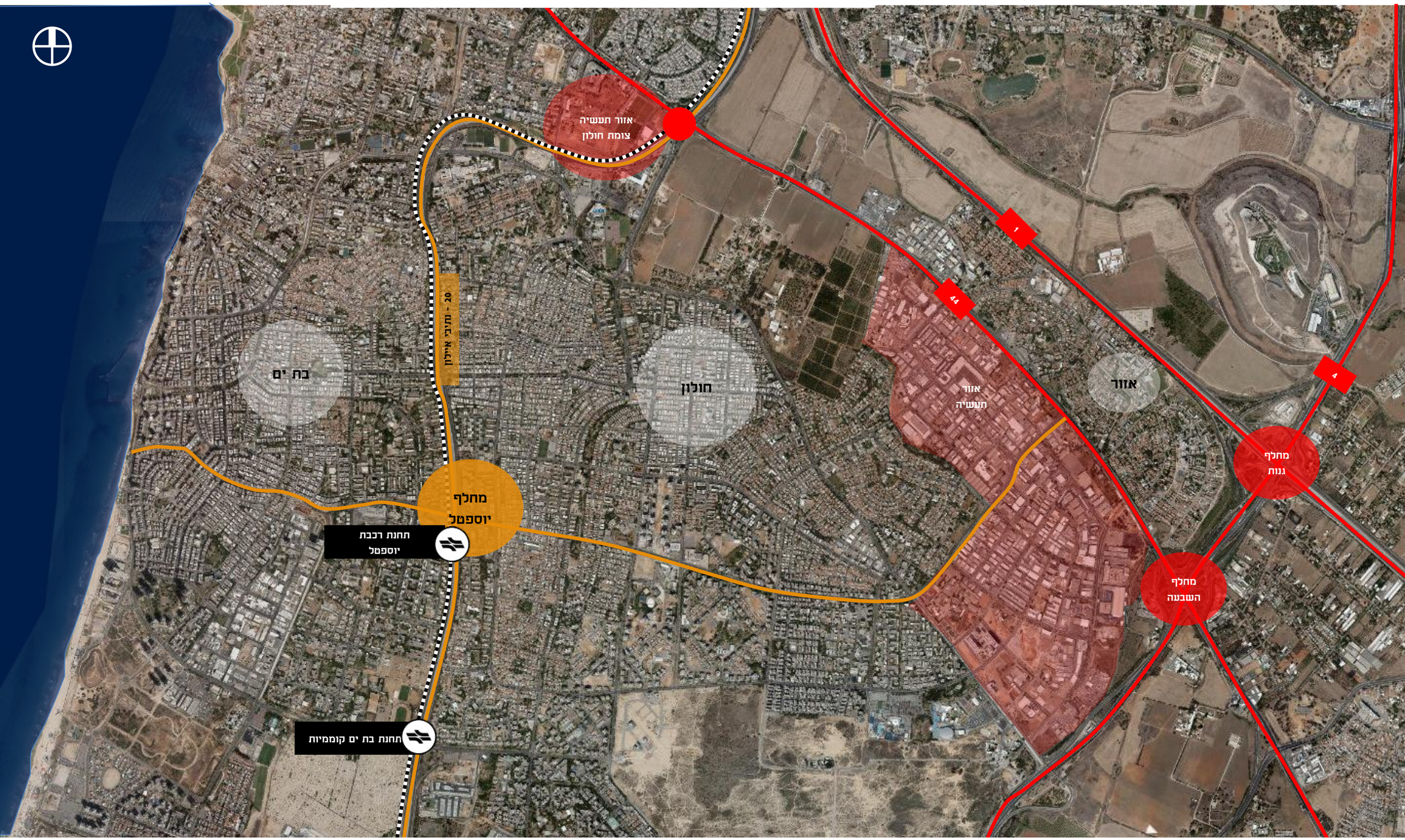
מרחב יוספטל – חולון

YASHAR
ARCHITECTS

המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

WXG

התמצאות


אזור תעשיה
צומת חולון
20 - נתיבי איילון
בת ים
חולון
אזור
תעשיה
אזור
1
44
4
מחלף
יוספטל
תחנת רכבת
יוספטל
תחנת בת ים קוממיות
מחלף
גנות
מחלף
השבעה

מצב קיים

רחוב יוספטל מצב קיים

- חזיתות חסומות לרחוב
- מתפקד ככביש מעבר ולא כחלק מהבלוק העירוני – עתיד להחמיר עם מיקום כניסות ויציאות המטרו
- יוצר נתק בין הרחוב לשכונות המגורים ובין צידי הרחוב

רחוב יוספטל מצב קיים

רחוב יוספטל מצב קיים

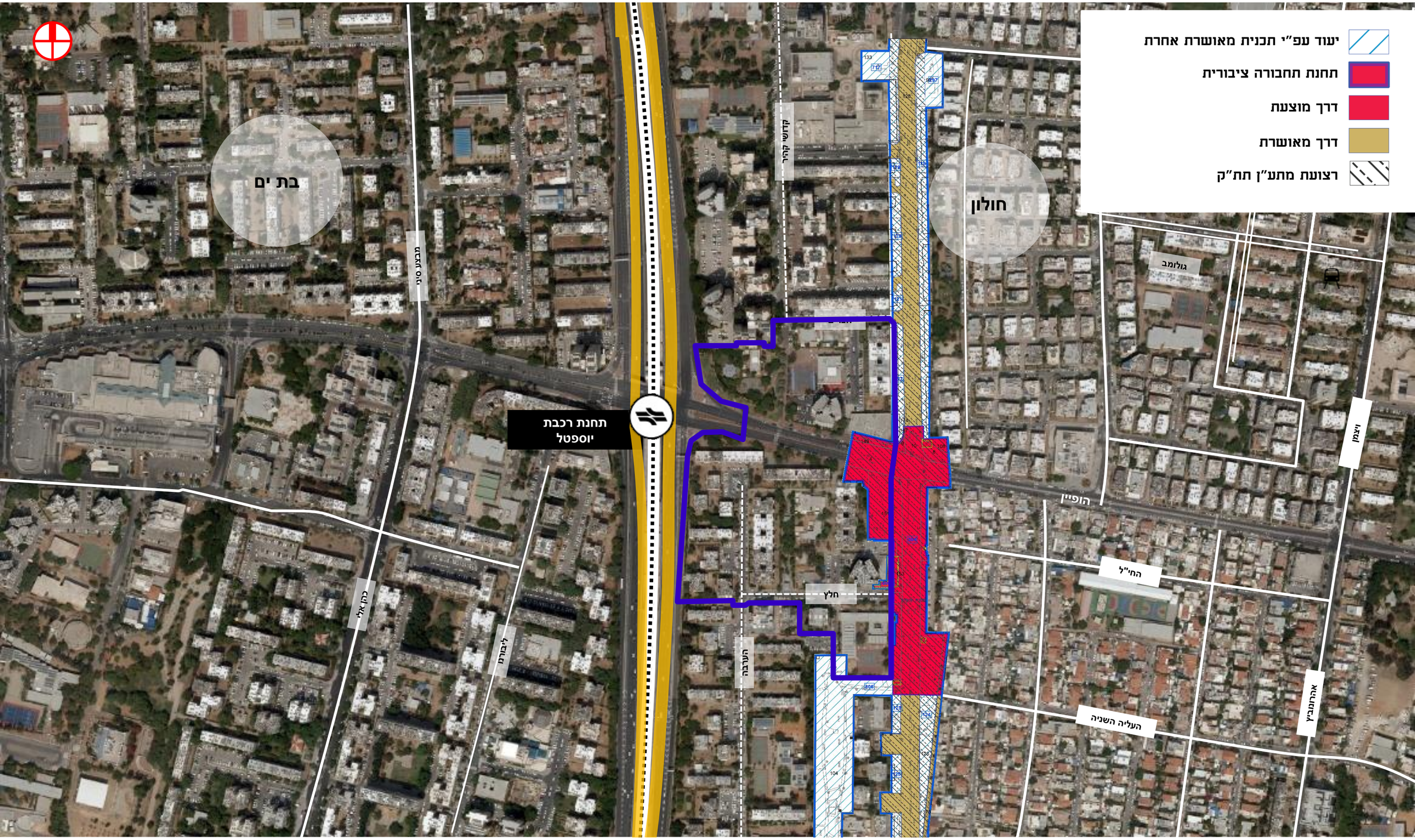
רחוב הערבה מצב קיים התכנון

- צירי מבט והליכה חסומים
- רחוב מוטה רכב
- ריבוי דרכים ללא מוצא

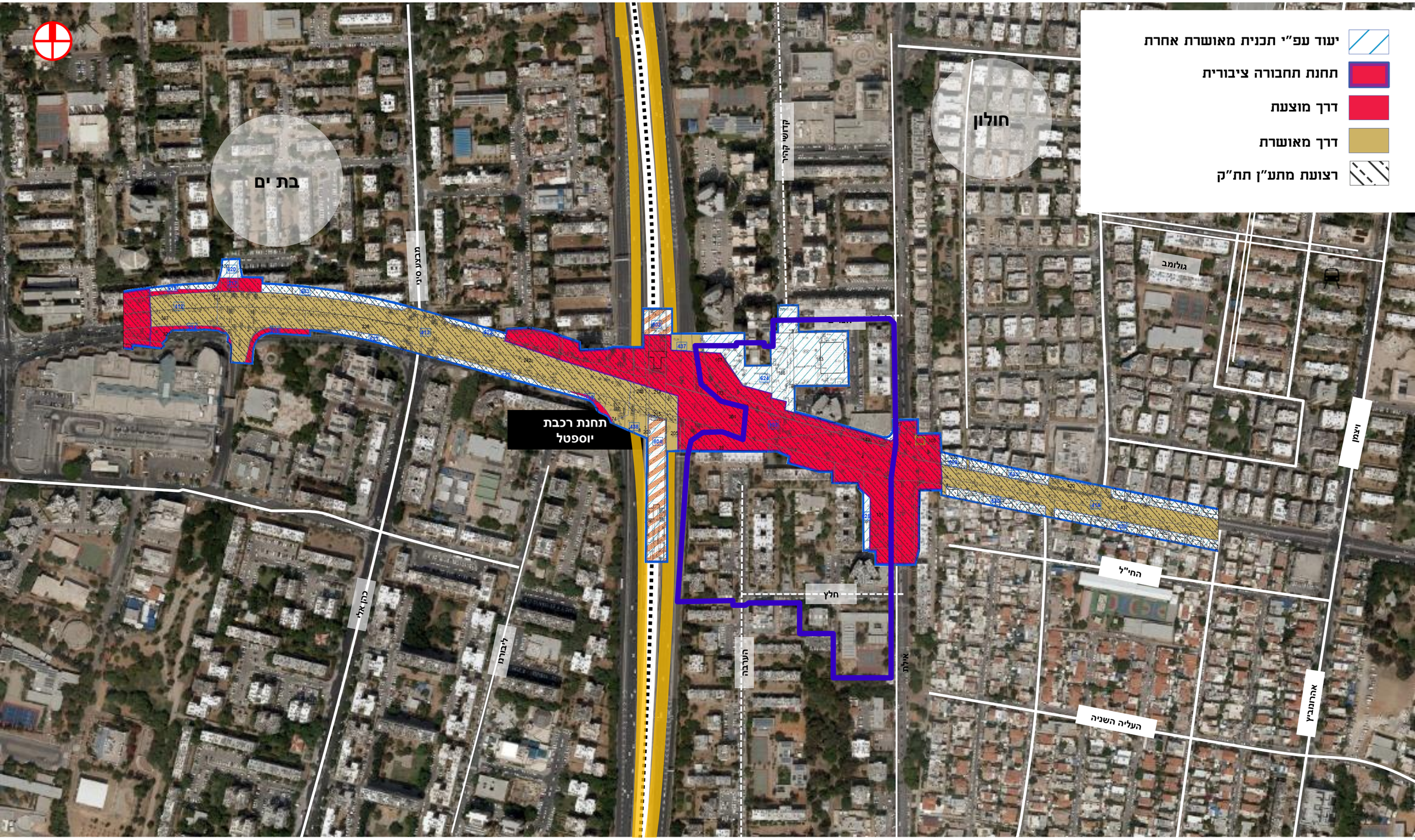
רקע תכנוני

מתחם להתחדשות עירונית בעל השפעה מטרופולינית

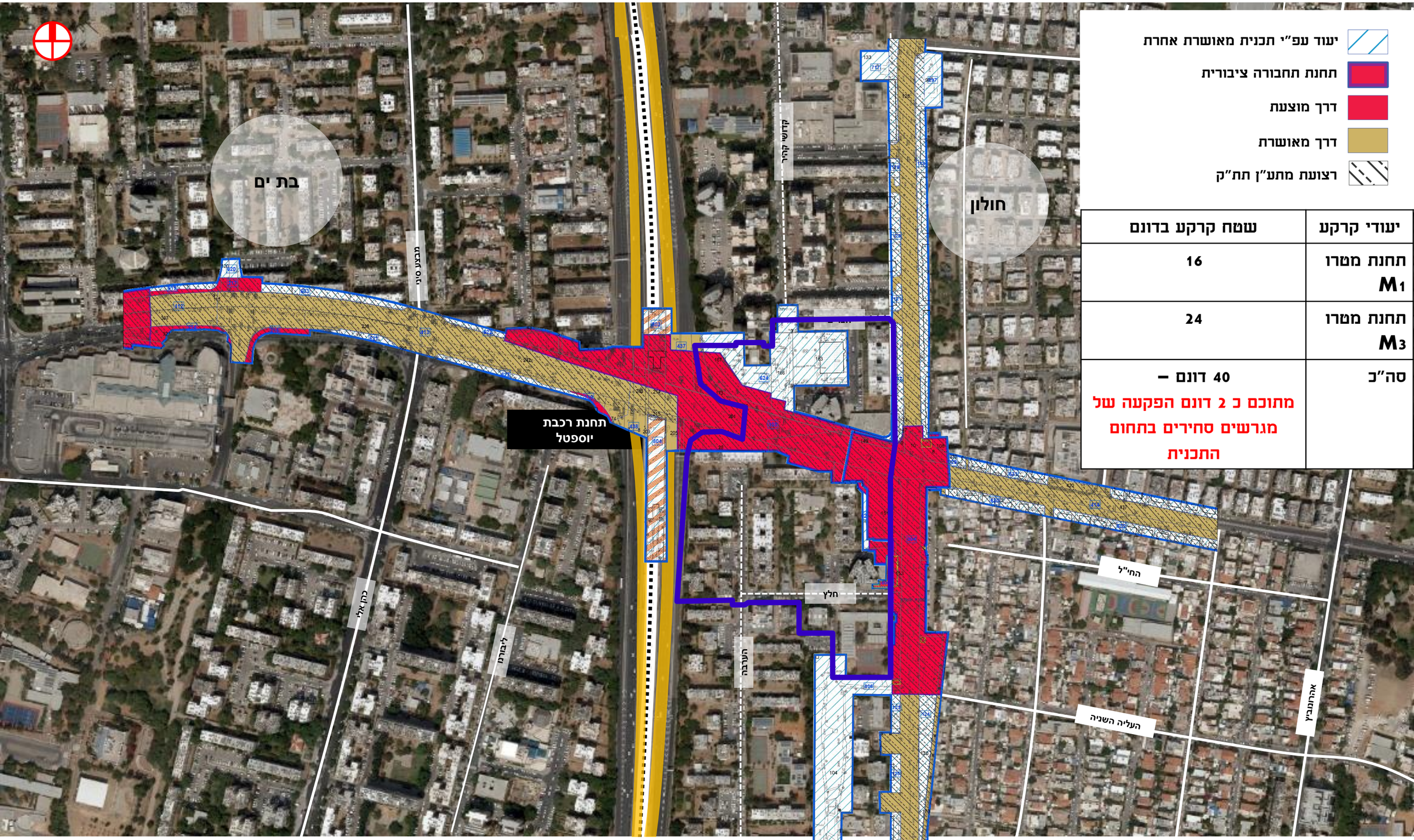
רקע סטטוטורי – תת"ל 101



רקע סטטוטורי – תת"ל 103



רקע סטטוטורי – תת"ל 101 + תת"ל 103



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תחנת תחבורה ציבורית

דרך מוצעת

דרך מאושרת

רצועת מתע"ן תת"ק

יעודי קרקע	שטח קרקע בדונם
תחנת מטרו M_1	16
תחנת מטרו M_3	24
סה"כ	40 דונם – מתוכם כ 2 דונם הפקעה של מגרשים סחירים בתחום התכנית

רקע סטטוטורי - תמ"מ 5

גבול תחום שיפוט

אזור מוטה תח"צ

מרכז תחבורה

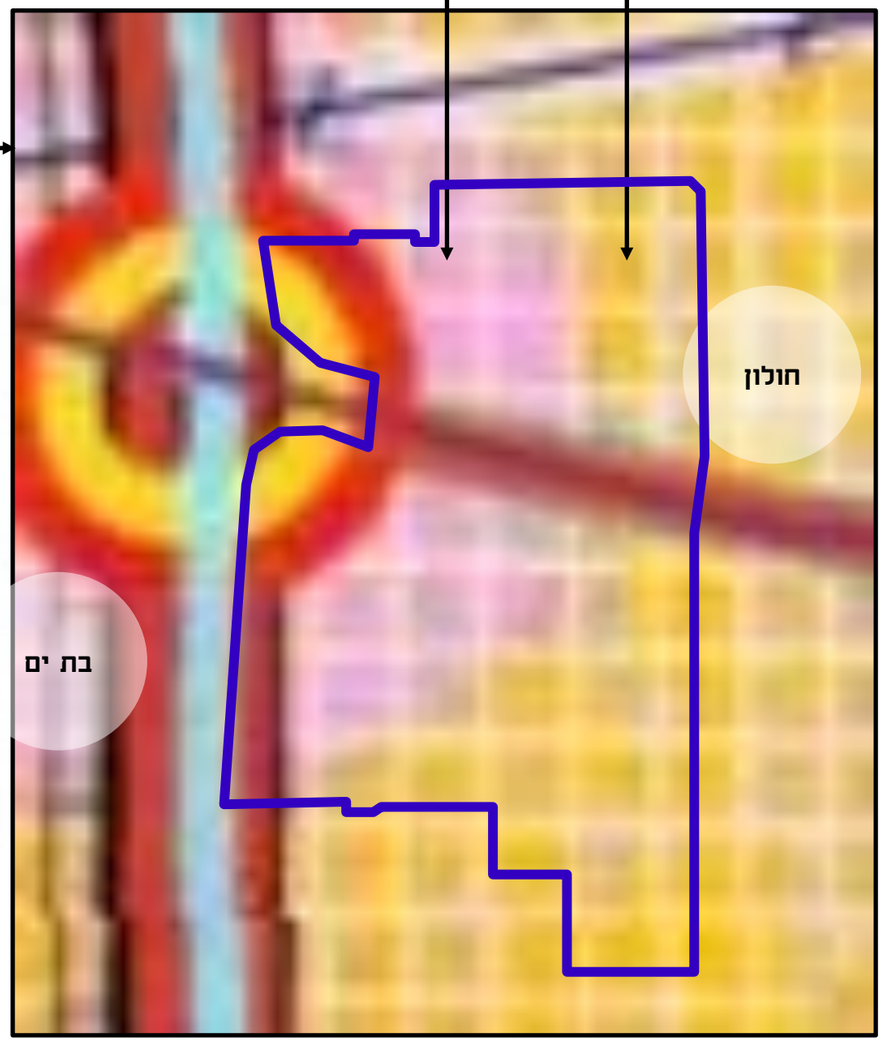
מחלף

אזור עירוני בדגש מגורים

שימושים:
מגורים, מוסדות ציבור לסוגיהם, שטחים פתוחים.

