

סיכום כנס שיתוף ציבור מתחם קוגל

יום ב', 9.11.2022 19:30, תיאטרון חולון

משתתפים מטעם העירייה:

מר מוטי ששון, ראש העיר חולון

אדר' אביעד מור, מהנדס העיר

אדר' תומר לאוה, אדריכל העיר

משתתפים מטעם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית:

גלית רונן - מנהלת תחום תכנון

משתתפים מטעם המינהלת להתחדשות עירונית בחולון:

לירן אדרי, ראש המינהלת להתחדשות עירונית, חולון

עדי צברי, מנהלת תחום חברה וקהילה

משתתפים מטעם צוות התכנון:

אור זלינגר, מנהלת פרויקט סגנית מנהל תחום תכנון וסטטוטוריקה, חברת אפשטיין

אביעד ולנסי, מנהל פרויקט, חברת אפשטיין

אדר' עידו אלונים, אלונים-גורביץ' אדריכלים

אדר' דן הורוביץ, אלונים-גורביץ' אדריכלים

דברת אולפינר, אולפינר שמאות מקרקעין

אדר' נמרוד אמדו, אמדו נמרוד אדריכלות נוף

ענת ברקאי נבו, תכנון ערים חברתי, יועצת שיתוף ציבור וליווי דיירים ויועצת פרוגרמה

דור חסון, רכז פרויקטים, ענת ברקאי נבו תכנון ערים חברתי

רקע ותקציר הכנס

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועיריית חולון מקדמות תכנית להתחדשות עירונית באזור שדרות קוגל בחולון (להלן "מתחם קוגל"). התכנית מקודמת על רקע הקו הירוק של הרכבת הקלה אשר יחצה את שדרות קוגל. התכנית אושרה להפקדה בתנאים ע"י הוועדה המחוזית ב - 19.9.22. לקראת השלמת התנאים ע"י צוות התכנון והפקדת התכנית נערכים סדרה של מפגשי עדכון הציבור, הכוללים: מפגש ציבורי רחב בזום ומפגשים פיסיים לכל תת-מתחם.

חלק א' – ברכות ודברי פתיחה

מר מוטי ששון, ראש עיריית חולון

ברוכים הבאים, שמח לפגוש אתכם. היום אנחנו יכולים לבשר שהתכנית אושרה להפקדה בוועדה המחוזית ועכשיו הכדור נמצא בידיים שלכם. אנשי מקצוע ויזמים מוזמנים לצאת לדרך. המתחם נושא גם בשורה חברתית - יבנו במתחם 3000 יחידות דיור מתוכן 650 מיועדות לשכירות לטווח ארוך.

מהנדס העיר אדר' אביעד מור

שמח לראות כל כך הרבה אנשים ורוצה לברך על השלב הנוכחי בו מוסד תכנון כמו הועדה המחוזית משבחים ואומרים: "התכנית טובה", "התכנית פורצת דרך", "זוהי התחדשות עירונית אמיתית!"

אדריכל העיר, אדר' תומר לאוהו

מדובר בתוכנית התחדשות בממדים גדולים. אישור התוכנית הארצית של בניית הרכבת הקלה היא הזדמנות להתחדש ולפתח את המרקם העירוני, המסחרי ואת התשתיות של העיר. שמנו לנגד עניינו את נושא הקיימות- שילוב בנייה ירוקה והתייחסות לנושאי ניהול מי נגר. המתחם מחולק לתתי מתחמים על מנת להקל על ההתארגנות שלכם.

לירן אדרני, ראש המינהלת להתחדשות עירונית חולון

תודה לכל מי שהגיע. אנחנו ממש בישורת האחרונה לאישור בתכנית. זה בדיוק השלב החשוב בו אתם צריכים להתארגן אל מול עוה"ד המלווים שלכם והיזמים. המינהלת ליוותה אתכם במהלך השנים האחרונות תוך כדי קידום התכנון ועומדת לשירותכם כעת להמשך ההתארגנות לטובת מימוש הפרויקט והוצאתו לפועל.

