

תוכנית מתאר מפורטת
דב הוז, חולון

תמ"ל 2045

דיון להפקדה

04.06.25

מצב קיים
תחום תכנית תמ"ל 2045

שד' דב הוז

רחוב אירלת

רחוב המעפילים

רח' החשמונאים

רח' חצחקהרלי

רח' גבעה 69

רח' הכורכים

רח' אבא אבן

רח' לוחמי הגטאות

רח' ששת הימים

רח' הרצל

רח' קדושי

מקרא

קו כחול

בינוי קיים

צפון

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

מצב קיים
תחום תכנית תת"ל 101

שד' דב הוז

רחוב אילת

רח' החשמונאים

רח' חצחקהרלי

רח' גבעה 69

רח' הכורכים

רח' אבא אחימאיר

רח' לוחמי הגטאות

רח' ששת הימים

רח' קדושי

רח' גבעתי

רחוב המעפילים

צפון

מקרא

- קו כחול
- בינוי קיים
- תחום רצועת מתע"נ תת-קרקעית, תחנת מטרו תת קרקעית, הנחיות מיוחדות ומגבלות בניה

מצב קיים
שטח מפונה עקב מגבלות בניה

שד' דב הוז

רחוב אילת

רחוב המעפילים

רח' החשמונאים

רח' חצחקרלי

רח' הכורזים

רח' גבעתי

רח' שער הגיא

רח' אבא אחימאיר

רח' אבא בן אבא

רח' ז'בוטינסקי

צפון

מקרא

- קו כחול
- בינוי קיים
- שטח מפונה

מצב קיים
כניסה \ יציאה מטרו

שד' דב הוז

רחוב אילת

רחוב המעפילים

צפון

מקרא
- קו כחול
- בינוי קיים
- שטח מפונה
- כניסה \ יציאה מתחנת המטרו

מצב מוצע

ניצול פינוי שטח לטובת יצירת שטחים ירוקים וכיכרות עירוניות

שד' דב הוז

רחוב אילת

רחוב המעפילים

רח' החשמונאים

רח' חצחקהרלי

רח' הרצ"ל

רח' ח"א כ"אדר

רח' ח"א אייר

רח' אבא ב"אגל

רח' הכורכים

רח' גבעתי 69

רח' לוחמי הגטאות

רח' ששת הימים

רח' הרצליה

רח' גבעתי

רח' סמ"ח 13

רח' חרש

רח' הבנים

צפון

מקרא

- קו כחול
- בינוי קיים
- שטח מפונה
- כניסה\יציאה מטרו
- שטח ציבורי פתוח



מצב מוצע

מבנים מיוחדים שהתכנית אינה חלה עליהם או
שהם מסומנים בייעוד לפי ת.מאושרת אחרת

מצב מוצע
פינוי מבנים



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

מצב מוצע
חיזוק שני צירים מרכזיים

שד' דב הוז

רחוב אילת

רחוב המעפילים

רח' הרב עוזיאל

רח' הרב"ש אלבז

רח' הרב"ש אלבז

רח' אבא אחימאיר

רח' אבא אחימאיר

רח' אבא אחימאיר

מצב מוצע
רשת תנועה והליכתיות

מצב מוצע
קומת קרקע- חזית פעילה לכיוון צירים ראשיים



מצב מוצע

מבנים למוסדות ציבור ורצפות לצרכי ציבור
מכיוון פנים השכונה

שד' דב הוז

רחוב אילת

רחוב המעפילים

רח' ז'אבוטינסקי

רח' החשמונאים

רח' חצחק הרלי

רח' הרב עוזיאל

רח' ז'א כ"אדר

רח' ז'א אייר

רח' אבא אבא אבל

רח' גבעה 69

רח' לוחמי הנגב

רח' ששת הימים

רח' הקוממיות

רח' הבעלי

רח' הקריירי

רח' הבאש סיני

צפון

מקרא

- קו כחול
- שטח ציבורי פתוח
- חזית פעילה
- שב"צ \ רצפות לצרכי ציבור

מצב מוצע

ריכוז שטחי תעסוקה על שד' דב הוז

שד' דב הוז

רחוב אילת

רחוב המעפילים

רח' החשמונאים

רח' חצחק הרלי

רח' הכרמל

רח' הבנים

רח' הבנים

רח' הכרמל

רח' הבנים

רח' הבנים

רח' הבנים

מצב מוצע
מגורים- שילוב טיפולוגיות





אדריכלות | גוטמן אסיף אדריכלים
אדר׳ עדי אסיף
אדר׳ יהושע גוטמן
אדר׳ הדס ממן
אדר׳ ניקול קוסא

ניהול פרויקט | לוג ניהול פרויקטים
יפעת מנקוביץ
ירדן הברפלד
טל צוראל
עמית טל

שמאות | חברת ז.כ מחקר וסקרים
ארז כהן
נעם עופר
ברק הראל



אדריכלות נוף | גרינשטיין הר-גיל
אדר׳ טלי מרק
אדר׳ מירל שלח

תנועה | מ.ג. שירותי הנדסה ותכנון
מוסטפא ג׳בארין
ג׳ולן סבאג

אגרונומיה
ד״ר רקפת הדר גבאי

בה״ת
גישרמו שלומו לווי

שימור
טל קציר



חברה, שיתוף ציבור | גבים
רונן חרותי
ד״ר דפנה כרמון

פרוגרמה | חברת אורבניקס
לואיס בר- ניר
דור אופמן

מים וביוב | סירקין בוכנר קורנברג
אלון ברש
זאב אפרתי

יועצי סביבה | יוזמות למען הסביבה
טל אספריל
דנה רוזנבאום

חשמל | טיקטין
אמיר טיקטין
אלנה מלקין

מדידה | פוטו מאפ
אילן בן ארויה


סקר מצב קיים והגדרת חזון ומטרות לפרויקט
נובמבר 22
גיבוש חלופות תכנון
נובמבר 22 - אוקטובר 23
בחירת חלופה מועדת
נובמבר 23
עיבוד החלופה הנבחרת וגיבוש סט מסמכים
נובמבר 23 - מאי 24
שולחן עגול בותמ"ל
יולי 24
דיון להפקדה
יוני 25
הפקדת התכנית להתנגדויות הציבור
אוגוסט 25
דיון בהתנגדויות
אוקטובר 25
מתן תוקף
דצמבר 25
אנחנו פה

קידום תכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד - לפי בקשת נת"ע צוות התכנון מקדם הכנת תכנית רזה לאיחוד וחלוקה בעתיד כדי לאפשר לבעלי הזכויות במתחם לקבל את זכויותיהם לאור הפקעות נדרשות עבור ביצוע המטרו במסגרת האו"ח שבוצע בתב"ע הנ"ל. התכנית נידונה במחוז תל אביב ב31.03.25 והומלצה להפקדה.

סטטוס תיאומים -

מס'	גוף	תאריך פניה	תאריך אישור	סטטוס
1	נתיבי איילון	06.01.25		מסמכי התכנית הועלו למערכת
2	נת"ע	09.03.25		מסמכי התכנית הועלו למערכת
3	תאגיד המים	07.08.24 | 10.02.25		מסמכים נשלחו ע"י יועצי תשתיות
4	משרד הבריאות	07.08.24	17.09.24	התקבלה התייחסות והוטמעה בהוראות ב03.03.25 נשלח תשריט מעודכן לאור שינוי המתקן ההנדסי
5	פקיד היערות	10.03.25		מסמכים הועברו לפקידת יערות, התקבלו הערות לתיקון סקר העצים.
6	רת"א	10.12.24	26.01.25	התקבלה התייחסות והוטמעה בהוראות
7	משהב"ט	10.12.24	04.05.25	התקבלה התייחסות
8	רשות המים	31.12.24		מסמכי התכנית הועלו למערכת
9	רשות התח"צ	24.09.24	24.11.24	התקבל אישור לנספח תח"צ

1.

תחום התכנון
מהמאקרו אל המיקרו

1.תחום התכנון מהמאקרו אל המיקרו

מיקום

התוכנית באה לקדם התחדשות עירונית סביב מרחב תחנת המטרו "דב הוז" בצפון-מערב חולון ומהווה חלק מרצף תוכניות דומות המקודמות בימים אלה לאורך נתיב קו המטרו M1.

תחום התכנית ממוקם **בצפון/מערב העיר חולון,** וגובל בשכונות:
תל גיבורים (צפון/מערב)
גרין (צפון/מזרח)
קרית עבודה (דרום/מזרח)
ונאות רחל (דרום/מערב).



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

1. תחום התכנון מהמאקרו אל המיקרו
תצלום אוויר



תוכנית מתאר מפורטת | תרגות מטרופוליטנית

1. תחום התכנון מהמאקרו אל המיקרו
תצלום אוויר



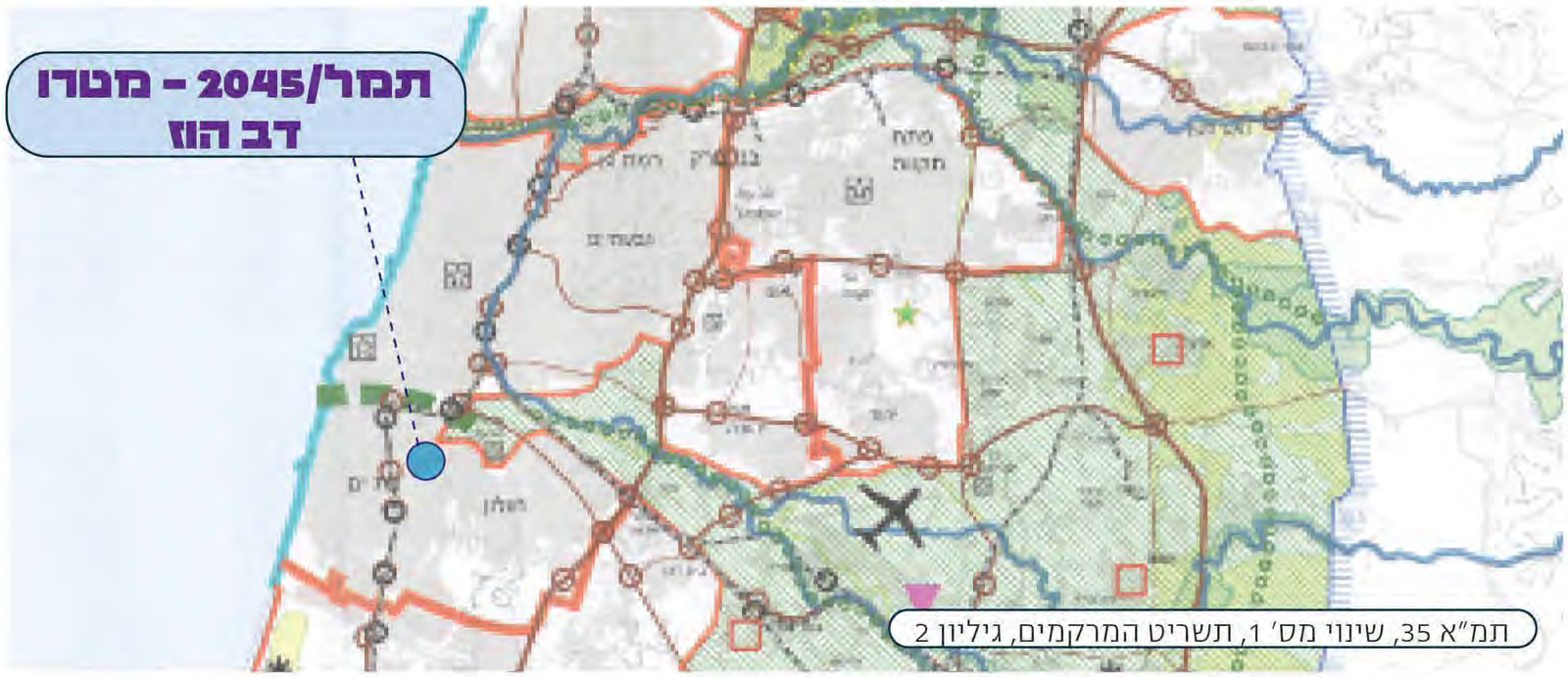
2.

מצב מאושר ורקע סטטוטורי

2. מצב מאושר ורקע סטטוטורי

תמ"א 35

עפ"י תמ"א 35, תחום תוכנית המתאר המפורטת סביב תחנת המטרו דב הוז (תמ"ל / 2045) נמצא במרקם עירוני, אשר בסמוך אליו נמצאת מסילת הברזל של רכבת ישראל ותחנותיה, וכן דרך ראשית (כביש האיילון) ומספר מחלפים.

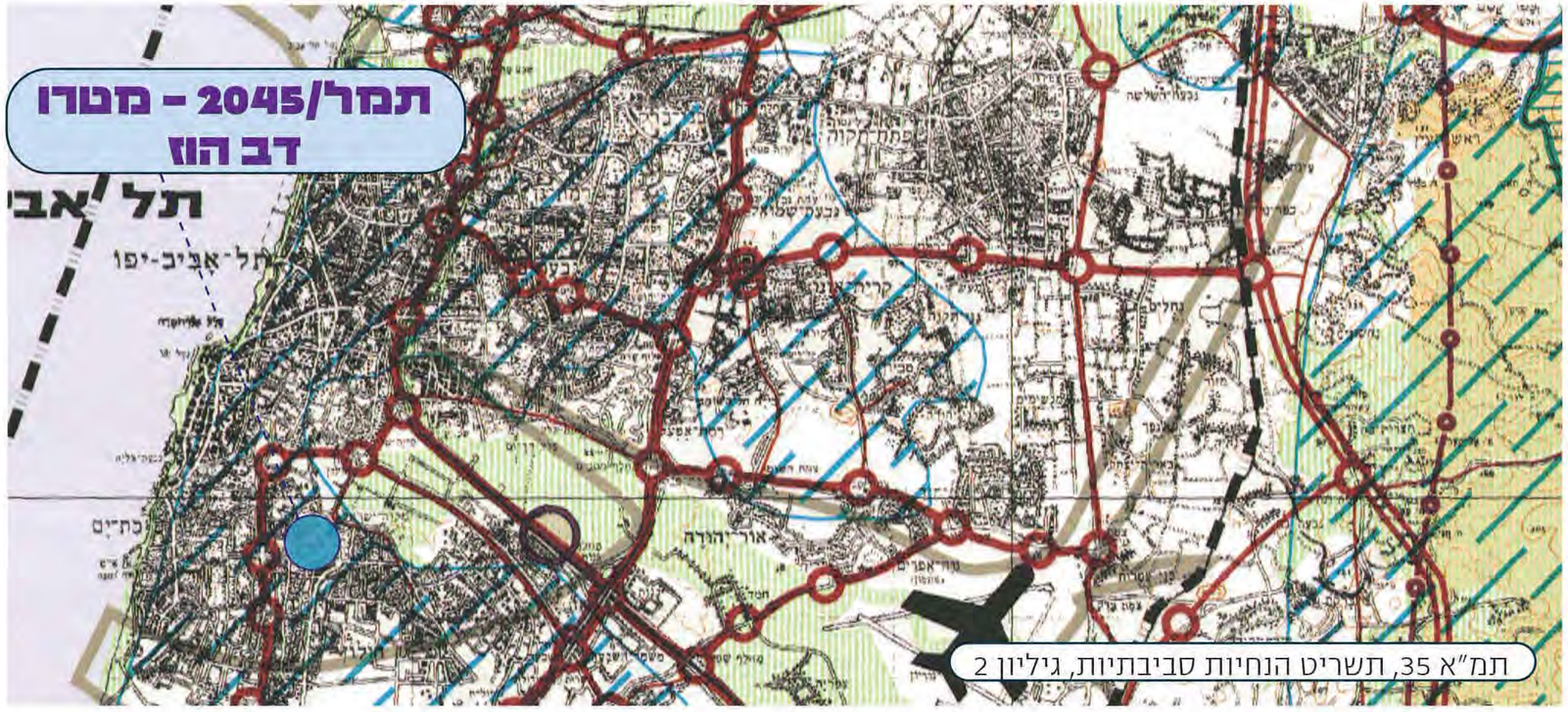


תמ"א 35, שינוי מס' 1, תשריט המרקמים, גיליון 2

מקרא:

- מרקם עירוני
- מרקם שימור משולב
- מרקם שימור משולב
- דרכים ומחלפים
- מסילות ברזל ותחנות

כמו כן, תחום התוכנית אינו מושפע מתחומי רעש מטוסים ואינו אזור בעל רגישות נופית – סביבתית גבוהה. יש לציין כי תחום התוכנית נמצא בשטח שימור משאבי מים.



תמ"א 35, תשריט הנחיות סביבתיות, גיליון 2

מקרא:

- רגישות נופית – סביבתית גבוהה
- שטחי שימור משאבי מים
- תחום רעש מטוסים
- דרכים ומחלפים

2.מצב מאושר ורקע סטטוטורי

תמ"א 35

עפ"י תמ"א 35, לוח 1, שינוי 4 תחום התוכנית משתייך
לדגם ישוב 1, ועליו חלות ההגדרות הבאות:

דגם ישוב 1	צפיפות	צפיפות יח"ד	פרישת שטחי מגורים	דיור מכליל*
מעל 500,000 תושבים וישובי גלעין מטרופוליני	נפש לקמ"ר (ברוטו) 30,000	מתחם אינטנסיבי 30 יח"ד לדונם נטו מתחם רגיל 20 יח"ד לדונם נטו	לא תפחת מ-50%	מתחם אינטנסיבי: לכל הפחות 20% מסך יחידות הדיור. מתחם רגיל: לכל הפחות 15% מסך יחידות הדיור.

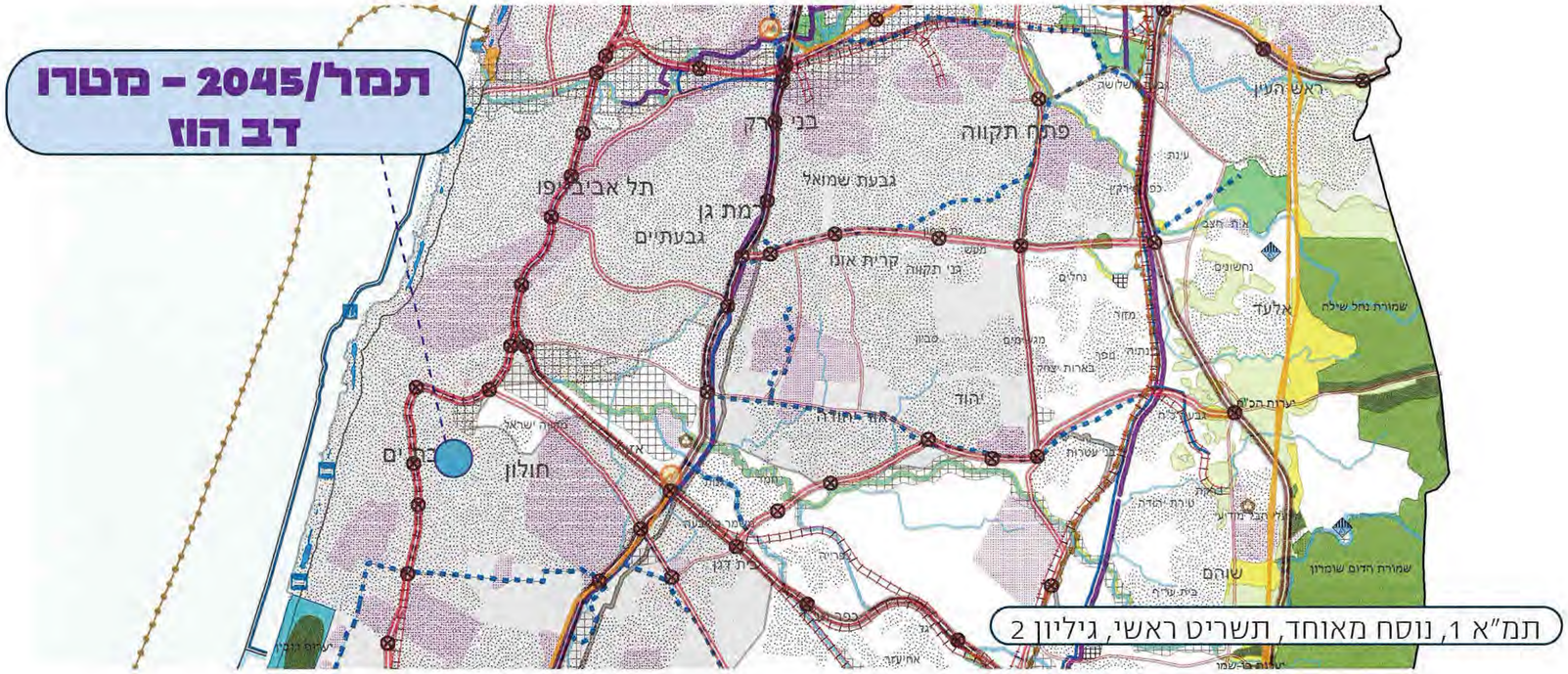
* **דיור מכליל:** " דיור מיוחד כדוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים וכן דירות בשטח של 30 עד 55 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות."

* תוכנית המתאר הכוללנית לעיר חולון ח/2040 מגדירה 20% דיור מכליל בתוכניות סביב מוקד עירוני.

2.מצב מאושר ורקע סטטוטורי

תמ"א 1

עפ"י תמ"א 1, תחום תוכנית המתאר המפורטת סביב תחנת המטרו דב הוז (תמ"ל / 2045) נמצא ב**מרקם עירוני ובתחום הבינוי,** כאשר בסמוך אליו נמצאת מסילת ברזל, דרך מהירה ומספר מחלפים. מזרחית לתחום התכנון ישנו **פשט הצפה** (שטח לאורך הנחל שבו זורמים או עומדים מים, תדיר או לפרקים, כתוצאה מזרימות שהנחל אינו מסוגל להעביר).

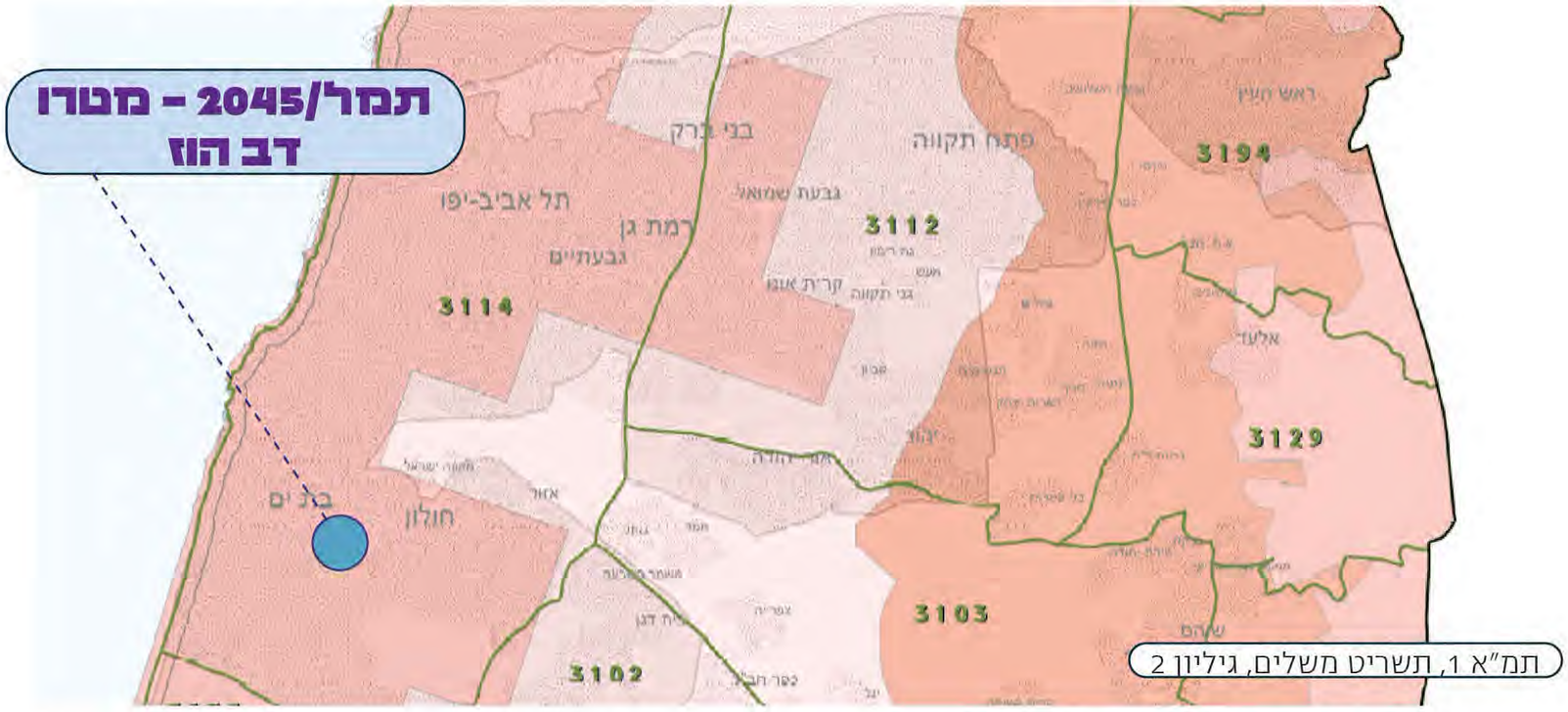


תמ"א 1, נוסח מאוחד, תשריט ראשי, גיליון 2

מקרא:

מרקם עירוני	דרך מהירה
תחום בינוי	מחלף
פשט הצפה	דרך פרברית מהירה
מסילת ברזל	

כמו כן, תחום התוכנית **הינו** בעל חשיבות **גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום.**



תמ"א 1, תשריט משלים, גיליון 2

מקרא:

תחום בינוי	
חשיבות גבוהה	

2.מצב מאושר ורקע סטטוטורי

תמ"א 70

תמ"א 70 הינה תוכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין ת"א. מערכת הסעת ההמונים המתוכננת מיועדת להיות מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים המספקת קיבולת הסעה מוגברת במרחב המטרופוליני באמצעות: הרכבת הפרברית, הרכבת התחתית (מטרו), הרכבת הקלה, מערכת אוטובוסים רבי קיבולת הנוסעים בנתיבים ייעודיים(BRT).

התכנית נשענת על תכניות המטרו המתוכננות, המשתרעות על פני 145 ק"מ שלאורכן כ-109 תחנות בתחומן של 24 רשויות במטרופולין, שיתנו שירות לכ-2 מיליון נוסעים ביום.

2,000,000

נוסעים ביום



תחום ההשפעה של תמ"א 70
במרחק 600 מ' מהתחנה

יצירת תמהיל מגורים מגוון* ברדיוס 10 דקות הליכה מהתחנה

*בישובים מדגם 1 ו-2 לפי תמ"א 35 שינוי 4



מענה לצרכי ציבור

פיתוח המרחב הציבורי סביב התחנות
והקצאה לצרכי ציבור עירוניים ומטרופוליניים



עירוב שימושים ליצירת
התחדשות עירונית

עירוב שימושים מוגבר של תעסוקה, מגורים, מסחר, ושימושים ציבוריים



צמצום / ביטול / רגולציה של
מקומות חניה לרכבים פרטיים

2.מצב מאושר ורקע סטטוטורי

תמ"א 70

בתחום הקו הכחול של מרחב מטרו דב הוז, נקבע כי:
<u>תחנת אילת/דב הוז תחנה מס' 22 (דרגת רח"ק B)</u>
טבעת ראשונה רח"ק 6.
טבעת שניה רח"ק 4

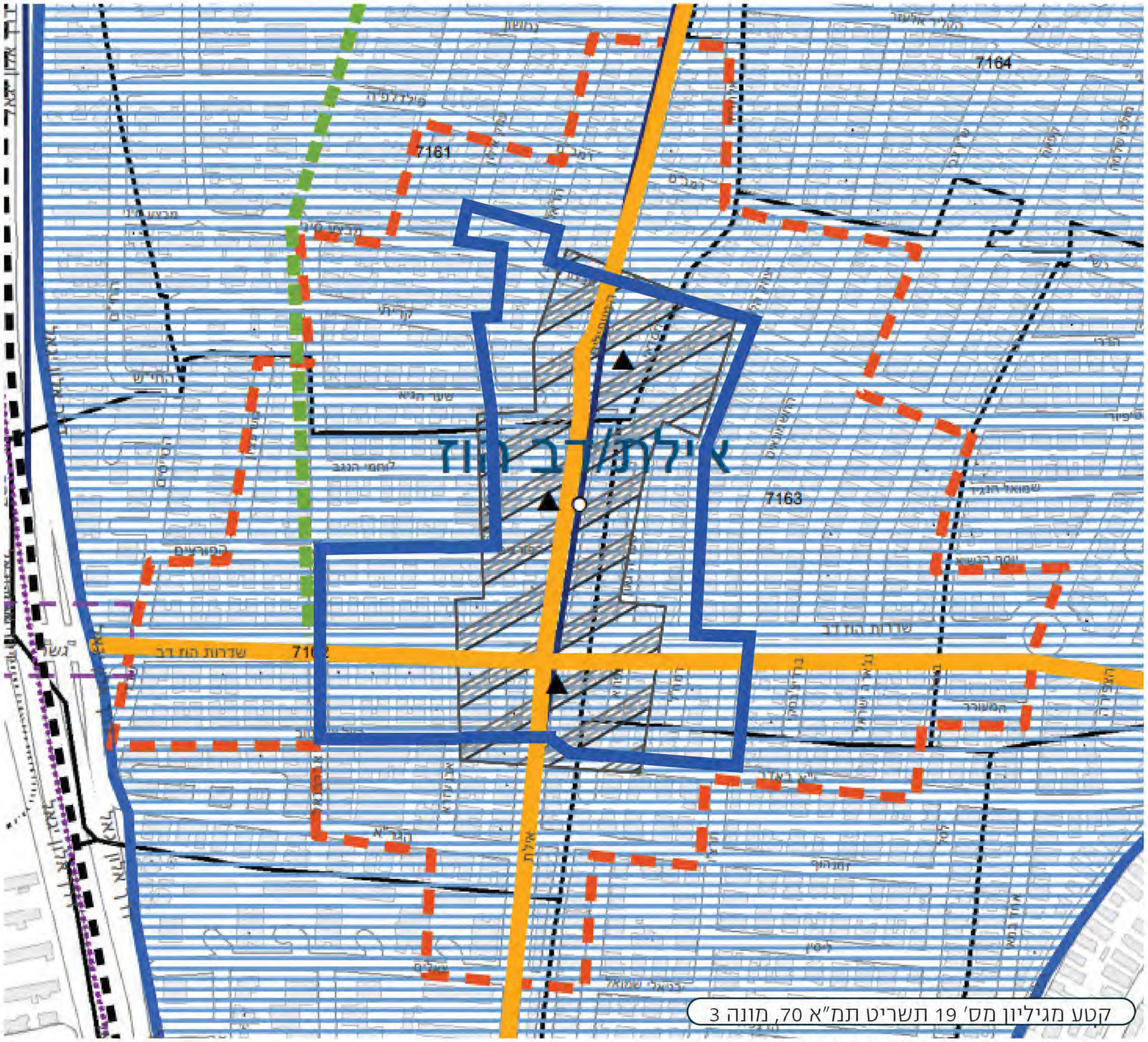
<u>איפיון מרחבי:</u> רובעי

אופי מרחב התחנה: מרחב עירוני מוטה מטרו
- אזור מוטה מגורים
- 15% – 20% שימושי מסחר ותעסוקה בטבעת הראשונה
- 5% – 10% שימושי מסחר ותעסוקה בטבעת השניה

תקן חניה תואם לתמ"א 70:
מדד נגישות 4
0.3–0.6 למגורים
1:600–1:360 לתעסוקה
1:250–1:150 למסחר

<u>מקרא:</u>

- מרחב עירוני מוטה מטרו
- מרחב הליבה
- טבעת ראשונה
- ציר ירוק
- רחוב עירוני ראשי
- תוואי מטרו
- כניסה/יציאה לתחנת מטרו



קטע מגיליון מס' 19 תשריט תמ"א 70, מונה 3

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

2.מצב מאושר ורקע סטטוטורי

תמ"א 70 | שטחי הליבה

סה"כ שטחי ליבה:

T 62.4

סה"כ שטחי ליבה החופפים את התכנית:

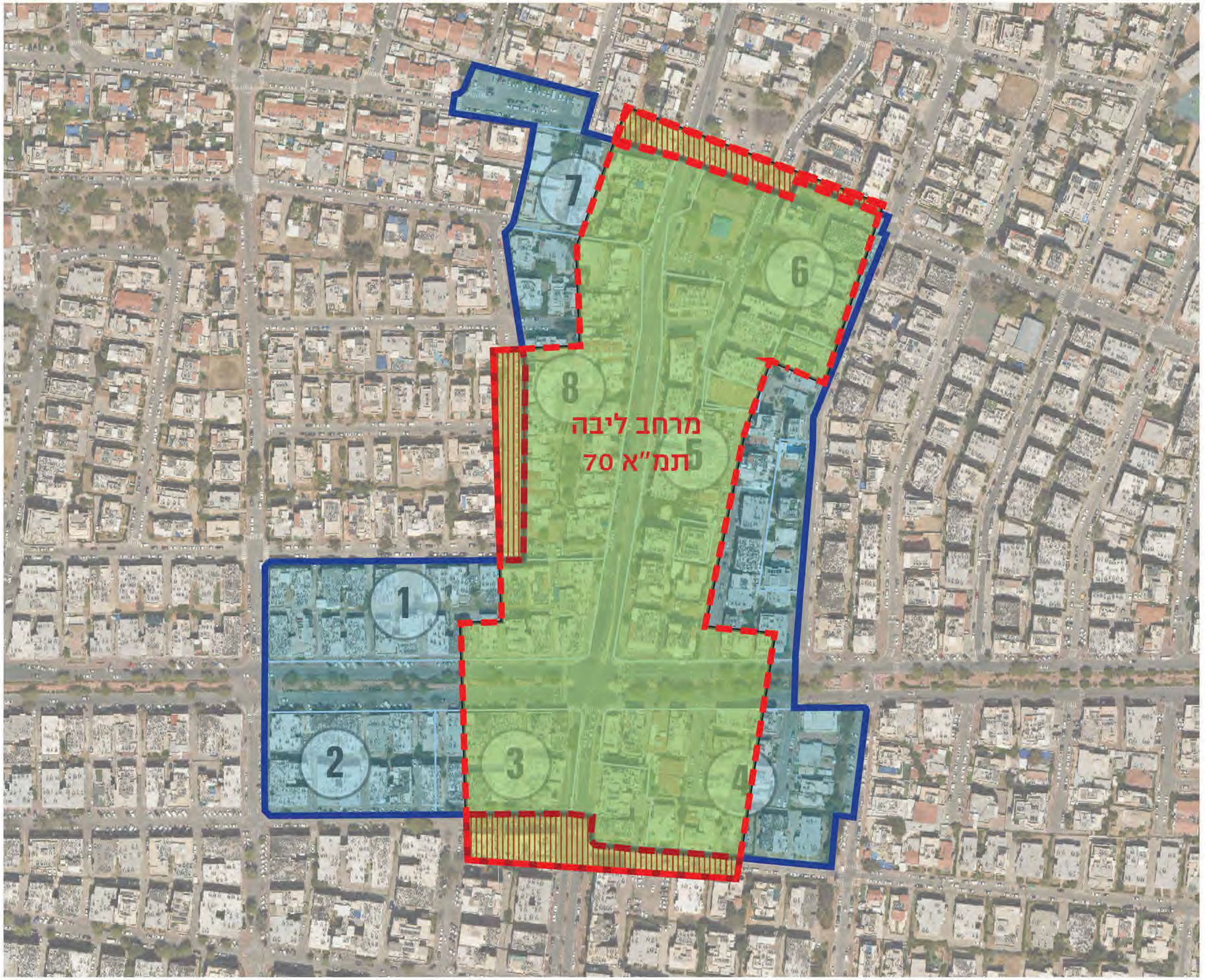
55.5

סה"כ שטחי ליבה שאינם חופפים את התכנית:

6.9

אחוז שטחי ליבה שאינם חופפים את התכנית:

11%



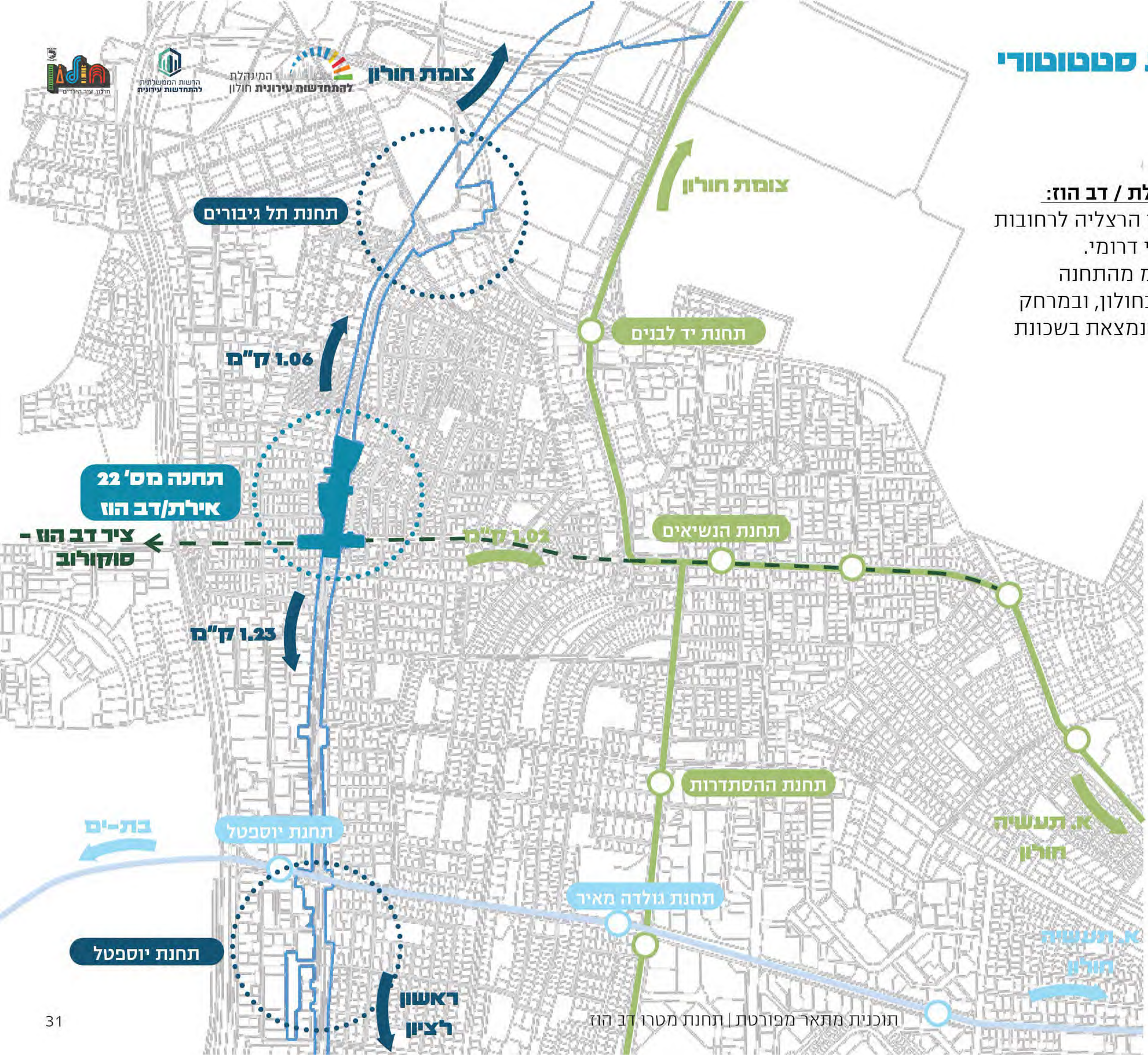
מקרא:

- גבול תכנית תמ"ל 2045
- מרחב הליבה
- שטחי הליבה שאנם חופפים עם התכנית

2. מצב מאושר ורקע סטטוטורי

תת"ל 101א

<u>אפיון התחנה – תחנה מס' 22 – אילת / דב הוז:</u>
תת"ל 101 קו צפון דרום, מקשר בין הרצליה לרחובות דרך תל אביב, מחולק למקטע צפוני דרומי.
<u>* מיקום</u> – נמצאת במרחק 1.06 ק"מ מהתחנה הצפונית לה, באזור משרד הרישוי בחולון, ובמרחק 1.23 ק"מ מהתחנה הדרומית לה, שנמצאת בשכונת גס'י כהן בחולון.



מקרא:

- תוואי המטרו M1
- תחנת מטרו M1
- תוואי המטרו M2
- תחנת מטרו M2
- מסלול הקו הירוק של הרכבת הקלה
- תחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

2.מצב מאושר ורקע סטטוטורי

ניתוח תת"ל וסוא

תחנה מס' 22 - אירת / דב הוז

לתחנה מתוכננות 3 כניסות / יציאות: תחנה דרומית (א) – ממוקמת ברח' דב הוז, המהווה ציר ראשי בעיר, ולאורכו פועלת תחבורה ציבורית. תחנה מערבית (ב) וצפונית (ג) – ממוקמות ברח' המעפילים. תשריט המצב המוצע של התוכנית מגדיר 3 מבנים להריסה, סה"כ 5 יח"ד.

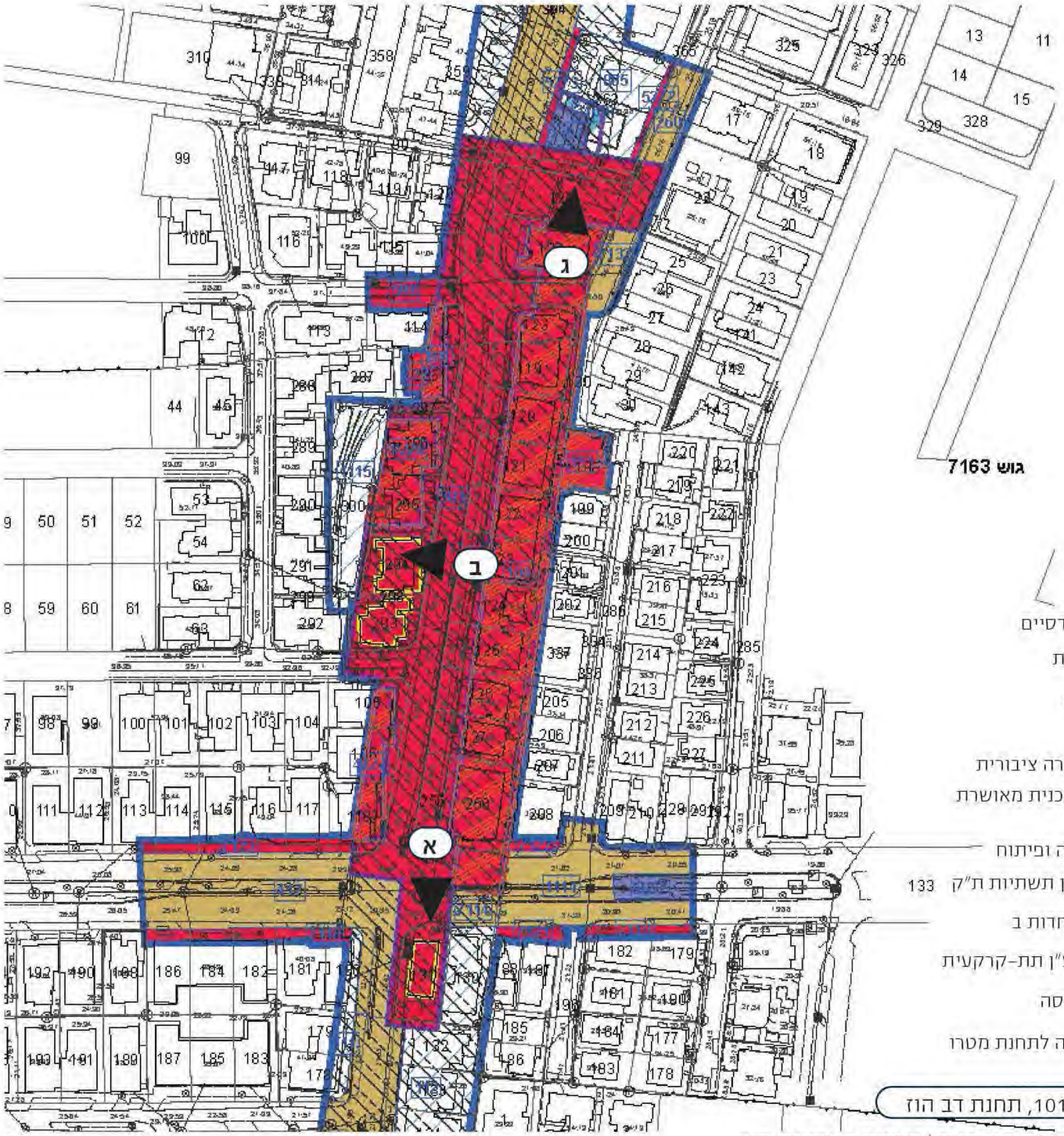
<u>התחנה מוגדרת כ"תחנה צרה" ועל תחום התחנה חלות ההוראות הבאות (מכוח תת"ל 101 – א):</u>

- תכנון מדרכה רחבה סביב כניסות / יציאות מרציף תחנת המטרו.
- תכנון חניות אופניים בסמוך לכל כניסה / יציאה.
- מנהרות המטרו נחפרות חלקית מתחת למבנים קיימים.

