

תל גיבורים

תכנית אב להתחדשות עירונית

נפגשים עם תושבי תל גיבורים

14 יוני 2021



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



חולון, עיר הילדים

פרחי-צפריר אדריכלים



המינהלת להתחדשות עירונית חולון

עיריית חולון רואה בהתחדשות עירונית תהליך רב מערכתי המתייחס לקהילה, למגורים, למרחב הציבורי, לתשתיות, לתחבורה למסחר ותעסוקה, באופן שיאפשר איכות חיים ורווחה לצד ציפוף והרחבת הפעילות העירונית לאורך שעות היממה ומתן מענה לגדילה הטבעית של אוכלוסיית העיר ומשיכת אוכלוסיות נוספות.



מינהלת ההתחדשות העירונית שהוקמה בעיר פועלת להנעת תהליכי ההתחדשות עירונית, יזום וארגון המתחמים לפינוי בינוי, ניהול וקידום התכניות. פעילויות אלו יאפשרו את חידוש מלאי המגורים, שיפור המרחב הציבורי, מבני הציבור, הגנים והתשתיות העירוניות. כל זאת במטרה לשמור על איכות החיים בעיר, לשפר את חיי התושבים וסביבת המגורים, להוביל ולפתח את שכונות העיר המוחלשות ולשלב את ההיבטים החברתיים בתכניות לצד ההיבטים הפיזיים.



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

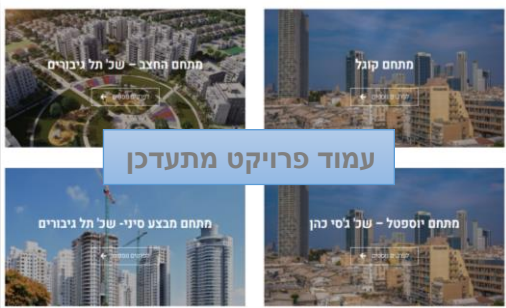


ייעוץ משפטי סטודנטיאלי

המינהלת מאפשרת מתן ייעוץ משפטי סטודנטיאלי, לא מחייב, לתושבים באמצעות שת"פ עם הקליניקה לזכויות דיור מהמרכז הבינתחומי הרצליה. הייעוץ מתמקד בסוגיות משפטיות העולות מהסכם או חוזה מול אנשי מקצוע הנוגעים להתחדשות עירונית, שאלות כלליות בתחומי מיסוי, זכויות וחובות, נציגויות דיירים, בית משותף ועוד.



