



# דו"ח חברתי מתחם קוגל

ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים ויועצת שיתוף ציבור

# מראה מקום



- א. רקע והקדמה 3-7
- ב. ניתוח וסקירה מצב קיים 8-39
- ג. היוועצות עם הציבור 40-56
- ד. המלצות למדיניות ותכנון 57-63



# א. רקע והקדמה



- + רקע והקדמה
- + מרחב התכנון
- + מבני המגורים
- + רקע מרחבי והשפעה על מבנה
- + האוכלוסיה העתידית

# רקע והקדמה

מרחב תכנון קוגל גובל בשתי שכונות ותיקות בצפון העיר חולון: אגרובנק וגרין ועם. המתחם מופרד ע"י שדרות קוגל, אשר כיום מהוות את הכניסה לעיר חולון מתל-אביב-יפו ומשמשות יותר כדרך למעבר כלי רכב מאשר כרחוב עירוני פעיל.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רואה בכניסת הקו הירוק לשדרות קוגל כהזדמנות לחדש את התשתיות והמבנים הגובלים בשדרות וליצור תוספת להיצע הדירות הקיים. לפיכך, הרשות בשיתוף עיריית חולון יזמו קידום של תכנית להתחדשות עירונית במתחם קוגל.

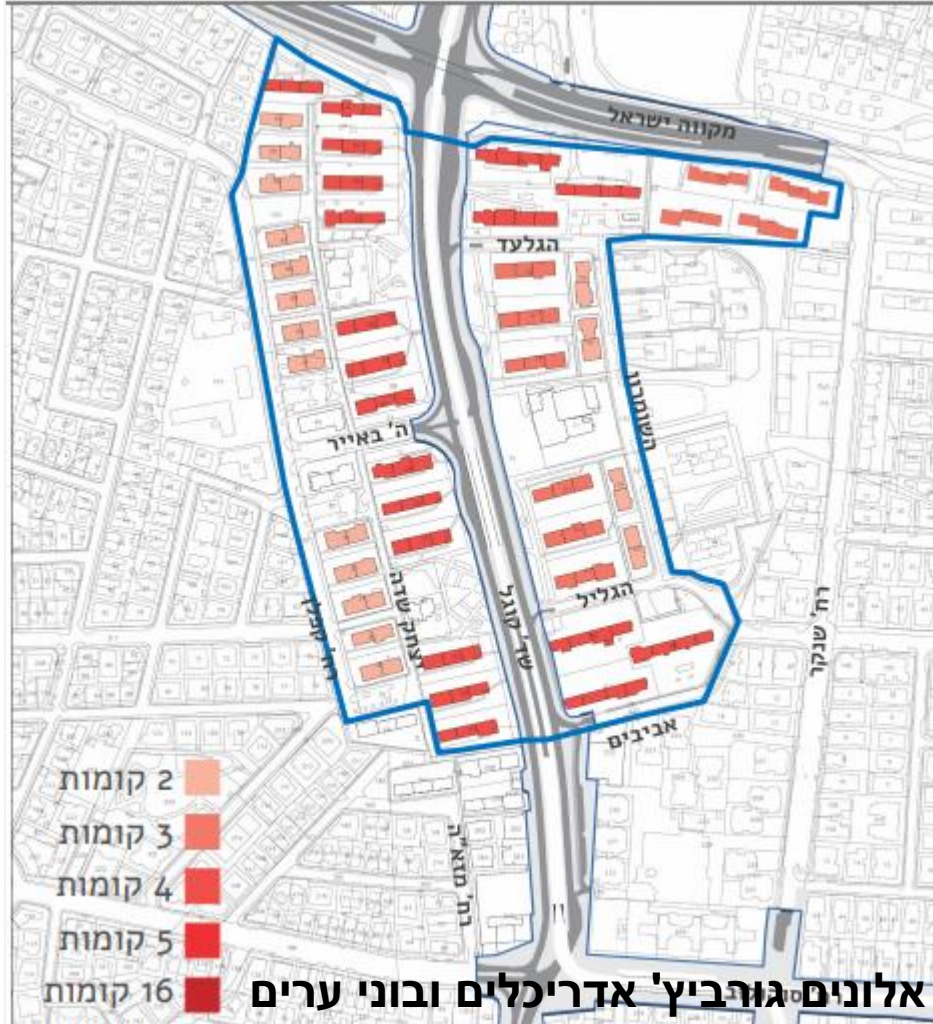
מתחם קוגל מונה כ- 2025 נפש, 844 בתי אב, המתגוררים ב- 47 מבני מגורים, במתחם 45 עסקים. אוכלוסיית המתחם נחלקת ל- 46% בעלים ו-54% שוכרים. ממוצע גודל הדירות הינו 62.02 מ"ר. המתחם מתפרש על פני עשרה רחובות: קוגל, קפלן, הלוחמים, ה' באייר, הגלעד, הגלבוע, השומרון, מקווה ישראל, אביבים, והגליל.

המסמך שלהלן מכיל המלצות חברתיות בשלוש רמות: מדיניות עירונית, המלצות התב"ע וליווי הדיירים. המסמך כולל ניתוח סקר שטח אשר בוצע בחודשים מאי – אוקטובר 2019. הסקר בוצע בשטח בשיטת DOOR2DOOR ובאמצעות ראיונות טלפונים בשעות שונות של היום. על הסקר השיבו 295 בעלי דירות במתחם. בהכנת הסקר השתתפו לירון צדוק, נועה לנדסברג וענת ברקאי-נבו

בהזדמנות זו נודה למוריה ארבל, מנהלת תחום חברה וקהילה במנהלת להתחדשות עירונית בחולון, לירן אדרי ראש המנהלת, דר' תמר שרויטמן- אופנהיים מנהלת האגף לתכנון אסטרטגי בעיריית חולון ומיכל פריינטה רכזת האגף לתכנון אסטרטגי.

ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים חברתית  
נועה לנדסברג, רכזת פרויקטים

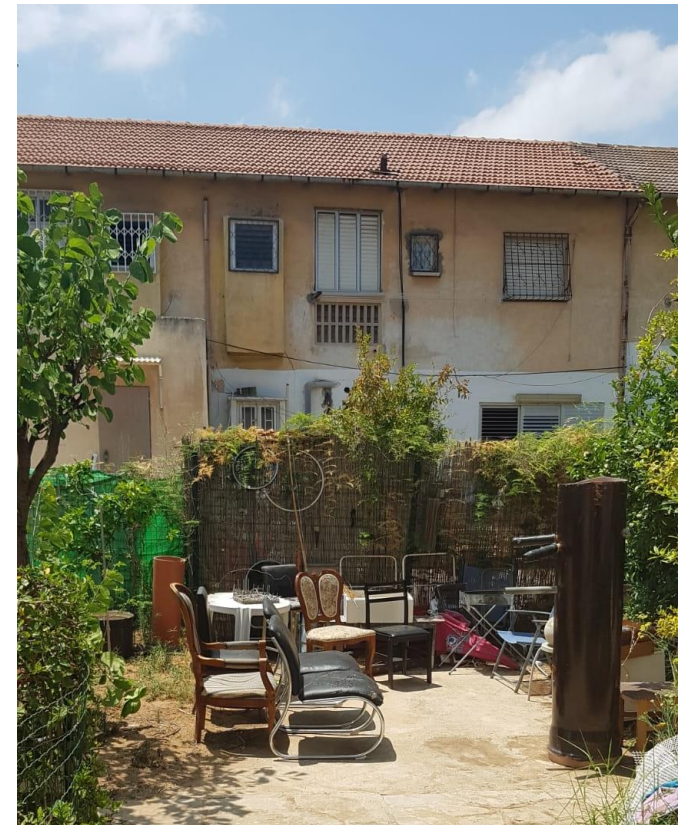
# שדרות קוגל - מרחב התכנון



אלונים גורביץ' אדריכלים ובוני ערים

מבני המגורים:

47 מבני מבוגרים, רובם משנות ה-50, ללא ממ"דים, הרוב ללא מעלית







# ב. ניתוח וסקירה מצב קיים



- + דמוגרפיה
- + דיור
- + קהילה ורווחה
- + חוסן חברתי - כלכלי
- + תנועה וניידות
- + מרחב ציבורי

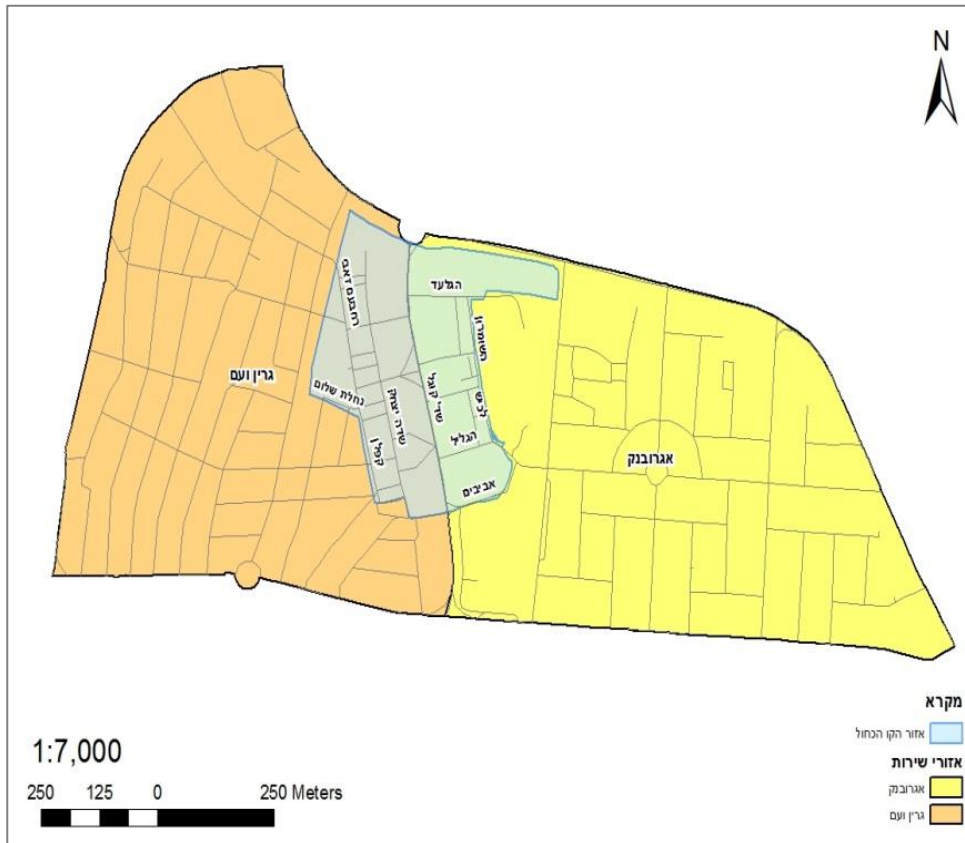
## שדרות קוגל - דמוגרפיה סיכום

ממצאים	ניתוח	המלצות
על פי שנתון 2017 גידול וצמיחת האוכלוסיה במתחם היא 0.5%	- גידול וצמיחה של האוכלוסיה במתחם נמוכה	- יש צורך בחיזוק האוכלוסיה הקיימת בתוספת של אוכלוסיה חדשה
על פי שנתון 2017 בהשוואה לאוכ' חולון, במתחם מתגוררת יותר אוכלוסיה מבוגרת, גילאי +65 ופחות ילדים ובני נוער	- ריבוי של מבוגרים המתגוררים במתחם	- פתרונות ייחודיים בתב"ע לאוכלוסיה מבוגרת - פתרונות ברמת הקהילה והרווחה לאוכלוסיה מבוגרת
אחוז בעלים – 46% אחוז שוכרים – 54%	- ריבוי של שוכרים ובעלי דירות שאינם מתגוררים במתחם	- פתרונות לשוכרים ברמת התב"ע בדמות דיור להשכרה ארוכת טווח ודיור בר-השגה
על פי סקר השטח 83% מהשוכרים הינם צעירים וברובם בעלי משפחות עם ילדים	- האזור (בעיקר החלק של אגרובנק) מושך משפחות צעירות בשל מיקומו הייחודי, אופי ירוק ובשל אפשרויות מגורים זולות - בשכונת אגרובנק נוצרה קהילה סביב מוסדות החינוך	- פתרונות דיור בר-השגה עבור משפחות חשיבה עירונית כיצד לשמר את הקהילה בשכונת אגרובנק, ע"י השמשת מוסדות חינוך ומבני ציבור
על פי שנתון 2017 26.5% מאוכלוסיית המתחם הינה עולים מברית המועצות	- מהצלבה עם סקר השטח ניכר שאוכלוסיית העולים במתחם הינם מבוגרים המתגוררים בשכירות	- פתרונות ברמת הקהילה והרווחה לאוכלוסיית העולים המבוגרים
ממוצע נפשות למשק בית 2.4	- 58% מבעלי הדירות המתגוררים חיים בדירות ל 1-2 נפש לדירה - דירות קטנות יחסית לעיר חולון	- בשל מיקום המתחם יש להניח שגם בעתיד יהיה ביקוש לדירות קטנות באזור שמירה על אחוז דירות קטנות במתחם



