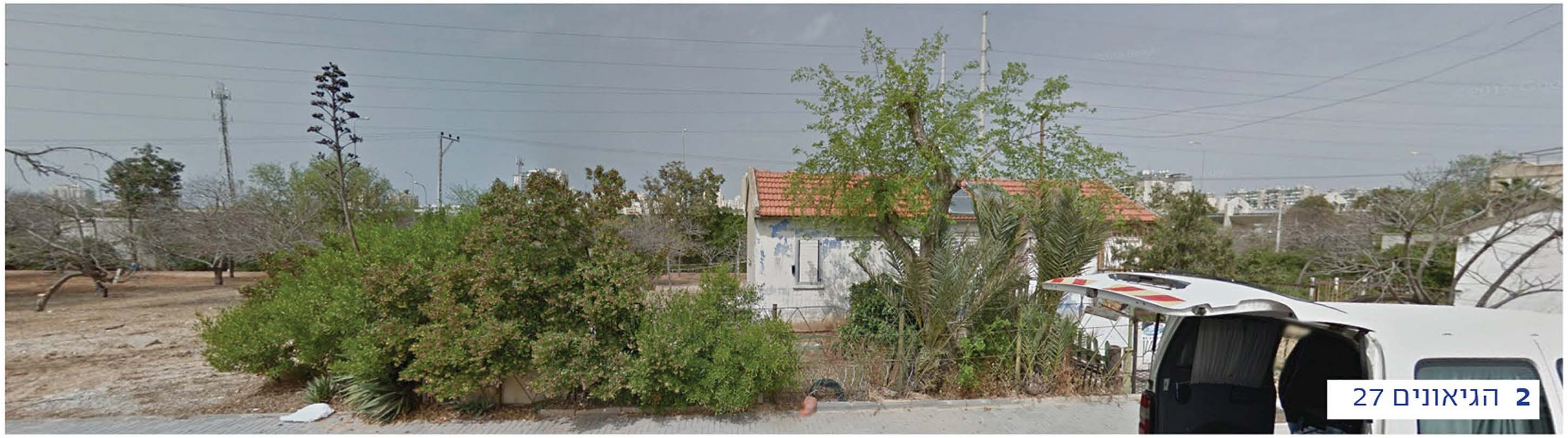
מיקום	דרום מערב על גבול כביש איילון
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	50.15 דונם
מספר יח"ד	119
מספר קומות	1|2|4
שטח בנוי	6.78 דונם
שטח פנוי	43.36 דונם

בינוי

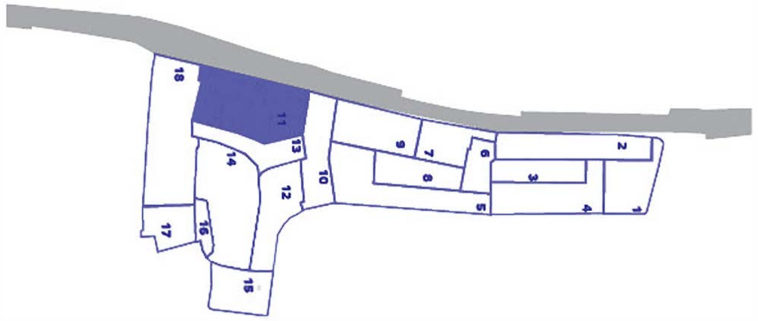
דלילות גבוהה של בינוי נמוך צמוד קרקע ומבנה ציבור שפזורים במרחב המתחם ומעט מבני שיכון בני 4 קומות ובניין אחד בן 8 קומות.

* דלילות גבוהה במיוחד , המון מגרשים ריקים
*

1 הגיאונים 18


2 הגיאונים 27

3 רחוב הסובראים מבט מערב



חולון. עיר הילדים

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

גוטמן אסיף אדריכלים

עינת ברקאי נבו ניהול פרוייקטים תכנוניים ייעוץ לשיתוף ציבור

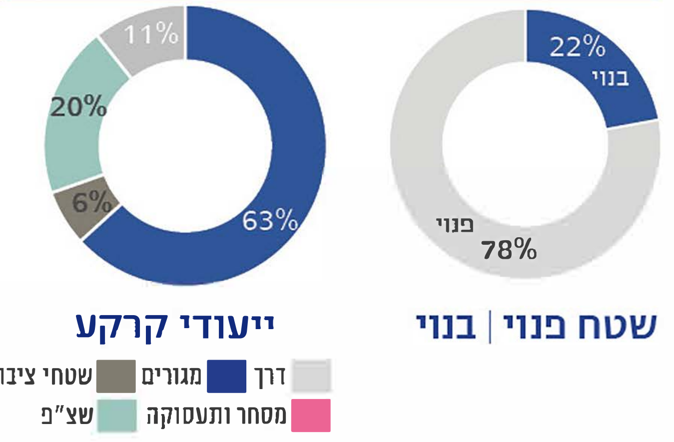
תנע

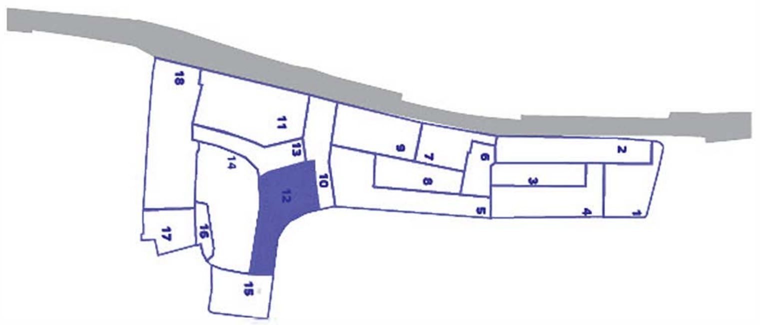
12

מיקום	דרום מזרח השכונה לאורכו של רחוב אילת
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	28.48 דונם
מספר יח"ד	154
מספר קומות	1-2
שטח בנוי	6.29 דונם
שטח פנוי	22.19 דונם

צמודי קרקע

טיפולוגיית בתים צמודי קרקע בני 1-2 קומות בהם יחידת דיור 1 עד 2 ובאיזור רחוב אמוראים 5 מבני שיכון בני 4 קומות מסודרים בשתי וערב במרחב





מוקדי עניין

01 גינת התנאים

מהלך תנועה במתחם

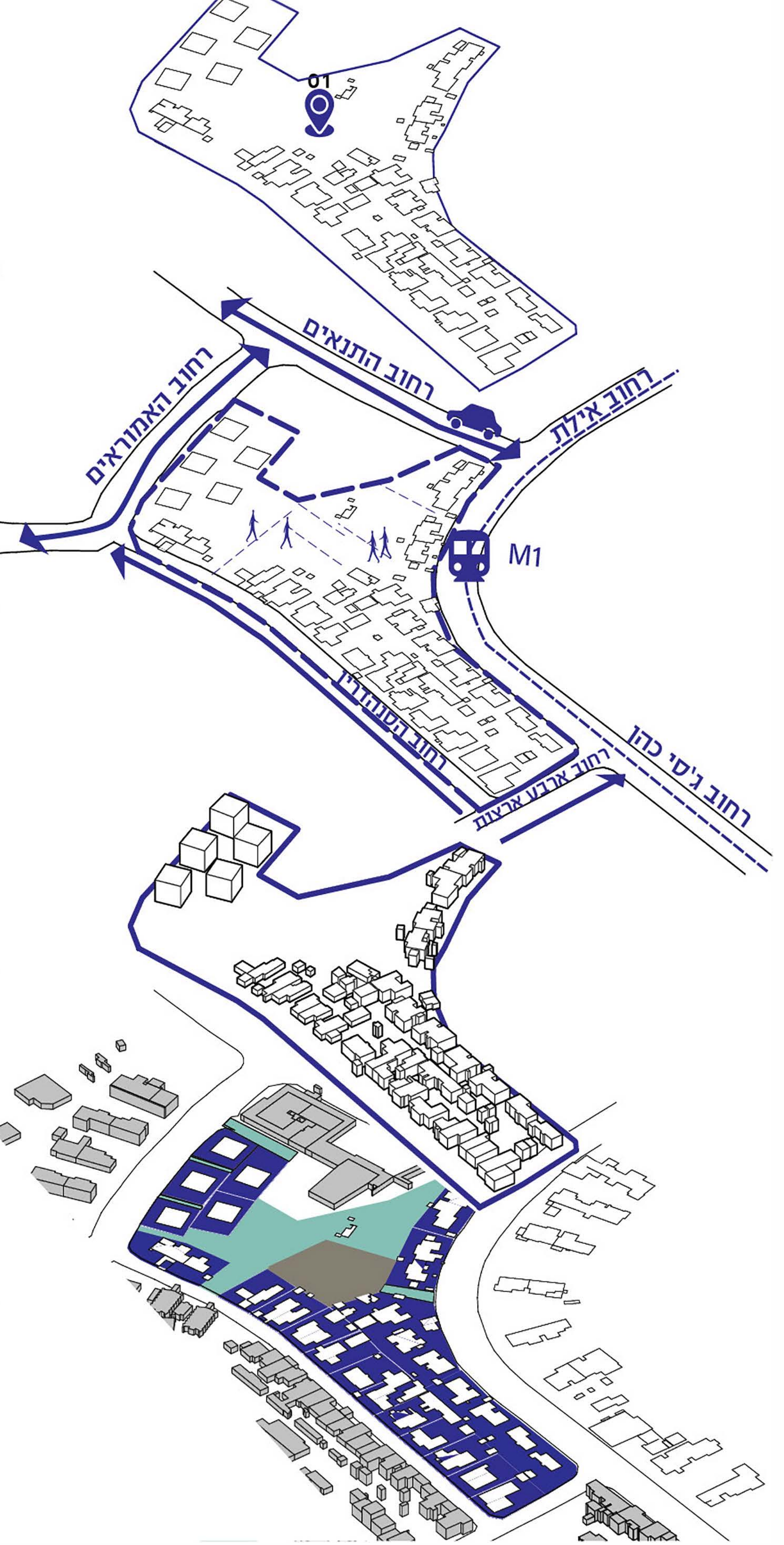
המתחם גובל עם רחוב האמוראים ממערב, רחוב הסנהדרין ורחוב ג'יסי כהן מצפון המשכו של רחוב אילת.

בינוי קיים

1970
2000-2005
1-4 קומות
154 יח"ד

שטח 28.48 דונם

תכסית שטח בנוי 6.29 דונם



חולון. עיר הילדים
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
גוטמן אסיף אדריכלים
IZIC
תנע
עינת ברקאי נבו

12

מיקום	דרום מזרח השכונה לאורכו של רחוב אילת
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	28.48 דונם
מספר יח"ד	154
מספר קומות	1-2
שטח בנוי	6.29 דונם
שטח פנוי	22.19 דונם

צמודי קרקע ומבני שיכון

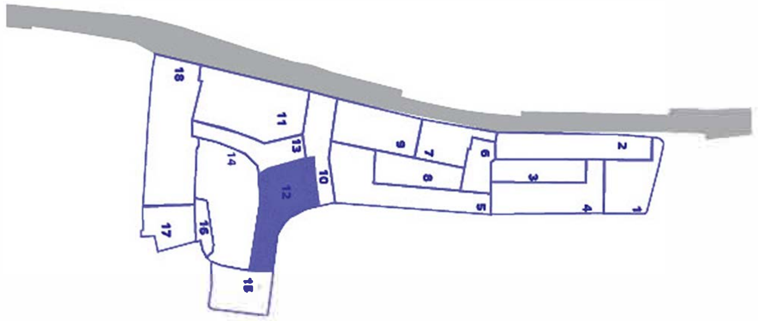
טיפולוגיית בתים צמודי קרקע בני 1-2 קומות בהם יחידת דיור 1 עד 2 ובאיזור רחוב אמוראים 5 מבני שיכון בני 4 קומות מסודרים בשתי וערב במרחב

* על ציר תנועה ראשי רחוב אילת
* תכסית גבוהה בינוי נמוך

1 האמוראים 6

2 רחוב הסנהדרין מבט דרום מזרח וכניסה לשצ"פ

3 רחוב הסנהדרין מבט צפונה

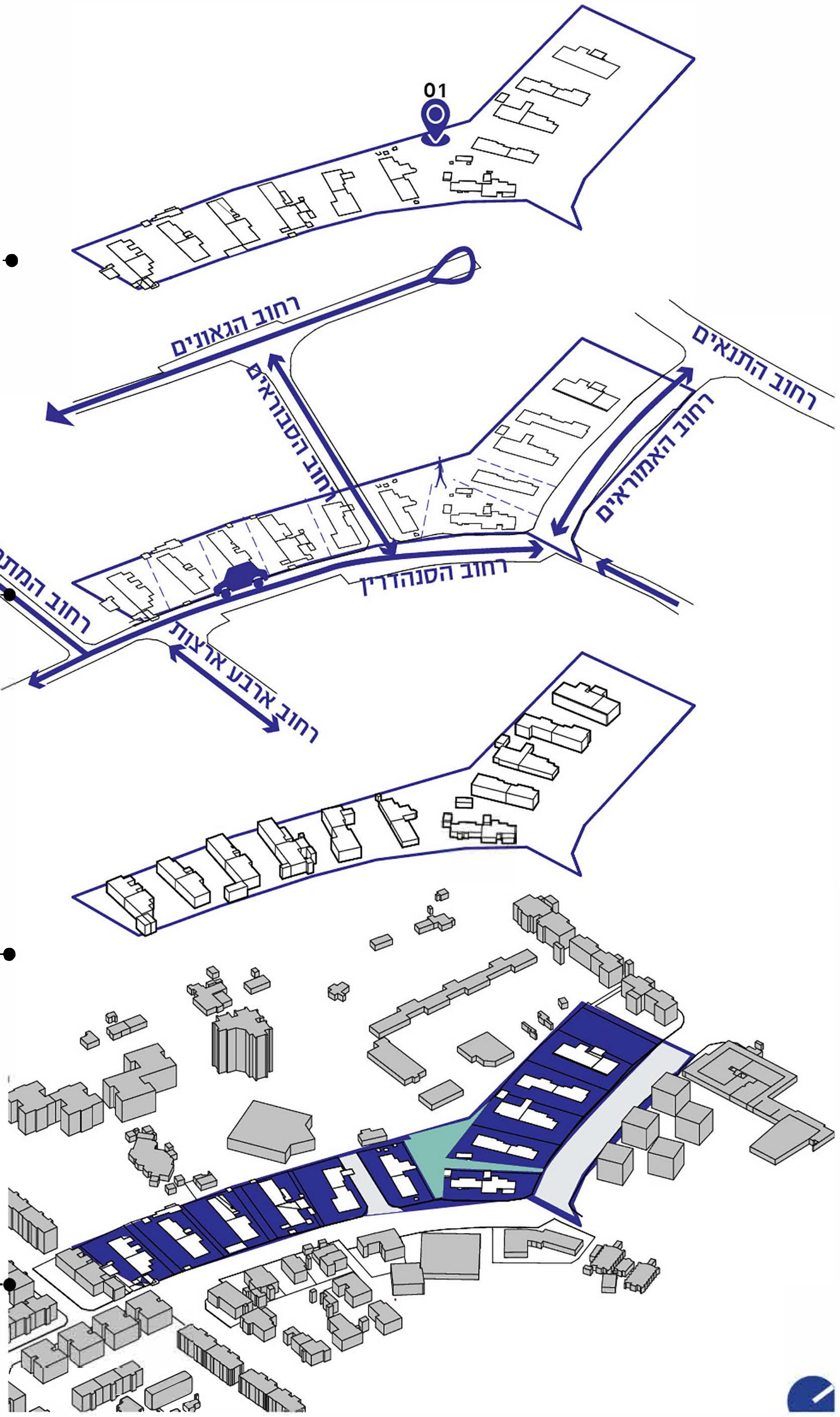


13

מיקום	במרכז האיזור הדרומי של השכונה
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	19.7 דונם
מספר יח''ד	84
מספר קומות	4
שטח בנוי	3.52 דונם
שטח פנוי	16.17 דונם

בנייני גן גג

טיפולוגיית מבני רכבת בני 4 קומות פונים דרום צפון וביניהם גינות, שבילים וכניסות לבניינים.



מוקדי עניין

01 גינה

מהלך תנועה במתחם

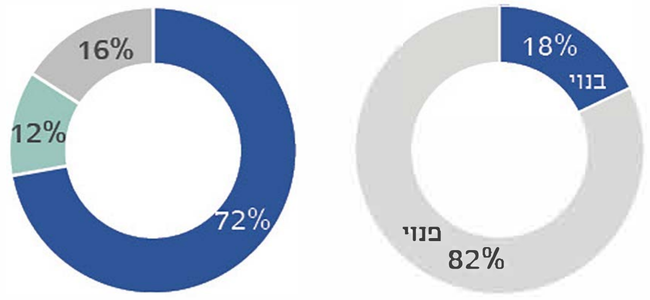
המתחם גובל עם רחוב הסנ
ממזרח , רחוב המתמיד מדר
ורחוב התנאים מצפון.
במרכזו עובר רחוב הסבוראי
אשר חוצה את מתחם בדיוק
במרכזו. לחלק צפוני ודרומי.

בינוי קיים

1970
1–2 קומות
84 יח"ד

שטח 19.7 דונם

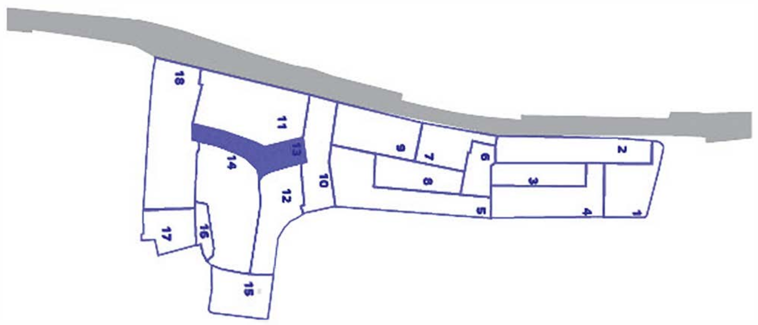
תכסית שטח בנוי 3.52 דונם



שטח פנוי | בנוי

ייעודי קרקע

דרך | מגורים | שטחי ציבור
מסחר ותעסוקה | שצ"פ



13

מיקום	במרכז האיזור הדרומי של השכונה
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	19.7 דונם
מספר יח"ד	84
מספר קומות	4
שטח בנוי	3.52 דונם
שטח פנוי	16.17 דונם

בנייני גן גג

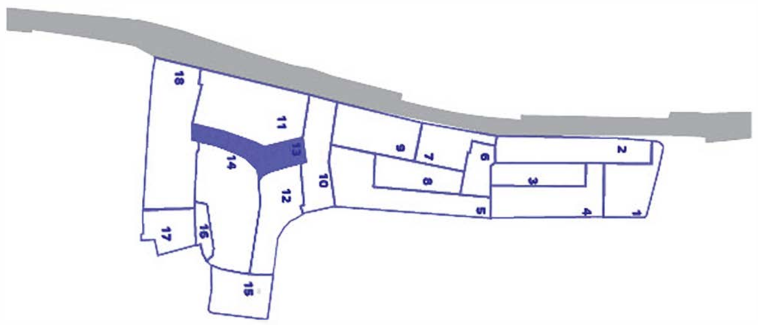
טיפולוגיית מבני גן גג בני 2 קומות פונים דרום צפון וביניהם גינות, שבילים וכניסות לבניינים.

* צפיפות גבוהה
* קצב בינוי קבוע וטיפולוגיה אחידה של בינוי

1 האמוראים 6

2 הסנהדרין 25

3 רחוב הסנהדרין 36



גוטמן אסיף אדריכלים

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

חולון. עיר הילדים

עות ברקאי נבו

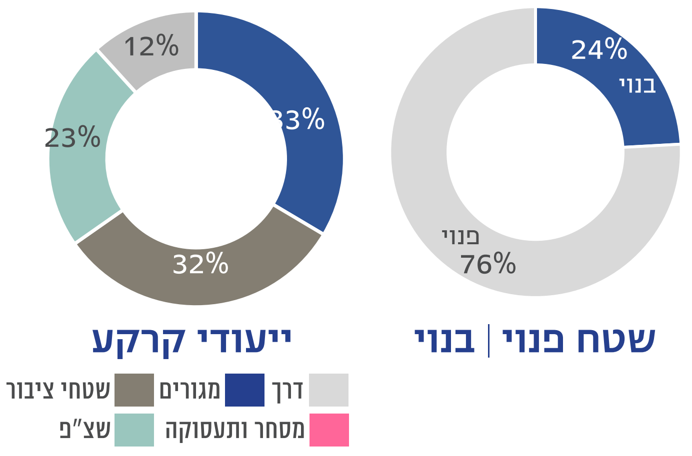
תנע

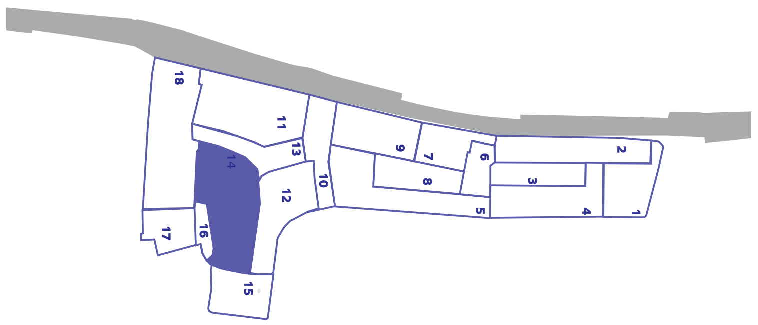
14

מיקום	דרום מזרח השכונה
שנת הקמה	1990–1970
שטח מתחם	51.41 דונם
מספר יח"ד	96
מספר קומות	1–4
שטח בנוי	12.4 דונם
שטח פנוי	39 דונם

מבני ציבור ושיכונים

טיפולוגיית מבנים צמודי קרקע בני 1–2 קומות





מוקדי עניין

01 מתנ"ס בית לזרוס
02 מרפאת כללית
03 בית כנסת
04 בית ספר "עוז" לחינוך מיוחד
05 מרכז קהילתי אורים
06 מרכז הצעירים ג'יסיקה
07 בית ספר "מפי עוללים" יסודי חרדי לבנים.

מהלך תנועה במתחם

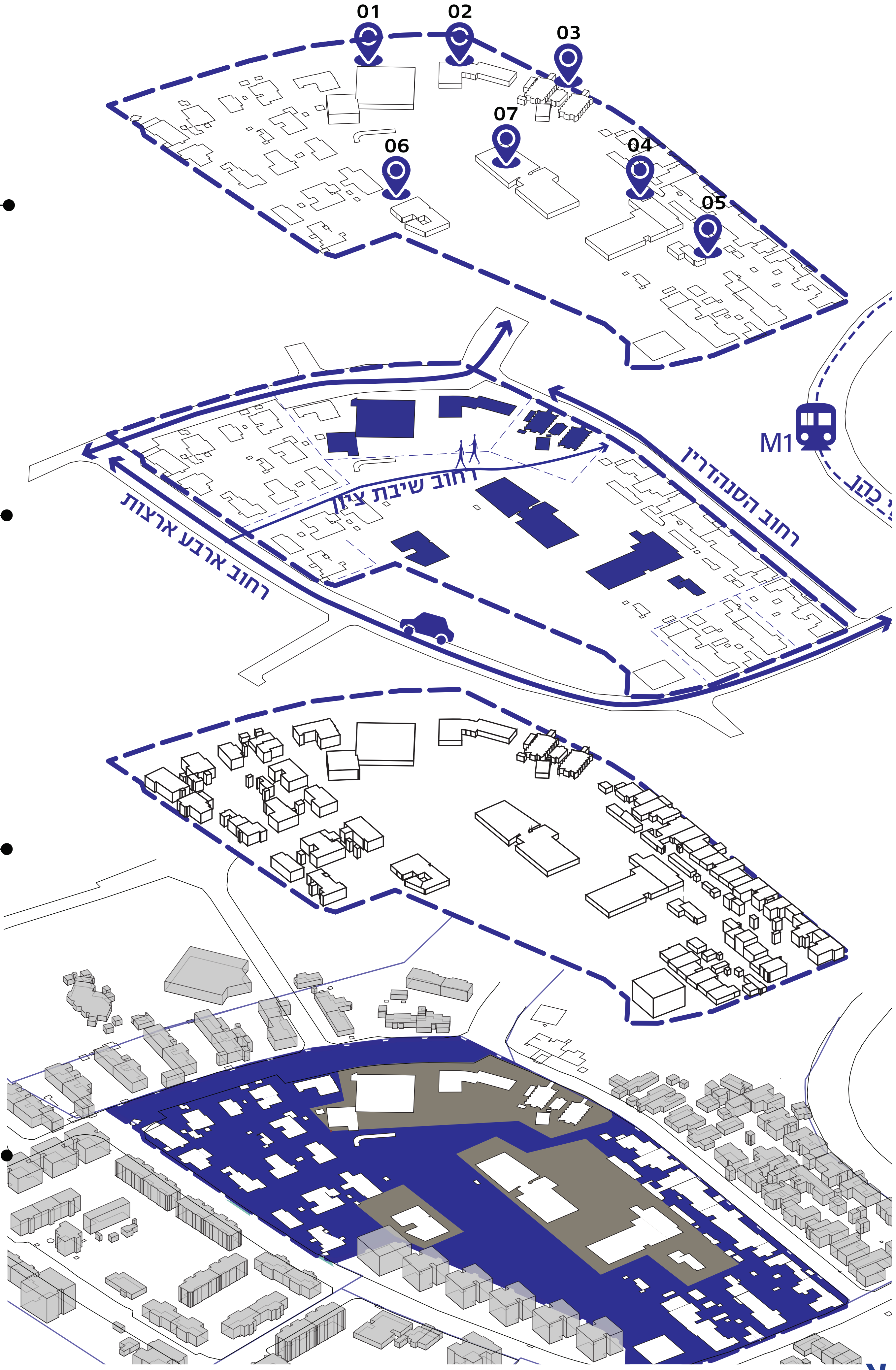
מהלך התנועה של כלי רכב במתחם הוא היקפי –בגבולות המתחם. ומרושת בשבילי הליכה רגליים למבני הציבור במרכזו.

בינוי קיים

1970–1980
1–4 קומות
96 יח"ד

שטח 51.14 דונם

תכסית שטח בנוי 12.47 דונם



14

מיקום	דרום מזרח השכונה
שנת הקמה	1990–1970
שטח מתחם	51.41 דונם
מספר יח"ד	96
מספר קומות	1–4
שטח בנוי	12.4 דונם
שטח פנוי	39 דונם

מבני ציבור ובתי צמודי קרקע

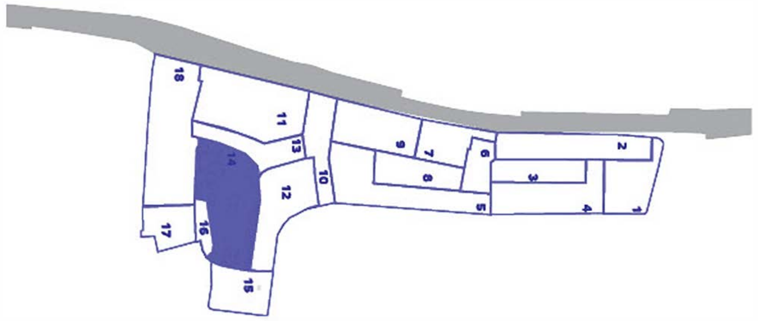
טיפולוגיית מבנים צמודי קרקע בני 1–2 קומות

* ריבוי מבני ציבור
* מערך תנועה היקפי

1 ארבע ארצות מבט מזרחה

2 הסנהדרין מבט דרום מערב

3 רחוב שיבת ציון מבט דרומה



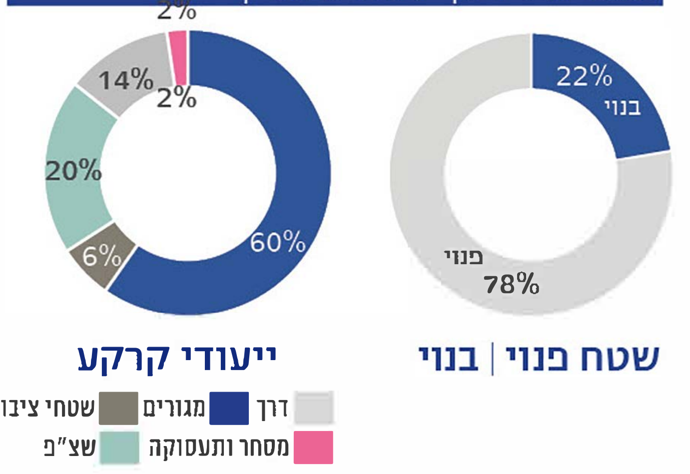
גוטמן אסיף אדריכלים
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
חולון. עיר הילדים
עוז ברקאי נבו
תנע

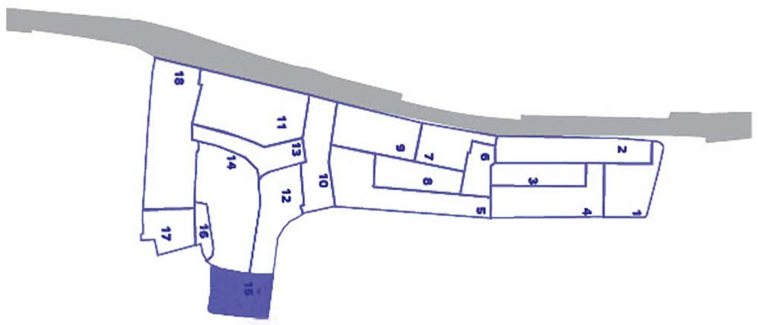
15

מיקום	הקצה הדרום מזרחי בצמוד לצומת יוסף הארונוביץ וג'סי כהן
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	21.9 דונם
מספר יח''ד	85
מספר קומות	1 | 4 | 7
שטח בנוי	3.88 דונם
שטח פנוי	17 דונם

צמודי קרקע

טיפולוגיית בתים צמודי קרקע בני 1-2 קומות . מלבד בניין אחד בן 7 קומות בפינת הרחובות יהודה הנשיא ויוסף אהרוביניץ





מוקדי עניין

01 גינת ארבע ארצות
02 מרכז מסחרי בבנייה
03 פיצריה וטמבוריה

מהלך תנועה במתחם

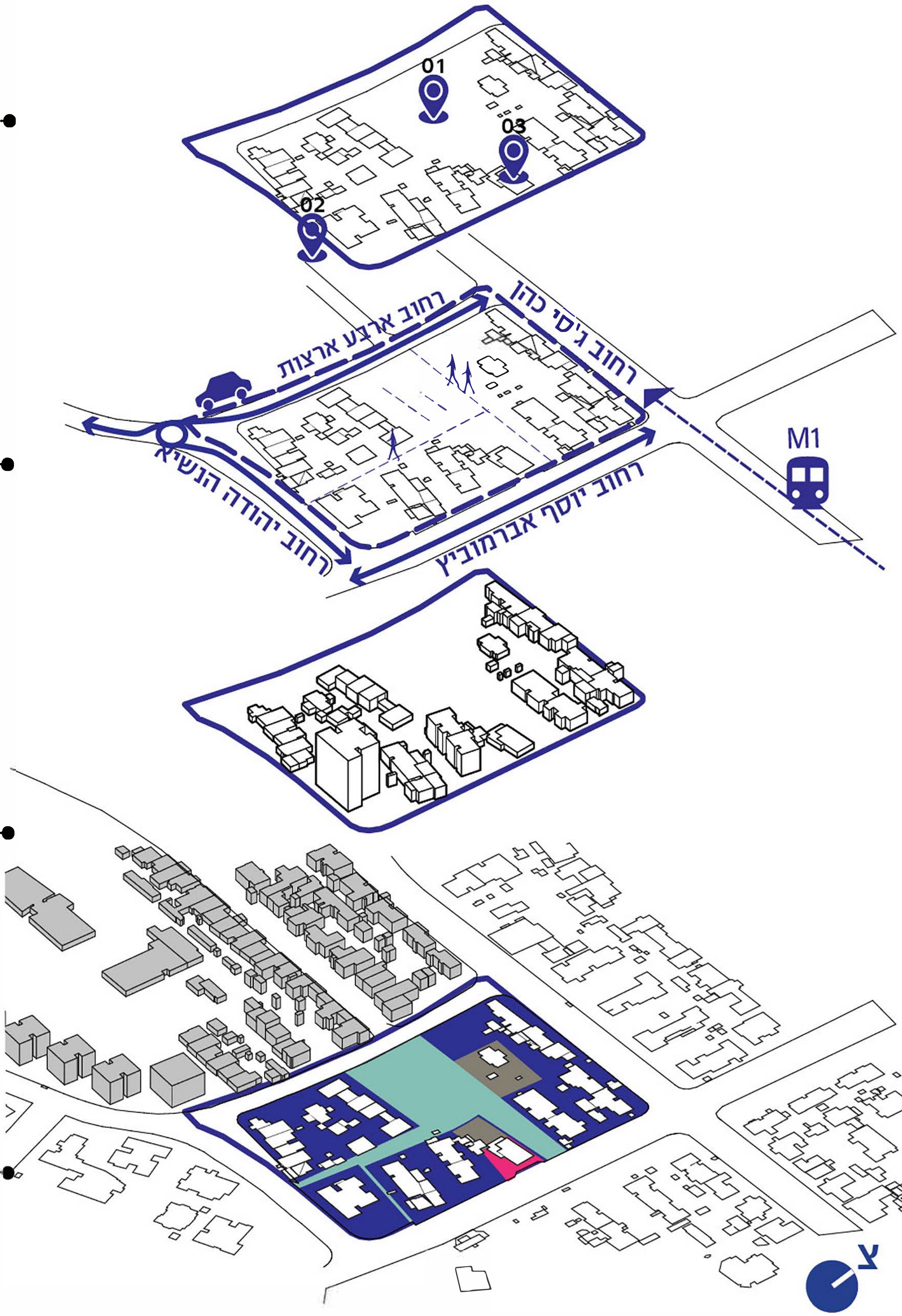
המתחם גובל עם רחוב הערבה ממערב שהוא הנתיב כניסה המרכזי למבני מגורי הרכבת.

בינוי קיים

1970
אחרי 2000
1-4 קומות
85 יח"ד

שטח 21.9 דונם

תכסית שטח בנוי 4.88 דונם



15

מיקום	הקצה הדרום מזרחי בצמוד לצומת יוסף הארונוביץ וג'סי כהן
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	21.9 דונם
מספר יח"ד	85
מספר קומות	1-4
שטח בנוי	3.88 דונם
שטח פנוי	17דונם

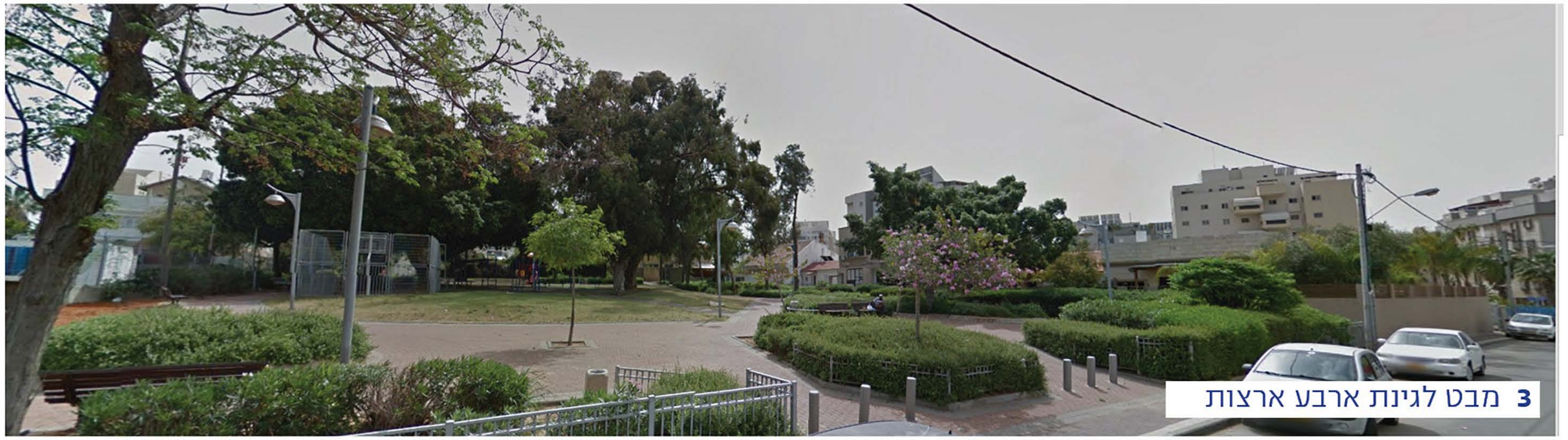
צמודי קרקע

טיפולוגיית בתים צמודי קרקע בני 1-2 קומות . מלבד בניין אחד בן 7 קומות בפינת הרחובות יהודה הנשיא ויוסף אהרובוניץ

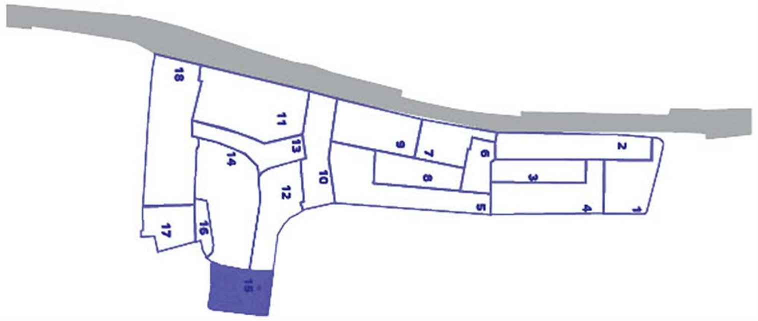
* על רחוב ראשי- קצה רחוב ג'סי כהן המשך רחוב אילת ובפינת צומת רחוב יוסף הארונוביץ
* בינוי צמוד קרקע מלבד בניין אחד בן 7 קומות

1 ג'סי כהן 5

2 יהודה הנשיא 4



3 מבט לגינת ארבע ארצות

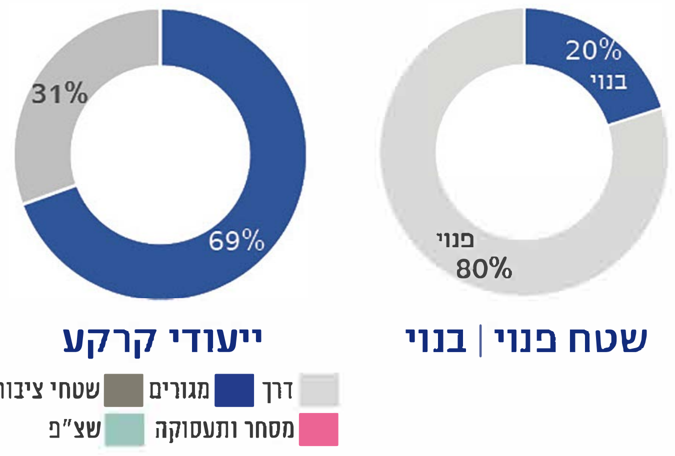


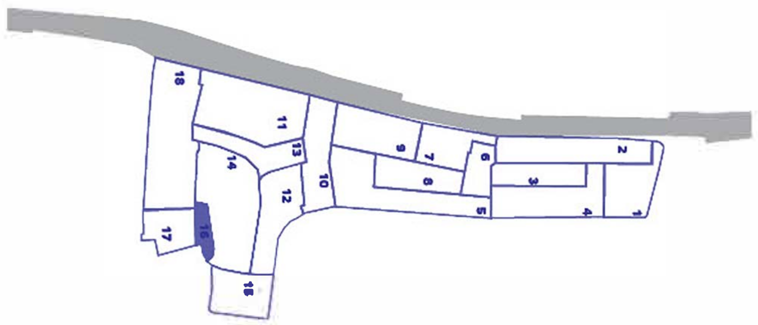
16

מיקום	דרום השכונה גישה מרחוב ארבע ארצות
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	8.1 דונם
מספר יח''ד	98
מספר קומות	5
שטח בנוי	1.62 דונם
שטח פנוי	6.48 דונם

שיכוני H

טיפולוגיית מבני שיכוני H בני 4 קומות על עמודים



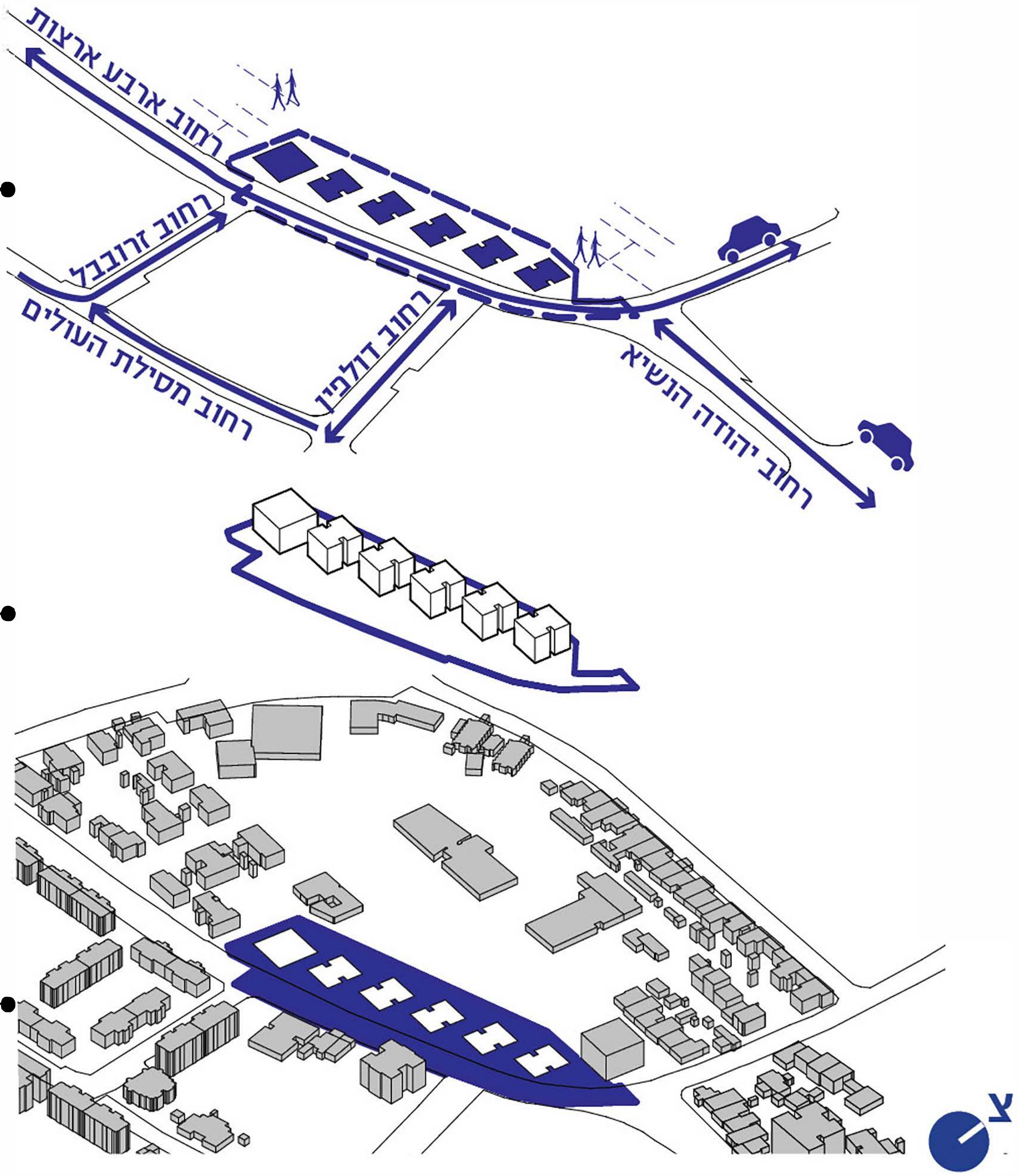


מוקדי עניין

∅

מהלך תנועה במתחם

המתחם גובל עם רחוב הערבה ממערב שהוא הנתיב כניסה המרכזי למבני מגורי הרכבת.



בינוי קיים

1970

5 קומות

98 יח"ד

שטח 8.1 דונם

תכסית שטח בנוי 1.62 דונם

16

מיקום	דרום השכונה גישה מרחוב ארבע ארצות
שנת הקמה	1970
שטח מתחם	8.1 דונם
מספר יח''ד	98
מספר קומות	4
שטח בנוי	1.62 דונם
שטח פנוי	6.48 דונם

שיכוני H

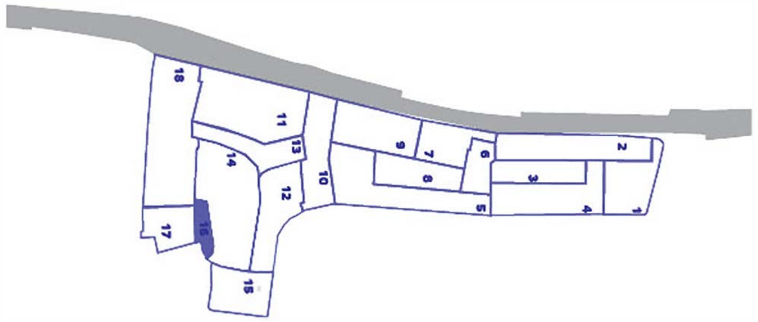
טיפולוגיית מבני שיכוני H

* טיפולוגיית בינוי אחידה –שיכונים בני 4 קומות

* ללא שטחי ציבור ושצ"פ

1 ארבע ארצות 14

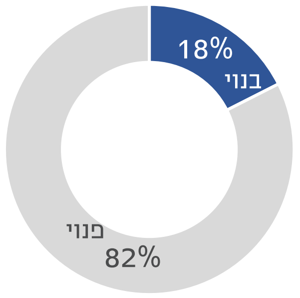
2 ארבע ארצות 16



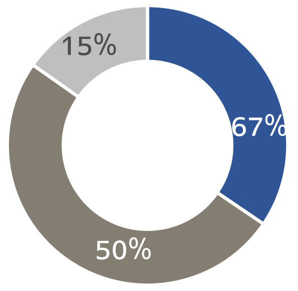
17

מיקום	דרום מזרח השכונה
שנת הקמה	1970
	1990–2000
שטח מתחם	15.74 דונם
מספר יח"ד	50
מספר קומות	1–4
שטח בנוי	2.76 דונם
שטח פנוי	12.98 דונם

טיפולוגיית בניני רכבת

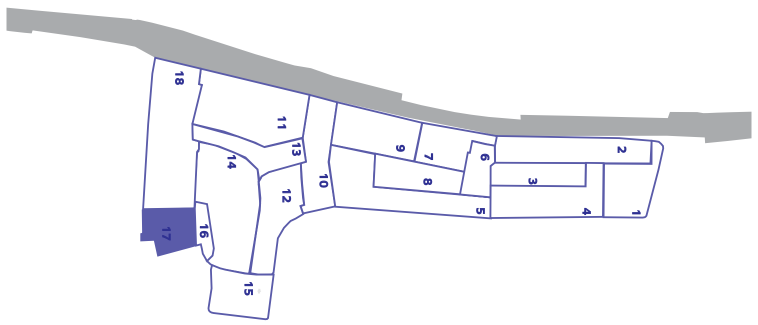


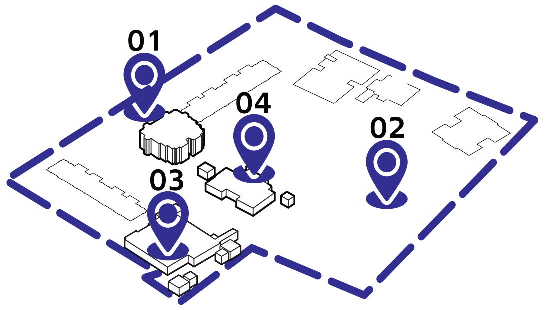
שטח פנוי | בנוי



ייעודי קרקע

דרך | מגורים | שטחי ציבור
מסחר ותעסוקה | שצ"פ



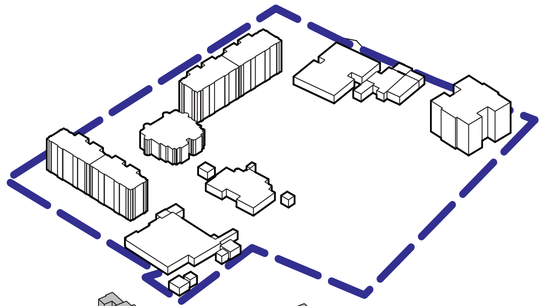


מוקדי עניין

01 בית כנסת יד הבנים
02 מגרש חום ריק- שטח עפר
03 מעון יום
04 מרכז עירוני העשרה לנוער "שטרודל"

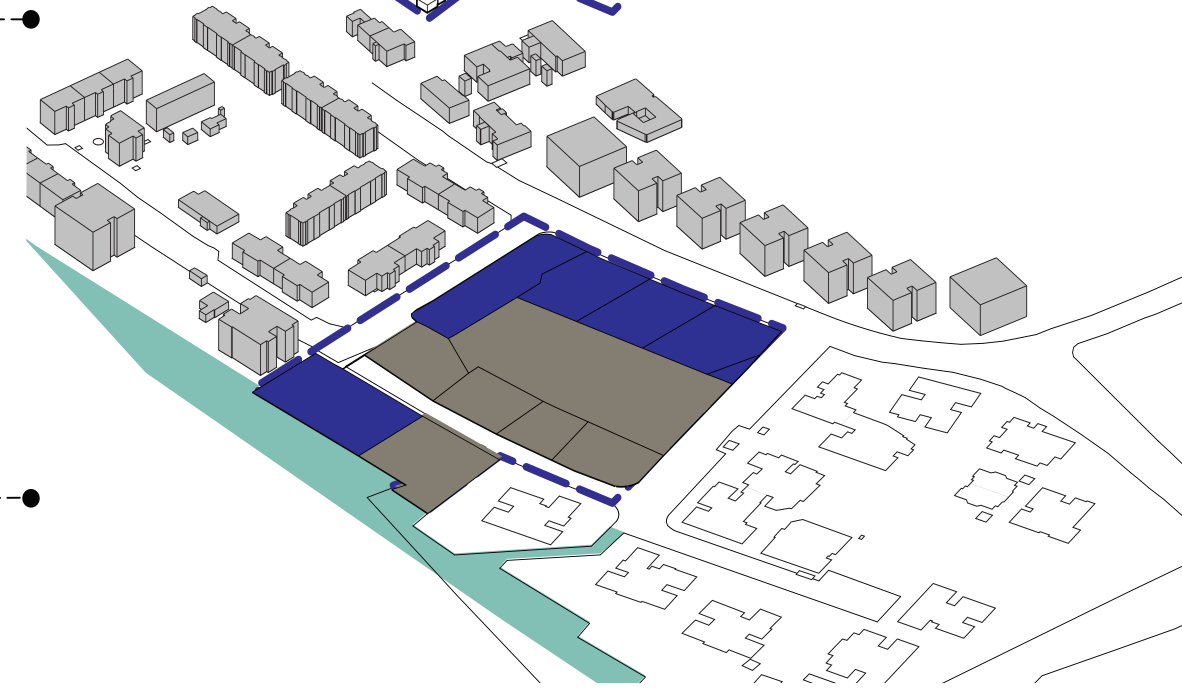
מהלך תנועה במתחם

המתחם גובל עם רחוב ארבע ארצות מצפון, רחוב זרובבל ממערב , רחוב דולפין ממזרח ורחוב מסילת העולים מדרום. כאשר מסלול התנועה הוא הקפי מסביב למתחם.



