



פגש להצגת התכנון המוצע



כרמן | חרותי
יעוץ ולויו חברתי
בהתחדשות עירונית



- **הציגת התוכנון המוצע**
- **הציגת עיקרי הדוח החברתי ויישום המלצותיו בתוכנון**
- **הציג חמישת השלבים המומלצים לקידום התארגנות התושבים בתכניות התחדשות עירונית**
- **לקבל את התייחסויות התושבים**
- **לענות על שאלות**

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו 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 רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

HQ אדריכלים	עורכי התוכנית
לוג ניהול פרויקטים	ניהול פרויקט
פז כלכלה והנדסה	شمאי 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



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו 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.

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 אפשר:



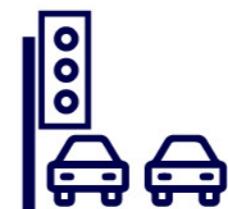
שילוב שטחים מסחרי
וחזית פעליה



שילוב שטחים ציבוריים
כגון מבני חינוך והילאה



תוספת
שטחים ירוקים



חניה תת-קרקעית ושיכור
רשת הרחובות



תוספת יחידות דיור
ושטח למגורים

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו 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 לסייע לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.



סקירת המתחם

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו 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 לסייע לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

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

- שטח המתחם: 16.85 ד'
- סך יחידות הדיור: 136 יח' ד ב-8 מבנים



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והוא רשאית לסתור

תכניות בסביבת המתחם

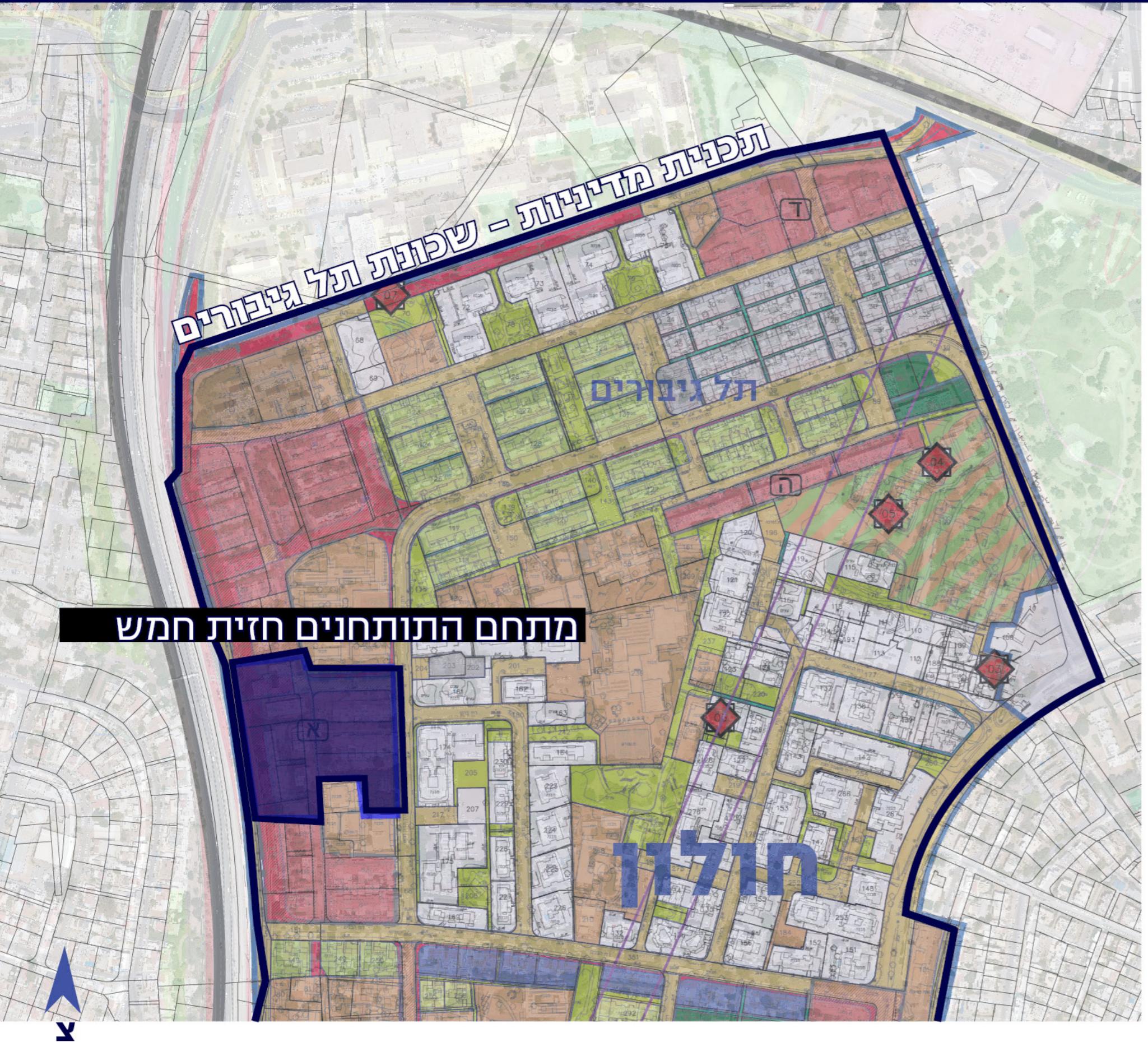
מדיניות שכונת תל ניבורים

سطוס: מאושרת

מטרת תכנית האב לאפשר התחדשות של שכונת תל ניבורים מתוכה ראייה כוללת וניתוח הפטונציאלי 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 חנויות לרחוב תותחנים ובניית מגדלי מגורים בגובה של עד 40 קומות.



