

מתחם קוגל מתחדש!

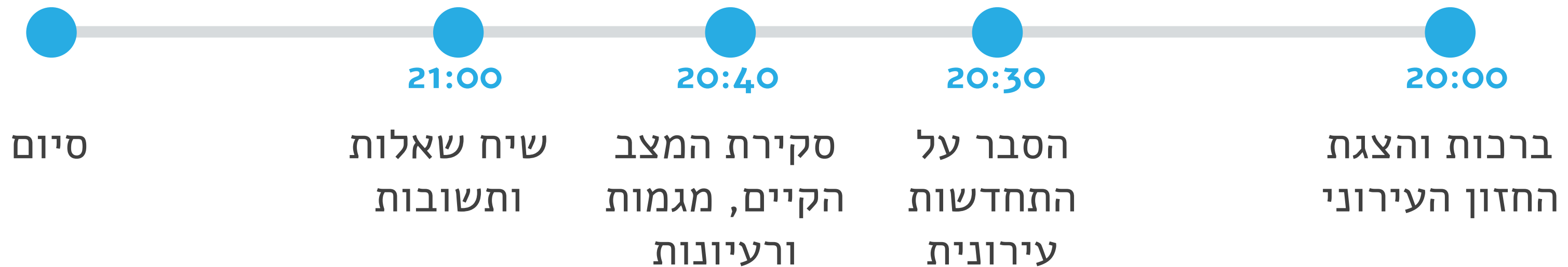
תכנית מפורטת להתחדשות עירונית

בנס שיתוף ציבור במעמד ראש העיר חולון

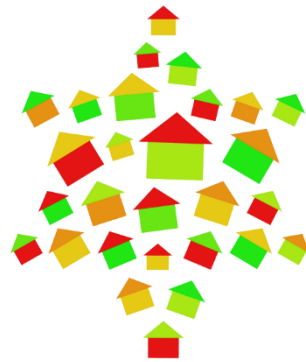


23 ספטמבר 2019

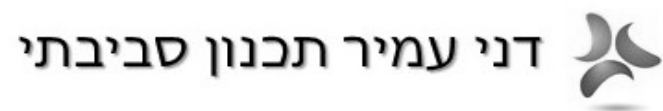
למה נפגשים? לשמוע על התוכנית, לשאול שאלות ולקבל תשובות.



מי יוזם את התוכנית?



וצוות מתכננים מומחים:





תחום התוכנית

שד' קוגל:

1,2,3,4,5,6,7,8,9
12,13,14,15,16,17,18,19
20,21,22,26,28,30

קפלן:

4,6,8,10,12,14,16,18
20,22,24,26,28,30,32

הלוחמים: 1,3

ה' באייר: 3,4

הגלעד: 1,3,5,7

הגלבע: 1,3,5,7

השומרון: 8,10

מקווה ישראל: 2,4,6,8

אביבים: 1,3

הגליל: 2,4



עד עכשיו היו הרבה יוזמות באוויר, אך עדיין לא הייתה ..

- ראייה כוללת ומדיניות חד משמעית לגבי המתחם כולו.
- יכולת להבטיח רמת שירות גבוהה לציבור (גני ילדים, גינות נוי, תחבורה ועוד).
- יכולת למנוע פגיעה בתושבים הקיימים בעקבות תוספת התושבים בעתיד.



צולם בשנת 2007



תכנית כוללת להתחדשות: עכשיו יהיה אפשר להתקדם!

התוכנית הכוללת תהיה כלי לשיפור איכות
חיי התושבים, תקבע את היקף המגורים
שיתווספו, תיצור בסיס לסביבה ציבורית
משופרת ומרווחת, תשתיות חדשות ושירותי
ציבור חדשים.

בנוסף... דברים יזוזו יותר מהר!

ויש מי שיעזור:

המינהלת להתחדשות עירונית חולון

המינהלת עוסקת ב:

- קידום, ניהול וליווי פרויקטים.
- מתן מידע מקצועי לתושבים.



סדר הצגת הדברים:

1. סקירת המצב הקיים
2. כלים להתחדשות עירונית
3. מטרות התכנון
4. חלוקה למתחמי משנה



