

סיכום כנס שיתוף ציבור מתחם קוגל

יום ב', 23.09.2019, 19:30, תיאטרון חולון

משתתפים מטעם העירייה:

מר מוטי ששון, ראש העיר חולון

אדר' מימי פלג, מהנדסת העיר

גב' פנינה שנהב, מנכ"ל החברה הכלכלית לפיתוח חולון

אדר' תומר לאוה, מנהל מחלקת תכנון עיר

ד"ר תמר שרויטמן אופנהיים, מנהלת האגף לתכנון אסטרטגי

מיכל פריינטה, רכזת תכנון אסטרטגי

משתתפים מטעם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית:

גורי נדלר, מנהל אגף תכנון בכיר הרשות להתחדשות עירונית

אדר' נועה זרמון ברנט – מנהלת תחום תכנון, פרויקטים מיוחדים

משתתפים מטעם המינהלת להתחדשות עירונית בחולון:

לירן אדר', ראש המינהלת להתחדשות עירונית, חולון

מוריה ארבל, מנהלת תחום חברה וקהילה

עידן דקל, מנהל פרויקטים ולקוחות

מרינה זרנקין, רכזת קהילה

אדר' מוטי רוימי, אדריכל המינהלת

משתתפים מטעם צוות התכנון:

אור זלינגר, סגנית מנהל תחום תכנון וסטטוטוריקה, חברת אפשטיין

גיא גונדרס, מנהל פרויקט, חברת אפשטיין

אדר' עידו אלונים, אלונים-גורביץ' אדריכלים

אדר' דן הורוביץ, אלונים-גורביץ' אדריכלים

אדר' נמרוד אמדו, אמדו נמרוד אדריכלות נוף

אדר' זוהר טל, אמדו נמרוד אדריכלות נוף

ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים, יועצת שיתוף ציבור, תכנון חברתי ויועצת חברתית

נועה לנדסברגר, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו תכנון ערים ושיתוף ציבור

רקע ותקציר הכנס

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועיריית חולון מקדמות תכנית להתחדשות עירונית באזור שדרות קוגל בחולון (להלן "מתחם קוגל"). התכנית מקודמת על רקע הקו הירוק של הרכבת הקלה אשר יחצה את שדרות קוגל וישפיע על המדרכות והעצים.

הכנס התקיים בתיאטרון חולון ב- 23.9.19 במעמד ראש העיר, בהשתתפות כ-500 איש. הכנס מהווה יריית פתיחה לתהליך שיתוף ציבור במהלכו יתקיימו מספר מפגשים ציבוריים ומפגשים יותר מצומצמים עם חברי נציגות מתחם קוגל. בכנס הוצגו מטרות ועקרונות תכנון וחלוקת המתחם לתתי-מתחמים. מהלך הכנס כלל שלושה חלקים: ברכות ודברי פתיחה, הצגת מטרות ועקרונות התכנון ופאנל שאלות ותשובות.

חלק א' – ברכות ודברי פתיחה

מר מוטי ששון, ראש עיריית חולון

אני שמח לראות שכל כך הרבה תושבים באו לשמוע ולהביע את דעתם. אנחנו התחלנו להניע את נושא ההתחדשות העירונית בעיר. הקמנו את המינהלת להתחדשות עירונית ואנו מנסים לטפל בכמה שכונות בו זמנית כאשר המטרה היא שיפור איכות החיים של התושבים.

מתחם קוגל ממוקם במיקום אסטרטגי בעיר חולון – שדרות קוגל מקבלות את פניהם של הבאים מכיוון צפון. המתחם הוא חלק משתי שכונות וותיקות: שכונת אגרובנק ושכונת גרין ועם – שכונות עם עבר והיסטוריה ייחודיים. באזור יש עצים מרהיבים בני עשרות שנים ואתרים מיוחדים כמו מגדל המים, מפעל לודז'יה, עץ השקמה ברחוב אריה שנקר ועוד ועוד.

יחד עם זאת, בעשרות השנים האחרונות המתחם החל לדעוך- האוכלוסייה הצעירה עזבה והבניינים שנבנו בשנות השבעים החלו להתדרדר.

לתוך כל זה נכנס הקו הירוק של הרכבת הקלה אשר מסלולו עובר בשדרות קוגל עתיד להקפיץ את האזור מבחינת ערכי קרקע, אבל גם ישפיע על המדרכות והעצים אשר נמצאים בזכות הדרך של הרק"ל.

