מרחב יוספטל – חולון

505-0858258 655/ח

מפגשי שיתוף ציבור 22.5.2023, 24.5.2023



האמור במצגת ו/או כל מסמך ו/או כל נספח המוצג 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.

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 המוצג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתמכות על המוצג, תחול עליו בלבד.

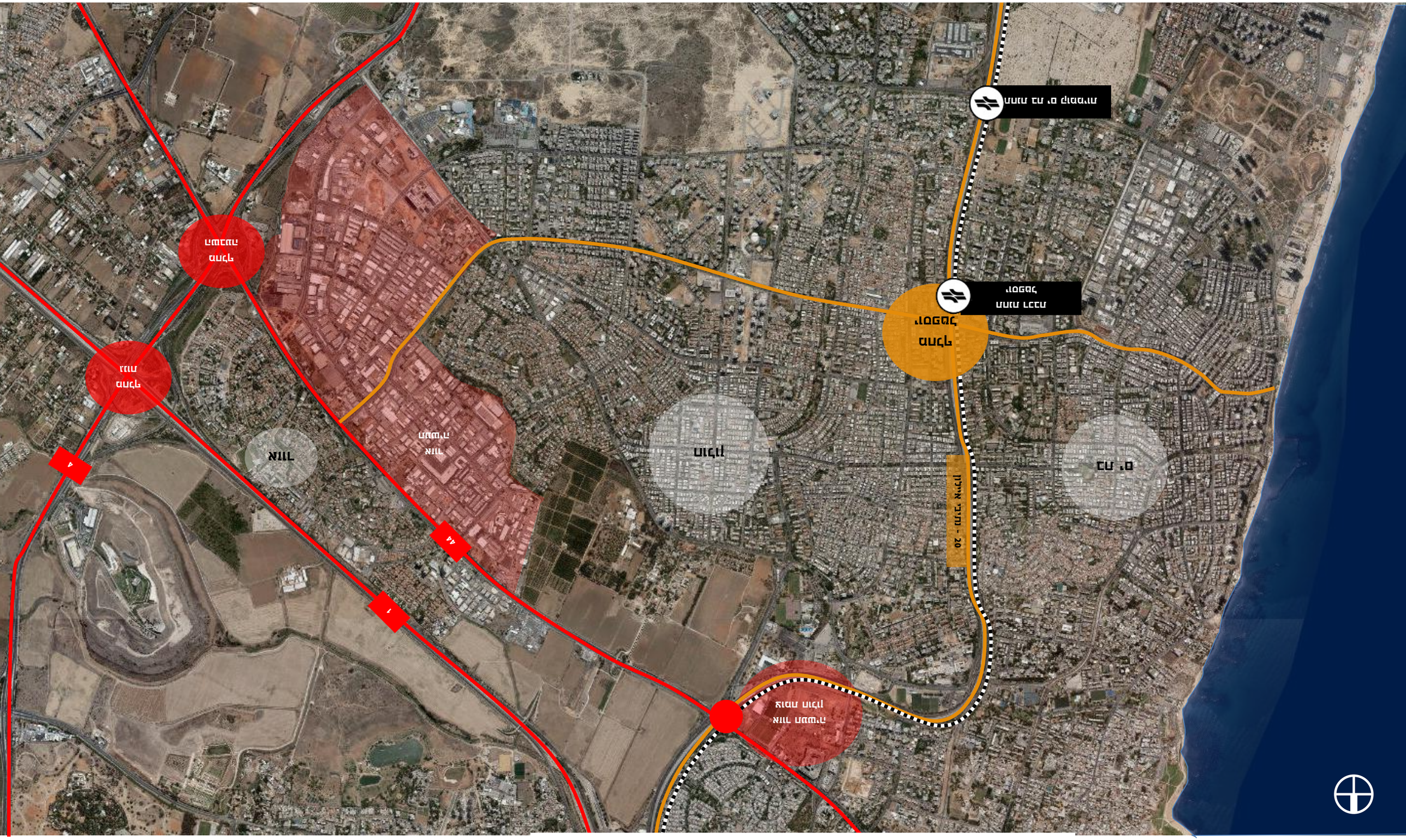
- דברי ברכה מאת ראש העיר – מוטי ששון
- דברי פתיחה אדריכל העיר – תומר לאוה
- דברי פתיחה ראש המנהלת להתחדשות עירונית - לירן אדרי
- הצגת התכנית שהופקדה– ישר אדריכלים
- שאלות ותשובות

- **דיון בהפקדת התכנית 28.11.2023**
- **עדכון תחום התכנית והוספת הבניין ברחוב חלץ 5 לקו הכחול**
- **עדכון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הועדה להפקדה**
- **עדכון הבינוי במתחם הדרומי ממגדל מגורים לשלושה מבנים בני 9 קומות**
- **אישורים ותאומים מול פקיד היערות, משרד הבריאות, נת"ע, רת"א, משרד הבטחון, יועצים מקצועיים לועדה המחוזית: שמאי המחוז, יועץ תשתיות, יועצת איכות סביבה, תנועה**
- **קבלת אישור עמידה בתאי הפקדה 18.4.2023**
- **פרסום התכנית בעיתונות הארצית 24.4.2023**
- **פרסום בעיתונות במקומון 12.5.2023**

מי יוזם את התכנית?

צוות התכנון:

שירותים	משרד
ניהול פרויקט	וקסמן גוברין גבע
אדריכל	ישר אדריכלים
תנועה וכבישים	אמאב תחבורה
אדריכל נוף	נחלת הכלל
שמאי	גלית אציל לדור שמאות מקרקעין
מודד	טל זיו
מים ביוב והידרולוגיה	סירקין בוכנר קורנברג
איכות סביבה	לשם שפר
קרינה	דגש הנדסה
אגרונום	דורון לנג


מחנה הים ה-0 ראשון
מחנה הבנים
ראשון
מחנה
ראשון
מחנה
ראשון
מחנה
ראשון
ראשון
מחנה
ראשון
ראשון
מחנה
ראשון

מתחם להתחדשות עירונית בעל השפעה מטרופולינית

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 לתחנת מטרו

מתחם נבחר לקידום התחדשות עירונית

תחנת רכבת יוספטל

M3

M1

חלץ

בת ים

חולון

הופין

החי"ל

העליה השניה

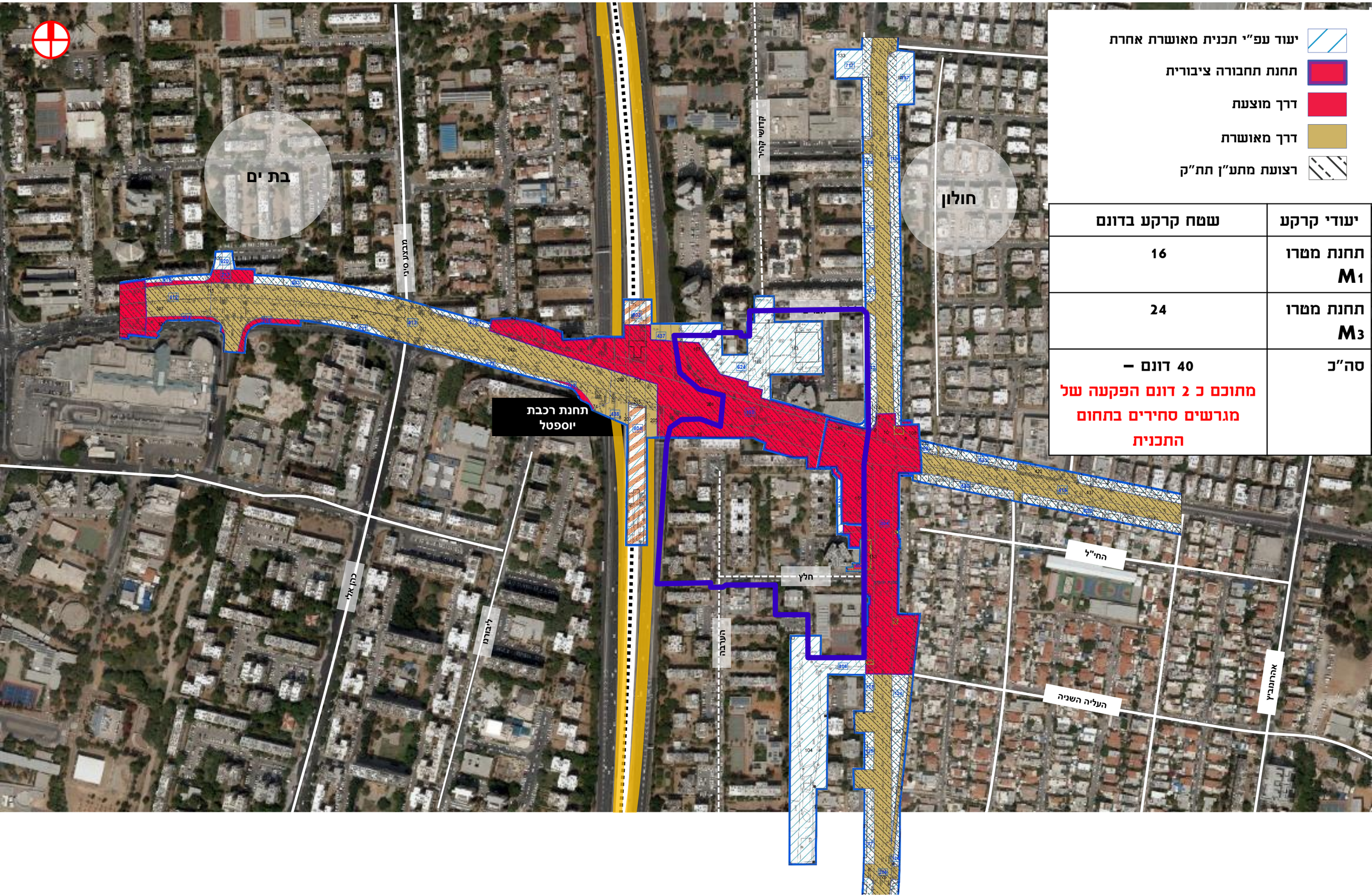
אהרונוביץ

כצנלסון

כצנלסון

כצנלסון

רקע סטטוטורי – תת"ל 101 + תת"ל 103



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.