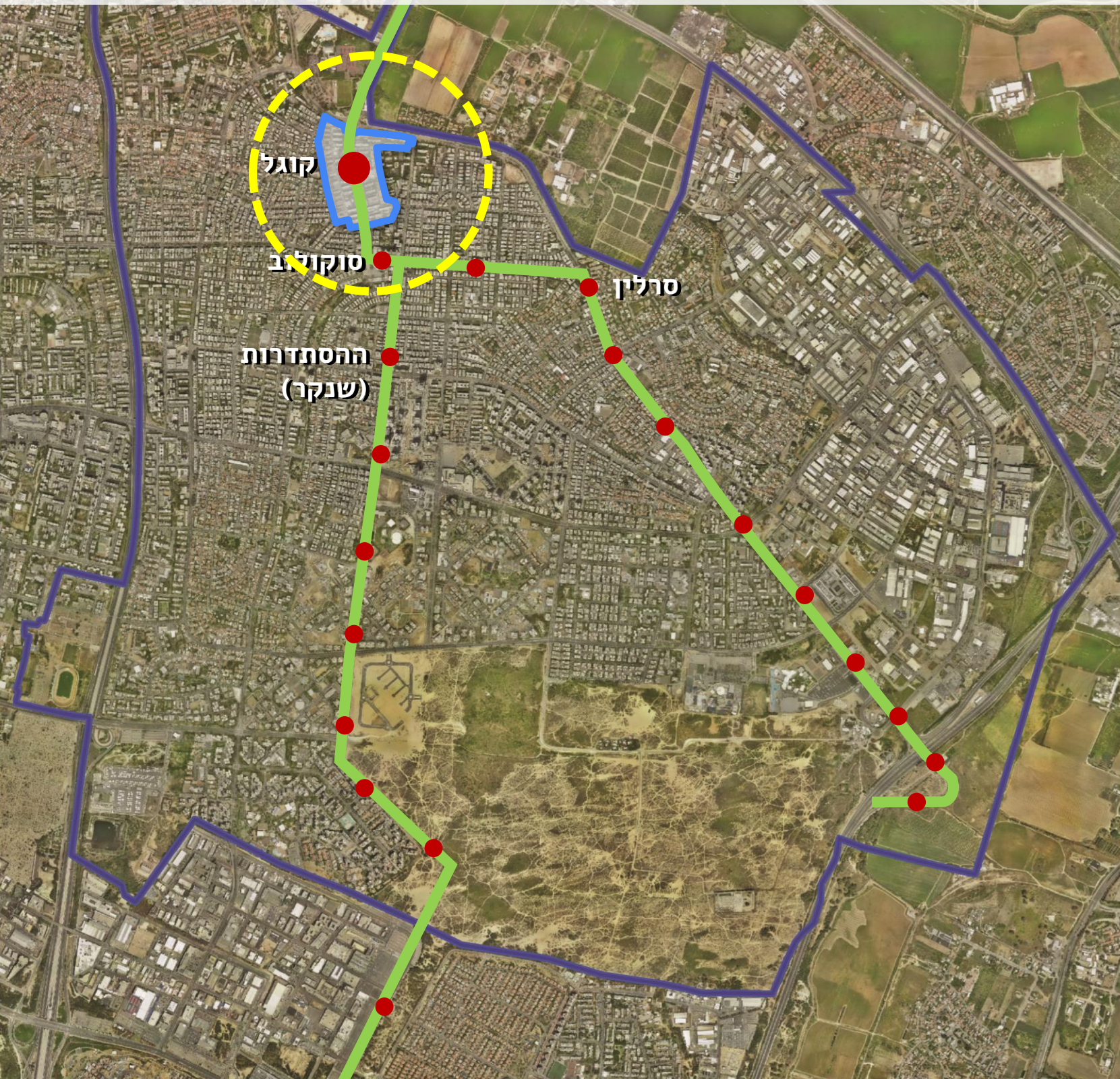
סקירת המצב הקיים



מתחם קוגל – המבואה הצפונית לחולון



הקו הירוק של הרכבת הקלה - במרכז המתחם



- הקו מחבר בין חולון, ראשון לציון, תל אביב והרצליה.
- יסיע 65 מיליון נוסעים בשנה.
- הקו יפעל בעוד כ-5 שנים.
- העבודות החלו.

