

ניוזלטר 3 #אוגוסט 2022

מינהלת התחדשות עירונית חולון – סיכום שנת 2021 וחציון ראשון 2022

המינהלת להתחדשות עירונית הוקמה על ידי עיריית חולון והחברה הכלכלית לפיתוח חולון ופועלת כזרוע ביצועית של העירייה, לקידום וליווי התחדשות עירונית, בפן התכנוני ובפן החברתי.

כחלק מתפקידה פועלת המינהלת לקידום וליווי המתחמים: יוספטל, חצב, מבצע סיני ושד' קוגל, לתכנון מפורט וליווי חברתי לפינוי בינוי, במימון הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

בנוסף, עובדת המינהלת בשיתוף פעולה מלא מול מינהל ההנדסה בעיר, לליווי וקידום פרויקטים במסלול מיסוי ברחבי העיר. נכון להיום, מקודמות בעיר עשרות יוזמות פרטיות, חלקן כבר אושרו על ידי הוועדה המקומית.

כלל התוכניות בעיר מקודמות בהתאם ל"נוהל העבודה לקידום יוזמה פרטית" המפורסם באתר המינהלת.

מסמך זה מסכם את פעילות המינהלת לתקופת הדיווח 2021- חציון 2022 בכל אחד מהמישורים בהם היא פועלת.

מסלולי רשויות

כחלק מתפקידה להאיץ ולקדם פרויקטים, מקדמות המינהלת והעירייה מתחמים לתכנון מפורט (פינוי בינוי), במימון הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. קידום התכנון כולל את כל שלבי הכנת התב"ע מראשיתה ועד מתן תוקף וכן ליווי חברתי הדוק לתושבי המתחמים. בשנה זו אושרו להפקדה על ידי הוועדה המקומית, שתי תוכניות: תוכנית מתחם "מבצע סיני" ותוכנית "החצב- תותחנים".

להלן פירוט וסקירה של מתחמי הרשויות הפעילים היום: **מתחם יוספטל, מתחם התותחנים – חצב ומתחם מבצע סיני.**

נציין כי את כלל החומרים ממפגשי השיתוף הציבור השונים והרבים שהיו, כולל הקלטות מצגות וחומרי עיון נוספים, ניתן לראות באתר המינהלת- תחת לשונית פרויקטים

קישור לאתר: [/https://www.minhelet-holon.co.il](https://www.minhelet-holon.co.il)

מתחם יוספטל

ח/655 – מרחב יוספטל, תכנית מספר 505-0858258

סה"כ התקיימו במהלך השנה האחרונה:

- שיתוף ציבור לכלל המתחם
- 3 מפגשי עדכון לחברי הנציגות
- מפגש שיתוף ציבור ייעודי
- לבניין יוספטל 131 וחלץ 4
- 2 אגרות עדכון לתושבים וליזמים
- 8 הרצאות בנושאים שונים בהתחדשות עירונית



תכנית מתחם יוספטל הינה תכנית להתחדשות עירונית הממוקמת בגבול חולון-בת ים. שטחה הינו כ- 68 דונם. השטח גובל בנתיבי איילון ותחנת רכבת יוספטל ממערב וברחוב אילת ממזרח. בלב התוכנית, ממזרח למערב עובר רחוב יוספטל ומחלק אותה לשניים: חלקה הדרומי ממוקם בשכונת ג'סי כהן, מיוספטל ועד רחוב חלץ. חלקה הצפוני ממוקם בשכונת נאות רחל, מיוספטל ועד רחוב חצרים.

התכנית מתוכננת על ידי משרד האדריכלים אבנר ישר ומנוהלת על ידי משרד וקסמן גוברין גבע. מטרת התוכנית המוצעת הינה פיתוח והתחדשות המתחם ויצירת **מוקד מטרופוליני**, תוך מיצוי יתרונות המיקום הייחודי בסמוך לתחנת רכבת "יוספטל", נתיבי איילון **ושני קווי המטרו המתוכננים** לאורך רחוב אילת ויוספטל. התכנית מציעה התחדשות עירונית משמעותית, על ידי יצירת מתחם מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים, העצמת שטחי הבניה וקביעת שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, מגורים ושטחים ציבוריים. כמו כן קובעת התכנית הסדרת השטחים פתוחים, כך שיהיו רציפים ואיכותיים ויאפשרו מרחב בטוח, נעים והמשכי למשתמשים השונים.

