

התחדשות עירונית מתחם קוגל | תת-מתחם 5 | 21.3.21

משתתפים מטעם צוות התכנון והעירייה:

לירן אדרי, ראש המינהלת להתחדשות עירונית חולון
אור זלינגר, מנהלת הפרויקט, אפשטיין ניהול פרויקטים
אדר' עידו אלונים, אדריכל ועורך התכנית, משרד אלונים גורביץ' אדריכלים
אדר' דן הורוביץ, משרד אלונים גורביץ' אדריכלים
ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים, יועצת שיתוף ציבור
יעל גרינפלד, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו מתכנתת ערים חברתית
כ- 15 בעלי דירות מרחובות קפלן 28-32 וקוגל 2-8

רקע

תכנית ההתחדשות העירונית למתחם קוגל כוללת בתוכה תהליך מקיף של שיתוף ציבור וליווי דיירים על ידי הגב' ענת ברקאי נבו מטעם המינהלת להתחדשות עירונית. ליווי זה כולל סיוע בהתארגנות, הקמת נציגויות בבניינים, הקמה של פורום נציגויות, קיום ערבי עיון להקניית ידע בנושאים רלוונטיים להתחדשות עירונית וסיוע בבחירת אנשי המקצוע אשר ילוו את הדיירים לאורך הפרויקט.

כמו כן, במסגרת השיתוף והליווי נערכו ראיונות עומק עם מאות תושבים, הופק סקר שטח ודו"ח חברתי אשר כלל המלצות תכנוניות וחברתיות לצוות התכנון המוביל את הפרויקט. נערכו מפגשים עם קבוצות מיקוד ובעלי עניין בתכנית, הוקם פורום נציגויות אשר נפגש עמנו בצמתים משמעותיים לאורך התכנון, עודכן בהתקדמות התכנון וקיבל הזדמנות להגיב. כל המידע החשוב שנאסף ממפגשים אלו הועבר לצוות התכנון אשר עשה כמיטב יכולתו לבחון את האפשרות לעדכן ולתקן את התוכנית בהתאם. הגדלת תקן החנייה למתחם, צמצום משמעותי של שטח המיועד למסחר וצמצום הדירות הקטנות בפרויקט הם חלק מהעדכונים שהטמיע צוות התכנון בתוכנית על פי ההערות שלכם.

בחודש דצמבר 2020 התקיימו מפגשי שיתוף ציבור עם בעלי הדירות בכל מתחם קוגל על מנת לשתף אותם בעדכונים בתכנון המוצע. לאחר מפגש זה, הועברו התייחסויות נוספות מבעלי הדירות לצוות התכנון. בעקבות התייחסויות אלו, הוחלט לקיים מפגש נוסף עבור בעלי הדירות בתת מתחם 5 במטרה להעניק לתושבי מתחם מענה פרטני לסוגיות המעסיקות אותם בתכנון ולהציג בפניהם עדכונים נוספים אשר נעשו בעקבות ההתייחסויות החוזרות, כמו גם להציג תוכניות מוחשיות ומפורטות יותר ולייצר הבנה עמוקה יותר של התכנון.

זהו המפגש החמישי אשר התקיים עם בעלי דירות מתת מתחם זה.

מהלך הפגישה

1. הצגת תכנית ההתחדשות שדרות קוגל

הוצגו העדכונים שנעשו לאחר התייחסות בעלי הדירות לתכנון שהוצג בשיתוף הציבור שהתקיים בחודש יוני 2020. העדכונים הינם: הפחתה של היקף המסחר, רמת הצפיפות ושיעור הדירות הקטנות. כמו כן תקן החנייה הוגדל ל 1:1.

במצגת (מצרפת למסמך זה) מוצגים הנתונים הבאים:

- דוגמאות לטיפוסי בנייה מרקמי - קומת קרקע ועוד 8 קומות מגורים.
- המחשת מגדל "פרפר" – בו ניתנת האופציה לשני כיווני אוויר לכל דירה.
- תוכנית קומה – בו ניתן לראות כי אין דירות 'כלואות' בעלי כיוון אוויר אחד.
- דוגמה לשילוב של גן ילדים בקומות הקרקע בבנייה חדשה למגורים.