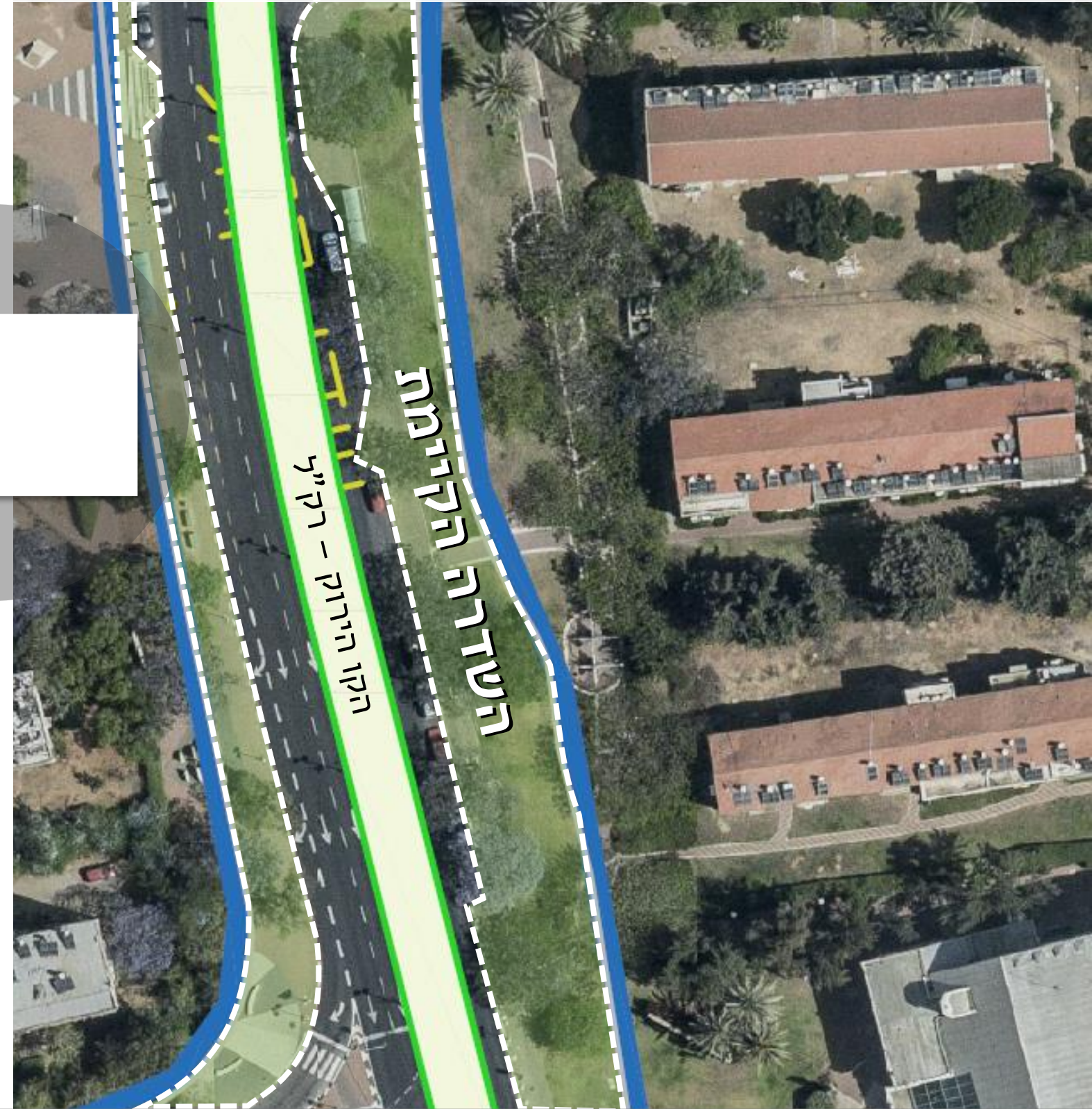




נגישות נפלאה לרכבת הקלה



אך במקביל, הפקעת חלק מהשדרה הירוקה

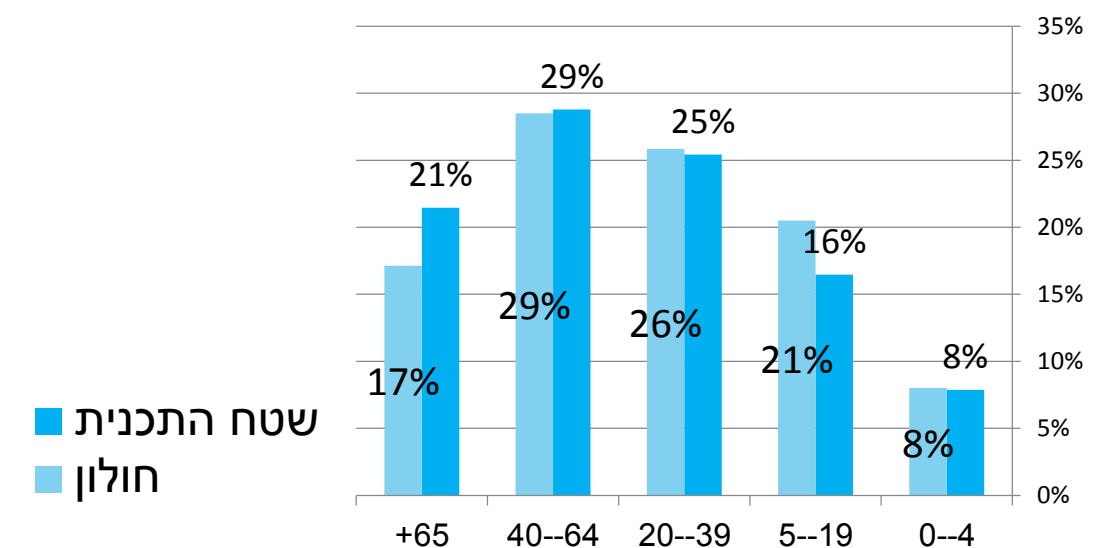


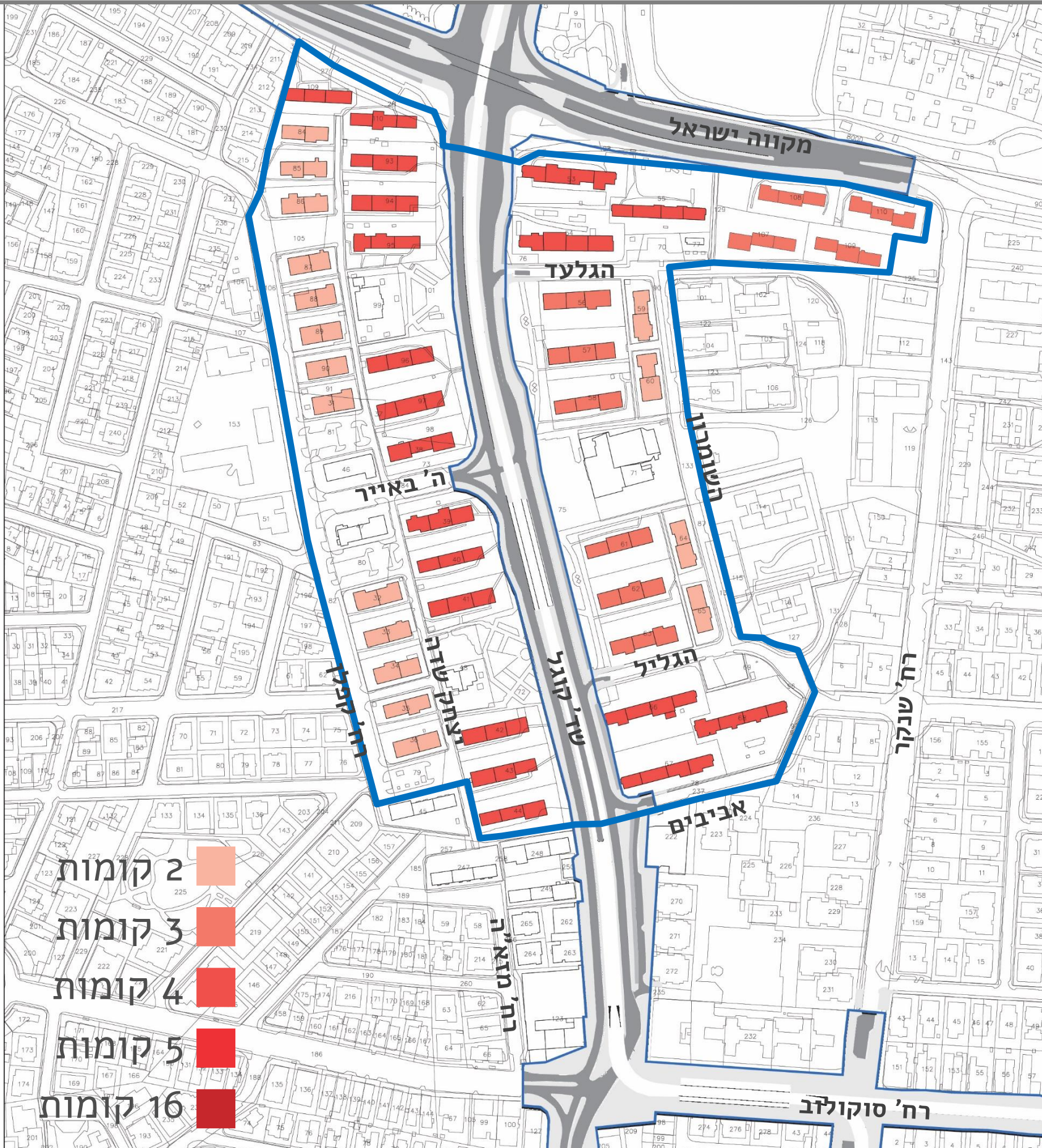


אוכלוסייה

- אוכלוסייה: כ-2,025 איש.
גילאים בהשוואה למוצע בעיר:
- יותר מבוגרים, בעיקר בגילאי +65
 - פחות ילדים ובני נוער

