

התחדשות עירונית מבצע סיני

# מפגש תושבים

26-02-2020



# למה נפגשים?



הצגת התכנון

הנגשת מידע

דיון פתוח

20:15

קבוצות דיון

19:30

הצגת תהליך התכנון

19:00

התכנסות

# עבודה עם תושבים

## שיתוף ציבור

**19.9.19** כנס ראשון

הצגת עקרונות התוכנית, צוות התכנון והתהליכים החברתיים הצפויים במתחם.

**26.2.20** כנס שני

הצגת התכנית המוצעת / חלופת הבינוי

## עדכון שוטף ושירותים מוצעים לתושבי המתחם

### עמוד פרויקט באתר המינהלת להתחדשות עירונית

שם ניתן למצוא חומרים אודות המתחם, חומרי קריאה רלוונטיים, טפסים להורדה ועוד [פרויקט-מבצע-סיני/](http://www.minhelet-holon.co.il/projects/פרויקט-מבצע-סיני)

### קבלת קהל במשרדי המינהלת

ימי שלישי 16:00 - 18:00

ימי חמישי 9:00 - 12:00

ניתן גם ליצור קשר טלפוני: מוריה 052-2464006

סלעית 03-5121555

### סיוע משפטי סטודנטיאלי

קבלת מידע ויעוץ בנושאים הנוגעים לזכויות, הסכמים עם בעלי מקצוע, התנהלות בעלי מקצוע ועוד.

## הקניית ידע

### הרצאות בתחום התחדשות עירונית

ב-13.01.20 התקיימה הרצאה ראשונה מתוך סדרת הרצאות מטעם הקליניקה לזכויות דיור ופיתוח עירוני בנושא נציגות דיירים ותפקיד העו"ד המלווה.

בחודשים הקרובים יתקיימו הרצאות נוספות בנושא:

- חוק המארגנים
- חוק הדייר הסרבן
- עקרונות הסכם פינוי בינוי

# עבודה עם תושבים

## הקמת נציגות של בעלי נכסים לקידום הפרויקט

בשל אופיו הייחודי של המתחם, אשר מורכב מבניינים נמוכים, הוחלט לחלקו ל-3 מתחמי נציגות. כלומר בכל מתחם כ-25 יחידות דיור ומתוכם תיבחר הנציגות.

**תת מתחם 1** אסיפה לבחירת נציגות התקיימה ב-24.12.2019

התנדבה נציגה אחת בהסכמה מלאה של משתתפי האסיפה

**תת מתחם 2** אסיפה לבחירת נציגות התקיימה ב-2.10.2019

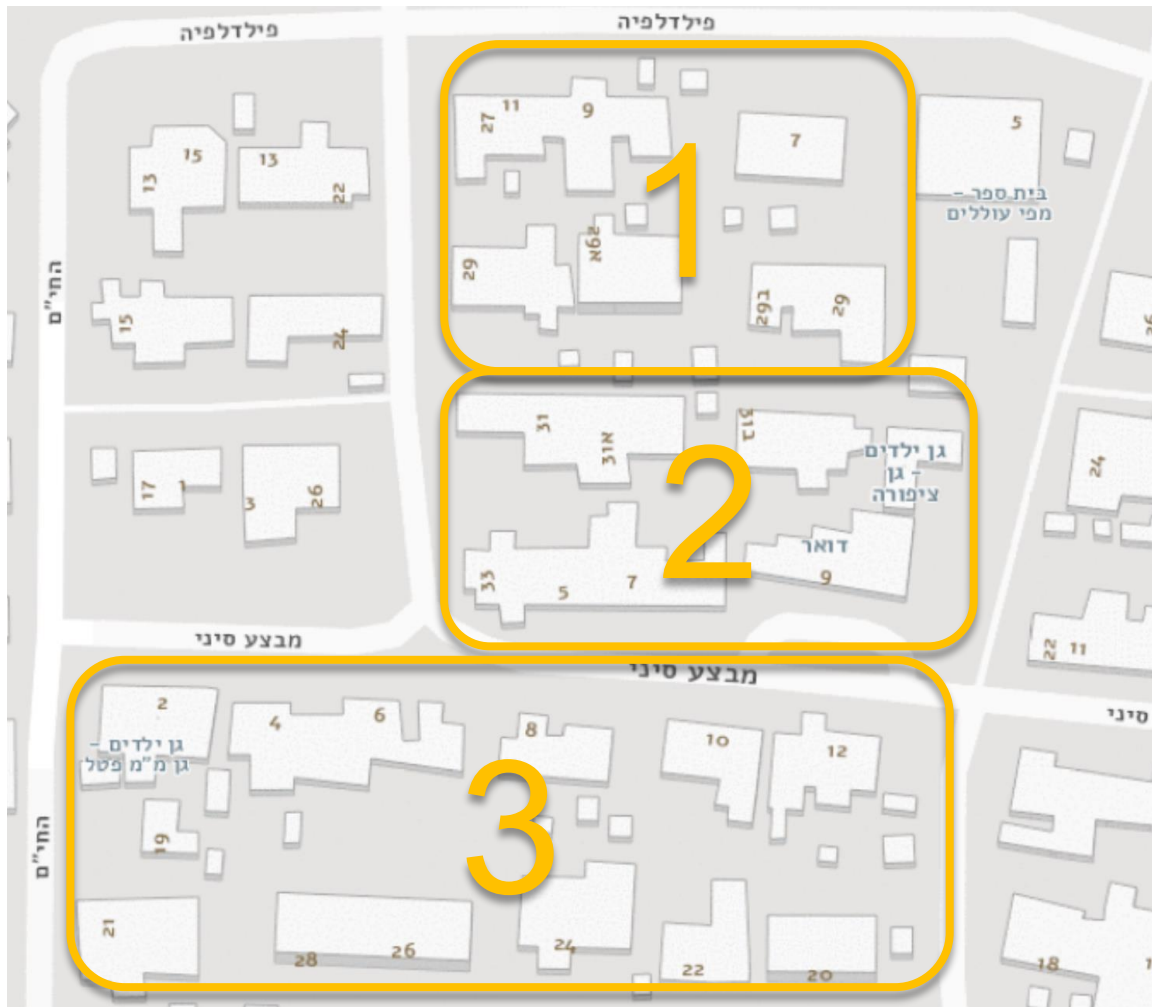
התנדבו 4 נציגים בהסכמה מלאה של משתתפי האסיפה

**תת מתחם 3** אסיפה לבחירת נציגות התקיימה ב-24.12.2019

התנדבו 2 נציגים בהסכמה מלאה של משתתפי האסיפה

\* יש צורך באספות נוספות על מנת לעבות את הנציגות ולהגיע

להסכמה של כ- 51% מדיירי המתחם.



# חלק ראשון

## המצב הקיים

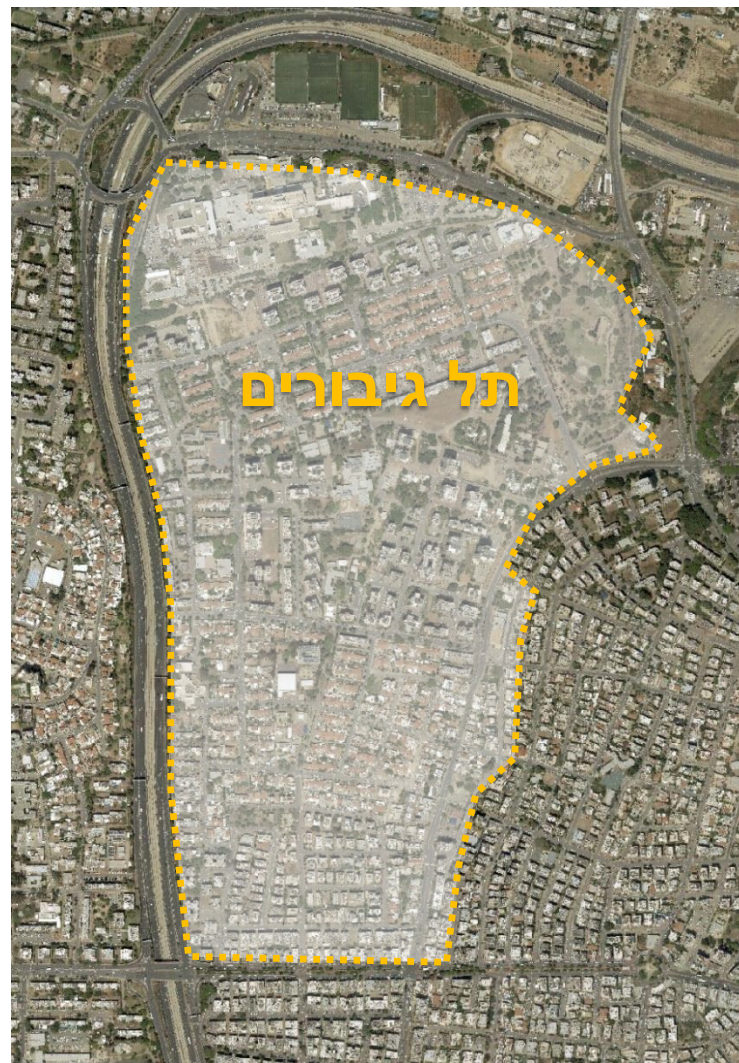
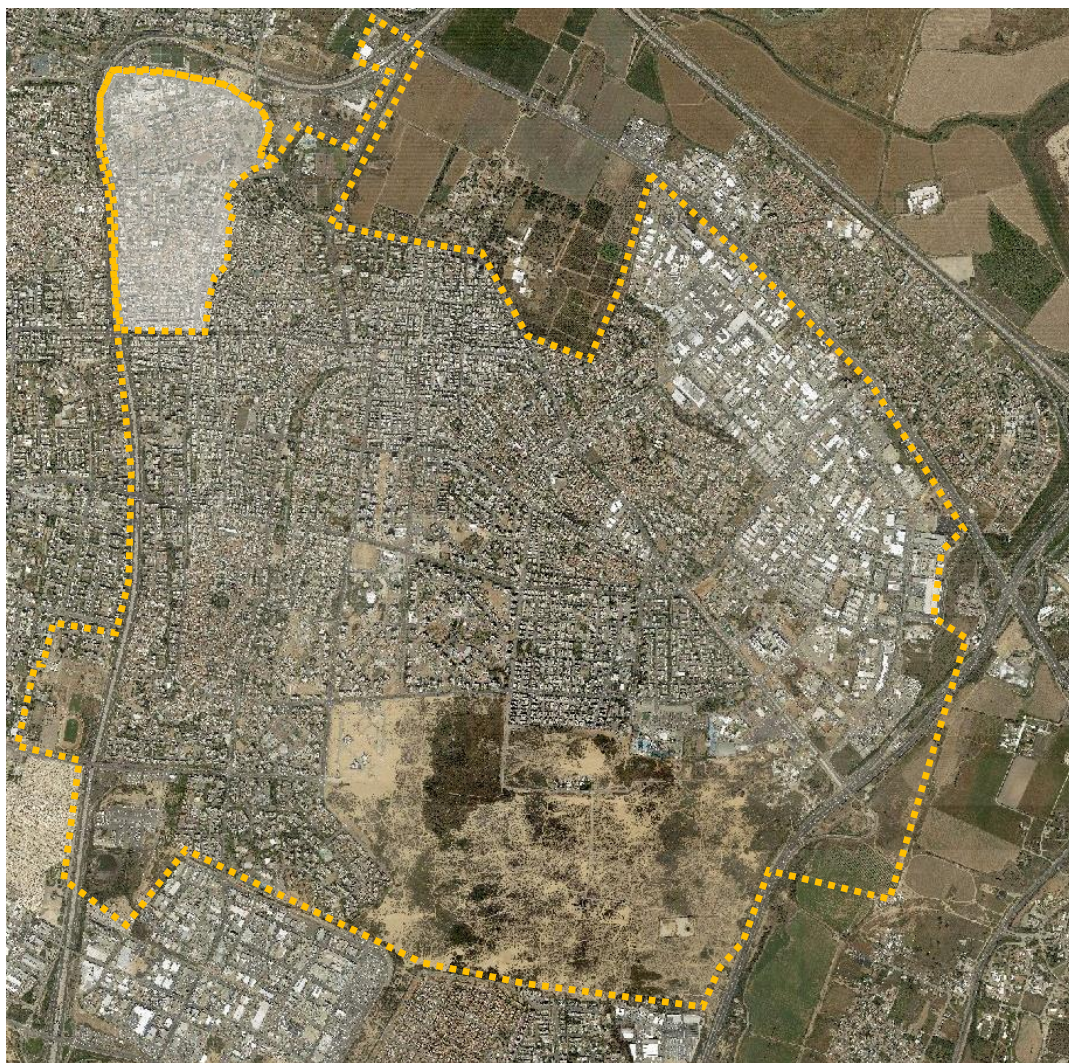
# המצב הקיים

