



הצגת הצעת תכנון - נציגות מתחם 2, תכנית קוגל חולון

הגלבוץ 1, 3, 5, 7, קוגל 5, 7, 9.

21/06/2020, מתנ"ס קליין (רח' פילדלפיה 16), 18:00-19:30

1. משתתפים

משתתפים מטעם נציגות מתחם 2:

יגאל מנירום, קוגל 5

איתי מונדני, קוגל 7

משה להט, קוגל 9

יצחק יולזרי, הגלבוץ 5 (דייר)

*במפגש השתתפו באת כוח הדיירים עו"ד אפרת רשף, ונציגי משרד MNG Group, על אף שלא הוזמנו.

משתתפים מטעם צוות התכנון:

נועה זרמון-ברנט, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

תומר לאוה, אחראי מחלקת תכנון, עיריית חולון

אדר' עידו אלונים, אדריכל ועורך התכנית, משרד אלונים גורביץ' אדריכלים

אדר' דן הורוביץ, משרד אלונים גורביץ' אדריכלים

אור זלינגר, מנהלת הפרויקט, אפשטיין ניהול פרויקטים

מוריה ארבל, מנהלת תחום חברה וקהילה, המינהלת להתחדשות עירונית חולון

ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים חברתית, יועצת פרוגרמה ושיתוף ציבור צוות התכנון, יועצת חברתית מטעם המנהלת להתחדשות עירונית חולון

נועה לנדסברגר, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו מתכננת 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 2 כולל את הכתובות - הגלבע 1, 3, 5, 7, קוגל 5, 7, 9.

מטרת התכנית:

- חידוש שדרות קוגל
- יצירת כניסה חדשה לעיר
- יצירת שכונה עירונית
- יצירת שדרה קהילתית - פארק לינארי שלאורכו מבני ציבור וקהילה שונים.

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 וחזקוק 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.

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.

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 מבוזבזים לצרכי ציבור ושטחים לרווחת הדיירים אשר ייבנו על חשבון היזם לרמת מעטפת.

תמהיל מגורים - דיור מכליל:

התכנית מבקשת לאפשר 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:

התכנית כוללת בעיקר תוספת של שטחים ציבוריים. המסחר ירוכז לאורך רחוב ה' באייר סמוך לתחנת הרכבת ובכניסה לעיר. היקף המסחר בפרויקט הינו יחסית נמוך, זאת מכיוון שיש רחוב מסחרי ראשי בקרבת המתחם (רחוב סוקולוב).

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 המוצגת 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.



מתחם 2 - במתחם זה יהיה מבנה עצמאי שיכלול מסחר ותעסוקה. קומה ראשונה מסחר ומעל תעסוקה. סדר גודל של כ-7 קומות.

תפיסת חלוקה למתחמים:

התכנית מחלקת את מתחם קוגל ל-9 תתי מתחמים, על מנת לאפשר מימוש עצמאי של כל תת-מתחם ושלביות בביצוע.

מרחב תחנת הרכבת הקלה:

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

מתחם 2 - אחת המטלות הציבוריות של מתחם זה הוא מתן מקומות חנייה עבור באי התיאטרון, ולטובת המסחר והתעסוקה. מדובר על חניון משותף עם כניסות נפרדות. מספר החניות לתיאטרון יהיו בחפיפה עם החניות למסחר ותעסוקה. כלומר, לא יהיה כפל של חניות מכיוון שמדובר בשימושים בשעות שונות של היום.

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.

תעודת זהות - מתחם 2:

- יח"ד קיים: 68
- יח"ד מוצע: מכפיל בין 3 ל-4.
- תמהיל דירות: 2-5 חדרים
- שטחים לצרכי ציבור: 800 מ"ר
- מסחר / משרדים: 3250 מ"ר
- תקן חניה: 1:0.7 (+חניות לתיאטרון)

4. דיון, שאלות ותשובות

עיקרי ההתייחסויות שעלו במפגש:

- נציגות הבניינים בקוגל 5,7,9 הדגישו את הצורך בתכנון אשר מאפשר שלביות במימוש בכל הנוגע לבניינים ברחוב הגלבע 1,3,5,7, או תכנון חלופי אשר מוציא אותם מתחום התכנית, בעקבות החשש כי לא תהיה הסכמה בקרב בניינים אלו לפרויקט.
- לא ברור כיצד תשתלב בפועל החנייה הציבורית של התיאטרון עם החנייה הפרטית.

בינוי ומגורים

ש: מה היחס בין כמות הדירות במתחם 2 היום לבין כמות יחידות הדיור החדשות?

ת: המכפיל יהיה בין פי 3 ל-4 מדובר בנתון לא סופי! הצגת הצעת התכנון נדרשת דו"ח שמאי כדי לדייק את הנתונים ואישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

ש: מה גובה החזית בשדרות קוגל?

