



תכנית מתאר להתחדשות שכונת ג'סי כהן
מפגש מקוון לציבור הרחב - הצגת אפשרויות תכנון לשכונה וקבלת התייחסות
19:00-21:00 20.12.20

1) משתתפים

מטעם עיריית חולון:

מר מוטי ששון, ראש העיר חולון
אדר' אביעד מור, אדריכל העיר חולון
ד"ר תמר שרויטמן אופנהיים, מנהלת האגף לתכנון אסטרטגי
ליהן אדרי, ראש המינהלת להתחדשות עירונית חולון
אדר' עפרה ליפסקי, אדריכלית המינהלת להתחדשות עירונית חולון
מוריה ארבל, מנהלת תחום חברה וקהילה, מינהלת להתחדשות עירונית חולון
אדר' יעל קאופמן, ראש מחלקת תכנון ארוך-טווח
אדר' תומר לאוה, מנהל מחלקת תכנון עיר
עדי אמון סיידון, מנהלת מרכז קהילתי לזרוס
יריב בן דב, מנהל מחלקת איכות סביבה
ד"ר מיכל צרפתי, מנהלת מחלקת קיימות
אליאב חתוכה, מנהל אגף גנים ונוף
ולדימיר טפליצקי, מנהל אגף תנועה
רימה נובק, סגנית מנהלת אגף תנועה
משה שמאי, רכז לתכנון אסטרטגי, אגף לתכנון אסטרטגי
דני פדר, סגן גזבר, מנהל אגף פרויקטים ומ"מ גזבר העירייה

מטעם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית:

גורי נדלר, מנהל אגף בכיר תכנון, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
גלית רונן, מנהלת תחום תכנון, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מטעם צוות התכנון:

אדר' עדי אסיף, עורכת התכנית, גוטמן אסיף אדריכלים
אדר' הדס ממון, גוטמן אסיף אדריכלים
דורון קופמן, מנהל תכנון, תנע ניהול פרויקטים
מילי איבגי, מנהלת תכנון, תנע ניהול פרויקטים
ענת זמיר, תיאום תכנון, תנע ניהול פרויקטים
אדר' טלי וקלסר, נחלת הכלל - אדריכלות נוף
הילה אורן, יועצת סביבה, אתוס ייעוץ סביבתי
גל ויסקין-סבביה, יועצת סביבה, אתוס ייעוץ סביבתי
מוסטפא ג'אברין, קראוס-חן הנדסת תנועה וכבישים בע"מ
נועם עופר, שמאי מקרקעין
ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים חברתית, יועצת פרוגרמה ושיתוף ציבור צוות התכנון
נועה לנדסברגר, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו מתכננת ערים חברתית



2) רקע למפגש

בימים אלה מקודמת תכנית להתחדשות עירונית לשכונת ג'סי כהן ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, המינהלת להתחדשות עירונית חולון ועיריית חולון בליווי צוות יועצים רחב. הכנת התכנית מלווה בתהליך שיתוף ציבור. דיאלוג עם תושבי השכונה הוא חלק מובנה בתהליך שיתוף הציבור, זאת כחלק מתפיסה תכנונית משתפת הרואה בתושבי השכונה והציבור הרחב חלק חשוב מתהליך התכנון. ביום א', 20/12/2020, התקיים מפגש עם כ-90 תושבות ותושבי השכונה במעמד ראש העיר, לצורך הצגת אפשרויות התכנון לשכונה וקבלת התייחסות. המפגש התקיים במתכונת של מליאה לצורך הצגת אפשרויות התכנון ולאחר מכן חלוקה לארבעה חדרי דיון. עיקר הנושאים אשר עלו במהלך הדיון הינם תהליכי ההתחדשות המקודמים כיום בשכונה, ניקיון השכונה והצורך בהגברת האכיפה כנגד השחתה ופינוי תקין של האשפה, חשש מעלויות תחזוקה גבוהות בבנייה מגדלית, שימור הגנים הציבוריים הקיימים ותוספת של מתקנים לילדים ועיבוי המרכזים המסחריים הקיימים.

אנו מודים למשתתפות ולמשתתפים אשר לקחו חלק במפגש ותרמו מהידע והניסיון והאישי שלהם לטובת התכנית.

