



פרוטוקול מפגש

הצגת הצעת תכנון - נציגות מתחם 1, תכנית קוגל חולון

מקווה ישראל 2, 4, 6, 8, הגלעד 1, 5, 7.

25/06/2020, מתנ"ס קליין (רח' פילדלפיה 16), 19:30-21:00

1. משתתפים

משתתפים מטעם נציגות מתחם 1:

דוד שלום סויסה, הגלעד 1	צביקה רוזנברג, מקווה ישראל 2
אילנה גרנך, הגלעד 1	בצלאל שפרן, מקווה ישראל 2
מרינה סקוריק, הגלעד 1	ראובן כהן, מקווה ישראל 4
אילנה סורוקה, הגלעד 5	לילך ושי סגס, מקווה ישראל 4
אלי קברטי, הגלעד 7	יהודה דהן, מקווה ישראל 4
הדס פלדבאן, הגלעד 7	אמיר סורוקה, מקווה ישראל 6

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, המינהלת להתחדשות עירונית חולון
ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית, יועצת פרוגרמה ושיתוף ציבור צוות התכנון, יועצת חברתית מטעם המנהלת להתחדשות עירונית חולון
נועה לנדסברגר, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו מתכנתת 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 1 כולל את הכתובות: מקווה ישראל 2, 4, 6, 8, הגלעד 1, 5, 7.

מטרות 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.

מתחם 1 - התכנית מציעה ארגון מחדש של המגרשים לצורך הרחבת דרכים והמשכת רחוב הגלעד עד רחוב שנקר.

השדרה הקהילתית:

השדרה הקהילתית מאופיינת בבנייה מרקמית לאורך חזית שד' קוגל בסדר גודל של כ-9-8 קומות, ובעורף המתחמים בנייה לגובה בסדר גודל של בין 20-30 קומות. המטרה היא יצירת פארק ליניארי אשר מלווה בדופן של מבני ציבור, קהילה ומסחר. החזית הירוקה הקיימת תישמר ויתווסף שביל אופניים ומתקני רחוב.

מתחם 1 - המתחם אינו משיק לשדרות קוגל אלא ניצב אליו, ונמצא ממול לשטח פתוח רחב. כמו כן הוא מהווה "כרטיס הכניסה" לעיר ולשדרה. לכן במתחם זה יש את הפוטנציאל הגבוה ביותר לבנייה גבוהה.

שטחים פתוחים:

התכנון מציע פארק ליניארי לאורך השדרה הקהילתית, שבילים רחבים וישרים, מעברים וגנים פנימיים, ויצירת מקומות מפגש קהילתיים. התכנון מבקש לשמר כמה שיותר עצים ותיקים בעלי רמת ערכיות גבוהה מאוד, וכן נטיעה של עצים חדשים.

כדאיות כלכלית:

התחשיב הכלכלי-שמאי שעל פיו מבוסס התכנון ונפח הבנייה, ועל פיו נבחנה הכדאיות הכלכלית של התכנית, הינו לפי תוספת אחידה לכלל יחידות הדיור של 12 מ"ר על פי נהלי הוועדה המחוזית, מרפסת וחנייה תת-קרקעית לכל דירת תמורה. בנוסף היטל השבחה מלא ליזמים, וכן שטחים מבונים לצרכי ציבור ושטחים לרווחת הדיירים אשר ייבנו על חשבון היזם לרמת מעטפת.

תמהיל מגורים - דיור מכליל:

התכנית מאפשרת 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:

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.



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 1 - במתחם זה יש הקצאה של שטח לצרכי ציבור בדמות בית ספר בגודל 5.4 דונם. מתחם זה הינו היחיד אשר מאפשר הקמה של בית ספר, עקב גודל המתחם והיכולת לפינוי שטח על ידי בנייה מגדלית. בכל מתחם יש הקצאה של שטח לצרכי ציבור, לאור הגידול הצפוי באוכלוסייה.

מרחב תחנת הרכבת הקלה:

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

בינוי:

הבינוי לאורך שד' קוגל ינוע בין 8-9 קומות, בעורף בין 20-30 קומות, וכן מספר מבנים בגובה 10-19 קומות. בכניסה למתחם (רחוב מקווה ישראל והלוחמים) יהיו מגדלים בגובה של בין 28-35 קומות. חשוב לציין כי התכנון המוצג הינו תכנון עקרוני, מס' יחידות הדיור, גובה המבנים והתכנון נתונים לשינויים ויאושרו במוסדות התכנון.

