



הצגת הצעת תכנון - נציגות מתחם 5, תכנית קוגל חולון

קוגל 2, 4, 6, 8, קפלן 28, 30, 32, הלוחמים 3.

22/06/2020, מתנ"ס קליין (רח' פילדלפיה 16), 18:00-19:30

1. משתתפים

משתתפים מטעם נציגות מתחם 5:

חזי יוסף, קוגל 4	רחל שוורצאפל, קפלן 32
יצחק שפירא, קוגל 6	אברהם שרון, הלוחמים 3
שאול בזיני, קוגל 8	סבין קאופמן, הלוחמים 3
רוחמה גנות, קוגל 8	

משתתפים מטעם צוות התכנון:

נועה זרמון-ברנט, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
פנינה שנהב, מנכ"ל החברה הכלכלית חולון
אדר' אביעד מור, אדריכל העיר, עיריית חולון
תומר לאוה, אחראי מחלקת תכנון, עיריית חולון
אדר' עידו אלונים, אדריכל ועורך התכנית, משרד אלונים גורביץ' אדריכלים
אדר' דן הורוביץ, משרד אלונים גורביץ' אדריכלים
אור זלינגר, מנהלת הפרויקט, אפשטיין ניהול פרויקטים
לירן אדר', ראש המנהלת להתחדשות עירונית חולון
מרינה זרנקין, רכזת קהילה, המנהלת להתחדשות עירונית חולון
מוריה ארבל, מנהלת תחום חברה וקהילה, המנהלת להתחדשות עירונית חולון
ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים חברתית, יועצת פרוגרמה ושיתוף ציבור צוות התכנון, יועצת חברתית
מטעם המנהלת להתחדשות עירונית חולון
נועה לנדסברגר, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו מתכננת ערים חברתית

2. רקע למפגש

בימים אלו מקודמת תכנית להתחדשות עירונית במתחם קוגל, חולון. יוזמי התכנית הם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עיריית חולון והמינהלת להתחדשות עירונית חולון בליווי צוות יועצים רחב. תהליך התכנון מלווה בשיתוף ציבור לאורך אבני הדרך, הכולל כנסים לציבור הרחב, מפגשי מתחמים, קשר שוטף עם נציגויות המתחם, אתר פרויקט מעודכן ומענה טלפוני ואינטרנטי.

במהלך חודש יוני 2020 נערכו מפגשי "קפסולות" עם חברי נציגות המתחמים השונים, לצורך הצגת הצעת התכנון שגובשה ע"י צוות התכנון, קבלת התייחסות ודיון.

בתחילת יולי 2020 יתקיים מפגש עם יזמים המייצגים מעל 50% מבעלי הדירות בבניינים השונים.

כמו כן מתוכננים מפגשים דרך פלטפורמת "זום" לצורך הצגת הצעות התכנון המעודכנות בהמשך להתייחסות הנציגים לכלל הדיירים והציבור הרחב.

3. הצגת הצעת התכנון

מתחם 5 כולל את הכתובות: קוגל 2, 4, 6, 8, קפלן 28, 30, 32, הלוחמים 3.

מטרת התכנית:

- חידוש שדרות קוגל
- יצירת כניסה חדשה לעיר
- יצירת שכונה עירונית
- יצירת שדרה קהילתית - פארק לינארי שלאורכו מבני ציבור וקהילה שונים.

עקרונות התכנון:

- פיתוח כניסה צפונית לעיר כמוקד עירוני ראשי.
- הרחבת שדרות קוגל ויצירת "פארק לינארי" בצד המזרחי של שדרות קוגל.
- מינוף הסמיכות למערכות הסעת המונים והנגשתן לכל שכבות האוכלוסייה. תחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה תוקם ממול לתיאטרון חולון.
- שמירה וחיזוק הערכים הייחודיים למקום – עצים וותיקים, רצפים של שטחים פתוחים ותכנון רגיש למים.
- פיתוח שירותים ציבוריים נרחבים, מותאמים לאוכלוסייה ועידוד הליכתיות לאורך השדרה – "השדרה הקהילתית".
- איחוי שני חלקי השכונה מעבריי שד' קוגל.
- קביעת כללי ברזל שיאפשרו לאוכלוסייה הנוכחית להמשיך לגור בשכונה בתנאים משופרים ולמנוע דחיקתה ממקום מגוריה. זאת באמצעות, בין היתר, הקמת קרן הונית/קרן אחזקה על ידי היזם לגישור על העלייה בהוצאות שוטפות לדיירים שימשיכו להתגורר במקום
- יצירת וודאות תכנונית ומסגרת שתאפשר האצת תהליכי התחדשות עירונית - חלוקה למתחמי ביצוע עצמאיים.
- תמהיל דירות מגוון - דירות לדיירים הנוכחיים, דירות קטנות מאוד, ממוצעות וגדולות, דירות להשכרה לטווח ארוך. זאת לצורך משיכת מגוון של אוכלוסיות אשר ייהנו ממגורים במיקום אסטרטגי בחולון ובעל נגישות למערכות תחבורה ציבורית ולערים הסמוכות.

הפקעת הרכבת הקלה ביחס לשדרה הירוקה:

יש זיהוי של האזור כבעל איכויות בדמות שטחים ירוקים פתוחים רבים, אשר מהווים חלק מ"רוח המקום". סלילת הקו הירוק של הרכבת הקלה מצריכה הפקעה מתוך השטחים הירוקים הקיימים בשדרות קוגל. נעשה סקר על ידי אגרונום שסקר כ-800 עצים קיימים בשטח ודירג אותם על פי רמת ערכיות. התכנון שם חשיבות בשימור כמה שיותר עצים קיימים בעלי ערכיות גבוהה מאוד, ונטיעה של עצים נוספים בתור מטרה עירונית לשימור רוח המקום.

תחבורה ציבורית ורשת רחובות:

התכנון מעניק העדפה לרכבת הקלה ולתחבורה ציבורית על פני הרכב הפרטי. יסללו רחובות חדשים לצורך השלמת הרשת העירונית (רח' רחבעם זאבי), וכן הרחבת רחובות קיימים (הגלעד, השומרון, הגליל, אביבים) על מנת לאפשר רמת שירות גבוהה לאור הגידול הצפוי באוכלוסייה. כניסות לחניונים יתאפשרו מרחובות צדדיים בלבד ולא מרחוב שד' קוגל או רח' ה' באייר.

השדרה הקהילתית:

השדרה הקהילתית מאופיינת בבנייה מרקמית לאורך חזית שד' קוגל בסדר גודל של כ-8-9 קומות, ובעורף המתחמים בנייה לגובה בסדר גודל של בין 20-30 קומות. המטרה היא יצירת פארק לינארי אשר מלווה בדופן של מבני ציבור, קהילה ומסחר. החזית הירוקה הקיימת תישמר ויתווסף שביל אופניים



שטחים פתוחים:

התכנון מציע פארק ליניארי לאורך השדרה הקהילתית, שבילים רחבים וישרים, מעברים וגנים פנימיים, ויצירת מקומות מפגש קהילתיים. התכנון מבקש לשמר כמה שיותר עצים ותיקים בעלי רמת ערכיות גבוהה מאוד, וכן נטיעה של עצים חדשים.

כדאיות כלכלית:

התחשיב הכלכלי-שמאי שעל פיו מבוסס התכנון ונפח הבנייה, ועל פיו נבחנה הכדאיות הכלכלית של התכנית, הינו לפי תוספת אחידה לכלל יחידות הדיור של 12 מ"ר על פי נהלי הוועדה המחוזית, מרפסת וחנייה תת-קרקעית לכל דירת תמורה. בנוסף היטל השבחה מלא ליזמים, וכן שטחים מבונים לצרכי ציבור ושטחים לרווחת הדיירים אשר ייבנו על חשבון היזם לרמת מעטפת.

