

# השדרה הקהילתית

---

# התחדשות מתחם קוגל

תכנית מפורטת להתחדשות עירונית

דיון בהצעת התכנון עם נציגויות

יוני 2020

# מי יוזם את התוכנית?



## וצוות מתכננים מומחים:



# אבני הדרך לאישור התכנית ותהליך שיתוף הציבור

1. מצב קיים וחזון | כנס שיתוף ציבור 

2. גיבוש חלופת תכנון | מפגשים עם נציגויות המתחם 

3. גיבוש חלופת תכנון נבחרת | כנס 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

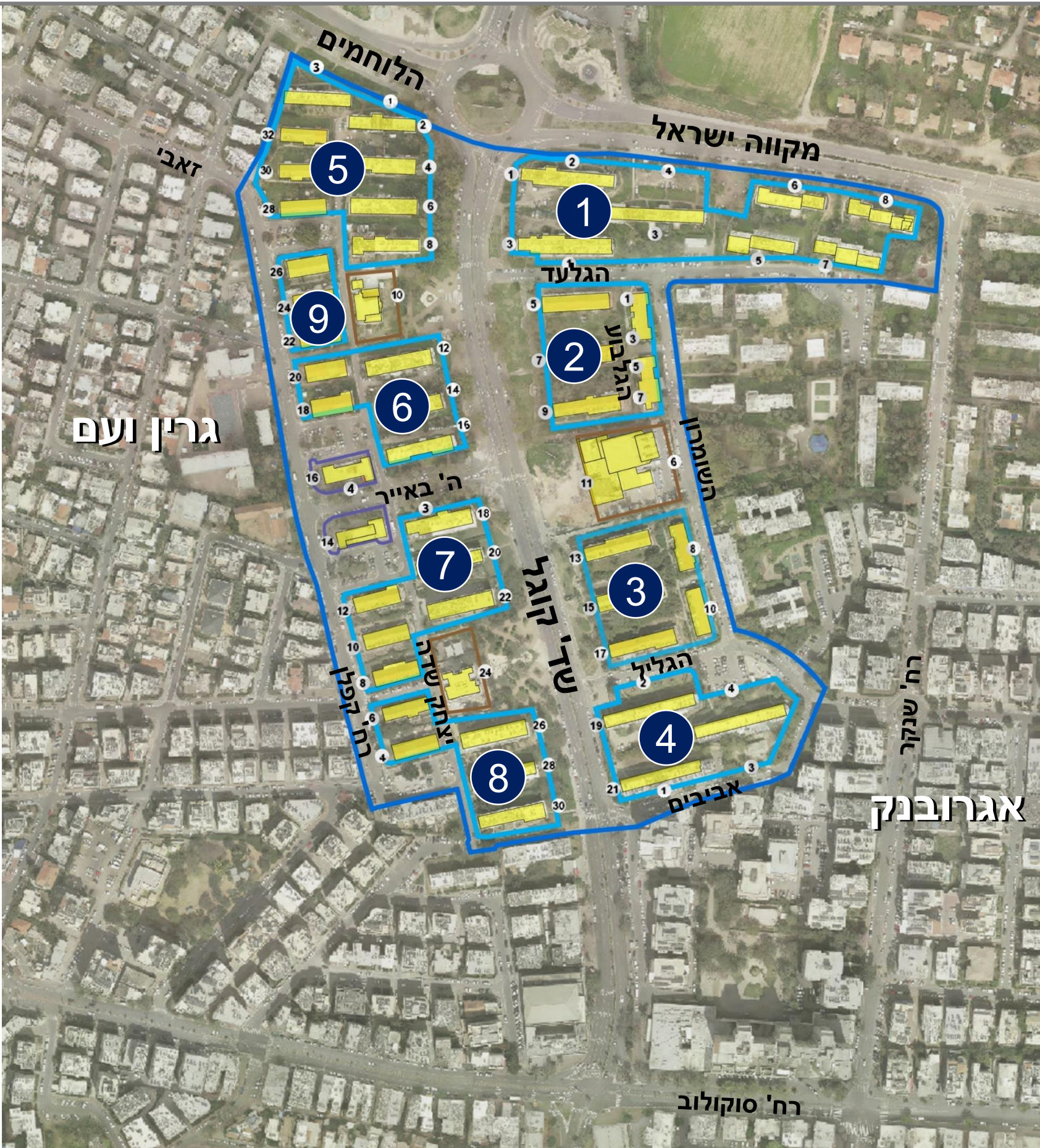
6. וועדה המחוזית | כנס ציבורי רחב



# למה נפגשים?

להציג את חלופת התכנון למתחם  
לקבל התייחסויות  
להקשיב ולדבר





תחום התכנית משני צדדיה של שדרות קוגל.  
 בין הרחובות :  
 קפלן, השומרון, מקווה ישראל, הלוחמים ואביבים.

מס' מתחם	כתובות
1	קוגל 1,3 מקווה ישראל 2,4,6,8 הגלעד 1,3,5,7
2	קוגל 5,7,9 הגלבע 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 הלוחמים 1,3 קפלן 28,30,32
6	קוגל 12,14,16 קפלן 18,20
7	קוגל 18,20,22 ה' באייר 3 קפלן 8,10,12
8	קוגל 26,28,30 קפלן 4,6
9	קפלן 22,24,26



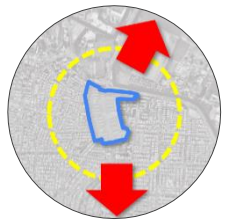
# התחדשות מתחם קוגל

כניסה לעיר | שכונה עירונית | שדירה קהילתית

מחוברת ונגישה לכל גווי האוכלוסייה,

בת קיימא ורגישה לסביבה

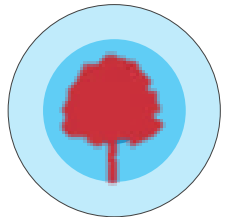
פיתוח כניסה צפונית לעיר.



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".



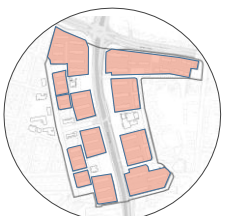
איחוי שני חלקי השכונה מעבריי שד' קוגל.



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



יצירת וודאות תכנונית ומסגרת שתאפשר האצת תהליכים.

