

רקע

בתאריך 2.6.2024 התקיים מפגש תושבים ראשון בנושא תוכנית התחדשות עירונית במתחם מטרן מרכז ורחוב הרצל, המקודמת על ידי עיריית רחובות ובמימון הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

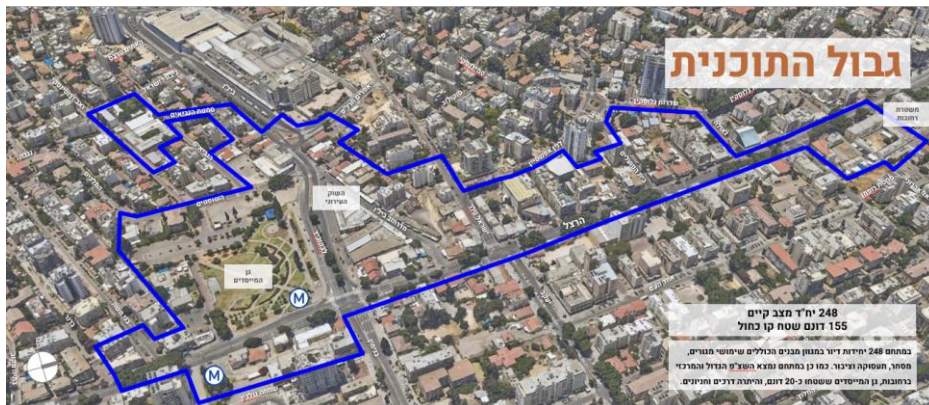
במפגש השתתפו למעלה מ-140 מתושבי המתחם, בעלי עסקים ובעלי עניין שונים, ראש העיר מר מתן דיל, מהנדסת העיר דלית הראל, נדב שפירא אחראי התחדשות עירונית בעירייה, אדריכל הפרויקט- אדר' עידו אלונים ומנהל הפרוייקט תלי לנדסמן. המפגש נערך ע"י חברת מודוס האחראית על הייעוץ החברתי ושיתוף הציבור בפרוייקט.

מטרת המפגש היו לשתף את כלל בעלי העניין במתחם בקידום תהליך התחדשות הנוכחי, להסביר על התהליך ושלביו השונים, להציג עקרונות תכנון מנחים ראשוניים, ולהזמין למעורבות בשלבים הבאים של הכנת התוכנית.

יזמת ומובילת התוכנית היא עיריית רחובות, בליווי ומימון הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. מסלול תכנון זה, בשונה מפרוייקטים המקודמים על ידי יזם פרטי, מקודם ע"י הרשות המקומית. צוות תכנון מקצועי ממוקד בהכנת התוכנית המתאימה ביותר לכלל מרחב התכנון, לתושביו, ולעיר, ועובד בתיאום מלא עם העירייה ואגף תכנון.



מתוך המפגש. אולם מרכז מורשת יהדות תימן.



מתוך מצגת המפגש. מפת גבולות התכנון

רקע

תהליך התכנון

תוכנית ההתחדשות למרכז העיר, מאפשרת הסתכלות כוללת ורחבה לחידוש המרחב, על ידי חידוש מגורים ותוספת מבנים חדשים, תוספת וטיפול בשטחים פתוחים ציבוריים, תוספת מבני ציבור, חידוש ושדרוג מערך הדרכים ותשתיות, תוספת מסחר ועוד.

תהליך ההתחדשות מורכב משלושה חלקים עיקריים:

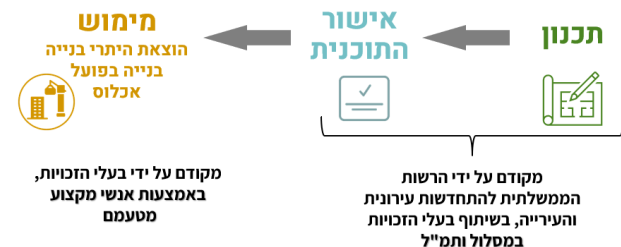
1. תכנון – הכנת התב"ע (תוכנית בניין עיר)

2. אישור התוכנית

3. ביצוע

התוכנית הנוכחית נמצאת בשלבי התכנון. צוות התכנון למד לעומק את המצב הקיים במרחב התכנון ומרכז העיר. על בסיס לימוד זה, גיבש תכנון עקרוני למרחב, ובחן אפשרויות שונות כיצד נכון שהמרחב יראה. מכאן, יעבד הצוות את התכנון, ידייק את הפרטים, עד לכדי חלופה תכנונית סופית.