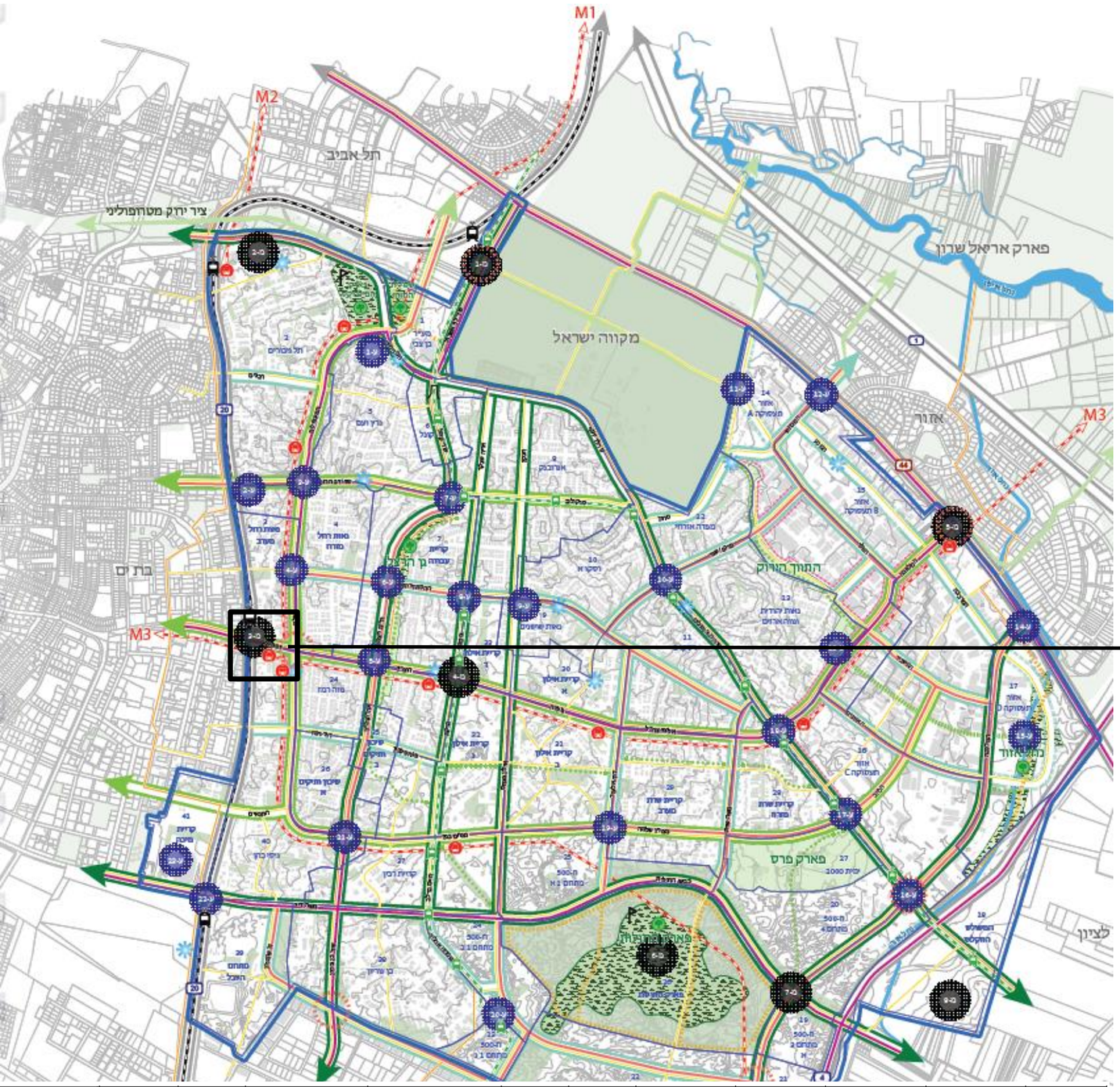
אזור תעסוקה משני

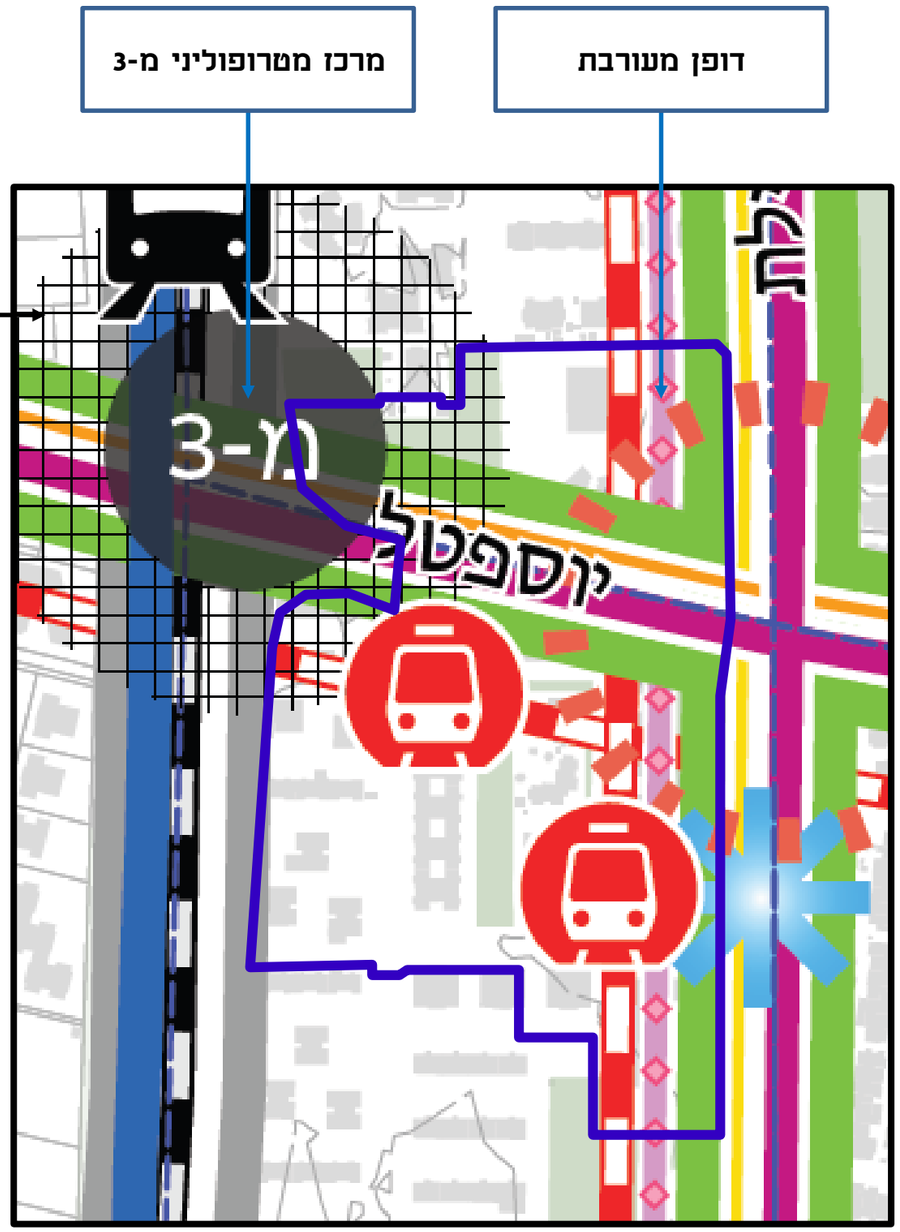
שימושים:
משרדים מסחר, מלאכה.



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

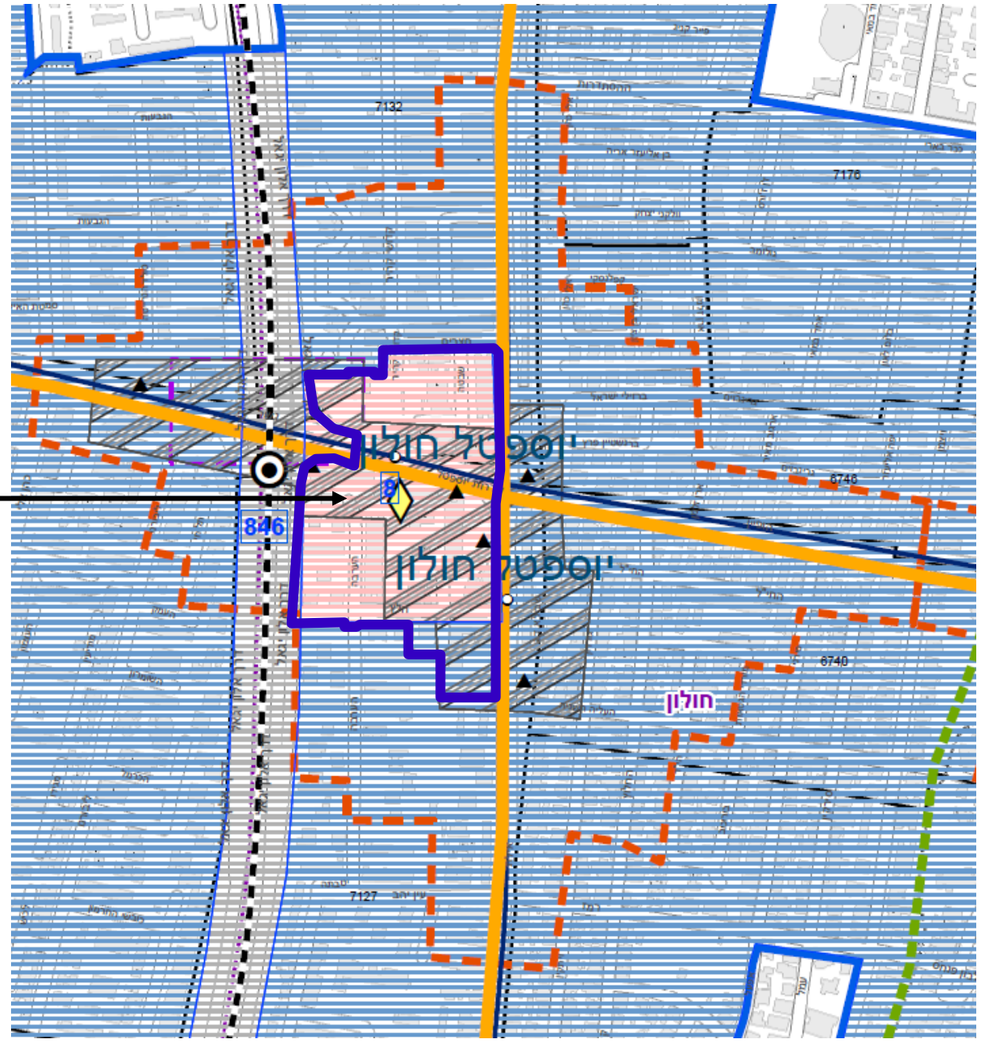
- תחב"צ מטרופוליני
- תחב"צ עירוני
- מטרו/תחנה
- רכבת/תחנה
- דופן מעורבת
- שקע אבסולוטי
- מ-1 מוקד מטרופוליני





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 מכלל	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	

