מתחם החצב התותחנים

התחדשות מתחם החצב, תל גיבורים, חולון

שיתוף ציבור | אוגוסט 2020

סטודיו מיא – מיכל יוקלה אדריכלים

studio MIA
מיכל יוקלה אדריכלים

סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים

המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

חולון. עיר הילדים

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

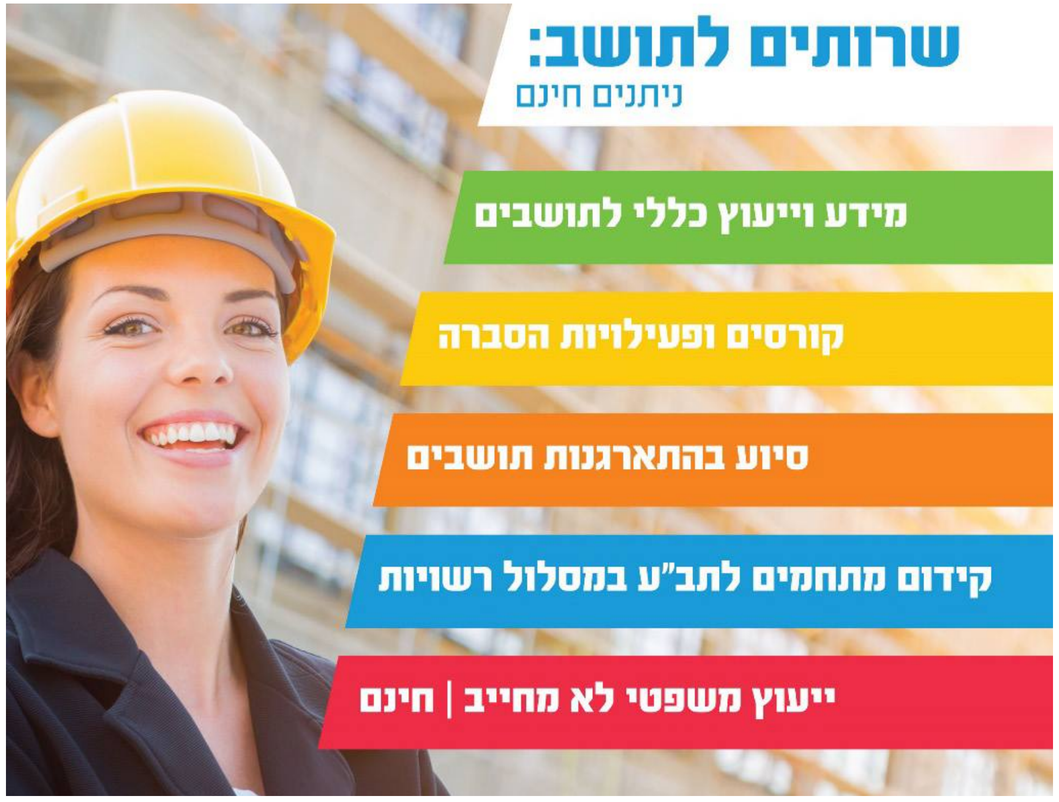
לוג - ניהול פרוייקטים בע"מ

סטודיו צורא

אליה הנדסה

דרור ברלב
שמאי מקרקעין

חמשת השלבים המומלצים לקידום תכניות של התחדשות עירונית:



המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

1 למידה ובדיקה ראשונית

2 התארגנות בעלי נכסים ובחירת נציגות

3 בחירת עורך דין מלווה

4 בחירת מפקח מטעם בעלי הנכסים

5 בחירת יזם/קבלן

התחדשות מתחם החצב, חולון |

תהליך עבודה חברתית:

בוצע עד כה:

1. מיפוי התושבים

2. כנס ראשון – התנעת התהליך החברתי 5.3.2020

3. הרצאה – נציגות דיירים ותפקיד העו"ד 15.6.2020

4. חלוקת אגרת רבעונית – עד כה חולקו 2 אגרות

5. עמוד פרויקט באתר המנהלת להתחדשות עירונית חולון

6. קשר אישי עם דיירי המתחם – קבצות וואטסאפ, טלפון, זום ומפגש אישי

7. מפגשי זום ראשונים עם הדיירים לפי בניינים

8. אספות דיירים – בזום לבחירת נציגות לפי בניינים ובחירת נציגים:
תותחנים 27 – 05.05.2020 – נציגים: מוטי חרמון, גלית דומני, אליס יהודה, מלינה יוסופוב.
תותחנים 25 – 20.07.2020 – נציגים: מאיר אטיאס, לימור קניאס, צביקה אריאלי, רחל עופרי.
תותחנים 23 – 28.07.2020 – נציגים: מעיין קלימי, שחר דוד, שרון אזרד.
החצב 2,4,6 – 16.08.2020 – נציגים: ראובן צרמוש, גיטה שנירר, פרדי פלדמן, שיר פלדמן.

מתוכנן:

1. אספות דיירים – בזום לבחירת נציגות לפי בניינים ובחירת נציגים:
תותחנים 21, תותחנים 19 – אוגוסט

2. החתמת הדיירים על כתב הסמכה לנציגות + בניית טופס דיגיטאלי –
אוגוסט, ספטמבר

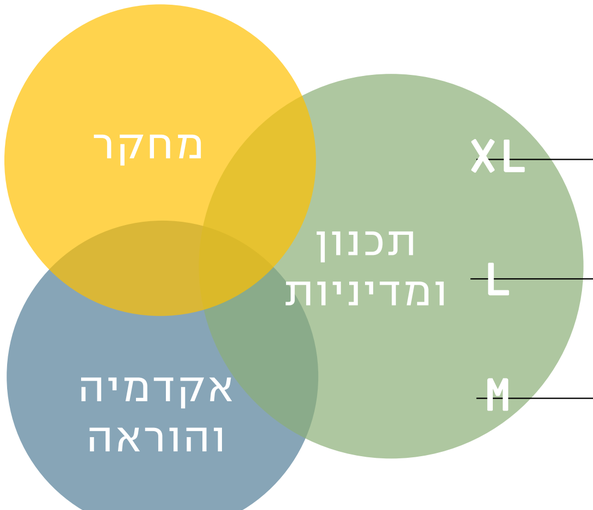
3. הקניית ידע לנציגים:
היבט כלכלי שמאי – ספטמבר 20
היבט אדריכלי והנדסי – אוקטובר 20
היבט משפטי – נובמבר – 20
היבט חברתי ארגוני – דצמבר 20

