



חולון - מתחם ההסתדרות

כנס שיתוף ציבור שני לתושבי המתחם הצגת התכנון המוצע

26.04.2026

סיכום הכנס

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



משתתפים ומטרות הכנס

מועד המפגש: 26.04.26

מיקום: בייס ניצנים

מספר משתתפים:

כ-40 תושבים ובעלי עניין

(לא כולל צוות התכנון)

משתתפים מהרשות המקומית

וצוות התכנון:

רשות מקומית

מנהלת מערך פרויקטים משולבים

אדרי' נופר רמר

ראש המינהלת להתחדשות עירונית

לירן אדרי

מנהלת תחום חברה וקהילה

זהבה לוטה

מנהל פרויקטים

ליאור בסיטרמן

צוות התכנון

עורכות התכנית - HQ Architects

אדרי' דניאל אלה, אדרי' נועה רוטנשטיין

ניהול הפרויקט - לוג ניהול פרויקטים

עמית טל

ייעוץ חברתי - פיפל תכנון עירוני-חברתי

סיון קורן, הלל אדלר ונור דוסקי

מטרות הכנס:

- מתן במה להתייחסות תושבים ומענה מקיף על שאלות
- הצגת התכנון המוצע, פריסת המבנים ויחידות הדיור, מספר הקומות והדמיות להמחשה
- הצגה והסבר על תהליך התכנון ולוח הזמנים המשוער להפקדה, אישור ומימוש התכנית
- הצגת מתחמי איחוד וחלוקה בהתאם להתקשרות הקיימת עם יזמים ושלביות המימוש המוצעת
- הסבר על ליווי חברתי ותהליך ההתארגנות

עדכון עבור מתחם ההתחדשות 'הסתדרות 209-197'

תושבים ותושבות יקרים,

גם בימים מורכבים אלו, צוות התכנון, בשיתוף עיריית חולון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ממשיכים בקידום תכנית מפורטת למתחם.

במקביל לעבודה התכנונית, היועצים החברתיים ממשיכים בסקר חברתי ויצרו קשר בימים הקרובים עם תושבים שטרם השתתפו בסקר.

SAVE THE DATE

בתאריך 26/04/26 יתקיים כנס שיתוף ציבור בו יוצג התכנון המוצע - פרטים נוספים בהמשך!



לפרטים נוספים:

סיון קורן - יועצת חברתית, חברת 'פיפל' | מוקד פניות: 03-6555155 | sivan@pplan.co.il
זהבה לוטה - מנהלת תחום חברה וקהילה, המינהלת להתחדשות עירונית חולון | 052-2464006 | zehava@minhelet-holon.co.il

