



חולון
התחדשות רח' התותתנים 17-9

כנס שיתור ציבור | 19.06.24, י"ג סיון תשפ"ד



כרמן וחרוטי
יעוץ ולויו חברתי
בהתחדשות עירונית



HO
architects

- הצגת תהליכי התכנון במסלול רשות
- ניתוח מצב קיים
- תהליכי התכנון והshitור ומה צפוי בחודשים הקרובים
- מענה על שאלות



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחיב את הוועדה המקומית /או העירייה ליתן היתר /או לאשר בקשה 1/או להמליץ על תוכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והוא רשאי לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

HQ אדריכלים	עורכי התוכנון
לוג ניהול פרויקטים	ניהול פרויקט
פז כלכלה והנדסה	Smarty מקרקעין
חץ הצפון	מדידות
מורן הנדסה	תנועה ותחבורה
כרמן חרותי	חברה ושיתוף ציבור
טובי כהן	프로그램ה לצרכי ציבור
HQ אדריכלים	אדריכלות נור
לשם שפר	aicoot הסביבה
אבייב ניהול הנדסה	שמירה על עצים בוגרים
סירקין בוכנוור קורנברג	תשתיות מים ביוב וניקוז



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתוכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחיב את הוועדה המקומית /או העירייה ליתן היתר /או לאשר בקשה /או להמליץ על תוכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והוא רשאי לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

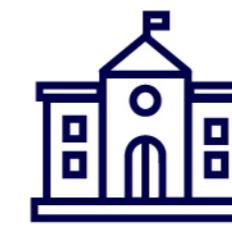
מה אפשר התכנית?

התחדשות עירונית היא תהליך המוביל לצמיחה והפתחות שמטרתו **להחיות אזורים בניויים בעיר**, עם דגש על בנייני מגורים שמצבים הפיסי והסבירה בה הם נמצאים **אינו מספק עוד מענה ראוי ובטוח לתושבים המתגוררים בהם**.

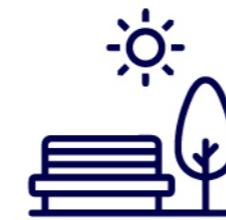
התכנית מאפשר:



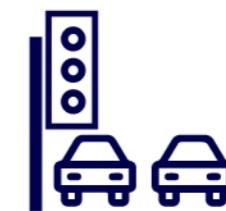
שילוב שטחים מסחרי
וחזית פעליה



שילוב שטחים ציבוריים
כגון מבני חינוך והילאה



תוספת שטחים ירוקים



חניה תת-קרקעית ושיכור
רשת הרחובות



תוספת יחידות דיור
שטח למגורים

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתוכנן עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תוכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והוא רשאי לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

מסלול רשות

באחריות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עיריית חולון, ומינהלת ההתחדשות העירונית:

- **תכנית וניהול התב"ע – תוכנית בניין עיר**
- **ליווי חברותי – המינהלת להתחדשות עירונית יחד עם היועצים החברתיים בהתאם לתוכנית חמשת שלבים**

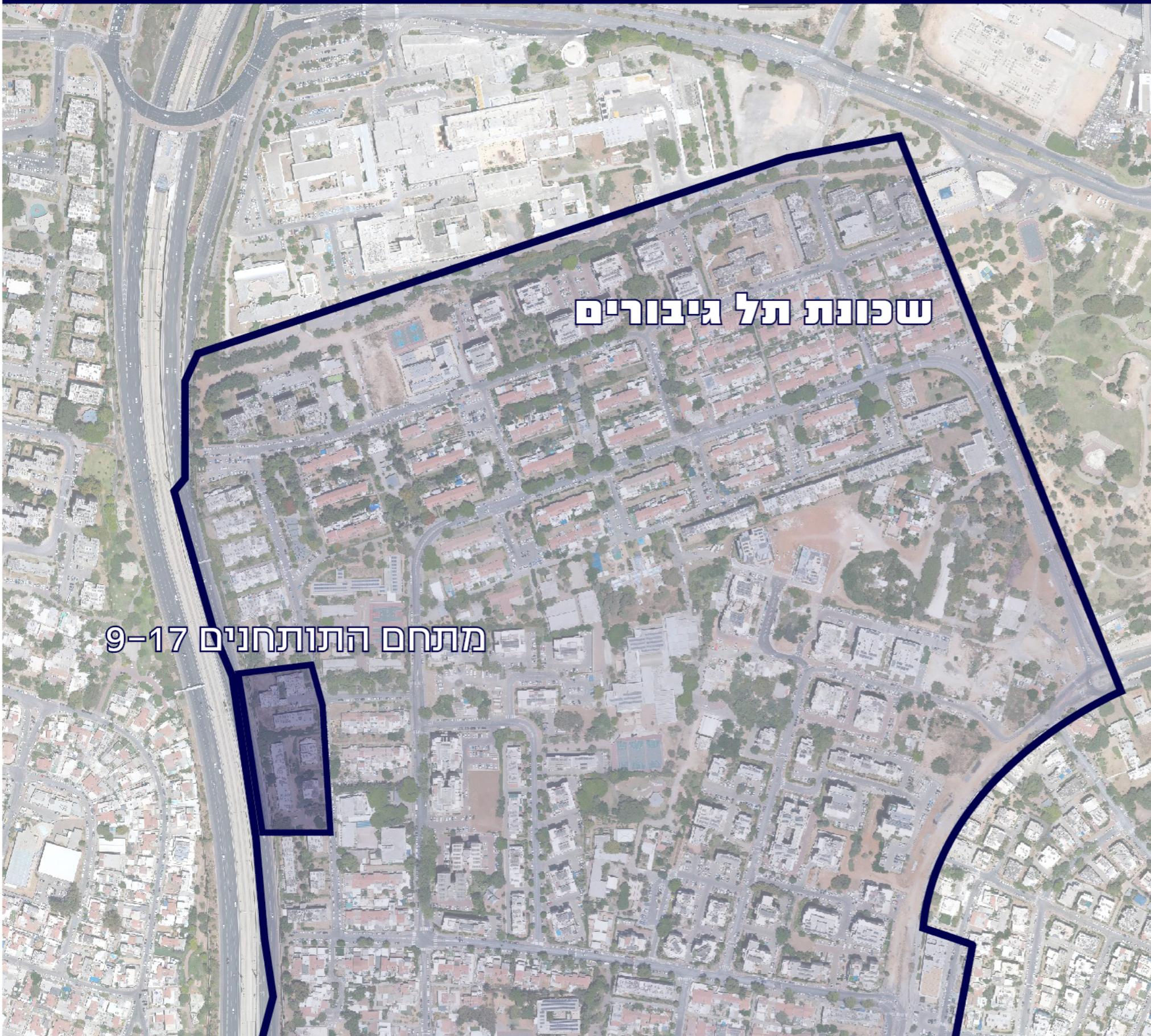
(**יפורט בהמשך**)

באחריות בעלי הדירות ואנשי המקצוע מטעם:

- **בחירה נציגות, אנשי מקצוע (עורך דין, מפקח, שמאי) ויוזם**
- **לאחר אישור התב"ע היוזם מקדם תוכנית עיצוב והיתר בניה**

* 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 והוא רשאי לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

מדוע מסלול רשוויות בתחום התותחנים 9-17?