5. מפגשים קבועים עם נציגות מוסמכת

כנס תושבים 05/03/2020

סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים
המינהלת להתחדשות עירונית חולון
לוג - ניהול פרוייקטים בע"מ
אליה הנדסה
דרור ברלב שמאי מקרקעין
סטודיו צורא

סטודיו מיא | מיכל יוקלה אדריכלים



XL מדיניות ותכנון מתארי

L תכניות מפורטות והתחדשות עירונית

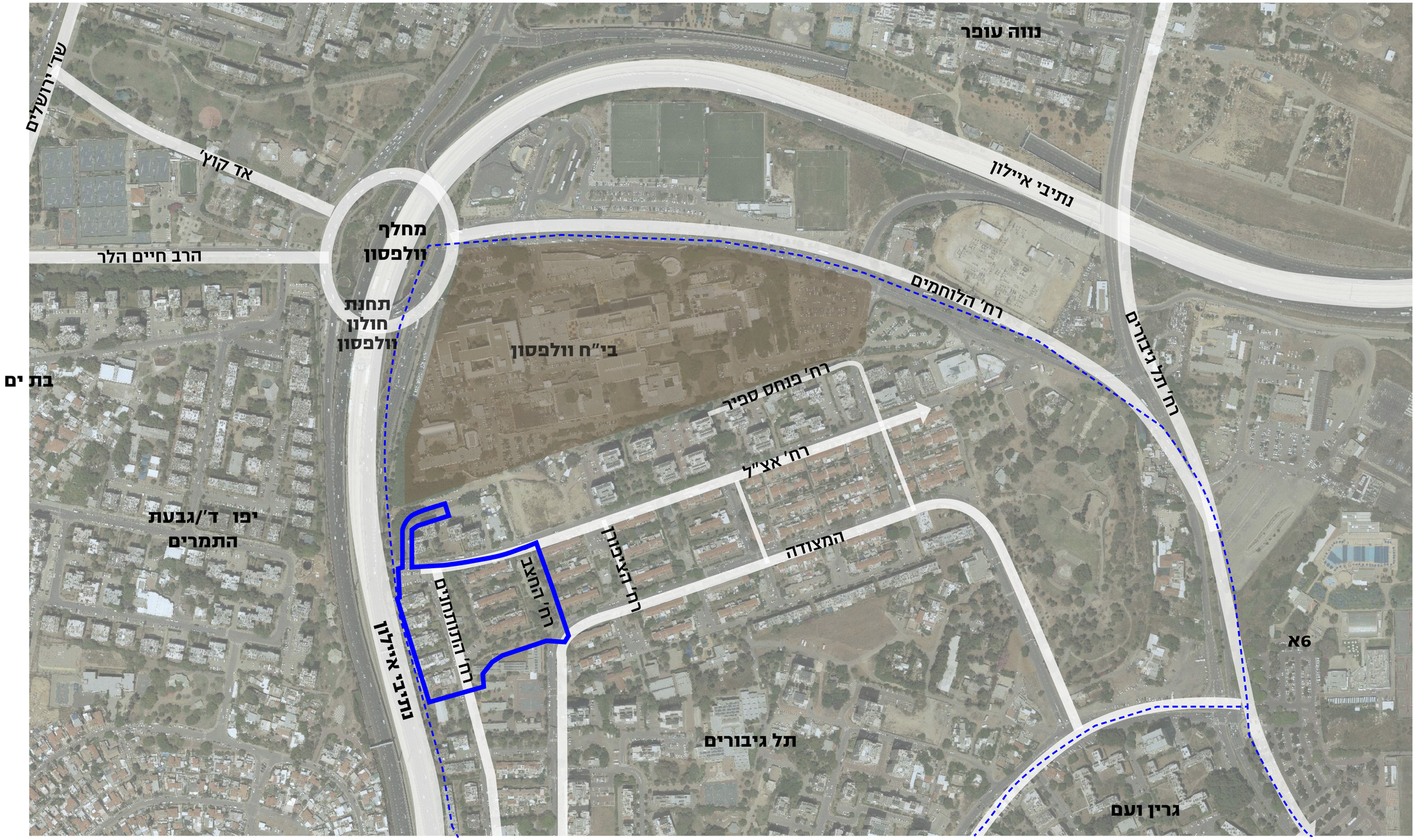
M מבני מגורים ומבני ציבור

מזמין: משרד הבינוי והשיכון- מחוז ירושלים

מזמין: מנהל תכנון, משרד הפנים

