

# תוכנית מתאר מפורטת

## מטרו דב הוז, חולון

### תמ"ל/2045, כנס שיתוף ציבור

#### מתחם 2+3

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 בדין.

## 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**

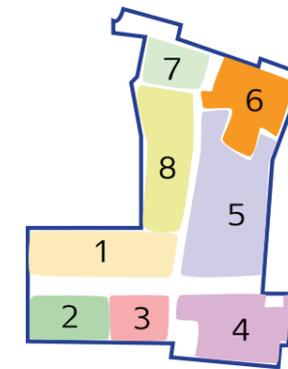
**חשמל - טיקטין**

\*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 נאשר את התכנית?

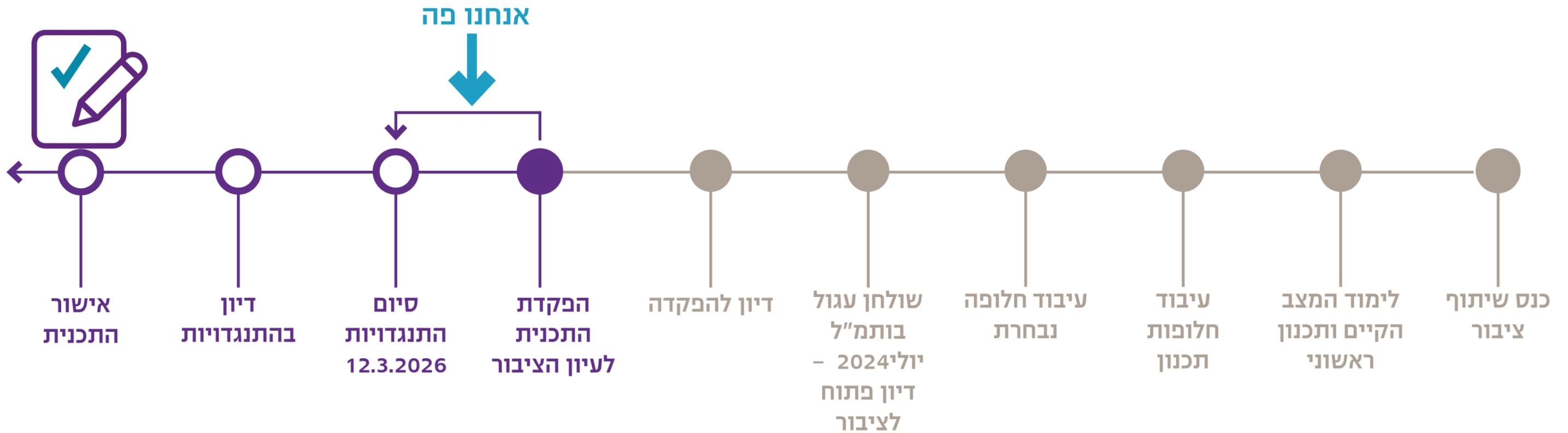


**הסמכות לאישור**  
בסמכות הוועדה הארצית לתכנון ובניה של  
מתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל) בהמלצת  
עיריית חולון.



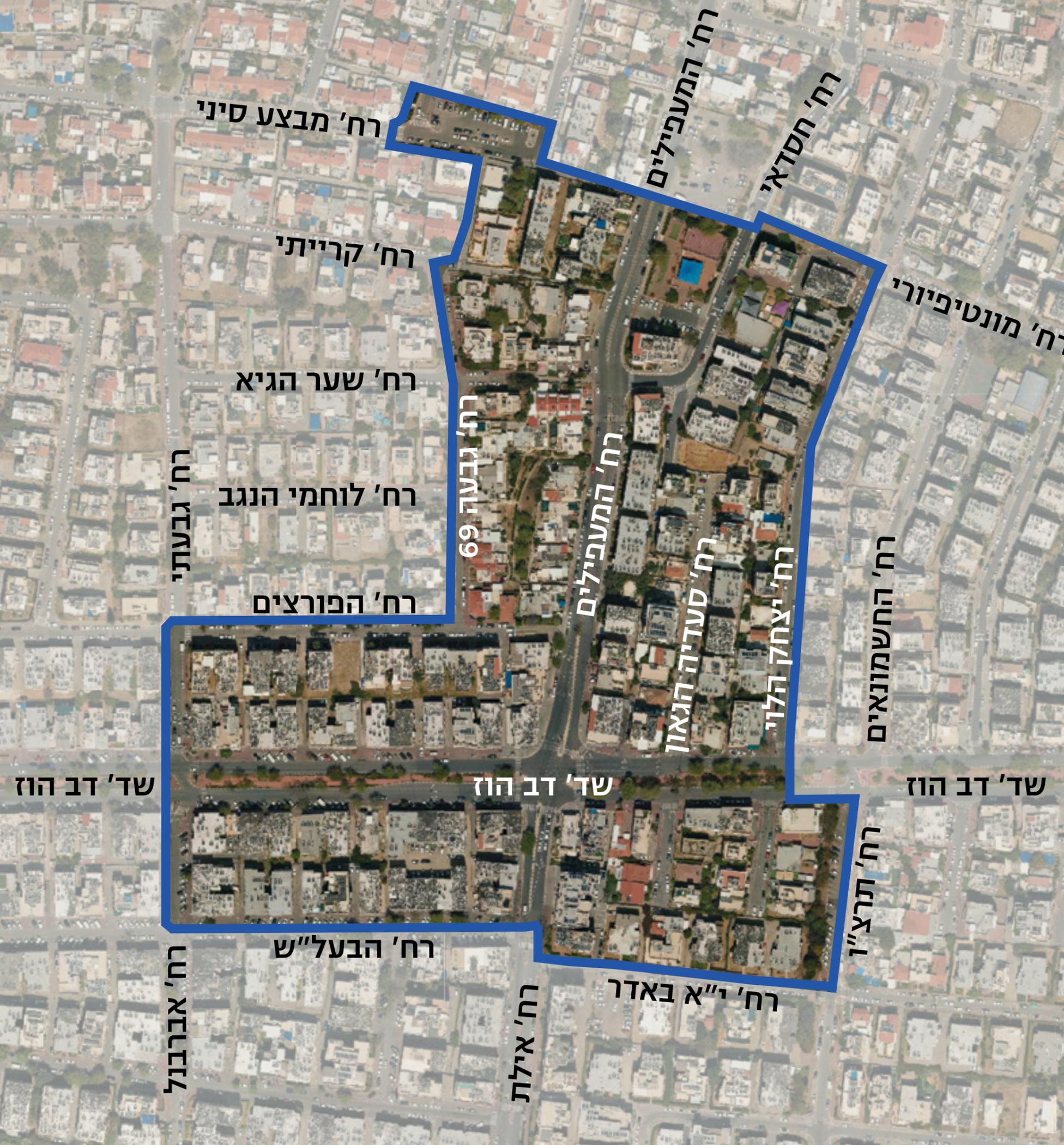
**ותמ"ל**

\*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.



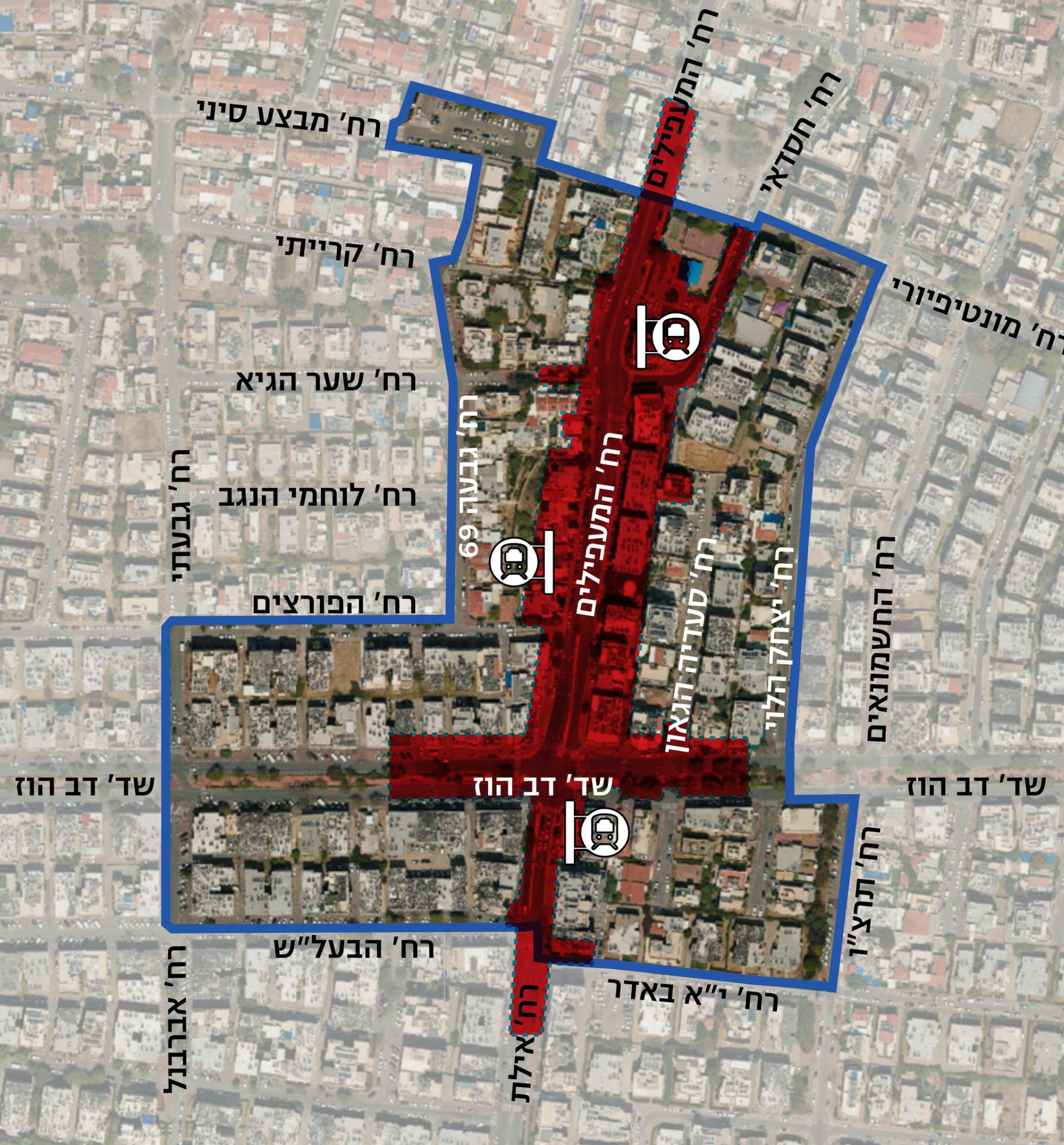
\*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית - יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל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

