

סיכום כנס שיתוף ציבור מתחם דב הוז-המעפילים

שנערך ב-10.04.2024 בזום

מטרת המפגש

הצגת התכנון המתגבש למתחם דב הוז

משתתפים

159 משתתפים

צוות עירייה וצוות מקצועי :

רנטה בן מיכאל, סגנית אדריכל העיר
לירן אדרי, ראש המינהלת להתחדשות עירונית.
עפרה ליפסקי, אדריכלית המינהלת להתחדשות עירונית.
שהם ניר, מתכנתת במינהלת להתחדשות עירונית.
עומר פורת, מנהלת תחום חברה וקהילה במינהלת להתחדשות עירונית.
ירדן הברפלד, מנהלת הפרויקט, חברת לוג ניהול פרויקטים.
עדי אסיף, הדס ממון וניקול קוסא, אדריכליות התוכנית, משרד אדריכלים גוטמן-אסיף.
ד"ר דפנה כרמון ורונון חרותי, יועצים חברתיים.

מהלך הפגישה

במפגש הוצגו הנושאים הבאים :

- **עיקרי הדוח החברתי** – מה התושבים ובעלי הנכסים אוהבים במרחב ומה חשוב לשפר
- **הצגת התכנון המתגבש** – הודגש כי התכנון המוצג הוא ראשוני, מצוי בשלבי גיבוש מול העיריה ומוסד התכנון, ועשויים לחול בו שינויים בהמשך.
- **הצגת תתי המתחמים המתגבשים** – שטח התוכנית יחולק למתחמי מימוש, שכל אחד מהם יוכל להתממש עצמאית, ללא תלות במתחמים האחרים. בכל אחד ממתחמי המימוש נכללים מספר בניינים קיימים, שבעלי הזכויות בהם יצטרכו לפעול במשותף על מנת לממש את הזכויות שהתוכנית תקנה להם. הודגש כי החלוקה למתחמים שהוצגה עדיין לא סופית.
- **אבני הדרך לקידום התוכנית** – כמפורט במצגת.
- **העבודה החברתית שנערכה במתחם** – כמפורט במצגת.
- **התארגנות** – המינהלת להתחדשות עירונית והיועצים החברתיים יסייעו לבניינים שזקוקים לסיוע בהתארגנות למימוש זכויותיהם עפ"י התוכנית, **על פי השלבים המומלצים ע"י המינהלת :**
 - ליווי הליך בחירת נציגות דיירים בכל בניין שנמצא בתחום התוכנית וליווי הנציגויות הקיימות.
 - הכשרה לנציגויות ולבעלי דירות המעוניינים להיות מעורבים בקידום הליך ההתחדשות העירונית במתחם, בה יינתנו למשתתפים כלים להבנה מעמיקה וקידום התהליך.
 - סיוע בבחירת עו"ד שייצג את בעלי הדירות במתחם, בבניינים בהם טרם נבחר עו"ד מלווה.
 - סיוע בבחירת מפקח מטעם בעלי הנכסים, שילווח את הדיירים עוד טרם החתימה על ההסכמים הסופיים.
 - ליווי וסיוע בשלב בחירת יזם הפרויקט, שיהווה המממן והמוציא לפועל של בניית הפרויקט.

שאלות המשתתפים ותשובות:

תכנון

ש: האם יהיה חיבור בין שני הצדדים של רחוב המעפילים? האם יהיו מעברי חצייה?

ת: ככל שיתאפשר ננסה ליצור מעברים מצד לצד של רחוב המעפילים.

ש: מה מתוכנן בשדרת דב הוז ובשטח הפתוח החדש המתוכנן ברחוב המעפילים? האם יהיו גינות כלבים?

ת: שדרת דב הוז משופצת בימים אלו. בשטח הציבורי הפתוח ימוקמו כל האלמנטים של מרחב פתוח כולל שבילי הליכה, צמחייה, עצים ויכול שיכלול גינת כלבים. התכנון המפורט של המרחב הציבורי יתוכנן לפרטי פרטים אחרי אישור התוכנית.

ש: מה יהיה גובה הקומות בבניינים?

ת: הבניינים יהיו בין 9 קומות ל- 40 קומות.

ש: היכן מתוכנן המסחר?

ת: המסחר מתוכנן היכן שיש כיום מסחר, לאורך רחוב דב הוז, וחלקו יוכל גם להתפרש צפונה לאורך רחוב המעפילים.

גבולות התוכנית ותתי המתחמים

ש: מה הסטטוס של המגרשים שמופיעים בתוכנית בכחול מקווקו?

ת: מדובר במגרשים שלא נכללים בתתי המתחמים ולא סומנו כבניינים לפינוי ובינוי. חלק מהמגרשים יוכלו להתממש באמצעות תוכנית ח' 619 העוסקת בהתחדשות בניינית וחלק מהבניינים הם בניינים חדשים.

ש: מה לגבי מגרשים גובלים הנמצאים מחוץ לגבולות התוכנית, האם ניתן לכלול אותם בתוכנית?

