

התחדשות עירונית מבצע סיני

מפגש תושבים ראשון

19/09/2019



להציג ולהסביר את התהליך לפרט על עקרונות התכנון לתת מענה לשאלות

21:00

שאלות ותשובות

20:00

ברכות
הצגת תהליך התכנון

19:30

התכנסות





שירותי המינהלת

סיוע בהאצת
טיפול בפרויקטים



קידום מתחמים
במסלול רשויות



סיוע בהתארגנות תושבים
ובניית נציגויות



פעולות הסברה
לתושבים



מידע כללי
וייעוץ



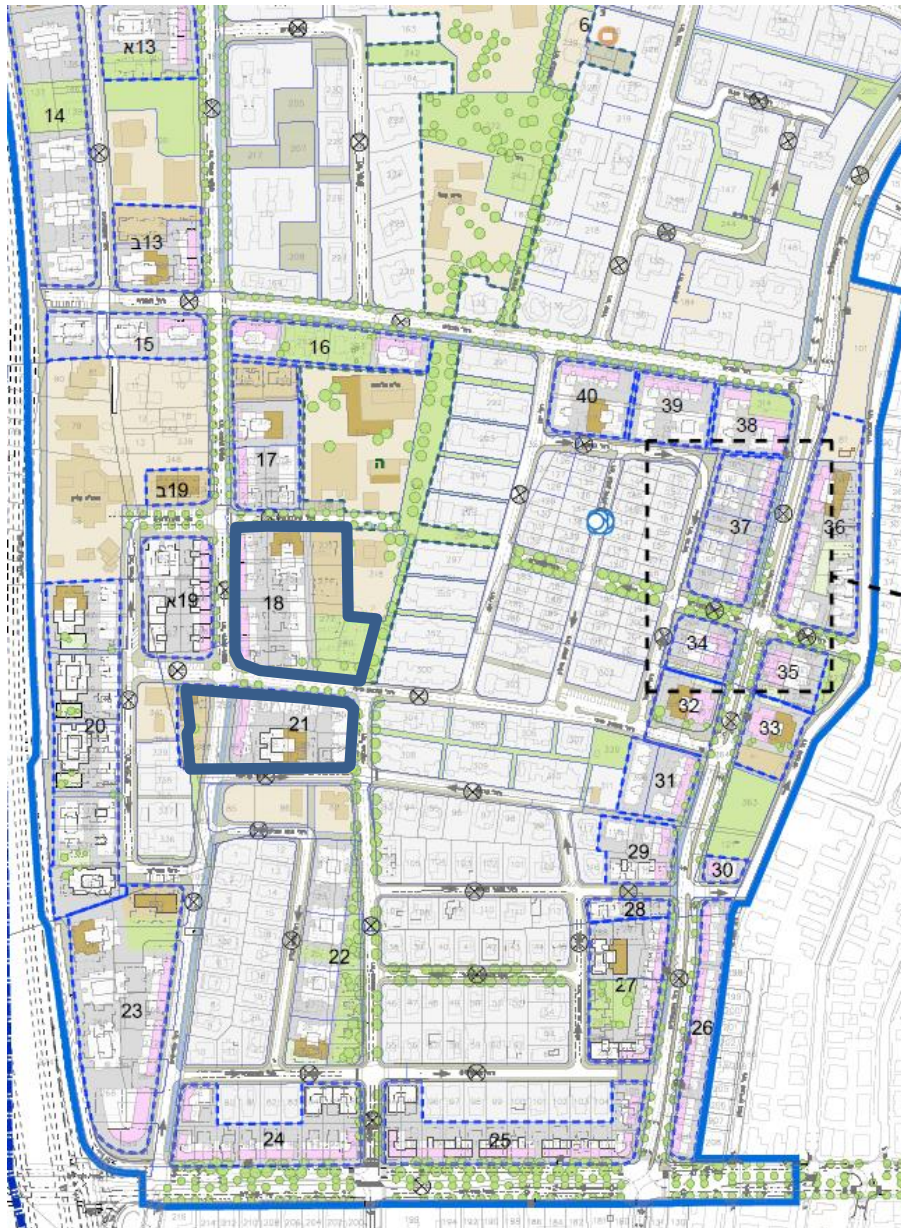
מתחם 18-21

תכנית להתחדשות
שכ' תל גיבורים ח-623