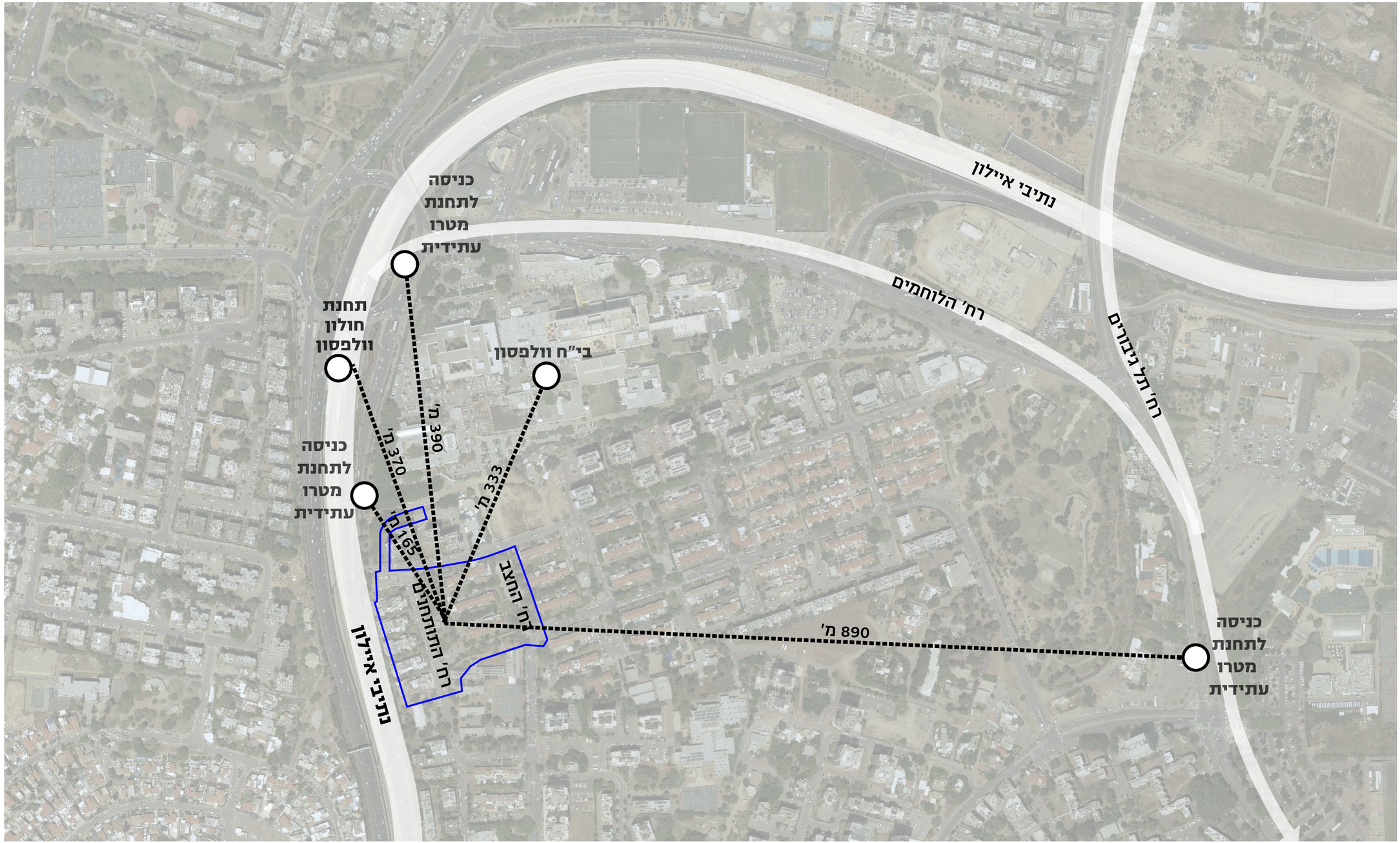
מזמין: עיריית אשדוד

מזמין: עיריית תל-אביב-יפו



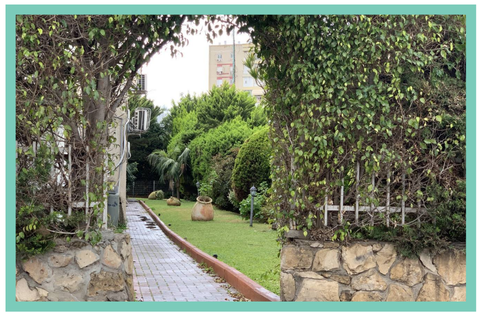
התחדשות מתחם החצב, חולון | התמצאות עירונית

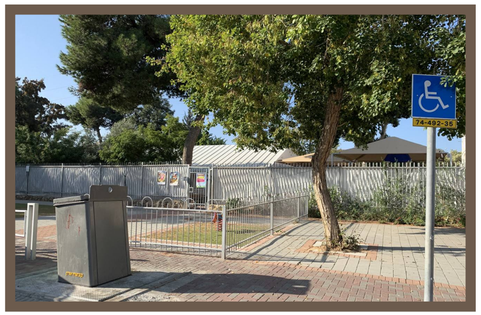
סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים
studio MIA מיכל יוקלה אדריכלים
חולון. עיר הילדים
המינהלת להתחדשות עירונית חולון
לוג - ניהול פרוייקטים בע"מ
אליה הנדסה
דרור ברלב שמאי מקרקעין
סטודיו צורא

