

תאריך: 5.3.2020	התחדשות עירונית – חצב - חולון	הפרויקט :
רשמה: מוריה ארבל	כנס שיתוף ציבור מתחם החצב - חולון	נושא:

נוכחים:

	מוטי ששון – ראש העיר חולון
מוריה ארבל – מנהלת תחום חברה וקהילה, מינהלת התחדשות עירונית חולון	פנינה שנהב – מנכ"ל החברה הכלכלית חולון
מיכל יוקלה – אדריכלית הפרויקט	אביעד מור – אדריכל העיר חולון
עידן דקל – מנהל פרויקטים ולקוחות, מינהלת להתחדשות עירונית	לירן אדרי – ראש המינהלת להתחדשות עירונית חולון
מרינה זרנקין – רכזת קהילה, מינהלת התחדשות עירונית חולון	יפעת מנקוביץ'- מנה"פ, לוג ניהול פרויקטים
כ- 50 תושבים ובעלי זכויות	סלעית יעקבי- מנה"פ, לוג ניהול פרויקטים

נושא	
דברי ראש העיר – מר מוטי ששון	1. אני מברך אתכם על בחירת המתחם שלכם לתכנון תב"ע. זהו תהליך מרגש, העיריה כאן אתכם, העירייה הקימה את המינהלת להתחדשות עירונית כדי שתלווה אתכם התושבים. אתם התושבים חלק מהתכנון. קיים צוות תכנון רחב ומקצועי שתפקידו לשמוע אתכם ולדאוג לאיכות החיים בשכונה ומתחם.
לירן אדרי – ראש המנהלת להתחדשות עירונית	2. המינהלת נרגשת להניע יחד עמכם את מתחם החצב אשר נבחר כחלק ממסלול רשויות לקידום תכנית מפורטת. 3. מתחם החצב ממוקם בצפון מערב שכונת תל גיבורים השוכנת בגבולה הצפון מערבי של חולון. תכנון המתחם מקודם ע"י עיריית חולון בשיתוף פעולה עם המינהלת להתחדשות עירונית בתקצוב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. קיימות במתחם כ-126 יחידות דיור. 4. חברת "לוג- ניהול פרויקטים" נשכרה על ידי המינהלת להתחדשות עירונית לקדם את תכנון המתחם. החברה תדאג גם לשתף וללוות את התושבים בתהליך, לסייע בהתארגנות לקראת מימוש זכויות התושבים ולקיים מנגנון של תקשורת רציפה במהלך התקדמות הפרויקט. 5. <u>הכתובות הכלולות בשטח הפרויקט הן :</u> רחוב התותחנים 19, 21, 23, 25, 27 רחוב החצב 2, 4, 6. במסגרת התכנון של תכנית תל גיבורים ח/623 זוהה המתחם כבעל פוטנציאל לפריצת דרך אשר תחזק את הקשר של השכונה עם כלל העיר ותקל על התנועה בתוך השכונה בכניסה/ יציאה ממנה.

