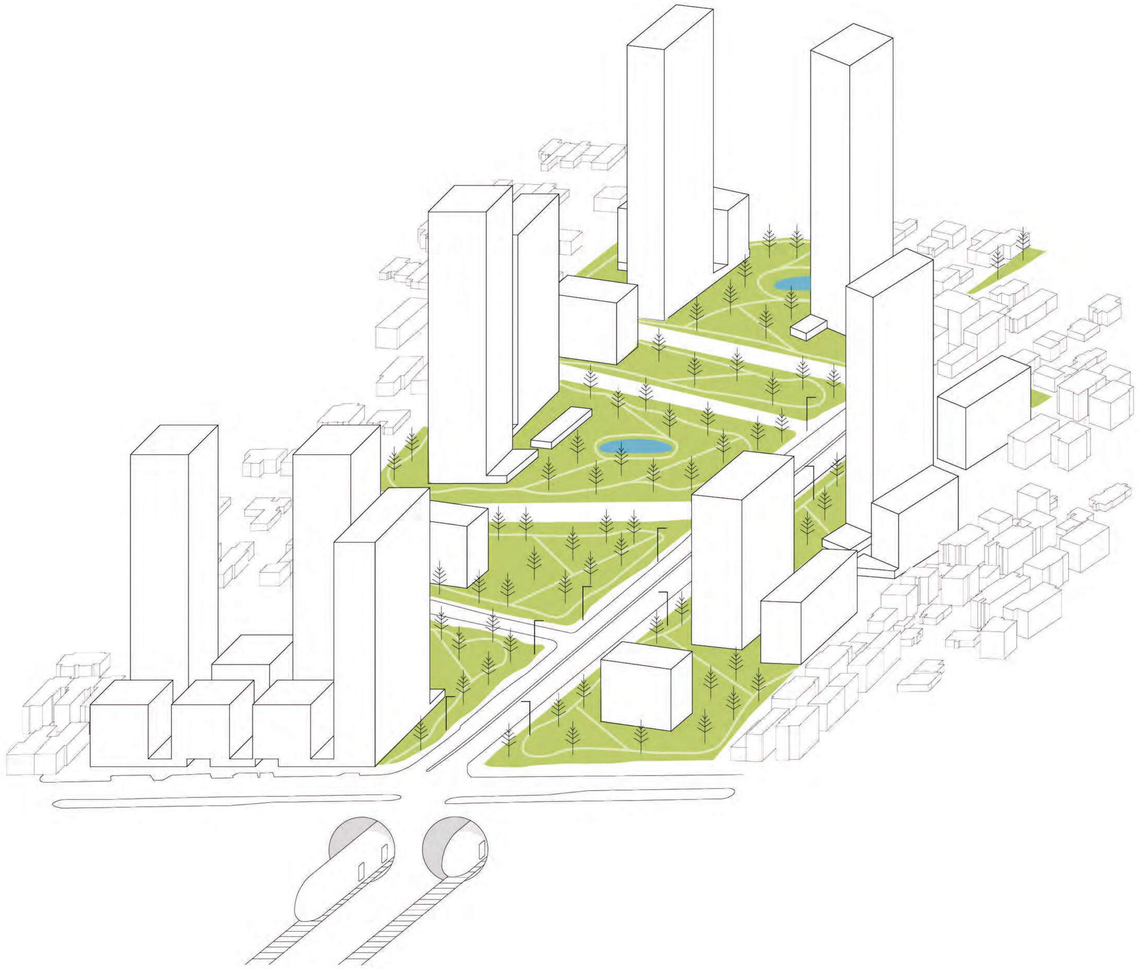
המינהלת להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

חולון. עיר הילדים



תוכנית מתאר מפורטת
מטרו דב הוז, חולון

תמר/2045, כנס שיתוף ציבור

10.04.24

*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

קבוצת גומא גבים
המרכז לגישור, אימון ושיתופי פעולה

גוטמן אסיף אדריכלים

מטרו דב הוז

מובילי תוכנית המטרו דב הוז:

המינהלת להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

חולון. עיר הילדים

חברי צוות התכנון:

אדריכלות - גוטמן אסיף אדריכלים

ניהול הפרויקט - לוג ניהול פרויקטים

אדריכלות נוף – גרינשטיין הר-גיל

שמאות - חברת ז.ז. מחקר וסקרים

חברה וקהילה - גומא גבים

תכנון תנועה ודרכים - אייל קראוס הנדסת כבישים

יועצי סביבה - יזמות למען הסביבה

אגרונומיה - ד"ר רקפת הדר גבאי

פרוגרמה לצרכי ציבור - חברת אורבניקס

מדידה - פוטו מאפ

מים וביוב - סירקין בוכנר קורנברג

חשמל - טיקטין

*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

מי מקדם את התכנית?

1. תכנון וניהול תב"ע (תכנית בניין עיר):
הרשות להתחדשות עירונית ועיריית חולון

2.הסכמות ראישור:
בסמכות הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל) בהמלצת עיריית חולון

3.רווי חברתי:
המינהלת להתחדשות עירונית יחד עם היועצים החברתיים בהתאם לתוכנית חמשת השלבים (יפורט בהמשך)

- הצגת התכנון המתגבש.
- הצגת עיקרי הדוח החברתי ויישום המלצותיו בתכנון.
- הצגת חמשת השלבים המומלצים לקידום תכניות של התחדשות עירונית
- קבלת התייחסויות התושבים.
- מענה על שאלות.