בפן החברתי, לאורך תקופת התכנון פועלת המינהלת מול תושבי המתחם, הנציגויות והיזמים. בחודש אוגוסט 2021 נערך שיתוף ציבור עם כלל תושבי המתחם במעמד אדריכל התוכנית וצוות התכנון. בנוסף, במהלך שנת 2022 נערכו שלושה מפגשי עדכון לחברי הנציגות שכמובן פתוחים לכולם, בהם ניתן מענה לשאלות תכנון וסוגיות חברתיות שעולות מהשטח, האחרון מבניהם נערך במאי 2022. כלל הבניינים במסגרת הקו הכחול של התוכנית מקבלים לוווי מלא ומעמיק של המינהלת ע"פ חמשת השלבים המומלצים להתחדשות עירונית, כל בניין בהתאם לסטטוס ההתארגנות בו הוא נמצא.

מתחם מבצע סיני

ח/מק/207 מבצע סיני - התחדשות עירונית - תכנית מספר 505-0858993

התקיימו במהלך השנה האחרונה:

- 3 כנסי שיתוף ציבור
- 4 מפגשים פרטניים עם
נציגות תושבים
- 3 אגרות עדכון
- 1 חוברת הסברה מעמיקה
- 7 הרצאות



המתחם שוכן בלב שכונת תל גיבורים, מכיל כיום 84 יחידות דיור המאופיינים בבניה נמוכה. צוות התכנון בראשות אדריכל אריאל גשן יצר בינוי ששומר על צביון השכונה כיום, אופי הבנייה יישאר נמוך יחסית ויאפשר מיעוט שכנים. תמהיל הדירות יאפשר זכויות מיוחדות לבעלי הדירות הקיימות, והתכנון יצור רשת שבילי הליכה ואופניים משופרים ונגישים, יוסיף מסחר, ושטחי ציבור.

התוכנית הופקדה, סיימה את תקופת ההתנגדויות ונמצאת כיום לפני דיון וועדה בהתנגדויות, ההחלטות בנוגע להתנגדויות יפורסמו לציבור.

בפן החברתי, לאורך כל תהליך התכנון ליוותה המינהלת את תושבי המתחם וקיימה שיתופי ציבור להצגת התכנון המוצע והאפשרויות העומדות בפני התושבים במידה והיו מעוניינים לממש התחדשות עירונית במתחם. עם הפקדת התכנית להתנגדויות קיימה המינהלת כנס הסברה במטרה להסביר לתושבים ולחברי הנציגות את מהות התוכנית, אופי התכנון, חישוב התמורות כפי שנערכו על ידי שמאי התכנית, ואת משמעות אישורה הסטטוטורי אזר אינו מחייב את ממימושה.

כחלק מפעילות ההסברה, הפיקה המינהלת **חוברת מידע מעמיקה** לכלל נושאי התכנון הכוללת שאלות ותשובות שעלו משיחות עם התושבים והפעילות בשטח. בנוסף, התקיימו מפגשים במתנ"ס הקהילתי שבו הוצגה התוכנית באופן פרטני, תושבי המתחם העלו השגות וחוסר רצון לממש את ההתחדשות העירונית בשלב זה בבתיהם, כחלק מהמענה לטענות הודרכו התושבים כיצד להתנגד לתוכנית ומה המשמעויות העולות מכך, כמו כן, ניתן מענה שוטף לשאלות שעלו בנושאים כגון: תחבורה, תשתיות, ריאות ירוקות ועוד.

