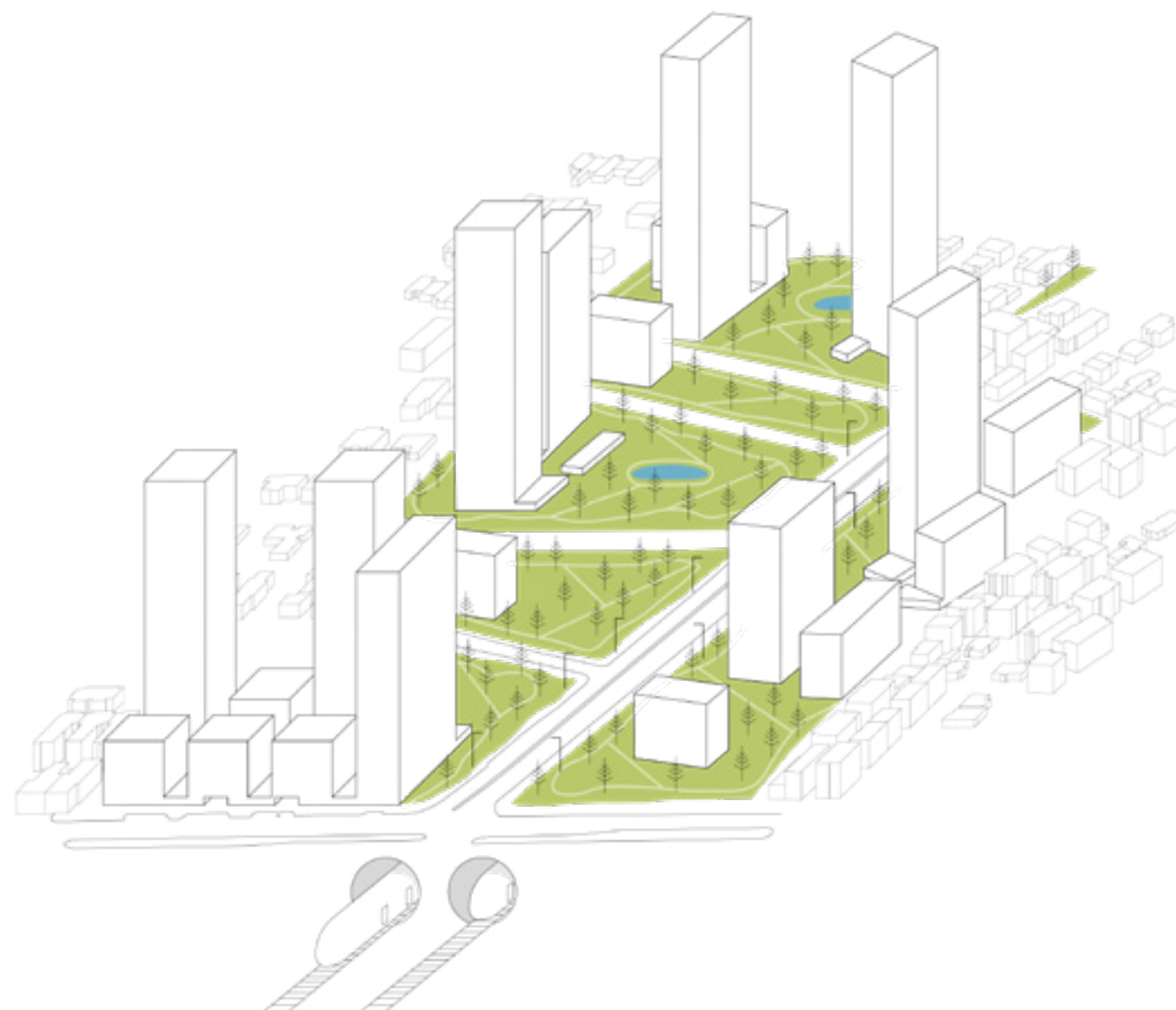




תוכנית מתאר מפורטת מטרו דב הוז, חולון

תמז/2045, כנס שיתוף ציבור

מתחם 1

4.2.2026

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

מובילי תוכנית המטרו דב הוז:



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 – מ.ג. שירותי הנדסה ותכנון

יועצי סביבה – יזמות למען הסביבה

אגרונומיה – ד"ר רקפת הדר גבאי

פרוגרמה לצרכי ציבור – חברת אורבניקס

מדידה – פוטו מאפ

מים וביו – סירקין בוכנר קורנברג

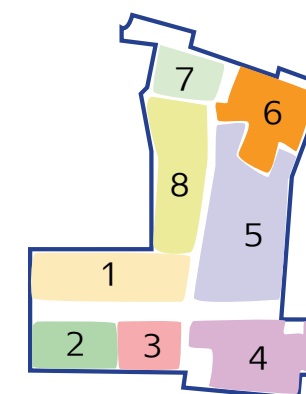
חשמל – טיקטין

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

1. להציג את התוכנית לאחר הפקדתה.



2. להציג את מפת המתחמים והמשמעות של חלוקה למתחמים. ובנוסף להציג את התכנון המוצע בכל מתחם.



3. להסביר את תהליך ההתנגדויות.



4. לענות על שאלות.



*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

מי מקדם את התכנית?



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



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



מי מאשר את התכנית?

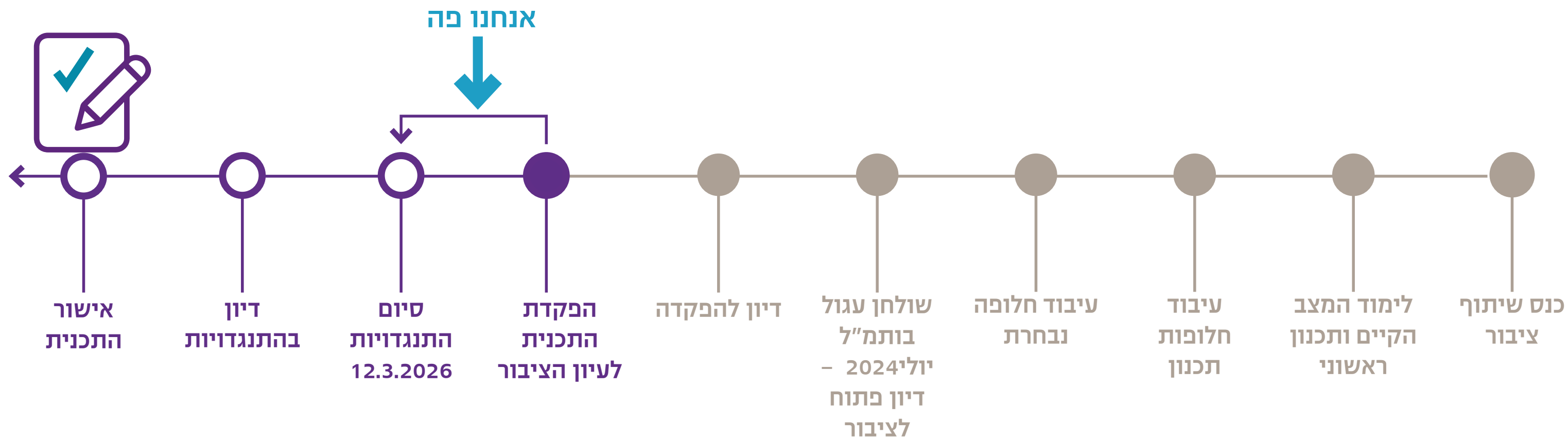


הסמכות לאישור
בסמכות הוועדה הארצית לתכנון ובניה של
מתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל) בהמלצת
עיריית חולון.



ותמ"ל

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.



*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

תצ"א התמצאות (תצלום אוויר של תחום התכנית)

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדין.

מטרות



רעיון מארגן מרחבי

מטרות

תכנון מרחב ציבורי פתוח רחב ידיים מעל מבנה התחנה. א



פארק	רח' תרצ"ו	תחנת מטר	M
הולכי רגל	רח' י"א באדר	מסחר	רח' הבעל"ש
מגורים	רח' אברבנל	שטח ציבורי	רח' אילת
בית ספר	רח' חסדאי	קומות מסד	רח' מונטיפיורי
מבנים בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת	רח' שער הגיא	תעסוקה וקומת קרקע מסחרית	רח' קריית
חיבור מזרח מערב וצפון דרום	רח' מבצע סיני		

רעיון מארגן מרחבי

מטרות

א תכנון מרחב ציבורי פתוח רחב ידיים מעל מבנה התחנה.

ב המשך פיתוח שדרת דב הוז כציר ירוק המיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים.



פארק	
הולכי רגל	
מגורים	
בית ספר	
מבנים בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת	
חיבור מזרח מערב וצפון דרום	
תחנת מטר	
משחר	
שטח ציבורי	
קומות מסד תעסוקה וקומת קרקע משחרית	

רעיון מארגן מרחבי

מטרות

א תכנון מרחב ציבורי פתוח רחב ידיים מעל מבנה התחנה.

ב המשך פיתוח שדרת דב הוז כציר ירוק המיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים.

ג פיתוח חזית מסחרית פעילה בדפנות שד' דב הוז, ושימור הפעילות המסחרית – שכונתית.



פארק	
הולכי רגל	
מגורים	
בית ספר	
מבנים בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת	
חיבור מזרח מערב וצפון דרום	
תחנת מטר	
מסחר	
שטח ציבורי	
קומות מסד תעסוקה וקומת קרקע מסחרית	

רעיון מארגן מרחבי

מטרות

- א **תכנון מרחב ציבורי פתוח רחב ידיים**
מעל מבנה התחנה.
- ב **המשך פיתוח שדרת דב הוז כציר ירוק**
המיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ג **פיתוח חזית מסחרית פעילה בדפנות**
שד' דב הוז, ושימור הפעילות המסחרית – שכונתית.
- ד **פיתוח מוקד המשלב בין תעסוקה,**
מבני ציבור ומגורים בנקודת המפגש בין
שלושת נקודות היציאה מתחנת המטרו.