מתחם 1 - 4 מגדלים גבוהים, בין 30-35 קומות, 2 בניינים בכל צד של המתחם. במרכז המתחם ימוקם בית הספר.

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 1:

- יח"ד קיים: 189
- יח"ד מוצע: מכפיל בין 3 ל-4
- תמהיל דירות: 2-5 חדרים
- שטחים לצרכי ציבור: 5.4 ד'
- מסחר: 250 מ"ר
- תקן חניה: 1:0.75

4. דיון, שאלות ותשובות

עיקרי ההתייחסויות שעלו:

- כלל המתחם מורכב מבנייה מגדלית, דבר המדיר אוכלוסיות שלא מתאימות/ מעוניינות לגור במגדלים להישאר במתחם.
- מיקום בית הספר מוריד מאיכות החיים וערך הדירות בשני הבניינים הסמוכים לו, עדיף להעביר אותו לקצה המתחם.
- מיקום המסחר לא מובן בהדמיה.

בינוי ומגורים

- מספר חברי נציגות הביעו התנגדות לבנייה המגדלית המרוכזת במתחם.
- עלתה בקשה לספק הדמיה מדויקת ומוחשית יותר של המתחם.



ש: אנחנו המתחם הראשון שיתחדש?

ת: התכנית לא מגדירה את סדר ההתחדשות של המתחמים. זה תלוי ביכולת שלכם כמתחם להתארגן ולהוציא היתר בנייה.

ש: איפה יהיו 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: בגלל שהתברכנו בשטח גדול, גזרתם עלינו שטח ציבורי גדול ואנחנו עולים למגדל כזה גבוה.

ת: נכון שהשטח שלכם גדול, אך העירייה לוקחת בחשבון את הצרכים של האזור. כל מתחם נושא במטלה ציבורית מסוימת, אחרת לא ניתן לקדם תוכנית כזו ללא מתן מענה לצרכי הציבור העתידיים, בהם הקמה של בית ספר נוסף. כל מתחם נותן את מה שנדרש על מנת לאפשר את התכנון לאור הגידול הצפוי באוכלוסייה וצרכי הציבור העתידיים.

ש: יש אפשרות לשלבויות בביצוע במתחם?

ת: לא ניתן לבצע שלבויות בביצוע בתוך המתחם, בשל הצורך להקצות שטח לבית הספר. היזם אינו בונה את בית הספר, אלא הוא מקצה את השטח והעירייה היא זו שמקימה את בית הספר.

תשתיות, מוסדות ציבור ומסחר ושטחים ציבוריים

*הערה – המבנה ומיקום המסחר לא מובנים מההדמיה

ש: מה רוחב הפארק הליניארי?

ת: בין 20-30 מטר.

ש: איך העירייה נערכת מבחינת תשתיות?

ת: צוות התכנון כולל יועץ ניקוז ויועץ חשמל והתכנית כוללת נספח תשתיות ושדרוגים של תשתיות קיימות.

ש: מדוע בית הספר ממוקם במרכז המתחם ולא באחת מקצוות המתחם? בית הספר מייצר הרבה רעש דבר שיפגע באיכות החיים של שני הבניינים הסמוכים לו וגם יוריד מערך הדירות.

ת: מיקום בית הספר במרכז המתחם מאפשר ריווח של הבינוי. לא ניתן היה להקים את בית הספר בקצה המערבי אשר פונה לשדרות קוגל וכיכר הלוחמים עקב אילוצי תנועה. הקמת בית הספר בקצה המזרחי של המתחם, יוצר בינוי צפוף ואינו שימור על מרווחים בין הבניינים. בנוסף יש עצי שקמה ותיקים במרכז המתחם אשר יכולים לשמש את חצר בית הספר, אשר התכנון מבקש לשמר.

תנועה וחנייה

ש: תקן חניה 0.75 מאוד קטן.

ת: בארץ ובעולם המגמה היא צמצום התלות והשימוש ברכב הפרטי, והגברת השימוש במערכות התחבורה הציבורית. יש לזכור שבעתיד הרכבת הקלה תעבור במתחם, אשר תקשר את כל גוש דן. בנוסף יהיה נתיב תחבורה ציבורית אשר יעבור בשדרות קוגל. תקן החניה המופחת נובע ממדיניות ארצית ואזורית אשר נוגעת לאזורים הסמוכים למערכות הסעת המונים כמו הרכבת הקלה.



