

תאריך: 5/3/2019	מתחם "שער יוספטל" בת ים	הפרויקט:
רשם: יפעת מנקוביץ'	ישיבת קידום תכנון	נושא:

נוכחים:		
שירה שפרכר- ס. מהנדס העיר בת ים	יפעת מנקוביץ'- מנה"פ, לוג ניהול פרויקטים	
הגר בן שלמה- מחלקת תכנון, עיריית בת-ים	עמית זולטרבסקי- לוג ניהול פרויקטים	
נציגות דיירים:		
יואב הס- נציגות אלי כהן 28 א	אפרת כהן- נציגות דוד רזיאל 27	
מאיה אליאב- נציגות אלי כהן 30 ב	עלווה ירושלמי- נציגות דוד רזיאל 29	
מריאנה רחמיאנוב- נציגות אלי כהן 30 ב	לריסה קוסניקוב- נציגות דוד רזיאל 37	
אלי בורר- נציגות אלי כהן 32 א	אלון ננויל- נציגות ליבורנו 32	
רועי אורן- נציגות אלי כהן 32 ב	לייליה ניימן- נציגות ליבורנו 32	
ויי כהן- נציגות אלי כהן 32 ג	ריקי זריקר- נציגות יוספטל 112	
יוסי גלנטי- נציגות העמק 9	אביב יאיר- נציגות יוספטל 118	
מס"ד	נושא	
1	מדיניות העירייה בנושא פרויקטים של פינוי בינוי	פרויקט שער יוספטל הינו פרויקט דגל של עיריית בת-ים בשל מיקום על צירי התנועה הראשיים ועל צירי תחבורה ציבורית עתידית (רכבת קלה, מטר, רכבת ישראל ואיילון). התכנית הוצגה להנהלת העיר החדשה, קיבלה את ברכתם ומתקדמת באפריל לוועדה המקומית. למרות הבנייה הגבוהה במתחם ישנם כ-250,000 מטר לתעסוקה וזה מאד חשוב לכלכלת העיר וליכולת שלה לספק לתושבים שירותים טובים יותר בעתיד.
2	תחבורה	שאלה: צוין ע"י הנציגים כי כבר היום התחבורה אינה מספקת את הצרכים של התושבים, המדרכות עמוסות בהולכי רגל לכיוון הרכבת, תדירות הרכבת נמוכה, המתנה לקווי אוטובוס יוצרת עומס של אנשים על התחנות הקיימות ועומסי תנועה באזור המתחם במיוחד בשעות שיא. הובע חשש כי ציפוף המתחם ע"י מגורים ואזורי תעסוקה ומסחר יהווה עומס גדול על התשתית התחבורתית. תשובה: בצוות מתכנני הפרויקט עובדים שני יועצי תנועה, האחד אחראי על הראייה המרחבית – שילוב הפרויקט ברשת הדרכים העירונית והבינעירונית וקישורו לתחבורה ציבורית, והשנייה על תכנון של חניונים ורמפות וכו'. במסגרת תכנון התנועה והנוף התכנית קובעת ומרחיבה מדרכות, מוסיפה שבילי אופניים ומטפלת בכל נושא הולכי הרגל. התכנית נסמכת בעיקרה על תחבורה ציבורית ובמקביל מקודמות תכניות רבות של צירי הסעת המונים. מתוכננת הרכבת הקלה, ציר מטר על רחוב יוספטל, קשר עם רכבת ישראל בגשר הולכי רגל מתוך רחבה ציבורית וכו'. אנו עושים כל מאמץ לקדם פתרונות הולמים לתחבורה ציבורית, בטווח זמן שיתמוך בקצב התכנית לפינוי בינוי "שער יוספטל".
3	היקפי הבנייה בתכנית	שאלה: כפי שאני מבינה היחס בין דירה נכנסת לבין דירה מוצעת בתכנית, עומד על כ-1:4. והתכנית מציעה במקום 541 יחידות 1834 דוור מדוע יש צורך בתוספת משמעותית נוספת של שטחי מסחר ותעסוקה? תשובה: ראשית יחס יח"ד הינו פחות מ 1:3.5. בדיקת המכפיל הינה בדיקה מורכבת המשכללת את עלויות הפינוי, הבנייה החניונים, ההריסה וכל מרכיבי הבנייה והתכנון הנוספים. הבדיקה נעשית ע"י המשרד קמיל/טשרנסקי/ רפאל, משרד שמאים מוביל. הפרויקט נבדק כלכלית הן ע"י הועדה המקומית והן ע"י שמאי הועדה המחוזית כך שבמידה וימצאו זכויות עודפות (העולות על רווח יזמי מקובל בשוק) יופחתו הזכויות לצורך הורדת נפחי בנייה ככל הניתן תוך שמירה על רווחיות שתעודד את היזמים לממש את הפרויקט.

