

ניוזלטר # 2 ינואר 2021

מינהלת להתחדשות עירונית – סיכום חצי שנתי יולי – דצמבר 2020

המינהלת להתחדשות עירונית מלווה ומקדמת את המתחמים: **יוספטל, חצב, מבצע סיני וקוגל** לתכנון מפורט לפינוי בינוי. בנוסף מלווה ומקדמת פרויקטים במסלול מיסוי ברחבי העיר. המינהלת פועלת בשיתוף פעולה מלא מול מינהל ההנדסה ונכון להיום, מקודמות בעיר עשרות יוזמות פרטיות אשר נמצאות על שולחן התכנון. התכניות מקודמות בהתאם לנוהל – "קידום תוכניות מפורטות ביוזמה פרטית", המפורסם באתר המינהלת.

בשנה זו, עקב המאמצים של כולנו לשמור על בריאותינו ובריאות הציבור, אימצה המינהלת שיגרות עבודה חדשות. מפגשי שיתוף הציבור הפכו וירטואליים, הקשר הישיר עם התושבים והיזמים הוחלף בשיחות טלפון או וידאו באמצעות פלטפורמת הזום. הפעילות מתעדכנת בהתאם להנחיות משרד הבריאות ועוקבת אחרי הוראות השעה.

בהמשך לניוזלטר # 1 להלן סיכום פעילות חצי שנתי יולי - דצמבר 2020.

מתחם יוספטל:

התקיימו במהלך החציון:

- 2 שיתופי ציבור *
- 2 מפגשים עם היזמים *
- הפועלים במתחם
- 2 ערבי עיון ולימוד *
- 4 אספות דיירים *



תכנית מתחם יוספטל כוללת כיום כ-414 יחידות דיור ו-11 יחידות מסחר וצפויות לקום בה כ-950 יחידות דיור ועוד כ-260,000 מ"ר תעסוקה ו-8,000 מ"ר מסחר.

התוכנית הוצגה בפני מועצת העיר ובהמשך תוצג בוועדה המחוזית תל אביב, להמשך קידומה. במהלך החצי השנה האחרונה המינהלת המשיכה בעבודתה מול תושבי המתחם, הנציגויות והיזמים. בחודש אוגוסט, התקיימה הרצאה שעסקה בהיבט השמאי - כלכלי בפרויקטים של התחדשות עירונית. ההרצאה הועברה על ידי נועה כרמון – גנלטי מחברת וקסמן גוברין גבע והשתתפו בה כ-40 משתתפים.

כמו כן, באותו החודש התקיים **מפגש שיתוף ציבור** במעמד ראש העיר לכלל הנציגים הפועלים במתחם להצגת התכנון המוצע. אדריכל התוכנית, אבנר ישר ומנהלת הפרויקט מטעם וקסמן גוברין גבע, הגב' גלי דולב, הציגו את עקרונות התכנון, אופי הבינוי וייחודיותו, השפעות המטרו על המתחם והחלוקה למתחמי מימוש.

שיתוף ציבור נוסף התקיים עבור בעלי יחידות המסחר במתחם, במפגש זה הוקמה נציגות בעלים אשר תפקידה לייצג את בעלי המסחר מול הגורמים המקצועיים לאורך התהליך. לאחר הצגת התכנית וכחלק מעמדת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בנוגע לשילוב יזמים בפרויקטים של פינוי בינוי, החלו המינהלת וצוותי התכנון לקיים מפגשים עם היזמים הפועלים במתחם. במסגרת מפגשים אלו, שותפו היזמים בתכנון המוצע וקבלו הזדמנות להגיב ולהשפיע. בשבועות הקרובים, לאחר הצגת התכנית בוועדת התכנון, נקיים מפגשים עם הדיירים לשיתוף בהתקדמות התכנון.

מתחם מבצע סיני:

התקיימו במהלך החציון:

- 2 שיתופי ציבור
- 2 ערב עיון ולימוד
- מפגשים תקופתיים עם הנציגות



תכנית מבצע סיני כוללת כיום 84 בתי אב, ו12 יחידות מסחר. התכנית מאפשרת תכנון של כ- 400 יחידות המיועדות למגורים וכ- 1300 מ"ר עיקרי לעסקים ומסחר. התכנית עומדת בשלבים סופיים לקראת קליטתה בוועדה המקומית.