אתר אינטרנט מתעדכן



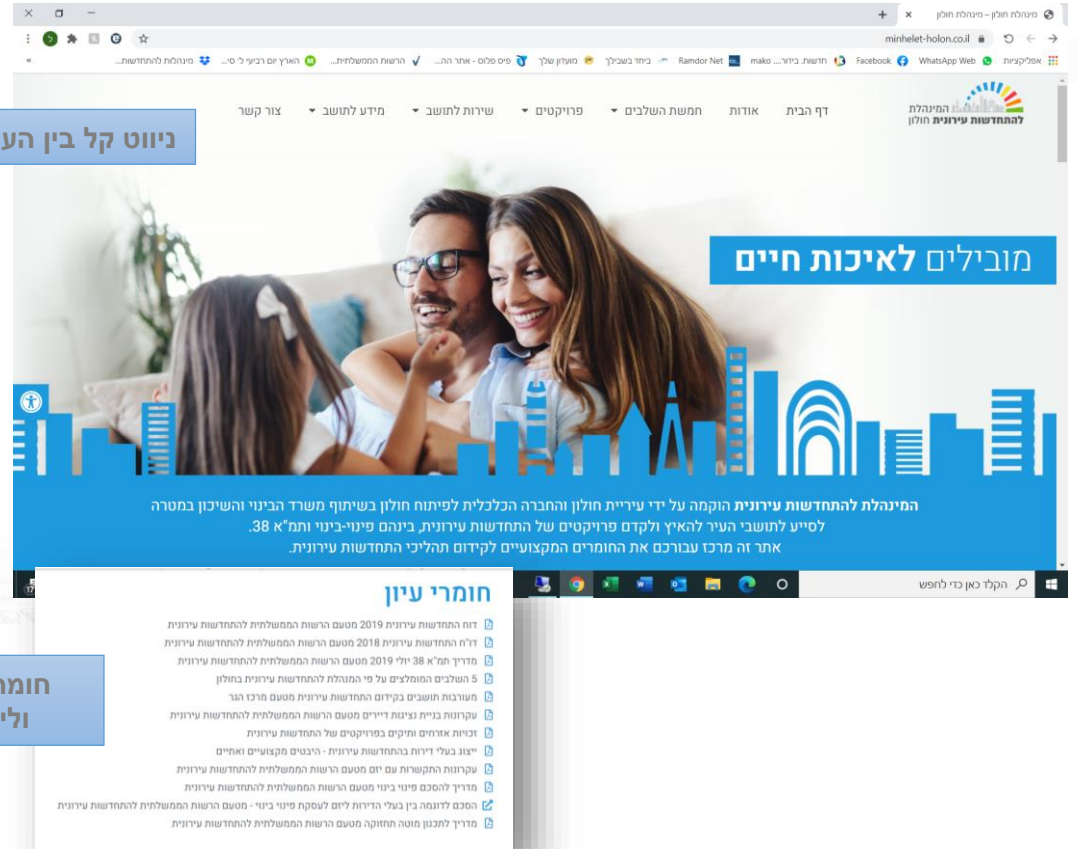
עמוד פרויקט מתעדכן

ביווט קל בין העמודים

- 01 למידה ובדיקה ראשונית
- 02 התארגנות בעלי נכסים ובחירת נציגות
- 03 בחירת שו"ך דין מלווה
- 04 בחירת נחמקום חשבים בעלי נכסים
- 05 בחירת יועץ/קבלן

מידע ליזמים

חומרי עיון ולימוד





דרכים ליצירת קשר וקבלת מידע

אתר המינהלת: <https://www.minhelet-holon.co.il/>

דוא"ל: office@minhelet-holon.co.il

טלפון: 03-7284291

קבלת קהל במשרדינו: מרכז קהילתי קליין, רחוב פילדלפיה 16,

יום ג' 16:00-18:00, יום ה' 09:00-12:00

אין צורך בתיאום מראש





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

התחדשות עירונית - תל גיבורים

תכולת מסמכי תכנית האב

1. הוראות- רקע ועקרונות התכנית
2. תשריט מצב - מוצע כולל סימון המתחמים להתחדשות
3. נספח בינוי
4. נספח תנועה
5. נספח פרוגרמה
6. נספח נוף
7. נספח סביבה (מפת מגבלות + נספח מילולי הנחיות לתכניות המפורטות)
8. תשריט מצב קיים (מסמך פנימי)
9. סקר נכסי נוף ומורשת (מסמך פנימי)

ניתן לעיין במסמכי התכנית באתר ההנדסה

www.holon.muni.il

מסלול ת.ב.ע

מספר מתחם	סימון בתשריט	סמכות	גודל תכנית
א' ג' ד'	מוקד עירוני	מקומית	2 / 1 דונם
ב' ה'	מוקד עירוני	*מקומית / מחוזית	2 דונם
-	בכל התכנית	מחוזית	4 דונם

מסלול היתר

סימון בתשריט	מימוש היתר
רחבי העיר A רחבי העיר B	בהתאם לתכניות מאושרות ובכפוף לסעיף 77/78
רחבי העיר D רחוב ראשי	לאחר אישור ח/619 א הגשת ת.ב.ע בסמכות מחוזית
מוקדים עירוניים שמירה על תבנית הבניה	בכפוף לסעיף 77/78