<p>שאלה: האם במעמד החתימה מול יזם ידעו תושבי כל מתחם מהם השימושים המתוכננים בשטח החום (שטח ציבורי בנוי)?</p> <p>תשובה: בתב"ע תצוין רשימת שימושים שמאפשרת גמישות מסוימת. לרוב השימושים נקבעים בהתאם למיקום, כך למשל מבנה ציבור שנמצא בסמיכות לאזור מגורים יהיה ככל הניתן למוסדות לטובת הקהילה (חינוך למשל). בית הספר מתוכנן במבנה נפרד.</p>	<p>מבני ציבור</p>	4
<p>שאלה: יש מתחמים ללא שטחים חומים. אם הם יתממשו ראשונים איך יהיה מספיק שטח שייתן שרות ומענה לתוספת משמעותית של תושבים במתחם?</p> <p>תשובה: עיריית בת ים מחויבת לתת מענה לכלל צורכי הציבור של תושבי העיר, וכמובן שהפרוגרמה לצורכי ציבור לתכנית נבדקת באופן קפדני. בכלל המתחמים יש שילוב של שטחים ציבוריים, ובכל מקרה ישנם גם שטחים ציבוריים סמוכים, גם כאלו שקיימים כבר היום.</p>	<p>מימוש ומתחמים</p>	5
<p>שאלה: מי בונה את המבנים הציבוריים? בהינתן והעיריה בונה ולא היזם, איך יסתכרו ביניהם?</p> <p>תשובה: בניית מבני הציבור תיעשה ע"י היזם או ע"י העירייה בקצב שיוכתב ע"י אכלוס המתחם. מדובר בנושא קנייני שאינו חלק מהתב"ע, התיאום בנושא תזמון הבנייה ותיאומה יתבצע ע"י העירייה.</p>	<p>מבני ציבור</p>	6
<p>שאלה: מהו ההיקף של השטח הירוק בתכנית? (שטח ציבורי פתוח דוגמת גינה, גני משחקים וכו')</p> <p>תשובה: התכנית מציעה גינה הממוקמת בלב השכונה שגודלה המתוכנן הוא כ- 3.6 דונם והיא נותנת מענה לגני משחק, דשא, צל וגם לגני הילדים ובית הספר בשעות הבוקר אשר החצרות שלהם ישמשו את התושבים בשעות הערב. סביב המבנה לשימור של יוספטל מתוכננת רחבה עירונית בגודל כ- 2.5 דונם זהו שטח יותר מרוצף, רחבת התכנסות שתשמש את התושבים והפונקציות הציבוריות הנושקות לה.</p>	<p>גינות ופארקים</p>	7
<p>שאלה: ישנו מספר גדול של תושבים בכל מתחם. תושב תלוי בהסכמות רבות של תושבים אחרים</p> <p>תשובה: נכון מאד ואין מנוס מכך היות וכל יחידת מימוש צריכה להיות כלכלית בפני עצמה, ולתת מענה תחברתי ותשתיתי, משמע כל מתחם גם יודע להניב רווח כלכלי בלתי תלוי במתחם אחר, לתפקד כיחידה עצמאית. ולכן יש חשיבות רבה להתארגנות התושבים כבר בשלב הזה בפרויקט.</p>	<p>התארגנות תושבים</p>	8
<p>שאלה: במתחם מתוכננים מגדלי מגורים רבי קומות שחלקם מגיעים לגובה של 60 קומות, האם ישנם מגדלי מגורים בארץ בנויים ומאוכלסים בגובה של 60 קומות?</p> <p>תשובה: התכנית מציעה מבנה למגורים בלבד בגובה של 50 קומות. שאר מבני המגורים נמוכים יותר. דוגמאות למבנים בגבהים דומים אפשר למצוא בבתי ים- מגדל אפטאון בגובה של 46 קומות, מידטאון בתל אביב מגדל מגורים בגובה 50 וישנם נוספים מאוכלסים בתל אביב. מגדל שחר בגבעתיים הוא דוגמה למגדל בגובה 57 קומות המשמש למגורים ומסחר יחד, והוא דומה באופן התכנון למגדל המתוכנן באלי כהן- יוספטל.</p>	<p>היקפי בינוי</p>	9

