

השדרה הקהילתית התחדשות מתחם קוגל

מענה מפורט של צוות התכנון להתייחסויות
בעלי הדירות לעקרונות התכנון

דצמבר 2020

מענה להערות שהתקבלו על ידי דיירים | שיתוף ציבור תכנית קוגל חולון | דצמבר 2020

עקרונות התוכנית להתחדשות מתחם קוגל

התוכנית להתחדשות מתחם קוגל מקודמת ע"י עיריית חולון, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והמנהלת להתחדשות עירונית בחולון ומהווה בשורה של ממש עבור בעלי הדירות ותושבי העיר. התוכנית תאפשר את חידוש הבניינים ושיפור התשתיות באזור באמצעות פינוי-בינוי של 840 דירות שיכון ותיקות ובנייתן של כ-3,300 יחידות דיור חדשות, כ-2,000 מ"ר למסחר, כ-6,000 מ"ר למשרדים וכ-14,500 מ"ר למבני ציבור. התוכנית תאפשר לפתח את הכניסה הצפונית לעיר ולספק היקף משמעותי ומגוון של מגורים באיכות גבוהה.

התוכנית מחולקת ל-9 מתחמי מימוש עצמאיים ובלתי תלויים על מנת לאפשר מימוש בשלבים לאורך ציר הזמן.

התוכנית שמה לעצמה למטרה לאפשר לאוכלוסייה המתגוררת בשכונה כבר שנים רבות להמשיך ולהתגורר בה בעתיד. התוכנית כוללת הנחיות להקמת קרן הונית לאחזקה לתקופה של עשר שנים עבור דיירים חוזרים, תמהיל מגוון של דירות בגדלים שונים, דירות להשכרה לטווח ארוך ורבי קומות לצד בניינים של תשע קומות.

רחוב קוגל עתיד להפוך לשדרה עירונית מרכזית ירוקה, אשר בה תעבור הרכבת הקלה הקו הירוק. השדרה החדשה והירוקה תתפקד כציר עירוני פעיל אשר יכלול: טיילת, רחבה עירונית מרכזית, אזורי פנאי ומפגש, מתקני משחק, צמחייה גינות שכונתיות ושבילי אופנים. במסגרת פיתוח הפרויקט יבוצע שימור מקסימלי של עצים בוגרים, יפותחו תשתיות לניקוז מים למניעת הצפות וייבנו חניונים תת קרקעיים.

רחוב קוגל החדש יהיה ידידותי לכלל הגילאים, וזאת באמצעות שמירה על מרחקי הליכה נוחים לכל השירותים ועירוב שימושים מודרני ומלא חיים בין מגורים, מבני ציבור וחינוך, מסחר ותעסוקה ומקומות בילוי.

מענה להערות שהתקבלו על ידי דיירים | שיתוף ציבור תכנית קוגל חולון | דצמבר 2020

רקע למסמך

תכנית להתחדשות מתחם קוגל מקדמת בנוסף להליך התכנון גם תהליך שיתוף ציבור בכלל שלבי התכנית, הכולל: הסברה דיגיטלית, מפגשים אישיים, קבוצות מיקוד, כנסים ציבוריים רחבים, מפגשים עם נציגויות המתחם ומפגשים רחבים עם כלל בעלי הדירות ועם הציבור הרחב המתגורר באזור. במסגרת הצגת שלב מצב קיים התקיים כנס שיתוף ציבור בהשתתפות כ- 400 איש, הכנס התקיים בתיאטרון חולון במעמד ראש העיר מוטי ששון, בשלב הצגת עקרונות התכנון התקיימו שמונה מפגשי קפסולות עם נציגויות המתחמים במעמד עיריית חולון, המינהלת להתחדשות עירונית, צוות התכנון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כמו כן התקיים מפגש עם יזמים אשר פועלים במתחם והציגו למינהלת להתחדשות עירונית חמישים אחוז חתימות של בניינים. לאחר המפגשים התייחסויות רבות מהציבור ומהיזמים בנוגע לעקרונות התכנון, כלל ההתייחסויות נבחנו בכובד ראש ע"י צוות התכנון. מסמך זה מהווה מענה להתייחסויות אלו. בחודש דצמבר 2020 תתקיים סדרת כנסים להצגת חלופת תכנון עדכנית לדיירים במתחם על פי מתחמים וכנס נפרד לציבור הרחב ותושבי האזור.

כל שינוי מביא עמו גם חששות וקשיים. אנחנו סמוכים ובטוחים שמתחם קוגל החדש יהיה סיפור הצלחה, שיספק לכם בעלי הדירות ולכלל תושבי העיר חולון הנאה וגאווה.

לשאלות ומענים, ענת ברקאי נבו מתכננת ערים חברתית ויועצת שיתוף הציבור anatbnevopp@gmail.com

מענה להערות שהתקבלו על ידי דיירים | שיתוף ציבור תכנית קוגל חולון | דצמבר 2020

עיקרי ההתייחסויות והמענים:

- ✓ **צמצום המסחר המשולב בבניי המגורים - <** הפחתת המסחר המשולב בבניי המגורים מ-4,800 מ"ר ל-2,000 מ"ר.
- ✓ **הפחתת הצפיפות הכללית - <** הפחתת הצפיפות ע"י הורדת מכפיל הדירות וריווח בין מבנים
- ✓ **צמצום דירות כלואות של 2 חדרים - <** דירות בגודל 2 חדרים צומצמו ל-10% בכלל המתחם, שימוש בטיפוסי בינוי שמאפשרים שני כיווני אוויר לרוב המוחלט של הדירות.
- ✓ **הגדלת תקן החנייה - <** הוגדל תקן החנייה במתחם ל 1:1
- ✓ **שביעות רצון משילוב של בנייה בת 9 קומות - <** רוב המתחם מורכב משילוב של בנייה מגדלית ובנייה מרקמית (9 קומות)
- ✓ **מתן אפשרויות לשלביות בביצוע בתוך המתחמים - <** מאחר ומדובר בתב"ע ככל שיעמדו היזמים בעקרונות התכנון אשר כוללים פתרונות של חנייה, ניקוז, שמירה על עצים ובנייה לגובה תבחן אפשרות שלביות ביצוע



לשאלות ומענים, ענת ברקאי נבו מתכננת ערים חברתית ויועצת שיתוף הציבור anatbnevopp@gmail.com