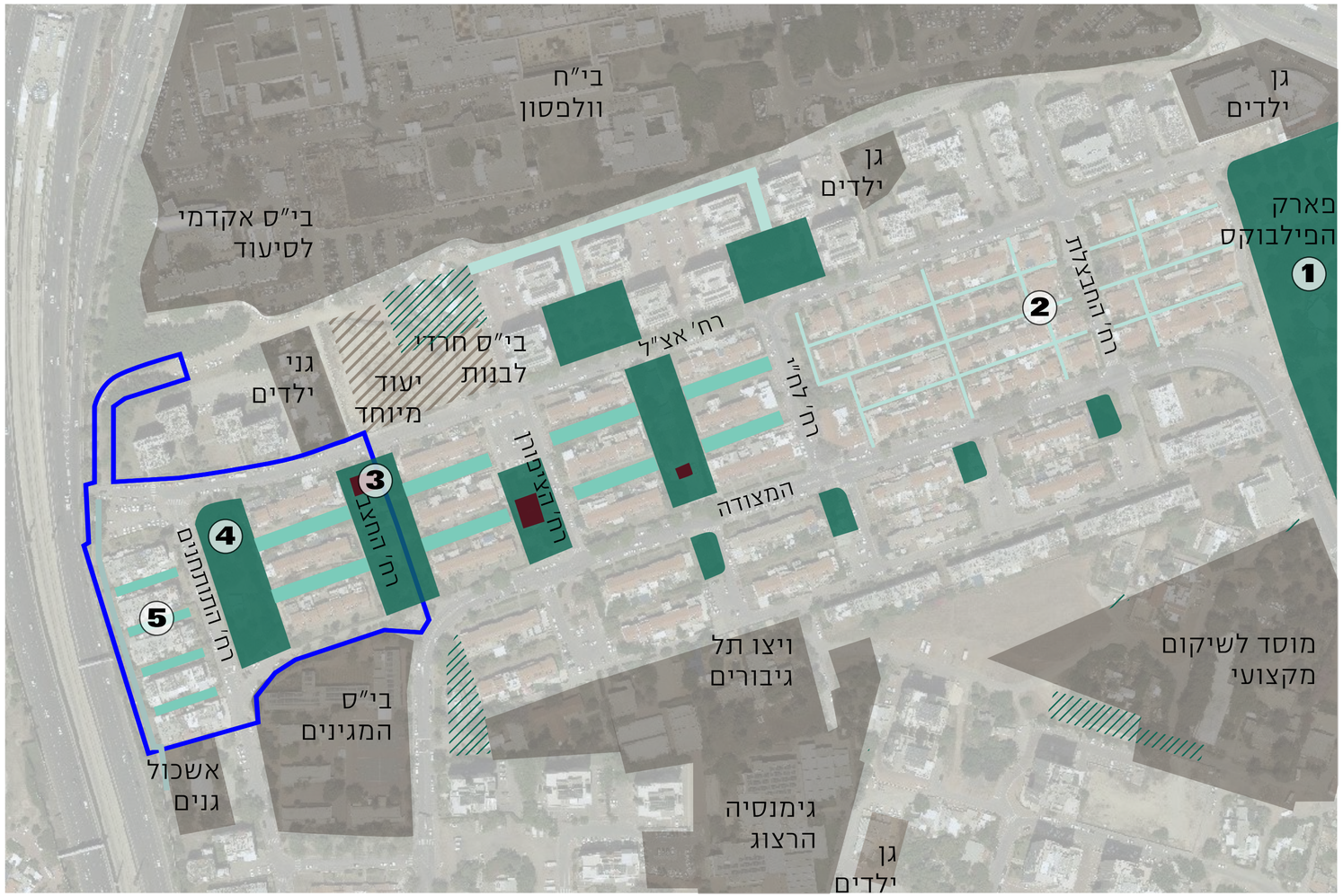


התחדשות מתחם החצב, חולון | התמצאות עירונית

התחדשות מתחם החצב, חולון | מצב קיים







- מגרש ריק בייעוד שצ"פ
- משעולים
- שצ"פ
- חצרות בין מבנים
- בית כנסת על שטח לא בייעוד ציבורי
- מגרש ציבור קיים בשטח ציבורי
- מגרש ריק בייעוד ציבורי

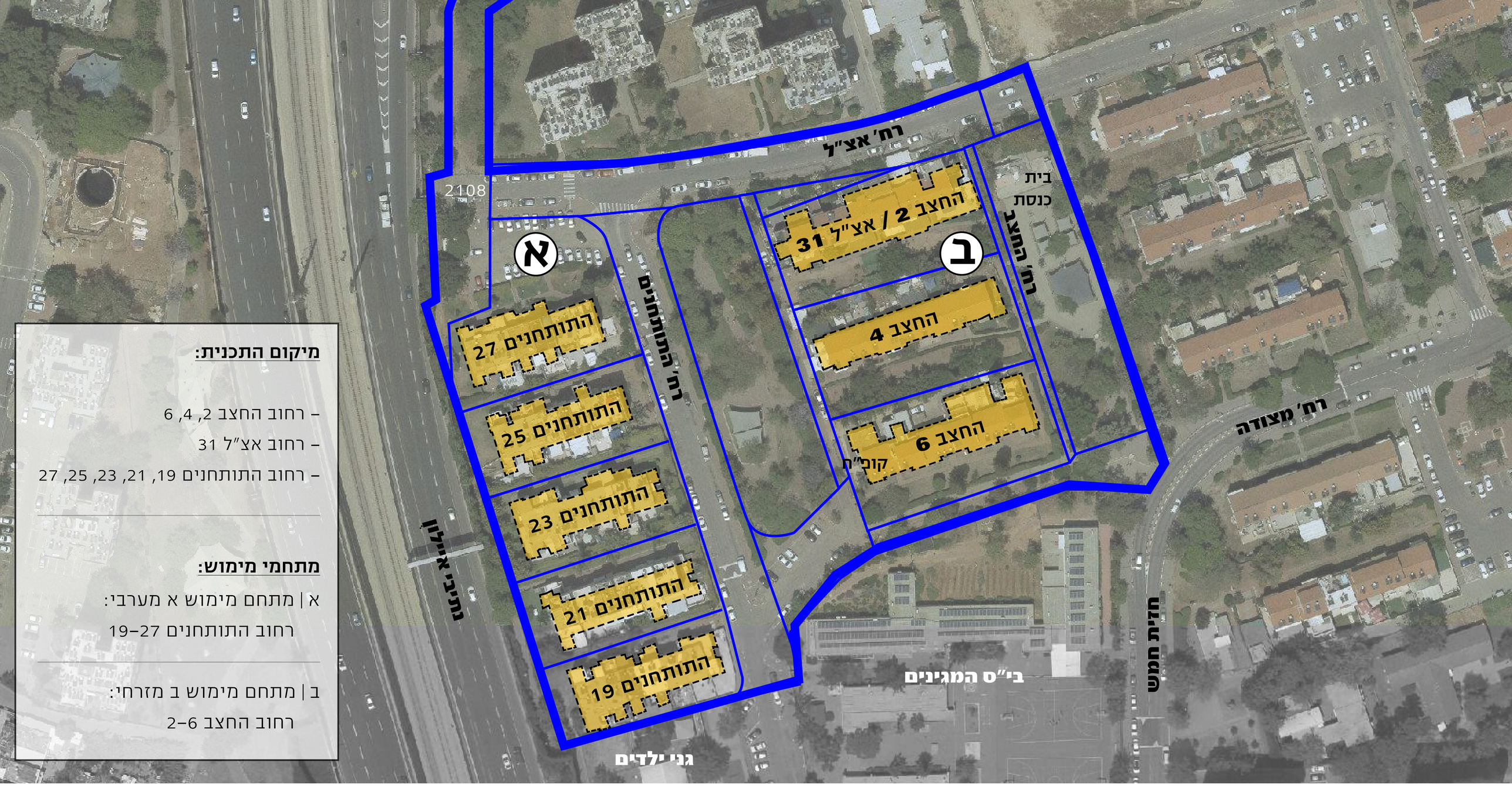
המתחם ממוקם בסמיכות לבי"ח וולפסון ולמגוון מוסדות חינוך לכל הגילאים.

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

התחדשות מתחם החצב, חולון | מערכת מרחב ציבורי ושטחים ירוקים

סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים
חולון. עיר הילדים
המינהלת להתחדשות עירונית חולון
לוג - ניהול פרוייקטים בע"מ
אליה הנדסה
דרור ברלב שמאי מקרקעין
סטודיו צורא

התחדשות מתחם החצב, חולון | גינה קיימת רחוב התותחנים



מיקום התכנית:

- רחוב החצב 2, 4, 6
- רחוב אצ"ל 31
- רחוב התותחנים 19, 21, 23, 25, 27

מתחמי מימוש:

א | מתחם מימוש א מערבי:
רחוב התותחנים 19–27

ב | מתחם מימוש ב מזרחי:
רחוב החצב 2–6

התחדשות מתחם החצב, חולון | מבנים קיימים – מצב קיים וחלוקה למתחמי מימוש

סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים
המינהלת להתחדשות עירונית חולון
לוג - ניהול פרוייקטים בע"מ
אליה הנדסה
דרור ברלב שמאי מקרקעין
סטודיו צורא