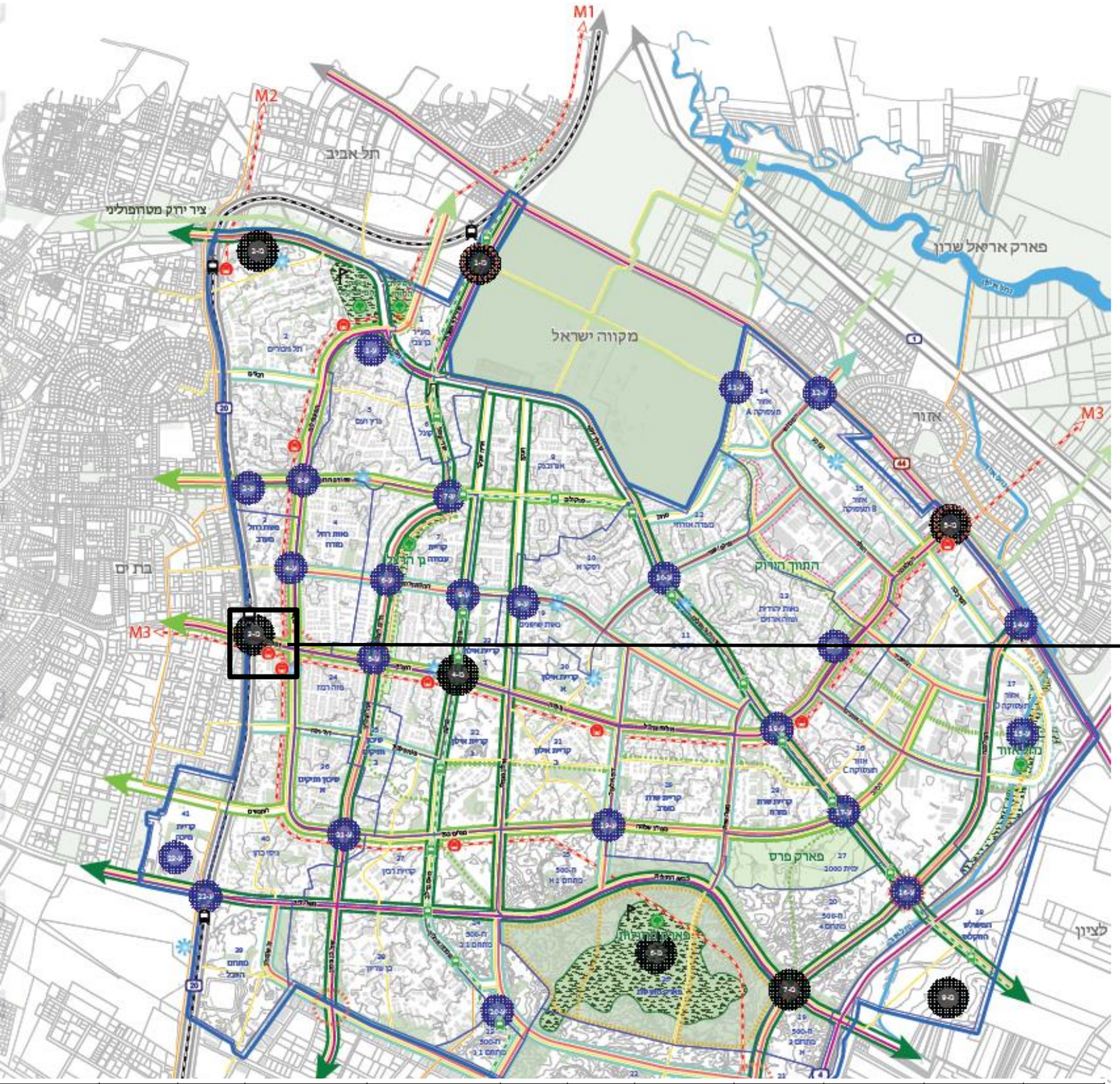
אזור תעסוקה משני

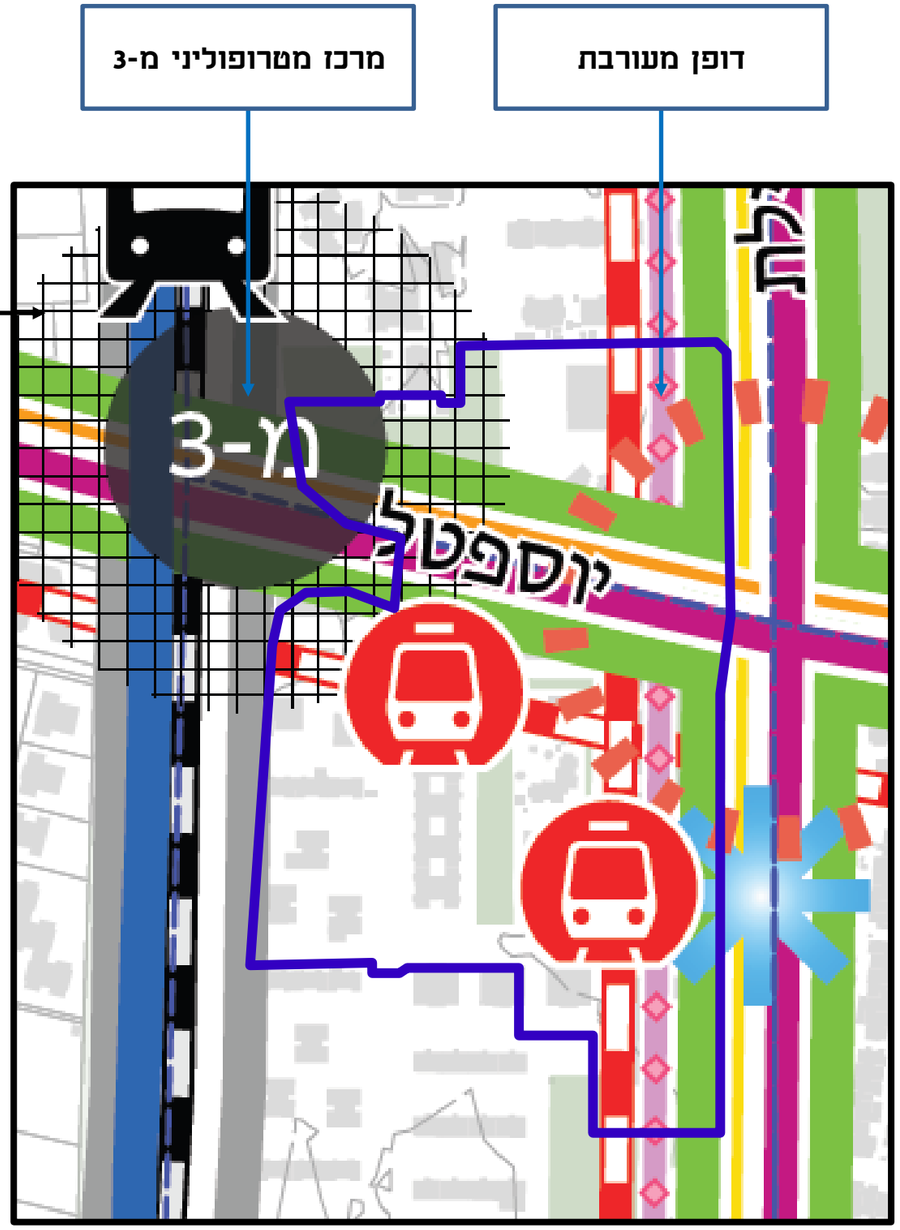
שימושים:
משרדים מסחר, מלאכה.



רקע סטטוטורי – ח/2040 תכנית מתאר חולון (בהכנה)

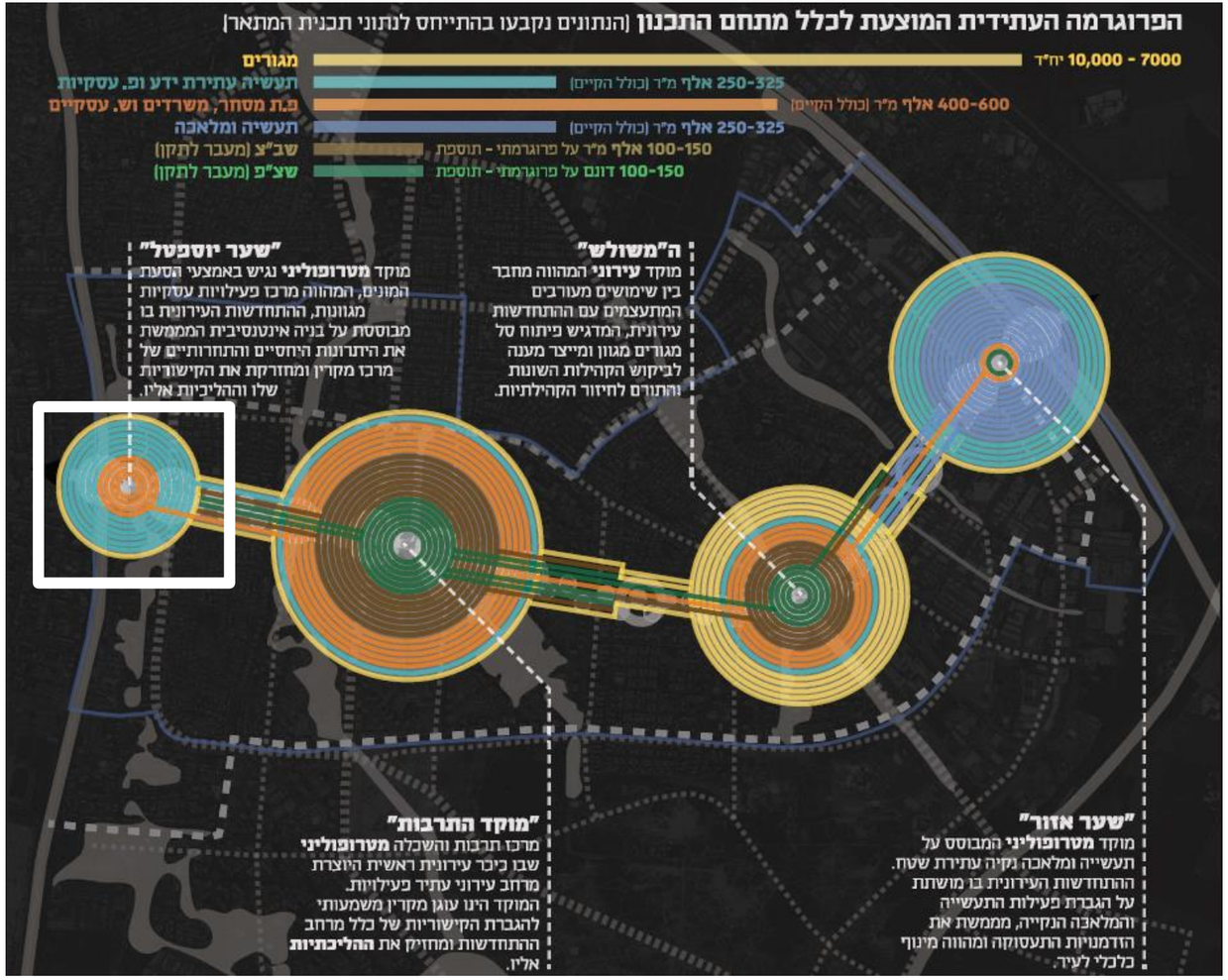
- תחב"צ מטרופוליני
- תחב"צ עירוני
- מטרו/תחנה
- רכבת/תחנה
- דופן מעורבת
- שקע אבסולוטי
- מוקד מטרופוליני (מ-1)

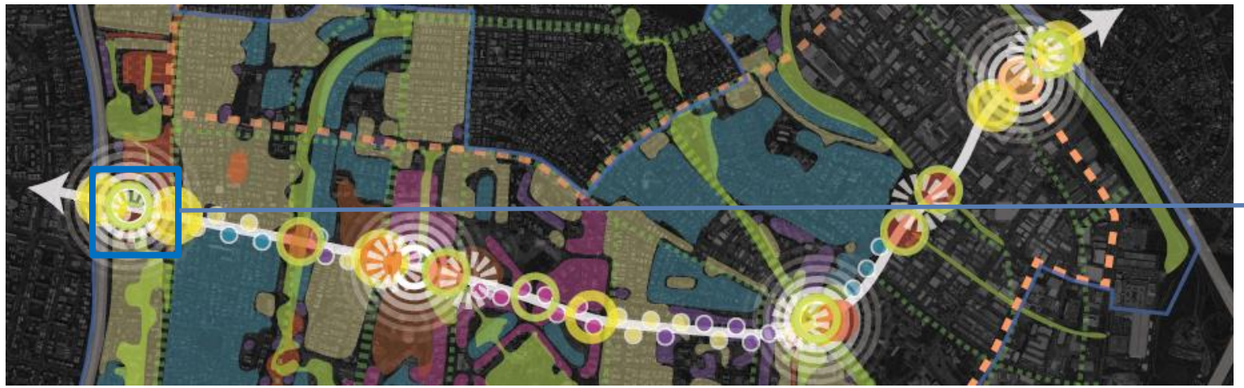




אשכול	מוקד	סיווג	תפקיד עירוני	תחום מוקד מינימלי (דונם)	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי	צרכים פרוגרמתיים עירוניים *מעבר לפרוגרמה נדרשת לצרכי ציבור	תמהיל שימושים	אחוז דיור מכליל	מספר קומות מירבי	הערות והוראות נוספות
ג'סי כהן-נווה רמז-שיכון ותיקים	מ-3 יוספטל	מטרופוליני	כניסה מערבית לעיר. מוקד פעילות עסקית וציבורית. מוקד שירות תחבורה ציבורית משמעותי.	40	6	20	שקע אבסולוטי מס' 8	**שימושים ראשיים:** תעסוקה 1, מסחר 1 **שימושים נוספים בהיקף של עד 30%:** מגורים	40%	65	

רקע סטטוטורי – תכנית מדיניות להעצמת ציר מתע"ן - חולון





אחד המרכזים המטרופוליניים המשמעותיים בעיר

מוקד משמעותי המרכז סוגי מפגשים רבים לאורך ציר מתע"ן

מפגש עם מוקדי הרשת

מפגש תחנות תחב"צ עם מוקד עירוני לאורך ציר מתע"ן

מפגש עם הצירים הירוקים

- תחום ההתייחסות
- ציר מתע"ן חולון
- עוגני תעסוקה ושימושים מעורבים
- עוגנים מטרופוליניים
- עוגנים עירוניים
- צירים ירוקים
- **מפגשים עם הצירים הירוקים**
- עיר רשת - מארג רחובות לפי ת. מתאר כוללנית לחולון - 2040
- מוקדים לפי תכנית מתאר כוללנית לחולון - 2040
- **מפגשים עם מוקדי הרשת**
- מוקדי תרבות
- מוסדות להשכלה גבוהה
- **ה**מרכז התרבותי
- **מפגשים עם מוקדי תרבות והשכלה גבוהה קיימים**
- תחנות תחבורה ציבורית [רכבת ישראל, הקו הירוק, המטרו, BRT]
- **מפגשי התחנות עם מוקדים לאורך ציר המתע"ן**
- צירי תחבורה היקפיים אופציונליים
- **נקודות מפגש עם צירי התחבורה ההיקפיים וציר המתע"ן**
- **מוקדים משמעותיים המרכזים סוגי מפגשים רבים לאורך ציר המתע"ן**

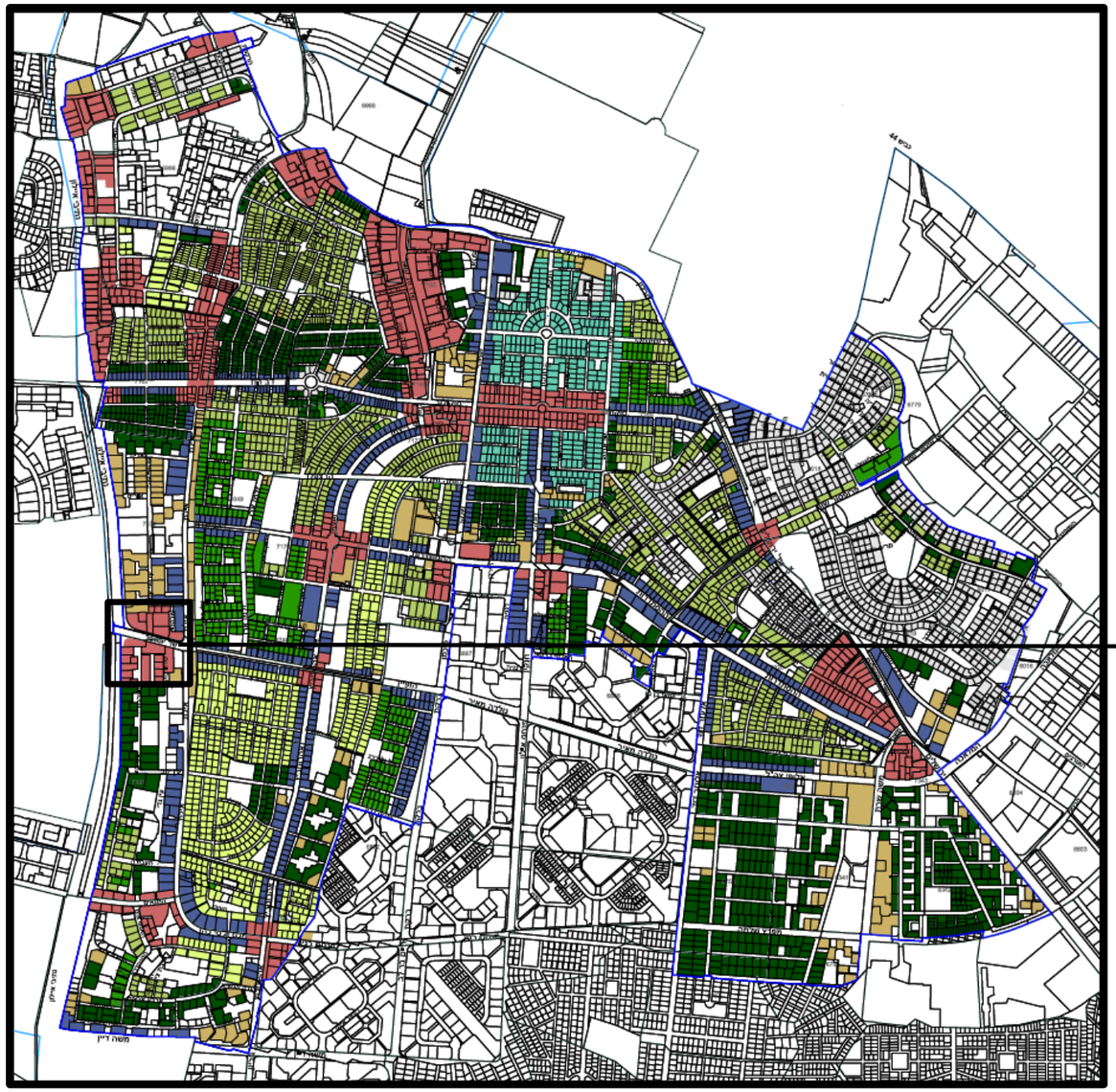
מרקמי מגורים

- מבנים חד משפחתיים ועד דו-קומתיים בעלי מס' כניסות
- מבנים תלת קומתיים ועד מבנים בעלי 4 קומות עם קומת עמודים
- מבני רכבות ושיכונים
- מבנים גבוהים ישנים
- מבנים גבוהים חדשים
- **ממשקי המגורים עם ציר המתע"ן**

