



מסמך מדיניות להתחדשות שכונת ג'סי כהן
מפגש מקוון לציבור הרחב - הצגת מסמך המדיניות טרם הגעה לוועדה המקומית
19:30-21:30 , 10.5.22

1) משתתפים

מטעם עיריית חולון:

מר מוטי ששון, ראש העיר חולון
אדר' אביעד מור, מהנדס העיר חולון
ד"ר תמר שרויטמן אופנהיים, מנהלת האגף לתכנון אסטרטגי
ליהן אדרי, ראש המינהלת להתחדשות עירונית חולון
אדר' מיכל רביד, מ"מ ראש מחלקת תכנון ארוך-טווח
כוכי ביברמן, מנהלת תחום חברה וקהילה, מינהלת להתחדשות עירונית חולון
עדי צברי, מנהלת תחום חברה וקהילה, מינהלת להתחדשות עירונית חולון

מטעם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית:

גלית רונן, מנהלת תחום תכנון, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מטעם צוות התכנון:

אדר' עדי אסיף, עורכת מסמך המדיניות, גוטמן אסיף אדריכלים
אדר' הדס ממן, גוטמן אסיף אדריכלים
דורון קופמן, מנהל תכנון, תנע ניהול פרויקטים
מילי איבגי, מנהלת תכנון, תנע ניהול פרויקטים
ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים חברתית, יועצת פרוגרמה ושיתוף ציבור צוות התכנון
דור חסון רכז פרויקטים, ענת ברקאי נבו מתכננת ערים חברתית

2) רקע למפגש

בימים אלה מקודם מסמך מדיניות להתחדשות עירונית לשכונת ג'סי כהן ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, המינהלת להתחדשות עירונית חולון ועיריית חולון בליווי צוות יועצים רחב. הכנת מסמך המדיניות 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. ניתן לצפות בסיכומים ומצגות של תהליכי שיתוף ציבור שבוצעו בשכונה במסגרת הכנת מסמך המדיניות בקישור - [מסמך מדיניות להתחדשות שכונת ג'סי כהן](#). ביום ג', 10.5.22, התקיים מפגש עם כ-230 תושבות ותושבי השכונה במעמד ראש העיר, לצורך הצגת מסמך המדיניות וקבלת התייחסות טרם הגעת המסמך לוועדה המקומית. עיקר הנושאים אשר עלו במהלך הדיון נסבו סביב תהליך ההתחדשות בדגש על הבינוי והתחדשות המגורים. כמו כן, נידונו סוגיות הקשורות בשטחים הציבוריים וקטעי הדרך.

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

3) דברי פתיחה

מר מוטי ששון, ראש עיריית חולון

ערב טוב לכולם, אני מברך על ההתכנסות. המטרה המרכזית של התוכנית היא יצירת שכונה שאנשים נהנים וגאים לחיות בה. שכונה שמוסדות החינוך והציבור, התעסוקה והמסחר נמצאים במרחק הליכה או נסיעה באופניים. שכונה



המורכבת ממרחבי שכנות אינטימיים שבכל אחד מהם מרכז ציבורי-חינוכי-מסחרי המהווה גם מקום מפגש חברתי. שכונה ירוקה, עשירה בטבע עירוני ובגינות ציבוריות אשר מתאימות לכל הגילאים. שכונה המקושרת לשכונות האחרות בחולון, ונהנית מהמיקום שלה ביחס לעיר ולמטרופולין.

אדר' אביעד מור, מהנדס העיר חולון

ערב טוב לכולם, תכנית ההתחדשות לג'סי כהן היא לא רגילה – יש המון משמעות לכך שבא גוף ציבורי ואומר "אני בא להתמודד עם המורכבויות". המשימה בג'סי כהן לא פשוטה אבל אנחנו מביאים תכנית ישימה שמנסה לשמור על האיכויות שיש בשכונה. צוות התכנון שהוביל את התכנית הוא רב תחומי, מומחה, עשו עבודה טובה, עבדו בזמן מהיר ואנחנו מברכים על זה. התכנית הזאת מאפשרת, היא לא כופה בכמעט שום מקום משהו שתצטרכו להתמודד איתו. ברוב חלקי השכונה היא מאפשרת ללכת במגוון דרכים מתוקף היותכם בעלי הבתים – יש הרבה דרכים להתחדש. אנחנו באנו להציע אפשרויות. אנחנו יודעים שיש הרבה יזמים. באמצעות המינהלת להתחדשות עירונית מיפינו את כל היוזמות בשכונה ואנחנו גם ניפגש עם יזמים. דבר אחרון וחשוב - תכנית כזאת לא קמה בשנה-שנתיים ואני מציע שתשקיעו את הזמן הזה בלשפר את יחסי השכנות כי אתם נשארים שכנים גם אחרי התכנית. המעמד הזה מרגש, תודה רבה.

