

ראשי פרקים:

[זכויות בנייה קווי בניין שימושים ותמהיל](#)

[קטגוריית רחובות ראשיים](#)

[איחוד חלקות](#)

[קומת הקרקע](#)

[קומת הגג](#)

[קומת המרתף](#)

[מרפסות](#)

[הליך הרישוי](#)

[היטל השבחה](#)

[שאלות כלליות](#)

זכויות בנייה, קווי בניין, שימושים ותמהיל

1. **ש:** האם ניתן להבהיר את אחוזי הבנייה אל מול הנפח?
ת: התכנית הינה תכנית נפחית ולכן, נפח הבניין בהתאם לקווי הבניין ומס' הקומות הוא הקובע. קווי הבניין ומספר הקומות ביחד עם הנסיגות יוצרים "קובייה" שהיא נפח הבניין. אותה קובייה היא זו שקובעת את הנפח הניתן לבנייה אבל בכפוף לזכויות הבניה. אם זכויות הבניה לא נכנסות במלואן בנפח – הנפח הוא זה שייקבע את היקף הבניה גם אם משמעות הדבר של ניתן לנצל את סה"כ הזכויות המופיעות בטבלה. אם זכויות הבניה לא "ממלאות" את הנפח – לא ניתן לבנות יותר מזכויות הבניה לפי טבלה 5 בהתאם לשמירה על קווי הבניין ומספר הקומות.
2. **ש:** תוכלו להסביר על תמהיל הדירות?
ת: התמהיל במסלול הריסה ובניה הוא כפי שמופיע בתכנית בסעיף 4.1.2 ח. כאשר 20% מיח"ד הן גמישות. במסלול של חיזוק ותוספות תמהיל הדיור אינו תקף כאשר מספר הדירות בכל קומה חדשה יהיה לפי מספר יח"ד בקומה טיפוסית קיימת.
3. **ש:** מה גודל דירה מינימלי?
ת: גודל דירה מינימלית הוא 50 מ"ר.
4. **ש:** לגבי התמהיל: מה לגבי דירות בגודל של 90 עד 110 מ"ר?
ת: אחוזי הדירות בתמהיל מצטברים לכדי 80 אחוז. 20 האחוז הנותרים יכולים להיות עבור דירות בגודל של 90 עד 110.

5. **ש:** כיצד מחושבים זכויות הבניה העיקריות וזכויות הבניה לשטחי שירות?
ת: שטחי השירות מהווים 25% מכלל הזכויות. עם זאת, חשוב להדגיש כי זכויות אלו כפופות לעמידה במעטפת הבניין.
6. **ש:** האם ניתן לאפשר קו בניין אפס במקרה של שצ"פ/שביל/שפ"פ בקו בניין קדמי?
ת: קו בניין קדמי 0 בגבול שצ"פ/שביל/שפ"פ נתון לשיקול הועדה המקומית.
7. **ש:** האם ניתן לייצר בינוי מעל המרפסות בקומת נסיגה ובשטח הנסיגה?
ת: ניתן לייצר בינוי מעל המרפסות כל עוד הוא עומד במגבלות קווי הבניין.
8. **ש:** האם יש התייחסות לפילרים של חברת חשמל, בזק והוט שעל פי דרישת הגורמים מחויבים להיות בחזית המגרש בתחום זיקת ההנאה ולא בעומק?
ת: הדרישה היא למקם אותם בגבול המגרש הצדדי, ניצבים לרחוב ולא על החזית. בחזית לא יתאפשרו מכשולים וחסמים.
9. **ש:** האם יתאפשרו הקלות בקווי בניין צידיים במגרשים מיוחדים ארוכים וצרים?
ת: לא.
10. **ש:** איפה ניתן לראות את קווי בניין?
ת: בטבלה 5 בהוראות התכנית התכנית.

קטגוריית רחובות ראשיים

1. **ש:** בקטגוריית רחובות ראשיים, במגרשים בהם ניתן להגיע לגובה של 12 קומות, המבנה החדש יכול להסתיר מבנה מגורים הקיים בעורף?
ת: ניתן לתכנן 12 קומות. כמובן שברחוב ראשי נדרשת תכנית עיצוב וייתכן תהיה התחשבות בנושא.
2. **ש:** מה הם שימושים המותרים לחזית פעילה ברחובות ראשיים?
ת: קומת קרקע שכוללת שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים, שימושים ציבוריים, או שימושים בעלי אופי ציבורי.
3. **ש:** לגבי שטחים סחירים במגרשים מעל 1.2 דונם ברחובות ראשיים, האם הכוונה שהם נשארים ברשות היזם?
ת: כן.
4. **ש:** האם תוכלו להסביר על חזית מסחרית והיכן היא חובה?