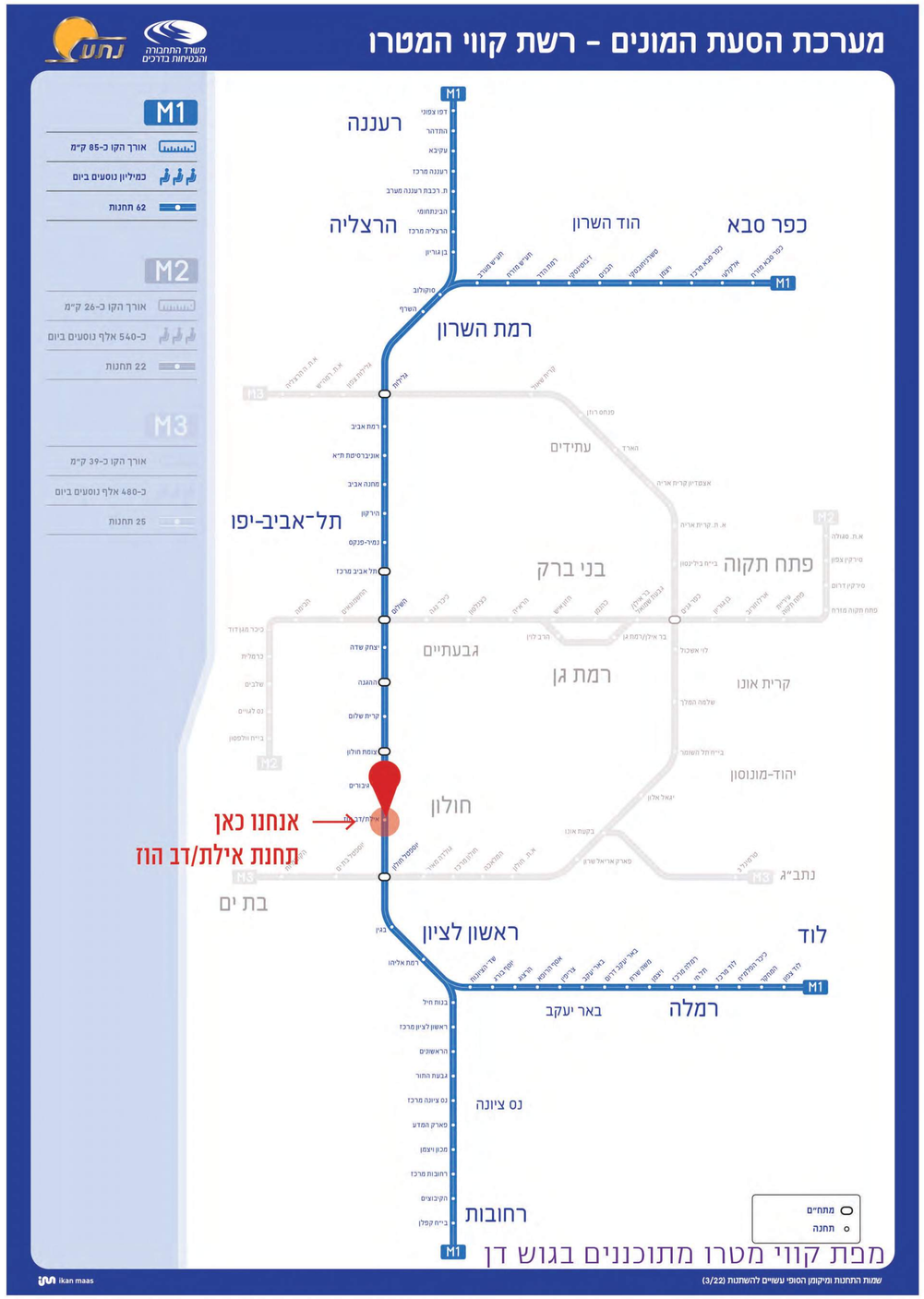
החיים לצד המטרו - יתרונות בורטים

1. שיפור איכות החיים- תחנת מטרו בקרבת הבית יכולה להפוך את הנסיעה והתנועה בעיר לנוחה ומהירה יותר, בעיקר בשעות העומס, ולמזער את התלות ברכב הפרטי.

2. גישה נוחה- מגורים ליד תחנת מטרו יכולים לספק גישה להזדמנויות רבות יותר, מוסדות חינוך, מקומות תרבות ובידור, ושימושים ציבוריים נוספים.

3. הפחתת ערויות- עם גישה נוחה לרשת תחבורה ציבורית צפויה הוזלה משמעותית של עלות הנסיעה היומית, שכן אין צורך להוציא כסף על דלק, תחזוקת רכב, וחניה.

4 . יתרונות סביבתיים- שימוש בתחבורה ציבורית מפחית את מספר הרכבים על הכביש, ובכך מסייע בהפחתת עומסי תנועה וזיהום האוויר, ותורם לפיתוח סביבה בת קיימא ובריאה יותר לתושבים.



*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

מה התכנית תאפשר?

טיוטא בעבודה

1

התחדשות של בנייני המגורים

התוכנית תקבע זכויות בנייה, מספר יחידות הדיור וגובה הבניינים

2

תכנון המרחב הציבורי

פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים איכותיים במרחב

3

תקבע תוספת של מבני ציבור

מוסדות חינוך וקהילה בהתאם לצרכי התושבים

4

תכנון שטחי מסחר ותעסוקה

שיפור ושדרוג אפשרויות המסחר ושילוב תעסוקה בתחום התכנית

*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

תצ"א התמצאות (תצלום אוויר של תחום התכנית)

*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

תעודת זהות

מצב קיים

המינהלת להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

חולון. עיר הילדים

טיוטא בעבודה

91.79 דונם	**997**	**2-8** קומות	**17.4** יח"ד לדונם
שטח התוכנית	יח"ד קיימות לפי נתוני ארנונה	מספר קומות	צפיפות נטו
58.1 דונם	**4.5** דונם	**1.9** דונם	**21.2** דונם
שטח בנוי למגורים	שטח ציבורי פתוח	שטח למבני ציבר	דרכים קיימות

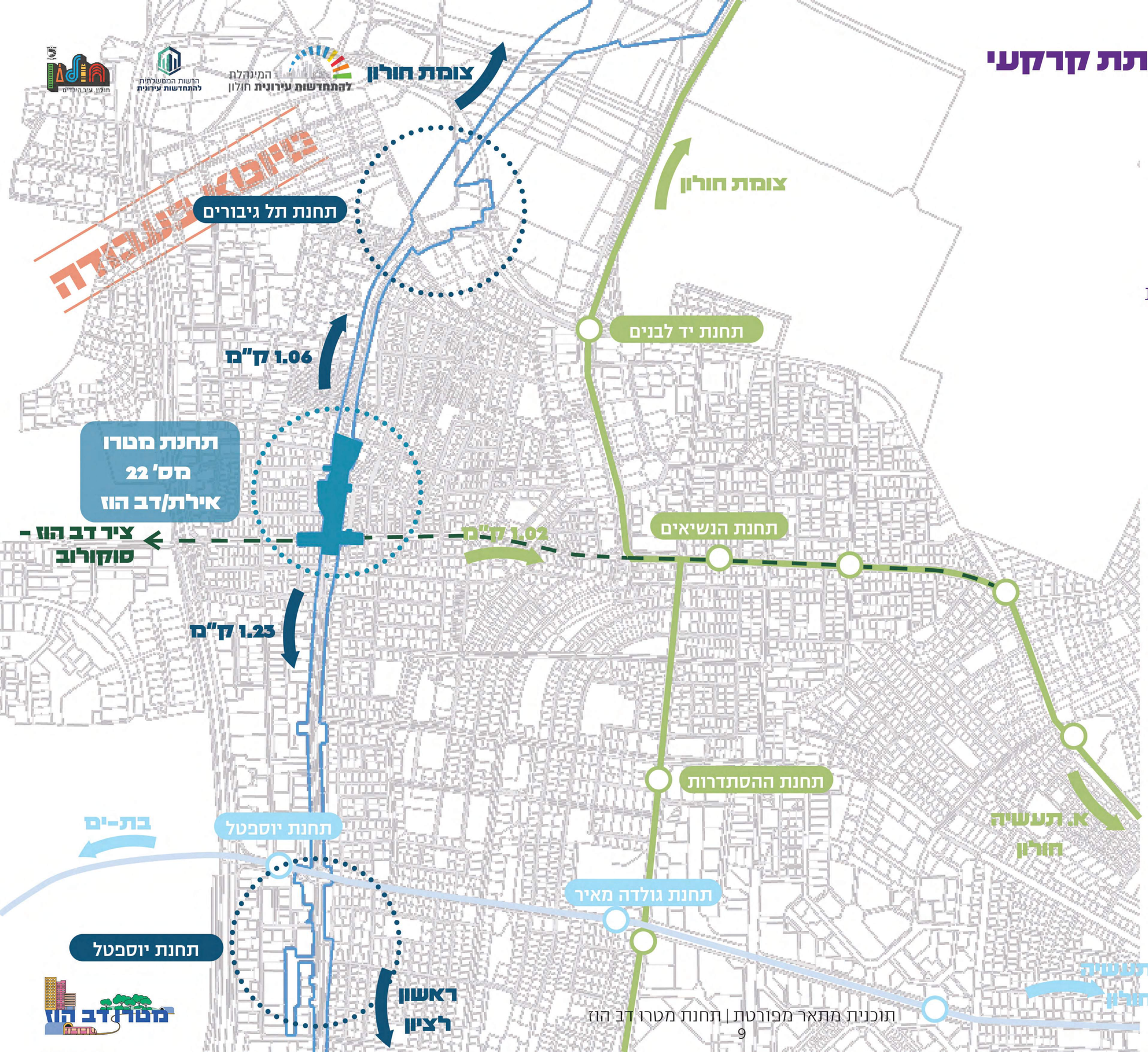
*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

מטרו דב הוז

גוטמן אסיף אדריכלים

תכנית רקו המטרו התת קרקעי

- **אפיון התחנה – תחנה מס' 22 – אילת / דב הוז–** תכנית לקו המטרו התת קרקעי קו צפון דרום, מקשרת בין הרצליה לרחובות דרך תל אביב, מחולקת למקטע צפוני ומקטע דרומי.
- **מיקום** – בין תחנת תל גיבורים לתחנת יוספטל.
- **קו מטרו** – המקשר בין הרצליה לרחובות דרך תל אביב.