לין אדרי, ראש המינהלת להתחדשות עירונית חולון

ערב טוב לכולם, נרגשים מהנוכחות המאוד מרשימה הערב. אנחנו במינהלת להתחדשות עירונית חולון מברכים על מסמך המדיניות לשכונת ג'סי כהן. מדובר בתכנית פורצת דרך לשכונה. כוונתה לייצר מרחב חדש, חיים חדשים. הצוות יציג את התכנית כפי שעבדו עליה בשנתיים האחרונות. אנחנו במינהלת להתחדשות עירונית המופעלת ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית נמצאים כאן עבורכם, אנחנו הגב שלכם. המינהלת מעסיקה את הגב' כוכי ביברמן – מנהלת תחום חברה וקהילה, שאמונה על הקשר הישיר עם השכונה. המינהלת מציעה לכם אתר אינטרנט עם עמוד פרויקט שכולל את המצגת, ההקלטה של הערב וסיכומים של כלל תהליכי שיתוף הציבור שבוצעו במסגרת מסמך המדיניות.

כמינהלת אנחנו מעמידים לשרותכם קורסים, ערבי עיון מקצועיים. 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](https://www.minhelet-holon.co.il)

מאחלים המון הצלחה וזמינים עבורכם לכל שאלה שתעלה בהמשך.

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

להלן הנושאים העיקריים אשר עלו בדיון:

1. בינוי והתחדשות המגורים

- שאלה: מה היתרונות של כל מסלול?

תשובה: השאלה בעצם רלוונטית למי שנמצא במסלול הצהוב שהינו מסלול "בחירה" ואז עולה ההתלבטות אם לעשות התחדשות בניינית או להתאחד עם עוד בניינים ולעשות תכנית מפורטת. יש פה את עניין הפשטות, יותר פשוט להתארגן בהתחדשות בניינית. כאשר הבניין מתחדש בפני עצמו נוספות פחות יחידות דיור. תכנית מפורטת היא יותר מורכבת אבל יכולה לייצר תועלות יותר משמעותיות לציבור. אין הרבה הבדלים בין התמורות שניתנו לדיירים בין המסלולים אבל בתכנית מפורטת ניתן לתת יותר תמורות לציבור. מבחינת התושבים ההבדלים פחות משמעותיים ובאים לידי ביטוי בעיקר בישימות קידום הפרויקט ובלוחות הזמנים שהינם ארוכים יותר בהכנת תכנית מפורטת.

- שאלה: מה היתרון במסלול חיזוק מבנים?

תשובה: החיזוק הוכיח את עצמו ומדובר בחלופה ראויה לחידוש מבנים. חיזוק מבנים יוכל להיעשות על פי התכנית העירונית המקודמת בימים אלו לכשתאושר (ח/619) וזו אופציה של מי שגר במגרש עליו חלים המסלולים הרלוונטיים (המסלול הירוק והמסלול הצהוב).

- שאלה: אני לא מכירה את היזמים – יבוא שופל, יוריד את הבניין ופתאום הוא לא יכול להמשיך. מי נותן לי גב ברמה הכלכלית?



תשובה: יש בטוחות שאתם מחויבים לקבל מהיזם כחלק מההסכם מולו. המינהלת תקיים עבורכם סדרת הרצאות במסגרתה תוכלו ללמוד על הבטחונות שחשוב שיהיו לכם במסגרת הסכם מול יזם. כאן נכנס לתמונה עורך הדין המלווה שחשוב מאוד שיהיה לכם והוא אחראי על הכנסת כל הסעיפים הקשורים לערבויות וביטחונות בהסכם עם יזם. באתר [המינהלת](#) תוכלו למצוא את חמשת השלבים המומלצים לקידום ההתחדשות עירונית שיתנו לכם סל של כלים להבנת התהליך. **שאלה:** כשעושים תמ"א, אם היזם לא מצליח לקדם את התכנית האם הוא משחרר את התושבים?