# גבול תכנית סביב תחנת המטרו



מקרא:

תחום התכנית



תחום תחנת תחבורה ציבורית  
בתת הקרקע (מטרו)

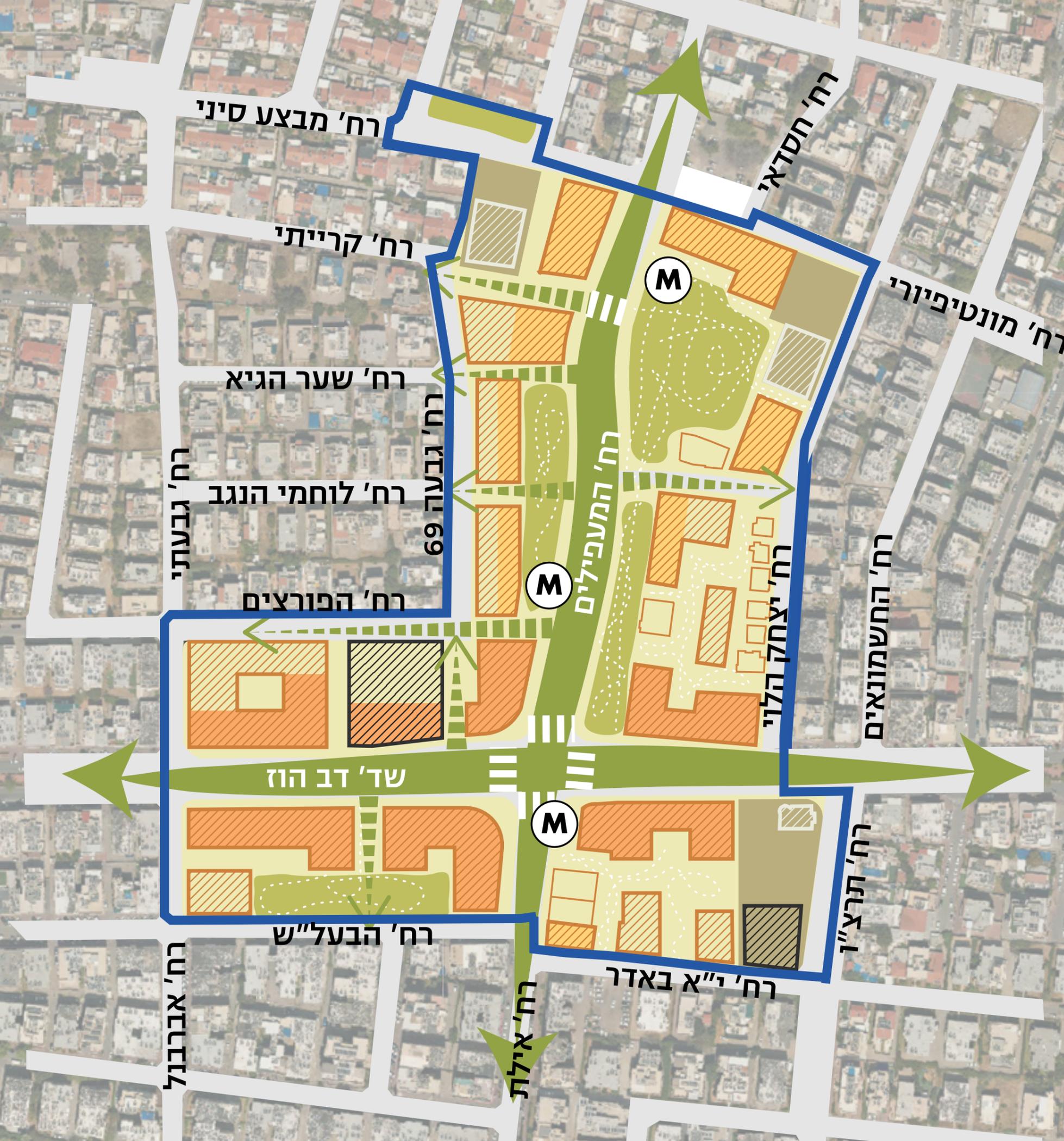


מיקום כניסה / יציאה מתחנת המטרו



# רעיון מארגן מרחבי

מטרות

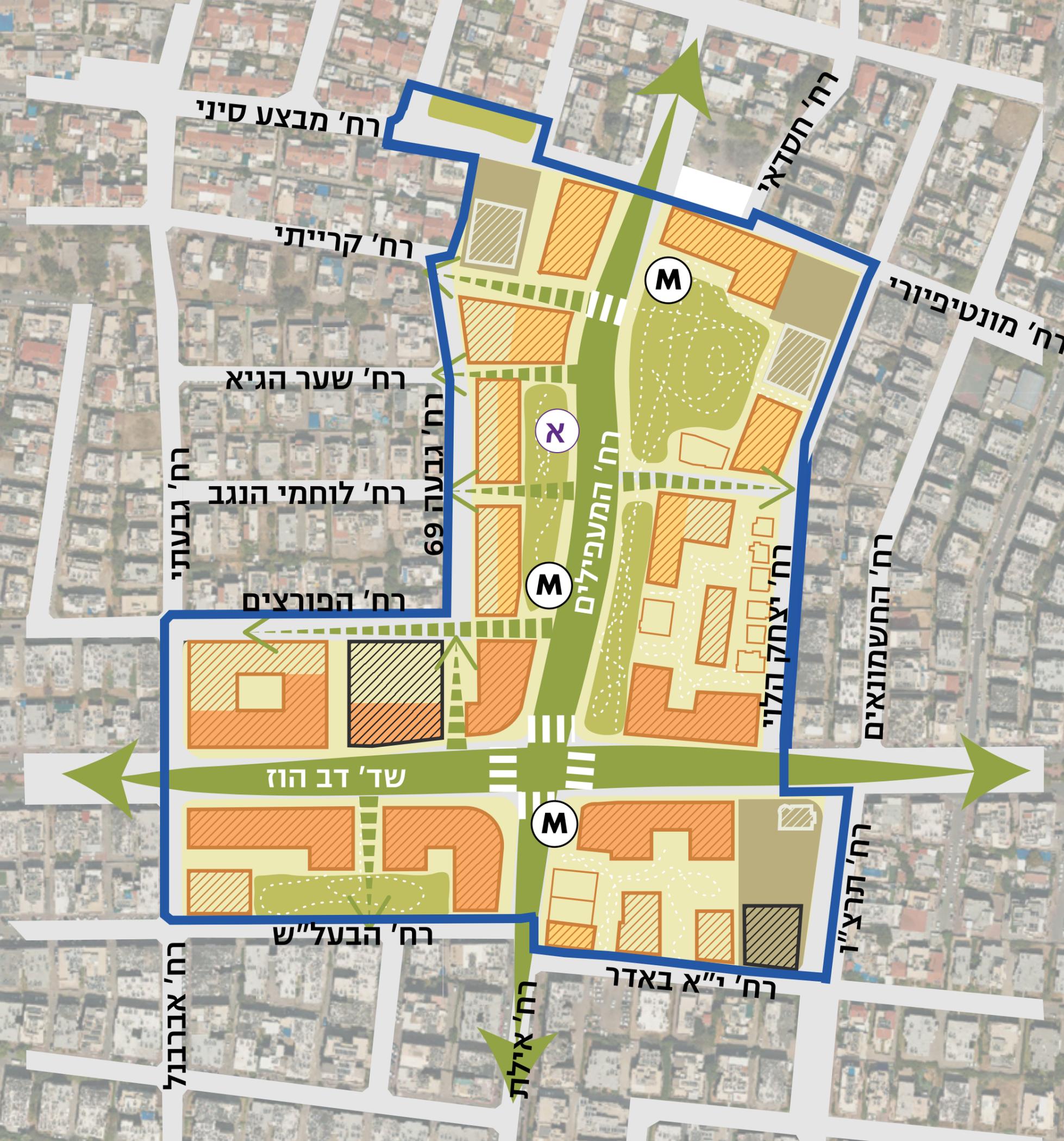


- M תחנת מטר
- מסחר
- שטח ציבורי
- קומות מסד תעסוקה וקומת קרקע מסחרית
- פארק
- הולכי רגל
- מגורים
- מבנים בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת
- בית ספר
- חיבור מזרח מערב וצפון דרום

# רעיון מארגן מרחבי

מטרות

תכנון מרחב ציבורי פתוח רחב ידיים מעל מבנה התחנה. **א**



- M** תחנת מטר
- פארק
- מסחר
- הולכי רגל
- שטח ציבורי
- מגורים
- קומות מסד תעסוקה וקומת קרקע מסחרית
- בית ספר
- 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.



# 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.



תחנת מטר	<b>M</b>	פארק	
מסחר		הולכי רגל	
שטח ציבורי		מגורים	
קומות מסד תעסוקה וקומת קרקע מסחרית		בית ספר	
		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.



# 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.



תחנת מטרו	M	פארק	■
מסחר	■	הולכי רגל	⋯
שטח ציבורי	■	מגורים	▨
קומות מסד תעסוקה וקומת קרקע מסחרית	■	בית ספר	▩
		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.
- 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	<b>M</b>	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

