

סיכום כנס שיתוף ציבור מס' 2 – התחדשות עירונית בסמיכות לתחנת מטרו ראשון לציון

מרכז

תכנית מס' 413-1081256

תאריך: יום שני ה-3.8.2026
מיקום: היכל התרבות "מאיר ניצן", ז'בוטינסקי 16
מספר משתתפים: כ-250 תושבים ותושבות
<u>משתתפים מטעם העירייה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית וצוות התכנון:</u>
ראש עיריית ראשון לציון – רז קינסטליך
מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית – יורי גמרמן
מנכ"ל עיריית ראשון לציון – דורון מילברג
סמנכ"ל אסטרטגיה וארגון – שרית הררי בנימין
מהנדסת העיר – אדר' גל גבריאלי
אדריכלית העיר – נועה ברעם
מנהל המינהלת להתחדשות עירונית – אמיר סבהט
מנהלות תחום חברה וקהילה במינהלת להתחדשות עירונית – נורית טזזו, יהודית פריסמן
יועמ"ש המינהלת להתחדשות עירונית – עו"ד שירן שי
מנהלת אגף תשתיות תחבורה עירוניות – ליטל זליכה
מנהלת אגף שירות לתושב – חני צביון
ס' מנהל אגף רישוי ותכנון התחדשות עירונית – גבי דוברון
אדריכלי התוכנית (דרמן ורבקל אדריכלות) – אדר' אלעד בוקר ויוליה סטינקמפ
מנהל הפרויקט (לוג ניהול פרויקטים) – רונן טוקר
צוות הייעוץ החברתי (CR קשרי קהילה) – חן רייך, טליה זוסמן, שירז פסקל

כנס שיתוף ציבור השני לכלל בעלי הדירות במתחם להתחדשות עירונית "תחנת מטר ראשון לציון מרכז" נערך באוגוסט 2026, כשלוש שנים לאחר כנס השיתוף הראשון.

המפגש התקיים בנקודת זמן משמעותית בתהליך התכנוני – לאחר שהתוכנית קיבלה את המלצת הוועדה המקומית ובזמן שהיא נמצאת בשלבי תיאום מתקדמים מול הוועדה המחוזית. ראש העירייה רז קינסטליך, ומנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, יורי גמרמן, הדגישו כי התוכנית מקודמת במסלול רשויות, דבר המבטיח שיתוף פעולה הדוק בין העירייה למדינה לטובת ודאות תכנונית וקידום מימוש ההתחדשות של מרכז העיר.

צוות התכנון הציג את עיקרי התוכנית, המתמקדת בהעצמת זכויות בנייה בסמיכות לתחנת המטרו העתידית, תוך יצירת מוקד עירוני המשלב מגורים, תעסוקה ומסחר. אדריכלית התוכנית, יוליה סטינקמפ, פירטה את היתרונות המרכזיים של התכנון, הכולל שיפור של הנגישות וההליכתיות באזור, הוספת מוסדות ציבור כגון בית ספר וגני ילדים, ויצירת רצף של מעברים פתוחים וגינות פנימיות לרווחת הדיירים. עוד צוין כי התוכנית מגדירה את זכויות הבנייה ומגבלות הגובה, תוך התאמה למדיניות העירונית וזאת במטרה לשמור על כלכליות הפרויקט ומניעת הבטחות יזמיות שאינן ניתנות למימוש. לאחר הצגת התכנון, היועץ החברתי, חן רייך, פירט על חשיבות ההתארגנות בבניינים והקמת נציגויות מוסמכות כבסיס לקידום הפרויקט מול יזמים.

לנוכחים הוצגו לוחות הזמנים ושלבי האישור הסטטוטורי, עם צפי להפקדת התוכנית להתנגדויות בשנה הקרובה וצפי לאישור התוכנית בשנה העוקבת (2028). הודגש כי המטרה היא להגיע לנקודת אישור התוכנית כשהדיירים כבר מיוצגים על ידי עורכי דין ומנהלים מכרזים לבחירת יזמים, כך שניתן יהיה להוציא היתרי בנייה בשנת 2029, במקביל לתחילת עבודות הקמת תחנת המטרו על ידי נת"ע (חברה ממשלתית).

לסיכום זה מצורפת המצגת שהוצגה בכנס ומפת מתחמי המימוש נכון למועד הכנס – יודגש כי ייתכנו שינויים לפני הפקדת התוכנית.

