



תכנית מס' 505-0874917

שיתוף ציבור 3

דצמבר 2020

השדרה הקהילתית

ח/650 - התחדשות עירונית מתחם קוגל, חולון



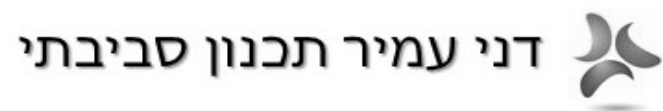
האמור במצגת ו/או כל מסמך ו/או כל נספח המוצג מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל- 4 וטרם נערכה 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.

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ונושאים ערומים

מי יזם את התוכנית?



וצוות מתכננים מומחים:



אבני הדרך לאישור התכנית ותהליך שיתוף הציבור

1. מצב קיים וחזון | כנס שיתוף ציבור ✓

2. גיבוש חלופת תכנון | סדרת מפגשים עם נציגויות המתחם ✓

הצגה ליזמים ובאי כוח הדיירים ✓

גיבוש מסמך מענים להתייחסויות הנציגות ✓

3. גיבוש חלופת תכנון נבחרת | כנסי מתחמים וכנס ציבורי רחב ➔

4. לקראת דיון בוועדה מקומית | מפגש עם נציגויות המתחם, הצגה ליזמים ובאי כוח הדיירים

5. וועדה המקומית | מפגש עם נציגויות המתחם, הצגה ליזמים ובאי כוח הדיירים

6. וועדה המחוזית | כנס ציבורי רחב

למה נפגשים?

- ✓ דברי הסבר ותזכורת מהשלבים הקודמים
- ✓ להציג את חלופת התכנון המעודכנת למתחם
- ✓ לקבל התייחסויות
- ✓ להקשיב ולדבר (באופן אינטרנטי)



הפקעות הרכבת הקלה ביחס לשדרה הירוקה



מי גר במתחם?



85% מהמשיבים בסקר מעוניינים במידה רבה לקדם פרויקט להתחדשות עירונית



על פי שנתון 2017 גידול וצמיחת האוכלוסיה במתחם היא 0.5%



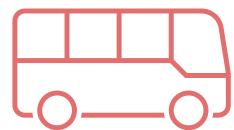
ממוצע גודל הדירות הינו 62.02 מ"ר, ממוצע נפשות למשק בית 2.4



אוכלוסיית המתחם נחלקת ל- 46% בעלים ו- 54% שוכרים



מתחם קוגל מונה כ- 2025 נפש, 844 בתי אב, המתגוררים ב- 47 מבני מגורים, במתחם 45 עסקים



80% מהמשיבים בסקר שבעי רצון מתחב"צ ו- 59% מהם משתמשים בתחב"צ



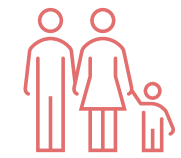
בהשוואה לאוכל' חולון: יותר אוכל' מבוגרת, גילאי +65 פחות ילדים ובני נוער, גילאי 5-19



58% מבעלי הדירות המתגוררים חיים בדירות ל 1-2 נפש לדירה



26.5% מאוכלוסייה המתגוררת במתחם הינה עולים מברית המועצות (שנתון 2017)



83% מהשוכרים הינם צעירים וברובם בעלי משפחות עם ילדים (סקר שטח 2019)

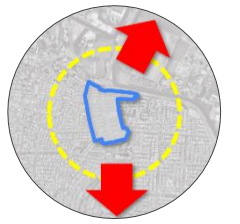
התחדשות מתחם קוגל

כניסה לעיר | שכונה עירונית | שדירה קהילתית

מחוברת ונגישה לכל גווני האוכלוסייה,

בת קיימא ורגישה לסביבה

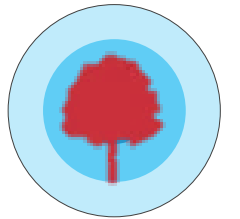
פיתוח כניסה צפונית לעיר.



מינוף הסמיכות למערכות הסעת המונים, הנגשתן לכל שכבות האוכלוסייה.



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".



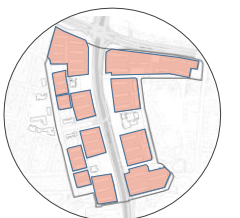
איחוי שני חלקי השכונה מעבריי שד' קוגל.



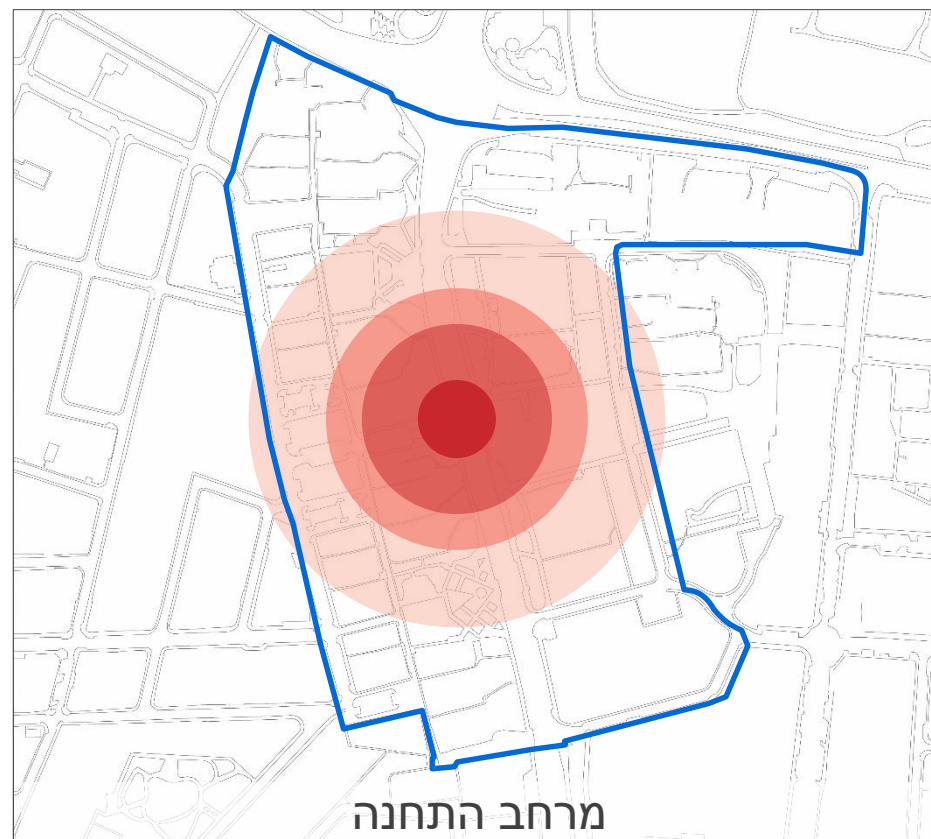
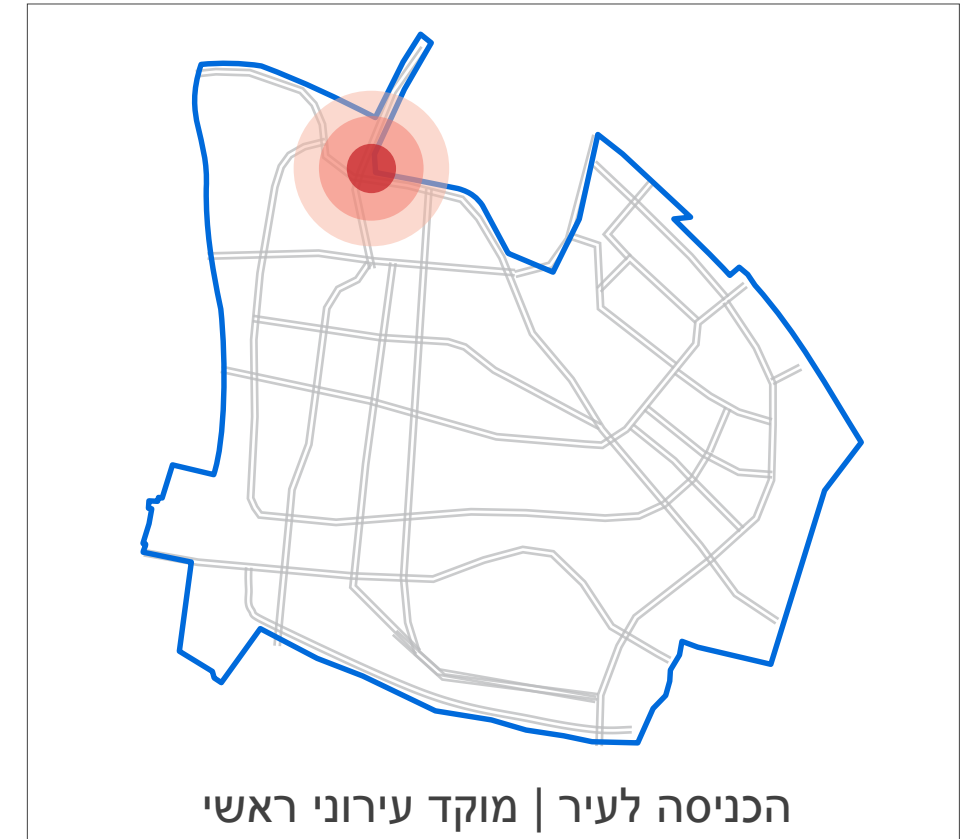
קביעת כללי ברזל שיאפשרו לאוכלוסייה הנוכחית להמשיך לגור בשכונה בתנאים משופרים ולמנוע דחיקתה ממקום מגוריה.



