

תוכנית מתאר מפורטת

מטרודב הו, חולון

תמ"ל/2045, כנס שיתוף ציבור

מתחם 5

5.2.2026

*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 וביוב - סירקין בוכנר קורנברג

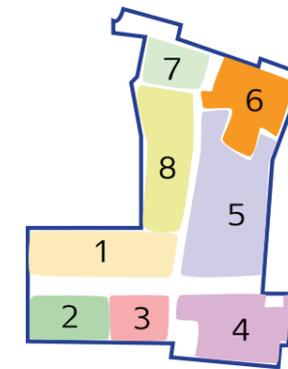
חשמל - טיקטין

*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).



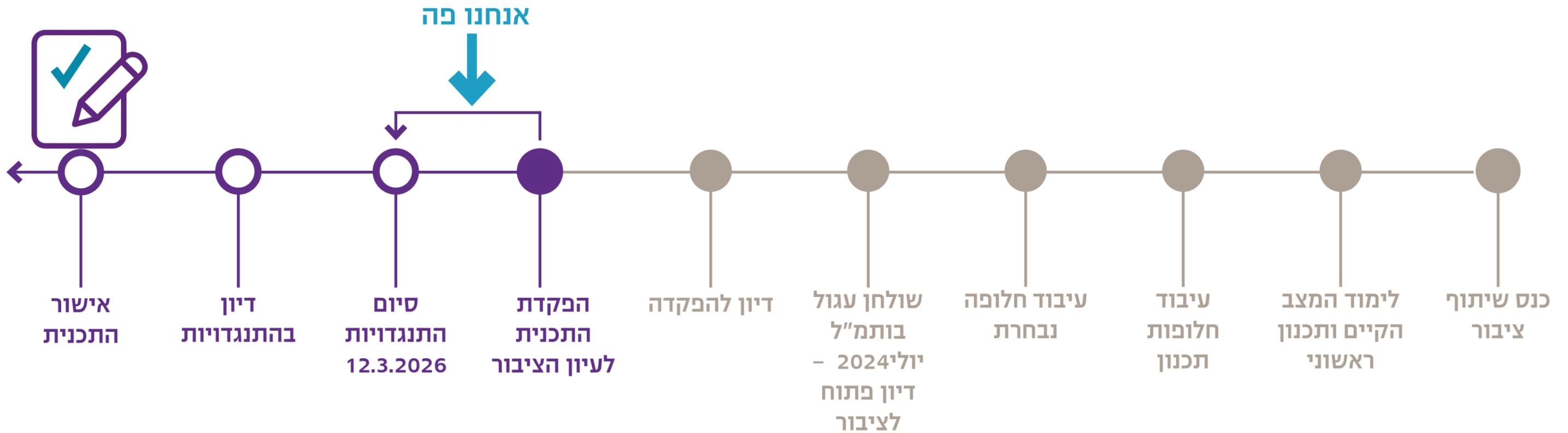
מי מאשר את התכנית?

ותמ"ל ← - - - - -

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

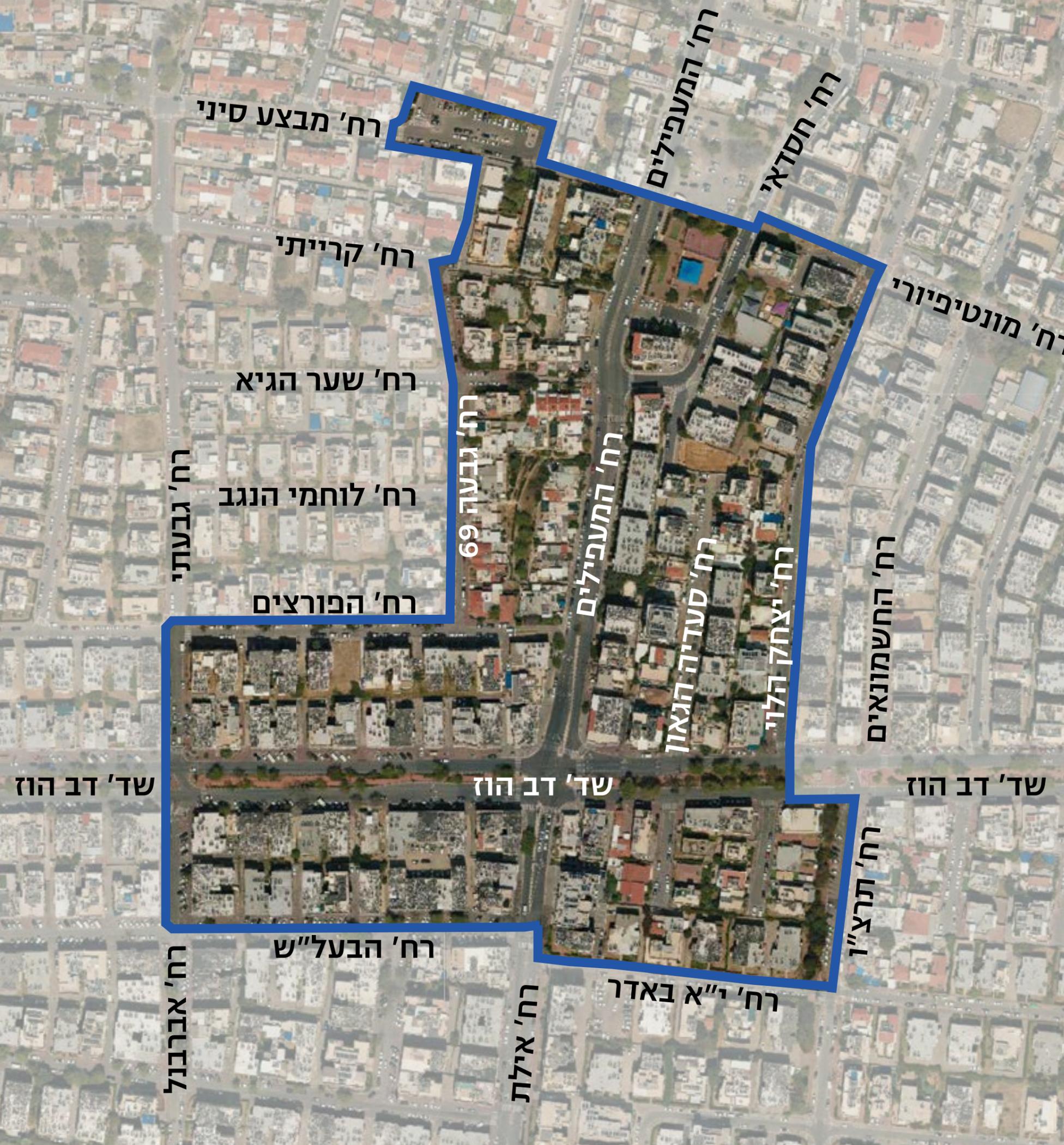


*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית - יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל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



