

1195 ▲

מפגש יזמים
מדיניות ההתחדשות
לרחוב סוקולוב
23.05.24





תוכן עניינים

1

ברכות

2

רקע לתכנית המדיניות

3

מדיניות התחדשות
שכונת אגרובנק

4

מדיניות התחדשות רחוב
סוקולוב

5

הנחיות לקידום
יוזמה



רקע כללי

שכונת אגרובנק הוקמה בשנות ה-30 של המאה הקודמת והייתה השכונה השלישית מבין שכונותיה של העיר חולון. השכונה נחשבת לאחת השכונות החזקות ומבוקשות בחולון ומסמליה החשובים של העיר.

השכונה תוכננה כ"שכונת גנים" בעלת שדרות מרכזיות, כיכרות, שטחים לצרכי ציבור, מלאכה ותעשייה ומגורים.



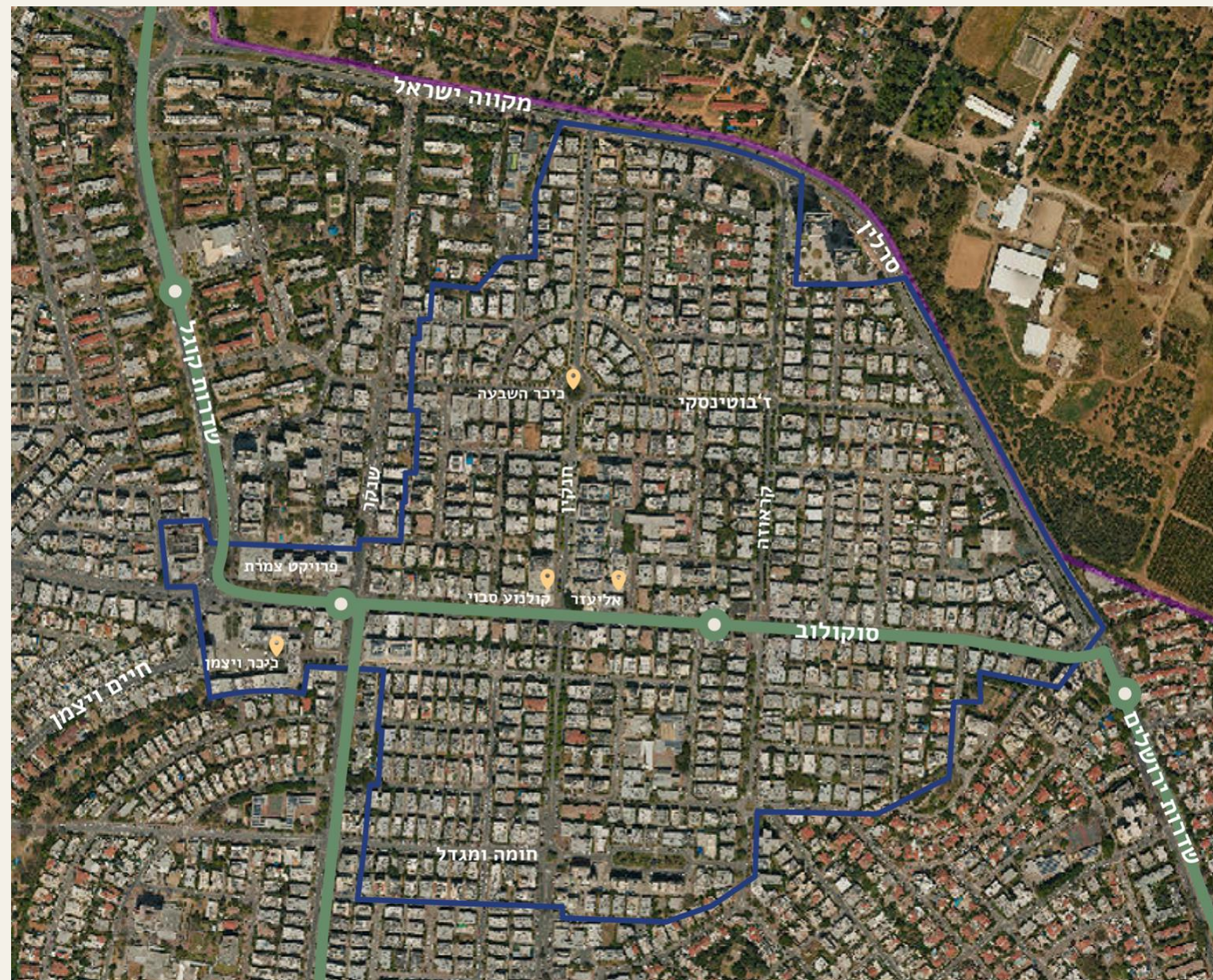
רחוב סוקולוב הינו רחוב הראשי החוצה את שכונת אגרובנק ומהווה ציר מסחרי מרכזי בשלד העירוני. קו הירוק של הרכבת הקלה עתיד לעבור ברחוב וישמש מנוע משמעותי להתחדשות ופיתוח עירוני לאורכו.



המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

התחדשות
אגרובנק סוקולוב

התמצאות





חזון ומטרות התכנית

התחדשות לאורך רחוב סוקולוב ההופך את המרחב למוקד מסחר, תעסוקה, מגורים ופנאי עם מענה רחב לצרכי ציבור, לצד שימור אופי הבינוי הייחודי לשכונת אגרובנק בראייה עירונית כוללת.

1

עירוב שימושים
לאורך רחוב סוקולוב
ויצירת מגוון הזדמנויות
לחיי תרבות תעסוקה
ומסחר.

2

שינוי במערך התנועה לרחוב
מוטה תחבורה ציבורית
כניסת הרכבת הקלה תהפוך את
רחוב סוקולוב למדרחוב (בקטע
שבין רחוב קוגל לרחוב קראוזה)
ותאפשר יצירה של רשת תנועה
ציבורית.

3

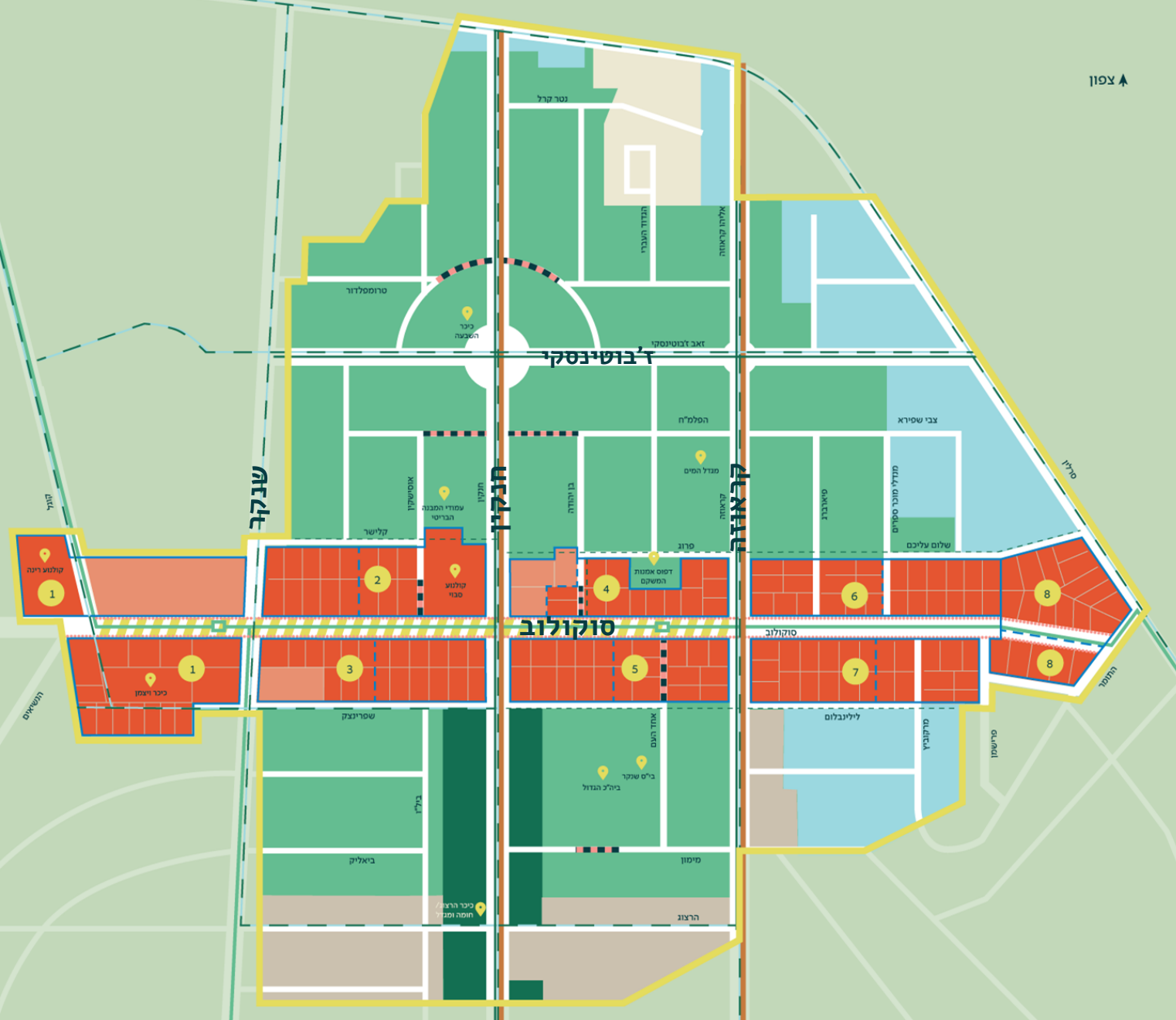
תוספת שטחים ציבוריים
פתוחים ומבונים העונים על
צורכי הציבור ומייצרים מרחב
נעים ומקושר עם שבילי הליכה
ואופניים.

4

יצירת ודאות
ושקיפות
תכנונית
לטובת קידום
התחדשות
עירונית.



