

תוכנית התחדשות עירונית מתחם קוגל | תת מתחם 1
סיכום מפגש עדכון ציבור | 16.11.22

משתתפים

לירן אדרי, ראש המינהלת להתחדשות עירונית חולון
זהבה לוטה, המינהלת להתחדשות עירונית
אדר' עידן אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים, עורך התכנית
אדר' דן הורוביץ, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים
דוברת אולפין, גרינברג אולפין ושות' שמאות מקרקעין, שמאית התכנית
אלעד ולנסי, אפשטיין ניהול פרויקטים
ענת ברקאי נבו, ענת ברקאי נבו תכנון חברתי, יועצת פרוגרמה ושיתוף ציבור
דור חסון, ענת ברקאי נבו תכנון חברתי, יועץ שיתוף ציבור
בעלי נכסים בשטח תת מתחם 1

רקע

בימים אלו מקדמת עיריית חולון תוכנית התחדשות למתחם שדרות קוגל. התכנית קיבלה ב-19.09.22 את אישורה בתנאים של הועדה המחוזית ועתידיה בתקופה הקרובה להיות מופקדת לציבור הרחב. תוכנית שדרות קוגל תאפשר את חידוש הבניינים ושיפור התשתיות באזור באמצעות פינוי-בינוי של כ-840 דירות שיכון ותיקות ובנייתן של כ-3,000 יח"ד חדשות בשילוב מסחר, משרדים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. התכנית תאפשר לפתח את הכניסה הצפונית לעיר ולספק מגוון משמעותי של מגורים באיכות גבוהה.

דברי פתיחה:

ענת ברקאי נבו, יועצת שיתוף ציבור:

ערב טוב, שמחה מאוד להיות כאן. אנחנו פה לכל שאלה שניתן יהיה לתת מענה עליה. אנחנו מעלים את כל החומרים לרבות המצגות והסיכומים לאתר המנהלת.

דוברת אולפין, שמאית התכנית:

תפקידי בהכנת 2 מסמכים כלכליים שמאיים. האחד לפי תקן 21 לבדיקת הכדאיות הכלכלית של התכנית ואחרי שאושרה הכדאיות הכלכלית על ידי שמאי הועדה המחוזית ושמאי עיריית חולון, מכינים טבלאות איחוד וחלוקה שבהן מתקבל החלק היחסי של כל דירה בזכויות הבניה החדשות שיאושרו. המשמעות היא שכל אחד יוכל לבדוק אם החלק היחסי שלו נלקח בחשבון בצורה נכונה. במסמך הנלווה לטבלאות יש הסבר מפורט כולל דוגמא לחישוב השטח שנלקח בחשבון והמקדמים של החלקות השונות בכל מתחם.

לירן אדרי, ראש המינהלת להתחדשות עירונית חולון:

המינהלת מהווה את הזרוע הביצועית של העירייה בכל מה שקשור לקידום תוכניות להתחדשות עירונית. התוכנית שלנו, בגלל קירבתה לקו הירוק של הרכבת הקלה, היא משמעותית ביותר לעיר חולון. הועדה המחוזית היא כזאת שצריכה לאשר את התכנית ואנחנו מחויבים למלא את דרישותיה. אנחנו שמחים על הכמות הגדולה של האנשים שהגיעו. לנו חשוב לומר שזה ה"מאני טיים", יש כרגע ודאות תכנונית ועליכם מהשלב הזה להתארגן באופן ממשי עם נציגות, עו"ד ויזם. יש פוטנציאל עצום להתחדשות עירונית במתחם. יש לכם הזדמנות לקבל מתחם על קו הרכבת הקלה, על תשתיות טובות ובניינים חדשים. אנחנו כאן על מנת להציג לכם את מה שהתכנון מאפשר. אנחנו לא חלק מהעולם של המקרקעין הפרטי שלכם, אנחנו לא היזם. אם לא תרצו לקדם את התכנית היא פשוט לא תצא לפועל.

אדר' עידן אלונים, אדריכל התכנית: הציג את התכנית בליווי מצגת (מצורפת)

להלן הנקודות המרכזיות שעלו במפגש:

פרטי התכנית

שאלה: כמה מ"ר לבנייה יש בתכנית?

תשובה: 66,000 מ"ר.

שאלה: למה הבניינים המזרחיים הם 25 קומות והמערביים 40 קומות?

תשובה: החלטה של הוועדה המחוזית לצורך השוואה לגובה הבניינים במתחם 5

שאלה: מה המרחק של הבניינים מהכביש?

