



# חולון 2040

תכנית מתאר כוללית

# חולון 2040

תכנית מתאר כוללנית

## הסיבות המרכזיות לצורך בעדכון התכנית הן :

1 צרכי הגידול של חולון מבחינה פיזית, תעסוקתית וכלכלית.

2 יתייחסות לשינויים תנועתיים במרחב המטרופוליני –  
ה"קו הירוק" של הרכבת הקלה, קווי מטרופוליט בעיר ואופי  
הפיתוח סביב התחנות.

3 תוכניות נוספות שמקדמת העירייה בתחומי ההתחדשות  
העירונית והפיתוח התעסוקתי.

## עיריית חולון מעדכנת ומשלימה את תוכנית המתאר הכוללנית של העיר מ-2030 ל-2040

סט התוכנית יוגש לוועדה המחוזית בספטמבר ולאחר  
מכן נקיים מפגש תושבים נוסף ספציפי יותר הכולל  
קריאה מודרכת של סט התוכנית.

צוות התכנון והצוות המקצועי יהיה זמין למענה על  
שאלות מתן תשובות והסברים לתוכנית.



**אורבנוף**  
יועצי נוף



**אביב AMCG**  
ניהול הפרויקט



**גוטמן אסיף אדריכלים**  
עורכי התכנית



**עיריית חולון**  
מגישי התכנית



**נועם אוסטרליץ ואיילת לנל**  
יועצי סביבה וקיימות



**CR קשרי קהילה**  
חברה ושיתוף ציבור



**אליה הנדסה**  
תחבורה תנועה וניידות



**אורבניקס בע"מ**  
כלכלה ופרוגרמה

# שלבי תהליך שיתוף הציבור בתוכנית המתאר הכוללנית חולון 2040



שלב 4

## שאלון בעלי עסקים

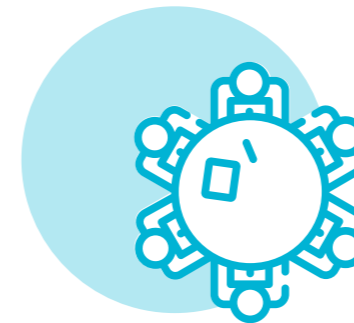
מפגש עם בכירי עיריית חולון. דיון בעקרונות ומטרות התוכנית ושיח כיצד כדאי לפתח את העקרונות הללו בעיר בהתייחס לתחומי העיסוק שלהם.



שלב 3

## סדנת בכירים

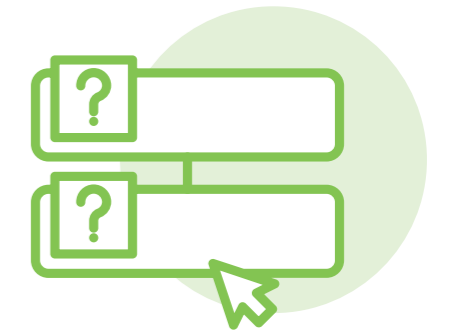
לצורך הבנת עמדות הציבור בנוגע להנחות היסוד של תוכנית המתאר. נערכו 12 קבוצות מיקוד עם תושבי העיר בחלוקה לקבוצות עניין שונות ובחלוקה לשכונות.



שלב 2

## מפגשים עם תושבים

בסקר נבחנו הרגלי החיים של התושבים בחולון ותפיסותיהם באשר לפיתוח העיר.



שלב 1

## סקר לכלל תושבי העיר

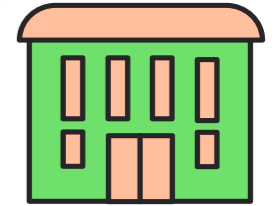
# הנושאים שנדונו בקבוצות המיקוד



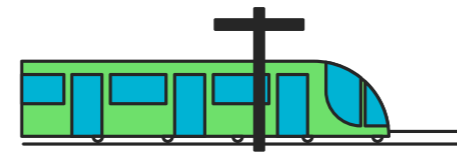
שטחים ירוקים, מרחב  
ציבורי ואיכות הסביבה



מגורים  
ודיור



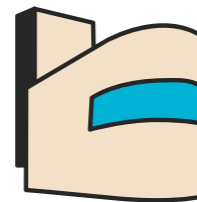
תחבורה, תנועה  
וחניה - ניידות



בילוי  
ותיירות



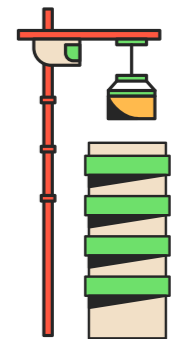
מבני  
ציבור



הליכתיות



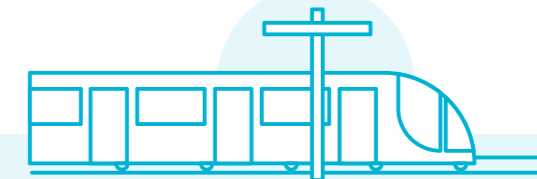
התחדשות  
עירונית



# מה זו תוכנית מתאר ולמה צריך תוכנית מתאר כוללנית?



התוכנית יוצרת התאמה בין קצב פיתוח וגידול האוכלוסייה לקצב הדרוש לפיתוח התשתיות.



