

מרחב יוספטל – חולון
ח/655 0858258-505

WXG

וקסמן גברין גבע

YASHAR
ARCHITECTS

המינהלת
להתחדשות עירונית חולון



האמור במצגת ו/או כל מסמך ו/או כל נספח המוצג מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן.

כל סמכויות הועדה המקומית/עיריית חולון /מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה. כל המסתמך על המוצג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתמכות על המוצג, תחול עליו בלבד.

- דברי ברכה מאת מהנדסת העיר – אסנת אלרון
- דברי פתיחה ראש המנהלת להתחדשות עירונית – לירן אדרי
- הצגת התכנית – ישר אדריכלים
- שאלות ותשובות

הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית

לפרטים נוספים



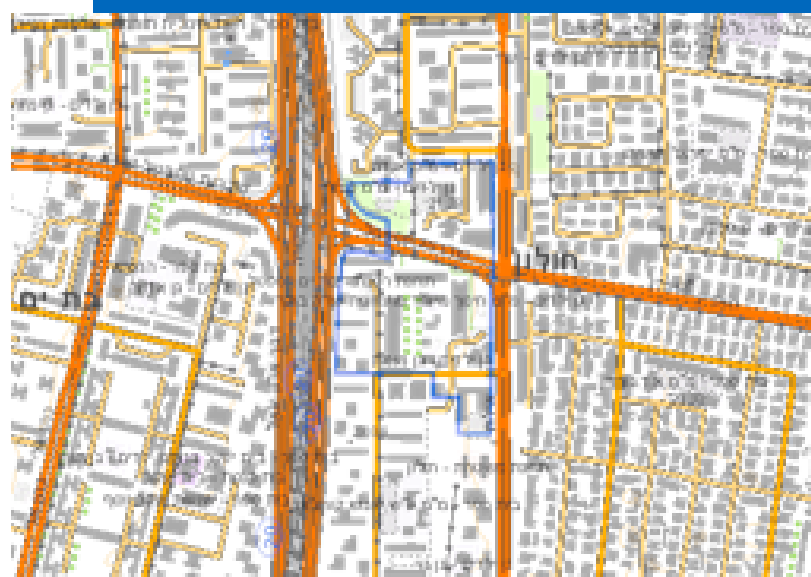
שם התכנית

ח/655 מרחב יוספטל - חולון
מספר תכנית: 505-0858258

שלבי קידום התכנית



השטחים הכלולים בתכנית ומקומם



חולון, שכונת נאות רחל וג'סי כהן, בין הרחובות: אילת ממזרח,
חצרים מצפון, נתיבי איילון ממערב וחלץ מדרום.
ישוב: חולון רחוב: שדה בוקר 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.
ישוב: חולון רחוב: שד יוספטל 131, 133, 154.
ישוב: חולון רחוב: הערבה 18, 20, 22, 24, 26, 27, 28,
29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39.
ישוב: חולון רחוב: חלץ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8.
ישוב: חולון רחוב: אילת 48, 50, 52, 54, 56, 58.
גושים וחלקות:

מוסדר:
גוש: 7127 חלקות במלואן: 9, 29, 30, 32, 98, 99, 100, 101,
102, 103, 124, 127, 140, 143, 146, 147, 149, 151, 152,
153.
גוש: 7127 חלקי חלקות: 4, 28, 48, 123, 125, 126, 138,
139, 141, 142.
גוש: 7132 חלקות במלואן: 69, 154, 160, 161, 162, 163,
164, 165, 166, 167, 174, 183.
גוש: 7132 חלקי חלקות: 173, 201, 206.

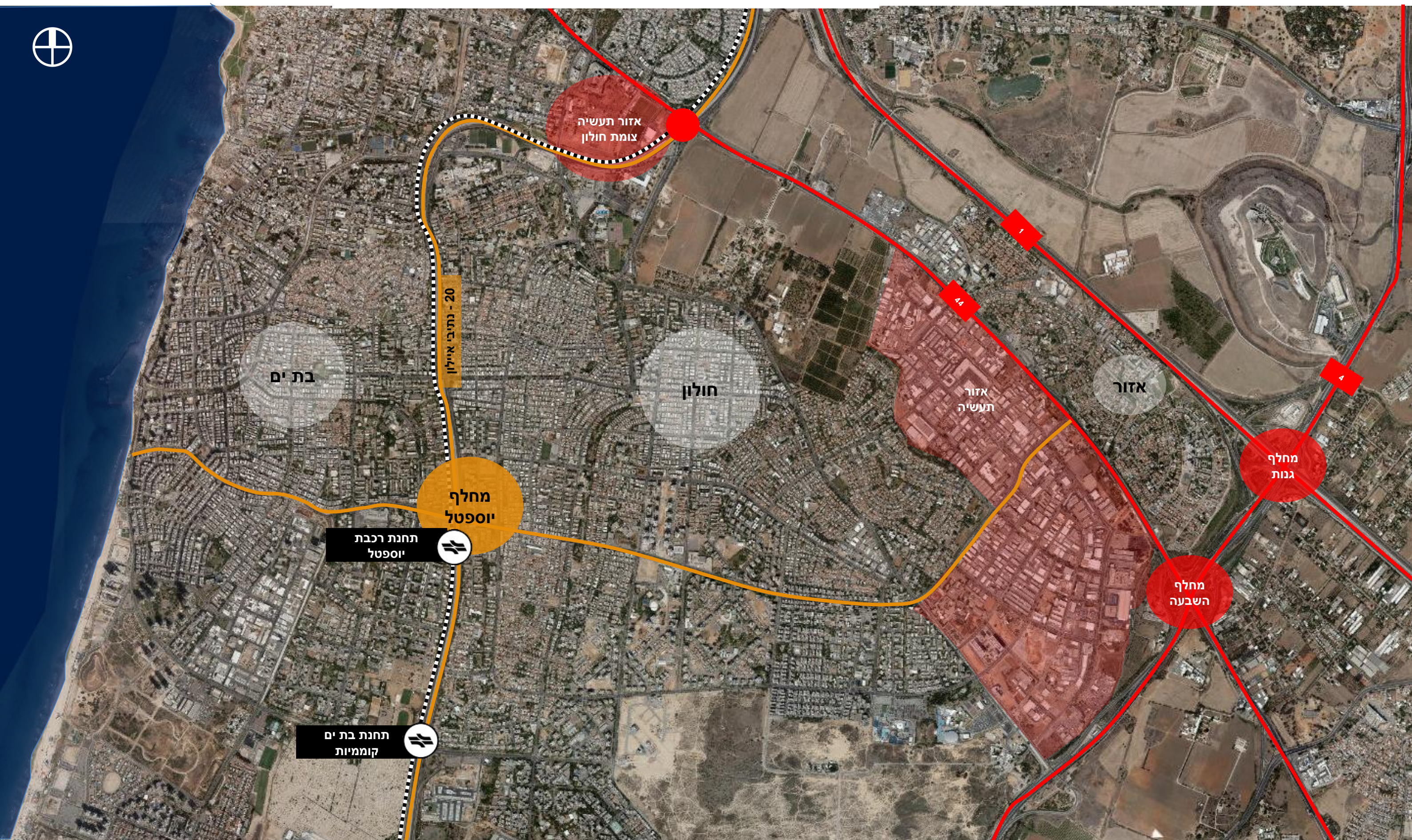
מטרת התכנית

פיתוח והתחדשות עירונית למתחם יוספטל ויצירת מוקד מטרופוליני, תוך מיצוי יתרונות המיקום הייחודי בסמוך לתחנת רכבת "יוספטל", נתיבי איילון והצטלבות שני קווי המטרו M1 ו-M3.



