

התחדשות עירונית מבצע סיני
מפגש תושבים


מאי 2022



על סדר היום -

1. המינהלת ותהליך ההתחדשות העירונית.
2. הצגת התכנון.
3. סטטוס התכנית שאלות ותשובות

מה אנחנו מציעים?



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

חמשת השלבים המומלצים לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית



עבודה חברתית עם תושבים

כנסי שיתוף ציבור:

19.9.19 כנס ראשון- כנס הכרזה

הצגת עקרונות התוכנית, צוות התכנון והתהליכים החברתיים הצפויים במתחם.

26.2.20 כנס שני

הצגת התכנית המוצעת / חלופת הבינוי

28.12.20 כנס שלישי

הצגת התקדמות התכנון

24.8.21 כנס רביעי

כנס הצגת התכנון המוצע והפן השמאי של הפרויקט

25.4.2022 כנס חמישי

מפגש שיתוף ציבור לאחר הפקדת התכנית.

הקניית ידע

הרצאות בתחום התחדשות עירונית:

- הליך בחירת והקמת נציגות.
- עבודת שטח להקמת והסמכת נציגות
- תפקיד עו"ד מלווה דיירים והליך בחירת עו"ד.
- בהיבטים הכלכליים שמאיים של פרויקטים לפינוי בינוי.
- הזמנה להרצאות שונות כלליות של המינהלת.

עדכון שוטף ושירותים מוצעים לתושבי המתחם:

- עבודת שטח לדיוור והסבר התוכנית
- קבלת קהל באופן פרונטלי אישי או קבוצתי בתיאום מראש, כל יום שלישי
- עמוד פרויקט באתר המינהלת להתחדשות עירונית
שם ניתן למצוא חומרים אודות המתחם, חומרי קריאה רלוונטיים, טפסים להורדה ועוד
www.minhelet-holon.co.il/projects/פרויקט-מבצע-סיני

מענה טלפוני זמין בכל שעות היום

עדי 052-2464006

רוי 03-5121555

* ניתן לתאם פגישות פרונטאליות מראש.

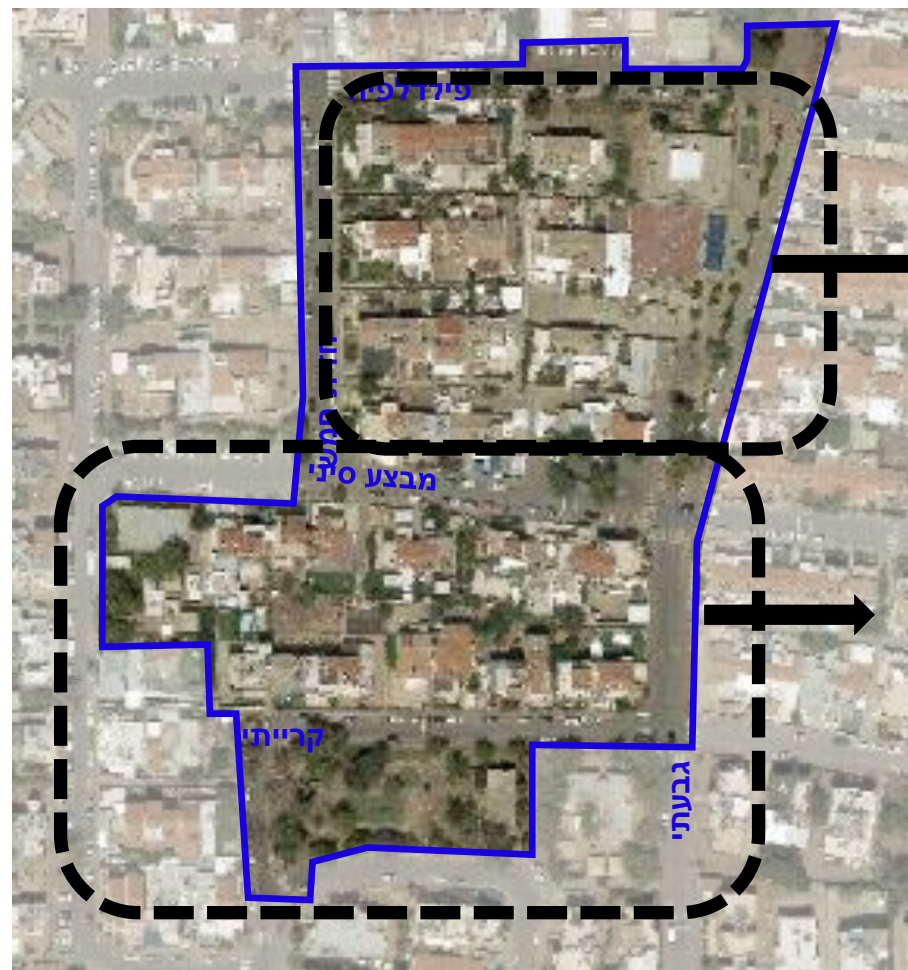
סיוע משפטי סטודנטיאלי

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



<u>כתובת המתחם</u>	
מספר	שם הרחוב
33, 31, 31, 29, 29, 27	חזית חמש
11, 9, 7	פילדלפיה
12, 10, 8, 6, 4, 2, 9, 7, 5	מבצע סיני
28, 26, 24, 22, 20	קריית