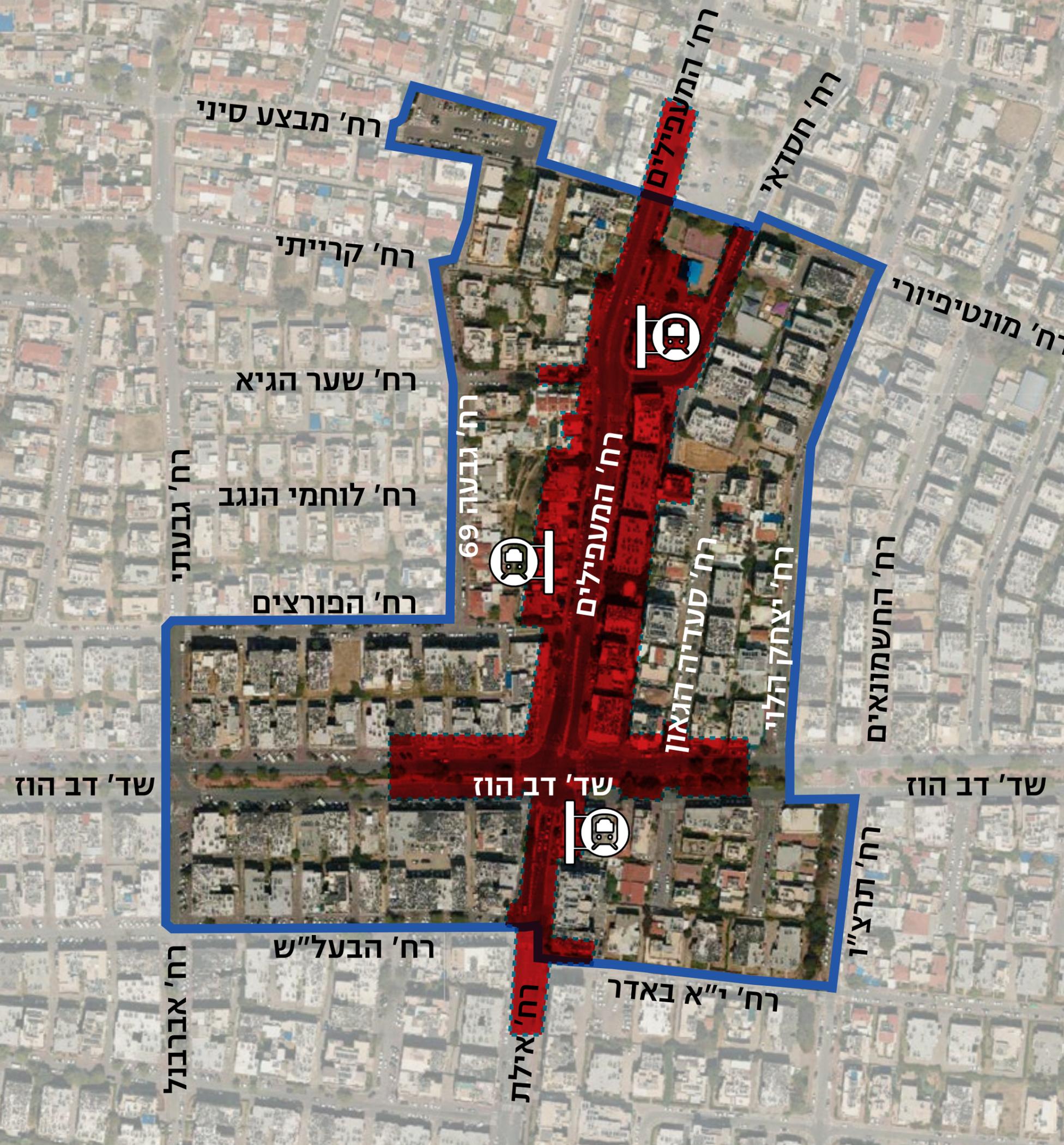
*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית - יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל 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.

גבול תכנית סביב תחנת המטרו



מקרא:

תחום התכנית



תחום תחנת תחבורה ציבורית
בתת הקרקע (מטרו)



מיקום כניסה / יציאה מתחנת המטרו



רעיון מארגן מרחבי

מטרות



- 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.



רעיון מארגן מרחבי

מטרות

- Ⓐ **תכנון מרחב ציבורי פתוח רחב ידיים**
מעל מבנה התחנה.
- Ⓑ **המשך פיתוח שדרת דב הוז כציר ירוק**
המיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- Ⓒ **פיתוח חזית מסחרית פעילה בדפנות**
שד' דב הוז, ושימור הפעילות המסחרית – שכונתית.



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.



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

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.



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.



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

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.