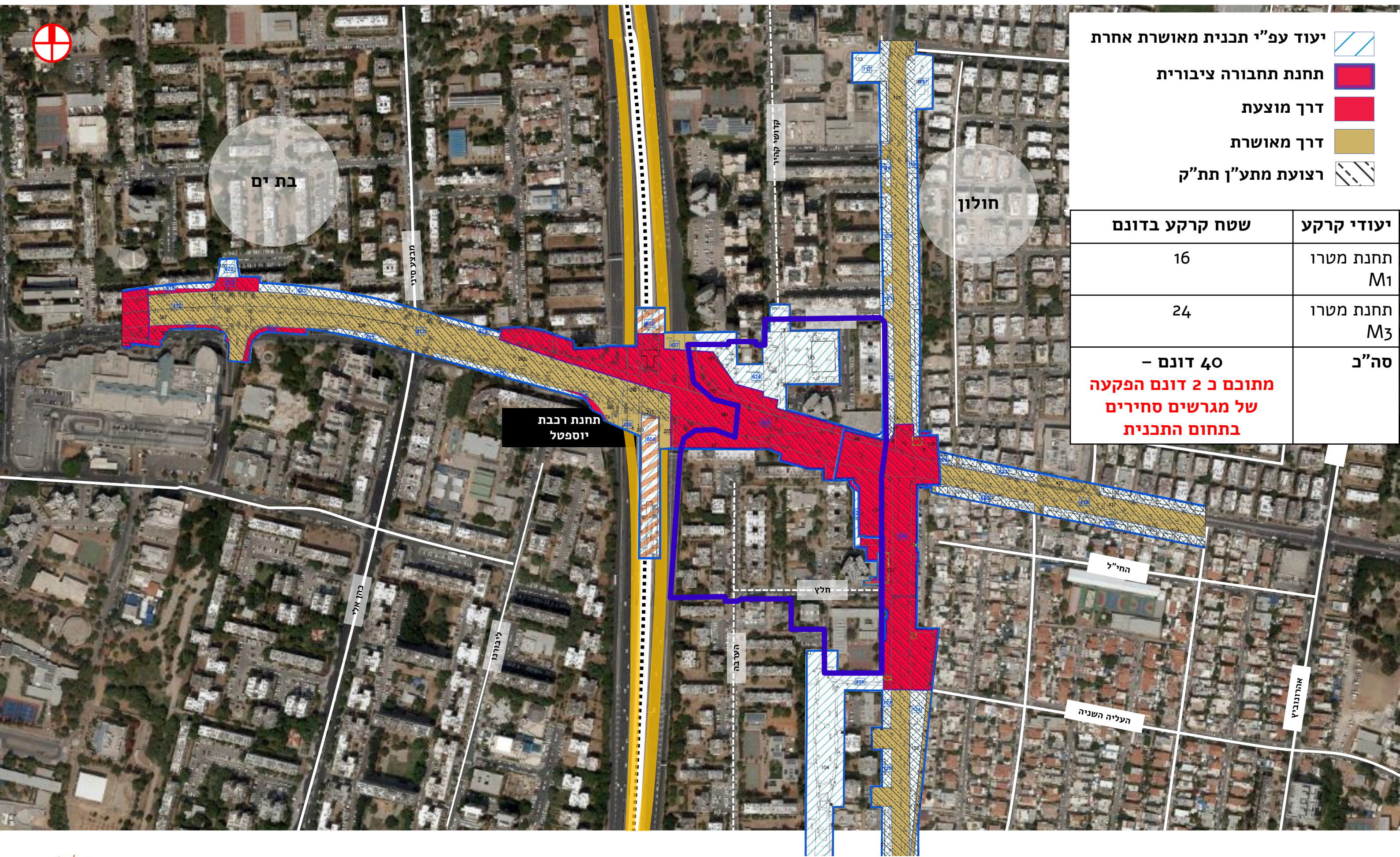
צוות התכנון:

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

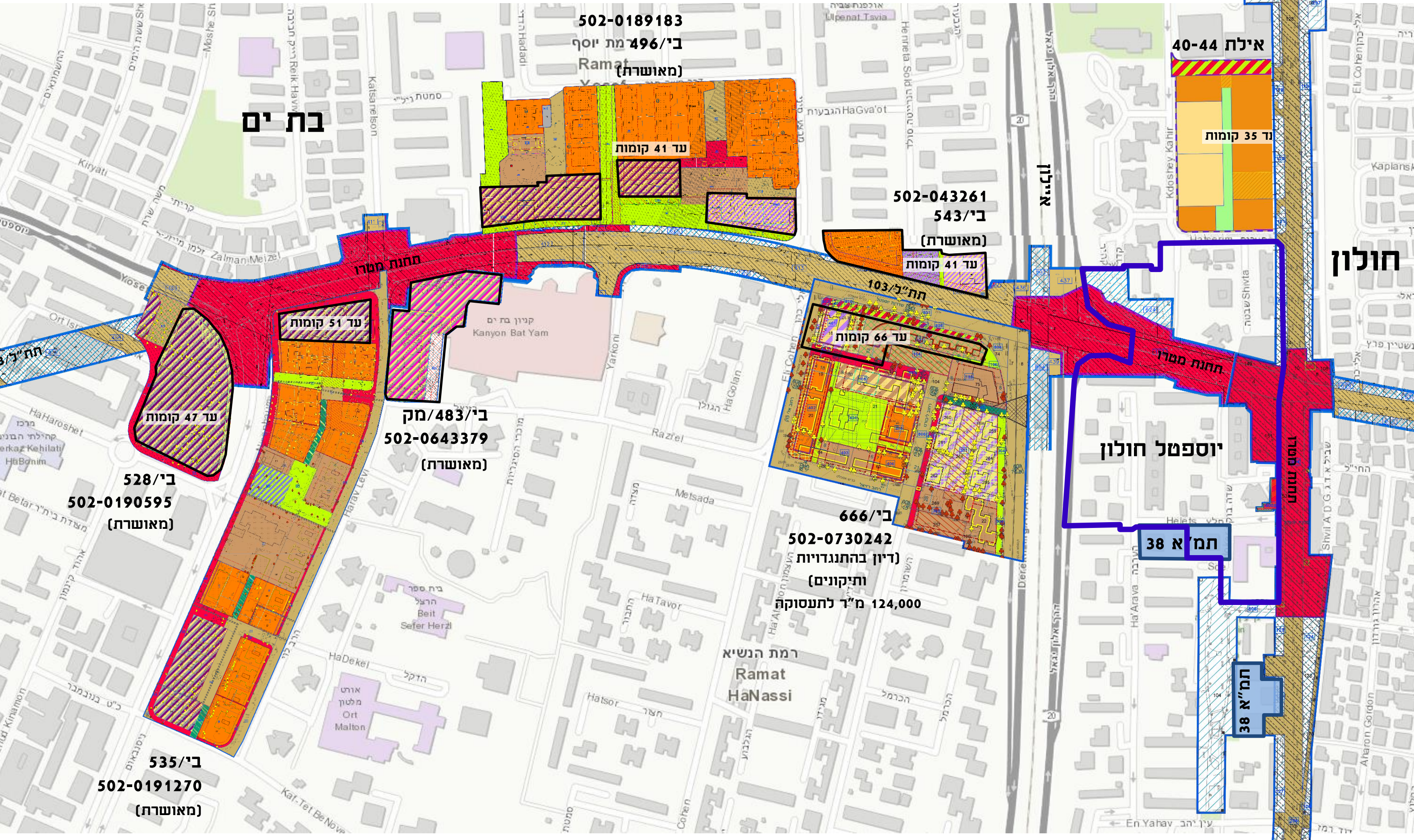


מתחם להתחדשות עירונית בעל השפעה מטרופוליטנית





יעודי קרקע	שטח קרקע בדונם
תחנת מסר	16
M1	
תחנת מסר	24
M3	
סה"כ	40 דונם –
	מתוכם כ 2 דונם הפקעה
	של מגרשים סחירים
	בתחום התכנית