תמהיל מגורים - דיור מכליל:

התכנית מבקשת לאפשר מתן רשת ביטחון לדיירים הנוכחיים. כיום במתחם יש ריבוי של דיירים מבוגרים מעל גיל 65, לצד שיעור בעלות על דירות נמוך (46%) ביחס לשאר העיר. לכן התכנית מציעה כי 40% מכלל הדירות המתכוננות יהוו דיור מכליל, על מנת לספק מלאי של דיור נגיש ומגוון בסמוך לתחבורה ציבורית. דיור מכליל הוגדר כדירות להשכרה ארוכות טווח, דירות קטנות (עד 65 מ"ר) ותקן חניה נמוך. בנוסף קרן הונית/קרן אחזקה לגישור על העלייה בהוצאות שוטפות לבעלי דירות שימשיכו להתגורר במקום. קרן הונית/אחזקה הינה קרן כספית לסבסוד עלויות התחזוקה בשנים הראשונות לאחר האכלוס. קרן זו מוקמת על ידי היזם.

תכנית בינוי ופיתוח:

יש כיום 844 יחידות דיור בתחום התכנית. התכנית מציעה בין 3,000-3,500 יחידות דיור סך הכול. מדובר במכפיל יחידות דיור של בין 3 ל-4. התכנית כוללת בית ספר חדש עם 24 כיתות, 36 גנים ומעונות חדשים ומבני ציבור קהילתיים. שטח התכנית כולל בתוכו כ- 25 דונם של שטחים פתוחים לרווחת הציבור, שטחי מסחר ותעסוקה¹.

פריסת שטחי הציבור והמסחר:

התכנית כוללת בעיקר תוספת של שטחים ציבוריים. המסחר ירוכז לאורך רחוב ה' באייר בסמוך לתחנת הרכבת, ובכניסה לעיר. היקף המסחר בפרויקט הינו יחסית נמוך, זאת מכיוון שיש רחוב מסחרי ראשי בקרבת המתחם (רחוב סוקולוב).

מתחם 5 - יש במתחם נקודה מצומצמת של שטחי מסחר (כ-250 מ"ר), זאת מכיוון שרחוב הלוחמים הינו רחוב ראשי בכניסה לעיר.

מרחב תחנת הרכבת הקלה:

התכנית מבקשת להעצים ולמנף את האזור הסמוך לתחנת רכבת הקלה, על ידי שילוב של מסחר ותעסוקה בקרבת התחנה.

¹ האמור במצגת ו/או כל מסמך ו/או כל נספח המוצג מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן.

מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל- 4 וטרם נערכה שמאות מחייבת שעל פיה ניתן לקבוע את מספר היחידות במתחם.

כל סמכויות הוועדה המקומית/עיריית חולון /מינהלת להתחדשות עירונית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהמוצג במסמכים שלהלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ואין במוצג להלן לחייב אותה.

כל המסתמך על המוצג בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה בשל הסתמכות על המוצג, תחול עליו בלבד.

בינוי:

הבינוי לאורך שד' קוגל ינוע בין 8-9 קומות, בעורף בין 20-30 קומות, וכן מספר מבנים בגובה 10-19 קומות. בכניסה למתחם (רחוב מקווה ישראל והלוחמים) יהיו מגדלים בגובה של בין 28-35 קומות. חשוב לציין כי התכנון המוצג הינו תכנון עקרוני, מס' יחידות הדיור, גובה המבנים והתכנון נתונים לשינויים ויאושרו במוסדות התכנון.

תפיסת חלוקה למתחמים:

התכנית מחלקת את מתחם קוגל ל-9 תתי מתחמים, על מנת לאפשר מימוש עצמאי של כל תת-מתחם ושלביות בביצוע.

תעודת זהות - מתחם 5:

- יח"ד קיים: 136
- יח"ד מוצע: מכפיל בין 3 ל-4.
- תמהיל דירות: 2-5 חדרים
- שטחים לצרכי ציבור: 2040 מ"ר
- מסחר: 250 מ"ר
- תקן חניה: 1:0.75

4. דיון, שאלות ותשובות

התייחסויות עיקריות אשר הועלו במפגש:

- חשש שדיור בר השגה, דירות קטנות ודירות להשכרה לטווח ארוך יביאו אוכל מוחלשת
- שביעות רצון מהעבודה שיש היצע של בניינים עד 8 קומות
- התנגדות לשילוב מסחר בבנייני המגורים

בינוי ומגורים

ש: היכן ימוקמו דירות התמורה?

