

תאריך: 21.05.2024

סיכום דיון

<p>נושא הפגישה פגישת שיתוף ציבור עם תושבי תתי המתחמים 2-3: הגלבוש 1,3,5,7 קוגל 5,7,9, 13, 15 8,10 השומרון</p>	
<p>משתתפים לירן אדרי, ראש מנהלת התחדשות עירונית חולון זהבה לווטה, מנהלת תחום חברה וקהילה, מנהלת התחדשות עירונית חולון ענת ברקאי, נבו תכנון ערים חברתי איתי שרף, יועץ חברתי, ענת ברקאי נבו תכנון ערים חברתי נציגי דיירים מתחם 2-3</p>	
<p>מיקום זום</p>	<p>תאריך הפגישה 21.05.2024</p>
<p>מס'</p>	<p>הנושאים שנדונו סטטוס תוכנית התחדשות מתחם קוגל, התארגנות מתחם 2-3 לקראת ההתחדשות</p>
<p>1</p>	<p>מטרת הישיבה עדכון סטטוס תוכנית ההתחדשות מתחם קוגל וסיוע בהתארגנות הדיירים</p>
<p>2</p>	<p>להלן עיקרי הנושאים אשר נידונו: עיקרי התוכנית שאושרה למתן תוקף כ- 3000 עד כ- 3300 יח"ד מתוכנן, 15% דירות להשכרה לתקופה של 20 שנה. 9 מתחמי מימוש עצמאיים. שמירה על ערכי הנוף והסביבה, תכנון נגר וניקוז, שדרה ירוקה קהילתית. מגוון טיפוסי בניינים וגדלי דירות. מנגנון תמרוץ – מתחמים אשר יאושר להם היתר בנייה עד 5 שנים מיום פרסום התוכנית יהיו זכאים לקבלת תוספת של 11% זכויות מגורים וכן תקן חנייה מוגדל.</p> <p>סטטוס התוכנית התוכנית אושרה למתן תוקף, המתכננים עדכנו את המסמכים לאור המענה של הוועדה המחוזית להתנגדויות שהוגשו וכעת מחכים לאישור ופרסום סופי. לאחר פרסום התוכנית יתקיים מפגש בזום עם אדריכל התוכנית לכלל דיירי המתחם, בשלב זה אנחנו מקיימים מפגשים עם תתי מתחמים לצורך סיוע בהתארגנות. שלב התכנון הסתיים וכעת הכדור בידי הדיירים להתארגן ולהתקדם במימוש התוכנית.</p> <p>שאלות ותשובות שאלה: מה הצפי להתקדמות התוכנית? תשובה: בשבועות הקרובים צפוי אישור סופי של התוכנית על ידי הוועדה המחוזית. לאחר מכן יידרשו כחצי שנה לתכנון ועיצוב על ידי היזמים, ולאחר מכן כשנה וחצי נוספת להוצאת היתרי בנייה.</p> <p>שאלה: מהי תוכנית עזוב? תשובה: תוכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי הן תוכניות הנגזרות מתכנון (תב"ע) מאושר, ותפקידן לפרט את התפיסה העיצובית של הבינוי והפיתוח במתחם. במסגרת תוכניות אלה מפורטים המבנים המוצעים, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מוצגת התפיסה הנופית והקשר בין הבניין לסביבתו הקרובה. תוכנית העיצוב מאוד חשובה עבור הדיירים, ומומלץ לדרוש מהיזם הליך של שיתוף ציבור בהכנתה.</p> <p>שאלה: עכשיו עובדים על תוכניות העיצוב ורק שיסיימו יהיה אפשר לצאת להיתר הבניה? תשובה: תוכנית עיצוב הינה שלב מקדים להיתר בניה. היתר בנייה הוא האישור שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לבצע עבודת בנייה, הריסה או שינוי בשימושים במקרקעין.</p>

שאלה : מה קורה אם תושבי רחוב הגלבוע במתחם 2 לא מוכנים לשתף פעולה עם הפרויקט?
תשובה : זה סיכון שקיים כאשר מאחדים בין ביניים בתתי המתחמים, הועדה מחוזית קבעה כי אין אפשרות לממש את תת מתחם כלשהוא ללא כל הבניינים המשויכים לאותו תת מתחם. כרגע דיירי הגלבוע מתקדמים אל עבר בחירת עו"ד.

שאלה : איך המנהלת יכולה לעזור שיבחר יזם שיבטיח תמורות ריאליות לדיירים?
תשובה : יש תוכנית מפורטת שמסבירה לכלל תת מתחמם מה מגיע לו. אי אפשר להבטיח יותר מזה.

שאלה : האם התוכנית כלכלית?
תשובה : כן. התוכנית נבחנה על ידי השמאי של התוכנית ועל ידי השמאי של הועדה המחוזית.