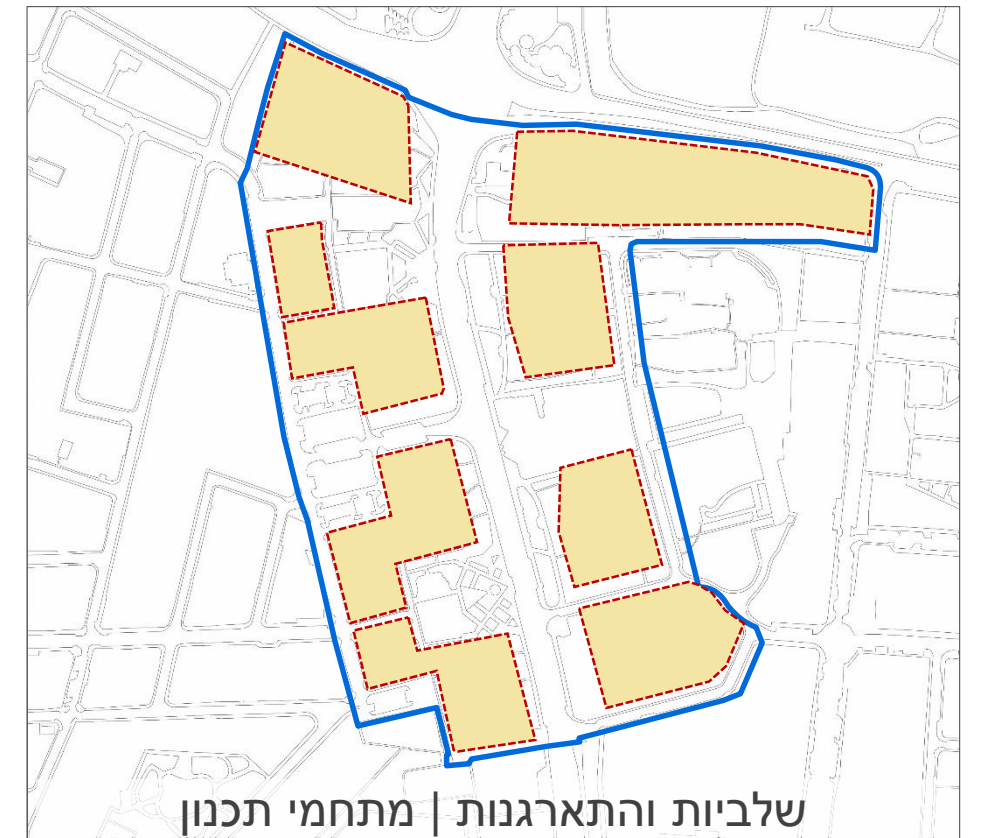
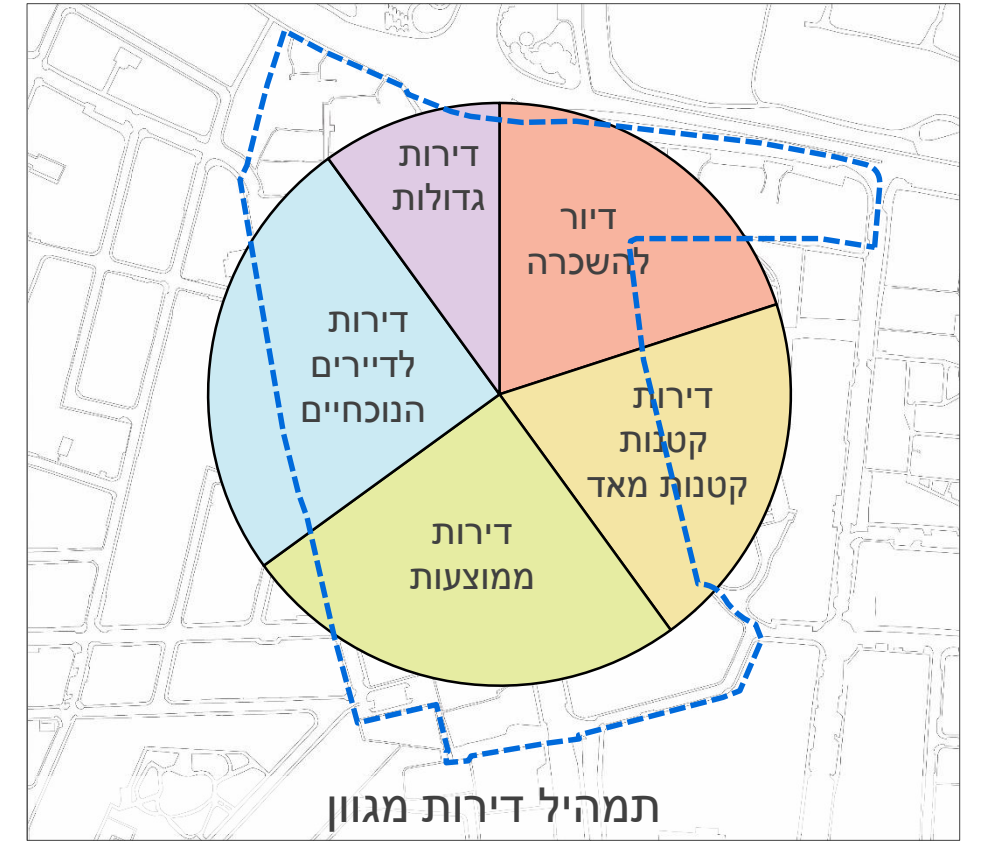
יצירת וודאות תכנונית ומסגרת שתאפשר האצת תהליכים.



עקרונות התכנון | תפקיד במרחב העירוני



עקרונות התכנון | תפקיד חברתי / כלכלי



עקרונות התכנון | היבטים פיזיים



תכנון בר-קיימא | עצים ותיקים



היררכית שטחים פתוחים



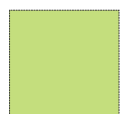


רשת רחובות עירונית



תכנון בר-קיימא | תכנון רגיש למים

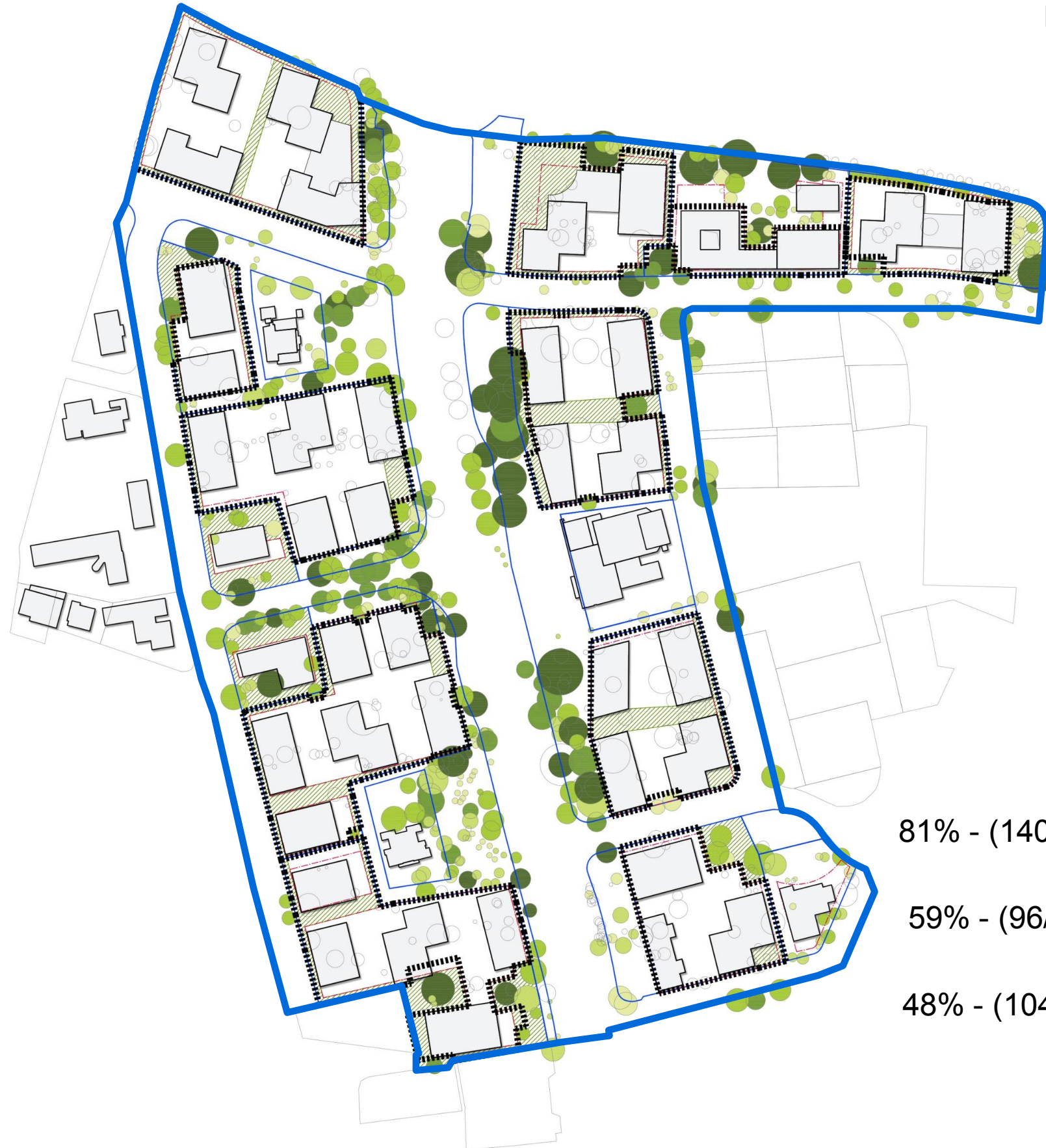
השדרה הקהילתית | שטחים פתוחים וחיבוריות



- שצ"פ 
- זיקת הנאה 
- חצרות 

השדרה הקהילתית | שמירה על עצים בוגרים

הגדלת אזורי החיפוש ביחס לשורשי העצים



קו חניון	
רמה 5 – עץ מרשים ומשמעותי (47/48) - 99%	
רמה 4 – עץ משמעותי (49/61) - 80%	
רמה 3 – עץ בעל תרומה סביבתית גבוהה (140/173) - 81%	
רמה 2 – עץ בעל תרומה סביבתית בינונית (96/163) - 59%	
רמה 1 – עץ בעל תרומה סביבתית נמוכה (104/218) - 48%	
רמה 0 – עץ לכריתה (0/75)	

השדרה הקהילתית | שטחי השהייה וחילחול באזור השצ"פים

שטחים להשהייה וחילחול בתחומי שצ"פ –

1000 מ"ר

שטחים אלה סומנו במקומות הרחוקים מרדיוס שורשים של עצים לשימור בתחומי שצ"פ שדרות קוגל.

סה"כ כ- 2000 מ"ק



נפח נגר לניהול בתחום השצ"פים

קלט

שטח תכנית בדונם:	26
שטח בניו בדונם בתכנית:	5
סוג קרקע:	חמרה

נתוני בניינים מחושבים

מ"מ גשם ליום:	150.0
מקדם נגר לשטח הפתוח:	0.26
מקדם נגר כולל:	0.38
נפח נגר מחושב במ"ק:	1494
% מהנגר הנדרש לניהול:	100%

יעד נגר לתכנון במ"ק: **1494**

נפח נגר לניהול בכלל התוכנית

קלט

שטח תכנית בדונם:	151
שטח בניו בדונם בתכנית:	120
סוג קרקע:	חמרה

נתוני בניינים מחושבים

מ"מ גשם ליום:	150.0
מקדם נגר לשטח הפתוח:	0.26
מקדם נגר כולל:	0.77
נפח נגר מחושב במ"ק:	17409
% מהנגר הנדרש לניהול:	100%

יעד נגר לתכנון במ"ק: **17409**

השדרה הקהילתית | הקצאות לצרכי ציבור לפי מתחמים

פיזור הפונקציות הציבוריות

- פרוגרמה למבני ציבור, מסחר ותעסוקה:
 בי"ס יסודי חדש במגרש עצמאי - 24 כיתות.
 אשכול גנים חדש במגרש עצמאי - 6 כיתות גן.
 הרחבת אשכול גנים קיים - 6 כיתות.
 שטח מבונה לצרכי ציבור בקומות המסד:
- 7 כיתות גן ו-12 כיתות מעון
 - מועדון נוער, מרכז תרבות וקהילה - 1,200 מ"ר.
 - שירותי רפואה - 1050 מ"ר.
 - עמותות/שימושים כלל עירוניים - 1,200 מ"ר.
- שטחי מסחר: 2,050 מ"ר
 שטחי תעסוקה: 6,000 מ"ר



מתחם 5
 3 כיתות גן
 מועדון נוער 400 מ"ר

מתחם 9
 מרפאה שכונתית 500 מ"ר

בי"כ היכל אליהו
 1.6 ד'