ת: תכנית קוגל הינה תכנית מפורטת – תב"ע תכנון הבניינים הסופי יעשה ע"י היזם בהיתר בנייה. במסגרת ההסכם עם היזם קובעים היכן תמוקם דירת התמורה, בהתאם לדירוג השמאי של הדירה הנוכחית. זה תלוי במשא ומתן שלכם עם היזם

ש: חלק מהדיירים יגורו בבנייה הנמוכה וחלק במגדלים?

ת: בבנייה מרקמית של עד 9 קומות עלויות התחזוקה נמוכות יותר. זה מאפשר לדיירי המתחם כיום אשר יתקשו בטווח הרחוק לשלם דמי תחזוקה של מגדל להישאר להתגורר במתחם. אחד מהעקרונות החברתיים של התכנית היא לא לדחוק את האוכלוסייה הקיימת מחוץ למתחם. לשם כך התכנית גם מחייבת את היזם להקים קרן תחזוקה/ קרן הונית לתקופה של עשר שנים עבור בעלי דירות חוזרים (ובתנאי שזאת דירתם היחידה), על מנת לגשר על עלויות התחזוקה החדשות.

ש: דירות להשכרה לטווח ארוך או דיור בר השגה מביא אוכל מוחלשת

ת: לא מדובר על דיור ציבורי. היום אנשים צעירים, משכילים, מבוססים, מהמעמד הביניים לא יכולים לקנות לעצמם דירה. אנחנו מדברים על דירות להשכרה בשוק החופשי, כאשר היזם ינהל את הדירות הללו או יעבירם לחברה חיצונית אשר תנהל את הנושא. דירות להשכרה לטווח ארוך מייצרות סוג של מוצר נוסף, שמאפשר לאנשים מהמעמד הבינוני אשר אין להם הון עצמי התחלתי לקנות דירה באזור

*"אני מרצה מכך שיש שילוב של שני סוגי בניינים במתחם, בנייה נמוכה לצד מגדלים".



תהליך התכנון

ש: מה עושים במצב שבו יש למתחם מספר יזמים?

ת: במידה ובמתחם יהיו מספר יזמים הם ידעו לעבוד ביניהן ולחלק את נפח העבודה.

ש: למה שאני אסכים לפרויקט שנותן 12 מ"ר, אם אני יכול להרחיב היום ולקבל עוד 30 מ"ר?

ת: תוכנית קוגל מציעה דירות חדשות עם ממ"ד, מרפסת, תשתיות משופרות, מעלית וחניה. זה לא משהו שיש בדירות היום. בנוסף התכנית מציעה סביבה חדשה ומשופרת, עם תוספת של מבני ציבור ומסחר, תוך הקפדה על שימור איכויות האזור היום.

תנועה וחנייה

ש: תהיה הפקעה של שטח מרחוב קפלן בעקבות הרכבת הקלה?

ת: ההפקעה בעקבות הרכבת הקלה הינה מהשטח הציבורי מול הבניינים לאורך שדרות קוגל.

ש: מי בונה את הרחוב החדש, רחבעם זאבי?

ת: היזם שיפעל במתחם יהרוס את כל המבנים. כאשר המגרש יתפנה העירייה תבצע סלילה של רחוב רחבעם זאבי, אשר יעבור את שד' קוגל ויתחבר לרחוב הגלעד.

מבני ציבור, תעסוקה ומסחר

***חברי נציגות המתחם הביעו התנגדות לשילוב של מסחר במתחם.**

ש: יש באזור מגוון של מסחר בהישג יד. לא צריך לשלב מסחר במתחם שלנו.

ת: יש המון אפשרויות למסחר. בעתיד יגורו בשדרות קוגל הרבה יותר אנשים, עם צרכים שונים ומגוונים. כמו כן במתחם 5 מדובר על תוספת של 250 מ"ר בלבד למסחר. זו לא תוספת משמעותית. הבנו כי יש חשיבות בהגדרה של סוגי המסחר שיתאפשרו במתחם. באמצעות תקנון הבית המשותף ניתן להגדיר את שימושי המסחר.