

מחלף יוספטל

התחדשות עירונית | ג'סי כהן

מפגש שיתוף ציבור

מחלף קוממיות

25/09/2024

מטרת המפגש ?

● להציג את מסמך המדיניות.

● לתת מענה לשאלות.

● להקשיב ולדבר.





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



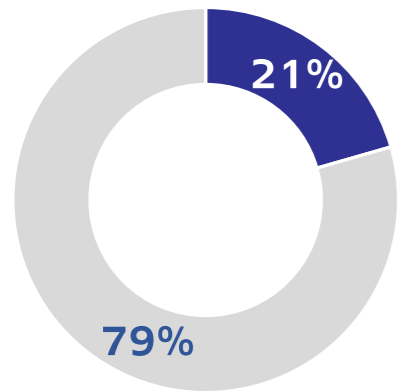
שמאים



יועצי תשתיות



יחס פנוי | בנוי [תכסית]



צפיפות

נטו | 11 יח"ד לדונם

ברוטו | 6 יח"ד לדונם



אוכלוסיה

תושבים | 8155

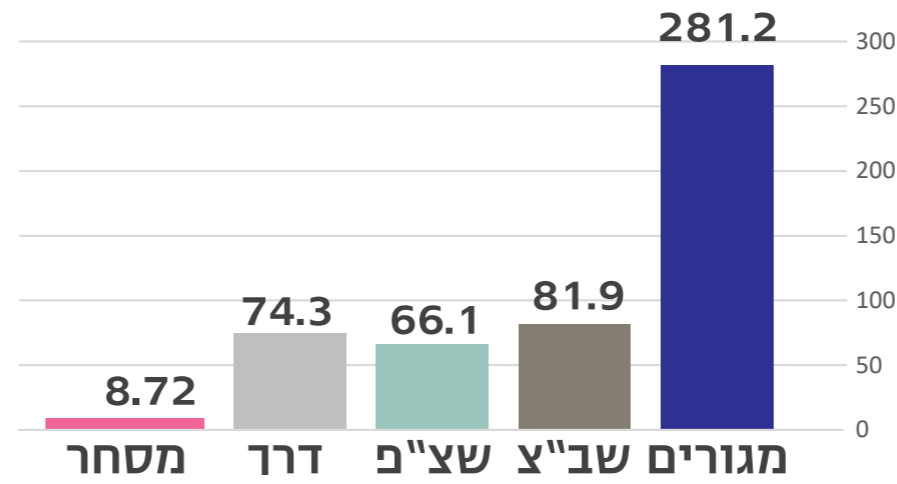
מספר נפשות לקמ"ר | 15990

מספר נפשות לקמ"ר בחולון | 10105

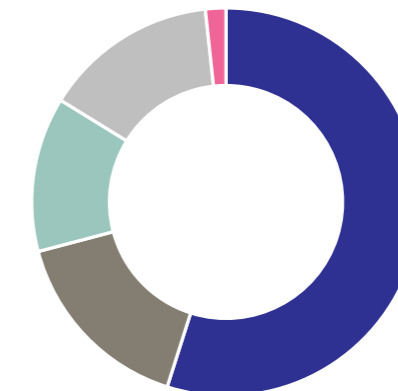
מספר יח"ד קיים | 3048 (כולל תמ"א 38)

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



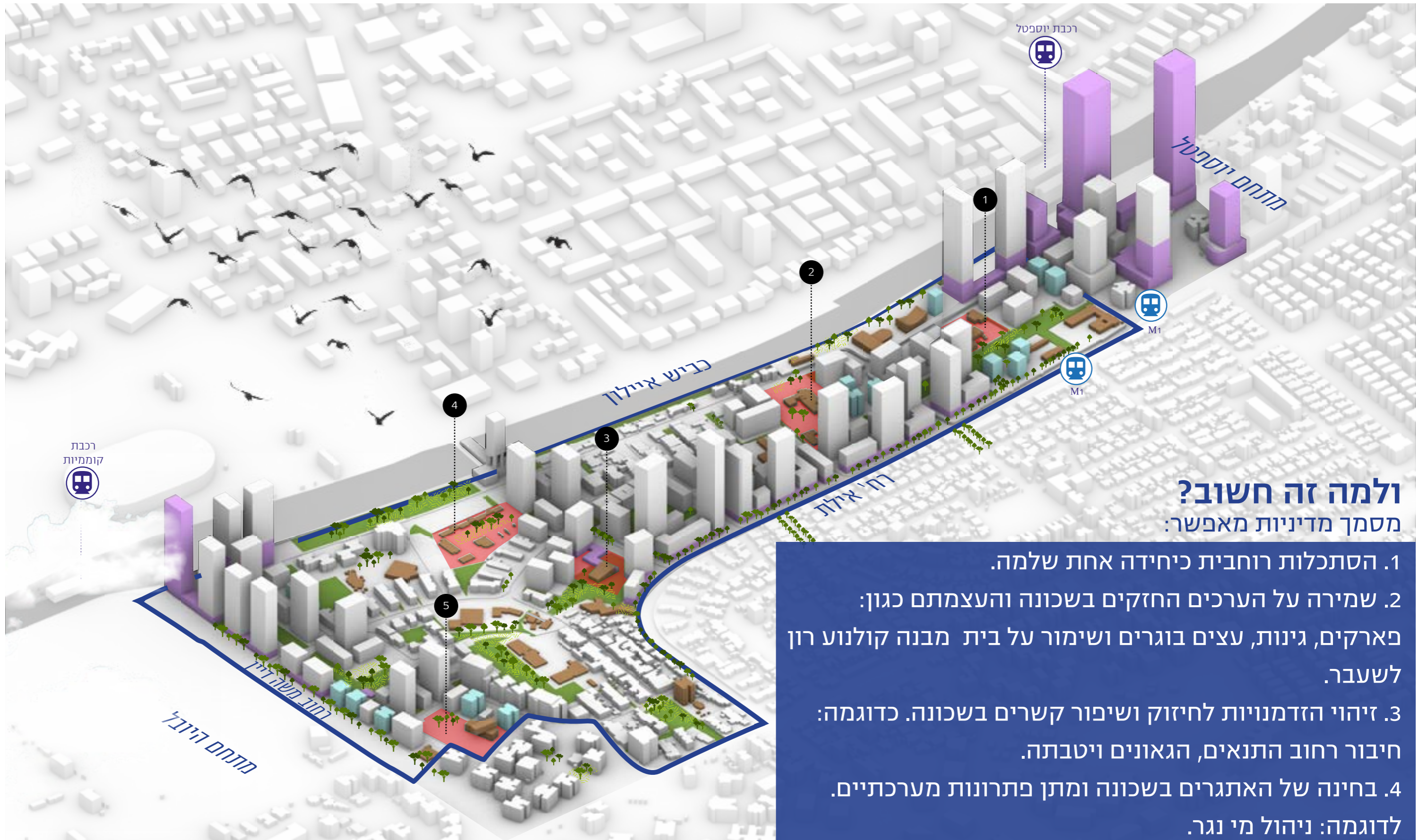
מה המדיניות להתחדשות נותנת לשכונה?

מסמך מדיניות מנחה לכל שכונת ג'סי כהן שמגדיר את אופן התחדשות השכונה. על בסיסו יוכנו תוכניות מפורטות במקומות המתאימים (תב"ע) ומכוחן יצאו היתרים.



מה המדיניות להתחדשות נותנת לשכונה?

מסמך מדיניות מנחה לכל שכונת ג'סי כהן שמגדיר את אופן התחדשות השכונה. על בסיסו יוכנו תוכניות מפורטות במקומות המתאימים (תב"ע) ומכוחן יצאו היתרים.



ולמה זה חשוב?

מסמך מדיניות מאפשר:

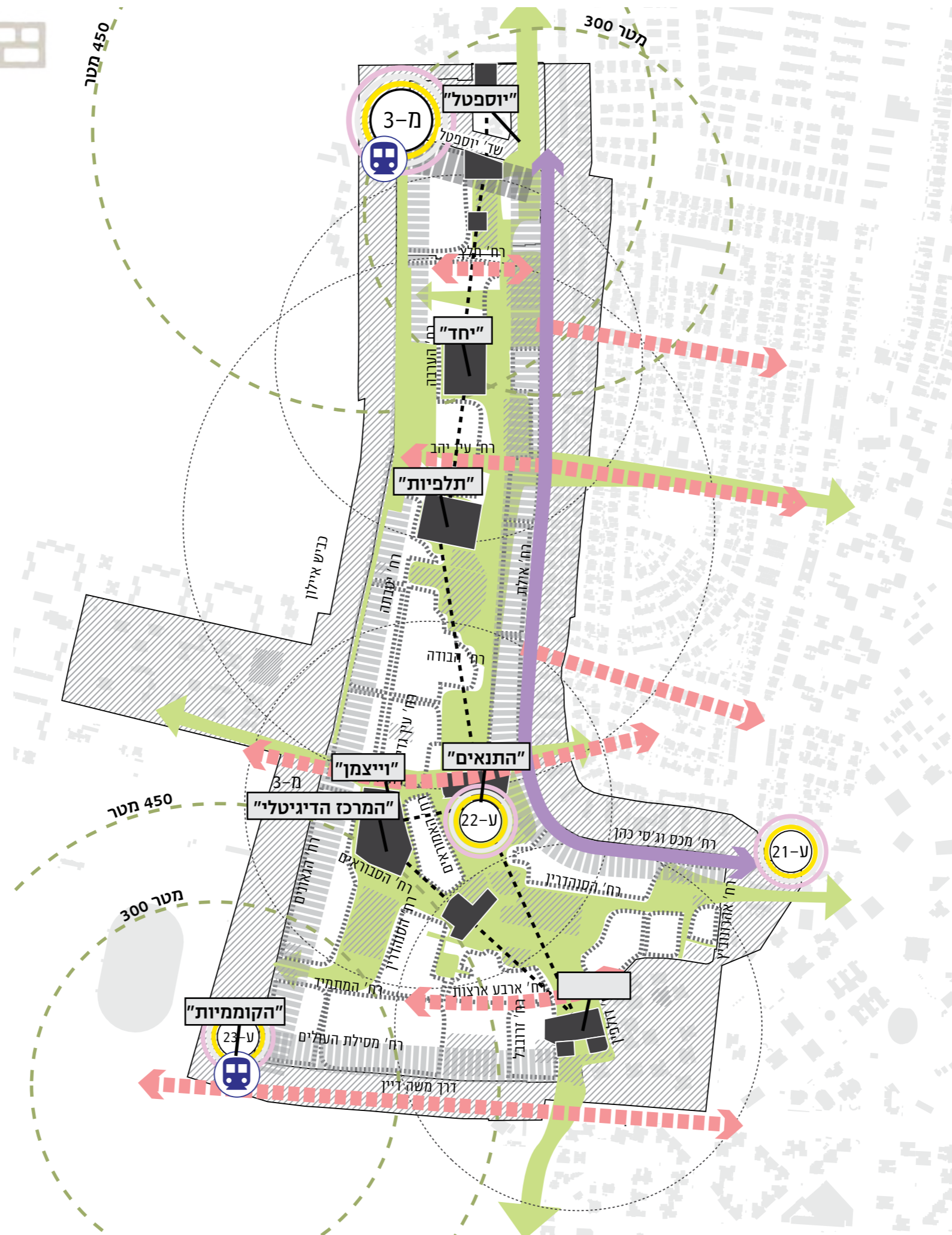
1. הסתכלות רוחבית כיחידה אחת שלמה.
2. שמירה על הערכים החזקים בשכונה והעצמתם כגון: פארקים, גינות, עצים בוגרים ושימור על בית מבנה קולנוע רון לשעבר.
3. זיהוי הזדמנויות לחיזוק ושיפור קשרים בשכונה. כדוגמה: חיבור רחוב התנאים, הגאונים ויטבתה.
4. בחינה של האתגרים בשכונה ומתן פתרונות מערכתיים. לדוגמה: ניהול מי נגר.