# שדרות קוגל - דמוגרפיה

גבולות התכנית בתוך שכונות אגרובנק וגרין ועם



מרחב התכנון גובל באזורי השירות: אגרובנק וגרין ועם

גרין ועם

שנת הקמה: 1929

מספר תושבים (2016): 11,573

בתי אב: 4,642

ממוצע נפשות למשק בית: 2.5

אגרובנק

שנת הקמה: 1935

מספר תושבים (2016): 13,036

בתי אב: 5,594

ממוצע נפשות למשק בית: 2.3

## שדרות קוגל - דמוגרפיה

שיעור גידול האוכלוסייה בגבולות התכנית (אזורים סטטיסטיים 624,324),

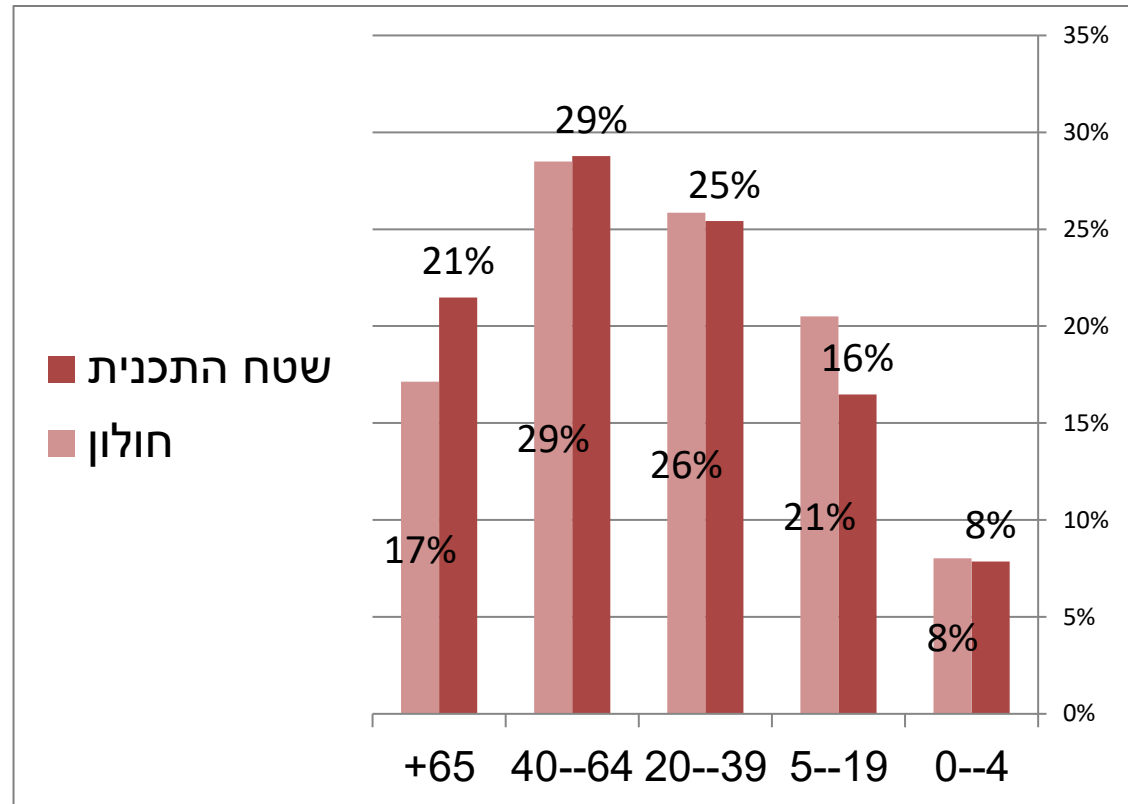
שנתונים סטטיסטיים חולון 2011 – 2017

אזורים סטטיסטיים	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017 עירוני
624 (גרין ועם) תושבים	3,474	3,520	3,520	3,450	3,434	3,390	3,425	
% גידול	-1.9%	1.3%	0%	-2%	-0.4%	-1.7%	1%	
324 (אגרובנק) תושבים	3,603	3,520	3,470	3,500	3,484	3,533	3,534	192.6
% גידול	-3.1%	-2.3%	-1.4%	0.8%	-0.4%	1.4%	0.02%	0.9%
סה"כ תושבים	7,077	7,040	6,990	6,950	6,918	6,923	6,959	
% גידול	-2.5%	-0.5%	-0.7%	-0.6%	-0.5%	0.07%	0.5%	

גידול וצמיחה של אוכלוסייה בשני האזורים נמוכה

# שדרות קוגל - דמוגרפיה

## גילאי תושבים בגבולות התכנית, נתוני שנתון 2017



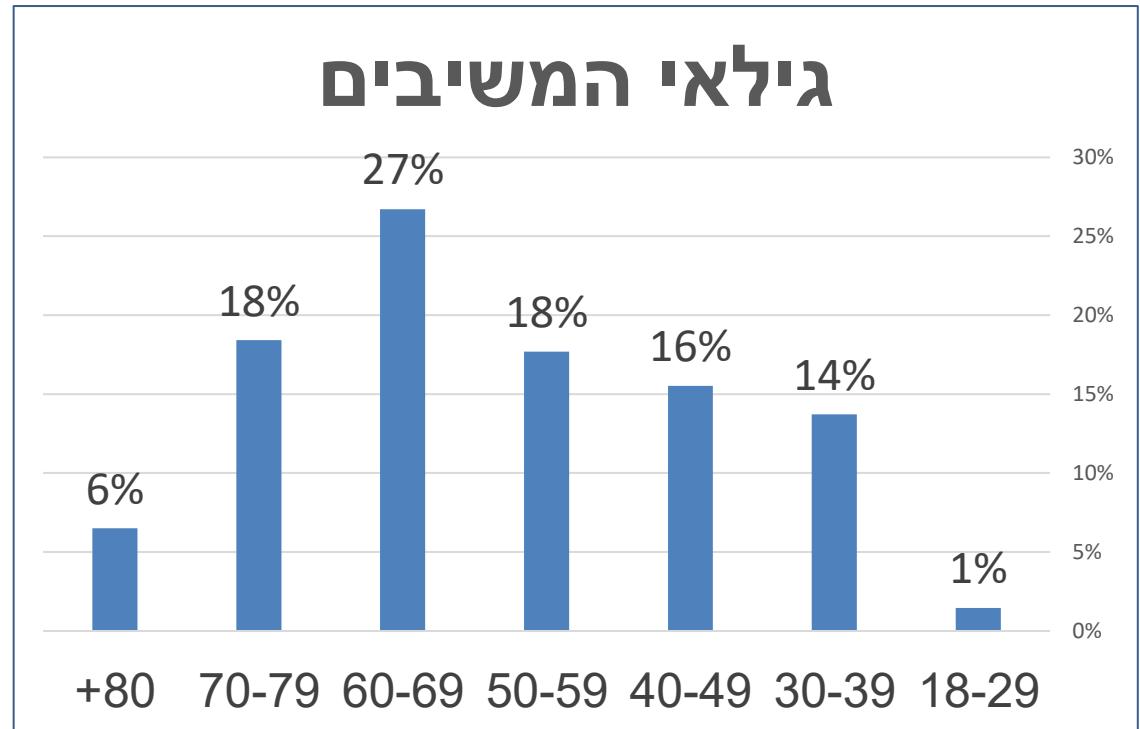
בהשוואה לאוכל' חולון:

- יותר אוכל' מבוגרת, גילאי +65
- פחות ילדים ובני נוער, גילאי 5-19



# שדרות קוגל- דמוגרפיה- סקר שטח

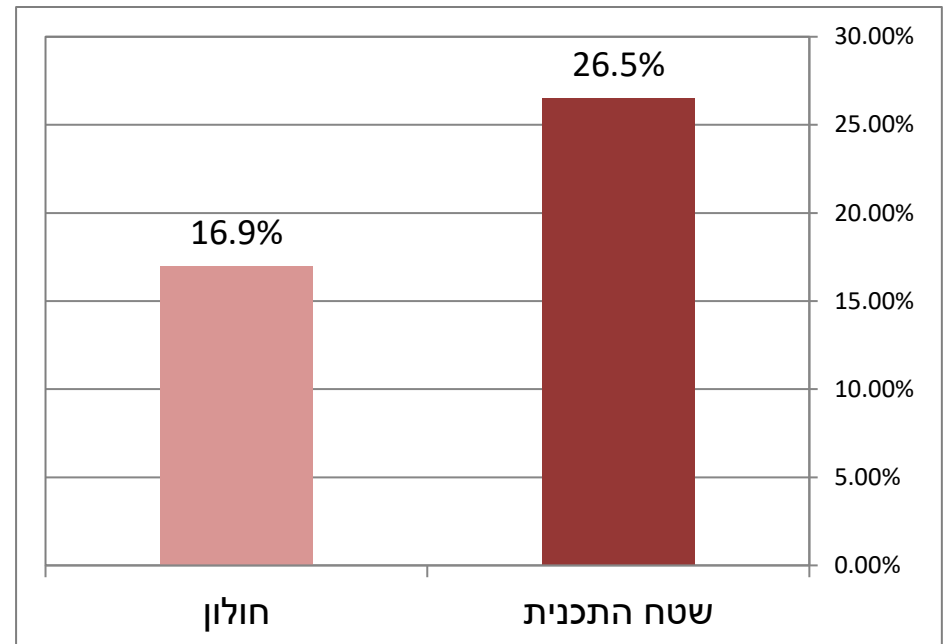
51% מהמשיבים מעל גיל 60, לעומת 29.5% מכלל אוכל' חולון מעל גיל 60 (שנתון 2016)



## שדרות קוגל - דמוגרפיה

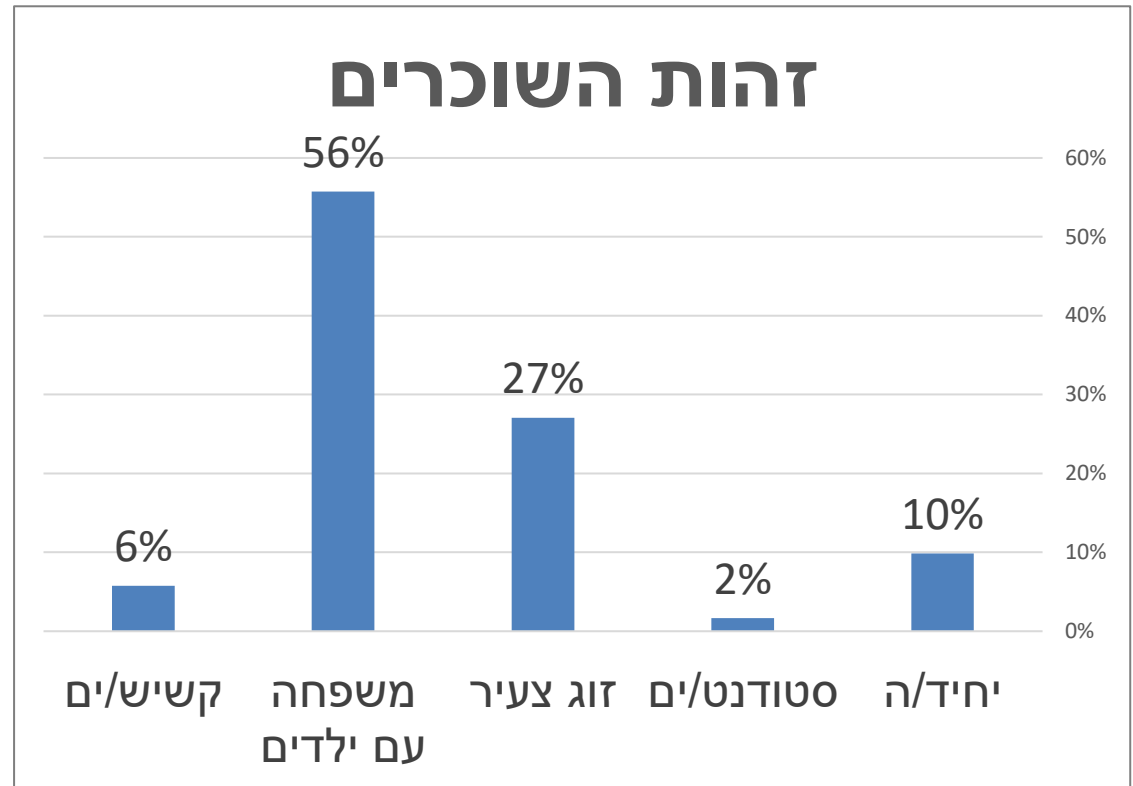
### אחוז העולים בגבולות התכנית בהשוואה לנתון העירוני, שנתון **2017**

