

מחלף יוספטל

התחדשות עירונית | ג'סי כהן

כנס שיתוף ציבור עם יזמים

23/6/21

מחלף קוממיות

כביש אילון

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

ברוכות וברוכים הבאים למפגש שיתוף ציבור ב-ZOOM

על מנת שנוכל לנהל דיון פורה ומכבד, אנא שמרו על הכללים הבאים:

- ✓ כדי שכולם ישמעו את הדובר/ת, כל שאר המשתתפים יהיו על "מצב שקט"
- ✓ בחלק הראשון של המפגש נציג את עקרונות התכנית בזמן זה כל המשתתפים יהיו על "מצב שקט"
- ✓ בחלק השני של המפגש, נענה על השאלות וננהל דיון פתוח



האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

● הצגת עקרונות התכנון וחלופות תכנון לשכונה.

● לשמוע הסבר על התכנית ועקרונותיה.

● להקשיב ולדבר (הזדמנות לשאול שאלות ולקבל תשובות).



האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.



שרותים לתושב:

ניתנים חינם

מידע וייעוץ כללי לתושבים

קורסים ופעילויות הסברה

סיוע בהתארגנות תושבים

קידום מתחמים לתב"ע במסלול רשויות

ייעוץ משפטי לא מחייב | חינם

לפרטים ויצירת קשר:

03-7284291 | דוא"ל: office@minhelet-holon.co.il

קבלת קהל במשרדינו: מתנ"ס קליין, רחוב פילדלפיה 16, יום ג' 16:00-18:00, יום ה' 9:00-12:00

מי יוזם את התכנית ?

צוות התכנון



אדריכלי נוף



יועצת חברה
ופרוגרמה



אדריכלים
ראש צוות התכנון



יועצי סביבה



יועצי תנועה



ניהול פרויקט



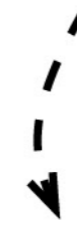
שמאים



יועצי תשתיות



האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.



התכנית הכוללת הינה כלי לשיפור איכות חיי התושבים, תקבע את היקף המגורים שיתווספו, תיצור בסיס לסביבה ציבורית משופרת ומרווחת, תשתיות חדשות ושירותי ציבור למען תושבי השכונה.



האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

תכנית מתאר בשכונת ג'סי כהן להתחדשות עירונית



טיפול במרחב הבנוי:

האם לבנות, כמה לבנות, איזה סוגי בנייה, קביעת מגבלות בנייה, על מה צריך לשמור ומה ראוי לשנות, תמריצים כלכליים להתחדשות וכו'.

טיפול במרחב הציבורי:

הרחוב, הכיכר, פינות הישיבה, גינון, צל, מגרשי משחקים, טבע עירוני.

קביעת שימושי קרקע:

היכן מגורים, היכן מסחר, תעסוקה או שימושים מעורבים, כבישים וגנים ציבוריים, קביעת שטחים המיועדים למתן שירותים לציבור כגון שטחים למוסדות חינוך או מוסדות ציבור אחרים.

טיפול כולל במערך התחבורה בשכונה:

תחבורה ציבורית, רכבים פרטיים, שבילי הליכה ורכיבה על אופניים.



הסכם עם היזם לא בתכנית:

- מיקום דירת התמורה
- קביעת היקף התמורה



היתר בנייה לא נקבע בתכנית:

- עיצוב הביניים
- קביעת מקום השימושים בתוך המבנה
- תכנון הדירות וקביעת שטחה של כל דירה

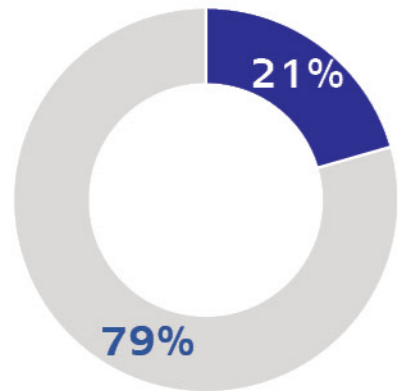
האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

אנחנו נמצאים כאן

אבני דרך							פרטי הפרויקט			
7	6	5	4	3	2	1	ראש צוות התכנון	סוג התכנית	פרויקט	יישוב
פרסום התוכנית לתוקף	פרסום הפקדת התוכנית	החלטת הוועדה המחוזית להפקדת התוכנית / אימוץ התכנית	קבלת המלצת הוועדה המקומית	אישור הרשות הממשלתית עבור: הגשת סט מסמכי תוכנית לוועדה המקומית	אישור הרשות הממשלתית עבור: בחירת חלופה מועדפת	אישור הרשות הממשלתית עבור: דו"ח מצב קיים, מסמך חזון, מטרות ויעדים	עדי אסיף	תכנית מתאר 505-0857839	ג'סי כהן	חולון
צפי מרץ 2023	צפי אוקטובר 2022	צפי יוני 2022	צפי דצמבר 2021	צפי אוקטובר 2021	אישור דצמבר 2020	אושר בספטמבר 2020				

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הוועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

יחס פנוי | בנוי
[תכסית]



צפיפות

נטו | 11 יח"ד לדונם

ברוטו | 6 יח"ד לדונם



אוכלוסיה

תושבים | 8155

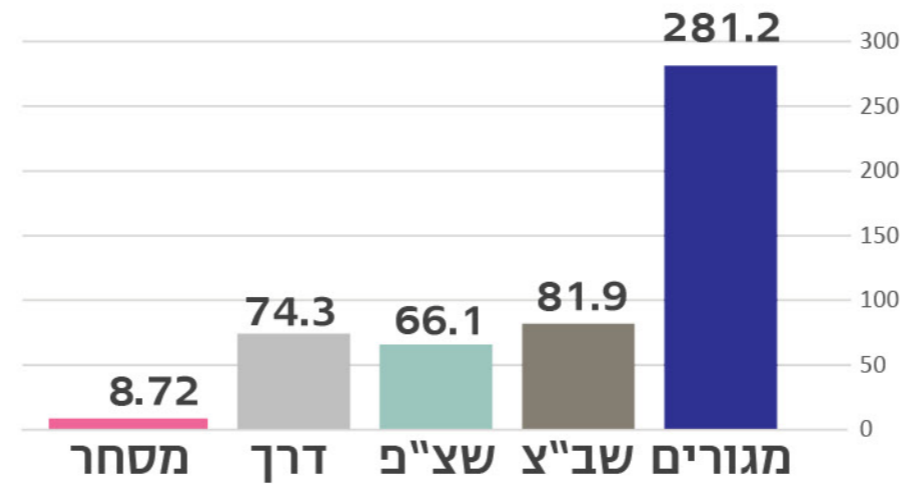
מספר נפשות לקמ"ר | 15990

מספר נפשות לקמ"ר בחולון | 10105

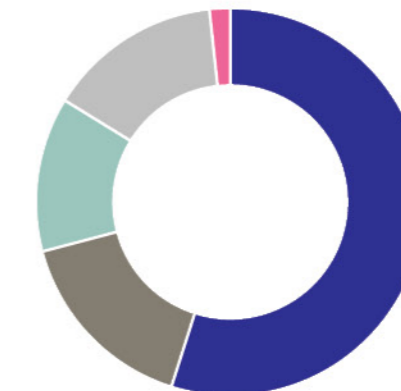
מספר יח"ד קיים | 3048 (כולל תמ"א 38)

שטחי ייעודי קרקע בדונם

* כולל יוספטל

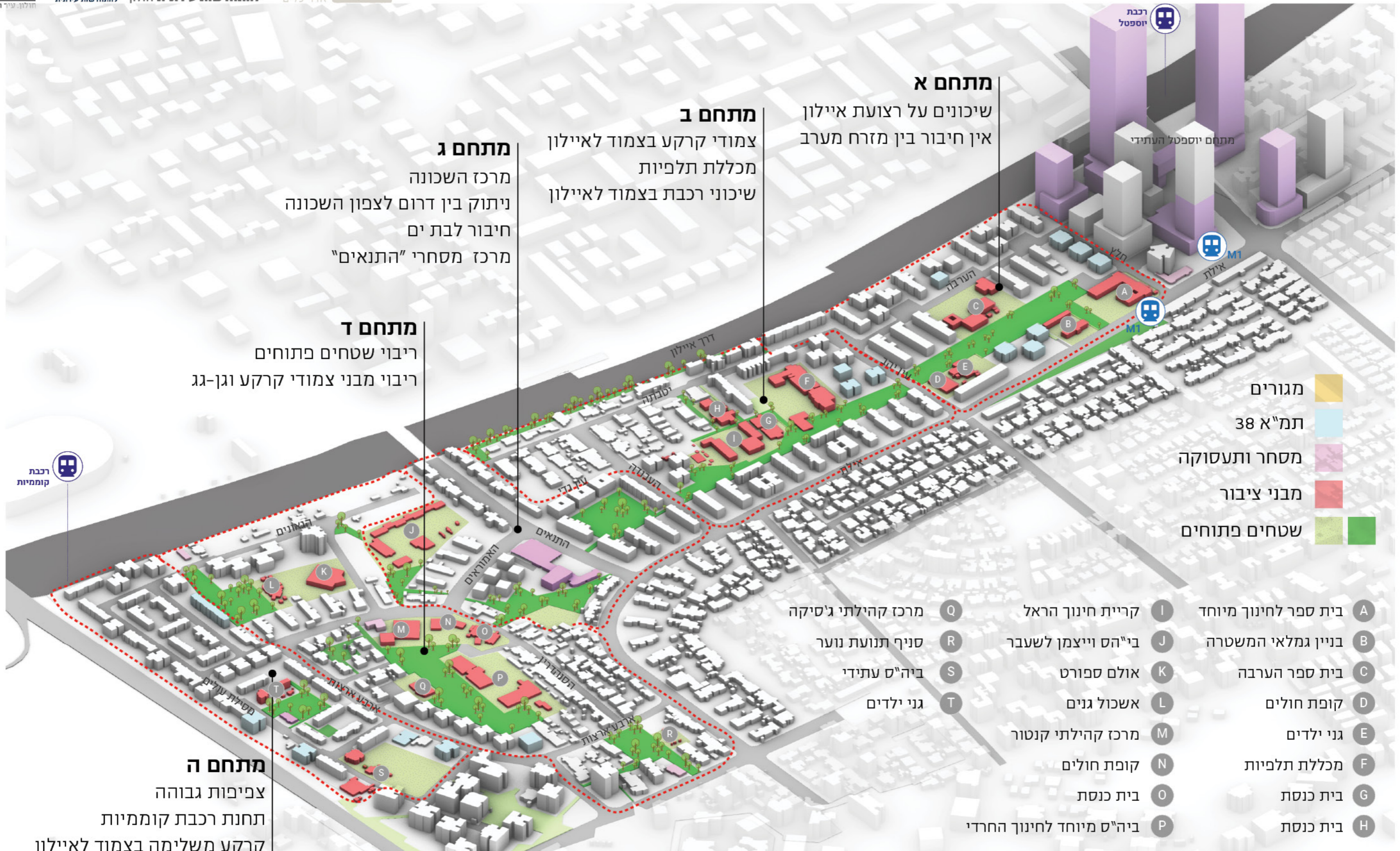


ייעודי קרקע



* מספר תושבים מתגוררים בשכונה הינו לפי נתוני לשכה מרכזית לסטטיסטיקה שנת 2018 וכולל בתוכו את מתחם יוספטל