פארק	
הולכי רגל	
מגורים	
בית ספר	
מבנים בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת	
חיבור מזרח מערב וצפון דרום	
תחנת מטרו	
מסחר	
שטח ציבורי	
קומות מסד תעסוקה וקומת קרקע מסחרית	

רעיון מארגן מרחבי

מטרות

- א **תכנון מרחב ציבורי פתוח רחב ידיים**
מעל מבנה התחנה.
- ב **המשך פיתוח שדרת דב הוז כציר ירוק**
המיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ג **פיתוח חזית מסחרית פעילה בדפנות**
שד' דב הוז, ושימור הפעילות המסחרית – שכונתית.
- ד **פיתוח מוקד המשלב בין תעסוקה,**
מבני ציבור ומגורים בנקודת המפגש בין
שלושת נקודות היציאה מתחנת המטרו.
- ה **פיתוח שטחים ציבוריים חדשים,**
עשירים בפעילות ציבורית, קהילתית
ומגוונת.



פארק	
הולכי רגל	
מגורים	
בית ספר	
מבנים בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת	
חיבור מזרח מערב וצפון דרום	
תחנת מטרו	
מסחר	
שטח ציבורי	
קומות מסד תעסוקה וקומת קרקע מסחרית	

רעיון מארגן מרחבי

מטרות

- א** תכנון מרחב ציבורי פתוח רחב ידיים מעל מבנה התחנה.
- ב** המשך פיתוח שדרת דב הוז כציר ירוק המיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ג** פיתוח חזית מסחרית פעילה בדפנות שד' דב הוז, ושימור הפעילות המסחרית – שכונתית.
- ד** פיתוח מוקד המשלב בין תעסוקה, מבני ציבור ומגורים בנקודת המפגש בין שלושת נקודות היציאה מתחנת המטרו.
- ה** פיתוח שטחים ציבוריים חדשים, עשירים בפעילות ציבורית, קהילתית ומגוונת.
- ו** התחדשות מרקם המגורים הבנוי על ידי הוספת יחידות דיור בגדלים שונים, טיפולוגיות מגורים מגוונות ושילוב דיור מכליל ודירות קטנות לטובת חיזוק האוכלוסייה הקיימת.

	פארק
	הולכי רגל
	מגורים
	בית ספר
	מבנים בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת
	חיבור מזרח מערב וצפון דרום
	תחנת מטרו
	מסחר
	שטח ציבורי
	קומות מסד תעסוקה וקומת קרקע מסחרית



רעיון מארגן מרחבי

מטרות

- א **תכנון מרחב ציבורי פתוח רחב ידיים**
מעל מבנה התחנה.
- ב **המשך פיתוח שדרת דב הוז כציר ירוק**
המיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ג **פיתוח חזית מסחרית פעילה בדפנות**
שד' דב הוז, ושימור הפעילות המסחרית – שכונתית.
- ד **פיתוח מוקד המשלב בין תעסוקה,**
מבני ציבור ומגורים בנקודת המפגש בין
שלושת נקודות היציאה מתחנת המטרו.
- ה **פיתוח שטחים ציבוריים חדשים,**
עשירים בפעילות ציבורית, קהילתית
ומגוונת.
- ו **התחדשות מרקם המגורים הבנוי על**
ידי הוספת יחידות דיור בגדלים שונים,
טיפולוגיות מגורים מגוונות ושילוב
דיור מכליל ודירות קטנות לטובת חיזוק
האוכלוסייה הקיימת.
- ז **פיתוח נתיב ציבורי בכיוון צפון-דרום**
לאורך רחוב המעפילים אילת שיעבור
בשטח הציבורי הפתוח ויחזק את
קישוריות האזור.

	פארק
	הולכי רגל
	מגורים
	בית ספר
	מבנים ביעוד לפי תכנית מאושרת אחרת
	חיבור מזרח מערב וצפון דרום
	תחנת מטרו
	מסחר
	שטח ציבורי
	קומות מסד תעסוקה וקומת קרקע מסחרית



איחוד וחלוקה: עושים סדר בתכנית

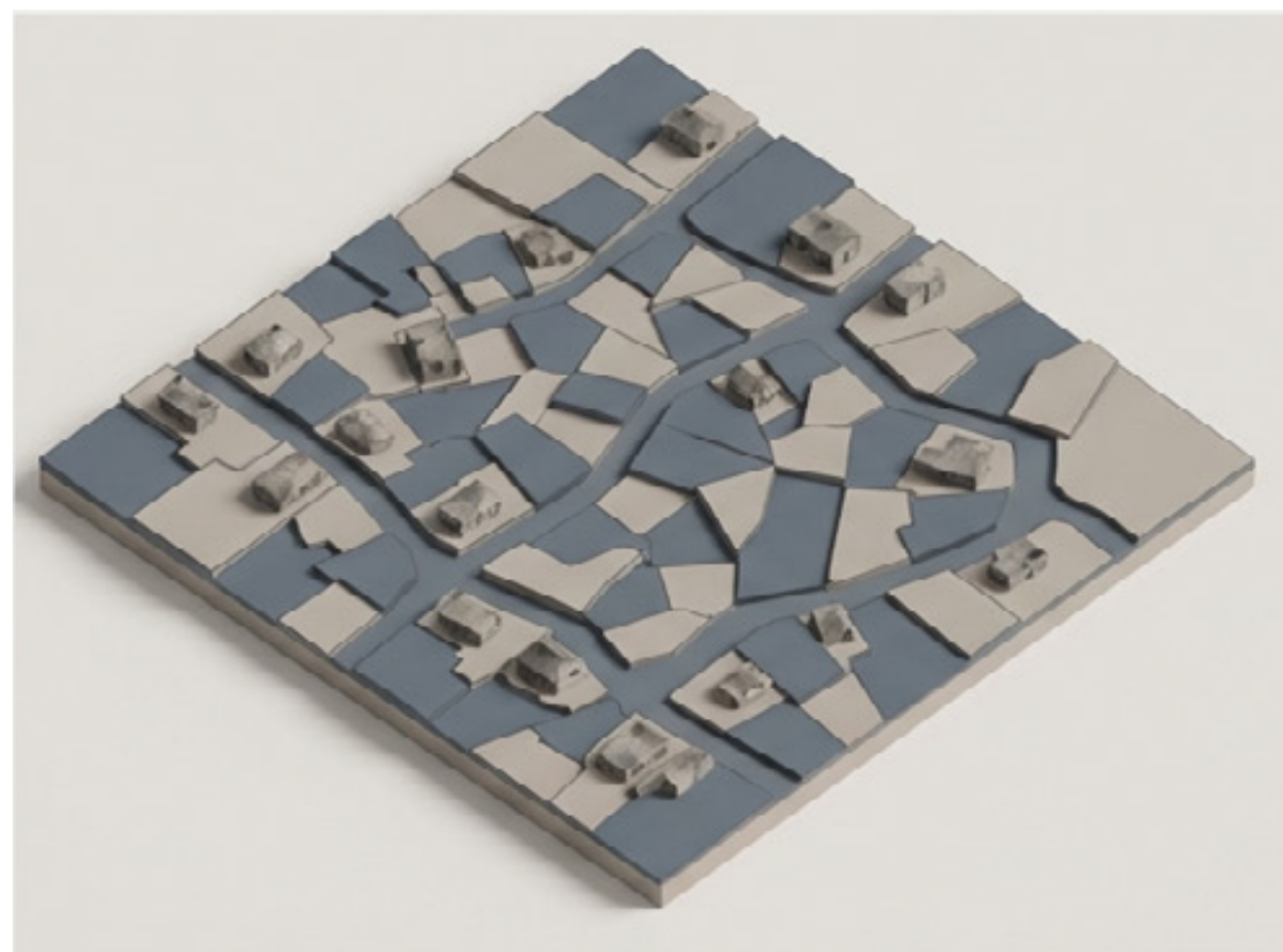
מדריך מלא ופשוט לבעלי דירות בהתחדשות עירונית



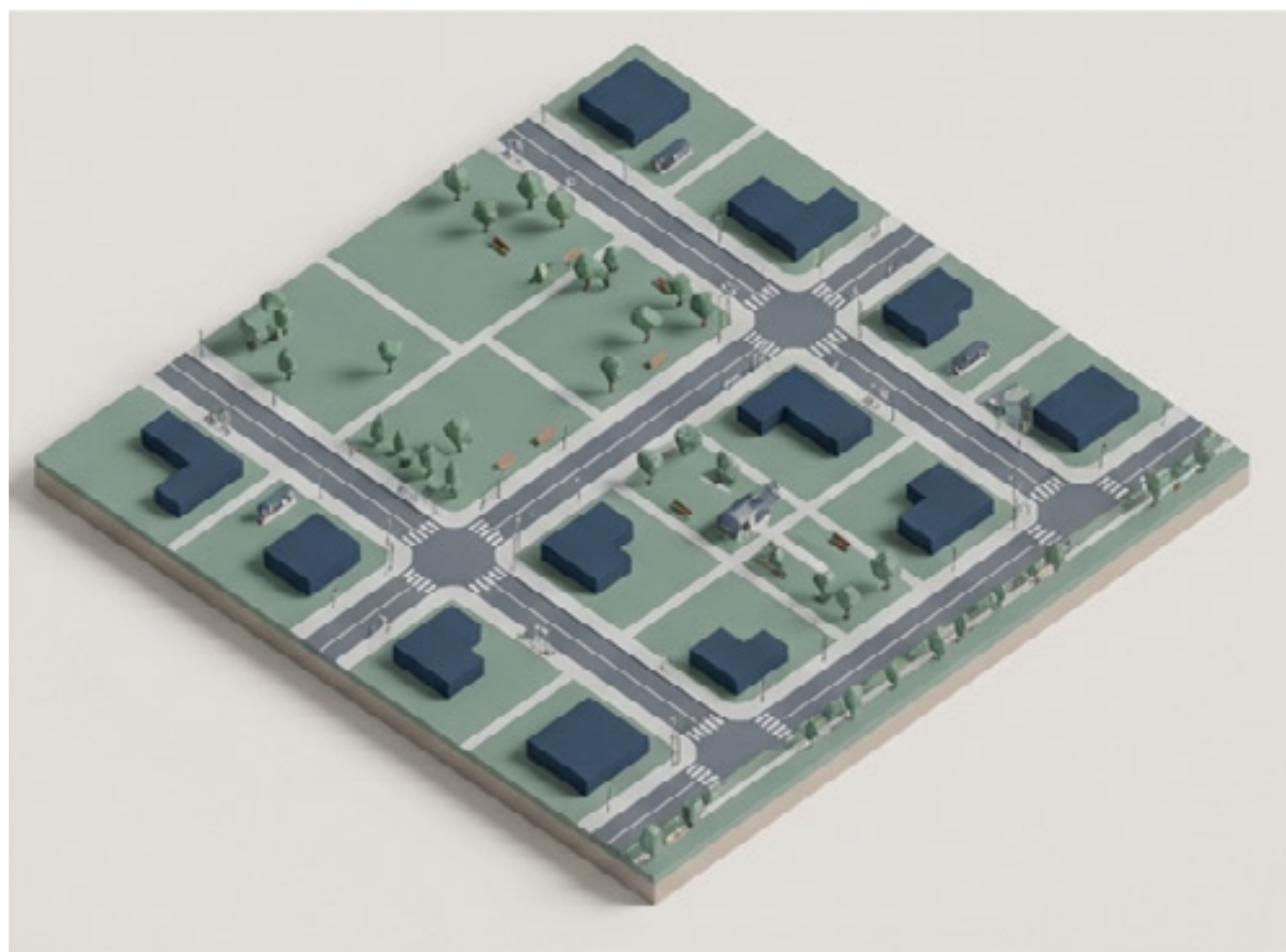
*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