<p>7. בכניסה לכנס חולק אוגדן המינהלת. אוגדן זה מפרט את חמשת השלבים המומלצים על ידי המינהלת לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית. הובהר כי לכל שאלה בנוגע לכל אחד מחמשת השלבים ניתן לפנות למינהלת להתחדשות עירונית בשעות הקבלה במשרדי המינהלת ו/או במענה טלפוני כמו כן ניתן לקבל סיוע משפטי לא מחייב מטעם הקליניקה לזכויות דיור.</p>	
<p>1. כבר לפני כמה שנים התחלנו לעבוד על תכנית ההתחדשות עירונית של שכונת תל גיבורים. אני שמח שהיום אנחנו נמצאים כבר בשלב שהמינהלת להתחדשות עירונית דוחפת ומקדמת 2 פרויקטים בשכונה. מתחם החצב ומתחם מבצע סיני.</p> <p>2. חשוב לציין כי הצלחת הפרויקט תלויה בבעלי הדירות. התכנון יתקיים בשיתוף עם בעלי הדירות ובעלי הדירות הם אלה שיוציאו את הפרויקט לפועל.</p>	<p>אביעד מור – אדריכל העיר חולון</p>
<p>1. בחודשים האחרונים קיימנו סיורים מקדימים במתחם, למדנו את המתחם ועשינו סקר מצב קיים. בכל הסיורים במתחם, הורגשה תחושה של קהילה שתשפיע על התכנון, זוהי תחושה שהצוות המתכנן רוצה לשמר. התכנון יעשה תוך הכרות עם המתחם והתושבים, הצרכים השכונתיים, הקהילתיים והאישיים של בעלי הנכסים. התכנון יותאם לאופי השכונה ואופי המגורים כיום.</p> <p>8. הצגת התהליך של שיתוף ציבור :</p> <p>חברת "לוג" יחד עם המינהלת מעמידה בפני התושבים יועצת חברתית אשר תעזור בהקמה של נציגות דיירים לכל בניין, בהעשרת הנציגות על ידי ערבי עיון בנושאים רלוונטיים בהתחדשות עירונית. בנוסף, היועצת החברתית תסייע בהליך של בחירת אנשי המקצוע הרלוונטיים לתהליך ההתחדשות.</p> <p><u>חברת לוג והמינהלת יקיימו כנסים לשיתוף ציבור לאורך כל שלבי התכנון על פי אבני הדרך הבאים:</u></p> <p>א. במקביל לתכנון המוקדם – כנס תושבים ועדכון, בחירת נציגויות לתושבים. - בשלב זה נקיים ראיונות עומק עם התושבים ובעלי הדירות על מנת ללמוד מה חשוב לכם ולשלב את זה בעקרונות התכנון.</p> <p>ב. במקביל לתכנון מתקדם ובחירת חלופה – הכשרת נציגות תושבים ותכנון משותף.</p> <p>ג. במקביל לדין בוועדה המקומית – כנס עדכון ובחירת עו"ד מייצג.</p> <p>ד. במקביל לאישור התוכנית – כנס יזמים</p> <p>2. במקביל להוצאת היתר – ליווי הנציגות ועדכונים.</p>	<p>יפעת מנקוביץ-מנה"פ, לוג ניהול פרויקטים</p> <p>התארגנות חברתית ושיתוף ציבור</p>

