

הצגת הצעת תכנון עדכנית | תכנית להתחדשות מתחם קוגל חולון

מתחמים 5, 9 | 27/12/2020, מפגש מקוון, 19:00

1. משתתפים

משתתפים מטעם צוות התכנון:

אדרי' נועה זרמון-ברנט, מנהלת תחום תכנון פרויקטים מיוחדים, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
אדרי' תומר לאוה, אחראי מחלקת תכנון, עיריית חולון
גב' פנינה שנהב – ראש החברה הכלכלית חולון
לירן אדרי, ראש המינהלת להתחדשות עירונית חולון
מוריה ארבל, מנהלת תחום חברה וקהילה, המינהלת להתחדשות עירונית חולון
אור זלינגר, מנהלת הפרויקט, אפשטיין ניהול פרויקטים
אדרי' עידו אלונים, אדריכל ועורך התכנית, משרד אלונים גורביץ' אדריכלים
אדרי' דן הורוביץ, משרד אלונים גורביץ' אדריכלים
אדרי' נמרוד אמדו, אמדו אדריכלות נוף בע"מ
דברת אולפינר, גרינברג-אולפינר ושות' שמאות מקרקעין
שמואל שגל, מהוד הנדסה בע"מ
ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית, יועצת פרוגרמה ושיתוף ציבור צוות התכנון, יועצת חברתית מטעם המנהלת להתחדשות עירונית חולון

1. רקע למפגש

בימים אלו מקודמת תכנית להתחדשות עירונית במתחם קוגל, חולון. יוזמי התכנית הם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עיריית חולון והמינהלת להתחדשות עירונית חולון בליווי צוות יועצים רחב. תהליך התכנון מלווה בשיתוף ציבור לאורך אבני הדרך, הכולל כנסים לציבור הרחב, מפגשי מתחמים, קשר שוטף עם נציגויות המתחם, עמוד פרויקט מעודכן באתר המינהלת להתחדשות עירונית ומענה טלפוני ואינטרנטי.
במהלך חודש יוני 2020 נערכו מפגשי "קפסולות" עם חברי נציגות המתחמים השונים, לצורך הצגת התכנון שגובשה ע"י צוות התכנון, קבלת התייחסות ודיון. כמו כן התקיים מפגש עם יזמים המייצגים מעל 50% מבעלי הדירות בבניינים השונים. ביום א' 27/12/2020, התקיים מפגש מקוון עם תושבי מתחמים 5 ו-9, לצורך הצגת הצעת התכנון העדכנית וקבלת התייחסותם. במפגש השתתפו כ-50 תושבות ותושבים.
אנו מודים למשתתפות ולמשתתפים אשר לקחו חלק במפגש ותרמו מהידע והניסיון האישי שלהם לטובת התכנית.

2. דברי פתיחה

נועה זרמון-ברנט, מנהלת תחום תכנון פרויקטים מיוחדים, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת מספר פרויקטים לאורך ציר הרכבת הקלה מתוך תפיסה כי במקומות בהן יהיו אמצעי תחבורה ציבורית נגישים ומתקדמים, יש מקום לפיתוח והתחדשות של שכונות ותיקות ויצירה של סביבות עירוניות חדשניות ומגוונות אשר מאפשרות נגישות לשירותים קהילתיים וציבוריים, מסחר ותעסוקה במרחק הליכה. אנו רואים חשיבות רבה במפגש עם התושבים כדי לטייב את התכנון ולהפוך אותו בעתיד לבר מימוש.