עירוני

קרבה לוולפסון

תחנת מטרו עתידית

נגישות וקרבה לעורקי
תחבורה ראשיים

מקומי

גינת התותחנים

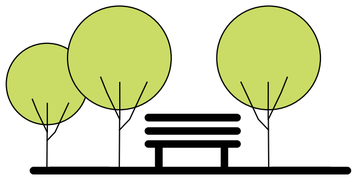
עירוניות אינטימית

משעולים

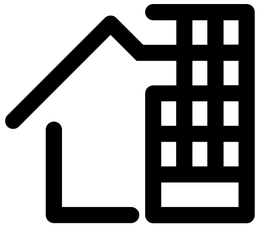
התחדשות מתחם החצב, חולון | מאפייני המרחב

התכנון

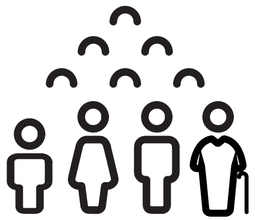
1 | מרחב ציבורי ועירוניות



2 | מגורים ודיור

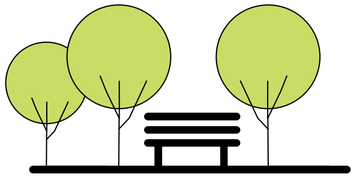


3 | חברה וקהילה



התחדשות מתחם החצב, חולון | מימדי התערבות ואסטרטגיות פעולה

1 | מרחב ציבורי ועירוניות



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

<u>ערכים קיימים לשימור:</u>

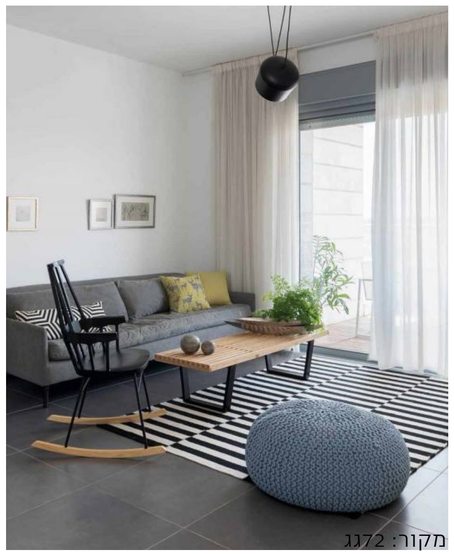
- שמירה על גינת התותחנים כמקום מפגש ופעילות לתושבים.
- הוספת מתקנים ומקומות בגינת התותחנים.
- יצירת המשכיות לכיוון מזרח השכונה.

סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים
המינהלת להתחדשות עירונית חולון
לוג - ניהול פרוייקטים בע"מ
אליה הנדסה
דרור ברלב שמאי מקרקעין
סטודיו צורא

2 | מגורים ודיור

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

מקור: mako


מקור: 72גג

מקור: xnet

מקור: R.E.LAND

התחדשות מתחם החצב, חולון | התכנון

סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים
המינהלת להתחדשות עירונית חולון
לוג - ניהול פרוייקטים בע"מ
אליה הנדסה
דרור ברלב שמאי מקרקעין
סטודיו צורא

3 | חברה וקהילה

– הכרת התושבים וצרכיהם.
– תהליך תכנון משתף ושיתוף ציבור.

סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים
המינהלת להתחדשות עירונית חולון
לוג - ניהול פרוייקטים בע"מ
אליה הנדסה
דרור ברלב שמאי מקרקעין
סטודיו צורא

תכנית מתחם החצב נבחרה לקידום כתכנית דגל להתחדשות השכונה, אחת משתי תכניות ראשונות להתחדשות.

עקרונות התחדשות המרחב בתכנית התחדשות השכונה:

- קרבה לתחנות מטרו עתידיות
- הגדלת קישוריות לשכונה ולסביבה
- שביל אופניים היקפי המקושר לרשת מסלולי האופניים בשכונה
- שמירה על גינת התותחנים
- תוספת מבני ציבור ושטחי מסחר לרווחת תושבי המתחם והשכונה
- חידוש המגורים והמרחב

התחדשות מתחם החצב, חולון | תכנית הבינוי לפי התכנית להתחדשות תל גיבורים

המרחב הפתוח

היררכיית ירוקים

חצר פנימית משותפת
שבילי הליכה ושיטוט בהיקף ובתוך המתחם
מגוון והיררכיה של מרחבים ציבוריים בפנים
הבלוק

סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים
חולון. עיר הילדים
המינהלת להתחדשות עירונית חולון
לוג - ניהול פרוייקטים בע"מ
אליה הנדסה
דרור ברלב שמאי מקרקעין
סטודיו צורא

המרחב הפתוח

היררכיית ירוקים

חצר פנימית משותפת
שבילי הליכה ושיטוט בהיקף ובתוך המתחם
מגוון והיררכיה של מרחבים ציבוריים בפנים הבלוק

שמירת גינת התותחנים

שמירה על גינה קיימת, חצר החצב
שומר על עצים קיימים ומאפשר שטח חלחול ומי נגר.
ממשיך את רשת הולכי הרגל השכונתית.

סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים
חולון. עיר הילדים
המינהלת להתחדשות עירונית חולון
לוג - ניהול פרוייקטים בע"מ
אליה הנדסה
דרור ברלב שמאי מקרקעין
סטודיו צורא

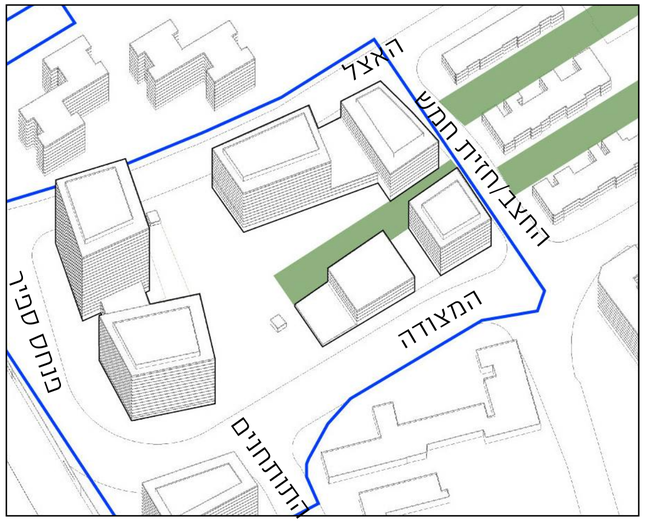
המרחב הפתוח

היררכיית ירוקים

חצר פנימית משותפת
שבילי הליכה ושיטוט בהיקף ובתוך המתחם
מגוון והיררכיה של מרחבים ציבוריים בפנים
הבלוק

שמירת גינת התותחנים

שמירה על גינה קיימת, חצר החצב
שומר על עצים קיימים ומאפשר שטח חלחול
ומי נגר.
ממשיך את רשת הולכי הרגל השכונתית.



