

הצגת הצעת תכנון עדכנית | תכנית להתחדשות מתחם קוגל חולון

מתחמים 2,3,4 | 24/12/2020, מפגש מקוון, 19:00

1. משתתפים

משתתפים מטעם צוות התכנון:

נועה זרמון-ברנט, מנהלת תחום תכנון פרויקטים מיוחדים, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
אדרי' תומר לאוה, אחראי מחלקת תכנון, עיריית חולון
לירן אדרי, ראש המינהלת להתחדשות עירונית חולון
מוריה ארבל, מנהלת תחום חברה וקהילה, המינהלת להתחדשות עירונית חולון
אור זלינגר, מנהלת הפרויקט, אפשטיין ניהול פרויקטים
אדרי' עידו אלונים, אדריכל ועורך התכנית, משרד אלונים גורביץ' אדריכלים
אדרי' דן הורוביץ, משרד אלונים גורביץ' אדריכלים
אדרי' נמרוד אמדו, אמדו אדריכלות נוף בע"מ
דברת אולפיר, גרינברג-אולפיר ושות' שמאות מקרקעין
שמואל שגל, מהוד הנדסה בע"מ
ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית, יועצת פרוגרמה ושיתוף ציבור צוות התכנון, יועצת חברתית מטעם המנהלת להתחדשות עירונית חולון
נועה לנדסברגר, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו מתכנתת 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, עמוד פרויקט מעודכן באתר המינהלת להתחדשות עירונית 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. כמו כן התקיים מפגש עם יזמים המייצגים מעל 50% מבעלי הדירות בבניינים השונים.
ביום ה', 24/12/2020, התקיים מפגש מקוון עם תושבי מתחמים 2,3 ו-4, לצורך הצגת הצעת התכנון העדכנית וקבלת התייחסותם. במפגש השתתפו כ-50 תושבות ותושבים.
אנו מודים למשתתפות ולמשתתפים אשר לקחו חלק במפגש ותרמו מהידע והניסיון האישי שלהם לטובת התכנית.

3. דברי פתיחה

נועה זרמון-ברנט, מנהלת תחום תכנון פרויקטים מיוחדים, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת מספר פרויקטים לאורך ציר הרכבת הקלה מתוך תפיסה כי במקומות בהן יהיו אמצעי תחבורה ציבורית נגישים ומתקדמים, יש מקום לפיתוח והתחדשות של שכונות ותיקות ויצירה של סביבות עירוניות חדשניות ומגוונות אשר מאפשרות נגישות לשירותים קהילתיים וציבוריים, מסחר ותעסוקה במרחק הליכה. אנו רואים חשיבות רבה במפגש עם התושבים כדי לטייב את התכנון ולהפוך אותו בעתיד לבר מימוש.

אדרי' תומר לאוה, מנהל מחלקת תכנון עיר, עיריית חולון

עיריית חולון בשיתוף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והמינהלת להתחדשות עירונית מקדמות יחד את תכנית קוגל. אנו מגלים היענות רבה מצד הציבור והרצון להשפיע. אחת המטרות שלנו היא שהתוכנית תאושר מהר ככל שניתן, תוך היענות מרבית להתייחסויות הציבור. אנו לוקחים כל ההתייחסות לתשומת ליבנו. הטעמנו לא מעט מהנושאים שהועלו בתהליך שיתוף הציבור בחודש יוני האחרון. תכנית קוגל הינה תכנית בניין עיר (תב"ע). מדובר בתהליך סטטוטורי, חוקי, שבה ייקבעו עקרונות התכנון לכלל המתחמים, ללא התייחסות לעקרונות אלו, או היבטי תכנון אלו לא תוכל להתממש התכנית עם זאת, יש נושאים רבים בתכנון אשר נקבעים בשלב מאוחר יותר, בשלב התוכנית המפורטת למתחמים, שם יש לכם התושבים השפעה רבה על איך ייראה המתחם והחיים שלכם בו.

לירן אדרי, ראש המינהלת להתחדשות עירונית חולון

תכנית קוגל הממוקמת בכניסה הראשית לעיר חולון, הינה אחת התוכניות החשובות בעיר, המינהלת להתחדשות עירונית גאה ונרגשת לפגוש אתכם כאן הערב ולראות את ההיענות שלכם לתוכנית. התכנית מלווה על ידי המינהלת להתחדשות עירונית באמצעות הגב' ענת ברקאי נבו אשר עושה את עבודתה מולכם תוך ליווי מקצועי יד ביד. אנחנו מזמינים אתכם לפנות אלינו בכל שאלה שעולה במסגרת התחדשות עירונית. עומד לרשותכם עמוד פרויקט באתר המינהלת המתעדכן באופן שוטף בסיכומים וחומרים מתוך עבודת צוות התכנון והמפגשים השונים הנוגעים לפרויקט.

