

08/07/2021

סכום דיון

פרויקט:	חולון ג'סי כהן	תאריך:	23.06.21
נושא:	מפגש שיתוף ציבור יזמים	מקום:	בזום

בפגישה נכחו:

עיריית חולון:

יעל קאופמן – מנהלת מחלקת תכנון ארוך טווח
 לירן אדרי – ראש המינהלת להתחדשות עירונית
 עדי צברי – מנהלת תחום חברה וקהילה במינהלת להתחדשות עירונית
 אדרי עופרה ליפסקי – אדריכלית המינהלת התחדשות עירונית

הרשות להתחדשות עירונית:

גורי נדלר – מנהל אגף בכיר תכנון
 גלית רונן – מרכזת תכנון בכירה

צוות תכנון וניהול הפרויקט:

גוטמן אסיף אדריכלים:
 חברת ופרוגרמה:
 תנע ניהול פרויקטים:
 אדרי עדי אסיף
 אדרי הדס ממון
 ענת ברקאי נבו
 דורון קופמן – מנהל תכנון
 מילי איבגי- מנהלת כנון

יזמים:

לוינסקי עופר וקרסו נדל"ן:
 התחדשות רוטשטיין נדל"ן:
 חברת צמח גרופ:
 קבוצת אופיר:
 חברת שלמה התחדשות עירונית יזום ומגורים:
 חברת צים נופים:
 קבוצת אדוארדס ישראל:
 חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
 משרד עו"ד נשיץ, ברנדס, אמיר ושות' מייצגת את היזמים צים נופים, קרסו נדל"ן
 משרד בר אוריין אדריכלים
 משרד עו"ד אלקלעי בכר ושות' - נדלן ומיסוי מקרקעין מטעם צמח גרופ
 משרד אדריכלים ברעלי לויצקי כסיף

מס'	תוכן	לפעולה	מועד
1.	מטרת הפגישה: מפגש שיתוף ציבור עבור היזמים הפועלים בשכונת ג'סי כהן, שבידיהם למעלה מ-50% חתימות עם דיירים.		
2.	מהלך הדיון: <u>לירן אדרי:</u> במהלך השנה האחרונה מקדמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשיתוף מלא עם עיריית חולון והמינהלת להתחדשות עירונית את תוכנית המתאר לשכונת ג'סי כהן. תפקיד המינהלת, ללוות את התושבים והיזמים בשכונה לקידום ההתחדשות העירונית. במסגרת זו, במקביל להליך		

שיתוף ציבור מול התושבים, המובל ע"י יועצת שיתוף ציבור, אנו רואים חשיבות רבה בשיקוף התכנון ליזמים הפועלים בשכונה ובידם מעל 50% חתימות.

עדי אסיף: מטרת התוכנית לייצר כלי לשיפור חיי התושבים, התכנית תקבע את היקף המגורים שיתווספו, תיצור בסיס לסביבה ציבורית משותפת ומרווחת, תשתיות חדשות ושירות ציבור למען תושבי השכונה. אנחנו עורכים תכנית מתאר, התוכניות המפורטות תקודמנה ע"י היזמים בשטח. הצפי לקידום התכנית הינו הגשת סט מסמכים לדיון בוועדה המקומית באוקטובר 2021 ולאחר מכן התכנית תועבר לוועדה המחוזית להמשך קידום

הצגת ניתוח מצב קיים על ידי אדריכלית תכנית ג'סי כהן:

- בשטח התכנית קיימים הרבה שטחים ציבוריים מה שמהווה כנקודת התחלה טובה בהיבט התכנוני. השכונה חולקה לחמישה אזורים מרכזיים:
 1. אזור א - הצפוני ביותר הגובל באיילון וביוספטל, מקודם בתוכנית מפורטת נפרדת.
 2. אזור ב – רחוב אילת עד איילון
 3. אזור ג' – מרכז מסחרי עם חיבור לגשר התנאים וחיבור לביה"ס ויצמן, לב של השכונה.
 4. אזור ד' – בעיקר מבנים נמוכים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
 5. אזור ה' – גובל ברחוב משה דיין וחיבור לתחנת רכבת הקוממיות
- מיפוי תחבורה ציבורית - מצב עתידי: 2 תחנות מטרו שמתוכננות באזור הצפוני של שכונת ג'סי כהן, רחוב אילת עם נת"צ, קירבה לרק"ל הקו הירוק, מע' של מסלולי אופניים והתחברות למהיר לעיר
- אוכלוסייה: כיום מתגוררים בשכונה 8155 תושבים, מדד כלכלי 3-4, שיעור עולים גבוה, רק שליש מהתלמידים לומדים בשכונה עצמה.
- שיתוף ציבור – התקיימו מפגשים רחבים ומצומצמים, התקבלו תובנות מהתושבים שנלקחו בחשבון בתכנון.
- פרוגרמה – מבחינת מוסדות חינוך המצב מאוזן ואף בעודף. לרוב נותנים שירות לכלל העיר ולא דווקא לשכונה עצמה.

סכמת "הקשרים האורבניים"

- 3 צירים מרכזיים מצפון לדרום- רחוב אילת, המערכת הירוקה מיוספטל ועד משה דיין ואיילון. במטרה לייצר גם חיזוק בקשרים ממזרח למערב, מוצע חיבור טוב יותר לקריית מיכה ולאזורי התחבורה (תחנת יוספטל והקוממיות).
- מרכזים רב תפקודיים – יצירת שטחים ציבוריים שיהפכו למשמעותיים יותר עם בשילוב שימושים נוספים על מנת לחזק את הקהילה.
- מרכז רב תפקודי – מערך ציבורי קהילתי המשלב עירוב שמושים של מגורים מסחר ותעסוקה.

מנגנונים בתוכנית

- קביעת מס יח"ד מקסימלי לשכונה
- יצירת גמישות מרבית – יצירת בנייה בסמוך לאיילון למרות המורכבות, לתת מענה לקצב מימוש היזמים וליצור שיתוף פעולה עם התושבים.
- קביעת "נקודות בקרה" – בניית יחידות דיור בתלות של חידוש מרחבים ציבוריים.
- תועלות ציבוריות – יוגדר לכל מתחם
- דיור מכליל

- כל תכנית מפורטת תיבחן כלכלית לעת הכנתה

תכנית ח/619 – תכנית כלל עירונית המהווה שכבת בסיס ומייצרת את העקרונות להתחדשות עירונית בכלל העיר. לכשתאושר התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ברמת התחדשות המגרש. התכנית גם מסמנת אזורים שבהם יידרשו תכניות מפורטות למוקדים יותר אינטנסיביים.

הצגת חלופות התכנון:

- **חלופה 1 חלופת השכונה:** התחדשות סביב המרכזים הרב תפקודיים
- **חלופה 2 חלופת הרחוב:** דגש תכנוני על רחוב אילת אשר ייתן מענה למתחמים בפנים השכונה. עוצמות הבינוי בעיקר על רחוב אילת.
- **חלופה 3 חלופה משולבת:** יש חשיבות למרכזים הרב תפקודיים ובמקביל נותנת מענה לרחוב אילת להתחבר לסכמה הכלל עירונית.

עקרונות לתכנון מתחמי מימוש

1. מתחמים קטנים ופשוטים למימוש ולא מורכבים
2. בחינת השטח הציבורי על מנת לחזק את המערך הציבורי והקישוריות בשכונה
3. תוספת שטחים ציבוריים או לפי מצב מוצע
4. בכל מתחם יוגדר תמהיל יח"ד
5. אחוז יח"ד להשכרה ארוכת טווח
6. לכל מתחם יוגדר היקף שטחים לצורכי ציבור
7. לכל מתחם נבחנים הגדרות של יעדים ציבוריים מעבר לצרכים הבסיסיים.

שאלות ותשובות:

גיא יקותיאל: במצגת ששת המתחמים המסומנים בוורוד מיועדים לפינוי בינוי, מה לגבי השאר? מתחם התנאים לא יכול להיות כבנייה מרקמית אלא רק בניינים גבוהים, אחרת לא תהיה היתכנות כלכלית.

לירן אדרי: מכיוון שטרם נבחרה ואושרה חלופה תכנונית לא תינתן ודאות תכנונית על מה אפשרי לתכנן באופן פרטני.

