

סיכום מפגש תת מתחם 4 | התחדשות מתחם קוגל
ZOOM | 30.01.22

משתתפים בעלי דירות:

שדרות קוגל 19,21
הגליל 4

משתתפות מטעם צוות התכנון:

לירן אדרי, מנהלת המינהלת להתחדשות עירונית חולון
עדי צברי, מנהלת תחום קהילה וחברה, המינהלת להתחדשות עירונית חולון
כוכי ביברמן, מנהלת קשרי קהילה, המינהלת להתחדשות עירונית חולון
ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים, יועצת שיתוף ציבור ומלווה חברתית מטעם המינהלת להתחדשות עירונית חולון

עו"ד מלווי דיירים

משרד עו"ד גיא פרבמן, רשף ושות'
עו"ד אפרת רשף
עו"ד חן כהן

ניר בר משרד עו"ד ונוטריון

עו"ד ניר בר
עו"ד יסמין ברקליס

רקע וסטאטוס הפרויקט

בתאריך 29.08.2021 קיבלה תכנית התחדשות "מתחם שדרות קוגל" את אישור הועדה המקומית להעברה לדיון והפקדה בוועדה המחוזית. לקראת הפקדת התכנית בוועדה המחוזית נערכים סדרת מפגשים של בעלי הדירות בחלוקה של תתי המתחמים במטרה לעדכן בסטאטוס הפרויקט, לפגוש את צוות המינהלת להתחדשות עירונית ולערוך הכרות לקראת עבודה משותפת בין התושבים והצוות המלווה של הבניינים, על מנת להתכונן לקראת שלבי התכנון הבאים.

ענת ברקאי נבו פועלת מטעם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כיועצת שיתוף ציבור, יועצת פרוגרמה חברתית וכיועצת חברתית מטעם המינהלת להתחדשות עירונית בחולון. התכנית כיום לקראת הגשת סט מסמכים לוועדה המחוזית.

כל חומרי שיתוף הציבור נמצאים [בעמוד הפרויקט](#) באתר המינהלת, כפי שגם יפורט בסיום מסמך זה.

מהלך הפגישה:

פתיחה | לירן אדרי

מטרת הערב הינה הקניית כלים, ידע מקצועי, ריענון, הכרות עם התכנון וכמובן שאילת שאלות. תת מתחם 4 מורכב משלושה מבנים, קוגל 19, קוגל 21 והגליל 4. התכנון המוצע לתת מתחם 4 מחייב את שלושת המבנים ללכת יחד לטובת מימוש פרויקט פינוי בינוי. לפיכך, חשובה ההתארגנות שלכם, כל בניין לעצמו ושלושת הבניינים יחדיו ואנו צופים הצלחה פוריה בפרויקט ובתת מתחם בכלל וזמינים לכל פניה.

רקע תכנוני והעשרה בנושא עירוב שימושים | ענת ברקאי נבו

הסבר תכנוני כללי - שדרות קוגל יהיו שדרה קהילתית אחת שמערבת בין שטחים ציבוריים ושטחים ירוקים – תחבורה ידידותית לסביבה ותחבורה ציבורית. מתחם קוגל מתחלק לתשעה תתי מתחמים, כאשר החלוקה נועדה לייצר איכות חיים בכלל תחומי החיים. תת מתחם 4 כיום מורכב משלושה מבנים ומוצג במצגת (המצורפת) פירוט התכנון למתחם. על פיו המתחם יהיה מורכב משני מבנים רבי קומות ועוד בניין מרקמי בבניה נמוכה. המתחם מרווח מבחינת שטח ציבורי ובנוסף מתוכנן בו מסחר זעיר. הסיבה למבנה בצורת פרפר היא בכדי ליצור כיווני אוויר, צורה זו מאפשרת ל כ-85% מהדירות 2 כיווני אוויר, עדכון זה לתכנית עלה

לאור בקשותיכם. המטרה העיקרית בתכנון התכנית היא לייצר מרחב ציבורי ירוק שנעים ללכת בו בכל עונות השנה ומייצר קהילתיות ומגוון של שימושים שנמצאים בו.

ניתנה הרצאה בנוגע לעירוב שימושים, להלן עיקרי הדברים: הגישה מתייחסת לשילוב צרכים במתחם אחד כגון: מגורים, מסחר, שטחים ציבוריים ועוד. עירוב שימושים הוא מושג שגור בכל גישה של עירוניות מתחדשת וקיימות עירונית. לדוגמא, כאשר אנו מתגוררים סמוך לבתי ספר, מכולת ומועדון אין צורך בשימוש ברכב פרטי, וכך נוצר פחות עומס בכבישים, פעילות גופנית ושיח אנושי עם הסובבים במרחב.

התייחסויות, שאלות ותשובות

שאלה: אנחנו מדירות קוגל 19 ו21 חתמנו עם חברת אביב, מה הסטאטוס של הגליל 4 בהליך בחירת היזם?
תשובה: הגליל 4 היו חתומים בעבר על פרויקט תמ"א 38 אך הם מעודכנים ויודעים שלא יהיה אפשר לקיים פרויקט מסוג תמ"א 38 אלא שעליהם לחבור לבניינים של קוגל 19 ו21 לטובת התכנית המקודמת כיום על ידי העיריה. עורך הדין של הבניין מעודכן ועובד מול היזם הקיים בדרך למציאת פתרון. בכל מקרה לא תהיה אפשרות לקיים פרויקט שהוא לא שלושת הבניינים יחד.