מפת המדיניות – שכונת אגרובנק



מקרא

- | | | | |
|--|---|----------------------|---|
| לב אגרובנק א - 6+2 קומות |  | גבול מדיניות |  |
| לב אגרובנק ב - 7 קומות |  | מתחם התחדשות סוקולוב |  |
| דרום חנקין - 10 קומות |  | תת מתחם |  |
| חומה ומגדל - 10 קומות |  | הקו הירוק (רק"ל) |  |
| סוקולוב - 6+2 \ 30-40 קומות |  | מדרחוב |  |
| דופן מקווה ישראל -
התחדשות עפ"י ח 619 |  | ציר תח"צ ראשי |  |
| | | סגירת רחוב לתנועה |  |
| | | שביל אופניים סלול |  |
| | | ציר אופניים |  |
| | | מוקדים ואתרים לשימור |  |
| | | שדרה ירוקה לשימור |  |
| | | חזיתה פעילה סוקולוב |  |

קצת מספרים – מדיניות אגרובנק

620 דונם

שטח המדיניות כולה

10,472 יח"ד

מספר מקסימלי לאחר מימוש מלא

58,000 מ"ר

שטחי מסחר

86,400 מ"ר

שטחי תעסוקה

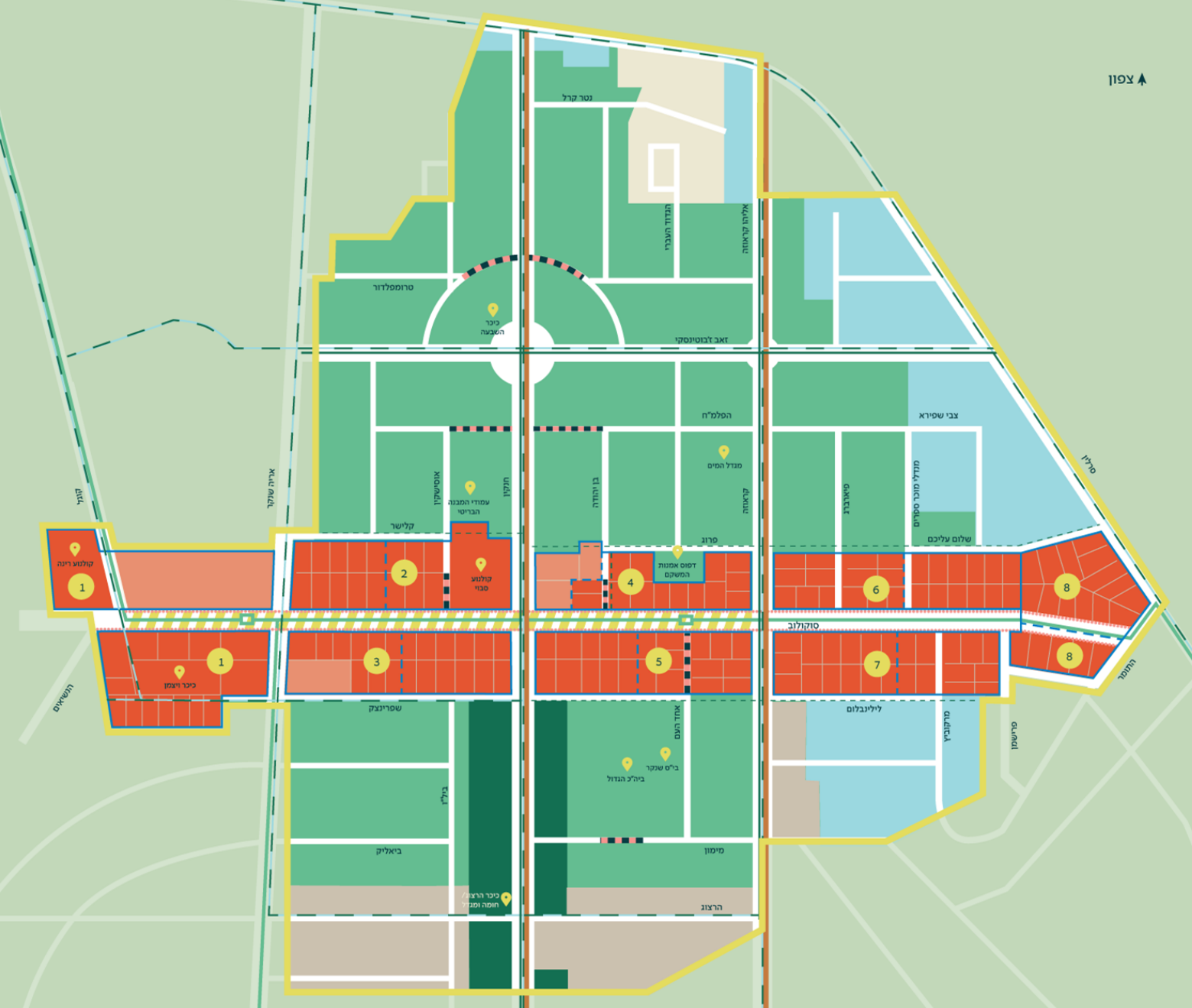
34 דונם

תוספת שטח ציבורי פתוח

28,000 מ"ר

תוספת שטח למבני ציבור

* הנתונים מתייחסים לכלל השכונה



מתחמי מימוש רחוב סוקולוב

המדיניות מחלקת את רחוב סוקולוב ל **8 מתחמי מימוש**.
בכל מתחם או תת מתחם תקודם תכנית מפורטת להתחדשות עירונית ללא תלות במתחמים הסמוכים.