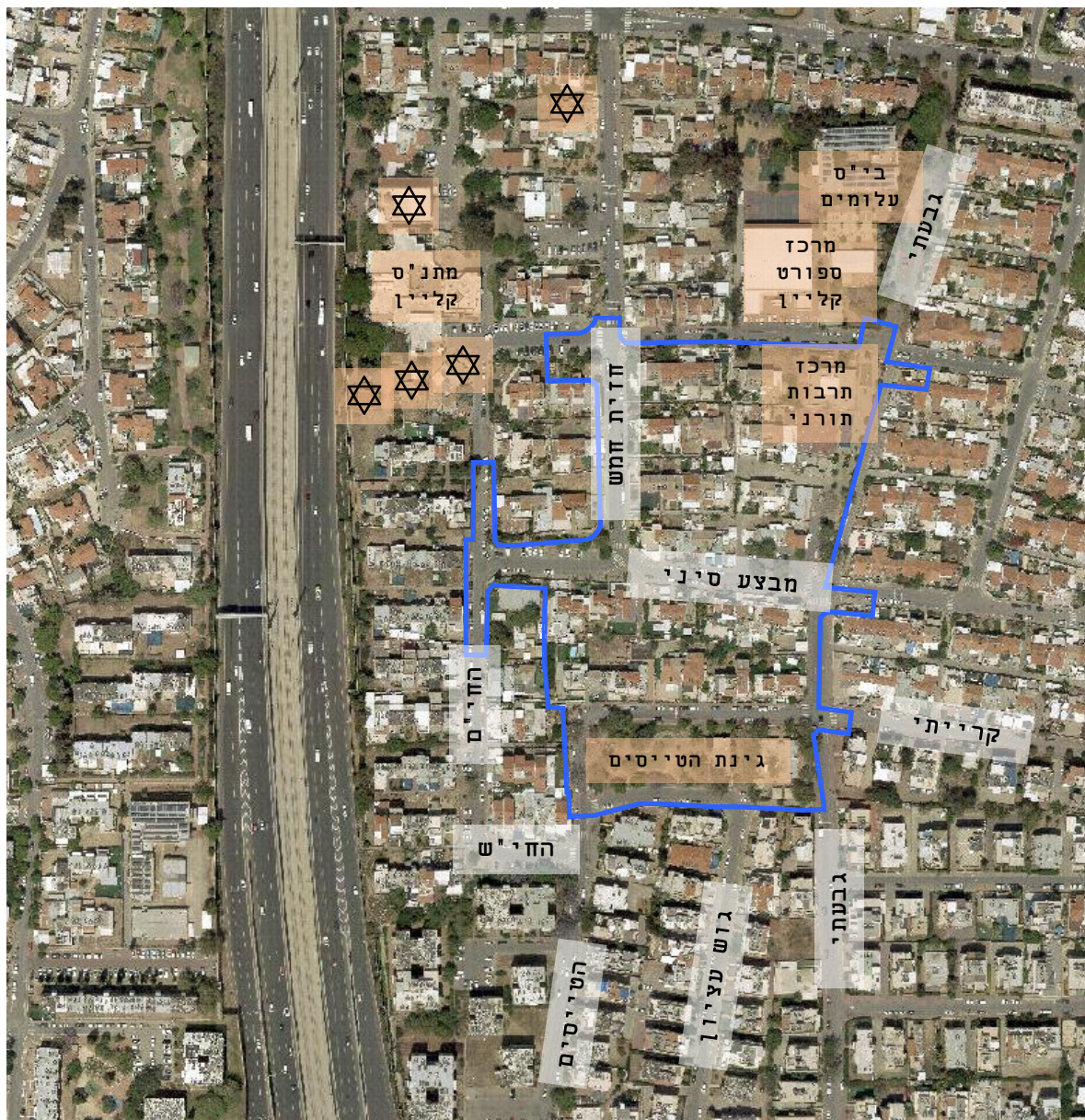


מתחם 18-21

נספח בינוי



מיקום התוכנית



- פילדלפיה 11, 7, 9
- חזית חמש 29, 27, 29, 29, א', 29, ב', 31, 31, א', 31, ב', 33
- מבצע סיני 12, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4
- גבעתי 27, 25, 23
- קרית 28, 26, 24, 22, 20

סה"כ

- 85 דירות
- 12 חנויות

סמטאות צרות בין הבניינים

בנייני דו בני שתי קומות

מיעוט בגינות ציבוריות



תוכנית פינוי בינוי מאפשרת לחדש את כלל המרחב העירוני

מאפשרת את חידוש מבני המגורים.