ת: סדר גודל של כ-8-9 קומות בנייה מרקמית מלוות רחוב. בעורף מדובר על בין 20-30 קומות, ובין 10-19 קומות.



לבנייה בשלביה.



ש: מגדלים בחזית ולא בעורף יכולים לתת פתרון

ת: החניון התת קרקעי הוא משותף לכלל יחידות הדיור המתוכננות, לכן הבנייה חייבת להתרחש במקביל עבור כל המגרש. כמו כן התכנון מבקש לייצר שדרה ירוקה עם חזית של מבני ציבור, אשר כוללת בנייה מרקמית ולא מגדלית בחזית לשדרה. כמו כן בנייה מגדלית מתייחסת לכל מיני נושאים כמו מיקרו אקלים, מערך הצללות וכיסי רוח. יש נתונים שאנו עוד עתידים לקבל אשר עשויים לשנות את התכנון בחלקו.

תנועה וחנייה

ש: תהיה הפקעה גם מהצד השני של השומרון?

ת: אנו מייצרים הפקעה מסוימת מכל המתחמים לטובת הרחבת הדרכים הנדרשת. לא מדובר בהפקעה גדולה כמו בשדרות קוגל, בעקבות הרכבת הקלה.

ש: יש חניון משותף לדיירים ולתיאטרון. עלות התחזוקה לא תיפול על הדיירים לתחזוקת החניון?

ת: העולם של התחדשות עירונית ועירוב שימושים הוא מורכב. החניון לא יהיה חניון פרטי אלא כנראה יהיה רשום גם על שם העירייה ותהיה לו חברת ניהול חיצונית. עלות התחזוקה של החניון הציבורי לא תושט על הדיירים. על פניו זה נושא הסכמי שקשור לרישום של אותו בניין מורכב. תהיה הפרדה בין שימושים פרטיים לציבוריים, הכניסה לחניון תהיה משותפת עם אזור נפרד לטובת חניית דיירים.

ש: תהיה אותה כניסה לחניון גם לתיאטרון, גם למשרדים, גם למסחר וגם לדיירים?

ת: כן. גם היום יש הרבה אנשים שמחפשים חניה באזור כשיש הצגה. אנו לא בשלב של תכנון מפורט ולא ניתן להגיד כרגע האם תהיה רמפה אחת או יותר וכדומה. בשלב הוצאת ההיתר ותיאום מול גופי העירייה יוגדרו הרמפות והנהלים באשר לחניון – נהוג שישנה הפרדה בין החניון למגורים לבין החניון לשימושים אחרים. ש חוקים ותקנות המתייחסים לכך, הפעילות בחניון לא תהיה אחידה לאורך כל היום. יהיו שעות פעילות יותר ופחות. אנו מתארים שדווקא עבור הצגה בשעות הערב, אנשים יעלו על הרכבת הקלה. תהיה הפחתת נסועה בעקבות הרק"ל.

ש: ניתן יהיה לבטל את העיקול ברחוב אביבים?

ת: יש ברחוב אביבים קידוח של מקורות ולכן לא ניתן לבטל את העיקול.

ש: רחוב השומרון יהפוך לנתיב דו-כיווני ולא תהיה חניה או מדרכות בצדי הכביש?

ת: יהיו מדרכות, אך לא תהיה חניה.

מבני ציבור, תעסוקה ומסחר

ש: מה ההגדרה של מבני ציבור?

ת: אנו יודעים שבעתיד, עם גידול האוכלוסייה, יהיה צורך במבני חינוך וקהילה. מדובר על גני ילדים ומעונות, מועדוני נוער וקשישים וכדומה. התב"ע של קוגל לא מגדירה בשלב זה את השימושים על מנת לשמור על גמישות. השימושים ייקבעו על פי הצרכים השונים על ידי העירייה בשלב תכנית העיצוב וההיתר.

ש: מה יהיה מבחינת מבני ציבור ותעסוקה?

ת: בשלב התב"ע לא נקבע שימוש מדויק למבני הציבור, אבל אנו יודעים שכיום יש חוסר במבני חינוך ולכן התכנית תצטרך לתת מענה לזה. כמו כן מענה לאוכלוסיות מסוימות שיתגוררו באזור כמו נוער ואוכל בני הגיל השלישי. מבחינת תעסוקה - אנחנו חושבים על מקצועות חופשיים, משרדים, לא שימוש חורג. אנו מזהים שיש רצון לאנשים לעבוד קרוב לבית. כמו כן יש אטרקטיביות לאזור בגלל הרכבת הקלה.

שטחים פתוחים

ש: יהיה צורך לעקור ולהזיז כמה מהעצים.