מתחם 6
 2 כיתות גן
 מ.יום לקשיש 260 מ"ר
 כלל עירוני 300 מ"ר

מתחם 7
 1 מעון יום (3 כיתות)
 מרפאה שכונתית 300 מ"ר
 כלל עירוני 300 מ"ר

אשכול גנים קיים
 6 כיתות גן (1.8 ד')

מתחם 8
 1 מעון יום (3 כיתות)
 מרכז תרבות 300 מ"ר

מתחם 1
 בי"ס 24 כיתות (5.4 ד')
 במתחם נפרד.
 מרכז תרבות 500 מ"ר

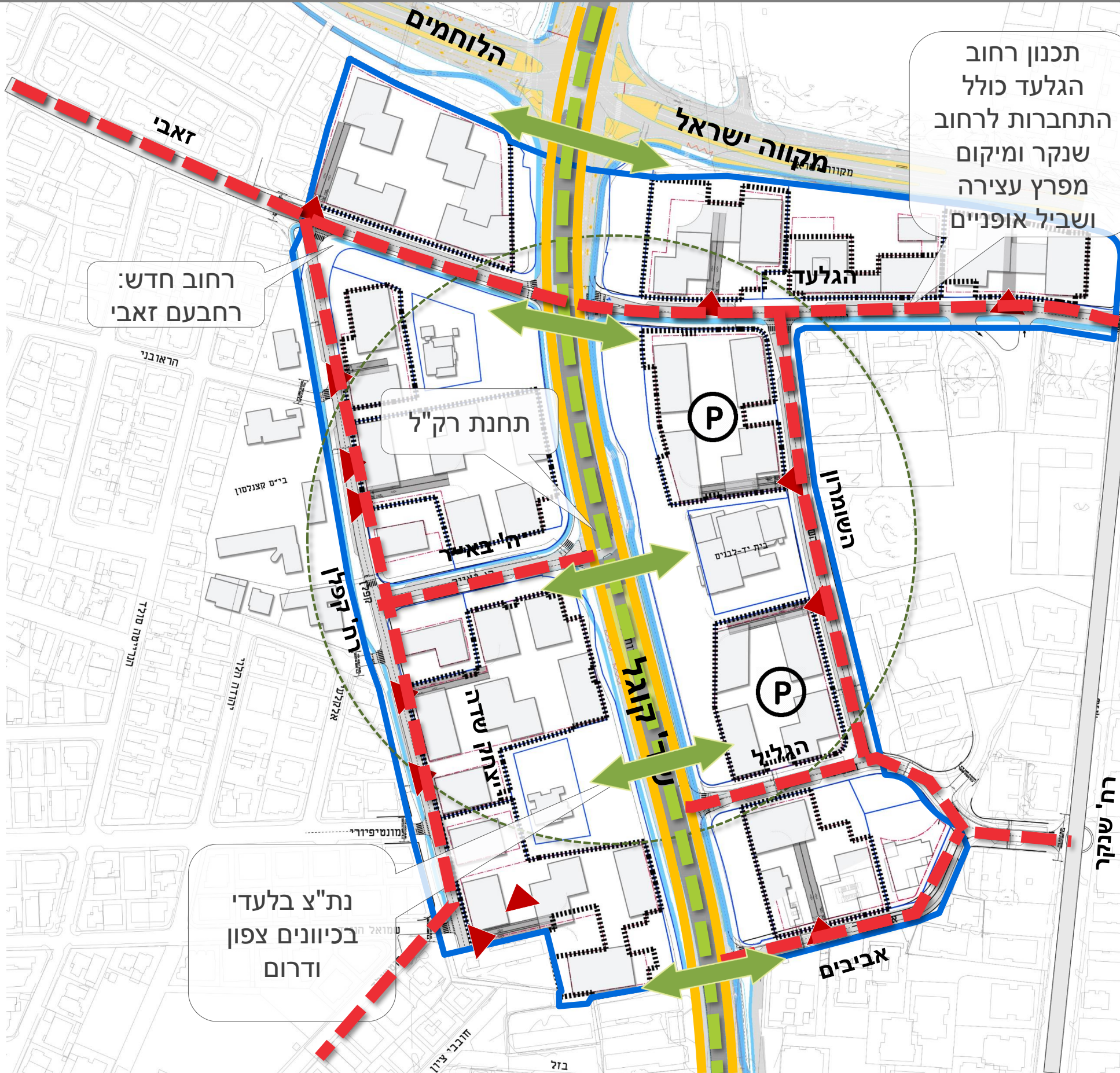
מתחם 2
 1 מעון יום (3 כיתות)
 כלל עירוני 300 מ"ר

מתחם 3
 1 מעון יום (3 כיתות)
 כלל עירוני 300 מ"ר

מתחם 4
 אשכול גנים (6 כיתות) במתחם נפרד
 תחנה לבריאות המשפחה 250 מ"ר בשדרה.

תיאטרון חולון

השדרה הקהילתית | תח"צ ורשת רחובות



רק"ל ונת"צ לאורך קוגל –
 העדפת תח"צ והפחתת
 תנועת רכב פרטי

רחובות חדשים להשלמת הגריד העירוני.
 הרחבת רחובות קיימים על מנת לאפשר
 רמת שירות גבוהה.

כניסות לחניונים רק מרחובות צדדים,
 לא מקוגל ו-ה' באייר.

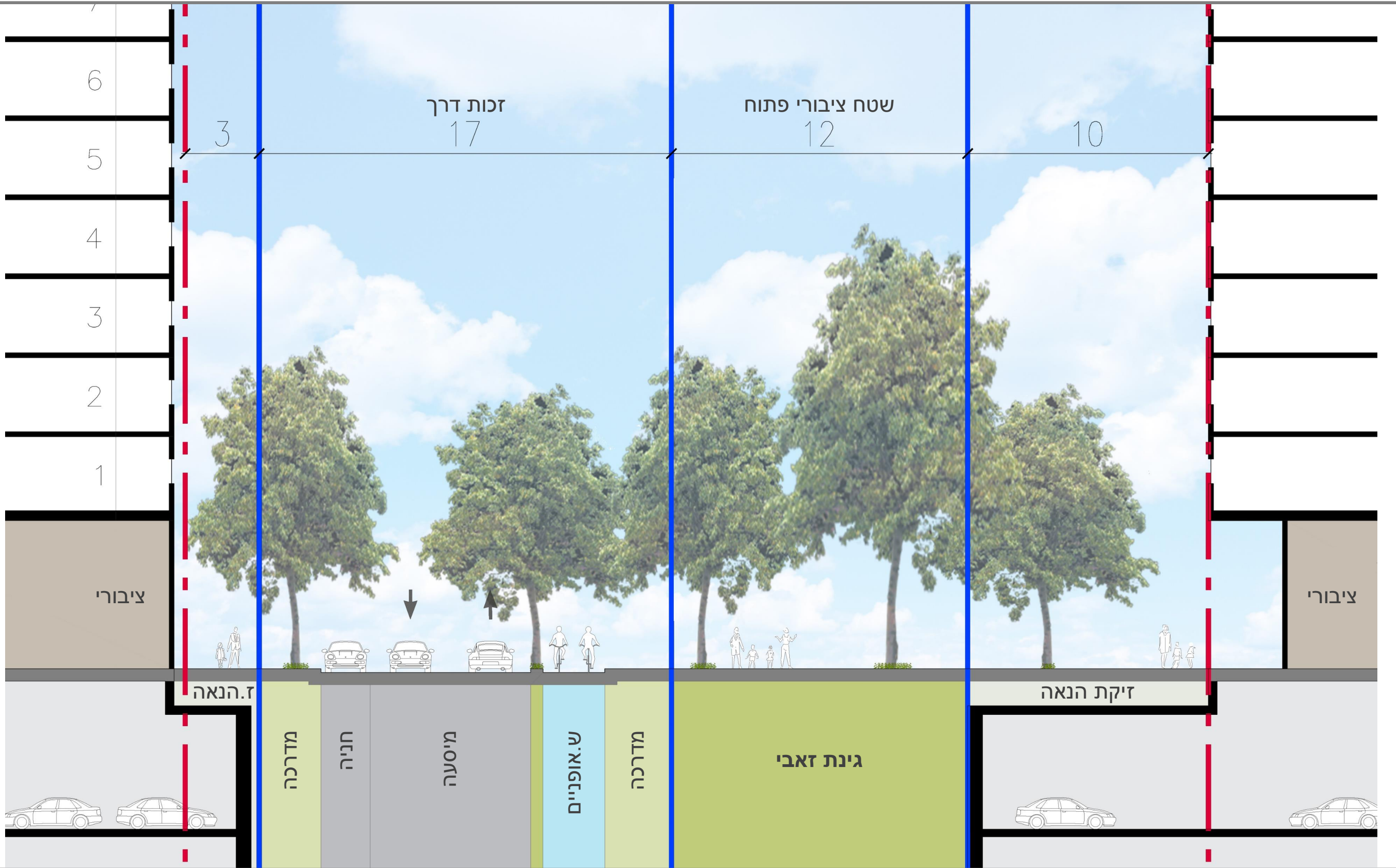
הוספת חנייה עבור תיאטרון חולון
 במסגרת פרויקטים פרטיים

רחוב חדש:
 רחבעם זאבי

תחנת רק"ל

נת"צ בלעדי
 בכיוונים צפון
 ודרום

השדרה הקהילתית | רחוב רחב עם זאבי החדש



השדרה הקהילתית | תכנית בינוי ופיתוח



נתונים עיקריים:

כ-3,300 יח"ד מתוכן:

- כ-660 יח"ד להשכרה
- כ-330 יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר)
- כ-330 יח"ד קטנות מאד (עד 65 מ"ר)

בית ספר חדש עם 24 כיתות

27 גנים ומעונות חדשים

מבני ציבור קהילתיים חדשים

כ-21 ד' של שטחים ציבוריים פתוחים

הוספת חנייה עבור תיאטרון חולון

2,000 מ"ר מסחר, 6,000 מ"ר תעסוקה

השדרה הקהילתית | בינוי





המינהלת
להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

השדרה הקהילתית | מרחב התחנה – שדרות ה' באייר



האמור במצגת ו/או כל מסמך ו/או כל נספח המוצג מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה 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.

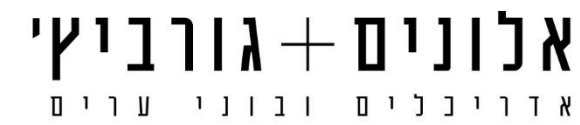
אלונים + גורביץ'
אדריכלים ונושאים ערים



השדרה הקהילתית | מרחב התחנה – שדרות קוגל



האמור במצגת ו/או כל מסמך ו/או כל נספח המוצג מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתר 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.



