



הצגת הצעת תכנון - נציגות מתחם 4, תכנית קוגל חולון

קוגל 19, 21, הגליל 4.

24/06/2020, מתנ"ס קליין (רח' פילדלפיה 16), 18:00-19:30

1. משתתפים

משתתפים מטעם נציגות מתחם 4:

שרה רענן, גליל 4	אמנון בצר, קוגל 19
מוטי גודלנר, גליל 4	עדנה עובדיה, קוגל 19
אורלי מרינוב, גליל 4	רינה גטניו, קוגל 19
	ג'ק פרויסטרו, קוגל 19

*במפגש השתתפו באי כוח הדיירים בקוגל 19, 21, ונציגי היזם מעוז אביב, על אף שלא הוזמנו למפגש.

משתתפים מטעם צוות התכנון:

פנינה שנהב, מנכ"ל החברה הכלכלית חולון
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
מרינה זרנקין, רכזת קהילה, המנהלת להתחדשות עירונית חולון
עידן דקל, מנהל פרויקטים ולקוחות, המינהלת להתחדשות עירונית חולון
ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים חברתית, יועצת פרוגרמה ושיתוף ציבור צוות התכנון, יועצת חברתית
מטעם המנהלת להתחדשות עירונית חולון
נועה לדנסברגר, 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 4 כולל את הכתובות: קוגל 19, 21, הגליל 4.

מטרת התכנית:

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

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 וחיזוק הערכים הייחודיים למקום – עצים וותיקים, רציפים 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 המתחמים בנייה לגובה בסדר גודל של בין 20-30 קומות. המטרה היא יצירת פארק לינארי אשר מלווה בדופן של מבני ציבור, קהילה ומסחר. החזית הירוקה הקיימת תישמר ויתווסף שביל אופניים ומתקני רחוב.

מתחם 4 - במתחם זה מתוכנן בניין רב קומות בחזית הרחוב, בשונה משאר המתחמים השדרה, מתוך אילוץ כלכלי להבטחת ישימות כלכלית של הפרויקט יחד עם העובדה שלמתחם צורה ייחודית שלא מאפשרת העמדת המגדל בעורף המתחם.

מתחם 4 - יש למתחם אילוץ ייחודי בדמות רדיוס מגן לבאר קידוח מים ברחוב אביבים. לא ניתן לחפור לעומק הקרקע ברדיוס המגן. לכן התכנון מנצל את האזור להקמת חצר ציבורית, כאשר חלק משטח הרדיוס ישמש את אשכול הגנים המתוכנן בעורף המתחם.

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 מבוזים לצרכי ציבור ושטחים לרווחת הדיירים אשר יבנו על חשבון היזם לרמת מעטפת.

תמהיל מגורים - דיור מכליל:

התכנית מבקשת לאפשר מתן 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.

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 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.

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 4 - לכל מתחם מטלה ציבורית מסוימת. במתחם 4 יש שני סוגים של שטח חום - שטח מבונה לצרכי ציבור בקומת הקרקע בחזית הבניין שפונה לשדרה, ואשכול גנים בחלק המזרחי של המתחם. השטח של אשכול הגנים מנוצל בצורה אופטימלית מכיוון שחלק מהמגרש כולל את רדיוס המגן של בור הקידוח ברחוב אביבים אשר לא מאפשר חפירה לעומק הקרקע, וישמש חצר ציבורית וגינה לאשכול הגנים. בנוסף יש מסחר בהיקף מצומצם של 250 מ"ר.

מרחב תחנת הרכבת הקלה:

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

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.

