



פרוטוקול מפגש

הצגת הצעת תכנון - נציגות מתחם 8, תכנית קוגל חולון

קוגל 26, 28, 30, קפלן 4, 6.

25/06/2020, מתנ"ס קליין (רח' פילדלפיה 16), 18:00-19:30

1. משתתפים

משתתפים מטעם נציגות מתחם 8:

יעקב קירנברג, קוגל 26
עינת רווח, קוגל 30
יוסי גולדין, קוגל 30
שלום תם, קוגל 30
דנה וישראל מאירוביץ, קפלן 4
לאה בודק, קפלן 4
אלון דגן ואיריס אפשטיין, קפלן 4
משתתפים מטעם צוות התכנון:

נועה זרמון-ברנט, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
אדר' אביעד מור, אדריכל העיר, עיריית חולון
אדר' עידו אלונים, אדריכל ועורך התכנית, משרד אלונים גורביץ' אדריכלים
אור זלינגר, מנהלת הפרויקט, אפשטיין ניהול פרויקטים
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 לדסברגר, 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 8 כולל את הכתובות: קוגל 26, 28, 30, קפלן 4, 6.

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 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 ומתקני רחוב.

שטחים פתוחים:

יש במתחם היום עושר של שטחים פתוחים אשר התכנון מבקש לשמר בדמות שדרה ירוקה עם עצים ותיקים, גינות, שבילים ומעברים בין הבניינים. התכנון מציע פארק ליניארי לאורך השדרה הקהילתית, שבילים רחבים וישרים, מעברים וגנים פנימיים, מקומות מפגש קהילתיים.

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 8 - במתחם יהיו שטחים מבונים לצרכי ציבור בחזית שדרות קוגל. בנוסף מסחר מצומצם בקומת הקרקע כלפי שדרות קוגל.

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 8:

- יח"ד קיים: 85
- יח"ד מוצע: מכפיל בין 3 ל-4.
- תמהיל דירות: 2-5 חדרים
- שטחים לצרכי ציבור: 600 מ"ר
- מסחר: 250 מ"ר
- תקן חניה: 1:0.75

4. דיון, שאלות ותשובות

להלן עיקרי ההתייחסויות אשר הועלו ע"י חברי הנציגויות:

- התנגדות למסחר מתחת לבית
- מיקום המגדל הגבוה בחזית לשדרות קוגל ולא באמצע המתחם.
- חשש שדירות קטנות מאוד ודירות להשכרה ייצרו "סלאמס", הצעה לרכז בבניין אחד את הדיור המכליל.
- האם ניתן לדעת בוודאות שמתחמי הביצוע לא ישתנו עד אישור התכנית?

בינוי ודיור

*חברי הנציגות הביעו את רצונם למקם את הבניין הגבוה במתחם בחזית לשדרות קוגל ולא באמצע המתחם.

ש: הדירות הקטנות מאוד ודירות להשכרה ייצרו "סלאמס".

ת: אנו רואים שיש ביקוש לאזור הזה ממגוון של אוכלוסיות, לא רק משפחות - זוגות צעירים, סטודנטים ורווקים, גרושים, מבוגרים ועוד. היצע של דירות קטנות מייצר סוג של מוצר נוסף, שמאפשר לאנשים שאין להם הון עצמי גדול, או כאלה שלא צריכים לגור בדירה גדולה, לגור פה. אחרת אנחנו מראש מדירים אוכלוסייה מסוימת מלגור פה. דירות להשכרה לטווח ארוך יהיו בכל הגדלים.

ש: איפה ימוקמו הדירות של השני חדרים?

ת: התכנון הוא לא סופי, אך קרוב לוודאי שמרבית הדירות הקטנות יהיו בבניינים הנמוכים יותר.

ש: למה אין מגדלים בחזית לקוגל?

ת: התכנון מבקש להעצים את הכניסה לעיר ואת שדרות קוגל. לייצר פארק ליניארי ושדרה קהילתית מלווה מבני ציבור ומסחר. יש רצון לייצר שדרה שהיא נעימה, כאשר הבניינים פונים לחזית נמוכים יותר ובעורף ממוקמים הבניינים הגבוהים.

ש: האם אפשר להחליט על בניין אחד שירכז בתוכו את כל הדירות להשכרה?

ת: בפרויקטים החדשים יש חברת ניהול אשר מרכזת את נושא התחזוקה של הבניין. לא ניתן להתחמק מתשלומי ועד. מגוון של טיפוסים דירות, ודירות להשכרה ארוכת טווח, נועדו לייצר עירוניות שיותר



ולתבגר באזור. אנחנו



מתאימה לאזור הזה ולאפשר למגוון של אנשים לגור
נבחן את ההצעה אל מול יועצת השמאות של הפרויקט.

ש: מה היה השיקול למקם את המגדל במרכז המתחם, ולא למשל בצד לכיוון קפלן או קוגל?