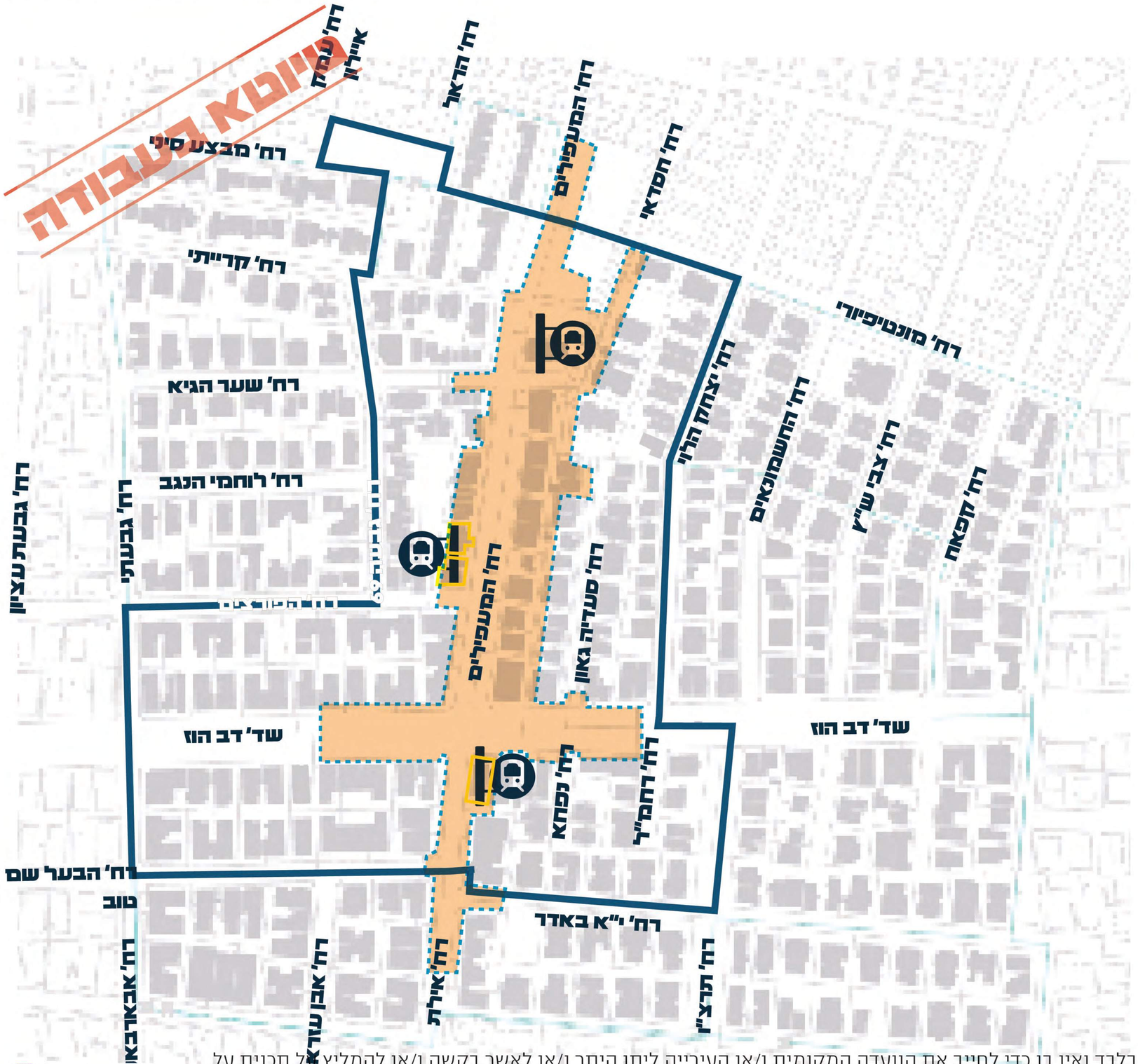


מקרא:

- תוואי המטרו M1
- תחנת מטרו M1
- תוואי המטרו M2
- תחנת מטרו M2
- מסלול הקו הירוק של הרכבת הקלה
- תחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה

גוטמן אסיף אדריכלים

גבול תכנית סביב תחנת המטרו



מקרא:

תחום התכנית

תחום תחנת תחבורה ציבורית בתת הקרקע (מטרו)

מיקום כניסה / יציאה מתחנת המטרו

*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

מה התושבים אוהבים במרחב?

מתוך הראיונות והשיחות עלו החוזקות הבאות:

מיקום – מיקום מרכזי בעיר וקרבה לתל אביב ובת-ים

נגישות – קרבה לצירי תחבורה (איילון)

מסחר – סמיכות לחנויות ברחוב דב הוז

תחבורה ציבורית – מגוון קווים ונגישות טובה לתחנות (הסגירה הזמנית של רחוב המעפילים פוגעת ביעילות)

מה יש לשפר במרחב?

שטחים פתוחים: חוסר בשטחים פתוחים שישמשו לפנאי וספורט

מוקדים קהילתיים: חסר מרכז קהילתי קרוב, מועדון לקשישים, מרכזי נוער ומרכז תרבות

תחושת שייכות לשכונה: נמוכה בקרב מי שמתגוררים ברחובות הראשיים (דב הוז והמעפילים)

מסחר: חוסר בבתי קפה, מגוון מסעדות וברים

בטחון: צורך בהגברת הביטחון האישי

בינוי: מבנים ישנים המחייבים התחדשות

תשתיות: תשתיות ישנות וחוסר תחזוקה

תנועה וחנייה: עומסי תנועה ומצוקת חנייה

מטרדי רעש: עבור מי שגרים ברחובות הראשיים

חזון הפרויקט

מה הפרויקט מציע?

טיוטא בעבודה

מוקד מקומי המשלב מגורים מסחר ותעסוקה אינטנסיביים סביב תחנת המטרו.
משרת את שלושת השכונות סביב ועשיר בפעילות ציבורית שכונתית ועירונית.

מרחב המחובר לסביבתו הקרובה על ידי מערך הריכתי מפותח ונגיש לכל חלקי העיר
משולב שבילי אופניים ומערך הסעת המונים ומקושר לשכונות גובלות ולמטרופולין.