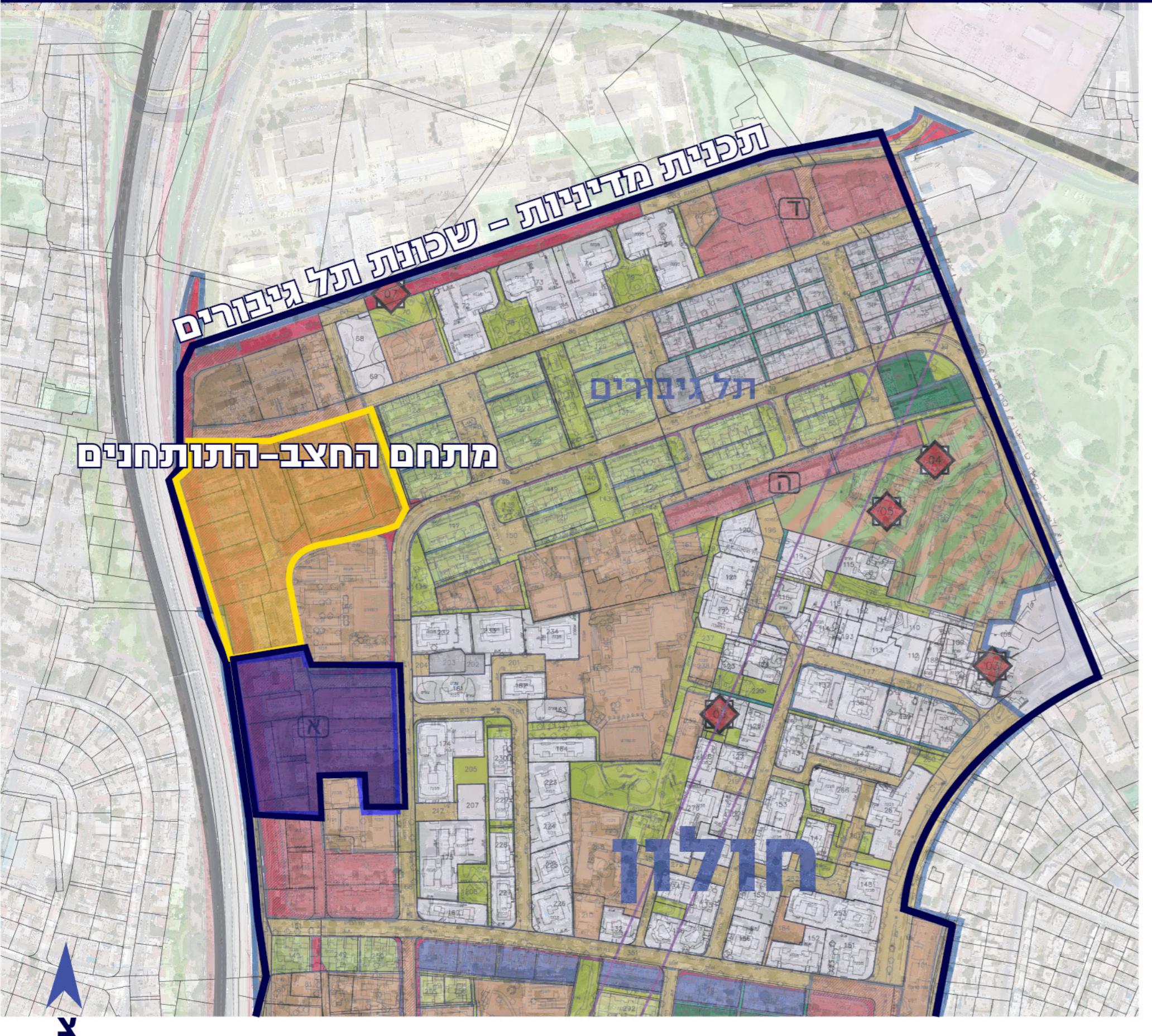
* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והוא רשאי לסייע במסמך זה לפי שיקול דעתה.

סטוס: מאושרת 11/06/2023

שטח: 28.9 דונם

מה מאפשרת התוכנית?

- התוכנית במתכוון "פינוי-בנייה"
- התוכנית 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
- התוכנית מציעה בנייני מעורב שימושים כולל בנייה עד 10 קומות ומגדלים עד 27 קומות
- התוכנית מסיטה את רחוב התותחנים מערבה, ובכך מרחיקה את הבינוי והמגורים מנתבי אילון



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו 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 לסייע לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

سطוטס: מאושרת 11/06/2023

שטח: 28.9 דונם

מה מאפשרת התכנית?

- התכנית במתכוון "פינוי-בניו"
- 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
- התכנית מציעה בניו מעורב שימושים כולל בנייה עד 10 קומות ומגדלים עד 27 קומות
- התכנית מסיטה את רחוב התותחנים מערבה, ובכך מרחיקה את הבינוי והמגורים מנתיבי איילון