לפיכך, עיריית חולון והמדינה באמצעות הרשות להתחדשות עירונית, החליטו לקדם תכנית להתחדשות עירונית עבור כלל המתחם - תכנית אשר תחדש את המבנים ותוסיף אוכלוסייה חדשה לאזור, אבל יחד עם זאת תשמור על השטחים הירוקים ועל שטחי הציבור ותייצר מקום שטוב ובריא לחיות בו עבורכם ועבור האוכלוסייה החדשה שתגיע.

אנו מדברים על תהליך ממושך, כי אנו רוצים לעשות את הטוב ביותר. נהיה אופטימיים ונקווה שביחד ניצור תכנית שתשפר את איכות החיים והאווירה בשכונה. תתאזרו בסבלנות, תהיו מעורבים. אנו מעוניינים ליצור ביחד תכנית שמקובלת על כולנו ושתשפר את איכות החיים של כולנו.

מהנדסת העיר אדר' מימי פלג

תכנית המתאר של העיר חולון מתעדכנת בימים אלו, לאור מגמות ארציות של ציפוף אוכלוסיית מדינת ישראל – עד להכפלתה.

השינוי מתבטא מחד – בחיזוק הרחובות הראשיים ובמוקדים, בדגש על צירי מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים - מטרו ורכבת קלה), ומאידך – בשימור מרקמי השכונות, תוך התחדשות ושפור החיים בהן. שדרות קוגל, מעבר לחשיבותן ככניסה הראשית לעיר, מהוות זיכרון קיים לכניסה רחבה וירוקה לעיר.

שדרות קוגל יחברו את העיר מצפון לת"א, ובאמצעות הרכבת הקלה לראשלי"צ בדרום.

תכנית להתחדשות שדרות קוגל, תתאים עצמה למהלך כניסת הרכבת הקלה, תוך שימור הזיכרון הקיים. התכנית תייצר התחדשות למבני המגורים הוותיקים, תוסיף פונקציות ציבוריות ותייצר שדרה הקהילתית ופארק לינארי, שישזור את הכניסה לעיר דרך כיכר קוגל למרכז העיר סוקולוב וכיכר ויצמן.

הרשות הממשלתית, עיריית חולון בראשות ראש העיר, המינהלת להתחדשות עירונית המנוהלת ע"י החברה הכלכלית, מייצרים ביחד הזדמנות לקידום מרחב עירוני איכותי, מערך מגורים חדש ומגוון וכל זה לצד מערכת הסעה המונית.

גורי נדלר, מנהל אגף תכנון בכיר, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הינו גוף חדש שקם לפני שנתיים תחת משרד הבינוי והשיכון. מטרתה של הרשות לאגד את כל פעילות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית.

הרשות הממשלתית עוסקת במדיניות, חקיקה, אסטרטגיה ותכנון. שני דברים מניעים אותנו - תחילה, התחושה החזקה של תהליכי הציפוף הנובעים מגידול אוכלוסיית ישראל המחייבים שינוי תכנוני. השאלה איך עושים את השינוי הזה יחד עם יצירת חיים טובים יותר לכולם. שנית, התובנה שלתהליכי שינוי בכלל והתחדשות עירונית בפרט יש מספר רבדים. לא מדובר כאן רק בשינוי פיזי אלא גם בשינוי פסיכולוגי ואישי, וכמובן מדובר גם בתהליך כלכלי.

בשנה האחרונה בחרנו להתמקד בקידום תהליכי התחדשות בסמוך לצירים של תחבורה ציבורית רבת נוסעים כמו הרכבת הקלה. בחרנו חמישה פרויקטים ברחבי ישראל שאנו משקיעים בהם זמן, מאמץ ותקציב, ביניהם מתחם קוגל בחולון. זאת כדי שתגיע הרכבת נהיה מוכנים מבחינת השינוי והציפוף הצפוי.

