

תוכנית התחדשות עירונית מתחם קוגל | תתי מתחם 4+8 סיכום מפגש עדכון ציבור | 23.11.22

משתתפים

עדי צברי, המינהלת להתחדשות עירונית חולון
זהבה לוותה, המינהלת להתחדשות עירונית
אדר' עידן אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים, אדריכל 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 4+8

רקע

בימים אלו מקדמת עיריית חולון תוכנית התחדשות למתחם שדרות קוגל. התכנית קיבלה ב-19.09.22 את אישורה בתנאים של הועדה המחוזית ועתידה בתקופה הקרובה להיות מופקדת להתנגדויות. 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. למפגש היום יש שתי מטרות עיקריות: מטרה ראשונה לסייע לכם בהתארגנות לקראת קידום הפרויקט לאור העובדה שהתכנית לקראת הפקדה וזה הזמן להתקדם עם חתימות לעו"ד, גיוס שמאי ומפקח וחתימות ליזם. אנחנו כאן לסייע לכם בנושא. מטרה שנייה של המפגש היא להנגיש את המידע התכנוני למי שאולי לא הבין או לא השתתף במפגש הציבורי הרחב שהתקיים בזום.

אדר' עידן אלונים, אדריכל התכנית: הציג את התוכנית בליווי מצגת.

ערב טוב. אנחנו כרגע נמצאים בשלב שהוא לקראת הפקדה של התכנית בוועדה המחוזית. עברנו אישור ראשוני של התכנית בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים מסוימים. בקרוב יוצבו שלטים מתאימים ותקבלו הנחיות מסודרות וניתן יהיה להתנגד לתוכנית.

הייתה התלבטות לגבי טיב השכונה ובחרנו ללכת על מתווה של שדרה קהילתית בקוגל עם נקודות מסחר ועם פארק ליניארי לאורך השדרה. אנחנו רוצים להחזיר את הירוק שהיה בקוגל ואולי אפילו להגדיל אותו.

אנחנו רוצים שהתוכנית תצא לפועל במהירות ועל כן אנחנו נותנים תמריץ ליזם שיצליח להוציא היתר עד 5 שנים לאחר אישורה הסופי של התכנית. זה הוא תמריץ בגובה 11%. הבינוי שמוצג במצגת משקף את התוספת. ממה שאני מכיר, גם ממתחמים בחולון, ניתן להוציא היתרים גם תוך שנה וחצי.

במתחם 4 יש שני בניינים בני עד 29 קומות ועוד בניין בבנייה מרקמית בת 9 קומות שמלווה את שדרות קוגל. המטלות של מתחם הן תוספת שטח לשדרות קוגל המתחדשות ולאשכול גנים. בנוסף חשוב לציין שיש סמוך למתחם קידוח פעיל של מקורות שמביא למגבלות בנייה חמורות ולכן החלטנו למקם שם אשכול גנים והשטח במגבלות הבניה יהיה השטח הציבורי. סה"כ יחידות דיור מוצעות במתחם הוא 325.

במתחם 8 הצפיפות הנכנסת לא גבוהה. יש בניין בן עד 29 קומות ועוד ארבעה בניינים בבנייה מרקמית עד 9 ו-10 קומות. למעט שני בניינים מרקמיים בני 4 דירות בקומה, הבניינים הינם בני 6 יחידות בקומה. המטלות של המתחם הן אשכול גנים. סה"כ יחידות דיור מוצעות במתחם הוא 299.

התחשיב הכלכלי שעליו התבססה התכנית מדבר על תוספת של מעלית, מרפסת ו-12 מ"ר. בנוסף, כחלק מהליך שיתוף הציבור עם דיירים במתחם צומצם היקף המסחר בבניינים רק לקומת הקרקע של אחד הבניינים הסמוכים לקוגל.

20 אחוזים מהתוכנית הן דירות להשכרה שינוהלו על ידי היזם ב-10 השנים הראשונות. 20 אחוז מהדירות הן דירות קטנות עד לגודל של 65 מ"ר שמטרתן לשרת הגיון של חיבור כמה שיותר שכבות אוכלוסייה לתחנות התחבורה להסעת המונים.

עדי צברי, מנהלת להתחדשות עירונית

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 התוכנית 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 התוכנית היא פשוט לא תצא לפועל.

להלן הנקודות המרכזיות שעלו במפגש:

פרטי התכנית

שאלה: מה הולך להיות בקומת הקרקע של המבנים במגרש 4?

תשובה:

250 מ"ר של שטח לצרכי ציבור (פונה לשד' קוגל)

250 מ"ר מסחר (פונה לשד' קוגל)

רמפת כניסה לחניון מרח' הגליל

2 חצרות לטובת דיירי מתחם 4

שאלה: כמה מ"ר מוקצה לשטחי ציבור במתחם 8?

תשובה: 705 מ"ר. חלקם בבניין המרקמי הסמוך לשדרות קוגל וחלקם בבניין הדרומי. בנוסף תוכננה גינה סביב העצים שהעירייה הגדירה כעצים לשימור.

