

תוכנית התחדשות עירונית מתחם קוגל | תת מתחם 6+7+9 **סיכום מפגש עדכון ציבור | 30.11.22**

משתתפים

בעלי נכסים בשטח תתי מתחמים 6,7,9
אדר' עידו אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים, עורך 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

רקע

בימים אלו מקדמת עיריית חולון תוכנית התחדשות למתחם שדרות קוגל. התכנית קיבלה ב-19.09.22 את אישורה בתנאים של הוועדה המחוזית ועתידה בתקופה הקרובה להיות מופקדת לציבור הרחב. תוכנית שדרות קוגל תאפשר את חידוש הבניינים ושיפור התשתיות באזור באמצעות פינוי-בינוי של כ-840 דירות שיוכלו ותיקו ובינייתן 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 המינהל. התוכנית שלנו, בגלל קרבתה לקו הירוק של הרכבת הקלה, היא משמעותית ביותר לעיר חולון. הוועדה 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 וביניינים 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' עידו אלונים, אדריכל התכנית: הציג את התכנית בליווי מצגת (מצורפת)

להלן הנקודות המרכזיות שעלו במפגש:

תכנון :

ש : מתי האדריכל של היזם יכול להתחיל לתכנן?

ת: האדריכל יכול להתחיל לתכנן רק אחרי שהתכנית תאושר בוועדה המחוזית. התכנית יוצקת זכויות וקווי בניין, אבל מאפשרת הרבה גמישות בתכנון המפורט.

ש: במסמך הוועדה המחוזית תוארו התנאים בהם הופקדה התוכנית. מה היו התנאים האם תוקנו, והוגשו לוועדה המחוזית כנדרש?

ת. מצ"ב לסיכום קובץ הכולל את התנאים ב"מסמך החלטות משיבת ועדת משנה להתחדשות עירונית מספר 63".

ש: ההדמיות של העמדת המבנים במתחם 6 מציגה מגדל של 2 בניינים תאומי סיאם מחוברים + מבנים בני 9 קומות מסביב. מבקש לרדת לפרטים ולהבהיר היכן הן דרגות החופש של היזם לשנות, כל עוד הוא עומד בהיקף הזכויות שאושר.

ת: טיפוס המגדל המוצע מונע יצירה של "דירות כלואות" בעלות כיוון אוויר אחד והוא תולדה של שיתופי הציבור הרבים שקיימנו עם דיירי מתחם קוגל בהם נתבקשנו לצמצם את כמות היח"ד בעלות כיוון האוויר הבודד. חשוב לציין כי נספח הבינוי הינו מנחה ולא מחייב לכן היזם (והדיירים) יכול בסופו

של דבר לבנות מגדל מטיפוס אחר. לעניין "דרגות החופש של היזם" הסעיפים המחייבים הם גובה הקומות, קווי הבניין, סכמת הבינוי (המגדל במרכז הבלוק והבינוי המרקמי לרחובות הסובבים), שימושים בקרקע והפנייתם.

ש: נא לפרט תחזית לו"ז משוער לסעיפים הבאים:

- מועד פרסום התוכנית לאחר עמידתה בתנאים שנדרשו. ת: התכנית נמצאת בעבודה של צוות התכנון על דיוק הסעיפים שנתבקשו על ידי הוועדה המחוזית. צפי מוערך להפקדת התכנית הוא בעוד כשלושה חודשים – חצי שנה
- מועד פרסום הודעה על הגשת התנגדויות. ת: עם הפקדת התכנית היא תפורסם להתנגדויות הציבור בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
- מועד קבלת החלטת הוועדה המחוזית בדבר ההתנגדויות שהוגשו. ת: הנ"ל תלוי בסוגי ההתנגדויות שיוגשו. לאחר תום תקופת ההתנגדויות הוועדה המחוזית תזמן דיון בהתנגדויות ולפיו נוכל להעריך את גודל המאורע.
- מועד לסיום הכנת תב"ע. ת: הפקדת התכנית בפועל היא נקודת ציון לסיום עבודת ההכנה של התב"ע. בדין בהתנגדויות יכולה הוועדה המחוזית לדרוש שינויים בתב"ע שהוגשה.
- מועד בו יש משמעות לכך שהיזמים רשאים להתחיל לפעול דה פקטו ישירות מול העירייה לתכנון מפורט, גם לפני הסעיפים לעיל. ת: לאחר אישור התכנית בוועדה המחוזית.
- מועד צפוי לקבלת היתר - האם הפעם זה יהיה בסמכות מקומית בלבד. ת: קידום היתר בנייה בסמכות וועדה מקומית. התכנית מתמרצת מתחמים ב- 11% זכויות שיקדמו עד 5 שנים היתר בנייה מיום אישור התכנית בוועדה המחוזית.
- מועד משוער לכניסת דחפורים לעבודה. ת: תלוי בתקופת ההתנגדויות ובהתארגנות שלכם בעלי הנכסים.

ש: מהם התמריצים שהעירייה תעניק ליזם ומתחם חרוץ במיוחד שיפעל מהר לממש חלקו? מי הזוכה ומי המפסיד?

ת: בתכנית קיים סעיף המתמרח מתחמים/יזמים חרוצים שיתחילו לפעול מהר (מתוך הערות לטבלה 5): בעל אף האמור בסעיף א לעיל, המתחמים אשר יאושר להם היתר בניה עד 5 שנים מיום פרסומה של תוכנית זו יהיו זכאים לתוספת תמריץ של 11% זכויות בניה למגורים מהרשום בטבלה זו (שטחי בניה עיקריים, שירות ומרפסות, וכן מספר יח"ד). גובה הבנייה, מס' הקומות וזכויות הבניה לשימושים "מסחר", "משרדים" ו-"מבנים ומוסדות ציבור" יהיו ללא שינוי.