חלק ב' – הצגת התכנית

אדר' עידו אלונים, אלונים-גורביץ אדריכלים הציג את התכנית בליווי מצגת. קישור למצגת ולהקלטה באתר [המינהלת להתחדשות חולון פרויקט שדרות קוגל/](#)



הקהל

חלק ג' – שאלות ותשובות עם

התארגנות, נציגות, עורכי דין ויזמים

ש: מה לגבי בחירת עורך הדין? האם החלוקה היא על פי בניין או מתחם? מה לגבי יזמים?

ת: כל בניין בוחר את עורך הדין המתאים לו ביותר. יכול להיות שכל בניין באותו תת מתחם מיוצג על ידי עו"ד אחר. כנ"ל לגבי יזמים יכול להיות שיהיו שני יזמים על תת מתחם אחד. ליזמים יש אינטרס משותף וזה שהתוכנית תצא לפועל באופן הטוב ביותר ולכן הם יודעים לשתף פעולה טוב.

ש: מה עושים עם סרבנים?

ת: חוק ההסדרים קבע שיש להשיג רוב של 66% בתת המתחם ו-50% מכל בניין מאותו תת מתחם. מאותו שלב יהיה ניתן להגיש היתר. עד הוצאת ההיתר צריך יהיה להגיע ל-100% חתימות. חשוב מאוד שתהיו מלווים ע"י עוה"ד שלכם, הוא זה שידע להוביל אתכם בתהליך. אחריותו של עורך הדין בן היתר הוא טיפול בדיירים סרבנים. כמובן שיש לבצע הבחנה ולא ניתן לקרוא לכל מי שמסרב - "סרבן", שכן ישנם פרמטרים לסירוב סביר.

אנחנו חילקנו את הפרויקט לתשעה תתי מתחמים שבהם כל תת מתחם יוכל להתקדם למימוש ללא קשר ותלות לתתי המתחמים האחרים, מציאות המקלה עליכם בתהליך עד קבלת היתר. עם זאת חשוב לשים לב, שכל תת מתחם חייב לעבוד יחד כמקשה אחת על מנת להוציא היתר בנייה. חשוב לשוחח עם שכניכם ולוודא שהם חלק מהתהליך. בנוסף, המינהלת ממשיכה לפעול בשטח על מנת לקדם התארגנות בבניינים לא מאורגנים. בחירת עורכי הדין גם היא לכל תת מתחם

ההליך הסטטוטורי

ש: החל מאיזה תאריך ניתן להגיש התנגדות והאם חייבים עו"ד?

ת: מיום הפקדת התכנית ניתן להגיש למשך 60 יום. אנחנו נעדכן אתכם ברגע שהתכנית תופקד. נדרש עו"ד רק כדי לחתום על תצהיר המאמת את פרטי מגיש ההתנגדות.

ש: כמה זמן ייקח עד לאישור התוכנית?

ת: אנחנו צופים שהתכנית תופקד בפועל בעוד כשלושה חודשים, מהרגע הזה יינתנו 60 ימים להגיש התנגדויות. לאחר דיון בהתנגדויות מוסד התכנון מחליט האם לאשר את התכנית. לאחר אישור התכנית, היזם יוכל להגיש בקשה להיתר.

ש: מה הוא הצפי מרגע קבלת ההיתר עד שלב האכלוס?



חולון. עיר הילדים



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

ת: אם אין קשיים מיוחדים בשלב קבלת היתר הבנייה לוקח כשנתיים, זה מאוד תלוי ביזם ובפרמטרים נוספים אך מרגע קבלת ההיתר עד האכלוס מדובר על סדר גודל של כשנתיים-שלוש.

בינוי ומגורים

ש: איך יפזרו את הדירות הקטנות ואת הדירות להשכרה בין המתחמים?

ת: בכל מתחם יהיו 20% יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר) ו-20% יח"ד להשכרה. החלוקה בתוך המתחם עצמו תאושר בתוכנית העיצוב בשלב הייתר הבנייה.

מסחר ומוסדות ציבור

ש: איפה ימוקמו שטחי המסחר?

