



# התחדשות עירונית מתחם החצב-התותחנים, תל גיבורים, חולון

מפגש תושבים | ינואר 2021





**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

1 למידה  
ובדיקה ראשונית

1

2 התארגנות בעלי נכסים  
ובחירת נציגות

2

3 בחירת עורך דין מלווה

3

4 בחירת מפקח  
מטעם בעלי הנכסים

4

5 בחירת יזם/קבלן

5

המינהלת  
להתחדשות עירונית חולון



דרור ברלב  
שמאי מקרקעין



LOG  
לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

המינהלת  
להתחדשות עירונית חולון



studio  
MIA  
מיכל יוקלה אדריכלים

1. מיפוי התושבים – לאחרונה החל תהליך של מיפוי מעמיק הכולל שיחות אישיות עם דיירים

2. כנס ראשון – התנעת התהליך החברתי 5.3.2020  
כנס שני – הצגת תכנון 25.8.2020

3. הרצאה 1 – נציגות דיירים ותפקיד העו"ד  
הרצאה 2 – הליך בחירת עורך דין מלווה  
כל חומרי ההרצאות נמצאים באתר המנהלת

4. חלוקת אגרת רבעונית – עד כה חולקו 3 אגרות

5. עמוד פרויקט באתר המנהלת להתחדשות עירונית חולון

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

7. הוקם פורום נציגות המורכב מנציגים מכל בניין:

תותחנים 27 – נציגים: מוטי חרמון, גלית דומני, אליס יהודה, מלינה יוסופוב.  
תותחנים 25 – נציגים: מאיר אטיאס, לימור קניאס, צביקה אריאלי, רחל עופרי.  
תותחנים 23 – נציגים: מעיין קלימי, שחר דוד, שרון אזרד.  
תותחנים 21 – נציגים: נדיה יעקובוב ואילן יקותיאל.  
תותחנים 19 – נציגים: קובי מחלוך, אתי שמענוב ושלום וולף.

8. בחירה של עורך מלווה – עד כה נאספו שמות של משרדי עורכי דין, אשר הגיעו מהתושבים.

הנציגות קיימה מפגשי "זום" עם המשרדים אשר הציעו הצעות

1. בחירה משרד עו"ד מייצג – פברואר 2021

2. אספה להכרות עורך הדין שנבחר – פברואר 2021

3. הקניית ידע לנציגים:  
מכרז יזמים – 08.02.2021  
היבטים במו"מ מול יזם – 17.03.2021  
היבט הכלכלי בהתחדשות עירונית – מרץ 2021

4. הרצאות לתושבי המתחם:  
יתרונות בהתחדשות עירונית – פברואר 2021  
זכויות דיירים וותיקים – אפריל 2021

5. מפגשים קבועים עם נציגות מוסמכת

כנס תושבים 05/03/2020





### זכויות מגיעות על פי חוק "עידוד מיזמי פינוי בינוי"

יזם חייב להציע לדייר מעל גיל 75 שגר בדירה מעל שנתיים את אחת מהחלופות הבאות:  
דירת תמורה במתחם  
מעבר לדיור מוגן  
תמורה כספית בשווי דירת התמורה / דירה מחוץ למתחם  
דירה קטנה במתחם וכסף מזומן על הפרש שווי ערך

### לדייר מעל גיל 80 יציע היזם את כל החלופות:

דירת תמורה במתחם  
מעבר לדיור מוגן  
תמורה כספית בשווי דירת התמורה  
דירה מחוץ למתחם

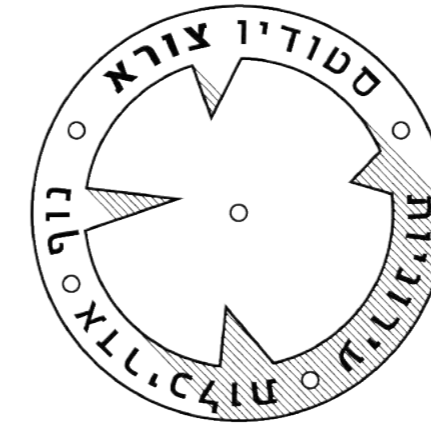


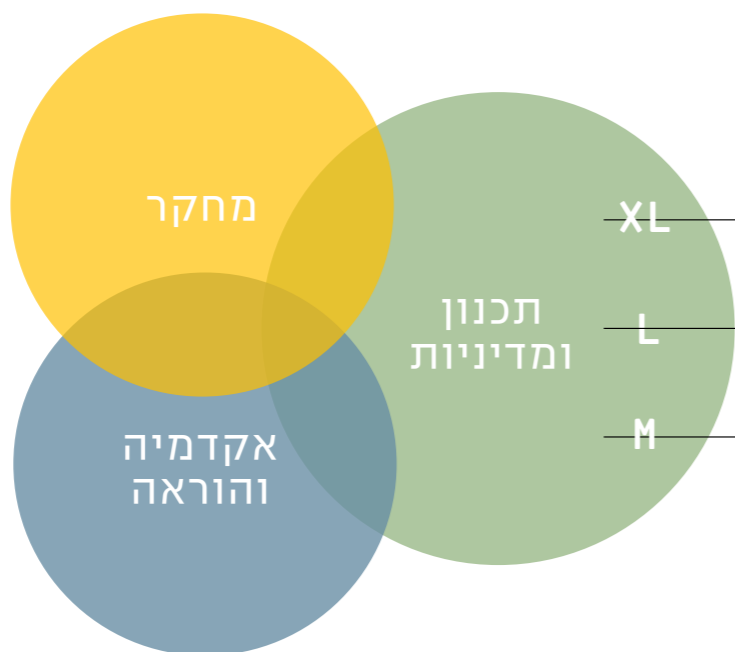
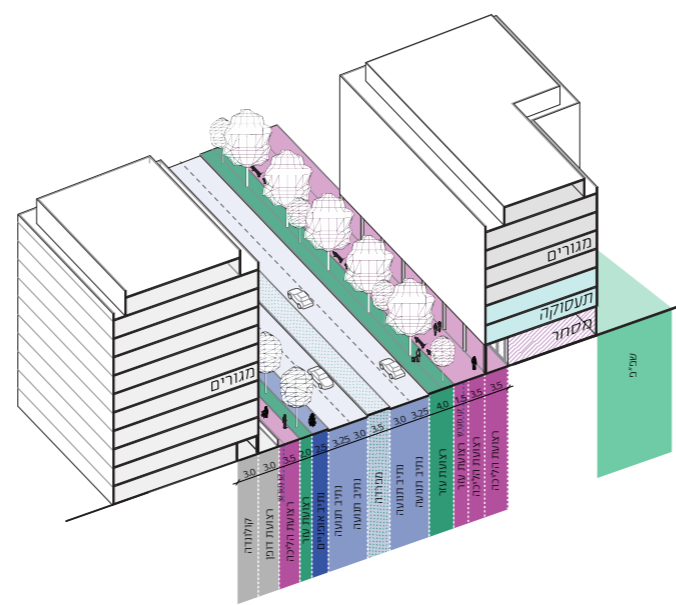
### מרחב שכונה מותאם וידידותי גיל