אדרי' תומר לאוה, מנהל מחלקת תכנון עיר, עיריית חולון

עיריית חולון בשיתוף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והמינהלת להתחדשות עירונית מקדמות יחד את תכנית קוגל. אנו מגלים היענות רבה מצד הציבור והרצון להשפיע. אחת המטרות שלנו היא שהתוכנית תאפשר מהר ככל שניתן, תוך היענות מרבית להתייחסויות הציבור. אנו לוקחים כל ההתייחסות לתשומת ליבנו. הטעמנו לא מעט מהנושאים שהועלו בתהליך שיתוף הציבור בחודש יוני האחרון. תכנית קוגל הינה תכנית בניין עיר (תב"ע). מדובר בתהליך סטטוטורי, חוקי, שבה ייקבעו עקרונות התכנון לכלל המתחמים, ללא התייחסות לעקרונות אלו, או היבטי תכנון אלו לא תוכל להתממש התכנית עם זאת, יש נושאים רבים בתכנון אשר נקבעים בשלב מאוחר יותר, בשלב התוכנית המפורטת למתחמים, שם יש לכם התושבים השפעה רבה על איך ייראה המתחם והחיים שלכם בו.



פנינה שנהב, מנכ"ל החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ

אנו שמחים להיות במעמד הזה אתכם, התושבים. לאורך תהליך שיתוף הציבור הקשבנו להערות שלכם, לא את כולן יכולנו ליישם אבל לא מעט אכן יושמו. ככל שנבין את כל הצדדים המעורבים, כל הגורמים המתכננים ובמיוחד את הציבור, נבין את המגבלות והרצונות של כולם, נוכל לקדם את התוכנית מהר יותר, ונגיע למצב שבו ניתן יהיה להתחיל את תהליכי התחדשות במתחם.

לירן אדרי, ראש המינהלת להתחדשות עירונית חולון

תכנית קוגל הממוקמת בכניסה הראשית לעיר חולון, הינה אחת התוכניות החשובות בעיר, המינהלת להתחדשות עירונית גאה ונרגשת לפגוש אתכם כאן הערב ולראות את ההיענות שלכם לתוכנית. התכנית מלווה על ידי המינהלת להתחדשות עירונית באמצעות הגב' ענת ברקאי נבו אשר עושה את עבודתה מולכם תוך ליווי מקצועי יד ביד. אנחנו מזמינים אתכם לפנות אלינו בכל שאלה שעולה במסגרת התחדשות עירונית. עומד לרשותכם עמוד פרויקט באתר המינהלת המתעדכן באופן שוטף בסיכומים וחומרים מתוך עבודת צוות התכנון והמפגשים השונים הנוגעים לפרויקט.

3. הצגת הצעת התכנון העדכנית על ידי אדריכל עידו אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים

הקדמה

- מתחם קוגל הינה הכניסה הצפונית של חולון, אשר מקשר בין חולון לתל אביב וצפון המטרופולין.
- שדרות קוגל עתידות לחוות הפקעות בשדרה הירוקה לצורך בניית הרכבת הקלה.
- לאורך תהליך התכנון נעשה סקר תושבים על מנת לאפיין את האוכלוסייה המתגוררת היום במתחם, צרכיה ועמדותיה ביחס להתחדשות האזור.

עקרונות התכנון

לאחר תהליך חשיבה וניתוח נקבעו שלושה עקרונות מנחים עבור תכנית קוגל - כניסה ירוקה לעיר, שכונה עירונית ושדרה קהילתית. עקרונות אלה כוללים:

- **פיתוח כניסה צפונית לעיר:** שדרות קוגל כמוקד עירוני ראשי, שימור והרחבת השדרה הקיימת ויצירת פארק ירוק לינארי לאורך השדרה.
- **מינוף הסמיכות למערכות הסעת המונים, הנגשתן לכל שכבות האוכלוסייה:** יצירת כ-3,300 יח"ד חדשות, אשר מתוכנן כ-660 יח"ד להשכרה, כ-330 יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר) וכ-330 יח"ד קטנות מאוד (עד 65 מ"ר). תמהיל דיור זה יאפשר למגוון שכבות אוכלוסייה להתגורר במתחם, ליצירת שכונה רב דורית.
- **שמירה וחיזוק הערכים הייחודיים למקום - עצים וותיקים, רציפים של שטחים פתוחים ותכנון רגיש למים:** התכנון כולל היררכיה של שטחים פתוחים הכוללים פיתוח גינות ציבוריות, שטחים ציבוריים פתוחים וגינות כיס בתוך המתחמים ומעברי הליכה בין המבנים. כמו כן התכנית שמה דגש על שימור עצים ותיקים בעלי ערכיות גבוהה. בנוסף יצירת שטחי השהייה וחילחול באזור שטחים ציבוריים פתוחים לצורך ניהול מי נגר.
- **פיתוח שירותים ציבוריים נרחבים, מותאמים לאוכלוסייה ועידוד הליכתיות לאורך השדרה - "השדרה הקהילתית":** הוספת מבני ציבור ותרבות לכל שכבות האוכלוסייה לאורך השדרה. התכנון כולל פירוט של כל שימושי הציבור המוקצים במתחמים השונים. כמו כן פירוט של שימושי מסחר ותעסוקה.
- **איחוי שני חלקי השכונה מעבריי שד' קוגל:** יצירת מרקם אחיד בשני עברי שדרות קוגל.
- **קביעת כללי ברזל שיאפשרו לאוכלוסייה הנוכחית להמשיך לגור בשכונה בתנאים משופרים ולמנוע דחיקתה ממקום מגוריה.**
- **יצירת וודאות תכנונית ומסגרת שתאפשר האצת תהליכים:** יצירת מתחמי תכנון אשר יאפשרו שלביות בהתארגנות ובביצוע.
- **יצירת שכונה רב דורית:** על ידי תמהיל דירות מגוון וריבוי שימושי ציבור המותאמים לכלל שכבות התושבים.

תחבורה ציבורית ורשת רחובות

- רכבת קלה ונתיב תחבורה ציבורית לאורך קוגל - העדפת תחבורה ציבורית והפחתת תנועת רכב פרטי: תחנת רק"ל ממול לתיאטרון, נתיב תחבורה ציבורית בלעדי לאורך שדרות קוגל בכיוונים צפון ודרום.
- הרחבת רחובות קיימים על מנת לאפשר רמת שירות גבוהה: תכנון רחוב הגלעד כולל התחברות לרחוב שנקר ומיקום מפרץ עצירה ושביל אופניים
- יצירת רחובות חדשים להשלמת הגריד העירוני: רחוב רחבעם זאבי
- כניסות לחניונים רק מרחובות צדדים, לא מקוגל או ה' באייר.
- הוספת חנייה עבור תיאטרון חולון במסגרת פרויקטים פרטיים: במתחמים 2 ו-3.

נתונים עיקריים

- כ- 3,300 יח"ד מתוכן: כ- 660 יח"ד להשכרה, כ- 330 יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר), כ- 330 יח"ד קטנות מאד (עד 65 מ"ר)
- בית ספר חדש עם 24 כיתות
- 27 גנים ומעונות חדשים
- מבני ציבור קהילתיים חדשים
- כ- 21 ד' של שטחים ציבוריים פתוחים
- הוספת חנייה עבור תיאטרון חולון
- 2,000 מ"ר מסחר, 6,000 מ"ר תעסוקה

השתתפות ציבור ובעלי עניין - מה נעשה עד כה

- סקר שטח – כ- 300 איש
- פרסום בכל סוגי המדיה
- כנס ציבורי במעמד ראש העיר
- יזום וארגון אספות בניינים להקמת נציגויות
- עדכונים שוטפים באינטרנט, שיחות טלפון וקבוצות ווטסאפ
- מפגשי הכשרה לנציגויות
- מפגשי קפסולות לכלל נציגויות המתחמים להצגת עקרונות תכנון
- מפגשים עם יזמים אשר הציגו 50% חתימות בבניין
- הכנת מסמך מענים להתייחסויות לעקרונות התכנון עדכון התכנית

עיקרי התייחסויות הציבור

- צמצום המסחר המשולב בבנייני המגורים
- הפחתת הצפיפות הכללית
- צמצום דירות "כלואות" של 2 חדרים
- הגדלת תקן החנייה
- מבנים נפרדים לדיור המכליל
- מתן אפשרויות לשלבויות בביצוע בתוך המתחמים
- המחשת הבניינים המרקמיים