מצב קיים



מתחם צפוני

מתחם דרומי

מי מאשר	מי מכין / מבצע	שלב
הוועדה המקומית	הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והרשות המקומית (עיריית חולון)	1. תכנית בניין עיר
הוועדה המקומית	יזם התכנית	2. רישוי (הוצאת היתר בנייה)
הוועדה המקומית	יזם התכנית	3. ביצוע

פרויקט לא יתקדם לרישוי ולביצוע ללא הסכמת בעלי הנכסים מול יזם

מטרות ועקרונות התכנון

יצירת **דירות מיוחדות** לתושבי השכונה

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

3



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

2



מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

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

1



מטרות ועקרונות התכנון

חידוש השכונה, חידוש הבניינים,
חידוש כלל תשתיות השכונה.



חיבור חזית חמש לכיוון דב הוז

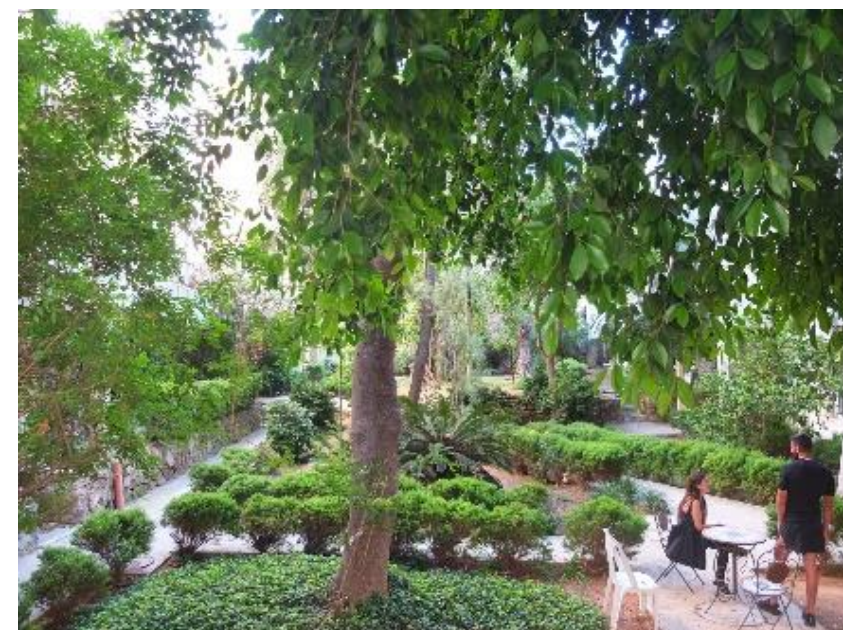


דב הוז

מטרות ועקרונות התכנון

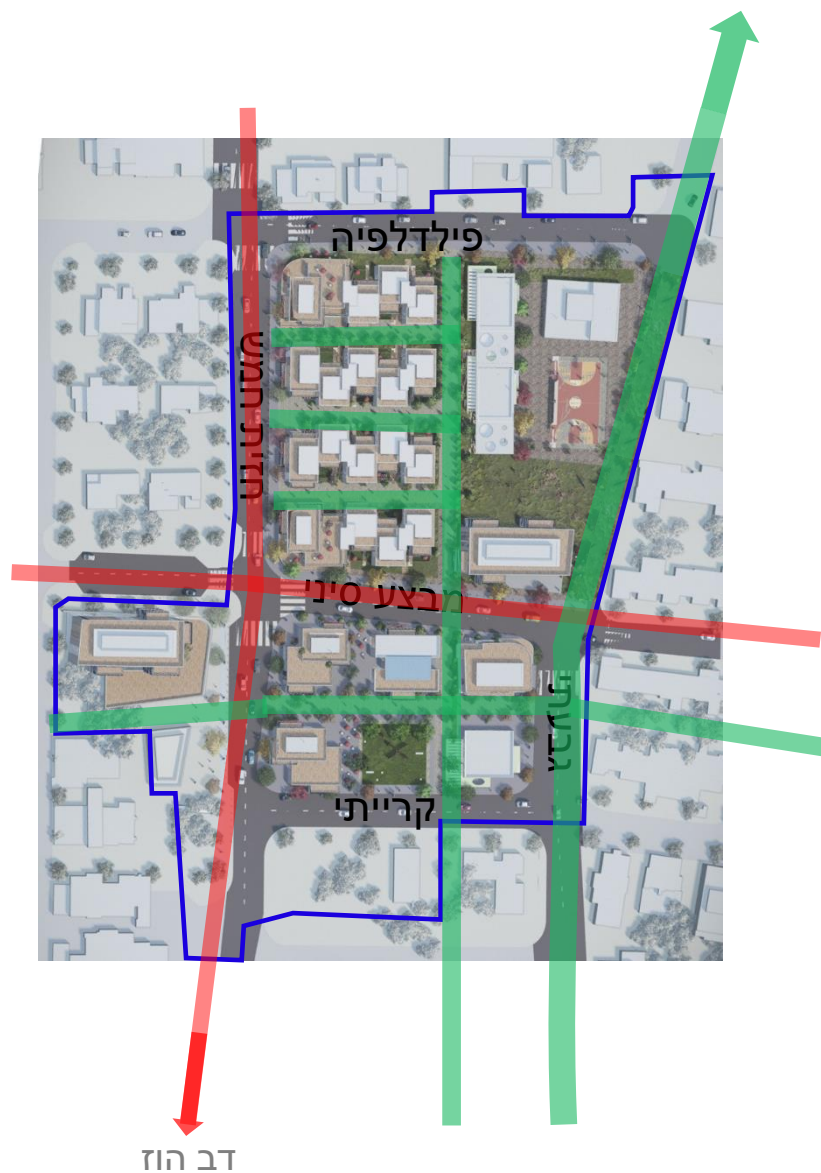
מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