תמ"א 70 – תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו



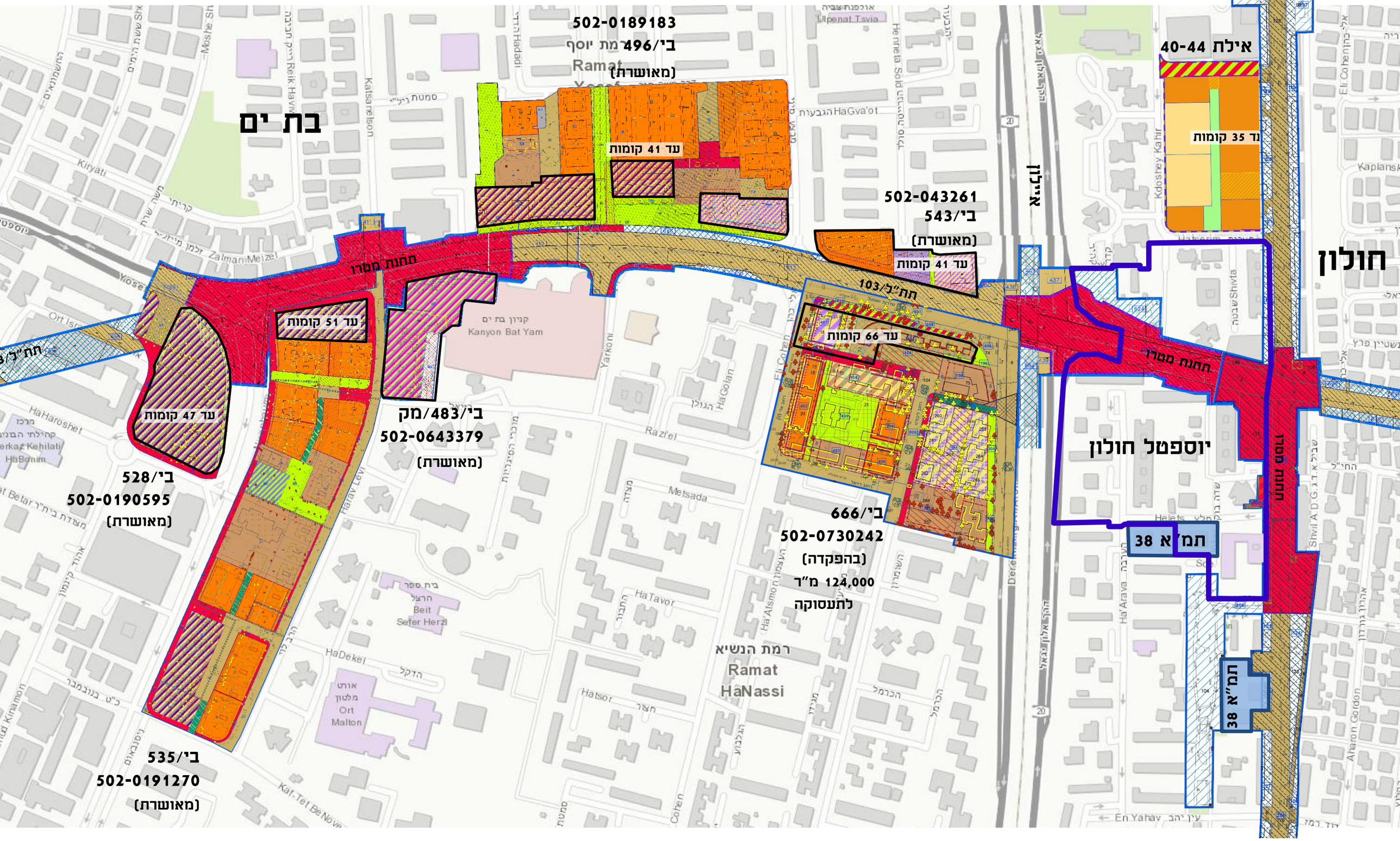
אזור פיתוח

אזור פיתוח
שטח פתוח
דרכים
מרחב עירוני מוטה מטרו
תחום חיפוש למעבר ציבורי
מרחב הליבה
טבעת ראשונה
רקע:מסילת רכבת כבדה (מקור:מערכת חצב)
ציר ירוק
רחוב עירוני ראשי
תוואי מטרו
רקע:קווי מתע"ן-רק"ל ו-BRT (מקור:מערכת חצב)
רקע:תחנות רק"ל (מקור:מערכת חצב)
מרכז תחנה
הנחיות מיוחדות לתחנת ממשק
כניסה/ יציאה לתחנת מטרו
מוקד נופי
רקע:תחנות רכבת כבדה

רשות מקומית	שם תחנה	יעוד	מס' מתחם	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
חולון	**חולון - יוספטל**	מרחב עירוני מוטה מטרו		C	עירוני	
		אזור פיתוח	8	9		מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים

אזור פיתוח, יעוד הכולל מתחמים לפיתוח מהיר, ע"י תכנון מפורט לכל מרחב הפיתוח או לחלק משמעותי ממנו , ללא תלות בתכנון כולל.

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,**

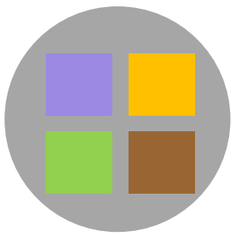
   זאת באמצעות יצירת/חיזוק גריד הליכה המשכי ורציף (צפון דרום ומזרח מערב), ללא רכב וחיבורו לשכונות המגורים הקיימות.
6. **רחוב יוספטל - שינוי מאפייניו מכביש סואן לרחוב עירוני פעיל.**

   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



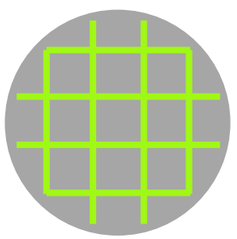
עירוב שימושים



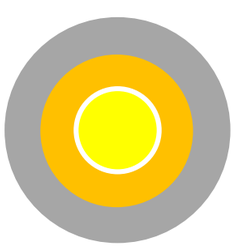
שטחים פתוחים מגוונים איכותיים ונגישים



תחבורה אלטרנטיבית



גריד הליכה- בהירות המערכת והקישוריות העירונית

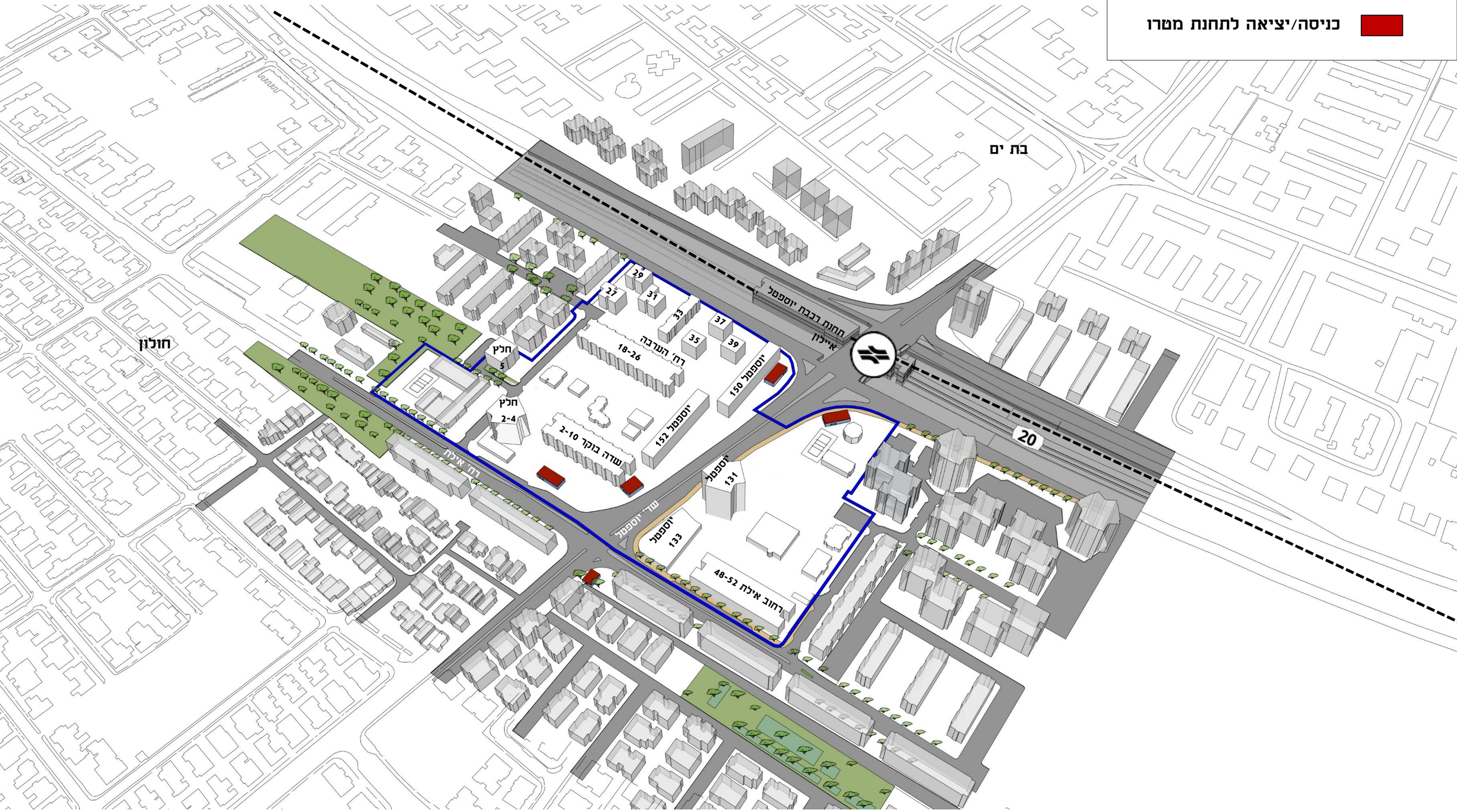


יצירת מוקדי עניין עירוניים ומטרופולינים

מצב קיים

גבול התכנית

כניסה/יציאה לתחנת מטרו

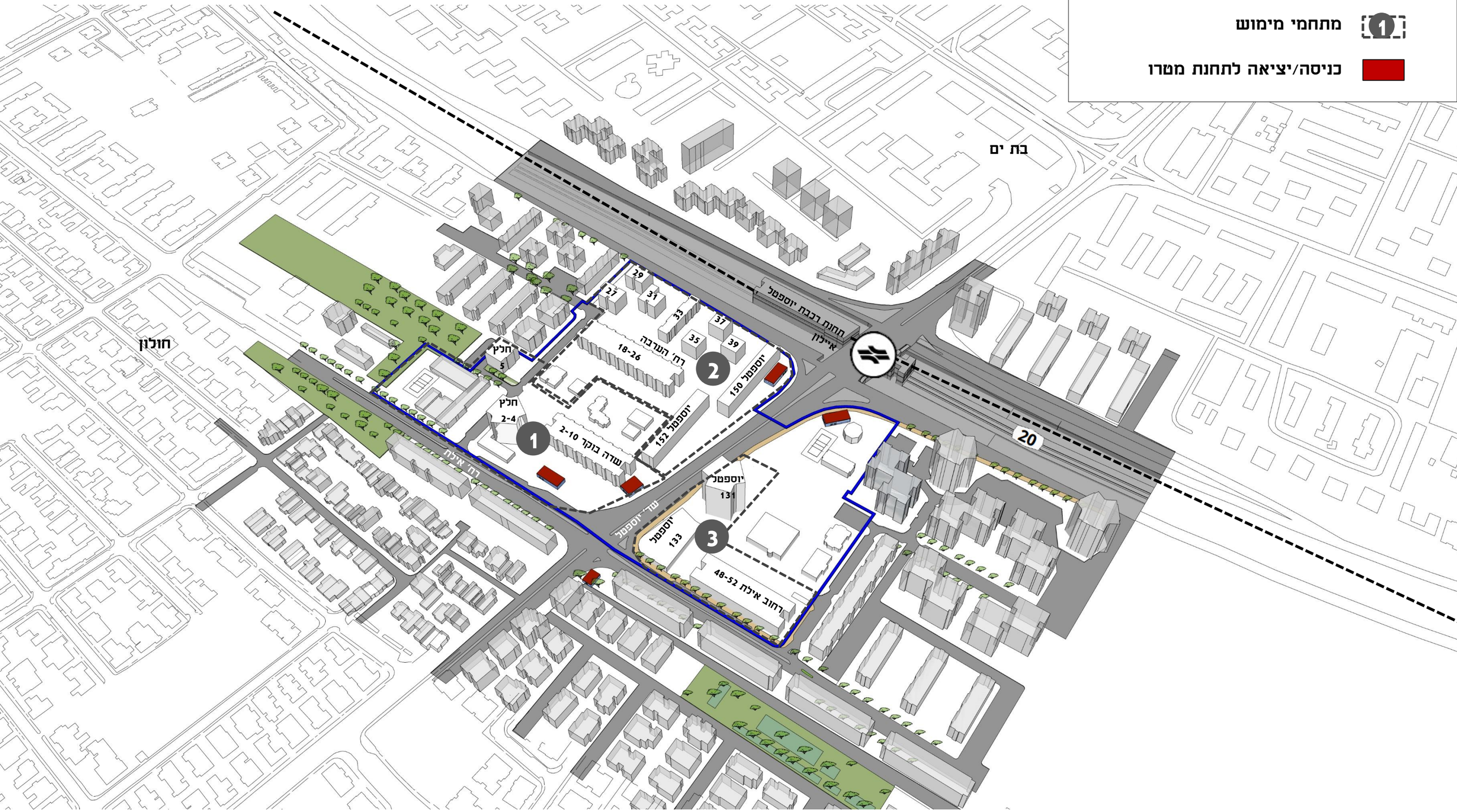


מצב קיים – חלוקה למתחמי מימוש

גבול התכנית

מתחמי מימוש

כניסה/יציאה לתחנת מטרו



מבנים קיימים - פינוי בינוי

מבנים לפינוי בינוי

כניסה/יציאה לתחנת מטרו



תחום התכנון

כניסה/יציאה לתחנת מטרו

בת ים

חולון

תחנת רכבת יוספטל

איילון

שטח התכנון:

68.3 דונם

20

רח' אירית

שד' יוספטל

תחבורה ציבורית

מסילת רכבת כבדה

תחנת רכבת יוספטל

קוי מטרו

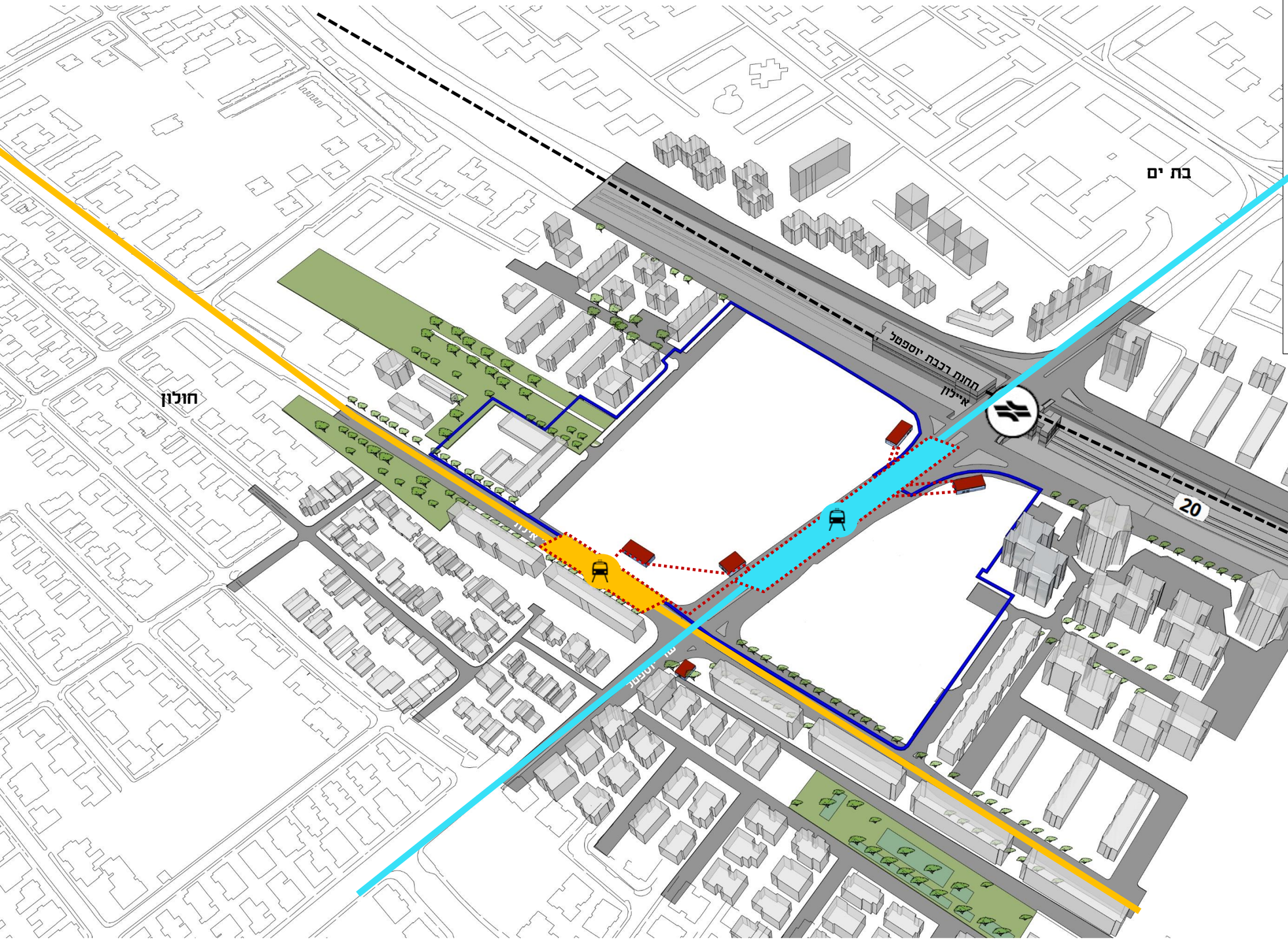
M3 - תוואי תת"ק

M3 - תחנה תת"ק

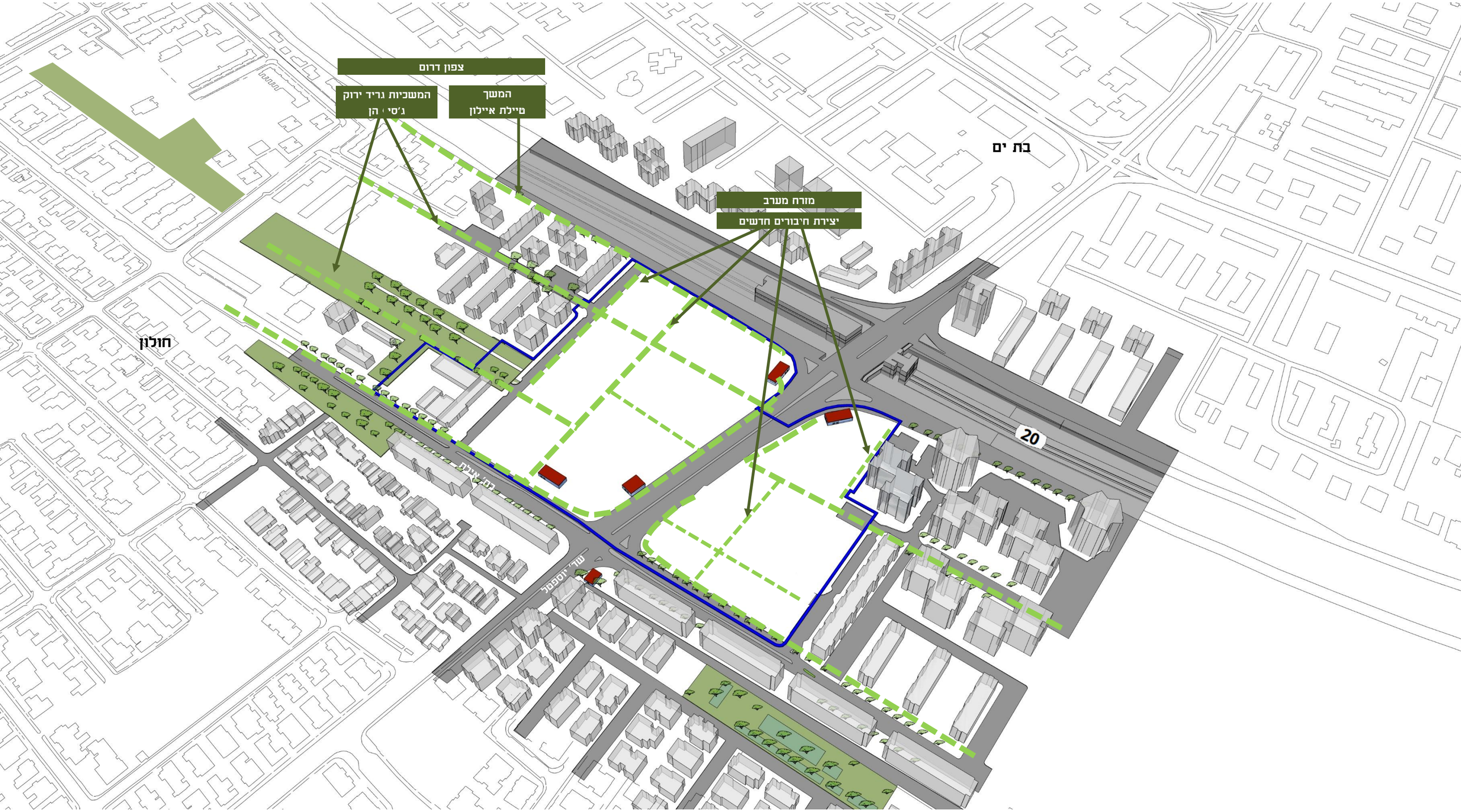
M1 - תוואי תת"ק

M1 - תחנה תת"ק

כניסה/יציאה לתחנת מטרו



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

בית כנסת חפץ חיים

מכללת תלפיות

ביה"ס הדמוקרטי "יחד"

חולון

ביה"ס מיתרים

מבנה גשר ציבורי המקשר בין גדות הרחב

30 ק'