עדכון התכנון לאור התייחסויות הציבור

- הפחתת המסחר המשולב בבנייני המגורים מ- 4,800 מ"ר ל- 2,000 מ"ר.
- הפחתת הצפיפות ע"י הורדת מכפיל הדירות וריווח בין מבנים.
- הפחתת שיעור הדירות הקטנות מאד.
- שימוש בטיפוסי בנייני שמאפשרים שני כיווני אויר לרוב הגדול של הדירות.
- הגדלת תקן החנייה ל- 1:1.
- אפשרות לשלבויות בחלק מהמתחמים.



מתחם 5

הלוחמים 3, שד' קוגל 2, 4, 6, 8

- יח"ד קיים: 135
- מכפיל: 3-4
- שטח מבונה לצרכי ציבור: כ- 800 מ"ר
- מסחר: כ- 250 מ"ר
- תקן חניה: 1: 1
- תמהיל דירות:
 - שיעור דירות 3 חדרים: 40%
 - שיעור דירות 4 חדרים: 25%
 - שיעור דירות 3-4 חדרים: 35%
 - שיעור דירות 4-5 חדרים: 35%
 - שיעור דירות להשכרה: כ- 20%
 - דירות בבנייה עד 9 ק': 20%
 - דירות במגדלים: 80%
 - דירות עם שני כיווני אוויר לפחות: 95%

מתחם 9

קפלן 22, 24, 26

- יח"ד קיים: 24
- מכפיל: 3-4
- שטח מבונה לצרכי ציבור: כ- 500 מ"ר
- תקן חניה: 1: 1
- תמהיל דירות:
 - שיעור דירות 2 חדרים: 20%
 - שיעור דירות 3-4 חדרים: 45%
 - שיעור דירות 4-5 חדרים: 35%
 - שיעור דירות להשכרה: כ- 20%
 - דירות בבנייה עד 9 ק': 35%
 - דירות עם שני כיווני אוויר לפחות: 75%
 - בניה מרקמית: 8-10 קומות

4. דיון, שאלות ותשובות

בינוי ודיון

ש: מה גובה הבניינים במתחם 5?

ת: גובה המגדלים הוא 40 קומות, וגובה המבנים שפונים אחורה הוא 9 קומות, התכנית מאפשרת בנייה של 2 מגדלים בני 40 קומות ושני מגדלים של 9.

ש: לגבי המו"מ עם הקבלן – בחירת הקומה, והכיוון – זה הכול נעשה מולו?

ת: בחירת דירת התמורה נעשית במסגרת המשא ומתן מול היזם ובליוי עו"ד שלכם. עו"ד הדיירים מגדיר יחד איתכם את העקרונות – למשל – כל הדיירים יקבלו קומה אחת מעל, שני כיווני אוויר וכדומה – יש עקרונות מאוד ברורים.

ש: כמה דירות יהיו בכל קומה בבניינים הנמוכים?

ת: מתוכננים שני מבנים נפרדים של שלוש דירות בקומה שמחוברים זה לזה, כמו בניין לצד בניין. דוגמא – למשל בשכונת נווה זמר ברעננה.



ש : האם מדובר בשני בניינים בני 9 קומות?

ת : מבחוץ זה נראה כמו בנין אחד אבל מבפנים זה שני גרמי מדרגות, שתי מעליות ושתי כניסות נפרדות. חשוב לציין שהיזם יקבע את התכנון הסופי בתכנית העיצוב.

ש : בתוכנית הראשונה הצגתם מבנים של 7 קומות, הם לא קיימים היום?

ת : לא, התכנון השתנה.

ש : לא מובן השטח המבונה בין שני הבניינים הצפוניים והמזרחיים?

ת : השטח יכול להיות מסחר, שטח טכני, או מבני ציבור. מבני הציבור יכולים להיות בכל חלק של הבניין ואילו מסחר מוגדר רק בחלקים מסוימים.

