



חולון

התחדשות מתחם התותחנים חזית חמש

כנס שיתוף ציבור | 28.12.25, ח טבת תשפ"ו

מפגש להצגת התוכנית המופקדת



כרמון | חרות
ייעוץ וליווי חברתי
בהתחדשות עירונית



- הצגת התוכנית המופקדת
- הצגת האפשרות להגיש התנגדות לתכנית
- סיכום ושאלות

* 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 התותחנים חזית חמש

עורכי התכנית	HQ אדריכלים
ניהול פרויקט	לוג ניהול פרויקטים
שמאי מקרקעין	פז כלכלה והנדסה
מדידות	חץ הצפון
תנועה ותחבורה	מורן הנדסה
חברה ושיתוף ציבור	כרמון חרותי
פרוגרמה לצרכי ציבור	טובי כהן
אדריכלות נוף	HQ אדריכלים
איכות הסביבה	לשם שפר
שמירה על עצים בוגרים	אביב ניהול הנדסה
תשתיות מים ביוב וניקוז	סירקין בוכנר קורנברג



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית 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 התותחנים חזית חמש

מה תאפשר התכנית?

התחדשות עירונית היא תהליך המוביל לצמיחה והתפתחות שמטרתו **להחיות אזורים בנויים קיימים בעיר**, עם דגש על בנייני מגורים שמצבם הפיסי והסביבה בה הם נמצאים אינו מספק עוד מענה ראוי ובטוח לתושבים המתגוררים בהם.

התכנית תאפשר:



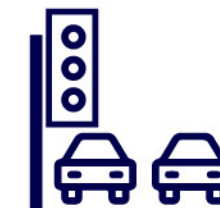
שילוב שטחי מסחר
וחזית פעילה



שילוב שטחים ציבוריים
כגון מבני חינוך וקהילה



תוספת
שטחים ירוקים



חניה תת-קרקעית ושיפור
רשת הרחובות



תוספת יחידות דיור
ושטח למגורים

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית 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 התותחנים חזית חמש



סקירת המתחם

* 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 התותחנים חזית חמש

- שטח המתחם: 16.85 דונם
- 136 יחידות דיור ב-8 מבנים

תחום התכנון	
גבול תחום שיפוט	
מוסדות ציבור	
שטח ציבורי פתוח	
נתיבי איילון	

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

חולון | התחדשות מתחם התותחנים חזית חמש

תכניות בסביבת המתחם

מדיניות שכונת תל גיבורים

סטטוס: מאושרת

מטרת תכנית האב לאפשר התחדשות של שכונת תל גיבורים מתוך ראייה כוללת וניתוח הפוטנציאל העתידי.

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

המדיניות מאפשרת הפניית חנויות לרחוב תותחנים ובניית מגדלי מגורים בגובה של עד 40 קומות.

תכנית מדיניות - שכונת תל גיבורים

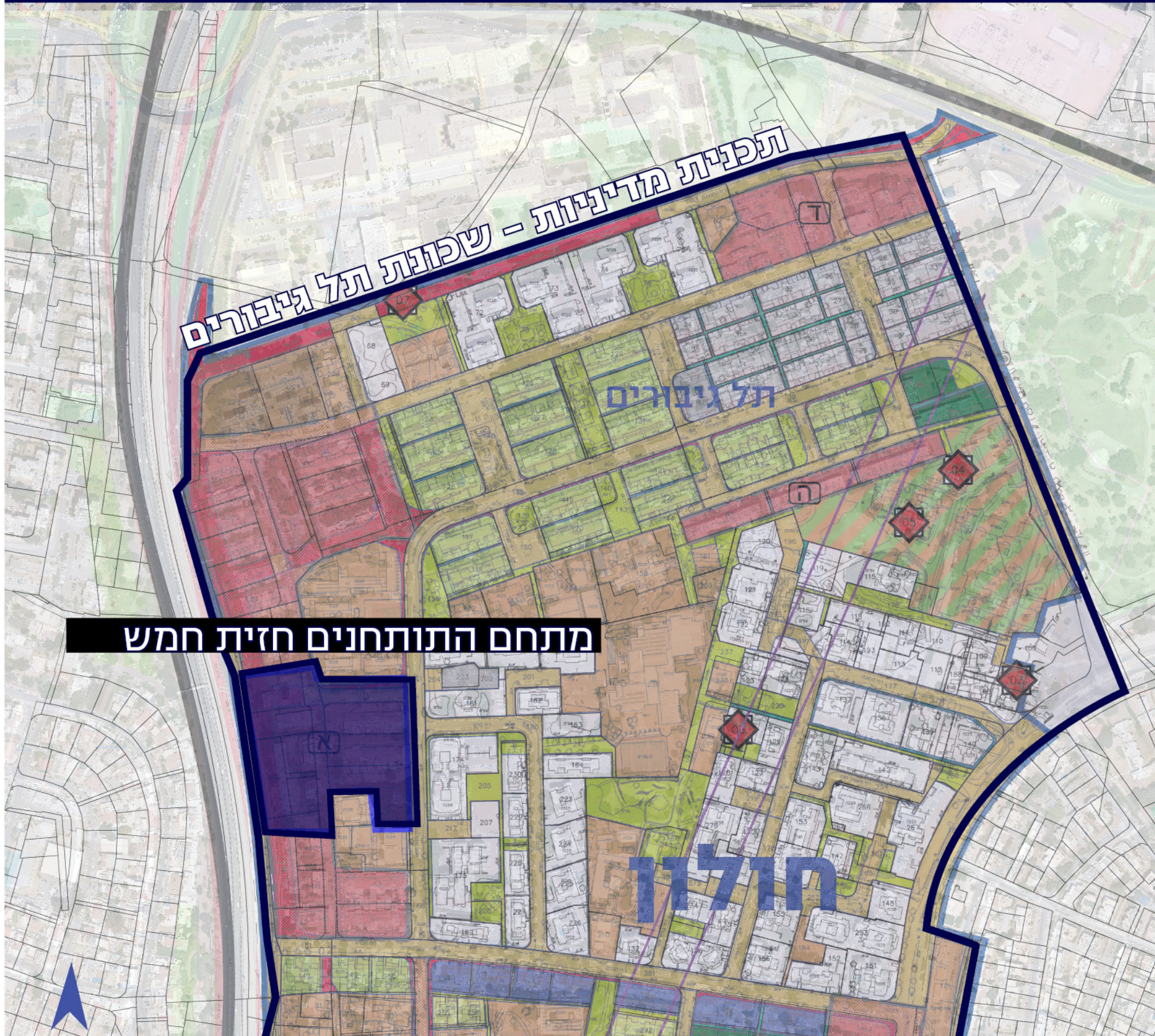
תל גיבורים

מתחם התותחנים חזית חמש

חולון

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית 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 התותחנים חזית חמש

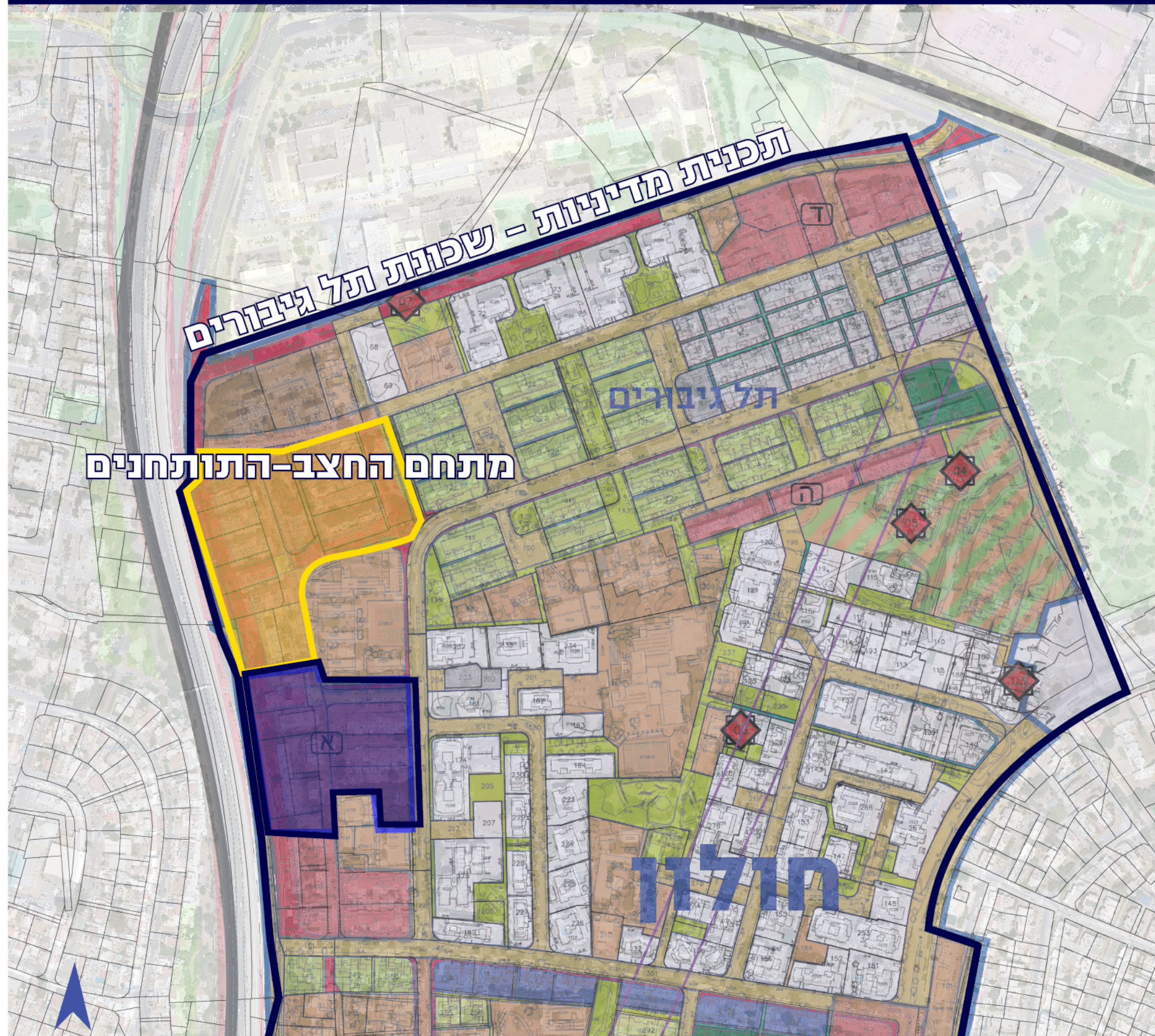


סטטוס: מאושרת 11/06/2023

שטח: 28.9 דונם

מה מאפשרת התכנית?

- התכנית במתכונת "פינוי-בינוי"
- התכנית מאפשרת הקמת מבני מגורים בני 8 עד 27 קומות הכוללים 414 יחידות דיור
- התוכנית כוללת מבני ציבור חדשים
- הרחבת הדרכים והשטחים הציבוריים
- יצירת מרחב הליכתי איכותי
- התכנית מציעה בינוי מעורב שימושים הכולל 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 כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית 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 התותחנים חזית חמש

סטטוס: מאושרת 11/06/2023

שטח: 28.9 דונם

מה מאפשרת התכנית?

- התכנית במתכונת "פינוי-בינוי"
- התכנית מאפשרת הקמת מבני מגורים בני 8 עד 27 קומות הכוללים 414 יחידות דיור
- התוכנית כוללת מבני ציבור חדשים
- הרחבת הדרכים והשטחים הציבוריים
- יצירת מרחב הליכתי איכותי
- התכנית מציעה בינוי מעורב שימושים הכולל בנייה עד 10 קומות ומגדלים עד 27 קומות
- התכנית מסיטה את רחוב התותחנים מערבה, ובכך מרחיקה את הבינוי והמגורים מנתיבי איילון



הדמיה



הדמיה



הדמיה

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית 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 מאפשרת התכנית?