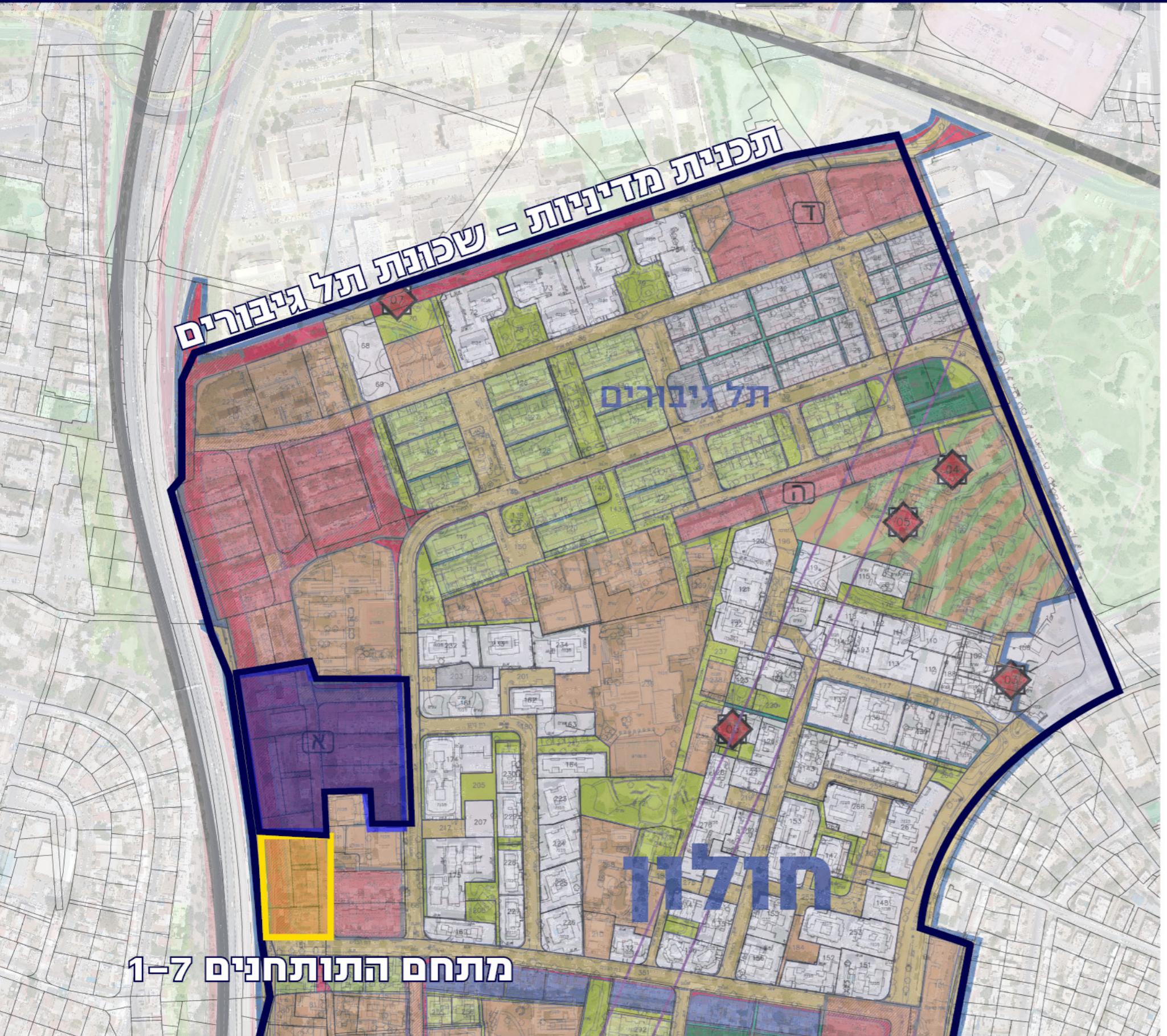


* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תוכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והוא רשאי לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

سطוּס: מתן תוֹהֵר

מה מאפשרת התכנית?

- התכנית במתכוון "פינוי-בינוי"
- שיפור של המרחב הציבורי ע"י הסרת 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

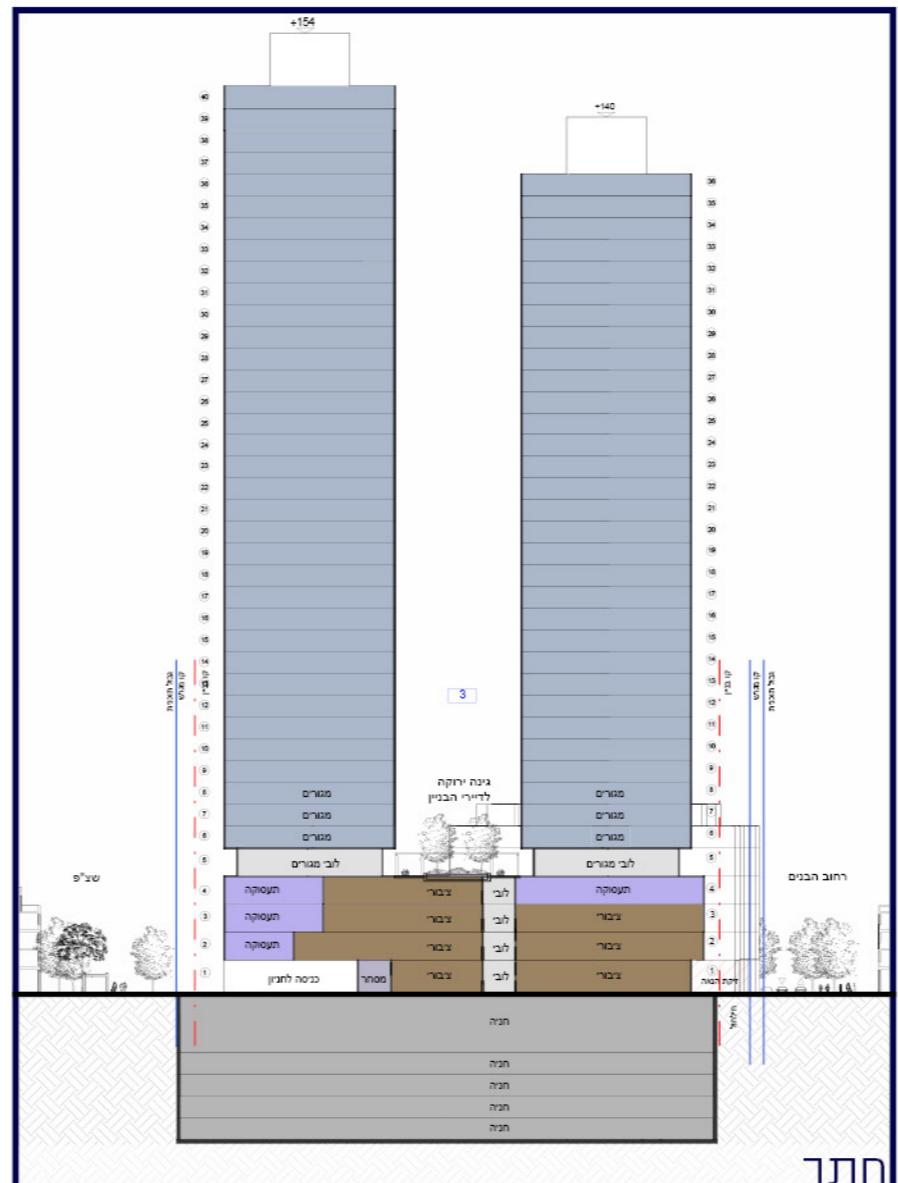


* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תוכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והוא רשאי לסייע לטבות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

