

תאריך: 24.04.2024

## סיכום דיון

|   |   |
|---|---|
| <p><b>נושא הפגישה</b><br/>פגישת שיתוף ציבור עם דיירי מתחם 5 (קוגל 2,4,6,8   קפלן 28,30,32   הלוחמים 3)</p>  |   |
| <p><b>משתתפים</b><br/>לירן אדרי, ראש מנהלת התחדשות עירונית חולון<br/>זהבה לווטה, מנהלת תחום חברה וקהילה, מנהלת התחדשות עירונית חולון<br/>ענת ברקאי, נבו תכנון ערים חברתי<br/>איתי שרף, יועץ חברתי, ענת ברקאי נבו תכנון ערים חברתי<br/>נציגי דיירים מתחם 5</p> |   |
| <p><b>תאריך הפגישה</b><br/>17.04.2024</p>   | <p><b>מיקום</b><br/>זום</p>   |
| <p><b>מס'</b></p>   | <p><b>הנושאים שנידונו</b><br/>סטטוס תוכנית התחדשות מתחם קוגל, התארגנות מתחם 5 לקראת ההתחדשות</p>  |
| <p><b>1</b></p>   | <p><b>מטרת הישיבה</b><br/>עדכון סטטוס תוכנית ההתחדשות מתחם קוגל וסיוע בהתארגנות הדיירים</p>   |
| <p><b>2</b></p>   | <p><b>להלן עיקרי הנושאים אשר נידונו:</b></p> <p><b>עיקרי התוכנית שאושרה למתן תוקף</b><br/>כ- 3000 עד כ- 3300 יח"ד מתוכנן, 15% דירות להשכרה לתקופה של 20 שנה.<br/>9 מתחמי מימוש עצמאיים.<br/>שמירה על ערכי הנוף והסביבה, תכנון נגר וניקוז, שדרה ירוקה קהילתית.<br/>מגוון טיפוסי בניינים וגדלי דירות.<br/>מנגנון תמרוץ – מתחמים אשר יאושר להם היתר בנייה עד 5 שנים מיום פרסום התוכנית יהיו זכאים לקבלת תוספת של 11% זכויות מגורים וכן תקן חנייה מוגדל.</p> <p><b>סטטוס התוכנית</b><br/>התוכנית אושרה למתן תוקף, המתכננים עדכנו את המסמכים לאור המענה של הוועדה המחוזית להתנגדויות שהוגשו וכעת מחכים לאישור ופרסום סופי.<br/>לאחר פרסום התוכנית יתקיים מפגש בזום עם אדריכל התוכנית לכלל דיירי המתחם, בשלב זה אנחנו מקיימים מפגשים עם תתי מתחמים לצורך סיוע בהתארגנות.<br/>שלב התכנון הסתיים וכעת הכדור בידי הדיירים להתארגן ולהתקדם במימוש התוכנית.</p> <p><b>שאלות ותשובות</b><br/>שאלה: כיצד הדיירים יחלקו עם היזמים במימוש התמריץ של 11% תוספת זכויות ליזמים שיקבלו היתר בתוך 5 שנים?<br/>תשובה: הנציגות צריכה לדון על כך מול היזם, בסיוע עו"ד מלווה מטעמם, ולהסדיר זאת בחוזה קנייני.<br/>שאלה: האם הדירות החדשות יקבלו ממ"דים?<br/>תשובה: התוכנית לקחה בחשבון הקמת ממ"דים לכל דירה, חשוב לדרוש זאת גם בחוזה מול היזם.<br/>שאלה: האם הדירות יקבלו ממ"ד (מרחב מוגן דירתי) או ממ"ק (מרחב מוגן קומתי)?</p> |

תשובה : דירות התמורה יקבלו ממ"ד, כאמור חשוב לעגן נושא זה גם מול היזם. בחלק מדירות היזם יהיו ככל הנראה ממ"ק.

שאלה : מהי התפיסה העירונית לגבי תוספת שטחי הבנייה העתידית בדירות?  
תשובה : העירייה מחשבת תוספת זכויות של 12 מ"ר לדירות + מרפסת + חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתריי הבנייה.

שאלה : האם החוזים המוצעים על ידי עורכי הדין תואמים את המלצות הרשות הממשלתית?  
תשובה : המנהלת ממליצה להיעזר בחוזה לדוגמא של הרשות הממשלתית כבסיס לעבודת הנציגות מול עו"ד מלווים. התושבים רשאים לבחון ולשנות סעיפים בחוזים על פי צרכיהם ובהתייעצות עם עורכי הדין.

שאלה : במידה ויהיו מספר יזמים כיצד יתבצע התיאום ביניהם?  
תשובה : למנהלת יש ניסיון עם מתחמים מרובי יזמים. יוקם שולחן עגול עם היזמים לצורך הגעה להסכמות והגשת תוכנית עיצוב כוללת עבור כל מתחם.

שאלה : מה קורה אם בניינים שונים יבחרו עורכי דין שונים באותו תת המתחם?  
תשובה : המינהלת ממליצה שככלל הבניינים בתת המתחם יעבדו בשיתוף פעולה ויפעלו יחדיו מול כלל בעלי המקצוע. עם זאת, אין מניעה שיהיו מספר עו"ד במתחם ואלו יצטרכו לעבוד בשיתוף פעולה מול היזם שייבחר.

שאלה : מתי כדי לצאת למכרז ליזמים?  
תשובה : מתחם 5 במצב טוב לצאת למכרז יזמים, כיוון שהתוכנית אושרה בתנאים. ככל שכלל הבניינים מלווים על ידי עו"ד, אנו ממליצים שהמתחם יצא יחדיו למכרז משותף.

שאלה : האם ניתן לצאת למכרז יזמים בנפרד מיתר תתי המתחמים?  
תשובה : כן. כל תת מתחם יכול להתחדש ללא תלות ביתר המתחמים. ועל כן יכול לצאת למכרז יזמים ללא תלות ביתר תתי המתחמים.

שאלה : מה קורה אם בניין בודד יסרב להצטרף לפרויקט?  
תשובה : אם בניין יסרב להצטרף, זה עלול לעכב ולמנוע את הפרויקט כולו מלצאת לפועל עבור יתר הבניינים.