מיקום התוכנית



# המצב הקיים

מיקום התוכנית



# המצב הקיים

שכונת תל גיבורים



## ציר ירוק

- גינה
- שביל
- שדרה
- רחוב



## רחוב מסחרי

- חיבור חזית חמש
- לרחוב הטייסים





# המצב הקיים

הרחובות הסובבים



פילדלפיה 7, 9, 11

חזית חמש 27, 29, 29א', 29ב', 31, 31א', 31ב', 33

מבצע סיני 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12

גבעתי 23, 25, 27

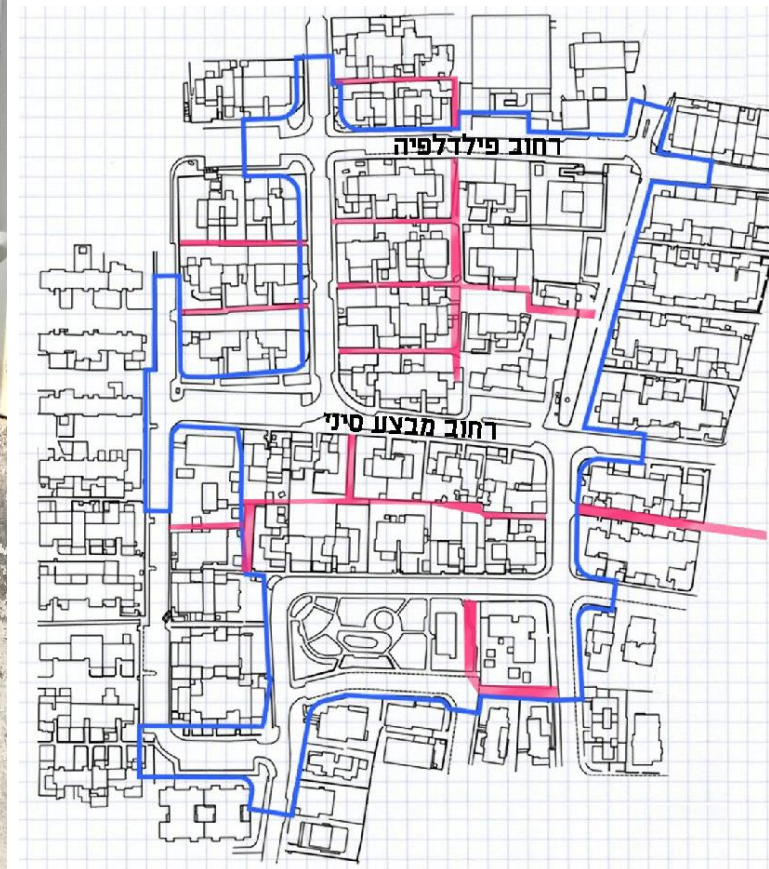
קריית 20, 22, 24, 26, 28

85 דירות

12 חנויות

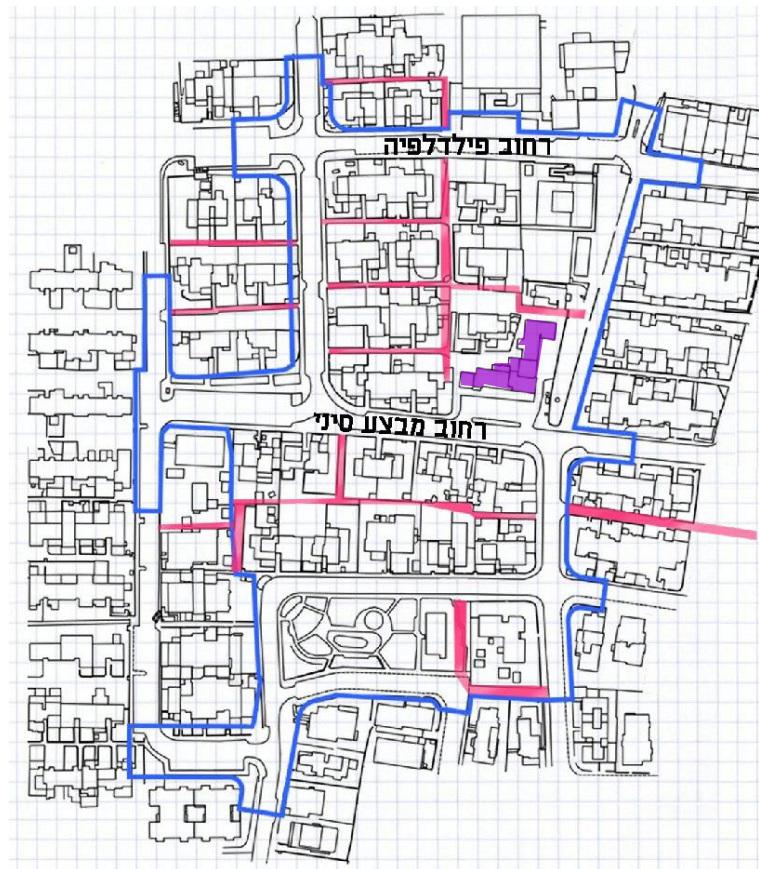
# המצב הקיים

אופי השכונה - סמטאות



# המצב הקיים

אופי השכונה - מבנה מסחרי



# חלק שני

# תכנון



התחדשות עירונית היא לא רק

# התחדשות עירונית מרקמית



### 1 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- יצירת שלד ירוק
- נגישות רגלית למוסדות ציבור
- מסחר שכונתי נגיש
- מגוון שטחים פתוחים בגדלים שונים



### 2 שמירה על מרקם שכונתי

- בינוי מרקמי בממוצע של 6.5 קומות
- בינוי מגוון ולא חזרתי
- שמירה על ערכים קיימים בשכונה
- שמירה ככל הניתן על חלקות מקור



### 3 יצירת דירות מיוחדות לתושבי השכונה

- מיעוט שכנים לכניסה
- מיעוט דירות לקומה
- שטחי חוץ משמעותיים
- דופלקסים
- כניסה פרטית לדירות הקרקע



# תכנון

## מטרות ועקרונות התכנון

### 1 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- יצירת שלד ירוק
- נגישות רגלית למוסדות ציבור
- מסחר שכונתי נגיש
- מגוון שטחים פתוחים בגדלים שונים



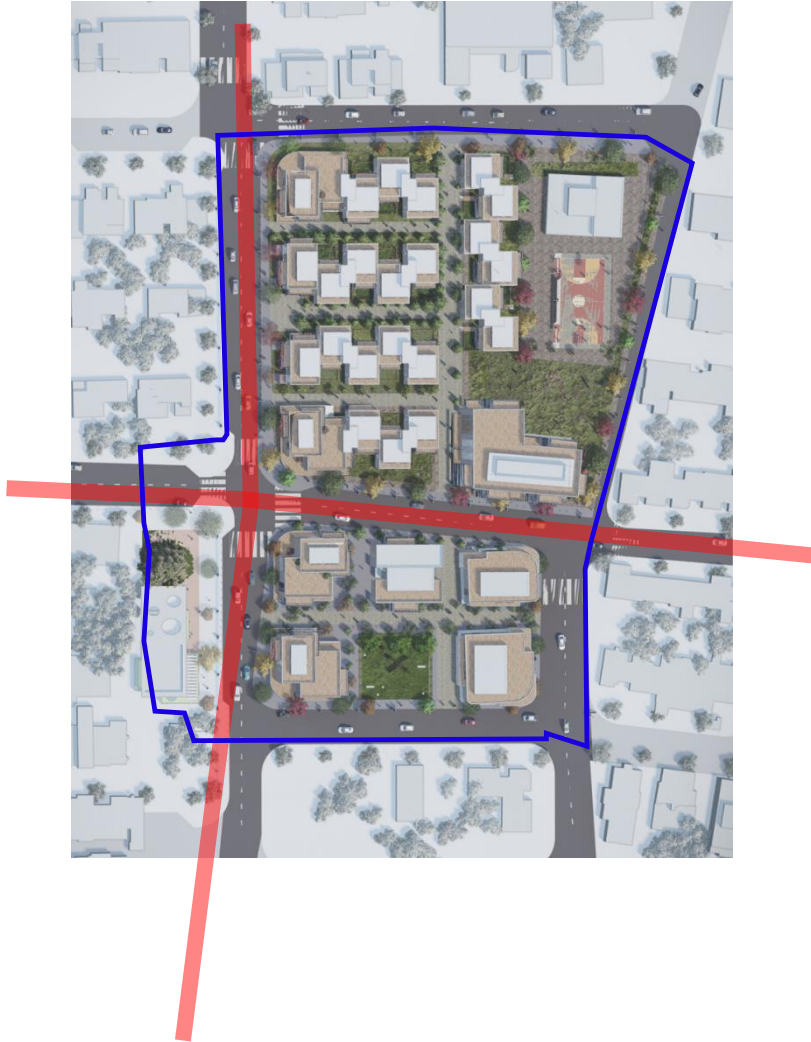


# תכנון

## מטרות ועקרונות התכנון

### 1 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- יצירת שלד ירוק
- נגישות רגלית למוסדות ציבור
- מסחר שכונתי נגיש
- מגוון שטחים פתוחים בגדלים שונים