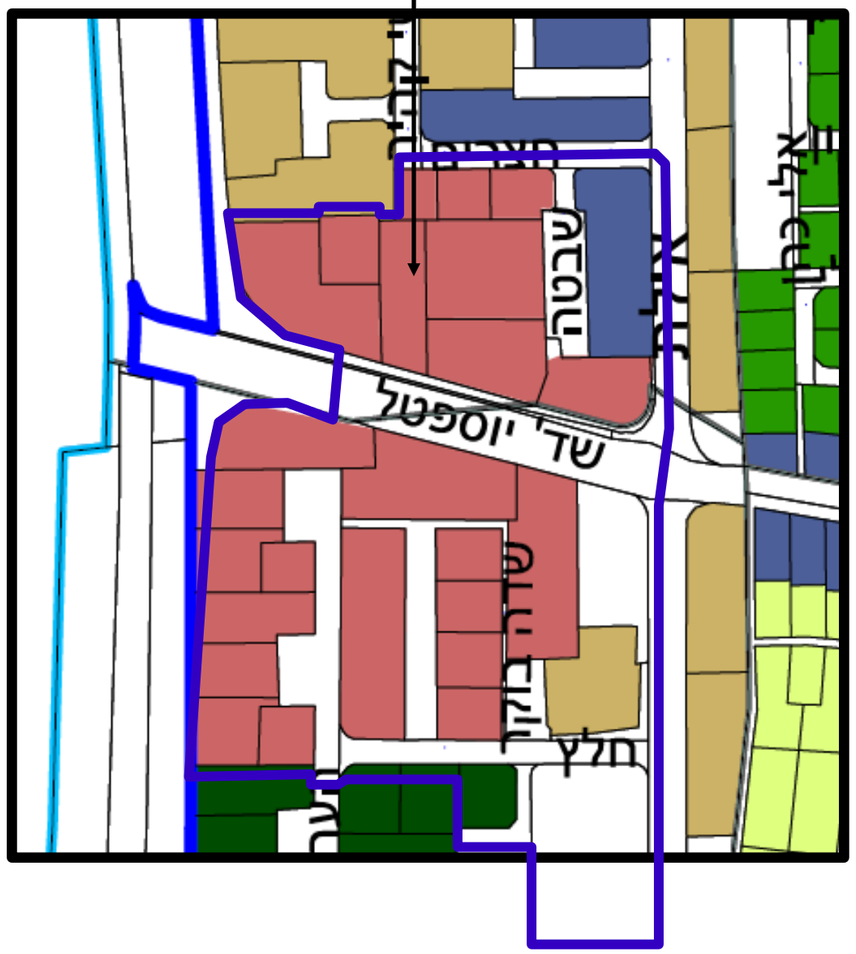
רקע סטטוטורי – ח/619 – נספח מתחמים לזכויות בנייה

מוקדים עירוניים

רחובות ראשיים עם חזית פעילה
(הכוללת בשימושים המותרים גם מסחר)
(במרווח הקדמי עומדת זיקת הנאה)



מוקד עירוני

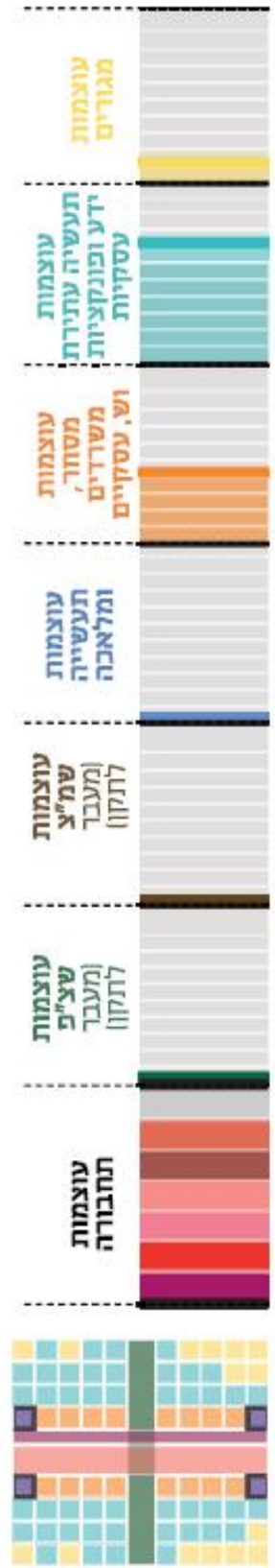


רקע סטטוטורי – תכנית מדיניות להעצמת ציר מתע"ן - חולון

תכנית יוספטל ברקע מדיניות גולדה

מקטע בעצימות מסחר ותעסוקה גבוהות מאוד

מקטע בעצימות תחבורתית גבוה



במקטע זה יש לחזק את דפנות צפון ודרום ע"י **קישורים במפלס הרחוב** בריבוי מעברי חצייה בטוחים, בנוסף יש לחזק את החיבורים בין קצה המקטע המערבי לתחנת הרכבת ולעיר בת-ים ובכך **לחבר את כלל הציר להקשרו המטרופוליני.**

בנוסף יש להמשיך את **רצף מערך האופניים** מזרח-מערב.

- **עצימות מסחר "** מקטע בעצימות מסחר ותעסוקה גבוהות מאוד. תכנון מרחב ציבורי שנותן מענה לכמות גדולה של משתמשים בשעות עומס.
- **עצימות תחבורה "** מקטע בעצימות תחבורתית גבוה, קישוריות מצוינת לתחבורה קלה בינונית וכבדה.
- **משיכת צמחייה** לתוך ציר יוספטל מתחילת המקטע. מקור ה"ירוק" מהשצ"פ הצפון-מערבי אל תוך הציר.

רקע סטטוטורי – תכנית מתאר ג'סי כהן – חלופה נבחרת

תכנית יוספטל ברקע מדיניות ג'סי כהן

מגורים

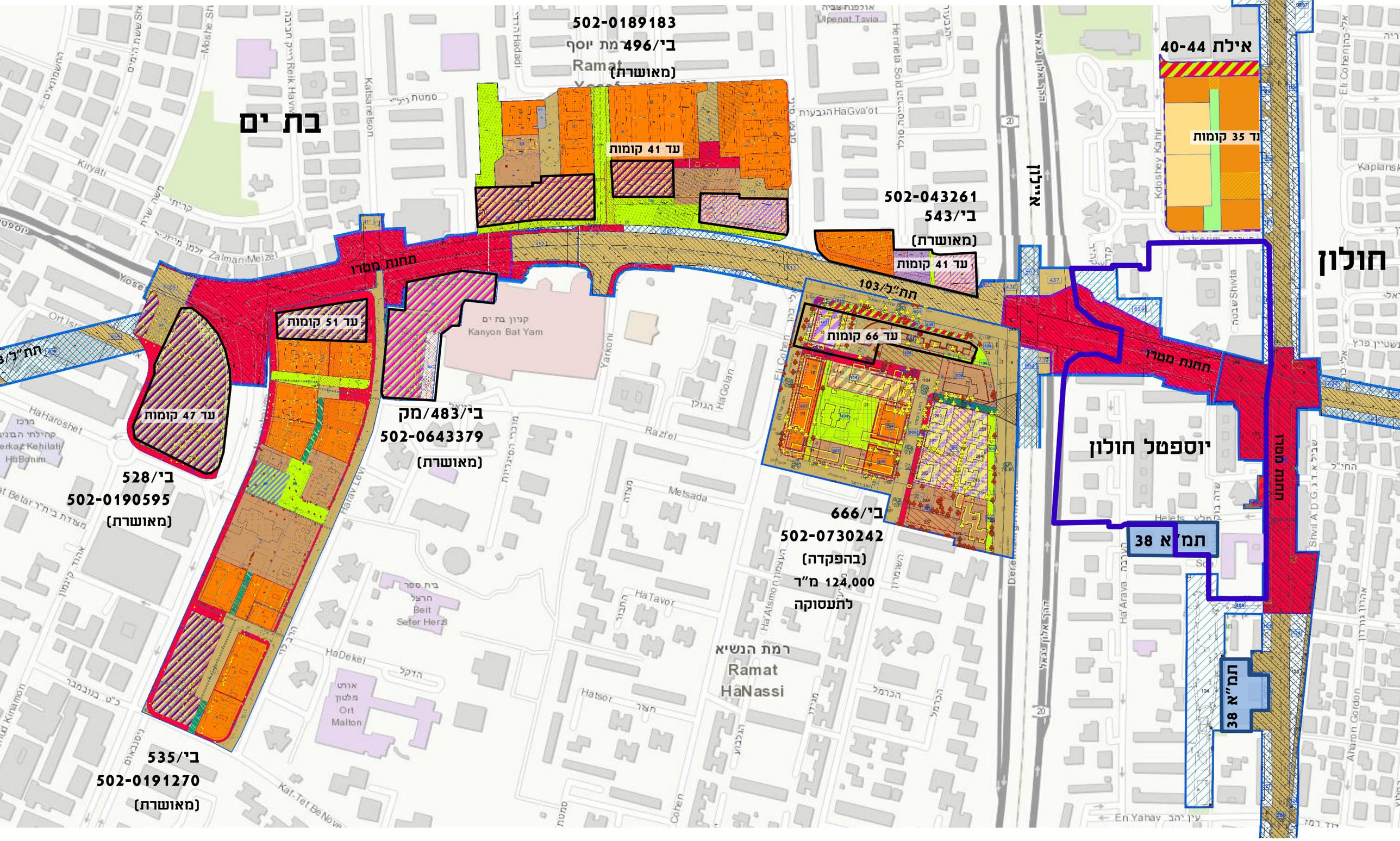
מסחר ותעסוקה

מבני ציבור

שטחים פתוחים

סקירת תכנית סמוכות

תכניות בסביבת התכנית והמטרו



עקרונות תכנון

מטרות התכנית

1. תכנית התחדשות עירונית ייחודית הנותנת מענה לצרכי דיירי המתחם תוך יצירת מרחב מטרופוליני יחודי המהווה מוקד משיכה לפעילות ובילוי.
2. יצירת שער כניסה לעיר.
3. יצירת מרחב מעורב שימושים של מגורים, תעסוקה, מבני ציבור ומסחר.
4. שיפור מאפייני המרחב הציבורי. גיוון המרחב ויצירת היררכיית חללים. מטרופוליני-עירוני-שכונתי וביניהם רצף.
5. יצירת מרחב מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים הנסמך על תחבורה ציבורית,

   זאת באמצעות יצירת/חיזוק גריד הליכה המשכי ורציף (צפון דרום ומזרח מערב), ללא רכב וחיבורו לשכונות המגורים הקיימות.
6. רחוב יוספטל - שינוי מאפייניו מכביש סואן לרחוב עירוני פעיל.

   יוספטל יהיה חלק בלתי נפרד מהשכונות שלצידו. יהווה מחבר איכותי בין הקנ"מ המטרופוליני של תחנות המטרו, לשטחי המגורים וכן מחבר בין הגדה הצפונית לדרומית.
7. שיפור מאפייני המגורים ויצירת מגוון תוך מענה לצרכי הדיירים הקיימים.
8. יצירת מתחמי מימוש עצמאיים.
9. יצירת מתחמים ומנגנון מימוש להתחדשות המתחם.