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

תכנית מדיניות - שכונת תל גיבורים

תל ג'יבורים

תולדות

מתחם התותחנים 1-7

* 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.

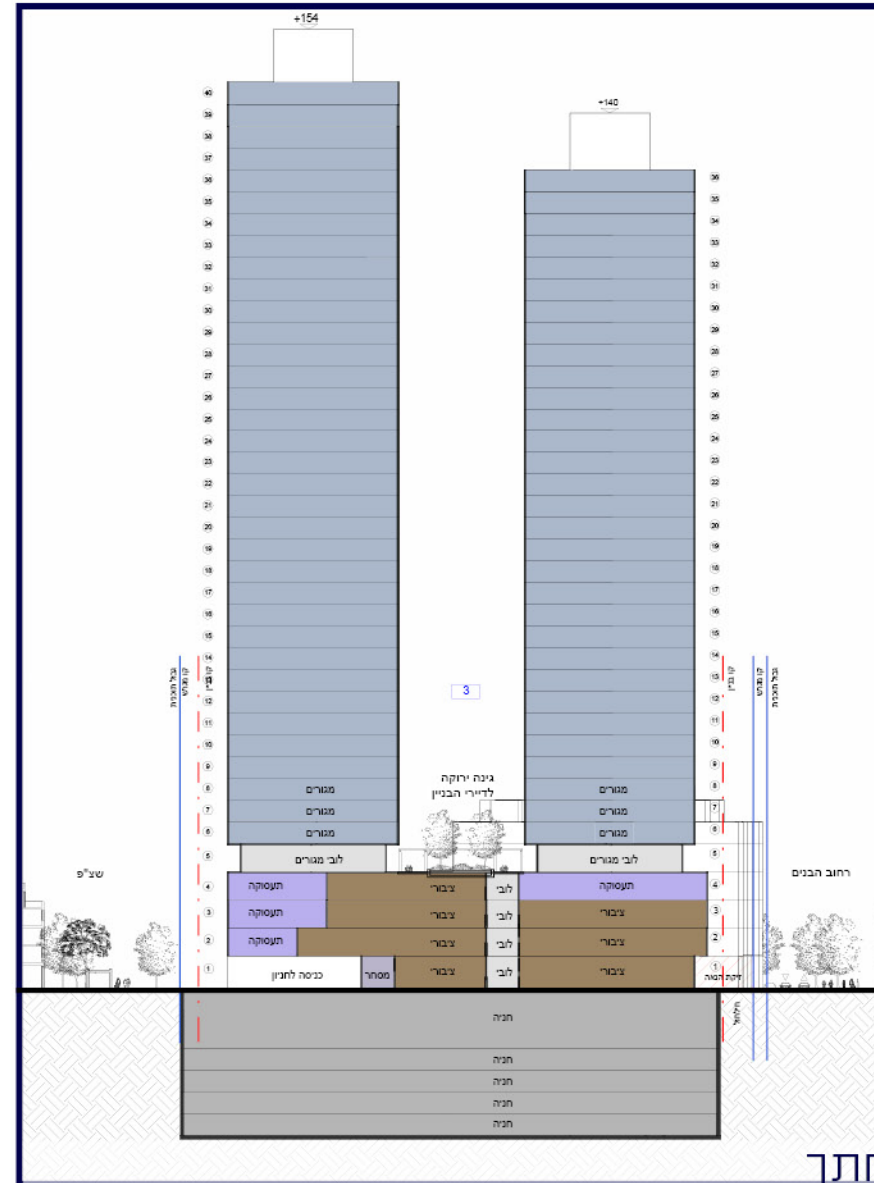
חולון | התחדשות מתחם התותחנים חזית חמש

תכנית 505-1169796
התחדשות רח' התותחנים 1-7

סטטוס: מתן תוקף

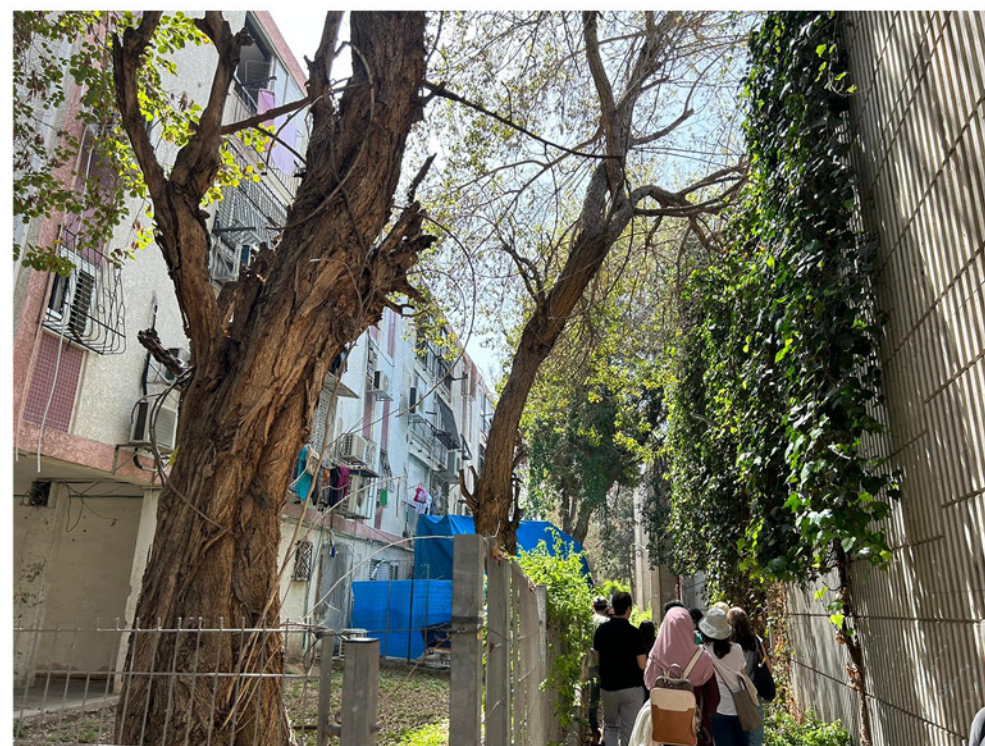
מה מאפשרת התכנית?

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



* 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 התותחנים חזית חמש



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או לעירייה 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 התותחנים חזית חמש

דוח חברתי – סקר ראיונות

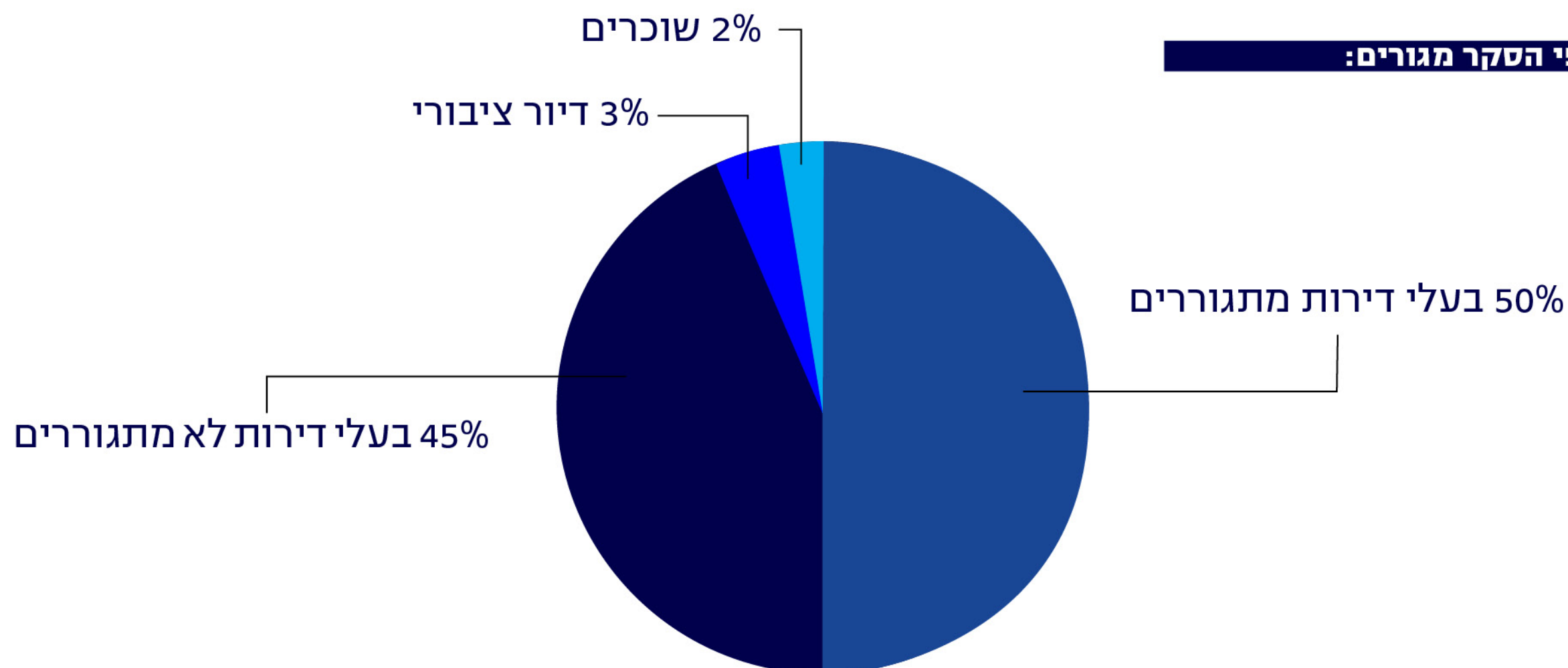
במסגרת הסקר ערכנו ראיונות עם:

• 48 מהבעלים, דיירי הדיוור הציבורי ושוכרי הדירות במתחם (35% ממשקי הבית במתחם)

• 10 מרואיינים מחזית חמש

• 38 מרואיינים מהתותחנים

התפלגות משתתפי הסקר מגורים:



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או לעירייה 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 התותחנים חזית חמש

מתוך הראיונות והשיחות עלו החוזקות הבאות:

- **מיקום** – קרבה ללב המטרופולין, לבי"ח וולפסון ולצירי תחבורה ראשיים.
- **נגישות עתידית להסעת המונים** – קרבה לתחנות המטרו העתידיות ולמתח"ם וולפסון.
- **ריבוי של שטחים פתוחים.**

חוסרים ואתגרים:

- מוקדים קהילתיים – מרכז קליין אינו מספק את הצרכים של כולם – אוכלוסייה דתית, קשישים ונוער.
- מסחר ושירותים – המרכז המסחרי הסמוך אינו מספק את צרכי התושבים. עלה צורך במסחר ושירותים במרחק הליכה. יחד עם זאת, עלה חשש ממטרדים פוטנציאליים ממסחר בקומות הקרקע של הבניינים.
- בטחון – צורך בהגברת הביטחון האישי בשבילים.
- בינוי – מבנים ישנים המחייבים התחדשות.
- תשתיות – תשתיות ישנות וחוסר תחזוקה.
- תנועה וחנייה – עומסי תנועה ומצוקת חנייה.
- מטרדי רעש – הסמיכות לאיילון מהווה מטרד רעש עבור התושבים הגרים בצד הכביש.
- תחבורה ציבורית – המגוון והתדירות אינם מספקים. עלה צורך בשיפור השירות.

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית 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.