תהליך של "איחוד וחלוקה" הוא כלי תכנוני המאפשר לקחת מתחם ישן עם גבולות מגרשים "של פעם", ולתכנן אותו מחדש בצורה מודרנית.

המצב הישן



המצב החדש



המטרה: יצירת סביבה מיטיבה עבור התושבים והעיר.

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

1. המגרשים הישנים



בעלי הדירות מביאים את
המגרש הישן לשולחן.

2. שלד האיחוד



ביטול הגבולות הישנים
ויצירת "עוגה" אחת גדולה.

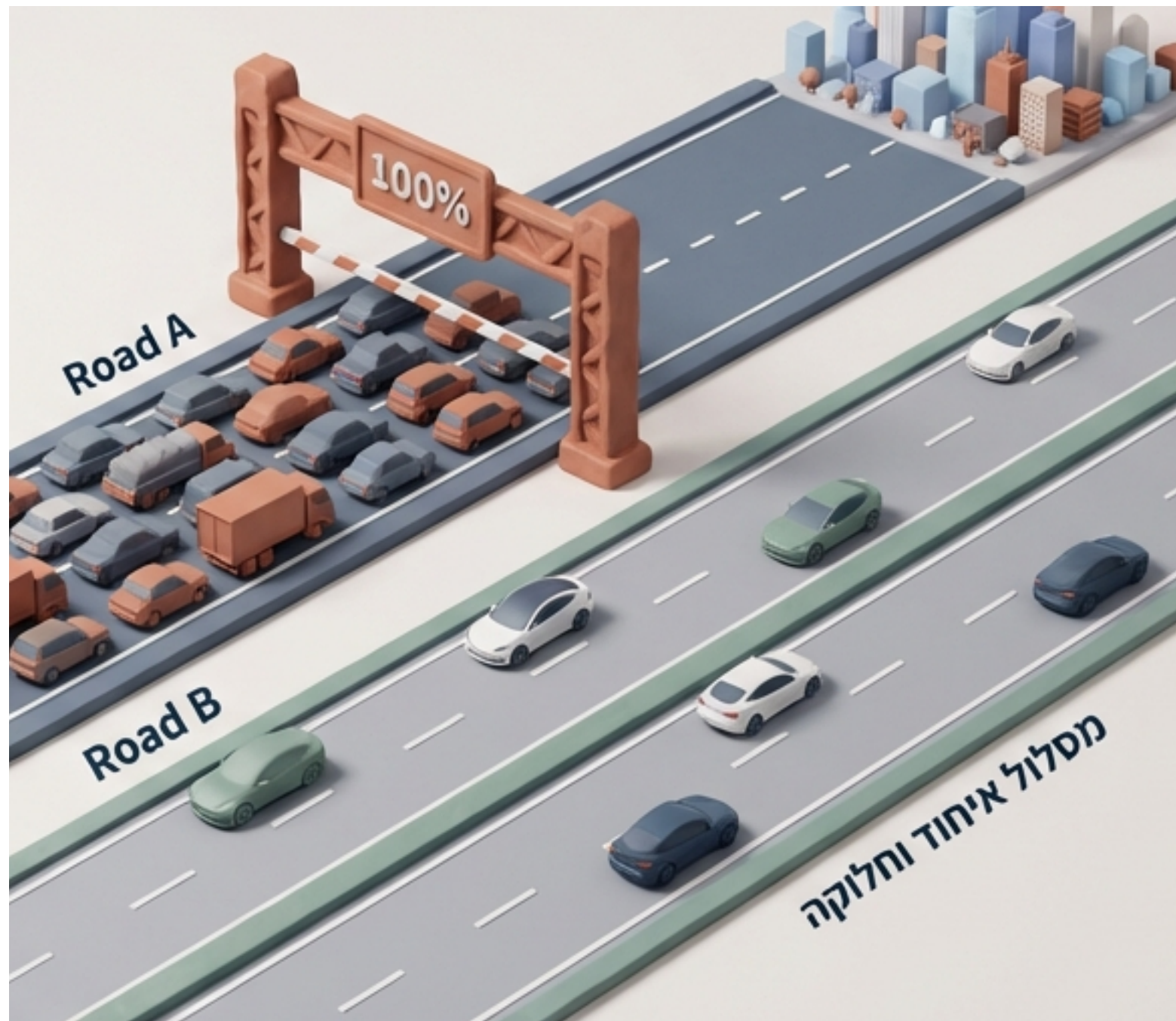
3. שלב החלוקה



יצירת מגרשים חדשים לפי
התכנון המודרני.

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

למה התהליך מתבצע "ללא הסכמת בעלים"?



בפרויקטים גדולים עם מאות בעלי נכסים, השגת חתימה של 100% על כל פרט תכנוני היא כמעט בלתי אפשרית.

כדי למנוע את תקיעת הפרויקט, החוק מאפשר לרשות התכנון לקדם את התוכנית, בתנאי שזכויותם נשמרות בקפידה.

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

איך שומרים על ההגנות? (טבלת הקצאות ואיזון)

הלב של התהליך: שמירה של השווי היחסי.



% השווי של הזכויות החדשות
ביחס לפרויקט החדש



% השווי של הנכס הישן ביחס
למתחם הישן

הערה: שמאי מקרקעין עורך חישוב מדויק כדי לוודא שאיש לא נפגע.

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

1. איסוף נתונים

השמאי בודק את המצב המשפטי והפיזי של כל דירה כיום.

2. קביעת ערכי כניסה

חישוב השווי של כל נכס 'על הנייר' לפני השינוי.



*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

3. הקצאה מחדש

חלוקת הזכויות בבניינים החדשים לבעלים.



4. איזון זכויות

התאמת הזכויות כך שכל בעל נכס יקבל בדיוק את חלקו היחסי.



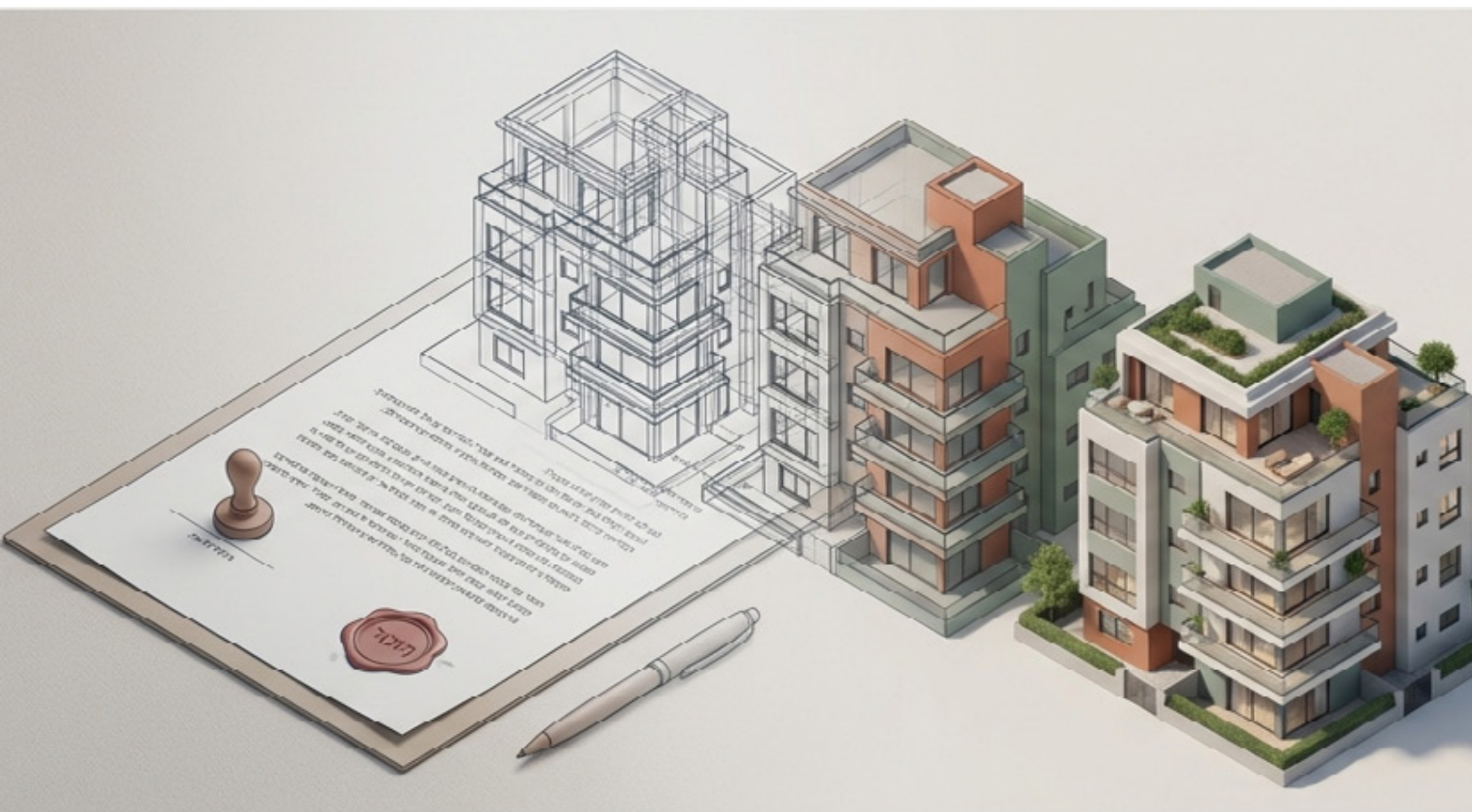
האיזון מתבצע באמצעות הקצאת זכויות בנייה מתוכנית החדשה.