תהליך התכנון והמימוש



עם סיום עיבוד החלופה התכנונית, מוגשת התוכנית לדין ולאישור במוסדות התכנון. משך שלב זה תלוי בגורמים רבים, ביניהם בהתנגדויות תושבים (אם מוגשות) והוא נמשך בד"כ בין שנה לשנתיים. שלבים אלו מקודמים באחריות והובלת העירייה וע"י צוות התכנון המקצועי. לאחר מכן, קידום התהליך עובר לאחריות בעלי הנכסים והדירות. ביחד עם יזמים אותם יבחרו בעלי הדירות והנכסים יהיה אפשר לקדם תכנון להיתר, ולאחר מכן לבצע.

מסלול קידום התוכנית בותמ"ל ושולחן עגול:

התוכנית הנוכחית מקודמת במסגרת הותמ"ל – ועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור. ועדה תכנונית זו מחוייבת לקידום תוכניות בטווח זמנים מהיר יותר (ביחס למסלול קידום בוועדות התכנון המחוזיות).

לקראת סוף הקיץ, מיועדת התוכנית להיכנס לדין 'שולחן עגול' בותמ"ל – 'שולחן עגול' הנו אבן דרך משמעותית בה מתכנסת יחד נציגות רחבה ודנה בתוכנית על מנת לקדמה לשלבים של הפקדה, לקראת אישור.

את שלבי התכנון וקידום התוכנית בוועדת התכנון ועד לאישורה, מובילים צוות העירייה יחד עם צוות התכנון המקצועי והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

תהליך התארגנות דיירים

התארגנות ונציגות דיירים ובעלי נכסים

במקביל להתקדמות בתכנון, אנו ממליצים לכם התושבים, להתארגן ולפעול לקידום הפרויקט. אנו נלווה אתכם בתהליך התארגנות הדיירים ובבחירת אנשי מקצוע מתאימים, בזמן המתאים.

במתחם קיימות היום רמות שונות של התארגנות דיירים ובעלי

עסקים, נציגויות דיירים, ואף יזמים שפועלים כבר בשטח. חשוב להדגיש כי נבקש ללמוד את מצב ההתארגנות בכל מתחם ומתחם, ולהתאים את תהליך הליווי לצרכים שלכם. אנו ממליצים לבניינים שאינם מאורגנים וחתומים, לקיים תהליך מסודר ביחד עם הליווי שלנו, ולא למהר לחתום על מסמכים, מבלי שכל המידע יהיה ברור ומונגש לכם.

נציגות המתחם מהווה חוליה מובילה בקשר של הדיירים, בעלי העסקים והנכסים עם צוות התכנון, אחראית על קידום תהליכי בחירת אנשי המקצוע הרלוונטיים ועדכון הדיירים בנעשה לאורך התהליך. למעורבות הנציגות בתהליך חשיבות ותרומה גדולה בהצלחת הפרויקט בשלב התכנון וכן בשלבי המימוש בהמשך.

איך מתארגנים יחד תושבים לקידום תהליך כזה? איך בוחרים נציגות דיירים שתקדם את הפרוייקט? איך יודעים איזה עורך דין יוזם לבחור?

אלו שאלות שיועצי החברה של התוכנית, ישמחו ללוות, לתת כלים ולענות לאורך הדרך, על מנת שאתם תהיו בעלי הידע והכוח להחליט ולקדם את התהליך בדרך הכי נכונה לכם.

תהליך ההתארגנות



מתוך מצגת המפגש; ציר התארגנות דיירים

תכנון ראשוני

היררכיית התוכניות באזור

אדריכל התוכנית, עידו אלונים, התייחס לתוכניות נוספות החלות על האזור ומשפיעות על הסביבה התכנונית:

מסמך מדיניות ללב העיר: מסמך שהעירייה קידמה ואישרה, המגדיר מדיניות כיצד נכון שמרכז העיר יתחדש. למשל, מסמך כזה מגדיר את הכמויות והיקפי הבנייה המתאימים למרכז העיר. התוכנית הנוכחית פועלת תחת הנחיות המסמך, ליצירת איזון נכון בין פיתוח לבין יכולות הנשיאה של מרכז העיר.