4. הצגת הצעת התכנון העדכנית על ידי אדריכל עידו אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים

הקדמה

- מתחם קוגל הינה הכניסה הצפונית של חולון, אשר מקשר בין חולון לתל אביב וצפון המטרופולין.
- שדרות קוגל עתידות לחוות הפקעות בשדרה הירוקה לצורך בניית הרכבת הקלה.
- לאורך תהליך התכנון נעשה סקר תושבים על מנת לאפיין את האוכלוסייה המתגוררת היום במתחם, צרכיה ועמדותיה ביחס להתחדשות האזור.

עקרונות התכנון

לאחר תהליך חשיבה וניתוח נקבעו שלושה עקרונות מנחים עבור תכנית קוגל - כניסה ירוקה לעיר, שכונה עירונית ושדרה קהילתית. עקרונות אלה כוללים:

- פיתוח כניסה צפונית לעיר:** שדרות קוגל כמוקד עירוני ראשי, שימור והרחבת השדרה הקיימת ויצירת פארק ירוק לינארי לאורך השדרה.
- מינוף הסמיכות למערכות הסעת המונים, הנגשתן לכל שכבות האוכלוסייה:** יצירת כ-3,300 יח"ד חדשות, אשר מתוכנן כ-660 יח"ד להשכרה, כ-330 יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר) וכ-330 יח"ד קטנות מאוד (עד 65 מ"ר). תמהיל דיור זה יאפשר למגוון שכבות אוכלוסייה להתגורר במתחם, ליצירת שכונה רב דורית.
- שמירה וחיזוק הערכים הייחודיים למקום - עצים וותיקים, רציפים של שטחים פתוחים ותכנון רגיש למים:** התכנון כולל היררכיה של שטחים פתוחים הכוללים פיתוח גינות ציבוריות, שטחים ציבוריים פתוחים וגינות כיס בתוך המתחמים ומעברי הליכה בין המבנים. כמו כן התכנית שמה דגש על שימור עצים ותיקים בעלי ערכיות גבוהה. בנוסף יצירת שטחי השהייה וחילחול באזור שטחים ציבוריים פתוחים לצורך ניהול מי נגר.
- פיתוח שירותים ציבוריים נרחבים, מותאמים לאוכלוסייה ועידוד הליכתיות לאורך השדרה - "השדרה הקהילתית":** הוספת מבני ציבור ותרבות לכל שכבות האוכלוסייה לאורך השדרה. התכנון כולל פירוט של כל שימושי הציבור המוקצים במתחמים השונים. כמו כן פירוט של שימושי מסחר ותעסוקה.
- איחוי שני חלקי השכונה מעבריי שד' קוגל:** יצירת מרקם אחיד בשני עברי שדרות קוגל.
- קביעת כללי ברזל שיאפשרו לאוכלוסייה הנוכחית להמשיך לגור בשכונה בתנאים משופרים ולמנוע דחיקתה ממקום מגוריה.**
- יצירת וודאות תכנונית ומסגרת שתאפשר האצת תהליכים:** יצירת מתחמי תכנון אשר יאפשרו שלביות בהתארגנות ובביצוע.
- יצירת שכונה רב דורית:** על ידי תמהיל דירות מגוון וריבוי שימושי ציבור המותאמים לכלל שכבות התושבים.

תחבורה ציבורית ורשת רחובות

- רכבת קלה ונתיב תחבורה ציבורית לאורך קוגל - העדפת תחבורה ציבורית והפחתת תנועת רכב פרטי:** תחנת רק"ל ממול לתיאטרון, נתיב תחבורה ציבורית בלעדי לאורך שדרות קוגל בכיוונים צפון ודרום.
- הרחבת רחובות קיימים על מנת לאפשר רמת שירות גבוהה:** תכנון רחוב הגלעד כולל התחברות לרחוב שנקר ומיקום מפרץ עצירה ושביל אופניים
- יצירת רחובות חדשים להשלמת הגריד העירוני:** רחוב רחבעם זאבי
- כניסות לחניונים רק מרחובות צדדים, לא מקוגל או ה' באייר.**
- הוספת חנייה עבור תיאטרון חולון במסגרת פרויקטים פרטיים:** במתחמים 2 ו-3.



