

סיכום מפגש נציגות דיירים מתחם יוספטל- הצגת תכנון 10.10.18

עיקרי הדברים:

- תכנית ההתחדשות העירונית במתחם שער יוספטל מקודמת במסלול רשויות, ביזמת עיריית בת ים, בניהול של חברת לוג ניהול פרויקטים, ובמימון משרד הבינוי והשיכון.
- הליך התכנון מקודם והכוונה היא להגיש את התכנית לאישור ועדה מקומית מיד עם חזרתה של הועדה לפעילות.
- התכנון למתחם הוצג ע"י עורך התכנית, אדר סקר ממשד הפלטפורמה העירונית ועל ידי שירה שפרכר ס. מהנדס העיר לתכנון, בת ים.
- במקביל להליך התכנון מקודם תהליך המיפוי החברתי ושיתוף הציבור ובתקופה הקרובה נתחיל בהכשרה ייעודית של הנציגות הנבחרת על ידי מרכז הגר.

מהלך הפגישה:

- שירה שפרכר, ס. מהנדס העיר לתכנון בת ים, הציגה את התהליך התכנוני של המתחם במסלול רשויות. משלב התקצוב ע"י משרד הבינוי והשיכון ועד להפקדת התכנית להתנגדויות הציבור לפני קבלת אישור סופי מועדה מחוזית.
- הוצג לו"ז לקידום אישור התכנית ע"י הועדות השונות: קבלת אישור ועדה מקומית בחודש דצמבר 18 וקליטת התכנית בוועדה מחוזית בחודש מרץ 2019. כיום הצפי לאישור התכנית הוא ינואר 2020.
- עקרונות התכנון למתחם כפי שהוצגו על ידי עורך התכנית אדר סקר:
 - מתחם יוספטל ממוקם על ציר מטרופוליטני שמתחיל באזור התעשייה אזור, חוצה את חולון ובת ים ומגיע עד הים.
 - המרחב בין ליבורנו-איילון ובין יוספטל והרחוב החדש המתוכנן (העובר בגב הבניין לשימור והמגדל הפינתי על אלי כהן-יוספטל) הוגדר כמרחב המטרופוליטני. מרחב זה ישלב מגדלי מגורים, תעסוקה ופונקציות עירונית כגון מכללה, היכל התרבות ועוד.
 - התכנון המטרופוליטני כולל מגדלי מגורים ותעסוקה ושילוב של קומות מסחר בחזית הבניינים.
 - בחלק השכונתי יוכנסו מבני ציבור לשימוש דיירי השכונה: מעונות יום, מתנ"ס, ביה"ס ועוד. כמו כן הבנייה למגורים תהייה נמוכה יותר ואינטנסיבית פחות מהחלק המטרופוליטני.
 - התכנית מוטה תחבורה ציבורית: חיבור המתחם לרכבת ולאילון במעבר ייעודי להולכי רגל ואופניים, הסמכות על הרכבת הקלה-הקו האדום שלב ב'.
 - הפיתוח הנופי של התכנית מתייחס לתכנון העתידי של הרכבת הקלה ברחוב יוספטל בשילוב שבילי אופניים ושדרת הולכי רגל מוצלות. גם בשאר הרחובות המתחם יינתן דגש על שימוש נוח להולכי רגל.

- בלב השכונתי מתוכנן שטח ציבורי ירוק אשר יענה לצרכי השכונה: לגני הילדים, לביה"ס ולפעילות אחר הצהריים של ילדים ונוער.

שאלות ותשובות:

ש: כיצד ניתן לקשור ולתאם בין מתחמי המימוש לתשתיות בשלבי ביצוע?

ת: (שירה שפרכר) התכנית היא זו שתייצר פתרון שלבי למתחמים על מנת לאפשר את יישום התכנית בהדרגה, החלוקה לשלבים תינתן בכל האספקטים" תחבורתיים, תשתיות, כלכליות, בכדי שכל שלב יוכל לעמוד בפני עצמו.

ש: כיצד ניתן יהיה לממש את המתחם של רחוב אלי כהן שמימושו תלוי בביה"ס?

