



לוג - ניהול פרויקטים בע"מ

תאריך: 28/4/2019	מתחם "שער יוספטל" בת ים	הפרויקט:
רשם: יפעת מנקוביץ'	פגישה חודשית נציגות דיירים מתחם יוספטל	נושא:

נוכחים:		
סוף טולדנו- ראש מנהלת התחדשות עירונית בת ים	שירה שפרכר- ס. מהנדס העיר בת ים	
עמית זולטרבסקי- לוג ניהול פרויקטים	יפעת מנקוביץ'- מנהלת הפרויקט, לוג ניהול פרויקטים	
נציגות דיירים:		
אפרת כהן- נציגות דוד רזיאל 27	יואב הס- נציגות אלי כהן 28 א	
עלווה ירושלמי- נציגות דוד רזיאל 29	ביאנה פרידמן- נציגות רזיאל 33	
אלכס גניס- נציגות רזיאל 35	מריאנה רחמיאנוב- נציגות אלי כהן 30 ב	
אלון ננויל- נציגות ליבורנו 32	אלי בורר- נציגות אלי כהן 32 א	
לייליה ניימן- נציגות ליבורנו 32	פנינה ביטון- נציגות העמק 5	
אבי מזרחי- נציגות אלי כהן 30 א	יווי כהן- נציגות אלי כהן 32 ג	
דליה אלשיך- נציגות יוספטל 118	דריה כגן- נציגות העמק 5	
	מס"ד	נושא
שירה שפרכר עדכנה את הנציגים על אישור התכנית בוועדה המקומית. תכני "שער יוספטל" היא תכנית בסמכות ועדה מחוזית אך נדרשת המלצתה של הוועדה המקומית לקדם את התכנית לאישור בוועדה המחוזית.	1	התקדמות הפרויקט
<b>שאלה:</b> האם התנגדויות התושבים שעלו במהלך המפגשים הוצגו בדיון בוועדה המקומית? <b>תשובה:</b> בהחלט כן. לנושאים המטרידים את התושבים דוגמת הנושא התחבורתי הייתה התייחסות בוועדה מקומית ואלו נושאים שיובאו גם לדיון בוועדה מחוזית. זוהי תכנית המערבת בנייה עוצמתית שמשלבת גם מגורים ומסחר בהיקפים גדולים וסוגיות שמטרידות את התושבים נשמעות ויישמעו במהלך תהליך אישור התכנית. כמו כן, חשוב לזכור שמימוש התכנית תלוי בנכונות התושבים.	2	
<b>שאלה:</b> מהו הל"ז הצפוי להמשך הפרויקט עד לשלב בו ניתן יהיה לראות התחלות בנייה במתחם? <b>תשובה:</b> התכנית המקודמת בימים אלו תובא לדיון בוועדה מחוזית כבר בחודשים הקרובים. ובתסריט אופטימי תאושר בתחילת שנת 2020. כשתאושר התכנית עדיין לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה והתהליך הצפוי לאחר אישור ועדה מקומית הוא שלב הכנת תכנית איחוד וחלוקה, שלב בו נדרשת לרוב מעורבות של יזמים, ויכול להימשך בין שנה לשנתיים. לאחר מכן יש להוציא היתרי בנייה תהליך שיימשך עוד כשנה נוספת לכל הפחות. <b>כיצד התושבים יכולים להשפיע על קיצור התהליכים?</b> הארגון החברתי משפיע על קיצור התהליך היות ואם הבניין מאורגן ויש נכונות לחתום/או שהתושבים מאורגנים בחתימה עצמית או חתימה למנהלת, אזי שעם כניסת יזם (הגעה לאבן דרך מסוימת/קיום מכרז יזמים לפי מתחמי מימוש) אפשר להתקדם במידי להגשת תכנית איחוד וחלוקה ובמקביל לקדם תכנון מפורט לבניין.	3	לו"ז
<b>שאלה:</b> מהי המשמעות לחתימתם של הדיירים בשלבים מוקדמים ליזם? <b>תשובה:</b> כוונת העירייה היא להפוך את פרויקט "שער יוספטל" לפרויקט דגל גם בהיבט ההתארגנות החברתית במתחם, תוך שיתוף פעולה עם גופים שונים ביניהם: מנהלת בת ים, משרד הבינוי והשיכון, הרשות להתחדשות עירונית, לוג ניהול פרויקטים מטעם העירייה ומרכז הגר מאוניברסיטת תל אביב. שיתוף הפעולה נועד להבטיח הליך חברתי תקין במתחם. כפי שעלה לא פעם במהלך המפגשים ומפניות	4	התארגנות חברתית במתחם וחתימות ליזמים