התוכנית עוסקת בפיתוח העיר בכל תחומי החיים: המגורים, הכלכלה, התנועה, התעסוקה, החברה, הסביבה ועוד.



עם אישור התוכנית, יעברו סמכויות התכנון התואמות את תוכנית המתאר לעיריית חולון מהועדות המחוזיות.



התוכנית מקטינה את חוסר הוודאות התכנונית – תושבי העיר מודעים לאפשרות התכנון והבנייה בעיר.

# מטרת העל של התוכנית

יצירת תוכנית שתאפשר את פיתוחה של חולון כעיר המספקת איכות חיים גבוהה ומובילה בישראל לתושביה ולבאים אליה

# נושאים שעלו משיתוף הציבור

"שהיה ירוק בין  
הבניינים ולא רק בטון..."

"שהיו גם בניינים נמוכים וגם  
גבוהים, לא רק מגדלים".

נצ'ים חיי קהילה ולא רק  
צפייה של האוכלוסייה



עיקרי התכנית

## פיתוח מערכת מגורים איכותית,

היוצרת קהילתיות וזהות שכונתית מותאמת  
למגוון האוכלוסייה.

\* תוספת יחידות דיור תיעשה בכפוף לפיתוח תואם  
של תשתיות עירוניות וארציות

# נושאים שעלו משיתוף הציבור

"חסרים מבני ציבור כאל שכוונה, מרחקים  
שאפשר אלשוה בהם שימוש אקהיולה"

"מלוניינים המקום מרכזי המכיל שימושים רבים - טהה, נוף, הגי  
קה, קולנוע, פארק, מקום מרכזי בו כל אחד יכול אהמור מה אלשוה"

"מלוניינים המרכזי פנאי וגרהוה המרכזי כל שכוונה  
המקום מרכזי אחד ויצינה גמוש קהיאלגיוה"



עיקרי התכנית

## פיתוח שירותי ציבור, קהילה, תרבות ועסקים

באיכות גבוהה הנגישים לכלל האוכלוסייה

# נושאים שעלו משיתוף הציבור

"אין גמחונה צ'יבולג טובה  
לאצולי הגלסוקה"

"נדלשים יוגי מקומות גלסוקה,  
אהמשיך במתנה שהחלה בעצמיאלי"

"גלסוקה בעיר גייצ'ר רצון  
אהמשיך אהג'וכר בחולון"



עיקרי התכנית

## פיתוח תעסוקה מגוונת ומתחדשת,

במוקדים העירוניים ולאורך רחובותיה בשילוב עם מערך התחבורה הציבורית העתידי.

# נושאים שעלו משיתוף הציבור

"רוצים שנוכח אהגיע אכא מקום בעיר הנה  
או באופניים ולא אהציע כל הצמח אה הככה"

"אין רחוב אחד בו אפשר לעשות  
קנייה ואהאור כמו רחוב דיזינגוף"

"רוצים רחוב מוצאים  
שלא נאך השמש והקשם"



## עיקרי התכנית

**פיתוח מרחב ציבורי** - המבוסס על רשת רחובות,

שדרות, שטחים פתוחים ומוקדי פעילות מגוונים  
המחזקים את הקשר בין התושבים לסביבתם.

שיפור הנגישות, הליכתיות וקישוריות בין חלקי העיר השונים.

יצירת רחובות פעילים המעודדים הליכות.

# נושאים שעלו משיתוף הציבור

"יציג קווים ישיבים למרכז אקיצוק משך  
זמן הנסיעה כדיקד מהשכונות החדשות"

נוצרים אהיוג עצמאים מהחייג גמבורה, מצד אחד השכונה  
יש הכוול אבא מצד שני צריך אוטו כדי להגיע אכל מקום.  
אין אוטובוסים או שהיולי אופניים שמאפשרים עצמאות

"נוצרים רכבה קאה שלא  
נצטרך לעמוד הפקקים"

עיקרי התכנית

## פיתוח מערכת תחבורה ציבורית ושיתופית מגוונת,

המייצרת אלטרנטיבות איכותיות לרכב הפרטי.  
(פיתוח אזורים מוטי הולכי רגל, רכבת קלה, אוטובוסים וכד')



# נושאים שעלו משיתוף הציבור

"לגהיה אפשרות ככל בניין אייזכר  
חשאל אנחנו חיים בארצנו חמה"

"שהניקוז יהיה הכמה  
גבוהה שלא נסבול מהצפות"

נוציק עיר ירוקה, פחות  
פסולת שימור אנרגיה וחשאל

עיקרי התכנית

## ניהול יעיל וחסכוני של משאבי מים ואנרגיה

תוך התמודדות אפקטיבית עם שינויי האקלים,  
הצפות ואירועי קיצון אחרים.



# נושאים שעלו משיתוף הציבור

"כוזים אהגאוג העיכ ש'נו שיהאוו  
מג' אהיה אהאוג אהאוו."

"אשחור ע' היחודי'ג ש' העיכ כע'כ הי'ר'ים  
- אכ' אה'ל' אכ'י'ים אג אה'וו"

"כ'נו לעושים קני'ג אקניוני'ם אה'ש'ון  
אצ'יו'ן אנה'נו כוז'ים שיצ'עו ג' אה'וו"



עיקרי התכנית

## שילוב הדדי עם הערים הסובבות

וחיזוק מעמד העיר במטרופולין.