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

people.
תכנון עירוני-חברתי

LOG
לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

HQ

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

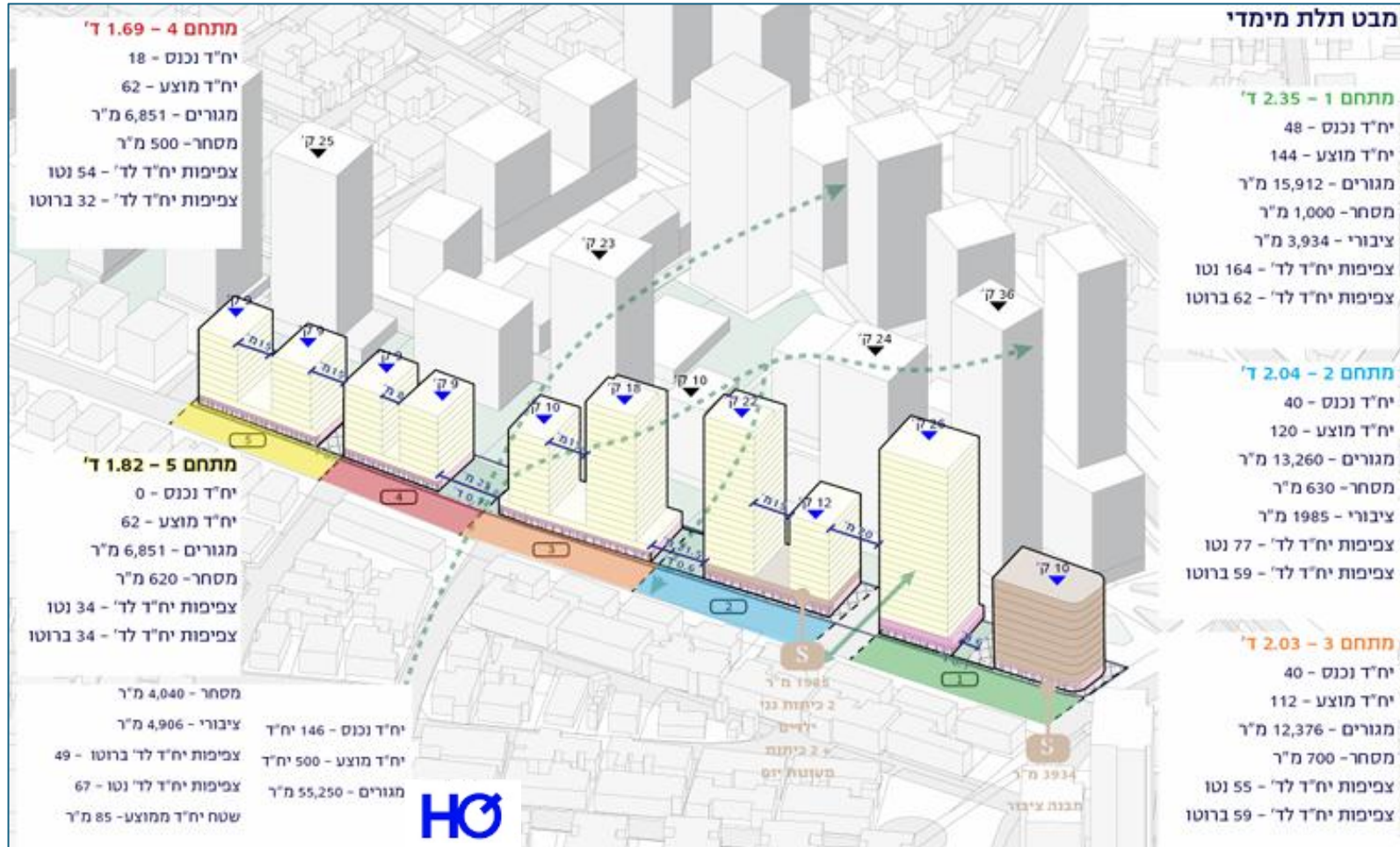
חולון. עיר הילדים

המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

עיקרי התכנון המוצע

פריסת המבנים, מגורים, מסחר ושטחי ציבור

- 500 יחידות דיור במצב המוצע, לעומת 146 יחידות דיור במצב הקיים.
- 10 בניינים בני 10-26 קומות. כל תתי-המתחמים (מלבד תת-מתחם 1) משלבים בין בנייה נמוכה לגבוהה.
- שבילים מחברים לשטח הפתוח המתוכנן במתחם רבי עקיבא
- מוסדות ציבור - התכנית כוללת מבנה ציבורי במתחם 1 וכתות 1 גן בקומת הקרקע של מתחם 2
- מסחר - הבניינים יכללו חנויות בקומת הקרקע.



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



עיקרי התכנון המוצע

מתחמי איחוד וחלוקה, חניונים ושלביות מימוש

התוכנית מבקשת לייצר הפרדה בין המתחמים בתחשיב הכלכלי, כך שכל מתחם יעמוד ככל הניתן בפני עצמו כמתחם איחוד וחלוקה עצמאי.