<p>יזומות של דיירים ללוג ניהול פרויקטים, לעירייה ולמנהלת, ידוע כי היו במתחם החתמות של דיירים על ידי יזמים באופן שייתכן וסותר ומנוגד לחוק המארגנים, הנ"ל בבדיקה של המומנה על פניות הציבור ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית שתבדוק אנו נפעל בצורה מרוכזת את התוקף החוקי של הסכמים אלו. במקביל אנו נרצה לסייע לדיירים להתארגן ולבחור את היזם בעצמם לאחר קיום הליך של מכרז יזמים בו הדיירים יבחרו את היזם שירצו לשביעות רצונם.</p> <p>כמו כן ביחד עם האיגרת הרבעונית שהופצה לדיירים חולקו גם מנשרים מטעם העירייה והמנהלת ובהם הסברים בנוגע לחוק המארגנים, ותיקון 6 לחוק פינוי בינוי בהן מוסברים זכויות הדיירים ודרישות החוק מיזם הפועל להחתמת דיירים על הסכמי התקשרות ובלעדיות.</p>		
<p>הנציגים עודכנו כי בכוונת העירייה לקיים מפגש של שולחנות עגולים עם חברות יזמיות גדולות בשוק מתוך הבנה שפרויקט בסדר גודל כמו שער יוספטל יוכל להיות מבוצע רק על ידי החברות הגדולות במשק. המפגש עם היזמים נועד לבדוק את האופנים בהם ניתן ליישם את הפרויקט.</p>	<p><b>מערבות יזמים</b></p>	<p>5</p>
<p>הנציגים עודכנו אודות שיתוף פעולה בין חברת לוג ניהול פרויקטים לבין המנהלת להתחדשות עירונית בבת-ים לקידום ההתארגנות החברתית במתחם. העבודה המשותפת תכלול בחירת נציגות בבניינים בהם טרם נבחרה כזו, חיזוק שיתוף הפעולה בין התושבים על מנת למנוע חתימה של דיירים על הסכמים עם יזמים שלא נבחרו על ידם ושאינם מתואמים עם התכנון בעירייה, ובכדי לאפשר תהליך תקין בו נבחר יזם על ידי הדיירים בתהליך של מכרז.</p> <p>מבין האמצעים העומדים לרשות הדיירים בכדי לקדם הליך תקין של מכרז יזמים הציג אסף טולדנו אופציות נוספות:</p> <p>1. החתמה עצמית של התושבים – התושבים חותמים לעצמם ומעבירים את החתימות לעו"ד מטעם</p> <p>2. חתימה למנהלת בת ים- המנהלת משמרת את הזכות הקניינית ומעבירה אותה ליזם לאחר בחירתו ע"י התושבים.</p> <p>שתי החלופות נועדו לצורך שמירת הזכות הקניינית, מניעת תופעת "קבלני חתימות" ומכירת חתימות, ארגון התושבים בתהליך מסודר המאשר קידום נכון ומהיר יותר של התארגנות לקראת מכרז יזמים וביצוע.</p> <p>כמו כן, לוג ניהול פרויקטים בשיתוף המנהלת תגייס למתחם יועצים חברתיים שתפקידם יהיה לערוך מיפוי חברתי שנועד באמצעות שאלונים וראיונות עם התושבים לזהות את הצרכים השונים של דיירי המתחם ולהשמיע את קולם בתהליך התכנון והמכרז.</p>	<p><b>מכרז יזמים</b></p>	<p>6</p>
<p><b>שאלה:</b> הנציגים מבקשים את עזרתה של העירייה במימון יועץ משפטי שסייע לדיירים בתהליך ההתקשרות מול עו"ד תוך שמירה על האינטרסים של התושבים</p> <p><b>תשובה:</b> שירה הבטיחה לקדם את הנושא בפגישה מול הרשות להתחדשות עירונית. הובהר כי לעירייה יש את הנכונות ללוות ולהעניק סיוע משפטי לדיירים ארוש לבחון מקורות מימון וכן סוגיות משפטיות רלוונטיות.</p>	<p><b>מימון יועץ חיצוני לדיירים לתהליך התקשרות עם עו"ד ויזם</b></p>	<p>7</p>
<p><b>שאלה:</b> בהמשך לבקשת הנציגים למימון עו"ד מבקשים הנציגים יועץ בלתי תלוי שיכול יהיה לסייע בבחינת האיתנות הכלכלית של היזמים המועמדים לביצוע הפרויקט</p> <p><b>תשובה:</b> בדיקת איתנות פיננסית של יזמים יכול להתבצע במימון ותחת אחריות העירייה רק במקרה בו העירייה מלווה את תהליך תהליך בחירת היזם באופן של ארגון מכרז יזמים.</p> <p>ישנו מודל לניהול מכרז יזמים עליו עובדים בימים אלו העירייה באמצעות חברת לוג והמנהלת בבת ים לניהול מכרז יזמים תקין. מכרז תקין הוא אינטרס משותף של התושבים ושל העירייה והמודל למכרז יזמים יוצג במפגשי הנציגות הבאים וככל שהמתחם יגיע לשלב זה בתהליך (תלוי התארגנות, נציגויות וחתימות).</p>	<p><b>מכרז יזמים</b></p>	<p>8</p>



■ לוג - ניהול פרויקטים בע"מ ■

9	<b>סוגיית הקשישים במתחם</b>	<p><b>שאלה:</b> עולה דאגה חוזרת מצד הנציגות לאופן בו ניתן יהיה למצוא פתרונות ראויים לאוכלוסיית הקשישים במתחם שהיא אוכלוסייה מותאמת שנדרש לתת מענה ייחודי בתהליך.</p> <p><b>תשובה:</b> מיפוי אוכלוסיית הקשישים ומטופלי הרווחה במתחם צריך להיעשות בעזרתם של היועצים החברתיים, הנציגים, המיפוי הקיים שמרכז הגר וחברת לוג ביצעו ובשיתוף ותיאום מלא מול מחלקת הרווחה בעיר כך ניתן יהיה לאתר את בעלי הצרכים המיוחדים במתחם ולהתאים למצבם את הפתרון הטוב ביותר וכמובן לבחור יזם שיהיה מחויב לתת מענה מותאם לצרכי אותם אוכלוסיות במתחם.</p>
10	<b>מפגש נציגות</b>	מפגש נציגות נוסף תואם לתאריך 10.6.2019