כלי תכנון

Walkability

עירוב שימושים

שטחים פתוחים מגוונים איכותיים ונגישים

תחבורה אלטרנטיבית

גריד הליכה- בהירות המערכת והקישוריות העירונית

יצירת מוקדי עניין עירוניים ומטרופולינים

תחבורה ציבורית

מסילת רכבת כבדה

תחנת רכבת יוספטל

קוי מטרו

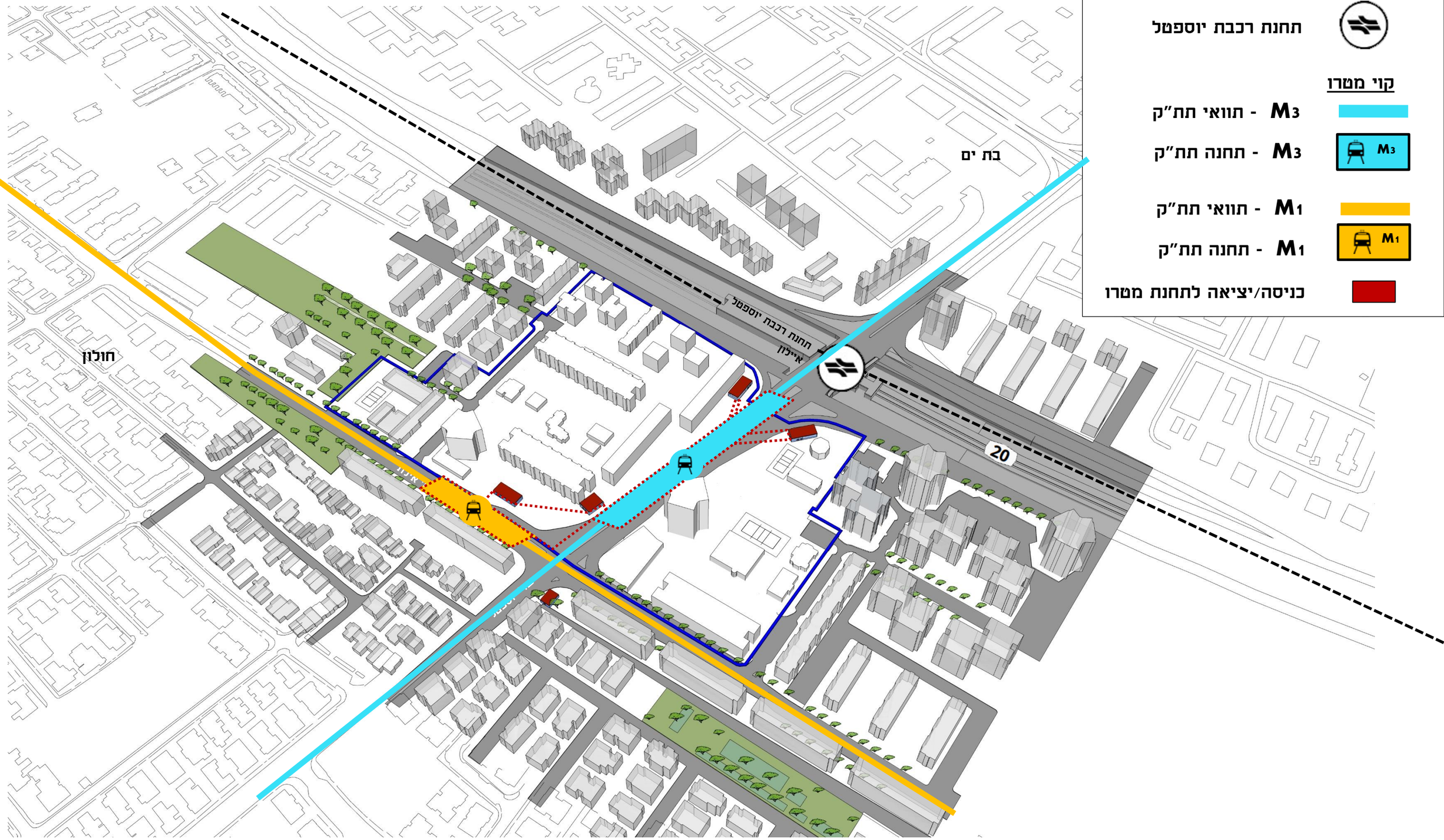
M3 - תוואי תת"ק

M3 - תחנה תת"ק

M1 - תוואי תת"ק

M1 - תחנה תת"ק

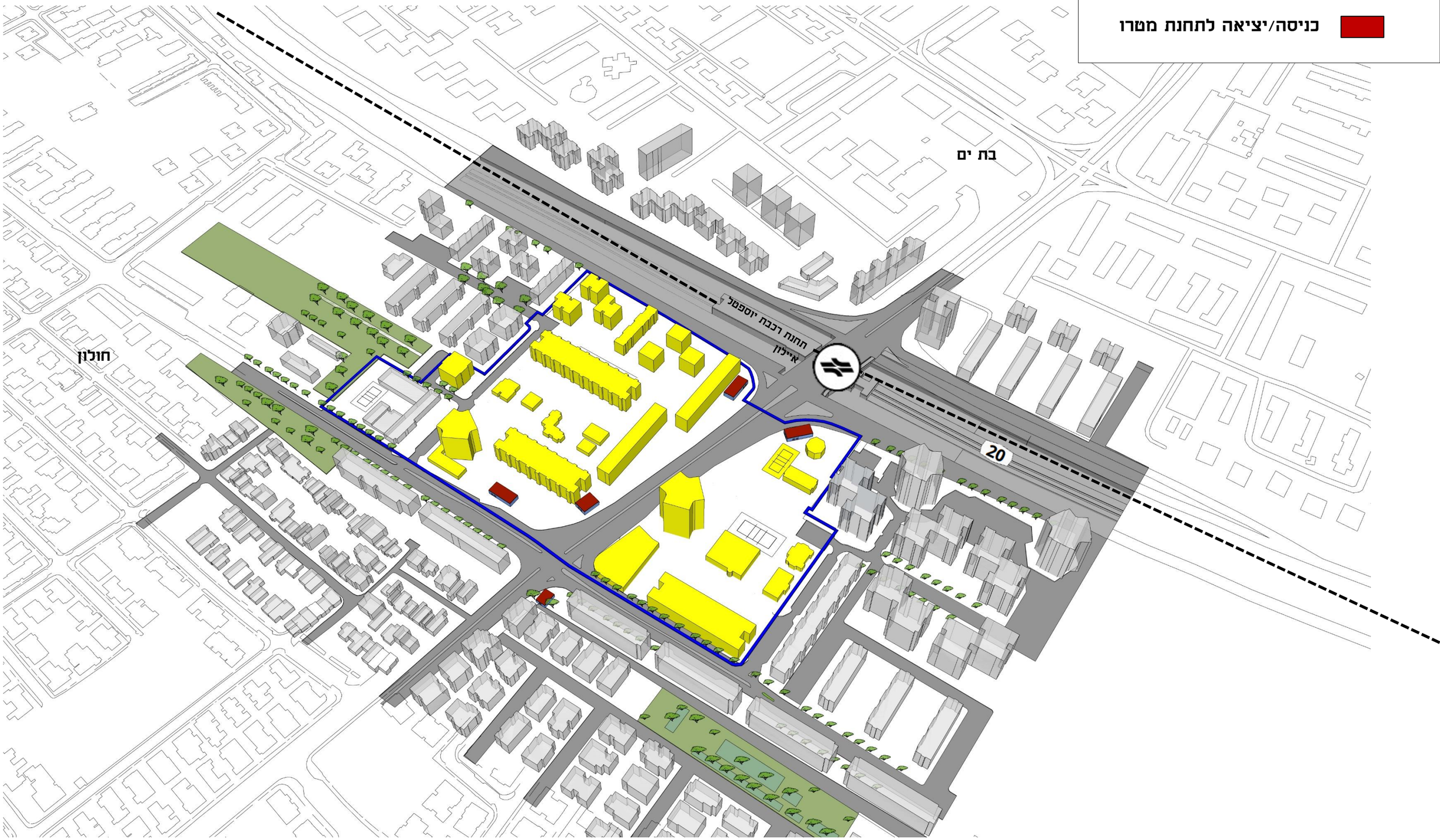
כניסה/יציאה לתחנת מטרו



מבנים קיימים - פינוי בינוי

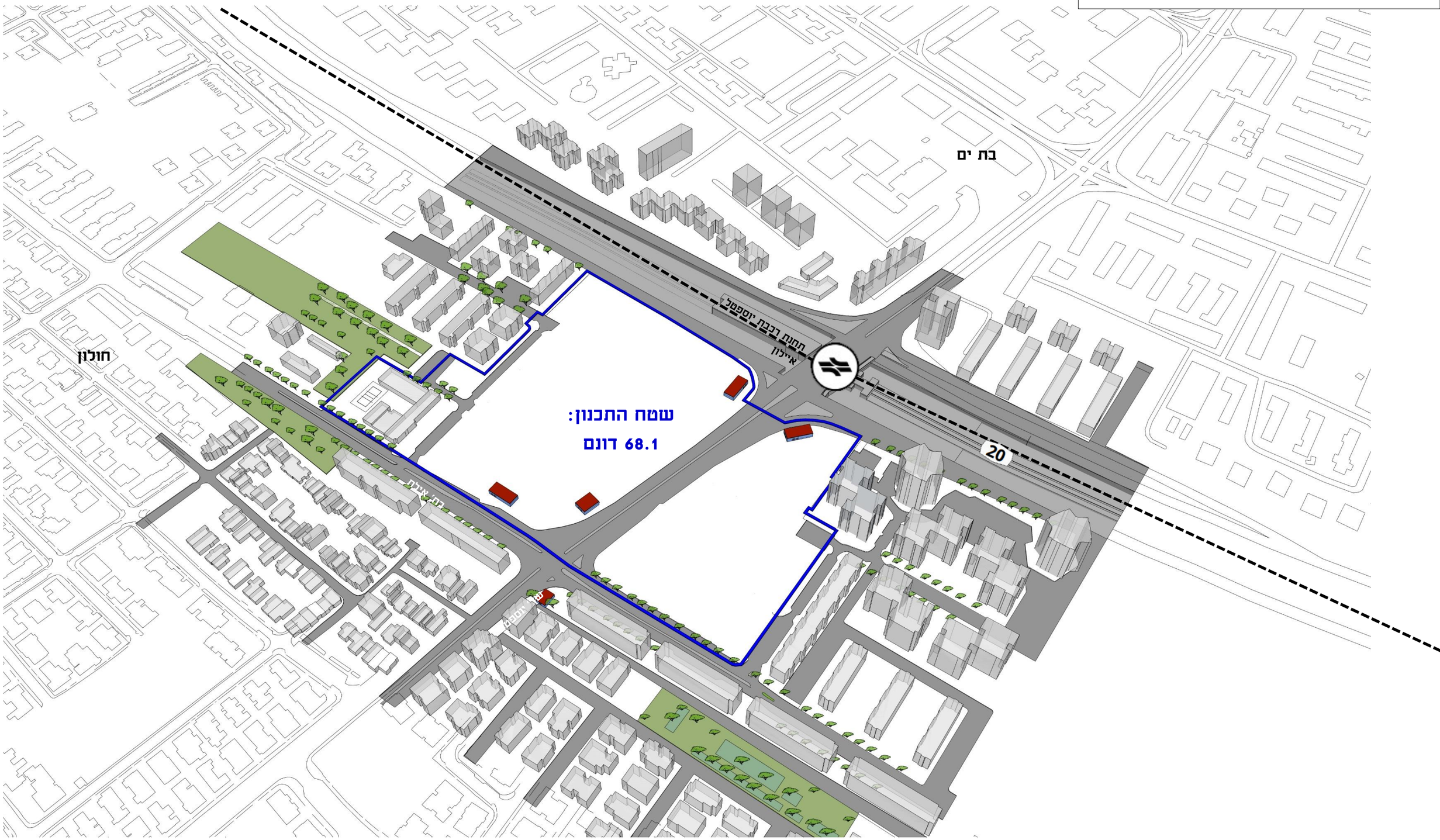
מבנים לפינוי בינוי

כניסה/יציאה לתחנת מטרו

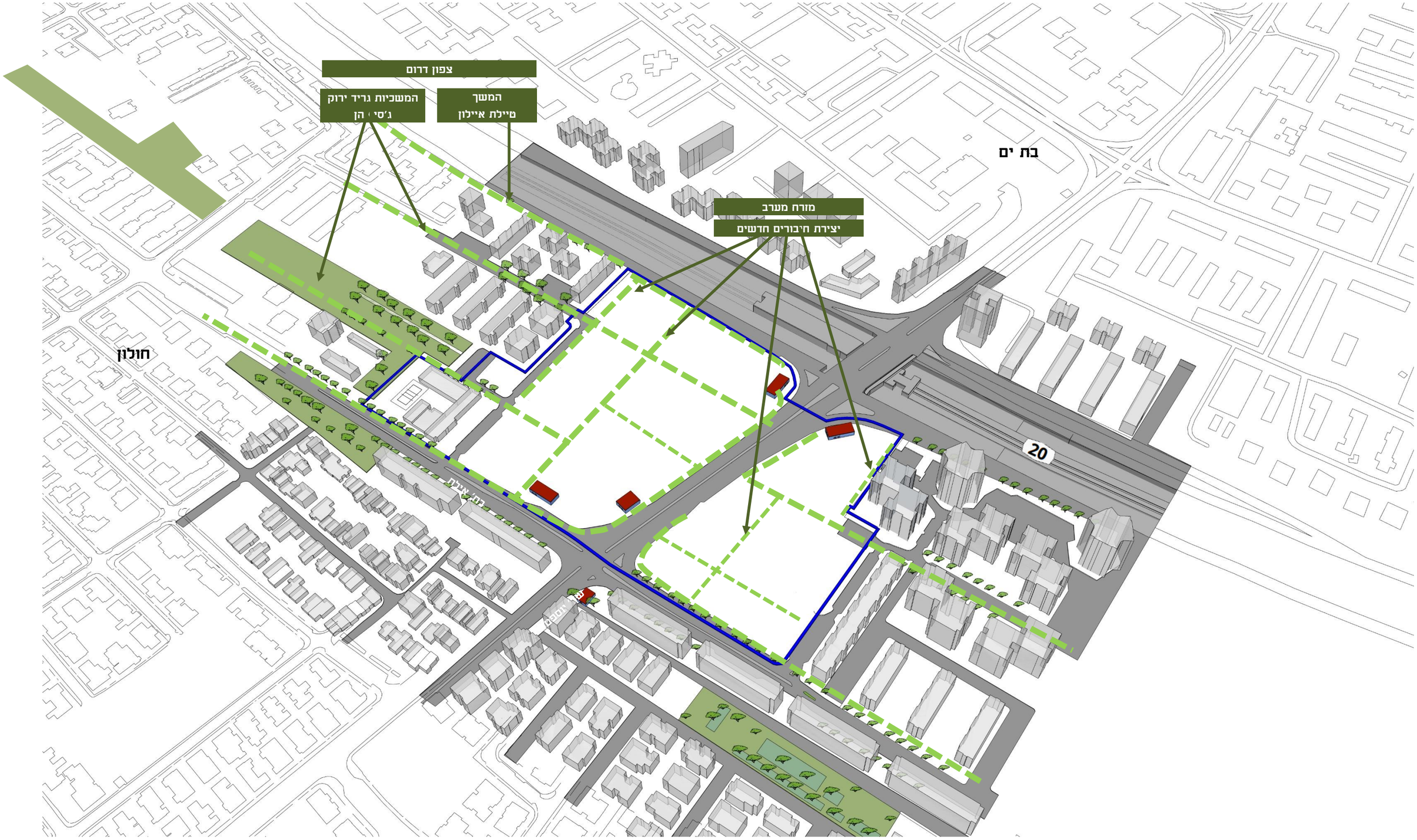


תחום התכנון

כניסה/יציאה לתחנת מטרו



רשת צירים ירוקים



כיכרות במפגשי צירים

כיכרות עירוניים

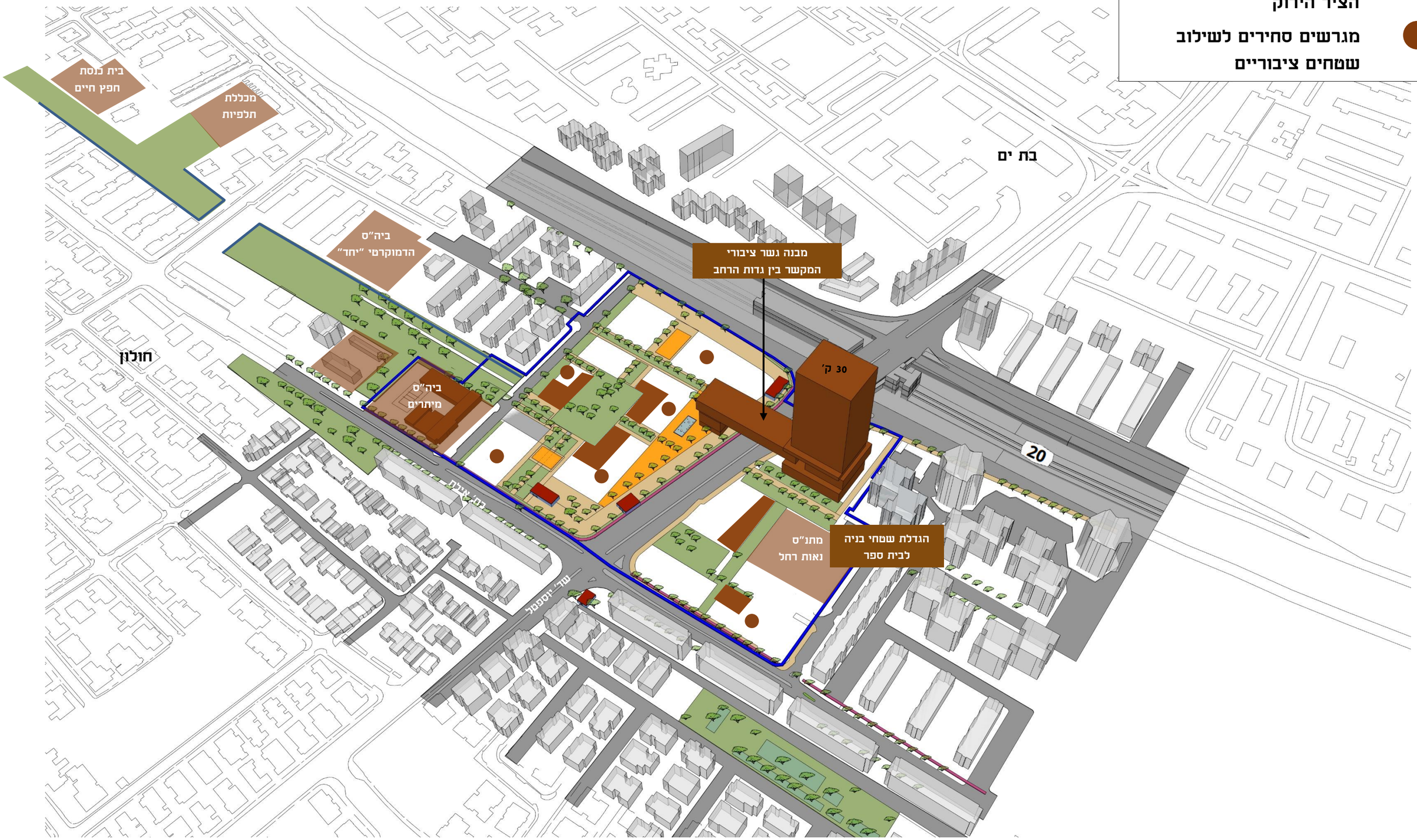
גינות שכונתיות

שבילי אופניים

שטחים למבני ציבור

מגרשים חומים קיימים לאורך הציר הירוק

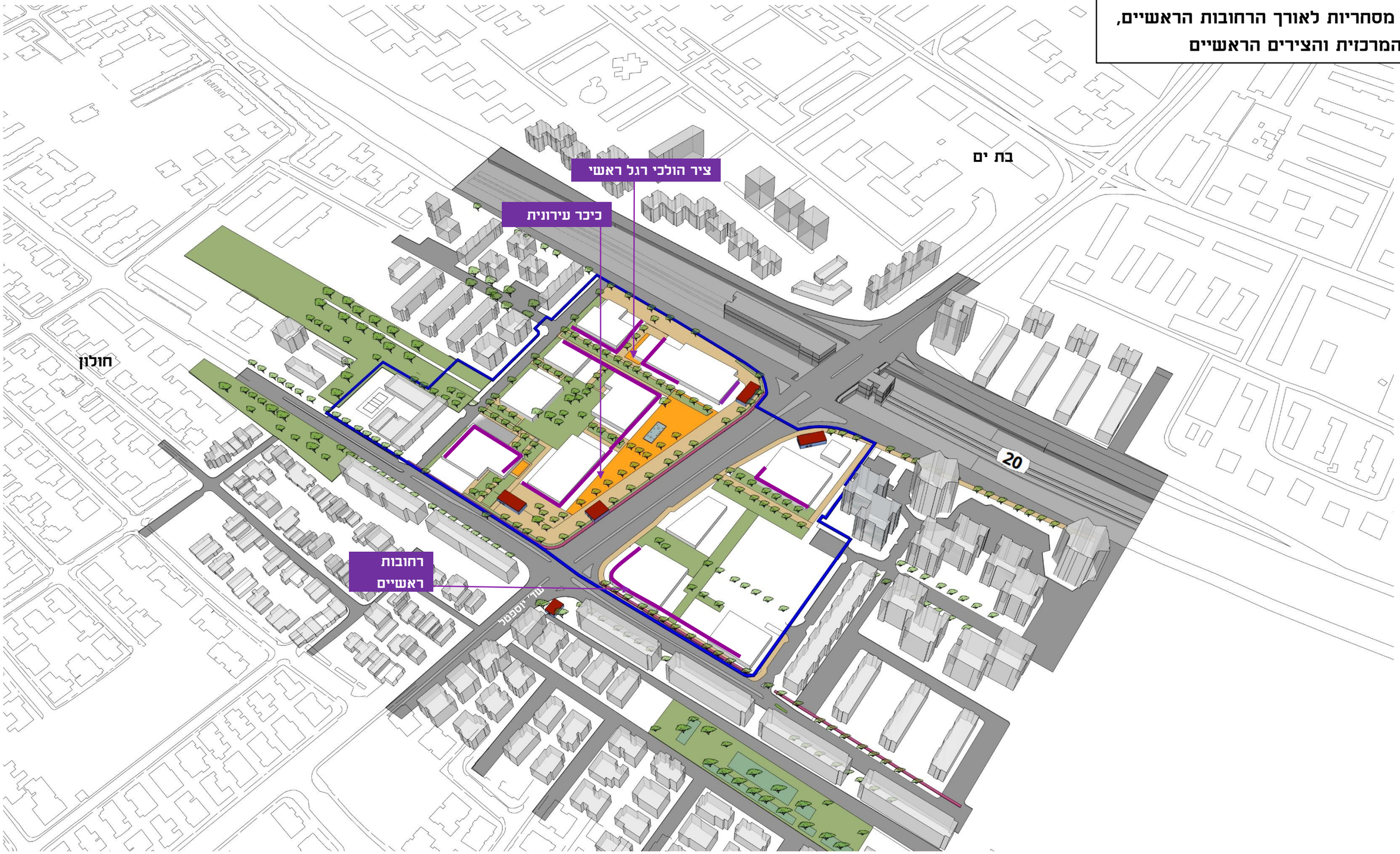
מגרשים סחירים לשילוב שטחים ציבוריים



חזיתות מסחריות

חזית מסחרית

חזיתות מסחריות לאורך הרחובות הראשיים,
הכיכר המרכזית והצירים הראשיים

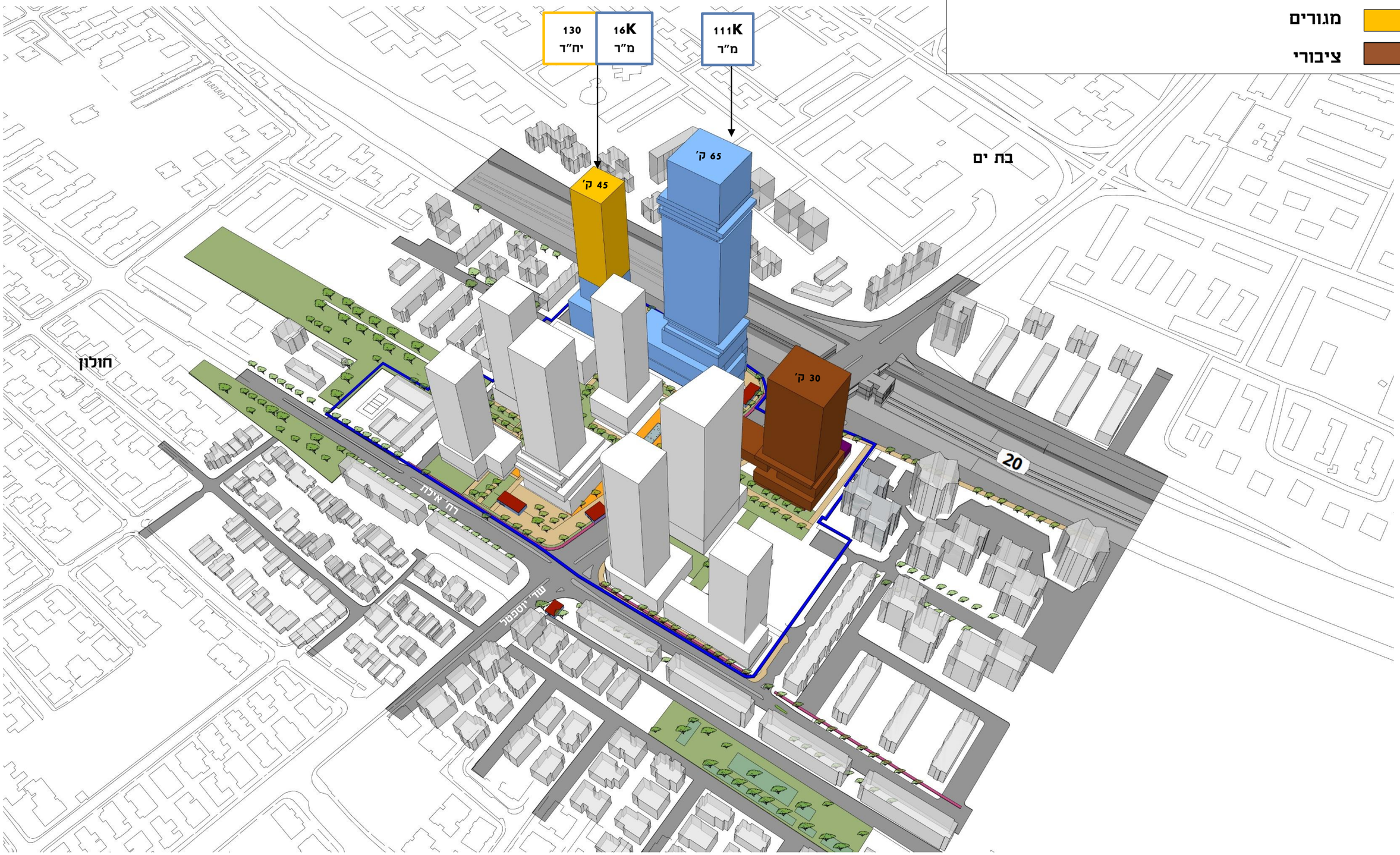


מגדל תעסוקה ושימושים מעורבים לאורך איילון

תעסוקה ומסחר

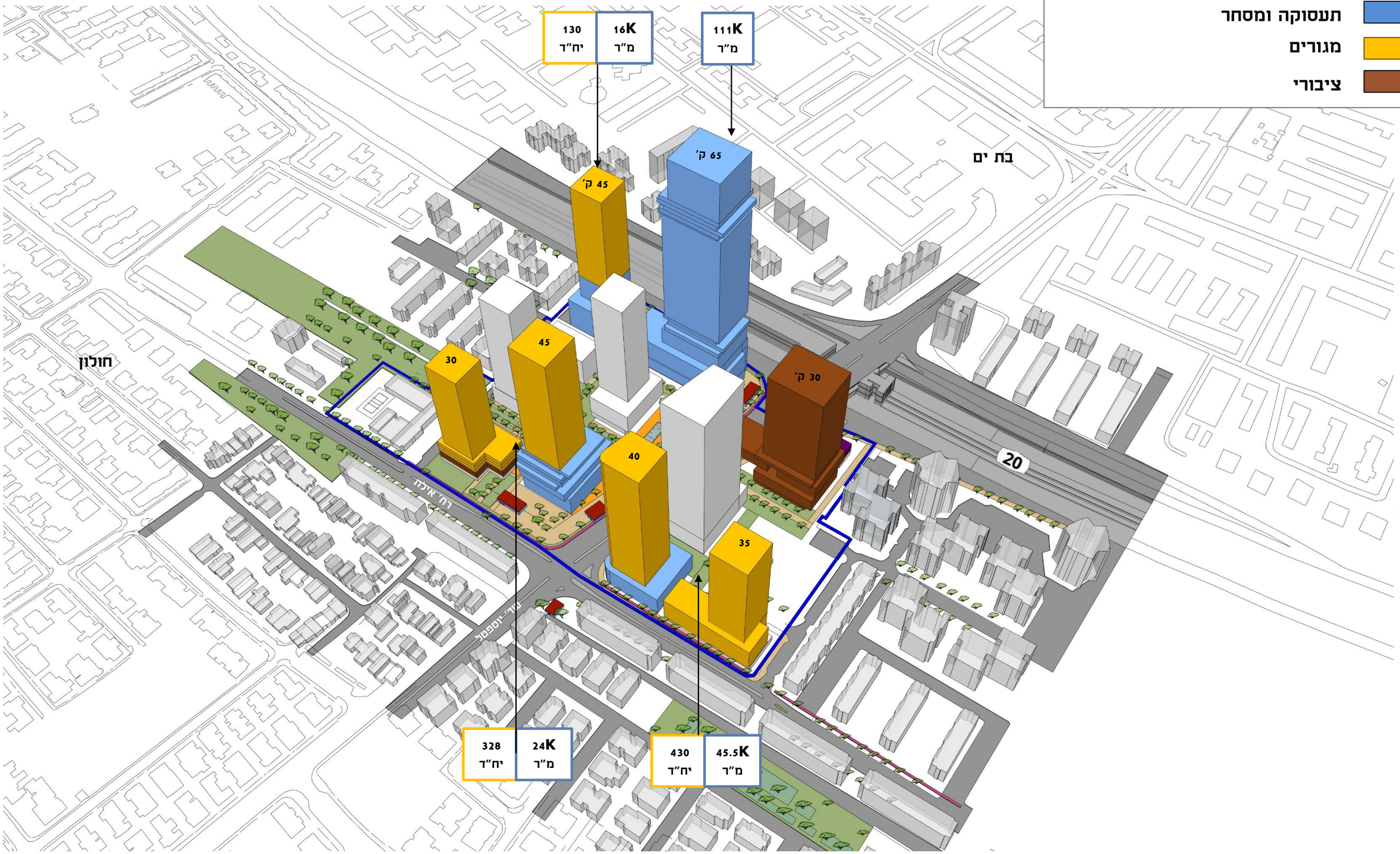
מגורים

ציבורי



שימושים מעורבים על צירים ראשיים בסמוך לשכונות מגורים

- תעסוקה ומסחר
- מגורים
- ציבורי

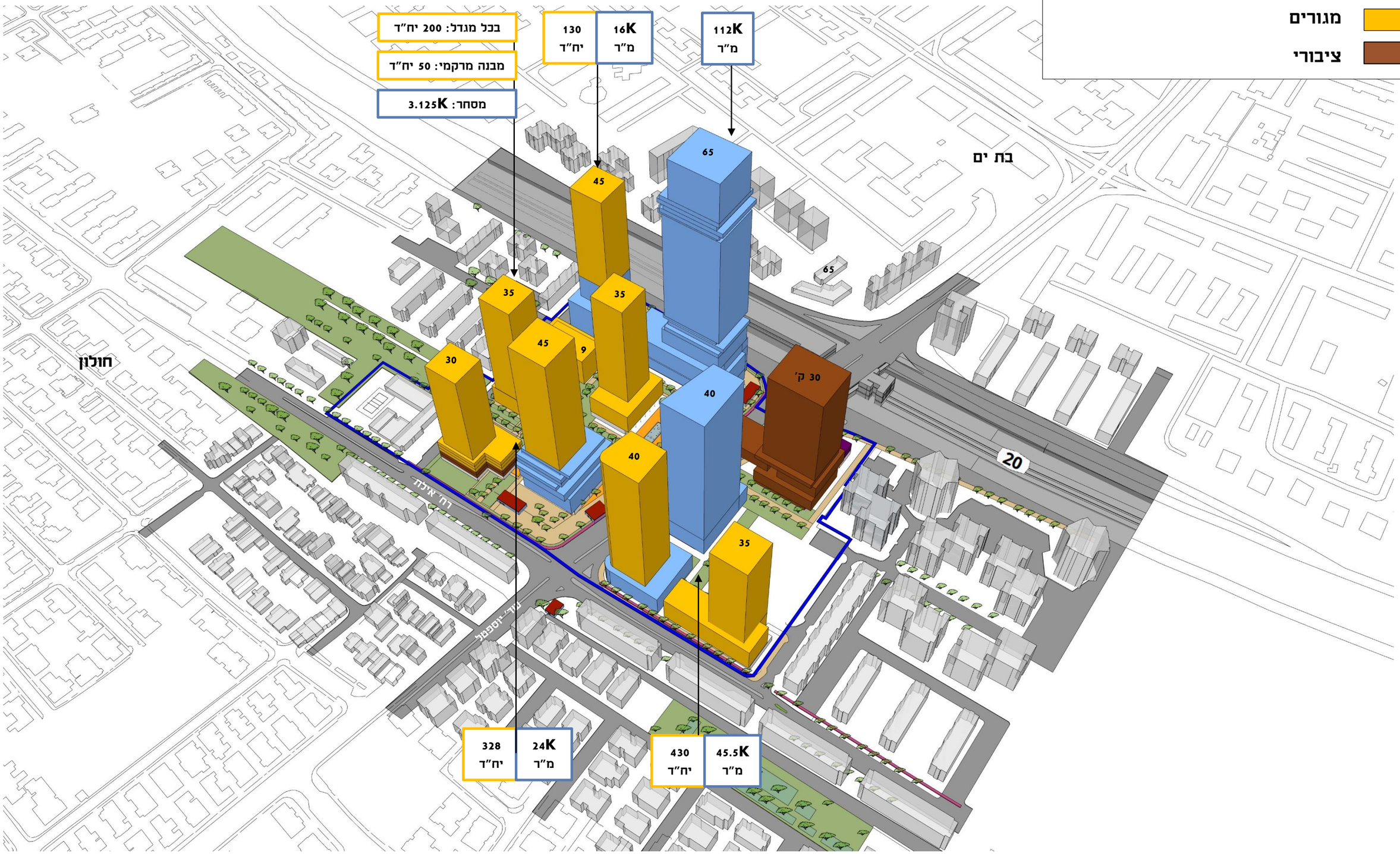


מבני מגורים + גני ילדים בלב השכונה