מתחם התותחנים 9-17

שכונת תל קיבורים

* 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 לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

תהליך הכנות התכנית להתחדשות

מתוך "החב-התותחנים"

סטוס: מאושרת

מטרת תכנית האב לאפשר התחדשות של שכונות תל ניבורים מתוכה ראייה כוללת וניתוח הפוטנציאלי העתידי.

המדיניות קובעת הסטה מערבה של רח' התותחנים לדובן איילון. כמו כן גם בחינה של חיבור לעיר בת-ים מעל דרך איילון.

המדיניות מאפשרת הפניות חניות לרחוב תותחנים ובניות מגדלי מגורים בגובה של עד 40 קומות.



* מובהר כי האמור במסמך זה ניתן 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 לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

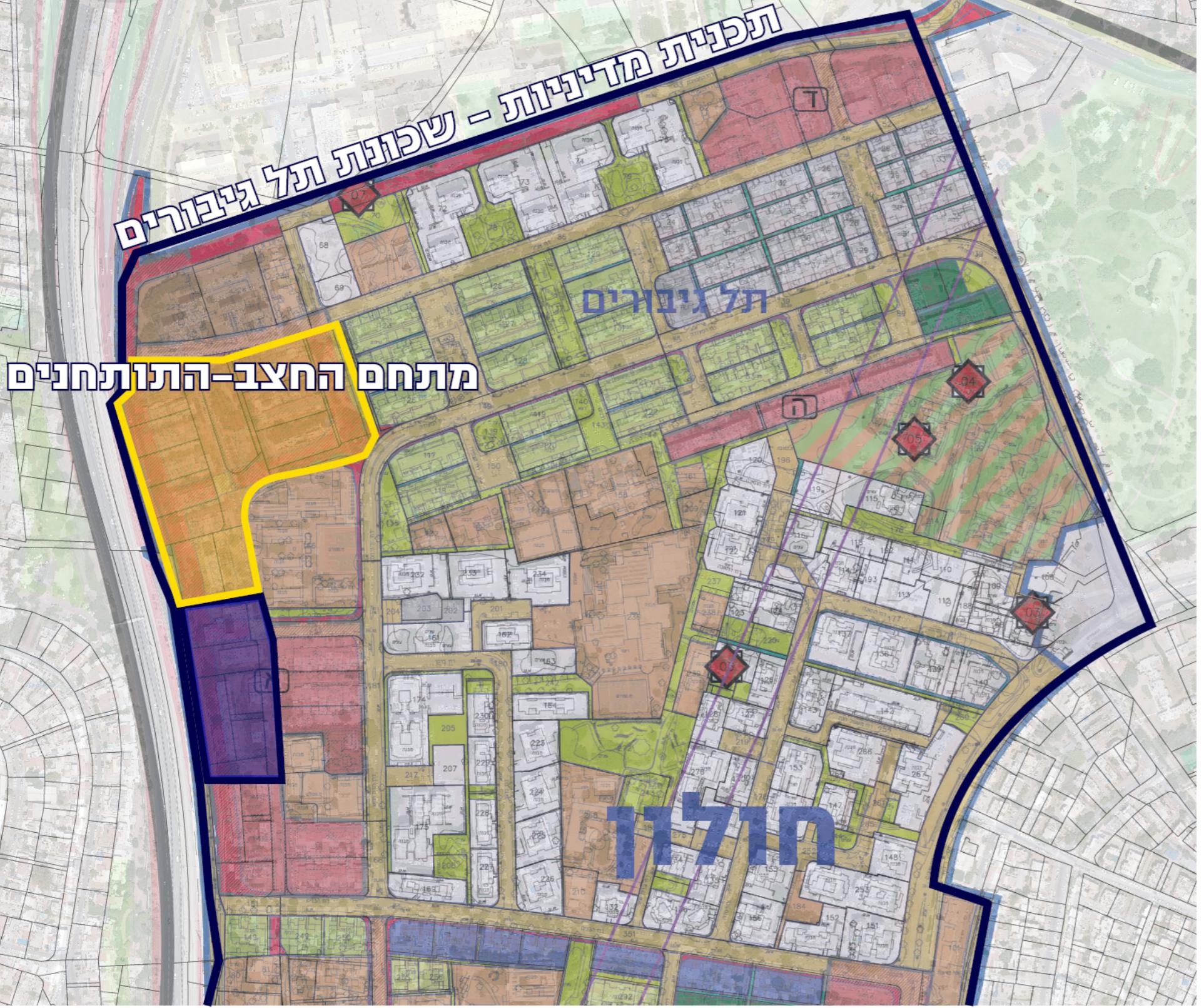
תהליך הכנות התכנית להתחדשות

מתוך "החצב-התותחנים"

סטטוס: מאושרת 11/06/2023

שטח: 28.9 דונם

מה מאפשרת התכנית?



- התכנית במתכוון "פינוי-בנייה"
- התכנית מאפשרת הקמת מבני מגורים בני עד 27 קומות הכוללים 414 יחידות דיור
- התוכנית כוללת מבני ציבור חדשים
- הרחבת הדרכים והשטחים הציבוריים
- יצרת מרחב הליכתי איכוטי
- התכנית מציעה בניוי מעורב שימושים כולל בנייה עד 10 קומות ומגדלים עד 27 קומות
- התכנית מסיטה את רחוב התותחנים מערבה, ובכך מרחיקה את הבינוי והמגורים מנתבי אילון

* 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 תוכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והוא רשאי לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

תהליך הכנות התכנית להתחדשות

מתוך "החצב-התותחנים"

סטטוס: מאושרת 11/06/2023

שטח: 28.9 דונם

מה מאפשרת התכנית?