18.9.24 מפגש שיתוך - מתחם חזית חמש

עיקרי הנושאים שהוטמעו בתכנון:

- ✓ מתן מענה של דירות גן ודירות גג בתכנית
- ✓ שמירה על בניה מרקמית ונמוכה, ללא מגדלים
- ✓ תכנון ושיפור של השטחים הפתוחים והגינות



19.6.24 מפגש התנעה תותחנים

15.1.25 מפגש להצגת התכנון הראשוני

עיקרי הנושאים שהוטמעו בתכנון:

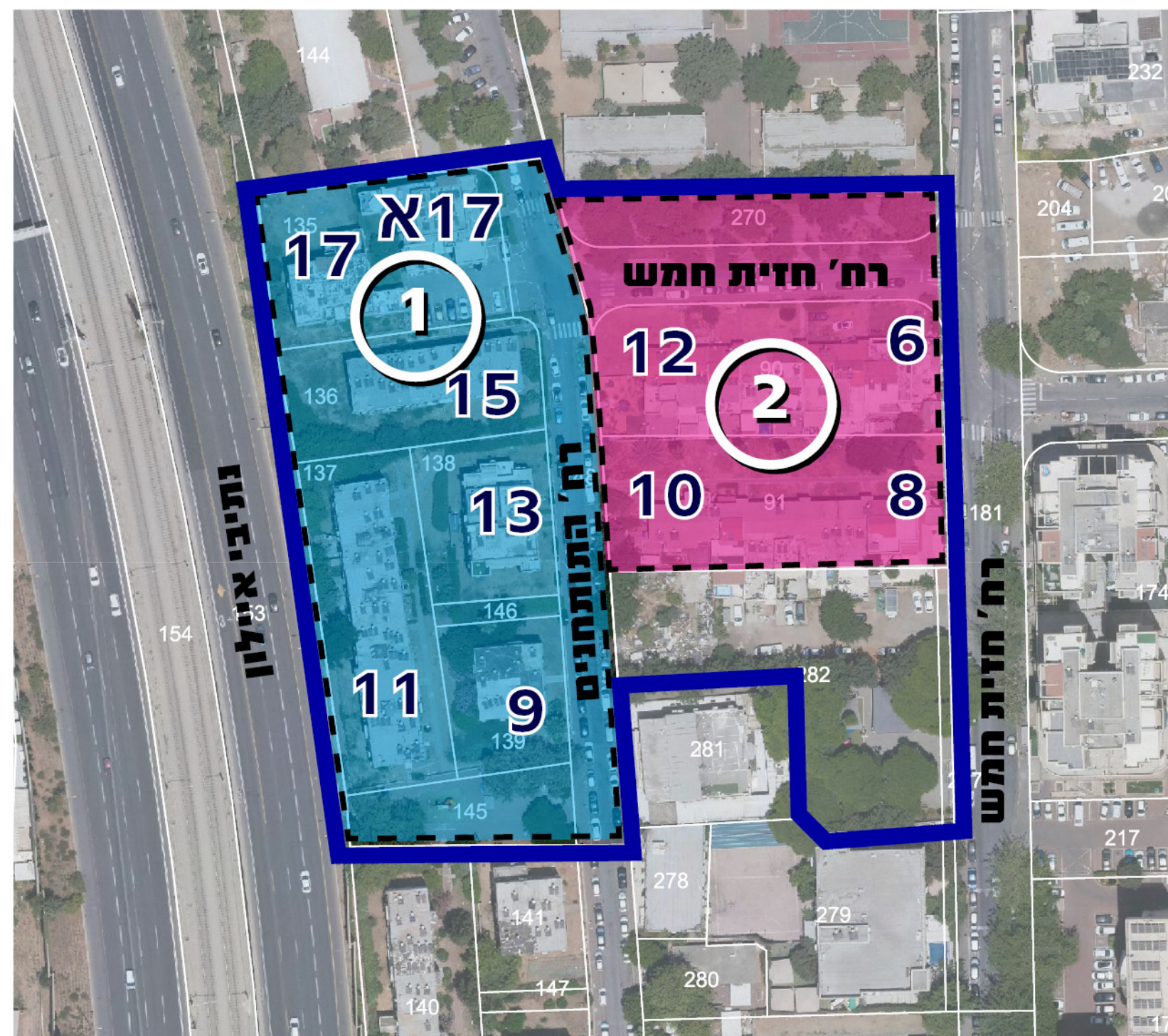
- ✓ הוספת שימושי מסחר, בתי קפה וחנויות ויצירת הפרדה בין המסחר למגורים.
- ✓ מתן פתרון למטרדי הרעש של איילון והחשש מהקרינה בקו המתח הגבוה
- ✓ שיפור המערך התנועתי השכונתי והחיבור ליציאות לאיילון
- ✓ תוספת חניות תת קרקעיות

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית 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 התותחנים חזית חמש



התכנית המופקדת



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

* 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 התותחנים חזית חמש





חולון | התחדשות מתחם התותחנים חזית חמש





* 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 התותחנים חזית חמש

תכנית
חצב תותחנים



תכנית
חצב תותחנים



תכנית קומת קרקע

עץ לשימור	חצר מבני ציבור	מגורים
עץ לכרייה	זיקת הנאה	מסחר
	שטח ציבורי פתוח	תעסוקה
	רצועת מתע"ן תת קרקעית	מבנה ציבור

תכנית העמדה / גגות

עץ לשימור	חצר מבני ציבור	מבנה גבוה
עץ לכרייה	זיקת הנאה	מבנה מרקמי
	שטח ציבורי פתוח	קומת מסד
	רצועת מתע"ן תת קרקעית	מבנה ציבור

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או להעירייה 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.