מתחם החצב

ח/מק/208 – התחדשות עירונית – החצב התותחנים, תכנית מספר 505-0867267

התקיימו במהלך השנה האחרונה:

- שיתוף ציבור עבור כל תת מתחם בנפרד
- ליווי צמוד לבחירת עו"ד מלווה, מפקח, שמאי ויזם
- 2 ערבי עיון לתת מתחם החצב
- 3 ערבי עיון לתת מתחם התותחנים
- אגרות עדכון
- 7 הרצאות בנושאים שונים



המתחם שוכן בצפון שכונת תל גיבורים ומחולק לשני תתי מתחמים – "תת מתחם החצב" המאופיין בבניינים דו קומתיים נמוכים ו"תת מתחם התותחנים" המאופיין בבנייני רכבת בני שלוש קומות. התכנית כוללת הריסת המבנים הקיימים ובמקומם בניית מבני מגורים חדשים הכוללים חזית מסחרית ורצפות לצרכי ציבור. אדריכלית התכנית - אדר' מיכל יוקלה ממשרד "סטודיו מיא" יצרה תכנית התחדשות עירונית המבוססת על שיפור הרשת העירונית והרחקת מבני המגורים מהכביש הראשי. התכנית תואמת לתכנית המתאר ח\2040 (בהכנה) ולתכנית האב להתחדשות שכונת תל גיבורים המתווה את עקרונות ומאפייני הבינוי, מגדירה מערך דרכים לשיפור התנועה בשכונה ומנחה לחיזוק הרשת הירוקה של המרחב הציבורי ומענה לפרוגרמה לצרכי ציבור. התכנית אושרה בוועדה המקומית ובחודש אוגוסט 2022 תופקד להתנגדויות הציבור.

בפן החברתי, פעילות המינהלת לאורך שלבי התכנון התרכזה בעבודה מול תתי המתחמים בהתאם לצרכים והמורכבויות של כל אחד מהם לטובת התארגנות חברתית נכונה ומומלצת. בתוך כך, תת מתחם התותחנים לווה ע"י המינהלת לבחירת נציגות, עו"ד מלווה דיירים, מפקח ושמאי. לאחר השלמת השלבים הראשונים של בחירת אנשי המקצוע, יצאה נציגות הדיירים בשיתוף עו"ד המלווה לבחירת יזם. תושבי תת המתחם נמצאים כרגע בשלבים אחרונים לסגירת ההסכם מול היזם שנבחר. תת מתחם החצב בחר גם הוא עו"ד ומפקח, וכרגע נמצא במכרז יזמים.

מתחם שד' קוגל

התקיימו במהלך התקופה:

2 אגרות עדכון
ערב עיון אישי לכלל המתחם
10 מפגשים אישיים לכל תת מתחם
7 הרצאות בנושאים שונים לכל
המתחם



מתחם קוגל ממוקם בכניסה הראשית לעיר ומוגדר כציר תנועה ראשי לרכבת הקלה, הקו הירוק. כיום קיימות במתחם כ-840 יחידות דיור שיכון. התכנון יכלול אפשרות לתוספת של כ-3,000 יחידות דיור חדשות בשילוב מסחר, משרדים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים משודרגים ונוספים. אדריכל התכנית עידו אלונים, ממשרד "אלונים גורביץ" יצר תכנית שתפתח את הכניסה הצפונית לעיר ותספק היקף משמעותי ומגוון של מגורים באיכות גבוהה שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה. **התוכנית תיכנס לדין בוועדה מחוזית בחודש ספטמבר.**

בפן החברתי, במסגרת עבודת המינהלת במתחם, היא אמונה על ליווי התושבים ומעסיקה את הגב' ענת ברקאי נבו, כחלק מהליווי, נותנת המינהלת מענה לסוגיות חברתיות העולות מן השטח כגון: בניית הסכמות, הסרת חסמים, מענה על שאלות הציבור והנציגויות. כמו כן, מסייעת בארגון נציגויות, בחירת עו"ד מלווה, מפקח ויזם על פי חמשת השלבים המומלצים על ידי לקידום פרויקט להתחדשות עירונית. המענה ניתן על ידי מענה לטלפונים ומיילים וכן מפגשים אישיים עם חברי נציגות\ מקבצי בניינים וכד' ע"פ הצורך.