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



* תמונה להמחשה

ציר ירוק
לפילבוקס



דב הוז

מטרות ועקרונות התכנון

1 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

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

טיפת חלב	מרכז לקשיש	גן ילדים
מרכז קהילתי	פעוטון	קופת חולים
מעון יום	מועדון נוער	מתנ"ס



מטרות ועקרונות התכנון

1 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

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

ציר ירוק
לפילבוקס



דב הוז

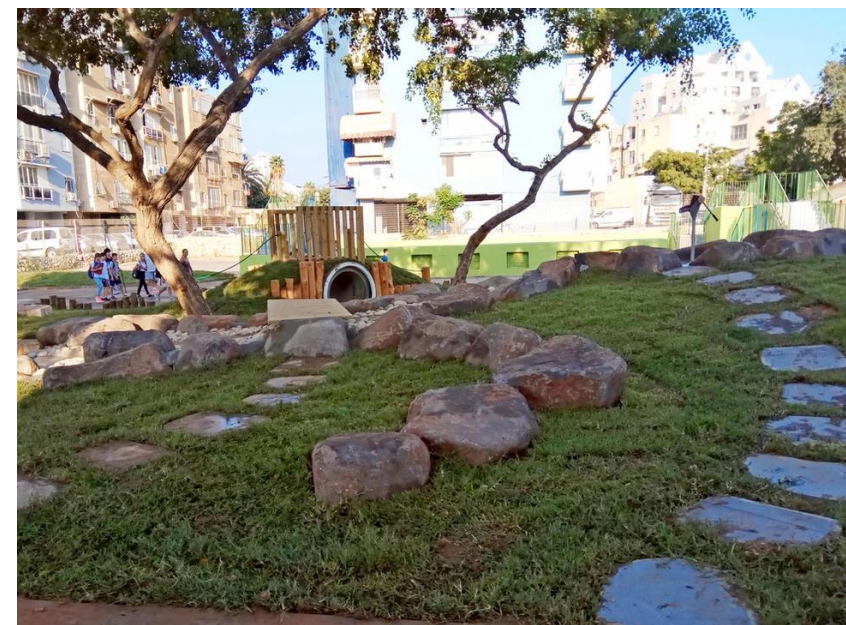