שיעור בעלות על דירה: 46%
שיעור שוכרי דירות: 54%





מבני המגורים

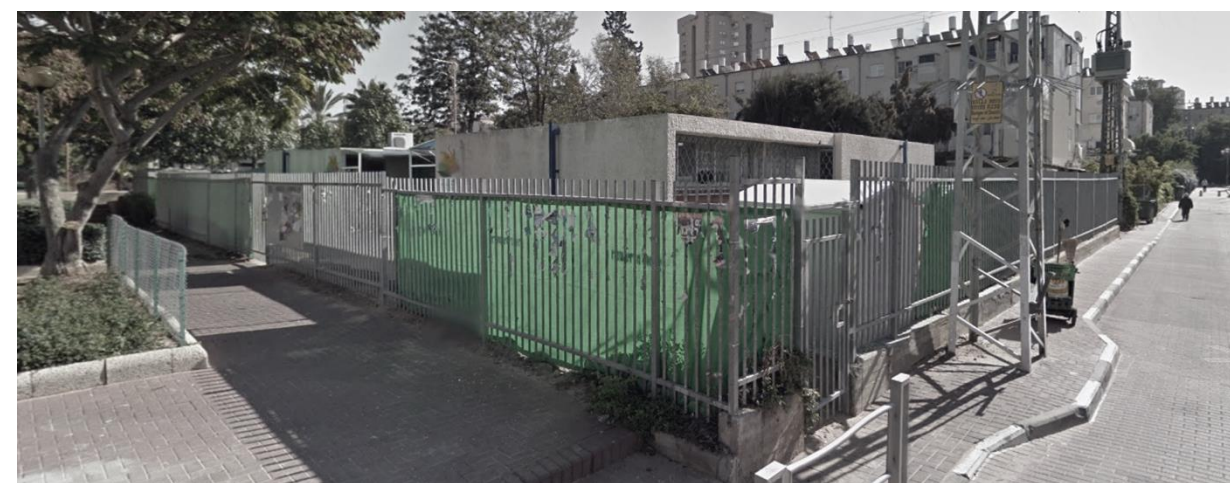
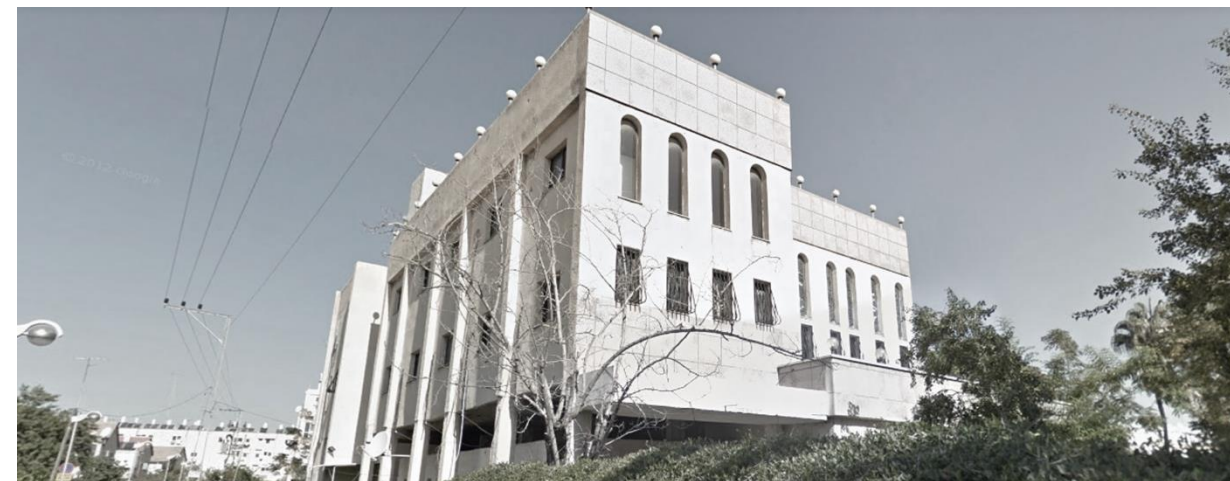
47 מבני מגורים, רובם משנות ה-50,
ללא ממ"דים, הרוב ללא מעליות.

כמות דירות: 844.

שטח דירה ממוצעת: 62 מ"ר (נתוני ארנונה)

