

תאריך: 25.1.2021

סיכום ערב שיתוף ציבור לפני הפקדת תכנית התחדשות עירונית תת מתחם התותחנים

משתתפים:

כ- 50 דיירי מתחם התותחנים.

מוטי ששון – ראש העיר חולון

פנינה שנהב – מנכ"לית החברה הכלכלית חולון

תומר לאווה – מנהל מח' תכנון עיר חולון

לירן אדרי – ראש המינהלת להתחדשות עירונית חולון

מוריה ארבל – מנהלת תחום חברת וקהילה, המינהלת להתחדשות עירונית חולון

יפעת מנקוביץ' – מנה"פ, לוג ניהול פרויקטים בע"מ

רוי שפירא – מנה"פ, לוג ניהול פרויקטים בע"מ

**במהלך הערב הוצגה תכנית ההתחדשות העירונית של מתחם התותחנים ונענו שאלות התושבים.
להלן סיכום הדברים שהועלו במפגש**

דברי פתיחה:

ראש העיר מר מוטי ששון

התכנית נועדה לשפר את איכות חייכם, לאפשר דירות חדשות וחזקות, מעליות, מרפסות, חניות תת קרקעיות וכל השדרוגים שמגיעים עם בניינים חדשים. אנו מברכים על התכנית והצגתה בטרם תידון בוועדה המקומית וכן על שיתוף הפעולה שלכם בהקמת הנציגות וקידום הפרויקט. המינהלת תמשיך ללוות אתכם התושבים ותסייע לכם בכל התהליך לבחירת עו"ד ויזם.

פנינה שנהב מנכ"לית החברה הכלכלית

אנו מברכים על שיתוף הפעולה בין העירייה, המינהלת להתחדשות עירונית לבין הצוות התכנוני. שיתוף הפעולה הזה הוא שמאפשר קידום תכנית מסוג זה.

תומר לאוה מנהל מחלקת תכנון עיר

שמחים על הנוכחות הגבוהה בכנס, התכנון מתקדם בקצב טוב ועשוי להיות מהראשונים שמאושר ומתממש בשכונה.

לירן אדרי ראש המינהלת להתחדשות עירונית

אנחנו שמחים להציג בפניכם את התקדמות התכנית ומברכים על הנכונות שלכם לקידומה. המינהלת להתחדשות עירונית מעניקה לתושבי המתחם מידע ויעוץ, ערבי עיון והסברה במסגרת שיתוף הפעולה שלנו עם הקליניקה לזכויות דיור במרכז הבינתחומי הרצליה, וסיוע משפטי לא מחייב, חינם. תוכלו להמשיך ולהתעדכן בעמוד הפרויקט באתר המינהלת שם מופיעים כל החומרים הרלוונטיים למתחם שלכם. בנוסף, אחת לרבעון אנחנו שולחים לכם לתיבות הדואר איגרת עדכון סטטוס התכנון.

מוריה ארבל, מנהלת תחום חברה וקהילה

כחלק מהתארגנות המתחם לקראת פרויקט של פינוי בינוי, הוקמו נציגויות מוסמכות בכל בניין, וכיום כפורום נציגות אחד, מנהלים הנציגים הליך בחירה של עורך דין שילווה את התושבים משפטיים. בשלב זה נפגשו חברי הנציגות עם מספר עו"ד ממשרדים שונים אך טרם התקבלה החלטה סופית. כאשר יבחר, נקיים מפגשים עם כל בניין להכרות עם עו"ד המלווה.

יפעת מנקוביץ, מנהלת הפרויקט, "לוג ניהול פרויקטים"

אנחנו לקראת סיומו של התהליך התכנוני של הפרויקט, הצלחנו תוך שנה להתקדם יפה מאוד, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית החליטה להוסיף לתהליך התכנון עוד שלב, שלרוב מושתת על היזם, זהו תהליך של איחוד וחלוקה. זה מגדיר מי מקבל איזה זכויות.

מיכל יוקלה, סטודיו מיה, אדריכלית התכנית.

תכנית מתחם החצב –

תכנית ההתחדשות של מתחם החצב בתוכה תת מתחם התותחנים הינה תכנית בניין עיר (תב"ע), התכנית מקודמת על ידי המינהלת להתחדשות עירונית ועיריית חולון וממומנת על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. חברת "לוג- ניהול פרויקטים" נשכרה על ידי המינהלת להתחדשות עירונית לקדם את התוכנית.

תכנית תב"ע, היא תכנון עקרוני לשכונה הקובע **עקרונות תכנון** כגון: נפחי בינוי, שטחים פתוחים, רחובות, תכנון תנועה ועוד. כלומר התב"ע קובעת את סל הזכויות הכללי שיינתן לתכנית.