- התכנית במתכוון "פינוי-בנייה"
- התכנית מאפשרת הקמת מבני מגורים בני עד 27 קומות הכוללים 414 יחידות דיור
- התוכנית כוללת מבני ציבור חדשים
- הרחבת הדרכים והשטחים הציבוריים
- יצירת מרחב הליכתי איכובי
- התוכנית מציעה בניוי מעורב שימושים כולל בנייה עד 10 קומות ומגדלים עד 27 קומות
- התוכנית מסיטה את רחוב התותחנים מערבה, ובכך מרחיקה את הבינוי והמגורים מנתיבי איילון



* 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 תוכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והוא רשאי לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

תהליך הכנות התכנית להתחדשות

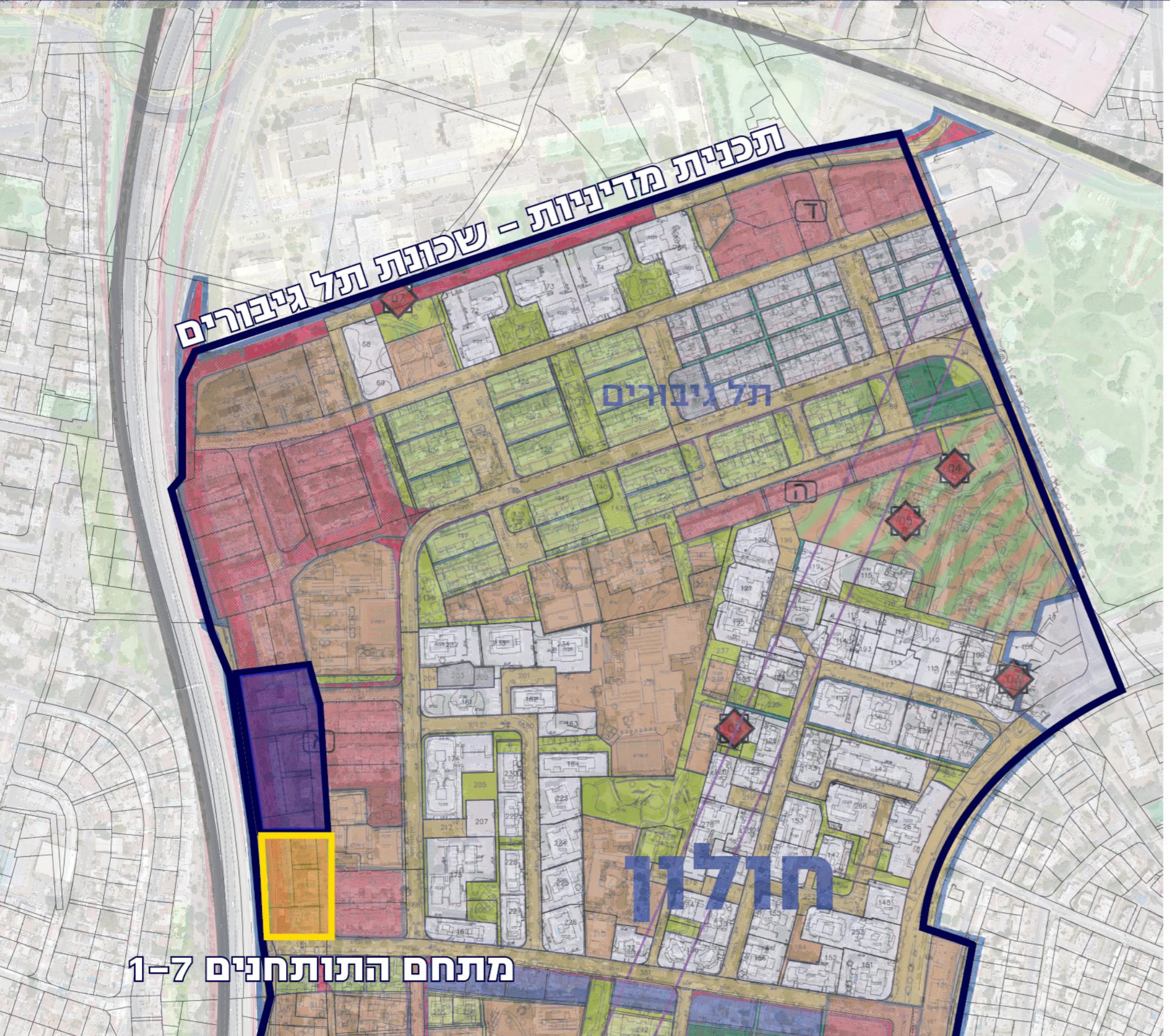
תכנית 505-1169796

התחדשות רח' התותחנים 7-1

סטטוס: מתן תוויה

מה מאפשרת התכנית?

- התכנית במתכונת "פינוי-בינוי"
- שיפור של המרחב הציבורי ע"י הסחת רחוב התותחנים מערבה ויצירת ציר הליכתי ירוק משמעוטי הקשור את רשות השטחים הפתוחים בשכונה
- קומות מסד מעורבות שימושים ושני מגדלי מגורים בני 35-40 קומות