- גבול תחום שיפוט
- אזור מוטה תח"צ
- מרכז תחבורה
- מחלף

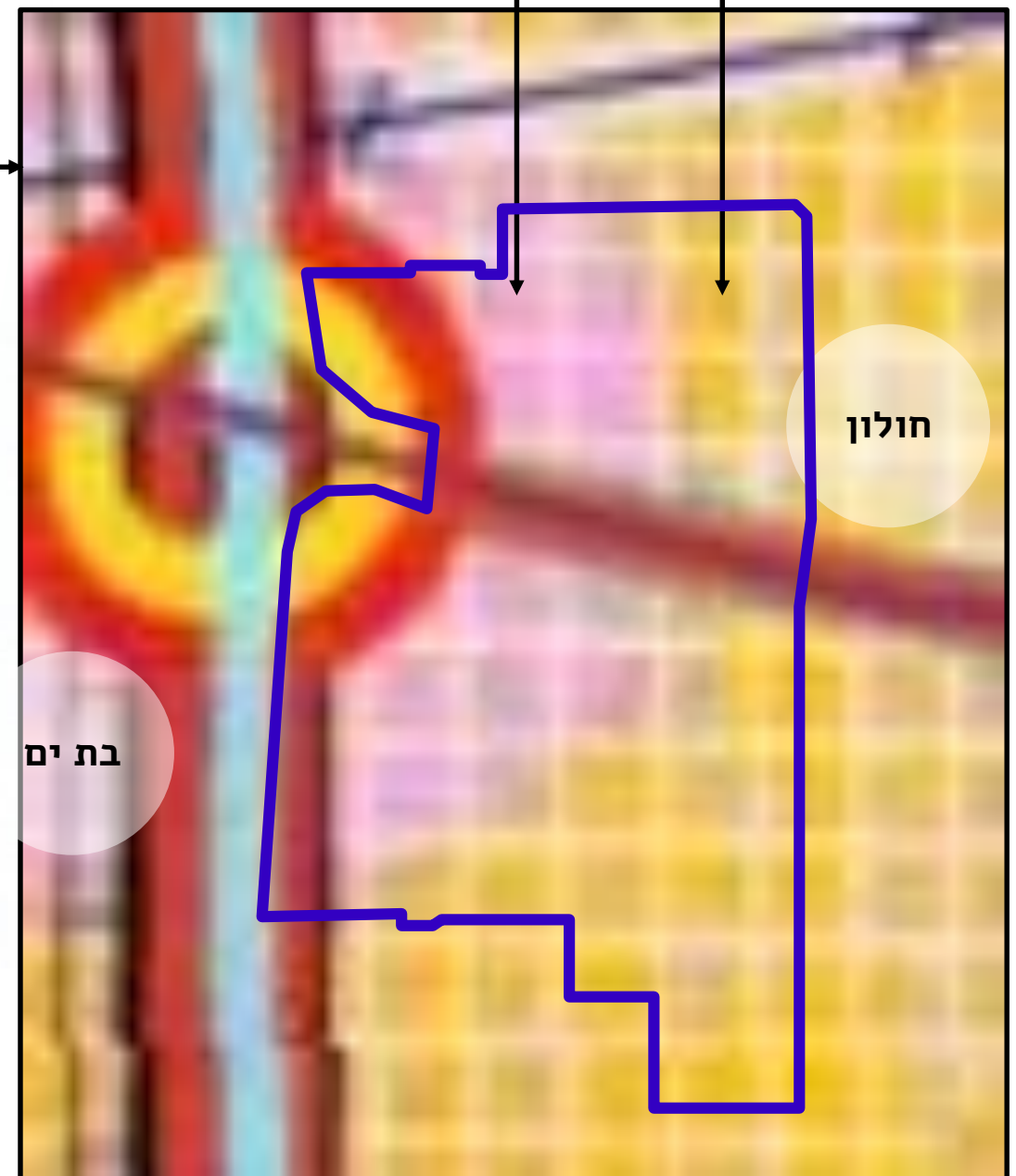


אזור תעסוקה משני

שימושים:
משרדים מסחר, מלאכה.

אזור עירוני בדגש מגורים

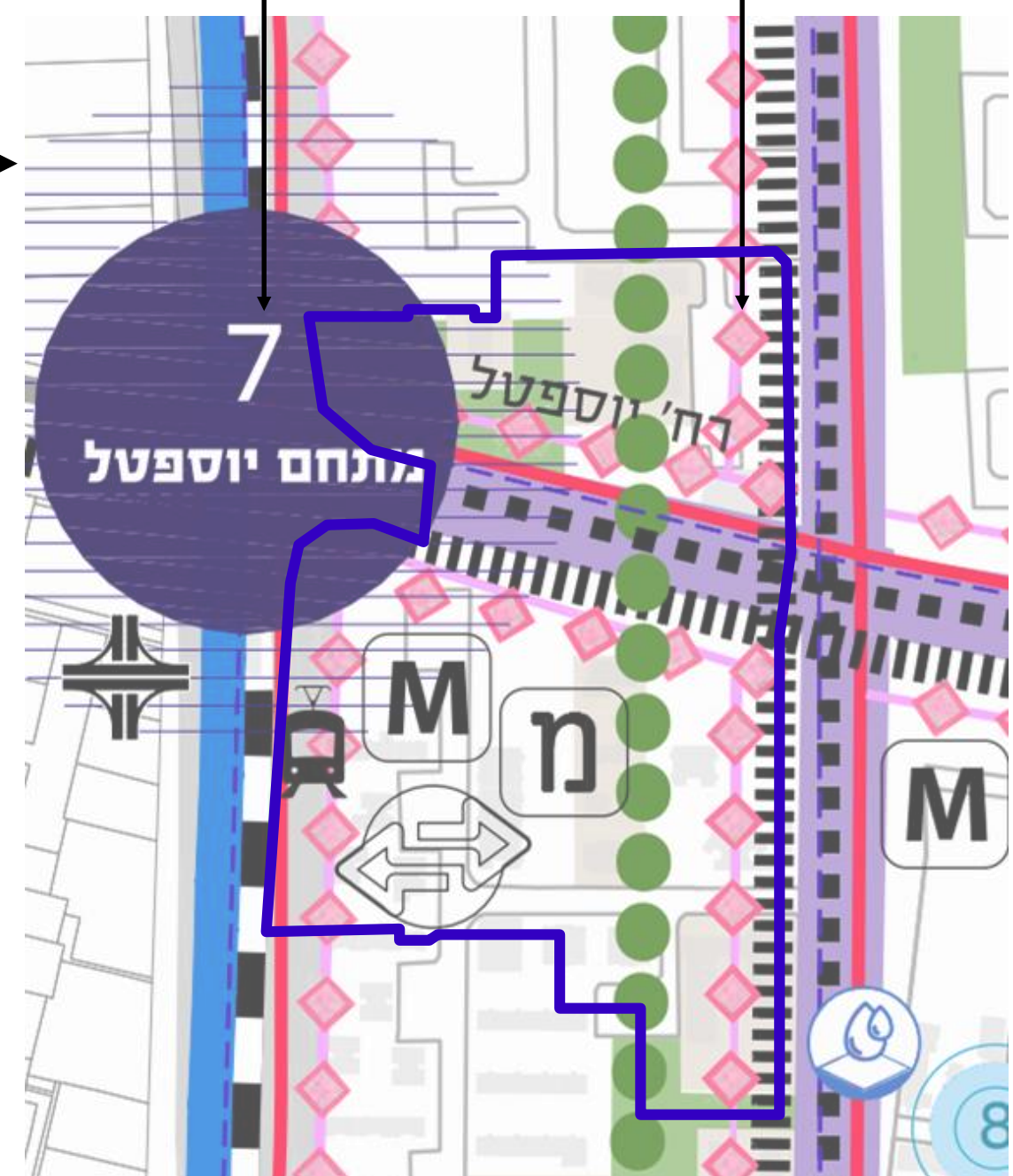
שימושים:
מגורים, מוסדות ציבור לסוגיהם,
שטחים פתוחים.