שבילי הליכה משודרגים  
שירותי ציבור ומסחר קרובים לבית  
מבנים נמוכי קומות עם עלות אחזקה נמוכה  
קרן תחזוקה לדיירים חוזרים לעשר שנים

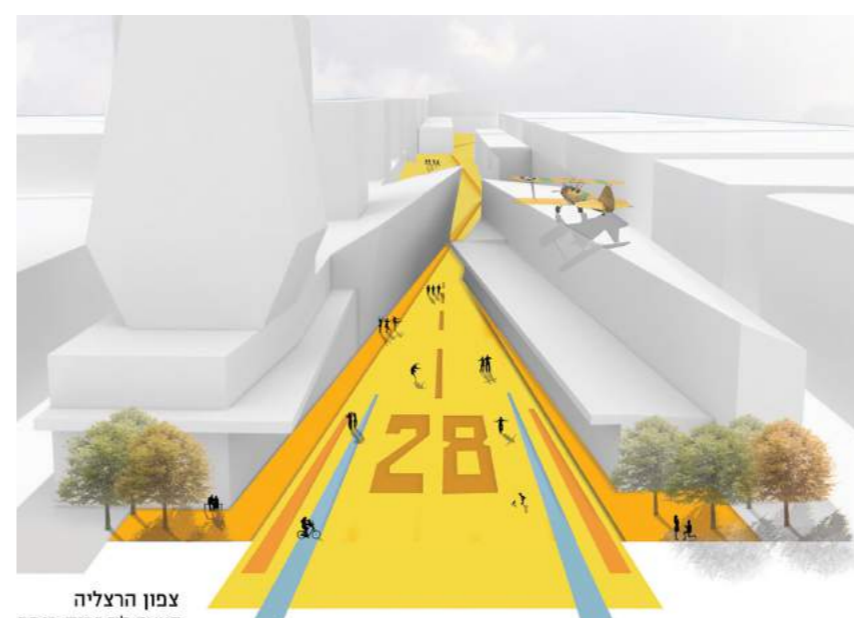
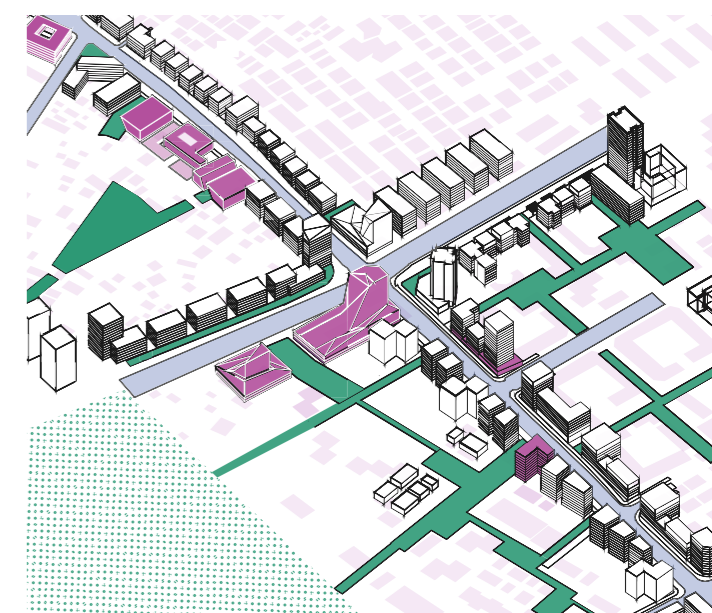


סטודיו מיא  
מיכל יוקלה אדריכלים





מדיניות ותכנון מתארי  
 תכניות מפורטות והתחדשות עירונית  
 מבני ציבור  
 מבני מגורים