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

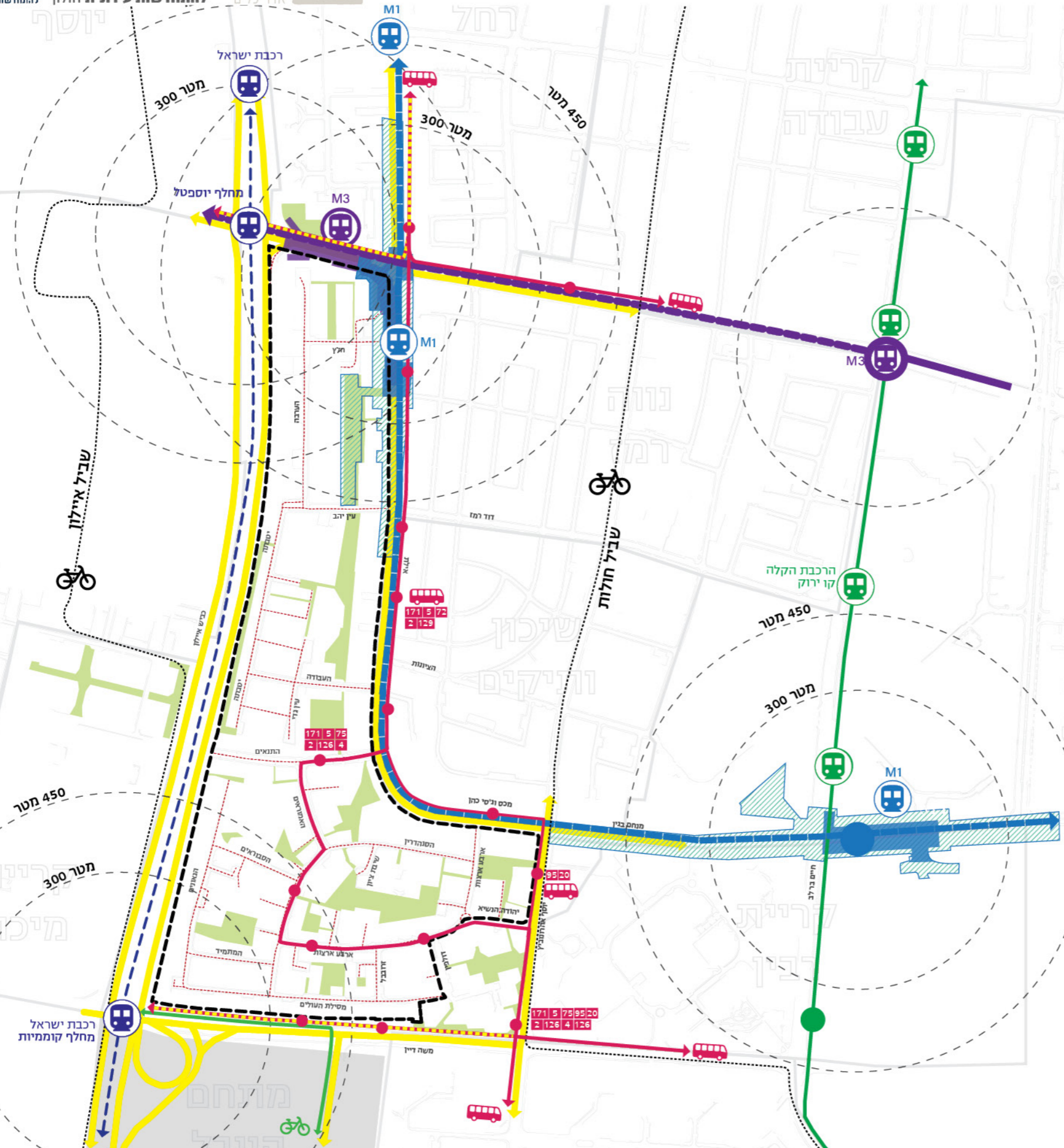


האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

מיפוי תתחבורה ציבורית | מצב עתידי



- צירים ראשיים
- רחובות פנימיים
- מרחקי הליכה
- M1 מסלול
- M3 מסלול
- M1 שטח תחנת
- שטח התארגנות
- M3 שטח תחנת
- תחנת רכבת ישראל
- שטחים ירוקים
- תחנת אוטובוס
- מסלול אוטובוסים
- מסלולי נת"צ מהיר לעיר
- מסלול אופניים קיים
- מסלול אופנידון



האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

חולון | שכונת ג'סי כהן | תכנית התחדשות עירונית

נתוני אוכלוסייה - מצב קיים



8155 נפש (למ"ס 2018)
השכונה מורכבת משני תתי אזורים: אזור צפוני (יוספטל - התנאים), אזור דרומי (התנאים - משה דיין)



השכונה מדורגת במדד חברתי-כלכלי הנמוך ביותר בעיר 3-4 מתוך 10



שיעור העולים הינו הגדול ביותר בחולון (41.8%).
מכלל תושבי השכונה ילידי בריה"מ 26.5% וילידי אתיופיה 8%



מאזן ההגירה שלילי: בין ישובי (-63) ופנים ישובי (-149) עוזבים בעיקר משפחות

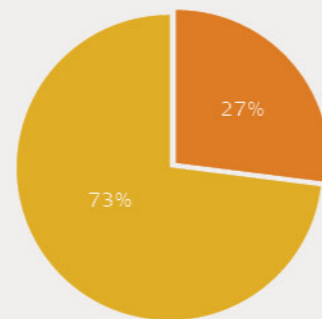


מגמת גידול שלילית -2.7%, ממוצע נפשות למשק בית נמוך יחסית 2.4 לעומת ממוצע עירוני של 2.8



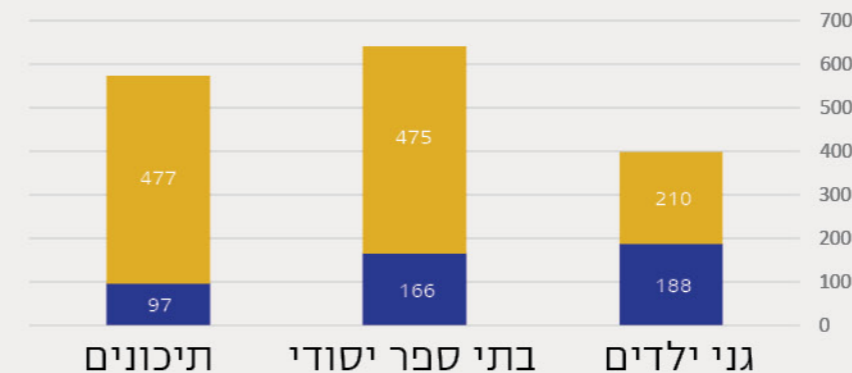
בשכונה 42% שוכרים אחוז הדירות הקטנות (62%) -26.6% משקי בית יחידנים

מספר דירות עמידר



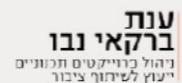
שליש מסך כל מלאי דירות עמידר נמצא בג'סי כהן
שאר חולון

אחוז הילדים הלומדים וגרים בשכונת ג'סי כהן



תלמידים גרים ולומדים באזור
תלמידים גרים ולא לומדים באזור
שליש מסך כל התלמידים לומדים בבתי ספר בשכונה

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.



שיתוף ציבור

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

אבן דרך תכנונית	בעלי עניין	סוג היועצות
מצב קיים וגיבוש חזון	ציבור רחב	ניתוח סינרגטי של תהליך שיתוף הציבור אשר בוצע במסגרת תכנית "מרחב ציבורי תחילה"
	עובדי עירייה הפועלים בשכונה	פגישות אישיות
	ציבור רחב	ניתוח פעילות של תושבי השכונה במדיה החברתית
	פורום ג'סי כהן	מפגש מקוון לפורום ג'סי כהן (עובדי עירייה הפועלים בשכונה) במעמד ראש העיר. הצגת מצב קיים ודיונים בחדרי שיח מונחים.
חלופות תכנון	ציבור רחב	פתיחת דף פרויקט עירוני והפצת ברושור לכלל התושבים המעדכן על הכנת התכנית ומזמין למפגש שיתוף ציבור בעברית וברוסית
	ציבור רחב	שאלון צרכים ועמדות עליו השיבו כ- 100 תושבים
	פורום ג'סי כהן	מפגש מקוון לפורום ג'סי כהן במעמד ראש העיר לקבלת משוב בנושא חלופות התכנון המוצגות
	תושבים מייצגים מתחמים בשכונה	מפגש מקדים למפגש הציבורי הרחב לצורך הבנת חסמים ו"בירור דופק"
חלופת תכנון עדכנית	ציבור רחב	מפגש ציבורי מקוון הכולל חדרי שיח בנושא חלופות תכנון
	פורום ג'סי כהן	הצגת חלופת התכנון העדכנית לפורום ג'סי כהן לקבלת משוב
	יזמים הפועלים בשכונה	הצגת חלופת התכנון העדכנית ליזמים הפועלים בשכונה ושיש להם 50% חתימות
	ציבור רחב	מפגש ציבורי רחב להצגת חלופת תכנון עדכני + תערוכה במרחב הציבורי

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.



בינוי

- על התכנון להיות יותר אינטגרטיבי והוליסטי, ולא שורה של מבנים חדשים לצד מבנים ישנים.
- חשש מעלויות אחזקה גבוהות בבנייה מגדלית
- בנייה מגדלית לאורך רחוב אילת אינה מתאימה לצביון הקיים של הרחוב.

מסלולי התחדשות

- מחד התחדשות בדרך של פינוי בינוי לעומת עיבוי עלולה לייצר תחושות אפליה בקרב תושבים אשר ירצו להתחדש בצורה של פינוי בינוי ו"לשדרג" את הבית שלהם. בנוסף יזמים יעדיפו להשקיע במתחמים הגדולים ו"הרווחיים" יותר.
- מאידך, התחדשות עירונית בדרך של עיבוי הינו לרוב תהליך מהיר יותר בעל יכולת מימוש גבוהה יותר. כמו כן לא כל התושבים ירצו לגור בבנייה מגדלית, שם עלויות התחזוקה גבוהים יותר ותרבות הדיור אחרת.

חברה וחוסן קהילתי

- עדיפות לחלופת "השכונה" בעלת מרקם קהילתי המייצרת חיבורים בין קהילות שונות בשכונה. בחלופה זו גבולות השכונה מטשטשים ונוצרת חיבוריות בין האזורים השונים בשכונה והשכונות הסובבות.

תנועה

- "עד שיוקמו בתי ספר נוספים בשכונה יש לחשוב על פתרונות תחבורתיים עבור התלמידים שנאלצים ללכת ברגל חצי שעה כדי להגיע לבית הספר יחד".

גשר התנאים

- "על מנת לעודד את השימוש בגשר, לא מדובר רק על יצירת מרחב יותר בטוח ומזמין, אלא יש להגביר את האטרקטיביות של השכונה מבחינת השירותים שניתן לצרוך בה והמרחב הציבורי. זה מה שיביא את תושבי קריית מיכה לג'סי כהן"

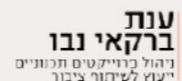
איכות סביבה

- "יש בעיות של השחתה של המרחב הציבורי, ללא פיקוח ואכיפה: "השכונה מופקרת, יש השחתות, אין אכיפה ופיקוח, אין סיורים של המשטרה, תמרורים זרוקים על הרצפה".
- התושבים המתגוררים בסמוך לאיילון סובלים מבעיות איכות אוויר ורעש.

מסחר

- נדרש תוספת של שירותים מגוונים למרכז המסחרי, על מנת שיהפוך למקום מפגש מרכזי בשכונה, וישמש תושבים ברמה היום-יומית ללא צורך בנסיעה ברכב.

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.



פרוגרמה

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

סיכום מוסדות ציבור מצב קיים:

תחום	מצב קיים (חוסר, מאוזן, עודף)
חינוך	מאוזן *
קהילה	מאוזן
בריאות	מאוזן
דת	עודף
רווחה	מאוזן
מוסדות כלל עירוניים	עודף
מרחב ציבורי	עודף

מצב קיים הנחות עבודה:

8378 נפש

3401 יח"ד

גודל משק בית 2.6

גודל שנתון 1.6%, 134 ילדים בשנתון

שטח קרקע מצב קיים: 78.4 דונםשטח בנוי מצב קיים (רצפה): 68,520 מ"רשטח ירוק מצב קיים: 60.25 דונם

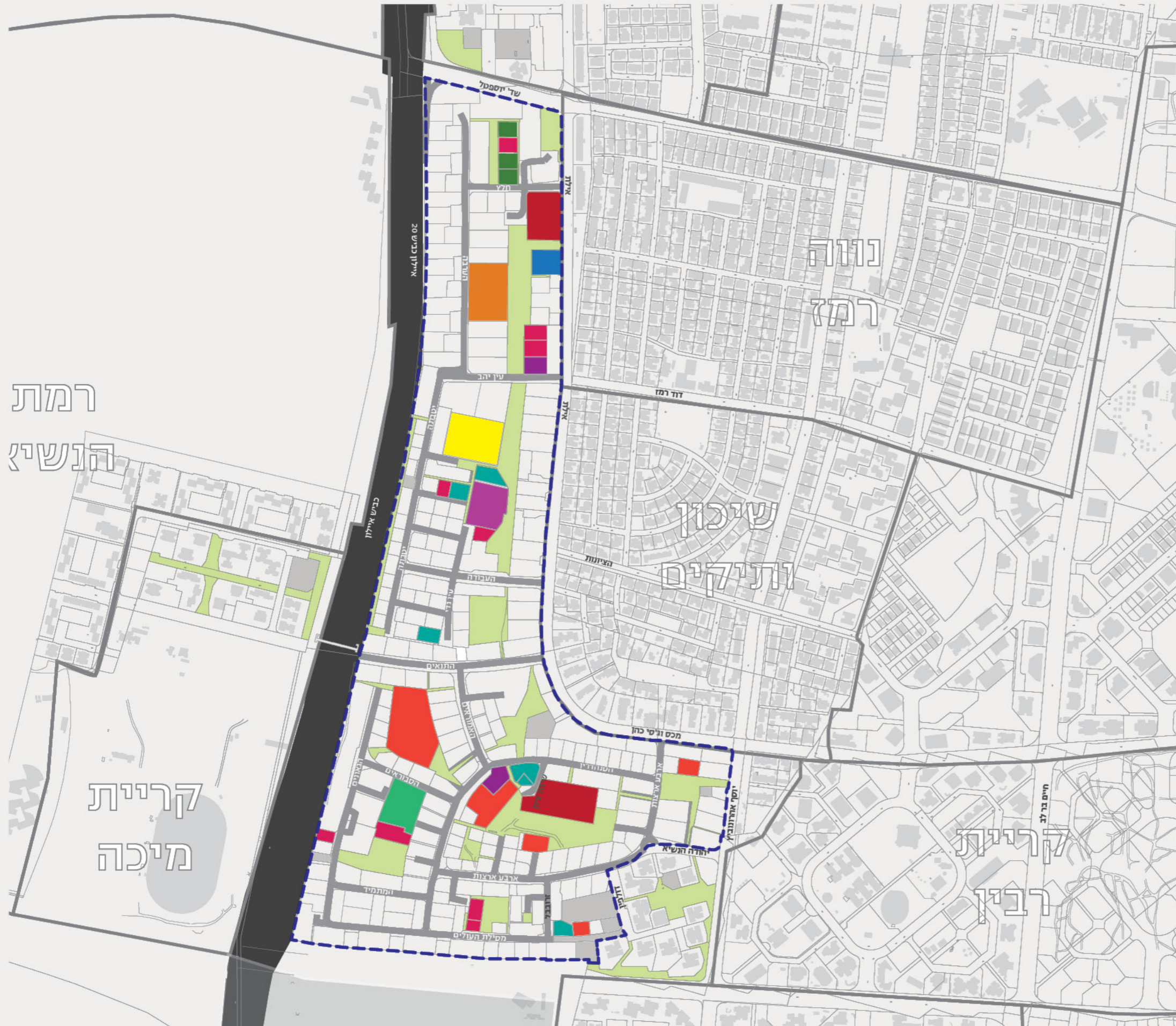
*כיום ניתן מענה גם מחוץ לשכונה משיקולים שונים.