תחזית ל-2040:

2,400

נוסעים בשעת שיא



תשריט תת"ל 101, תחנת דב הוז

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

מקור: תכנית תתל/ 101 / א, נספח עיצוב פיתוח ובינוי נספח שילוב עירוני, עמ' 35

2.מצב מאושר ורקע סטטוטורי

ניתוח תת"ל וסוא

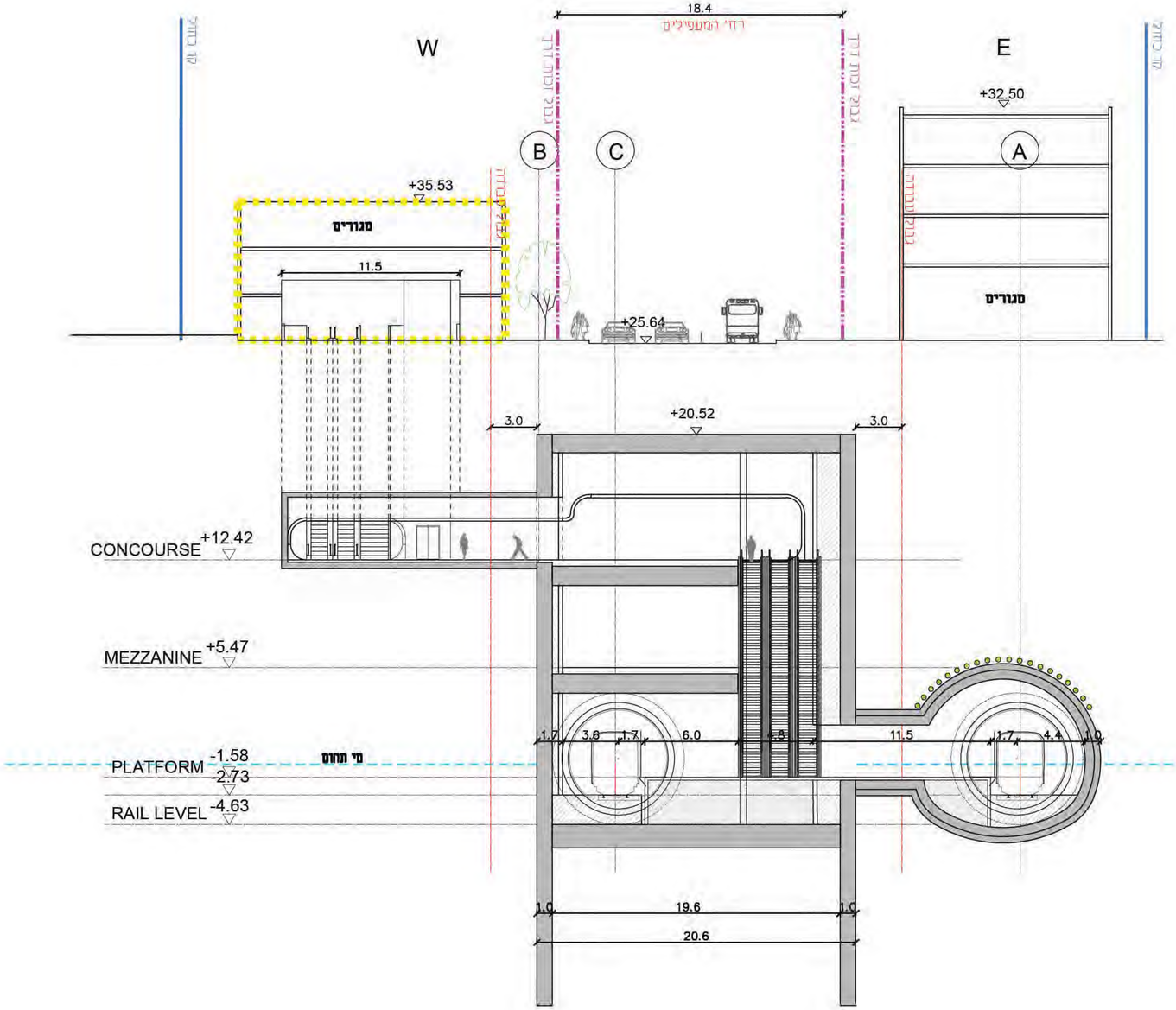
תחנה מס' 22 - אירת / דב הוז

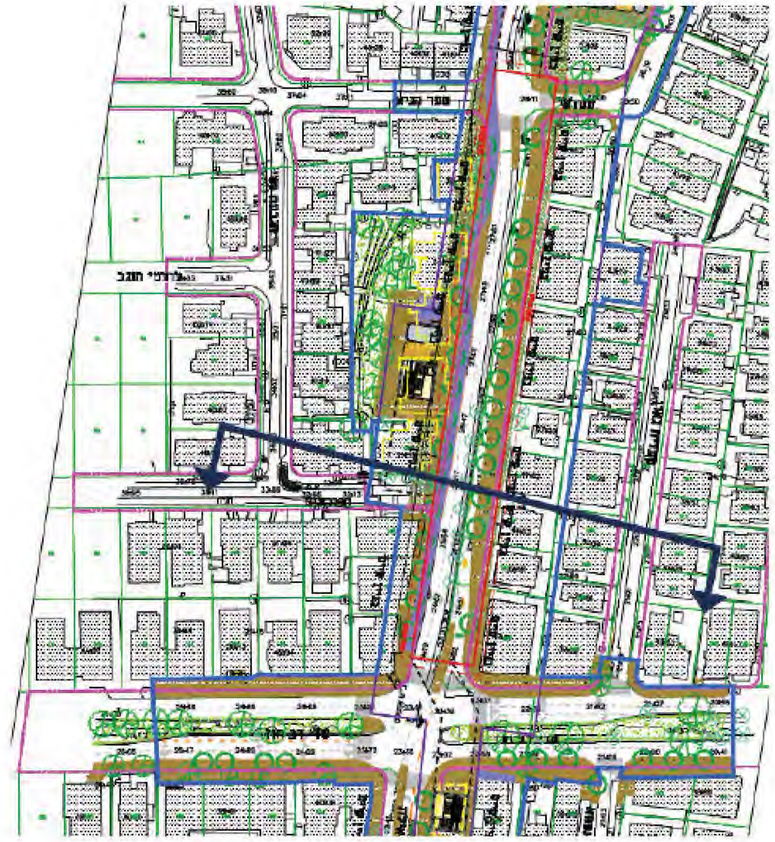
<u>על תחום התחנה חלות מגבלות הבנייה הבאות:</u>

- לפני הקמת התחנה: עומק חפירה מקסימלי 5 מ' מפני הקרקע (10 מ' בהקלה).
- אחרי הקמת התחנה: עומק חפירה מקסימלי עד 10 מ' מתקרת המנהרה. קו צידי של 4 מ' מדופן המנהרה.

<u>חתך דרך מבנה התחנה:</u>

<u>מקור:</u> תת"ל 101, מסלול מטרו M1, מקטע דרומי, נספח תנועה, עמ' 42, נת"ע ומנספלד קהת אדריכלים





חתך תחנת דב הוז, מצגת איפיון תחנות תת"ל 101א

2.מצב מאושר ורקע סטטוטורי

תמ"מ 5

עפ"י תשריט יעודי הקרקע של תמ"מ 5, תחום התכנון משתייך **לאזור עירוני בדגש מגורים.** צפונית אליו נמצא בית חולים באזור למוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים, שטח לפארק עירוני ראשי, **ואזור מוטה תח"צ**. מזרחית לתחום התכנון ישנו אתר הנצחה ואתר לאומי. מערבית לתחום התכנון מסומנת דרך מהירה ותחנת רכבת, מחלפים ומרכז תחבורה.

מקרא:

- גבול תחום שיפוט
- אזור עירוני בגדש מגורים
- אזור מוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים
- שטח לפארק עירוני ראשי
- אזור מוטה תח"צ
- אתר הנצחה ואתר לאומי
- בית חולים
- דרך מהירה
- דרך עורקית מטרופולינית קיימת
- תוואי מסילת ברזל
- מחלף
- מרכז תחבורה

עפ"י הוראות התוכנית, סעיף 4.2.2, על אזור עירוני בדגש מגורים חלות ההנחיות הבאות:

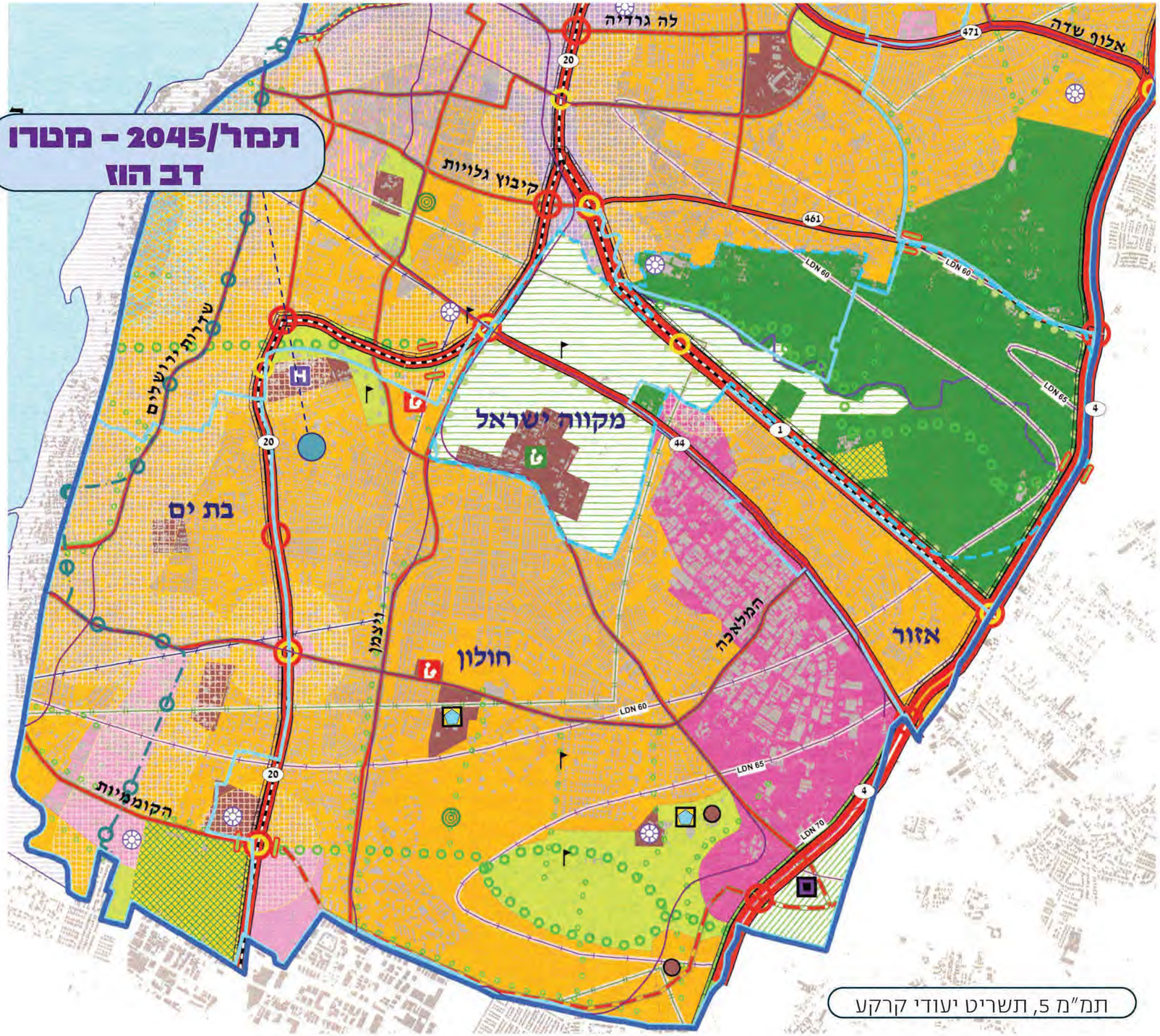
שימושים ראשיים

מגורים, מוסדות ציבור לסוגיהם, שטחים פתוחים.

שימושים נוספים*

מסחר, משרדים, שירותי הסעדה, מלונאות, מתקני ספורט ונופש, מרכזי תחבורה ותחנות רכבת. לא יותר שימוש תעשייה.

* ריכוז המוקדים במקומות הנגישים לתחבורה ציבורית.



תמ"מ 5, תשריט יעודי קרקע

2.מצב מאושר ורקע סטטוטורי

תוכנית מתאר כוללנית לעיר חולון ח/2040

בימים אלו מושלמת העבודה על תוכנית המתאר הכוללנית לעיר חולון – ח/2040. התוכנית מגדירה 25 מוקדים בשטח המוניציפלי של חולון וביניהם המרחב סביב תחנת המטרו דוב הוז המוגדר כמוקד עירוני.

תוכנית המתאר מיעדת את תחום התוכנית ל**מוקד 5** (דוב הוז דרום) ומגדירה את השימושים ונפחי הבנייה הבאים:

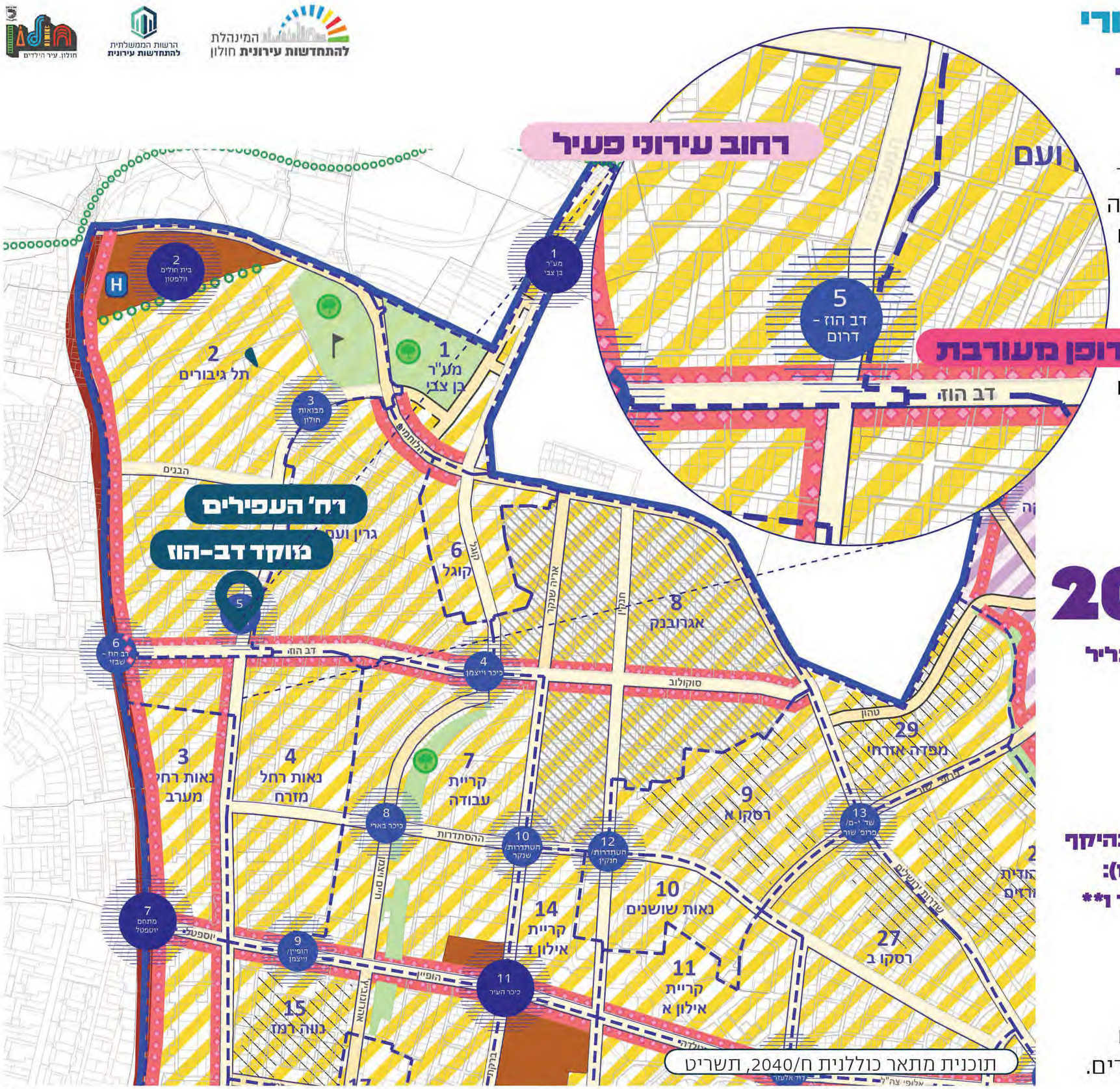
40	6–12	20%
קומות	רח"ק	דיור מכריע

שימושים עיקריים: מגורים, מוסדות ציבור

שימושים משניים (בהיקף של בין 30%–15%): תעסוקה 1* ומסחר 1**

* **תעסוקה 1** – משרדים ותעסוקה המשתלבים בסביבתם.

** **מסחר 1** – מסחר קמונעי ושימושים מסחריים המשרתים את המתגוררים, המועסקים, והמבקרים.



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

2.מצב מאושר ורקע סטטוטורי
תוכנית להתחדשות עירונית
וחיזוק מבנים – ח/619

תוכנית ח/619 הינה תוכנית כוללת בעיר חולון להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.
סטטוס: התוכנית נמצאת לקראת מתן תוקף.

בתחום הקו הכחול של מרחב מטרו דוב הוז מרבית שטח התוכנית מוגדר כמוקד עירוני, משמע, מיועד להכנת תוכנית מפורטת.

כמו כן, המגרשים לאורך רחוב דב הוז הוגדרו כמתחמים אפשריים להכנת תוכנית.

מקרא ח/619:

- תחום להכנת תכנית מפורטת
- רחובות ראשיים עם חזית פעילה
- רחבי העיר A
- רחבי העיר B
- רחבי העיר C
- רחבי העיר D
- מגרשים מיוחדים
- שמירה על תבנית הבניה
- אפשרות למתחם להכנת תוכנית
- רדיוס 300 מ' מתחנת מטרו

מקרא סופרפוזיציה:

- קו כחול תכנית דב הוז



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

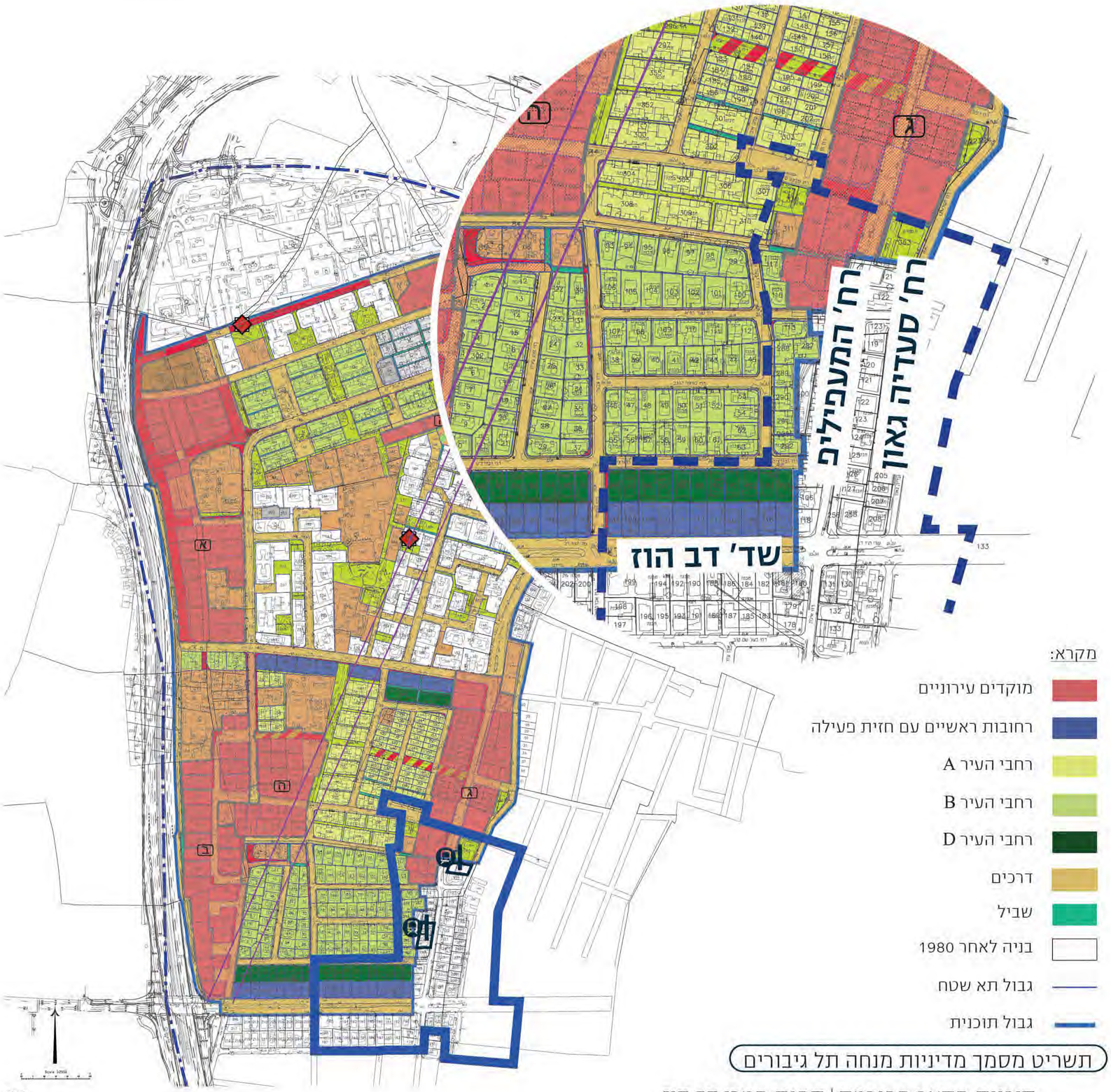
2.מצב מאושר ורקע סטטוטורי
מסמך מדיניות מנחה תל גיבורים

מסמך מדיניות מנחה, מאי 2021
סטטוס: מנחה עד להגשת תוכנית ח-619
(תכנית מספר 505-0464347).

מטרות תכנית האב בשכונת תל גיבורים:

- לייצר בסיס תכנוני, שיאפשר **התחדשות של שכונת תל גיבורים** מתוך ראיה כוללת וניתוח הפוטנציאל התכנוני העתידי.
- **שיפור איכות החיים בשכונה** בד בבד עם **משיכת אוכלוסייה חדשה**, תוך מתן מענה ל**מרחב ציבורי איכותי**, לצרכי הציבור ולתשתיות נדרשות.
- **פיתוח מוקד עירוני וחזית מסחרית לאורך רחוב המעפילים.**
- **שיפור התנועה והנגישות בכיוון מזרח – מערב** ברחובות מבצע סיני וקרייתי.
- מתחמי **התחדשות בניינית** בהתאם לתוכנית ח/619. מסמך המדיניות מגדיר כי על **תוספת יח"ד** בתוכנית להיות **עד 4,000 יח"ד חדשות.**

פיתוח המרחב סביב התחנה תואם את הנחיות מסמך המדיניות לשכונת תל גיבורים.



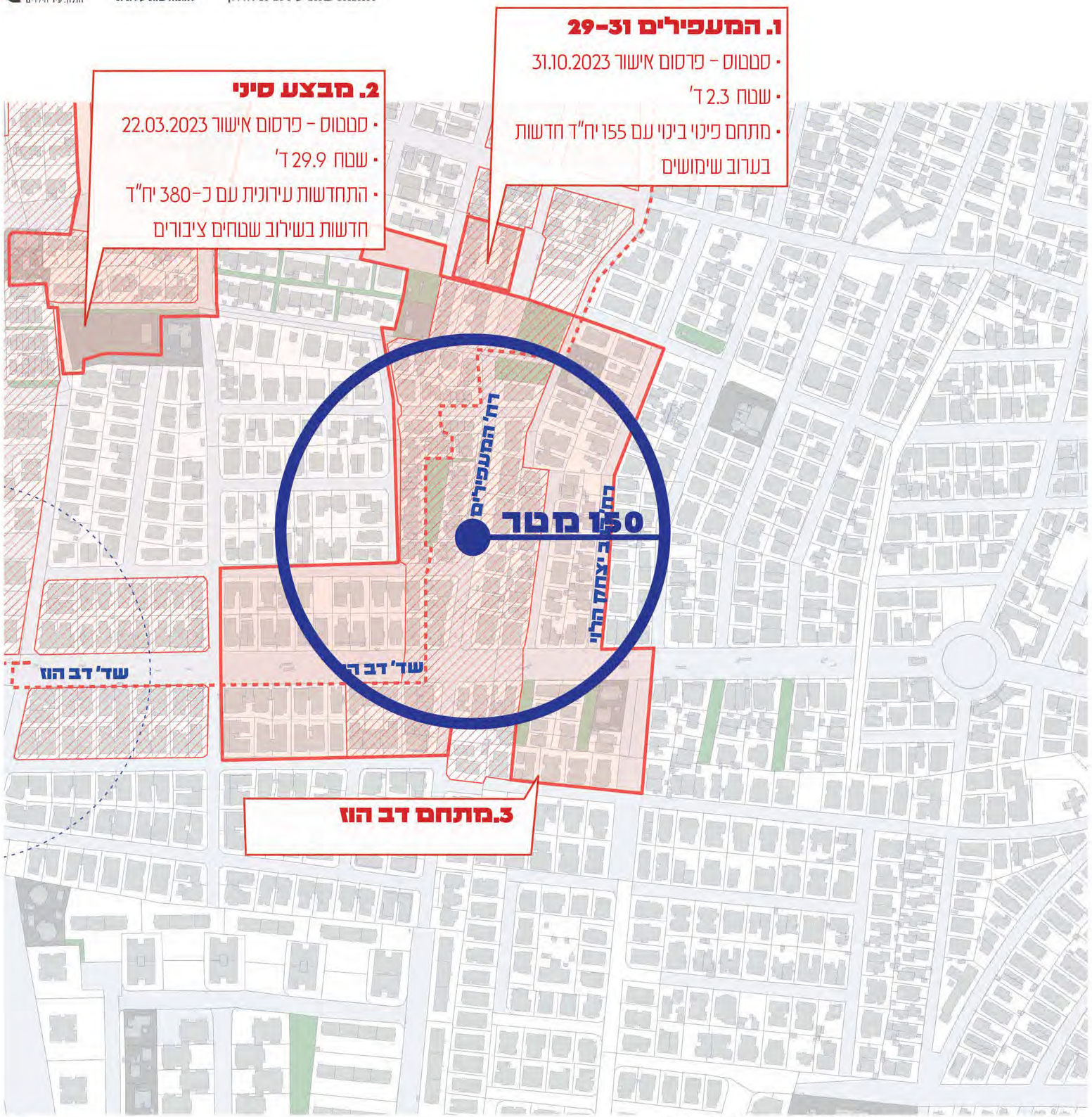
תשריט מסמך מדיניות מנחה תל גיבורים

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

2.מצב מאושר ורקע סטטוטורי
תוכניות מאושרות
בסמיכות לתחום התכנון

- בסמיכות לתחום התכנית יש 2 תכניות מאושרות:

1. המעפילים 29–31
2. מבצע סיני



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

שימושים:
- שצ"פ
- שב"צ

תכניות:
- ח\619 – מתחמים להכנת תכניות מפורטות
- תכניות אב ותכניות מדיניות
- תכניות מקודמות

3. ניתוח מצב קיים רב תחומי

3.מצב קיים
תשריט מצב מאושר

מקרא:

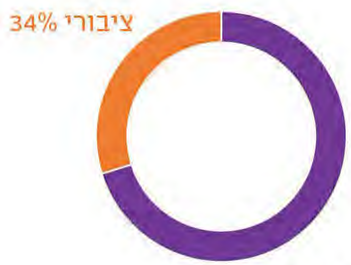
- מגורים 45.32 דונם
- שצ"פ 3.8 דונם
- שביל 1.21 דונם
- שב"צ 2.76 דונם
- מסחר 4.37 דונם
- דרך מאושרת 11.7 דונם
- דרך מוצעת 5.16 דונם
- תחנת ת.צ 16 דונם
- מתקנים הנדסיים 418. דונם

90.8 דונם

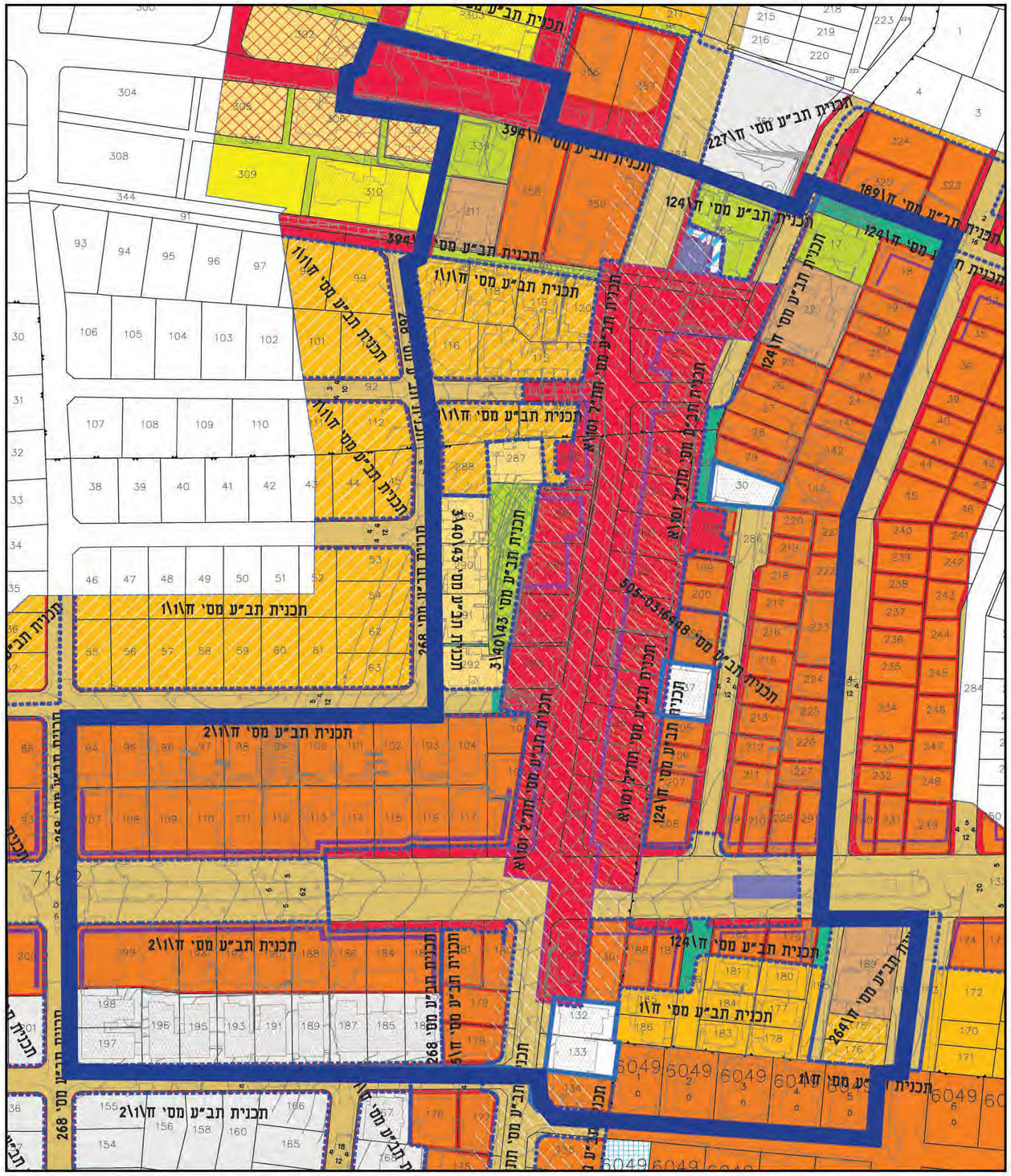
מס' יח"ד קיים: 962

צפיפות:
ברוטו: 10.59 יח"ד לדונם
נטו: 19.36 יח"ד לדונם

יחס סחיר מול ציבורי

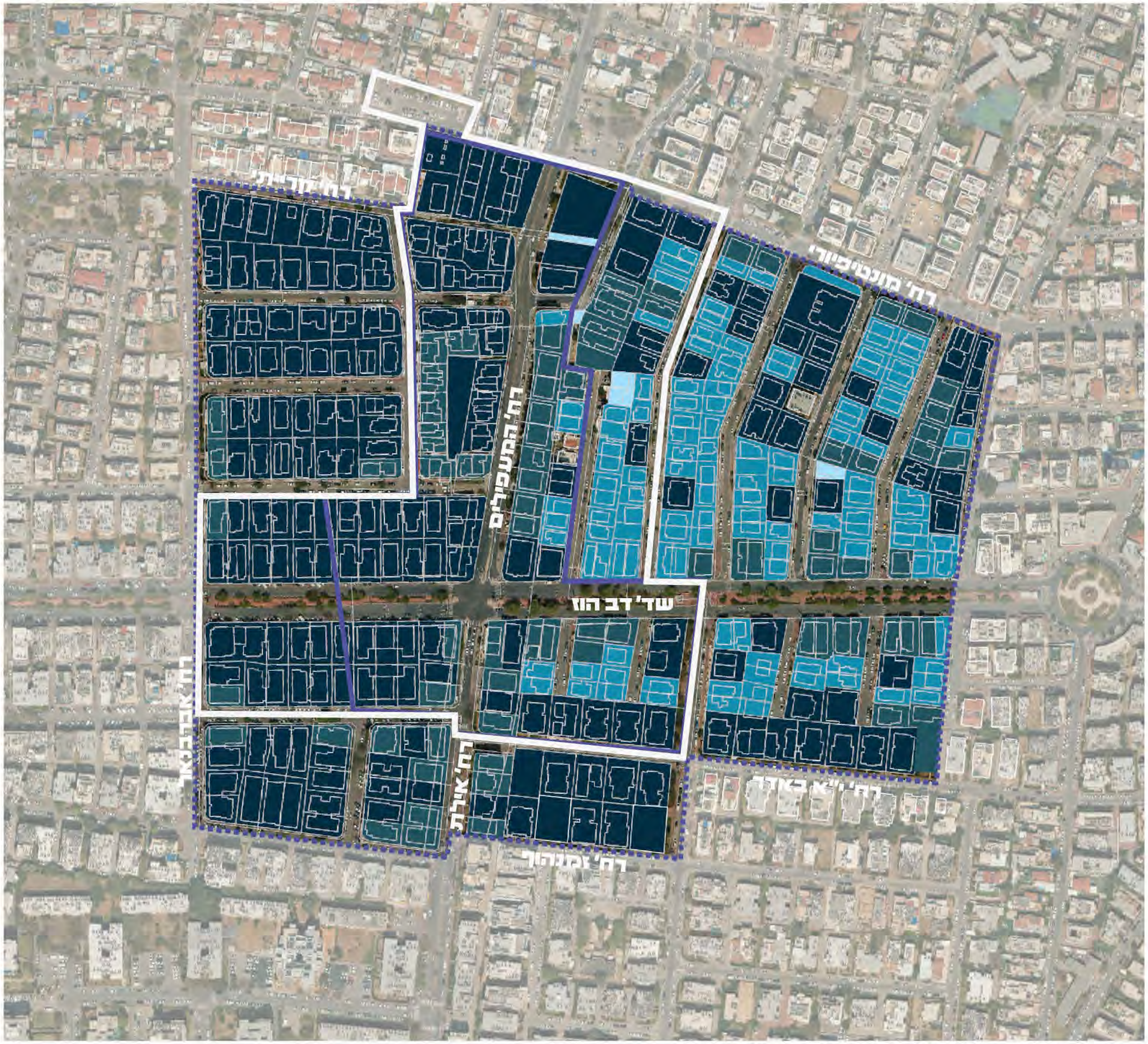





תכנית תב"ע מס' ח/1/1
תכנית תב"ע מס' ח/1/2
תכנית תב"ע מס' ח/124
תכנית תב"ע מס' ח/189
תכנית תב"ע מס' ח/227
תכנית תב"ע מס' ח/394
תכנית תב"ע מס' ח/268
תכנית תב"ע מס' ח/264
תכנית תב"ע מס' ח/1/1א
505-0516948 תכנית תב"ע מס'
3140143 תכנית תב"ע מס'
תכנית תב"ע מס' ח/124א
תכנית תב"ע מס' ח/1/2א
תכנית תב"ע מס' ח/1/1

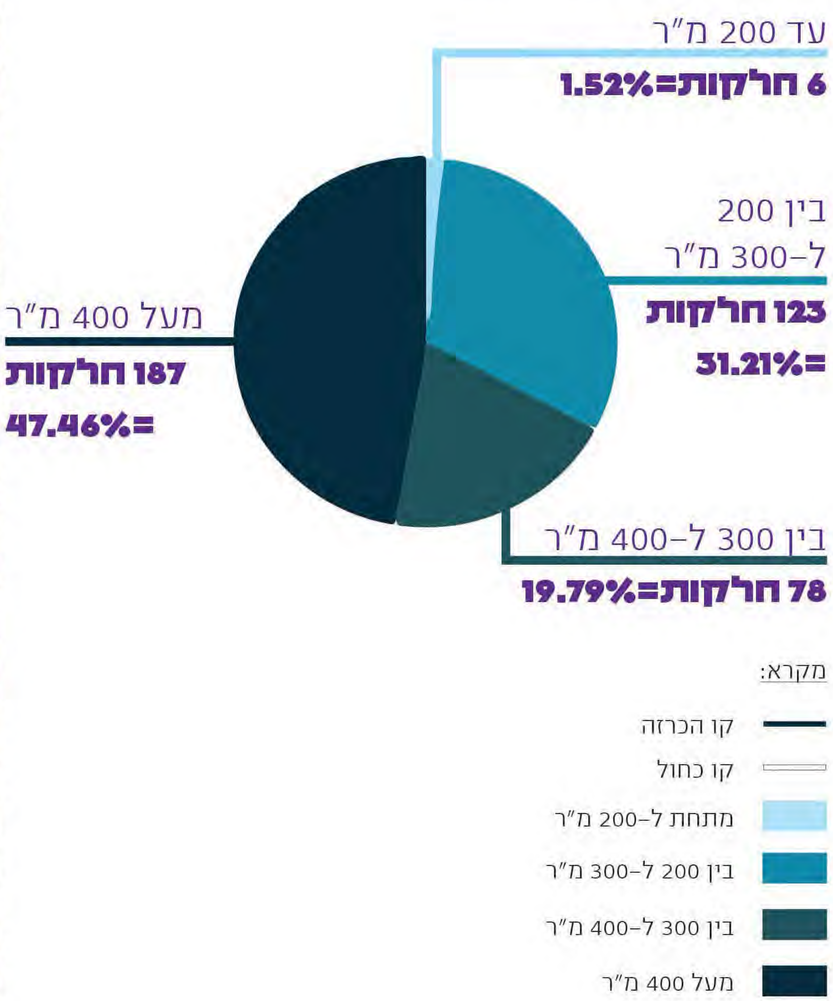
3. ניתוח מצב קיים

שטח חלקות



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

התפלגות שטחי חלקות:



מקרא:

- קו הכרזה
- קו כחול
- מתחת ל-200 מ"ר
- בין 200 ל-300 מ"ר
- בין 300 ל-400 מ"ר
- מעל 400 מ"ר

3. ניתוח מצב קיים

ניתוח טיפולוגי



מקרא:

- צמודי קרקע
- מלבן
- שיכון רכבת
- מרובע
- מורכב
- שיכוני ח'
- שיכון רכבת מיוחד
- H
- מבנה חדש
- מבנה ציבור
- מסחר
- קו כחול



צמודי קרקע
רח' סעדיה הגאון 7–5



מבנה חדש
רח' יצחק הלוי 5



שיכוני ח'
שד' דב הוז 54–52

ניתוח טיפולוגי

מבנים מיוחדים



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

- צמודי קרקע
- מגרש ריק
- מבנים שלא ניצלו את הזכויות הבניה
- מגרש בייעוד ציבורי קיים

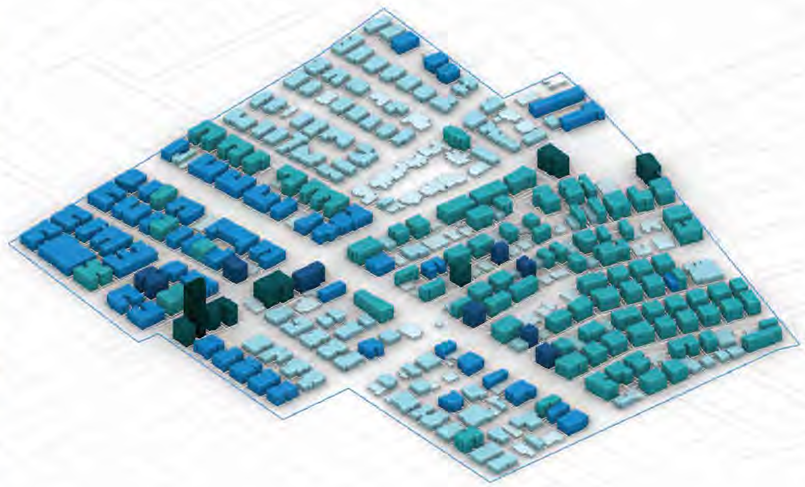
גובה בינוי



מקרא:

- 1 קומות
- 2 קומות
- 3 קומות
- 4 קומות
- 5 קומות
- 6 קומות
- 8+ קומות
- קו כחול

איזומטריה:



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

3. ניתוח מצב קיים
צפיפות פר חלקה

מקרא:

- < יח"ד 1 לדונם נטו
- 1–2 יח"ד לדונם נטו
- 2–8 יח"ד לדונם נטו
- 8–12 יח"ד לדונם נטו
- 12–16 יח"ד לדונם נטו
- 16–20 יח"ד לדונם נטו
- 20–25 יח"ד לדונם נטו
- > 25 יח"ד לדונם נטו
- קו כחול



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

3. ניתוח מצב קיים

שטחים ציבוריים פתוחים

שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנון:

5.02 (מתוך נתוני GIS)

מקרא:

- שצ"פ סטטוטורי בלבד
- שצ"פ קיים אך לא נגיש
- שצ"פ קיים ונגיש אך לא מפותח
- שצ"פ קיים, נגיש ומפותח אך לא פעיל
- שצ"פ קיים, נגיש, מפותח ופעיל אך חסר נוכחות במרקם
- שצ"פ קיים, נגיש, מפותח ופעיל ובעל נוכחות במרקם

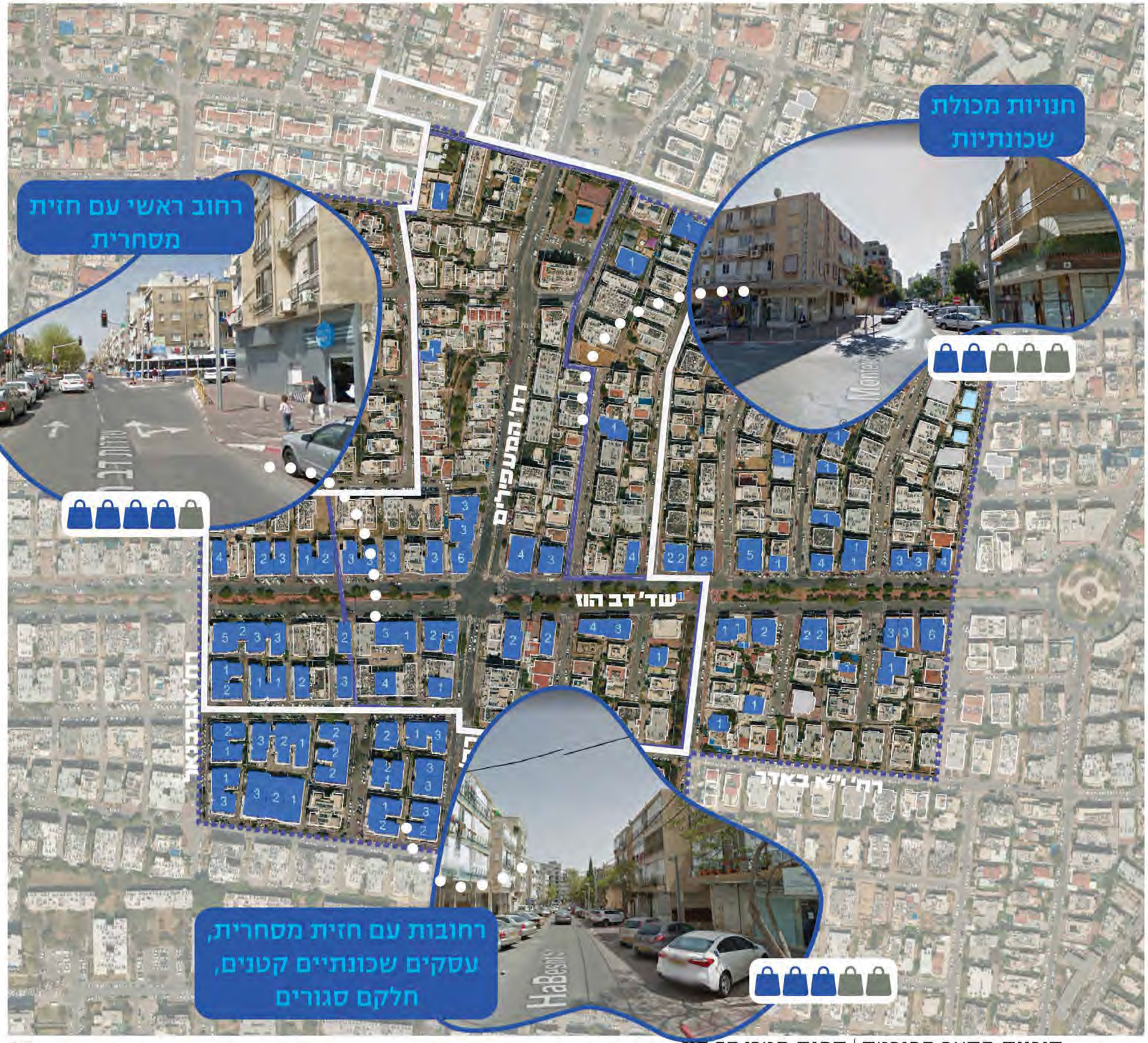


תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

3. ניתוח מצב קיים
מסחר בקומת הקרקע

<u>מסחר בקומת הקרקע בתחום התכנון:</u>

* **<u>מספר עסקים</u>** – בתחום הניתוח קיימים 125 בתי עסק (מתוך נתוני ארנונה).



