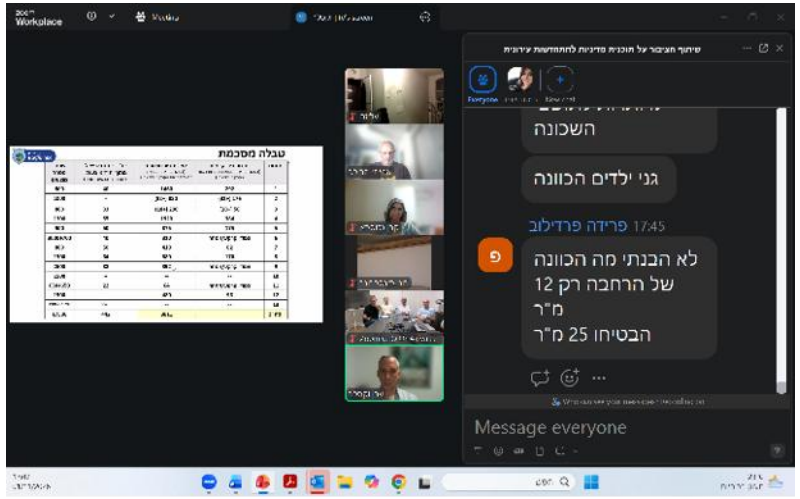
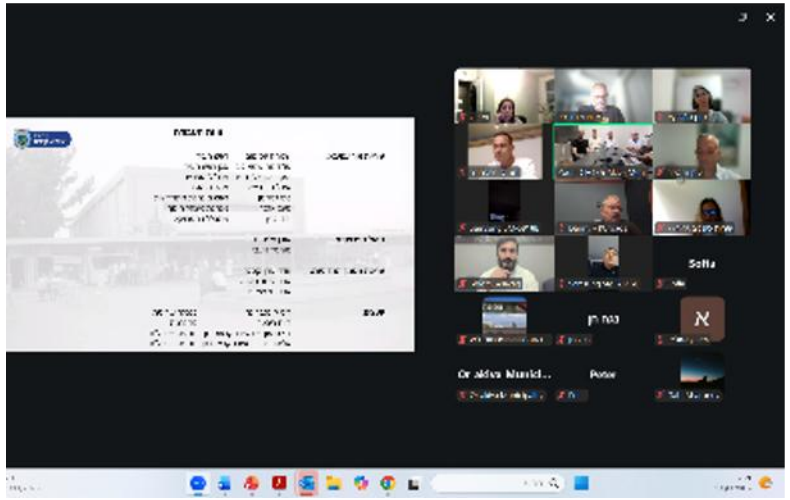
כנס שיתוף הציבור. הצגת תוכנית מדיניות להתחדשות מרכז העיר. סיכום עיקרי הדברים





התקיים ב: 1.11.2026 בזום.

משתתפים: כמאה דיירים ותושבים, כבוד ראש העיר וסגנו, מנכ"ל העירייה, מהנדס העיר, נציגי המנהלת העירונית להתחדשות עירונית ואדריכל התוכנית.

תוכן מרכזי: הוצגו עיקרי התוכנית. התקיים דיון פתוח בו ניתן מענה לשאלות המשתתפים.

סוגיות ושאלות מרכזיות:

לוחות הזמנים הצפויים לקידום התכנון ולמימוש ההתחדשות העירונית

נשאל מהו לוח הזמנים הצפוי לאישור תוכנית המדיניות ומה הצפי הראלי לקידום ומימוש התחדשות עירונית בפועל. הוסבר כי בחודשים הקרובים תובא תוכנית המדיניות לדיון ולאימוץ בתקווה בוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה. לאחר מכן, אפשר להתחיל לקדם תבעו"ת למתחמי התחדשות כאמור במסמך המדיניות. אישור התבע"ות הוא בסמכות הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה. לאחר אישור התוכניות למתחמים (מתן תוקף) מתקיים תהליך של הוצאת היתרי בנייה שונים ולאחר מכן מתחיל הפינוי והבנייה החדשה. עוד הוסבר כי בנוסף לקידום תהליכי התכנון על הדיירים להתארגן יחד, לבחור עורך דין מטעמם ולהתקשר עם יזם. בסוף התהליך יש להגיע להסכמות מלאות עם כלל הדיירים במתחם. הוסבר כי תהליכי התחדשות עירונית הם תהליכים מורכבים הכוללים מגוון היבטים. כל התהליך עתיד לקחת כ- 7-10 שנים, בכפוף להתקדמות בכל הנדרש.

