

התחדשות עירונית מתחם בן גוריון 59-49 הוד השרון

<p>תאריך: 10.06.2024 פגישה פרונטלית, עיריית הוד השרון</p>	<p>מפגש דיירים ובעלי דירות - הצגת חלופת תכנון</p>	<p>נושא:</p>
<p>רשמה: נועה שרה כהן</p>		

נוכחים:	
משתתפים:	צוות העירייה, המנהלת והתכנון:
<p>כ-40 תושבים, דיירים ובעלי דירות ונציגי היזם, עורכת דין הדיירים.</p>	<p>מירב שניר - מהנדסת העירייה - עיריית הוד השרון יואב רוביסה - אדריכל העיר - עיריית הוד השרון חני שרון גלזר - מנהלת אגף התחדשות עירונית - עיריית הוד השרון מאיה בן וייס - מנהלת מחלקת תכנון באגף התחדשות עירונית - עיריית הוד השרון דורון קופמן - מנהל הפרויקט - תנע פרויקטים אדר' שקד פילוסוף - עורך התכנית - משרד ערן מבל ליאור בן אליהו - יועץ חברתי - CR קשרי קהילה נועה שרה כהן - יועצת חברתית - CR קשרי קהילה</p>
פירוט	נושא
<p>מפגש שיתוף ציבור של כלל הדיירים בפרויקט להצגת חלופת תכנון, אשר התקיים בבניין העירייה, במפגש נכחו גם שוכרים במתחם וכן דיירים במתחמים גובלים. מטרת המפגש הייתה להציג את החלופה המעודכנת, ולקבל התייחסויות הדיירים. עוד קודם מפגש זה, 28.05.2024 התקיימה פגישת שיתוף ציבור מקוונת עם נציגות הדיירים בפגישת הנציגות הוצגה החלופה המעודכנת. נציגות הדיירים תמכה בחלופה המעודכנת. מנהל הפרויקט, דורון קופמן, ומנהלת אגף התחדשות עירונית, חני שרון גלזר, הציגו את ציר הזמן הצפוי לקידום התכנית, בהתאם לפרטים הידועים בשלב זה.</p>	<p>רקע</p>
<p>חלופת התכנון הוצגה ע"י עורך התכנית, אדר' שקד פילוסוף, ממשרד אדריכלים ערן מבל. החלופה מציעה בינו של 4 מבני מגורים, כאשר 3 מתוכם כוללים ק. קרקע + 8 קומות + גג, וכן מגדל הכולל קרקע + 17 קומות + גג. מס' הקומות בארבעת המבנים עשוי להשתנות בהתאם לפיתוח החלופה ע"י צוות התיכנון, ובהתאם לכמות הדירות שתקבע על בסיס הדוח הכלכלי. חלק מהצגת החלופה המעודכנת כללה גם הצגה בהשוואה לחלופה קודמת אשר הוצגה לנציגות במהלך חודש ינואר 2024. החלופה המעודכנת הציגה פתרון ל צפיפות המתחם אשר עלה במפגש הקודם עם הנציגות (בחודש ינואר 2024)</p>	<p>הסבר על החלופה</p>