במהלך השנה האחרונה, לאור התקדמות התכנון והעובדה כי נמצא אחרי קליטה לוועדה המחוזית ולפני דיון בהפקדה, בנוסף לפגישות אישיות שנערכו בין נציגויות שונות ובניינים, התקיימו מפגשים אישיים לכל אחד מתשעת תתי המתחמים (כפי שמגודרים בתכנון). מפגשים אלו חיברו בין חברי הנציגות, עו"ד המלווה וכלל בעלי הנכסים של אותו תת המתחם לשיח משותף, שאילת שאלות ופתרון מורכבויות חברתיות. בנוסף נערך מפגש עיון לכלל המתחם בנושא: מבוא להתחדשות עירונית-, איך לייצר נכון, מה השלכות, עירוב שימושים ועוד. בתקופה הבאה לאחר הפקדת התוכנית בפועל, נפעל למפגש שיתוף ציבור לבעלי הכנסים, יזמים ועו"ד להצגת התוכנית באופן מעמיק, וכן נמשיך בעבודה החברתית לארגון התושבים.

מסלול מיסוי (קידום תכנון מפורט על ידי יזם פרטי)

שנת 2022 מסתמנת כשנה של עשייה רבה לאישור תוכניות מפורטות בוועדה המקומית. בחציון הראשון השנה אושרו להפקדה, 4 תוכניות מפורטות במסלול מיסוי. ועוד רבות נמצאות בהשלמת תנאי סף לקליטה בוועדה בהמשך.

המינהלת פועלת בשיתוף פעולה מלא עם מינהל ההנדסה בעיר ומעסיקה אדריכלית מינהלת ופרנסית תכנון, שיושבות בעירייה תחת מערך תכנון עיר. תפקידן הוא לתכלל ולהאיץ תהליכים לקידום היוזמות במסגרת התכנונית.

ליווי וקידום הפרויקטים מבוצע בהתאם ל"נוהל העבודה לקידום יוזמה פרטית" המהווה מדיניות עירונית לקידום תכנון מפורט לפרויקטים מסוג פינוי בינוי. בנוסף לליווי התכנון, מפקחת המינהלת על עבודת היזם והעו"ד המלווה של הדיירים בהתאם לדרישות החברתיות המופיעות בנוהל. ליווי המינהלת בפן החברתי כולל ידוע התושבים בקבלת אישור עקרוני לקידום התכנון ע"י מינהל ההנדסה, יצירת קשר עם חברי הנציגות, סקירת תהליך ההתארגנות החברתית, ליווי היזם בהכנה והגשת "דוח חברתי", קיום ערבי עיון באופן פרטני בהתאם לצורך, הזמנה להרצאות מקצועיות בנושאים שונים, ועוד. את נוהל העבודה לקידום יוזמה פרטית, ניתן למצוא באתר המינהלת תחת לשונית "נוהל יזמים".

תוכניות עירוניות בקידום עירית חולון

תוכנית ח/619 - - תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

תוכנית ח/619 הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. תוכנית ההתחדשות הכוללת לעיר חולון נולדה מתוך רצון לייצר את "דור ב" של תוכניות ההתחדשות, במטרה לשמור על איכות החיים העירונית לצד הגידול באוכלוסייה וכן לחזק ולהרחיב את המרחב הציבורי. התוכנית מתווה באופן ברור את אופי הרחובות העירוניים, שכונות המגורים ומערך השטחים הציבוריים בכללותו. התכנית נמצאת בשלב הטמעת החלטת המחוז במסמכי התכנית ואישורה הסופי למתן תוקף.