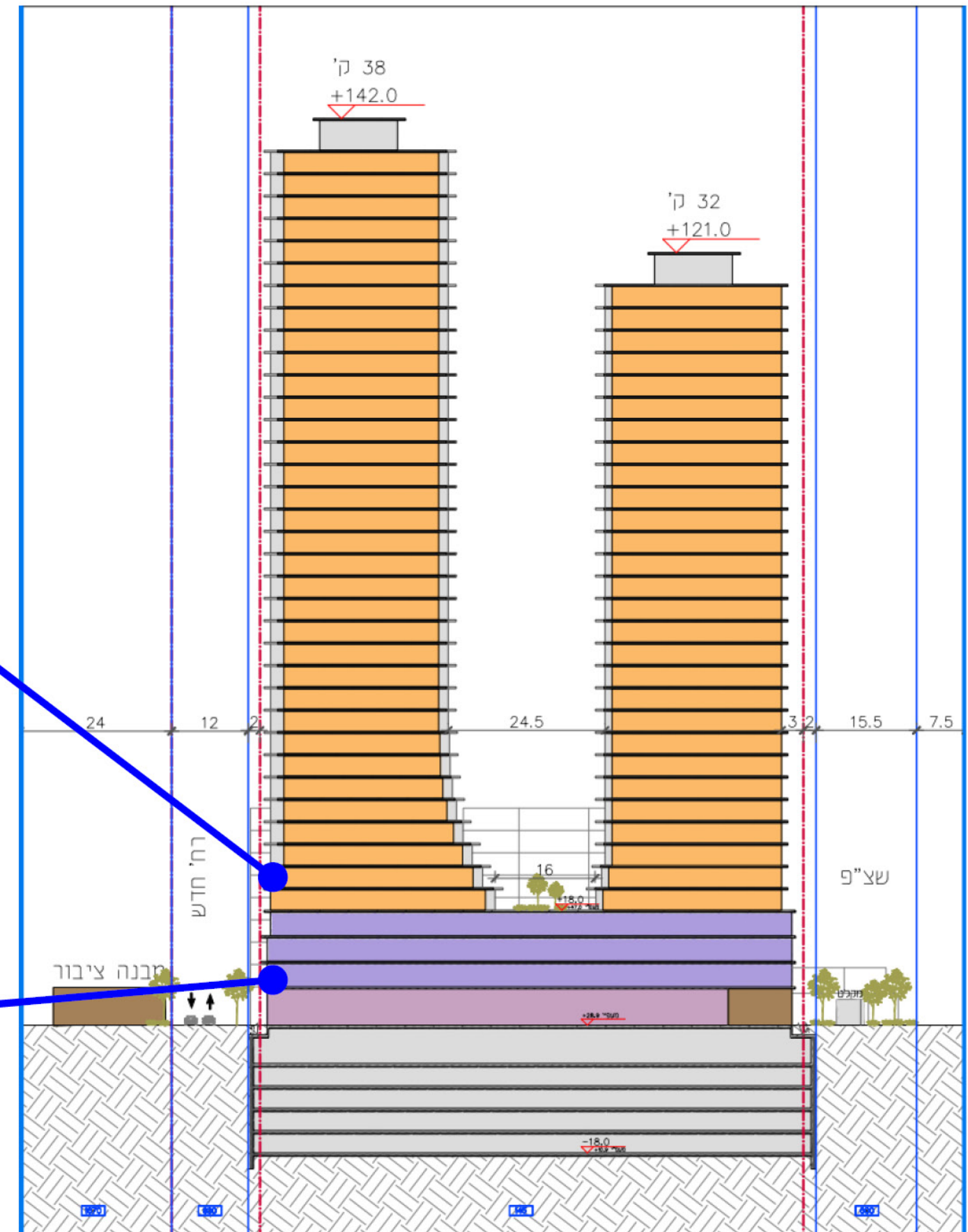
חולון | התחדשות מתחם התותחנים חזית חמש



HQ - רח' אורלוב, פתח תקווה

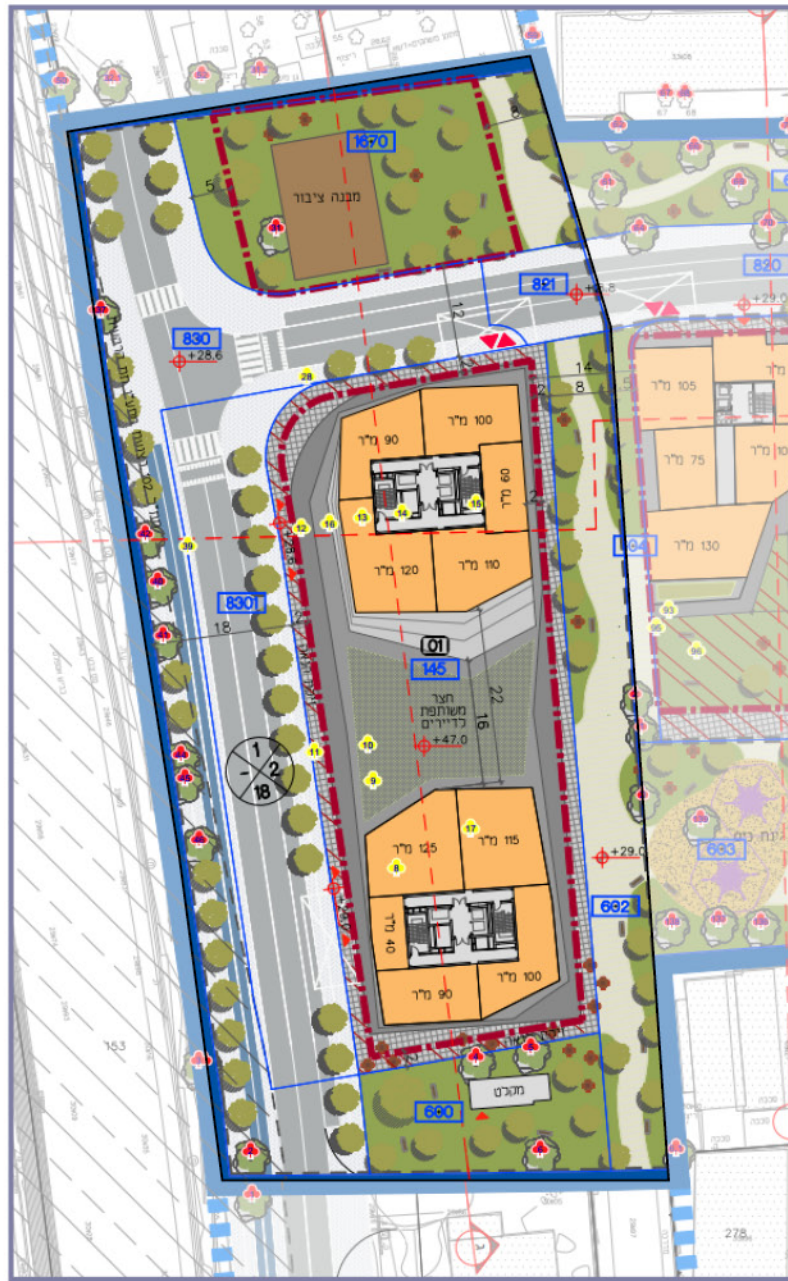


HQ - הס גולדברג, לוד

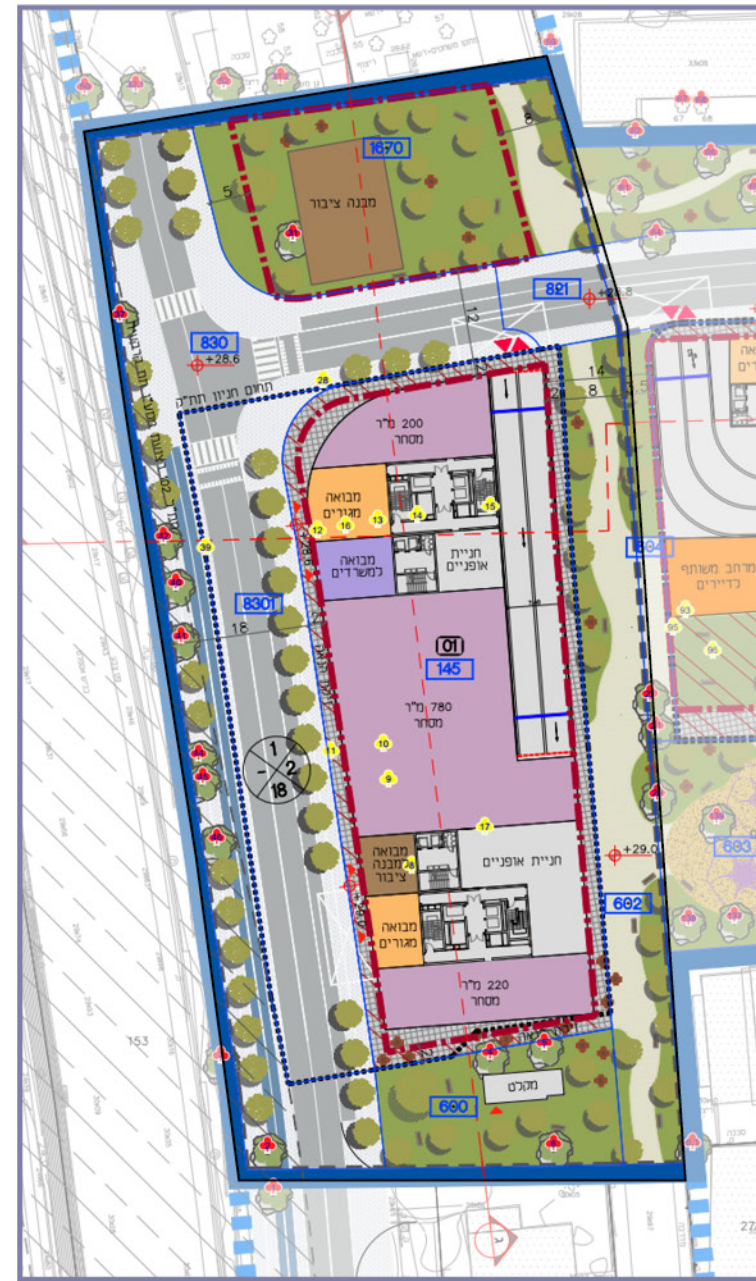


* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

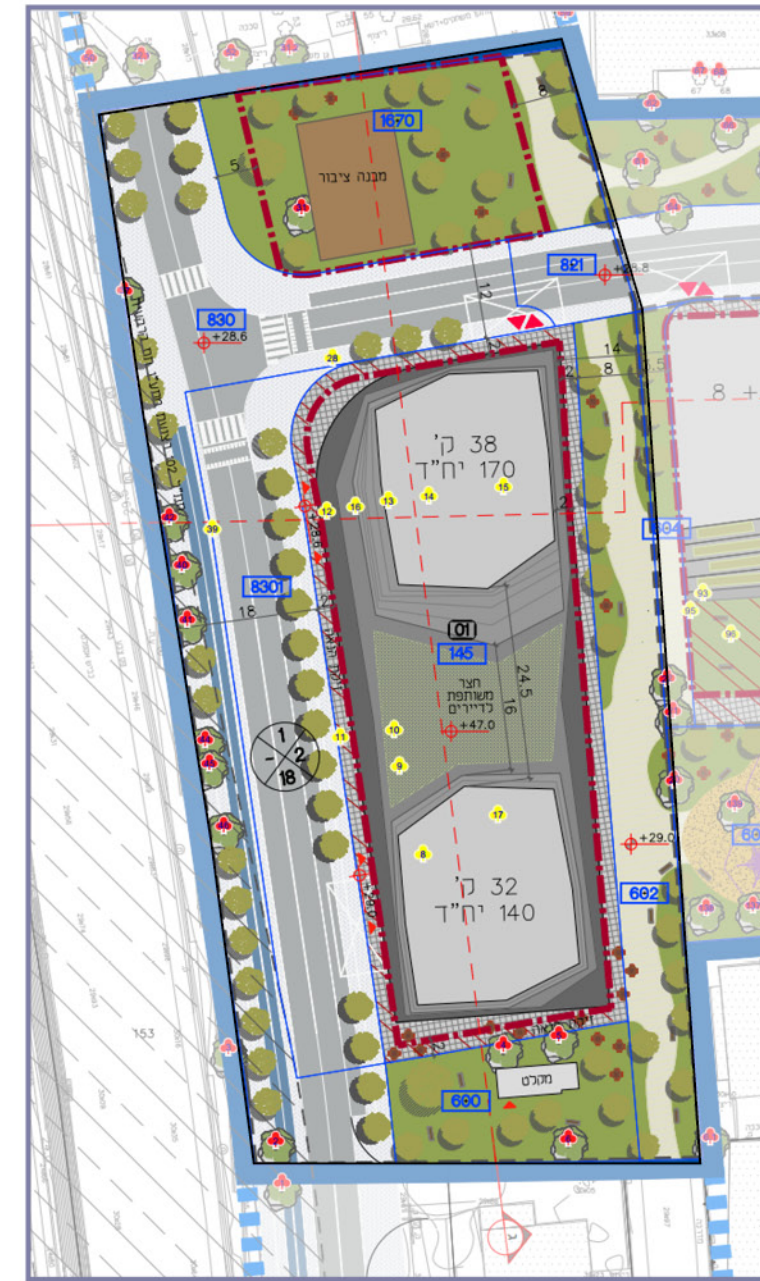
חולון | התחדשות מתחם התותחנים חזית חמש



תכנית קומה טיפוסית



תכנית קומת קרקע



תכנית העמדה / גגות

מתחם 1	
310	מס' יחידות דיור
36,890	זכויות בניה מגורים (מ"ר)
1,200	מסחר (מ"ר)
6,100	תעסוקה (מ"ר)
1,000	ציבורי מבונה (מ"ר)
3.0	מכפיל יח"ד



- | | | | | | |
|------------|---|-----------------------|---|-----------|---|
| קומת מסד |  | חצר מבני ציבור |  | עץ לשימור |  |
| מבנה ציבור |  | זיקת הנאה |  | עץ לכריתה |  |
| מגורים |  | שטח ציבורי פתוח |  | | |
| | | רצועת מתע"ן תת קרקעית |  | | |

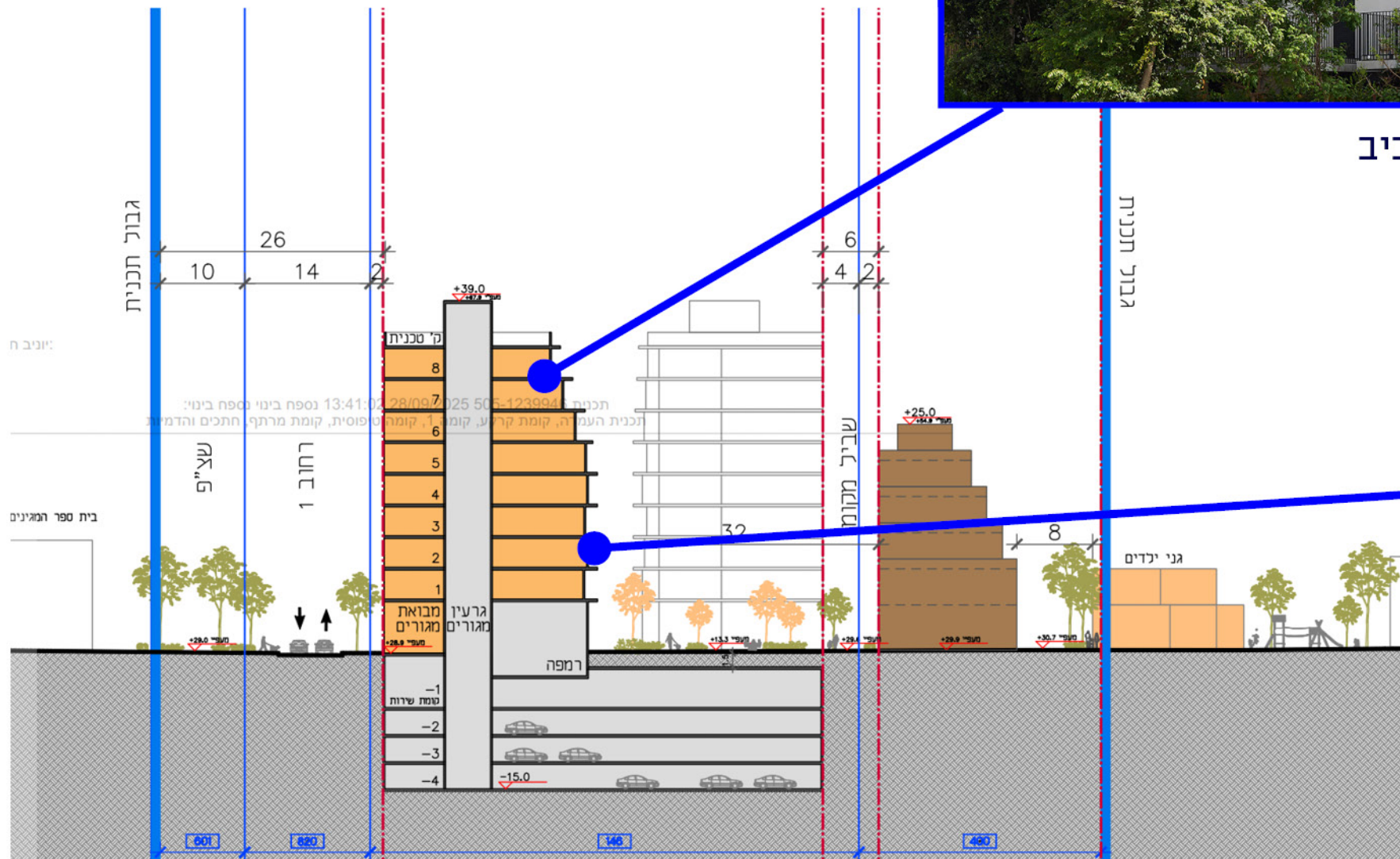
- | | | | | | |
|-----------|---|-----------------------|---|------------|---|
| עץ לשימור |  | חצר מבני ציבור |  | מגורים |  |
| עץ לכריתה |  | זיקת הנאה |  | מסחר |  |
| | | שטח ציבורי פתוח |  | תעסוקה |  |
| | | רצועת מתע"ן תת קרקעית |  | מבנה ציבור |  |

- | | | | | |
|------------|---|-----------------------|---|-----------|
| מבנה גבוה |  | חצר מבני ציבור |  | עץ לשימור |
| מבנה מרקמי |  | זיקת הנאה |  | עץ לכריתה |
| קומת מסד |  | שטח ציבורי פתוח | | |
| מבנה ציבור |  | רצועת מתע"ן תח קרקעית | | |

* 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.