להכיר



דופן מעורבת



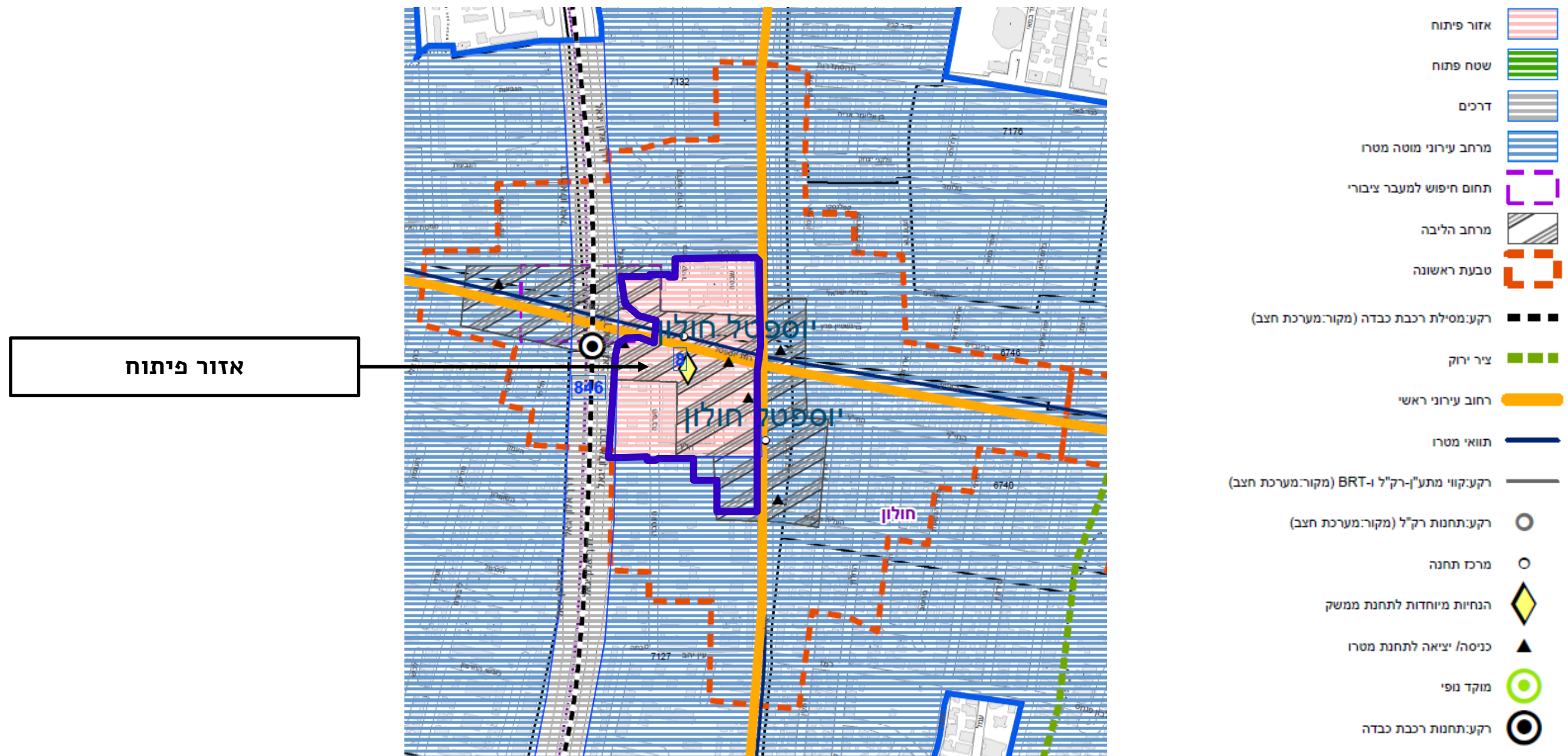










רשות מקומית	שם תחנה	יעוד	מס' מתחם	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
חולון	חולון - יוספטל	מרחב עירוני מוטה מטר		C	עירוני	
		אזור פיתוח	8	9		מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים

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

עקרונות תכנון

מטרות התכנית

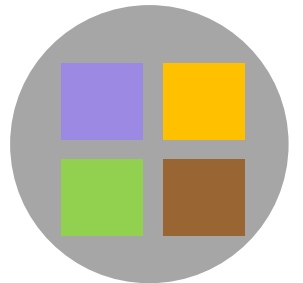
1. תכנית התחדשות עירונית ייחודית הנותנת מענה לצרכי דיירי המתחם תוך יצירת מרחב מטרופוליטני ייחודי המהווה מוקד משיכה לפעילות ובילוי.
2. יצירת שער כניסה לעיר.
3. יצירת מרחב מעורב שימושים של מגורים, תעסוקה, מבני ציבור ומסחר.
4. שיפור מאפייני המרחב הציבורי. גיוון המרחב ויצירת היררכיית חללים. מטרופוליני-עירוני-שכונתי וביניהם רצף.
5. יצירת מרחב מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים הנסמך על תחבורה ציבורית, זאת באמצעות יצירת/חיזוק גריד הליכה המשכי ורציף (צפון דרום ומזרח מערב), ללא רכב וחיבורו לשכונות המגורים הקיימות.
6. רחוב יוספטל – שינוי מאפייניו מכביש סואן לרחוב עירוני פעיל. יוספטל יהיה חלק בלתי נפרד מהשכונות שלצידו. יהווה מחבר איכותי בין הקנ"מ המטרופוליני של תחנות המטרו, לשטחי המגורים וכן מחבר בין הגדה הצפונית לדרומית.
7. שיפור מאפייני המגורים ויצירת מגוון תוך מענה לצרכי הדיירים הקיימים.
8. יצירת מתחמי מימוש עצמאיים.
9. יצירת מתחמים ומנגנון מימוש להתחדשות המתחם.