התייחסויות הציבור

בוצע עד כה:

- סקר שטח – כ-300 איש
- פרסום בכל סוגי המדיה
- כנס ציבורי במעמד ראש העיר
- יזום וארגון אסיפות בניינים להקמת נציגויות
- עדכונים שוטפים באינטרנט, שיחות טלפון וקבוצות ווטסאפ



- מפגשי הכשרה לנציגויות
- מפגשי קפסולות לכלל נציגויות המתחמים להצגת עקרונות תכנון
- הכנת מסמך מענים להתייחסויות לעקרונות התכנון
- ועוד ועוד



עיקרי התייחסויות הציבור:

- צמצום המסחר המשולב בבניני המגורים
- הפחתת הצפיפות הכללית
- צמצום דירות "כלואות" של 2 חדרים
- הגדלת תקן החנייה.
- מבנים נפרדים לדיור המכליל
- מתן אפשרויות לשלבויות בביצוע בתוך המתחמים
- המחשת הבניינים המרקמיים

עדכון התכנון

כניסה לעיר
שכונה עירונית
שדרה קהילתית



עדכון התכנון:

- הפחתת המסחר המשולב בבניי המגורים מ-4,800 מ"ר ל-2,000 מ"ר.
- הפחתת הצפיפות ע"י הורדת מכפיל הדירות וריווח בין מבנים.
- הפחתת שיעור הדירות הקטנות מאד.
- שימוש בטיפוסי בינוי שמאפשרים שני כיווני אויר לרוב הגדול של הדירות.
- הגדלת תקן החנייה ל-1:1.
- אפשרות לשלביות בחלק מהמתחמים.

השדרה הקהילתית | דוגמאות – בינוי "מרקמי"



קיקה ברא"ז אדריכלים



תדהר | ישר אדריכלים



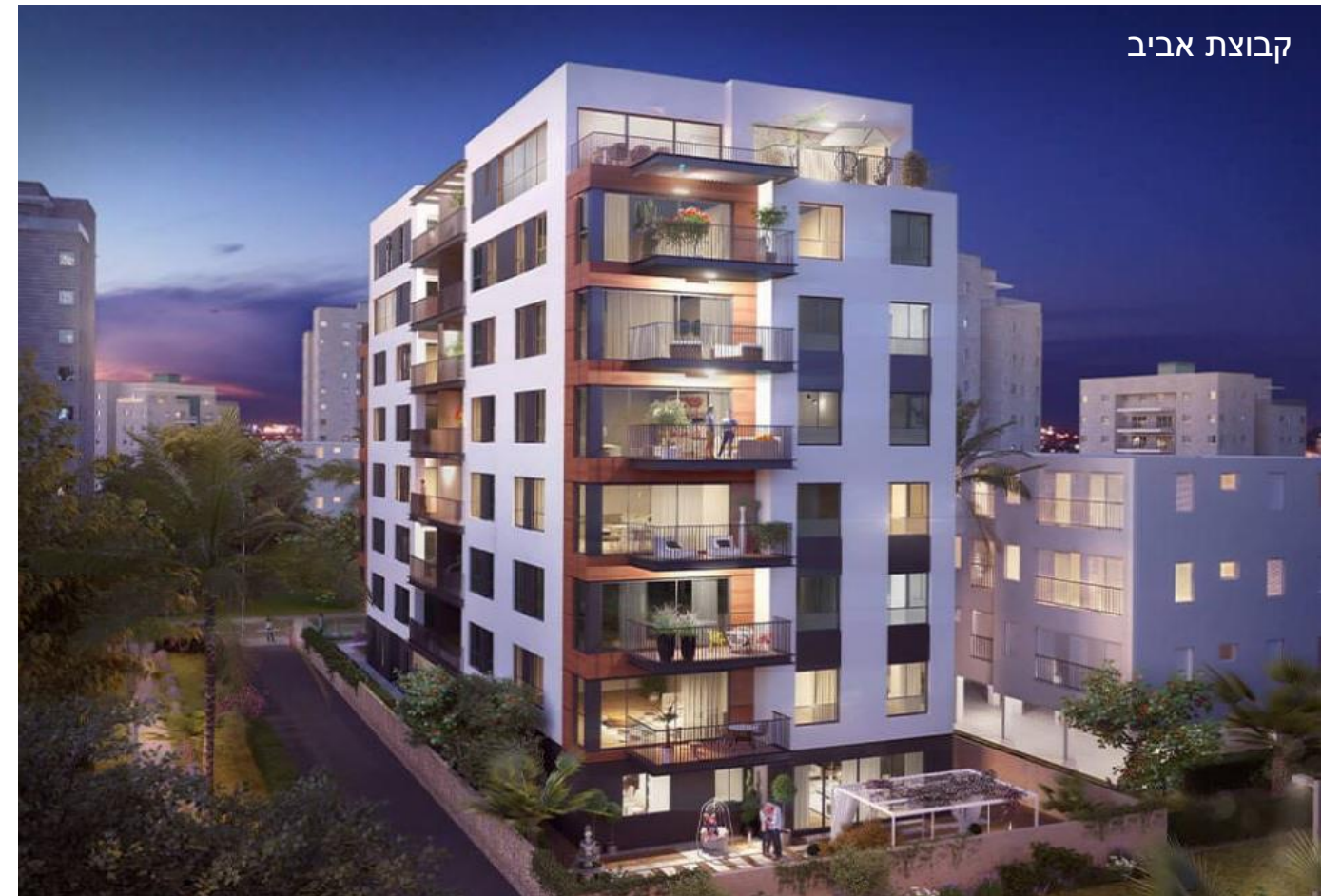
קבוצת אביב



נעמה מליס אדריכלים



פיבקו אדריכלים



קבוצת אביב



(שוק בצלאל, ת"א)

השדרה הקהילתית | דוגמאות – גן ילדים בשטחי קרקע

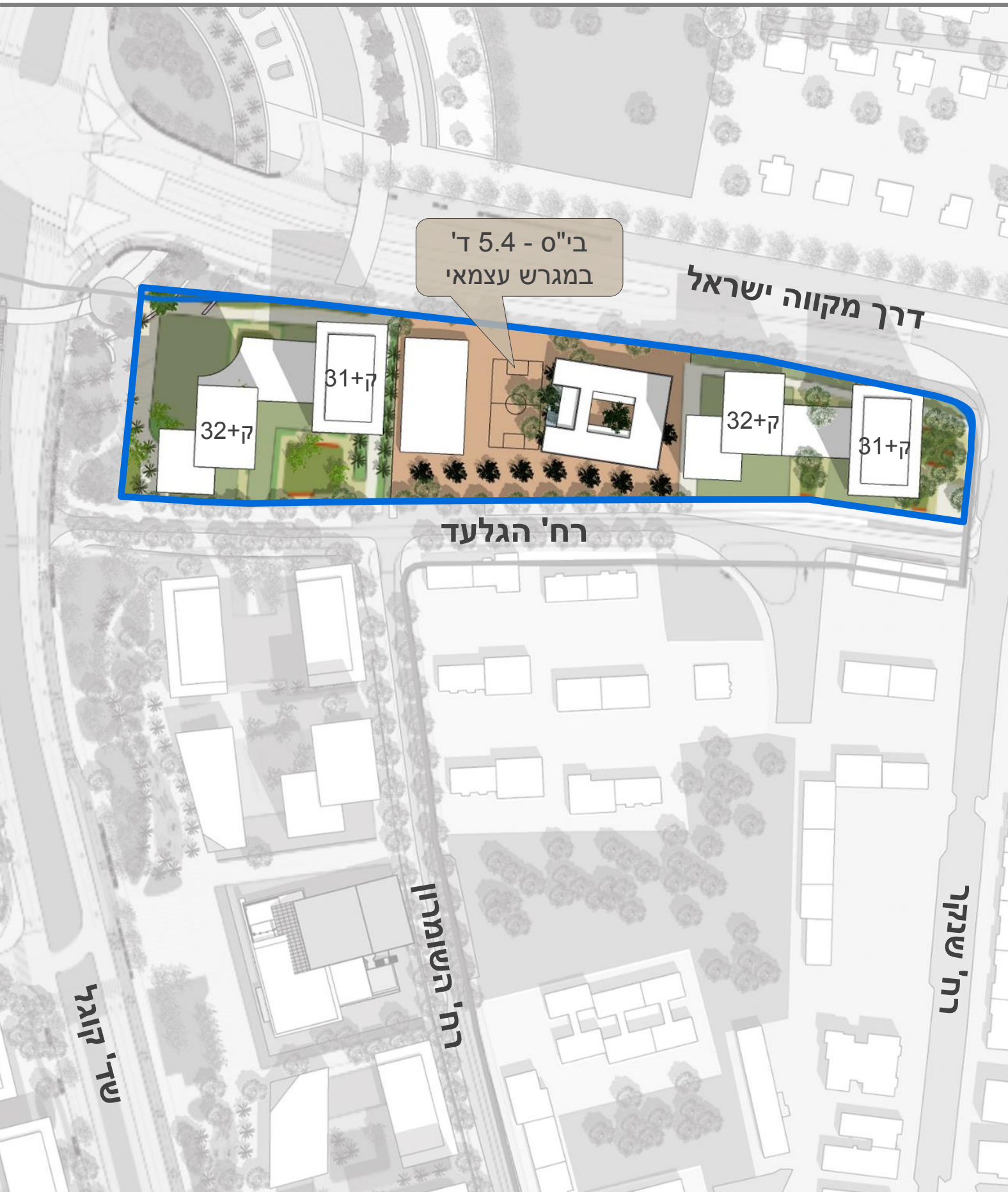


האמור במצגת ו/או כל מסמך ו/או כל נספח המוצג מהווה מסמך תכנוני ראשוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או עיריית חולון ו/או המינהלת להתחדשות עירונית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פי נתוני המצגת המובאת להלן. מובהר כי תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל- 4 וטרם נערכה 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.