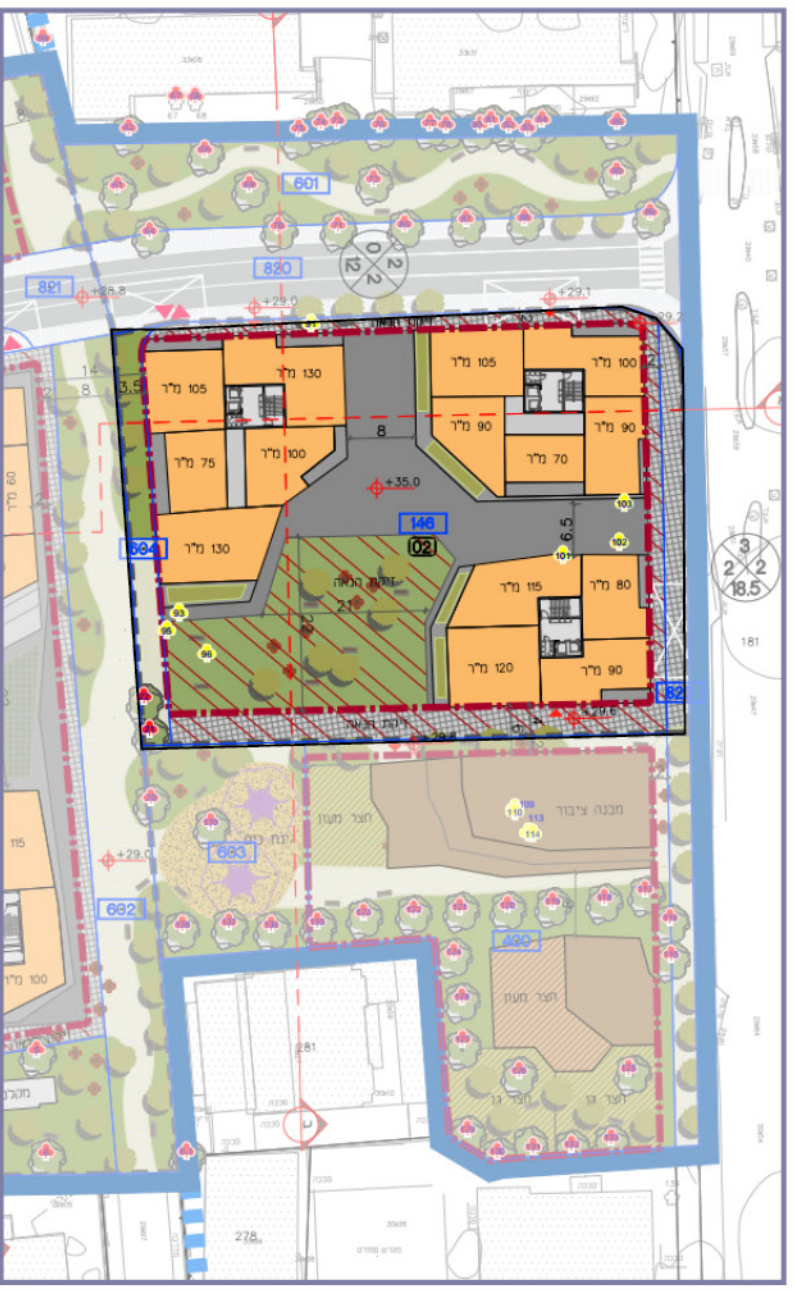
HQ - הרוגי המלכות, תל אביב



HQ - שד' ירושלים, יפו

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית 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.

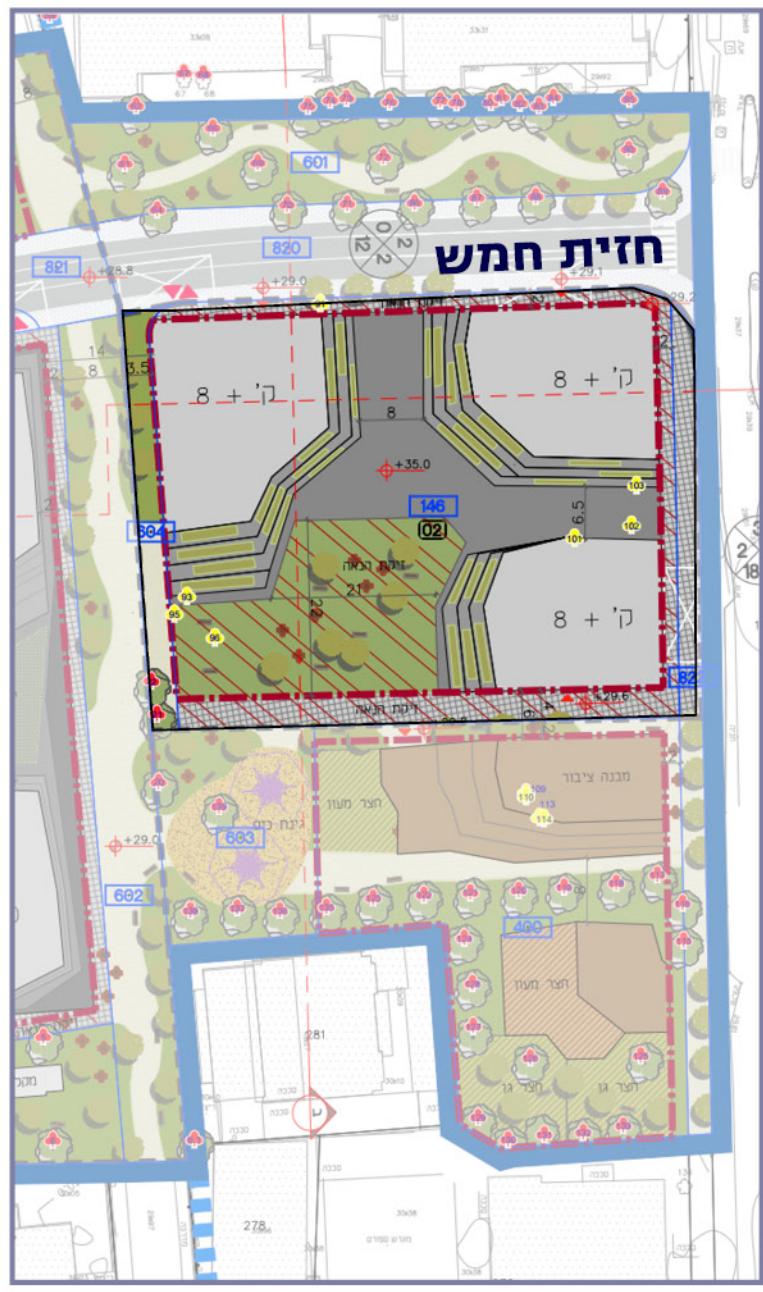
חולון | התחדשות מתחם התותחנים חזית חמש



תכנית קומה טיפוסית



תכנית קומת קרקע



תכנית העמדה / גגות

מתחם 02	
מס' יחידות דיור	110
זכויות בניה מגורים (מ"ר)	13,750
מסחר (מ"ר)	1,950
תעסוקה (מ"ר)	-
ציבורי מבונה (מ"ר)	-
מכפיל יח"ד	3.4



עץ לשימור

עץ כריתיה

חצר מבני ציבור

זיקת הנאה

שטח ציבורי פתוח

רצועת מתע"ן תת קרקעית

קומת מסד

מבנה ציבור

מגורים

עץ לשימור

עץ כריתיה

חצר מבני ציבור

זיקת הנאה

שטח ציבורי פתוח

רצועת מתע"ן תת קרקעית

מגורים

מסחר

תעסוקה

מבנה ציבור

עץ לשימור

עץ כריתיה

חצר מבני ציבור

זיקת הנאה

שטח ציבורי פתוח

רצועת מתע"ן תת קרקעית

מבנה גבוה

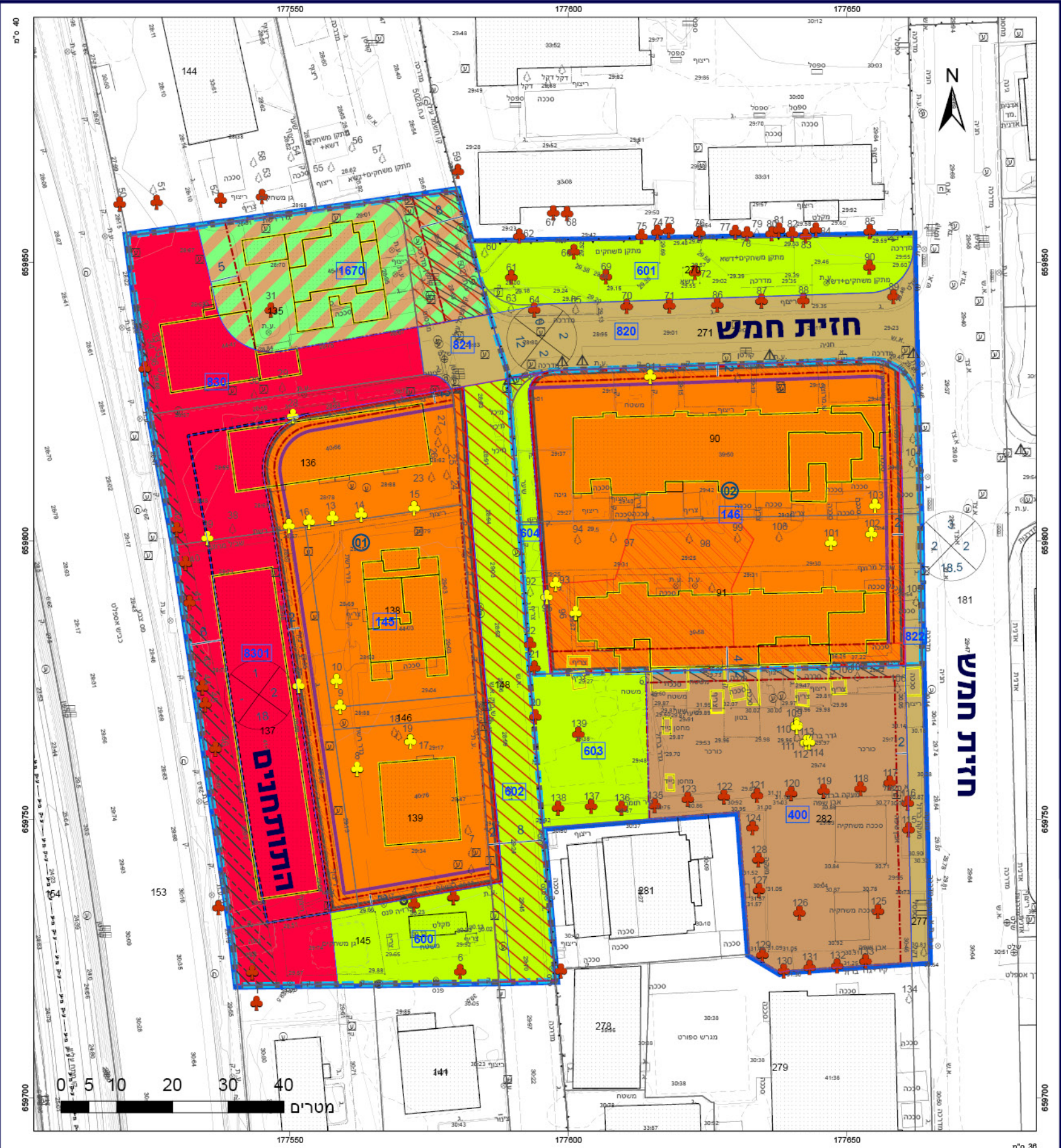
מבנה מרקמי

קומת מסד

מבנה 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.

