

נושא: התחדשות עירונית בשד' קוגל חולון – שולחן עגול עם יזמים

סיכום דיון

מס' עמודים : 6

נושא:	שדרות קוגל חולון – שולחן עגול עם יזמים
תאריך:	05.07.2020
מקום הישיבה:	שיחת Zoom
נוכחים:	<p>גורי נדלר – מנהל תחום תכנון, הרשות להתחדשות עירונית נועה זרמון ברנט- מנהלת תחום תכנון- פרויקטים מיוחדים, הרשות להתחדשות עירונית פנינה שנהב – מנכ"ל החברה הכלכלית, חולון אביעד מור- אדריכל העיר, חולון תומר לאוה – מנהל מחלקת תכנון עיר, עיריית חולון לירן אדרי- מנהלת המינהלת להתחדשות עירונית, חולון מוריה ארבל – מנהלת תחום חברה וקהילה, מנהלת התחדשות עירונית, חולון עידן דקל – מנהל פרויקטים וקשרי לקוחות, מנהלת התחדשות עירונית, חולון עמי פלישר, ענת צ'רבינסקי, מוטי להב – נציגי תדהר חזי ומיכל ברקוביץ'- ברקוביץ ניהול פרויקטים יוסי לוינסקי, עופר ארביב – לוינסקי-ארביב יניב חקשורי – חקשורי אחזקות בני פרי – 5V אדריכלים עידו אלונים, דן הורביץ – אדריכלי התכנית, אלונים גורביץ דברת אולפינר – שמאית, אולפינר גרינברג ענת ברקאי נבו – יועצת פרוגרמה ושיתוף ציבור אור זלינגר, רון מורד – ניהול הפרויקט, א. אפשטיין</p>
תפוצה:	נוכחים

ט.ל.ח.

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



	רשם:
	רון מורד

להלן הנושאים שנדונו וסוכמו:

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

ט.ל.ח.

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



<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
<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 בשטח ודירג אותם על פ רמת ערכיות. נעשה מאמץ גדול לשימור עצים בעלי ערכיות גבוהה מאוד בתכנון.</p>	
<p>תחבורה ציבורית ורשת רחובות:</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 זאביל), 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>	
<p>השדרה הקהילתית:</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 ויתוספו שבילי אופניים ומתקני רחוב.</p>	
<p>שטחים פתוחים:</p> <p>יש במתחם היום עושר של שטחים פתוחים אשר התכנון מבקש לשמר בדמות הפארק הליניארי, מדרכות, מעברים וגנים פנימיים, שטח פרטי פתוח.</p>	
<p>כדאיות כלכלית:</p>	

ט.ל.ח

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



<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 מבונים לצרכי ציבור.</p>	
<p>תמהיל מגורים - דיור מכליל:</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 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>	
<p>תכנית בינוי ופיתוח:</p> <p>יש כיום 844 יחידות דיור בתחום התכנית. התכנית מציעה בין 2,500-3,500 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>	
<p>פריסת שטחי הציבור והמסחר:</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.</p>	
<p>מרחב תחנת הרכבת הקלה:</p> <p>התכנית מבקשת להעצים ולמנף את האזור הסמוך לתחנת רכבת הקלה, על ידי שילוב של מסחר ותעסוקה בקרבת התחנה.</p>	
<p>בינוי:</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-</p>	

ט.ל.ח.