2. שינויים שבוצעו בתכנון מתחם 5 לאור מפגשי שיתוף הציבור שנערכו עם בעלי הדירות במתחם:

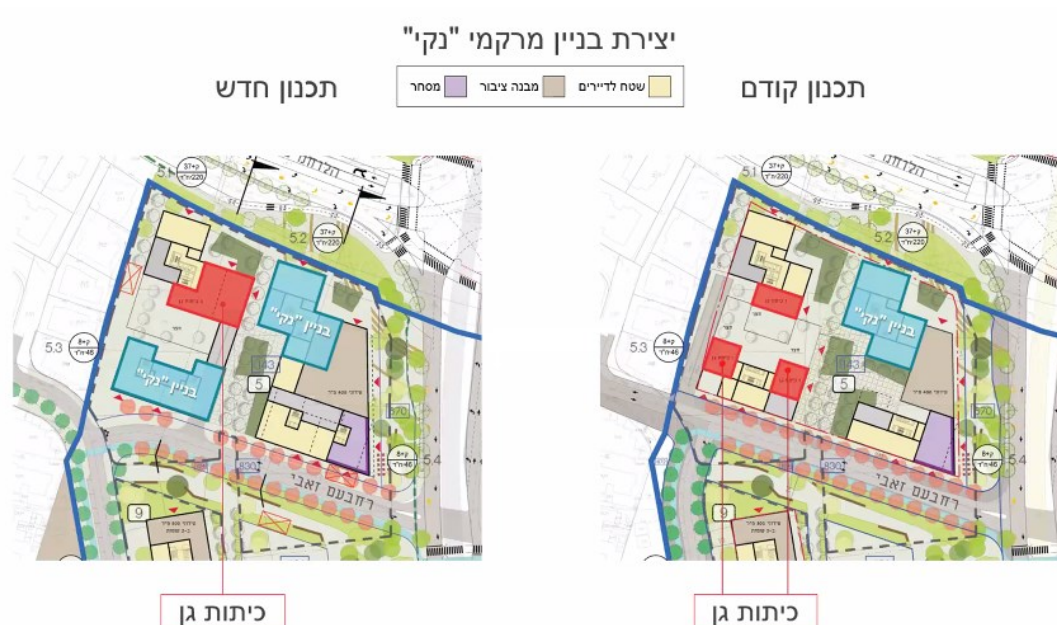
- תכנון שני מגדלים בני 40 קומות פונים צפונה לדרך הלוחמים ושני בניינים בני תשע קומות הפונים לרחוב רחבעם זאבי החדש.
- מעבר מגרעין אחד בבניינים בני תשע קומות לשני גרעינים, המאפשר שני כיווני אוויר לכלל הדירות.
- תכנון שני בנייני מגורים ללא עירוב שימושים - בניין בן 9 קומות הפונה לרחוב רחבעם זאבי שהוסט דרומה ומגדל מזרחי.
- רחוב רחבעם זאבי הפך מרחוב ראשי עם תנועה מהירה הכולל אוטובוסים לרחוב משני עם תנועה איטית ללא אוטובוסים.
- תנועת תחבורה ציבורית – תינתן המלצה ליועץ התנועה להפנות את כל התנועה הציבורית לרחוב מקווה ישראל והלוחמים.
- כיוון אוויר ואור – המגדלים פונים לצד הצפוני, חוסמים את הרעש מדרך הלוחמים ובמקביל לא מסתירים את השמש שמגיעה מדרום. מצד אחד המגדל מספק הגנה ומצד שני הבניינים הנמוכים עדיין נהנים מזכויות השמש.

שאלות ותשובות

ש: האם ישנה אופציה לקבל דירת תמורה עם יותר משני כיווני אוויר?

ת: התכנון מאפשר לכם לקבל יותר משני כיווני אוויר, אך זה כמובן תלוי במשא ומתן מול היזם.

ש: שאלה הנוגעת למצגת – האם ניתן לפרט על התוכנית המוצגת?