בינוי קיים

1970
1990–2000
1–4 קומות
50 יח"ד



שטח 15.74 דונם
תכסית שטח בנוי 2.76 דונם

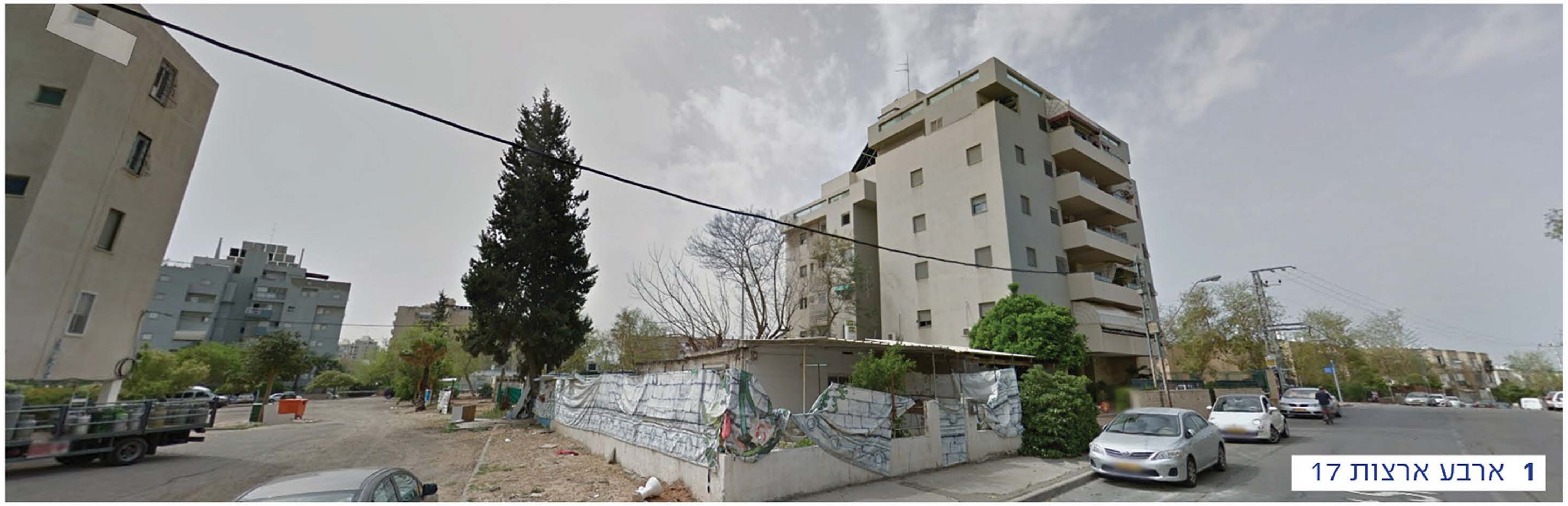
17

מיקום	דרום מזרח השכונה
שנת הקמה	1970
	1990–2000
שטח מתחם	15.74 דונם
מספר יח"ד	50
מספר קומות	1–4
שטח בנוי	2.76 דונם
שטח פנוי	12.98 דונם

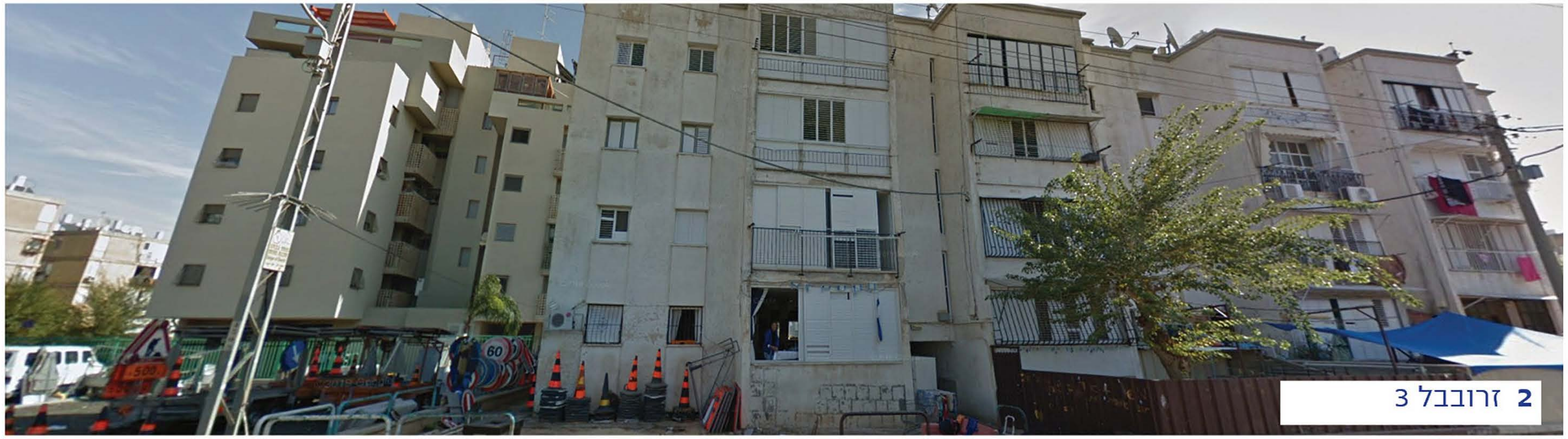
בניני רכבת

טיפולוגיית מבני רכבת ושיכונים בני 4 קומות ללא עמודים

* טיפולוגיית בינוי אחידה –שיכונים בני 4 קומות
* מגרש חום גדול ריק במרכז המתחם ואחוז שב"צ גבוה יחד לשאר ייעוד הקרקע

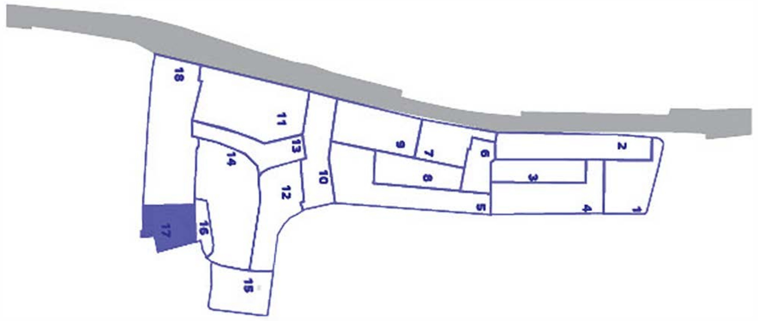


1 ארבע ארצות 17



2 זרובבל 3

3 רחוב דולפין – מגרש חום ריק



גוטמן אסיף אדריכלים

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

חולון. עיר הילדים

ענת ברקאי נבו

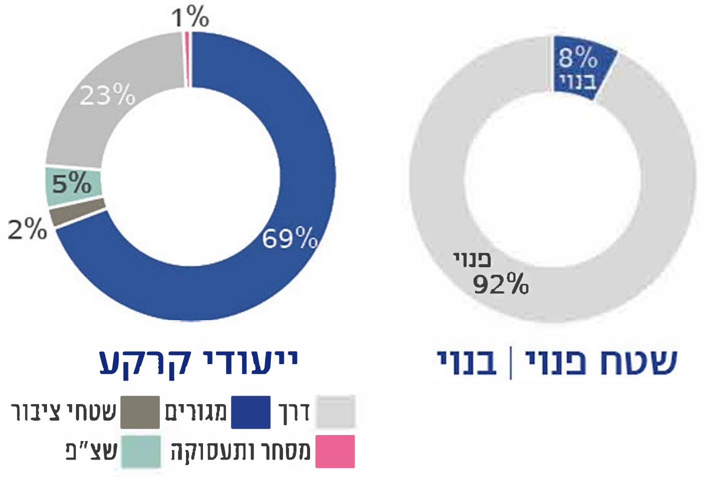
תנע

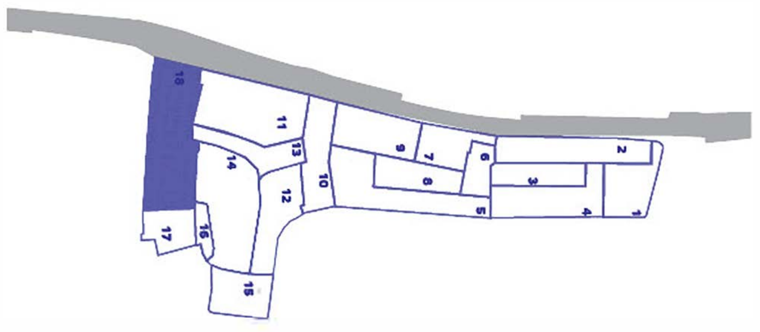
18

מיקום	דרום מערב השכונה בצמוד למחלף קוממיות
שנת הקמה	1970, 1980–2000
שטח מתחם	57.96 דונם
מספר יח"ד	551
מספר קומות	3–4
שטח בנוי	4.47 דונם
שטח פנוי	53.48 דונם

בניני רכבת ושיכונים

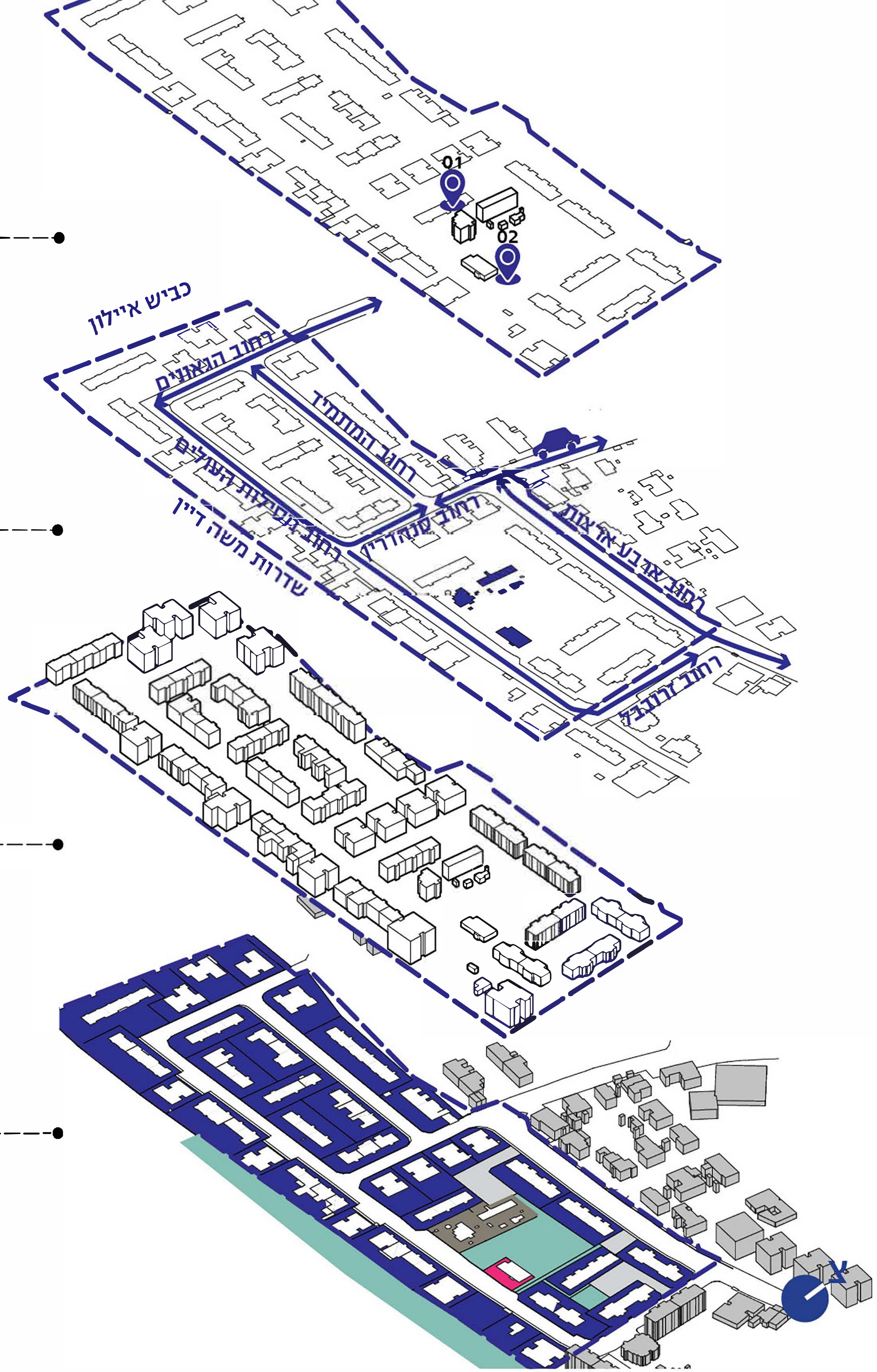
טיפולוגיית מבני רכבת בני 4 קומות פונים דרום צפון וביניהם גינות, שבילים וכניסות לבניינים.





מוקדי עניין

01 מכולת
02 גן ילדים



מהלך תנועה במתחם

המתחם גובל עם שדרות משה דיין מדרום ורחוב זרובבל ממזרח ציר איילון ממערב. מהלך התנועה במתחם הוא באמצעות רחובות : מסילות העולים, רחוב הגאונים ורחוב המתמיד ורחוב סנהדרין שמחלק אותו לשניים.

בינוי קיים

1970
1–4 קומות
192 יח"ד

שטח 23.5 דונם

תכסית שטח בנוי 4.84 דונם

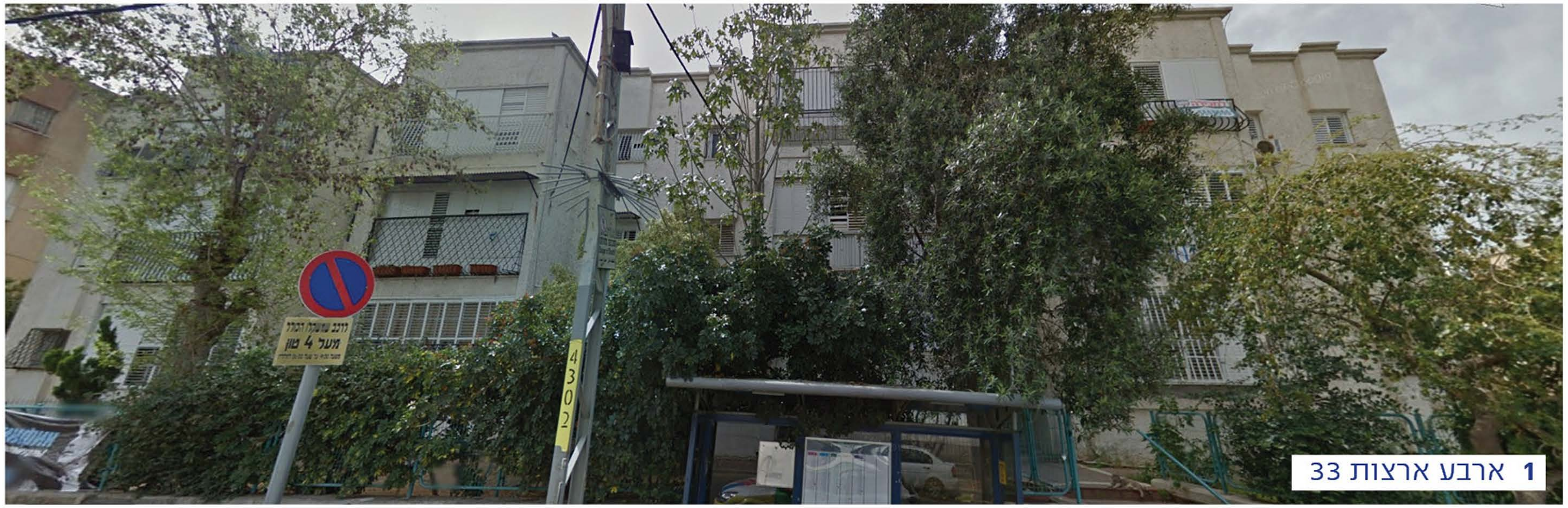
18

מיקום	דרום מערב השכונה בצמוד למחלף קוממיות
שנת הקמה	1970, 1980–2000
שטח מתחם	57.96 דונם
מספר יח"ד	551
מספר קומות	3–4
שטח בנוי	4.47 דונם
שטח פנוי	53.48 דונם

בניני רכבת ושיכונים

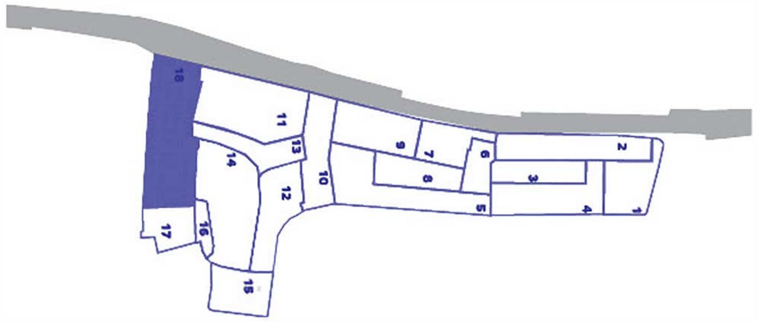
טיפולוגיית מבני רכבת בני 4 קומות פונים דרום צפון וביניהם גינות, שבילים וכניסות לבניינים.

*אפשרות ליצירת בלוקים אורבניים עם חצר פנימית כחלופה לבנייה הרווחה שעושים היום.



1 ארבע ארצות 33

2 הסנהדרין 3



חולון. עיר הילדים

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

גוטמן אסיף אדריכלים

IZIC

תנע

עוזי ברקאי נבו

פרק 4 | אוכלוסיה

ענת
ברקאי נבו
ניהול פרוייקטים תכנוניים
ייעוץ לשיתוף ציבור

1. **שכונת ג'סי כהן – אפיון חברתי-כלכלי מצב קיים**

א. רקע ועיקרי הממצאים

ב. נתונים דמוגרפים-חברתיים

ב.1 גודל אוכלוסייה

ב.2 משקי בית

ב.3 סטטוס בעלות על דירות

ב.4 גודל דירות מגורים

ב.5 קבוצות גיל

ב.6 גודל משקי בית

ב.7 יחס תלות

ב.8 מאזן הגירה

ב.9 אוכלוסיית העולים

ב.10 קבוצות העולים בשכונה

ב.11 מדד חברתי-כלכלי

ב.12 הכנסה

ב.14 רווחה

ב.15 דיור ציבורי

ב.16 חינוך

ב.17 חינוך, מדד טיפוח

ב.18 דתיות

2. **שכונת ג'סי כהן – מצאי שירותי ציבור מצב קיים**

א. מצאי מוסדות ציבוריים בשכונת ג'סי כהן מצב קיים – ממצאים ותובנות

ב. פירוט מצאי מוסדות ציבורים

ג. פירוט מצאי שטחי ציבור פתוחים

3. **תכנית להתחדשות שכונת ג'סי כהן – שיתוף ציבור**

א. הקדמה

ב. סיכום תהליך שיתוף הציבור אשר בוצע בשכונה במסגרת פרויקט "מרחב ציבורי תחילה" ופגישות עם אנשי עירייה ומוסדות ציבור

ג. שיתוף ציבור במסגרת פרויקט "מרחב ציבורי תחילה" | פברואר-מרץ, 2017

ג.1 רקע ומתווה

ג.2 ראיונות

ג.3 כנסים לקהל הרחב

ג.4 קבוצות חשיבה ממוקדות

ג.5 סדנת "עושים מקום" (פלייסמייקינג)

ד. סקירת פעילות אינטרנטית המתייחסת לשכונה

שכונת ג'סי כהן – אפיון חברתי-כלכלי מצב קיים[1]

א. רקע ועיקרי הממצאים

שכונת ג'סי כהן הוקמה בשנת 1953 ע"י תרומה של ג'סי ומקס כהן במטרה לספק שיכון לתושבי מעברת חולון שהייתה ממוקמת בסמוך. השכונה הייתה מהשכונות הראשונות בישראל שהוכנסו בשנת 1979 לפרויקט שיקום שכונות. הפרויקט שיפר את חזות הבתים וחיזק את הקהילה המקומית אך תדמית השכונה נותר מוחלש. בשנות השמונים ושנות התשעים הוקמו שכונות חדשות בסמוך לג'סי כהן אשר משכו אוכלוסיה חזקה (קריית בן גוריון, קריית רבין, נאות רבין), שכונות אלו לא מחוברות תנועתית לג'סי כהן.
בשנות התשעים החלה השכונה להשתנות: במישור הפיסי – האיילון ניתק את השכונה מקריית מיכה וקטע את המרכז המסחרי, גשר התנאים שהוקם לטובת הולכי רגל הפך להיות מוקד לעבריינות.
במישור הדמוגרפי – השתכנו בשכונה עולים מאתיופיה וברית המועצות. בשנת 2012 נסגר בית ספר וייצמן וילדי השכונה פוזרו בין השכונות הסמוכות ובמבנה בית הספר שוכן "המרכז לאמנות דיגיטלית". בשנת 2017 החלה עיריית חולון לקדם תכנית להתחדשות עירונית בשכונה, השמה דגש על שיפור המרחב הציבורי תחילה בהשתתפות תושבי השכונה[2]

בשכונת ג'סי כהן מתגוררים 8,155 נפש (למ"ס 2018) המהווים 4.2% מכלל תושבי חולון. השכונה מורכבת משני תתי אזורים השונים באופיים: אזור צפוני (א"ס 514) המתפרש בין רחוב יוספטל לרחוב התנאים, עפ"י למ"ס 2018 מתגוררים בו 3971 נפשו אזור דרומי (א"ס 512) המתפרש בין רחוב התנאים למשה דיין, עפ"י למ"ס 2018 מתגוררים בו 4184 נפש.

אוכלוסייה שכונת ג'סי כהן לא צמחה במהלך השנים האחרונות וממוצע הגידול שלה היה שלילי ועמד על מינוס 2.7% (למ"ס 2018), ממוצע הנפשות למשק בית הינו 2.19 [3] נמוך מהממוצע העירוני העומד על 2.8 (שנתון 2018).
אוכלוסייה סיכום עשור האחרון יש בשכונה גידול שלילי. כאשר האזור שסבל מגידול שלילי הינו החלק הצפוני, אשר על פי הדרוג החברתי כלכלי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדורג כחזק יותר מבחינה חברתית-כלכלית (ירידה ב – 3% בין השנים 2015-2017). בשני האזורים בשכונה חלה ירידה במספר התושבים (-2.7%) ואילו מספר בתי האב נשאר כמעט ללא שינוי (0%). כמו כן ניתן לראות הבדל בממוצע נפשות למשק בית בין אזור הדרום – 2.7, ואילו באזור הצפון – 1.8 (שנתון 2019). נתון זה מוסבר ע"י מעבר למשקי בית של יחידים ומשפחות קטנות באזור הצפון וגידול של אוכ' המשפחות המשתייכות לעולים מאתיופיה באזור הדרומי.

סטטוס בעלות על דירות 42% מהאוכ' בשכונת ג'סי כהן מתגוררת בשכירות, זאת לעומת ממוצע של 32% עירוני (שנתון 2016).
סטטוס בעלות על דירות סיכום ריבוי של שוכרים בשכונה לרוב מאפיין אוכלוסייה אשר פחות מחויבת לסביבתה, דבר המשפיע על רמת התחזוקה של מבנים ומרחבים משותפים.

גודל דירות מגורים ממוצע גודל הדירות בשכונת ג'סי כהן הינו 58.8 מ"ר, לעומת 83.06 עירוני (נתוני ארנונה 2019) כמו כן אחוז הדירות הקטנות בשכונת ג'סי כהן גבוה משמעותית מכלל העיר – 61.2% לעומת 24.4% ממוצע עירוני.
57% מהדירות בג'סי כהן הינן עד 55 מ"ר ו- 80% עד 70 מ"ר. באזור הצפוני (א"ס 514) 60% דירות קטנות עד 55 מ"ר ו- 4% דירות מעל 100 מ"ר ואילו באזור הדרומי (א"ס 512) 50% דירות קטנות עד 55 מ"ר ו- 9% מעל דירות מעל 100 מ"ר.

---

[1] הנתונים המובאים בפרק זה מתבססים על מסמך "ג'סי כהן – אוכלוסייה וחברה 2020" , האגף לתכנון אסטרטגי, מחקר, מידע והערכה. זה המקום להודות לדר' תמר שרויטמן-אופנהיים מנהלת האגף ומיכל פריינטה על הליווי והסיוע בהכנת הפרקים החברתיים.
[2] בפרק שיתוף ציבור יוצג תהליך שיתוף הציבור אשר בוצע במסגרת תכנית "מרחב ציבורי תחילה"
[3] מס' אוכלוסיה 8155/ מס' יחידות דיור 3713

גודל דירות סיכום דירות קטנות מאוד אינן מאפשרות למשפחות עם ילדים לגור בשכונה בנוחות, לאור זאת ניתן להבין את הגידול השלילי באזור הצפוני, הכולל אחוז דירות קטנות יותר.

קבוצות גיל ומשקי בית נכון לשנת 2018 קבוצת הגיל הגדולה ביותר בשכונה הייתה קבוצת התושבים בגילאי 20 - 44 המהווים 34% מכלל תושבי השכונה (הממוצע החולוני עומד על 17.1%). קבוצת הגיל הקטנה ביותר בשכונה היא קבוצת האזרחים הוותיקים בני 65+ אשר מהווים 16% מבין תושבי השכונה (הממוצע החולוני עומד על 27.5%). שיעור משקי הבית בהם מתגורר אדם אחד באזור הצפוני עומד על 29% ואילו באזור הדרומי עומד על 24.2% , זאת לעומת הממוצע העירוני העומד על 17.7%. (נתוני למ"ס ומערכת הגבייה העירונית 2015-2016)
קבוצות גיל ומשקי בית סיכום בשכונת ג'סי כהן ממוצע משקי בית בהם מתגורר אדם אחד גדול (26.6%) יותר מהממוצע החולוני – 17.7% (מפקד 2008), כאשר ניתן לראות שבהתאמה באזור הדרומי מתגוררות יותר משפחות עם ילדים בגילאי 0-19 - 15% מאשר באזור הצפוני - 12% (למ"ס 2018)

מאזן הגירה בשנת 2018 נרשם מאזן ההגירה בין ישובי שלילי (63-) בשכונה. העזיבה הגדולה יותר נרשמה בקרב ילדים בגילאי 0-4. מאזן הגירה פנים יישובי שלילי נרשם בשכונה (149-) ועיקרה ילדים בגילאי 5-14. בניתוח פנים שכונתי ניתן לראות שבאזור הצפוני נתוני הגירה בין ישובית שליליים גבוהים יותר (51-) מאשר האזור הדרומי (12-), כאשר רוב העוזבים הם גילאי 0-4. ואילו במאזן הגירה פנים ישובית, האזור הדרומי מוביל בנתוני הגירה שליליים (82-) לעומת האזור הצפוני (67-) גם כאן רוב העוזבים הם גילאי 5-19.

מאזן הגירה סיכום בשכונה מאזן הגירה בין יישובי ופנים יישובי שלילי - הדבר יוצר תחלופה של תושבים. עולה מהנתונים שמשפחות צעירות, בעיקר מאזור הצפון, עוזבות את האזור לטובת שכונות אחרות בעיר ולערים אחרות. יציבות של אוכלוסייה חשובה לצורך היווצרות של קשרים קהילתיים, היווצרות של זהות וזיקה למקום ולשכונה.

אוכלוסיית העולים שיעור אוכלוסיית העולים באזור שירות ג'סי כהן וקריית מיכה הינו בין הגבוהים בעיר ועומד על 41.8% מכלל תושבי השכונה זאת לעומת ממוצע עירוני של 19% (למ"ס 2018) שיעור הילדים העולים מקרב האוכלוסיה הינו הגבוה ביותר בעיר ועומד על 20.2% (משרד הפנים 2013) בשכונה מתגוררות שתי תת קבוצות עיקריות של עולים: ילידי אתיופיה וילידי ברה"מ לשעבר. ילידי ברה"מ לשעבר הינה הקבוצה הגדולה ביותר בשכונה, ומהווה 73% מכלל העולים בשכונה ו-26.5% מכלל תושבי השכונה. באזור ג'סי כהן שיעור העולים מאתיופיה הוא הגבוה ביותר בעיר. הקבוצה מהווה 22% מכלל העולים בשכונה ו- 8% מכלל תושבי השכונה (למ"ס 2018).
אוכלוסיית העולים סיכום ריכוז העולים בשכונה הינו הגבוה ביותר בעיר בעיקר קבוצת העולים מאתיופיה, כאשר אוכ' העולים מברה"מ מרוכזת יותר באזור הצפוני והעולים מאתיופיה מרוכזת יותר באזור הדרומי.

מדדים חברתיים-כלכליים שכונת ג'סי כהן מדורגת במדד החברתי-כלכלי הנמוך ביותר בעיר (3.5 מתוך 10, למ"ס 2008). כאשר האזור הצפוני מדורג 4 ואילו האזור הדרומי מדורג 3
מדדים חברתיים-כלכליים סיכום יש צורך במגוון כלים ופעולות מעבר להתחדשות הפיסית כדי לסייע לאוכלוסיה הקיימת להתחזק מתהליך ההתחדשות ולא להדחק החוצה.

דיור ציבורי בג'סי כהן סה"כ 220 דירות עמידר המהוות 27% מסה"כ דירות הדיור הציבורי בעיר.
דיור ציבורי סיכום לריכוז הגבוה של דירות דיור ציבורי. מהדו"ח של בנק ישראל, דין וחשבון 2018, פרק ח' מדיניות רווחה וסוגיות חברתיות עולה כי מקבצים גדולים של דיור ציבורי עלולים להעצים הזנחה ומצוקה חברתית בשכונות בהן הם ממוקמות כפי שהיא מתבטאת במחירי הדירות בהן. מומלץ לפתח עבור דיירי הדיור הציבורי חלופות לשיכון הציבורי שיעניקו פתרון יציב וארוך טווח, אך גם גמיש ובעל השפעות חיצוניות קטנות בהשוואה לדיור הציבורי יש להקפיד כי מלאי הדירות יתוחזק כיאות והדירות יפוזרו בשכונות מגורים רבות.

חינוך בשכונת ג'סי כהן מתגוררים כ- 1600 תלמידים. מתוך כלל התלמידים המתגוררים באזור רק כשליש לומדים בבתי ספר הממוקמים בשכונה, כך שמרבית תלמידי האזור לומדים מחוץ לשכונה. בשנת 2012 עיריית חולון החליטה לסגור את בית ספר ויצמן.

חינוך סיכום לסגירת בית ספר ויצמן השלכות חברתיות קהילתיות על השכונה. לבית ספר תפקיד מרכזי כמקום המאפשר פיתוח של זהות וגאווה מקומית. בבית הספר נוצרות חברויות לא רק בין ילדים, אלא גם בין הוריהם – קשרים המאפשרים להם לפעול לטובת השכונה והקהילה. במסגרת התכנית יש לבחון מיקום מוסדות ציבור וחינוך כך שיהוו מוקדים שכונתיים רב-תפקודיים במרחק של עד 10 דקות הליכה.

אזור צפוני ודרומי – השוואת מדדים חברתיים טבלה 1, המשווה בין האזור הצפוני (א"ס 514) והאזור הדרומי (512), בהתיחס לנתונים חברתיים כלל עירוניים, עולים הממצאים הבאים. באזור הצפוני, הנחשב יותר חזק ומדורג גבוה יותר במדד חברתי-כלכלי מאשר האזור הדרומי, למעט אחוז העולים מאתיופיה ומספר דירות דיור ציבורי, כל שאר הנתונים נמוכים מהממוצע העירוני ואילו באזור הדרומי בדיוק ההפך. הנתונים מעידים על הצורך בשילוב כוחות של קהילה, רווחה חינוך ודיור עירוניים וממשלתיים על מנת לסייע לתושבי השכונה להתחזק תוך כדי תהליך ההתחדשות.

טבלה 1: השוואה בין מדדים חברתיים - אזור צפוני ואזור דרומי

מדדים חברתיים	אזור צפוני (יוספטל-תנאים)	אזור דרומי (תנאים - משה דיין)	חולון
אזור סטטיסטי	514	512	
מספר אוכלוסיה	3971	4184	4.2% מאוכלוסיית העיר
מס' יחידות דיור	2195	1520	
אשכול חברתי-כלכלי (מ1-10), למ"ס 2015	4	3	5
מגמת גידול באחוזים	-3	-2.4	1.1%(שנתון חולון 2016)
גידול במספר משקי בית באחוזים (נתוני מערכת הגביה העירונית 2015-2017)	ירידה מ3% ל0%	עליה מ0% ל0.5%	
גודל משק בית (גודל אוכלוסיה/ מספר משקית בית) 2016	1.8	2.7	2.8
אחוז גילאי +65 (למ"ס 2018)	8%	8%	17.1%(למ"ס 2017)
אחוז גילאי 0-19 (למ"ס 2018)	12%	15%	27.5%
שיעור משקי בית בהם מתגורר אדם אחד (מפקד 2008)	29%	24.2%	17.7%
ממוצע גודל דירות במ"ר (נתוני ארנונה 2019)	55.9	63	83.06
אחוז דירות עד 60 מ"ר (נתוני ארנונה 2017)	67%	54%	24.4%
מאזן הגירה בין יישובי (2018 למ"ס)	-51	-12	
מאזן הגירה פנים יישובי (2018 למ"ס)	-67	-82	
אוכלוסיית עולים ילידי בריה"מ לשעבר (למ"ס 2018)	1293	872	
אוכלוסיית עולים ילידי אתיופיה (למ"ס 2018)	273	383	
דיור ציבורי (נתוני חברת עמידר, 2020)	73	147	27% מכלל הדירות בעיר
אחוז משכירי דירות (נתוני מערכת הגביה העירונית 2016)	42%	42%	32%

נתון דומה לממוצע העירוני

נתון נמוך מהממוצע העירוני

ב. נתונים דמוגרפים-חברתיים

ב.1 גודל אוכלוסייה

בשכונת ג'סי כהן מתגוררים 8,155 תושבים (למ"ס 2018), המהווים 4.2% מכלל תושבי העיר חולון. עפ"י טבלה מס' 1, נתוני למ"ס בין השנים 2009 ל- 2018 נראה ששכונת ג'סי כהן לא צמחה במהלך השנים האחרונות וממוצע הגידול שלה היה שלילי ועמד על 2.7% -. בהשוואה בין שני האזורים, הצפוני והדרומי, ניתן לראות כי בחלקה הצפוני של השכונה המגמה השלילית גדולה במעט לעומת האזור הדרומי. זאת בהשוואה לממוצע גידול בעיר חולון שעמד על 1.1% בשנת 2016 .

טבלה 2: מספר תושבים בשכונה לאורך השנים, נתוני למ"ס 2011 – 2018

ג'סי כהן (512,514)		2011	2013	2015	2016	2018
אזור צפוני (יוספטל-תנאים, 514)	תושבים	4,257	4,260	4,210	4,091	3,971
	% גידול	-3%	0%	-1%	-3%	-3%
אזור דרומי (תנאים-משה דיין, 512)	תושבים	4,250	4,180	4,234	4,287	4,184
	% גידול	0%	-2%	1%	1%	-2.4%
סה"כ ג'סי כהן	תושבים	8,507	8,440	8,444	8,377	8,155
	% גידול	-1%	-1%	0%	-1%	-2.7%

ב.2 משקי בית

מנתוני מערכת הגבייה העירונית ניתן ללמוד כי בין 2014 – 2017 חל גידול של 2% במספר בתי האב בשכונה. בין 2015 ל- 2016 הייתה ירידה של 6% במספר משקי הבית בשכונה ובין 2016 עלייה ב- 2%. בהשוואה בין האזור הצפוני לדרומי, ניתן לראות כי האזור הצפוני מתאפיין בעלייה של 3% בין השנים 2015 – 2017 ואילו באזור הדרומי באותם שנים בין 2015 – 2017 חלה עליה של 1.5%, בכלל השכונה ממוצע הגידול של בתי האב בשנת 2017 עמד על 0%

טבלה 3:בתי אב, נתוני מערכת הגבייה העירונית חולון 2014-2017

ג'סי כהן		2014	2015	2016	2017
אזור צפוני (יוספטל- תנאים, 514)	בתי אב	1953	1955	2016	2015
	% גידול		0%	3%	0%
	% בתי אב בשכירות	39% (769)	41% (800)	42% (839)	42% (840)
אזור דרומי (תנאים-משה דיין, 512)	בתי אב	1429	1419	1425	1432
	% גידול		-1%	0%	0.5%
	% בתי אב בשכירות	39% (561)	41% (584)	42% (605)	42% (608)
סה"כ ג'סי כהן (512,514)	בתי אב	3,382	3,505	3,441	3,447
	% גידול	-	4%	-2%	0%
	% בתי אב בשכירות	(1,327) 39.2%	39.4% (1,384)	42% (1,444)	42% (1,448)

גודל משק בית מעודכן ל - 2019

עפ"י חישוב גודל אוכלוסיה / מספר משקי בית ניתן להגיע לממוצע נפשות למשק בית מעודכן

<u>אזור צפוני</u> -

1.8 = 3971 /2195

<u>אזור דרומי</u> –

2.7 = 4184 /1520

<u>סה"כ ממוצע נפשות למשק בית בשכונת ג'סי כהן מעודכן ל- 2019</u>

2.19 = 8155 /3713

<u>ממוצע עירוני נכון</u> ל- 2019 הינו 2.19

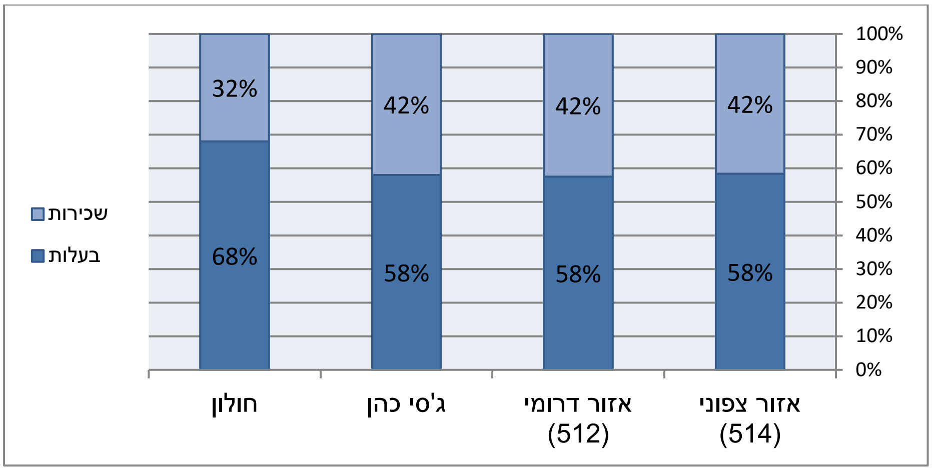
מהנתונים המוצגים לעיל עולה כי ממוצע הנפשות למשק בית נכון לשנת 2019 עמד על 2.19ונמצא נמוך מהממוצע העירוני שעמד על 2.8. בהשוואה בין שני האזורים ניתן לראות פער גדול בין ממוצע הנפשות למשק הבית לטובת האזור הדרומי העומד על 2.7לעומת האזור הצפוני העומד על 2.19 .

סיכום: בעשור האחרון האוכלוסייה בג'סי כהן מצויה בגידול שלילי. כאשר האזור שסבל יותר מגידול שלילי הינו החלק הצפוני החזק יותר מבחינה חברתית-כלכלית. בשני האזורים בשכונה חלה ירידה במספר התושבים (-2.7%) ואילו מספר בתי האב נשאר כמעט ללא שינוי (0%). ניתן להסביר את ההבדל בין ממוצע נפשות למשק בית בין האזור הצפוני לדרומי, בשתי סיבות עיקריות: ראשית, באזור הדרום השתכנו משפחות עולים מאתיופיה ואוכ' דתית ושנית באזור הצפון ממוצע גודל יח"ד נמוך יותר ולכן משפחות מתקשות לגור באזור זה ברווחה.

3.ב סטטוס בעלות על דירות

עפ"י תרשים 1 ניתן לראות שבשנת 2016, 42% מהאוכ' בשכונת ג'סי כהן מתגוררת בשכירות, זאת לעומת ממוצע של 32% עירוני. מהתרשים לא עולים הבדלים בין האזור הצפוני לאזור הדרומי.

<u>תרשים 1: שיעורי שכירות ובעלות בחולון ובשכונת ג'סי כהן 2016</u>

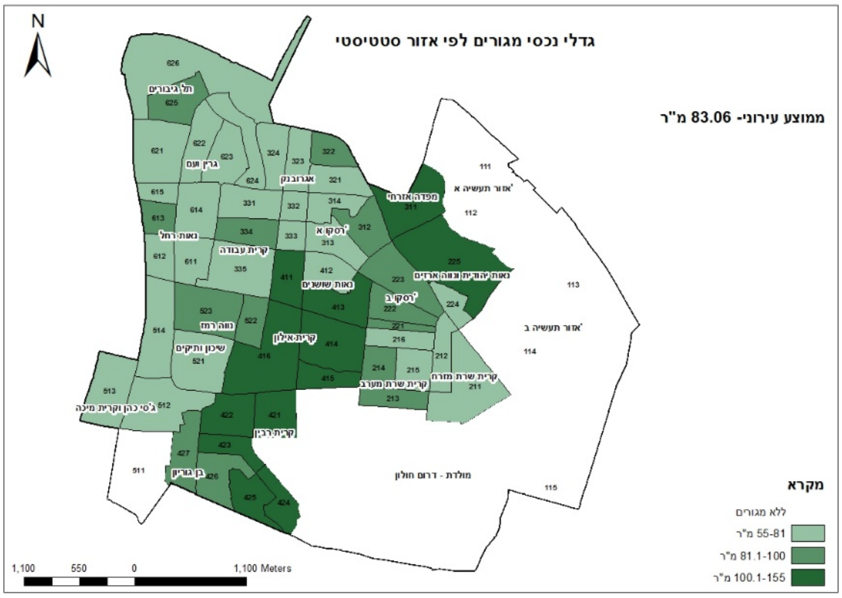


סיכום ריבוי של שוכרים בשכונה לרוב מאפיין אוכלוסייה אשר פחות מחויבת לסביבתה, דבר המשפיע על רמת התחזוקה של מבנים ומרחבים משותפים.

ב.4 גודל דירות מגורים

56% מהדירות בג'סי כהן הינן עד 55 מ"ר ו- 80% עד 70 מ"ר . באזור הצפוני (א"ס 514) 60% דירות קטנות עד 55 מ"ר ו- 4% דירות מעל 100 מ"ר ואילו באזור הדרומי (א"ס 512) 51% דירות קטנות עד 55 מ"ר ו- 10% מעל 100 מ"ר.

איור 1: גדלי נכסי מגורים לפי אזור סטטיסטי



טבלה 4: גודל דירה לפי אזורים בשכונת ג'סי כהן 2020, נתוני ארנונה

גדלי נכסים	512 אזור דרומי	512 אזור דרומי	514 אזור צפוני	514 אזור צפוני	סה"כ ג'סי כהן	סה"כ ג'סי כהן
נכס בין 55-70 מ"ר	278	18%	632	28%	910	24%
נכס בין 70-85 מ"ר	229	14%	119	5%	348	9%
נכס בין 85-100 מ"ר	116	7%	52	2%	168	4%
נכס מעל 100 מ"ר	161	10%	95	4%	256	7%
נכס עד 55 מ"ר	803	51%	1335	60%	2138	56%
סה"כ	**1587**		**2233**		**3820**	

טבלה 5: גודל דירה לפי אזורי שירות בחולון, 2017, נתוני ארנונה

גודל דירה במ"ר	ג'סי כהן וקריית מיכה	כלל העיר
1-60	61.2	24.4
61-70	15.9	15.8
71-90	14.6	17.3
91-120	6.7	25.6
+121	1.7	6.9

מהתרשימים המוצגים לעיל ניתן לראות שאחוז הדירות הקטנות 61.2% , בשכונת ג'סי כהן גבוה משמעותית מכלל העיר.

סיכום דירות קטנות מאוד אינן מאפשרות למשפחות עם ילדים לגור בשכונה בנוחות, לאור זאת ניתן להבין את הגידול השלילי באזור הצפוני, הכולל אחוז דירות קטנות יותר.