עיקר העולים הם שוכרים  
ולא בעלים



# שדרות קוגל- דמוגרפיה- סקר שטח

83% מהשוכרים הינם  
צעירים וברובם בעלי  
משפחות עם ילדים





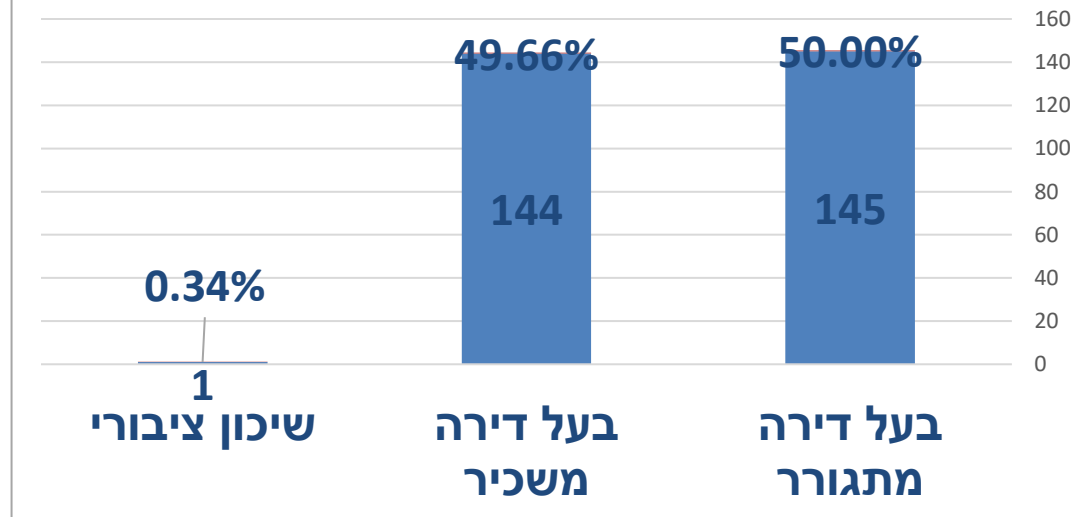
## שדרות קוגל – דיור סיכום

המלצות	ניתוח	ממצאים
<ul style="list-style-type: none"> <li>- מתן אפשרויות להשארות האוכלוסיה המשכירה, כגון דיור בר-השגה והשכרה לטווח ארוך</li> <li>- חשיבה עירונית אסטרטגית בהתייחס לאוכלוסיית השוכרים בעיר</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- השלכות חיוביות ברמת מוכנות של בעלי דירות לקדם פרויקט להתחדשות עירונית</li> <li>- חלק גדול מבעלי הדירות המתגוררים מבוגרים וממעמד חברתי-כלכלי נמוך כך שיכולת ההשפעה שלהם על תהליכי התכנון נמוכה יותר</li> </ul>	<p>מבין המשיבים בסקר השטח 50% בעלי דירה מתגוררים ו-49% בעלי דירה משכירים</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- בשל המיקום הייחודי של האזור בסמיכות לרק"ל ולתל-אביב מומלץ לשמור על תמהיל גבוה של דירות קטנות כדי לאפשר להיווצרות תמהיל מגוון של אוכלוסיה הקצאת דירות גדולות כחלק ממלאי הדירות, לצורך עידוד משפחות בגיל הפריין לגור במתחם</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- מדובר בדירות קטנות יחסית לממוצע החולוני (62% מעל 71 מ"ר עפ" שנתון 2016)</li> <li>- גודל הדירות מחד מזמין אוכלוסיה יחידנית, משפחות צעירות ומאידך משפיע על הגירה של משפחות בגיל הפריין ואוכלוסיה אמידה יחסית</li> </ul>	<p>כ- 90% מגודל הדירות במתחם נע בין 1-70 מ"ר</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- קידום התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי במסגרת התכנון שימת דגש על תכנון איכותי שישנה את האיזון של שוכרים – מתגוררים במתחם ויאפשר קהילתיות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- השפעה על הקשר הרגשי של בעלי הדירות למקום ולתכנון העתידי שלו</li> <li>- השפעה על תחזוקת דירות ומבנים נמוכה</li> <li>- השפעה על לכידות קהילתית חברתית</li> </ul>	<p>62% מהדירות מושכרות יותר מ-5 שנים</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- מתן אפשרויות להשארות האוכלוסיה המשכירה, כגון דיור בר-השגה והשכרה לטווח ארוך</li> <li>- חשיבה עירונית אסטרטגית בהתייחס לאוכלוסיית השוכרים בעיר</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- מחיר נמוך יחסית לממוצע החולוני, מה שמעיד על כך שהאוכל המתגוררת באזור הינה פחות אמידה.</li> </ul>	<p>76% ממחיר הדירות המושכרות במתחם נע בין 3000-4000 ש"ח</p>

## שדרות קוגל- דיור – סקר שטח

הממוצע החלוני:  
65% תושבים  
הגרים בדירות  
בבעלות ו- 32%  
תושבים הגרים  
בדירות בשכירות  
(שנתון 2016)

### סטטוס מגורים



## שדרות קוגל- דיור

### גודל דירה בשכונות אגרובנק וגרין ועם ובגבולות התכנית, נתוני מערכת הגבייה העירונית, 2018

יחסית לכלל העיר יש יותר דירות קטנות ומעט דירות גדולות

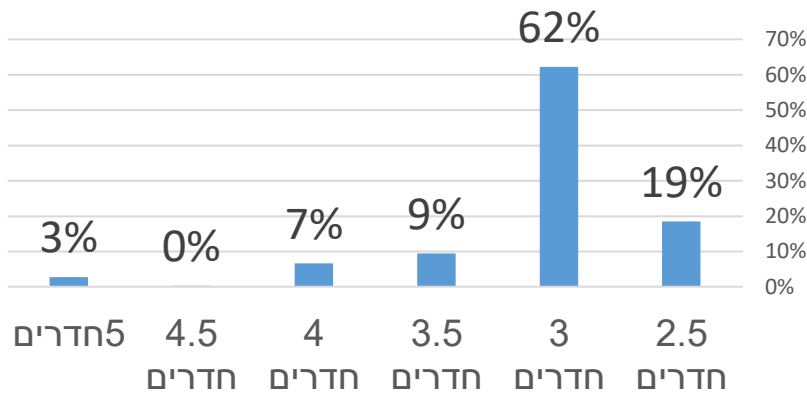
גודל דירה במ"ר	גרין ועם	אגרובנק	גבולות התכנית	כלל העיר
1-60	37.5	27.0	42.1	24.4
61-70	23.2	17.8	49.2	15.8
71-90	25.3	31.1	8.3	17.3
91-120	9.8	21.3	0.4	25.6
+121	4.3	2.8	0	6.9



# שדרות קוגל- דיור – סקר שטח

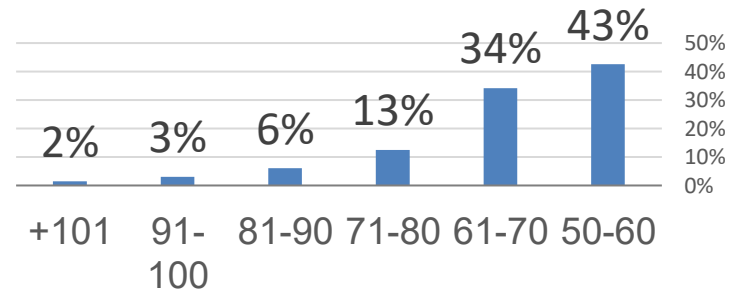
**הדירות במתחם קטנות  
יחסית לממוצע החלוני:  
62% מעל 71 מטר  
(שנתון 2016)**

## מס' חדרים בדירה

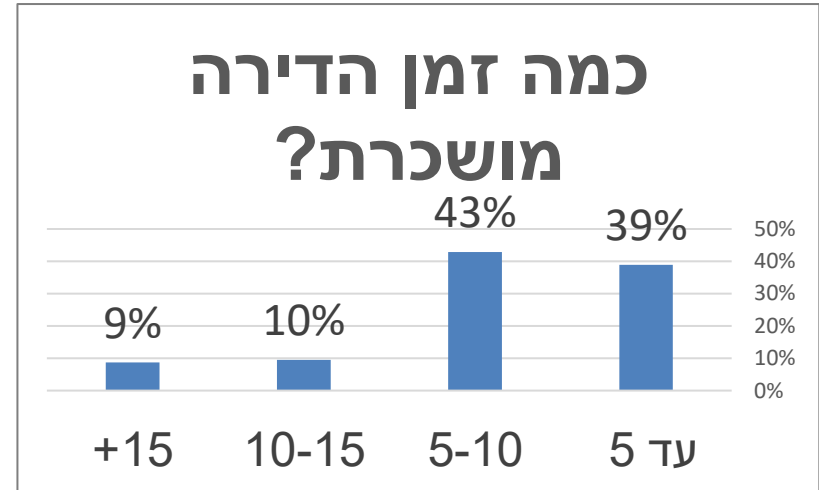
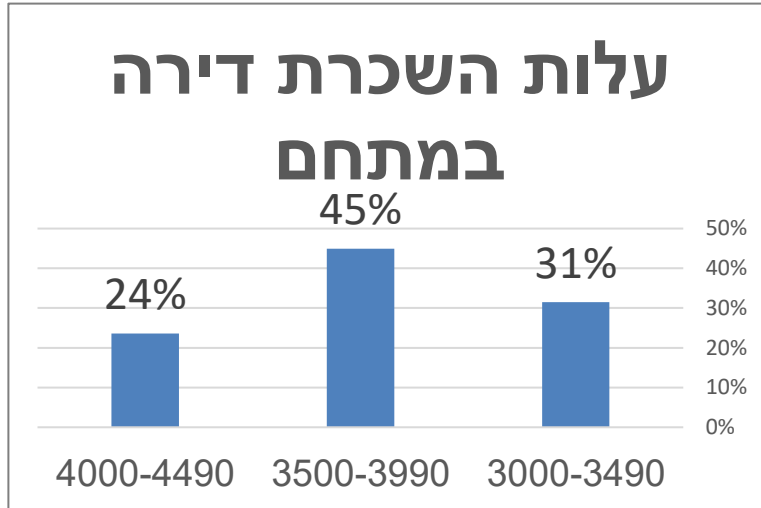


**מס' חדרים קטן יחסית  
לממוצע החלוני: 4 חדרים  
(שנתון 2016)**

## מס' מטרים בדירה



## שדרות קוגל- דיור – סקר שטח



**עפ"י אתר מדלן 10.19, ממוצע השכרת דירת 3 חדרים בחולון עומד על 4,173 ₪ לחודש. לאור האמור לעיל מרבית הדירות במתחם מושכרות במחיר נמוך מהמחיר הממוצע בעיר.**

## שדרות קוגל – קהילה ורווחה

ממצאים	ניתוח	המלצות
88% מהמשיבים בסקר מקבלי קצבאות ביטוח לאומי מקבלים קצבאות זקנה ושארים	- אוכלוסיית בעלי הדירות אינה מאופיינת כאוכלוסיית רווחה - מספר רב של מבוגרים בודדים המתגוררים במתחם	- פעילות פנאי למיגור תופעת הבדידות בקרב מבוגרים המתגוררים במתחם
34% מהמשיבים בסקר השטח מכירים מעט או בכלל לא את שכניהם בבניין 56% מהמשיבים אין משפחה או חברים הגרים באזור	- במתחם אין לכידות קהילתית, אולם הוא גם לא מאופיין כאזור עם קונפליקטים מרובים - רוב בעלי הדירות גדלו באזור וירשו את הדירות מהוריהם ולכן יש להם קשר רגשי לאזור	- תכנון המעודד קהילתיות: שבילי הליכה לצורך מפגשים בלתי אמצעים, מרכז קהילתי בו ניתן להתאגד, מקומות בילוי ופנאי בהן ניתן להיפגש
49% מהמשיבים בסקר השטח אינם מרוצים מהמרכזים הקהילתיים	- הדבר תורם לאי לכידות קהילתית וקשור לעובדה שהמרכז הקהילתי באגרובנק נמצא בבית הספר	- לבחון כיצד ניתן לאפשר פעילות קהילתית כחלק מהמסד הציבורי של רחוב קוגל
עפ"י הפרוגרמה מצב קיים מחסור במבני חינוך באגרובנק וגרין ועם	- מוסדות חינוך בעיקר בשכונת אגרובנק שינו את יעודם בד בבד כניסה של משפחות צעירות לשכונה	- סקר מבני חינוך עירוני בשכונות אגרובנק וגרין ועם בניית מוסדות חינוך במסגרת התב"ע

## שדרות קוגל - קהילה ורווחה

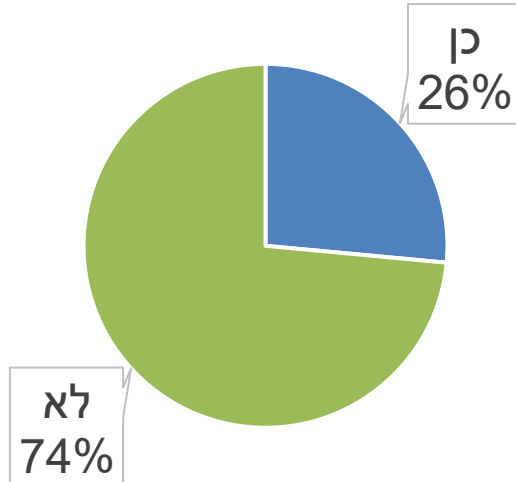
### אוכלוסייה חרדית באזורי השירות אגרובנק וגרין ועם 2012, דו"ח חרדים בעיר חולון 2006-2013

אחוז אוכל' חרדית בעיר חולון 2012	שיעור אוכל' חרדית מכלל החרדים בעיר 2012	שיעור אוכל' חרדית מאוכל' השכונה 2012	אזור שירות
8%	3.08%	3.45%	אגרובנק
	8.5%	10.75%	גרין ועם

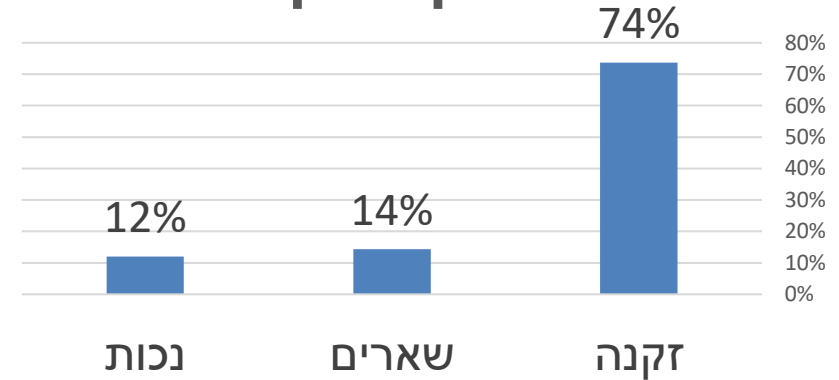
בהתבסס על נתונים מהמקורות הבאים: מערכת החינוך העירונית, נתוני הבחירות לכנסת ונתוני הבחירות המוניציפאליות, ניתן להניח כי בשנת 2012 11.6% מאוכלוסיית אזורי השירות אגרובנק וגרין ועם השתייכו לזרם הדתי חרדי.