בת ים

20

רח' אילת

שד' יוספטל

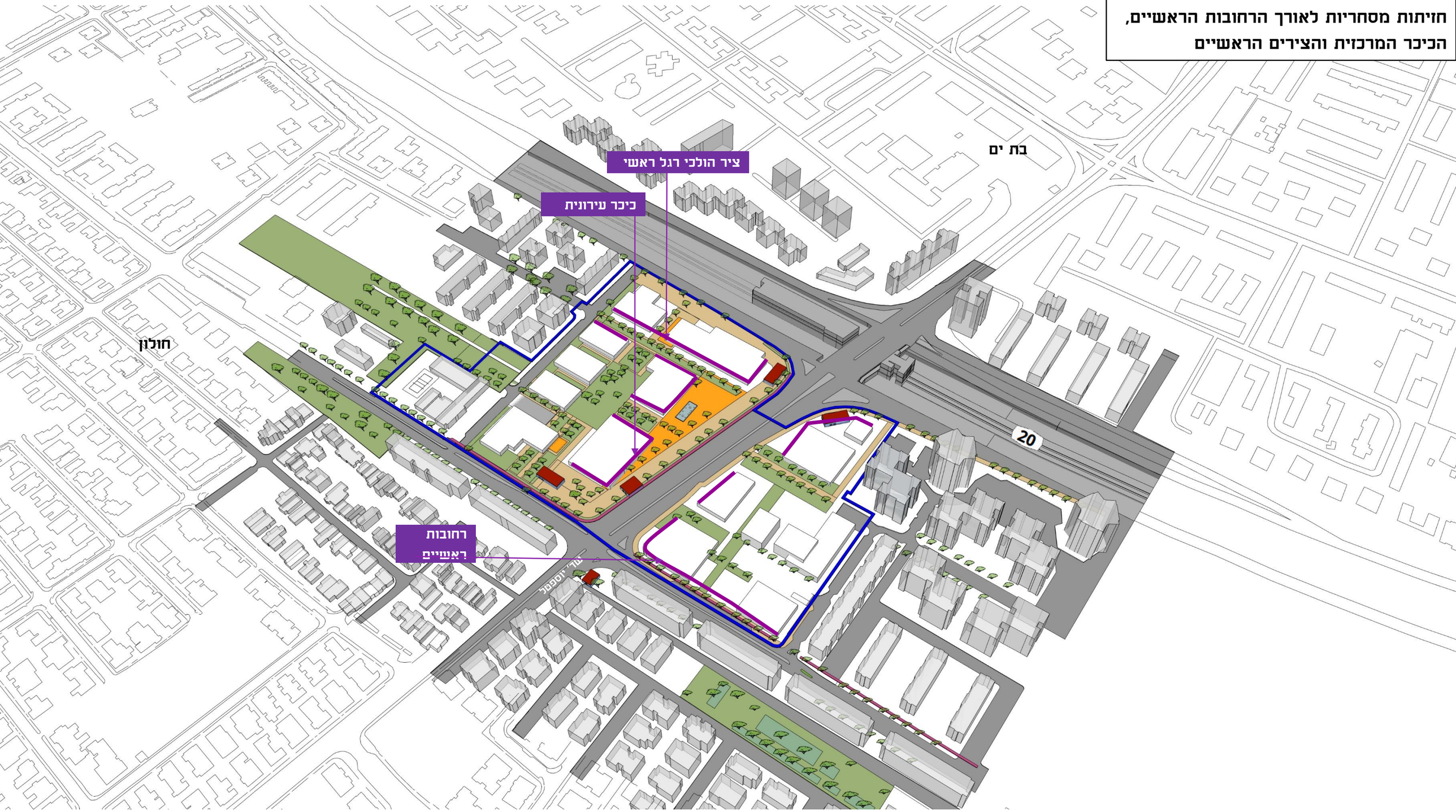
מתנ"ס נאות רחל

הגדלת שטחי בניה לבית ספר

חזיתות מסחריות

חזית מסחרית

חזיתות מסחריות לאורך הרחובות הראשיים,
הכיכר המרכזית והצירים הראשיים

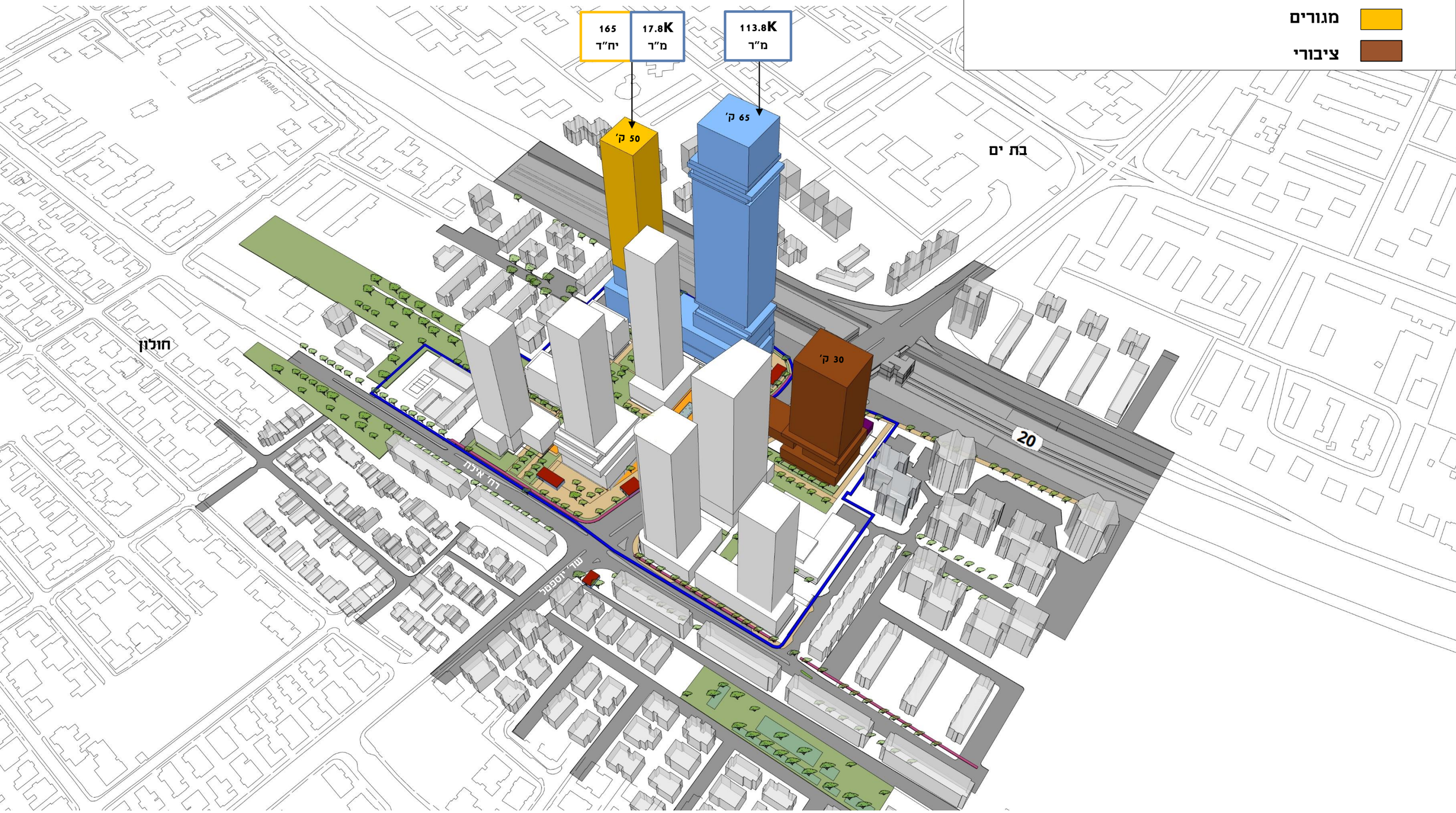


מגדל תעסוקה ושימושים מעורבים לאורך איילון

תעסוקה ומסחר

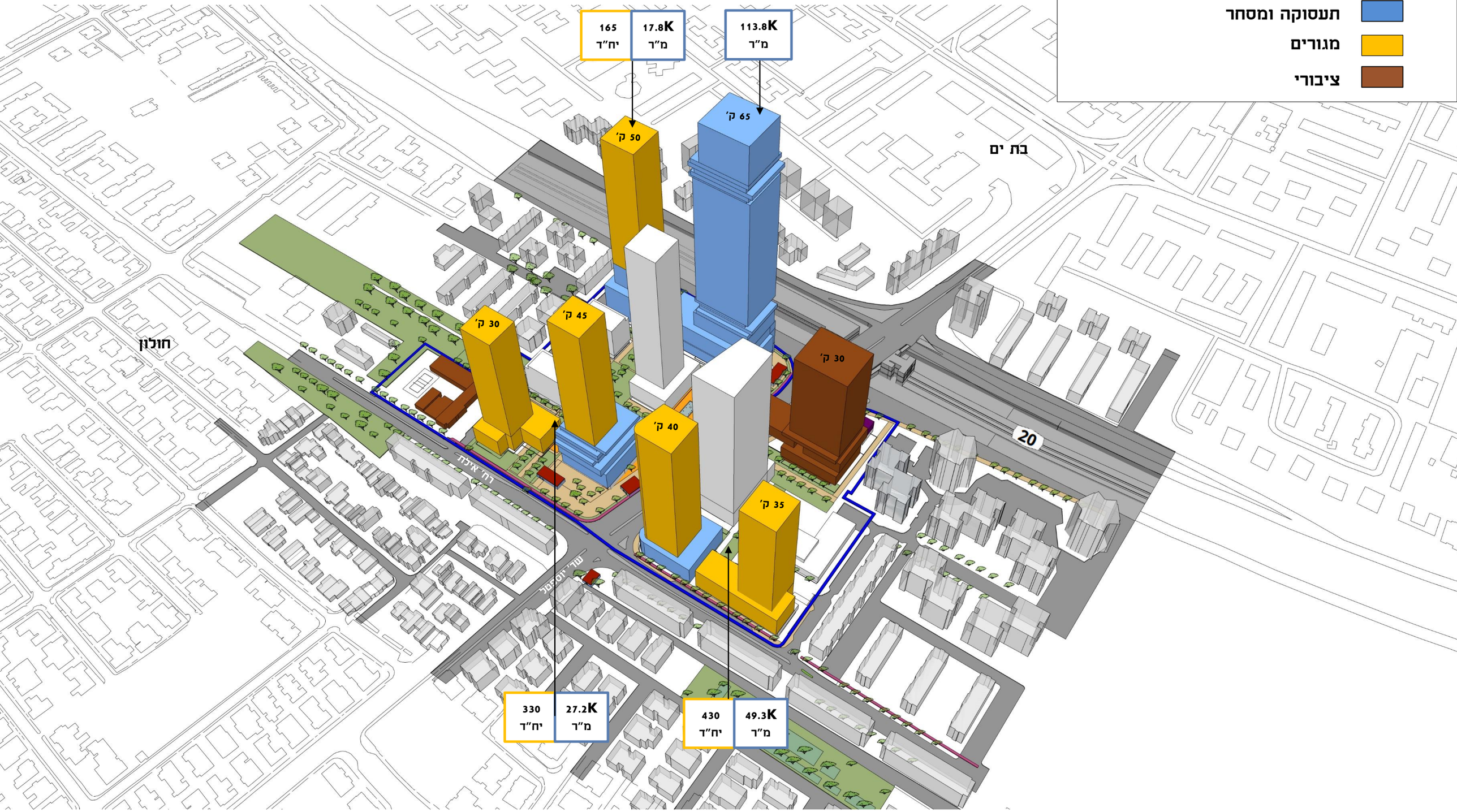
מגורים

ציבורי



שימושים מעורבים על צירים ראשיים בסמוך לשכונות מגורים

- תעסוקה ומסחר
- מגורים
- ציבורי

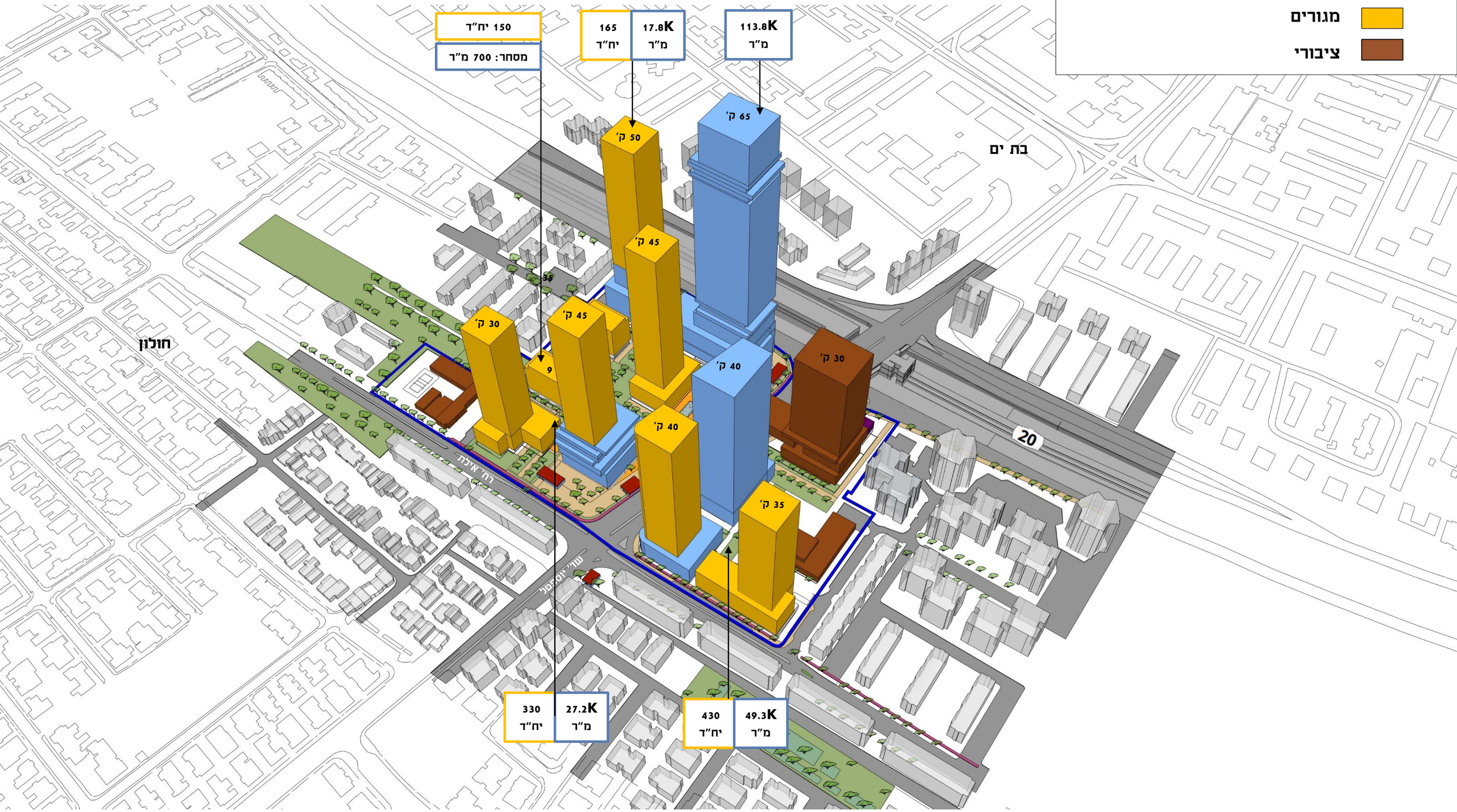


מבני מגורים + גני ילדים בלב השכונה

תעסוקה ומסחר

מגורים

ציבורי



פריסת שימושים כללית

תעסוקה ומסחר= כ- 209,145 מ"ר

מגורים = 1,340 יח"ד

ציבורי = 103,430 מ"ר

150 יח"ד
מסחר: 700 מ"ר

165
יח"ד

17.8K
מ"ר

113.8K
מ"ר

65 ק'

50 ק'

45 ק'

45 ק'

30 ק'

40 ק'

40 ק'

30 ק'

35 ק'

330
יח"ד

27.2K
מ"ר

430
יח"ד

49.3K
מ"ר

בת ים

חולון

רח' אילת

עוז' וסקסל

20

מבט ממערב



מבט מצפון

מבט ממערב



תכנית גגות - שימושים

תעסוקה ומסחר	209,145 מ"ר ברוטו
מגורים	1,340 יח"ד
ציבורי	103,430 מ"ר ברוטו
כניסות/יציאות מטרו	

איילון

רחוב הערבה

רחוב אילת

רחוב חלץ

רחוב יוספטל

רחוב חצרים

מבנה גשר

מתחם דרומי

מתחם צפוני

50 ק'
9 ק'
65 ק'
9 ק'
9 ק'
45 ק'
6 ק'
9 ק'
6 ק'
45 ק'
6 ק'
35 ק'
2 ק'
30 ק'
6 ק'
40 ק'
3 ק'
3 ק'
4 ק'
6 ק'
40 ק'
6 ק'
35 ק'
6 ק'

תכנית גגות - שימושים

תעסוקה ומסחר	209,145 מ"ר ברוטו
מגורים	1,340 יח"ד
ציבורי	103,430 מ"ר ברוטו
כניסות/יציאות מטרו	

מתחמי מימוש

שטח ציבורי

מתחם 4
ציבורי – 51K
+7,000 למבנה הגשר

מתחם 2
מגורים - 580 יח"ד
תעסוקה ומסחר -132.9K
ציבורי – 4,000 מ"ר

מתחם 1
מגורים – 330 יח"ד
תעסוקה ומסחר – 26.8K
ציבורי – 2,410 מ"ר

מתחם 3
מגורים – 430 יח"ד
תעסוקה ומסחר – 49.3k
ציבורי – 5,520 מ"ר

איילון
רחוב הערבה
רחוב אילת
רחוב תלי
רחוב יוספטל
מבנה גשר
50 ק'
9 ק'
65 ק'
9 ק'
9 ק'
9 ק'
9 ק'
45 ק'
6 ק'
6 ק'
45 ק'
6 ק'
35 ק'
2 ק'
30 ק'
6 ק'