ת: באזור של קפלן יש ריכוז של בניינים נמוכים בני 2-4 קומות. לפי תכנית המתאר להתחדשות עירונית של חולון, באזור הזה של קפלן, בניינים אשר יעברו התחדשות לא יהיו מעל גובה 5 קומות. בנוסף יש ריכוז של עצים בעלי ערכיות גבוהה מאוד אשר התכנון מבקש לשמר. כמו כן יש את הנושא של מיקרו אקלים, הצללות וכיסוי רוח אשר מגדלים מייצרים. זהו שיקול נוסף באופן העמדת הבניינים במתחם. בכל אופן תבחן העמדת המבנים בהתאם להערות.

תנועה וחנייה

ש: מה לגבי נפחי התנועה? כבר היום לצאת מקוגל זה עונש.

ת: היום, עוד לפני אישור התכנית, לצאת מקוגל זה עונש. אחרי שיצאת מקוגל, הגעת לנתיבי איילון, וגם שם אתה תקוע בפקק. נכון שבעתיד יהיה גידול באוכלוסייה, אבל תהיה פה גם רכבת קלה ונתיב תחבורה ציבורית. הפתרון הוא לא תוספת חניות וכבישים, אלא שכלול ושיפור מערכת התחבורה הציבורית. אין הרבה מקומות שזכו לכך שהרכבת הקלה תעבור מתחת לבית, ותקשר אותם לכל המטרופולין וגוש דן.

מבני ציבור, תעסוקה ומסחר

ש: רחוב סוקולוב הוא רחוב מסחרי. אני לא רוצה לגור בבניין שיש בו מסחר ומתחת מסעדה שמרעישה, עושה ריחות. האם יש כלים כלשהם לקבוע את שימושי המסחר בבניין?

ת: התכנון אינו תכנון מפורט, במסגרת תקנון הבית המשותף תוכלו לקבוע את סוגי המסחר. כמו כן במתחם שלכם מדובר במסחר בהיקף מצומצם מאוד.

ש: למה לא עושים מהמתחם בה' באייר מרכז מסחרי?

ת: יהיה ריכוז של מסחר במתחמים בחזית לרחוב ה' באייר.

ש: חנויות מורידות את ערך הדירה.

ת: היום בהערכה שמאית חזית מסחרית לא מורידה מערך הדירה.

תהליך התכנון

ש: מה לוח הזמנים של התכנון?

ת: אנו נמצאים כעת בשלב הצעת התכנון, כאשר נגיע להצעת תכנון נבחרת נגיש את התכנית לוועדה המקומית לתכנון ובנייה של העיר חולון לדיון ואישור, לאחר אישורה התכנית מופקדת לציבור הרחב לצורך פרסום והתנגדויות. זמן התכנון ואישור 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 תוכנית קוגל, מכיוון שהיא מקודמת על ידי גורמים עירוניים וממשלתיים.

ש: איפה 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: בעבר המתחמים חולקו בצורה אחרת. יש בניינים שסגורים כבר עם יזם וחלק שלא. יכול להיות שהמתחמים ישתנו עוד פעם?

ת: השינוי האחרון במתחמים הגיע לאחר בחינה של מספר חלופות במתחמים הקודמים, כאשר הייתה הבנה כי התכנון המיטבי וגם כזה שיתאפשר כלכלית, הוא על ידי איחוד של שני המתחמים. התכנית עדיין בתהליך ולכן כל עוד היא לא אושרה סופית, לא ניתן להתחייב לכך שלא ייווצרו עוד שינויים.

ש: יש בנייני רכבת נוספים שלא נמצאים בתחום התכנית, אנחנו נתחדש והם יישארו סלאמס?

ת: תחום התכנית צריך להסתיים באיזשהו שלב, מכיוון שיש את נושא ההיתכנות הכלכלית לצד הגדלת הצפיפות של המתחם. בניינים אלו יוכלו להתחדש מתוקף תוכניות אחרות. יש תוכנית להתחדשות עירונית של כלל העיר בשם ח' 619. ייתכן ובעתיד בניינים אלה יוכלו להתחדש מתוקף תוכנית זו או תוכניות אחרות שיתכננו בעתיד.

ש: האם היזם אמור לטפל בנושא ההתנגדויות?

ת: כאשר התוכנית תופקד בוועדה המקומית לתכנון ובנייה של חולון, יש תקופה של 60 יום להגשת התנגדויות. מי שדן ומחליט בהתנגדויות זה מוסד התכנון אשר דן בתוכנית, במקרה הזה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. במידה והתוכנית תאלץ לעבור אישור של הוועדה המחוזית, ההתנגדויות ידונו בוועדה זו. מכיוון ומדובר בתוכנית ממשלתית היזמים לא מטפלים בנושא ההתנגדויות.

ש: תוספת של 12 מ"ר הוא נתון סופי?

ת: החישוב הכלכלי שעל פיו מגובש התכנון והיקף הבנייה, ונבחנת הישימות הכלכלית של התוכנית, מבוססים על תוספת אחידה של 12 מ"ר עבור כלל יחידות הדיור הקיימות. במסגרת ההסכמים מול יזמים ייתכן ותקבלו הצעות הכוללות תמורות אחרות.