כלי תכנון

Walkability



עירוב שימושים



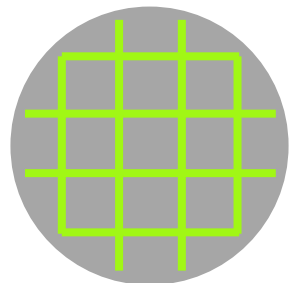
שטחים פתוחים מגוונים איכותיים ונגישים



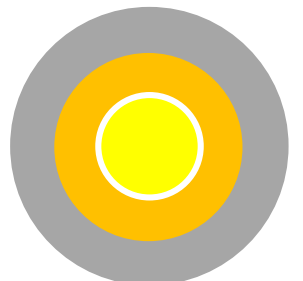
תחבורה אלטרנטיבית



גריד הליכה - בהירות המערכת והקישוריות העירונית



יצירת מוקדי עניין עירוניים ומטרופולינים

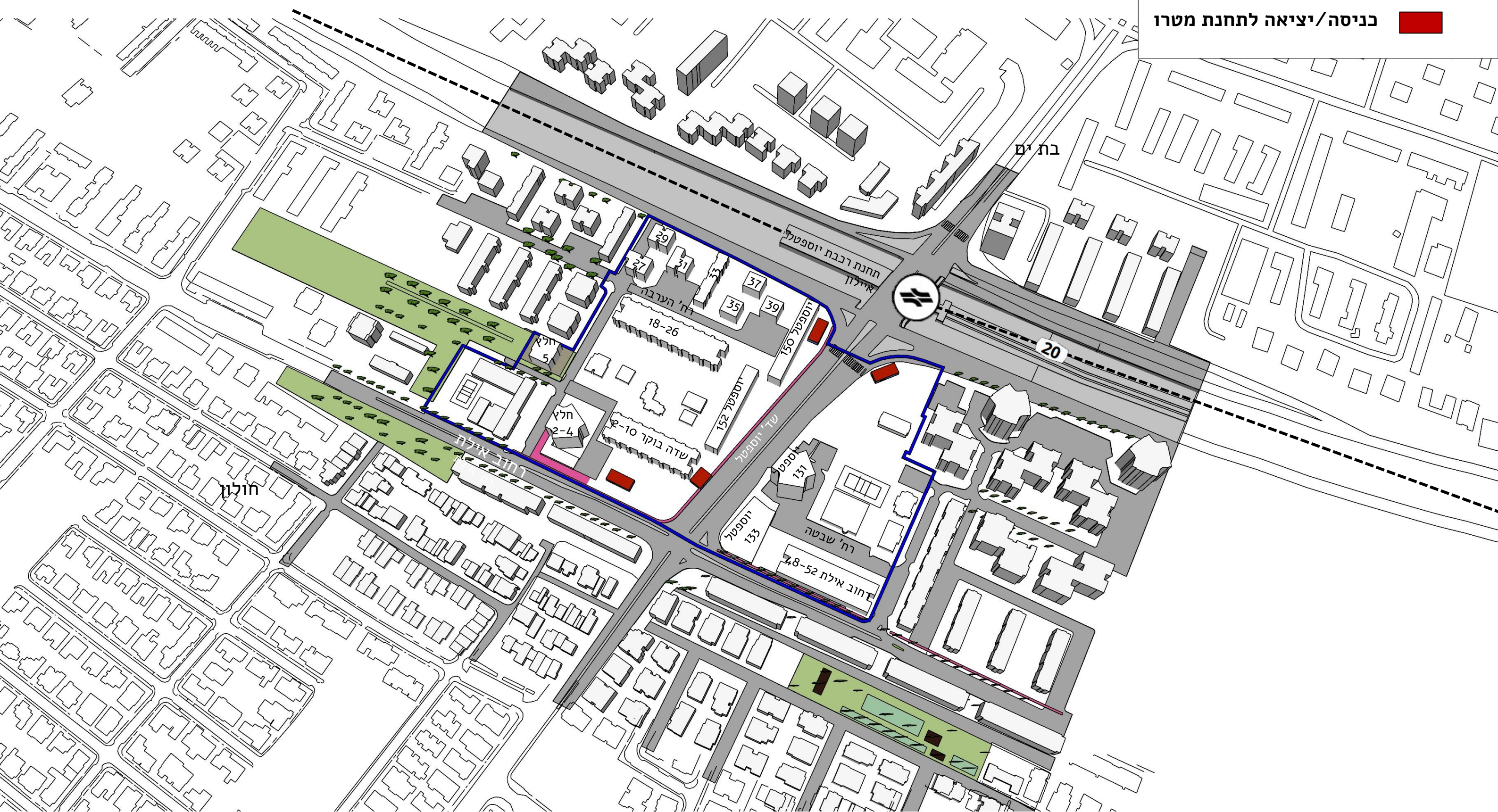




גבול התכנית

