

25/08/2021

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

נוכחים:		
זוהר נוימרק – סגן ראש העיר, עיריית חולון	אביעד מור – אדריכל העיר, עיריית חולון	
פנינה שנהב – מנכ"לית החברה הכלכלית חולון	לירן אדרי – ראש המינהלת להתחדשות עירונית	
עופרה ליפסקי – אדריכלית המינהלת להתחדשות עירונית חולון	עדי צברי – מנהלת תחום חברה וקהילה, מינהלת התחדשות עירונית חולון	
אבנר ישר – אדריכל התכנית, ישר אדריכלים	גלי דולב, נועה כרמון גלנטי, אודליה כהן-מנה"פ, "וקסמן גוברין גבע" ניהול פרויקטים	
כ- 160 בעלי דירות ובעלי יחידות מסחר		
מטרת המפגש: הצגת התכנית המוצעת לכלל בעלי הדירות ובעלי יחידות המסחר במתחם יוספטל.		
מס'	נושא	
1.	דברי פתיחה – לירן אדרי ראש המינהלת	תכנית יוספטל חולון מקודמת על ידי המינהלת להתחדשות עירונית ועיריית חולון בהליך מסלול רשויות וממומנת ע"י הרשות להתחדשות עירונית. שמחים לפגוש אתכם בעלי הדירות ובעלי יחידות המסחר ולהציג בפניכם את התכנית המתגבשת. הנוכחות הגבוהה של המשתתפים במפגש מראה על כך שדיירי המתחם שותפים מלאים לתהליך.
2.	חזון התכנית אביעד מור – אדריכל העיר	מתחם יוספטל מתאפיין במיקום יוצא דופן, ומכאן חשיבותו הגדולה לעיר חולון ולמטרופולין בכלל. בחודשים הקרובים יאושרו תת"ל 101 ו 103 (תוכנית תשתית לאומית) הקובעות כי שני קווי מטר M1 ו-M3 יעברו במנהרות תת קרקעיות לאורך הרחובות אילת ויוספטל (בהתאמה). במתחם יוספטל עתידים להצטלב שני הקווים הנ"ל, ותוקם תחנה תת קרקעית משותפת. כל זאת לצד תחנת רכבת ישראל הקיימת בסמיכות למתחם, וכמובן מחלף יוספטל של נתיבי איילון. בהתאם לכך מטרת התוכנית המוצעת להתחדשות עירונית הינה פינוי מבני המגורים הקיימים, פיתוח והתחדשות המתחם ויצירת מוקד מטרופוליני, תוך מיצוי יתרונות המיקום הייחודי.
3.	חלופת התכנון המוצעת - אדר' אבנר ישר	הוצגו עקרונות התכנון למתחם וכן חלופת התכנון המוצעת. עקרונות התכנון הראשיים הינם: יצירת מתחם מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים, העצמת שטחי הבניה וקביעת שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, מגורים ושטחים ציבוריים. כמו כן קובעת התכנית הסדרת הרחובות, חניונים תת קרקעיים ומערכת שבילים ושטחים פתוחים, כך שיהיו רציפים ואיכותיים, ויאפשרו מרחב בטוח, נעים והמשכי למשתמשים השונים.

