

התחדשות עירונית מתחם החצב

כנס שיתוף ציבור

25.04.2022



דרור ברלב
שמואלי מקרקעין



LOG
לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

המדינה
להתחדשות עירונית חולון



לעדכן על סטטוס התכנית לענות על שאלות לקדם את התארגנות הדיירים

20:30

שאלות ותשובות

19:15

ברכות
הצגת תהליך התכנון

19:00

התכנסות





המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

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



דרור ברלב
שמאי מקרקעין



LOG
לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

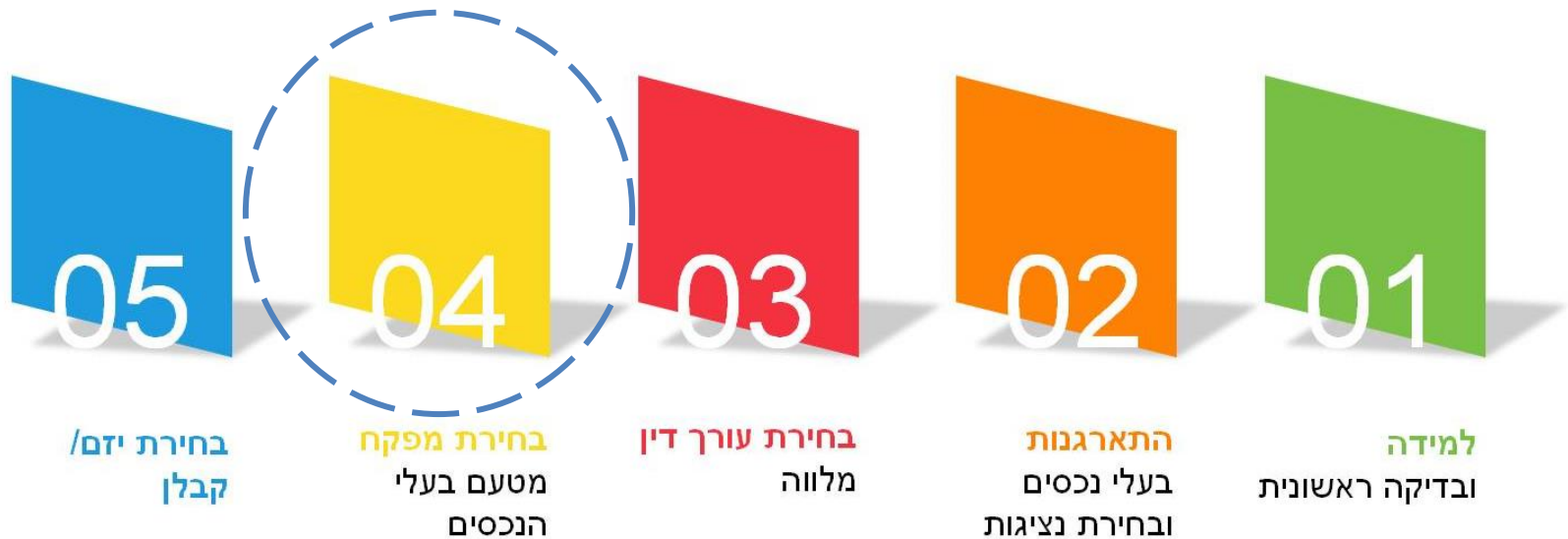


studio
MIA
מיכל יוקה אורכיל



חמשת השלבים המומלצים לקידום תכניות של התחדשות עירונית

אנחנו כאן.



העסקת מפקח מטעם בעלי הנכסים נועדה להבטיח את זכויותיהם המקסימליות בדירתם החדשה



חשוב להדגיש: מפקח מטעם בעלי הנכסים נותן את שירותיו לבעלי הנכסים בלבד ואינו עובד עבור היזם



לפני קבלת ההיתר

פיקוח על שלב התכנון בהתאם ללו"ז ולתמורות המוסכמות.



לאחר קבלת ההיתר

פיקוח על ביצוע העבודות, עמידה בלו"ז, תיקון ליקויים ודיווח שוטף



לאחר סיום העבודות בבניין

ליווי ופיקוח על מסירת הדירות לשביעות רצון בעלי הנכסים



כיצד נכון לבחור:

על מנת לבחור בהצעה הטובה ביותר נכון לבצע השוואה ולנהל משא ומתן כך תבטיחו לעצמכם את התמורה האופטימלית האפשרית



בחרו יזם לאחר שבדקתם את ניסיונו ויכולתו לביצוע הפרויקט המוצע



- ✓ פגישת הכרות אישית
- ✓ בדיקת הניסיון המקצועי
- ✓ בדיקת פרויקטים שסיימו ביצוע
- ✓ בדיקת האיתנות הכלכלית
- ✓ בדיקת המלצות בעלי נכסים מפרויקטים דומים
- ✓ ביקור פיזי בפרויקטים שסיימו ביצוע

תהליכי התכנון והתכנון המשותף





דרור ברלב
שמאי מקרקעין





החצב -

דירות: 36 קיימות ← 156 מוצעות

מסחר: 720 מ"ר (לאורך רחוב החצב)

ציבורי: 210 מ"ר עיקרי 1 דונם למבנה ציבור, חצי דונם לשטח פתוח (לא כולל גינת התותחנים).