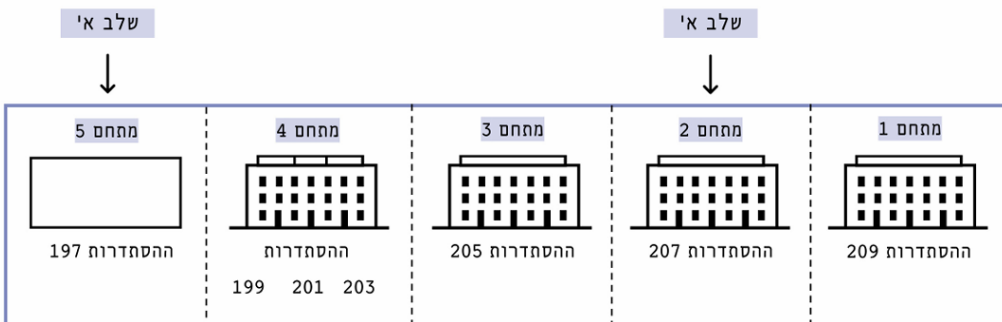
בשל תפקוד רחוב ההסתדרות כרחוב ראשי וכציר תחבורה ציבורית, לא ניתן לאפשר רמפות כניסה לחניה ישירות ממנו לבניינים העתידיים.

נגישות הרכב לחניונים תבסס על כניסות דרך מתחם 1 של תכנית רבי עקיבא, ודרך תתי-המתחמים של ההסתדרות 197 ו-207.

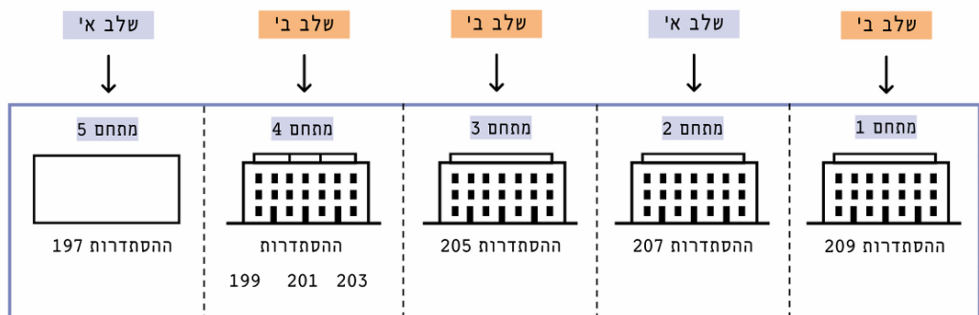
מאחר שהחניונים של יתר המתחמים נשענים על נקודות כניסה אלה,

תתי-המתחמים 197 ו-207 נדרשים להתממש בשלב הראשון, ורק לאחר מכן יוכלו להתממש המתחמים האחרים.

בשלב א' יבנו הכניסות לחניונים



בשלב ב' יוכלו להיבנות יתר המתחמים, שיחברו לכניסות של מתחם 2 או 5



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

סוגיות מרכזיות שעלו במפגש ומענה צוות התכנון

סוגיה 1: מתחמי איחוד וחלוקה, חניונים ושלביות מימוש

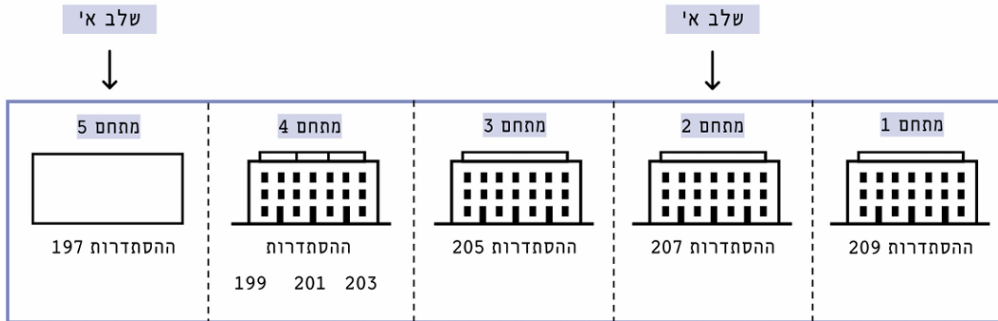
התושבים העלו חשש מכך שפתרון החניה יוצר תלות בין המתחמים ועל כן מתחמים 1, 3 ו-4 לא יוכלו להתממש לפני מתחמים 2 ו-5.