תשובה: מדובר בנושא משפטי והכל תלוי בהסכם עליו אתם חתומים. אנחנו ממליצים לוודא שאתם מלווים ע"י עו"ד מטעמכם שעומד על הזכויות שלכם מול היזם.

• **שאלה:** האם בשנה וחצי אפשר לסגור את התכנית?

תשובה: לוחות הזמנים שהוצגו במצגת מדברים על קידום תכנית מפורטת וקידום היתר בניה כאשר מדובר על כ 3 שנים ושנתיים בהתאמה.

• **שאלה:** האם תהיה אופציה לדירות גן לאוכלוסייה עם צרכים מיוחדים? **תשובה:** מדובר בנושא קנייני שתלוי בהסכם אשר נחתם מול היזם. כמו כן הדרישות מהיזם לפרויקט מוגש.

• **שאלה:** במידה ומספר בניינים מתחילים את הפרויקט אז לבניינים אחרים לא יינתן אישור להתקדם?

תשובה: התהליכים האלה לוקחים זמן, הסבירות נמוכה שכולם יתחילו ביחד. כמובן שיש את העירייה ומחלקת תכנון עיר שתדע לעשות את הסינרגיה בין כל הפרויקטים. ובכל מקרה, ישנו היקף קבוע ומוסכם במסמך המדיניות של יחידות דיור שיתווספו לשכונה ואותו לא ניתן יהיה לעבור.

• **שאלה:** את הצד של ארבע ארצות יעדתם לתכנית תמ"א 38 בזמן שיש שם בניינים שאוספים כרגע חתימות. בנוסף איך בניין של 30 קומות יבנה מול בניין של 6 קומות?

תשובה: מבלי להתייחס למיקום הספציפי נענה בצורה כללית. ישנם מבנים שמיועדים רק להתחדשות מגרשית שמחליפה את תמ"א 38. יש אזורים בשכונה שמתאימים יותר לאופי הבינוי הזה ולכן נבחרו. חלק מהפרויקטים שלא היתה להם ודאות תכנונית עד עכשיו ינותבו לפרויקט עם ודאות תכנונית שתצריך מהיזם והתושבים לעשות את ההתאמות. זה לא יפגע בתושבים ויתאפשר להם לקיים התחדשות עירונית. בקשר לגבהים - גם אם אזור מסוים מופיע כבנייה של עד 30 קומות - לא כל הבניינים יהיו 30 קומות יש הנחיות לשילוב של בנייה מרקמית (עד 10 קומות) ובנייה מגדלית. אופן השילוב בין המבנים החדשים לסביבתם יוכל להיעשות באופן מיטבי בשלב התכנון המפורט.

• **שאלה:** יש לנו כבר חתומים רבים בבניין והגשנו בקשה. ממה שאני מבינה מדובר בתהליך ארוך שיכול לקחת 7-8 שנים. בינתיים קיבלנו מהעירייה מכתבים שאנחנו צריכים על חשבון עצמנו לחזק את הבניינים.

אני חושבת שעל היזם לחזק את הבניינים בשלב ההמתנה להוצאת היתר.

תשובה: השאלה שלך רלוונטית להרבה ממי שנמצא כאן. תחזוקת הנכס מוטלת על בעלי הנכסים מכיון שמדובר בקניין פרטי. אנחנו ממליצים לתחזק את הבניין עד השלב שבו מבוצעת ההתחדשות. בהחלט ניתן לנסות ולהעזר ביזם מולו אתם חתומים וזה מאוד תלוי אם חתמתם על הסכם שכולל בתוכו סעיף של תחזוקה על ידי היזם או שהיזם מרצונו מוכן לסייע בתחזוקת הבניין עד לקידום הפרויקט בפועל. **שאלה:** אתם נותנים אופציה ל-40 קומות - איך תתנו מענה מול רת"א (רשות תעופה אזרחית)?