ש : האם תוכלו להגדיר אילו שימושים יהיו במגדלים ואילו בבניינים של 9 קומות?

ת : הפרטים יסגרו סופית רק בתכנית העיצוב אשר תוגש ע"י היזם.

ש : לימור, מלווה את דיירי קפלן 28 – מעדכנת שקפלן 28 בחרו עו"ד דיירים ובימים הקרובים יוצאים להחתמות. שאלות שחשובות לדיירי קפלן 28 : האם יתאפשר לדיירים לגור בבניינים הנמוכים, בהם לא יהיה מסחר, דירות גן? מה בנוגע למחסנים והמרחק מכביש רחבעם זאבי?

ת : העיירה מקנה זכויות ולא קניין – ניתוב הזכויות של הדירות הוא באמצעות ההסכם מול היזם ולא בתב"ע, כנ"ל בנוגע למחסנים. אנו עושים תחשיב כלכלי של זכויות לפי תוספת 12 מטר, מרפסת וחנייה אבל לא מתערבים בהסכמים של בעלי הדירות עם היזם.

ש : האם גם במתחם 5 מדובר על תמורה של 12 מ', מרפסת וחנייה?

ת : התכנית מבוססת על שקיפות ושוויון בתמורות לכלל בעלי הדירות ולכלל המתחמים. כל אחד מתתי המתחמים נבדק כלכלית, גם ברמה הפרטית וגם ברמה הכללית מתחמית. עיריית חולון אימצה את המלצות לשכת התכנון המחוזית והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כאשר התחשיב הכלכלי לצורך חישוב כלכליות הפרויקט מחושב לפי תוספת אחידה של 12 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת. יחד עם זאת, התמורה הסופית לדיירים נקבעת במסגרת מו"מ וחתומה על חוזה עם היזם

ש : מה המרחק בין שני המגדלים ומה המרחק בין שני הנמוכים?

ת : המרחק בין בניינים לא נקבע בתב"ע אלא יקבע בתכנית העיצוב ע"י היזם

שטחי ציבור, עצים, תעסוקה ומסחר

ש : לגבי השטחים הציבוריים, מה יהיו המאפיינים של השטחים הציבוריים חוץ מגני ילדים?

ת : על פי הפרוגרמה העכשווית שלוש כיתות גן ועוד מועדון נוער ששטחו 400 מ', יחד עם זאת הצרכים הציבוריים יבחנו מחדש בזמן הבנייה.

ש : איפה ימוקמו?

ת : הנושא עדיין בבדיקה.

ש : אחד הדברים שעוררו התנגדות עזה, זה גובה הבניינים והצפיפות שלהם, אני רואה שהדבר הזה נכפה עלינו. לגבי המסחר - מדוע לא לקחתם צעד אמיץ וריכזתם את מבני המסחר במקום אחד ולא בקומת הקרקע של הבניינים?

ת : ריכוז המסחר נמצא בעיקר ליד תחנת הרכבת, בסמוך לתיאטרון. המסחר במתחם 5 צומצם משמעותית לבקשתכם (250 מ"ר), זאת למרות שהוועדה המחוזית מבקשת יותר מסחר... המסחר חיוני לשכונה החדשה שתבנה, מדובר בחנויות קטנות כגון ציוד משרדי, מספרה, קונדיטוריה לטובת הדיירים. חשוב לציין שבכל מתחם יש בנין שאין בו מסחר ואפשר בהסכם מול היזם לבקש לבחור לגור בבניין ללא המסחר.



ש : איזה עצים יישמרו בתוך המתחם?

ת : במתחם בוצע סקר עצים ואנחנו משתדלים לשמור על רוב העצים בערכיות גבוהה. התמונה של שמירת העצים היא לא סופית, אולם יודעים להגיד כבר עתה שקבוצת העצים במתחם הממוקמים בחזית של קוגל תשמר.

ש : מה זה אומר שפ"פ?

ת : השפ"פ הוא מעל חניון תת קרקעי, הוא יכול להיות שטח ירוק או מדרכה, עם פרגולה וספסלים.