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



איחוד וחלוקה: עושים סדר בתכנית

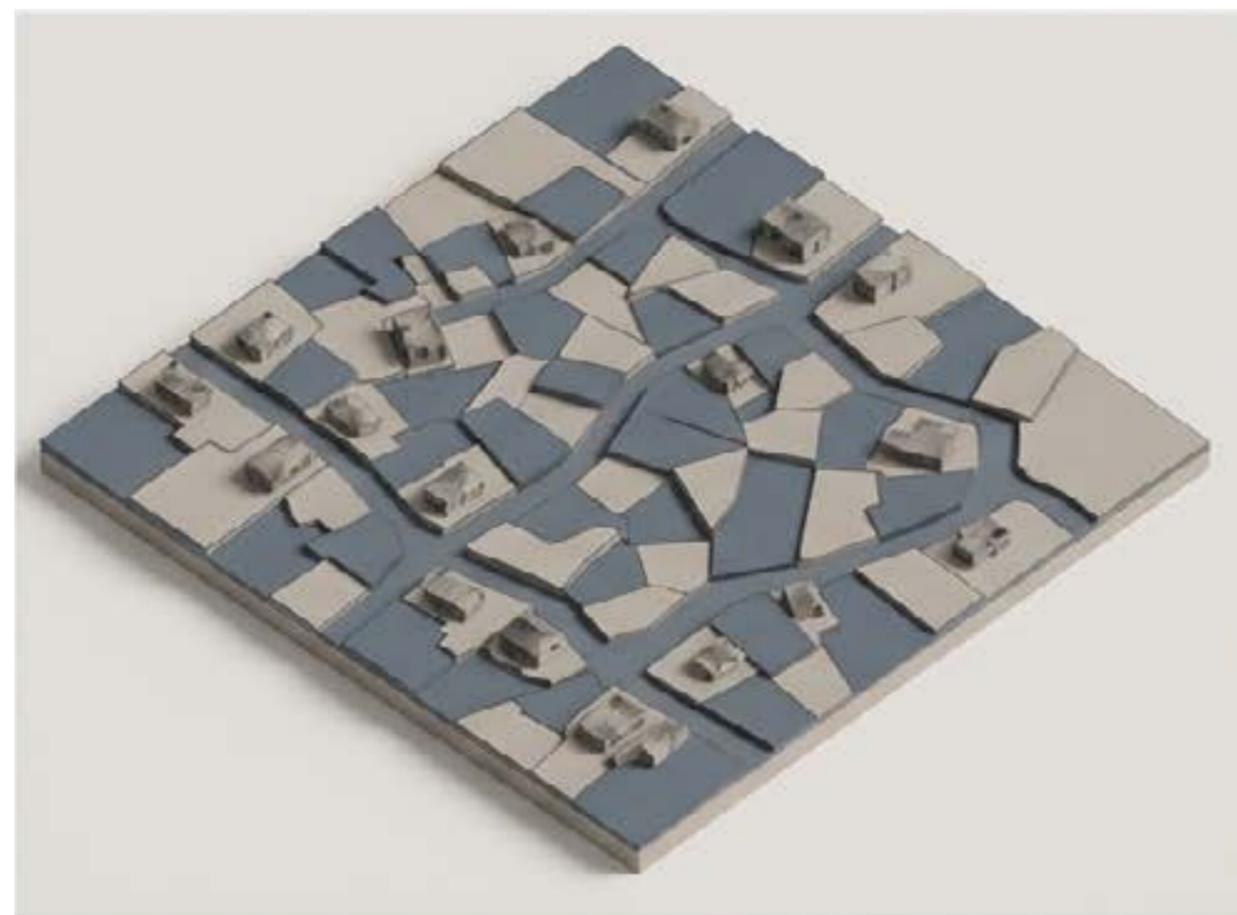
מדריך מלא ופשוט לבעלי דירות בהתחדשות עירונית



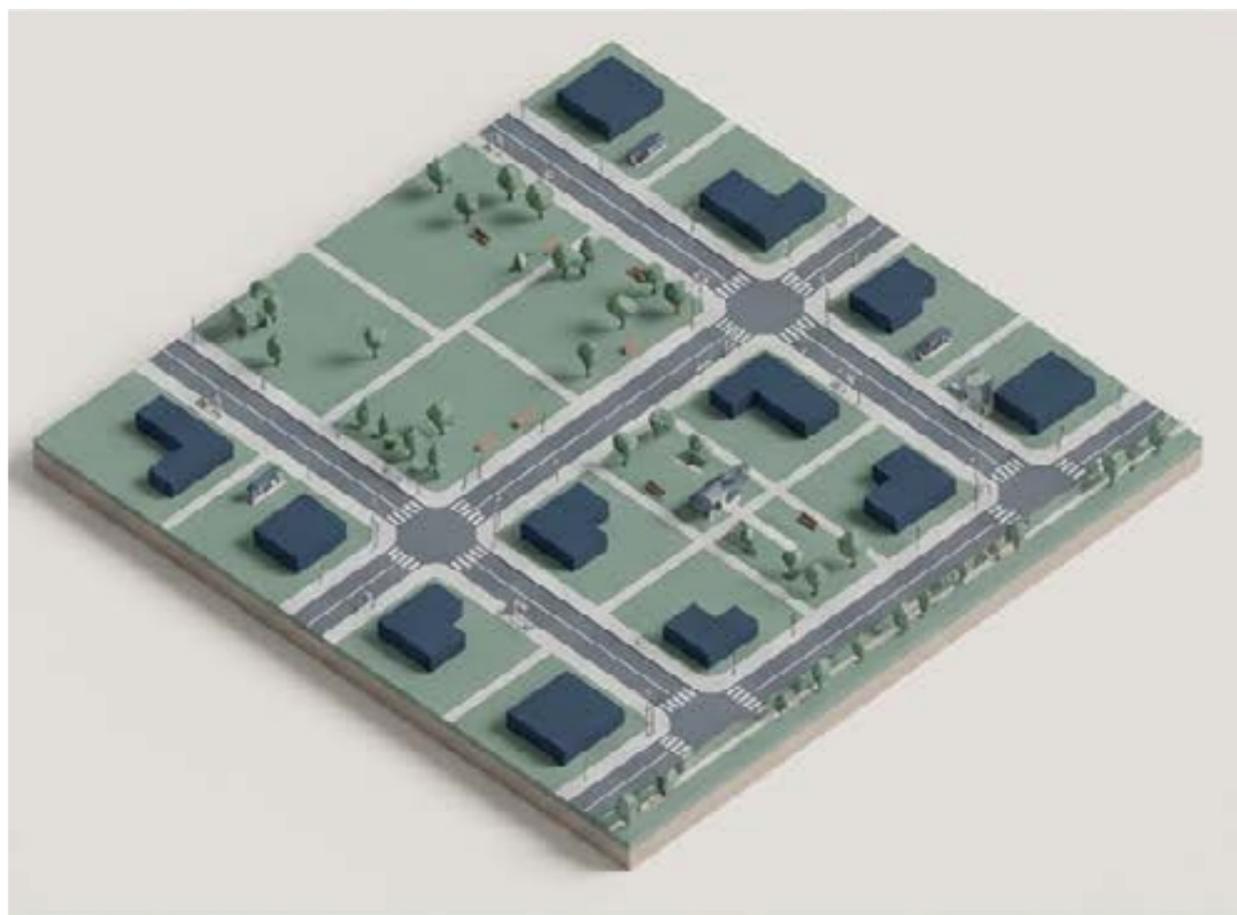
*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל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