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

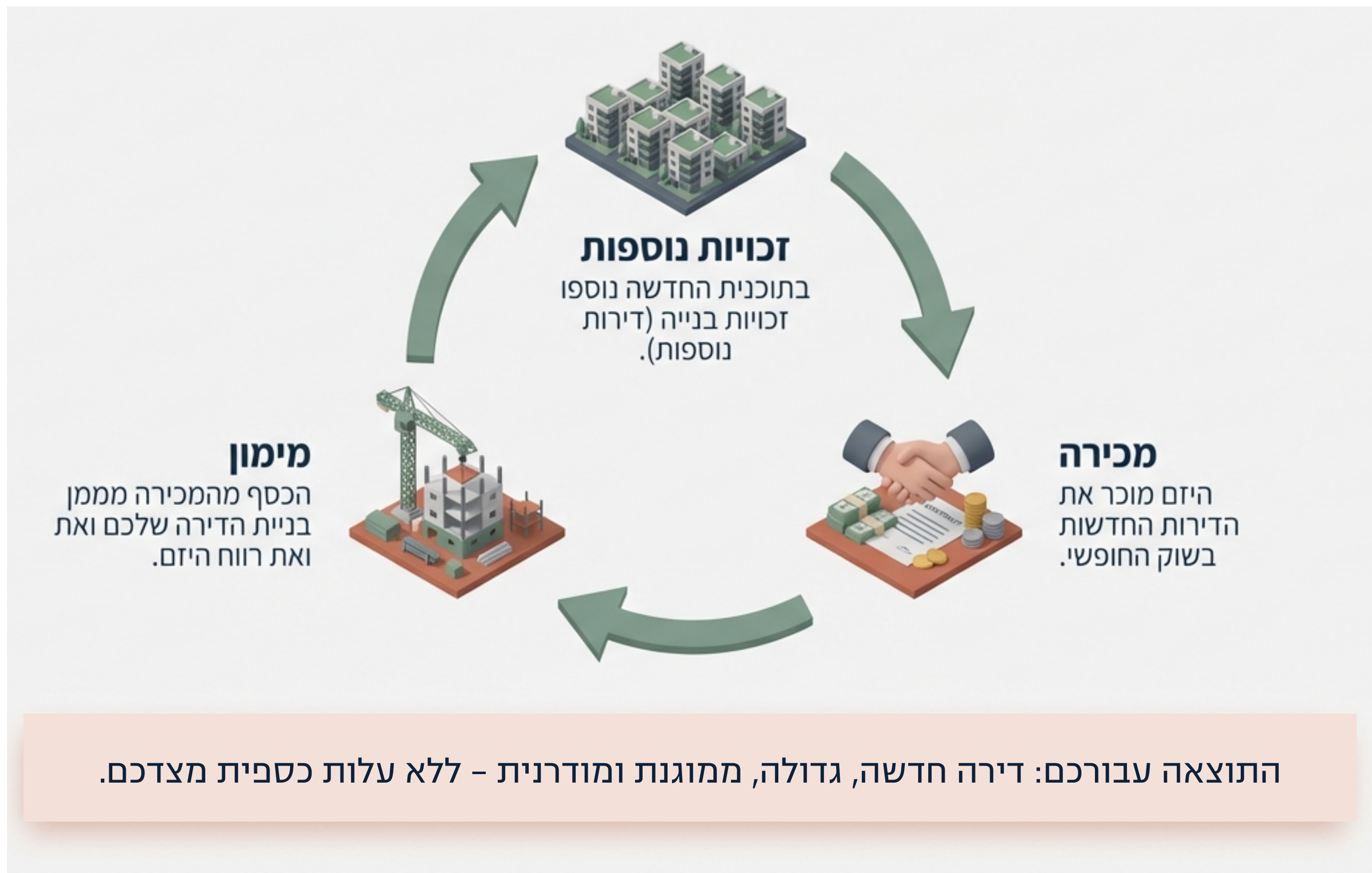
לאחר אישור התוכנית, יש בידיכם 'זכויות בנייה' יקרות, אך הן 'על הנייר'.
כאן נכנס היזם כ'מנוע כלכלי'.

• חתימה על הסכם בעלים-יזם.

• היזם לוקח על עצמו את כל העלויות: תכנון, הריסה, בנייה, מיסוי, וסיכונים.



*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.



*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית - יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.



זכות העין

אתם יכולים וצריכים לבחון את טבלת ההקצאות שפורסמה.



זכות ההתנגדות

ניתן להגיש התנגדות אם נפלה טעות בחישוב השווי היחסי.



ליווי מקצועי

חשוב מאוד להיות מיוצגים על ידי עורך דין ושמאי מקרקעין מטעמכם לאורך כל הדרך.

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

לסיכום, איחוד וחלוקה הוא מנוע ההתחדשות העירונית – תהליך שמייצר מתוך הקרקע הקיימת שכונה חדשה, איכותית, ומממש הלכה למעשה את חזון התכנית.



*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

מפת מתחמי מימוש

חלוקה ל-8 מתחמי מימוש

מתחם מימוש 1:

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

מתחם מימוש 2:

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

מתחם מימוש 3:

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

מתחם מימוש 4:

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

מתחם מימוש 5:

רח' המעפילים 2-22 (זוגי)
שד' זה הוז 32-42 (אי זוגי)
רח' סעדיה הגאון 1-23 (זוגי ואי זוגי)
רח' יצחק הלוי 1,3,17,19,21,23 (אי זוגי)

מתחם מימוש 6:

רח' יצחק הלוי 25-35 (אי זוגי)
רח' המעפילים 24-30 (זוגי)
רח' חסדאי 9-19 (זוגי ואי זוגי)
רח' מונטיפיורי 2-4 (זוגי)

מתחם מימוש 7:

רח' המעפילים 21-27 (אי זוגי)
רח' מבצע סיני 22-26 (זוגי)
רח' קריית 2-6 (זוגי)

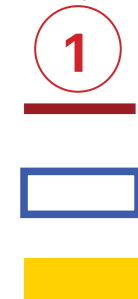
מתחם מימוש 8:

רח' המעפילים 7-19 (אי זוגי)
רח' גבעה 69 2-14 (זוגי)
רח' קרית 1-7 (אי זוגי)
רח' הפורצים 2-4 (זוגי)
רח' שער הגיא 1-4 (זוגי ואי זוגי)

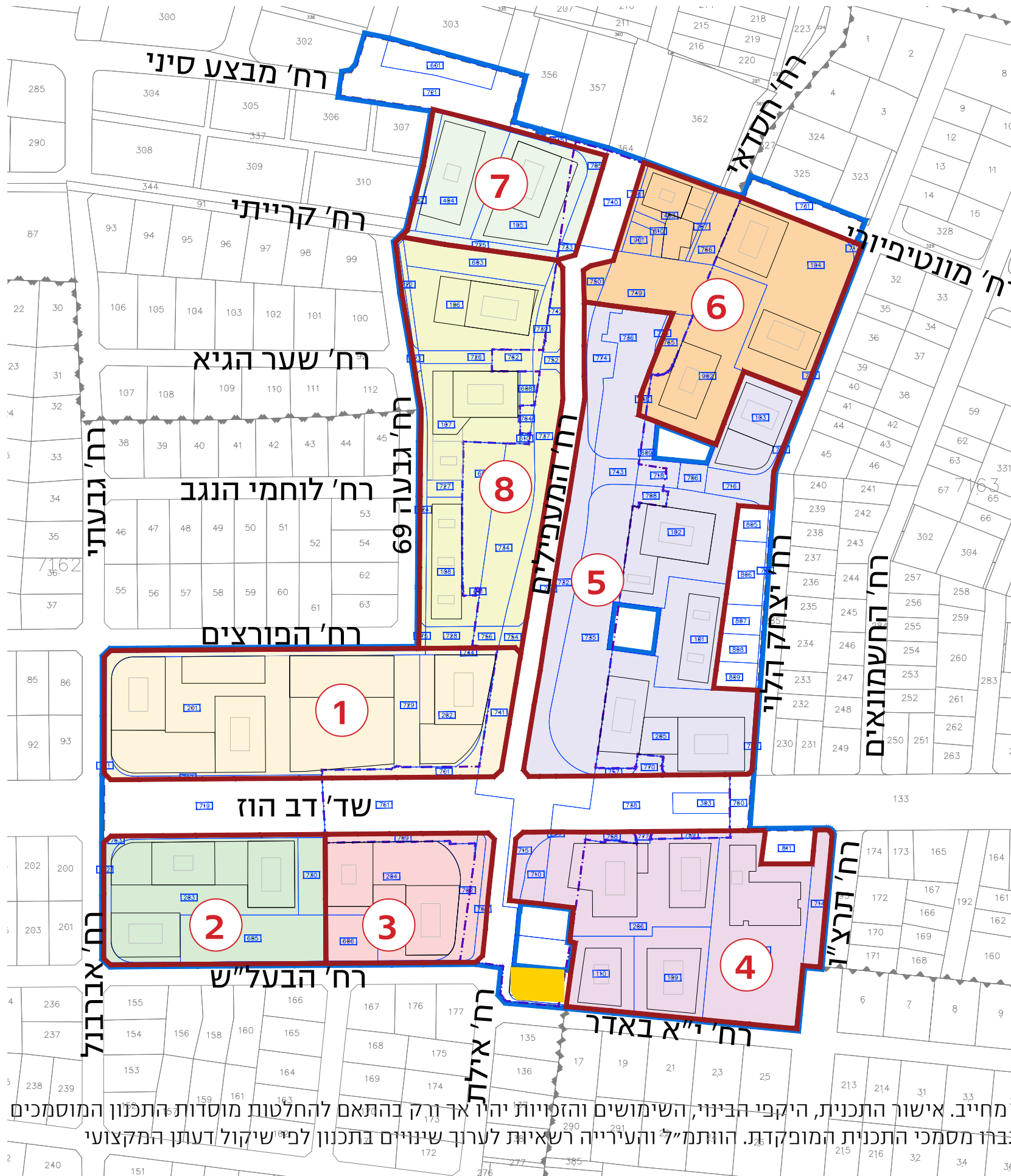
תא שטח להתחדשות מגרשית:

רח' י"א באדר 46

מקרא:



מספר מתחם מימוש מוצע
תחום מתחם מימוש מוצע
מגרשים בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת
התחדשות מגרשית



*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית - יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז

כל אחד מהמתחמים יוכל להתחדש בנפרד, באופן עצמאי לחלוטין:

תשתיות נפרדות 

סידורי תנועה ותחבורה נפרדים 

היתכנות כלכלית למימוש עצמאי 

התארגנות נפרדת למימוש הפרויקט – נציגות, בעלי מקצוע, יזם 

כדי שתת-המתחם יתחדש נדרש שיתוף פעולה של בעלי הזכויות בכל הבניינים במתחם, כולל הנכסים המסחריים

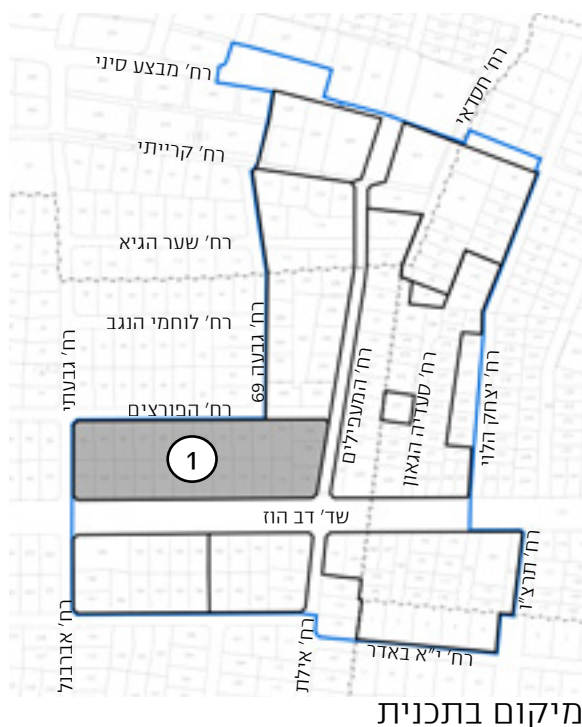
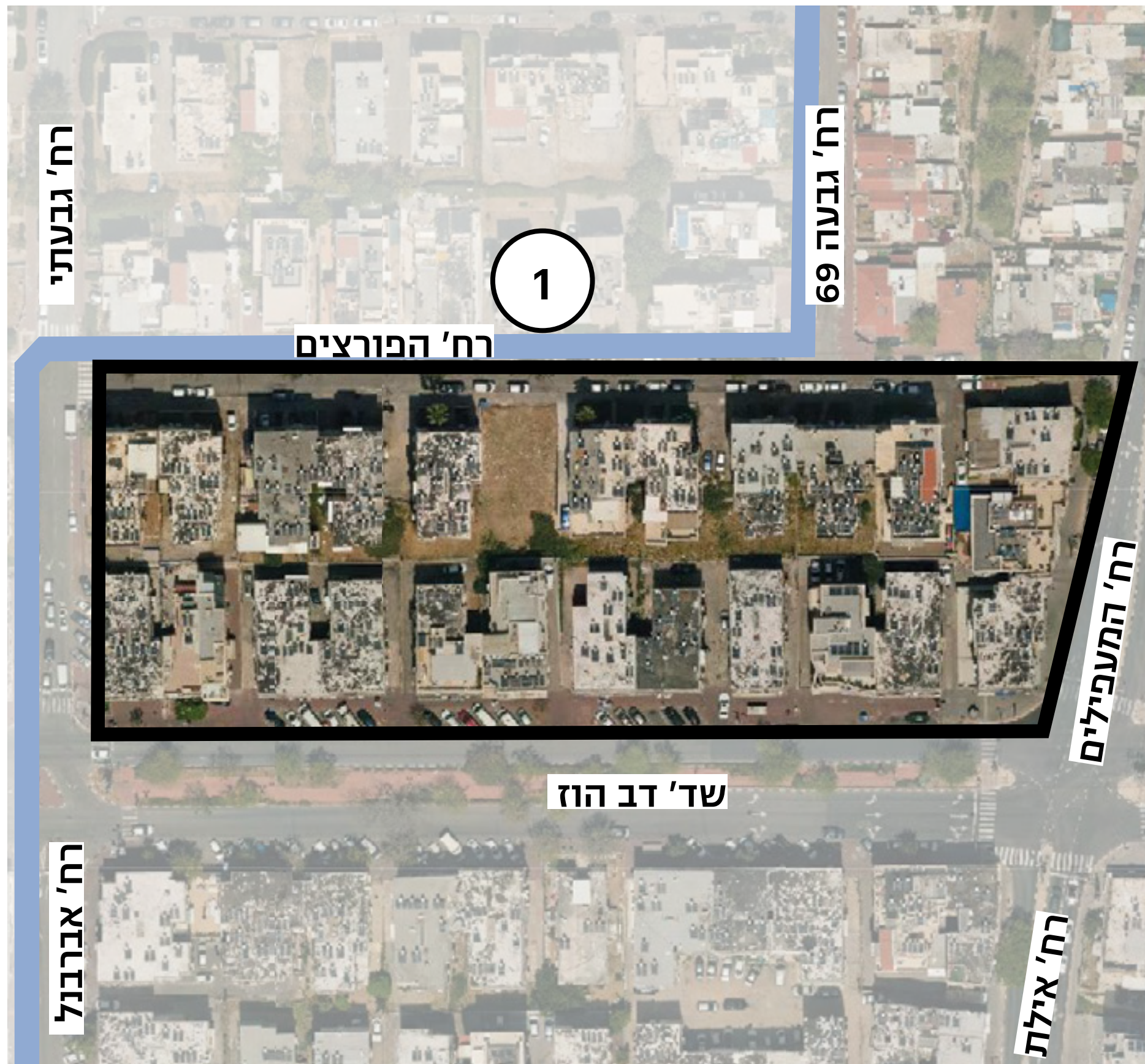
אם יש מספר יזמים, הם יצטרכו לשתף פעולה במימוש הפרויקט 

מומלץ לאחד בין נציגויות הבניינים ולהקים נציגות מתחמית אחת 

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

יח"ד מצב קיים

282



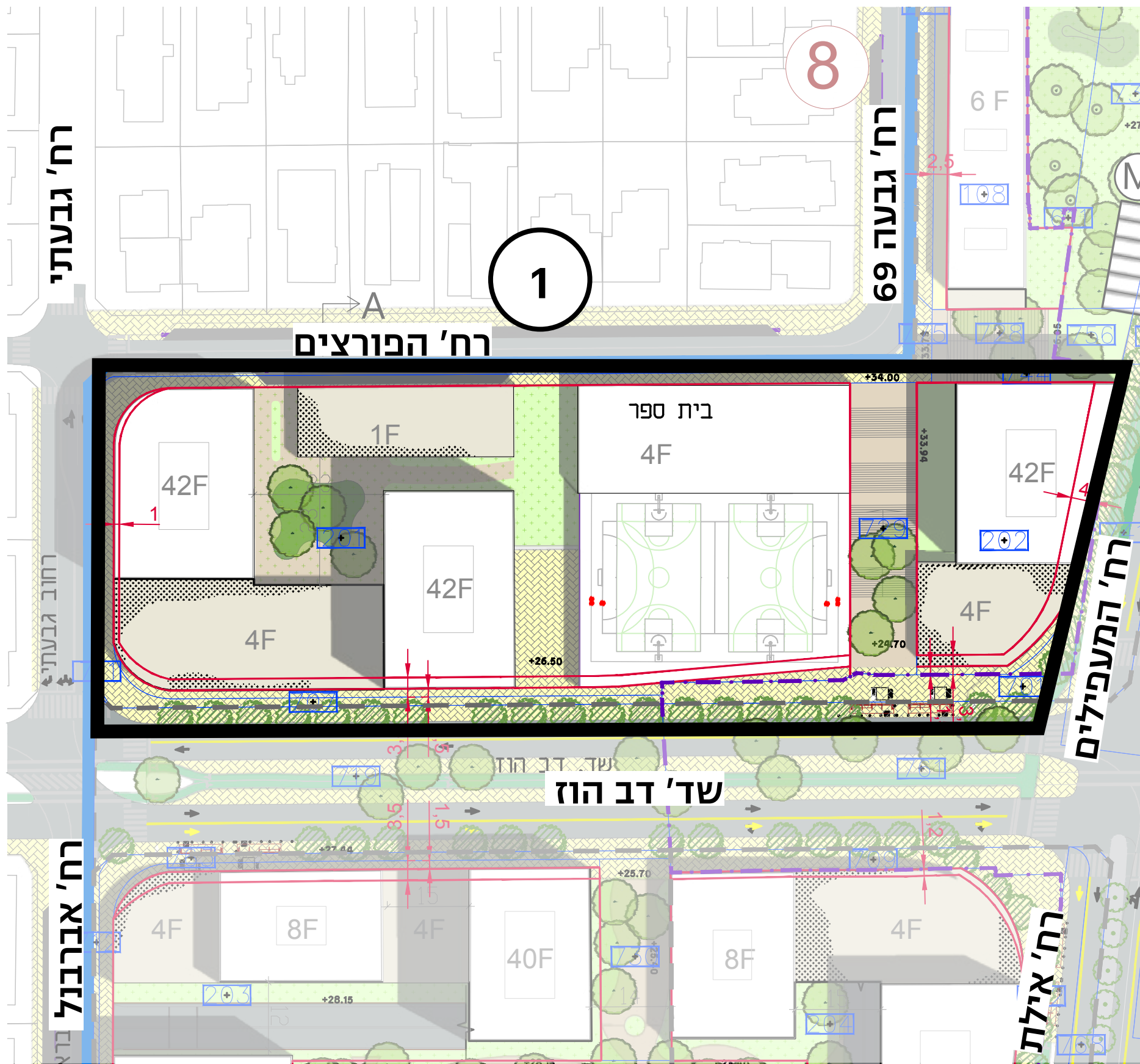
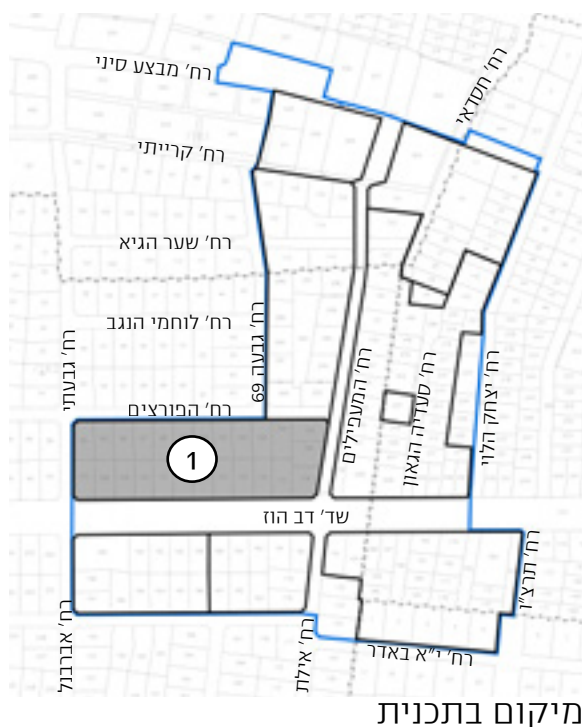
כתובות מתחם 1:

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

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית - יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

כתובות מתחם 1:

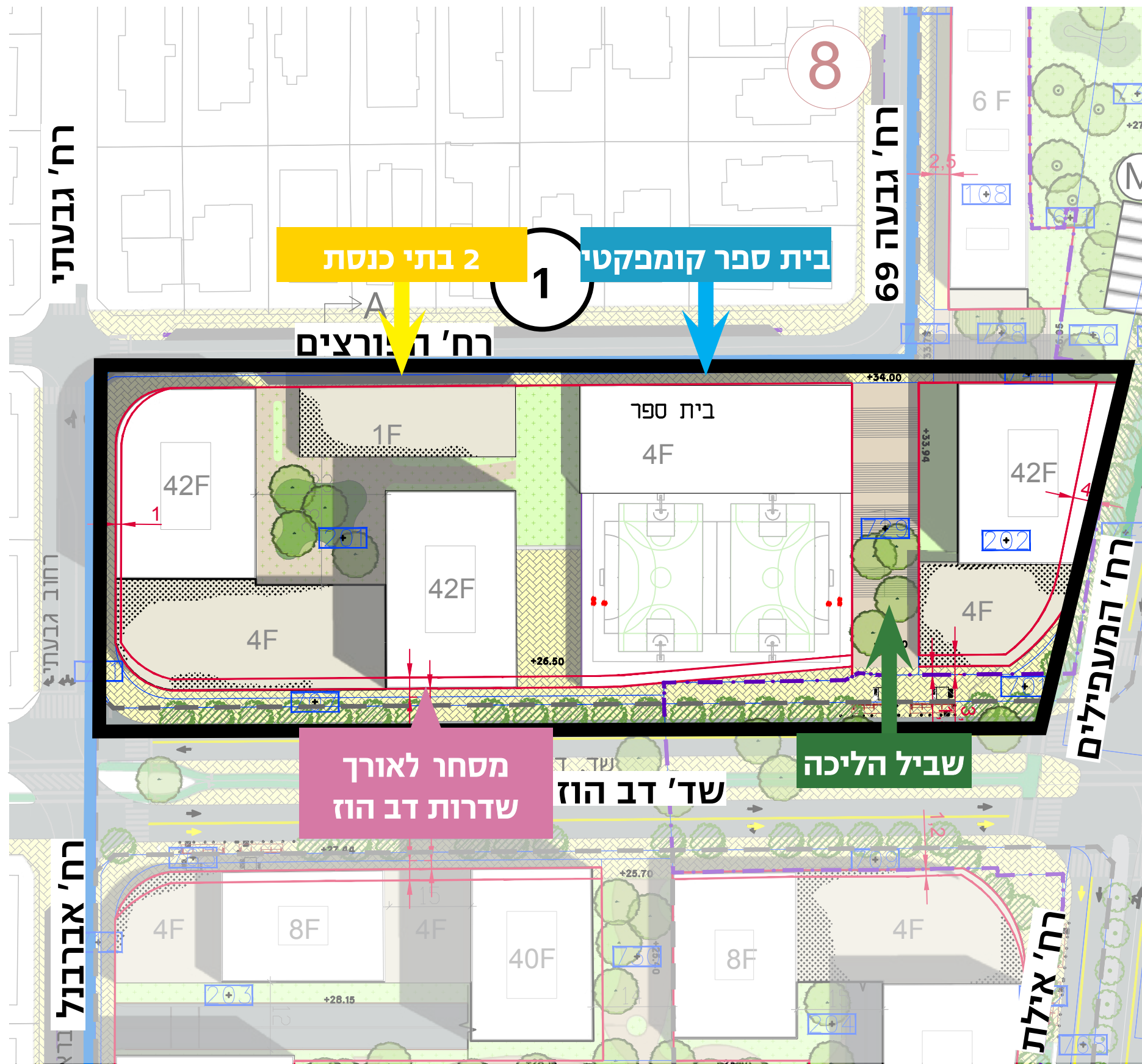
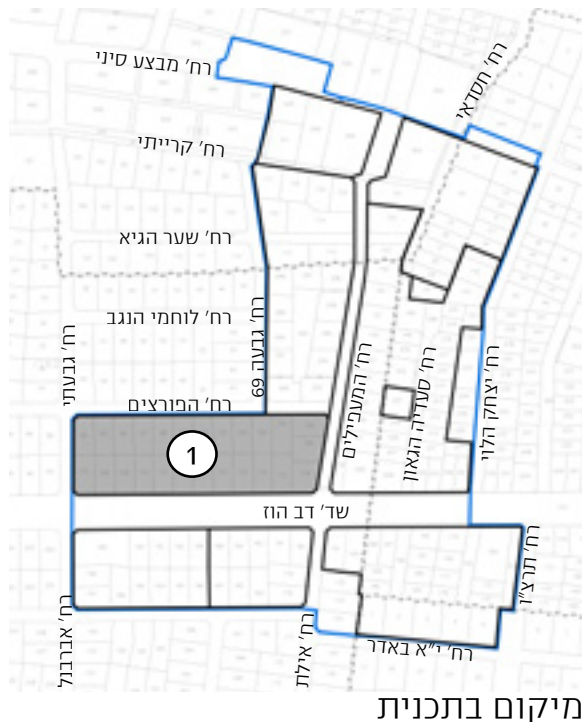
שד' דב הוז 44-68 (זוגי)
רח' המעפילים 1-5 (אי זוגי)
רח' הפורצים 1-23 (אי זוגי)
רח' גבעתי 2-4 (זוגי)



*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית - יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

כתובות מתחם 1:

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



יח"ד מצב קיים

282



יח"ד מצב מוצע

405

מענה לצרכי הקהילה

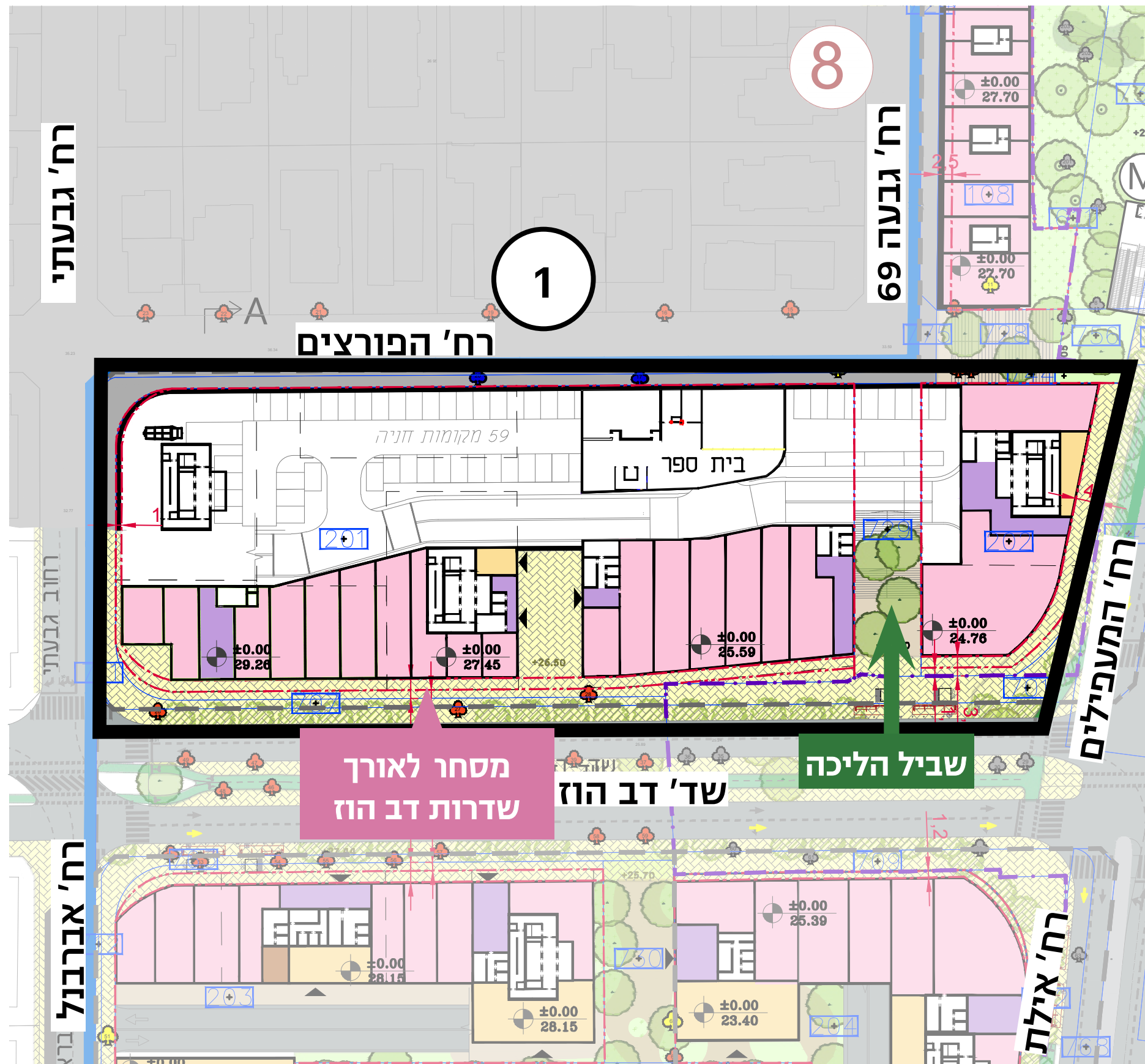
בית ספר קומפקטי 12 כיתות

2 בתי כנסת

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית - יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

כתובות מתחם 1:

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



יח"ד מצב קיים

282



יח"ד מצב מוצע

405

מה קורה
ברחוב?