## שדרות קוגל – קהילה ורווחה

### זכאות לקצבאות



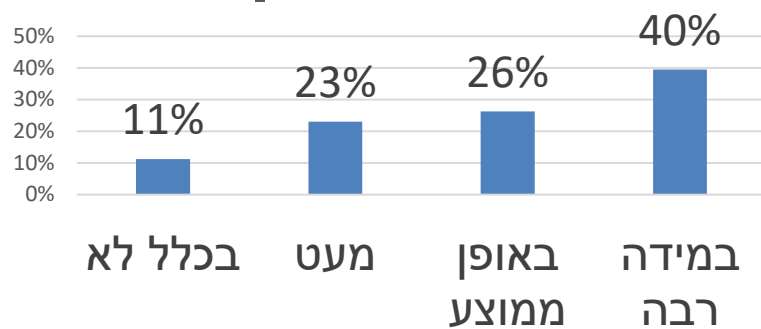
### סוגי קצבאות מבין משיבים מקבלי קצבאות



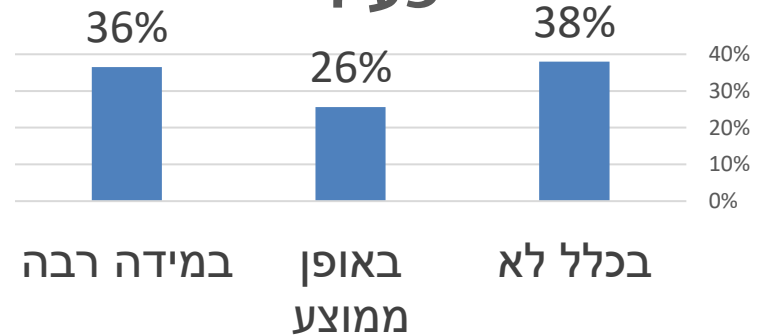


# שדרות קוגל - קהילה ורווחה

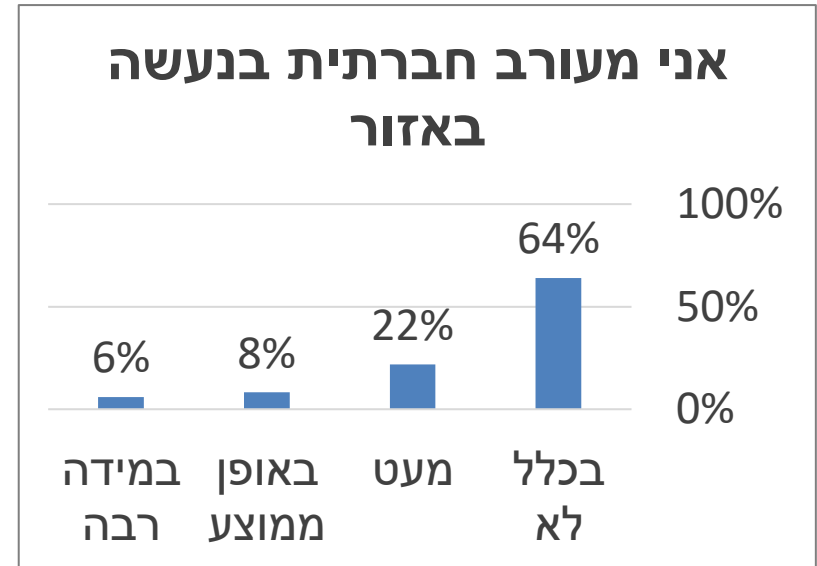
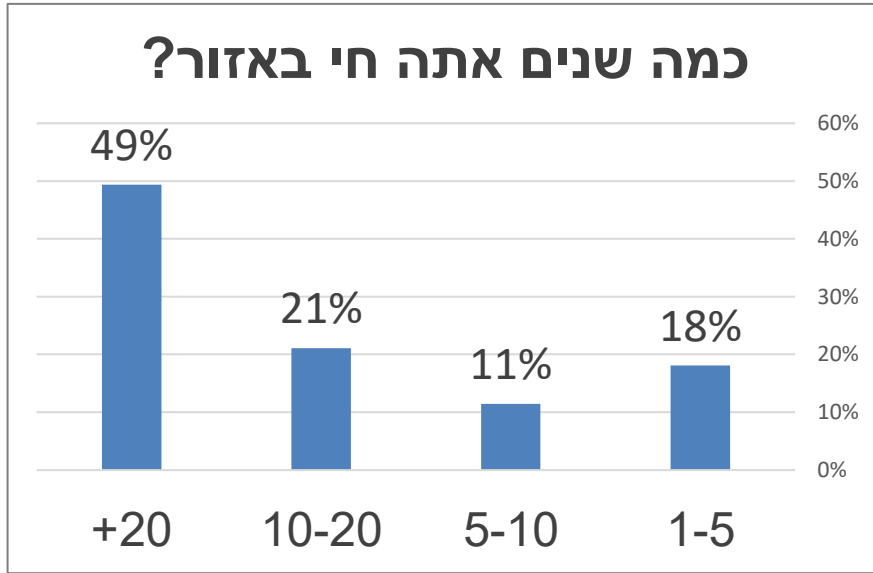
## עד כמה אני מכיר את שכני לבניין



## יש בבניין שלי ועד בית פעיל



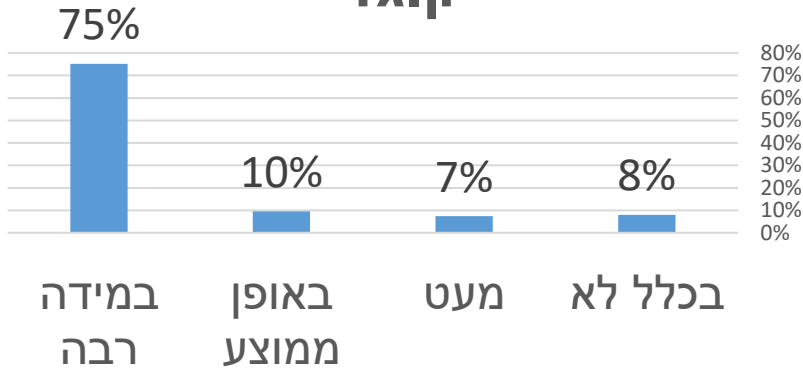
# שדרות קוגל- קהילה ורווחה



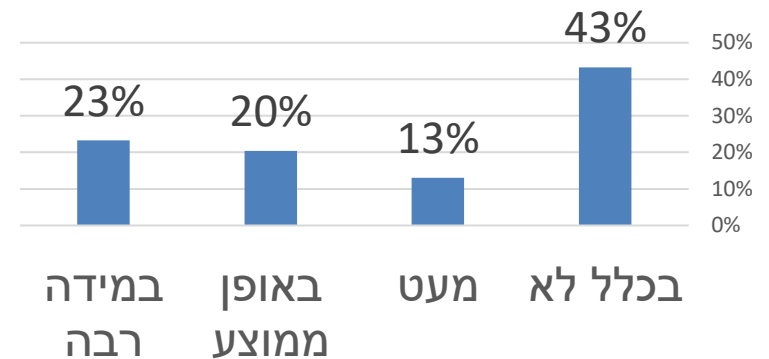
**רוב בעלי הדירות ירשו את הדירות מהוריהם ולא מכרו אותה בשל הרצון לקדם פרויקט תמ"א 38 (לדבריהם)**

# שדרות קוגל - קהילה ורווחה

## אני מרגיש שייך לאזור קוגל



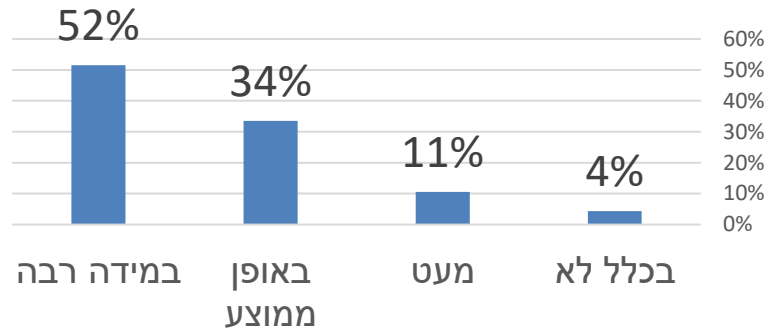
## יש לי חברים/משפחה המתגוררים באזור



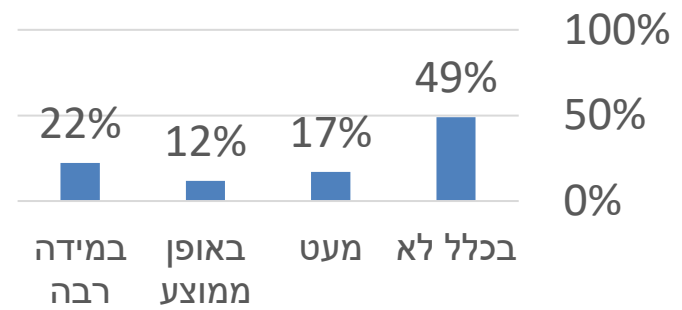
**הרגשת השייכות נובעת מהעובדה שרוב בעלי הדירות גדלו באזור קוגל (לדבריהם)**

# שדרות קוגל - קהילה ורווחה

## שביעות רצון משירותים ציבוריים



## שביעות רצון ממרכזים קהילתיים



**52% מרוצים מהשירותים הציבוריים**

## שדרות קוגל - חוסן חברתי-כלכלי

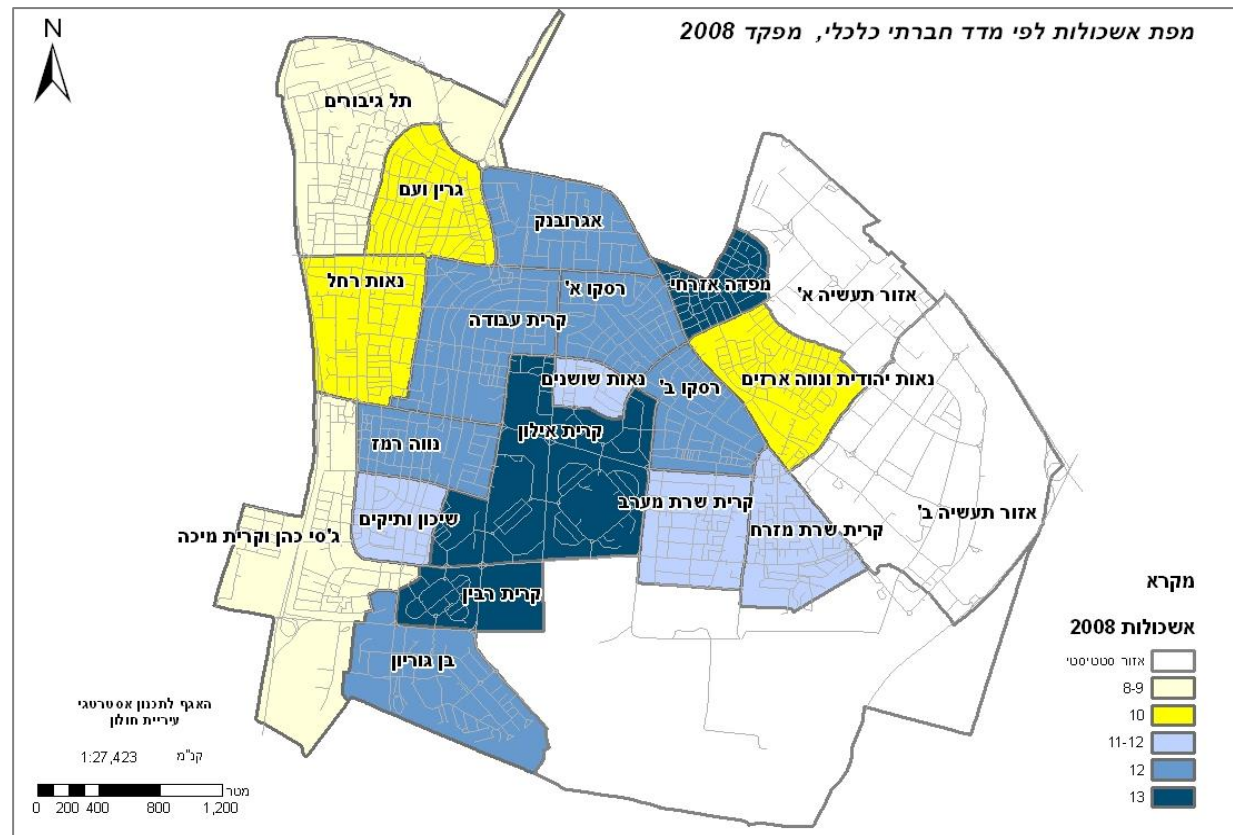
המלצות	ניתוח	ממצאים
<p>- לבצע "ערבוב" במוסדות החינוך והקהילה הישנים והחדשים כך שלא יוצר מצב בו אוכלוסיה של הבנייה החדשה תלך למוסדות חדשים והאוכלוסיה של הבניה הישנה תלך למוסדות הישנים לערבב אוכלוסיה חדשה וישנה בבניינים</p>	<p>- ממוצע חלוני 11-12 המתחם נחלק על ידי שדרות קוגל לשתי אוכלוסיות לא זהות במאפיינים החברתיים-כלכליים שלהם</p> <p>- נראה שהמתחם גם בעתיד בשל שדרות קוגל יתחלק לצד של אגרובנק וצד של גרין ועם</p> <p>- האתגר הוא שהמתחם החדש לא ישאיר את המבנים הישנים מאחור</p>	<p>מדד חברתי כלכלי אגרובנק 12 גרין ועם 10</p>
<p>- חשוב לשים דגש על תכנון איכותי של המתחם אשר לא רק יניב רווח כלכלי, אלא יאפשר מתחם המספק איכות חיים מיטבית לדייריו</p>	<p>- אוכלוסיית בעלי הדירות במתחם ממעמד חברתי-כלכלי יחסית גבוה, חלקם משקיעים הרואה בדירות נכס כלכלי, דבר המקדם התכנות להתחדשות המתחם</p>	<p>47% מבעלי הדירות בסקר מצהירים שהשכר שלהם מעל לממוצע</p> <p>62% מבעלי הדירות עובדים</p> <p>78% מבעלי הדירות מצהירים שהם מחזיקים רכב</p>