התכנית מאפשרת 2 אזורי נפרדים, אזור מערבי הכולל את חמשת הבניינים על רחוב התותחנים ואזור מזרחי הכולל את 3 הבניינים על רחוב החצב. כל מתחם יכול להתקדם בנפרד ולקום ללא כל קשר למתחם השני.

במסגרת התכנית הזאת יבנו 6 בניינים חדשים בסטנדרטים גבוהים, נגישים עם מעליות, כניסות הבניינים פונות אל גינת התותחנים.

מטרת התכנון הוא להרחיק את בנייני המגורים מהרעש והפיח של איילון, בתכנית ישנה אפשרות לבניינים בגבהים שונים, הבניינים הנמוכים יותר מאפשרים עלויות תחזוקה נמוכות יותר למי שירצה להתגורר בניין מסוג זה. ישנו תמהיל מגוון של דירות. דירות גדולות למשפחות מרובות ילדים, דירות קטנות לקשישים או זוגות צעירים. במסגרת התכנית, ישנה הוספה של מבני ציבור (גנים, מועדון קשישים...), מסחר קל, פיתוח של גינת החצב, פתיחה של הכבישים וצירי התנועה על מנת לאפשר זרימה טובה יותר של התנועה. ישנו חיבור של המרחב הרומה אל השכונה, ישנה שדרה של עצים, שמלווה אותנו אל גינת החצב לב המתחם.

לוחות הזמנים לפרויקט

התכנית נמצאת בשלב התכנוני האחרון. תוך כ-3 חודשים כולל שלב האיחוד וחלוקה התכנית תגיע לדיון בוועדה המקומית ואישורה ייקח עד כשנה (מהיום). לאחר מכן התכנית תעבור לשלב הביצוע. בשלב ראשון היזם עורך תכניות, מציגן לדיירים ולאחר מכן מגיש אותן להיתרי הבנייה. במהלך תהליך הרישוי הפרויקט עובר את כל הרפרנטים בעירייה, מוגש לכיבוי אש, הג"א ועובר התאמה לכל התקנים העדכניים עפ"י חוק התכנון והבניה. תהליך זה לוקח כשנתיים עד שאפשר לעלות על הקרקע. בין אישור התב"ע והגשת בקשה לתחילת הליך הוצאת היתר בנייה נדרש הצגת הסכמת 80% מהדיירים, ועל מנת לקבל את היתר הבנייה נדרש 100%. בהתאם, ככל שהדיירים יהיו יותר מגובשים – ככה הפרויקט יתקדם מהר יותר, ובהתאם יש חשיבות רבה להתארגנות הדיירים למו"מ מול היזם, ובדיוק לשם כך נועדה המינהלת להתחדשות עירונית שמלווה אתכם בתהליך.

שאלות הציבור והתייחסות הצוות המקצועי

האם מתוכננות דירות כלואות?

כן, אלו יהיו דירות קטנות של כ-65 מ"ר. אלו לא יהיו דירות תמורה (הדירות אותן יקבלו הדיירים חזרה) אלא דירות שהיזם יוכל למכור.

האם הכבישים בתכנית יודעים לשאת את התנועה המתוכננת?

התכנית מלווה על ידי יועצי תנועה ותחבורה. כל הכבישים יודעים לשאת באופן מלא את התנועה המתוכננת. תכנון התנועה בתכנית נעשה בצורה יסודית וכלל הפרמטרים עומדים בסטנדרטים הקיימים וכלל הכבישים יודעים לספק את נפחי התנועה. לכל דירה תהיה חנייה ויהיו יותר חניות בצורה משמעותית ממה שקיים היום מה שאמור לפתור את בעיית החנייה בשכונה.

תקן החניה במתחם יהיו 1:1.

מה יהיו התמורות לדיירים?

עיריית חולון אימצה את המלצות לשכת התכנון המחוזית והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כאשר התחשיב הכלכלי לצורך חישוב כלכליות הפרויקט מחושב לפי תוספת אחידה של 12 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת, מרפסת וחניה תת קרקעית. יחד עם זאת, התמורה הסופית לדיירים נקבעת במסגרת מו"מ וחתומה על חוזה עם היזם. יש לציין, שעצם התחדשות המתחם תביא לקבלת דירה חדשה, מרפסת שמש, מעלית וחניה תת קרקעית בבניין העומד בכל התקני הבניה המחמירים העדכניים. מרחב פרטי וציבורי משופר, מבני ציבור, רשת שבילים נעימה, גינה מרכזית, גני משחקים ועוד. מדובר על שיפור מהותי באיכות החיים ביחס למצב הקיים כיום.

כמה דירות קיימות במתחם וכמה יהיו לאחר התכנית?