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

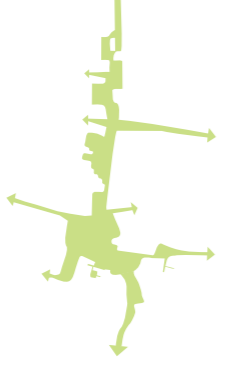


רעיון מארגן

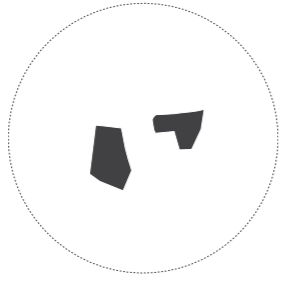
חידוש שכונת ג'סי כהן
לאורך השדרה הירוקה
 המלווה את השכונה
 תוך **יצירת מרכזים רב**
תפקודיים לאורכה
 וחיבור המערך השכונתי
 לסביבתו.
 לאורך **רחוב אילת**
 תתוכנן דופן עירונית
 משולבת מגורים, מסחר
 ותעסוקה **ומוקדי**
תעסוקה ישולבו בסמוך
 לתחנות הרכבת יוספטל
 והקוממיות.



מרחב ציבורי



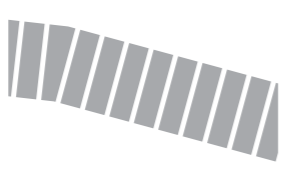
מרכז רב תפקודי



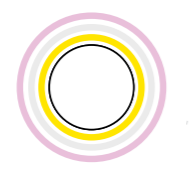
מרחבי קהילה



עירוב שימושים
וקרבה לאיילון



מוקדים



חיבור מזרח מערב



מרחק מתחנת מטר



מסמך המדיניות מנחה לכל שכונת ג'סי כהן שמגדיר את אופן התחדשות השכונה. על בסיסו יוכנו תוכניות מפורטות במקומות המתאימים (תב"ע) ומכוחן יצאו היתרים.

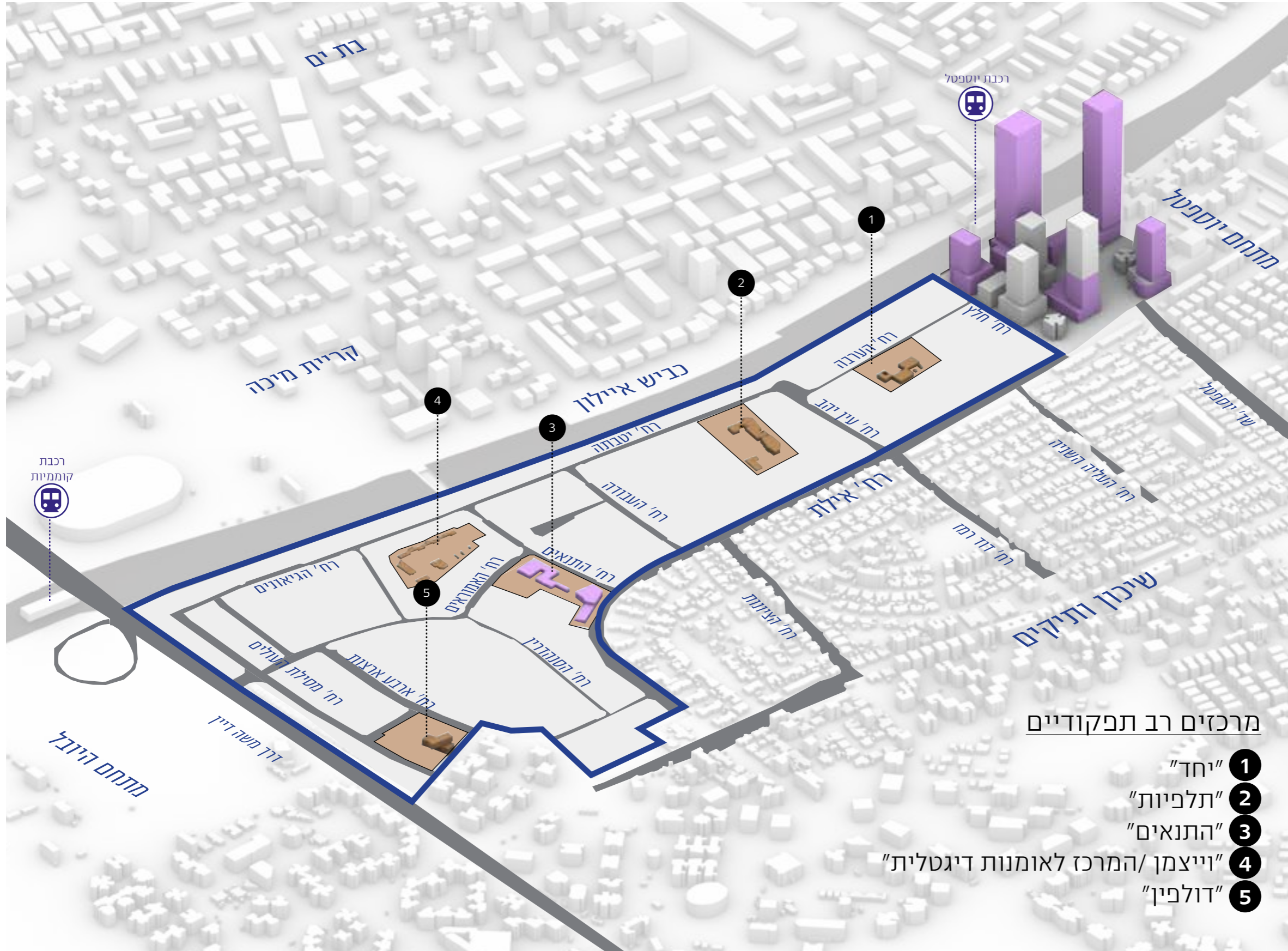


מרכזים רב תפקודיים

חיזוק תחושת הקהילה ושיפור נגישות לשירותי ציבור בקרבה לבית ובתוך השכונה.

איך?

- על ידי שילוב של מרכזים רב תפקודיים לאורכה של השכונה, שיתנו מענה חינוכי, קהילתי, ציבורי ומסחרי לתושבים.



חיזוק הרשת הירוקה

מערך השטחים הפתוחים הענף הקיים בשכונה מחזק על ידי הוספת כניסות ויציאות ממזרח וממערב לשכונה, באמצעות יצירת מערכת שבילים ירוקים לחיזוק השלד הירוק שמקשר את השכונה צפון-דרום והן באמצעות הוספת שצ"פים בדרום השכונה לחיזוקו כדוגמת שדרה ירוקה לאורך רחוב מסילת העולים.



1 חיבור מזרח מערב וכניסה למרכז הרב תפקודי בה"ס "יחד"

2 חיבור לקניון ולמזרח העיר חולון

3 חיזוק ושימור הציר הירוק במרכז השכונה וחיבורי לנקודות עניין עירוניות מסביב ג'סי.

4 חיבור לכיוון מרכז העיר

5 מפגש רחוב העבודה עם רחוב אילת

חיזוק הרשת הירוקה

מערך השטחים הפתוחים הענף הקיים בשכונה מחזק על ידי הוספת כניסות ויציאות ממזרח וממערב לשכונה, באמצעות יצירת מערכת שבילים ירוקים לחיזוק השלד הירוק שמקשר את השכונה צפון-דרום והן באמצעות הוספת שצ"פים בדרום השכונה לחיזוקו כדוגמת שדרה ירוקה לאורך רחוב מסילת העולים.



- 6 מפגש רחוב התנאים עם רחוב אילת מוקד רב תפקודי מרכז "התנאים"
- 7 כניסה ללב השכונה מרחוב האהרונוביץ
- 8 חיבור חדש מדרך משה דיין ללב השכונה והמשך רחוב הסנהדרין, מעבר לרכבת ישראל
- 9 חיבור דרך טיילת איילון למתחם יוספטל ותחנת מטרו ורכבת ישראל
- 10 יצירת שדרה ירוקה מזרח מערב לחיזוק רחוב מסילת העולים בדרום השכונה

חיזוק רחוב אילת

מסמך מדיניות מנחה לכל שכונת ג'סי כהן שמגדיר את אופן התחדשות השכונה. על בסיסו יוכנו תוכניות מפורטות במקומות המתאימים (תב"ע) ומכוחן יצאו היתרים.

איך?

- על ידי הרחבה של הרחוב ויצירת מדרכה רחבה ושילוב נת"צ ושימושים לחזיתות פעילות בקומת הקרקע
- על ידי הרחבה של הרחוב ויצירת מדרכה רחבה ושילוב נת"צ ושימושים לחזיתות פעילות בקומת הקרקע.

מסחר ותעסוקה

תוספת מסחר ותעסוקה בשכונה: 126,006.45 מ"ר



מסחר/תעסוקה
 רחוב אילת

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

מגוון טיפולוגיות למגורים

מסמך המדיניות משלב טיפולוגיות בינוי מגוונות כגון: בנייה מרקמית לצד בנייה מגדלית ובנוסף שמירה על צמודי הקרקע הקיימים ובתי "גן-גג".



- ניתן לשלב בניה מרקמית עד 10 קומות ובניה מגדלית עד 40 קומות בדפני השכונה (רחוב אילת, רחוב משה דיין ועל דופן האיילון), בהתאם להוראות המדיניות לפיזור הבנייה הגבוהה.

- בפנים השכונה ניתן לבנות עד 10 קומות.