* תמונה להמחשה

מטרות ועקרונות התכנון

1 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

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



* תמונה להמחשה

ציר ירוק
לפילבוקס



דב הוז

ציר ירוק
לפילבוקס

עקרונות התכנון

מקרא

גינות ושבילים

מבנים לטובת הציבור

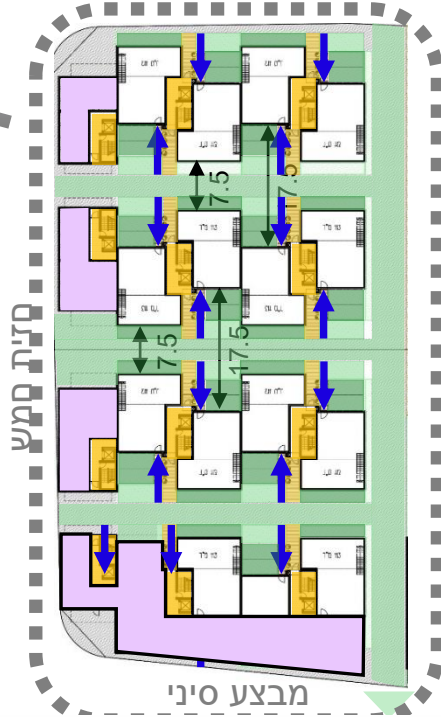
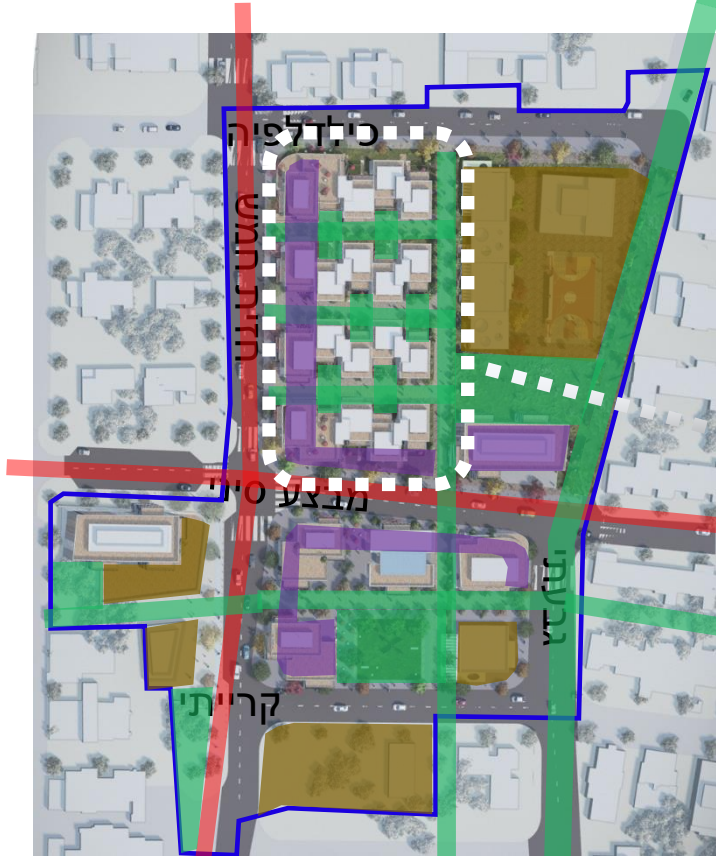
מסחר

לובי בניין מגורים

כניסות לבניינים



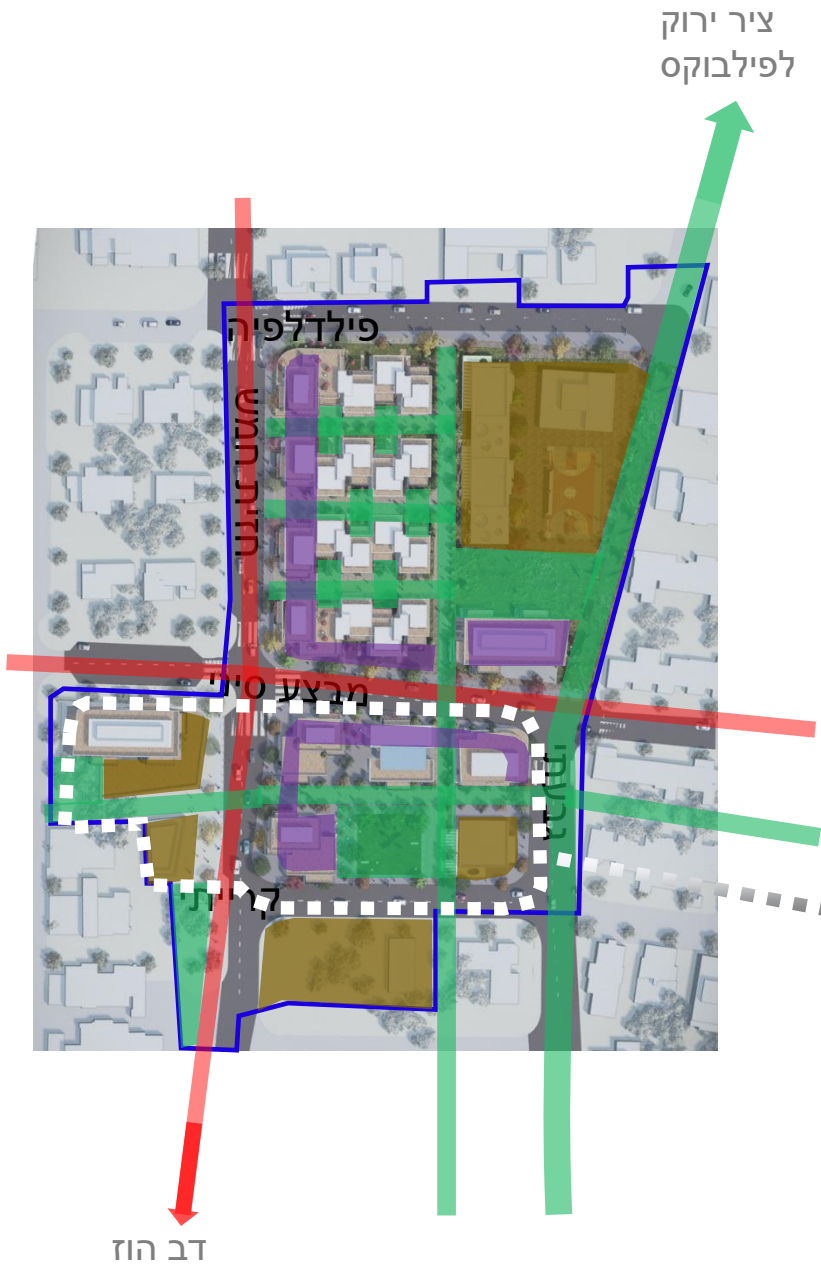
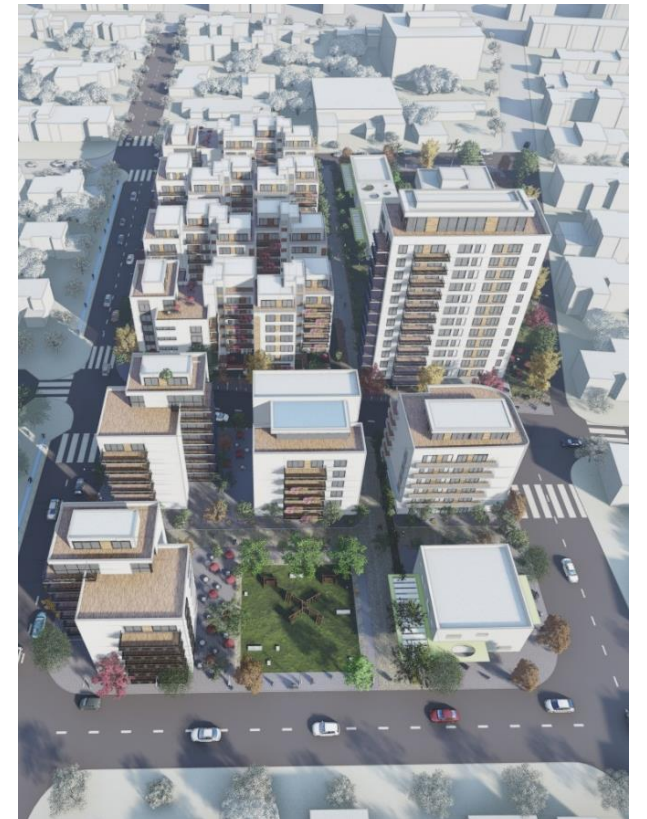
מתחם צפוני



