

התחדשות עירונית מתחם החצב

כנס שיתוף ציבור

05.03.2020



דרור ברלב
שמואלי מקרקעין



LOG
לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

המדינה
להתחדשות עירונית חולון



להציג ולהסביר את התהליך לפרט על עקרונות התכנון לתת מענה לשאלות

20:30

שאלות ותשובות

19:15

ברכות
הצגת תהליך התכנון

19:00

התכנסות



המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

שרותים לתושב:

ניתנים חינם

מידע וייעוץ כללי לתושבים

קורסים ופעילויות הסברה

סיוע בהתארגנות תושבים

קידום מתחמים לתב"ע במסלול רשויות

ייעוץ משפטי לא מחייב | חינם



דרור ברלב
שמאי מקרקעין



אליה הנדסה



לוג - ניהול פרויקטים בע"מ



המינהלת
להתחדשות עירונית חולון



חולון עיר הילדים
חוגגת

studio
MIA

מיכל יוקה אורכילם



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



© המינהלת להתחדשות עירונית חולון,
2019



פינוי בינוי מיסוי \ רשויות



תמ"א 38/2 - הריסה ובניה



תמ"א 38/1 - חיזוק ועיבוי



מכיוון שמדובר בהחלטה כבדת משקל, חשוב מאוד שתקבלו את כל המידע הדרוש לכם כדי לקדם פרויקט מוצלח בעצמכם או באמצעות בעלי מקצוע מתאימים מטעמכם





חשוב להדגיש שהנציגות היא גורם שאמור לתווך ולהעביר מידע בין בעלי המקצוע לבעלי הנכסים. היא אינה מוסמכת לקבל בעצמה החלטות מהותיות בפרויקט



בחירת עורך דין מטעמכם מחזקת את
היכולת שלכם להצליח בתהליך.
חשוב לזכור: שכרו של עו"ד המלווה
ישולם לרוב על ידי היזם / קבלן.



תפקידו העיקרי של עורך הדין המלווה –

- מתן יעוץ שוטף וייצוג משפטי
- ניהול משא ומתן מול היזם/קבלן
- הכנת מסמכי התקשרות סופיים
- יעוץ משפטי ופיקוח בכל הנוגע לליווי פיננסי או בנקאי לפרויקט
- סיוע לנציגות באיתור ובחירה של מפקח ושמאי עבור בעלי הנכסים
- מעקב אחר ביצוע ההתחייבות היזם הנבחר בהתאם להוראות

ההסכם

העסקת מפקח מטעם בעלי הנכסים נועדה להבטיח את זכויותיהם המקסימליות בדירתם החדשה



חשוב להדגיש: מפקח מטעם בעלי הנכסים נותן את שירותיו לבעלי הנכסים בלבד ואינו עובד עבור היזם



לפני קבלת ההיתר

פיקוח על שלב התכנון בהתאם ללו"ז ולתמורות המוסכמות.



לאחר קבלת ההיתר

פיקוח על ביצוע העבודות, עמידה בלו"ז, תיקון ליקויים ודיווח שוטף



לאחר סיום העבודות בבניין

ליווי ופיקוח על מסירת הדירות לשביעות רצון בעלי הנכסים



כיצד נכון לבחור:

על מנת לבחור בהצעה הטובה ביותר נכון לבצע השוואה ולנהל משא ומתן כך תבטיחו לעצמכם את התמורה האופטימלית האפשרית



בחרו יזם לאחר שבדקתם את ניסיונו ויכולתו לביצוע הפרויקט המוצע



- ✓ פגישת הכרות אישית
- ✓ בדיקת הניסיון המקצועי
- ✓ בדיקת פרויקטים שסיימו ביצוע
- ✓ בדיקת האיתנות הכלכלית
- ✓ בדיקת המלצות בעלי נכסים מפרויקטים דומים
- ✓ ביקור פיזי בפרויקטים שסיימו ביצוע

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.




הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית




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 התכנית
ליווי הנציגות עדכונים שוטפים	הוצאת היתר – מימוש התכנית

עבודה משותפת לכל אורך התהליך

יתקיימו כנסי עדכון לכלל בעלי הדירות בכל אבן דרך 

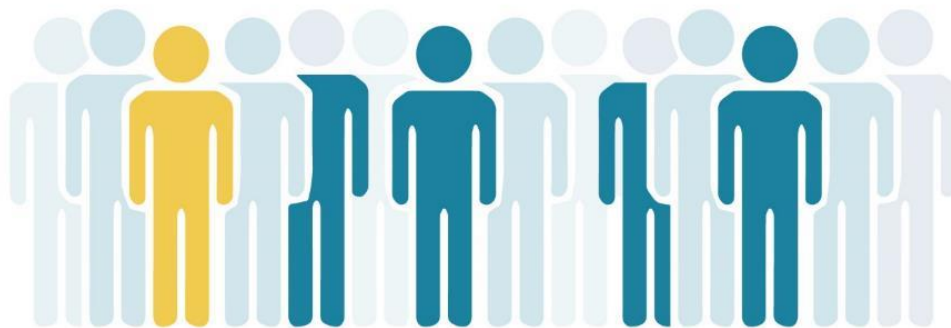
תופץ איגרת עדכון אחת לרבעון 

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 התכנית לשביעות רצונם 

- יוזמת התכנית : עיריית חולון בשיתוף עם המינהלת להתחדשות עירונית
- ליווי התכנון: מנהל הנדסה חולון
- ניהול התכנון: המינהלת להתחדשות עירונית באמצעות חברת לוג
- אדריכלות ותכנון: סטודיו מיה אדריכלים
- תכנון נוף: סטודיו צורא
- יועץ תנועה: אליה בן שבת
- שמאי: דרור ברלב
- יועצים חברתיים/תכנון משתף: לוג ניהול פרויקטים





התחדשות עירונית מתחם החצב, תל גיבורים, חולון

מכגש תושבים | מרץ 2020



פיתוח המרחב הציבורי

- הגדרת שטחים ירוקים לפארקים וגנים ציבוריים
- חידוש מבנים ישנים
- הקצאת שטחים למבני ציבור: בתי ספר, גני ילדים וכד'.
- פיתוח שבילי הליכה ורכיבה
- שיפור הנגישות, חניות, תחבורה ושבילי אופניים
- פיתוח מסחר ותעסוקה

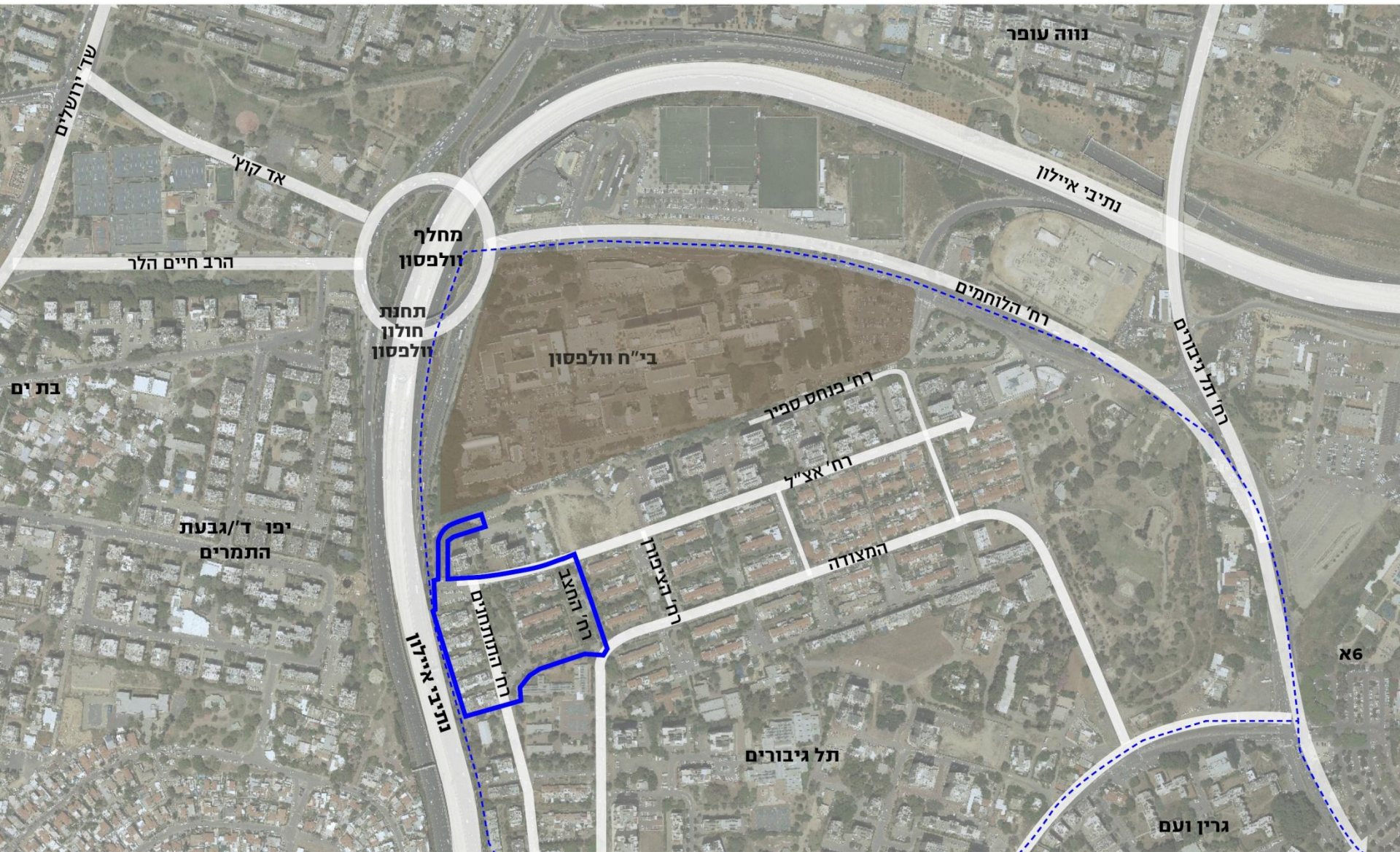
פיתוח המרחב הפרטי

- חידוש מבנים ישנים
- הוספת יחידות דיור חדשות



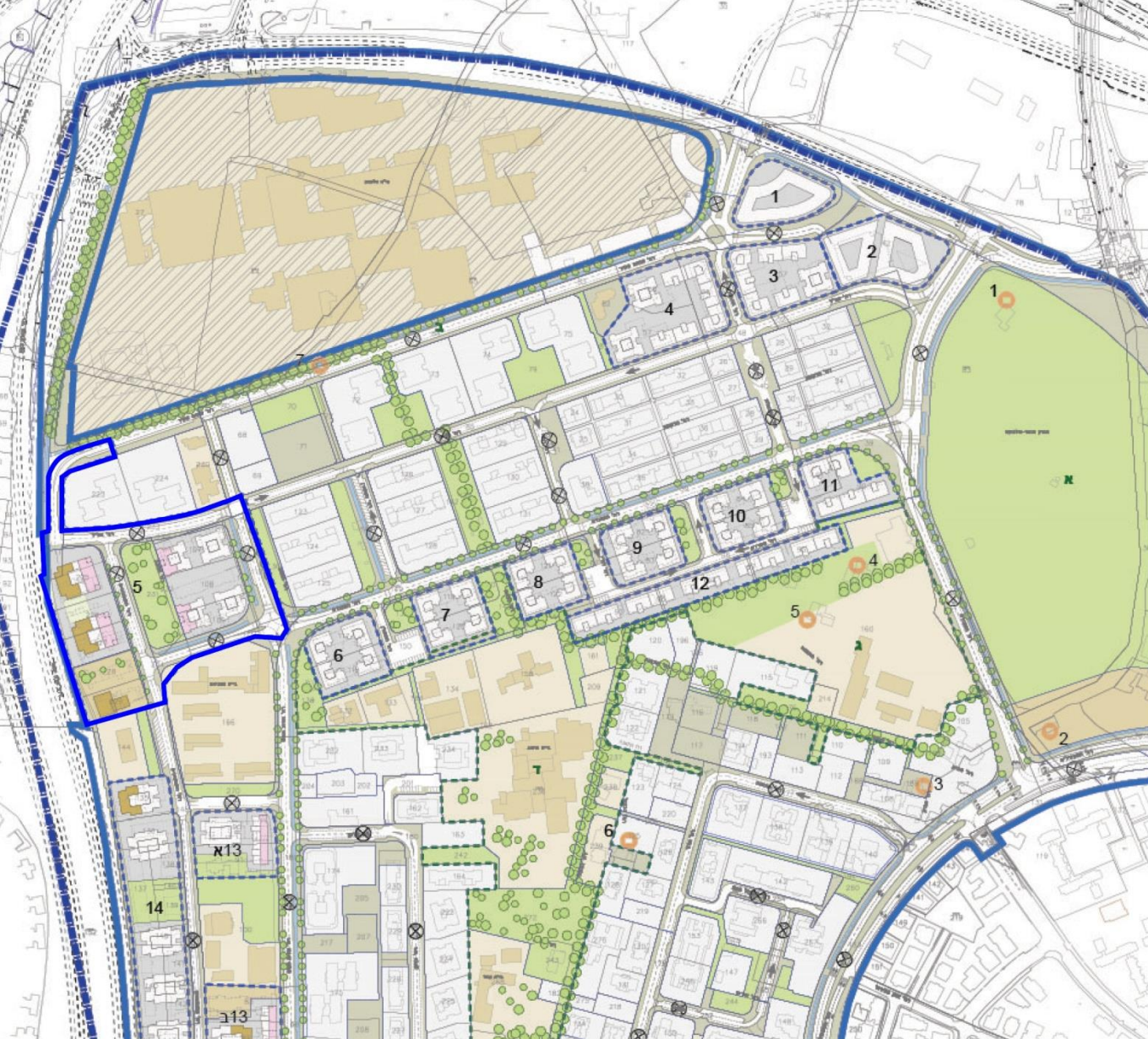
התחדשות מתחם החצב, חולון | מטרות ההתחדשות העירונית?





התחדשות מתחם החצב, חולון | התמצאות עירונית





- שטח ציבורי פתוח
- מגרש למבנה ציבור - קיים
- מגרש למבנה ציבור - מוצע
- מדרכה
- מבנה ציבור - קיים