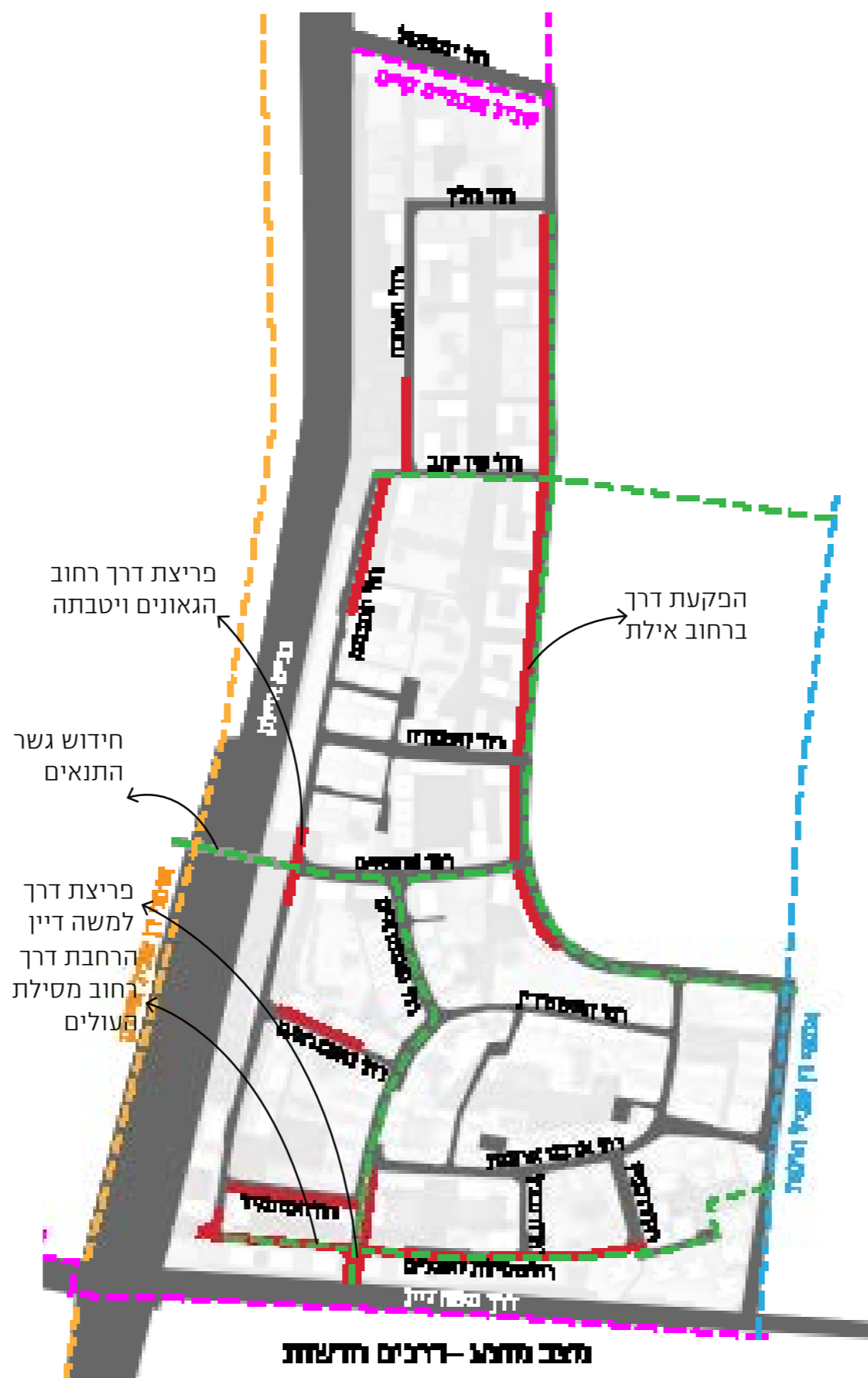
1	"יחד"		בניה מגדלית
2	"תלפיות"		בניה מרקמית
3	"התנאים"		בניה נמוכה/צמודי קרקע
4	"וייצמן/המרכז לאומנות דיגטלית"		
5	"דולפין"		

מדיניות משפרת את מערכת הרחובות בשכונה הן להולכי רגל, רוכבי אופניים, נגישות לתחבורה ציבורית ולרכב הפרטי.



גוֹטְמָן
אסיף
אורניכלים

- איך?**
- על ידי פריצות דרך חשובות
 - על ידי שדרוג הרחובות והרחבת מדרכות לעידוד הליכתיות
 - שילוב שבילי אופניים וקישוריות לתחבורה ציבורית (גם לתחנות רכבת ישראל ולמטרו המתוכנן)
 - הרחבת דרכים למעבר תחבורה ציבורית עתידית

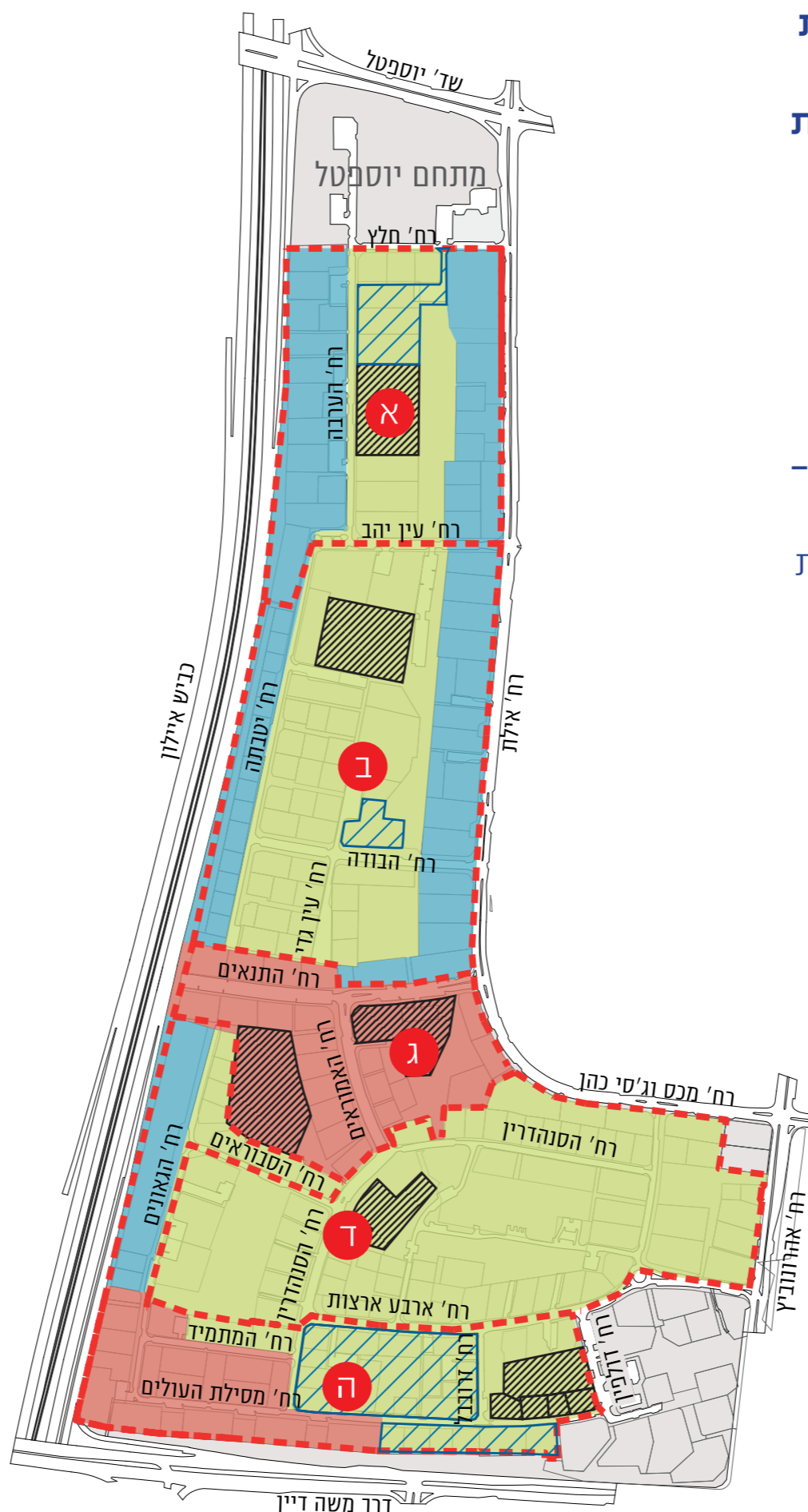


- אופני דן שביל איילון
- אופני דן שביל החולות
- שביל אופניים קיים
- שביל אופניים מוצע
- דרך חדשה / הפקעה

הדיוור המכליל בשכונה ישולב בהיקף של **40% לפחות** מסך יחידות הדיוור במוקדים ובדופן המעורבת.
הדיוור החברתי בשכונה ישולב בהיקף של **20% לפחות** מסך יחידות הדיוור במוקדים ו-10% לפחות בדופן המעורבת.

בתכניות שיקודמו במיקומים שפורטו לעיל הרכב הדיוור החברתי יהיה כמפורט להלן:

- יחידות דיוור שיתוכננו כדב"י על פי התוספת השישית לחוק יכללו: 50% שכירות ארוכת טווח ו-50% שכירות במחיר מופחת - הכל בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לעניין דיוור בהישג יד.
- תמהיל גדלי הדירות לדב"י יהיה זהה לתמהיל שנקבע לכלל השכונה ובהתאם לקבוע בתוספת השישית לחוק.
- מוצע שאחוז ההפחתה ממחיר השוק (מינימום 20% הפחתה ממחיר השוק) יקבע על ידי העירייה ל-30% הפחתה ממחיר השוק.