5.ב קבוצות גיל

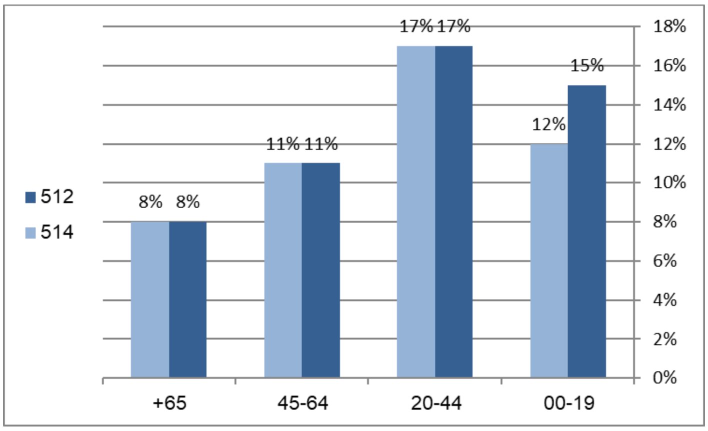
נכון לשנת 2018 קבוצת הגיל הגדולה ביותר בשכונה הייתה קבוצת התושבים בגילאי 20 - 44 המהווים 34% מכלל תושבי השכונה (הממוצע החולוני עומד על 17.1%). קבוצת הגיל הקטנה ביותר בשכונה היא קבוצת האזרחים הוותיקים בני 65+ אשר מהווים 16% מבין תושבי השכונה (הממוצע החולוני עומד על 27.5%). יחד עם זאת, שיעור בני 65+ נמצא בעלייה

טבלה 6: תושבים בשכונת ג'סי כהן בין השנים 2009 – 2018 בחלוקה לקבוצות גיל, נתוני למ"ס.

	מס' תושבים 2009	% מסה"כ אוכלוסייה 2009	מס' תושבים 2011	% מסה"כ אוכלוסייה 2011	מס' תושבים 2013	% מסה"כ אוכלוסייה 2013	מס' תושבים 2016	% מסה"כ אוכלוסייה סוף 2016	מס' תושבים 2018	% מסה"כ אוכלוסייה 2018
0 - 19	2,263	26.3%	2,219	26.1%	2,220	26.3%	2247	26.8%	2,210	27%
20 - 44	2,888	33.5%	2,965	34.8%	3,030	35.9%	2953	35.2%	2,783	34.1%
45 - 64	2,200	25.5%	2,102	24.7%	1,960	23.2%	1888	22.5%	1,846	22.6%
65+	1,268	14.7%	1,223	14.4%	1,230	14.6%	1290	15.4%	1,318	16.1%

מהשוואה בין האזור הצפוני לאזור הדרומי, ניתן לראות שאחוז גילאי 65 + הינו זהה, לעומת זאת אחוז האוכ' הצעירה גדול יותר בשלושה אחוזים באזור הדרומי (15%) לעומת האזור הצפוני (12%)

תרשים 2: קבוצות גיל - השוואה בין האור הצפוני (514) לאזור הדרומי (512) בין השנים 2009 – 2018, נתוני למ"ס.



ב.6 גודל משקי בית

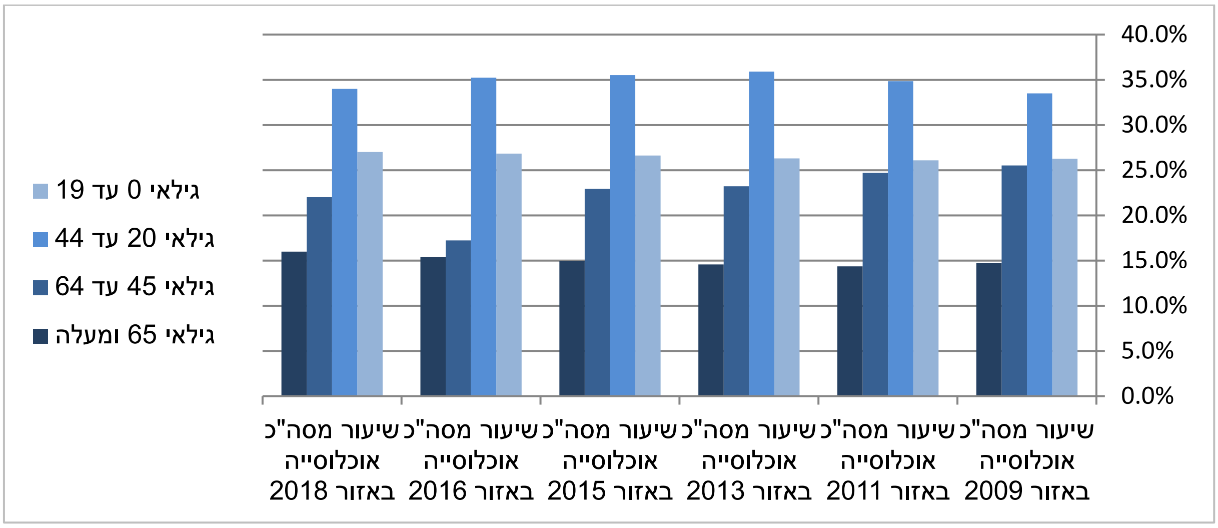
מנתוני הלמ"ס ומערכת הגבייה העירונית 2015-2016, ניתן לראות ששיעור משקי הבית בהם מתגורר אדם אחד באזור הצפוני עומד על 29% ואילו באזור הדרומי עומד על 24.2% , זאת לעומת הממוצע העירוני העומד על 17.7%.

סיכום בשכונת ג'סי כהן ממוצע משקי בית בהם מתגורר אדם אחד גדול (26.6%) יותר מהממוצע החולוני – 17.7% (מפקד 2008), כאשר ניתן לראות שבהתאמה באזור הדרומי מתגוררות יותר משפחות עם ילדים בגילאי 0-19 - 15% מאשר באזור הצפוני - 12%
(למ"ס 2018)

ב.7 יחס תלות

יחס תלות, הוא היחס בין הילדים והאזרחים הוותיקים באוכלוסייה – הנחשבים לאוכלוסייה תלויה – לבין מספר התושבים הנמצאים בגילאי 20-64 הנחשבות לאוכלוסיות בגילאי עבודה. המשמעות של נתון יחס התלות משפיע על השירותים העירוניים אותם צריכה הרשות כמו שירותי חינוך ורווחה, אותן קבוצות הגיל של הילדים והאזרחים הוותיקים צורכות יותר, ועל ההכנסות מתשלומי ארנונה מאחר וזו אוכלוסייה הדורשת יותר פטורים והנחות. יחס התלות בין קבוצות הגילאים גדל בין השנים 2009 (יחס תלות 701) ל- 2018 (יחס תלות 1,101). כמו כן, קיים הבדל ניכר בין האזור הדרומי נכון לשנת 2016 עמד על 763.4 ואילו יחס התלות באזור הצפוני עמד על 696.3. כאשר הממוצע עירוני נכון ל 2018 – עומד על 850

<u>תרשים 3: השוואה בין קבוצות הגיל בשכונת ג'סי כהן (514,512) בין השנים 2009-2018, נתוני למ"ס</u>



ב.8 מאזן הגירה

בשנת 2018 מאזן ההגירה הבין ישובי בשכונת ג'סי כהן היה שלילי (-63) יותר תושבים עזבו את השכונה לטובת מגורים בעיר אחרת מאשר תושבים שנכנסו לשכונה.

טבלה 7: ג'סי כהן מאזן הגירה בין יישובי בהשוואה בין האזורים, הצפוני והדרומי נכון לשנת 2018, נתוני למ"ס 2018

מאזן הגירה בין יישובי – חולון 2018	סך הכל	0-4	5-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-44	45-54	55-64	+65
נכנסים לג'סי מעיר אחרת											
דרומי (512)	105	11	13	7	5	8	17	20	11	9	4
צפוני (514)	159	14	17	9	25	18	25	25	11	10	5
סה"כ	**264**	**25**	**30**	**16**	**30**	**26**	**42**	**45**	**22**	**19**	**9**
יוצאים מג'סי לעיר אחרת											
דרומי (512)	117	12	10	4	10	12	13	26	9	7	14
צפוני (514)	210	43	19	3	8	28	33	33	17	17	9
סה"כ	**327**										
מאזן הגירה	**-63**										

בחינת מאזן ההגירה הפנים יישובי מראה מאזן הגירה שלילי בשכונה (-149) בשנת 2018, כאשר 482 תושבים היגרו משכונת ג'סי כהן לשכונה אחרת בחולון ורק 333 תושבים עברו לג'סי משכונות אחרות בעיר. נראה שהאזור הצפוני סובל מניידות של אוכלוסיה לאור העובדה שיותר תושבים מהגרים אליו ויותר גם יוצאים ממנו.

טבלה 8: ג'סי כהן מאזן הגירה פנים יישובי בהשוואה בין האזורים, הצפוני והדרומי נכון לשנת 2018, נתוני למ"ס 2018

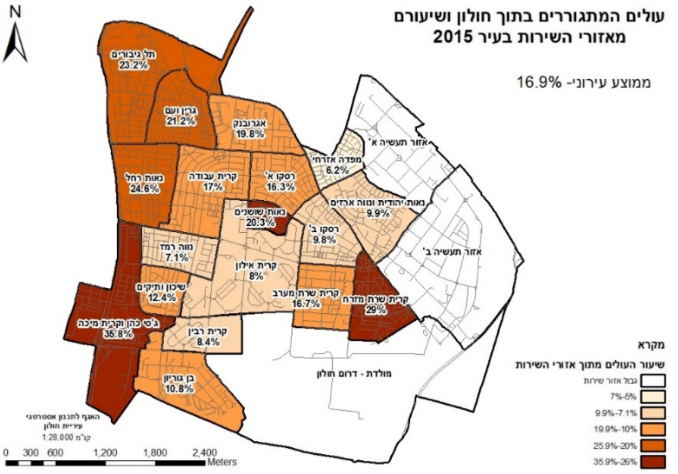
מאזן הגירה פנים יישובי – חולון 2018	סך הכל	0-4	5-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-44	45-54	55-64	+65
נכנסים לג'סי משכונה אחרת בחולון											
דרומי (512)	123	23	21	7	11	12	21	9	11	3	5
צפוני (514)	210	24	33	20	11	18	18	35	20	13	18
סה"כ	333										
יוצאים מג'סי לשכונה אחרת בחולון											
דרומי (512)	205	31	36	16	10	18	31	32	9	11	11
צפוני (514)	277	39	46	17	11	31	26	31	31	20	25
סה"כ	482										
מאזן הגירה	-149										

סיכום בשכונה מאזן הגירה בין יישובי ופנים יישובי שלילי - הדבר יוצר תחלופה של תושבים. עולה מהנתונים שמשפחות צעירות, בעיקר מאזור הצפון, עוזבות את האזור לטובת שכונות אחרות בעיר ולערים אחרות. יציבות של אוכלוסייה חשובה לצורך היווצרות של קשרים קהילתיים, היווצרות של זהות וזיקה למקום ולשכונה

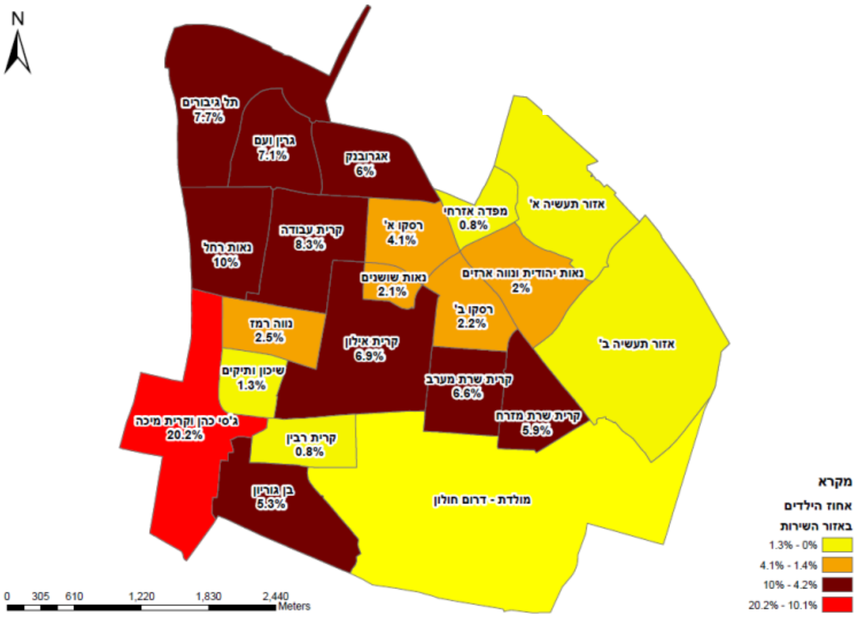
ב.9 אוכלוסיית העולים

נכון לשנת 2015, שיעור אוכלוסיית העולים באזור שירות ג'סי כהן וקריית מיכה הינו בין הגבוהים בעיר (ראו איור 2) , ואילו שיעור הילדים העולים מקרב האוכלוסיה הינו הגבוה ביותר בעיר (ראו איור 3)

איור 2: עולים המתגוררים בתוך חולון ושיעורם מאזורי השירות בעיר 2015



איור 3: אחוז ילדים עולים המתגוררים בתוך חולון ושיעורם מאזורי השירות בעיר 2015



ניתן לראות בטבלה 9 שמשנת 2004 יש עליה באחוז העולים באוכלוסיית השכונה ונכון לשנת 2018 שיעור אוכ' העולים בג'סי כהן וקריית מיכה מונה – 41.8%, לעומת שיעורם באוכ' חולון 19%.

<u>**טבלה 9: שיעור העולים (1990+) באזור השירות ג'סי כהן וקריית מיכה בהשוואה לממוצע העירוני נכון לשנת 2018, נתוני למ"ס**</u>

שיעור העולים (1990+)	אזור השירות ג'סי כהן וקריית מיכה	חולון
2004	33.80%	18%
2005	34.00%	18%
2010	35.20%	17%
2013	35.20%	17%
2014	35.70%	16%
2015	35.80%	17%
2018	41.8%	19%

ב.10 קבוצות העולים בשכונה

בשכונה מתגוררות שתי תת קבוצות עיקריות של עולים: ילידי אתיופיה וילידי ברה"מ לשעבר.

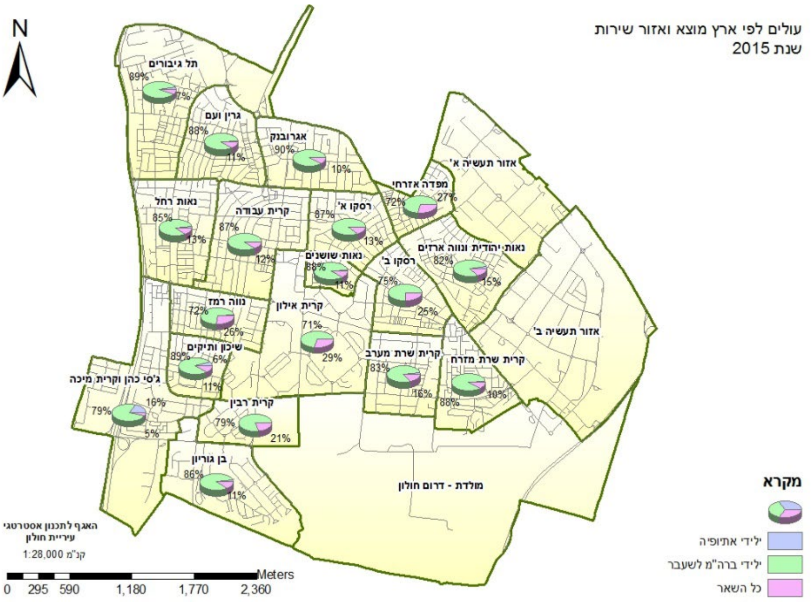
<u>קבוצת ילידי ברה"מ לשעבר</u>

כפי שניתן לראות בטבלה 10 נכון לשנת 2018, ילידי ברה"מ לשעבר הינה הקבוצה הגדולה ביותר בשכונה, המונה 2,165 תושבים המהווים 73% מכלל העולים בשכונה ו- 26.5% מכלל תושבי השכונה. קבוצת ילידי ברה"מ לשעבר מרוכזת יותר באזור הצפוני (1293 תושבים) לעומת האזור הדרומי (872 תושבים). כפי שניתן לראות באיור 4 ישנם אזורי שירות רבים בעיר בהם שיעור העולים מברה"מ גבוה יותר מאשר שיעורם באזור השירות ג'סי כהן וקריית מיכה

<u>קבוצת העולים מאתיופיה</u>

באזור השירות ג'סי כהן וקריית מיכה שיעור העולים מאתיופיה הוא הגבוה ביותר בעיר. יוצאי אתיופיה, הינם הקבוצה החלשה בקרב עולי 1990. מרבית מיוצאי אתיופיה מרוכזים במרחב הדרומי-מערבי של העיר, בו קמו בשנות החמישים שיכוני עולים, אשר במהלך השנים שמרו על תפקידם העירוני כמרחב מגורים לאוכלוסייה חלשה מבחינה כלכלית-חברתית. קבוצת העולים מאתיופיה מונה 656 תושבים המהווים 22% מכלל העולים בשכונה ו- 8% מכלל תושבי השכונה. (ראו טבלה 10). קבוצת העולים מאתיופיה נחלקת לשתי קבוצות עולים: עולים וותיקים מאתיופיה ועולים שהגיעו בעשור האחרון (פלשמורה). קבוצת העולים מאתיופיה מרוכזת יותר באזור הדרומי (383 תושבים) לעומת האזור הצפוני (273 תושבים)

איור 4:עולים לפי ארץ מוצא ואזור שירות 2015



טבלה 10: קבוצות העולים המתגוררים בשכונת ג'סי כהן נכון לשנת 2018 בחלוקה לאזורים בשכונה, נתוני למ"ס

שם האזור	אזור סטטיסטי	סה"כ עולים	ילידי אתיופיה	אחוזים מסך העולים	ילידי ברה"מ לשעבר	אחוזים מסך העולים	כל השאר	אחוזים מסך העולים
אזור דרומי	512	1,302	383	13%	872	29%	47	1.5%
אזור צפוני	514	1,654	273	9%	1,293	44%	88	3%
שכונת ג'סי כהן	סה"כ עולים	2,956	656	22%	2,165	73%	135	

סיכום ריכוז העולים בשכונה הינו הגבוה ביותר בעיר בעיקר קבוצת העולים מאתיופיה, כאשר אוכ' העולים מברה"מ מרוכזת יותר באזור הצפוני והעולים מאתיופיה מרוכזת יותר באזור הדרומי.
.

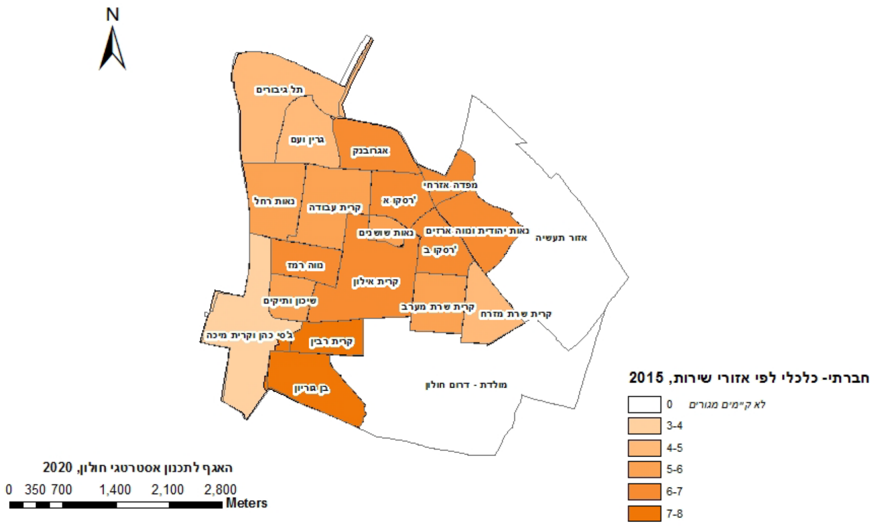
ב.11 מדד חברתי-כלכלי

כפי שניתן לראות באיור 5 אזור השרות ג'סי כהן וקריית מיכה מדורגים במדד החברתי-כלכלי הנמוך ביותר בעיר - 3.5 מתוך 10 (דירוג כלל עירוני 5), כאשר האזור הצפוני מדורג 4 ואילו האזור הדרומי מדורג 3.

השכונה גובלת בשכונות המדורגות גבוה יותר ובדרגות שונות: מצפון גובלת השכונה עם נאות רחל המדורגת 5.8 וממזרח בארבע שכונות המדורגות גבוה יותר: נווה רמז 6.5, שיכון ותיקים 6, קריית רבין 8 ובן גוריון 7.6.

איור 5: מפת אזורי שירות לפי אשכול חברתי-כלכלי, 2015

מפת אזורי שירות לפי אשכול חברתי-כלכלי, 2015



ב.12 הכנסה

על פי נתוני השתכרות בשכונות נבחרות, העולים מדו"ח "תכנית מתאר להתחדשות עירונית תל גיבורים אוכלוסייה מצב קיים", 2016 (ראו טבלה 11) ניתן לראות שההכנסה של תושבי אזור שירות ג'סי כהן וקריית מיכה עומדת על 3,725 ₪ נמוך מהממוצע העירוני. בהתאמה אחוז בעלי הכנסה מעבודה – כפליים ומעלה מהשכר הממוצע הינו 3.6% ואילו בעלי הכנסה מעבודה – מתחת לשכר מינימום הוא 46%.

טבלה 11: נתוני השתכרות בשכונות נבחרות, מתוך דו"ח "תכנית מתאר להתחדשות עירונית תל גיבורים אוכלוסייה מצב קיים", 2016

אזור שרות	הכנסה חודשית לנפש בש"ח	אחוז בעלי הכנסה מעבודה- כפליים ומעלה מהשכר הממוצע	אחוז בעלי הכנסה מעבודה- מתחת לשכר מינימום
ג'סי כהן וקריית מיכה	3,725	3.6%	46.0%
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%
קריית אילון	8,146	27.7%	27.7%
קריית רבין	7,436	28.7%	35.2%

ב.13 השכלה

על פי נתוני השתכרות בשכונות נבחרות, העולים מדו"ח "תכנית מתאר להתחדשות עירונית תל גיבורים אוכלוסייה מצב קיים", 2016 (ראו טבלה 12) ניתן לראות ששיעור בני 15 ומעלה עם עד 8 שנות לימוד הינו הגבוה ביותר בעיר ועומד על 16.5% ושעור בני 15 ומעלה בעלי תואר אקדמי נמוך מהממוצע העירוני ועומד על 16.3%

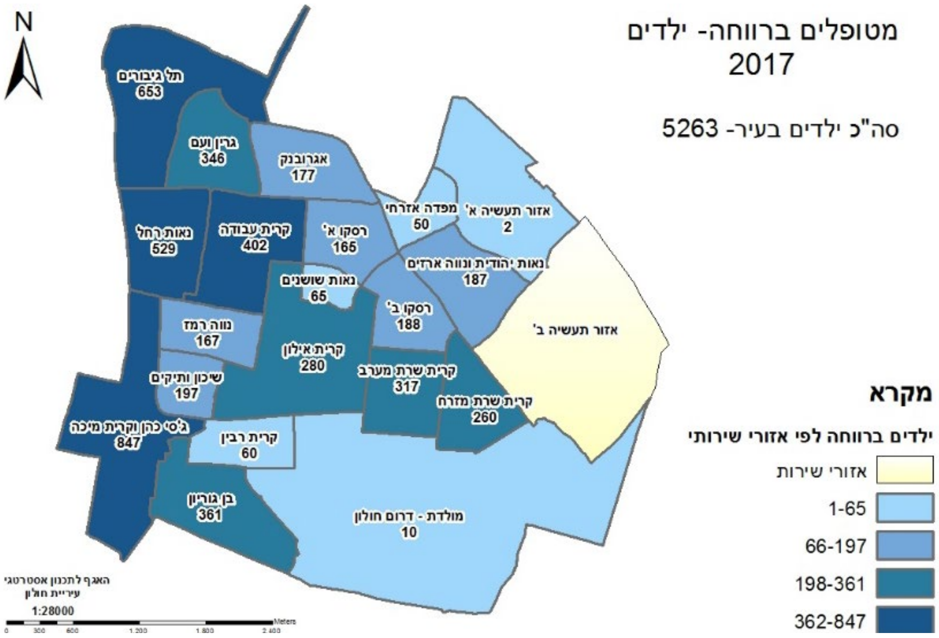
טבלה 12: נתוני השכלה בשכונות נבחרות, מתוך דו"ח "תכנית מתאר להתחדשות עירונית תל גיבורים אוכלוסייה מצב קיים" 2016

אזור שרות	שעור בני 15ומעלה עם עד 8 ש"ל	שעור בני 15 ומעלה בעלי תואר אקדמי
ג'סי כהן וקריית מיכה	16.5%	16.3%
תל גיבורים	12.9%	15.0%
גרין ועם	12.0%	18.4%
אגרובנק	7.6%	23.5%
נאות רחל	11.9%	20.0%
קריית אילון	4.5%	23.7%
קריית רבין	3.4%	23.3%
כלל העיר	10.0%	19.7%

ב.14 רווחה

ניתן לראות כי באזור השירות ג'סי כהן וקריית מיכה מספר הילדים (גילאי 19-0) המטופלים ברווחה עומד על כ- 847 ילדים מטופלים בשנת 2017 שהם 16% מבין כלל המטופלים בעיר.

איור 6: מטופלים ברווחה ילדים 2017



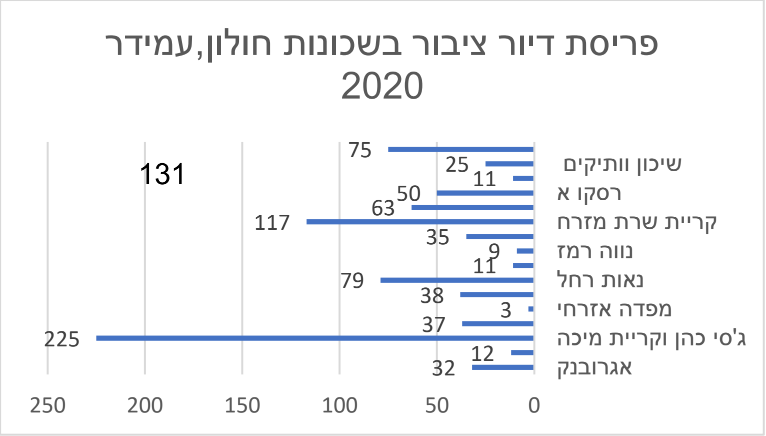
סיכום - יש צורך במגוון כלים ופעולות מעבר להתחדשות הפיסית כדי לסייע לאוכלוסיה הקיימת להתחזק מתהליך ההתחדשות ולא להדחק החוצה

גוטמן אסיף אדריכלים

ב.15 דיור ציבורי

לפי נתוני עמידר נכון לשנת 2020 בשכונת ג'סי כהן סה"כ 220 דירות עמידר המהוות 27% מסה"כ דירות הדיור הציבורי בעיר חולון. בהשוואה בין האזורים עולה כי באזור הדרומי (א"ס 512) 147 דירות ו-73 דירות באזור הצפוני (א"ס 514).

תרשים 4: פריסת דיור ציבורי בשכונות חולון, עמידר,



2020

סיכום מהדו"ח של בנק ישראל, דין וחשבון 2018, פרק ח' מדיניות רווחה וסוגיות חברתיות עולה כי מקבצים גדולים של דיור ציבורי עלולים להעצים הזנחה ומצוקה חברתית בשכונות בהן הם ממוקמות כפי שהיא מתבטאת במחירי הדירות בהן. מומלץ לפתח עבור דיירי הדיור הציבורי חלופות לשיכון הציבורי שיעניקו פתרון יציב וארוך טווח, אך גם גמיש ובעל השפעות חיצוניות קטנות בהשוואה לדיור הציבורי יש להקפיד כי מלאי הדירות יתוחזק כיאות והדירות יפוזרו בשכונות מגורים רבות.

ב.16 חינוך

באזור השירות ג'סי כהן וקריית מיכה מתגוררים כ- 1600 תלמידים (ראו טבלה 14). מתוך כלל התלמידים המתגוררים באזור רק כשליש לומדים בבתי ספר הממוקמים בשכונה, כך שמרבית תלמידי האזור לומדים מחוץ לשכונה. מרבית מתלמידי השכונה לומדים במסגרות זרם החינוך הממלכתי הן בגני הילדים והן בבתי הספר היסודיים והעל יסודיים.

בשנת 2012 עיריית חולון החליטה לסגור את בית ספר ויצמן למגינת ליבם של התושבים ולפזר את ילדי השכונה בבתי ספר בשכונות סמוכות. למבנה בית הספר "המרכז הישראלי לאמנות דיגיטאלית" אשר ישב לפני כן בשכונת ארזים . המרכז המשמש בין היתר כמרכז קהילתי תרבותי עבור תושבי השכונה.

טבלה 13:תלמידים במערכת החינוך העירונית אשר גרים באזור השרות "ג'סי כהן וקריית מיכה", 2016

תלמידים במערכת החינוך העירונית אשר גרים באזור השרות "ג'סי כהן וקריית מיכה", תשע"ז						
פריסה מרחבית			**זרם חינוך**			
מוסדות חינוכיים	מס' תלמידים הגרים באזור	גרים באזור ולומדים באזור	שיעור התלמידים הלומדים באזור	חינוך ממלכתי	חינוך ממלכתי דתי	חינוך עצמאי
גני ילדים	398	188	47.2%	68.09%	12.06%	19.85%
בתי ספר יסודיים	641	166	25.9%	70.51%	17.78%	11.70%
בתי ספר על יסודיים	574	97	16.9%	82.40%	13.94%	3.66%
סה"כ	1,613	451	28.0%			

ב.17 חינוך, מדד טיפוח

ילדי שכונת ג'סי כהן מפוזרים ב- 12 בתי ספר ברחבי האזור. מרבית התלמידים שלומדים בשכונה לומדים בבית ספר יחד ש"מדד הטיפוח" שלו עפ"י מדרג בתי ספר יסודיים הוא 8 מתוך 10 כאשר 1 הינו אוכ' חזקה שאינה זקוקה לטיפוח ו- 10 אוכ' מוחלשת הזקוקה ביותר לטיפוח נוסף

סיכום - לסגירת בית ספר ויצמן השלכות חברתיות קהילתיות על השכונה. לבית ספר תפקיד מרכזי כמקום המאפשר פיתוח של זהות וגאווה מקומית. בבית הספר נוצרות חברויות לא רק בין ילדים, אלא גם בין הוריהם – קשרים המאפשרים להם לפעול לטובת השכונה והקהילה. במסגרת התכנית יש לבחון מיקום מוסדות ציבור וחינוך כך שיהוו מוקדים שכונתיים רב-תפקודיים במרחק של עד 10 דקות הליכה.

ב.18 דתיות

על פי טבלה מס' 17 ניתן לראות שבאזור השרות ג'סי כהן וקריית מיכה כ- 30% מילדי האזור לומדים בבתי ספר ממלכתיים-דתיים או בבתי ספר עצמאיים השייכים לזרם החרדי. מכאן ניתן להסיק על אחוז יחסית גבוה של אוכ' בעלת זיקה דתית ודתית-חרדית.

טבלה 14: תלמידים במערכת החינוך העירונית אשר גרים באזור השרות "ג'סי כהן וקריית מיכה", תשע"ז

תלמידים במערכת החינוך העירונית אשר גרים באזור השרות "ג'סי כהן וקריית מיכה", תשע"ז						
פריסה מרחבית			**זרם חינוך**			
מוסדות חינוכיים	מס' תלמידים הגרים באזור	גרים באזור ולומדים באזור	שיעור התלמידים הלומדים באזור	חינוך ממלכתי	חינוך ממלכתי דתי	חינוך עצמאי
גני ילדים	398	188	47.2%	68.09%	12.06%	19.85%
בתי ספר יסודיים	641	166	25.9%	70.51%	17.78%	11.70%
בתי ספר על יסודיים	574	97	16.9%	82.40%	13.94%	3.66%
סה"כ	1,613	451	28.0%			

שכונת ג'סי כהן – מצאי שירותי ציבור מצב קיים

א. מצאי מוסדות ציבוריים בשכונת ג'סי כהן מצב קיים – ממצאים ותובנות

ממצאים

בשכונת ג'סי כהן, כפי שמתבטא בטבלה פרוגרמה 1 ובאיור פרוגרמה 1, מספר גדול של מוסדות ציבוריים. יחד עם זאת, חלק גדול מהמתקנים הינם כלל עירוניים ולא בהכרח משרתים את תושבי השכונה. בתחומי קהילה, בריאות, רווחה ודת המצב מאוזן ואף ניתן לראות עודף של התקנים (דת). באשר לחינוך נראה כי ניתן מענה טוב לפעוטות וילדים בגילאי 0-6, אולם נמצא מחסור גדול לילדים בגילאי בית ספר יסודי, על-יסודי ותיכון. בתחום החינוך ניתן גם לראות ריבוי של בתי ספר דתיים (תיכון הראל ממ"ד, מפי עוללים חרדי) ובתי ספר חנ"מ (עוז ומיתרים)

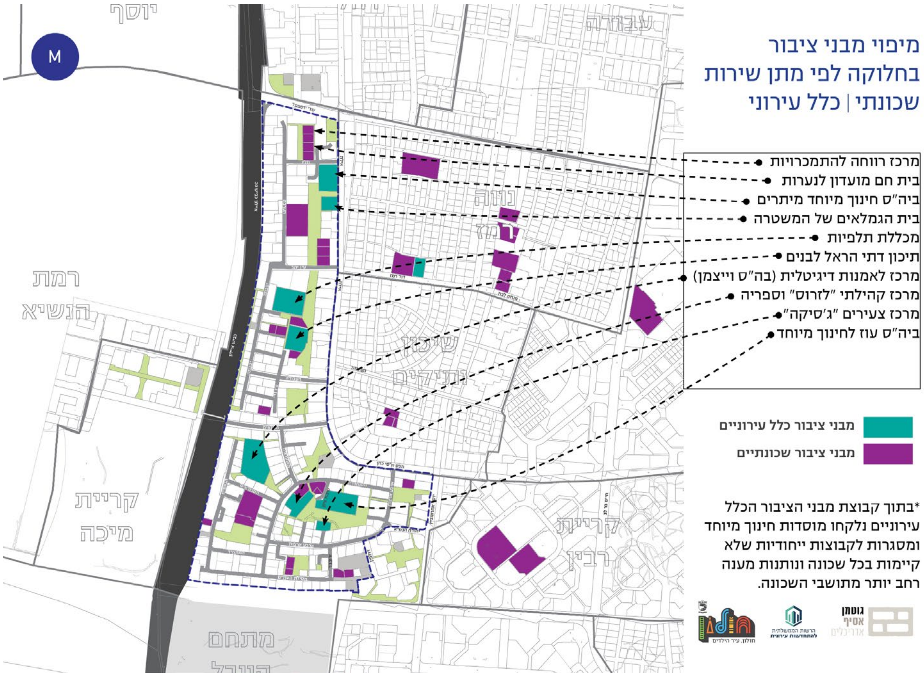
<u>טבלה פרוגרמה 1: מצאי מתקנים ציבוריים, שכונת ג'סי כהן מצב קיים, 2020</u>

תחום	סוג המוסד	מספר כיתות/יחידות קיים/ מ"ר קיים	מספר יחידות/ מ"ר נדרש	מצב קיים : עודף, מחסור, מאוזן, כלל עירוני	הערות
חינוך	מעונות יום	9	9	0	כולל מעונות במתנ"ס
	גני ילדים	14	13	1	כולל גן אחד ב"מפי עוללים" וכיתה בדמוקרטי
	גני ילדים חנ"מ	13			
	בתי ספר יסודיים	18	25	-7	
	בתי ספר על יסודיים	0	22	-22	
	בתי ספר על יסודיים ממ"ד	18		כלל עירוני	בית ספר הראל, עין גדי 16
	בית ספר חרדי לבנים	8		כלל עירוני	מפי עוללים חרדי עירוני, בית הספר כולל גן שנספר עם גני הילדים
	בית ספר על יסודי (ממ"ד)	18			תיכון ממ"ד לבנים הראל
	בית ספר לחינוך מיוחד	10	3	7	בית ספר עוז, שיבת ציון 2
	בית ספר על יסודי לחינוך מיוחד	10			בית ספר מיתרים, רחוב אילת 60
קהילה	מרכז קהילתי	1880 מ"ר	1	מאוזן	המרכז הקיים- בינוני עם יכולת שירות ל-6000 משתתפים קבועים
	מועדון נוער	3	1	2	
	מועדון קשישים	1	1	מאוזן	נלקח בחשבון מועדון קשישים במתנ"ס
	אולם ספורט מרכז קנטור	1	1	מאוזן	
בריאות	תחנה לבריאות המשפחה	1	1	מאוזן	3 אחיות בתחנה הקיימת
	מרפאה שכונתית	960	838	122	
דת	בתי כנסת	2867	677	2190	
	מקווה	1	9	-8	
רווחה	מועדוניות	4	429	מאוזן	
משטרה	תחנת משטרה	1	1	מאוזן	
כלל עירוני	מכללת תלפיות	1		כלל עירוני	לשעבר בית ספר מיטרני
	מרכז אורים	1		כלל עירוני	מוסד רווחה, בתוך מתחם לשעבר בית ספר ויצמן
	מרכז נעורים	1		כלל עירוני	מועדונית, בתוך מתחם לשעבר בית ספר ויצמן
	מרכז לאמנות דיגיטלית	1		כלל עירוני	בתוך מתחם לשעבר בית ספר ויצמן
	ארגון נכי צה"ל	1		כלל עירוני	
	אגודה למלחמה בסרטן	1		כלל עירוני	
	מרכז לצעירים - ג'סיקה	1		כלל עירוני	

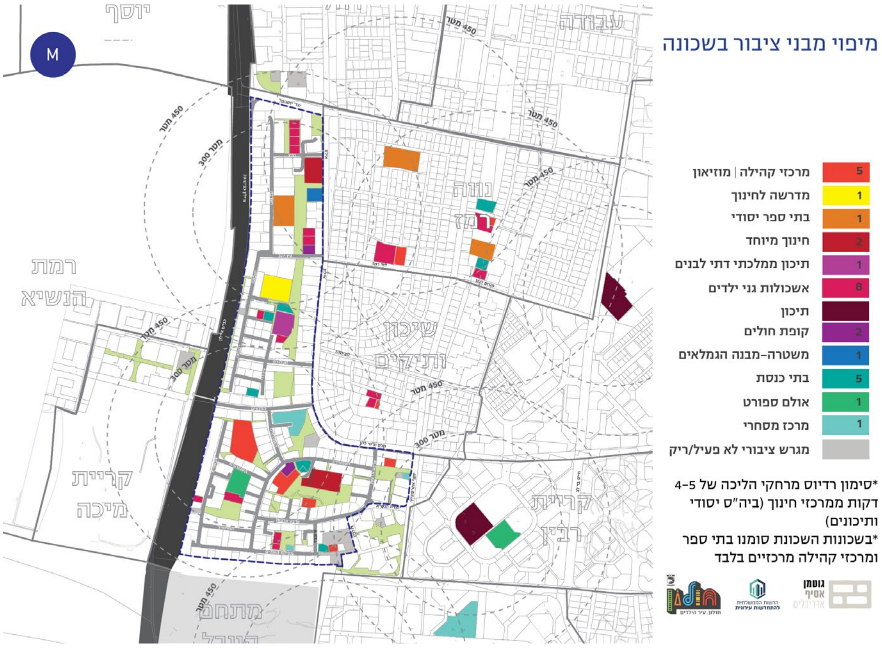
הנחות עבודה טבלה פרוגרמה 1:[4]

8378 נפש, 3401 יח"ד, גודל משק בית 2.6, גודל שנתון 1.6% , 134 ילדים בשנתון. תדריך חולוני- מעונות יום – 50% מאוכלוסיית היעד, 70 ילדים ב-3 כיתות, מספר ילדים בכיתה גן- 32 מספר ילדים בבית ספר יסודי- 32, מספר ילדים בבית ספר תיכון-36 .

איור פרוגרמה 1: מיפוי מבני ציבור בחלוקה לפי מתן שירות שכונתי|כלל עירוני

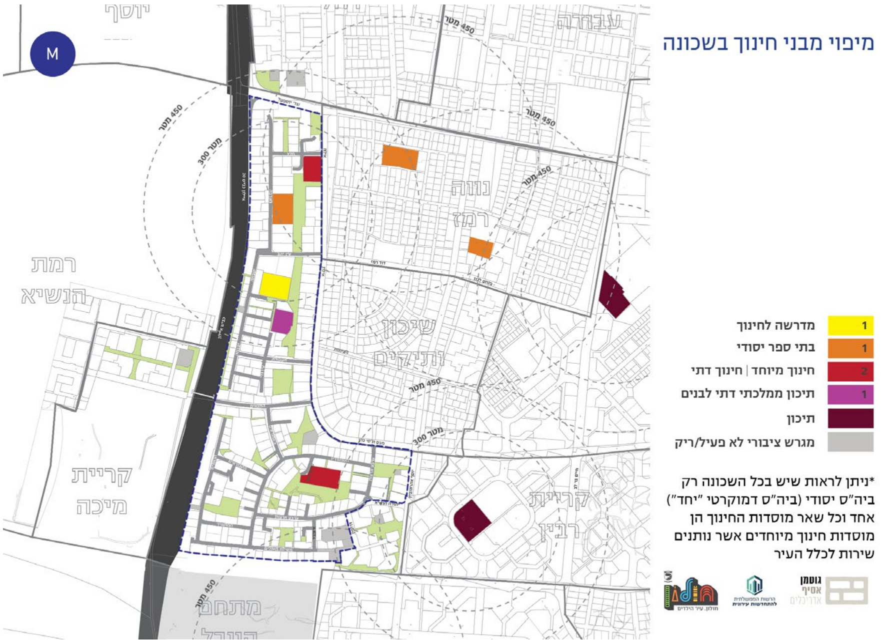


איור פרוגרמה 2:מיפוי מבני ציבור בשכונה



[4] הנחות עבודה (נפש, יח"ד, גודל משק בית, גודל שנתון) הותאמו לנתונים שהועברו ע"י חברת אורבניקס 2019

איור פרוגרמה 3: מיפוי מבני חינוך בשכונה



איור פרוגרמה 4: מיפוי מבני ציבור לפי מדדי איכות

תובנות מצאי מוסדות ציבור וחינוך

1. מספר המוסדות הכלל עירוניים בשכונה הינו גבוה ומקשה ביצירת לכידות שכונתית, לפיכך רצוי לתת עדיפות להרחבת השירותים לתושבי השכונה.
2. החוסר השכונתי אל מול ריבוי המוסדות הכלל עירוניים, עולה בעיקר במוסדות החינוך. כאשר ניתן לראות מוסדות חינוך כלל עירוניים שפעילים במוסדות חינוך לשעבר. לדוגמה, מרכז לאומנות דיגיטלית ממוקם במבנה של בית ספר יסודי ויצמן לשעבר, מכללת תלפיות ממוקמת במבנה של תיכון מיטרני לשעבר. למעשה בית הספר היחידי הממלכתי שמשרת את תושבי השכונה הינו ביה"ס "יחד" (לשעבר דמוקרטי).
3. ניתן לספק בתחום השכונה מענה למוסדות חינוך כלל עירוניים, אולם יש צורך לבחון שהדבר לא בא על חשבון מענה לחינוך של תושבי השכונה (בתי ספר יסודיים ועל יסודיים ממלכתיים).
4. כיוון שהשכונה צרה ומרושתת במבני ציבור וחינוך, היא יכולה לשרת גם את השכונות הסמוכות אליה במרחק הליכה של עד 5 דקות.
5. חלק גדול ממבני הציבור בשכונה אינם מנוצלים באופן מלא.
6. מומלץ להחזיר את מוסדות החינוך בשכונה בשלבי מימוש של התכנית: בשלב ראשון להקים בית ספר יסודי חדש ברחוב דולפין בקצה הדרומי, בשלב השני להחזיר את בית ספר ויצמן ובשלב שלישי להחזיר את בית ספר תיכון תלפיות אשר יכול לשרת את כלל האזור.
7. מומלץ לחלק את השכונה לשלושה "מרחבי שכנות" שיהוו מרחבי שכונות אינטימיים שבלב כל אחד מהם מרכז ציבורי-חינוכי המהווה מקום מפגשי חברתי המושך אליו גם משכונות סמוכות.