עקרונות התכנון רחוב סוקולוב

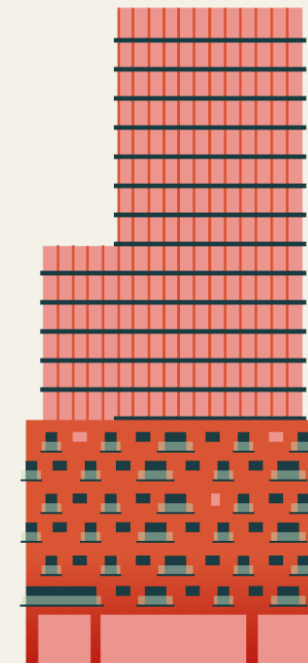
יצירת תנאים ומסגרת תכנונית
שתאפשר עיבוי והתחדשות עירונית
מותאמת לשכונת אגרובנק ורחוב
סוקולוב.

שינוי הסדרי תנועה ושדרוג מערך
שבילי הולכי רגל ואופניים לטובת
שכונה מותת הליכתיות ושמירה על
ממשק וחיבור לשכונת אגרובנק.

מתן מענה פרוגרמטי לשטחי ציבור
בנויים ופתוחים בשכונה.

מתחמי התחדשות באינטנסיביות
בינוי גבוהה הכוללים שימושים
מעורבים ופונקציות ציבוריות.
הבינוי ישלב בניה מרקמית ומגדל.

מוקד עם דופן מעורבת בקנה מידה
שכונתי / עירוני.