# נושאים שעלו משיתוף הציבור

"פארקים ומרחבים ירוקים המשלבים בין אופניים האיכה וכד' "

"מסונינים באזור/מקום גדול המכיל שימושים רבים - טבע, נוף, בגי קפה, קולנוע, פארק, מקום מרכזי בו כל אחד יכול אהמוך מה אלשו"

מקום ביאוי הטבע, מסרוג גינון קהילגיוג וטבע סיכוני שאפשר אטיול ולשהג בו

"כוזים כ3\$ של פסי ירק גינוג עם שהיל אופניים והולכי רגל שיאפשר פליאוג ספורטיביג אמרחק רחוק"



עיקרי התכנית

## בניית חוסן עירוני

- **יצירת 'עיר חיה'** - יצירת מרחב עירוני המעודד מגע יומיומי של תושבי העיר עם אלמנטים חיים (צמחיה, בע"ח ומים)
- **יצירת 'עיר בריאה'** - הפחתת מפגעים סביבתיים למינימום האפשרי - רעש, זיהום אויר (תחבורה ותעשייה) ורעלים (הדברה וחומרי ניקוי) ויצירת מנגנונים למתן מענה להפחתת המפגעים לאורך זמן.
- **שימור ופיתוח ערכי טבע, מורשת וקיימות כדרך חיים.**

# אוכלוסיית תושבי העיר חולון



כיום מונה העיר חולון כ-

# 210,000

תושבים

היא משתרעת על פני

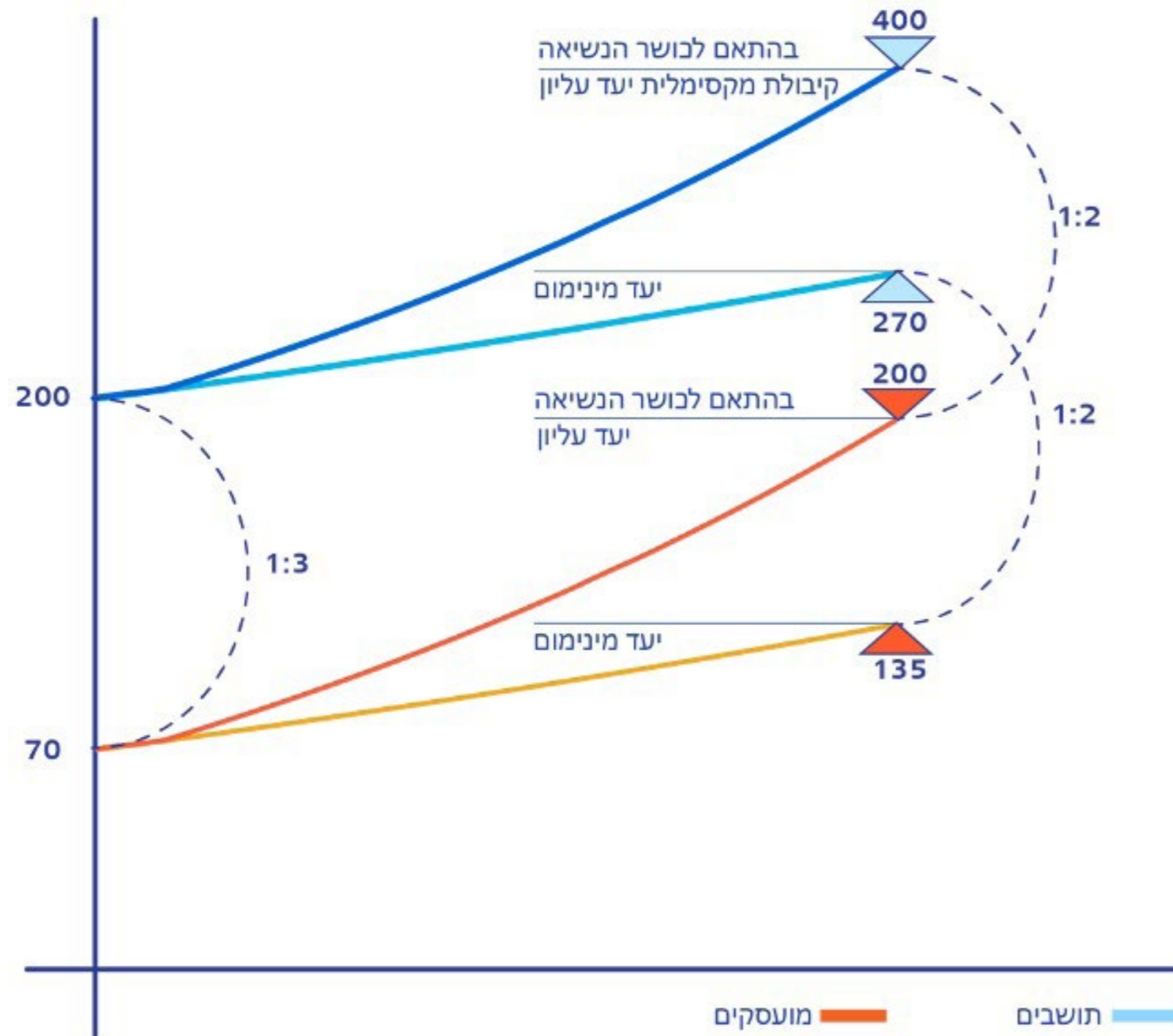
# 19.2

קמ"ר

(שליש מראשון לציון - 61.91 קמ"ר)

תוכנית המתאר תאפשר מתן מענה לצמיחת העיר בטווח של עד  
הכפלת כמות האוכלוסייה בעשורים הבאים.  
בהתאמה לצרכי הסביבה, הכלכלה, החברה והמנגנונים העירוניים.