בחודשים האחרונים שמנו לנו כמטרה לחזק את מעמדה של הנציגות במתחם. התקיימו מפגשים בין חברי הנציגות לבין המינהלת, מנהלי הפרויקט וצוות התכנון על מנת לשמוע ולהשיב לסוגיות ושאלות שעולות מן השטח.

במקביל התקיימה הרצאה עבור כל תושבי המתחם מטעם הקליניקה לזכויות דיירים ופיתוח עירוניות במרכז הבינתחומי הרצליה, בנושא – **הליך בחירה של עורך דין מלווה**. ההרצאה העניקה כלים לניהול התהליך וקריטריונים לבחירה.

בחודשים נובמבר-דצמבר התקיימו שני **שיתופי ציבור**: אחד, עבור ראשי הקהילה והפעילים השכונתיים, המפגש נערך במטרה לשתף את התכנון המקודם בשני המתחמים בשכונה ולשמוע

מנקודת מבטם פרטים על האוכלוסייה המתגוררת במקום והצרכים השכונתיים והפרטניים אשר הם מזהים מתוקף עבודתם בשטח.

המפגש השני, התקיים עבור תושבי מתחם מבצע סיני. המפגש התקיים באמצעות פלטפורמת זום. בשל הקושי שזיהינו אצל חלק מהתושבים שאינם מחזיקים במחשבים ו/או טלפונים חכמים, המפגש הוקרן בחצר המרכז הקהילתי בשכונה. במפגש הוצג לדיירים התכנון המוצע, הבינוי והזכויות הייחודיות לבעלי הדירות.

כיום אנחנו ממשיכים ללוות את התושבים ואת הנציגות, לשקף את התכנון במתחם ובסמוך לו ולהעניק כלים ליצירת התקשרויות מושכלות, בליווי המנהלת עם גורמי המקצוע המלווים את ביצוע הפרויקט. שיתוף ציבור נוסף יתקיים לאחר שלב ההתנגדויות.

מתחם החצב:

התקיימו במהלך החציון:

- שיתוף ציבור עבור כל מתחם בנפרד
- ערב עיון ולימוד בנושא הליך בחירת עו"ד דיירים
- הקמת פורום נציגות
- ליווי הפורום לבחירת עו"ד מטעמם – כולל פגישות עם משרדים.



תכנית החצב – תותחנים כוללת כיום 126 יחידות דיור ותאפשר בעתיד הקמה של כ- 400 יחידות דיור, וכ- 2000 מטר מסחר ותעסוקה.

צוות התכנון עובד כיום על הכנת מסמכי התוכנית לטובת הגשה לוועדה המקומית ואישורה. כתוצאה מסקר השטח ומפגשי שיתוף הציבור שהתקיימו בחציון הקודם הוחלט כי תכנית מתחם החצב תחולק לשני מתחמי מימוש אשר יוכלו להתקדם באופן עצמאי – מתחם מערבי הכולל את המבנים על רחוב התותחנים ובו 90 יחידות דיור ומתחם מזרחי הכולל את המבנים על רחוב החצב ובו 36 יחידות דיור.

מרבית העבודה החברתית של המינהלת עסקה בחודשים האחרונים בארגון הדיירים וזאת בהתאם למתחמי המימוש. המינהלת סייעה לדיירי תת מתחם התותחנים בהקמה של נציגות מוסמכת ופועלת על מנת לסייע גם לתת מתחם החצב.

בתת מתחם התותחנים הנציגות המוסמכת מקדמת הליך של בחירת עו"ד מלווה מטעמם. חברי הנציגות נפגשו עם 7 משרדי עו"ד על מנת לבחון אפשרות לליווי.

תת מתחם החצב נמצא כיום בשלב של מיפוי צרכים ומתן מענה פרטני לדיירים המבקשים זאת.

במהלך החודשים האחרונים התקיימו מספר **שיתופי ציבור**: באוגוסט התקיים שיתוף ציבור להצגת הצעת התכנון המוצע ובינואר התקיים שיתוף ציבור נוסף להצגת התכנון המעודכן לפני כניסה לוועדה המקומית. עבור כל תת מתחם בנפרד. פיצול הכנסים, נעשה לבקשת התושבים ועלה במסגרת עבודת המיפוי.

בשבועות הקרובים אנו נלווה את הנציגויות בהליך הבחירה והתקשרויות עם עורכי דין מטעמם ונקיים מספר הרצאות רלוונטיות לשלבים אלו של התארגנות תושבים.

