

תאריך: 03/08/2020	התחדשות עירונית – יוספטל - חולון	הפרויקט :
רשמה: אודליה כהן	כנס שיתוף ציבור מתחם יוספטל - חולון	נושא:

נוכחים:		
מוטי ששון – ראש העיר חולון	זוהר נוימרק – סגן ראש העיר, עיריית חולון	
מימי פלג- מהנדסת העיר, עיריית חולון	אביעד מור – אדריכל העיר, עיריית חולון	
פנינה שנהב – מנכ"לית החברה הכלכלית חולון	לירן אדרי – ראש המינהלת להתחדשות עירונית	
אבנר ישר – אדריכל התכנית, ישר אדריכלים	מוריה ארבל – מנהלת תחום חברה וקהילה, מינהלת התחדשות עירונית חולון	
גלי דולב, נועה כרמון, אודליה כהן- מנה"פ, "וקסמן גוברין גבע" ניהול פרויקטים	כ- 35 נציגי הבניינים	
מטרה: הצגת התכנית המוצעת לנציגות הדיירים, לאחר שנבחנו מספר חלופות ע"י צוות התכנון וצוות העירייה.		
מס'	נושא	
1	דבר ראש העיר – מוטי ששון	עיריית חולון מברכת על התכנית המתגבשת לאחר עבודה מרובה של צוות העירייה וצוות התכנית. זוהי תוכנית ייחודית שמשלבת מגורים בילויים ומקומות עבודה. הקרבה למטרו, רכבת ישראל וכביש 20 יוצרת נגישות מיוחדת שמשפיעה על האטרקטיביות של המתחם. אני שמח שהתכנית מקובלת על כלל אנשי המקצוע של עיריית חולון והחלום לראות בתים שמשלבים גם פנאי גם תעסוקה וגם מגורים יוכל לצאת לדרך בשנים הקרובות. הנכם מוזמנים להתרשם מהתכנון שהתגבש ולהביע את דעתכם
2	עיקרי הצגת התכנית אביעד מור –אדריכל העיר	1. התכנית מקודמת במסלול רשויות וממומנת ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית וחולון. 2. התכנית המוצגת בפניכם הערב הינה תכנית מוצעת ואינה סופית. התכנית צפויה לעבור שינויים והתאמות בהמשך תהליך התכנון. 3. נציגויות בעלי הדירות מוזמנות להפיץ את המצגת לדיירים אותם הם מייצגים ולבחון יחד נושאים המופיעים במצגת. ניתן כמובן לגבש שאלות ורעיונות ולהעביר אל המינהלת וצוות התכנון במייל או בטלפון. 4. הובהר מהו הליך קידום תב"ע, וכן מהו הליך הוצאת היתר בניה שיידרש לאחר אישור התב"ע.
3	עקרונות התכנון -	הוצג החזון התכנוני:

<p>1. התחדשות עירונית הכוללת ציפוף ועירוב שימושים המותאם לסביבה עירונית הנשענת על מוקד תחבורה ציבורית מטרופוליני.</p> <p>2. הקמת מוקד תעסוקה המשלב מגורים, מסחר ופנאי. כל זאת תוך הרחבה ושיפור המרחב הציבורי בתחום התכנית בדגש על הולכי רגל ורכבי אופניים תושבי השכונות העוטפות את המתחם ומשתמשי קווי המתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) המגיעים למוקד זה.</p> <p style="text-align: center;">הוצגו עקרונות התכנון:</p> <p>1. פיתוח מוקד תעסוקה בצפיפות גבוהה ובתמהיל שימושים המתאים למוקד תחבורה ציבורית מטרופוליני, בסמיכות לשכונות מגורים ובכניסה לעיר.</p> <p>2. הרחקת מבני המגורים מדופן נתיבי אילון ומקו מתח גבוה לשם מזעור מפגעים סביבתיים.</p> <p>3. בינוי גבוה בקרבת מוקדי תחבורה ובינוי מרקמי\ מעט נמוך יותר בלב השכונה ובקרבת רחוב אילת.</p> <p>4. המרת רחוב יוספטל מציר תנועה לרחוב עירוני פעיל.</p> <p>5. פיתוח מרחב ציבורי פעיל המקשר בין הכניסות והיציאות לקווי התחבורה הציבורית המגיעים למוקד זה (יצירת כיכר עירונית).</p> <p>6. שילוב שטחי ציבור בנויים בשטחי המסחר והקמת מוקד תרבות עירוני בנוסף לצורכים הציבוריים של תושבי ומשתמשי המתחם עצמו.</p> <p>7. שמירה על עצים קיימים ורשת שבילי הולכי הרגל המאפיינת את השכונות ג'סי כהן ונאות רחל.</p> <p>8. עידוד הליכתיות וקביעת תקן חניה מינימלי בקרבת מוקדי מתע"ן.</p>	<p>אדר' אבנר ישר</p>
<p>המטרה בקביעת מתחמי מימוש, היא לאפשר למשקי הבית להתארגן במסגרת מצומצמת ככל הניתן ולצאת למימוש תוך התקשרות עם יזם וגיבוש הסכמות בין כל בעלי הדירות הנכללים בכל מתחם מימוש.</p> <p style="text-align: center;">העקרונות לקביעת מתחמי מימוש:</p> <p>1. מניעת תלות של שלביות ביצוע בין המתחמים ככל הניתן, כדי שכל מתחם יכול לצאת למימוש עצמאית.</p> <p>2. הגדרת יעוד מוצע לרחובות קיימים כך שתובטח נגישות לתשתיות ותנועה בשלבי הביניים של המימוש.</p> <p>3. הגדרת יעוד חדש לרחובות קיימים תוך שמירה על המשכיות לרשת הרחובות הקיימת ולצירי הולכי רגל.</p> <p>4. בחינת רוחניות יזם אחידה בין המתחמים כדי לא לייצר עדיפות.</p>	<p>מתחמי מימוש – גלי דולב, מנהלת הפרויקט 4 מטעם חברת "וקסמן גוברין גבע"</p>
<p>ש': הפרויקט מציע מ"ר רבים של תעסוקה. האם ניתן להסב חלק מבני המשרדים למגורים במידה ולא תהיה דרישה לכמות כזאת?</p> <p>ת': המקום הזה נקבע בתכנית מתאר מחוזית לפני 15 שנה כמקום מרכז תעסוקתי ולכן התכנון המוצע הוא מוטה תעסוקה בשל הקרבה לתחבורה הציבורית. עם זאת</p>	<p>שאלות ותשובות 3</p>