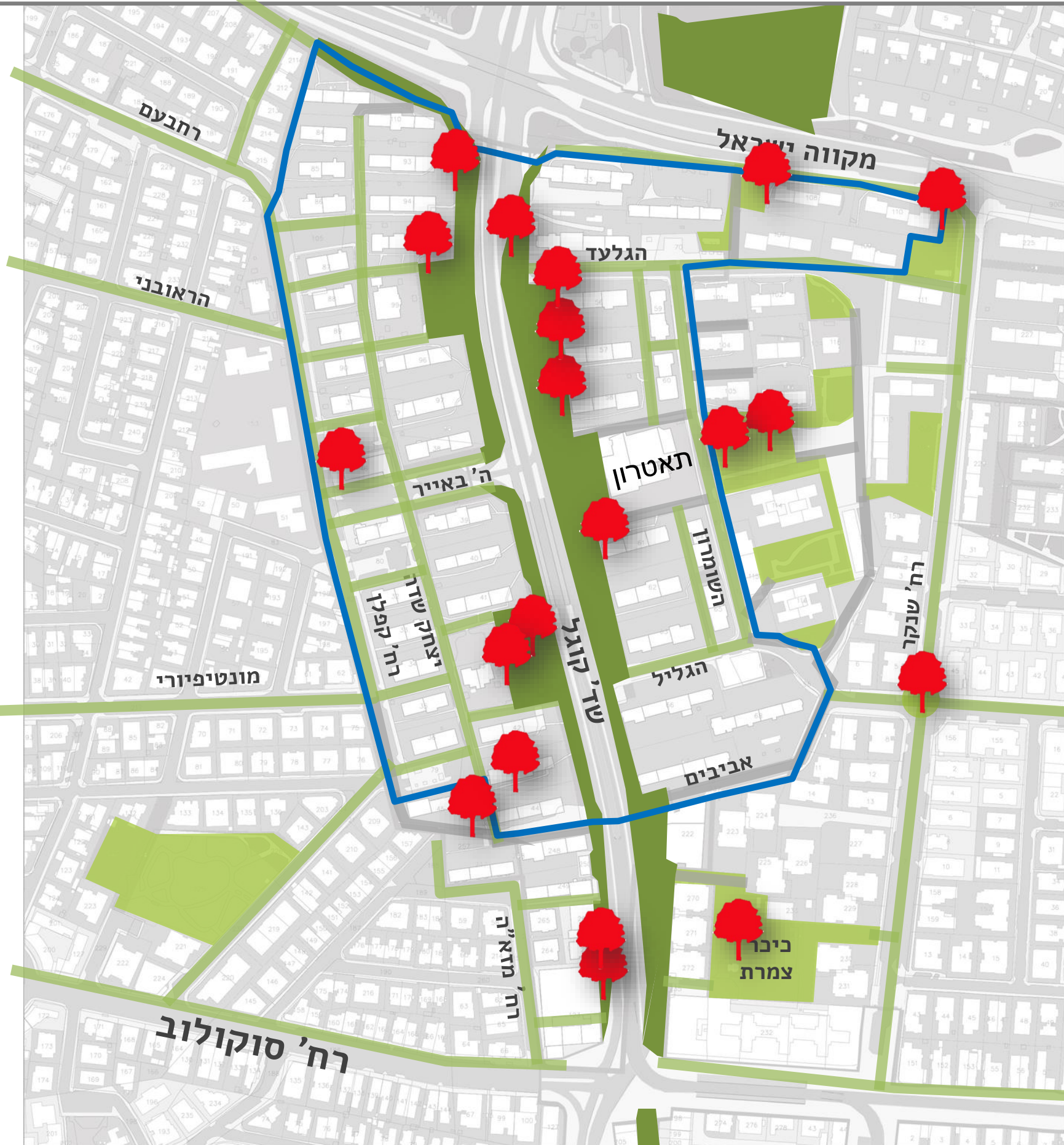


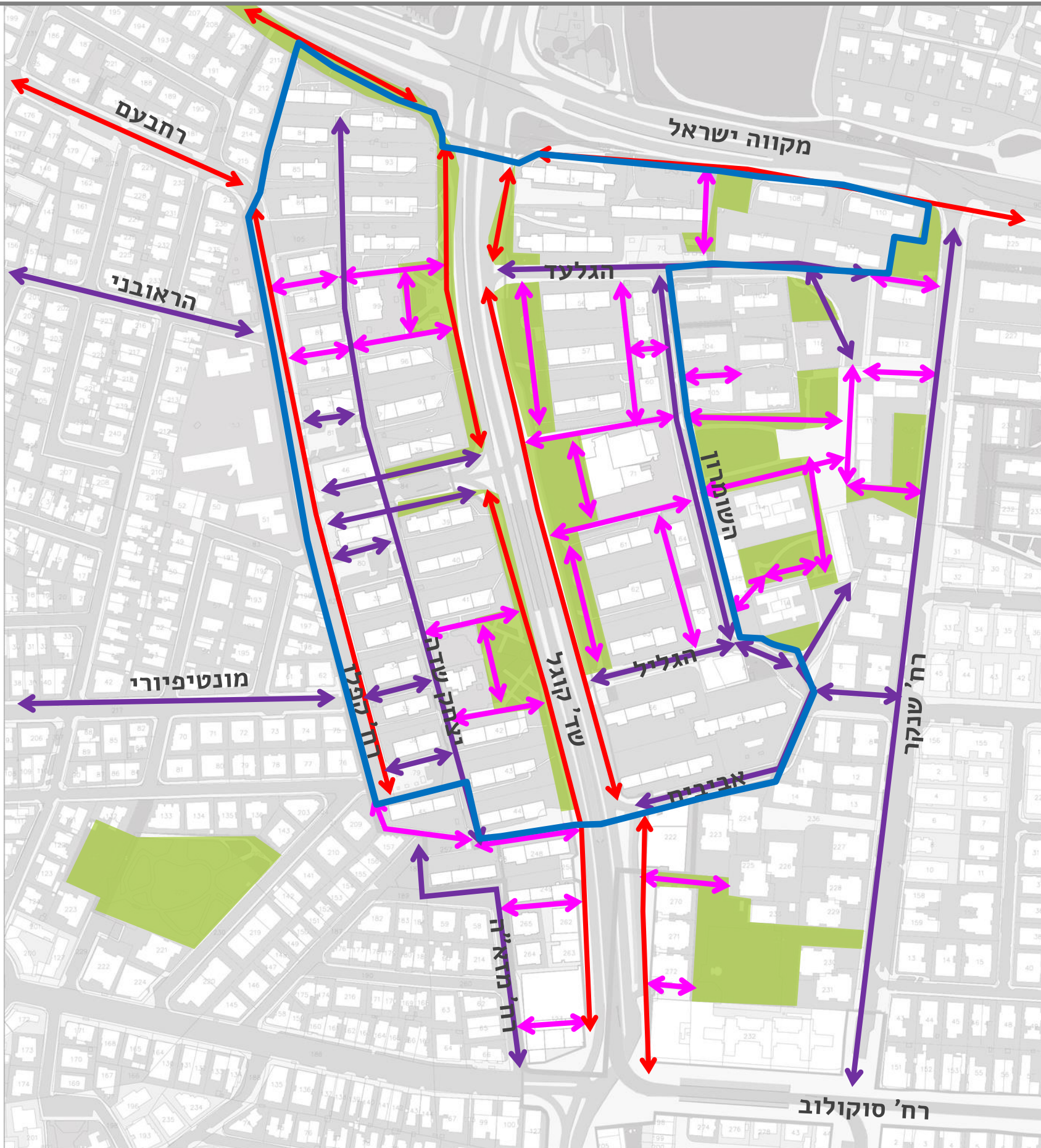
מבני ציבור



שטחים פתוחים

ציר ירוק ראשי
שלד ירוק משני
עץ ותיק בעל ערכיות גבוהה





חיבורים וקשרים

- ↔ מדרכה רחבה יותר מ-2 מ'
- ↔ מדרכה צרה מ-2 מ'
- ↔ משעול

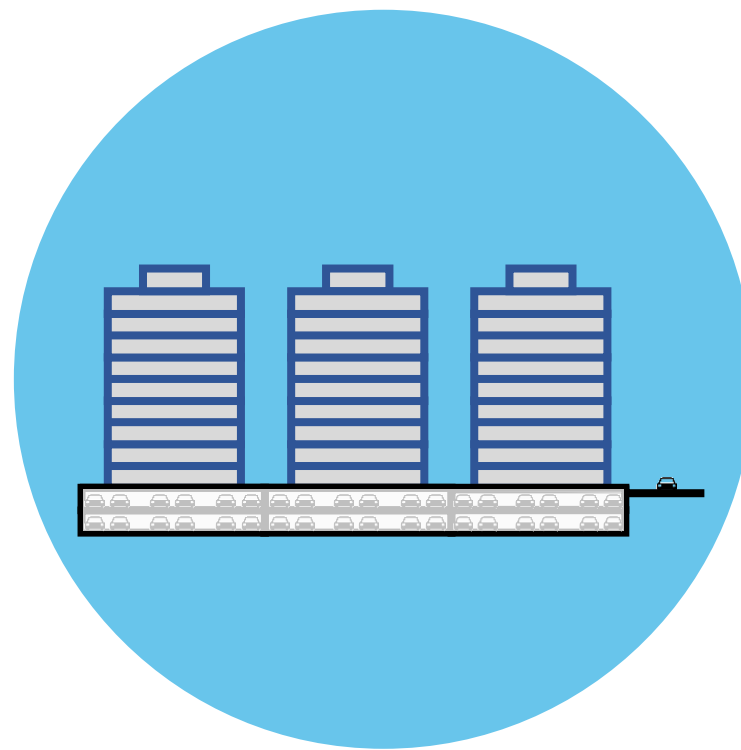


כלים להתחדשות עירונית

מהם הכלים העיקריים להתחדשות עירונית ?