# שדרות קוגל - חוסן חברתי-כלכלי

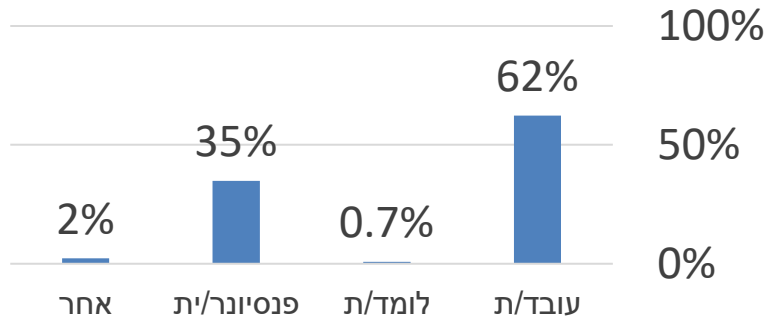
## מדד חברתי כלכלי של אזורי השירות בעיר נכון לממצאי מפקד 2008, נתוני למ"ס

אגרובנק - 12  
גרין ועם - 10

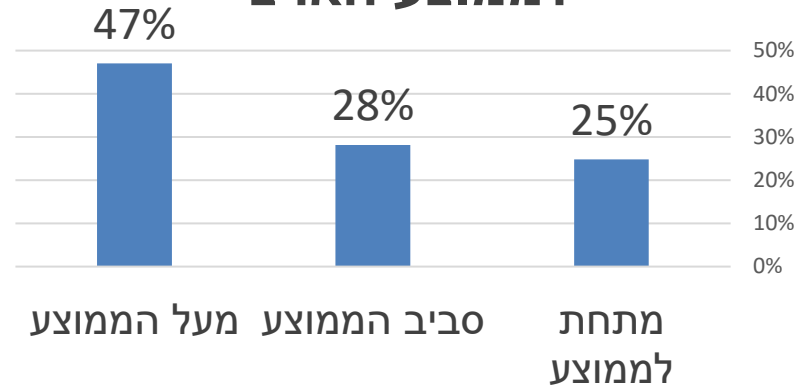


# שדרות קוגל - חוסן חברתי-כלכלי

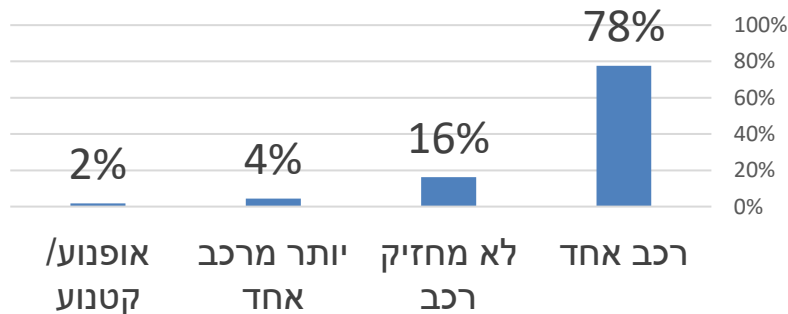
**בשנה האחרונה מה הייתה הפעילות המקצועית העיקרית שלך?**



**שכר המשיבים ביחס לממוצע הארצי**



**סטטוס אחזקת רכב**



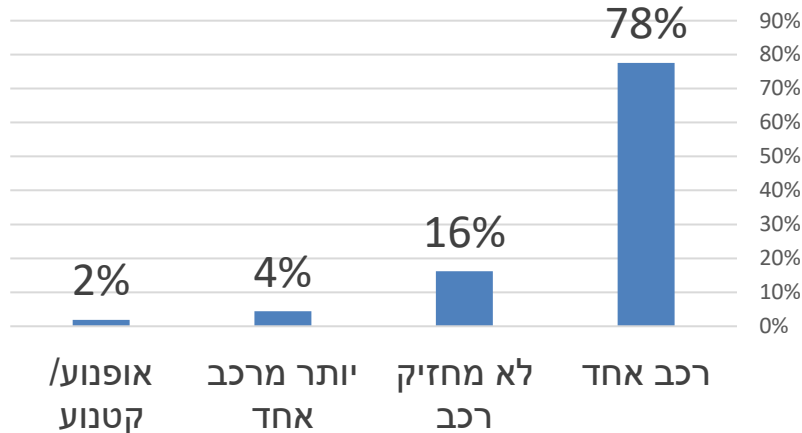
**נראה שאוכלוסיית המשיבים יחסית אמידה**

## שדרות קוגל – תנועה ותחבורה

המלצות	ניתוח	ממצאים
<ul style="list-style-type: none"> <li>- תקני חניה עבור דירות התמורה</li> <li>- ודירות גדולות</li> <li>- עידוד יזמים לאפשר תמריץ למכירה/ השכרת חניות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- חלק גדול מהרצון לקדם תהליך התחדשות מצד הדיירים קשור לחנייה פרטית, יחד עם זאת אזור קוגל מתעתד להיות משורת בתחבורה ציבורית ורק"ל</li> </ul>	<p>71% מבעלי הדירות המתגוררים מצהירים בסקר כי אין להם חנייה סמוכה לבית</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- חלק מתהליך שיתוף הציבור ידבר על הצורך בשינוי הרגלי ניידות, לאור הקרבה של המתחם למערכת תחבורה עתירת נוסעים</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- בעיקר אוכלוסיית בעלי הדירות אשר אינם מתגוררים בעלי הרגלי ניידות המבוססת על הרכב הפרטי</li> </ul>	<p>78% מכלל המשיבים בסקר מחזיקי רכב ו-72% נוסעים עם רכבם למקומות העבודה</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- להעצים את היתרונות שמציע האזור מבחינת תחב"צ ולא לעודד אול' חדשה להתנייד ברכבים פרטיים, ע"י תקני חנייה מינימום</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- כבר כיום האזור מציע תחב"צ יעילה ומקושרת.</li> <li>- אוכלוסיית הבעלים המתגוררת במתחם הינה יותר מבוגרת ופחות אמידה ולכן גם יותר "שבויה"</li> </ul>	<p>80% מהמשיבים בסקר בעלי בתים מתגוררים במתחם שבעי רצון מתחב"צ ו-59% מהם משתמשים בתחב"צ</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- שימת דגש בתב"ע על שבילי הליכה ואופניים (מופרדים) רציפים ומוצלים, כך שיעודדו ניידות ידידותית לסביבה</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- בעיקר באזור גרין ועם יש מחסור בתשתיות ירוקות ושבילי הליכה</li> </ul>	<p>43% מהמשיבים בסקר בעלי דירה מתגוררים טוענים שאין שבילי הליכה נעימים ורציפים במתחם</p>

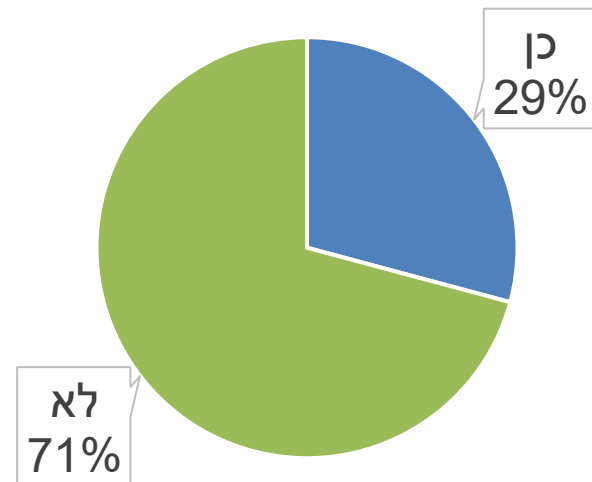
# שדרות קוגל – תנועה ותחבורה

## סטטוס אחזקת רכב



**הפילוח מתייחס לכלל המשיבים**

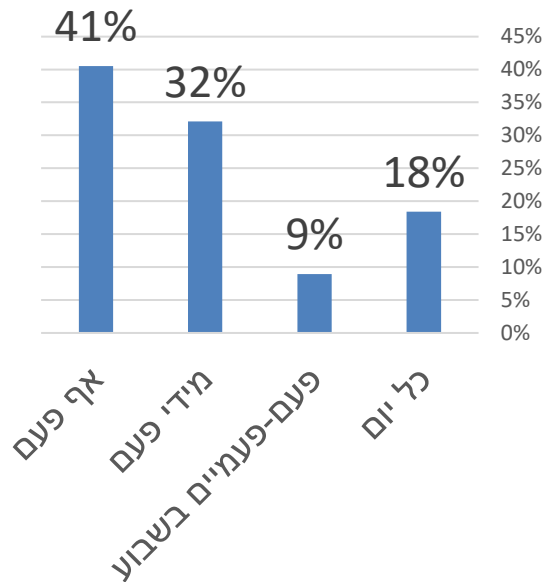
## האם יש לך חנייה בקרבת הבית?



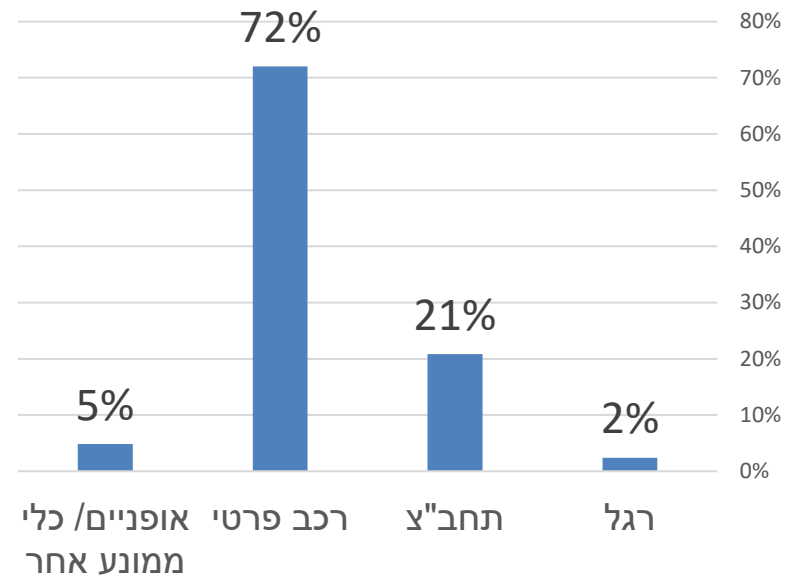
**המשיבים הינם בעלי דירה מתגוררים**

# שדרות קוגל – תנועה ותחבורה

## תדירות שימוש בתחב"צ



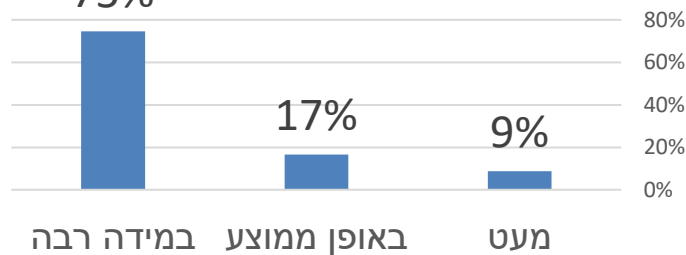
## דרכי הגעה לעבודה



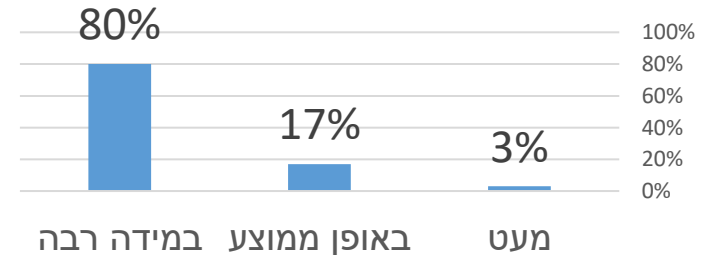


# שדרות קוגל – תנועה ותחבורה

## שביעות רצון מתדירות קווים



## שביעות רצון ממיקום תחנות האוטובוס

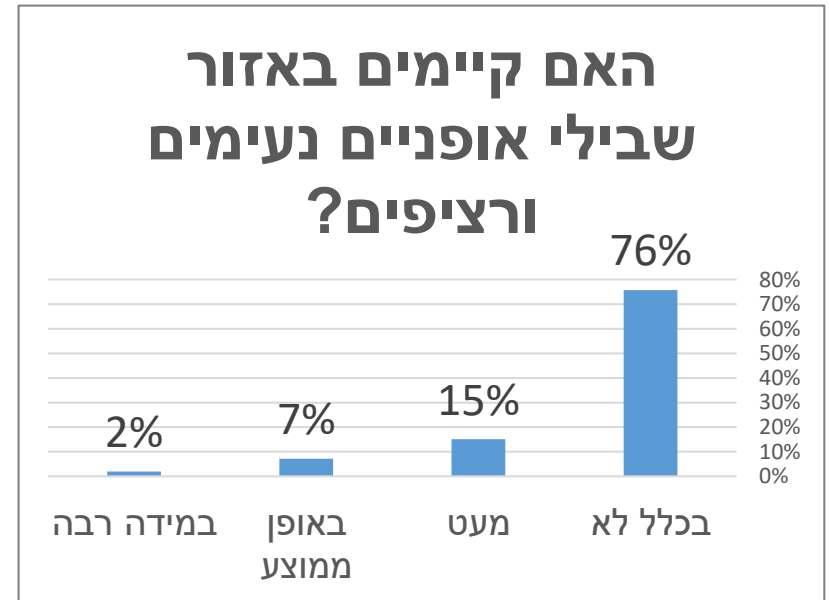
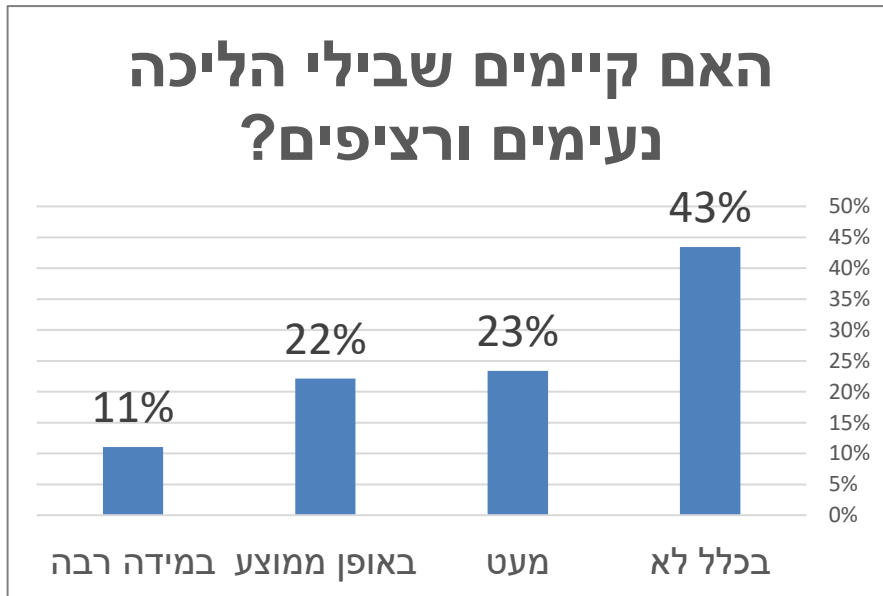


