

סיכום מפגש תת מתחם 8 | התחדשות מתחם קוגל
ZOOM | 1.5.22

משתתפים בעלי דירות:

קוגל 26,28,30

קפלן 4,6

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 8 מורכב מחמישה מבנים, קוגל 26,28,30 וקפלן 4,6. התכנון המוצע לתת מתחם 8 מחייב את חמשת המבנים ללכת יחד לטובת מימוש פרויקט פינוי בינוי. לפיכך, חשובה ההתארגנות שלכם, כל בניין לעצמו ושבעת הבניינים יחדיו. אנו צופים הצלחה פורייה בפרויקט ובתת מתחם בכלל וזמנים 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 8 על פי התכנית מורכב מבנייני מגורים - בניין אחד של 28 קומות ושאר הבניינים בין 8-10 קומות. המטרה העיקרית בתכנית היא לייצר מרחב ציבורי ירוק שגם 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: כשאנחנו חתמנו על ההסכם מול היזם הבטיחו לנו גם מחסן וגם תוספת של 35 מ"ר. מה המשמעות שאתם מציינים את התוספת של 12 מ"ר?

תגובה: 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. אנו ממליצים תמיד לשים לב לאותיות הקטנות בכל הסכם לוודא שהתמורות אינן מותנות.

שאלה: איך מחליטים מי יהיה איפה? מי יגור באיזה בניין?

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

שאלה: מה מטרת מפגשי שיתוף הציבור אם היום אין לנו השפעה?

תשובה: תהליך החשיבה והתכנון על מתחם קוגל החל כבר לפני 4 שנים. במהלך שנים אלו התכנון הושפע והותאם לצרכים והבקשות אשר עלו מכם. בנוסף במקביל לקידום התכנון, נדרשת התארגנות חברתית שלכם בעלי הנכסים אשר בלעדיכם, לא יצא הפרויקט לפועל. המפגשים האלה נועדו כדי להקנות לכם כלים, ידע מקצועי, ולעזור לכם להתארגן בצורה המיטבית ביותר לקראת ביצוע הפרויקט.

שאלה: מה עושים עם הדיירים הסרבנים?

התייחסות עו"ד חן כהן בא כוח בעלי הדירות: בחודשים האחרונים התקדמנו משמעותית עם המתחם שלכם מבחינת החתימות מול היזם. בכל מתחם יש גם את המתנגדים, כשאנחנו נגיע לרוב למתחם נוכל להגיש לאחר מכן תביעה – נגד הדיירים הסרבנים. זה קורה כמעט בכל פרויקט פינני בינוי, זה חלק מהתהליך, זה מאריך אותו טיפה אבל חלק מההליך התקין.

שאלה: אם קפלן 4 ו 6 לא יסכימו לחתום האם לא יקודם הפרויקט?

תשובה: תתי המתחמים נדרשים ללכת יחדיו על מנת לממש את הפרויקט. עם התקדמות התכנון מול הועדה המחוזית נוכל לדעת אם ישנה אפשרות לשלבויות במימוש. צריך להמתין לאישור התכנית להפקדה על ידי הועדה 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, אנו מעריכים שמדובר בחודשים ספורים לדיון עצמו ולאחריו נדע מה התיקונים הנדרשים מצוות התכנון, גם כאשר התכנית תופקד, הנעלם הגדול זהו שלב ההתנגדויות שיכול לנוע משלושה חודשים ועד שנתיים, לאחר שהתוכנית מאושרת 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 של דירות בהן 2 כיווני אוויר. יחד עם זאת, העיריה לא מתערבת בנושאים קנייניים וההסכם עליו חתמתם מול היזם הוא שמגדיר את דירות התמורה שלכם בין היתר כיווני האויר שסוכמו.

שאלה: האם תקן החניה לכולם הוא 1:1? ומה לגבי חניות לאורחים?

תשובה: תקן החניה לדירת תמורה (דירה חוזרת) הוא 1:1. תקן החניה הסופי לתכנית יוגדר על ידי הועדה המחוזית עם אישור התכנית לא מקובל כיום בבניינים להכניס חניות לאורחים, במתחם יש חניון ציבורי שמיועד לבאי התיאטרון.

סיכום

הנושא החשוב ביותר הוא לנסות לגשר על הפער בהתארגנות בין בעלי הנכסים על רחוב קוגל לבעלי הנכסים על רחוב קפלן. אנחנו נשמח לסייע בהתארגנות ולחבר בינכם על מנת שתוכלו לממש יחד את הפרויקט ביום בו תאושר התכנית. 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 - anatbnevopp@gmail.com