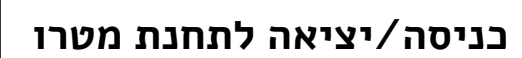


כניסה/יציאה לתחנת מטרו





גבול התכנית

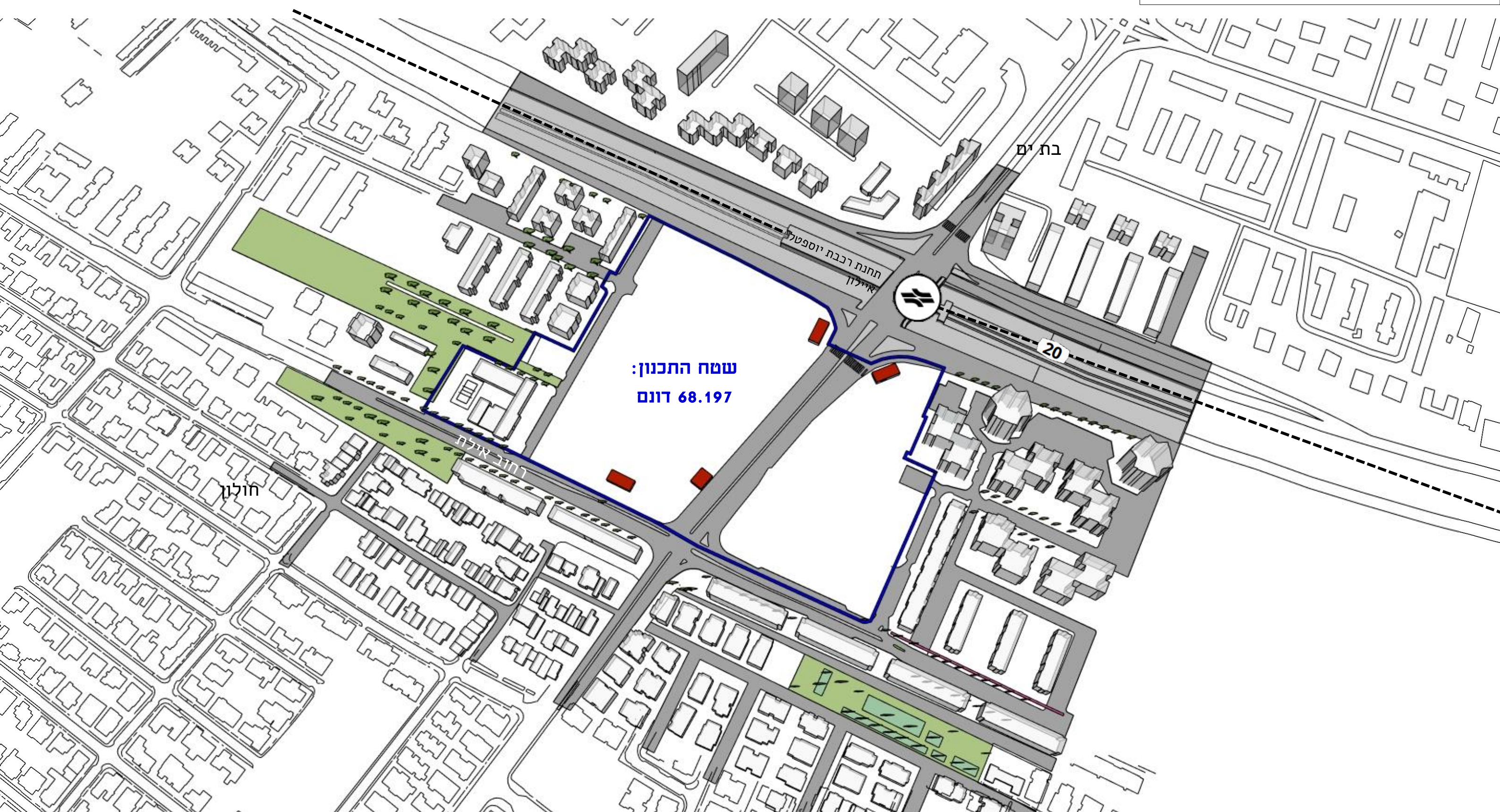




מבנים קיימים – פינוי בינוי

- מבנים לפינוי בינוי
- כניסה/יציאה לתחנת
- מסרו







תחבורה ציבורית

..... מסילת רכבת כבדה

תחנת רכבת יוספטל



קוי מסרו

M3 - תוואי תת"ק

M3 - תחנה תת"ק

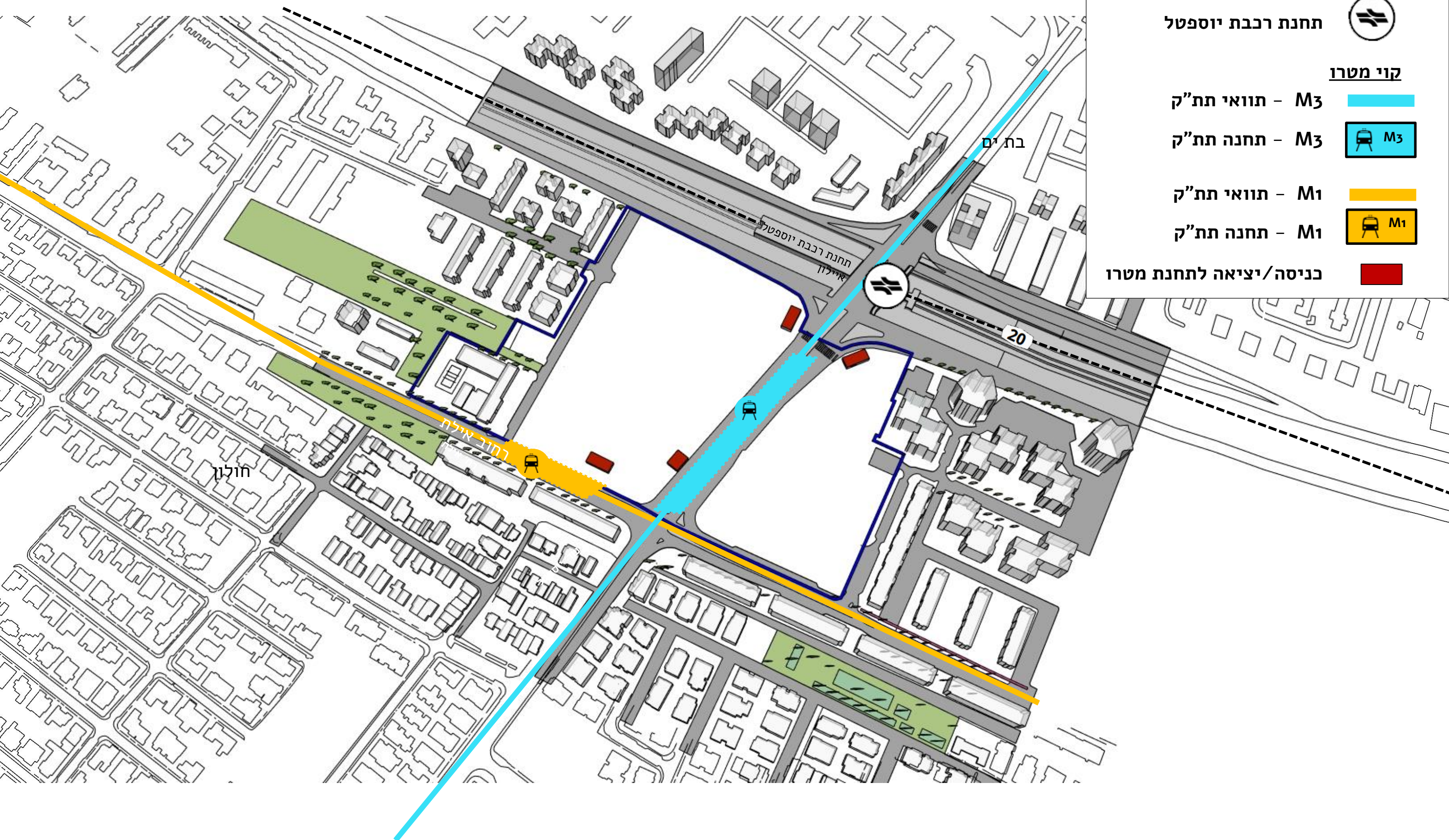