תמ"א 70 - מרחב תחנות המטרו: תוכנית מתאר ארצית שקובעת כללים לפיתוח באזורים שמקיפים תחנות מטרו עתידיות. המטרו, הנה מערכת מתוכננת עתידית (עוד לא קיימת בארץ) של רכבת מהירה, תת קרקעית המחברת בין ערים. תוכנית המטרו הארצית מייעדת קו שיגיע לרחובות, עם כ-4 תחנות לאורך רחוב הרצל. תמ"א 70 מתווה את המדיניות לכל אזור, וקובעת הנחיות כמו מהו סף המינימום לפיתוח ובנייה סביב תחנת מטרו (כלומר, רוצים לראות כמות בנייה נרחבת לצד תחנות מטרו לרוב, ולכן מגדירים היקף מינימאלי של בנייה סביב כל תחנה) מגבלות נדרשות על מנת לאפשר את בניית המטרו תחת האדמה, ועוד.

התוכנית הנוכחית פועלת תחת ההנחיות וההגבלות הנובעות מתמ"א 70, על מנת לקדם סביבה שתואמת את העתיד הצפוי עם תחנת מטרו, ועל מנת לאפשר את בנייתו בעתיד, גם לאחר חידוש המרחב.

תוכניות תחבורתיות על רחוב הרצל:

צוות התכנון, וכמובן העירייה, רואים ברחוב הרצל רחוב מרכזי, מסחרי, פעיל, מגוון ומייצר מפגשים. רחוב שאין הרבה כדוגמתו בארץ. רחוב הרצל יהפוך לציר משמעותי של תחבורה ציבורית, בנוסף על תוכנית המטרו הקיימת (עם או בלי קשר לביצוע המטרו בעתיד).

הקו הכחול: ציר של תחבורה ציבורית מהירה, המתוכננת לחבר בין מטרופולין תל אביב לערי דרום השפלה, כמו רחובות - על רחוב הרצל. לצידה מתוכנן שביל אופניים, תוך שמירה על העצים הבוגרים בצדי הרחוב.

מהיר לעיר: פרויקט להפיכת רחוב הרצל לציר מוטה תחבורה ציבורית. במסגרת הפרויקט ישולבו ברחוב הרצל נת"צ (נתיבי תחבורה ציבורית) ורת"צ (רחוב תחבורה ציבורית). במקטע הרת"צ שמתוכנן להיות בין רחוב בנימין לרחוב ויצמן תיסגר הכניסה לרכב הפרטי באופן כולל.

תכנון ראשוני

חלוקה למתחמי מימוש נפרדים:

התוכנית הנוכחית גדולה בשטחה, מגוונת ומורכבת. על מנת לאפשר תכנון מותאם לכל חלקיה השונים, ועל מנת להקל על תהליכי המימוש העתידיים, מחולקת התוכנית כולה ל-10 מתחמי מימוש נפרדים. בכל אחד מהם יהיו הכללים הנדרשים לפיתוח על מנת לייצר את התכנון המיטבי, תוך עמידה בכללי שמאות, שימור, תנועה ומסחר הנדרשים בהתאמה לכל אזור. חלק מהמתחמים מחולקים לתתי מתחמים, אך מבחינת מימוש הם עתידים לצאת יחד.



שאלות והתייחסויות שעלו במפגש

מסגרת זמנים ויחס לביצוע המטרו בעתיד

עלו מספר התייחסויות וחששות מהיעדר סנכרון בין תכנון וביצוע התוכנית הנוכחית, לבין ביצוע המטרו בעתיד. עלה חשש מכך שיהיה תלות בתוכנית המטרו על מנת שיפותח שטח התוכנית, לצד הבנה שתוכנית המטרו אולי לא תצא לביצוע בטווח הזמנים הנראה באופק.

ראש העיר השיב כי מטרת התוכנית הזו, לצד עוד תוכניות המקודמות בעיר, היא ליצור ודאות תכנונית. תוכנית המטרו (תמ"א 70) בעצם מאפשרת למדינה להיערך למטרו, בין אם יהיה ובין אם לא. התוכנית הנוכחית, מתייחסת כבר לרחוב הרצל כרחוב מוטת תחבורה ציבורית משמעותית, לצידו מתאפשר נפח בנייה משמעותי. בעתיד, יהיה בו נתיב מהיר לעיר, ובהמשך הקו הכחול. התוכנית הנוכחית, תמשיך ללא תלות בהקמת המטרו, ולמעשה אינה תלויה בו. מצד שני, התוכנית מאפשרת ואינה חוסמת את ביצוע המטרו בעתיד, ולוקחת בחשבון את כל ההגבלות הנדרשות על מנת לאפשר את ביצוע המטרו בעתיד.