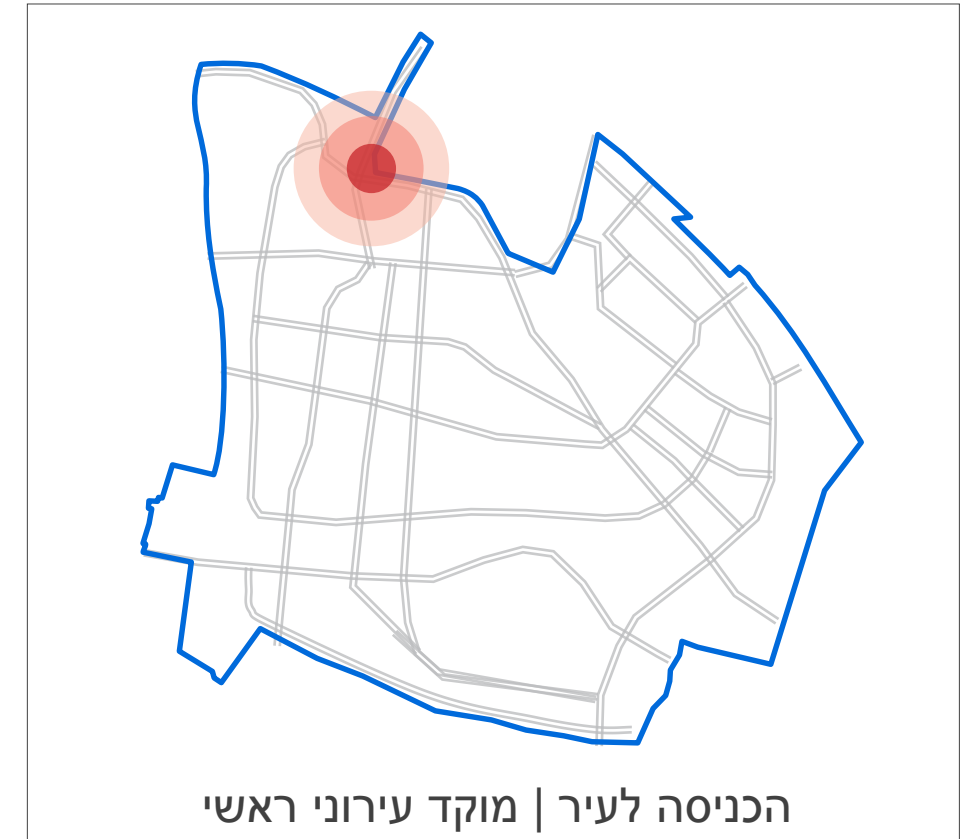




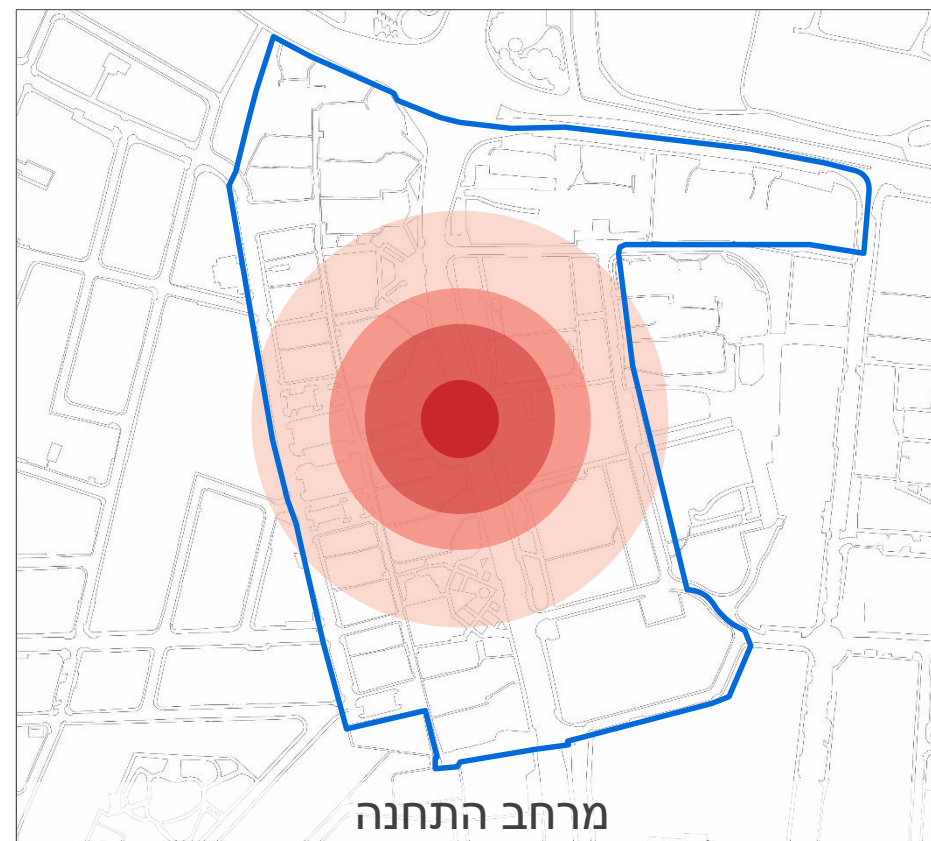
# עקרונות התכנון | תפקיד במרחב העירוני



זיכרון ארגוני | הרחבת השדרה, פארק ליניארי



הכניסה לעיר | מוקד עירוני ראשי

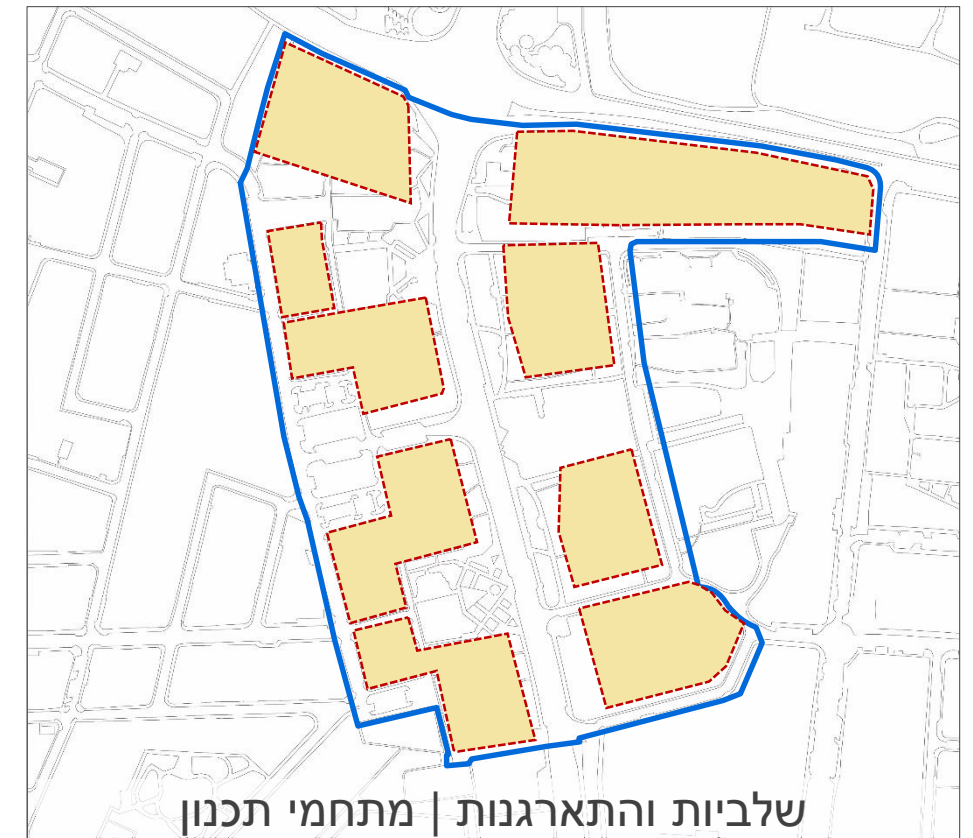


מרחב התחנה



חיבור בין השכונות

# עקרונות התכנון | תפקיד חברתי / כלכלי





# עקרונות התכנון | היבטים פיזיים



תכנון בר-קיימא | עצים ותיקים



היררכית שטחים פתוחים



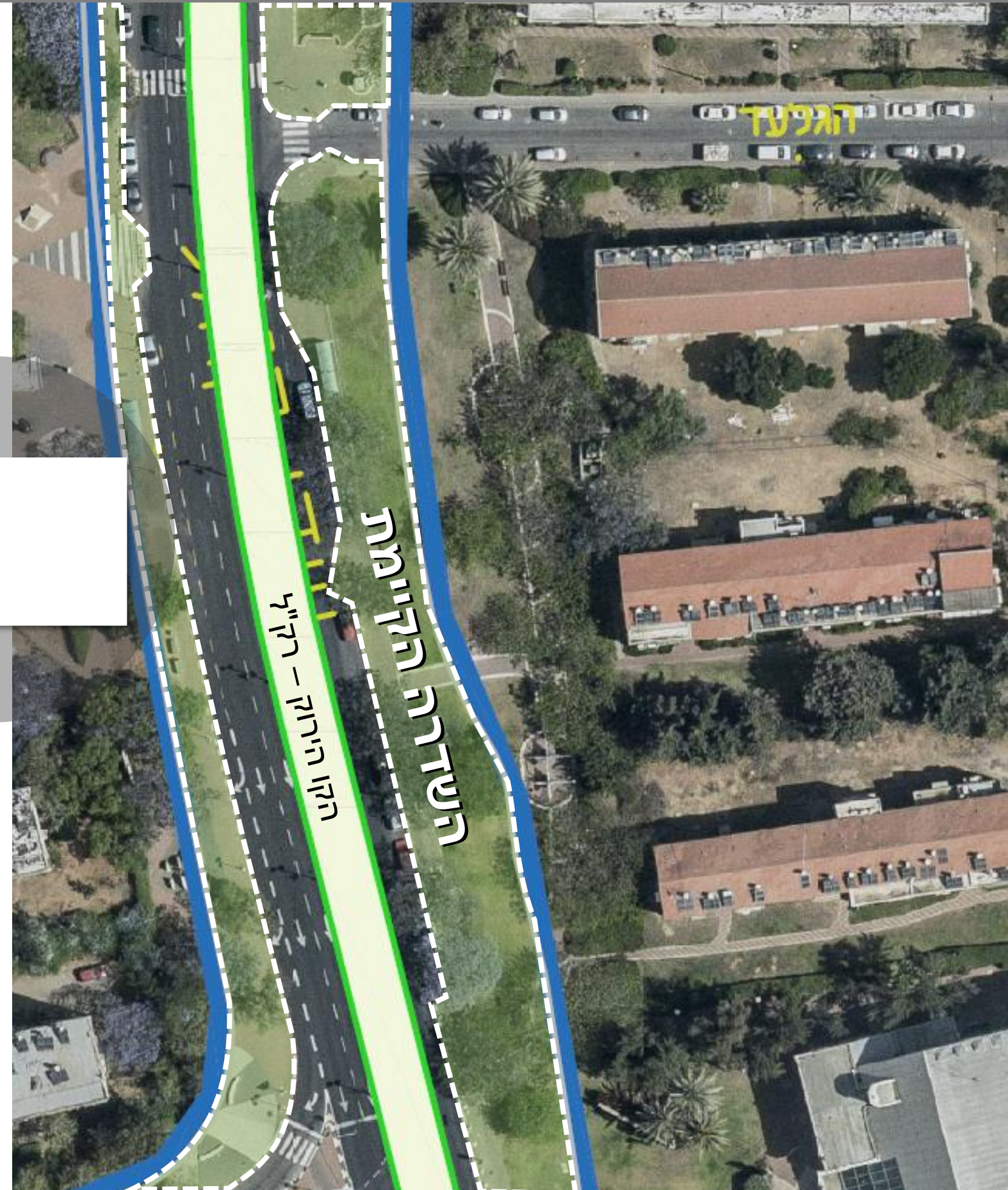
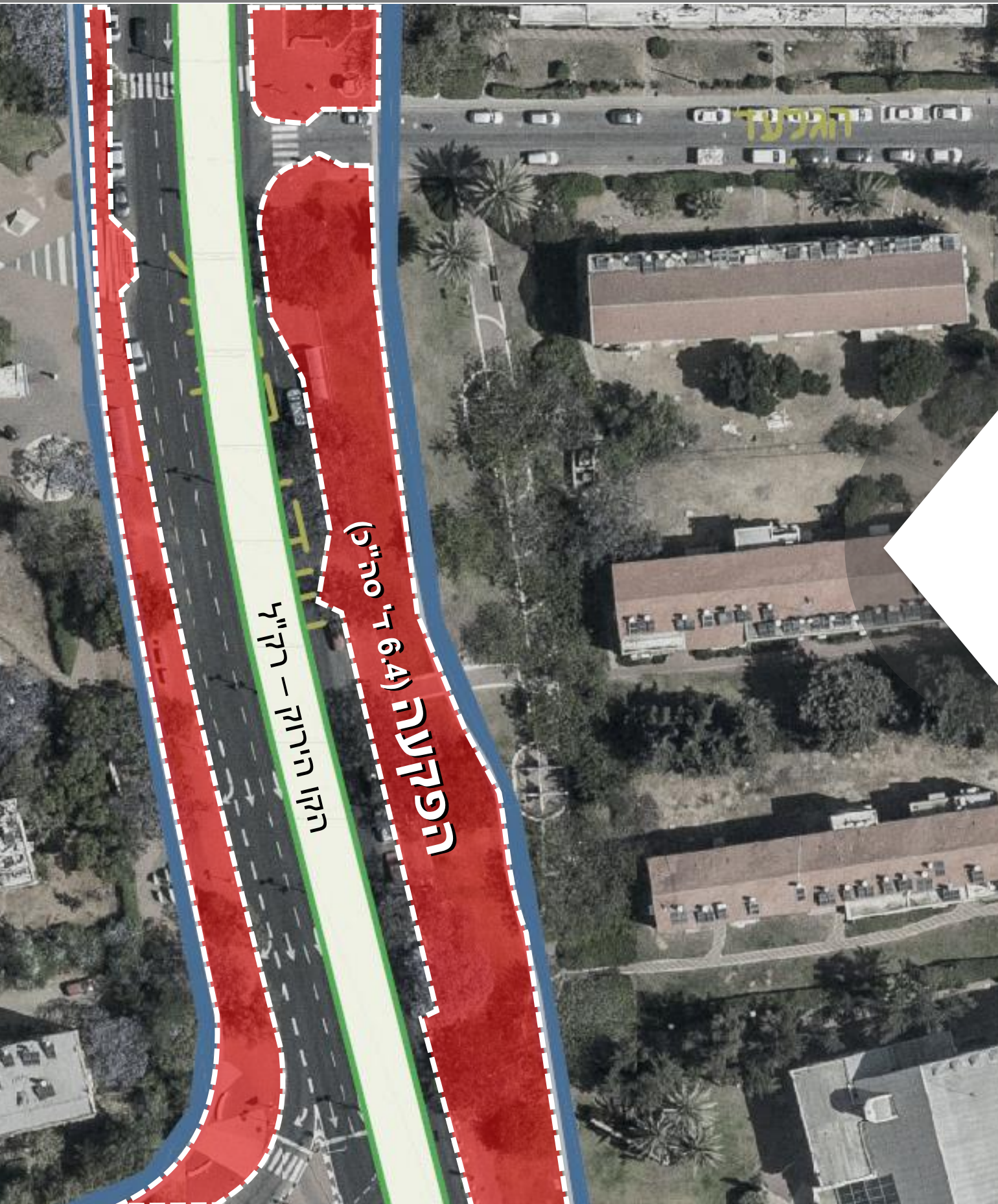
רשת רחובות עירונית



תכנון בר-קיימא | תכנון רגיש למים

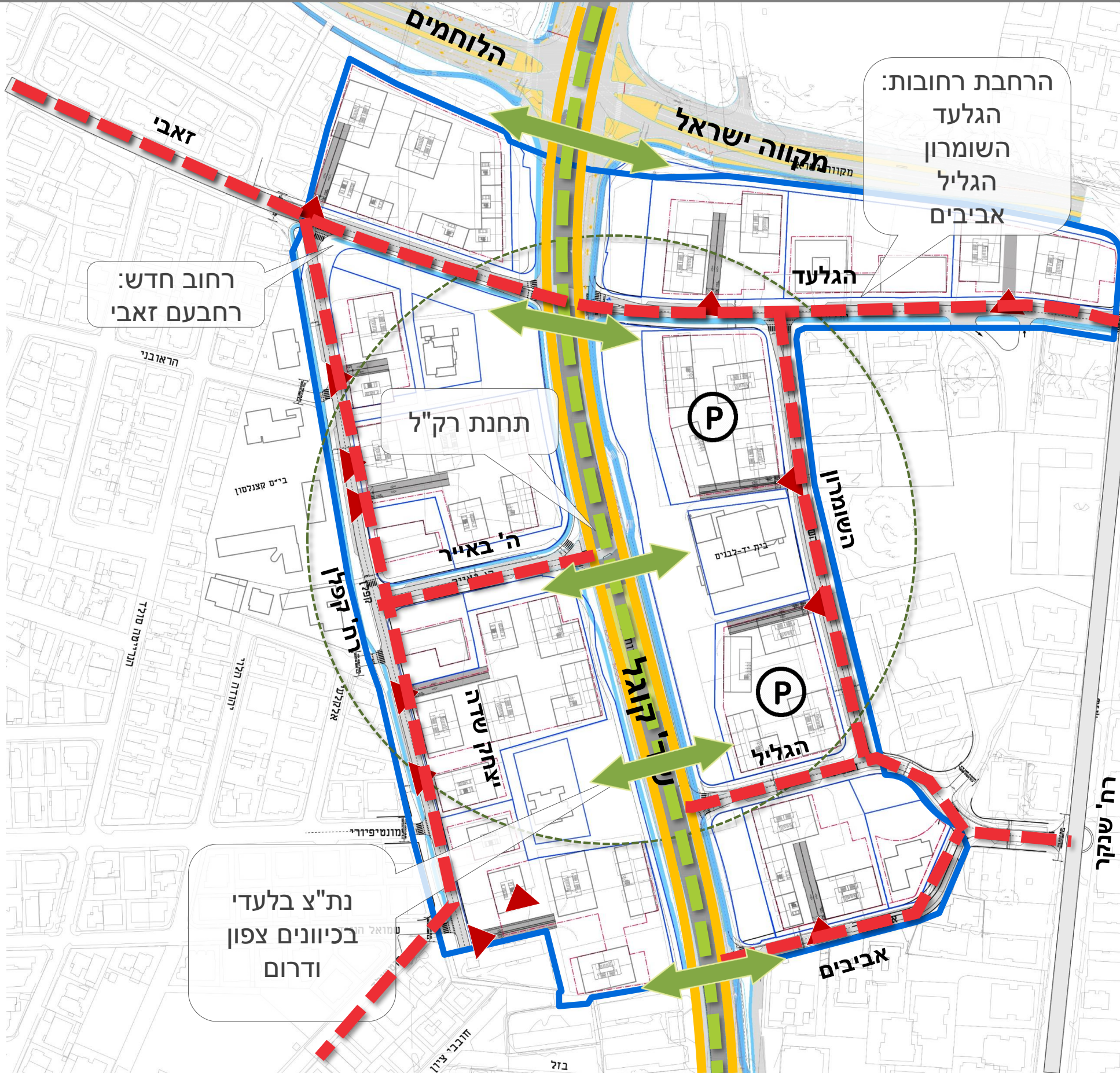


# הפקעות הרכבת הקלה ביחס לשדרה הירוקה





# מוסכמות תכנוניות | 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.

בחינת חנייה עבור תיאטרון חולון  
 במסגרת פרויקטים פרטיים



מבט מרחוב קוגל אל הפארק הליניארי ומרחב התחנה, הרחוב ילווה בחזית ציבורית ומעליה מגורים. החזית הירוקה הקיימת תישמר ויתווסף שביל אופניים ומתקני רחוב.





# השדרה הקהילתית | סכמת שטחים פתוחים

עושר של שטחים פתוחים ומגוונים.

שבילים רחבים וישרים בין קפלן לקוגל



הפארק הליניארי (מזרח)



שטחים פתוחים (מערב)



מדרכות



מעברים וגנים פנימיים



שטח פרטי פתוח





# השדרה הקהילתית | עושר של שטחים פתוחים ומגוונים



מעברים וגנים פנימיים



שבילים רחבים וישרים



מקומות מפגש קהילתיים



# מוסכמות תכנוניות | כדאיות כלכלית – נתוני בסיס



- תוספת תמורה של 12 מ"ר לשטח הדירות הקיימות (לפי היתר) וכן מרפסת וחניה
- היטל השבחה מלא
- שטחים מבונים לצרכי ציבור ושטחים לרווחת הדיירים ייבנו ע"ח יזם לרמת מעטפת

בהצעה לתיקון תקן 21 נכתב: "התמורה הראויה לבעלי דירות היא תוספת של 12 מ"ר ומרפסת. תמורה זו משקפת תוספת של חדר ומרפסת, המהווה שיפור משמעותי באיכות החיים ובערך הנכס, בנוסף לשדרוג הנובע מעצם קבלת דירה חדשה, ממוגנת, מחוזקת, עם חניה ועל פי רוב גם מחסן. עם זאת, במקרים שבהם הדירות הקיימות קטנות במיוחד (עד 52 מ"ר) ותוספת של 12 מ"ר בלבד תביא לדירה קטנה במצב הסופי, מוצע להגדיל את התוספת עד 25 מ"ר לדירת תמורה בגודל מינימלי של 65 מ"ר".

מתוך כתבה בדה-מרקר (פורסם ב- 3.2.2020)



שירותים קהילתיים מתחת לבית



צדק חברתי מרחבי ומתן רשת ביטחון לדיירים הנוכחיים הם מעקרונות התכנון החשובים ליצירת התחדשות עירונית.

כיום גרים במקום כ-2,025 איש. האוכלוסייה מבוגרת יותר מהממוצע בעיר, בעיקר בגילאי +65, יש פחות ילדים ובני נוער מהממוצע בעיר. שיעור בעלות על דירה (46%) נמוך מהממוצע בעיר.

בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית התכנית מציעה 40% 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), תקן חניה נמוך וקרן הונת/קרן אחזקה לגישור על העלייה בהוצאות שוטפות לדיירים שימשיכו להתגורר במקום.





# השדרה הקהילתית | תכנית בינוי ופיתוח



כיום תחום התכנית כולל 844 יח"ד

תכנית ההתחדשות מציעה

**שכונה עירונית** עם תמהיל מגוון

אשר יהווה את הבסיס

להתחדשות עירונית אחראית ואיכותית.

התכנית כולל בית ספר חדש עם 24 כיתות,

36 גנים ומעונות חדשים

ומבני ציבור קהילתיים חדשים

שטח התכנית כולל בתוכו כ-25 ד'

של שטחים פתוחים לרווחת הציבור,

שטחי מסחר ותעסוקה.



# השדרה הקהילתית | פריסת שטחי הציבור והמסחר

מוקד עירוני ראשי – ריבוי מבני ציבור ומסחר לאורך הרחוב לרבות ה' באייר והלוחמים.