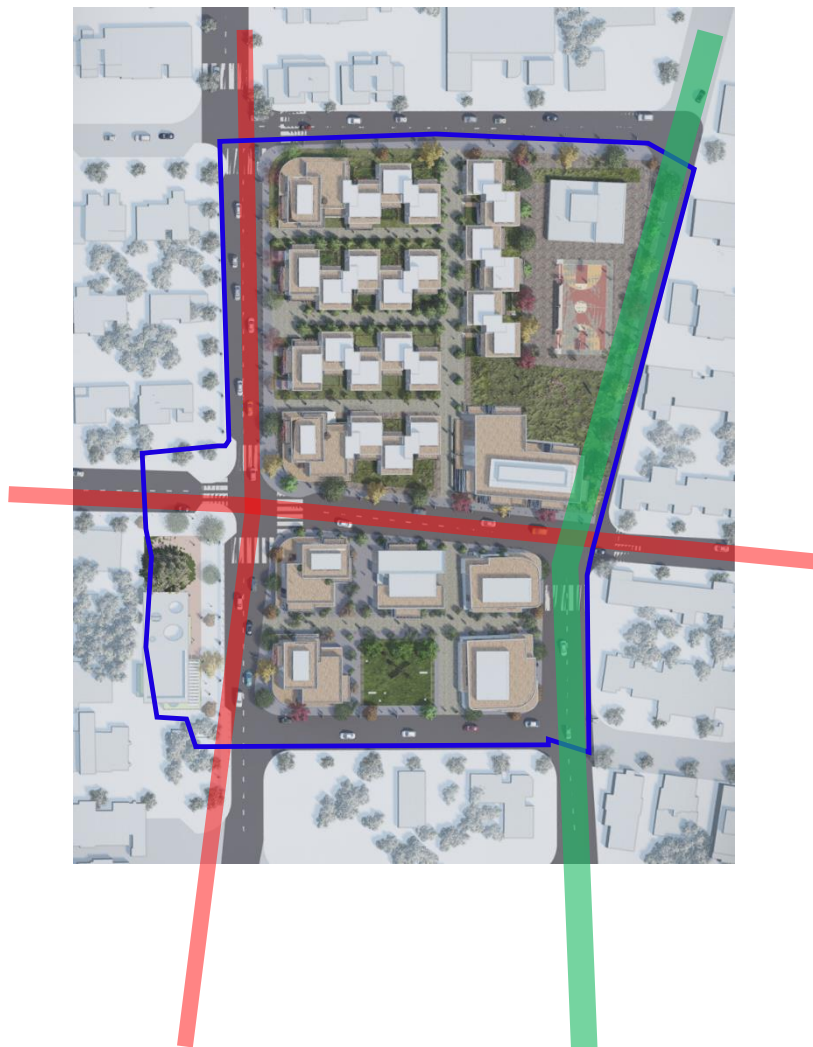


# תכנון

## מטרות ועקרונות התכנון

### 1 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- יצירת שלד ירוק
- נגישות רגלית למוסדות ציבור
- מסחר שכונתי נגיש
- מגוון שטחים פתוחים בגדלים שונים

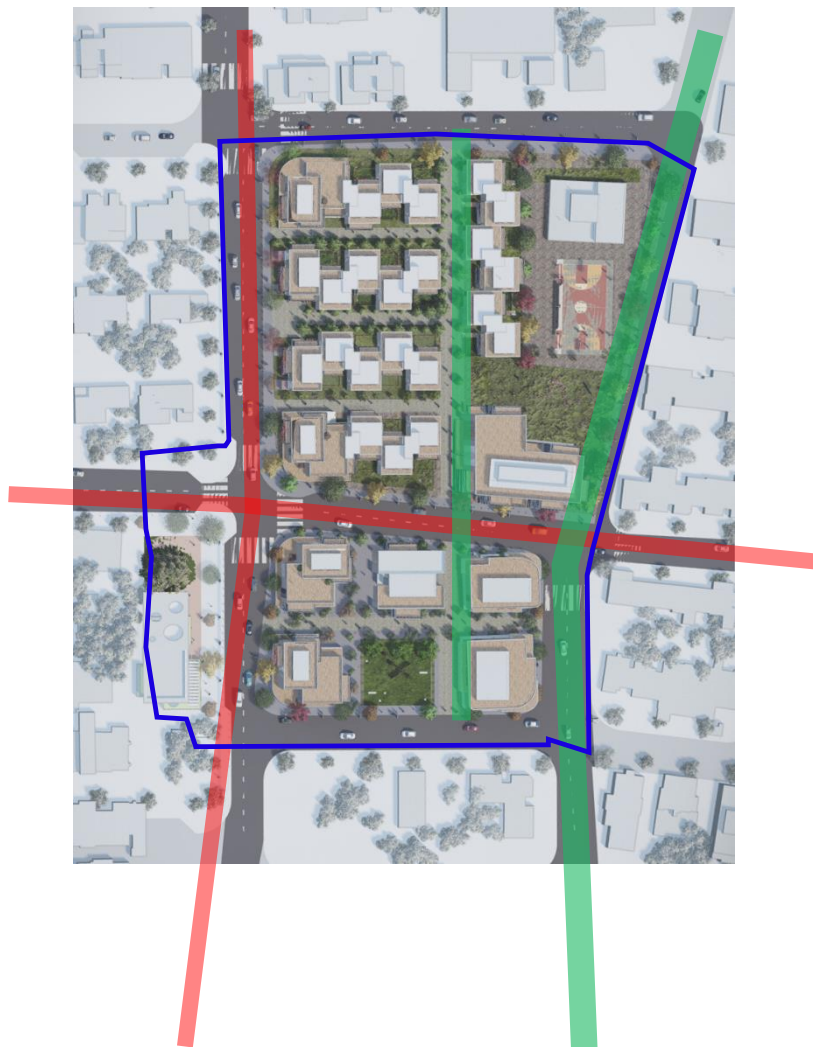


# תכנון

## מטרות ועקרונות התכנון

### 1 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- יצירת שלד ירוק
- נגישות רגלית למוסדות ציבור
- מסחר שכונתי נגיש
- מגוון שטחים פתוחים בגדלים שונים



# תכנון

## מטרות ועקרונות התכנון

### 1 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- יצירת שלד ירוק
- נגישות רגלית למוסדות ציבור
- מסחר שכונתי נגיש
- מגוון שטחים פתוחים בגדלים שונים

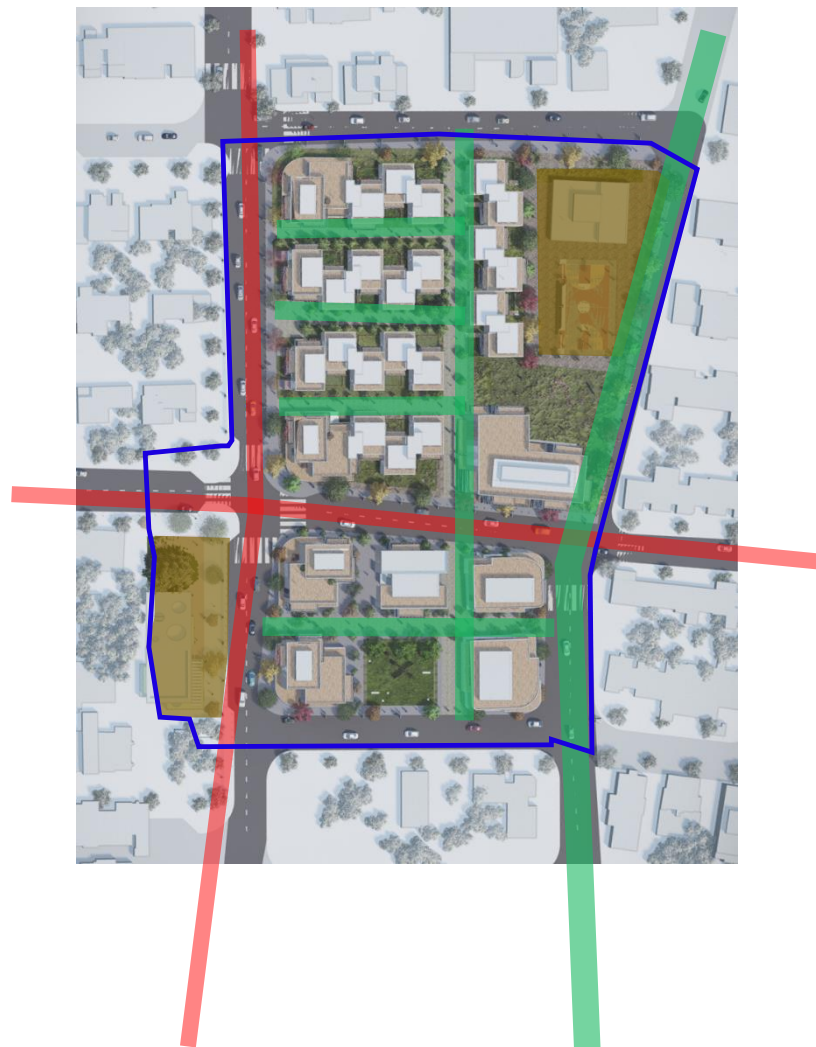


# תכנון

## מטרות ועקרונות התכנון

### 1 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- יצירת שלד ירוק
- נגישות רגלית למוסדות ציבור
- מסחר שכונתי נגיש
- מגוון שטחים פתוחים בגדלים שונים



# תכנון

## מטרות ועקרונות התכנון

### 1 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- יצירת שלד ירוק
- נגישות רגלית למוסדות ציבור
- מסחר שכונתי נגיש
- מגוון שטחים פתוחים בגדלים שונים



# תכנון

## מטרות ועקרונות התכנון

### 1 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- יצירת שלד ירוק
- נגישות רגלית למוסדות ציבור
- מסחר שכונתי נגיש
- מגוון שטחים פתוחים בגדלים שונים

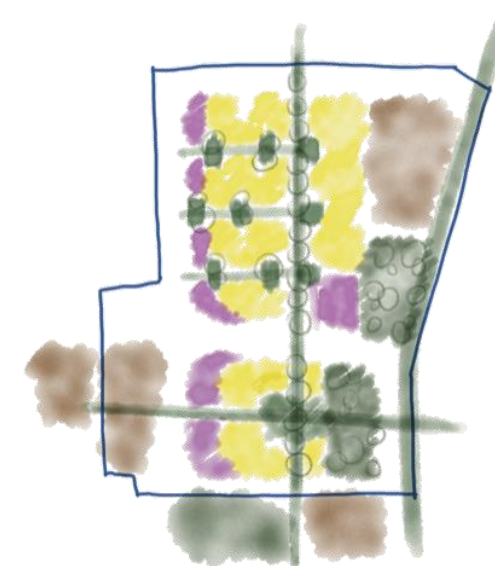


# תכנון

מטרות ועקרונות התכנון

## 2 שמירה על מרקם שכונתי

- בינוי מרקמי בממוצע של 6.5 קומות
- בינוי מגוון ולא חזרתי
- שמירה על ערכים קיימים בשכונה
- שמירה ככל הניתן על חלקות מקור