מרחב ציבורי ללא רכבים פרטיים

מרחב פתוח, הריכתי ונגיש

היצע מגורים מגוון

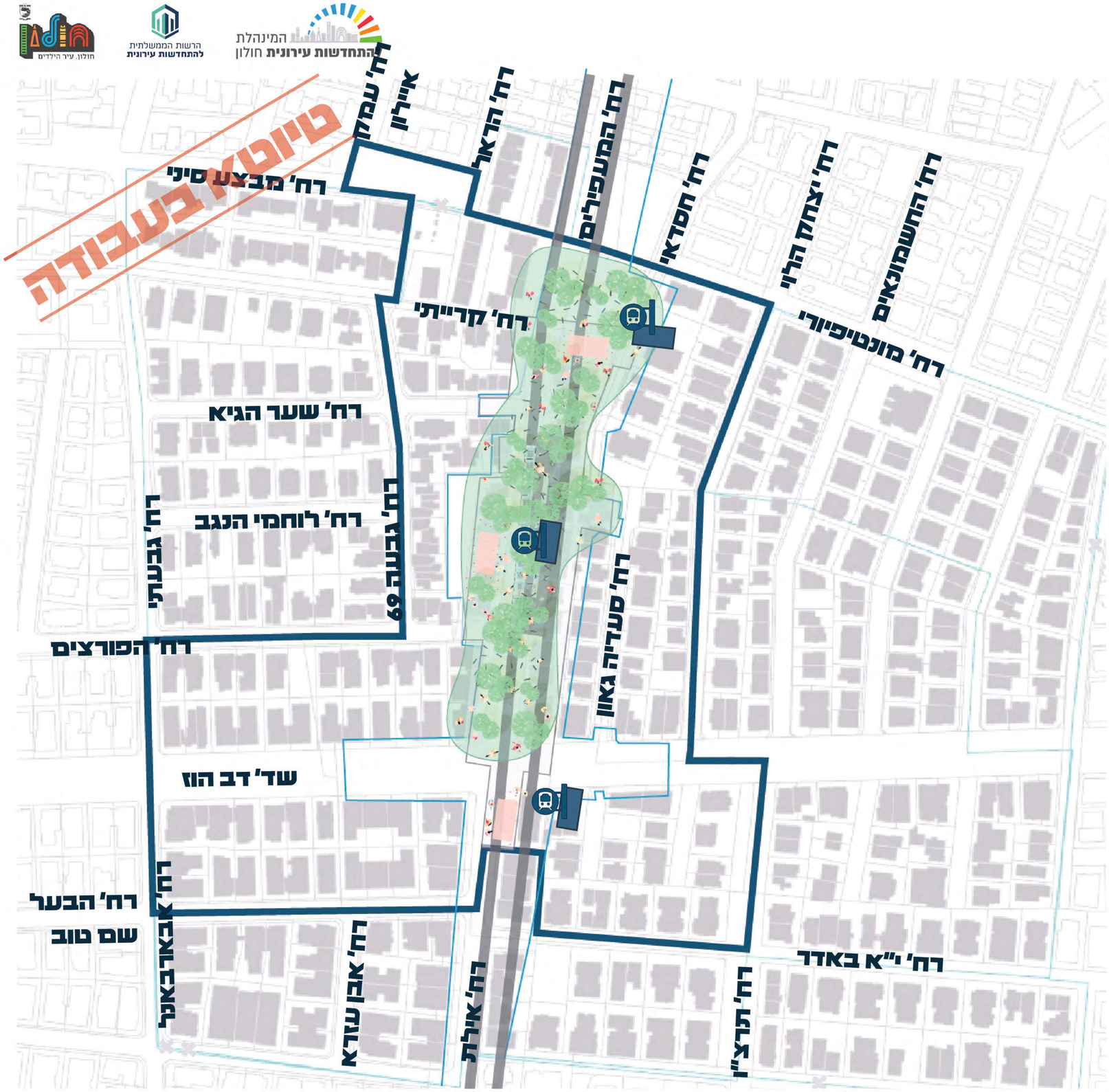
שטחים ופרוגרמות ציבוריות כלל עירוניות ומקומיות

תוספת שטחים מסחריים

*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

מטרות ועקרונות התכנון

1. תכנון מרחב ציבורי. התכנית תאפשר לייצר **תמורות ציבוריות משמעויות וגדולות** ע"י שימוש בקרקע ציבורית כמחוללת שינוי ומייצרת הזדמנות לתת מענה למחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לצרכי ציבור הקיים היום.



מקרא:

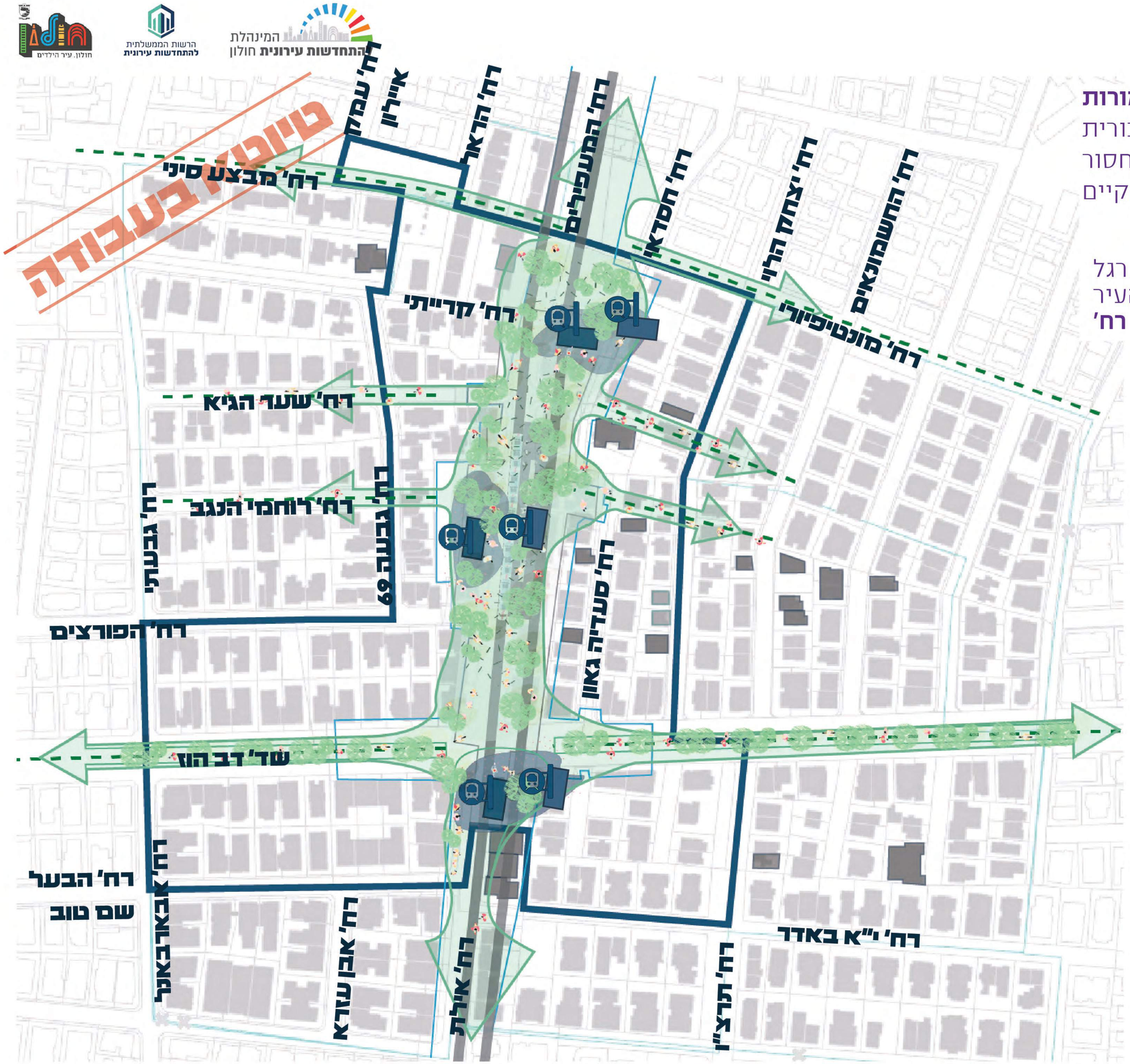
- תחום התכנית
- מסילת מטרו
- תחנת מטרו
- קו כחול תת"ל 101

*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

מטרות ועקרונות התכנון

1. תכנון מרחב ציבורי. התכנית תאפשר לייצר **תמורות ציבוריות משמעויות וגדולות** ע"י שימוש בקרקע ציבורית כמחוללת שינוי ומייצרת הזדמנות לתת מענה למחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לצרכי ציבור הקיים היום.