חולון | שכונת ג' סי כהן | תכנית התחדשות עירונית

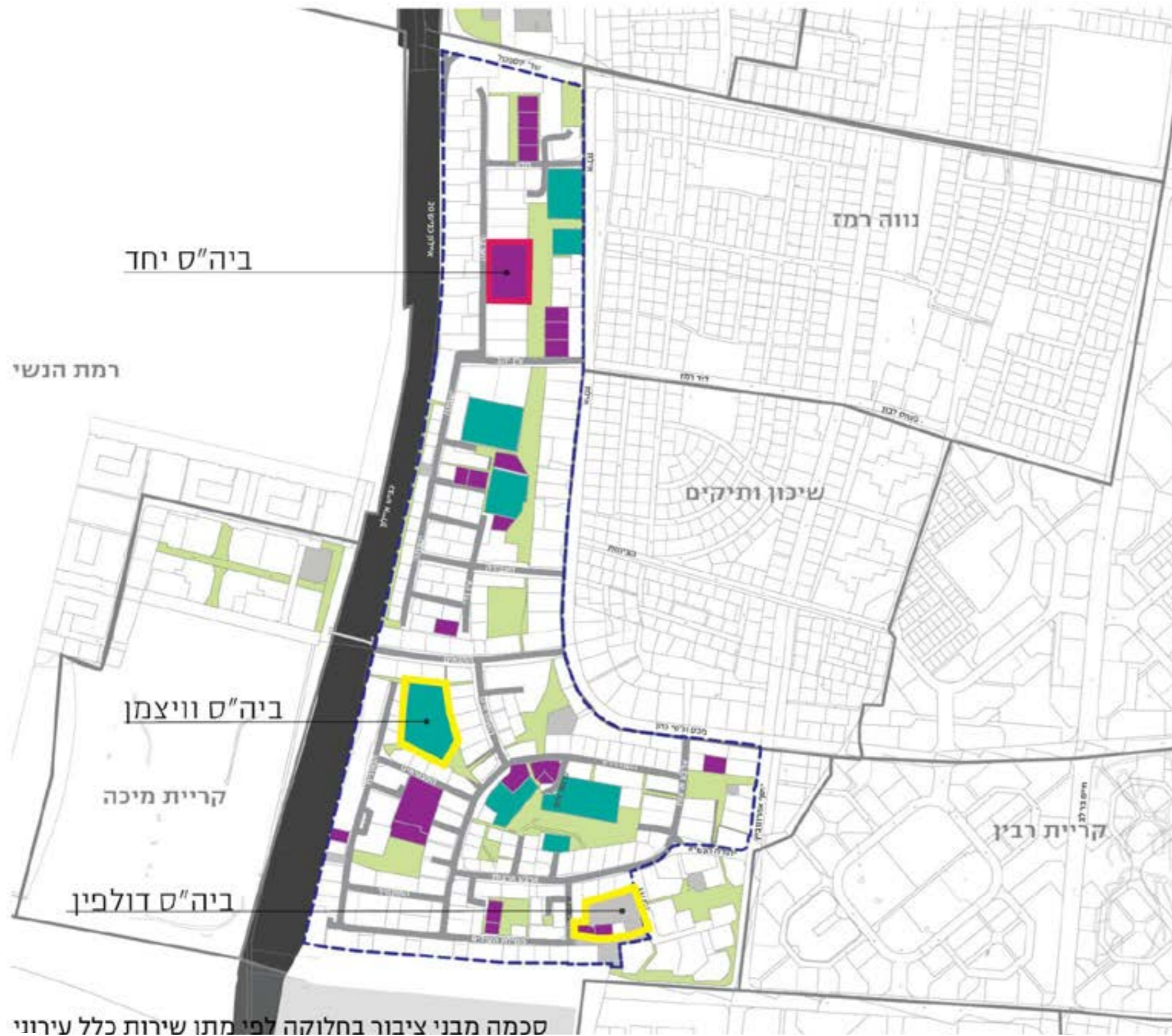
פרוגרמה

מתן מענה למוסדות חינוך מגני ילדים ועד בית ספר תיכון, בקביעת ניצול מיטבי של שטחים ציבוריים קיימים בשכונה לבתי ספר ומוסדות חינוך שונים.

השכונה צרה וארוכה. בית הספר של ילדי השכונה ("יחד") אינו במרחק הליכה והוא היחיד שמשרת אותם

מוצע :

1. להשאיר ולחזק את בית ספר "יחד" לילדי צפון השכונה.
2. ביה"ס תיכון במרכז לאומנות דיגיטלית (ויצמן)
3. ביה"ס יסודי במרכז דולפין המשרתת את דרום השכונה



- ביה"ס עתידי
- ביה"ס קיים
- מבני ציבור כלל עירוניים
- מבני ציבור כלל שכונתיים

סכמה מבני ציבור בחלוקה לפי מתו שירות כלל עירוני



מענה בשלביות	דונם נדרש	סוג מוסד חינוכי
שלב אחד (מידי) הגדלת בית ספר יחד (6.5 דונם) מ-18 ל-24 כיתות בניית בית ספר דולפין (5.2 דונם) 24-כיתות שלב 2 (50% מימוש) הפיכת מכללת תלפיות (8.8 דונם) לבית ספר יסודי עבור 24 כיתות	20.8	בתי ספר יסודיים
שלב 2 (50% מימוש) בניית תיכון אמנויות ומדעם במבנה של בית ספר ויצמן (9.2 דונם) שלב 3 (80% מימוש) בניית תיכון במקום בית ספר חרדי לבנים עירוני (7.9 דונם)	31.1	בתי ספר על יסודיים

*פרוגרמה חזקה

מוצע לשפץ את בית ספר ויצמן ולהפוך אותו לבית ספר תיכון איכותי אשר יחזק את ילדי השכונה, יעודד משפחות להשתקע בשכונה וימשוך ילדים מכלל חולון.

מסלולים ופירוט של אזורי תכנון

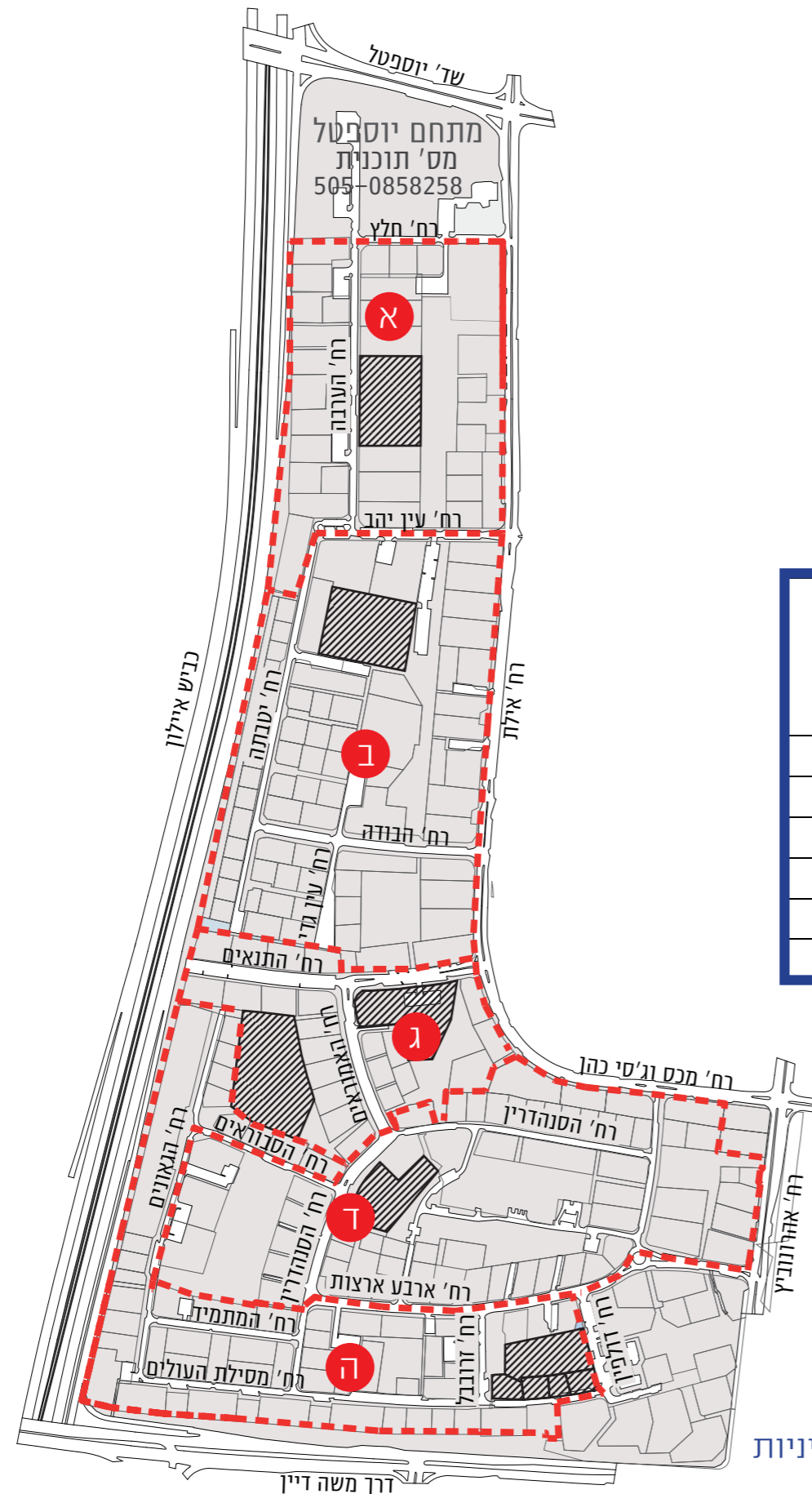
לטובת פריסת היקפי הבינוי בשכונה ומתן מענה לצרכים הציבוריים,

חולק מרחב התכנון לחמישה אזורי תכנון

(א, ב, ג, ד, ה) כפי שמוצג במפת החלוקה לאזורי התכנון.

אזור התכנון הינו יחידת המשנה בשכונה בו מוגדר היקף יחידות הדיור המקסימלי לכלל אזור התכנון כמו גם סל תועלות ציבוריות מוצע לתכניות מפורטות שיקודמו בכל אזור ואזור.

לעת הכנת התכנית מפורטת תותר העברת 10% מסך יח"ד באזור תכנון למשנהו ובתנאי שסך הקיבולת השכונתית (8150 יח"ד) לא תשתנה.



אזור תכנון	סל יח"ד בתכניות מפורטות*	תוספת יח"ד לקיים (תוספת יח"ד מקסימלית לאזור תכנון בכל המסלולים)	סה"כ יח"ד (כולל: קיים + התחדשות ביניינית + התחדשות בתכניות מפורטות)
א	1210	997	1639
ב	1851	1532	2527
ג	704	597	837
ד	0	711	1247
ה	1652	1288	1900
סה"כ	5417	5125	8150