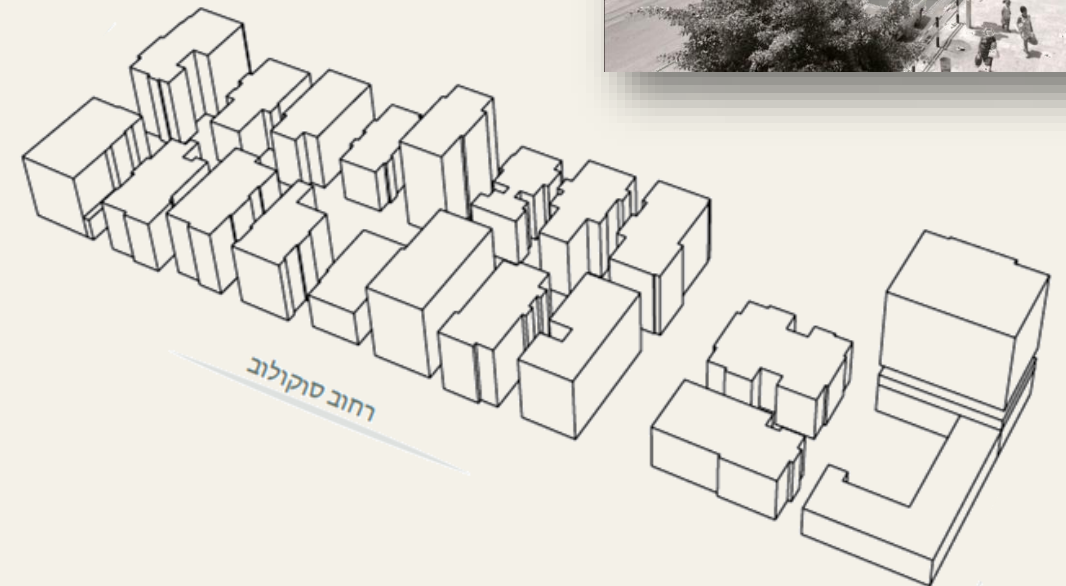


התחדשות הרחוב



אחרי

לפני



אופי הבינוי ברחוב סוקולוב

בנייה מרקמית בחזית רחוב סוקולוב
ובנייה מגדלית בעורף המתחם

מגדל ימוקם בחלקו
העורפי של המתחם

שטחי תעסוקה
ישולבו בבינוי

חזית פעילה תתוכנן בנסיגת 2 מ'
מקו הבניין בקומת הקרקע

בינוי מרקמי
2+6 קומות

סוקולוב

שטחים לצרכי ציבור
מבונים ופתוחים



חתך עירוני, מרחוב סוקולוב

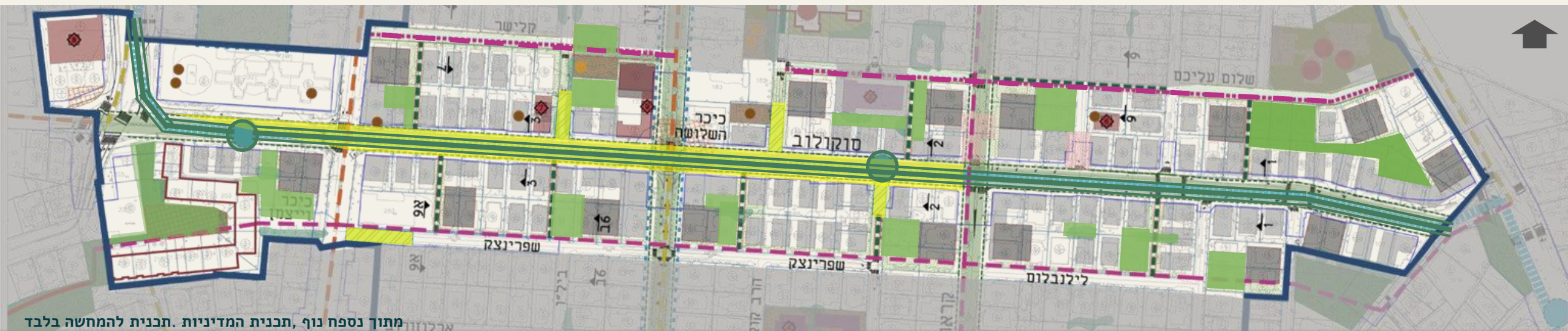
1. רחוב סוקולוב ילווה בבינוי מרקמי בן 6 קומות + 2 קומות בנסיגה.
2. הרחוב המרבי של חזית הבניין הקדמית יהיה 17 מ'.
3. תתוכנן חזית פעילה לאורך רח' סוקולוב ולאורך הרחובות הראשיים (צפון – דרום). החזית פעילה תתוכנן בנסיגה של 2 מ' מקו הבניין וגובהה יהיה 4.0-4.5 מ'.
4. לא יותרו דירות גן הפונות לחזית הרחוב, לרבות במבנה פינתי.
5. המגדל ימוקם בעורף המתחם ויהיה בן עד 40 קומות*.
6. יתוכננו עד 2 מגדלים בכל מתחם מימוש או מגדל אחד בכל תת מתחם.
7. תמהיל השימושים יכלול מגורים, תעסוקה, מסחר ורצפות לצרכי ציבור.
8. תמהיל המגורים יכלול 15%-25% יחידות עבור דיור מכליל*.

* בכפוף לתכנית הכוללנית ח/2040

שטחים פתוחים ופיתוח נופי

התכנית מציעה סט כלים להוספת שטחים פתוחים עבור השכונה הצומחת

- כל מתחם מימוש יכלול **25% שטחים ציבורים פתוחים** בשטח של 0.5 דונם לכל הפחות (בהתאם להגדרת "שצ"פ סף הבית").
- **ישולבו שבילים ומעברים** המחברים את מדרחוב סוקולוב לשכונה. רוחב המעבר לא יקטן מ-4 מ' ותשמר רצועת גינון של מטר 1 לפחות.
- יתוכנן פיתוח נופי לאורך מדרחוב סוקולוב ולאורך הרחובות העורפיים.
- השטחים הפתוחים יכללו קרקע טבעית וחלחול מי נגר (לפחות 15%).
- ייקבעו זיקות הנאה לטובת מעברים להולכי רגל ולטובת הרחבת הרחובות העורפיים עבור תוספת שבילי אופניים, שתילת עצים ופיתוח נופי. כמו כן תקבע זיקת הנאה בין קו הבניין לקו המגרש לאורך החזית הפעילה.



שימור ברחוב סוקולוב

מוקדים לשימור (דרגה ב') בתחום התחדשות רחוב סוקולוב



- א . קופת חולים ברח' פירברג
- ב . קולנוע סבוי ברח' סוקולוב
- ג . בית מגורים ברח' סוקולוב
- ד . קולנוע רינה ברח' קוגל





