



פרוטוקול מפגש

הצגת הצעת תכנון - נציגות מתחם 6, תכנית קוגל חולון

קוגל 12, 14, 16, קפלן 18, 20.

24/06/2020, מתנ"ס קליין (רח' פילדלפיה 16), 19:30-21:00

1. משתתפים

משתתפים מטעם נציגות מתחם 6:

רחל ואהרון תדיר, קוגל 12

ישראל כהנא, קוגל 12

יצחק פברמן, קוגל 12

מירב ברגמן, קוגל 14

גלעד עצמון, קוגל 14

ליברמן לוי, קוגל 14

אייל כהן וטלי לנדאו, קוגל 16

אורית רונן, קוגל 16

*במפגש השתתפו באי כוח הדיירים ממשדד עורכי דין גינדי-כספי, ועו"ד אבי עומרד, על אף שלא הזמנו למפגש.

משתתפים מטעם צוות התכנון:

תומר לאוה, אחראי מחלקת תכנון, עיריית חולון

אדר' עידו אלונים, אדריכל ועורך התכנית, משרד אלונים גורביץ' אדריכלים

אור זלינגר, מנהלת הפרויקט, אפשטיין ניהול פרויקטים

רון מורד, אפשטיין ניהול פרויקטים

מוריה ארבל, מנהלת תחום חברה וקהילה, המנהלת להתחדשות עירונית חולון

מרינה זרנקין, רכזת קהילה, המנהלת להתחדשות עירונית חולון

עידן דקל, מנהל פרויקטים ולקוחות, המינהלת להתחדשות עירונית חולון

ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים חברתית, יועצת פרויקט 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 6 כולל את הכתובות: קוגל 12, 14, 16, קפלן 18, 20.

מטרת התכנית:

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

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 וחזקוק 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-9-8 קומות, ובעורף המתחמים בנייה לגובה בסדר גודל של בין 20-30 קומות. המטרה היא יצירת פארק ליניארי אשר מלווה בדופן של מבני ציבור, קהילה ומסחר. החזית הירוקה הקיימת תישמר ויתווסף שביל אופניים ומתקני רחוב.

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 מבוזבזים 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).

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 הועדה 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.



מתחם 6 - במתחם זה יש מעט מטלות ציבוריות המתחמים. במתחם זה יש שימושים ציבוריים בחזית אשר פונה לשדרות קוגל. כמו כן יש מסחר בחזית אשר פונה לרחוב ה' באייר, אשר בעלת זיקה ישירה לתחנת הרכבת הקלה.

מרחב תחנת הרכבת הקלה:

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

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 הדירור, גובה המבנים והתכנון נתונים לשינויים ויאושרו במסודות התכנון.

מתחם 6 - התכנון מציע חזית מסחרית ברחוב ה' באייר.

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 6:

- יח"ד קיים: 85
- יח"ד מוצע: מכפיל בין 3 ל-4.
- תמהיל דירות: 2-5 חדרים
- שטחים לצרכי ציבור: 600 מ"ר
- מסחר: 800 מ"ר
- תקן חניה: 1:0.75

4. דיון, שאלות ותשובות

עיקרי ההתייחסויות אשר עלו במפגש:

- התנגדות לדירות של שני חדרים כלואות
- מבקשים שלביות ביצוע בתוך המתחם בין המבנים ברחוב קוגל, לבין המבנים ברחוב קפלן.
- התנגדות לשילוב של מסחר בבנייני המגורים
- השכונה היא נעימה ושקטה והתכנית הופכת אותה לצפופה, משולבת במסחר

בינוי ומגורים

ש: מה גובה המגדל במתחם?

ת: גובה המגדל אינו סופי, אך מדובר על סדר גודל של כ-25 קומות.

ש: כמה בניינים יהיו במתחם?

ת: התכנון מציע 4 בניינים נמוכים עד 9 קומות, בחזית המתחם, ומגדל אחד עד 27 קומות, בעורף המתחם.