3) דברי פתיחה

מר מוטי ששון, ראש עיריית חולון

ערב טוב לכולם, אני מברך על ההתכנסות. המשמעות של התחדשות עירונית זה ליצור איכות חיים טובה יותר בשכונה, בכל מה שקשור גם לבנוי וגם למרחב הציבורי. מאוד חשוב לי לשמור את תושבי השכונה אשר נמצאים שם היום ומכירים את השכונה היטב. מטבע הדברים תגיע גם אוכלוסייה חדשה, ואנו נמצא את הדרך לשלב ביניהם, כך שתושבי השכונה ימשיכו להתגורר בה. אי אפשר ליצור תוכנית חדשה וטובה מבלי לשתף את מי שגר במקום. אני בטוח שאתם, עם החכמה, הידע והניסיון שלכם, ואנחנו עם הניסיון והידע שלנו, נצליח לייצר תוכנית שתספק את רצוננו ואת רצונכם. חשוב לקחת בחשבון כי מדובר על תהליך תהליך שלוקח הרבה זמן. אנו מעסיקים צוות רחב של יועצים כדי לתכנן את הטוב ביותר עבור השכונה. גם בהמשך התכנית נמשיך לשתף את הציבור מתוך אמונה שאתכם תצא תוכנית טובה ביותר עבור השכונה. אני מאחל לכם התכנסות יעילה וטובה למען העיר חולון. שיהיה לכם ערב טוב.

גורי נדלר, מנהל אגף בכיר תכנון, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

ערב טוב לכולם, אני שמח להיות פה, ושמח על השותפות עם עיריית חולון. אני מודה לראש העיר, למהנדסת העיר, לצוות אגף הנדסה, למינהלת להתחדשות עירונית, שעובדים איתנו יחד על התוכנית הזו. יותר נכון לומר שאנחנו עובדים איתם ביחד. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית זהו גוף שהוקם לפני שלוש שנים במשרד השיכון, תחת שר השיכון, ומטרתו לקדם את ההתחדשות העירונית במדינת ישראל. אחד הדברים הייחודיים שהרשות עושה זה תוכניות התחדשות לשכונות שלמות ולא למתחם בודד או למקבץ של בניינים, מתוך הנחה כשמסתכלים על שכונה שלמה, מבנים את כלל הצרכים – מה רוצים לשמור, מה רוצים לשנות, ומנסים לתת פתרונות ברמת השכונה גם לגבי תחבורה, בתי ספר, מוסדות ציבור, שטחים פתוחים ועוד. כך ההתחדשות יכולה להיות הרבה יותר טובה ולהבטיח איכות חיים יותר טובה. הרשות היום מובילה ביחד עם הרשויות המקומיות קרוב לארבעים תוכניות שכונתיות כאלה, שתיים מהן בחולון – בג'סי כהן ותל גיבורים. אני חושב שזהו כלי מאוד משמעותי ומוכיח את עצמו מאוד, שאחרי שתוכנית המתאר מתאשרת, הרבה יותר קל לקדם פרויקטים, בין אם זה בניין אחד או מספר בניינים שמתממשים להתחדשות בפועל.

יש הבנה ורצון בעירייה עם צוות מקצועי מצוין לקדם את נושא ההתחדשות העירונית והעירייה שלכם מאתגרת אותנו, כי אנחנו רוצים לרוץ ולקדם התחדשות ואומרים לנו בעירייה שהתחדשות עירונית צריכה לבוא ביחד עם מחשבה על איך משמרים את האכיזיות הקיימות של השכונות ושל התושבים, ובניגוד למקומות שבהם המצב הקיים אולי לא כל כך מוצלח, בחולון יש דברים שחשוב לראות איך משמרים בתוך התהליך של התחדשות. התחדשות היא שינוי. זה תהליך שמוביל גם הרבה חדש ואחר, צורות בינוי אחרות, שטחים בנויים אחרים, שטחים פתוחים אחרים. השאלה היא האם אפשר לעשות את זה תוך כדי שימור האכיזיות והדברים שהיום התושבים נהנים מהם, ואני חושב שהדברים שהיום אנחנו עובדים עליהם בשכונת ג'סי כהן, יש הרבה הצלחה בניסיון לשמר את האכיזיות הקיימות. לסיום, אחד המאפיינים המרכזיים של ההתחדשות של חולון בכלל ושכונת ג'סי כהן בפרט הוא השינויים הדרמטיים בתחום התחבורה הציבורית - הקו הירוק של הרכבת הקלה, המטרו ורכבת ישראל שתגביר את התדירות שלה. החיים במדינת ישראל בעוד עשר שנים יהיו שונים מבחינת השימוש בתחבורה הציבורית.



