

נושא: התחדשות עירונית בשד' קוגל חולון – פגישה עם יזם אביב

סיכום דיון

מס' עמודים: 6

נושא:	שדרות קוגל חולון – שולחן עגול עם יזמים
תאריך:	19-07-2020
מקום הישיבה:	שיחת Zoom
נוכחים:	נועה זרמון ברנט- מנהלת תחום תכנון- פרויקטים מיוחדים, הרשות להתחדשות עירונית תומר לאוה – מנהל מחלקת תכנון עיר, עיריית חולון לירן אדרי- מנהלת המינהלת להתחדשות עירונית, חולון דפנה הרלב, מיקי הרלב, ארז אביב – יזמים, קבוצת אביב קטיא גנות לרמן – אדריכלית, ברעלי לויצקי כסיף ארז לציוק, עמית ברנשטיין - עו"ד יזם, ח. נועם ושות' אפרת רשף, חן כהן – עו"ד מייצגים דיירים, גיא פברמן ושות' עידו אלונים, דן הורביץ – אדריכל התכנית, אלונים גורביץ אור זלינגר – מנהלת פרויקט, אפשטיין ניהול פרויקטים
תפוצה:	נוכחים אביעד מור – אדריכל העיר, חולון
רשמה:	אור זלינגר

להלן הנושאים שנדונו וסוכמו:

מס'	הנושא
1	מטרת הדיון: הצגת הצעת התכנון בפרויקט התחדשות עירונית במתחם קוגל ליזמים אשר חתומים עם למעלה מ 50% מבעלי הנכסים בבניינים שבמתחם, בהתאם למדיניות הרשות להתחדשות עירונית.
2	רקע:

ט.ל.ח

מובהר כי אין באמור במסמך זה כדי לחייב את הרשות בחובה כלשהי והאמור בו הינו לצרכי מעקב ונוחות בלבד



<p>מתחם שד' קוגל נבחר ע"י הרשות להתחדשות עירונית כמתחם להתחדשות. הפרויקט הינו פרויקט משותף של הרשות להתחדשות עירונית, עיריית חולון והמינהלת להתחדשות עירונית.</p> <p>התכנית מבטאת את חזון העירייה לתכנון אחר, מוטה צרכי ציבור, סביבה ירוקה, ניהול מי נגר בראיה כוללת לכניסה לעיר ולשכונה עצמה.</p>	
<p>חזון:</p> <p>התחדשות מתחם קוגל – מבואה צפונית. שכונה עירונית, שדרה קהילתית מחוברת ונגישה כל גווי האוכלוסייה, ברת קיימא ורגישה לסביבה.</p>	3
<p>עקרונות התכנון:</p> <ul style="list-style-type: none"> • פיתוח כניסה צפונית לעיר כמוקד עירוני ראשי. • מינוף הסמיכות למערכות הסעת המונים, הנגשתן לכל שכבות האוכלוסייה. תחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה תעבור ממול לתיאטרון. • 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. • תמהיל דירות מגוון - לצורך משיכת מגוון של אוכלוסיות אשר ייהנו ממגורים במיקום אסטרטגי בחולון ובעל נגישות לתחבורה ציבורית ולערים הסמוכות. 	4
<p>הפקעת הרכבת הקלה ביחס לשדרה הירוקה:</p> <p>לצורך סלילת הקו הירוק של הרכבת הקלה אשר יעבור לאורך ציר שד' קוגל תתבצע הפקעת שטחים נרחבים מתוך השטחים הירוקים הקיימים. יש חשיבות בשימור כמה שיותר עצים קיימים בעלי ערכיות גבוהה מאוד, ונטיעה של עצים נוספים דרך ההתחדשות בתור מטרה עירונית. נעשה סקר על ידי אגרונום שסקר כ-800 עצים קיימים</p>	5

ט.ל.ח

מובהר כי אין באמור במסמך זה כדי לחייב את הרשות בחובה כלשהי והאמור בו הינו לצרכי מעקב ונחות בלבד



	בשטח ודירג אותם על פ רמת ערכיות. נעשה מאמץ גדול לשימור עצים בעלי ערכיות גבוהה מאוד בתכנון.
--	--