תעסוקה ומסחר

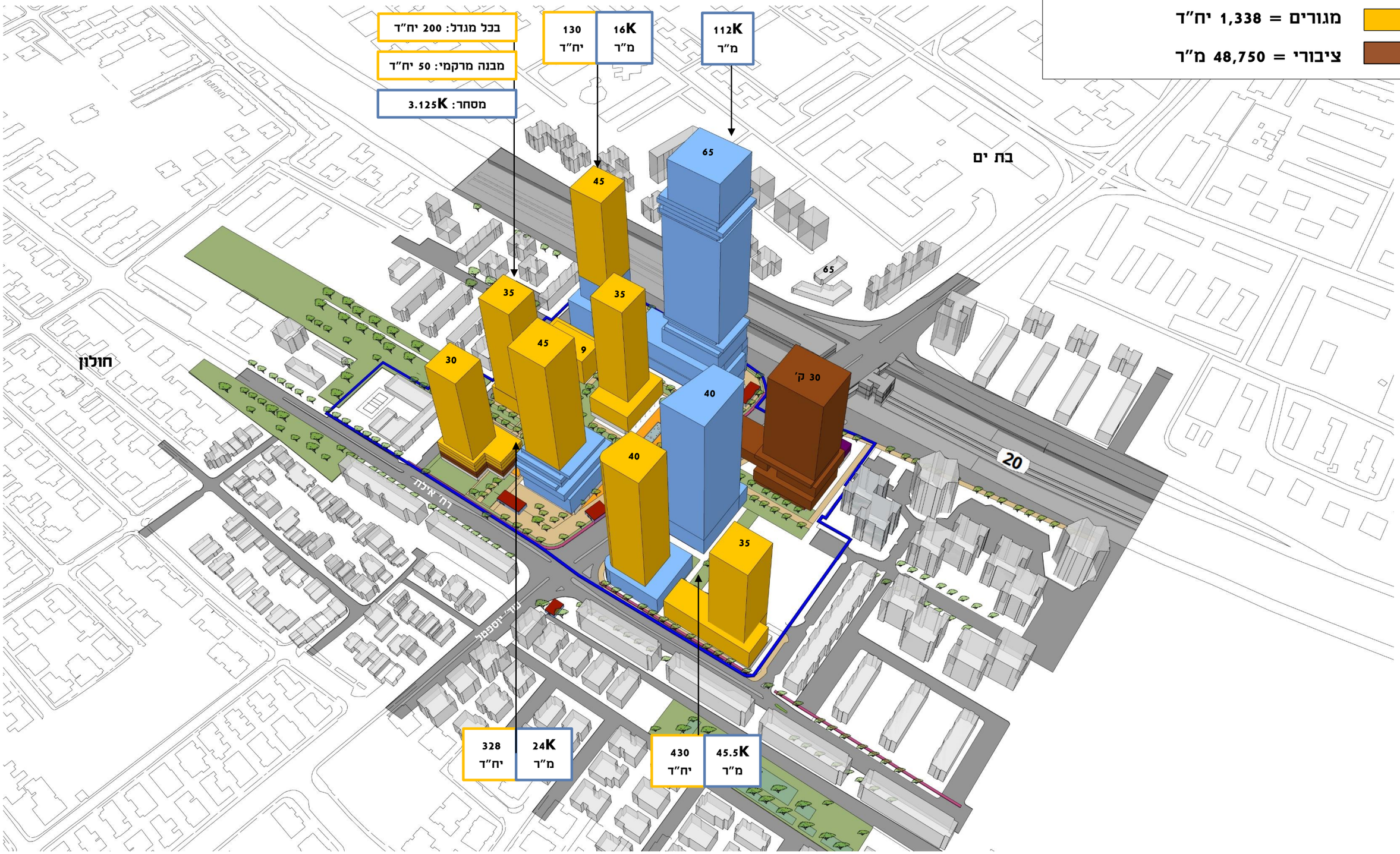
מגורים

ציבורי



פריסת שימושים כללית

- תעסוקה ומסחר= כ- 200,625 מ"ר
- מגורים = 1,338 יח"ד
- ציבורי = 48,750 מ"ר



מבט ממערב

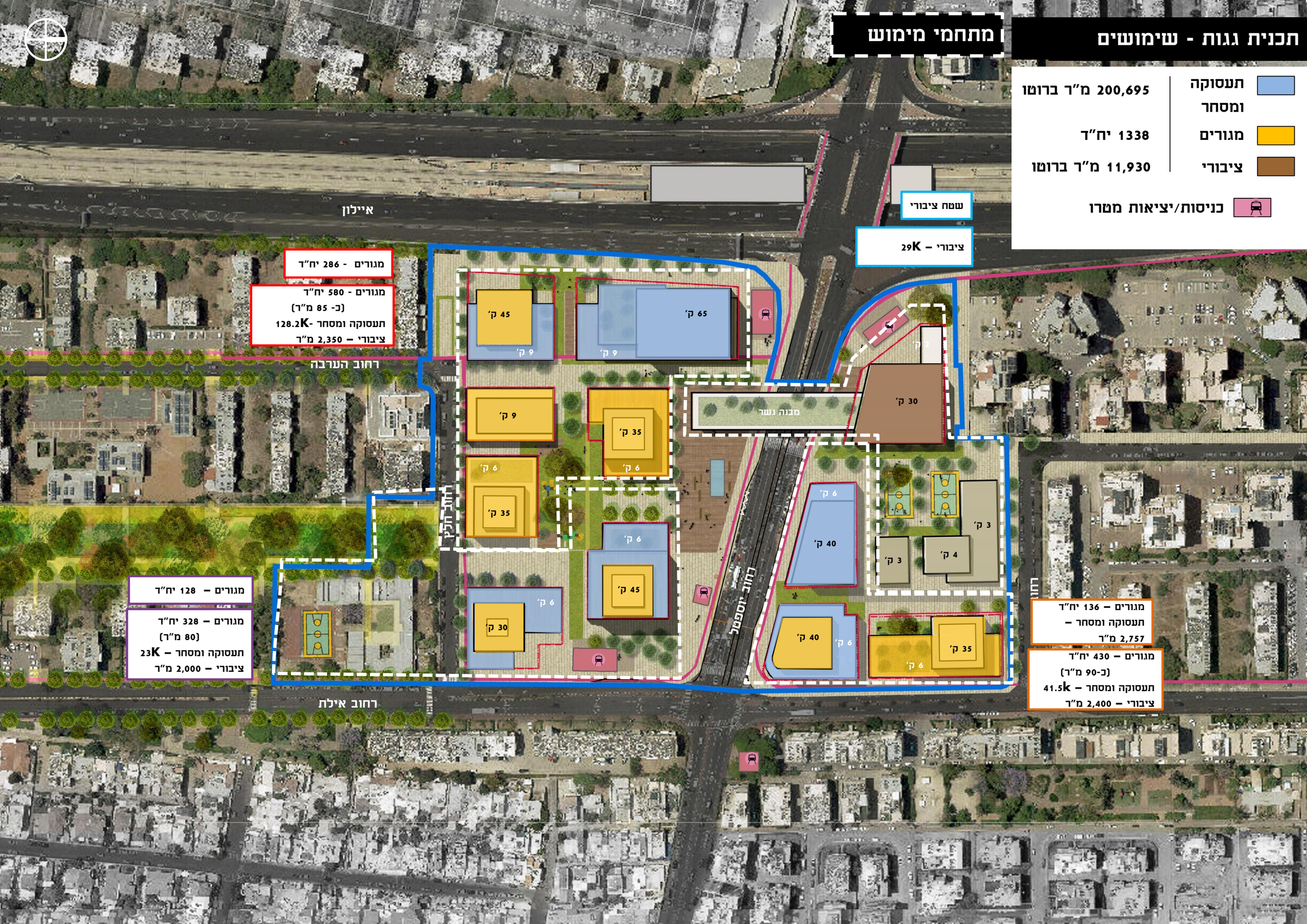
מבט מצפון

מבט ממערב

תכנית גגות - שימושים

מתחמי מימוש

תעסוקה ומסחר	200,695 מ"ר ברוטו
מגורים	1338 יח"ד
ציבורי	11,930 מ"ר ברוטו
כניסות/יציאות מטרו	



תכנית קרקע

- לובי תעסוקה
- לובי מגורים
- ציבורי
- מסחר
- כניסות/יציאות מטרו

תכנית קרקע

שטחים פתוחים בתחום התכנית

- לובי תעסוקה
- לובי מגורים
- ציבורי
- מסחר
- כניסות/יציאות מטרו

תכנית קרקע

תועלות ומטלות ציבוריות

- לובי תעסוקה
- לובי מגורים
- ציבורי
- מסחר
- כניסות/יציאות מטרו

מבט ממזרח

מבט לכיכר העירונית

בחינת חלופות בינוי

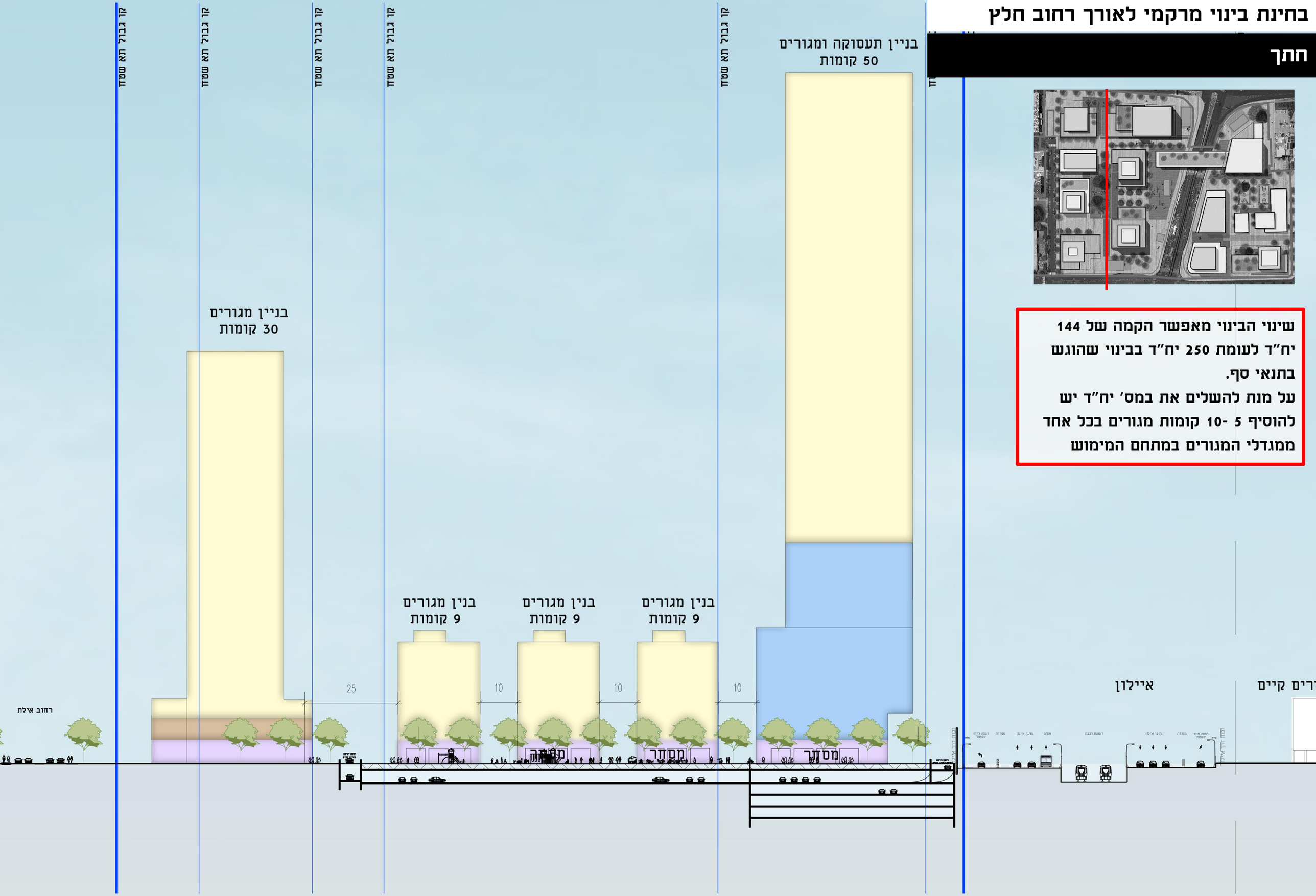
בחינת בינוי מרקמי לאורך רחוב חלץ

תכנית גגות

בחינת בינוי מרקמי לאורך רחוב חלץ

חתך

שינוי הבינוי מאפשר הקמה של 144 יח"ד לעומת 250 יח"ד בבינוי שהוגש בתנאי סף.
על מנת להשלים את במס' יח"ד יש להוסיף 5 -10 קומות מגורים בכל אחד ממגדלי המגורים במתחם המימוש



בחינת בינוי מרקמי לאורך רחוב חלץ

תכנית גגות

- תעסוקה ומסחר
- מגורים
- ציבורי
- כניסות/יציאות מטרו

תוספת קומות כתוצאה מביטול המגדל במגרש 122

2 מבנים מרקמים 9 קומות

שינוי הבינוי מייצר קומה טיפוסית של 12 יח"ד ומאפשר הקמה של 144 יח"ד לעומת 250 יח"ד בבינוי שהוגש בתנאי סף.