נתונים עיקריים

- כ- 3,300 יח"ד מתוכן : כ- 660 יח"ד להשכרה, כ- 330 יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר), כ- 330 יח"ד קטנות מאד (עד 65 מ"ר)
- בית ספר חדש עם 24 כיתות
- 27 גנים ומעונות חדשים
- מבני ציבור קהילתיים חדשים
- כ- 21 ד' של שטחים ציבוריים פתוחים
- הוספת חנייה עבור תיאטרון חולון
- 2,000 מ"ר מסחר, 6,000 מ"ר תעסוקה

היועצות עם הציבור - מה נעשה עד כה

- סקר שטח – כ- 300 איש
- פרסום בכל סוגי המדיה
- כנס ציבורי במעמד ראש העיר
- יזום וארגון אספות בניינים להקמת נציגויות
- עדכונים שוטפים באינטרנט, שיחות טלפון וקבוצות ווטסאפ
- מפגשי הכשרה לנציגויות
- מפגשי קפסולות לכלל נציגויות המתחמים להצגת עקרונות תכנון
- הכנת מסמך מענים להתייחסויות לעקרונות התכנון עדכון התכנית

עיקרי התייחסויות הציבור

- צמצום המסחר המשולב בבנייני המגורים
- הפחתת הצפיפות הכללית
- צמצום דירות "כלואות" של 2 חדרים
- הגדלת תקן החנייה
- מבנים נפרדים לדיור המכליל
- מתן אפשרויות לשלביות בביצוע בתוך המתחמים
- המחשת הבניינים המרקמיים

עדכון התכנון לאור התייחסויות הציבור

- הפחתת המסחר המשולב בבנייני המגורים מ- 4,800 מ"ר ל- 2,000 מ"ר.
- הפחתת הצפיפות ע"י הורדת מכפיל הדירות וריווח בין מבנים.
- הפחתת שיעור הדירות הקטנות מאד.
- שימוש בטיפוסי בינוי שמאפשרים שני כיווני אויר לרוב הגדול של הדירות.
- הגדלת תקן החנייה ל- 1:1.
- אפשרות לשלביות בחלק מהמתחמים.

מתחם 2

- שד' קוגל 5,7,9 הגלבוע 1,3,5,7
- יח"ד קיים: 70
- מכפיל: 3-4
- שטח מבונה לצרכי ציבור: כ- 700 מ"ר
- מסחר: כ- 250 מ"ר
- תעסוקה: כ- 3000 מ"ר
- תקן חניה: 1:1 + חניות לתיאטרון



ענת ברקאי נבו
ניהול פרויקטים תכנוניים
ייעוץ לשיתוף ציבור

תמהיל דירות:

- שיעור דירות 2-3 חדרים : 40%
- שיעור דירות 3-4 חדרים : 25%
- שיעור דירות 5 חדרים : 35%
- שיעור דירות להשכרה : כ- 20%
- דירות בבנייה עד 9 ק' : 40%
- דירות במגדלים : 60%
- דירות עם שני כיווני אוויר לפחות : 80%

מתחם 3

שד' קוגל 13,15,17 השומרון 8,10

- יח"ד קיים : 70
- מכפיל : 3-4
- שטח מבונה לצרכי ציבור : כ- 700 מ"ר
- מסחר : כ- 250 מ"ר
- תעסוקה : כ- 3000 מ"ר
- תקן חניה : 1 : 1 + חניות לתיאטרון
- תמהיל דירות:

- שיעור דירות 2-3 חדרים : 40%
- שיעור דירות 3-4 חדרים : 25%
- שיעור דירות 5 חדרים : 35%
- שיעור דירות להשכרה : כ- 20%
- דירות בבנייה עד 9 ק' : 40%
- דירות במגדלים : 60%
- דירות עם שני כיווני אוויר לפחות : 80%

מתחם 4

קוגל 19, 21, הגליל 4

- יח"ד קיים : 93
- מכפיל : 3-4
- שטחים לצרכי ציבור - כ- 2 ד': בעורף המתחם קידוח פעיל של מקורות אשר יוצר מגבלות תכנוניות (כך למשל לא ניתן לבנות באזור זה מרתפי חניה). הפתרון התכנוני שנמצא הוא הקמת אשכול גנים בעורף המתחם, כאשר האזור על יד הקידוח ישמש החצר של אשכול הגנים.
- שטח מבונה לצרכי ציבור : כ- 250 מ"ר
- מסחר : כ- 250 מ"ר
- תקן חניה : 1 : 1
- תמהיל דירות:
- שיעור דירות 3 חדרים : 45%
- שיעור דירות 3-4 חדרים : 20%
- שיעור דירות 4-5 חדרים : 35%
- שיעור דירות להשכרה : כ- 20%
- דירות בבנייה עד 9 ק' : 10%
- דירות במגדלים : 90%
- דירות עם שני כיווני אוויר לפחות : 85%
- עקב ההקצאה הציבורית הגדולה וצפיפות המתחם, אין דירות קטנות מאוד במתחם 4.