6	<p><u>תחבורה ציבורית ורשת רחובות:</u></p> <p>באופן כללי, התכנון מעניק העדפה לתחבורה הציבורית (רק"ל ואוטובוסים) על פני הרכב הפרטי. יסללו רחובות חדשים לצורך השלמת הרשת העירונית (רח' רחבעם זאבי), ויורחבו רחובות קיימים (הגלעד, השומרון, הגליל, אביבים) על מנת לאפשר רמת שירות גבוהה. תהיה כניסה לחניונים רק מרחובות צדדיים ולא משד' קוגל וה' באייר.</p>
7	<p><u>השדרה הקהילתית:</u></p> <p>השדרה הקהילתית מאופיינת בבנייה מרקמית לאורך חזית שד' קוגל בסדר גודל של כ- 8-9 קומות, ובעורף בנייה לגובה בסדר גודל של בין 20-30 קומות. המטרה היא יצירת פארק ליניארי אשר מלווה בדופן של מבני ציבור ומסחר. החזית הירוקה הקיימת תישמר ויתווספו שבילי אופניים ומתקני רחוב.</p>
8	<p><u>שטחים פתוחים:</u></p> <p>יש במתחם היום עושר של שטחים פתוחים אשר התכנון מבקש לשמר בדמות הפארק הליניארי, מדרכות, מעברים וגנים פנימיים, שטח פרטי פתוח.</p>
9	<p><u>כדאיות כלכלית:</u></p> <p>התחשיב הכלכלי שעל פיו גובש התכנון הינו לפי תוספת אחידה לכלל יחידות הדיור של 12 מ"ר, בנוסף מרפסת וחנייה לכל דירת תמורה. בנוסף, היטל השבחה מלא ליזמים, וכן שטחים מבוניים לצרכי ציבור.</p>
10	<p><u>תמהיל מגורים - דיור מכליל:</u></p> <p>בהתאם למדיניות הועדה המחוזית להתחדשות עירונית בסמיכות לצירי מתע"ן. לכן, התכנית מציעה כ- 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 הונית/קרן אחזקה לגישור על העלייה בהוצאות שוטפות</p>

ט.ל.ח.

מובהר כי אין באמור במסמך זה כדי לחייב את הרשות בחובה כלשהי והאמור בו הינו לצרכי מעקב ונוחות בלבד



	<p>לדיירים שימשיכו להתגורר במקום. קרן הונית/אחזקה הינה קרן כספית לסבסוד עלויות התחזוקה בשנים הראשונות לאחר האכלוס, אשר מוקמת או מסופקת על ידי היזם.</p>
11	<p><u>תכנית בינוי ופיתוח:</u></p> <p>יש כיום 844 יחידות דיור בתחום התכנית. התכנית מציעה בין 2500-3,500 יחידות דיור סך הכול. התכנית כוללת בית ספר חדש עם 24 כיתות, 36 גנים ומעונות חדשים ומבני ציבור קהילתיים. שטח התכנית כולל בתוכו כ- 25 ד' של שטחים פתוחים לרווחת הציבור, שטחי מסחר ותעסוקה.</p>
12	<p><u>פריסת שטחי הציבור והמסחר:</u></p> <p>התכנית כוללת בעיקר תוספת של שטחים ציבוריים. המסחר ירוכז לאורך רחוב ה' באייר, סמוך לתחנת הרכבת ובכניסה לעיר. היקף המסחר בפרויקט הינו נמוך יחסית, זאת מכיוון שיש רחוב מסחרי ראשי בקרבת המתחם (רחוב סוקולוב).</p> <p>בנוסף מתוכננת חניה לבאי התאטרון כחלק מהמטלות הציבוריות של מתחמים 2+3. במתחם 4 עקב הימצאותו של קידוח מקורות בעל רדיוס מגן מנוצל השטח לחצר עבור אשכול גנים. פרט לאשכול הגנים לא נדרשות עוד הקצאות לטובת צרכי ציבור.</p>
13	<p><u>מרחב תחנת הרכבת הקלה:</u></p> <p>התכנית מבקשת להעצים ולמנף את האזור הסמוך לתחנת רכבת הקלה, על ידי שילוב של מסחר ותעסוקה בקרבת התחנה.</p>
14	<p><u>בינוי:</u></p> <p>הבינוי לאורך שד' קוגל ינוע בין 8-9 קומות, ובעורף 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.</p>
15	<p><u>מתחמים:</u></p> <p>הוצגה החלוקה למתחמי המימוש (סה"כ 9 מתחמים) והתכנון המוצע בכל מתחם.</p>
16	<p><u>דיון חלוקת מתחם 4 :</u></p>

ט.ל.ח.