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 4:

- יח"ד קיים: 94
- יח"ד מוצע: מכפיל בין 3 ל-4.
- תמהיל דירות: 2-5 חדרים
- שטחים לצרכי ציבור: 2 ד'
- מסחר: 250 מ"ר
- תקן חניה: 1:0.75

4. דיון, שאלות ותשובות

עיקרי ההתייחסויות אשר עלו מחברי הנציגויות:

- לא ברור איך יראו הבניינים המרקמיים
- עלה הקושי עם ריבוי הבנייה המגדלית
- תושבי המתחם יתקשו לשלם את דמי התחזוקה של המגדלים לאחר שקרן ההונית תסתיים
- מצופפים את הבנייה ומשאירים שטח ציבורי רחב מדי
- דירות קטנות מאוד יהפכו את הבניין ל"סלאמס"
- חשש שהפרויקט לא יהיה כלכלי עבור היזם בגלל תקן החנייה הנמוך

בינוי ומגורים:

ש: לא ברור איך ייראו הבניינים והדירות בבנייה המרקמית?

ת: אנו נמצאים בשלב תכנון התב"ע. בהמשך יזם יצטרך להוציא תכנית עיצוב לקבלת היתר בניה.

ש: איך פתאום מחליטים לקחת 10 בניינים ולהפוך אותם למגדלים של 20-30 קומות. אתם ביקשתם רשות מאיתנו? אתם חתמתם חוזה איתנו?

ת: הנכסים הם שלכם, אתם תצטרכו להסכים לתוכנית. אף אחד לא מחייב אותכם להתחדש. עם זאת, יש במדינת ישראל מדיניות של התחדשות עירונית, וזה ניכר בכל מרכזי הערים. כדי שהתוכנית תתממש יש אילוצים כלכליים, כאשר יש לספק כמות יחידות דיוור מסוימת על גבי שטח מסוים.

ש: כבר לפני שנתיים תכננו שהמתחם יתחדש ביחד, במקום כל בניין רכבת להקים 2 מגדלים של 12 קומות. מכל ציר קוגל, מתחם 4 יש לו את השטח הגדול ביותר. אנחנו בחזית לרכבת, לשדרות קוגל. זה מיקום פריים. לפי התכנית הזאת, אתם מציעים בניין אחד נמוך, מגדל אחד גבוה, ונשארים 2 דונם ריקים לגינה ציבורית. במקום להתרווח, אנחנו משאירים שטח ציבורי ענק.

ת: תהליך התכנון הוא ארוך, אם נגיע למכפיל דירות נמוך יותר, נוריד את גובה הבניינים. זה תלוי בהערכה השמאית של התכנית. התכנון גם מתייחס לאזור בראייה רחבה יותר, ויש שיקולים תכנוניים כמו הרחבת שדות קוגל ויצירת חזית של מבני ציבור ומסחר ויצירת שדרה הקהילתית. אנחנו עולים לגובה כדי לפנות קרקע וליצירת איכות מגורים גבוהה יותר. אתם כבעלי דירות יכולים לגור בבניין הנמוך יותר, בהתאם להסכם שלכם מול היזם. בסוף תהליך שיתוף הציבור שמתקיים, נגבש את הצעת התכנון הסופית ונציג אותה פעם נוספת לציבור.

ש: הדירות הקטנות יהפכו את הבניין לסלאמס.

ת: היום אנשים צעירים, משכילים, מבוססים, מהמעמד הביניים לא יכולים לקנות לעצמם דירה. היצע של דירות קטנות מייצר סוג של מוצר נוסף, שמאפשר לאנשים שאין להם הון עצמי גדול, לגור פה. אחרת אנחנו מראש מדירים אוכלוסייה מסוימת מלגור פה. בנוסף דירות קטנות משרתות אוכלוסיות אחרות כמו מבוגרים שבדרך כלל לא גרים בדירות גדולות.

ש: אנחנו הבניין הכי גבוה בתוכנית?

ת: לא, הבניינים בכניסה הצפונית לעיר ברחוב מקווה ישראל יהיו הגבוהים ביותר במתחם.

תנועה וחנייה

ש: יש מישהו שיקנה דירה בלי חניה?

ת: המגמה הארצית וגם העולמית היא של צמצום התלות והשימוש ברכב הפרטי. בעתיד תעבור בשדרות קוגל הרכבת הקלה, וגם נתיב תחבורה ציבורית מופרך, אשר יפחיתו את השימוש ברכב הפרטי באזור. יש אוכלוסיות כמו צעירים ומבוגרים אשר לא בהכרח מחזיקים ברכב.