ת: בשלב זה נדרשת הצדקה מיוחדת לכלול מגרשים נוספים בגבולות התוכנית. תוכנית ח' 619 נותנת מענה לכל העיר הוותיקה בנושא ההתחדשות.

ש: מהם השיקולים שעל פיהם נקבעו תתי-המתחמים?

ת: ההחלטה על תתי-המתחמים היא מורכבת וכוללת פרמטרים רבים ביניהם: אופי הבינוי הקיים, הרצון לתכנן חלק עירוני שלם שיהיה לו אופי מסוים ושיקולים של היתכנות כלכלית. השאיפה היא לתתי-מתחמים קטנים ככל שניתן שיאפשרו התארגנות משותפת של בעלי הנכסים.

ש: האם מדובר בתוכנית אחת ובה תשעה תתי-מתחמים או תשע תוכניות נפרדות?

ת: מדובר בתוכנית בניין עיר אחת, ובה תשעה תתי-מתחמים. לאחר שהתוכנית תאושר, כל תת-מתחם שיבקש להתממש יקדם תוכנית עיצוב מפורטת עצמאית.

ש: האם הבניין בתת-מתחם 9 הוא בניין עצמאי?

ת: בשלב זה תת מתחם 9 אכן כולל בניין אחד. ייקבע סופית בשלב ההפקדה.

תהליך התכנון והאישור

ש: מהם לוחות הזמנים הצפויים?

ת: אבני הדרך לקידום התוכנית כוללים:

- **תכנון התב"ע (תוכנית בניין עיר) - כיום, אנו נמצאים בשלב פיתוח התוכנית אל מול הותמ"ל, הועדה הארצית שהוקמה בין היתר לצורך קידום מהיר יותר של תוכניות התחדשות עירונית בהיקף רחב. בחודשים הקרובים תעלה התוכנית לדיון ב"שולחן עגול" בותמ"ל. דיון זה יהיה פתוח לציבור.**
- **אישור התב"ע -** לאחר פיתוח התוכנית ועיבודה תופקד התוכנית לעיון ולהתנגדויות הציבור. השאיפה שההפקדה תהיה בשנת 2025. לאחר הדיון בהתנגדויות, במידה ולא יהיו התנגדויות התוכנית עתידה לקבל

אישור ותוקף תוך שנתיים עד שלוש שנים. עם מתן תוקף לתוכנית יסיים צוות התכנון מטעם העירייה והרשות הממשלתית את תפקידו, והתושבים, בעלי הזכויות בקרקע, יוכלו לפעול למימוש התוכנית, באמצעות יזם ואנשי מקצוע מטעמם.

- **רישוי** – על מנת לממש את התוכנית יהיה על בעלי הזכויות בכל אחד ממתחמי המימוש להתארגן באמצעות היזם שיבחרו ואנשי המקצוע מטעמם, להגיש תכניות עיצוב ובקשה להיתר בנייה, התואמת את התוכנית המאושרת. קבלת היתר בנייה בעיריית חולון כיום אורכת כשנתיים.
- **ביצוע** – לאחר הוצאת היתרי הבנייה ניתן יהיה להתחיל בעבודות ההריסה והבנייה. יודגש כי כל הזמנים הנקובים לעיל הינם בתנאי שלא יהיו עיכובים בלתי צפויים, או התנגדויות משמעותיות.

ש: מה אחוז החתימות הנדרש לאישור התוכנית?

ת: התב"ע מקודמת על ידי העירייה. אין צורך בחתימות בעלי הנכסים. לאישור תוכנית העיצוב יידרשו 80% ולאישור ההיתר 100%.

ש: האם יכולים להכריח בעל נכס להרוס את הבית שלו ולהשתתף בתת מתחם המימוש?

ת: יש בחוק כללים הקובעים מתי יכול בעל נכס לסרב ומתי ייחשב כ-"דייר סרבן". למינהלת יש סדרת הרצאות המיועדת להסביר את הנושא ולתת לתושבים כלים וידע מקצועי. מוזמנים להשתתף. הפרטים באתר המנהלת להתחדשות עירונית.

ש: האם התוכנית תכלול איחוד וחלוקה?

ת: כן, במסגרת התוכנית יבוצע איחוד של החלקות וחלוקתן מחדש.

התוכנית והמטרו

ש: כיצד תהליך ההתחדשות העירונית מתיישב עם תהליך בניית המטרו?

ת: ככל הנראה התוכנית תצטרך לצאת לפועל במקביל או לפני המטרו. בתחום התוכנית יהיו שטחי התארגנות עבור תהליך הבנייה של המטרו.

ש: האם התכנון מותאם לתמ"א 70?

ת: התכנון מותאם לתמ"א 70. מדובר בתוכנית מתאר ארצית הקובעת את היקפי הבינוי סביב תחנות מטרו בגוש דן. התמ"א עדיין לא מאושרת באופן סופי אך ועדות התכנון כבר פועלות על פיה. תמ"א 70 מגדירה בין היתר היקפי בינוי מינימליים, עירוב שימושים ותקני חנייה.