מובהר כי אין באמור במסמך זה כדי לחייב את הרשות בחובה כלשהי והאמור בו הינו לצרכי מעקב ונוחות בלבד



	מתחם 4 מחייב איחוד של שלושת הבניינים. לא ניתן לחלק את מתחם 4 לשני מתחמים, אין היתכנות למתחם המזרחי בשל רדיוס הקידוח במתקן מקורות.
17	<u>תוכנית איחוד וחלוקה:</u> בשלב זה עוד לא הוחלט האם תוכנית האיחוד והחלוקה תבצע במסגרת התביע או לאחריה.
19	<u>יחידות דיור ודיור להשכרה:</u> עלתה טענה לפיה יש להגדיר ליזמים נפחי בנייה במקום 'מכפיל' יחידות דיור, ולתת להם לקבוע את כמות היחידות ונפח כל יחידה. עוד לא נערך מסמך מנחה לדירות להשכרה, על פי היזם שווי הדיור להשכרה עומד על 30% משווי יח"ד רגיל ועל כן יש לפצות את היזם במכפיל גבוה יותר. ליזם היכרות עם נושא דירות להשכרה לטווח ארוך, המלצתו שהדירות להשכרה יהיו דירות 3 חדרים. היזם יעביר לעיון מסקנות שהתקבלו מתכנון מתחם להשכרה ברמת השרון.
20	<u>קומת קרקע:</u> - עלתה בקשה לאפשר בקומת הקרקע גם קליניקות ומשרדים ולא רק מסחר.
21	<u>תקן חניה וחניון:</u> - עלתה בקשה לאפשר תקן חניה של 0.75 לדירות היזם בלבד ללא הכנסת דירות התמורה לחישוב. לדירות התמורה ישאר תקן של 1:1. - עלתה בקשה לבחון נושא הפקעה רק של פני הקרקע ואישור ביצוע חניון תחת שטחי הפקעה לטובת הפארק הלינארי לאורך רחוב קוגל. - ככלל מדיניות העירייה לא לאפשר חניונים תחת שב"צים.
22	<u>גמישויות:</u> עוד לא נקבעו הגמישויות אשר יינתנו בתוכנית (מבחינת גובה מבנים, מספר יח"ד וגודל יח"ד). - ככל הנראה נפח הבינוי בתוכנית יהיה הנפח המקסימלי.

ט.ל.ח.

מובהר כי אין באמור במסמך זה כדי לחייב את הרשות בחובה כלשהי והאמור בו הינו לצרכי מעקב ונוחות בלבד



<p><u>דו"ח כלכלי:</u></p> <p>עלתה בקשה לראות את הדו"ח הכלכלי.</p> <p>- עוד לא התקבלה החלטה בנושא.</p>	<p>23</p>
<p><u>מטלות ציבוריות:</u></p> <p>עלתה בקשה לדעת מה היקף המטלות הציבוריות הנדרשות בכל מתחם.</p>	<p>24</p>
<p><u>אשכול גנים ובית הספר:</u></p> <p>השטח יופקע ע"י העירייה, הבניה לא תהיה באחריות היזם.</p>	<p>25</p>
<p><u>חלוקה בין יזמים:</u></p> <p>המתחמים לא יחולקו בין היזמים, על היזמים למצוא פתרון לעבודה משותפת.</p>	<p>26</p>
<p><u>לוחות זמנים והשלבים הבאים:</u></p> <p>נציגי היזם מתבקשים להעביר הערות תוך 10 ימים. לאחר בחינת כל ההערות, כולל הנושאים שעלו בשיתוף ציבור, ולאחר שיתוף ציבור נרחב לכלל התושבים במתחם תערך פגישה נוספת עם היזמים במתחם להם למעלה מ 50% חתימות.</p>	<p>27</p>
<p><u>סיכום:</u></p> <p>- היזם מבקש לקבל קובץ של גבולות המגרש כולל סימון רדיוס הקידוח.</p>	<p>28</p>

ט.ל.ח.

מובהר כי אין באמור במסמך זה כדי לחייב את הרשות בחובה כלשהי והאמור בו הינו לצרכי מעקב ונוחות בלבד