# דרך חדשה לקביעת התפתחות דמוגרפית וכלכלית לחולון




**התכנית מעודדת הגעה ליעדים התחתונים ומאפשרת עליה ליעדיי הקיבולת (העליונים)**

קביעת יחס בין מספר תושבים למספר מועסקים השואף לעלות מ-1:3 היום ל-1:2

# סטנדרט חדש של איכות חיים



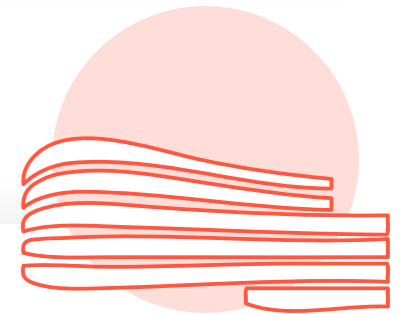
עיר שמספקת מקומות  
תעסוקה לתושביה.



עיר המאפשרת יותר מרחבים ירוקים, יותר מבני ציבור,  
יותר תעסוקה ומסחר, יותר תחבורה ציבורית ופחות  
זיהום אוויר, תשתיות חדשות וחסכוניות ובעיקר עיר  
שמפגישה בין תושבים ובין רצונות ובונה קהילה.



שמירה על אופי השכונות ועל מרחביה הירוקים.  
מורשת העיר וייחודה במרחב מרכז הארץ יונצחו  
ויועברו לדורות הבאים על מנת לשמור על זהותה  
של העיר.



עיר שחיי הקהילה והתרבות בה עשירים ומגוונים.  
עיר צומחת ומתפתחת תוך שמירה על איזון בין  
הצרכים השונים.

# משמעויות מרחביות להתחדשות הצפויה בעיר

יותר אנשים המשתמשים  
במרחב הציבורי

בנייה חדשה צפופה יותר ולגובה גם  
בשכונות ותיקות (התחדשות עירונית)

סטנדרט חדש  
של איכות חיים  
טובה יותר

חיזוק התעסוקה ברחבי העיר  
ובאזור התעשייה

שילוב שירותים ציבוריים במבני  
מגורים ותעסוקה

מהלך ההתחדשות בעיר (מבנים, מרחב  
ציבורי, תחבורה) לאורך תקופה ממושכת

שילוב מסחר במבני מגורים  
(בקומת הקרקע)

ירידה בתקן החניה לטובת  
התחבורה הציבורית

An aerial photograph of a city, showing a dense grid of buildings and streets. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text 'תכנון פיזי' is centered in the middle of the image.