דב הוז

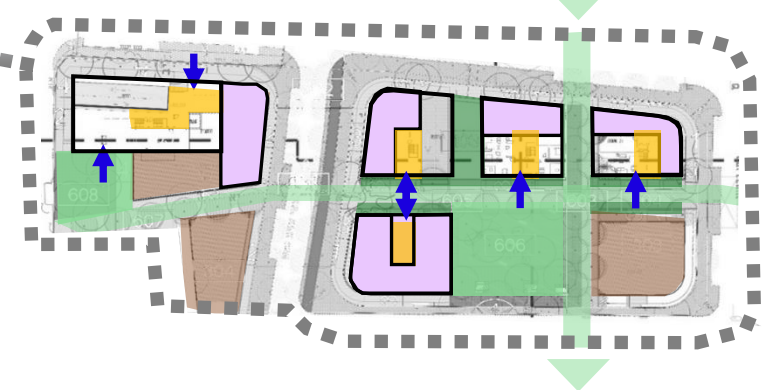
עקרונות התכנון

מתחם דרומי

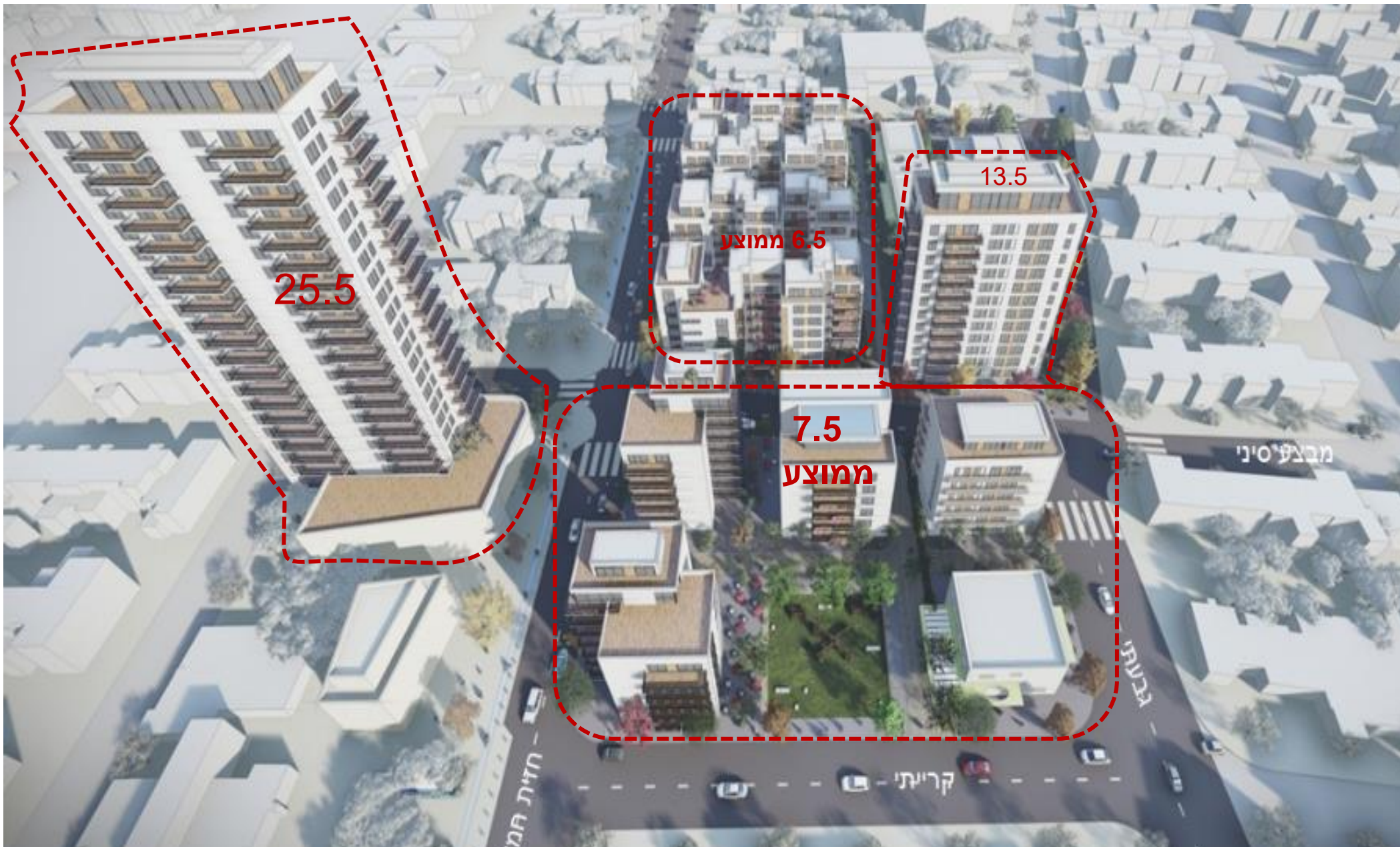


- מקרא
- גינות ושבילים
- מבנים לטובת הציבור
- מסחר
- לובי בניין מגורים
- כניסות לבניינים

-
-
-
-
- ↑









התכנית הופקדה בפועל ונמצאת בשלב של פרסומה להתנגדויות.

ראיתם בשכונה... ופורסם בעיתונות

ח/מק/207 מבצע סיני התחדשות עירונית



דברי הסבר לתכנית

תכנית ח/מק/207 - מבצע סיני - התחדשות עירונית בשכונת תל ניבורים בחולון, הממוקמת בין רחוב פילדלפיה מצפון, קריית מדרום, נבעתי ממרחב ורחובות חיות משט והחיים ממערב, מישמת את הנחית תכנית המדיניות לשכונת תל ניבורים כמתחם המעורר לפינוי בניי הנתחה להספיט שטחי ציבור ושטחים פתוחים כמו כן, היא הציעה להכיר את רחובות חיות חמש והתייחס מתוך צורך בשיפור המערך התנועתי של השכונה כולה.

תכנית המוצעת מאפשרת את הרחבת המבנים הקיימים שבנו בשנות ה-50 ואינם ממגנים ומקצה במקומם זכויות לבניית מבני מגורים חדשים הכוללים חיות מסחרית ורצפות לצרכי ציבור תוך הגדלת מספר יחידות הדיור ויצירת מנוח פיסגולית בינה שיתנה מענה לחושבי השכונה הקיימים והעודדים.