- פרוגרמה למבני ציבור, מסחר ותעסוקה:
- בי"ס יסודי חדש במגרש עצמאי – 24 כיתות.
  - אשכול גנים חדש במגרש עצמאי – 6 כיתות גן.
  - אשכול גנים קיים – 5 כיתות.
- שטח מבונה לצרכי ציבור בקומות המסד:
- 15 כיתות גן ו-16 כיתות מעון – כ-4,200 מ"ר.
  - מרפאות, מועדון נוער, מועדון תרבות, מרכז קהילתי – כ-900 מ"ר.
  - מבני ציבור נוספים – כ-1,500 מ"ר.
- שטחי מסחר: כ-4,800 מ"ר
- שטחי תעסוקה: כ-6,000 מ"ר

	חצר מבנה ציבור
	שטח מבונה לצרכי ציבור
	חזית מסחרית בקומת הקרקע
	משרדים



# השדרה הקהילתית | מגוון רחב של שימושים ציבוריים

**עשירים. עומים. עך**  
יחד

21.6 ש"ח

11:00 - 17:00

מזא"ה 9

יריד מיזמים שיתופיים מגיע לעיר

**חיפאי VIP**  
בטיס חבר למעמדן חיפאי צעיר

**מגיע לך פסיכומטרי חינום**

צעיר חיפאי  
מגיע לך פסיכומטרי חינום

לראשונה. מציעה רשות הצעירים בחיפה בשיתוף 2002 קורס פסיכומטרי מקיף בחינם תמורת התנדבות בקהילה

מחצית הקורס: 6.15 ש"ח  
ההרשמה: 14.15 עד

04-6892154/6  
edu.tzeirim@gmail.com



**5 דקות לשינוי!**

מזא"ה 9



**בואו לחרוש אצלנו!**

מרחבי לימוד נוחים בתקופת הלימודים הקרובה  
17.1.16 - 11.2.16

מזא"ה 9 | מודיאון תל אביב לאמנות | יפת 83 | רובע 9

הכניסה חופשית!  
לפרטים מלאים חפשו ב-f מזא"ה 9

**אליעזר**

מרכז הצעירים של חולון

**יש. מספיק. בגדים. בעולם.**

שוק קחי-תני // יתרבות את-צריכה" // 08.03



# השדרה הקהילתית | מרחב התחנה

מרחב תחנת קוגל של הרכבת הקלה נוצר בצומת שדרות קוגל ושדרות ה' באייר. מרחב מוקדי החובר היוצר מרכז בו שזורים יחדיו מסחר, תעסוקה, בילוי ופנאי, שימושים תומכי מגורים וחניון ציבורי כמטלה במתחמים הסמוכים לתיאטרון חולון.



-  חניה לטובת באי התיאטרון
-  תחנת רק"ל
-  חצר מבנה ציבור
-  שטח מבונה לצרכי ציבור
-  חזית מסחרית בקומת הקרקע
-  משרדים



# השדרה הקהילתית | מרחב התחנה

מבט מרחוב ה' באייר אל תיאטרון חולון, הרחוב ילווה בחזית מסחרית ומעליה מגורים. החזית הירוקה הקיימת תישמר ויתווסף שביל אופניים ומתקני רחוב.







המינהלת  
להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

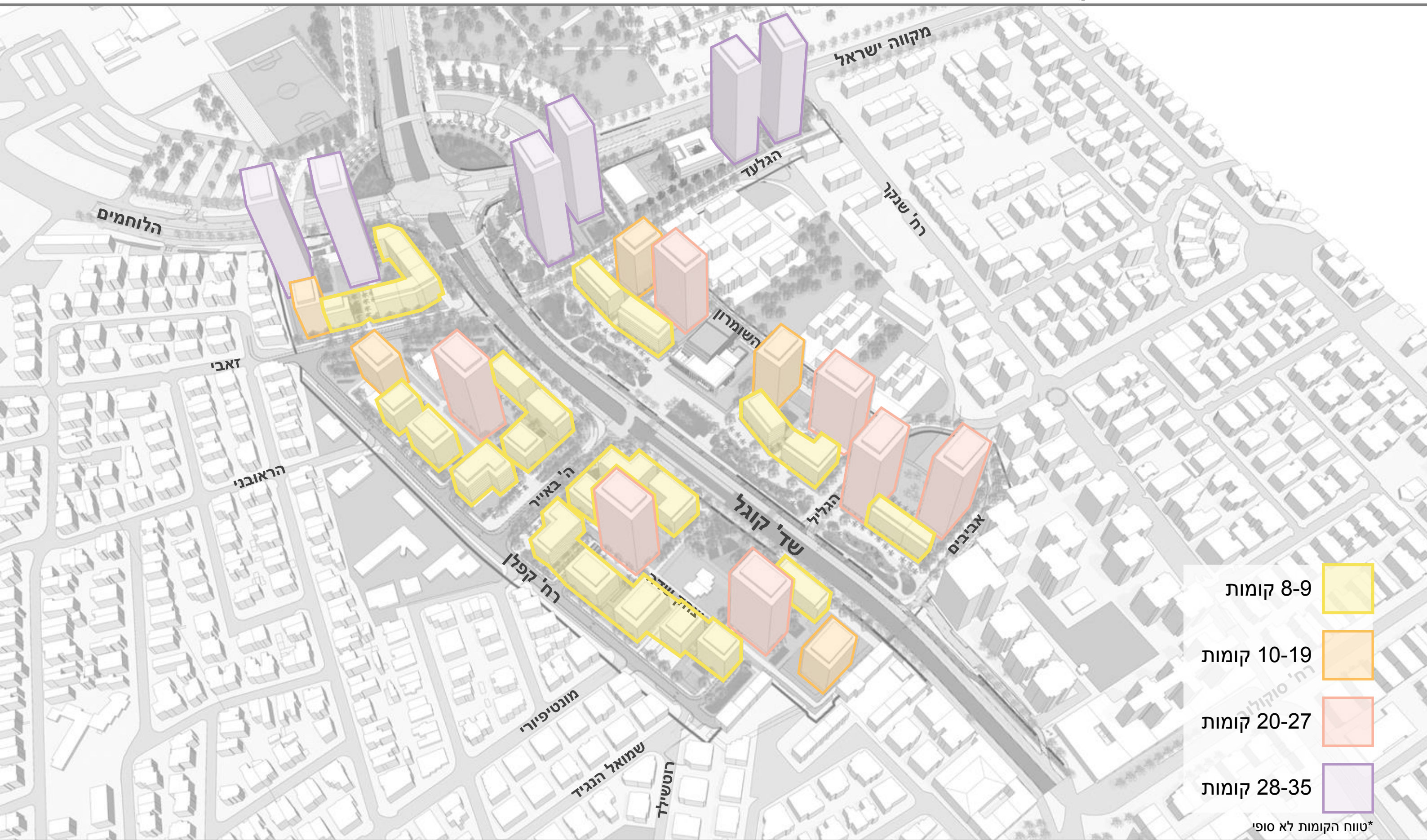
# השדרה הקהילתית | בינוי



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 עירוניים





8-9 קומות	
10-19 קומות	
20-27 קומות	
28-35 קומות	

\* טווח הקומות לא סופי



# השדרה הקהילתית | הכניסה לעיר

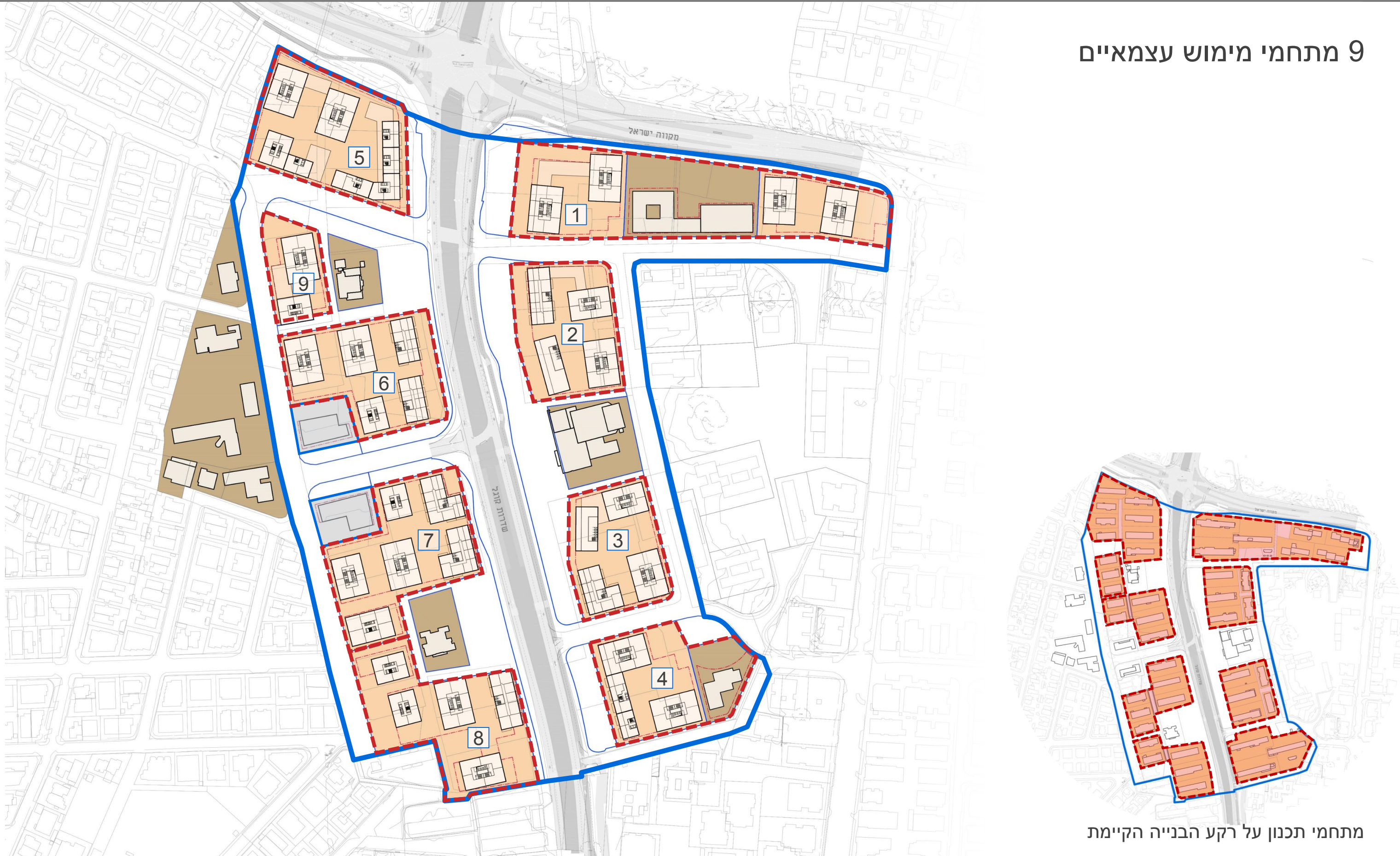
כיכר קוגל והכניסה לעיר כוללים שדרה ירוקה, חורשה של עצים לשימור ובינוי מרקמי מלווה רחוב