- **בצהוב** : 'שטח לדיירים' – אלו הם שטחים בקומת הקרקע לטובת שירות התושבים ושירותים כלליים לבניין.
- **בסגול**: מסחר שפונה לשדרות קוגל.
- **בחום**: שטחים המיועדים למבני ציבור – הייעוד הנוכחי הוא למועדון קשישים, כאשר נגיע שלב תכנוני העיצוב, תבחן העירייה האם נדרש מועדון קשישים או צורך ציבורי אחר.

ש: תוכלו לפרט אספקטים נוספים הנוגעים לחניה?

ת: בבנייה עירונית מסוג זה, החנייה כולה היא תת קרקעית, פרטית. החניה היא משותפת לארבעת המבנים ביחד.

ש: מה המטרה של כביש רחבעם זאבי, אם לא משמש כרחוב ראשי?

ת: התיאוריה הרווחת היום בתחום התכנון העירוני הינה ליצור כמה שיותר חיבורים עבור כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים כדי ליצור עירוניות טובה. הרחוב נולד בשל הרצון ליצירת גריד (רשת) עירוני מקושר כמו שמכירים בעולם ובארץ.

ש: איך עתיד להיראות הבניין בן תשע קומות?

ת: מוצגות (במצגת המצ"ב) דוגמאות לסוגי בניינים בני 9 קומות. בשלב תכנוני העיצוב תוכלו בשיח מול היזם להשפיע על העיצוב.

ש: לגבי מעליות, בבניין של תשע קומות, יהיו שתי מעליות לכל קטע של בניין?

ת: כמות המעליות נקבעות על ידי היזם בשלב תכנית העיצוב. במסגרת המשא ומתן מול היזם אתם יכולים לבקש מספר מעליות. אנו מציעים לכם להעלות את הנושא מול היזם בשלב קביעת עקרונות ההסכם יחד עם העו"ד המלווה שלכם.

ש: מבקשים הבהרה לתפקיד העירייה ותפקיד היזם בתהליך התכנון?

ת: תוכנית ההתחדשות העירונית במתחם שד' קוגל מקודמת ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשיתוף עם עיריית חולון והמינהלת להתחדשות עירונית. כיום עובד צוות התכנון של הרשות והעירייה על תכנון תב"ע (תכנית בניין עיר) עבור מתחם קוגל המחולק ל-9 תתי מתחמים. תכנית זו קובעת זכויות ונפחי בנייה, שימושים ומתחמי מימוש, מגדירה תנועה ומרחב ציבורי. כל זאת תוך מתן עדיפות לדיירים הקיימים. בשלב זה של תכנון התב"ע אין התייחסות לנראות הבניינים, איחוד וחלוקה, מפרט טכני או מערכות הבניין כגון מעליות או מערכות חימום. תכנון מסוג זה יעשה על ידי היזם שיבחר על ידכם בשלב התכנון טרם ההגשה להיתר בנייה.

התב"ע מקודמת מול הוועדה המחוזית. גם לאחר אישורה בוועדה קיים סיכוי שמתחמים מסוימים לא יבואו לכדי מימוש. המימוש תלוי רבות ברצון הדיירים. בכדי להביא את התב"ע לידי מימוש, יש להתארגן, להקים נציגות בעלי דירות ולבחור אנשי מקצוע אשר ילוו אתכם בתהליך כמו עו"ד, מפקח ויזם.

בשלב המרכז ומשא ומתן מול היזם, יוצגו **תוכניות העיצוב** – תכנית מפורטת יותר, המוצעות על ידי היזם. זהו השלב בו נכנסים לפרטים עיצוביים של נראות הבניין, דירות התמורה והמפרטים הטכניים. בשלב תכנוני זה תינתן ליזם גמישות מסוימת כל עוד יעמוד בעקרונות התכנון כפי שנקבעו.

ש: איך תתבצע חלוקת הדירות? האם יש צורך שכל אחד יתמקח לבד? איך אדע איזה דירה אקבל?

ת: הדירה שתקבלו - תלויה במשא ומתן מול היזם. לנציגות תפקיד חשוב בשלב זה. הנציגות מנהלת יחד עם עורך הדין מטעמכם את המשא ומתן מול היזם עבור כל דיירי הבניין. מנגנון חלוקת הדירות הוא כך: מתבצעת הערכה שמאית של הדירות הקיימות. על סמך הערכה זו, מנקדים את הדירות. ערך גבוה יותר של דירה, מזכה בניקוד גבוה יותר. בעזרת שיטת ניקוד, מציע היזם את הדירה המותאמת. העורך דין מטעם הדיירים מנהל משא ומתן על מנת למקסם את התמורה עבור הדיירים והנציגות מעורבת בתהליך.