40 ק'
3 ק'
3 ק'
4 ק'
40 ק'
6 ק'
6 ק'
35 ק'

תכנית קרקע

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

איילון

רחוב הערבה

רחוב חלץ

רחוב יוספטל

רחוב מצדה

רחוב אילת

תכנית קרקע

תועלות ומטלות ציבוריות

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

איילון

רחוב הערבה

רחוב אילת

רחוב חלץ

רחוב יוספטל

רחוב

בי"ס יסודי + מועדון נוער + 2 מועדוניות רווחה + אשכול מעון יום
מבנה ציבורי – 51,000 מ"ר
מבנה הגשר הציבורי – 7000 מ"ר

8 כיתות גן +
מועדון לאזרח הותיק
+ בריכת שחיה ציבורית

4,000 מ"ר

2 כיתות גן
+ אשכול
מעונות +
שטחי מאגר

2,410 מ"ר

19,600 מ"ר
לבית ספר

13,900 מ"ר
לבית ספר

8 כיתות גן +
תחנת טיפת חלב +
שטחים מבונים לבית הספר

5,520 מ"ר

תכנית קרקע

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

שטחים פתוחים בתחום התכנית

ציר ירוק מטרופוליני –
רוחב 18 מ' (10 מ' ביעוד שצ"פ + 8 מ' בזיקת הנאה)

ציר מקומי –
ציר בזיקת הנאה לתשתיות ולהולכי רגל

ציר ירוק עירוני –
המשך הציר מג'סי כהן

שצ"פ שכונתי –
כ-2.5 דונם

כיכר עירונית –
כ-3.3 דונם

איילון

רחוב אילת

רחוב חלץ

רחוב יוספטל

רחוב חצרים

פרוגרמת שטחים פתוחים

ציר שכונתי

טיילת איילון

כניסות/יציאות מטרו

איילון

רחוב הערבה

מרחב תעסוקה

כיכר כניסה לתחנת מטרו

שדרה עירונית

מבנה גשר

מרחב קהילה

כיכר עירונית

רחוב חלץ

שדרה עירונית

רחוב יוספטל

שדרה עירונית

כיכר כניסה לתחנת מטרו

כיכר כניסה לתחנת מטרו

רחוב אילת

רחוב סוקולוב

תכנית גגות – מתחם צפוני

תעסוקה ומסחר	49,370 מ"ר ברוטו
מגורים	430 יח"ד 63,520 מ"ר ברוטו
ציבורי	13,900 מ"ר לבית ספר
כניסות/יציאות מטרו	

* שטחים למתחם הצפוני מתחמים 3-4

9 ק'

מבנה גשר

30 ק'

6 ק'

40 ק'

3 ק'

4 ק'

3 ק'

40 ק'

40 ק'

6 ק'

35 ק'

6 ק'

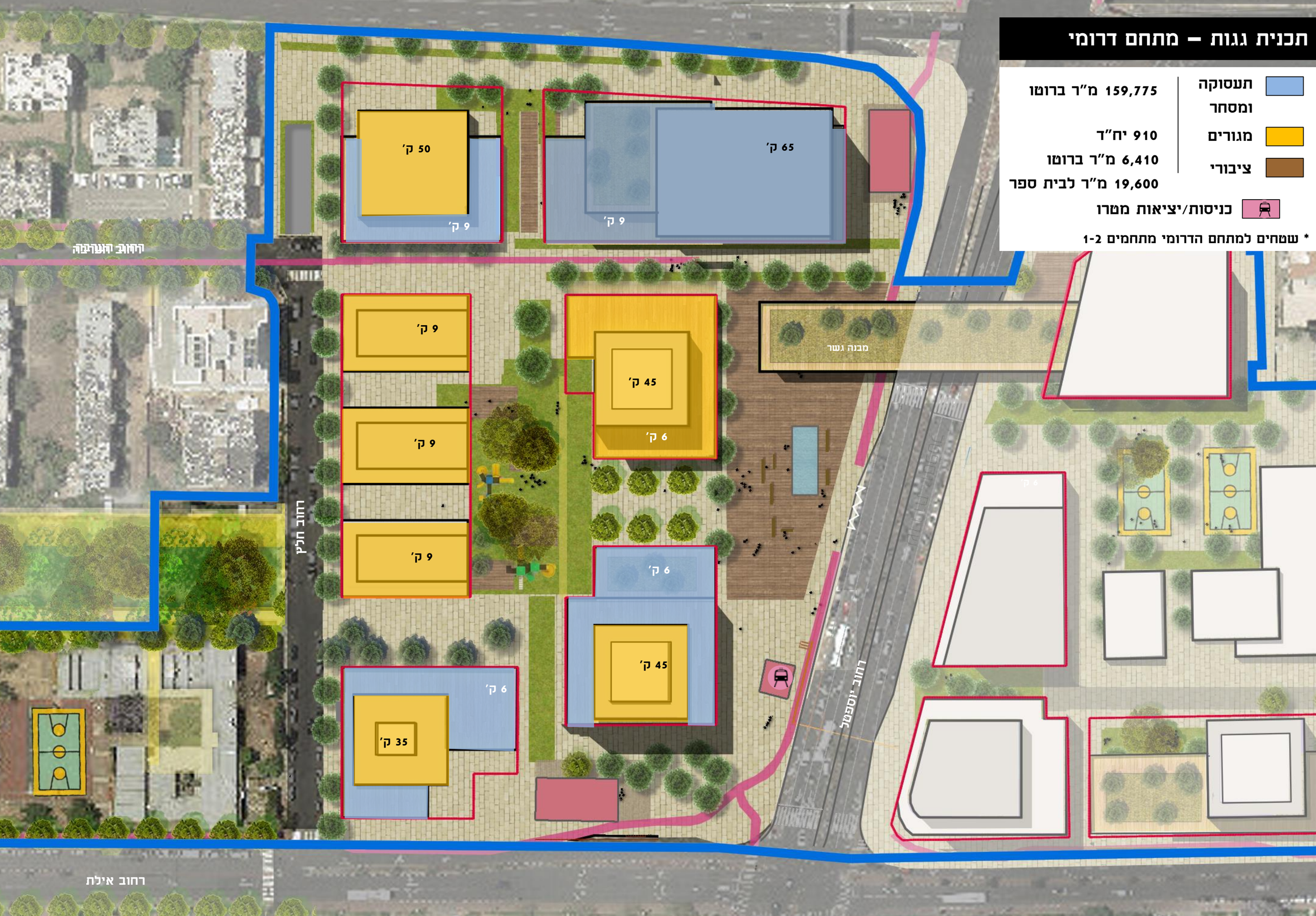
רחוב יוספטל

רחוב רוטשילד

תכנית גגות – מתחם דרומי

תעסוקה ומסחר	159,775 מ"ר ברוטו
מגורים	910 יח"ד 6,410 מ"ר ברוטו
ציבורי	19,600 מ"ר לבית ספר
כניסות/יציאות מטרו	

