

ז' באייר התשפ"ב  
8 במאי 2022  
תת 2022-244

לכבוד

---

---

---

**הנדון: תכנית מס' 505-0464347 - ח"619 תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה"**

**ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מס' 1374 מיום 9.5.2022 דנה בתכנית והחליטה כדלקמן:**

**רקע:**

תכנית זו הינה תכנית להתחדשות עירונית המקודמת על ידי עיריית חולון וחלה על אזורי המגורים הוותיקים של העיר (כ-7,550 דונם). מטרת התכנית לאפשר התחדשות המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה.

דבר הפקדת התכנית פורסם ב 3 עיתונים ב-1.9.2021 לתכנית הוגשו כ-120 התנגדויות, ביניהן התנגדות מהנדסת העיר. בתאריכים 7.3.2022, 14.3.2022 ו-28.3.2022 שמעה הוועדה את המתנגדים ונציגי הוועדה המקומית, והחליטה לשוב ולדון.

**החלט:**

לאחר ששמעה את המתנגדים, את נציגי הוועדה המקומית מגישת התכנית, ודנה בכל אלו, שוקלת הוועדה לערוך שינויים בתכנית ולפיכך מפרסמת אותם בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק כדלקמן:

**1. שינוי קטגוריות של מגרשים:**

א. מוקד עירוני - הוספת מתחמים מסוג מוקד עירוני, נוכח קידומה של תמ"א 70 ושמיעת ההתנגדויות. הוועדה מדגישה כי אזורים אלו אינם מיועדים כולם בהכרח להעצמת זכויות, ציפוף ובינוי השונים משמעותית מסביבתם, אלא לתכנון מתחמי המאפשר לפי הצורך שיפור בקישוריות, הסדרת קווי בניין, כניסות משותפות לחניונים, וכדומה. שם הקטגוריה ישונה ל"מתחם להכנת תכנית מפורטת".

ב. הוספת קטגוריה של מגרשים בהם ניתן יהיה לקדם התחדשות מגרשית או "מתחם להכנת תכנית מפורטת". בכל אחד מהמסלולים יחולו התנאים הרלוונטיים הקבועים בתוכנית זו, ולעת מימוש אחד המסלולים, השני יבוטל במגרשים בהם בוצע המימוש.

ג. שכונת רסקו ושיכון ותיקים - הוועדה שוקלת לקבוע כי חלקים משכונות אלו ישמרו לעת זו על צביונם, אך אינה פוסלת אפשרויות להתחדשות עתידית בתחומם. בהתאם לכך יסומנו בנספח בקטגורית "שמירה על תבנית הבנייה". עם זאת, הוועדה שוקלת לאפשר התחדשות מגרשית למבנים באזורים אלו, הבנויים בטיפולוגיה של שיכוני רכבת (בני 2 קומות ומעלה), ובשכונת רסקו גם למבנים בני 2 קומות עם יותר מ-4 יח"ד, כאמור בסעיף 2'ב' להלן. לפיכך, בנספח המתחמים יסומנו אזורים בשכונות אלה גם עם קטגורית "רחבי העיר A", עבור מבנים אלה.

ד. שינויים נוספים בקטגוריות של מרחשם ספציפיים

כל שינויי הקטגוריות הנזכרים לעיל מוצגים בנספח המצורף להחלטה זו. הנספח מציג רק מגרשים בהם הוועדה שוקלת לשנות את הקטגוריה לעומת התכנית המופקדת.

## 2. תחולת התכנית:

התכנית המופקדת כוללת מסלול "התחדשות מגרשית" מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, והתחדשות מתחמית מכוח סעיף 64ב' לחוק התכנון והבנייה. הוועדה שוקלת להוסיף מסלול להעצמת זכויות בנייה ב"התחדשות מגרשית", למבנים או מגרשים שאינם נכללים בתחולת תמ"א 38 (על כלל המשמעויות הנובעות מכך), כדלקמן:

- א. בקטגורית רחובות ראשיים מסלול הריסה ובנייה יחול על כל המגרשים, ללא קשר למועד הוצאת היתר הבנייה, למספר הקומות או להיקף השטח הבנוי בפועל.
- ב. בקטגוריות רחבי העיר ומרקם לשימור (כולל האזור בשכונת רסקו הנזכר בסעיף 1ג' לעיל), מסלול הריסה ובנייה יחול גם על בניינים שלפי ההיתר המקורי שלהם הם בגובה 2 קומות וכוללים 4 יח"ד ומעלה, ושטחם הבנוי מעל 300 מ"ר.