2. פיתוח שדרת דב הוז כציר ירוק ידידותי להולכי רגל ורוכבי אופניים. המוביל אל כיכר סטרומה ולב העיר חולון, **ושיפור הקישוריות בין שדרות דב הוז ובין רח' המעפילים.**



מקרא:

- תחום התכנית
- מסילת מטרו
- תחנת מטרו
- קו כחול תת"ל 101
- מבנה חדש / בתהליכי התחדשות
- פיתוח קישוריות

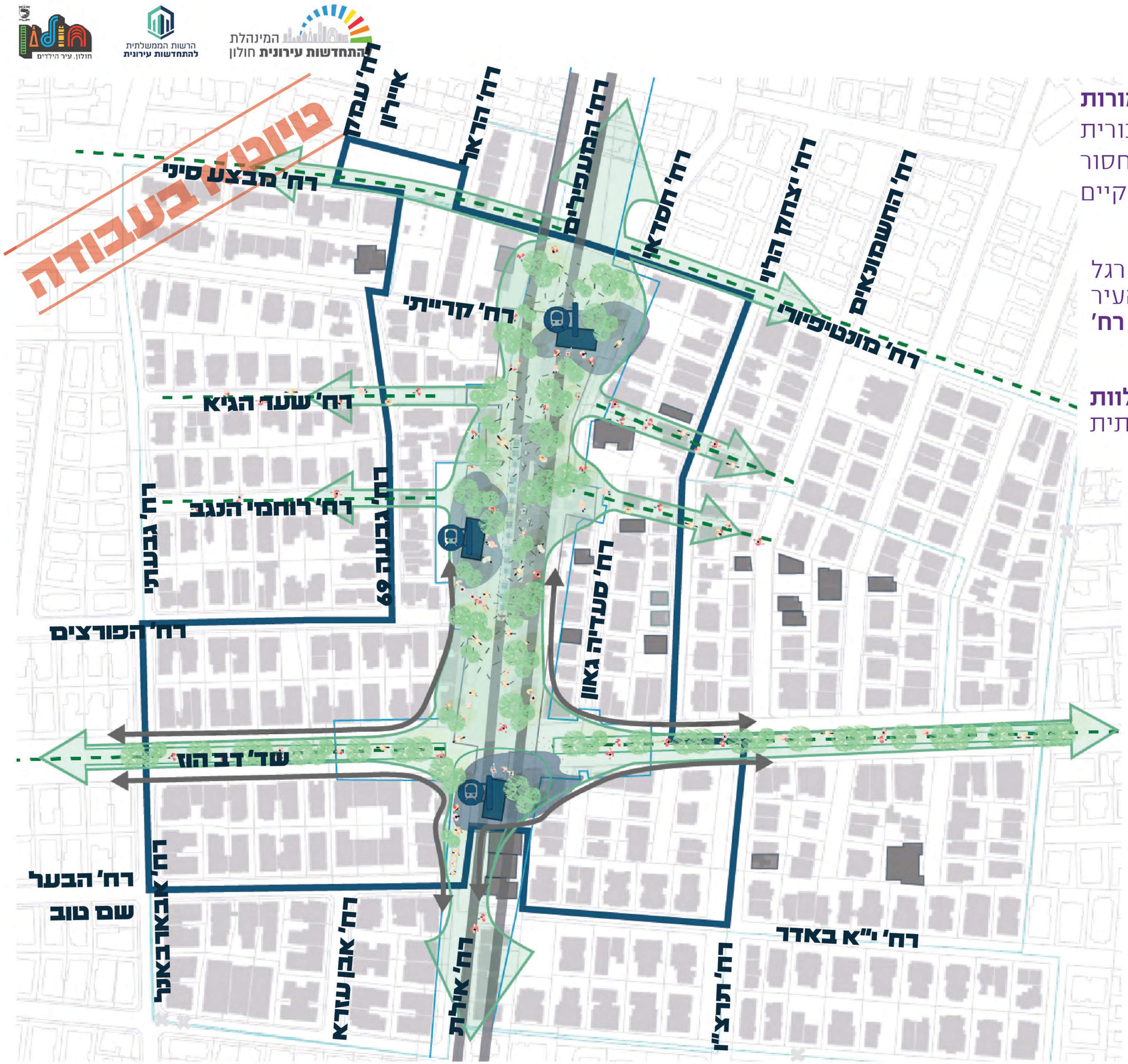
*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

מטרות ועקרונות התכנון

1. תכנון מרחב ציבורי. התכנית תאפשר לייצר **תמורות ציבוריות משמעויות וגדולות** ע"י שימוש בקרקע ציבורית כמחוללת שינוי ומייצרת הזדמנות לתת מענה למחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לצרכי ציבור הקיים היום.

2. פיתוח שדרת דב הוז כציר ירוק ידידותי להולכי רגל ורוכבי אופניים. המוביל אל כיכר סטרומה ולב העיר חולון, **ושיפור הקישוריות בין שדרות דב הוז ובין רח' המעפילים.**

3. פיתוח חזית עם פעילות ציבורית ו/או מסחרית מלוות רחוב ושימור וחיזוק הפעילות המסחרית-שכונתית המאפיינת את הרחוב כיום.



מקרא:

- תחום התכנית
- מסילת מטרו
- תחנת מטרו
- קו כחול תת"ל 101
- מבנה חדש / בתהליכי התחדשות
- פיתוח קישוריות
- קומת קרקע מסחרית

*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

מטרות ועקרונות התכנון

1. תכנון מרחב ציבורי. התכנית תאפשר לייצר **תמורות ציבוריות משמעויות וגדולות** ע"י שימוש בקרקע ציבורית כמחוללת שינוי ומייצרת הזדמנות לתת מענה למחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לצרכי ציבור הקיים היום.

2. פיתוח שדרת דב הוז כציר ירוק ידידותי להולכי רגל ורוכבי אופניים. המוביל אל כיכר סטרומה ולב העיר חולון, **ושיפור הקישוריות בין שדרות דב הוז ובין רח' המעפילים.**

3. פיתוח חזית עם פעילות ציבורית ו/או מסחרית מלוות רחוב ושימור וחיזוק הפעילות המסחרית-שכונתית המאפיינת את הרחוב כיום.

4. פיתוח מוקד בעירוב שימושים המשלב בין תעסוקה, מבני ציבור ומגורים בנקודת המפגש בצומת הרחובות אילת / המעפילים - דב הוז.

מקרא:

- תחום התכנית
- מסילת מטרו
- תחנת מטרו
- קו כחול תת"ל 101
- מבנה חדש / בתהליכי התחדשות
- פיתוח קישוריות
- קומת קרקע מסחרית
- מוקד תעסוקה בעירוב שימושים