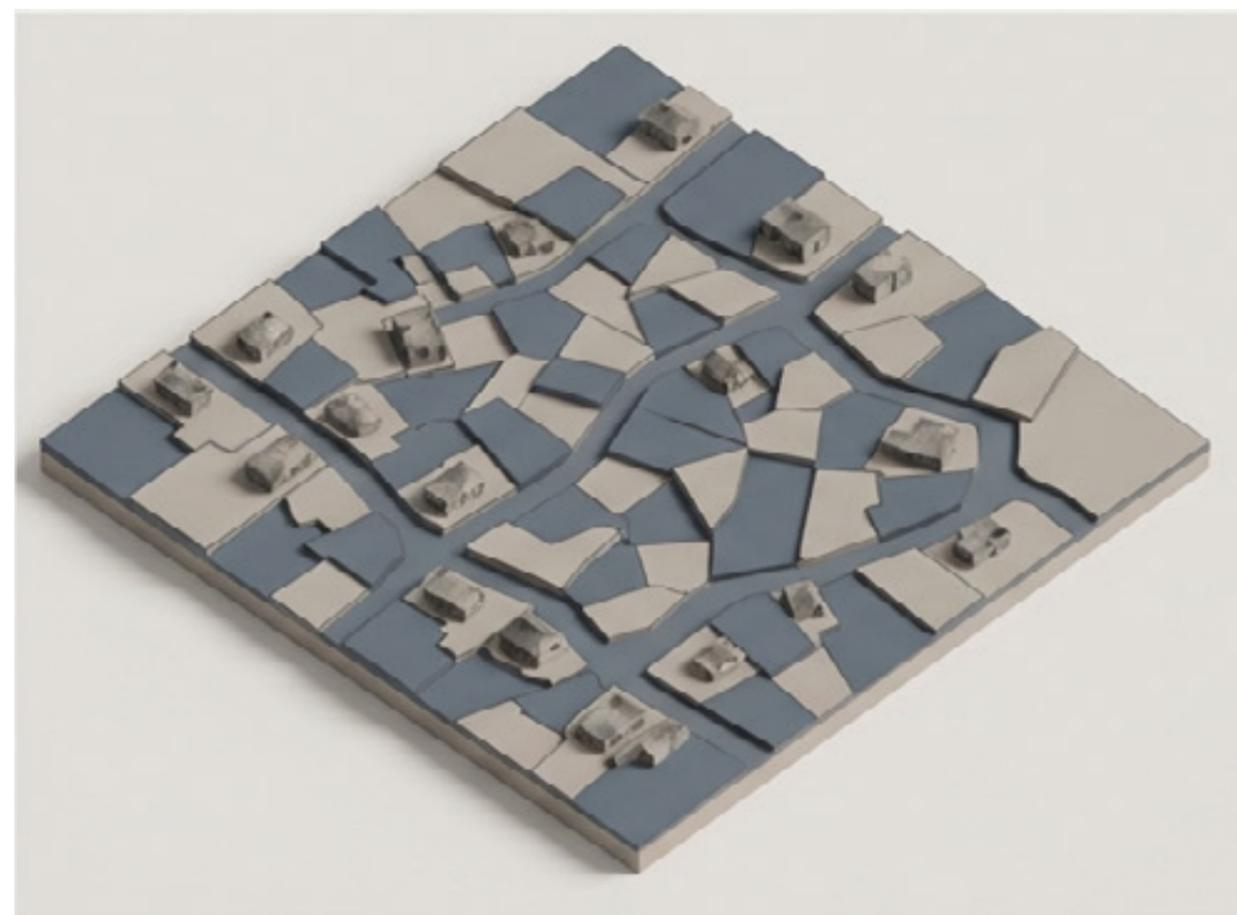
## מדריך מלא ופשוט לבעלי דירות בהתחדשות עירונית



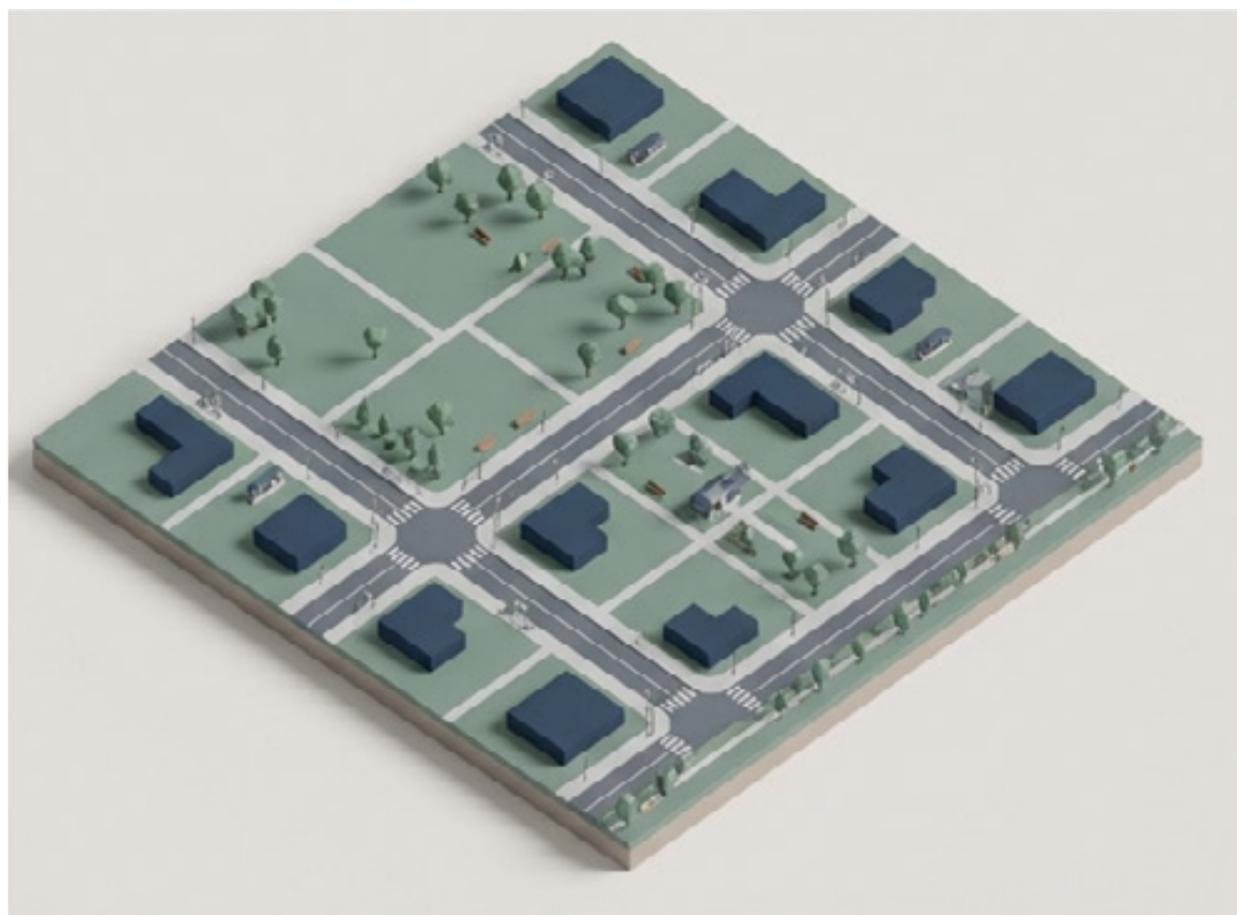
\*המידע המוצג במסמך זה הינו לצורכי המחשה ותכנון עקרוני בלבד ואינו מהווה מסמך סטטוטורי מחייב. אישור התכנית, היקפי הבינוי, השימושים והזכויות יהיו אך ורק בהתאם להחלטות מוסדות התכנון המוסמכים ולמסמכי התכנית המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי התכנית – יגברו מסמכי התכנית המופקדת. הוותמ"ל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

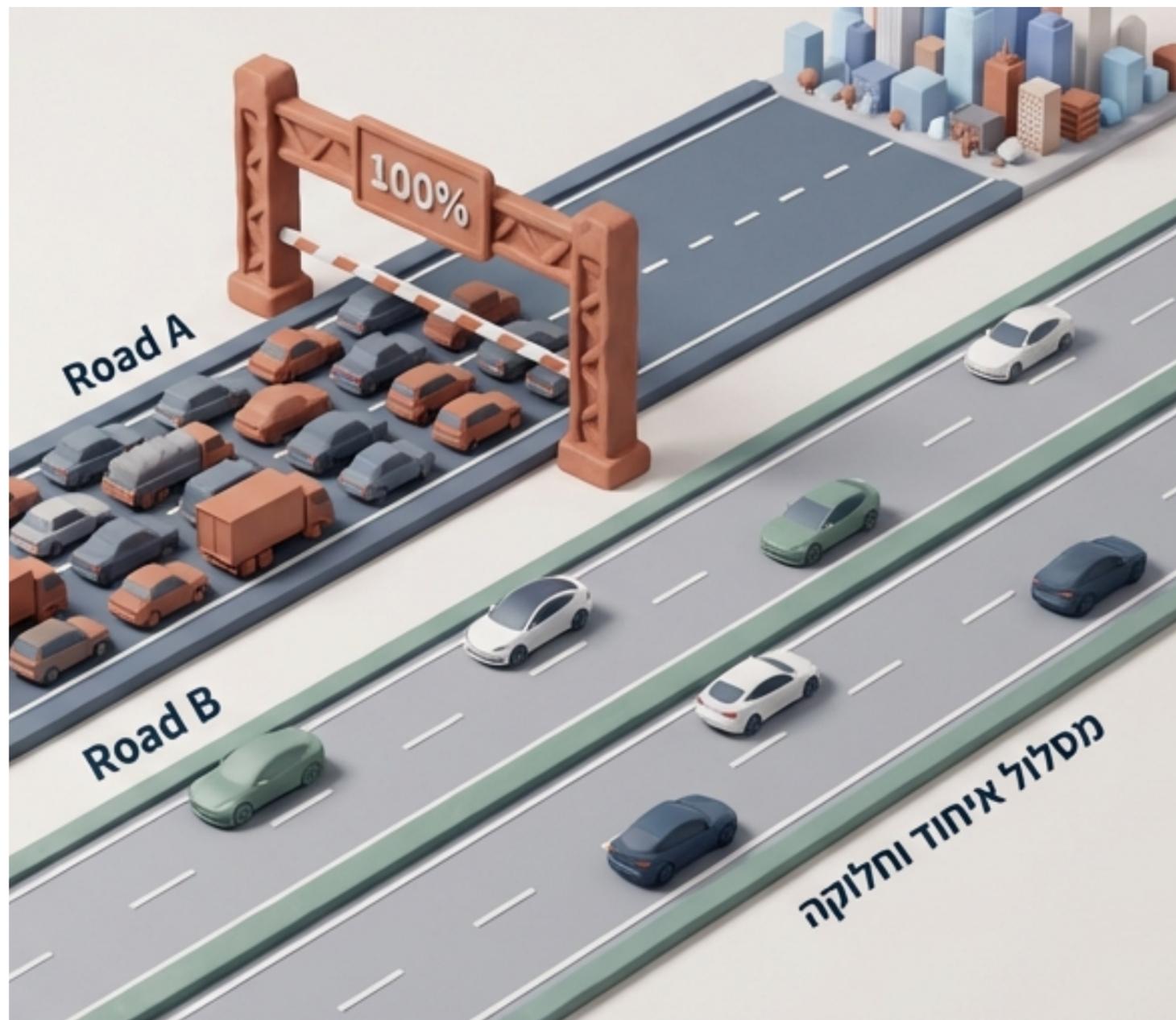
## 3. שלב החלוקה



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.

# למה התהליך מתבצע "ללא הסכמת בעלים"?



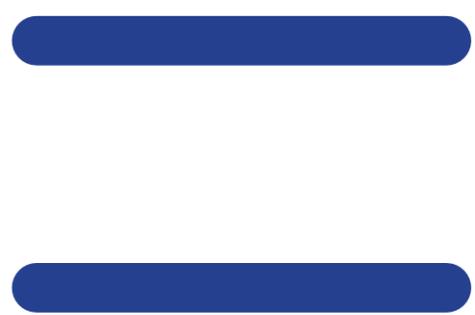
בפרוייקטים גדולים עם מאות בעלי נכסים, השגת חתימה של 100% על כל פרט תכנוני היא כמעט בלתי אפשרית.

