

ניוזלטר מספר 1

## המינהלת להתחדשות עירונית – סיכום רבעון Q2/2020

המינהלת להתחדשות עירונית בשיתוף עם עיריית חולון מלווה ומקדמת את המתחמים: יוספטל, חצב, מבצע סיני וקוגל לתכנון מפורט לפינוי בינוי. בנוסף מלווה ומקדמת פרויקטים במסלול מיסוי ברחבי העיר בדגש על חלקה המערבי. להלן סיכום הפעילות לרבעון מרץ – יוני 2020.

בתקופה האחרונה, עקב התפשטות נגיף הקורונה, והשינויים שבאו כתוצאה מכך אופי העבודה הותאם על מנת שהקשר עם תושבי העיר והיזמים הפועלים במתחמים יישמר. עיקר העבודה לליווי התושבים התאפשרה בעיקר באמצעות פלטפורמת "זום". כך גם אספות הדיירים וערבי העיון. יחד עם זאת בהתאם להנחיות משרד הבריאות התקיימו בנוסף גם שיתופי ציבור פיזיים בקבוצות קטנות תוך הקפדה על הנהלים.

### מתחם יוספטל:

מתחם יוספטל ממוקם בכניסה המערבית לעיר חולון. בסמיכות לצירי תחבורה ראשיים (איילון, רכבת ישראל (תחנת יוספטל) ובעתיד גם קו המטרו ו"מהיר לעיר"). המתחם כולל את המקטע הצפוני של שכונת ג'סי כהן ואת המקטע הדרומי של שכונת נאות רחל. כיום קיימות במתחם כ- 400 יחידות דיור. התכנון המוצע יאפשר תוספת יחידות מגורים, שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה. התכנון ברבעון האחרון עסק רבות בתיאומים מול אגף התנועה העירוני, ומול צוותי התכנון של שני קווי המטרו (M3 + M1) העוברים במתחם. בקרוב, תובא הצעת התכנון לאישור מהנדסת העיר. חלק מהבניינים במתחם נמצאים כבר בתהליך התקשרות מול יזם ועל כן קיימת נציגות דיירים ועו"ד מלווה.

עבודת המינהלת מול התושבים, התרכזה ברבעון זה בהענקת ידע וכלים בנושאי התחדשות עירונית. כחלק מהקשר הישיר מול תושבי המתחם הוקמה קבוצת וואטס-אפ ייעודית המאפשרת עדכונים שוטפים ומענה לשאלות.

במהלך חודש יוני התקיים ערב עיון בנושא "חוק הדייר הסרבן". את ההרצאה העבירו סטודנטים למשפטים מטעם הקליניקה לזכויות דיור של המרכז הבינתחומי הרצליה. ההרצאה פירטה את ההגדרה ל"דייר סרבן", מהו סירוב סביר ומהן זכויות אזרחים ותיקים בפרויקטים של התחדשות עירונית. במפגש נכחו 30 חברי נציגות ובעלי נכסים. ההרצאה הבאה למתחם תערך בחודש יולי ותעסוק בנושא ההיבט השמאי.



בנוסף לעבודת המינהלת מול תושבי המתחם, התקיימו שיחות ומפגשי זום עם יזמים הפועלים במתחם לטובת הצגת הקונספט התכנוני שמובל ע"י צוות התכנון. פגישה רשמית עם יזמים המחזיקים במעל ל-50% חתימות תערך בחודש אוגוסט 2020.

### **מתחם מבצע סיני:**

מתחם מבצע סיני ממוקם במרכז שכונת תל גיבורים ומאופיין בבניה נמוכה. תכנית ההתחדשות הגדירה הרחבה של השטחים הציבוריים ופריצת דרך (כביש) בחלקו הדרומי של המתחם. התכנית שמה לעצמה כמטרה לתת מענה למגוון צרכי הדיור של השכונה ולמשוך אוכלוסייה חדשה תוך שמירה על האוכלוסייה הקיימת וצבינה הייחודי של השכונה. כיום קיימות במתחם כ-85 יחידות דיור ולאחר השלמת הפרויקט צפויות לקום עוד כ-250 יחידות דיור, שטחים ציבוריים ומסחר. במהלך הרבעון האחרון, ערך צוות התכנון בדיקה סביבתית ואקלימית הבוחנת את המיקרו אקלים הנוצר במתחם כתוצאה מהבנייה החדשה, בהתאם לתוצאות הבדיקה נערכו דיוקים בתכנון הבינוי. בימים אלה מתבצע תכנון תשתיות, כבישים וסקר עצים המגדיר עצים לעקירה ועצים לשימור. במהלך הרבעון הבא יוגשו מסמכי התכנון לוועדה המקומית לדיור. רגע לפני הגבלת ההנחיות של נגיף הקורונה, קיימה המינהלת כנס שיתוף ציבור בו נחשפו בעלי הנכסים לתכנון המוצע במתחם. הכנס נערך במתכונת של שולחן עגול והעניק לבאי הכנס הזדמנות לפגוש את הצוות המתכנן, ללמוד את התוכנית לשאול שאלות ולקיים שיח על שאלות ודילמות העוסקות בתכנון או בתהליך ההתארגנות. בנוסף, במסגרת הליווי אשר מעניקה המינהלת לבעלי הנכסים, בחודש יוני התקיים ערב עיון מרתק עם שמאי הפרויקט, אשר עסק בהיבטים כלכליים של התחדשות עירונית, תקן 21, טיפוס דירות וחישוב תמורות לבעלי הנכסים. בימים אלו, מלווה המינהלת את בעלי הנכסים במתחם להסמכת נציגויות. הנציגות מורכבת מקבוצה פעילה של כ-8 בעלי נכסים אשר התנדבו לקחת חלק פעיל בקידום המתחם להתחדשות עירונית.