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



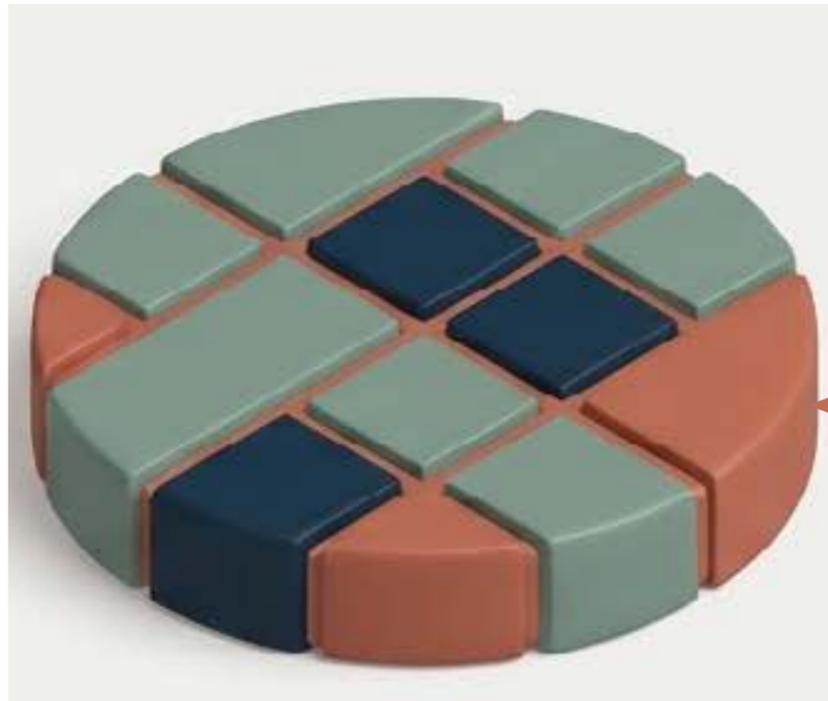
בעלי הדירות מביאים את המגרש הישן לשולחן.

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.

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 בדין.

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.



זכות העיון

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.

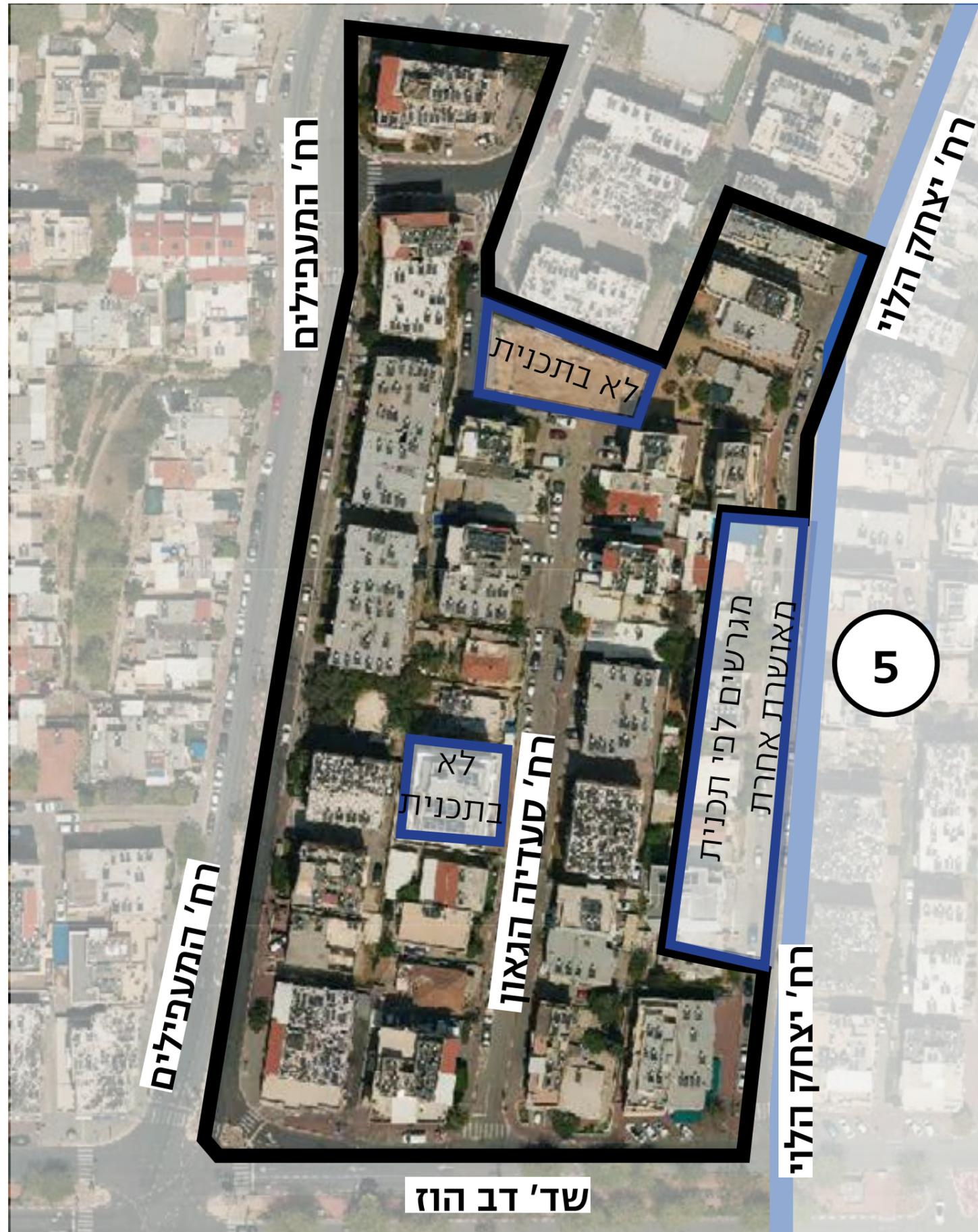
*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל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

מתחם מימוש 5:

רח' המעפילים 22-2 (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)