* שטחים למתחם הדרומי מתחמים 1-2



תכנית קרקע – מתחם צפוני

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

רחוב הארים

רחוב יוספטל

תכנית קרקע – מתחם דרומי

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

רחוב הערבה

רחוב חלץ

רחוב יוספטל

רחוב אילת

מבט ממזרח



מבט לכיכר העירונית



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

איילון

M3

M1

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

איילון

כניסה ויציאה מרחוב חלץ

כניסה ויציאה מרחוב חלץ

M3

M1

מרתף עליון / מפלס הכרטוס

עקרונות תנועה

כניסות/יציאות מטרו

צירים מוטי הולכי רגל

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

<u>רדיוס שירות</u>

300 מ' מתחנת רכבת כבדה

300 מ' מתחנת מטרו M3

300 מ' מתחנת מטרו M1

תחנת רכבת יוספטל

איילון

כניסה ויציאה מרחוב חלץ

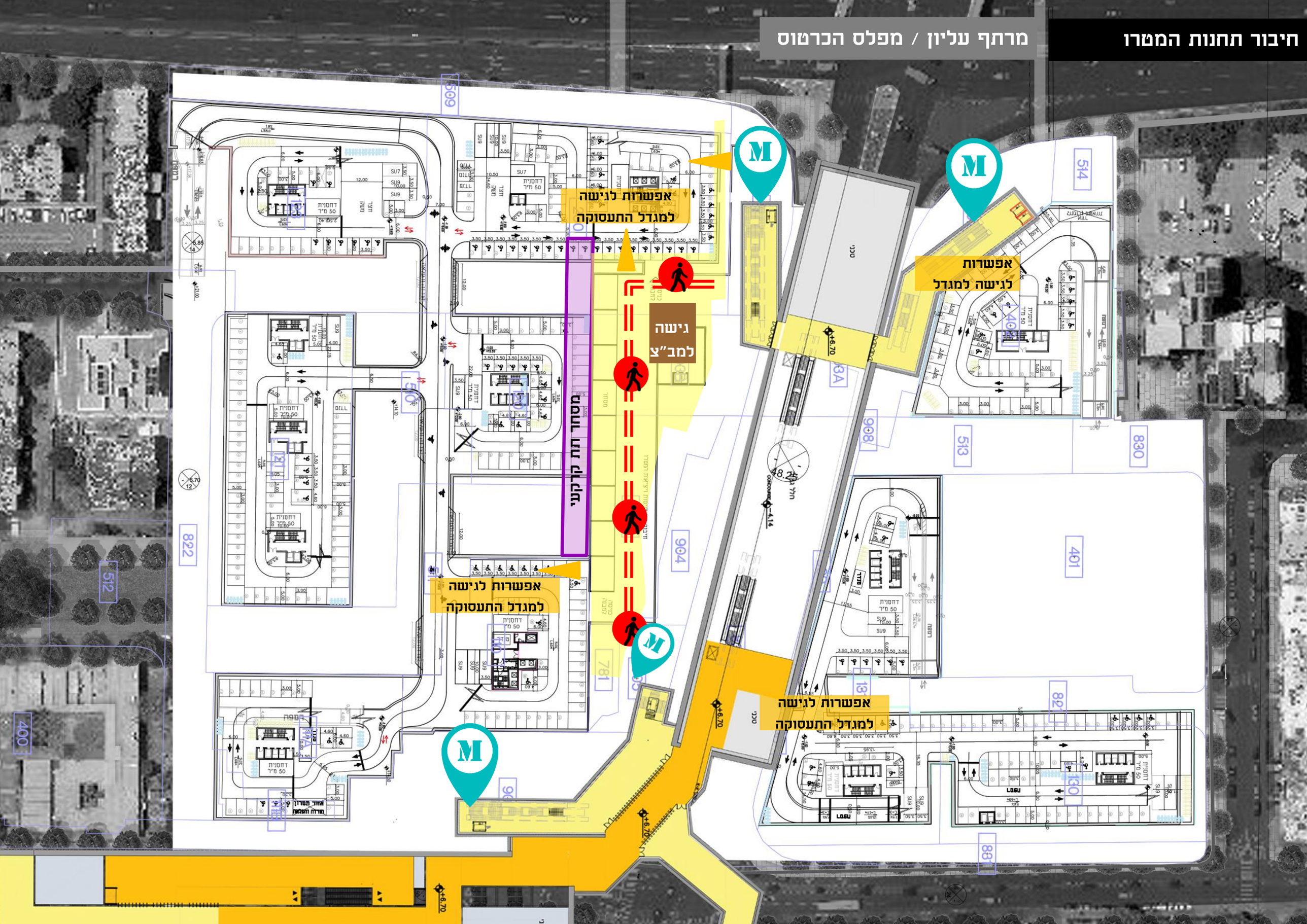
כניסה ויציאה מרחוב חלץ

M3

M1

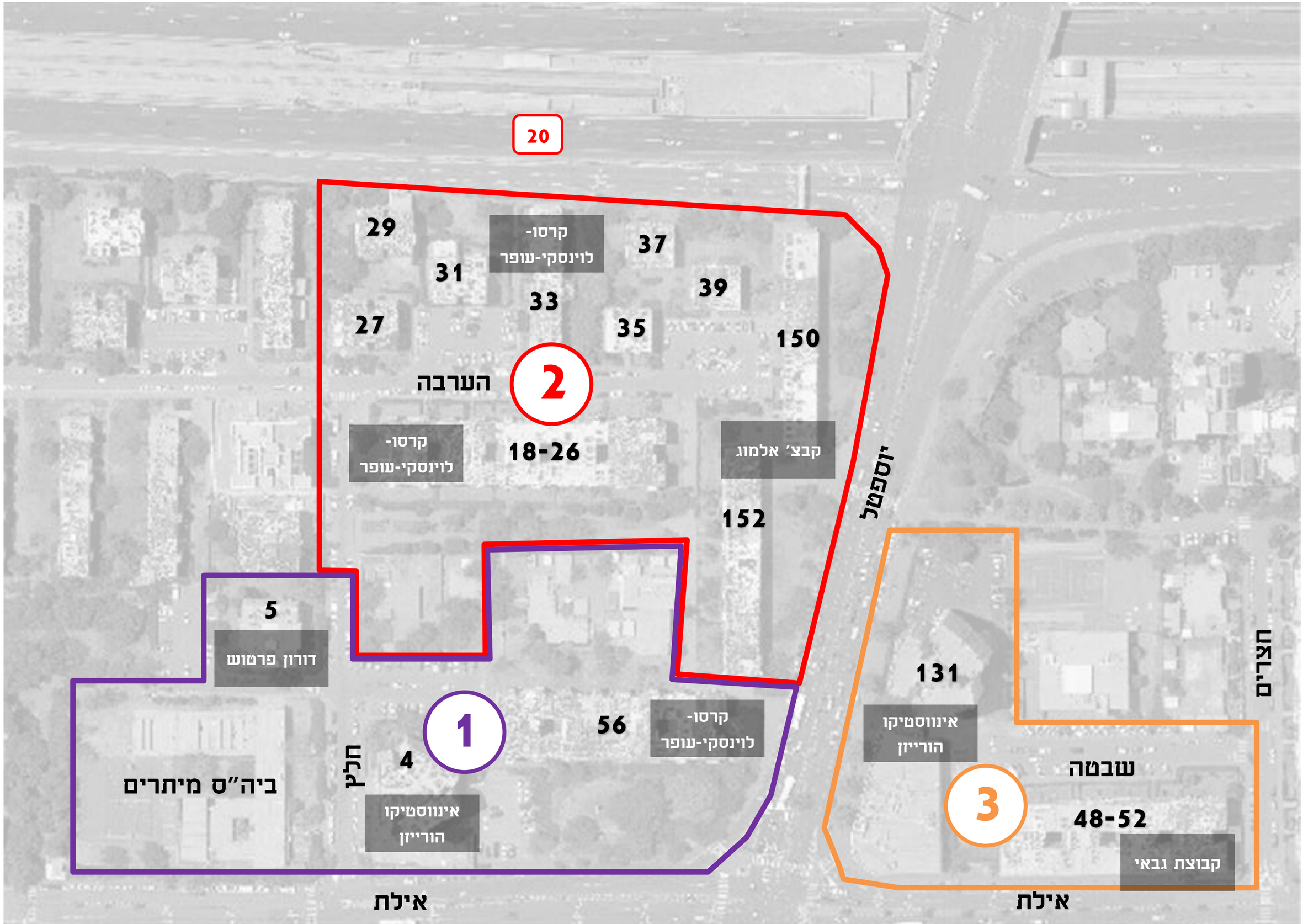
חיבור תחנות המטרו

מרתף עליון / מפלס הכרטוס



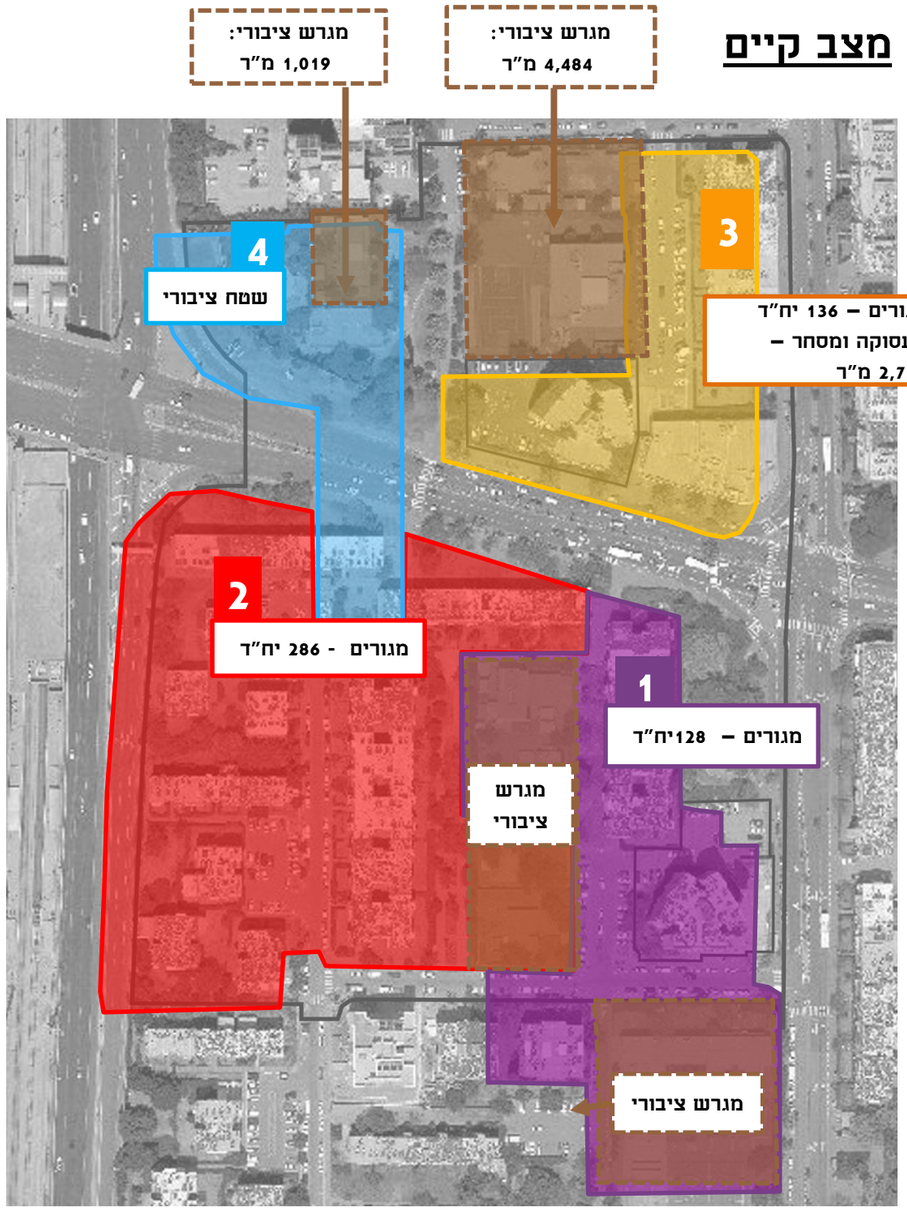
סטטוטוריקה ומתחמי מימוש

מתחמי מימוש


20
29
31
33
37
39
27
35
150
קרסו-
לוינסקי-עופר
2
הערבה
קרסו-
לוינסקי-עופר
18-26
קבצ' אלמוג
יוספטל
152
5
דורון פרטוש
131
חצרים
אינווסטיקו
הורייזן
56
קרסו-
לוינסקי-עופר
1
4
חכץ
שבטה
3
ביה"ס מיתרים
48-52
קבוצת גבאי
אינווסטיקו
הורייזן
אילת