דרור ברלב
שמאי מקרקעין



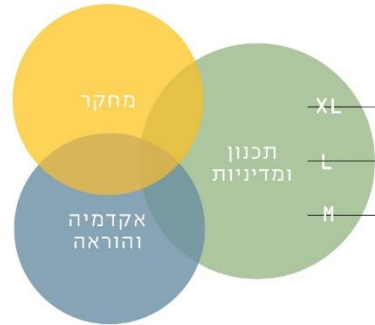


התותחנים –
דירות: 90 קיימות ← 258 מוצעות
מסחר: 950 מ"ר (לאורך הרחוב החדש המוצע)
ציבורי: 3.8 דונם למבנה ושטח ציבורי ובנוסף 3.5 דונם של גינת התותחנים.



דרור ברלב
שמאי מקרקעין





מדיניות ותכנון מתארי XL

תכניות מפורטות והתחדשות עירונית L

מבני ציבור ומבני מגורים M



מצב מוצע

מצב קיים



התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות התכנון



ד"ר ברלב
שמאי מקרקעין



LOG
לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

המנהלת
להתחדשות עירונית חולון

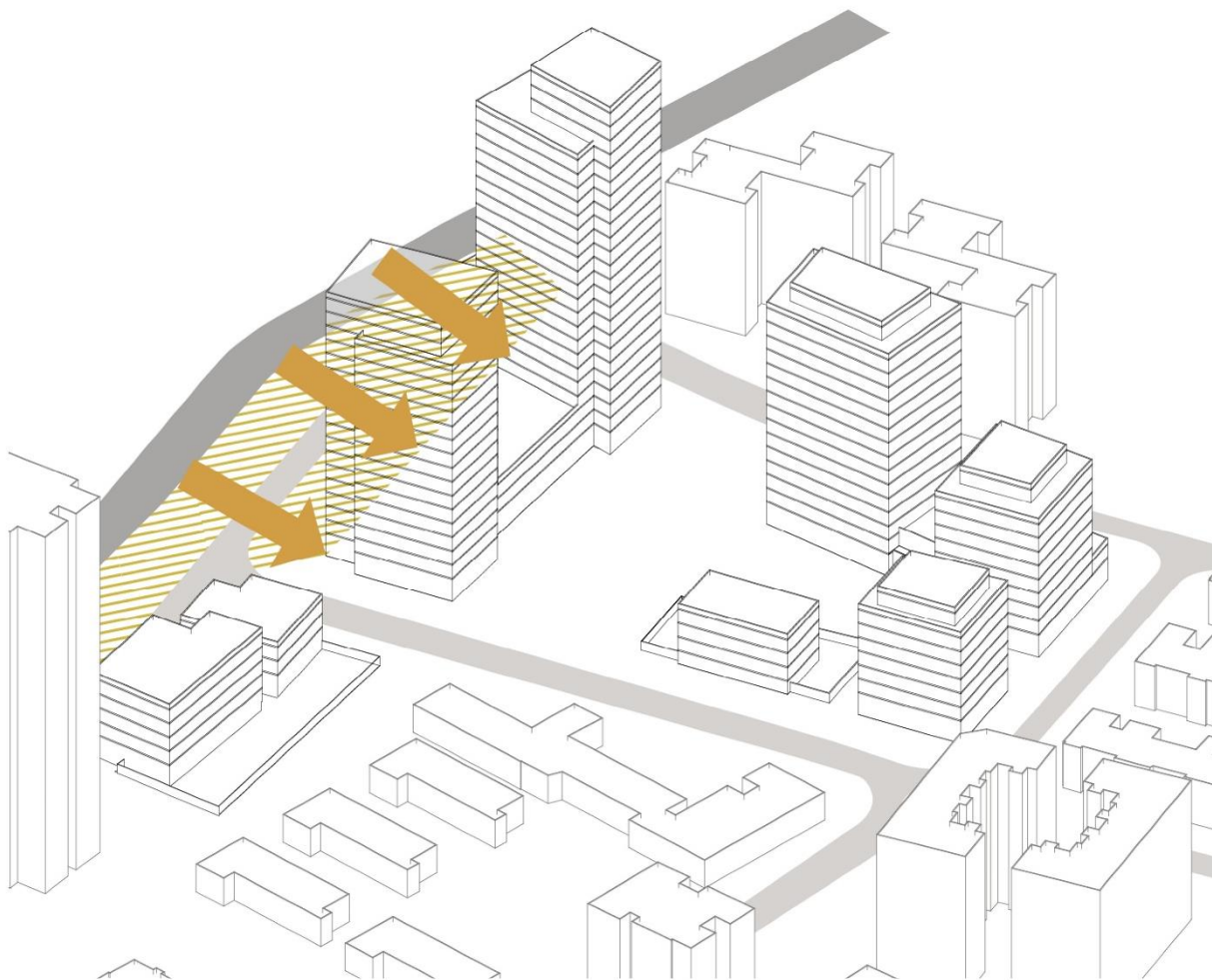
הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



סטודיו מיא |
מיכל יוקלה
אדריכלים



הרחקת מבני המגורים מהאיילון ושיפור איכות החיים.



התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות התכנון



דורר ברלב
שמאי מקרקעין



לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

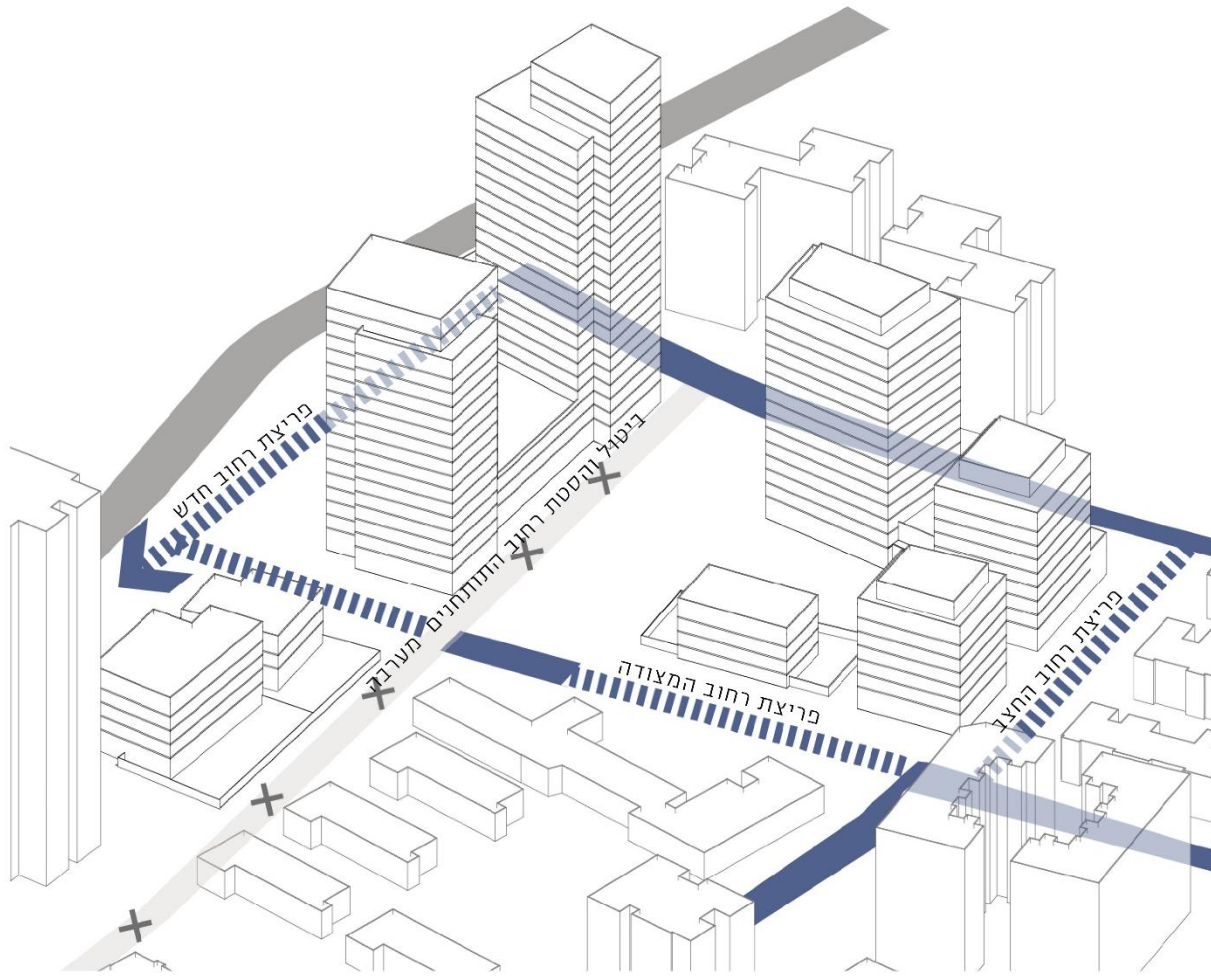
הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



