



הקרקע האחרונה בחולון: כל מה שרציתם לדעת על תכנית ח-500

צמודי הקרקע והמגדלים, אזורי המסחר והפארק האקולוגי, אלפי בעלי הקרקעות שנמאס להם לחכות, ההתנגדויות ותחילת הבנייה שלא נראית באופק

22.3.18 10:05

מאת: אורן שטרנברג



ח-500 היא עתודה הקרקע האחרונה בחולון אשר משתרעת על פני 4,000 דונם. מדובר באזור שעליו אמורות להיבנות 13,000 יחידות דיור חדשות, שעל פי ההערכות יוסיפו עוד 50,000 תושבים לעיר. למרות שהתכנית לבנייה אושרה בוועדה המקומית, המחוזית והארצית, עדיין לא ידוע מתי יתחילו העבודות בשטח ח-500. בחולון, והסיבות לכך רבות.

תכנית ח-500 מקודמת כבר יותר מ-15 שנים, אם כי תכניות לגבי יישוב השטח היו קיימות עוד מלפני קום המדינה. כבר בשנות ה-30 נקנו קרקעות רבות על ידי יהודים באזור שהוגדר כשטח גלילי ליד הכפר יאזור (כיום אזור). בשנת 1942 אושרה התכנית המנדטורית הראשונה לבנייה דרכים ושכונות בשטח, אולם בשנת 1958 תכנית המתאר העירונית הראשונה של חולון ביטלה את כל התכניות המנדטוריות וייעדה את כל השטח לתכנון מחדש, תוך איחוד וחלוקה מחדש של הקרקע.

תכנית ח-500 הנוכחית מורכבת משישה מקטעים שייבנו בזמן אחר, כאשר סדר הבנייה עדיין לא ידוע. האזורים שייבנו ישתרעו

בין דרום חולון, קריית בן גוריון, קריית רבין, ח-300 וקריית שרת. כיוון שחלקים בלתי מבוטלים של השטח נמצאים תחת מסלול הטיסות הממריאות מנתב"ג, לא ניתן לבנות בהם יחידות דיור ולכן במרכז יישמר שטח בגודל של 1,000 דונם כפארק אקולוגי. במסגרת התכניות מתוכננות, כאמור, 13,000 יחידות דיור חדשות – חלקן בבנייה צמודת קרקע וגם בבנייה של מגדלי מגורים עד לגובה 25 קומות – ועוד אזורי מסחר.

רוצים להישאר מעודכנים? הורידו את האפליקציה שלנו

[להורדת האפליקציה באנדרואיד](#)

[להורדת האפליקציה באייפון](#)

התחלת הבנייה לא נראית באופק

למרות שהתכנית אושרה על ידי כל הערכאות של הוועדה לתכנון ובנייה (מקומית, מחוזית וארצית) וקיילה תוקף בינואר האחרון, עדיין ניצב סימן שאלה גדול באשר לתאריך תחילת הבנייה בפועל. ההערכות נחלקות בין האופטימים לפסימים. כך, אם תשאלו את חברות הבנייה, הן יעריכו כי בעוד שלוש שנים תחל הבנייה הראשונה בשטח. אולם, על פי ההערכות של העירייה נראה כי אין על מה לדבר בשש השנים הקרובות לכל הפחות.

קנינו קרקע בשנת 1979 ועד היום אנחנו מחכים שנקבל זכות" לדירה", מסביר אחד מבעלי הקרקעות. "אם נראה שהבנייה לא תתחיל בשש השנים הקרובות, נמכור את הקרקע

אם נשפוט לפי מקרי עבר, ניווכח לראות כי בנייה בפועל של אזורי חדשים לוקחת זמן. כך למשל, תכנית ח-300 אושרה בשנות ה-90 אולם לקח כמעט עשור עד שהחלה השכונה להיבנות בפועל. דוגמה נוספת היא שכונת קריית רבין מזרח (ח-370), שמאז שאושרה לבנייה ועד שהחלו העבודות עצמן חלפו מספר שנים. כך למשל, שטח השכונה גודר בשנת 2010 אולם הבנייה הראשונה החלה רק בשנת 2015 והאכלוס הראשוני צפוי להיות בקרוב.

התנגדויות העבר וההתנגדויות שבדרך

אזור ח-500 מורכב מחלקות קרקע רבות שנקנו לפני עשרות שנים, חלקן עוד בשנות ה-30 של המאה הקודמת. מדובר על כ-5,000 חלקות ויותר מ-10,000 בעלים פרטיים. ייתכן כי כמה מהקרקעות כלולות בירושות ולכן איתור בעליהן עלול לקחת זמן. בנוסף לכך, עלולות לעלות עוד התנגדויות לתכנית בנוסף לאלו שכבר נדונות בבית המשפט.

כך למשל, עיריית בת ים הגישה את התנגדותה לתכנית בשנת 2015 ותבעה שהשטח אשר נמצא בדרום מערב חולון יעבור אליה

כיוון שאין לה יותר עתודות קרקע לפיתוח. השטח המדובר – 240 דונם – אמור לשנות את ייעודו מספורט לעסקים ומגורים במסגרת תכנית ח-500. עיריית בת ים טענה כי המהלך הזה יפגע בה ולכן דרשה כי השטח כולו יעבור אליה. עתירתה נדחתה לבסוף

עוד התנגדות הוגשה על ידי תושבי גבעת חולון ושכונת מולדת נגד הפינוי שצפוי להם במסגרת התכנית. מדובר במספר בתים פרטיים בני 70 שנה ויותר אשר נמצאים כיום בלב החולות. בעבר, אזור זה היה חלק משכונת מולדת אשר רובה נעזבה ונהרסה בשנות ה-40. כיום מתגוררות באזור החולות הדרומיים כמה עשרות משפחות אשר בתיהן כלולים בשטח שבו עתיד לקום פארק החולות במסגרת התכנית. כבר בשנת 1978 הוכנה תכנית לפיתוח השכונה למגורים אולם בגלל ששטחה נמצא תחת מסלול מטוסים לא פותחה בנייה וכך היא נשארה באותו מצב עד היום.

בשנת 2016 נדחתה העתירה של תושבי גבעת חולון נגד הפינוי. הבתים צפויים לעבור הליך שמאות שיקבע את גובה הפיצויים שמגיעים לבעליהם. לפי ההערכות יקבלו התושבים המפונים דירות כפיצוי בתכנית הבנייה הראשונה, כשזו תצא לדרך. עד אז הם יוכלו להמשיך ולעשות כל שימוש ושיפוץ בבתים הקיימים. עם זאת וכאמור, עדיין אי אפשר לדעת אם צפויות התנגדויות בהמשך.

ב-28 בנובמבר 2017 דווח כי כמה קרקעות בדרום מערב ח-500, אשר נמצאות בסמוך לתוואי הרכבת הקלה המתכונן, הופקעו עבור הקו הירוק של הרכבת הקלה. במקביל, קבוצת בעלי קרקעות בח-500 התאגדו תחת שמאי המקרקעין יוסף רייטן ומדי פעם הם מתכנסים ודנים בהשלכות התכנית, מתוך מטרה לקדם את ענייניהם, לשמור על זכויותיהם המירביות, לרבות הפיצויים המגיעים להם.