ת: קטגוריית רחובות ראשים כוללת חזית פעילה. חזית פעילה יכולה לכלול שימושים שונים שאחד מהם הוא מסחר. אולם חובת מסחר תהיה רק כאשר במצב הנכנס היה מסחר בקומת הקרקע ולשיקול הועדה המקומית לחייב מסחר בחלקות מסוימות. דבר זה ייקבע ככה"נ בתכנית העיצוב.

5. **ש:** מה קורה אם אין מקום בקרקע ברחבי העיר למטלה לצרכי ציבור ומעוניינים לקבל 720%?
- ת:** ניתן לקבל 720% רק בקטגוריית רחובות ראשיים במגרשים מעל 1.2 דונם. במקרה כזה, מכיוון שמדובר במגרשים מעל 1.2 דונם סביר להניח כי יהיה מקום בקומת הקרקע לצרכי ציבור.
6. **ש:** ברחובות ראשיים, במגרש מעל 1.2 ד' המאפשר 720 אחוז בנייה, ודורש 30% משטח המגרש לטובת שטחי ציבור האם מדובר בשטח ציבורי בעל אופי מסחרי?
- ת:** במקרה של הכנת תכנית איחוד לצורך קבלת תוספת הזכויות, מדובר בשטח ציבורי בעל אופי ציבורי בקומת הקרקע. כגון: גני ילדים ומעונות יום. במקרה של מגרשים קיימים מעל 1 דונם (שלא מצריכים תכנית איחוד וחלוקה), השטחים הנוספים הם סחירים אך בעלי אופי ציבורי כגון: גנים פרטיים, מרפאות וכד'.
7. **ש:** ברחובות ראשיים, מה אחוז ההפרשה לשטח מגרש אם רוצים להגיע ל-720 אחוז והאם זכויות הבנייה יחושבו מהמגרש נטו או ברוטו?
- ת:** 30 אחוז, אין נטו או ברוטו כי אין הפקעות.
8. **ש:** האם הדרישה לתכנית עיצוב ברחוב ראשי היא רק בחזית מעל 50 מ'?
- ת:** לא. תכנית עיצוב היא לכל מגרש ברחוב ראשי, אך תכנית בינוי מחויבת במקרה שבה ישנה חזית מעל 50 מ' או מגרש מעל 1.8 דונם.

איחוד חלקות

1. **ש:** מה ההשפעה של איחוד מגרשים בין רחוב ראשי לאגרובנק?
- ת:** איחוד מגרש מקטגוריית רחובות ראשיים עם רחבי העיר או אגרובנק או קטגוריה אחרת, הכניסה לחניון צריכה להיעשות מהמגרש העורפי כדי לא לפצוע את הרחובות הראשיים של הרשת העירונית. בקטגוריית רחבי העיר בתמורה לזה אותו מגרש שהתאחד עם רחוב ראשי, יוכל לקבל קומה נוספת ותוספת זכויות בניה.
- אגרובנק הוא מרקם לשימור ולכן לא ניתן לקבל תוספת זכויות כי חלות עליו מגבלות של שימור. גובה הבינוי באגרובנק הוא 6 + 2. יתרונות איחוד המגרשים ייבחנו במסגרת הכנת התשריט.
2. **ש:** האם תשריט איחוד לשני מגרשים מחייב תב"ע במקומות שהן 24 יח"ד לפינוי-בינוי והאם מחייב הפרשה לצרכי ציבור?

ת: המתחמים המסומנים כמתחמים להכנת תכנית מפורטת הם אלו המיועדים לפינוי בינוי. הוצאה לפועל של פרויקטי פינוי-בינוי אלו דורשת הכנת תב"ע ונדרש שטח מינימלי של 1 דונם בשכונת תל גיבורים ו-2 דונם בשאר תחום התכנית. בנוסף לכך, ברחובות ראשיים ניתן להכין תכנית לאיחוד מגרשים כך שיהיה מעל 1 דונם. במקרה כזה ניתנת תוספת זכויות עד ל-720% ותוספת קומות עד ל-12 קומות בכפוף להפרשת שטח לצרכי ציבור – במקרה כזה התכנית איננה נחשבת לתכנית פינוי-בינוי אלא תכנית מתוקף ח/619 העוסקת בעיקר באיחוד וחלוקה. דרכה אנחנו מאפשרים לקחת את ההקצאות לצרכי ציבור ולרשום אותם על שם העירייה ובתמורה לאפשר עליה ל-12 קומות. תכניות פינוי בינוי נעשים בהתאם למה שנדרש, כולל עמידה במינימום 24 יח"ד, הכרזה על מתחם פינוי-בינוי, כאשר זה בסמכות מקומית.