## שביעות רצון ממסלולי נסיעה



**הפילוח בוצע על משיבים הינם בעלי דירה מתגוררים**

## שדרות קוגל – תנועה ותחבורה



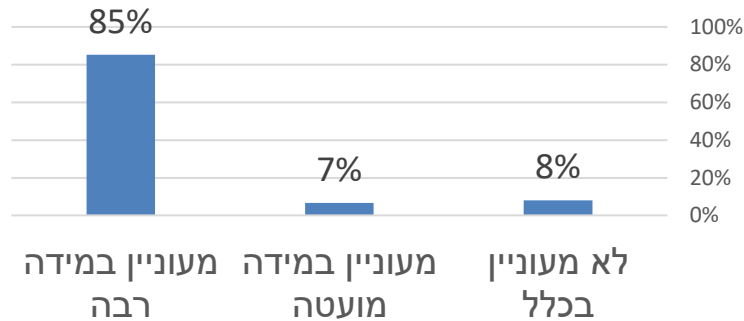
**הפילוח בוצע על משיבים הינם בעלי דירה מתגוררים**

## שדרות קוגל – עמדות כלפי התחדשות עירונית

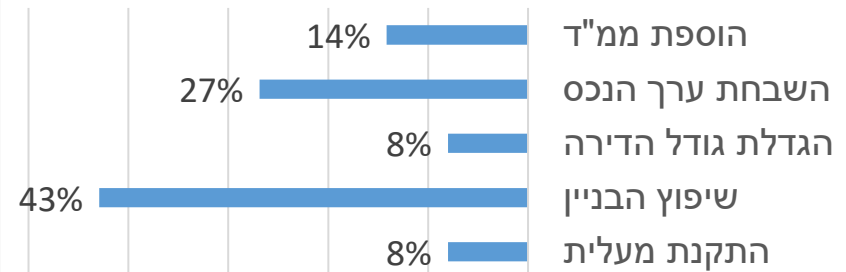
ממצאים	ניתוח	המלצות
85% מהמשיבים מעוניינים במידה רבה לקדם פרויקט להתחדשות עירונית	- המתחם בשל להתחדשות	- לקדם את התב"ע
סיבות עיקריות לרצון להתחדשות: שיפוץ בניין והשבחת ערך הנכס	- הבניינים במתחם עברו תהליך של הזנחה, מאוד חשוב לוודא שהמצב לא יחזור על עצמו ויבוצע פיקוח ואכיפה על איכות בנייה ואיכות שמירה על תשתיות חלק מהדיירים אשר אינם מתגוררים במתחם רואים את הדירה כנכס כלכלי	- קידום פרויקטים מסוג פינוי בינוי - הכנסת הנחיות של שימוש בחומרים ובתקני בנייה איכותיים ועמידים לאורך זמן - הכנסת תנאים לחברות ניהול מכרז עירוני לחברות ניהול למבנים, כדי לסייע לתושבים לבחור בחברת ניהול איכותית אך גם לא יקרה
סיבות עיקריות לאי רצון להתחדש: מבוגרים ודיירים מתגוררים המרוצים מדירותיהם	- אנשים מבוגרים מטבע הדברים חוששים מתהליך דיירים בעיקר ברחוב הגלבוע 1-7 וקפלן 4-12 מרוצים מהדירות שלהם (בתים שתי קומות עם גינות)	- במסגרת הליווי החברתי קידום תהליך מול המבוגרים במתחם ובני משפחותיהם המסביר על הזכויות המוקנות להם על פי החוק החדש - קידום שלביות בתב"ע והכנסת הגלבוע 1-7 וקפלן 4-12 בשלבים מאוחרים יותר - במידה ויש צורך להכניס מבנה/ תשתית ציבורית חשובה באזור שיש בו פחות רצון להתחדש מומלץ לחשוב על תוספת זכויות
63% מכלל המשיבים מעדיפים לגור בבניין מרקמי	- עדיין אין בשלות בחברה הישראלית למגורים במגדלים	- בתב"ע הכנסה למגדלים אלמנטים קהילתיים כגון: מועדון דיירים, מרפסות, 6 קומות ראשונות של חדרי מדרגות מוארים ורחבים

# שדרות קוגל – התחדשות עירונית

## עד כמה את/ה מעוניינ/ת לקדם פרויקט התחדשות עירונית?



## סיבות לרצון לקדם פרויקט להתחדשות עירונית

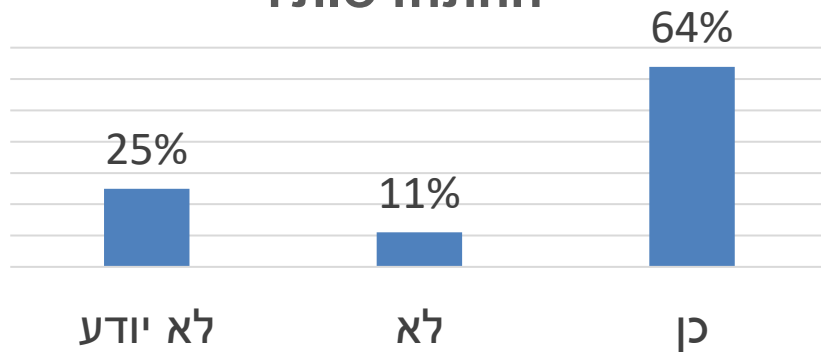


## סיבות לאי רצון לקדם פרויקט התחדשות עירונית

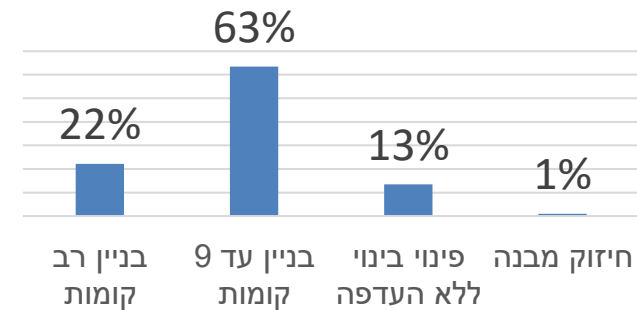


# שדרות קוגל – התחדשות עירונית

האם תרצה לשוב ולהתגורר  
במתחם לאחר תהליך  
ההתחדשות?



העדפה לגבי סוג  
פרויקט ומבנה



# ג. היוועצות עם הציבור



- + בעלי העניין
- + מתודולוגיה על ציר התכנון
- + היוועצות עם הציבור - ניתוח SWOT
- + מפגשים אישיים, קבוצות מיקוד,
- + כנס ציבור רחב
- + בעלי דירות: מפגשי בניינים, מפגשי נציגות מתחם, מפגשי נציגויות מתחמי ביצוע
- + ניתוח סינרגטי של מוכנות בניינים להתחדשות



## היועצות עם הציבור - בעלי העניין

להלן בעלי העניין המרכזיים במתחם איתם מבוצע תהליך של היועצות הכולל יידוע והסברה על התקדמות התכנית, שמיעת עמדות וצרכי הדיירים, העברת מידע רלוונטי ושיתוף לאורך כלל שלבי התכנון

סקר שטח בבתיים, מידע מעודכן אודות התכנית באתר העירוני, כנסים ציבורים פתוחים, קבוצות מיקוד, מפגשי בניינים, מענה טלפוני לשאלות, מענה אינטרנטי לשאלות

**בעלי הדירות במתחם:** נחלקים לבעלי דירות מתגוררים ובעלי דירות משכירים

מפגשי נציגויות לאורך כל שלבי התכנון, מפגשי נציגויות ברמת מתחמי ביצוע, מפגשים לבחירת אנשי מקצוע (עורכי דין ומפקחים), הרצאות מקצועיות להקניית ידע בנושאים הקשורים לתהליך ההתחדשות

**חברי נציגות המתחם:** נחלקים לנציגויות עפ"י מתחמי ביצוע של התכנית

כנס ציבורי רחב, קבוצות מיקוד, דו"ח נטנוגרפיה

**תושבי אזור המתחם:** שכונות אגרובנק וגרין ועם

מענה טלפוני ומענה על שאלות המתייחסות לתהליך התכנון, פגישות

**אנשי מקצוע המלווים את הדיירים:** עורכי דין, מפקחים, שמאים, יזמים

## היוועצות עם הציבור - מתודולוגיה על ציר התכנון

אבן דרך תכנונית	בעלי עניין	סוג היוועצות
שלב מצב קיים	דיירים	סקר שטח, הקמת דף פרויקט אינטרנטי, הפצת חומרי פרסום, כנס ציבורי במעמד ראש העיר, מענה טלפוני ומיילי לשאלות, אסיפות בניינים לבחירת נציגויות
	נציגויות	מפגש נציגויות מתחמי, מפגשי מתחמי ביצוע לצורך בחירת ע"ד ומפקח, הרצאות של אנשי מקצוע (עו"ד, שמאי, מפקח), פתיחת קבוצת ווטסאפ
	תושבי השכונות באזור המתחם	פגישות עם אנשי רשות לבירור המצב הקיים, קבוצות מיקוד מבוגרים ופעילים חברתיים, דו"ח ציבורי רחב, דו"ח נטנוגרפיה
שלב חלופות תכנון	נציגויות	מפגשי מתחמי ביצוע לצורך משוב על חלופות תכנון
שלב חלופת תכנון עדכנית	נציגויות	הצגת חלופת תכנון עדכנית לקבלת משוב
	דיירים	כנס ציבורי רחב, מפגשי בניינים באם נדרש, מענה טלפוני ואינטרנטי
	תושבי השכונות באזור המתחם	כנס ציבורי רחב
דיון בוועדה המקומית	דיירים, נציגויות	שליחת מסמכי תכנית לכלל הדיירים, עדכון באינטרנט ובווטסאפ, מענה מיילי וטלפוני לשאלות

# היועצות עם הציבור - ניתוח SWOT



## היועצות עם הציבור - פגישות אישיות עם אנשי רשות

---

במסגרת חקירת המצב הקיים כחלק מתהליך האפיון החברתי ושיתוף הציבור התקיימו פגישות/שיחות עם הגורמים הבאים:

**ורד סלובודיאנסקי** – מנהלת מתנ"ס וולפסון, שכונת גרין ועם

**גיל מסיקה**- מנהל מרחב לב העיר ומרכז קהילתי נאות שושנים, חולון.

**אדר בר אילן**- מנהל שלוחת בית ספר רביבים, חולון.

**ג'וסלין קורן** – מנהלת בית ספר רביבים

**סימה הורביץ** – רכזת גמלאים מתנ"ס וולפסון

**דר' תמר שרויטמן**- **אופנהיים** מנהלת האגף לתכנון אסטרטגי, עיריית חולון

**הדס פסטר בכר**, רכזת קהילה מתנ"ס וולפסון

**סימה הורביץ**, רכזת גמלאים מתנ"ס וולפסון

**מרסלה ביטון**, מנהלת מועדון גמלאים פבריגט

**ליאת סיני סדס**, רכזת שלוחת רביבים מרכז קהילתי נאות שושנים

חולשות	חוזקות
מדרכות שבורות ולא מתוחזקות	תיאטרון חולון - עבר חידוש לטובה, יש ספסלים, בית קפה, דשא
תשתיות ניקוז, פינוי אשפה	בתי קפה: לנדזור, סוקולוב
קושי במציאת חנייה	דירות קטנות
מחסור באוטובוסים העוברים בתוך השכונות	
מחסור בבתי שימוש ציבוריים	
מחסור במקומות בילוי שפתוחים בשבת	
מחסור בפתרונות דיור עבור הגיל השלישי	
תחושת חוסר ביטחון בהליכה ברחוב בשעות הערב	

הזדמנויות (חיצוני)
פתרונות דיור איכותיים שלא כוללים דיור מוגן (שעולה כסף רב): ריכוז דירות קטנות, דיור וחללים משותפים
שאטלים למרכזי פנאי ותרבות, במיוחד בשבת
מרכזי מסחר, בריאות ופנאי נגישים לאורך שדרת קוגל
מועדוני גמלאים נגישים ובמרחק הליכה, אשר יהיו פתוחים עד שעות הערב
מבני ציבור רב-תחומיים אשר יענו על מגוון שימושים ויהיו פתוחים לגמלאים בשעות אחר הצהריים
הצללה ופינוק ישיבה לאורך הרחוב