ת: התכנית כוללת חילופי שטחים, כך שיתאפשר שימוש בשטחי הציבור בכדי לאפשר להקדים בינוי (בשטחים הציבוריים), לעשות אליו את הפינוי, ובינוי בשטח המפונה. מקווים שזה יקל על התושבים המבוגרים ויקדם את תהליכי מימוש המתחם.

ש: מהו הערך העתידי של הדירות?

ת: (שירה שפרכר ואדר סקר) לא ניתן להעריך כעת אך כמובן שערך הדירות צפוי לעלות הן בשל חידוש המבנים, הסדרת התשתית והגדלת הדירות.

ש: האם תוספת 25 מטרים במתחמי פינוי בינוי היא תוספת לשטח מהטאבו או מהארנונה?

ת: התוספת ניתנת מהשטח המחושב לארנונה.

ש: מהו הפיצוי לדירות שבבניין האונייה המיועד לשימור? ואיזה מהבניינים במתחם מיועד לאכלוס דיירי הבניין?

ת: (שירה שפרכר) הפיצוי דומה לפיצוי בשאר המתחם, האפשרויות הן תוספת שטח בהתאם למה שהדיירים יסכמו מול היזם שיבחרו לממש את הפרויקט ודירה חדשה או פיצוי כספי. התכנון גמיש ומאפשר חלופות בכדי להעביר את הדיירים מהמבנה לשימור לבניינים הסמוכים.

ש: מהו האחוז ההסכמה הנדרש לביצוע הפרויקט מקרב הדיירים? והאם אחוז זה מתייחס לרמת הבניין או המתחם?

ת: נדרשת הסכמה של 80% מכלל בעלי הנכסים במתחם בו מתבצע הפינוי בינוי כשלב אחד (או תת מתחם) ולא הבניין.

ש: האם מי תהום יכולים להוות בעיה בבניית חניון תת קרקעי

ת: (אדר סקר) ישנם פתרונות הנדסיים לנושאים מהסוג הזה.

ש: מהו הפתרון התחבורתי המוצע בפרויקט? המצב כיום הוא תדירות נמוכה של רכבות, עומסים ביציאה לאיילון, בעיית חנייה בשכונה בעיקר בשל משתמשי הרכבת ובעתיד מספר האנשים המתגוררים ומשתמשים במתחם יעלה משמעותית

ת: (אדר סקר) הציג את החיבור המטרופוליטני התחבורתי של המתחם לתכניות תחבורה עתידיות: הרכבת הקלה על ציר יוספטל, נתיב מהיר לעיר של נתיבי איילון, תכנון שבילי אופניים. (אדר סקר ושירה שפרכר) התכנון התחבורתי של המתחם הוא מוטה תחבורה ציבורית. בעיות החנייה והעומסים בכלי רכב שמייצרות התכניות להתחדשות עירונית יפתרו באמצעות תחבורה ציבורית. צוות התכנית כולל יועצת תנועה, כבישים ובה"ת (בדיקת התכנות תחבורתית) ותפקידם לספק את הפתרונות המיטביים בנושא ולקדם מול גופי התחבורה.

ש: בזמנו הוצעה על ידי גורי נדלר חלופה תכנונית שמחברת את המתחם ישירות עם נתיבי איילון, האם חלופה זו עדיין על הפרק?

ת: (שירה שפרכר) זהו פתרון שהעירייה עדיין מאמינה בו והיא נלחמת עליו. פתרון זה אינו מובן מאליו ומקובל על משרד התחבורה ונתיבי איילון ולכן נמצא בדיונים. נדרשים לשם כך אישורים מנתיבי איילון ולצוות התכנון והעירייה תקווה שפתרון יקודם גם באמצעות גיבוי שיינתן מועדה מחוזית.

ש: האם ניתן על חשבון מבנה מסחרי מתוכנן לכסות על הוצאות תחזוקה של מבנה למגורים?