3. **ש:** במקרה בו מגרש ריק מתאחד עם מגרש סמוך ברחבי העיר, לבנייה בקיר משותף, התכנית תחול על המגרש כמאוחד?
ת: במקרה כזה התכנית תחול על המגרש כמאוחד כאשר סה"כ הזכויות יחושבו באופן הבא: עבור המגרש הריק ש-ח/619 איננה חלה עליו, יחושבו הזכויות לפי התכנית המאושרת שחלה עליו בעוד שעבור החלקה בה יש בנין יחושבו הזכויות לפי הקטגוריה אליה הוא משויך בח/619

4. **ש:** כיצד מחשבים חיבור של רחוב ראשי עם רחבי העיר D, כלומר 2 חלקות המהוות 1,200 יח"ד?
ת: איחוד של חלקות בתשריט איחוד ייעשה לפי סה"כ הזכויות של כל חלקה לפי הקטגוריה שלה. במקרה של איחוד של חלקה מקטגורית רחובות ראשיים עם חלקה מקטגוריה רחבי העיר D הזכויות כוללת תוספת של 65% ותוספת קומה.

5. **ש:** אם רוצים לאחד מגרשים ברחובות שאינם רחובות ראשיים מה המדיניות?
ת: אנחנו מעודדים איחוד של מגרשים ברחובות ראשיים וברחבי העיר התכנית מגבילה אותם. המטרה היא לשמור על המרקם הבינוי. כן ניתן להתאחד אך עם הגבלות ספציפיות בהוראות.

6. **ש:** במקרה של שני מגרשים ברחבי העיר, כל אחד בנפרד לא עומד בתנאי הסף, האם ניתן לאחד אותם ולקבל את הזכויות?
ת: אם הם צמודים, והבעיה היא גודל מגרש מינימלי אז יש לפנות למערך תכנון עיר על מנת לבדוק אפשרות לאיחוד.

7. **ש:** כמה חלקות ניתן לאחד ללא תב"ע ולשנות בהן את צורת הבינוי?
ת: לא ניתן לשנות את קווי הבניין ומס' הקומות ללא הכנת תכנית מפורטת. עם זאת ניתן במסגרת תכנית בינוי במגרשים מעל 1.8 דונם או שחזיתם מעל 50 מ' לשנות את נפחי הבניה למספר מבנים.

8. **ש:** מהו פרק הזמן המקובל להכנת תצ"ר?

ת: פרק הזמן להכנת תצ"ר הוא לפי מפ"י.

קומת הקרקע

- ש:** בנוגע לשטח לצרכי דיירי הבניין בקומת הקרקע, בהוראות רשום %40 או 100 מטר משטח קומה, אבל לא סביר במקרים של קומת עמודים מפולשת גדולה, האם זה מחושב משטח הקומה כולה, או רק מן השטח המבונה?

ת: השטח מחושב משטח הקומה כולה. בהריסה ובנייה מחדש אין יותר קומת עמודים מפולשת. במקרה של חיזוק אז כמובן שהקומה תיסגר.
- ש:** מה בנוגע גלינות מוצמדות לדירות בבניינים עם 3 חזיתות כלפי הרחוב?

ת: התכנית איננה מאפשרת הפניה של דירת גן לרחוב ראשי. במקרים בהם המגרש פונה למספר רחובות ימצא פיתרון להצמדה חלקית ומדורגת. זה נושא שיוחלט במסגרת תכנית עיצוב.
- ש:** האם מותר דירת גן כאשר העורף פונה לשצ"פ?

ת: תותר בניית דירות בקומת הקרקע בחזית האחורית והצידית של בניינים שאינה פונה לרחוב או שטח ציבורי. הצמדת גינה לשצ"פ היא בשיקול הועדה המקומית. מומלץ לשאול בנושא בעת הגשת תיק המידע.

