

תאריך: 25.8.2020	התחדשות עירונית – חצב - חולון	הפרויקט :
רשמה: סלעית יעקבי	כנס שיתוף ציבור מתחם החצב - חולון	נושא:

נוכחים:

מורייה ארבל - מנהלת תחום חברה וקהילה, מנהלת התחדשות עירונית חולון	מוטי ששון - ראש העיר חולון
עידן דקל - מנהל פרויקטים ולקוחות, מנהלת להתחדשות עירונית	תומר לאוהו - מנהל מחלקת תכנון עיר
יפעת מנקוביץ' - מנה"פ, לוג ניהול פרויקטים	פנינה שנהב - מנכ"לית החברה הכלכלית חולון
סלעית יעקבי - מנה"פ, לוג ניהול פרויקטים	לירן אדרי - ראש המנהלת להתחדשות עירונית חולון
כ- 37 תושבים ובעלי דירות	אדר' עופרה ליפסקי - אדריכלית המנהלת להתחדשות עירונית חולון
	מיכל יוקלה - אדריכלית הפרויקט, סטודיו מיא

	נושא
עיריית חולון מברכת את הנוכחים בערב זה. צוות התכנון הגיע הערב על מנת להציג את התכנון המוצע ולשמוע את התושבים. אנו רואים בתושבי השכונה ובבעלי הנכסים כבעלי ידע רב ומודים לכל הנציגים אשר לוקחים חלק בתהליך בערב זה, ובשופך.	ראש העיר מר מוטי ששון
<p>1. צוות הפרויקט מונה מספר גופים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • עיריית חולון בשיתוף עם המינהלת להתחדשות עירונית ובתקצוב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מקדמים את תכנון המתחם יחד עם חברת "לוג- ניהול פרויקטים" • "סטודיו מיה" הינו משרד האדריכלות המתכנן את המתחם. <p>2. חמשת השלבים המומלצים לקידום תכנית להתחדשות עירונית הם:</p> <ul style="list-style-type: none"> • למידה ובדיקה ראשונית – מידע ויעוץ כללי לתושבים. • התארגנות בעלי הנכסים ובחירת נציגות – סיוע בהתארגנות תושבים וקורסים ופעילות הסברה. • בחירת עורך דין מלווה – ליווי ויעוץ משפטי לתהליך. • בחירת מפקח מטעם בעלי הנכסים. • בחירת יזם/קבלן. 	לירן אדרי ראש המנהלת להתחדשות עירונית

<p>1. העבודה החברתית אשר בוצעה עד כה:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ מיפוי תושבים ▪ כנס שיתוף ציבור בתאריך 05.03.2020 ▪ הרצאה בנושא נציגות דיירים ותפקיד העו"ד בתאריך 15.06.2020 ▪ חלוקת אגרות רבעוניות (חולקו 2 אגרות) ▪ הוקם עמוד פרויקט באתר המינהלת להתחדשות עירונית והועלו בו חומרים הקשורים לפרויקט. ▪ הוקמו קבוצות וואטסאפ לפי בניינים במתחם. ▪ נעשו מפגשי זום ראשוניים עם הדיירים לפי בניינים. ▪ נערכו אספות דיירים בזום לבחירת נציגים. ▪ נבחרו נציגים לבניינים : תותחנים 27,25,23 <p>חצב 2,4,6</p> <p>2. מתוכנן בשלב הבא :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ אספות דיירים בזום לבחירת נציגים לבנייני התותחנים : 21,19 ▪ החתמת הדיירים על כתב הסמכה לנציגות (שימוש בטופס דיגיטאלי). ▪ הקניית ידע לנציגים : היבט כלכלי שמאי, היבט אדריכלי הנדסי, היבט משפטי והיבט חברתי ארגוני. 	<p>מוריה ארבל מנהלת תחום חברה וקהילה</p>
<p>מיקום תכנית מתחם החצב כולל את רחוב התותחנים 19,21,23,25,27 רחוב החצב 2,4,6 ורחוב האצ"ל 31.</p> <p><u>המתחם יחולק לשני מתחמי מימוש :</u></p> <p>מתחם מימוש א' – רחוב התותחנים 19-27</p> <p>מתחם מימוש ב' – רחוב החצב 2-6</p> <p>המתחם ממוקם בקרבה גדולה לכמה עורקי תחבורה ראשיים, קרבה לבית חולים וולפסון וכן לתחנת מטרו עתידית שתשרת את תושבי המתחם.</p> <p>התוכנית לוקחת ערכים קיימים לשימור ומוסיפה ערכים חדשים לתכנון.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ מרחב ציבורי ועירוניות : <p>יצירת מרחב ושטחים פתוחים, רחובות נעימים להליכה ולמפגשים. מזמינים ומוצלים לשימוש התושבים. הוספת מסחר, גני ילדים ושימושים ציבוריים נוספים כגון בתי קפה, קופת חולים...</p> <p>שמירה על גינת התותחנים כמקום מפגש ופעילות ויצירת המשכיות לכיוון מזרח השכונה. יצירת חיבור בין המתחם לבין יתר השכונה, להפוך את המרחב מקצה שכונה לדרך.</p> <p>מגורים ודיור :</p> <p>בניינים עם דירות במגוון גדלים למגוון משקי בית, דירות איכותיות ותשתיות חדשות.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ חברה וקהילה : <p>הכרת התושבים וצרכיהם, תהליך תכנון משתף ושיתוף ציבור.</p>	<p>מיכל יוקלה אדריכלית הפרויקט</p>