- מבנה ציבור - מוצע
- חזית מסחרית
- שביל אופניים

התחדשות מתחם החצב, חולון | ח/מ/ק/623 - התחדשות תל גיבורים | נספח בינוי





התחדשות מתחם החצב, חולון | מבנים קיימים



דרור ברלב
שמואלי מקרקעין





התחדשות מתחם החצב, חולון | מבנים קיימים





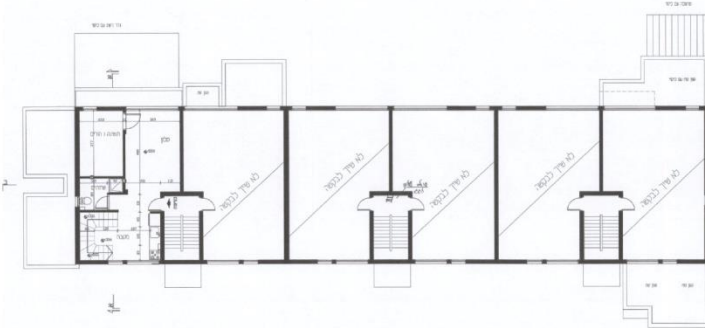
מס' מבנים: 5
 סה"כ מס' יח"ד: 90
 שטח דירה ממוצע: 58 מ"ר