ש : דיירי המתחם חוששים מגני הילדים שמביאים איתם פקקים ורעש

ת : המתחם ממוקם על הרכבת הקלה ומרושת בשבילי אופניים והליכה רגלית, הילדים יגיעו ברגל כיוון שהם יגורו בבניינים במתחם או במרחק של 10 דקות הליכה.

ש : ישנו חשש מקיומו של מגדל אחד המאכלס כל כך הרבה דיירים ומהקושי לתחזק אותו, בנוסף, המסחר יביא מטורדים.

ת : המינהלת מלווה את הדיירים בכלים מקצועיים שיעזרו להם ביום שאחרי, חלק מהכלים הוא דרישה של קרן תחזוקה ל 10 שנים עבור הדיירים החוזרים. כל דייר חוזר שבבעלותו רק דירה אחת יהיה זכאי לקרן תחזוקה.

לנושא המסחר, הרעיון הוא שיהיה מעט מסחר, המספק שירותים בסיסיים לכלל התושבים שיגורו במתחם, רובו יפנה לכיוון קוגל, בהסכם שלכם מול היזם אפשר יהיה לבחור לגור שלא מעל מסחר.

תהליך שיתוף הציבור וליווי חברתי

ש : למתחם 5 אין יזם.

ת : המינהלת להתחדשות עירונית באמצעות הגב' ענת ברקאי נבו התחילה תהליך של ליווי נציגות לקראת חתימה שלהם על הסכם עם עו"ד מלווה, אולם לאור השינוי במתחמים הנציגות ביקשה להקפיא את התהליך. המינהלת מציעה לנציגות, עתה שהתכונן ידוע, להמשיך ולקדם את בחירת העו"ד, המפקח והיזם – אנו כמובן נשמח להמשיך ולסייע לכם בהתארגנות.

ש : נראה מדהים, תוכנית טובה! לפי איזה מפתח תעשה החלוקה לדיירים? מה בנוגע לטווחי זמן? זה כבר המפגש השלישי, אנחנו עדיין בתיקונים, בכל חולון כבר שיטחו בניינים ואחנו עדיין לא.

ת : גודל הדירה נקבע לפי שטח הדירה שקיימת היום – כל דירה תקבל תוספת של 12 מטר, אנחנו לא נכנסים למו"מ מול היזם. החישוב הכלכלי שלנו הוא בהתאם להמלצות הועדה המחוזית והרשות להתחדשות עירונית וכולל תוספת של 12 מ', מרפסת וחניה.

לוחות זמנים : זו תוכנית בסדר גודל מאוד משמעותי אבל מתקדמת בקצב מהיר, התכנית תופקד (בערך עוד שנה) בוועדה המחוזית, במהלך ההפקדה יש פרק זמן של 60 יום בו ניתן להגיש התנגדויות – הליך זה יכול לקחת שבועות עד חודשים. אנחנו מעריכים שתהיה תכנית מאושרת בעוד כ 18 חודשים.

תנועה וחנייה

ש : נשמח לקבל פירוט על רחוב/ כביש רחבעם זאבי

ת : מטרת סלילת רחוב רחבעם זאבי היא לחבר את השכונה בין מזרח ומערב (עם רחוב הגלעד) בשבילי אופניים והולכי רגל. הרחוב יישרת בעיקר את דיירי מתחם 5 בכניסה של רכבים, כיוון שלא יהיה ניתן לצאת צפונה מרחבעם זאבי אל דרך קוגל העתידית. הכניסה העתידית לדרך רחבעם זאבי תהיה מקפלן כפי שקורה כיום ומרחוב קוגל (רק מצפון). הרחוב עובר בחלקות של קפלן 28, קוגל 6 ו-8. התוכנית לא תבצע הפקעה של שטח לטובת הרחוב ובמידה והמתחם לא יתחדש הרחוב לא יתממש. מדובר ברחוב עירוני פנימי דו סטרי (נתיב לכל כיוון), הכולל שתי מדרכות רחבות משני צדדיו ועוד שביל אופניים ורצועת שטח ציבורי פתוח בצדו הדרומי. בהמשך רחוב רחבעם זאבי מתוכנן בחתך של נתיב לכיוון עם מדרכה רחבה ושביל אופניים, דומה בחתך לרחוב השומרון, קפלן, הגלעד ורחובות רבים נוספים בעיר. אמצעי בטיחות - כביש בחתך מקובל, אין אמצעים מיוחדים גם אין הצדק לפסי האטה. הכביש דו סטרי מעט חניות בצד צפון, שביל אופנים בצד דרום כניסה