גבול אזור תכנון - - - - -
מרכז רב תפקודי

מפת אזורי תכנון מתוך פיק 5.3 ממסך המדיניות

1. מסלול התחדשות מגרשית

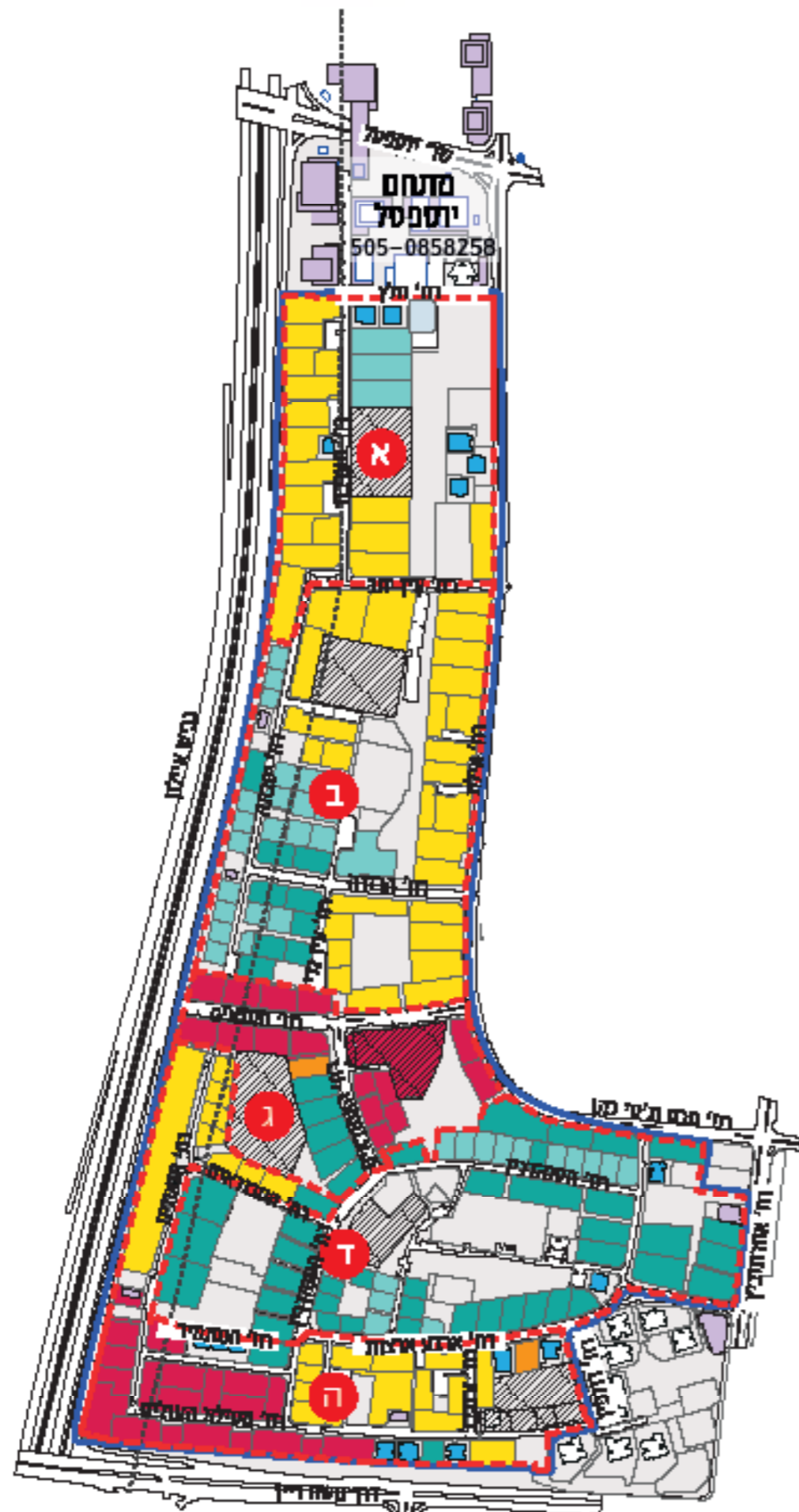
התחדשות מגרשית (בכפוף לתוכנית ח619).

2. מסלול תכנית מפורטת חובה

לשני אזורים בהם לא ניתן יהיה לעשות התחדשות מגרשית אלא רק תכנית מפורטת (מוקדים). במסלול זה תקצה תכנית המתאר את מלוא היקף הזכויות הנדרש להתחדשות.

3. מסלול בחירה

בו יהיה ניתן לבחור בין תכנית מפורטת להתחדשות מגרשית. **במסלול זה הקצאת הזכויות תהיה חלקית (כ-70%).** כך שלא כל מתחם יוכל להתממש במסגרת תכנית מפורטת אלא רק הראשונים שיגישו.



מסלול בחירה	■
תכנית מפורטת חובה (מוקד)	■
ע"פ תוכנית מאושרת	■
התחדשות מגרשית (תמ"א 38) בכפוף לאישור תכנית ח619	■
תמ"א 38 - מגרשים בתהליך קבלת היתר, שקבלו היתר או הושלם ביצוע התחדשות.	■
צמודי קרקע וגן גג שלא עומדים בתנאי תכנית ח619	■

מפת אזורי תכנון מתוך פרק 5.2 ממסמך ה



אזורי התכנון

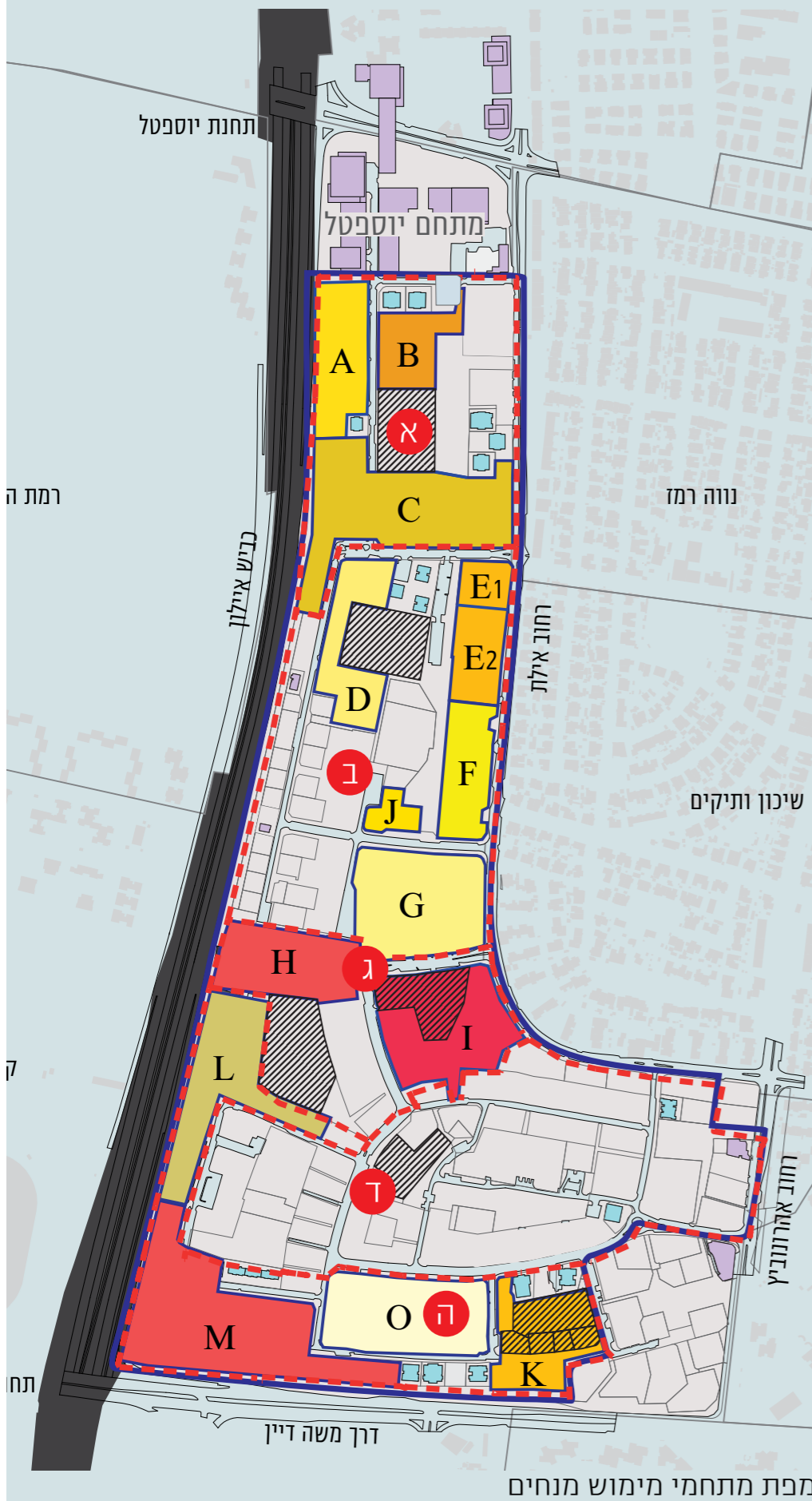
עקרונות הבינוי | אזורי תכנון

מוצג מתוך חוברת ראשית ממסמך המדיניות

במסגרת מסמך המדיניות להתחדשות עירונית בשכונת ג'סי כהן, חולק מרחב התכנון לחמישה אזורי תכנון (א, ב, ג, ד, ה).

כל איזור תכנון מורכב ממתחמי מימוש מנחים ובמרכז כל איזור תכנון פועל מרכז רב תפקודי שמטרתו לתת מענה לשירותים ציבוריים שונים כגון: מוסד חינוך, מסחר ותרבות.

כל איזור תכנון מבטא את הרעיון המארגן של מסמך המדיניות ובהתאמה לעקרונות התכנון של השכונה.



מפת מתחמי מימוש מנחים

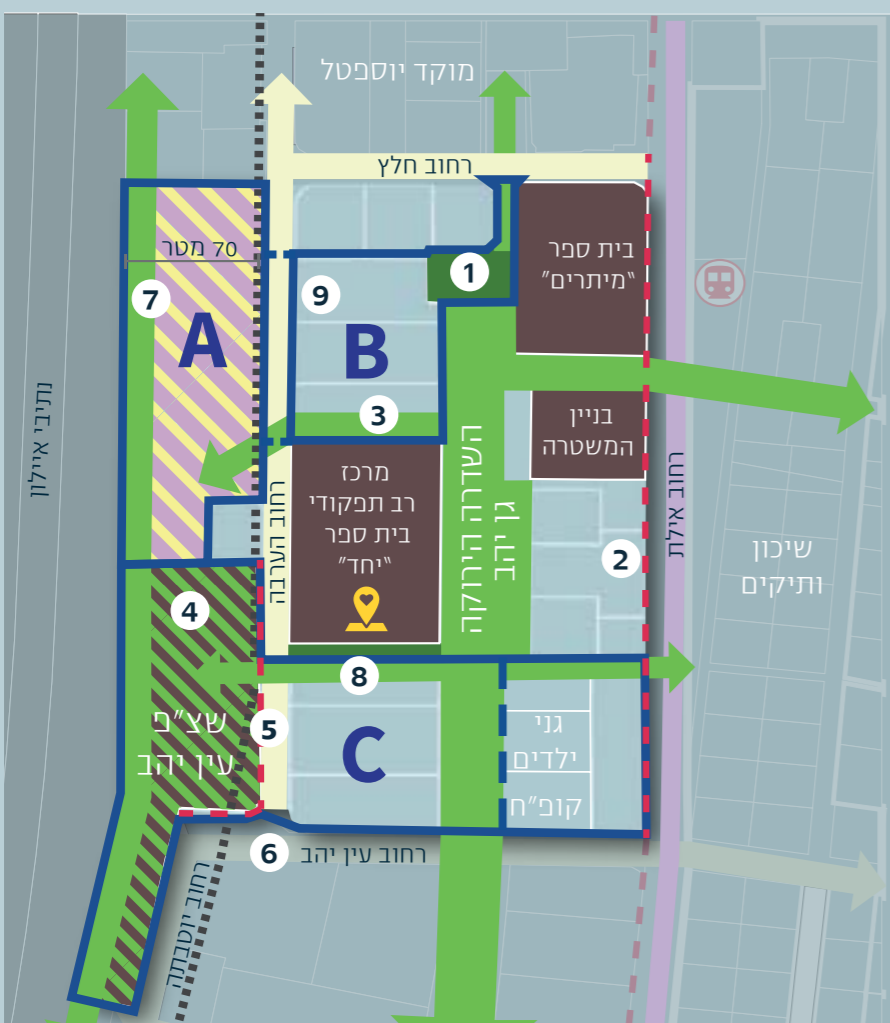
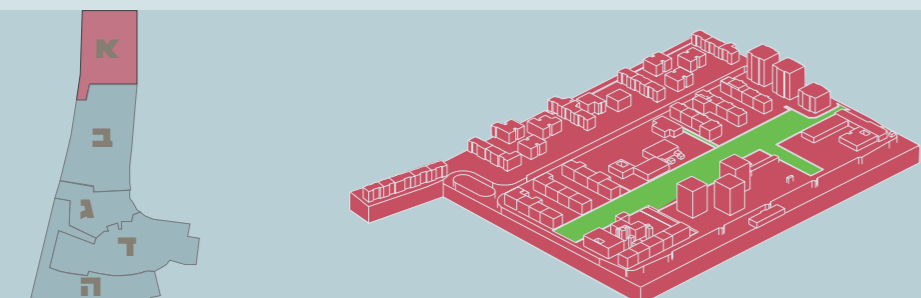


מפת חלוקה לאזורי תכנון

- מתחמי מימוש במסלול בחירה
- מתחמי מימוש במסלול חובה
- מרכז רב תפקודי

במצב הקיים מתחם תכנון א מורכב משיכונים על רצועת איילון, ואין חיבור בין מזרח למערב.