1-7
מתחם התותחנים

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



המועצה המקומית
לתחדשות עירונית חולון



carman chorai
יעוץ וolio חברתי
בתהנדשות עירונית
HO architects

חולון | התתחדשות מתחם התותחנים

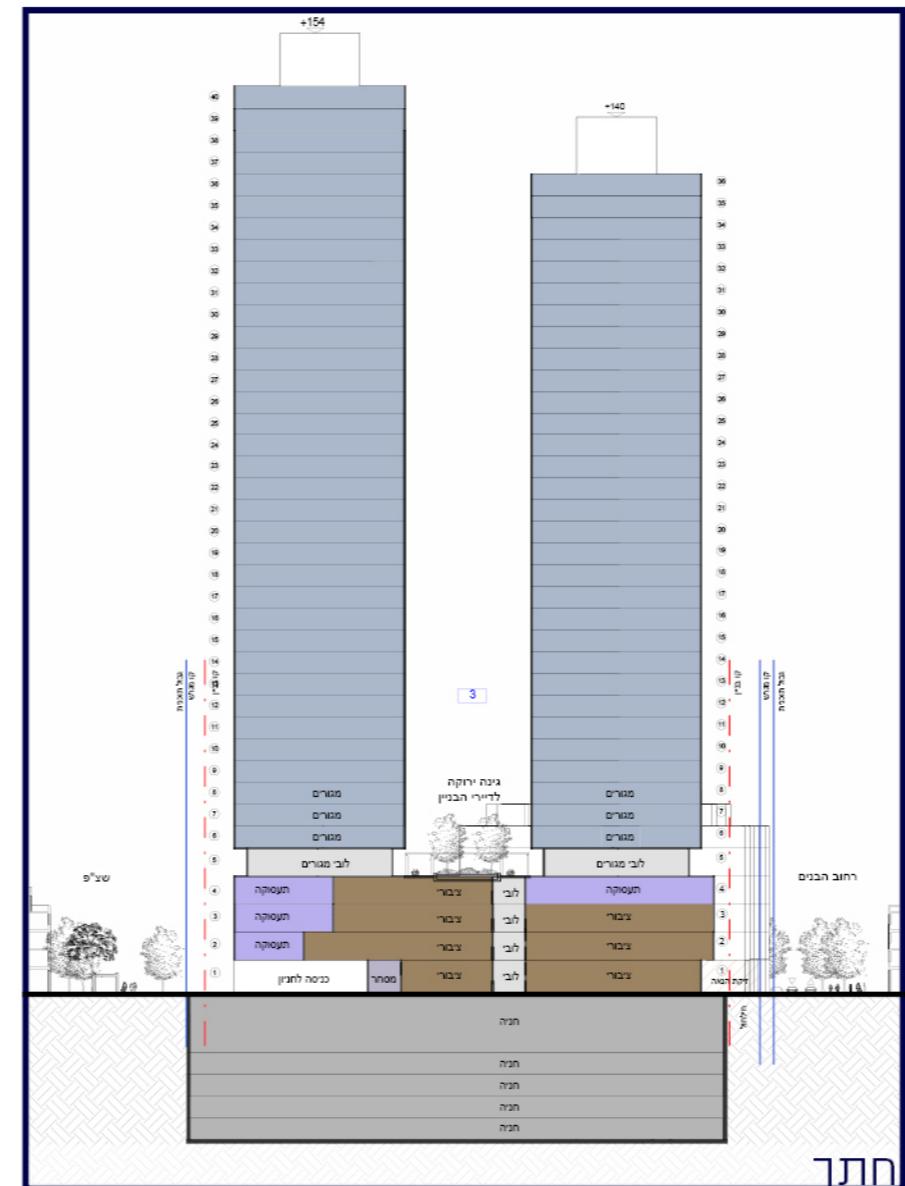
תהליך הכנות התכנית להתחדשות

תכנית 505-1169796 רח' התותחנים 7-1

סטודנטים: מתן תומר

מה מאפשרת התכנית?

- התכנית במתכוונת "פינוי-בינוי"
- שיפור של המרחב הציבורי ע"י הסחת רחוב התותחנים מערבה ויצירת ציר הליכתי ירוק משמעוטי הקשור את רשות השטחים הפתוחים בשכונה
- קומות מסד מעורבות שימושיים ושני מגדלי מגורים בני 35-40 קומות



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



סקירת המתחם



הרשות הממלכתית
להתCONDשות עירונית
לההתCONDשות עירונית חולון



כרמן וחרותי
יעוץ ולויו חברתי
בהתCONDשות עירונית



HQ
architects

המתחם ממוקם בצפון-מערב העיר חולון,
בשכונות "תל-גיבורים".

- **גודל המתחם:** 8.58 דונם
- **סך יחידות הדיור:** 104 יחידות דיור ב-6 מבנים



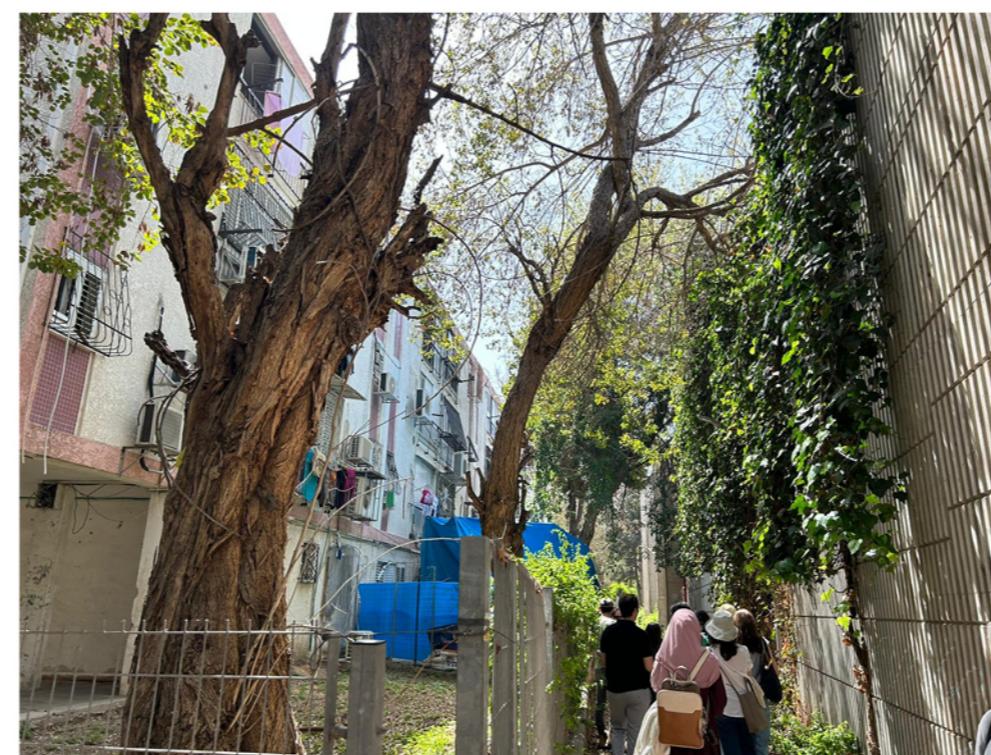
* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

אבחנות:

- המתחם גובל ממזרח בנחל איילון וחשור לגורמים סביבתיים הנובעים מכך.
- המתחם נמצא כ-10 دق' הליכה מתחנת מטרו וולפסון העתידית.
- צפון ומזרום משיקות למתחם תכניות מפורטות הקובעות שינויים במרק הדרכים והשטחים הפתוחים.



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



* 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 תוכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.