מיקום בתכנית



מתחם 5 - תצלום

אוויר

יח"ד מצב קיים

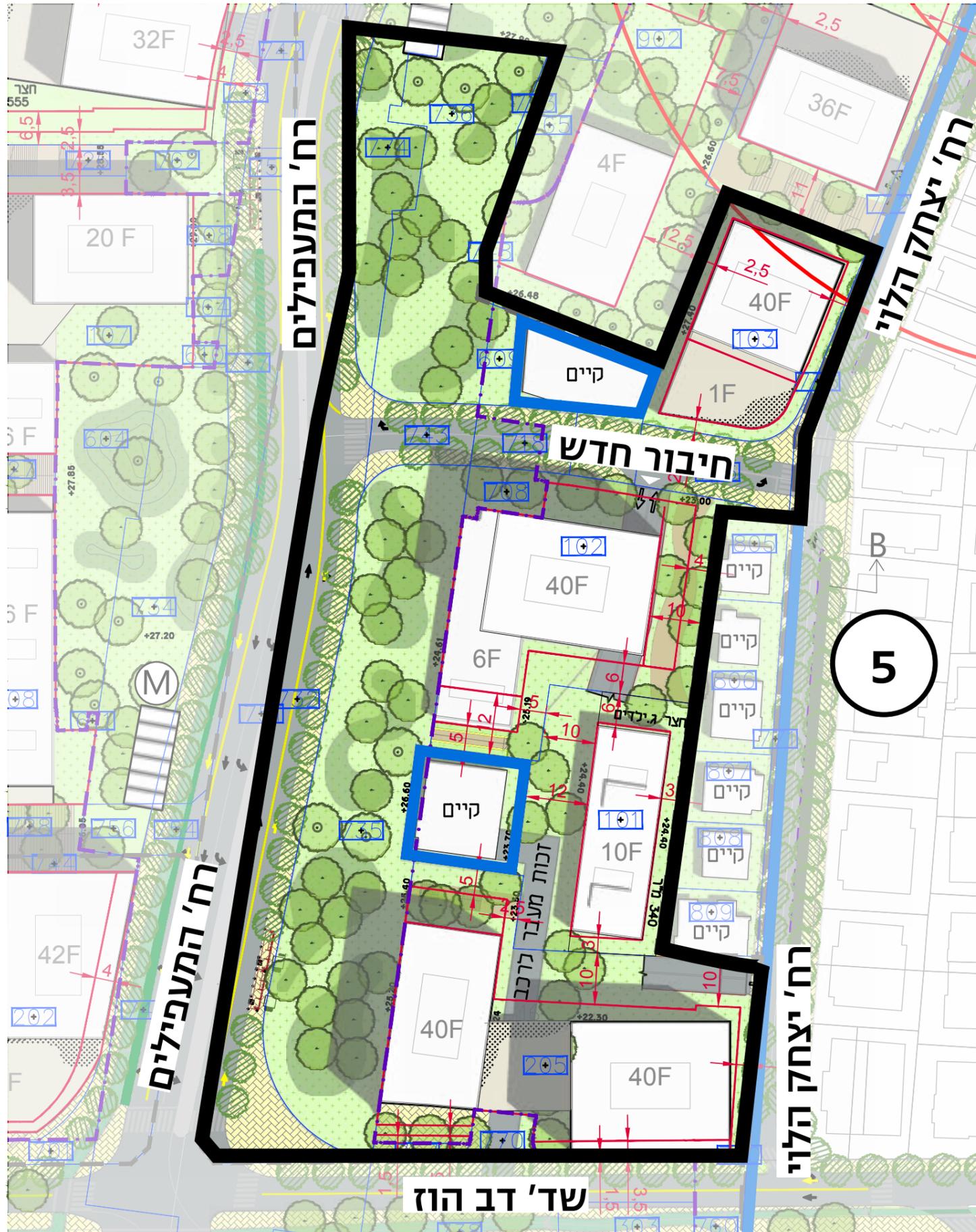
220

יחידות מסחר קיים

587 מ"ר

*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.

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)



שטח משרדים מוצע
4579 מ"ר

מתחם 5 - תכנון קומת גגות

יח"ד מצב קיים

220
 ↓

יח"ד מצב מוצע

863

יחידות מסחר קיים

587 מ"ר

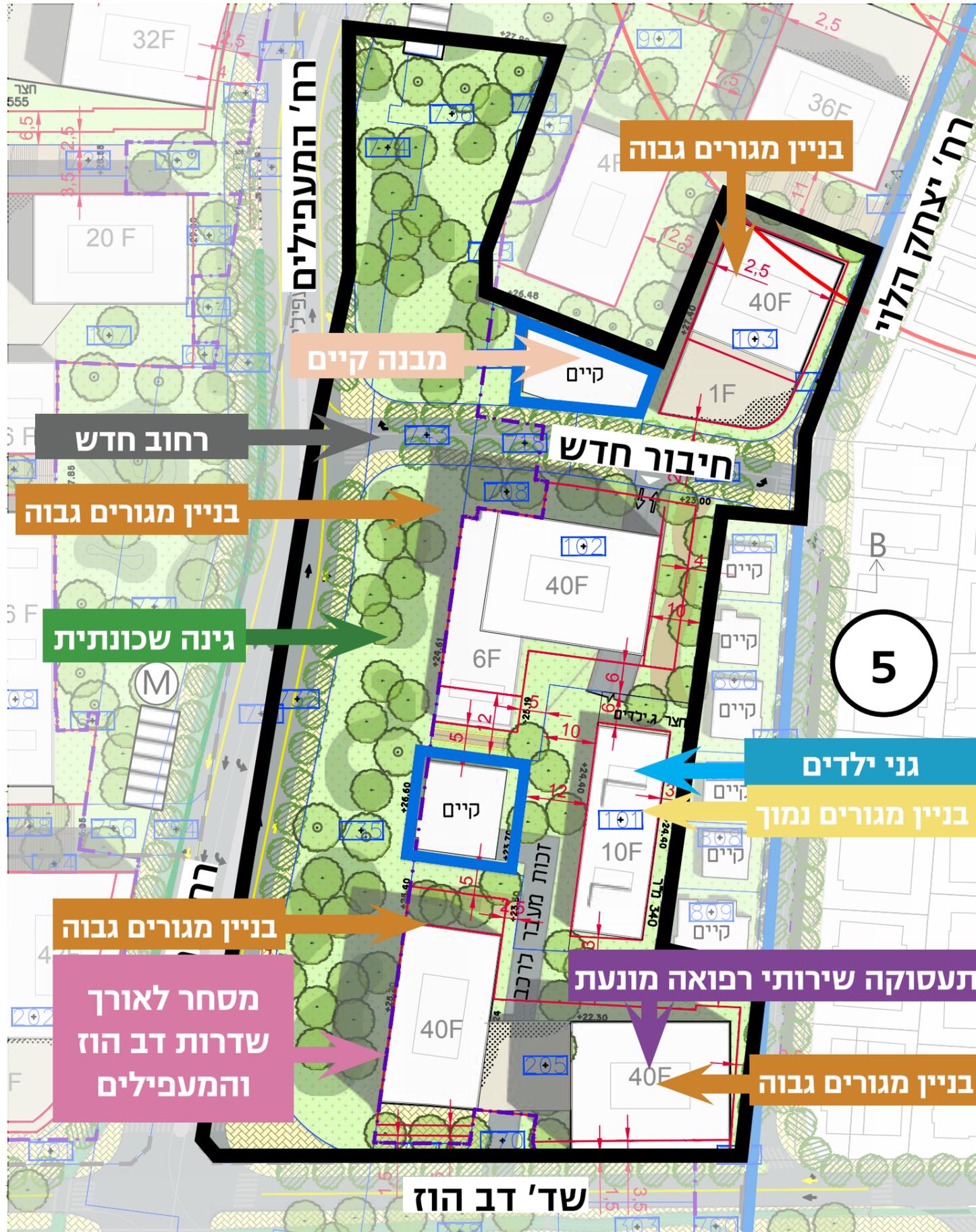
↓

שטח מסחרי מוצע

1883 מ"ר

*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.