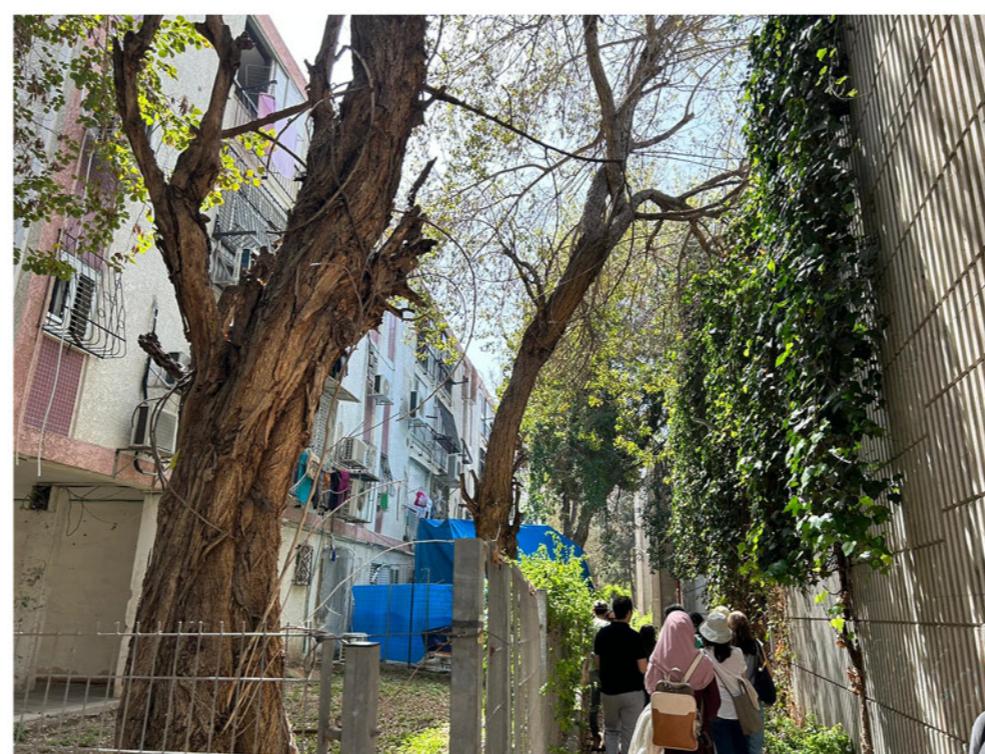
סיטוס: מתן תוקף

מה מאפשרת התכונית?

- התקונית במתכונת "פינוי-בינוי"
 - שיפור של המרחב הציבורי ע"י הסרת רחוב התוחנים מערבה ויצירת ציר הלייתי ירוק משמעותי הקושר את רשות השטחים הפתוחים בשכונה
 - קומות מסד מעורבות שימושיים ושני מגדרי מגורים בני 40-35 קומות



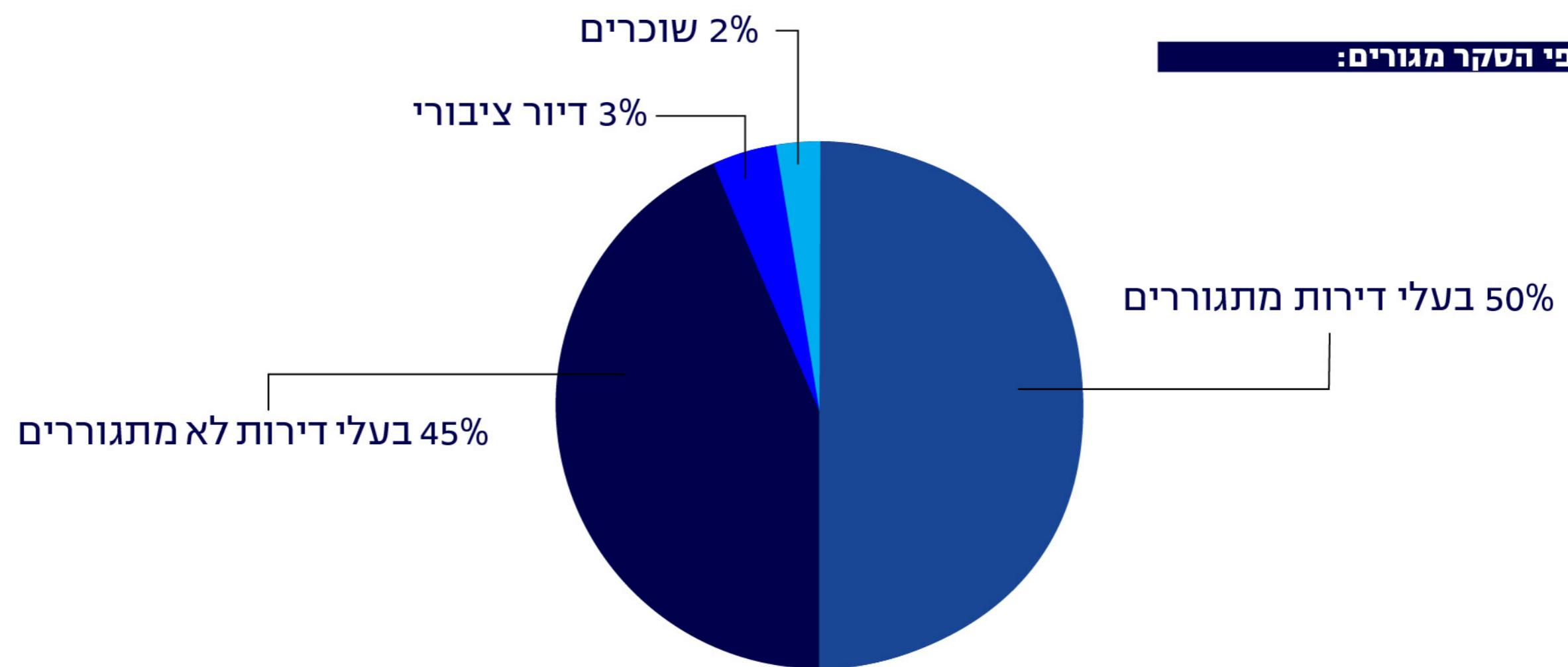
* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כדי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחיב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו 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 לסייע לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

במסגרת הסקר ערכנו ראיונות עם:

- 48 מהבעליים, דיירים הציבורי ושוכרי הדירות בתחום (35% משקי הבית בתחום)
- 10 מראויינים מחזית חמץ
- 38 מראויינים מתותחנים



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כדי לתקון 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 והוא רשאי לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

מתוך הראיונות והשיותות עלן החזקות הבאות:

- מיקום** - קרבה ללב המטרופולין, לב"ח ולפסון ולציר תחבורה ראשיים.
- נגישות עתידית להסעת המוניים** - קרבה לתחנות המטרו העתידיות ולמח"ם ולפסון.
- ריבוי של שטחים פתוחים.**

chosrim v'atgarim:

- **מוקדים קהילתיים** - מרכז קלין אינו מספק את הצרכים של כולם - אוכלוסייה דתית, קשישים ונוער.
- **מסחר ושירותים** - המרכז המסחרי הסמוך אינו מספק את צרכי התושבים. עלה צורך במסחר ושירותים למרחק הליכה. יחד עם זאת, עלה חשש ממתרדים פוטנציאליים ממחרב בקומנות הקרה של הבניינים.
- **בטחון** - צורך בהגברת הביטחון האישי בשכילים.
- **בניוי** - מבנים ישנים המחייבים התאחדות.
- **תשתיות** - תשתיות ישנות וחוסר תחזוקה.
- **תנובה וחניה** - עומסי תנובה ומצוקת חניה.
- **מטרדי רعش** - הסמיכות לאילון מהוות מטרד רעש עבור התושבים הגרים לצד הכביש.
- **תחבורה ציבורית** - המגון והתדירות אינם מספקים. עלה צורך בשיפור השירות.