פינוי בינוי
תב"ע



הריסה ובנייה
תמ"א 2/38



עיבוי
תמ"א 1/38

מצב קיים



עיבוי מבנה קיים

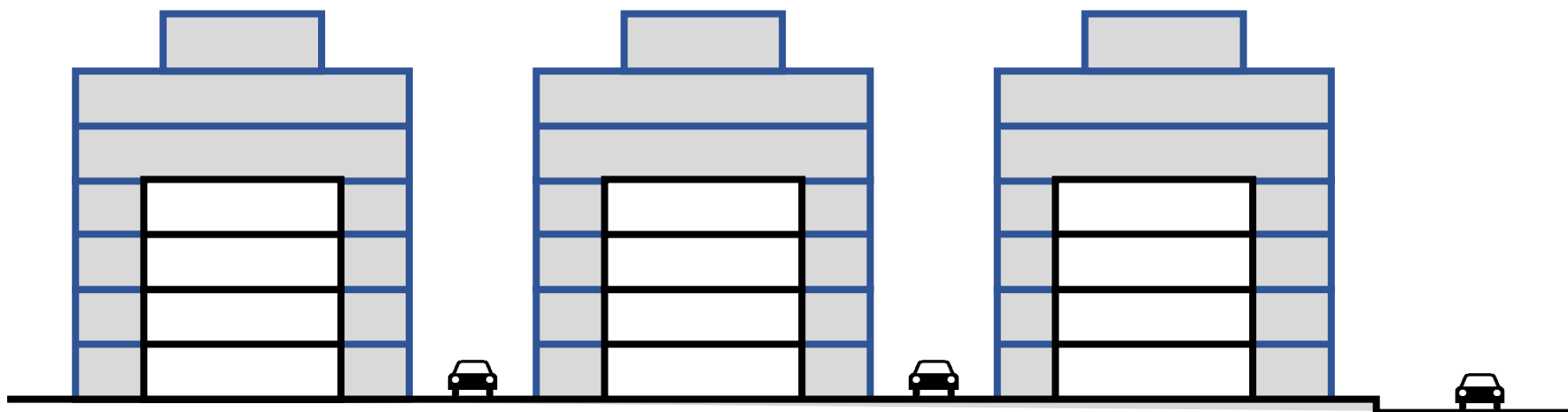
תמ"א/38/1

יתרונות:

- לעיתים אין צורך להתפנות מהדירה

חסרונות:

- הדירות המשודרגות בעיתיות.
- החצרות הופכות למגרשי חניה.
- אין הקצאת שטחים חדשים לציבור.
- פגיעה באופי הירוק של המקום.



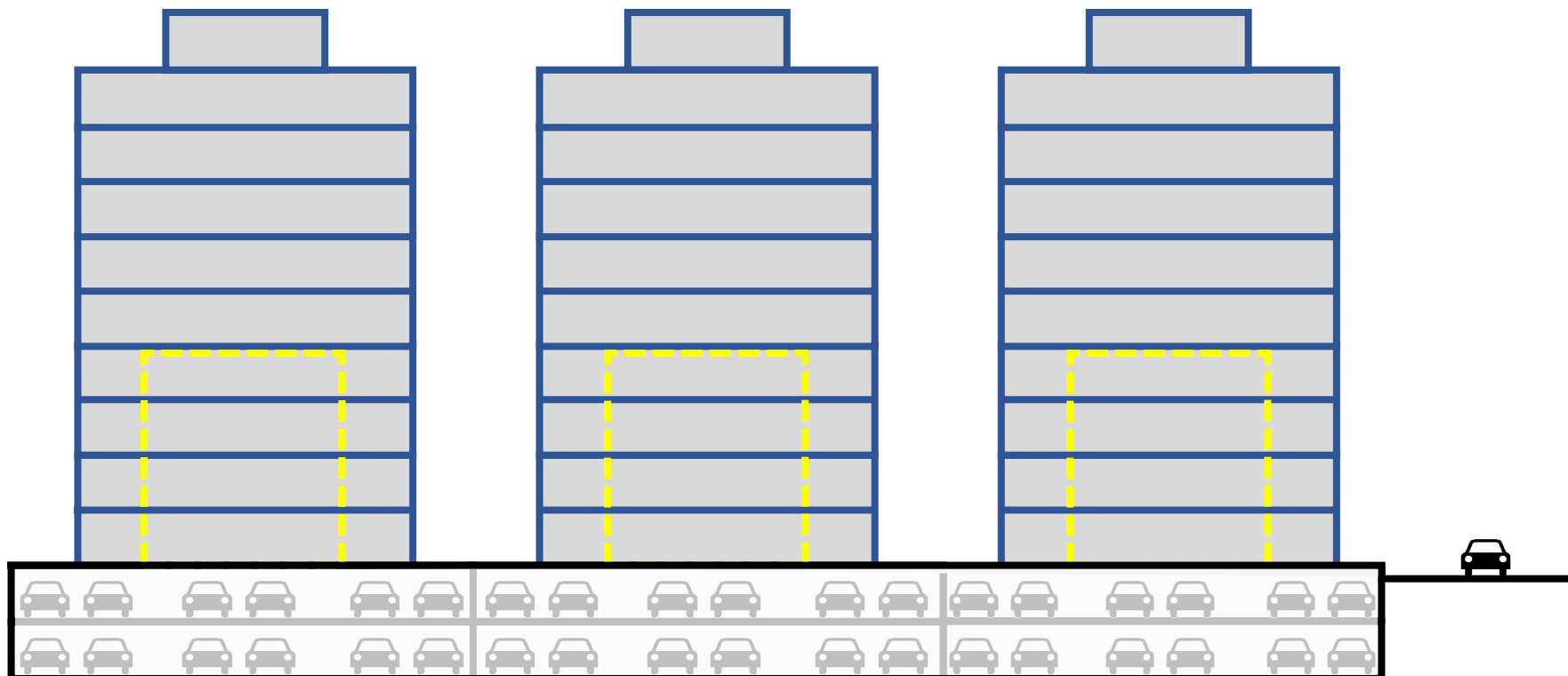
הריסה ובנייה במגרש תמ"א/38/2

יתרונות:

- מבנה חדש
- פתרון חניה תת-קרקעי

חסרונות:

- לעיתים אין היתכנות כלכלית.
- צפיפות גבוהה מאד, העדר פרטיות.
- חניה בעייתית (מתקני חניה).
- ללא חצרות משותפות.
- אין הקצאת שטחים חדשים לציבור.
- פגיעה באופי הירוק של המקום.