מתחם 1 | מקווה ישראל 2, 4, 6, 8 הגלעד 1, 5, 7

סוגייה	מענה
התנגדות לריבוי בנייה גבוהה במתחם והצעה לשילוב מבנה עד 9 קומות במתחם	גודל המתחם, מספר הדירות הקיימות, מספר העצים לשימור ומיקומו בכניסה לעיר יחד עם היותו המתחם היחיד הנהנה מחזית צפונית פתוחה לנוף מביאות לידי מקסום הפוטנציאל במתחם על ידי בניית מגדלים לגובה.. הבנייה המגדלית מאפשרת מרווחים בין בניינים ומספר כיווני אוויר לדירה, החשוב לאקלים החם של ארצנו ומגדיל את רווחיות הפרויקט, דבר המאפשר את מימושו. לצד זאת, צוות התכנון ימשיך בניסיון לשלב בנייה נמוכה בהמשך התהליך. לצורך סיוע בעלויות האחזקה של המגדלים התכנית מחייבת את היזמים להקים קרן אחזקה למשך עשר שנים עבור בעלי דירות חוזרים (ובלבד שזוהי דירתם היחידה).
מגורים במגדלים אינם מותאמים לבעלי דירות קשישים	עפ"י התיקון לחוק "עידוד מיזמי פינוי בינוי" (2018) יזם מחויב להציע לדייר מעל גיל 75 (ביום חתימת החוזה עפ"י בחירת היזם): מעבר לדיור מוגן או תמורה כספית בשווי דירת התמורה, או דירה מחוץ למתחם, או שתי דירות קטנות במתחם, או דירה קטנה במתחם וכסף במזומן. לדייר מעל גיל 80 (ביום חתימת החוזה עפ"י בחירת הדייר) מחויב היזם להציע : מעבר לדיור מוגן, או תמורה כספית בשווי דירת התמורה, או דירה מחוץ למתחם. כמו כן המתחם יאפשר הריסה ובנייה מסוג של בינוי פינוי אשר יקל על אוכ' המבוגרים.
מטלה ציבורית מוגדלת ביחס לשאר המתחמים (הקמת בית ספר)	במתחם מתוכנן בית ספר יסודי. תוכנית ההתחדשות של שדרות קוגל מוסיפה כ-2,500 יח"ד חדשות (כ-7,500 נפש לפחות) ולכן עליה לאפשר הקמת בי"ס יסודי אחד לכל הפחות. לאחר בחינה של שטח התכנית והמתחמים שבתוכו, המתחם היחיד ששטחו מספיק גדול להכיל בי"ס חדש הוא מתחם מספר 1. בניית בית הספר מאפשרת למתחם להיות עצמאי ולא תלוי במימושם של מתחמים אחרים.
התנגדות למיקום ביה"ס המתוכנן במרכז המתחם	בית ספר משפיע רק על הקומות התחתונות של המגדלים ורק על הדירות הסמוכות. כלומר מדובר במספר מועט של דירות מתוך כלל הדירות במתחם. מיקום בית הספר נבחר כך שניתן יהיה לשמר את העצים ב"גן האישה" בתוך חצר בית הספר. בית הספר בין שני הבניינים יתרום לנוף ירוק ופתוח מהבניינים הסמוכים. לשמירה על העצים הוותיקים בחצר בית הספר יש יתרונות מבחינת איכות הלמידה והבריאות של הילדים והן מבחינת ניקוז מים, הפחתת חום ומניעת הצפות בכלל המתחם.
הצעה לפיצול הקמת בית הספר המתוכנן עם מתחם נוסף	לא ניתן לפצל בית ספר יסודי. כפי שניתן לראות במצגת לכל מתחם יש את המטלות הציבוריות שלו, במתחמים אחרים ממוקמים גני ילדים בקומת הקרקע של הבניינים, מעונות יום, חניון ציבורי, וכן פונקציות ציבוריות אחרות. על כל מתחם לתרום את חלקו לטובת איכות החיים העתידית של כלל האזור.

מתחם 1 | מקווה ישראל 2, 4, 6, 8 הגלעד 1, 5, 7

סוגייה	מענה
רצון לקדם התחדשות לפי תמ"א 38	תכנית קוגל מקדמת תפיסה של עירוניות בה מחד הבנייה צפופה ומאפשרת למספר גדול של אוכלוסייה להתגורר בה, ומאידך מספקת קרבה לשרותי ציבור, תרבות ופנאי ורכבת קלה. המתחם מרושת בשבילי הליכה ואופנים ונעשה ניסיון מרבי לשמירה על עצים ושטחים ציבוריים. לעירייה ולמדינה יש מחויבות ציבורית לתכנן מתוך ראייה עתידית עבור הדורות הבאים. במסלול של תמ"א 38, לא ניתן לחדש את התשתיות, לספק מוסדות ציבור וחינוך, לסלול שבילי אופנים והליכה רגלית וכן הלאה – כך שבסופו של דבר המגורים במתחם לא היו איכותיים עבור התושבים הקיימים והעתידיים של המתחם.
פגיעה בגודל המתחם בעקבות ההפקעה לטובת בית ספר	משבצת השטח התחומה בין הרחובות של מתחם 1 גדולה ממשבצות השטח התחומות בין רחובות אחרים, אך המגרשים למגורים הקיימים אינם גדולים מהמגרשים של מתחמים אחרים.
מחירי הדירות במגדלים יהיו נמוכים מהדירות בבניינים	התכנית מלווה על ידי שמאי שבוחן את עקרונות התכנון ובודק לעומק את הדרישות של כל מתחם והתכנון שלו. הטענה כי מחירי הדירות במגדלים יהיו נמוכים ממחירי הדירות בבניינים הנמוכים אינה תואמת את הערכת השמאי של התוכנית שמראה את אותו אחוז רווחיות לכלל המתחמים.
בקשה לבטל את הדירות הקטנות מאוד	בהמשך לשיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון הוחלט שבמתחם לא יתוכננו דירות הקטנות מ 65 מ"ר.
התנגדות לתמורה של 12 מ"ר	תמורה של 12 מ"ר היא התמורה המקובלת כיום בפרויקטים מסוג זה. (מדיניות הוועדה המחוזית והרשות להתחדשות עירונית) כמו כן תוספת של יותר מ-12 מ"ר מגדילה מאוד את הצפיפות במתחם ולא מאפשרת לכלל הבניינים במתחם להתחדש. יחד עם זאת, התמורה הסופית לדיירים נקבעת במסגרת מו"מ וחתימה על חוזה עם היזם. יש לציין, שעצם התחדשות המתחם תביא לקבלת דירה חדשה, מרפסת שמש, מעלית וחניה תת קרקעית בבניין העומד בכל התקני הבניה המחמירים העדכניים. מרחב פרטי וציבורי משופר, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה במרחק הליכה, רשת שבילים נעימה, פארק לינארי, גני משחקים ועוד. מדובר על שיפור מהותי באיכות החיים ביחס למצב הקיים כיום.

מתחם 1 | מקווה ישראל 2, 4, 6, 8 הגלעד 1, 5, 7

סוגייה	מענה
התנגדות למסחר במתחם	בהמשך לשיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון המסחר שתוכנן במתחם זה בוטל.
שלביות הביצוע	בהמשך לשיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון ניתן יהיה לבצע את המתחם בשלביות. מאחר ומדובר בתב"ע ככל שיעמדו היזמים בעקרונות התכנון אשר כוללים פתרונות של חנייה, ניקוז, שמירה על עצים ובנייה לגובה תבחן אפשרות של שלביות ביצוע
תקן חניה	בהמשך לשיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון תקן החניה עודכן ל-1:1.
החלת קרן האחזקה גם עבור בעלי דירות משכירים	מדיניות קרן אחזקה באה לשמור על הדיירים הקיימים ולאפשר להם להמשיך להתגורר במתחם.
המחשה מפורטת של התכנון	עיצוב הבניינים ומפרטי הדירות יקבעו בתכנית העיצוב שבאחריות היזם שיבחר למתחם. יחד עם זאת בכנסי שיתוף הציבור יובאו דוגמאות אשר ימחישו את אופי הבנייה