חزوֹן, מטרות ויעדים



הרשות הממלכתית
להתCONDשות עירונית
לההתCONDשות עירונית חולון

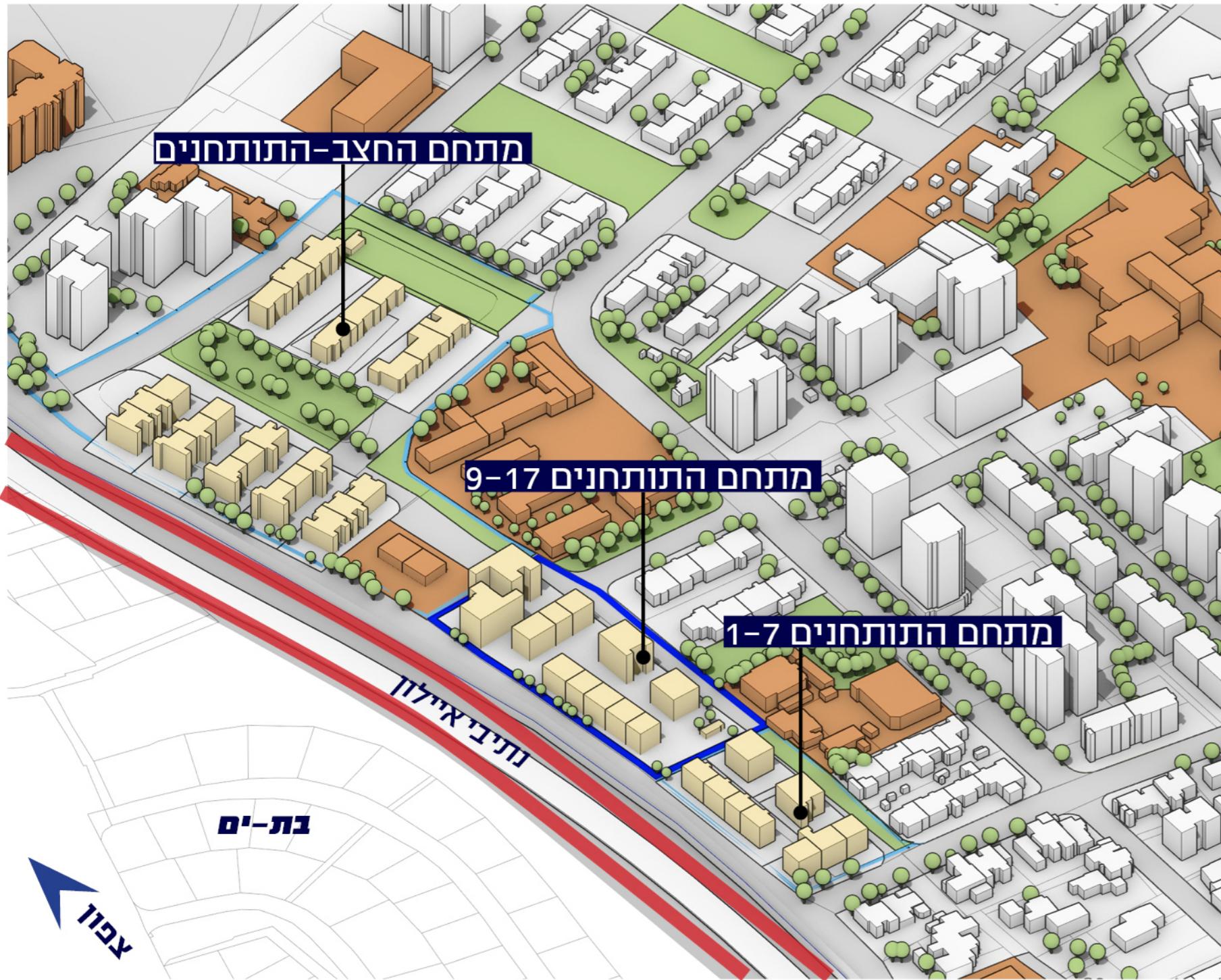


כרמן וחרותי
יעוץ ולויו חברתי
בהתCONDשות עירונית



HQ
architects

פיתוח מתחם פינוי לתותחנים כחלק משכונות המתחדשת והביבר לנקודות ציון על דופן דרך איילון, תוך שיפור המרחב הציבורי הסובב והתחשבות בגורםים סביבתיים.

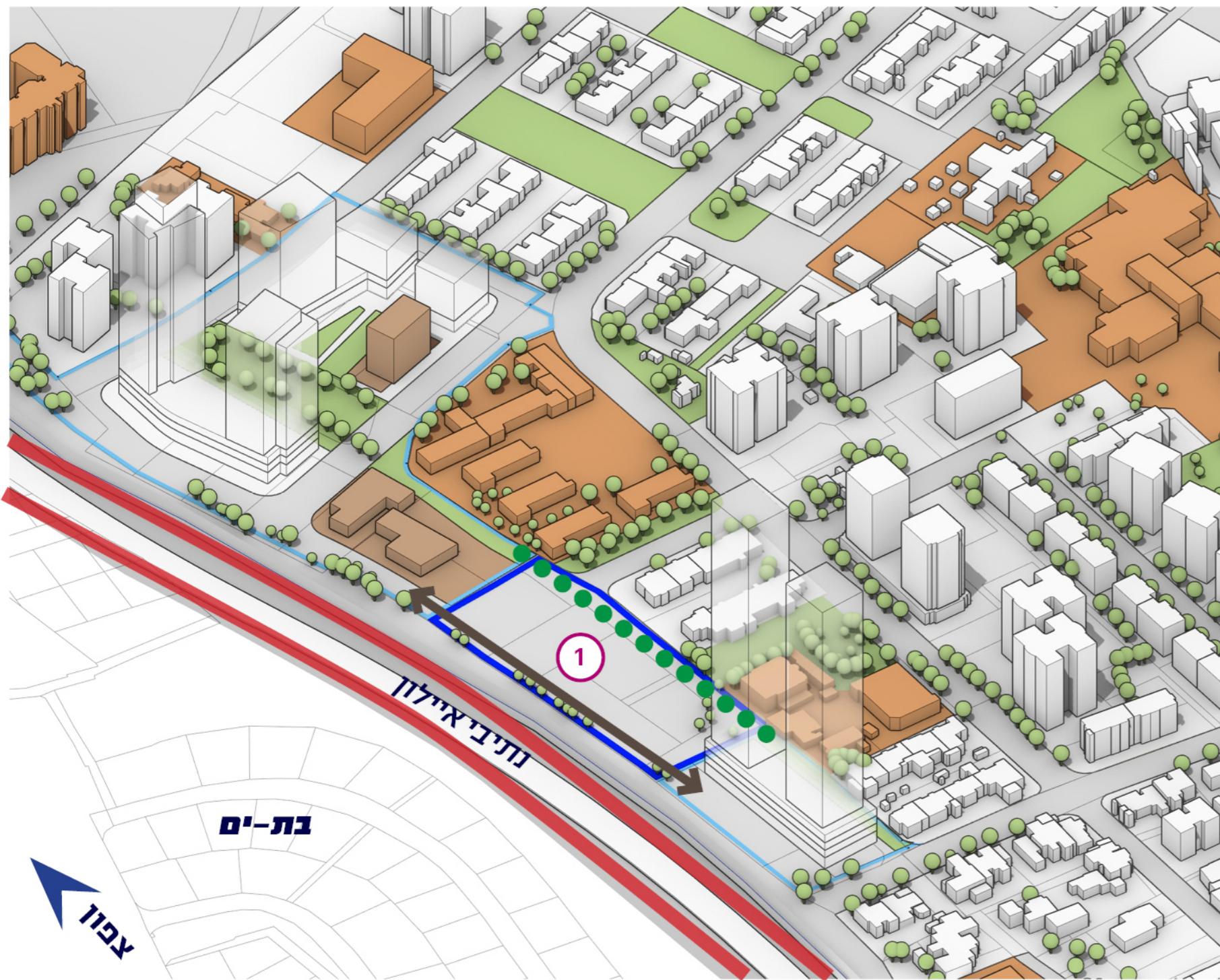


* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחיב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והוא רשאי לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

פיתוח מתחם פינוי בתוכניהם כחלק משכונות המתחדשת והפיכתו לנקודת ציון על דופן דרך איילון, תוך שיפור המרחב הציבורי הסובב והתחשבות בגורםים סביבתיים.