כדי למנוע את תקיעת הפרוייקט, 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.



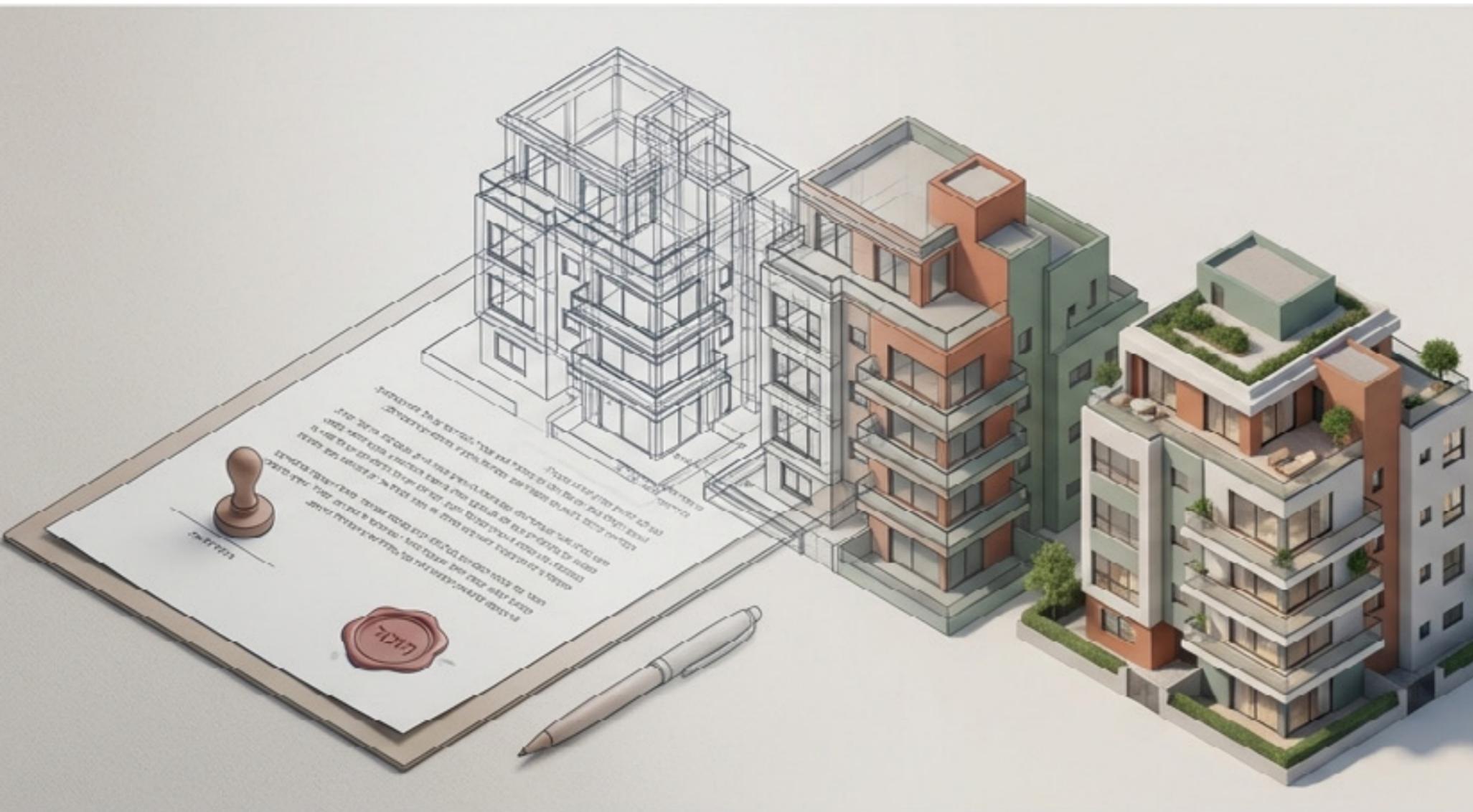
האיזון מתבצע באמצעות הקצאת זכויות בנייה מתוכנית החדשה.

\*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.



**התוצאה עבורכם: דירה חדשה, גדולה, ממוגנת ומודרנית - ללא עלות כספית מצדכם.**

\*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.

# 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 בדין.

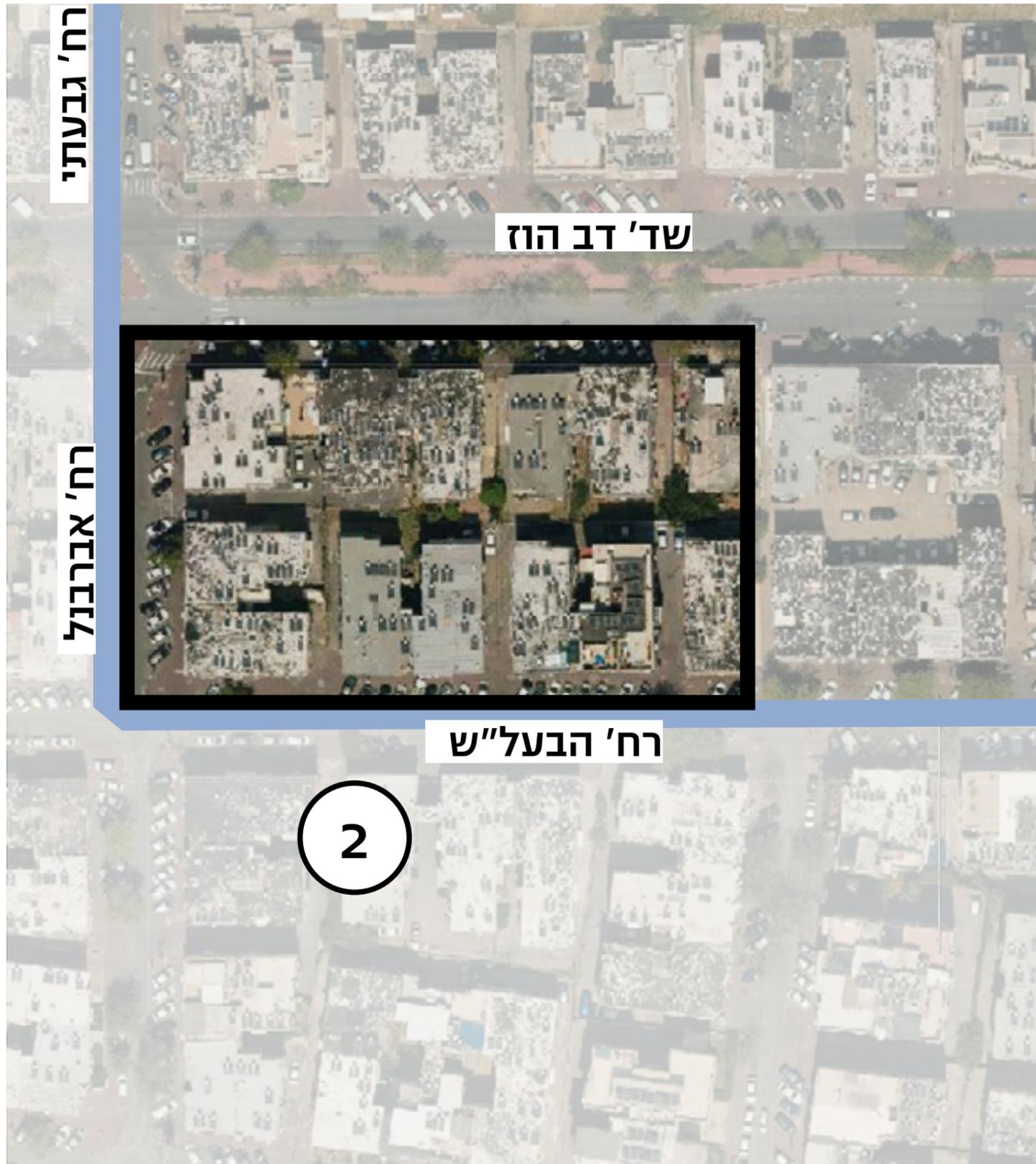


יח"ד מצב קיים

138

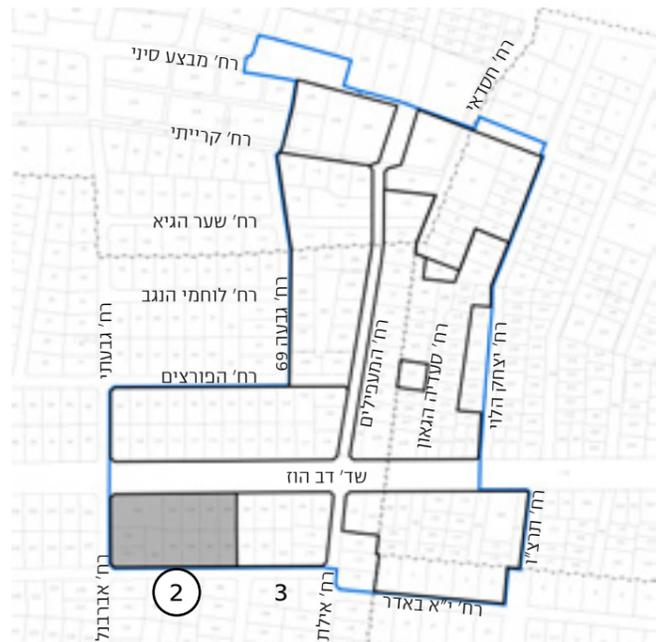
**כתובות מתחם 2:**  
 שד' דב הוז 55-63 (אי זוגי)  
 רח' אברבאנל 1-3 (אי זוגי)  
 רח' הבעל שם טוב 10-20 (זוגי)