מקרא:

- מסחר סטוטורי בלבד
- היצע מינימלי (קיוסק וכו')
- היצע פנים שכונתי (מכולת, ירקן, וכו')
- היצע שכונתי מגוון
- היצע עירוני מגוון, רציפות של חזיתות פעילות
- מרכז מסחרי עירוני או בינעירוני

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

3. ניתוח מצב קיים
שטחים ציבוריים ומוקדי עניין

מקרא:

שב"צ

קו כחול



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

3. ניתוח מצב קיים
מוסדות חינוך

ראן מגיעים ב-7.5 דקות? *

מדידת מרחקי הליכה ממוסדות החינוך בתחום התכנון:

*** נמדד מרחק הליכה אמיתי על ידי סימולטור של הולך רגל – זמן הליכה סביר של ילד מבית ספר יסודי עומד על 15 דק'.** נלקח זמן הליכה של 7.5 דקות מתוך נקודת הנחה כי צעד של ילד עומד על כ-מחצית מאורכו של צעד של מבוגר.

מקרא:

- רדיוס הליכה
- קו כחול





בית ספר יסודי לבנים "בית דוד"



בית ספר "כרם שלמה" חטיבת ביניים לציבור הדתי



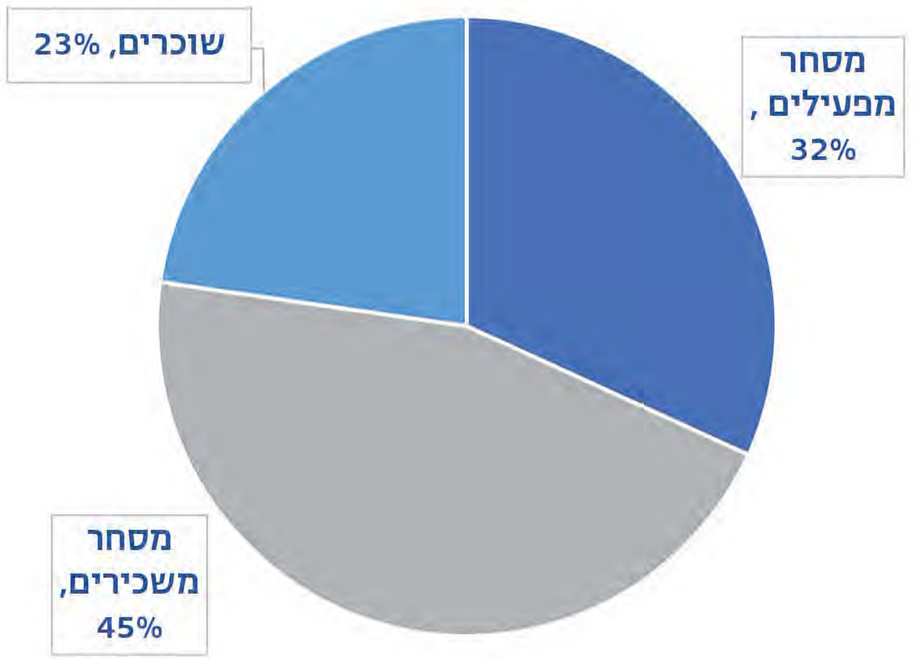
בית ספר יסודי "כצנלסון"

ניתוח חברתי

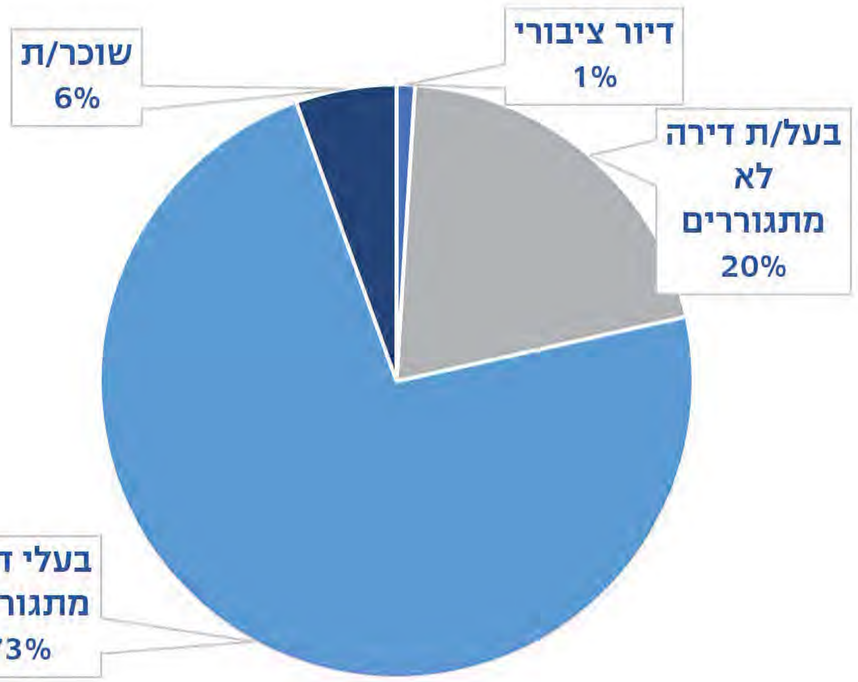
סקר ראיונות

- ראיונות מגורים – 200 ממשקי הבית בשכונה (מתוך 1014 משקי בית, סה"כ 20% ממשקי הבית).
- ראיונות מסחר – 44 יחידות מסחר מתוך 125 הרשומות בארנונה (35% מיחידות המסחר).

התפלגות משתתפי הסקר מסחר



התפלגות משתתפי סקר המגורים

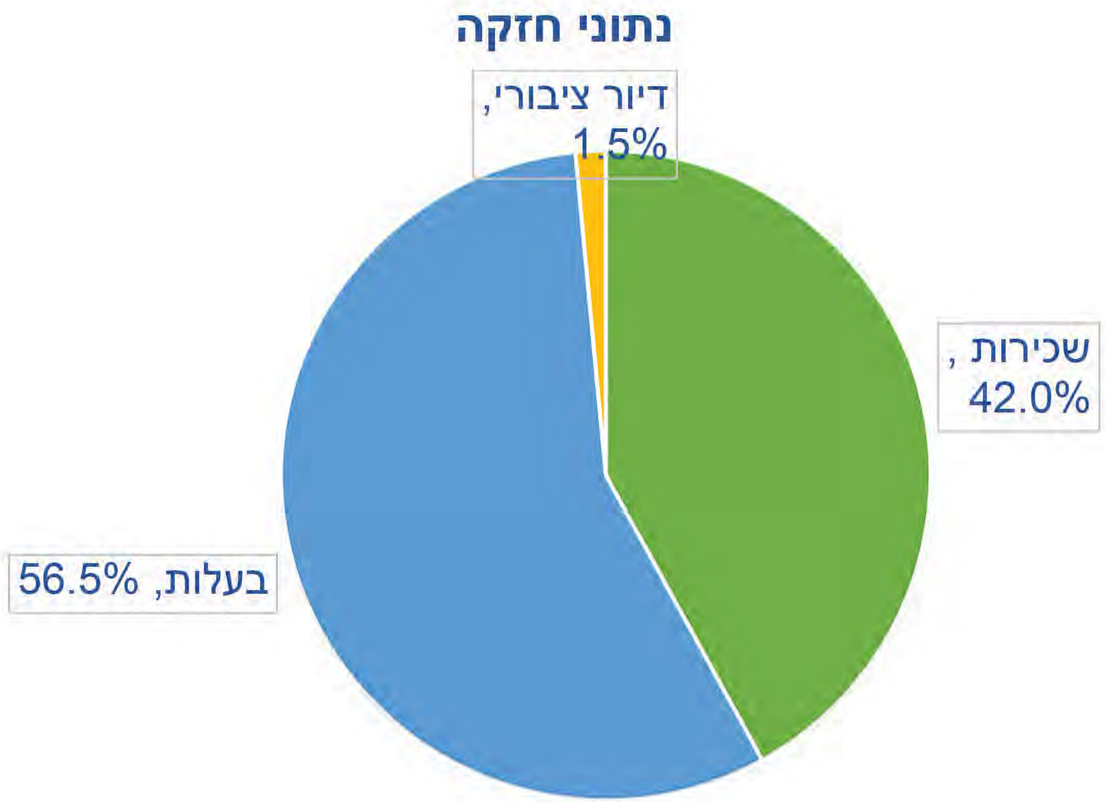


גודל דירות וצורת החזקה: אחוז גבוה של דירות קטנות. רוב בעלי הדירות מתגוררים. אחוז נמוך של דיור ציבור

שטח הדירות

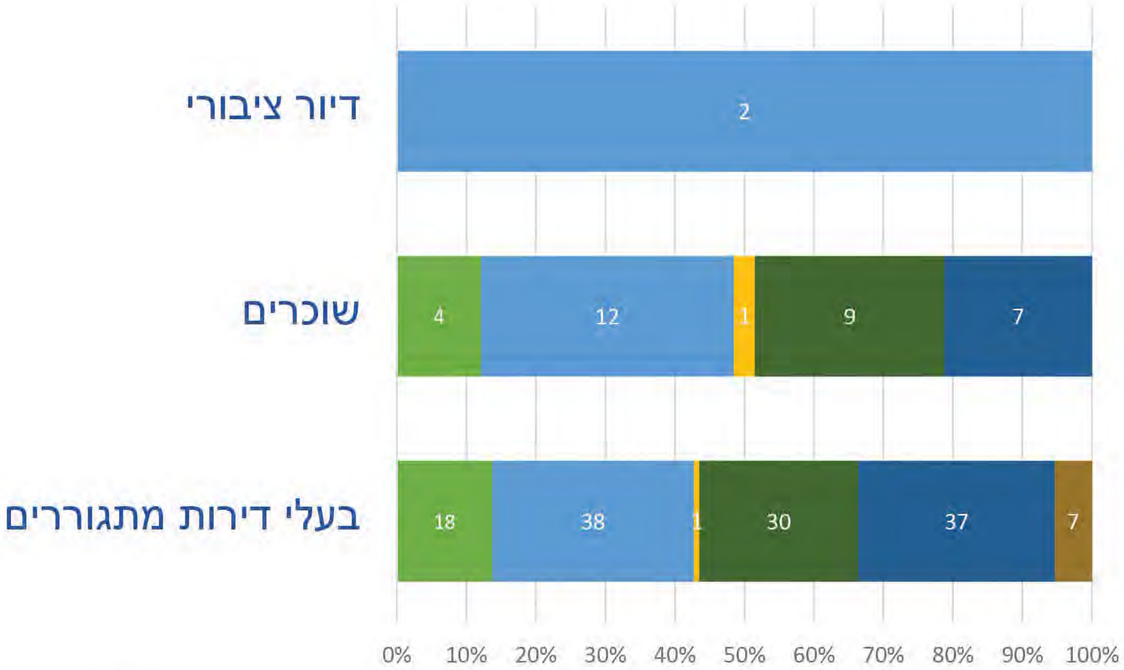
סוג יח"ד	גודל (טווח) מ"ר	מספר יחידות הדיור במתחם	אחוז יח"ד (מתוך 923 יח"ד המופיעות בארנונה. חסרים 11 מבנים)
קטנה מאד	**עד 55 מ"ר סה"כ**	**177**	**19%**
קטנה	**56-70**	**409**	**44%**
	71-80	**187**	**20%**
בינונית	81-90	77	8%
	91-105	42	5%
גדולה	106-130	16	2%
גדולה מאד	+131	15	2%
סה"כ		923	100%

נתוני חזקה

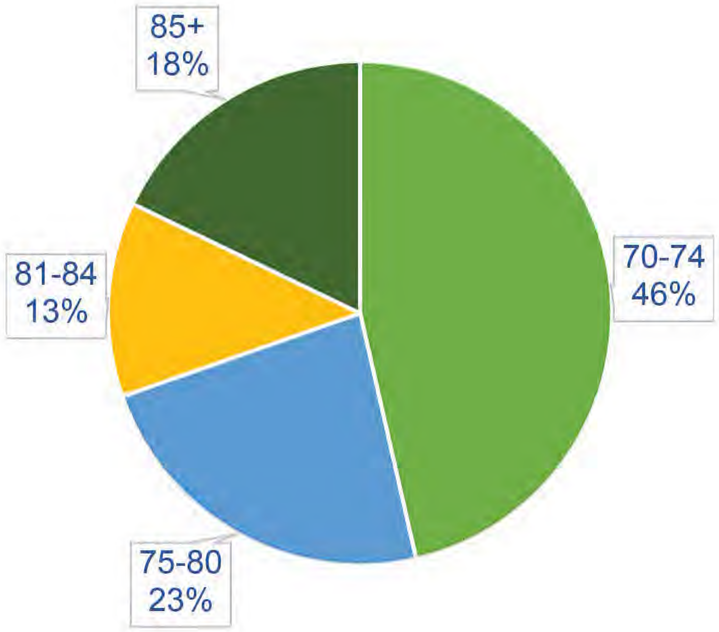


משקי הבית (מתגוררים): אחוז גבוה של משקי בית בני 1-2 נפשות. אחוז גבוה של מבוגרים ואחוז גבוה של צרכים מיוחדים

הרכב משקי הבית של המתגוררים לפי חזקה



התפלגות המרואיינים בני 70+



- 19% ממשקי הבית זכאים להנחות בארנונה בשל זקנה.
- 28% מהמרואיינים בני 70+
- 37% ממשקי הבית המרואיינים דיווחו כי סובלים מנכות או מחלה (54 משקי בית)

חוסן כלכלי נמוך מהממוצע (מתגוררים)

דירוג חברתי נמוך מחולון ושונה בין אזורי השירות (4-6 לעומת חולון 7)

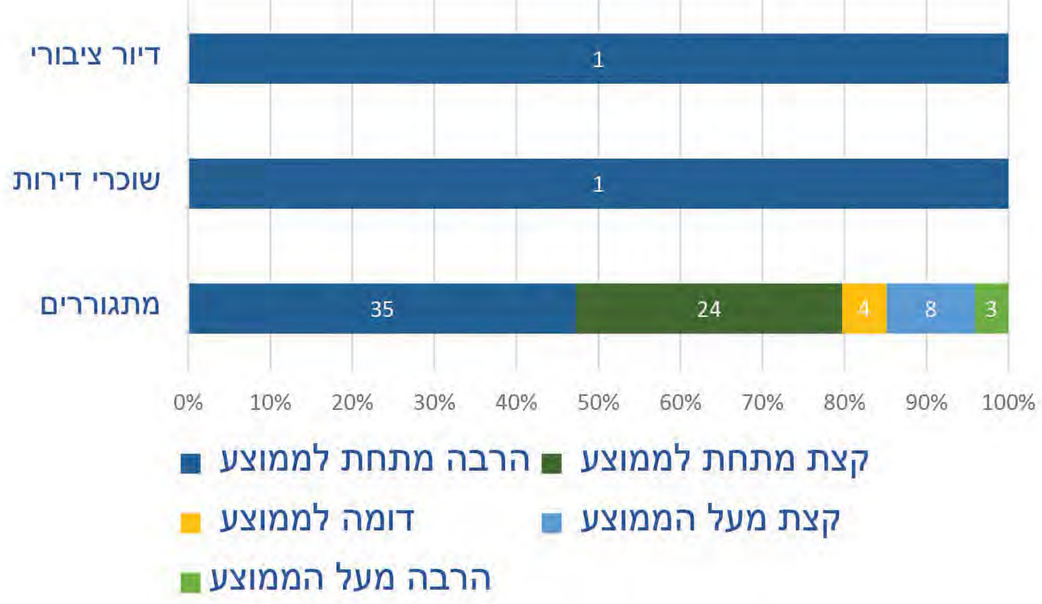
רמות ההכנסה של רוב הדיירים נמוכה מהממוצע הארצי (47% נמוך מאד מהממוצע, 32% נמוך במקצת מהממוצע - בקרב 50% מבעלי הדירות המתגוררים שענו על השאלה).

על פי נתוני הארנונה (2023) 43% ממשקי הבית במתחם זכאים להנחות בארנונה (397 משקי בית).

תעסוקה רוב בעלי הדירות המתגוררים במתחם ורואיינו נמצאים במעגל העבודה (כ 60%), רובם שכירים (כ 90% ממי שנמצאים במעגל העבודה, 50% מהמרואיינים).

פנסיה – 30% מבעלי הדירות המתגוררים שרואינו דיווחו כי הם פנסיונרים.

רמות הכנסה לפי סוג החזקה

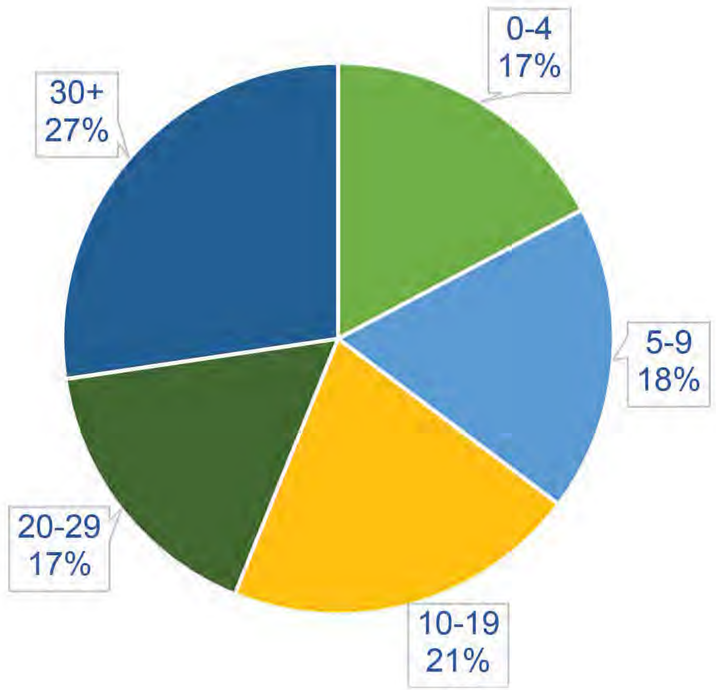


דירוג חברתי-כלכלי של אזורי השירות

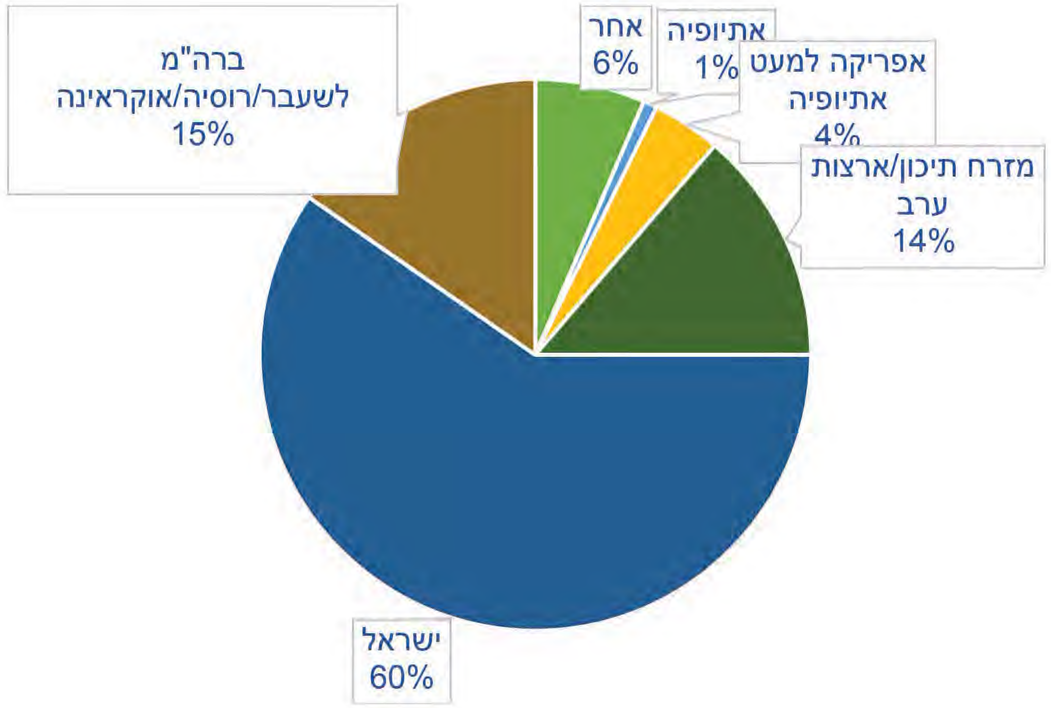
אזור שירות	דירוג חברתי כלכלי
תל-גיבורים	4
גרין ועם ונאות רחל מערב	5
נאות רחל מזרח	6

מאפייני בעלי הדירות המתגוררים: 65% מתגוררים מעל 10 שנים, 15% עולים מברה״מ

ותק מגורים בבניין של המרואיינים המתגוררים



מוצא של המרואיינים המתגוררים



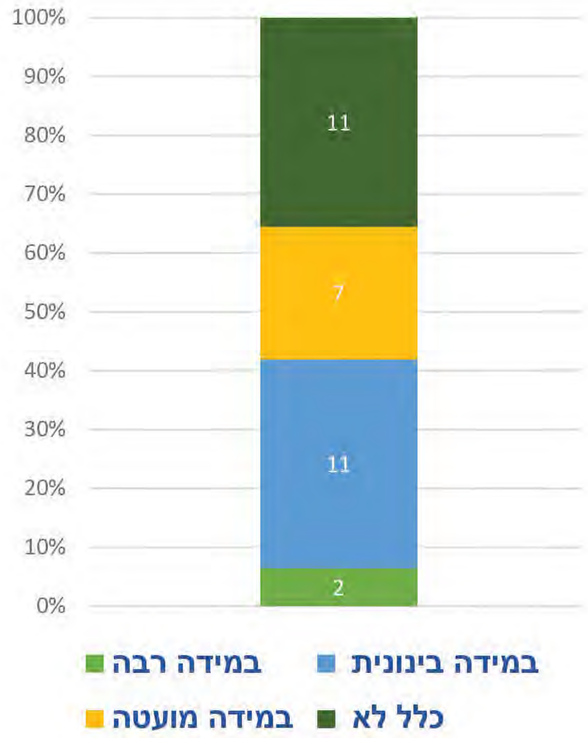
תחושת שייכות בינונית בשכונות ונמוכה לאורך הרחובות הראשיים

ממצאי הסקר מצביעים על כך שבין 40-50 אחוז ממי שגרים ברחובות הראשיים, דב הוז (50%) והמעפילים (40%) אינם יודעים לאיזו שכונה הם שייכים. מה שיכול להראות כי הם אינם מרגישים חלק משכונה.

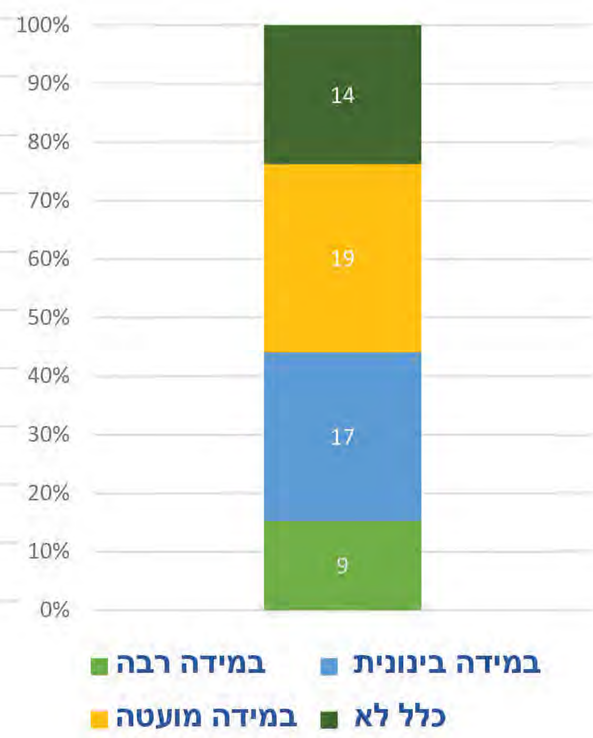
"אין קהילה, מדברים אחד עם השני סביב הפרוייקט" (גבעה 69)

"רחוב מרכזי ולכן אין תחושה של שייכות חברתית. זו לא שכונה. מדובר ברחוב מרכזי ובגלל זה אין קשר" (דב הוז)

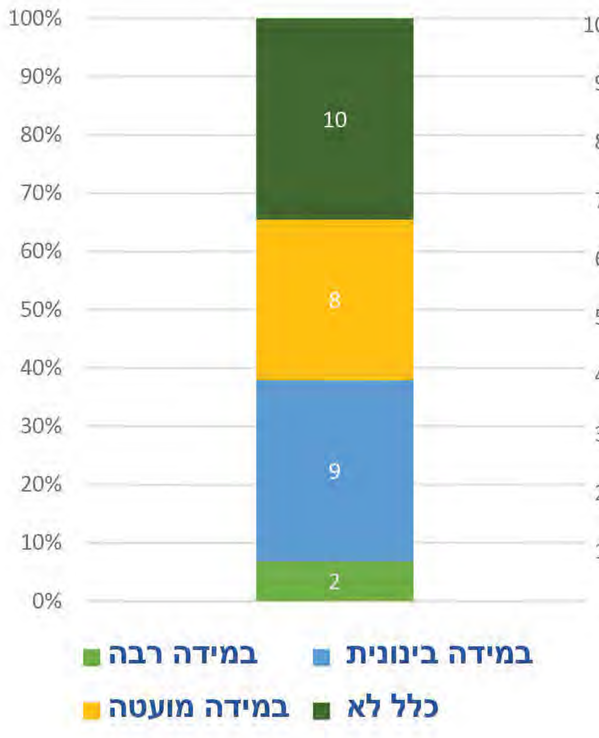
תחושת השייכות בנאות רחל



תחושת השייכות בתל גיבורים



תחושת השייכות בגרין ועם

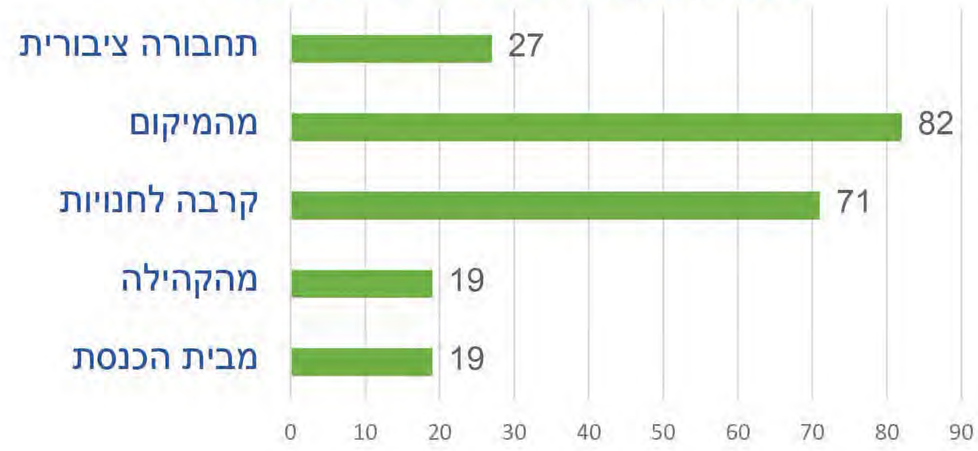


עמדות: מה חסר בשכונה? גינה ציבורית

מה חסר בשכונה?



ממה התושבים מרוצים בשכונה?

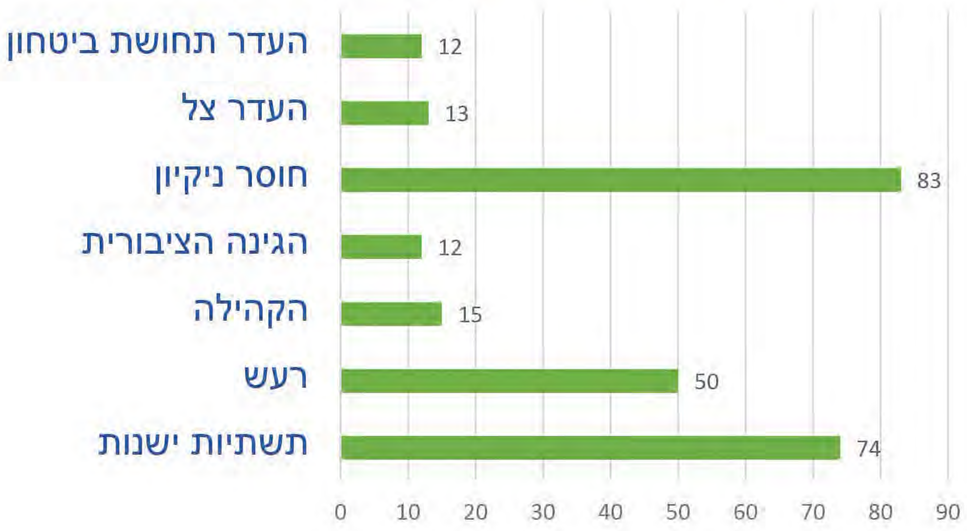


"בעבר הייתי מרוצה ועכשיו כבר לא. לפני חודש הייתה תקרית ירי כל אדם פה לעצמו"

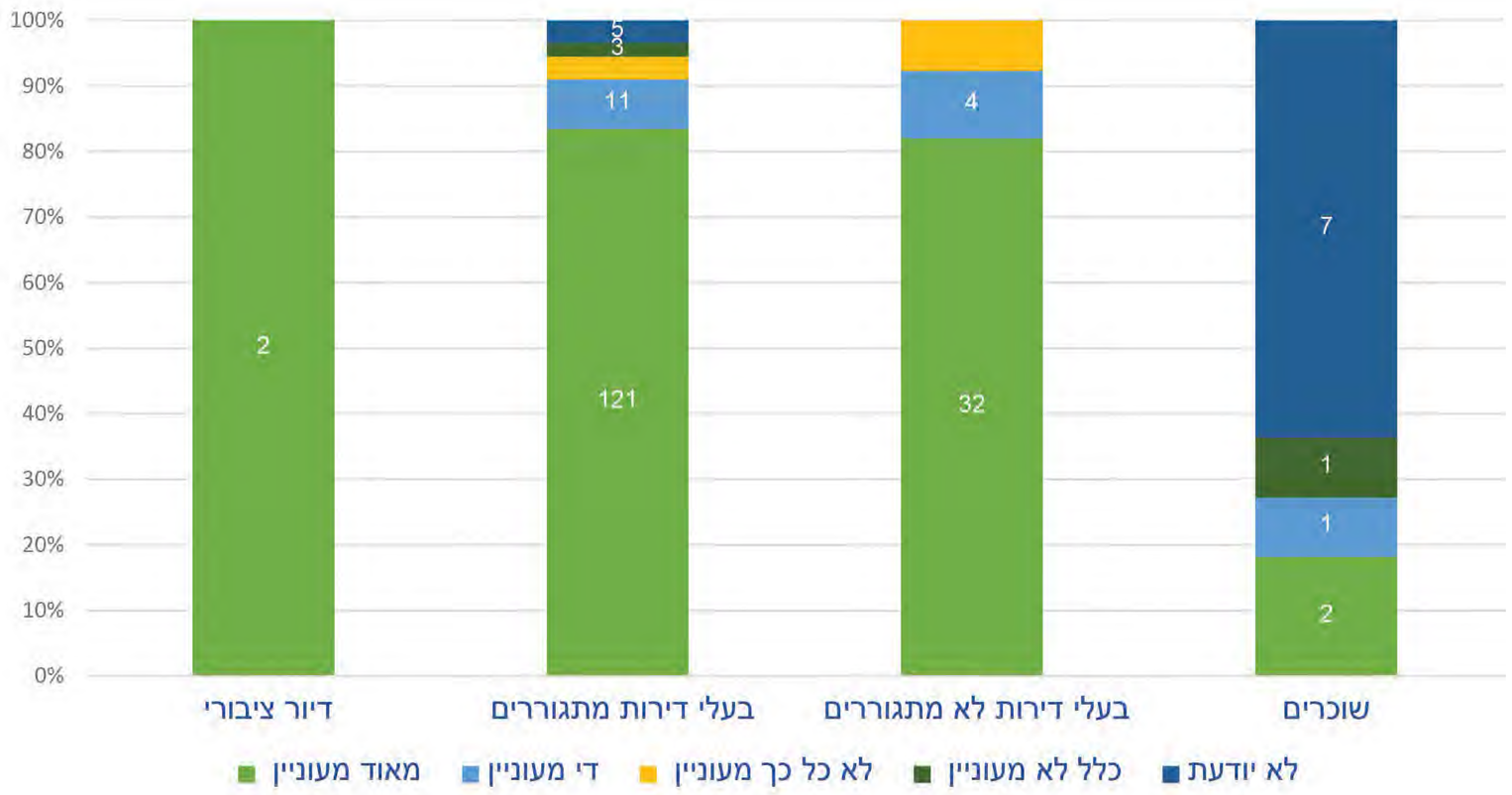
"אין גינה נורמלית לקחת את הילדים, אין שביל הליכה, השדרה לא מזמינה, מלאה בעכברים"

יש הרבה צרכים שחסרים לגיל השלישי: מועדון, דואר, בנקים - כיום אי אפשר להגיע אליהם וצריכים להיעזר בילדים או נכדים."

ממה התושבים אינם מרוצים בשכונה?



עמדות ביחס לתהליך ההתחדשות: רוב בעלי הדירות והדיור הציבורי מעוניינים בהתחדשות



חוזקות של המקום - מהתושבים בדוח החברתי

מתוך הראיונות והשיחות עלו הדברים הבאים:

- **מיקום** – מיקום מרכזי בעיר וקרבה לתל אביב ובת-ים
- **נגישות** – קרבה לצירי תחבורה (איילון)
- **מסחר** – סמיכות לחנויות ברחוב דב הוז
- **תחבורה ציבורית** – מגוון קווים ונגישות טובה לתחנות (הסגירה הזמנית של רחוב המעפילים פוגעת ביעילות)

צרכים שעלו מהתושבים בדוח החברתי

- **שטחים פתוחים**– חוסר בשטחים פתוחים שישמשו לפנאי וספורט
- **מוקדים קהילתיים**: חסר מרכז קהילתי קרוב, מועדון לקשישים, מרכזי נוער ומרכז תרבות
- **תחושת שייכות לשכונה**: נמוכה בקרב מי שמתגוררים ברחובות הראשיים (דב הוז והמעפילים)
- **מסחר:** חוסר בבתי קפה, מגוון מסעדות וברים
- **בטחון** – צורך בהגברת הביטחון האישי
- **בינוי -** מבנים ישנים המחייבים התחדשות
- **תשתיות** – תשתיות ישנות וחוסר תחזוקה
- **תנועה וחנייה**: עומסי תנועה ומצוקת חנייה
- **מטרדי רעש**: עבור מי שגרים ברחובות הראשיים

3. ניתוח מצב קיים
ניתוח חברתי | התארגנויות

רוב הבניינים נמצאים בשלבים שונים שונים בין למידה להתארגנות מלאה.

רמה 1- נסיונות התארגנות
רמה 2- נבחרו נציגות, עורך דין
רמה 3- נבחרו נציגות, עורך דין ויזם



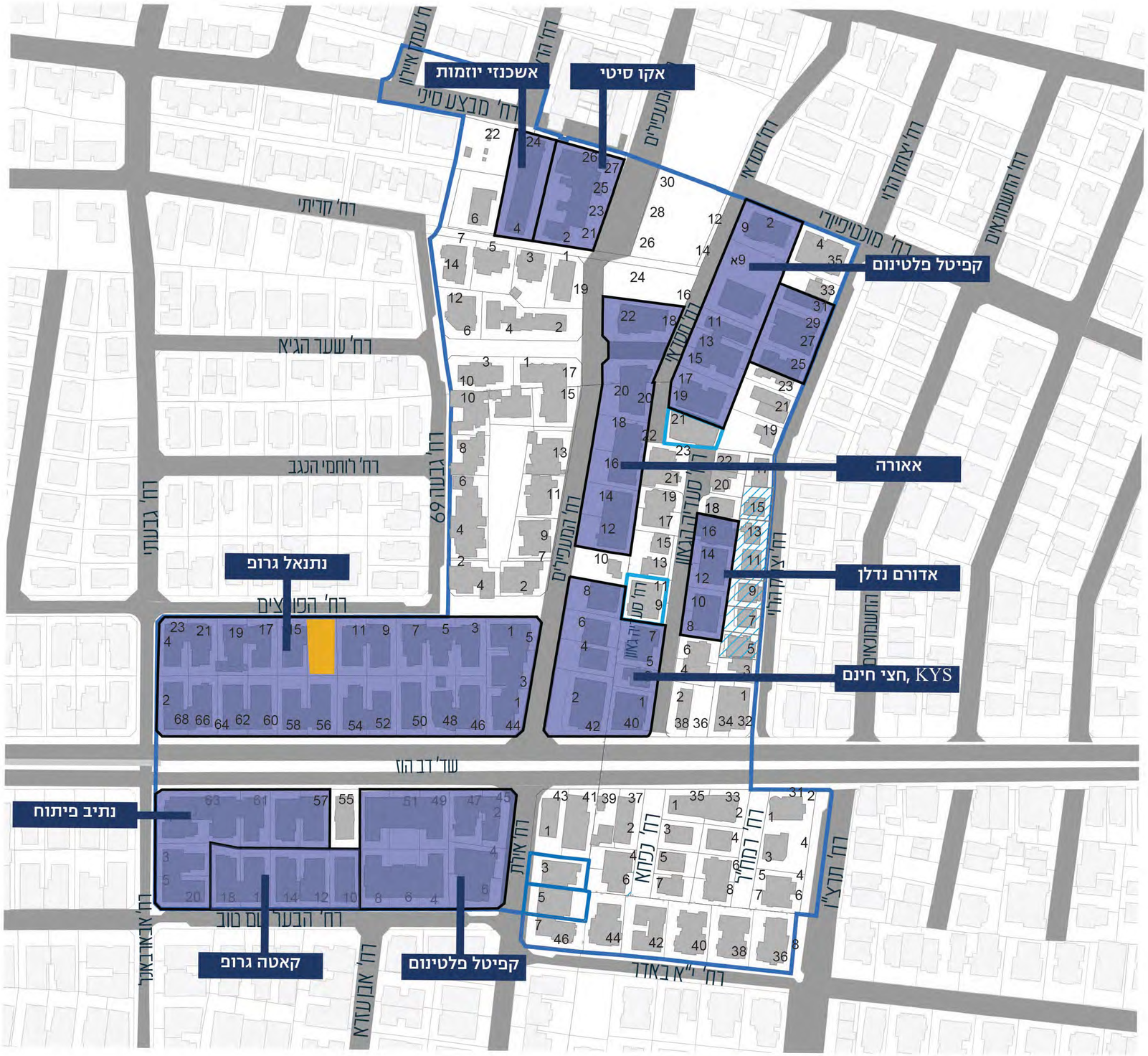
התארגנות | יש נציגות ואנשי מקצוע (עו"ד,שמאי)
התארגנות | שלב הלמידה
התארגנות | קיים יזם
שטח שהתכנית אינה חלה עליו
יעוד לפי תכנית מאושרת אחרת
מגרש ריק

חלוקת מתחמי התארגנויות על גבי מצב קיים

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

3. ניתוח מצב קיים
ניתוח חברתי |יוזמות

6 מתחמים בהם יש פעילות של יזמים



חלוקת מתחמי התארגנויות על גבי מצב קיים

התארגנות | קיים יזם
שטח שהתכנית אינה חלה עליו
יעוד לפי תכנית מאושרת אחרת
מגרש ריק

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

מיפוי המסחר הקיים – מסחר מקומי שרובו בשדרות דב הוז, המעפילים ובעש"ט

על פי נתוני הארנונה יש 125 יחידות מסחר.