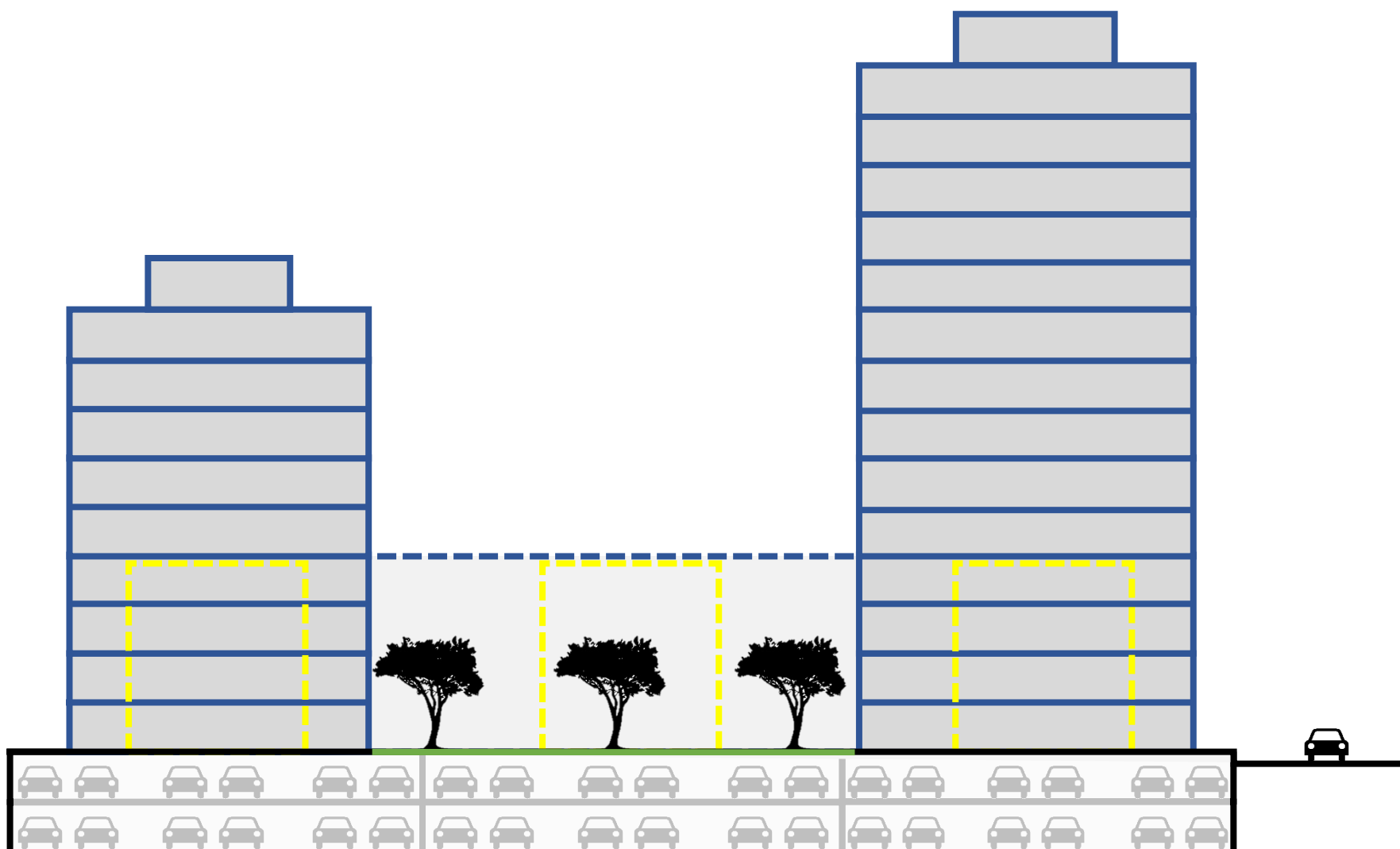
פינוי בינוי תב"ע

יתרונות:

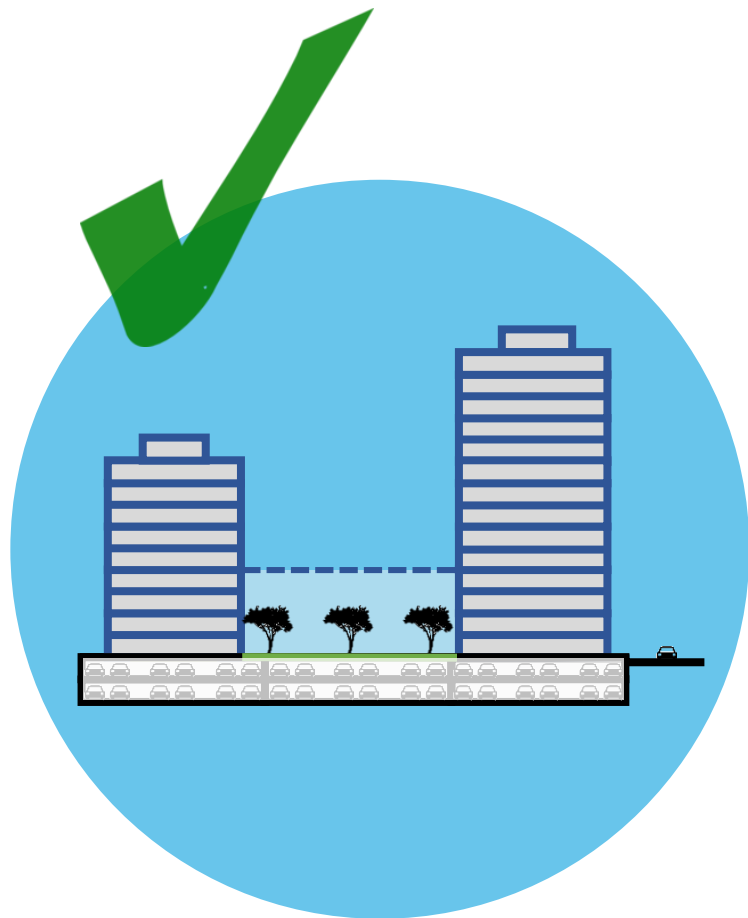
- מבנה חדש
- חצרות משותפות
- תוספת שטחים למבני ציבור
- איכות מגורים גבוהה
- חניה נוחה תת קרקעית

חסרונות:

- התארגנות רבת משתתפים
- תהליך ממושך



כלי ההתחדשות המועדף במתחם קוגל:



פינוי בינוי
תב"ע



הריסה ובנייה
תמ"א 2/38



עיבוי
תמ"א 1/38

מטרות התכנון

מטרות התכנון:

1. פיתוח מתחם קוגל כמבואה עירונית הכוללת שדרה קהילתית ופארק ליניארי.

מטרות התכנון:

1. פיתוח מתחם קוגל כמבואה עירונית הכוללת שדרה קהילתית ופארק ליניארי.
2. שמירת איכויות נופיות ותכנוניות קיימות.

מטרות התכנון:

1. פיתוח מתחם קוגל כמבואה עירונית הכוללת שדרה קהילתית ופארק ליניארי.
2. שמירת איכויות נופיות ותכנוניות קיימות.
3. שיפור מהותי של איכות חיי הדיירים באמצעות התחדשות עירונית.