המצב המוצע מבוסס על העקרונות הבאים:



- 1** ביטול חניון ציבורי ושינוי יעודו לשטח ציבורי פתוח.
- 2** הרחבת זכות הדרך ברח' אילת לרוחב 25 מטר.
- 3** יש לאפשר זיקת הנאה, מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 6 מטר המאפשר חיבור מרחוב אילת לשצ"פ עין יהב.
- 4** שטח מיועד לשימושים לא רגישים של שצ"פ ושב"צ במסגרת חלופי שטחים עם שטחים למגורים. ניתן גם לקדם ללא חילופי שטחים תכנון המתחדש במגבלות הסביבתיים של נתיבי איילון.
- 5** הרחבת זכות דרך בחלק הדרומי של רח' הערבה לרוחב דרך של 13.5 מטר לכיוון דופן מערבי של הרחוב.
- 6** הרחבת זכות הדרך ויצירת מעגל תנועה להסדרת התנועה במפגש ברחובות: רח' עין יהב, רח' יטבתה ורח' הערבה.
- 7** מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 8 מטר להמשך רציף של טיילת איילון ממתחם יוספטל דרומה.
- 8** יש לאפשר זיקת הנאה, מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 6 מטר המאפשר מעבר מזרח-מערב בין רח' הערבה לרחוב אילת (בצמוד למוקד "יחד").
- 9** מתחמי מימוש מנחים: A+B יתוכננו כמקשה אחת ובשיקול דעת הוועדה המקומית יהיה ניתן לקדםם בנפרד.

מקרא

	רחובות קיימים		תחנת מטרו		גבול מתחם מימוש
	צירים ירוקים		שטח למבני ציבור		הרחבת זכות דרך
	שצ"פ + שב"צ		שינוי יעוד קרקע לשצ"פ		קו מרחק 70 מ' מאיילון
	דופן מעורבת		מתחם מימוש		עקרון מנחה
	רחוב בעל דופן מעורבת (חזית מסחרית)		תחום חלקות פרטיות קיים/מוצע		מרכז רב תפקודי

במצב הקיים מתחם ב קיים שתי טיפולוגיות עיקריות שהם שיכונים ההמוקמים מרביתם בניצב לרח' אילת וצמודי קרקע לאורך רח' יוטבתה. במרכז האזור ממוקמת קבוצת מבני ציבור. האתגרים המשמעותיים הינם יצירת מוקד רב תפקודי בתחום מכללת תלפיות, יצירת רצף בינוי בעירוב שימושים לאורך רחוב אילת, הרחבת השצ"פ הלינארי באזורי 'צוור בקבוק' לאורכו ופיתוח טיילת איילון.

המצב המוצע מבוסס על העקרונות הבאים:

- 1 כחלק מהסדרת מעבר ציבורי דרומית למכללת תלפיות ניתן לבחון הרחבה של תחום המגורים בכפוף לשמירה של מאזן שטחים ציבוריים זהה לנכנס.
- 2 אפשרות להחלפת שטחים (מגורים-ציבורי) לטובת מתן מענה לבינוי לאורך האיילון
- 3 מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 6 מ' מהדופן הדרומית של מוקד מכללת תלפיות המאפשר המשך חיבור השצ"פ הלינארי לרח' יוטבתה.
- 4 אפשרות להחלפת שטחים (מגורים-ציבורי) לטובת מתן מענה לבינוי לאורך האיילון
- 5 מעבר ציבורי הנמצא בפניה בין הדופן הדרומית של רח' עין יהב לדופן המזרחית של רח' יוטבתה המאפשר חיבור מהדופן הדרומית של רח' עין יהב לשטח המיועד לעירוב שימושים.
- 6 מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 6 מ' המאפשר חיבור בין הדופן המערבית של רח' אילת לשצ"פ הלינארי בלב השכונה.
- 7 יצירת צומת חדש המאפשר כניסה לחניונים
- 8 הרחבת שצ"פ המאפשר המשך חיבור מרחוב אילת לשצ"פ הלינארי בלב השכונה
- 9 מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 6 מ' המאפשר חיבור בין החזית המערבית של רחוב אילת אל גן הארנב ממושי.
- 10 יצירת זיקת הנאה כדי לאפשר המשכיות להולכי רגל ופתיחת קו מבט מרחוב התנאים לרחוב העבודה ברוחב מינימלי של 6 מ'.



מקרא

	רחובות קיימים		תחנת מטרו		גבול מתחם מימוש
	צירים ירוקים		שטח למבני ציבור		הרחבת זכות דרך
	שצ"פ + שב"צ		שינוי יעוד קרקע לשצ"פ		קו מרחק 70 מ' מאיילון
	דופן מעורבת		מתחם מימוש		עקרון מנחה
	רחוב בעל דופן מעורבת (חזית מסחרית)		תחום חלקות פרטיות קיים/מוצע		מרכז רב תפקודי

במצב הקיים אזור תכנון ג הינו מרכז השכונה. באיזור קיים ניתוק בין דרום לצפון השכונה. טיפולוגית הבניה העיקרית הינה שיכונים המלווים את רחוב התנאים. האיזור כולל המרכז המסחרי ברחוב התנאים ובכללו את מבנה בית הקולנוע הישן. האתגרים העיקרים הינם יצירת מוקד פעילות אימטנסיבי, פריצת דרך לחיבור ההיסטורי וחידוש גשר התנאים.

המצב המוצע מבוסס על העקרונות הבאים:

- 1 יצירת זיקת הנאה כדי לאפשר המשכיות להולכי רגל ופתיחת קו מבט מרחוב התנאים לרחוב העבודה ברוחב מינימלי של 20 מ'.
- 2 מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 15 מ' מרחוב התנאים לכניסה לביה"ס וויצמן/המרכז לאומנות דיגיטלית.
- 3 שמירה על רחבה ציבורית. בנוסף, תכנון מעברים לשצ"פ בגב המרכז המסחרי ברוחב מינימלי של 10 מ' משני צדי בית הקולנוע.
- 4 שימור מבנה הקולנוע.
- 5 הרחבת שצ"פ לטובת יצירת מעברים והמשך קווי מבט אל רח' האמוראים.
- 6 שטח מיועד לעירוב שימושים לא רגישים.
- 7 חידוש גשר התנאים בשילוב עם מבנה חדש בעירוב שימושים של תעסוקה וציבורי. גשר התנאים ישולב כתועלת ציבורית בתכנון המוקד בין אם בשלמותו ובין אם כחלק מהמתחם המערבי ביותר (מתחם מנחה H).
- 8 פריצת דרך חדשה לחיבור בין רחוב יטבתה לרחוב הגאונים.



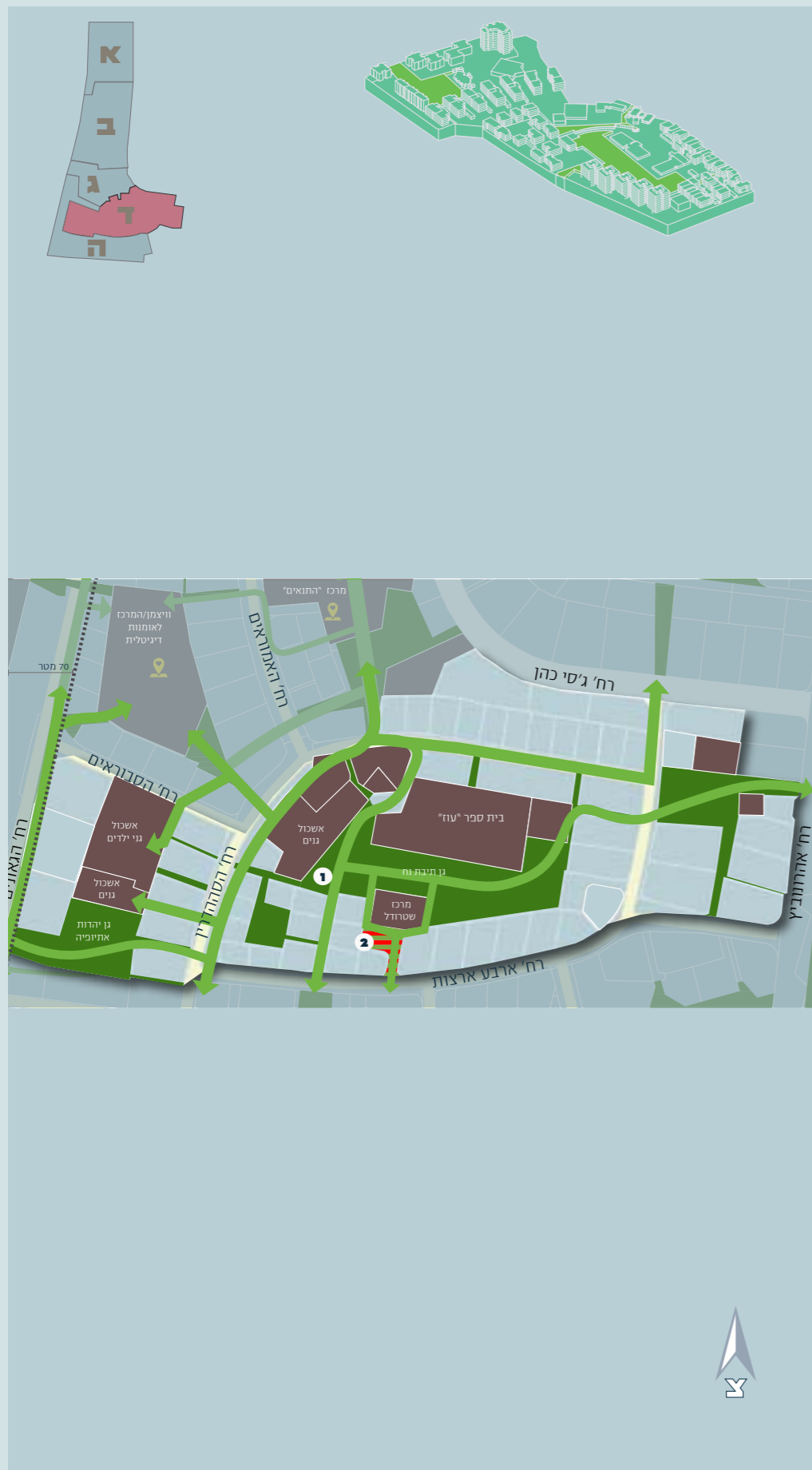
מקרא			
	רחובות קיימים		תחנת מטרו
	צירים ירוקים		שטח למבני ציבור
	שצ"פ + שב"צ		שינוי יעוד קרקע לשצ"פ
	זיקת הנאה		מתחם מימוש
	רחוב בעל דופן מעורבת (חזית מסחרית)		עקרון מנחה
	שטח לעירוב שימושים לא רגישים		גבול מתחם מימוש
	תחום חלקות פרטיות קיים/מוצע		הרחבת זכות דרך
			קו מרחק 70 מ' מאיילון
			פריצת דרך חדשה
			מרכז רב תפקודי







