

17/08/2021

תאריך: 02/08/2021	התחדשות עירונית - יוספטל - חולון	
רשמה: אודליה כהן	נושא: מפגש הכרות עם בעלי דירות רח' יוספטל 131 - באמצעות פלטפורמת הזום	
נוכחים:		
עדי צברי - מנהלת תחום חברה וקהילה, מינהלת התחדשות עירונית חולון	לירן אדרי - ראש המינהלת להתחדשות עירונית	
כ- 30 בעלי דירות	נועה כרמון גלנטי, אודליה כהן- מנה"פ, "וקסמן גוברין גבע" ניהול פרויקטים	
מטרת המפגש:		
<p>1. הכרות בין בעלי הדירות ברח' יוספטל 131 למינהלת להתחדשות עירונית וצוות ניהול פרויקט יוספטל חולון.</p> <p>2. הצגת התכנית המקודמת כיום ותהליך העבודה לבחינת צרוף הבניין לקו הכחול של התכנית. טרום מפגש הזום, בתאריך 29.7.21 התקיים מפגש עם נציגות הדיירים במינהלת להתחדשות עירונית בהשתתפות מנה"פ.</p>		
	נושא	מס'
<p>תכנית יוספטל חולון מקודמת על ידי המינהלת להתחדשות עירונית ועיריית חולון בהליך מסלול רשויות וממומנת ע"י הרשות להתחדשות עירונית. התכנית איננה כוללת ב"קו הכחול". את 2 הבניינים רבי הקומות : בניין מגורים בן 12 קומות ברחוב יוספטל 131 ובניין מגורים בן 6 קומות ברחוב אילת 58. במהלך החודשים האחרונים, התקבלה פניה מידי יזם בשם "אינווסטיקו - הורייזן" שרכש את החלק של "מכבי" בבניין המסחרי הסמוך לבדוק היתכנות לצרף את בניין המגורים הגבוה ברח' יוספטל 131 לקו הכחול של תכנית יוספטל. נכון ליום המפגש היזם מחזיק ב-70% חתימות של בעלי הדירות. לאור מיקום הבניין על תחנות המטרו העתידיות והרצון של היזם והתושבים לקידום התחדשות עירונית, צוות התכנון של מתחם יוספטל בודק את האפשרויות לתכנון חלופה שתכלול את בניין המגורים ברחוב יוספטל 131.</p>	דברי פתיחה - לירן אדרי ראש המינהלת	1
<p>1. הוצג תהליך קידום תב"ע במסלול רשויות.</p> <p>2. הוצג הקו הכחול של תכנית יוספטל חולון שלא כללה את הבניינים הגבוהים בשל מצבם הפיזי הטוב יחסית לבניינים שעוברים התחדשות עירונית ובשל הצפיפות הגבוהה בבניו הקיים.</p> <p>3. הוצגו הפקעות קווי המטרו ברחוב יוספטל וברחוב אילת וכן אזור ההתארגנות במגרשים הסמוכים מצפון לבניין.</p>	הצגת תהליך קידום תב"ע והקו הכחול של תכנית יוספטל - נועה כרמון, נה"פ	2

<p>4. המינהלת להתחדשות עירונית פנתה לרשות להתחדשות עירונית בבקשה להכללת הבניין בתחום התכנית. לשם החלטה בעניין זה צוות התכנון נתבקש להעביר לרשות חלופה תכנונית, בדיקת היתכנות כלכלית והיתכנות חברתית.</p> <p>5. לאחר סיום הבדיקות כולן, תעדכן המינהלת את בעלי הנכסים בבניין באם נכנסים לתכנון.</p>		
<p>ש': האם בגלל שהפרויקט מקודם ע"י הרשות להתחדשות עירונית והעירייה זה אומר שאנחנו מוגנים מול היזם?</p> <p>ת': לעירייה אין מעמד חוקי להתערב בנכס הפרטי של הדיירים, לפיכך בחירת היזם הינה באחריות הבלעדית של בעלי הנכסים על פי הכלים שמעמידה לרשותם המינהלת להתחדשות עירונית. צוות המינהלת מלווה ומסייע בתהליך אך האחריות והמו"מ עם היזם מתנהל באחריות בעלי הדירות.</p> <p>ש': מה לוח הזמנים של המטרו? האם ידוע מתי יחלו בעבודות?</p> <p>ת': המטרו היא תכנית ארצית לאומית. לא ניתן להעריך איזה קו יצא ראשון לביצוע ועל כן לא ניתן לצפות את לוחות הזמנים.</p> <p>ש': כמה דירות יתווספו על הקיימות?</p> <p>ת': מכפיל המגורים בפרויקט זה הינו נמוך יחסית לפרויקטים אחרים של פינוי בינוי בחולון. בשל הקרבה של הפרויקט לשתי תחנות מטרו התכנון המוצע כולל גם שטחי תעסוקה ואזור של עירוב שימושים.</p> <p>ש': מהו תקן החניה?</p> <p>ת': תקן החניה נכון ליום המפגש הינו 1:1. לפיכך, הצעת צוות התכנון תקן החניה למגורים יאפשר לדירות התמורה לקבל כל אחת מקום חניה תת קרקעי.</p> <p>תקן החניה לשטחי התעסוקה שיוגדר בתכנית מותאם לאזורים המתאפיינים בשירותיות גבוהה של תחבורה ציבורית עתירת נוסעים. הכוונה היא שרוב המשתמשים שיגיעו למתחם הזה יגיעו בתח"צ.</p> <p>ש': מה קורה אחרי שהתכנית מאושרת?</p> <p>ת': התכנית המקודמת תב"ע (תכנית בניין עיר) קובעת את סל הזכויות, שטחי מגורים, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור.</p> <p>לאחר אישור התכנית היזם שמגיע מכין תכנון מפורט ומקדם את ההיתר. ההתארגנות של התושבים חשובה מאוד והמינהלת כאן כדי לסייע בכל מה שנדרש.</p>	<p>שאלות ותשובות</p>	<p>3</p>