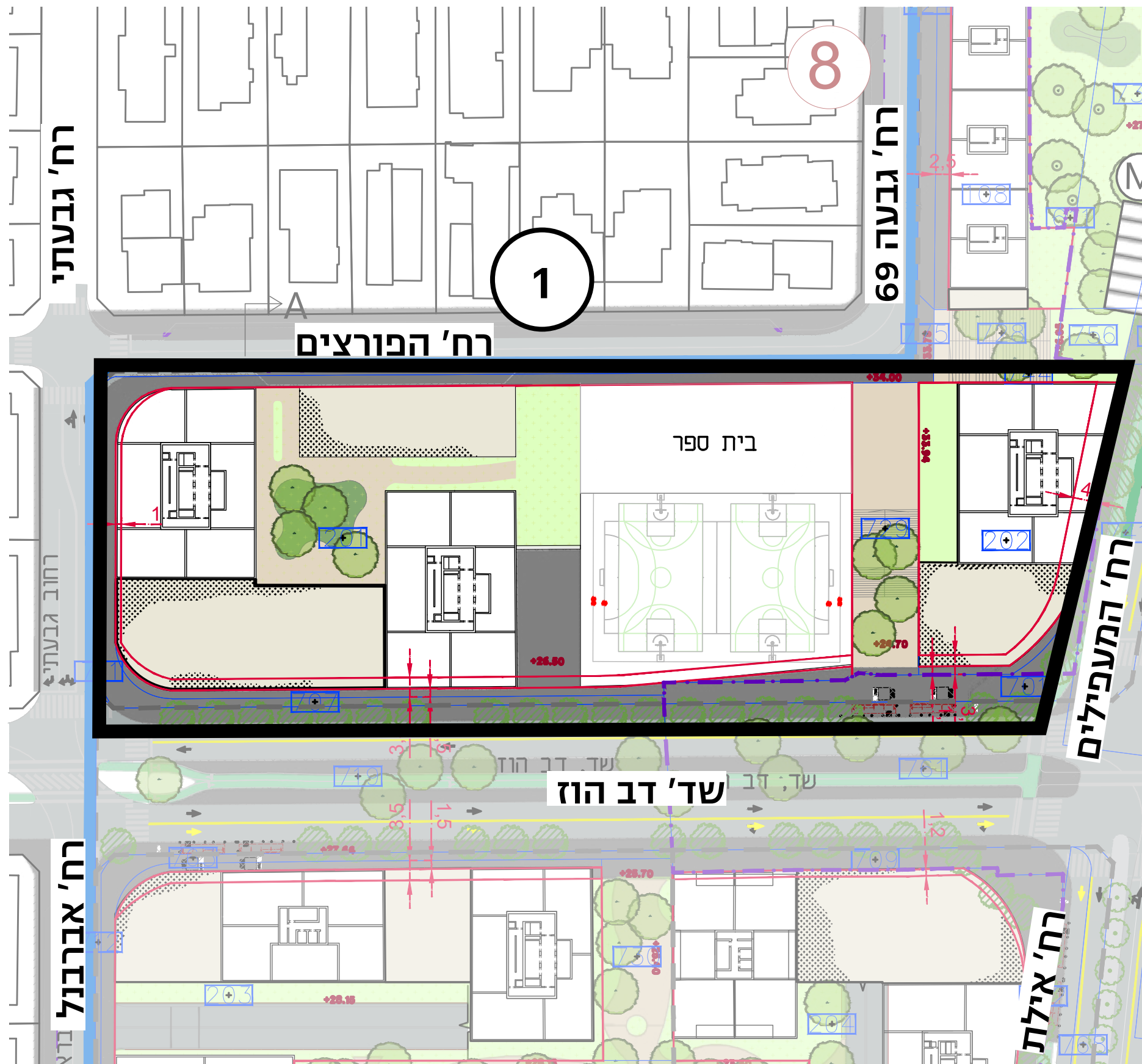
תעסוקה

חיבור משד'
דב הוז לרח'
הפורצים

מסחר לאורך
שדרות דב הוז

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית - יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

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



יח"ד מצב קיים

282



יח"ד מצב מוצע

405

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית - יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

בניין מגורים גבוה

2 בתי כנסת

בית ספר קומפקטי

מסחר לאורך
שדרות דב הוז

תעסוקה

שביל הליכה

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית - יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

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 בעלי 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.

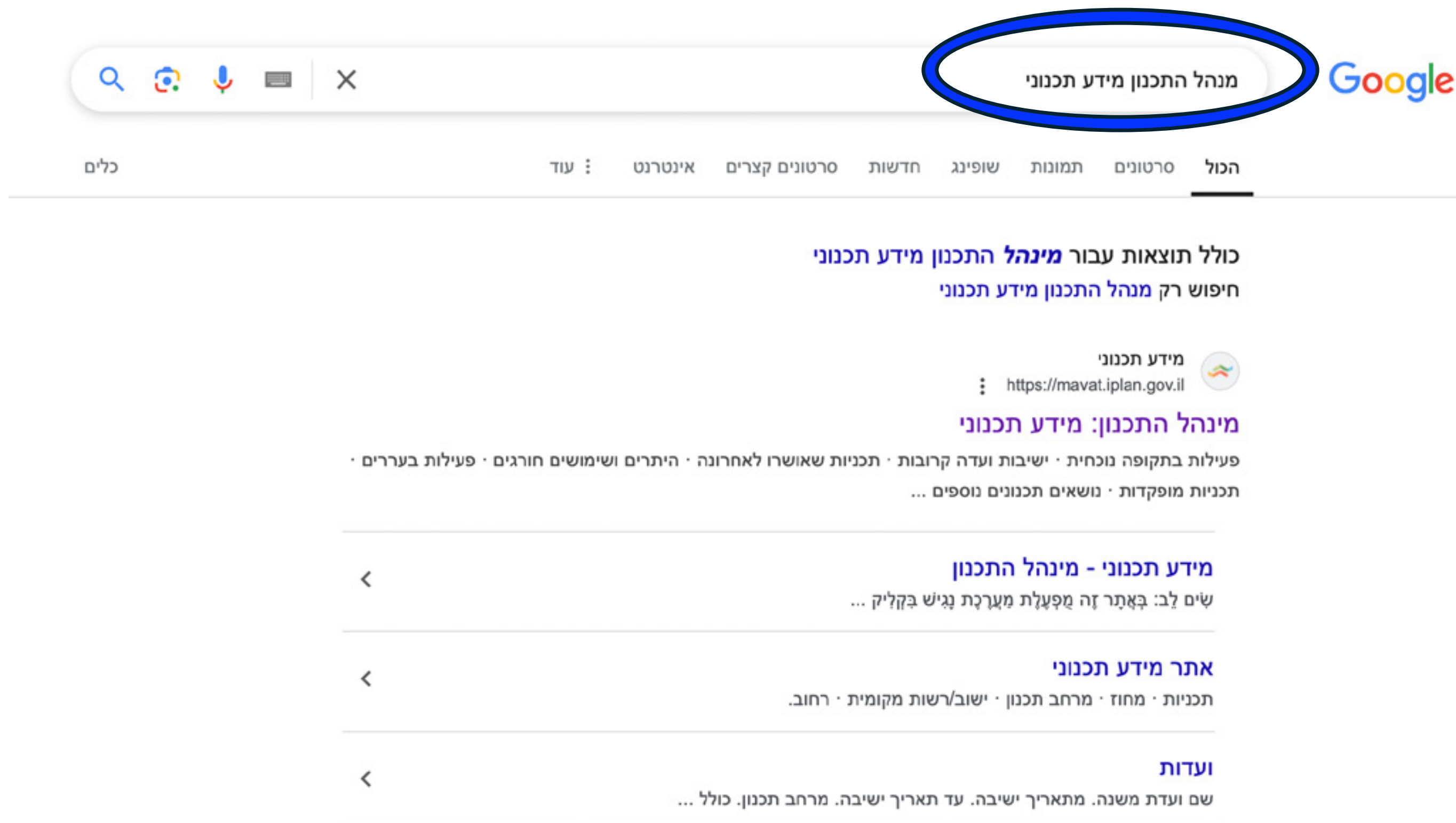
4 בחירת מפקח מטעם בעלי נכסים - תפקידו של המפקח הינו לפקח על איכות החומרים והתמורות בשלב התכנון, התקדמות העבודות, תיקון ליקויים ועמידה בל"ז שנקבע בשלב ביצוע, ולבסוף, ליווי ופיקוח על שלב קבלת המפתח.

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.

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית - יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

איך מגישים התנגדות?