* מובהר כי האמור במסמן זה הינו 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 לסייע לסטות מהאמור במסמן זה לפי שיקול דעתה.



18.9.24 מפגש שיתורי – מתחם חזית חמוץ

עיקרי הנושאים שהווטמעו בתכנון:

- ✓ מתן מענה של דירות גן ודירות גג בתכנית
- ✓ שמייה על בניה מרתקית ונמוכה, ללא מגדלים

19.6.24 מפגש שיתורי ציבור – מתחם התותחנים

עיקרי הנושאים שהווטמעו בתכנון:

- ✓ הוספת שימושי מסחרי, בתיא קפה וחנויות
- ✓ מתן פתרון למטרדי הרעש של אילון
- ✓ שיפור המערכת התנועתי השכונתי והחינוך ליציאות לאילון
- ✓ חוסר בחניות, תוספת חניות תת קרקעיות
- ✓ חוסר בשטחים פתוחים וגיניות

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו 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 לסייע לטבות 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 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 לסייע לטבות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.



התכנון המוצע



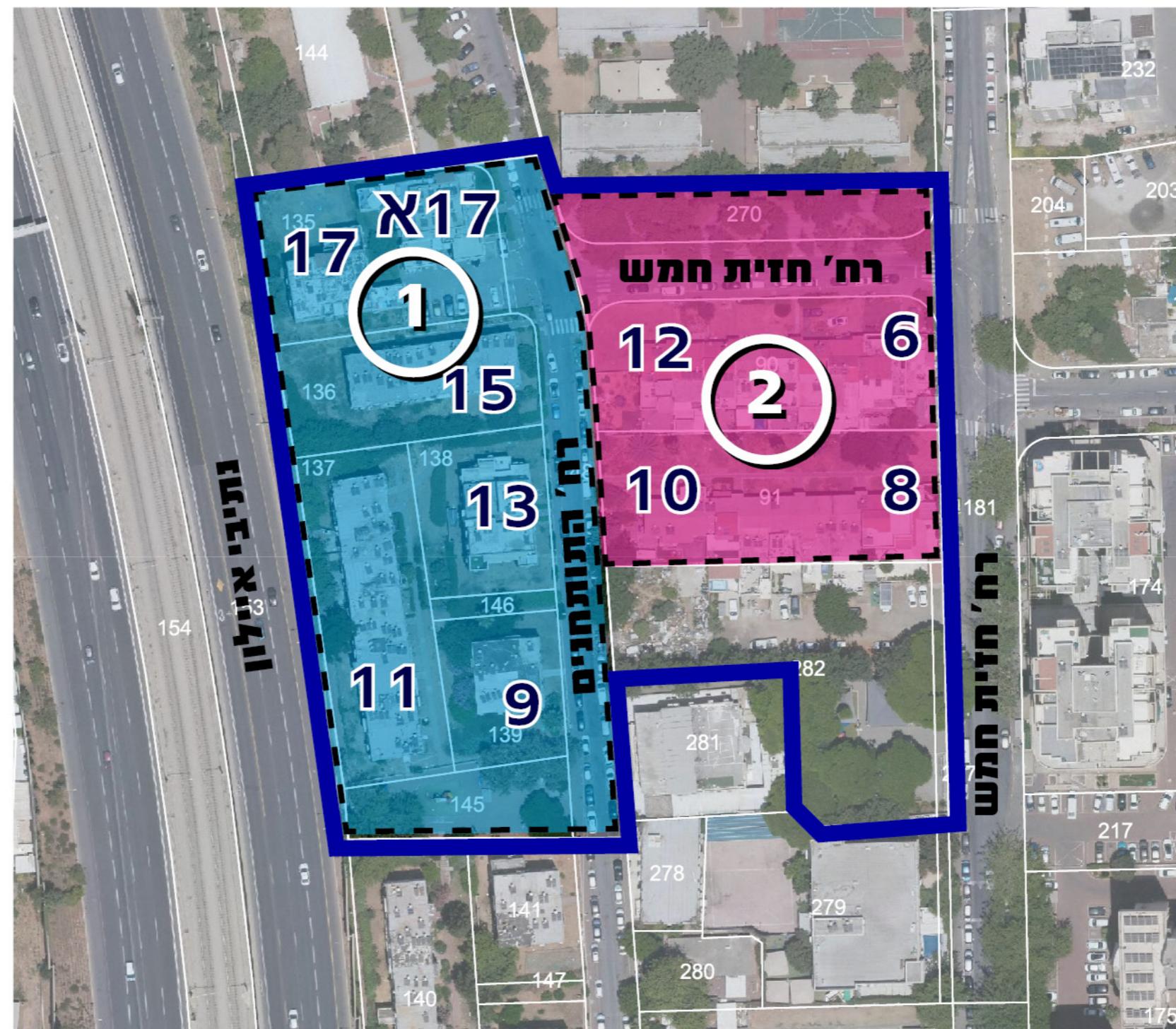
הminalet
להתREDISות עירונית חולון



הרשות הממלכתית
להתREDISות עירונית
חולון, עיר הילדים

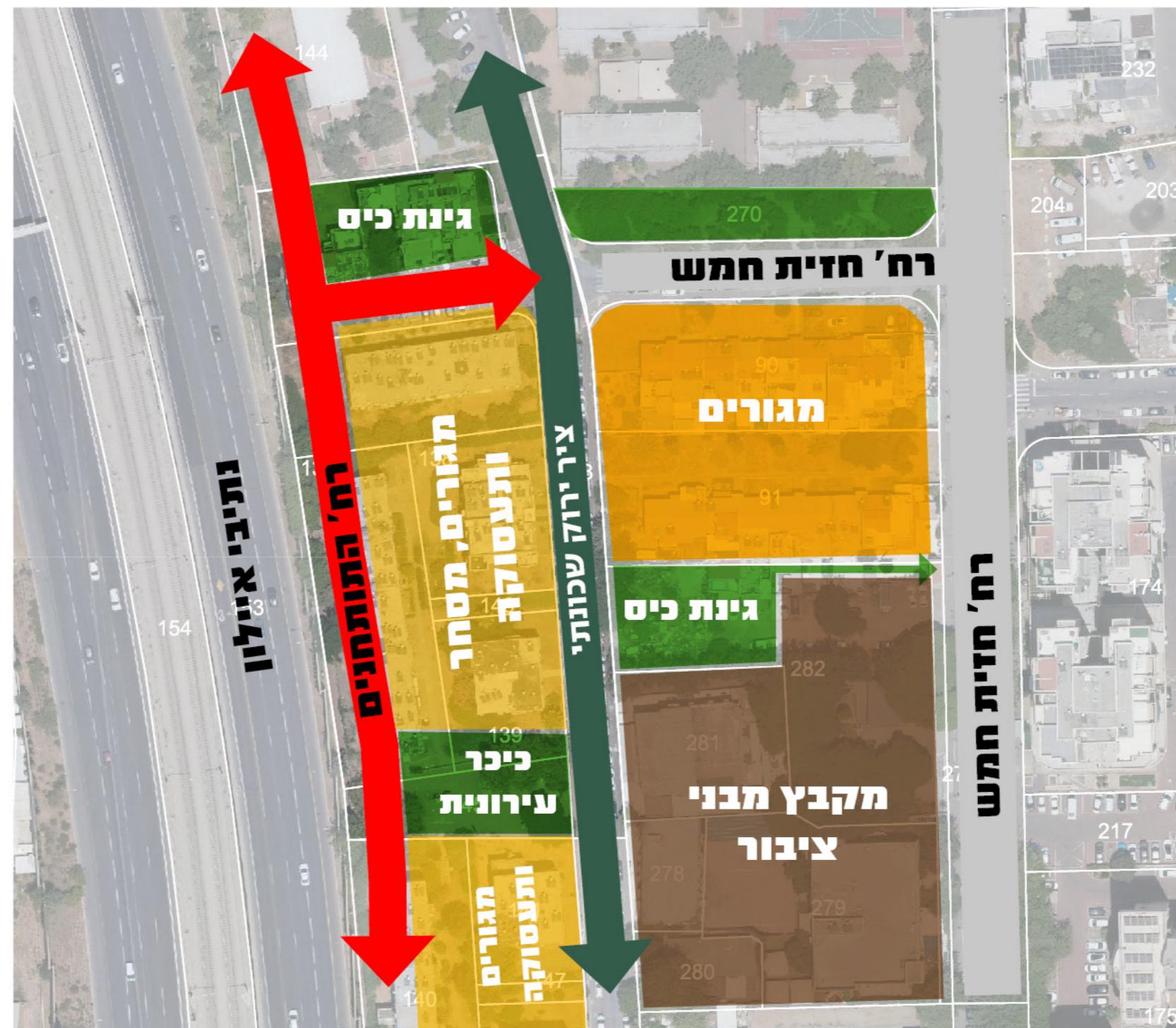
קרמן | חרותי
יעוץ וליווי חברות
בהתREDISות עירונית





שם מתחם	יח"ד נוכס	כתובת	
8.43 ד'	104	התותחנים 9,11,13,15,17,17 א	מתחם 01
3.92 ד'	32	התותחנים 10,12 חזית חמיש, 6,8	מתחם 02

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו 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 לסייע לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.



חzon התכנית

פיתוח מתחם פינאי בינוי התותחנים-חיזית חמץ חלק משכונות תל ניבורים המתחדשת והפיקתו לנקיות ציון על דוכן אילון, תוך שיפור המרחב הציבורי הסובב והתחשבות בגורמים סביבתיים.



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כדי לתקן 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.