10	עירוב שימושים	<p>שאלה: בכל מגדל/ בניין בקומת הקרקע יהיה שטח למסחר/ ציבורי והנציגים הביעו חשש מהשימושים המעורבים של מבנה ציבור + מגורים, ותעסוקה + מגורים.</p> <p>תשובה: עירוב השימושים הינו חלק מהאופי של המתחם. עם זאת, ישנן הוראות בתכנית שיבטיחו שלא יותרו שימושים שפוגעים באיכות חיי המגורים. התכנון קובע הפרדה תפעולית בין השימושים השונים (למשל לובי ו כניסות נפרדות). כמו כן, בית הספר, שהינו שימוש ציבורי גדול ומשמעותי, הועבר לבניין נפרד לבקשת התושבים.</p>
11	דיוריות	<p>שאלה: ביקשו לבדוק אפשרות של שילוב דיוריות, במיוחד לדיירים הזקנים, ואולי לא רק</p> <p>תשובה: הנושא הוטמע בתכנית, ההיקפים של הדיוריות יקבעו בהתאם למה שניתן להעמיס על היקפי הבנייה שנקבעו.</p>
12	מתחמי מימוש	<p>שאלה: האם ניתן יהיה לשנות את מתחמי המימוש? מה הקריטריונים להחלטה על מתחמי המימוש?</p> <p>תשובה: כל מתחם מימוש צריך להיות עצמאי כלכלית ורווחי לזם, המתחם צריך להיות בר קיימא בהיבט של תשתיות ולעבוד עצמאית תחבורתית (כניסה ויציאה מהחניונים, מספר חניות וכו'). היזם יוכל לאחד מתחמי מימוש.</p>
13	היקפי בינוי	<p>שאלה: לדיירי בניין האנייה לא ניתנה חלופה למגורים בבנייה מרקמית אלא רק בבניין גבוה לעומת מתחמים אחרים בהם קיימת אפשרות בחירה.</p> <p>תשובה: מאד היינו רוצים לאפשר לכל הדיירים מגורים בבניינים מרקמיים (8-12 קומות) אך העניין לא מתאפשר כלכלית, כמו כן אין מספיק קרקע לבניינים נמוכים. הפתרון יכול להיות באיחוד בין מתחמים ולכן הדיירים יכולים לקדם זאת במסגרת ההתארגנות המוקדמת כעת.</p>
14	תכנית עדכנית למתחמים	<p>שאלה: ריקי מבניין האנייה מבקשת תכנית מתחמים ובינוי עדכנית להראות לתושבים.</p> <p>תשובה: התכנית מעודכנת בימים אלה, שישה מתחמים הפכו לארבעה. בסוף אפריל בפגישת הנציגויות תוצג התכנית העדכנית במפגש נציגויות.</p>
15	התקשרות עם עו"ד	<p>נציגים של רחוב אלי כהן ודוד רזיאל החלו בהחתמת הדיירים על ייפוי כוח לעו"ד שנבחר על ידם. הנציגות ביקשה סיוע וליווי בתהליך חתימת החוזה מול עורכי הדין. סוכם כי לאחר קבלת חוזה לדוגמא ולימודו ע"י הנציגים, הנציגים ירכזו שאלות. חברת הניהול "לוג" בשת"פ עם מרכז הגר ובהנחיית עו"ד מתן רבינוביץ יקיימו פגישה במעמדה מתן יענה על שאלות הנציגים בנושא תהליך החתימה מול עו"ד.</p>
16	התקשרות עם יזמים	<p>שאלה: מהו הרגע הנכון בתהליך אישור התכנון להתקשר עם יזם?</p> <p>תשובה: השלב בו נכון להתקשר עם יזם הוא כאשר הוודאות התכנונית עולה. בכל מקרה, בכוונת עיריית בת ים לסייע בניהול והתארגנות תושבי המתחם ע"י מנהלת ההתחדשות העירונית והחברה המנהלת (לוג), עד לשלב של "מכרז יזמים" מסודר.</p>
	לוחות זמנים לפרויקט	<p>שאלה: נציגי הדיירים מבקשים לשרטט בפניהם לוח זמנים משוער הכולל את אישור התכנית ועד להתחלות בנייה המתחם</p> <p>תשובה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לוח הזמנים המשוער לפרויקט הוא: 2. אישור התכנית ע"י ועדה מקומית- אפריל 19 3. הפקדת התכנית ע"י הועדה המחוזית – 2019 4. אישור התכנית ע"י ועדה מחוזית- ראשית שנת 2020 5. תכניות איחוד וחלוקה (שלב בו נכון שתהיה מעורבות של יזם)- בין שנה לשנתיים 6. שלב הוצאת היתרי בנייה- כ-שנתיים



■ לוג - ניהול פרויקטים בע"מ ■

7. לפי לוחות הזמנים המשוערים ייתכן וניתן יהיה לראות התחלות בנייה בשנת 2025 כל זאת כמובן בכפוף לשינויים שעלולים להיות במהלך הדרך.		
סוכם שאחת לחודש עד חודש וחצי תיקבע פגישה אצל סגנית מהנדס העיר לענייני תכנון, שירה שפרכר בעירייה לצורך עדכונים ושאלות.	המשך מפגשי נציגים	19