6.5. עקרונות הבינוי | אזור תכנון ד

במצב הקיים אזור תכנון ד מגוון באופיו. אזור זה משופע בשטחים פתוחים ומבני ציבור וריבוי של צמודי קרקע וגן-גג. האתגרים המשמעותיים באזור זה הינם יצירת מוקד רב תפקודי לאורך רחוב הסנהדרין, שמירה על מגוון טיפולוגיות הבינוי ויצירת קשרי הולכים רגל המחברים את השטח הירוק המרכזי אל סביבתו.

המצב המוצע מבוסס על העקרונות הבאים:

- 1 יצירת שצ"פ חדש כדי לאפשר חיבור בין גן תיבת נח לרח' ארבע ארצות.
- 2 שינוי יעוד מחניה לשימוש ציבורי מעורב המאפשר לחיבור נוסף בין החלק הדרומי של מתחם ד לחלק הצפוני של מתחם ה'.



מקרא			
	רחובות קיימים		תחנת מטרו
	צירים ירוקים		שטח למבני ציבור
	שצ"פ + שב"צ		שינוי יעוד קרקע לשצ"פ
	זיקת הנאה		מתחם מימוש
	רחוב בעל דופן מעורבת (חזית מסחרית)		עקרון מנחה
	שטח לעירוב שימושים לא רגישים		גבול מתחם מימוש
	תחום חלקות פרטיות קיים/מוצע		הרחבת זכות דרך
			קו מרחק 70 מ' מאיילון
			פירצת דרך חדשה
			מרכז רב תפקודי

6.6. עקרונות הבינוי | אזור תכנון ה

במצב הקיים אזור תכנון ה הור אזור התכנון הכי דרומי ונושק למחלף הקוממיות ותחנת הרכבת הכבדה ומאופיין בטיפולוגית בנייה של שיכונים בצפיפות גבוהה יותר משאר השכונה. האתגרים המשמעותיים באזור הינם יצירת מוקד עירוני מעורב שימושים לצד מחלף הקוממיות תוך שיפור משמעותי של חיבורים רכים בין השכונה לבין תחנת הרכבת, פריצת דרך חדשה בהמשך רח' הסנהדרין ועד רחוב משה דיין ויצירת מוקד רב תפקודי חדש המחובר בין שכונת ג'סי כהן לקרית רבין הסמוכה ממזרח.

המצב המוצע מבוסס על העקרונות הבאים:

1 פריצת דרך חדשה לחיבור בין רח' הסנהדרין לדרך משה דיין ויצירת כניסה נוספת לשכונה מדרום.

2 הפקעה של 5 מ' לטובת הרחבת רח' מסילת העולים.

3 יצירת שצ"פ ליניארי המאפשר חיבור מזרח מערב מדרום השכונה ברוחב מינימלי של 10 מ'.

4 יצירת שצ"פ ברוחב מינימלי של 15 מ' המאפשר חיבור במפלס הקרקע למחלף קוממיות.

5 שטח מיועד לעירוב שימושים הכולל: מגורים מעל 9 קומות מסחר ותעסוקה.

6 יש לאפשר זיקת הנאה, מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 15 מ' מרח' זרובבל לשדרה.

7 יש לאפשר זיקת הנאה, מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 15 מ' מדופן דרומי של רח' המתמיד לשדרה.

8 יש לאפשר זיקת הנאה, מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 6 מ' מדופן צפוני של רח' המתמיד לגן יהדות אתיופיה.

9 הפקעה משטח מגרש הפרטי לטובת הגדלת השב"צ עד דופן מזרחי של רח' זרובבל

10 העברת גן הילדים מדרום מתחם מימוש ועצירה מצפון גן הילדים על רח' ארבע ארצות

11 יצירת שצ"פ במקום גן הילדים כדי לאפשר המשך השדרה הירוקה.

12 יש לאפשר זיקת הנאה, מעבר ציבורי ברוחב מינימלי של 7 מ' המחובר בין רח' מסילת עולים לדרך משה דיין.

13 יש לאפשר חיבור ישיר מתחנת הקוממיות למגדל התעסוקה באמצעות גשר

14 הפקעה לשצ"פ וזכות דרך לפי קו 70 מ' - שמירת מרחק מאיילון לטובת שצ"פ והרכבת זכות דרך ל-12 מ'.

15 הצמדה של שני שב"צים קיימים ליצירת שב"צ אחד על חשבון שטח מסחרי שהוזז דרומה.

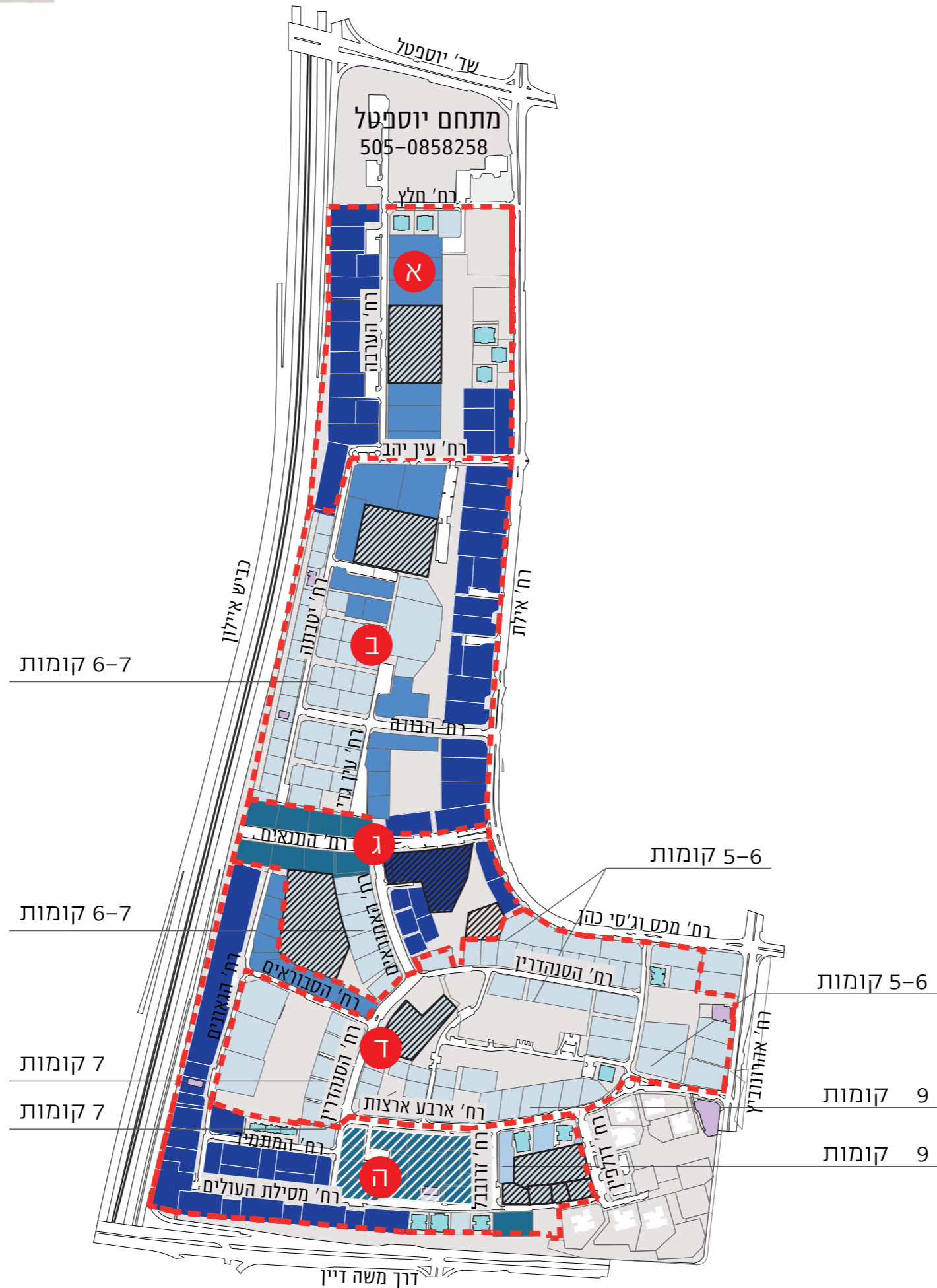
16 הוספת שטח שצ"פ בגודל של 900 מ"ר לאור זה שמדובר בנקודה הכי נמוכה בשכונה לצורך ניקוז מי נגר.

17 במתחם המימוש המנחה L ישולבו 250 יח"ד בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק. הוועדה המקומית תהיה רשאית להעלות או להוריד מספר זה ב-10%.

18 שינוי יעוד הקרקע במתחם מימוש מנחה L ממגורים למבנים ומוסדות ציבור ושילובה במרכז הרב תפקודי "וויצמן/ המרכז לאומנות דיגיטלית".