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



<p>35 קומות. חשוב לציין כי התכנון המוצג הינו תכנון עקרוני, מס' יחידות דיור, גובה המבנים והתכנון נתונים לשינויים ויאושרו במוסדות התכנון.</p>	
<p>מתחמים הוצגה החלוקה למתחמי המימוש (סה"כ 9 מתחמים) והתכנון המוצע בכל מתחם.</p>	
<p>דיון שלביות ביצוע – לא מתוכננת שלביות ביצוע בתוך המתחמים. ככל שהיזם יצליח להציג תכנון בשלב ההיתר זה יתאפשר.</p>	
<p>גודל התוכנית עלתה תהייה לגבי גודל התוכנית, האם קיים ניסיון באישור תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית בסדר גודל של קוגל. - תוכניות דומות מקודמות גם בערים אחרות (לוד, נתניה).</p>	
<p>תוכנית איחוד וחלוקה עלתה שאלה האם התוכנית כוללת תוכניות איחוד וחלוקה. - בשלב זה עוד לא הוחלט, ההעדפה שהתכנית תכלל בתב"ע.</p>	
<p>בינוי עלתה שאלה מדוע במתחם 2 המגדלים נסוגים לאחור. - יש משמעות לנסיגת המגדלים ולריווח השדרה הקהילתית ויצירת פארק לינארי.</p>	
<p>יחידות דיור עלתה טענה לפיה יש להגדיר ליזמים נפחי בנייה במקום 'מכפיל' יחידות דיור, ולתת להם לקבוע את כמות היחידות ונפח כל יחידה.</p>	
<p>תעסוקה</p>	

ט.ל.ח.

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



<ul style="list-style-type: none"> - עלתה הערה על כך שמבני התעסוקה המוצגים אינם יעילים, התכסית נמוכה והיחס ברוטו/נטו בעייתי ועדיף בניין אחד גבוה על שני בניינים (אחד במתחם 2 והשני במתחם 3). - בהתאם לנתוני העירייה יש מחסור בבנייה למשרדים קטנים במרכז העיר, התכסית אינה נמוכה ביחס לגובה המבנה. 	
<p style="text-align: center;">חניה ציבורית</p> <ul style="list-style-type: none"> - עלתה הערה כי תהייה התנגדות לחניונים משולבים (חנייה פרטית + ציבורית). - החניה לתאטרון תהיה גם החניה לתעסוקה והמסחר, על פי הידוע היום, התוספת המבוקשת היא של 45 חניות לכל מתחם (2+3). 	
<p style="text-align: center;">חלוקה למתחמים</p> <p>עלתה בקשה מצד היזמים לגבי המתחמים שמכילים בניינים לא הומוגניים ולטענתם לא יחתמו על הסכם, לאפשר שלביות ביצוע אשר תאפשר להם לא להצטרף (רחוב השומרון פינת הגלעד).</p>	
<p style="text-align: center;">כיכר קוגל ותת"ל 71</p> <p>ההפרדה המפלסית בכיכר קוגל היא על ציר מזרח מערב, הרכבת תשאר למעלה. הקו הכחול של התוכנית בצד צפון גובל בקו של עבודות נת"ע.</p>	
<p style="text-align: center;">סכמת התנועה של מתחם 1</p> <p>רחוב הגלעד יתחבר אל רחוב שנקר בצומת ימין – ימין. הכניסה לרחוב הגלעד מדרום תהיה משד' קוגל ורחוב השומרון, הכניסה למתחם לבאים מצפון תהיה דרך רחוב שנקר.</p>	
<p style="text-align: center;">דו"ח כלכלי</p> <p>עלתה בקשה לראות את הדו"ח הכלכלי, עוד לא התקבלה החלטה בנושא.</p>	
<p style="text-align: center;">מטלות ציבוריות</p> <p>עלתה בקשה לדעת מה היקף המטלות הציבוריות הנדרשות בכל מתחם.</p>	
<p style="text-align: center;">פארק לינארי ושפ"פים</p> <p>עלתה שאלה מי אמון על תחזוקת הפארק הלינארי ? ככל הידוע השדרה תתוחזק ע"י העירייה.</p>	

ט.ל.ח.

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



<p>נבחנת אפשרות של גילום תחזוקת השפ"פ כחלק מהמטלות הציבוריות, גילום התחזוקה ל- 50 שנה וקיוזו מהיטלי הפיתוח.</p>	
<p>אשכול גנים ובית הספר השטח יופקע ע"י העירייה, הבניה לא תהיה באחריות היזם.</p>	
<p>חלוקה בין יזמים המתחמים לא יחולקו בין היזמים, על היזמים למצוא פתרון לעבודה משותפת.</p>	
<p>לוחות זמנים והשלבים הבאים נציגי היזמים 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>	

ט.ל.ח.

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