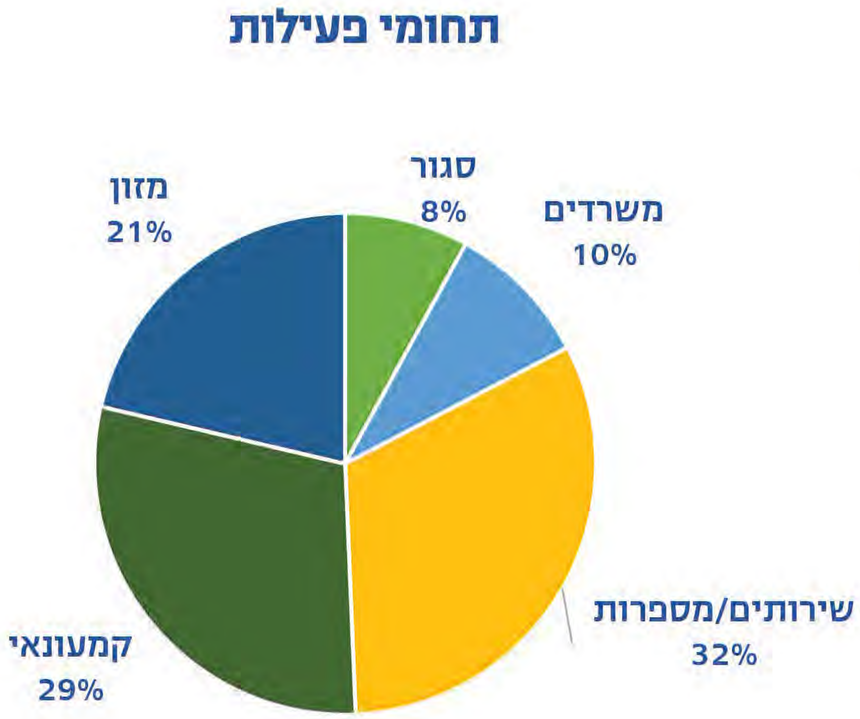
שטחים ציבורים
צמודי קרקע
מסחר קיים

תחומי פעילות מגוונים, רוב הלקוחות מהשכונה והעיר

תחומי הפעילות

ממיפוי של כ 80% מהעסקים:

תחומי הפעילות כוללים מזון, מסחר קמעונאי הכולל ביגוד, ריהוט, דפוס, חלונות ותריסים, ושירותים כגון קוסמטיקה, מספרות (19!) ומשרדים.



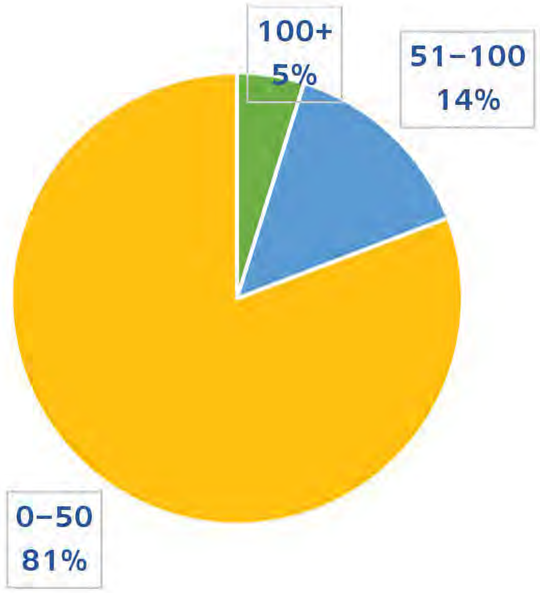
הלקוחות

לקוחות	
מהשכונה והעיר	80%
לקוחות קבועים	28%
לקוחות מזדמנים	6%
לקוחות מזדמנים וקבועים	66%

רוב בתי העסק עד 50 מ״ר (81%)

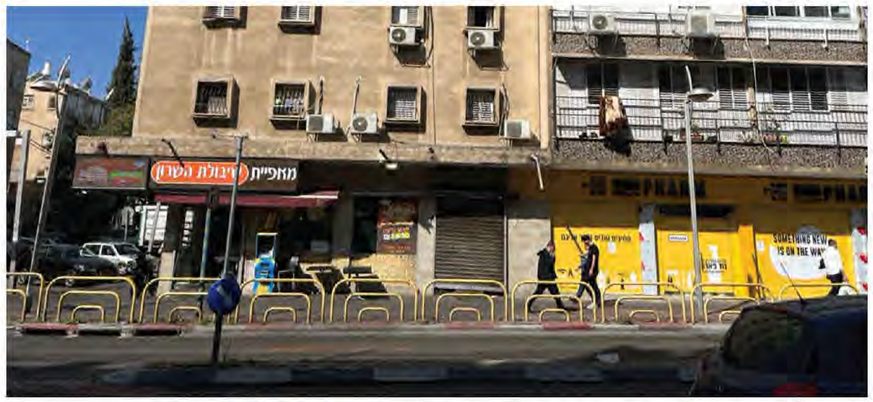
שטח יחידות המסחר

שטח (מ״ר)	מספר יחידות המסחר (ארנונה)
עד 50	101
50–100	18
+101	6
סה״כ	125





חנויות מקומיות לאורך דב הוז



גוד פארם ושיבולת השרון ברחוב אילת 4



מיי סופרמרקט רח׳ המעפילים 2

רוב בעלי העסקים מרוצים ממיקום העסק

כמחצית מהמרואיינים מרוצים ממיקום העסק (54%)

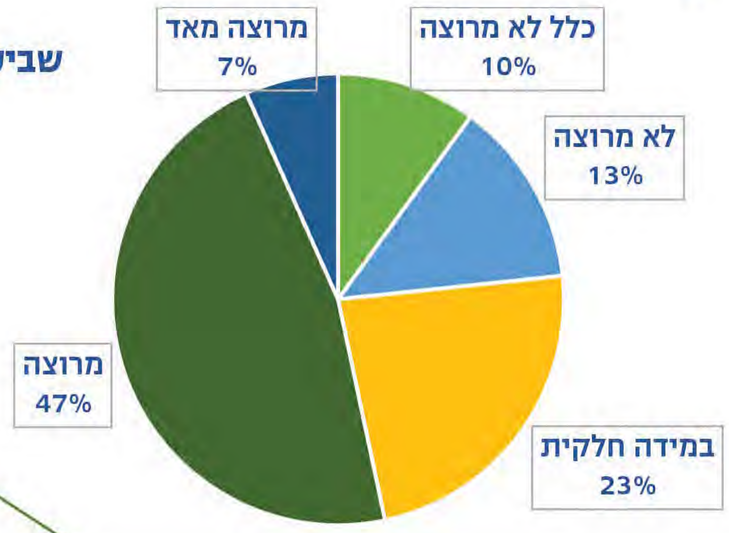
החוזקות

- המיקום בקרבת איילון
- תחבורה ציבורית נגישה
- מגוון של חנויות

החולשות

- מצוקת חנייה
- העדר הסדרי פריקה וטעינה
- הדעיכה של המקום – כיום לא פעיל כבעבר
- שיפוצים ברחוב המעפילים

שביעות מקום ממיקום העסק



״האזור השתנה במהלך השנים. פעם היה מרכזי והפך שולי. אזור של מבוגרים, לא כל כך חי״

״ אין חניות שמספיקות לכל המקומות. אין הסדרים מיוחדים לפריקה וטעינה וזה מאוד חסר.

״הרחוב מת, כל חצי שנה מתחלפים השוכרים בעסקים. עסק פה לא מצליח להחזיק מעמד יותר משנה, שנה וחצי וזה אומר הרבה. אפילו המאפיות לא מחזיקות מעמד. יכול להיות שזה בגלל שאין חניות, אבל כשיש תחלופה כל כך גבוה של עסקים זה אומר משהו״

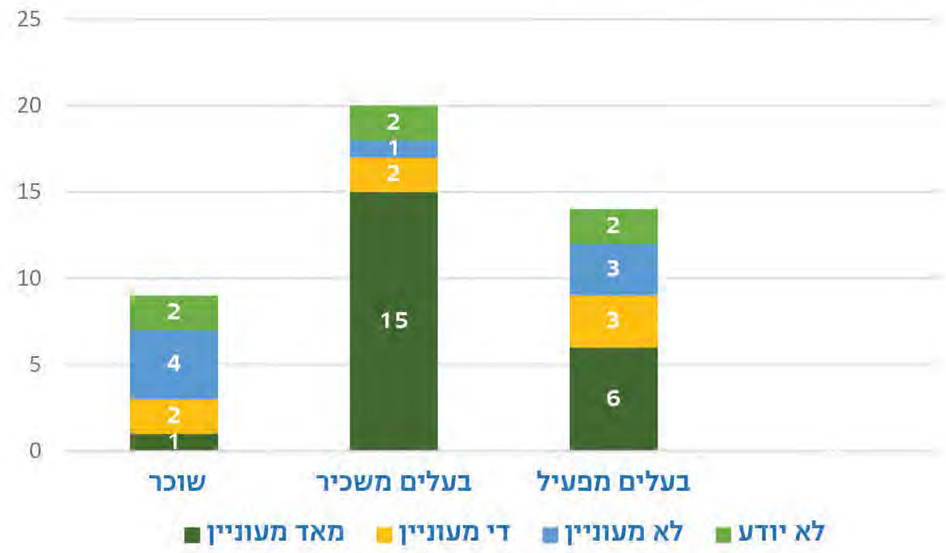
״יש המון סופר-מרקטים, יש תחבורה ציבורית קרובה, יש חנויות מכל הסוגים״

רוב בעלי הנכסים מעוניינים בהתחדשות עירונית

האם מעוניינים בהתחדשות עירונית?
- רוב בעלי הנכסים העסקיים מעוניינים בהתחדשות עירונית (73%).

האם בעלי הנכסים ירצו להמשיך להפעיל עסק?
רוב המרואיינים (63%) אמרו כי הם מעוניינים להמשיך ולהפעיל את העסק, 26% לא גיבשו דעתם.

האם יעדיפו לקבל דירת מגורים במקום מסחר?
- רוב המרואיינים (60%) לא ידעו לומר אם הם יעדיפו לקבל מגורים במקום עסקים. 20% אמרו כי הם מעוניינים במגורים ו 20% אמרו כי הם לא מעוניינים במגורים.



"בניין חדש זה טוב אבל לאיפה אני הולך. מי ישלם לי? קליינטים יברחו"

"עובד בעסק וזה מקום הפרנסה, לא רוצה שהוא ייהרס"

"היזמים הורסים לנו את הפרנסה. אנחנו נמצאים במשא ומתן מולם, העסק הזה הוא מקום העבודה שלנו. אנחנו לא נחזור להפעיל את העסק אחרי הריסתו"

חששות: אבדן הכנסה ואבדן לקוחות

בעלים מפעיל: "מאוד חוששת מאובדן טוטאלי של העסק שייסגר לחלוטין ולא יפצו. לא ניתן לשחזר בית מרקחת"

בעלים משכיר: "חשש שלא ירצו לשכור את הנכס מהסיבה שהוא הולך לעבור התחדשות עירונית. משכיר כל פעם לפרק זמן של 5 שנים. שוכרים לא ירצו לשכור בגלל חוסר וודאות או תקופה קצרה"

שוכר (19 שנה): "אם אצטרך לעבור זה עלול לפגוע בי בגלל שכולם מכירים אותי" (שוכר 19 שנים)

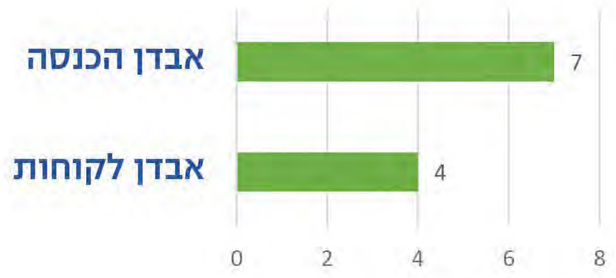
חששות של בעלי הנכסים המפעילים את העסק



חששות של בעלי נכסים משכירים



חששות של השוכרים



החששות של רבים מהשוכרים מתייחסים לשיפוץ הרחוב, ומעידים כי אינם מודעים באופן מלא למשמעויות התוכנית

מפת בעלויות



מפת בעלויות

אתר: דב הוז , חולון

קנה מידה – 1:1000

מקרא
- גושים
- חלקות
- גבול התשאה
- פרטי
- שלטון מקומי
- מדינת ישראל
- קרן קיימת לישראל
- רשות הפיתוח
- דיור להשכרה
- מדינת ישראל + פרטיים

התפלגות הבעלויות בתחום הפרויקט

בעלות	שטח ד'	באחוזים
פרטי	59,374	64.7
שלטון מקומי	23,585	25.7
מדינת ישראל	2,256	2.5
רשות הפיתוח	0.549	0.6
קק"ל	3,800	4.1
עירייה חולון	2,227	2.4
סה"כ	91,791	100.0

לא לצרכי רישום

פוטו-מאפ בע"מ

מאת:	הדא
מספר:	דדון
	22944-26
קנה מידה: 1:1000	תאריך: 3.7.2024

הוכן ע"י: פוטומאפ תאריך: 3.7.2024

הנתונים שבמפה מבוססים על נסחי רישום עדכניים מיום: 11.10.2022

חתימת החברה: תאריך: 3.7.2024

3. ניתוח מצב קיים

תנועה

- קישוריות טובה להולכי רגל בכיווני צפון–דרום.
- ריבוי רחובות ללא מוצא.
- צירים ראשיים קיימים כרחובות דו מסלולים עם שני נתיבים לכיוון.
- רחובות פניימים רובם במתכונת חד סטרית.



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

3. ניתוח מצב קיים
חשמל

שד' דוב הוז
- לאורך השדרה עמודי חברת החשמל מתח גבוה ושנאים, כולל רשת מתח נמוך.
- לאורך גינת השדרה (באי תנועה) עמודי חשמל מתח גבוה כולל רשת מתח נמוך.

שדרות דוב הוז-פינת הטייסים
- עמוד חברת החשמל מתח גבוה הכולל שנאי למתח נמוך. מספר שנאי: 30/50H.

שדרת המעפילים
- לאורך השדרה שבמדרכה בצד המזרחי עמודי חברת החשמל מתח גבוה ושנאים, הכוללת רשת מתח נמוך ופנסי תאורה ברשת חברת החשמל.

צומת שדרות דוב הוז-המעפילים
- עמוד חברת החשמל מתח גבוה הכולל שנאי למתח נמוך מספר עמוד 27/50H.

רחוב סעדיה גאון
- רשת מתח גבוה ורשת מתח נמוך ועמוד חברת החשמל כולל שנאי מספר עמוד 58/15.

ברחוב חסדאי
- עמודי רשת חברת החשמל מתח נמוך.








תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

3. ניתוח מצב קיים

תשתיות

מים

קיים מחסור באיגום (למי שתיה) בעיר חולון.
הקמת **בריכת איגום** בחולון נמצאת היום **בשלבים סטטוטוריים** (כיום מקודמת תב"ע לבריכת איגום) בדרום חולון.

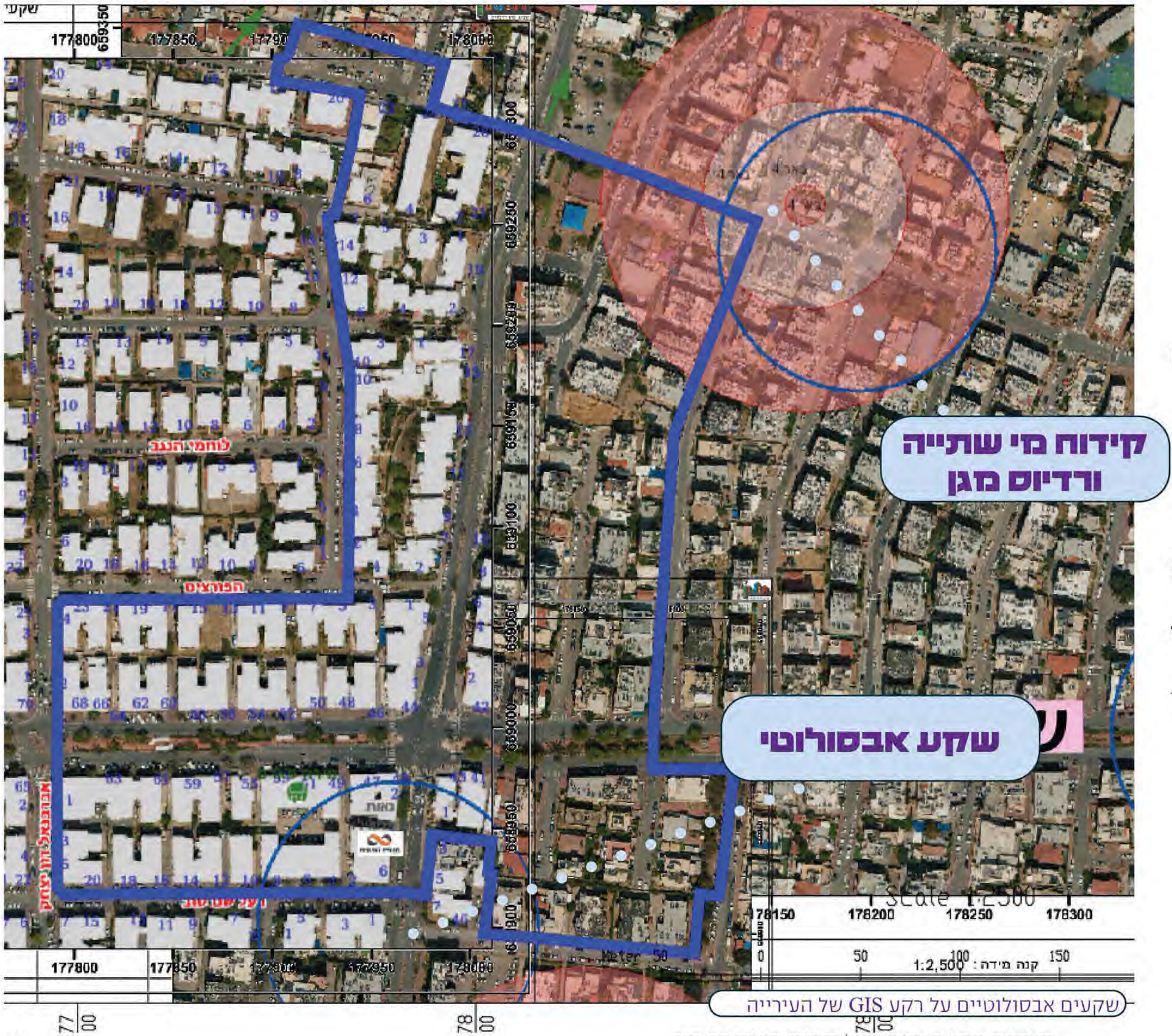
ביוב

- פתרון הקצה לביוב של חולון הינו **השפד"ן.**
- קיימים רדיוסי מגן בשטח התוכנית, מרכז הרדיוסים נמצא במפגש הרחובות מונטפיורי ויצחק הלוי.

ניקוז

שקעים אבסולוטיים באזור הפרויקט:

- ישנו **שקע אבסולוטי בדרום** הפרויקט במפגש הרחובות אילת וי"א באדר.
- ישנו **שקע אבסולוטי בצומת הרחובות מנטפיורי וש"ץ צבי .**
- ישנו **שקע אבסולוטי בכיכר סטרומה.** השקע בכיכר סטרומה **מחוץ גבול התוכנית** אך סמוך לה.



שקעים אבסולוטיים על רקע GIS של העירייה

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

3. ניתוח מצב קיים
סביבה

קידוחים לרמי שתייה

בסמוך לתחום מרחב התכנון ישנם **שני רדיוסי מגן, קידוח צפוני פעיל וקידוח דרומי מושבת**. יש לבצע תיאום מול משרד הבריאות ולפעול בהתאם להנחיות משרד הבריאות לרדיוסי מגן.

רעש וזיהום אויר מתחבורה מונעת

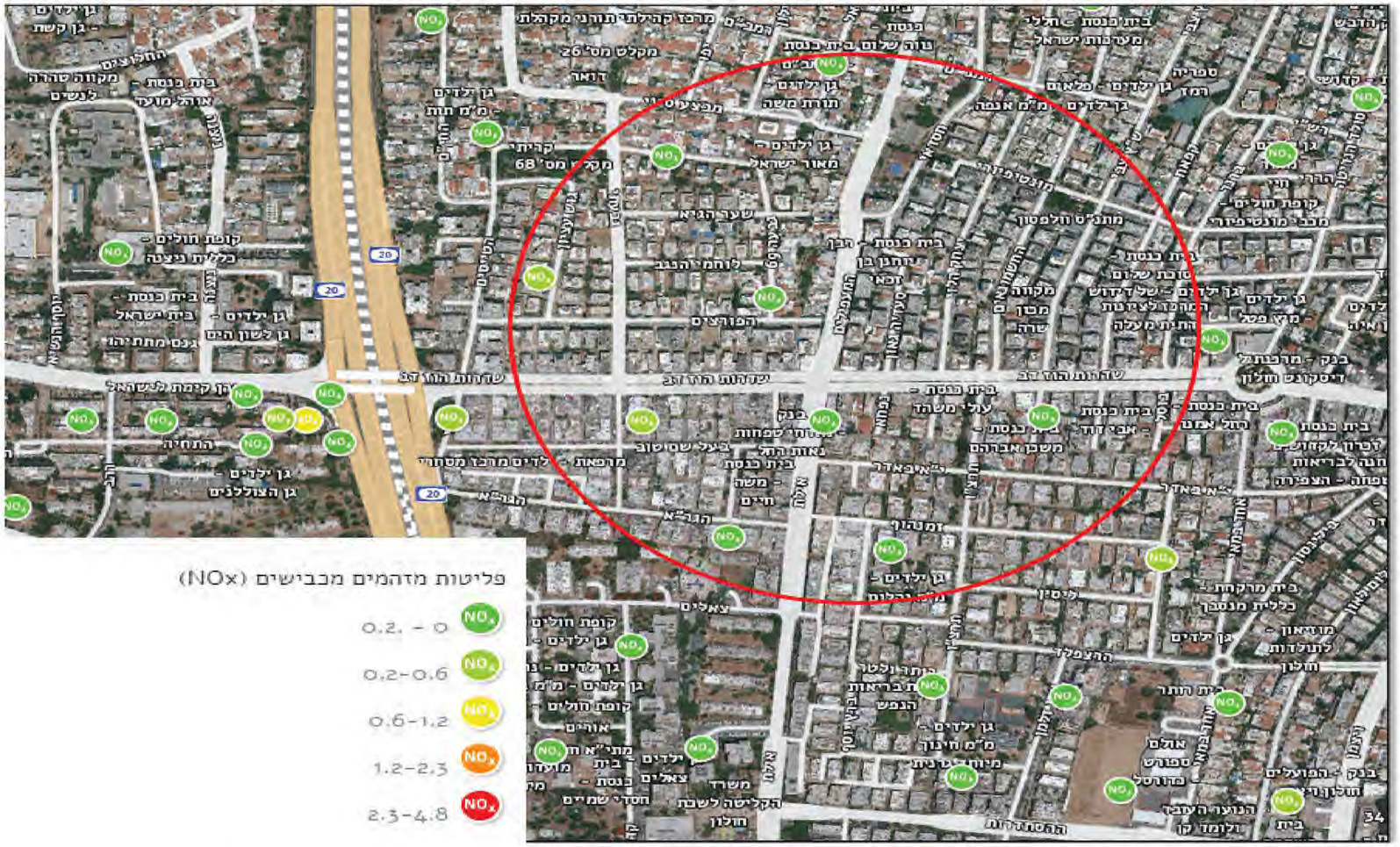
ציר איילון, שדרות דב הוז וציר המעפילים- אילת הם הצירים המרכזיים שמהווים מקור לרעש וזיהום אוויר. יש להרחיק שימושים רגישים מכבישים ראשיים. נתיבי האיילון מרוחקים מתחום התכנון ולפיכך **לא מהווים חסם.**

מגבלות תמ"א 4/ 2 (נתב"ג)

אזור מרחב התכנון נמצא **בתחום סיכון ציפורים ב'**. התמ"א קובעת איסור על שימושים שמעודדים משיכה לציפורים.

אי חום עירוני

אזור מרקם עירוני מבונה וצפוף המאופיין **במיעוט שטחי ציבור פתוחים** מה שמגביר את הצורך **ב "קירור" ו"אוורור" המקום על ידי הגדלת התכסית הירוקה** באמצעות תכנון שטחים פתוחים, נטיעות עצים, שילוב גגות ירוקים.



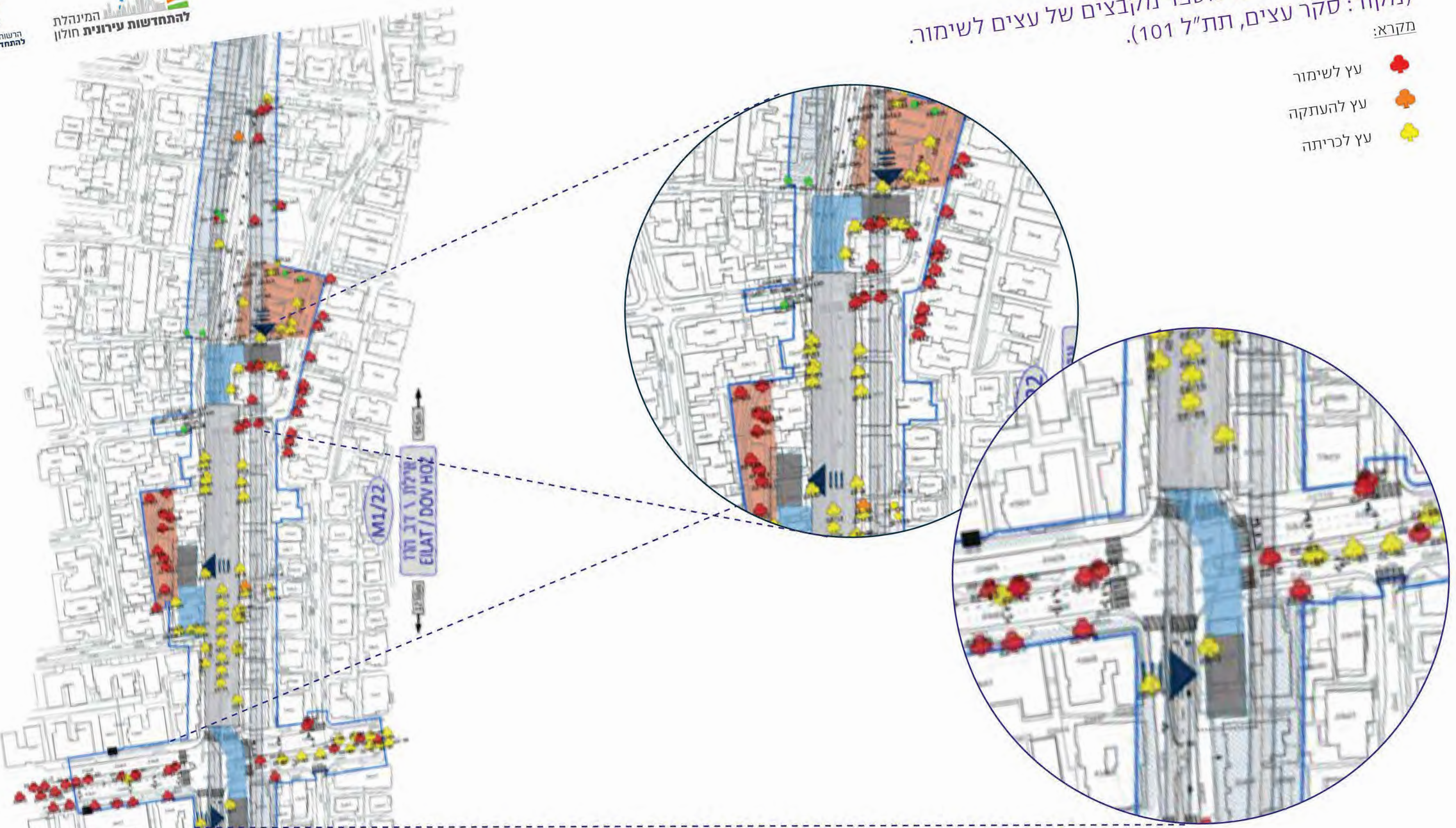
מסקר פליטות מזהמים מכבישים ניכר כי ערכי פליטות של NOx הינם נמוכים וכי לא נמדדו ערכים גבוהים באזור התכנית.

מיפוי עצים בוגרים – תת"ל 101א

בגבולות תת"ל 101 מספר מקבצים של עצים לשימור.
(מקור: סקר עצים, תת"ל 101).

מקרא:

- עץ לשימור
- עץ להעתקה
- עץ לכריתה



המינהלת להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

חולון, עיר הילדים

גוטמן אסיף אדריכלים

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

3. ניתוח מצב קיים
מיפוי עצים בוגרים- מתחם דב הוז

בגבול מתחם התכנון קיימים **סה"כ 195 עצים.**

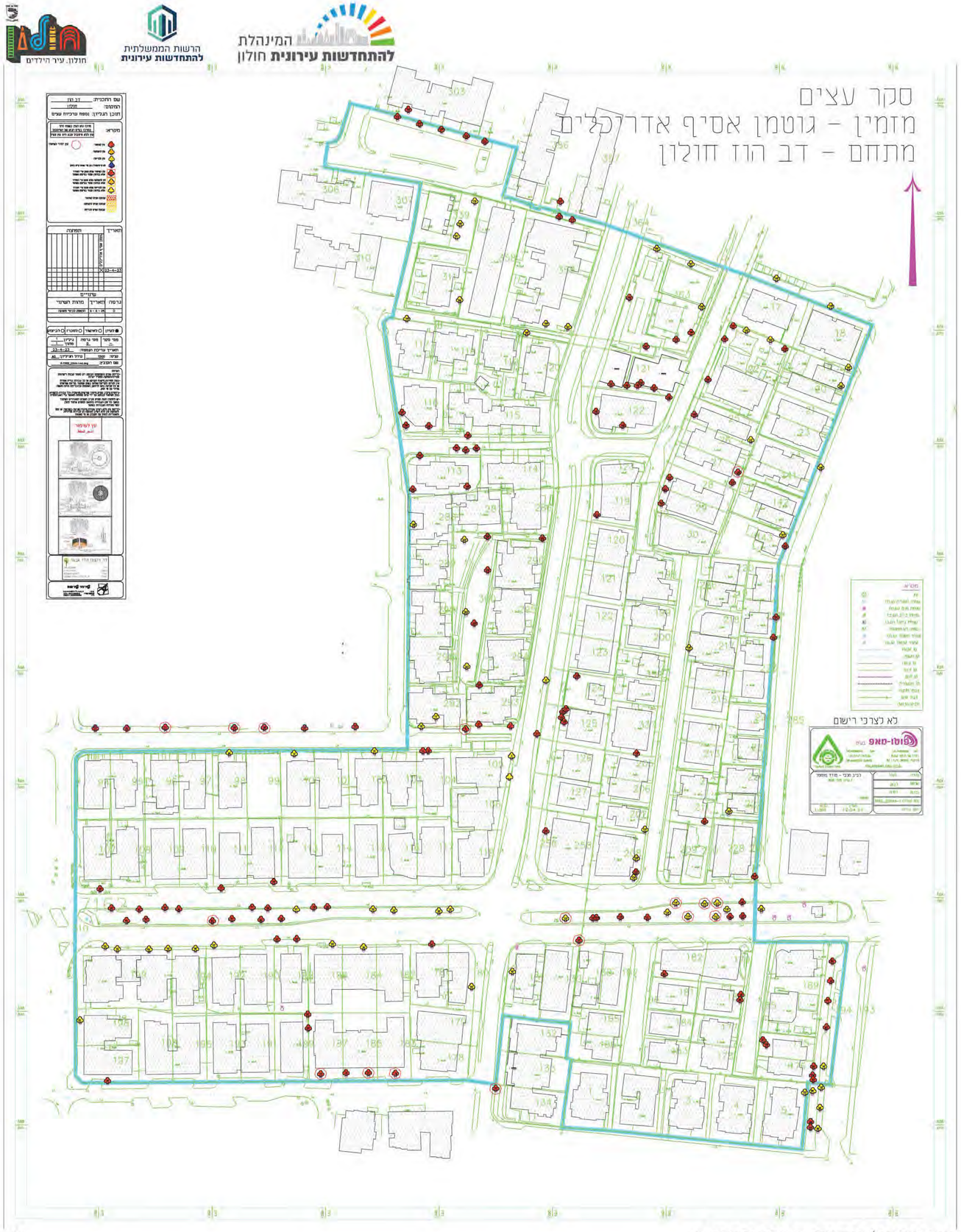
22 – עצים בערכיות גבוהה מאוד
153 – בערכיות גבוהה
20 – עצים בערכיות בנונית
0 – בערכיות נמוכה

11% עצים בערכיות גבוהה מאוד

78% עצים בערכיות גבוהה

הערת האגרונמית של הפרויקט:

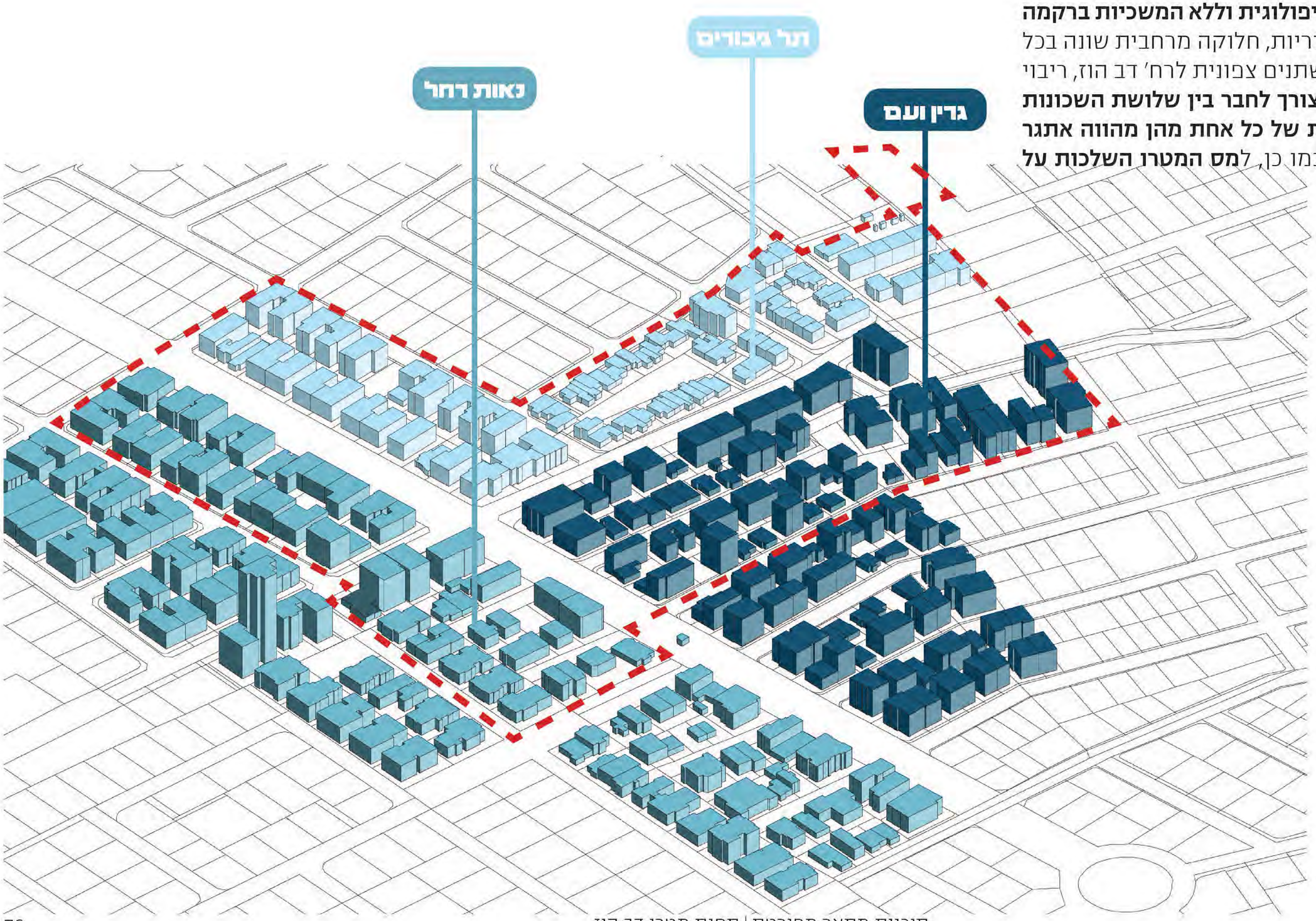
קיימים עצים ,בעיקר בדוב הוז, בעלי ערכיות גבוהה וגבוהה מאוד,
על פי מדדים אגרונומיים ומיקום.
חלקם **במצב בריאותי לא מיטבי.**
עצים שלא ניתן לטפל בהם להבראה, ולא ניתן להגדיל את בית הגידול ולטפל בהם,
מומלץ להחליף בנטיעות חלופיות בעצים בריאים , בגודל סטנדרט מירבי האפשרי, מגידול מבוקר במשתלה.
עצים אלו יינטעו בבית גידול משופרים, גדולים ואיכותיים.



4.

אתגרים בתכנית

נקודת מפגש בין 3 שכונות בהן בינוי ישן (ללא מעלית או מיגון) **בעל שונות טיפולוגית וללא המשכיות ברקמה העירונית** (היעדר קישוריות, חלוקה מרחבית שונה בכל שכונה, שמות הרח' משתנים צפונית לרח' דב הוז, ריבוי רחובות ללא מוצא). **הצורך לחבר בין שלושת השכונות תוך כדי שמירת הזהות של כל אחת מהן מהווה אתגר פוטנציאלי בפרויקט.** כמו כן, **למס המטרו השלכות על כלכליות הפרויקט.**



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

חלקות קטנות וצרות אשר תוכננו במקור עבור מבנים צמודי קרקע, **מייצרות קושי לייצר התחדשות מגרשית ומחייבות איחוד וחלוקה** עם זאת, ישנו **ריבוי מבנים בתחום התכנון אשר עברו תהליכי התחדשות מגרשית** (תמ"א 38, בחלקות אשר אפשרו זאת). מכשול פוטנציאלי נוסף מהווים **מבנים צמודי קרקע ויחידות מסחר מקומי, וכן האתגר לתכנן מתחם המאפשר את המשך המגורים של התושבים המקומיים.** האחוז הגבוה של הדירות השכורות (44%) מהווה אתגר לתכנן דיור בר השגה עבור אוכלוסיית השוכרים.



מקרא:

- צמודי קרקע
- מלבן
- שיכון רכבת
- מרובע
- מורכב
- שיכוני ח'
- שיכון רכבת מיוחד
- H
- מבנה חדש
- מבנה ציבור
- מסחר
- קו כחול

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

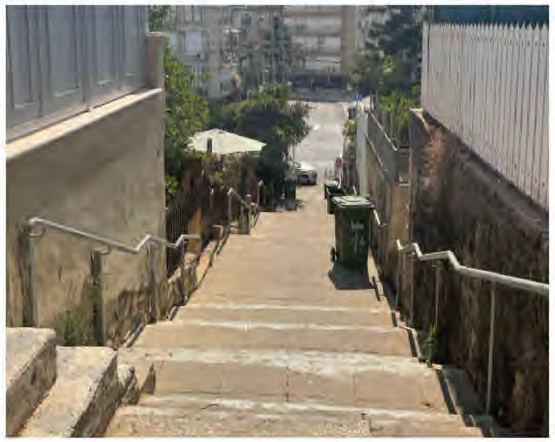
אתגרים

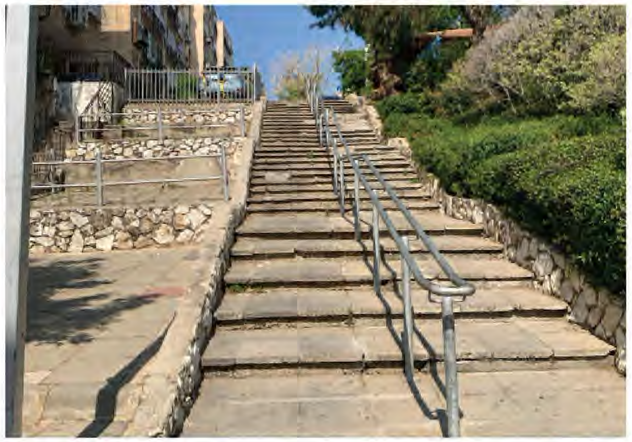
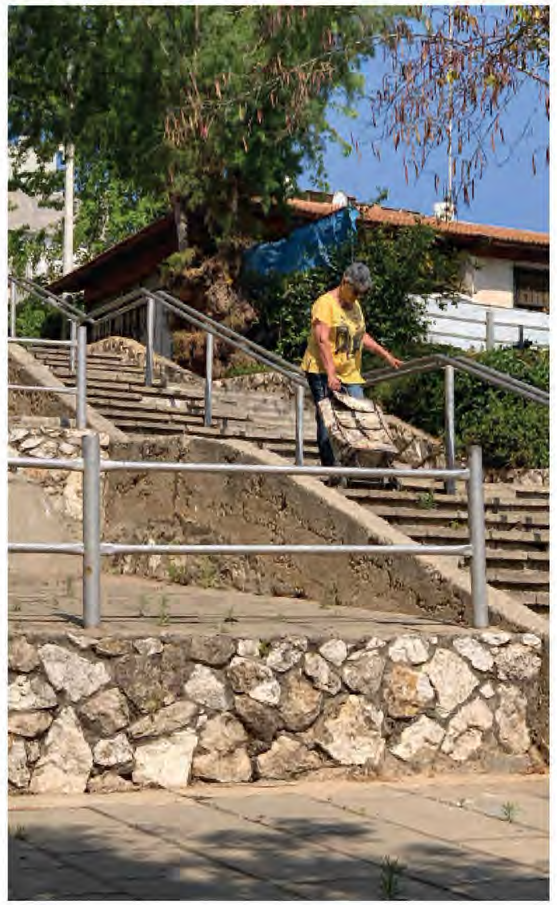
קיים מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לצרכי ציבור לפיכך, התכנית תאפשר לייצר תמורות ציבוריות משמעותיות וגדולות על ידי שימושי בקרקע ציבורית כמחוללת שינוי ומייצרת הזדמנות לתת מענה למחסור בשטחים ושירותים ציבוריים.
כמו כן על התכנון הנופי לקחת בחשבון את הבעיה העירונית של מחסור באיגום ואת הצורך להתמודד עם שקעים אבסולוטיים בכבישים.