לירן אדר', ראש המינהלת להתחדשות עירונית חולון

המינהלת משמשת כזרוע ביצועית לקידום התחדשות עירונית בחולון. המינהלת הוקמה במטרה לספק לתושבים את הכלים על מנת לעבור תהליך התחדשות עירונית בצורה המיטיבה והחלקה ביותר. בכניסה לכנס חולקו לכם פולדרים הכוללים הסבר מפורט בנוגע לתהליך נכון של ההתחדשות ובו מפורטים חמישה שלבים מומלצים שלטעמנו מקדמים בצורה הנכונה ביותר התחדשות עירונית. אנו מדברים על התארגנות ברמת הבניין ובחירת נציגות, בחירת עו"ד דיירים, בחירת מפקח ובסוף בחירת יזם. חמשת השלבים הללו לא זהים לכל בניין, ואנו יודעים כי חלקכם כבר מאורגנים עם עו"ד, מפקח ויזם. יחד עם זאת, בכל זאת אנו ממליצים לכם להכיר וללמוד את השלבים הללו.

ענת ברקאי נבו, היועצת החברתית ויועצת שיתוף הציבור בשיתוף של צוות המינהלת שמחים ללוות אתכם ולסייע לכם לכל אורך התהליך.

חלק ב' – הצגת עקרונות התכנון

אדר' עידו אלונים, אלונים-גורביץ אדריכלים

למשרד אלונים גורביץ ניסיון רב בתחומי ההתחדשות העירונית, גם בראייה כללית וגם ברמת התכנון של הבניין, ברחבי הארץ ובחולון.

תחום התכנית הוא בין כיכר הלוחמים ומקווה ישראל בצפון, רחוב אביבים בדרום, רחוב קפלן במערב ורחוב השומרון במזרח. המכנה המשותף לכל המבנים הכלולים בתוך הקו הכחול (גבול התוכנית) הוא שיש להם פוטנציאל גבוה להתחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי. התכנית לא בהכרח תמליץ לכל הבניינים להתחדשות מסוג זה, אך כיום אנו מזהים פוטנציאל שכזה.

מטרת התכנית היא להעניק ראייה כוללת ומדיניות חד משמעית לגבי המתחם. בצורה כזאת שנוכל להבטיח לכם ולתושבים העתידיים רמת שירותים גבוהה, תשתיות אשר עומדות בתוספת התושבים ועוד.

הצגת המצב הקיים כפי שאנו מכירים אותו כיום:

- **מתחם קוגל הוא המבואה הצפונית לעיר.** זהו חלון הראווה של העיר. יש לכך משקל נוסף בתהליך התכנון.
- **הקו הירוק של הרכבת הקלה** עובר במרכז המתחם. תחנה של הרכבת הקלה מתוכננת מול התיאטרון. המיקום הגיאוגרפי של התחנה מאפשר נגישות נפלאה של תושבי מתחם קוגל לרכבת הקלה. הרק"ל ממצבת את קוגל כמקום מאוד אטרקטיבי וכמובן משפיעה על הביקוש למגורים בשכונה. יחד עם כל זה, יש איזשהו מחיר לרכבת הקלה וזהו הפקעות. היום אנו מכירים את קוגל כשדרה מאוד רחבה וירוקה, אך הרכבת הקלה תפקיע חלק ממנה. אנו רוצים שבהתחדשות העירונית היום נשמר את הזיכרון של השדרה ואפילו נעצים אותה.
- **אוכלוסייה** - בתוך מתחם התכנון יש כ-2,000 נפשות, יותר מבוגרים ופחות צעירים יחסית לממוצע החולוני. רוב הדירות הם בדיור של שוכרים (54%). רוב מבני המגורים מבני שיכון משנות ה-50. היח"ד הממוצעת היא יחסית קטנה. מצבם הפיזי של הבניינים לא משביע רצון.
- **מבני ציבור** - התיאטרון משמש כמבנה ציבור מרכזי, בנוסף יש את היכל אליהו וביה"ס כצלסון.
- **מערכת שטחים פתוחים** - כיום יש ציר ירוק ראשי ומערכת מפותחת של שבילים המובילה אל השדרה. יש מספר לא מבוטל של עצים ותיקים בעלי ערכיות גבוהה, אנו נעשה כל מאמץ לשמר אותם.
- **חיבורים וקישורים** – במתחם ניתן לראות שבילונים קטנים שמאפיינים את השכונה ומחברים בין הרחובות והשדרה. אנו רואים אותם כדבר תורם ונכון אשר נרצה לשמר במסגרת ההתחדשות.