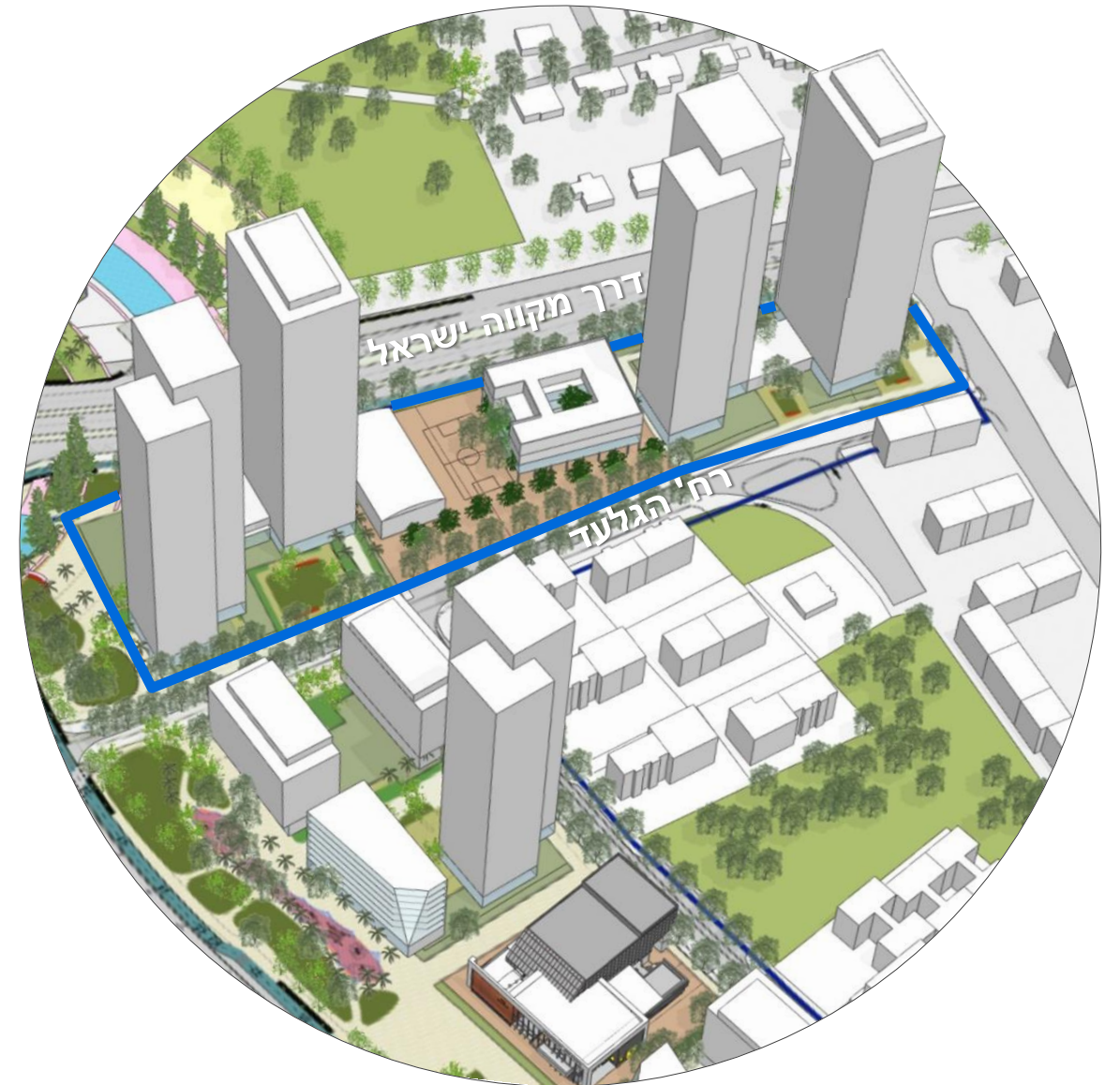
אלונים + גורביץ
א ד ו נ י ם ו נ ו נ י ע ר י ם

מתחמי התכנון

מתחם 01 | מקווה ישראל 2, 4, 6, 8 הגלעד 1, 3, 7



- יח"ד קיים: 189
- מכפיל: 3-4
- שטחים לצ. ציבור: כ-5.4 ד'
- ש.מבונה לצ. ציבור: כ-500 מ"ר
- תקן חניה: 1:1
- שיעור דירות 3 חדרים: 45%
- שיעור דירות 3-4 חדרים: 20%
- שיעור דירות 4-5 חדרים: 35%
- שיעור דירות להשכרה: כ-20%
- דירות עם שני כיווני אוויר לפחות: 80%



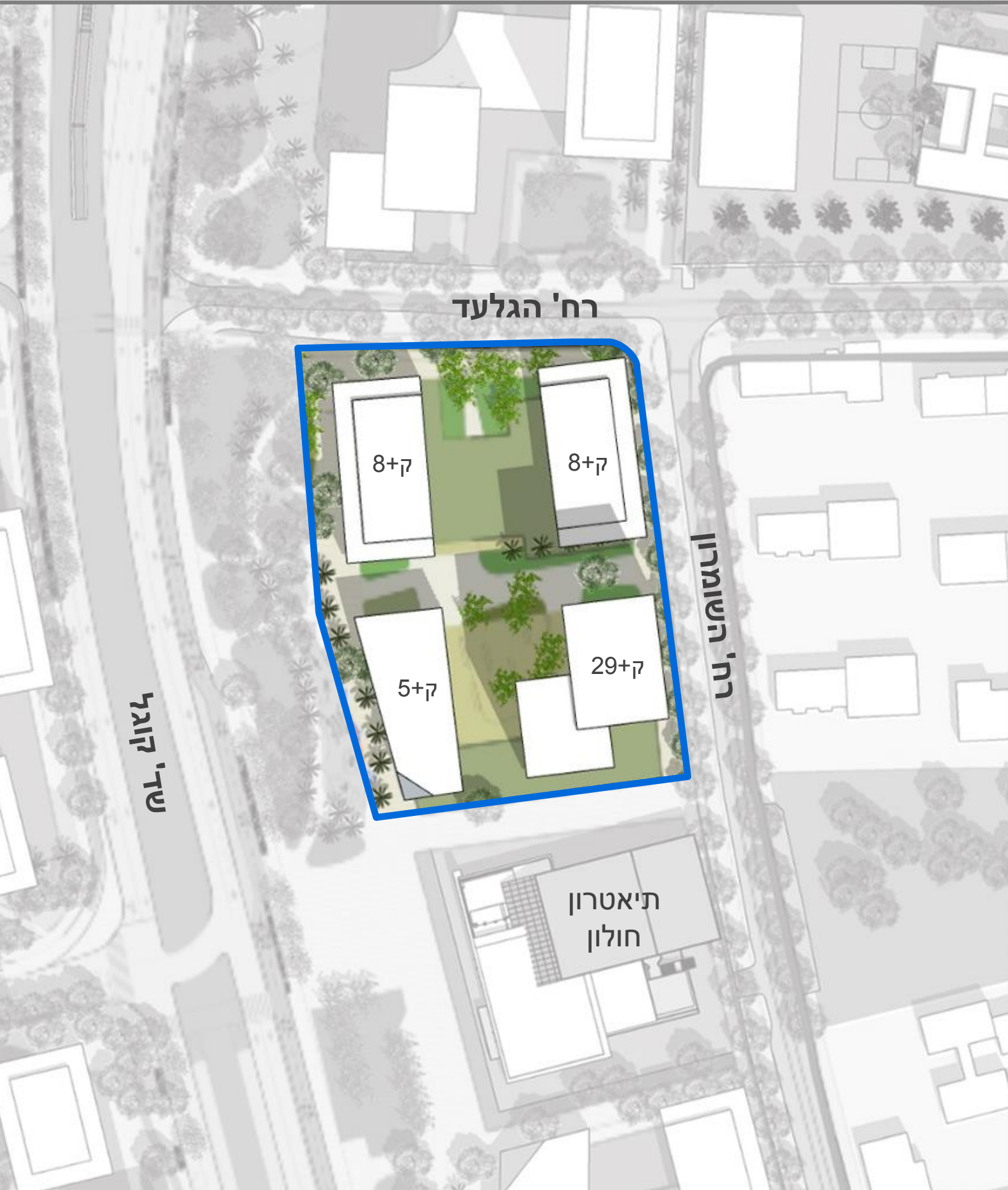
תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל-4

מענה	סוגייה
<p>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).</p>	<p>התנגדות לריבוי בנייה גבוהה במתחם והצעה לשילוב מבנה עד 9 קומות במתחם</p>
<p>עפ"י התיקון לחוק "עידוד מיזמי 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 אוכל המבוגרים.</p>	<p>מגורים במגדלים אינם מותאמים לבעלי דירות קשישים</p>
<p>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.</p>	<p>מטלה ציבורית מוגדלת ביחס לשאר המתחמים (הקמת בית ספר)</p>
<p>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.</p>	<p>התנגדות למיקום ביה"ס המתוכנן במרכז המתחם</p>
<p>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.</p>	<p>הצעה לפיצול הקמת בית הספר המתוכנן עם מתחם נוסף</p>

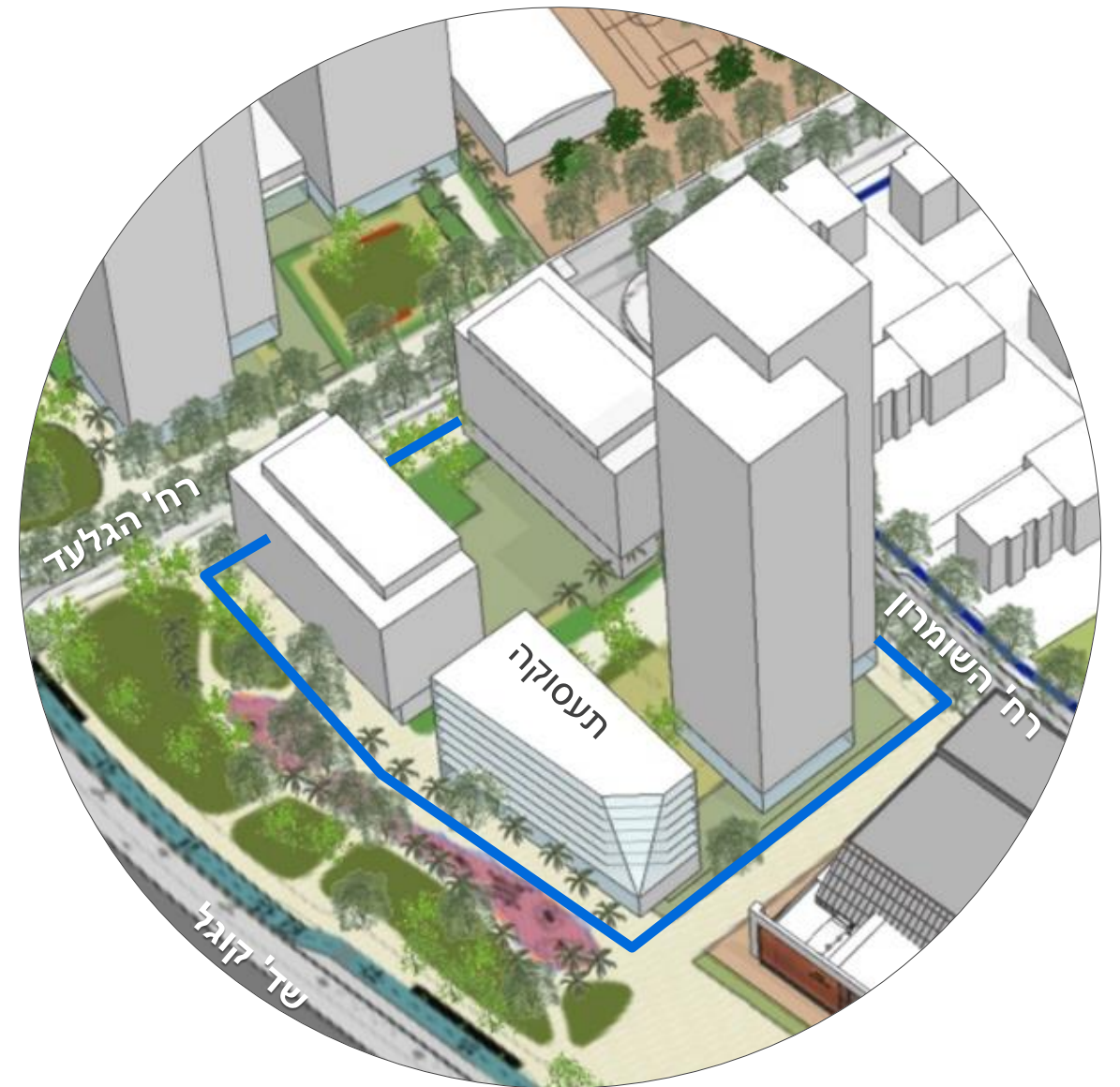
מענה	סוגייה
<p>תכנית קוגל מקדמת תפיסה של עירוניות בה מחד הבנייה צפופה ומאפשרת למספר גדול של אוכלוסייה להתגורר בה, ומאידך מספקת קרבה לשרותי ציבור, תרבות ופנאי ורכבת קלה. המתחם מרושת בשבילי הליכה ואופנים ונעשה ניסיון מרבי לשמירה על עצים ושטחים ציבוריים. לעירייה ולמדינה יש מחויבות ציבורית לתכנן מתוך ראייה 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.</p>	<p>רצון לקדם התחדשות לפי תמ"א 38</p>
<p>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.</p>	<p>פגיעה בגודל המתחם בעקבות ההפקעה לטובת בית ספר</p>
<p>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.</p>	<p>מחירי הדירות במגדלים יהיו נמוכים מהדירות בבניינים</p>
<p>בהמשך לשיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון הוחלט שבמתחם לא יתוכננו דירות הקטנות מ 65 מ"ר.</p>	<p>בקשה לבטל את הדירות הקטנות מאוד</p>
<p>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.</p>	<p>התנגדות לתמורה של 12 מ"ר</p>