# היוועצות עם הציבור - קבוצת מיקוד פעילים חברתיים

## 6.11.19

<b>חולשות (פנימי)</b>	<b>חוזקות (פנימי)</b>
תנועה - פקקים בשעות בעומס, בעיקר לכיוון היציאה לת"א	קרבה לת"א ויציאה מחולון
בעיית חניות לאורך השדרה	מיקום מרכזי אך הדירות עורפיות ושקטות
המתחם כולו אינו ממוגן	קרבה למרכזי מסחר, קאנטרי, תיאטרון, ביה"ח וולפסון
ביה"ס כצנלסון (רח' קפלן) עמוס וצפוף מאוד	ריבוי בתי כנסת (יכולים לשמש כמבנים ציבוריים)
הזנחה של הבניינים, רחובות, תשתיות, הן מצד התושבים והן מצד העירייה	

<b>איומים (חיצוני)</b>	<b>הזדמנויות (חיצוני)</b>
עומס על תשתיות התחבורה, הגברה של הפקקים בשעות העומס	משיכה של אוכלוסייה צעירה – ע"י בנייה של דירות קטנות, מקומות בילוי ופנאי וניצול קרבה לת"א
צפיפות יתר	בניית מעונות סטודנטים
הפיכת הכניסה והיציאה המרכזית לעיר לאתר בנייה גדול למשך עשור, "תקיעה" של העיר.	חיזוק תדמית חולון כ"עיר הילדים" - הוספה של פארקים, מרכזים קהילתיים, בתי ספר וגנים ותמריצים
שינוי צביון העיר - "עיצוב מחדש" של שכונות ותיקות	הוספה של שירותים יום-יומיים (מרכזי קניות, שירותי בריאות, דואר ועוד) במרחק הליכה, לצד מערכת תחב"צ מתקדמת ויעילה יותר, והפחתת התלות ברכב הפרטי.
	הפיכת המרחב הציבורי לנגיש יותר (עבור אוכלוסיות מוגבלות) כמו מדרכות רחבות וישרות, רמפות, מעברי חציה מונגשים ועוד.
	חיזוק האוכלוסייה בעיר דרך חידוש הבנייה והעלאת ערך הדירות

# היוועצות עם הציבור- כנס שיתוף ציבור מצב קיים וחזון 23.9.19

## מתחם קוגל מתחדש!



בימים אלו מקדמת עידיית חולון בשיתוף עם הרשות להתחדשות עירונית תוכנית מפורטת למתחם קוגל. בעלי הדירות במתחם מוזמנים לכנס שיתוף הציבור הראשון במהלכו יוצגו מסרות התוכנית ועקרונות התכנון.

### הזמנה לכנס שיתוף ציבור במעמד ראש העיר

הכנס מוזמנים למפגש בנושא התחדשות עירונית במתחם קוגל  
שיתקיים ביום שני, 23.09.2019, כ"ג באבול, תשע"ט, בשעה 19:30

#### בתכנית:

19:30 **התכנסות ורישום**

20:00 **ברכת והצגת החוק העיזי למתחם:**

**ראש העיר** מר מוטי ששון

**מנהלת העיר** אור' מימי סליג

**מנכ"ל אגף תכנון כבד, הרשות להתחדשות עירונית** מר גורי נדלר

**ראש הטינגול להתחדשות עירונית** נב' לידן אודי

20:30 **מקדמת התכנון למתחם קוגל - אנדרייל גוט התכנון:**

אודי ערו אלונים, משרד אלונים גורביץ

21:00 **שיח שאלות ותשובות עם הקהל**

#### היקף:

תיאטרון חולון

שד' קוגל 11, חולון

#### רשימת כתובות:

שד' קוגל  
1,2,3,4,5,6,7,8,9,12,13,14,15,16,  
17,18,19,20,21,22,26,28,30,  
קטף: 4,6,8,10,12,14,16,18,20,  
22,24,26,28,30,32  
הלחמים: 1,3, ה' באיה: 3,4  
הגלעד: 1,3,5,7, הלכוכב:  
1,3,5,7, השוחן: 8,10  
מקוה ישראל: 2,4,6,8, אביב:  
1,3, הגליל: 2,4



לפרטים ולהרשמה <http://lp6.me/by69r>

לשאלות נוספות ניתן לפנות למינהלת ההתחדשות העירונית בטלפון: 03-7283845

## רקע לכנס:

הכנס התקיים בתיאטרון חולון ב- 23.9.19 במעמד ראש העיר ומהנדסת העיר, בהשתתפות כ-500 איש. הכנס היווה יריית פתיחה לתהליך שיתוף ציבור במהלכו יתקיימו מספר מפגשים ציבוריים ומפגשים יותר מצומצמים עם חברי נציגות מתחם קוגל. קדם לכנס מפגש נציגויות במתחם קוגל בו השתתפו כ- 50 נציגים חברי מתחם קוגל. בכנס הוצגו מסרות ועקרונות תכנון וחלוקת המתחם לתתי-מתחמים. מהלך הכנס כלל שלושה חלקים: ברכות ודברי פתיחה, הצגת מסרות ועקרונות התכנון ופאנל שאלות ותשובות.



# היוועצות עם הציבור- כנס שיתוף ציבור מצב קיים וחזון 23.9.19

## עיקרי פאנל שאלות ותשובות עם הקהל

בהשתתפות אדר' מימי פלג מהנדסת העיר, גורי נדלר מנהל אגף תכנון בכיר הרשות להתחדשות עירונית, לירן אדרי ראש המינהלת להתחדשות עירונית, אדר' עידו אלונים, אלונים-גורביץ' אדריכלים

להלן עיקרי הנושאים אשר עלו ע"י המשתתפים:

### התארגנות, נציגות בחירת יזם ומתחמי ביצוע

- בעלי הדירות ביקשו סיוע בהתארגנות ובחירת יזם עבור האוכלוסייה המבוגרת
- הועלה חשש שבניינים אשר לא מאורגנים ולא חתומים ליזם יעכבו בניינים מתקדמים בתהליך
- לא מובן כיצד ניתן לחדש מתחם הכולל בניינים אשר חתומים ליזמים שונים
- נשאלה השאלה האם ניתן לקדם שלביות בתוך מתחמי הביצוע

### ההליך התכנוני והשפעותיו

- חלק מהבניינים חתומים כבר לפרוייקטים של תמ"א 38
- נשאלת השאלה האם קידום תב"ע מחייב בניינים שלא מעוניינים להתחדש
- מבקשים וודאות תכנונית בנוגע ללוחות הזמנים ואישור התב"ע
- דיירים הסמוכים למתחם מוחים על כך שאיכות חייהם תפגע לתקופה ארוכה
- בעלי דירות מקוגל 32-36 ומהשומרון 11 התלוננו שלא הוכנסו לקו הכחול של התכנית



# היוועצות עם הציבור - כנס שיתוף ציבור מצב קיים וחזון 23.9.19

ענת  
ברקאי נבו  
ניהול ברוייקטים תכנוניים  
ייעוץ לשיתוף ציבור

## עיצוב ומפרט טכני

- המשתתפים מבקשים לדעת את גובה המבנים ומספר הדירות בקומה
- הועלה חשש שהתכנון באזור אגרובנק יהיה ירוק ומרווח ואילו התכנון בגרין ועם יהיה צפוף וללא שטחים ציבוריים
- הועלה רצון להנחיות עיצוב אורבני אחיד וקלאסי בכלל המתחם

## תנועה וחנייה

- חשש שהתכנית תגביר את מצוקת החנייה באזור



# היוועצות עם הציבור - ניתוח סינרגטי של בניינים למוכנות להתחדשות

לצורך תכנון שלביות ביצוע המתחם ותכנון מתחמי הביצוע, מובא להלן ניתוח סינרגטי המוצג בשקפים 54-56. הניתוח הכולל התייחסות לפרמטרים כגון: רצון להתחדשות עפ"י סקר השטח, האם יש נציגות, האם נבחר עו"ד, האם נבחר יזם וקולות מהשטח.

## מהניתוח עולים הממצאים הבאים:

- רוב המתחם בשל להתחדשות ומעוניין להתחדש
- **בניינים ברחוב הגלבווע 1-7**, אינם מגלים רצון להתחדש, לפיכך מומלץ לא לתכנן בתחומם תשתיות ציבוריות חיוניות למתחם, במידה ולא ניתן, יש צורך לחשוב על תימרוץ בזכויות.
- **בניינים ברחוב קפלן 4-12**, בעלי סבירות בינונית להתחדשות בשלבים הראשונים של מימוש התכנית, יש לקחת זאת בחשבון בבואנו לתכנן תשתיות ציבוריות.

# ד. המלצות למדיניות ותכנון



- + המלצות ברמה עירונית
- + המלצות ברמת התב"ע
- + המלצות ברמת המשך ליווי הדיירים

## מתחם קוגל – המלצות ברמה עירונית

המלצות ברמת הפעילות העירונית	ניתוח	אתגר / חוזקה
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מתן מענה לאוכלוסייה מבוגרת בודדה: הארכת שעות פעילות המועדונים גם לשעות אחה"צ והערב ובסופי שבוע, פרויקט "הולכים יחדיו" בשעות הערב, מלגות לסטודנטים ולבני נוער שילוו מבוגרים, שיטור קהילתי בשעות הערב ועוד.</li> <li>▪ קבלת שבת וארוחות שישי משותפות</li> <li>▪ קידום פעילויות תרבות, ספורט ופנאי בגנים הציבוריים ובכיכרות: הרקדות, הופעות</li> <li>▪ עידוד בעלי עסקים במרכז העיר לתת הנחות לגמלאים</li> <li>▪ הכנסת מיניבוס לתוך השכונות שמותאם לאוכל מבוגרת (כדוג' באבל דן) שיפעל גם בסופ"ש</li> <li>▪ קידום דיור שיתופי לאוכלוסייה מבוגרת</li> <li>▪ קידום פעילות ייחודית עבור מבוגרים עולים בשפה הרוסית</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מהצלבה עם סקר השטח, ניכר ריבוי אוכלוסייה מבוגרת בודדה, יש צורך לספק פתרונות קהילתיים/ התנדבותיים ברמת הבית והפרט</li> <li>▪ אחוז גבוה מהשוכרים הם מבוגרים עולים מברית המועצות</li> </ul>	<p><b>ריבוי של אוכלוסייה מבוגרת</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ הצללת גני סיפור כך שילדים יוכלו לשחק בהם</li> <li>▪ הפעלת פעוטונים</li> <li>▪ מענה קהילתי למשפחות חרדיות</li> <li>▪ קידום פעילויות תרבות ופנאי בחגים ובחופשות בגנים הציבוריים</li> <li>▪ פתיחת בית קפה אינטרנט לבני נוער ברחוב השומר במרכז המסחרי הדועך בסמוך לבית ספר רביבים (המלצה של אדר בר אילן מנהל שלוחת בית ספר רביבים)</li> <li>▪ להוסיף זכויות למרכז המסחרי הדועך ברחוב השומר ליד בית ספר רביבים ולהשכיר גנים לחינוך הפרטי</li> <li>▪ בחינת השמשת מבני ציבור בשכונות שבעבר היו בתי ספר יסודיים ממלכתיים</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מסקר השטח עולה כי אחוז גבוה מהשוכרים הם משפחות צעירות עם ילדים צעירים, חשוב לנקוט בפעילות אשר תשאיר אותם באזור ובעיר</li> </ul>	<p><b>מחסור בהתקנים של מוסדות חינוך בשכונות אגרובנק וגרין ועם</b></p>

## מתחם קוגל – המלצות ברמה עירונית

המלצות ברמת הפעילות העירונית	ניתוח	אתגר / חוזקה
<p>טיפול במפגעי פסולת                      התקנת פחי מחזור                      הקפדה על ניקיון שטחים ציבוריים</p>	<p>הדבר יוצר תחושה קשה בקרב תושבים, המדווחים על מפגעי תברואה והזנחה. יש צורך בשלב ראשון להסדיר את הנושא לצורך יצירת אמון וקידום תהליך של התחדשות עירונית בכלל האזור (שכונות אגרובנק וגרין ועם)</p>	<p><b>תלונות על תשתיות עירוניות ברמה ירודה</b></p>
<p>■ ניתן לבחון האם להוסיף לבתי הכנסת שימושים ציבוריים</p>	<p>■ בשכונת גרין ועם יש 13 מבני דת</p>	<p><b>מספר גדול של בתי כנסת בשכונת גרין ועם</b></p>

## מתחם קוגל – המלצות ברמת התב"ע

אתגר / חוזקה	עקרון תכנון	ביטוי בתב"ע
<b>ריבוי של אוכלוסיה מבוגרת</b>	מתחם קהילתי המאפשר לאוכלוסיות מכלל מעגל החיים ליהנות מאיכות חיים טובה	<ul style="list-style-type: none"> <li>הקצאת קומות ראשונות בבניינים עם דירות קטנות ואפשרות של חדרי שירות משותפים לצורך דיור שיתופי לאוכלוסיה מבוגרת</li> <li>מתן אפשרות לפצל את דירת התמורה לדירה + דיורית</li> <li>עידוד הקמת "קואפרטיב דיור שיתופי לאוכ' מבוגרת" בקומות ראשונות בבניינים על/ סמוכים לשדרה.</li> <li>מועדונים למבוגרים ועמותות עירוניות במיקום נגיש בשדרה הקהילתית</li> <li>שבילי הליכה מוצלים ופינות ישיבה</li> <li>בתי קפה ומסחר קטן פינתיים</li> <li>שאטלים של מיניבוס עירוני הנכנס לתוך המתחם</li> </ul>
<b>אחוז גבוה מהשוכרים הם משפחות צעירות עם ילדים</b>	שמירה על האוכלוסייה הקיימת	<ul style="list-style-type: none"> <li>דיור להשכרה ארוכת טווח עבור משפחות</li> <li>שטחים ציבוריים פתוחים הכוללים גינות משחקים</li> <li>חיוב בניית מועדון קהילתי במגדלים</li> <li>בית ספר</li> <li>גני ילדים</li> </ul>
<b>מחסור במוסדות חינוך באגרובנק וגרין ועם</b>	מתחם הפותר את עצמו ברמת מוסדות החינוך ונותן מענה עירוני ברמת מוסדות הציבור	<ul style="list-style-type: none"> <li>בית ספר ומרכז קהילתי</li> <li>גני ילדים</li> <li>קומת מסד ציבורית</li> </ul>
<b>אוכלוסיית בעלי דירות מתגוררים ממעמד חברתי-כלכלי נמוך</b>	שמירה על האוכלוסייה/ הקהילה הקיימת	<ul style="list-style-type: none"> <li>הנחייה גורפת לקרן הונית עבור תשלום מיסי ועד בית לעשר שנים עבור דיירים מתגוררים חוזרים</li> <li>שילוב של בנייה מרקמית עד תשע קומות</li> </ul>