ב. פירוט מצאי מוסדות ציבורים

גני ילדים

טבלה פרוגרמה 2: מצאי גני ילדים שכונת ג'סי כהן , 2020

שם מוסד	כתובת	סוג מוסד	זרם
סיגלון	החמניה 6	גן ילדים	ממלכתי/ כללי
שלו	הגאונים 11	גן ילדים	ממלכתי/ כללי
דמוקרטי	הערבה 8	גן ילדים	ממלכתי/ כללי
ארז	יהודה הנשיא	גן ילדים	ממלכתי/ כללי
הרדוף	יהודה הנשיא	גן ילדים	ממלכתי/ כללי
נירית	שדה בוקר 7	גן ילדים	ממלכתי/ כללי
סיס	עין יהב 4	גן ילדים	ממלכתי/ כללי
חופמי	עין יהב 4	גן ילדים	ממלכתי/ כללי
זהבון	עין יהב 4	גן ילדים	ממלכתי/ כללי
מפי עוללים	שיבת ציון 1	גן ילדים	מוכר לא רשמי
דיגיטף	הגאונים 11	גן ילדים	ממלכתי/ כללי
מפי עוללים אברהם	שיבת ציון 1	גן ילדים	מוכר לא רשמי
תרבוטף	עין יהב 4	גן ילדים	ממלכתי/ כללי
מפי עוללים שרה	שיבת ציון 1	גן ילדים	מוכר לא רשמי

גני ילדים חנ"מ

טבלה פרוגרמה 3: מצאי גני ילדים חנ"מ שכונת ג'סי כהן, 2020

שם מוסד	כתובת	סוג מוסד	זרם
מ. יהב	החמניה 6	גן ילדים חנ"מ	ממלכתי/ כללי
מ.גרנית	הגאונים 11	גן ילדים חנ"מ	ממלכתי/ כללי
מ.ברק	עין גדי 14	גן ילדים חנ"מ	ממלכתי/ כללי
מ.ארבל PDD	שדה בוקר 7	גן ילדים חנ"מ	ממלכתי/ כללי
מ. הבשור	עין גדי 14	גן ילדים חנ"מ	ממלכתי/ כללי
מ.עופרן PDD	שדה בוקר 7	גן ילדים חנ"מ	ממלכתי/ כללי
מ.סער	ארבע ארצות	גן ילדים חנ"מ	ממלכתי/ כללי
מ.ירקון	עין גדי 17	גן ילדים חנ"מ	ממלכתי/ כללי
מ.אנבי שלמה	ארבע ארצות	גן ילדים חנ"מ	מוכר לא רשמי
מ.נעמן	הסבוראים 3	גן ילדים חנ"מ	ממלכתי/ כללי
מ.שילה	הסבוראים 3	גן ילדים חנ"מ	ממלכתי/ כללי
מ.חמדה	הסבוראים 4	גן ילדים חנ"מ	ממלכתי/ כללי
מ.ארבע ארצות	ארבע ארצות	גן ילדים חנ"מ	ממלכתי/ כללי

בתי ספר

טבלה פרוגרמה 4:מצאי בתי ספר, שכונת ג'סי כהן, 2020

סוג המוסד	הערות
בתי ספר יסודיים	בית ספר יחד (דמוקרטי לשעבר) + חט״צ, הערבה 8
	בית ספר ויצמן לשעבר , רח' האמוראים 4, משמש כיום מרכז לאמנות דיגיטלית, מרכז אורים, מרכז נעורים, מועדונית רווחה
בתי ספר על יסודיים	אין בית ספר על יסודי בשכונה. מבנה מכללת תלפיות, רח' יוטבתה 7 שימש לשעבר כבית ספר תיכון מיטרני
בתי ספר על יסודיים ממ״ד	בית ספר הראל, עין גדי 16
בית ספר חרדי לבנים	מפי עוללים חרדי עירוני, בית הספר כולל שני גנים שנספרים עם גני הילדים, שיבת ציון 1
בית ספר על יסודי (ממ״ד)	תיכון ממ״ד לבנים הראל, עין גדי 16
בית ספר לחינוך מיוחד	בית ספר עוז, שיבת ציון 2
בית ספר על יסודי לחינוך מיוחד	בית ספר מיתרים, רחוב אילת 60

קהילה, רווחה ובריאות

טבלה פרוגרמה 5: מצאי התקני קהילה, רווחה ובריאות, שכונת ג'סי כהן, 2020

סוג מוסד	שם מוסד	פירוט	כתובת
מרכז קהילתי	מתנ״ס לזרוס	מתנ״ס לזרוס וספריה . המרכז הקיים בינוני עם יכולת שירות ל- 6000 תושבים	הסנהדרין 27
מועדון נוער	תנועת נוער השומר הצעיר		ג'יסי כהן 5
	1 מועדון הבונקר במקלט		עין גדי 1
	מועדון שטרודל	שטרודל,מרכז עירוני למחשבים ולנוער	מסילת העולים 2
מועדון קשישים	מרכז קהילתי לזרוס	במסגרת מרכז קהילתי לזרוס	הסנהדרין 27
אולם ספורט	מרכז קנטור לספורט		הסבוראים 3
תחנה לבריאות המשפחה		מרכז להתפתחות הילד, מרכז בריאות האישה	עין יהב 4
מרפאה שכונתית	קופת חולים כללית		הסנהדרין 25
מרפאה שכונתית	קופת חולים כללית- בריאות הילד		עין גדי 17/א

גוטמן אסיף אדריכלים

טבלה פרוגרמה 6: מצאי התקני רווחה נוער, שכונת ג'סי כהן, 2020

סוג המוסד	שם מוסד	פירוט/ הערות	כתובת
מועדוניות	צבעוני, התכמכוריות ומועדוניות		בן גוריון 7
	מועדונית מלכה		ארבע ארצות 35
	בית חם מועדון לנערות		בן גוריון 3
	מעונות יום - אמונה		מסילת העולים 2

בתי כנסת

טבלה פרוגרמה 7: מצאי בתי כנסת, שכונת ג'סי כהן, 2020

סוג המוסד	שם מוסד	פירוט/ הערות	כתובת
בתי כנסת	בית כנסת חללי דקר		עין גדי 17
	בית כנסת עולי לוב		עין גדי 18
	בית חבד חולון		יטבתה 7
	בית כנסת תפארת בחורים		עין גדי 1
	בית כנסת כתר התורה		הסהנדרין 23
	מקווה		הסהנדרין 23
	בית כנסת לעדה התימנית	בית כנסת + 2 מקוואות	מסילת עולים 2
	בית כנסת יד הבנים - נצח ישראל	בית כנסת + 2 מקוואות	זרובבל 5
	בית כנסת אחוזת ישראל		הסהנדרין 21

כלל-עירוניים

טבלה פרוגרמה 8: מצאי התקנים ציבוריים כלל עירוניים, שכונת ג'סי כהן, 2020[5]

סוג המוסד	שם מוסד	פירוט/ הערות	כתובת
תחנת משטרה	משרדי משטרה		אילת 62
מכללת תלפיות	מכללת תלפיות	כלל עירוני	יטבתה 9/א
מרכז אורים	מרכז אורים	כלל עירוני	ארבע ארצות 4
מרכז נעורים	תוסס מרכז יעוץ למתבגרים	כלל עירוני	יטבתה 9
ארגון נכי צה"ל	1	כלל עירוני	
אגודה למלחמה בסרטן	1	כלל עירוני	
מרכז לצעירים - ג'סיקה	מרכז צעירים	כלל עירוני	ארבע ארצות 24
מרכז אמנות דיגיטלית	מרכז אומנות דיגיטלית, מרכז אורים, מרכז נעורים, מועדונית רווחה	כלל עירוני, במבנה של בית ספר ויצמן (לשעבר)	האמוראים 4

5 בנוסף למוסדות הרשומים בטבלה קיימים בשכונה מוסדות חינוך כלל עירוניים: מכללת תלפיות, בית ספר יסודי חרדי לבנים, בית ספר תיכון ממלכתי דתי לבנים, בית ספר יסודי ותיכון חנ"מ, גני ילדים חרדיים וגני ילדים לחנ"מ

ג. פירוט מצאי שטחי ציבור פתוחים

טבלה פרוגרמה 9: טבלת מגרשים קיימים בייעוד שצ"פ[6]

מספר סידורי מצפון לדרום	גוש	חלקה	שטח קרקע בדונם	שם/מיקום
1	7127	103	3	מתחם יוספטל
2	7127	151	2.4	פינת יוספטל -אילת
3	7127	104	9.85	גן עין יהב
4	7127	105	8	צמוד למכללת תלפיות
5	7127	106	5.5	גן התנאים/טריקים
6	7127	108	0.4	חזית לתנאים
7	7127	177	4.2	רצועה בצמוד לאיילון
8	7126	133	4.6	מגדל של קוביות בניתי
9	7126	122	1.5	מזרחית לבית ספר ויצמן
10	7126	157	0.4	מערבית לבית ספר ויצמן
11	7126	2073	8	גן ארבע ארצות
12	7126	138	1.3	גן האתיופים?
13	7126	2071	1.1	השלמה מעבר גן ארבע ארצות
14	7126	178	3	גן מסילת העולים
15	7126	199	4.8	גן הגאונים
16	7126	2015	6.6	רצועת משה דיין
17	7126		3.4	רצועה בפינת משה דיין ואהרונוביץ'
18	6759	313	4.2	גן אהרונוביץ'
19	6759	297	5	גן מול רח' לויתן
סה"כ			77.25	

טבלה פרוגרמה 10: חישוב מרחב ציבורי נדרש בשכונת ג'סי כהן

הנחת עבודה לצורך חישוב השטחים: 8155 נפש (שנתון 2018)

רמת שירות במרקם קיים	דונם נדרש	הקצאה נדרשת במרקם קיים	מצב קיים	הגדרה עפ"י תדריך חולוני להקצאת שטחי ציבור 2019
סף הבית ירוק	24.47	3 מ"ר לנפש	52.79	סף הבית"- נועד לתת מענה לצורך בסיסי ויומיומי של כל אדם, במרחק הליכה קצר מהבית. עד 7 ד' הליכה מסביבת המגורים, תלוי טופוגרפיה, אקלים וחציית כבישים- בתוך הקו הכחול של התכנית.
תשתית עירונית	16.31	2 מ"ר לנפש	60.94	התשתית העירונית - משרתים מס' מתחמים או יחידות שכנות בעיר. הליכה של כ- 15-20 דק' מסביבת מגורים, עד 10 דק' רכיבה או בתח"צ
	40.78			
סה"כ עודף מצב קיים	36.48			

[6] מתוך קובץ "פרוגרמה של הקיים והתוספות בהתחדשות ג'סי כהן וקריית מיכה 18.7.2019, מינהל ההנדסה, אגף אדריכלות ובניין עיר, אדר' נגה אלבויום, מנהלת מחלקת תכנון מבני ציבור עיריית חולון

עפ"י החישוב של ספף הבית הירוק והתשתית העירונית נראה שהשכונה משופעת בשטחים ציבוריים ויש עודף של 36.48 דונם.

פרק 5 | שיתוף ציבור

ענת ברקאי נבו
ניהול פרוייקטים תכנוניים
ייעוץ לשיתוף ציבור

תכנית להתחדשות שכונת ג'סי כהן – שיתוף ציבור

א. הקדמה

במסגרת הכנת תכנית המתאר לעיר חולון, ח/2030, שכונת ג'סי כהן זוהתה כאזור אסטרטגי להתחדשות עירונית. עקב כך, בימים אלו מקודמת בשכונה תכנית מתאר להתחדשות עירונית. התכנית מקודמת על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית , המינהלת להתחדשות עירונית בחולון ועיריית חולון. תכנית המתאר מלווה בתהליך שיתוף ציבור.[1]

בשנת 2017 עיריית חולון קידמה תכנית אב לשכונה אשר במסגרתה גובשה אסטרטגיה ומתווה תכנוני שהוגדר כ"מרחב הציבורי תחילה", שבבסיסה הושם דגש על פיתוח המרחבים הציבוריים המרובים בשכונה (שטחים פתוחים ומבני ציבור), מתוך ההבנה כי שטחים אלו הינם בעלי ערך מוסף הטומן בחובו פוטנציאל גדול בשלל היבטים, ויכולים לשמש כמחוללי התחדשות ברמה השכונתית והקהילתית. פרויקט "מרחב ציבורי תחילה" הובל על ידי אגף אדריכלות ותכנון עיר ואגף תכנון אסטרטגי בעיריית חולון, בשיתוף סטודיו אואה, DY אדריכלות ומשרד אדריכלות נוף "נחלת הכלל".

כחלק מתכנית המתאר המקודמת על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועיריית חולון מתקיים תהליך נוסף של שיתוף ציבור, יחד עם זאת התהליך לומד ולוקח בחשבון את התהליך שבוצע בשלב המקדים ומבקש לבנות על נדבך זה רובד נוסף והוא הראייה הרוחבית של השכונה והדגש על התחדשותה בטווח הארוך.

לאור הרצון לא "להלאות" את התושבים ואת בעלי העניין במפגשים החוזרים על עצמם ובשל הצורך ליצור תהליך קצר בזמן אך איכותי וסינרגטי הרואה לנגד עיניו קידום של מספר סוגיות, מומלץ לקדם בשכונה היוועצות מסוג של שארט - תהליך שארט (charrette) הינו אירוע תכנון שיתופי רב-ימים, הרותם את הכישרונות והאנרגיות של כל הצדדים המושפעים, כדי ליצור ולתמוך בתכנית אפשרית המייצגת שינוי פיסי-קהילתי.[2]

ב. סיכום תהליך שיתוף הציבור אשר בוצע בשכונה במסגרת פרויקט "מרחב ציבורי תחילה" ופגישות עם אנשי עירייה ומוסדות ציבור [3]

מובא לעיל סיכום תובנות מרכזיות העולות מתהליך שיתוף הציבור אשר בוצע במסגרת שלב ההליך המקדים ומפגישות שהתקיימו עם אנשי עירייה ומוסדות הפועלים בשכונה[4]. הסיכום התייחס לסוגיות תכנוניות חברתיות המומלצות ליישום בתכנית:

- אוכלוסייה מגוונת מכלל מעגל החיים
- קביעת כלים לחיזוק תושבי השכונה כתוצאה מההתחדשות
- אוכלוסייה מגוונת מרקעים תרבותיים ועדתיים שונים
- מרחב ציבורי המעודד "חיי שכנות יומיומיים"
- מגוון שירותים ציבוריים הנותנים מענה לתושבי השכונה
- שלד מערך שטחים פתוחים איכותי
- בינוי חדש הכולל תשתיות משופרות
- שיפור פני השכונה ברמת תשתיות
- ישימות כלכלית וודאות תכנונית
- קרבה למוקדי תעסוקה ומסחר
- שמירת איכויות תכנוניות ונופיות קיימות, רוח המקום

[1] בשל הנחיות משרד הבריאות, בוטל יום עיון שולחנות עגולים לאנשי רשות ופעילים העובדים עם תושבי השכונה. המפגש יתקיים כחלק משלב חלופות.
[2] תהליך השרת יבחן עם אנשי העירייה לאור הנחיות משרד הבריאות, בשל וירוס הקורונה
[3] הסיכום הסינרגטי בוצע ע"י ענת ברקאי נבו לאור לימוד חומרי שיתוף הציבור, הפגישות האישיות והסקירה האינטרנטית
[4] דר' תמר שרויטמן-אופנהיימר - מנהלת היחידה לפיתוח אסטרטגי, עדי אמון סיידון – מנהלת המתנ"ס הקהילתי לזרוס, אודי אדלמן – מנהל מרכז לאמנות דיגיטלית

- יצירת חיבוריות של תחבורה ציבורית לשאר רחבי העיר

טבלה שיתוף ציבור 1: סיכום סינרגטי של תהליך שיתוף הציבור אשר בוצע בשכונה במסגרת פרויקט "מרחב ציבורי תחילה" ופגישות עם אנשי עירייה ומוסדות ציבור

סוגיה	סוגיה תכנונית	אתגר/ חוזקה העולים מהתהליך אשר בוצע	תובנות להמשך תהליך במסגרת תכנית המתאר
שטחים ציבוריים	שלד מערך שטחים פתוחים איכותי	שלד מערך שטחים פתוחים, נהנה מגודל משמעותי, רצף וקישוריות	יש צורך בהמשך קידום פרויקטים לשמירה וחיזוק המרחב הציבורי
בינוי	בינוי חדש הכולל תשתיות משופרות	רצון רב בקרב תושבי השכונה לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית	שיתוף ציבור המתייחס לסוגי התחדשות עירונית ויצירת תכנית מאפשרת
	מיגון של תושבי השכונה		בנייה חדשה הכוללת ממ"דים במידת האפשר
	אוכלוסיה מגוונת ורב גילאית	רוב הדירות בשכונה קטנות (כ-60%)	יש צורך בהגדלת היצע דירות בנות 4-5 חדרים עבור משפחות
חברה וקהילה	אוכלוסיה מגוונת ורב גילאית	מחצית ממשקי הבית בשכונה הם עד 2 נפשות	יש צורך במגוון פתרונות כדי למשוך משפחות עם ילדים לשכונה בתחום החינוך והדיור
	מרחב ציבורי המעודד "חיי שכנות יומיומיים"	מגוון של מוסדות קהילה	יצירת מרחבים שכונתיים המקושרים לשטחים ירוקים
	מגוון שירותים ציבוריים הנותנים מענה לתושבי השכונה	תשתית חזקה ומגוונת של מבנים קהילתיים בשכונה	חיזוק ועיבוי התשתיות הקהילתיות המשרתות את מגוון תושבי השכונה
שירותים	מגוון שירותים ציבוריים הנותנים מענה לתושבי השכונה	מחסור בשירותים ציבוריים בסיסיים כמו דואר, בנק	מתן מענה הולם לשירותי ציבור בשכונה לאור הגידול הצפוי באוכלוסייה
כלכלה	ישימות כלכלית	תושבים חוששים מהיעדר ישימות כלכלית של פרויקטים להתחדשות עירונית	אפשרי לשלב הסבר של השמאי בתהליך שיתוף הציבור מפגש עם יזמים כקבוצת בעלי עניין
	מוקדי מסחר ותעסוקה	מרכז מסחרי מהווה 40% מהמסחר בשכונה למסחר הקהילתי יש ערך קהילתי וחברתי	חיזוק וטיפוח מרכזי המסחר השכונתיים
תחבורה וניידות	תחב"צ מקושרת לרחבי העיר	יש מקום לשפר את מערך התחבורה הציבורית מהשכונה ואליה.	קידום סקר הרגלי שימוש בתחב"צ בשכונה
התחדשות עירונית	וודאות תכנונית	היעדר מידע על תהליכי התחדשות לצד חשש מהשינויים שיתקיימו בשכונה בעקבות תהליכי ההתחדשות המקודמים.	הקמת דף תכנית אינטרנטי בעירייה המציג נתונים לגבי השכונה והקמת "לוח מודעות פעיל" במתנ"ס לזרוס המציג נתונים אודות התכנית המתקדמת

תובנות עבור תהליך שיתוף הציבור

בנוסף לתובנות המרכזיות העולות מתהליך שיתוף הציבור, ישנם מספר תובנות בנוגע לתהליך עצמו, העולות מתוך העבודה הנרחבת שהתבצעה במסגרת פרויקט "מרחב ציבורי תחילה":

- יש להסתייע בנציגי גופי החברה והקהילה בשכונה על מנת לתאם מפגשים ולזמן משתתפים.
- אוכלוסיית הילדים והנוער מחייבת התייחסות מעמיקה ויש לשים דגש רב על טיפוחה מאחר והיא תשפיע על עתיד השכונה, על התדמית שלה והדימוי העצמי של תושביה. רצוי לקדם קבוצת מיקוד עם אוכלוסייה זו.

- ישנה חשיבות רבה בהמשך יישום הפעולות המיידיות שזוהו במסגרת פרויקט "מרחב ציבורי תחילה" לצורך המשך בניית האמון והפגת המתח בין התושבים לרשות, מה שיתרום להמשך תהליכי שיתוף הציבור המתקיימים בשכונה, וכן לצורך שיפור המרחב הציבורי עבור התושבים.

ג. שיתוף ציבור במסגרת פרויקט "מרחב ציבורי תחילה" | פברואר-מרץ, 2017

ג.1 רקע ומתווה

פרויקט "מרחב ציבורי תחילה" עסק בתכנון המרחב הפתוח בשכונת ג'סי כהן חולון. ניתוח המצב הקיים בשכונה התמקד במספר היבטים: השטחים הפתוחים בשכונה, מוקדי עניין בשכונה, תנועה ושבילים, נראות, שימוש במרחב הציבורי, עצים בוגרים וטבע עירוני. סקירת המצב הקיים נעשתה במקביל לעבודת שיתוף הציבור, כאשר ממצאי תהליך שיתוף הציבור שולבו בעבודת הניתוח ובהמלצות שגובשו.

מתווה שיתוף הציבור

שיטת העבודה במסגרת פרויקט "מרחב הציבורי תחילה" כללה שלושה ערוצי פעולה מרכזיים:

1. ראיונות עם אנשי מפתח שפועלים בגופים ציבוריים חברתיים שונים בשכונה ובעלי תפקידים מובילים ומעורבים בפרויקט מטעם עיריית חולון.
2. כנסים פתוחים לקהל הרחב בהם הוצג הפרויקט לתושבים ולבעלי העניין אשר אפשרו למשתתפים להתייחס ולשאול שאלות.
3. פגישות עם קבוצות חשיבה ממוקדות שנשענו על פלטפורמת פעילותם של ארגונים חברתיים קהילתיים קיימים בשכונה ותושבים שנרשמו בכנס הפתיחה, בהם סדנת "עושים מקום" (פלייסמייקינג).

ג.2 ראיונות

הראיונות נבחרו להתבצע בשלב הראשון לתהליך שיתוף הציבור מאחר וכללו מפגשים עם נציגי העירייה שמובילים את הפרויקט ונציגי גופים חברתיים מרכזיים שמכירים את השכונה היטב ובאופן מעמיק ורוחבי. ביצוע ראיונות בשלב מקדים סייע לצוות שיתוף הציבור במיקוד ועיצוב התהליך בשלביו הבאים.

תובנות עיקריות - ראיונות

- ישנה תחושת פילוג בין שלושת הקהילות המרכזיות המתגוררות בשכונה - אוכלוסיית הוותיקים, אוכלוסיית חבר העמים ובני הקהילה האתיופית. על אף ניסיונות של הגופים החברתיים הפועלים בשכונה לצמצום הפערים וחיזוק תחושת הקהילתיות בין אוכלוסיות אלו.
- עבור אוכלוסיית הצעירים (גילאי 35-18) אין מספיק פעילויות ותוכן ממוקד, אין בשכונה מרכז חברתי תעסוקתי שמותאם ופונה ישירות לקבוצה זו, אין מקומות בילוי, פנאי ותרבות[5].
- שכונת ג'סי כהן סובלת מתדמית בעיתית המזוהה עם עבריינות ועוני שמשליכה על הלך הרוח של התושבים ומתבטאת בתסכול, חוסר אמון בעירייה ונציגיה והיעדר מוטיבציה להשתתף ולהשפיע בתהליכים המובילים לשינוי ותורמים לשכונה ולתושביה.
- ישנה תחושת נתק בין החלק הצפוני לדרומי של השכונה.
- תחושות תסכול בקרב תושבי השכונה על אופן הטיפול של העירייה בסוגיות ההתחדשות העירונית, אשר בחלקם נובעים מחוסר בקיאות של התושבים בתהליכים אלו ואי הבנה של תפקיד העירייה בהקשר זה.
- התשתית הקהילתית בשכונה, בהם מתחם "המרכז הישראלי לאומנות דיגיטלית", מרכז קהילתי לזרוס ומועדון "שטרודל" מהווים אבן שואבת עבור קהלים רבים בקרב תושבי השכונה. יש לחזק תשתיות אלו ואת מרכזיותם בשכונה, הן בפן הפיזי והן בפן התודעתי-קהילתי.
- חלק גדול מהגינות הרבות בשכונה לא מספקות את צרכי התושבים וחסרים בהן מרכיבים בסיסיים כמו צל, מקומות ישיבה ומתקני משחק.
- הדרך לאורך הקיר האקוסטי נתפסת כמשאב יוצא דופן בשכונה ומצבה הנוכחי לא טוב, הן מבחינה פיזית תשתיתית והן נוכח תופעת הפלישות בשטחים לאורכה.

ג.3 כנסים לקהל הרחב

כנס תושבים ראשון

כנס הפתיחה התקיים ב-19 לפברואר 2018, במרכז קהילתי לזרוס ופורסם כשבועיים לפני מועדו במספר אמצעים. מטרת הכנס היה להציג את הפרויקט לתושבי השכונה, לשמוע את התייחסותם למתווה שהוצג בפניהם ולענות על שאלותיהם. במפגש השתתפו כ-80 תושבים ואנשי מקצוע הפועלים בשכונה מטעם העירייה. לאחר הצגת מצגת אשר פירטה את שלבי העבודה, המתחמים הנבחנים להתערבות, תוצריו העתידיים של הפרויקט, תהליך שיתוף הציבור ולוחות הזמנים, התקיים דיון שאלות ותשובות שבמסגרתו הציפו תושבים נושאים שעוסקים בשכונה באופן כללי ובפרויקט המרחב הציבורי שהוצג בפניהם.

תובנות עיקריות - כנס ראשון

- מחסור בשירותים ציבוריים בסיסיים כמו סניף בנק, קופת חולים ותחבורה ציבורית לים וביה"ח וולפסון.
- בעיות בטיחותיות, מחסור בנגישות ובעיות תשתית לדוגמה מחסור בתאורה ברחובות ובגנים, מדרכות עם ריצוף משובש.
- היעדר מידע על תהליכי התחדשות של מבני מגורים בשכונה.
- חשש מהשינויים שיתקיימו בשכונה בעקבות תהליכי ההתחדשות העירונית, למשל האם העירייה ערוכה לגידול בצפיפות התושבים בשכונה, האם יהיו מספיק מקלטים ואזורים מוגנים.
- מחסור בתעסוקה ופעילויות ייעודית לצעירים בני 35-18.
- שדרוג פיזי של המרחבים המשמשים לפעילויות נוער, למשל מועדון הבונקר ומגרש הכדורגל.
- תוכן ונראות הגינות הציבוריות - פרחים וגינון, התקנת מתקנים מיוחדים, מחסור במתקני משחק, מקומות ישיבה וצל.

כנס תושבים שני

הכנס השני התקיים ב-18 ביולי 2018, במרכז קהילתי לזרוס מטרת הכנס הייתה להציג ולסכם בפני התושבים את הפעולות שנעשו מתחילת התהליך ועד לכנס, לחשוף את הפרויקטים שתוכננו בעקבות ולאור כך, לשמוע את התייחסות התושבים ולענות על שאלותיהם. במפגש השתתפו כ- 50 תושבים ואנשי מקצוע שפועלים בשכונה מטעם העירייה.

תובנות עיקריות - כנס שני

- בעיית תברואה כאשר אוכל נזרק לצדי פחי הצפרדע ברחבי השכונה. נשאל מתי יותקנו פחים טמוני קרקע.
- היעדר קווי אוטובוס ישירים מהשכונה לתיאטרון חולון ולמרכז העיר.
- מפגש רחוב התנאים ורחוב אילת יוצר צומת מסוכן בו נהגים נוסעים נגד כיוון התנועה.
- חוסר בבי"ס נוסף מלבד בי"ס יחד, חוסר בבי"ס ממלכתי-דתי בשכונה.
- ישנו צורך בצהרון.

ג.4 קבוצות חשיבה ממוקדות

קבוצות החשיבה התקיימו במסגרת כלי משחק בשם "פה ושם" שפותח במיוחד עבור התהליך. קופסת המשחק כללה לוח עם מפת השכונה וסדרה של 42 "משאבים עירוניים" משלושה סוגים: מרחב עירוני-תשתיתי, מרחב ציבורי נופי ומרחב חברתי. המשאבים ייצגו פרוגראמות ושימושים שונים ובאמצעותם הציגו המשתתפים הצעות תכנוניות במרחב ורעיונות לפעילויות ותוכן חברתי קהילתי עבור תושבי השכונה.

קבוצות החשיבה ייצגו מגוון של אוכלוסיות בשכונה: קבוצות גיל שונות (ילדים, נוער, מבוגרים), קהילות שונות (תושבים ותיקים, עולים) ואנשי מקצוע שונים (חברים בפורום ג'סי כהן מטעם עיריית חולון ועובדים ופעילים בגופים שונים בשכונה). קבוצות החשיבה הולידו רשימה של 319 בקשות ואמירות על 51 מקומות בשכונה. בתום המפגשים סוכמו הנתונים שנאספו בטבלת אקסל (Excel) המאפשרת פילוח מהיר של הבקשות אותם הציגו המשתתפים והופקה מפת מקומות בהתאמה.

תובנות עיקריות - קבוצות חשיבה ממוקדות

המשתתפים במפגשי המשחק התייחסו ל-51 מקומות בשכונה. חלק מהמקומות חזרו על עצמם בדיון וניכר כי הם בעלי חשיבות גבוהה בשכונה, לצד מקומות אשר הוזכרו מעט מאוד פעמים. עם זאת, ייתכן כי מידת התייחסות מועטה מעידה על נתק של תושבי השכונה מהמקום, וכי אותו מקום בעל פוטנציאל להפוך למרחב משמעותי אף שאינו מזוהה ככזה כיום. להלן עשרת המקומות אשר צוינו במספר פעמים הרב ביותר במסגרת קבוצות החשיבה:

- המרכז המסחרי (רח' התנאים)
- מתחם ויצמן
- רחבה פתוחה צמודה מדרום וממערב למתחם ויצמן
- דרך הקיר האקוסטי
- רחבה פתוחה צמודה מצפון למתחם שטרודל
- מרכז קהילתי לזרוס
- גן התנאים "טריקים בצלחת"
- רחוב מסילת העולים:
- בי"ס יחד
- גן עין יהב

ג.5 סדנת "עושים מקום" (פלייסמייקינג)

שיתוף הציבור שנעשה במסגרת קבוצות החשיבה הממוקדות סייע באיתור ופיתוח אתרים בשכונה לביצוע פרויקטי "פלייסמייקינג" - פרויקטים פיזיים מרחביים ייחודיים בשכונה, שלובים בתוכן חברתי קהילתי, מובחנים וייעודיים למקום. לאחר תהליך בחינה וסינון של צוות התכנון, צוות העירייה ומנכ"ל העירייה, נבחרו שלושה אתרים בהם ירוכז מאמץ עירוני ותקציבי:

1. אזור התווך שבין המרכז המסחרי לגן הסנהדרין ("מגדל של קוביות בניתי")
2. מקטע רחוב הסנהדרין בחזית המרכז הקהילתי לזרוס
3. גן התנאים ("טריקים בצלחת").

סדנת "עושים מקום" התקיימה ב-16 במאי 2018, במרכז קהילתי לזרוס ופורסמה כשבועיים לפני מועדה במספר אמצעים. למפגש הגיעו כ-30 תושבים נוסף על אנשי מקצוע פעילים במרכזים חברתיים בשכונה. הוצגה למשתתפים מסגרת הסדנה והאתרים המובאים בפניהם לדיון.

תובנות עיקריות - סדנת "עושים מקום"

1. **אזור התווך שבין המרכז המסחרי לגן הסנהדרין ("מגדל של קוביות בניתי"):**
   - עלה נושא ההזנחה של האתר, והיותו מקום לא נעים למעבר ושהייה, מוקד לפעילות לא רצויה ואף עבריינית.
   - האתר נתפס כחוליה מרכזית בשכונה וכבעל פוטנציאל לחיזוק החיבוריות בין המרכז המסחרי לגן.
   - חוסר במקומות ישיבה.
   - עלתה הצעה על "הכנסת צבע" לאתר בין אם דרך ציורי קיר ורצפה ואלמנטים נוספים.
   - עלתה הצעה על "החייאת" קולנוע רון, מבנה מיתולוגי ובעל ערך נוסטלגי מקומי, למשל על ידי הקרנת סרטים על קיר מבנה הקולנוע כמעין מחווה לזיכרון הקולנוע הקולקטיבי של תושבי השכונה.
   - עלתה הצעה לתכנון המרחב באופן רב-תכליתי כך שישרת מגוון פעילויות.

2. **מקטע רחוב הסנהדרין בחזית המרכז הקהילתי לזרוס:**
   - זיהוי האתר כנקודת התכנסות ומפגש של עוברי אורח רבים עקב ריכוז מבני הציבור, מרכז מסחרי ותחנת אוטובוס. בעל פוטנציאל ליצירת מרחב משמעותי עבור השוהים ועוברים באזור.
   - לאור זיהוי זה הוספת אלמנטים ליצירת מקום נעים להימצאות והשתהות כמו הצללה, מקומות ישיבה נוחים ומותאמים לטווח גילאים רחב, שקעי הטענה לטלפונים, צמחייה צבעונית ועוד.
   - הצעה להקים באתר "ספריית רחוב" שעובדת במתכונת "תן וקח", שתהווה שלוחה של הספרייה הציבורית הפועלת במתנ"ס לזרוס.
   - הצעה ליצירת רחבת משחק שאליה ניתן יהיה להוציא מהמרכז פעילויות של משחקי קופסה, חוגים ואירועים אחרים שנעים לקיים מחוץ למתנ"ס ובקרבה אליו.

3. **גן התנאים ("טריקים בצלחת"):**
   - הגן נתפס ע"י המשתתפים בסדנה כגן שעשועים משעמם על אף הפסלים היפים המוצבים בו מאחר והם לא מספיק שימושיים ומעניינים למשחק. כמו כן הגן מאופיין בהיעדר אפשרויות למשחק ובילוי ביחס לגודלו.
   - הגן בעל פוטנציאל רב להפוך למרכזי בשכונה ומחוצה לה.
   - הצעות להוספת מתקני משחק מגוונים והצללות אשר חסרים מאוד במרחב כיום.
   - הצעות להוספת מקומות ישיבה נוחים ומגוונים, המאפשרים ישיבה משותפת של קבוצות אנשים, בדומה "לישיבה בסלון"

- הצעה להוספת מתקני ספורט ומשחקים מותאמים לילדים ופעוטות בשונה ממתקני הכושר למבוגרים שפרוסים ברחבי השכונה.
הצעות להתקנת שולחנות פינג פונג תוך השאלת ציוד ממרכז קהילתי לזרוס תמורת פיקדון.

4. סיכום תהליך שיתוף ציבור - פעולות מידיות (Quick Fix)

בתום תהליך שיתוף הציבור מופו כל הבקשות הפוטנציאליות שזוהו כישימות באמצעים מיידים ובהיקפים לא גדולים ע"י אגפי העירייה לצורך קידום פעולות בשכונה בטווח הזמן המיידי. הרשימות נמסרו למנהלי האגפים והמחלקות לצורך קבלת התייחסות ע"מ לבדוק את היתכנות הביצוע שלהן, לטפל באלה הניתנות ליישום ולבחון מחדש את אלה שלא יימצאו רלוונטיות.

ד. סקירת פעילות אינטרנטית המתייחסת לשכונה

במסגרת תהליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר הוכן סקר של פעילות אינטרנטית בהקשר של השכונה . להלן המסקנות העולות מן הסקירה:

- מן הסקירה עולה כי קיימות מספר פלטפורמות דיגיטליות, ממסדיות ואזרחיות, הנוגעות לפעילות בשכונת ג'סי כהן.
- פלטפורמות אלה פועלות הן דרך דף אינטרנט רשמי והן דרך הרשתות החברתיות.
- נרשמת פעילות דלה מאוד של תושבי השכונה בפלטפורמות החברתיות.
- כך למשל "פורום ג'סי כהן" הפועל בפייסבוק משמש בעיקר לפרסום של דפים עסקיים ופעילות מסחרית המתקיימת בשכונה.
- כמו כן, פעילות זו אינה מלווה בסימוני "אהבתי" (לייק), תגובות ושיתופים כמעט באופן מוחלט.
- ניכר כי לא קיימת "קהילה מקוונת" עבור שכונת ג'סי כהן, אשר באה לידי ביטוי בבקשת חוות דעת והמלצות, שיתוף של פעילות שכונתית וקהילתית, ארגון יוזמות מקומיות ועוד.
- ייתכן כי ממצאים אלו מעידים על ריבוי תושבים בשכונה אשר אינם משתמשים בפלטפורמות אלה, כמו תושבים ותיקים ועולים.
- כמו כן ייתכן והפעילות הקהילתית בשכונה באה לידי ביטוי בפורומים לא מקוונים, כמו בתי כנסת, מרכזים מסחריים, מרכזים קהילתיים ועוד.

<u>איור שיתוף ציבור 1: אתרים ודפים ממסדיים שכונת ג'סי כהן</u>

אתרים ודפים ממסדיים

1. מרכז קהילתי לזרוס
הסנהדרין 27, חולון
2. מרכז קנטור לספורט
הסבוראים 3, חולון
3. שטרודל - מרכז נוער חברתי לפנאי
מסילת העולים 2, חולון
4. המרכז הישראלי לאומנות דיגיטלית
האמוראים 4, חולון
5. תנועת בני עקיבא, סניף ג'סי כהן
הגאונים 34, חולון
6. תנועת השומר הצעיר, סניף ג'סי כהן
ארבע ארצות 5, חולון

פרק 6 | תנועה

אייל
מהנדסי כבישים ותנועה
EYAL ROAD & TRAFFIC PLANNING

גוטמן אסיף אדריכלים

פרק תנועה - ניתוח מצב קיים

א. רקע כללי

שכונת ג'סי כהן, הינה שכונה ותיקה בשולי העיר, מוקפת שכונות חדשות ועתידיות, השכונה מוקפת במערכת דרכים ראשית בעיר מצפון שד' יוספטל, ממזרח רח' אילת ואהרונוביץ', מדרום שד' משה דיין וממערב כביש איילון- כביש מס' 20.

תרשים 1 - מיקום השכונה בעיר (תוכנית מתאר חולון 2040-בהכנה)

ב. שכונת ג'סי כהן

שכונת ג'סי כהן משיקה לשתי כניסות ראשיות לעיר חולון וכן לכניסות לראשון לצון ולבת ים.

- **המערך התנועתי הפנימי**

מדובר במערכת רחובות צרה בעלת אופי של רחובות מקומיים, מרבית הרחובות הן רחובות חד סיטריים וללא מוצא.
ניתן לאפיין את מערך התנועה הפנימית כשני חלקים, חלק ראשון משד' יוספטל עד רח' התנאים, אשר מאופיין במערך רחובות שלד ברור של צירי אורך וצירי רוחב בשכונה ומהם מתפצלים צירים משניים ומשעולים.
ובחלק הדרומי מרח' התנאים עד שד' משה דיין ניתן לאפיין את מערך הדרכים כמבנה רדיאלי וממנו מסתעפים מס' רחובות מקומיים בתצורת כוכב.

- **הנגישות לשכונה**

צירי הגישה הראשיים לשכונה הם דרך רח' התנאים שנמצא בלב השכונה, לצידו המרכז המסחרי. בחלקה הצפוני של השכונה דרך רח' עין יהב, המשכו של רחוב דוד רמז המקשר לשכונת נווה רמז ומדרום דרך רח' יהודה הנשיא.

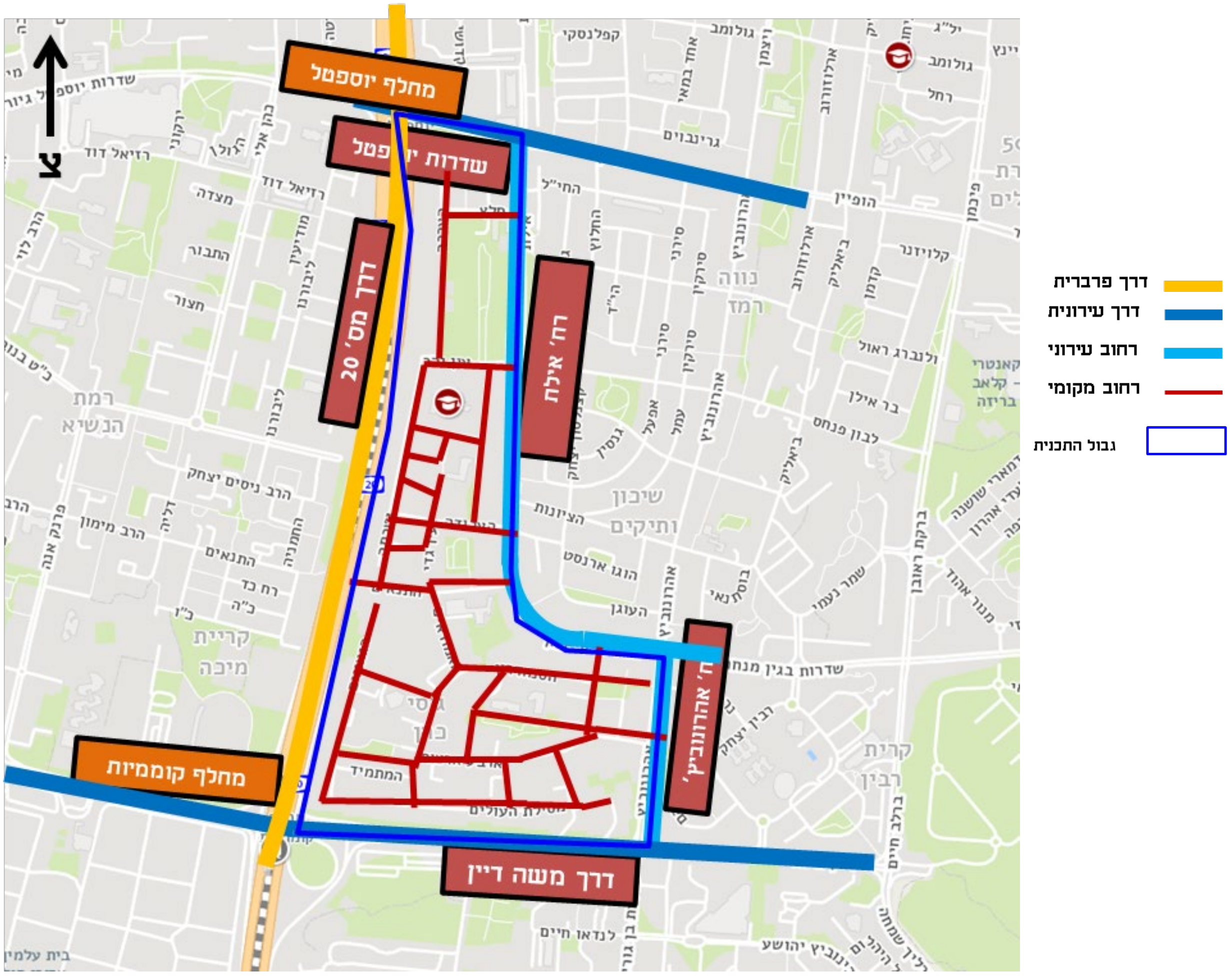
- **הקשר עם השכונות הגובלות**

מצפון לשכונה, נמצאת שכונת נאות רחל, ובה שצ"פים ומרכז מסחרי שכונתי. הקישוריות אליה מתבצעת רק באמצעות הרחובות והצמתים, בייחוד בחלק הצפון מזרחי של השכונה, בצומת רחובות אילת/ יוספטל.
מדרום לשכונה, נמצאת שכונת קרית בן גוריון, ובה יש שצ"פ ומסוף אוטובוסים גדול.
ניתן להתרשם מחוסר הקישוריות הקיים בצד זה, עבור הולכי הרגל וגם עבור רכב המנועי, היות והמעבר מתבצע רק דרך הצמתים הקיימים והם מצומצמים.
ממזרח לשכונה, שכונת נווה רמז, ובה שצ"פים ליניאריים וקאנטרי קלאב. הקישוריות המוטורית אליה מתבצעת באמצעות החיבור דרך רח' דוד רמז (צומת עין יהב/ אילת/ דוד רמז) ודרך רח' הציונות (צומת אילת/ הציונות). כמו כן, קיימים עוד מס' חיבורים עבור הולכי הרגל דרך משעולים המקשרים בין שתי השכונות.
ממערב, דרך מס' 20, כביש איילון, אשר מהווה ציר חייץ ומנתק את השכונה ממערב לכיוון שכונות קריית מיכה ורמת הנשיא. יש לציין, שקיים חיבור דרך גשר עילי מעל כביש איילון, אשר מחבר את רח' התנאים בשני צדדיו, הגשר מיועד לתנועת הולכי הרגל.

- **המערך התנועתי בשכונה:**

שד' יוספטל ושד' משה דיין, הינן דרכים עירוניות שמקיפות את השכונה בגבולותיהם הצפוני והדרומי, ממזרח, רח' אילת וממערב, דרך מס' 20 - כביש איילון, דרך מהירה ארצית.
מערכת הרחובות הפנימית בשכונה מאופיינת כמערכת רחובות מקומית, מרביתם רחובות ללא מוצא, רחובות חד סיטריים וצרים למדי, בדגש במרחב להולכי הרגל עם מדרכות אשר ברובן צרות.
מסקירת ניתוח מצב קיים, עקב ריבוי רחובות ללא מוצא בשכונה, נמצא כי קיים חוסר בגריד עירוני רציף והמשכי בכיווני צפון-דרום.

<u>תרשים 2 – מערכת הרחובות בשכונה ובהיקפה</u>



- **תחבורה ציבורית**

קווי האוטובוס שעוברים בשכונת ג'סי כהן הם בעיקר בין עירוניים (תל אביב, ראשל"צ וגדרה) שעוברים בעיר חולון.
מדובר ב 6 קווים של אגד ודן שעוברים בסמוך למרכז המסחרי בשכונה ברח' התנאים. תדירות הקווים כל 10-30 ד' בהתאם לשעות הפעילות, להלן טבלה של מספרי הקווים ותדירותם בשעת שיא בוקר:

טבלה 1 – מס' קווי האוטובוסים שעוברים בשכונה ותדירותם בשעת שיא בוקר

מס' הקו	תדירות בשעת שיא בוקר
126	3
2	2
5	3
72	4
129	4
171	4

מיקום התחנות מאפשרות רדיוס כיסוי שירות של 200 מ' אשר מכסה ברובו את מרבית השכונה, אך הכיסוי באזור הדרומי אינו מספק. יש צורך לבחון את מיקום התחנות בדגש על מרחקי הליכה ונגישותם. התחבורה הציבורית מספקת נגישות לערים בנסיעה ישירה ל: תל-אביב, ראשון לציון וגדרה.
תנועת האוטובוסים בשכונה מתמקדת ברחובות שד' משה דיין, אהרונוביץ', אילת ושד' יוספטל, שהינם גבולות השכונה מדרום, מזרח וצפון. הקווים שנכנסים לתוך השכונה מתמקדים ברחובות התנאים, האמוראים, הסנהדרין וארבע הארצות העוטפים את המרכז המסחרי בשכונה.
נעשתה בדיקה בנושא הנגישות בקווי תח"צ/ מסלולים מהשכונה אל המוקדים הבאים:

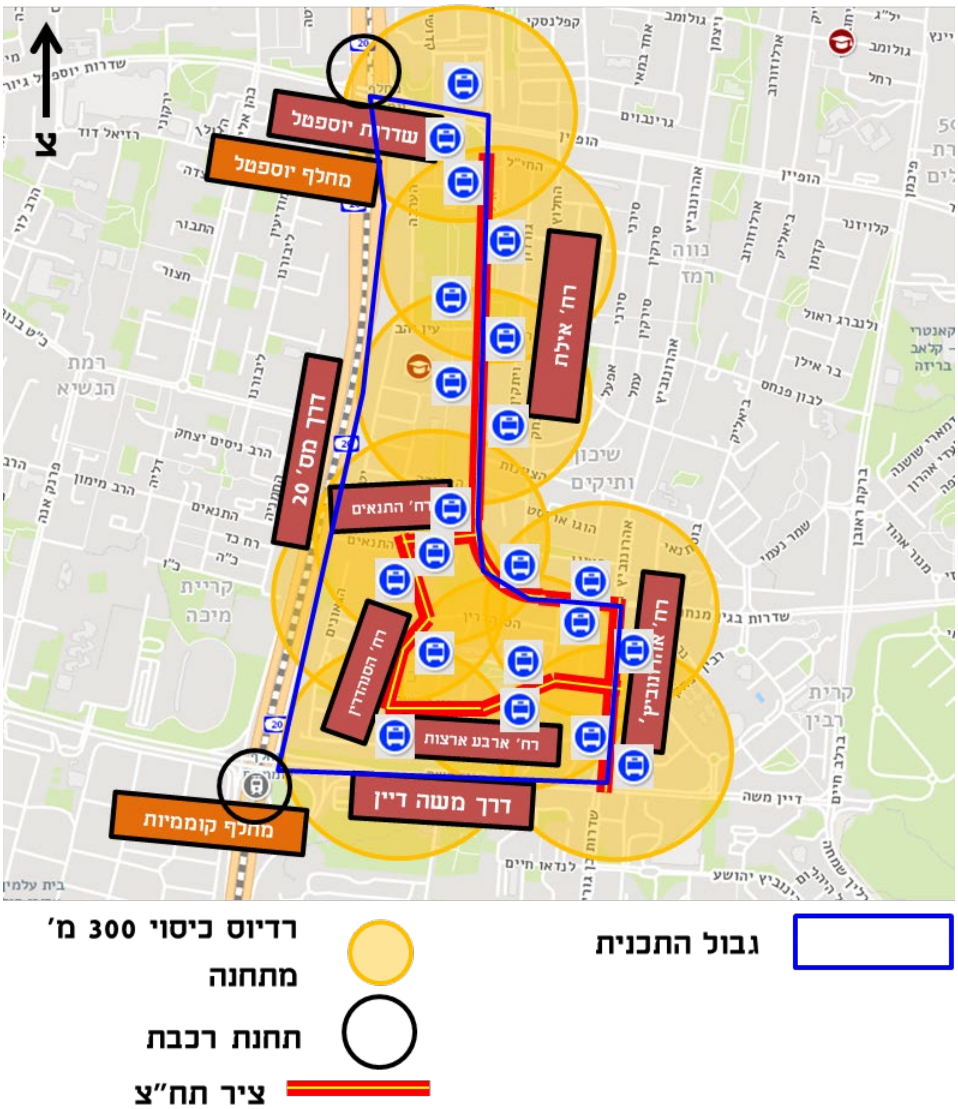
- בית חולים וולפסון.
- חוף הים בעיר בת ים.
- עיריית חולון.
- בית ספר קוגל.

לצורך הבדיקה נעזרנו בשירות של Google Maps לבדיקת שירותי התח"צ, ולהלן הממצאים:

- נמצא כי אין שירות ישיר לרוב המוקדים המרכזיים בעיר וזה מחייב המשתמשים לבצע החלפת קווים.
- הקווים שמגיעים למוקדים המרכזיים בעיר אינם מספיק תדירים.
- לעומת כיסוי השירות של תחנות האוטובוס בשכונה, המשתמשים צריכים לעשות מרחקי הליכה ארוכים מרוב אזורי השכונה שיש להם משמעות רבה בדגש לאנשים המבוגרים ובעלי צרכים מיוחדים.

בסמוך לשכונה, קיימות שתי תחנות רכבת. בצפון השכונה, תחנת רכבת בת ים ובדרום לשכונה, תחנת בת ים-קוממיות. מעברי הולכי הרגל המובילים אל תחנות הרכבת מתוך השכונה, מתבצעים דרך מעברי החצייה המרומזרים שסמוכים לתחנות.