הודגש כי בשל מורכבות התוכנית ושילובה בתוכניות שאינן תלויות רק בעירייה, לא ניתן לומר כיום מתי יתחדש כל המרחב על כלל הפרוייקטים המתוכננים בו. יחד עם זאת, התוכנית שהוצגה בכנס עתידה להיכנס לתהליכי אישור במסלול ותמ"ל, כך שתוך כשנתיים היא תוכל לקבל אישור. המימוש שלה תלוי גם בהתארגנות בעלי הדירות והגעה להסכמות עם היזמים שיבצעו את ההתחדשות.

בחירת יזמים שיבצעו את התוכנית

כפי שהוסבר במצגת, התכנון ואישור התוכנית (תב"ע) הינם בהובלת העירייה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. שלב המימוש, הכולל הוצאת היתרי בנייה ובנייה בפועל הינו באחריות בעלי הדירות ואנשי המקצוע מטעמם, ביניהם יזמים, מפקחים ועוד. את בעלי המקצוע בוחרים בעלי הדירות בלבד, לעירייה אין חלק בבחירה זו מכיוון שמדובר בקניין הפרטי של בעלי הנכסים. תהליכי ההתארגנות שילוו על ידי חברת מודוס והעירייה ייתנו כלים לנציגויות המתחמיות לבצע תהליכי בחירת אנשי מקצוע מיטבית.

שאלות והתייחסויות שעלו במפגש

שאלות הקשורות בגבולות התוכנית

משתתפים רבים העלו שאלות על גבולות התוכנית, כיצד נקבעו ולמה נקבעו כפי שנקבעו. באופן מפורט יותר – נשאל אודות מבנה הממוקם צפונית למבנה המשטרה, אשר נותר "ישן" ובודד בין גבולות התוכנית לבין מבנים חדשים מצפון לו על רחוב הרצל. עלתה מספר פעמים השאלה מדוע צידו המזרחי של רחוב הרצל אינו נכלל בתוכנית? תושבים הביעו חשש מפיתוח וחיידוש צד אחד בלבד של הרחוב.

התייחסויות צוות העירייה: גבולות התוכנית מאפשרים הזדמנות לשפר ולחדש את מרכז העיר, מתוך הבנה שלא ניתן לפתח הכל בעת ובעונה אחת. נבחנו והוכנסו לתוכנית הנוכחית מספר מתחמים אשר בעבורם אין תוכניות בהכנה או תוכניות קיימות, ונכון יהיה לנצל את ההזדמנות לייצר מסגרת תכנונית עבורם. זהו תחילתו של תהליך חיידוש מרכז העיר, מטרתו להוות הזנק ולהניע צמיחה ופיתוח של עוד תוכניות בסביבה.

צידו המזרחי של רחוב הרצל לא נכלל בתוכנית הנוכחית לאור העובדה כי מקודמות בשטח זה מספר תוכניות בשלבים שונים, על ידי יזמים פרטיים, ועל כן, לא נכללו בתוכנית זו.

עוד נאמר כי גם בעלי נכסים (דירות או עסקים) שלא נמצאים בתוכנית יכולים להתארגן יחד ולהתחיל תכנון להתחדשות השטח שבבעלותם באופן עצמאי, ללא תלות בתוכנית זו.

מצורפים קישורים לשתי תוכניות מאושרות בצידו המזרחי של רחוב הרצל. **ישנן תוכניות נוספות שטרם אושרו והן בשלבי התקדמות שונים**, הגבולות של תוכניות אלו יפורסמו בהמשך.

1. תוכנית מתחם בנימין יעקב -

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4001004137/310>

2. קישור לתוכנית מתחם בית שוסייב -

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000617335/310>

התייחסות למתחם 2- בית הפועלים

התוכנית הנוכחית מתייחסת לתוכנית שקיימת כבר היום למתחם 2, ומגדילה את זכויות הבנייה המוצעות שבה, על מנת שהפעם התוכנית תגיע לכדי מימוש.