# תכנון פיזי

## מרחב עירוני



## שכונת קוגל



## רשת רחובות ושדרות



# הסכמה העירונית המרחבית

## מוקדים

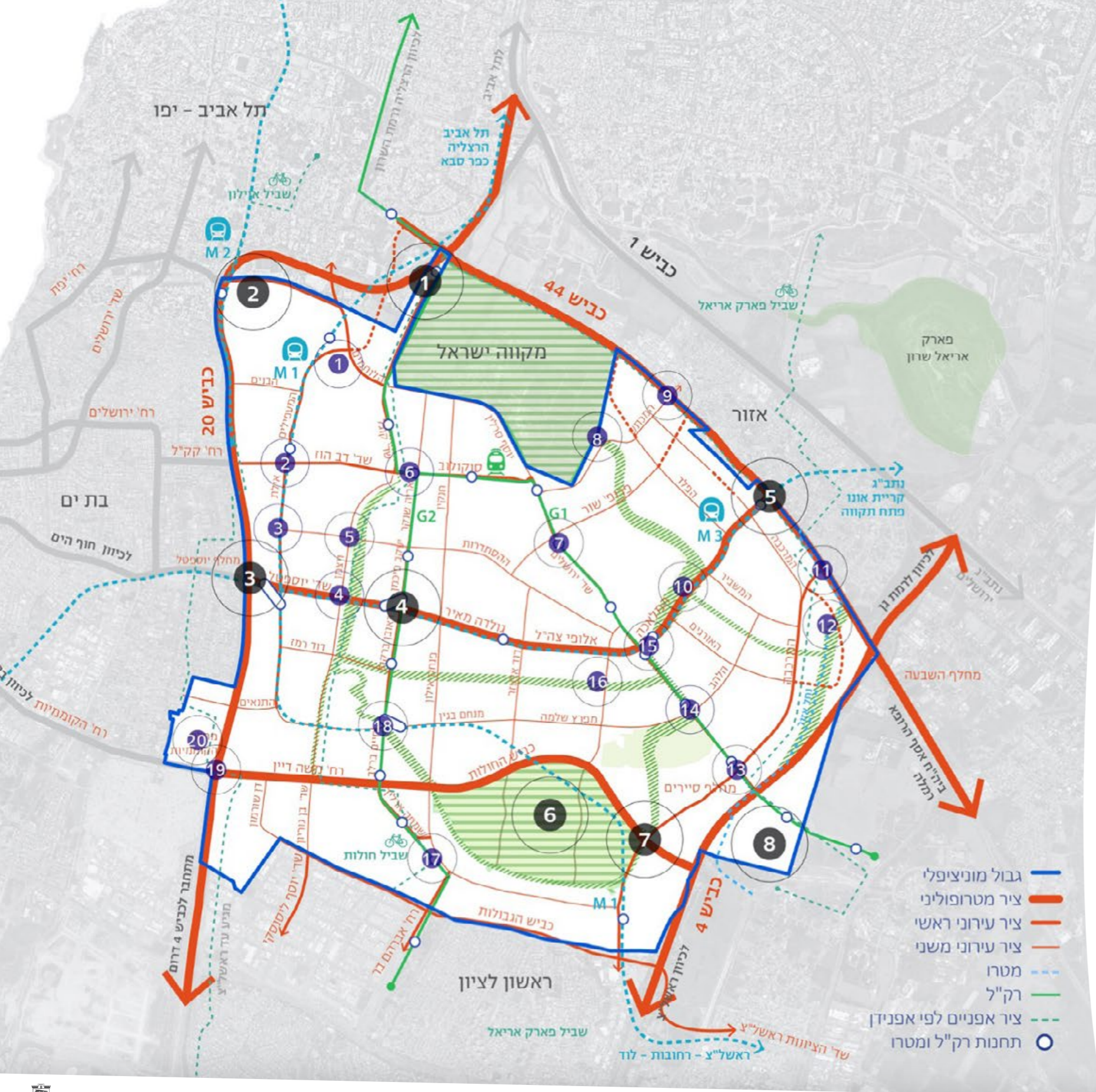


# 'עיר רשת רב מוקדית'

יצירת מוקדים ברחבי העיר אשר יתנו שירות לתושבי העיר ובאיה תוך התייחסות לקווי המטרו ולרק"ל.

בכל מרחב עירוני התוכנית תקבע מה מותר לבנות ומה לא (הקמת בית ספר, גן ילדים, מסעדה, בית קפה).

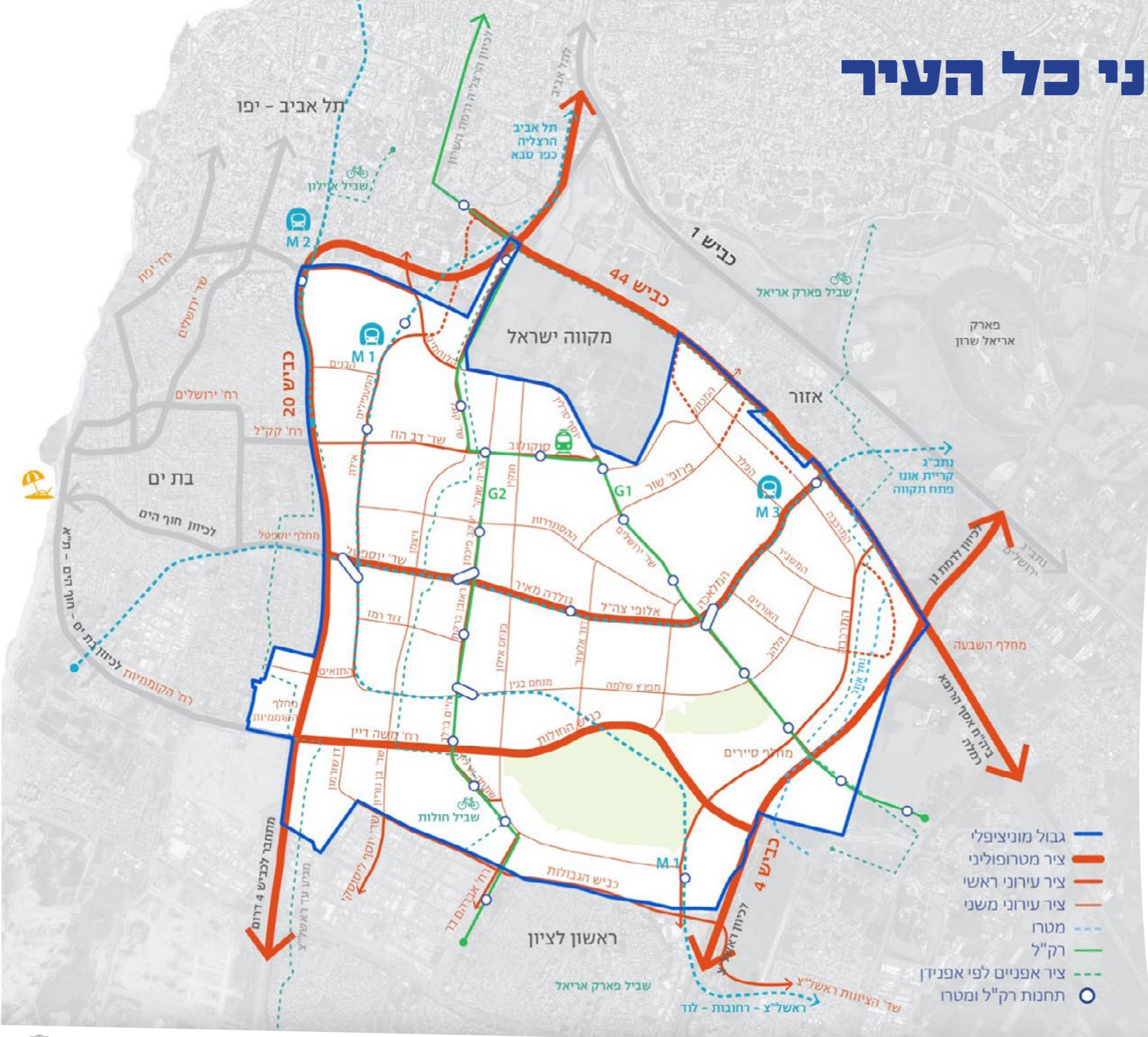
**פיזור וריבוי המוקדים הוא מפתח לחוסן עירוני, להבטחת מגוון וליכולת לתת מענה מהיר ואפקטיבי לשינויים הצפויים והבלתי צפויים בעיר.**