תשובה: אנחנו כפופים למגבלות של רת"א ופעלנו לפיהן בגיבוש המסמך.

• **שאלה:** הייתם ממליצים לבעל נכס לו קיימות זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 להתחיל בתהליך או לחכות לתכנית העתידית שתיתן לו עד 40 קומות.

תשובה: השאלה רלוונטית למי שנמצא במסלול "בחירה" (צהוב). לא ניתן לתת עליה מענה גורף מכיון שיש הרבה מאוד שיקולים בקבלת ההחלטה. התחדשות מגרשית הינה פשוטה יותר ליישום וקידום ולוח הזמנים שלה קצר יותר. תכנית מפורטת מורכבת יותר אך מאפשרת יותר גמישות בתכנון ומתן מענה טוב יותר לצרכים ציבוריים. מוצע לשקול את שני המסלולים בכובד ראש יחד עם יזם רלוונטי.

• **שאלה:** במסלול התכנית המפורטת אני מבינה שאין אפשרות בחירה. בעצם מי שמתחיל ומלווה את הכל מהתחלה עד הסוף אלה אתם?

תשובה: המינהלת מלווה את התושבים במתן כלים באמצעות הרצאות מקצועיות, חומרי לימוד וסיוע משפטי. אנחנו זמינים עבורכם בכל שאלה. באתר המינהלת יש מידע רב שבו תוכלו להיעזר על מנת לייצר



- תהליכים נכונים. **שאלה:** במקום לבנות בניינים של 30-40 קומות שזה לכל הדעות גבוה מדי, לא עדיף לאפשר ליותר בניינים פינוי בינוי עם בניינים בגובה יותר הגיוני?
- תשובה: התכנון לוקח בחשבון עליה לגובה במקומות שמאפשרים זאת (רח' אילת, רח' משה דיין, מרכז התנאים). פנים השכונה נשאר בבנייה נמוכה יותר.
 - **שאלה:** יכולים לדבר על זכויות הבניה הצפויות, המכפילים ויחידות הדיור בכל מסלול? תשובה: הני"ל מפורט בשקפי המצגת.
 - **שאלה:** כמה אחוז של חתימות צריך כדי לצאת לדרך? תשובה: על מנת להתחיל תאום תכנון יזם צריך להציג אחיזה בקרקע של מעל 50%. בסופו ששל התהליך על מנת לקבל היתר בניה היזם צריך 100% חתימות של התושבים. אנחנו מזמינים אתכם לקחת חלק בהצאה של דייר סרבן וללמוד על התהליך. **שאלה:** האם יש מניעה לפעול כבר היום לפי תמ"א 38 או שכדאי/חייבים לחכות ל ח/619?
 - תשובה: יש לחכות לאישור של תוכנית ח/619. לאחר אישורה של התוכנית ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בניה להתחדשות מסוג תמ"א 38. בינתיים אנחנו ממליצים לפעול לפי 5 השלבים המומלצים על ידנו להתארגנות כפי המפורט באתר המינהלת.
 - **שאלה:** יש בניינים עם הרבה מבוגרים שיהיה להם קשה להוביל תהליך כזה. למה המינהלת לא מתקשרת עם יזם או שניים כברירת מחדל כך שמי שמעוניין יכול פשוט לפנות והיזם שבחרתם יגיע, יסביר ויתחיל את התהליך, כאשר עורך דין מטעם המינהלת ילווה את הדיירים. תשובה: הדירות שלכם זה רכוש פרטי שלכם ולאף אחד אין זכות לנהל עבורכם תהליכים והסכמים שנוגעים לרכושכם הפרטי. המינהלת תפקידה ללוות אתכם אבל לא לארגן עבורכם. תפקיד עוה"ד המייצג הוא ללוות אתכם להסכם מיטיב שמגן עליכם.
 - **שאלה:** לפי התוכנית אני מבינה שאם יש בניין שמעוניין בפינוי בינוי ואתם קבעתם שהאזור הזה יתאים לתמ"א 38, אותו בניין לא יוכל לבצע תוכנית פינוי בינוי? מה קורה אם הבניין לא יהיה מעוניין לבצע תמ"א 38? יותר בניין ישן באמצע כל השכונה?
 - תשובה: אזורים שנקבעו במסלול הירוק יוכלו לקדם התחדשות על פי תכנית ח/619. בכל תרחיש לא סביר שכלל השכונה תתחדש בבת אחת ולאורך שנים יהיה שילוב בשכונה בין מבנים חדשים וישנים.
 - **שאלה:** יש לנו מספיק דיירים שחתמו ויש לנו יזם ועורך דין וכל התוכניות קימות, האם יש לנו דרך לזרז את התהליך מבחינת העיריה או בכללי? תשובה: כפי האמור יש לחכות לאישור התוכנית בוועדה המקומית על מנת לפעול לקידום תכנית מפורטת והיתר בניה.