מענה	סוגייה
בהמשך לשיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון המסחר שתוכנן במתחם זה בוטל.	התנגדות למסחר במתחם
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	שלביות הביצוע
בהמשך לשיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון תקן החניה עודכן ל-1:1.	תקן חניה
מדיניות קרן אחזקה באה לשמור על הדיירים הקיימים ולאפשר להם להמשיך להתגורר במתחם.	החלת קרן האחזקה גם עבור בעלי דירות משכירים
עיצוב הבניינים ומפרטי הדירות יקבעו בתכנית העיצוב שבאחריות היזם שיבחר למתחם. יחד עם זאת בכנסי שיתוף הציבור יובאו דוגמאות אשר ימחישו את אופי הבנייה	המחשה מפורטת של התכנון

מתחם 02 | שד' קוגל 5, 7, 9, הגלבע 1, 3, 5, 7



- יח"ד קיים: 70
- מכפיל: 3-4
- ש.מבונה לצ.ציבור: כ-700 מ"ר
- מסחר: כ-250 מ"ר
- תעסוקה: כ-3000 מ"ר
- תקן חניה: 1:1 (+חניות לתיאטרון)
- שיעור דירות 2-3 חדרים: 40%
- שיעור דירות 3-4 חדרים: 25%
- שיעור דירות 5 חדרים: 35%
- שיעור דירות להשכרה: כ-20%
- דירות בבנייה עד 9 ק': 40%
- דירות במגדלים: 60%
- דירות עם שני כיווני אוויר לפחות: 80%



תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל-4

מענה	סוגייה
<p>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.</p>	<p>התנגדות לחניון ציבורי במתחם, הצעה לתכנן חניון מתחת לגן הציבורי, מבקשים פירוט לגבי אופן הכניסה לחניון הציבורי</p>
<p>בהמשך לשיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון תקן החניה עודכן ל-1:1.</p>	<p>תקן חניה</p>
<p>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.</p>	<p>שלביות הביצוע</p>
<p>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.</p>	<p>חשש מדרישה של זכויות בנייה מוגדלות ע"י דיירים ברח' הגלבוע</p>
<p>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.</p>	<p>הצעה לפיצול המתחם</p>

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 (9 קומות) לצד מגדלים, לא ניתן להבטיח מרווח של 20 מ' בכל סיטואציה. תכנית העיצוב שיבצע היזם תקבע את המרווחים הסופיים בין הבניינים.	דרישה למרווח של לפחות 20 מטר בין הבניינים
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.	פירוט לגבי מספר מעליות מתוכננות בבניינים
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 לעירוב שימושים 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 למסחר במתחם
בהמשך למפגש שיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון, הופחת מספר הדירות הקטנות עם כיוון אוויר אחד, ולמרבות 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.	התנגדות לדירות קטנות כלואות במתחם

מתחם 03 | שד' קוגל 13, 15, 17, השומרון 8, 10



- יח"ד קיים: 70
- מכפיל: 3-4
- ש.מבונה לצ.ציבור: כ-700 מ"ר
- מסחר: כ-250 מ"ר
- תעסוקה: כ-3000 מ"ר
- תקן חניה: 1:1 (+חניות לתיאטרון)
- שיעור דירות 2-3 חדרים: 40%
- שיעור דירות 3-4 חדרים: 25%
- שיעור דירות 5 חדרים: 35%
- שיעור דירות להשכרה: כ-20%
- דירות בבנייה עד 9 ק': 40%
- דירות במגדלים: 60%
- דירות עם שני כיווני אוויר לפחות: 80%



תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל-4

מענה	סוגייה
<p>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.</p>	<p>התנגדות לתמורה של 12 מ"ר</p>
<p>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.</p>	<p>פירוט על ההפקעה המתוכננת במתחם</p>

מתחם 04 | שד' קוגל 19, 21 הגליל 4



- יח"ד קיים: 93
- מכפיל: 3-4
- שטחים לצ.ציבור: כ-2 ד'
- ש.מבונה לצ.ציבור: כ-250 מ"ר
- מסחר: כ-250 מ"ר
- תקן חניה: 1:1
- שיעור דירות 3 חדרים: 45%
- שיעור דירות 3-4 חדרים: 20%
- שיעור דירות 4-5 חדרים: 35%
- שיעור דירות להשכרה: כ-20%
- דירות בבנייה עד 9 ק': 10%
- דירות במגדלים: 90%
- דירות עם שני כיווני אוויר לפחות: 85%



תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל-4

מענה	סוגייה
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	המחשה מפורטת של התכנון
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.	התנגדות לריבוי בנייה גבוהה במתחם
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. המינהלת להתחדשות עירונית תשמח ללוות ולסייע לבעלי הנכסים להבין לעומק את זכויותיהם.	חשש מקושי בעמידה בעלויות תחזוקה לאחר סיום תקופת הקרן ההונית
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.	שטח ציבורי רחב על חשבון ציפוף הבנייה במתחם
בהמשך למפגש שיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון, הופחת מספר הדירות הקטנות עם כיוון אוויר אחד, ולמרבת 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.	התנגדות לדירות כלואות במתחם

מתחם 05 | הלוחמים 3, שד' קוגל 2, 4, 6, 8 קפלן 28, 30, 32



- יח"ד קיים: 135
- מכפיל: 3-4
- ש.מבונה לצ.ציבור: כ-800 מ"ר
- מסחר: כ-250 מ"ר
- תקן חניה: 1:1
- שיעור דירות 3 חדרים: 40%
- שיעור דירות 4 חדרים: 25%
- שיעור דירות 4-5 חדרים: 35%
- שיעור דירות להשכרה: כ-20%
- דירות בבנייה עד 9 ק': 20%
- דירות במגדלים: 80%
- דירות עם שני כיווני אוויר לפחות: 95%



תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל-4

סוגייה	מענה
<p>התנגדות לתמורה של 12 מ"ר</p>	<p>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.</p>
<p>פירוט אודות נחיצות והנחיות הבינוי לרחוב החדש המתוכנן ומדוע לא מתוכנן קירווי אקוסטי (רחבעם זאבי)</p>	<p>מטרת סלילת רחוב רחבעם זאבי היא לחבר את השכונה בין מזרח ומערב (עם רחוב הגלעד) בשבילי אופניים והולכי רגל, כמו כן הרחוב יישרר בעיקר את דיירי מתחם 5 בכניסה של רכבים, כיוון שלא יהיה ניתן לצאת צפונה מרחבעם זאבי אל דרך קוגל העתידית. הכניסה העתידית 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 קירווי אקוסטי ברחוב עירוני פנימי.</p>
<p>הצגת חישוב השמאי לתחשיב הכלכלי לפי תקן 21 תיאום פגישה עם שמאית הפרויקט</p>	<p>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.</p>



מתחם 05 | הלוחמים 3, שד' קוגל 2, 4, 6, 8 קפלן 28, 30, 32

מענה	סוגייה
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	מטלה ציבורית מוגדלת ביחס לשאר המתחמים
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.	פירוט אודות הבינוי המתוכנן במתחם, השטחים הציבוריים והמסחר
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.	התנגדות לבנייה גבוהה במתחם
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	עלויות אחזקה גבוהות במגדלי מגורים והיווצרות של "סלאמס"
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	קושי בעמידה בעלויות תחזוקה לאחר סיום תקופת הקרן ההונית

מענה	סוגייה
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	מתחם 5 כ"א בין כבישים"
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.	התנגדות ליציאת רכבים מרחוב רחבעם זאבי לשד' קוגל
תכנון רח' קוגל באחריות משרד התחבורה באמצעות חב' נת"ע. הראייה של משרד התחבורה הינה שנוי יסודי בפיצול הנסיעות שיעברו מרכב פרטי לתחבורה ציבורית: רכבת קלה ונתיבי תחבורה ציבוריים ייעודיים. לא מתוכננת הגדלה של מספר הנתיבים לאורך רחוב קוגל.	הצעה להרחבת שד' קוגל לתנועת רכבים
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.	התנגדות לתוספת שטחי ציבור רבים במסגרת הפרויקט, שד' קוגל הופכים להיות חצר אחורית
לאורך שד' קוגל מתוכנן פארק לינארי לרווחת הכלל. הגינון יקבע בשלב תוכנית העיצוב לאחר אישור התב"ע. השטח הציבורי הפתוח לאורך שד' קוגל מיועד לשמש את כלל תושבי השכונה.	פירוט אודות הפיתוח הנופי המתוכנן
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.	הצעה לתכנון מתחם 5 כמתחם של מבני ציבור בלבד וחיבור דיירי מתחם 5 עם המתחמים הדרומיים

מענה	סוגייה
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.	מחסור בפעוטונים מסובסדים (כגון ויצו או נעמת)
תחנת הרק"ל (רכבת קלה) מתוכננת בשדר' 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.	תחנות מתוכננות עבור הרכבת הקלה
בהמשך לשיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון תקן החניה עודכן ל-1:1.	תקן חניה
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.	פגיעה בערך הכנס בעקבות עירוב השימושים המתוכנן 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 לשילוב שימושי מסחר במתחם
ניתן בתאום עם היזם לבחור את הדירות המרוחקות מרחוב הלוחמים ומשד' קוגל.	דרישה לדירות פנימיות ושקטות



