

מסמך מענים לאחר הצגת תכנון עדכני

תכנית להתחדשות שדרות קוגל, חולון

מתחם	בניין	שאלה	מענה
1	הגלעד 5	<p>חישוב שטח דירה והתמורה לבעלי הנכס (12מ"ר): מהו השטח נטו של דירה בת 65 מ"ר ברוטו. ידוע לנו כי השטח ברוטו כולל גם חלק יחסי מן השטחים המשותפים בבניין. לאור העובדה כי הבניינים יהיו בסטנדרט גבוה, השטחים המשותפים (כגון הלובי) יהיו נרחבים במיוחד וזה ישפיע על חישוב שטח הדירה נטו.</p>	<p>שטח הפנים של דירה מוגדר בתקן הישראלי כ"שטח נטו", בעוד ששטח נומינלי של דירה ("שטח ברוטו") מכיל את השטח נטו בנוסף לשטח המרפסות והשטח היחסי של הדירה בחדר המדרגות, בפיר המעלית ובשטח שמתחת לקירות החוץ של הדירה. לצורך חישוב שטח נטו של דירה יש צורך במודד מוסמך. יחד עם זאת עפ"י תיקון לחוק המכר, חובה על היזם/ קבלן לציין במפרט, שהוא אחד הנספחים לחוזה המכר, את שטח הדירה נטו.</p>
		<p>העברת בית הספר לשטח של מקווה ישראל: מבקשות הבהרה לגבי אי-יכולתה של העירייה לבדוק את האופציה או לפחות לתמוך במהלך הממשלתי, להמליץ על כך לאור העובדה שפרויקט הרכבת הקלה הינו גם יוזמה ממשלתית אשר תשנה את פני העיר, תגדיל את מספר התושבים ובעקבות כך גם את מערכת החינוך באזור.</p>	<p>צוות התכנון רואה חשיבות רבה בבית ספר ציבורי הממוקם בסמיכות לאזור המגורים, מתוך תפיסה שבית הספר הינו "המנוע הקהילתי" של האזור סביבו והחשיבות שילדי השכונה יוכלו להגיע אליו עצמאית. כמו כן על התכנית, כנהוג בתכניות להתחדשות עירונית ברחבי הארץ, לשאת במטלות ציבוריות לצד התמורות הרבות (כגון עליית ערך הדירות, תשתיות חדשות וכיו"ב)</p>
		<p>בית הספר יהווה מפגע רעש וזיהום אוויר: בית ספר בן 24 כיתות ישפיע על הרבה מאד דיירים בבניינים הסמוכים לו. אני גרה בקומה 8 מול בית ספר יסודי קטן והרעש חזק יותר בקומה הזו מאשר בקומה הראשונה. הסיבה לתופעה זו היא שהבניינים בני 8 קומות שמסביב לבית הספר יוצרים תיבת תהודה והרעש עולה ומתחזק! זה בדיוק מה שצפוי לקרות במתחם 1 לפי התכנון העכשווי. נוסף על כך, מספר המכוניות והסעות מכל סוג, אשר יסיעו את הילדים אל בית הספר בהחלט יגרום לזיהום האוויר. בראייה העתידית האופטימית של הפרויקט יגיעו הילדים ברגל לבית הספר, אולם, במציאות הורים אשר ממחרים בבוקר לעבודה יסיעו את ילדיהם, גם אם בית הספר נמצא</p>	<p>נושא האקוסטיקה ייבדק כחלק מתכנית העיצוב – אנו מאמינים שלעצים רחבי הצמרות הנמצאים במתחם תהיה השפעה ממתנת על הרעש והאקלים לבית הספר ולבניינים הסמוכים. לעניין ההגעה לבית הספר, הנושא נבחן ע"י יועץ התנועה וההנחה היא שרוב רובם של הילדים יתגוררו במרחק של עד 10 דקות הליכה רגלית מבית הספר.</p>