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

תובנה	ממצא
ניתן לספק בתחום השכונה מענה למוסדות חינוך כלל עירוניים, אולם יש צורך לבחון שהדבר לא בא על חשבון מענה לחינוך של תושבי השכונה	מספר המוסדות הכלל עירוניים בשכונה הינו גבוה ומקשה ביצירת לכידות שכונתית
מומלץ להחזיר את מוסדות החינוך בשכונה עפ"י שלבי מימוש של התכנית	החוסר השכונתי אל מול ריבוי המוסדות הכלל עירוניים, עולה בעיקר במוסדות החינוך
הכנת תכנית לניצול של מוסדות החינוך	חלק גדול ממבני הציבור בשכונה אינם מנוצלים באופן מלא.
מומלץ לחלק את השכונה לשלושה "מרחבי שכונות" שיהוו מרחבי שכונות אינטימיים שבלב כל אחד מהם מרכז ציבורי-חינוכי המהווה מקום מפגש חברתי ומושך אליו גם משכונות סמוכות.	השכונה צרה וארוכה וביה"ס היחידי המשרת את ילדי השכונה ("יחד") אינו במרחק הליכה

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

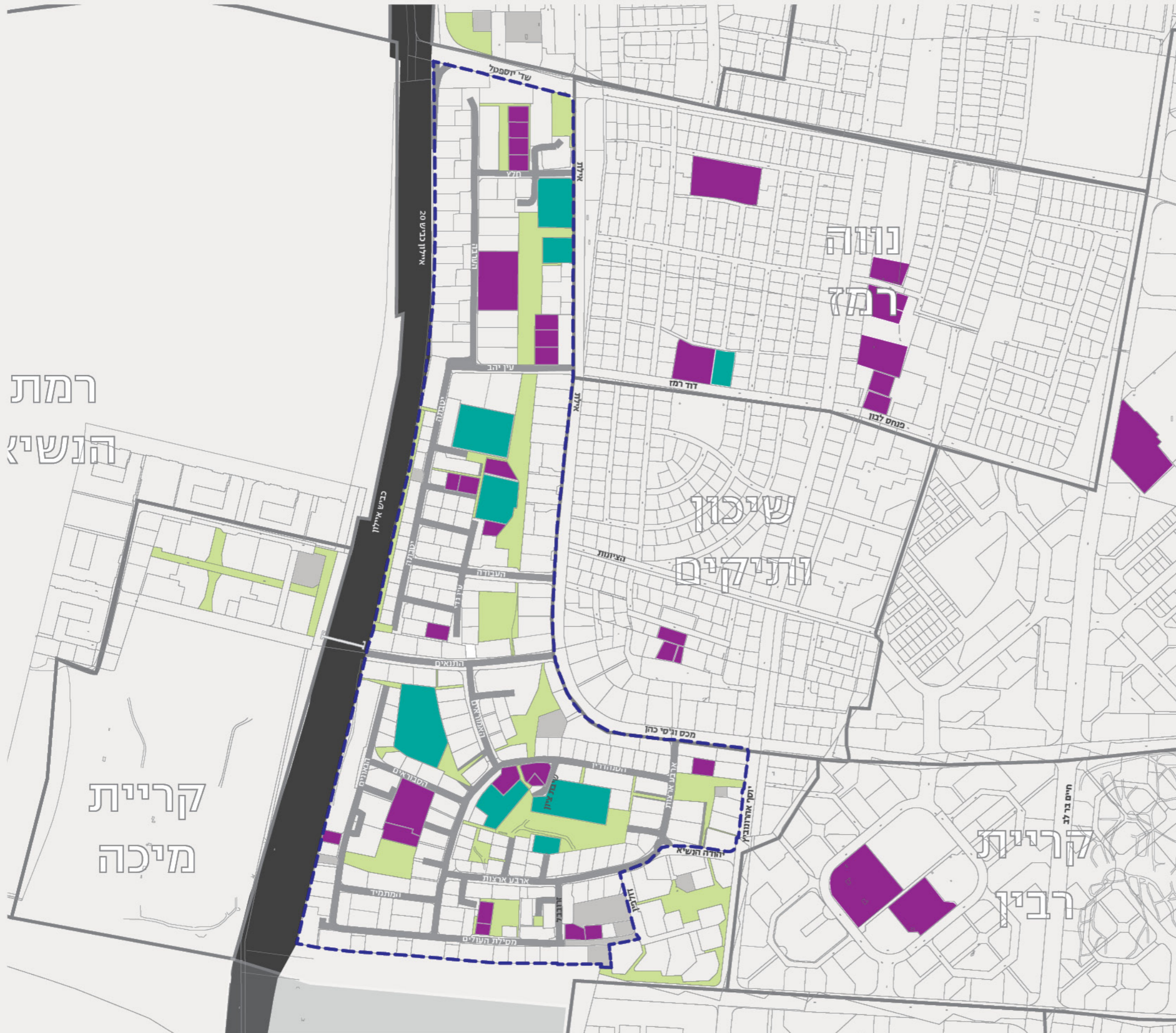
מצב קיים | מיפוי מבני ציבור בשכונה



בשל מבנה השכונה, מוסדות הציבור והמרכז המסחרי יכולים לשרת/ למשוך תושבים משכונות סמוכות

מרכזי קהילה	5
מדרשה לחינוך	1
בתי ספר יסודי	1
חינוך מיוחד	2
תיכון ממלכתי דתי לבנים	1
אשכולות גני ילדים	8
קופת חולים	2
משטרה-מבנה הגמלאים	1
בתי כנסת	5
אולם ספורט	1
מרכז מסחרי	1
מגרש ציבורי לא פעיל/ריק	
מוסדות רווחה	

בשכונה מספר רב של מבני ציבור כלל עירוניים



- 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 לקבוצת ייחודיות שלא קיימות בכל שכונה ונותנות מענה רחב יותר מתושבי השכונה.

מצב קיים | מיפוי מבני חינוך בשכונה

למעט בית ספר יסודי אחד (ביה"ס דמוקרטי "יחד" כל שאר מוסדות החינוך הם כלל עירוניים



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

חולון | שכונת ג'סי כהן | תכנית התחדשות עירונית

מספר רב של מבני ציבור בשכונה בתת ניצול



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

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

סה"כ שטחי שצ"פ

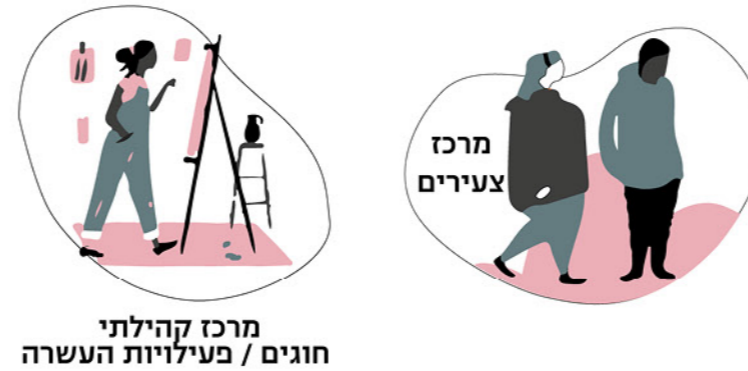


*סף הבית הירוק 3 מ"ר לנפש

מצב קיים	60.25 דונם
תוספת שטח דרושה (8150 יח"ד)	14.35 דונם
מצב מוצע סה"כ (8150 יח"ד)	74.6 דונם

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

סה"כ שטחי שב"צ



שטח רצפות לצרכי ציבור (משולבות במגרשים סחירים (מ"ר)	שטחים בנויים על קרקע ציבורית (מ"ר)	שטח קרקע	
-	68,520 מ"ר	78.4 דונם	מצב קיים
11,374 מ"ר	-	55.1 דונם	מצב נדרש (8150 יח"ד)

- בשכונה היקף גדול של שטחים למבני ציבור מעבר לנדרש למספר יח"ד הקיים היום בשכונה. כמו כן, בשכונה 36.3 דונם למבנים בשימוש כלל עירוני שצפוי להתפנות בשלבים.
- **שטח בנוי מצב קיים: 68,520 מ"ר.** (כולל 33,773 מ"ר מוסדות כלל עירוניים)
- **מתוך 55.1 דונם דרושים 51.9 דונם עבור בתי ספר.** - מוצע להקים בית ספר חדש ברחוב דולפין ב- 5.2 ד' וכל שאר צרכי החינוך הקשורים לבתי ספר ימולאו ע"י השמשה מחדש (בשלבים) של בתי הספר הכלל עירוניים שתיפקדו בעבר כבתי ספר שכונתיים.
- שאר צרכי הציבור הדרושים מעבר לבתי הספר ינתנו כרצפות במגרשים סחירים בהתאם להנחיית השילוב העירונית.

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

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, ו**נהנית מהמיקום שלה** ביחס לעיר ולמטרופולין ומהקירבה למתע"ן. שכונה המשלבת מקומות תעסוקה בשכנות למגורים ומאפשרת **מרחבי Livework**.