מתחם 2 | שד' קוגל 5, 7, 9, הגלבוע 1, 3, 5, 7

סוגייה	מענה
התנגדות לחניון ציבורי במתחם, הצעה לתכנן חניון מתחת לגן הציבורי, מבקשים פירוט לגבי אופן הכניסה לחניון הציבורי	החניון הציבורי יוקם כחלק מהמטלות הציבוריות שכל מתחם לוקח על עצמו (כמו בית ספר, אשכול גנים וכו'). לא ניתן לתכנן ולבצע חניה מתחת לגינה הציבורית תפגע פגיעה אנושה בעצים בגינה, פגיעה באפשרות של התושבים העתידיים להנות משטח ציבורי איכותי, פגיעה בסיוע במיתון האקלים באזור ובמניעה של הצפות.. הכניסה לחניון תהיה מופרדת ובאמצעות מחסום - חניות ראשונות בחניון 1- במתחם תהיינה לטובת הציבור. בהמשך החניון יהא עבור הדיירים לאחר מחסום נוסף. כמו כן החניון הציבורי לבאי התיאטרון (אשר אינו פועל 24/7) יאפשר חניות לאורחי דיירי המתחם.
תקן חניה	בהמשך לשיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון תקן החניה עודכן ל-1:1.
שלביות הביצוע	התפיסה התכנונית של מתחם התכנון האחד, שכולל הן מבנים על רח' קוגל והן מבנים על רח' הגלבוע, מועדפת לביצוע בהינף אחד של כלל המתחם. מאחר ומדובר בתב"ע ככל שיעמדו היזמים בעקרונות התכנון אשר כוללים פתרונות של חנייה, ניקוז, שמירה על עצים ובנייה לגובה תבחן אפשרות של שלביות ביצוע.
חשש מדרישה של זכויות בנייה מוגדלות ע"י דיירים ברח' הגלבוע	התכנית המפורטת המתוכננת למתחם יוצרת וודאות בנוגע לזכויות הבניה הניתנות ואפשרויות המימוש של זכויות אלו - לא ניתן יהיה להוסיף או לממש זכויות בניה שלא במסגרת התוכנית.
הצעה לפיצול המתחם	הרחבת שד' קוגל מצד אחד ורחוב השומרון מן העבר השני מחייבות איחוד של החלקות הגובלות בקוגל עם החלקות על רחוב השומרון. מאחר ומדובר בתב"ע ככל שיעמדו היזמים בעקרונות התכנון אשר כוללים פתרונות של חנייה, ניקוז, שמירה על עצים ובנייה לגובה תבחן אפשרות של שלביות ביצוע.

מתחם 2 | שד' קוגל 5, 7, 9, הגלבוע 1, 3, 5, 7

סוגייה	מענה
דרישה למרווח של לפחות 20 מטר בין הבניינים	הבינוי המוצע מרווח ככל הניתן וחלק מהמבנים מרווחים מעל 20 מ' זה מזה. עם זאת, בעולם התחדשות העירונית, בעיקר בהתחדשות שכוללת בנייה מרקמית (9 קומות) לצד מגדלים, לא ניתן להבטיח מרווח של 20 מ' בכל סיטואציה. תכנית העיצוב שיבצע היזם תקבע את המרווחים הסופיים בין הבניינים.
פירוט לגבי מספר מעליות מתוכננות בבניינים	התכנית המפורטת במתחם קוגל הינה תכנית בניין עיר (תב"ע) אשר קובעת מסגרת להיקף הנפחים ואינה מתערבת במספר המעליות בבניינים. מספר המעליות יקבע בתכנון מפורט ע"י היזם/קבלן, בהנחיית יועץ מעליות ובאישור העירייה.
התנגדות לעירוב שימושים במתחם	אזורים מעורבי שימושים המשלבים מסחר, תעסוקה, שטחים ציבוריים ומגורים זה לצד זה הם מאבני היסוד של העיר הנגישה, שמאפשרת הליכה רגלית ומגבירה את תחושת הבטחון ברחוב. יתרון כלכלי נוסף של קרבה ונגישות הוא החסכון בהוצאות הנסיעה ובזמן הנסיעה של תושבים בין מקום מגוריהם למקומות העבודה והבילוי. עקרונות התכנון מגדירים את מרחב התחנה כמרחב עם מירב השימושים ביניהם, תיאטרון חולון, משרדים, מסחר בקומת הקרקע של המשרדים ולאורך שדרת ה' באייר. כל אלה הם יתרונות חשובים לתושבי המתחם שיהנו מהאפשרות לגור, לעבוד לקנות ולבלות בסביבת מגוריהם.
התנגדות למסחר במתחם	שילוב שימושי מסחר ותעסוקה לצד מגורים הופך את הסביבה לבטוחה יותר, בזכות תנועת אנשים, וכן מסייע ליצירת תחושת קהילה בשל האינטראקציה החברתית שתנועה זו מייצרת. למניעת מטרדים, התוכנית תכלול הנחיות בנוגע להפרדה בדרכי גישה, בכניסה של רכבים, התאמת שעות פעילות, כדי למנוע מטרדי רעש, ריח, פעילויות תחזוקה וכדומה. ניתן להשפיע על תמהיל המסחר ב"הסכם הבית המשותף" כמו כן דיירים אשר אינם מעוניינים לגור על שדרת קוגל יכולים לבקש בהסכם עם היזם למיקום באזור העורפי של המתחם.
התנגדות לדירות קטנות כלואות במתחם	בהמשך למפגש שיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון, הופחת מספר הדירות הקטנות עם כיוון אוויר אחד, ולמרבית הדירות יהיו שני כיווני אוויר ומעלה. יחד עם זאת, חשוב לזכור כי הדירות הקטנות מסייעות ליחידנים/יות להתגורר במתחם ויחד עם זאת אינן דורשות הגדלה של מוסדות חינוך ולכן תורמות למגוון האוכלוסייה ורווחיות הפרויקט.

מתחם 3 | שד' קוגל 13, 15, 17, השומרון 8, 10

סוגייה	מענה
התנגדות לתמורה של 12 מ"ר	תמורה של 12 מ"ר היא התמורה המקובלת כיום בפרויקטים מסוג זה. (מדיניות הוועדה המחוזית והרשות להתחדשות עירונית) כמו כן תוספת של יותר מ-12 מ"ר מגדילה מאוד את הצפיפות במתחם ולא מאפשרת לכלל הבניינים במתחם להתחדש. יחד עם זאת, התמורה הסופית לדיירים נקבעת במסגרת מו"מ וחתימה על חוזה עם היזם. יש לציין, שעצם התחדשות המתחם תביא לקבלת דירה חדשה, מרפסת שמש, מעלית וחניה תת קרקעית בבניין העומד בכל התקני הבניה המחמירים העדכניים. מרחב פרטי וציבורי משופר, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה במרחק הליכה, רשת שבילים נעימה, פארק לינארי, גני משחקים ועוד. מדובר על שיפור מהותי באיכות החיים ביחס למצב הקיים כיום.
פירוט על ההפקעה המתוכננת במתחם	התוכנית מייצרת הקצאות לטובת הרחבת השטח הפתוח לאורך שד' קוגל וכן להרחבת רחובות השומרון והגלעד. ההקצאה מהסך המצטבר של החלקות במתחם 2 הינה נמוכה, כ-0.2 ד'. שיעור ההקצאה המדויק יפורט בהמשך עם השלמת מסמכי התוכנית. ב"תמורה" להקצאות יתקבל פארק אורכי מטופח, שכונה חדשה, מבני ציבור וחינוך, רשת שבילי אופניים מדרכות רחבות ועוד. בנוסף במתחם 3 יוקם חניון תת קרקעי ציבורי וישולבו פונקציות ציבוריות בבניינים לטובת האוכלוסייה העתידית שבמתחם.