יזמים:

ש: אם היזמים לא ישתפו פעולה?

ת: מניסיונו בפרויקטים אחרים, השיקול של היזמים הוא פרקטי ומדובר בחברות גדולות שיודעות להסתדר ביניהן.

ש: היזמים מעודכנים בתכנית?

ת: היזמים מעודכנים בתכנית והיו חלק משיתוף הציבור לאורך שלבי התכנון. בנוסף, אנחנו מקיימים כנס יזמים בחודש הקרוב.

תנועה וחנייה:

ש: כמה עומד תקן החנייה כיום לאור הערות הוועדה המחוזית?

ת: לפי החלטת הוועדה המחוזית (בניגוד לעמדת עיריית חולון) תקן החניה הכללי הוא 0.6 (עדיין אין מניעה ליזם לעמוד בהסכם של תקן חנייה לדיירים 1.0)

ש: בתוכנית יש ריבוי של מסחר ומשרדים שלא תואמת את תקן החנייה.

ת: כמות המסחר מינורית לעומת הפוטנציאל של האזור. החלטנו על כמות קטנה, רובה באזורי תחנת הרכבת הקלה. הכוונה שהמועסקים שיגיעו לאזור יגיעו ברכבת ולא יצטרכו חנייה. בכל אופן הם לא יוכלו להיכנס לחניונים שלכם.

ש: מדוע הופכים את רחובות שומרון ואביבים לדו סטריים?

ת: רחובות השומרון ואביבים יהפכו לדו-סטריים, הדבר קריטי ליצירת גישה למתחמי המימוש והקלה על עומסי התנועה הקיימים והצפויים.

ש: כיצד העירייה מתכוונת לפתור עומס החנייה הבלתי נסבל שמביא עימו תיאטרון חולון שכבר היום סותם הכניסה לעיר. נבקש לציין פתרון אמיתי של הרחבת בנייה לחנייה ולא חנייה אפשרית ליד מגרש הכדורגל והחנייה של הקאנטרי.

ת: במטרה להקל על עומסי החניה המדוברים התכנית מקצה חניונים ציבוריים לטובת באי התיאטרון והמבקרים הנוספים בשכונה (כמטלת יזם במתחמים 2,3) ואף מאפשרת הקמת חניון ציבורי נוסף מתחת לשטח בית הספר במתחם 1.

ש: בניית שני מבנים מסחריים בני 9 קומות בפינת ה' באייר/קפלן הוא דבר חדש. קרבתם לבנייני המגורים, מצטרפת לבנייה מרקמית במבנים בני 9 הקומות מסביב. זה יקפיץ עומס התחבורה והחנייה לרמות בלתי נסבלות שכבר כיום רב.

ת: הבניינים המדוברים הם בניינים בהם יש מסחר בקרקע בלבד, הקומות העליונות יכולות לקבל מגוון שימושים (תעסוקה או ציבוריים, לא מסחר). [מענה לנושא החניה בסעיף הקודם].

איחוד קפלן וקוגל

ש: מה השיקול לאחד את קפלן וקוגל למתחם אחד?

ת: שיקולים תכנוניים. נבחנו אפשרויות רבות כולל הפרדה בין קפלן לקוגל, אך נמצא שהפיצול פגע בפוטנציאל התכנוני. האיחוד בין קפלן וקוגל יוצר מתחמי תכנון נדיבים בשטחם שמאפשרים גמישות תכנונית ובינוי מיטבי. בין התועלות המתקבלות: בינוי איכותי (מגדל במרכז המגרש ולא "על הרחוב"), שמירת עצים, מרתפים יעילים, ביטול רח' יצחק שדה לטובת שטחי ציבור ושטחים סחירים, צמצום רמפות ומיסעות גלויות, צמצום שטחים תפעוליים.

ש: אנו מקפלים סבורים שמגיע לנו יותר כי יש לנו שטח יותר גדול.

ת: מומלץ לקחת שמאי מטעמכם אשר יעבור על הנספח השמאי אשר יופץ עם הפקדת התכנית. אנחנו לא מתערבים בנושאים קנייניים בינכם ובין היזם.

ש: אם אנחנו לא מעוניינים בחיבור של קוגל וקפלן?

ת: כאמור התכנון הכולל בין קפלן לקוגל יוצר איכות חיים מייטיבה יותר עבורכם תושבי המתחם העתידיים. יחד עם זאת, אתם יכולים לנצל את זכותכם הדמוקרטית ולהגיש התנגדות.

הליכי ביצוע

ש: איך העירייה תתמודד עם כמות המתחמים הגדולה שתגיע במקביל על מנת לקבל את ה-11% תוספת?

ת: העירייה מנוסה בפרויקטים גדולים והיא תטפל בכולם כפי שהיא עושה היום.

ש: עד כמה תאפשר העירייה עבודת בנייה במספר מתחמים במקביל שצפויים לסתום לחלוטין את שד' קוגל?

ת: אין מניעה לבצע מספר מתחמים במקביל. עם זאת, הניסיון המצטבר בתחום ההתחדשות, לרבות בתוכניות דומות שקובעות מספר מתחמי תכנון נפרדים, מלמד שלרוב ההתחדשות היא הדרגתית.

ש: בהנחה שכל היזמים חרוצים ומוכנים להתחיל לעבוד במקביל, למי תינתן העדיפות ועל בסיס מה?

ת: אין העדפה לאף מתחם