לירן אדרי, ראש המנהלת להתחדשות עירונית חולון

ערב טוב לכולם, אנחנו במינהלת להתחדשות עירונית חולון מברכים על התוכנית לשכונת ג'סי כהן. אני פועלת כראש המנהלת להתחדשות עירונית בחולון. אנחנו נמצאים כאן עבורכם, עבור התושבים, אנחנו מכירים רבים מכם ורובכם מכירים אותנו, אנחנו מכירים את כל היזמות שכרגע פעילות בשכונה. אנחנו נמצאים כאן כדי לתת לכם את כל המידע והייעוץ, כל שאלה שתעלה לאורך הדרך. היום יציגו לכם לראשונה את אפשרויות התכנון שצוות התכנון המקצועי גיבש בחודשים האחרונים. אנחנו כמינהלת כאן כדי לסייע לכם להתארגן, להכיר את הזכויות שלכם בתהליך ההתחדשות, ומהי הדרך המומלצת ביותר להתחדשות. אנחנו כאן עבורכם. כמינהלת אנחנו מעמידים לשרותכם קורסים, ערבי עיון מקצועיים, שמעבירה מנהלת תחום חברה וקהילה, מוריה ארבל. אתר האינטרנט של המינהלת מכיל דברי הסבר וכלי עזר בנושאי התחדשות עירונית, ועדכונים בנוגע לתוכניות שונות המקודמות בשכונה ובעיר. אתר המינהלת להתחדשות עירונית חולון: <https://www.minhelet-holon.co.il>

4) אדר' עדי אסיף עורכת התכנית הציגה בליווי מצגת חלופות תכנון אפשרויות להתחדשות השכונה. מצ"ב לסיכום זה המצגת שהוצגה במהלך המפגש.

5) לאחר המליאה המרכזית, המשתתפים חולקו לארבעה חדרי דיון בהנחיית:

ד"ר תמר שרויטמן אופנהיים, מנהלת האגף לתכנון אסטרטגי
מוריה ארבל, מנהלת תחום חברה וקהילה, מינהלת להתחדשות עירונית חולון
עדי אמון סידון, מנהלת מרכז קהילתי לזרוס
ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית, יועצת פרוגרמה ושיתוף ציבור צוות התכנון

להלן הנושאים העיקריים אשר עלו במסגרת חדרי הדיון:

1. איכות סביבה

- יש כיום בשכונה בעיות בפינוי אשפה: "יש המון פחים ברחובות אשר לא מפונים כמו שצריך. בימים בהם הם כן מפונים, משאירים את הפחים באמצע הדרך".
- יש בעיות של השחתה של המרחב הציבורי, ללא פיקוח ואכיפה: "השכונה מופקרת, יש השחתות, אין אכיפה ופיקוח, אין סיורים של המשטרה, תמרורים זרוקים על הרצפה".

2. בינוי ומגורים

- חשש מעלויות אחזקה גבוהות בבנייה מגדלית: "אני הגעתי לשכונה כי רציתי את ה"עירוניות" רציתי לגור במקום נוח עם חניה ומסחר, שירותים ציבוריים והכל אבל גם עלויות סבירות. רכשתי דירה של 2 חדרים, כמובן שאני רוצה להגדיל אותה אבל לא אוכל לשלם עכשיו יותר ארננה, יותר תחזוקה".
- גודל הדירות כיום קטן מידי עבור התושבים: "הדירות כאן קטנות מידי, הברירה היחידה שלנו זה פינוי בינוי".
- בנייה מגדלית לאורך רחוב אילת אינה מתאימה לצביון הקיים של הרחוב: "שורה של מגדלים על רחוב אילת זה נוף שלא הולם לווילות שממול. הפערים הם קיצוניים מידי".

3. שטחים ציבוריים ושטחים ירוקים

- שימור הגנים והמרחבים הציבוריים הפתוחים בשכונה: "יש את גן עין יהב שהוא מקסים לילדים, אפשר ללכת בו לאורך, זה חוסם את כל הפיח של המכוניות. חשוב לשמור על הטבע העירוני הזה, תשמרו על הירוק".
- מחסור במגרשי ספורט ומתקני משחק לילדים: "חסרים מגרשי כדורסל וכדורגל, מה שיש לא ראוי, אין מספיק מתקנים עבור הילדים".
- יש לתקן את סלי הכדורסל ושערי הכדורגל הקרועים במגרשי הספורט הקיימים.
- יש להוסיף גינות כלבים או לגדר אזורים בגינות הציבוריות: "יש כלבים משוחררים וזה מפחיד ומסוכן לילדים שמשחקים בגינה".