שאלות שעלו במפגש על ידי המשתתפים:

שאלה	התייחסות הצוות
מהו הסטטוס התכנוני של הפרויקט ומתי הוא צפוי להסתיים?	התוכנית קיבלה את המלצת הוועדה המקומית באוגוסט 2025. כרגע נערכים תיאומים מול הוועדה המחוזית, והצפי הוא להביאה לדיון הפקדה במהלך השנה הקרובה. לאחר הפקדה בפועל יתקיים שלב התנגדויות (כחודשיים), וההערכה היא שהתוכנית תאושר סופית בשנה העוקבת, שנת 2028.
מתי מתחילים להרוס את הבניינים? תוך כמה זמן יתבצע שלב הפינוי?	אישור התוכנית הוא שלב משמעותי, אך לאחריו נדרשים הליכים נוספים, ובהם קידום תוכניות עיצוב ובינוי, הוצאת היתרי בנייה וטיפול בהיבטים משפטיים וקנייניים שונים.

שאלה	התייחסות הצוות
	לכן, התוכנית עצמה אינה קובעת מועד מדויק להריסה או לפינוי. לוחות הזמנים בפועל יושפעו גם מקידום התשתיות הציבוריות, מוסדות החינוך והתחבורה באזור אשר מהווים את השלד העירוני שעליו מתבססים היקפי המגורים והמסחר המוצע בתוכנית.
מה המשמעות של 'שלביות' פינוי מתחם תחנת המטרו ראשל"צ מרכז? מתי נקבעים השלבים ומי קובע אותם?	השלביות נבחנת על ידי הצוות העירוני, יועצי התוכנית וגורמי התכנון הרלוונטיים. מטרתה לתאם בין קצב פיתוח המגורים לבין הקמת התשתיות הנדרשות, ובהן מערכות ניקוז וביוב, תחבורה ציבורית, קו המטרו, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. קיים מסמך עקרונות ראשוני לשלביות הפיתוח, והוא יעודכן וידויק במסגרת הדיונים בוועדה המחוזית ובהתאם לממצאי הבדיקות התחבורתיות המתקדמות.
מה קורה עם בניינים חדשים או כאלו שעברו תמ"א 38 ונמצאים בתחום התוכנית?	התוכנית מחריגה מבנים שכבר עברו חיזוק או חודשו לאחרונה, והם אינם מקבלים זכויות בנייה במסגרת תוכנית זו (הם אינם חלק ממתחם מימוש לפינוי בינוי). עם זאת, הצוות מוודא שהתכנון מסביבם לא יפגע באיכות חייהם או בגישה אליהם.
האם כדאי לחתום למתווכים או יזמים שמפעילים לחץ כעת?	המלצת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, המינהלת העירונית והייעוץ החברתי היא לחתום אחרי שמתיעצים עם המנהלת העירונית ועם צוות היועצים החברתיים, ומסמיכים נציגות דיירים מקרב בעלי הדירות בבניין ובחירת עו"ד ב"כ דיירים. משום שיזמים יכולים להחתים דיירים גם לפני אישור התוכנית (התב"ע), חשוב שהדיירים כבר בשלב הזה יסמיכו נציגות מקרה בעלי הדירות ויבחרו עו"ד שייצג אותם בתהליך בחירת היזם.
מהן התמורות שבעלי הדירות צפויים לקבל במסגרת התוכנית?	קיימות מגוון סוגי תמורות – בניין חדש ומודרני, חידוש תשתיות הבניין והתשתיות העירוניות, מיגון וחיזוק כנגד רעידות אדמה והוספת ממ"ד, מעלית וחנייה. לגבי תוספת שטח לדירה, המדיניות העירונית והתכנונית, לפיה נקבע החישוב הכלכלי של התוכנית, היא תוספת של עד 12 מ"ר לכל דירה. בסופו של דבר, במסגרת מו"מ בין העלי דירות ליזמים ניתן להסכים על תמורה שונה, אך היא תבוא על חשבון רווחיות היזם פרויקט ויכולה לפגוע במימושו. נציגי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הזהירו מפני הבטחות מופרזות של יזמים ל-20 או 30 מ"ר תוספת לדירה, שכן הן עלולות להתברר כלא כלכליות ולתקוע את הפרויקט בטווח הארוך.