התכנית המופקדת - מסמכי התכנית



מקרא

גורמים ה

מבנים ומסודות ציבור

שטח ציבורי פתוח

דרך מאושרת

דרך מוצעת

שטחים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור

הנחיות מיוחדות

דרך/מסילה לביטול

זכות מעבר למעבר רגלי

רצועת מתע"ן תת-קרקעית

שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

מבנה להריסה

גבול מתחם תלת מימדי

גבול מתחם

קו-בנין

חזית מסחרית

מידות

עץ/עצים לשימור

עץ/עצים לכריתה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	
תכנית מתאר מקומית	
מס' 505-1239946	
ח/מק245/ מתחם התותחנים - חזית חמש	
תשריט מצב מוצע	
גיליון 1 מתוך 1	
מחוז	תל-אביב
מרחב תכנון מקומי	חולון
רשות מקומית	חולון
ישוב	חולון
תכנית בסמכות	מקומית
איחוד וחלוקה	איחוד/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מונה תדפיס התשריט	19
מועד הפקה	28/09/2025
שטח התכנית	16.86 דונם קנה מידה 1:500
אישורים בתכנית מס' 505-1239946	

תשריט מוצע

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או להעיריה 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.



נושאים לדיון - הצללה

3.2.2.2 בדיקת הצללה בתוך שטח התכנית

חשיפת גגות לשמש חורפית בתוך התכנית

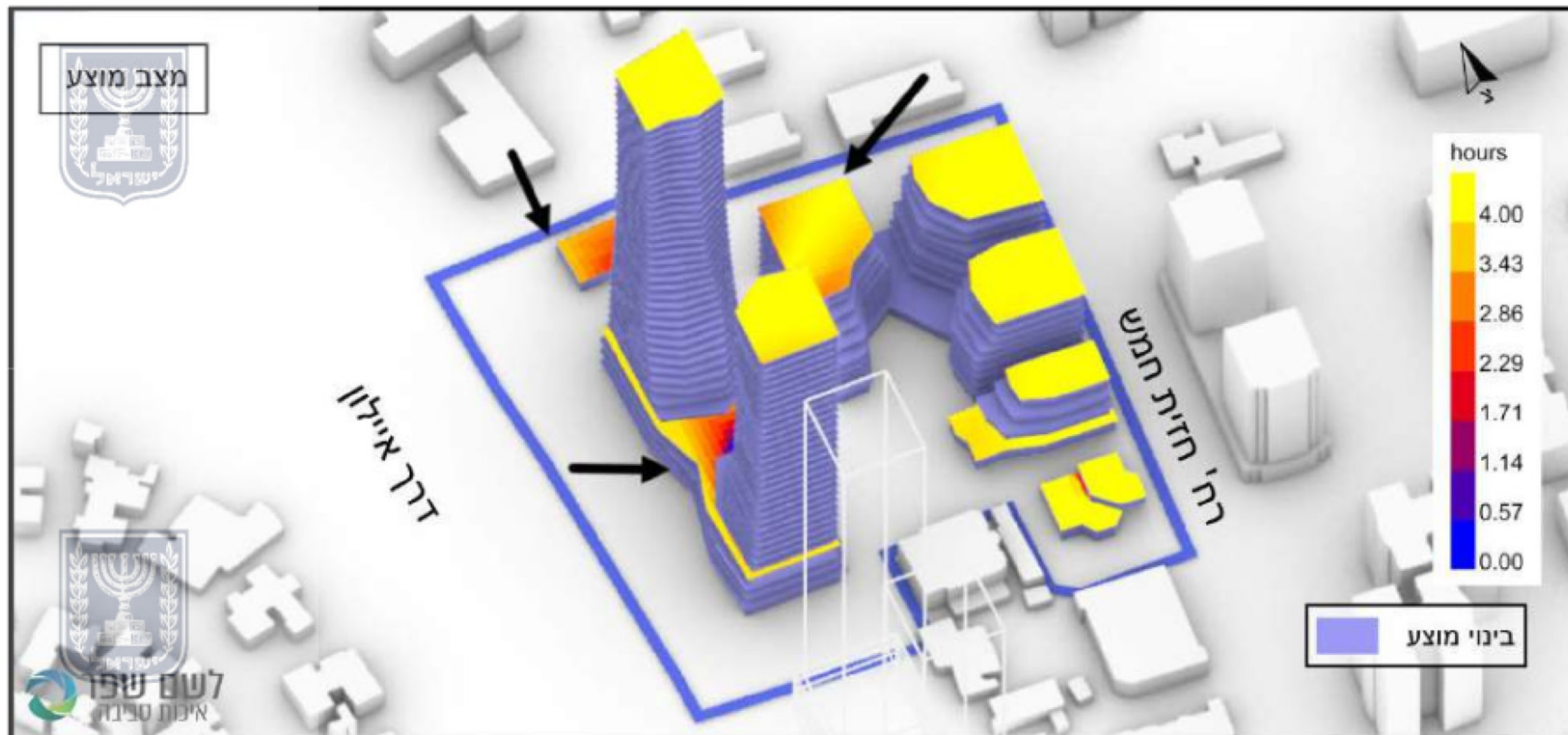
תסקיר סביבה

לפי הקריטריון המוצע, דרושה חשיפה לשמש של 50% משטח גגות מבנים בסביבת התוכנית ב-21 לדצמבר, במשך 4 שעות לפחות, בין השעות 9:00-15:00.

התרשים להלן מציג את מספר שעות החשיפה לשמש על גגות בשטח התוכנית.

במסמכי התכנית נכלל תסקיר סביבה הכולל בדיקות לכלל נושאי הסביבה:
- הצללה ומשטר רוחות
- איכות אוויר וזיהום אוויר
- רעש ואקוסטיקה
- קרינה אלקטרו מגנטית

תרשים ג.13: שעות שמש על גגות הבינוי המוצע ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או לעירייה 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 התותחנים חזית חמש

נושאים לדיון - קרינה

תסקיר סביבה

בהתאם למסקנות הסקר, קווי הבינוי של התוכנית המוצעת נקבעו כך שצפיפות השטף המגנטי החזוי במתחם לא תעלה על המלצות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לייעוד אזורי השהייה.



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או לעירייה 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 התותחנים חזית חמש

נושאים לדיון - זיהום אוויר

תסקיר סביבה

מסקנות והמלצות

בחר"ד זו נבדקה איכות האוויר החזויה בשימושים רגילים מתוכננים במסגרת התכנית, שמקורה בתנועת כלי הרכב על הכבישים בסביבה, ובעיקרם נתיבי איילון. נבדקו הריכוזים החזויים בקומה הנמוכה ביותר בה מתוכננים השימושים הרגילים.

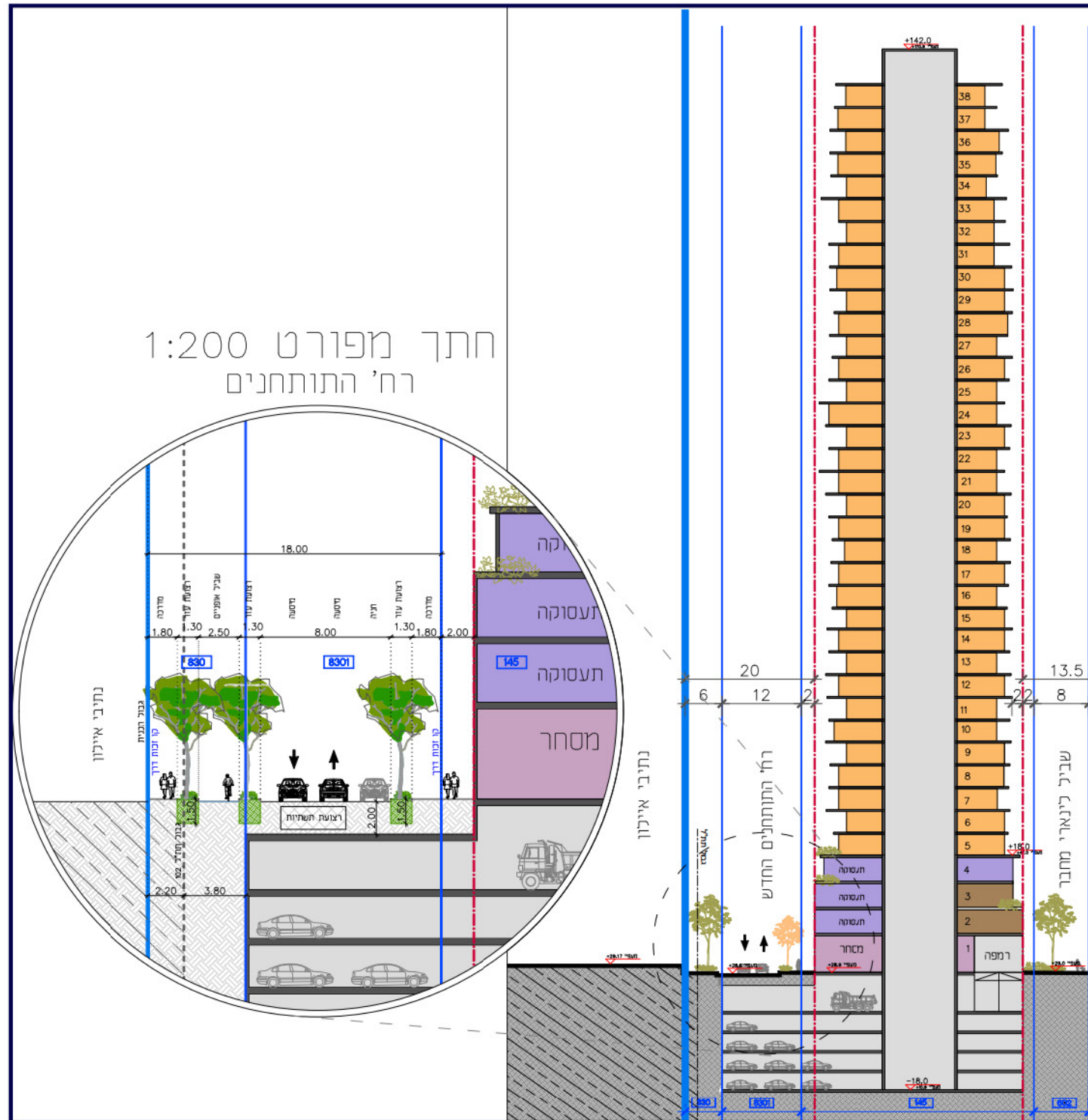
ריכוזי זיהום האוויר חושבו בהתאם לעקרונות מסמך "הנחיות לביצוע סקר סביבתי - זיהום אוויר מתחבורה" מרץ 2017, וע"פ צי הרכב הקיים לשנת 2021.

בהתאם לתוצאות המודל, ניתן לראות כי לא חזויות חריגות מערכי הסביבה של המזהמים שנבדקו. הריכוזים המקסימליים של NO_2 עומדים על כ- 84% מערך הסביבה השעתי וכ- 62% מערך הסביבה השנתי. הריכוזים המקסימליים של $PM_{2.5}$ עומדים על כ- 80% מערך הסביבה היממתי וכ- 63% מערך סביבה השנתי.

ריכוזי הרקע בסביבה מהווים את התרומה העיקרית לריכוזי המזהמים, והם עומדים על כ- 53% מערך הסביבה השעתי וכ- 48% מערך הסביבה השנתי של NO_2 , ועל כ- 77% מערך הסביבה היממתי וכ- 61% מערך הסביבה השנתי של $PM_{2.5}$.

לאור התוצאות המוצגות לעיל, אין מניעה ליישם את התכנית המוצעת בהיבט של איכות אוויר.

יתרה מכך, יש לציין כי במצב הקיים ישנם מבני מגורים במרחק של כ- 10 מנתיבי איילון, ובגובה הקרקע. לפיכך, לתכנית הנדונה יש פוטנציאל לשיפור והקטנת החשיפה של מגורים לזיהום אוויר, ביחס למצב הקיים.



* 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.

נושאים לדיון – רעש

תסקיר סביבה

רעש

3.4.1 תחבורה

התכנית נמצאת בצמידות לנתיבי אילון המייצרים רעש משמעותי מתחבורה. באזור זה קיים מתרס אקוסטי המפריד בין נתיבי איילון לתחום התכנית. ההשפעה העיקרית קיימת בחלקה המערבי של התכנית ומפגע הרעש דועך ככל שמתרחקים מציר התחבורה הראשי.