<p>הוצגו 3 מתחמי מימוש. אחד מצפון לרחוב יוספטל ו-2 מדרום לרחוב יוספטל 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>הוצגו העקרונות לקביעת מתחמי מימוש:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מניעת תלות הנדסית ובניינית של שלביות ביצוע בין המתחמים ככל הניתן, כדי שכל מתחם יכול לצאת למימוש עצמאית. 2. הגדרת יעוד מוצע לרחובות קיימים כך שתובטח נגישות לתשתיות ותנועה בשלבי הביניים של המימוש. 3. הגדרת יעוד חדש לרחובות קיימים תוך שמירה על המשכיות לרשת הרחובות הקיימת ולצירי הולכי רגל. 4. בחינת רווחיות יזם אחידה בין המתחמים כדי לא לייצר עדיפות. 	<p>מתחמי מימוש – גלי דולב, מנה"פ "וקסמן גוברין גבע"</p>	<p>4.</p>
<p>הוצגו הנחות היסוד של התחשיב הכלכלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תמורה לדיירים במגורים – תוספת 12 מ"ר על הגודל הקיים עפ"י היתר + חניה + מרפסת. 2. תמורה לשטחי מסחר ומשרדים – תוספת שטח בשיעור של 30%. 3. לפחות 20% מהדירות יהיו דירות קטנות 4. תקן חניה למגורים – דירות דיירים 1:1 דירות יזם 1:0.6 5. תקן חניה לתעסוקה 1:240 6. מס' יח"ד שיתפנו לדיור חילופי – 100% <p>הובהר כי הנחות יסוד אלה אינן מקבעות באופן סופי את התמורה שיקבלו הדיירים בפועל מהיזם. נושא התמורות יסוכם בין היזם לבעלי הדירות בהסכם שיחתם בין הצדדים.</p>	<p>תחשיב כלכלי לפי תקן 21 – נועה כרמון גלנטי, מנה"פ "וקסמן גוברין גבע"</p>	<p>5.</p>
<p>התכנית הותנעה במחצית השנייה של שנת 2019, ולאחר מינוי צוות תכנון מקצועי, התקיים מפגש שיתוף ציבור ראשון עם בעלי הדירות (במתנ"ס נאות רחל ב 22 ספטמבר 2019).</p> <p>בנובמבר 2020 הוצגה התכנית בפני חברי הוועדה המקומית לתכנון ובניה, בראשות ראש העיר. בשנה האחרונה צוות התכנון עיבד את החלופה המועדפת, והתכנית הוצגה בפני הותמ"ל (וועדה ארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור), ובפני הוועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p> <p>בימים אלה צוות התכנון שוקד על תיאום התכנית עם רשויות כגון משרד התחבורה, נת"ע (הרשות האחראית על תכנון המטרו), תאגיד המים והביוב, חברת החשמל, נתיבי איילון, רשות הניקוז ועוד. זאת במטרה להביא את התכנית לדין בהפקדה. בנוסף נבחנת אפשרות להרחיב את תחום התכנית כך שיכלול גם את בניין המגורים הקיים ברחוב יוספטל 131.</p>	<p>סטטוס קידום התכנית – נועה כרמון גלנטי, מנה"פ "וקסמן גוברין גבע"</p>	<p>6.</p>

<p>אנו צופים כי במהלך אוקטובר 2021 יעודכן סט המסמכים של התכנית בהתאם ויוגש למוסד התכנון.</p>		
<p>ש': מתי התכנית תכנס לדין בועדה המחוזית? האם להקמת הותמ"ל יש אפשרות לזרז את תהליך אישור התכנית?</p> <p>ת': לאור חידוש חוק בותמ"ל נבחנת מחדש אפשרות לקדם את התכנית במסלול ותמ"ל. אנו מקווים כי מנהל התכנון יכריע בסוגיה זו בשבועות הקרובים. צוות התכנון עובד על הכנת מסמכים כולל תאום עם הגורמים הנדרשים.</p> <p>ש': איפה אני אמור להחנות את הרכב שלי?</p> <p>ת': החניות במתחם יהיו בתת"ק בלבד. כמו גם, פריקה טעינה ואשפה בתת"ק לשמירה על איכות החיים</p> <p>ש': האם במגדלים יהיו מרפסות?</p> <p>ת': התכנית נותנת אפשרות לבניית מרפסות.</p> <p>ש': מהי שלביות הביצוע? כמה שנים עד למימוש?</p> <p>ת': אין שלביות מוכתבת בתב"ע. המימוש תלוי בהתארגנות בעלי הדירות ובחתימות מול היזם.</p> <p>ש': איך יודעים מי היזם בבניין שלי?</p> <p>ת': ניתן לפנות לנציגות הבניין. בכל הבנינים יש כמה נציגים. במידה ולא ידוע מי הנציג ניתן לפנות למנהלת/מנה"פ לקבלת פרטי קשר.</p> <p>ש': האם בתכנית לקחו בחשבון את בעלי יחידות המסחר?</p> <p>ת': כמובן. בדו"ח הכלכלי ניתנה תוספת שטח בשיעור של 30%.</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 תכנית מפורטת ואפשר להוציא מכוחה היתרי בניה. זה אחד היתרונות בכך שהעירייה מקדמת את התכנית.</p>	<p>שאלות ותשובות</p>	<p>7.</p>