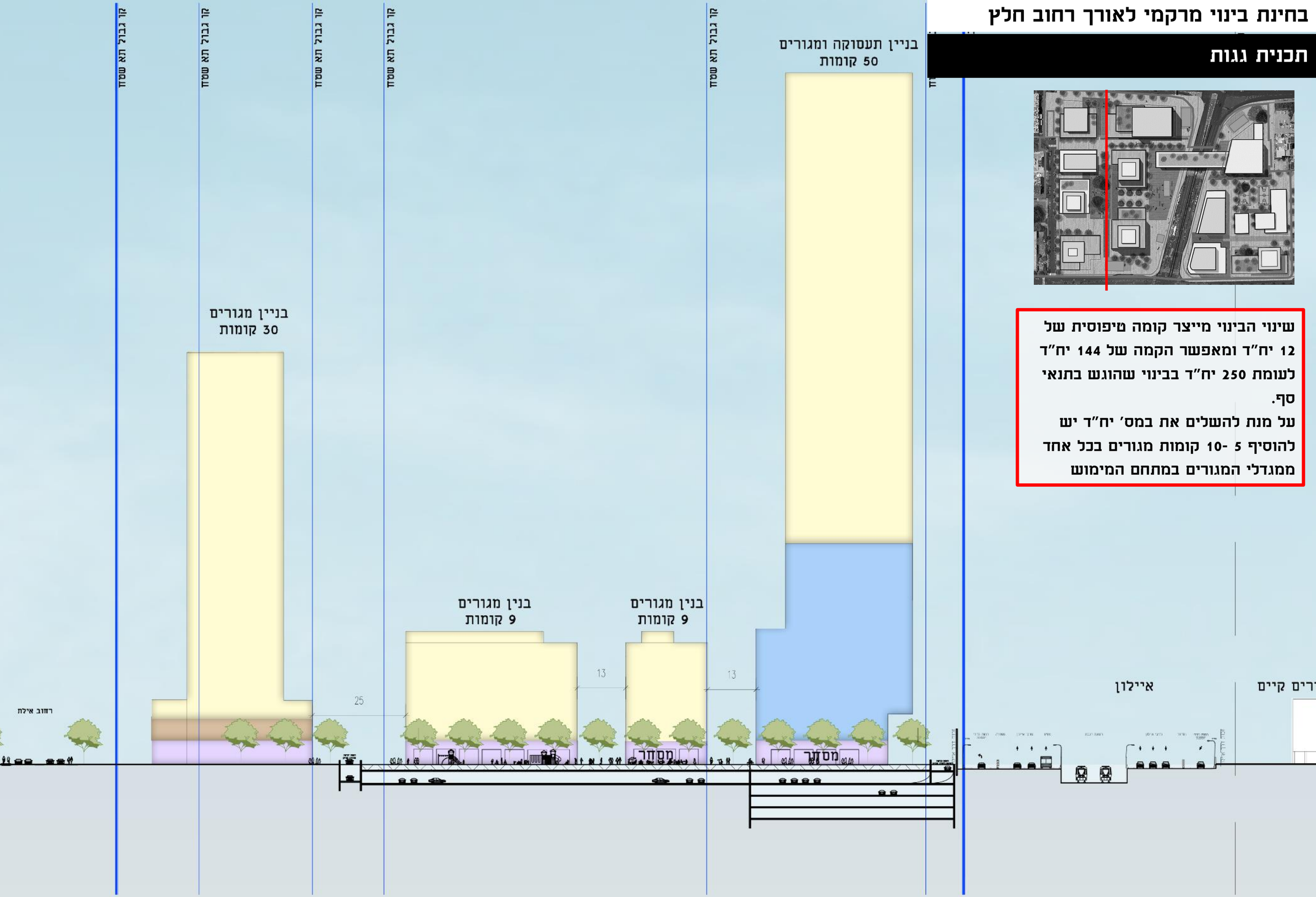
על מנת להשלים את במס' יח"ד יש להוסיף 5 -10 קומות מגורים בכל אחד ממגדלי המגורים במתחם המימוש

בחינת בינוי מרקמי לאורך רחוב חלץ

תכנית גגות

שינוי הבינוי מייצר קומה טיפוסית של 12 יח"ד ומאפשר הקמה של 144 יח"ד לעומת 250 יח"ד בבינוי שהוגש בתנאי סף.

על מנת להשלים את במס' יח"ד יש להוסיף 5 -10 קומות מגורים בכל אחד ממגדלי המגורים במתחם המימוש



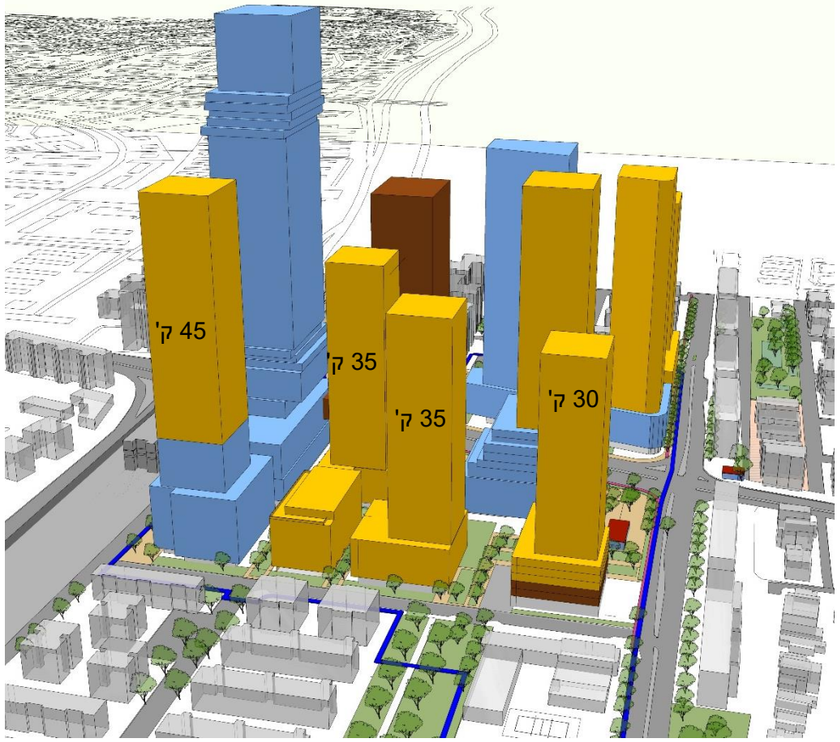
בחינת חלופות בינוי מרקמי

1. מדובר במתחם משמעותי בינוי באופי מע"רי מוקד מטרופוליני כאשר המגדלים נתמכים בקומות מסד ומרחב ציבורי איכותי ופעיל פעיל ומערכת שטחים פתוחים
2. שלושת המבנים המרקמיים נראים זרים למתחם ונותנים תחושת צפיפות
3. הטיפולוגיה של המבנים המרקמיים אינה מאפשרת קומת קרקע פעילה ואיכותית.
4. על מנת לעמוד בהיקף יחידות הדיור הנדרש נדרשת הגבהה של המגדלים לכ- 50 קומות למגדל מגורים.
5. המענה לבינוי הנמוך והרגיל ניתן בתכניות שכנות בשכונת גסי כהן ושיכון ותיקים כך שלמעשה יש הדרגה מהמוקד המטרופוליני לקנ"מ שכונתי.

