

סיכום מפגש יזמים מתחם דב הוז-המעפילים

שנערך ב 08.04.25 בזום

מטרת המפגש : הצגת התכנון למתחם דב הוז לקראת הדיון להפקדה

משתתפים :

24 משתתפים, נציגי החברות היזמיות הפעילות בתחום התוכנית, ועורכי-דין המייצגים בעלי זכויות במתחם

צוות עירייה וצוות מקצועי :

לירן אדרי, ראש המינהלת להתחדשות עירונית.

גלית רונן, הרשות להתחדשות עירונית.

רנטה בן מיכאל, סגנית אדריכל העיר

עומר פורת, מינהלת תחום חברה וקהילה במינהלת להתחדשות עירונית.

שוהם ניר, מתכנת, המינהלת להתחדשות עירונית.

ירדן הבנרפלד ועמית טל, מנהלי הפרויקט, לוג ניהול פרויקטים.

עדי אסיף, הדס ממון וניקול קוסא אדריכלות התוכנית, משרד אדריכלים גוטמן-אסיף.

נועם עופר, שמאי התוכנית.

ד"ר דפנה כרמון ורון חרותי, יועצים חברתיים.

שאלות ותשובות :

ש : האם יש לוח זמנים משוער להקמת תחנת המטרו?

ת : עדיין לא ידוע

ש : מתי יהיו טבלאות איחוד וחלוקה?

ת : הטבלאות יפורסמו כשהתוכנית תופקד

ש : האם הבניין במתחם 7 כולל קומת מסחר או קומות תעסוקה?

ת : במתחם 7 מתוכננת קומה מסחרית ולא מתוכננת תעסוקה. רוב הזכויות הן מגורים.

ש : האם כל מתחם הוא עצמאי?

ת : כל מתחם הוא מתחם איחוד וחלוקה עצמאי ויכול לצאת לדרך לתוכניות עיצוב והיתרי בניה ברגע שהתוכנית תאושר.

ש : מהו תקן החניה? והאם יש התחשבות בכך שייתכן שהמתחם ייבנה לפני המטרו ועדיין אין פתרונות של תחבורה ציבורית מספקת?

ת : תקן החנייה במתחמים בסביבת המטרו נקבע ברמה הארצית. כרגע הוא 0.6

ש : מה מתוכנן לגבי המסחר בתוכנית?

ת : בתוכנית מתוכנן מסחר מלווה רחוב. יש מתחמים שבהם שטח המסחר המתוכנן מצומצם מהשטח הקיים. במתחמים אלו אפשר יהיה לתת תמורות במגורים במקום מסחר.

ש : האם בחישוב התמורות נלקחו בחשבון ההסכמים עם היזמים?

ת: בחישוב השמאי לא נלקחו בחשבון התמורות שהובטחו על ידי היזמים. נלקחו בחשבון כל השטחים שניתנו להם היתרי בנייה.

ש: כיצד חושבו התמורות לצמודי הקרקע?

ת: החישוב נערך לפי תקן 21/1 שמתייחס לנכסים לא אופייניים.

ש: בחלופות הקודמות למתחם 1 היה מכפיל גבוה יותר

ת: עם ההפקדה תוכלו לעיין בחישובים השמאיים.

ש: במתחם 5 יש סטריפ של שטח ציבורי פתוח. המשמעות היא שנצטרך לעשות בינוי פינוי. האם אפשר לחלק את מתחם 5 לשני תתי מתחמים לצורך ביצוע?

ת: לא ניתן יהיה לעשות בינוי פינוי מאחר ואין שטח פנוי לצורך זאת. מתחמי המשנה שהוצגו אינם ניתנים לחלוקה, אך במסגרת תוכניות העיצוב והיתרי הבנייה ניתן יהיה לקבוע שלביות לביצוע הבינוי בכל אחד מהם.

ש: במתחם 8 מה המעמד של הנכסים שמופקעים לצורך הקמת המטרו?

ת: במקביל לתוכנית מקודמת תוכנית רזה, שתשמור על הזכויות של בעלי הקרקע. הם ייכנסו לאיחוד וחלוקה בתב"ע עם קרקע ביעוד מגורים ויקבלו תמורה במתחם 8.