מתחם 4 | שד' קוגל 19, 21 הגליל 4

סוגייה	מענה
המחשה מפורטת של התכנון	עיצוב הבניינים ומפרטי הדירות יקבעו בתכנית העיצוב ובהיתר שבאחריות היזם שיבחר למתחם. יחד עם זאת בכנסי שיתוף הציבור יובאו דוגמאות אשר ימחישו את אופי הבנייה
התנגדות לריבוי בנייה גבוהה במתחם	הבנייה המגדלית מאפשרת מרווחים בין בניינים ומספר כיווני אוויר לדירה, החשוב לאקלים החם של ארצנו ומגדיל את רווחיות הפרויקט, דבר המאפשר את מימושו. במתחם 4 ריבוי הבנייה המגדלית נובע כתוצאה ממגבלות קידוח מי מקורות הממוקם במתחם ומהכוונה להרחיב את השדרה הירוקה במקטע האמור.
חשש מקושי בעמידה בעלויות תחזוקה לאחר סיום תקופת הקרן הונית	סוגיית דמי התחזוקה/ועד בית לאחר סיום קרן התחזוקה היא סוגיה שצריכה להתברר ברמה הלאומית, שכן היא משותפת לכל פרויקטי התחדשות עירונית באשר הם. התוכנית מחייבת את היזם להקים קרן תחזוקה לעשר שנים, עבור דיירים חוזרים ובלבד שזוהי דירתם היחידה. אוכלוסיית רווחה, אוכלוסייה בעלת מוגבלויות ואוכלוסייה קשישה יכולה לקבל הנחות בארנונה עפ"י חוק. כמו כן ניתן לחשוב על פתרונות כגון השכרת חנייה, או הסכם עם היזם על יותר מעשר שנים קרן הונית. המינהל להתחדשות עירונית תשמח ללוות ולסייע לבעלי הנכסים להבין לעומק את זכויותיהם.
שטח ציבורי רחב על חשבון ציפוף הבנייה במתחם	השטח הציבורי הנוצר אינו רחב מדי, הוא מידתי ומדויק למקום. בתוכנית העיצוב יינתנו הנחיות להפוך את השטח הציבורי לאיכותי ומוצל. "תקופת הקורונה" לימדה אותנו על החשיבות הגדולה של המרחב הציבורי לאיכות חיי הדיירים.
התנגדות לדירות כלואות במתחם	בהמשך למפגש שיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון, הופחת מספר הדירות הקטנות עם כיוון אוויר אחד, ולמרבית הדירות יהיו שני כיווני אוויר ומעלה. יחד עם זאת, חשוב לזכור כי הדירות הקטנות מסייעות ליחידנים/יות להתגורר במתחם ויחד עם זאת אינן דורשות הגדלה של מוסדות חינוך ולכן תורמות למגוון האוכלוסייה ורווחיות הפרויקט.

מתחם 5 | הלוחמים 3, שד' קוגל 2, 4, 6, 8 קפלן 28, 30, 32

סוגייה	מענה
התנגדות לתמורה של 12 מ"ר	תמורה של 12 מ"ר היא התמורה המקובלת כיום בפרויקטים מסוג זה. (מדיניות הוועדה המחוזית והרשות להתחדשות עירונית) כמו כן תוספת של יותר מ-12 מ"ר מגדילה מאוד את הצפיפות במתחם ולא מאפשרת לכלל הבניינים במתחם להתחדש. יחד עם זאת, התמורה הסופית לדיירים נקבעת במסגרת מו"מ וחתימה על חוזה עם היזם. יש לציין, שעצם התחדשות המתחם תביא לקבלת דירה חדשה, מרפסת שמש, מעלית וחניה תת קרקעית בבניין העומד בכל התקני הבניה המחמירים העדכניים. מרחב פרטי וציבורי משופר, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה במרחק הליכה, רשת שבילים נעימה, פארק לינארי, גני משחקים ועוד. מדובר על שיפור מהותי באיכות החיים ביחס למצב הקיים כיום.
פירוט אודות נחיצות והנחיות הבינוי לרחוב החדש המתוכנן ומדוע לא מתוכנן קירוי אקוסטי (רחבעם זאבי)	מטרת סלילת רחוב רחבעם זאבי היא לחבר את השכונה בין מזרח ומערב (עם רחוב הגלעד) בשבילי אופניים והולכי רגל, כמו כן הרחוב יישרת בעיקר את דיירי מתחם 5 בכניסה של רכבים, כיוון שלא יהיה ניתן לצאת צפונה מרחבעם זאבי אל דרך קוגל העתידי. הכניסה העתידי לדרך רחבעם זאבי תהיה מקפלן כפי שקורה כיום ומרחוב קוגל (רק מצפון). הרחוב עובר בחלקות של קפלן 28, קוגל 6 ו-8. התוכנית לא תבצע הפקעה של שטח לטובת הרחוב ובמידה והמתחם לא יתחדש הרחוב לא יתממש. מדובר ברחוב עירוני פנימי דו סטרי (נתיב לכל כיוון), הכולל שתי מדרכות רחבות משני צדדיו ועוד שביל אופניים ורצועת שטח ציבורי פתוח בצדו הדרומי. בהמשך רחוב רחבעם זאבי מתוכנן בחתך של נתיב לכיוון עם מדרכה רחבה ושביל אופניים, דומה בחתך לרחוב השומרון, קפלן, הגלעד ורחובות רבים נוספים בעיר. אמצעי בטיחות - כביש בחתך מקובל, אין אמצעים מיוחדים גם אין הצדק לפסי האטה. הכביש דו סטרי מעט חניות בצד צפון, שביל אופנים בצד דרום כניסה ברמפה למתחם 5 וכניסה לבית כנסת. אין דרכי גישה פנימיים למעט גישה לכיבוי אש. לא נדרש קירוי אקוסטי ברחוב עירוני פנימי.
הצגת חישוב השמאי לתחשיב הכלכלי לפי תקן 21 תיאום פגישה עם שמאית הפרויקט	את התוכנית מלווה שמאית אשר תשתתף בכנסי שיתוף הציבור. מכפיל הדירות והשטח נגזר מתוך דו"ח כלכלי שנערך לתוכנית אשר יוצג יחד עם שאר הנספחים לעת פרסום התוכנית להפקדה. המכפיל ותמהיל הדיור המדויק יפורטו בהמשך עם השלמת מסמכי התוכנית. התכנון יוצג בשיתוף הציבור ויומחש ע"י צוות התכנון.