ברמפה למתחם 5 וכניסה לבית כנסת. אין דרכי גישה פנימיים למעט גישה לכיבוי אש. לא נדרש קירוי אקוסטי ברחוב עירוני פנימי

תהליך התכנון והביצוע

ש : 12 מ' תוספת זה עקב אכילס, למה להמתין 8 שנים בשביל 12 מ' : 8 שנים של סיוט בשביל זה?

ת : ראשית מתחם קוגל הינו ייחודי בשל העובדה שלכלל הבניינים אנו מאפשרים התחדשות בפינוי בינוי, שנית לא מדובר רק בתוספת של 12 מ', אלא גם מרפסת, חנייה בטאבו, מעלית, לובי, בניין משופץ, קרן הונית לעשר שנים, תשתיות רחוב חדשות ועוד. כמו כן חשוב לומר ששלב ההריסה והבנייה לא נמשך 8 שנים, אלא 2-3 שנים.

יחד עם זאת, חשוב לומר שאף אחד לא יכול לחייב אתכם להתפנות מבתיכם, אנחנו סבורים שהפרויקט שיצרנו הוא win win עבור כולם, אבל במידה ואתם לא רואים זאת, אתם לא חייבים להתחדש.

ש : רוב מתחם חמש מתנגד ולא רוצה לשתף פעולה, הורדנו הילוך גם בנושא העורך דין

ת : המינהלת להתחדשות עירונית תשמח לסייע בהצגת התכנון המוצע באופן פרטני למתחם 5 על מנת כדי לדבר על הסוגיות המטרידות את בעלי הדירות. כפי שנאמר לאורך כל הערב, התכנון מאפשר ואינו מחייב. במידה ומתחם 5 לא ירצה לממש את התכנית כך זה ישאר.

ש : מה קורה אם יש יותר מיזם אחד על אותו מתחם?

ת : יזמים יודעים להסתדר ביניהם, כמובן שמומלץ לבחור יזם אחד לכל מתחם, אבל זה כבר קרה בתחום ההתחדשות העירונית שהיו מספר יזמים והם מוציאים יחד את הפרויקט.

ש : כמה דיירים קיימים היום במתחם 5? ומה המכפיל שיהיה? נראה לי שהעירייה והרשות חוגגים על הקרקעות שלנו.

ת : במתחם יש 135 יחידות, המכפיל הוא בין 3-4 ומחושב ע"י שמאית צוות התכנון לצורך כלכליות הפרויקט.

ש : ברחוב ה' באייר קיימים שני בניינים של העיריה – למה העיריה לא נוגעת בבניינים האלה? כשמאתנו היא לוקחת?

ת : בנוגע לשני הבניינים רחוב ה' באייר – הבניינים האלה מיועדים למסחר, משרדים ושימושים ציבוריים (קרוב לוודאי דיור מוגן) והם נותנים מענה לנושא התחדשות כל השכונה.

5. סיכום

בתום תהליך שיתוף הציבור עם תושבי ותושבות המתחמים, יתקיים מפגש עם יזמים בעלי אחיזה של מעל 50% בקרקע, לצורך הצגת הצעת התכנון העדכנית והתייחסות. בהמשך יתקיים כנס שיתוף ציבור עבור הציבור הרחב אשר מתגורר בסביבת התכנית. בתום תהליכי שיתוף הציבור, צוות התכנון יכין את מסמכי התוכנית לקראת הגשת התכנית לוועדות התכנון.