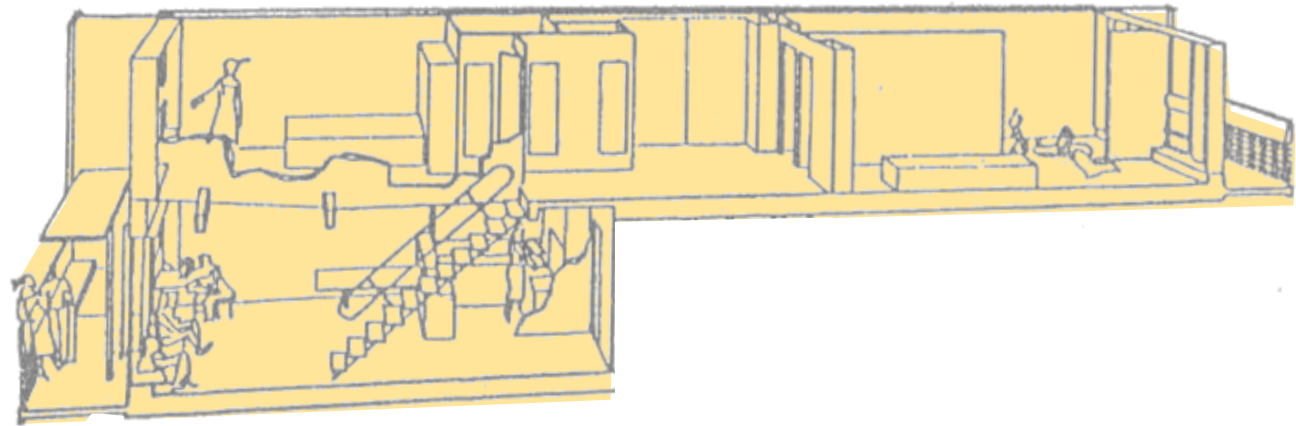


# תכנון

מטרות ועקרונות התכנון

## 3 יצירת דירות מיוחדות לתושבי השכונה

- דופלקסים
- מיעוט שכנים לכניסה
- מיעוט דירות לקומה
- שטחי חוץ משמעותיים
- כניסה פרטית לדירות הקרקע



# תכנון

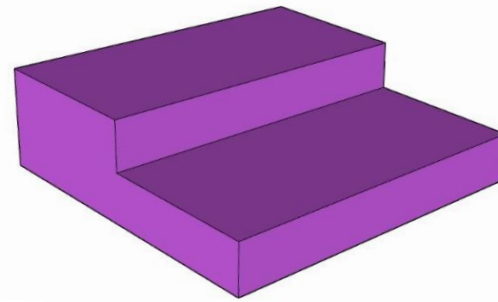
## מטרות ועקרונות התכנון

### 3 יצירת דירות מיוחדות לתושבי השכונה

- דופלקסים
- מיעוט שכנים לכניסה
- מיעוט דירות לקומה
- שטחי חוץ משמעותיים
- כניסה פרטית לדירות הקרקע



קומה ראשונה  
קומת קרקע



דופלקס קומות קרקע + ראשונה

# תכנון

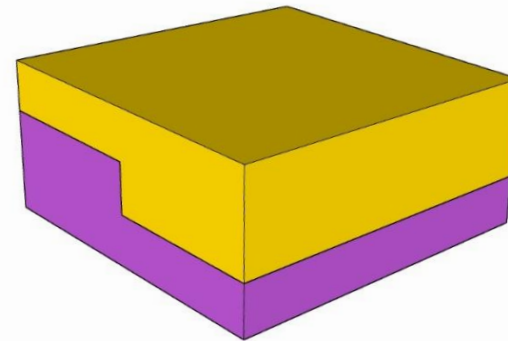
## מטרות ועקרונות התכנון

### 3 יצירת דירות מיוחדות לתושבי השכונה

- דופלקסים
- מיעוט שכנים לכניסה
- מיעוט דירות לקומה
- שטחי חוץ משמעותיים
- כניסה פרטית לדירות הקרקע



קומה שניה  
קומה ראשונה



דופלקס קומות ראשונה + שניה

דופלקס קומות קרקע + ראשונה

# תכנון

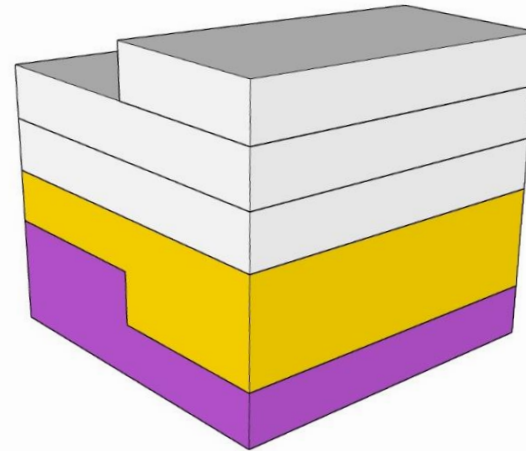
## מטרות ועקרונות התכנון

### 3 יצירת דירות מיוחדות לתושבי השכונה

- דופלקסים
- מיעוט שכנים לכניסה
- מיעוט דירות לקומה
- שטחי חוץ משמעותיים
- כניסה פרטית לדירות הקרקע



קומה חמישית  
קומה רביעית  
קומת שלישית



דירות סטנדרט

דופלקס קומות ראשונה + שניה

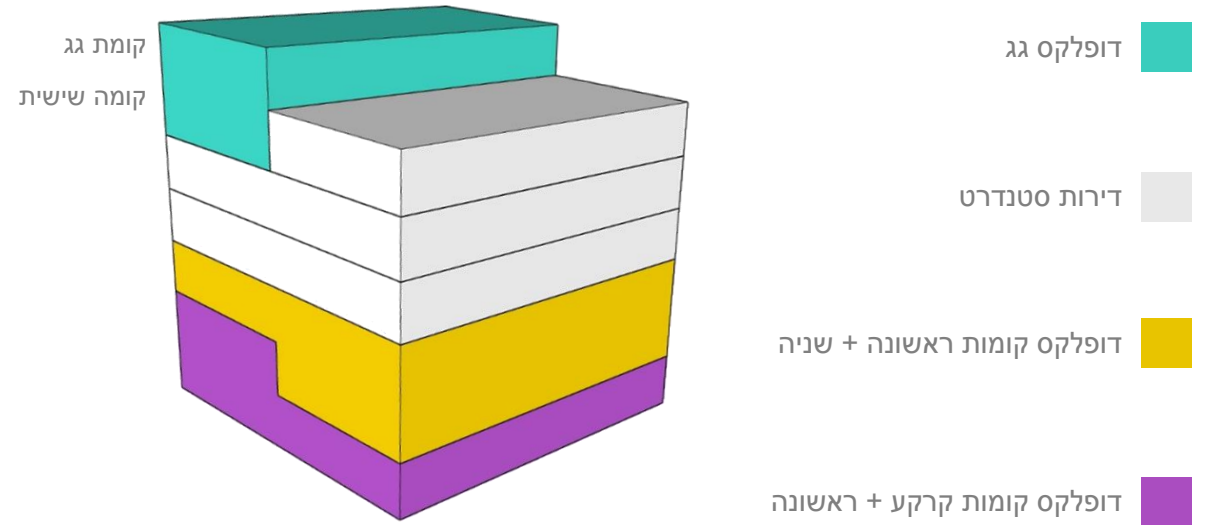
דופלקס קומות קרקע + ראשונה

# תכנון

## מטרות ועקרונות התכנון

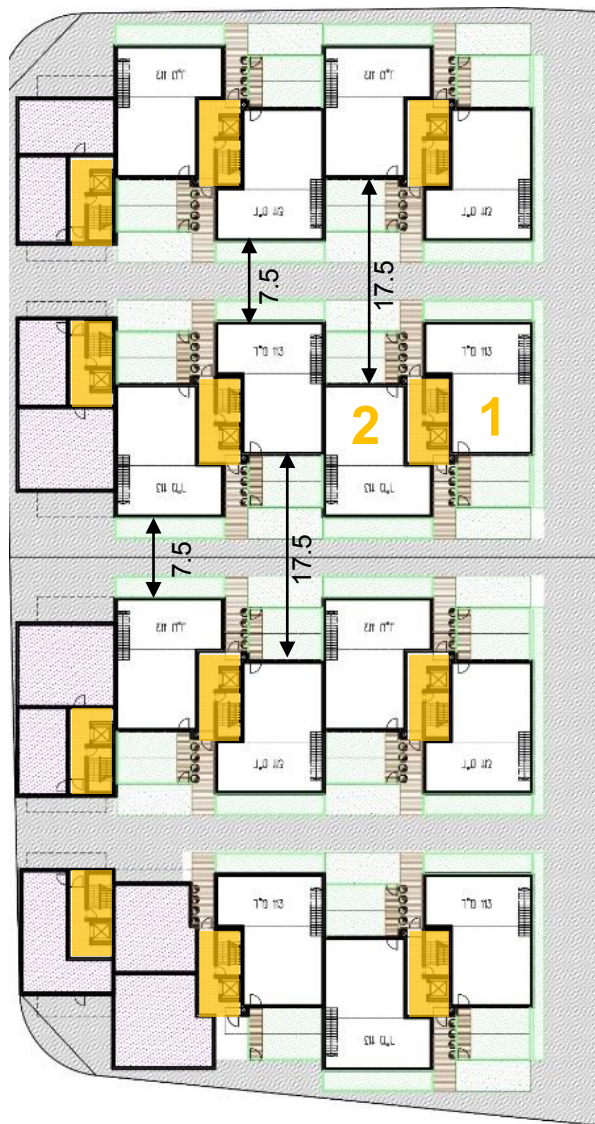
### 3 יצירת דירות מיוחדות לתושבי השכונה

- דופלקסים
- מיעוט שכנים לכניסה
- מיעוט דירות לקומה
- שטחי חוץ משמעותיים
- כניסה פרטית לדירות הקרקע





חדית חמש



מבצע סיני

## תכנון

מטרות ועקרונות התכנון

3 יצירת **דירות מיוחדות** לתושבי השכונה

- דופלקסים
- מיעוט שכנים לכניסה
- מיעוט דירות לקומה
- שטחי חוץ משמעותיים
- כניסה פרטית לדירות הקרקע





# תכנון

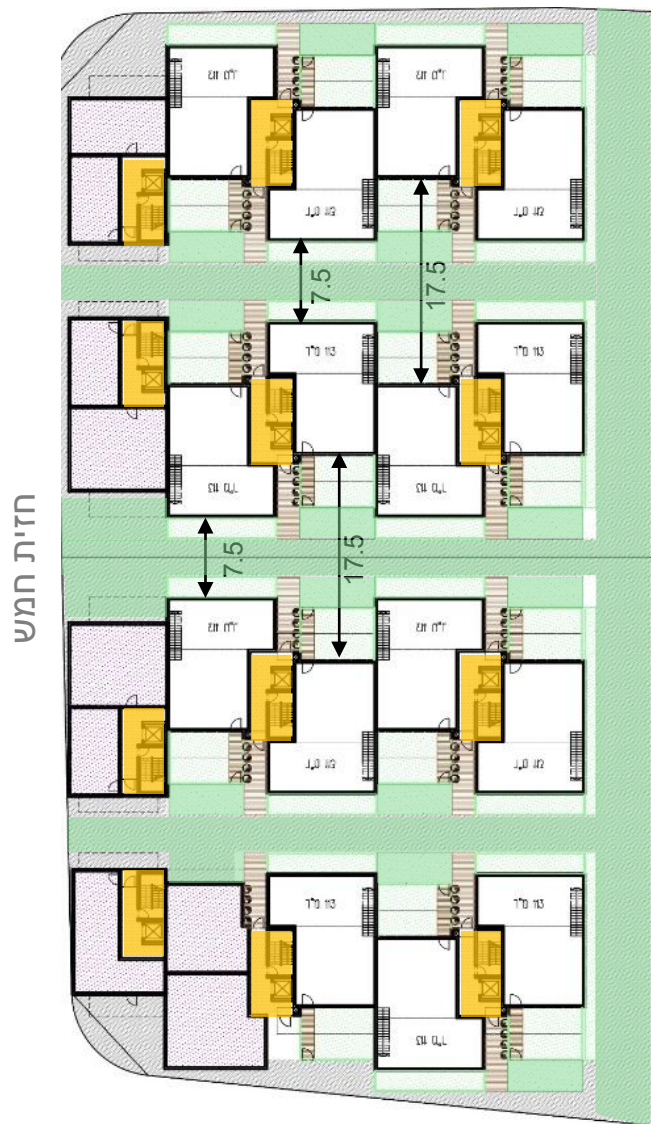
מטרות ועקרונות התכנון

3 יצירת **דירות מיוחדות** לתושבי השכונה

- דופלקסים
- מיעוט שכנים לכניסה
- מיעוט דירות לקומה
- שטחי חוץ משמעותיים
- כניסה פרטית לדירות הקרקע



