

סיכום מפגש תת מתחם 6 | התחדשות מתחם קוגל
ZOOM | 07.03.22

משתתפים בעלי דירות:

שדרות קוגל 12,14,16
רחוב קפלן 18,20

משתתפות מטעם צוות התכנון:

ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים, יועצת שיתוף ציבור ומלווה חברתית מטעם המינהלת להתחדשות עירונית חולון
יעל גרינפלד, רכזת פרויקטים, מלווה חברתית מתחם קוגל, ענת ברקאי נבו

עו"ד מלווי דיירים

עוה"ד אילת בהרי

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

מטרת הערב הינה הקניית כלים, ידע מקצועי, ריענון, הכרות עם התכנון וכמובן שאילת שאלות. תת מתחם 6 מורכב מחמישה מבנים, קוגל 12, קוגל 14, קוגל 16, קפלן 18 וקפלן 20. התכנון המוצע לתת מתחם 6 מחייב את חמשת המבנים ללכת יחד לטובת מימוש פרויקט פינני בינוי. לפיכך, חשובה ההתארגנות שלכם, כל בניין לעצמו וחמשת הבניינים יחדיו ואנו צופים הצלחה פוריה בפרויקט ובתת מתחם בכלל וזמינים לכל פניה.

רקע תכנוני והעשרה בנושא עירוב שימושים

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 6 כיום מורכב מחמישה מבנים בעיקר מבניינים מרקמיים בבניה נמוכה ובניין אחד רב קומות. 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

ש: מה גורם למתחם להתעכב כל כך הרבה זמן?
ת: התוכנית מתקדמת בקצב התכנון המהיר ביותר שניתן לעשות בעת זו. לאור העובדה שמדובר בתוכנית גדולה עם תשעה תתי מתחמים ורכבת קלה ועל כן ענייני התכנון לוקחים זמן.

ש: מתי תכנית המתאר מוגשת למחוזית?
ת: סט המסמכים הוגש לוועדה המחוזית וממתין לקליטה, אנו מעריכים שהדיון להפקדה יהיה בעוד כשלושה חודשים, כמובן שנעדכן בהתאם.

ש: מה השלב הבא לאחר הוועדה המחוזית?
ת: לאחר הוועדה המחוזית בניינים שמאורגנים לחלוטין יוכלו להתקדם לתכנית עיצוב שתבוצע על ידי היזם. חשוב לציין כי מימוש המתחם תלוי אך ורק בכס, ככל שתתארגנו ותהיו מוכנים עם עו"ד ויזם תוכלו לצאת למימוש.

ש: זה מתחם גדול, אחרי שמגישים את התכנית צפויים לא מעט התנגדויות, גם מהמתחמים לידנו, בפועל פחות מ-10-9 חודשים לא רואים שהדבר הולך לכיוון היתר, זה נכון?
ת: אנו לא יכולים להתחייב ללוחות זמנים של התנגדות לתוכנית. באופן כללי ברגע שתוכנית מופקדת למחוז או לוועדה מקומית היא מפורסמת ל-60 יום התנגדויות לציבור, לאחר מכן יש שלב דיון בהתנגדויות, ובסוף שינוי בהתאם למה שהתקבל בהתנגדויות. נכון שיכולה להיות התנגדות ממתחם צמוד ולכן כמובן שאין דבר שבטוח במאות אחוזים.

ש: מתי נקבל תשובות לפניות שלנו שהעלנו בזמנו?
ת: הוצאנו חוברת עם תשובות לכלל ההתנגדויות שהוצאו בשיתוף הציבור האחרון, [לקישור לחוברת לחצו כאן](#).

ש: יש התחייבות לזה שלא מקבלים דירה כלואה?
ת: למינהלת או לעירייה אין התערבות בתמורות שלכם מכיוון שמדובר נושא קניין פרטי. אתם בעלי הנכסים צריכים לייצר משא ומתן מול היזם על התמורות שאתם מקבלים, כחלק מהתמורות בין היתר יש גם את נושא הדירות הכלואות ללא כלואות וכיווני אוויר.

ש: לפי המפתח מה שטח הדירה שכל אחד מקבל? האם אפשר לקבל גם מעבר לזה?
ת: גם פה מדובר בסוגיה שהיא ביניכם מול היזם, אנחנו לא נכנסים להסכמים הללו. מבחינה כלכלית חישובנו את הזכויות על פי מה שמקובל כיום, המינימום שאתם זכאים לו הוא תוספת של 12 מ"ר. חשוב להדגיש כי הנוהל של פינני בינוי הוא תוספת של עד 12 מטר תוספת, כחלק ממשא ומתן ניתן לבקש מהיזם יותר תוספת.

ש: האם יודעים לומר שהדירות לא יהיו כלואות?
ת: ברמה התכנונית אין סיבה שדיירים יקבלו דירות כלואות במסגרת דירת תמורה. אחוז הדירות הכלואות הן קטנות. כשאנחנו ישבנו עם מתחמים שאנחנו עבדנו איתם על מכרז עורך דין והסכמים דיברנו איתם על נושאים שלא בהכרח קשורים לדירה כלואה אלא על מבחר – שבעל הדירה יכול לבחור ממגוון סוגיות של דירות מבחינת קומה, מיקום וכו'. נדגיש בשנית כי מדובר בנושא קנייני שלכם מול היזם כחלק מהתמורות שלכם, האחריות שלכם להבין ולחקור את ההסכם שלכם מול היזם ולבחון אותו ע"פ הרצונות שלכם.

ש: האם יש במתחם 6 חניון לתיאטרון
ת: לא

ש: בקפלן ערוכים ומוכנים עם הסכם, האם בשלב כלשהו בהיתרים למעשה קוגל יכול לעכב אותנו?
ת: הנושא נבדק מול צוות התכנון, להלן התגובה - טרם נבחנה אפשרות השלביות ספציפית עבור תת מתחם 6, אך צוות התכנון אינו פוסל שלביות כל עוד הכניסה לחניון נשארת קבועה כמו גם מיקום הבניין הגבוה מול הבניינים המרקמים. השלביות תקבע כמובן גם מתוך כלכליות של היזם.

עוד בנושא הזמנים – חשוב לומר שמתחמים שלא יתחדשו מהר אולי יצטרכו לחכות. הרי אי אפשר לבנות מגורים אם אין תשתיות ואין מבני ציבור. אז לא כדאי להתעכב יותר מדי, במקביל אנו חושבים על מנגנון

שיאפשר התחדשות מהירה. חשוב להדגיש כי כלל הבניינים הן של קפלן והן של קוגל הולכים יחדיו כתת מתחם, תדאגו אחד לשני שתהיו מאורגנים וכך תוכלו לצאת למימוש.

סיכום

- תופץ בשנית חוברת ההתייחסויות לכל המתחם – מצורף בסיכום זה קישור לחוברת, במידה ונתקלים בבעיה ניתן לפנות אלינו.
- אנו מעודדים את הבניינים שטרם עשו זאת להתקדם לבחירת יזם.
- מייל לפניות בכל נושא – anatbnevopp@gmail.com

תודה למשתתפים במפגש, נשמח להשיב ולסייע בכל נושא.