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 5 - תכנון קומת גגות

יח"ד מצב קיים

220



יח"ד מצב מוצע

863

מענה לצרכי הקהילה

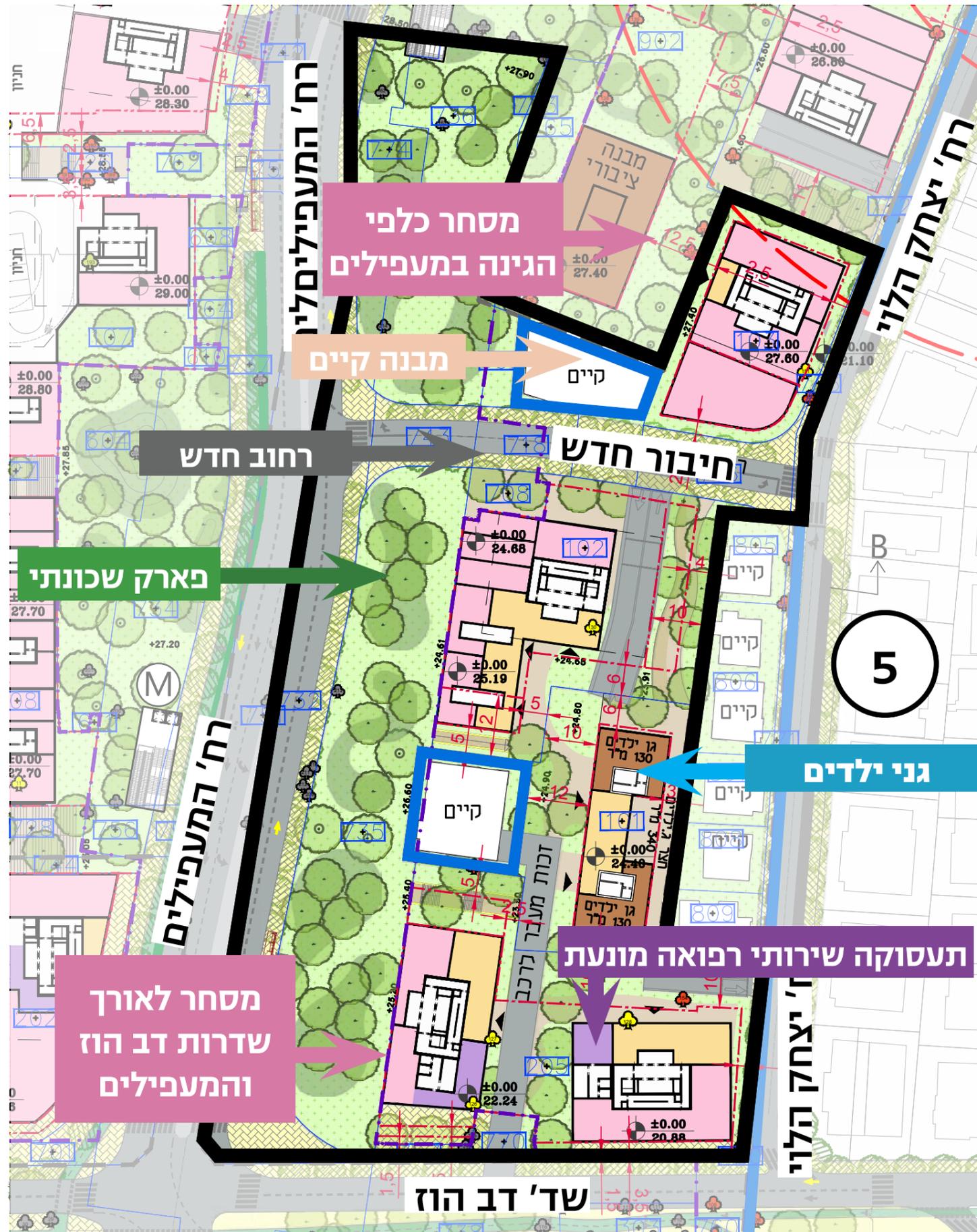
2 גני ילדים

שירותי רפואה מונעת (משרדים וקליניקות)

*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.

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)



- מקרא:
- מגורים
 - תעסוקה
 - מסחר
 - רצפות לצרכי ציבור

מתחם 5 - תכנון קומת קרקע

מה קורה ברחוב?