2. שטחים ציבוריים ושטחים ירוקים

- **שאלה:** אני מבינה שיש כוונה לבנות בית ספר מול רחוב דולפין. פעם זה עמד על הפרק וכל השכונה התנגדה. המקום הזה כרגע הוא מגרש חנייה והוא עמוס לעיפה ומשמש את התושבים. אם זה יצא לפועל, יהיה משהו אחר בשביל לתת מענה על מצוקת החנייה הזו? האם התכנית היא מוחלטת? **תשובה:** מינהלת העירייה רואה את צרכי כלל התושבים בשכונה ובאשכול ומבקשת לספק את צרכיהם במסגרת המגרשים הקיימים בשכונה. כמו כן, העירייה מאמינה בכוחו ובחשיבותו של בית הספר כמוקד קהילתי משמעותי שכיום חסר בשכונה.
- **שאלה:** מה בדבר גינות כלבים בשכונה? יש הרבה בעלי כלבים בשכונה ואין מענה לצרכים שלנו. **תשובה:** התוכנית אינה עוסקת בתכנון הפרטני של הגינות ובהתאם פתרון לגינות כלבים יינתנו בעת התכנון המפורט של השטחים הציבוריים.

3. תשתיות ותנועה



- **שאלה:** לרוב הבניינים לפי התכנון יש אפשרות שתהיה בנייה של עד 30-40 קומות. האם מרחיבים את הכבישים בהתאם? רוב הכבישים בשכונה מאוד צרים. **תשובה:** הקפדנו לשלב בכל מקום אפשרי בינוי מרקמי עד 10 קומות וגם במקומות שבהם אפשר לבנות עד 30 או 40 קומות זה לא אומר שהם יגיעו לגבהים האלה. המסמך מדבר על שילוב מגדלים עם מבנים נמוכים יותר. בנוסף, מרכז השכונה הוא עד 10 קומות. בנושא התחבורתי – אנחנו נמצאים בתקופה שבה נושא התחבורה הציבורית הולך לקבל שדרוג משמעותי. מעבר למטרו ולרכבת הקלה, ושדרוג של מסלולי האוטובוסים – זה הדבר הראשון. אנחנו חושבים קודם על הולך הרגל ורוכב האופניים, אז על התחבורה הציבורית ואחרי זה גם על הרכבים הפרטיים. אנחנו עושים את החיבור ברחוב יטבתה, פריצת הדרך למשה דיין ומרחיבים דרכים בהם יש צורך לטובת הולכי הרגל. אלו יתנו את המענה המרחבי לתוספת אוכלוסייה שצריכה להיות כאן. חשוב לשתף שהדברים מגובים בעוד עבודות שנעשות בתקופה הזאת שממש סופרות את כלי הרכב בשכונה ומנסות לתת מענה כולל בנושא.
- **שאלה:** אתם מרחיבים את רחוב אילת ומצד שני נותנים לכל הרחוב לבצע תמ"א 38, איך זה יתאפשר?
- **תשובה:** ההתחדשות הבניינית כפופה לתכנית העירונית ח/619 שנותנת תמריצים מובהקים לנושא ההריסה והבנייה בתחום המגרש ומגדירה קווי בניין שמאפשרים את ההרחבות העתידיות.
- **שאלה:** האם אתם חושבים על חניה? כי גם כך יש מצוקת חניה.
- **תשובה:** כל מבנה חדש ידרש בפתרונות חניה בהתאם להנחיות התכנון בגבולות המגרש שלו.

