

תוכנית התחדשות עירונית מתחם קוגל | תת מתחם 5 סיכום מפגש עדכון ציבור | 23.11.22

משתתפים

עדי צברי, המינהלת להתחדשות עירונית חולון
זהבה לוטה, 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 תת מתחם 5

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. אנחנו מעריכים שבחודשים הקרובים התוכנית תופקד לציבור הרחב ואז יש לנו תקופה של התנגדויות שאורכה תלוי בכמות ההתנגדויות שיוגשו. הדברים כרגע תלויים בכך. אתם יכולים למנף את העובדה שלא בחרתם עד עכשיו יזם. תשלימו את בחירת עורכי הדין, תבחרו שמאי ומפקח ולאחר מכן תוכלו בסיועם לקדם מכרז לבחירת יזם, שכולל מקסום נושאים שחשובים לכם כגון: קרן הונית לתחזוקה לעשר שנים לפחות, אפשרות לקבל דירות בבניינים הנמוכים, זכויות קשישים (אפשרות לקבל שתי דירות קטנות, אפשרות לקבל דיור מוגן במקום דירה, אפשרות לקבל דירה חדשה במתחם אחר) ועוד נושאים רבים שחשובים לכם.

נתבקשתי על ידי חברי הנציגויות במתחם לפתוח קבוצת ווצאפ תת מתחמית ואנו נעשה זאת ע"י שליחת קישור למייל.

אדר' עידן אלונים, אדריכל התכנית:

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 תמריץ בגובה 11%. ממה שאני מכיר, גם ממתחמים בחולון, ניתן להוציא היתרים גם תוך שנה וחצי.

במתחם 5 יש שני מבנים של 40 קומות כשמאחוריהם שני מבנים מרקמיים של 9 קומות. לכל אחד מהמתחמים יש מטלות ציבוריות כמו חניון, בית ספר או אשכול גנים. כאן יתבצע חיבור של רחוב רחבעם זאבי לשדרות קוגל ולרחוב הגלעד על מנת לשפר את הנגישות של המתחם.

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 אחוז 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 המינהלת להתחדשות עירונית חולון:

המינהלת מהווה את הזרוע הביצועית של העירייה ושל הרשות להתחדשות עירונית בכל מה שקשור לקידום תוכניות להתחדשות עירונית. התוכנית שלנו בקוגל, בגלל קירבתה לקו הרכבת הקלה, היא משמעותית ביותר לעיר חולון וגרמה לממשלה להחליט שהיא רוצה לקדם אותה כ"פרויקט דגל". אנחנו בונים את התכנית בפן הפיזי אבל גם בפן החברתי. מי שלא מקבל מאיתנו עדכונים, אנחנו נשמח אם ישאיר פרטים בסוף המפגש. בנוסף, יש לנו הרבה כלים שאנחנו רוצים לתת לכם שנמצאים באתר המנהלת. 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.

להלן הנקודות המרכזיות שעלו במפגש:

פרטי התכנית

שאלה: הבנייה המרקמית יושבת על הכביש החדש?

תשובה: אכן. הבנייה המרקמית במתחם 5 פונה דרומה לכיוון הרחוב החדש שמחבר בין רחבעם זאבי לשדרות קוגל.

שאלה: מה צורת הבינוי שהולכת להיות למגדל?

תשובה: בנספח הבינוי המגדלים במודל "פרפר", מודל המאפשר לפחות 2 כיווני אוויר לכל הדירות בקומה, אך התכנית מנחה בלבד והיזם יכול בהתאם לשיקול דעתו, למשא ומתן אתכם ולאישור מהעירייה - לבנות גם בצורה אחרת.

שאלה: היכן ממוקמים גני הילדים ומועדון הנוער?

תשובה: בקומות הקרקע של המגדלים. חשוב לשים לב שמדובר במסמך מנחה בלבד וניתן לשחק עם המיקומים של השטחים הציבוריים.

שאלה: למתי תכננתם שהתכנית תצא לפועל?

תשובה: ברמת החזון רצינו לחבר את סיום הפרויקט עם תחילת ההפעלה של הרכבת הקלה בשנת 2027 ולכל היותר 2030.

זכויות

שאלה: האם ניתן כאן המינימום לפי תקן 21 או שניתנו יותר זכויות?

תשובה: אכן, ניתן כאן המינימום המאפשר התכנות כלכלית על פי תקן 21. יש לנו שמאית בצוות התכנית שהכינה תכנית איחוד וחלוקה, אם לשמאי שתעסיקו יהיו השגות - ניתן יהיה להגיש התנגדות, שתביא לשינוי בזכויות הניתנות בתכנית.

שאלה: למה לא נעשתה חלוקה יותר מאוזנת של המתחמים כך שלא ייווצרו מגדלים של 40 קומות?

תשובה: זה לא היה מצליח לקרות, מכיוון שמוכרחת להיות חלוקה כלשהיא למתחמי ביצוע. ניסינו להגיע לגרסאות שונות אבל כולן היו מביאות להקצאת זכויות לבנייה רבת קומות.

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.

שאלה: איך נכנסים לכזה חניון ענק?

תשובה: ככל הנראה תהיה רמפה מסודרת עם שלושה נתיבים. דברים מן הסוג הזה מתוכננים כחלק ממסמך העיצוב של היזם שהיזם מאשר מול העירייה. חניון של 500 כלי רכב הוא לא דבר חריג בבנייה הנבנית כיום.

שאלה: אם אני עכשיו קומה 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.

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: איך אנחנו יכולים לדעת איך לבחור יזם?

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

שאלה: האם ניתן לשנות פרטים ברעיון התכנוני של הפרויקט?

תשובה: בשלב הזה ניתן להגיש התנגדויות. בנוסף חשוב לציין שאנחנו רק יוצקים זכויות, כלומר יזם יכול להגיע ולבנות גם 4 דירות בקומות לדוגמא (נספח הבינוי מנחה, לא מחייב). סביר להניח שזה לא יקרה שכן לפי התחשיבים שלנו אין התכנות כלכלית בבניינים כאלו.

שאלה: האם העירייה מתנגדת לתוכנית?

תשובה: לא, העירייה שותפה לקידום התוכנית.

שאלה: כיצד ניתן להגיש התנגדות?

תשובה: לאחר הפקדת התוכנית, ניתן להגיש התנגדות למשך 60 יום. ניתן לעשות את זה באופן עצמאי וללכת לעו"ד שיחתום על תצהיר זהות. ניתן כמובן גם להסתייע באנשי המקצוע שמלווים אתכם: עו"ד ושמאי.

שאלה: האם ניתן לבנות ממ"דים במתחם בזמן שמקודמת תב"ע?

תשובה: הנושא בבחינה מול לשכת התכנון (הוועדה המחוזית)