4. תשתיות

- יש לחזק את התשתיות הקיימות ולהוסיף תשתיות נוספות לשכונה, אשר יעמדו בגידול באוכלוסייה: "יהיה עומס מטורף שיווצר לאחר הבנייה. כיום יש מצוקה עצומה והתשתיות לא בנויות לעומס הקיים כיום, אז מה ייקרה לאחר מכן?"

5. מסחר ותעסוקה

- תוספת של שירותים מגוונים למרכז המסחרי, על מנת שיהפוך למקום מפגש מרכזי בשכונה, וישמש תושבים ברמה היום-יומית ללא צורך בנסיעה ברכב: "בעבר היה במרכז הזה קולנוע, אז זה היה מקום מפגש משמעותי. היום אין בו כלום, סופר ומספרה ויושבים שם כמה מבוגרים שמשחקים קלפים. צריך יותר חניות, כמו קניון. כדי שהוא יהיה מקום מפגש צריך להתאים אותו לגילאים שונים". "לשכונה הזאת יש אופי זקן, תוספת של מסחר ובתי קפה ייתן מענה למי שאין לו את היכולת להוציא את הרכב ולצאת מהשכונה".
- יש רצון במסחר מרוכז במרכזים מסחריים ללא מסחר מתחת לבניינים. יש לעבות את הקיים, ולהוסיף מסחר בצמתים המרכזיים של השכונה: "מסחר מתחת לבית, זה מלא זבל".

6. תנועה וניידות

- קיימת בשכונה מצוקת החניה, ודיירים מקבלים דו"חות חנייה רבים. עם זאת התחבורה הציבורית אינה האופציה הנוחה ביותר, ולכן, על אף המצוקה, הם ממשיכים להתנייד עם רכב פרטי.
- יש לשדרג את תחנות האוטובוס הישנות, להוסיף לוחות זמנים סולאריים: "בתחנות אוטובוס על רחוב אילת אין את השלטים הסולאריים שאומרים מתי יגיע אוטובוס, ביתר העיר יש, רק באילת אין".

7. תהליך התחדשות

- תושבים ציינו כי נדרש ליווי של העירייה בנושא ההתחדשות העירונית, וכי כיום יזמים רבים פונים אליהם עם הצעות שונות ולא ברור להם מה התכנון לבניין וכיצד עליהם להתקדם: "מה שחשוב זאת ההתארגנות של העיר. היו הרבה יזמים שהגיעו אילנו וכל אחד דיבר על משהו אחר, בהתחלה מגדלים של 42 קומות ואז גילו שיש קו של מטוסים שעובר שם אז העבירו את זה לתמ"א, אף אחד לא מבין מהם לוחות הזמנים, מה יעשו פה בכלל".
- "יש לנו חוזים חתומים, עו"ד, יזם, שמאי, מפקח – יש הכול ורק מחכים לאישור העירייה. זה לוקח המון זמן – וגם המון אנשים במסילת העולים והגאונים שואלים מזה מגדלים, היזם שלהם דיבר איתם על מספר קומות אחר".

8. נגישות

- תושבת השכונה ציינה כי אביה הוא בעל לקות ראייה אשר מתגורר בשכונה, אך השכונה אינה מותאמת לנכים. יש עצים ועמודים רבים לאורך המדרכות, אחרי האיסוף של הפחים משאירים אותם על המדרכה, הצמתים אינם מותאמים. כל הזמן רק מוסיפים מכשולים.

9. שונות

- אזורים אשר מיועדים להתחדשות באמצעות תכנית ח 619 - חשש של תושבים שהם לא "חלק מהחגיגה".
- מספר תושבים הביעו רצון לבטל הסכם ארגון עליו הם חתומים מול יזמים- במקרה כזה יש לפנות למנהלת להתחדשות בחולון שתבדוק באיזה הסכם מדובר ומה תוקפו המשפטי, במקרה של הסכם פוגעני ניתן להפנות לממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית.

סיכום

אנו מודים לכלל המשתתפות והמשתתפים על דיון פורה ומלמד. בהמשך יתקיים כנס ציבורי רחב נוסף לצורך הצגת אפשרות התכנון הנבחרת.