האם מספרי המתחמים בתוכנית הם שלבי המימוש?

מספור מתחמי ההתחדשת הוא לצורך התוכנית בלבד ואין לו קשר לשלביות המימוש. שלביות המימוש בפועל תיקבע בהתאמה למספר קריטריונים שגובשו בעירייה ובתאום בין היזמים שיתקשרו עם הדיירים בהסכמים לעירייה. מתחמי התחדשות שיהיו בשלים מבחינת תכנון והסכמות דיירים יוכלו להתקדם בהתאמה לשיקולים עירוניים נוספים.

כנס שיתוף הציבור. הצגת תוכנית מדיניות להתחדשות מרכז העיר. סיכום עיקרי הדברים

תמורות לדיירים

לעניין התמורות נשאלות מספר שאלות, בינהן: האם ההגבלה לתוספת שטח לדירה של עד 12 מ"ר המופיעה בתוכנית המדיניות מחייב את היזם?, האם 12 המ"ר כוללים את החנייה ואת המרפסת או הממ"ד? והאם כיצד מתאפשר גודל דירה ממוצעת של 105 מ"ר עם התוספת לכל דירה היא רק עד 12"מר ורוב הדירות כיום קטנות (50-70 מ"ר).

הוסבר כי המדיניות העירונית קובעת תוספת לדירה (ישנה במסגרת פינוי בינוי) של עד 12 מ"ר. התוספת היא לשטח הדירה הקיים בהיתר. התוספת אינה כוללת את תוספת המרפסת או את החנייה של הדירה. שטח הדירה החדשה כולל גם ממ"ד או פתרון מיגון אחר. הקביעה של 12 מ"ר היא לצורך החשיב הכלכלי לתוכנית והיא אינה קובעת את מה שיכול להיות מוסכם בין יזם לבעל דירה בהסכם המכר. בכל מקרה הודגש כי התמורה לדיירים נקבעת רק בהסכם מכר מחייב בין בעל הדירה ליזם. התוכנית קובעת את סך כל זכויות הבנייה הנוספת הניתנות למתחם התחדשות.

הכוונה בגודל דירה ממוצעת הוא לגודל דירה מוצעת בכל הפרויקט , כלומר, בכל הדירות החדשות שייבנו. המשמעות המעשית היא שיהיו דירות גדולות (המתאימות למשפחות גדולות), דירות גדולות פחות וגם דירות קטנות (שיכולות להתאים לגוז מבוגרים, או זוג צעיר או סטודנטים). הכוונה היא ליצור תמהיל מגוון של דירות שיכולות להתאים לאוכלוסייה מגוונת. זאת כדי לסייע ביצירת גיוון תושבים בשכונה החדשה