משעולים

משעולים לכיוון השכונה ממזרח, המובילים
דרך המתחם אל חצר החצב.

התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות תכנון המרחב הפתוח

גינת התותחנים – מבט לכיוון צפון

סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים

המינהלת להתחדשות עירונית חולון

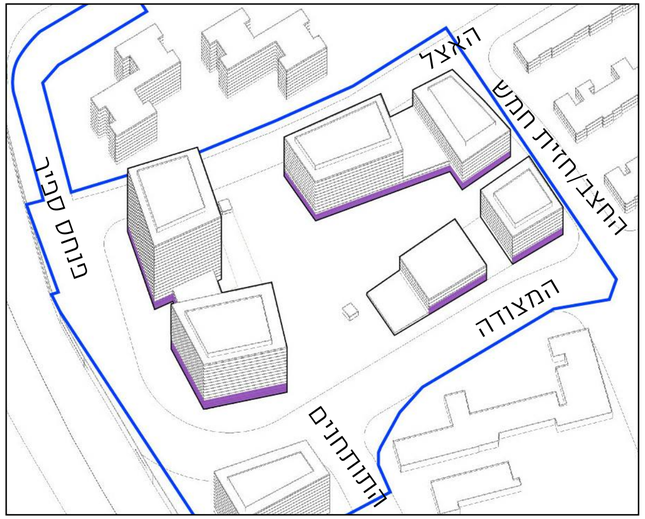
לוג - ניהול פרוייקטים בע"מ

אליה הנדסה

דרור ברלב שמאי מקרקעין

סטודיו צורא

המרחב הבנוי



בינוי

בלוק היקפי פתוח.

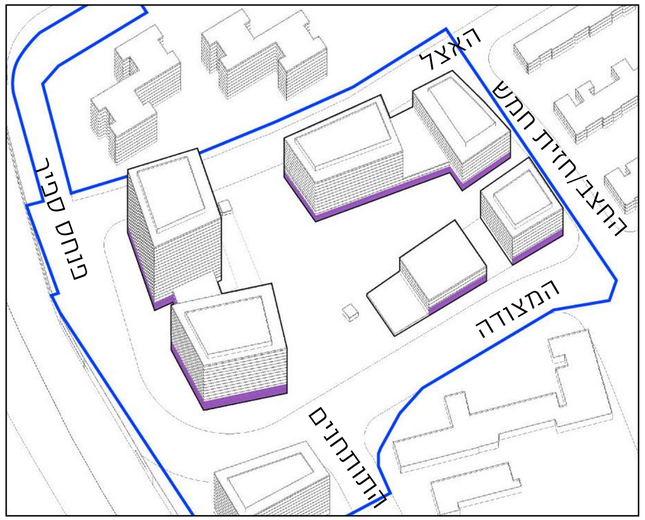
דופן רחוב פעילה, רציפה ומעורבת שימושים

בהיקף המתחם.

הרחקת המתחם המערבי מהאיילון.

סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים

המרחב הבנוי



בינוי

בלוק היקפי פתוח.

דופן רחוב פעילה, רציפה ומעורבת שימושים בהיקף המתחם.

הרחקת המתחם המערבי מהאיילון.

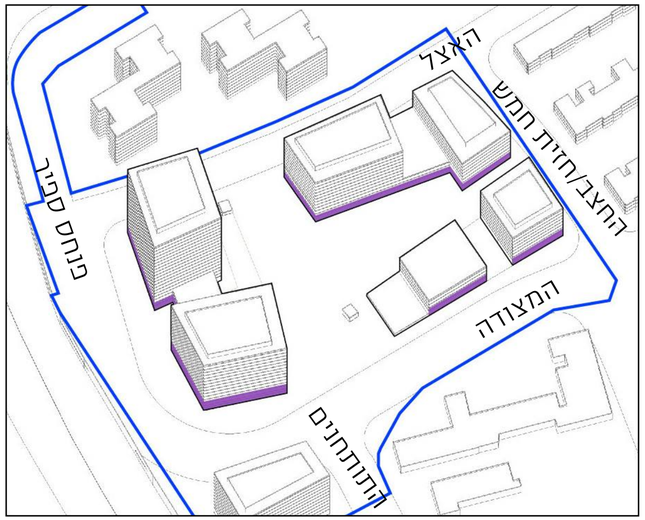
שירותים במתחם

מתחם הנותן מענה לצרכי התושבים.

תכנון שירותים מסחריים וציבוריים לתושבים במתחם, כגון: בנק, בית קפה.

סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים
המינהלת להתחדשות עירונית חולון
לוג - ניהול פרוייקטים בע"מ
אליה הנדסה
דרור ברלב שמאי מקרקעין
סטודיו צורא

המרחב הבנוי



בינוי

בלוק היקפי פתוח.

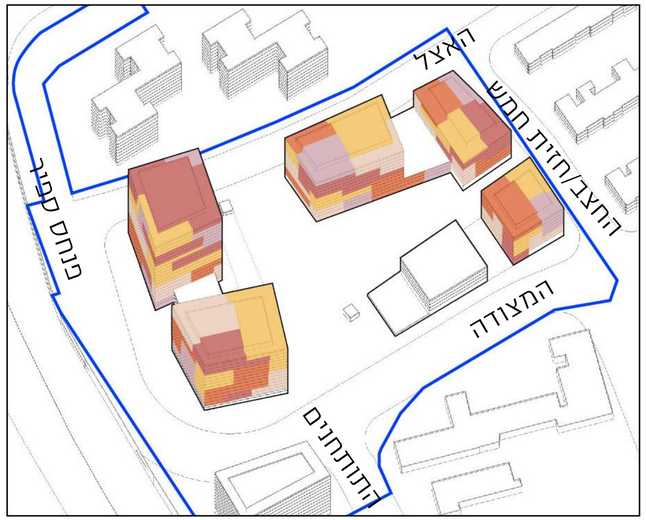
דופן רחוב פעילה, רציפה ומעורבת שימושים בהיקף המתחם.