*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

מטרות ועקרונות התכנון

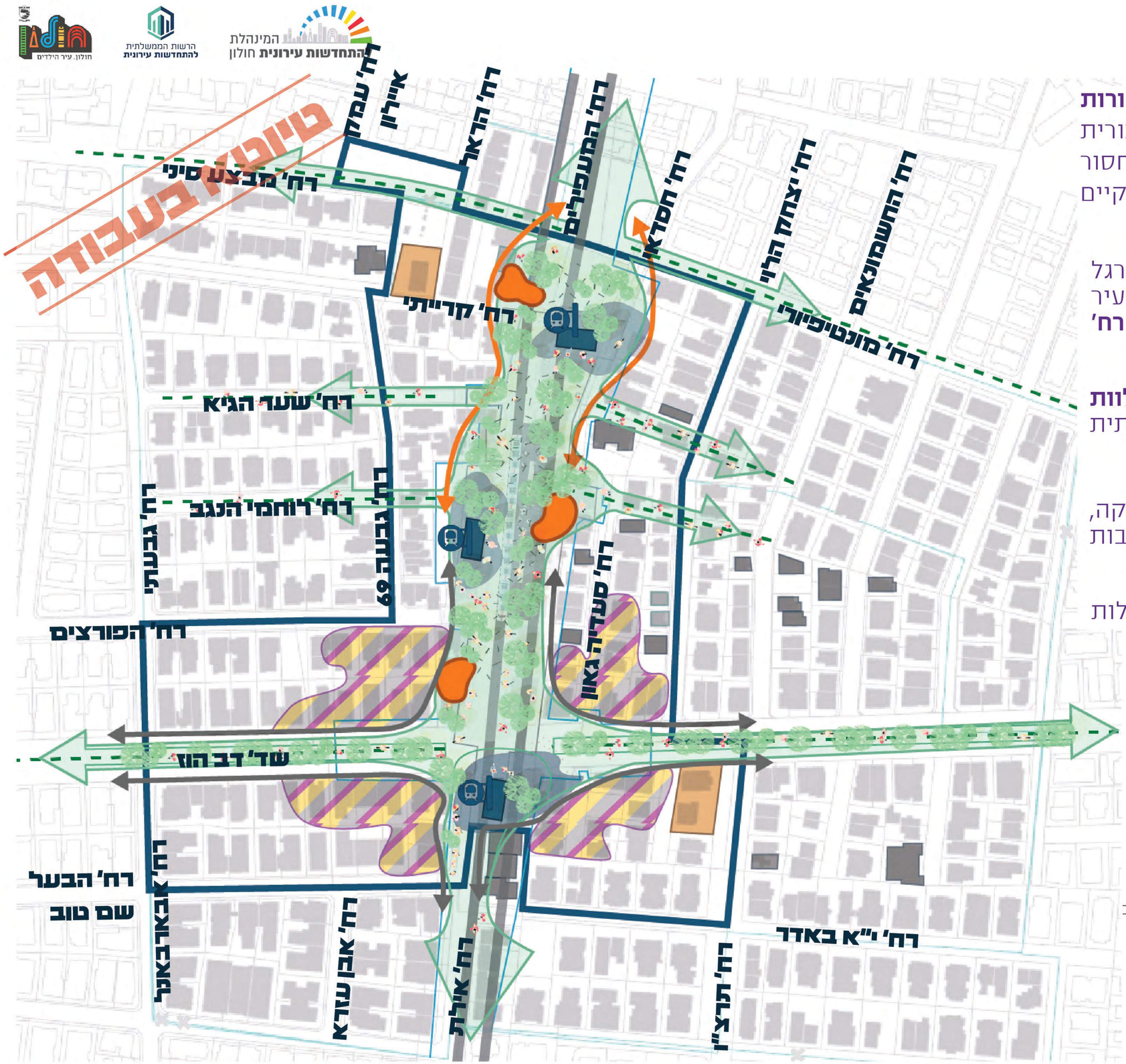
1. תכנון מרחב ציבורי. התכנית תאפשר לייצר **תמורות ציבוריות משמעויות וגדולות** ע"י שימוש בקרקע ציבורית כמחוללת שינוי ומייצרת הזדמנות לתת מענה למחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לצרכי ציבור הקיים היום.

2. פיתוח שדרת דב הוז כציר ירוק ידידותי להולכי רגל ורוכבי אופניים. המוביל אל כיכר סטרומה ולב העיר חולון, **ושיפור הקישוריות בין שדרות דב הוז ובין רח' המעפילים.**

3. פיתוח חזית עם פעילות ציבורית ו/או מסחרית מלוות רחוב ושימור וחיזוק הפעילות המסחרית-שכונתית המאפיינת את הרחוב כיום.

4. פיתוח מוקד בעירוב שימושים המשלב בין תעסוקה, מבני ציבור ומגורים בנקודת המפגש בצומת הרחובות אילת / המעפילים – דב הוז.

5. פיתוח שטחים ציבוריים חדשים, עשירים בפעילות ציבורית, קהילתית ומגוונת.



מקרא:

- תחום התכנית
- מסילת מטרו
- תחנת מטרו
- קו כחול תת"ל 101
- מבנה חדש / בתהליכי התחדשות
- פיתוח קישוריות
- קומת קרקע מסחרית
- מוקד תעסוקה בעירוב שימושים
- מבני ציבור קיים
- מוקד ציבורי מוצע
- קומת קרקע ציבורית

*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

מטרות ועקרונות התכנון

1. תכנון מרחב ציבורי. התכנית תאפשר לייצר **תמורות ציבוריות משמעויות וגדולות** ע"י שימוש בקרקע ציבורית כמחוללת שינוי ומייצרת הזדמנות לתת מענה למחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לצרכי ציבור הקיים היום.

2. פיתוח שדרת דב הוז כציר ירוק ידידותי להולכי רגל ורוכבי אופניים. המוביל אל כיכר סטרומה ולב העיר חולון, **ושיפור הקישוריות בין שדרות דב הוז ובין רח' המעפילים.**

3. פיתוח חזית עם פעילות ציבורית ו/או מסחרית מלוות רחוב ושימור וחיזוק הפעילות המסחרית-שכונתית המאפיינת את הרחוב כיום.

4. פיתוח מוקד בעירוב שימושים המשלב בין תעסוקה, מבני ציבור ומגורים בנקודת המפגש בצומת הרחובות אילת / המעפילים - דב הוז.

5. פיתוח שטחים ציבוריים חדשים, עשירים בפעילות ציבורית, קהילתית ומגוונת.

6. התחדשות מרקם המגורים הבנוי על ידי הוספת יחידות דיור ב**תמהיל מגוון, טיפולוגיות מגורים מגוונות בשילוב של דיור מכליל** ו**דירות קטנות** לטובת חיזוק האוכלוסייה הקיימת.

מקרא:

- תחום התכנית
- מסילת מטרו
- תחנת מטרו
- קו כחול תת"ל 101
- מבנה חדש / בתהליכי התחדשות
- פיתוח קישוריות
- קומת קרקע מסחרית
- מוקד תעסוקה בעירוב שימושים
- מבני ציבור קיים
- מוקד ציבורי מוצצע
- קומת קרקע ציבורית
- עירוני מעורב
- מגורים וצרכי ציבור

*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

מטרות ועקרונות התכנון

1. תכנון מרחב ציבורי. התכנית תאפשר לייצר **תמורות ציבוריות משמעויות וגדולות** ע"י שימוש בקרקע ציבורית כמחוללת שינוי ומייצרת הזדמנות לתת מענה למחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לצרכי ציבור הקיים היום.