תרשים 3 – מסלול תחבורה ציבורית ומיקום התחנות

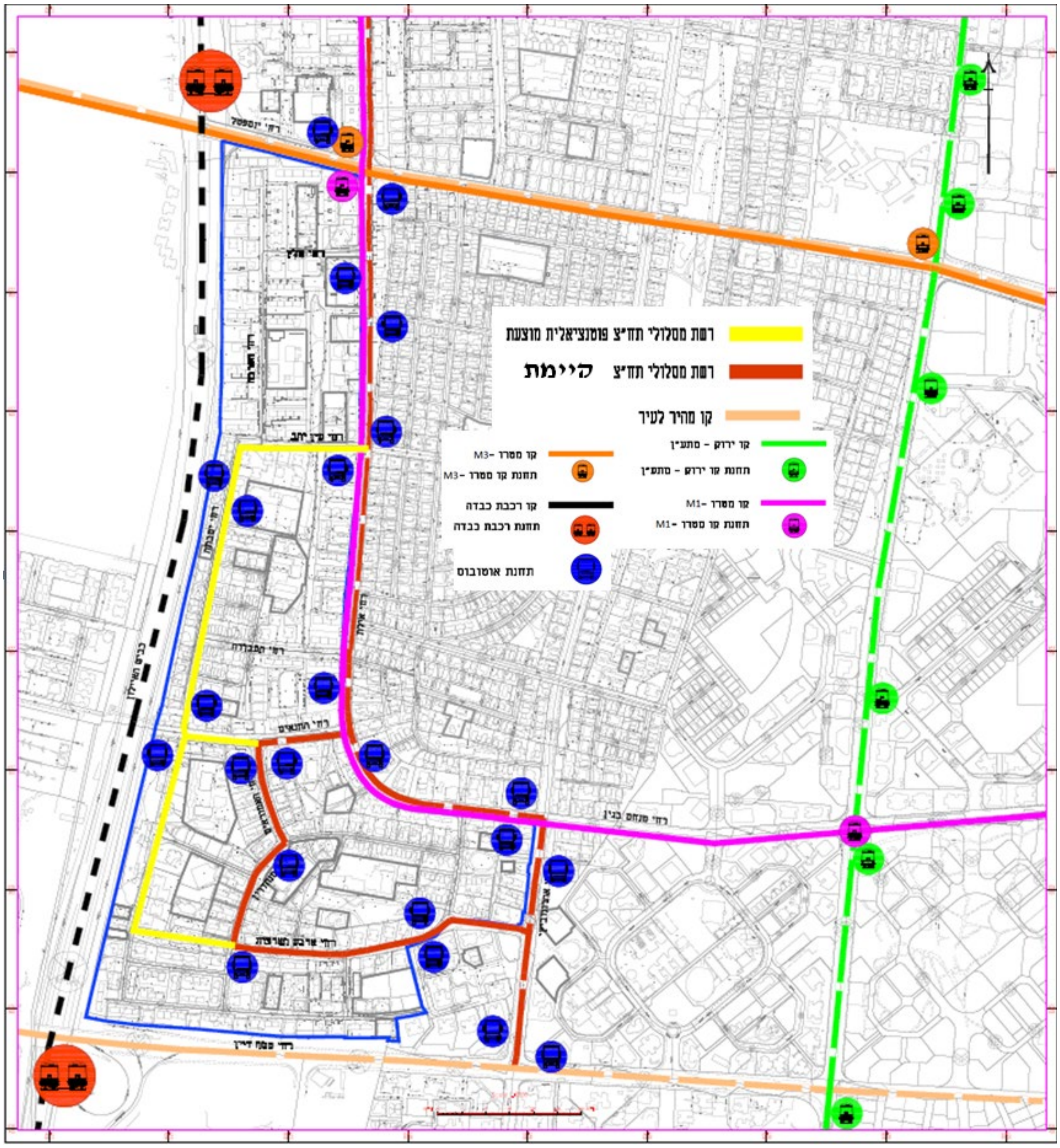


תחבורה ציבורית עתידית:

מבדיקה ראשונית לתוכניות עתידיות בסביבת מתחם השכונה, נמצא כי מקודמות מס' תכניות על-ידי משרד התחבורה, באמצעות חב' נתיבי איילון ובשיתוף העירייה, לטווח הקרוב, צירי העדפה לתחבורה ציבורית לאורך שד' יוספטל ושד' משה דיין.

תכניות אלו ישפרו באופן ניכר בשרות בתחבורה ציבורית בהיבט אמינות השרות, הגברת תדירות האוטובוסים וקיצור משך הנסיעה. כל זאת תוך הקטנת רמת הנגישות אליה ברכב פרטי.

יחד עם זאת, משרד התחבורה מקדם באמצעות חב' נת"ע ובשיתוף העירייה, לטווח הארוך, תכניות של מטרו, קווים M1 ו M3, לאורך שד' יוספטל M3 ורח' אילת M1.



תרשים 4 – תוכניות תחבורה ציבורית עתידיות

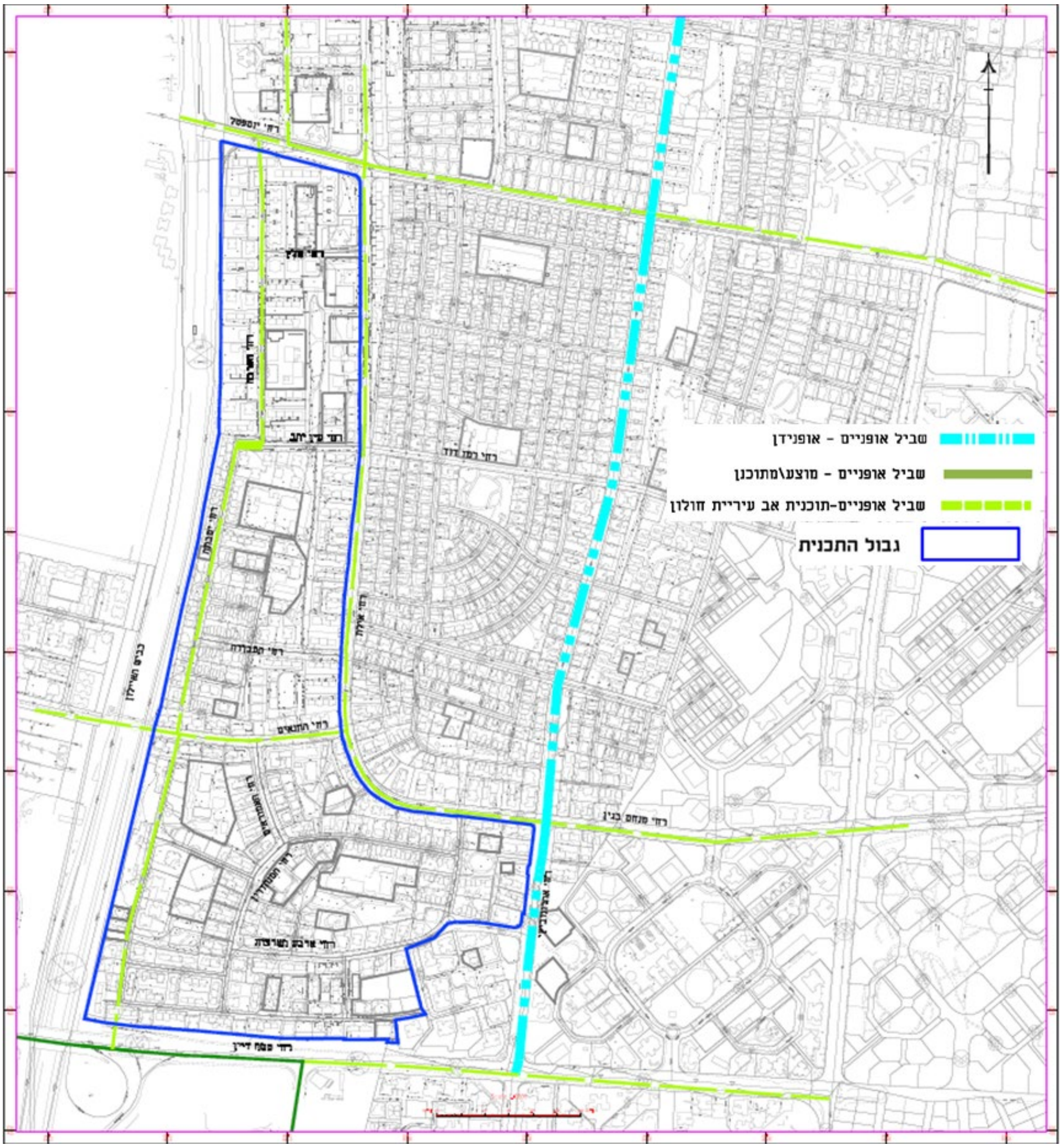
- **אופניים**

כיום אין שבילי אופניים בתחום השכונה ובסביבתה, מלבד קטע קצר מאוד של שביל אופניים שעובר בשד' משה דיין עד רח' דן שומרון, שאינו מהווה בפועל שביל ובוודאי שלא רשת שבילים.

קיימות תכניות עתידיות לשבילי אופניים עירוניים שמקודמים בצירים הראשיים מצפון בשד' יוספטל ומדרום לשכונה בשד' משה דיין במסגרת תכנון מהיר לעיר המקודם בימים אלו ע"י נתיבי איילון.

כמו כן, נתיבי איילון מקדמת בימים אלו במסגרת תוכנית אופנידן (שביל חולות ושביל איילון) שבילי אופניים אזוריים שנושקים לשכונה בחלקה הדרומי.

<u>תרשים 5 – שבילי אופניים קיימים ומתוכננים</u>



- **חנייה**

רוב החנייה מוסדרת לאורך הרחובות עם מעט חנייה יחסית בתוך המגרשים, התרשמותנו שקיים מחסור במקומות החנייה בשכונה, בשעות השפל מקומות החנייה היו בתפוסה כמעט מלאה.

<u>תרשים 6 – סקירת מקומות החנייה בשכונה</u>

גוטמן אסיף אדריכלים

- **רשת קישוריות הולכי רגל:**
העיקרון הבסיסי שהולך הרגל יוכל לבצע תנועה יעילה, נוחה ובטוחה בין כל מקום לכל מקום בשכונה בפרט ובעיר בכללי ובשביל לענות על צרכים אלה, נבחנה רשת ההלכתיות בשכונה ולהלן הממצאים שהתקבלו:
  - אין רצף ההלכתיות במערכת הרחובות.
  - צירים ירוקים ומעברי הולכי רגל בתוך שצפ"ים ליניאריים ומערכת הרחובות.
  - מעבר הולכי רגל ברחובות אינו נעים להליכה בגלל המדרכות הצרות שקיימות והמכשולים לארכן.

- **סקר תאונות דרכים**
הטבלה המצורפת להלן מציגה מספר תאונות הדרכים וסוגן על פי שתי תקופות זמן שונות: המידע התקבל מאתר הלמ"ס

טבלה 2 – סקירת תאונות דרכים בשתי תקופות זמן שונים לפי אתר הלמ"ס

צומת/רחוב/אזור	3 שנים אחרונות	10 שנים אחרונות
צומת יוספטל/אילת	תאונות קלות – 10 תאונות קשות – 0 תאונות קטלניות - 0	תאונות קלות – 90 תאונות קשות – 11 תאונות קטלניות – 1 (פגיעה בה"ר)
צומת משה דיין/אהרונוביץ'	תאונות קלות – 9 תאונות קשות – 1 תאונות קטלניות - 0	תאונות קלות – 61 תאונות קשות – 4 תאונות קטלניות – 1 (פגיעה בה"ר)
רח' אילת	תאונות קלות – 29 תאונות קשות – 1 תאונות קטלניות - 0	תאונות קלות – 74 תאונות קשות – 5 תאונות קטלניות – 0
בתוך השכונה	תאונות קלות – 13 תאונות קשות – 2 תאונות קטלניות - 0	תאונות קלות – 38 תאונות קשות – 5 תאונות קטלניות - 0

ג. הנחיות אגף התנועה

התקיימו סיור ופגישה עם אינג' ולדימיר טפילצקי, מנהל אגף התנועה של העירייה, והתקבלו הדגשים בנושאים שונים:

1. מהסיור (תאריך 10/02/2020) :
- הסדרת צומת רח' ארבע ארצות/רח' אהרונוביץ'.
- קידום הצעות להסדרת רח' אילת עם העדפה לתחבורה ציבורית במטרה לחבר בין צירי ההעדפה שעוברים בשד' משה דיין ובשד' יוספטל.
- שיפור רצף הרחובות הפנימיים צפון – דרום בתוך השכונה.
- שיפור הקישוריות מזרח – מערב עם שכונות נווה רמז ושיכון וותיקים, כולל שיפור הנגישות אליה. (למשל, על ידי הסדרת חיבורים נוספים לתנועות הרכות – הולכי רגל ולאופניים).
- הסדרת צירי אופניים בתוך השכונה וחיבורה אל הרשת ההיקפית.

2. מהפגישה (תאריך 23/04/2020):
- לקבל מהרשות המקומית חומר תכנוני של התחדשות עירונית לאזור הצפוני של שכונת ג'סי כהן.
- לקבל חומר תכנוני של תכנית תמ"א 619 שנמצאת בהפקדה, ולאפשר התרחבות לחתכי הרחובות המוצעים רק במידה והם מתאימים את הרואות תמ"א 619.
- לבחון היכן ניתן למקם שבילי אופניים מוצעים.
- לתכנן לפחות חניה אחת לכל יח"ד, לגבי יח"ד קטנות ניתן לבחון את האפשרות של תקן חניה 0.6-0.8, הנושא ייבחן בהמשך מול אגף תנועה בעירייה.
- לעדכן את תוואי אופני דן בהתאם לעדכון האחרון של תכנית אופני דן.
- לשפר את התחבורה הציבורית באזור הדרומי של השכונה.

ד. סיכום

לאחר לימוד וניתוח המצב הקיים בשכונה, מובאים להלן דגשים ומסקנות ראשוניות לצורך המשך תכנון:

- **נגישות:**

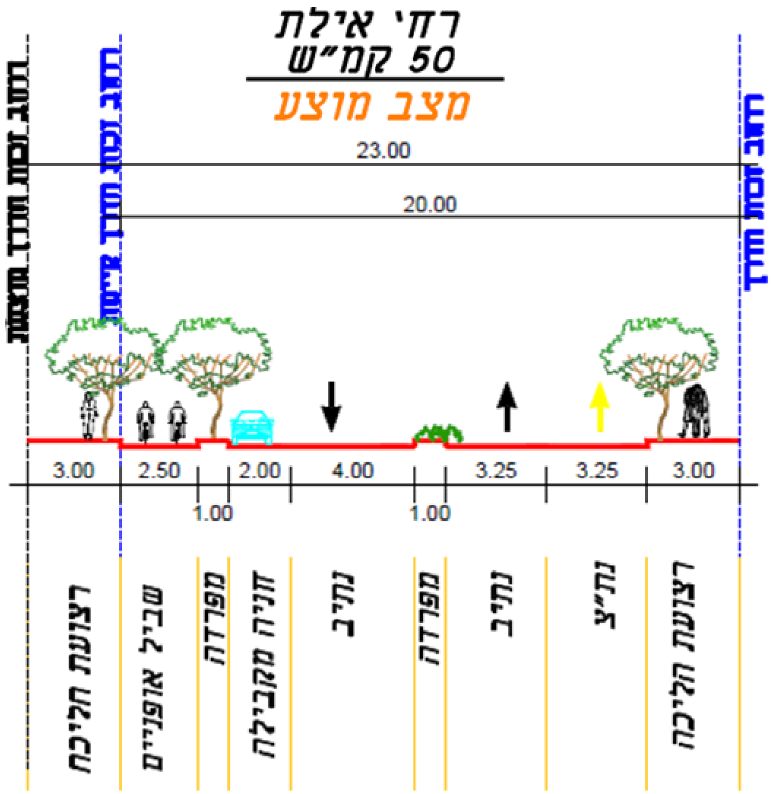
יש להגדיל את מספר החיבורים אל ומהשכונה ע"מ לאפשר יצירת פוטנציאל להגדלה משמעותית של הצפיפות בה ולחברה עם העיר. בשלב זה מומלץ לבחון:

- לבחון קישורים ישירים בין השכונה לבין השכונות הסמוכות (לא בהכרח לטובת רכב פרטי).
- יש צורך בשיפור הנגישות אל ומהשכונה ושל מערך הרחובות הפנימיים, באמצעות תוספת של חיבורים ומעברים שיחזקו את הקשר של השכונה לסביבתה.
- יש צורך בשיפור וטיפוח של המרחב הציבורי, גיבוש מערך של צירי הליכה, שבילי אופניים ושצ"פים לרווחת התושבים.
- יש צורך בהרחבת המדרכות על מנת לשפר תפעולן לטובת הולכי הרגל.
- יש לקבל מהרשות המקומית חומר תכנוני של התחדשות עירונית לאזור הצפוני של השכונה.

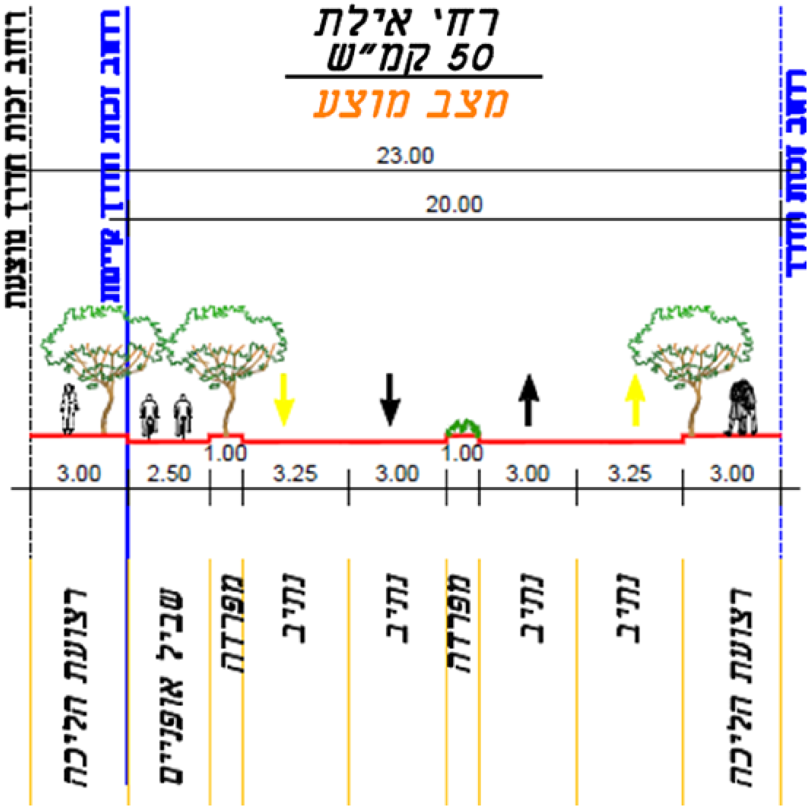
- **המערך התנועתי הפנימי:**
  - יש צורך לשפר את מערכת הרחובות הפנים שכונתית, בכל חלקיה בעיקר על הקשר צפון – דרום. (לאו דווקא באמצעות רכב פרטי אך בהחלט ע"י הסדרת שבילי אופניים ישירים ולא מפותלים.)
  - יש לשפר את זרימת התנועה בשכונה, ע"י פתיחת רחובות ללא מוצא וחיבורם לרשת הרחובות.
  - יש לבחון את תצורת ההסדר התנועתי בשכונה בכל הקשר למערך הסטריות, קיים ריבוי רחובות חד סטריים.
  - יש לבחון אפשרות הרחבת רוחב זכות הדרך ברחובות המקומיים רק במידה והם תואמים את הוראות תמ"א 619 (שנמצאת בהפקדה), במטרה לשפר את נגישותם להולכי הרגל, לסלילת רשת שבילי אופניים ולמתן אפשרות מעבר פוטנציאלי לתחבורה ציבורית בפנים השכונה.
  - יש לתכנן רחובות פנימיים עם רוחב מיסעה של 6.0 מ' לפחות.
  - יש לבחון תכנון לפי שכונות מיתון תנועה.

  - מצורפים להלן חתכים טיפוסיים מוצעים עבור חלק מהרחובות בשכונה:

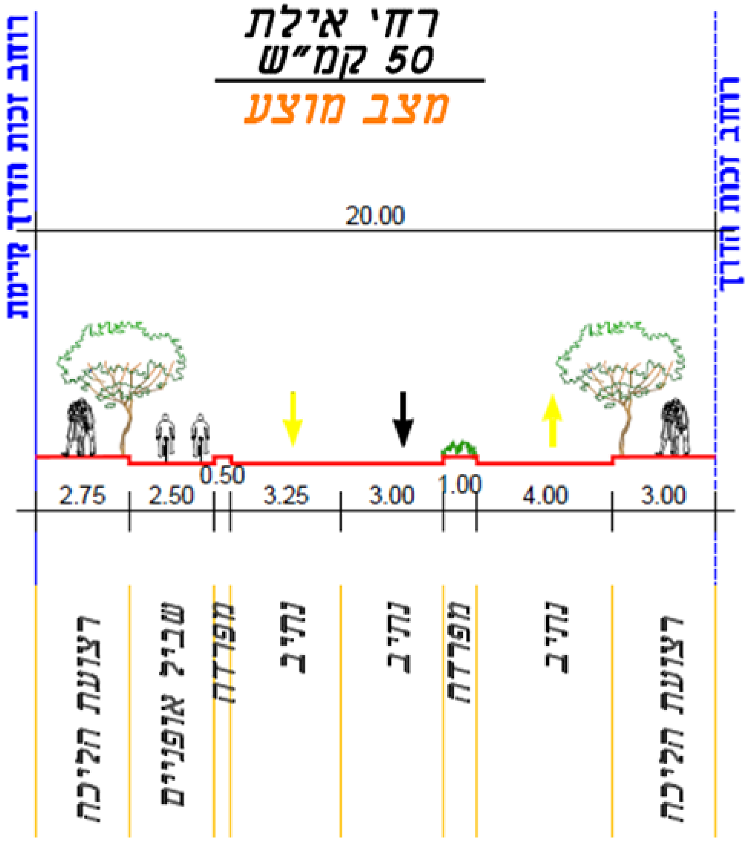
    - רח' אילת - חלופה א':



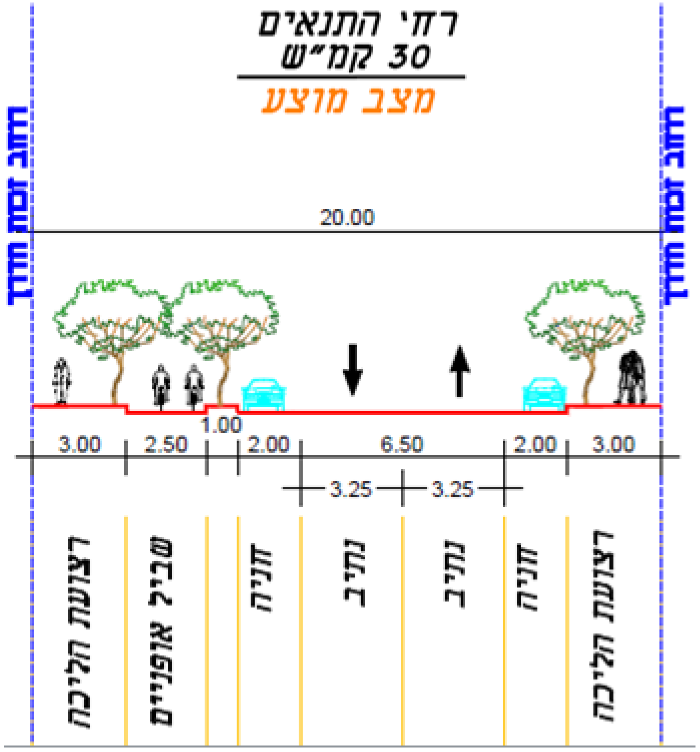
- רח' אילת – חלופה ב':



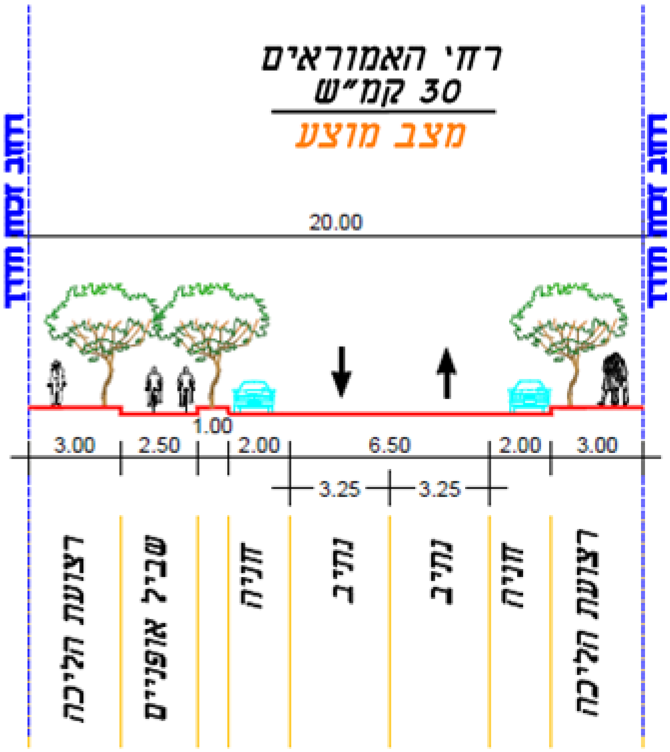
- רח' אילת – חלופה ג':



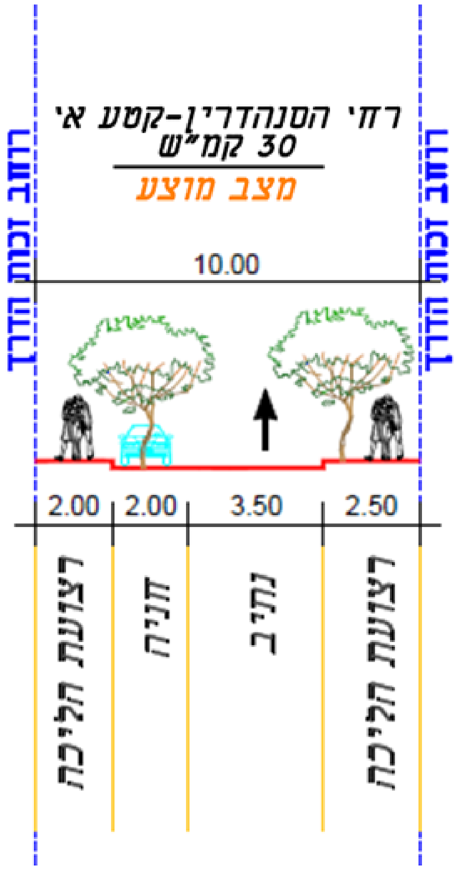
- רח' התנאים:



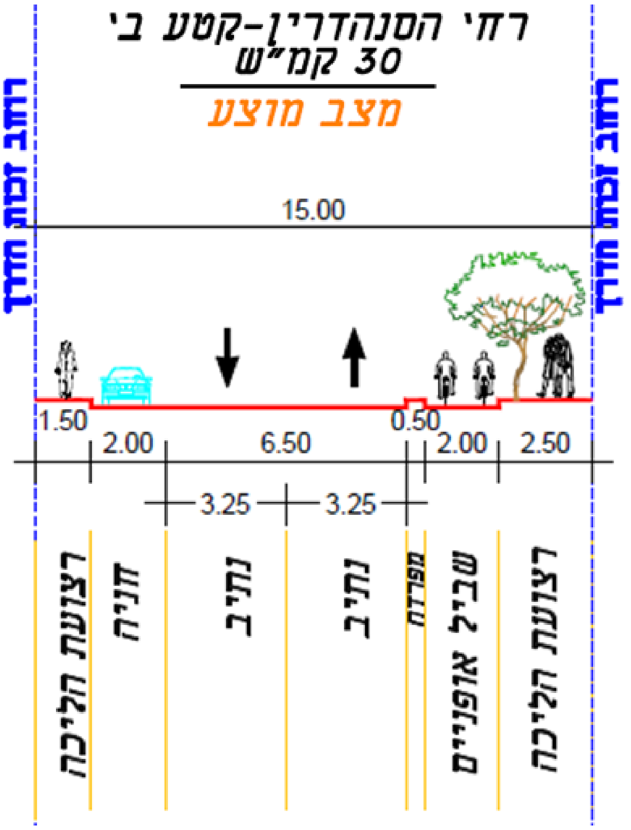
- רח' האמוראים:



- רח' הסנהדרין – קטע חד סטרי:

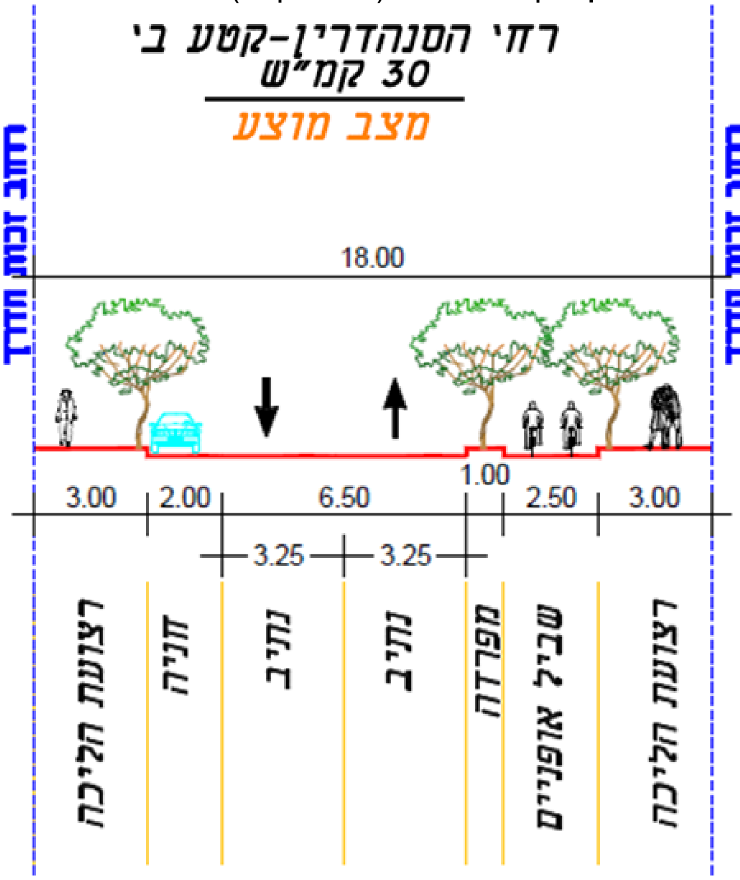


- רח' הסנהדרין – קטע דו סטרי (ללא הפקעה):



גוטמן אסיף אדריכלים

- רח' הסנהדרין – קטע דו סטרי (עם הפקעה):



- **קיבולת רחובות:**
  - במטרה לשפר המערך התנועתי בשכונה, הוצעו שלושה סוגי חתכים טיפוסיים שונים; חתך רח' מאסף, רח' מיקומי בלי שבילי אופניים, ורח' מיקומי עם שבילי אופניים.
  - ע"פ ההנחיות לתכנון רחובות בערים – תנועת רכב מנועי, קיבולת הרחובות אלו הינה:

טבלה 3 – נפחי תנועה שעתיים מרביים לתכנון ברחוב חד-מסלולי דו-סיטרי עם נתיב אחד לכל כיוון (כ"ר)

סוג רחוב	סה"כ לשני כיוונים	נפח מרבי בכיוון העמוס
רחוב מקומי	1,000	700
רחוב מאסף 1	1,200	800

- **תחבורה ציבורית:**
  - יש צורך לשפר את הקישוריות (הולכי רגל, אופניים) לתחנות האוטובוס ולתחנות הרכבת שבסמוך לשכונה.
  - יש לשפר את רמת השירות של התחבורה הציבורית (שינוי מסלולים, תוספת קווים, הגברת תדירות ועוד..), ובמיוחד למוקדים מרכזיים בעיר.
  - יש לשפר את כיסוי התחבורה הציבורית באזור הדרומי של השכונה.

- קיימות תכניות עתידיות לפרויקט העדפה לתחבורה ציבורית, שמקודם באמצעות חב' נתיבי איילון, פרויקט "מהיר לעיר", מתוכנן לעבור בצירים הראשיים מצפון בשד' יוספטל ומדרום לשכונה בשד' משה דיין.
- קיימות תכניות עתידיות לפרויקט קו מטרו M1 וקו מטרו M3, שמקודמות באמצעות חב' נת"ע, עתידם לעבור בשד' יוספטל וברח' אילת. מתוכננת הקמת תחנת מטרו של שני הקווים בסמוך לתחנת הרכבת בת ים-יוספטל.
- מיקום תוואי קווי המטרו ותוכניות ההעדפה של מהיר לעיר בסמוך למתחם השכונה, הופכים את המתחם לנגיש מאוד ומאפשר לשקול פיתוח של שימושים אינטנסיביים (מגורים ומסחר ו/או תעסוקה). וזאת בדגש על תכנון מוטה תחבורה ציבורית.

- **תנועת אופניים:**

שילוב השכונה עם מערך צירי האופניים המוצע במסגרת תכנית המתאר של העיר תוך מתן דגש ליצירת ציר אשר יקשר הן את השכונה ליתר רחבי העיר ולתחנות הרכבת שבצמוד לשכונה ולצירי ההעדפה העתידיים.

- **חנייה:**

- מיקום השכונה לתוכניות עתידיות, עתירות תכנון מוטה תחבורה ציבורית, הופך את מתחם השכונה לנגיש מאוד ולכן יש לשקול אפשרות תקן חנייה מופחת כתלות בשימושים העתידיים.
- יש לתכנן לפחות חניה אחת לכל יח"ד, לגבי יח"ד קטנות ניתן לבחון את האפשרות של תקן חניה 0.6-0.8, (הנושא ייבחן בהמשך מול אגף תנועה בעירייה).
- יש לשקול פתרון לחניונים תת-קרקעיים וניצול יעיל של השטחים.

- **רשת קישוריות הולכי רגל:**

יש לתת מענה למאפיינים השונים הנדרשים ממערכת ההליכה כגון, רציפות והמשכיות, רשתיות מלאה, קישוריות, נגישות, בטיחות, וכו'. ובכדי לאפשר להולכי הרגל רמת שירות מספקת ויעילה:

- יש להשלים רצף ההלכתיות במערכת הרחובות וזאת לאחר השלמת חיבור הרחובות המנותקים.
- יש להשלים רצף שבילים ירוקים בתוך השצפ"ים מכיוון צפון דרום.
- יש לשפר המדרכות כך שיהיו יותר רחבות ובטיחותיות.

פרק 7 | נוף

נחלת הכלל
תכנון המרחב הציבורי של כולם

גוטמן אסיף אדריכלים

רשימת איורים

איור 1 | מתוך תכנית מתאר כוללנית מקומית חולון ח/2030 ....
איור 2 | מפת שבילי אופניים מתוכננים ....
איור 3 | מערך השטחים פתוחים בשכונה ובסביבתה ....
איור 4 | פריסת השטחים פתוחים מצפון לדרום כבסיס לפיתוח ציר לינארי ירוק שכונתי ורציף
איור 5 | צמחיה קיימת בשצ"פים............................... ....
איור 6 | מיפוי מצב קיים צירי הליכה............................... ....
איור 7 | מפת גבהים............................... ....
איור 8 | מתחם 1, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית............................... ....
איור 9 | מתחם 2, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית............................... ....
איור 10 | מתחם 3+4, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית............................... ....
איור 11 | מתחם 5, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית............................... ....
איור 12 | מתחם 6+7, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית............................... ....
איור 13 | מתחם 8, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית............................... ....
איור 14 | מתחם 9, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית............................... ....
איור 15 | מתחם 10, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית............................... ....
איור 16 | מתחם 11, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית............................... ....
איור 17 | מתחם 12, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית............................... ....
איור 18 | מתחם 13, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית............................... ....
איור 19 | מתחם 14, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית............................... ....
איור 20 | מתחם 15, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית............................... ....
איור 21 | מתחם 16+17, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית............................... ....
איור 22 | מתחם 18, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית............................... ....

7.נוף

7.1 מבוא

מיקום האתר במרחב בהיבטים נופיים

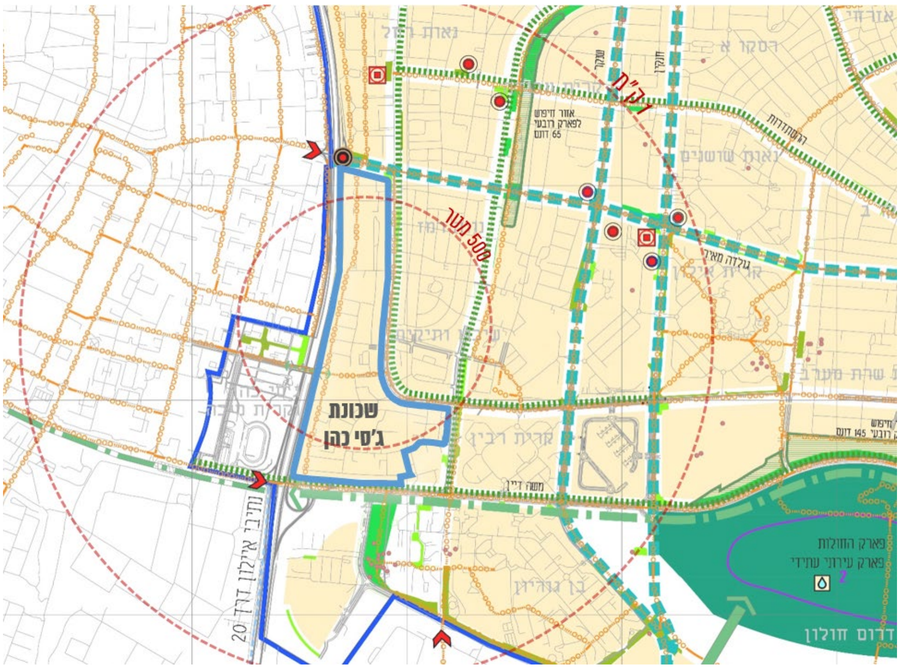
שכונת ג'סי כהן נמצאת במערב העיר חולון, ממערב לשכונה העיר בת ים כשנתיבי איילון חוצצים בין שתי הערים. מצפון לג'סי כהן, השכונה הוותיקה נאות רחל, מכיוון מזרח נווה רמז ושיכון וותיקים ומדרום-מזרח שכונת קריית רבין ובן גוריון, שתיהן שכונות חדשות.

מערך השטחים הפתוחים של העיר חולון מקיף את ג'סי כהן באמצעות צירים ירוקים, מצפון רחוב יוספטל ומדרום רחוב משה דיין, שהם למעשה שתי הכניסות הדרומיות אל העיר. השטחים הפתוחים בסביבת ג'סי כהן נמצאים מרחק הליכה קצר מהשכונה - גן החורשות וגן הרצל, ובנוסף מתוכנן פארק עירוני עתידי הנמצא מרחק של כקילומטר ממנה. ממערב לג׳סי כהן ומעבר לאיילון, נמצאת שכונת רמת הנשיא, אשר מתחברת לשכונה רק דרך מחלף יוספטל בה קיימים מוקדים עירוניים משמעותיים (הקניון ואזור התעשייה), נמצאים במרחק הליכה קצרה מהשכונה ואף חוף הים הינו במרחק של כ-2.5 קילומטר (30 דק׳ הליכה או 10 דקות רכיבת אופניים). שכונת קריית מיכה, הנמצאת אף היא מעבר לאיילון, הינה חלק מחולון וגשר הולכי רגל מחבר בין השכונות.

שבילי אופניים מטרופוליניים מתוכננים בהקיפה של השכונה וברחוב התנאים במרכזה, שביל אופנידן מתוכנן בדרום-מערב ושביל אופניים עירוני צפון-דרום מתוכנן במרכז השכונה.

מבחינת תחבורה ציבורית מתוכננים קווים ותחנות מטרות בצמתים המקיפות את השכונה, בנוסף לתחנות של רכבת ישראל -תחנת יוספטל בצפון השכונה ותחנת הקוממיות בדרומה. אלו עתידים לרשת את השכונה מבחינה תחבורתית.

איור 8 | מפת שבילי אופניים מתוכננים



איור 7 | מתוך תכנית מתאר כוללנית מקומית חולון ח/2030

7.2 שטחים פתוחים

השכונה נהנית מריבוי שטחים פתוחים, בפריסה טובה. רצף השצפ"ים יוצרים המשכיות פעילות במרחב הציבורי ורציפות תנועת הולכי רגל מצפון לדרום.

איור 9 | מערך השטחים פתוחים בשכונה ובסביבתה

זיהוי שטחים פתוחים במרחב השכונה

איור 10 | פריסת השטחים פתוחים מצפון לדרום כבסיס לפיתוח ציר לינארי ירוק שכונתי ורציף.

תמונה 1 | שביל החומה, מבט לדרום

שצפ"ים והתייחסות לצמחייה קיימת

א. מאפיין בולט בשכונה הוא שלד מערך השטחים הפתוחים, הנהנה מגודל משמעותי, רצף וקישוריות.

ב. צמחייה וותיקה ועצים בוגרים נמצאים בשצפ"ים או בשטחים פתוחים (שייעוד הקרקע בהם לא בהכרח שצ"פ).

ג. שצ"פ לנפש 6.77 מ"ר . בשכונה קיימים 55.2 דונם של שצפ"ים.

איור 11 | צמחיה קיימת בשצ"פים

הליכתיות

א. צירי ההליכה המשמעותיים - ציר צפון דרום מרכזי ולינארי בין רחוב יוספטל לרחוב התנאים, ניתן להמשיכו ע"י עיבוי השצפ"ים הקיימים (שצ"פ הסנהדרין ושצ"פ תיבת נח) על מנת לייצר קישוריות דרומה עד לרחוב מסילת עולים.

ב. לאורך האיילון קיים רצף שטחים פתוחים, אשר יכול היה לקשר בין רח׳ יוספטל ועד המשה דיין, אבל חלקו קיים סטטוטורית וחלקו בשטחים פתוחים פרטיים.

ג. השכונה מוקפת היום כבישים ראשיים (יוספטל, אילת, ג׳סי כהן ומשה דיין) ועל כן רצף ההליכה והמשכיות תנועת הולכי הרגל מועטים, כמו כן תחושת השייכות יוצרת בידוד של

השכונה מסביבתה.

איור 12 | מיפוי מצב קיים צירי הליכה

גוטמן אסיף אדריכלים

טופוגרפיה

כיוון הניקוז הכללי בשכונה הוא לכיוון צפון-מערב. קיים שקע טופוגרפי בפנים וצפון השכונה.

לפי תכנית האב לניקוז בשכונת ג׳סי כהן הינה אחד האזורים הנמוכים בעיר ומתאפיינת במי תהום גבוהים. אין שקעים מוחלטים בתחומי השכונה.

איור 13 | מפת גבהים

7.3 סיכום מתחמים

מתחם 1, מצב מוצע

איור 14 | מתחם 1, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית

1. הזדמנות לפיתוח השצ"פ כשער כניסה לשכונה ושיפור הנראות מהרחובות הראשיים.
2. הצעה ליצירת כיכר עירונית במפגש בין רח׳ יוספטל והציר הירוק, אשר חשוב גם בשל הסמיכות לתחנת הרכבת ותחנות המטרו המתוכננות
3. שצ״פ חלץ במיקומו הנוכחי תורם מעט לצירים השכונתיים ועל כן מוצע להעתיק את מיקומו מזרחה
4. הצעה להמשך הציר הירוק הלינארי שנמשך לאורך כל חלקה הצפוני של השכונה
5. הצעה ליצירת טיילת לאורך איילון וחיבורה רחוב יוספטל בסמוך למחלף. הזדמנות לשיפור הקישוריות באופן כללי ובפרט הגישה לתחנת הרכבת
6. הצעה להרחבת זכות הדרך לאורך יוספטל לצורך יצירת שדרה עירונית משמעותית, במוקד עירוני חשוב
7. הזדמנות לפיתוח אזור המסחר הפונה לרחוב אילת וחיבורו לשצ"פ

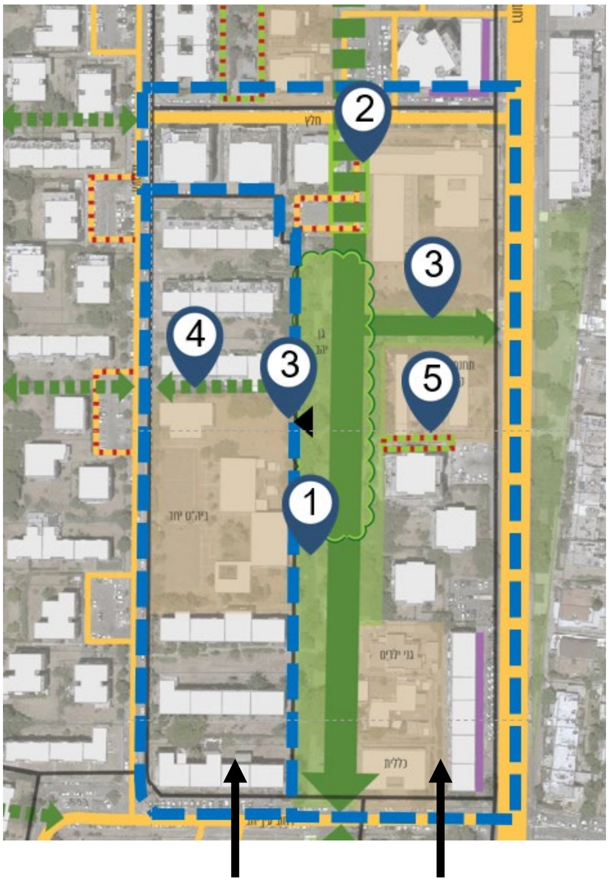
מתחם 2, מצב מוצע

איור 15 | מתחם 2, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית

1. יצירת שצ"פ לינארי לאורך האיילון (המשכי לשצ"פ קיים במקטע הדרומי)
2. יצירת חיבור והמשכיות בין רחוב חלץ לבין השצ"פ לאורך האיילון
3. יצירת חיבור והמשכיות בין השצ״פ הלינארי לבין השצ"פ לאורך האיילון (מצפון לבית הספר)

מתחם 3+4, מצב מוצע

1. חיזוק תפקידו של גן עין יהב כחלק מרצף השטחים הפתוחים הלינארי לאורך צפון השכונה
2. הצעה להמשך הציר הירוק צפונה על מנת להמשיך את הרצף עד רחוב יוספטל
3. הזדמנות לחיזוק הקשר בין חצרות בתי הספר לשצ"פ
4. הצעה ליצירת רצף מזרח מערב, חיבור בין רחוב אילת לפנים השכונה ולבית הספר
5. מוצע לבטל מעבר צר עם תחושת בטחון אישית ירודה. וכן, כפילות במעברים בין הכניסה הראשית מצפון.



מתחם 3 מתחם 4

איור 16 | מתחם 3+4, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית

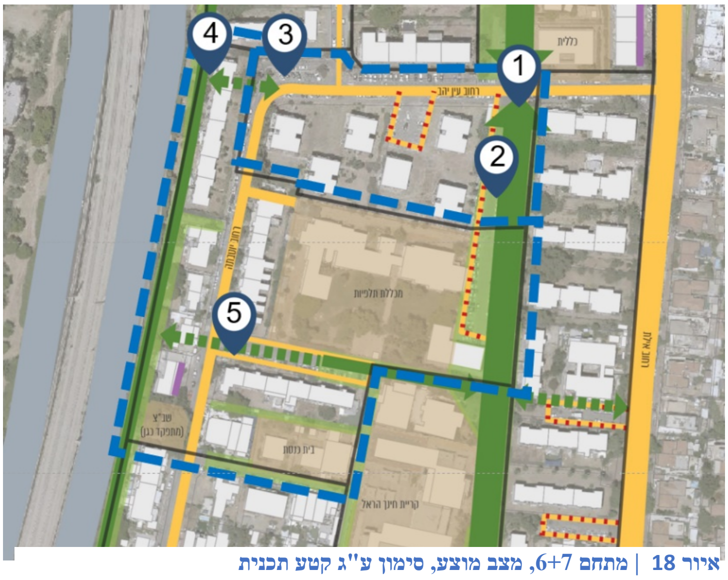
מתחם 5, מצב מוצע

1. יצירת רצף בין גן טריקים בצלחת לשצ"פ מצפון, באמצעות הרחבת המעבר לשצ"פ.
2. הזדמנות ליצירת מעבר מזרח מערב בין הגן לשביל החומה, באמצעות מעברים להולכי רגל.
3. חיזוק הקשר מזרח מערב בנקודה נוספת באמצעות יצרת מעבר להולכי רגל, והתחברות למעברים קיימים.
4. הצעה לביטול החניות.