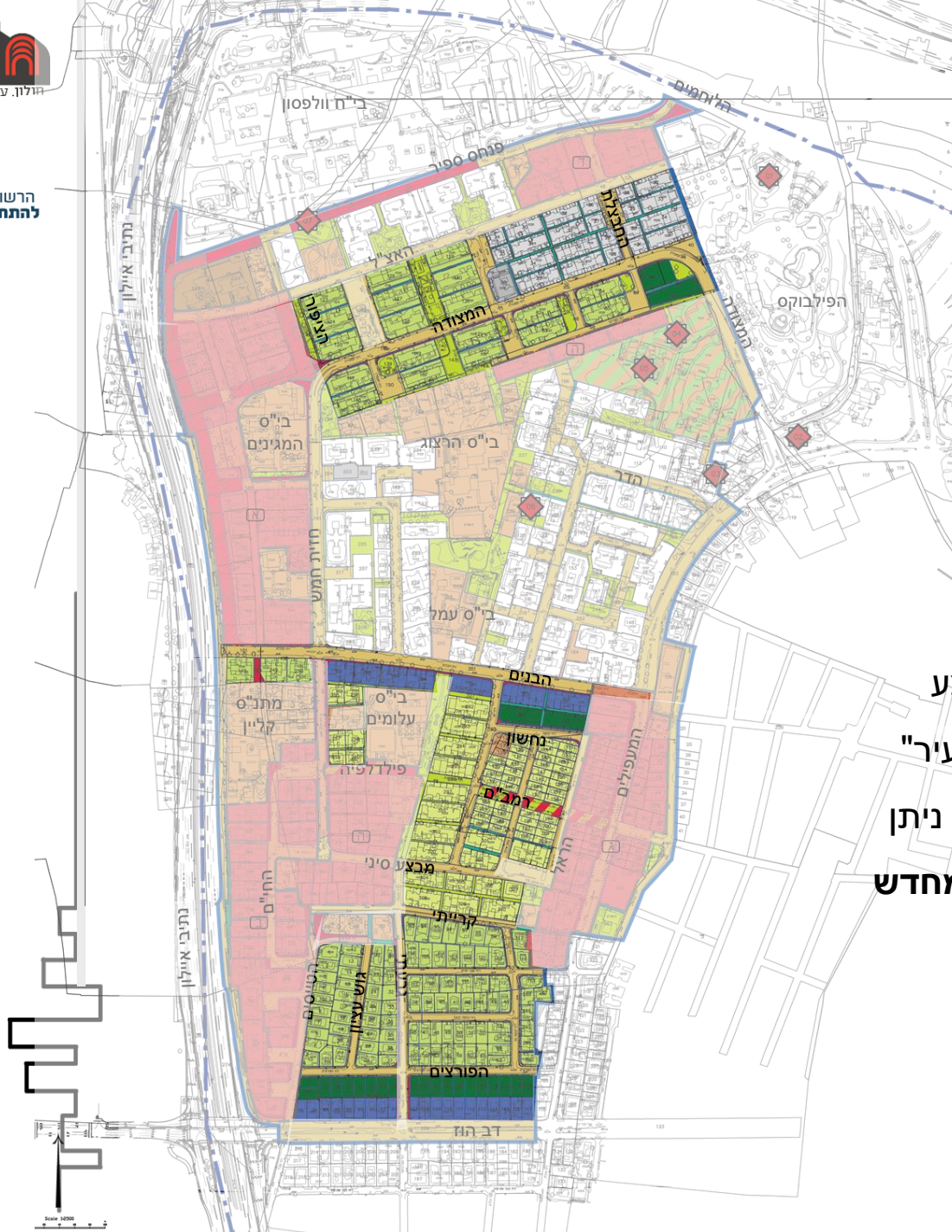
-  גבול תא שטח
-  גבול תכנית
-  מספר מתחם
-  גבול שטח שיפוט
-  מוקדים עירוניים
-  מגרשים מיוחדים
-  רחובות ראשיים עם חזית פעילה (עד 10 קומות)
-  שמירה על תבנית הבניה
-  רחבי העיר A (עד 5 קומות)
-  רחבי העיר B (עד 6 קומות)
-  רחבי העיר D (עד 9 קומות)
-  בניה לאחר 1980 (לא כולל בהתחדשות)
-  גבול מתחם
-  שטחים פתוחים ומבני ציבור
-  מסחר
-  מבנים ומוסדות ציבור
-  שטח ציבורי פתוח
-  דרך מאושרת
-  דרך מוצעת
-  דרך משולבת
-  שביל
-  מבנה לשימור



התחדשות עירונית - תל גיבורים



הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



מצב מוצע - מסלול היתר

- רחובות ראשיים עם חזית פעילה (עד 10 קומות)
- שמירה על תבנית הבניה
- רחבי העיר A (עד 5 קומות)
- רחבי העיר B (עד 6 קומות)
- רחבי העיר D (עד 9 קומות)
- בניה לאחר 1980 (לא כולל בהתחדשות)

מסלול היתר

במתחמים המסומנים בנספח מצב מוצע "שמירה על תבנית הבניה" "רחבי העיר" "רחובות ראשיים" ו"מגרשים מיוחדים" ניתן יהיה להוציא היתרים להריסה ובניה מחדש או חיזוק ותוספות.



שמירה על תבנית הבניה

גבול מתחם

שמירה על תבנית הבניה:

- תותר הוצאת היתר בניה במקרים הבאים:
- א- מכוח תכניות מפורטות או מקומיות תקפות, למעט תמ"א 38.
 - ב- חיזוק מבנה קיים.
 - ג- בניית ממ"ד או חדר ממוגן בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית תקפה שאינה תמ"א 38.