# מערך רחובות שתי וערב על פני כל העיר

- ← רחוב פרופסור שור
- ← רחוב המרכבה
- ← רחוב יוסף סרלין / שד' ירושלים
- ← שד' דב הוז / רחוב סוקולוב
- ← רחוב הלוחמים
- ← רחוב אריה שנקר / פיכמן / ברקת
- ← חיים בר לב / שמחה ארליך
- ← כביש חולון / ראשל"צ
- ← רחוב המעפילים / אילת

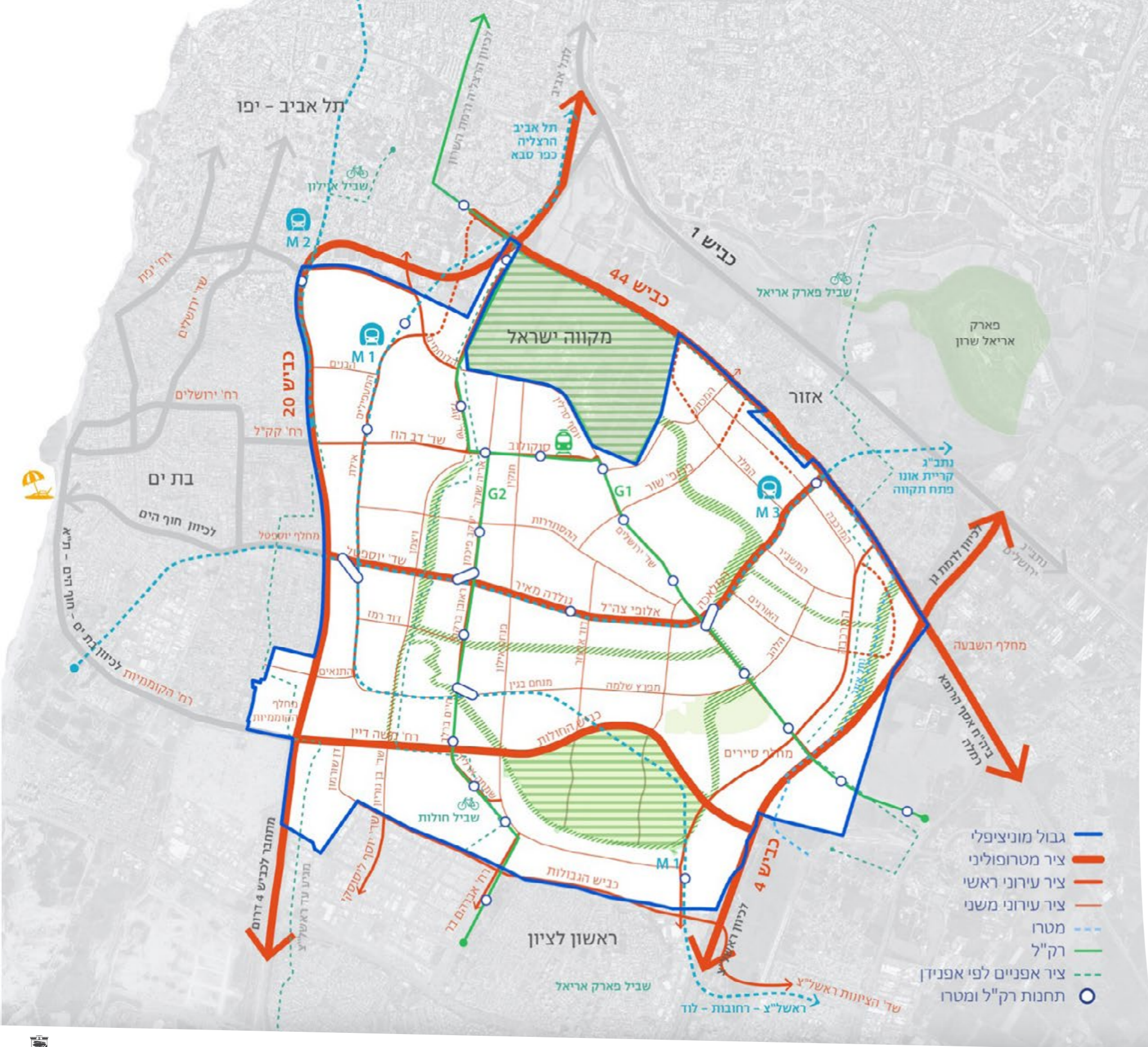


# רשת ירוקה

← שטחים ירוקים