תכנית מודילה ומסופה מרשים ציבוריים ומקצה שטחים פתוחים להשבת חיות הקושרת בין מבני הציבור בכשונה השוריים לאורך רצף שטחים פתוחים מסוגים שונים רחובות מבצע סיני וחיות משט המהווים חלק משל רחובות העירוניים מלוים בחיות מסחרית ובשימושים לרווחת הציבור, מה שיתרמו לפעילות אורבנית והשפוטית לאורך הרחובות והרחיים מתוך המיורך יאפשר שמה על מרקם מגורים שכונתי והחילוי בחלקם הפנימי של מחתמי המגורים, תוך שמירה על מערך השבילים הקיים ועל הערכים הנופיים הקיימים בשכונה.



מיקום

נוש 7160
חלקות בשלמותן 359, 354, 341
חלקות בחלקן 358
נוש 7161
חלקות בשלמותן 84, 228, 260-290, 318, 323-325, 350
חלקות בחלקן 86-88, 91-92, 344-346, 341, 358

מטרת התכנית

תכנית התחדשות עירונית לפינוי יחידות דיור הכוללת איחוד וחלוקה עם 84 יחידות דיור במבצע מאושר לעומת 381 יחידות דיור במבצע מוצע. הקובעת יישודי קרקע וזכויות למגורים, שביצים, שציפים, שבילים ודוכים.

התכנון המוצע כולל פריצת דרך המבשרת את רחוב התייחסים ורחוב חיות חמש ומחוקת את שלד השכונה, בשילוב רחוב מבצע סיני, המלווים בחיות פעילה הבנוי המוצע תואם לאופי החיים של הקהילה החיה במתחם כיום וכולל שבילים ומרחבים פתוחים איכותיים ודירות מנוונות כגון: דירות נו, נג ודופלקסים.