כיום במתחם החצב כולו (הכוללים את המבנים ברחוב החצב וברחוב התותחנים) קיימות סה"כ 126 יחידות דיור כאשר מדובר על 36 יחידות דיור בחצב ו-90 יחידות בתותחנים. התכנית מציעה סה"כ של 470 יח"ד.

מה מגיע למי שיש הרחבה?

מי שהרחיב דירתו בהיתר יקבל את התוספת למצב הקיים בהיתר. העו"ד המלווה מטעמכם ידאג לזכויות שלכם במסגרת המשא ומתן מול היזם.

כמה חניונים מתוכננים?

מתוכננים שלושה חניונים כל אחד בן שתי קומות (כל החניונים הינם תת קרקעיים). פירוט הכניסות לחניונים מוצג במצגת התכנית. חשוב לציין כי כל הבלוק הינו נטול כבישים ורכבים ומיועד להולכי רגל.

האם תהיה גינת כלבים?

צוות התכנון יבחן את הרעיון ויקדמו.

האם יהיה הבדל במחיר במידה ונרצה למכור את הדירות?

ההערכה היא שהנכס יושבח משמעותית, שכן יהיו דירות חדשות, גדולות יותר ובסביבה מפותחת.

האם יהיו דירות הקטנות מ-60 מ"ר?

עקרונית התמורות הינן 12 מ"ר על המצב הקיים, אך המלצת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית היא שלא תהיה דירת תמורה קטנה מ-65 מ"ר.

האם תהיה התחשבות לדיירים בגידול בארנונה ובדמי האחזקה בעקבות גידול הנכס?

התכנית מאפשרת מגוון של בניינים ודירות. בשלב בחירת הדירה, במו"מ עם היזם, יוכלו הדיירים לבחור האם לגור בבניין גבוה או נמוך. עלויות התחזוקה של בניין נמוך הינן נמוכות מעלויות התחזוקה של בניין רב קומות.

בנוסף, התכנית לקחה בחשבון קרן תחזוקה מצד היזם. היזם משלם את הגידול בעלויות התחזוקה למספר שנים לאחר הכניסה לדירה החדשה. כלומר, אם עד היום שילמתם X שקלים ועד בית, תמשיכו לשלם מחיר זה מספר שנים לאחר הכניסה שלכם לדירה החדשה. בנוסף, בשנים הראשונות לאחר הכניסה לדירה הראשונה אתם זכאים להנחה בארנונה על התוספת מטרים שקיבלתם בדירה החדשה.

מידע מפורט בנושאי ארנונה ותחזוקה יינתן בהרצאה על היבטים כלכליים בפרויקטים של פינוי בינוי אשר תתקיים על ידי המינהלת להתחדשות עירונית בחודש באפריל.

האם יהיה מקום לבניית סוכה?

צוות התכנון יבחן את האפשרות.

האם נלקחו גינות מוצמדות בחישוב הזכויות?

כן. יחד עם זאת, רק דירות עם חצר מוצמדת בהיתר, יחושבו לה הזכויות בגין החצר.

מה יהיה גודל המרפסות

המרפסות יהיו עד 12 מ"ר ע"פ חוק התכנון והבנייה.

מה קורה במצב בו הדירה מושכרת?

עם מימוש התכנית הדיירים יצטרכו לעזוב את הדירה. היזם, ימשיך לשלם לבעל הבית את דמי השכירות, כך שבעל הבית לא יחווה הפסדים בעקבות הפינוי.

במידה ויש דיירים סרבנים האם העירייה מתערבת?

המינהלת להתחדשות עירונית תנסה לסייע בהסרת החסמים מול הדיירים. יש לזכור שגם עורך הדין המלווה אתכם מנסה לסייע בהסרת החסמים ובשמירה על זכויות על מנת לא יהיו דיירים סרבנים.

חשוב לציין שבעוד שהליך התכנון של התב"ע מתקדם לאישור, אם לא תהיה הסכמה מצד הדיירים, הביצוע עצמו של התכנית לא יתממש. הדירות שלכם הן קניין אישי שלכם. אם לא תרצו להתקדם מימוש, הפרויקט לא יצא לביצוע.

שאלות בנושאים נוספים –

לכל שאלה נוספת בכל נושא שעולה - מיהו דייר סרבן, זכויות קשישים, שינויים ארנונה וכו', ניתן לפנות למינהלת להתחדשות עירונית ולצוות המלווה את הדיירים. רוי שפירא - 054-5650519 מחברת "לוג ניהול פרויקטים" ומוריה ארבל - 052-2464006 מנהלת תחום חברה וקהילה במינהלת להתחדשות עירונית. כמו כן יתקיימו עיון בנושאים השונים.