הרחקת המתחם המערבי מהאיילון.

שירותים במתחם

מתחם הנותן מענה לצרכי התושבים.

תכנון שירותים מסחריים וציבוריים לתושבים במתחם, כגון: בנק, בית קפה.



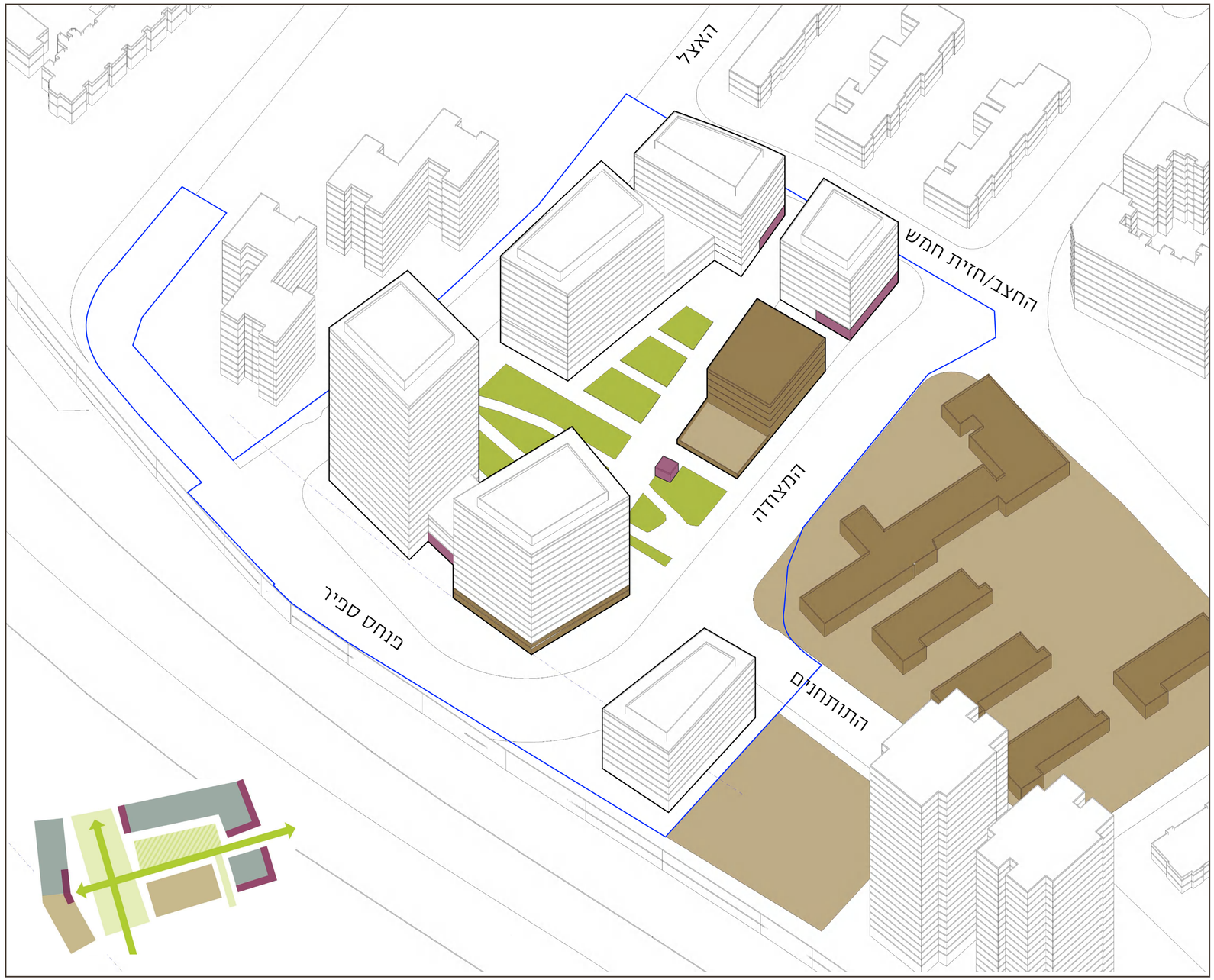
מגורים

מגוון בגדלי הדירות ובצורתן המתאימים למשקי בית בגדלים שונים.

מבנים בגבהים שונים.

מבנים בגובה עד 9 קומות המאפשרים עלויות אחזקה עתידיות נמוכות.

סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים
המינהלת להתחדשות עירונית חולון
לוג - ניהול פרוייקטים בע"מ
אליה הנדסה
דרור ברלב שמאי מקרקעין
סטודיו צורא