4. תהליך התחדשות

- **שאלה:** איך החלטתם על החלוקה למסלולים?
- **תשובה:** כשאנחנו מתכננים שכונה, אנחנו מבינים שיש גבול לכמות האנשים שיכולה לגור בשכונה הזאת. מכיוון שהמודל של ההתחדשות העירונית מבוסס על הוספת יחידות דיור, הבנו שהשכונה יכולה להכיל רק כ-8000 יחידות דיור. השכונה נבחנה על פי הצרכים הציבוריים שלה ובהתאם מוקמו המסלולים.
- **שאלה:** בהינתן מתחם יוספטל, בשביל מה צריך גם שימוש של מסחר ברחוב הערבה, בייחוד באזור שקרוב לבית ספר?
- **תשובה:** האזור שאתה מדבר עליו מוגדר כמסלול בחירה (צהוב) -אם בניין רוצה להתחדשות מתונה יותר הוא יכול. האזור הזה ספציפית הוא הכי מאותגר בגלל הקרבה לאיילון. על מנת להתגבר על המכשול הזה צריך לתת כמה שיותר אופציות כולל עירוב שימושים. שוב, כל הדבר כפוף להחלטה של המסלול וגם לתכנית מפורטת שתתקדם לעומק. אנחנו בתכנית מאפשרים כמה שיותר אופציות.
- **שאלה:** אנא פרטו לגבי לוחות הזמנים.
- **תשובה:** מאוד תלוי באיזה מסלול אתם נמצאים או תבחרו. כל מה שקשור להתחדשות מגרשית צריך להמתין לאישור התכנית העירונית שמחליפה את תמ"א 38 (ח/619) לאחר מכן הוצאת היתר שלוקחת כשנתיים ואז הביצוע עצמו שמשתנה מפרויקט לפרויקט. במקרה של תכנית מפורטת, צריך להמתין לאישור תכנית המדיניות ולהתחיל בתיאום תכנון מול העיריה. לוקח בערך 3 שנים להכין אותה, לאחר מכן הוצאת היתרים לוקחת כשנתיים ואז הביצוע של הפרויקטים.
- **שאלה:** מאיזה אזור מתחילים לבנות?
- **תשובה:** מכיוון שהפיתוח של השכונה תלוי בכך אז אין אזור שבו יתחיל הפיתוח. מי שיהיה מוכן – יצא לדרך. הבנייה לא תתחיל בצפון או בדרום. דבר נוסף - זה ייקח הרבה זמן ותלוי בהמון גורמים כך שחשוב לקחת בחשבון שהתארגנות מהירה תביא ליכולת הוצאה לפועל מהירה יותר של ההתחדשות בשכונה.
- **שאלה:** האם יצא לכם לשבת עם יזמים ולהבין האם יש להם כדאיות כלכלית גם במבנים של 9 קומות? הכל זה על חשבון היזמים או שגם העירייה משקיעה כספים?
- **תשובה:** את מסמך המדיניות מלווה שמאי ובחינות כדאיות כלכלית נערכות לאורך כל הדרך. מבחינת המימון של הכנת מסמך המדיניות – זו היא תכנית הממומנת על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. התכניות המפורטות והוצאת ההיתרים יקודמו במימון היזם.
- **שאלה:** אני מבינה מהשיח כאן שבעצם אין כאן פיקוח מצד העירייה על התחדשות – אין כאן מבוגר אחראי שמוודא שאכן ההתחדשות העירונית תצא לפועל. צריכה להיות פה תכנית מסודרת יותר עם



הנחיות של מי בונה איפה ומתי. הבעיה העיקרית של האזור הזה היא שתמיד בכל בניין יש כמה דיירים שמתנגדים. אותם דיירים לא מגיעים לכנסים. צריך להבין איך נותנים מענה בהקשר הזה.