נשאלה השאלה מדוע לא ניתן לתכנן חניון עצמאי לכל בניין או לכל מתחם, ולמה לא להשתמש בשטחים פנויים או בשטח מבנה הציבור כדי לאפשר כניסות חניה נפרדות.

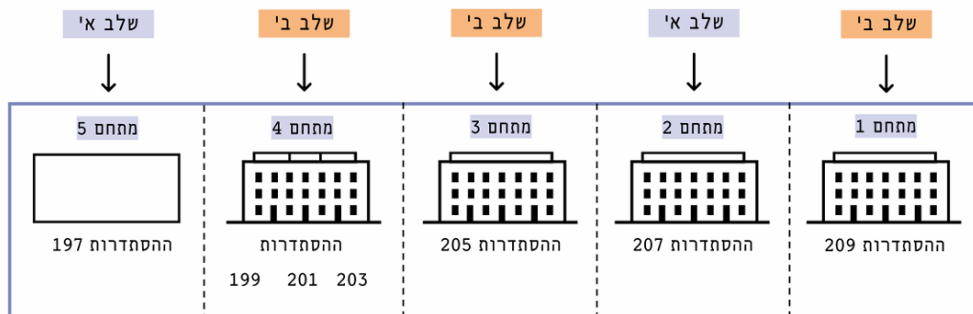
מענה צוות התכנון:

הובהר כי לכל מתחם יהיה חניון תת-קרקעי עם חניות רשומות בטאבו. האתגר אינו שטח החניון, אלא מיקום הכניסה אליו והמעברים התת-קרקעיים בין החניונים. מרחוב ההסתדרות ומרחוב משה שרת לא ניתן לייצר כניסות לחניונים, בשל היותם צירים ראשיים/צירי תחבורה ציבורית ובשל מגבלות תנועה, מרחקים מצמתים ומרחקים בין רמפות. לכן חלק מהמתחמים יידרשו לחיבור תת-קרקעי דרך מתחמים סמוכים. ביחס למתחם 1 הובהר כי החניה עצמה נשמרת בתת-הקרקע של המתחם, אך הכניסה אליה תוכל להתבצע דרך מתחם 2 או דרך מתחם רבי עקיבא 1, ככל שזה יתממש קודם.

בשלב א' יבנו הכניסות לחניונים



בשלב ב' יוכלו להיבנות יתר המתחמים, שיחברו לכניסות של מתחם 2 או 5



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



סוגיות מרכזיות שעלו במפגש ומענה צוות התכנון

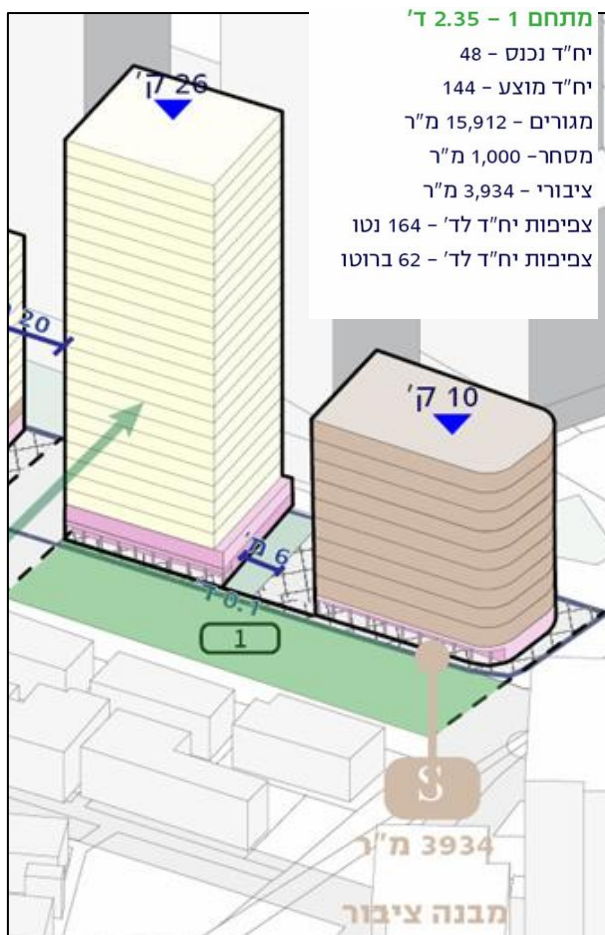
סוגיה 2: מבנה הציבור והקצאת שטח לצורכי ציבור במתחם 1