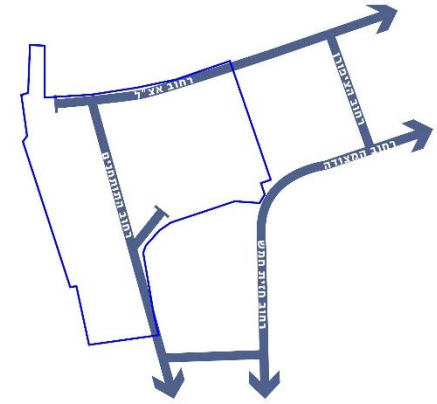
סטודיו מיא |
מיכל יוקלה
אדריכלים



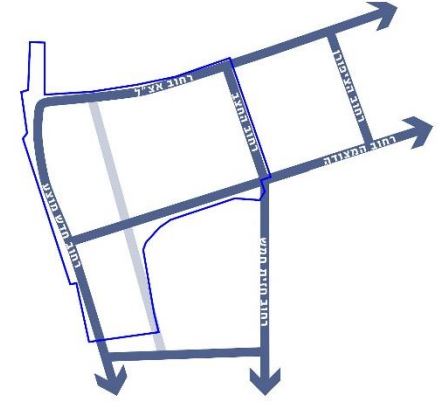
יצירת מרחב ללא רכבים לרווחת התושבים. פריצת כבישים ורחובות בהיקף המתחם ליצירת חיבור נוח לסביבה.



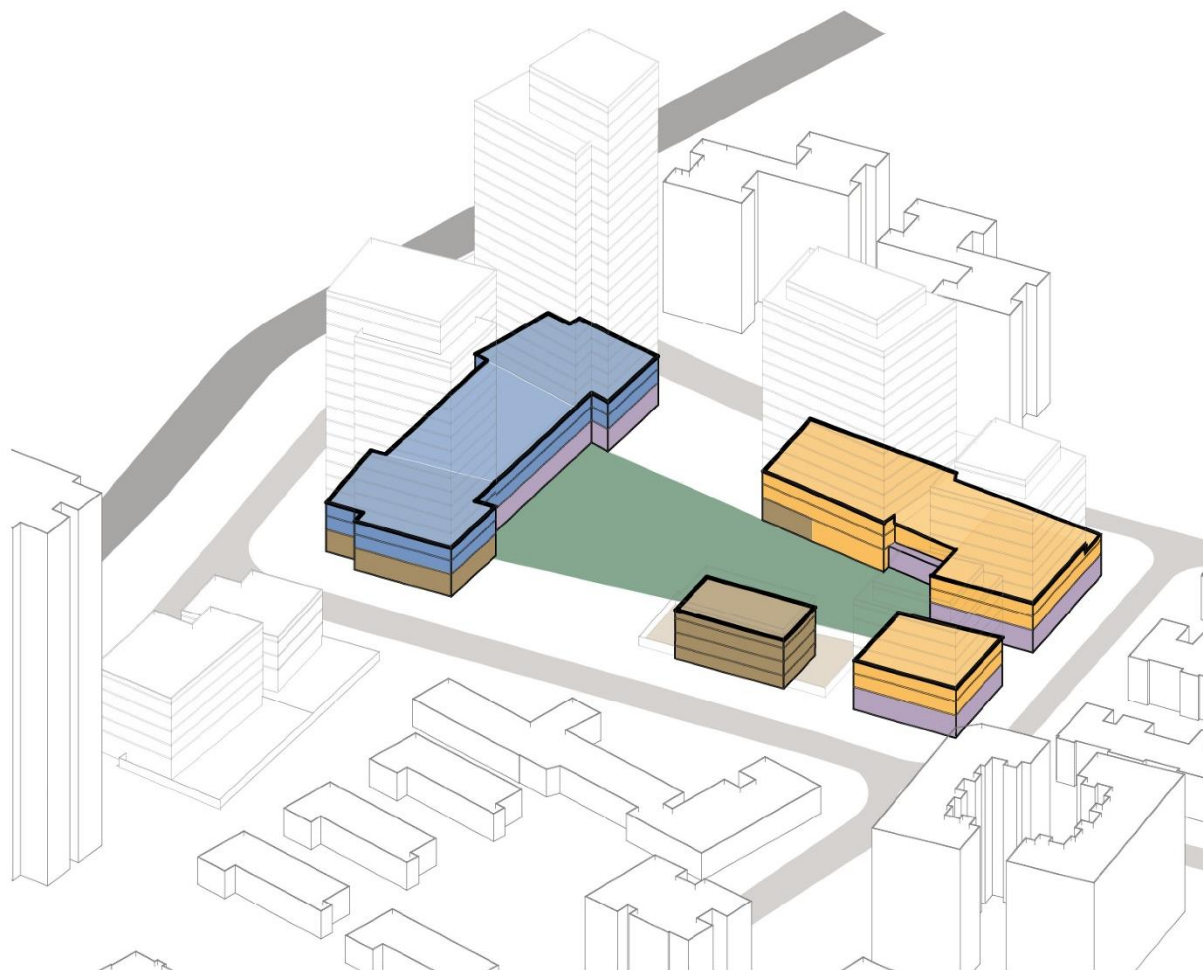
מצב קיים



מצב מוצע



יצירת בלוק היקפי היוצר חלל איכותי ורציף לטובת
הולכי הרגל, ללא חציית כבישים.
הבינוי המגדיר את החצר הינו מעורב שימושים.



התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות התכנון



דרור ברלב
שמאי מקרקעין



לוגו - ניהול פרויקטים בע"מ

המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

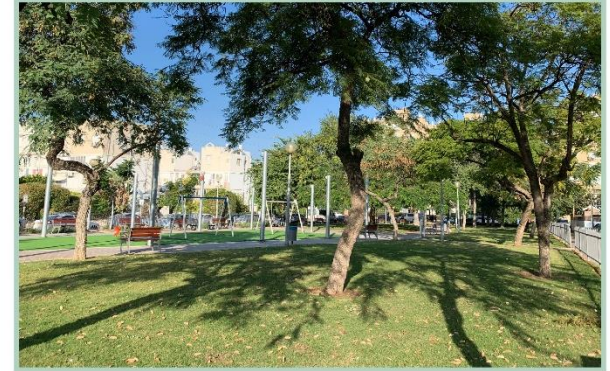
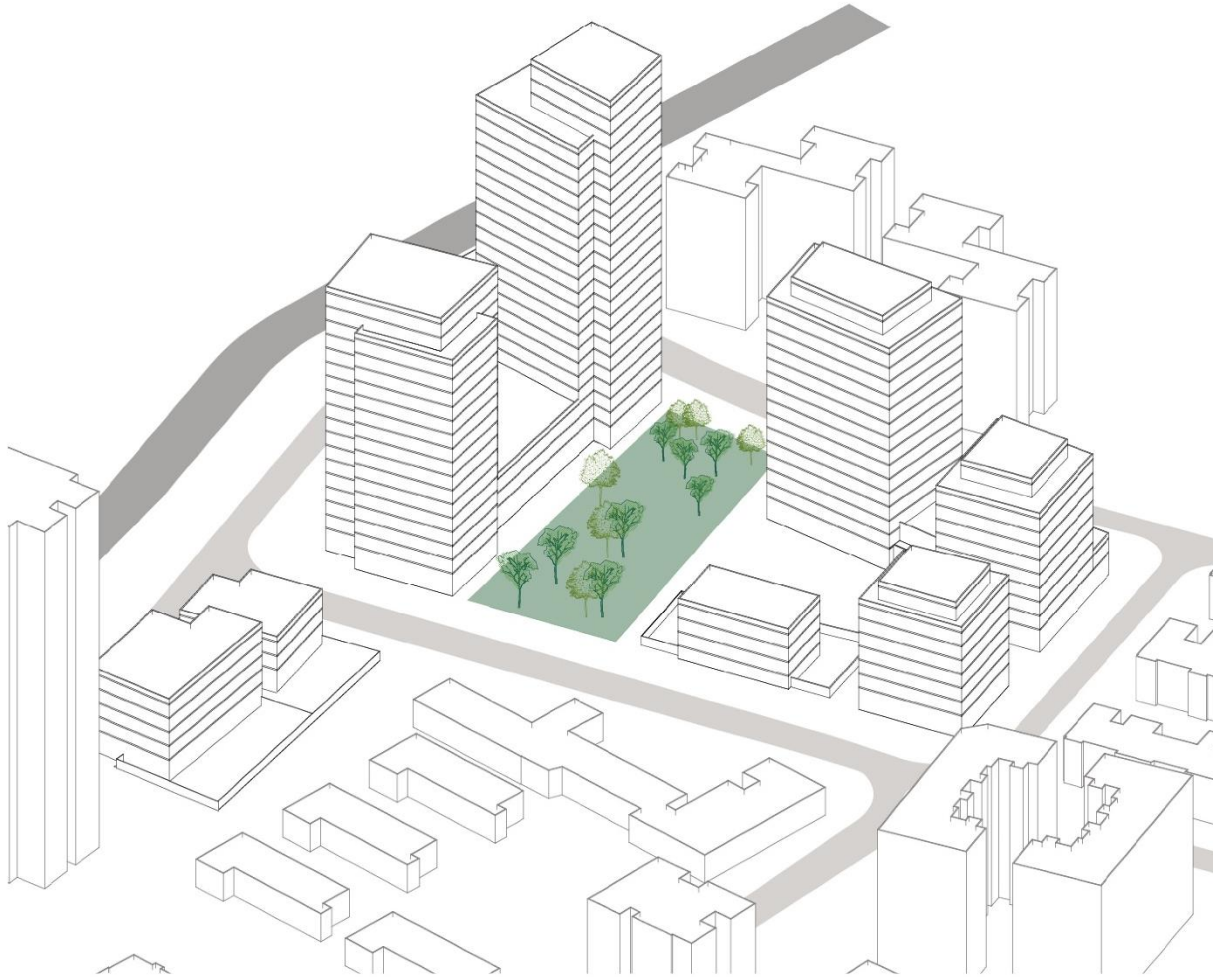
הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