הפרש טופוגרפי גדול בין רחוב המעפילים לדופן המערבית של המתחם - רחוב גבעה 69.

קיים הפרש של כ-11 מטר.





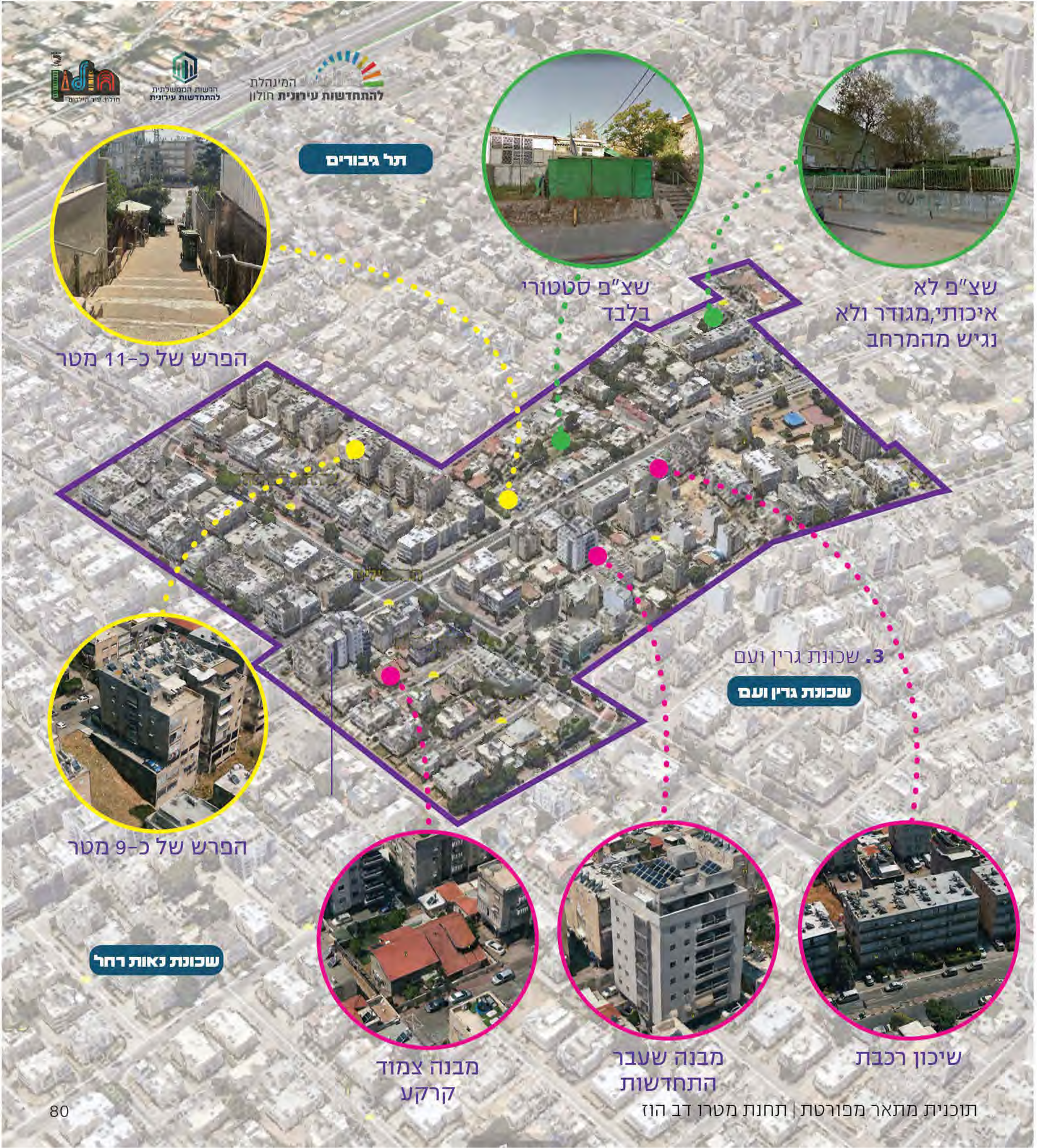

סיכום אתגרים

- **הפרשי טופוגרפי-**
קיים **הפרש של כ-11 מטר** בין רחוב המעפילים לדופן המערבית של המתחם – רחוב גבעה 69 **והפרש בין 9-7 מטר** בין שד' דב הוז לרח' הפורצים.

- **מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לצרכי ציבור-**
התכנית תאפשר לייצר תמורות ציבוריות משמעותיות וגדולות על ידי שימושי בקרקע ציבורית כמחוללת שינוי ומייצרת הזדמנות לתת מענה למחסור בשטחים ושירותים ציבוריים.

- **טיפולוגיות שונות** ללא המשכיות ברקמה העירונית, **חלקות קטנות וצרות, רבוי מבנים אשר עברו תהליכי התחדשות.**

- **נקודת מפגש בין 3 שכונות** בהן בינוי ישן (ללא מעלית או מיגון). הצורך לחבר בין שלושת השכונות תוך כדי שמירת הזהות של כל אחת מהן מהווה אתגר פוטנציאלי בפרויקט. כמו כן, למס המטרו השלכות על כלכליות הפרויקט.



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

יעדים עירוניים בתחום החוסן

יעדים עירוניים בתחום החוסן שקבעה תכנית הכוללנית 2040.



איכות אוויר

- צמצום של 50% ברמת זיהום האוויר הכלל עירוני

רעש

- הפחתת הרעש מתחבורה ברחבי העיר בהיקף של 50% עד לשנת 2040

תחבורה מקיימת

- יעד פיצול תחבורה לשנת 2040: 60% תחב"צ–40% רכב פרטי

פסולת

- תוגבר באופן משמעותי הפרדת פסולת במקור ומיון ראשוני בתחומי העיר ביעד עירוני של 30% מסך הפסולת העירונית
- יצירת מערך מיחזור פסולת למבני תעשייה ולוגוסיטיקה בהתאם למדיניות הגנ"ס לכלכלה מעגלית
- בתוך שלוש שנים מיום אישור תכנית זו הוועדה המקומית תאשר מסמך מדיניות עירונית לפסולת ומחזור

שפכים ומים

- חולון תשאף לייעל את צריכת המים והוצאת השפכים
- בתוך שלוש שנים מיום אישור תכנית זו הוועדה המקומית תאשר מסמך מדיניות עירונית להתייעלות בצריכת מים והוצאת שפכים

חשמל ואנרגיה

- עד 2035 כלל התחלות הבנייה למגורים, מסחר ותעסוקה (לא כולל תעשייה) תהיינה 100% מאופסי אנרגיה (בהתאם ליעדים הלאומיים).
- עד שנת 2040 ייצור 35% מהאנרגיה הנצרכת באמצעי ייצור נקיים ובשיטות של אנרגיה מתחדשת.
- בתוך שלוש שנים מיום אישור תכנית זו הוועדה המקומית תאשר מסמך מדיניות עירונית לייעול צריכת אנרגיה, ניהול אנרגיה ושימוש באנרגיות מתחדשות

נוף והמרחב הציבורי הפתוח

- הרחבת חופת העצים העירונית ב– 25% עד שנת 2040, תוך תיעדוף המרקם הקיים לרבות מבני ציבור, שצ"פים ורחובות קיימים ושטחים פרטיים.
- שמירה על 95% מהעצים הבוגרים המוגדרים בערכיות גבוהה וגבוהה מאוד הקיימים במרחב הציבורי והפרטי בעיר 2040, ביחס לסקר עצים עירוני.
- בתוך שלוש שנים מיום אישור תכנית זו הוועדה המקומית תאשר מסמך מדיניות עירונית לנטיעות כולל התייחסות לשימור ותחזוקת עצים קיימים וכן סקר טבע עירוני

ניהול נגר עילי

- יוגברו האמצעים לויסות והשהיה של נגר באמצעים טבעיים
- עד 2040 יופחת נפח הנגר היוצא ב 30% (הפחתה של טביעת הרגל הניקוזית)
- פרויקטי תשתית במרחב הציבורי ישלבו תכנון לניהול נגר
- בתוך שלוש שנים מיום אישור תכנית זו הוועדה המקומית תאשר מסמך מדיניות עירונית לניהול נגר (עדכון תכנית האב לניקוז)

5.

מתווה שיתוף ציבור

3. ניתוח מצב קיים
ניתוח חברתי | תהליך ההתארגנות והשיתוף- מה נעשה עד כה?



ספטמבר 22 | מאי 23 | מאי-נובמבר 23 | יוני-יולי 23 | אוגוסט-נובמבר 23 | דצמבר 2023 | מרץ 24 | אפריל 24 | פברואר- מאי 25

אגרת התנעה

מפגש התנעה

ראיונות לתסקיר החברתי

מיפוי יחידות מסחר

מפגשים עם נציגויות קיימות גבעה 69, דב הוז-הפורצים

קבוצת מיקוד שכונתית

מפגשי שטח

מפגש עם פעילים בבניינים לא מאורגנים

הצגת חלופת תכנון

מפגשים עם נציגויות דב הוז 49-53, בעש״ט 4-8

יא באדר 46

מפגש עם בעלי יחידות מסחר

כנס לפני הפקדה

מפגשים מתחמיים

ניתוח חברתי | המשך העבודה החברתית- מה מתוכנן

	נושא	סטטוס
שיתוף ציבור	מפגשי בית פתוח לכל המתחמים להצגת התכנון המתחמי	• לקראת הפקדה
	מפגשים עם קבוצות מובחנות – בני 65+, צרכים מיוחדים ועולים	• נדרש למצוא מקום להכשרות ומפגשים
ליווי חברתי	ליווי נציגויות	
	ניהול קבוצות וואטסאפ מתחמיות	• הוקמה קבוצה לכל מתחם
	סיוע בבחירת אנשי מקצוע במידת הצורך	• לאחר הקמת הנציגויות התת-מתחמיות
	מענה פרטני לפניות תושבים	

6.
חזון ועקרונות תכנון והצגת התכנון המוצע

<u>פיתוח תחום התכנון כשכונת מגורים מגוונת תוך דגש על המרחב הציבורי:</u>
לאחר בחינת ההקשר העירוני של תחום התכנון, אנו מסיקים כי אופי התחנה <u>אינו</u> מטרופוליני (לדוג' בדומה לתחנת יוספטל) אלא פנים-עירוני. ולכן אנו מציעים את החזון הבא –

מוקד מקומי פתוח המשלב מגורים מסחר ותעסוקה אינטנסיביים סביב תחנת מטרו.
משרת את שלושת השכונות סביב ועשיר בפעילות ציבורית שכונתית ועירונית.

מרחב המחובר לסביבתו הקרובה על ידי מערך הליכתי מפותח ונגיש לכל חלקי העיר
משולב שבילי אופניים ומערך הסעת המונים ומקושר לשכונות גובלות ולמטרופולין.



היצע מגורים מגוון



מרחב פתוח, הליכתי ונגיש



מרחב ציבורי ללא
רכבים פרטיים



מערך עשיר ורחב היקף של שטחים ופרוגרמות
ציבוריות כלל עירוניות ומקומיות, HUBS ונקודות
פעילות שכונתיות וקהילתיות



החזון משלב בתוכו מענה לחזון
תמ"א 35 ותמ"א 70

רעיון מארגן מרחבי

מטרות

1. תכנון מרחב ציבורי פתוח רחב ידיים מעל מבנה התחנה, שיהווה מקום מפגש ויעודד שהייה במרחב הפתוח.

2. המשך פיתוח שדרת דב הוז כציר ירוק המיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים, המוביל אל כיכר סטרומה ולב העיר חולון.

3. פיתוח חזית מסחרית פעילה בדפנות שד' דב הוז, ושימור הפעילות המסחרית – שכונתית המאפיינת את הרחוב כיום.

4. פיתוח מוקד המשלב בין תעסוקה, מבני ציבור ומגורים בנקודת המפגש בין שלושת נקודות היציאה מתחנת המטרו.

5. פיתוח שטחים ציבוריים חדשים, עשירים בפעילות ציבורית, קהילתית ומגוונת.

6.התחדשות מרקם המגורים הבנוי על ידי הוספת יחידות דיור בתמהיל מגוון, טיפולוגיות מגורים מגוונות ושילוב דיור מכליל ודירות קטנות לטובת חיזוק האוכלוסייה הקיימת.

7. פיתוח נת"צ בכיוון צפון-דרום לאורך רחוב המעפילים אילת שיעבור בשטח הציבורי הפתוח ויחזק את קישוריות האזור.



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז


שדרות דב הוז
התחנה הירוקה

קיים

שטח התוכנית 90.68 דונם

יח"ד קיימות 962

יח"ד מסחריות 129

יח"ד מוצע 3,217

*חלק מיח"ד הנדרשות לפי מכפיל כרכרי נתנו בשטחי תעסוקה ומסחר

גודל יח"ד ממוצע 93 מ"ר

*גודל שטח דירה פרדרלת

סך שטחים בנויים 503,244 מ"ר

רח"ק (שטחים סחירים) 12.9

*שטחי קרקע סחירים מחושב אחרי הקצאות ציבוריים (37.2 דונם)

מגורים 406,074 מ"ר — 81%

תעסוקה 60,467 מ"ר — 12%

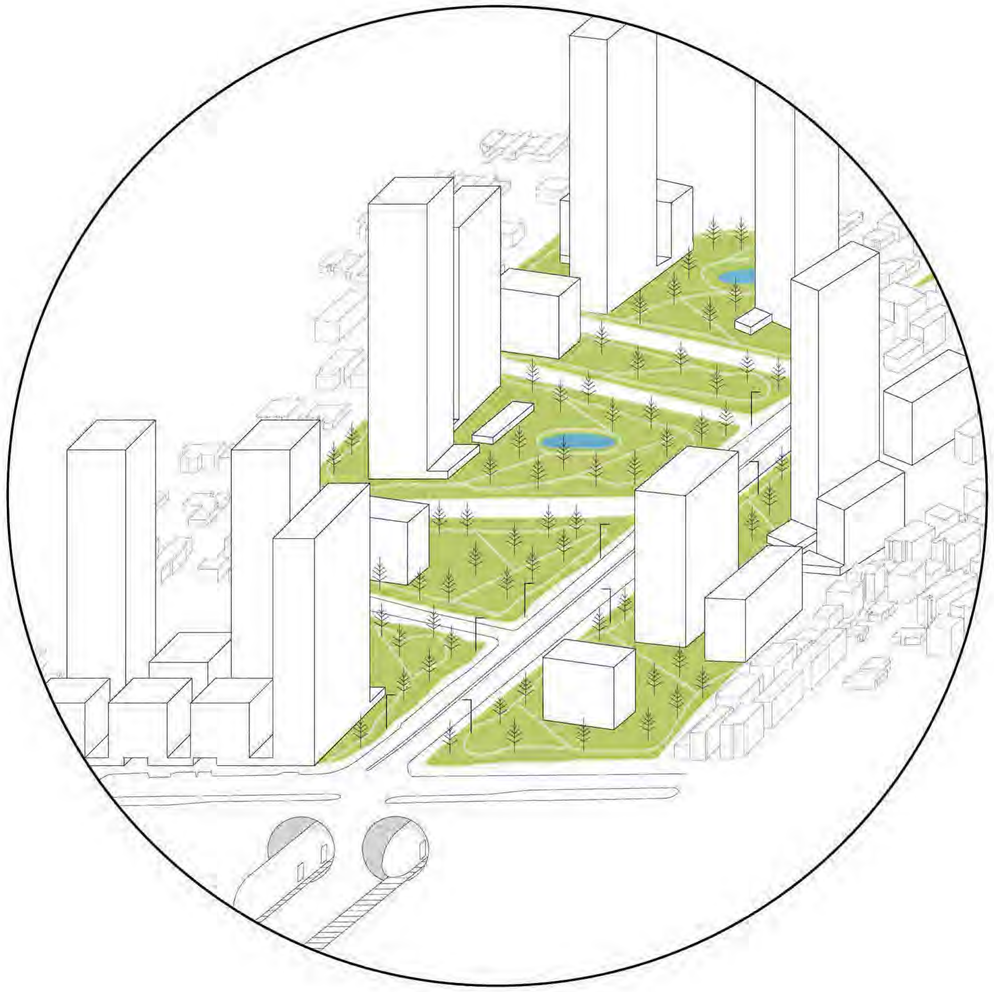
מסחר 9,669 מ"ר — 2%

רצפות לצרכי ציבור 7,630 מ"ר — 2%

ציבורי בשב"צ 20,319 מ"ר — 4%

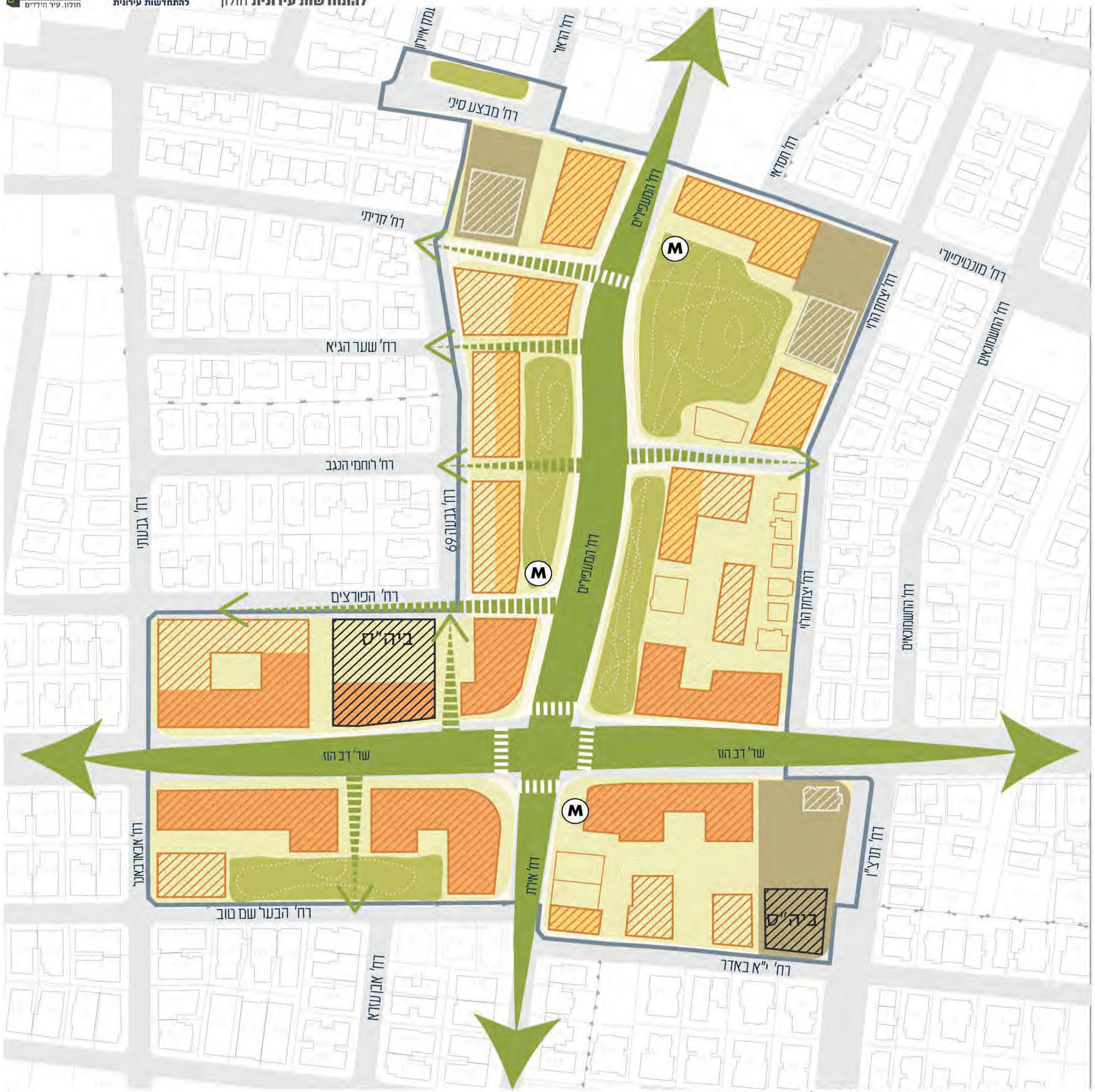
חלופת "התחנה הירוקה"

חלופת התחנה הירוקה מציעה **מרחב ציבורי פתוח משמעותי במרכז העיר** תוך מתן מענה לשימושים ציבוריים פתוחים שונים שכיום חסרים במרחב.
בחלופת התחנה כל שטח התת"ל ומגבלות הבניה נשמר פנוי מבינוי ותחנות המטרו משתלבות במרחב הפתוח.
הבינוי המוצע **מפנה חזיתות פעילות, ציבוריות ומסחריות למרחב הציבורי הפתוח.**





דיאגרמה | "התחנה הירוקה"

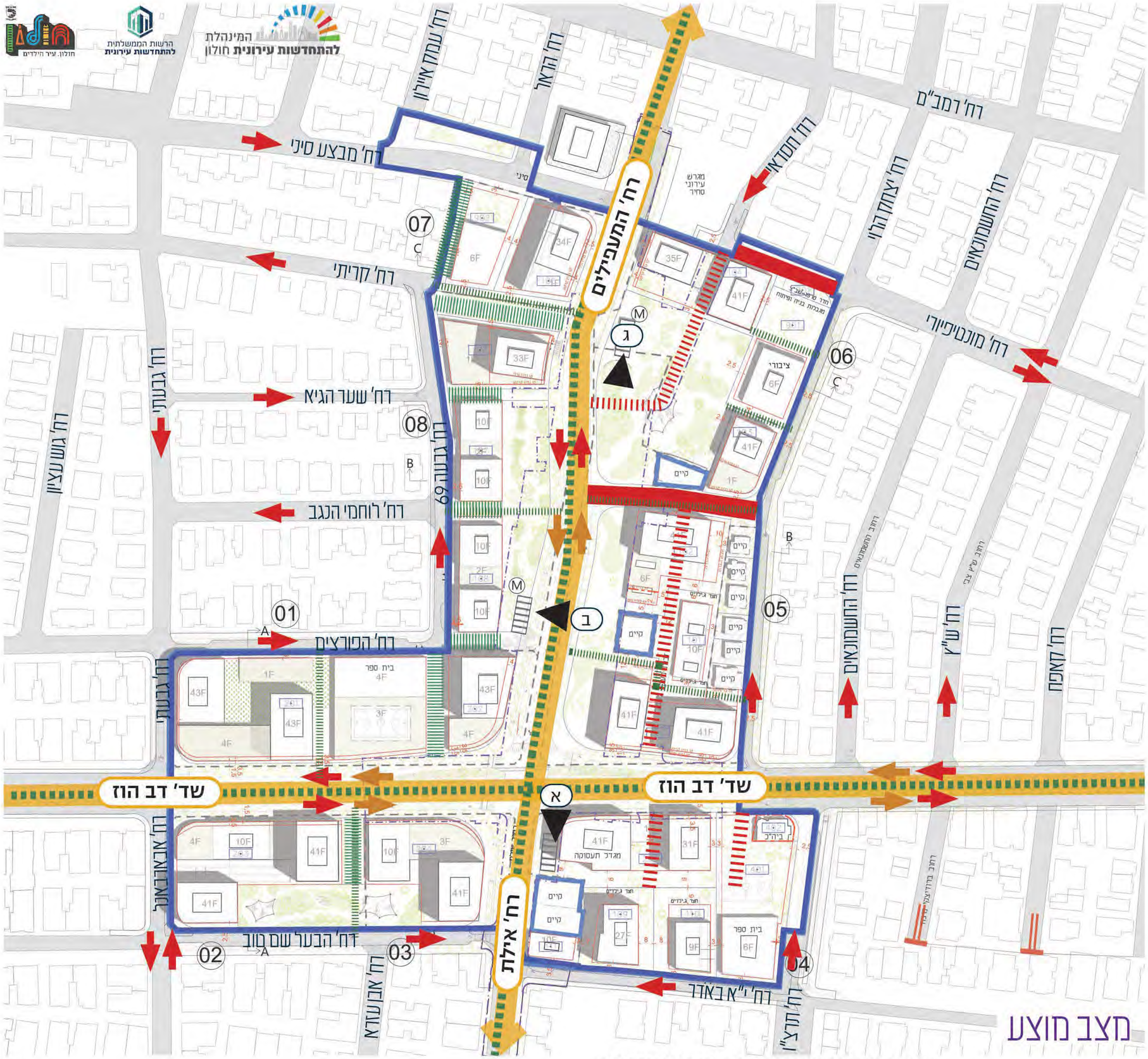


תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

מקרא:

- פארק
- הולכי רגל
- מגורים
- בית ספר
- קומות מסד- תעסוקה וקומת קרקע מסחרית
- מסחר
- שטח ציבורי
- מבנים בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת
- חיבור מזרח מערב וצפון דרום
- M תחנת מטרו

תנועה מצב מוצע



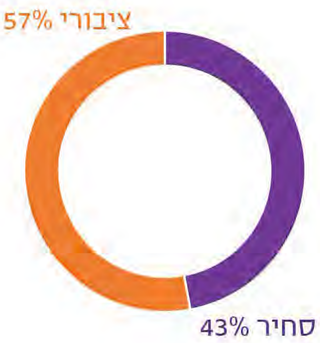
תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

תשריט "התחנה הירוקה"

יעוד	מצב קיים (דונם)	מצב מוצע (דונם)	מצב מוצע (אחוז)
מגורים, מסחר ותעסוקה	0	21.1	23.3%
מגורים /מגורים ה	45.32	17.9	19.7%
שטח ציבורי פתוח	3.8	8.1	8.9%
שביל	1.21	2.19	2.4%
מבנים ומוסדות ציבור	2.76	7.3	8%
דרך מאושרת	11.7	11.5	12.7%
דרך מוצעת	5.16	5	5.6%
תחנת תחבורה ציבורית	16	8.5	9.3%
ת.תחבורה ציבורית וכיכר עירונית	0	7.2	7.9%
מ.מוסדות ציבור ומ.הנדסיים	0	0.176	0.2%
מתקנים הנדסיים	0.418	0.25	0.28%
יעוד לפי תכנית מאושרת אחרת	0	1.4	1.57%
סה"כ	90.8	90.6	100%

"יעודים מהתב"ע"

יחס סחיר מול ציבורי





תשריט מוצע, תמ"ל דב הוז

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

תשריט "התחנה הירוקה"



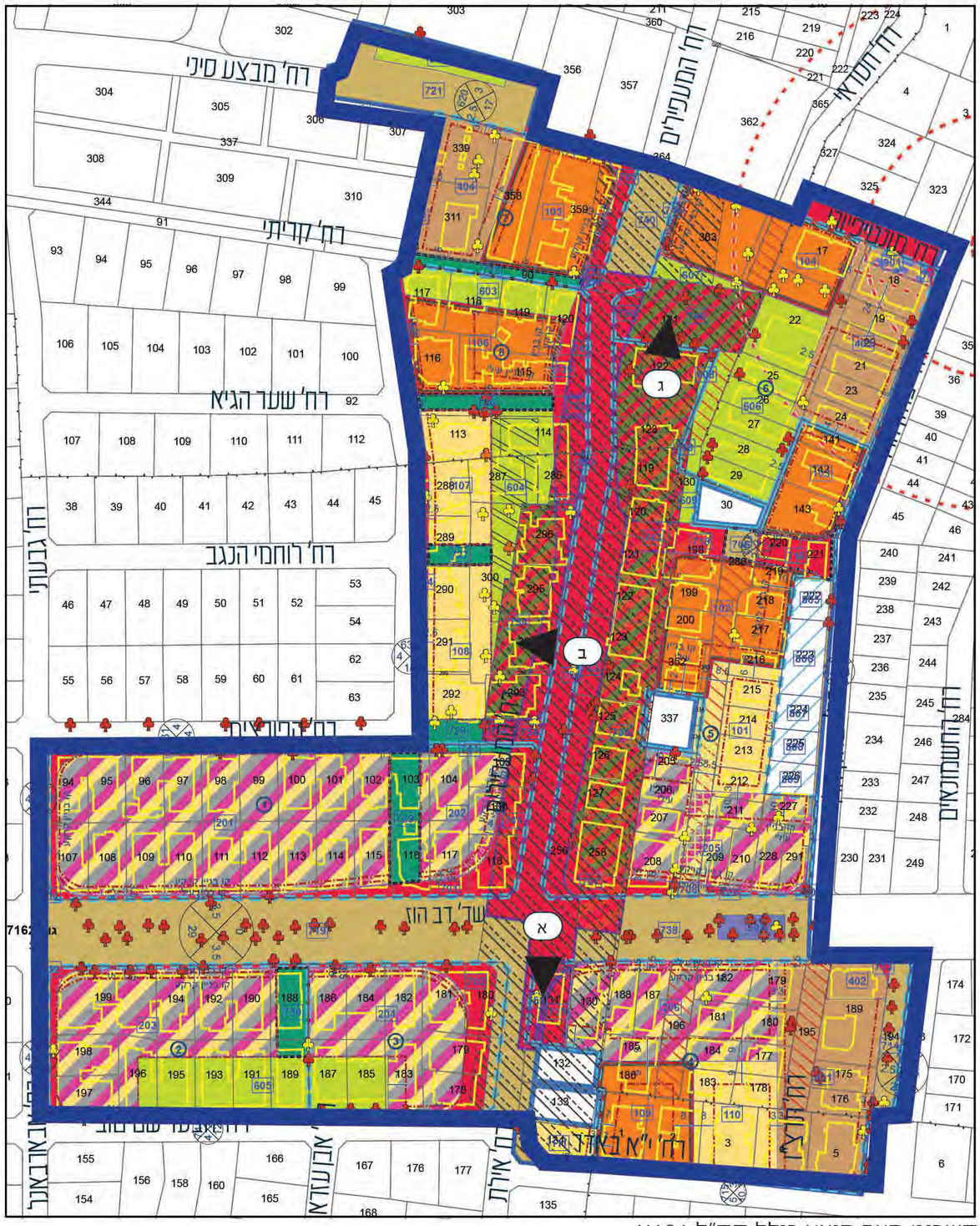
תשריט מוצע, תמ"ל דב הוז

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

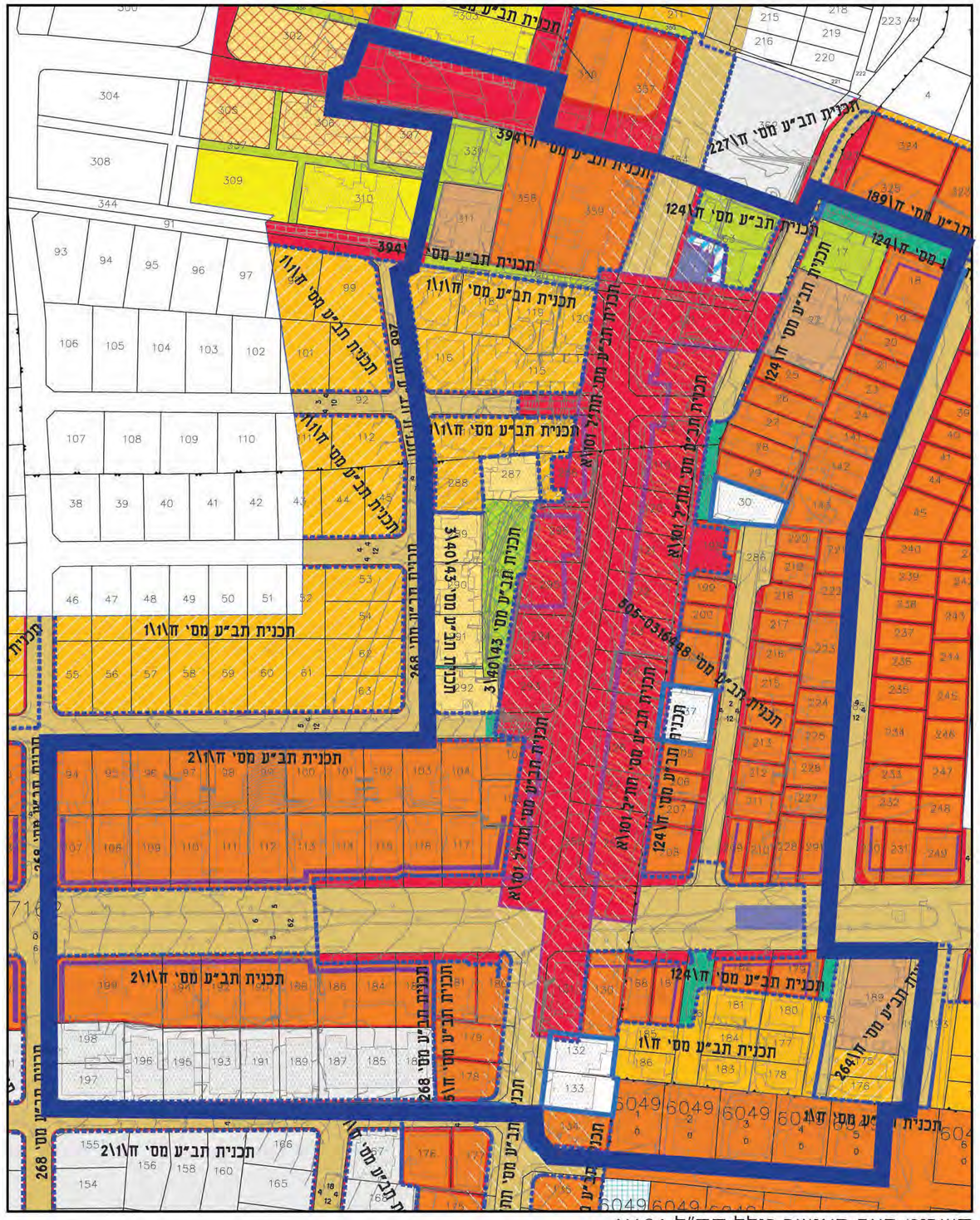
- מגורים
- מגורים ה
- מתקנים הנדסיים
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- תחבורה וככר עירונית
- שביל
- תחנת תחבורה ציבורית
- יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- מבנים ומוסדות צבור ומתקנים הנדסים
- גבול מגבלות בניה
- הנחיות מיוחדות ב
- הנחיות מיוחדות
- דרך/מסילה לביטול

- זכות מעבר למעבר רגלי
- זכות מעבר
- רצועת מתע"נ תת-קרקעית
- שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
- גבול מתחם תלת מימדי
- קו-בנין
- להריסה
- מידות
- חזית פעילה
- עץ/עצים לשימור
- עץ/עצים להעתקה
- עץ/עצים לכריתה

תשריט "התחנה הירוקה"



תשריט מצב מוצע כולל תת"ל 101א



תשריט מצב מאושר כולל תת"ל 101א

בינוי | התחנה הירוקה

חלוקה ל-8 מתחמי מימוש

מתחם 1
יח"ד דיור: 235
יחידות מסחריות: 45

מתחם 2
יח"ד דיור: 136
יחידות מסחריות: 27

מתחם 3
יח"ד דיור: 80
יחידות מסחריות: 25

מתחם 4
יח"ד דיור: 71
יחידות מסחריות: 11

מתחם 5
יח"ד דיור: 220
יחידות מסחריות: 16

מתחם 6
יח"ד דיור: 97
יחידות מסחריות: 5

מתחם 7
יח"ד דיור: 48
יחידות מסחריות: 0

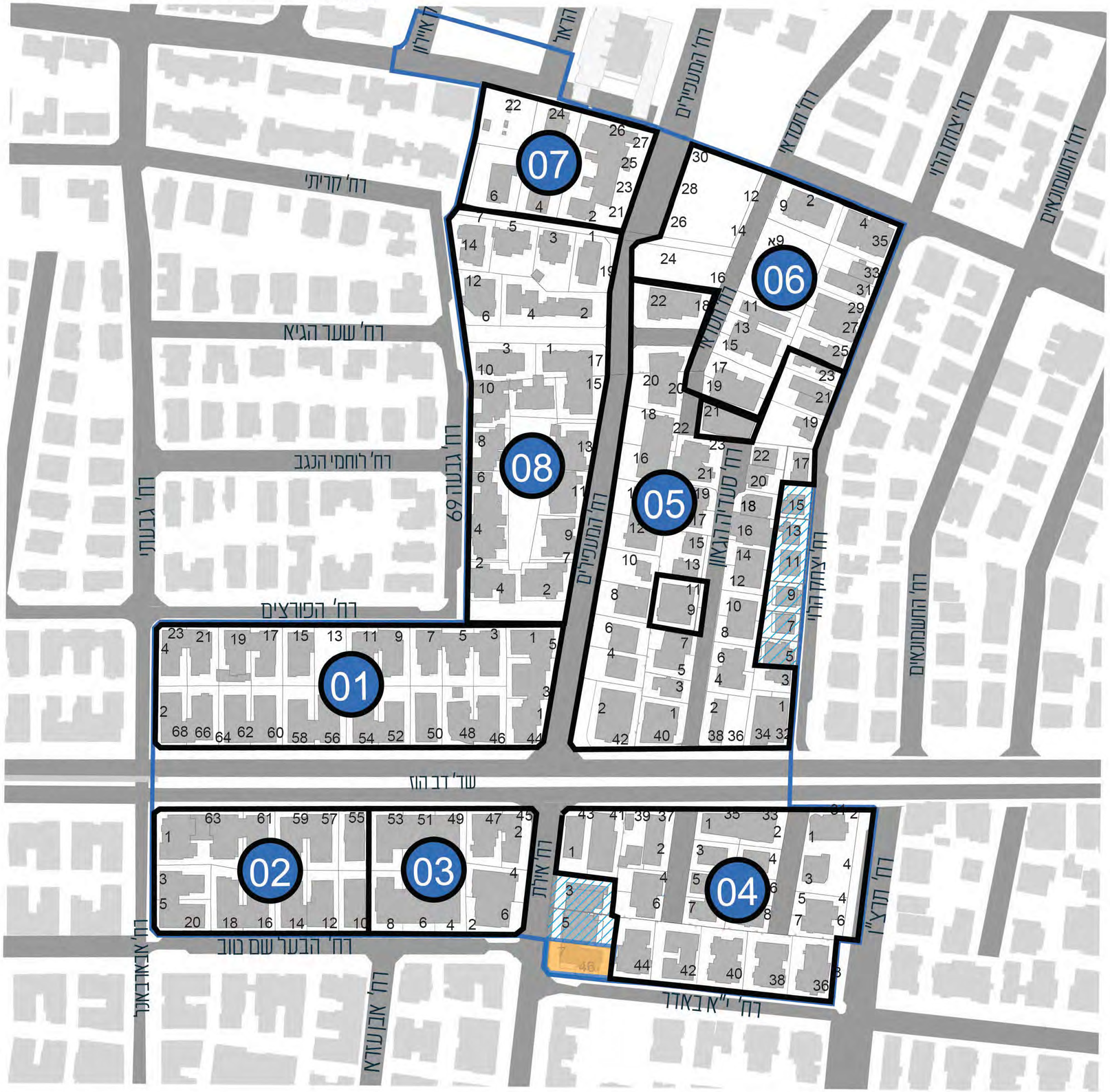
מתחם 8
יח"ד דיור: 63
יחידות מסחריות: 0

מקרא:

01 מספר מתחם מימוש מוצע

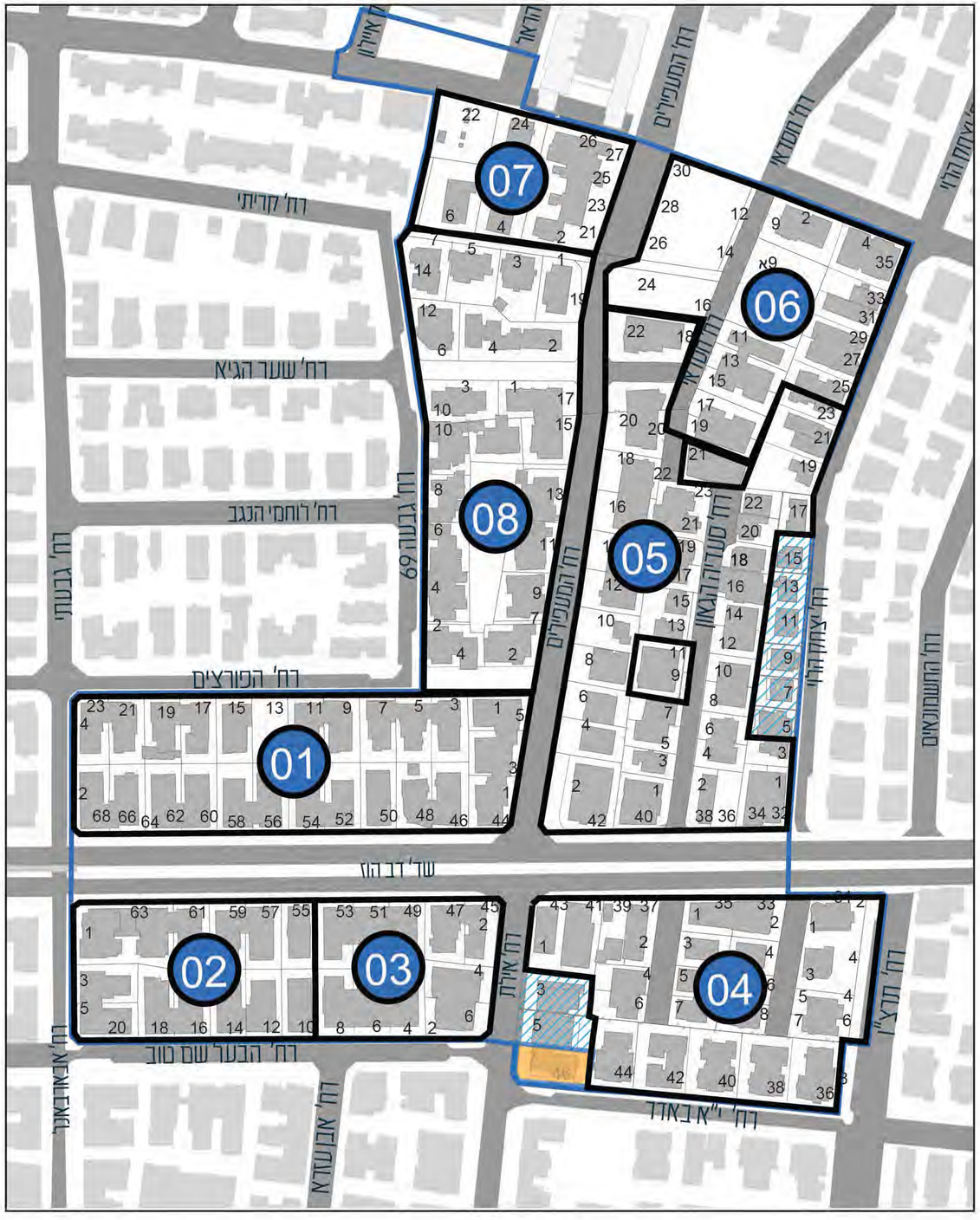
תחום מתחם מימוש מוצע

מגרשים בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת



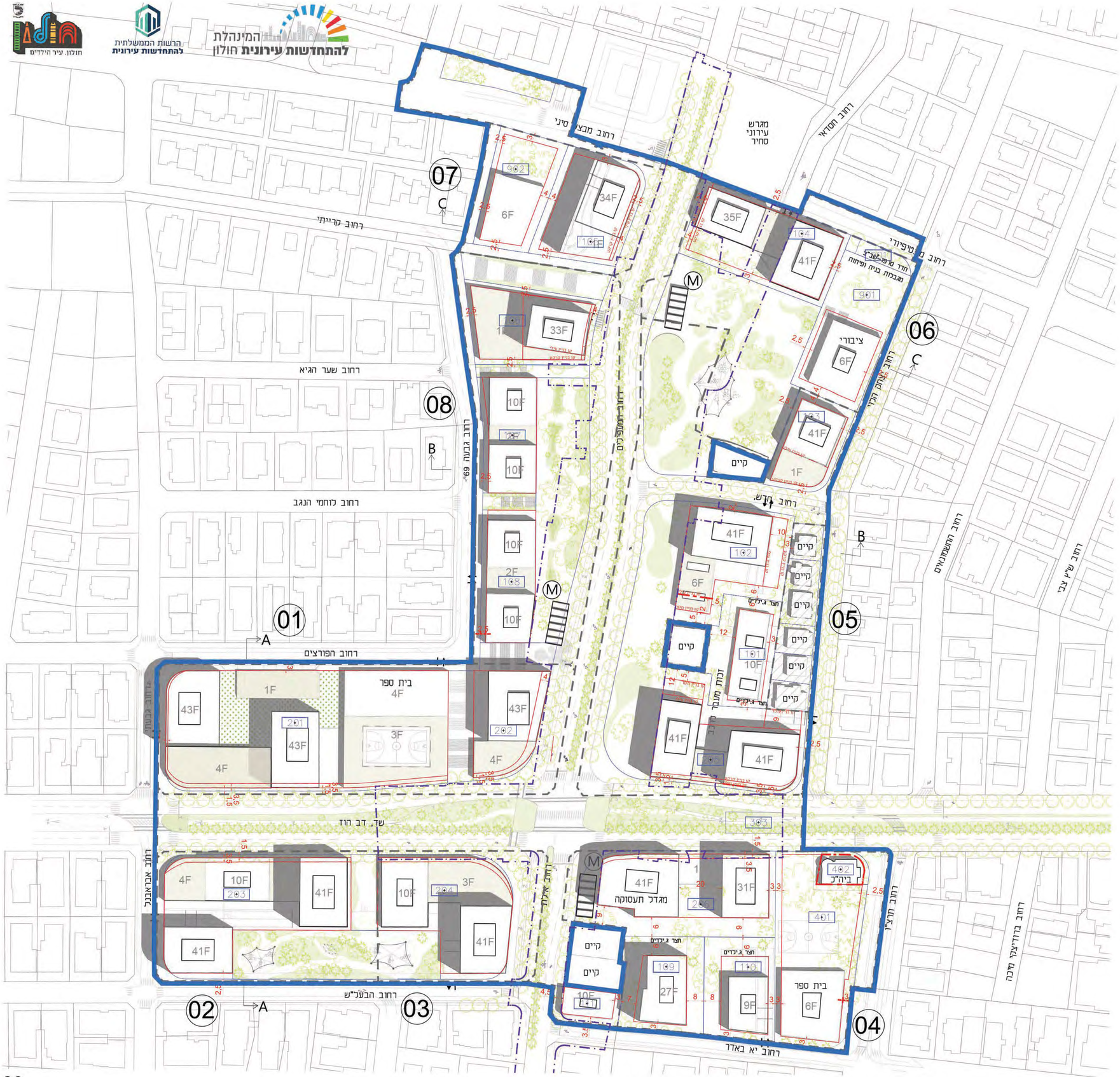
תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז


רח' מבצע סיני
רח' עמק איילון
רח' הראל
רח' המעפילים
רח' חסה
רח' מוניציפיורי
רח' קריתי
רח' שער הגיא
רח' לוחמי הנגב
רח' גבעתי 69
רח' הפורצים
רח' סמ"ל נחמן
רח' יצחק הלוי
רח' השתוקאים
שד' דב הוז
רח' איתית
רח' תרצ"ו
רח' אבא אבא אבן
רח' י"א באדר
רח' נפתא
רח' רחל המשוררת


רח' קריתי
רח' שער הגיא
רח' לוחמי הנגב
רח' גבעתי 69
רח' הפורצים
רח' איתית
רח' תרצ"ו
רח' אבא אבא אבן
רח' הבעל שם טוב
רח' אבן שושנא
רח' י"א באדר
שד' דב הוז
01
02
03
04
05
06
07
08

בינוי | התחנה הירוקה

תכנית גגות



מקרא:

- תת"ל 101
- חזית מסחרית
- מגרשים בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת
- תא שטח
- קו בניין
- קו כחול-גבול התכנית
- M כניסה\יציאה מהמטרו

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

בינוי | התחנה הירוקה

תכנית קומת קרקע

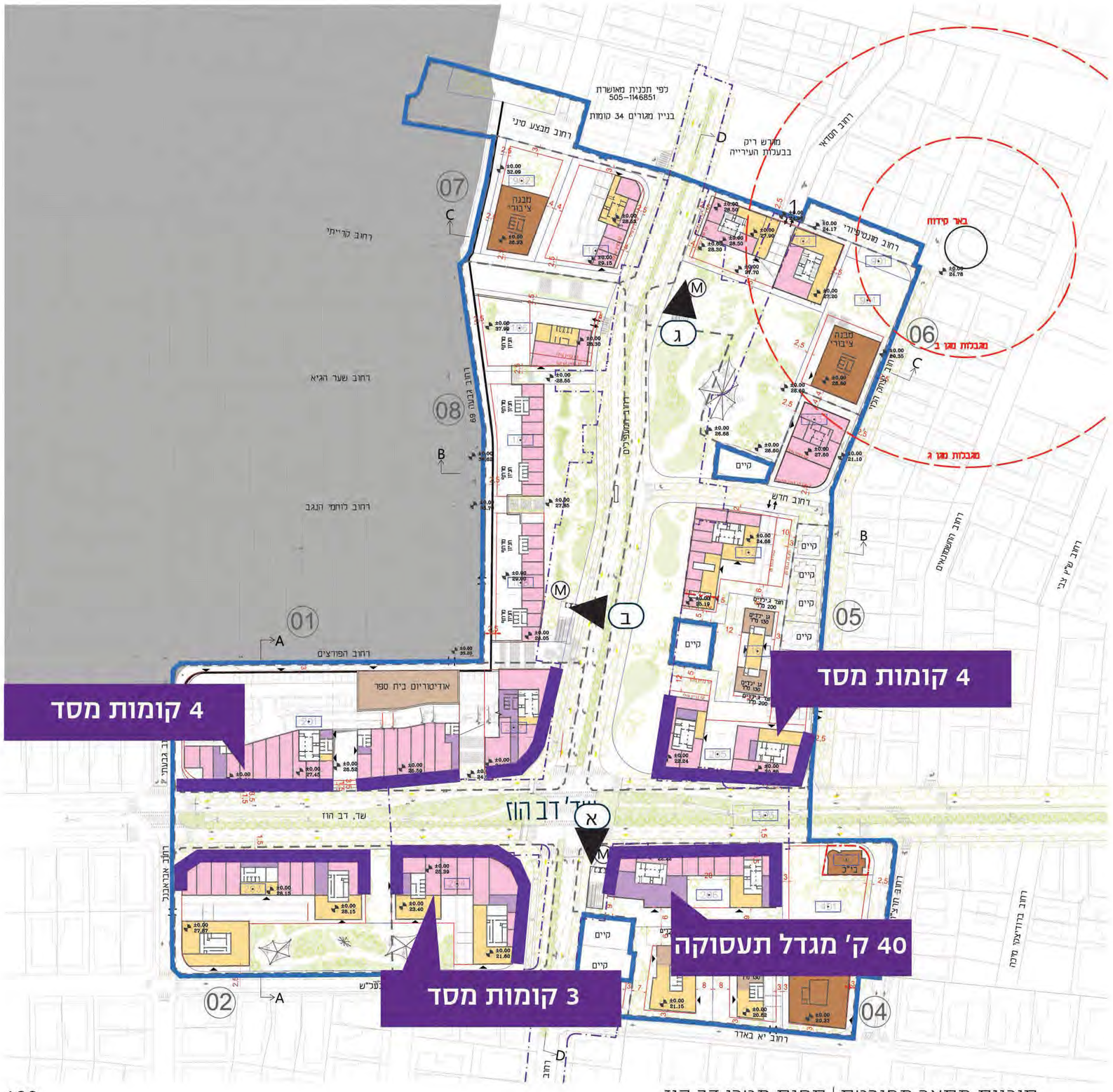


מקרא:

- תת"ל 101
- חזית מסחרית
- מגרשים בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת
- תא שטח
- קו בניין
- קו כחול-גבול התכנית
- M כניסה\יציאה מהמטרו

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

פריסת התעסוקה



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

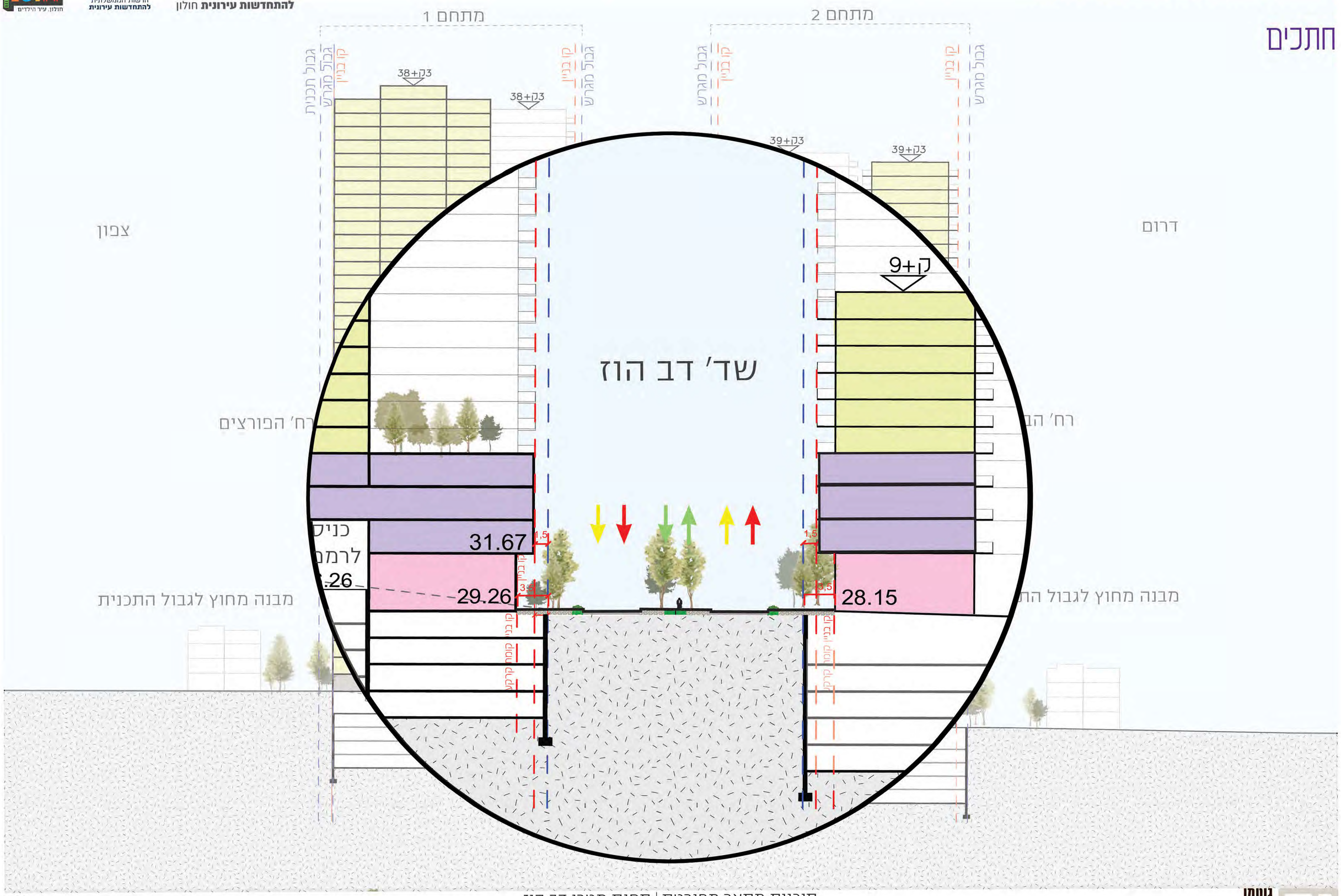
חתכים

A
A


מתחם 1
מתחם 2
גבול תכנית
גבול מגרש
קו בניין
38+ק3
38+ק3
39+ק3
39+ק3
9+ק
צפון
רח' הפורצים
זכות דרך
29
רח' הבעל"ש
מבנה מחוץ לגבול התכנית
שד' דב הוז
מבנה מחוץ לגבול התכנית
36.13
כניסה לרמפה
36.26
קו קרקע קיים
31.67
29.26
28.15
כניסה לרמפה
27.87

חתך A-A

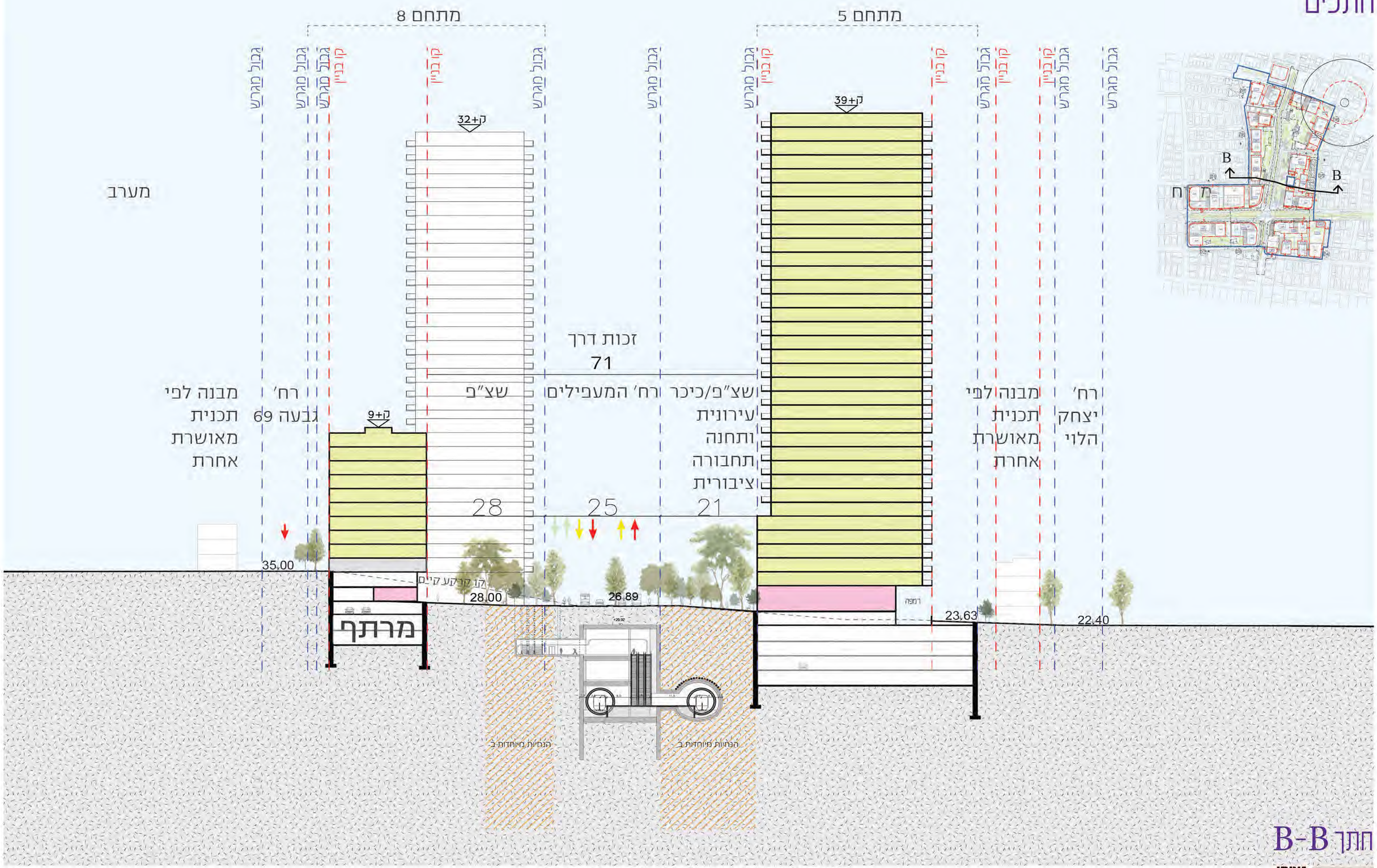
חתכים



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

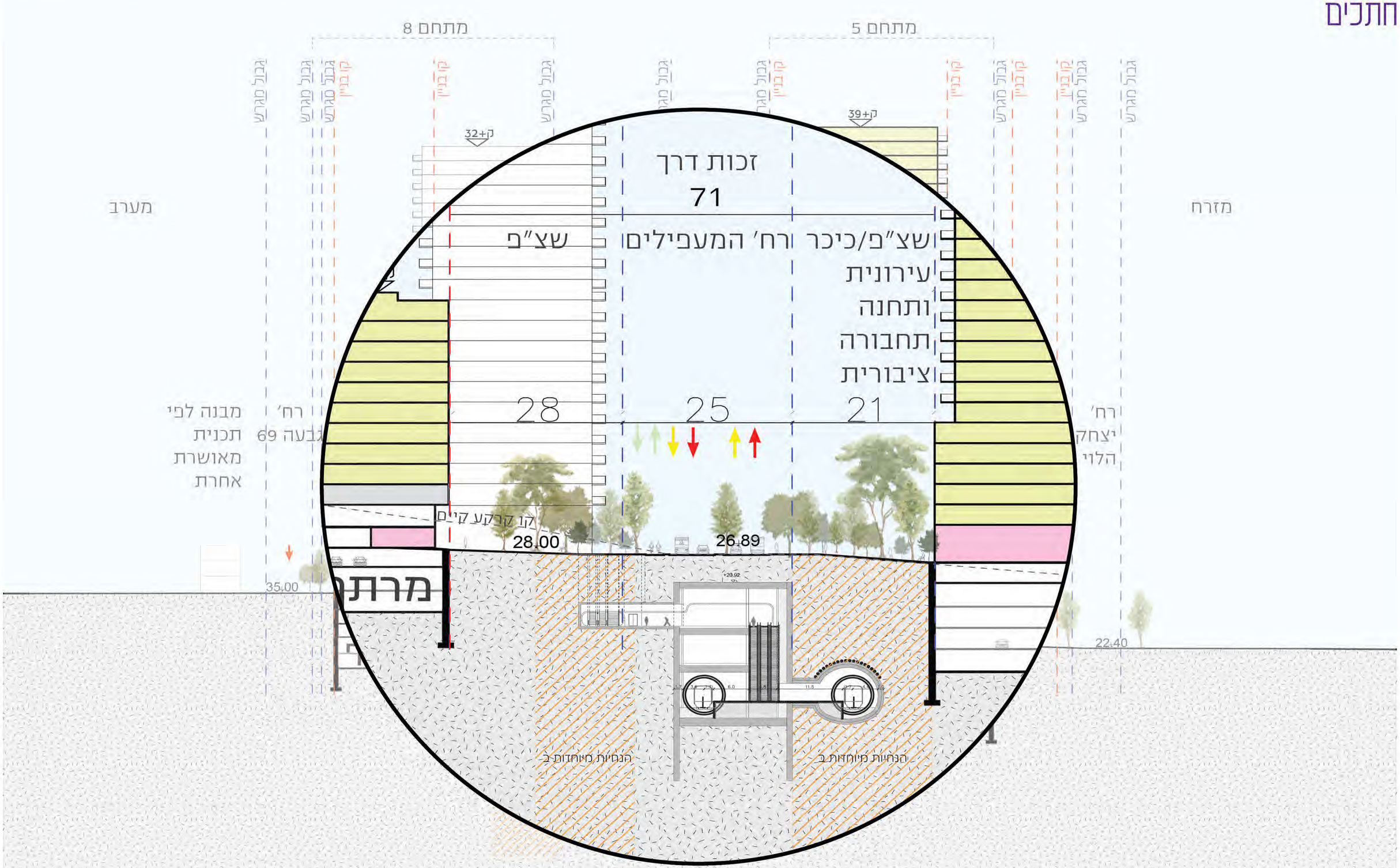
חתכים

B
B


מתחם 8
מתחם 5
גבול מגרש
קו בניין
ק+32
ק+39
ק+9
מערב
מבנה לפי תכנית מאושרת אחרת
רח' גבעה 69
שצ"פ
זכות דרך
71
רח' המעפילים
שצ"פ/כיכר עירונית ותחנה תחבורה ציבורית
מבנה לפי תכנית מאושרת אחרת
רח' יצחק הלוי
28
25
21
35.00
28.00
26.89
23.63
22.40
קו קרקע קיים
מרתף
רמפה
הנחיות מיוחדות ב'
הנחיות מיוחדות ב'

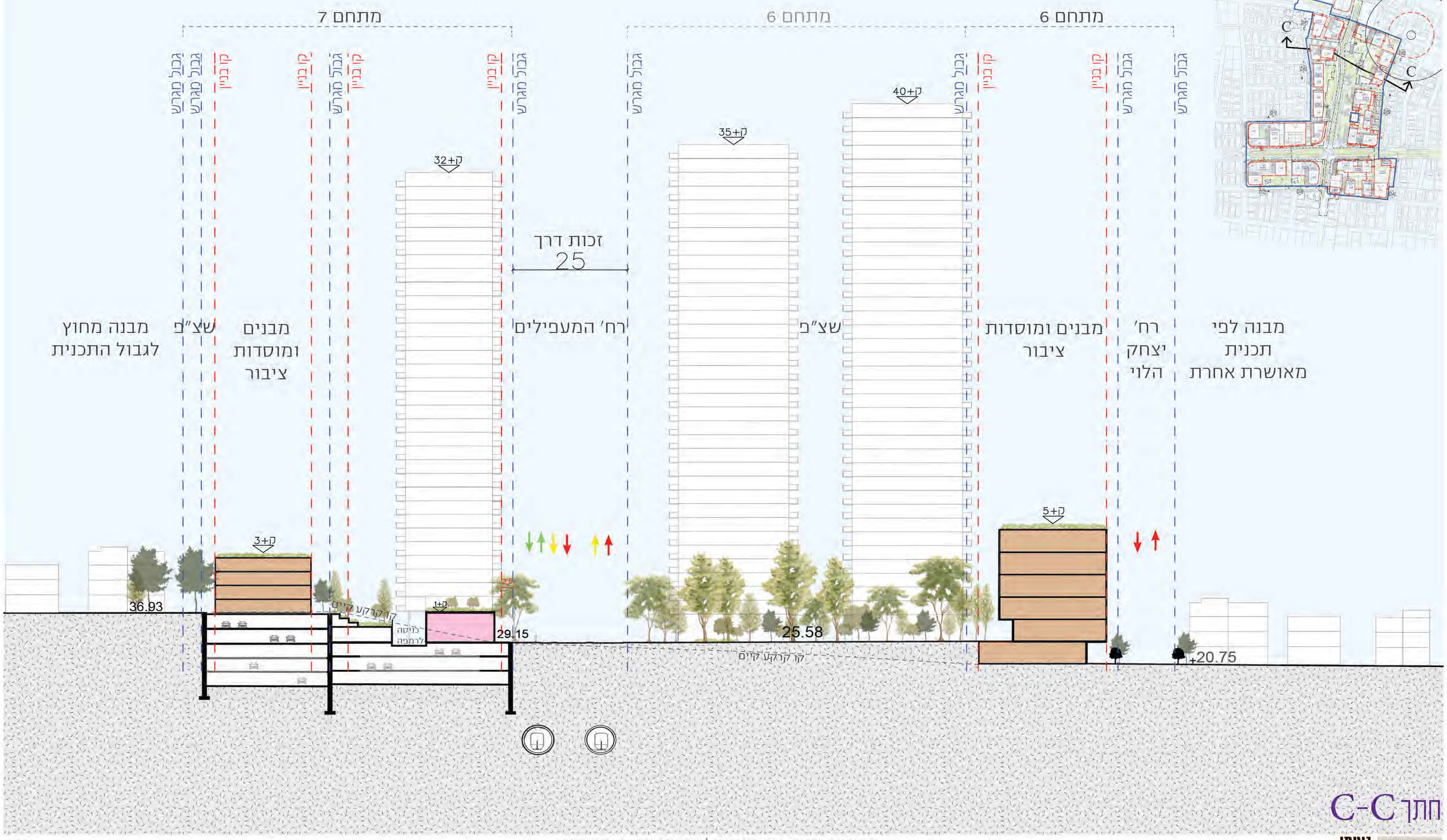
חתך B-B

חתכים


מתחם 8
מתחם 5
גבול מגרש
קו בניין
ק+32
ק+39
מערב
מזרח
זכות דרך
71
שצ"פ
רח' המעפילים
שצ"פ/כיכר עירונית ותחנה תחבורה ציבורית
28
25
21
מבנה לפי תכנית מאושרת אחרת
רח' גבעה 69
רח' יצחק הלוי
קו קרקע קיים
28.00
26.89
35.00
22.40
+20.92
הנחיות מיוחדות ב
הנחיות מיוחדות ב

חתכים

C
C


מתחם 7
מתחם 6
מתחם 6
גבול מגרש
גבול מגרש
קו בניין
קו בניין
גבול מגרש
קו בניין
גבול מגרש
קו בניין
גבול מגרש
קו בניין
גבול מגרש
מבנה מחוץ לגבול התכנית
שצ"פ
מבנים ומוסדות ציבור
רח' המעפילים
זכות דרך
25
ק+32
שצ"פ
מבנים ומוסדות ציבור
רח' יצחק הלוי
מבנה לפי תכנית מאושרת אחרת
ק+40
ק+35
ק+5
ק+3
ק+1
כניסה לרמפה
36.93
29.15
25.58
20.75
קו קרקע קיים
קו קרקע קיים

חתך C-C


מתחם 7
מתחם 6
מתחם 1
מתחם 5
מתחם 2
מתחם 3
מתחם 4
7
6
8
5
1
2
3
4
רח' מבצע סיני
רח' קריתי 91
רח' שער הגיא
רח' נבעתי
רח' לוחמי הנגב
רח' הפורצים
רח' המעפילים
רח' חסדאי
רח' סעדיה גאון
רח' יצחק הלוי
רח' מונטיפיורי
רח' העמונאים
שד' דב הוז
רח' בעל שם טוב
רח' יא באדר
רח' אבא חושי
רח' אבא נבחא
רח' אבא תחכ"ל
רח' אבא תכא"ל
המינהלת להתחדשות עירונית חולון
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
חולון עיר הילדים

מצב קיים

מתחם 1:
ממוקם בדרום-מערב התוכנית.
לאורך שדרות דב הוז ובין רחוב גבעתי , למעפילים ורחוב הפורצים.
בבינוי הקיים יש מבני שיכונים והפרשי טופוגרפי משמעותי בין רחוב הפורצים לשדרות דב הוז והמעפילים. (כ11 מטר)

כתובות:
שד' דב הוז 68-44 (זוגי)
רח' המעפילים 5-1 (אי זוגי)
רח' הפורצים 23-1 (אי זוגי)
רח' גבעתי 4-2 (זוגי)

חולון-עיר הילדים
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
המינהלת להתחדשות עירונית חולון

רח' מבצע סיני
רח' קריתי 91
רח' שער הגיא
רח' לוחמי הנגב
רח' גבעתי
רח' הפורצים
מתחם 1
רח' הפורצים
רח' גבעתי
שד' דב הוז
רח' בעל שם טוב
רח' אבא אחימאיר
רח' אלת
רח' המעפילים
רח' מעלה גלעד
רח' מעלה ראון
רח' החשמונאים
רח' י"א באדר
רח' נפחא
רח' רמת
רח' תרצ"ו
שד' דב הוז
שד' דב הוז

1 2 3 4 5 6 7 8

מתחם 1

מתחם 1, מוצע בתוכו :
– 2 תא שטח ביעוד עירוב שימושים: מגורים, מסחר ותעסוקה מס׳ 201+202
– ותא שטח בייעוד שביל מס׳ 729.

תכנון תנועה וחניונים
רחובות המקיפים את המתחם מורחבים בהתאם לתכניות מאושרות ובמסגרת התכנית הנ"ל.
והכניסה לחניון משותף תתבצע מ–2 כניסות: כניסה מרחוב גבעתי וכניסה נוספת מרחוב הפורצים.

פיתוח חזיתות
לאורך שד׳ דב הוז תוקם חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע (חנויות מלוות רחוב). ומעליה מס׳ קומות מסד לתעסוקה. ומעל בנייני המגורים.

מיקום בתכנית

מקרא תשריט:
- מגורים מסחר ותעסוקה
- שביל
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

גוטמן אסיף

מתחם 1



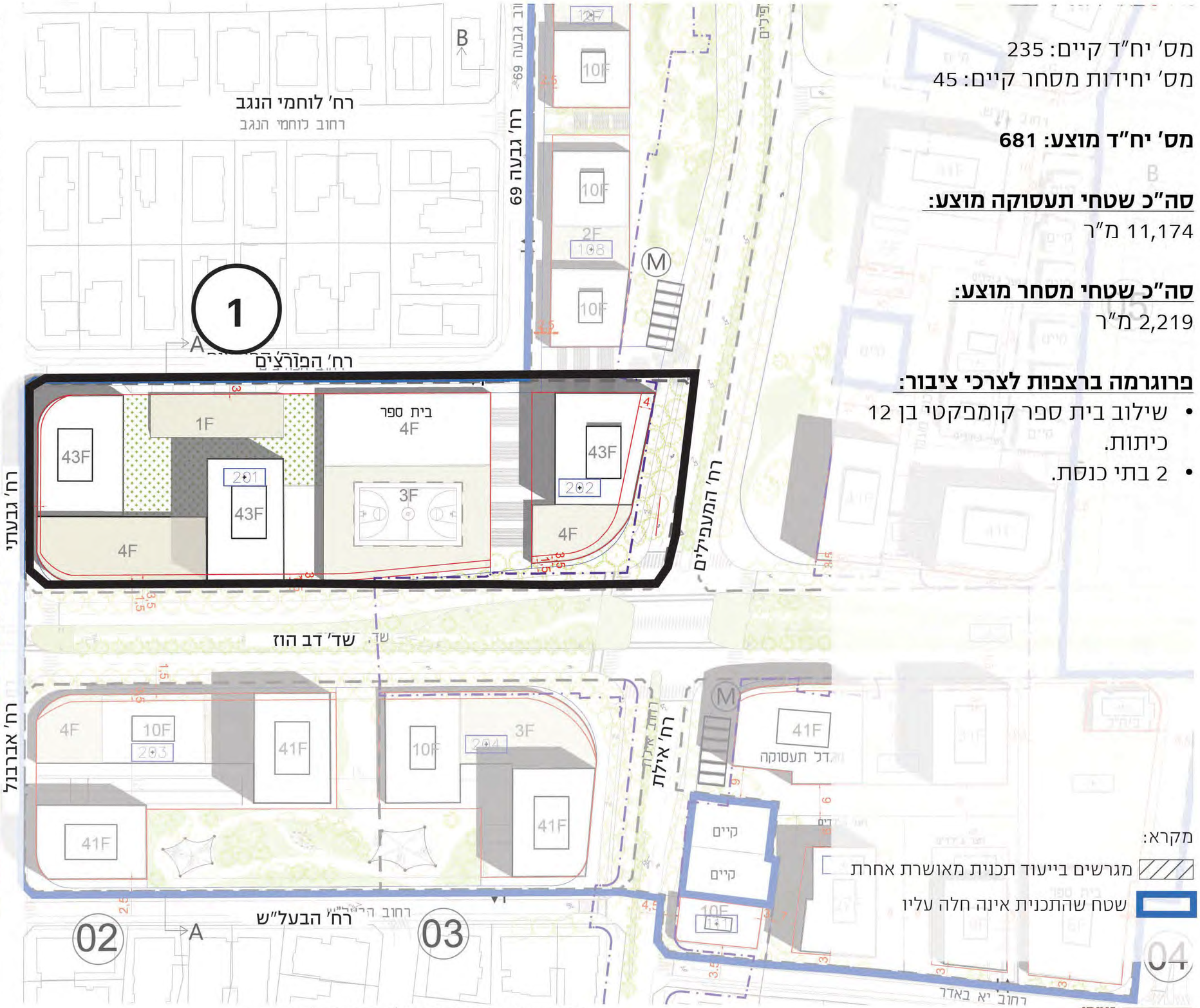
מיקום בתכנית



תלת מתחם 1

מקרא סכמה תלת מימדית:

- מגורים
- תעסוקה
- מסחר
- מבנה ציבור /רצפות לצרכי ציבור



מס' יח"ד קיים: 235
מס' יחידות מסחר קיים: 45

מס' יח"ד מוצע: 681

סה"כ שטחי תעסוקה מוצע:
11,174 מ"ר

סה"כ שטחי מסחר מוצע:
2,219 מ"ר

פרוגרמה ברצפות לצרכי ציבור:

- שילוב בית ספר קומפקטי בן 12 כיתות.
- 2 בתי כנסת.

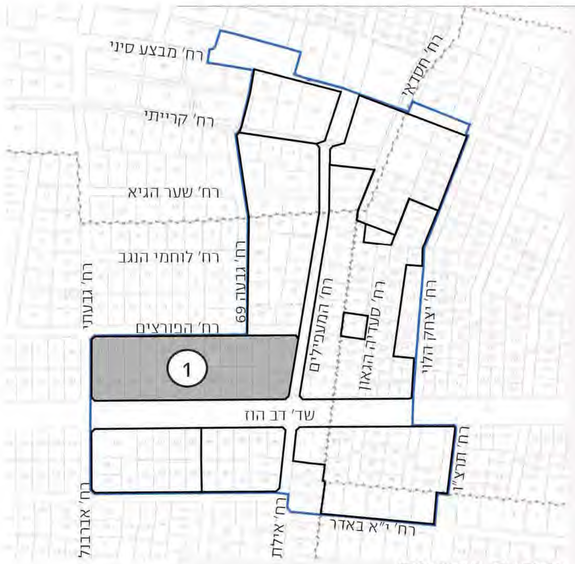
מס' יח"ד קיים: 235
מס' יחידות מסחר קיים: 45

מס' יח"ד מוצע: 681

סה"כ שטחי תעסוקה מוצע:
11,174 מ"ר

סה"כ שטחי מסחר מוצע:
2,219 מ"ר

פרוגרמה ברצפות לצרכי ציבור:
- שילוב בית ספר קומפקטי בן 12 כיתות.
- 2 בתי כנסת.



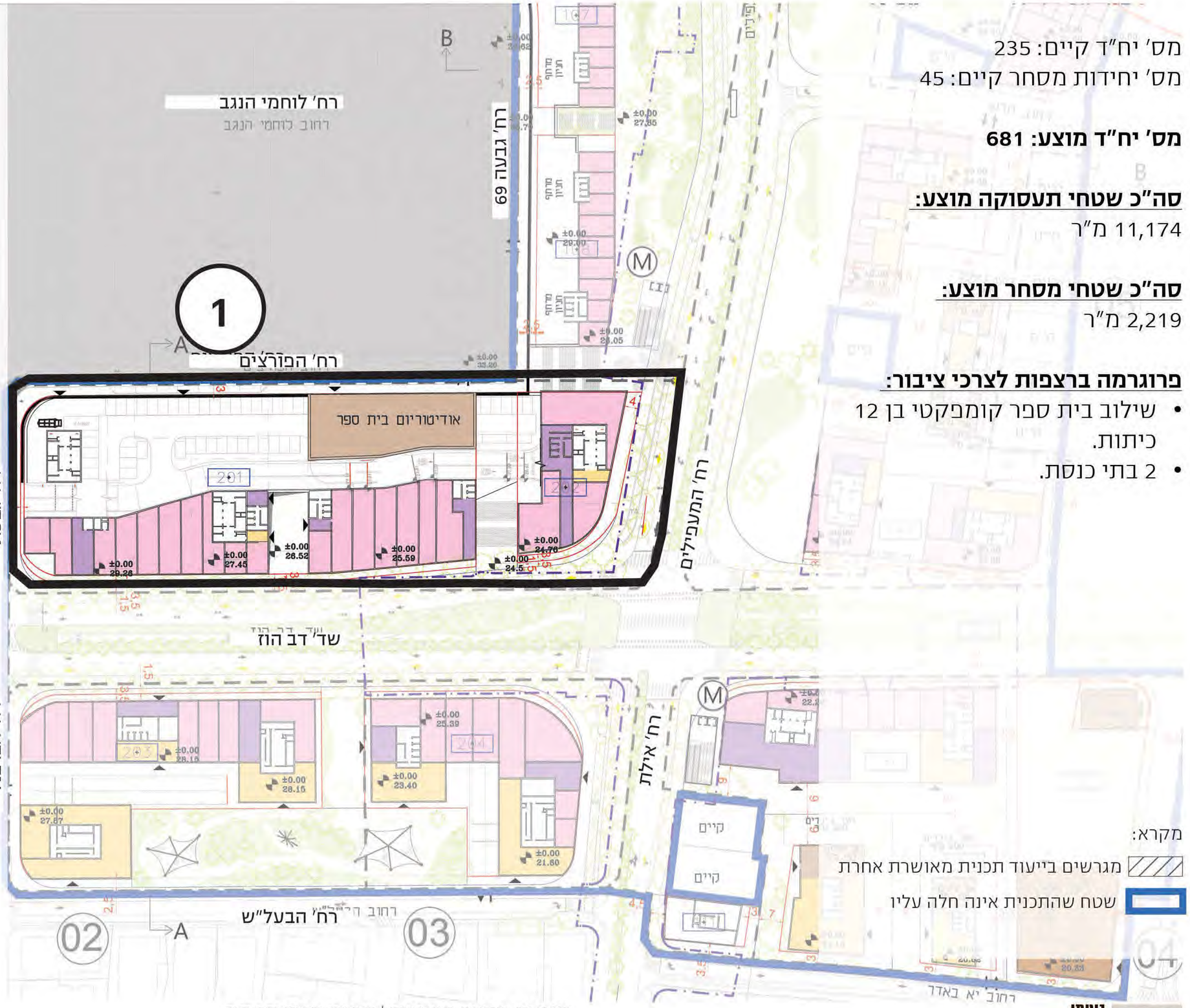
מיקום בתכנית



תלת מתחם 1

מקרא סכמה תלת מימדית:

- מגורים
- תעסוקה
- מסחר
- מבנה ציבור /רצפות לצרכי ציבור



מקרא:

- מגרשים בייעוד תכנית מאושרת אחרת
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו



מצב קיים

מתחם 2:
ממוקם בדרום-מערב תחום התכנית. בפינת רחובות אברבאנל ושדרות דב הוז.
בבינוי הקיים יש מבני שיכונים.
ובמצב מאושר הוא בחלקו בייעוד מסחר וחלקו בייעוד מגורים.

כתובות:
שד' דב הוז 55–63 (אי זוגי)
רח' אברבאנל 1–3 (אי זוגי)
רח' הבעל שם טוב 10–20 (זוגי)

מתחם 2

מתחם 2, כולל בתוכו :
– תא שטח ביעוד עירוב שימושים: מגורים, מסחר ותעסוקה מס' 203.
– חלק מתא שטח בייעוד שצ"פ מס' 605.
– תא שטח בייעוד שביל מס' 730 המחבר בין שד' דב הוז לפנים השכונה לשצ"פ ולרחוב הבעל"ש.

תכנון תנועה וחניונים
רחובות המקיפים את המתחם מורחבים בהתאם לתכניות מאושרות ובמסגרת התכנית הנ"ל.
והכניסה לחניון תתבצע מרחוב אברבאנל.

פיתוח חזיתות
לאורך שד' דב הוז תוקם חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע (חנויות מלוות רחוב). ומעליה מס' קומות מסד לתעסוקה. ומעל בנייני המגורים.

מיקום בתכנית

מקרא תשריט:
- מגורים מסחר ותעסוקה
- שביל
- שצ"פ
- דרך מוצעת

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

מתחם 2

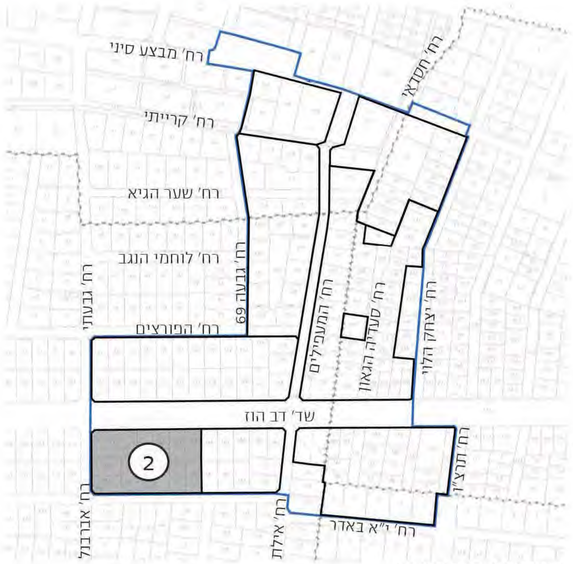
מס' יח"ד קיים: 136
מס' יחידות מסחר קיים: 27

מס' יח"ד מוצע: 405

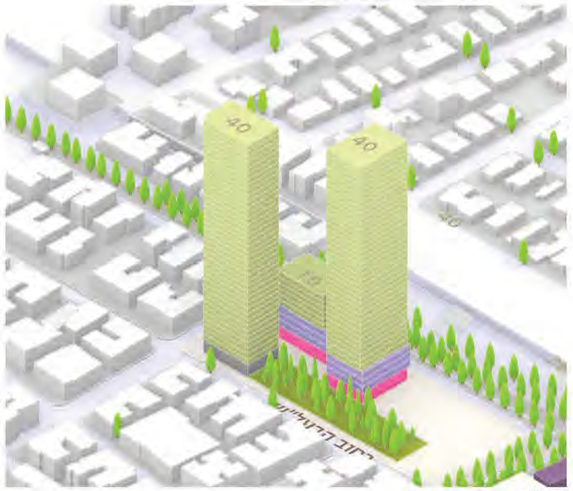
<u>סה"כ שטחי תעסוקה מוצע:</u>
5,207 מ"ר

<u>סה"כ שטחי מסחר מוצע:</u>
864 מ"ר

<u>פרוגרמה ברצפות לצרכי ציבור:</u>
- 2 גני ילדים בקומות המסד.
- מרפאה שכונתית.
- תחנה לבריאות המשפחה.