מתחם 5 | הלוחמים 3, שד' קוגל 2, 4, 6, 8 קפלן 28, 30, 32

סוגייה	מענה
מטלה ציבורית מוגדלת ביחס לשאר המתחמים	לכל מתחם יש את המטלות הציבוריות שלו, במתחמים אחרים ממוקמים אשכול גני ילדים, בית ספר חניון ציבורי, וכן פונקציות ציבוריות אחרות. על כל מתחם לתרום את חלקו לטובת איכות החיים העתידית של כלל האזור. השטחים המבונים לצרכי ציבור במתחם 5 יכללו מועדון נוער (או שימוש דומה) בשטח 300 מ"ר וכן 3 כיתות גן, ששטחן מוערך ב-400 מ"ר. ראוי לציין כי מדובר בצרכים בסיסיים של האוכלוסייה העתידית אשר תתגורר במתחם. כמו כן יש מתאם בין שכונות איכותיות ומבוקשות לבין שכונות המספקות צרכי חינוך וציבור איכותיים וזמינים. כל תכנית להתחדשות במסגרת פינוי בינוי חייבת לכלול שטחי קרקע ושטחים בנויים ציבוריים כמענה לתושבים העתידיים אשר יתגוררו באזור ויזדקקו לבתי ספר, גני ילדים, מעונות, מועדוני קשישים, מרפאות וכיו"ב
פירוט אודות הבינוי המתוכנן במתחם, השטחים הציבוריים והמסחר	הבנייה במתחם 5 כוללת 2 מגדלים בצד הצפוני של המתחם – המגדל המזרחי למגורים בלבד ושני בניינים בני 9 קומות בצד הדרומי של המתחם - הבניין המזרחי כולל שטח סחיר של 250 מ"ר (שקול לשתי חנויות קטנות כדוג' משקפיים וצעצועים) כל השאר השימושים במתחם הם ציבוריים. השטחים המבונים לצרכי ציבור במתחם 5 יכללו מועדון נוער (או שימוש דומה) בשטח 300 מ"ר וכן 3 כיתות גן, ששטחן מוערך ב-400 מ"ר. שטחי הציבור מיועדים לרווחת חייהם של התושבות והתושבים העתידים וילדיהם אשר יתגוררו במתחם.
התנגדות לבנייה גבוהה במתחם	שילוב של בנייה מגדלית במתחם קוגל מחויב בשל הצורך לאפשר תוספת גדולה של יח"ד לצורך ישימות הפרויקט מבחינה כלכלית וכן לאפשר מרווחים בין בניינים ודירות עם כיווני אוויר, דבר המתבקש באקלים החם והמתחמם של ארצנו.
עלויות אחזקה גבוהות במגדלי מגורים והיווצרות של "סלאמס"	הבנייה במתחם 5 משלבת בין בנייה מגדלית לבין בנייה מרקמית (9-10 קומות) לצורך סיוע בעלויות האחזקה התכנית מחייבת את היזם להקים קרן הונית לעשר שנים עבור כלל בעלי הדירות החוזרים (ובלבד שזוהי דירתם היחידה). נושא התחזוקה העתידית של המגדלים הינו אתגר לאומי ועולמי ומסתמנת מגמה של חיוב לחברות ניהול ופיקוח על תפקודן. הכניסה לעיר חולון הולכת לשנות את פניה, כאשר במקום כיכר הלוחמים הולך להבנות שיקוע (מנהרה) בין רח' הלוחמים לרח' מקווה ישראל, לאור זאת מגורים במגדל אינה נחותה ממגורים בבנייה נמוכה
קושי בעמידה בעלויות תחזוקה לאחר סיום תקופת הקרן ההונית	סוגיית דמי התחזוקה/ועד בית לאחר סיום הקרן ההונית היא סוגיה שצריכה להתברר ברמה הלאומית, שכן היא משותפת לכל פרויקט התחדשות עירונית באשר הוא. הקרן ההונית הינה לעשר שנים, לאחר מכן החוק מאפשר הנחות בארנונה לאוכלוסיית רווחה, לאוכלוסייה בעלת מוגבלויות ולאוכלוסייה קשישה. כמו כן ניתן לחשוב על פתרונות כגון השכרת חנייה, או הסכם עם היזם על קרן הונית של יותר מעשר שנים

מתחם 5 | הלוחמים 3, שד' קוגל 2, 4, 6, 8 קפלן 28, 30, 32

סוגייה	מענה
מתחם 5 כ"א יבין כבישים"	מתחם 5 גובל ברחובות עירוניים כמו כל בניין אחר בעיר. בצמוד למתחם ולאורך שד' קוגל מתוכננת שדרה חדשה וכן גינה המלווה את תוואי הרחוב החדש. המתחם מיועד לאוכלוסיות רגישות כגון קשישים וילדים בכך שמאפשר להם נגישות במרחק הליכה רגלית למוסדות ציבור, בריאות, תרבות וחינוך, אפשרות של הליכתיות לאורך שבילי הליכה מוסדרים ומוצלים ומפגשים בלתי אמצעים בשדרה הקהילתית ובגינות
התנגדות ליציאת רכבים מרחוב רחבעם זאבי לשד' קוגל	התכנית מלווה על ידי יועץ תנועה מוסמך ונבדקת על ידי יועץ התנועה של העירייה. היציאה מרומזרת, לא תהא פניה שמאלה, מתואם עם נת"ע, הרמזור מיועד להולכי רגל ואופניים. נפח התנועה בקוגל אמור לקטון. אין אפשרות לחבר את זכריה הרופא לרחוב הלוחמים לאחר השיקוע.
הצעה להרחבת שד' קוגל לתנועת רכבים	תכנון רח' קוגל באחריות משרד התחבורה באמצעות חב' נת"ע. הראייה של משרד התחבורה הינה שני יסודי בפיצול הנסיעות שיעברו מרכב פרטי לתחבורה ציבורית: רכבת קלה ונתיבי תחבורה ציבוריים ייעודיים. לא מתוכננת הגדלה של מספר הנתיבים לאורך רחוב קוגל.
התנגדות לתוספת שטחי ציבור רבים במסגרת הפרויקט, שד' קוגל הופכים להיות חצר אחורית	באזור השכונות גרין ועם ואגרובנק יש מחסור בכיתות בית ספר, גני ילדים, מעונות יום ומרכזים קהילתיים. התכנית מוסיפה כ- 2500 יח"ד. התושבים העתידיים יזדקקו למוסדות חינוך, ציבור, בריאות ורווחה. מיקום המוסדות נבחנו על ידי צוות התכנון והעירייה והמקום הנכון ביותר למקם את המוסדות הללו היא לאורך השדרה אשר בשל בניית הרכבת הקלה ושבילי ההליכה והאופניים תהיה נגישה לציבור הרחב. חזית מבני הציבור הפונים לשדרת קוגל תהיה חזית קדמית ייצוגית ולא חצר אחורית ותעודד חיי רחוב נעימים, תוססים וברי קיימא אשר מתאימים למיקומה של העיר חולון במרכז המטרופולין.
פירוט אודות הפיתוח הנופי המתוכנן	לאורך שד' קוגל מתוכנן פארק לינארי לרווחת הכלל. הגיזון יקבע בשלב תוכנית העיצוב לאחר אישור התב"ע. השטח הציבורי הפתוח לאורך שד' קוגל מיועד לשמש את כלל תושבי השכונה.
הצעה לתכנון מתחם 5 כמתחם של מבני ציבור בלבד וחיבור דיירי מתחם 5 עם המתחמים הדרומיים	חלוקה למתחמים נועדה לאפשר עצמאות של שלביות ביצוע לתאי שטח סבירים בגודלם, תוך שמירה על איכות חיים המשלבת מגורים ושטחי ציבור לטובת כלל התושבים, לאור זאת נראה שלהצעה אין התכנות הן מבחינת תכנון והן מבחינת התארגנות.