סטודיו מיא
מיכל יוקלה
אדריכלים



שמירה על גינת התותחנים ויצירת שימושים חדשים לרווחת התושבים בהם מסחר מקומי ושימושים ציבוריים



התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות התכנון



דרור ברלב
שמאי מקרקעין



לוגו - ניהול פרויקטים בע"מ

המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



סטודיו מיא
מיכל יוקלה
אדריכלים



מגוון שטחים ציבוריים:

שמירה על גינת התותחנים ויצירת שימושים חדשים לרווחת התושבים בהם מסחר מקומי ושימושים ציבוריים שדרת החצב המחברת את המתחם מזרחה לרחוב החצב



התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות התכנון



דגור ברלב
שמאי מקרקעין



LOG
לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



סטודיו מיא
מיכל יוקלה
אדריכלים



מגוון שטחים ציבוריים:
 שמירה על גינת התותחנים ויצירת שימושים חדשים לרווחת התושבים בהם מסחר מקומי ושימושים ציבוריים
 שדרת החצב המחברת את המתחם מזרחה לרחוב החצב
 יצירת 'כיכר הבלוק' - רחבה מקומית לרווחת התושבים



התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות התכנון



דורר ברלב
 שמאי מקרקעין



LOG
 לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

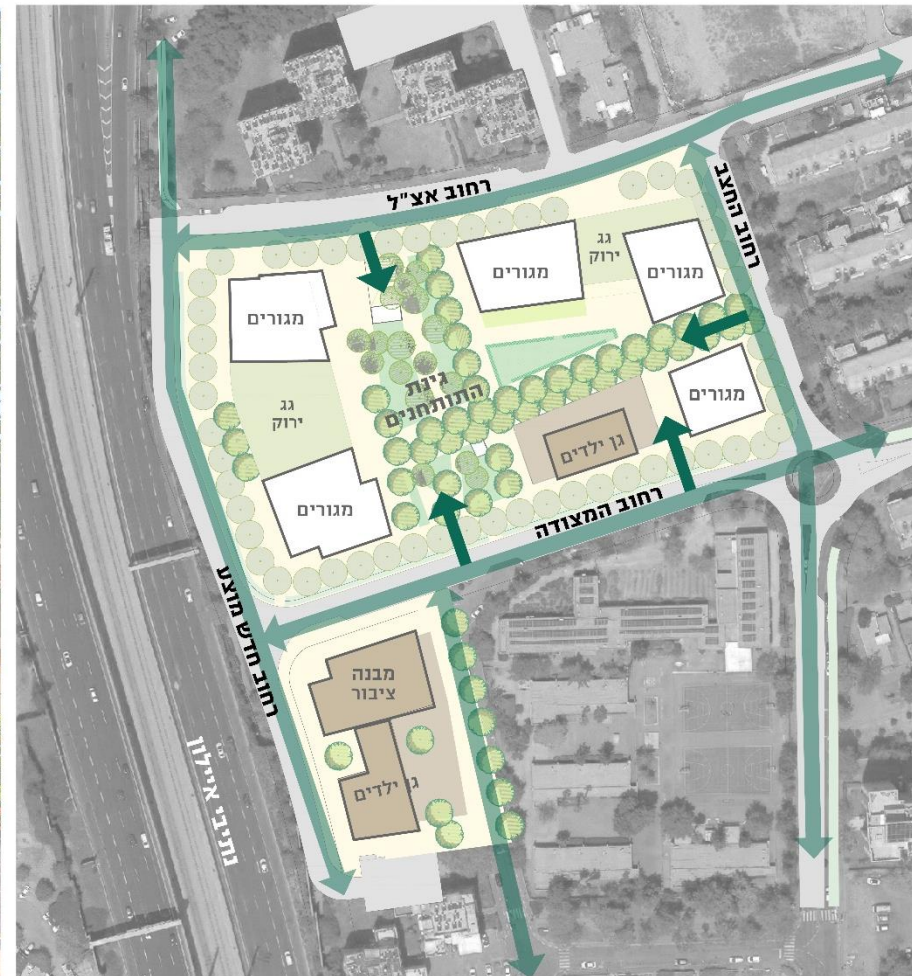
המינהלת
 להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית
 להתחדשות עירונית