כלים להתחדשות עירונית

- עיבוי (תמ"א 38/1)
- הריסה ובנייה במגרש (תמ"א 38/2)
- פינוי-בינוי (תב"ע) - לוקחים מספר מגרשים, מאחדים לקבוצה אחת ומציעים תכנון עירוני חדש באותו מתחם. יש לכך מספר יתרונות - מבנה חדש, חצרות משותפות, איכות מגרים גבוהה, חניה תת קרקעית. היתרון הגדול לעיר שאנו יכולים לאפשר מענה לצרכי ציבור לאוכלוסייה החדשה שמתווספת. החיסרון - התהליך ממושך והתארגנות רבת משתתפים, יש צורך בשתי"פ בין מבנים שכנים. אך המינהלת להתחדשות עירונית והליווי החברתי מעניקים את המסגרת הזו של שתי"פ.

מטרות התכנון

1. **פיתוח מתחם קוגל כמבואה עירונית הכוללת פארק ליניארי ושדרה קהילתית:**
 - יצירת פארק אורכי בין כיכר הלוחמים ועד מרכז העיר. אנו רוצים שיהיה פארק פעיל, שיפנו אליו חזיתות מסחריות. אנו לא רואים את שדרות קוגל כרחוב מסחר, אנו יושבים על יד רחוב סוקולוב שהוא רחוב מסחר ותיק. אנו רואים מספר נקודות לאורך הרחוב שבהם ניתן לקדם מסחר (למשל קרנות רחוב) אך לא לכל אורכו.
 - שדרה קהילתית - לאורך השדרה ימוקמו מבני ציבור שיפנו אל השדרה, אבן שואבת לתושבי העיר.
 - יצירת המשכיות וחיבוריות משני צידי השדרה - לאפשר כמה שיותר מעברי חציה ורמזורים.
2. **שמירת איכויות נופיות ותכנוניות קיימות** - עצים וותיקים ושבילים.
3. **שיפור מהותי של איכות חיי הדיירים באמצעות התחדשות עירונית** - התכנית נעשית בראש ובראשונה עבורכם ולשיפור איכות חייכם.
4. **הגברת הוודאות והאצת תהליכי ההתחדשות העירונית.**

מתחמי התכנון

על מנת לאפשר התחדשות מתכוננת ומתואמת, ליצור וודאות ולמזער קונפליקטים החלטנו על יצירת מתחמי תכנון. יצרנו עשרה מתחמים, אשר אותם אי אפשר לחלק. לכל אחד מהמתחמים יהיו הגדרות ספציפיות והם יתוכננו כמקשה אחת, עם תכנון אחד, אדריכל אחד, חניון אחד וכדומה. מדובר במתחמים יחסית קטנים אשר ניתן לארגן יחדיו בקלות יחסית.

המשך התהליך - אבני דרך

1. מצב קיים וחזון - אנו נמצאים בשלב זה כיום.
2. חלופות תכנון - בחודשים הקרובים נגבש את חלופות התכנון, כאשר תינתן הזדמנות לפרווח הנציגות להיחשף לחלופות התכנון ולהתייחס אליהן.
3. בחירת חלופה נבחרת
4. אישור בוועדה המוסמכת (מקומית או מחוזית)
5. הכנת תכנית בינוי ועיצוב ע"י היזם - לאחר אישור התכנית על היזם להכין תכנית עיצוב בהתאם לתוכנית המאושרת, אשר תוגש לפני קבלת היתר הבנייה. הנושא של התמורות המדויקות אשר הכי חשובים לכם בתור בעלי נכסים לא יתברר בתוכנית שאנחנו מתכננים, אלא ברזולוציה הדקה ביניכם ליזם שתבחרו. לאחר תכנית העיצוב תוכלו להגיש בקשה להיתר ואז תוכלו לצאת לדרך.
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.

חלק ג' – פאנל שאלות ותשובות עם הקהל

בהשתתפות אדר' מימי פלג מהנדסת העיר, גורי נדלר מנהל אגף תכנון בכיר הרשות להתחדשות עירונית, לירן אדרי ראש המינהלת להתחדשות עירונית, עידו אלונים, אלונים-גורביץ' אדריכלים

להלן עיקרי הדיון בחלוקה לנושאים:

התארגנות, נציגות ובחירת יזם

ש: יש קושי לאנשים מבוגרים להיות מעורבים בתהליך, האם אתם לא יכולים לעשות זאת עבורנו?