מתחם 5 | הלוחמים 3, שד' קוגל 2, 4, 6, 8 קפלן 28, 30, 32

סוגייה	מענה
מחסור בפעוטונים מסובסדים (כגון ויצו או נעמת)	התכנית מלווה על ידי יועצת פרוגרמה מוסמכת ונבחנת יחד עם העירייה, וכוללת אפיון מצב קיים של השטחים הבנויים הציבוריים ומענה למצב עתידי לאור הגידול באוכלוסייה. תכנית קוגל כוללת מבנים של מעונות ציבוריים בהתאם למספר הילדים בגילאי מעונות הצפוי בשנתון. הצורך ידוע ויסופק.
תחנות מתוכננות עבור הרכבת הקלה	תחנת הרק"ל (רכבת קלה) מתוכננת בשד' קוגל מול התיאטרון ע"י החברה הממשלתית נת"ע, יש לציין שתחנה של רק"ל אינה תופסת שטח כמו תחנה של רכבת ישראל אלא קומפקטית בהרבה.
תקן חניה	בהמשך לשיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון תקן החניה עודכן ל-1:1.
פגיעה בערך הכנס בעקבות עירוב השימושים המתוכנן במתחם	פרויקטים הכוללים עירוב שימושים מתוכננים בשנים האחרונות בערים שונות בישראל, ואט אט סגנון הפרויקטים הזה הופך שכיח יותר. היתרון בגישה זו הוא החסכון בהוצאות הנסיעה ובזמן הנסיעה של תושבים בין מקום מגוריהם למקומות העבודה ומוסדות הציבור. התוכנית תכלול הנחיות ליצירת הפרדה בין השימושים: הפרדה בדרכי גישה, בכניסות אל מוסדות הציבור, התאמת שעות פעילות, פעילויות תחזוקה וכדומה.
התנגדות לשילוב שימושי מסחר במתחם	שילוב שימושי מסחר ותעסוקה לצד מגורים הופך את הסביבה לבטוחה יותר, בזכות תנועת אנשים, וכן מסייע ליצירת תחושת קהילה בשל האינטראקציה החברתית שתנועה זו מייצרת. למניעת מטרדים, התוכנית תכלול הנחיות בנוגע להפרדה בדרכי גישה, בכניסה של רכבים, התאמת שעות פעילות, כדי למנוע מטרדי רעש, ריח, פעילויות תחזוקה וכדומה. ניתן להשפיע על תמהיל המסחר ב"הסכם הבית המשותף" כמו כן דיירים אשר אינם מעוניינים לגור על שדרת קוגל יכולים לבקש בהסכם עם היזם למיקום באזור העורפי של המתחם.
דרישה לדירות פנימיות ושקטות	ניתן בתאום עם היזם לבחור את הדירות המרוחקות מרחוב הלוחמים ומשד' קוגל.

מתחם 5 | הלוחמים 3, שד' קוגל 2, 4, 6, 8 קפלן 28, 30, 32

סוגייה	מענה
פיצול בין המבנים לאורך שד' קוגל ורחוב קפלן	אנו מודעים למורכבות שבצירוף טיפוס דיור שונים במתחם תכנון אחד. עם זאת, בראייה רחבה, יש הצדקה תכנונית לאיגום של שני טיפוסים בינוי למתחם אחד – רק מתחם מאוחד יאפשר התחדשות של כל המבנים הכלולים בו וכן יאפשר המשך דרך רחבעם זאבי. לא תתאפשר התחדשות של בניין בודד בתחום התוכנית.
התחדשות עצמאית של קפלן 28	לא ניתן לחדש רק את בניין קפלן 28 שכן כבניין יחיד השטח עליו הוא עומד לא יוכל לספק שטחי ציבור בהתאם לנדרש בתוכנית של התחדשות עירונית. מטרת התוכנית הינה לאחד חלקות כך שביחד יוכל כל מתחם לתרום את הדרוש מבחינת שטחי ציבור.
פירוט על הפקעות מתוכננות במתחם	התוכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש, במסגרת התוכנית תבוצע הקצאה של שטחים לטובת הארכת רחוב רחבעם זאבי וחיבורו עם שד' קוגל. במסגרת השת"צ תוצג התכנית והתכנון המוצע במתחם.
הגיבון המתוכנן אינו משרת את בעלי הדירות והוא בעצם לא גיבון- הוא שצ"פ ליופי!	השצ"פ (שטח ציבורי פתוח) לאורך קוגל מתוכנן כך שיענה על מספר תפקידים: שדרה עירונית פעילה, גן לינארי (אורכי) וגן לפעילות ומפגש וימשיך את תפקידו ככניסה ירוקה לעיר. רוחבו משתנה בין 19-26 מטר. אל רחוב זה מתווספות זיקות הנאה אשר מרחיבות אותו אף יותר. מרחב זה יחולק לשלוש רצועות עקרוניות בעתיד: רצועת הליכה לאורך חזיתות המגרשים, רצועת פעילות אשר בה ימוקמו מתקני משחק ופינות מפגש ורצועה ירוקה. אנחנו כעת בשלב התב"ע (תכנית בניין עיר). השצ"פ יתוכנן באופן מפורט בהמשך על ידי העירייה. בצד המערבי של השדרה קיימים היום שני גנים בסמיכות למוסדות ציבור, אשר מיועדים לזיכרון, העירייה יכולה לשנות את אופי הפיתוח שלהם לגינות שכונתיות. גם נושא זה יפותח בעתיד על ידי העירייה
אין בשכונה פארק מרכזי בסדר גודל של הגינה בגלעד	לאורך שד' קוגל מתוכנן פארק לינארי לרווחת תושבי השכונה. הפארק המרכזי של שכונה זו הוא השדרה. השדרה החדשה והירוקה תתפקד כציר עירוני פעיל אשר יכלול: טיילת, רחבה עירונית מרכזית, אזורי פנאי ומפגש, מתקני משחק, צמחייה וגינות שכונתיות.
במתחם הדרומי למתחם 5 (מול כצנלסון) אפשר לתכנן מבנים סביב גינה	התכנון נעשה בהתאם למגבלות הקיימות של שד' ה' באייר, בית הכנסת הקיים, שטחי העירייה ותוך שמירה על אופטימליות התכנון ביחס למכפיל הדירות ולנפח המבנים. בקרבת בית הכנסת קיימת גינה אשר נשמרת בתוכנית זו ותשמש את תושבי המתחם.

