

תוכנית התחדשות עירונית מתחם קוגל | תת מתחם 2+3
סיכום מפגש עדכון ציבור | 16.11.22

משתתפים

לירן אדרי, ראש המינהלת להתחדשות עירונית חולון
זהבה לוותה, המינהלת להתחדשות עירונית
אדר' עידן אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים, עורך התכנית
אדר' דן הורוביץ, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים, אדריכל 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 תתי מתחמים 2,3

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.

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 התכנית אושרה עם צפיפות כל כך גדולה?

תשובה: התכנית מאפשרת לכלל הדירות במתחם להתחדש בצורה של פינוי בינוי כולל תוספת של 12 מ"ר, מרפסת של 12 מ"ר, חנייה ובניין משופץ. לכך יש מחיר והמחיר זה צפיפות.

שאלה: אם היזם מקבל את התמריץ של 11% במידה ותוך 5 שנים נגיש היתר בניה, איפה הזכויות ינתנו?

תשובה: במצגת שאתם רואים לפניכם, מופיעות הזכויות כולל התמריץ. אנחנו מאמינים שהיזמים יצליחו לעמוד בסף לקבלת התמריץ.

שאלה: למי שייכים בנייני התעסוקה? מי דואג לנראות ותחזוקת בנייני העסקים?

תשובה: בנייני התעסוקה במתחמים הם בניינים שייכים ליזם וינהלו על ידי חברת ניהול מסודרת.

שאלה: מה קורה עם האי זוגי של מתחם השומרון?

תשובה: הם נמצאים מחוץ לקו הכחול של התכנית והם מנסים לקדם בעצמם תב"ע באמצעות יזם.

הסדרי חנייה

שאלה: איפה החניות ומה תקן החניות?

תשובה: החניות הן תת קרקעיות. אין שום קשר בין החנייה הפרטית שלכם לבין החנייה לבאי התיאטרון, כך שחניית התיאטרון לא תבוא על חשבונכם. תקן החניה היה מכונית אחד לדירה אבל הועדה המחוזית דרשה הורדה ל-0.6 חניות לדירה. לכך כמובן אין השפעה על החניות שלכם.

שאלה: למה היזם ולמעשה אנחנו כדיירים צריכים לממן את ההקמה של החניון לבאי התיאטרון ויד לבנים?

תשובה: חלק מהעלויות לבניית החניון מקוזזות מדמי ההיטלים שעל היזם לשלם לעירייה. זו היא עסקה לגיטימית שגם היזם מרוויח ממנה וגם כלל תושבי חולון מרוויחים ממנה.

התארגנות למימוש התכנית

שאלה: מה הכלים העומדים בפניי אם יש דייר שמסרב לחתום מחוץ לבניין שלי?

תשובה: זו שאלה שכדאי להפנות לעורך הדין שמלווה אתכם. באופן עקרוני, ניתן לתבוע תביעת דיקין לבניין סרבן.

שאלה: האם נקבל אישורים לבניית ממ"דים עד שהבניינים יתחילו להבנות?

תשובה: הנושא בבחינה מול לשכת התכנון (הוועדה המחוזית)

שאלה: אתם אומרים שצריך לעשות משא ומתן עם היזם אבל עו"ד אומר שלא אכפת לו מהחתימה שלי?

תשובה: עלייך לפנות לעורך הדין המלווה ולהתנהל באמצעותו. יתכן ואת דורשת דברים שהם לא רלוונטיים מכיוון שיש כבר רוב דרוש שחתם?

שאלה: מה קורה בתקופת הביניים שבין ההריסה לאיכלוס?

תשובה: בתקופה הזאת על היזם לדאוג למגורים חליפיים לדיירי המתחם. הוא זה שנושא בעלויות.

התנגדויות

שאלה: אנחנו נצטרך לחכות להתנגדויות של כל תת-המתחמים?

תשובה: התכנית תאושר במלואה ועל כן גם אם ברמה התיאורטית לא יהיו התנגדויות אצלכם, היא תאושר רק אחרי דיון בכלל ההתנגדויות.

שאלה: כיצד ניתן להגיש התנגדות?

תשובה: לאחר הפקדת התכנית לציבור הרחב למשך תקופה של 60 יום ניתן להגיש התנגדויות. אנו מציעים להתאגד ולכתוב ביחד את ההתנגדות. נדרש ללכת לעו"ד כדי שיחתום על תצהיר (לרוב מדובר בעלות כספית נמוכה).