חלופת בינוי מרקמי 1

חלופת בינוי מרקמי 2

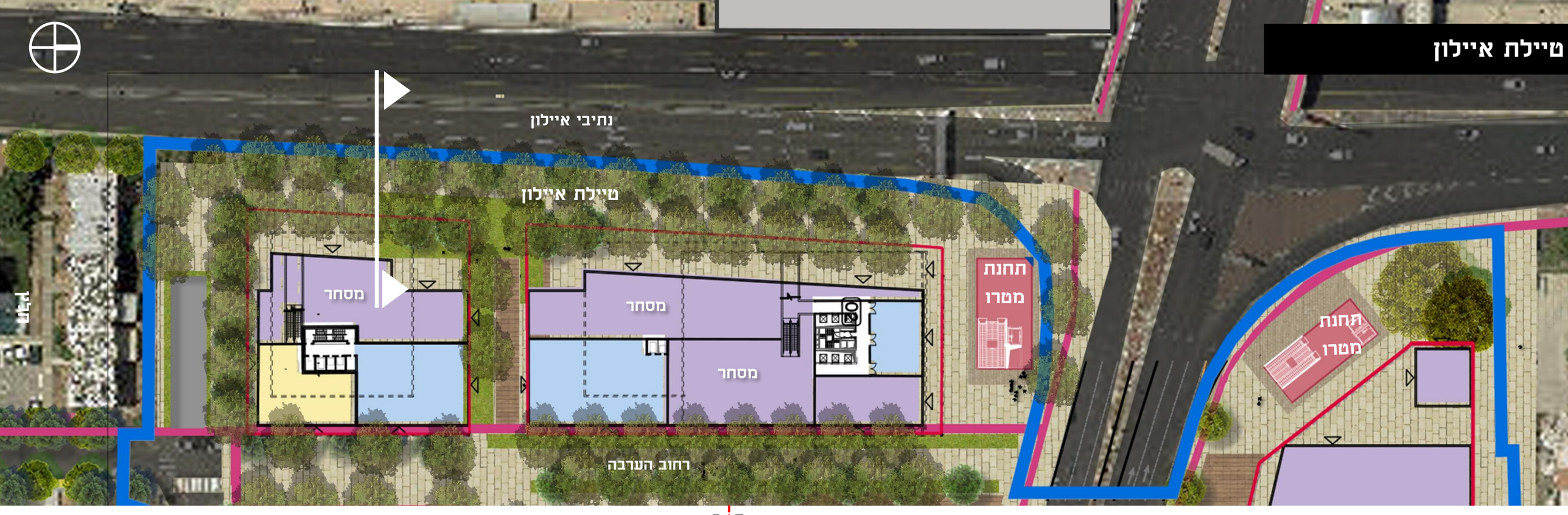
חלופת בינוי מוצעת

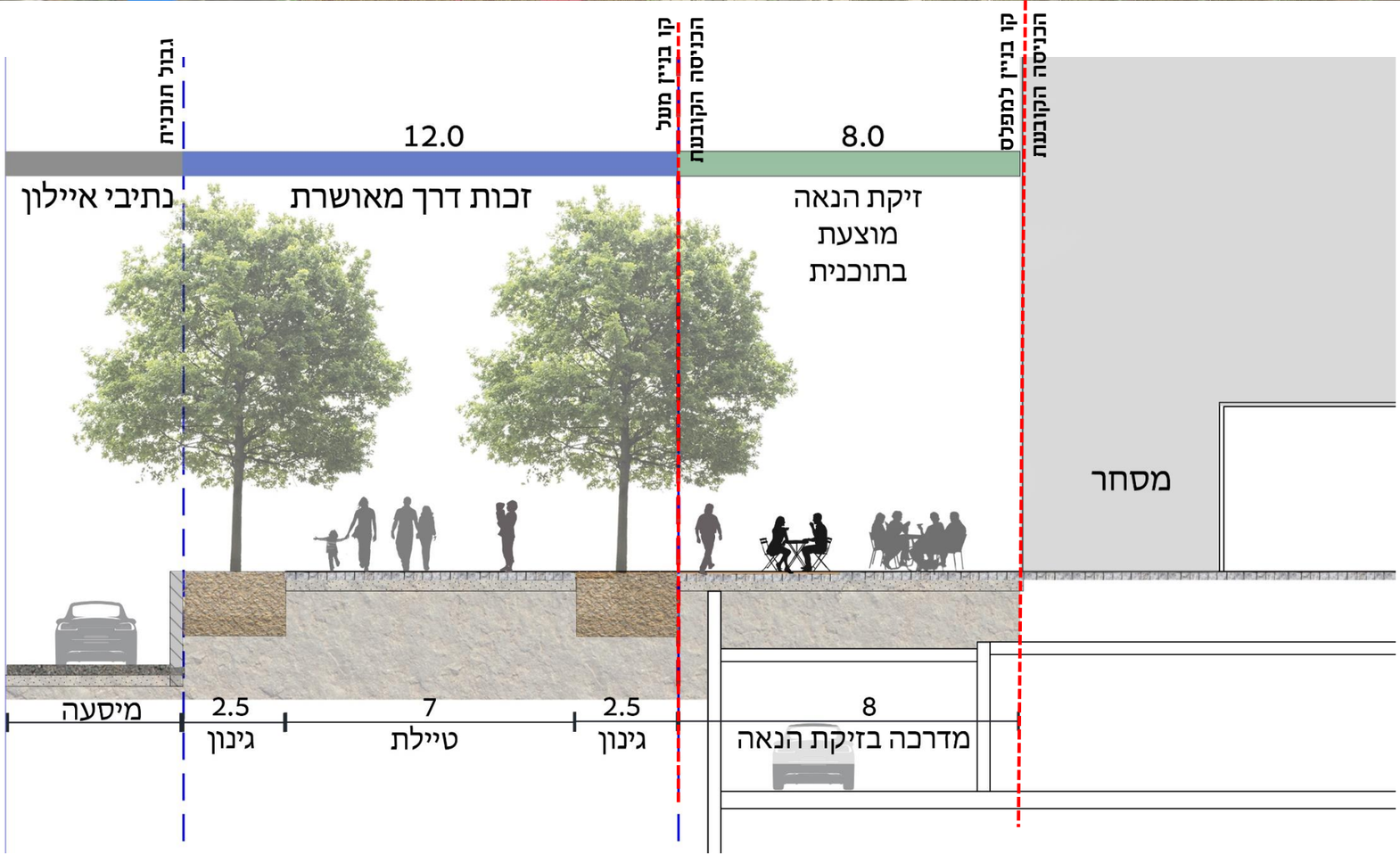


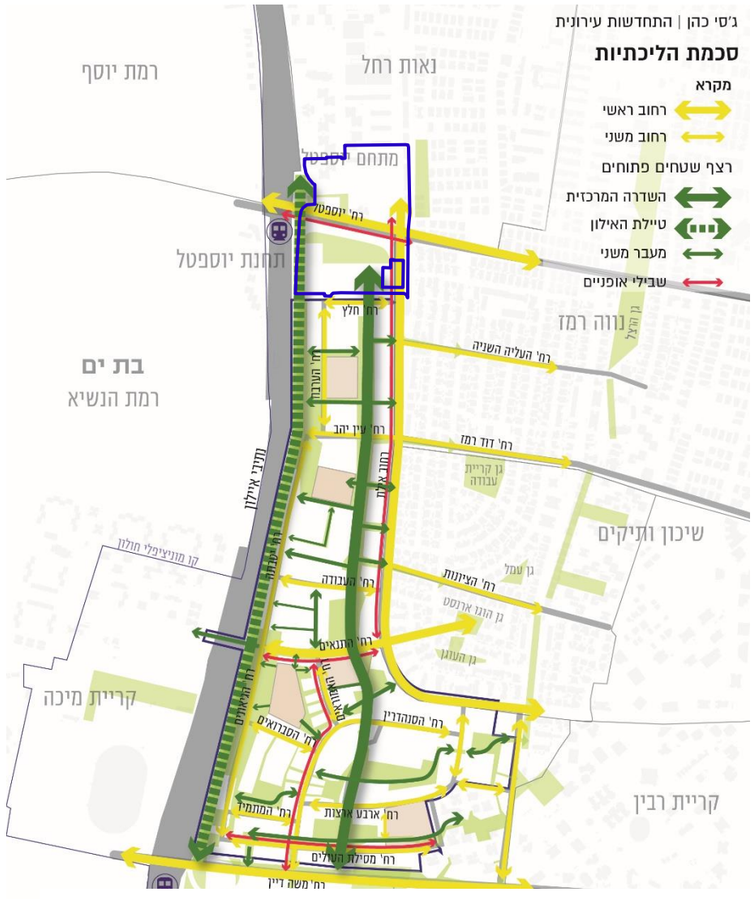
היבטי פיתוח והמרחב הציבורי

פרוגרמת שטחים פתוחים

טיילת איילון



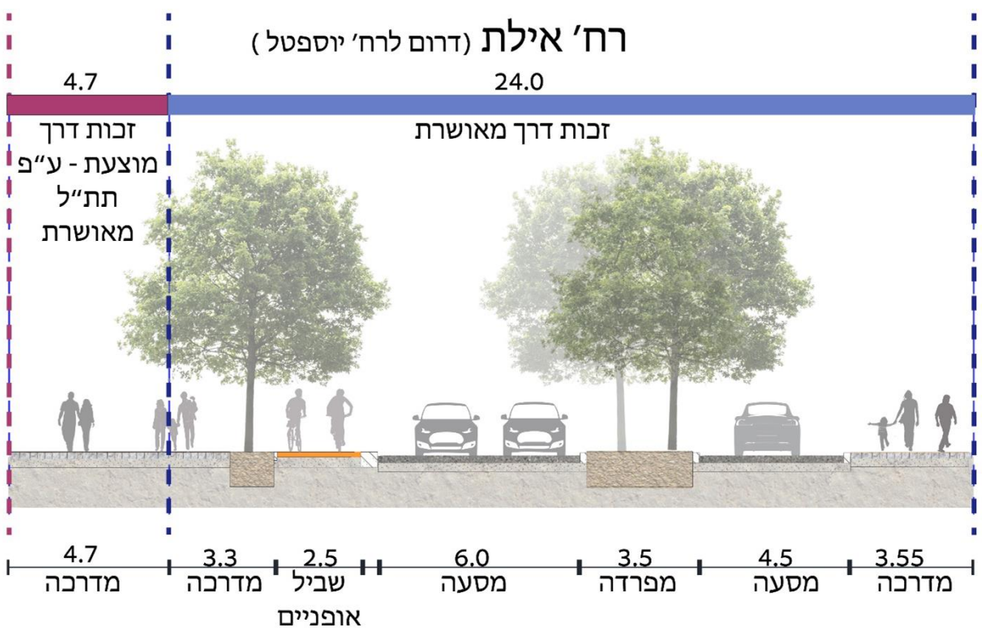




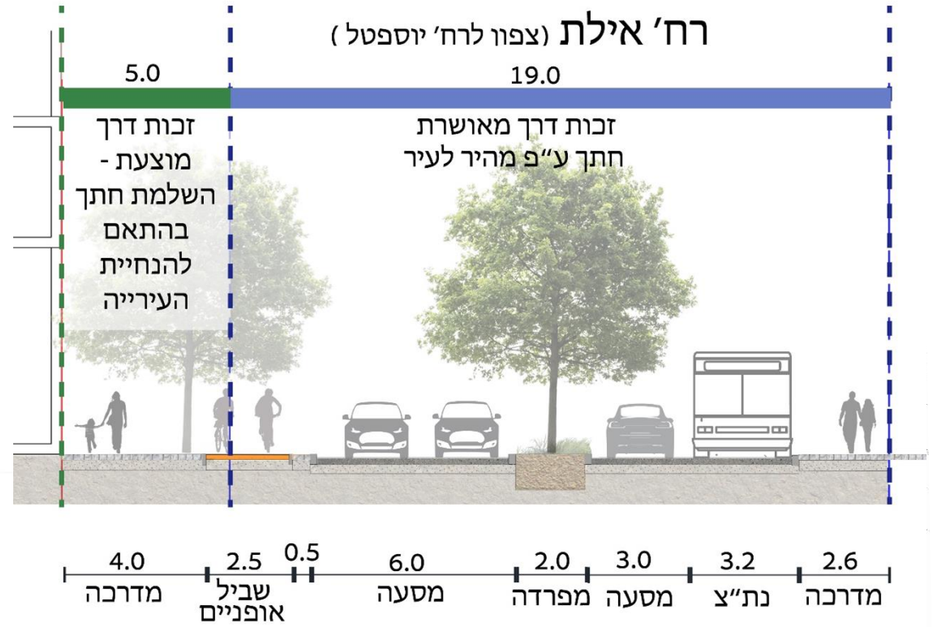
מתוך מסמך מדיניות התחדשות עירונית ג'סי כהן. מתכנן ראשי: אסיף גוטמן אדריכלים

חתכי רחובות

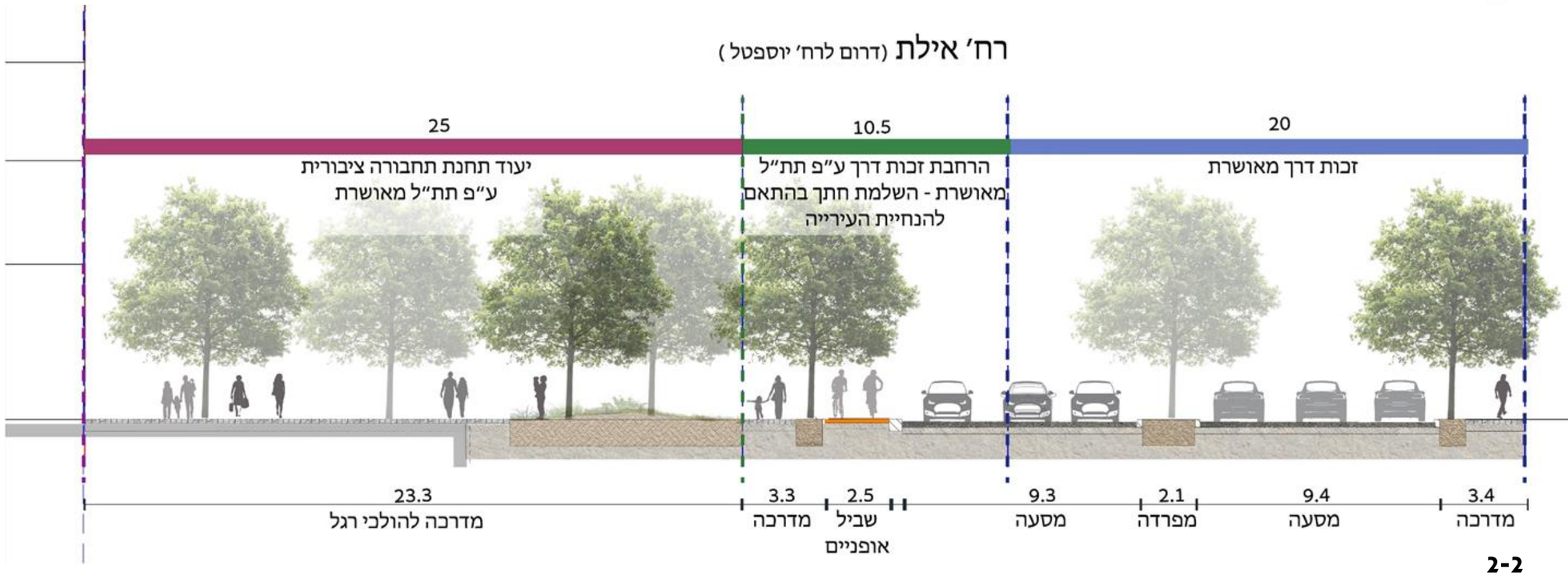
תשריט מצב מוצע



3-3



1-1

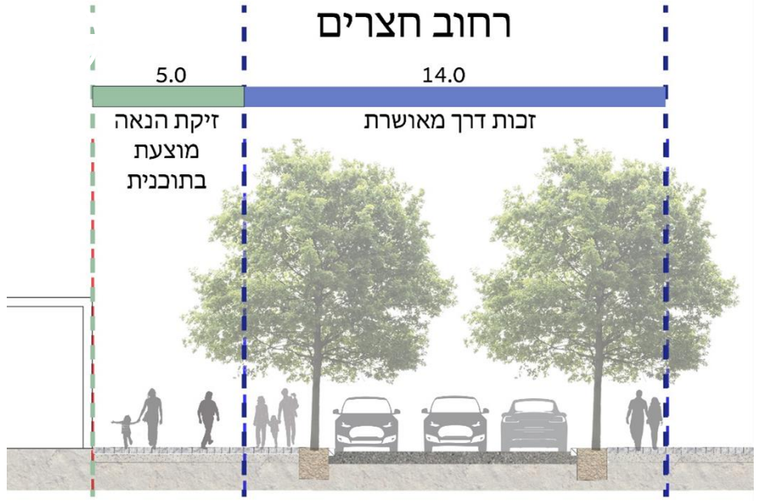


2-2

ייעוד	
מגורים	
תעסוקה	
מגורים מסחר ותעסוקה	
מבנים ומוסדות ציבור	
שטח ציבורי פתוח	
שטח פרטי פתוח	
דרך מאושרת	
דרך מוצעת	
דרך משולבת	
תחנת תחבורה ציבורית	
כיכר עירונית	

חתכי רחובות

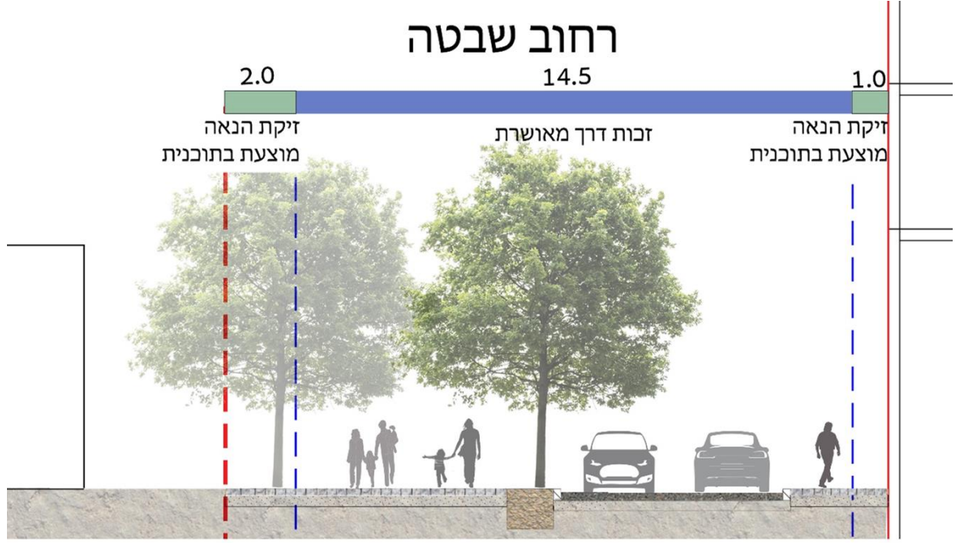
רחוב חצרים



5.0	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0
מדרכה בזיקת הנאה	מדרכה	חניה	מסעה	מסעה	מדרכה

2-2

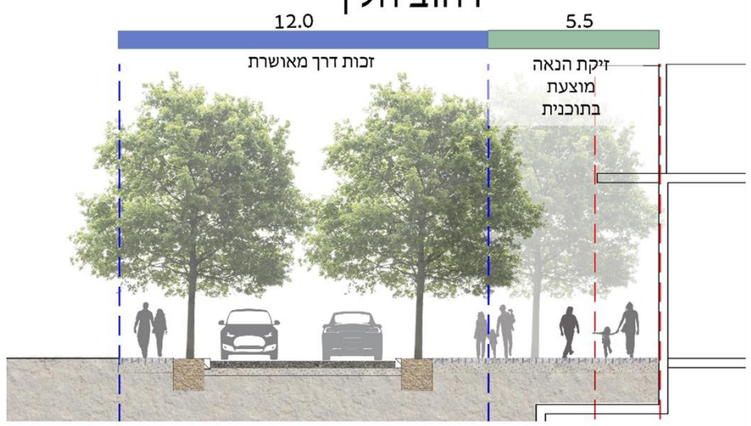
רחוב שבטה



	2.0	6.5	6.2	1.5
מוסד ציבורי	מדרכה	מדרכה	מסעה	מדרכה

1-1

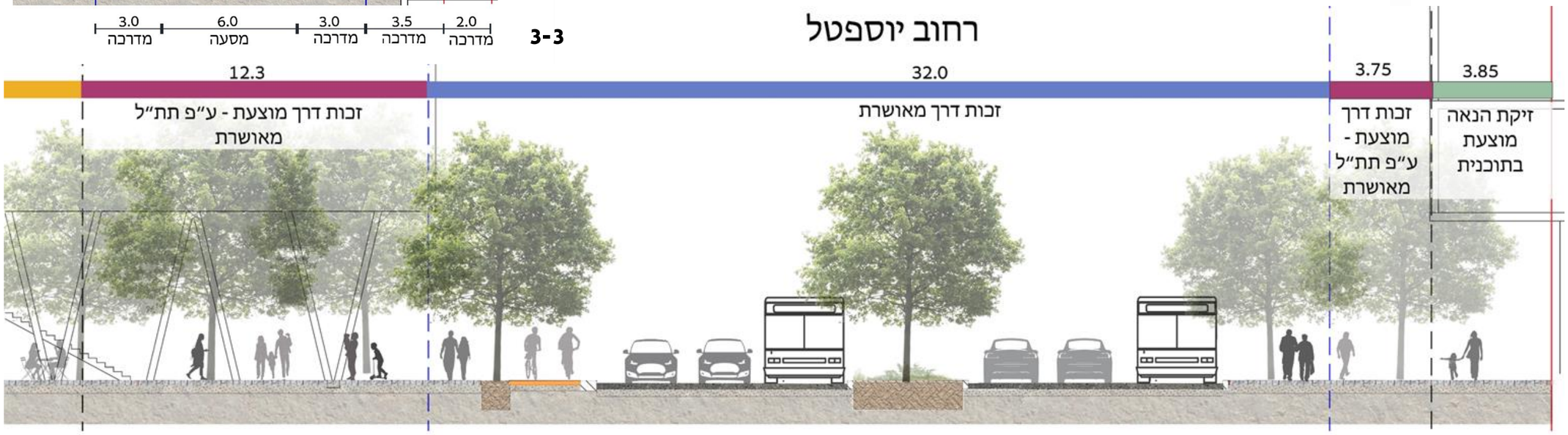
רחוב חלץ



3.0	6.0	3.0	3.5	2.0
מדרכה	מסעה	מדרכה	מדרכה	מדרכה

3-3

רחוב יוספטל



12.3	3.0	2.5	0.5	6.0	3.0	4.2	6.0	3.25	3.75	3.75	3.85
המשך כיכר עירונית	כיכר עירונית	מדרכה	שביל אופניים	מסעה	נת"צ	מפרדה	מסעה	נת"צ	מדרכה	מדרכה	מדרכה בזיקת הנאה

4-4

יעוד	
מגורים	
תעסוקה	
מגורים מסחר ותעסוקה	
מבנים ומוסדות ציבור	
שטח ציבורי פתוח	
שטח פרטי פתוח	
דרך מאושרת	
דרך מוצעת	
דרך משולבת	
תחנת תחבורה ציבורית	
כיכר עירונית	

תנועה וחניה

עקרונות תנועה
דרכים היקפיות קיימות
כניסות/יציאות מטרו
צירים מוטי הולכי רגל
שבילי אופניים
תת קרקעי
כניסה לחניון (בתחום במבנה)
מהיר לעיר
M3 - תוואי תת"ק
M3 - תחנה תת"ק
M1 - תוואי תת"ק
M1 - תחנה תת"ק
מסילת רכבת כבדה
רדיוס שירות
300 מ' מתחנת רכבת כבדה
300 מ' מתחנת מטרו M3
300 מ' מתחנת מטרו M1
תחנת רכבת יוספטל
אייכון
M1
M3

עקרונות תנועה

- דרכים היקפיות קיימות
- כניסות/יציאות מטרו
- צירים מוטי הולכי רגל
- שבילי אופניים
- תת קרקעי
- כניסה לחניון (בתחום במבנה)
- מהיר לעיר
- M3 - תוואי תת"ק
- M3 - תחנה תת"ק
- M1 - תוואי תת"ק
- M1 - תחנה תת"ק
- מסילת רכבת כבדה

רדיוס שירות

- 300 מ' מתחנת רכבת כבדה
- 300 מ' מתחנת מטרו M3
- 300 מ' מתחנת מטרו M1

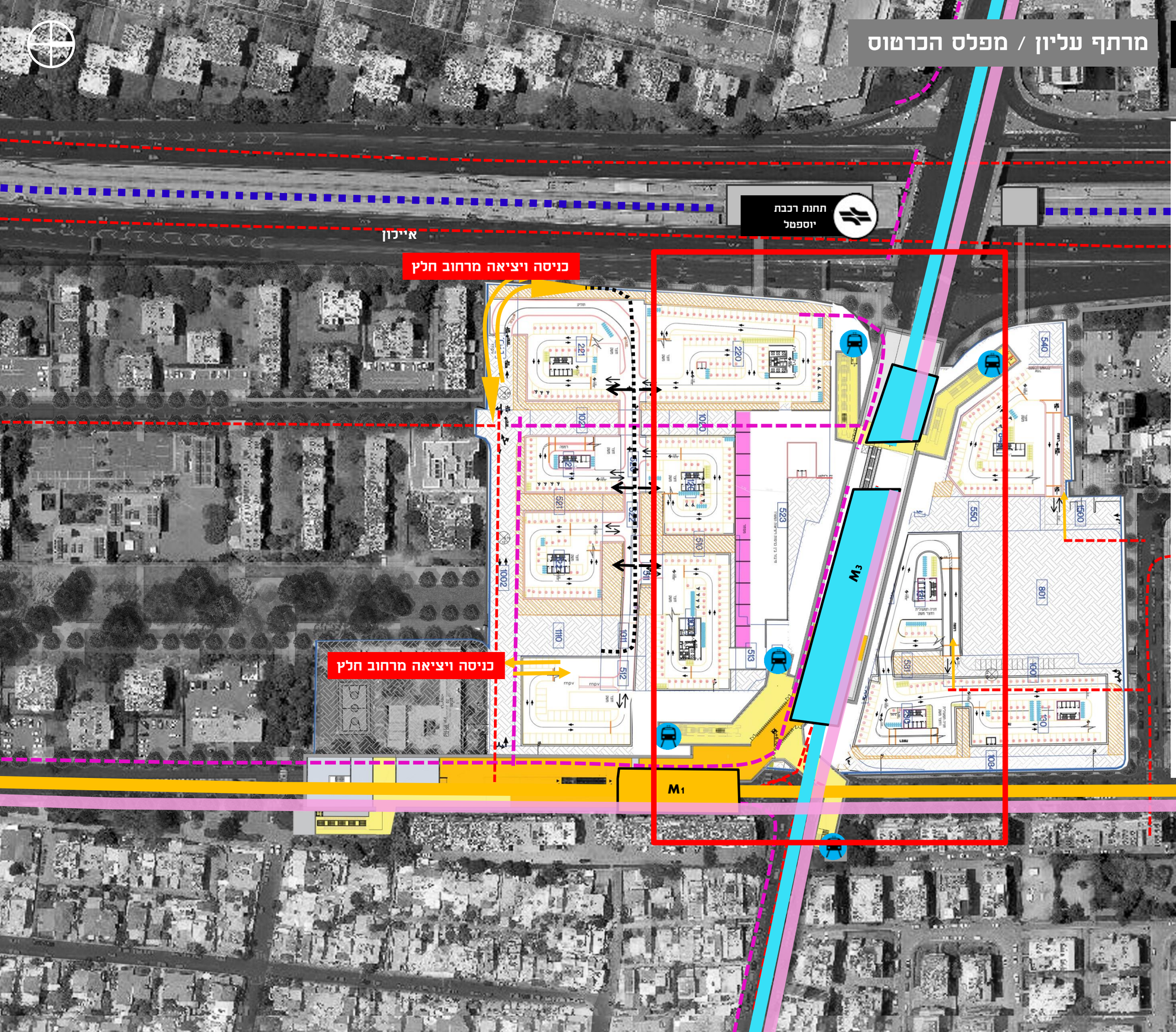
מרתף עליון / מפלס הכרטוס

עקרונות תנועה

- דרכים היקפיות קיימות
- כניסות/יציאות מטרו
- צירים מוטי הולכי רגל
- שבילי אופניים
- תת קרקעי
- כניסה לחניון (בתחום במבנה)
- מהיר לעיר
- M3 - תוואי תת"ק
- M3 - תחנה תת"ק
- M1 - תוואי תת"ק
- M1 - תחנה תת"ק
- מסילת רכבת כבדה