סטודיו מיא
 מיכל יוקלה
 אדריכלים





התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות התכנון



דורר ברלב
שמאי מקרקעין



LOG
לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

המנהלת
להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



סטודיו מיא
מיכל יוקלה
אדריכלים





התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות התכנון



דרור ברלב
שמאי מקרקעין



LOG
לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



סטודיו מיא
מיכל יוקלה
אדריכלים





התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות התכנון



דורר ברלב
שמאי מקרקעין



לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

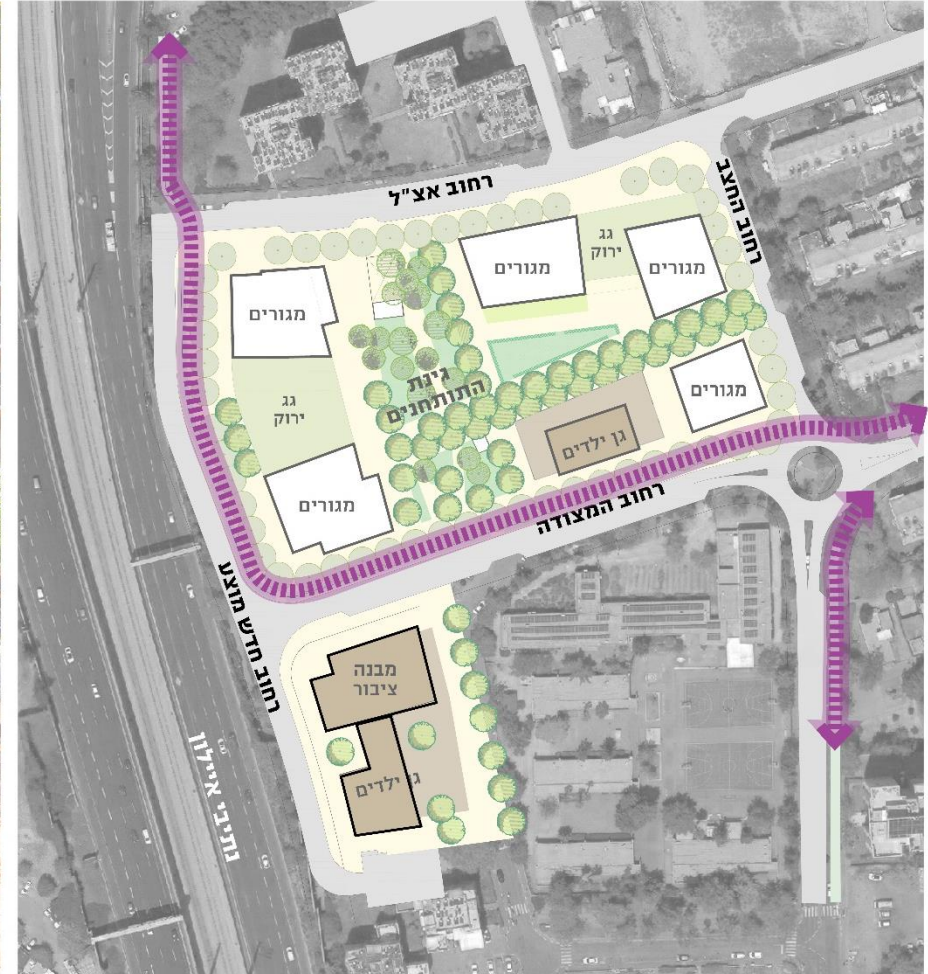
המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