M1 - תוואי תת"ק

M1 - תחנה תת"ק



בניסה/יציאה לתחנת מסרו



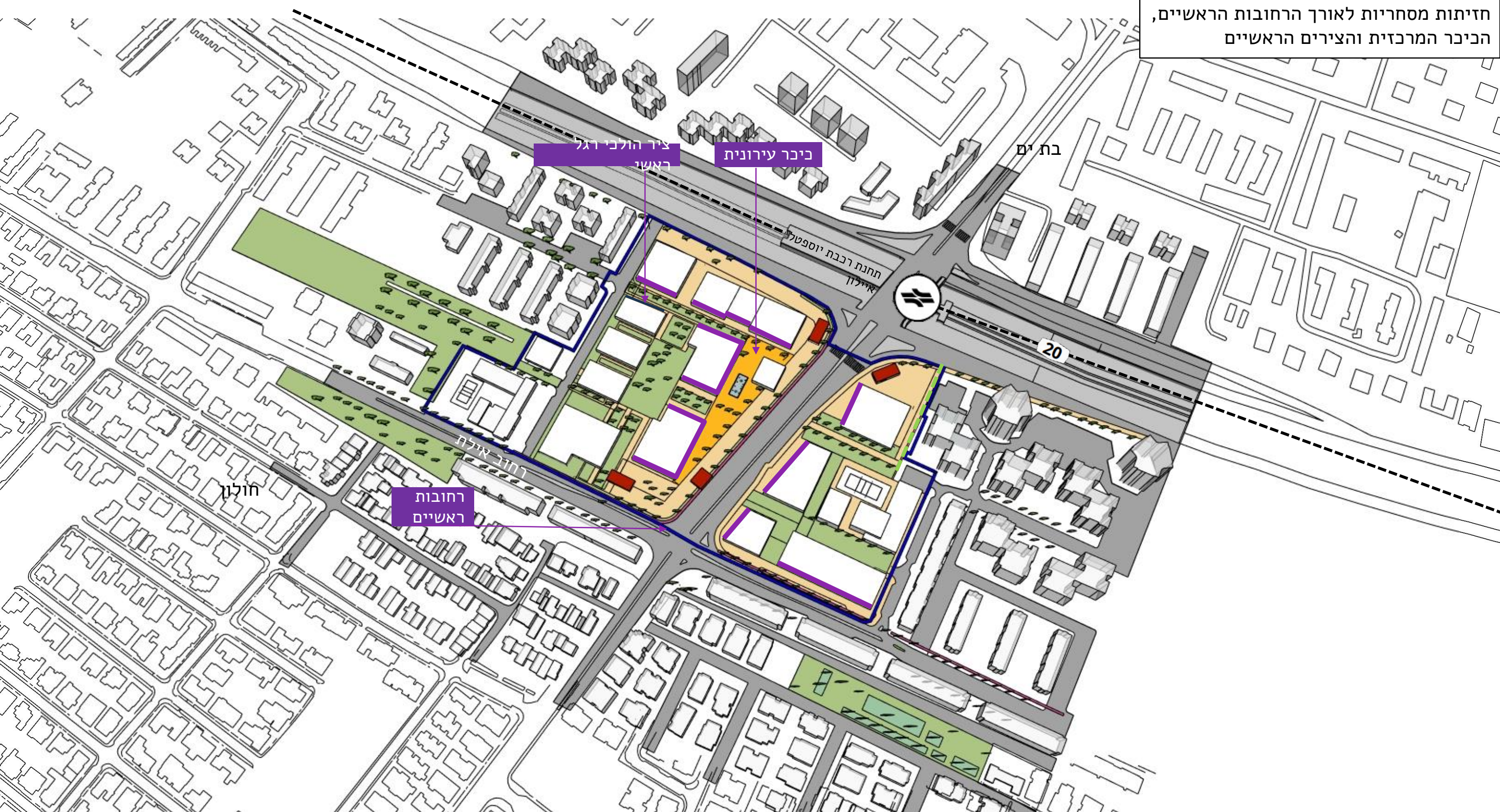




חזיתות מסחריות

חזית מסחרית

חזיתות מסחריות לאורך הרחובות הראשיים,
הכיכר המרכזית והצירים הראשיים





שטחים למבני ציבור

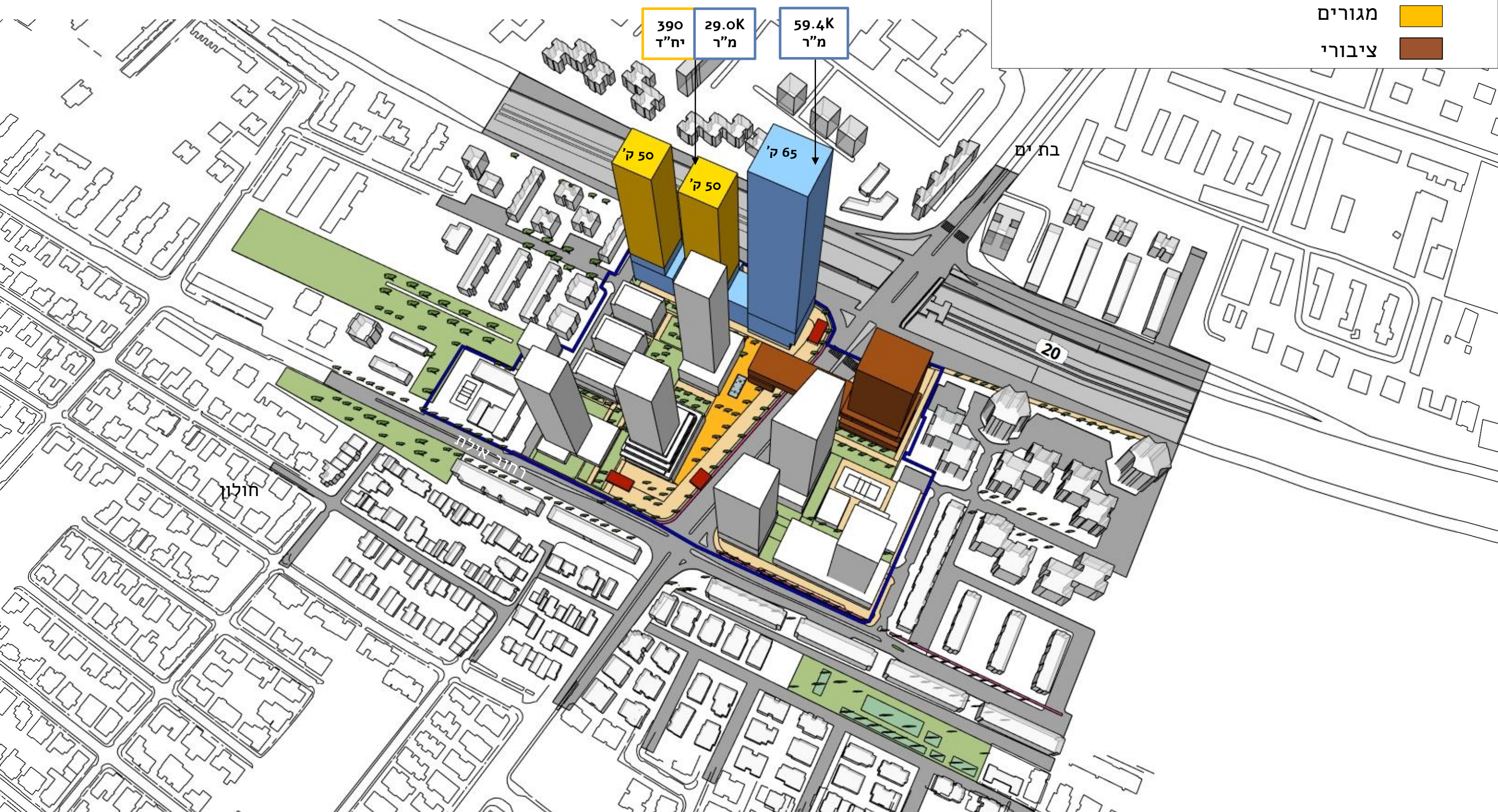
- מגרשים סחירים לשילוב שטחים ציבוריים
- שטחים ציבוריים