מטרות התכנון:

1. פיתוח מתחם קוגל כמבואה עירונית הכוללת שדרה קהילתית ופארק ליניארי.
2. שמירת איכויות נופיות ותכנוניות קיימות.
3. שיפור מהותי של איכות חיי הדיירים באמצעות התחדשות עירונית.
4. הגברת הוודאות והאצת תהליכי ההתחדשות העירונית.

מבואה עירונית הכוללת פארק ליניארי



מבואה עירונית הכוללת שדרה קהילתית

כיכר הלוחמים

סוקולוב



המשכיות וחיבוריות משני צידי השדרה

כיכר הלוחמים

גן השומרון

הפארק הליניארי

בי"ס בצנלסון

סוקולוב



דוגמאות לשדרה עירונית



Vesterbro South Boulevard, Copenhagen

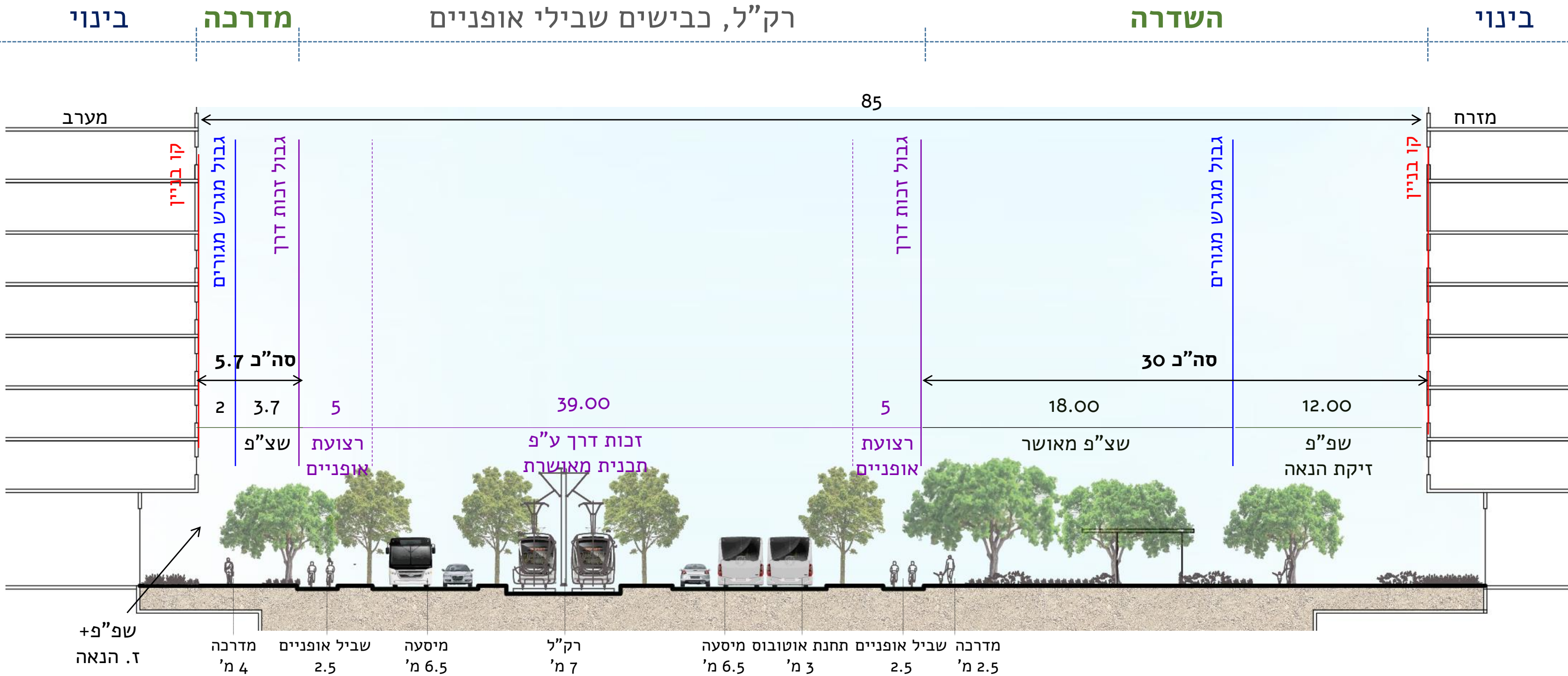


שד' דוד המלך, תל אביב

דוגמאות לפעילויות בשדרה



חתך עקרוני לאורך השדרה



על מנת לאפשר התחדשות מתוכננת ומתואמת ועל מנת
ליצור וודאות ולמצער קונפליקטים, יש לקבוע ..

חלוקה למתחמי תכנון



מתחמי תכנון

מס' מתחם	כתובות
1	קוגל 1,3 מקווה ישראל 2,4,6,8 הגלעד 1,3,5,7
2	קוגל 5,7,9 הגלבוע 1,3,5,7
3	קוגל 13,15,17 השומרון 8,10
4	קוגל 19,21 הגליל 2,4 אביבים 1,3
5	קוגל 2,4,6,8 הלווחמים 1,3 קפלין 28,30,32
6	קוגל 12,14,16
7	קוגל 18,20,22 ה' באייר 3
8	קוגל 26,28,30
9	קפלין 18,20,22,24,26
10	קפלין 4,6,8,10,12

מה המשך התהליך?

אבני הדרך עד היתר בנייה

1. מצב קיים וחזון ← אנחנו כאן

2. חלופות תכנון

3. בחירת חלופה נבחרת

4. אישור בוועדה המוסמכת

5. הכנת תכנית בינוי ועיצוב ע"י היזם

6. היתר בנייה ותחילת עבודות

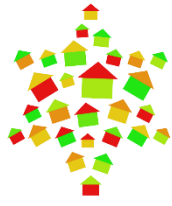
תהליך שיתוף הציבור

יידוע ושקיפות של התהליך

- יידוע רבעוני לגבי התקדמות הפרויקט על שלביו השונים.
- עדכונים באמצעות מדיה אינטרנטית ומדיה כתובה.
- דף מתחם באתר של המינהלת להתחדשות עירונית חולון.

השתתפות הציבור

- כנסים בהשתתפות כלל הדיירים במתחם לאורך אבני הדרך.
- פורום נציגויות מלווה לתוכנית.



תודה!

אנחנו כאן להתייחסויות ושאלות.

רוצים להצטרף לרשימת התפוצה של הפרויקט?

הירשמו לרשימת התפוצה דרך הקישור: <http://lp6.me/by69r>

לפרטים נוספים:

המינהלת להתחדשות עירונית: 03-7283845

ענת ברקאי נבו, יועצת שיתוף ציבור: anatbnevopp@gmail.com