מתחם 6 | הלוחמים 3, שד' קוגל 12, 14, 16 קפלן 18, 20

סוגייה	מענה
שלביות הביצוע במתחם	מאחר ומדובר בתב"ע ככל שיעמדו היזמים בעקרונות התכנון אשר כוללים פתרונות של חנייה, ניקוז, שמירה על עצים ובנייה לגובה תבחן אפשרות של שלביות ביצוע
איחוד מתחם 6 ומתחם 9	צירוף מתחם 9 למתחם 6 לא יתרום בהיבט התכנוני. התב"ע קובעת מתחמי מימוש באופן אופטימלי, בשלב ההיתר ככל שיעמדו היזמים בעקרונות התכנון ניתן יהיה לבקש לאחד את המתחמים.
התנגדות למסחר במתחם	שילוב שימושי מסחר ותעסוקה לצד מגורים הופך את הסביבה לבטוחה יותר, בזכות תנועת אנשים, וכן מסייע ליצירת תחושת קהילה בשל האינטראקציה החברתית שתנועה זו מייצרת. למניעת מטרדים, התוכנית תכלול הנחיות בנוגע להפרדה בדרכי גישה, בכניסה של רכבים, התאמת שעות פעילות, כדי למנוע מטרדי רעש, ריח, פעילויות תחזוקה וכדומה. ניתן להשפיע על תמהיל המסחר ב"הסכם הבית המשותף" כמו כן דיירים אשר אינם מעוניינים לגור על שדרת קוגל יכולים לבקש בהסכם עם היזם למיקום באזור העורפי של המתחם.
הקצאת שטחי מסחר ברחוב ה' באייר במקום המסחר המתוכנן במתחם	מגרשי העירייה ברח' ה' באייר מתוכננים להכיל חזית מסחרית בנוסף על חזיתות המסחר בייתר המתחמים ובשל כך הופחת היקף המסחר על הרחוב.
צפיפות גבוהה של התכנון המוצע	הבינוי המוצע מרווח ככל הניתן וחלק מהמבנים מרווחים מעל 20 מ' זה מזה. עם זאת, בעולם התחדשות העירונית, בעיקר בהתחדשות שכוללת בנייה מרקמית (עד 9 קומות) לצד מגדלים, לא ניתן להבטיח מרווח של 20 מ' בכל סיטואציה. כמו כן המתחם צפוף בשל רצון כלל הבניינים במתחם להתחדש.
תקן חניה	בהמשך לשיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון תקן החניה עודכן ל-1:1.
מספר מעליות מתוכננות בבניינים	התכנית המפורטת במתחם קוגל הינה תכנית בניין עיר (תב"ע) ואינה מתערבת במספר המעליות בבניינים. מספר המעליות יקבע בתכנון מפורט ע"י היזם/קבלן, בהנחיית יועץ מעליות ובאישור העירייה.

מתחם 6 | הלוחמים 3, שד' קוגל 12, 14, 16 קפלן 18, 20

סוגייה	מענה
התנגדות לתפיסת דיור מכליל	מדינת ישראל משקיעה כספים רבים לתכנון המתחם הנהנה ממיקומו ליד שדרה מרכזית ותחנות הרכבת הקלה זאת לטובת כלל האוכלוסייה. אחת ממטרות התוכנית היא לשמור על האוכלוסייה הקיימת המתגוררת בשכונה כבר שנים רבות ולייצר אפשרות למגוון של אוכלוסייה להתגורר בה בעתיד ובהתאם נקבע תמהיל הדירות.
התנגדות לדירות קטנות ודירות גן	בהמשך למפגש שיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון, הופחת מספר הדירות הקטנות עם כיוון אוויר אחד, ולמרבית הדירות יהיו שני כיווני אוויר ומעלה. יחד עם זאת, חשוב לזכור כי הדירות הקטנות מסייעות ליחידנים/יות להתגורר במתחם ויחד עם זאת אינן דורשות הגדלה של מוסדות חינוך ולכן תורמות למגוון האוכלוסייה ורווחיות הפרויקט. התכנית לא כוללת דירות גן
התנגדות לשילוב תעסוקה במתחם	שילוב שימושי תעסוקה בתכנון עירוני ברחובות מרכזיים נועד ליצור עירוב שימושים המוכח כתורם להוויה העירונית. התעסוקה הקטנה בעיקר תשמש את תושבי המתחם, כך שיוכלו לעבוד בקרבת מגוריהם. משרדי התעסוקה יכולים לשמש גם כסטודיו למטפלים, מכון כושר משרדי עו"ד וכן הלאה.
החלפה שטחים במקרה של שטחים בהקשר למתחם מס' 7	החלפת שטחים במקרה של התחדשות עירונית תייצר מורכבות שתדחה את מימוש הפרויקט ותיצור תלות מיותרת בין הדיירים לעירייה. לצד זאת, מאחר ומדובר בתב"ע ככל שיעמדו היזמים בעקרונות התכנון אשר כוללים פתרונות של חנייה, ניקוז, שמירה על עצים ובנייה לגובה תבחן אפשרות של שלביות ביצוע
הכללת מבנים נוספים אשר מחוץ לתחום התכנית ושינוי ייעוד הקרקע	החלוקה למתחמים נועדה ליצור מתחמי תכנון איכותיים תוך מתן מענה לסוגיות רחבות כגון: חנייה, ניקוז, שמירה על עצים, קרבה לשרותי ציבור וחינוך ועוד, כל זאת תוך שמירה על התכנות כלכלית והתארגנות של הדיירים. לפיכך, לא נראה שההצעה ברת ביצוע.

מתחם 6 | הלוחמים 3, שד' קוגל 12, 14, 16 קפלן 18, 20

סוגייה	מענה
התנגדות להפיכת רחוב השומרון לדו-סטרי	התכנית מתייחסת על כלל המתחם תוך מתן מענה לתוספת גידול האוכל והרכבים, לכן יועץ התנועה שמלווה את התכנית המליץ להרחיב את הדרך
הצעה להרוס ולבנות מחדש את בית הכנסת הצמוד למתחם	התוכנית לא כוללת הריסה של מוסדות ציבור וחינוך מתפקדים, במסגרת התוכנית, יוגדלו זכויות הבנייה במתחם בית הכנסת הקיים לטובת שימושי דת וחינוך לצורך מקסום השטח.
תכנון מקלטים ציבוריים בשטח התכנית	כל הדירות החדשות ומבני הציבור החדשים ייבנו עם פתרון מיגון בהתאם להוראות פיקוד העורף - ממ"ד, ממ"ק וכד' – פתרונות יעילים לאין שיעור מאשר מקלטים ציבוריים. תכנון מקלטים ציבוריים הופסק בכל הארץ, ירידה לחניון התת קרקעי מספקת את הצורך המידי במקלט לעוברי אורח בשעת מצוקה.