ש: איך רחוב אביבים יהפוך דו סטרי? זה אומר שלוקחים עוד שטח מאיתנו.

ת: התכנון שאנו מבצעים מתייחס לכלל האזור. ההסתכלות היא רחבה, והיא בוחנת את צרכי הציבור במקום גם מבחינה תשתיתית. התכנון מייצר הפקעות מתוך המגרשים הסמוכים לטובת הרחבת הרחובות ההיקפיים הגליל ואביבים. ההרחבה לא נועדה רק עבור התושבים של המתחם, אלא לכלל המתחמים באזור שעתידיים לעבור התחדשות וגידול באוכלוסייה. הפתרון צריך להיות מערכתי וכל מתחם בקוגל נותן את חלקו.

ש: כשכל המבנה החדש יהיה מאוכלס יהיו 300 מכוניות, מאיפה כולם יצאו?

ת: המגמה הארצית היום היא צמצום התלות ברכב הפרטי והגברת התלות במערכת התחבורה הציבורית. בעתיד בקרבת המתחם תעבור רכבת קלה ונתיב תחבורה ציבורית. לכן תושבים שיחיו פה יתבססו פחות על הרכב הפרטי. בנוסף, לפרויקט יש יועץ תנועה אשר יודע לבחון האם הרמפות המתוכננות ידעו להכיל את כמות הנוסעים בשעות השיא. כמו כן יש חוקים ותקנות במתייחסים לנושא הזה מבחינת גודל האוכלוסייה הצפוי.

תהליך התכנון

ש: מה לוח הזמנים של התכנון?

ת: אנו נמצאים כעת בשלב הצעת התכנון, 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 תוכנית קוגל, מכיוון שהיא מקודמת על ידי גורמים עירוניים וממשלתיים.

ש: מה עושים אחרי 10 שנים כשהקרן ההונית נגמרת?

ת: בנוסף לקרן התחזוקה התכנון כולל בנייה מרקמית בגובה קומות נמוך יותר. בבניינים הללו עלויות התחזוקה נמוכות יותר מאשר בבנייה גבוהה. אנו רואים חשיבות בתכנון שיאפשר לאוכלוסייה הקיימת להמשיך ולהתגורר במתחם, מגורים בבנייה המרקמית יכולה לסייע בכך.

ש: מה יקרה במצב שבו הבניין בגליל 4 יצא לפועל עם תכנית החיזוק?

ת: יש כרגע הקפאה על תהליכי התחדשות במתחם קוגל כולו מתוקף סעיף 77-78 לחוק התכנון והבנייה. בהמשך, כאשר ההקפאה תגמר, תכנית ח-619 שהיא התכנית להתחדשות עירונית של חולון תחליף את תוכניות התמ"א בעיר ותדייק את תהליכי ההתחדשות בכלל העיר תוך הסתכלות רחבה על גידול האוכלוסייה הצפוי וצרכי הציבור העתידיים. כאשר תוכנית קוגל תאושר, זו התכנית שמתוכה ניתן יהיה להוציא תוכניות מפורטות והיתרי בנייה במתחם והיא לא תאפשר חיזוק של המבנים בלבד.

ש: איזה מתחם יתחיל ראשון?

ת: זה תלוי בכם, בהתארגנות שלכם וביכולת להוציא היתר בנייה.

ש: למה לא מוציאים הנחיה שלא ניתן לבצע פרויקטים של תמ"א במתחם?

ת: סעיף 77-78 לחוק התכנון והבנייה אשר הוכרז על מתחם קוגל מקפיא את תהליכי ההתחדשות במתחם למקסימום שנתיים או עד להפקדת התכנית. בהמשך תוכנית קוגל או תוכנית ח-619, הראשונה מהן אשר תאושר, ייקבעו את תהליכי ההתחדשות האפשריים במתחם.