הקריטריונים לרעש מכבישים:

- 64dB(A) למבנה מגורים. 40dB(A) בתוך חדר מגורים עם חלון סגור.

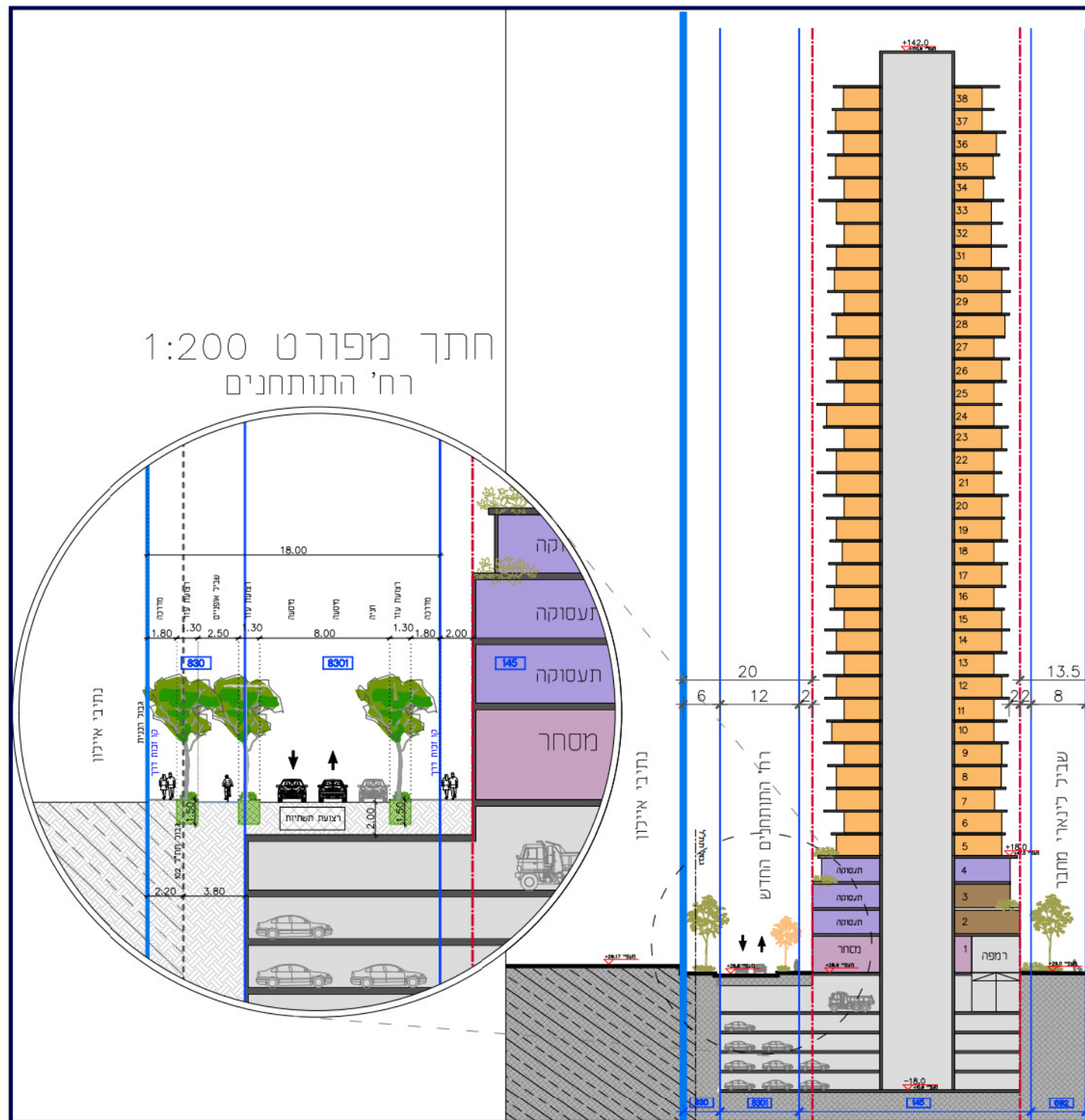
- 59dB(A) למבנה ציבור רגיש. 35dB(A) בתוך חדר עם חלון סגור.

במידה ולא ניתן לעמוד בקריטריונים המפורטים לעיל מחוץ לבניין, נדרש לבצע מיגון אקוסטי ע"י נקיטה באמצעים אקוסטיים במסגרת טיפול במעטפת הבניין (מיגון דירות). רמת ההנחתה הנדרשת ממיגון דירתי נקבעת בהתאם לקריטריון של מפלס הרעש המרבי של 40 dB(A) בתוך חדר מגורים או מוסד ציבורי רגיש לרעש עם חלון ודלת סגורים.

בוצע חיזוי למפלסי הרעש בשימושים הרגישים בשטח התכנית והוא ומוצג כחלק מחוות הדעת האקוסטית המצורפת כנספח למסמך זה ביחד עם מסקונתיה

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנתה של חוות דעת אקוסטית אשר תבחן את מפלסי הרעש החזויים ממערכת הכבישים בסביבת התכנית, בהתבסס על תכניות בינוי ונפחי תנועה עדכניים. במסגרת חוות הדעת יקבעו הפתרונות האקוסטיים הנדרשים לעמידה בקריטריון.

ע"פ הנחיות היחידה הסביבתית בעיריית חולון ביצוע תנאי לקבלת היתר בניה יהיה פירוט תכנון אקוסטי נדרש כפי שמצביע ד"ח החיזוי וכן ד"ח מפורט המתייחס למערכות המכאניות המתוכננות במבנים.



* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית 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.

נושאים לדיון – כלכלה

תקן 21

מתחם	1	2	סה"כ
יח"ד בנויות	104	32	136
מ"ר ממוצע ליח"ד	62	106	
מכפיל יח"ד	2.98	3.44	
מכפיל שטח במ"ר	3.68	3.06	
יח"ד מוצע	310	110	420
מ"ר עיקרי ליח"ד	79	93	34,720
מ"ר עיקרי מסחר	984	615	1,598
מ"ר עיקרי משרדים	4,880	0	4,880
מכירות	646,662	219,265	
בניה ישירה	360,099	117,192	
עלויות עקיפות	98,529	33,462	
עלויות דיירים	30,428	10,863	
היטל השבחה	22,864	12,851	35,715
מימון	38,238	14,241	
סה"כ עלויות	550,158	188,609	
רווח	96,504	30,655	
אחוז רווח	17.5%	16.3%	



בהתאם להוראות תקן 21.1 הרווח היזמי המזערי המהווה תמריץ מינימלי ראוי באזור גוש דן בו מצוי הפרויקט הינו בשיעור של 16% מהעלויות, הרווח המתקבל בפרויקט הנדון תואם לשיעור זה ואף גבוה יותר.

* 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.

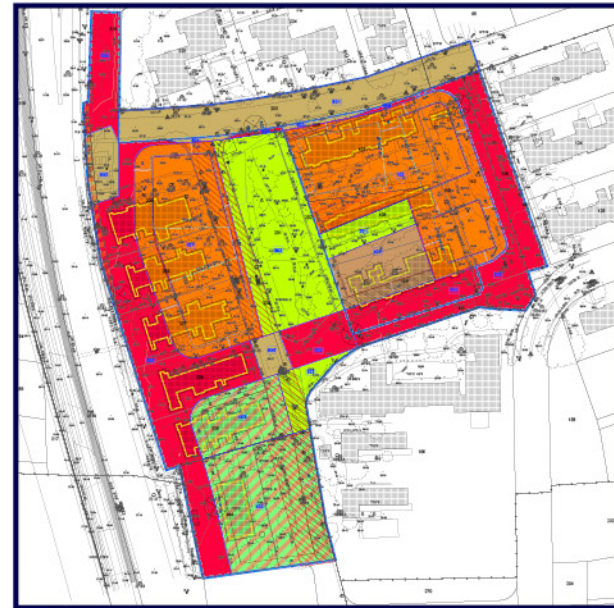
חולון | התחדשות מתחם התותחנים חזית חמש

נושאים לדיון - תנועה

תכנית אב תל גיבורים

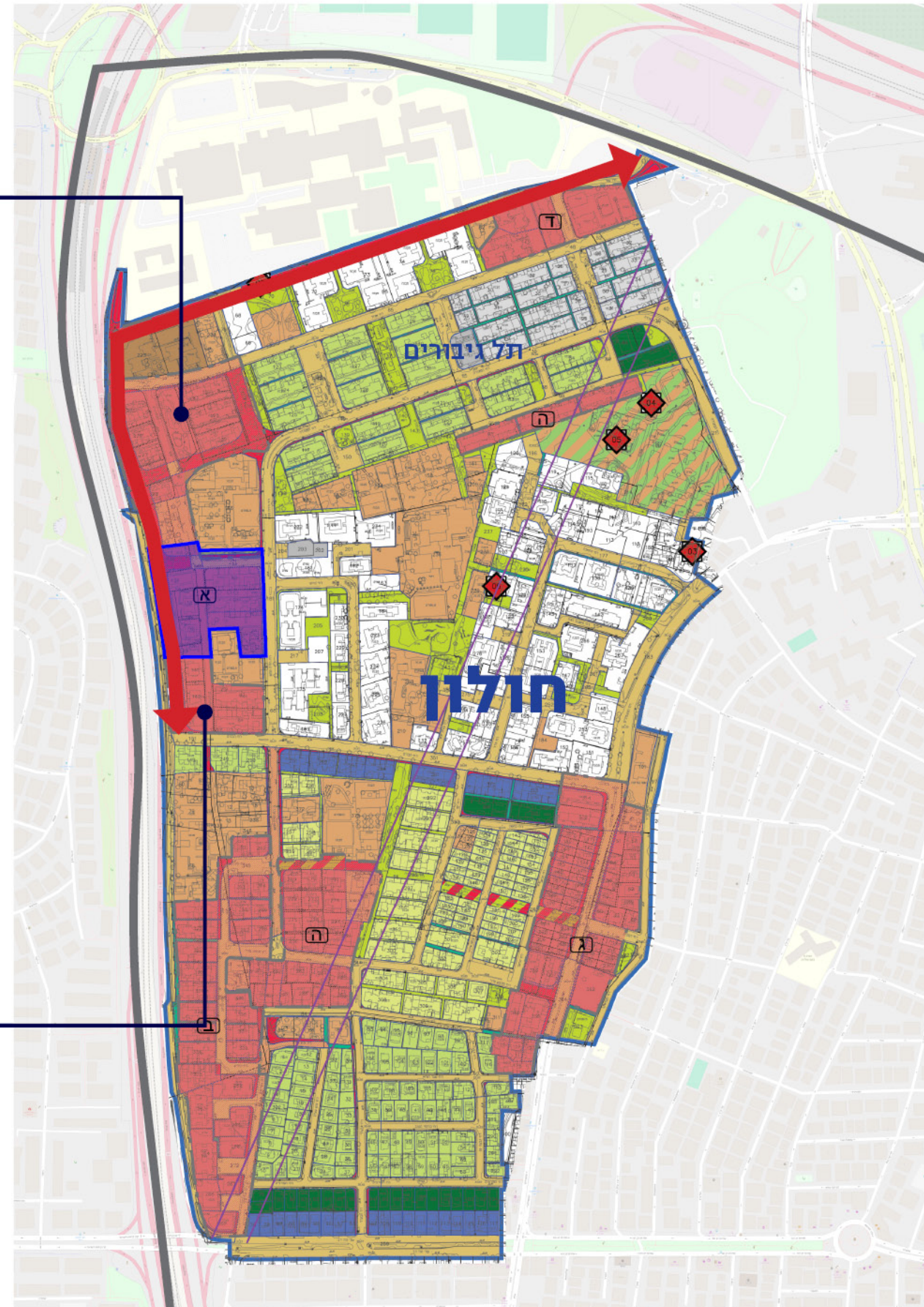
סטטוס: מאושרת

תכנית האב לתל גיבורים והתכניות המאושרות מכוחה באות להסדיר את מערכת הדרכים השכונתית ובכך לשפר את מערך התנועה ולצמצם פקקים ועומסי תנועה. כמו כן, הסדרת רשת הדרכים תיטיב עם הולכי הרגל, רוכבי האופניים ומשתמשים בתחבורה ציבורית, שכן היא תשפר את מרחקי ההליכה לתחבורה הציבורית הסמוכה - רכבת ישראל, אוטובוסים ותחנות המטרו העתידיות.