# השדרה הקהילתית | תפיסת חלוקה למתחמים

9 מתחמי מימוש עצמאיים

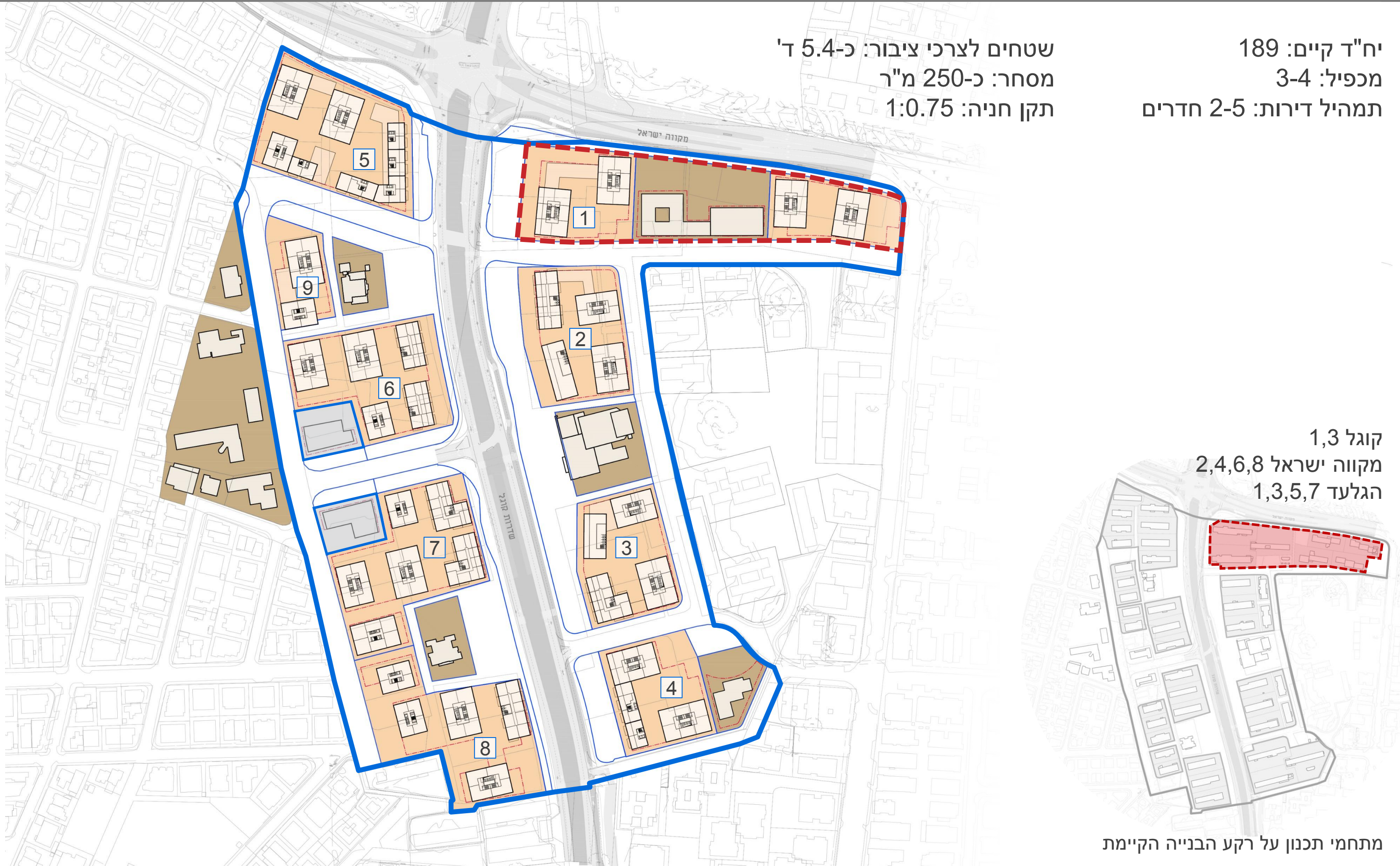


מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת



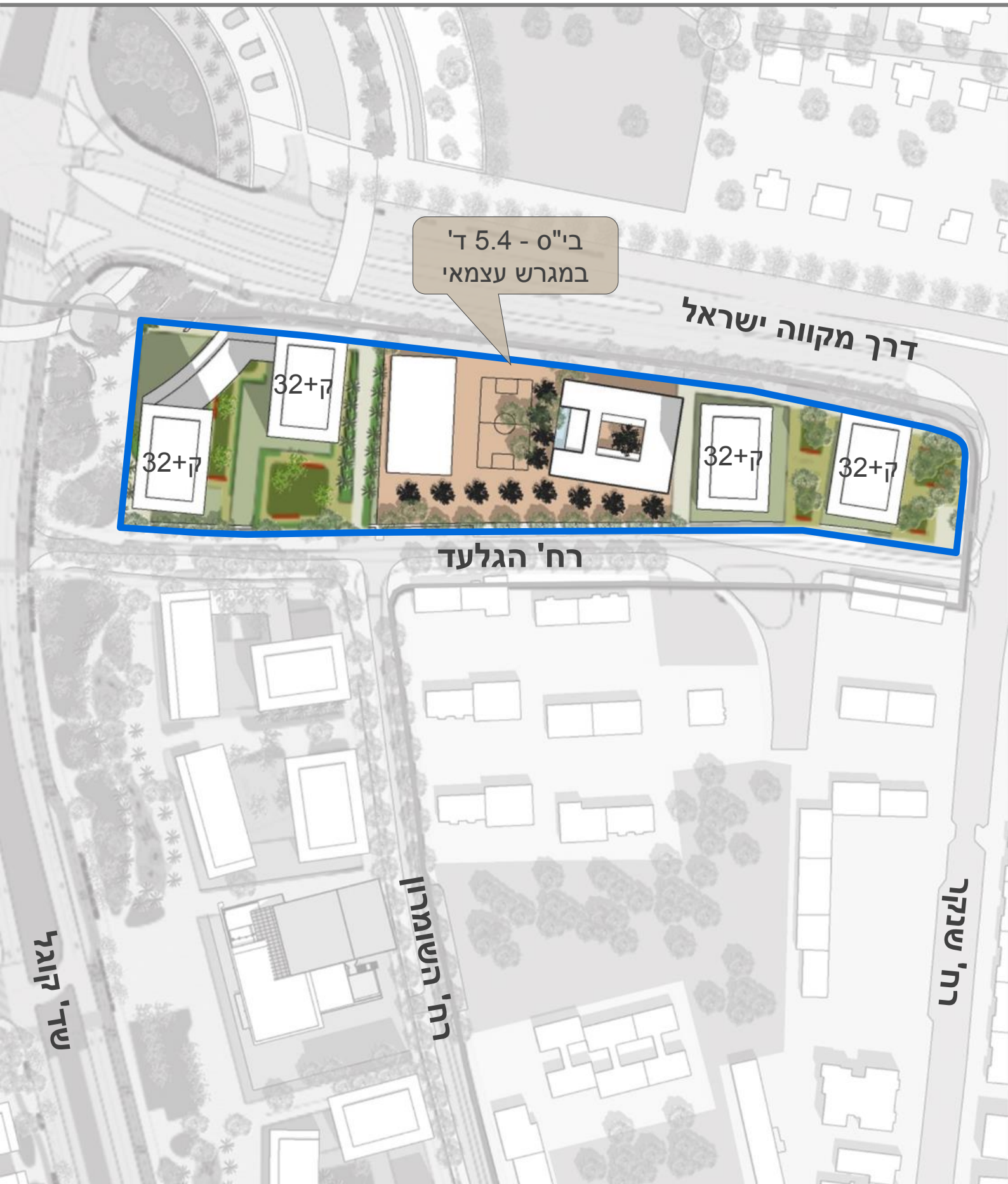
שטחים לצרכי ציבור: כ-5.4 ד'  
מסחר: כ-250 מ"ר  
תקן חניה: 1:0.75

יח"ד קיים: 189  
מכפיל: 3-4  
תמהיל דירות: 2-5 חדרים



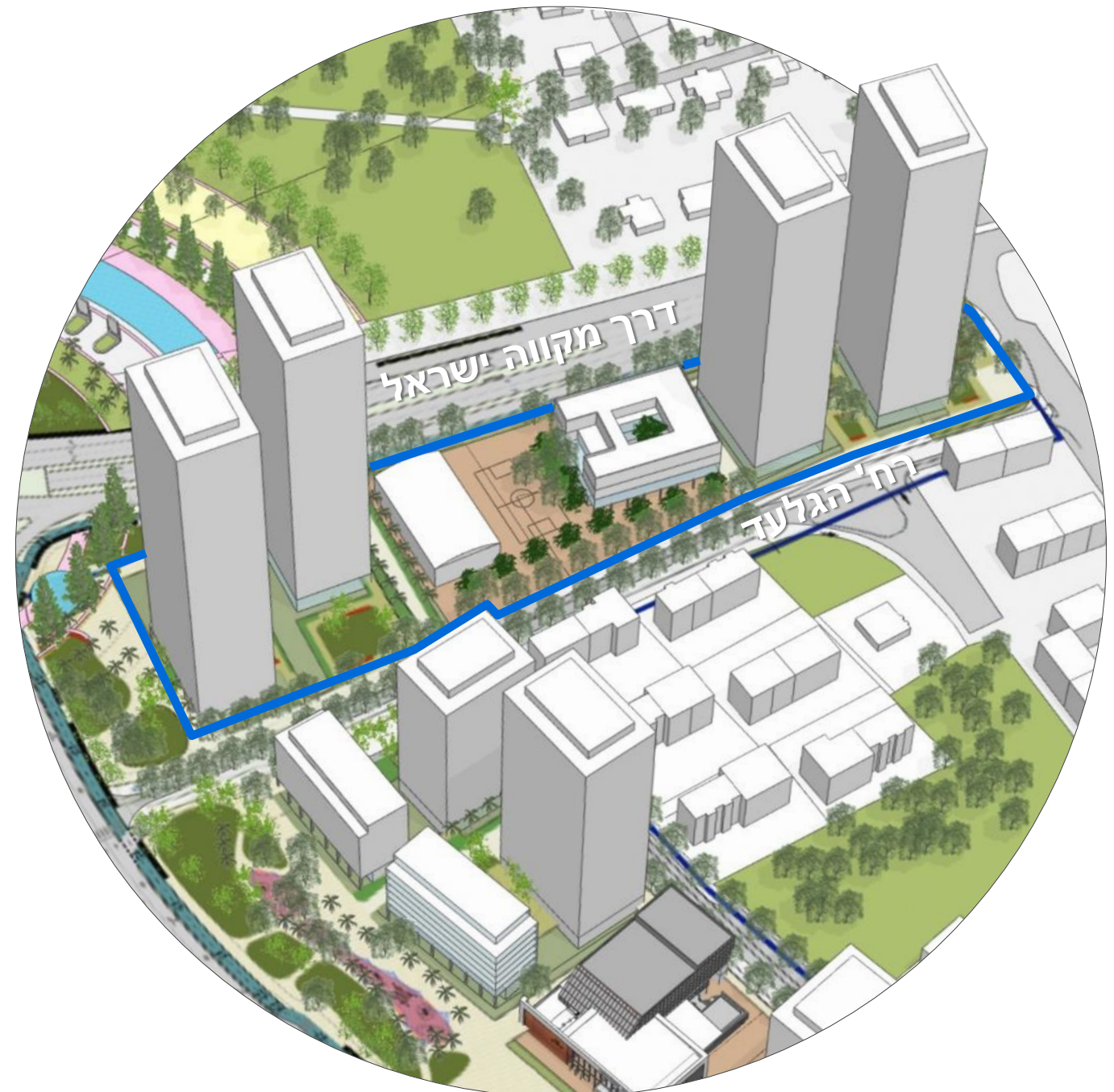
מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת





שטחים לצרכי ציבור: כ-5.4 ד'  
מסחר: כ-250 מ"ר  
תקן חניה: 1:0.75

יח"ד קיים: 189  
מכפיל: 3-4  
תמהיל דירות: 2-5 חדרים

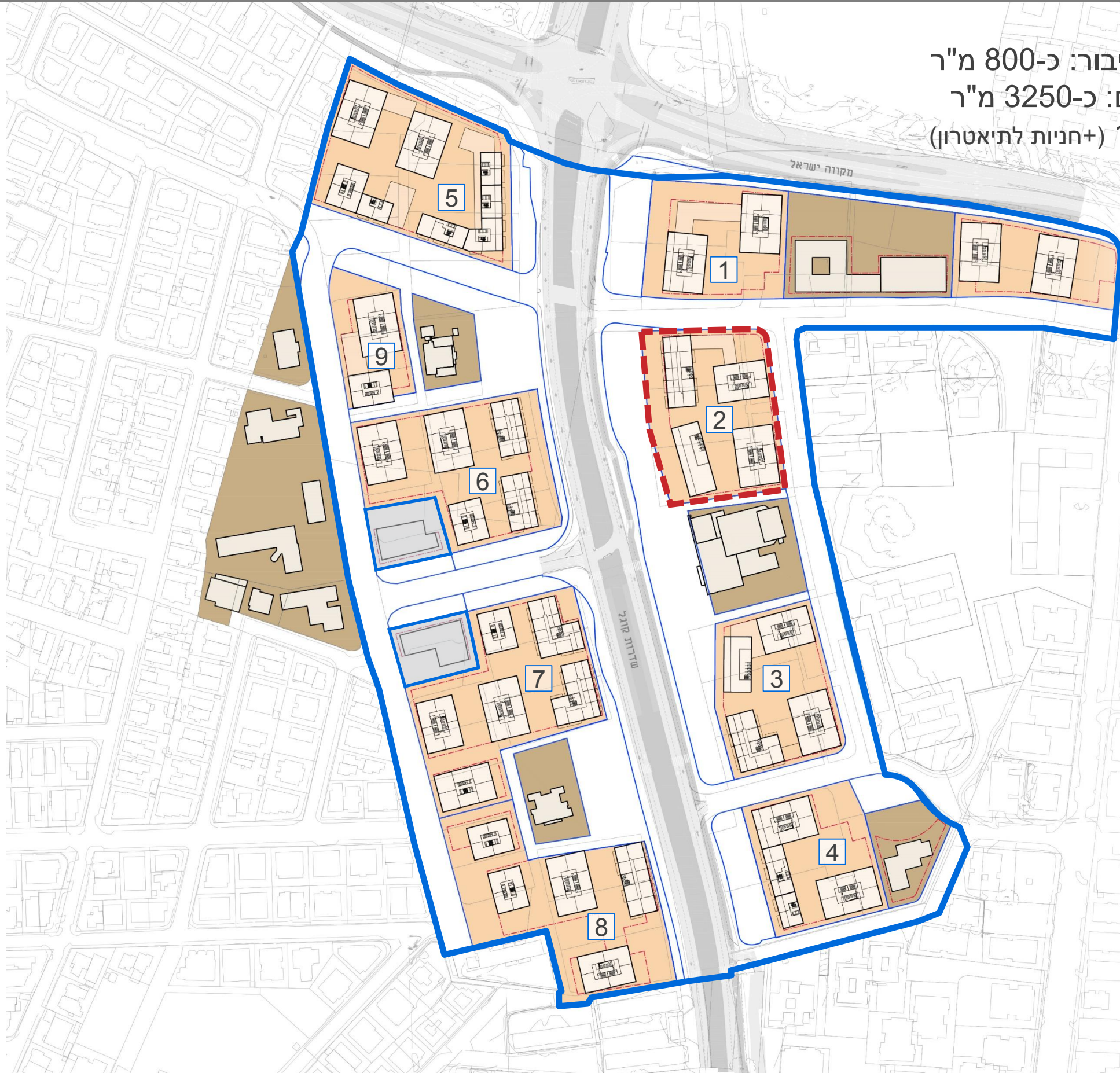


תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל-4

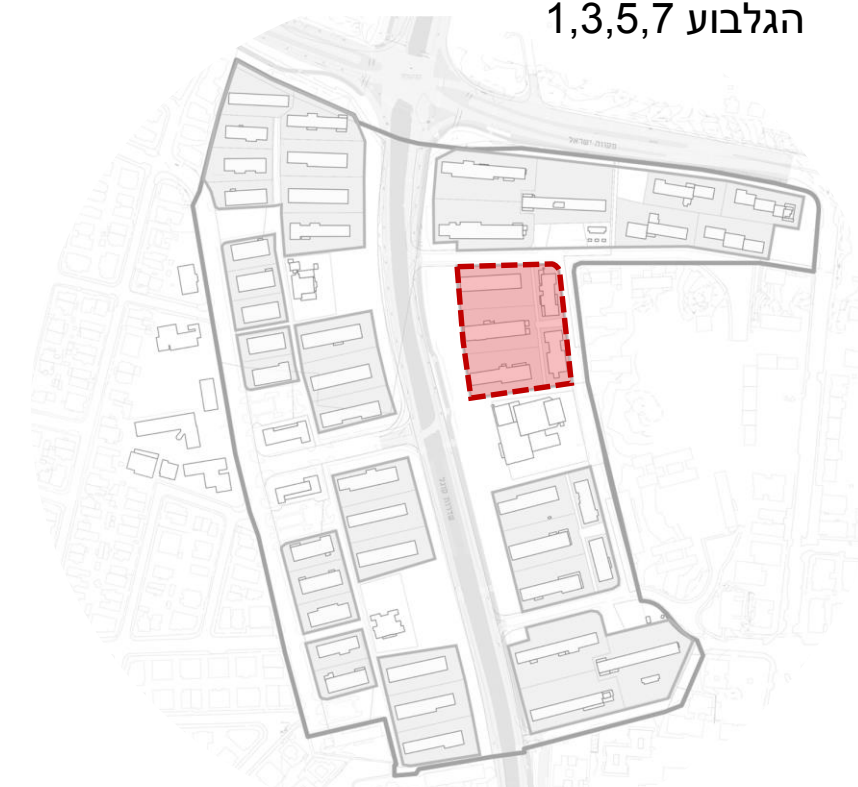


שטחים לצרכי ציבור: כ-800 מ"ר  
מסחר / משרדים: כ-3250 מ"ר  
תקן חניה: 1:0.7 (+חניות לתיאטרון)