## 3. היקף הזכויות במסלולי ההתחדשות המגרשית:

א. במסלול חיזוק, בכל הקטגוריות למעט קטגורית רחוב ראשי, תותר תוספת 2 קומות ועוד קומת גג חלקית; קומת הגג החלקית תהיה בתכסית של עד 65%, או תיבנה בנסיגה של 3 מ' מהחזית הקדמית, הגדול מביניהם. יחד עם זאת, ככל שמדובר במבנה קיים עד 3 קומות ברוטו, יהיה זה בשיקול דעת הוועדה המקומית, לעת הוצאת תיק מידע, אם להותיר את חיזוקו של המבנה או לחייב את כניסתו למסלול הריסה ובנייה; זאת נוכח היעילות המוגבלת של הכפלת נפח מבנה קיים חלף הריסתו.

ב. במסלול חיזוק, בקטגורית רחוב ראשי תותר תוספת של קומה אחת ועוד קומת גג חלקית כאמור לעיל.

ג. במסלול הריסה ובנייה תתווסף לכל הקטגוריות, למעט קטגורית רחוב ראשי, קומה אחת בנוסף למספר הקומות שפורסם בהפקדת התכנית. בקטגורית רחוב ראשי יתווספו 2 קומות. זכויות הבנייה יוגדלו בהתאם (ראו נספח טבלת הזכויות).

4. **יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק:** יידרש טרם מתן היתר בפרויקטים הכוללים: בנייה משותפת בקו בניין צידי 0; הוספת קומה למגרש עורפי בעת בנייה משותפת עם מגרש קידמי; "התחדשות מגרשית" באזור בו מותרת התחדשות מגרשית או מתחמית; שיפור התכנון הכולל תוספת קומה במגרשים גדולים מכוח סעיף 4.1.2 ז'2 בהוראות התכנית המופקדת; שינוי בקו הבניין הקדמי כאשר בין המגרש לזכות הדרך קיים שטח ציבורי אחר; הוספת ממ"דים בחריגה מקו הבניין, במסלול חיזוק.

5. **מימוש התכנית:** מסעיף 7.2 בהוראות התכנית המופקדת יימחקו סעיפי המעקב והבקרה 4.1-4.3.

## 6. תקן החניה בהתחדשות המגרשית:

בכל הקטגוריות יהיה לפי התקן התקף, ולא יותר ממקום חניה אחד ליח"ד, למעט בחלקות שנכללות במלואן ב:

- הרצועה (מסומנת בנספח) שרוחבה 150 מ' מציר הקו הירוק של הרכבת הקלה: התקן לא יעלה על 0.6:1, ואף יותר תקן 0 אם אין בנמצא פתרון כניסה לחניה.
- הטבעות המקיפות את תחנות המטרו המתוכננות (המסומנות בנספח), וברחובות ראשיים שאינם לאורך הקו הירוק: התקן לא יעלה על 0.8:1.
- הכל, לפי הנמוך.

## 7. קווי בניין:

א. במסלול הריסה ובנייה:

- 1) במבנים בני 8 קומות ומעלה, קו הבניין הצדדי יהיה 3 מ' והאחורי 4 מ'.
- 2) בקטגוריית "מרקם לשימור", קו הבניין הקדמי לשתי הקומות העליונות יהיה 6 מ'.
- 3) ברחובות ראשיים, קו בניין לעמודים יהיה 5 מ' (בתחום זיקת ההנאה בקומת הקרקע).
- 4) קו הבניין לקומת הגג במגרשים מיוחדים יהיה 6 מ' ולא 3 מ'.

ב. שיקול דעת הוועדה המקומית במקרים הבאים:

- 1) במסלול חיזוק יותר למקם בתחום זיקת ההנאה בקומת הקרקע רכיבי חיזוק וקירות ממשיכים של ממ"דים בלבד באופן שיפגע בצורה המינימאלית בתחום זיקת ההנאה.
- 2) במסלול חיזוק יותר למקם רכיבי חיזוק (לא כולל ממ"דים) עד 50 ס"מ מחוץ לקווי הבניין.
- 3) במסלול חיזוק, בקטגוריית שמירה על תבנית הבנייה, ככל ולא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה לקו בניין צדדי 1.30 מ', ובלבד שקו הבניין הקדמי והקדמי עילי של הממ"ד יהיו בהמשך לחזית הבניין הקיים; כמו כן יותר קו בניין אחורי לממ"ד של 3 מ'.
- 4) ככל שקיים בין המגרש לרחוב שביל, שצ"פ או שפ"פ, יותר שינוי בקו הבניין עד קו בניין 0, ובלבד שישמרו הנסיגות היחסיות בקומות הקרקע והגג.

ג. לא תחויב נסיגה בקו הבניין האחורי של המרתף.