ת: בד"כ לא עושים העתקה של עצים. התכנון מקפיד לשמור על כמה שיותר עצים בעלי ערכיות גבוהה מאוד, ואלו שלא ניתן לשמור נשתול אחרים במקומם.

ש: יש מקרים בהם חלק מהעצים נמצאים בשטח פרטי. מה יהיה איתם?

ת: פקיד היערות לא מבדיל בין עץ שנמצא בשטח פרטי לעץ שנמצא בשטח ציבורי. לתכנית מצורף סקר עצים מפורט ויעשה מאמץ גדול לשמור על עצים גדולים איכותיים בוגרים – עקירת עצים תיעשה מול פקיד היערות בשלב ההיתר, כמו כן ישתלו עצים חדשים בהתאם לתכנון המוצע. במסגרת התכנית מתחשבים גם בעצים בעלי ערך גבוה שנמצאים בתוך שטחים פרטיים. במתחם שלכם אין עצים בעלי ערכיות גבוהה מאוד שנמצאים בתוך שטח תחום התכנון.

תהליך התכנון

*נציגות הבניינים בקוגל הדגישו את הצורך בתכנון אשר מאפשר שלביות במימוש בכל הנוגע לבניינים ברחוב הגלבע, או תכנון חלופי אשר מוציא אותם מתחום התכנית, בעקבות החשש כי לא תהיה הסכמה בקרב בניינים אלו לפרויקט.

ש: היזם אמור לשלם היטל השבחה מלא וגם להקים מבני ציבור?

ת: עלות הקמת המבנים מתקזזת מההשבחה.

ש: מה לוח הזמנים של התכנון?

ת: אנו נמצאים כעת בשלב הצעת תכנון, כאשר נגיע להצעת תכנון נבחרת נגיש את התכנית לוועדה המקומית לתכנון ובנייה של העיר חולון לדיון ואישור, לאחר אישורה התכנית מופקדת לציבור הרחב לצורך פרסום והתנגדויות. זמן התכנון והאישור 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, מכיון שהיא מקודמת על ידי גורמים עירוניים וממשלתיים.

ש: מה הרווח ליזם?

ת: החישוב הכלכלי הינו לפי תקן 21 אשר מוגדר ע"י המדינה ולפי תמורה אחידה לכלל יחידות הדיור של 12 מ"ר, מרפסת וחניה.

ש: מה נעשה אם בפועל לא תהיה הסכמה של דיירים לפרויקט?

ת: זו סיטואציה מורכבת ומוכרת לנו. יש שלב של אישור תב"ע ויש שלב של הוצאת היתר בנייה. התב"ע של קוגל הוא בתכנון הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והעירייה, ולכן הסכמה של דיירים בשלב זה אינה נדרשת. עבור הוצאת היתר בנייה נדרשת הסכמה של 100% מהדיירים. מעבר לפורום הנציגויות אנו נשתף את כל הציבור בהצעות התכנון - כולם יהיו מיועדים לתוכנית. יש הבדל בין תכנית בשלבי תכנון ראשוניים לתוכנית מאושרת והמצב בשטח בקרב הדיירים עלול להשתנות. ככל שהדברים נעשים יותר ברורים וודאים, גם מבחינת התכנון, גם מבחינת עבודות הקמת הרכבת הקלה, המצב בשטח עשוי להשתנות.



ש: מה לגבי איחוד וחלוקה מחדש?

ת: כל מספר מגרשים עפ"י החלוקה שהוצגה הוא יחידה בפני עצמה, בלי תלות במתחמים אחרים. לאחר אישור התב"ע נקבל החלטה בעירייה מי יבצע את תכנית האיחוד והחלוקה מחדש. אם הרשות המקומית תיקח זאת על עצמה, היזם יצטרך להוציא תכנית עיצוב והיתר בלבד. זה מקצר את התהליך בצורה משמעותית עבור היזם, מכיוון שכבר תהיה תב"ע מאושרת.

ש: המשמעות של חלופות היא יותר מאופציה אחת. מה שמציגים לנו זו הצעת תכנון.

ת: מדובר בתוכנית גדולה ומורכבת מאוד. החלטנו להציג לציבור הצעת תכנון 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 בישימות של התכנית, נטמיע אותם בתכנון.

ש: הבעיה של המתחם שלנו היא ישימות של התכנון. נדרש פה מימוש בשלבים כדי שהמתחם שלנו יתחדש.

ת: התכנון מתייחס לתושבי המתחם אך גם לכלל האזור ולצרכיו העתידיים. אנו צריכים לבחון שלביות בביצוע ונעשה את המאמץ התכנוני המירבי, אך יש שיקולים רחבים יותר וייתכן וככל שהתכנון יתקדם ויהפוך יותר ודאי, כך גם המצב בשטח עשוי להשתנות.