2. פיתוח שדרת דב הוז כציר ירוק ידידותי להולכי רגל ורוכבי אופניים. המוביל אל כיכר סטרומה ולב העיר חולון, **ושיפור הקישוריות בין שדרות דב הוז ובין רח' המעפילים.**

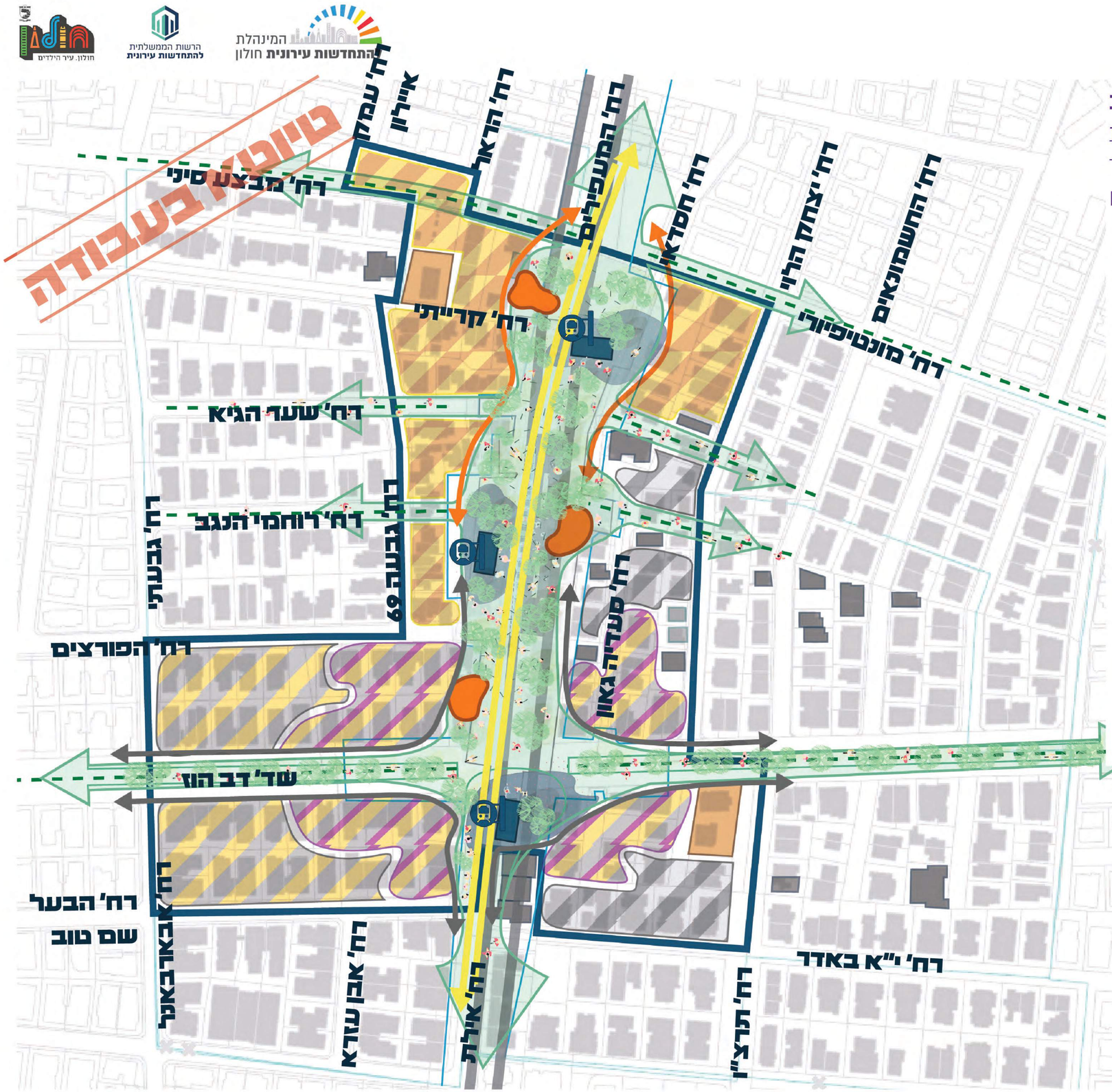
3. פיתוח חזית עם פעילות ציבורית ו/או מסחרית מלוות רחוב ושימור וחיזוק הפעילות המסחרית-שכונתית המאפיינת את הרחוב כיום.

4. פיתוח מוקד בעירוב שימושים המשלב בין תעסוקה, מבני ציבור ומגורים בנקודת המפגש בצומת הרחובות אילת / המעפילים - דב הוז.

5. פיתוח שטחים ציבוריים חדשים, עשירים בפעילות ציבורית, קהילתית ומגוונת.

6. התחדשות מרקם המגורים הבנוי על ידי הוספת יחידות דיור ב**תמהיל מגוון, טיפולוגיות מגורים מגוונות בשילוב של דיור מכליל ודירות קטנות** לטובת חיזוק האוכלוסייה הקיימת.

7. פיתוח נתיב תחבורה ציבורית בכיוון צפון-דרום לאורך רחוב המעפילים אילת שיעבור בשטח הציבורי הפתוח ויחזק את קישוריות האזור.



מקרא:

- תחום התכנית
- מסילת מטרו
- תחנת מטרו
- קו כחול תת"ל 101
- מבנה חדש / בתהליכי התחדשות
- קומת קרקע מסחרית
- פיתוח קישוריות
- מוקד תעסוקה בעירוב שימושים
- מבני ציבור קיים
- מוקד ציבורי מוצע
- קומת קרקע ציבורית
- עירוני מעורב
- מגורים וצרכי ציבור
- נת"צ מוצע

*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

המינהלת להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

חולון. עיר הילדים

טיוטא בעבודה

*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

ביני מצב מוצע

מגרשים בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת

שצ"פ מוצע

מגרש בייעוד ציבורי מוצע

מפת מתחמי מימוש

חלוקה ל-9 מתחמי מימוש

רשימת כתובות לפי מתחמי מימוש:

מתחם מימוש 1:

שד' דב הוז 68-44 (זוגי)
רח' המעפילים 5-1 (אי זוגי)
רח' הפורצים 23-1 (אי זוגי)
רח' גבעתי 4-2 (זוגי)

מתחם מימוש 2:

שד' דב הוז 63-55 (אי זוגי)
רח' אברבאנל 3-1 (אי זוגי)
רח' הבעל שם טוב 20-10 (זוגי)

מתחם מימוש 3:

שד' דב הוז 53-45 (אי זוגי)
רח' אילת 6-2 (זוגי)
רח' הבעל שם טוב 8-2 (זוגי)

מתחם מימוש 4:

שד' המעפילים 30-24 (אי זוגי)
רח' חסדאי 19-9 (אי זוגי), 16-12 (זוגי)
רח' יצחק הלוי 35-19 (אי זוגי)
רח' מונטיפיורי 4-2 (זוגי)

מגרשים בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת

01 מספר מתחם מימוש מוצע

תחום מתחם מימוש מוצע

גוטמן אסיף אדריכלים

מטרו דב הוז

מפת מתחמי מימוש

חלוקה ל-9 מתחמי מימוש

רשימת כתובות לפי מתחמי מימוש:

מתחם מימוש 5:

רח' המעפילים 22–2 (זוגי)
רח' שד' זה הוז 42–32 (אי זוגי)
רח' סעדיה הגאון 23–2 (זוגי ואי זוגי)
רח' יצחק הלוי 1,3,19,21,23 (אי זוגי)

מתחם מימוש 6:

שד' דב הוז 43–31 (ואי זוגי)
רח' אילת 1,7
רח' י"א באדר 44–36 (זוגי)
רח' תרצ"ו 2,4,8

מתחם מימוש 7:

רח' המעפילים 27–19 (אי זוגי)
רח' מבצע סיני 22–26 (זוגי)
רח' גבעה 69 14–10 (זוגי)
רח' שער הגאי 6–1 (אי זוגי)
רח' קרייתי 7–1 (זוגי ואי זוגי)

מתחם מימוש 8:

רח' המעפילים 17–2 (אי זוגי)
רח' גבעה 69 10–2 (זוגי)
רח' שער הגאי 1
רח' הפורצים 4–2 (זוגי)

מתחם מימוש 9:

רח' י"א באדר 46

מגרשים בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת

01 מספר מתחם מימוש מוצע

תחום מתחם מימוש מוצע

המינהלת להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

חולון. עיר הילדים

טיוטא בעבודה

*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

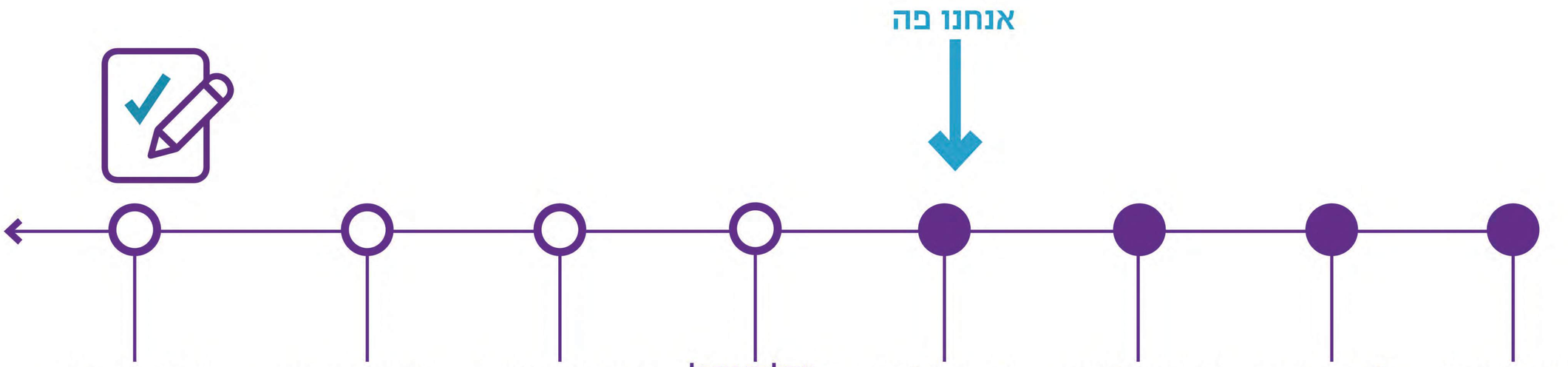
רח' מבצע סיני
רח' קרייתי
רח' שער הגיא
רח' לוחמי הנגב
רח' גבעתי
רח' הפורצים
רח' המעפילים
רח' מונטיפיורי
רח' החשמונאים
רח' הרצל
רח' דב הוז
רח' הבעל שם טוב
רח' אילון
רח' אנילביץ'
רח' ר'אנארד
רח' הרצל

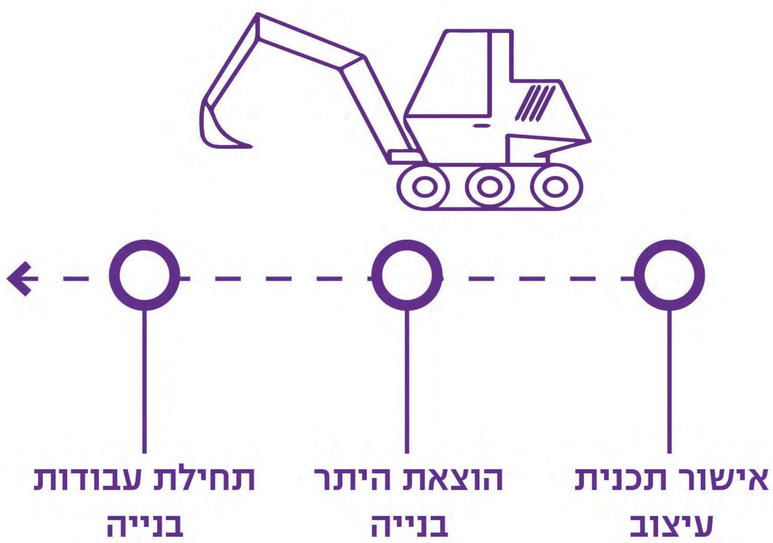
טיוטא בעבודה
רח' המעפילים

טיוטא בעבודה
רח' המעפילים

רח' מבצע סיני
רח' קרייתי
רח' שער הגיא
רח' לוחמי הנגב
רח' גבעתי
רח' המעפילים
רח' הפורצים
רח' מוטיפיורי
רח' החשמונאים
רח' יצחק הלוי
שד' דב הוז
רח' הבעל שם טוב
רח' אלה
2

אבני דרך לקידום התכנית





תהליך ההתארגנות והשיתוף

מה נעשה עד כה?

ספטמבר 22	מאי 23	מאי–נובמבר 23	יוני–יולי 23	אוגוסט 23	נובמבר 23	דצמבר 2023	מרץ 24
אגרת התנעה	מפגש התנעה	ראיונות לתסקיר החברתי מיפוי יחידות מסחר	מפגשים עם נציגויות קיימות גבעה 69, דב הוז–הפורצים	קבוצת מיקוד שכונתית	מפגשי שטח	מפגש עם פעילים בבניינים לא מאורגנים	הצגת חלופת תכנון מפגשים עם נציגויות דב הוז 49–53, בעש"ט 4–8 יא באדר 46

מה צפוי בחודשים הקרובים

הקמת נציגויות דיירים והסמכתן

- מפגשים לבחירת נציגויות בנייניות (על פי הצורך)
- הקמת נציגויות תת–מתחמיות
- הקמה וניהול של קבוצות קשר תת–מתחמיות

ליווי ושיתוף של תושבי המתחם והנציגויות

- הכשרת נציגויות
- מפגשים עם קבוצות מובחנות – בני 65+, צרכים מיוחדים ועולים
- מפגשים עם בעלי יחידות המסחר

סיוע בבחירת אנשי מקצוע

- סיוע בניהול תהליכי בחירת עורכי דין דיירים (על פי הצורך)

5 **השלבים** המומלצים לקידום תכנית להתחדשות עירונית

כדי לקדם פרויקט של התחדשות עירונית מומלץ להכיר את השלבים הנכונים לתהליך

1 **למידה ובדיקה ראשונית** – כיוון שמדובר בהחלטה כבדת משקל חשוב מאוד שתקבלו את כל המידע הדרוש לכם כדי לקדם פרויקט מוצלח בעצמכם ו\או באמצעות ליווי בעלי מקצוע מתאימים מטעמכם.

2 **התארגנות בערי נכסים ובחירת נציגות** – התאגדו יחד לבחירת נציגות דיירים שתייצג אתכם ותשמור על האינטרסים שלכם. מטרת הנציגות היא לסייע בהתארגנות בעלי הדירות ולייצג סוגיות שעולות מבעלי הנכסים מול בעלי המקצוע הרשות המקומית ומוסדות התכנון.

3 **בחירת עורך דין מלווה** – פרויקט של התחדשות עירונית הינו פרויקט מורכב המשלב בתוכו הליכים משפטיים המצריכים ליווי מקצועי. חשוב שאתם תהיו אלה אשר בוחרים את עורך הדין, וודאו שהליווי מתחיל משלב ההתארגנות ועד להשלמת הפרויקט.

4 **בחירת מפקח מטעם בערי נכסים** – תפקידו של המפקח הינו לפקח על איכות החומרים והתמורות בשלב התכנון, התקדמות העבודות, תיקון ליקויים ועמידה בלו"ז שנקבע בשלב ביצוע, ולבסוף, ליווי ופיקוח על שלב קבלת המפתח.

5 **בחירת יזם/קבלן** – בחרו יזם לאחר שבדקתם את ניסיונו ויכולתו לביצוע הפרויקט המוצע.
תוספת שטח לדירה הקיימת היא חשובה יחד עם זאת יש לשים לב לדגשים נוספים בהצעת היזם, כמו מימון עלויות תחזוקה והביטחונות המוצעים.

שאלות ותשובות

*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

לשאלות ופרטים נוספים

המינהלת להתחדשות עירונית חולון

המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

עומר פורת – 050-8908500
omer@minhelet-holon.co.il

יועצים חברתיים בצוות התכנון של התכנית

רונן חירותי – 050-6977587

דפנה כרמון – 054-4736600

ולאד ירמוקביץ – 054-2258900

קבוצת גומא גבים
המרכז לגישור, אימון ושיתופי פעולה

*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

תודה!

*מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.