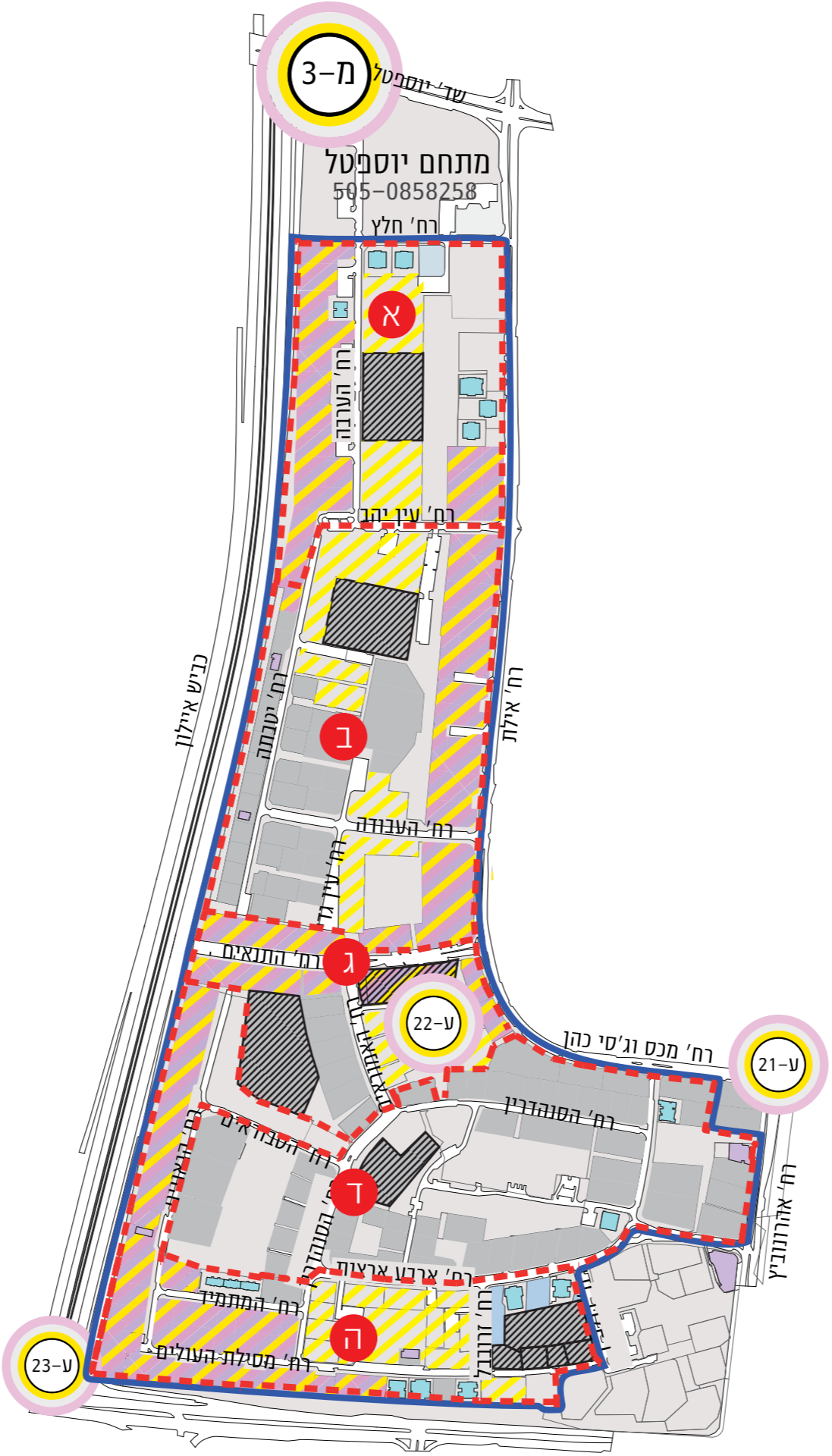


- בינוי מרקמי משולב עם מגדלים עד 40 קומות
- בינוי מרקמי משולב עם מגדלים עד 30 קומות
- בינוי מרקמי עד 10 קומות
- בינוי לפי תכנית ח/619
- מרכז רב תפקודי
- הנחיות מיוחדות



סכמת שימושים

- שימושים עירוניים מוטי מגורים
- שימושים מעורבים : מגורים, מסחר, תעסוקה
- שימוש לפי ח/619
- מרכז רב תפקודי
- מוקד עירוני
- מוקד מטרופוליני



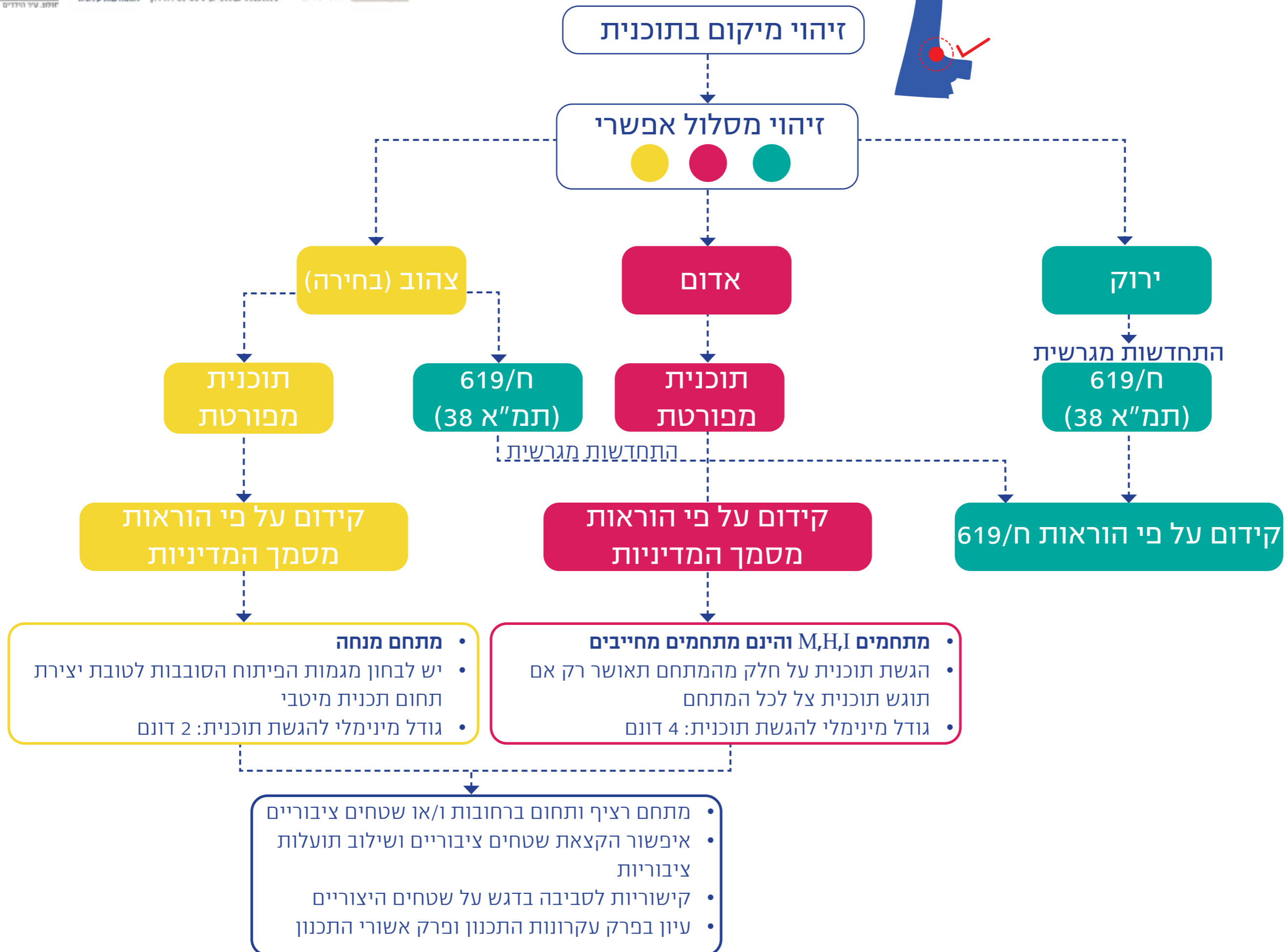
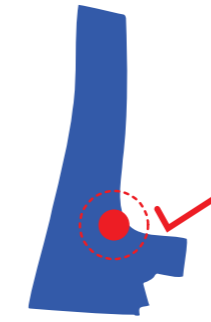
חולון | שכונת ג'סי כהן | תכנית התחדשות עירונית



רחוב אילת המתחדש

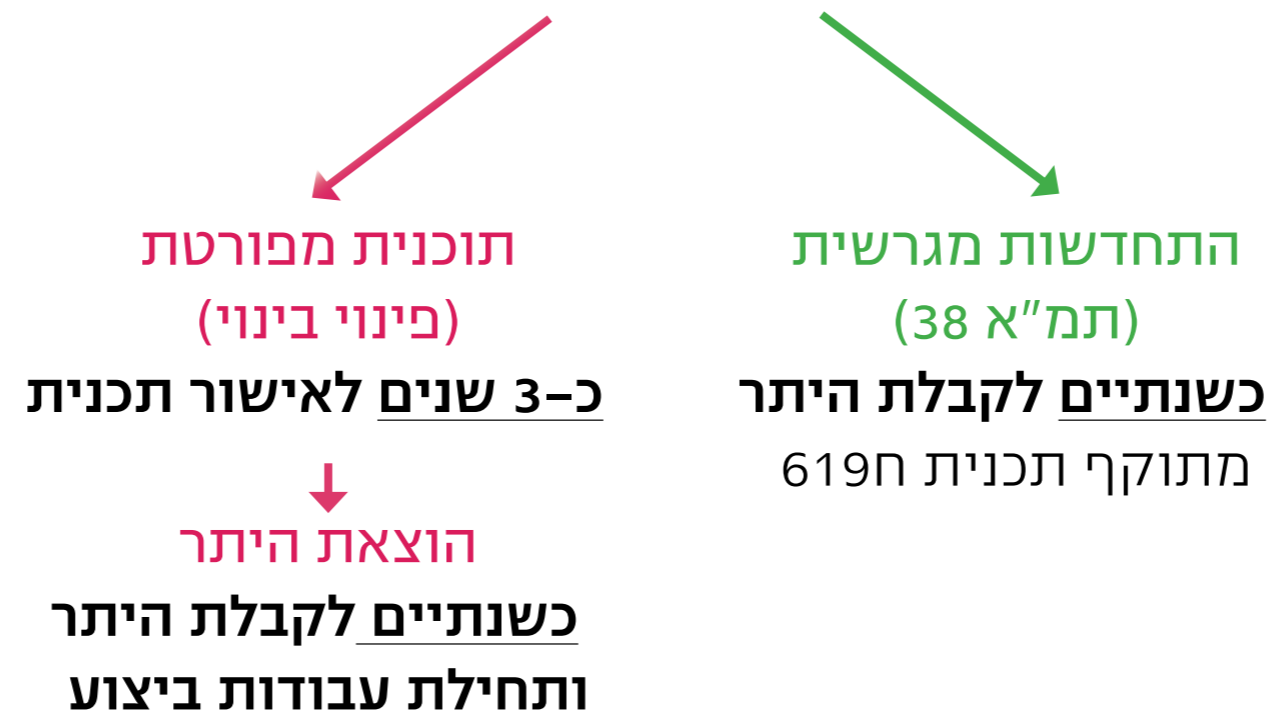


מוקד התנאים החדש





מרגע קבלת אישור (אור ירוק)
לתוכנית מדיניות



תודה רבה