מגדל תעסוקה ושימושים מעורבים לאורך

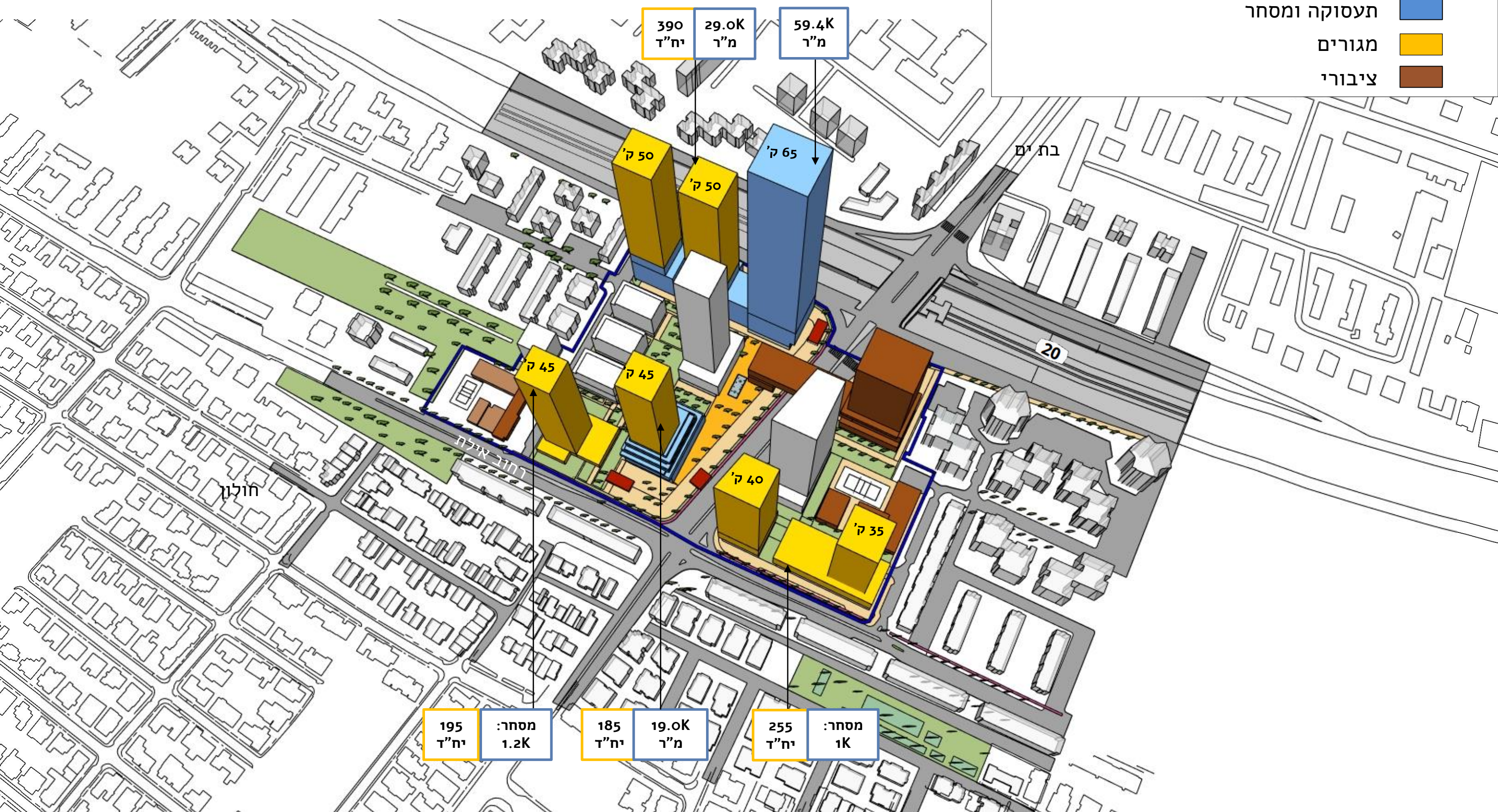
- תעסוקה ומסחר
- מגורים
- ציבורי





שימושים מעורבים על צירים ראשיים בסמוך לשכונות מגורים

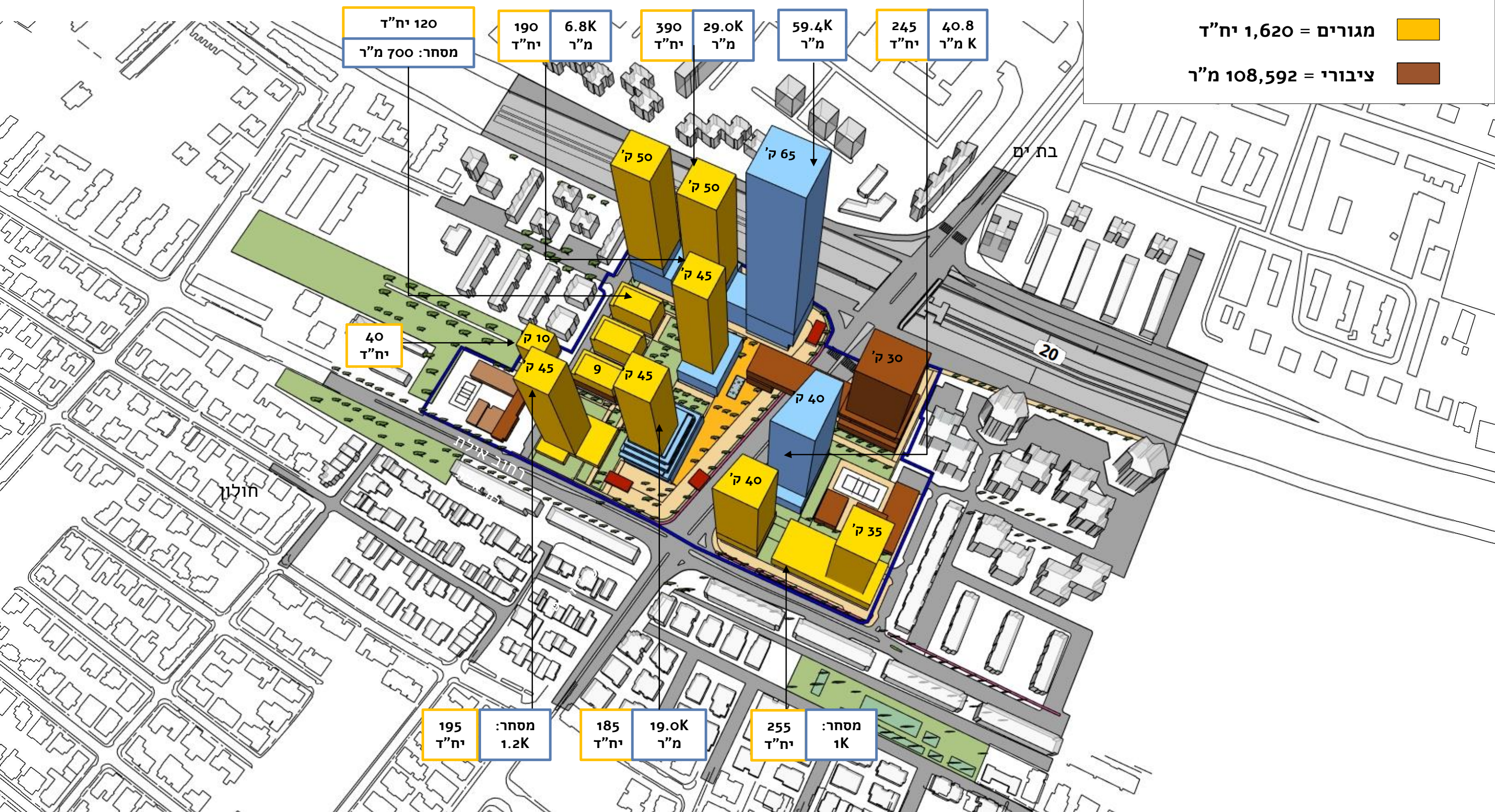
- תעסוקה ומסחר
- מגורים
- ציבורי





פריסת שימושים כללית

- תעסוקה ומסחר = 157,900 מ"ר
- מגורים = 1,620 יח"ד
- ציבורי = 108,592 מ"ר











157,900 מ"ר
ברוטו

תעסוקה ומסחר

1,620 יח"ד
108,592 מ"ר
ברוטו

מגורים

ציבורי

בניסות/יציאות מטר

שטח
ציבורי

ציבורי – 54K
+7,000 למבנה
הגשר

מתחם 2

מגורים - 700 יח"ד
תעסוקה ומסחר - 95.9K
ציבורי - 4,000 מ"ר

רחוב הערבה

מתחם 1B
מגורים - 40 יח"ד

מתחם 1A

מגורים - 380 יח"ד
תעסוקה ומסחר - 20.2K
ציבורי - 2,400 מ"ר
+19.6K מ"ר לביה"ס

3A מתחם

מגורים – 255 יח"ד
מסחר – 1,000 מ"ר
ציבורי – 2,600 מ"ר

3B ၎၎၎

מגורים – 245 יח"ד
תעסוקה ומסחר – 40.8k
ציבורי – 1,600 מ"ר

10

10

10

10



איילון

רחוב הערבה

רחוב חלץ

רחוב יוספטל

רחוב תארים

רחוב אילת







אוגדן חמשת השלבים המומלצים לקידום תכניות של התחדשות עירונית



בחירת יזם/
קבלן



בחירת מפקח
מטעם בעלי
הנכסים



בחירת עורך דין
מלווה



התארגנות
בעלי נכסים
ובחירת נציגות



למידה
ובדיקה ראשונית



שלב ראשון : הגעה לרב דרוש (67%)



שלב שני : הכנת תכנית עיצוב



שלב שלישי : הוצאת היתר בניה