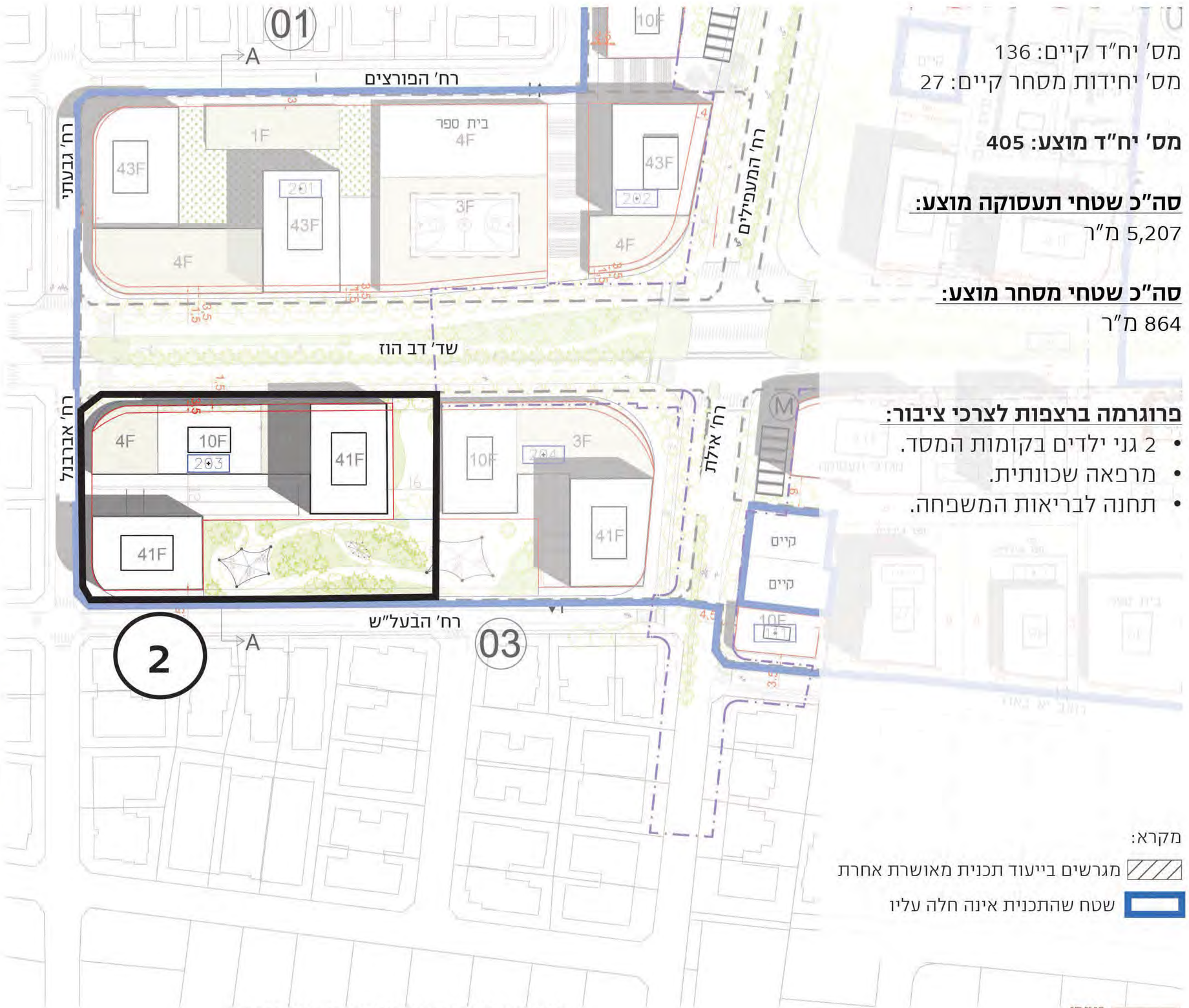


מיקום בתכנית



תלת מתחם 2

מקרא סכמה תלת מימדית:
- מגורים
- תעסוקה
- מסחר
- מבנה ציבור /רצפות לצרכי ציבור



מקרא:
- מגרשים בייעוד תכנית מאושרת אחרת
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו

מתחם 2

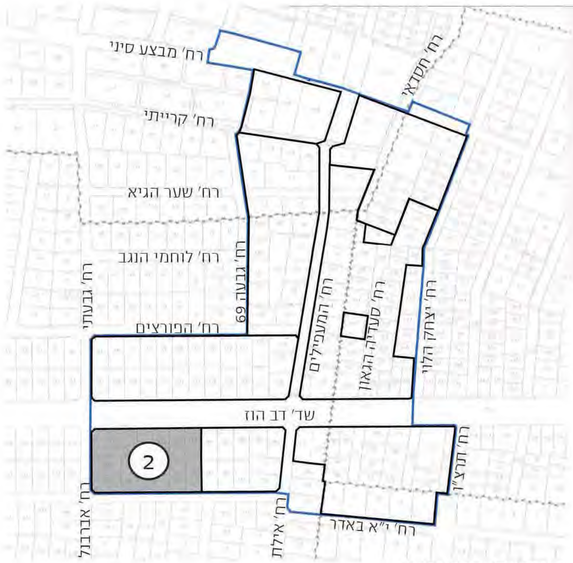
מס' יח"ד קיים: 136
מס' יחידות מסחר קיים: 27

מס' יח"ד מוצע: 405

סה"כ שטחי תעסוקה מוצע:
5,207 מ"ר

סה"כ שטחי מסחר מוצע:
864 מ"ר

פרוגרמה ברצפות לצרכי ציבור:
- 2 גני ילדים בקומות המסד.
- מרפאה שכונתית.
- תחנה לבריאות המשפחה.



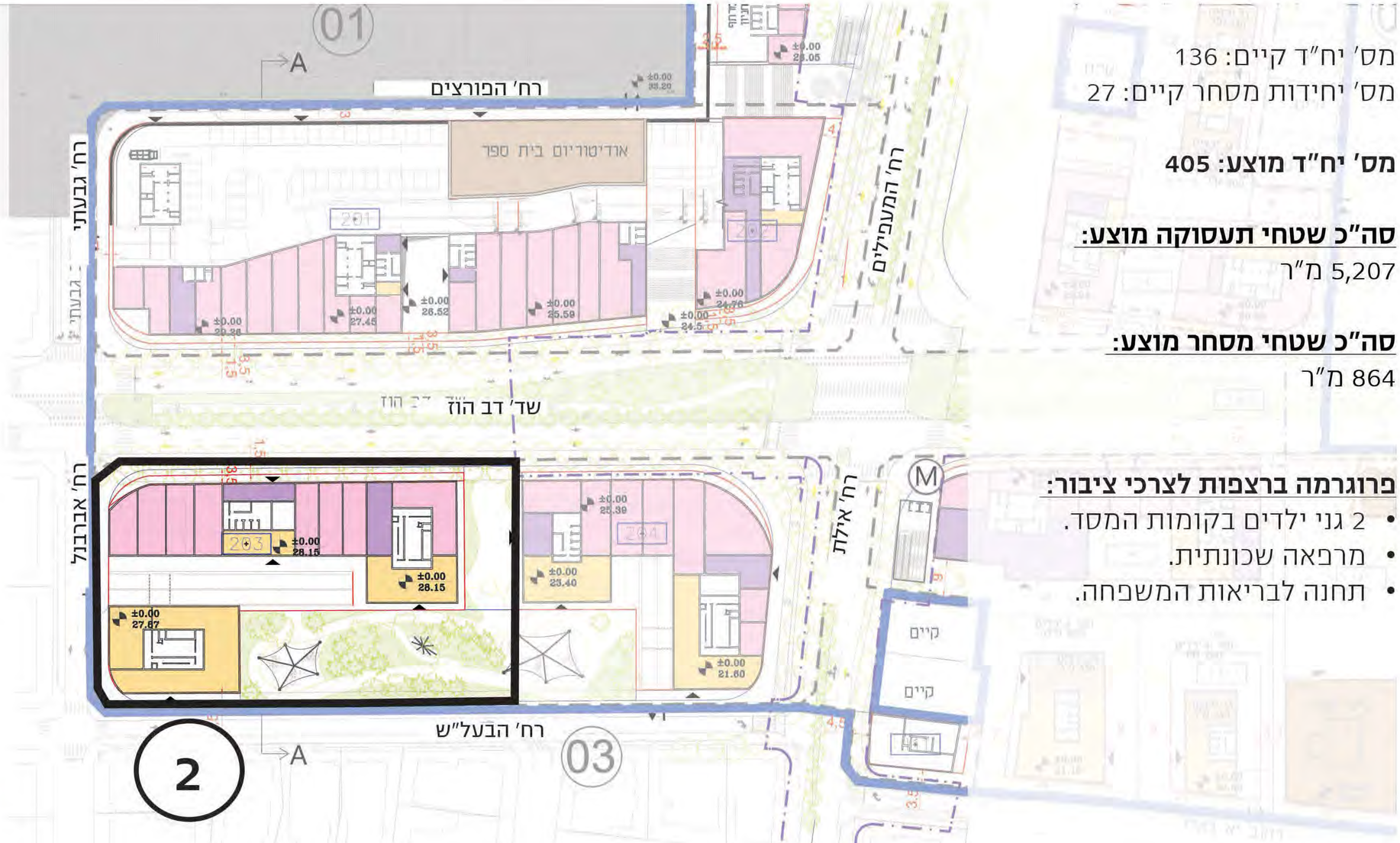
מיקום בתכנית



תלת מתחם 2

מקרא סכמה תלת מימדית:

- מגורים
- תעסוקה
- מסחר
- מבנה ציבור /רצפות לצרכי ציבור



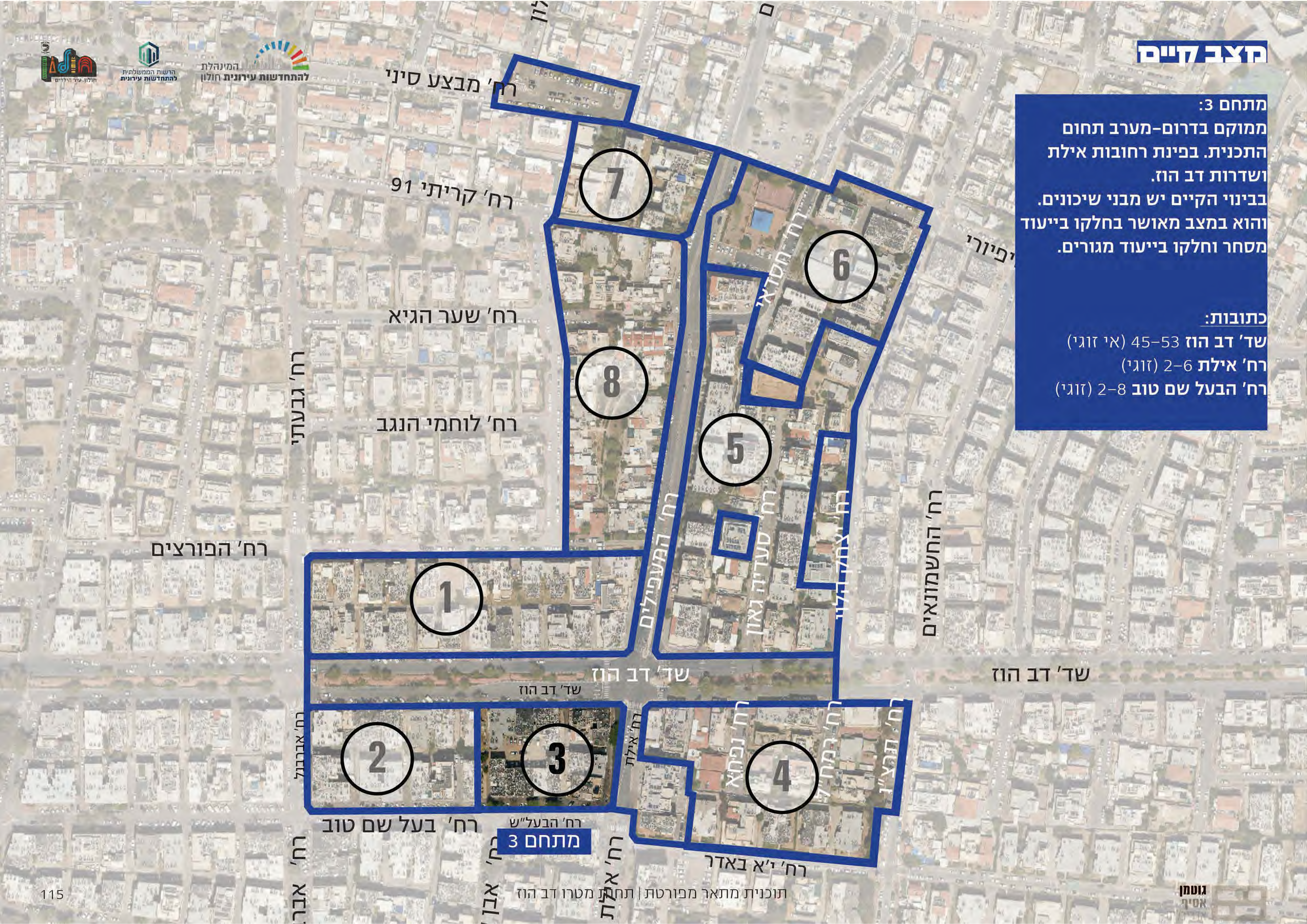
מקרא:

- מגרשים בייעוד תכנית מאושרת אחרת
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו

מצב קיים

מתחם 3:
ממוקם בדרום-מערב תחום התכנית. בפינת רחובות אילת ושדרות דב הוז.
בבינוי הקיים יש מבני שיכונים.
והוא במצב מאושר בחלקו בייעוד מסחר וחלקו בייעוד מגורים.

כתובות:
שד' דב הוז 45-53 (אי זוגי)
רח' אילת 2-6 (זוגי)
רח' הבעל שם טוב 2-8 (זוגי)



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

מתחם 3

מתחם 3, כולל בתוכו :
– תא שטח ביעוד עירוב שימושים: מגורים, מסחר ותעסוקה מס׳ 204.
– תא שטח בייעוד שצ״פ מס׳ 605.

תכנון תנועה וחניונים

רחובות המקיפים את המתחם מורחבים בהתאם לתכניות מאושרות ובמסגרת התכנית הנ״ל.
כניסה לחניון תתבצע מרחוב הבעל״ש.

פיתוח חזיתות

לאורך שד׳ דב הוז תוקם חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע (חנויות מלוות רחוב). ומעליה מס׳ קומות מסד לתעסוקה. ומעל בנייני המגורים.



מיקום בתכנית



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

מתחם 3

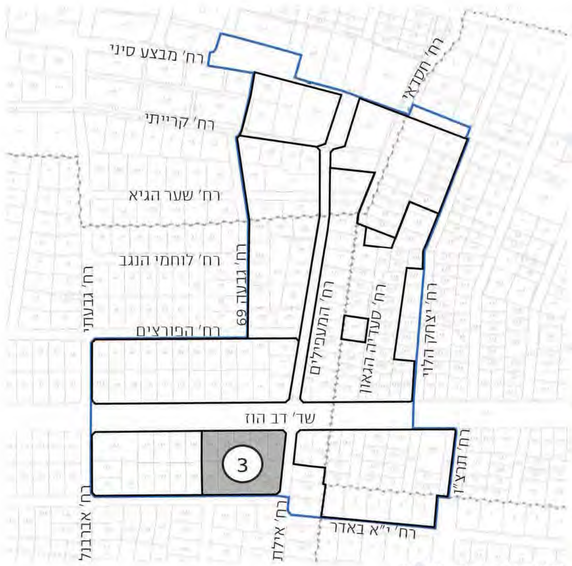
מס' יח"ד קיים: 80
מס' יחידות מסחר קיים: 25

מצב יח"ד מוצע: 225

סה"כ שטחי תעסוקה מוצע:
5,411 מ"ר

סה"כ שטחי מסחר מוצע:
959 מ"ר

פרוגרמה ברצפות לצרכי ציבור:
- משרדים עירוניים לשירותי רווחה.

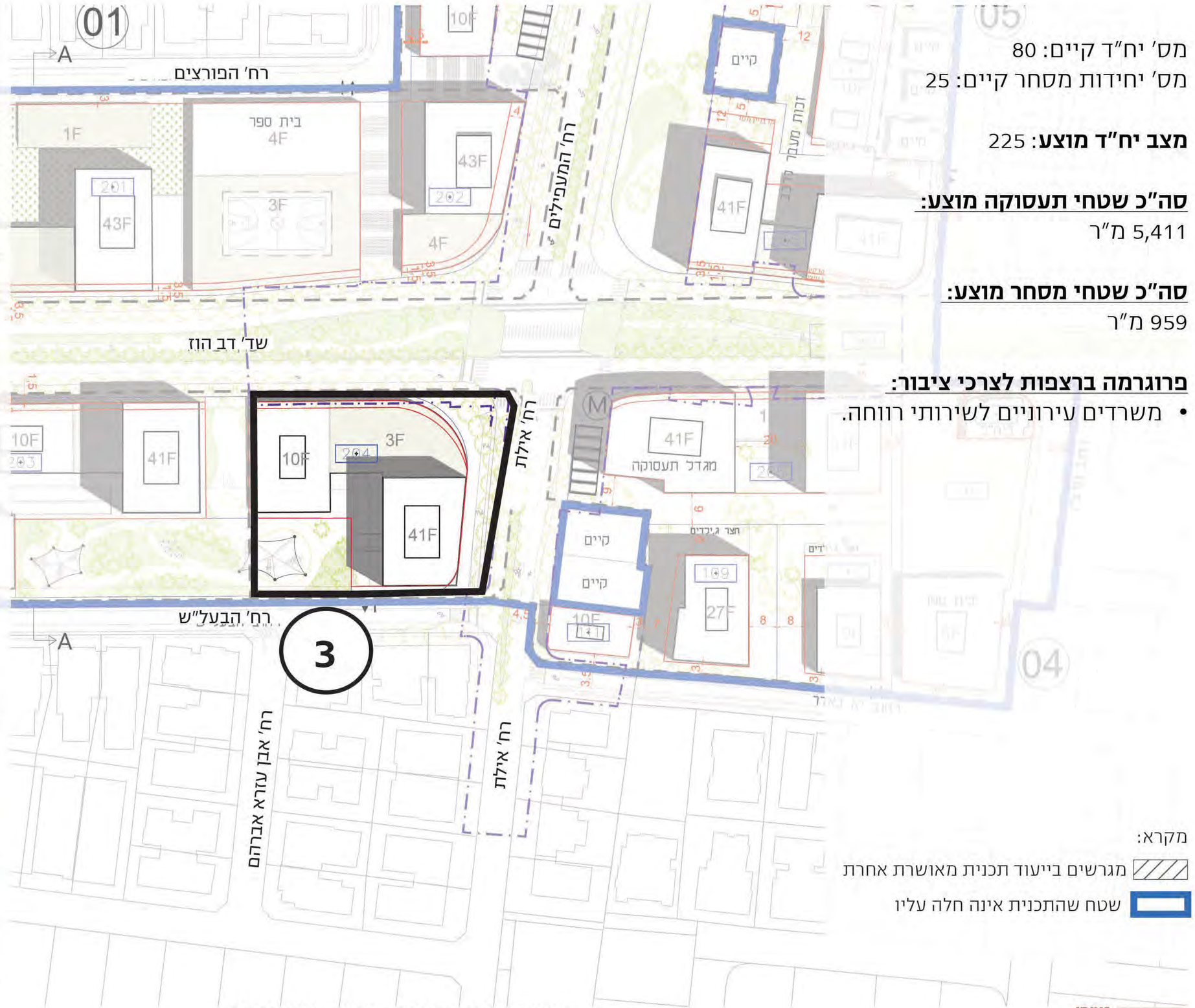


מיקום בתכנית



תלת מתחם 3

מקרא סכמה תלת מימדית:
- מגורים
- תעסוקה
- מסחר
- מבנה ציבור /רצפות לצרכי ציבור



מקרא:
- מגרשים בייעוד תכנית מאושרת אחרת
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו

מתחם 3

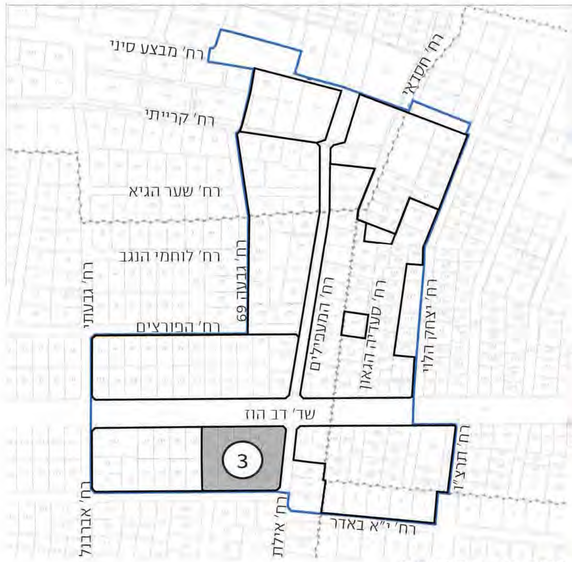
מס' יח"ד קיים: 80
מס' יחידות מסחר קיים: 25

מצב יח"ד מוצע: 225

<u>סה"כ שטחי תעסוקה מוצע:</u>
5,411 מ"ר

<u>סה"כ שטחי מסחר מוצע:</u>
959 מ"ר

<u>פרוגרמה ברצפות לצרכי ציבור:</u>
- משרדים עירוניים לשירותי רווחה.



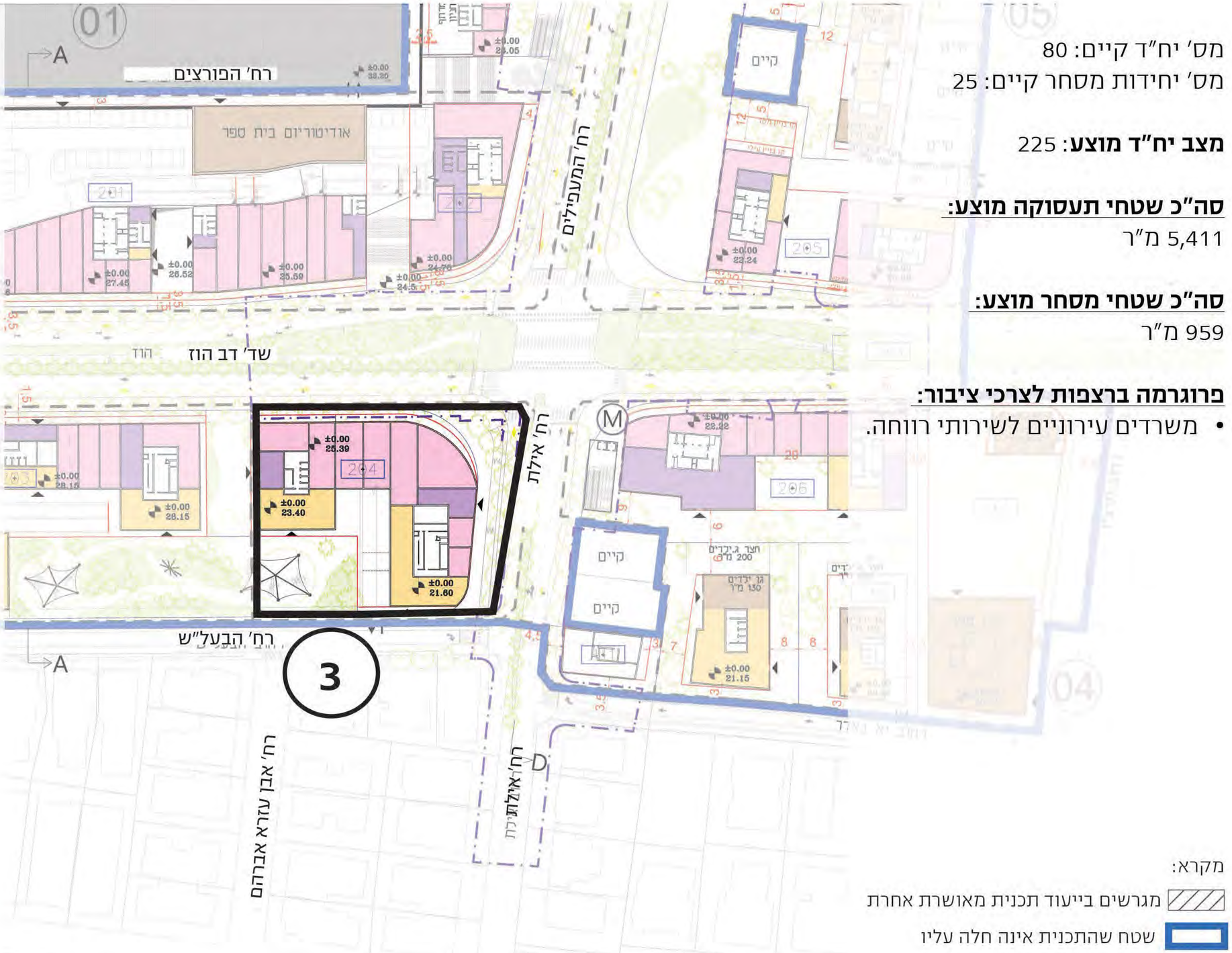
מיקום בתכנית



תלת מתחם 3

מקרא סכמה תלת מימדית:

- מגורים
- תעסוקה
- מסחר
- מבנה ציבור /רצפות לצרכי ציבור



מצב קיים

מתחם 4 ממוקם בדרום-מזרח תחום התכנית.
יש בו מגוון של טיפולוגיות בינוי : צמודי קרקע, מבנים דו קומתיים, ובניינים בני 3 קומות ושיכונים בני 4 קומות.
במרכז המתחם 2 רחובות ללא מוצא ופינתו הצפון מזרחית שטח ציבורי קיים עם בית כנסת פעיל 21 גני ילדים.

כתובות:
שד' דב הוז 43-31 (זוגי ואי זוגי)
רח' אילת 1,7
רח' י"א באדר 44-36 (זוגי)
רח' תרצ"ו 2,4,8 (זוגי)
רח' נפחא 7-1 (זוגי ואי זוגי)
רח' רמח"ל 8-1 (זוגי ואי זוגי)

רח' מבצע סיני
רח' קריתי 91
רח' שער הגיא
רח' לוחמי הנגב
רח' נבעתי
רח' הפורצים
רח' המעפילים
רח' משה דיין
רח' יצחק שדה
רח' התשעה באב
רח' אילת
רח' בעל שם טוב
רח' יא' באדר
שד' דב הוז
מתחם 4

1 2 3 4 5 6 7 8

מתחם 4

מתחם 4, כולל בתוכו חמישה תאי שטח מוצעים:
– תאי שטח למגורים מספר 109 ו–110.
– תאי שטח למבנים ומוסדות ציבור מספר 401 ו–402.
– תא שטח בייעוד עירוב שימושים: מגורים, מסחר ותעסוקה מס׳ 206.

תכנון תנועה וחניונים
רחוב רמח"ל ורחוב נפחא הקיימים היום כרחובות ללא מוצא יבוטלו.
הכניסה לחניונים התת–קרקעיים של בנייני המגורים תתבצע מרחוב י"א באדר.

פיתוח חזיתות
לאורך שד׳ דב הוז תוקם חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע (חנויות מלוות רחוב).
בפינת דב הוז/אילת ליד כניסה/יציאה למטרו ימוקם מגדל תעסוקה בן 40 קומות.
בחזית המזרחית לכיוון פנים השכונה מוצע שטח חום לטובת בית ספר של 18 כיתות ושימור על בית הכנסת הקיים.

מיקום בתכנית

מקרא תשריט:
- מגורים
- מגורים ה
- מבנים ומוסדות ציבור
- מגורים מסחר ותעסוקה

מקטע מתשריט מוצע, תמ"ל דב הוז

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

מתחם 4

מס' יח"ד קיים: 71
מס' יחידות מסחר קיים: 11

מס' **יח"ד מוצע**: 273

סה"כ שטחי תעסוקה מוצע:
34,100 מ"ר

סה"כ שטחי מסחר מוצע:
1,370 מ"ר

פרוגרמה ברצפות לצרכי ציבור:
- 2 גני ילדים, אחד בתא שטח 109 ואחד בתא שטח 110.
- במגדל תעסוקה מתוכנן מרכז קהילתי ו מועדון לאזרח הוותיק

פרוגרמה בשטח הציבורי:
- בית ספר בן 18 כיתות.
- בית כנסת (קיים).

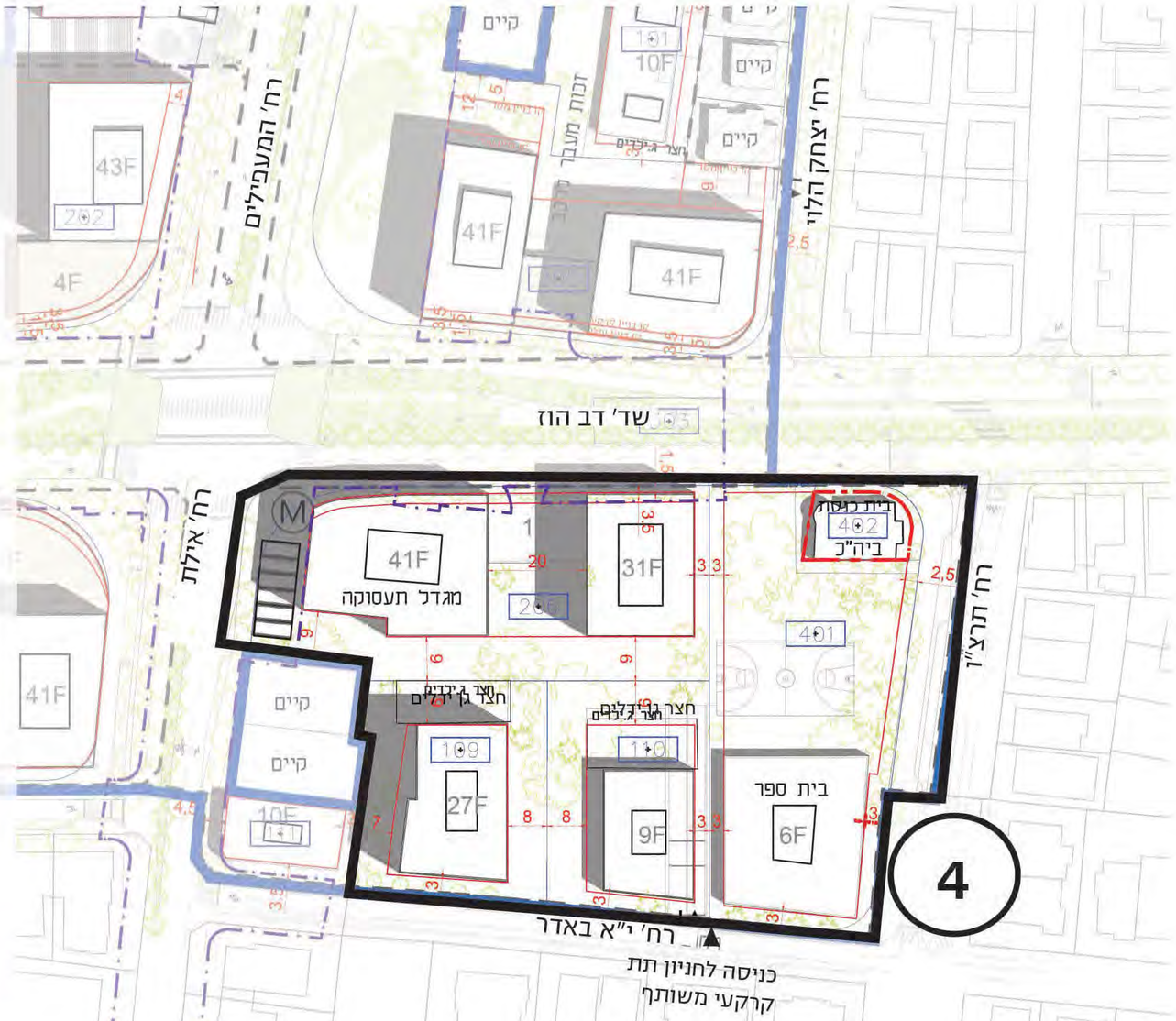


מיקום בתכנית



תלת מתחם 4

מקרא סכמה תלת מימדית:
- מגורים
- תעסוקה
- מסחר
- מבנה ציבור /רצפות לצרכי ציבור



מקרא:
- מגרשים בייעוד תכנית מאושרת אחרת
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו

מתחם 4

מס' יח"ד קיים: 71
מס' יחידות מסחר קיים: 11

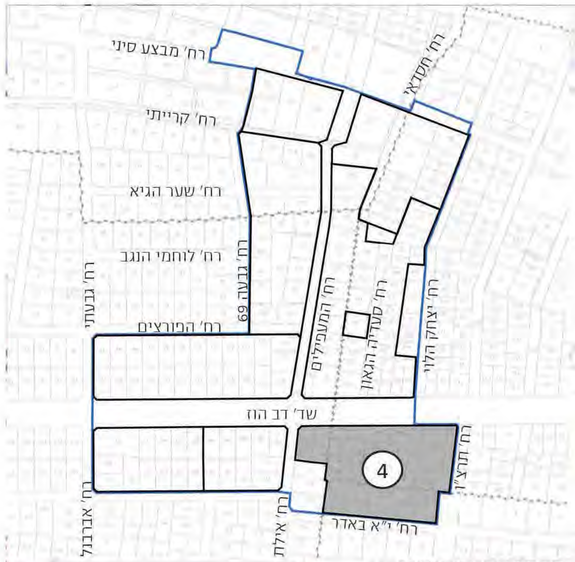
מס' **יח"ד מוצע**: 273

<u>סה"כ שטחי תעסוקה מוצע:</u>
34,100 מ"ר

<u>סה"כ שטחי מסחר מוצע:</u>
1,370 מ"ר

<u>פרוגרמה ברצפות לצרכי ציבור:</u>
- 2 גני ילדים, אחד בתא שטח 109 ואחד בתא שטח 110.
- במגדל תעסוקה מתוכנן מרכז קהילתי ו מועדון לאזרח הוותיק

<u>פרוגרמה בשטח הציבורי:</u>
- בית ספר בן 18 כיתות.
- בית כנסת (קיים).

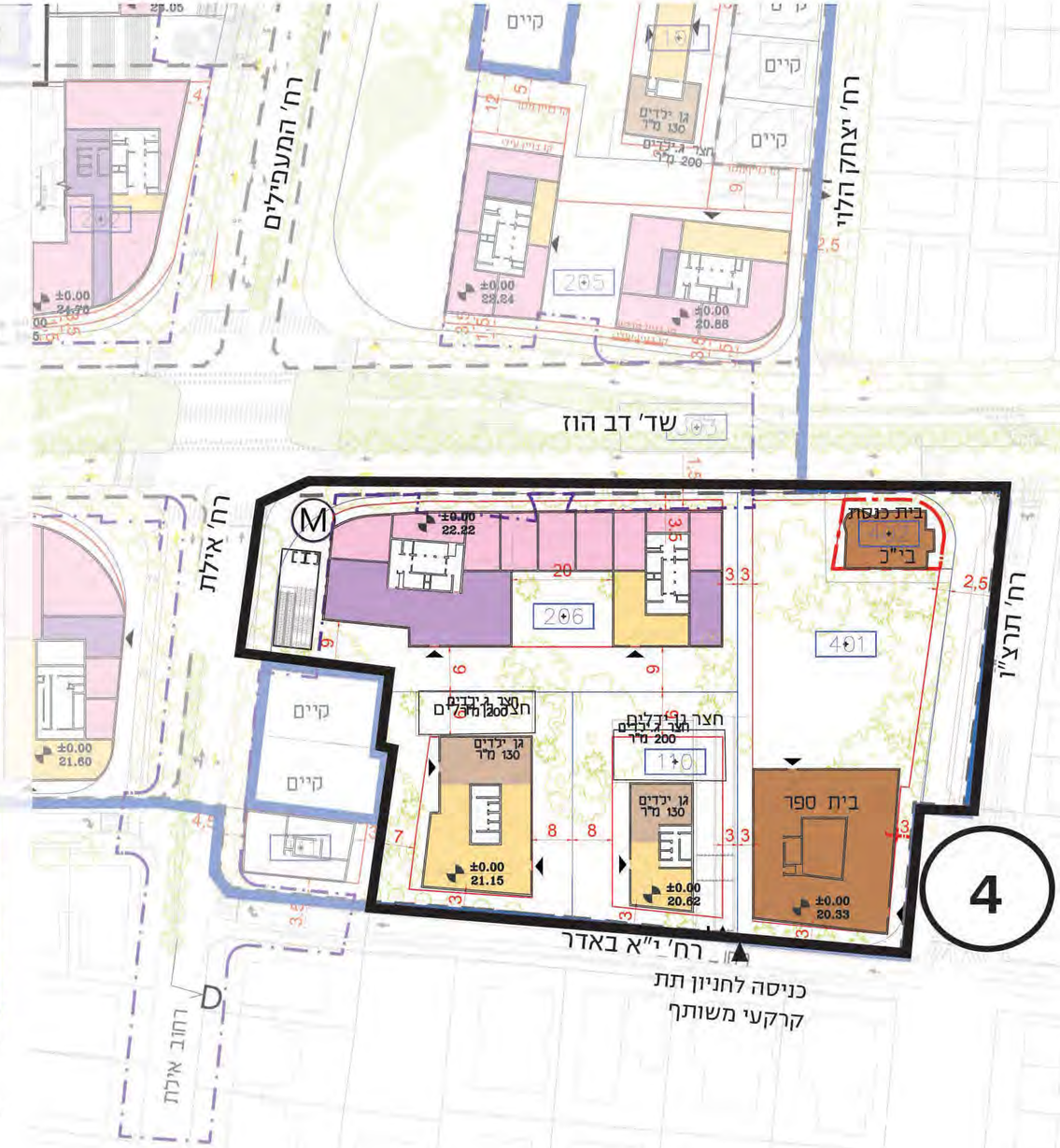


מיקום בתכנית



תלת מתחם 4

מקרא סכמה תלת מימדית:
- מגורים
- תעסוקה
- מסחר
- מבנה ציבור /רצפות לצרכי ציבור



מקרא:
- מגרשים בייעוד תכנית מאושרת אחרת
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו

מצב קיים

מתחם 5 ממוקם במזרח תחום התכנית.
יש בו בינוי קיים של שיכונים בני 3-5 קומות והוחרגו ממנו 2 חלקות בהם בניינים שעברו התחדשות בניינית בשנים האחרונות (חלקה 337 וחלקה 30).

במרכז המתחם עובר רחוב ללא מוצא (סעדיה גאון) ומצפון חלק מרחוב חסדאי שגם כן מסתיים כרחוב ללא מוצא.
רצועת הבניינים שעל רחוב המעפילים מסומנים בתתל 101א בייעוד תחנת תחבורה ציבורית עם הנחיות מיוחדות.

כתובות:
רח' המעפילים 2-22 (זוגי)
רח' שד' זה הוז 32-42 (אי זוגי)
רח' סעדיה הגאון 2-23 (זוגי ואי זוגי)
רח' יצחק הלוי 1,3,17,19,21,23 (אי זוגי)

הנחיות מיוחדות ב' לפי תתל 101א

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

מתחם 5

מתחם 5, כולל בתוכו 4 תאי שטח מוצעים בייעוד למגורים ובעירוב שימושים :
– תאי שטח למגורים מספר , 102, 101 ו–103.
– תא שטח בייעוד עירוב שימושים: מגורים, מסחר ותעסוקה מס׳ 205.

תכנון תנועה וחניונים

רחוב סעדיה הגאון, רחוב ללא מוצא מוצע לביטול.
במקומו מסומן זיקת הנאה מעבר לרכב ולתשתיות בתחום תא שטח 205, בכדי לאפשר גישה לחלקה 337.
רחוב חדש מוצע המחבר מזרח ומערב בין רחוב המעפילים לרחוב יצחק הלוי.
הכניסה לחניונים התת–קרקעיים של בנייני המגורים תתבצע מרחוב יצחק הלוי ומהרחוב החדש.

פיתוח חזיתות

לאורך שד׳ דב הוז ורחוב המעפיליף תוקם חזית מסחרית/פעילה בקומת הקרקע (חנויות מלוות רחוב).
ובתא שטח 205 יהיו מס׳ קומות מסד לטובת שטחי תעסוקה.