מבצע סיני



# תכנון

מטרות ועקרונות התכנון

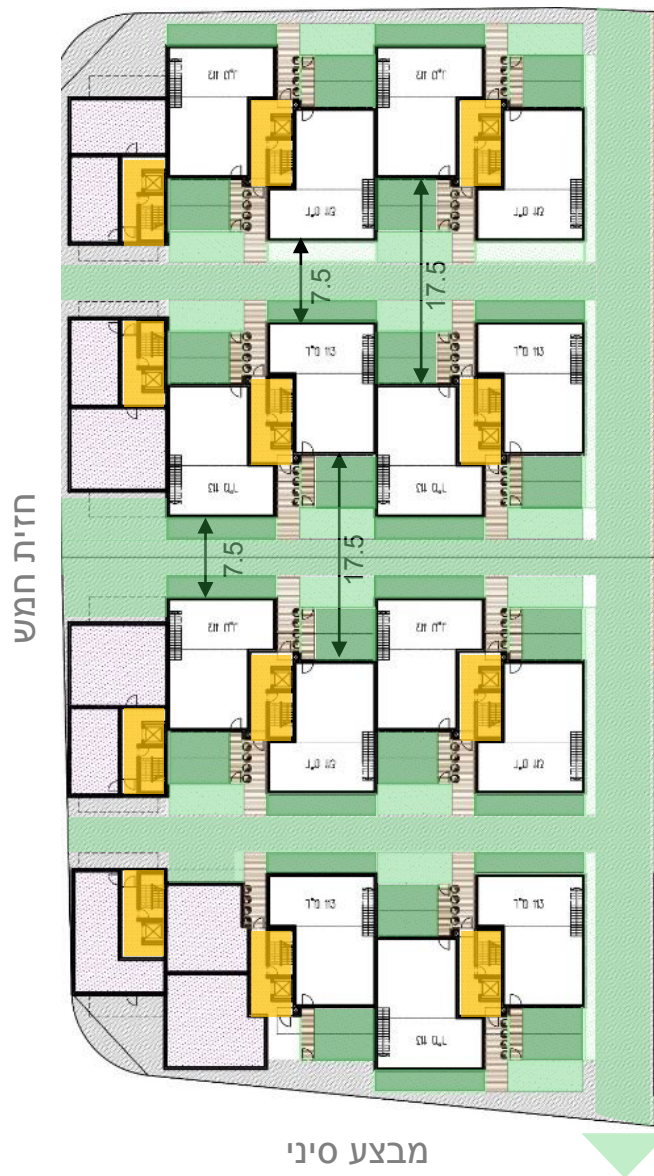
3 יצירת **דירות מיוחדות** לתושבי השכונה

- דופלקסים
- מיעוט שכנים לכניסה
- מיעוט דירות לקומה
- שטחי חוץ משמעותיים
- כניסה פרטית לדירות הקרקע



מבצע סיני





# תכנון

מטרות ועקרונות התכנון

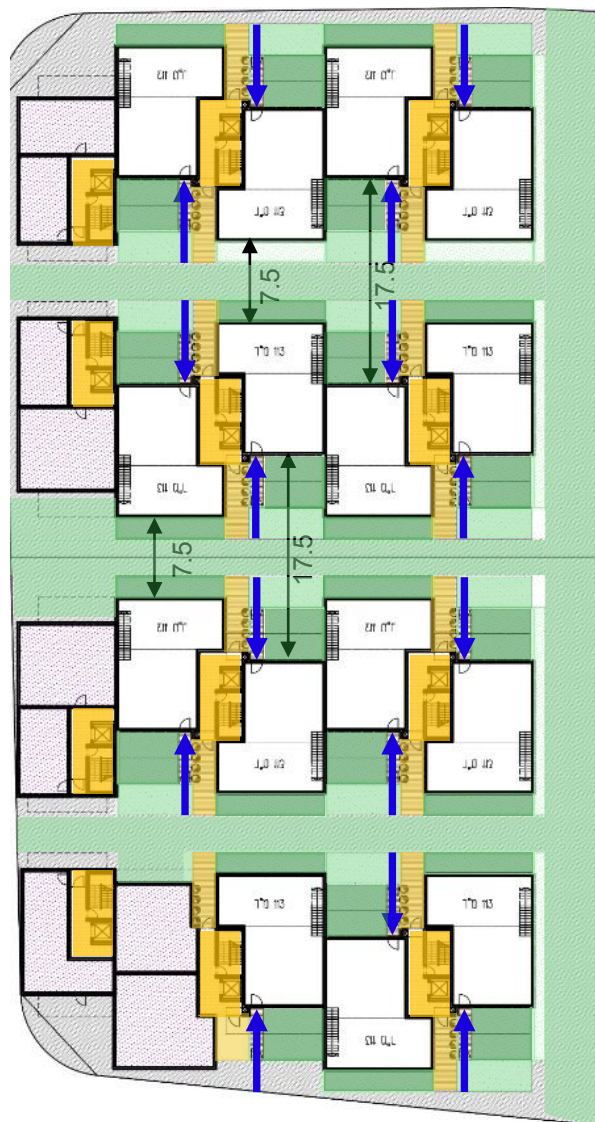
3 יצירת **דירות מיוחדות** לתושבי השכונה

- דופלקסים
- מיעוט שכנים לכניסה
- מיעוט דירות לקומה
- שטחי חוץ משמעותיים
- כניסה פרטית לדירות הקרקע





חזית חמש



מבצע סיני

## תכנון

מטרות ועקרונות התכנון

3 יצירת **דירות מיוחדות** לתושבי השכונה

- דופלקסים
- מיעוט שכנים לכניסה
- מיעוט דירות לקומה
- שטחי חוץ משמעותיים
- כניסה פרטית לדירות הקרקע

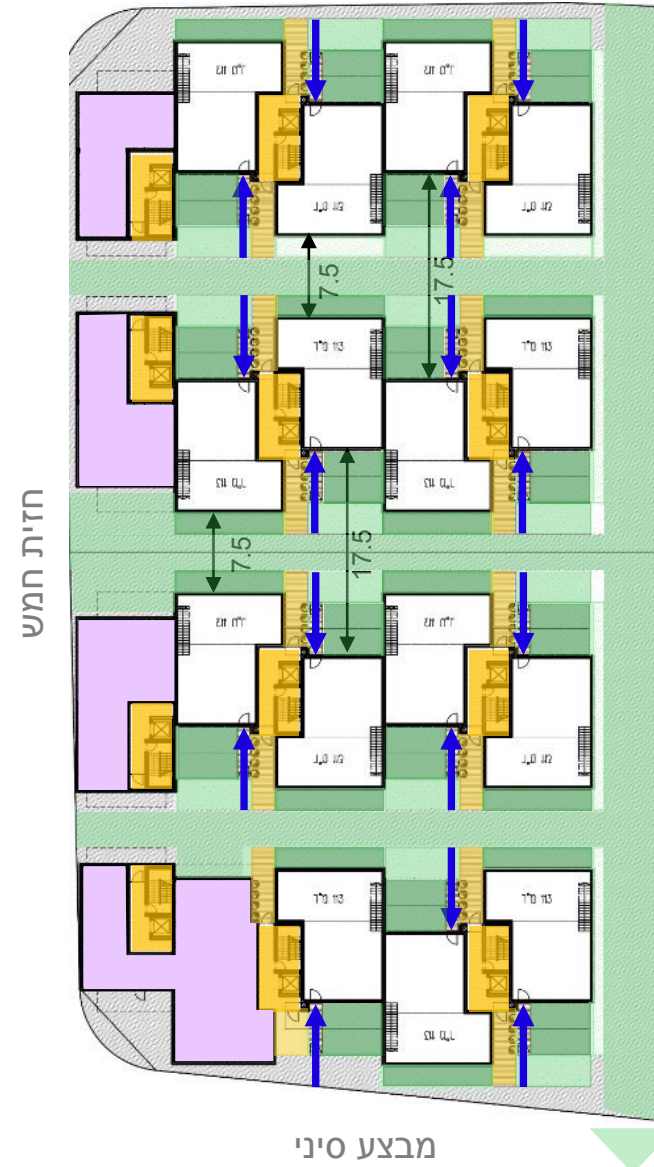


# תכנון

מטרות ועקרונות התכנון

3 יצירת **דירות מיוחדות** לתושבי השכונה

- דופלקסים
- מיעוט שכנים לכניסה
- מיעוט דירות לקומה
- שטחי חוץ משמעותיים
- כניסה פרטית לדירות הקרקע



מסחר ושירותים שכונתיים נגישים: מרפאה, דואר, בנק, מכולת, סופרמרקט, מספרה, מרפאה וטרינרית, מאפיה, בית קפה, בית מרקחת

