

ניוזלטר # 3 יולי 2022

מינהלת התחדשות עירונית חולון – סיכום שנת 2021 וחציון ראשון 2022

המינהלת להתחדשות עירונית הוקמה על ידי עיריית חולון והחברה הכלכלית לפיתוח חולון על מנת לפעול כזרוע ביצועית של העירייה, לקידום וליווי התחדשות עירונית, הן בפן התכנוני והן בפן החברתי.

המינהלת שמה לעצמה כמטרה, ללוות ולהאיץ את תהליכי ההתחדשות בעיר ולהקנות לתושבי העיר כלים וידע מקצועי לטובת קידום הפרויקטים והתארגנות נכונה. במסמך זה נסקור בפניכם את פעילות המינהלת לתקופת דיווח זו 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 לזוי 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.**

מתחם יוספטל:

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



תכנית מתחם יוספטל הינה תכנית להתחדשות עירונית הממוקמת בגבול חולון-בת ים. שטחה הינו כ- 60 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.

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. בתחום התוכנית המוצעת, יצטלבו קוי המטרו הנ"ל, תקום תחנה תת קרקעית משותפת וכן ימוקמו לפחות 4 כניסות/יציאות להולכי רגל. בכך מקבלת תכנית זו חשיבות מטרופולינית גבוהה. 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 המינהלת פועלת 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. עוד פועלת המינהלת בניסיון לחבר ולגשר בין בעלי הנכסים באמצעות פגישות אישיות, שיחות גישור ומפגשים כללים.

מתחם מבצע סיני:

**התקיימו במהלך השנה
האחרונה:**

- 3 כנסי שיתוף ציבור
- 4 מפגשים פרטניים עם נציגויות\ 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.

התכנית הופקדה לוועדה המקומית. סיימה את תקופת ההתנגדויות ונמצאת כיום לפני דיון בהתנגדות.

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 ועוד.

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:

**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. צוות התכנון בראשות מהנדסת העיר אדר' מימי פלג יצר תכנית התחדשות עירונית המבוססת על שיפור הרשת העירונית והרחקת מבני המגורים מהכביש הראשי. התכנית תואמת לתכנית המתאר 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. בחודש אוגוסט 2022 תופקד התכנית להתנגדויות הציבור.

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



הראשית לעיר ומגורו לצד תנועה

ראשי לרכבת הקלה, הקו הירוק. כיום קיימות במתחם כ-840 יחידות דיור שיכון. התכנון יכלול אפשרות לתוספת של כ-3,250 יחידות דיור חדשות בשילוב מסחר, משרדים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים משודרגים ונוספים. **התכנית תאפשר לפתח את הכניסה הצפונית לעיר ולספק היקף משמעותי ומגוון של מגורים באיכות גבוהה שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה.** התוכנית תיכנס לדיון בוועדה מחוזית בחודש ספטמבר.

במסגרת עבודת המינהלת במתחם, היא אמונה על הליווי החברתי 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 ידה 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)

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

ליווי וקידום הפרויקטים מבוצע בהתאם ל"נוהל העבודה לקידום יזמה 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 יזמה פרטית, ניתן למצוא באתר המינהלת תחת לשונית "נוהל יזמים".

תוכניות עירוניות בקידום עירית חולון

תוכנית ח/619 - 505-0464347 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

תוכנית ח/619 הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. התוכנית קודמה על ידי עיריית חולון במטרה לעודד את התחדשות המרקם הוותיק בעיר ומהווה בשורה משמעותית לעיר חולון בכך, שהיא מאפשרת מגוון מסלולים להתחדשות המבנים בעיר באופן אחראי ומבוקר. תכנית זו הינה חדשנית, שכן אינה עוסקת רק בתוספת זכויות למבני מגורים כי אם קובעת הנחיות והוראות להגדלת השטחים הציבוריים, המבונים והפתוחים, כמענה לתוספת יחידות הדיור הצפויות. מטרתן של הוראות אלה הינה לשמור על איכות החיים העירונית לצד הגידול באוכלוסייה ומעבר לכך לחזק ולהרחיב את המרחב הציבורי. התוכנית מתווה באופן ברור את אופי הרחובות העירוניים, שכונות המגורים ומערך השטחים הציבוריים בכללותו. התכנית נמצאת כיום בשלבים אחרונים לאישור מול הוועדה המחוזית וצפויה לקבל תוקף השנה.