### **מתחם החצב:**

מתחם החצב ממוקם בדופן המערבית של שכונת תל גיבורים. תוכנית ההתחדשות הגדירה הרחבה של השטחים הציבוריים ופריצת דרך (כביש) במתחם במטרה לחזק את רחובותיה הפנימיים של השכונה. כיום קיימות במתחם כ-126 יחידות דיור ובתכנון תוספת של עוד כ-350 יחידות דיור. במהלך הרבעון האחרון, צוות התכנית קידם במרץ את תכנית התנועה, חתכי הרחוב, התווית שבילי אופניים ונפחי הבינוי במתחם. ברבעון הבא, יתחיל הצוות בהכנת מסמכי התוכנית לטובת הגשה לוועדה ואישורה.

במהלך חודש יוני קיימה המינהלת הרצאה באמצעות פלטפורמת "זום" בנושא הקמת נציגות דיירים ותפקידו של עורך הדין המלווה. את ההרצאה העבירו סטודנטים למשפטים מטעם הקליניקה לזכויות דיור של המרכז הבינתחומי הרצליה.

בימים אלו מתקיימות אספות דיירים להקמה של נציגות מטעמם. במפגשים אלו, אשר מתקיימים בפלטפורמת "זום" מתנדבים בעלי הנכסים בכל בניין לקחת חלק בנציגות דיירים אשר תייצג את יתר בעלי הנכסים אל מול אנשי התכנון והביצוע.

במהלך חודש אוגוסט יערך כנס שיתוף ציבור להצגת הצעת התכנון. הכנס יותאם למגבלות משרד הבריאות.

### שיתוף ציבור במתחם קוגל

מתחם קוגל הממוקם בכניסה הראשית לעיר מוגדר כציר תנועה ראשי לרכבת הקלה. באזור זה מתוכנן לעבור הקו הירוק. כיום במתחם קיימים כ-850 יחידות דיור. התכנון החדש יכלול אפשרות לתוספת של כ-3,000 יחידות דיור, שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה. במסגרת תכנון המתחם המינהלת להתחדשות עירונית מלווה את תושבי המתחם ובעלי הנכסים ומסייעת בהתארגנות, הקניית ידע, עדכונים שוטפים ומענה על שאלות והבהרות בנוגע להליך עצמו. כחלק מהליך הליווי נכתב עבור מתחם זה דו"ח חברתי. דו"ח זה, מסכם עבודת שטח מעמיקה שבדקה את מאפייני התושבים רצונותיהם וצרכיהם ועל סמך ניתוח הממצאים מספק המלצות לצוות התכנון. ניתן לעיין בדו"ח זה עמוד הפרויקט באתר המינהלת.

במהלך חודש יוני התקיימו שיתופי ציבור מול נציגויות המתחם בהם אדריכל התוכנית, עידו אלונים, הציג את עקרונות התכנון, השפעות הרכבת הקלה, השדרה הקהילתית, ואת הצעת התכנון לכל תת מתחם בפרויקט.

הנציגים אשר הגיעו, במתכונת מתואמת לדרישות משרד הבריאות, הביעו את דעתם לגבי התכנון שהוצג, הציפו דילמות ושאלות וקבלו את התייחסות הצוות המקצועי של התוכנית.

לאחר סיום שיתופי הציבור הצוות המקצועי של התוכנית ביחד עם העירייה יבחן וייתחם לנושאים שהועלו.



### שכונת תל גיבורים

כחלק מקידום תכנית ח/מק/623 בשכונת תל גיבורים, מעסיקה המינהלת רכזת קהילתית ייעודית לשכונה. מטרת הפעילות הינה לקדם תהליכים תכנוניים וחברתיים בפרויקטים אשר מזוהים כבעלי היתכנות לקידום תכניות מפורטות. במהלך חודש יוני התקיימו מספר שולחנות עגולים מול יזמים הפועלים בדופן המערבית בשכונה. המפגשים בנוכחות מנהל מחלקת תכנון עיר, אדריכלית המינהלת והרכזת הקהילתית התקיימו על מנת לבחון את התכנון המוצע בהתאם לתכנית המתאר לשכונה. נציגויות בעלי הנכסים במתחמים רלוונטיים עודכנו לגבי תוכן הפגישות והדרישות להמשך התהליך. בנוסף לעבודת המינהלת בשכונה פועלת גם תכנית משעול (רחוב הטייסים והחיים). התכנית פועלת מטעם אגף הרווחה ועוסקת בפיתוח אחריות קהילתית בקרב תושבים על סביבת המגורים המשותפת שלהם. התכנית מחברת תושבים מרקע, גיל ותרבות אחרת לעשייה משותפת. לאחר סידרת מפגשים בהם לקחו חלק אגף הרווחה, רשת קהילה ופנאי, נציגי תכנית משעול והמינהלת, אשר עסקו בתהליך של הכרות הדדית, הבנת הממשקים ובניית בסיס לשיתוף פעולה, הוחלט על מתווה פעילות משותף למינהלת ולצוות תכנית משעול.

### לסיכום:

עבודת המינהלת ברבעון האחרון הותאמה למציאות החדשה אשר נכפתה על כולנו עקב נגיף הקורונה. בהתאם להוראות משרד הבריאות ממשיכה המינהלת ללוות את התושבים לטובת ההתחדשות עירונית בעיר. בנוסף על אף הגבלות הנגיף, פלטפורמת הזום מאפשרת למינהלת יחד עם עיריית חולון להמשיך ולקדם במרץ את התכנון במתחמים עליהם היא אמונה.

בברכת בריאות ועשייה,

לירן אדרי  
ראש המינהלת להתחדשות עירונית, חולון