<p>אנחנו מתכננים כאן תכנית מפורטת, בתוכנית מסוג זה אנחנו לוקחים בחשבון את הצרכים של השכונה והעיר ולא רק את הבית הבודד. צרכים כמו מסחר, חינוך, פנאי.</p> <p>מעבר לדירה החדשה אתם תקבלו גם סביבה עירונית שנותנת לכם את כל הצרכים הנוספים שאתם צריכים.</p> <p>3 אסטרטגיות פעולה עיקריות לתכנון:</p> <p>א- מרחב ציבורי – היבטים של עירוניות ועירוב שימושים. רוצים לשמור על הגינה, וייצר המשכיות בין המתחם לשכונה</p> <p>ב- מגורים ודיור – סוגי דירות, גדלים ומיקום. מגוון של גדלים של דירות שיתאים למגוון של משפחות. חלק מהמתחם יהיה בבינוי נמוך.</p> <p>ג- חברה וקהילה – התכנון הוא תכנון משתף. באנו לשמוע אתכם, מה חשוב לכם מה אתם אוהבים כאן ומה חשוב לכם לשמור ומה חשוב לכם לא לשמור.</p>	<p>מיכל יוקלה-אדריכלית הפרויקט</p>
<p>שאלה: מי קובע את התמורה ?</p> <p>תשובה: התמורות הן פועל יוצא של המו"מ עם היזם. המינהלת לא מתערבת בתמורות, הדירה היא קניין אישי שלכם. במהלך הליווי החברתי נסייע לתושבים ללמוד כיצד לפנות ליזם ועל בסיס מה ואיך מחשבים תמורות.</p> <p>המשא ומתן מתנהל אחרי שהתב"ע מאושרת, התבע קובעת סל זכויות והיזם, על בסיס אותם זכויות יושב איתכם, וקובע מה הוא יכול לתת לכם כתמורה. המטרה שלנו, הוא לתכנן את התב"ע, להגיע למצב שיש תכנית מאושרת שיכולה לאפשר לכם לצאת להתחדשות עירונית. אתם אלה שתממשו את זה מול היזם.</p> <p>שאלה: לא עדיף שאתם תביאו את היזם, מישהו אחד לכל הפרויקט שאתם תקחו עליו אחריות?</p> <p>תשובה: המינהלת להתחדשות עירונית תלווה אתכם בתהליך, כחלק מהתהליך הזה, לאחר שתבחרו נציגות דיירים אנחנו ניתן לכם את הכלים והידע לצאת למכרז עו"ד מלווה. יחד איתו תצאו למכרז יזמים. הנציגות היא זו שתקדם את המכרזים.</p> <p>מכרז משמעו לבדוק מספר משרדי עו"ד ולבחור את המתאים ביותר עבורכם. יחד עם העו"ד המלווה מטעמכם, אתם מקיימים מכרז נוסף, והפעם ליזם. אתם פונים לשלושה משרדים ומבקשים מהם הצעות.</p> <p>אנחנו יוצאים מנקודת הנחה שהנכסים הם שלכם וההחלטה היא שלכם. אף אחד אחר לא יכול להחליט עבורכם עם מי להתקדם, ומה אתם רוצים לקבל מהתהליך. אנחנו נתן לכם את הכלים. חשוב לציין כי הקניית הידע מתבצעת בשני רבדים.</p>	<p>שאלות ותשובות</p>

<p>בשבועות הקרובים נקים נציגויות ולהם ניתן כלים על מנת לעבור את חמשת השלבים בנוסף, נקיים ערבי עיון ולימוד כללים לכל המתחם, בשיתוף פעולה עם הקליניקה לזכויות דיור במרכז הבינתחומי הרצליה.</p> <p><u>שאלה:</u> היום יש המון פקקים בשכונה, עכשיו אתם מוסיפים עוד 2 מתחמים בשכונה, איך אתם פותרים את זה?</p> <p><u>תשובה:</u> בשני המתחמים יש פריצת דרך, הרחבה ופתיחה של נתבים חדשים. אלו יאפשרו סירקולציה תנועתית בתוך השכונה. עדיין יהיו פקקים, אנחנו חיים במדינה פקוקה אבל זה יאפשר תנועתיות מאזוררת יותר. בנוסף, אנחנו משקיעים המון מחשבה על הפונקציות הקיימות בתוך המתחם ובשכונה על מנת שתוכלו להסתדר ללא רכב. שתוכלו לגשת לשימושים המידיים ללא רכב.</p>	
<p><u>שאלה:</u> אנחנו צריכים להגיע להסכמה מלאה של כל המתחם?</p> <p><u>תשובה:</u> אנחנו מתכננים את כל המתחם, אבל בתכנון אנחנו מגדירים מתחמי מימוש, בשלב זה של התכנון הם עוד לא הוגדרו. מתחם מימוש זו יחידה עצמאית של שטח, היא מתפקד כיחידה אוטונומית עם תשתיות משל עצמה, רווח יזמי, כניסה משלה לחניון וכדומה, יש לה אפשרות עצמאית למימוש. כל הבניינים תחת אותה יחידת מימוש יצטרכו להתאחד ולהגיע להסכמה מלאה על מנת לקדם את ההתחדשות. יזם יוכל לקחת רק את התת מתחם הספציפי ולקדם אותו לבד, ללא תלות ביתר מתחמי המימוש. ולכן אין צורך בהסכמה מלאה של כל המתחם.</p>	