יח"ד קיים: 68  
מכפיל: 3-4  
תמהיל דירות: 2-5 חדרים



קוגל 5,7,9  
הגלבוע 1,3,5,7

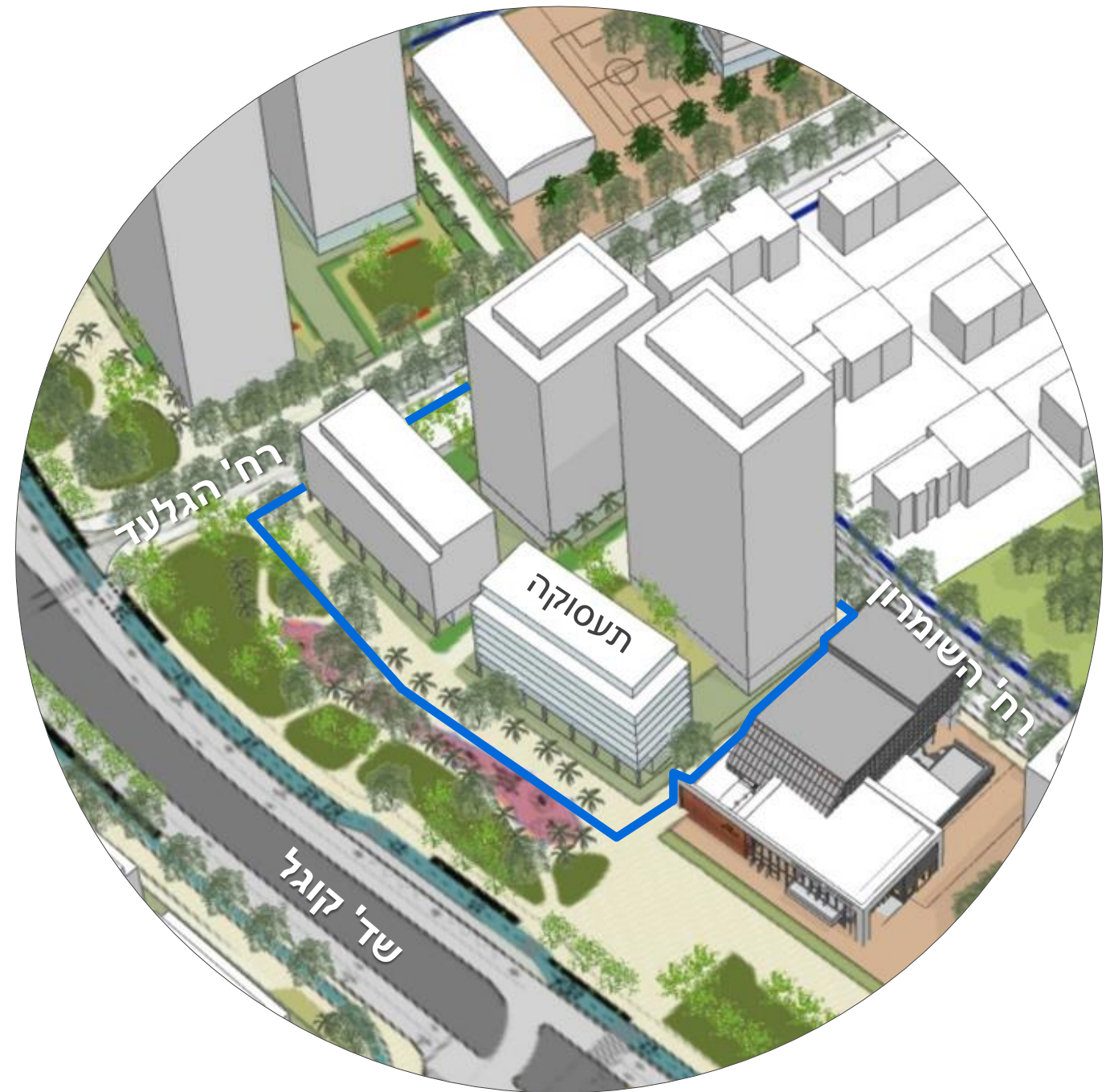


מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת



שטחים לצרכי ציבור: כ-800 מ"ר  
 מסחר / משרדים: כ-3250 מ"ר  
 תקן חניה: 1:0.7 (+חניות לתיאטרון)

יח"ד קיים: 68  
 מכפיל: 3-4  
 תמהיל דירות: 2-5 חדרים

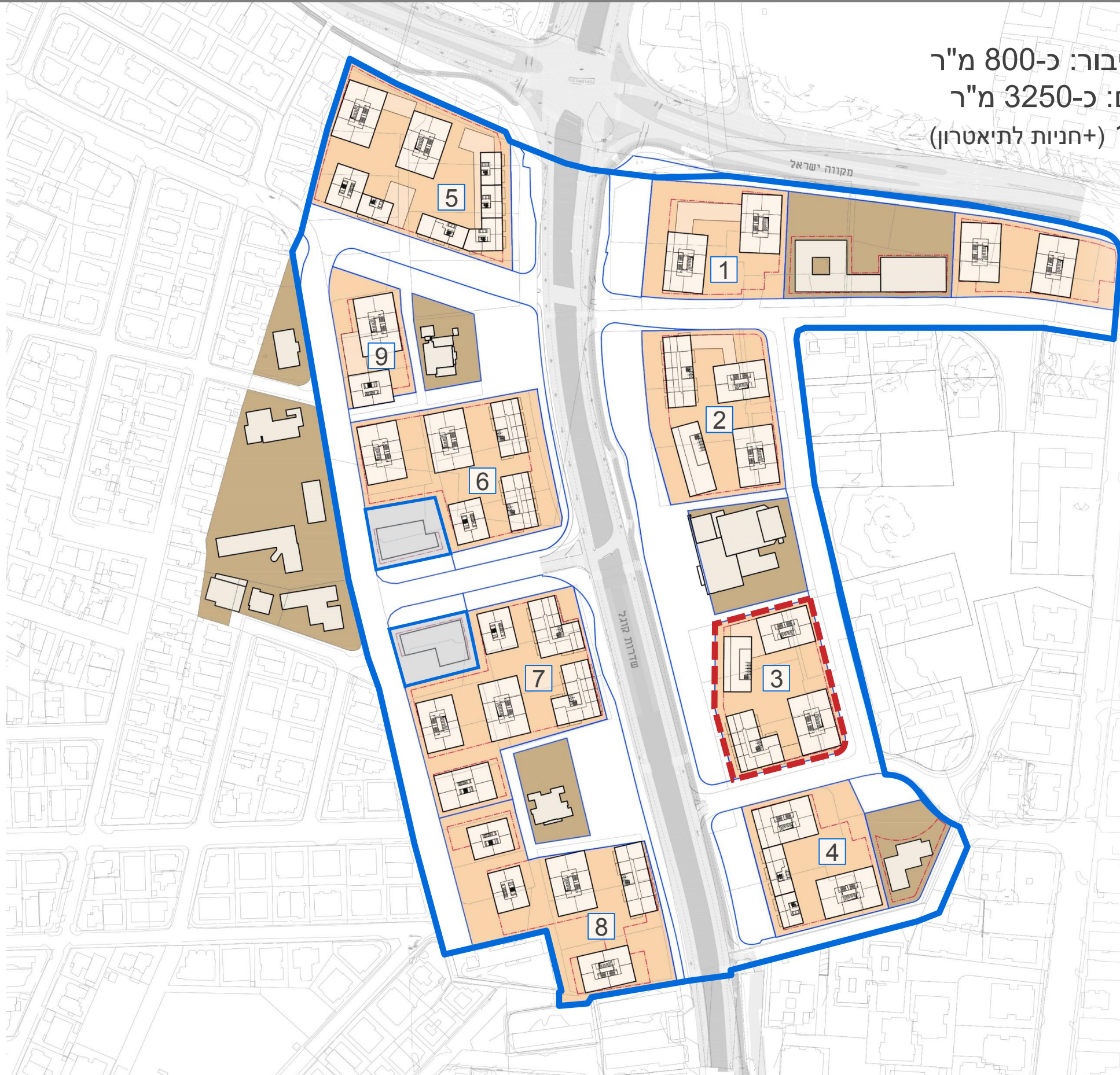


תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל-4



שטחים לצרכי ציבור: כ-800 מ"ר  
מסחר / משרדים: כ-3250 מ"ר  
תקן חניה: 1:0.7 (+חניות לתיאטרון)

יח"ד קיים: 70  
מכפיל: 3-4  
תמהיל דירות: 2-5 חדרים



קוגל 13,15,17  
השומרון 8,10



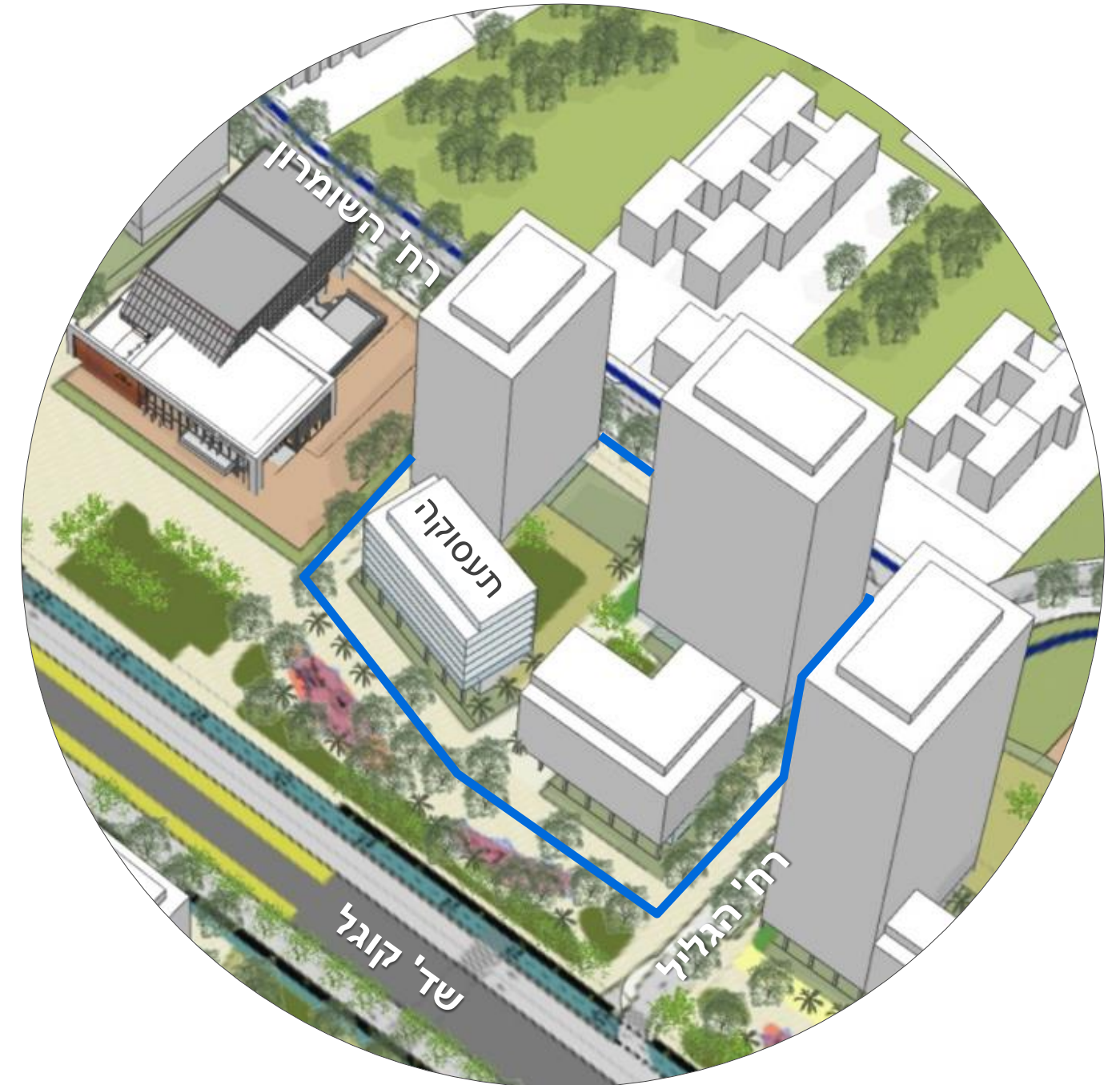
מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת





שטחים לצרכי ציבור: כ-800 מ"ר  
 מסחר / משרדים: כ-3250 מ"ר  
 תקן חניה: 1:0.7 (+חניות לתיאטרון)