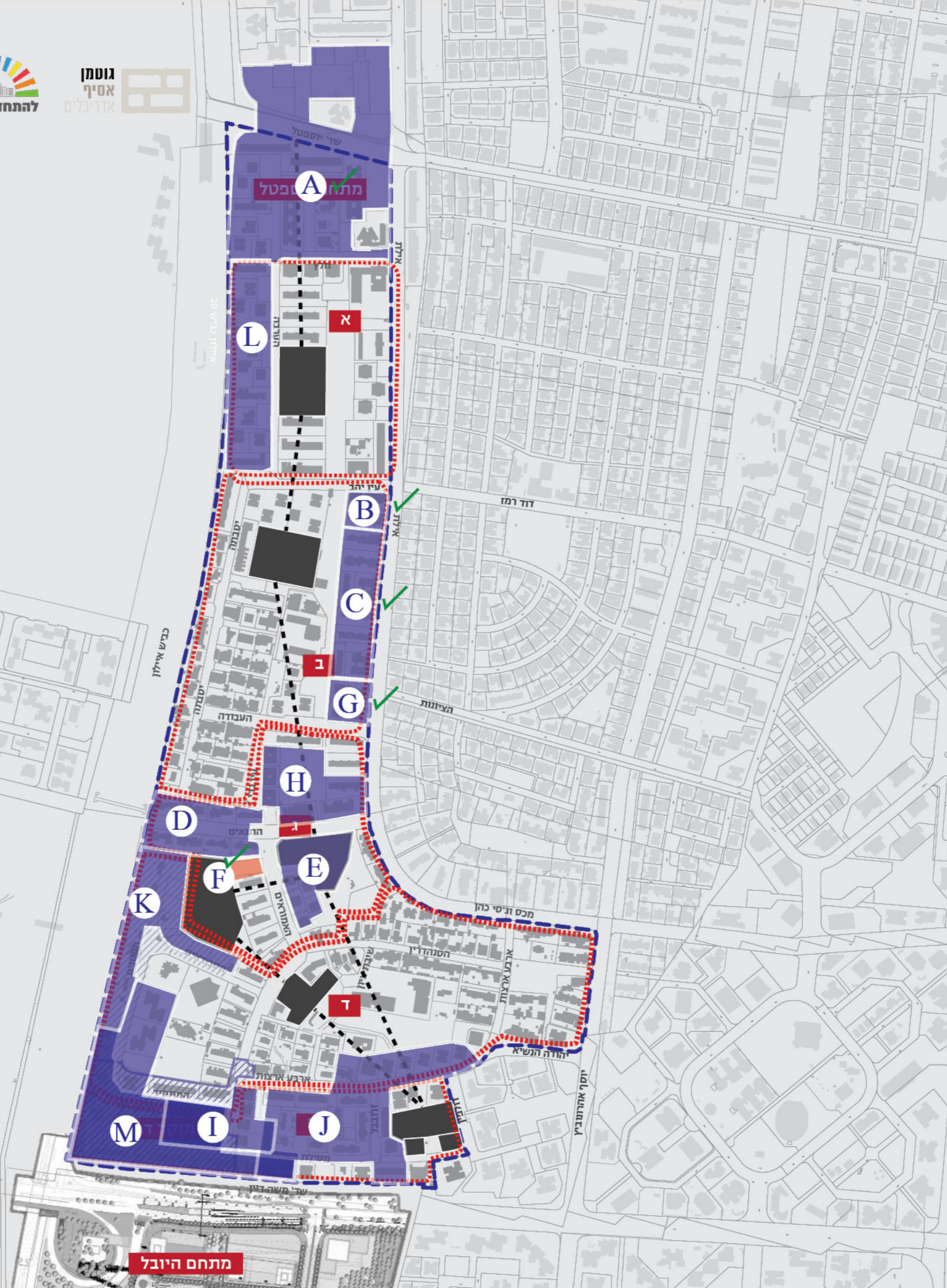




מיפוי יוזמות תכנון

- A** מוקד יוספטל
מגורים | מסחר | תעסוקה
(ישר אדריכלים)
- B** אילת - עין יהב (אילת 72-74)
צפור גרשון צפור ברק
- C** אילת 90-76
סטודיו תשובה, צים נופים
- D** התנאים
אלונים גורוביץ, רוטשטיין
- E** התנאים - אמוראים
CPSL אדריכלים ומכנוי ערים, אבי צמח
- F** האמוראים 4 (מגרש ריק)
אדריכל אנטון סנדלר
- G** אילת 94-92
- H** העבודה - עין גדי
צים
- I** מסילת העולים - ארבע ארצות
אדוארד ישראל
- J** מסילת העולים - ארבע ארצות
שלמה סיקס נדל"ן
- K** מוקד דרום+קרקע בבעלות רמ"י
- L** רחוב הערבה (מערב)
לוינסקי
- M** מסילת העולים - הגיאונים
פרשקובסקי

סה"כ 13 יוזמות תכנון בשכונת ג'סי כהן



מתחם היובל

סכמת "הקשרים אורבניים" מיקום



בת ים
רמת הנשיא

מתחם יוספטל

תחנת יוספטל

נווה רמז

חולון

שיכון ותיקים

קריית מיכה

קריית רבין

תחנת הקוממיות

חולון | שיקון ותיקים | תכנית התחדשות עירונית
קריית בן גוריון | מתחם היוכל

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 גברים וערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הוועדה המקומית/עיריית חולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.



סכמת "הקשרים אורבניים" הקשרים צפון דרום

בת ים
רמת הנשיא

תחנת יוספטל

מתחם יוספטל

נווה רמז

חולון

שיכון ותיקים

קריית מיכה

קריית רבין

תחנת הקוממיות

חולון | שירותי תחבורה | תכנית התחדשות עירונית
קריית בן גוריון | מתחם היוכל

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עיריית חולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.





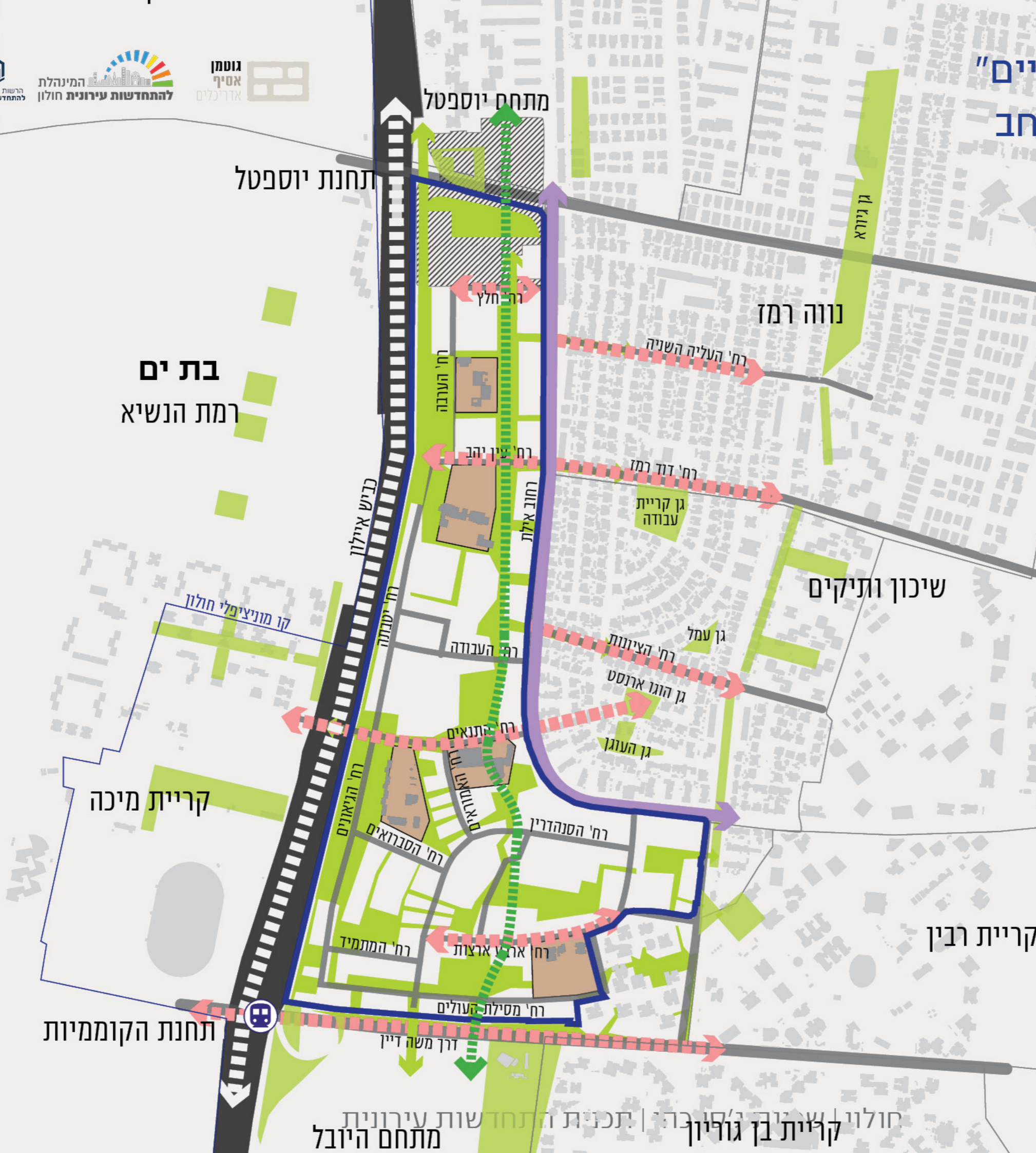
סכמת "הקשרים אורבניים" הקשרים מזרח מערב



האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עיריית חולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.



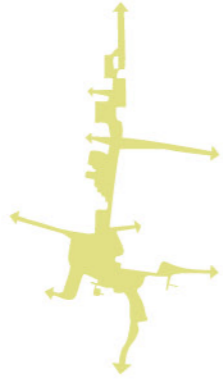
סכמת "הקשרים אורבניים" מוקדים - מפגשים במרחב



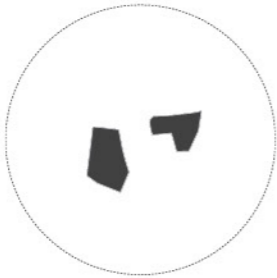
האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עיריית חולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.



מרחב ציבורי



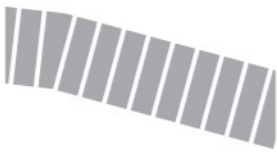
מרכז רב תפקודי



מרחבי קהילה



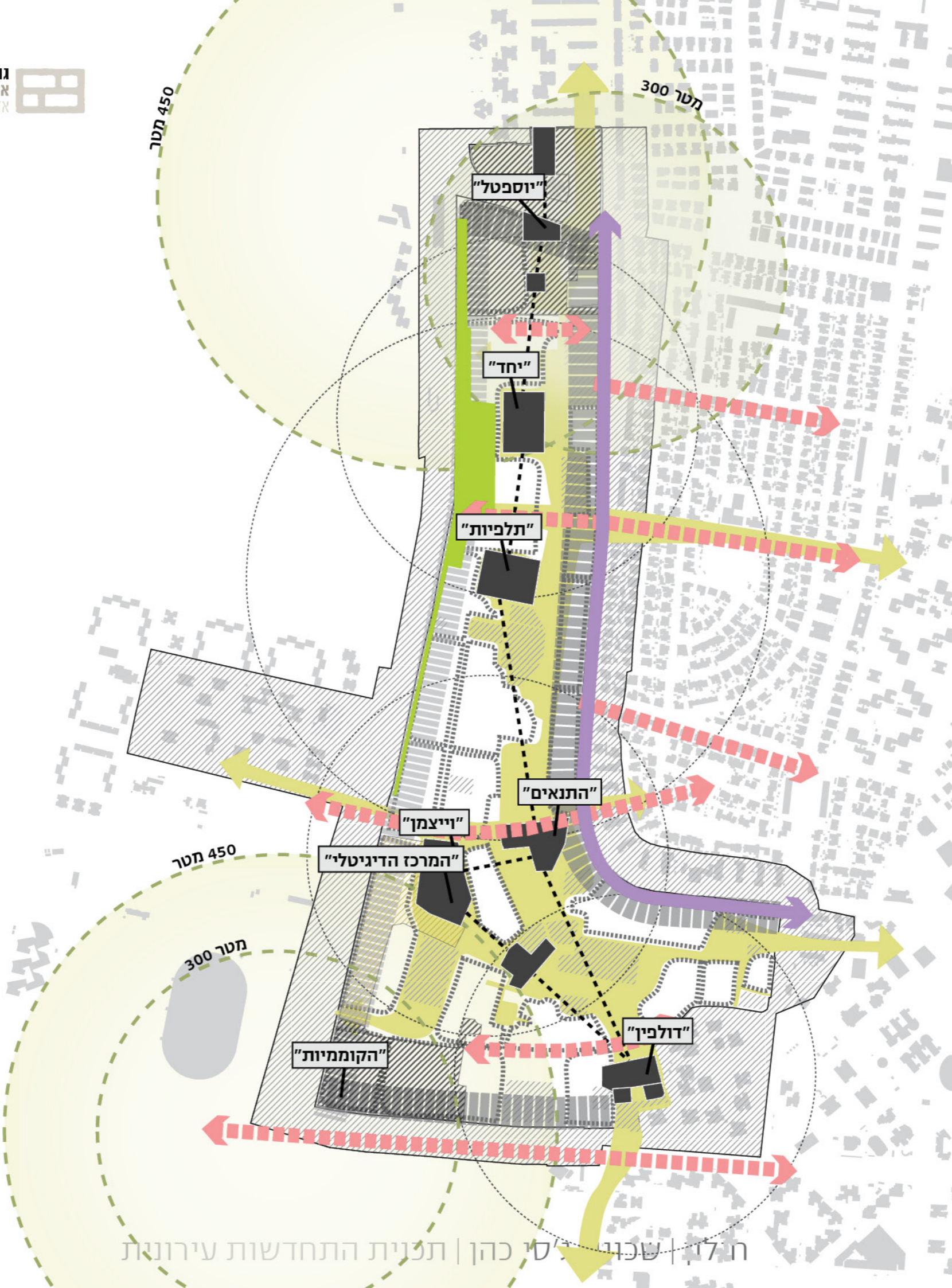
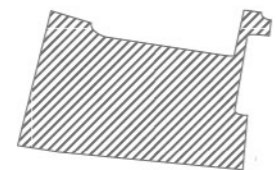
עירוב שימושים