## 8. שיכונים טוריים (בנייני רכבת):

- א. במסלול חיזוק - בשיקול דעת הוועדה המקומית, יותרו ממ"דים ליח"ד להן אין חזית צדדית, בחריגה של 50% מקו הבניין הקדמי או האחורי.
- ב. בקומת הקרקע, תותר הפניה של יח"ד לחזית קדמית, בתחום קווי הבניין בלבד; הצמדת גינה תותר בחזיתות אחורית וצדדית בלבד.

9. **מגרשים גדולים:** סעיף 4.1.2 ז' בהוראות יחול על מסלול הריסה ובנייה בלבד. יותר בשיקול דעת הוועדה המקומית פיצול המבנה לשני מבנים; המרווח בין המבנים יהיה בהתאם לקו הבניין הצדדי ותותר הוספת קומה מעל הקבוע בטבלה 5, וללא תוספת זכויות, למעט, ככל שיידרשו, זכויות לשטחי שירות בהיקף עד 10%.

10. **בניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי:** יותרו דירות בקומת הקרקע; לא תותר הפנייתן לרחוב ראשי. הצמדת גינה לכיוון השטח הציבורי או רחוב שאינו ראשי תהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית. חזית אל שביל לא תיחשב כחזית קדמית.

## 11. גודל מגרש מינימלי (כמפורט בטבלה 5):

- א. תותר גמישות עד 10%, בשיקול דעת הוועדה המקומית.
- ב. בנוסף, בהתחדשות מגרשית בקטגוריית רחוב ראשי:
  - 1) במגרשים ששטחם קטן מ-600 מ"ר ואין ביכולתם להתאחד עם מבנה גובל מסיבות שונות (מבנה חדש, מבנה מחודש, מבנה ללא היתכנות כלל) יותר מימוש תכנית זו בשיקול דעת הוועדה המקומית.
  - 2) ברחובות דב הוז / סוקולוב, בקטע בין הצמתים עם רחוב אילת ממערב ועם שדרות קוגל במזרח - גודל מגרש מינימלי יהיה 500 מ"ר.

- 3) בשני המקרים הנזכרים לעיל ההתחדשות תהיה לפי הזכויות והקומות של הקטגוריה "רחבי העיר D", כאשר יתר ההנחיות יהיו לפי "רחוב ראשי".
12. **זכויות הבנייה לשטחי השירות במרתפים:** יוגדלו, בהתאם לקבוע בנספח טבלת הזכויות המצורף להחלטה.
13. **חזית מסחרית במגרשים בקטגוריות רחבי העיר:** מוסד התכנון רשאי לחייב, במגרשים בהם מסחר קיים בפועל או מאושר.
14. **קומת הגג:** לא יותרו מרפסות קונזוליות.
15. **בקטגורית שמירה על תבנית הבנייה,** במסלול חיזוק, תתווסף הוראה כי ניתן לממש זכויות לחדרים על הגג, באם ישנן.
16. **באזורים להכנת תכניות מפורטות:** תותר הוצאת היתרי בנייה טרם אישור תכנית מפורטת להקמת או הרחבת חדר יציאה לגג, ולהרחבת דירה היכן שיש תכנית הרחבת מאושרת. בנוסף לכך, הוועדה המקומית רשאית להתיר שימור, שיפוץ, תחזוקה, וחיזוק של מבנים קיימים כדין, לצורך בטיחות או הנגשה.
17. **גודל ותמהיל יח"ד:** ייקבע תמהיל של לפחות 20% דירות קטנות ולפחות 20% דירות גדולות. ממוצע יח"ד יימחק מהוראות התכנית. גודל מינימלי של יח"ד יהיה 50 מ"ר.
- החלטה זו, **הכוללת נספח מתחמים ונספח טבלת זכויות**, תפורסם לפי סעיף 106(ב) לחוק. הפרסום יהיה על גבי שלטים בתחום התכנית, בעיתונים, באתרי האינטרנט של הוועדה המקומית ומנהל התכנון, וכן בהודעה אישית למתנגדים, ולא יכלול פרסום ברשומות; **הנספחים להחלטה יישלחו במייל בצירוף להחלטה ויפורסמו באתרי האינטרנט בלבד.**
- הפרסום יהיה לתקופה של 21 יום, כל הרואה עצמו נפגע מהשינויים האמורים בלבד רשאי להגיש התייחסותו לוועדה המחוזית בתקופה הנ"ל. מובהר כי התייחסות לנושאים שאינם כלולים בשינויים אותם שוקלת הוועדה להכניס בתוכנית לא ידונו.
- הוועדה תשוב ותדון בתום המועדים לעיל.

בכבוד רב,

ערן ניצן  
יו"ר הוועדה המחוזית