

## סיכום מפגש תת מתחם 2 | התחדשות מתחם קוגל ZOOM | 8.6.22

### משתתפים בעלי דירות:

קוגל 5,7,9  
הגלבו 1,3,5,7

### מטעם צוות התכנון:

ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים, יועצת שיתוף ציבור ומלווה חברתית מטעם המינהלת להתחדשות עירונית חולון

### רקע וסטאטוס הפרויקט

בתאריך 29.08.2021 קיבלה תכנית התחדשות "מתחם שדרות קוגל" את אישור הוועדה 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 דיון להפקדה בוועדה 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 2 מורכב מחמישה מבנים, קוגל 5,7,9 והגלבו 1,3,5,7. התכנון המוצע לתת מתחם 2 מחייב את שבעת המבנים ללכת יחד לטובת מימוש פרויקט פינני בינוי. לפיכך, חשובה ההתארגנות שלכם, כל בניין לעצמו ושבעת הבניינים יחדיו. אנו צופים הצלחה פוריה בפרויקט ובתת מתחם בכלל וזמינות לכל פניה.

#### רקע תכנוני והעשרה בנושא עירוב שימושים

הסבר תכנוני כללי - שדרות קוגל יהיו שדרה קהילתית אחת שמערבת בין שטחים ציבוריים ושטחים ירוקים – תחבורה וידידותית לסביבה ותחבורה ציבורית. מתחם קוגל מתחלק לתשעה תתי מתחמים, כאשר החלוקה נועדה ליצר איכות חיים בכלל תחומי החיים. תת מתחם 2 על פי התכנית מורכב מבנייני מגורים: מגדל של 29-30 קומות, שני בניינים מרקמים בני 8-10 קומות. בנוסף במתחם יבנה בניין תעסוקה (בבעלות עירונית) בין 5-6 קומות. המגדל - מגורים בלבד ושני הבניינים המרקמים משולבים עם שטחים בנויים ציבוריים בקומת המסד. (רצ"ב תשריט – קומת קרקע)



## התכנון והנתונים טרם אושרו ע"י הוועדה המחוזית ולכן הם אינם סופיים!

המטרה העיקרית בתכנית היא לייצר מרחב ציבורי ירוק שנעים ללכת בו בכל עונות השנה ולייצר 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:** מה בנוגע לחניון המשותף עם תיאטרון חולון.  
תשובה: כלל תתי המתחמים נושאים במטלות ציבוריות. מתחם 2 מספק חניות לתיאטרון חולון, אשר ימוקמו בחניון מופרד מחניון הדיירים.

**שאלה:** איך מחליטים מי יהיה איפה? מי יגור באיזה בניין?  
תשובה: 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.

**שאלה:** מה בנוגע לשלביות במימוש המתחם?  
תשובה: התפיסה התכנונית של מתחם התכנון האחד, שכולל הן מבנים על רח' קוגל והן מבנים על רח' הגלבו, מועדפת לביצוע בהינף אחד של כלל המתחם. מאחר ומדובר בתב"ע ככל שיעמדו היזמים בעקרונות התכנון אשר כוללים פתרונות של חנייה, ניקוז, שמירה על עצים ובנייה לגובה תבחן אפשרות של שלביות ביצוע.

**שאלה:** נשמח לפירוט בנוגע לתמריצים ל"מתחמים זריזים"  
תשובה: מתחמים אשר יאושר להם היתר בניה עד 5 שנים מיום פרסום התוכנית יהיו זכאים לתמריץ של זכויות בנייה למגורים.

**שאלה:** מה עושים לגבי הגלבו 1,3,5,7 הם גרים ב"ווילות עירוניות" ולא מוכנים לקדם את הפרויקט.  
תשובה: תתי המתחמים נדרשים ללכת יחדיו על מנת לממש את הפרויקט. עם התקדמות התכנון מול הוועדה המחוזית נוכל לדעת אם ישנה אפשרות לשלביות במימוש. צריך להמתין לאישור התכנית להפקדה על ידי הוועדה המחוזית.

**שאלה:** אם הכל יהיה לפי התכנית, יש אפשרות להעריך בזמן מתי תתחיל הבנייה. מהם לוחות הזמנים?  
תשובה: סט המסמכים נקלט בוועדה המחוזית תל אביב ואנו ממתינים למועד דיון להפקדה. גם כאשר התוכנית תופקד, הנעלם הגדול זהו שלב ההתנגדויות שיכול לנוע משלושה חודשים ועד שנתיים, לאחר שהתוכנית תאושר יש שלב של הוצאת היתר ותוכנית עיצוב, שלב זה לרוב אורך כשנתיים.

**שאלה:** אתם קובעים לדיירים כיווני אוויר?  
תשובה: התכנון כולל תמהיל דיור עם אחוז גבוה (80%) של דירות בהן 2 כיווני אוויר. יחד עם זאת, העירייה לא מתערבת בנושאים קנייניים וההסכם עליו חתמתם מול היזם הוא שמגדיר את דירות התמורה שלכם בין היתר כיווני האויר שסוכמו.

#### סיכום

לקראת הדיון בוועדה המחוזית, נקיים עוד מפגש עם היזמים, עורכי הדין והציבור הרחב.  
בהצלחה לכולם ותודה למשתתפים ולמשתתפות במפגש, נמשיך להיות בקשר ומוזמנים לשלוח מייל ונחזור אליכם בכל נושא .

ענת ברקאי נבו, [anatbnevopp@gmail.com](mailto:anatbnevopp@gmail.com)