קרבה לאיילון



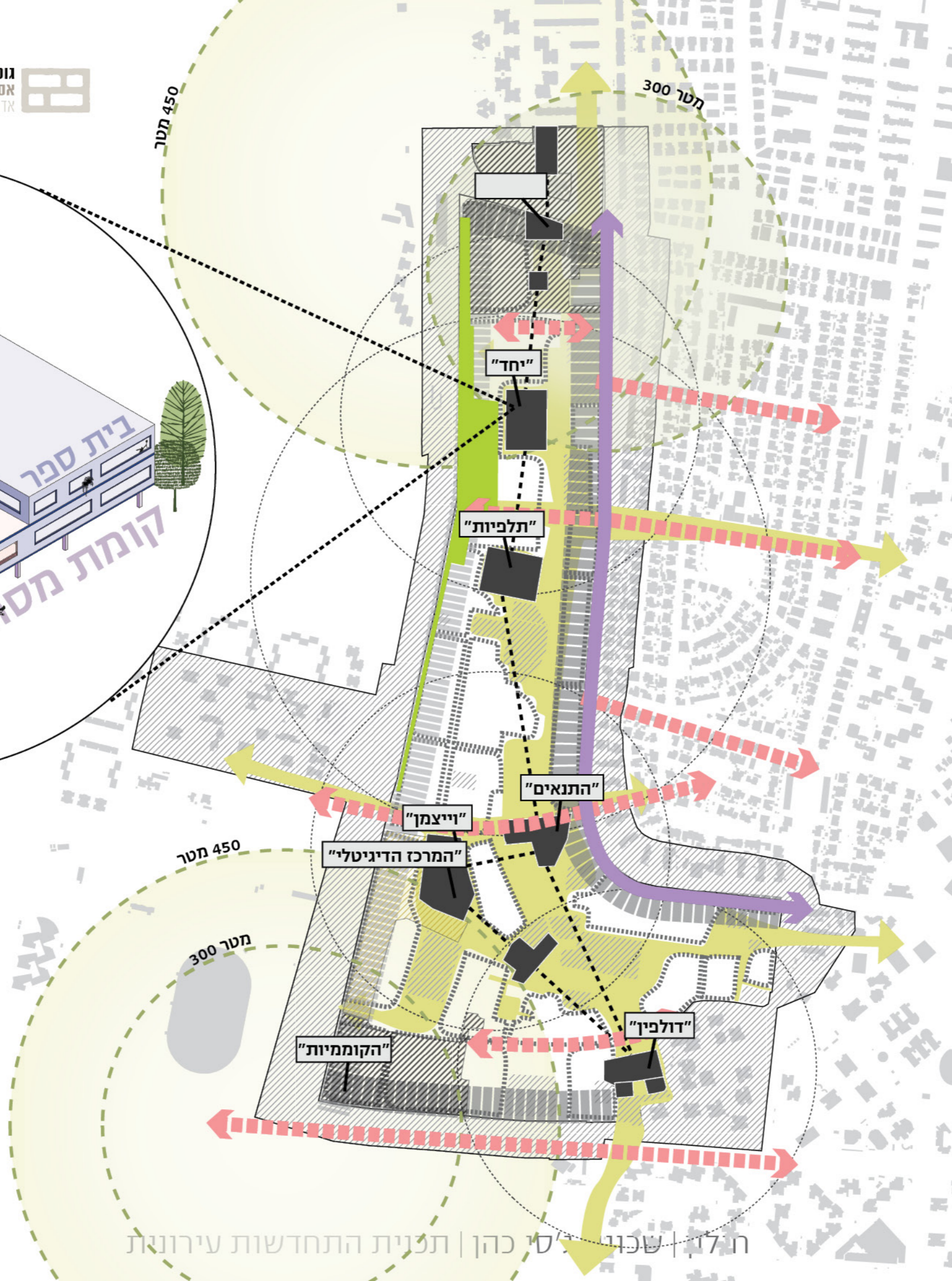
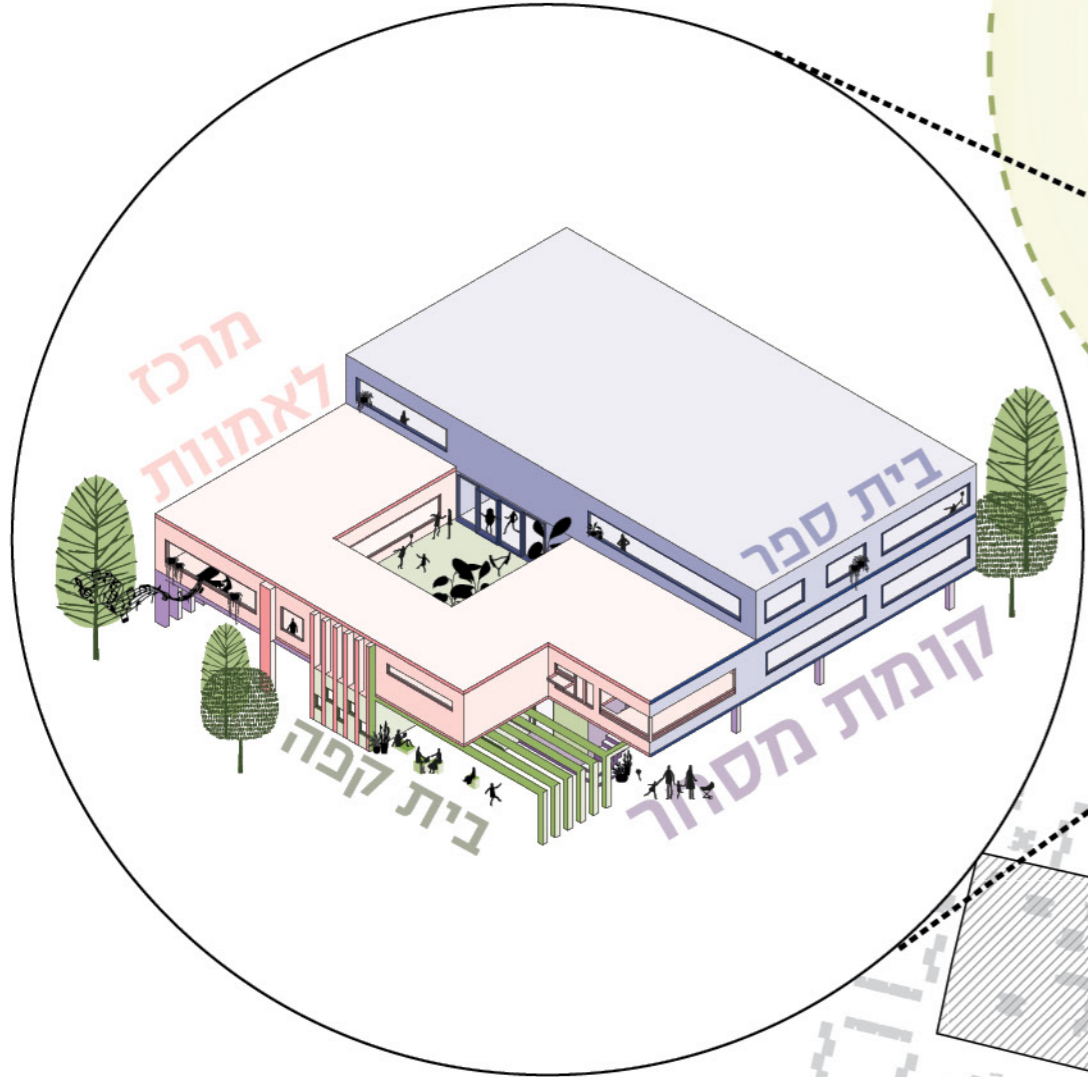
מוקדים



רעיון מארגן

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

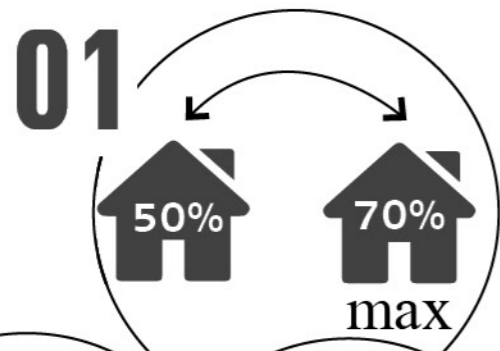
לאורך רחוב אילת
 תתוכנן דופן עירונית
 משולבת מגורים, מסחר
 ותעסוקה ומוקדי
 תעסוקה ישולבו בסמוך
 לתחנות הרכבת יוספטל
 והקוממיות.



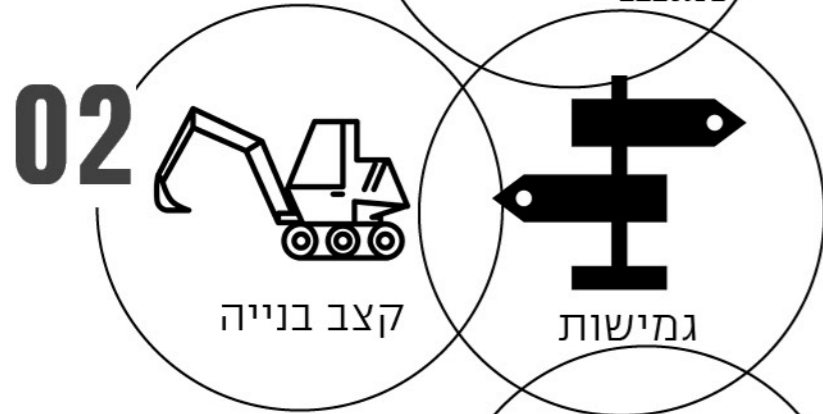
מרכז רב תפקודי

עוגן קהילתי המשלב פונקציות ציבוריות ולשימוש הציבור: מקום מפגש ופעילות, המרכז סביבו קהילה. נותן מענה יומיומי במרחקי הליכה קצרים מהבית. מקושר לסביבתו ע"י מערך הליכתיות שכונתי כולל.

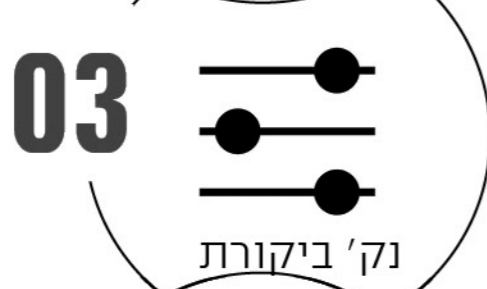
לדוגמא: ביה"ס, מתנ"ס, בית קפה, חנות, סופר פארם, מכולת קטנה



01 קביעת מס' יח"ד מקסימלי לשכונה תוך הנחת מימוש של בין 50%-70%.



02 יצירת גמישות מירבית לטובת מתן מענה לאי ודאות במרחב כגון: אפשרות הבנייה לאורך האיילון, קצב מימוש על ידי יזמים, שיתוף פעולה של תושבי השכונה.



03 קביעת "נקודות בקרה" בתכנית: על פי נתוני מספרי יחידות הדיור שימומשו, יוגדרו בכל נקודת בקרה התנאים להמשך תוספת בנייה אל מול פיתוח צרכי הציבור והתשתיות.



04 הגדרת "תועלות ציבוריות" ושימושים מעורבים דרושים לכל מתחם התחדשות עירונית. שיכלול: שילוב תעסוקה ומסחר (כולל 20% מסחר במרכזים הרב תפקודיים), שילוב רצפות לצרכי ציבור, פריצת דרכים ופיתוח המרחב הציבורי.



05 שילוב דיור מכליל (40% לאורך אילת על פי המדיניות ואחוז נוסף בפנים השכונה כפי שיקבע)

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המנהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מנהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

שטח (דונם)	שטח ייעוד מגורים (דונם)	כמות יח"ד קיימת	כמות יח"ד צמודי קרקע וגו גג ⁴	כמות יח"ד מוצעת	צפיפות יח"ד צפיפות יח"ד	צפיפות נפש מכפיל לקמ"ר (באלפים)	קיים:
478	264	3058	397	-	11	6	13
478	264	3058	397	9917	42.2	23.3	73.8
3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5

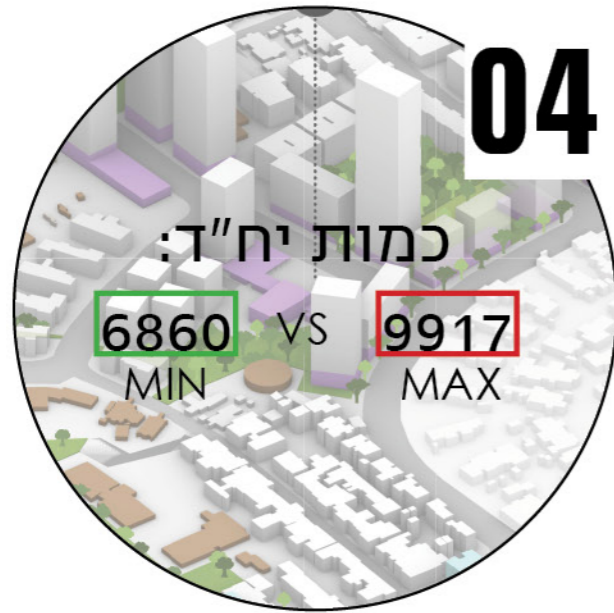
מוצע בחלופה הנבחרת - כמות יח"ד מוצע 8150, כולל תמ"א 38 מאושר וצמודי קרקע בצמוד לאיילון.*

478	264	3058	59	8150	31	17	54	3.5
-----	-----	------	----	------	----	----	----	-----

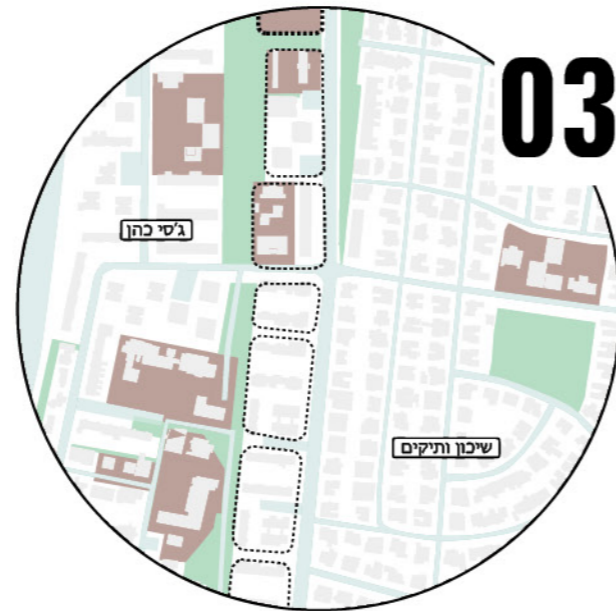
***הערה לגבי נתונים לחלופה הנבחרת:** במהלך העבודה על החלופות נלקחו בחשבון יחידות דיור של תמ"א 38 מאושר כמו גם שילוב עתידי של תוספת יח"ד מכוח ח/619 (עיבוי) שלא נלקחו בחשבון בשלב קביעת היעדים. על כן ההשוואה בין היעדים המוצגים לחלופה הנבחרת אינה ישירה אך ניתן לקבל סדר גודל.