רח' גבעתי



רח' אברבאנל

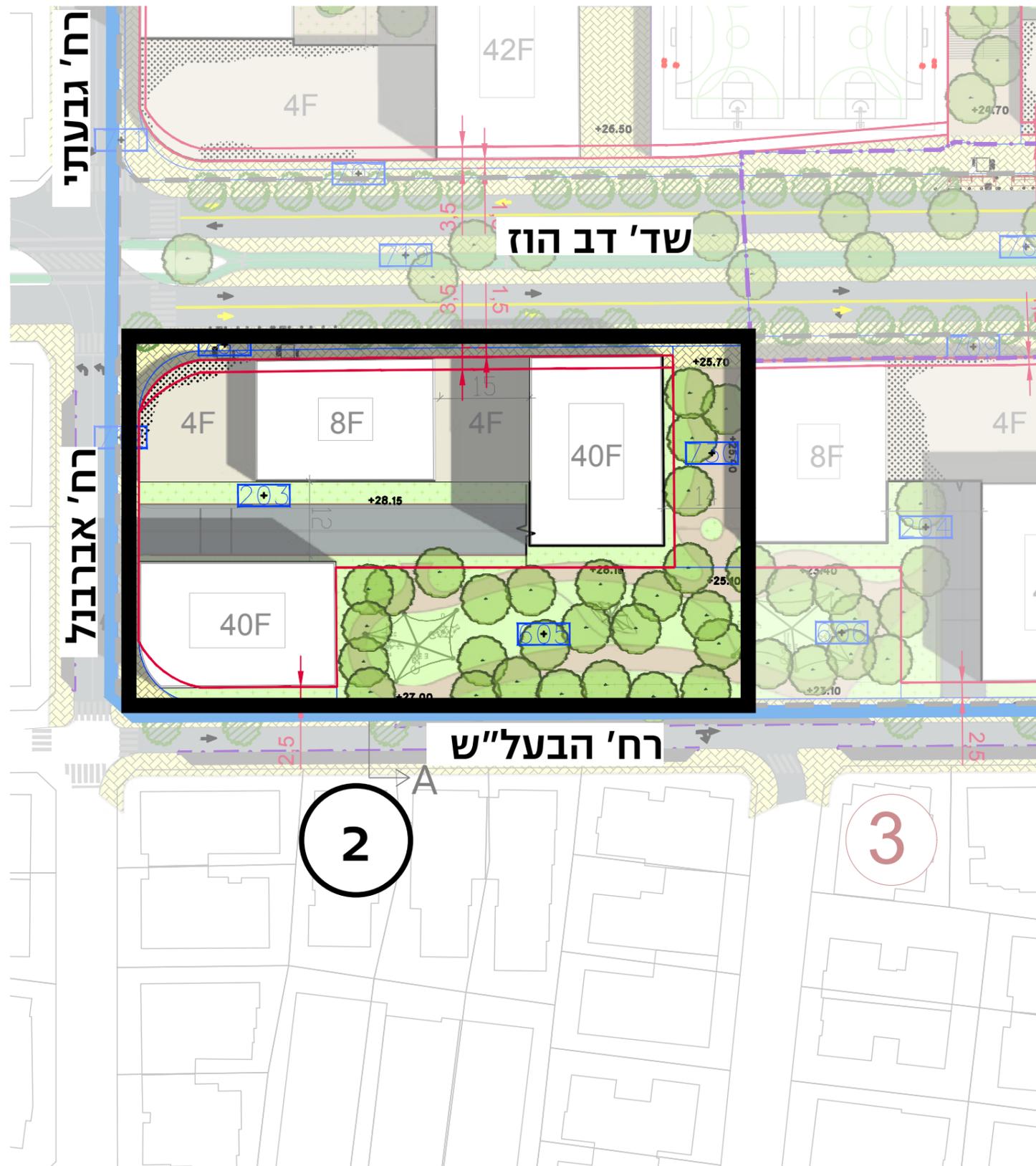
רח' הבעל"ש'



מיקום בתכנית

\*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 2:  
 שד' דב הוז 55-63 (אי זוגי)  
 רח' אברבאנל 1-3 (אי זוגי)  
 רח' הבעל שם טוב 10-20 (זוגי)



יח"ד מצב קיים

138

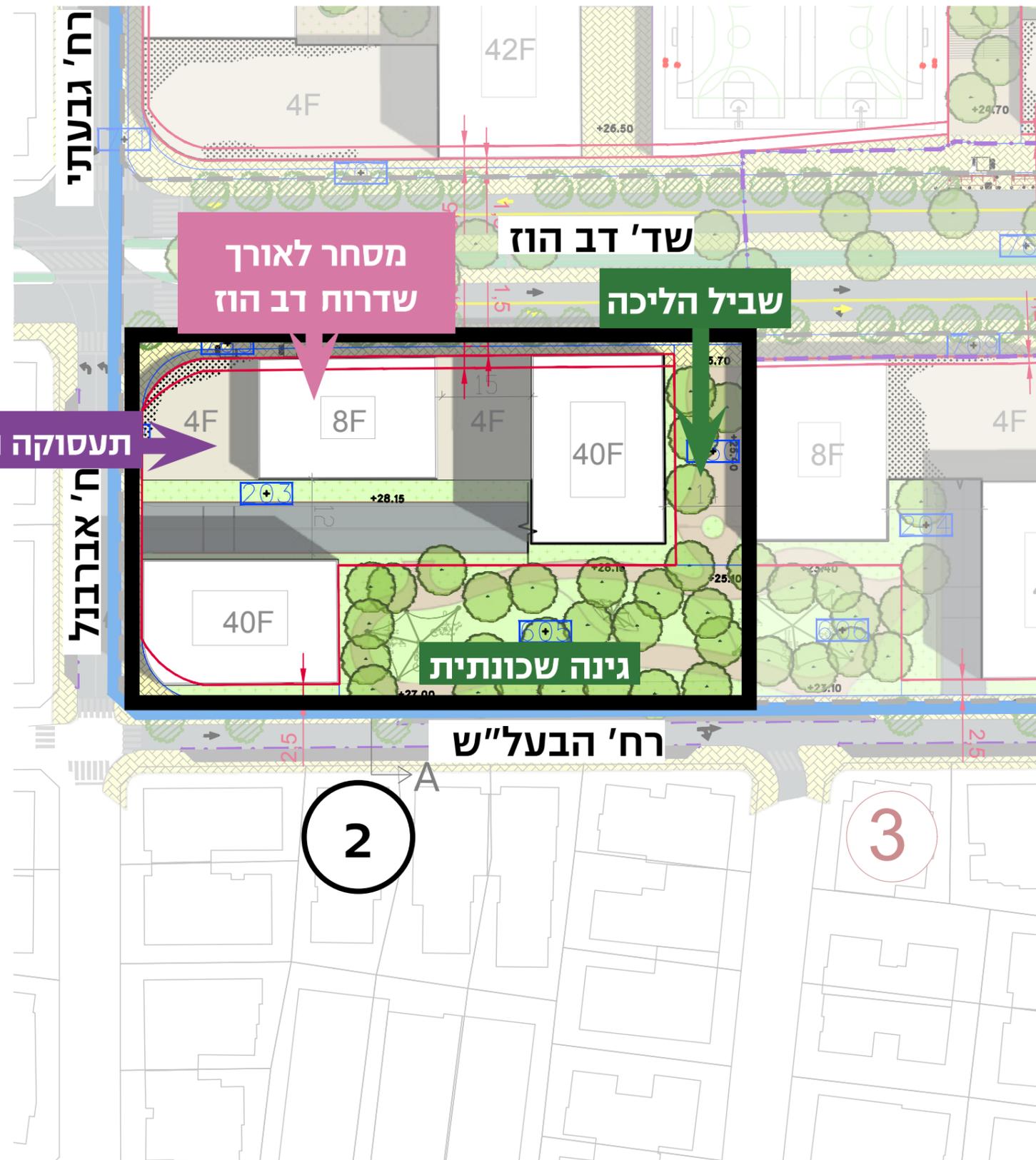


יח"ד מצב מוצע

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.

כתובות מתחם 2:  
 שד' דב הוז 55-63 (אי זוגי)  
 רח' אברבאנל 1-3 (אי זוגי)  
 רח' הבעל שם טוב 10-20 (זוגי)



יח"ד מצב קיים

138



יח"ד מצב מוצע

405

מענה לצרכי הקהילה

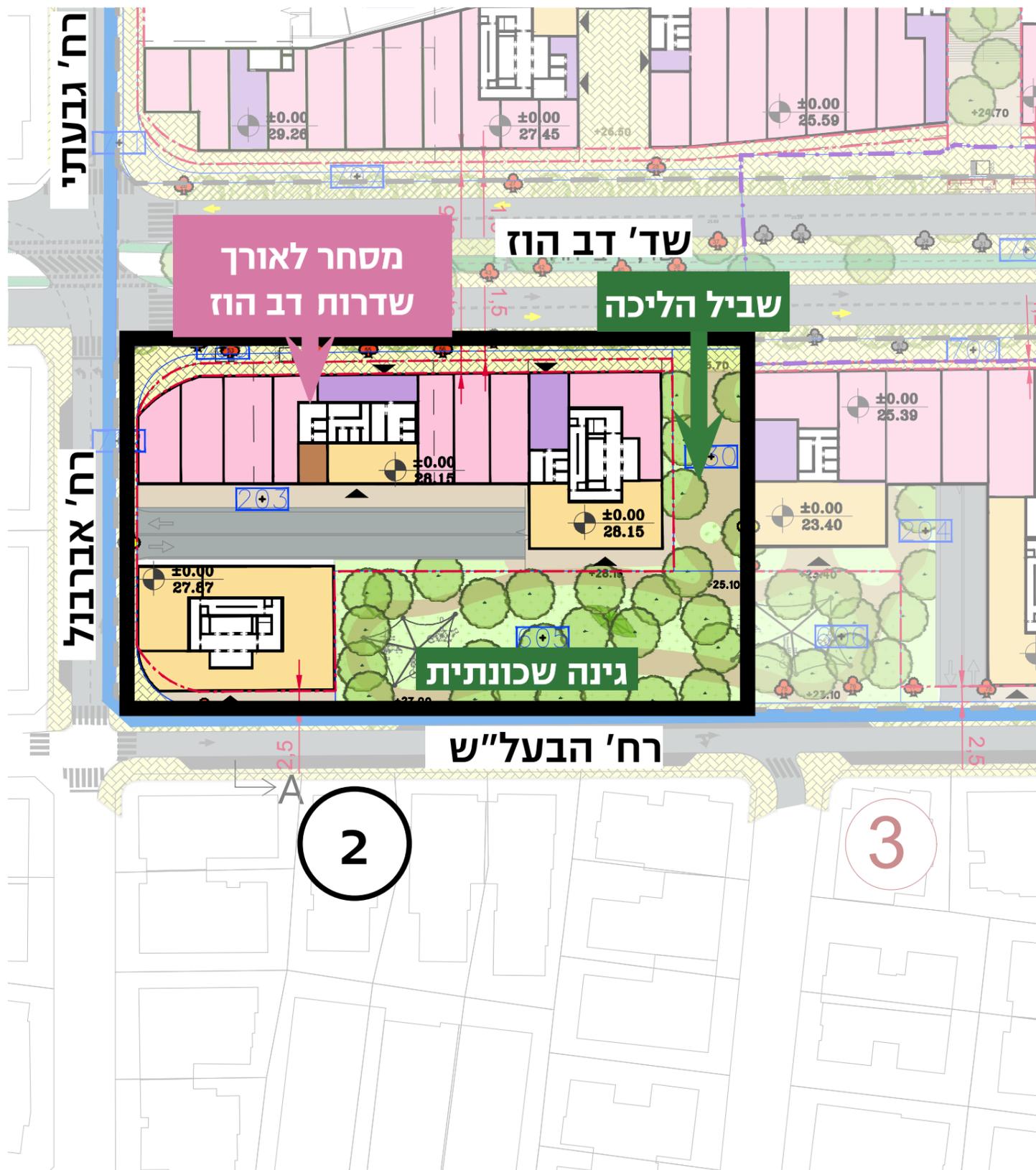
2 גני ילדים

מרפאה שכונתית

תחנה לבריאות המשפחה

\*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 2:  
 שד' דב הוז 55-63 (אי זוגי)  
 רח' אברבאנל 1-3 (אי זוגי)  
 רח' הבעל שם טוב 10-20 (זוגי)



יח"ד מצב קיים

138



יח"ד מצב מוצע

405

מה קורה ברחוב?

