

סיכום מפגש תת מתחם 3 | התחדשות מתחם קוגל
ZOOM | 27.12.21

משתתפים בעלי דירות:

שדרות קוגל 13,15,17
השומרון 8,10

משתתפת מטעם צוות התכנון:

לירן אדרי, מנהלת המינהלת להתחדשות עירונית חולון
עדי צברי, רכזת קהילה וחברה, המינהלת להתחדשות עירונית חולון
ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים, יועצת שיתוף ציבור ומלווה חברתית מטעם המינהלת להתחדשות עירונית חולון
יעל גרינפלד, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו מתכננת ערים חברתית

מלווי דיירים

עו"ד קרן חן, משרד עו"ד גינדי כספי
עו"ד מתן סולימני, משרד עו"ד רז כהן

הקליניקה לזכויות הדיור, אוניברסיטת רייכמן:
שרון דרי ויובל רובינשטיין

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 הגשה לדיון בוועדה המקומית ולאחר מכן הפקדה בוועדה מחוזית.

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, רענון, הכרות עם התכנון וכמובן שאילת שאלות. ככל שידוע לנו, הבניינים בשדרות קוגל 13,15,17 והשומרון 8,10 מלווים על ידי עורך דין ויזם. חשוב לציין במעמד זה שתת המתחם יצטרך ללכת כולו יחד, עם סיום החתימות של השומרון לבחירת יזם קידום התכנון והוצאת ההיתר הינו עבור כל תת המתחם יחד.

רקע תכנוני והעשרה בנושא עירוב שימושים | ענת ברקאי נבו

1.1. הסבר תכנוני כללי- שדרות קוגל יהיו שדרה קהילתית אחת שמערבת בין שטחים ציבוריים ושטחים ירוקים – תחבורה ידידותית לסביבה ותחבורה ציבורית. כל מתחם קוגל מתחלק לתשעה תתי מתחמים, כאשר החלוקה נועדה לייצר איכות חיים בכלל תחומי החיים. תת מתחם 3, כולל בתוכו בניין תעסוקה, נמוך, שני בניינים מרקמיים (יחסית נמוכים לבנייה עירונית – 8-9 קומות) ומגדל של

29 קומות. מבחינת השלביות בתת המתחם, לא ניתן לייצר שלביות לאור מורכבות תכנונית (לדוגמא- יש צורך בחניון משותף), ולכן יש צורך בשת"פ של כלל המבנים שבתת המתחם לקדם יחד את היתר הבניה

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.

ניתנה הרצאה "היבטים במשא ומתן" | הקליניקה לזכויות דיור ופיתוח עירוני
ההרצאה עסקה בהיבטים במשא ומתן מול יזם בכלל הבחינות-תכנון, מסחר ואילוצים. כמו כן דנה בנושא ערבויות בפרויקטים של התחדשות עירונית. תקציר ההרצאה, מצורף לסיכום זה כנספח.

שאלות ותשובות

שאלה: במידה ואחד מהדיירים מחליט למכור את הדירה בשלב כלשהו? מהו השלב שבו עדיין יכול למכור?
תשובה: אם את מעוניינת למכור, מישהו אחר נכנס במקומך ויחול עליו אותו הסכם. אין שום השפעה, עורך הדין שמטפל בך אמור לשקף את הכל לקונה וזה מאוד חשוב. ברגע שאתם מתקדמים עם יזם וחותרים מולו, חשוב לשים לב לתנאים בחוזה גם סביב הנושא הזה.

שאלה: מה סטאטוס התכנית?

תשובה: עברנו את הועדה המקומית ועכשיו נמצאים בשלב שנקרא הגשת מסמכים לועדה המחוזית, כאשר הועדה המחוזית תאפשר להפקיד את התוכנית יהיו 60 יום להתנגדויות עבור כל מי שרואה את עצמו נפגע מהתכנית. כדי להוציא היתר בניה נדרש על יזם להגיש תכנית עיצוב. תכנית עיצוב מגדירה איך שהדברים יראו, איך הדירות יראו ואיך השטחים הציבוריים יראו. רק אחרי שתוגש תכנית עיצוב ניתן יהיה להתקדם להיתר בניה.

שאלה: איך אפשר לקבל הסכמה של 100% מהדיירים?

תשובה: לפעמים לא כל הדיירים רוצים, אך יש את חוק הדייר הסרבן. אנו לא אוהבים או מעודדים את מימוש החוק ומעודדים את הצדדים להגיע להסכמות בתצורה של שיח וכבוד הדדי. חוק הדייר הסרבן פועל במידה ואין הסכמה של מיעוט מבעלי הדירות ובכך תובעים מדיירים סרבנים את סכומי העלויות ו/או ההפסד. הדיירים הסרבנים בסופו של דבר לרוב מסכימים, כי אין להם את היכולת לשלם את העלויות. אנו מאוד מקווים שלא נגיע למצבים האלה וחושבים שאפשר לעשות הכל בדרך של שיח, להבין מה הקשיים ולהבין איך אפשר לפתור את החסמים בצורות אחרות.

שאלה: איפה אפשר לראות את התכנית וההסכם?

תשובה: את התכנון העדכני אפשר לראות כבר היום באתר של המינהלת להתחדשות עירונית חולון, ניתן להיכנס לשם ולראות את כל הסיכומים והמצגות של תהליך שיתוף הציבור. ואת המצגת האחרונה שמכילה את התכנון המוצע.

שאלה: מה אנחנו כדיירים יכולים לקדם בשלב זה של הפרויקט? או שממתינים?

תשובה: ההתקדמות שלכם היא ההתארגנות. בסופו של דבר אם אתם לא תהיו מאורגנים לא משנה כמה נתקדם בתכנית זה לא יעזור. הדבר הזה מצריך הכנות מצדכם. ראשית, לסיים עם חתימה ובחירה של בעלי התפקידים כולל יזם ומפקח. אם הכל חתום ויש אנשי מקצוע וכבר עברתם עם היזם על כל הסעיפים ועל כל מפרטי הדירות, היזם יכול להתחיל לקדם תכנית עיצוב. זה יחסוך לכם זמן בהמשך כיוון שברגע שהתכנית

תאשר במקביל תהיה תכנית עיצוב ותוכלו מיד לצאת להתחדשות. חשוב להבין שאתם כתת מתחם 3 תלויים אחד בשני וצריכים לעבוד יחד.

שאלה: כיצד נקבעת החלוקה של הדירות במתחמים?

תשובה: חלוקת הדירות הינה חלק מהסכם קנייני של בעלי הנכסים מול היזם. כחלק מההסכם עליו אתם חותמים עליכם לדאוג שכתובה לכם התמורה אליה מתחייב היזם. עו"ד מטעמכם אמור לנהל עבורכם את המשא ומתן מול היזם ולהחלי על הדרך בה יחלקו את הדירות החוזרות. אנחנו כאן לכל שאלה

שאלה: האם כל דייר זכאי לעורך דין משלו?

תשובה: ריבוי עורכי דין לא מומלץ ופוגע בתהליך, ברגע שקיימת נציגות וישנו עורך דין מייצג שנבחר ברוב קולות צריך לאפשר לו להציע בפניכם את השירות אותו תקבלו. עורך הדין מטעם הדיירים הינו בעל אינטרס אחד והוא טובת בעלי הנכסים. זאת על אף ששכרו משולם ע"י היזם.

סיכום

תודה לכל המשתתפים במפגש, מאחלות הרבה בהצלחה.

לנושאים נוספים ניתן לפנות אלינו בכל עת דרך המייל anatbnevopp@gmail.com