



פרוטוקול שיתוף ציבור: הצגת התכנון והסבר שמאות מתחם מבצע סיני 25.04.2022

משתתפים מטעם המינהלת וצוות התכנון:

- לירן אדרי – ראש המינהלת להתחדשות עירונית חולון.
- אדרי עפרה ליפסקי – אדריכלית המינהלת להתחדשות עירונית חולון.
- עדי צברי – מנהלת תחום חברה וקהילה, המינהלת להתחדשות עירונית חולון.
- רוי שפירא – מנהל הפרויקט, לוג ניהול פרויקטים (באמצעות זום).
- עדן בר נוי – לוג ניהול פרויקטים.
- אדרי אריאל גושן – אדריכל התכנית, גושן אדריכלים.
- דרור ברלב – שמאי התכנית.

מהלך הפגישה

מס'	נושא	
1	פתיחה – לירן אדרי, מנהלת המינהלת להתחדשות עירונית חולון	<p>המינהלת והעירייה אינם יזם. התכנית אותה קידמנו רואה את טובת התושבים והשכונה כולה ואינה חייבת להתממש. העירייה לקחה על עצמה את תכנון המתחם על מנת לאפשר תכנון אחראי ונכון לתושבי המתחם ותושבי השכונה כולה. תכנית המיתאר של תל גיבורים מסמנת פריצת דרך (כביש) במתחם שלכם ובמתחם "החצב". על מנת לאפשר לכם תכנון איכותי שרואה את טובת התושבים והשכונה לקחנו על עצמנו את קידום התב"ע. מדובר בתכנית בלבד, היא מעניקה לכם את האפשרות לקדם התחדשות עירונית במתחם שלכם, אך אין לכם חובה לממש אותה.</p> <p>תהליך התחדשות עירונית דורש התארגנות נכונה של בעלי הנכסים. התארגנות דיירים בנציגות לכל מתחם מימוש בנפרד (צפוני ודרומי), בחירת עו"ד מלווה שתפקידו ללוות את הדיירים בתהליך, להכין עבורכם מכרז ולדאוג למיקסום הזכויות והתנאים אותם תקבלו במכרז היזמים. הדיירים יוכלו לדון ולנהל מו"מ על התמורות שלהם. עוה"ד יעזור גם בבחירת מפקח ובעלי מקצוע נוספים לבקשת הדיירים, כלל בעלי המקצוע בפרויקט, לרבות העו"ד – ממומנים על ידי היזם. ככל שתרצו, המינהלת יכולה ללוות אתכם בבחירת עו"ד שייצג אותכם ולאחר מכן בהתאם גם בבחירת יזם ועריכת הסכם.</p>
2	הצגת הסבר התוכנית-אדריכל התוכנית, אריאל גושן	<p>שכונת תל גיבורים כמו בכלל השכונות הוותיקות בחולון עוברת התחדשות עירונית, על מנת לאפשר חידוש תשתיות ומבנים, שיפור של דרכי התנועה הן להולכי רגל והן לרכיבים, הוספת מרחבים ציבוריים ירוקים ועוד.</p> <p>התכנית מאפשרת לבנות הרבה יותר ממה שבנוי בו היום. גם היזם וגם התושבים נהנים מהזכויות הנוספות האלה. המצב הזה טוב יותר מתמ"א 38 כי תמ"א 38 התחדשות בניינית וכאן הרשות לקחה על עצמה לפתח את כל האזור והמרחב הציבורי שלו לצד פיתוח המגרשים הפרטיים ע"י היזמים. היה לנו ברור שבשביל שתצאו לעשות התחדשות התכנית צריכה לאפשר בינוי מיוחד. בפן השמאי עמדנו על כך שהמצב הקיים הוא ייחודי וצריך לתת תמורות גבוהות יותר על מנת להתחדש. תכניות אחרות שאני מתכנן בעיר עבור יזמים כוללת תמורות נמוכות בהרבה. גם אם התכנית לא תמומש, קידומה ואישורה יעלה את ערך הקרקע. התכנית מציעה לכם זירות מיוחדות, ללא ציפוף,</p>