שאלה: מה הסטאטוס של התהליך מול חברת אביב? ומה הסטאטוס של ההסכם המשפטי עבור קוגל 21?
תשובה: קוגל 19 ו21 נמצאים בהליך מול חברת אביב, החברה ביקשה לקיים מפגש בהקדם עם דיירי קוגל 19 וקוגל 21 על מנת לרענן את התמורות והמשך התהליך. עו"ד אפרת רשף ממשרד פרבמן מעדכנת כי בנוגע להסכם המשפטי אכן קוגל 21 עדיין לא חתמו במלואו על ההסכם, ועל כן, משרד פרבמן ירענן את התהליך ויקדם עם בניינים אלו מפגש.

שאלה: מהם לוחות הזמנים העדכניים לפרויקט?
תשובה: אנו ממליצים להתחיל בהתארגנות כבר עכשיו. באתר המינהלת נמצאים חומרי הסברה רבים שיוכלו לסייע לכם בלמידה. כמו כן אנחנו ממליצים ליצור קשר עם עורכי הדין שלכם להמשך התהליך. באשר ללוחות הזמנים של התוכנית, בשבועות אלה אנו מדייקים את תכניות איחוד וחלוקה, בקרוב יחלו דיונים בוועדה המחוזית ולבסוף יקבע תאריך לדיון בהפקדה. לאחר מכן התוכנית תפורסם להתנגדויות הציבור למשך 60 יום בהם הציבור יכול להתנגד, לאחר מכן יערך דיון בהתנגדויות.

שאלה: דייר בגליל 4 ולא מתעדכן מהוועד, איפה עומדים מול היזם הקודם ואיך מתקדמים מול התכנית החדשה להתאחד עם שני הבניינים הנוספים?
תשובה: מוצע לדבר באופן פרטני עם העו"ד המלווה את הבניין – עו"ד ניר בר. כרגע עורך הדין ניר בר עובד מול היזם למציאת פתרונות משפטיים. ניתן לפנות לעורך הדין בשאלות נוספות בכל עת.

שאלה: האם יש אפשרות שהפרויקט לא יצא לפועל בגלל היזם שאנחנו חתומים איתו?
תשובה: הבניינים כולם יהיו חייבים ללכת יחד לפרויקט אחד מסוג פיניו בינוי. אם בניין אחד לא משתף פעולה זה יכול למנוע את ההתקדמות. בין המטרות שלנו ליצירת מפגש זה הייתה יצירת השיח במטרה לקדם את התכנון ולמנוע חסמים.

שאלה: בנספח בינוי – נראה כי בתכנון יש 'רמפה' המנתקת בין הבינוי לשטח הירוק.
תשובה: כחלק מהתכנון נשמרו העצים הבוגרים, השדרה הירוקה, שטחים ירוקים ציבוריים. מדובר בנושא תכנוני שאדריכל התכנית יוכל לענות עליו כאשר יערך מפגש שיתוף ציבור עם מסמכי התוכנית לאחר שיקבע מועד לדיון בוועדה המחוזית.

שאלה: האם יש המלצות למקומות בהם ניתן לראות דוגמאות לעירוב שימושים מוצלח בארץ?
תשובה: דוגמא במרכז תל אביב, בירושלים ובאופן כללי בשכונות וותיקות יש עירוב שימושים טבעי - תכנון שבבנה לפני קום המדינה וזנח עם הזמן בגלל שיטת ה'זונינג' (אזוריות). בבניינים יש גם מגורים, גם מסחר זעיר, קרוב למוסדות בילוי ופנאי, אנשים רובים באופניים, הולכים ברגל, משתמשים בתחבורה ציבורית ויש פחות שימוש ברכב הפרטי במרכז העיר. לגבי מתחם קוגל, המתחם ישמר עם תעסוקה ומסחר שכונתיים, על מנת לשמור על קהילתיות ובנוסף כי לא רוצים להתחרות ברחוב סוקולוב בעיר, שהוא יהיה רחוב מסחרי.

חשוב לנו שבעלי הדירות כיום יוכלו לחזור לדירות ולהנות מפירות ההתחדשות. לכן מחייבים יזמים להקים קרן הונית למימון עלויות תחזוקה ל10 שנים (וכל דייר יקבל אותה בהנחה שעומד בתנאים הנדרשים) . כמו כן לבעלי אזרחים וותיקים ישנם זכויות נוספות בחוק.

סיכום

מטרת הערב הייתה לחבר אתכם, התושבים ואת משרדי עורכי הדין, במטרה לעודד את ההתארגנות שלכם, על מנת שהפרויקט יוכל לצאת לפועל. אנו זמינים עבורכם לכל שאלה והתייעצות.

מטעם עורכי הדין עו"ד אפרת רשף ועו"ד ניר בר נאמר כי יערכו מפגשים פרטניים עבור על בניין בנפרד עם עורך הדין המייצג אותו.