	<p>בקרבת מקום, כי מדובר בילדים צעירים. נקודה נוספת שבדרך כלל מועלת על מנת "להרגיע" שכנים של בית ספר: רק בשעות הבוקר יהיה רעש ותנועה ערה. אין זה מדויק משום שרבות הן הפעילויות אחר הצהריים מבלי להזכיר את ערבי אספות הורים ואירועים משמחים אחרים.</p>		
<p>הפקעת שטחים הינה שימוש בשטח פרטי לצורכי ציבור ללא כל ביטוי לכך בזכויות המוגדרות לתכנון. במתחם 1, זהו אינו המצב. המנגנון אינו הפקעה לטובת בניית בית הספר במתחם אלא הקצאה של שטח לטובת בית ספר. חישוב זכויות הבנייה במתחם נעשה לפני הקצאת השטח עבור בית הספר ועל כן, ישנו ביטוי לכך בחישוב זכויות הבנייה. תוספת זכויות הבנייה שקיבל מתחם 1 הינה גדולה יותר ממה שהיה מקבל לו לא הייתה הקצאה.</p>	<p>הפקעת/הקצאת שטחים עבור בית הספר: לא הבנו את התשובה שניתנה בנוגע לזכויות בעלי הדיירים אשר אינן נפגעות מכך. אנו מבקשות לקבל הסבר מפורט כי לכאורה, יש פגיעה בזכויות בעלי הדירות אם חלק מן המגרש עליו בנוי הבניין שלהם הופך להיות שטח ציבורי-עירוני והבנו שלא תהיה תמורה כלשהי (בשטח הדירה או בדרך אחרת) בשל מהלך זה</p>		
<p>תפקידו של עורך הדין המלווה שלכם הוא לענות על שאלות מסוג זה. על מנת לבדוק את תוקפו של החוזה שלכם ועמידתו של היזם בלוחות הזמנים, עליכם לפנות לעורך הדין שמלווה אתכם ולהתייעץ על סעיפי החוזה הרלוונטיים. במידה ונדרש סיוע נוסף ניתן להיעזר במינהלת להתחדשות עירונית.</p>	<p>חתימה מול יזמים: מדוע נאמר כי לא ניתן להחליף יזם. לפי מה שידוע לנו, חתימה על הסכם ראשוני עם יזם כובלת את הצדדים למשך תקופה מוגבלת אשר במהלכה מנסה היזם לקדם תוכנית לשביעות רצונם של בעלי הדירות, ובתום תקופה זו, אם וכאשר לא הצליח היזם לקדם את התוכנית, מותר לבעלי הדירות לפנות ליזם אחר. כל עוד לא נחתם חוזה מפורט ומפורש בין היזם לבעלי הדירות ובכפוף לתנאי ההסכם הראשוני, ניתן לשקול חלופה.</p>		
<p>בהמשך לשיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון ניתן יהיה לבצע את המתחם בשלביות. מאחר ומדובר בתביע ככל שיעמדו היזמים בעקרונות התכנון אשר כוללים פתרונות של חנייה, ניקוז, שמירה על עצים ובנייה לגובה תבחן אפשרות של שלביות ביצוע. בהתאם לחוק "עידוד מיזמי פינני בינוי" (כשרוב מיוחס - 80% לפחות מהדיירים במקבץ, אשר לפחות שבעים וחמישה אחוז מהרכוש המשותף במקבץ צמוד לדירות שלהם ותנאים נוספים). זכאי הרוב המיוחס לתבוע בתביעת נזיקין את בעלי הדירות המסרבים לעסקה. יחד עם זאת אנו מאמינים באטרקטיביות של הדירות המושבחות ואיכות החיים העתידית של המתחם ומתוך</p>	<p>הגלעד 5 מהווה קושי בהתחדשות מתחם 1, האם יש אפשרות לסייע בנדון?</p>	<p>מקווה ישראל 6</p>	