ליווי חברתי במתחם קוגל

התקיימו במהלך החציון:

- 2 שיתופי ציבור
- מסמך מענה לסוגיות המשטח
- אסיפות דיירים
- מפגשים פרטניים מול יזמים הפועלים במתחם ומחזיקים במעל 50% חתימות.



מתחם קוגל הממוקם בכניסה הראשית לעיר מוגדר כציר תנועה ראשי לרכבת הקלה. באזור זה מתוכנן לעבור הקו הירוק. כיום קיימות במתחם כ-850 יחידות דיור. התכנון החדש יכלול אפשרות לתוספת של כ-3,000 יחידות דיור, שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה.

במסגרת הליווי החברתי במתחם, נותנת המינהלת מענה לסוגיות חברתיות העולות מן השטח כגון: בניית הסכמות, הסרת חסמים, מענה על שאלות הציבור והנציגויות. כמו כן מסייעת המינהלת בארגון נציגויות, בחירת עו"ד מלווה, מפקח ויזם על פי חמשת השלבים המומלצים על ידה לקידום פרויקט להתחדשות עירונית.

בחודש יוני 2020 התקיימו 4 ערבי **שיתוף ציבור** עבור חברי הנציגויות במתחם. אדריכל התוכנית, עידו אלונים, הציג את עקרונות התכנון, השפעות הרכבת הקלה, השדרה הקהילתית, ואת הצעת התכנון לכל תת מתחם בפרויקט. במהלך המפגשים ולאחריהם הועלו מהנציגים ומבעלי הדירות שאלות, סוגיות והערות. הופק מסמך המרכז את כלל השאלות ואת התייחסות הצוות המקצועי לכל תת מתחם בנפרד. ניתן לעיין במסמך זה בעמוד הפרויקט באתר המינהלת להתחדשות עירונית.

לאור הסוגיות וההערות שעלו מתוך שיתוף הציבור של חודש יוני, עבד צוות התכנון להטמעת השינויים האפשריים בתכנית. הגדלת תקן החנייה למתחם, צמצום משמעותי של המסחר וצמצום הדירות הקטנות בפרויקט הם רק חלק מהעדכונים שהטמיע צוות התכנון בתוכנית על פי ההערות שניתנו.

התכנון העדכני הוצג בפני התושבים בחודש דצמבר. המפגשים התקיימו בזום ובהתאם לחלוקה של תתי המתחמים.
בנוסף, לאחר הצגת התכנית, צוות התכנון והמינהלת קיימו מפגשים עם היזמים הפועלים במתחם. המפגשים נועדו לשתף את היזמים בתכנון המוצע ולעדכן בשינויים שנעשו לאחר שיתופי הציבור. בנוסף ניתנה ליזמים האפשרות להגיב ולהשפיע על התכנון החדש.
צוות התכנון עובד בימים אלו על הכנת סט לטובת הגשה לוועדה מחוזית. במקביל, מקיימת המינהלת אספות דיירים עבור כל תת מתחם בנפרד על מנת להמשיך ולענות לשאלות ולסייע בסוגיות שעולות מן השטח.

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.
להלן סיכום הפעולות שנעשתה בשכונה:

ביסוס והרחבה של שיתופי פעולה:

שיתוף פעולה עם ארגון שי"ל - התקיימה פגישת הכרות בין ארגון שי"ל למינהלת, במסגרתה הציגו שני הצדדים את עצמם ואת פעילותם. בפגישה סוכם על ייעול המענה שניתן לתושבים באמצעות שיתוף הדדי של הפניות הרלוונטיות.
שיתוף פעולה עם בית העולה - בעקבות מיפוי השכונה עלה והתבהר הצורך בהנגשת המידע בשפות שונות לאוכלוסיות שאינן דוברות עברית על בוריה. כתוצאה מכך נערכה פגישת היכרות בין המינהלת למחלקת העלייה והקליטה. שני הצדדים בירכו על המהלך וסוכם שכחלק משיתוף הפעולה העתידי, במהלך 2021 יתקיימו הרצאות בנושא התחדשות העירונית בשפה הרוסית והאמהרית לכלל תושבי העיר.
שיתוף פעולה עם תכנית משעול – התכנית פועלת בשכונת תל גיבורים ברחובות הטייסים והחי"ם- המינהלת קיימה בחודש אוקטובר שני מפגשים פרונטליים עם ועדי הבתים ברחובות אלו. במפגשים אלו הציגה המינהלת את פעילותה בעיר בכל הקשור בקידום ההתחדשות העירונית, הנושא עורר לא מעט שאלות ועניין.
שיתוף הפעולה של המינהלת עם תכנית משעול הוא שיאפשר את התארגנות הדיירים לפעול בטווח הקצר לשיפור סביבת המגורים שלהם ובטווח הארוך להתארגן לטובת קידום פרויקט התחדשות עירונית.