חיפוש בגוגל: מנהל התכנון מידע תכנוני



מנהל התכנון מידע תכנוני

כולל תוצאות עבור **מינהל התכנון מידע תכנוני**
חיפוש רק **מנהל התכנון מידע תכנוני**

מידע תכנוני 
https://mavat.iplan.gov.il

מינהל התכנון: מידע תכנוני

פעילות בתקופה נוכחית • ישיבות ועדה קרובות • תכניות שאושרו לאחרונה • היתרים ושימושים חורגים • פעילות בעררים • תכניות מופקדות • נושאים תכנוניים נוספים ...

מידע תכנוני - מינהל התכנון
שים לב: באתר זה מפעלת מערכת נגיש בקליק ...

אתר מידע תכנוני
תכניות • מחוז • מרחב תכנון • ישוב/רשות מקומית • רחוב.

ועדות
שם ועדת משנה. מתאריך ישיבה. עד תאריך ישיבה. מרחב תכנון. כולל ...

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

איך מגישים התנגדות?

מזינים את שם התוכנית: תמל 2045

מינהל
התכנון

אתר מידע תכנוני

מה מתוכנן באזורך · הנחיות למתכנן · הנחיות לעורר · צור קשר

דף הבית

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

חיפוש

תמל 2045

חיפוש מתקדם

הודעות

הודעות בנושא חוק התכנון והבניה

ועדות

ועדות תכנון

מרחבי תכנון

תחומי שיפוט

פעילות בתקופה נוכחית

היתרים ושימושים חורגים

תכניות שאושרו לאחרונה

ישיבות ועדה קרובות

נושאים תכנוניים נוספים

תכניות מופקדות

פעילות בעררים

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

איך מגישים התנגדות?

לאחר ההפקדה תהיה אפשרות להגיש התנגדות תוך 60 יום ממועד ההפקדה

The screenshot shows the 'Mater Tachנית' (Technical Matter) portal. A search bar at the top allows users to search by name or ID. The main navigation bar includes a button for 'הגשת התנגדות לתוכנית' (Submitting an objection to the plan), which is circled in blue. Below this, there are two main sections: 'מי יכול להתנגד?' (Who can object?) and 'מה נדרש להגשת התנגדות?' (What is required for submitting an objection?). The 'מי יכול להתנגד?' section lists three categories: 'תשריט התכנית' (Plan drawing), 'הוראות התכנית' (Plan instructions), and 'כל בעל עניין בקרקע או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי התכנית.' (Any person with an interest in the land or any technical plan who sees themselves as affected by the plan). The 'מה נדרש להגשת התנגדות?' section lists three requirements: 1. 'פרטי המתנגד' (Details of the objector), 2. 'פירוט כיצד האינטרס שלו נפגע בשל העניין שיש לו בקרקע, בבניין או בפרט תכנוני אחר שהתוכנית נוגעת לו.' (Detailed explanation of how the interest is affected by the plan), and 3. 'תצהיר חתום על ידי עורך דין המאמת את העובדות עליהן ההתנגדות מתבססת.' (A signed statement by a lawyer certifying the facts on which the objection is based). The 'האם ניתן להאריך את תקופת ההתנגדות?' (Can the objection period be extended?) section states that the objection period is 30-60 days from the date of filing the objection. On the right side of the portal, there is a sidebar with a list of 'מסמכי התכנית' (Technical documents), which is also circled in blue. The list includes 'עיקרי הוראותיה' (Main instructions), 'דברי הסבר' (Explanatory text), 'מסמכי התכנית' (Technical documents), 'מסמכי מידע מנהלי' (Administrative information documents), and 'נוסחי פרסום' (Publication forms). A blue arrow points from the 'מסמכי התכנית' button to the 'מסמכי התכנית' link in the sidebar.

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

איך מגישים התנגדות?

לאחר ההפקדה תהיה אפשרות להיכנס לכל מסמכי התוכנית

הורדת קבצים ב ZIP

הוראות

שם המסמך/ תיאור	תחולה	תאריך עריכה	קובץ
תדפיס הוראות התכנית חתום להפקדה	מחייב	17/06/2024	PDF

הורדת קבצים ב ZIP

תשריט

שם המסמך/ תיאור	תחולה	תאריך עריכה	קובץ
תדפיס תשריט מצב מוצע תשריט מצב מוצע - חתום להפקדה	מחייב	17/06/2024	PDF

הורדת קבצים ב ZIP

נספחים

הורדת קבצים ב ZIP

מסמכי רקע לתכנית

☐ כיווץ מסמכים בעלי שם זהה

שם המסמך/ תיאור	תחולה	תאריך עריכה	קובץ
נספח בינוי: 1. תכנית העמדה 2. תכנית ק. קרקע 3. ת. בינוי	רשמי	17/06/2024	PDF

פה מורידים את המסמך הרלוונטי

פה מורידים את המסמך הרלוונטי

פה מורידים את המסמך הרלוונטי

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

איך מגישים התנגדות?

לאחר ההפקדה תהיה אפשרות להיכנס לכל מסמכי התוכנית

PDF	PDF	17/06/2024	רקע	דרכים תנועה וחניה נספח תנועה: 1. תנוחה 2. תח"צ 3. חניונים 4. שלביות ביצוע - חתום להפקדה
חוות דעת כלכלית (2)				
PDF	PDF	17/06/2024	רקע	חוות דעת כלכלית נספח שמאי - תקן 21.1 - חתום להפקדה
PDF	PDF	17/06/2024	רקע	חוות דעת כלכלית עקרונות לטבלאות איזון והקצאה - חתום להפקדה
PDF	PDF	17/06/2024	רקע	חוות דעת סביבתית נספח סביבתי - חתום להפקדה
PDF	PDF	17/06/2024	רקע	מצב מאושר קומפילציה מצב מאושר - חתום להפקדה
PDF	PDF	17/06/2024	רקע	נספח חברתי תסקיר חברתי - חתום להפקדה
PDF	PDF	17/06/2024	רקע	סביבה ונוף נספח נוף: 1.תכנית העמדה 2.חתי רחובות - חתום להפקדה
PDF	PDF	17/06/2024	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור נספח פרוגרמה - חתום להפקדה

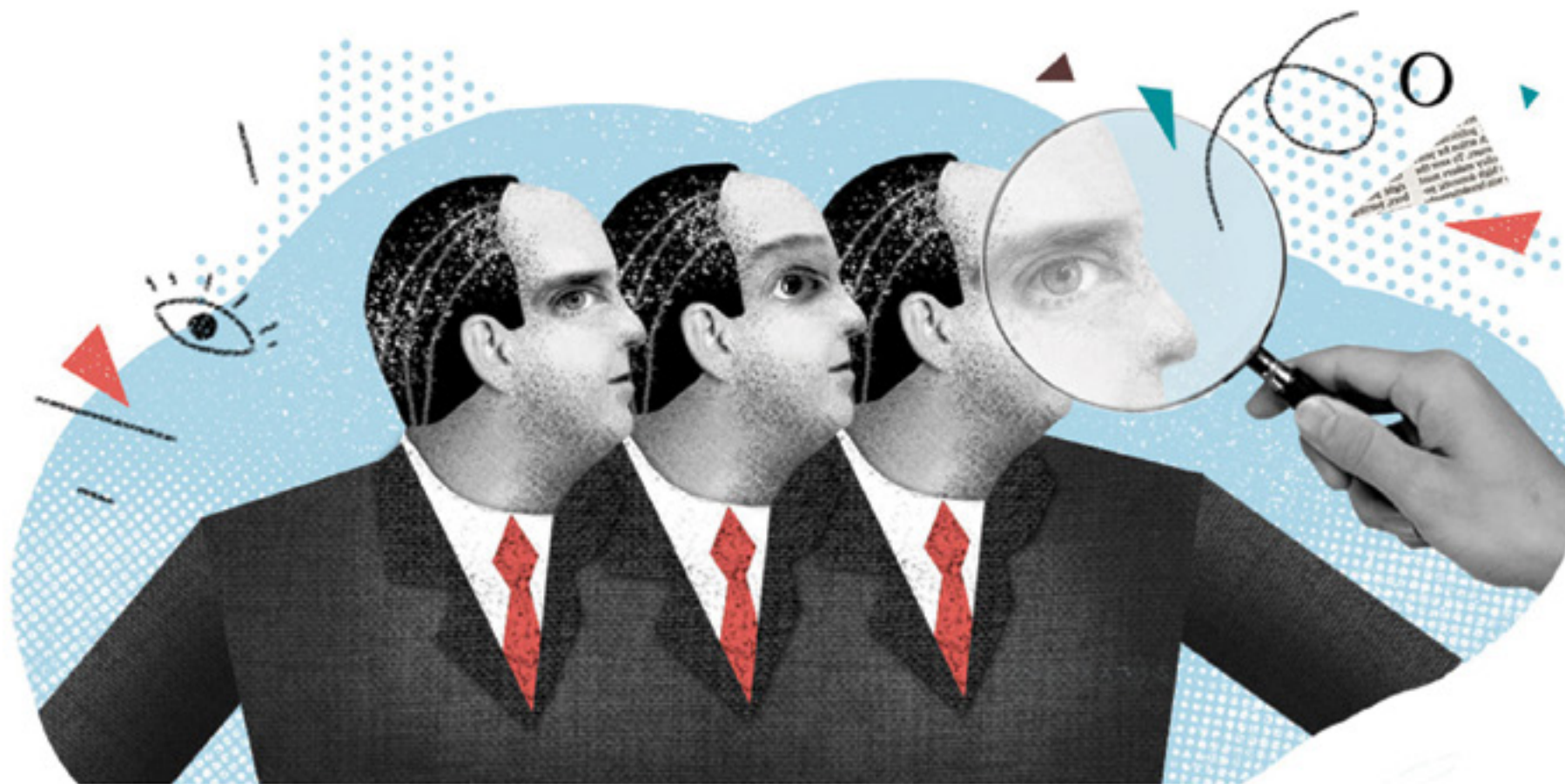
*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.



• דיון בהתנגדיות

• מתן תוקף

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדין.



שאלות ותשובות

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

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

רון חירותי – 050-6977587

דפנה כרמון – 054-4736600

ולאד ירמוקביץ – 054-2258900

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.



תודה!

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל והעירייה רשאיות לערוך שינויים בתכנון לפי שיקול דעתן המקצועי ובהתאם להליכי התכנון הקבועים בדיון.