תמורות

ש: כיצד ניתן להבטיח שמקבלים דירה בבניין שבו מעוניינים? בניין בן 9 קומות או מגדל?

ת: בראש ובראשונה זה תלוי איזה בניינים יתוכננו בתת-המתחם. בשלב זה עדיין מוקדם לומר מה יהיה גובה הבניינים בכל תת-מתחם. את זה אפשר יהיה לומר בשלבים יותר מתקדמים של התכנון. לאחר מכן זה יהיה תלוי בהסכם עם היזם. חשוב שתהיה נציגות נבחרת ועורך-דין דיירים שיוכל לדאוג לזכויות של בעלי הנכסים מול היזם.

ש: מה תהיה התוספת בדירות התמורה?

ת: כיום מחשבים תוספת של 12 מ"ר לדירה. כל תוספת אחרת שיזם מבטיח משמעותה שהיזם מוסיף שטח על חשבון העירייה איננה מתערבת בהסכם בין בעלי הנכסים ליזם. חשוב שתהיו מיוצגים על ידי עורך-דין ושיחד אתו תבחנו ותבינו לעומק את ההסכם עם היזם.

מטלות ציבוריות

ש: האם התוכנית תדרוש מהיזמים מטלות ציבוריות?

ת: התוכנית מתכללת את המטלות הציבוריות כמערכת אחת. כל תת-מתחם יצטרך לקחת חלק במטרות הציבוריות. אפשר יהיה לראות זאת בתוכנית לכשתופקד.

התארגנות ויזמים

ש: מה קורה במצב שבו בניינים כבר התארגנו ובחרו יזם?

ת: אנו מודעים לעובדה כי יש בשטח יוזמות שונות בשלבים שונים ולא מבקשים להערים קשיים על יוזמות מתקדמות. יזמים שונים באותו תת-מתחם יצטרכו לפעול יחד לקידום המימוש של תת-המתחם.

ככל והיוזמות וההתארגנויות הקיימות בוצעו על פי חמשת השלבים של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ושל המינהלת, במידה ומקדמי היוזמות בבניינים אלו מחזיקים ביותר מ-50% מהסכמת הדיירים, אנו משתפים אותם בהליך התכנון. עם זאת, לא ניתן לקדם תוכניות בתחום המתחם עד שהתוכנית של המתחם לא תאושר. על היזמים הפועלים בשטח להמתין לאישור התוכנית בוועדה המוסמכת, ורק לאחר מכן יוכלו לקדם את תוכניותיהם המפורטות. אנו נערוך מפגש ייעודי ליזמים ולעו"ד המלווים ונציג את התוכנית.

ש: מה קורה אם יש יותר מיזם אחד בתת-מתחם?

ת: אם יש ריבוי יזמים בתת-מתחם הם יצטרכו להגיע להסדר ביניהם, בהסכמת בעלי הזכויות, ולפעול במשותף לקידום תוכנית עיצוב והיתר בנייה. המנהלת תסייע בחיבור היזמים.

ש: מה לגבי ההתארגנות של המסחר?

ת: בעלי יחידות המסחר צריכים שתהיה להם נציגות או שיהיה להם ייצוג בנציגות הדיירים של הבניין ועו"ד. אנו ממליצים שזה יהיה אותו עורך-דין של הבניין. אנו נקיים מפגש ייעודי עבור בעלי יחידות המסחר.

ש: את מי אמור עורך הדין המלווה לייצג?

ת: עורך דין הדיירים אמור לייצג את כל בעלי הזכויות בבניין. שכרו של עורך-הדין, כמו שכרם של כל בעלי המקצוע משולמים על ידי היזם.

ש: האם כל הפעולות של ההתחדשות העירונית מוקפאת עד שיוודעו תתי-המתחמים וכולם ישתפו פעולה?

ת: מומלץ לנצל את הזמן הזה להתארגנות של בעלי הזכויות בבניינים שלא התארגנו. עד לשלב אישור התוכנית חשוב שכל הבניינים יבחרו נציגות ועורכי-דין על פי חמשת שלבי ההתארגנות המומלצים על פי המינהלת להתחדשות עירונית.

קרן תחזוקה

ש: מהי המדיניות בנוגע להכללת קרן תחזוקה בתוכנית?

ת: קרן תחזוקה נועדה לסייע לבעלי הדירות להתמודד עם העלייה בהוצאות התחזוקה בבניינים החדשים.

נוהגים להתייחס לשני סוגי קרנות תחזוקה:

- קרן המכסה את הוצאות ועד הבית – קרן מסוג זה על פי רוב מיועדת לבעלי דירות שמתגוררים כיום בבניין ויחזרו להתגורר בבניין החדש.
- קרן המכסה הוצאות לתחזוקה ארוכת טווח של הבניין - "קרן פנסיה בבניינית".

המינהלת ממליצה לבעלי הנכסים להיעזר בעו"ד המלווה ולהכניס סעיף של קרן תחזוקה תחת ההסכם מול היזם הנבחר.