מערך התנועה החדש בשכונה

ההזדמנות שבציפוף

1

הפיכת הפירמידה התנועתית

התניידות ברת קיימא והפחתת
התלות ברכב הפרטי

2

רכבת קלה בתוך השכונה

חיבור השכונה לעיר ולמטרופולין

3

מרחוב פעיל

מרחב איכותי ונעים המשלב
מגורים, מסחר, פנאי ותעסוקה

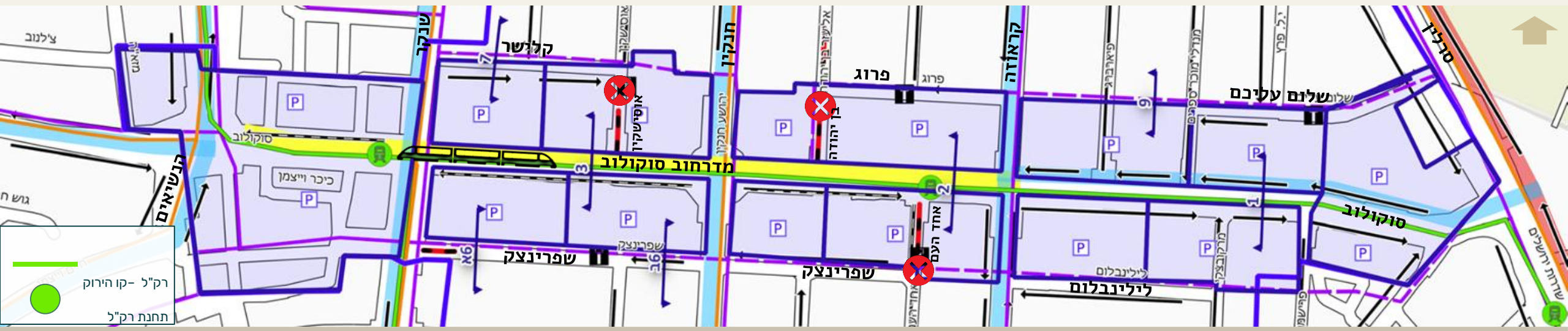




עיקרי מדיניות התנועה

לאור כניסת הרכבת הקלה והפיכת רחוב סוקולוב למדרחוב

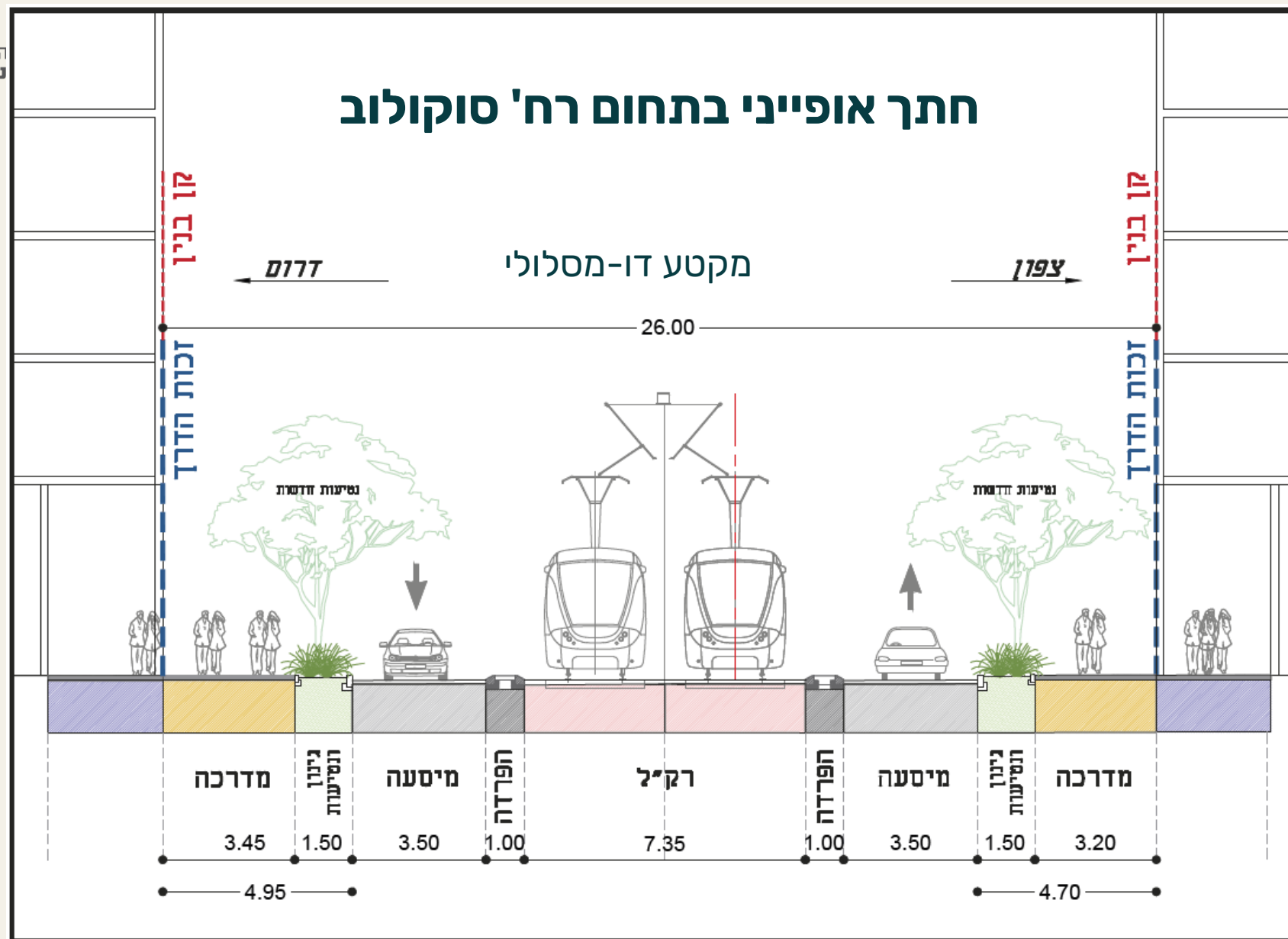
מדרחוב סוקולוב	ביטול דרך	שבילי אופניים	תוואי הרק"ל	כניסות לחניונים פרטיים
בין הרחובות קראוזה והנשיאים רחוב סוקולוב ייסגר לתנועת כלי רכב ויהפוך למדרחוב שבמרכז ייסע הקו הירוק של הרכבת הקלה.	מספר קטעי רחוב יסגרו לתנועת כלי רכב במפגש עם מדרחוב סוקולוב - אוסישקין, בן יהודה ואחד העם.	תנועת האופניים תוסט לרחובות המקבילים לרחוב סוקולוב, בהם יסללו שבילי אופניים (קלישר, פרוג, שלום עליכם, שפרינצק ולילנבלום).	הקו הירוק של הרכבת הקלה עתיד לעבור לאורך רחוב סוקולוב משד' קוגל ועד שד' ירושלים	יעשו מרחובות צדדיים בלבד (ולא מרחוב סוקולוב) תקן חניה - תקן חניה יהיה 0.6