שאלה	התייחסות הצוות
האם יזמים שכבר החתימו דיירים יכולים להשתתף בתכנון?	מכיוון שהתוכנית מקודמת ב"מסלול רשויות", העירייה והרשות הממשלתית הן אלה שמכילות ומגישות את התוכנית לאישור הוועדה המחוזית, ולא היזמים. עם זאת, בהתאם <u>להנחיות בנוהל הייעודי של הרשות הממשלתית</u> , יזמים שהוכיחו אחיזה משמעותית (מעל 40% חתימות על הסכמים סופיים) יכולים להגיש את מסמכיהם ולקבל המלצה עירונית על שילוב היזמים בהליכי התכנון. עם זאת, הודגש למשתתפים כי שיתוף היזמים אינו מוקנה אלא נתון לשיקול דעתה של מהנדסת העיר ומוסד התכנון, ויתאפשר בהתאם לנסיבות העניין. במסגרת השילוב, צוות התכנון עורך עם היזמים פגישות עבודה, משתף את התכנון והחישובים הכלכליים לצורך דיוק הנתונים ונשקלת עמדתו כחלק ממערך השיקולים הכללי של התכנון. נכון לשלב זה, ישנם ארבעה יזמים במתחם שעומדים בתנאי הנוהל הייעודי של הרשויות.
מה קורה אם התארגנות של קבוצת בניינים מפוצלת בתוכנית למתחמי מימוש שונים?	מתחם התוכנית משתרע על שטח של כ-130 דונם, שחולק ל-18 מתחמי מימוש מצומצמים (תתי מתחם), כאשר המטרה היא שכל מתחם מימוש יהיה תלוי רק בבניינים המצויים במתחם המימוש, ולא בכל הבניינים בתוכנית, על מנת לצאת למימוש התוכנית. אם קבוצת בניינים שחתמה ליזם אחד מפוצלת בין מתחמים, העירייה מקיימת פגישות עבודה עם היזם כדי לנסות לייצר התאמה שתאפשר את קידום הפרויקט. לסיכום זה מצורפת מפת מתחמי המימוש כפי שהיא נכון לשלב זה ונכון למועד . יודגש כי ייתכנו שינויים בגבולותיהם ובתצורתם של מתחמי המימוש, בהתאם להנחיות מוסדות התכנון. מסמכי התוכנית הרשמיים יפורסמו עם הפקדת התוכנית בוועדה המחוזית.
מהו תקן החניה במסגרת התוכנית?	תקן החניה נקבע בהתאם ל"תקן המטרו" בתמ"א 70, לפיו, בשלב הביניים (עד הפעלת המטרו), כל פרויקט שיצא למימוש יכלול חניה אחת לכל דירה (1:1). פרויקטים שיצאו למימוש לאחר הפעלת המטרו, התקן יכול לרדת ל-0.7 חניות לדירה (1:0.7).
איך נתמודד עם עבודות החפירה של תחנת המטרו (רעש, רעידות, חניה)?	חברת נת"ע אחראית למתן מענה לנושאי אקוסטיקה, ניטור מבנים ומיגון מרעש. כל דייר שייפגע מעבודות התחנה או המנהרה אמור לקבל מענה מראש. העירייה פועלת כמתאמת מול נת"ע במידה והתושבים לא מקבלים מענה מספק.
מה לוחות הזמנים לביצוע המטרו והבניינים?	נת"ע צפויה להתחיל בבניית התחנות בשנת 2029. היעד להפעלת המטרו הוא שנת 2037. השאיפה היא שבעלי הדירות יקדמו היתרי בנייה כך שהבניינים ייבנו במקביל לעבודות על התחנות, בסביבות השנים 2029-2030.