## מתחם קוגל – המלצות ברמת התב"ע

אתגר / חוזקה מצב קיים	עקרון תכנון	ביטוי בתב"ע
<p><b>אחוז גבוה של דירות קטנות המרחיק משפחות עם מס' ילדים גדול ו/ או בגיל העשרה</b></p>	<p>מתחם קהילתי המאפשר לאוכלוסיות מכלל מעגל החיים ליהנות מאיכות חיים טובה</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אחוז של דירות גדולות המותאמות למשפחות בנות 4-5 נפשות</li> <li>▪ גינות משחקים מוצלים שאינם בסמיכות חניון, כביש ורמפה</li> <li>▪ שטח ירוק בטוח ומוצל: ממוקם במרכז מתחמי הביצוע עם נצפות מהבניינים ללא קרבה לכביש ורמפות, במידה והשטח הירוק ממוקם מעל לחניון יש צורך ליצור אזורים מוצלים באופן מלאכותי ולייצר שטחים שאינם מעל חניון כדי לאפשר התפתחות של עצים בעלי צמרת רחבה.</li> <li>▪ מוסדות חינוך במרחק הליכה רגלית</li> <li>▪ בניינים גבוהים: מותאמים בין השאר למגורים של משפחות. יכללו: שטחים בלובי לאחסון עגלות, מרפסות, מסתורים לתליית כביסה, מועדון קהילתי, חלונות בחדרים הרטובים ובמטבח, 2 כיווני אוויר.</li> </ul>
<p><b>50% מאוכלוסיית המתחם הינם שוכרים</b></p>	<p>שמירה על האוכלוסיה/ הקהילה הקיימת</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ יצירה של מלאי דיור להשכרה בהישג יד להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת – המיועד לבעלי הכנסה נמוכה ובינונית.</li> <li>▪ הדירות יושכרו לאורך 10 שנה במחיר מפוקח. לאחר מכן ניתן להשכיר/למכור את יחידות הדיור בתנאי שוק חופשי.</li> <li>▪ תינתן העדפה לשוכרים ותיקים המתגוררים באזור לפחות 5 שנים.</li> </ul>
<p><b>אין תחושה של קהילתיות במתחם</b></p>	<p>יצירה של "מקומות ציבוריים למפגש והתקהלות" על רחוב קוגל</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מספר נקודות לאורך הרחוב בהם יהיה מקבץ של בית קפה, סופר ועוד חניות קטנות לצורך עידוד מפגשים קהילתיים (בסגנון ג'ין ג'ייקוב)</li> <li>▪ שבילי הליכה וגינות כיס לצורך מפגשים בלתי אמצעיים</li> <li>▪ תכנון בית הספר כמבנה ציבורי רב תחומי אשר יכול לספק צרכים קהילתיים לדיירי המתחם לאורך כל שעות היום. מומלץ לאפשר גג ירוק. השטח הציבורי של המבנה יכלול מתקני שעשועים מקורים, מתקני ספורט וגינה קהילתית.</li> </ul>

## מתחם קוגל – המלצות ברמת התב"ע

ביטוי בתב"ע	עקרון תכנון	אתגר / חוזקה מצב קיים
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שדרה קהילתית</li> <li>▪ עירוב שימושים</li> <li>▪ קו רק"ל ותחב"צ מקושרים לשבילי אופניים ושבילי הליכה רגלית</li> <li>▪ חזית מסחר/ תעסוקה/ קהילה – יצירת הפרדה ע"י קולנדה מדירות המגורים, כמו כן הפרדה בפינוי אשפה, חניות לעובדים ולפריקה וטעינה, כניסות נפרדות, בניית חנויות בגודל ממוצע של עד 60 מ"ר.</li> </ul>	<p>שדרת קוגל – שדרה עירונית תוססת הכוללת תמהיל של מגורים</p>	<p><b>שדרות קוגל רחוב למעבר תנועה ללא פעילות עירונית</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ בניין לצעירים עם דירות קטנות הכולל שטחי ציבור שיתופיים (כדוג' הבניין בשכונה ג' בבאר שבע)</li> <li>▪ תקן חניה נמוך</li> <li>▪ קישוריות של שבילי אופנים לתחבורה הציבורית</li> <li>▪ עקרונות פרוגרמתיות של דיור מכליל (המלצות וועדה מחוזית לדיור ליד מתע"ן): 20% מהדירות בשטח של עד 55 מ"ר, דירות להשכרה ארוכת טווח, דיור ציבורי ובר השגה, דיור שיתופי לצעירים ומבוגרים</li> </ul>	<p>מתחם המאפשר לגור בחולון ולהנות מיתרונות הקרבה למרכזי תעסוקה, בילוי ופנאי בתל-אביב</p>	<p><b>מיקום מרכזי בכניסה לעיר בסמוך לרק"ל ולתל-אביב</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מרכזי תעסוקה משותפת, סטודיו למטפלים וספורט כחלק ממסד הקומה הציבורית לצורך צמצום בניידות לצורך קבלת שירותים ועידוד עבודה מהבית</li> <li>▪ שבילי הליכה ואופנים מקושרים לתחב"צ</li> </ul>	<p>מתחם המעודד ניידות ידידותית לסביבה</p>	<p><b>עומסי תנועה בשעות השיא</b></p>



## מתחם קוגל – המלצות ברמת ליווי הדיירים

המלצות למדיניות	ניתוח	אתגר / חוזקה מצב קיים
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ עובד/ת קהילתי/ת מטעם העירייה אשר תלווה את כלל המתחם</li> <li>▪ הנחייה עבור כל מתחם ביצוע למימון רכז קהילתי (במימון היזם) אשר יסייע לאוכלוסיות מוחלשות</li> <li>▪ בתקופת המעבר: סיוע במציאת דירה חלופית, הובלת רהיטים וסידור ע"ח היזם</li> <li>▪ שימת דגש מול עורכי דין הדיירים שיש הקפדה על זכויות דיירים מבוגרים ואנשים בעלי מוגבלויות</li> </ul>	<p>חלק גדול מהדיירים יהיו מבוגרים בזמן מימוש התכניות</p>	<p><b>51% מהדיירים הם מעל גיל 60</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ יש צורך בליווי הדיירים והפרויקט עד לקבלת מפתח כדי לראות שיש שיתופי פעולה בין באי כח היזמים והפרויקט מתנהל כפי שנדרש.</li> </ul>	<p>לצורך קידום מימוש המתחם הוא מחולק למספר גדול יחסית של מתחמי ביצוע, כמו כן במתחם פועלים מספר גדול של יזמים ועורכי דין</p>	<p><b>ריבוי של מתחמי ביצוע יזמים ועו"ד</b></p>

# נספחים

---

+ פירוט מפגשים אשר בוצעו עם דיירים

## מפגשים אשר בוצעו עם דיירים

תאריך	סוג מפגש	בניינים	תוצרי מפגש/ הערות
4.9.19	מפגש לבחירת נציגות	הגליל 4	פגישה עם בעלי הנכסים בבניין לצרכי עדכון על תכנית קוגל ותהליך שיתוף הציבור המתקיים במתחם.
9.9.19	מפגש ראשון פורום נציגויות קוגל		השקת פורום הנציגויות, הצגת צוות שיתוף הציבור במתחם קוגל והמנהלת להתחדשות עירונית חולון.
23.9.19	כנס שיתוף ציבור מתחם קוגל		הצגת מטרות התכנית ועקרונות התכנון, וקיום פאנל שאלות ותשובות של הקהל הרחב עם צוות התכנון.
27.10.19	קבוצת מיקוד גמלאים		קבוצת מיקוד של אוכלוסיה גמלאית המתגוררת באזור. ביצוע ניתוח חוזקות, חולשות, איומים והזדמנויות עבור מתחם קוגל.
5.11.19	מפגש לבחירת נציגות	קפלן 8	עדכון בעלי הדירות על תכנית קוגל, תהליך שיתוף הציבור והמנהלת להתחדשות עירונית בחולון ובחירת 3 נציגות לבניין.
6.11.19	קבוצת מיקוד פעילים חברתיים		קבוצת מיקוד של אוכלוסיית פעילים חברתיים המתגוררת באזור. ביצוע ניתוח חוזקות, חולשות, איומים והזדמנויות עבור מתחם קוגל.
19.11.19	מפגש לבחירת נציגות	קפלן 6	עדכון בעלי הדירות על תכנית קוגל, תהליך שיתוף הציבור והמנהלת להתחדשות עירונית בחולון והסבר על אופן הסמכת בעלי דירות לנציגות הבניין.
19.11.19	מפגש לבחירת נציגות	קפלן 12	עדכון בעלי הדירות על תכנית קוגל, תהליך שיתוף הציבור והמנהלת להתחדשות עירונית בחולון ובחירת 2 נציגים לבניין
26.11.19	מפגש לבחירת נציגות	קוגל 14	עדכון בעלי הדירות על תכנית קוגל, תהליך שיתוף הציבור והמנהלת להתחדשות עירונית בחולון ובחירת 7 נציגים לבניין

## מפגשים אשר בוצעו עם דיירים

תאריך	סוג מפגש	בניינים	תוצרי מפגש/ הערות
26.11.19	מפגש לבחירת נציגות	קוגל 16	עדכון בעלי הדירות על תכנית קוגל, תהליך שיתוף הציבור והמנהלת להתחדשות עירונית בחולון והסבר על אופן הסמכת בעלי דירות לנציגות הבניין
3.12.19	מפגש מתחם ביצוע מס' 5 לבחירת עו"ד	קוגל 1,4,6,8 קפלן 28,30,32 לוחמים 3	מפגש מקדים לקראת קיום מרכז לבחירת עורך דין מלווה למתחם. הצגת מצגת עקרונות לבחירת עו"ד מלווה.
10.12.19	מפגש מתחם 10 בחירת עו"ד	קפלן 4,6,8,10,12	פגישה של נציגי המתחם עם ארבעה משרדי עורכי דין, להיכרות, שאלות ותשובות. הוחלט כי נציגי הבניינים יתדיינו עם שאר בעלי הדירות ובהמשך נקיים פגישה לבחירת עו"ד מלווה למתחם.
12.12.19	הרצאה לחברי נציגות - שמאי ניצן מקובר		הרצאה עם השמאי והכלכלן ניצן מקובר עבור פורום נציגות מתחם קוגל, אשר עסקה בהיבטים שמאיים-כלכליים בפרוייקטים של התחדשות עירונית
16.12.19	מפגש לבחירת נציגות	מקווה ישראל 2	עלה כי יש לבניין יש כבר נציגות מוסמכת במסגרת ההסכם עם עורך הדין המלווה. בעלי הדירות עודכנו על התקדמות תכנית קוגל.
16.12.19	מפגש לבחירת נציגות	מקווה ישראל 4	עלה כי לבניין יש כבר נציגות מוסמכת במסגרת ההסכם עם עורך הדין המלווה. בעלי הדירות עודכנו על התקדמות תכנית קוגל. התקיימה הצבעה במהלכה נבחרו 4 נציגים נוספים לבניין.

## מפגשים אשר בוצעו עם דיירים

תאריך	סוג מפגש	בניינים	תוצרי מפגש/ הערות
17.12.19	מפגש לבחירת נציגות	קפלן 32	עדכון בעלי הדירות על תכנית קוגל, תהליך שיתוף הציבור והמנהלת להתחדשות עירונית בחולון ובחירת 5 נציגים לבניין
23.12.19	מפגש לבחירת נציגות	הגלבע 1,3,5,7	הפגישה נקבעה שבועיים מראש והזמנה נשלחה באופן אישי דרך תיבות הדואר של בעלי הדירות. לא הגיעו דיירים למפגש. לאחר בירור עלה כי הדיירים לא זכרו כי התקיימה פגישה או שלא יכלו להגיע מסיבות אישיות.
23.12.19	מפגש לבחירת נציגות	השומרון 10	עדכון בעלי הדירות על תכנית קוגל, תהליך שיתוף הציבור והמנהלת להתחדשות עירונית בחולון ובחירת 3 נציגים לבניין
30.12.19	מפגש לבחירת נציגות	קוגל 19	עלה כי לבניין יש כבר נציגות מוסמכת במסגרת ההסכם עם עורך הדין המלווה. בעלי הדירות עודכנו על התקדמות תכנית קוגל. הוחלט ליצור קשר עם דיירת הבניין לצורך קבלת פרטי קשר של נציגות הבניין.
30.12.19	מפגש לבחירת נציגות	קוגל 21	הפגישה נקבעה שבועיים מראש והזמנה נעשתה על ידי תליית שלטים בכניסות הבניין. לא הגיעו דיירים לפגישה. ייעשה בירור טלפוני מול הדיירים.
13.01.20	הרצאה לחברי נציגות - עו"ד ישי איצקוביץ		הרצאה בנושא היבטים משפטיים בפרויקטים של התחדשות עירונית עבור פורום נציגות קוגל