<p>עקרונות תכנון :</p> <p>מרחב פתוח: בינוי המייצר חצר פנימית משותפת, עם מקומות שהייה ומעבר.</p> <p>בינוי היקפי: בינוי המקיף את הגינה ויוצר מצד אחד מרחב פנימי אינטימי ומוגן ומצד שני דופן רחוב חיצוני פעיל רציף המשלב שימושים אשר נותנים מענה לצרכי התושבים.</p> <p>שירותים מסחריים וציבוריים כגון: בנק, בית קפה ועוד.</p> <p>הרחקה מדופן איילון: ישנה הזזה של המתחם המערבי מדופן איילון בשל קו מתח עליון.</p> <p>אופי הבניינים מודרני וחדשני, שישה מבני מגורים בגבהים שונים 9-23 קומות הכוללים דירות בגדלים שונים.</p>	
<p>חשוב להבחין בין ביצוע לתכנון:</p> <p>תכנון – עירייה בראייה כוללת של כבישים, מיקרו אקלים צרכים ציבוריים ועוד.</p> <p>ביצוע – יזם.</p> <p>חשוב לציין שלא כל בניין יוכל להתממש בפני עצמו. זה מחייב התאחדות של הבניינים.</p> <p>התארגנות משותפת וקבלת החלטות משותפת.</p> <p>התכנית מתחלקת לשני מתחמי מימוש. כל מתחם הוא עצמאי בהיבט של התשתיות, כלכלה, ותחבורה. כל מתחם יוכל להתקדם עם יזם אחר. אין עדיפות למתחם ראשון או שני בסדר היציאה לפועל.</p> <p>לגבי לוחות הזמנים:</p> <p>את התב"ע אנחנו נקדם בזמן הכי קצר שאנחנו יכולים, לאחר מכן נכנס היזם, הצעד הראשוני שלו הוא היתרי בניה. במסגרת היתרי הבניה הוא עושה את התכנון המפורט. וזה סדר גודל של שנה וחצי שנתיים עד שהוא עולה לקרקע. אבל לוחות הזמנים של המימוש ייקבעו בהתאם להתארגנות התושבים. ליווי המנהלת והשירותים אותם מציעה המנהלת אמורים לסייע לתושבים בתהליך זה.</p> <p>אבני הדרך המתוכננות:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ במקביל לתכנון מתקדם (תב"ע) ובחירת חלופה –סיוע בבחירת נציגות לכל בנין, הכשרת הנציגים ועדכונם בשלבי התכנון. ▪ במקביל לדיון בוועדה המקומית – כנס עדכון לתושבי המתחם במקביל לסיוע לנציגויות לבחירת עו"ד מייצג. ▪ במקביל לשלבי אישור התוכנית – ליווי הנציגויות יחד עם העו"ד המלווה למכרז יזמים לטובת בחירת יזם. 	<p>יפעת מנקוביץ'</p> <p>מנה"פ, לוג ניהול פרויקטים</p>
<p>שאלה:</p> <p>איך נקבעת גודל הדירה שניתנת כתמורה ?</p> <p>תשובה:</p> <p>גודל הדירה נקבע ע"י שמאי, השמאי מעריך את הנכס ועל סמך הערכה זו מעניק ניקוד. התמורות שלכם הן פועל יוצא של המו"מ עם היזם על סמך אותם הנקודות המינהלת לא מתערבת בתמורות, הדירה היא קניין אישי שלכם.</p> <p>התמורה המקובלת היום בחולון היא תוספת 12 מ"ר, מרפסת וחניה.</p> <p>שאלה:</p> <p>האם כבר היום אני יכול לבחור את הבניין בו אני מעוניין להתגורר?</p>	<p>שאלות ותשובות</p>