ציר ירוק שכוני

גינת כיס



Circular Urban Greening

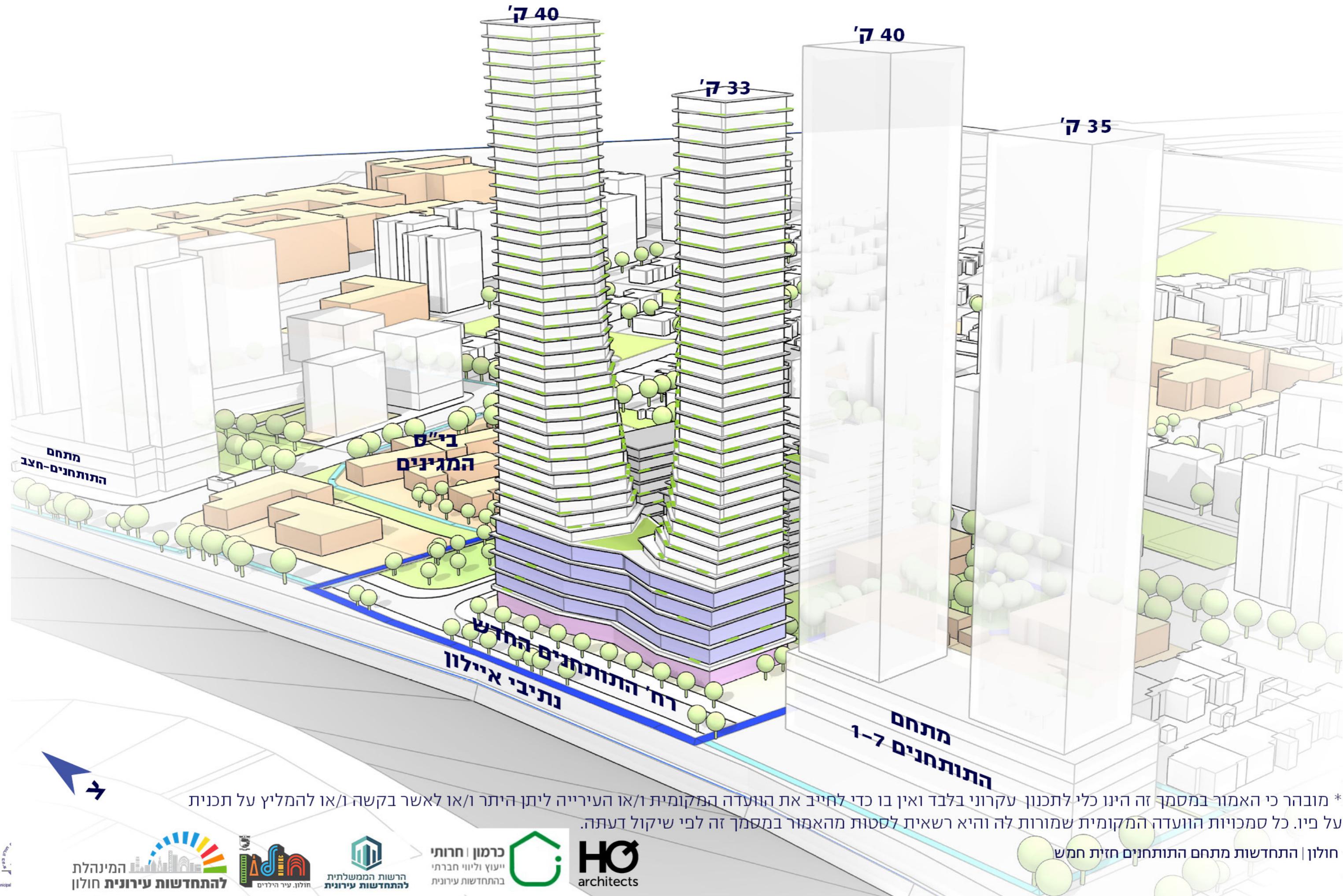


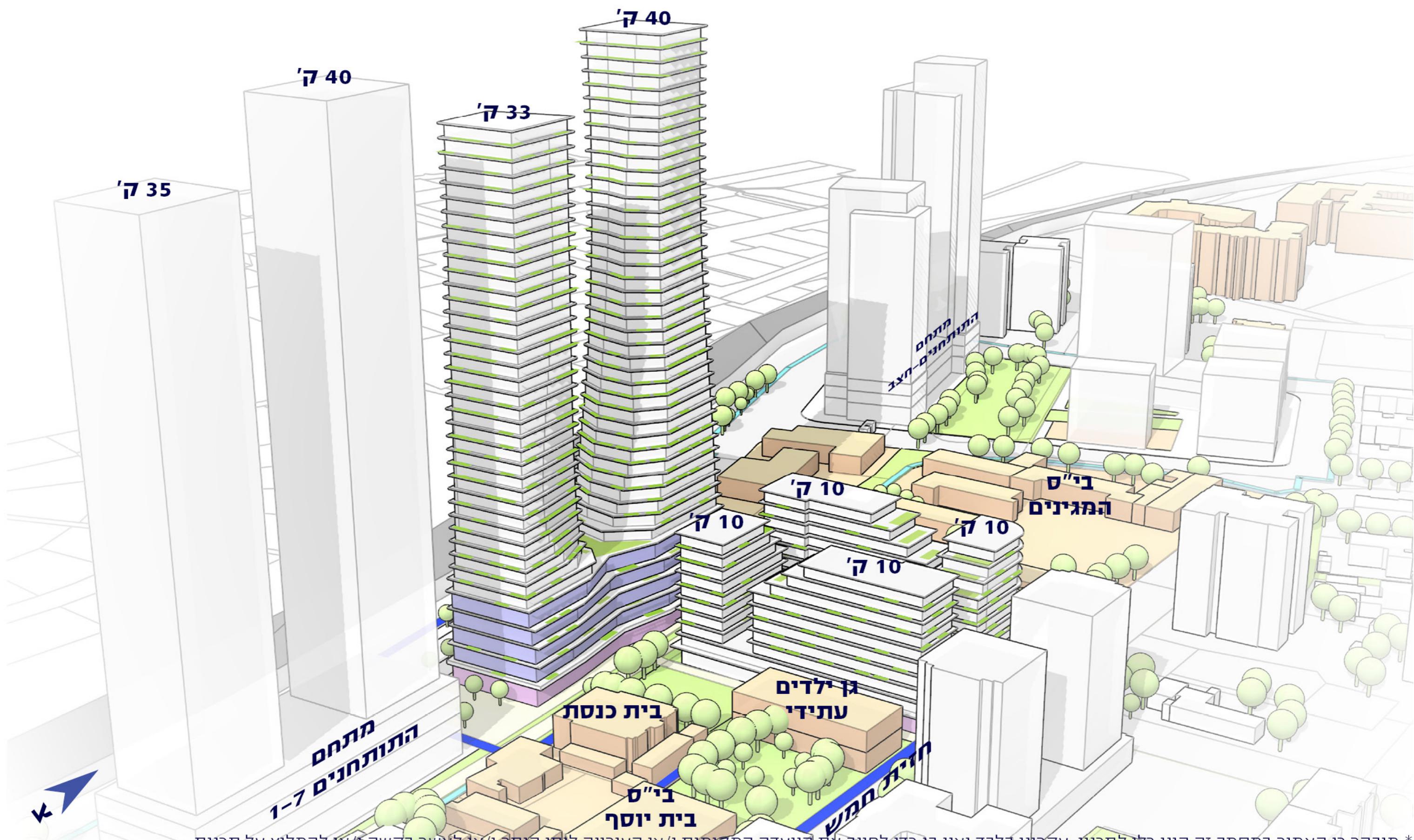
Vertical Greening - Soffidio + Renfro



HQ - שכונת וויצמן, רמתה

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו 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.





* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כדי לתרום עקרוני בלבד ואין בוגדי לחיבר את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר/ו/או לאישר בהשזה/ו/או להמליץ על תוכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

התקנון המוצע - דוגמאות טכניות



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו 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.