מטרות ויעדים

1. שדרוג תשתיות ומערך השטחים הפתוחים והשבילים

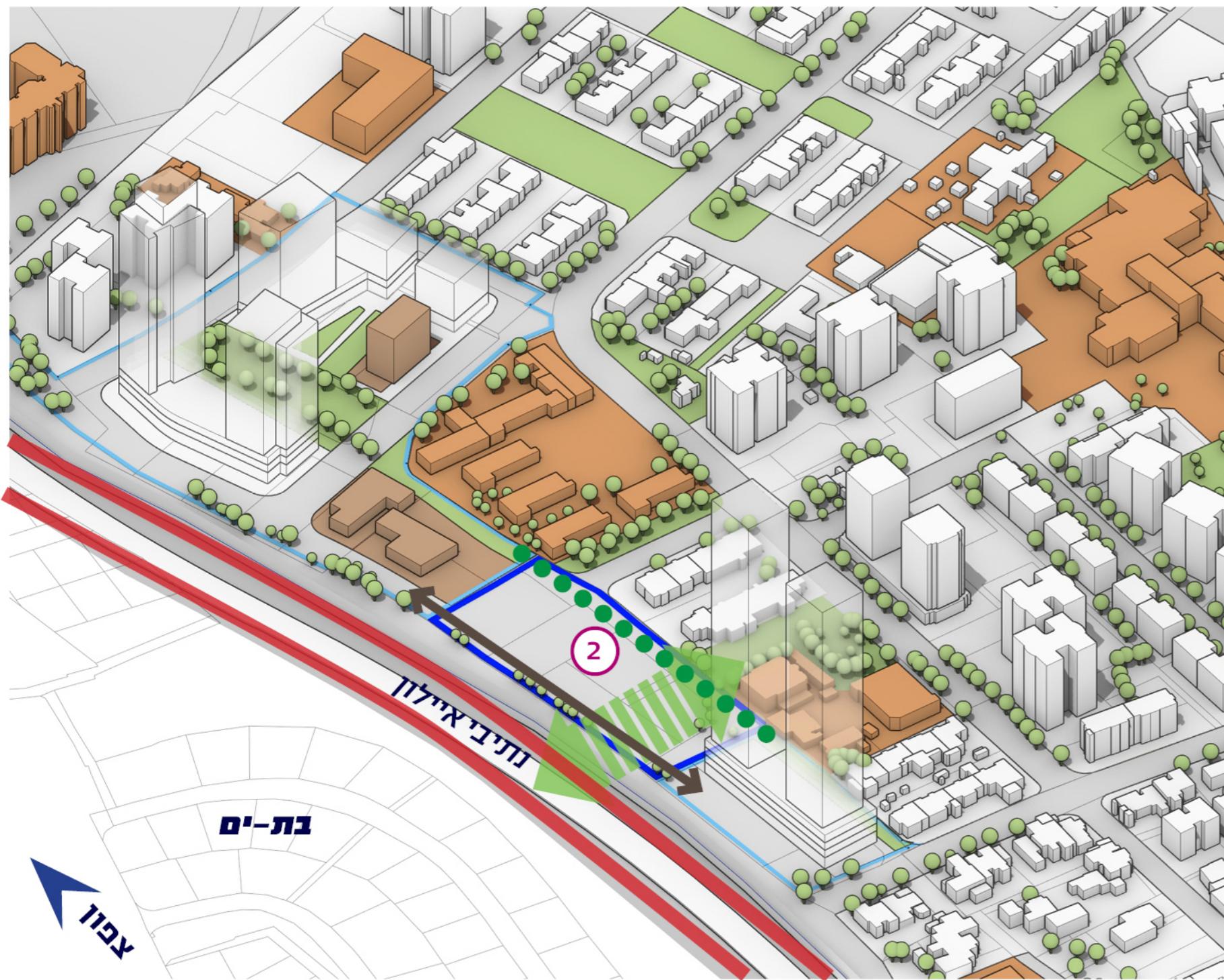


* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחיב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והוא רשאי לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

פיתוח מתחם פינוי בגין התותחנים חלק משכונת תל גיבורים המתחדשת והפיכתו לנקודת ציון על דופן דרך איילון, תוך שיפור המרחב הציבורי הסובב והתחשבות לגורמים סביבתיים.