פארק ליניארי חדש לאורך רח' המעפילים

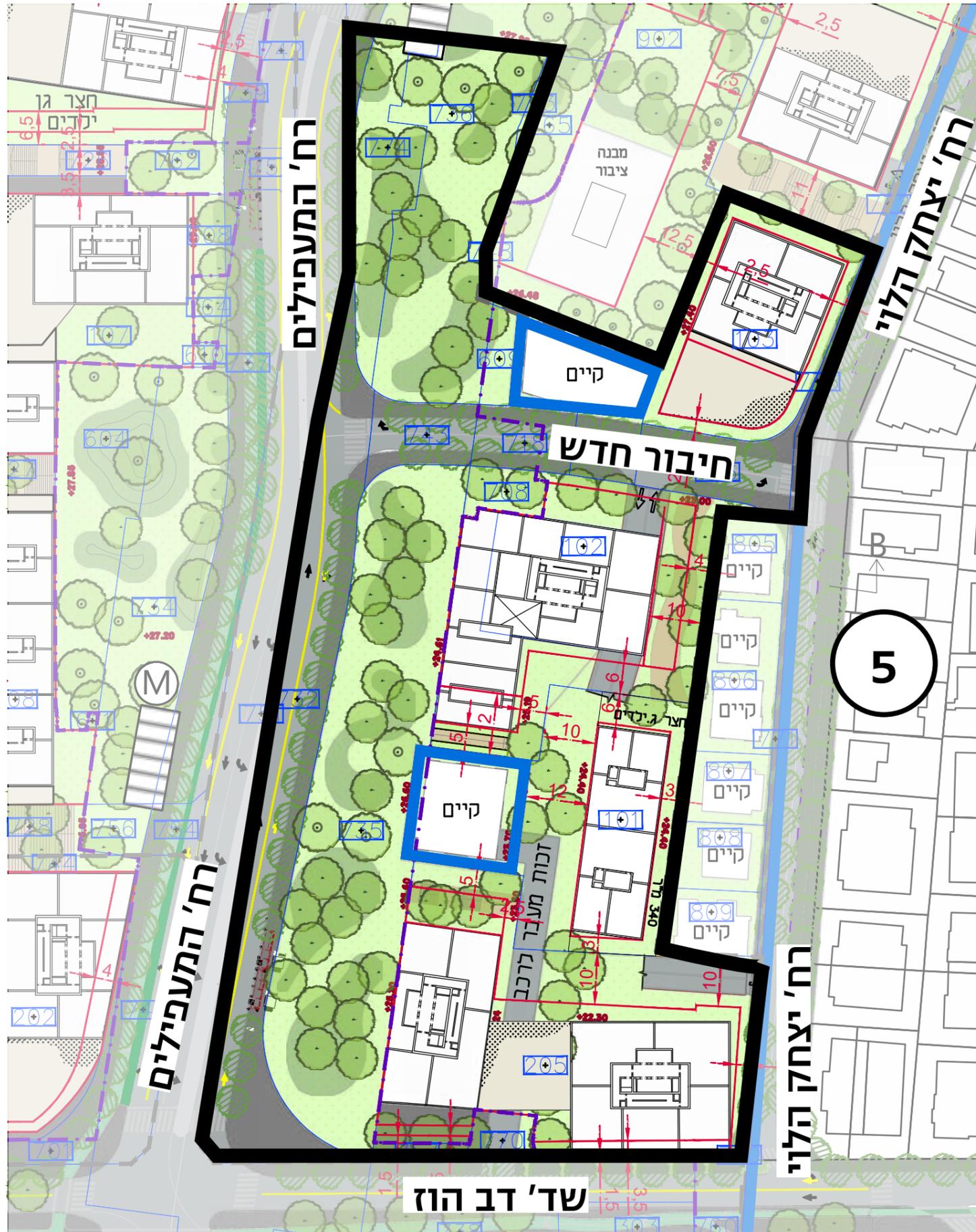
מסחר לאורך שדרות דב הוז ורח' המעפילים

תעסוקה

רחוב חדש המייצר חיבור מזרח-מערב

*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.

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 5 - תכנון קומה טיפוסית

יח"ד מצב קיים

220

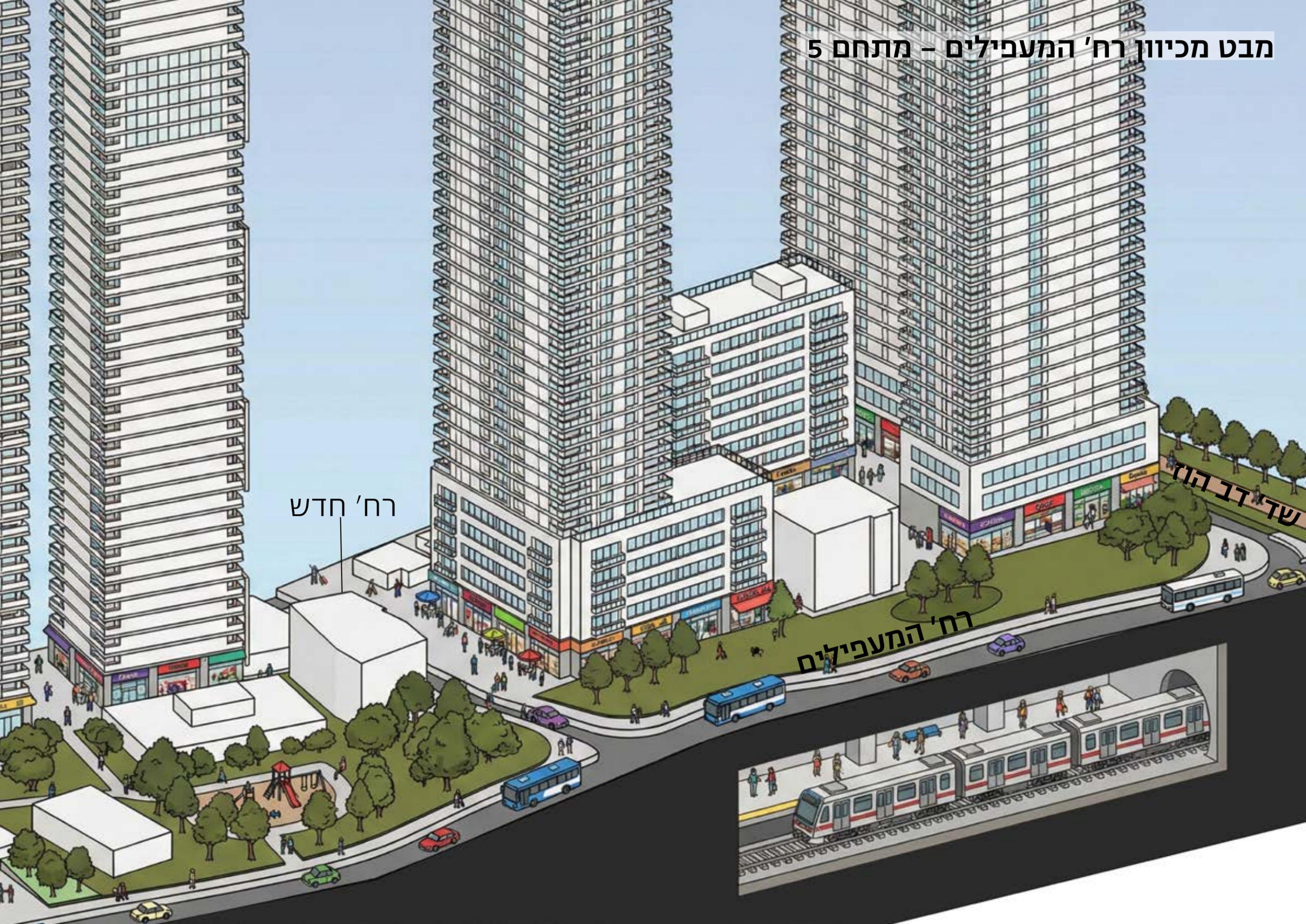


יח"ד מצב מוצע

863

*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.

מבט מכיוון רח' המעפילים - מתחם 5



רח' חדש

שד' דב הוז

רח' המעפילים

מבט מכיוון רח' המעפילים - מתחם 5

בניין מגורים גבוה

בניין מגורים נמוך

תעסוקה

מסחר לאורך רח' המעפילים

רחוב חדש

מבנה קיים

מבנה קיים

שד' דב הוז

רח' המעפילים

פארק ליניארי חדש

מטר

*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אף נלק 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.

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.

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.