מתחם 7 | שד' קוגל 18, 20, 22 קפלן 8, 10, 12

מענה	סוגייה
הבינוי המוצע מרווח ככל הניתן וחלק מהמבנים מרווחים מעל 20 מ' זה מזה. עם זאת, בעולם התחדשות העירונית, בעיקר בהתחדשות שכוללת בנייה מרקמית לצד מגדלים, לא ניתן להבטיח מרווח של 20 מ' בכל סיטואציה. יש לקחת בחשבון שהצפיפות נובעת מכך שהתוכנית מאפשרת לכלל הבניינים במתחם להתחדש במסגרת של הריסה ובנייה.	צפיפות גבוהה של התכנון המוצע
התוכנית כוללת הוראות להתחדשות עירונית ומקנה זכויות בניה לפי מתחמים. תכנית קוגל מייצרת השבחה של הקרקע מתוקף העובדה שניתן יהיה לקדם פרויקט פינוי בינוי עם זכויות מוגדלות. אין בהתחייבות התכנית לייצר טבלאות איחוד וחלוקה לא מתחמיות ולא טבלה כוללת. דו"ח השמאי יוצג במסמכי התכנית לאחר שתופקד לעיון הציבור ולהתנגדויות בוועדה המחוזית. לא נקבע סופית האם איחוד וחלוקה יערך במסגרת התכנית המפורטת או בשלב מתקדם יותר כתנאי למתן היתר בנייה.	בקשה לקבלת טבלת איזון כלל מתחמית של מתחם 7, בקשה להצגת דו"ח שמאי וטבלאות איחוד וחלוקה
כיום לא ניתן להתקדם בקידום תכנית נפרדת, כיוון שעל כלל המתחם יש 77 ו-78. עיריית חולון מקדמת תכנית כוללת להתחדשות העיר ח-619 אשר לא תאפשר באזור זה זכויות מרובות לבנייה מעבר למה שמקנה התכנית המפורטת. תכנית קוגל ממקסמת את הזכויות שלכם בשל העובדה שהיא רחבה וכוללת מטלות ציבוריות תוך כדי ראייה כוללת לטובת שמירה על איכות חיי התושבים הקיימים והעתידיים.	בירור בנוגע לקידום תב"ע במסלול אחר
בפרויקטים של פינוי בינוי התמורה (הניתנת ע"י היזם) נקבעת לרוב עפ"י שטח הדירה (פלדלת) ולא עפ"י שטח הקרקע של הבניין המשותף. התכנית לא קובעת את התמורות עבור הדיירים, הדבר נקבע במו"מ מול היזם העתידי של המתחם.	התנגדות לאיחוד בין בניינים בעלי גודל שטח שונה

מתחם 7 | שד' קוגל 18, 20, 22 קפלן 8, 10, 12

סוגייה	מענה
התנגדות לאיחוד בין קפלן לקוגל ושלביות בביצוע	אנו מודעים למורכבות שבצירוף טיפוס דיור שונים במתחם תכנון אחד. עם זאת, בראייה רחבה, יש הצדקה תכנונית לאיגום של שני טיפוסים בינוי למתחם אחד – רק מתחם מאוחד יאפשר התחדשות של כל המבנים הכלולים בו. צהתפיסה התכנונית של מתחם התכנון האחד, שכולל הן מבנים על רח' קוגל והן מבנים על רח' קפלן מחייבת ביצוע בהינף אחד של כלל המתחם. יחד עם זאת מאחר ומדובר בתב"ע ככל שיעמדו היזמים בעקרונות התכנון אשר כוללים פתרונות של חנייה, ניקוז, שמירה על עצים ובנייה לגובה תבחן אפשרות של שלביות ביצוע
התנגדות לעירוב שימושים במתחם	המדינה ועיריית חולון המקדמים את תכנון המתחם, לאור כניסת הרכבת הקלה לשדרות קוגל ולאור מיקומו במרכז המטרופולין על גבול ת"א אנו רואים את הצורך בתכנון סביבה מגורים מותאמת לאוכל' מגוונת הכוללת קשישים, ילדים, בעלי מוגבלויות הכוללת נגישות מרחק הליכה למוסדות ציבור, חינוך, בריאות ופנאי. תוצר כזה יכול להתקבל רק על ידי עירוב שימושים, דבר המוכר לנו מערים רבות בעולם שבהם התושבים מצהירים על איכות חיים ושביעות רצון. יחד עם זאת התוכנית תכלול בנוגע להפרדה בדרכי גישה, בכניסה של רכבים לשטחי המסחר, התאמת שעות פעילות, הגבלת השימושים המסחריים והגדרתם, כדי למנוע מטרדי רעש, ריח, פעילויות תחזוקה וכדומה. כמו כן ניתן להשפיע על תמהיל המסחר ב"הסכם הבית המשותף" ודיירים אשר אינם מעוניינים לגור על שדרת קוגל יכולים לבקש בהסכם עם היזם למיקום באזור העורפי של המתחם

מתחם 8 | שד' קוגל 26, 28, 30 קפלן 4, 6

סוגייה	מענה
התנגדות למסחר במתחם	שילוב שימושי מסחר ותעסוקה לצד מגורים הופך את הסביבה לבטוחה יותר, בזכות תנועת אנשים, וכן מסייע ליצירת תחושת קהילה בשל האינטראקציה החברתית שתנועה זו מייצרת. למניעת מטרדים, התוכנית תכלול הנחיות בנוגע להפרדה בדרכי גישה, בכניסה של רכבים, התאמת שעות פעילות, כדי למנוע מטרדי רעש, ריח, פעילויות תחזוקה וכדומה. ניתן להשפיע על תמהיל המסחר ב"הסכם הבית המשותף" כמו כן דיירים אשר אינם מעוניינים לגור על שדרת קוגל יכולים לבקש בהסכם עם היזם למיקום באזור העורפי של המתחם.
הצעה למיקום המגדל הגבוה בחזית לשדרות קוגל ולא במרכז המתחם	העמדת בנייה מרקמית (עד 9 קומות) על חזית קוגל ומיקום המגדלים במרכז המתחם היא בחירה עיצובית שנועדה ליצור קנה מידה מתווך ומתון כלפי שד' קוגל.
שינוי עיתידי במתחמי התכנית	עד אישור התוכנית בוועדה המחוזית ייתכנו שינויים בכל היבטי התוכנית, אולם ההמלצה של צוות התכנון תהיה על החלוקה הנוכחית למתחמים
התנגדות לתפיסת דיור מכליל	מדינת ישראל משקיעה כספים רבים לתכנון המתחם הנהנה ממיקומו ליד שדרה מרכזית ותחנות הרכבת הקלה, זאת לטובת כלל האוכלוסייה. אחת ממטרות התוכנית היא לשמור על האוכלוסייה הקיימת המתגוררת בשכונה כבר שנים רבות ולייצר אפשרות למגוון של אוכלוסייה להתגורר בה בעתיד ובהתאם נקבע תמהיל הדירות.
התנגדות לדירות קטנות ודירות גן	בהמשך למפגש שיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון, הופחת מספר הדירות הקטנות עם כיוון אוויר אחד, ולמרבית הדירות יהיו שני כיווני אוויר ומעלה. יחד עם זאת, חשוב לזכור כי הדירות הקטנות מסייעות ליחידנים/יות להתגורר במתחם ויחד עם זאת אינן דורשות הגדלה של מוסדות חינוך ולכן תורמות למגוון האוכלוסייה ורווחיות הפרויקט. התכנית לא כוללת דירות גן
הצעה לריכוז הדיור המכליל בבניין אחד	בהמשך למפגש שיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון, עלה שניתן, טכנית, לרכז את הדיור המכליל בבניין אחד, אך ריכוז כזה ייצור סגרגציה ונבדלות שמנגודות לתפיסה החברתית של התוכנית.

מתחם 9 | קפלן 22, 24, 26

סוגייה	מענה
איחוד מתחם 6 ומתחם 9	צירוף מתחם 9 למתחם 6 לא יתרום בהיבט התכנוני. התב"ע קובעת מתחמי מימוש באופן אופטימלי, בשלב ההיתר ככל שיעמדו היזמים בעקרונות התכנון ניתן יהיה לבקש לאחד את המתחמים.