← פארקים

← שדרות



# כל המוקדים המטרופוליניים והעירוניים

## 8 מוקדים מטרופוליניים 20 מוקדים עירוניים

### מוקדים מטרופוליניים

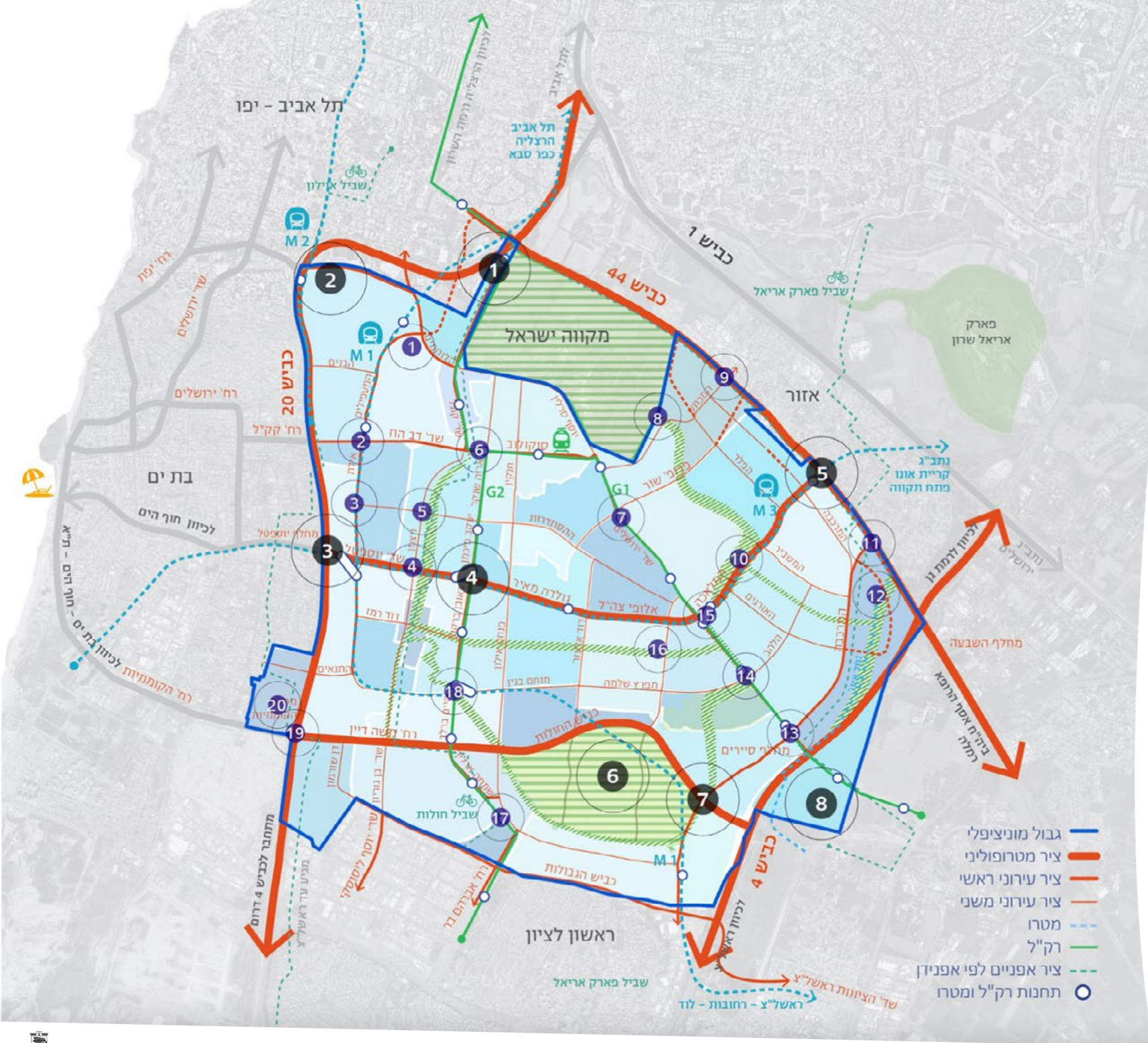
1. מע"ר בן צבי
2. בית חולים וולפסון
3. מתחם יוספטל
4. כיכר העיר
5. מוקד מזרח (מטרו / המלאכה / כביש 44)
6. פארק החולות
7. אזור תעשייה ח/500
8. המשולש החקלאי