קיום קורסים לתושבים

במהלך המחצית השנייה של 2020 התקיימה בשכונת תל גיבורים סדרה של מפגשי זום בנושאים של התחדשות עירונית עם כלל בעלי הדירות לצורך העמקה והבנת התהליכים בתחום. כמו כן, התקיימה הרצאה בנושא הליך בחירת עו"ד עבור כלל נציגי הבתים המאורגנים שנמצאו בשלב בחירת עו"ד דיירים. בנוסף לכך התקיימו ערבי עיון בנושאים: עידוד מיזמי פינוי בינוי, מבוא לתהליכים של התחדשות עירונית, ערב שאלות ותשובות בנושא התחדשות עירונית.

סיוע בהקמת והסמכת נציגויות

כחלק מעבודת הרכזת הקהילתית בשכונה, הוסמכו בבניינים שונים בשכונה נציגויות חדשות בהתאם לדרישות הרשות. הנציגים החדשים משתתפים בערבי העיון ורוכשים כלים וידע לטובת קידום פרויקט להתחדשות עירונית.

תכנית מתאר ג'סי כהן

בימים אלו מקודמת על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ועיריית חולון **תכנית מתאר לשכונת ג'סי כהן**. התכנית נמצאת כיום בשלב של בחירת חלופות. עם הקמתה של המינהלת בעיר, התבצעה עבודת מיפוי בשכונה על מנת להכיר את היוזמות המקודמות בה, את היזמים הפועלים ואת התושבים אשר מעורבים בתהליך. בחודש דצמבר התקיימו מספר שיתופי ציבור בשכונה על מנת להציג את חלופות התכנון לקבוצות הפעילים ולתושבי השכונה. סביב שיתופי הציבור ומתוקף ההכרות של המינהלת עם תושבי השכונה ועם נציגי היזמים המקודמות בשכונה, שוחחנו עם תושבים, נציגים, ויזמים ובמקרי הצורך, קיימנו גם אספות דיירים נקודתיות על מנת לעדכן ולשתף בסטטוס תכנית המתאר המתוכננת. לאחר בחירת חלופה ע"י הנהלת העיר תקדם המינהלת פגישות עם היזמים הפועלים בשכונה ואשר מקדמים פרויקט בו הם חתומים מעל 50% חתימות.

מסלולי מיסוי (יזמיים)

כחלק מתפקידה בעיר, המינהלת מקדמת ומלווה פרויקטים במסלול מיסוי בהיבט התכנוני והחברתי. ליווי המינהלת בפן החברתי כולל ידוע התושבים בקבלת ה-GO, ערבי עיון בנושאים שונים כגון: זכויות בעלי דירות במתחמים של פינוי בינוי, הסכם עם יזם, הליכי בחירה של אנשי מקצוע ועוד. כמו גם ליווי היועץ החברתי הפועל מטעם היזם עד לאישור הדוח הסופי המוגש למינהלת ולוועדות התכנון. המינהלת פועלת בשיתוף פעולה מלא מול מינהל ההנדסה. נכון להיום, מקודמות בעיר עשרות יוזמות פרטיות אשר נמצאות על שולחן התכנון. אדריכלית המינהלת, אשר יושבת במינהל ההנדסה ופועלת תחת מנהל מערך תכנון עיר, מרכזת ומתכללת את כלל היוזמות להתחדשות עירונית בעיר.

התכניות כולן מקודמות בהתאם לנוהל – "קידום תוכניות מפורטות ביוזמה פרטית", המפורסם באתר המינהלת.

לסיכום:

המינהלת ממשיכה במסורת העבודה לקידום פרויקטים ברחבי העיר, מתחמי הרשויות המנוהלים על ידי המינהלת מתקדמים בקצב ראוי וקרובים מאוד להגשה לוועדות התכנון. על אף השינוי המהותי באופי העבודה עקב נגיף הקורונה, ממשיך צוות התכנון בעבודתו המקצועית על מתחמים אלו ועושה כמיטב יכולתו להמשיך ולעמוד בלוחות הזמנים שנקבעו.

בברכת בריאות ועשיה,

לירן אדרי

ראש המינהלת להתחדשות עירונית, חולון