במסגרת ליווי התכנית, מעניקה המינהלת מענה לפניות ציבור, לרבות: תושבים, יזמים, מארגנים ועוד. כל פנייה מקבלת התייחסות, הכוללת הסבר על התכנית כמו גם מושגי יסוד בתכנון כך שהתושב יוכל ללמוד, להבין ולהתמודד מול בעלי המקצוע השונים מולם הוא עומד (דוגמת: עו"ד, יזם, מארגן). על מנת לאפשר חשיפה לידע מקצועי, מפעילה המינהלת סדרת הרצאות מקצועיות בשיתוף עם לשכת עו"ד מחוז ת"א. השתתפות בהרצאות מקנה לתושבים כלים וידע מקצועי המהווה כח לקידום התארגנות נכונה למימוש התכנית.

תכנית מדיניות לשכונת תל גיבורים

קידום תוכנית האב לתל גיבורים הינו יוזמה משותפת של הראשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועיריית חולון. מטרתה העיקרית של התוכנית היא להשפיע על עיצוב דמותה של השכונה לשנים הבאות, תוך שדרוג איכות חייהם של תושבי השכונה. התוכנית תאפשר טיפול במרחב הציבורי בשכונה, הכולל הרחבה ויצירת רחובות חדשים, הוספה וטיפול בשטחים ציבוריים פתוחים, הקמה ועיבוי של בנייני ציבור, והתחדשות בנייה. התוכנית כללה תהליך שיתוף ציבור, בהתייעצות עם גורמי המקצוע מכל תחומי התוכן הרלוונטיים לאיכות חיי התושבים: חינוך, בריאות, פנאי, עסקים וכו'. זאת לצד מיפוי מחזיקי העניין השונים, התייעצות וגיוס מובילי דעת קהל ופעילים שכונתיים.

במסגרת תוכנית זו מעסיקה המינהלת מנהלת תחום חברה וקהילה ייעודית לשכונה. מטרת העסקתה הינו קידום התהליכים התכנוניים והחברתיים בפרויקטים אשר מזהים כבעלי היתכנות לקידום תכנית מפורטת. מנהלת תחום חברה וקהילה מסייעת בליווי ההתארגנות החברתית על פי חמשת השלבים המומלצים על ידי המינהלת: לוווי אישי של בניינים לבחירת נציגות ולאחר מכן בחירת עו"ד ואנשי מקצוע. מענה תמידי לשאלות ומורכבויות חברתיות העולות מהשטח (הסבר על זכויות קשישים, בעיות חברתיות, סיוע בגישור ושיח נעים בין שכנים). בנוסף מעניקה כלים וידע מקצועי לתושבי השכונה על ידי מתן הרצאות מקצועיות וערבי עיון פרטניים לבקשת התושבים.

מנהלת תחום חברה וקהילה זמינה בקבוצות הוואטסאפ השונות של הדיירים, במענה טלפוני, במיילים ובקבלת קהל וכן לוווי בשטח עצמו- הרצאות והעברת ידע בשטח עצמו ובזום ע"פ הצורך. כחלק מהליווי, מתקיימת קבלת קהל מידי שבוע במרכז הקהילתי קליין. **בימי ג' בשעות 16:00 עד 18:00 במתנ"ס קליין.**

תכנית מדיניות - שכונת ג'סי כהן

בימים אלו מקודמת על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועיריית חולון תכנית מדיניות לשכונת ג'סי כהן אשר תגדיר את האפשרויות להתחדשות עירונית בשכונה. התכנית נמצאת בשלבי אישור מתקדמים וצפויה להתאשר בחודשים הקרובים. בחודש מאי האחרון, 2022 התקיים כנס שיתוף ציבור במעמד ראש העיר, שהציג לתושבים את התכנון המוצע אשר יוגש בהמשך לוועדה המקומית.

לאור השלב המתקדם לפני אישור התכנית, פתחה המינהלת יום קבלת קהל במתנ"ס לזרוס בשכונה. יום ב' 16:00 – 18:00. (בתיאום מראש). בנוסף, מקיימת המינהלת סדרת

הרצאות ייעודית לתושבי ג'סי כהן בנושאים שונים בהתחדשות עירונית, ביניהם: ארגון עסקאות ועריכת מכרזים, נציגות- תפקידה, אופן בחירתה והתנהלות" ועוד. ההרצאות מעוברות באמצעות פלטפורמת זום וזכות להיענות רבה.