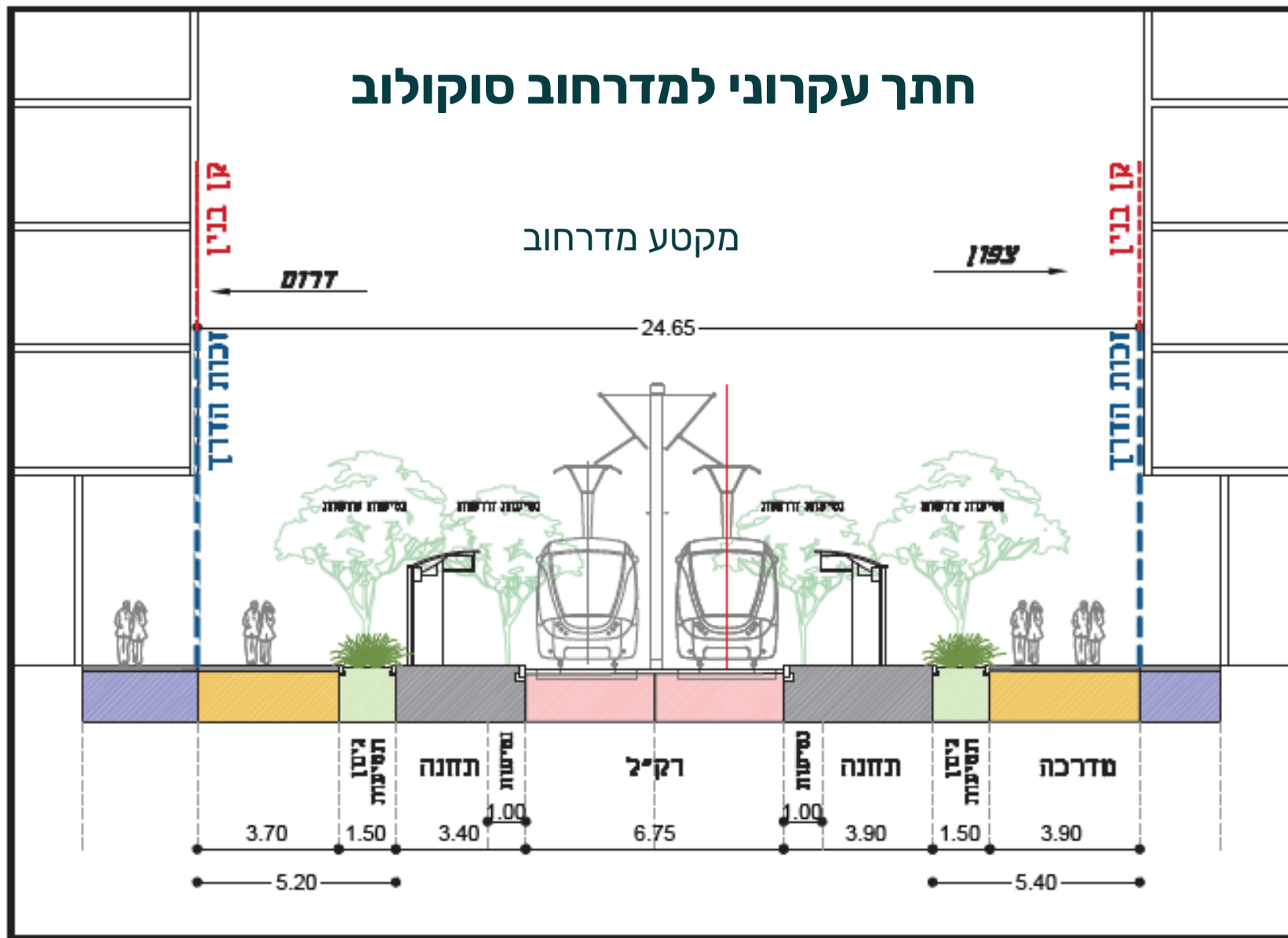
המנהלת
נית חולון

חתך אופייני בתחום רח' סוקולוב



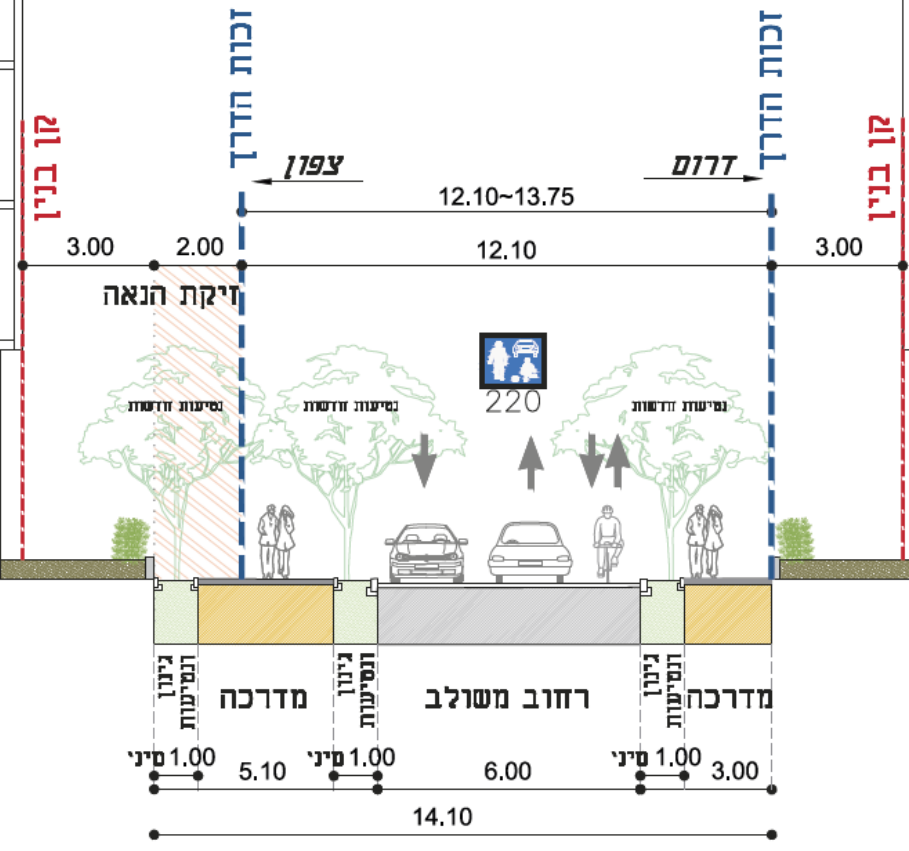
חתך עירוני למדרחוב סוקולוב

מקטע מדרחוב



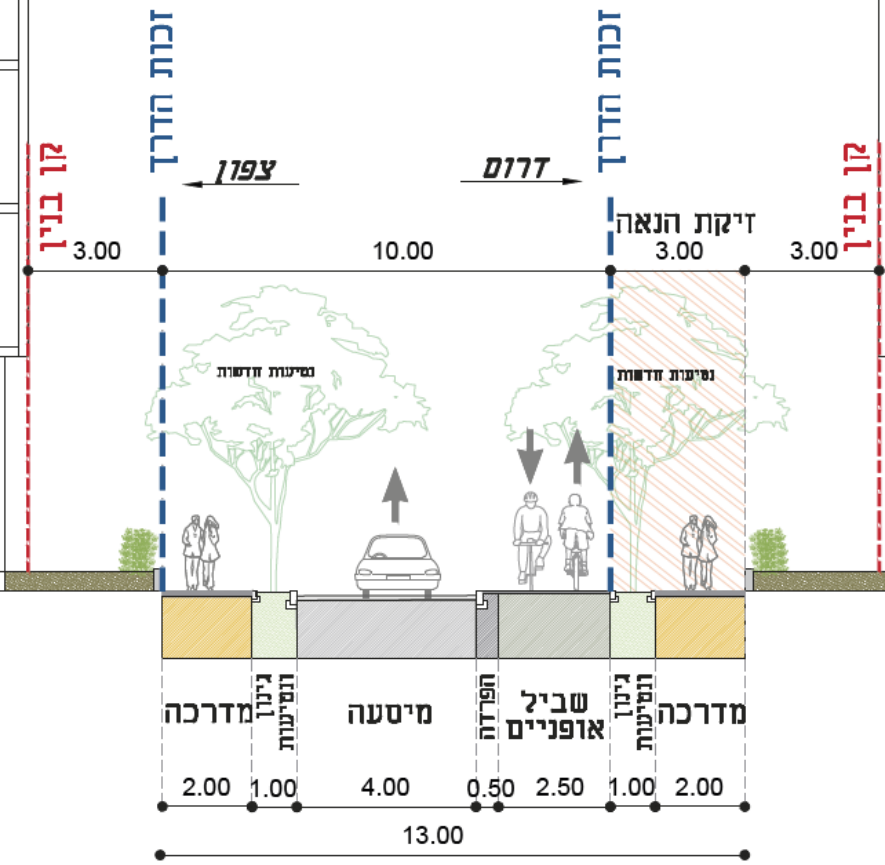


חתך עקרוני של רחוב עורפי (לדוגמא רח' שפרינצק)





חתך עקרוני של רחוב עורפי (לדוגמא רח' קלישר)





הנחיות לקידום יוזמה

1 יזם אשר בידו מעל 50% חתימות של בעלי הנכסים ישלח לצוות התכנון באגף אדריכלות ותכנון עיר קו כחול של תכנית מוצעת + סטטוס אחיזה בקרקע.

2 היזם ישלח מצגת בהתאם לפורמט שיפורסם באתר המינהלת.

3 תקבע ע"י הצוות העירוני פגישת התנעה לקידום הפרויקט בהתאם לנוהל העבודה מול צוות התכנון של המינהלת להתחדשות עירונית בעירייה.

סרקו לאתר המינהלת



פרטי קשר

ענת בנין

מתכננת עירונית, המינהלת להתחדשות עירונית
anatb@holon.muni.il

אדיר רמז

מנהל תחום חברה וקהילה, המינהלת להתחדשות עירונית
adir@minhelet-holon.co.il



המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

התחדשות
אגרובנק סוקולוב

תודה רבה

מפגש יזמים לחשיפת מדיניות ההתחדשות לרחוב סוקולוב