איור 17 | מתחם 5, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית

מתחם 6+7, מצב מוצע

5. שימור רצף הציר הירוק הלינארי שנמשך לאורך כל חלקה הצפוני של השכונה
6. הצעה לביטול החניה לאורך השצ"פ
7. חיבור קצה רחוב עין יהב לשביל החומה
8. הזדמנות לחיבור בין רחוב יוטבתה לשביל החומה , ליצירת קישוריות בכיוון מזרח מערב.
9. יצירת מעבר מזרח מערב להולכי רגל , המחבר בין הציר הלינארי המרכזי לשביל החומה, ויצירת קשר בין מוסדות החינוך לצירים אלו.



איור 18 | מתחם 6+7, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית

מתחם 8, מצב מוצע

1. חיזוק הקשר בין מוסדות החינוך לשצ"פ ולציר המרכזי.
2. יצירת מעבר מזרח מערב להולכי רגל , המחבר בין הציר הלינארי המרכזי לשביל החומה, ויצירת קשר בין מוסדות החינוך לצירים אלו.

איור 19 | מתחם 8, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית

מתחם 9, מצב מוצע

1. הזדמנות ליצירת חיבור מזרח מערב על ידי הוספת מעבר להולכי רגל.
2. הזדמנות לשימוש ברחוב משולב על מנת ליצר קישוריות להולכי רגל.

איור 20 | מתחם 9, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית

מתחם 10, מצב מוצע

איור 21 | מתחם 10, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית

3. שצ"פ בעל חשיבות נמוכה במיקומו הנוכחי, מוצע לשנות מיקום
4. מוצע להרחיב את השצ"פ בחיבור עם רחוב התנאים , על מנת לחזק את הציר המרכזי
5. שינוי טופוגרפי מוצע ליצירת חיבור רציף של רחוב התנאים לגשר המחבר עם צידו השני של נתיבי איילון
6. הצעה לשינוי יעוד הקרקע מרחוב לשצ"פ ליצירת רציפות ונגישות בין רחוב התנאים לגשר ויצירת מוקד
7. בחינת הצעה לחיבור בין רחוב האמוראים לרחוב עין גדי, אשר ישפר את הקישוריות (ויאפשר רצף תחבורה ציבורית)
8. שימור החניון בתפקידו ככיכר שכונתית אפשרות הפיכת רחוב התנאים כולו לרחוב מסחרי והצעה להפניית חזית מסחרית לרח׳ ג׳סי כהן
9. יצירת רציפות מזרח מערב מהכניסה לרחוב התנאים – גן הסנהדרין – רח' האמוראים – כניסה למרכז לאומנות דיגיטלית – רח' הגאונים – טיילות איילון
10. במקום ריבוי מעברים צרים, עם תחושת בטחון אישי ירודה, הצעה להרחבת המעבר דרך המרכז המסחרי, הרחבת הקשר בין רחוב התנאים לגן הסנהדרין וביטול המעבר הנוסף בין המרכז המסחרי לגן.

מתחם 11, מצב מוצע

1. יצירת מעבר מזרח מערב להולכי רגל על מנת לחבר את שביל החומה לגן יהדות אתיופיה.
2. חיבור מעבר הולכי רגל בצורה רציפה לרחוב הסבוראים.
3. יצירת מעבר רציף משביל החומה-דרך השצ"פ הקטן-ביה"ס ויצמן-אל רחוב הסנהדרין.
4. מגרשים המוגדרים סטטוטורית למגורים עם ריבוי עצים בוגרים

איור 22 | מתחם 11, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית

מתחם 12, מצב מוצע

1. הזדמנות לפתיחת המעבר לשצ"פ קטן, ליצירת כניסה ראשית ומזמינה אל הגן.
2. יצירת קישוריות להולכי רגל מרחוב ג'סי כהן לגן הסנהדרין.
3. יצירת מעברים שני מעברים רחבים במקום ריבוי מעברים צרים הקיימים כיום.
4. ביטול המעבר הקיים.

איור 23 | מתחם 12, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית

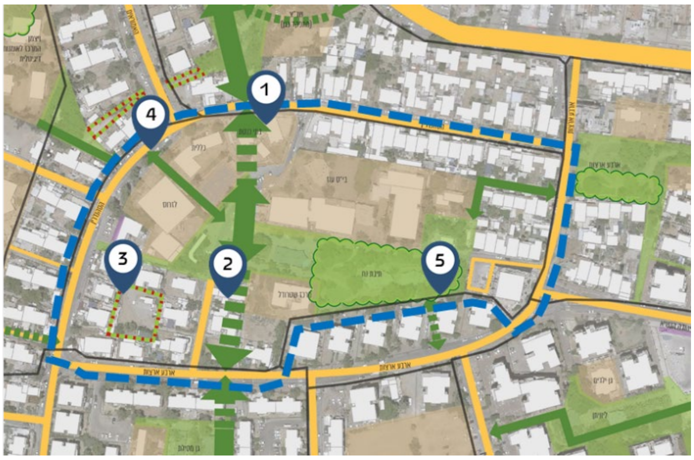
מתחם 13, מצב מוצע

1. הצעה לביטול המעבר
2. חיזוק דרך מזרח מערב, באמצעות ביטול ריבוי מעברים והרחבת המעבר הקיים.
3. שיפור המעבר להולכי רגל – הצללה וריצוף מזמין היוצר כניסה ידידותית לגן יהדות אתיופיה.

איור 24 | מתחם 13, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית

מתחם 14, מצב מוצע

1. בקנה מידה שכונתי – חיזוק הציר הלינארי מפון לדרום באמצעות יצירת מעבר רחב וברור להולכי רגל מרחוב הסנהדרין אל גן תיבת נח.
2. הזדמנות למעבר נוסף מגן תיבת נח לרחוב ארבע ארצות.
3. כיום השצ"פ משמש לחניה, הצעה לבטלו.
4. יצירת מעבר רציף בכיוון מזח מערב, קיים היום מעבר צר- ניתן להרחיב ולחזק.



איור 25 | מתחם 14, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית

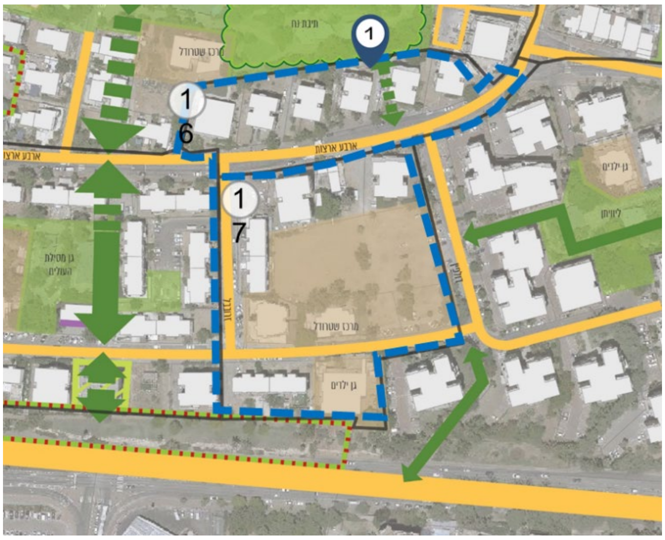
מתחם 15, מצב מוצע

1. שיפור ההצללה והדגשת הקשר לרח׳ אהרונוביץ׳.
2. קיים מעבר צר, ניתן לבטל וליצר קישוריות אל השצ"פ הסמוך.
3. הרחבת הכניסה לכן מרח׳ אהרונוביץ׳, ליצירת כניסה מזרחית משמעותית לשכונה.
4. הרחבת המעבר הצר, ליצירת רצף הליכתיות מזמין ובטוח.

איור 26 | מתחם 15, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית

מתחם 16+17, מצב מוצע

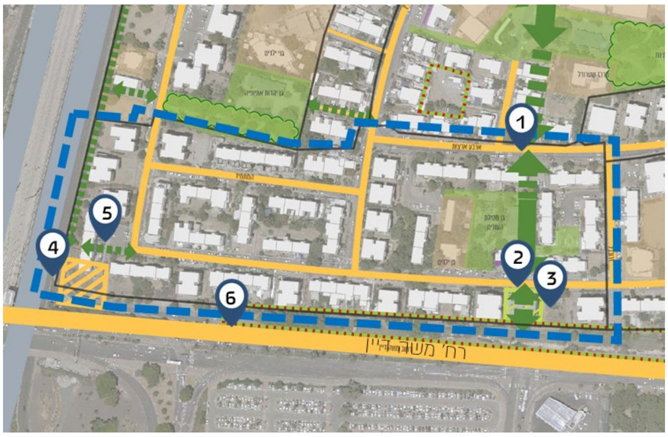
1. הזדמנות ליצירת מעבר נוסף מגן תיבת נח לרחוב ארבע ארצות, בנוסף למעבר הראשי.



איור 27 | מתחם 16+17, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית

מתחם 18, מצב מוצע

1. חיזוק הציר השכונתי צפון לדרום באמצעות יצירת מעבר מרח' ארבע ארצות לגן מסילת עולים.
2. הרחבת המעבר הקיים בין רחוב מסילת עולים לגן.
3. הרחבת החיבור של הציר הלינארי השכונתי אל הרח' הראשי משה דיין באמצעות מעבר רחב ושצ"פ.
4. הזדמנות ליצירת כיכר שכונתית כניסה לשכונה המנקזת אליה תנועת הולכי רגל מתחנת הרכבת.
5. יצירת מעברים להולכי רגל מתוך השכונה אל רחובות ראשיים, מרח' מסילת ישרים למשה דיין.
6. ביטול השצ"פ, אשר מנתק את השכונה ממשה דיין.



איור 28 | מתחם 18, מצב מוצע, סימון ע"ג קטע תכנית

סיכום היבטים נופיים

א. **קשר לסביבה** | השכונה מוקפת היום כבישים ראשיים (יוספטל, אילת, ג׳סי כהן ומשה דיין) ועל כן רצף ההליכה והמשכיות תנועת הולכי הרגל, כמו גם תחושת השייכות יוצרת בידוד של השכונה מסביבתה.

ב. **שצפ"ים** | מערך השטחים הפתוחים של העיר חולון מקיף את ג'סי כהן באמצעות צירים ירוקים מצפון ומדרום ובאמצעות פארקים עירוניים הנמצאים במרחק הליכה. גן לינארי צפון-דרום, המקשר בין מבני ציבור, עובר לאורך רב חלקה הצפוני של השכונה ואילו בחלקה הדרומי מערך השטחים הפתוחים בנוי סביב שצ״פ מרכזי וגנים קטנים.

ג. **עצים בוגרים** | קיימים עצים רבים ומרשימים, בינהם שקמים, גרווילאות, אשלים ופיקוסים. המרחב הציבורי נהנה מכמות צל גדולה יחסית לאזורים אחרים בעיר.

ד. **הליכתיות** | לחלקה הצפוני של השכונה שלד ברור של ציר אורך וצירי רוחב ואילו חלקה הדרומי, אשר בנוי על קרנות המפרסות משצ״פ מרכזי, מבנה פחות מובהק ולא קל להתמצאות.

ה. **שבילי אופניים** | מתוכננים שבילי אופנים מטרופוליניים בהקיפה של השכונה וברחוב התנאים במרכזה. שביל 'אופנידן' מתוכנן בדרום-מערב ושביל אופניים עירוני צפון-דרום מתוכנן במרכז השכונה.

ו. **טופוגרפיה וניהול נגר** | המבנה הטופוגרפי של השכונה יורד מדרום-מזרח לכיוון צפון-מערב. לפי תכנית האב לניקוז חולון, ג׳סי כהן הינה אחד האזורים הנמוכים בעיר ומתאפיינת במי תהום גבוהים.

פרק 8 | סביבה

ETHOS
אדריכלות תכנון וסביבה

8. סביבה

8.1. רקע להיבטים הסביבתיים

מטרת פרק זה היא לבחון את שטח התכנית וסביבתה ולזהות מגבלות ו/או מפגעים סביבתיים בשטחה. בתכנית יוטמעו עקרונות סביבתיים, כאשר חלקם יבואו לידי ביטוי בתכנית עצמה וחלקם יהוו הנחיות וכללים לבחינה בתכניות מפורטות עתידיות.

הסקירה הסביבתית לשטח התכנון כללה איסוף חומרים ומידע, ניתוח השטח מבחינה סטטוטורית, מגבלות אפשריות ופוטנציאל תכנוני, איתור מפגעים קיימים, רגישות וערכיות השטח, וכן מתן המלצות להמשך תהליך התכנון.

היבטים סטטוטוריים הוצגו במסגרת הסקירה הסטטוטורית הכללית לתכנית בסעיף 2.4 לעיל. בחינת הנושאים הסביבתיים, המוצגת להלן, כוללת התייחסות להשפעות הסביבתיות בתחום התכנון וסביבתו הנובעות הנובעות מהמצב הקיים ומתייחסת להיבטים הבאים:

- איכות אוויר
- אקוסטיקה
- חומרים מסוכניםסעיף
- תשתיות מים ורגישות הידרולוגית
- אתרי עתיקות
- קרקעות מזוהמות
- אקולוגיה וערכי טבע
- קרינה
- אסבסט

8.2. נושאים והיבטים סביבתיים במצב הקיים

8.2.1. איכות אוויר

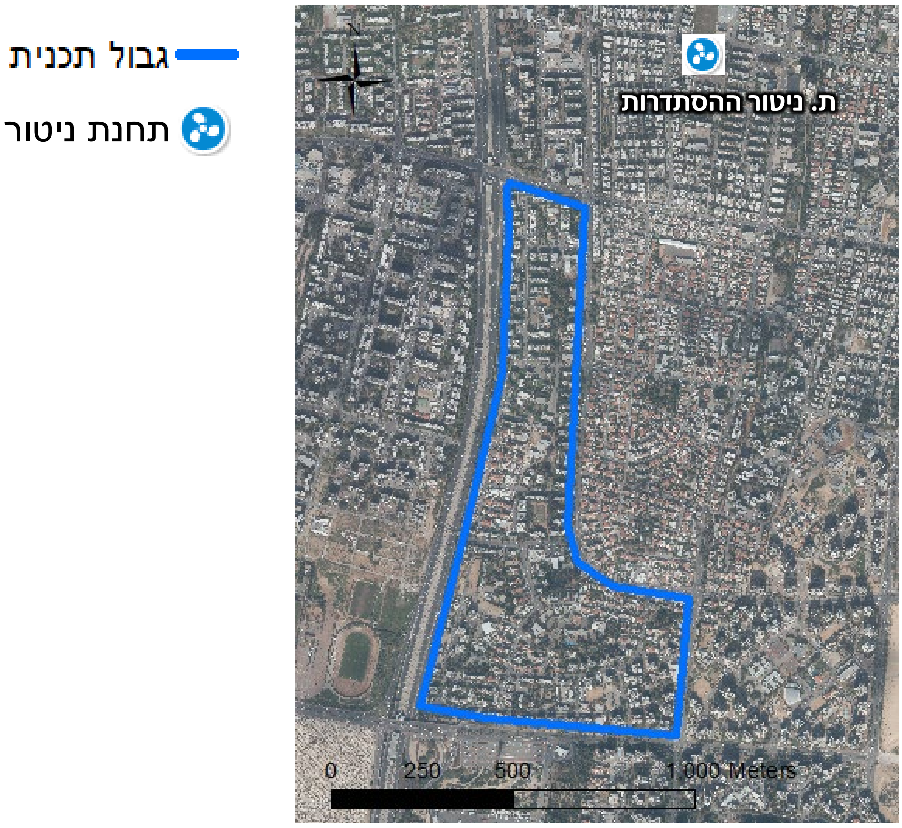
סקירת המצב הקיים בהיבטי איכות אויר התייחסה למקורות זיהום אפשריים בשטח תכנית ובסביבתה אשר עלולים להשפיע על התכנון העתידי. הפליטות לאוויר המאפיינות את סביבת התכנית נובעות בעיקרן ממקורות תחבורתיים, כאשר המרכזיים שבהם הם נתיבי איילון ומסילת הברזל הקיימת אשר גובלים בתכנית ממערב. לא קיימים מקורות פליטה מתעשייה ומשימושים אחרים באזור.

להלן פירוט מקורות זיהום האוויר:

- דרך מס' 20 – נתיבי איילון – צמודים לתכנית ממערב ומהווים עורק תחבורה ראשי בגוש דן. באזור התכנית נתיבי איילון משוקעים ביחס למפלס השכונה.
- מסילת ברזל קיימת – מסילת איילון– במרחק של כ-45 מ' ממערב לתכנית ומקבילה לנתיבי איילון.
- כבישים משמעותיים – דרך משה דיין הגובלת בתכנית מדרום.

תחנת ניטור אויר של מנ"א (מערך ניטור אוויר ארצי) "חולון ההסתדרות" מצויה כ-550 מ' צפון-מזרחית לתכנית, כמוצג בתרשים להלן.

תרשים 1: מיקום תחנת הניטור 'ההסתדרות' ביחס לגבול התכנית



הטבלה להלן מציגה את תוצאות הניטור למזהמים חנקן דו-חמצני וחלקיקים עדינים בתחנת ההסתדרות, והאחוז שהן מהוות מהתקן בשנים 2016-2018:

טבלה 1: תוצאות הניטור למזהמים חנקן דו-חמצני וחלקיקים עדינים בתחנת חולון בשנים 2016-2018

שנים	פרמטר	סימול	מיצוע	תוצאות בתחנת הניטור (מק"ג/מ"ק)	אחוז מהתקן, ערכי סביבה
2016-2018	חלקיקים	$PM_{2.5}$	יממתי ערך 19	32.9	88%
			שנתי	19.0	76%
	חנקן דו-חמצני	NO_2	שעתי ערך 9	128.2	64%
			שנתי	26.2	66%

תוצאות הניטור מראות כי ריכוזי המזהמים חנקן דו-חמצני וחלקיקים נשימים בתחנת חולון עומדים בערכי הסביבה. עם זאת, תחנה זו אינה ממוקמת בסמיכות לתשתיות תחבורתיות משמעותיות ולכן אינה נותנת תמונה מהימנה מספיק עבור שימושים המצויים בסמיכות אליהן, כמו המבנים הקיימים כיום בשכונה.

כמו כן, מעיון בבדיקות סביבתיות שבוצעו לתכניות אחרות הסמוכות לציר איילון ממזרח נחזו חריגות:

- למזהם חנקן דו-חמצני במרחקים של כ-80 מ' מזרחית לציר הכביש והמסילה.
- למזהם חלקיקים עדינים 2.5PM במרחקים של כ- 40 מ' מזרחית לציר הכביש והמסילה.

החריגות בערכי הסביבה ממזרח לציר איילון עלולות להעיד על חריגות דומות גם ממערב לציר, בשטח התכנית. המשמעות הינה שכבר כיום- איכות האויר בחלקה המערבי של השכונה ככל הנראה ירודה וקיימות חריגות מערכי הסביבה כפי שהוגדרו בחוק אויר נקי.

ההנחיות לביצוע סקר סביבתי (זיהום אויר מתחבורה) של המשרד להגנת הסביבה דורשות לבצע מודלים של איכות אויר במרחק של עד 300 מ' מכבישים משמעותיים. בתיאום פרטני שבוצע עם ענף איכות אויר במחוז תל אביב של המשרד להגנת הסביבה סוכם כי מודלים של פיזור מזהמים מציר איילון ידרשו עד למרחק של 150 מ' בלבד. ככלל, בדיקות אלה יבוצעו בשלב התכניות המפורטות ויקבעו הנחיות מפורטות באשר למיקום שימושים רגישים בשכונה.

אף על פי כן, כבר בשלב זה חשוב לציין כי שילוב שימושים שאינם רגישים, בחלקה המערבי של השכונה ועל ציר האיילון, כגון תעסוקה ומסחר, יכול לתת פתרון בהיבט זה. כמו כן, חיזוי איכות האויר באמצעות מודלים (כפי שיבוצע במסגרת תכניות מפורטות) יוכל לבצע בדיקות רגישות אשר יתנו אינדיקציה האם ניתן לשלב מגורים בקומות עליונות הפונות לציר, בהן לא תתגלינה חריגות.

בשלב זה של הכנת תכנית מתארית, המלצתנו היא להציב תחנת ניטור לאיכות האוויר בשטח התכנית. מוצע כי תחנה זו תפעל לפחות כשנה (ובמשך שני חורפים), וממנה ניתן יהיה ללמוד על המצב האמיתי של איכות האויר בשכונה. במידת הצורך, תחנה זו תשמש לכיול המודלים שיורצו בתכנית המפורטות.

8.2.2. רעש

רעש מצירי תחבורה מאפיין את השכונות הצמודות לציר איילון וזהו אחד הגורמים הבולטים לתדמיתן הנמוכה. מקורות הרעש העיקריים באזור התכנית הם נתיבי איילון ומסילת הברזל אשר גובלים בתכנית ממערב, וכן רעש מטוסים הנובע מנמל התעופה בן גוריון. מקורות אלה יפורטו להלן.

8.2.2.1. רעש מתחבורה

- **רעש ממסילות:** מסילת איילון עוברת במרחק של כ-45 מ' ממערב לתכנית.

  הבדיקות הסביבתיות שבוצעו במסגרת ח-500 (לשם שפר איכות סביבה, 2007), חזו כי צפויות חריגות מקריטריוני הרעש בשימושים רגישים הסמוכים למסילה ממזרח. חיזוי הרעש במסגרת תכנית זו התייחס גם לבינוי קיים בשכונת ג'סי כהן הנמצא במרחק של כ-20 מ' מהכביש.

- **רעש מדרכים:** דרך מס' 20 – נתיבי איילון הצמודים לתכנית ממערב, ודרך משה דיין מדרום לתכנית.

  המתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים של המשרד להגנת הסביבה מתייחסת לשימושים רגישים (מגורים ומוסדות חינוך) וקובעת כי מפלס הרעש מכבישים בינעירוניים לא יעלה על:

  - Leq=64 DBA במבני מגורים
  - Leq=59 DBA במוסדות חינוך

לכל אורך גבולה המערבי של השכונה קיים קיר אקוסטי, בגובה כ-5 מ'. קיר זה מגן בצורה מסוימת על המבנים המצויים בסמיכות אליו. חשוב לציין כי קיר אקוסטי מגן על מבנים השווים אליו בגובהו – כלומר, אם גובה הקיר 5 מ' – הוא מגן אקוסטית עד גובה זהה במבנים הסמוכים אליו. קומות גבוהות יותר מהקיר – אינן מוגנות.

חישובים ותחזיות שנעשו במסגרת אותה תכנית (ח-500), חזו כי עוצמת הרעש מנתיבי איילון תהיה גבוהה ב-6 דציבל מזו הצפויה ממסילת הרכבת. המשמעות היא שציר איילון הוא מטרד רעש משמעותי שיש לתת עליו את הדעת.

8.2.2.2. רעש מטוסים

הוראות תמ"א 2/4 קובעות מתחמי רעש מטוסים על פי רמת החשיפה לרעש. בכל אחד ממתחמי הרעש קיימות הוראות שונות באשר לשימושי קרקע שונים וביחס לתוצר ההליך התכנוני (טבלה 2).

מתחמי רעש המטוסים הם:

- מר"מ 1 – LDN 60-65
- מר"מ 2 – LDN 65-70
- מר"מ 3 – LDN 70-75
- מר"מ 4 –מעל LDN 75

שימושי הקרקע מחולקים ל- 3 קבוצות על פי מידת רגישותם לרעש מטוסים:

1. **קבוצה א' – שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש**: מגורי קבע לכל סוגיהם, מבני ציבור לשהייה ממושכת (בתי אבות, בתי החלמה, בתי חולים וכו'), בתי ספר, גני ילדים, בתי תפילה ועוד.
2. **קבוצה ב' – שימושים בעלי רגישות בינונית לרעש**: מלונות ואכסניות, מרפאות, משרדים ושירותים משרדיים, תעשיות מדויקות שאינן יוצרות רעש, מסחר קמעונאי, מסעדות ועוד.
3. **קבוצה ג' – שימושים בעלי רגישות נמוכה לרעש**: מסחר סיטונאי, תעשייה ומלאכה הכרוכים בפעילות רועשת, מתקני תשתית מתקני תחבורה יבשתית ועוד.

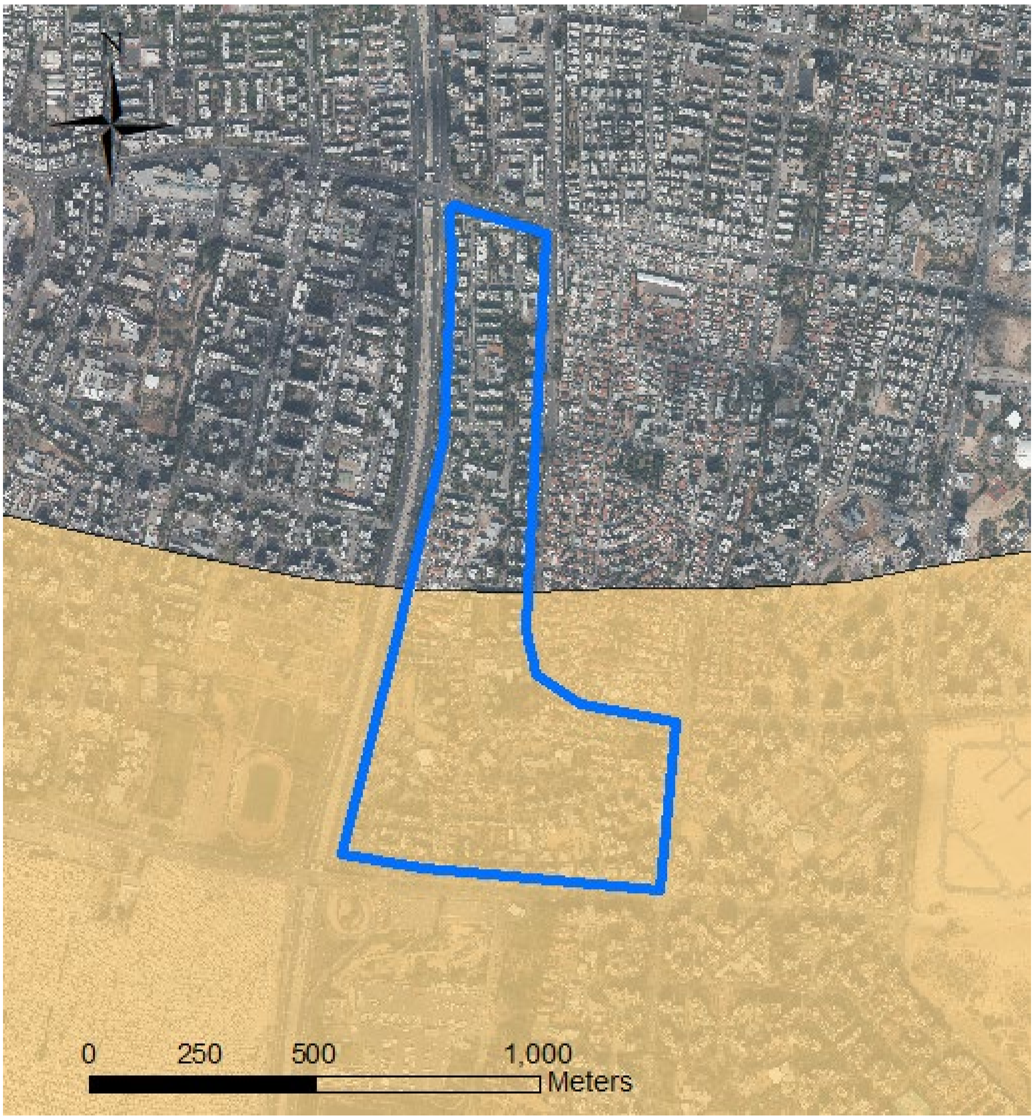
טבלה 2: הוראות באשר לשימושי קרקע שונים בחלוקה למתחמי רעש מטוסים

מתחם רעש מטוסים (מר"מ)	**קבוצת שימושי קרקע לפי רגישות לרעש**	**תכנית ליעוד חדש מחייבת**	**תכנית ליעוד מאושר מחייבת**
1 Ldn 60-65	קבוצה א' קבוצה ב'	בניה אקוסטית	בניה אקוסטית
2-3 Ldn 65-75	קבוצה א' קבוצה ב'	איסור בניה אקוסטית	בניה אקוסטית
4 מעל Ldn 75	קבוצה א' קבוצה ב' קבוצה ג'	איסור איסור בניה אקוסטית	איסור איסור* בניה אקוסטית

שימושי הקרקע בתכנית המוצעת משתייכים לקבוצה א', ולכן בחלקה הדרומי של התכנית החופף למר"מ 1 תידרש בנייה אקוסטית, כמוצג בתרשים להלן.

חשוב לציין כי אי הימצאות חלקה הצפוני של התכנית בתחום המר"מ, אינה בהכרח מעיד כי אזור זה אינו סובל מרעש מטוסים.

תרשים 2: התכנית על רקע מתחמי רעש מטוסים- תמ"א 2/4



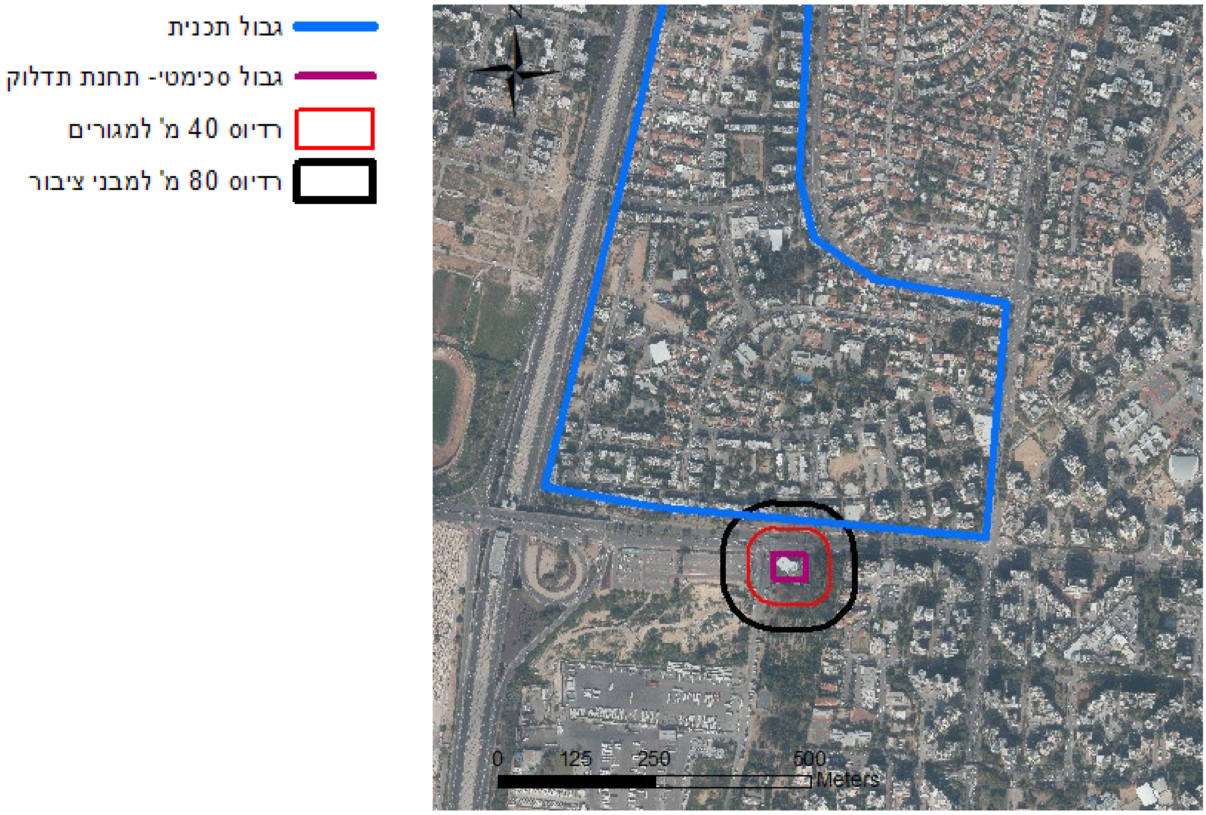
חשיפה לרעש משדות תעופה
LDN
60-65

לסיכום פרק הרעש, מפגעי הרעש בשכונה הינם משמעותיים וצריכים להיבחן בראייה מרחבית של פריסת ייעודי קרקע ושימושי קרקע נכונה, קירוי נתיבים ודרכים נוספות, אם לא על ידי מיגון דירתי סטנדרטי. בדומה לנדרש עבור בדיקות איכות האויר, תכניות מפורטות לשכונה יתנו את הפתרון האקוסטי הנדרש עבור כל תכנית/מתחם.

8.2.3. חומרים מסוכנים

לא קיימים מוקדי תעשייה בקרבה לתכנית או בתחומה. מוקד איחסון / שימוש בחומרים מסוכנים בקרבת התכנית הוא תחנת התדלוק 'דלק היובל' שממוקמת על דרך משה דיין, במרחק מינימלי של 54 מ' מגבולה הדרומי, כמוצג בתרשים להלן.

תרשים 3: טווחי מגבלות מתחנת תדלוק 'דלק היובל'



שינוי 2 להוראות תמ"א 4/18 קובע כי:

- בתחנה המנפקת סולר ובנזין – יש לשמור בין צינורות האוורור של המיכלים התת קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודות המילוי של מכלי הדלק:
  - מרחק מינימלי של 40 מ' לבין מבני מגורים קיימים או מתוכננים, או שימוש דומה.
  - מרחק מינימלי של 80 מ' בין איי לבית חולים, מעון לקשישים ומוסדות חינוך קיימים או מתוכננים.

  בתכנית להתחדשות עירונית מוסד תכנון רשאי לאשר הקטנה של המרחקים המינימליים הנ"ל לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ובלבד שהמרחק לא יקטן מ-20 מ'.
- בתחנה המנפקת גפ"מ וגט"ד – יש לשמור בין מיכל האחסון, מתקן הדחיסה של הגט"ד ומקום החניה של הנגרר (באם התחנה מוזנת מנגרר):
  - מרחק מינימלי של 40 מ' לבין מבני מגורים מוסדות ציבור ו"שימוש קולט קהל".
  - מרחק מינימלי של 20 מ' לבין מסחר שאינו "שימוש קולט קהל", ובתחנה שניזונה מנגררים – 40 מ' מנקודת חניית הנגרר.

בהמשך התכנון ולעת קביעת ייעודי הקרקע בחלקה הדרומי של התכנית, יישמר מרחק מינימלי של 80 מ' בין תחנת התדלוק לבין ייעוד מבני ציבור כנדרש עפ"י הוראות התמ"א.

8.2.4. תשתיות מים ורגישות הידרולוגית

אזור התכנית ממוקם מעל אקוויפר החוף, בו רגישות מי התהום גבוהה מאוד לאור קרבתם לפני השטח וכן ניצול מסיבי של מי האקוויפר.

סקירה של תמ"א 1 הראתה כי רגישות מי התהום גבוהה מאוד בכל שטח התכנית. על כן, הוראות התמ"א מחייבות הכנה של נספח הגנה על מי תהום לפי נספח ב'3.

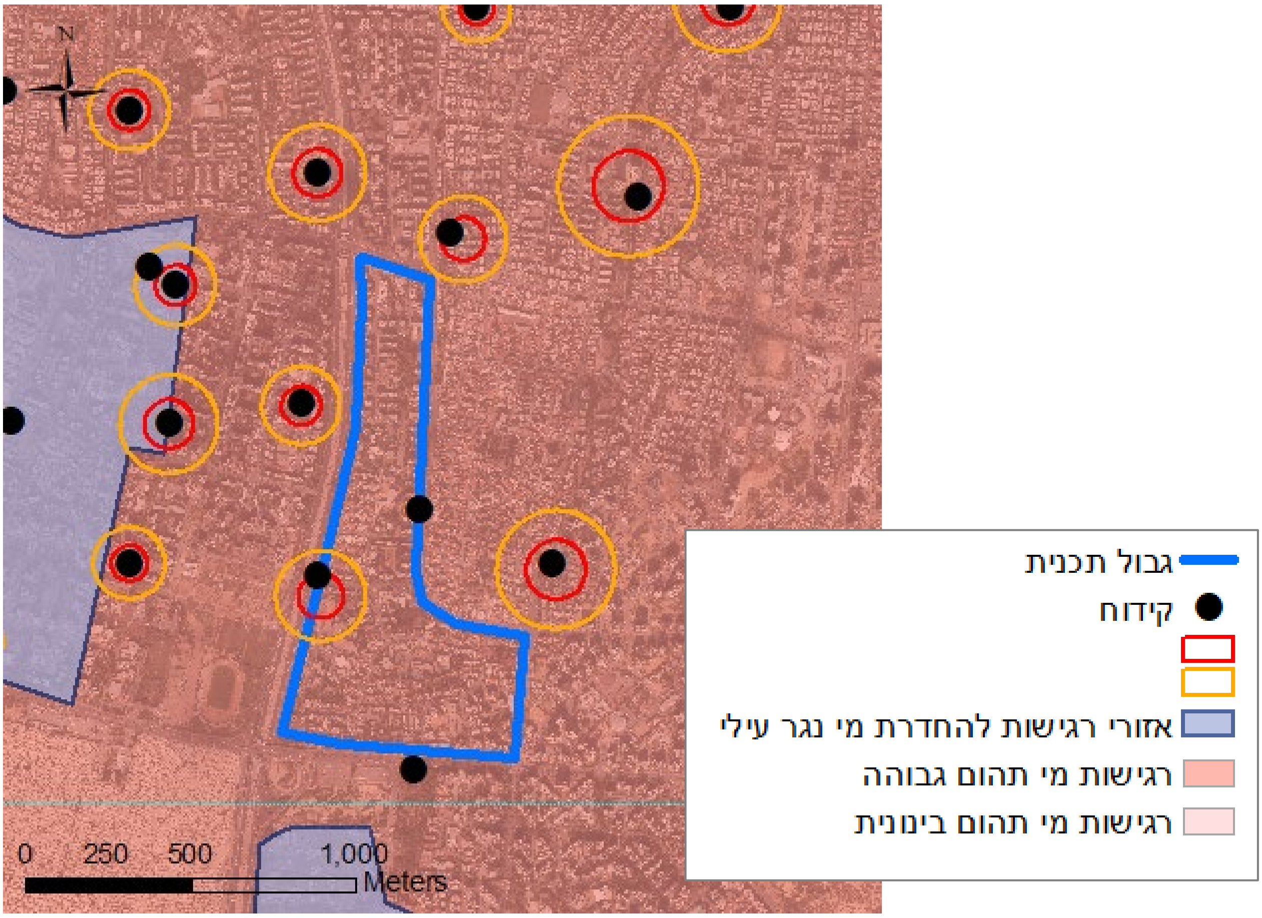
בנוסף, שטח התכנית חופף לרדיוסי מגן ב' וג' של קידוח מי שתייה בחלקה המערבי של התכנית עפ"י אתר הממ"ג העירוני חולון.

להלן מגבלות התכנון והבנייה הנובעות מרדיוסי המגן:

- <u>רדיוס מגן ב'</u>- אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
- <u>רדיוס מגן ג'</u>- אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר לסילוק פסולת, אזור תעשיה או אזור השקיה בקולחים.

יועץ התשתיות יבצע תיקוף של פעילות של הקידוח וקבלת רדיוסי מגן עדכניים ממשרד הבריאות.

תרשים 4: התכנית על רקע רגישות הידרולוגית עפ"י תמ"א 1 וסימון רדיוסי מגן עפ"י אתר הממ"ג העירוני חולון

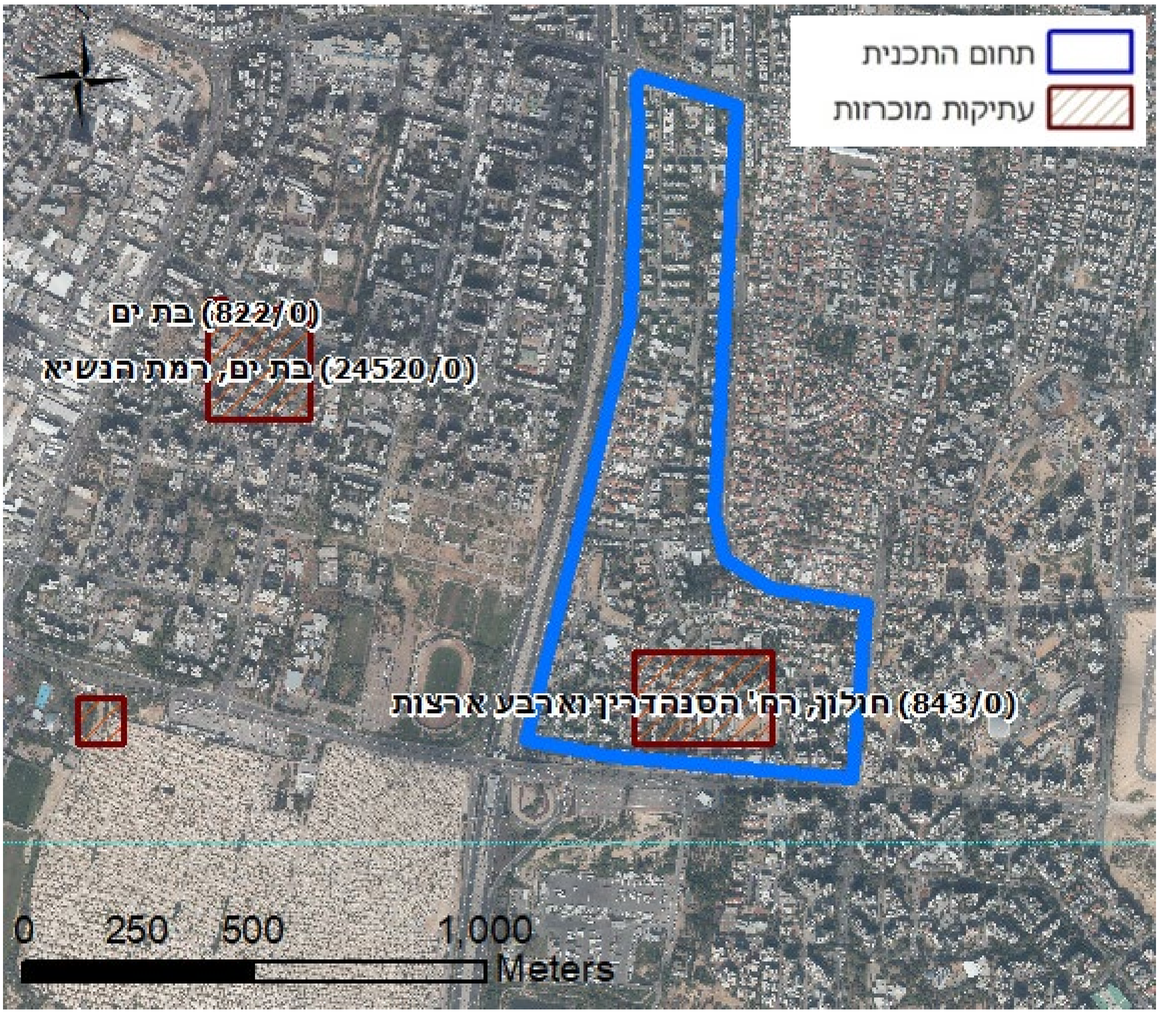


8.2.5. עתיקות

שטח התכנית חופף לאתר עתיקות מוכרז- 843/0 רח' הסנהדרין וארבע ארצות בחלקה הדרומי. אתר זה כולל גבעה מלאכותית ("גבעת בית הספר") ואת סביבתה, בהם נמצאו שרידי יישוב וחרסים מן התקופות: הברונזה הקדומה, הברונזה התיכונה, הברונזה המאוחרת, הפרסית וההלניסטית.

תיאום מול רשות העתיקות יבוצע עם התקדמות התכנון.

תרשים 5: אתרי עתיקות מוכרזים



8.2.6. קרקעות מזוהמות

שכונת גס'י כהן שימשה במשך עשרות שנים כשכונת מגורים, ולא היו בתחומה שימושים תעשייתים העשויים היו לגרום לזיהום קרקע ומי תהום.

יחד עם זאת, בדיקות שבוצעו במסגרת תכנית ח-500 איתרו מקורות זיהום פוטנציאליים מדרום לשטח התכנית, בין היתר בתחנת התדלוק 'דלק היובל'. התחנה כוללת רציפי תדלוק, מכלי דלק תת-קרקעיים ומתקן שטיפת מכוניות, אך לפי ח-500 לא נמצא תיעוד לארועי דליפה/שפיכה/זיהום/פגיעה סביבתית אחרת שמקורם בתחנת התדלוק.

בכל האמור להימצאות גזי קרקע, עפ"י "המתווה הסביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע במסגרת הליכי תכנון ובנייה במחוז תל-אביב" של המשרד להגנת הסביבה אין חפיפה לתכנית ואין דרישות מיגון ו/או בדיקות גזי קרקע.

<u>לפיכך, לא נראה כי נדרשות בדיקות נוספות בשטח התכנית בהיבט זה.</u>

8.2.7. אקולוגיה וטבע עירוני

מבירור עם מחלקת קיימות בעיריית חולון עלה כי סקר תשתיות טבע עירוני טרם החל בעיר. עם זאת, ידוע על שני אתרי טבע עירוני בחולון: מתחם הלוחמים ופארק החולות. אתרים אלה אינם חופפים לשטח התכנית.

סקירת ערכי נוף מוצגת בפרק 7 לעיל.

8.2.8. קרינה

קו מתח עליון (161 ק"ו) המצוי לאורך ציר איילון בשטח השמור לפרוזדור תשתית הנדסית בתמ"מ 5 עובר ממערב לגבול התכנית, מעל הקרקע ובמרכז נתיבי איילון (בסמוך לנחל) – במרחק מינימלי של כ-35 מ' מגבול התכנית.

הנחיות המשרד להגנת הסביבה בדבר מרחקי ההפרדה בין מבנים חדשים למתקני חשמל קיימים קובעות:

"מתכנן שימושי קרקע רגישים חייב למנוע מצב שבו המרחק בין אזורים שנועדו לשהייה ממושכת יהיו כאלה שעלולים לגרום לחשיפה לשדה מגנטי העולה על 4 מיליגאוס בממוצע ביממה שבה צריכת חשמל אופיינית מרבית." מצוין כי לרוב המרחק הנדרש מקו מתח עליון (161 קילו-וולט) הוא 50 מטר מציר הקו. עוד קובע המשרד להגנת הסביבה כי ניתן לצמצם מרחקים אלו על ידי הפעולות הבאות:

1. ביצוע מדידות ונרמול התוצאות לפי הזרם האופייני המרבי למתקן.
2. ביצוע חיזוי לפי המאפיינים הספציפיים של המתקן.
3. תיאום עם בעל המתקן לנקיטת אמצעים להפחתת החשיפה.

נושא זה יבחן גם הוא בתכניות מפורטות, באמצעות בדיקות קרינה שיבוצעו בשטח. בהמשך התכנון יובא הדבר בחשבון בכל הקשור בפרישת ייעודי הקרקע.