ת: אנחנו ממליצים על חמישה שלבים של התחדשות עירונית. השלב השני אחרי שלמדתם את נושא ההתחדשות העירונית הוא התארגנות בנציגות. הנציגות כוללת מספר בעלי נכסים שיש להם את היכולת והרצון לקחת חלק יותר גדול בתהליך. השלב השלישי הוא בחירת עו"ד מלווה, שהוא מגבה אתכם ברמה המשפטית ודאג לזכויות שלכם. לאחר מכן השלב הרביעי הוא בחירת מפקח, אשר אחראי לבדוק שהמפרט הטכני והחוזה שעליו אתם חתומים ברור לכם ועונה לצרכים שלכם. כמו כן בשלב ביצוע התוכנית, מפקח מטעמכם הוא שידאג בשלב הביצוע לוודא כי הבנייה נעשית בהתאם להסכם והמפרט עליו חתמתם. בשלב החמישי אחרי שכבר יש לכם עו"ד מטעמכם ומפקח אנחנו ממליצים על בחירת היזם/ קבלן מבצע. אך המצב היום הוא שיש דיירים רבים שכבר חתומים עם עו"ד ויזם. אנחנו מברכים פעילות יזמית, ולכן אנחנו לא עוצרים את ההתקדמות שלכם. אנחנו כן מדגישים את הצורך בלמידה והבנה של התהליך. תפקידנו כמינהלת להתחדשות עירונית ללוות ולסייע לכלל התושבים. ההחלטה על הנכס שלכם היא שלכם ולנו כמינהלת אין סמכות לקבל החלטות בשמכם.

ש: מה מנגנון ההסכמות בכל מתחם?

ת: התכנית היא תכנית מאפשרת. זה אומר שאנחנו מתכננים תכנית בשיתוף עם הציבור והיא אומרת שבמתחם כזה או אחר יהיו כל מיני הנחיות לבנייה. על מנת להתחיל תהליך של הריסה ובנייה חייבת להיות הסכמה מלאה של בעלי הנכסים, 100% דיירים על מנת להתחיל ביצוע. לא מדובר רק עבור בניין בודד, אלא עבור מתחם. צוות המינהלת ושיתוף הציבור נמצאים כאן לרשותכם על מנת לסייע בהתאגדות הדיירים ובנייה של נציגויות.

ש: למה פסלתם את היזם שלנו?

ת: אנחנו לא פוסלים ולא פסלנו אף יזם. ברגע שהיזם יוכיח שיש לו למעלה מ-50% חתימות במתחם, אנו נאפשר לו להיות נוכח בישיבות התכנון.

ש: איך ניתן לחדש כמה בניינים ביחד אם אנחנו כבר חתומים ליזמים?

ת: אפשר שיהיו כמה יזמים במתחם אחד. עדיף כמובן יזם אחד אך יזמים יודעים לעבוד אחד עם השני וניתן להוציא לפועל את התוכנית עם כמה יזמים במתחם אחד.

ש: צריך עכשיו יזם?

ת: מה שצריך לעשות עכשיו הוא להתארגן, לבחור נציגות ולבחור עו"ד. מי שבחר יזם, מצוין. מי שעוד לא בחר יזם - עדיף לחכות שתיהיה יותר ודאות בתכנון. כרגע יש להתארגן בנציגות ולבחור עו"ד, אנחנו (המינהלת להתחדשות עירונית וענת ברקאי-נבו, יועצת חברתית) נשמח לסייע לכם בהתארגנות. אנחנו כרגע מתחילים לעבוד על חלופות תכנון, ואז נביא אותם לפרום הנציגות להתייחסותם.

ההליך התכנוני

ש : כבר חתמנו ליזם להתחדשות של הריסה ובנייה מחדש במסגרת תמ"א.

ת : לפני כשנה המתחם הוכרז כולו במסגרת סעיף 77-78 לחוק התכנון והבנייה שבעצם "מקפיא" את האזור ולא מאפשר הוצאת היתרי בנייה. עד הכרזת סעיף 77-78 כל המתחם היה מיועד לתמ"א חיזוק (38/1). לפני כשנה הרשות להתחדשות עירונית בשל המעבר של הרכבת הקלה, החליטה להשקיע כסף ממשלתי כדי לקדם תכנית להתחדשות עירונית במסגרת פינוי-בניוי, זאת כדי לאפשר תנועה ותשתיות ציבוריות בתוך המתחם.