**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

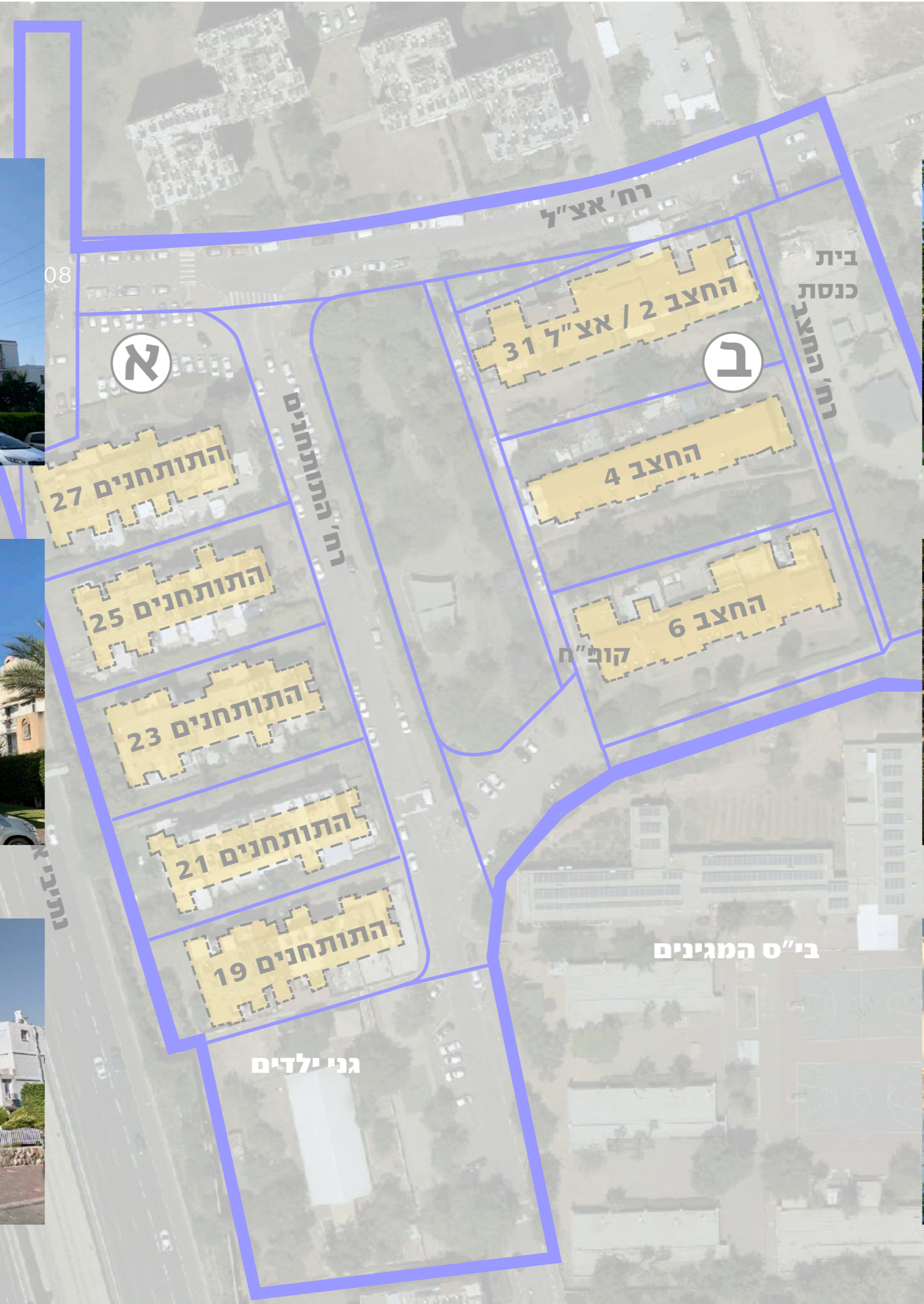




**מתחם מערבי**



**מתחם מזרחי**





## אתגרים

קרבה לאיילון



בניינים וותיקים



מרחק משרות ומסחר



## הזדמנויות

### עירוני

קרבה לוולפסון



תחנת מטרו עתידית



נגישות וקרבה לעורקי תחבורה ראשיים



### מקומי

גינת התותחנים



אינטימיות עירונית



משעולים



## אתגרים

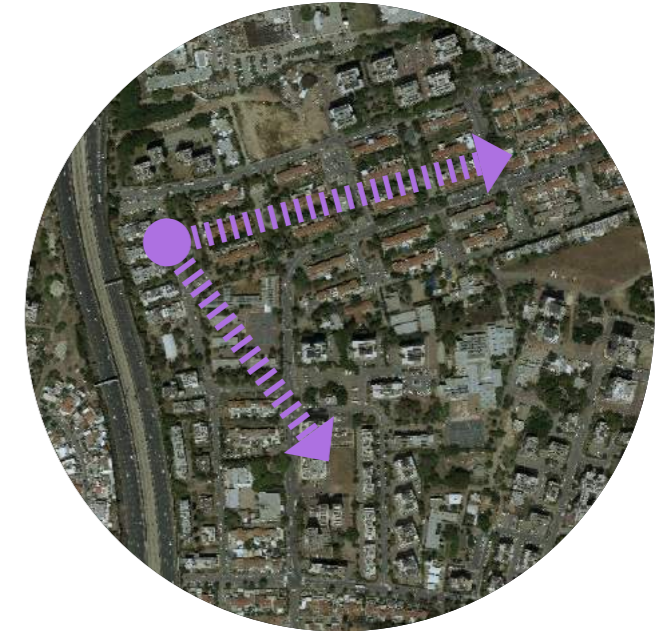
קרבה לאיילון



בניינים וותיקים



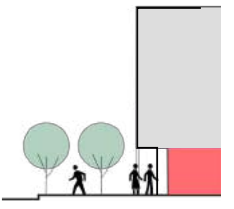
מרחק משרותים ומסחר



פיתוח גינת התותחנים



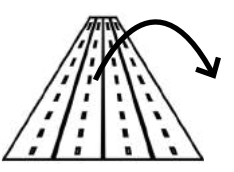
הקמת בנייני מגורים חדשים בסטנדרט בניה עכשווי



פיתוח שדרה וכיכר עירונית במרכז מתחם החצב

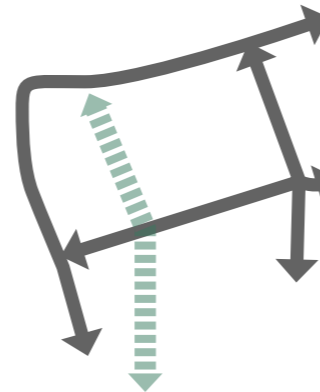


הרחקת המגורים במתחם התותחנים מהאיילון (הרחקה של כ-50 מטר)

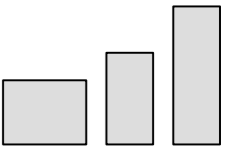


הסדרת התנועה בשכונה:

- פתיחת החצב לתנועה
- פתיחת רחוב המצודה לתנועה
- פתיחת רחוב פנחס ספיר לתנועה
- התאמת רחוב התותחנים לתנועת הולכי רגל

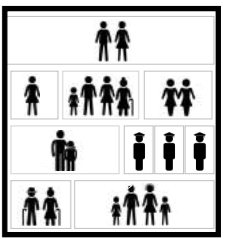


בינוי בגבהים שונים וגם בניה לא גבוהה לעלויות אחזקה עתידיות לא גבוהות



התאמת השכונה למגוון אוכלוסיות:

- מגוון סוגי דירות למגוון משפחות ומשקי בית
- התאמת התשתיות השכונתיות לנגישות



תוספת חניות תת קרקעיות



תוספת מבני ציבור לטובת תושבי השכונה



פיתוח שבילי אופניים



תוספת מסחר שכונתי לשימוש התושבים



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

### מצב קיים



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

מצב קיים



מצב מוצע





דרור ברלב  
שמאי מקרקעין

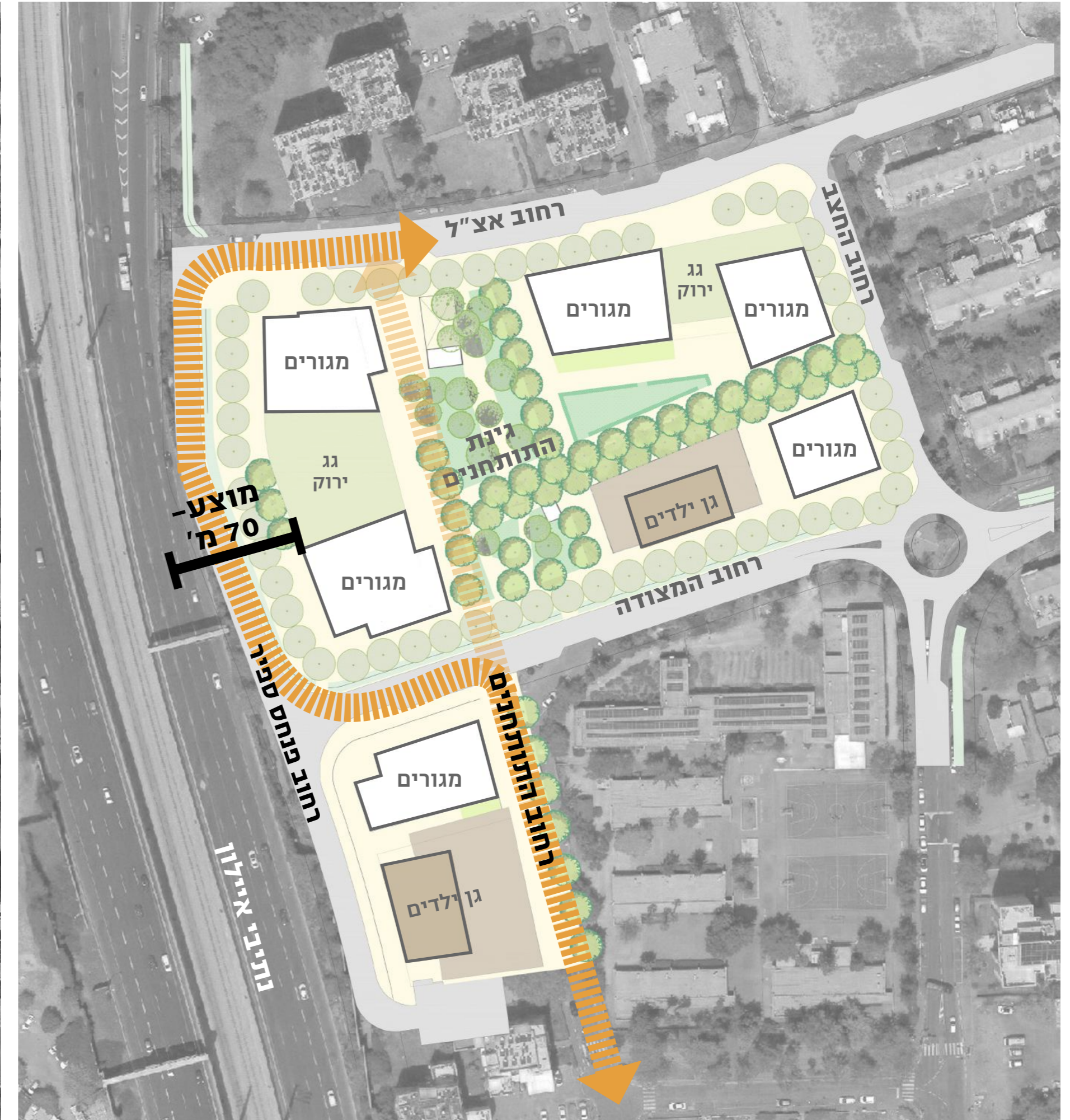






דרור ברלב  
שמאי מקרקעין

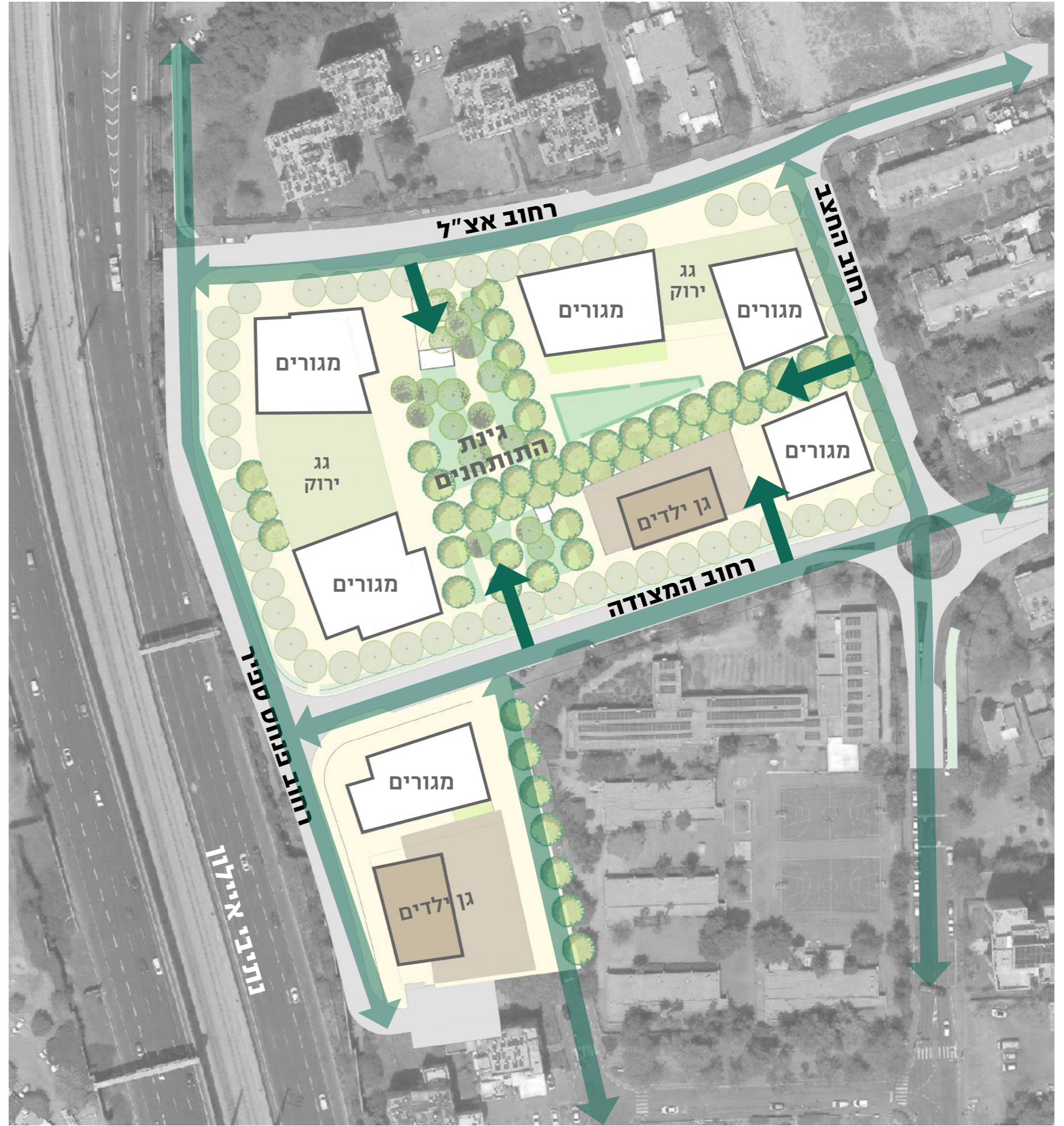




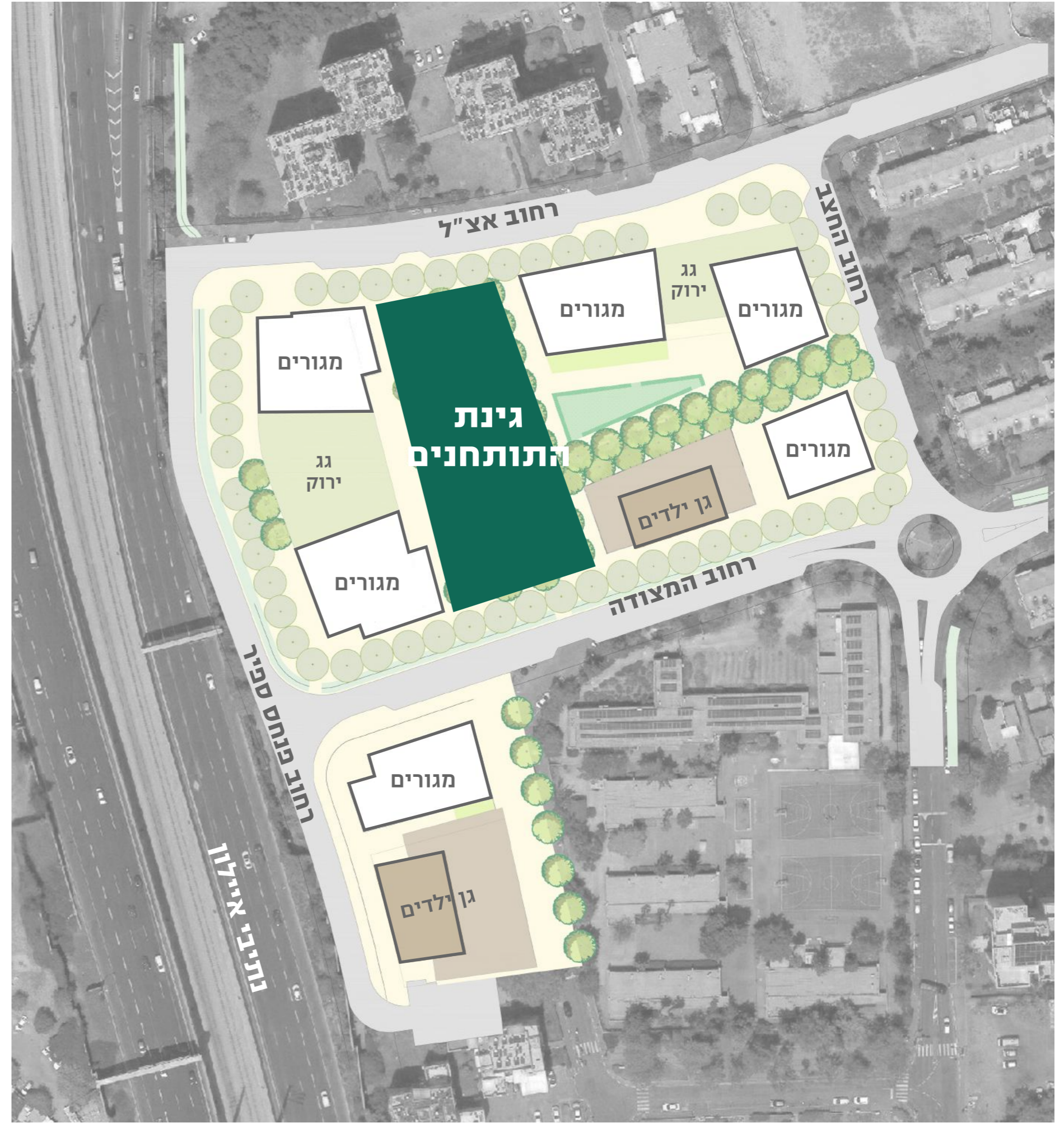
# התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות תכנון