לווי חברתי כללי בעיר

מעבר לעבודה השוטפת של לווי מסלולי רשויות ובקרה על המסלול היזמי, להלן פירוט העבודה שערכה המינהלת לאורך השנה בעבודתה השוטפת:

מענה לפניית ציבור

המינהלת מרכזת ואחראית לכל סוג פנייה בנושא התחדשות עירונית בעיר חולון. התושבים יכולים לפנות למינהלת באמצעי דיגיטלי / טלפוני או להגיע לקבלת קהל. ימי שלישי בין 16:00-18:00 קבלת קהל במרכז הקהילתי קליין ימי שני באותן שעות קבלת קהל ייעודית לתושבי שכונת ג'סי כהן במרכז הקהילתי לזרוס.

הרצאות לתושבים

שיתוף פעולה עם לשכת עו"ד של מחוז תל אביב- תוכנית חדשנית בעיר, במסגרתה מועברת סדרת הרצאות מקצועית, בנושאים שונים לכלל תושבי העיר. ההרצאות מועברות על ידי עורכי דין החברים בלשכת עו"ד ובעלי ניסיון בתחום. עד כה נערכו בעיר כ- 9 הרצאות, אליהן מגיעים בממוצע למעלה מ-100 משתתפים בכל הרצאה, ההרצאות כולן מועברות באמצעי דיגיטלי, מוקלטות ועולות לאתר המינהלת לטובת הכלל.

להלן חלק מהנושאים בהן עסקו ההרצאות: "מבוא להתחדשות עירונית", "ארגון עסקאות ועריכת מכרזים", "נציגות- תפקידה - אופן בחירתה והתנהלות", "עקרונות בהסכם פינוי בינוי", "דיוור ציבורי בהתחדשות עירונית", "זכויות אזרחים וותיקים", "מיסוי בהתחדשות עירונית", "תפקיד העו"ד ונושאים אחרים", "רישום בהתחדשות העירונית". פירוט מלא על תוכן ההרצאות, כמו גם הקלטות, ניתן למצוא באתר המינהלת.

שיתוף פעולה עם הקליניקה לזכויות דיור, המרכז הבינתחומי הרצליה- במסגרת שיתוף

הפעולה של המינהלת עם המרכז הבינתחומי הרצליה, זה השנה הרביעית, סטודנטים מהקליניקה לזכויות דיור מעבירים לתושבי העיר הרצאות שונות בנושאים שונים בהתחדשות עירונית. הרצאות אלו ניתנות באופן פרטני למתחמים אשר מעוניינים לצאת להתחדשות או שנמצאים בשלבי התארגנות. עד כה נערכו כ-20 הרצאות שונות, בנושאים ממוקדים על פי הצורך שעולה מן השטח.

לסיכום:

המינהלת להתחדשות עירונית חולון פועלת בשם העירייה, מברכת יוזמות ופועלת באינטרס משותף לטובת התושבים והיזמים לקידום פרויקטים להתחדשות עירונית. המינהלת שמה לעצמה כמטרה ראשית להקנות לתושבי העיר כלים וידע המקצועי להתארגנות נכונה שתוביל למימוש מהיר ואיכותי. בנוסף לכלים והידע אותם מעניקה המינהלת לתושבים, היא מפקחת ומסייעת לעבודת היזמים בעיר באמצעות שימוש בנוהל עבודה מסודר לקידום יוזמה המאפשר ליזם וודאות והיתכנות לקידום הפרויקט הן בפן התכנוני והן בפן החברתי. המינהלת תמשיך לקדם את פעילותה בעיר לרווחת התושבים, דרך הגדלת כח האדם למערך התכנוני, המשך עבודה ויצירה של הרצאות וקורסים לתושבים, קבלת קהל במרכזים הקהילתיים, מענה טלפוני שוטף ועוד.

בברכת עשיה מבורכת ,

לירן אדרי

ראש המינהלת להתחדשות עירונית, חולון