התקן המוצע – דוגמאות תכוניות

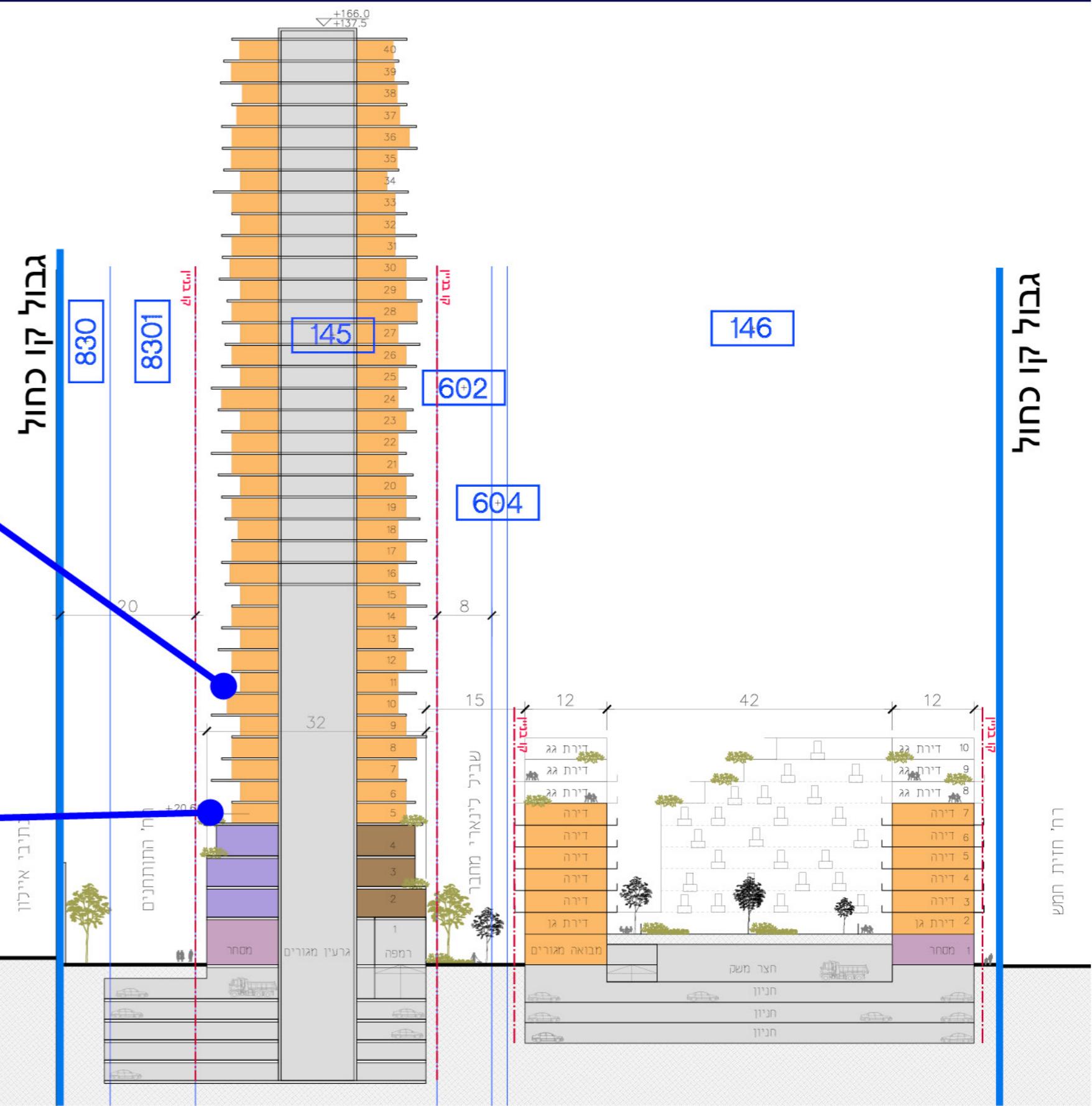


HQ - רח' אורלוב, פתח תקווה



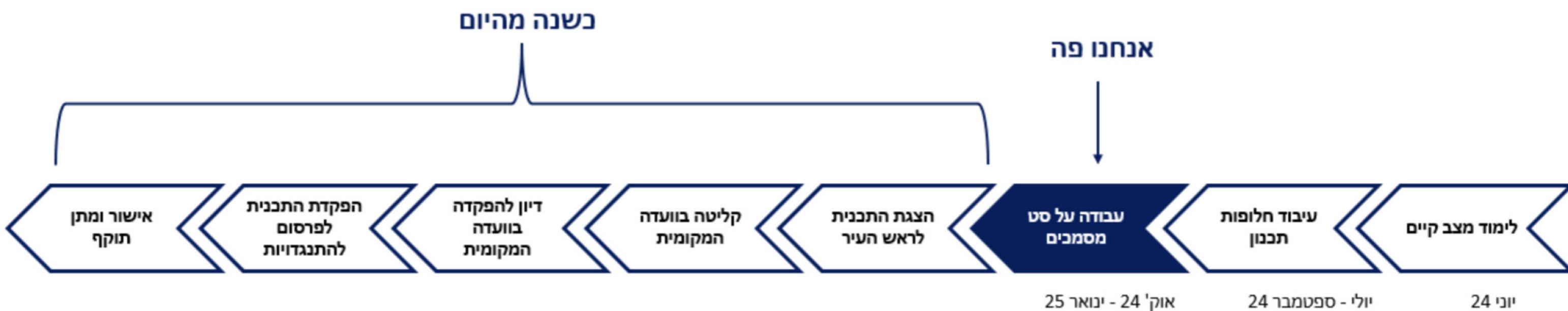
HQ - הס גולדברג, לוד

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כדי לתקן 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.



רשות
ה四个自信

רחל, חדית חכמָה



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו 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.



אוקטובר-נובמבר 24

ספטמבר 24

אוקטובר 24

יוני 24

מרץ 24



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו 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 לסייע לטבות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

5 שלבים המומלצים לקידום תכנית להתחדשות עירונית

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

- 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 מקצועי מתאים מטעמכם.
- 2 התארגנות בעלי נכסים ובחירת נציגות** – התאגדו יחד 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 מקצועי. חשוב שאתם תהיו אלה אשר בוחרים את עורך הדין, וזאת שהליך מתwil 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 יחד עם זאת יש לשים לב לדגשים נוספים בהצעת היזם, כמו מימון עלויות תחזוקה והביטחונות המוצעים.

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

- **הקמת נציגות בבניין שעדיין אין בו נציגות והקמת נציגות מתמחית לחזית חמוץ**
- **הכשרה נציגיות**
- **פגשים עם קבוצות מובחנות - בני +65, צרכים מיוחדים ועולים**

ליובי ושיתוך של תושבי המתחם והנציגיות



סיווע בבחירה אנשי מקצוע



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

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו 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 לסייע מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.



המינהלת להתחדשות עירונית חולון

עומר פורת - 03-5515830, 050-8908500



יועצים חברתיים לתוכנן

רונן חרותי - 050-6977587

דפנה כרמן - 054-4736600

ולאדי רמקוביץ - 054-2258900

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כדי לתוכנן 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 והוא רשאי לסתות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.



חולון התחדשות מתחם התותchnים חיית חמץ תודה!

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



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית חולון



חולון | התחדשות מתחם התותchnים חיית חמץ