המשכיות של רשת ההליכה השכונתית  
הגדלת קישוריות לשכונה ולסביבה  
שבילי הליכה ושיטוט בהיקף ובתוך המתחם





מגוון שטחים ציבוריים:  
שמירה על גינת התותחנים והכנסת שימושים נוספים



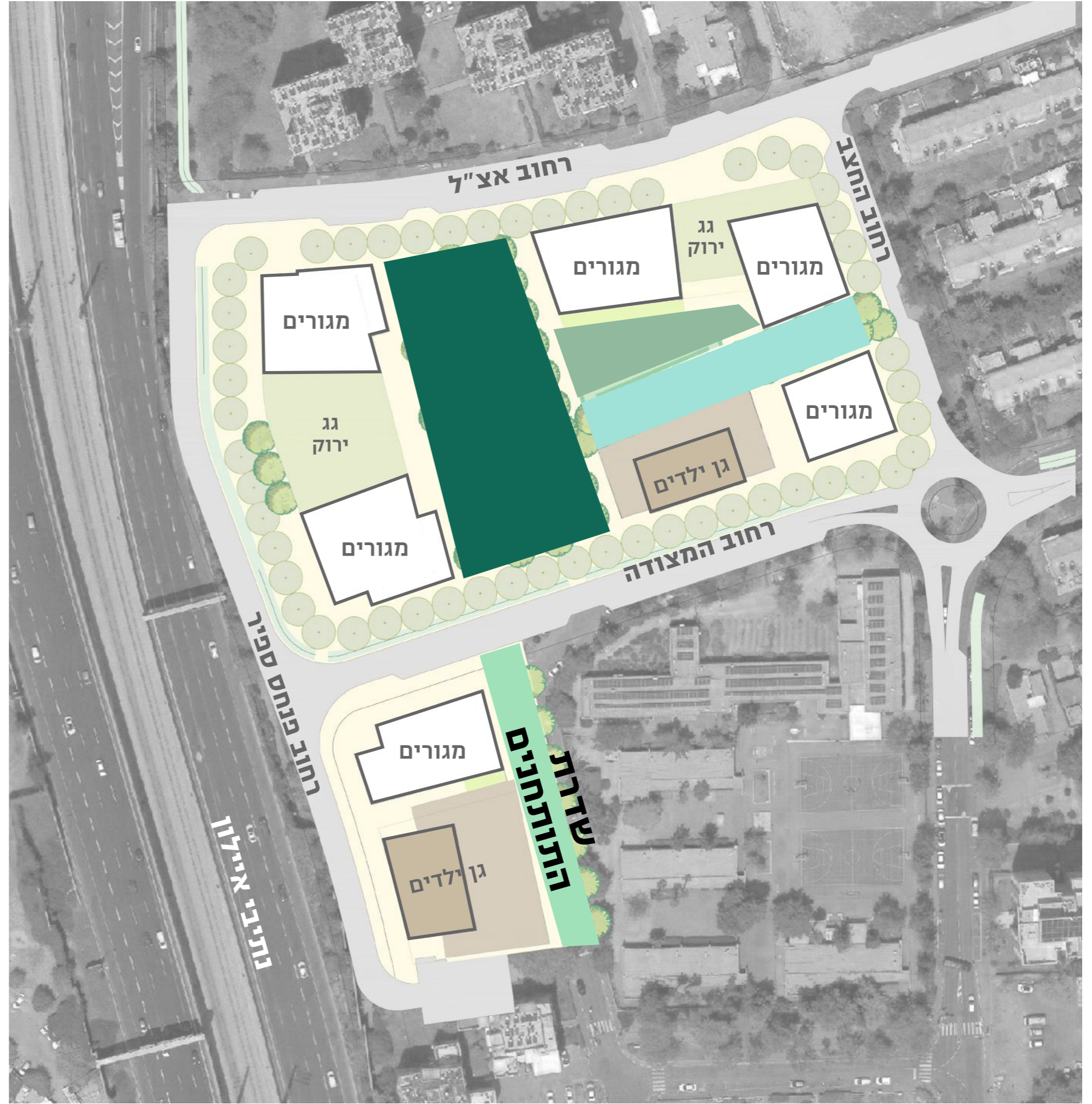
מגוון שטחים ציבוריים:  
שמירה על גינת התותחנים והכנסת שימושים נוספים  
שדרת החצב המחברת את המתחם מזרחה



מגוון שטחים ציבוריים:  
שמירה על גינת התותחנים והכנסת שימושים נוספים  
שדרת החצב המחברת את המתחם מזרחה  
כיכר הבלוק



מגוון שטחים ציבוריים:  
שמירה על גינת התותחנים והכנסת שימושים נוספים  
שדרת החצב המחברת את המתחם מזרחה  
כיכר הבלוק  
שדרת התותחנים המחברת את המתחם דרומה