תשובה:

היום אנחנו מציגים לכם רק את הצעת התכנון לתב"ע מפורטת. מיקום הדירה נקבע על ידי המו"מ מול היזם שיבחר להוציא את התכנית לפועל.
כרגע עליכם להתמקד בבניית נציגות, בחירה של עו"ד מלווה ומפקח. רק לאחר מכן תבחרו יזם אשר מולו תנהלו את המו"מ.

שאלה:

מה אחוז ההסכמה הנדרש במתחם כדי שהפרויקט יצא לדרך?

תשובה:

בשלב הראשוני היזם צריך לפחות 60% חתימות מכלל המתחם ו- 50% חתימות לפחות מכלל בניין על מנת שיוכל להתקדם עם תכנית עיצוב ולהגיש להיתר.

שאלה:

בניין תותחנים 27 יושב על מגרש גדול יותר משאר הבניינים, האם זה ישפיע על התמורה?

תשובה:

תערך פגישה עם שמאי התכנית לצורך הסבר על הליך שמאות נדרש לטובת חלוקת השטחים בהתאם לבנוי בשטח.

שאלה:

האם מתוכנן בית ספר חדש לאור הגדלת מספר המשפחות במתחם?

תשובה:

במסגרת תכנית לכלל שכונת תל גיבורים הוגדרה פרוגרמה שמגדירה מהם השימושים הציבוריים שנדרשים במתחם הזה. על פי פרוגרמה ניתן מענה לצרכים ציבוריים כמו גם גנים בקומת הקרקע של אחד ממבני המתחם, ברחוב התותחנים. יתר המענה ינתן על ידי הרחבה של בתי הספר ושימוש בשטחים קיימים בשכונה. כל פרויקט של פינוי בינוי יתבקש להקצות זכויות גם לצרכים ציבוריים.

שאלה:

עדיין לא יצרתם קשר עם מבנה תותחנים 19?

תשובה:

בשל הקורונה אנחנו פועלים באמצעים דיגיטליים ופחות ישירים. לצערנו זה מייצר אתגר מול דיירים אשר אמצעים אלו, פחות נגישים להם. אנו צופים כי בקרוב נשוב אל השטח ונוכל לייצר מפגשים ישירים מול דיירים אשר כיום פחות נמצאים איתנו בקשר, אך בינתיים אנחנו נקיים מפגשים מצומצמים לבחירת נציגות, והנציגות היא זו שתייצר את הקשר הישיר עם שכניהם. בימים הקרובים תקבלו תאריכים למפגשים.

שאלה:

למה התמורה היא רק 12 מטר?

תשובה:

המספר הבסיסי שעובדים לפיו היום במחוזות התכנון היו 12 מטר תוספת, מרפסת וחניה לכל יחידת דיור. זאת תוך שאנו מתייחסים לכל זכות קניינית שעומדת לרשותכם כפרטיים ולוקחים אותו בחשבון. אם נייצר נפחי בינוי גדולים יותר, לא נוכל לייצר שכונה אשר כוללת

שטחים פתוחים, שבילי אופניים, שטחיים ציבוריים ומסחר.. חשוב לציין כי בתכנון הזה, נעשים אקטים משמעותיים אשר משביחים את הנכס שלכם. כגון בינוי יחסית נמוך, והרחקה מאיילון.