סטודיו מיא
מיכל יוקלה
אדריכלים





התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות התכנון



דורר ברלב
שמאי מקרקעין



LOG
לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

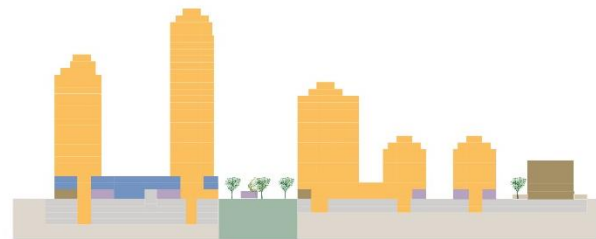
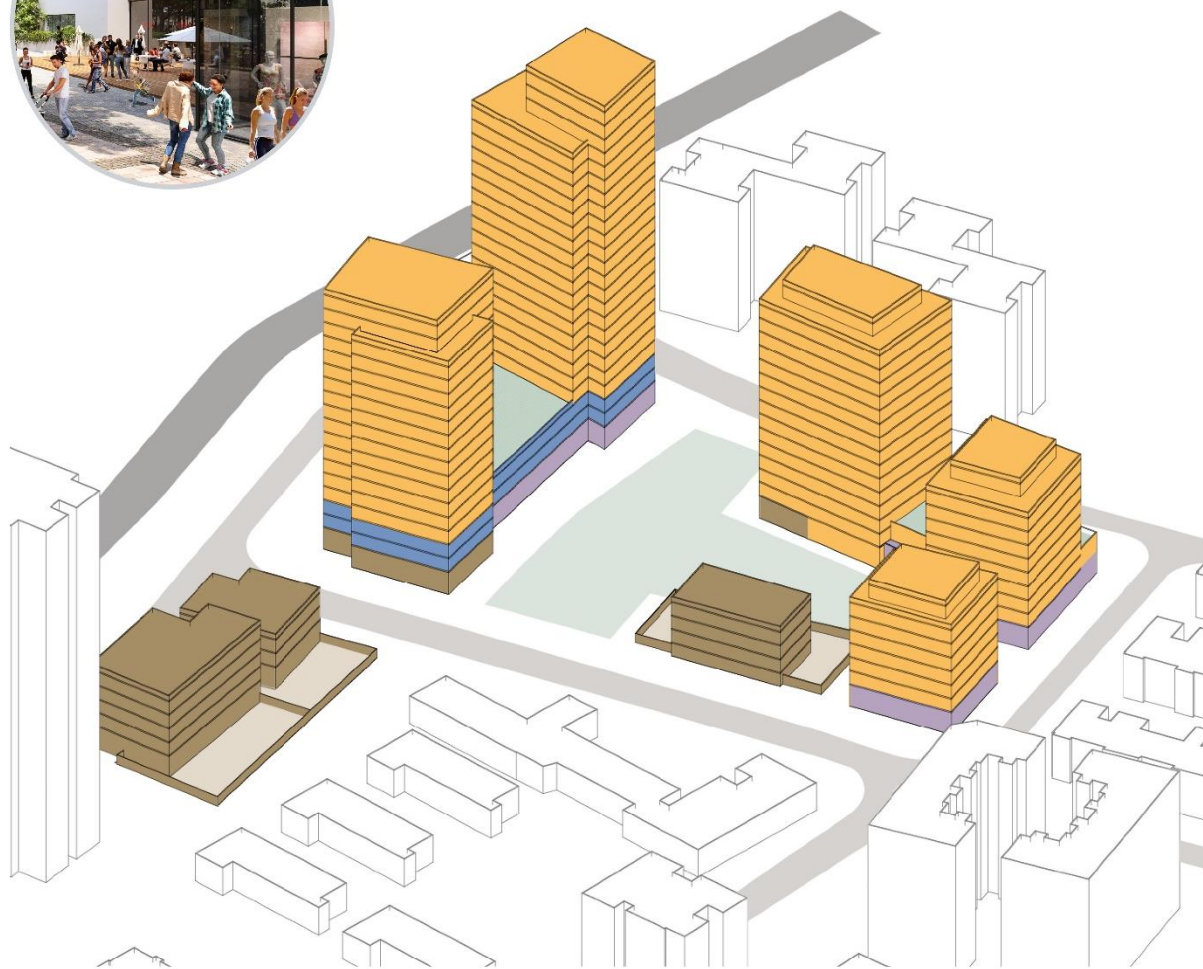


סטודיו מיא
מיכל יוקלה
אדריכלים



שימושים:

מתחם הנותן מענה לצרכי התושבים
תכנון שירותים מסחריים וציבוריים לתושבים במת
דופן רחוב פעילה, רציפה ומעורבת שימושים בהיק



התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות התכנון



דרור ברלב
שמאי מקרקעין



LOG
לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



סטודיו מיא
מיכל יוקלה
אדריכלים



גמישות בין מגורים ותעסוקה:

בשל הגבלות סביבתיות הנובעות מהקירבה לנתיבי איילון קומות המסד של מבני המגורים המערבי מתוכננות כשתי קומות תעסוקה מעל קומה מסחרית וציבורית.

במידה וההגבלות הסביבתיות יאפשרו זאת, יוכלו קומות המסד לשמש גם למגורים (למשל, לדירות קטנות) מבלי להגדיל את שטחי המגורים הכוללים או את מספר יחידות הדיור בבניין.



קומות מסד בשימוש מגורים
(דירות קטנות)

קומות מסד בשימוש תעסוקה
ומעליהן מגדלי מגורים

התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות התכנון



דורר ברלב
שמאי מקרקעין



לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



סטודיו מיא
מיכל יוקלה
אדריכלים

studio
MIA
מיכל יוקלה אדריכלים

מתחם החצב



התחדשות מתחם החצב, חולון | עקרונות התכנון



התחדשות מתחם החצב, חולון |



ד"ר דרור ברלב
שגמאי מקרקעין



המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



סטודיו מיא |
מיכל יוקלה
אדריכלים





התחדשות מתחם החצב, חולון |



דרור ברלב
שמאי מקרקעין



LOG
לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



סטודיו מיא
מיכל יוקלה
אדריכלים









כאן בשבילכם

עדי צברי - מנהלת חברה וקהילה במנהלת

adi@minhelet-holon.co.il 052-246-4006

רוי שפירא - מנהל הפרויקט

Roy@log-pm.co.il 03-512155

אביאל כהן - עו"ד דיירים מתחם התותחנים

Aviel@gindi-caspi.co.il 052-567-3508

מתן סולמי - עו"ד דיירים מתחם החצב

matan@prlaw.co.il 050-543-4309