שאלות והתייחסויות שעלו במפגש

עסקים לאורך רחוב הרצל

משתתפים העלו חשש מפגיעה בעסקים על רחוב הרצל במהלך ההתחדשות. אל מול עיניהם, התחדשות דרך יבנה היום – בה כבר זמן רב מאוד יש בנייה שפוגעת בעסקים ברחוב.

מהנדסת העיר השיבה כי ברור שלהתחדשות יש גם מחיר ביניים. השיח התכנוני נוגע בהקיפי הפיתוח, כמות זכויות הבנייה, אלו מבנים נשמרים ואלו לא. לאחר שכללים אלו נקבעים, כל בעל עסק וקרקע יידרשו לעשות את השיקולים הפרטיים כיצד לקחת חלק. בסופו של דבר, בעלי הקרקע והנכסים הם אשר יחליטו האם ומתי לקדם את ביצוע ומימוש זכויות הבנייה שהתוכנית תעניק, מתוך תפיסה שעל אף שבזמן הביניים עלולה להיות פגיעה מסויימת בעסקים, בטווח הארוך המרחב ייחנה מהתחדשות שתטיב עם המרחב, העסקים והעיר כולה.

התייחסות לזמן ההווה על רחוב הרצל

עלתה התייחסות לעובדה כי כבר היום עסקים ברחוב הרצל נסגרים, גם בעקבות חוסר הוודאות מבחינה תכנונית, וגם כי מצב הרחוב אינו מזמין ואינו מתוחזק. בעלי העסקים ביקשו לא לחכות להתחדשות העתידה להיות עוד זמן רב, אלא לתת פתרונות גם לטווח הזמנים הנוכחי והקצר מועד.

התייחסות לעומסי רכב פרטי וסוגיית חניה

עלתה התייחסות לנושא תוספת רכבים פרטיים אשר צפויה עם ההתחדשות. הצוות העירוני התייחס לסוגיה המשמעותית. רחוב הרצל יהפוך להיות יותר נגיש לשימוש בתחבורה ציבורית, כפי שתואר קודם. לאורכו העירייה מתכוונת לקדם מלאי דירות קטנות, כחלק מהיצע המגורים העתידי. דירות קטנות לצד תחבורה ציבורית טובה על רחוב הרצל, ככל הנראה יאפשרו מגורים ללא תלות ברכב פרטי. לצד זאת, בכל בנייני המגורים החדשים יהיו פתרונות חניה מסודרים וראויים לפי תקני החניה העירוניים.

מה הלאה?

בחודשים הקרובים: סקר תושבים

בשבועות הקרובים, נבקש ללמוד יותר על המאפיינים, הצרכים והעמדות שלכם, בעלי העניין המגוונים והשונים במתחם: בעלי נכסים, עסקים ודירות, מתגוררים, מפעילי עסקים ועוד. אנו נפיץ קישור לשאלונים מקוונים, לצד סוקרים מטעמנו שיעברו בין העסקים והדירות. הסקרים והשאלונים, יעזרו לנו להבין טוב יותר את מאפייני האוכלוסייה, את השימושים במרחב ובעסקים הקיימים, מה עובד טוב ומה דורש שיפור, ומה העמדות שלכם כלפי התחדשות המרחב.

אנחנו מאמינים שתהליך נכון המשתף את דיירי המתחם במידע באופן נגיש ומערב אותם בתהליך התכנון, עוזר להתאים את התוצר הסופי לצרכי הדיירים, ככל שניתן.

נודה מאוד לשיתוף פעולה מירבי בתהליך הסקר.

לאחר ביצוע הסקר, ובהמשך התהליך, נקיים מפגשים שונים לפי חלוקת המתחמים התוכנית, על מנת לסייע בקידום נציגויות והתארגנויות בכל מתחם.

במידה ויש בבניין שלכם נציגות קיימת, או ברצונכם להיות נציגים – נשמח אם תפנו אלינו.

שמחנו להכיר בכנס.

מוזמנים לפנות בכל שאלה:

כליל גרוס – יועצת חברתית בצוות התכנון

clil@modus.org.il

052-8783819

נדב שפירא- ראש המינהלת להתחדשות עירונית

אגף הנדסה, עיריית רחובות

nadav_shapira@rehovot.muni.il

08-9392227