קומת הגג

- ש:** מהן ההנחיות בנוגע לנסיגה בשתי הקומות האחרונות?

ת: הנסיגה בקומות העליונות היא בקטגוריות רחובות ראשיים, רחבי העיר D ומרקם לשימור ולפי גווי הבניין לנסיגה המוגדרים בטבלה 5. ברחובות ראשיים ייתכן וינתנו הנחיות נוספות בנוגע לאופן ביצוע הנסיגה במסגרת הכנת תכנית העיצוב.
- ש:** מה בנוגע לנסיגות בקומת הגג במבנה פינתי?

ת: במבנה פינתי קו בניין קדמי הוא לכיוון שתי הרחובות. כלומר, הנסיגה תהיה לשתי החזיתות. יש לשים לב כי ברחובות ראשיים, ברחבי העיר D ובמרקם לשימור הנסיגה היא בשתי הקומות העליונות.

קומת המרתף

- ש:** האם ניתן לתכנן חדר טרפו בתת הקרקע בתחום של 2 מ' מקו בנין קדמי.

ת: לא. קו בניין תת-קרקעי הוא קו בנין. זה מרחב שהוא לטובת הציבור ולא ניתן לבנות בו.
- ש:** האם הנסיגה התת-קרקעית נכללת ב-15 אחוז חלחול?

ת: כן.
- ש:** האם ניתן לקבל הקלה לקו בניין קדמי במרתפים?

ת: לא. שימו לב להוראות סטייה ניכרת בתכנית.

4. **ש:** מהי מדיניות לעניין מרתפים משותפים?

ת: אנחנו מאפשרים ומעודדים מרתפים משותפים, כל מקרה ייבדק לגופו.

5. **ש:** במקרים בהם קווי המטרו עוברים תחת בניינים, האם תהיה הגבלה למרתפים?

ת: כן. המגבלה איננה בקומות, אלא במטרים, הדבר מוגדר בתת"ל של קווי המטרו (תת"ל 101, תת"ל 102 ותת"ל 103).

בנוסף ישנם תנאים נוספים שקשורים למרתפים בתכנית. עם זאת חשוב לציין שקווי המטרו לרוב עוברים מתחת לרחובות ולא מתחת לבניינים ויש בניינים בודדים שקווי המטרו עוברים תחתיהם.

6. **ש:** האם התכנית מתייחסת למרתפים?

ת: התכנית נותנת מספר נקודות ודגשים למרתפים מבחינת קווי בניין, מבחינת קומות, מבחינת תכנית. יתר ההוראות הן לפי תכנית המרתפים התקפה - ח/15/1 - גובה, שימושים, ייעודים, וכו'.

מרפסות

1. **ש:** מה מדיניות לגבי מרפסות בין שתי קירות אשר אינן לא פינתיות?

ת: שטח של מרפסת הכלוא בין 3 קירות הוא מרפסת לכל דבר וייחשב כך מבחינת השטחים (כל עוד איננו עובר 14 מ"ר).

2. **ש:** האם ניתן לייצר מרפסות שאינן בקומות גג ושאינן חורגות מקווי הבניין ואינן חלק מהמאסה?

ת: גם בקומות הנסיגה העליונות המרפסות יתוכננו בתוך הנסיגה. מכיוון שהן נכללו בנפח של הבניין הן אינן יכולות לבלוט מעבר לקווי הבניין של קומות הגג. אין אפשרות להבליט מעבר לזה.

3. **ש:** מה גודל המרפסת לקומת גג, ברחבי העיר B, והאם מותרת דירה בקומת הגג, בהתחשב שהמרפסות המותרות הן רק 6 מטר?

ת: שטח המרפסות הן בחיזוק ובתוספות והן בהריסה ובניה הוא עד 14 מ' לדירה, לרבות מרפסות התחומות בשתי קירות ומעלה, ובלבד שלא תהיה חריגה מגבולות המעטפת הקיימת לפי תכנית זו. אין הבדל בין קומת הגג לבין קומות רגילות מבחינת גודל המרפסת.

4. **ש:** האם שטחי המרפסות הן מעבר לזכויות הבנייה בטבלה 5?

ת: כן, בכפוף למעטפת (הערה ד לטבלה 5).