5. דיון, שאלות ותשובות

תהליך שיתוף הציבור וליווי חברתי

ש: מה קורה אם יש בניין אחד בתוך המתחם שמתנגד לפרויקט?

ת: לאורך תהליך התכנון מקיימת המינהלת תהליך ליווי חברתי באמצעות הגב' ענת ברקאי נבו. ההליך החברתי מטרתו לסייע בהסרת חסמים וגיבוש הסכמות של התושבים לתוכנית. ניתן סיוע בבחירת נציגות לבניינים ובחירת עורך דין מלווה. ככל שהתוכנית מתקדם, ובעיקר עם אישורה כאשר תהיה ודאות תכנונית, הרבה חסמים ומכשולים בקרב התושבים יפוגו.

תהליך התכנון

ש: לא הייתה התייחסות למה שהיזום תדהר הגישה כהצעה לתכנון עבור מתחם 2.

ת: כל היזמים במתחמים בעלי אחיזה של מעל 50% בקרקע עוברים תהליך שיתוף ציבור בתכנון במקביל לתהליך המתקיים עבור התושבים. אנו מציגים בפניהם את הצעת התכנון והם נותנים את התייחסותם. בחנו את ההצעה של תדהר, אשר כללה מגדל מגורים על שדרות קוגל ללא הרחבה של השדרה אשר נדרשת במסגרת סלילת הרכבת הקלה. ישנם מספר עקרונות תכנון בסיסיים בתוכנית בהם מבנים נמוכים לאורך שדרות קוגל ויצירת שדרה קהילתית, ומיקום המבנים הגבוהים בעורף המתחמים. ההצעה של חברת תדהר לא עמדה בעקרונות התכנון.

ש: אם לא תינתן שלביות במתחם 2, הפרויקט לא ייצא לפועל.

ת: התפיסה התכנונית של תתי המתחמים האחודים, ביניהם תת מתחם 2, מועדפת לביצוע בהיפך אחד של כלל המתחם. יחד עם זאת, מאחר ומדובר בתב"ע ככל שיעמדו היזמים בעקרונות התכנון אשר כוללים פתרונות של חנייה, ניקוז, שמירה על עצים וגובה הבנייה, תבחן האפשרות לשלביות ביצוע בשלב מתן היתר הבנייה.

ש: מה הצפי לתחילת עבודות בשטח?

ת: בתום תהליכי שיתוף הציבור, צוות התכנון יכין את מסמכי התכנית לצורך הגשתם לוועדות התכנון. אנו צופים כי אישור התכנית יארך כ-18 חודשים אך במידה ויעלו התנגדויות, תהליך האישור עלול להתעכב. לאחר אישור התכנית כל מתחם יוכל לקדם תכנון מפורט והוצאת היתר בנייה. הוצאת היתר בנייה אורך בין שנתיים לשלוש שנים.

ש: למה העירייה לא הוציאה מכרז מסודר ליזמים, במקום שבעלי הדירות יבחרו בעצמם את היזמים? יש הרבה מאכרים במתחם, אין שום קריטריון סף ליזום.

ת: מדובר על קניין פרטי שלכם, כאשר הזכות למימוש התכנית תלויה בהסכמות של בעלי הנכסים. המינהלת להתחדשות עירונית מלווה את תושבי המתחם וממליצה להם על חמשת השלבים המומלצים לקידום תכנית להתחדשות עירונית. יחד עם זאת, כבר ביום הכרזת המתחם לתכנון על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, נכחו במתחם יזמים אשר היו חתומים על פרויקטים מסוג תמ"א 38. המינהלת ליוותה את התושבים במתן כלים וידע מקצועי והפנתה את נושא ההתקשרות לעו"ד המלווה מטעם הדיירים. המנהלת להתחדשות עירונית מכירה את היזמים אשר נמצאים בהתקשרות עם התושבים, ונמצאת איתם בקשר שוטף. המינהלת ממשיכה להיות זמינה לסייע בכל שאלה הנוגעת להתחדשות עירונית.

ש: האם התכנון מחייב את היזמים? האם הבינוי שהוצג מחייב או שיש אפשרות בחירה?