תשובה: תחום ההתחדשות העירונית רחב ומה שאת אומרת נכון לכל הארץ. במקרה של חולון הרשות הממשלתית באה ואמרה שהיא רוצה לחדש את ג'סי כהן. העירייה לא יכולה לקחת על עצמה לחייב את הבניינים לבצע התחדשות, לכן אנחנו בונים תכנית כללית שתהיה בה איזושהי אחידות ויהיה בינוי נכון שמתאים לאופי של השכונה אבל אנחנו לא יכולים לשלוט על מה ימומש ומה לא ימומש. במידה וישנם קשיים בהתארגנות אנחנו כמינהלת התחדשות עירונית נשמח לסייע.

שאלה: לא חושבת שהגיוי לתת לבנייני רכבת להיות במסלול הבחירה הצהוב. מי לוקח את ההחלטה על מתווה הפעולה?

תשובה: בהחלט יכול להיות מצב שגם בשיכונים עדיף להם לפעול ברמת המגרש הבודד ושוב זו אפשרות שפתוחה בפניכם.

• **שאלה:** מה הם לוחות הזמנים במרחב הציבורי (מבני ציבור ושטחים פתוחים)? מכיוון שאנחנו מדברים על התחדשות במסה כל כך גדולה – יש ל"ז של התניית הקמת מבני ציבור?

• **תשובה:** חלק מהמסמך מציג שלביות של העבודה – על כל כמה יחידות דיור שנוספות, על העירייה להקים / לממש מבנה ציבור. יש היקפים מסוימים של יחידות דיור שאנחנו יודעים איזה מענה ציבורי כמו מוסדות ציבור וקהילה ושטחים פתוחים הם אמורים לקבל.

• **שאלה:** הייתי רוצה לשמוע יותר על תכנית ח/619.

תשובה: עיריית חולון החליטה לקדם תכנית שתקבע איך תראה ההתחדשות העירונית בה מכוח תמ"א 38. מטרתה לתת לבניינים יכולת לבצע בנפרד התחדשות וגם להתחדש בשטחים ציבוריים כמו סביב הרק"ל (רכבת קלה). מבחינת הסטטוס – חלקכם יודעים, היא די מתקדמת, היא הופקדה, הוגשו התנגדויות רבות, היו דיונים בוועדה המחוזית ואנחנו אמורים לקבל ממש בקרוב את ההחלטה של הוועדה המחוזית להתנגדויות. ההערכה הסבירה היא שהתכנית תאושר עוד השנה והיא תאפשר לבניינים לממש את ההתחדשות העירונית הן בצורה של חיזוק מבנים והן בצורה של הריסה ובנייה מחדש.

• **שאלה:** האם יש תוכנית תב"ע מאושרת כבר? אפשרי לראות את תוכנית התב"ע?

תשובה: מסמך המדיניות הינו מסמך אסטרטגי הקודם להכנת תכניות מפורטות (תב"ע) עם אישורו יהיה ניתן להתחיל לקדם תכניות מפורטות.

• **שאלה:** מה ההערכה הגסה לסיום כל פרויקט השכונה?

תשובה: ההערכה היא שעד שנת 2040 יתממשו כ- 75% מהפרויקטים בשכונה.

• **שאלה:** איך אפשר לזרז את כל התהליך?

תשובה: התארגנות דיירים היא המפתח לקידום יעיל של תהליכי ההתחדשות.

• **שאלה:** מתי הוועדה המקומית צפויה לדון בתכנית?

תשובה: במהלך החודשים יולי - אוגוסט 2022

5. שאלות פרטניות בנוגע להתחדשות בניינים

• **שאלה:** רציתי לשאול מה בנוגע לרחוב יטבתה ורחוב עין גדי – יש שם בתים פרטיים – הם נכללים בתכנית? מה קורה למגרש ששייך לבן אדם?

תשובה: קשה לנו להשיב על שאלות פרטניות כדאי לפנות למינהלת להתחדשות עירונית ולהבין באיזה מסלול הרחוב נמצא ברמת ההתחדשות. מרבית הבתים הפרטיים נמצאים במסלול הירוק ויוכלו להתחדש בהתאם.

• **שאלה:** בסכמת הגבהים, דובר על בניינים רבי קומות וככל הנראה גם קומות מסחר (בניינים הממוקמים לדוגמה בצמוד לאילון), מי ילווה את הדיירים שם? עירייה, או שהדיירים מול היזם?