בעלי דירות ממתחם 1 שאלו מדוע חלק מהקרקע מוקצה למבנה ציבור במקום להשאיר את כל השטח לשימוש בעלי הדירות והיזם. עלה חשש שהקצאת השטח תפגע בזכויות הבניה ובכלכליות הפרויקט.

מענה צוות התכנון:

הובהר כי כל תכנית פינוי-בינוי מחויבת בהקצאת שטחי ציבור, והקצאת מבנה הציבור במתחם 1 נלקח בחשבון התכנוני והכלכלי של התוכנית ובהתאם קיבל הבניין במתחם זכויות בנייה גבוהות יותר. לכן, ההקצאה הציבורית אינה מהווה גריעה, אלא חלק ממנגנון שמאפשר תוספת זכויות ושומר על איזון בין צורכי הדיירים, היזם והציבור.

מיקום מבנה הציבור במתחם 1 נבחר על מנת לייצר רצף מיטבי של מבני ציבור, בשל היותו בסמיכות לשטחי ציבור נוספים המתוכננים בכיכר משה שרת.



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

סוגיות מרכזיות שעלו במפגש ומענה צוות התכנון

סוגיה 3: פערים בזכויות, במספר יחידות הדיור ובגובה הבינוי

התושבים שאלו מדוע בחלק מהמתחמים מוצע שילוב של בניין נמוך ובניין גבוה, ומדוע קיימים פערים בין מתחמים שונים במספר יחידות הדיור ובזכויות הבנייה, גם כאשר מספר הדירות הקיים בהם דומה. עלה חשש שהפערים בזכויות ובגובה הבינוי יוצרים חוסר שוויון בין מתחמים ובין בעלי דירות באותו מתחם.

מענה צוות התכנון:

הוסבר כי הפערים בין המתחמים נובעים ממאפייני כל מתחם: מיקום, גודל חלקה, צפיפות קיימת, אילוצי תנועה וקיומה או היעדרה של מטלה ציבורית. מתחמים 1 ו-2 מקבלים זכויות גבוהות יותר משום שהם כוללים מטלות ציבוריות. המטלה הציבורית נלקחת בחשבון בחישוב כלכליות המתחם ועל הזכויות נגזרות מכך. מתחם 1 מקצה קרקע למבנה ציבורי, ומתחם 2 כולל שטחים ציבוריים בקומות הראשונות. לעומת זאת, במתחם 3 אין מטלה ציבורית, ולכן היקף הזכויות בו נמוך יותר. לעניין גובה הבניינים, הובהר כי דירוג הגבהים מיעל את התכנון: שילוב בנייה נמוכה וגבוהה עדיף לעיתים על שני בניינים בגובה ביניים זהה, שעלולים לייקר את התחזוקה לדיירים.



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

סוגיות מרכזיות שעלו במפגש ומענה צוות התכנון

סוגיה 4: השפעה על התמורות וההסכמים מול היזמים שנחתמו ברקע תכנית ח'/619

בעלי דירות שכבר חתמו על הסכם עם יזמים הביעו חשש שהתוכנית החדשה תשפיע על ההסכמים הקיימים ועל התמורות שהובטחו בהסתמכות על תכנית ח'/619. עלה חשש כי שינוי במספר יחידות הדיור, בגובה הבינוי או בזכויות הבנייה יוביל לכך שהיזם יבקש להפחית את גובה התמורות או לשנות תנאים שסוכמו.