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

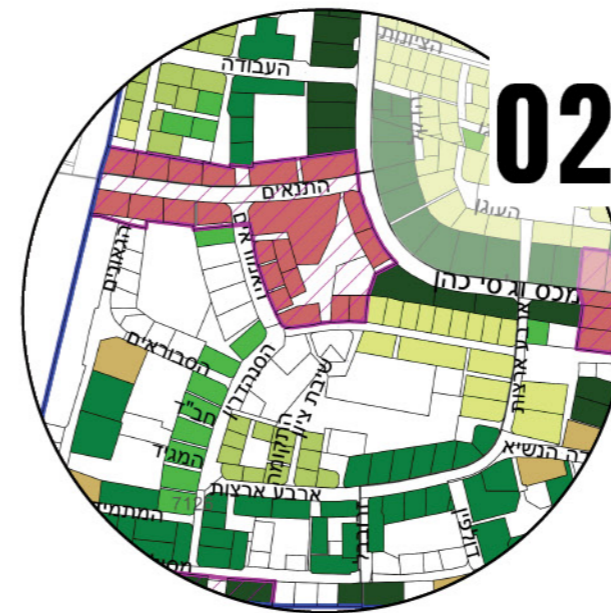
יעדי מקסימום מול יעדים רצויים



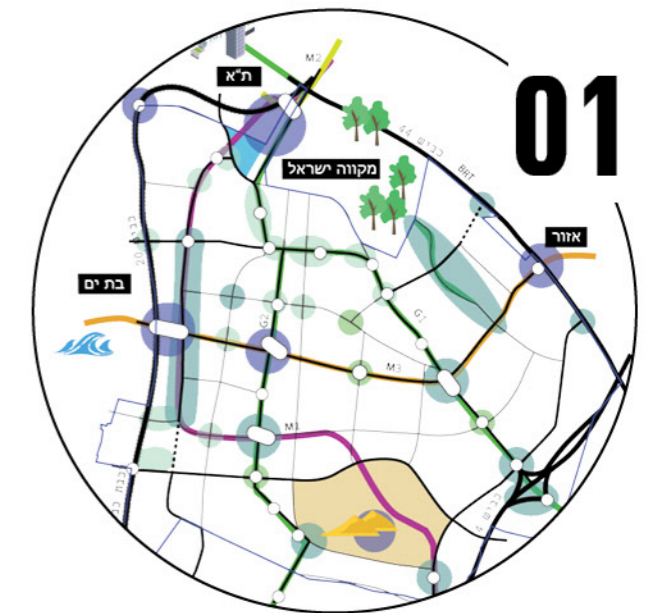
מדיניות אילת



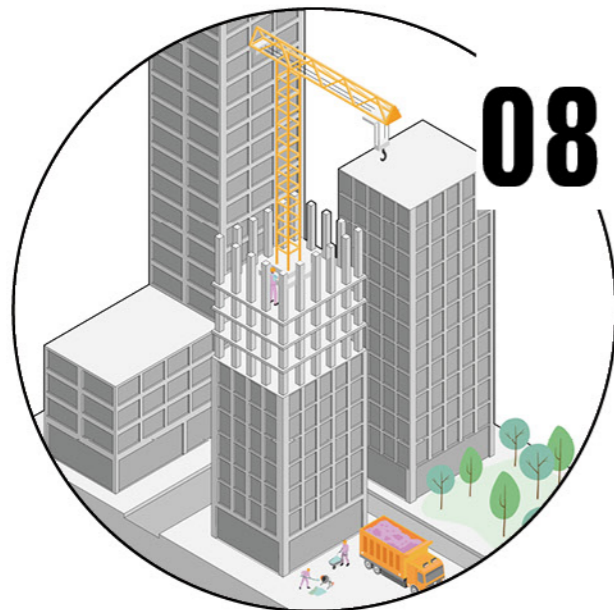
תכנית ח/619



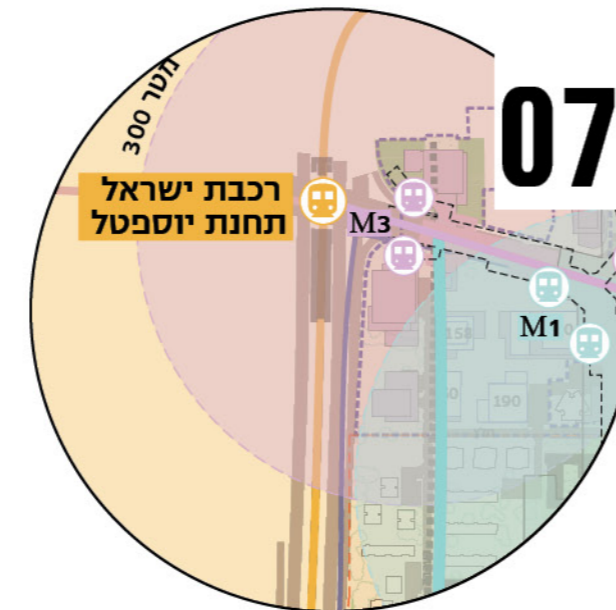
עיר רשת רב מוקדית



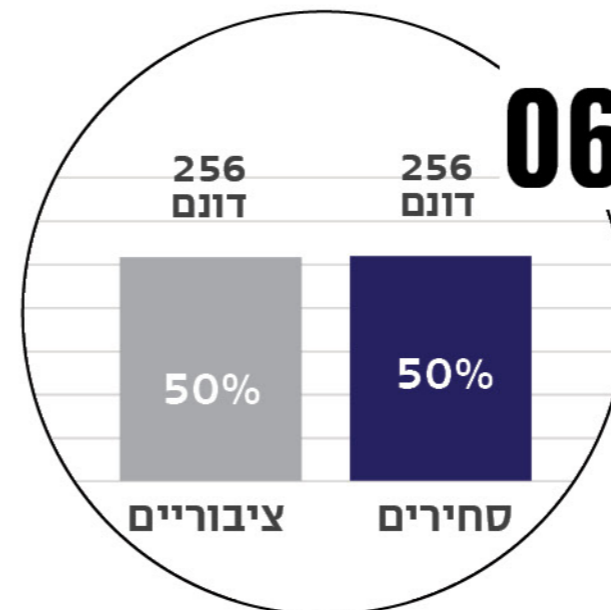
היבטים כלכליים אופן חישוב המכפילים



תקני חנייה מופחתים



שמירה על איזון בתכנית המרחבית



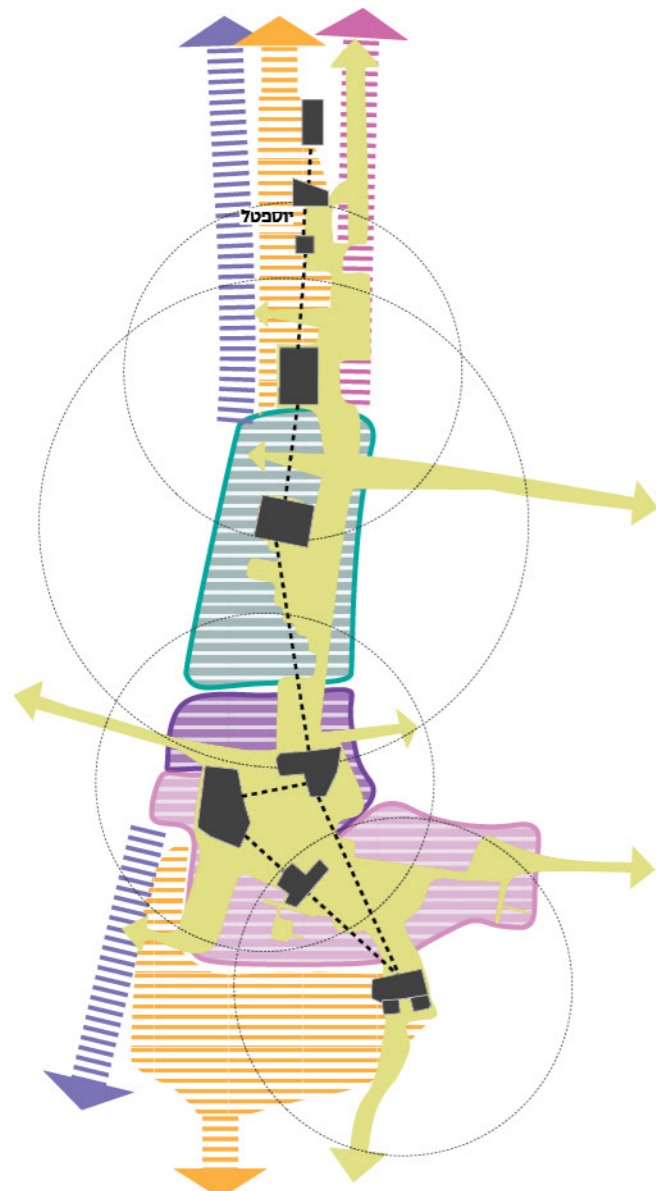
שימוש במגוון כלים להתחדשות



האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

חלופה 3

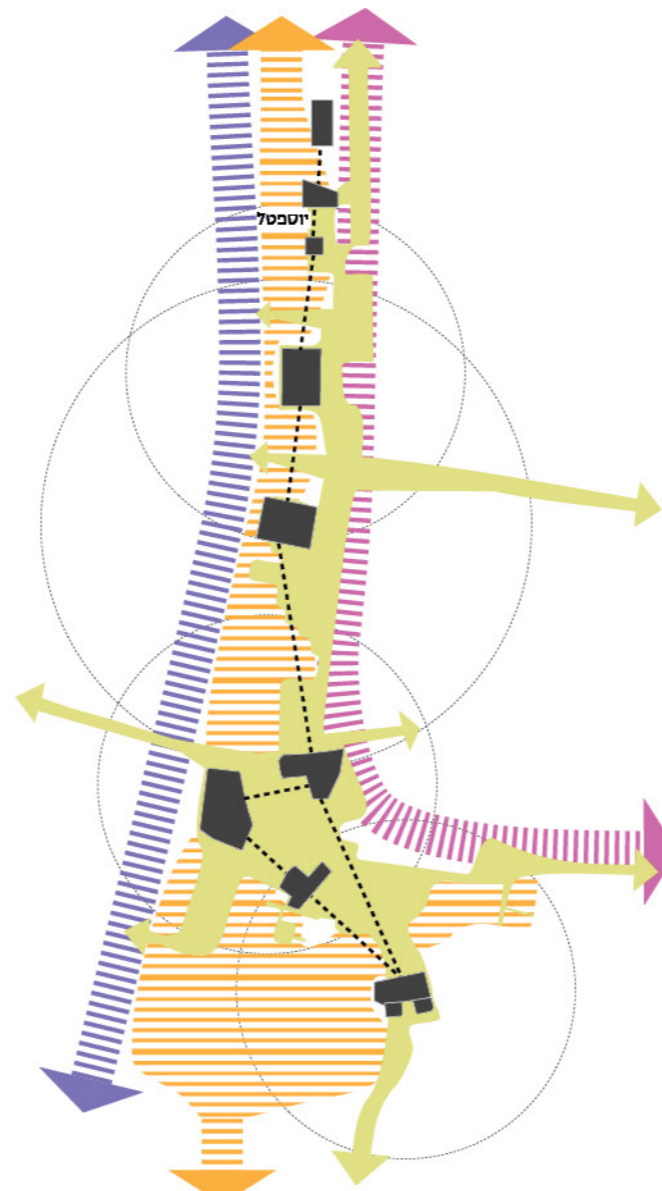
חלופה "משולבת"



התחדשות השכונה תוך יצירת איזון בין מקומה בעיר לבין הרצון לשמור על יחודיותה – בהתבסס על חידוש סביב המרכזים הרב תפקודיים מושם דגש גם על הבניית רחוב אילת כציר עירוני משמעותי.