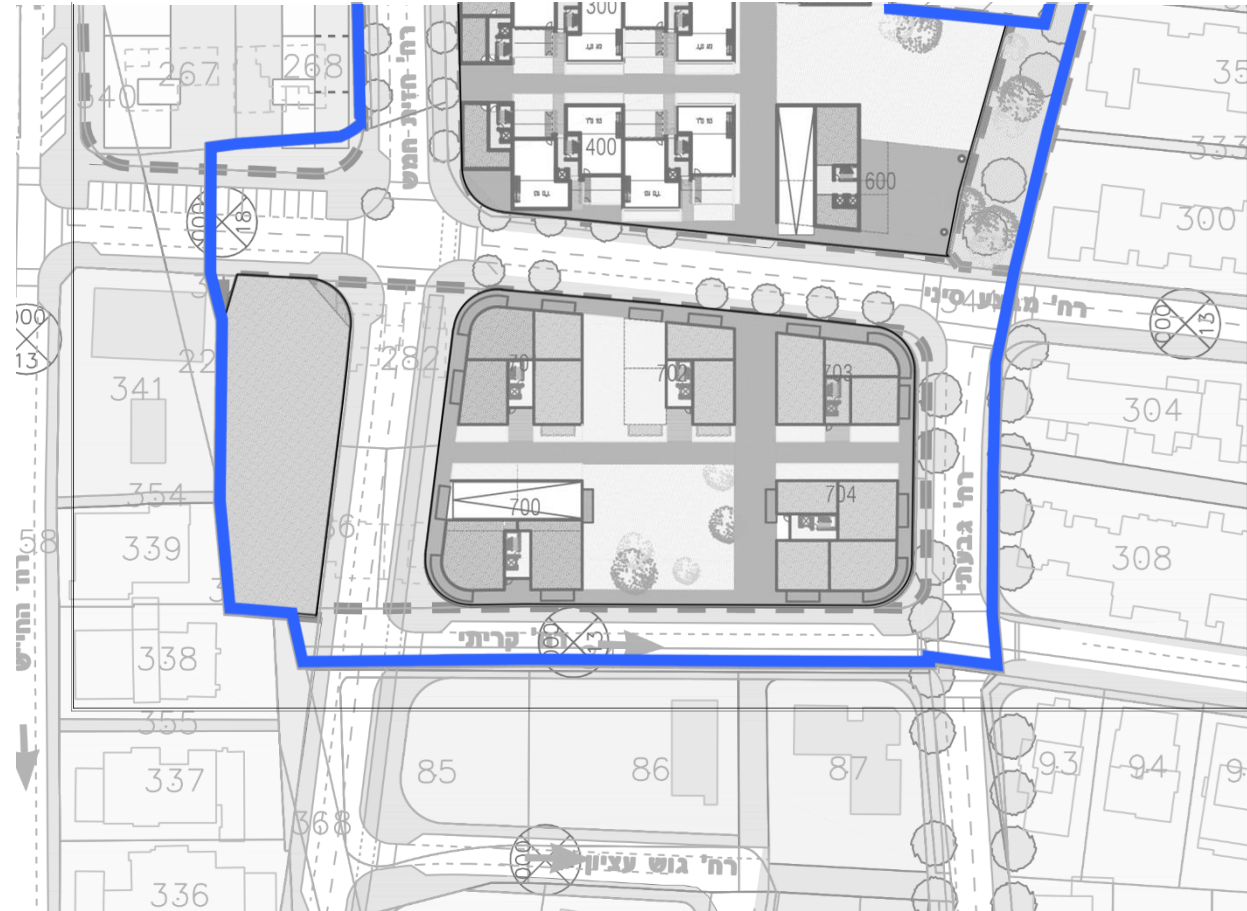
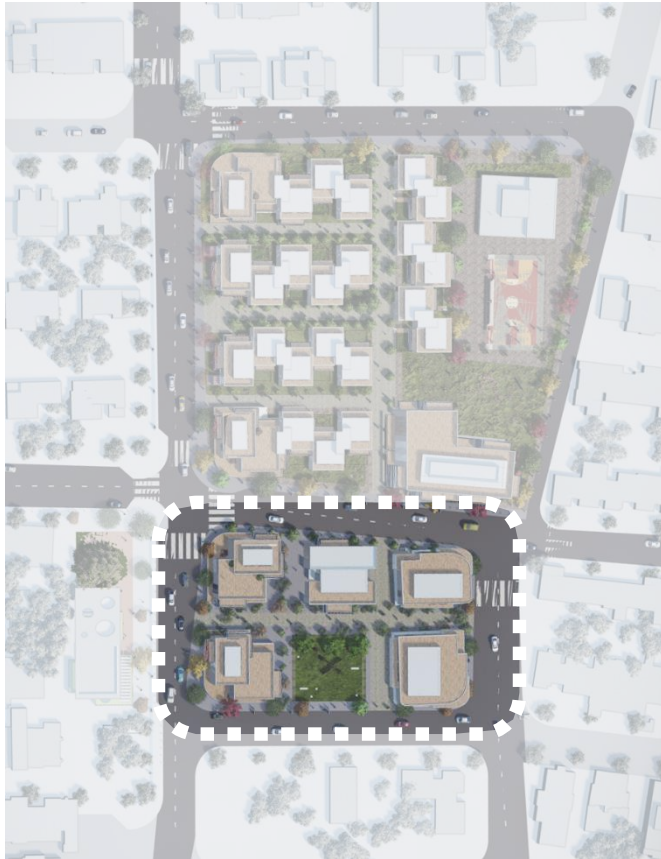
# תכנון

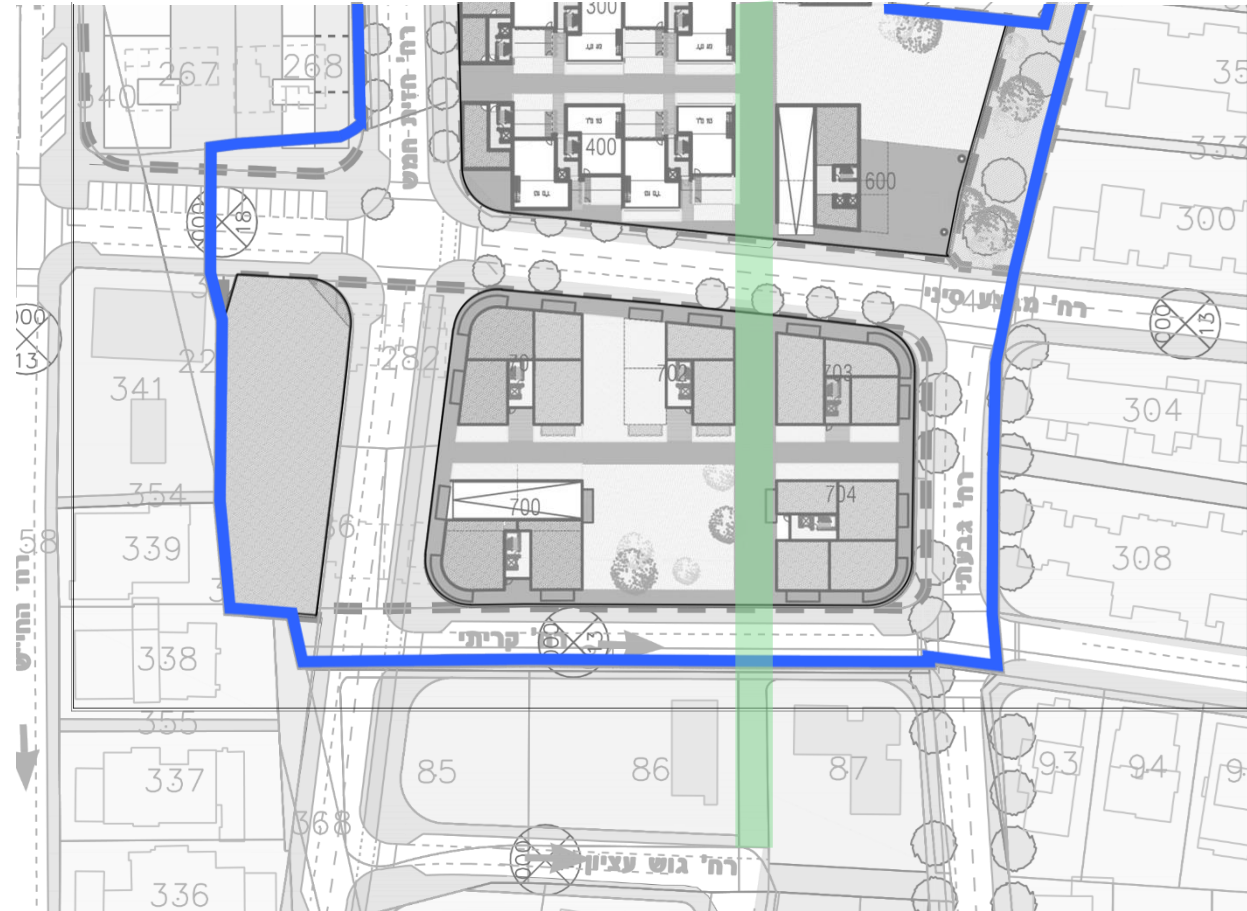
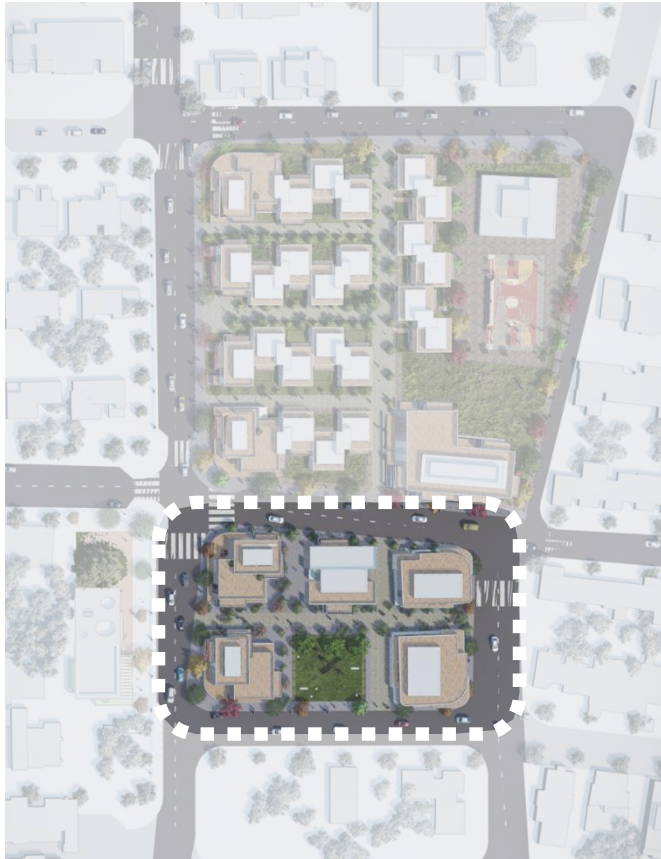
מטרות ועקרונות התכנון

