

סיכום מפגש תת מתחם 1 | התחדשות מתחם קוגל
ZOOM | 05.04.22

משתתפים בעלי דירות:

מקווה ישראל 2,4,6,8

הגלעד 1,5,7

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

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 1 מורכב משבעה מבנים, מקווה ישראל 2,4,6,8 והגלעד 1,5,7. התכנון המוצע לתת מתחם 1 מחייב את שבעת המבנים ללכת יחד לטובת מימוש פרויקט פינוי בינוי. לפיכך, חשובה ההתארגנות שלכם, כל בניין לעצמו ושבעת הבניינים יחדיו. אנו 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 1 על פי התכנית מורכב מבנייני מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים ובית ספר. 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: המתווה של עיריית חולון מנוגד למה שחתמנו עם היזם בשלושה דברים: מספר קומות, מספר דירות ושטח תמורה מופחת.

ת: אנחנו מודעים לכך שקיימים הסכמים שונים שהוחתמו על ידי יזמים שהגיעו למתחם טרם כניסת הרשות להתחדשות עירונית. הפרויקט מתוכנן כיום ע"פ המלצות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והועדה המחוזית לתמורות של 12 מ"ר. התמורה באה לידי ביטוי בחישוב הדוח הכלכלי שמלווה את הפרויקט. העיריה אינה מגבילה את היזם בכמות המטרים אותה הוא מציע ואינה נכנסת להסכמים שלכם עם היזם. קיימים יזמים במתחם שהבטיחו תמורות גבוהות ממה שחושב בתכנון המוצע על ידי העיריה. אנו ממליצים תמיד לשים לב לאותיות הקטנות בכל הסכם לוודא שהתמורות אינן מותנות. כך גם לגבי מספר הקומות.

ש: באיזה שלב נמצאת התכנית?

ת: סט המסמכים נקלט בוועדה המחוזית ואנו ממתינים למועד דיון בוועדה המחוזית תל אביב, אנו מעריכים שהדיון להפקדה יהיה בעוד כשלושה חודשים, נעדכן בהתאם.

ש: האם עבודות הרכבת יבוצעו במקביל לעבודות הבניה?

ת: עבודות הרכבת הינן באחריות נת"ע ותלויים בלוחות הזמנים שלה. המתחמים יוכלו לקדם היתרי בניה ברגע שהתכנית תקבל מתן תוקף ובכפוף להתארגנות התושבים עם יזם.

ש: האם יש מסחר בתת מתחם 1?

ת: אין מסחר בתת מתחם 1

ש: לתחושתנו זה לא הוגן שרק בתת המתחם שלנו יש לנו חובה לבית ספר. מה שמאלץ אותנו לקבל רק מגדלים במתחם.

ת: כל תת מתחם בפרויקט קיבל את המחויבויות הציבוריות שלו.

ש: מדוע היזם מאפשר לנו לקבל דירות תמורה רק עד קומה 5? לא נוכל להתגונן כך מהרעש.

ת: נושא התמורות הקניינות הוא שלכם מול היזם, העירייה לא יכולה להתערב מאחר שמדובר בקניין פרטי. עו"ד הדיירים המייצג אותכם ידע לתת לכם את התשובות מתוך ההסכם עליו חתמתם.

ש: אנחנו סגרנו חוזה עם יזם מסוים. מבחינת המטרים הבניינים חתמו על הסכמים שונים עם יזמים שונים. איך יכול להיות שבניינים מקבלים זכויות שונות?

ת: לגבי ההסכמים השונים, מדובר בקניין פרטי, אנחנו לא נכנסים להסכמים ביניכם לבין היזמים. הפתרון הכי טוב הוא לפנות לעורך הדין המלווה שלכם ולבדוק מה התמורות עליהם חתמתם.

ש: להבנתי שישה מתוך הבניינים במתחם בתהליך ובניין אחד לא בתהליך ולא מתקדם. יש מצב שהוא יתקע אותנו, מה הפתרון?

ת: תת המתחם יחולק למתחמי מימוש. בכל מתחם מימוש ידרשו כלל הבניינים להתחבר יחד. בעת ההגשה להיתר בניה יידרש היזם לעמוד באחוזי ההסכמה הנדרשים בחוק לקידום הפרויקט. הטיפול בדיירים סרבנים במידה וקיימים יעשה על ידי היזם ועו"ד המלווה.

ש: יש תחושה שאנחנו שבויים של היזמים. אנחנו מקבלים רק 12 מטר ורק קומה אחת מעל. מצפים שתגנו עלינו.

ת: כפי שהסברנו קודם. העירייה אינה מתערבת בקניין פרטי. המשא ומתן שניהלתם עם היזמים הינו שלכם והתמורות אשר הוסכמו על ידכם מבלי שהעריה תתערב בהן. עורך הדין המלווה הוא שידע לפרוט בפניכם את התמורות עליהן הסכמתם.

ש: מבקשים לדעת במתחם 1 כמה אנשים חתומים בבניינים האחרים.

ת: אנחנו לא יודעים לתת תשובה כזו, רק עורכי הדין המלווים שלכם והיזם לו חתמתם יכולים לתת תשובה כזו רק הם יודעים בוודאות כמה חתומים.

ש: אני מציע שנתאגד כל הבניינים שיש להם בעיה עם ההסכם ונפעל לשם כך ביחד, נקבל הרבה יותר ובצורה נעימה.

ת: אנחנו יכולים לסייע לכם ולאסוף את פרטי הקשר של מי שמעוניין להצטרף לקבוצת וואטסאפ משותפת של תת המתחם.

ש: חשוב להדגיש את הנושא של בניה ירוקה – למשל דוד שמש. בהתאם לסטנדרטיים בעולם.
ת: אנחנו נעביר את הפניה וגם אתם תוכלו להעביר את החשיבות שלכם ליזמים. בכל מקרה תכנון התב"ע נעשה ע"פ הסטנדרטים הגבוהים והעדכניים ביותר בעולם התכנון, הכוללים גם נושא של בנייה ירוקה וחסכון אנרגטי.

סיכום

תודה למשתתפים במפגש, נשמח להשיב ולסייע בכל נושא.

מייל לפניות – anatbnevopp@gmail.com