מיקום בתכנית

מקרא תשריט:
- מגורים
- מגורים ה
- מבנים ומוסדות ציבור
- מגורים מסחר ותעסוקה

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

מתחם 5

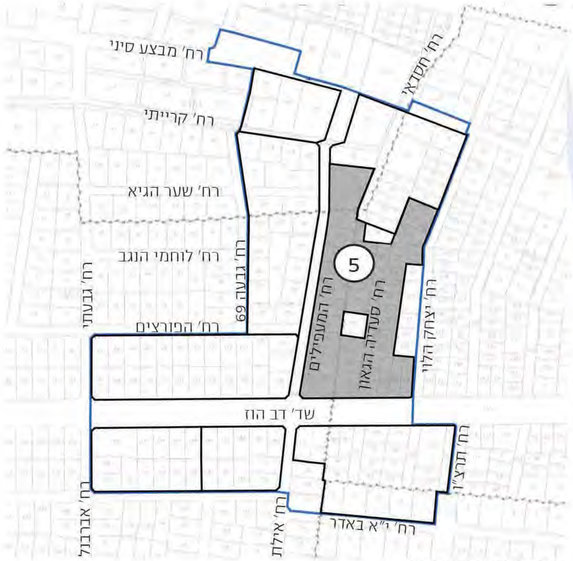
מס' יח"ד קיים: 220
מס' יחידות מסחר קיים: 16

מס' יח"ד **מוצע**: 863

סה"כ שטחי תעסוקה מוצע:
4,575 מ"ר

סה"כ שטחי מסחר מוצע:
1,698 מ"ר

פרוגרמה ברצפות לצרכי ציבור:
- 2 גני ילדים בתא שטח 101
- שירותי רפואה מונעת בתא שטח 205



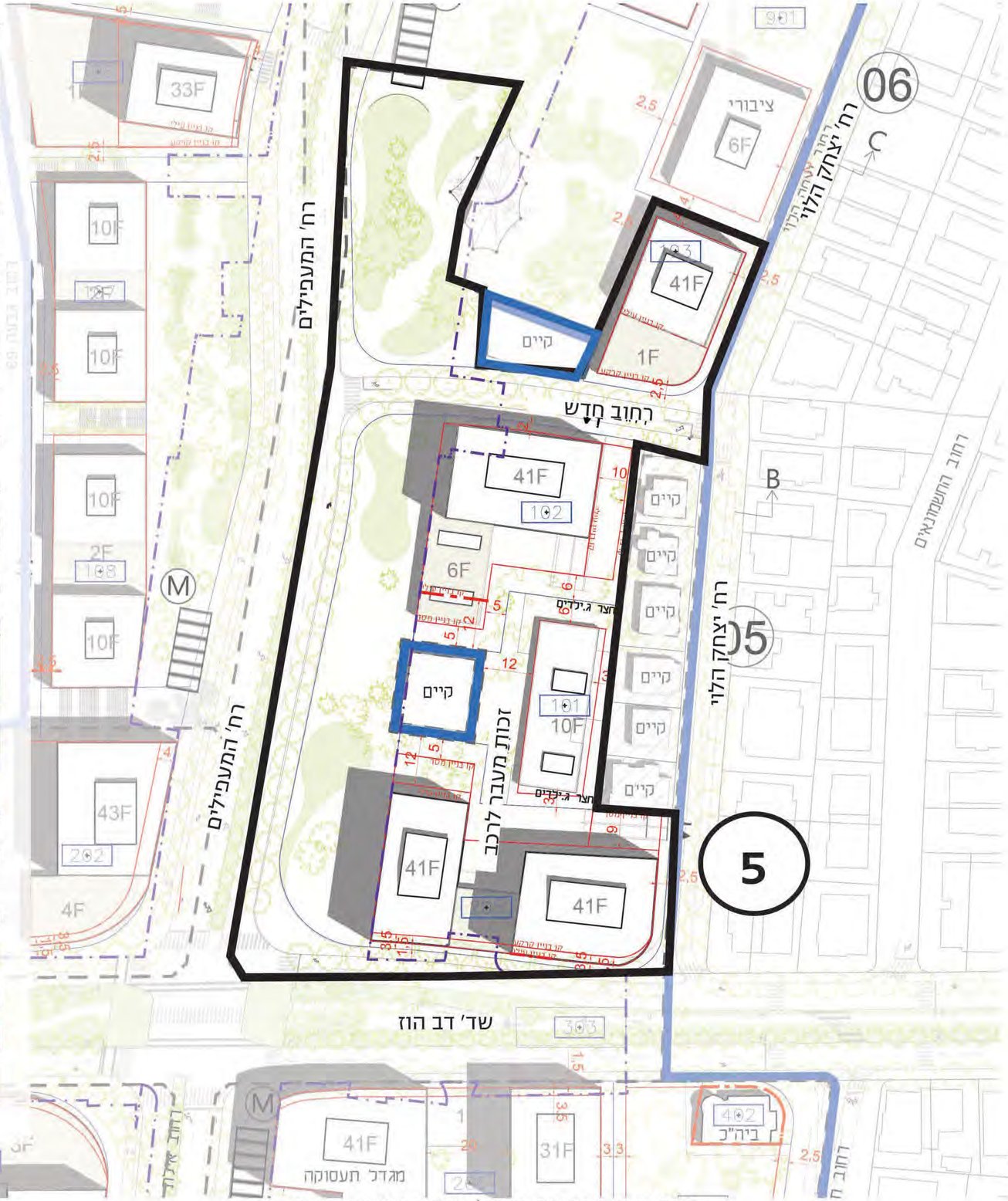
מיקום בתכנית



תלת מתחם 5

מקרא סכמה תלת מימדית:

- מגורים
- תעסוקה
- מסחר
- מבנה ציבור /רצפות לצרכי ציבור



מקרא:

- מגרשים בייעוד תכנית מאושרת אחרת
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

גוטמן אסיף אדריכלים

מתחם 5

מס' יח"ד קיים: 220
מס' יחידות מסחר קיים: 16

מס' יח"ד **מוצע**: 863

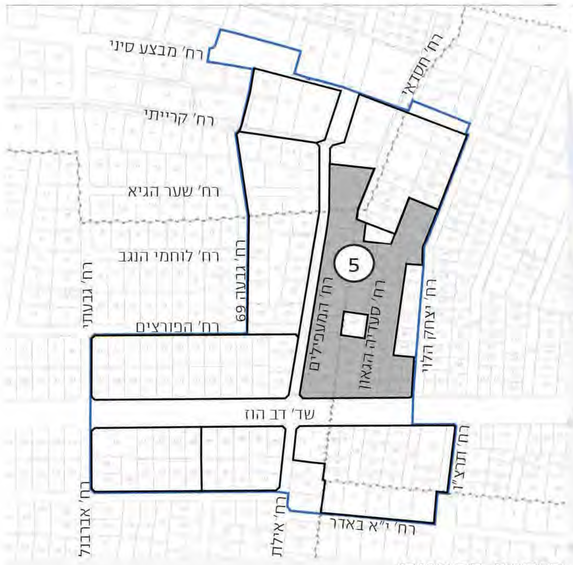
סה"כ שטחי תעסוקה מוצע:
4,575 מ"ר

סה"כ שטחי מסחר מוצע:
1,698 מ"ר

פרוגרמה ברצפות לצרכי ציבור:

- 2 גני ילדים בתא שטח 101
- שירותי רפואה מונעת בתא שטח 205

מיקום בתכנית

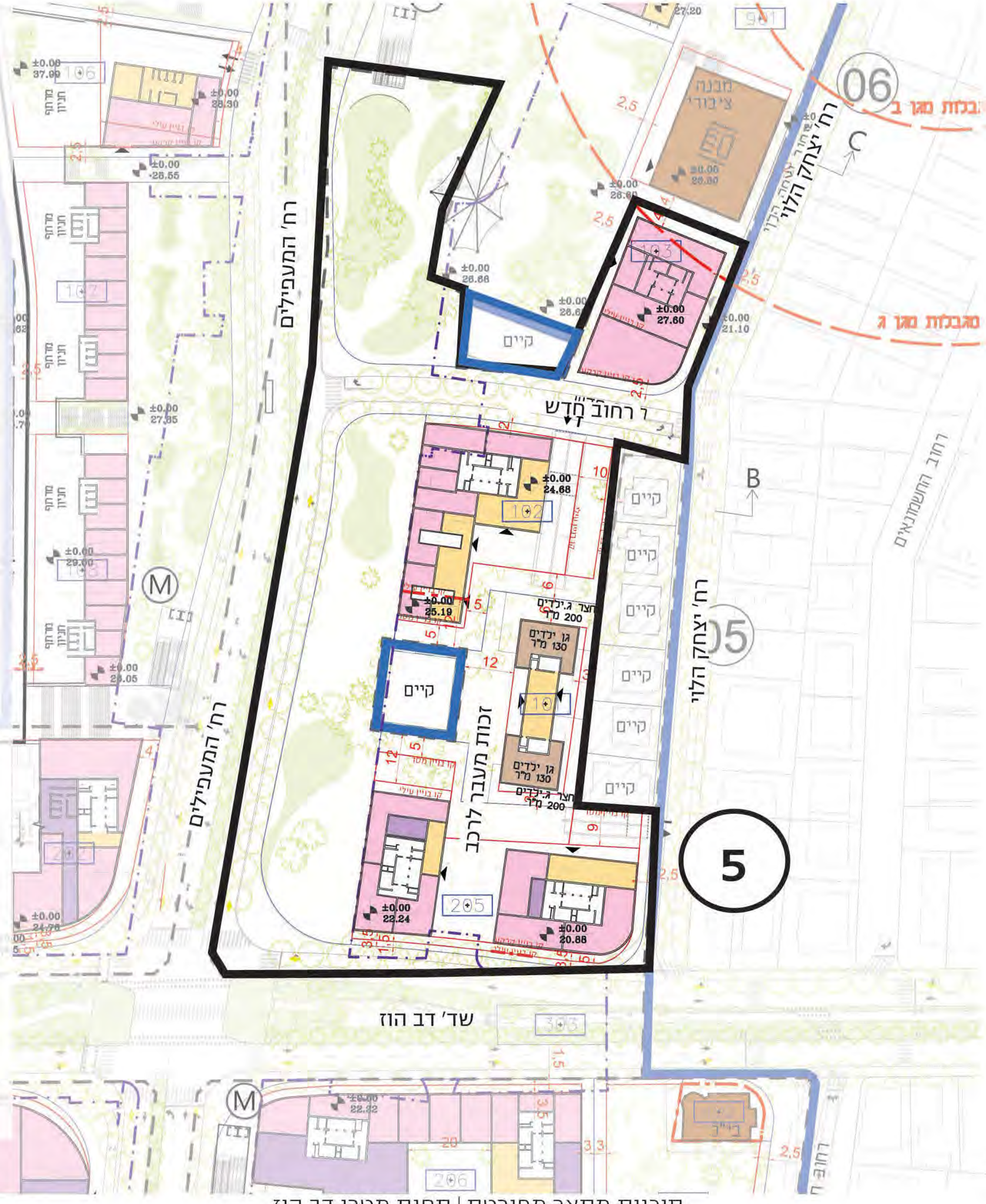




תלת מתחם 5

מקרא סכמה תלת מימדית:

- מגורים
- תעסוקה
- מסחר
- מבנה ציבור /רצפות לצרכי ציבור



מקרא:

- מגרשים בייעוד תכנית מאושרת אחרת
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

מצב קיים

מתחם 6 ממוקם בצפון במזרח תחום התכנית.
יש בו בינוי קיים של שיכונים ושטח ציבורי פתוח קיים .

במרכז המתחם עובר רחוב חסדאי המחבר את רחוב המעפילים צפונה ודרומה ומסתיים ברחוב ללא מוצא .
בתחום השטח הציבורי מסומן בתת"ל 101א : שטח התארגנות ושטח בייעוד למתקנים הנדסיים.

כתובות:
רח' יצחק הלוי 35–25 (אי זוגי)
רח' המעפילים 30–24 (זוגי)
רח' חסדאי 19–9 (זוגי ואי זוגי)
רח' מונטיפיורי 4–2 (זוגי)

מתחם 6

רח' מבצע סיני
רח' קריתי 91
רח' שער הגיא
רח' לוחמי הנגב
רח' הפורצים
רח' נבעתי
רח' המעפילים
רח' חסדאי
רח' יצחק הלוי
רח' מונטיפיורי
רח' הנשמונאים
שד' דב הוז
רח' בעל שם טוב
רח' י"א באדר
רח' אבן גבירול
רח' אבן עזרא
רח' אבן גבירול
רח' אבן עזרא
רח' הרב קוק
רח' הרצל

1 2 3 4 5 6 7 8

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

מתחם 6

מתחם 6, כולל בתוכו 2 תאי שטח מוצעים בייעוד למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור:
– תא שטח למגורים ה' מס' 104.
– תא שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור: מס' 403.
במרכז המתחם מתוכנן שטח ציבורי פתוח רחב שבחלקו מסומן בייעוד שצ"פ ובחלקו מסומן בייעוד תחנת תחבורה ציבורית וכיכר עירונית.
בפינת רחוב מונטיפיורי שטח המיועד למתקנים ההנדסיים (שטח חלופי לשטח המוצע בתתל)

תכנון תנועה וחניונים

חלקו הדרומי של רחוב חסדאי מוצע לביטול לטובת השצ"פ ובמקום החיבור עם המעפילים מוצע חיבור לרחוב מונטיפיורי על ידי פריצת דרך חדשה ושינוי כיוון התנועה.
הכניסה לחניונים התת-קרקעיים של בניני המגורים תתבצע מרחוב חסדאי.

פיתוח חזיתות

הדופן הפונה לכיוון השצ"פ מוצעת כחזית מסחרית/פעילה ובמרכז מתוכננת יציאה צפונית מתחנת המטרו (אולי תבוטל).

מקרא תשריט:
- מגורים
- מגורים ה
- מבנים ומוסדות ציבור
- מגורים מסחר ותעסוקה

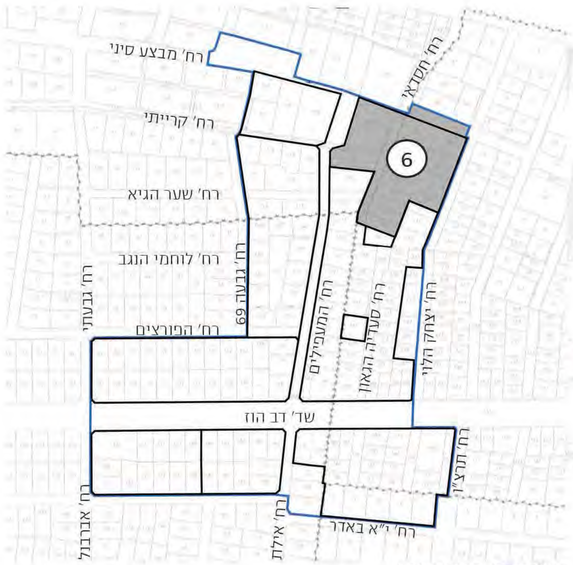
מתחם 6

מס' יח"ד קיים: 97
מס' יחידות מסחר קיים: 5

מס' יח"ד מוצע: 328

סה"כ שטחי מסחר מוצע:
400 מ"ר

פרוגרמה במבנה הציבור:
- גני ילדים
- 6 כיתות מעון יום
- מועדון נוער



מיקום בתכנית



תלת מתחם 6

מקרא סכמה תלת מימדית:

מגורים
מסחר
מבנה ציבור /רצפות לצרכי ציבור



מקרא:
מגרשים בייעוד תכנית מאושרת אחרת
שטח שהתכנית אינה חלה עליו

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

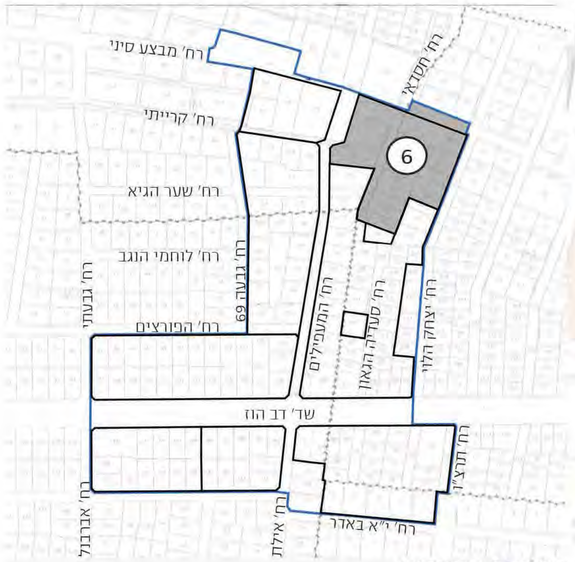
מתחם 6

מס' יח"ד קיים: 97
מס' יחידות מסחר קיים: 5

מס' יח"ד מוצע: 328

<u>סה"כ שטחי מסחר מוצע:</u>
400 מ"ר

<u>פרוגרמה במבנה הציבור:</u>
- גני ילדים
- 6 כיתות מעון יום
- מועדון נוער



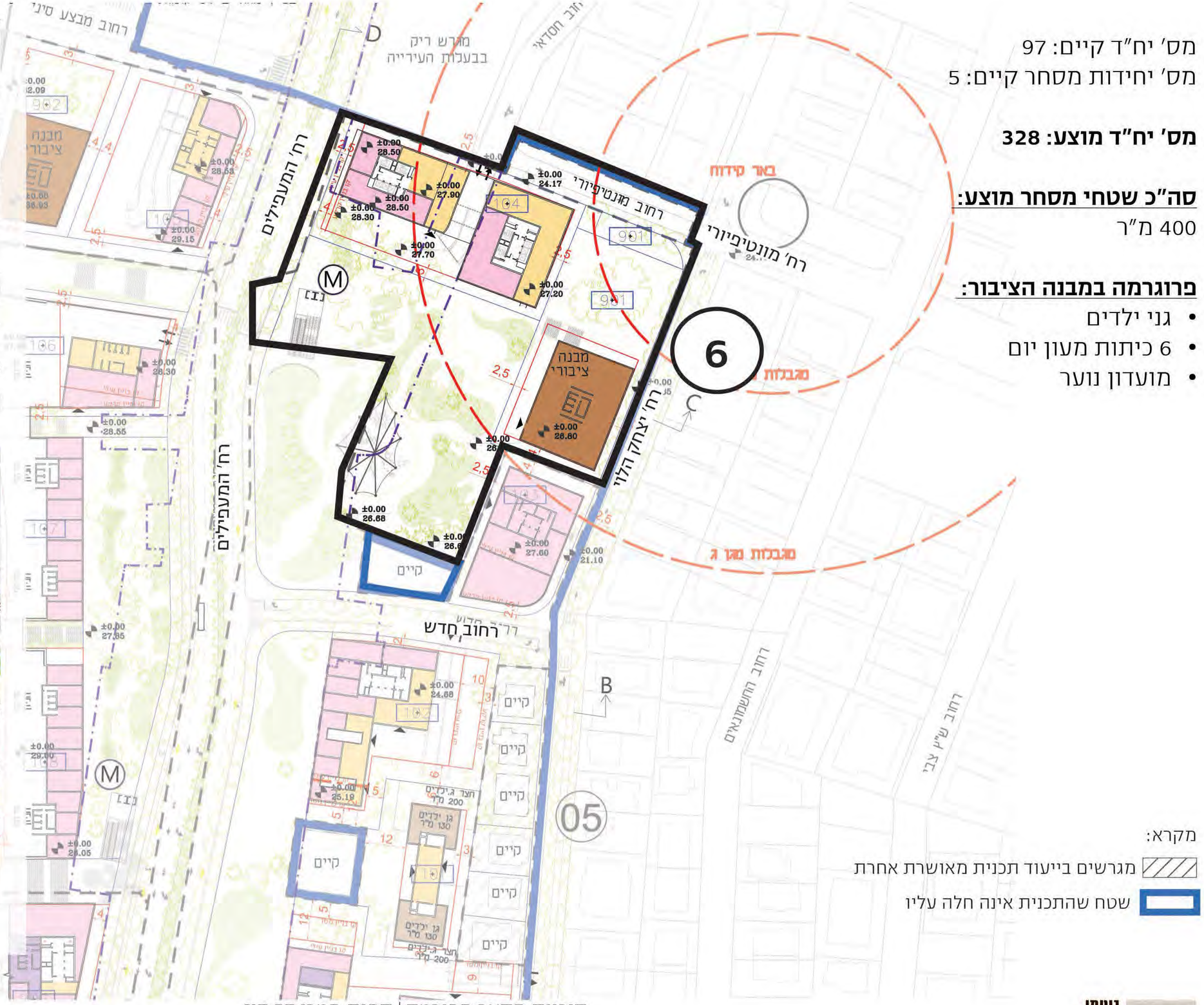
מיקום בתכנית



תלת מתחם 6

מקרא סכמה תלת מימדית:

מגורים
מסחר
מבנה ציבור /רצפות לצרכי ציבור



מקרא:
מגרשים בייעוד תכנית מאושרת אחרת
שטח שהתכנית אינה חלה עליו

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

מצב קיים

מתחם 7 ממוקם בצפון מערב תחום התכנית.
יש בו בינוי קיים של שיכוני רכבת ושטח ציבורי מבונה.

הרחובות המקיפים את המתחם הם רחוב מבצע סיני מצפון, רחוב המעפילים ממזרח ורחוב גבעה 69.
במתחם הפרשי טופוגרפי משמעותי בין רחוב גבעה 69 לרחוב המעפילים. (כ10 מטר)

כתובות:
רח' המעפילים 21–27 (אי זוגי)
רח' מבצע סיני 22–26 (זוגי)
רח' קרייתי 2–6 (זוגי)

מתחם 7

מתחם 7 ממוקם בצפון-מערב תחום התכנית, וכולל בתוכו ארבעה תאי שטח מוצעים:
- תא שטח למגורים מספר 105,
- תא שטח למבנים ומוסדות ציבור מספר מס' 404.
- שני תאי שטח המיועדים לשבילים ירוקים (מעבר ציבורי).

תכנון תנועה וחניונים

רחוב מבצע סיני, אשר כיום מהווה רחוב ללא מוצא, יחובר לרחוב המעפילים באמצעות פריצת דרך חדשה.
הכניסה לחניונים התת-קרקעיים של בניין המגורים תתבצע מרחוב מבצע סיני.

פיתוח חזיתות

לאורך רחוב המעפילים תוקם חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע (חנויות מלוות רחוב).
בחזית הדרומית של המתחם יעבור שביל להולכי רגל, אשר יחבר בין רחוב קרייתי לרחוב המעפילים.

מיקום בתכנית





מקרא תשריט:
- מגורים ה
- מבנים ומוסדות ציבור
- שצ"פ

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

גוטמן אסיף אדריכלים

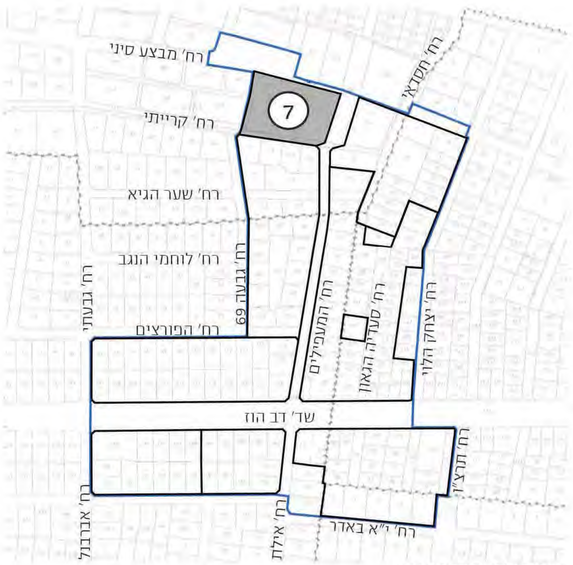
מתחם 7

מס' יח"ד קיים: 48
מס' יח"ד מוצע: 156

שטחי מסחר מוצעים:
567 מ"ר ברוטו

פרוגרמה:
100 מ"ר בעבור רצפות לצרכי ציבור (לדוג': ביה"כ).

פרוגרמה במבנה הציבור:
- מעונות יום
- אשכול גני ילדים
- בית כנסת
- מקווה

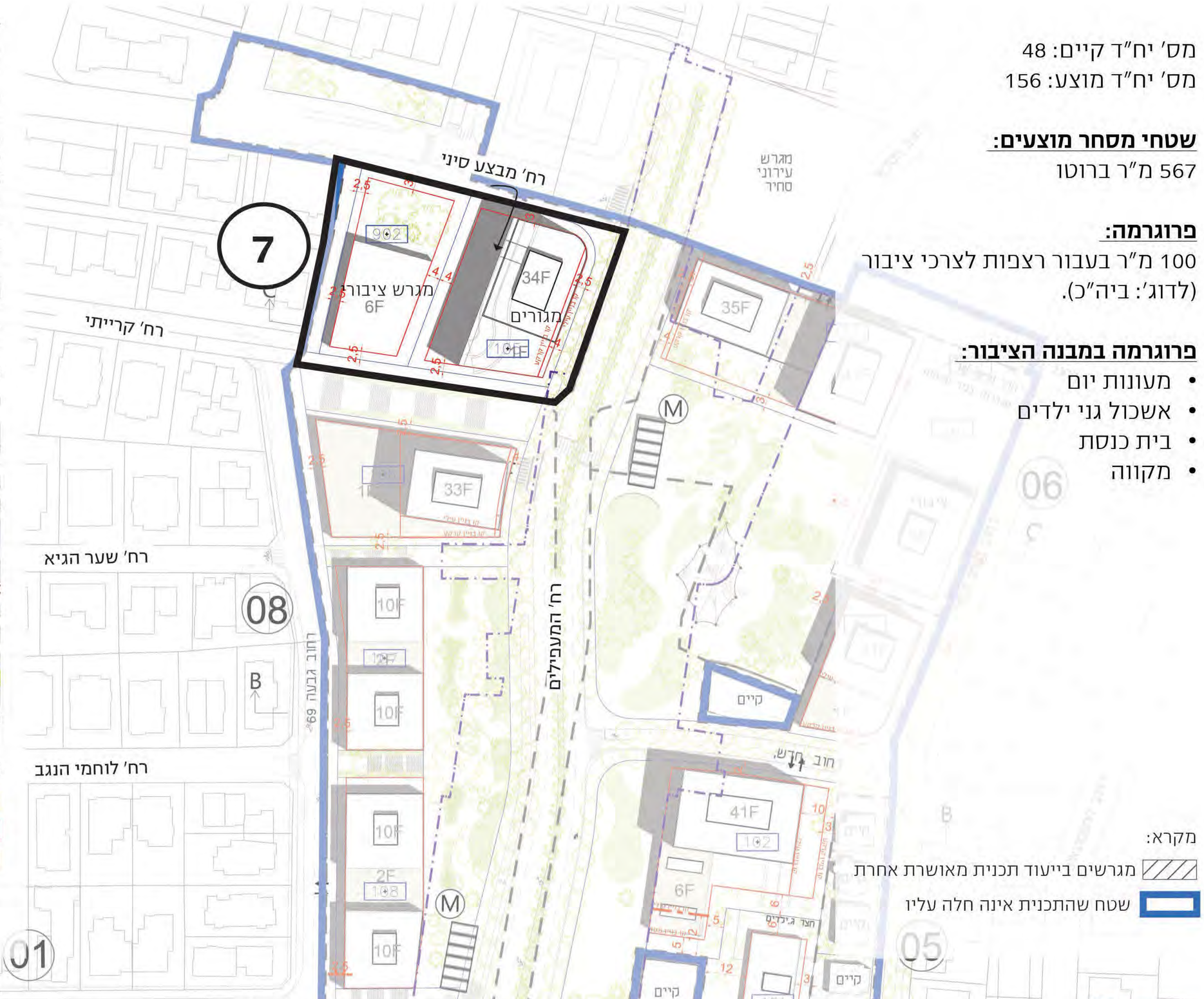


מיקום בתכנית



תלת מתחם 7

מקרא סכמה תלת מימדית:
- מגורים
- מסחר
- מבנה ציבור /רצפות לצרכי ציבור



מקרא:
- מגרשים בייעוד תכנית מאושרת אחרת
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

מתחם 7

מס' יח"ד קיים: 48
מס' יח"ד מוצע: 156

שטחי מסחר מוצעים:
567 מ"ר ברוטו

פרוגרמה:
100 מ"ר בעבור רצפות לצרכי ציבור (לדוג': ביה"כ).

פרוגרמה במבנה הציבור:
- מעונות יום
- אשכול גני ילדים
- בית כנסת
- מקווה

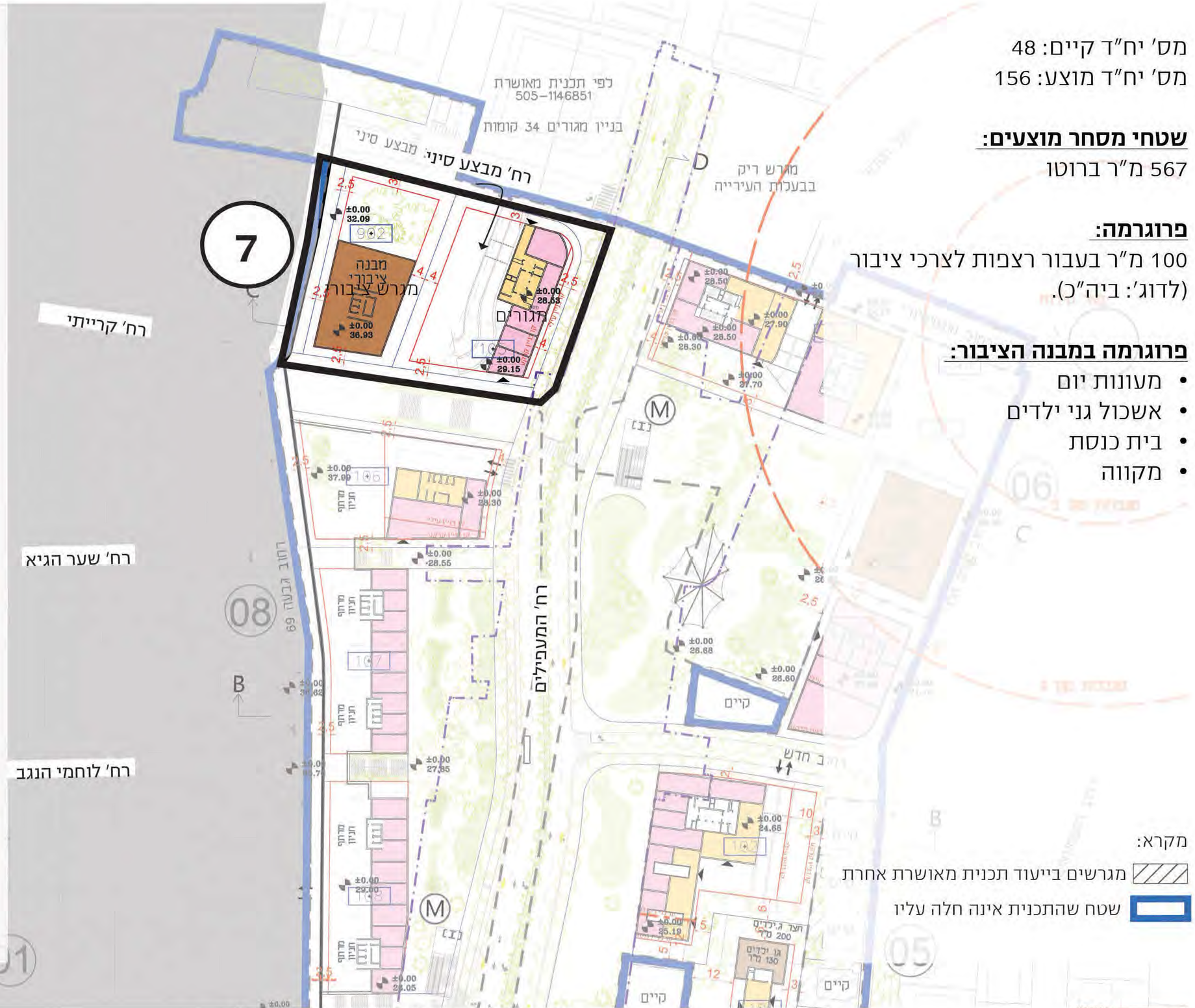


מיקום בתכנית

תלת מתחם 7

מקרא סכמה תלת מימדית:

- מגורים
- מסחר
- מבנה ציבור /רצפות לצרכי ציבור



מקרא:

- מגרשים בייעוד תכנית מאושרת אחרת
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

מצב קיים

מתחם 8 ממוקם במרכז-מערב התכנית.
יש בו בינוי קיים של צמודי קרקע שחלקם עוד מלפני שהוקמה העיר חולון כחלק מיישוב עולי מאורציוס ובנוסף צמודי קרקע טוריים חדשים יותר.
המתחם מצוי בין רחוב גבעה 69 לרחוב המעפילים וישנו הפרשי טופוגרפי משמעותי בין רחוב גבעה 69 לרחוב המעפילים. (כ11 מטר) .
במרכז המתחם חצר פנימית קטנה בייעוד שצ"פ שמסומנת כשטח התארגנות בתתל 101א.

חיבור מזרח מערב מתבצע כיום באמצעות שבילי הולכי רגל המחברים בין המפלס העליון לתחתון.

כתובות:
רח' המעפילים 2–19 (אי זוגי)
רח' גבעה 69 2–14 (זוגי)
רח' קרייתי 1–7 (אי זוגי)
רח' הפורצים 2–4 (זוגי)

רח' מבצע סיני
רח' קריתי 91
רח' שער הגיא
מתחם 8
רח' לוחמי הנגב
רח' גבעתי
רח' גבעה 69
רח' המעפילים
רח' הפורצים
רח' בעל שם טוב
שד' דב הוז
רח' י"א באדר
רח' אבא אחימאיר
רח' אבא אחימאיר
רח' אבא אחימאי

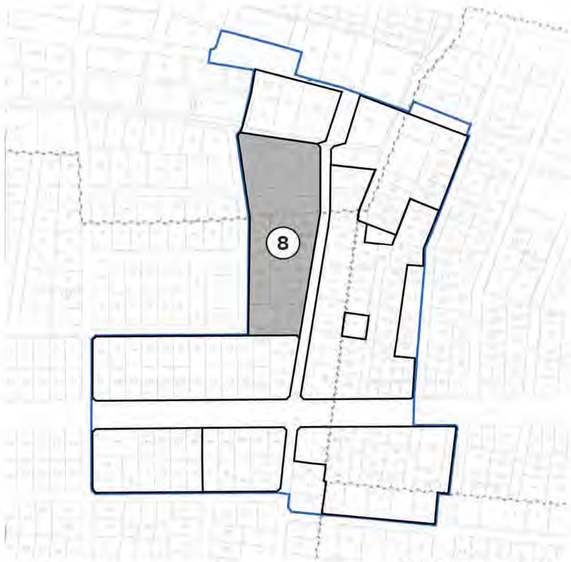
מתחם 8

מתחם 8 ממוקם בחלקה המערבי של התכנית, בין הרחובות:
הפורצים מדרום, גבעה 69 ממערב, קרייתי מצפון,
והמעפילים ממזרח.

ב**מצב הקיים**, המתחם מורכב כולו ממבנים בייעוד קרקע מאושר "מגורים ב'", המאפשרים בנייה צמודת קרקע עד לגובה של שתי קומות.
בנוסף, חלה בתחום המתחם תת"ל 101א (תכנית מטרו קו M1), אשר כוללת:
– סימון להריסה של שני מבנים קיימים,
– תכנון כניסה ויציאה לתחנת המטרו החדשה,
– אזור התארגנות להקמת התחנה בתחומי הגינה
המרכזית של בלוק עולי מאוריציוס.

מצב מוצע – תכנית התחדשות דב הוז
תכנית ההתחדשות של דב הוז כוללת את הוראות תכנית המטרו ומציעה:
– פינוי המבנים הקיימים במתחם,
– תכנון של שלושה תאי שטח חדשים למגורים
(תאי שטח 106–108). מגורים מרקמי לצד מגדלי.

מקרא תשריט:
- מגורים
- מגורים ה
- מבנים ומוסדות ציבור
- שצ"פ



מיקום בתכנית

מערך תנועת הולכי רגל
בין תאי השטח החדשים ישולבו שבילים להולכי רגל, אשר יחברו בין:
שכונת תל גיבורים ורחוב גבעה 69, לרחוב המעפילים,
לרחבה העירונית ולכניסה לתחנת המטרו ברחוב המעפילים.

קומת הקרקע
לאורך רחוב המעפילים תוקם חזית מסחרית פעילה עם חנויות מלוות רחוב.
הכניסות לבנייני המגורים ימוקמו מהרחוב העליון רחוב גבעה 69.

כניסות רכבים לחניונים
מתאי שטח 107–108 דרך רחוב גבעה 69 לחניון משותף,
או דרך שביל קרייתי, בזיקת מעבר, לחניון של תאי שטח 107–108.



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

מתחם 8

מצב יח"ד קיים: 63
מצב יח"ד מוצע: 264

<u>שטחי מסחר:</u>
מוצע 1448 מ"ר ברוטו

<u>פרוגרמה ברצפות לצרכי ציבור:</u>
3 גני ילדים במסגרת רצפות לצרכי ציבור המשולבות בתא שטח 106 למגורים.

מיקום בתכנית

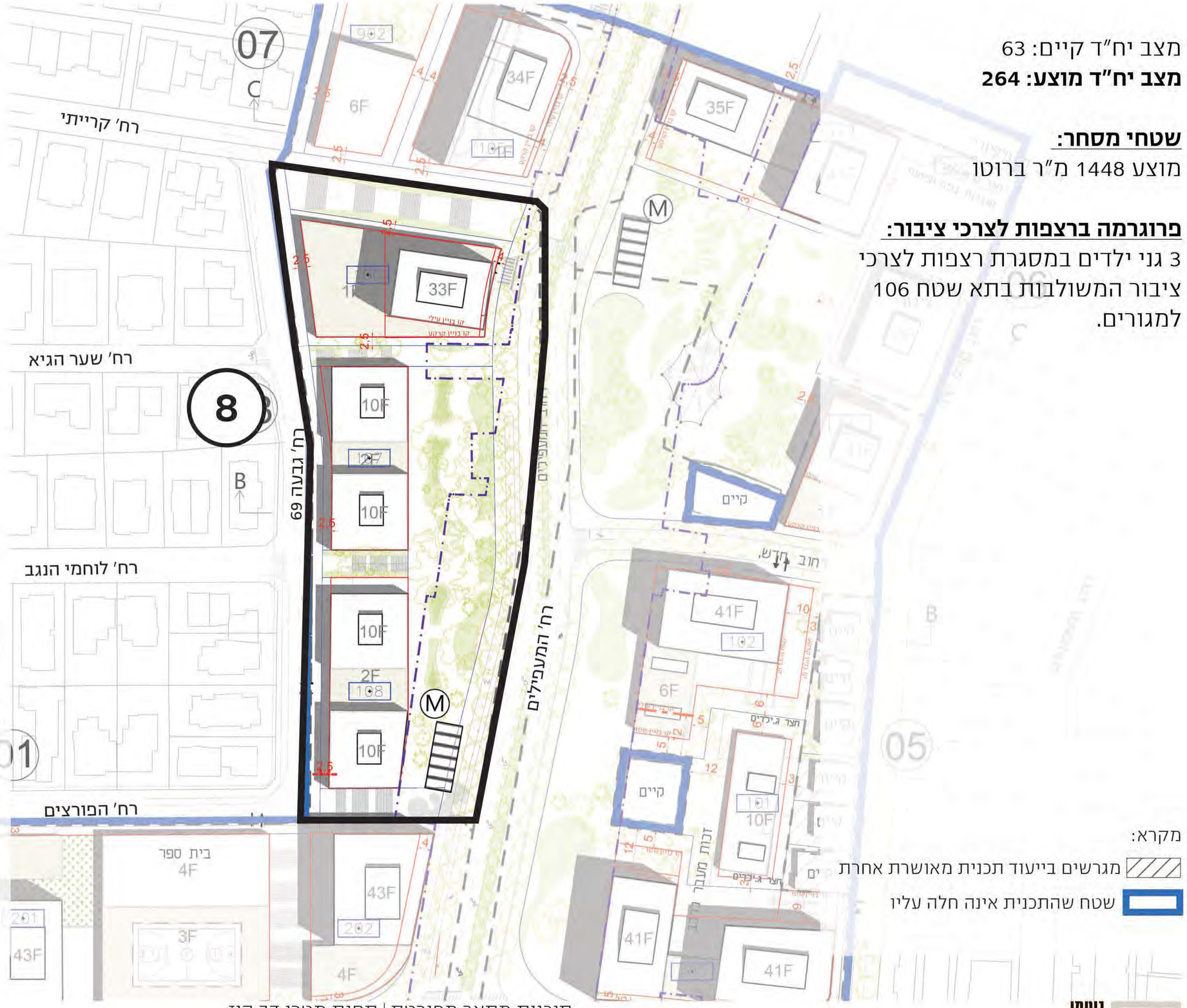




תלת מתחם 8

מקרא סכמה תלת מימדית:

- מגורים
- מסחר
- מבנה ציבור /רצפות לצרכי ציבור

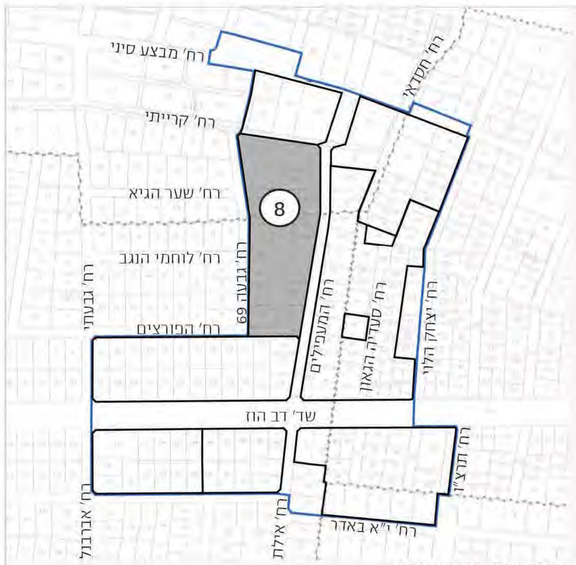

07
C
B
01
05
8
רח' קרייתי
רח' שער הגיא
רח' לוחמי הנגב
רח' הפורצים
רח' גבעה 69
רח' המעפילים
חוב שדרות
חוב שער הגיא
חוב לוחמי הנגב
חוב הפורצים
חוב גבעה 69
חוב המעפילים
חוב שדרות
חוב שדרות
חוב שדרות

מתחם 8

מצב יח"ד קיים: 63
מצב יח"ד מוצע: 264

שטחי מסחר:
מוצע 1448 מ"ר ברוטו

פרוגרמה ברצפות לצרכי ציבור:
3 גני ילדים במסגרת רצפות לצרכי ציבור המשולבות בתא שטח 106 למגורים.



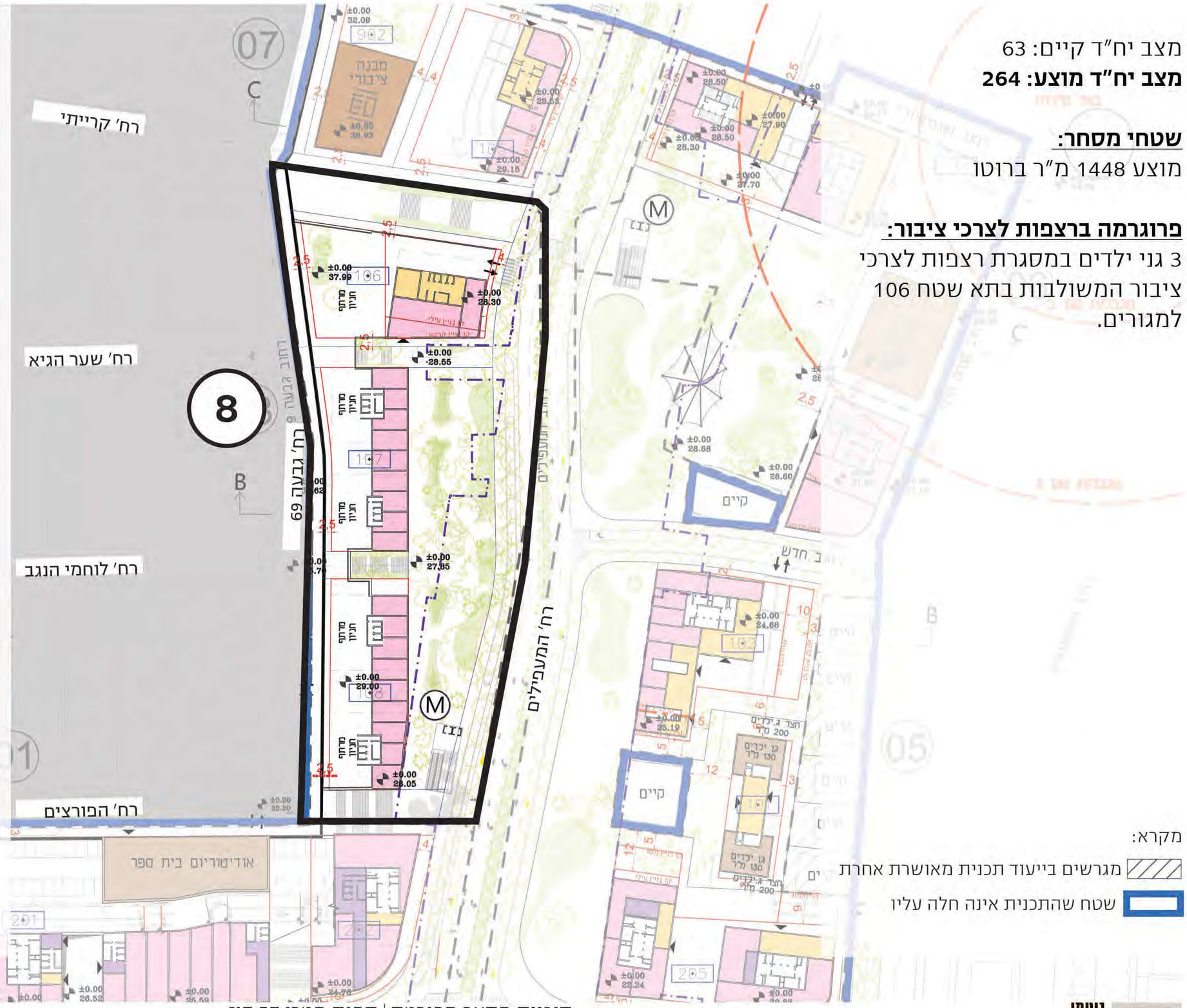
מיקום בתכנית



תלת מתחם 8

מקרא סכמה תלת מימדית:

- מגורים
- מסחר
- מבנה ציבור /רצפות לצרכי ציבור



מקרא:

- מגרשים בייעוד תכנית מאושרת אחרת
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז