



הצגת הצעת תכנון - נציגות מתחם 3, תכנית קוגל חולון

השומרון 8, 10, קוגל 13, 15, 17.

21/06/2020, מתנ"ס קליין (רח' פילדלפיה 16), 19:45-21:00

1. משתתפים

משתתפים מטעם נציגות מתחם 3:

עידן אביעד, שומרון 10

אמנון אהרוני, שומרון 10

אוולין דלאמר, השומרון 10

זיו, השומרון 10 (בעל דירה שאינו חבר נציגות)

צבי יגר, קוגל 13

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 המינהלת 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 יעצים 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 3 כולל את הכתובות - השומרון 8, 10, קוגל 13, 15, 17.

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-8-9 קומות, ובעורף בנייה לגובה הסדר גודל של בין 20-30 קומות. המטרה היא יצירת פארק לינארי אשר מלווה בדופן של מבני ציבור 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 מבונים 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 בסמוך לתחנת הרכבת, ובכניסה לעיר. היקף המסחר בפרויקט הינו יחסית נמוך, זאת מכיוון שיש רחוב מסחרי ראשי בקרבת המתחם (רחוב סוקולוב).

מתחם 3 - במתחם זה יהיה מבנה עצמאי שיכלול מסחר ותעסוקה. קומה ראשונה מסחר ומעל תעסוקה. סדר גודל של כ-7 קומות.

מרחב תחנת הרכבת הקלה:

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

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 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.



מתחם 3 - 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 הדיר, גובה המבנים והתכנון נתונים לשינויים ויאושרו במסודות התכנון.

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 3:

- יח"ד קיים: 70
- 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

להלן ההתייחסויות העיקריות אשר עלו במפגש:

- אי שביעות רצון מתמורה של 12 מ"ר
- שלביות בבצוע המתחם
- חשש לעומס ואי סדר בחניון פרטי הכולל גם חניון ציבורי עבור באי התיאטרון וגם לתעסוקה

בינוי

ש: היכן ימוקמו 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: יש פער בין התמורה שאתן טוענים לתמורה של היזמים.

ת: המדיניות הרווחת היום, לפיה מבוססים התחשיבים הכלכליים, היא תוספת של 12 מ"ר. בעתיד התמורה תהיה נמוכה עוד יותר, במיוחד באזור מרכז הארץ ותל אביב. אם יזם הבטיח לכם תמורה אחרת, זה ביניכם. אבל התחשיב הכלכלי וזכויות הבנייה הם לפי תוספת של 12 מ"ר.

ש: מה גודל המרפסות הצפוי?

ת: מקסימום 12 מ"ר.



ש: מחתמים 2 ו-3 מאוד דומים

ת: מתחמים 2 ו-3 הם מאוד דומים באופי ובעקרונות התכנון שלהם מבחינת שילוב של מסחר ותעסוקה, וכן הקצאת מקומות חניה לטובת באי התיאטרון והתעסוקה.

ש: יש אצלנו הפקעה משני הצדדים - גם בגלל הרכבת הקלה וגם בעקבות הרחבת הכביש ברחוב השומרון.

ת: אין הפקעה בשדרות קוגל מהשטח של המתחם אלא מהשטח הציבורי מול הבניינים. ברחוב השומרון ההפקעה תהיה קטנה יחסית מכיוון שמקומות החניה שיש היום ברחוב יתבטלו וישמשו להרחבת הכביש.

הליך התכנון

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. לדין 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 תוכנית קוגל, מכיוון שהיא מקודמת על ידי גורמים עירוניים וממשלתיים.

ש: מה אם יש בניין שלא מעוניין בהתחדשות?

ת: בנקודת זמן זו ולאור התכנית שאנו מציגים, מתחם המימוש הוא המתחם שמוצג בפניכם היום. הדרך ליישום הפרויקט הוא קבלת ההסכמה של כל הבניינים. בשלב הזה של אישור תב"ע הסכמה מלאה אינה הכרחית, אך בשלב הבא של הוצאת היתר בנייה יש צורך בהסכמה מלאה. במידה ומדובר על דיירים בודדים, יש את נושא הסרבנות שיש לו התייחסות בחוק.

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 הרכבת הקלה, המצב בשטח עשוי להשתנות.