ש: מה בנוגע למחסן?

ת: הנושא של מחסנים מופיע בתוכנית העיצוב אשר יוציא היזם, ותלוי בהסכם של הדיירים מול היזם.



אוכלוסייה מסוימת. אנחנו



ש: מי שגר בדירות קטנות של 2 חדרים זו יכולים להתנגד ל-2 חדרים ולבקש מינימום 3 חדרים?

ת: היום אנשים צעירים, משכילים, מבוססים, מהמעמד הביניים לא יכולים לקנות לעצמם דירה. היצע של דירות קטנות מייצר סוג של מוצר נוסף, שמאפשר לאנשים שאין להם הון עצמי גדול, לגור פה. אחרת אנחנו מראש מדירים אוכלוסייה מסוימת מלגור פה. בנוסף דירות קטנות משרתות אוכלוסיות מבוגרות שלא צריכות לגור בדירות גדולות. גם היום יש אחוז גבוה של דירות קטנות במתחם קוגל. חלק גדול מהדירות שהדור הבא יגור בהן, ייבנו במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית. מנקודת מבט עירונית וכלל ארצית, צריך לשמור על מגוון סוגי הדירות.

ש: בבניינים הקטנים יהיו 5 דירות בכל קומה. כלומר יהיו דירות כלואות. אלה יהיו דירות קטנות של 2 חדרים.

ת: בהצגת הצעת התכנון הסופית נראה דוגמאות לקומות וסוגי דירות טיפוסיות. בהמשך, כאשר יזם יפעל להוצאת היתר בנייה, הוא יגיש תוכנית עיצוב מפורטת למתחם אשר תכלול בין היתר את העמדת הדירות בכל קומה.

ש: אני מציע לבנות 4 מגדלים של 25 קומות בכל פינה של המגרש, על מנת לאפשר מרווחים בין המגדלים. באמצע אפשר להקים מרכז מסחרי.

ת: התכנון מציע מרווח של כ-15 מטר בין הבניינים, כאשר יש מבנים גבוהים יותר ופחות. אחת החלופות שבחנו הייתה דומה להצעה זו. אבל יש שיקולים רחבים יותר כמו שימור ריבוי השטחים הפתוחים והירוקים במתחם. כמו כן יצירת חזית לשדרות קוגל המשלבת בנייה מרקמית נמוכה, תוך שילוב של מבני ציבור ומסחר. לכן גיבשנו הצעת תכנון שמשלבת בניה נמוכה וגבוהה, תוך שימור איכויות המקום עד כמה שניתן. יש גם נושא נוסף של מיקרו-אקלים - מגדלים מייצרים הצללה וכיסי רוח וזה היה פוגע באיכות החיים במתחם.

תהליך התכנון

ש: מה לוח הזמנים של התכנון?

ת: אנו נמצאים כעת בשלב חלופות תכנון, כאשר נגיע להצעת תכנון נבחרת נגיש את התכנית לוועדה המקומית לתכנון ובנייה של העיר חולון לדיון ואישור והפקדת התכנית לציבור הרחב לצורך פרסום והתנגדויות. זמן התכנון והאישור תלוי בהיקף ההתנגדויות ולוקח בערך כשלוש שנים. יחד עם זאת, התקדמות תהליך ההתחדשות תלוי ברמת ההתארגנות של הדיירים בינם לבין עצמם ומול יזם. מתחמים אשר מאורגנים עם יזם יכולים כבר בשלב האישור של הוועדה המקומית לקדם תכנון מפורט. הוצאת תוכנית עיצוב והיתר בנייה למתחמי ביצוע בסדר גודל של אלו אשר בתוכנית קוגל הוא כשנה. באופן כללי מדובר בלוח זמנים יחסית קצר לתוכנית בסדר גודל כמו תכנית קוגל, מכיוון שהיא מקודמת על ידי גורמים עירוניים וממשלתיים.