רדיוס שירות

- 300 מ' מתחנת רכבת כבדה
- 300 מ' מתחנת מטרו M3
- 300 מ' מתחנת מטרו M1



חיבור תחנות המטרו

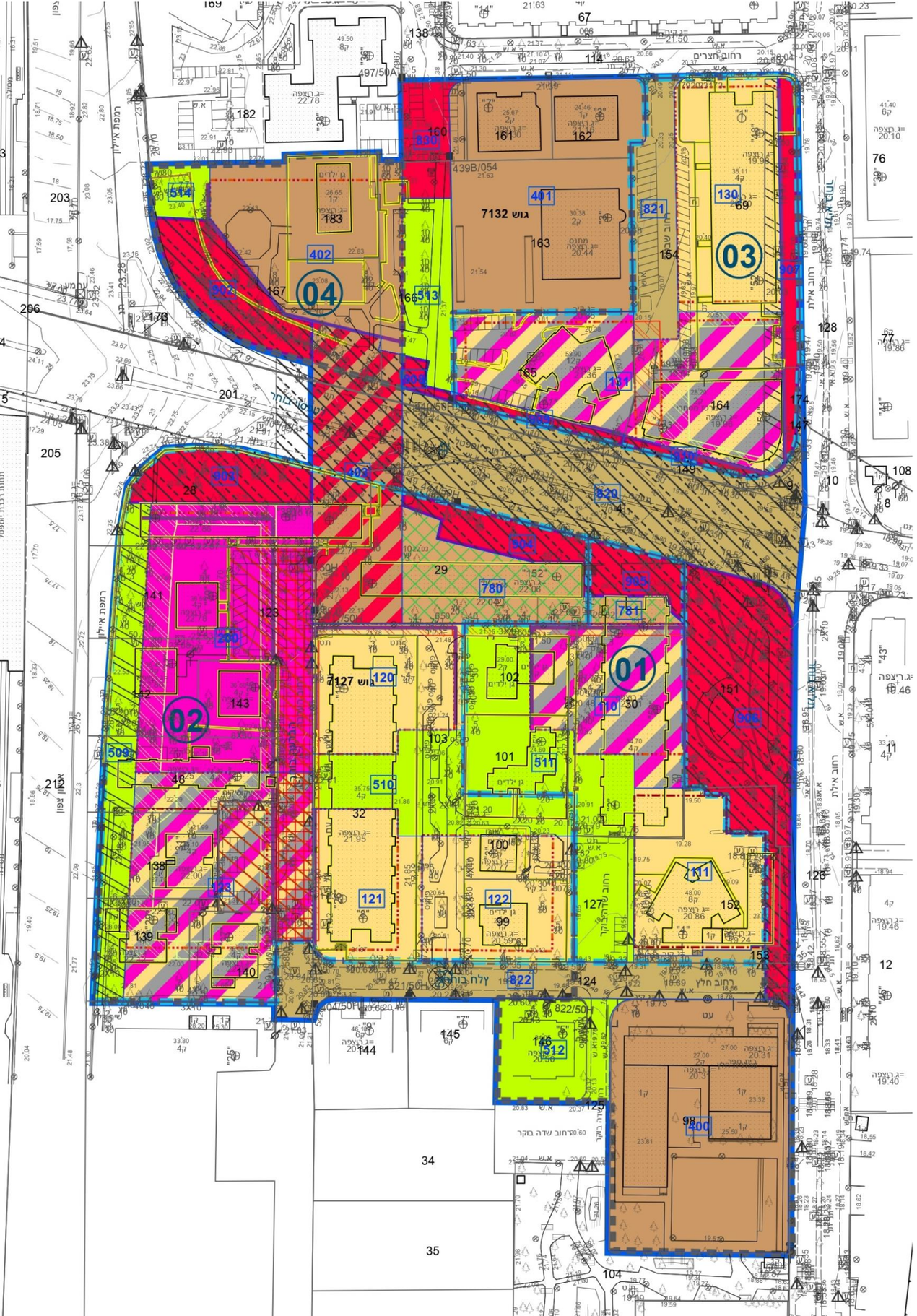
מרתף עליון / מפלס הכרטוס

מרתף טיפוסי

שימוש	תקן חניה	סה"כ חניות
תעסוקה	1:480	296
מסחר	0	0
דירות תמורה	1:1	550
דירות יזם	1:0.6	473
מבני ציבור	1:100	266
סה"כ		1,585

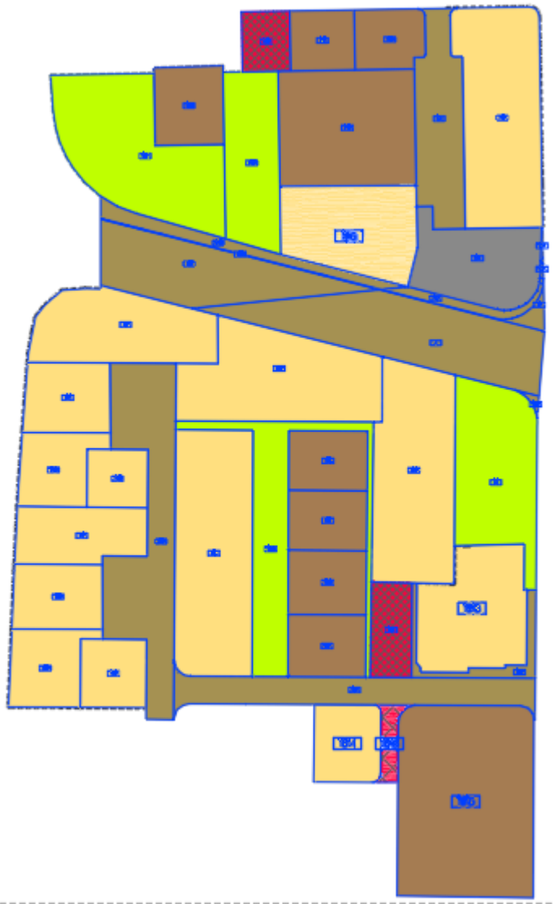
סטטוטוריקה ומתחמי מימוש

תשריט מוצע



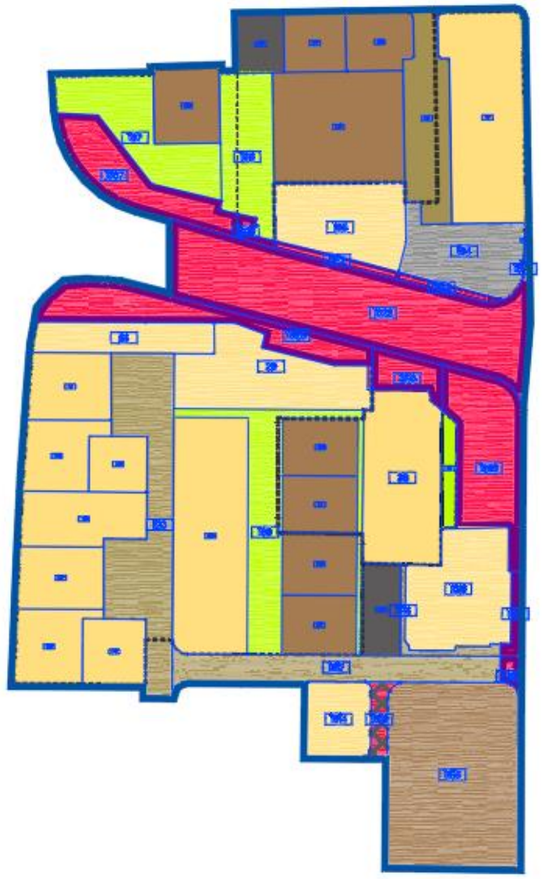
- מגורים
- תעסוקה
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- ככר עירונית
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- תחנת תחבורה ציבורית
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- מבנים ומוסדות צבור ותחבורה
- הנחיות מיוחדות
- דרך/מסילה לביטול
- זיקת-הנאה למעבר רגלי
- זיקת הנאה למעבר רגלי
- זיקת הנאה
- רצועת מתע"נ תת-קרקעית
- שטח לא־חוד וחלוקה חדשה
- גבול מתחם
- קו-בנין
- קו בנין ע"לי
- חזית מסחרית
- להריסה

שטחי קרקע



ייעוד	שטח בדונם
מגורים	28.21
מגורים ומסחר	1.8
מבנים ומוסדות ציבור	14.03
שטח ציבורי פתוח	9.943
דרך מאושרת	13.888
חניון ציבורי עילי	1.56
סה"כ	69.43

מצב קיים עם הפקעות המטרו M1 ו-M3



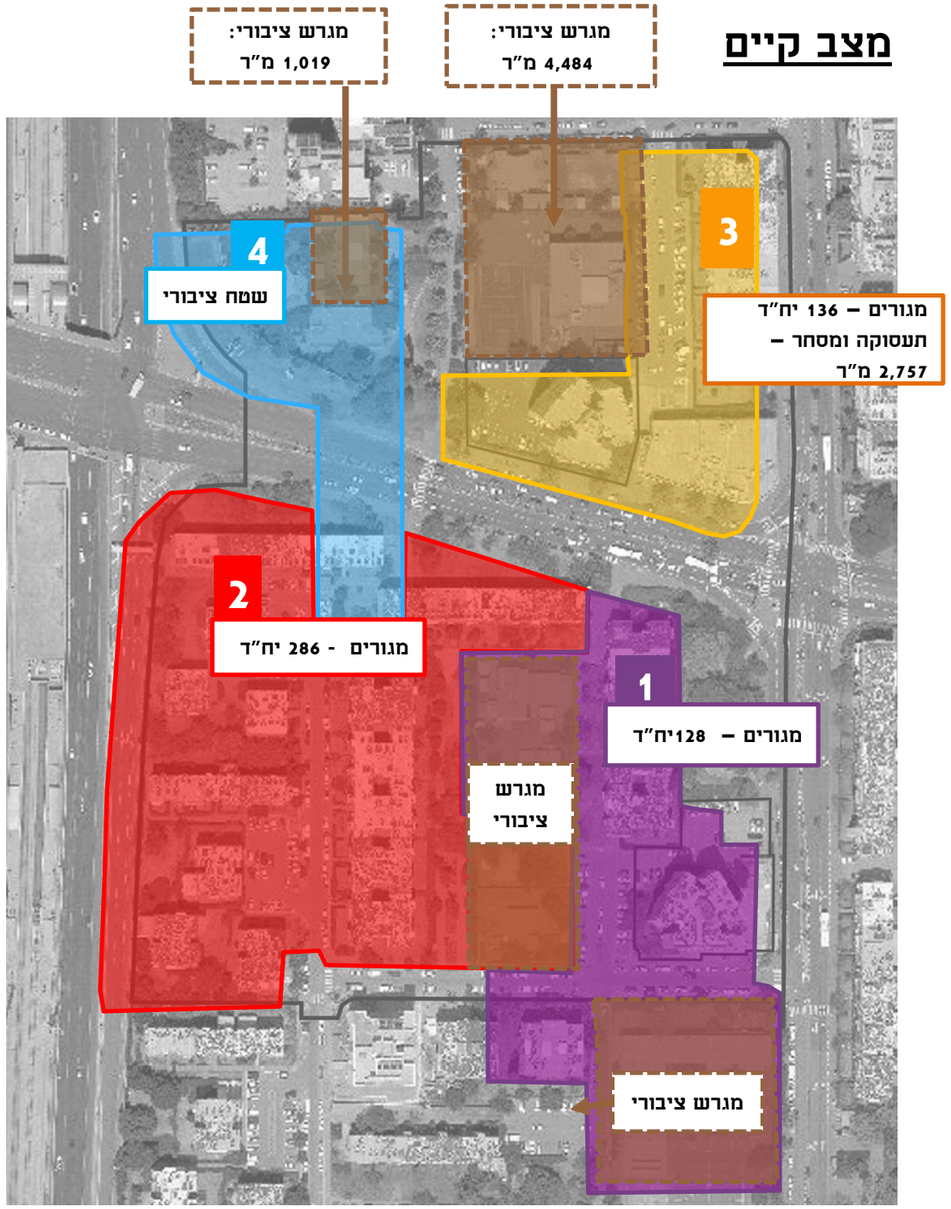
ייעוד	שטח בדונם
מגורים	25.61
מגורים ומסחר	1.63
מבנים ומוסדות ציבור	14.03
שטח ציבורי פתוח	8.28
דרך מאושרת	6.97
חניון ציבורי עילי	1.56
תחנת תחבורה ציבורית	12.42
סה"כ	70.5

מצב מוצע

ייעוד	שטח בדונם
מגורים	10.5
תעסוקה	4.9
מגורים מסחר ותעסוקה	10.7
מבנים ומוסדות ציבור	12.6
שטח ציבורי פתוח	8.8
דרך מאושרת	7.9
דרך מוצעת	0.6
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	2.8
תחנת תחבורה ציבורית	7.7
כיכר עירונית	1.7
סה"כ	68.2

שטחי בניה לפי מתחמי מימוש

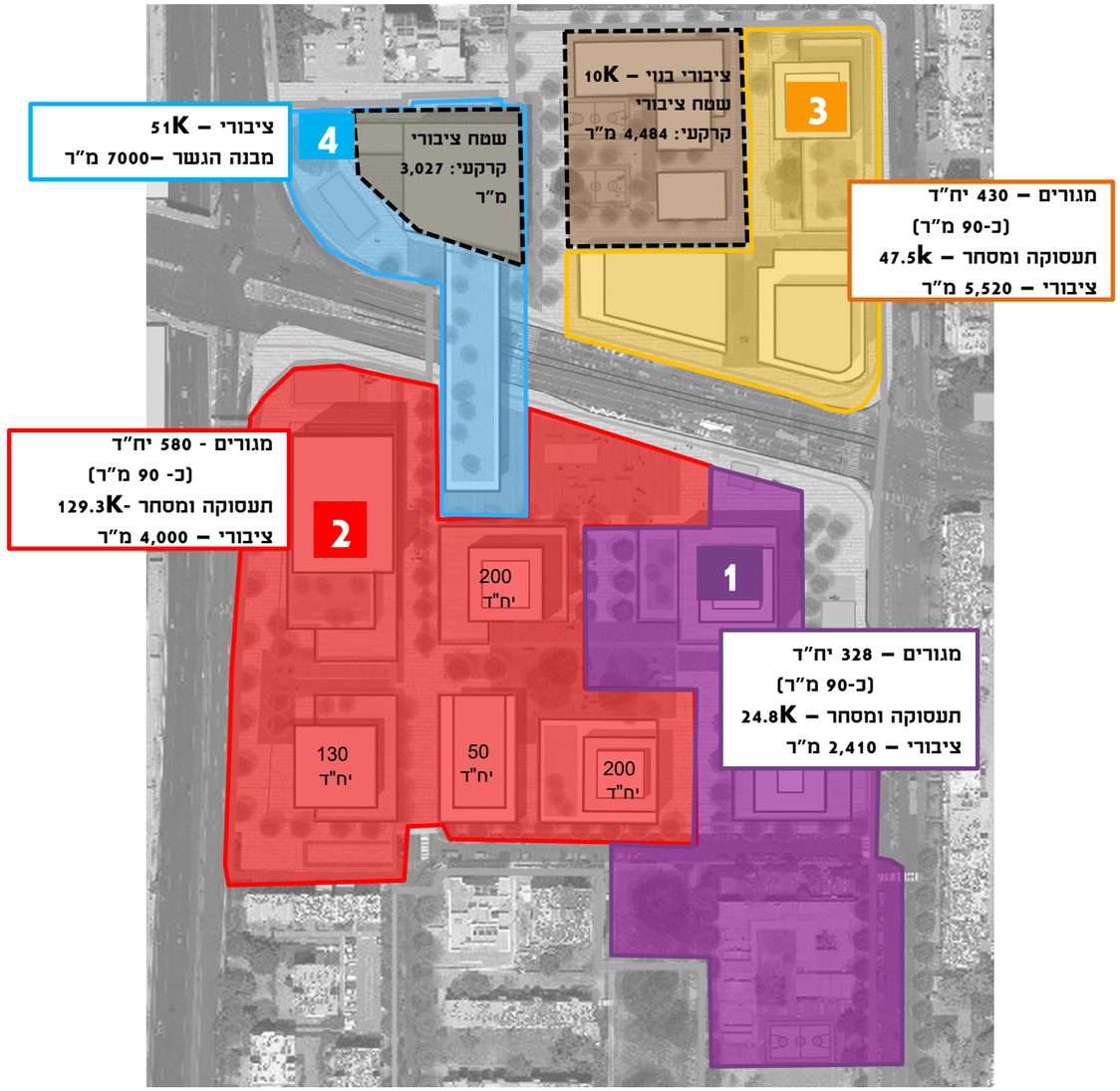
מצב קיים



סה"כ

מגורים:	550 יח"ד
תעסוקה ומסחר:	ברוטו: 2,757 מ"ר
ציבורי קרקעי:	14,030 מ"ר

מצב מוצע (חלוקה על פי מתחמי מימוש)



סה"כ

מגורים:	1338 יח"ד עיקרי: 109,716 מ"ר ברוטו: 160,260 מ"ר
מסחר ותעסוקה:	עיקרי: 144,445 מ"ר ברוטו: 200,695 מ"ר
ציבורי:	קרקעי: 7,511 מ"ר בנוי: 48,630 מ"ר

תיאומים

6. תיאומים

א. חוו"ד המשרד להגנת הסביבה לנושא רעש, קרינה וזיהום אויר הנובעים מהקרבה לאיילון ולמסילת הרכבת. **חוו"ד סביבתית הכוללת התייחסות לנושא רעש, קרינה וזיהום הועברה למשרד להגנ"ס בתאריך 22.9.2022**

ב. חוו"ד משרד התחבורה. **התקבלה התייחסות**

ג. חוו"ד נתיבי איילון ונת"ע לנושא המטרו ו"מהיר לעיר". **התקבלה התייחסות נת"א, התקבלה התייחסות נת"ע**

ד. חוו"ד משרד הבריאות לנושא הקידוח. **מסמכי התכנית הועברו למשרד הבריאות**

ה. חוו"ד פקע"ר לנושא בניה בתת הקרקע לפי תמ"א 1/ 17. **התקבלה התייחסות**

ו. אישור פקיד יערות לנושא עצים בוגרים. **יעשה תיאום על בסיס בינוי עדכני**

ז. חוו"ד רת"א ומשרד הביטחון לנושא גובה הבניה המוצעת. **התקבל אישור רת"א, נפתחה פניה במשהב"ט.**

מבט מצפון

מבט לכיכר המסחרית המרכזית ומבנה הגשר מכיוון רחוב אילת

הכיכר העירונית-מטרופולינית המרכזית וחיבורה למערכת השכונתית

סביבה מבני מגדלים בעירוב שימושים

מבט לכיכר הפנימית של אזור המגורים