ש: מדוע מציגים לציבור הרחב?

ת: גם לשוכרים, גם לשכנים שלכם וגם לציבור הרחב יש זכות לדעת ולהכיר את התכנית. כמו כן היכרות עם התכנית תסייע במניעת התנגדות עתידית.

ש: האם המבנים מאחורי השומרון גם כלולים בתוכנית?

ת: תחום התכנית צריך לעצור במקום מסוים. הבניינים התחומים בקו הכחול הם בעלי זיקה ישירה לרכבת הקלה. יש צרכי ציבור שיש לתת להם מענה לפי כמות יחידות הדיור העתידיות. שאר המבנים באזור יכולים להתחדש באמצעות תוכניות אחרות.

ש: כל המתחמים ייבנו בבת אחת?

ת: התכנית ככל הנראה תקבע שלביות של ביצוע. יכול להיות שמספר תושבים מסוים לא יינתנו היתרים עד שלא יוקמו מבני הציבור הנדרשים. לא כל מתחמים יוקמו בבת אחת, ויכול להיות שיהיו מתחמים שיוקמו לאחר מכן. כמו כן בבחינה של פרויקטים של פינוי בינוי בשאר הארץ ניתן לראות כי לרוב הפינוי והבנייה אינם מקבילה עבור כלל המתחמים.

תנועה וחנייה



ש: האם הכביש ברחוב השומרון יהפוך דו-סיטרי?

ת: כן, תהיה הרחבה של הכביש וסלילת נתיב אחד לכל כיוון, כאשר מדובר בכביש עירוני במהירות תנועה ממותנת.

ש: מה מסלול הקו הירוק של הרכבת הקלה, מתי יתחילו לעבוד?

ת: הקו הירוק של הרכבת הקלה אשר יעבור בשדרות קוגל ורחוב סוקולוב ימשיך לראשון לציון מדרום, ולתל-אביב מצפון. העבודות תחלנה עוד כשנה.

ש: איך יראה חתך רחוב קוגל?

ת: הרכבת תעבור במרכז הכביש. משני צידי המסילה יעברו נתיב תחבורה ציבורית ונתיב לרכב פרטי, ושביל אופניים. בנוסף יהיה פארק אורכי.

ש: יהיה עומס בכניסות לחניון אם הוא ישמש גם את התיאטרון וגם את המסחר.

ת: החניון של התיאטרון יהיה כתוספת לחניון שלכם עם הפרדת שימושים כדוגמת מחסומים או מפלס נפרד. יש תקנות בנוגע למספר הרמפות הנדרשות בהתאם למספר החניות בחניון. כמו כן הפעילות בחניון לא תהיה אחידה לאורך כל היום. יהיו שעות פעילות יותר ופחות. ההערכה שלנו היא שבעקבות הרכבת הקלה תהיה הפחתת נסועה ואנשים יעדיפו להגיע לאזור ללא רכב. גם מתחם 2 חולק את החניון שלו עם חניות לטובת הציבור. לכל מתחם יש מטלה ציבורית אחרת.

ש: מה לגבי זיהום אוויר ורעש מתנועת הרכבים?

ת: תנועת הרכבים בשד' קוגל וסוקולוב תצטמצם משמעותית. יהיה מעבר של אוטובוסים אבל באופן כללי המצב אמור להיות הרבה יותר טוב ממה שיש היום בעקבות הרכבת הקלה.

מבני ציבור, תעסוקה ומסחר

ש: היזם יבנה גם את מבנה המסחר והתעסוקה?

ת: מסחר ותעסוקה הם חלק אינטגרלי מהתכנון ומהווים חלק מהדוח הכלכלי ועוזרים להפחית את מס' יח"ד.

ש: היכן ימוקם מבנה המסחר והתעסוקה?

ת: בצמוד למבנה התיאטרון.

ש: מה יהיו מבני הציבור במתחם קוגל?

ת: בשלב התב"ע לא נקבע שימוש מדויק למבני הציבור על מנת לשמור על גמישות, אבל אנו כבר יודעים שיש חוסר במבני חינוך ולכן התכנית תצטרך לתת מענה לכך מבחינת גני ילדים ומעונות. כמו כן יש לתת מענה לאוכלוסיות מסוימות שיתגוררו באזור כמו בני נוער וגמלאים.