ש : האם אתם מחייבים אותנו להתחדש?

ת : הנושא של התחדשות עירונית הוא התנדבותי וכל בניין מחליט בשביל עצמו. אף אחד לא יכול לחייב בניין להתחדש. אנחנו עושים תכנית מאפשרת. העירייה מכינה את התוכנית, זכותכם לממש את התכנון או לא. בעקבות השימוש המופרז בתמ"א 38, קמים מבנים ללא תכנית כוללת. תכנית קוגל שאנו עושים היום היא תכנית הרבה יותר טובה מתמ"א 38 כי היא מסדירה נושאים רבים שלא נלקחים בחשבון במסגרת תמ"א 38.

ש : מה לוח הזמנים הצפוי בין כל אבן דרך?

ת : אם התוכנית תישאר בסמכות ועדה מקומית, ייקח כשנתיים לאישור התוכנית. אם התוכנית תעבור לסמכות ועדה מחוזית, ייקח עוד שנה נוספת. אנו נעשה מאמץ שהתוכנית תישאר בסמכות ועדה מקומית. אם יזם יתכנן את המתחם בפני עצמו, הוא בוודאות יצטרך להגיע לוועדה המחוזית, מה שייקח יותר זמן, מאשר קידום של התוכנית כפי שמתבצע היום. כמו כן לצורך תכנון תביע נקודתית יזם יצטרך להשקיע משאבים וכסף רב.

ש : מה קורה אם במתחם אחד לא כל הבניינים חותמים, אבל יש רוב של דיירים?

ת : בגדול, במתחם צריך רוב של 80% מכל בניין על מנת לאשר ליזם תכנית עיצוב, כדי להוציא היתר בנייה (הריסת המבנה ובנייה מחדש) צריך 100% חתימות. יחד עם זאת מדובר במתחמים קטנים, כך שניתן לבצע את ההתארגנות. אנחנו כאן כדי לסייע לכם להתארגן ולקדם את ההליך. אחת הסיבות שבנינו את המתחמים כנפרדים, היא כדי שכל מתחם יוכל להתפתח בפני עצמו וכן לאפשר בנייה על גבי מספר מגרשים ביחד, דבר שהוא חשוב למשל בתכנון של חניון ושטחים ירוקים.

ש : מה אנשים שגרים ממול לרחובות יעשו בזמן ביצוע העבודות?

ת : מטרדים בבנייה קיימים בכל מקום היום בישראל. אין רחוב בישראל שלא עובר היום תהליך התחדשות כלשהו. זה חלק מהחיים במדינה שלנו. כל ההפרעות, ברור שיקרו. כשיתחילו את הבנייה של הרכבת הקלה כל הרחוב יהיה חפור. כל המדינה הולכת להיות בתהליכי בנייה.

ש : האם ערך הבתים יירד?

ת : להפך! הרכבת הקלה המתוכננת תעלה את ערך הבתים ובוודאי שתהליכי התחדשות שנעשים כהלכה מעלים את ערך הבתים.

ש : מה לגבי תכנית המתאר של חולון?

ת : היה דיון בהתנגדויות לתוכנית המתאר בוועדה המחוזית בדיוק לפני שלושה ימים. צוות התכנון של עיריית חולון ביקש הארכה של שנה להתאמת התכנית, אשר התכנון שלה התחיל לפני כשבע שנים ולכן חלקים רבים שלה כבר לא רלוונטיים. תכנית המתאר אמורה לתת את הגג לכל תכנית מפורטת שמתוכננת, כמו התב"ע (תכנית בניין עיר) שמתוכנת לקוגל. בתב"ע מפורטת בוחנים כל עניין לגופו כאשר תכנית המתאר נותנת הנחיות כלליות.

תחומי התכנית

ש : מדוע הבניינים ברחוב קוגל 32-36 והשומרון 11, לא נמצאים בקו הכחול של התכנון?