תשובה: מבחינת הליווי של התושבים באופן כללי המינהלת להתחדשות עירונית – המינהלת כאן ללוות אתכם. אנחנו נמצאים בקשר גם עם היזם וגם התושבים. היזם מחוייב לתהליך ונדרש בדוח חברתי הממפה את התושבים במתחם והצרכים שלהם. המינהלת עומדת לשירות התושבים במתן כלים ושקיפות לכל אורך התהליך.



- **שאלה:** אנחנו בעצם נמצאים בתכנית של פינוי-בינוי. היזם מקדם את התכנית – חסר 3 חתימות ואנחנו לא יודעים איך להתמודד עם זה.
- **תשובה:** אנחנו מזמינים אותכם להרצאה על דייר סרבן וזו תיתן את הכלים של איך להתמודד עם מקרים של דייר שמסרב לחתום על ההסכם.
- **שאלה:** מה המגבלות התכנוניות של מי שנמצא סמוך לנתיבי איילון? המגבלות חלות על הקו הראשון או גם על הקו השני?
- **תשובה:** מבנים שצמודים לרצועה של איילון חשופים ליותר זיהום אוויר ורעש ולכן היזמים נזקקים לעשות דברים נוספים בתכנון. אנחנו מנסים לתת יותר כלים אבל אנחנו מקווים שנתנו את מירב האפשרויות בשביל הבעייתיות שיש שם. בשביל להבין איפה בדיוק הקו עובר צריך לקדם תכנית יותר מפורטת מהמסמך שלנו. ברגע שהמסמכים המלאים יפורסמו ניתן יהיה לראות איפה בדיוק עובר הקו. יחד עם זאת, הנושא הזה יוכל להתבהר לחלוטין רק בשלב של התכנית המפורטת.
- **שאלה:** יזם הגיש התנגדות ל-ח/619 בבניין שלנו אבל אני רואה שהבניין מופיע גם בתכנית שלכם.
- **תשובה:** ח/619 חלה על כל העיר. יש שכבות תכנוניות רבות שאמורות לא להתנגש אחת בשנייה. בגלל זה יש אזורים שבהם אנחנו מאפשרים כמה דרכים. התכנית שלנו לא אמורה להתנגש עם ח/619.
- **שאלה:** איך ניתן לדעת לאיזו תכנית אנחנו שייכים?
- **תשובה:** ניתן לפנות למינהלת להתחדשות עירונית לקבלת מענה פרטני.
- **שאלה:** אם הבניין שלנו מאורגן זה אומר שאתם תתנו לנו עדיפות?
- **תשובה:** קידום תוכנית להתחדשות עירונית תלוי בהתארגנות חברתית וגם בקידום תכנון מול מחלקת התכנון.
- **שאלה:** איזה פתרון נותנים לבתים מתפוררים עד לאישור התוכניות?
- **תשובה:** אחריות על תחזוקת המבנים הינה על התושבים. תהליכי התחדשות לוקחים שנים רבות ואין להזניח את המבנים בתקופת הביניים. יש לתחזק אותם ולטפל בהם באחריות בעלי הנכסים.
- **שאלה:** השרטוטים אינם מציגים את מתחם יוספטל. האם זה מפני שהוא נמצא בשלב מתקדם יותר?
- **תשובה:** התוכנית שהוצגה לכם הערב מתייחסת לשכונת ג'סי כהן. ניתן לעיין בתוכנית יוספטל שנמצאת באתר המינהלת.

סיכום

אנו מודים למשתתפות ולמשתתפים על דיון פורה ומלמד.
לפרטים נוספים ניתן לפנות לכוכי ביברמן מנהלת תחום חברה וקהילה, במינהלת להתחדשות עירונית חולון טלפון 050-8908500, משרד 03-6785999.
אנו ממליצים למלא את הפרטים שלכם ב[קישור להרשמה ולהתייחסויות למסמך המדיניות](#)
לצפייה במצגת שהוצגה במפגש וסיכומים קודמים של תהליכי שיתוף ציבור שבוצעו במסגרת מסמך המדיניות ניתן להיכנס לאתר המינהלת להתחדשות עירונית - [מסמך מדיניות להתחדשות שכונת ג'סי כהן](#)