ש: לא יהיה רעש מרחוב הגלעד בעקבות פתיחת הכביש? האם יהיה מספיק מרחק מהכביש לרחוב הגלעד?

ת: אנחנו לקחנו מרווח מהרחוב בהעמדת המבנים. בנוסף מכיוון שמתוכנן בית ספר הרחוב יהיה מרווח עוד יותר. כמו כן דירות חדשות נבנות ברמת בידוד אחר, עם בידוד אקוסטי.

ש: הכבישים יהיו יותר עמוסים, האם נערכים לכך?

ת: יש לתוכנית יועץ תנועה והתכנון מלווה על ידי אגף התנועה בעירייה. התוכנית מציעה שיפורים תנועתיים מאוד משמעותיים גם עבור הרכב הפרטי.

ש: האם הנחת התשתית של הרכבת מקבילה לעדכון התשתית העירונית?

ת: מדובר בשני תהליכים שאינם תלויים אחד בשני. עבודות הרכבת מבוצעת על ידי המדינה ללא קשר לעיריית חולון. העבודות תתחלנה בחודשים הקרובים. בכל כמה חודשים יתחיל עוד מקטע בעיר. הצפי לסיום עבודות הרכבת בשנת 2026.

תהליך התכנון

ש: מה לוח הזמנים של התכנון?

ת: אנו נמצאים כעת בשלב הצעת תכנון, כאשר נגיע לחלופת תכנון נבחרת נגיש את התכנית לוועדה המקומית לתכנון ובנייה של העיר חולון לדין 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 תכנית קוגל, מכיוון שהיא מקודמת על ידי גורמים עירוניים וממשלתיים.

ש: התכנית צריכה לעבור אישור של ועדה מחוזית?

ת: נכון להיום התוכנית צריכה לעבור אישור של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה של חולון בלבד. כמו כן הוועדה המחוזית מעודכנת בפרטי הפרויקט בכל שלב.

ש: מתי יזמים צריכים להוציא תוכניות עיצוב?

ת: הדברים נעשים במקביל. יש שלב של הפקדת התכנית והגשת התנגדויות. בשלב זה היזם בדרך כלל מתחיל להכין תיאום תכנון מול הגופים הרלוונטיים, תכנית עיצוב אדריכלי ולאחר מכן בקשה להיתר.

ש: יזמים יכולים להתחבר ביניהם באותו מתחם?

ת: יזמים לא יכולים לחלק לעצמם את המתחם והיו חייבים לעבוד אחד עם השני. ברור שהמצב האופטימלי הוא יזם אחד למתחם. אך מכיוון שיש מספר יזמים אשר מעורבים במתחם, אלה יכולים לשתף פעולה ביניהם.

ש: מתי מציגים את התכנון ליזמים?

ת: בתקופה הקרובה תהיה פגישה עם יזמים אשר מעל 50% הסכמה מהדיירים.

ש: מדוע אתם מציגים לנו חלופה אחת ולא מספר חלופות? האם ההערות שלנו יכולות לשנות משהו?



להציג לציבור הצעת תכנון

ת: מדובר בתוכנית גדולה ומורכבת מאוד. החלטנו אחת שהיא ישימה ולטעמנו גם איכותית. ההצעה מפרטת מגוון נושאים כמו שטחים פתוחים, תנועה, בינוי ועוד. לאחר המפגשים עם הנציגים, היזמים והציבור הרחב צוות התכנון ייקח בחשבון את כלל ההתייחסויות והדגשים שעלו. אם נראה לנכון שינויים שניתן לבצע, אשר לא פוגעים באיכות או בשימויות של התכנית, נטמיע אותם לתכנון.

ש: מה אחוז ההסכמה הנדרש לתוכנית?

ת: בשלב הוצאת היתר הבנייה ע"י יזם נדרש 100% הסכמה של בעלי הדירות במתחם הביצוע (לא כלל המתחם).

ש: מה לגבי מגורים בשכירות באזור בזמן הבנייה?

ת: בחינה של פרויקטים של פינוי בינוי בשאר המדינה, מראה כי מימוש התכנית במתחמים השונים ככל הנראה לא תתרחש במקביל אלא בשלבים שונים, ולכן ככל הנראה עדיין יישאר היצע דירות להשכרה באזור.