מסרת בואח הורעה בהתאם לטעיף 88 לחוק התכנון הבניה, התשכ"ח - 1965 כי במשרד הוועדה המקומית לחכנו ולבניה חולון מוקדת תכנית מס' 505-0858993 נרסת הרואח 174 נרסת תרשים 45

יזם ומגיש התכנית

הוועדה המקומית לחכנו ובניה חולון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

עורכי התכנית

נושן אדריכלים



סקרו לצפייה במסמכי התכנית

לעיון בתכנית והגשת התנגדות לתכנית



מרחב תכנון מקומי חולון
הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מפורטת מס' 505-0858993,

" ח/מק/207 , מבצע סיני , התחדשות עירונית"

נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק"), כי במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון מופקדת תכנית מפורטת מספר 505-0858993, גרסת: הוראות-74, תשריט-45 איחוד וחלוקה: איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים התרי בניה והרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות המתייחסת לתכניות הבאות:

סוג היחס: כפיפות **מספר התכנית:** תמא/1, תמא/35, תממ/5.

סוג היחס: שינוי **מספר התכנית:** 505-0432005, ח/1, ח/2, ח/23, ח/1, ח/4, ח/1, ח/8, ח/359, ח/394, ח/26

השטחים הכלולים בתכנית ומקומם:

רשות מקומית: חולון, ישוב: חולון

צפון - רחוב פילדלפיה, דרום - רחובות קריית גוש עציון, מזרח - רחוב גבעתי, מערב - רחובות חזית חמש, החיים והטייסים

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 7160 חלקות במלואן: 341, 354, 359, חלק מחלקות: 358

גוש: 7161 חלקות במלואן: 84, 228, 290-269, 318, 325-323, 350, 370 חלק מחלקות: 85, 86, 91, 92, 341, 344, 345, 368

מטרת התכנית:

תכנית התחדשות עירונית לפינוי בינוי הכוללת איחוד וחלוקה, קובעת ייעודי קרקע וזכויות למגורים, שב"צים, שצ"פים, שבילים ודרכים. קיימות 84 יח"ד סה"כ ומוצעות 381 יח"ד. התכנון המוצע כולל פריצת דרך המחברת את רח' הטייסים וחזית חמש ומחזקת את שלד השכונה, בשילוב רחוב מבצע סיני, המלווים בחזית פעילה. בתכנית שני מתחמי מימוש עצמאיים מצפון ומדרום לרחוב מבצע סיני. בכל אחד ממתחמי המימוש מוצעת תוספת יחידות דיור בשילוב של בינוי מרקמי ובנייה מגדלית, תוספת שטחים פתוחים ומגרשים ציבוריים. במתחם הצפוני מוצע מגרש ציבורי שיאפשר את הרחבת מבנה הציבור. הבינוי המוצע מותאם לקהילה החיה במתחם כיום תוך שילובם של שבילים ומרחבים פתוחים איכותיים, בנוסף מאפשר דירות מגוונות כגון: דירות גן, גג ודופלקסים. המתחם הדרומי מאופיין בבלוק מגורים עם בניינים של עד 9 קומות בסמיכות לגינה מרכזית ושטחי ציבור. ממערב מגדל בעירוב שימושים הכולל רצפות לצרכי ציבור. התכנית מאפשרת יצירת התחדשות עירונית איכותית הנותנת מענה לציפוף המוצע תוך ראייה כוללת לנושאים של תנועה, שטחי ציבור, ומרחב ציבורי.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת ייעודי קרקע ושימושים
2. קביעת הוראות להריסת מבנים במסגרת תכנית פינוי בינוי
3. הרחבת דרך קיימת והוספת דרך חדשה
4. קביעת זיקת הנאה מעל ומתחת לקרקע למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב
5. סימון חזית מסחרית
6. קביעת זכויות בניה, קווי בניין, גובה ומספר קומות מקסימאלי מעל ומתחת לקרקע
7. קביעת הוראות בינוי לבנייה משולבת בינוי מרקמי ובנייה מגדלית הכוללות חזית מסחרית ושטחי ציבור מבונים.
8. קביעת תמהיל יח"ד
9. קביעת הוראות לשמירה, העתקה וכריתת עצים
10. קביעת הוראות לנושאי סביבה וקיימות
11. קביעת הוראות לניהול מי נגר
12. הוראות לקביעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
13. קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב

כל המעוניין רשאי לעיין בתכנית, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל וכן באתר האינטרנט של מנהל התכנון- תכנון זמין www.iplan.gov.il. כל המעוניין בקרקע, בבניין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע ע"י התכנית, וכן כל הזכאי לכך על פי סעיף 100 לחוק, רשאי להגיש התנגדות בתוך 60 ימים מיום פרסומה של ההודעה המאוחרת בין הפרסומים בעיתונים, בקישור באתר מנהל הנדסה או למשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון, בניין העירייה, רח' ויצמן 58, קומה 7, טלפון: 03-5027179, מייל: malym@Holon.muni.il.