רחוב התותחנים/אצ"ל



מס' מבנים: 3
 סה"כ מס' יח"ד: 36
 שטח דירה ממוצע: 92 מ"ר

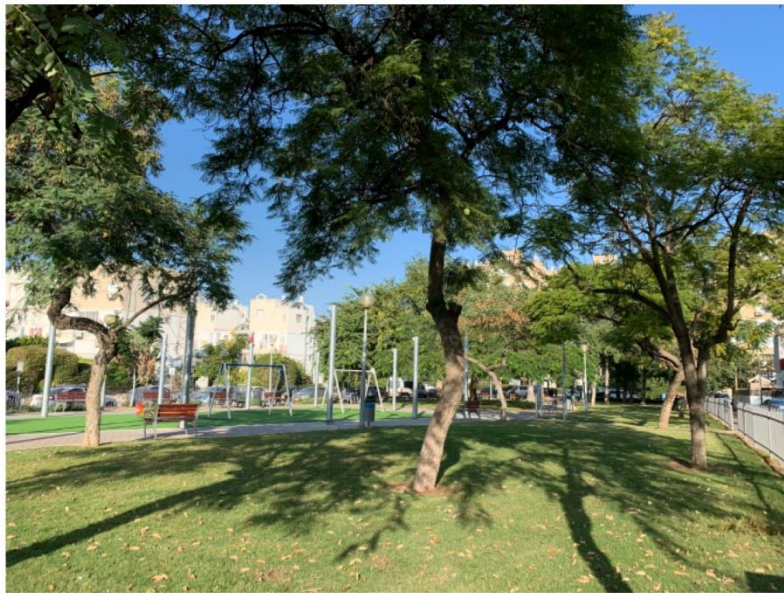
רחוב החצב/אצ"ל



סה"כ מבנים במתחם: 8
 יח"ד במתחם: 126
 שטח דירה ממוצע: 67 מ"ר

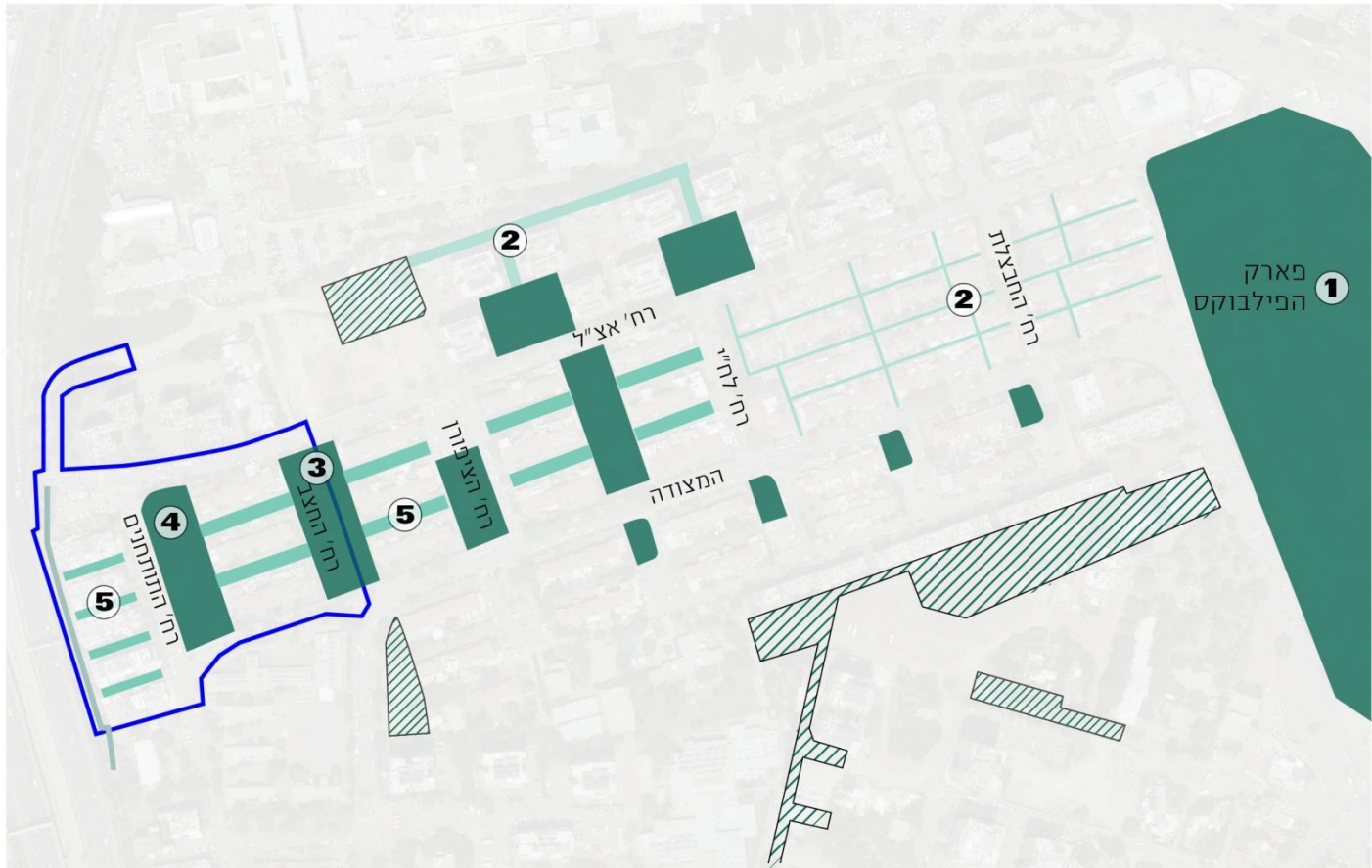
התחדשות מתחם החצב, חולון | מבנים קיימים





התחדשות מתחם החצב, חולון | שצ"פ קיים רחוב התותחנים





- 1 | פארק הפילבוקס
 - 2 | משעולים מזרח-מערב
 - 3 | שצ"פ החצב ללא ערך נופי
 - 4 | שצ"פ התותחנים לשימור
 - 5 | מרחב ציבורי בין מבנים מטופח ועשיר
- | | | | |
|--|---------------------|--|-----------------|
| | משעולים | | שצ"פ |
| | מגרש ריק ביעוד שצ"פ | | חצרות בין מבנים |

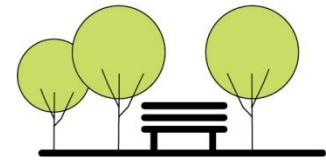
התחדשות מתחם החצב, חולון | מערכת מרחב ציבורי ושטחים ירוקים



מימדי התערבות ואסטרטגיות פעולה

* טרם קיום מפגשים וקבלת מידע מקומי מהתושבים.

1 | מרחב ציבורי
ועירוניות



2 | מגורים ודיור



3 | חברה וקהילה



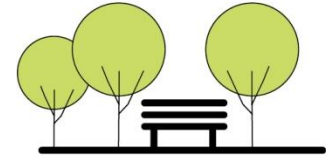
התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות ומטרות תכנון





מרחב ציבורי ועירוניות

1



מטרות:

- יצירת רחובות ומקומות נעימים, מזמינים ומוצלים לשימוש התושבים.
- נוחות הליכה לכלל השכונה ולמוקדים בסביבה.
- הוספת מסחר, גני ילדים, ושימושים ציבוריים נוספים לרווחת תושבי השכונה.

ערכים קיימים לשימור:

- שמירה על גינת התותחנים כמקום מפגש ופעילות לתושבים.
- הוספת מתקנים ומקומות בגינת התותחנים.
- יצירת המשכיות לכיוון מזרח השכונה.

התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות ומטרות תכנון





מקור: 2022



מקור: mako



מקור: RELAND



מקור: xnet

מגורים ודוור

2



מטרות:

- דירות במגוון גדלים למשפחות מגוונות.
- יצירת דירות איכותיות הכוללות: ממ"ד, מעליות, מרפסות ותשתיות חדשות.

התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות ומטרות תכנון





חברה וקהילה

3



מטרות:

- לימוד צורכי ורצונות התושבים.
- תהליך תכנון משתף ושיתוף ציבור.

התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות ומטרות תכנון