יח"ד קיים: 70  
 מכפיל: 3-4  
 תמהיל דירות: 2-5 חדרים



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









שטחים לצרכי ציבור: כ-2 ד'  
 מסחר: כ-250 מ"ר  
 תקן חניה: 1:0.75

יח"ד קיים: 94  
 מכפיל: 3-4  
 תמהיל דירות: 2-5 חדרים

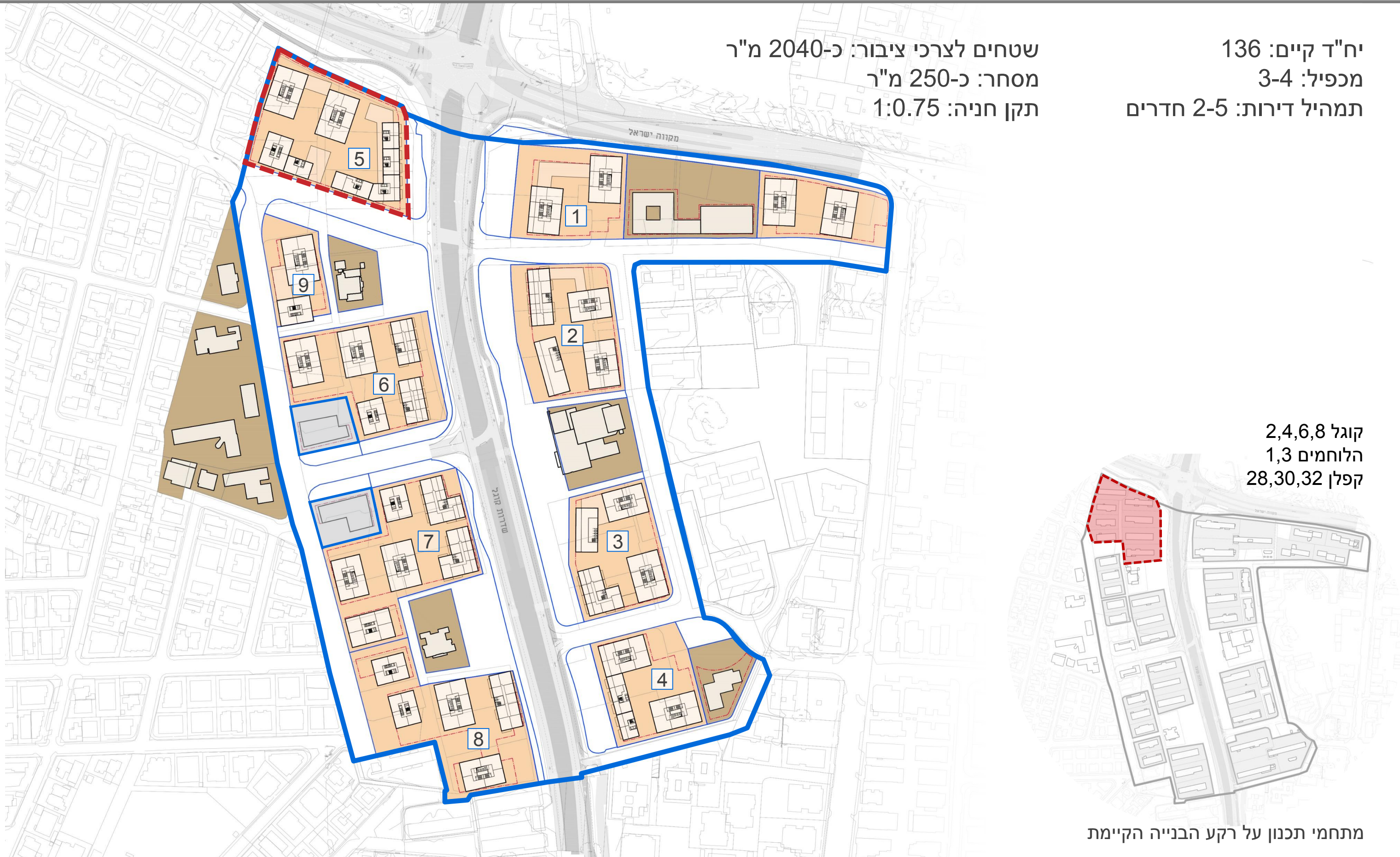


תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל-4



שטחים לצרכי ציבור: כ-2040 מ"ר  
מסחר: כ-250 מ"ר  
תקן חניה: 1:0.75

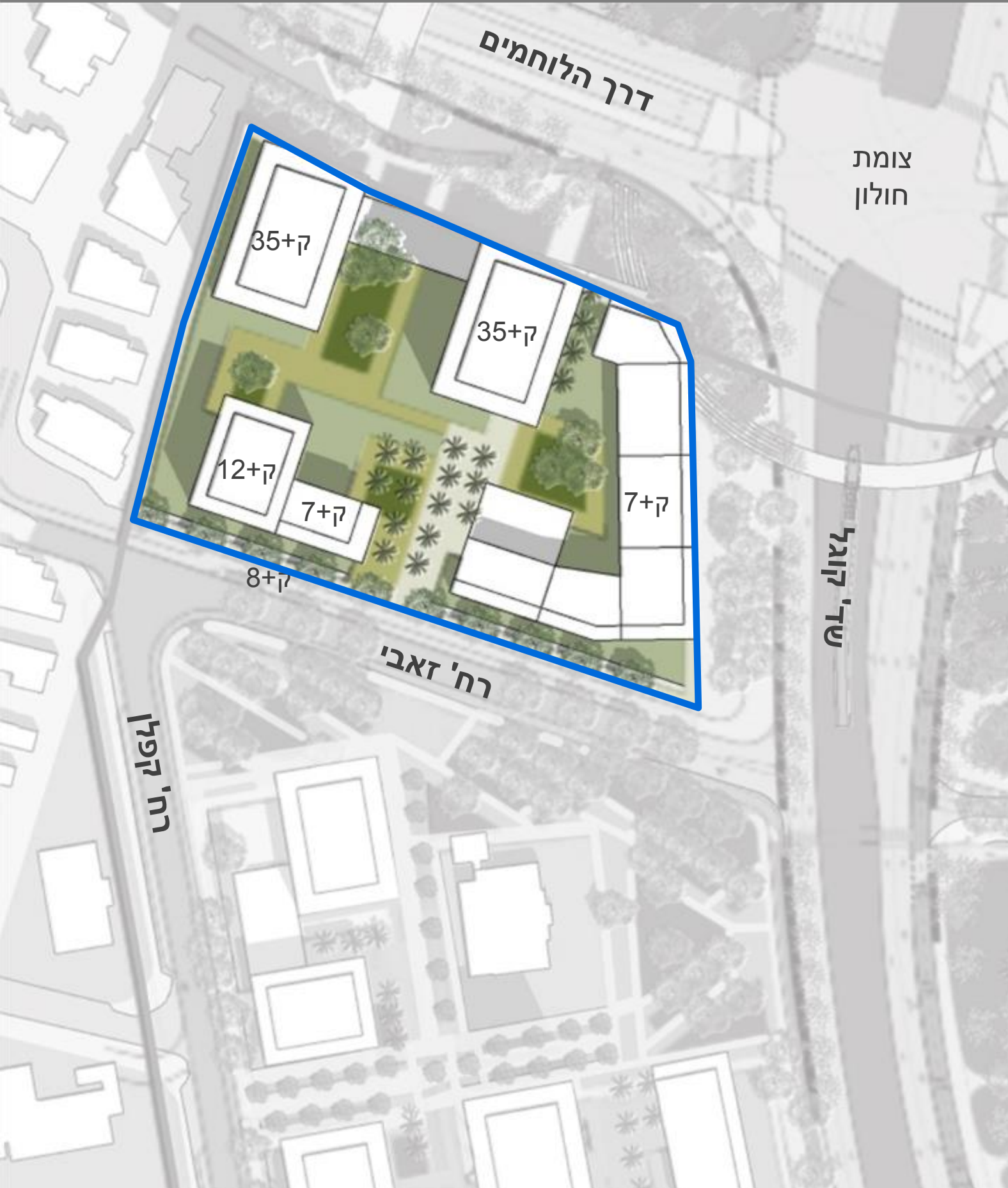
יח"ד קיים: 136  
מכפיל: 3-4  
תמהיל דירות: 2-5 חדרים



קוגל 2,4,6,8  
הלוחמים 1,3  
קפלן 28,30,32

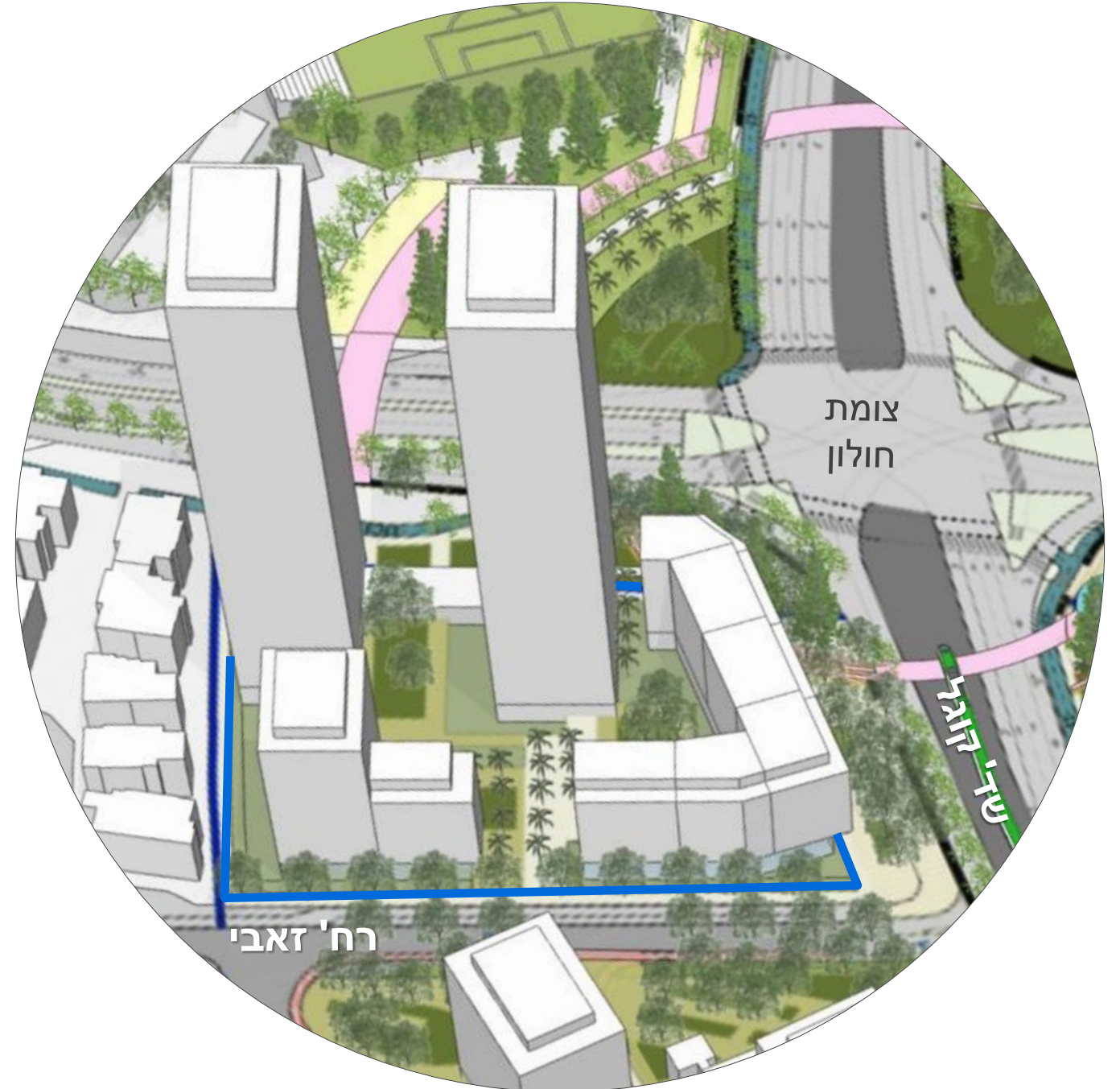
מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת





שטחים לצרכי ציבור: כ-2040 מ"ר  
 מסחר: כ-250 מ"ר  
 תקן חניה: 1:0.75

יח"ד קיים: 136  
 מכפיל: 3-4  
 תמהיל דירות: 2-5 חדרים

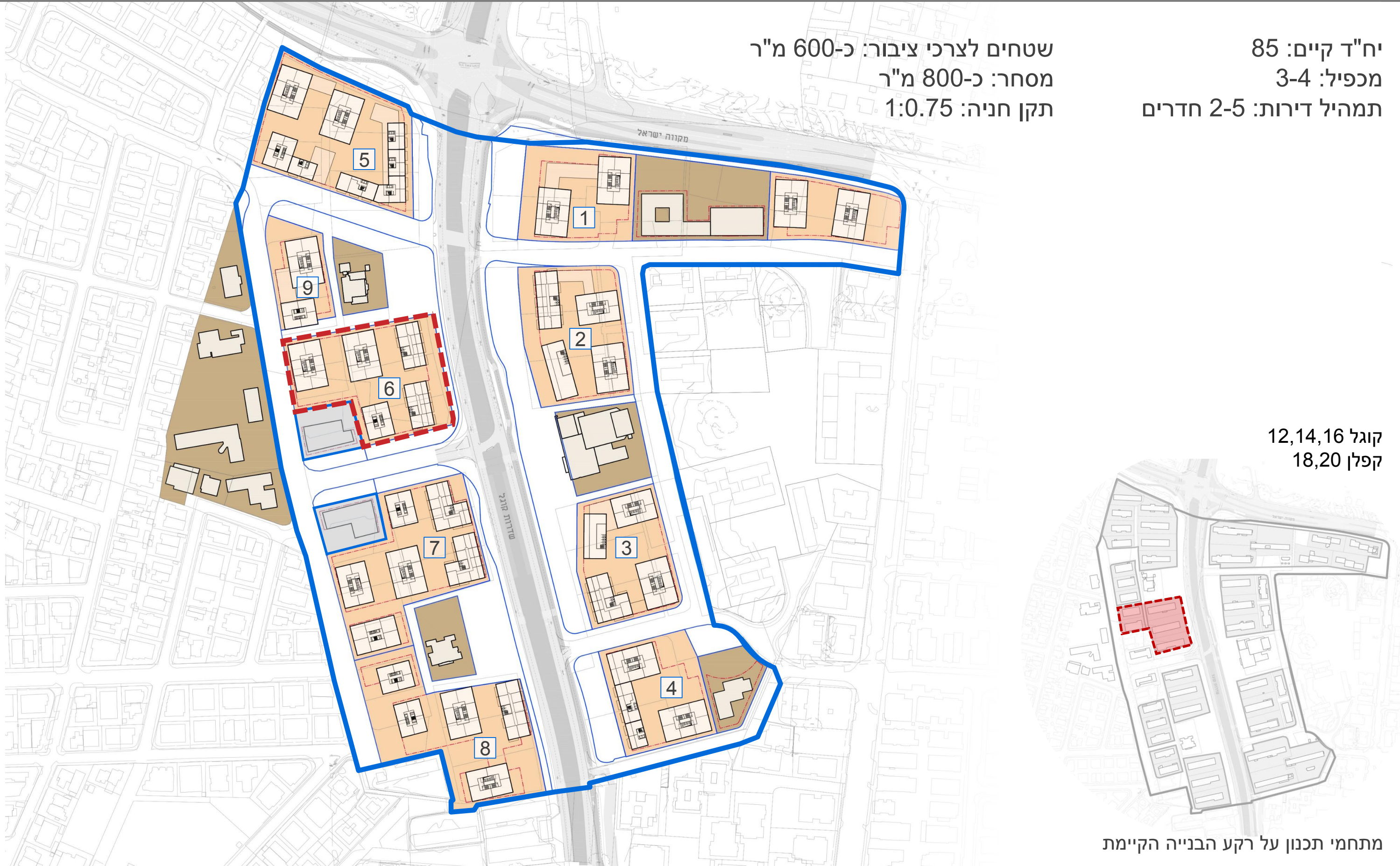


תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל-4



שטחים לצרכי ציבור: כ-600 מ"ר  
מסחר: כ-800 מ"ר  
תקן חניה: 1:0.75

יח"ד קיים: 85  
מכפיל: 3-4  
תמהיל דירות: 2-5 חדרים



קוגל 12,14,16  
קפלן 18,20

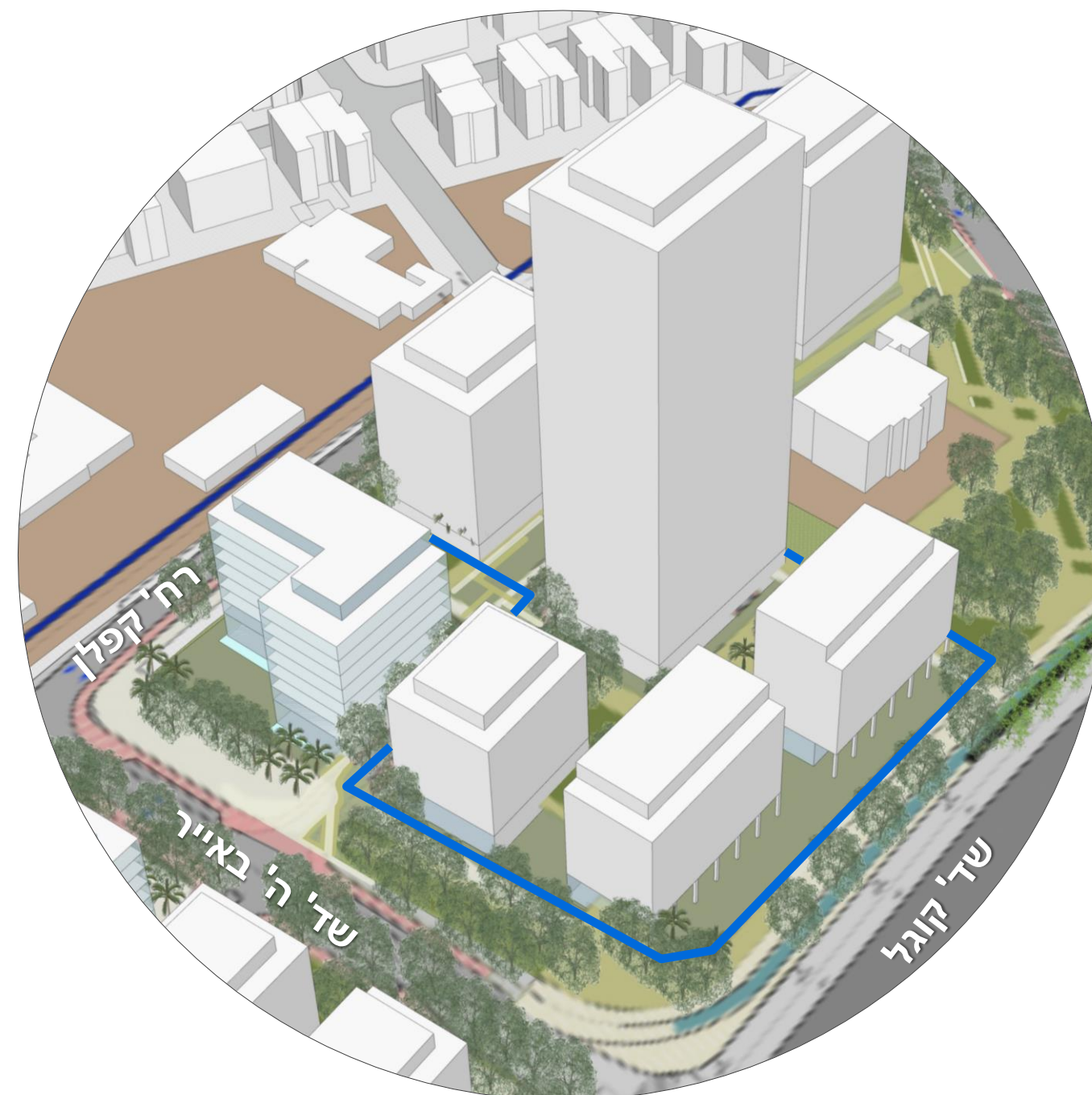
מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת





שטחים לצרכי ציבור: כ-600 מ"ר  
 מסחר: כ-800 מ"ר  
 תקן חניה: 1:0.75

יח"ד קיים: 85  
 מכפיל: 3-4  
 תמהיל דירות: 2-5 חדרים

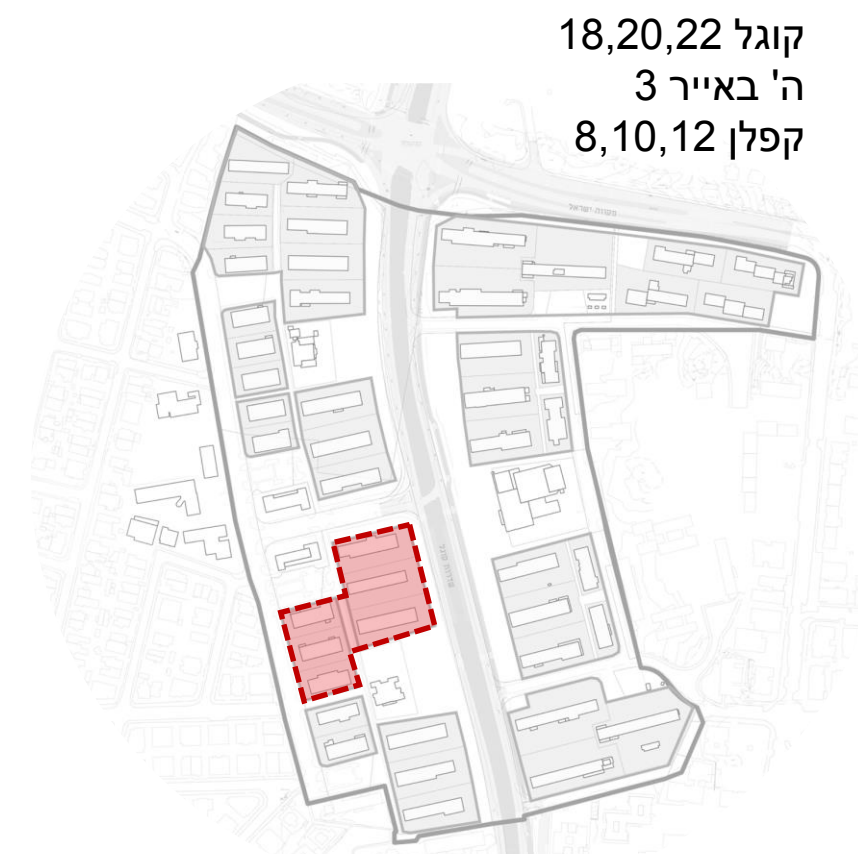
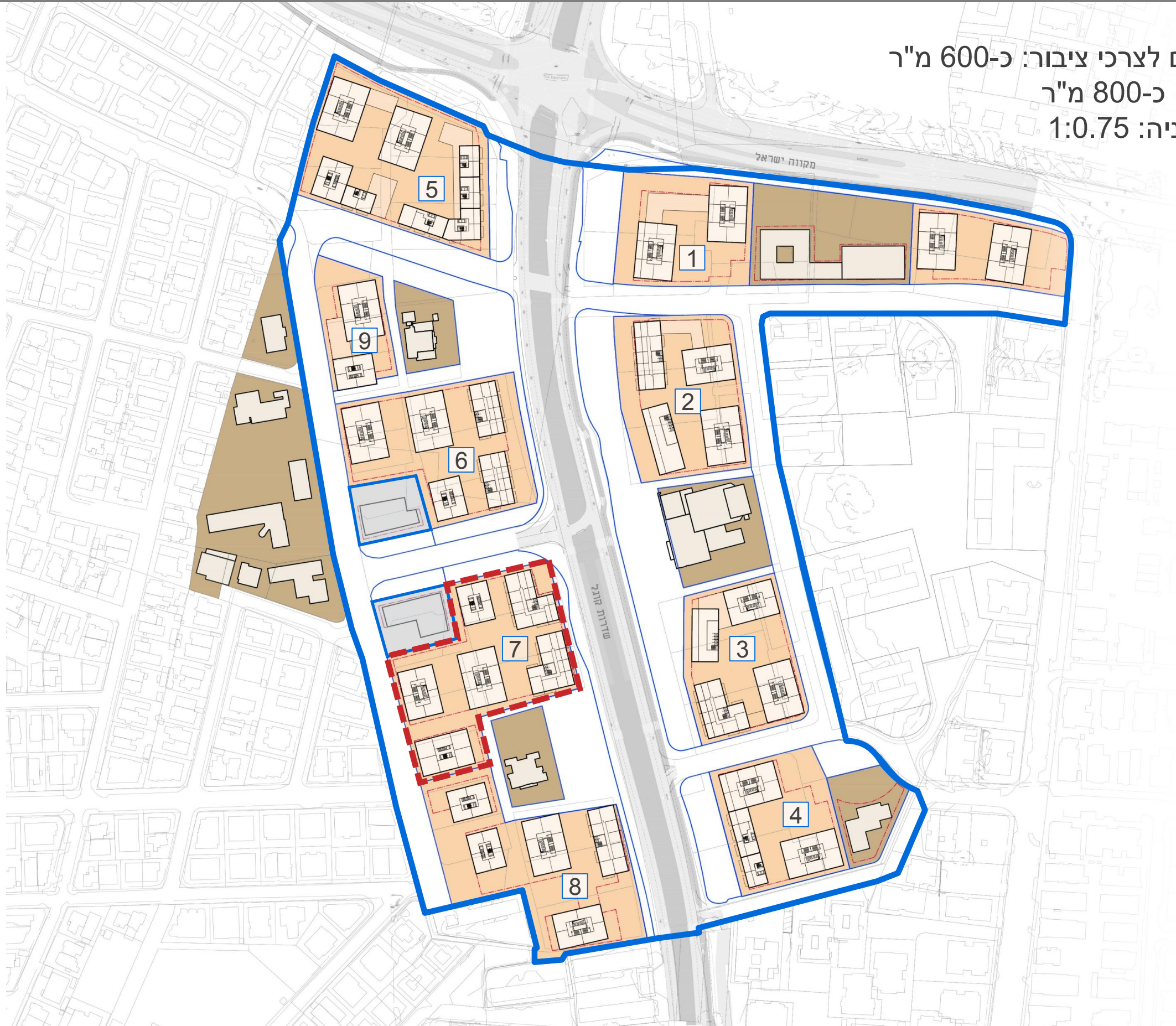


תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל-4



שטחים לצרכי ציבור: כ-600 מ"ר  
מסחר: כ-800 מ"ר  
תקן חניה: 1:0.75

יח"ד קיים: 93  
מכפיל: 3-4  
תמהיל דירות: 2-5 חדרים



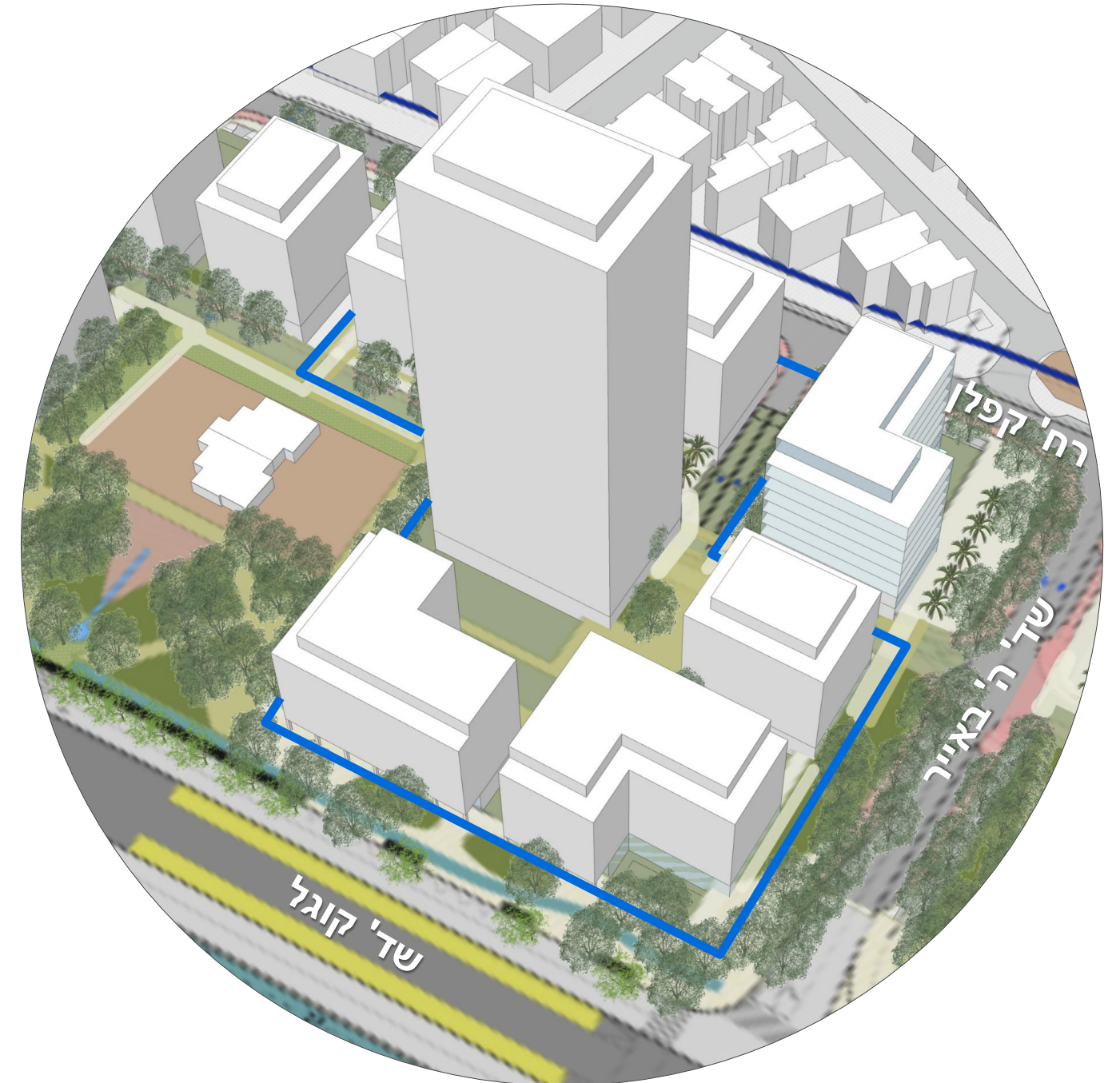
קוגל 18,20,22  
ה' באיר 3  
קפלן 8,10,12

מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת



שטחים לצרכי ציבור: כ-600 מ"ר  
 מסחר: כ-800 מ"ר  
 תקן חניה: 1:0.75

יח"ד קיים: 93  
 מכפיל: 3-4  
 תמהיל דירות: 2-5 חדרים

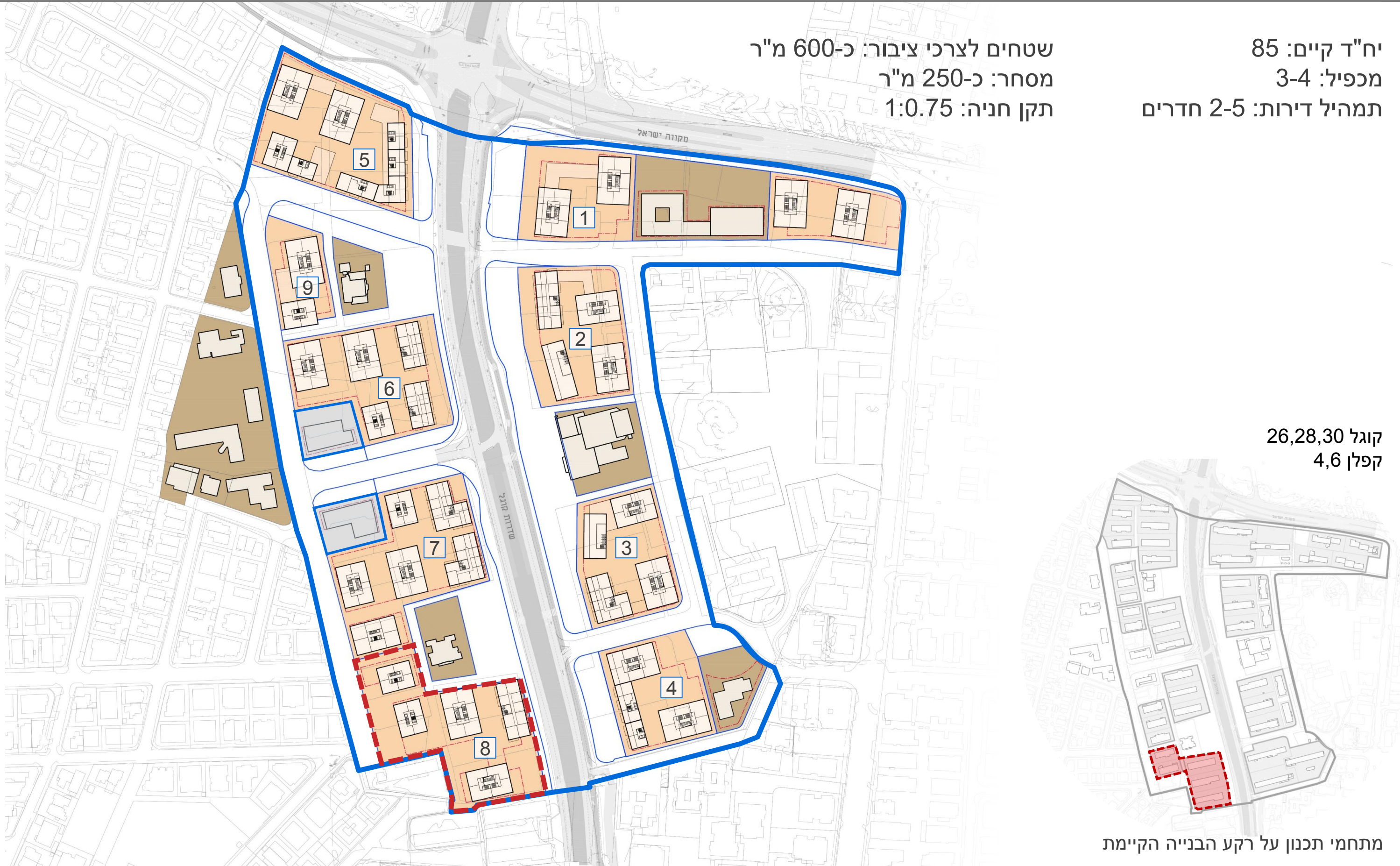


תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל-4



שטחים לצרכי ציבור: כ-600 מ"ר  
מסחר: כ-250 מ"ר  
תקן חניה: 1:0.75

יח"ד קיים: 85  
מכפיל: 3-4  
תמהיל דירות: 2-5 חדרים



קוגל 26,28,30  
קפלן 4,6

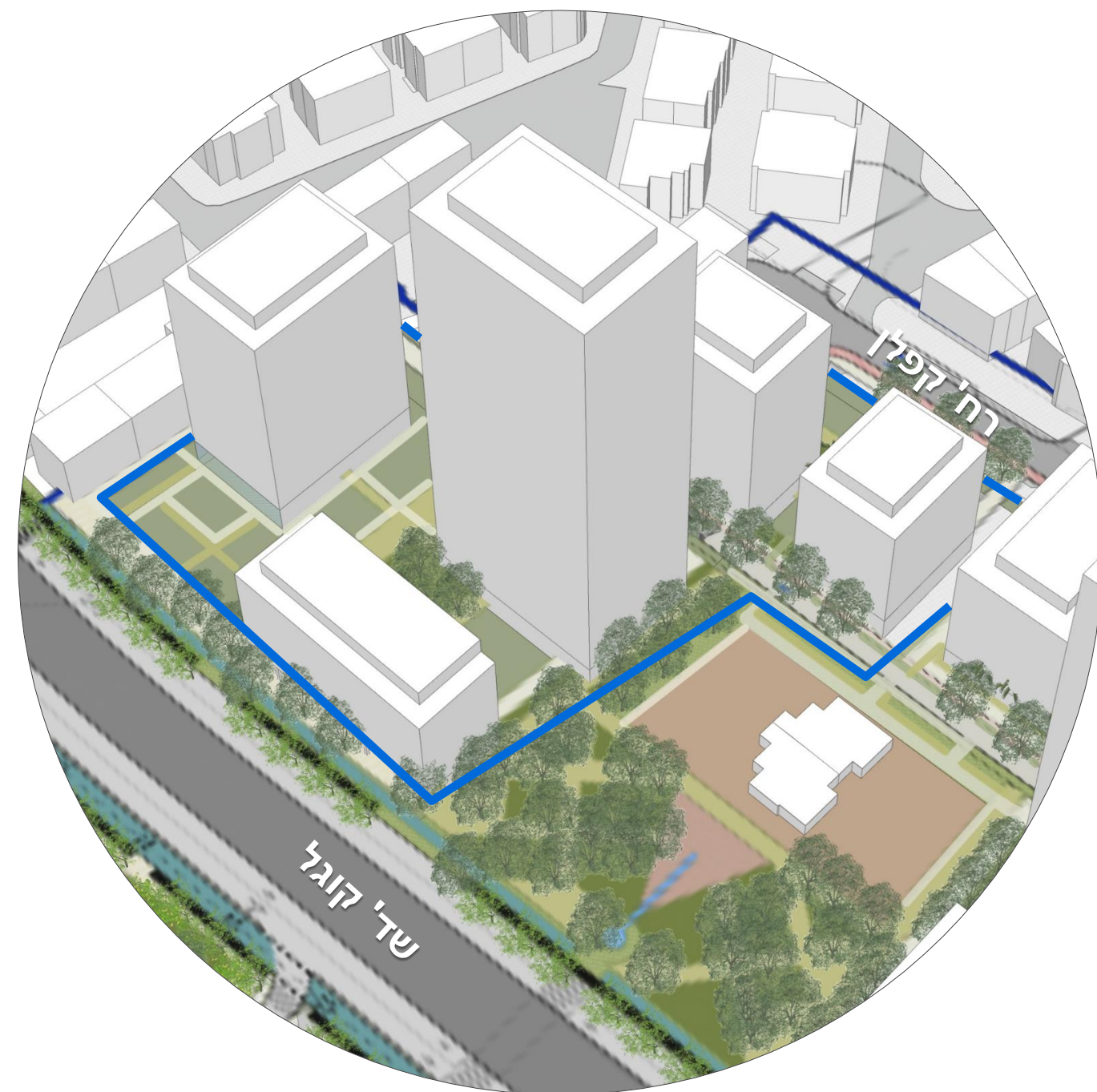
מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת





שטחים לצרכי ציבור: כ-600 מ"ר  
 מסחר: כ-250 מ"ר  
 תקן חניה: 1:0.75

יח"ד קיים: 85  
 מכפיל: 3-4  
 תמהיל דירות: 2-5 חדרים

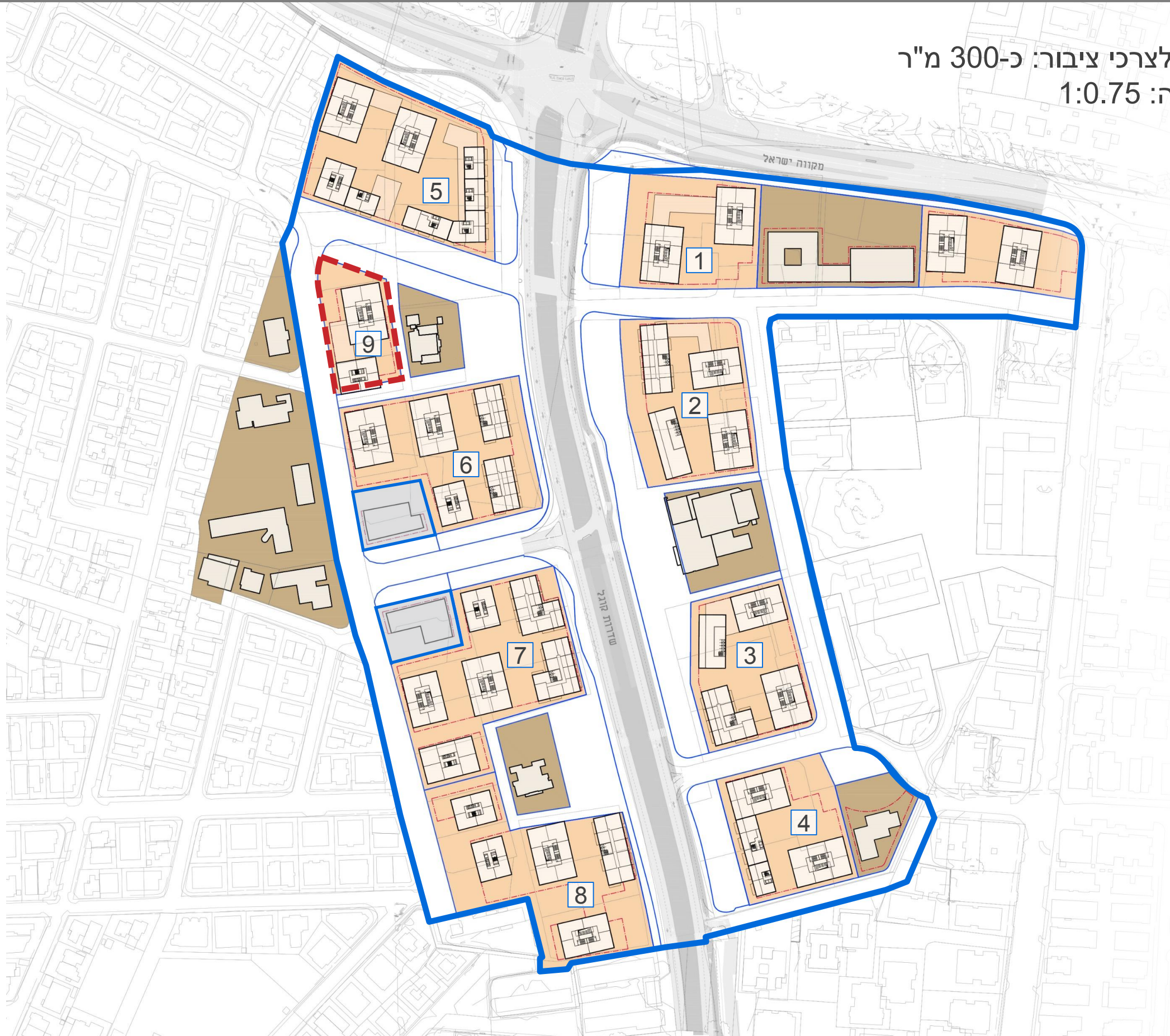


תכנון המתחם המוצג הינו על פי מכפיל הנע בין 3 ל-4

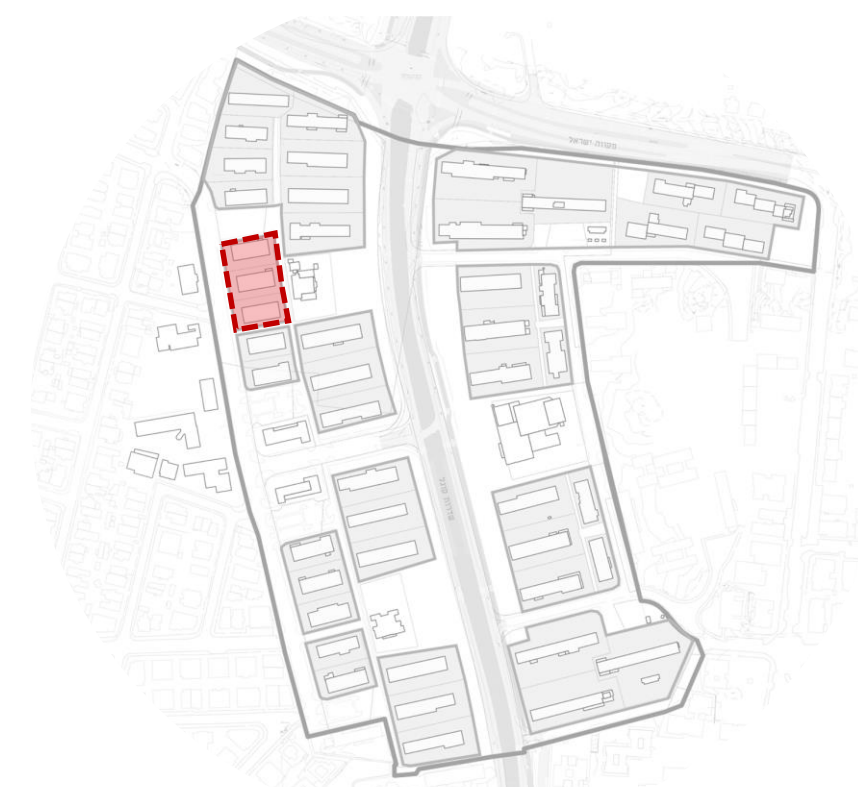


שטחים לצרכי ציבור: כ-300 מ"ר  
תקן חניה: 1:0.75

יח"ד קיים: 24  
מכפיל: 3-4  
תמהיל דירות: 2-5 חדרים



קפלן 22,24,26



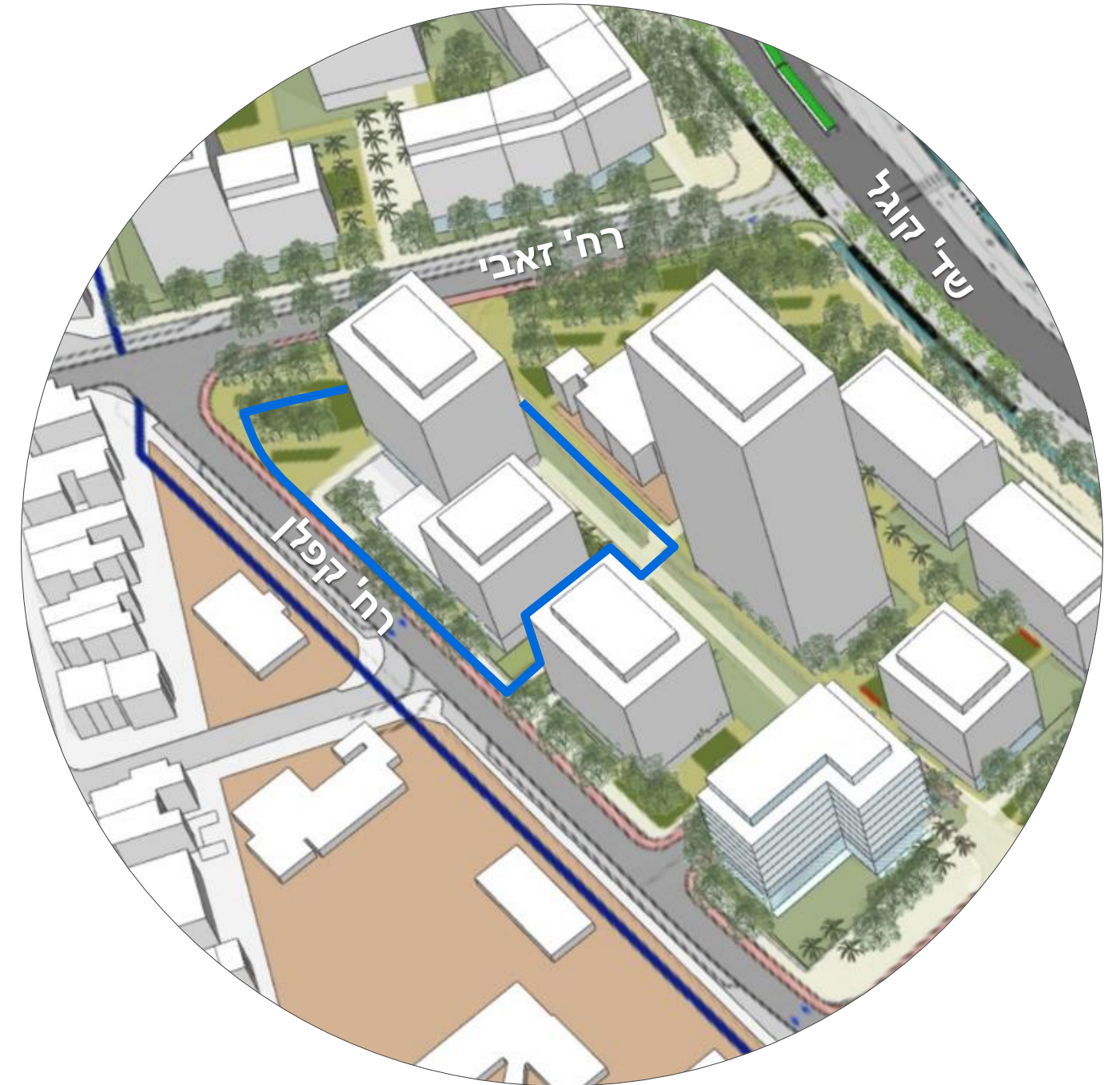
מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת





שטחים לצרכי ציבור: כ-300 מ"ר  
תקן חניה: 1:0.75

יח"ד קיים: 24  
מכפיל: 3-4  
תמהיל דירות: 2-5 חדרים



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



# תודה !