חלופה 2

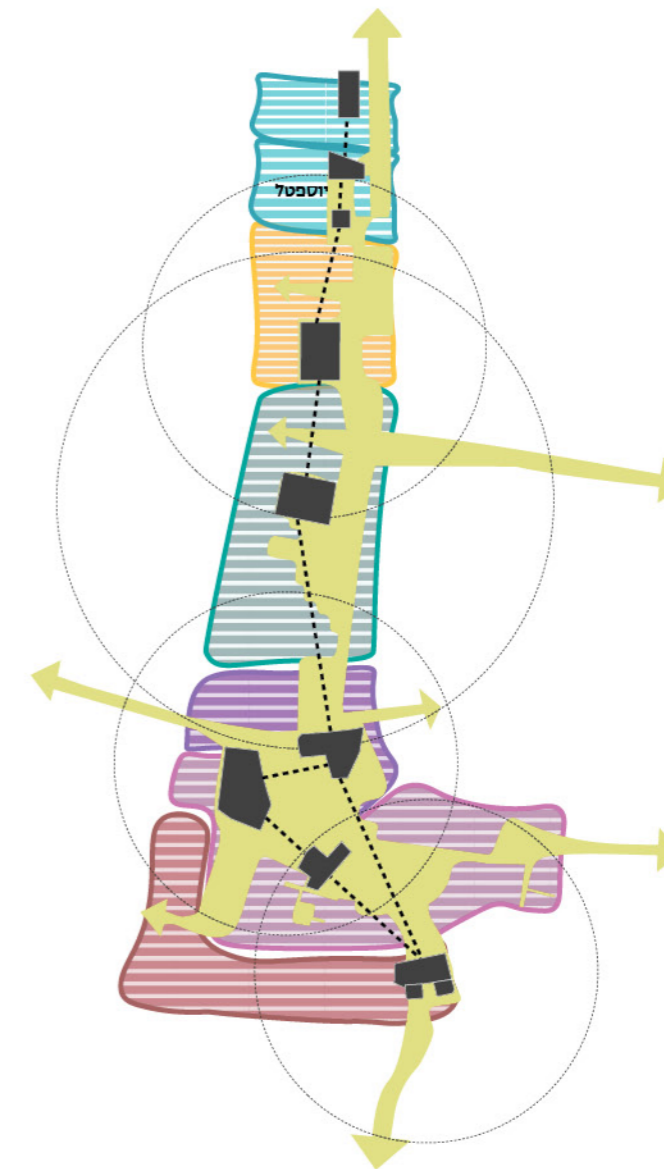
חלופת "הרחוב"



התחדשות השכונה בראיית מרכזיותו של רחוב אילת כמוקד לינארי עירוני. בתוך כך יצירת מוקד משמעותי גם בצמוד למרחב הקוממיות כחלק ממיקסום מיקומה של השכונה בעיר.

חלופה 1

חלופת "השכונה"



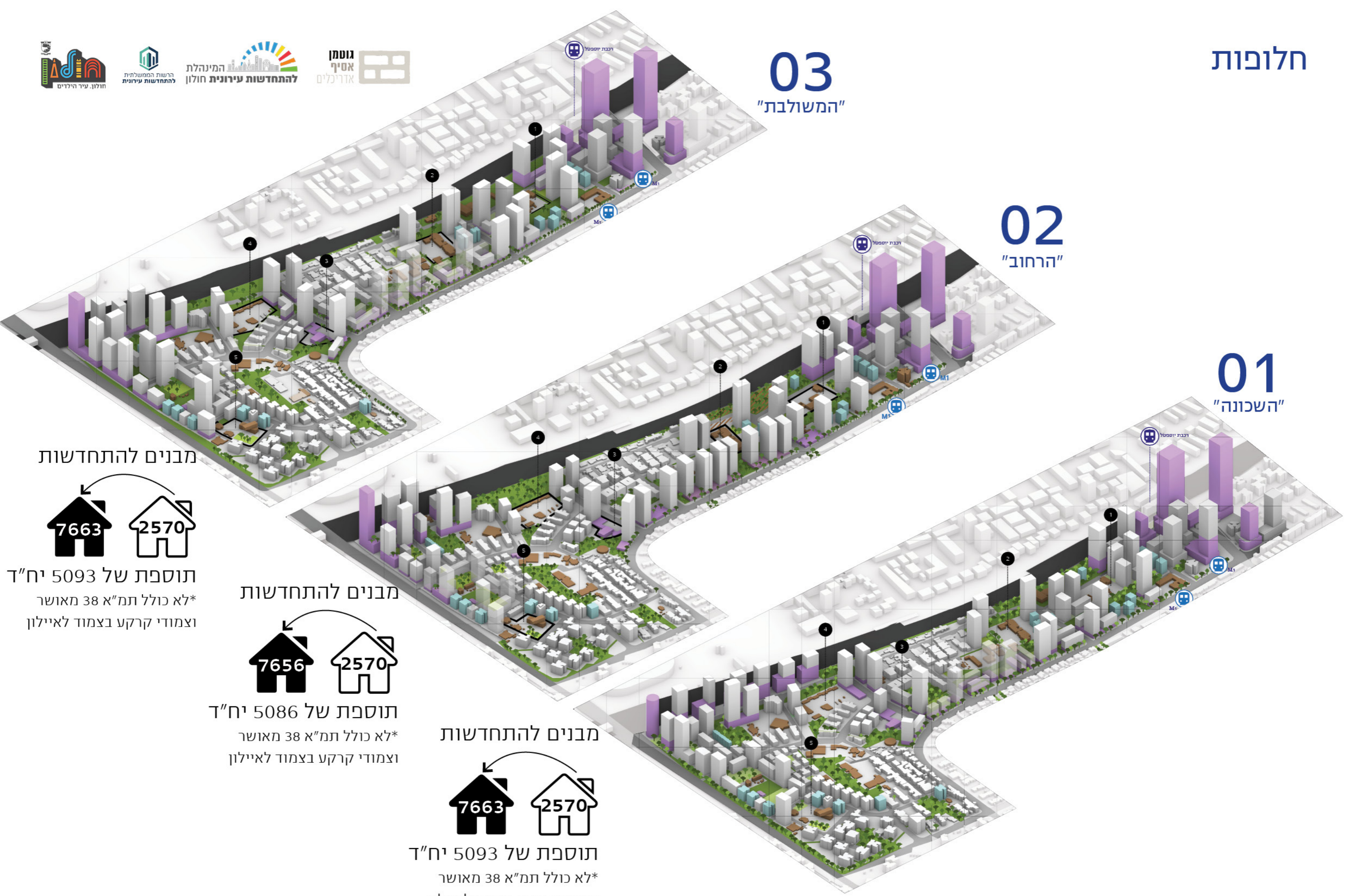
התחדשות השכונה על בסיס מרחבים קהילתיים, סביב ארבע מרכזים רב תפקודיים בדגש על מוסדות חינוך, השלד הציבורי הפנים שכונתי.



03 "המשולבת"

02 "הרחוב"

01 "השכונה"

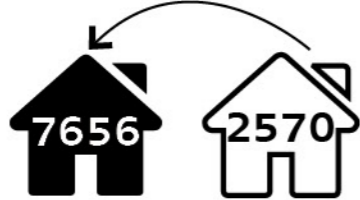


מבנים להתחדשות



תוספת של 5093 יח"ד
*לא כולל תמ"א 38 מאושר
וצמודי קרקע בצמוד לאיילון

מבנים להתחדשות



תוספת של 5086 יח"ד
*לא כולל תמ"א 38 מאושר
וצמודי קרקע בצמוד לאיילון

מבנים להתחדשות



תוספת של 5093 יח"ד
*לא כולל תמ"א 38 מאושר
וצמודי קרקע בצמוד לאיילון



בינוי משלב מרקמי ומגדלי בארגון מרחבי-מתחמי סביב מרכזים רב תפקודיים

01

"השכונה" רב תפקודיים



1 "יחד"

2 "תלפיות"

3 "התנאים"

4 "וייצמן / המרכז לאומנות דיגטלית"

5 "דולפין"

מגורים

תמ"א 38

חיזוק ותוספות (ח-619)

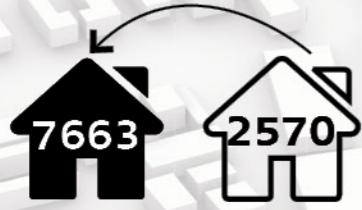
משחר ותעסוקה

מבני ציבור

שטחים פתוחים



מבנים להתחדשות



תוספת של 5093 יח"ד
 *לא כולל תמ"א 38 מאושר
 וצמודי קרקע בצמוד לאיילון

01

"השכונה"

רכבת יוספטל

"יוספטל"

M1

M1

- 1 "יחד"
- 2 "תלפיות"
- 3 "התנאים"
- 4 "וייצמן/המרכז לאומנות דיגטלית"
- 5 "דולפין"

רכבת קוממיות

מגורים	□
תמ"א 38	□
חיזוק ותוספות (ח-619)	□
משחר ותעסוקה	□
מבני ציבור	□
שטחים פתוחים	□

מבט לכיוון צפון מערב



גומתן אסיף אזוריילים

02

"הרחוב" העצמת בינוי על רחוב אילת

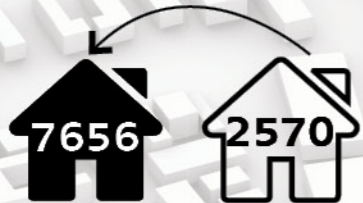


- 1 "יחד"
- 2 "תלפיות"
- 3 "התנאים"
- 4 "וייצמן/המרכז לאומנות דיגטלית"
- 5 "דולפין"

מגורים	
תמ"א 38	
חיזוק ותוספות (ח-619)	
משחר ותעסוקה	
מבני ציבור	
שטחים פתוחים	

האמור במצגת ו/אוכל מסמן ו/או כל יחיד מבנה מסמן ו/או יחיד מסמן או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית או על צו עירייה או על תוספת או על שינוי בלבד לקבוע את מספר היחידות המתחם. שמירת הזכויות והמעורבות של הדיירים ו/או כלל דיירים דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסומן על המפתח על המפתח ועל המוצג תחול עליו בלבד.

מבנים להתחדשות



תוספת של 5086 יח"ד
*לא כולל תמ"א 38 מאושר
וצמודי קרקע בצמוד לאיילון

02 "הרחוב"



"יוספטל"



- 1 "יחד"
- 2 "תלפיות"
- 3 "התנאים"
- 4 "ויצמן/המרכז לאומנות דיגטלית"
- 5 "דולפין"



מגורים	White
תמ"א 38	Light Blue
חיזוק ותוספות (ח-619)	Light Purple
משחר ותעסוקה	Light Purple
מבני ציבור	Brown
שטחים פתוחים	Green

מבט לכיוון צפון מערב

03

"משולבת" איזונים בין שכונה לעיר

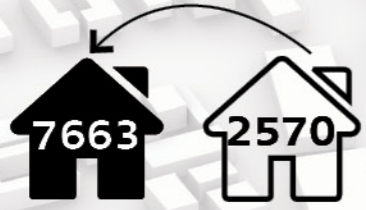


- 1 "יחד"
- 2 "תלפיות"
- 3 "התנאים"
- 4 "וייצמן/המרכז לאומנות דיגיטלית"
- 5 "דולפין"

מגורים	
תמ"א 38	
חיזוק ותוספות (ח-619)	
משחר ותעסוקה	
מבני ציבור	
שטחים פתוחים	

האמור במצגת ו/אוכל או לאשר בקשה ו/או לקבוע את מספר היחיד דעתה הבלעדי ואין במ עליו בלבד.