ש: באיזה אופן נערך חישוב התמורה עבור הדירות?

ת: חישוב שטח דירת התמורה היא סוגיה שמאית בפרויקטים של התחדשות עירונית. התחשיב הכלכלי שנמצא בבסיס הפרויקט שאנחנו מציעים, מאפשר תוספת של 12 מ"ר לכל יחידה, חנייה תת קרקעית בטאבו ומרפסת. יחד עם זאת אין אנו מתערבים בחוזה שלכם מול היזם. אם יזם יציע תמורות גבוהות ממה שמאפשרת התב"ע, בתצורות שונות, זה לשיקול דעתו. אנחנו לא נכנסים לשיקולי הכדאיות של היזם.

ש: איך ניתן לדעת את מיקום דירת התמורה?

ת: כאמור, מיקום הדירה נקבע בהסכם מול היזם, ולכן החשיבות הרבה בבחירה של עו"ד, שמאי ומפקח המסייעים לכתובת הסכם שמצד אחד נותן לכם את התמורה מרבית ומצד שני שומר על רווחיות היזם. חשוב לציין שיצרנו עבורכם תמהיל מגוון של טיפוס דירות כדי שתוכלו לבחור את המתאימה עבורכם.

ש: האם ישנה הגבלה למספר היזמים בתת המתחם?

ת: בשל העובדה שמדובר על תת מתחם המאפשר ארבעה בניינים בלבד, אנו ממליצים על יזם אחד שיוכל להציע ולאפשר בחירה מבין מגוון דירות רחב. חשוב לזכור כי הפרויקט חייב להיות רווחי עבור יזם. ככל שמתחם יהיה קטן יותר, כך יורדת רווחיות היזם. למרות זאת ניתן לבחור ביותר מיזם אחד במתחם - כאשר שני יזמים עובדים על מתחם קטן, לרוב מתקיים שיתוף פעולה ובחירה משותפת של אנשי המקצוע.

ש: עולה חשש מהצפיפות הגבוהה שתהיה במתחם.

ת: הצפיפות נגזרת מדו"ח כלכלי. כלומר, כמה יחידות דיור יש ליצר על מנת שיתאפשר ליזם להוציא לפועל את התכנית ולשמור על רווחיות וכדאיות ובו זמנית לשמור על איכות החיים של התושבים. המדינה ועיריית חולון משקיעות משאבים רבים בתכנון על מנת לוודא שני פרמטרים אלו.

לסיכום:

התכנון שהוצג על ידי הצוות הוא התכנון המיטבי שהצלחנו להגיע אליו עבור מתחם 5 לאור השיקולים והמורכבות התכנונית שפורטו במפגש זה ובקודמיו. המטרה שלנו במפגש זה הייתה לספק הסבר, להקשיב, לשמוע ולדבר. חשובה לנו ההבנה שלכם לתכנון המוצע, ניהול שיח וניסיונות מענה לכלל בקשותיכם. חשוב לומר שהמטרה שלנו היא לא להפעיל עליכם לחץ לחדש את המבנים שלכם, אלא לאפשר לכם להבין את התכנון והתהליך ולאפשר לכם להחליט באופן שקול יותר מה אתם רוצים לעשות עם הנכס שלכם.

המינהלת להתחדשות עירונית עומדת לשירותכם, אנו מזמינים אתכם לעיין בסיכומים של מפגשי [שיתוף הציבור](#) אשר התקיימו במסגרת עבודתנו במתחם.

מידע נוסף אודות המתחם והתכנון ניתן למצוא בעמוד הפרויקט באתר המינהלת [פרויקט קוגל](#).
או ליצור קשר עם:

- מוריה ארבל, מנהלת תחום חברה וקהילה, טלפון: 052-2464006
דוא"ל: moria@minhelet-holon.co.il
- ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית ויועצת שיתוף ציבור, טלפון 050-8804085
דוא"ל: anatbnevopp@gmail.com