פארק שכונתי

תעסוקה

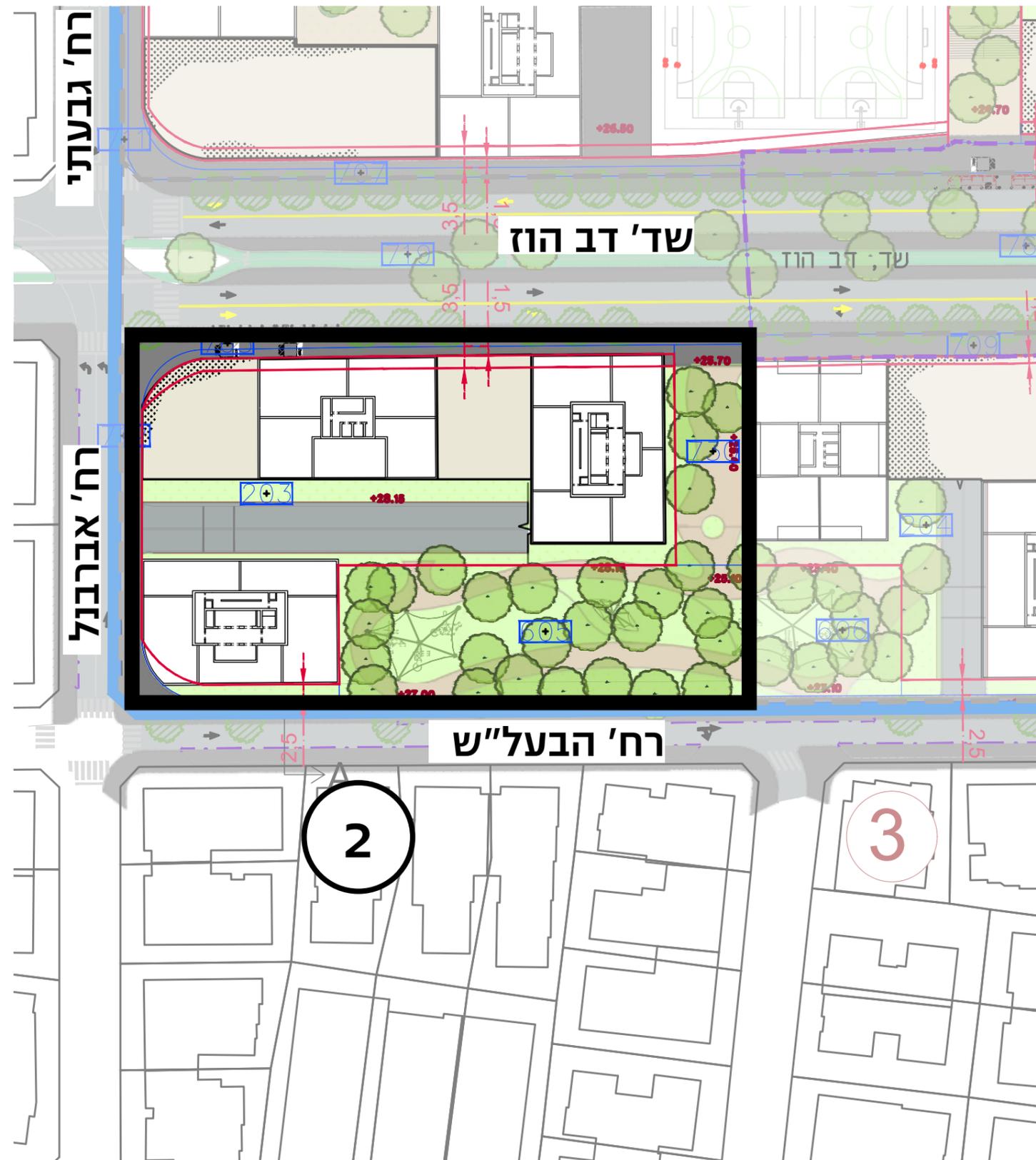
שביל הליכה

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 בדין.

כתובות מתחם 2:  
 שד' דב הוז 55-63 (אי זוגי)  
 רח' אברבאנל 1-3 (אי זוגי)  
 רח' הבעל שם טוב 10-20 (זוגי)



יח"ד מצב קיים

138



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.

## מבט מכיוון שדרות דב הוז - מתחם 2

בניין מגורים גבוה

בניין מגורים נמוך

גינה שכונתית

שביל הליכה

מסחר לאורך שדרות דב הוז

יח"ד קטנות

תעסוקה וגני ילדים

\*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.

יח"ד מצב קיים

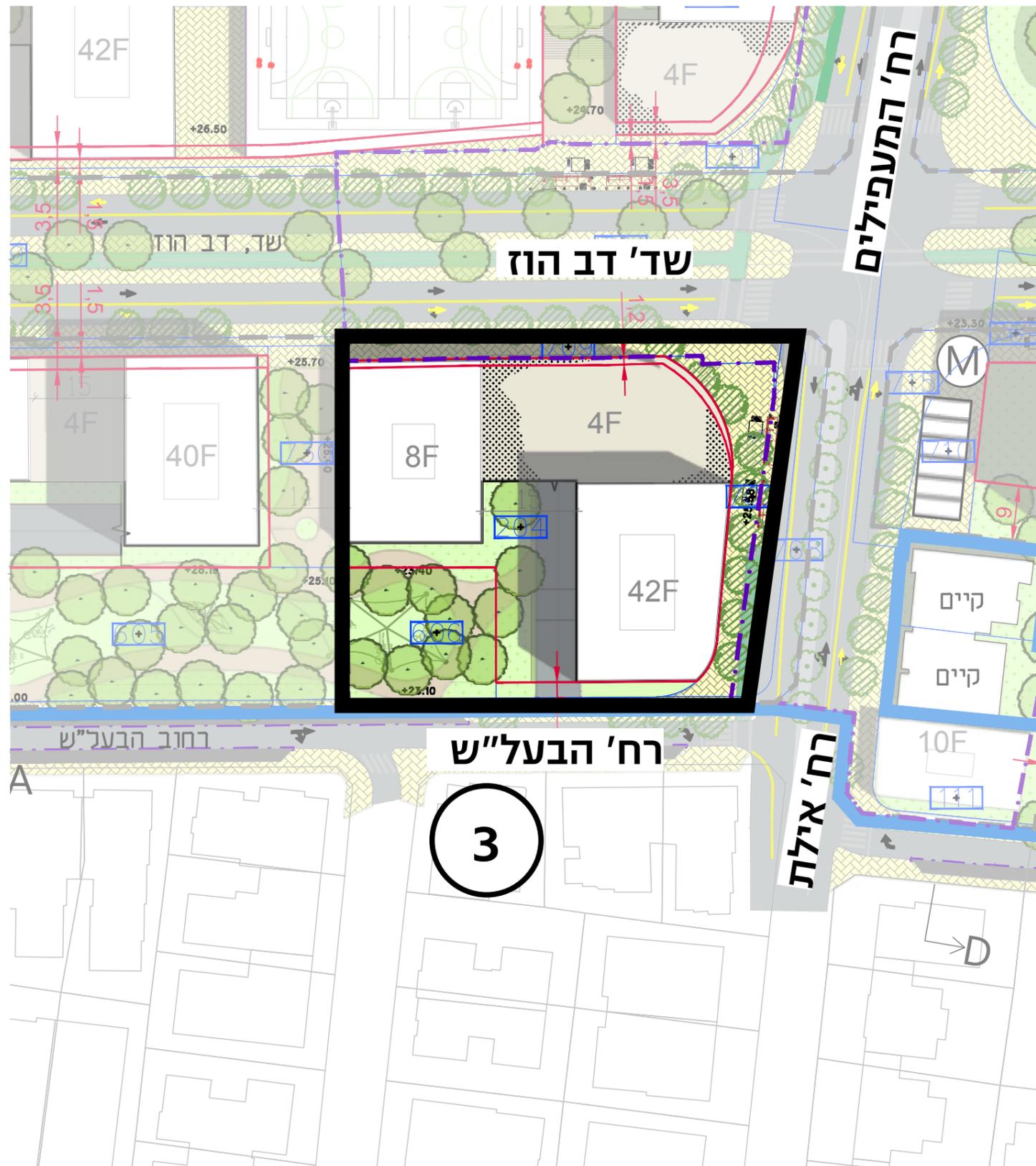
85

כתובות מתחם מימוש 3:  
 שד' דב הוז 45-53 (אי זוגי)  
 רח' אילת 2-6 (זוגי)  
 רח' הבעל שם טוב 2-8 (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 מימוש 3:  
 שד' דב הוז 45-53 (אי זוגי)  
 רח' אילת 2-6 (זוגי)  
 רח' הבעל שם טוב 2-8 (זוגי)