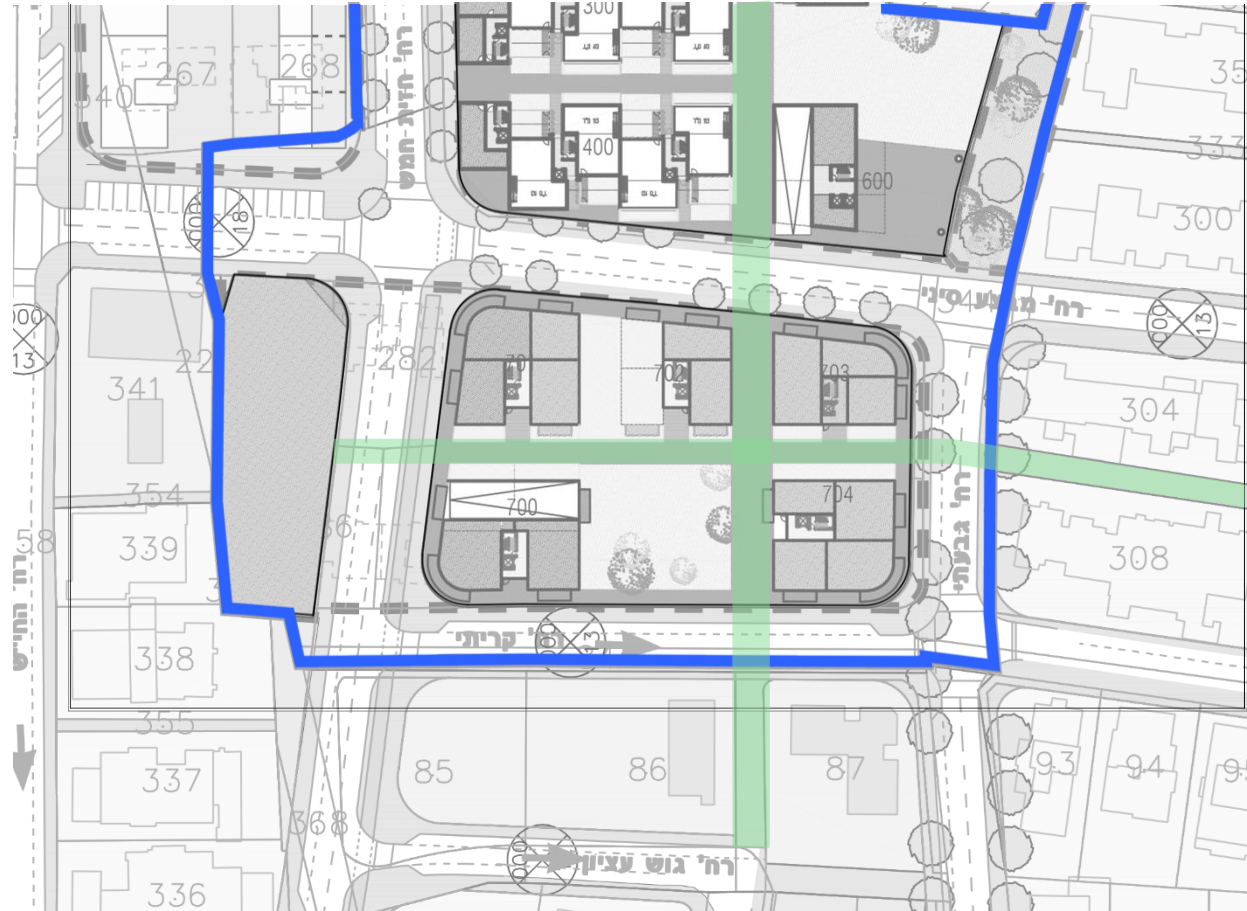
## 3 יצירת דירות מיוחדות לתושבי השכונה

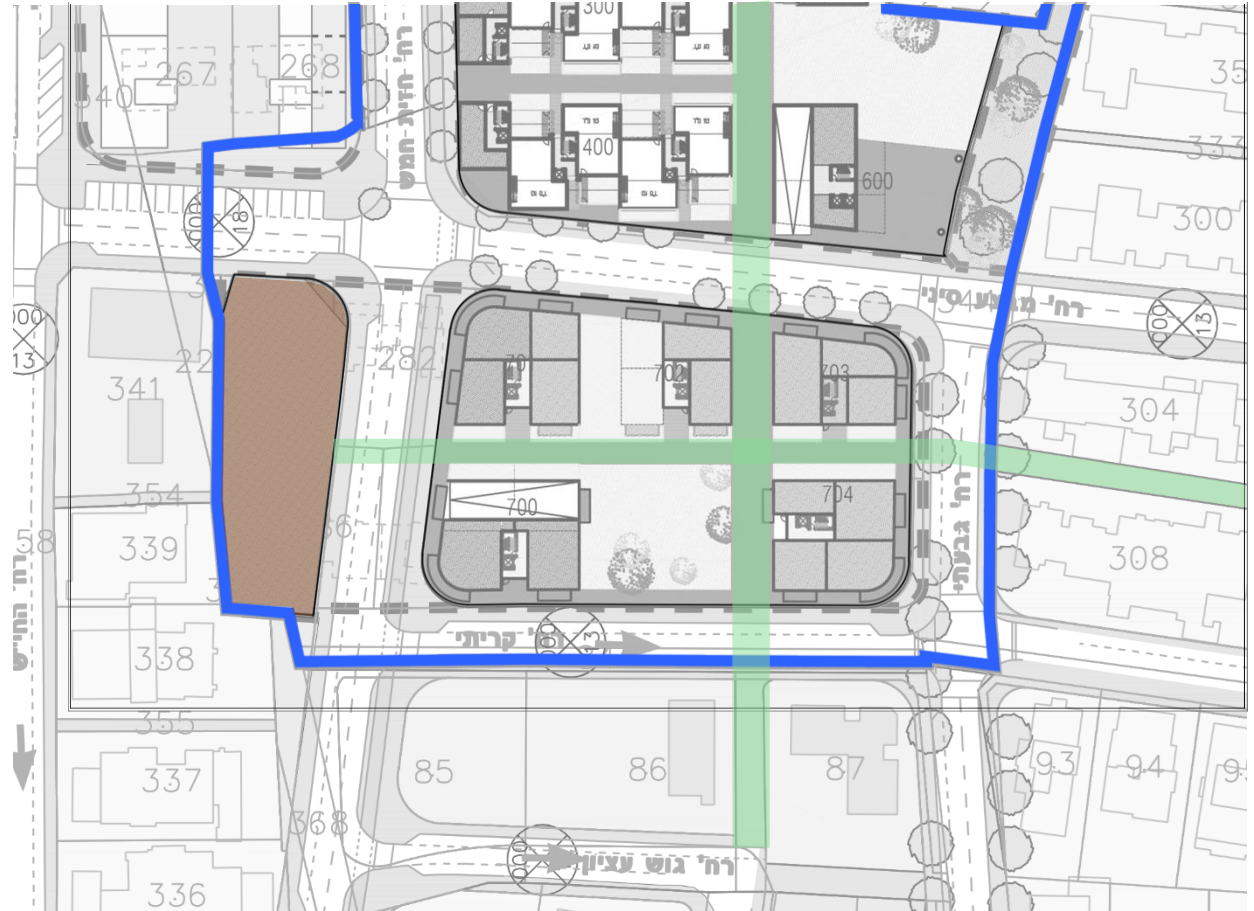
- אפשרויות מגורים מגוונות
- מגדל על פארק ירוק
- איכות חיים ממעוף הציפור
- דירות עם נוף
- בתי קפה מתחת לבית