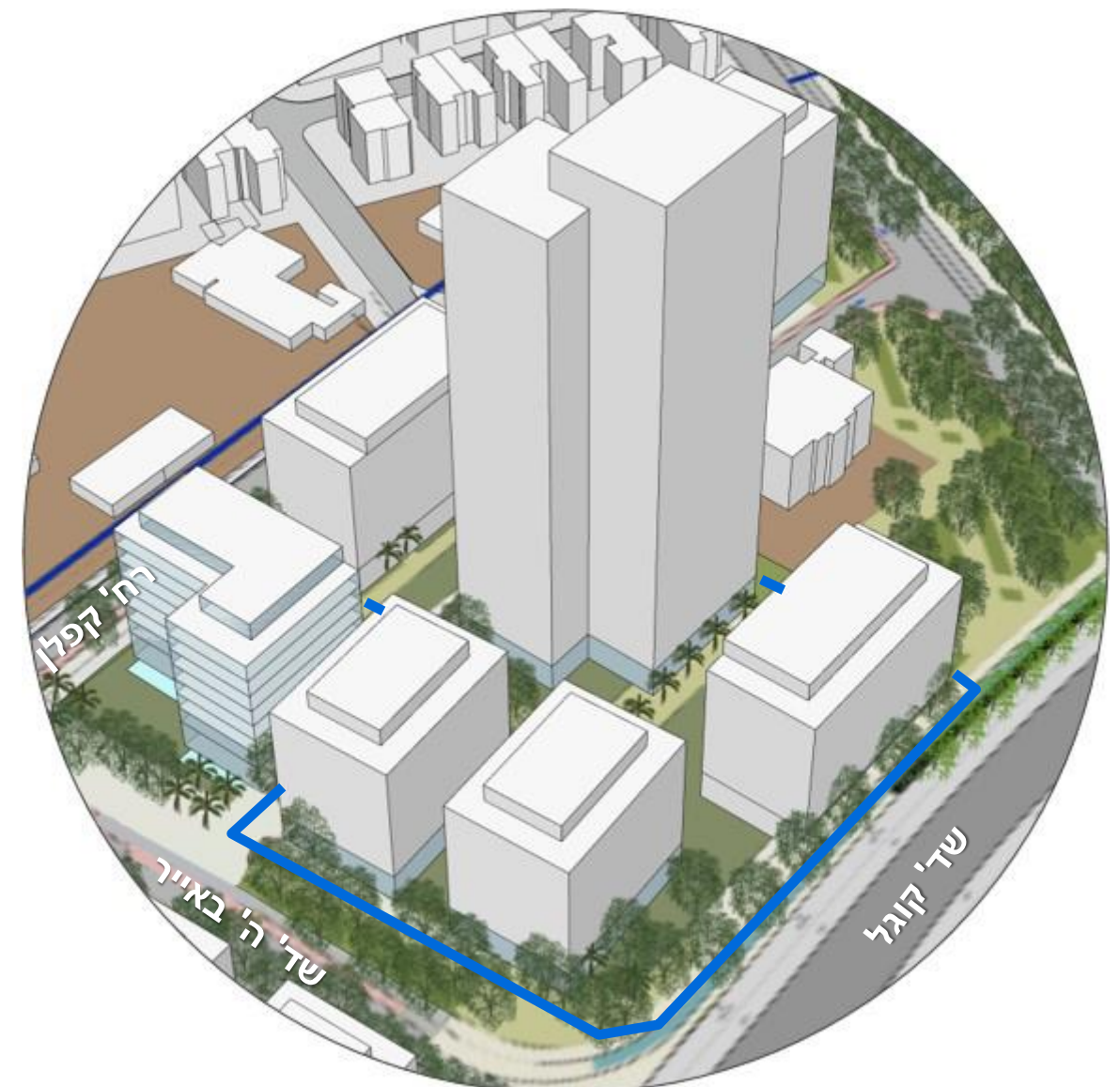
מתחם 05 | הלוחמים 3, שד' קוגל 2, 4, 6, 8 קפלן 28, 30, 32

מענה	סוגייה
אנו מודעים למורכבות שבצירוף טיפוסי דיור שונים במתחם תכנון אחד. עם זאת, בראייה רחבה, יש הצדקה תכנונית לאיגום של שני טיפוסי 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.	פיצול בין המבנים לאורך שד' קוגל ורחוב קפלן
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.	התחדשות עצמאית של קפלן 28
התוכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש, במסגרת התוכנית תבוצע הקצאה של שטחים לטובת הארכת רחוב רחבעם זאבי וחיבורו עם שד' קוגל. במסגרת השת"צ תוצג התוכנית והתכנון המוצע במתחם.	פירוט על הפקעות מתוכננות במתחם
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 רוחב 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	הגיבון המתוכנן אינו משרת את בעלי הדירות והוא בעצם לא גיבון- הוא שצ"פ ליופי!
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.	אין בשכונה פארק מרכזי בסדר גודל של הגינה בגלעד
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.	במתחם הדרומי למתחם 5 (מול כצנלסון) אפשר לתכנן מבנים סביב גינה

מתחם 06 | הלוחמים 3, שד' קוגל 12, 14, 16 קפלן 18, 20



- יח"ד קיים: 85
- מכפיל: 3-4
- ש.מבונה לצ.ציבור: כ-800 מ"ר
- מסחר: כ-400 מ"ר
- תקן חניה: 1:1
- שיעור דירות 2-3 חדרים: 40%
- שיעור דירות 3-4 חדרים: 25%
- שיעור דירות 4-5 חדרים: 35%
- שיעור דירות להשכרה: כ-20%
- דירות בבנייה עד 9 ק': 50%
- דירות במגדלים: 50%
- דירות עם שני כיווני אוויר לפחות: 85%



תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל-4

מענה	סוגייה
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	שלביות הביצוע במתחם
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.	איחוד מתחם 6 ומתחם 9
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 למסחר במתחם
מגרשי העירייה ברח' ה' באייר מתוכננים להכיל חזית מסחרית בנוסף על חזיתות המסחר בייתר המתחמים ובשל כך הופחת היקף המסחר על הרחוב.	הקצאת שטחי מסחר ברחוב ה' באייר במקום המסחר המתוכנן במתחם
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.	צפיפות גבוהה של התכנון המוצע
בהמשך לשיתוף הציבור ולאחר בחינת צוות התכנון תקן החניה עודכן ל-1:1.	תקן חניה
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.	מספר מעליות מתוכננות בבניינים

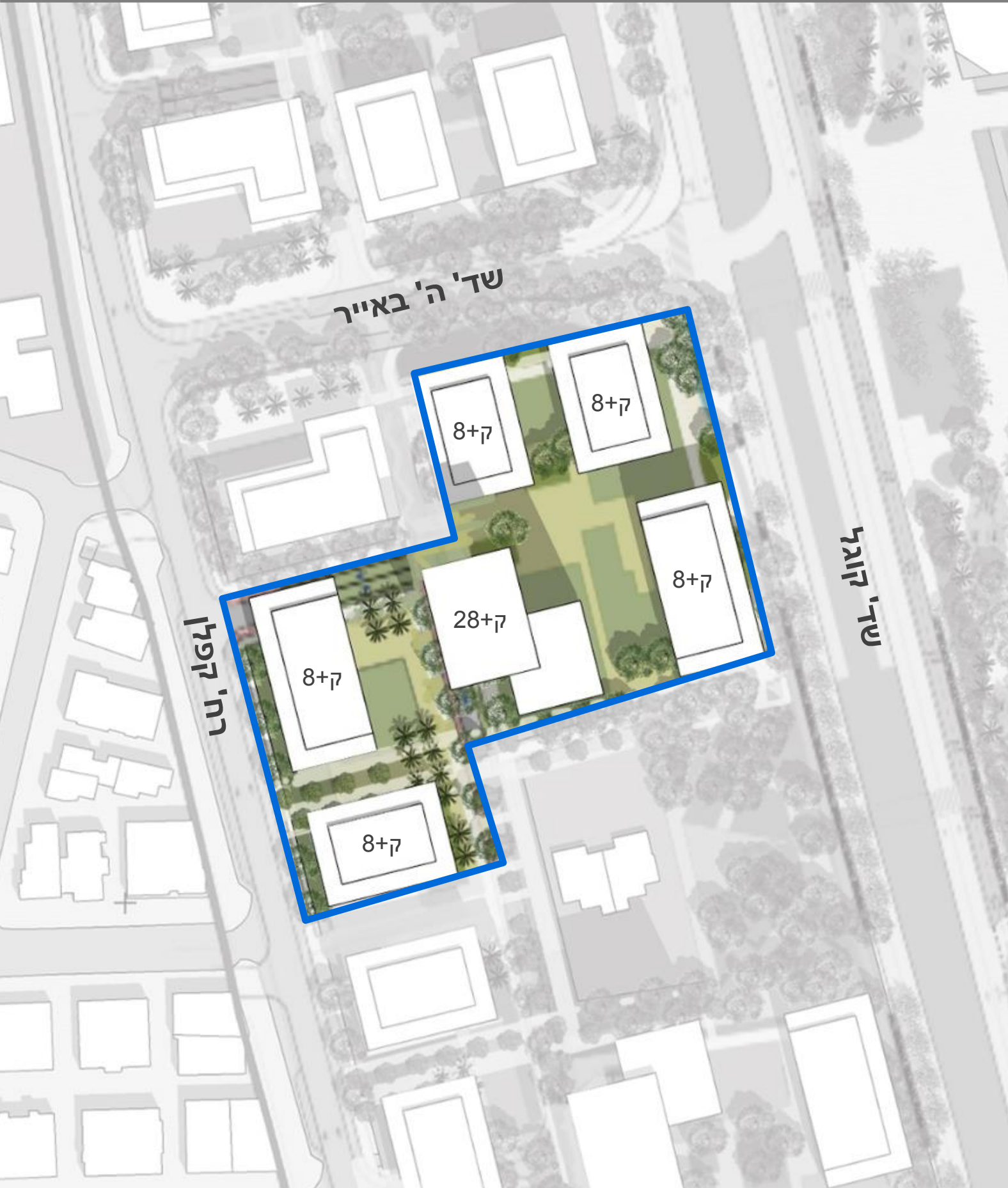
מענה	סוגייה
מדינת ישראל משקיעה כספים רבים לתכנון המתחם הנהנה ממיקומו ליד שדרה מרכזית ותחנות הרכבת הקלה זאת לטובת כלל האוכלוסייה. אחת ממטרות התוכנית היא לשמור על האוכלוסייה הקיימת המתגוררת בשכונה כבר שנים רבות ולייצר אפשרות למגוון של אוכלוסייה להתגורר בה בעתיד ובהתאם נקבע תמהיל הדירות.	התנגדות לתפיסת דיור מכליל
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.	התנגדות לדירות קטנות ודירות גן
שילוב שימושי תעסוקה בתכנון עירוני ברחובות מרכזיים נועד ליצור עירוב שימושים המוכח כתורם להווייה 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.	התנגדות לשילוב תעסוקה במתחם
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	החלפה וביצוע שינויי יעוד של שטחים בהקשר למתחם מס' 7
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.	הכללת מבנים נוספים אשר מחוץ לתחום התכנית ושינוי ייעוד הקרקע



מתחם 06 | הלוחמים 3, שד' קוגל 12, 14, 16 קפלן 18, 20

מענה	סוגייה
התכנית מתייחסת על כלל המתחם תוך מתן מענה לתוספת גידול האוכל' והרכבים, לכן יועץ התנועה שמלווה את התכנית המליץ להרחיב את הדרך	התנגדות להפיכת רחוב השומרון לדו-סטרי
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.	הצעה להרוס ולבנות מחדש את בית הכנסת הצמוד למתחם
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 המיידית במקלט לעוברי אורח בשעת מצוקה.	תכנון מקלטים ציבוריים בשטח התכנית