שאלה: האם ה-9 קומות הם 6 דירות בקומה?

תשובה: יהיו בניינים בני 4, 6 ו-7 דירות בקומה.

שאלה: האם יש שלביות בבנייה של תתי המתחמים?

תשובה: אתם יוצאים לפעולה בבנייה כתת-מתחם וצריך את ההתארגנות וההסכמה של כלל תת-המתחם.

שאלה: האם יש קשר בין בניית הרכבת הקלה לתכנית?

תשובה: מימוש התכנית אינו תלוי ברכבת הקלה, אך התכנית לא הייתה מתוכננת בלי ההזדמנות שמביאה איתה הרכבת הקלה. אנו ממליצים לכם לקדם את הבנייה על מנת שהבניינים יאוכלסו עד להפעלת קו הרכבת הקלה ב-2028.

שאלה: מה קורה במידה והדיירים בקפלן לא ירצו להוציא לפועל את התכנון?

תשובה: אנחנו עובדים על מנת לקדם את ההתארגנות בקפלן. עם אישור התכנית, אנחנו מאמינים שאותם דיירים ירצו להוציא לפועל את התכנית. בנוסף, ניתן כחלק מההתנגדויות לתכנית לנמק מדוע כדאי להפריד בין מתחמי הביצוע.

שאלה: האם ניתן הדעת בתכנית ברמה ההלכתית על זה שהמערכת להורדת אשפה במגדלים גבוהים מחללת שבת?

תשובה: בדיוק מסיבות כאלה ניתן לבקש שלא להתגורר בבניין רב קומות. כמו כן, בין לפנות לייעוץ הלכתי ולוודא מה הסטטוס ההלכתי של המערכת.

זכויות

שאלה: איך נקבע מה הזכויות שכל דייר מקבל?

תשובה: ברגע שהתכנית תופקד יהיה ניתן לראות את טבלאות האיחוד והחלוקה המורות על הזכויות המוענקות לכל דייר בהתאם לנכס איתו הוא נכנס לתכנית. אתם תצטרכו עין מקצועית על מנת להבין בצורה מיטבית את הטבלה אז מוטב שתבחרו שמאי מלווה דיירים.

שאלה: מה התקן שעל בסיסו ניתנו זכויות במתחם?

תשובה: ניתן כאן המינימום המאפשר התכנות כלכלית על פי תקן 21 שבבסיסו תוספת של 12 מ"ר. כמובן שכחלק מהמשא ומתן עם היזם ניתן להגיע לתוספות גבוהות יותר.

שאלה: אם אני עכשיו בקומה רביעית, אני אשאר בקומה הרביעית במגדל?

תשובה: לא בהכרח, עליכם לבצע משא ומתן גם על מיקום הדירות. ככל שתבצעו מכרז איכותי יותר תוכלו גם להיות במיקומים שבהם אתם מעוניינים להיות בתוך המתחם.

הסדרי חנייה

שאלה: מה לגבי חנייה?

תשובה: הגישה של העירייה היא להציע חניה אחת לדירה. הועדה המחוזית החליטה שהתקן יעמוד על 0.6 חניות לדירה. העירייה צפויה להתנגד לזה ולהתעקש על תקן של חנייה אחת לדירה. כחלק מהמשא ומתן עם היזם עליכם לדרוש חניה לדיירים ממשיכים.

השאלה: האם נלקח בחשבון מעבר עתידי לרכבים חשמליים?

תשובה: אכן. התב"ע מחייבת תשתיות מתאימות לרכבים חשמליים.

שאלה: מי מממן את תחזוקת החנייה?

תשובה: דיירי הבניינים. ניתן כחלק מהמשא ומתן להביא לכך שהיזם נוטל על עצמו תשלום של הפרש תשלומי התחזוקה החודשית מדמי התחזוקה הנוכחיים למשך מספר שנים.

התארגנות והתנגדויות

שאלה: אם יש הסכם, היזם יכול לבא ולהגיד שכחלק מהשינוי שנעשה בתכנית הוא יכול לשנות אותו?

תשובה: זו שאלה שעליכם להפנות לעורך הדין שלכם והיא תלויה בחוזה שחתמתם עליו.

שאלה: כמה אחוז חתימות צריך על מנת להרוס ולבנות את הבניין?

תשובה: על מנת להוציא לפועל את הבנייה צריך להגיע ל-100% חתימות. דיירים סרבנים ניתן לתבוע ואם יש סירוב סביר, על היזם לקיים משא ומתן נוסף עם הסרבן הסביר.

שאלה: איך אנחנו יכולים לדעת איך לבחור יזם?

תשובה: עליכם לבחור עורך דין, שמאי ומפקח ויחד איתם לקדם מכרז בין יזמים על בסיס הקריטריונים החשובים לכם. חשוב שתתאגדו כמתחם, יש בנוסף חומרים שנמצאים באתר המינהלת.

שאלה: מי משלם את היטל ההשבחה?

תשובה: היטל ההשבחה משולם על ידי היזם

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).