ש: האם הסכם שעוסק בתמורה שהיא מעל 12 מ"ר סותר את מה שמוצג בהצעת התכנון?

ת: התחשיב הכלכלי שעל פיו נבחנת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט הינה לפי תוספת אחידה של 12 מ"ר עבור כלל יחידות הדיור הקיימות. במידה ויזם הציע תמורה אחרת, זה תלוי בהסכם שלכם מולו.

ש: מה השיקול באיחוד של שני המתחמים?

ת: מדובר בשיקול תכנוני-כלכלי. כאשר המתחמים היו נפרדים, לא הגענו לתכנון איכותי אשר היה ישים כלכלית. כמו כן כל מיני היבטים תכנוניים כמו חניון תת קרקעי, ניקוז, כניסות ויציאות לרכבים וכדומה לא התאפשרו כאשר המתחמים היו נפרדים. אנו ננסה לבחון האם יש אפשרות לשלבויות ביצוע בתוך המתחם המאוחד.



תנועה וחנייה

ש: רחוב יצחק שדה מתבטל?

ת: כן, במסגרת הפרויקט הרחוב מתבטל.

ש: יהיו חניות על שדרות קוגל?

ת: לא יהיו חניות על שדרות קוגל.

ש: לא יהיו מספיק חניות באזור.

ת: בארץ ובעולם המגמה היא צמצום התלות והשימוש ברכב הפרטי, והגברת השימוש במערכות התחבורה הציבורית. יש לזכור שבעתיד הרכבת הקלה תעבור במתחם, אשר תקשר את כל גוש דן. בנוסף יהיה נתיב תחבורה ציבורית אשר יעבור בשדרות קוגל. השימוש ברכב הפרטי באזור יפחת

ש: לא יקנו דירה בלי חניה.

ת: המגמה הארצית וגם העולמית של היא של צמצום התלות והשימוש ברכב הפרטי. בעתיד תעבור בשדרות קוגל הרכבת הקלה, וגם נתיב תחבורה ציבורית מופרד, אשר יפחיתו את השימוש ברכב הפרטי באזור. יש אוכלוסיות כמו צעירים ומבוגרים אשר לא בהכרח מחזיקים ברכב.

מבני ציבור, תעסוקה ומסחר

***מספר נציגים הביעו התנגדות לחזית מסחרית במתחם.**

ש: מה לגבי בית הכנסת וגני הילדים צמוד לקוגל 12?

ת: מדובר במגרש של העירייה אשר לא מתוכנן להשתנות במסגרת התכנית.

ש: משכונה שקטה, נעימה, עם בתים נמוכים לשכונה סואנת עם רכבת שעוצרת מתחת לבניין, עם שטחי מסחר וחנויות שמורידים את ערך הדירות ואת איכות החיים. לאורך השנים זה יוריד את ערך הדירות, אני לא הייתי רוצה לגור מעל חנויות.

ת: יש המון אפשרויות למסחר. אנו מזהים את רחוב סוקולוב כרחוב מסחרי ראשי. לכן המסחר בשדרות קוגל לא נועד להתחרות עם סוקולוב אלא לשרת את הסביבה הקרובה, את משתמשי הרכבת הקלה ואת תושבי האזור. הבנו כי יש חשיבות בהגדרה של סוגי המסחר שיתאפשרו במתחם. באמצעות תקנון הבית המשותף אשר נכתב יחד עם בעלי הדירות, ניתן להגדיר את שימושי המסחר.

ש: למה לא מציעים מבנה עצמאי של מסחר, במקום חזית מסחרית? יש מבנה עצמאי של העירייה בה' באייר. אפשר להקים שם מרכז מסחרי. כמו כן היום כולם מזמינים הכל באינטרנט.

ת: אין מקום מספיק במגרש למבנה עצמאי של מסחר. זה צריך להיעשות בעירוב שימושים, קומת קרקע של מסחר ומעל קומות מגורים.