מתחם 07 | שד' קוגל 18, 20, 22 קפלן 8, 10, 12



- יח"ד קיים: 93
- מכפיל: 3-4
- ש.מבונה לצ.ציבור: כ-1000 מ"ר
- מסחר: כ-400 מ"ר
- תקן חניה: 1:1
- שיעור דירות 2-3 חדרים: 40%
- שיעור דירות 3-4 חדרים: 25%
- שיעור דירות 4-5 חדרים: 35%
- שיעור דירות להשכרה: כ-20%
- דירות בבנייה עד 9 ק': 55%
- דירות במגדלים: 45%
- דירות עם שני כיווני אוויר לפחות: 85%



תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל-4

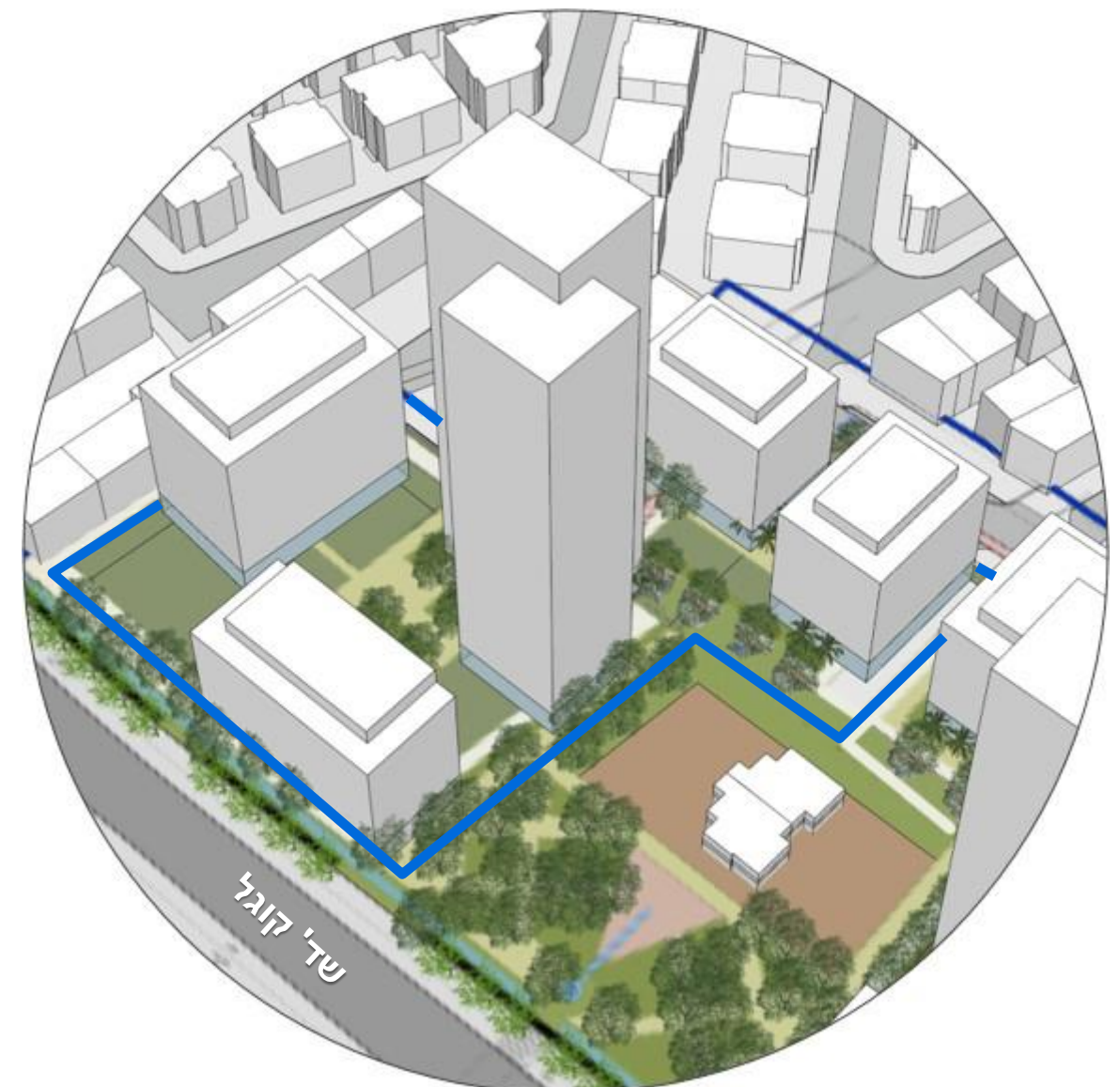
מענה	סוגייה
הבינוי המוצע מרווח ככל הניתן וחלק מהמבנים מרווחים מעל 20 מ' זה מזה. עם זאת, בעולם התחדשות העירונית, בעיקר בהתחדשות שכוללת בנייה מרקמית לצד מגדלים, לא ניתן להבטיח מרווח של 20 מ' בכל סיטואציה. יש לקחת בחשבון שהצפיפות נובעת מכך שהתוכנית מאפשרת לכלל הבניינים במתחם להתחדש במסגרת של הריסה ובנייה.	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 שמאי 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 מתחמיות 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

סוגייה	מענה
<p align="center">התנגדות לאיחוד בין קפלן לקוגל ושלביות בביצוע</p>	<p>אנו מודעים למורכבות שבצירוף טיפוסי דיור שונים במתחם תכנון אחד. עם זאת, בראייה רחבה, יש הצדקה תכנונית לאיגום של שני טיפוסי 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</p>
<p align="center">התנגדות לעירוב שימושים במתחם</p>	<p>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</p>

מתחם 08 | שד' קוגל 26, 28, 30 קפלן 4, 6



- יח"ד קיים: 85
- מכפיל: 3-4
- ש.מבונה לצ.ציבור: כ-700 מ"ר
- תקן חניה: 1:1
- שיעור דירות 2-3 חדרים: 40%
- שיעור דירות 3-4 חדרים: 25%
- שיעור דירות 4-5 חדרים: 35%
- שיעור דירות להשכרה: כ-20%
- דירות בבנייה עד 9 ק': 50%
- דירות במגדלים: 50%
- דירות עם שני כיווני אוויר לפחות: 85%

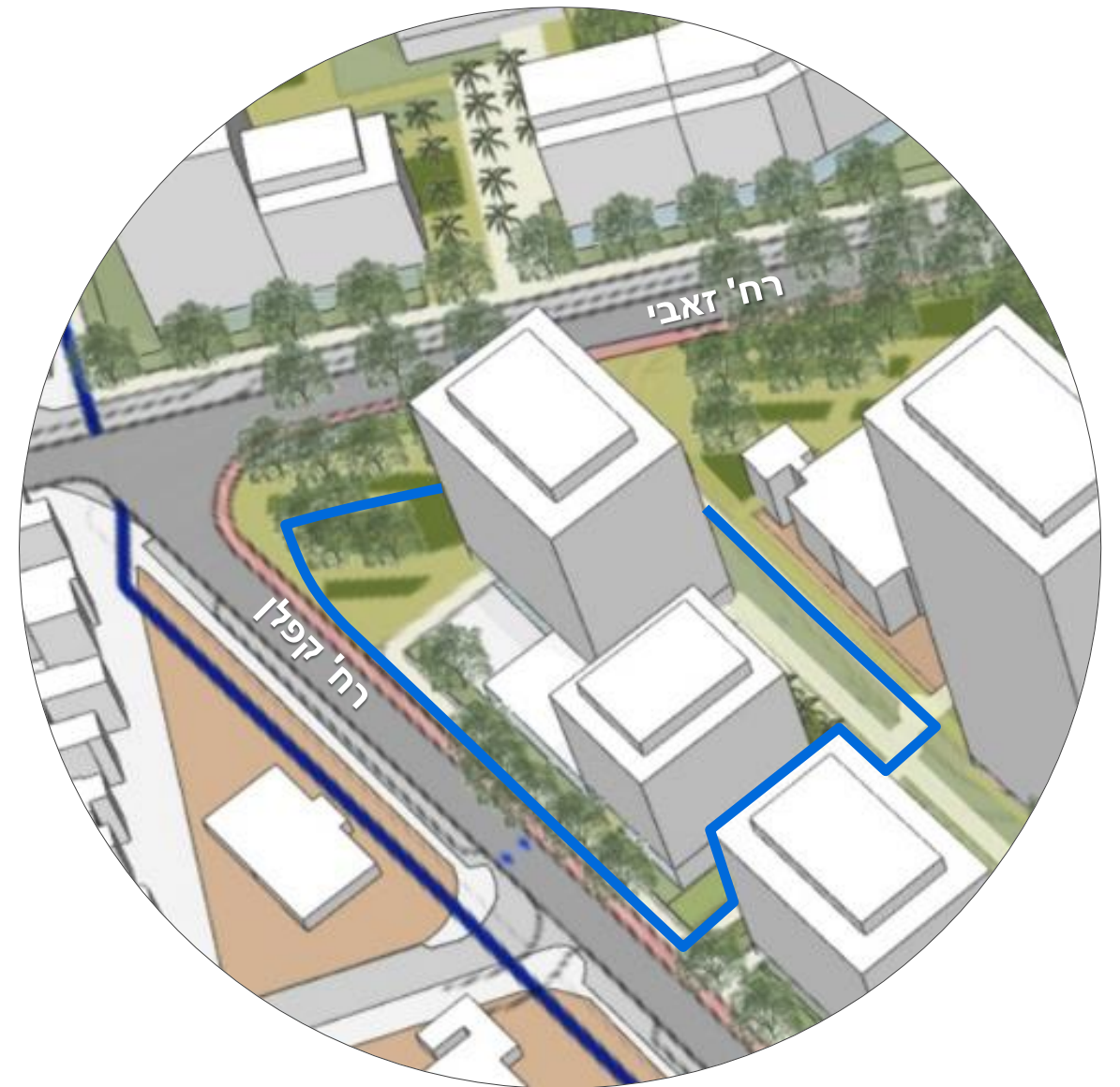


תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל-4

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 עתידי 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 שמנגדות לתפיסה החברתית של התוכנית.



- יח"ד קיים: 24
- מכפיל: 3-4
- ש.מבונה לצ.ציבור: כ-500 מ"ר
- תקן חניה: 1:1
- שיעור דירות 2 חדרים: 20%
- שיעור דירות 3-4 חדרים: 45%
- שיעור דירות 4-5 חדרים: 35%
- שיעור דירות להשכרה: כ-20%
- דירות בבנייה עד 9 ק': 35%
- דירות עם שני כיווני אוויר לפחות: 75%



תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל-4



מענה	סוגייה
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.	איחוד מתחם 6 ומתחם 9

- הצגת הפרויקט לראש העיר
- עדכון התכנון בהתאם להתייחסות רה"ע ושיתופי הציבור
- ועדת היגוי – הצגת התכנון המעודכן
- דיון נוסף עם היזמים וכנסי זום רחבים →
- הצגת התכנון למועצת העיר
- הגשת מסמכי התכנית לעמידה בתנאי סף
- דיון להפקדה
- כנס שיתוף ציבור
- הפקדת התכנית והתנגדויות
- מתן תוקף

תודה!