שאלה	התייחסות הצוות
מה צפוי להיות המכפיל של כמות הדירות במתחם?	המכפיל הצפוי הוא בערך 3.5. נכון להיום יש 905 יחידות דיור במתחם שיקבלו זכויות להתחדשות עירונית, ובסוף התהליך צפויות להיות כ-2,800 עד 3,500 יחידות דיור.
למי פונים בנושא הפקעות של נת"ע בשל המטרו?	הפקעות המטרו מנוהלות ישירות מול נת"ע. מנהלת אגף תשתיות תחבורה עירונית, ליטל זליכה, ציינה שניתן לפנות לאגף התחבורה בעירייה אם אין מענה מחברת נת"ע או מהשמאים מטעמה.
מדוע הגדרת "קשיש" לעניין זכויות ייחודיות בפרויקטים של התחדשות עירונית מתייחס לגיל במועד החתימה ולא במועד הפינוי?	ראשית, חשוב להבהיר את ההגדרה: אם במועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה של דיירי הבניין עם אותו יזם [לא בהכרח החתימה של הדייר הקשיש עצמו, אלא החתימה הראשונה בבניין באופן כללי], גילו של בעל הדירה היה 70 ומעלה והוא התגורר בדירה שנתיים לפחות , הוא זכאי לזכויות ייחודיות הקבועות בחוק. מדובר בהוראת חוק שנועדה לאפשר ליזם ולכל הגורמים המעורבים בפרויקט לקבל ודאות כלכלית כבר בשלבי התכנון. עם זאת, עלתה הבנה בכנס כי מדובר בקושי עבור דיירים שמתבגרים לאורך שנות התכנון הארוכות, אולם רשויות מקומיות פועלות בהתאם לחוק ואינן מוסמכות לשנות חוק של המדינה.
אילו היבטים סביבתיים: הפחתת זיהום ורעש, גינות נוי ופארקים, וכו' צפויים להשתפר בעקבות התחדשות עירונית במתחם המטרו?	התוכנית מלווה בבדיקות מקצועיות ובמסמכי סביבה הכוללים נושאים כגון מיקרו-אקלים, הצללה, איכות המרחב הציבורי ושטחים פתוחים. כמו כן, התכנון מעניק מענה לשטחי ציבור ולפיתוח סביבתי. בהתאם למדיניות הארצית שנקבעה בתמ"א 70, מתוכנן מרחב עירוני אינטנסיבי, איכותי ונגיש יותר, המבוסס על תחבורה ציבורית, הליכה ורכיבה על אופניים.
איך ייראו רחוב רוטשילד ורח' הרצל מבחינה תחבורתית אחרי ההתחדשות העירונית במתחם המטרו ובסביבה שלו?	רחובות רוטשילד והרצל מתוכננים לעבור התאמה למאפייני הבינוי והתחבורה שנקבעו במסגרת תמ"א 70. התכנון כולל הרחבת המרחב הציבורי ומתן מקום משמעותי יותר להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית. במסגרת זו צפויים הרחבות לכלול מדרכות רחבות יותר, שבילי אופניים, רצועות גינון ושיפור הנגישות והקישוריות, תוך יצירת רחוב עירוני איכותי ונעים יותר לשימוש יומיומי.
מה הקריטריונים המרכזיים לקביעת מיקום תחנות המטרו, וכיצד נשקלת נגישות לשכונות קיימות?	מיקום תחנות המטרו נקבע במסגרת תת"ל 101, לאחר הליך תכנון ובחינה מקיף שנערך ברמה הארצית. במסגרת זו נבחנו בין היתר שיקולי נגישות, ביקושי נסיעה, חיבור למערכת התחבורה הציבורית והשפעת התחנות על המרחב העירוני.

שאלות ותשובות כלליות בנושא התחדשות עירונית:

שאלה	תשובה
מהי התחדשות עירונית?	חידוש אזורי מגורים ותיקים ושדרוג שטחים ציבוריים ותשתיות. במתחמים יתווספו דירות חדשות, על ידי הריסת המבנים הישנים ובניית חדשים במקומם, במטרה לשפר את רמת הדיור ואיכות החיים של התושבים.
מהי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית?	הגורם הממשלתי המופקד על תחום ההתחדשות העירונית במדינת ישראל. הרשות מקדמת ומעודדת את הפעילות להתחדשות עירונית בכל רחבי הארץ. הרשות מסייעת במימון תוכניות שונות, בהדרכה מקצועית לדיירים ובהסרת חסמים מבניים וחוקיים. זאת בעזרת המינהלות העירונית להתחדשות עירונית הפרוסות ברחבי הארץ.
האם כבר יש תוכניות/תכנון של המבנים?	אנחנו נמצאים בשלב הראשוני, שמגדיר את החזון ועקרונות התכנון. כמו כן חשוב לציין שהתכנית הינה תכנית בניין עיר (תב"ע) והיא קובעת את שטחי המגרשים וזכויות הבנייה. התכנית אינה יורדת לרזולוציה של תכנון דירות ו/או מיקום הדירות העתידיות של כל תושב ותושב. התכנון המפורט לביצוע המבנים יעשה בשלב ההיתר ע"י היזם. בשלבים הבאים ובחינת חלופות תכנון למתחם כולו, נציג לכם התושבים את התכנון ונבקש את התייחסותכם אליו.
האם אצטרך לשלם עבור הפרויקט או חלקים ממנו (עלויות בנייה, תשלום לאנשי מקצוע וכדומה)?	כיום מקובל בשוק ההתחדשות העירונית שהיזמים משלמים על מלוא עלויות הפרויקט. החל בעלויות הבנייה, דרך עלויות שכר הדירה וכלה בבעלי מקצוע הנותנים שירות לדיירים כגון עורך דין שייצג את הדיירים, מפקח על הבנייה ועוד.
למי אפשר לפנות לקבלת פרטים נוספים או שאלות?	המינהלת להתחדשות עירונית ראשון לציון: טלפון: 03-9547087, 03-9547641 דוא"ל: Rurban@rishonleziion.muni.il אתר אינטרנט: https://www.urban-rlz.co.il יועץ חברתי מטעם צוות התכנון – חן רייך, קשרי קהילה: טלפון (גם WhatsApp): 052-3201480 מייל: chen@bncr.co.il