יעל קאופמן: ישנם שלושה מסלולים להתחדשות:

1. חיזוק ע"פ ח/619 כשתאושר
2. הריסה ובניה מחדש ע"פ ח/619 כשתאושר
3. פינוי בינוי.

אבי צמח: צוין כי אזור המוראים הוא לב השכונה, לא הגיוני שמתוכננים מגדלים נמוכים ומרכז מסחרי שלא משקף. פינוי של 80 דיירים בחמישה בניינים לא יכול להיות בבניה מרקמית.

יעל קאופמן: מדובר בתלת מימד המדמה שלוש עקרונות של חלופות תכנון. גם במסלול פינוי בינוי הבניה צריכה להיות מרקמית ולא נכון להתבסס על התלת מימד העקרוני כדי להסיק מה המסלול המתחם.

עדי מסורי, פרשקובסקי:

- התכנית המוצגת היא אחת משלוש תכניות מתאריות שבאף אחת מהן אין אפשרות להוציא היתרי בניה, אז למה יש צורך בתכנית זו?
- יזמים מחתימים בצורה שונה מהחלוקה למתחמים שצוינו.
- מבחינת צפיפויות יש בערך 3000 יח"ד כשבמקביל הבניה המקסימלית 9000 יח"ד. האם יביא להתכנות כלכלית? לא מוצג המכפיל.

לירן אדרי: הרשות הממשלתית מקדמת תכנית מתאר לשכונה בכדי לאפשר וודאות תכנונית. התכנית מתוכננת בראיה כוללת ע"מ לייצר תכנון איכותי המטיב עם חיי התושבים ומשפר את התדמית בשכונה. לוח הזמנים הוא ארוך כי מדובר בהתחדשות עירונית. לגבי הקשר עם הדיירים המינהלת תעזור להסביר ולגשר, אנחנו כמינהלת מדוורים לתושבים שתכניות התחדשות מסוג זה לוקחות זמן והיזם לאו דווקא אשם או עושה בכוונה. יש לכם אותנו כאן כעזרה לדיור לתושב.

כרגע יש להמתין עד לוודאות תכנונית וכאשר התכנית תופקד אולי תהיה אפשרות לעבוד במקביל להפקדה.

יעל קאופמן: תכנית המתאר ח/2030 המופקדת נמצאת כעת בתקופת ההתנגדויות והוחלט לבצע תהליך של עדכון והשלמה. כיום מתבצע התהליך לח/2040 שלוקח בחשבון גם את המטרו ואזור התעשייה לדוגמא אשר לא נלקחו בחשבון ב-ח/2030. מבחינת לוי צפוי להגיש סט מסמכים בספטמבר 2021. תכנית ח/619 אושרה להפקדה עם תנאים, בפועל מדובר בתכנית מפורטת ומכוחה ניתן יהיה להוציא היתרים. התכנית של גיסי כהן תואמת ומתואמת עם שתי התוכניות האחרות, מאפשרת להסתכל בקנה מידה מדויק יותר על השכונה.

איתי סמדר, רוטשטיין:

- ישנה בעייתיות עם לוחות הזמנים מבחינת הפרויקטים שהושקעו. האם אפשרי לקדם תב"ע נקודתית ע"פ העקרונות שהוצגו?
- צריכה להיות בדיקה נוספת מבחינת חישוב המכפיל. לפי הבדיקות שלנו צריך מכפיל של 1.4 1.35
- צריך לקחת בחשבון את ההסכמים שנחתמו בעבר עם הדיירים על תמורה של 25 מ' לעומת היום שמדיניות הרשות היא תמורה של 12 מ'.

יוסי בר דוד, שלמה נדל"ן: מחיר המכירה וקושי במכירה באזור השכונה צריך לייצר התייחסות שונה מבחינת המכפילים. תמ"א 38/1 ותמ"א 38/2 לא פרקטים, מקסימום פינוי בינוי. מכפיל 2.7 לא אפשרי, צריך ליצור תכנית פרקטית כלכלית יחד. בוועדות אין התייחסות כבר לתקן 21.