<p>ניסיון במתחמי התחדשות ברחבי הארץ אישור התביע תקדם ותזרז את התהליך ורצון כלל הבניינים להצטרף להתחדשות.</p>			
<p>המיקום של בית הספר נקבע לאור הצורך לשמור על מקבץ העצים רחבי הצמרות. לשמירה על העצים יש חשיבות גדולה בהיבטים של שמירה על איכות סביבה, ניקוז מים, ומיתון חום, זיהום אוויר ורעש. בנוסף ולא פחות יש לשמור מספיק שטח גם לבניית מתחמי מגורים איכותיים.</p> <p>בנושא חוסר ההסכמה של הדיירים לתכנית: לא ניתן להוציא את בניין הגלעד 5 ממתחם 1. לאורך תהליך התכנון מקיימת המינהלת להתחדשות עירונית הליך ליווי חברתי לכלל תושבי המתחם. על מנת לסייע בהסרת חסמים וגיבוש הסכמות של התושבים לתוכנית. ככל שהתוכנית תתקדם, ובעיקר עם אישורה וקבלת הודאות התכנונית, הרבה חסמים ומכשולים בקרב התושבים יפוגו.</p>	<p>רציתי להעלות שוב את נושא הגלעד 5. אני שוקל להתקשר או להגיע לכל בעלי הדירות (כמו שעשיתי בבניין שלי לפני מספר שנים) ולהבין בדיוק מה המצב. השאלה היא כזאת - במידה ונבין שאין היתכנות מצידם, האם יש אפשרות להוציא אותם (אפילו בהסכמתם) מהמתחם?</p> <p>מחשבה נוספת, אולי אפשר להעביר את מתחם בית הספר העתידי לקובייה של מקווה ישראל 6/ הגלעד 5, ואז בצורה הזאת של בית ספר צומח כמו שהוסבר, יהיה אפשר להתחיל מבית ספר בשטח של מקווה ישראל 6, ובמידה והגלעד 5 לא ירצו להיכלל בפרויקט, בית הספר יהיה רק בשטח הזה או מקסימום יימשך קצת לכיוון גינת הפסלים.</p> <p>לדוגמה - לקחתי צילום אוויר מגוגל - וסימנתי את בית הספר רביבים ואיך השטח שלו משתלב באיזור שלנו. אני כמוכן לא איש מקצוע אבל נראה שזה אפשרי.</p> 	<p>מקווה ישראל 6</p>	
<p>בהמשך לשיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון ניתן יהיה לבצע את המתחם בשלביות. מאחר ומדובר בתביע ככל שיעמדו הזממים בעקרונות התכנון אשר כוללים פתרונות של חנייה, ניקוז, שמירה על עצים ובנייה לגובה תבחן אפשרות של שלביות ביצוע.</p>	<p>אמרו בכנס שבמתחם 1 אפשר יהיה להתקדם במקביל ברמה של תת מתחם (כמו שהבנתי זה הצד שממזרח לגינת הפסלים והצד שממערב לגינה). האם זה עדיין מחייב שלכל המתחם יהיה את החתימות הדרושות לצורך תחילת הבנייה, או שמה שקבוע זה החתימות בתת המתחם?</p>		