5. **ש:** האם מותר להשתמש בזכויות בנייה כדי להגדיל מרפסת במגרש פינתי מעבר ל-14 מ"ר?
ת: אין מניעה בתכנית שתתמוך שטחים עיקריים לטובת מרפסות. עד להשלמת ההנחיות המרחביות המתוקנות ואישורם על ידי הוועדה, ההנחיות המרחביות הנוכחיות למרפסות ולבנייה רוויה הן אלו שקובעות. יש דרישה לבנייה לכל הגובה, כך שלא יהיו מרפסות קופצות. חשוב לציין שגם אם משתמשים בשטח עיקרי לא ניתן לסגור שטחים אלו, מה שאושר כמרפסת ישאר מרפסת.

הליך הרישוי

1. **ש:** מתי צפויות הנחיות לתכנית עיצוב לקומה טיפוסית?
ת: ההנחיות לתכנית עיצוב נמצאות באתר העירייה ויצורפו גם בתיק המידע. תכנית עיצוב נועדה לפתירה של מספר נושאים מרחביים והיא איננה הבקשה המלאה להיתר. במקרה בו נדרשת תכנית עיצוב, יש לפנות לאגף אדריכלות ועיצוב עירוני לאחר קבלת תיק המידע.
2. **ש:** מה דינם של תיקי מידע שניתנו אחרי הפקדת התכנית ומעוניינים לפתוח בקשה?
ת: נכון להיום, נדרש להגיש בקשה לתיק מידע מעודכן שתואם את המידע לפי תכנית ח/619 שהוא שונה מהמידע שניתן טרם אישור התכנית. כל זאת על מנת שנוכל לקלוט את התיקים בצורה חלקה ולצמצם את הזמנים לעמידה בתנאים מוקדמים.
3. **ש:** האם ניתן להרחיב על תנאי הסף לפתיחת בקשה?
ת: תנאי הסף דומים למה שהיה עד היום למעט במקרה של תכניות עיצוב ובינוי שצריכות לעבור קודם אישור של וועדה מקומית והם מהווים תנאי סף. בשאר המקרים יש צורך באישור מקדמי לאי-עמידה בתקן 413, להגיש נספח תנועה, ועוד. המידע יופיע בתיק המידע. חשוב לציין שלא יקלטו בקשות ללא נספח תנועה. בנוסף לזה ח/619 קובעת שתנאי לבקשה להיתר זה סקר עצים על ידי אגרונום בכל מגרש בעל עצים.
4. **ש:** האם תהליך ההיתר ייתקצר?
ת: מרבית התיקים שיוגשו במסגרת ח/619 הן ברשות רישוי וללא הקלות, ודבר זה מקצר מאד את התהליכים. ככל שהתכניות יהיו ברורות וממוקדות יותר, התהליך יעבור יותר מהר.
5. **ש:** האם יש הנחיות עיצוב ברחבי העיר?
ת: כיום ההנחיות מתבססות על מידע מפורט שינתן ועל ההנחיות מרחביות שמפורסמות באתר. בחודשים הקרובים יעודכנו ההנחיות המרחביות והן תותאמנה לבקשות של ח/619. יש בתכנית הוראות עיצוביות שמדריכות את התכנון.
6. **ש:** מהם לוחות הזמנים לאישור תכנית עיצוב אדריכלית?

ת: הצפי לאישור תכנית עיצוב הוא כ-4 חודשים.

7. **ש:** מה פרק הזמן לאישור תכנית בינוי?
ת: תכנית בינוי עוסקת בהעמדה, תנועה, ועוד אלמנטים משמעותיים במרחב. פרק הזמן המוערך הוא כחודשיים.
8. **ש:** מהי שפת רחוב?
ת: שפת רחוב היא הגדרה של איך מתכננים את הרחובות בחולון. אלא הן הנחיות לתכנון המדרכה והמרחב הציבורי.
9. **ש:** מהו פרק הזמן לקבלת תיק מידע?
ת: פרק הזמן הוא לפי התקנות: 30 יום.
10. **ש:** במידה והליך אישור תכנית עיצוב נפרש על פני משך זמן רב באופן חריג מכל סיבה שלא תהיה, האם תינתן אפשרות להאריך תוקף תיק מידע, או לפתוח את הבקשה לתנאי סף טרם אישור תכנית העיצוב?
ת: תיק מידע חדש תוקפו הוא לשנתיים. אין אפשרות להאריך תוקף תיק מידע. בנוסף לא תיפתח בקשה שאיננה עומדת בתנאי סף.
11. **ש:** מה ההליך לבקשות שקיבלו תיק מידע ונעצרו בעקבות קידום תכנית ח/619, האם נדרש לשלם שובר מחדש ולהגיש בקשה מחדש?
ת: כל תיק מידע דורש תשלום של 204 שקלים, אם יש בעיה נקודתית אנו מציעים שתפנו אלינו באופן פרטני.
12. **ש:** האם ההנחיות המרחביות גוברות על ההנחיות של ח/619 בעיצוב המבנים?
ת: תכנית תמיד גוברת על הנחיות מרחביות כלומר במידה ויש סתירה, התכנית גוברת. במקביל אנחנו עובדים על הנחיות מרחביות חדשות שיתאמו את ח/619.