ת: (שירה שפרכר) קרן תחזוקה למבני המגורים הוא נושא שמעסיק את הצוות והוא נושא חשוב גם ברמה הארצית של כלל הפרויקטים להתחדשות עירונית. הנושא ייבחן במסגרת חו"ד הכלכלית למתחם. כמו כן, בהיבט עלויות התחזוקה של מגורים במגדלים, נעשה מאמצים לייצר תכנית מגוונת שלא כוללת רק מגדלים למגורים, אלא גם מבנים נמוכים יותר, שלהם עלות תחזוקה נמוכה יותר.

ש: מהו המכפיל השמאי בפרויקט?

ת: (שירה שפרכר) המכפיל הוא היחס הנכון לחישוב הכדאיות הכללית בין מספר דירות המגורים הקיימות לבין מספר הדירות המתוכננות. חו"ד הכלכלית טרם הושלמה, ולכן אין עדיין נתונים סופיים. בכל מקרה, הפרויקט ייבדק גם ע"י השמאי מטעמנו, ובהמשך גם ע"י שמאי הוועדה המחוזית על מנת להבטיח פרויקט כלכלי וישים.

ש: מסר שביקשו דיירים להעביר במפגש: אם הפרויקט לא יתוכנן כפרויקט בינוי- פינוי- בינוי אחוז המתנגדים יעלה והפרויקט לא יצא לפועל.

ת: (שירה שפרכר) לא תמיד מתאפשר לייצר מצב של בינוי- פינוי מאחר וכמות השטחים הציבוריים הניתנים להחלפה הינה מוגבלת. למעשה, במרבית הפרויקטים ה"רגילים" בעיר, אז כלל אינה אופציה. הייחודיות של פרויקט זה היא בין היתר שמתאפשר גם בינוי-פינוי בחלק מהתכנית.

ש: מי מבעלי הנכסים יהיה זכאי לקבל חנייה בפרויקט?

ת: השאיפה היא שתהיה חנייה לכל אחד מבעלי הדירות במתחם אך לא בהכרח לדירות החדשות. תהיה הקצאה נפרדת לחנייה לציבור הרחב, עם זאת אדגיש שוב כי הפרויקט נשען על התחבורה הציבורית.

ש: מהו הפתרון למצב התחזוקתי הירוד של הבניינים במתחם?

ת: (שירה שפרכר) האחריות לתחזוקת הבניינים היא של התושבים. מאחר והתכנית נמצאת בשלב מתקדם ניתן להתחיל משא ומתן מול יזמים, בסיוע של החברה המנהלת, ולהשתמש ביזמים שיבצעו שיפוץ תחזוקתי למבנים עד למימוש התכנית. מצב הבניינים כיום הוא אחת מן הסיבות לקידום התכנית להתחדשות עירונית במתחם.

רשימת משתתפים:

1. דליה אלשיך- יוספטל 118
2. אביב יאיר- יוספטל 118
3. ריקי זריקר- יוספטל 112
4. רחל אליה שאול- יוספטל 108
5. שלומי דדון- יוספטל 120
6. פרידה לנדשטיין- יוספטל 110
7. אפרת כהן- דוד רזיאל 27
8. עלווה ירושלמי- דוד רזיאל 29
9. אלכסנדר גניס- דוד רזיאל 35
10. ביאנה פרידמן- דוד רזיאל 33
11. חיים שפיגל- ליבורנו 32
12. חן שפיגל- ליבורנו 32
13. אלון ננויל- ליבורנו 32
14. לילייה ניימן- ליבורנו 32
15. אלי בורר- אלי כהן 32 א
16. ראול פרקש- אלי כהן 32 א
17. אבי מזרחי- אלי כהן 30 א
18. מריאנה רחמיאנוב- אלי כהן 30 ב
19. יואב הס- אלי כהן 28 א
20. רועי אורן- אלי כהן 32 ב
21. אשר בן יאיר- אלי כהן 30 ג
22. שרה קרן- אלי כהן 30 ג
23. יוסי גלנטי- העמק 9
24. פנינה ביטון- העמק 5
25. סרגיי קגן- העמק 5
26. מיכאל פסטרנק- ליבורנו 30
27. מלינה שאולסקי
28. דוד איליוביץ
29. מיכאל פסטרנק- ליבורנו 30