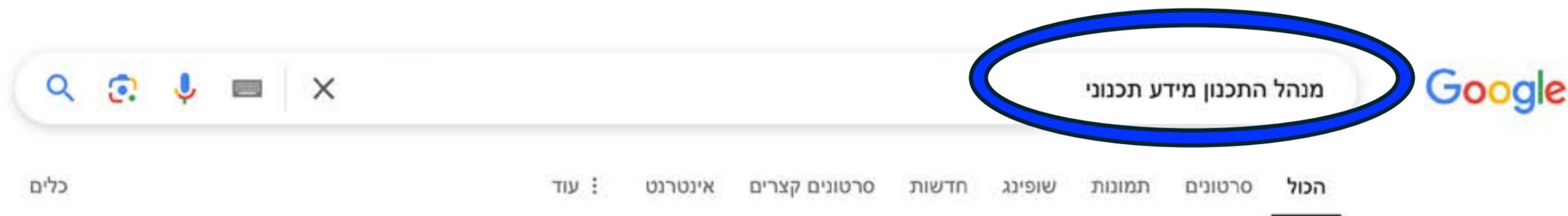
4 בחירת מפקח מטעם בעלי נכסים - תפקידו של המפקח הינו לפקח על איכות החומרים והתמורות בשלב התכנון, התקדמות העבודות, תיקון ליקויים ועמידה בל"ז שנקבע בשלב ביצוע, ולבסוף, ליווי ופיקוח על שלב קבלת המפתח.

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



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

*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

חיפוש חסותך בתוכנית לפי שם/תיאור

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.

האם ניתן להאריך את תקופת ההתנגדות?

הוועדה שהפקידה את התוכנית רשאית להאריך את תקופת ההתנגדויות ב-30 ימים נוספים.

מה יכול להתנגד?

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

פה מגישים התנגדות

פה מוצאים את כלל מסמכי התכנית

מטרת התכנית

התחדשות עירונית במתחם חלמיש ומחוזות בצפון מורה בת-ים לצד מתחם המטרו העתידי "וולפסון". התכנית שטח של 80 ד' המיועד להתחדשות בהליכי פינוי בינוי והפיכתו לשכונה עירונית מעורבת בבנייה מגוונת הכ

קראו עוד

עיקרי הוראותיה

דברי הסבר

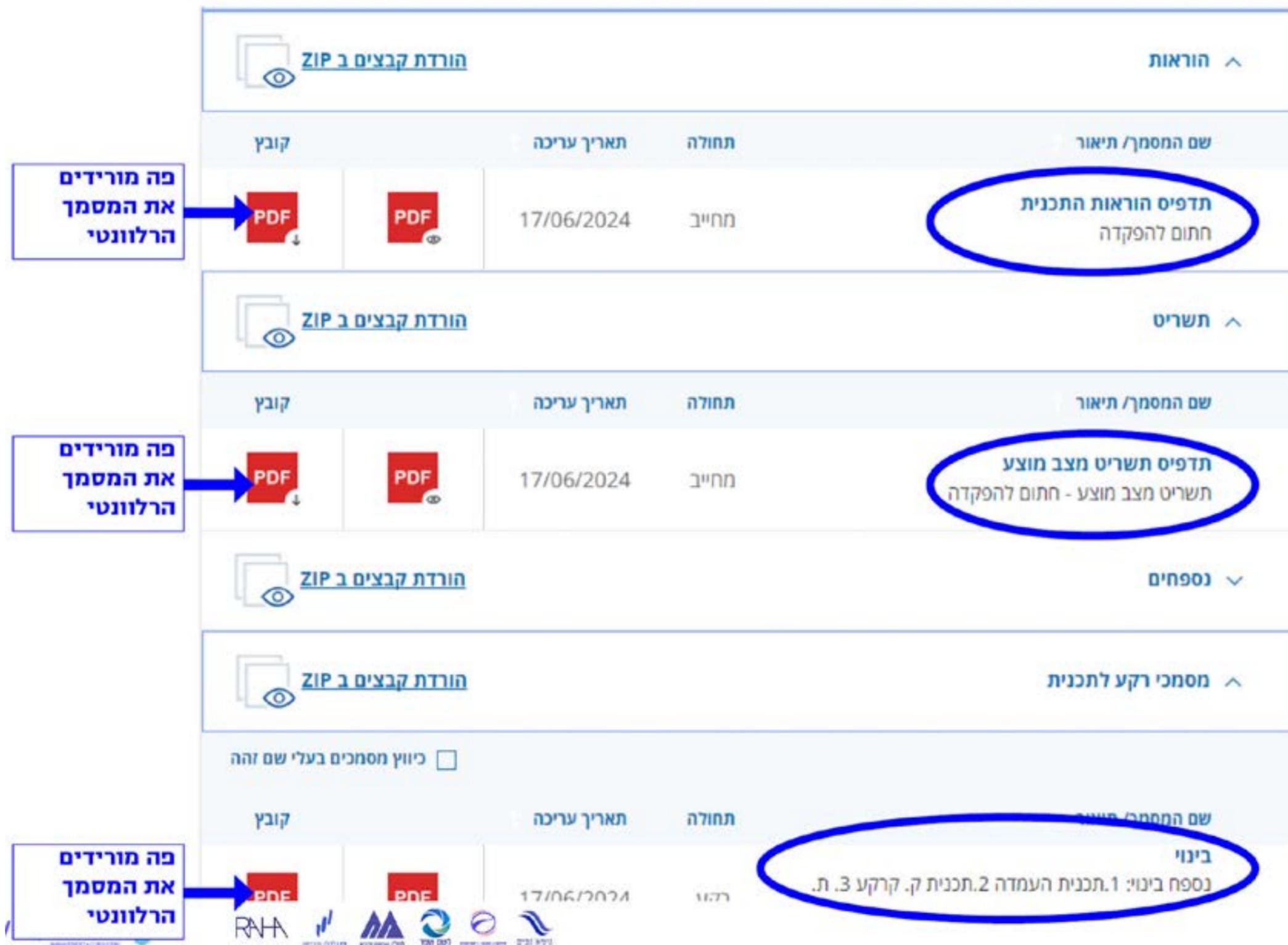
מסמכי התכנית

מסמכי מידע מנהלי

נוסחי פרסום

*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 ההפקדה תהיה אפשרות להיכנס לכל מסמכי התוכנית



קובץ	תאריך עריכה	תחולה	שם המסמך/ תיאור
PDF	17/06/2024	מחייב	תדפיס הוראות התכנית חתום להפקדה
PDF	17/06/2024	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע תשריט מצב מוצע - חתום להפקדה
PDF	17/06/2024	רדיו	נספח בינוי: 1. תכנית העמדה. 2. תכנית ק. קרקע 3. ת.

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

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

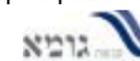
*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית - יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל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



• דיון בהתנגדויות

• 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 בדיון.





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 בדין.

