

| | | |
|--------------------------|---|------------------|
| תאריך: 11/04/2021 | התחדשות עירונית – יוספטל - חולון | הפרויקט : |
| רשמה: אודליה כהן | עדכון סטטוס תכנית – פורום נציגות | נושא: |

| נוכחים: | | |
|---|--|---|
| אביעד מור – אדריכל העיר, עיריית חולון | לירן אדרי – ראש המינהלת להתחדשות עירונית | |
| עפרה ליפסקי – אדריכלית המינהלת להתחדשות עירונית | מוריה ארבל – מנהלת תחום חברה וקהילה, מינהלת התחדשות עירונית חולון | |
| גלי דולב, אודליה כהן- מנה"פ, "וקסמן גוברין גבע" ניהול פרויקטים | כ- 30 נציגים | |
| מטרה: עדכון סטטוס התכנית והצגת הנושאים שיועברו בסדנאות כחלק מהקניית ידע לנציגים. | | |
| מס' | נושא | |
| | הקדמה לירן אדרי – ראש המינהלת | <ul style="list-style-type: none"> התכנון מתקדם יום יום, וישנו קשר רציף בין ועדות התכנון לבין העיריה וצוות התכנון של הפרויקט. צוות התכנון אשר כולל את אבנר ישר, אחד מגדולי האדריכלים בארץ, כמו גם הליווי הצמוד אשר מעניק אדריכל העיר, מבטיחים כי העבודה על התכנית היא מקצועית ואיכותית מאוד. לאורך כל חיי הפרויקט, המינהלת מלווה ותמשיך ללוות אתכם באופן אישי, לתת מידע וליצר שקיפות מול הועדות השונות והתהליך בכלל. לשירותכם קיים עמוד פרויקט באתר האינטרנט של המינהלת . |
| 1 | עדכון סטטוס התכנית אביעד מור –אדריכל העיר | <ul style="list-style-type: none"> עדכון בדבר העברת התכנית למסלול וועדה המחוזית תל אביב. בשל ממשלה לא מתפקדת, לא היתה הוראת שעה שמאריכה את חוק הותמ"ל ולכן החל מיולי 2020 לא ניתן היה לקלוט תכניות חדשות. בהחלטת ראש מינהל התכנון- דלית זילבר, הוחלט כי התכנית תקודם בועדה מחוזית. צוות התכנון בעיצומו של תהליך גיבוש התכנית במחוז. |
| 2 | הקניית ידע לנציגות גלי דולב , מנה"פ "וקסמן גוברין גבע" | <p>הצגת תכנית עבודה להקניית ידע מקצועי לחברי הנציגות בהיבטים שונים של תהליכי ההתחדשות העירונית. סדנת ההרצאות בנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> בינוי (הוראות תכנית ונספח בינוי) – תכנית, קווי בניין, גובה, מגדלים, בניה מרקמית, דופן לרחוב. תמהיל דירות ועירוב שימושים שטחי ציבור פתוחים ובנויים היבטים תחבורתיים – דרך ורוחב זכות הדרך, חניה, תקן חניה, נגישות לחניון, נת"צ מטרו ורכבת קלה. |

| | |
|--|--|
| <p>ש': מה הל"ז לאישור התכנית והתחלת בניה מהיום?</p> <p>ת': לוחות הזמנים אינם תלויים בגורם אחד והם יכולים להשתנות מכמה סיבות. העירייה רואה במתחם מקום חשוב ולכן קיבלה החלטה לקדם תכנון עם צוות מטעמה בעלות של מליוני שקלים. העירייה והמינהלת עושים כל שביכולתם לקדם את התכנית ולשם כך הוקצו משאבים רבים וכח אדם.</p> <p>ש': חתמנו לפני למעלה מ-5 שנים ליזם לצורך קידום פרויקט פינוי בינוי (יוספטל 152, 150). העירייה עצרה את הפרויקט שלנו. יכולנו להתקדם ולהתחיל בניה בזמן הזה.</p> <p>ת': תכנית המטרו תת"ל 103 המקודמת בסמוך למתחם מפיקה שטח גדול מהמגרשים של הבניינים, הפקעה בסדר גודל כזה מקטינה את המגרש הסחיר ולא מאפשרת היתכנות של פרויקט עצמאי. הכללת בניינים אלה בקו הכחול של מתחם יוספטל מאפשרים את ההתחדשות העירונית בדרך הטובה ביותר.</p> <p>ש': מתחם 2 המוצג בתכנית הינו מתחם גדול וכולל בתוכו מס' רב של בניינים. קיים חשש שלא נוכל לצאת לביצוע ואנחנו כבולים לכל יתר הבניינים במתחם.</p> <p>ת': ישנה אפשרות לחלוקה לשלבי ביצוע בתוך מתחם מימוש אחד בהתאם לבשלות החברתית והחתימות מול היזם.</p> <p>ש': נציג של בעלי המסחר בבניין 48-52 - אנחנו רוצים להתקדם בבחירת יזם. איך נוכל להתקדם כשהתכנית עדיין לא סופית?</p> <p>ת': משא ומתן של בעלי הנכסים מול היזם יכול להתנהל במקביל לתכנון. בנוסף, תמורה של מסחר הינה תמורה עסקית ולא תמיד במכפיל של מטרים. היא צריכה להיבחן במו"מ שמאי. יזם יודע להגיד לך מה התמורה הראויה לנכס מסחרי ואינו תלוי באישור התכנית.</p> <p>ש': חתמנו עם יזם לפני זמן רב האם אנחנו מחויבים להסכם?</p> <p>ת': כן.</p> <p>ש': אתם מתכננים את התכנית ובעצם קובעים עבורנו את התנאים. אתם מחייבים אותנו לגור מעל חנויות ומשרדים ומפקיעים מהשטח שלנו.</p> <p>ת': חשוב לציין כי אנחנו בשלב התב"ע, כלומר כיום אנחנו מקדמים תכנון בלבד, אך הביצוע תלוי בהסכמה המלאה שלכם. אם לא תרצו לממש את התכנית, אתם לא תממשו אותה. בנוסף, לאורך התקופה האחרונה הוגשו כל מיני הערות על התכנית מצד נציגויות הדיירים. הנציגות של הבניין שלך הגישה מסמך מאוד מפורט עם הערות ובקשות לבחינה מחודשת. מסמך ההערות נלקח לשולחן התכנון ובעקבותיו נעשו שינויים בתכנית.</p> | <p style="text-align: center;">שאלות ותשובות</p> <p style="text-align: center;">3</p> |
|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>בנוסף, חשוב לחדד, בכל הנוגע למטרו, מדובר באילוצים שאינם מגיעים מצוות התכנון של העיריה אלא החלטות ממשלתיות. צוות התכנון בתכנית זו, עובד בהתאם לתכנון הממשלתי.</p> | | |
|---|--|--|