יח"ד מצב קיים

85

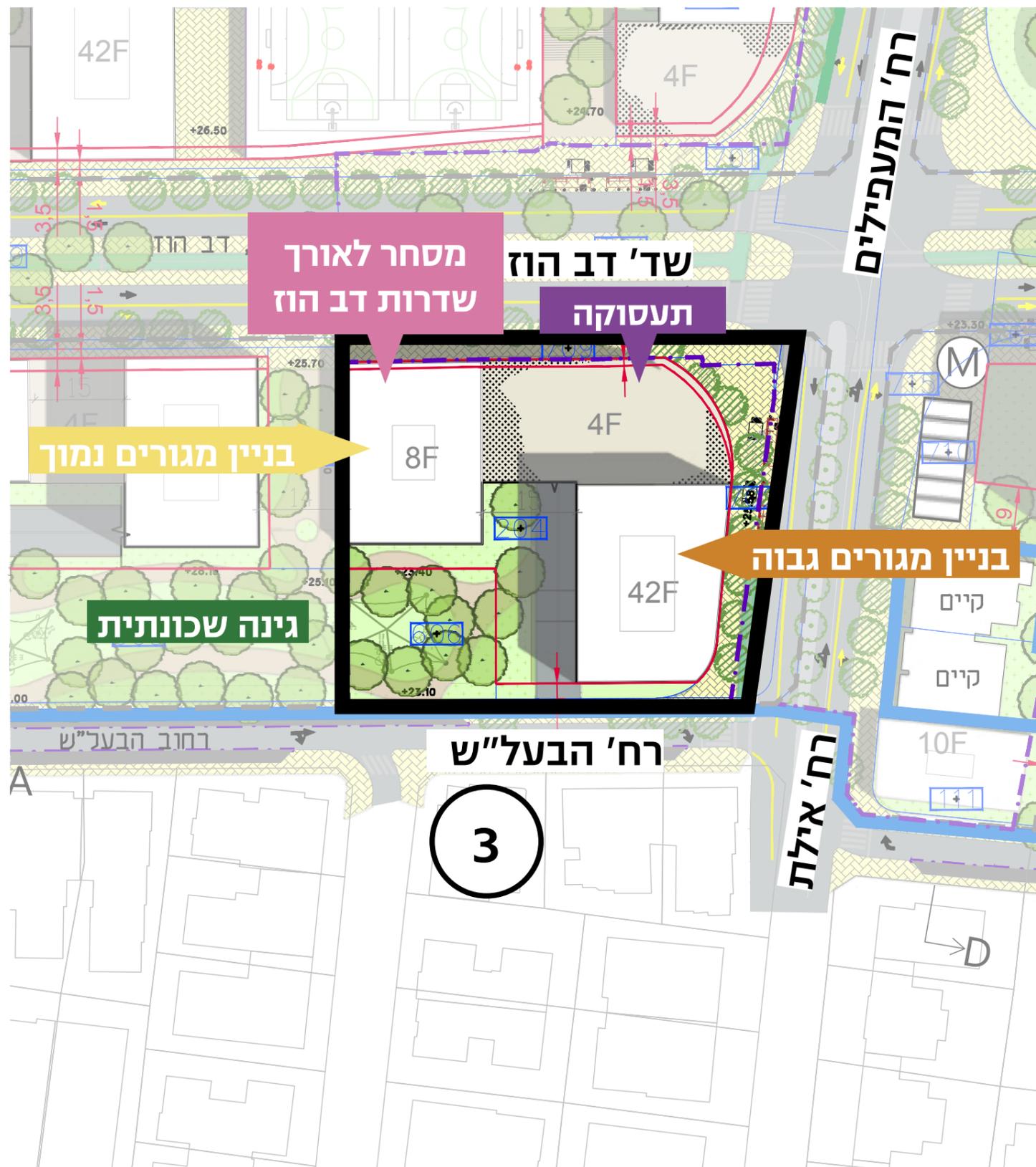


יח"ד מצב מוצע

225

\*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 מימוש 3:  
 שד' דב הוז 45-53 (אי זוגי)  
 רח' אילת 2-6 (זוגי)  
 רח' הבעל שם טוב 2-8 (זוגי)



יח"ד מצב קיים

85

יח"ד מצב מוצע

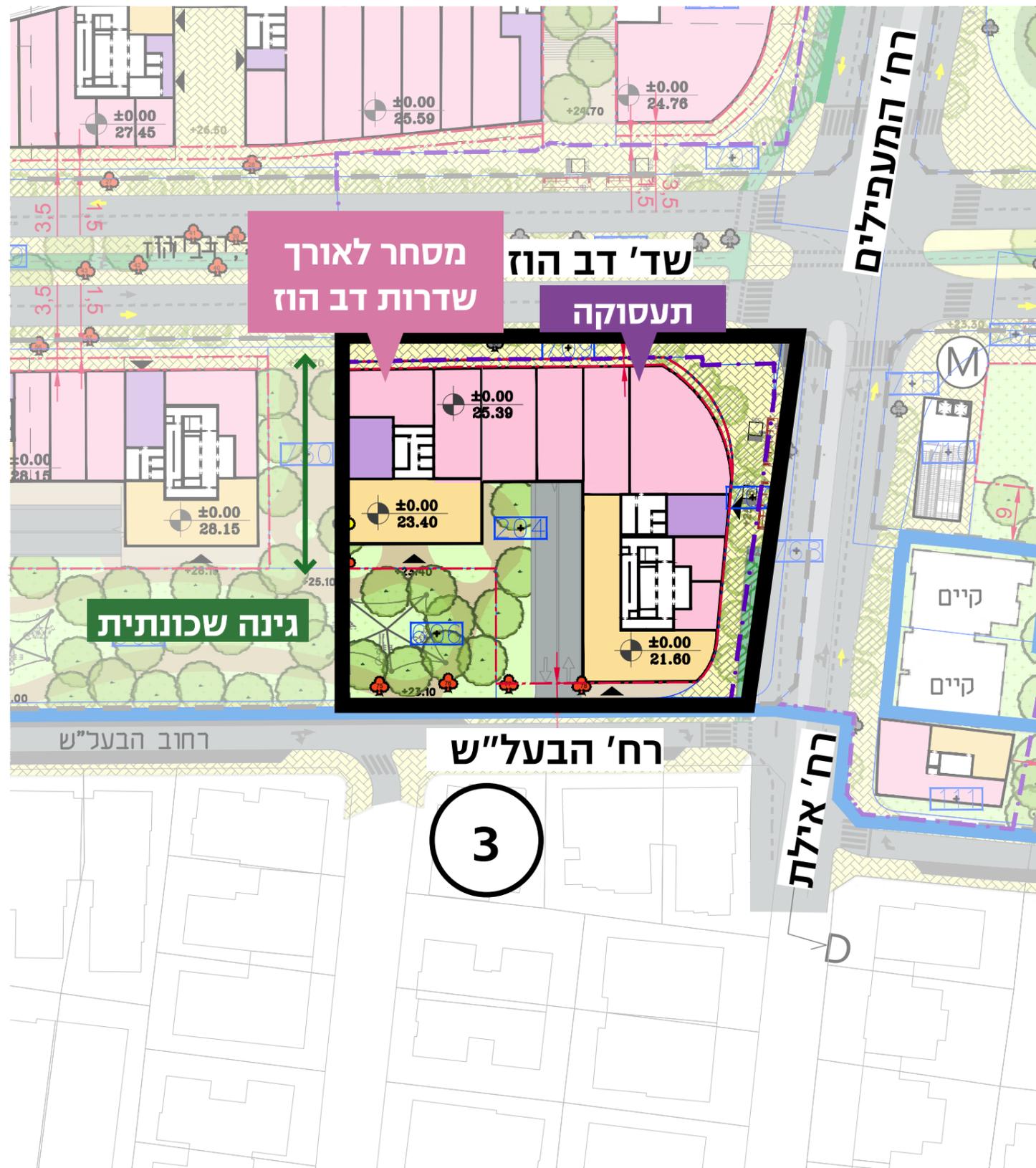
225

מענה לצרכי הקהילה

משרדים לשירותי רווחה

\*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 מימוש 3:  
 שד' דב הוז 45-53 (אי זוגי)  
 רח' אילת 2-6 (זוגי)  
 רח' הבעל שם טוב 2-8 (זוגי)



מקרא:

- מגורים
- תעסוקה
- מסחר
- רצפות לצרכי ציבור

יח"ד מצב קיים

85



יח"ד מצב מוצע

225

מה קורה ברחוב?

פארק שכונתי

תעסוקה

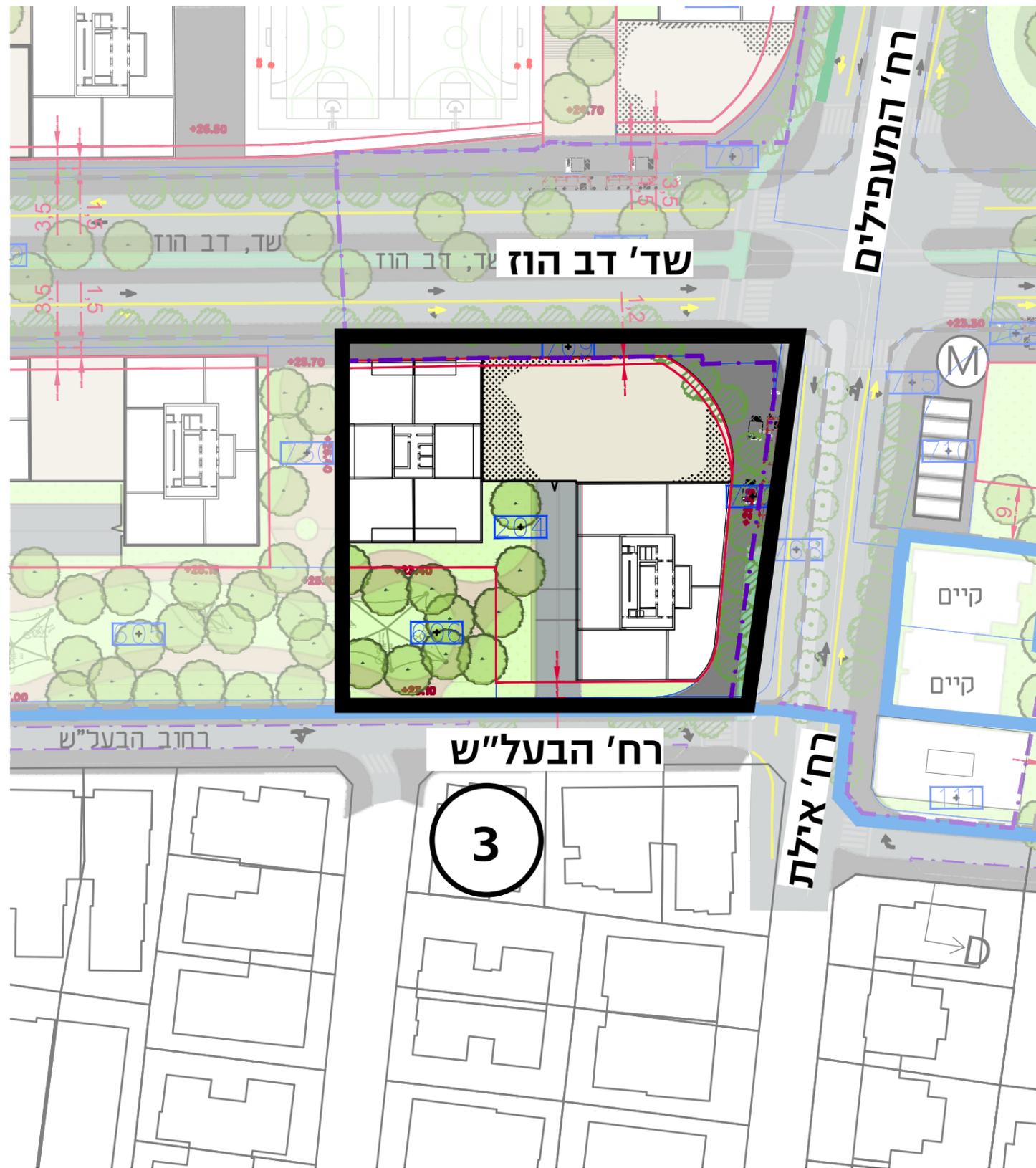
שביל הליכה

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 מימוש 3:  
 שד' דב הוז 45-53 (אי זוגי)  
 רח' אילת 2-6 (זוגי)  
 רח' הבעל שם טוב 2-8 (זוגי)