היטל השבחה

1. **ש:** האם אפשר להבהיר את היטלי השבחה?
ת: בהחלט, מאחר שמדובר בתב"ע חדשה שחלה על מרבית שטח העיר והיא תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 יש צורך בכל פנייה לבצע בדיקה פרטנית לכל נכס מקרקעין.
ככלל, החבות בהיטל השבחה מכוח הוראות תב"ע ח/619 מצוי בימים אלה בבדיקה מקיפה שבה מעורבים עו"ד ושמאי הועדה המקומית. מדובר בנושא מורכב ומסובך הדרוש הבהרות של מס' גורמים מקצועיים ואנו ממתנים לקבלת עמדתם לצורך גיבוש עמדה בנושא חיוב בהיטל השבחה.

- אנו עושים כל שבידינו לגבש עמדה מקצועית בהקדם על מנת שנוכל לטפל באופן מדויק ומיטבי בכל הפניות שמופנות אל יחידת היטל השבחה
לאור האמור נבקשכם להתאזר בסובלנות.
2. **ש:** האם יהיה קיזוז מול העירייה על עלויות בניית שטחי הציבור במצב שמכינים תכנית לאיחוד חלקות מעל 1 דונם ברחובות ראשיים הכוללת 720% זכויות בניה ו-12 קומות?
- ת:** אנו פועלים בהתאם לפסיקה הקיימת ולפיה מביאים בחשבון מטלות ציבוריות הרשומות בהוראות התכנית ובהתאם לנסיבות המקרה אנו מביאים את העלויות שנשא היזם בהפחתה מסכום השבחה
3. **ש:** האם מכירה של מגרש ריק בייעוד ראשי תחויב בהיטל השבחה בגין אישורה של ח/619 לאור זה שהזכויות מותנות ולא מוקנות כאמור?
- ת:** הנושאים הללו מאד מורכבים ומסובכים ונמצאים כיום בבחינה מקיפה כאמור לעיל.

שאלות כלליות

1. **ש:** האם התכנית חלה על מגרשים ריקים?
- ת:** התכנית חלה על מגרשים ריקים רק במקרה שהם שייכים לקטגוריית רחובות ראשיים.
2. **ש:** מבנים קיימים שאינם זכאים לתמ"א 38, הנמצאים ברחוב ראשי, מהם ההוראות החלות עליהם?
- ת:** מבנים ביעוד מגורים הנמצאים בקטגוריית רחובות ראשיים יכולים להתחדש לפי הוראות ח/619 גם אם אינם זכאים לתמ"א 38.
3. **ש:** האם ניתן לבנות על חצי חלקה?
- ת:** לא. המקרה היחיד בו אפשר לממש את הזכויות על חצי חלקה, הוא רק במקרה והחצי השני של החלקה מימש כבר את הזכויות שלו מתוקף תמ"א 38 באופן אשר יאפשר קבלת חזית אחידה. בנוסף, במגרשים מעל 1.8 דונם אשר מחויבים בהכנת תכנית בינוי ניתן לפצל ליותר מבניין אחד. עם זאת, ההנחיות הן עדיין כי בניינים האלו ייבנו בהינף אחד.
4. **ש:** האם נספח המתחמים מופיע באתר העירייה?
- ת:** כן. ניתן למצוא אותו כאן: [נספח המתחמים](#).
5. **ש:** תוכלו להסביר על תקן החנייה?