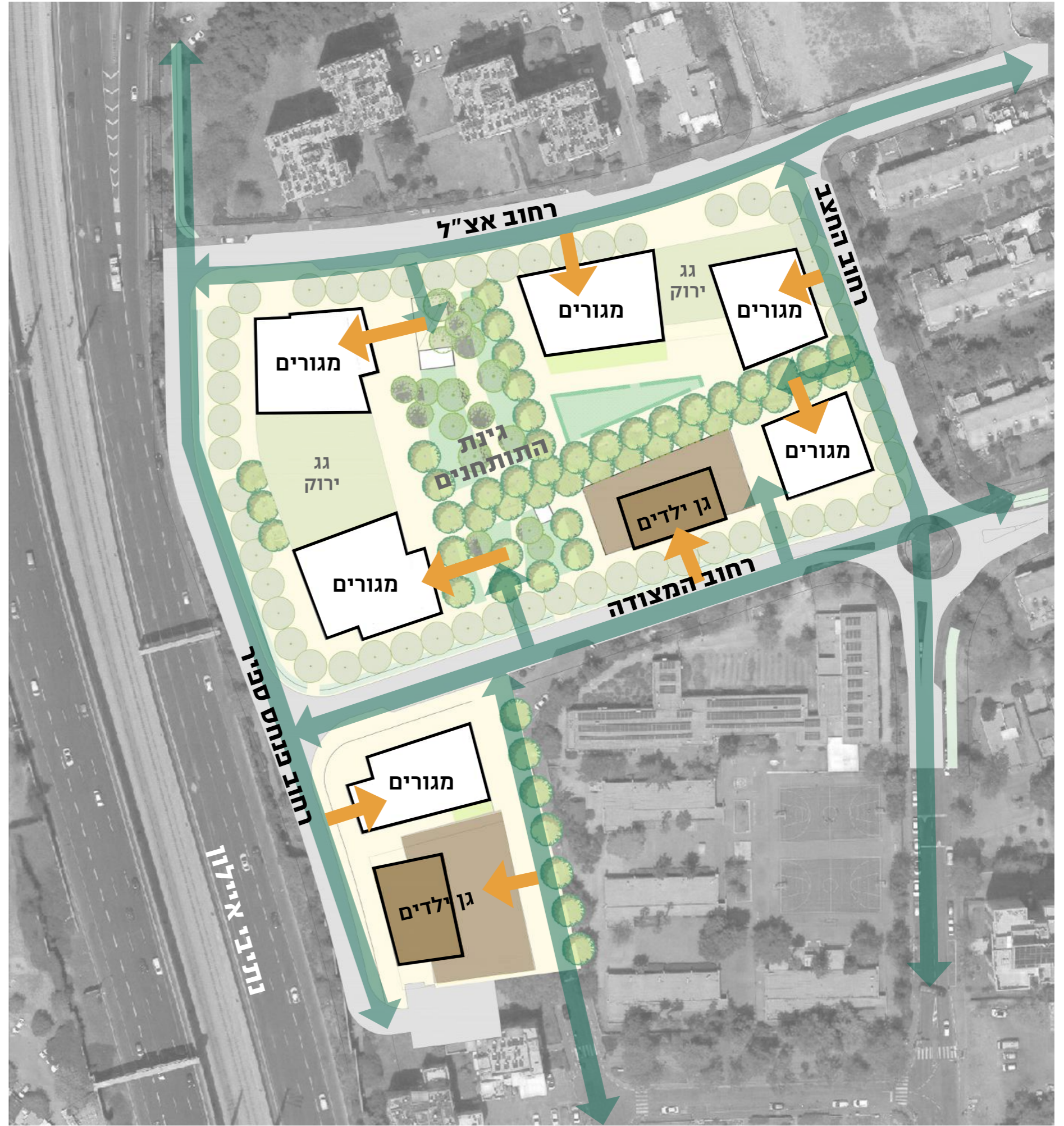




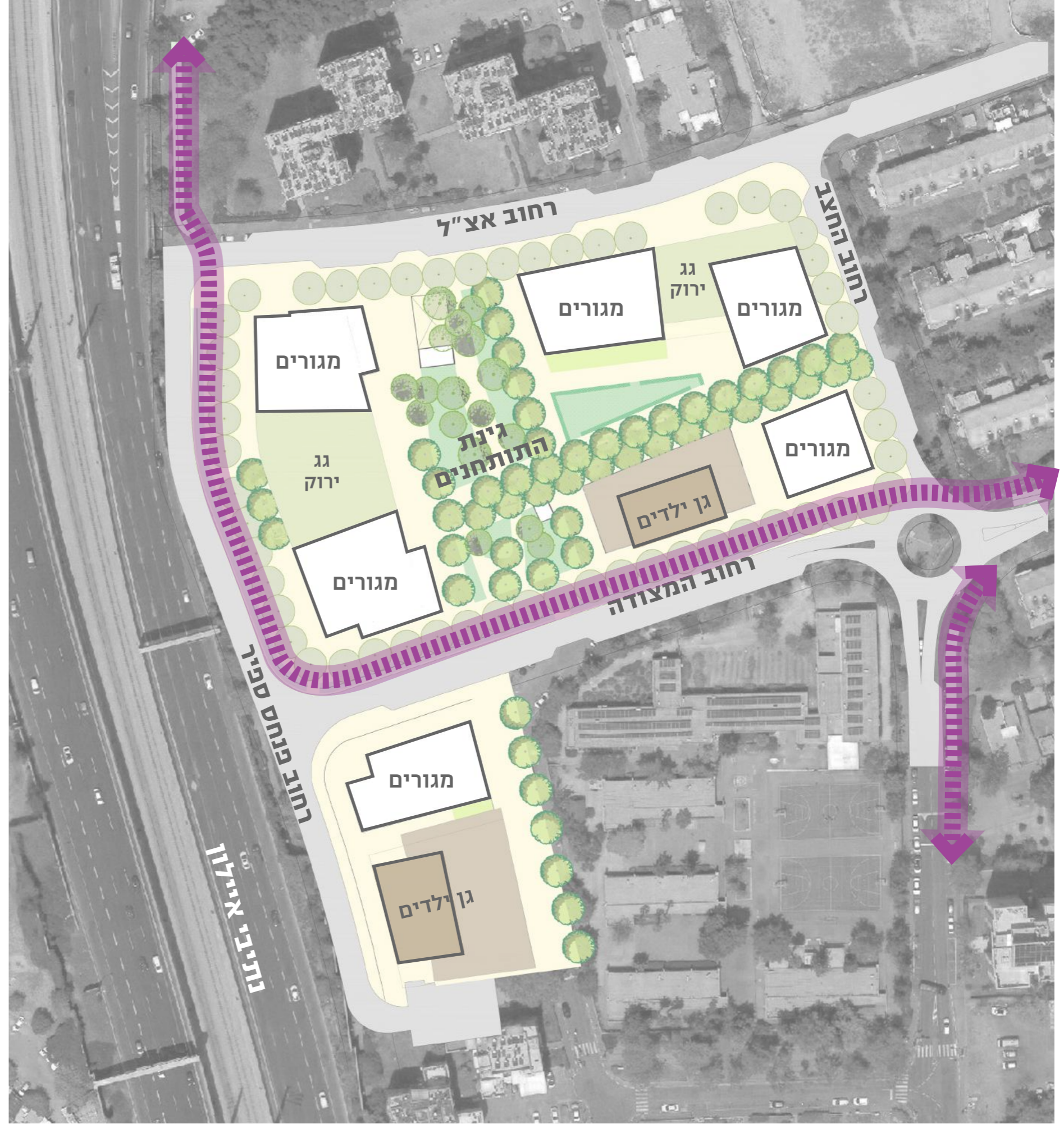
שימושים:

מתחם הנותן מענה לצרכי התושבים  
תכנון שירותים מסחריים וציבוריים לתושבים במתחם, כגון: בנק, בית קפה  
דופן רחוב פעילה, רציפה ומעורבת שימושים בהיקף המתחם



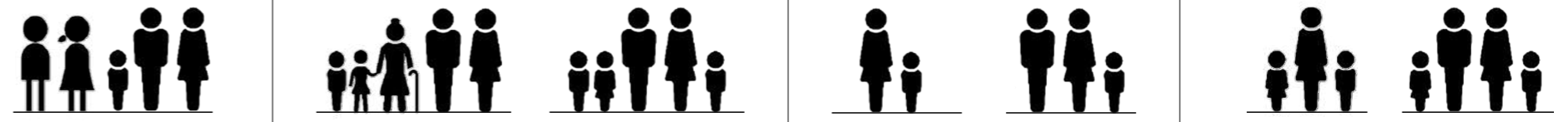


שביל אופניים היקפי המקושר לרשת מסלולי האופניים בשכונה



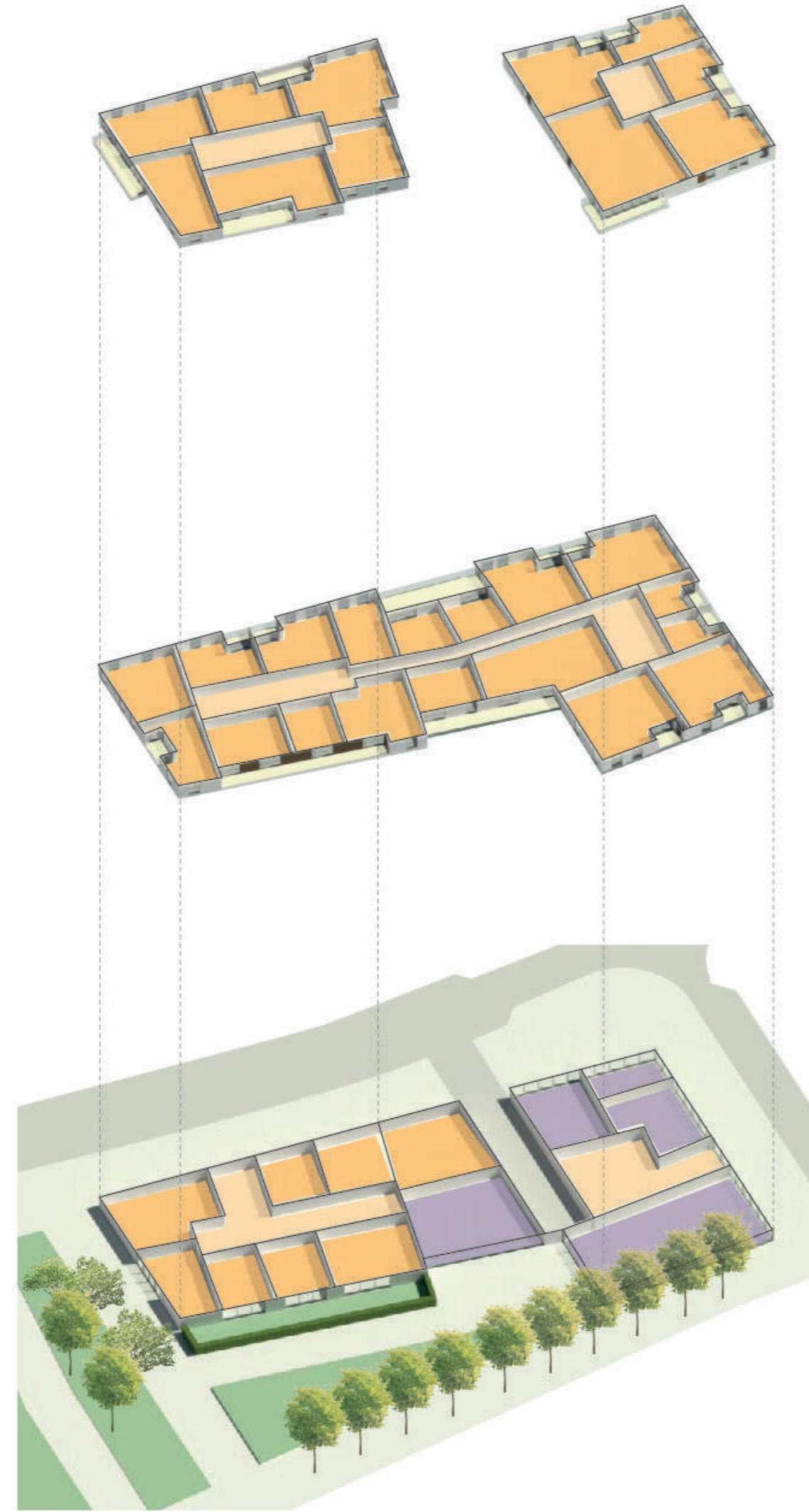


מגוון בגדלי הדירות ובצורתן המתאימים למשקי בית בגדלים שונים





- מגורים
- מבואות וגרעיני מגורים
- מרפסות
- גג משותף
- מסחר
- מבנה ציבור



מבנים בגבהים שונים

מבנים גבוהים ומבנים בגובה עד 9 קומות, המאפשרים עלויות אחזקה עתידיות נמוכות







דרור ברלב  
שמאי מקרקעין





דרור ברלב  
שמאי מקרקעין





## התחדשות עירונית מתחם החצב-התותחנים, תל גיבורים, חולון

מפגש תושבים | ינואר 2021