ת: ישנם היבטים מרכזיים של התכנון, אשר מהווים עקרונות תכנון מחייבים. עם זאת, נספח הבינוי של התוכנית יפרט אילו עקרונות הם מחייבים ואילו מנחים, ותהיה גמישות מסוימת של היזמים בעת הכנת תכנית העיצוב למתחם.

ש: כיצד ייקבע מיקום דירות התמורה, בבניינים הנמוכים או במגדלים?

ת: מיקום דירת התמורה נקבעת במסגרת הסכם הדיירים עם היזום. עורך דין הדיירים יכול לסייע בניהול המשא ומתן מול היזום בעניין זה.



ש : האם יזם יכול לעשות את התב"ע בעצמו ולא להמתין לאישור תכנית קוגל?

ת : לא ניתן לקדם תכנית במקביל לתכנית המקודמת כיום, התכנית נמצאת בשלבים מאוד מתקדמים לקראת אישור תב"ע. בנוסף, תב"ע שמקודמת על ידי הרשות היא יותר מהירה וחוסכת כסף ליזם הפרטי אשר מקבל תכנית מוכנה ומאושרת וצריך רק להוציא תכנית עיצוב והיתר בנייה בלבד.

ש : האם המכפיל יכול לרדת מ-4?

ת : קיבולת הבנייה בכל המתחמים עוד לא סופית. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה היא הגוף הסטטוטורי (חוקי) שמאשר את זכויות הבנייה הסופיות במתחם. התחשיבים הכלכליים נועדו להציג את הקיבולת הנדרשת על מנת להבטיח את הכדאיות הכלכליות ויכולת המימוש של הפרויקט. אנו נמצאים בשלב יחסית מוקדם. בהתאם להערות הוועדה המחוזית, ובמידה ויש צורך בתיקונים כלשהם או דרישות נוספות שיעלו בשלב אישור התכנית, מכפיל הדירות עשוי להשתנות.

שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר

ש : בעקבות הקורונה מחסלים משרדים. בשביל מה מתכננים עוד מבני משרדים?

ת : הקורונה מחזקת את רעיון העבודה קרוב לבית. צריך שילוב של עבודה מהבית ועבודה קרוב לבית. יש בעלי מקצועות חופשיים אשר יעדיפו משרד קרוב לבית ולא עבודה מהבית. מיקום מבנה התעסוקה הינו מצוין עבור תושבים המתגוררים באזור, מכיוון שתהיה נגישות תחבורתית מצוינת לשדרות קוגל. בהסתכלות רחבה, עירוב שימושים מקדמת עירוניות טובה, כאשר המתחם משלב מגורים, מסחר, תעסוקה ושירותי ציבור.

תנועה וחנייה

ש : מדוע לא ניתן להקים חניון תת קרקעי נפרד שיימצא בחזית תיאטרון יד לבנים עבור באי התיאטרון?

ת : יש המון תשתיות שעוברות ברחבה ממול לתיאטרון. במידה ונקים חניון במקום זה הוא לא ייתן מענה מספק לכמות החניות אשר אנו נדרשים להוסיף. הקמת חניון בשטח המתחם מהווה גם יתרון כלכלי עבור היזם וגם עבור התושבים. מטלה ציבורית במתחם מביאה לקיזוז בהיטל ההשבחה המוטל על היזם, מה שמאפשר ריווח של המתחם והפחתה של תוספת יחידות הדיור למתחם.

ש : החניון הציבורי יביא להגברת נפח התנועה בכניסה ויציאה מהמתחם.

ת : החניון הציבורי ישמש במהלך היום את המשרדים ובערב את באי התיאטרון, לכן נפח התנועה יתפצל ולא צפויים עומסי תנועה בכניסה ויציאה מהחניון. כמו כן תקן החניה הציבורית הינו מצומצם, מכיוון שיש רצון לעודד את השימוש בתחבורה ציבורית ובעיקר ברכבת הקלה על מנת להגיע ולצאת מאזור קוגל. באופן כללי השימוש ברכב הפרטי יפחת ואנו נראה פחות עומסי תנועה.

6. סיכום

בתום תהליך שיתוף הציבור עם תושבי ותושבות המתחמים, יתקיים מפגש עם יזמים בעלי אחיזה של מעל 50% בקרקע, לצורך הצגת הצעת התכנון העדכנית והתייחסות. בהמשך יתקיים כנס שיתוף ציבור עבור הציבור הרחב אשר מתגורר בסביבת התכנית. בתום תהליכי שיתוף הציבור, צוות התכנון יכין את מסמכי התוכנית לקראת הגשת התכנית לוועדות התכנון.