ת: תקן החניה למגורים לרכב פרטי הוא לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יותר ממקום חניה אחד ליח"ד. עם זאת בקירבה לציר מתע"ן יש תקן חניה מופחת. בתחום המסומן בנספח המתחמים אשר הינו 150 מ' מכל צד של ציר הקו הירוק של הרכבת הקלה התקן לא יעלה על 1:0.6. עם זאת אם אין פיתרון לחניה ניתן גם להגיע לתקן 0. בטבעות מסביב לתחנות המטרו התקן יהיה לפי התקן התקף ולא יותר מ 1:1. בשימושים מסחריים ואופי ציבורי יותר תקן אפס, אך גם כאן זה לפי תקן תקף.

6. **ש:** האם נלקחו בחשבון עומסי רכבים בהיבטים של יצירת מספר רב של כלי רכב מבניין?

ת: לגבי עומס פרוגרמתי לעיר, תכנית המתאר הכוללנית ח/2040 שהיא לקראת הפקדה, מגדירה בעיר קיבולת. היא קבעה יעד מינימלי של 270 אלף תושבים ו-135 אלף מועסקים, וקיבולת נומינלית של 200 אלף מועסקים, ו-400 אלף תושבים. לפי זה היא נערכת בכל הנושאים של תשתיות, שטחים מבונים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, ותחבורה, עם דגש על מתע"ן. בחולון מתוכננים 3 קווי מטרו, יש 11 תחנות מטרו בחולון, והקו הירוק עם 2 זרועות. על בסיס זה ח/619 תוכננה .

7. **ש:** האם יש הנחיות לאזורים המסומנים להכנת תכנית מפורטת?

ת: אזורים אלו הינם בהתאם [לנוהל יזמים](#), ובהתאם להנחיות תכנית המתאר הכוללנית ח/2040.

8. **ש:** האם יש עיכוב בהיתרים בחלקות ברדיוס של 300 מ' מהמטרו ?

ת: עד 300 מ' מתחנת המטרו מדובר בטבעת הראשונה. מעבר ל-300 מ' מדובר בטבעת השנייה של המטרו. בטבעת הראשונה ההיתרים ייבחנו ע"י מהנדס העיר על פי הנחיות שהעבירה הועדה המחוזית. לפי הנחיות אלו ככל ומהנדס העיר מצא לנכון להמליץ על היתר בהתחדשות מגרשית יש להביא את אותה המלצה לוועדה המחוזית. במידה והחלקה נמצאת במרחב הליבה של תמ"א 70 לא ניתן להתחדש בהתחדשות מגרשית. אולם לרוב חלקות הנמצאות במרחב הליבה שייכות לקטגוריה המיועדת להכנת תכנית מפורטת. בטבעת השניה אין מניעה מגרשית לפי ח/619.

9. **ש:** האם ניתן להוריד קירות ממ"דים לזיקת הנאה?

ת: לא. התכנית מגדירה זיקות הנאה במרווח הקדמי ברחוב ראשי בין גבול המגרש לקו בנין קדמי בקומת הקרקע וביתר הקטגוריות בין גבול המגרש לקו הבניין העילי זיקה זו היא לטובת הציבור ותושבי חולון.

10. **ש:** אם בניין קיבל היתר בשנת 1990 האם הוא זכאי להיכלל בתכנית?

ת: לא. לפי סעיף תחולת התכנית הוא איננו זכאי להתחדשות לפי ח/619.

11. **ש:** מה לגבי מבנים קיימים שהם לא עולים על 2 קומות ופחות מ-400 מ"ר בנוי אך קיבלו בעבר אישור של ישראל דוד?

ת: בניינים אלו לא זכאים לתכנית, גם אם קיבלו בעבר אישור של ישראל דוד.

12. **ש:** מה אחוז ההסכמות שנדרש בכל בניין על מנת לפתוח בקשה להיתר?

ת: אחוז ההסכמות זהה לתמ"א 38 לפי חוק המקרקעין.

13. **ש:** מי הגורם הרלוונטי לקבל ממנו מידע בעירייה?

ת: הגוף אליו יש לפנות לצורך קבלת מידע הוא [הממ"ש](#). במקרים בהם מדובר במגרש ברחוב ראשי בו יש להכין תכנית עיצוב או במגרש בו נדרשת תכנית בינוי, ניתן לפנות בנושא זה למחלקת עיצוב עירוני.

14. **ש:** האם הזכויות מוקנות?

ת: לא, הזכויות מכורח ח/619 אינן זכויות מוקנות. במקרה של הכנת תכנית מפורטת הזכויות המאושרות הן לפי תכנית מאושרת ולא לפי ח/619.