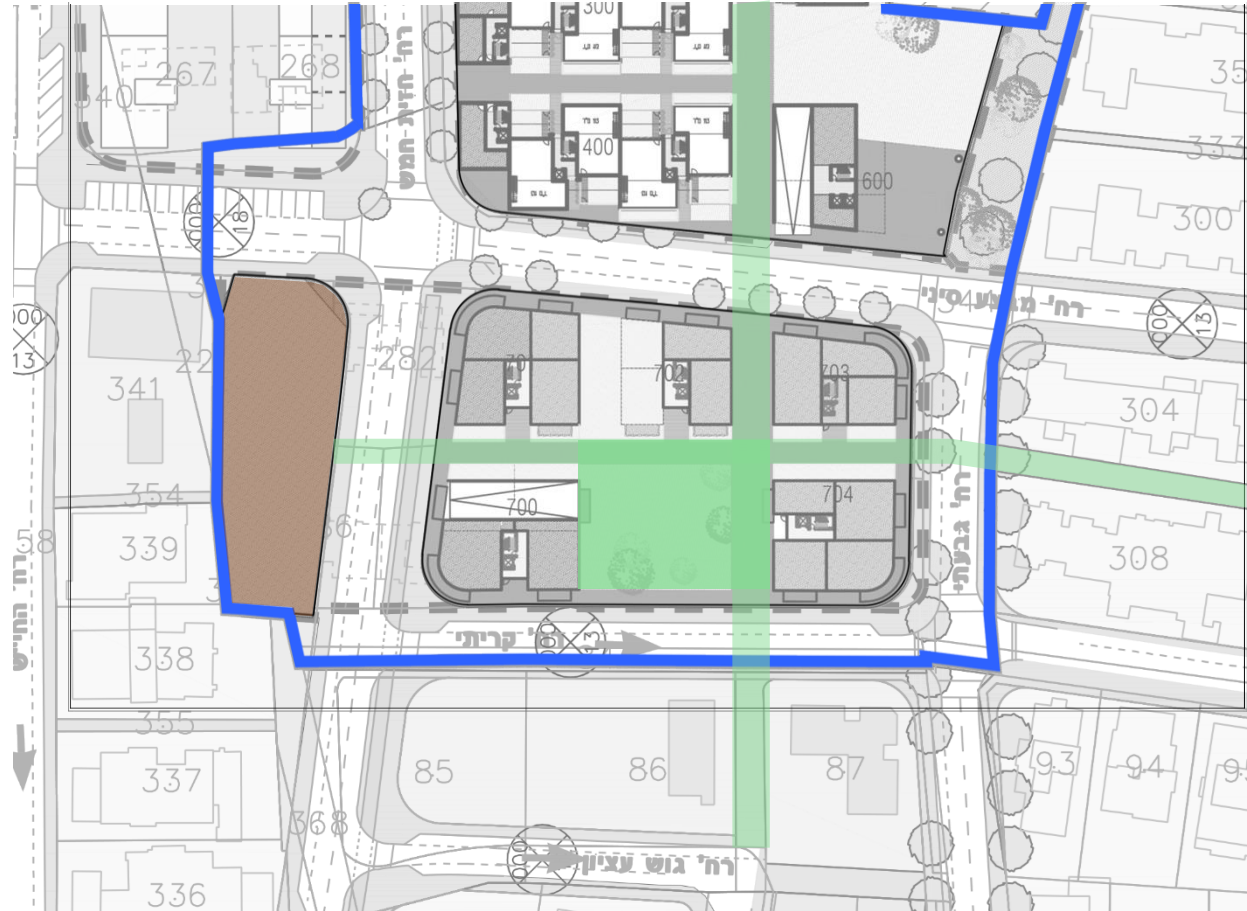


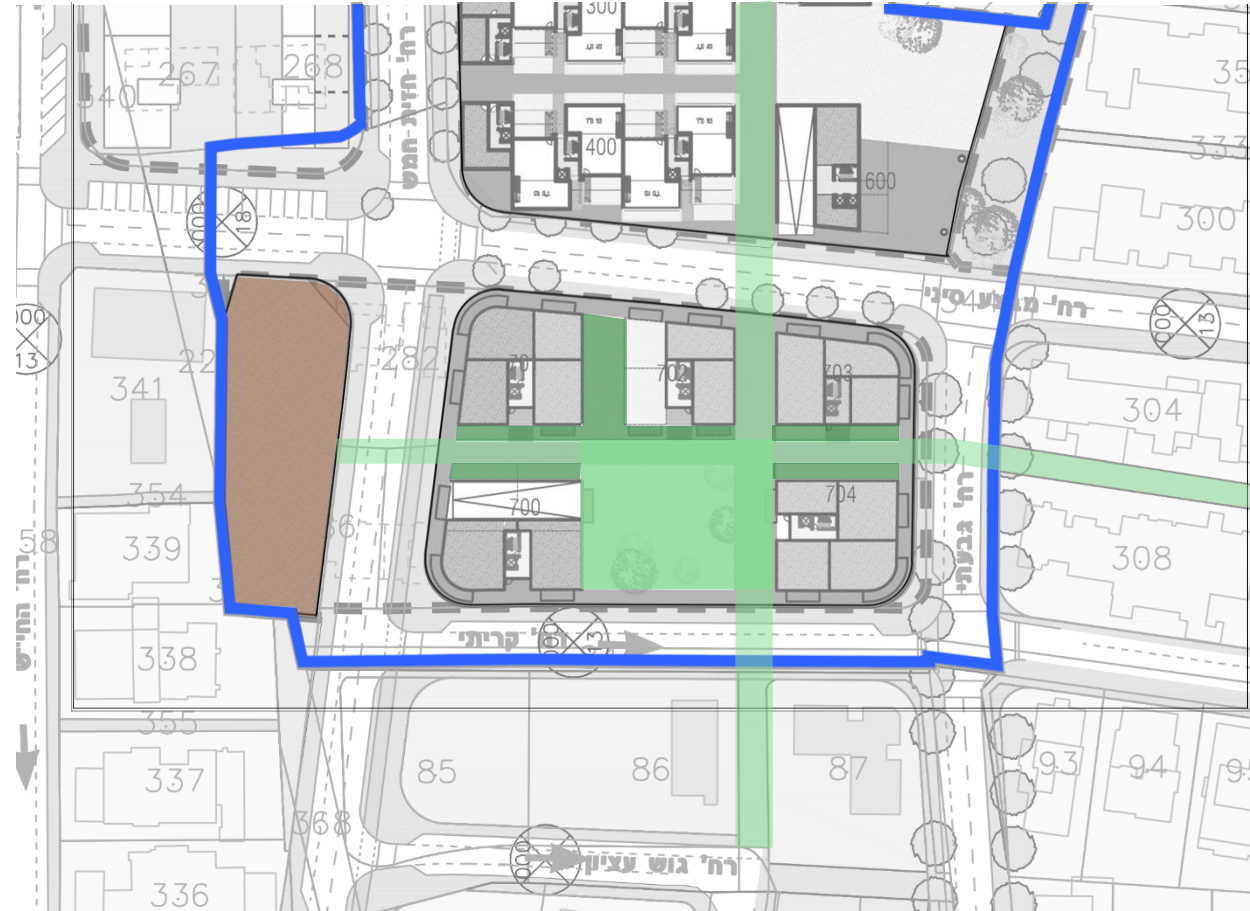
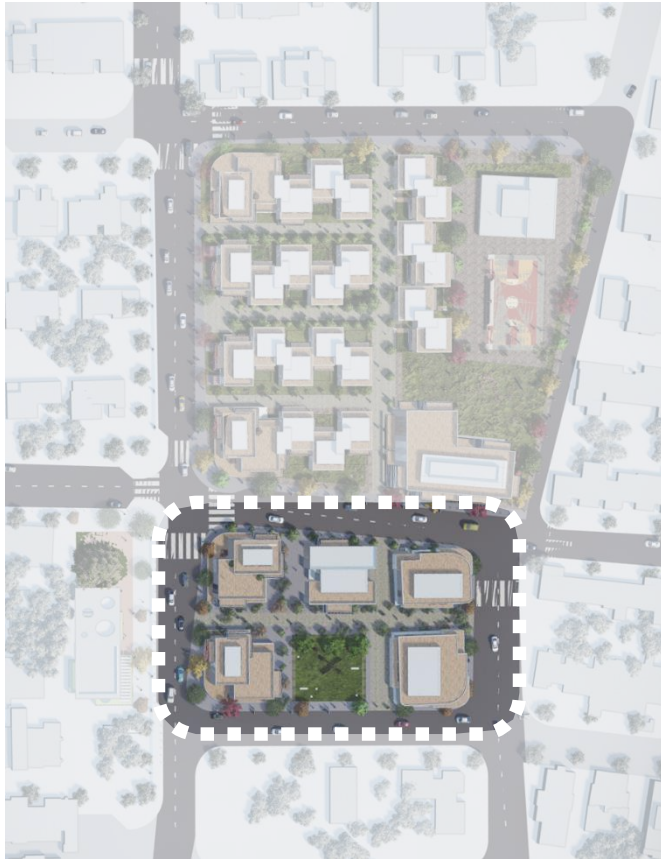


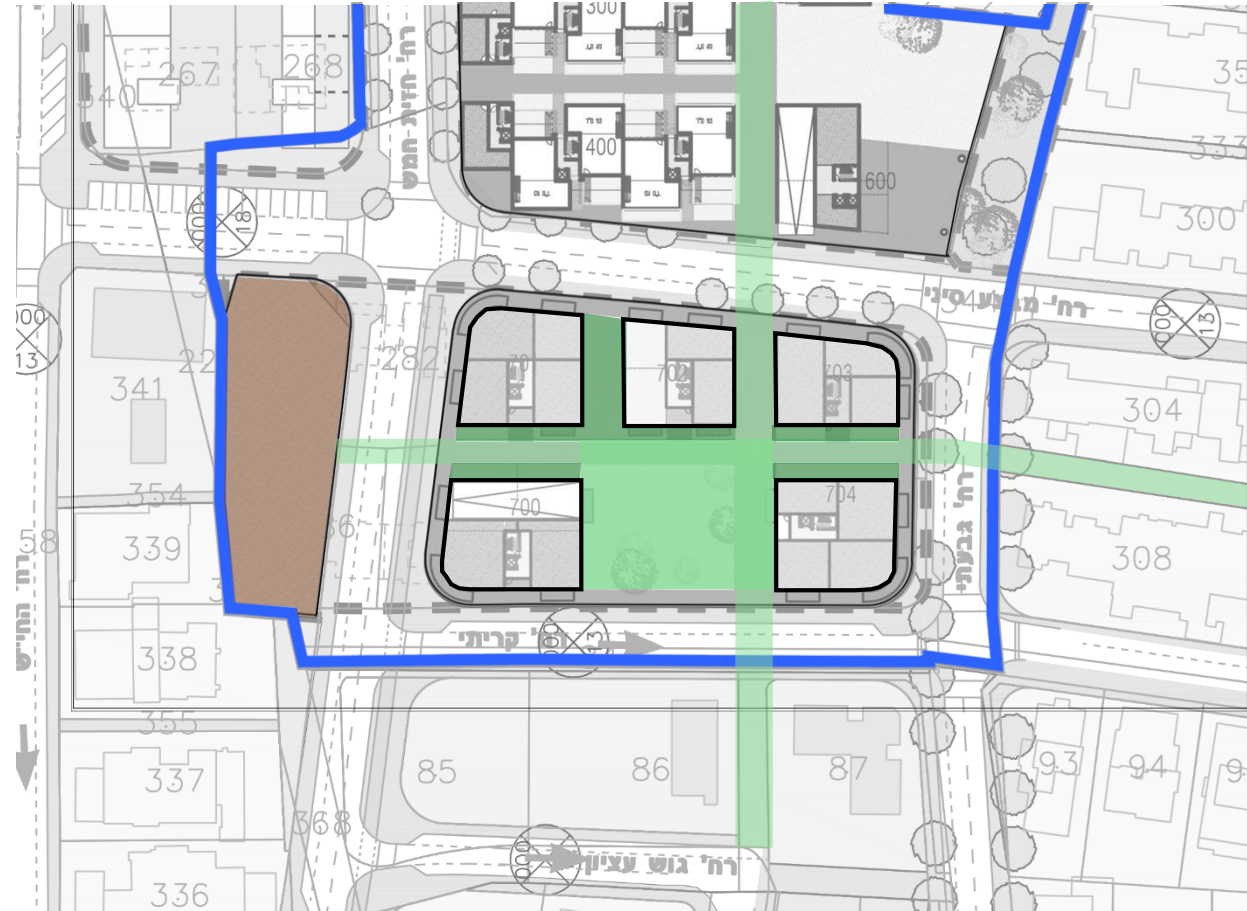
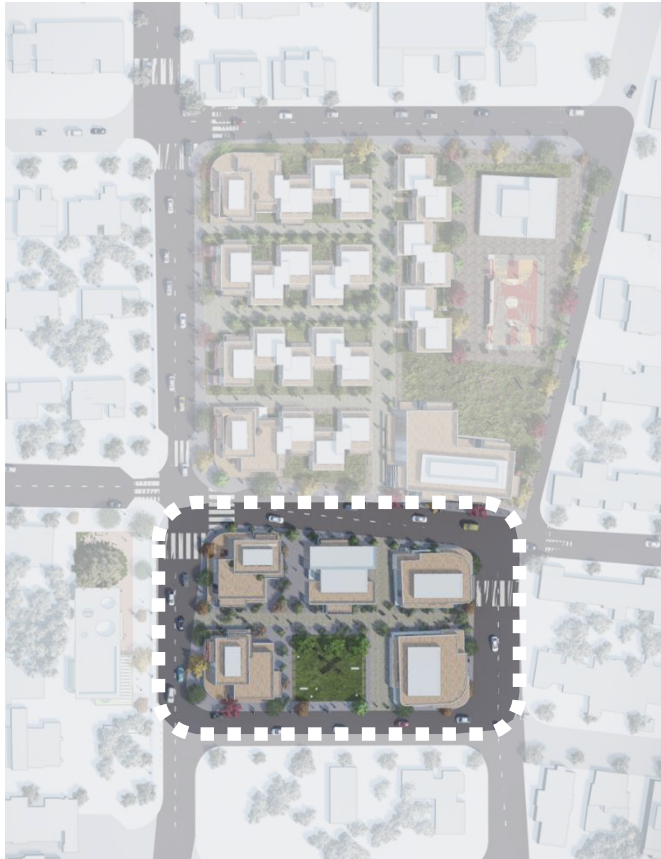












# חלק שני | תכנון

תכנון מוצע



- גינות שכונתיות
- שבילים ופינות ירוקות
- גינות פרטיות
- קפה ועוגה (כיכרות מסחריות)
- בניין ציבורי

# חלק שני | תכנון

תכנון מוצע



- גינות שכונתיות
- שבילים ופינות ירוקות
- גינות פרטיות
- קפה ועוגה (כיכרות מסחריות)
- בניין ציבורי

# חלק שני | תכנון

תכנון מוצע



- גינות שכונתיות
- שבילים ופינות ירוקות
- גינות פרטיות
- קפה ועוגה (כיכרות מסחריות)
- בניין ציבורי

# חלק שני | תכנון

תכנון מוצע



- גינות שכונתיות
- שבילים ופינות ירוקות
- גינות פרטיות
- קפה ועוגה (כיכרות מסחריות)
- בניין ציבורי

# חלק שני | תכנון

תכנון מוצע



- גינות שכונתיות
- שבילים ופינות ירוקות
- גינות פרטיות
- קפה ועוגה (כיכרות מסחריות)
- בניין ציבורי



# חלק שני | תכנון

תכנון מוצע



- גינות שכונתיות
- שבילים ופינות ירוקות
- גינות פרטיות
- קפה ועוגה (כיכרות מסחריות)
- בניין ציבורי



GSHEN

1:1  
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני

הנדסת דרכים

דרור ברלב  
שמאי מקרקעין

LOG  
לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

המינהלת  
להתחדשות עירונית חולון

חולון עיר הילדים  
חולון 30



GSHEN

1:1  
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני



מדינת ישראל  
משרד התכנון והתחבורה

דרור ברלב  
שמאי מקרקעין



ליגת המפתחים  
ליגת המפתחים בי"מ

המינהלת  
להתחדשות עירונית חולון





GSHEN

1:1  
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני

מורן הנדסת דרכים

דרור ברלב  
שמאי מקרקעין

LOG  
לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

המינהלת  
להתחדשות עירונית חולון

חולון עיר הילדים  
חולון 30



GSHEN

1:1  
 אדריכלות נוף ועיצוב אורבני

הנדסת דרכים

דרור ברלב  
 שמאי מקרקעין

LOG  
 לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

המינהלת  
 להתחדשות עירונית חולון

חולון עיר הילדים  
 חובגת