תנועה וחנייה

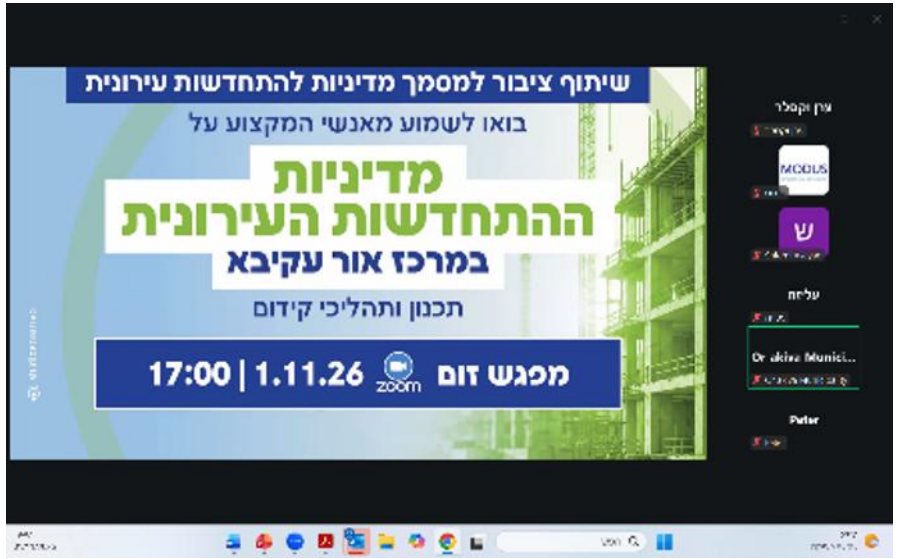
נשאל האם נבדק נושא מי התהום והמגבלות הנובעות מכך על מרתפי חנייה. הוסבר כי הנושא נבדק ופתרונות החנייה המוצעים הם בתת הקרקע בחניונים מתחת למבני המגורים. עוד הוסבר כי התכונית מציעה התחדשות של כל המרחב הציבורי ובכלל זה הרחובות, המדרכות והתשתיות. התוכנית מציעה מערך תנועה חדש הכולל שיפורים והנגשה של ההלכתיות ברחובות, צל, שבילי אופנים ועוד. תקן החנייה שנקבע בתוכנית הוא 1:1.3 בממוצע כלומר לכל דירה של דייר קיים תוקצה חניה אחת לפחות.

טיפוסי דיור ושירותי ציבור

נשאל לגבי השילוב בין בנייה מגדלית לבין בנייה מרקמית ונשאל מדוע התוכנית מצעה "בנייני רכבת". הוסבר כי המוג "בנייני רכבת" הוא מושג של בנייה ישנה והתוכנית אינה כוללת מבנים מסוג זה. התוכנית מציעה בנייה מקרמית (כלומר – מבנים של 7-10 קומות) במתחמים בהם הדבר מתאפשר, כדי ליצור מגוון אפשרויות מגורים. לא כולם מעדיפים לחיות במגדל ועל כן, תושבים שירצו בכך יוכלו לבחור בדירות תמורה במבנים נמוכים יותר, בהסכם המכר עם היזם

עוד נשאל לגבי שילוב גני ילדים ומבני חינוך במבני מגורים. הוסבר כי העיקרון המנחה בהתחדשות עירונית הוא "עירוב שימושים". רעיון זה מאפשר לפתח במבנה אחד כמה סוגי שימושים כגון מגורים, משרדים, מבני ציבור וכדומה. אין בעיה לשלב גן ילדי במבנה מגורים (עם ההפרדות המתאימות). השילוב מאפר נגישות וקרבה. מבני בתי ספר לא ישולבו עם מגורים.

כנס שיתוף הציבור. הצגת תוכנית מדיניות להתחדשות מרכז העיר. סיכום עיקרי הדברים



גמישות בתוכניות העיצוב

נשאל האם קיימת גמישות לשינויים בתוכניות העיצוב והבינוי שיכינו האדריכלים של היזמים עמם יתקשרו הדיירים. הוסבר כי קיימת גמישות בתוכנית, כל זמן שהתוכנית יעמדו בעקרונות התכנון, בהנחיות, בייעודים ובהיקף הזכויות שהתוכנית קובעת.

אפשרויות מימוש

נשאל האם מתחם שיש לו כבר יזם וחתימות של רוב הדיירים יוכל להתקדם. הוסבר כי לאחר אימוץ תוכנית המדיניות בוועדת המחוזית יוכלו מתחמים בהם הדיירים מאורגנים, מלווים על ידי עורך דין מטעמם, שבחרו יזם והתקשרו איתו בהסכמים – לקדם תוכנית מפורטת (תב"ע) בתאום מלא עם העירייה. הודגש כי את התוכניות המפורטות מאשרת הוועדה המחוזית ולא העירייה ורק לאחר אישור תב"ע ניתן כאמור להתקדם להוצאת היתרים ולמימוש בפועל.