<p>התב"ע יכולה לאפשר המרת זכויות מתעסוקה למגורים. מנגנונים אלו יבחנו על ידי הצוות המקצועי עם התקדמות התכנון.</p> <p>ש': באיזה שלב עלינו לבחור יזם?</p> <p>ת': בפרויקט הנוכחי רוב הבניינים בחרו כבר יזם. אנחנו ממליצים על בחירת יזם לאחר שגובשה והוסמכה נציגות דיירים ונבחר עו"ד מלווה.</p> <p>ש': האם במסגרת התכנית יורחב רחוב יוספטל?</p> <p>ת': תכנון המטרו כבר הרחיב את הרחוב. נוסף על כך מציעה התכנית הקמת כיכר עירונית לאורך רחוב יוספטל ובפינת הרחובות יוספטל- אילת.</p> <p>ש': האם אחרי אישור התב"ע ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בניה או שתידרש תכנית מפורטת?</p> <p>ת': התכנית הינה תכנית מפורטת ואפשר להוציא מכוחה היתרי בניה. זה אחד היתרונות בכך שהעירייה מקדמת את התכנית.</p> <p>ש': היכן יהיו הכניסות והיציאות מהחניונים התת"ק?</p> <p>ת': באופן עקרוני גישות לחניונים לא יתוכננו מרחובות ראשיים, אלא דרך רחובות משניים. רעיון נוסף שנבחן ע"י צוות התכנון והרשויות הוא לאפשר כניסה נוספת מכביש איילון.</p> <p>ש': לפי תכנית המטרו הולכים לכרות את כל העצים בגן יוני למעט עץ אחד, האם העיריה מתכוונת להגיש התנגדות לתכניות מטרו כך שמקסימום עצים ישמרו במתחם?</p> <p>ת': מדיניות עיריית חולון היא לשמור על עצים ככל הניתן. נת"ע ערכה סקר עצים לתכניות המטרו ובתיאום עימם ניסינו למזער פגיעה בעצים ככל הניתן. העירייה הגישה התנגדות לגן עין יהב. הנושא חשוב לנו.</p> <p>ש': החוזה שלנו מול היזם חתום על תוספת של 25 מ"ר לדירה וכאן התכנית מדברת על 12 מ"ר. מה קובע?</p> <p>ת': התמורות הנקבעות בתב"ע הן עפ"י תקן 21. עם השנים המ"ר לתמורה השתנה ובהתאם ההסכמים מול היזמים. ליזמים יש יכולת להתגמש עם תמורה נוספת מהשטחים שמוגדרים בתחשיב הכלכלי כשטחים לשיווק.</p> <p>ש': האם בנין או גוש בניינים שבו כל הדיירים מאורגנים וחתומים על כל המסמכים יזכו להתחלת בניה או עד שכל הדיירים במתחם יוספטל חתומים במלואם.</p> <p>ת': התכנית מחולקת למתחמי מימוש. על מנת להתחיל בניה צריך הסכמה של כל בעלי הדירות במתחם המימוש, ולא בפרויקט כולו. זה היתרון בחלוקה למתחמי מימוש.</p> <p>ש': הבניינים הקיימים ישנים, חלשים! חשוב להוריד אותם לפני תחילת חפירות המטרו – אחרת זוהי סכנת חיים. איך משתלבים לוחות הזמנים של שני הפרויקטים?</p> <p>ת': אנחנו חושבים ומקווים שהתכנית שלנו תתבצע לפני המטרו. שלב המימוש תלוי בדיירים. ככל שתהיו מאורגנים טוב יותר התהליך יתקדם במהירות גבוהה יותר.</p> <p>ש': מדוע הוגדר תקן חניה נמוך למגורים, מסחר ותעסוקה?</p>	
---	--

<p>ת': תקן התעסוקה שיוגדר בתכנית מותאם לאזורים המתאפיינים בשירותיות גבוהה של תחבורה ציבורית עתירת נוסעים. הכוונה היא שרוב המשתמשים שיגיעו למתחם הזה יגיעו בתח"צ. תקן החניה יאפשר לדירות התמורה לקבל מקום חניה תת קרקעי.</p>		
--	--	--