מאפשרת שיפור רשת הרחובות בשכונה.

מאפשרת חידוש ושיפור השטחים הפתוחים ותוספת מבני ציבור.

התוכנית מבוססת על תחשיב כלכלי המאפשר לממש אותה ללא השתתפות כלכלית של בעלי הדירות.



במסלול רשויות הכח נשאר בידי בעלי הדירות




- ✓ במסלול רשויות המימון לתכנון מתקבל מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- ✓ עיריית חולון והמינהלת להתחדשות עירונית מקדמות במסלול זה מתחמים שמחוללים שינוי משמעותי בסביבתם.
- ✓ מסלול רשויות משאיר את הכח בידי בעלי הדירות.




תהליכי התכנון והתכנון המשתף


התהליך המשתף	שלב תכנוני
כנס עדכון הקמת נציגות	תכנון מוקדם
הכשרת נציגות תכנון משתף	תכנון מתקדם בחירת חלופה
כנס עדכון בחירת עורך דין מייצג	דיון בוועדה המקומית
מכרז יזמים	אישור התוכנית
ליווי הנציגות עדכונים שוטפים	הוצאת היתר – מימוש התוכנית

עבודה משותפת לכל אורך התהליך

יתקיימו כנסי עדכון לכלל בעלי הדירות בכל אבן דרך 

תופץ איגרת עדכון אחת לרבעון 

תוקם נציגות אשר תקבל הכשרה ותהיה שותפה באופן רציף ואינטנסיבי בתהליך התכנון והקידום 

יערך נספח חברתי לטיוב התכנון ותהליך הקשר עם בעלי הדירות 

בעלי הדירות ילוו עד למימוש התוכנית לשביעות רצונם 

- **יזמת התוכנית:** עיריית חולון בשיתוף עם המינהלת להתחדשות עירונית
- **ליווי התכנון:** מינהל הנדסה חולון
- **ניהול התכנון:** המינהלת להתחדשות עירונית באמצעות חברת לוג
- **אדריכלות ותכנון:** גושן אדריכלים
- **תכנון נוף:** 1:1 אדריכלות נוף
- **יועץ תנועה:** מורן הנדסת דרכים
- **שמאי:** דרור ברלב
- **יועצים חברתיים/תכנון משתף:** לוג ניהול פרויקטים באמצעות חברת מודוס



עקרונות תכנון

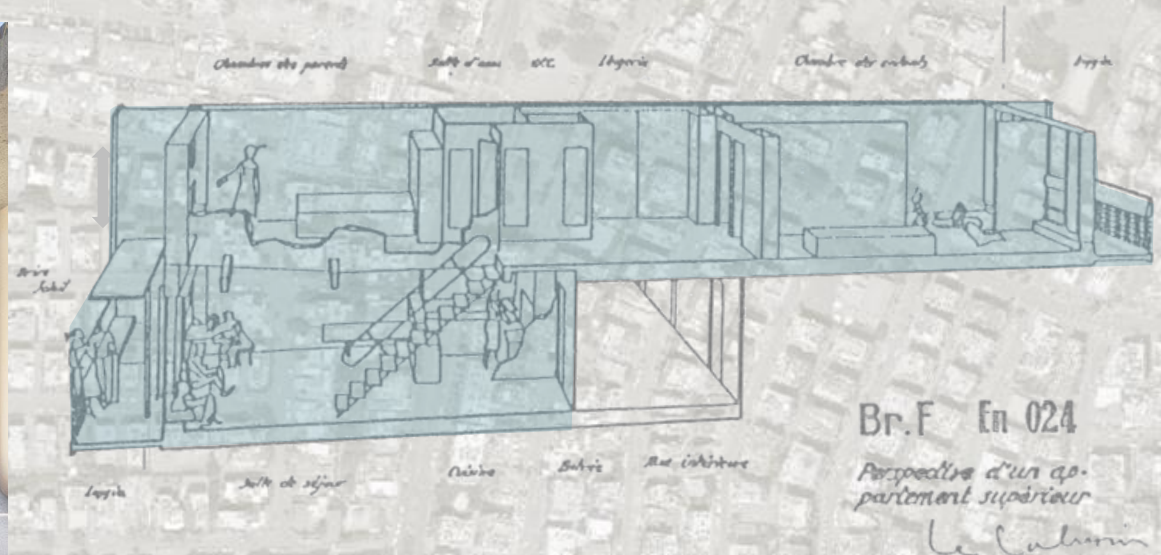
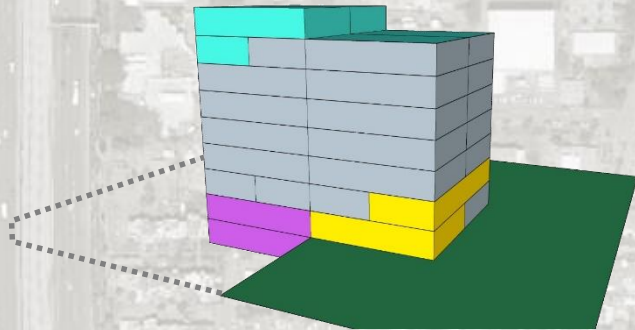
בינוי ייחודי המתאים לאופי השכונה