ת : כשאנחנו קובעים את הקו הכחול של תכנית, אנחנו לוקחים הרבה דברים בחשבון. תמיד ניתן יהיה להוסיף לפי רצונות של תושבים עוד מבנים, אבל אז נגיע למצב שבו כל העיר נמצאת בקו הכחול. אנו במקביל לתוכנית הזו מקדמים תכנית להתחדשות עירונית של כלל העיר, ח/619 שתאפשר התחדשות ברחבי העיר. חלק ממה שנלקח בחשבון הוא נושא הצפיפות הנכנסת (מספר דירות ביחס לשטח המגרש) למשל בנוגע לבניינים בקוגל 32-36, אשר עומדים על מגרש של כ-3 דונם (לעומת 5 דונם בשאר המתחמים של התכנית), אנו אובייקטיבית נמצאים במצב קשה ואולי אפילו בלתי פתיר לביצוע התחדשות מסוג של פינוי-בינוי. תיווצר צפיפות בלתי נסבלת ומעמסה גבוהה על התשתיות הפיזיות והציבוריות. אתם נמצאים כרגע במתחם שיכול להתחדש במסגרת תכנית ח/619. תכנית זו שכרגע נמצאת בתהליכים, יכול להיות שתאושר עוד לפני תכנית קוגל. משרד הבינוי והשיכון מתכנן תב"ע נקודתית במסגרת הקו הכחול של תכנית קוגל. מעבר לקו הכחול הזה מתחמים אחרים יכולים לעבור התחדשות במסגרת ח/619.

עיצוב ומפרט טכני

ש : האם התב"ע מגדירה כמה קומות יהיו לבניין? והאם יש בקומה אחת 4 דירות בלבד?

ת : כיוון שאנו בהליך של שיתוף ציבור, לא באנו עם תכנית מוגמרת. אנחנו עוד לא שם, אין לנו מפרט לבניינים שיקומו. באנו לשמוע מה אתם רוצים ולשתף אתכם בתהליכים ורק אז לקבוע. לכן כרגע לא ניתן לענות על שאלות שנוגעות לבנייה עצמה. כמו כן כאשר נגיע לתוכנית מאושרת, אנו קובעים נפח בנייה לכל מתחם, אשר היזם גוזר ממנו את זכויות הבנייה, התוספות וכדומה.

ש : הצד של אגרובנק מכיל יותר עצים. מה יהיה בצד של גרין? למה בתכנון המוצע יש יותר שטח פתוח בצד של אגרובנק ופחות בצד של גרין ועם?

ת : גם היום במצב הקיים הצד של אגרובנק יותר פתוח וירוק. עדיין לא ניתן לדעת היכן יהיו המגדלים, אך אנחנו יודעים שהצפיפות הנכנסת באגרובנק היא יותר נמוכה מאשר בצד של גרין ועם. המגרשים של גרין ועם יותר קרובים לאבן השפה של שד' קוגל מאשר אגרובנק.

למרות זאת עדיין נרצה להשאיר שדרה ירוקה וקהילתית לאורך גרין, וכן "כיסים" של שטחים פתוחים ציבוריים לשימוש הציבור בצד של גרין ועם. זו נקודה מעניינת שבהחלט כדאי שנבחן לעומק.

ש : האם תוודאו שתהיה אחידות בבנייה ולא כל יזם יעצב את הבניין איך שהוא רואה לנכון?

ת : אנחנו מאוד משתדלים שלא כל הבניינים בכל תכנית ייראו אותו דבר. יש הבדל בין בניינים מקדימה ומאחורה, בניינים בפינת רחוב וכדומה. לא כולם נראים אותו דבר. אז מראש הכוונה היא שחלק מהבניינים יהיו נמוכים וחלק גבוהים. אך בתוכנית עצמה יש כללים שנקראים "הנחיות מרחביות" שקובעים מה מותר ומה אסור לעשות.



תנועה וחנייה

ש : כיום יש מצוקת חניה גדולה. איך התוכנית תעשה הפרדה ברורה בין החניה של הדיירים לבין חניה לטובת הציבור?

ת : יש היום תקן חניה מחייב של מדינת ישראל שקובע כמה חניות יהיו בכל מקום, גם במבני ציבור וגם במבני מגורים. מבני המגורים יקבלו חניונים לפי התקינה הקיימת ומבני הציבור יקבלו חניונים לפי התקינה הקיימת. היום יש תקן מקסימום (ולא מינימום) על מנת להפחית את השימוש ברכבים פרטיים ולהגביר את השימוש בתחבורה ציבורית. זו לא תקינה שנקבעה על ידי צוות התכנון אלא על ידי המדינה.