8.2.9. אסבסט

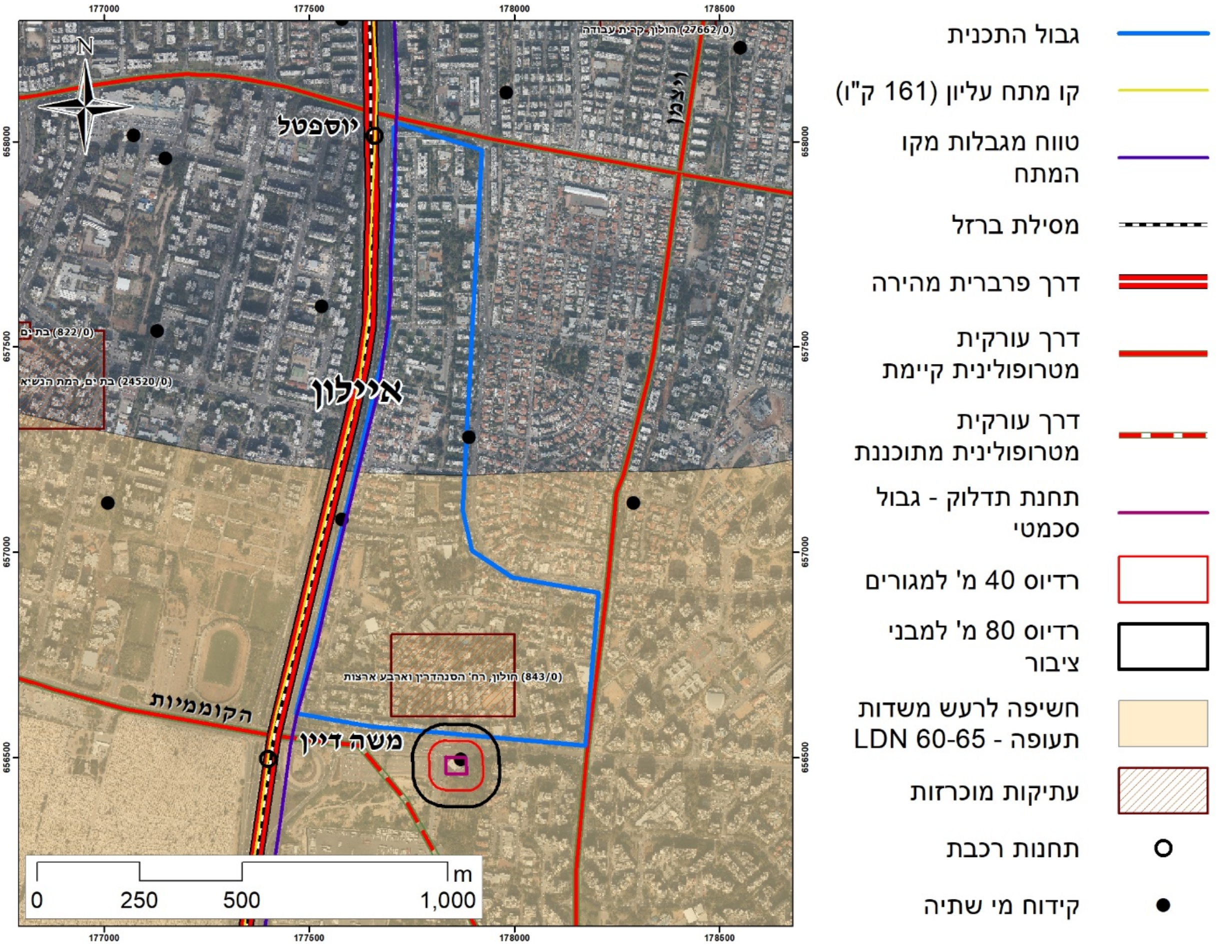
האסבסט, ששימש בעבר כחומר בידוד ובנייה, הוכח כחומר מסרטן. הוא מוגדר כאבק מזיק וכחומר מסוכן כאשר הוא נמצא בשלבי התפוררות, שנגרמת מבלאי טבעי או מפעולות יזומות כגון קידוח, ניסור, וליטוש. בשלב ההתפוררות האסבסט משחרר סיבים לאוויר ובכך מזיק לבריאות האדם.

האסבסט מופיע לרוב בבינוי ישן, כך שסביר שנמצא במבנים רבים בשטח התכנית. מוקדי אסבסט בתחום התכנית יסקרו ויטופלו במסגרת התוכניות המפורטות, בהתאם לצורך ועל פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011.

8.3. סיכום וניתוח המגבלות הסביבתיות

בהתאם לנסקר בסעיפים הקודמים, להלן תרשים המציג קומפילציה של ההיבטים והמגבלות הסביבתיות העיקריות שעלו מניתוח המצב הקיים.

תרשים 6: קומפילציה של המגבלות וההיבטים הסביבתיים בתחום התכנית ובקרבתה



בהתאם לתרשים ולניתוח המוצג בפרק זה, להלן המלצות, תובנות ומשימות להמשך התכנון.

איכות אוויר

- בדיקות איכות אוויר יבוצעו בתכניות מפורטות בטווח של עד 150 מ' מציר איילון ע"פ הצורך ובהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.
- מוצע לבחון שילוב שימושים שאינם רגישים כגון תעסוקה ומסחר בחלקה המערבי של התכנית, על ציר איילון.
- מוצע להציב בשלב מוקדם זה של תכנון מתארי, תחנת ניטור לאיכות אוויר במטרה לקבל תמונה מהימנה על איכות האויר בשטח התכנית. נתוני תחנה זו יוכלו לשמש לכיול המודלים בשלב התכניות המפורטות.
- תיבחן האפשרות להתייחס בהמשך התכנון לתרחישים עתידיים בתחום התחבורה, ובהתאם לתחזיות הנוגעות לנפח התעבורה ולאופייה. התייחסות כזו עשויה לאפשר בשלב התכנון המפורט התאמה או צמצום של המגבלות הסביבתיות מציר האיילון.

רעש

- לאורך ציר איילון קיים קיר אקוסטי שגובהו כ-5 מ'.
- חלקה הדרומי של התכנית נמצא תחת מר"מ 1 – LDN 60-65, ונדרש בו מיגון אקוסטי בהתאם להוראות תמ"א 2/4.
- הפתרונות האקוסטיים (מיגון דירתי/ מתרסים אקוסטיים וכיו"ב) יקבעו עפ"י בדיקות שיבוצעו במסגרת תכניות מפורטות.

חומרים מסוכנים

- פרישת ייעודי הקרקע בתכנית תעמוד בהוראות תמ"א 18 לעניין מגבלות בנייה בסביבת תחנת תדלוק 'דלק היובל'.

תשתיות מים ורגישות הידרולוגית

- יוכן נספח הגנה על מי תהום לפי נספח ב'3 של תמ"א 1.
- תיבחן חפיפה לרדיוסי מגן ב' וג' – באחריות יועץ התשתיות.

עתיקות

- שטח התכנית חופף לאתר עתיקות מוכרז. נדרש תיאום מול רשות העתיקות.

קרינה

- לאחר קבלת המדידה תיבדק עמידת הבינוי הקיים במרחקים המומלצים לשמירה בין בינוי קיים לבין קו מתח עליון (161 ק"ו) עפ"י המלצות המשרד להגנת הסביבה.

אסבסט

- מוקדי אסבסט בתחום התכנית יסקרו ויטופלו במסגרת התוכניות המפורטות על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011.

פרק 9 | שמאות

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים
Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

9.שמאות

<u>מבוא:</u>

במסגרת תכנית המתאר להתחדשות עירונית בשכונת ג'סי כהן, חולקה השכונה ע"י משרד האדריכלים גוטמן-אסיף, ל- 18 מתחמים.

התבקשנו לערוך סקירת מצב קיים המתייחסת לרמת המחירים בשכונה וכן לבצע בדיקה מדגמית ראשונית למכפיל הדרוש לצורך יצירת התכנות כלכלית לפינוי בינוי, בטרם קיים תכנון, בכדי לקבל מושג באשר להיקפי הבניה הנדרשים.

<u>פעולות שנעשו על ידנו עד כה:</u>

- נערך סיור מקדמי בשכונה בליווי נציגי הרשות להתחדשות עירונית ומחלקת תכנון עיר בעיריית חולון.
- לצורך לימוד ערכי השווי במתחם, חילקנו (רעיונית) את המתחם לשני מתחמים, צפוני ודרומי.

  גבולות המתחם הצפוני: שד' יוספטל מצפון, רחוב אילת ממזרח, רחוב התנאים מדרום ודרך איילון ממערב.

  גבולות המתחם הדרומי: רחוב התנאים ורחוב אילת מצפון, רחוב יוסף אהרונוביץ' ממזרח, רחוב משה דיין מדרום ודרך איילון ממערב.
- ערכנו סקר מחירים למצב הקיים, על מנת להבין את רמת המחירים הקיימת בבינוי הוותיק הקיים.
- ערכנו סקר מחירים בו נבחנו מחירי מכירה בבניה חדשה בשכונה, בחלק הדרומי של השכונה ובחלק הצפוני. איתרנו עסקאות שנערכו לרוב בבנייני מגורים וותיקים שעברו התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 1/38 (חיזוק ותוספת) או בתהליך בנייה.
- חילקנו את העסקאות לפי פרמטרים- שטח הדירה, מס' חדרים, מועד העסקה וכדומה.
- סקר המחירים נערך עפ"י מידע מאתר 'מידע נדל"ן' המבוסס על עסקאות שדווחו לרשות המיסים.
- בהעדר נתונים רלוונטיים בחולון, ולאור ערכנו סקר למכפילים שאושרו בפרויקטים של התחדשות עירונית בעיר בת ים.
- ערכנו בשלב זה בחינה שמאית-כלכלית <u>ראשונית</u> למתחם מס' 6 המצוי במתחם הצפוני וכן למתחם מס' 11 המצוי במתחם הדרומי, בכפוף להנחות. הבדיקה מבוססת על ניתוח מצב קיים כפי שנמסר לנו וניתוח מחירי מכירה הצפויים בשכונה בהתאם לניתוח עסקאות שנערכו בשכונה, עפ"י הדיווח לרשות המיסים.

הבדיקה שערכנו מטרתה לתת מושג כללי לעניין היקף שטחי הבניה הנדרשים לצורך יצירת התכנות כלכלית שתאפשר את התחדשות השכונה. הבדיקה נערכה על בסיס נתוני תכסית, מס' קומות ומס' יח"ד בכל אחד ממתחמי המשנה, יובהר כי טרם הוכנה פרוגרמה אדריכלית הכוללת תמהיל יחידות דיור וחלוקה בין השימושים השונים ועל כן נעשתה לפי ערכים ממוצעים.

בשלב הבא, עם קבלת נתוני התכנון הראשוניים, שיכללו ניתוח מצב קיים מפורט יותר, לרבות נתונים אודות היקפי הבניה הקיימים בכל אחד ממתחמי המשנה וחלוקתם לפי גושים וחלקות, שטח רשום, שטח ארנונה, זהות הבעלים, כתובת וכדומה, וקבלת פרוגרמה תכנונית מוצעת הכוללת תמהיל יח"ד וחלוקה ברורה בין השימושים, תערך בדיקה שמאית-כלכלית לתכנון המוצע תוך מתן התייחסות ספציפית לתמהיל המוצע בכל אחד ממתחמי המשנה.

הבדיקה תהווה בדיקה שמאית-כלכלית המבוססת על הוראות תקן שמאי מס' 21, ולצרכי אינדיקציה בלבד. חוות הדעת לא תהווה שומת מקרקעין לפי תקן 21 והכנתה תעשה תחת הנחות עבודה כפי שיפורטו בהמשך.

<u>נתוני שווי ראשוניים</u>

להלן סיכום והשוואת המחירים (ל- 1 מ"ר) במצב הקיים, בחלוקה למתחמים (צפון/דרום)-

סוג הדירה	מתחם צפוני	מתחם דרומי
2 חדרים	₪27,600	₪27,200
2.5 חדרים	₪24,900	
3 חדרים קטנות	₪22,400	₪20,400
3-3.5 חדרים	₪21,300	₪17,100

<u>הערות</u>:

הממוצעים הנ"ל מגלמים את הפער בין הקומות, שיוך של חצרות ו/או גגות וכן את יתר מאפייני הבינוי.

ערכי השווי לקוטג'ים הטוריים הוותיקים, נעים בגבולות 1,500,000 ₪ - 1,700,000 ₪ כעולה מהעסקאות שלהלן-

יום מכירה	כתובת	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח ארנונה	שטח רשום	חצר	חדרים
27/06/2019	עין גדי 11	₪1,689,998	1960	68	80		3
17/01/2018	הסנהדרין 15	₪1,550,000	1960	166	166	226	5
08/01/2018	יטבתה 13	₪1,690,000	1970	70	39.5		3.5
05/11/2017	הסנהדרין 10	₪1,700,000	1950	40	36	332	2
07/08/2017	יוטבתה 15	₪1,660,000	1950	57			2
28/05/2017	יטבתה 13א	₪1,470,000	1960	86		185	4
09/04/2017	יטבתה 13א	₪1,500,000	1990	187			5

ערכי שווי לשטחי מסחר משקפים שווי של כ- 21-27 א' ₪, בתחשיב יובא בחשבון ערך של 22,000 ₪/מ"ר, המצוי בטווח.

ערכי שווי לשטחי משרדים משקפים שווי של 9,500 ₪ - 10,500 ₪, עפ"י סקר לשטחי תעסוקה מאזה"ת חולון, בהעדר עסקאות למשרדים בשכונה. בתחשיב יובא בחשבון ערך של 9,500 ₪/מ"ר.

סיכום ממצאי הסקר לדירות בבניה חדשה בכלל השכונה -

סוג דירה	מס' עסקאות שנבחנו	מחיר ממוצע למ"ר
2 חדרים	7	26,000 ₪
3 חדרים קטנות	9	23,400 ₪
3 חדרים גדולות	14	18,700 ₪
4 חדרים	18	18,000 ₪

עסקאות בפרויקטים חדשים בעיר -

בחיפוש אחר מחירי דירות בפרויקטים חדשים בסביבה, מצאתי נתוני עסקאות שנערכו ב-"שדרת המגדלים", המצויה במרחק של כ- 1,000 מ' מהשכונה, ומאופיינת בעיקר במגדלי מגורים הבנויים משני צידי שדרה ירוקה ובכלל רחבי העיר. להלן סיכום עסקאות שנערכו בתחום תכנית ח-501 ("שדרת המגדלים") -

סיכום ממצאי סקר המחירים

סוג הדירה	ממוצע עסקאות	מחיר למ"ר
2 חד'	₪25,900	₪25,900
3 חד'	₪23,500	₪23,500
4 חד'	₪22,700	₪22,700
5 חד'	₪21,700	₪21,700

סיכום העסקאות הנ"ל, מתייחס לדירות העונות על הנתונים שלהלן (על בסיס נתוני מס שבח) -

מועד עסקה - במהלך השנה האחרונה.

גיל הדירה - בניה חדישה מהשנים האחרונות.

<u>מכפילים בפרויקטים של התחדשות עירונית</u>

בחיפוש אחר תכניות להתחדשות עירונית באתר מנהל התכנון, לא נמצאו נתונים אודות פרויקטים בעיר חולון. להלן סיכום תכניות ומכפילים מבוקשים/מאושרים בעיר בת ים-

שם התכנית	מס' מבא״ת	רחוב	מס' בתים	סטאטוס	מכפיל	
					יח״ד	שטח
ב'/585	502-0150409	אילת	1-9	הוגשה לבדיקת תנאי סף	3.83	4.68
ב'/529	502-0143628	מצדה	2,4,6,8	מופקדת	4.04	4.26
ב'/564	502-0145177	בלפור 77	העצמאות 28	מאושרת	5.00	10.35
ב'/1/474	502-0147678	רוטשילד	2	מאושרת	3.79	7.33
ב'/543	502-0436261	יוספטל	111,113,115	מופקדת	2.89	5.83
		סולד	20			
ב'/518	502-0151878	השבטים	2,4,6,8,10,12,14,16,18	מאושרת	5.17	3.64
ב'/597	502-0153502	דרך הים	5	דיון בהפקדה	4.67	5.51
ב'/549	502-0154997	הרצל	59-61	מאושרת	4.84	5.63
ב'/548	502-0160044	הרצל	66	מאושרת	5.42	4.66
ב'/553	502-0178285	ארלוזורוב	2	פורסם להפקדה	3.79	8.56
		הרצל	1,8			
		מסיקה	6,8,10,12			
ב'/583	502-0288746	הרצל	42	דיון בהפקדה	4.00	5.27
ב'/514	502-0316588	בלפור	1-6	מאושרת	3.78	5.22
		הולצברג	2,4,6			
		שינדלר	2			
ב'/515		ויצמן	11א,13א,15א,17א,19א,21א,23א	מאושרת	4.06	5.81
		העצמאות	72,74,76,78			
		הגיבורים	2,4			
ב'/604	502-0346007	בלפור	81	פורסמה למתן תוקף	4.38	5.34

להלן נתונים כמותיים המתייחסים לתכניות הנ"ל:

שם התכנית	מס' מבא"ת	מצב קיים/מאושר			הזכויות שהתווספו (מצב חדש בניכוי מצב קיים)				
		מס' יח"ד	שטח למגורים	שטח למסחר	מס' יח"ד	שטח למגורים	שטח למסחר	שטח לתעסוקה	שטח לצרכי ציבור
בי/585	502-0150409	128	11,298 מ"ר		362	40,052 מ"ר	750 מ"ר	750 מ"ר	
בי/529	502-0143628	192	21,120 מ"ר		584	65,792 מ"ר	3,000 מ"ר		1,680 מ"ר
בי/564	502-0145177	24	1,500 מ"ר		96	13,620 מ"ר	400 מ"ר		300 מ"ר
בי/1/474	502-0147678	24	1,412 מ"ר		67	8,741 מ"ר	200 מ"ר		547 מ"ר
בי/543	502-0436261	112	8,960 מ"ר	312 מ"ר	212	26,290 מ"ר	888 מ"ר	17,950 מ"ר	1,200 מ"ר
בי/518	502-0151878	144	23,664 מ"ר	200 מ"ר	600	58,704 מ"ר	1,430 מ"ר	3,140 מ"ר	2,740 מ"ר
בי/597	502-0153502	12	978 מ"ר		44	4,406 מ"ר			
בי/549	502-0154997	64	5,305 מ"ר		246	19,787 מ"ר	600 מ"ר	4,200 מ"ר	1,020 מ"ר
בי/548	502-0160044	24	3,332 מ"ר		106	10,367 מ"ר	620 מ"ר	1,200 מ"ר	1,200 מ"ר
בי/553	502-0178285	84	3,395 מ"ר		234	19,144 מ"ר	800 מ"ר	5,724 מ"ר	800 מ"ר
בי/583	502-0288746	32	2,693 מ"ר		96	10,363 מ"ר	140 מ"ר	1,000 מ"ר	
בי/514	502-0316588	133	12,372 מ"ר		370	48,996 מ"ר	3,232 מ"ר		1,200 מ"ר
בי/515		124	10,166 מ"ר		379	41,140 מ"ר	3,083 מ"ר	4,700 מ"ר	2,670 מ"ר
בי/604	502-0346007	24	2,262 מ"ר	196 מ"ר	81	8,448 מ"ר	300 מ"ר	1,080 מ"ר	

<u>הערות:</u>

תכנית בי/543 כוללת בנוסף 500 חדרי מלון בשטח עיקרי של 30 מ"ר לחדר.

תכנית בי/514 כוללת בנוסף זכויות ל- 110 יח' דיור מוגן בשטח של 50 מ"ר עיקרי ליח' וכן 80 חדרי מלון בשטח עיקרי כולל של 5,750 מ"ר.

מידע אודות תכניות התחדשות עירונית המקודמות בשכונה-

מוקד	יח"ד קיימות	יח"ד מוצעות	מכפיל
אילת-עין יהב	36 יח"ד	176 יח"ד	4.88
אילת 76-94	244 יח"ד	976 יח"ד	4
התנאים	96 יח"ד	432 יח"ד	4.5
מוקד דרום + קרקע משלימה	345 יח"ד	1,500 יח"ד	4.35

המידע חלקי ומבוסס על נתונים שהוצגו במצגת לוועדת ההיגוי שהוכנה ע"י משרד גוטמן-אסיף, ועל כן ייתכן ומבוקשים גם שטחי מסחר ותעסוקה המשפיעים על המכפיל המשוקלל. כמו כן, לא קיים מידע אודות מכפיל השטח המבוקש.

סיכום ומסקנות:

מסקנות הבדיקה שנערכה למתחם מס' 6 לדוגמא, הכולל במצב הקיים 96 יח"ד בשטח ממוצע כ- 61 מ"ר כ"א ושטח דירת תמורה כ- 73 מ"ר כ"א.

על מנת להגיע לשיעור הרווחיות המינימאלי הקבוע בתקן (25%), נמצא כי יש לתכנן במתחם זה שטחי מגורים לפי מכפיל 4 וכן שטחי מסחר ומשרדים (**מכפיל משוקלל 4.25**) כלהלן-

סיכום עלויות הפרויקט	פטור מהיטל השבחה	כולל היטל השבחה מלא	כולל היטל השבחה חלקי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות דירות של היזם	309,338	309,338	309,338
עלות פינוי בינוי	85,831	85,831	85,831
עלות מטלות ציבוריות	12,600	12,600	12,600
עלות מימון וערבויות	26,609	26,609	26,609
תשלום לרמ"י בגין חלקות השלמה	0	0	0
היטל השבחה	0	16,800	8,400
מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה	הנחה לפטור	הנחה לפטור	הנחה לפטור
דמי היתר	לא הובא בחשבון	לא הובא בחשבון	לא הובא בחשבון
פיצויים לפי ס' 197	לא הובא בחשבון	לא הובא בחשבון	לא הובא בחשבון
סה"כ עלות הפרוייקט	**434,377**	**451,177**	**442,777**

סיכום תחשיבים	פטור מהיטל השבחה	כולל היטל השבחה מלא	כולל היטל השבחה חלקי
סה"כ דירות בפרויקט	384	384	384
סה"כ שטחי מסחר	1,000	1,000	1,000
סה"כ שטחי משרדים	2,000	2,000	2,000
סה"כ תקבולים באלפי ש"ח (ללא מע"מ)	543,154	543,154	543,154
סה"כ עלויות הקמה באלפי ש"ח (ללא מע"מ)	434,377	451,177	442,777
רווח באלפי ש"ח	108,777	91,977	100,377
שיעור הרוח, % מעלויות	25.04%	20.39%	22.67%
שיעור הרווח, % ממכירות	20.0%	16.9%	18.5%
יחס פינוי בינוי (מכפיל יח"ד)	4.0	4.0	4.0
יחס שטחים פינוי-בינוי (מכפיל שטח)	6.2	6.2	6.2

ניתוח רגישות להשתנות מחירי המכירה			
מחיר מכירה למ"ר ממוצע	**פטור מהיטל השבחה**	**כולל היטל השבחה מלא**	**כולל היטל השבחה חלקי**
18,000 ₪	14.24%	9.96%	12.06%
18,500 ₪	16.96%	12.58%	14.73%
19,000 ₪	19.66%	15.19%	17.38%
19,500 ₪	22.36%	17.79%	20.03%
20,000 ₪	**25.04%**	**20.39%**	**22.67%**
20,500 ₪	27.72%	22.97%	25.30%
21,000 ₪	30.39%	25.55%	27.92%
21,500 ₪	33.05%	28.12%	30.54%

ניתוח רגישות להשתנות מחירי המכירה - בהינתן רווחיות של 20% במונחי מכפיל יח"ד			
מחיר מכירה למ"ר ממוצע	**פטור מהיטל השבחה**	**כולל היטל השבחה מלא**	**כולל היטל השבחה חלקי**
18,000 ₪	5.15	5.86	5.51
18,500 ₪	4.67	5.30	4.99
19,000 ₪	4.29	4.85	4.57
19,500 ₪	4.00	4.51	4.25
20,000 ₪	**3.75**	**4.25**	**3.98**
20,500 ₪	3.55	3.97	3.76
21,000 ₪	3.38	3.77	3.57
21,500 ₪	3.23	3.59	3.41

מסקנות הבדיקה שנערכה למתחם מס' 11 לדוגמא, הכולל במצב הקיים 119 יח"ד בשטח ממוצע כ- 80 מ"ר כ"א ושטח דירת תמורה כ- 92 מ"ר כ"א.

סיכום עלויות הפרויקט	פטור מהיטל השבחה	כולל היטל השבחה מלא	כולל היטל השבחה חלקי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות דירות של היזם	441,166	441,166	441,166
עלות פינוי בינוי	118,866	118,866	118,866
עלות מטלות ציבוריות	19,263	19,263	19,263
עלות מימון וערבויות	39,338	39,338	39,338
תשלום לרמ"י בגין חלקות השלמה	0	0	0
היטל השבחה	0	20,825	10,413
מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה	הנחה לפטור	הנחה לפטור	הנחה לפטור
דמי היתר	לא הובא בחשבון	לא הובא בחשבון	לא הובא בחשבון
פיצויים לפי ס' 197	לא הובא בחשבון	לא הובא בחשבון	לא הובא בחשבון
סה"כ עלות הפרויקט	**618,633**	**639,458**	**629,045**

סיכום תחשיבים	פטור מהיטל השבחה	כולל היטל השבחה מלא	כולל היטל השבחה חלקי
סה"כ דירות בפרויקט	559	559	559
סה"כ שטחי מסחר	-	-	-
סה"כ שטחי משרדים	-	-	-
סה"כ תקבולים באלפי ש"ח (ללא מע"מ)	767,703	767,703	767,703
סה"כ עלויות הקמה באלפי ש"ח (ללא מע"מ)	618,633	639,458	629,045
רווח באלפי ש"ח	149,070	128,245	138,657
שיעור הרוח, % מעלויות	24.10%	20.06%	22.04%
שיעור הרווח, % ממכירות	19.4%	16.7%	18.1%
יחס פינוי בינוי (מכפיל יח"ד)	4.7	4.7	4.7
יחס שטחים פינוי-בינוי (מכפיל שטח)	5.9	5.9	5.9

ניתוח רגישות להשתנות מחירי המכירה			
מחיר מכירה למ"ר ממוצע	פטור מהיטל השבחה	כולל היטל השבחה מלא	כולל היטל השבחה חלקי
₪ 18,000	12.49%	8.80%	10.62%
₪ 18,500	15.41%	11.63%	13.49%
₪ 19,000	18.32%	14.45%	16.35%
₪ 19,500	21.21%	17.26%	19.20%
₪ 20,000	**24.10%**	**20.06%**	**22.04%**
₪ 20,500	26.97%	22.84%	24.87%
₪ 21,000	29.84%	25.62%	27.69%
₪ 21,500	32.69%	28.39%	30.51%

יובהר כי מדובר בבדיקה ראשונית מבוססת הנחות ויתכנו שינויים במכפילים לאור שינויים בהנחות העבודה שיובאו בחשבון עם התקדמות התכנון.

שיעור רווחיות כעולה מהבדיקה בהנחת חבות בהיטל השבחה[14], אינה עומדת בתנאי תקן 21. עם זאת, כיום מוסדות התכנון נוטות לאשר פרויקטים ברווחיות הנמוכה מהקבוע בתקן.

רמת המחירים בשכונה אינה שוו"ע לרמת המחירים שנצפו בשכונות אחרות ומבוקשות יותר בעיר חולון, לפיכך נדרש מכפיל משמעותי יותר שיאפשר את כלכליות הפרויקט.

דרכים אפשריות לצמצום היקפי הבניה הנדרשים:

[14] האומדן נערך לצורך בחינת כדאיות כלכלית ראשונית. גובה היטל ההשבחה הסופי, יהיה עפ"י דרישת הועדה המקומית.

- ← **בתחשיב הובאו בחשבון מטלות ציבוריות שחושבו לפי 10 מ"ר ליח"ד וסה"כ היקף שטחי ציבור בסך 2,880 מ"ר (בנוי – מעטפת). ככל וניתן להקטין את היקף המטלות הציבוריות, כך גם תגדל הרווחיות ובהתאם ניתן יהיה לצמצם את מס' יח"ד.**
- ← הקטנת תקן החניה והפחתת מס' מקומות החניה הנדרשים בתת הקרקע.
- ← מתווה של בינוי-פינוי, ככל האפשר.

מאחר והתכנית הינה תכנית מתאר, אנו ממליצים לקבוע את הזכויות ככל הניתן, לפי המכפיל המקסימאלי וככל ורמת המחירים תשתפר בעתיד לאור התפתחות השכונה אז יתאפשר לאשר בתכנית מפורטת מכפיל קטן יותר ועדיין לשמור על רווחיות הפרויקט.

פרק 10 | תשתיות

סירקין - בוכנר – קורנברג
מהנדסים יועצים בע"מ

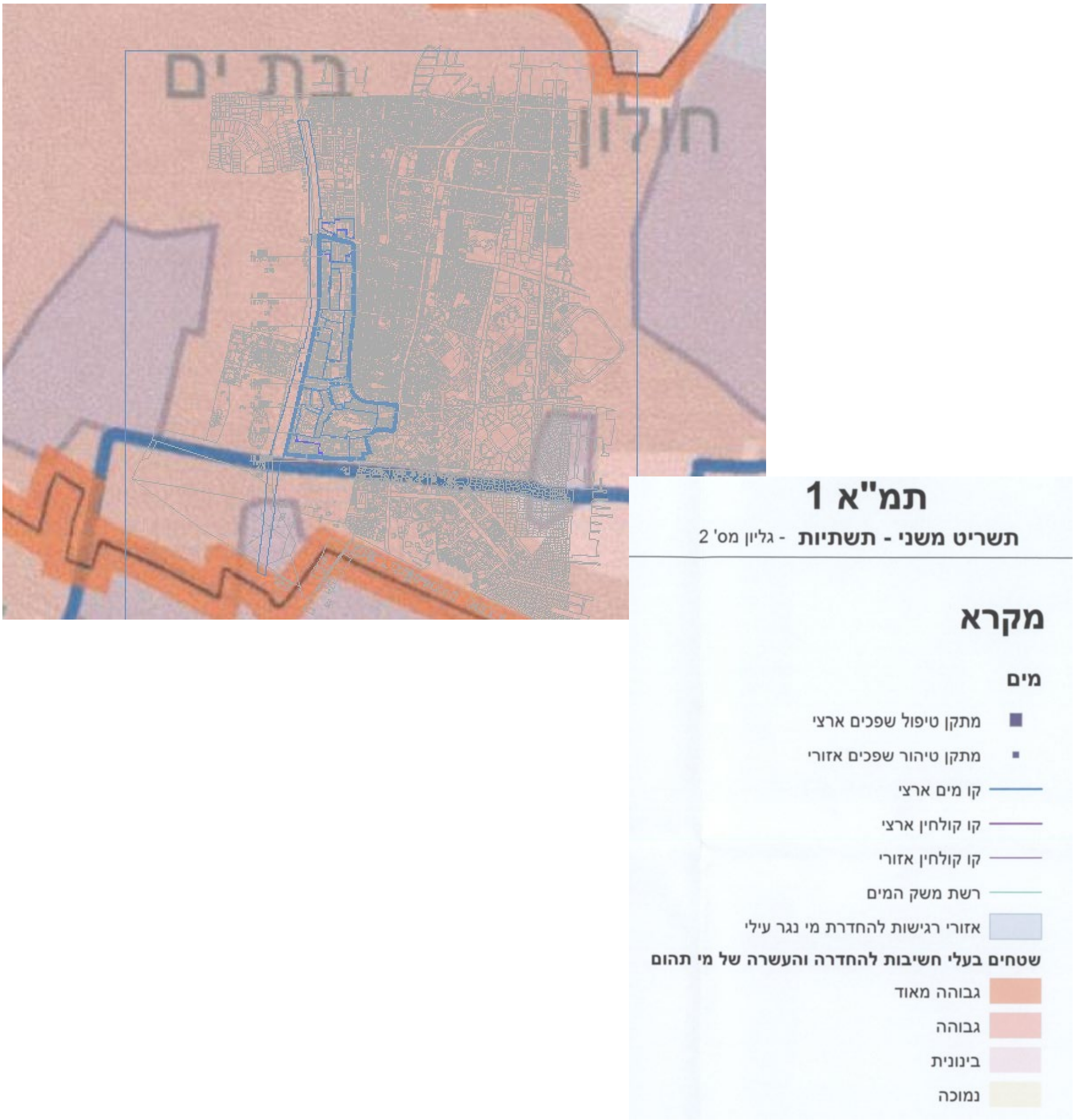
10 תשתיות

10.1 תמ"א 1

10.1.1 תשתיות

רצועת קו מים ארצי מדרום לשכונה.

חשיבות גבוהה מאוד להחדרה והעשרה של מי תהום



10.1.2 נחלים

אין מגבלות.

10.1 מרכת המים

אספקת המים לחולון מבוססת על קניית מים מחב' מקורות.

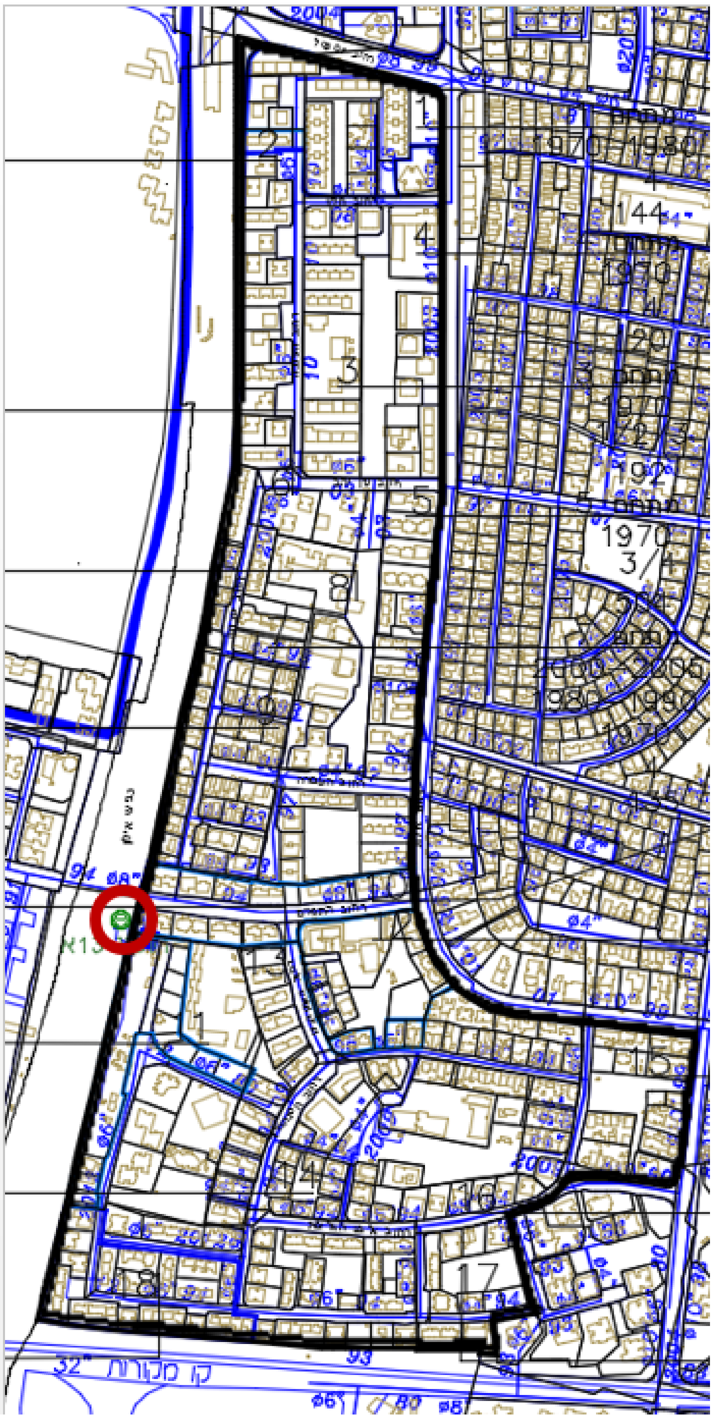
מערכת המים בחולון בנויה כולה כאזור לחץ אחד.

מדרום לשכונת ג'סי כהן עובר קו מקורות בקוטר "32.

בחלק הצפוני של רחוב אילת קיים קו מים בקוטר "10

בשטח התכנית קיימים קווי מים מקומיים בקטרים של "4-"6.

באר 13 של מקורות נמצאת ממערב לתחום התכנית וככל הידוע אינה פעילה כיום, עם זאת רדיוסי המגן של הקידוח לא בוטלו. על מנת לבטלם על העירייה ליזום פנייה לרשות המים בבקשה לביטול הבאר ומגבלות רדיוסי המגן שלה.



10.2 מערכת הביוב

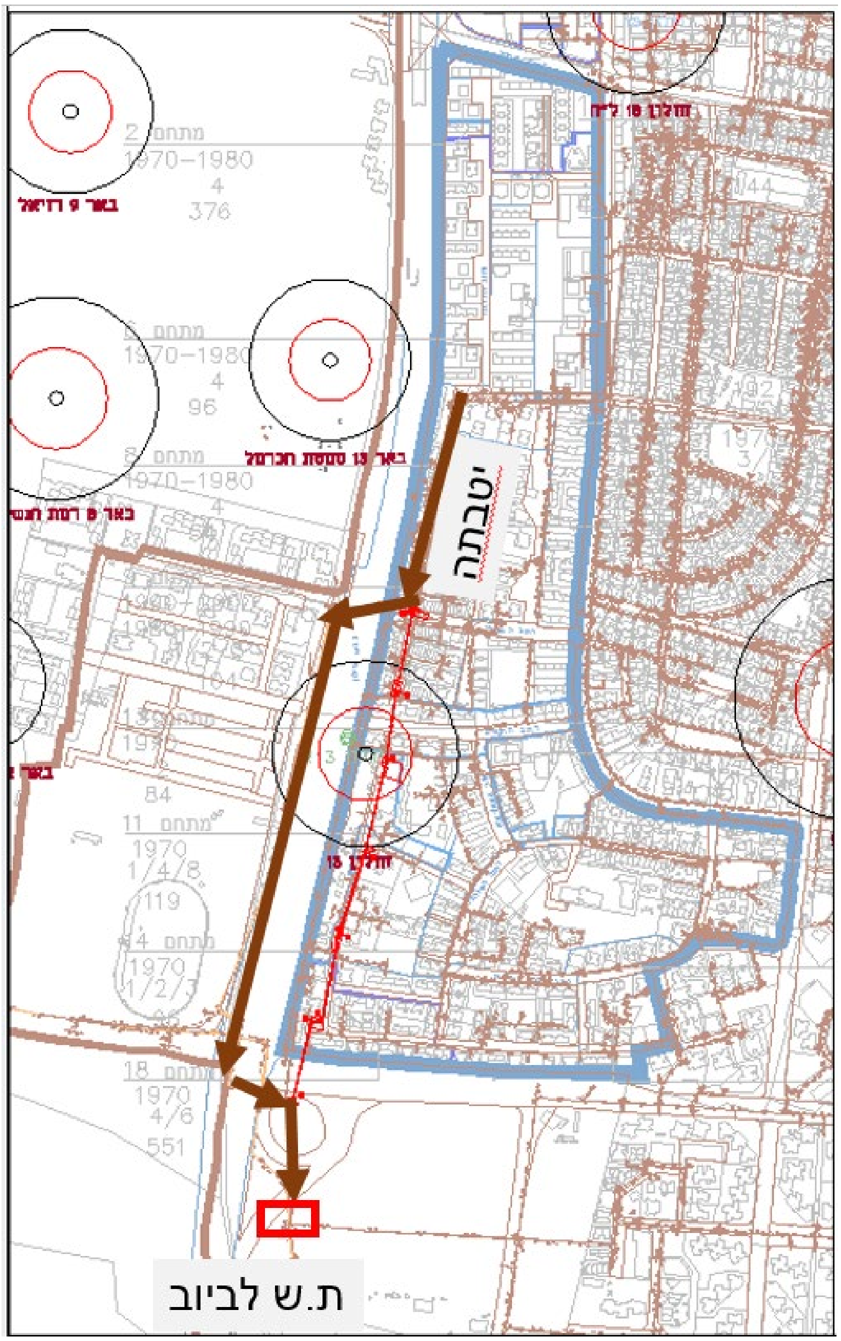
פתרון הקצה לביוב של העיר חולון הנו מתקן השפד"ן.

שכונת ג'סי כהן מתבייבת באופן גרביטציוני לכיוון כללי דרום.

המתחם מתבייב דרומה אל תחנת שאיבה לביוב של איגודן הנמצאת באזור מחלף קוממיות.

דרך המתחם עוברים קווי ביוב ראשיים מצפון וממערב לרחוב משה דיין.

- ברחוב יטבתה קיים קו ביוב ראשי החוצה את כביש 20 ומתבייב לכיוון דרום. לתאגיד מי שקמה תכנון לבצע קו ביוב בקוטר 80 ס"מ ברחובות יטבתה והגאונים שיחליף את הקו החוצה את נתיבי איילון.
- קווי ביוב מקומיים קיימים בשטח התכנית. על פי בדיקת תכנית האב לביוב חלק מהקווים בשכונה נמצאים בדרגת מילוי של מעל 60%, כולל קו הביוב הקיים ברחוב עין גדי אשר נמצא בדרגת מילוי של מעל 80% ונדרש להחליפו.



10.3 ניקוז והידרולוגיה

בתוך שטח התכנית אין פשטי הצפה ואין עורקי זרימה.

סוג הקרקע בתחום התכנית הנו בעיקר קרקעות חוליות מסוג חול נודד, שדות חול ופרה רנדזינה בעלי מקדמי נגר נמוכים וכושר חידור גבוהה במיוחד.

ברוב שטח התכנית קיימת קרקע מסוג V1, בחלק הדרומי של שטח התכנון קיימת קרקע מסוג V5.

על פי תמ"א 1 נמצא כלל השטח בתחום אזור בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום.

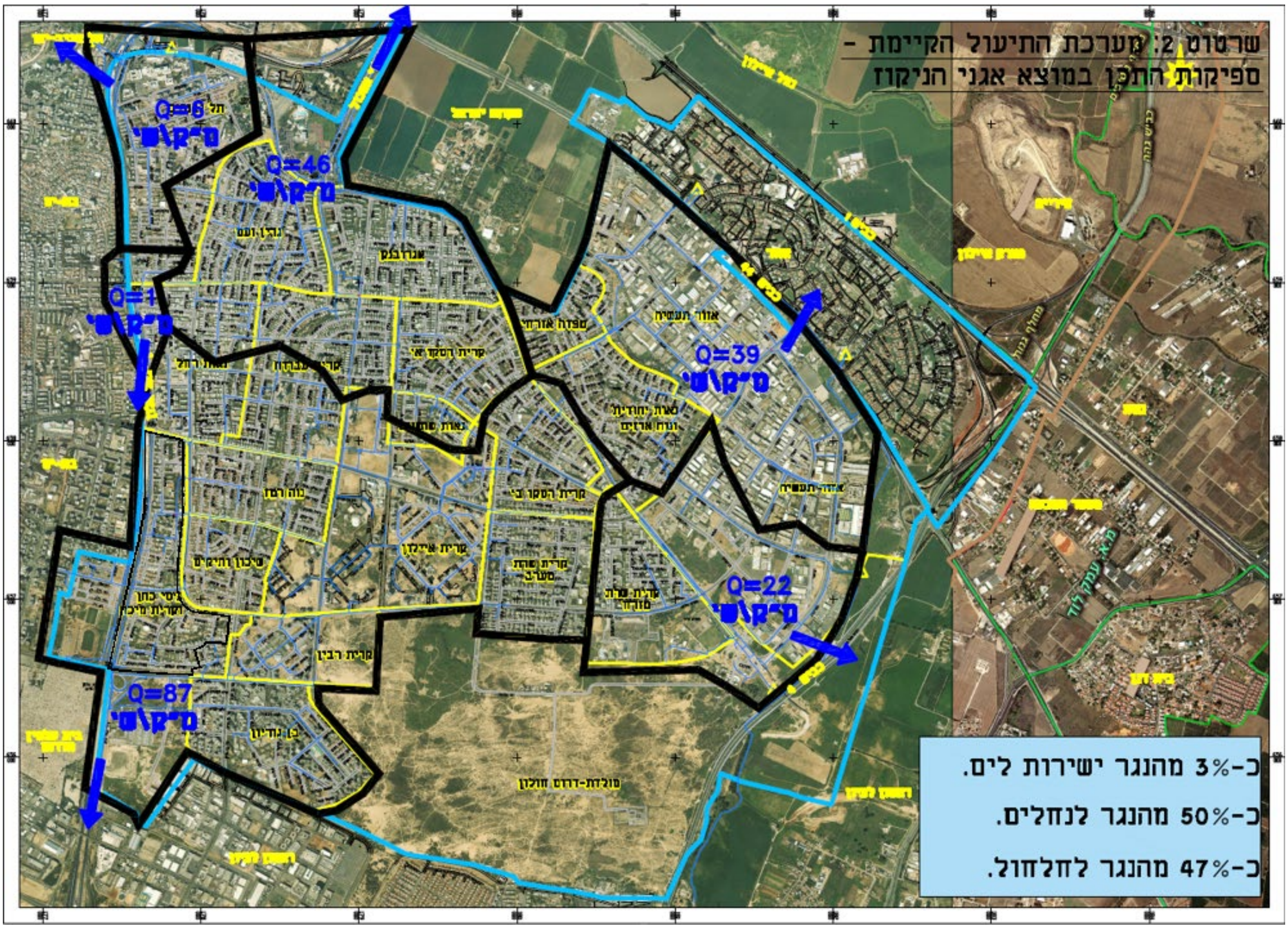
10.4 מערך הניקוז

שכונת ג'סי כהן נמצאת באגן הניקוז הדרומי של חולון.

אגן הניקוז הדרומי משתרע על כ-7,030 דונם, הכוללים את מרבית שטחי העיר והפיתוח העירוני העיקרי.

ספיקת התכן הכוללת של האגן (תקופת חזרה של 1:20) היא כ-87 מ"ק/שניה.

אגן זה מתנקז אף הוא אל מובל הניקוז הראשי העובר לאורך כביש מס' 20 ומנקז את שטחי דרום מזרח בת ים וראשל"צ אל אגם הסופרלנד, וממנו בשאיבה אל הערוץ הטבעי לנחל שורק.



גוטמן אסיף אדריכלים

10.5 הניקוז העירוני

מתוך תכנית האב לניקוז של חולון:

מערכת ניקוז קיימת: מיפוי קווים בעלי יכולת ספיקה מתאימה - מסומנים בכחול וקווים עמוסים - מסומנים באדום.

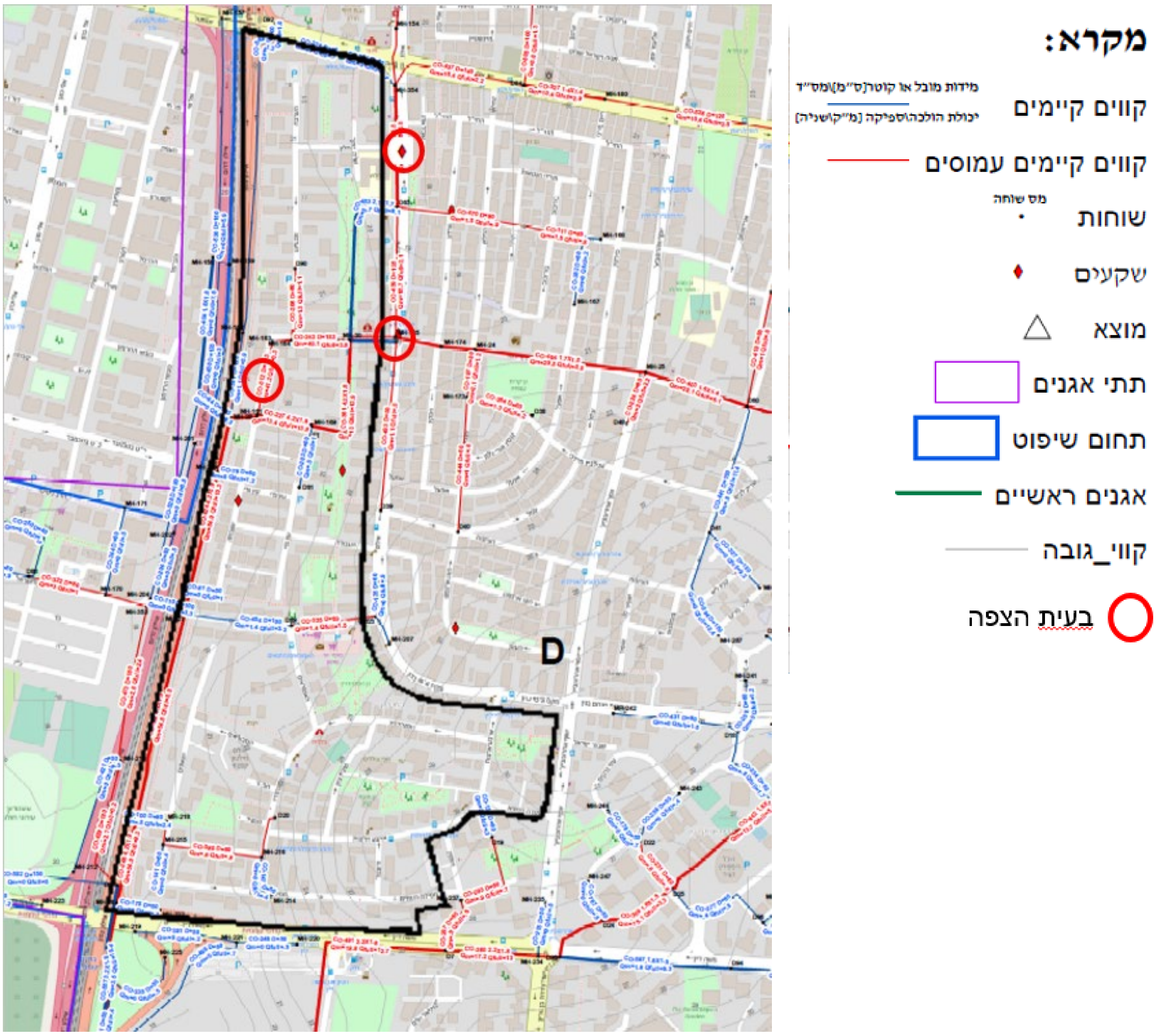
מערכת הניקוז בתכנית האב מתוכננת להסתברות של 5%, כאשר באזור השקעים האבסולוטיים מתוכנן 1%.