○ דירה חדשה וגדולה יותר לדיירים

○ מרפסות גדולות

○ חניות לתושבים

○ דירות מגוונות



עקרונות תכנון

שמירה על מרקם שכונתי


○ בינוי מרקמי בגובה ממוצע של 7.5 קומות


○ בינוי מגוון ולא חזרתי, הימנעות מיצירת

קומות טיפוסיות

○ מיעוט שכנים לכניסה ומיעוט דירות לקומה



עד 10 יח"ד לכניסה 

11-20 יח"ד לכניסה 

21-30 יח"ד לכניסה 

מעל 30 יח"ד לכניסה 

עקרונות תכנון



מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל, מקום מפגש

והתכנסות קהילתית

○ שלד ירוק להליכה ורכיבה המאפשר נגישות

רגלית למוסדות הציבור

עקרונות תכנון



מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל, מקום מפגש

והתכנסות קהילתית

○ שלד ירוק להליכה ורכיבה המאפשר נגישות

רגלית למוסדות הציבור

○ עירוב שימושים ומסחר שכונתי נגיש

○ מגוון שטחים פתוחים (שצ"פ, גינה פרטית)

עקרונות תכנון

מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל, מקום מפגש

והתכנסות קהילתית

○ שלד ירוק להליכה ורכיבה המאפשר נגישות

רגלית למוסדות הציבור

○ עירוב שימושים ומסחר שכונתי נגיש

○ מגוון שטחים פתוחים (שצ"פ, גינה פרטית)

○ יצירת תנאים להתפתחות עצים בוגרים

והצללה טבעית



עקרונות תכנון



מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל, מקום מפגש

והתכנסות קהילתית

○ שלד ירוק להליכה ורכיבה המאפשר נגישות

רגלית למוסדות הציבור

○ עירוב שימושים ומסחר שכונתי נגיש

○ מגוון שטחים פתוחים (שצ"פ, גינה פרטית)