<p>גדולות עם גינות פרטיות, זאת בניגוד לתוכניות אחרות של התחדשות שמתכננים בכל רחבי הארץ.</p>		
<p>התכנית כרגע מופקדת להתנגדויות- כל אחד יכול להתנגד לתכנית, גם אם אינו תושב. אני ביקשתי לקיים אתכם את המפגש הזה כדי להסביר ולהרגיע אתכם שאנחנו הגב שלכם. גם אם אתם לא רוצים בשלב זה לממש את התכנית ולא רוצים לקדם את ההתחדשות אין זה אומר שאתם צריכים להתנגד באופן רשמי לתכנית. התכנית יכולה להתאשר ע"י וועדת התכנון אבל בלי הסכמה שלכם היא לא תתממש ולא יהיה פרויקט. אישור התכנית הוא הליך סטטורי שמאפשר את התכנון שהציג בפינכם היום אדר אריאל גשן. אין חובה להתנגד כי אף אחד לא יכול להחליט עבורך. לרוב ההתנגדויות נוגעות להסתייגויות שונות מהתכנית. ניתן לא להתנגד לתכנית בשלב ההתנגדויות ועדיין לא להסכים למימושה לאחר מכן. אם לא תסכימו לקיום הפרויקט הוא לא יצא לפועל. גם אם התכנית תאושר ע"י הוועדה.</p> <p>מענה שניתן לשאלות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תמורה לעו"ד דיירים: עורכי דין עובדים בשלב הראשוני ללא תמורה עד לחתימה עם יזם. חשוב לכם בשלב זה לבחור עו"ד מייצג ע"מ שיהיה מישהו ניטרלי שיוכל להסביר לכם על הזכויות שלכם. - חשוב להסביר לשכנים שמתנגדים, המטרה של המינהלת והעירייה היא שתרגישו טוב בשכונה שלכם. כל מי שחושש או לא יודע או יוצר שמועות מתוך בהלה- אף אחד לא יכול להגדיר עבור הדיירים את התמורה. היחידים שיחליטו זה אתם מתוך מו"מ עם היזמים אליהם תפנו ובילווי של העו"ד דיירים שתבחרו. אם עדיין אחרי הצגת הדברים הערב יש לכם התנגדות- התכנית מפורסמת להתנגדויות הציבור עד ליום 11.06.22 את ההתנגדות יש להגיש כמקובל בהתאם לפרטים שמופיעים בעמוד הפרויקט באתר המינהלת. - ההתנגדויות ידונו בוועדת משנה בליווי יועץ משפטי. ההתנגדות אינה להתחדשות באופן כללי אלא להיבטים של התכנון. 	<p>סטטוס התוכנית- לירן אדרי, ראש המינהלת</p>	<p>3</p>
<ul style="list-style-type: none"> - נתנו בתוכנית זו זכויות רבות מאוד ליזמים, לאור העובדה כי מדובר בבתים עם אופי מיוחד. מתחילת עריכת התוכנית, ערך הדירות שלכם עלה בערך כ- 10%, וזה רק ממשיך ויעלה. לאור הזכויות הרבות, והתוכנית המיוחדת היזמים יתחרו אחד בשני כדי לתת לכם את התמורות הטובות ביותר. לגבי ערבויות הפרויקט, ראשית- המינהלת נמצאת כאן כדי ללוות ולהסביר. היזם מחויב להראות הסכם לדוגמה והוא כולל את כל הערבויות שניתן לדרוש ממנו. לא תהיה חתימה מול יזם עד שלא תדעו מה אתם מקבלים. אף אחד לא מפנה את דירתו עד שהיזם מציג ערבות בנקאית על השווי של הדירה החדשה. כשהיזם ימכור את הדירות שלו, הוא לא יקבל את הכסף, הוא מקבל שוברים, הכסף נכנס לחשבון בנקאי והשמאי שילווה את הדיירים ישחרר את הכסף בהתאם למחויבות של היזם. ליזם יש גם ערבות ביצוע. 	<p>שמאות הפרויקט, וערבויות נדרשות- דרור בר לב, שמאי התוכנית</p>	<p>4</p>

<p>צוות התכנון נשאל בנוגע לכמות החניות. יש תקן חנייה כללי ארצי, שהרצון הוא לצמצם את כמויות החניות בכל גוש דן. כאן לאור המקרה המיוחד, העירייה תיתן תקן חניה 1:1 על כל הדירות בפרויקט. כלומר כל דירה בפרויקט תקבל חניה. למסחר המתוכנן, יהיו חניות בנפרד לדירות המגורים. מדובר על תקן חניה של 1 על כל 500 מטר. אנחנו נתנו זכויות לקומות נוספות במרתף במידה והיזם יוכל לעמוד בעלויות האלה. נושא החניות יכול להיות חלק במשא ומתן מול היזם (קבלת חניות נוספות מעבר לתקן המוצע).</p>	<p>שאלה - תושב</p>	<p>5</p>
<p>אני נציג של פרויקט "התותחנים-החצב", המינהלת ליוותה אותנו לאורך הדרך ואנחנו מכירים את התהליך לעומק, בזכות למידה נכונה הצלחנו להוציא מהיזמים תמורות גבוהות מאוד, שאף אחד לא חשב שנצליח. אני ממליץ לכם גם ללכת למכרז יזמים כדי לדעת מה התמורות שתוכלו לקבל</p>	<p>קובי מחלוף, תושב השכונה</p>	<p>6</p>