שאלה:

בתכנית מתוכנן מבנה של תשע קומות שנראה מנותק מהמתחם המערבי?

תשובה:

הבניין הוא חלק מהמתחם, הזזת הבניין נעשתה כדי לאפשר חלוקה של שני מתחמי מימוש, מזרחי ומערבי ולאפשר לכל מתחם לעמוד כלכלית בפני עצמו. בצד של התותחנים נזקקו ליתר יחידות דיור, ועל כן הוספו את הבניין.

שאלה:

מה לוח הזמנים המתוכנן?

תשובה:

במהלך השנה, שנה וחצי הקרובים נסיים את תכנון התב"ע. התארגנות נכונה של הדיירים תוכל לקצר או להאריך את לוחות הזמנים.

שאלה:

במידה ויבחרו יזמים שונים לשני המתחמי המימוש, האם הדיירים ממתחם אחד בהכרח יגורו באותו מתחם?

תשובה:

רק במידה ומדובר על אותו היזם שמבצע את שני המתחמים יחד ניתן יהיה לבקש ממנו לבחור את מיקום הדירה ובהתאם למשא ומתן מולו. אם יהיו יזמים שונים וכל מתחם מימוש יתקדם לבד בעצמו, לא יתאפשר נידוד.

שאלה:

מה קורה עם דייר מסרב לחתום?

תשובה:

זכות החתימה היא בלעדית שלכם, אנחנו מתכננים תב"ע שמאפשרת תכנון. אם לא תרצו להוציאו לפועל, הוא לא יצא. אנחנו משתפים אותכם בתכנון, רוצים לשמוע מה יש לכם לומר עליו, אתם תחליטו לבסוף אם אתם מעוניינים בהתחדשות עירונית במתחם שלכם, אנחנו פה כדי ללוות את זה להעניק לכם את הידע והכלים להוציא את זה לפועל. לגבי "דייר סרבן", אנחנו נקיים ערב עיון לגבי זה בקרוב, הערב עוסק בזכויות אזרחים ותיקים בפרויקטים של פינוי בינוי ומסביר גם על מיהו דייר סרבן ומהו סירוב סביר.

שאלה:

אילו חניות מתוכננות?

תשובה:

מתוכננים חניונים תת קרקעיים בכל מתחם מימוש. הכניסות היו מרחוב האצ"ל.

שאלה:

האם מתוכננת גינת כלבים?

תשובה:

בשלב זה לא תוכננה גינת כלבים, הבקשה תועבר לאדריכל הנוף לידיעה.

שאלה:

האם ניתן להגיש בקשות להיתרים לתוספות בניה?

תשובה:

ניתן להגיש, ככל שאין סתירה לתוכנית ההתחדשות של תל גיבורים. זה כמובן עובר את הבקורות של מינהל הנדסה כדי שזה לא יפריע לתכנון עתידי.

שאלה:

האם בניין אחד יכול לתקוע את הפרויקט?

תשובה:

כן, אם בניין אחד החליט שהוא לא מעוניין להתחדש כל המתחם לא יוכל להתחדש. המתחם חייב להתחדש כמתחם, ישנם 2 מתחמי מימוש – מתחם החצב, ומתחם התותחנים. אי אפשר להגיש היתר רק על חלק ממתחם המימוש. בניין בודד לא יוכל לקבל היתר לבד. גודל המתחם והחלוקה שנקבעה היא מה שמאפשרת בינוי איכותי יותר.

שאלה:

האם נשלם יותר ארנונה מפני שהמתחם מתחדש?

תשובה:

מכיוון שאתם מוכרזים כמתחם לפינוי בינוי החוק מאפשר לכם לקבל פטור מארנונה על הדלתא של המטרים שנוספו לדירה שלכם. כלומר תמשיכו לשלם את אותה ארנונה שאתם משלמים היום. בנוסף, נקים ערב עיון על "היום שאחרי הבינוי" בערב זה תוכלו להמשיך ולשאול את כל השאלות שנותרו לכם על החיים במתחם חדש.