גורי נדלר: התכנית עברה ייעוץ כלכלי וליווי שמאי והכל מעוגן ומבוסס ע"פ הנחות עבודה של הוועדות המחוזיות. אין כוונה שכל השכונה תעשה במכפיל 2.7 אלא ברמת השכונה התוספת היא בערך פי 1.5 מהאוכלוסייה הקיימת בגלל שיש מתחמים שמקבלים מכפיל גבוה יותר וכאלה שלא מקבלים בכלל וכיוון ההתחדשות שלהם הוא עיבוי, שימור או משהו שכולל בתוכו תוספת של יח"ד.

יוסי בר דוד, שלמה נדל"ן: הכוונה היא שישארו מבנים ישנים בשכונה בזמן שיוקמו החדשים?

גורי נדלר: שכונה טובה ואיכותית היא כזו המשתנה על פני הזמן, לצד הבניינים החדשים המבנים הישנים יחזקו ושוקמו. רק במקרה קיצון תיהרס ותבנה שכונה חדשה.

עדי מסורי, פרשקובסקי: כדי לשקול שחלק מהמטלות יהיו לשפר או לחזק מבנים ישנים שאין בהם מעמסה של זכויות בכדי לשפר את נראות השכונה, למתג אותה ולגרום לאוכלוסייה חדשה להגיע. דירה חדשה בתוך שכונה ישנה לא תמחר כמו בשכונה חדשה ומטופחת יותר. מדובר בשכונה במצב ירוד ולא מטופלת חייב לחשוב מחוץ לקופסא כשהיזמים חלק מהתהליך גם לא יהיו התנגדויות.

גורי נדלר: ערך הדירה יעלה אחרי ביצוע שאר הפרויקטים.

		<p><u>אדר' איציק פרנס, קבוצת אופיר: אין התאמה בין המתחמים החתומים ע"י היזמים לחלוקת המתחמים בתוכנית. דבר כזה לרוב גורם להיתקעות פרויקטים, האם אפשרי לשנות את מתחמי המשנה בכדי לייצר היתכנות לביצוע?</u></p> <p><u>לירן אדרי: כשנגיע לוודאות לגבי מתחמי המימוש עצמם נפגש בשולחנות עגולים עם היזמים הרלוונטיים ונדאג ללוות ולסייע בקשרים אלו.</u></p> <p><u>מיכל ברקוביץ, לוינסקי עופר וקרסו: בחלופות שהוצגו הייתה תוספת של שטחים פתוחים ופינוי של בניינים קיימים, מה הצורה שבה אמור להתבצע?</u></p> <p><u>יעל קאופמן: בגלל שעדיין אין וודאות תכנונית ומהם מסלולי ההתחדשות העירונית אין אפשרות להתייחס למתחם נקודתי. ייתכן במידה וכן יהיה מתחם שיוגדר לפינוי בינוי בלבד תהיה איזה שהיא הצרחה של שטחים פתוחים עם שטחים סחירים.</u></p> <p><u>עידן יהודה, פרשקובסקי:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • בעלי הקרקע לא מעודכנים מספיק וחשוב לנו שהנתונים יעברו דרך העירייה ולא דרך היזמים שהדברים אכן בעבודה. • נצטרך עזרה בהסבר על הקיצוץ בזכויות ובתמורות בעקבות השינויים שנעשו והשוני מהחוזים שנחתמו בעבר. <p><u>לירן אדרי: התקיים מפגש שיתוף ציבור שבו הוצגו עקרונות התכנון בפני תושבי השכונה. ואנחנו נעדכן באופן מעמיק את התושבים לאחר בחירת חלופה.</u></p> <p><u>ענת ברקאי נבו: לאחר שוועדת ההיגוי תאשר את חלופת התכנון העדכנית נציג אותה לציבור הרחב. בזכות המודעות לאופי השכונה הפצנו בדואר לכלל הדיירים גם לדוברי הרוסית.</u></p> <p><u>יעל קאופמן: ניתן יהיה לצפות בכל החומרים באתר העירייה, כנ"ל לגבי המצגת.</u></p> <p><u>לירן אדרי: אנחנו מודים לכולם על זמנם ועל אופי המפגש המכבד. החומרים יעלו בנוסף גם לאתר המינהלת להתחדשות עירונית. עדי צברי – מנהלת תחום חברה וקהלה עומדת לשירותכם מטעם המינהלת.</u></p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

רשמה:

תפוצה: נוכחים