תשובה:

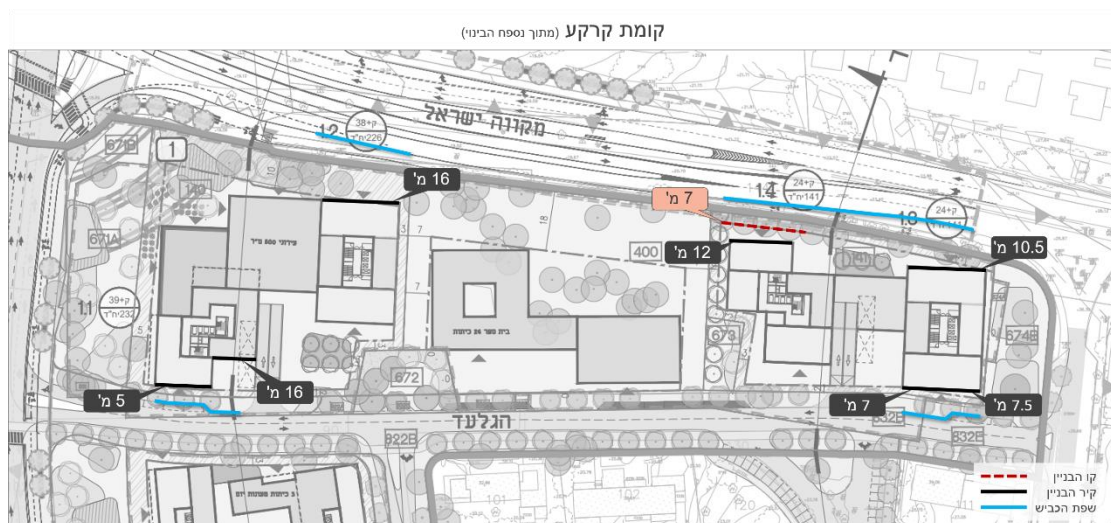
המרחק המינימלי המותר בין קיר הבניין לשפת הכביש ברח' הגלעד הוא 5 מ'

(קו בנין 2 מ' + רוחב מדרכה מינימלי 3 מ')

המרחק המינימלי המותר בין קיר הבניין לשפת הכביש ברח' מקווה ישראל הוא 7 מ'

(קו בנין 3 מ' + רוחב מדרכה מינימלי 4 מ')

חשוב לציין כי בנספח הבינוי של התכנית (שהינו מנחה ולא מחייב) מרחקים אלה מתקיימים בנקודות בודדות והרוב המוחלט של הבינוי רחוק יותר משפת הכביש כמפורט:



שאלה: כמה דירות יהיו בכל קומה?

תשובה: עד 6 דירות בכל קומה.

שאלה: כמה כיווני אוויר יהיו לדירות?

תשובה: 80% מהדירות יהיו עם שני כיווני אוויר והשאר יהיו עם בין כיוון אוויר אחד לבין כיוון וחצי.

שאלה: איפה החניות ומה תקן החניות?

תשובה: החניות הן תת קרקעיות. תקן החניה היה מכונית אחת לדירה אבל הועדה המחוזית דורשת להוריד את תקן החניה ל-0.6 חניות לדירה. אין לכך השפעה על החניות של דירות התמורה. והסכם שלכם מול היזם אתם אמורים לקבל חניה אחת לכל דירה קיימת.

איחוד וחלוקה

שאלה: האם יש שני מתחמים שונים של איחוד וחלוקה בתוך מתחם 1?

תשובה: תת-מתחם 1, הוא מתחם איחוד וחלוקה אחד.

שאלה: האם מי שגר במקור באזור של ה-25 קומות מחויב לגור בבניין של ה-25 קומות?

תשובה: התכנית מתבססת על איחוד וחלוקה של כל תת המתחם ועל כן אין חשיבות למיקום המקורי שלכם. אתם צריכים באמצעות עורך הדין המלווה שלכם לנהל משא ומתן מול היזם בו בחרתם לקביעת המיקום בו תגורו.

שאלה: למה העירייה מפקיעה מאיתנו שטח לטובת הקמת בית ספר?

תשובה: העירייה לא מפקיעה אלא מקצה שטחים בהליך חוקי ולגיטימי המתקיים בכל תכניות להתחדשות עירונית. לעירייה אין יותר מדי אפשרויות נוספות נוכח הגידול בכמות התושבים במתחם. כל בניין תרם שטחים שהופשרו לטובת הציבור ובתת מתחם 1 זה בא לידי ביטוי בבית ספר. חשוב לציין שהזכויות שתקבלו לא יפגעו כתוצאה מכך.

סטטוריקה

שאלה: האם התכנית הופקדה בוועדה המחוזית? אם לא, איפה היא הייתה עד עכשיו?

תשובה: התכנית עדיין לא הופקדה בוועדה המחוזית. אחרי שהתכנית אושרה על ידי הועדה המקומית, התכנית הובאה לאישורה של הועדה המחוזית וקיבלה אותה בהתאם לתיקונים מסוימים שאנחנו עובדים עליהם בימים אלו. בגמר התיקונים, באזור חודש ינואר, תובא התכנית להפקדה, ויהיה לכם חודשיים להגיש התנגדויות. כחודש לאחר מכן אמורה הועדה המחוזית לדון בהתנגדויות.

שאלה: כיצד ניתן להגיש התנגדות?

תשובה: לאחר הפקדת התוכנית יש לכם 60 יום במהלכם תוכלו להגיש התנגדות. מומלץ להתאגד ולפנות לעורך דין כדי שיחתום לכם על תצהיר אימות זהות (עלות בד"כ נמוכה).

קשר עם היזם

שאלה: אנחנו קשורים עם יזמים אבל הוחתמנו לפני שבוצעו בתכנית שינויים משמעותיים, מה הפתרון המשפטי לזה?

תשובה: ממליצים להתייעץ עם עורך הדין המלווה שלכם בנושא, שכן יכול להיות שישנם עדכונים צריך להכניס לחוזה לאור התוכנית.