מבנים להתחדשות



תוספת של 5093 יח"ד
*לא כולל תמ"א 38 מאושר
וצמודי קרקע בצמוד לאיילון

03

"משולבת"

רכבת יוספטל

"יוספטל"

M1

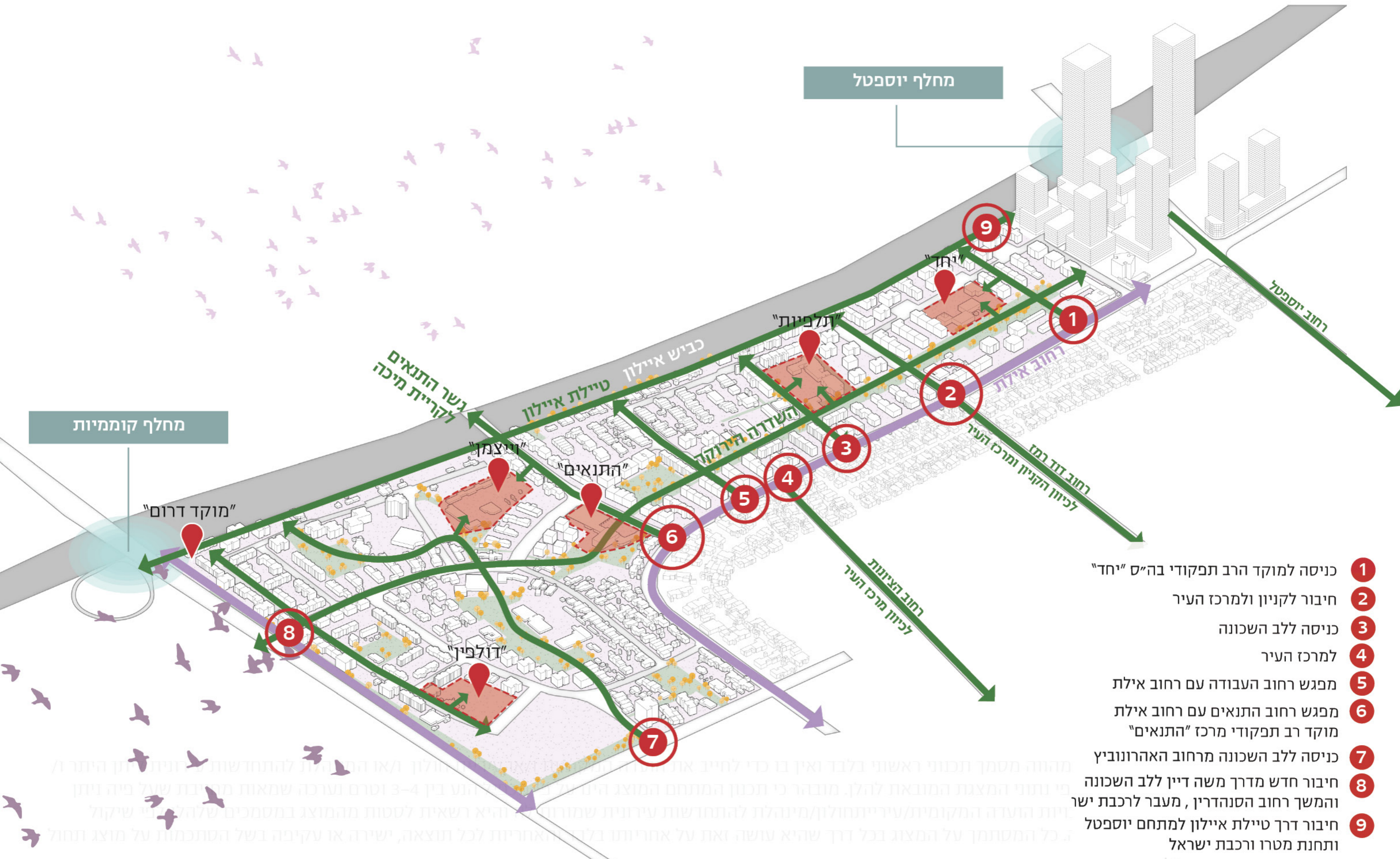
M1

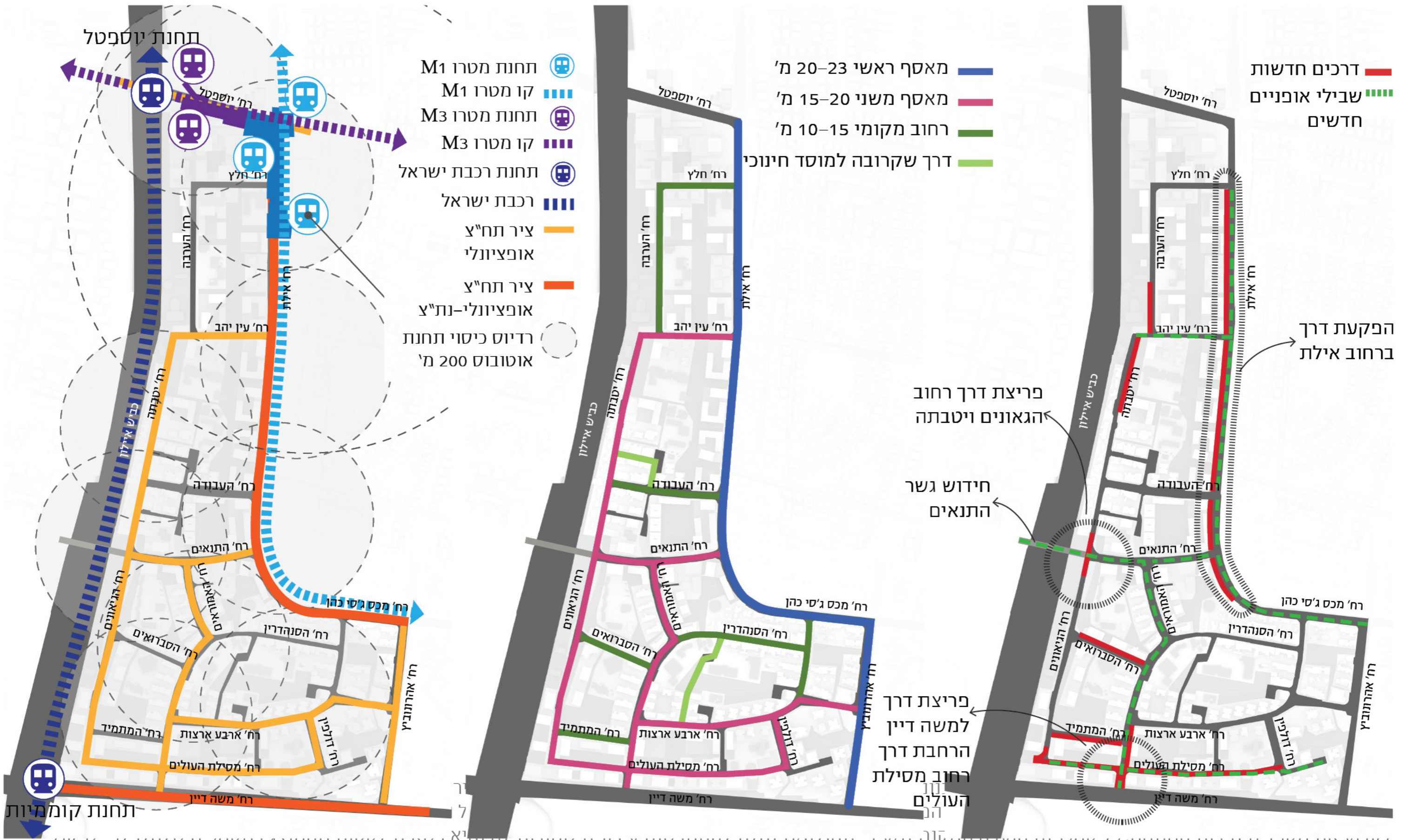
- 1 "יחד"
- 2 "תלפיות"
- 3 "התנאים"
- 4 "ויצמן/המרכז לאומנות דיגטלית"
- 5 "דולפין"

רכבת קוממיות

מגורים	□
תמ"א 38	□
חיזוק ותוספות (ח-619)	□
משחר ותעסוקה	□
מבני ציבור	□
שטחים פתוחים	□

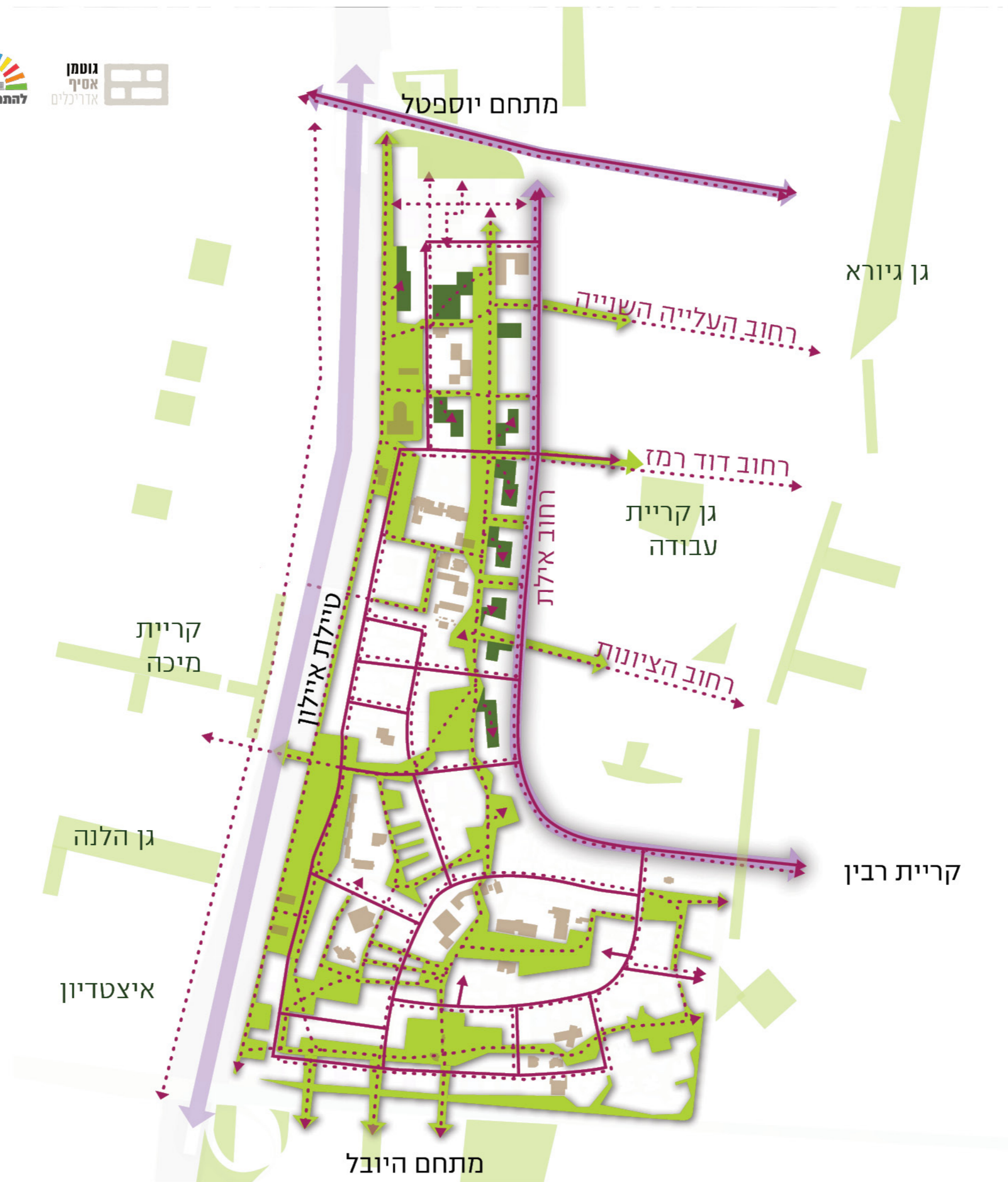
מבט לכיוון צפון מערב





מצב מוצע - תחבורה ציבורית | מצב מוצע - היררכיית דרכים | מצב מוצע - דרכים חדשות

דעתה הבלתי-ראויה באין במצב זה לתיקון או שינוי כל המסמך על המצוג בכל דרך שהיא עשויה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, שיהיה או לא תיקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.



מרחב ציבורי

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.



חלוקה למתחמי המימוש

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

1 מתחם קטן למימוש פשוט

2 בחינת שילוב שטח ציבורי לטובת חיזוק המערך הציבורי והקישוריות בשכונה.

3 שטחים ציבוריים גדולים או זהים במצב המוצע למצב המאושר.

4 בכל מתחם יוגדר תמהיל יח"ד.

5 אחוז יח"ד להשכרה ארוכת טווח ל-10 שנים.

6 לכל מתחם מוגדר היקף שטחים לרצפות לצורכי ציבור שהוא "חובה".

7 תיבחן הגדרת תועלות ציבוריות/יעדים ציבוריים מעבר לצרכי המתחם הבסיסיים יוגדרו לכל מתחם ומולם תתאפשר תוספת זכויות מוגבלות.

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

אנחנו נמצאים כאן

אבני דרך							פרטי הפרויקט			
7	6	5	4	3	2	1	ראש צוות התכנון	סוג התכנית	פרויקט	יישוב
פרסום התוכנית לתוקף	פרסום הפקדת התוכנית	החלטת הוועדה המחוזית להפקדת התוכנית / אימוץ התכנית	קבלת המלצת הוועדה המקומית	אישור הרשות הממשלתית עבור: הגשת סט מסמכי תוכנית לוועדה המקומית	אישור הרשות הממשלתית עבור: בחירת חלופה מועדפת	אישור הרשות הממשלתית עבור: דו"ח מצב קיים, מסמך חזון, מטרות ויעדים	עדי אסיף	תכנית מתאר 505-0857839	ג'סי כהן	חולון
צפי מרץ 2023	צפי אוקטובר 2022	צפי יוני 2022	צפי דצמבר 2021	צפי אוקטובר 2021	אישור דצמבר 2020	אושר בספטמבר 2020				

האמור במצגת ו/אוכל מסמך ו/או כל נספח מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3-4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות המתחם. כל סמכויות הוועדה המקומית/עירייתחולון/מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המצוג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתכמות על מוצג תחול עליו בלבד.

תודה רבה