יח"ד מצב קיים

85



יח"ד מצב מוצע

225

\*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

גינה שכונתית

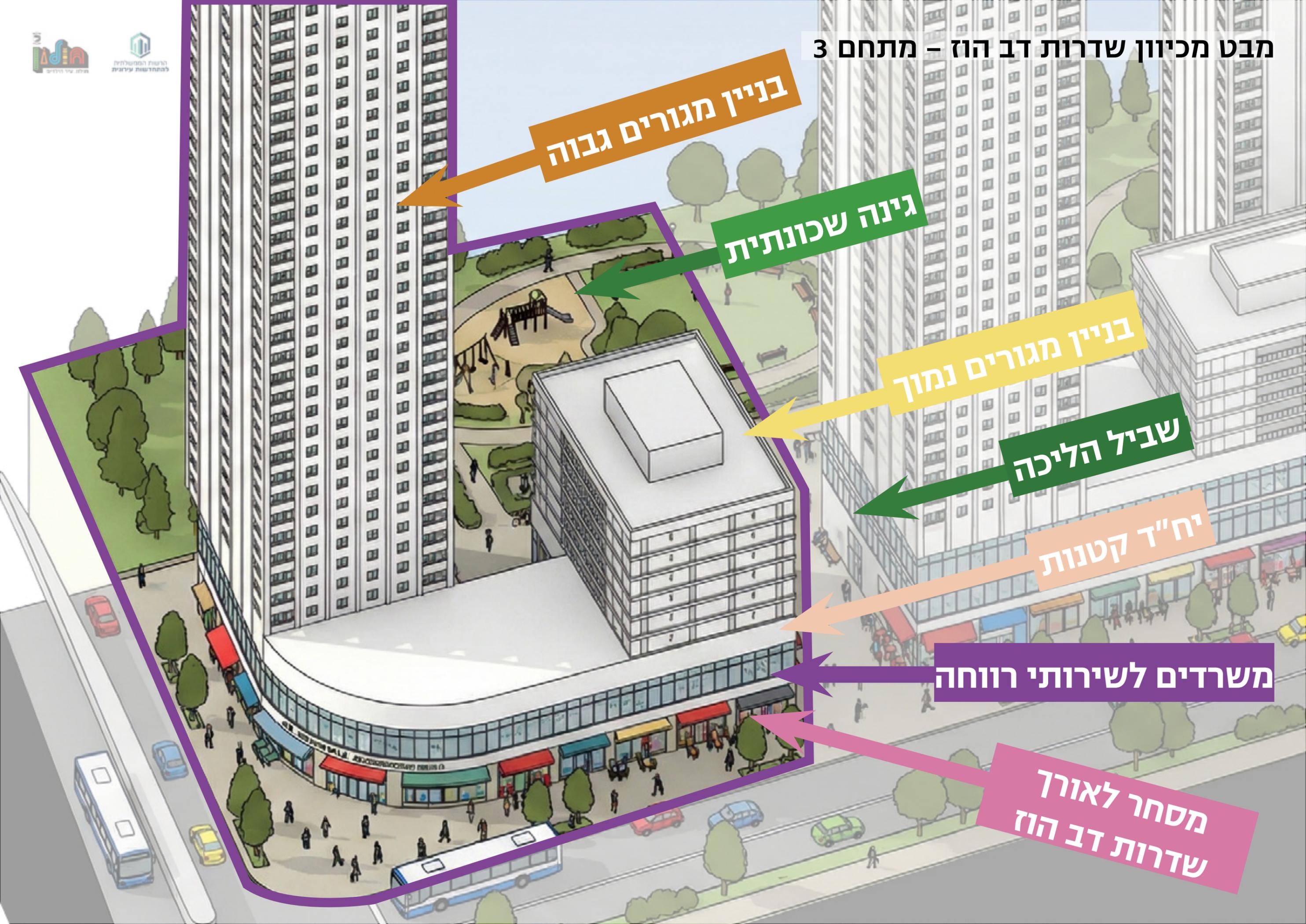
בניין מגורים נמוך

שביל הליכה

יח"ד קטנות

משרדים לשירותי רווחה

מסחר לאורך  
שדרות 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.

# 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.

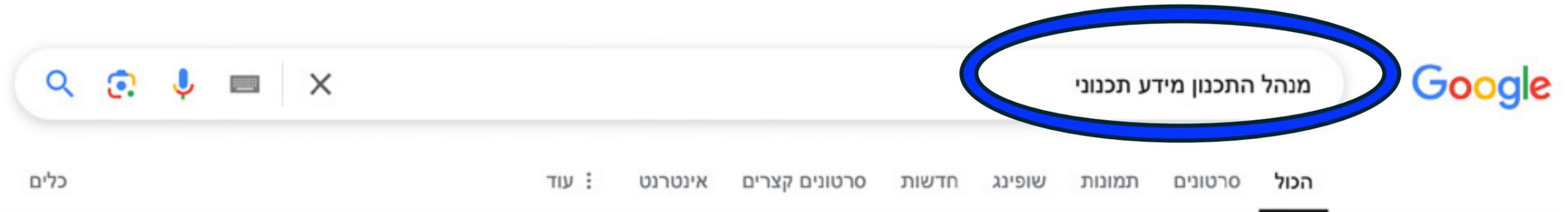
**4 בחירת מפקח מטעם בעלי נכסים -** תפקידו של המפקח הינו לפקח על איכות החומרים והתמורות בשלב התכנון, התקדמות העבודות, תיקון ליקויים ועמידה בל"ז שנקבע בשלב ביצוע, ולבסוף, ליווי ופיקוח על שלב קבלת המפתח.

**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

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

\*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 - 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.	רלוו	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.

## לאחר ההפקדה תהיה אפשרות להיכנס לכל מסמכי התוכנית

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

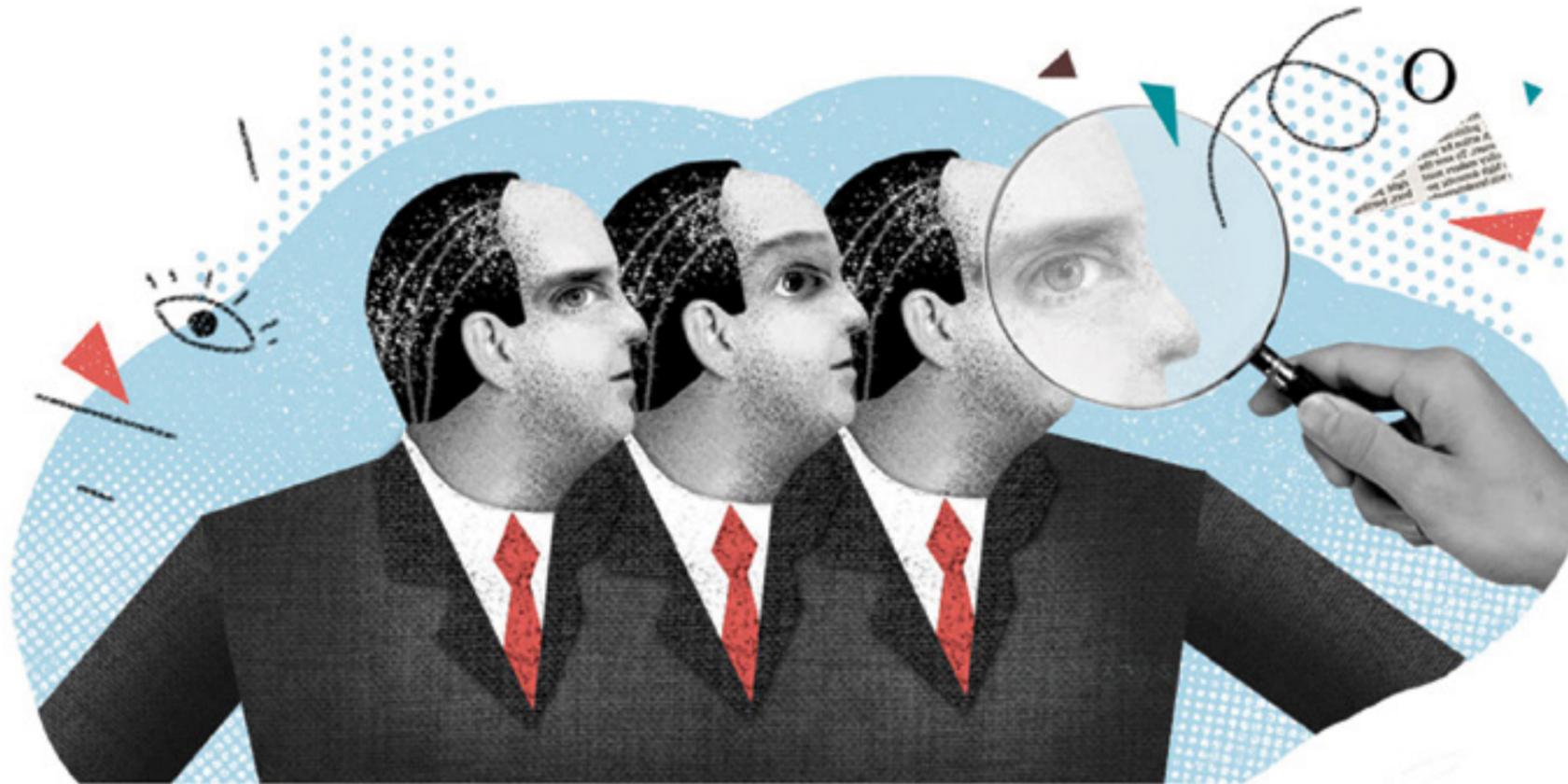


• דיון בהתנגדיות

• 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 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 בדיון.