ת: כמות המסחר כאמור קטנה מאוד, 2050 מ"ר סה"כ. ממוקמים סביב רחוב ה' באייר, סביב מבני התעסוקה שיהיו באזור התיאטרון ובחלק הצפוני. גודל התכנית מאפשרת גמישות מסוימת, ניתן יהיה לבחור דירות קרובות יותר לאזורי מסחר או רחוקות יותר.

תנועה וחנייה

ש: כיצד מערכות הכבישים יעמדו בתוספת האוכלוסייה הצפויה?

ת: המוטיבציה הראשונית של הקמת התוכנית מעבר להתחדשות העירונית היא המעבר של הקו הירוק של הרכבת הקלה. התוכנית נסמכת על הרכבת הקלה ויחד עם שבילי אופניים וקווי תחבורה נוספים, הופכת את התנועה במרחב לנוחה יותר. ביחס לשלב המעבר - הרחבנו דרכים, פרצנו דרכים, עשינו כמה שיפורים תחבורתיים משמעותיים. לא ניתן להבטיח שזה פתרון מושלם אבל זה לגמרי יקל על המצוקה. בנוסף, תקן החנייה הוא די נמוך ובעלי דירות קטנות לא יקבלו חנייה, עם זאת כן יהיו חניות תת קרקעיות בכל המתחמים, דבר אשר יקל על מצב החניה.

מבחינת התשתית של הולכי הרגל, מדובר בשדרה מרכזית עם שטחים ירוקים רבים. הוספת מעברי חצייה חדשים שיתפקדו כגשר מחבר בן שני צידי השדרה. ייצור שבילים רחבים וישרים, מעברים וגנים פנימיים ומקומות מפגש קהילתיים, כולם מייצרים הליכתיות גבוהה בעיר. כל זאת תוך שמירה על העצים הוותיקים אשר תורמים לצל ומיקרו אקלים מקומי נעים יותר.

שמאות ומיסוי

ש: מה לגבי היטל השבחה?

ת: היטל השבחה עומד על 50% כחוק, אותו ישלם היזם. חלק חשוב בתוכנית היא בדיקת הכדאיות הכלכלית הנבדק עפ"י תקן 21. גם זכויות הבנייה הן ניגזרת של תקן 21. מתוך הנחות



ופרמטרים נוספים מעבר לנושאים



היסוד של הצרכים, העלויות



תכנוניים גוזרים את זכויות הבניה, שהן פרמטר חשוב בהשבחת הנכס.

ש: מה לגבי מצב בו תוספת הבנייה שהובטחה לנו, גבוהה יותר מהמדיניות העירונית?

ת: יזמים בחלק מהמקרים הבטיחו תוספות בנייה של 30 מטרים ויותר, אלה הבטחות שהיזם מכליל בהוצאותיו. חשוב לשים לב שאלה הבטחות ללא כל התניה, מכאן חשיבות עורך הדין המלווה מטעמכם שתפקידו לבדוק שכל שהובטח חוקי ויקום בעת הבניה. העיריה אינה מתערבת בנושאים קנייניים. מדובר בשוק חופשי.

ש: איך השטחים הפתוחים של כל בניין באים לידי ביטוי בהקצאה?

באופן כללי, כל דירה מקבלת את הערך כפי שנקבע בכלליים המקצועיים השמאים הנהוגים כיום בהתחשב בשטח שלה, בתוספות בנייה, מיקום וכדומה.

ש: האם ניתן לבחור דירה מתת מתחם אחר?

ת: רק במידה והיזם עובד על כמה תתי מתחמים, אז ניתן לבחון את האפשרות מול אותו יזם. לא ניתן לקבל דירה בתת מתחם אחר, עם יזם שונה.

ש: האם יש שלביות במימוש בתוך תתי המתחמים עצמם?

ת: יתכן שבתת-מתחם 1 תהיה שלביות וגם היא אחרי הגשת היתר אחוד. התנגדויות יכולות לשנות את זה ולקבוע שלביות בתוך תתי המתחמים. כל הזכויות שייכות למתחם אחד שלם.