

**הנדון: מסמך מילולי נלווה לנספח תנועה של ח/907 - חלקה 45 מתחם גב ים חולון****1. תאור הפרויקט:**

הפרויקט ממקום במתחם התעסוקה המתפתח של העיר חולון, ומתפרס בעיקרו לאורך רחוב המלאכה המהווה את הציר הראשי במתחם התעסוקה המקשר את דרך השבעה (כביש 44) בצפון ושרדות ירושלים בדרום.

המגרש הנדון ממוקם על הצומת הגישה לאזור התעסוקה, בפינת צומת הרחובות המלאכה / הסדן והוא כולל תוספת בינוי משרדים בהיקף של כ 80,000 מ"ר עקרי על גבי מגרש תעסוקה בנוי וקיים.

מהות הפרויקט הינו עיבוי וניצול מיטבי של מתחם משרדים קיים הבנוי על צומת מרכזי של אזור התעסוקה המתפתח במיוחד לאור הסמיכות לתחנת המטרו הממוקמת בצומת הרוחות הנ"ל.

2. סביבת הפרויקט ועקרונות התכנון:

מתחם הפרויקט נכלל במערך התכנון של אזור התעסוקה חולון בסמיכות למערכות מתעניי הנכללות במרחב בדגש על ציר המטרו המקודם לאורך רחוב המלאכה, קו הרכבת הקלה (הקו הירוק) המקודם הלכה למעשה לאורך שדרות ירושלים, תוך שילוב מערכי נתיבי העדפה לתח"צ המקודמים / מתוכננים במרחב הכוללים את כביש 44 ואת רחוב המלאכה.

מערכי התכנון המוצעים במסגרת התוכנית הנידונה מספקים מענה מיטבי לעידוד השימוש באמצעי תחבורה משלימים / ציבורים ובכללם מערכי התחבורה הציבורית הקיימת / מתוכננת, הסדרת צירי הולכי רגל ייעודיים בין המגרשים ויצירת כיכרות ציבוריות ושמירה של מדרכות רחובות לאורך חזיתות מסחר פעילות.

מערכי תכנון התנועה הפנימיים של מתחמי הבינוי מתבססים על מענה חניה מלא בתוך תחומי המגרשים במרתפים קיימים ובנויים תוך מתן מענה ופתרונות למקומות החניה הדו – גלגליים (אופניים + אופנועים).



3. מערכי התכנון המוצעים בגזרת הפרויקט:

מערכי התכנון של הפרויקט מתבססים על מצב קיים ומאושר שמקודם ע"פ היתרי בניה בתוקף אשר תואמו ואושרו מול הרשות המקומית ומול צוות האדריכלים ומתכנני הפיתוח והנוף וכוללים מענה מיטבי לכלל משתמשי הדרך:

- מדרכות רחבות להולכי רגל.
- נתיבים יעודיים לתח"צ (לאורך רחוב המלאכה).
- נתיבי הזנה ושירות לכלי רכב.

להלן פירוט עיקרי החתכים המוצעים לצירים השונים:

רחוב המלאכה: (ציר ברוחב 38 מטרים)

ציר דו מסלולי דו סטרי המבוסס על 3 נתיבים בסיסיים לכל כיוון (2 נתיבים רגילים ונתיב לתחבורה ציבורית), שני שבילים אופניים דו סטריים, רצועות גינון, מדרכות ברוחב מינמיאלי של כ 4 מטרים.

רחוב הסדן: (ציר ברוחב של כ 24 מטרים)

ציר דו מסלולי דו סטרי המבוסס על 2 נתיבים בסיסיים, רצועות גינון ומדרכות.

מערך הסדרי התנועה הנ"ל כאמור מבוססים על תאומים שנערכו מול צוות ההנדסה והתכנון של הרשות המקומית והם יתואמו בהמשך עם המערכים המקודמים לצירי המתע"נ המתוכננים בסביבת הפרויקט בדגש על רחוב המלאכה.

4. תחבורה ציבורית:

כפי שהובהר הפרויקט נשען, מועדד ומדגיש את הקישוריות בין המתחמים השונים לבין מערכי התחבורה הציבורית הקיימים ומתכוננים במרחב ובכלל זה את המערכים הראשיים הבאים:

ציר המטרו הצפוי לעבור ברחוב המלאכה. (קו M3) והסדרת קישוריות אל התחנות המתוכננות.

ציר הרכבת הקלה (קו הירוק) המקודם על שדרות ירושלים.

צירי העדפה לחבורה ציבורית הקיימים לאורך כביש 44 ואשר מתוכננים ברחוב המלאכה כציר

המזין ומקשר בין כביש 44 לבין שדרות ירושלים.



התכנון יוצר ומסדיר צירי הליכה רחבים, מוצלים ומגוננים המלווים לאורך חזיות מסחר פעילות בין המתחמים השונים אל תחנות המטרו המתוכננים ברחוב, ואל דרך 44 מצד אחד ושדרות ירושלים מצד שני.

לאורך רחוב המלאכה, ודרך 44 מוצעים תחנות אוטובוס פעילות אשר ישולבו במסגרת התכנון ואשר ייהנו ממערך התיעדוף המקודם עבורם על רחוב המלאכה (נתיב תחבורה ציבורית).

5. מדיניות תקני חניה:



לאור רמת השירות הגבוהה הצפויה עבור מערכי התחבורה הציבורית כפי שפורט במסמך, ולאור העובדה כי החניון המגרש בביצוע (ע"פ תקני חניה ישנים) הפרויקט מתבסס על תקני חניה תקפים רק עבור דו גלגלי וללא תוספת חניה כלל עבור רכבים.

כפי שהובהר כל היצע החניה ע"פ התקן התקף למבנה שבביצוע לכלל המשתמשים הכוללים את הרכבים הפרטיים, חניות נגישות, אופניים / אופנועים ותפעול (פריקה / טעינה / אשפה) מוצע הלכה למעשה במערך מבונה בתוך תחומי המגרשים.

5. סיכום



הפרויקט משתלב במערך התכנוני הכולל של אזור התעסוקה החדש המקודם בחולון כלל, ובמערך ומגמות התכנון הכוללים כיום של המחוז בפרט למימוש זכויות במתחמים הנהנים משירות ונגישות של מערכי מתע"נ (נתיבי העדפה על דרך 44, תחנת מטרו בצמוד למגרש, נתיב העדפה מתוכנן על רחוב המלאכה וכד').

במסגרת התכנון הקיים ניתן דגש מירבי על המרחב הציבורי במפלס הקרקע הכולל מדרכות רחבות מגוננות / מוצלות המלוות בינוי פעיל.



תקני החניה המוצעים בפרויקט מספקים מענה למערך דו גלגלי / אופניים תוך מתן מענה למתחמי חניה הכוללים מלתחות וכד'.

קידום הפרויקט יאפשר הלכה למעשה למשש את חזון המרחב להסדרת מרחב ציבורי ידידותי, הכולל מערכי תחבורה מועדפת ויצור את הקישוריות הנדרשת כל כל בין השוכנות בעיר לבין אזור התעסוקה המתפתח כמקובל במתחמים דומים במטרופולין.

בכבוד רב,

עירד שרייבר