	במילים אחרות, האם אנחנו תלויים בחתימות ובהסכמה של התת מתחם המקביל לקבלת היתר בנייה ?		
במגדלים יהיו טיפוסי דירות עם כיוונים שונים, במסגרת ההסכם עם היזם תוכלו לבחור את הכיוון האוויר שיוצע לכם.	<p>בהסברים שניתנו על ידכם טענתם שאתם חייבים להפקיע 5.4 דונם ממתחם 1 הפקעה מאוד גדולה ולא פרופורציונלית ביחס לאחרים וחייבים לבצע רק מגדלים גבוהים אבל כל חזיתות המגדלים יפנו לצד צפון וערך הדירות יהיה גדול.</p> <p>אילוסטרציה שהצגתם אתם ממקמים את חזיתות הבניינים לכיוונים צדדיים לכיוון ביה"ס ולכיוון שדרות קוגל ולא לצד צפון. האם היזמים יוכלו בפועל למקם את החזיתות לצד צפון כפי שאגב הם התחייבו כלפינו בהסכמים או שעלול להיות להם מגבלות עקב ההפקעה הגדולה שאתם החלטתם לבצע.</p>	מקווה ישראל 2	
<p>אין הליך של הפקעת שטח לטובת בית הספר, מדובר בהקצאת שטח שיש לה ביטוי בחישוב הזכויות. במתחם אין כוונה להקים בית תרבות.</p> <p>מבנה בית הספר הוא קומפקטי, השטח הציבורי שלו כולל עצים ותיקים בעלי ערך אקולוגי בשמירה על אוויר נקי, הפחתת רעש, צינון האקלים וסיוע בניקוז המים.</p> <p>גובה המבנים נקבע לצורך הרווחיות של הפרויקט, יחד עם זאת ראו כתבה מכלכליסט המייחסת לעובדה שכלל שהמגדל יותר גבוה כך עלות התחזוקה החודשית יורדת https://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3750401,00.html</p>	<p>האם החלטתם בנוסף להפקעת 5.4 דונם עבור ביה"ס להפקיע חצי דונם נוסף עבור בית תרבות ואז אתם עוברים את מגבלת ה 40 אחוז המותרים בחוק או שבית התרבות כלול בתוך שטח ההפקעה המקורי של 5.4 דונם המקורי.</p> <p>לפי עניות דעתנו יכולים הייתם גם לשקול הפקעה קטנה יותר עבור ביה"ס ולבנות את ביה"ס בגובה ארבע קומות כפי שמקובל היום במקומות רבים ולאפשר גם לבנות במתחם מס 1 מגדל אחד או שתיים יותר נמוכים. כפי שישנם בכל המתחמים.</p>		
הקרן ההונית מיועדת לכל בעל דירה אשר מבקש לחזור ולגור במתחם ובלבד שזאת דירתו היחידה.	לפי עניות דעתנו אין זה הוגן ואין זה מוסרי להקים קרן לאחזקה רק עבור בעלי הדירות שמתגוררים ולהפלות ביחס למשכירי דירות שבתוכם קשיי יום רבים וחלקם מבוגרים מאוד שאינם יכולים או רוצים לגור במגדלים ואין שום הצדקה להפלות ולהעניש אותם באופן שרירותי ולא שוויוני		
מצ"ב המענה שניתן בשם ראש העיר	נשלחו מכתבים לראש העיר	שדרות קוגל 5,7, 9,	2
			5



<p>עלות בניית רחוב רחב רחבעם זאבי אינה מוטלת על הקבלן/יזם, אלא ע"י העירייה/ משרד התחבורה.</p>	<p>אני מבקש לדעת אם עלות הכביש המתכוון ברחוב זאבי ממומנת על הקבלנים המבצעים של המתחם והאם היא חלק מחישוב כולל של הבדיקה הכלכלית של הפרויקט.</p>	קפלן 30	
<p>בפרויקטים להתחדשות העירונית, קיימת לבעלי הנכסים האפשרות לשכור שמאי מטעמם (ועל חשבון היזם) על מנת לבדוק את ערך הדירה. משא ומתן בנושא התמורות הקניינות נעשות יחד עם עורך הדין והמפקח מטעמכם, ומיקום הדירה נקבע במשא ומתן מול היזם. בנוגע לעסקאות ותוספות מעבר לתמורה המקובלת, גם אלה, נעשות במשא ומתן מול היזם בליווי עורך הדין המלווה אתכם. בעמוד הפרויקט באתר המינהלת תוכל למצוא חומרים מהרצאה שעסקה בהיבטים כלכליים בפרויקטים של פינוי בינוי.</p>	<p>לפי הארנונה העירונית שטח הדירה ללא מרפסת הינו 51 מטר. נציגי הקבלן אמרו ששטח הדירה ללא מרפסת זה 48 מטר. חוץ מזה הקבלן ישלח שמאי מצידו כדי לבדוק את שטח הדירות. אני מניח שהשמאי יהיה אובייקטיבי, לא? נאמר לנו ע"י נציגי הוועד, שלבניין החדש שנעבור זה יהיה מקומה 5 ומעלה (תלוי במצב הדירה הנוכחית), זה נכון? אם אחד הדיירים ירצה לעבור לדירה יותר גדולה, המחיר שהדייר יצטרך להוסיף יקבע רק ע"י הקבלן, או יהיה בשיתוף עם המינהלת?</p>	קוגל 30	8