מענה צוות התכנון:

הובהר כי התב"ע קובעת את המסגרת התכנונית, אך ההסכמים בין בעלי הדירות ליזמים הם עניין חוזי-קנייני שהעירייה וצוות התכנון אינם יכולים להתערב בו. התוכנית נבדקה לפי תקן 21.1 (בדיקה שמאית-כלכלית למיזמי פינוי-בינוי) כדי להבטיח את היתכנותה הכלכלית. הבדיקה נערכה בהתאם לתמורות הסטנדרטיות הקבועות בתקן ובכפוף למדיניות העירונית של עיריית חולון, המיושרת עם עמדת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: חניה, מרפסת בגודל 12 מ"ר, מחסן בגודל 7 מ"ר ותוספת שטח לדירה בסך 12 מ"ר. צוות התכנון יעשה בדיקה שתשווה את זכויות הבניה שהתאפשרו במסגרת תכנית ח'/619 אל מול זכויות הבניה שהתכנית הנוכחית מאפשרת. [להרחבה על מדיניות התמורות לחצו כאן.](#)



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

סוגיות מרכזיות שעלו במפגש ומענה צוות התכנון

סוגיה 6: מרחקים בין בניינים, נוף, פרטיות וגגות

התושבים שאלו האם המרחקים בין הבניינים והבינוי המדורג יפגעו בפרטיות ובאיכות הנוף ובפרט האם דיירי הבניינים הגבוהים יצפו אל גגות של המבנים הנמוכים במקום ליהנות ממבט איכותי.

מענה צוות התכנון

המרחק בין המגדלים המתוכננים הוא כ-15 מטר, מרחק גדול יותר מהמרחקים הקיימים כיום בין חלק מהבניינים. עוד הובהר כי בבניינים הנמוכים תיקבע הוראה ל"גג מועיל" – גג שיש בו ערך תכנוני או סביבתי, כגון צמחייה, ניהול נגר, מערכות סביבתיות או שימוש משותף לדיירים. זאת מתוך מטרה היא לשפר את איכות המבט מהקומות הגבוהות ולייצר סביבת מגורים איכותית יותר.

סוגיה 5: עיכוב תוכניות שכבר קודמו מול יזמים ברקע תכנית ח'/619

חלק מהתושבים טענו כי כבר היו בהתקשרות מול יזמים שהגיעו לשלבים מתקדמים בקידום התכנון, וכי העברת התכנית ממסלול מיסוי ויזמים במסגרת תכנית ח'/619 למסלול רשויות עלולה לעכב את מימוש התכנית.

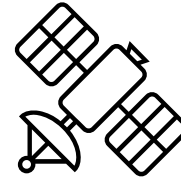
מענה צוות התכנון

הובהר כי בפועל התכנון שקידמו היזמים לא היה יכול לקבל היתר בניה ללא פתרון כולל לסוגיות החניה, הכניסות והשלביות. העירייה נכנסה לקידום התוכנית משום שהתגלו חסמים תכנוניים, תנועתיים ותפעוליים משמעותיים שלא היו פתורים במסגרת תכנית ח'/619, והיו מונעים את מימושה. הפתרון לכך, הינו התוכנית הנוכחית אשר נועדה לייצר מסגרת תכנונית רחבה שנותנת מענה מראש לחסמים אלו.

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



קשר אישי



הלל אדלר, 'פיפל | תכנון עירוני-חברתי'

יועצי

טלפון: 03-6555155

החברה

מייל: hillel@pplan.co.il

PEOPLE

זהבה לווטה, מינהלת להתחדשות עירונית חולון

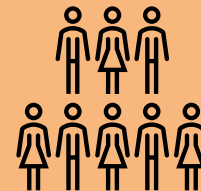
מנהלת תחום

טלפון: 03-7283845, 052-2464006

חברה וקהילה

מייל: zehava@minhelet-holon.co.il

מפגשים וכנסים



יתקיימו לאורך אבני הדרך בקידום התכנית לפי הצורך

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

איך שומרים על קשר

מוזמנים ומוזמנות לשלוח את חוות
דעתכם ושאלות על התכנון המוצע!

את הפניות יש לשלוח לכתובת -

hillel@pplan.co.il

* פניות יתקבלו עד 10/05/26