ניתן לראות בתרשים את מיקום השקעים האבסולוטיים המסומנים כנקודות אדומות.

קיימים שלושה שקעים בתחום התכנית: אחד בצומת הרחובות אילת-חלץ, אחד ברח' יטבתה והשני בשצ"פ במרכז התכנית.

על פי נתוני העירייה ידוע על בעיות הצפה במספר מקומות:

1. רח' אילת (בצומת הרחובות אילת/חלץ ובצומת הרחובות אילת/דוד רמז).
2. רח' יטבתה (באזור מכללת תלפיות).



גוטמן אסיף אדריכלים

תכנית האב העירונית לניקוז מנחה תב"עות לקיים מנגנוני השהייה נגר בתחומי המגרשים:

קביעת מנגנוני החדרה, חלחול והשהיית מי נגר:
- תב"ע/היתרי בנייה: 100% מהתכסית מחלחלת (כלומר יצירת אוגר שווה ערך ל-100% משטח המגרש באירוע גשם של 1:50 שנה למשך 4 שעות עם מקדמים מתאימים). שטח מקסימלי לחניונים תת קרקעיים עד 85% משטח המגרש, ויתרת השטח פנויה לחלחול.
- שצ"פ, בנייה ציבורית: 100% משטח המגרש מחלחל.
- גנים ציבוריים: שמירת כל מי הנגר בתחום הגנים באמצעות תמהיל של שטחים מחלחלים כולל צמחייה ובורות חלחול.

10.6 סיכום ומסקנות

מים – שדרוג קווים ברחובות בהתאם לפיתוח.

קידוח באר 13 – נעשתה פנייה למשרד הבריאות לבדיקת רדיוסי מגן וביטול הקידוח.

קו מים ראשי "32 ברחוב משה דיין.

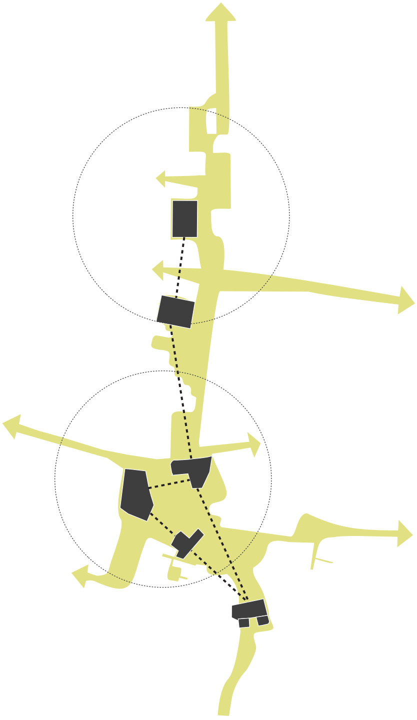
ביוב – הגדלת קווי ביוב מקומיים בהתאם לתוספת יח"ד.

התאמת תחנת השאיבה לביוב והקווים המאספים לגידול הצפוי.

ניקוז – קיים מערך ניקוז תת קרקעי, חלק מהקווים נדרשים לשדרוג בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז.

קרקעות מתאימות לחלחול והשהייה של מי נגר. תוספות בנייה יידרשו לניהול מי נגר במגרשים בהתאם להנחיות תכנית האב העירונית לניקוז.

פרק 11 | חזון מטרות ויעדים



11.חזון מטרות ויעדים

11.1 זיהוי הזדמנויות ואתגרים

נושא	אתגרים
אדריכלות (מבנה אורבני, מבנים)	**בינוי ישן (שנות 60-70)**, דירות קטנות וללא מעליות ומיגון.
	ניתוק משאר שכונות העיר
	מעט מאוד מסחר ומקומות בילוי בשכונה _ בתי קפה, מסעדות מקומיות , פאבים שכונתיים
	בינוי **לא** מלווה רחוב , מפנה חזיתות שירות כלפי הרחוב וממוקם באופן חופשי במרחב החלקה
	גשר התנאים - מוזנח, פתרון לא שמיש לחיבור עם שכונת קריית מיכה ממערב . אין סיבה לעבור מצד לצד.
	דלילות בינוי
	שטחים פתוחים מוזנחים - no mens land
נוף	**שטחים פתוחים** – פוטנציאל לא ממומש בקשר בין מבני ציבור ושצ"פים.
	שטחים פרטיים – לעיתים מוזנחים ופוגעים בניראות הכללית של המרחב.
	תחושת בטחון נמוכה בשטחים הפתוחים - מבנים מוזנחים ונטושים, פלישות פרטיות לשטחים ציבוריים.
	השפעה שלילית של ההתחדשות העירונית - עלייה בצפיפות הבנוי ושינוי והיחס שלו למערך השטחים הפתוחים.
	דימוי השכונה - תדמית שלילית בעיני התושבים ובעיני הסביבה

תנועה	חוסר שבילי אופניים בשכונה
	חוסר כיסוי שירות בתחבורה ציבורית בחלק הדרומי לשכונה
	ריבוי רחובות ללא מוצא ורחובות חד סטריים
	חתכי רחובות צרים שאין באפשרותם להעביר תח"צ דרכם, מדרכות צרות
	חוסר קישוריות תחבורתי,תנועתי עם שכונות צמודות
	חוסר גריד פנימי תחבורתי,תנועתי בין חלקי השכונה
חברה	תמהיל הומוגני של אוכ' ממעמד חברתי-כלכלי נמוך גידול שלילי- עזיבה בעיקר של משפחות 42% מהאוכ' מתגוררת בשכירות דירות קטנות אשר אינו מאפשר לאוכ' משפחות להתגורר ברווחה בשכונה כ- 26% ממשקי הבית יחידנים ריכוז גבוה של עולים חדשים ריכוז גבוה של דירות דיור ציבורי רמת השתכרות והשכלה הנמוכים ביותר בעיר שליש מהילדים אינם לומדים בשכונה חלק מהמתקנים הציבוריים הינם עירוניים ולא משרתים את השכונה
	דירות קטנות- משפחות מרובות ילדים– חשיבות מרחב ציבורי
כלכלה	•מחירי המכירה נמוכים מרמת המחירים בשכונות סמוכות. מצריך ציפוף לשם יצירת כדאיות כלכלית. •התחדשות של צמודי קרקע ובניינים בצפיפויות נמוכות.
סביבה	1. קונפליקטים בין ציר איילון (דרך מהירה ומסילת ברזל) לבין שימושים רגישים (לרוב קיימים)- בהיבטים של זיהום אוויר ורעש. 2. **רעש מטוסים-** חלקה הדרומי של השכונה חופף למר"מ 1 הדורש בנייה אקוסטית עבור בנייה חדשה. 3. **קרינה-** מגבלות פיתוח בשל קרינה מציר קו מתח עליון לאורך האיילון. 4. קיום מוקדי אסבסט בבינוי ישן.
תשתיות	• שקעים אבסולוטיים טופוגרפים דורשים פתרון ניקוזי בתוך בינוי קיים. • תחנת שאיבה לביוב מהווה חסם אפשרי להגדלת כמות יח"ד.

הזדמנויות

נושא	הזדמנויות
אדריכלות (מבנה אורבני, מבנים)	**קרבה לאיילון-** מהווה נקודת חוזק בשל הגישה המהירה והנוחה לתל אביב ולשאר הערים השכנות במחוז.
	זיהוי מבנים בעלי ערכים לשימור ושמירת מרקם בינוי קיים, לכדי יצירת זהות וחיבור התושבים לשכונה- לדוגמא מרכז המסחרי התנאים (קולנוע "רון" לשעבר)
	מבנה אורבני מובהק, בעל שדרה ציבורית נגישה ומרכזית ברובה
	מגוון טיפולוגי קיים - שילוב מספר טיפולוגיות קיימות המייצרות עושר בנייני.
	ריבוי שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים
	רחוב אילת - פוטנציאל להתחדשות לאורך רחוב מרכזי בעלי נגישות עתידית גבוהה.
נוף	**ערכיות שטחים פתוחים** – פריסת השטחים במרחב השכונה וריבוי עצים וצמחייה בוגרת מהווים תשתית חזקה לפיתוח המערכת הירוקה בשכונה.
	הליכתיות – ריבוי שבילים ומעברים בין בתים בשכונה ובין שטחים פתוחים, מהווים פוטנציאל ליצירת צירי הליכה מרכזיים ואיכותיים.
	ריבוי יוזמות חברתיות – גינות קהליתיות, המרכז לאומנות דיגטלית, שטרודל ועוד, מהווים בסיס לחוזק אנושי בשכונה ושיתוף ציבור.
תנועה	**שכונה משופעת בתח"צ** - נגישות לתחבורה ציבורית ולמערכת הסעת המונים עתידית, 2 קווי מטרו, רכבת ישראל, קו רק"ל
	נגישות בין עירונית: קרבה לרכבת ישראל ולשני חיבורים לאיילון, דרך שני מחלפים.
	במסגרת תמ"א 619 קיים פוטינציאל להרחבת זכות הדרך ברחובות הפנימיים לטובת המדרכות ועידוד ההלכתיות בשכונה, סלילת שבילי אופניים, מעבר תח"צ ועוד..

חברה	אחוז גבוה של דירות בשכירות מקל על התחדשות עירונית אוכלוסיה רב-גילאית מספר גדול של מתקנים ציבוריים מצב קיים מאוזן במוסדות : קהילה, בריאות, רווחה ודת מגוון של מוסדות קהילה ומרחב ציבורי מגוון שירותים ציבוריים הנותנים מענה לתושבי השכונה אנשי עירייה (פורום ג'סי כהן) המחויבים ופועלים להתחדשות השכונה ולחיזוק התושבים
כלכלה	• יתרון לשטחי תעסוקה ומסחר בשל קרבה לצירי מתע"ן קיימים (רכבת ישראל) ומתוכננים (רק"ל, קווי המטרו). • התכנות לצמצום תקני חניה ובכך את שטחי הבניה התת קרקעיים, בשל הקרבה לצירי מתע"ן, חסכון בעלויות ויצירת כלכליות במכפילים נמוכים יותר. • נגישות תחבורתית וקרבה למוקדים עירוניים.
סביבה	• הגדלת כמות יחידות הדיור וציפוף השכונה תוביל לשימוש מיטבי בקרקע. • יצירת עירוב שימושים ע"י שילוב מסחר ותעסוקה, ובכך מזעור וצמצום קונפליקטים ויצירת חיץ בין ציר איילון לבין שימושים רגישים מוצעים (רעש, ריחות, פליטות לאויר וכיו"ב). • **עתיקות-** אתר עתיקות מוכרז- גבעה מלאכותית בחלקה הדרומי של השכונה. פוטנציאל לפיתוח שטח ירוק לבאי השכונה.
תשתיות	• קרקעות חוליות בעלות פוטנציאל להשהייה וחלחול מי נגר

אתגרים

אדריכלות
בינוי ישן (שנות 60-70)
גשר התנאים - מוזנח, פתרון לא שמיש

חברה
תמהיל הומוגני של אוכ' ממעמד חברתי-כלכלי נמוך
שליש מהילדים אינם לומדים בשכונה

כלכלה
התחדשות של צמודי קרקע ובניינים בצפיפויות נמוכות.

סביבה
ציר איילון- זיהום אויר ורעש

נוף
פוטנציאל לא ממומש בקשר בין מבני ציבור ושצ"פים
שטחים פרטיים- לעיתים מוזנחים ופוגעים בניראות הכללית של המרחב
תחושת בטחון נמוכה בשטחים הפתוחים

תשתיות
שקעים אבסולוטיים טופוגרפים
דורשים פתרון ניקוז בתוך בינוי קיים.
תחנת שאיבה לביוב מהווה חסם אפשרי להגדלת כמות יח"ד.

תנועה
ריבוי רחובות ללא מוצא ורחובות חד סטריים
מחסור בקישוריות עם שכונות צמודות
מחסור בשבילי אופניים בשכונה
מחסור בכיסוי שירות בתחבורה ציבורית בחלק הדרומי לשכונה

הזדמנויות

אדריכלות
מבנה אורבני מובהק
מגוון טיפולוגי
קרבה לאיילון
רחוב אילת
זיהוי מבנים בעלי ערכים לשימור ושמירת מרקם בינוי קיים

סביבה
עתיקות
אתר עתיקות מוכרז- גבעה מלאכותית בחלקה הדרומי של השכונה. פוטנציאל לפיתוח שטח ירוק לבאי השכונה.

תנועה
שכונה משופעת בתח"צ
נגישות בין עירונית

תשתיות
קרקעות חוליות בעלות פוטנציאל להשהייה וחלחול מי נגר

נוף
ערכיות שטחים פתוחים- פריסת השטחים במרחב השכונה וריבוי עצים וצמחייה בוגרת מהווים תשתית חזקה לפיתוח המערכת הירוקה בשכונה.
הלכתיות-ריבוי שבילים ומעברים בין בתים בשכונה ובין שטחים פתוחים, מהווים פוטנציאל ליצירת צירי הליכה מרכזיים ואיכותיים.

כלכלה
יתרון לשטחי תעסוקה ומסחר בשל קרבה לצירי מתע"ן
התכנות לצמצום תקני חניה

חברה
אנשי עירייה (פורום ג'סי כהן) המחויבים ופועלים להתחדשות השכונה ולחיזוק התושבים
מצב קיים מאוזן במוסדות : קהילה, בריאות, רווחה ודת

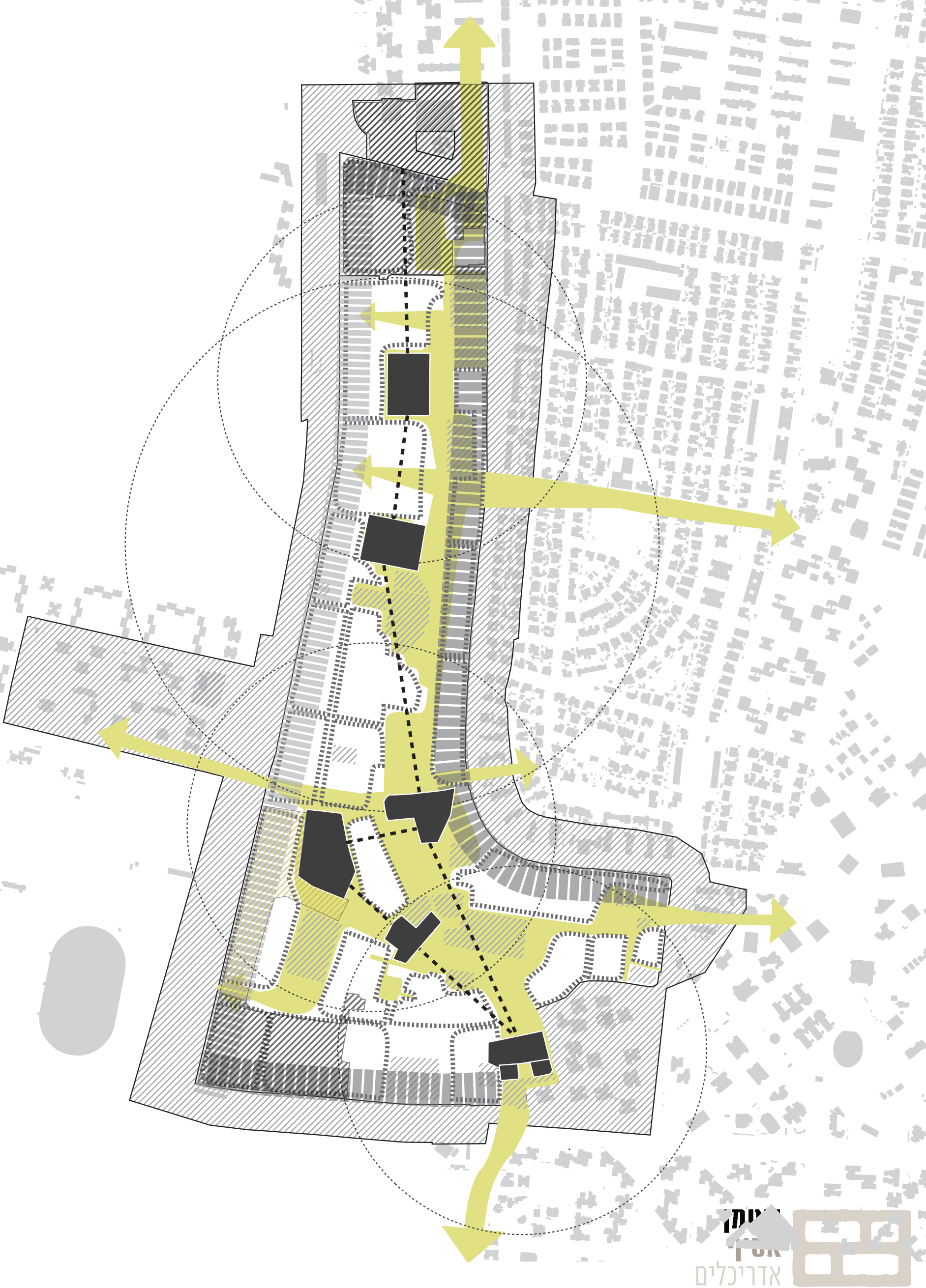
גוטמן אסיף אדריכלים

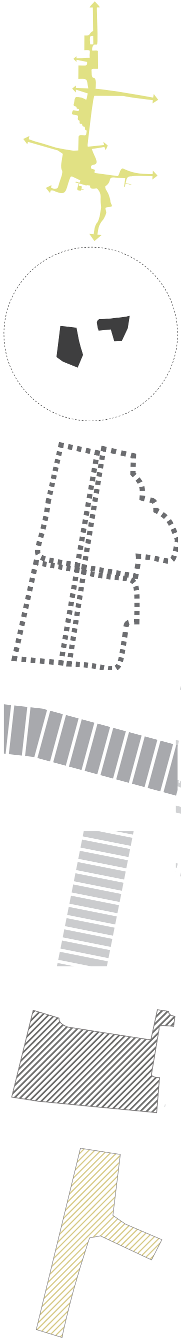
רעיון מארגן

חידוש שכונת ג'סי כהן **לאורך השדרה הירוקה** המלווה את השכונה תוך **יצירת מרכזים רב תפקודיים** לאורכה וחיבור המערך השכונתי לסביבתו.

לאורך **רחוב אילת** תתוכנן דופן עירונית משולבת מגורים, מסחר ותעסוקה **ומוקדי תעסוקה** ישולבו בסמוך לתחנות הרכבת יוספטל והקוממיות.

סכמת רעיון מארגן





- מרחב ציבורי
- מרכז רב תיפקודי
- מרחבי קהילה
- עירוב שימושים
- קרבה לאיילון
- מוקדים
- קרקע משלימה

מטרות

1. התחדשות מרקם המגורים הבנוי על ידי הוספת יחידות דיור בתמהיל מגוון, טיפולוגיות מגורים מגוונות ושילוב דיור להשכרה לטווח ארוך, דיור בר השגה ודירות קטנות לטובת חיזוק האוכלוסייה הקיימת.

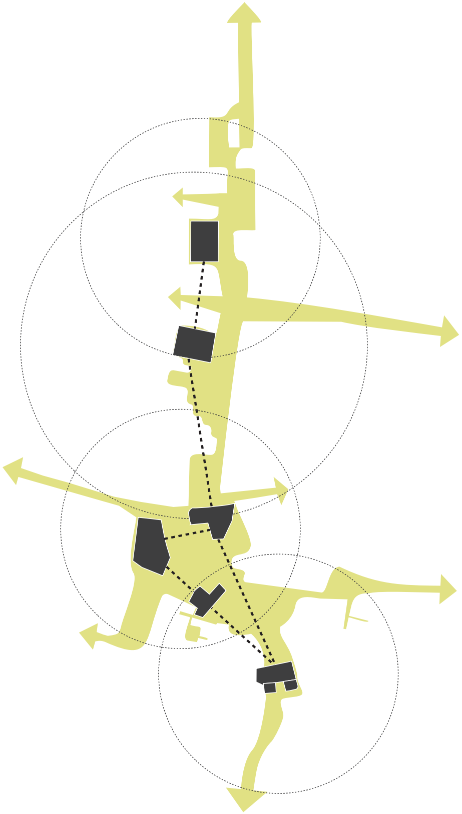
2. יצירת "מרחבי קהילה" – אזורי חיים יומיומיים ברמת המגורים, השירות הציבורי והשטחים הציבוריים הפתוחים.

3. יצירת מרכזים שכונתיים מאופיינים ורב תפקודיים.

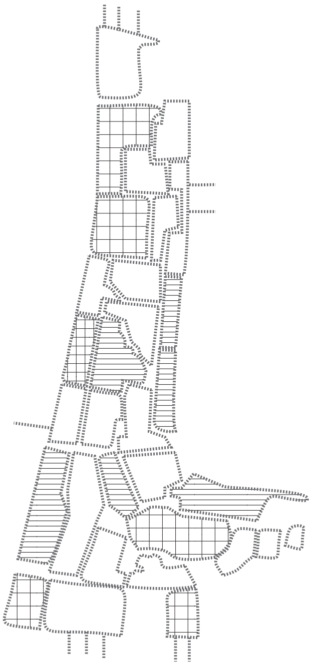
4. שיפור הקישוריות לסביבת השכונה ובתוך השכונה עצמה – גישה נוחה, מוארת, מעניינת ובטוחה.

5. שילוב שימושי מסחר ותעסוקה כמנוף לחיבור בין השכונה לעיר.

סכמות רעיוניות



מרחבי קהילה
סביב מרכזים רב תפקודיים



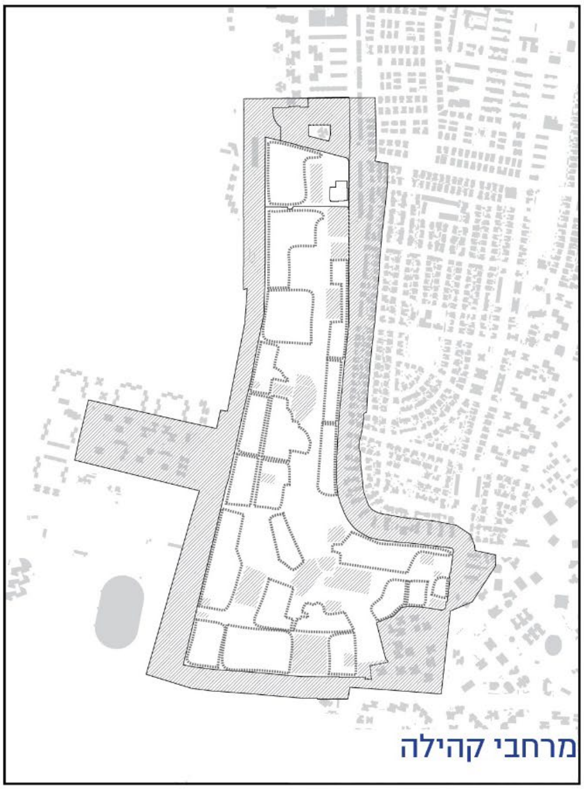
מרחבי תכנון
"שמיכת טלאים"

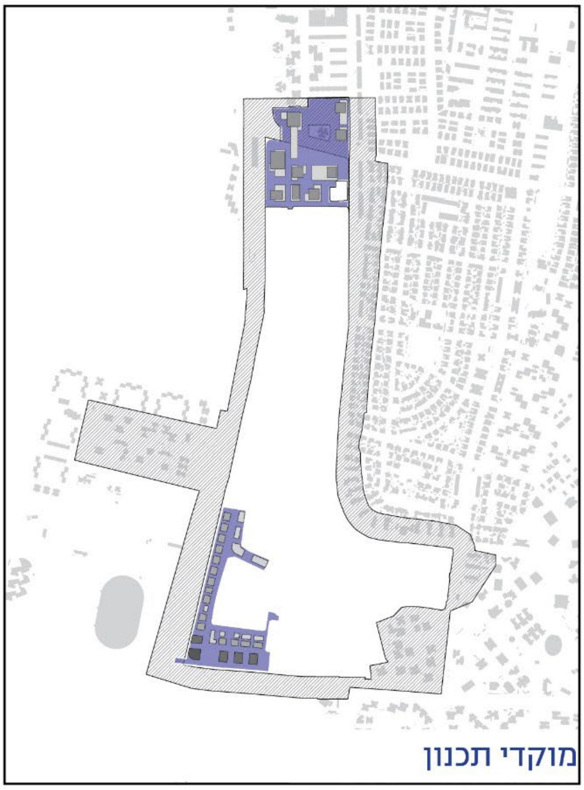
11.2 חזון ורעיון מארגן

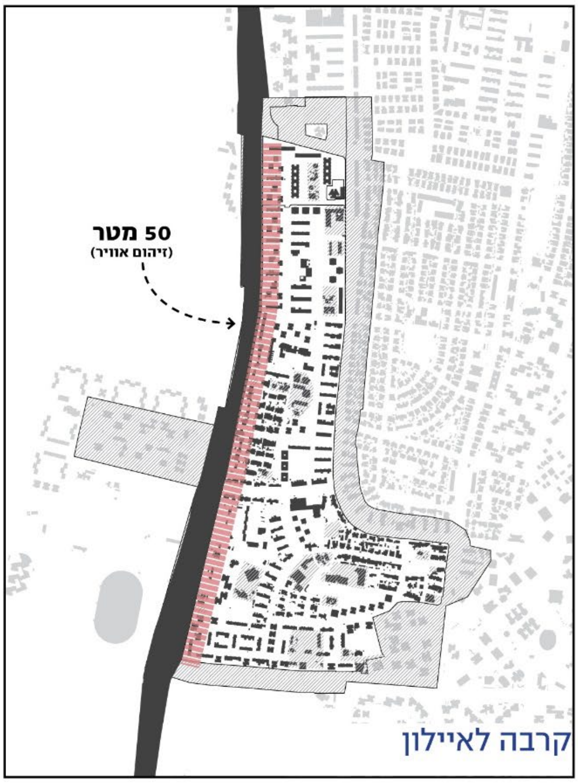
חזון

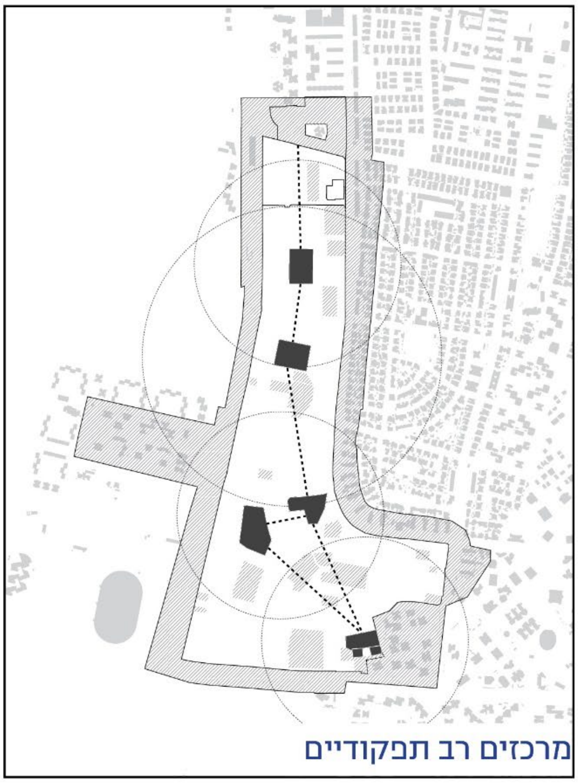
שכונה שאנשים נהנים לחיות בה וגאים לחיות בה. שכונה שבה כל השירותים נמצאים במרחק הליכה או נסיעה באופניים . שכונה המורכבת ממרחבי שכנות אינטימיים , שבלב כל אחד מהם מרכז ציבורי-חינוכי המהווה גם מקום מפגש חברתי. שכונה שבה תושבים אשר מגיעים מרקעים שונים , מתחברים זה לזה, יוצרים קהילה ומרגישים בבית. שכונה ירוקה, עשירה בטבע עירוני ובגינות ציבוריות אשר מתאימות לכל הגילאים . שכונה המקושרת לשכונות האחרות בחולון , ונהנית מהמיקום שלה ביחס לעיר ולמטרופולין ומהקרבה למתע"ן.
שכונה המשלבת מקומות תעסוקה בשכנות למגורים ומאפשרת מרחבי Livework .

פירוק סכמת החזון לעקרונות תכנון:

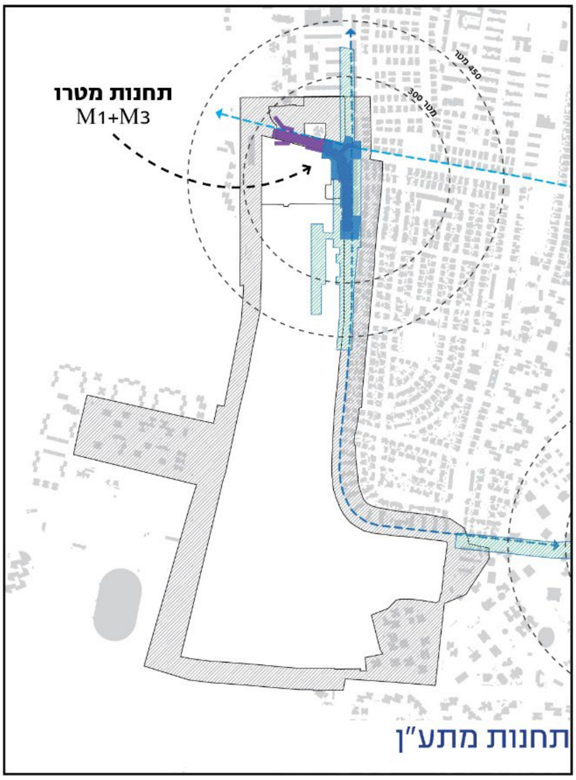




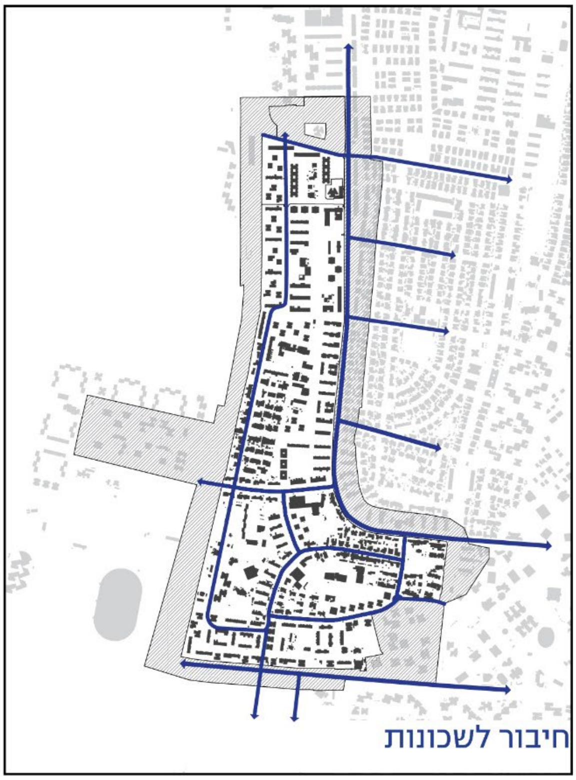




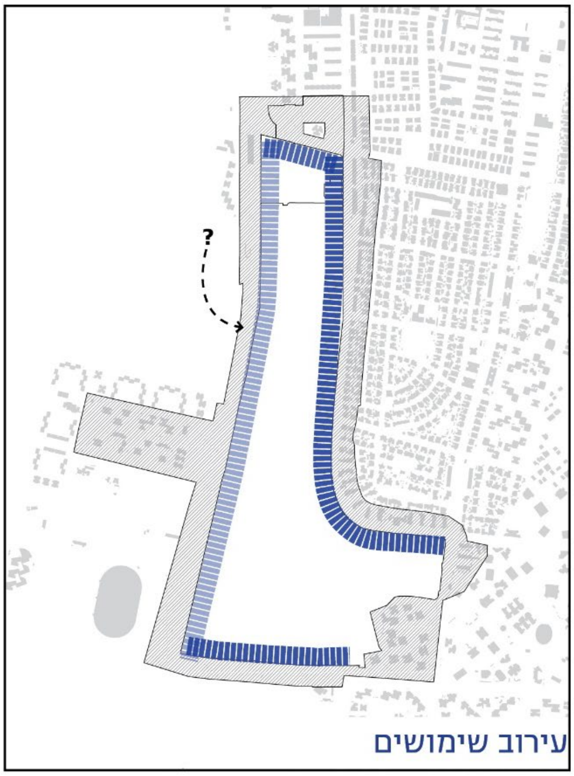
גוטמן אסיף אדריכלים



תחנות מתע"ן


חיבור לשכונות

מרחב ציבורי



עירוב שימושים

11.3 יעדים

מרחב המגורים

1. יצירת תמהיל יחידות דיור מגוון ואטרקטיבי
2. הוספת דירות מתאימות למשיכת משפחות לשכונה
3. שילוב "דיור מכליל": דיור להשכרה לטווח ארוך, דיור בר השגה, דירות קטנות ודיור שיתופי.
4. מתן כלים תכנוניים וכלכליים להתחדשות עירונית פשוטה למימוש.
5. שילוב טיפולוגיות מגורים מגוונות: בנייה נמוכה, בנייה גבוהה, בנייה משולבת שימושים.
6. מתן מענה לחידוש מרקמים בצפיפויות נמוכות בשכונה (צמודי קרקע, גן-גג)

חברה

1. הקמת "מנהלת שכונה" שתסייע לתושבי השכונה להתחזק אל מול תהליך ההתחדשות ותאפשר להם להיות מעורבים ולבטא את עצמם בקול קולקטיבי.
2. המשך פרויקטים של placemaking לשיפור האמון והגאווה השכונתית.
3. עידוד תמהיל מגוון של אוכלוסיות ממעמדות חברתיים-כלכליים.
4. מערך מוסדות חינוך מגוון אשר יהווה חלק ממרכזים ציבוריים רב-תפקודיים המפוזרים לאורך השכונה.
5. הקמת בית ספר יסודי חדש בדרום השכונה, פתיחה מחדש של בית ויצמן ובהמשך - הקמת תיכון במבנה המשמש את מכללת תלפיות.

סביבה

1. מתן מענה בר קיימא לתחום הצמוד לנתיבי איילון בהיבטי רעש ואיכות אוויר - בחינת תצורות בינוי מתאימות, שילוב שימושים לא רגישים ו/או יצירת חיץ - בדגש על איתור פתרונות יצירתיים לצמצום המגבלות בעתיד
2. בחינת עתידית של הסביבה בדגש על ציר איילון בעוד 20 שנה.

המרחב הציבורי

1. שיפור הקישוריות לסביבת השכונה (מרחב יוספטל, שיכון ותיקים, קרית רבין וקרית היובל)
2. חיזוק הקשר בין חלקה הצפוני של השכונה לזה הדרומי
3. יצירת אפשרויות למפגשים חברתיים על ידי חיזוק ההליכתיות בשכונה: גישה פיסית של הולכי רגל/ אופניים לשירותים ותשתיות - העדפה לגישה לשירותים עבור אוכלוסיות רגישות כגון: מבוגרים, נכים וילדים.
4. יצירת מרכזים שכונתיים סביב בתי ספר ו/או המרכז המסחרי ותכנון כמרכזים רב תפקודיים לטובת חיזוק הקהילה סביבם.
5. חיזוק הביטחון האישי במרחב הפתוח
6. הבניית פרוגרמה ציבורית תומכת הקהילה המקומית כמנוף לחיזוקה.
7. שמירה על הצמחייה הקיימת ועיבויה לטובת יצירת מרחבי שהייה איכותיים
8. מתן מענה לאזורים מורכבים בשכונה כגון גשר התנאים והתחום הגובל בנתיבי האיילון.

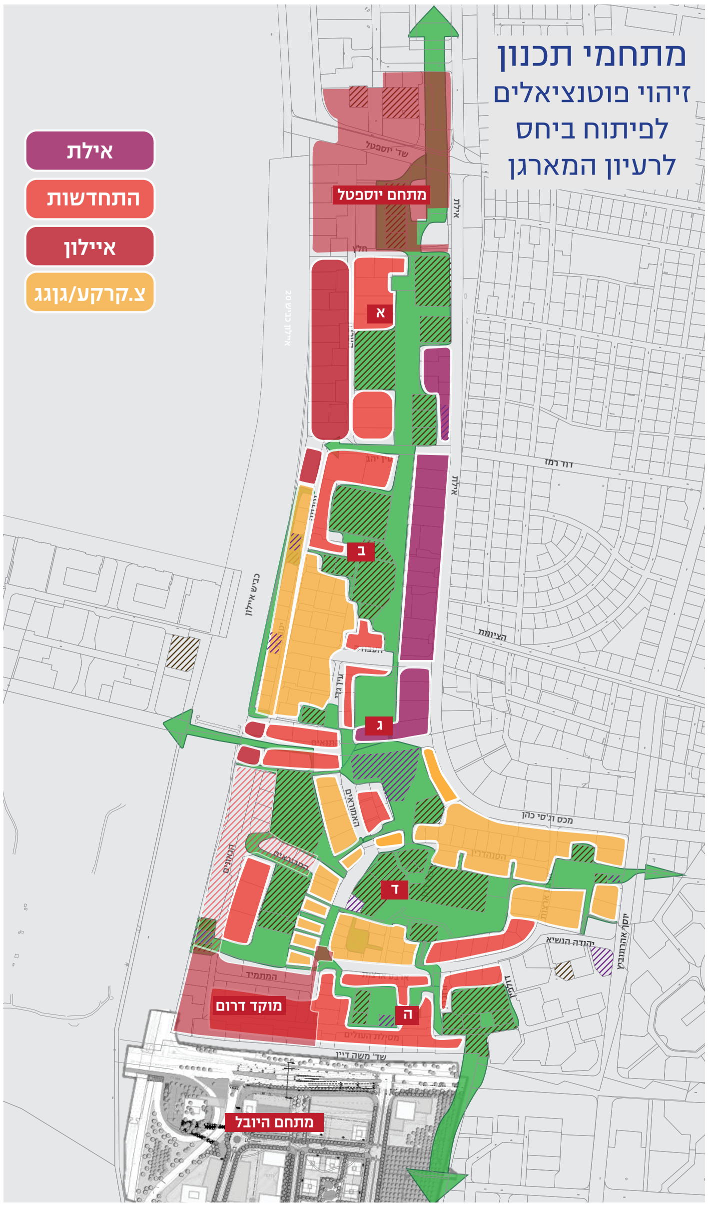
תנועה ותחבורה ציבורית

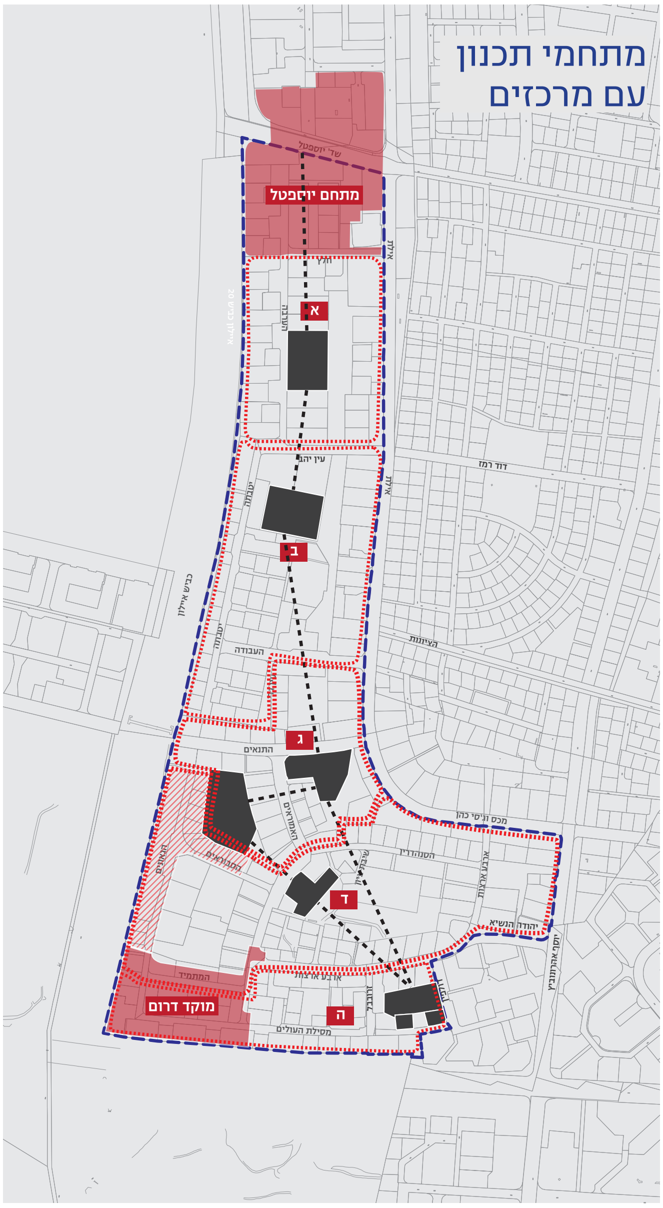
1. יצירת חיבוריות בין צפון השכונה לדרומה על ידי התוויה נקודתית של דרכים.
2. שיפור פריסת מערך התחבורה הציבורית בדגש על נגישות למוקדים עירוניים מרכזיים.

מסחר ותעסוקה

1. שילוב מסחר שכונתי כחלק ממרכזים שכונתיים רב תפקודיים
2. שילוב מסחר ותעסוקה באזורי החיבור לעיר (מרחב יוספטל, מרחב הקוממיות-משה דיון ורחוב אילת)

מתחמי תכנון


מתחמי תכנון
זיהוי פוטנציאלים
לפיתוח ביחס
לרעיון המארג
אילת
התחדשות
איילון
צ.קרקע/גוגג
מתחם יוספטל
א
ב
ג
ד
ה
מוקד דרום
מתחם היובל


מתחמי תכנון
עם מרכזים
מתחם יוספטל
א
ב
ג
ד
ה
מוקד דרום

יעדים כמותיים

	שטח (דונם)	שטח ייעוד מגורים (דונם)	כמות יח"ד קיימת	כמות יח"ד צמודי קרקע וגן גג[4]	כמות יח"ד מוצעת	צפיפות יח"ד לדונם נטו	צפיפות יח"ד לדונם ברוטו	צפיפות נפש לקמ"ר (באלפים)	מכפיל
מקסימום:	478	264	2768	397	9917	42.2	23.3	73.8	3.5
רצויים:	478	185	2768	397	6860	35	16	45	2.7

היעדים הרצויים נקבעו על פי העקרונות הבאים:

1. איזון הצפיפות העתידית אל מול הפרשות לצרכי ציבור בקרקע על ידי שמירה על יחס של 50%–50% בין השטחים הסחירים והציבוריים.

2. קביעת צפיפות יח"ד לדונם (ממוצעת) התואמת לבנייה באינטנסיביות גבוהה בשילוב בנייה מרקמית ושמירה על בנייה צמודת קרקע קיימת.

3. היעדים הכמותיים גובשו גם מתוך בחינה של יעד צפיפות נפש לקמ"ר אל מול מרחבים אחרים להתחדשות עירונית ותוך שאיפה ליצור צפיפות סבירה שתאפשר לשכונה להתחדש ולהתחזק.

1 תחום התכנון ללא שטחים של מוקד יוספטל המקודם בתכנית מפורטת.

2 שטח המגורים לא כולל את שטחי חלקות צמודי קרקע וגן גג

3 סה"כ יחידות דיור קיימות ובכללן דירות צמודי הקרקע ובמבני גן גג: 2768=2383+385 יח"ד

4 יח"ד בצמודי קרקע ובמבני גן גג מותך סך כל יחידות הדיור במתחם התכנון.

5 כמות יח"ד מוצעת חושב לפי צפיפות יח"ד רצויה לדונם נטו כפול שטח מגורים קיים להתחדשות =**6475 יח"ד**. צמודי הקרקע ודירות גן גג לא נכללו בחישוב מכפיל לדירות חדשות, אך נכללו בכמות היחידות המוצעת הכוללת.

6 צפיפות יח"ד מוצעת במבנים להתחדשות בלבד.

7 צפיפות יח"ד ברוטו מתייחסת לכל שטח התכנון כולל חלקות צמודי הקרקע וגן גג.

8 לפי נתוני למ"ס 2020 ממוצע הנפשות למשק בית בשכונת ג'סי כהן הינו 2.19 נמוך מהממוצע העירוני העומד על 2.8.
בחישוב אוכלוסיית יעד עתידית מספר נפשות למשק בית הינו 3.2 חושב לפי ממוצע עתידי בשכונת ג'סי כהן: 3.2 ולפי ממוצע 2.19 בדירות צמודי הקרקע וגן גג.
מכאן שכמות תושבים צפויה בשכונת ג'סי כהן 18,643 נפש.

9 המכפיל חושב ביחס ליחידות הדיור בשכונה שעוברות התחדשות לא כולל יחידות דיור בצמודי הקרקע ובמבני גן גג

גוטמן אסיף אדריכלים

12.סיכום

שכונת ג'סי כהן הינה שכונת מגורים בשולי העיר חולון שהוקמה בשנות השבעים. שכונה בעלת מורכבות גדולה הן בהיבט הפיזי, הן בהיבט החברתי והן בהיבט הסביבתי כפי שהצגנו לאורך סקר דו"ח מצב קיים.

משנת הקמתה ועד ימינו שכונת ג'סי כהן לא עברה כמעט שינויים ובמידה מסוימת נותרה כפי שהייתה ללא הנאה מתמורות של התפתחות הסביבה שמקיפה אותה.

אתגרים רבים צפויים בתהליך התכנון לתכנית מתאר עם זאת ראינו שיש לא מעט הזדמנויות ורצון הן מצד הרשות והן מצד המגזר הפרטי והתגייסות של התושבים להתחדשות ותכנון שכונה איכותית, מגובשת ונעימה למגורים.

מיקומה של השכונה במיקום אסטרטגי ומרכזי יחד עם היותה עתידה להיות שכונה עתירה בתחבורה ציבורית נוחה הופכים אותה לשכונה אטרקטיבית למגורים, תעסוקה ומסחר.

צוות התכנון למד את המצב הקיים בעיון וסקר את כל הנושאים, ומתוכם גזר את החזון, המטרות והיעדים לעתיד השכונה. השלב הבא לאחר השלמת מסמך זה הוא יצירת חלופות תכנון לתכנית מתאר העתידית.