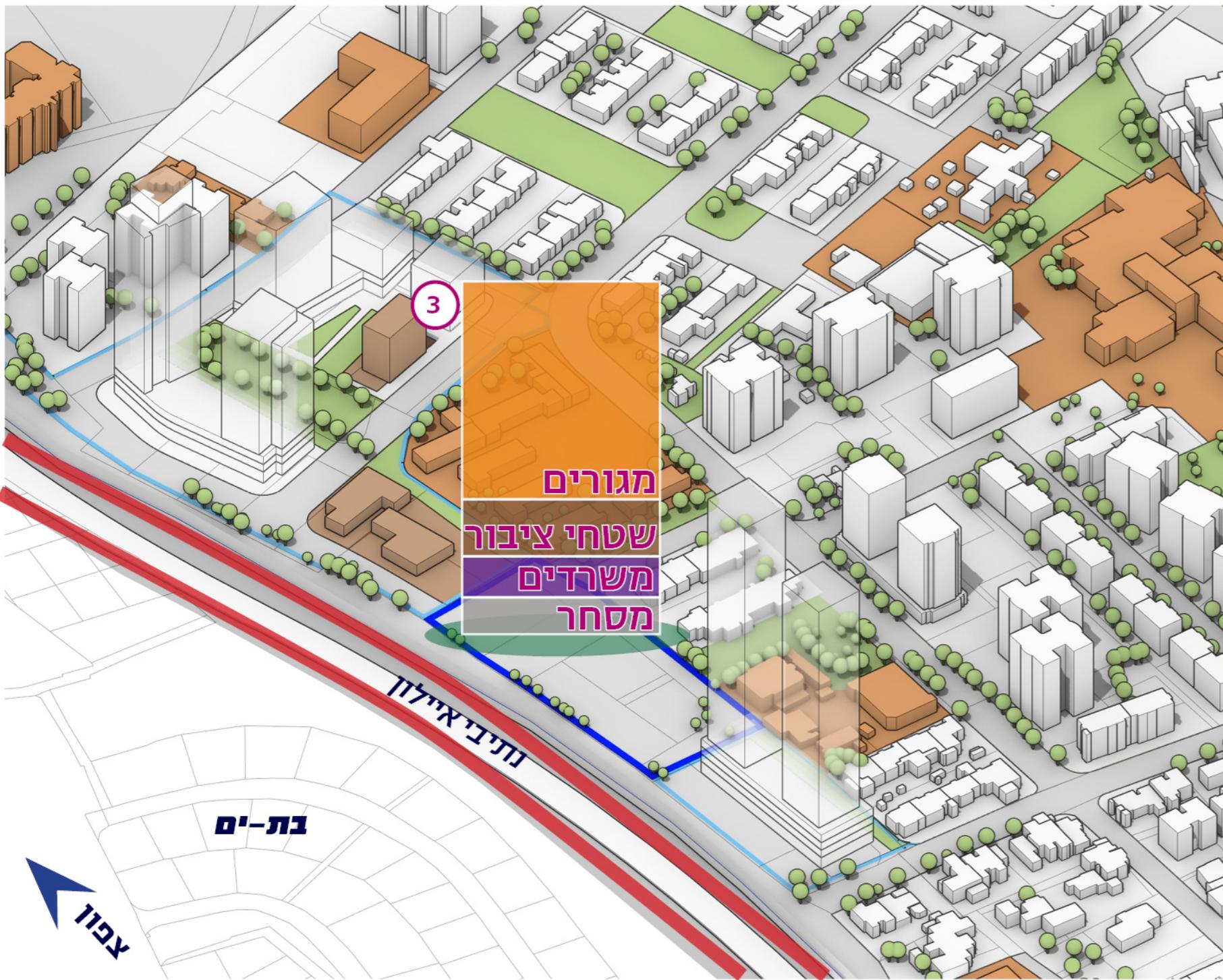
מטרות ויעדים

1. שדרוג תשתיות ומערך השטחים הפתוחים והשביילים
2. מתן פתרונות לגורמים סביבתיים כגון רעש, קרינה וזיהום אוויר



* 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 לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

פיתוח מתחם פינוי בגין התותחנים כחלק משכונות תל גיבורים המתחדשת והפיכתו לנקודת ציון על דופן דרך איילון, תוך שיפור המרחב הציבורי הסובב והתחשבות לגורמים סביבתיים.

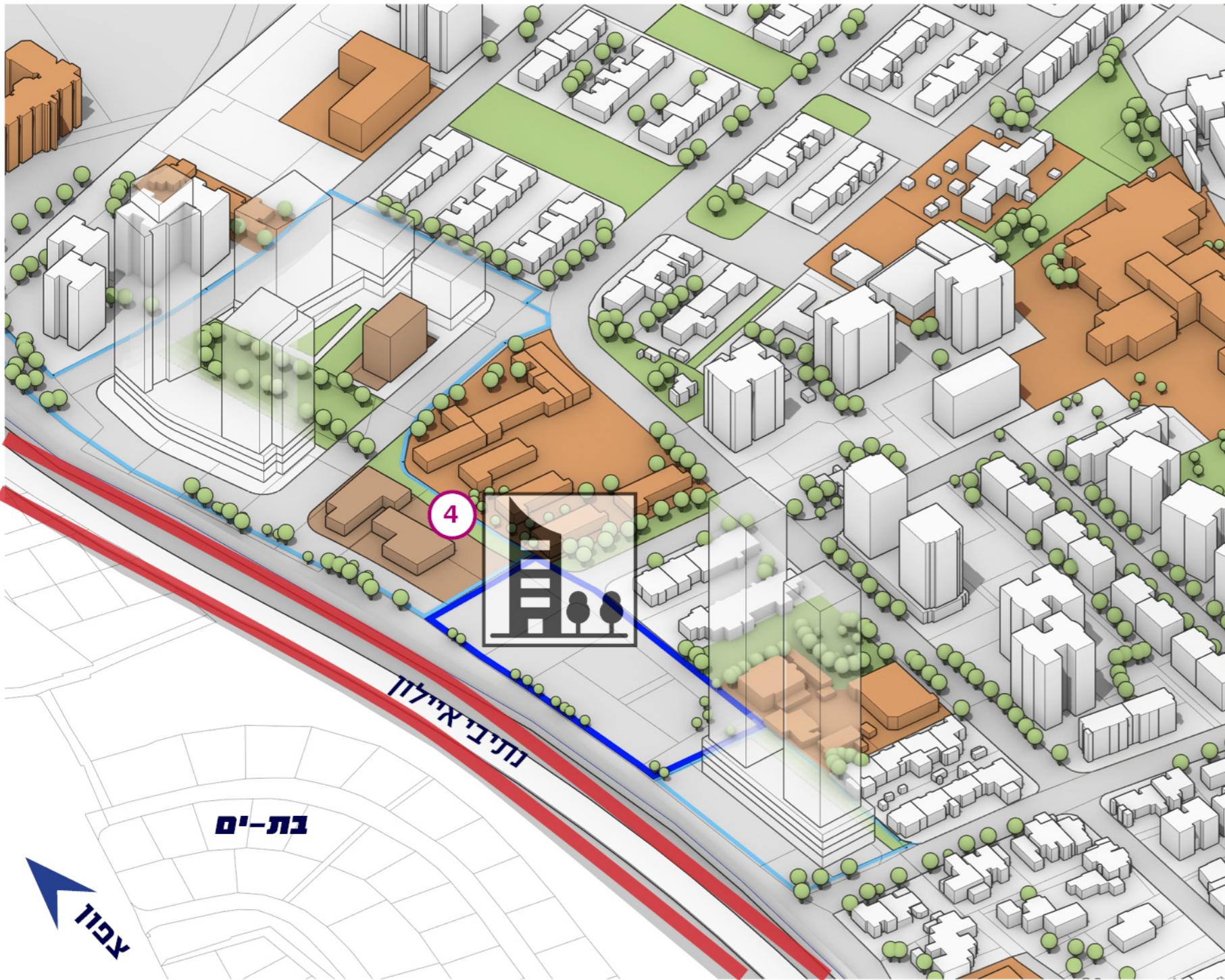


מטרות ויעדים

1. שדרוג התשתיות ומערך השטחים הפתוחים והשבילים
2. מתן פתרונות לגורמים סביבתיים כגון רעש, קרינה וזיהום אוויר
3. יצרת מרחב עירוני מוגדר לאורך חזית פעליה