העתק ההתנגדות יומצא למשרדי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז תל-אביב רח' מנחם בגין 125 תל-אביב 67012 טלפון 03-7632588.

התנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם כן הוגשה בכתב, בפירוט הנמקות ובלווי תצהיר המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת.

זהר נוימרק,
מ"מ ראש העיר
יו"ר ועדת המשנה
לתכנון ולבניה חולון

איך מתייחסים לתכנית?

באופן מקוון - הגשת התנגדות לתכנית יכולה להיעשות באופן מקוון באתר מנהל הנדסה של עיריית חולון או ע"י הגשה בכתב.

במכתב - לפני משורת הדין, ניתן להגיש התנגדות במכתב ידני רגיל*, בו אתם מציינים פרטים אישיים- שם פרטי + משפחה, ת.ז, גוש וחלקה, ותצהיר עו"הד המאמת את פרטיכם. את המכתב ניתן להגיש לעירייה בכמה דרכים:

-לסרוק את המכתב וההצהרה מעו"ד ולשלוח למייל malym@Holon.muni.il

-לשלוח בדואר לעיריית חולון- לכבוד: משרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון, בכתובת- בניין עיריית חולון, רח' ויצמן 58, קומה 7.

העתק ההתנגדות יומצא למשרדי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז תל אביב רח' מנחם בגין 125 – תל אביב 67012 – טלפון 03 7632588.

התנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם כן הוגשה בכתב, בפירוט הנמקות ובלווי תצהיר המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת.

את מסמכי התכנית המקוונים וכן מצגת אודות התכנית ניתן למצוא באתר המינהלת להתחדשות עירונית חולון תחת לשונית "פרויקטים" ← "מבצע סיני". עיון פיזי במסמכי התכנית ניתן במחלקת המידע והשירות - בעיריית חולון (ממ"ש). נדרש לקבוע פגישה מראש, בטלפון- 03-5027222 שלוחה 3, להלן שעות הפעילות א', ב', ה': 30: 8-11: 00-16: 00-18: 00.

מועד אחרון – 11.6.2022

נציגות ובחירת עו"ד דיירים

שליטה בתהליך. ←

הפניית יזמים לגורם מקצועי שמייצג את הדיירים. ←

ייצוג של כלל בעלי הנכסים כאחד. ←



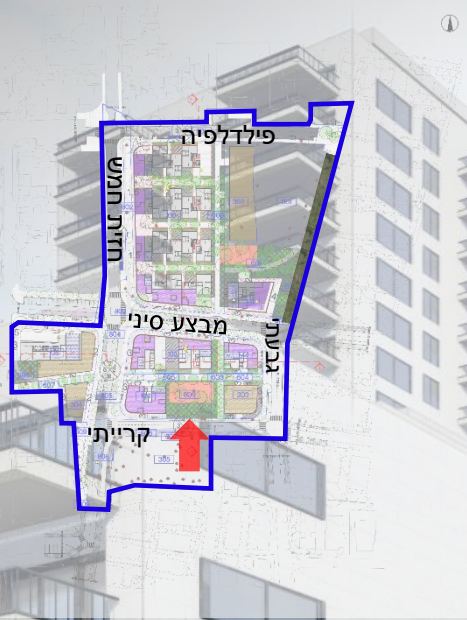
חזית חמש פינת קריית י - מבט לצפון ולמזרח



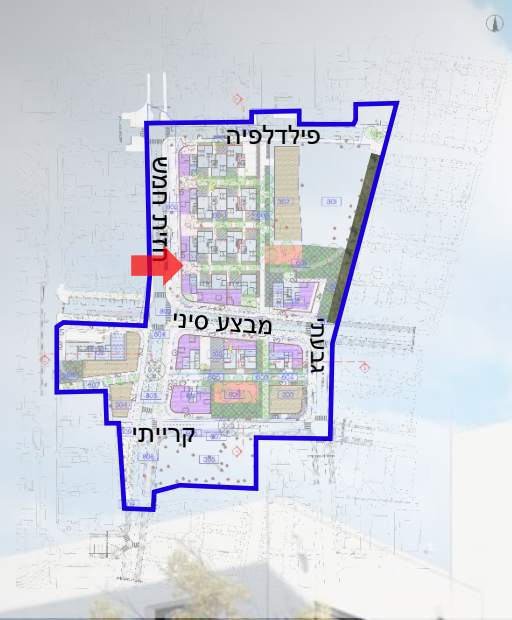
חזית חמש פינת מבצע סיני – מבט מזרחה



גינה שכונתית



מבט למתחם דרומי – בינוי מרקמי סביב גינה ציבורית



מבט על משעול מזרח-מערב מכיוון חזית חמש



רחוב חזית חמש – מבט לדרום-מזרח



חזית חמש

גבעתי קרית

מבט על מערבה



גינה שכונתית



רחבה מסחרית וכניסה למשעול פנימי מחזית חמש



חזית חמש פינת פילדלפיה – מבט דרומה



מתחם דרומי – מבט לצפון מערב