○ יצירת תנאים להתפתחות עצים בוגרים

והצללה טבעית

○ חנייה תת קרקעית בלבד, רמפות חנייה

משולבות בבינוי

○ שמירה על ערכים קיימים בשכונה (שבילים,

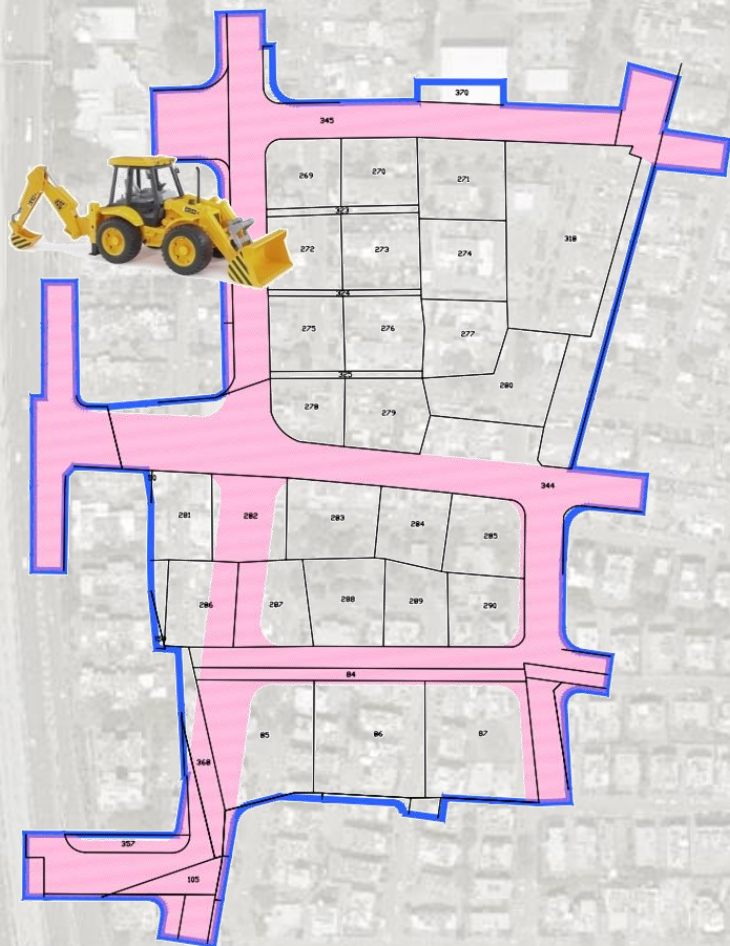
עצים, מיקום המסחר)

עקרונות תכנון

שיפור תנאים לישימות ושלביות ביצוע

○ שמירה ככל הניתן על חלקות מקור

(למעט פריצת הכביש)



עקרונות תכנון

פיתוח טיפולוגיות בינוי ייחודיות המתאימות לאופי השכונה

- דירה חדשה וגדולה יותר לדיירים
- מרפסות גדולות
- חניות לתושבים
- דירות מגוונות

שמירה על מרקם שכונתי

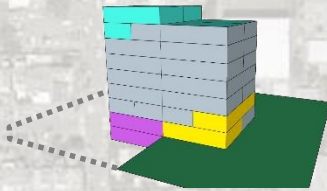
- בינוי מרקמי בגובה ממוצע של 7.5 קומות
- מיעוט שכנים לכניסה ומיעוט דירות לקומה
- בינוי מגוון ולא חזרתי, הימנעות מיצירת קומות טיפוסיות

מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- שלד ירוק להליכה ורכיבה המאפשר נגישות רגלית למוסדות הציבור
- עירוב שימושים ומסחר שכונתי נגיש
- מגוון שטחים פתוחים (שצ"פ, גינה פרטית)
- יצירת תנאים להתפתחות עצים בוגרים והצללה טבעית
- חנייה תת קרקעית בלבד, רמפות חנייה משולבות בבינוי
- שמירה על ערכים קיימים בשכונה (שבילים, עצים, מיקום המסחר)

שיפור תנאים לישימות ושלביות ביצוע

- שמירה ככל הניתן על חלקות מקור (למעט פריצת הכביש)

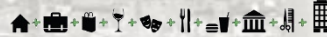


עד 10 יחיד לכניסה

11-20 יחיד לכניסה

21-30 יחיד לכניסה

מעל 30 יחיד לכניסה

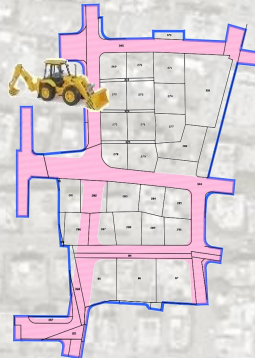


התחלת נטיעת עצים - כולל נטיעת עצי ירוק

התחלת תחילת עבודות המסחר עם התחלת היצירה



עומק מינימום 1.50 מ' (לפי תנאי הקרקע) - כולל עומק מינימום 1.00 מ' (לפי תנאי הקרקע) - כולל עומק מינימום 0.50 מ' (לפי תנאי הקרקע) - כולל עומק מינימום 0.20 מ' (לפי תנאי הקרקע)



שאלות ותשובות