* 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 לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

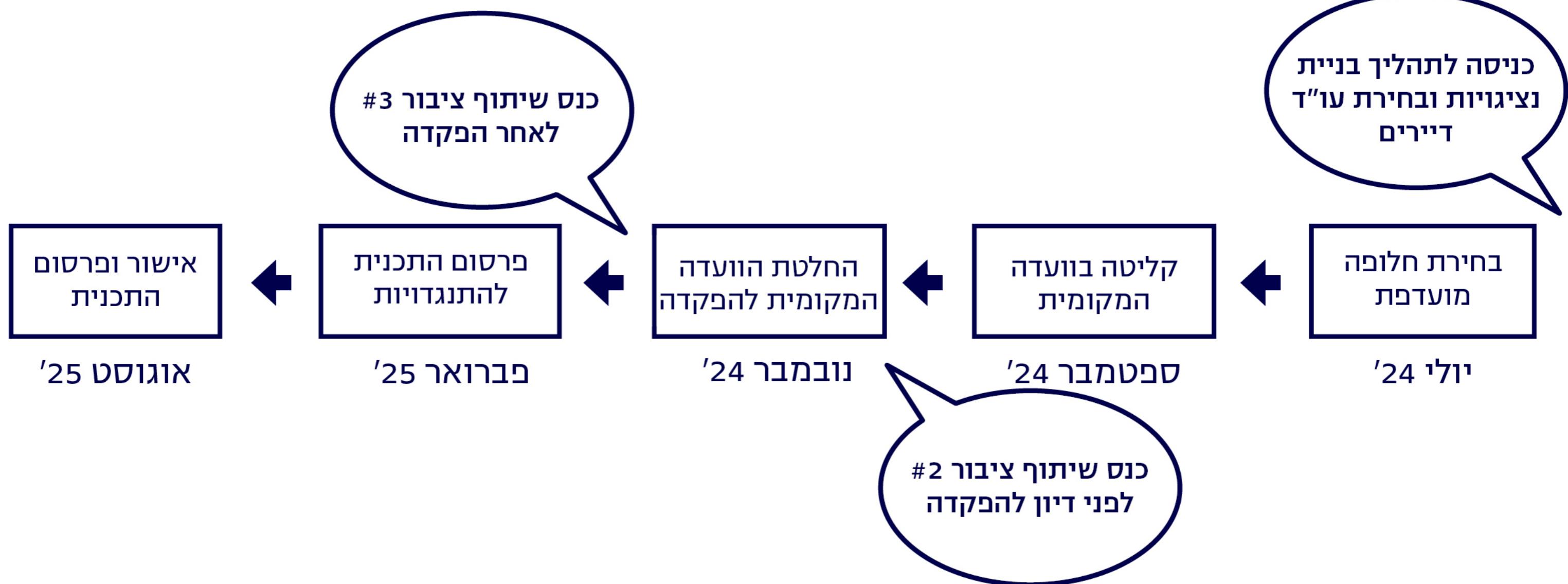
פיתוח מתחם פינוי בגין התותחנים כחלק משכונות תל גיבורים המתחדשת והפיכתו לנקודת ציון על דופן דרך איילון, תוך שיפור המרחב הציבורי הסובב והתחשבות לגורמים סביבתיים.



מטרות ויעדים

1. שדרוג התשתיות ומערך השטחים הפתוחים והשביילים
2. מתן פתרונות לגורמים סביבתיים כגון רעש, קרינה וזיהום אוויר
3. יצרת מרחב עירוני מוגדר לאורך חזית בעילה
4. יצרת נקודת ציון משמעותית על דופן דרך איילון

* 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 לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדיחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תוכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והוא רשאי לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

**ראיונות עם תושבים ובעלי דירות עבור הדוח החברתי
(על פי הנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית)**



- **מטרות הדוח החברתי**
 - **להכיר את הצרכים, החששות והעמדות של התושבים ובעלי הדירות ביחס לפיתוח העתידי**
במתחם.
 - **להציג תמונה מצב חברתית עדכנית**
 - **להציג לצועות התקנון דרכי למתן מענה תכוני לצרכי התושבים ובעלי הדירות.**
 - **להתווות תוכנית לילויי חברתى**

ליויי חברתיא וכשרות הנציגות



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתקנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחיבר את הוועדה המקומית /או העירייה ליתן היתר /או לאשר בקשה וכו' להמליץ על תוכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והוא רשאי לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

5 שלבים המומלצים לקידום תכנית להתחדשות עירונית

כדי לקדם פרויקט של התחדשות עירונית מומלץ להכיר את השלבים הנכונים לתהילה:

- 1 רמייה 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 בעלי נכסים ובחירת נציגות** – התאנגו ייחד לבחירת נציגות דירות שתיצג אתכם ותשמר על האינטרסים שלכם. מטרת הנציגות היא לסייע בתארגנות בעלי הדירות וליצג סוגיות שעולות מבני הנכסים מול בעלי המקצוע הרשות המקומית ומוסדות התכנון.
- 3 בחירת עורך דין מלוחה** – פרויקט של התחדשות עירונית הינו פרויקט מורכב המשלב בתוכו הליכים משפטיים המצריכים ליווי מקצועני. חשוב שאתם תהיו אלה אשר בוחרים את עורך הדין, וזאת שהליך מתחיל משלב התארגנות ועד להשלמת הפרויקט.
- 4 בחירת מפקח מטעם בעלי נכסים** – תפקידו של המפקח הינו לפקח על איכות החומרים והתמורות בשלב התכנון, התקדמות העבודה, תיקון ליקויים ועמידה בלוי"ז שנקבע בשלב ביצוע, ולבסוף, ליווי וביקוח על שלב קבלת המفتחה.
- 5 בחירת יזם/קברן** – בחרו יזם לאחר שבדקתם את ניסיונו ויכולתו לביצוע הפרויקט המוצע. בנוסף שטח לדירה הקיימת היא חשובה ייחד עם זאת יש לשים לב לדגשים נוספים בהצעת היזם, כמו מימון עלויות תחזוקה והביטחונות המוצעים.

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדיחייב את הוועדה המקומית/או העירייה ליתן היתר/או לאשר בקשה/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והוא רשאי לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.



המנהל לתחדשות עירונית חולון

עומר פורת - 03-5515830, 050-8884820



יועצים חברתיים לתוכנית

רונן חרותי - 050-6977587

דפנה כרמון - 054-4736600

ולאדי ירמקוביץ - 054-2258900

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



חולון התחדשות רח' התותתנים 9-17 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.



חולון | התחדשות מתחם התותתנים