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 בשיתוף עם לשכת עו"ד מחוז ת"א. השתתפות בהרצאות מקנה לתושבים כלים וידע מקצועי המהווה כח לקידום התארגנות נכונה למימוש התכנית.

תכנית מדיניות - שכונת תל גיבורים

תכנית ח/מק/623 הינה תכנית מדיניות להתחדשות עירונית בשכונת תל גיבורים. במסגרת תוכנית זו מעסיקה המינהלת מנהלת תחום חברה וקהילה ייעודית לשכונה. מטרת העסקתה הינו קידום התהליכים התכנוניים והחברתיים בפרויקטים אשר מזוהים כבעלי היתכנות לקידום תכנית מפורטת. מנהלת תחום חברה וקהילה מסייעת בליווי ההתארגנות החברתית על פי חמשת השלבים המומלצים על ידי המינהלת: לזווי אישי של בניינים לבחירת נציגות ולאחר מכן בחירת עו"ד ושאר אנשי 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 הווצאפ השונות של הדיירים, במענה טלפוני, במיילים ובקבלת קהל וכן לזווי 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. בדומה לשכונת תל גיבורים, גם בשכונה זו מעסיקה המינהלת מנהלת תחום חברה וקהילה ייעודית לשכונה, אשר מבצעת מתוקף עבודתה, מיפוי שכונתי על מנת להכיר את היוזמות המקודמות בה, את היזמים הפעילים ואת התושבים אשר מעורבים בתהליך. לאורך תהליך התכנון, התקיימו מספר שיתופי ציבור להצגת חלופות התכנון לקבוצות פעילים ותושבי השכונה. בחודש מאי האחרון, 2022 התקיים כנס שיתופי ציבור במעמד ראש העיר, שהציג לתושבים את התכנון המוצע אשר יוגש בהמשך לוועדה המקומית.

לאור השלב המתקדם לפני אישור תכנית המדיניות, פתחה המינהלת יום קבלת קהל במתנ"ס לזרוס בשכונה, לטובת הסברה והתארגנות. 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 וזוכות להיענות רבה.

לזוי חברתי כללי בעיר

מעבר לעבודה השוטפת של לזוי 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 נסיון בתחום. עד כה נערכו בעיר כ-9 הרצאות, אליהם הצטרפו מאות תושבים 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", "דיור ציבורי בהתחדשות עירונית", "זכויות אזרחים וותיקים", "מיסוי בהתחדשות עירונית", "תפקיד העו"ד ונושאים אתיים", "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.

ביסוס והרחבה של שיתופי פעולה:

שיתוף פעולה עם ארגון שי"ל - אחת לחציון מתקיימת פגישה בין ארגון שי"ל למינהלת, במסגרתה שני הצדדים מציגים את הפעילות שנעשתה, חפיפה של המינהלת לשי"ל בנושאי התחדשות עירונית, וחשיבה על התייעלות ופתרונות בנוגע לסוגיות שעולות מהשטח.

שיתוף פעולה עם מינהל הרווחה והשירותים החברתיים – פעמיים בשנה מתקיימת פגישת עדכון בין המינהלת להתחדשות עירונית ומנהל רווחה. במהלך הפגישה המינהלת מעדכנת את המחלקות השונות ברווחה על עדכונים בנושאי התחדשות עירונית, מתן הדרכה וכלים לנושאים שעולים מתוך השטח, וכן שיח משותף על הבעיות החברתיות המשותפות שיש לשני הצדדים

עבודה הדדית עם האגודה לתרבות הדיור- האגודה לתרבות הדיור מאפשרת הלאווה בתנאים מיוחדים לתושב העיר על מנת לאפשר שיפוץ חזיתות. ההכרות והעבודה ההדדית עם האגודה לתרבות הדיור, מאפשרת למינהלת להשיב לפניית ציבור בהן רצון התושבים להישאר במצב הקיים ולשפץ את הנכס מכיסם. לחילופין, האגודה לתרבות הדיור מפנה למינהלת תושבים אשר מעוניינים בקיום התחדשות עירונית ולא שיפוץ נקודתי.

לסיכום:

המינהלת פועלת בעיר למעלה מ 4 שנים ומביאה עמה פעילות ענפה בתחום. המינהלת פועלת בשם העיריה, 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 על עבודת היזמים בעיר באמצעות שימוש בנהל 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