אילת

שטחי בניה לפי מתחמי מימוש

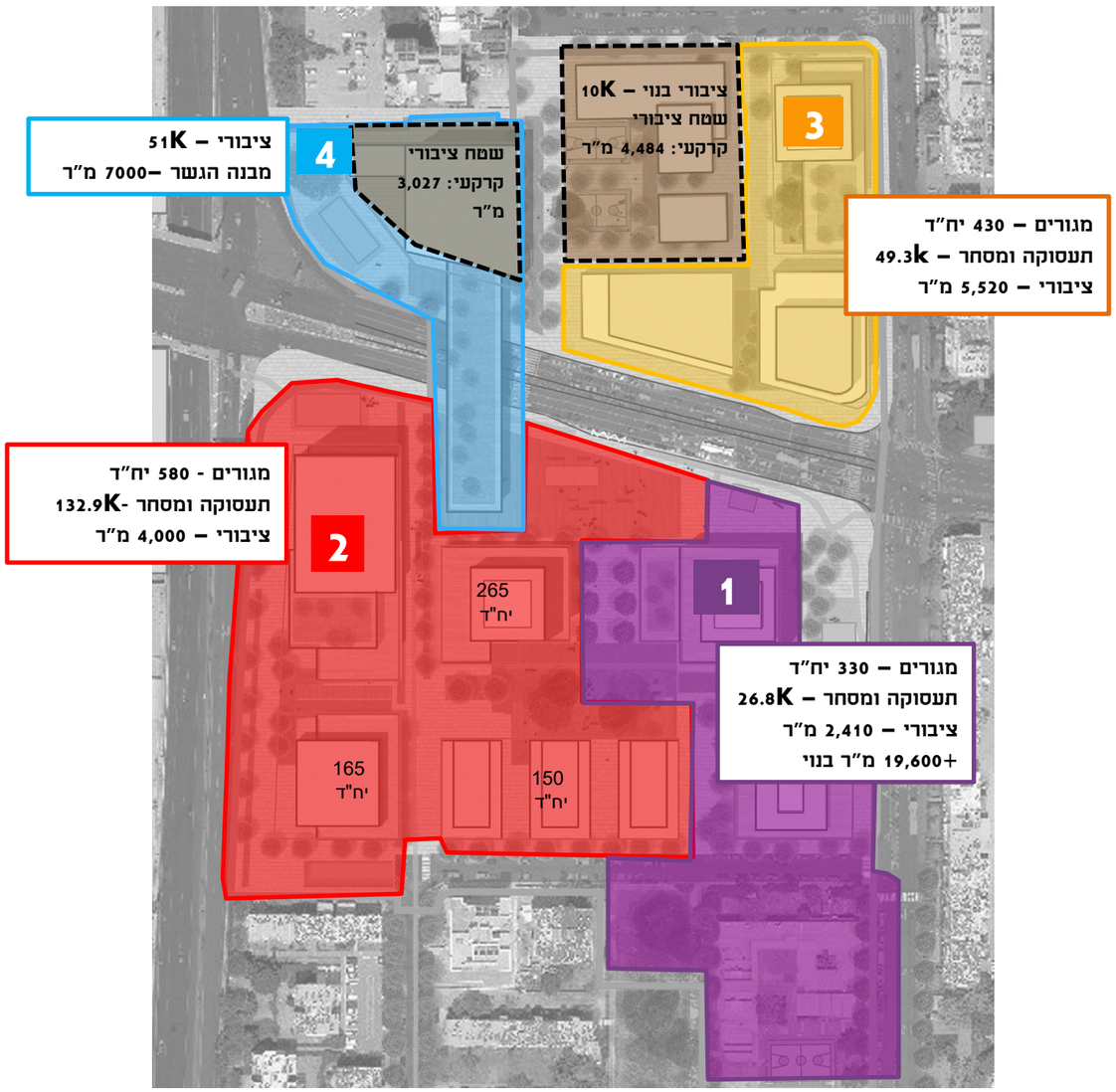
מצב קיים



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)

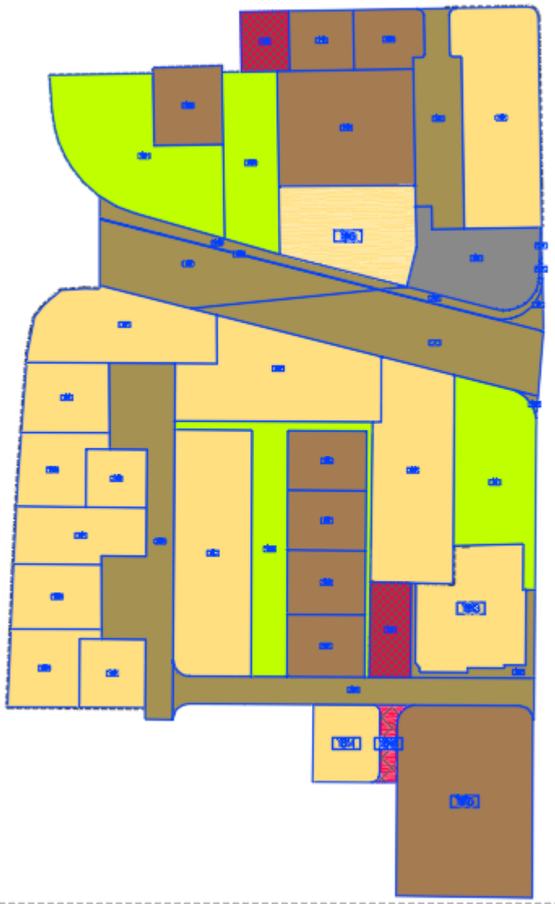


סה"כ

מגורים:	1340 יח"ד	
מסחר ותעסוקה:	עיקרי: 150,045 מ"ר	ברוטו: 109,880 מ"ר ברוטו: 159,900 מ"ר ברוטו: 209,145 מ"ר
ציבורי:	קרקעי: 69,930 מ"ר	בנוי: 33,500 מ"ר

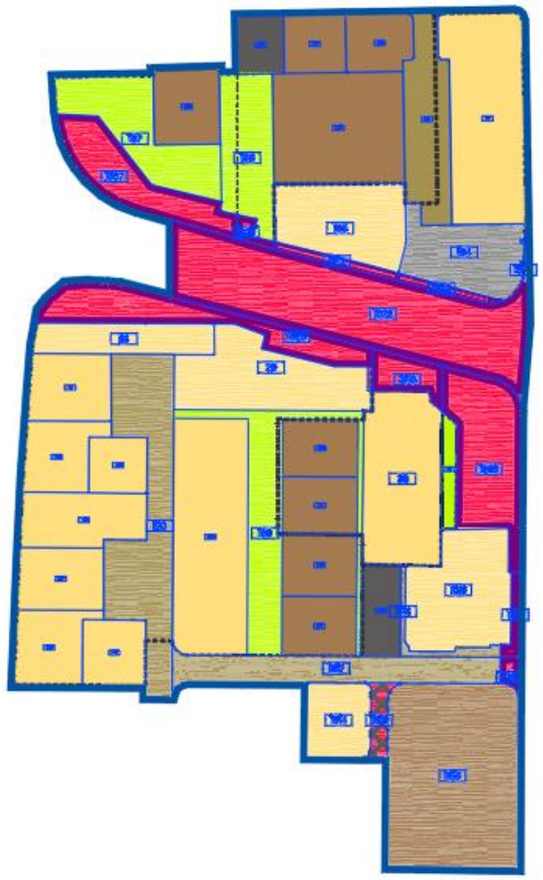
שטחי קרקע

מצב קיים



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 ד'	9.95
תעסוקה	4.91
מגורים מסחר ותעסוקה	10.71
מבנים ומוסדות ציבור	11.94
שטח ציבורי פתוח	9.04
דרך מאושרת	7.92
דרך מוצעת	1.31
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	2.81
תחנת תחבורה ציבורית	7.67
מגורים ותחבורה	0.27
כיכר עירונית	1.76
סה"כ	68.30

לוח זמנים עתידי בקידום התכנית

- דיון בהפקדת התכנית בתאריך 28/11/2022
- אישור להפקדת התכנית בתאריך 18/04/2023
- פרסום התכנית להפקדה – 12/05/2023
- תקופת התנגדויות – 12/07/2023
- דיון מקדמי בהתנגדויות בועדה המקומית – להשלמה ע"י העירייה
- דיון בהתנגדויות והחלטה למתן תוקף בסמכות הועדה המחוזית
- פרסום התכנית למתן תוקף.
- תכנית בינוי – תכנית בקנ"מ 1:500 באישור הוועדה המקומית
- תכניות עיצוב – תכנית בקנ"מ 1:250 באישור הוועדה המקומית
- היתרי בניה

מבט מצפון

מבט ממזרח



מבט לכיכר העירונית



מבט לכיכר הפנימית של אזור המגורים