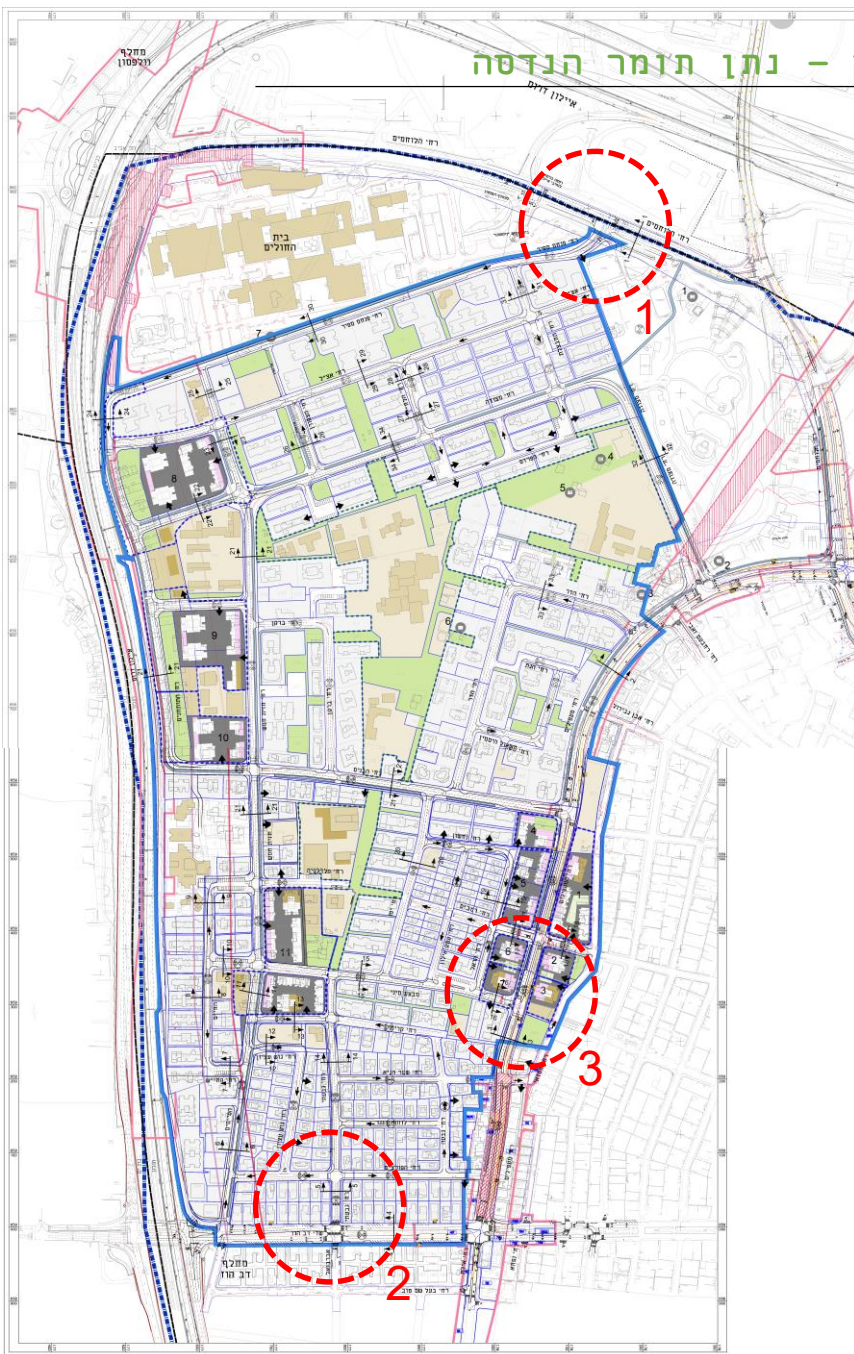
רחבי העיר B (עד 6 קומות)

גבול מתחם



רחבי העיר:

- א- הוצאת היתר מכוח תמ"א 38 תותר בהתאם לקו בנין קדמי בקומת הקרקע - 4 מ', קו בנין בקומות מעל 2 מ' (כולל מרפסות) גודל מגרש מינימלי יהא 250 מ"ר.
- ב- תותר הוצאת היתר בניה מכוח תכניות מפורטות או מקומיות תקפות או אישור ח/619.
- ג- תותר הוצאת היתר בניה לממ"ד (לא מכוח תמ"א 38) בקו בנין צידי 1.3 מ'.



בשלב הראשון יאושרו עד 2,000 יח"ד חדשות בכפוף להשלמת החיבורים הבאים:

1. הסדרת חיבור לרחוב הלוחמים

2. הסדרת רחוב גבעתי בחלקו הדרומי לדו סטרי כך שתתאפשר פניה שמאלה מרחוב דב הז

3. הסדרת חיבור מרחוב מבצע סיני לרח' המעפילים

המטרה המתוכנן מאפשר פיתוח של 2000 יח"ד ללא הכבדה על עומסי התנועה בתנאי מימוש השיפורים המוצעים.

אנחנו כאן עבורכם!



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



תודה



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



חולון, עיר הילדים

פרחי-צפריר אדריכלים