תכנית קרקע

תכנית גגות

התחדשות מתחם החצב, חולון | הצעת התכנון

סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים

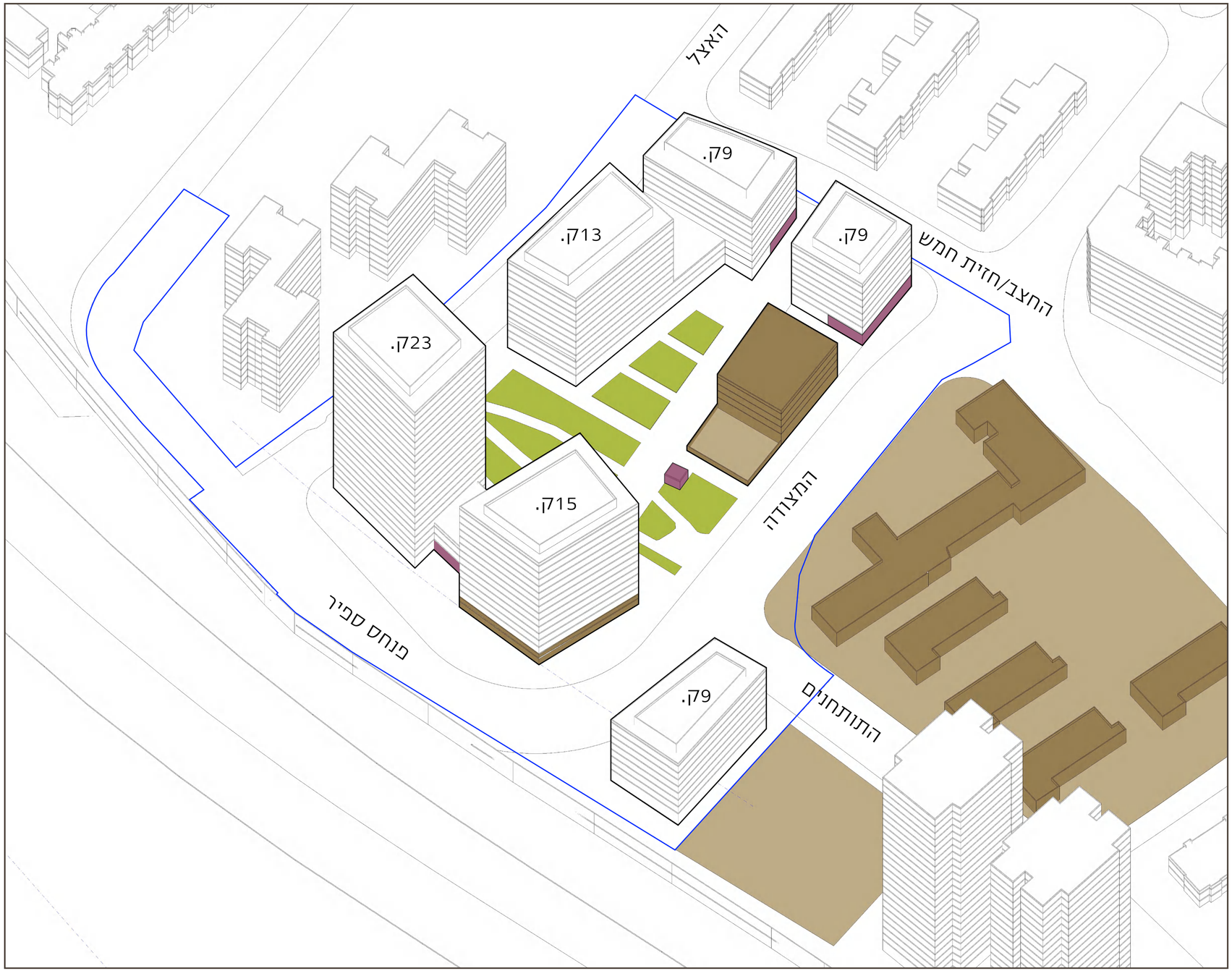
המינהלת להתחדשות עירונית חולון

לוג - ניהול פרוייקטים בע"מ

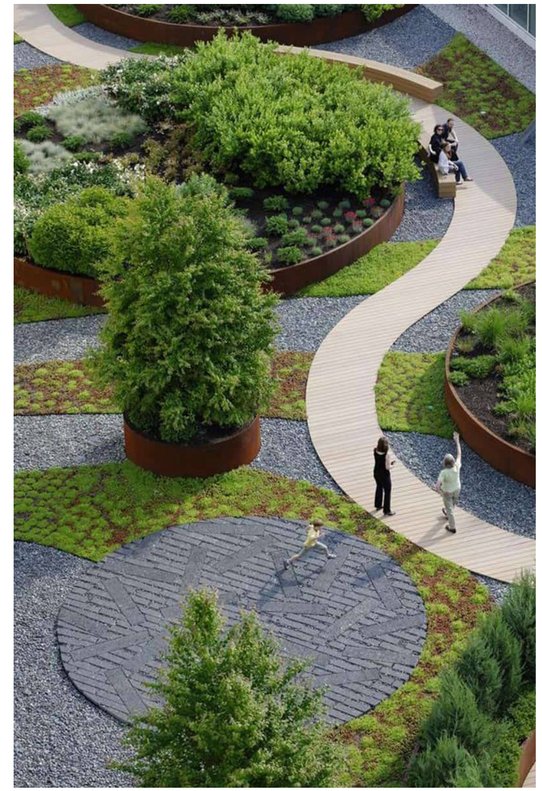
אליה הנדסה

דרור ברלב שמאי מקרקעין

סטודיו צורא



התחדשות מתחם החצב, חולון | הצעת התכנון



*כל הנתונים מבוססים על חלופות תכנון ראשוניות בלבד. יש להתייחס לתמהילים כאל תמהילים מנחים בלבד. עם התקדמות התכנון הנתונים יהיו מדויקים ומבוססים יותר.

התחדשות מתחם החצב, חולון | חלופה נבחרת – תכנית קומת קרקע

סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים

המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

לוג - ניהול פרוייקטים בע"מ

אליה הנדסה

דרור ברלב
שמאי מקרקעין

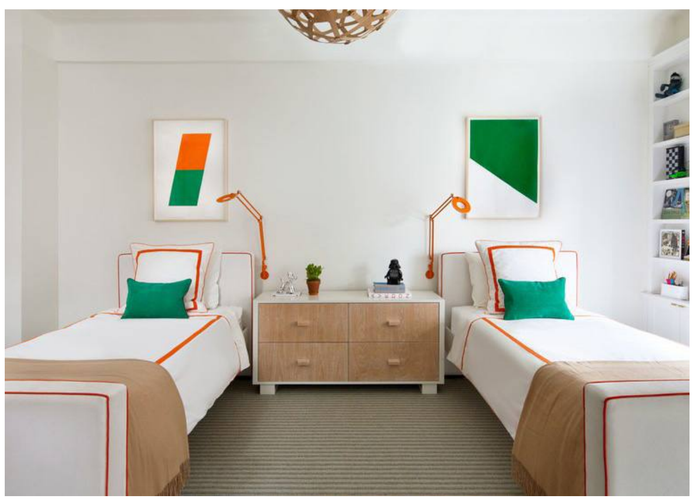
סטודיו צורא

התחדשות מתחם החצב, חולון | חלופה נבחרת – תכנית קומה טיפוסית

*כל הנתונים מבוססים על חלופות תכנון ראשוניות בלבד. יש להתייחס לתמהילים כאל תמהילים מנחים בלבד. עם התקדמות התכנון הנתונים יהיו מדויקים ומבוססים יותר.

סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים

LIVING



סטודיו מיא
מיכל יוקלה אדריכלים
המינהלת להתחדשות עירונית חולון
לוג - ניהול פרוייקטים בע"מ
אליה הנדסה
דרור ברלב שמאי מקרקעין
סטודיו צורא

מתחם החצב התותחנים

התחדשות מתחם החצב, תל גיבורים, חולון

שיתוף ציבור | אוגוסט 2020

סטודיו מיא – מיכל יוקלה אדריכלים

studio MIA
מיכל יוקלה אדריכלים