<p>מנהל הפרויקט, דורון קופמן, ומנהלת אגף התחדשות עירונית, חני שרון גלזר, הציגו לוח זמנים מפורט להמשך אישור התוכנית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שלב א' - בחירת חלופה - 06.2024 • שלב ב' - פיתוח חלופה - 09.2024 • שלב ג' - הכנת סט מסמכים והגשה לוועדה המקומית - 01.2025 • שלב ד' - קליטה לתנאי סף ודיון הפקדה - 04.2025 • שלב ה' - דיון התנגדויות והחלטה - 07.2025 • שלב ו' - תיקון מסמכי התוכנית והעברה למתן תוקף - 09.2025 <p>מנהל הפרויקט הבהיר כי כעת ניתן להתקדם על פי הלוח המתוכנן אשר ישמש כקו המנחה עבור הצוות והעירייה. באשר לשיתוף הדיירים, הצוות יעדכן את נציגות הדיירים בהתפתחויות בקידום התכנית, וזאת באמצעות היועצים החברתיים של התכנית. בנוסף, הדיירים מוזמנים ליצור קשר עם היועצים החברתיים, ועם אגף התחדשות עירונית, בעיריית הוד השרון לשאלות ולקבלת מידע.</p>	<p>תגובת העירייה</p>	
<p>שאלות ותשובות:</p>		
	<p>שאלות הנציגים</p>	<p>נושא</p>
<p>כן, קיימת תכנית עירונית המחברת בין המתחמים (בין רח' השקמים לרח' משאבים) באמצעות שביל הליכה בגבול הדרומי של המגרשים ושצ"פ המתחברים יחד לשביל הליכה..</p>	<p>האם יש זיקה בין מתחמי התכנון השונים הסמוכים (משאבים, בן גוריון, החורשה והמתחם האמצעי)?</p>	<p>קישוריות</p>
<p>קומת הקרקע במתחם תתוכנן כמרחב פתוח, ללא גדרות.</p>	<p>קומת הקרקע פתוחה או יהיו גדרות?</p>	
<p>תכנון של מגדל במתחם התכנון מאפשר להוריד בניין (ארבעה מבנים במקום חמישה) ובכך להגדיל את השטח הפתוח ולהגדיל את המרווחים בין המבנים..</p>	<p>מה היתרון בגובה של המגדל?</p>	<p>גובה</p>
<p>כ-7 מטרים, אך נתון עדיין לתכנון מפורט אשר יכול להביא לשינוי.</p>	<p>מה המרחק בין בניין 61 לבניינים B-A?</p>	<p>מרחק</p>
<p>החלופה המעודכנת והמומלצת היא בעלת סיכון גבוה יותר להתמודד עם אתגרים באישורה, אך היא תכנית עדיפה מבחינה תכנונית שתספק את איכות החיים הטובה יותר.</p>	<p>מבין שתי החלופות שהוצגו, איזה מהן היא בעלת סיכון גבוה יותר להתעכב?</p>	<p>לוח</p>
<p>לאחר אישור התב"ע, היזם יקדם את התכנית המפורטת לשלב רישוי עד לקבלת היתר בנייה.</p>	<p>איך ממשיכים לאחר אישור התכנית ב-09/2025?</p>	

טרם נקבעו ייעודי הקרקע בתכנית. אלה יקבעו בהמשך במסגרת פיתוח החלופה.	האם השטח הציבורי בין הבניינים D-A שייך לכולם? (שקף 15 במצגת)	שטחים ציבוריים
היזם אינו חלק מהתכנית, אך מכיר אותה היה שותף בשיבה הקודמת עם הנציגות ונמצא גם כעת במפגש. בהמשך הליך התכנון, הוא יוצג גם ליזם על מנת לקבל את התייחסותו ולייצר תיאום ככל האפשר. בכל מקרה ההחלטה הסופית היא של הרשות המקומית.	האם היזם חלק מתכנון התכנית?	יזם
מיקום הדירה ובחירתה מתנהל מול היזם, ללא קשר להליך התכנון, להכנת התכנית ולעירייה.	האם אני זכאי לחזור לדירה באותו מיקום כמו הדירה הנוכחית?	
לא, אין מסחר במסגרת התכנית.	האם בקומות הקרקע יהיו חנויות?	מסחר
התכנון עומד בסטנדרט המקובל. הרמפה יכולה לשרת עד 500 חניות. מיקום הכניסה לחניון נקבע באמצעות יועץ התנועה.	האם כניסה יחידה לחניון עבור כלל דיירי הבניינים לא תייצר עומס סביב המגדל?	חניה
כן, הוא ישמש את כלל המבנים וימוקם בתת הקרקע.	החניון יהיה לשימוש כלל הבניינים?	
הכניסה תהיה לצד המגדל. המגדל יכסה את הכניסה לחניון. (ניתן לראות את המיקום בשקף 16 במצגת)	היכן תמוקם הכניסה לחניון?	
סיכום המפגש		
<p>הדיירים ובעלי הדירות שהשתתפו במפגש תמכו בחלופה המעודכנת אשר הוצגה בפניהם. צוות התכנון ימשיך בשלבי פיתוח החלופה והכנת המסמכים לקראת הגשה לוועדה המקומית. סיכום מפגש שיתוף הציבור יופץ לדיירים במתחם, בכלל זה המצגת אשר הוצגה במפגש.</p>		