# עיר רשת רב מוקדית

## מוקדים עירוניים

1. מבואות חולון
2. דב הוז דרום
3. כיכר סירן
4. הופיין וייצמן
5. כיכר בארי
6. כיכר וייצמן
7. מטרו שדרות ירושלים פינת פרופ' שור
8. התווך הירוק גבול מקווה ישראל
9. המכתש / כביש 44
10. מוקד החווה החקלאית
11. המרכבה מפגש כביש 44
12. פארק נחל אזור
13. מוקד שדרות ירושלים מפגש כביש 4, המרכבה
14. תחנת רק"ל הלהב
15. מוקד המשולש (שדרות ירושלים פינת המלאכה)
16. דוד אלעזר פינת מנחם בגין
17. אזור תעסוקה מערבי ח/500, בסמוך לתחנת רק"ל
18. חיים ברלב מפגש מנחם בגין (מפגש מטרו M1 ורק"ל G2)
19. מוקד משה דיין - כביש 20
20. מוקד ספורט ופנאי קריית מיכה



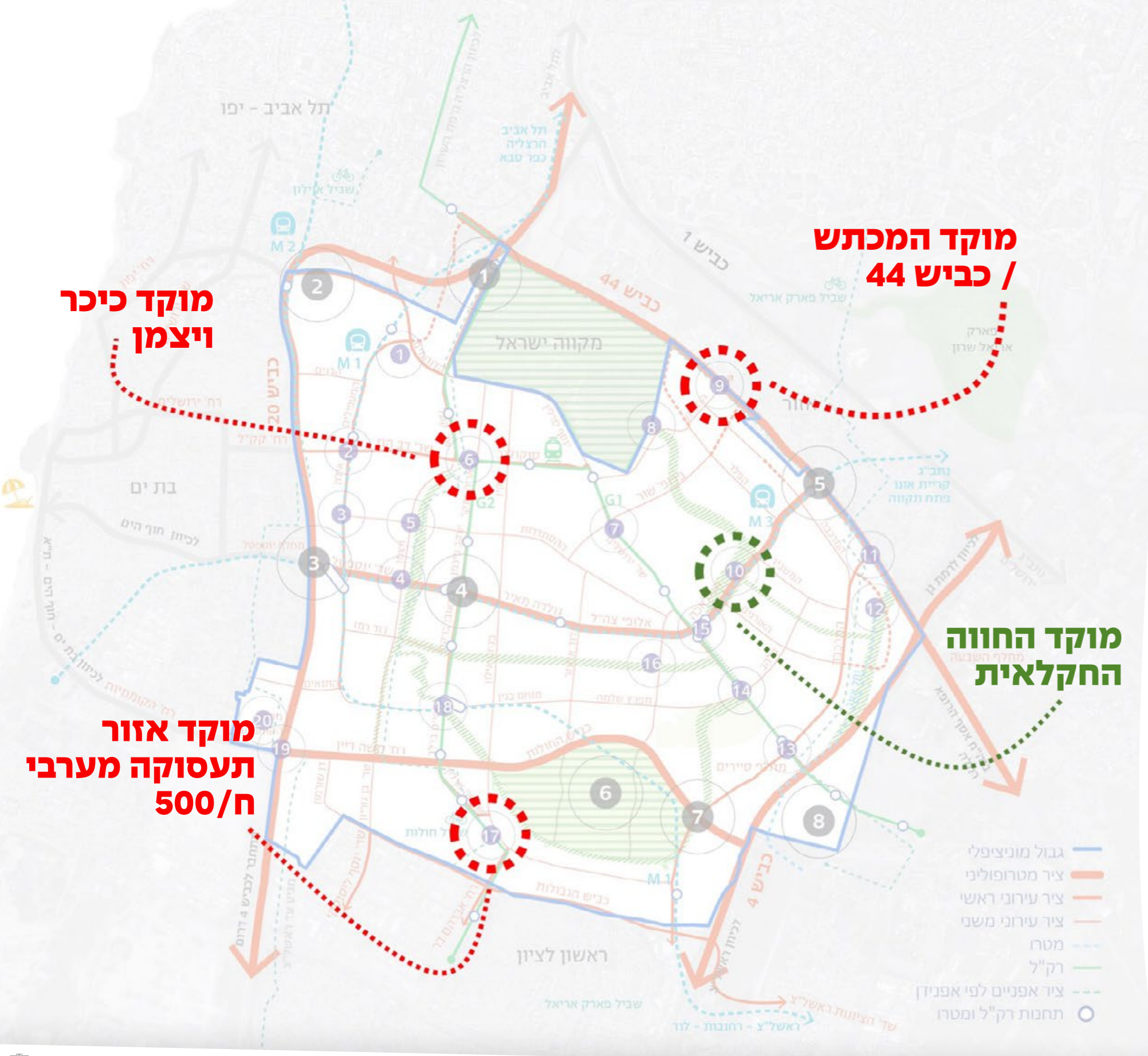
# עיר רשת רב מוקדית

## מוקדים מטרופוליניים - יוספטל



# עיר רשת רב מוקדית

## מוקדים עירוניים





# תודה רבה על ההקשבה

## ועכשיו נשמח לענות על שאלות