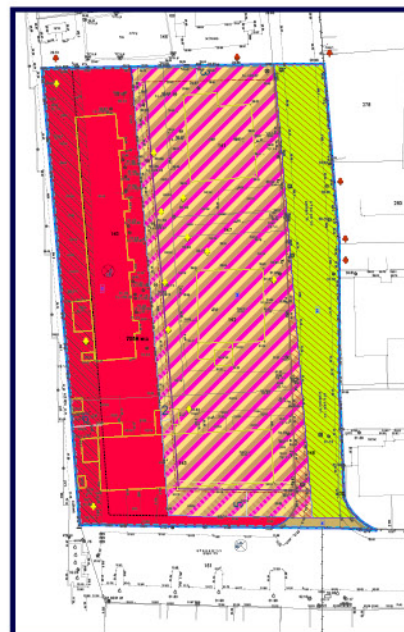


מתחם "החצב-התותחנים"

סטטוס: מאושרת



תכנית 505-1169796
התחדשות רח' התותחנים 1-7
סטטוס: מאושרת



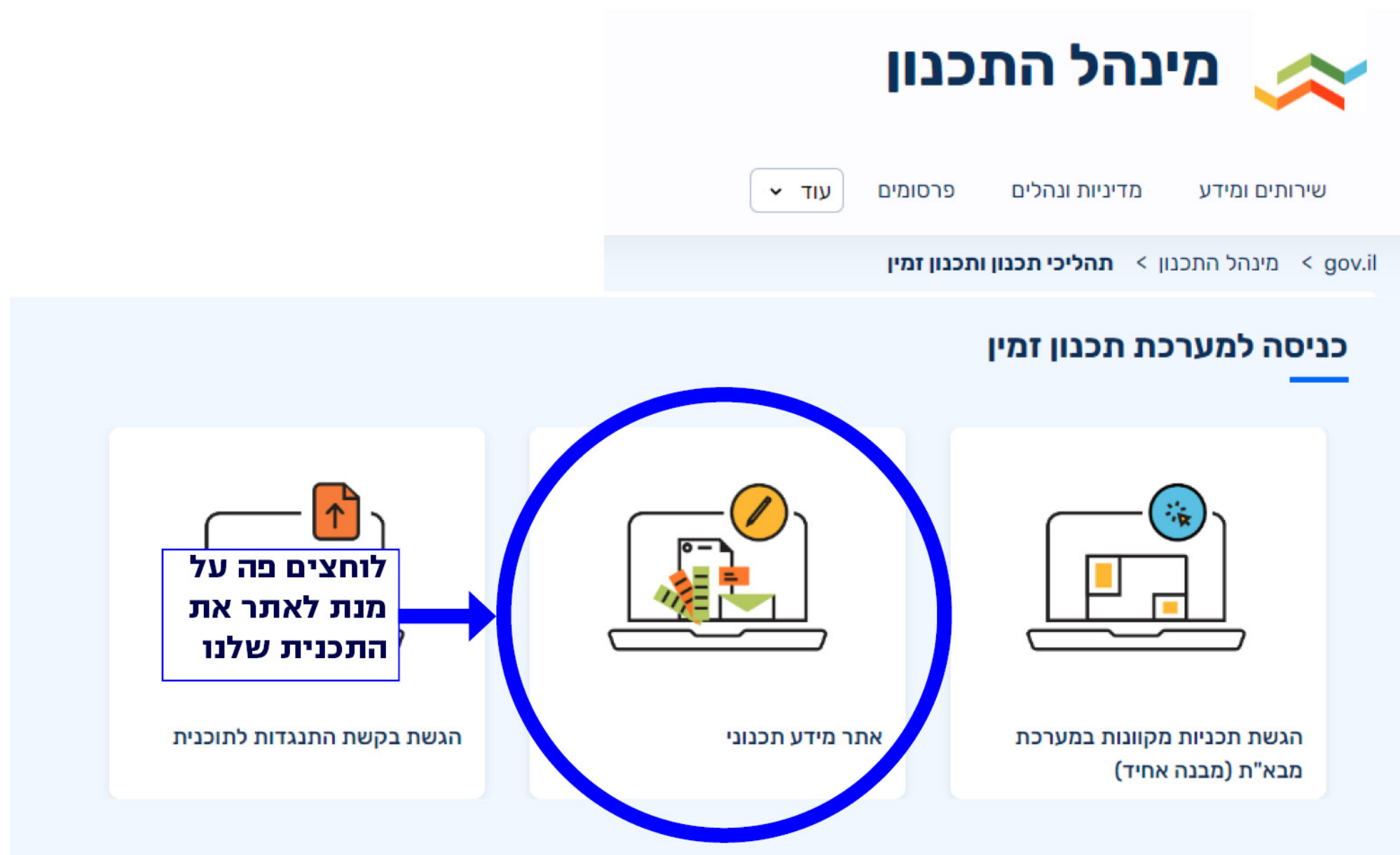
* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או העירייה ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.

חולון | התחדשות מתחם התותחנים חזית חמש



* 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.

ניגשים לקישור באתר העירייה למסמכי התכנית או לחלופין מחפשים בגוגל - **אתר מנהל התכנון:**



* 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 התותחנים חזית חמש

ניגשים לקישור באתר העירייה למסמכי התכנית או לחלופין מחפשים מזינים את מספר התכנית באתר מנהל התכנון:

אתר מידע תכנוני

מה מתוכנן באזורך
הנחיות למתנגד
הנחיות לעורר
צור קשר

דף הבית > מידע תכנוני

חיפוש לפי שם או לפי מספר (תכנית/ערר/ישיבה/אחר)

ניתן לחפש לפי כתובת/סטטוס ולפי פרמטרים נוספים הקשורים לתכנית, ב'חיפוש מתקדם'

חיפוש

הכל

חיפוש מתקדם

תכניות (0)
עררים (0)
ישיבות (0)
ישויות אחרות (0)

מזינים בה את מספר התכנית 505-1239946

505-1239946

תוצאות חיפוש תכניות 0

ערך חיפוש: 505-1239946

יצוא דו"ח

הדפסה

רלוונטיות

מיון תוצאות לפי

אישור רשומות/עיתונים

מקוונת

תשריט

הוראות

סטטוס

מיקום

סמכות

שם תכנית

מספר תכנית

* 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 התותחנים חזית חמש



Holon Municipal Development Corporation Ltd.



המינהלת

להתחדשות עירונית חולון



חולון, עיר הילדים



הרשות הממשלתית

להתחדשות עירונית



כרמון | חרותי

ייעוץ וליווי חברתי

בהתחדשות עירונית

איך מגישים התנגדות

בעמוד התכנית ניתן למצוא את כלל מסמכי התכנית

אתר מידע תכנוני



מה מתוכנן באזורך • הנחיות למתנגד • הנחיות לעורר • צור קשר

דף הבית < מידע תכנוני < תוכנית 505-1239946

תוכנית 505-1239946

ח/מק245/ מתחם התותחנים - חזית חמש

תל-אביב > זיהוי וסיווג תכנית > שיתוף

הפקדה להתנגדויות/השגות

12/11/2025

לפי מונה תדפיס הוראות 31 ומונה תדפיס תשריט 19

חיפוש מסמך בתוכנית לפי שם/תיאור

מי יכול להתנגד?

כל בעל עניין בקרקע או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי התכנית.

תשריט התכנית

הוראות התכנית

מה נדרש להגשת התנגדות?

1. פרטי המתנגד
2. פירוט כיצד האינטרס שלו נפגע בשל העניין שיש לו בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני אחר שהתוכנית נוגעת לו.
3. תצהיר חתום על ידי עורך דין המאמת את העובדות עליהן ההתנגדות מתבססת.

מטרת התכנית

תכנית להתחדשות עירונית בשכונת תל גיבורים, המקודמת בהתאם למדיניות לשכונה, וכוללת את הסטת רח מערבה ויצירת שצ"פ לינארי במקומו. התכנית כוללת הוספת מגרשים ציבוריים פתוחים ומבונים, פריצת דרכים, ...

קרא/ עוד

עיקרי הוראותיה

דברי הסבר

פה מוצאים את כלל מסמכי התכנית

מסמכי התכנית

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עירוני 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 התותחנים חזית חמש

טפסים הנדסה

קוד לסריקה
לקישור לאתר
העירייה



הנדסה

- איתור מידע <
- אדריכלות ותכנון עיר <
- תכנון ופיתוח מואץ <
- התחדשות עירונית <
- רישוי בנייה <
- פיקוח על הבנייה <
- מקרקעין <
- היטל השבחה <
- תנועה ותחבורה <
- יחידת מידע ושירות <
- פנייה לאגף הרישוי - מינהל
ההנדסה <
- טפסים הנדסה <
- הוועדה המקומית לתכנון ובנייה <

חיפוש חופשי

חיפוש חופשי

חפש

הנדסה

סגור הכול

השבחה +

רישוי ובנייה - בסיס בנייה +

אדריכלות ותב"ע -

טופס בקשה לקידום תב"ע תוכנית בניין עיר <

הגשת התנגדות לתוכנית מפורטת <

רישוי ובנייה - בסיס בנייה +

רישוי ובנייה - במהלך בנייה +

מקרקעין +

מדיניות בנייה ירוקה ועמדות טעינה +

פה לוחצים
להגשת התנגדות

* 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 התותחנים חזית חמש

הודעות בנושא תכנון ובנייה



קוד לסריקה
לקישור לאתר
העירייה

הנדסה

איתור מידע

- < איתור גוש/חלקה
- < איתור תיק בניין
- < איתור בקשות להיתר
- < איתור תוכניות בנין עיר
- < איתור ישיבות
- < הודעות בנושא תכנון ובנייה
- < פרסומי הקצאות בעיתונות
- < ספר הקצאות
- < פריסת שטח ציבורי פתוח
- < עריפי אגרות
- < וח שנתי לפעילות הוועדה המקומית

**מזינים מספר
תכנית**

- < אדריכלות ותכנון עיר
- < תכנון ופיתוח מואץ
- < התחדשות עירונית
- < רישוי בנייה
- < פיקוח על הבנייה
- < מקרקעין
- < היטל השבחה

עמוד זה מאפשר לאתר פרסומים או הודעות בנושא תכנון ובנייה והתנגדויות.

יש להזין את הנתונים הנדרשים. בסיום הזנת הנתונים יש ללחוץ על הכפתור "איתור" לאחר מכן ניתן יהיה לצפות בתוכנית בפרסומים או הגשת התנגדות

איתור פרסום לפי בקשה/תוכנית

סוג בקשה \ תוכנית

תוכנית

סוג

הכול

מספר בקשה/תוכנית

505-1239946

איתור נקה

איתור פרסום לפי בקשה/תוכנית

- איתור פרסום לפי כתובת
- איתור פרסום לפי מקרקעין
- איתור פרסום לפי סוג ותאריך

Privacy - Terms

* מובהר כי האמור במסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או לעירייה 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 התותחנים חזית חמש

ניתן גם להגיש את ההתנגדויות ישירות למנהלת
הוועדה ורכזת הוועדה.

malym@Holon.muni.il

miran@Holon.muni.il

מועד אחרון להגשת התנגדויות:
18/01/2026

* 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 התותחנים חזית חמש

המינהלת להתחדשות עירונית חולון

עומר פורת – 03-5515830, 050-8908500

יועצים חברתיים לתכנון

רון חרותי – 050-6977587

דבנה כרמון – 054-4736600

ולאד ירמקוביץ – 054-2258900



* 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 התותחנים חזית חמש

חולון התחדשות מתחם התותחנים חזית חמש 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 התותחנים חזית חמש

