תכנית מס' 505-0874917

שיתוף ציבור

נובמבר 2022

השדרה הקהילתית

ח/650 - התחדשות עירונית מתחם קוגל, חולון



EPSTEIN
ניהול פרויקטים

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

תחום התכנית

תחום התכנית משני צדדיה של שדרות קוגל.

בין הרחובות :

קפלן, השומרון, מקווה ישראל, הלוחמים ואביבים.

מס' מתחם	כתובות
1	קוגל 1,3 מקווה ישראל 2,4,6,8 הגלעד 1,3,5,7
2	קוגל 5,7,9 הגלבוע 1,3,5,7
3	קוגל 13,15,17 השומרון 8,10
4	קוגל 19,21 הגליל 2,4 אביבים 1,3
5	קוגל 2,4,6,8 הלוחמים 1,3 קפלן 28,30,32
6	קוגל 12,14,16 קפלן 18,20
7	קוגל 18,20,22 ה' באייר 3 קפלן 8,10,12
8	קוגל 26,28,30 קפלן 4,6
9	קפלן 22,24,26



מי יוזם את התוכנית?

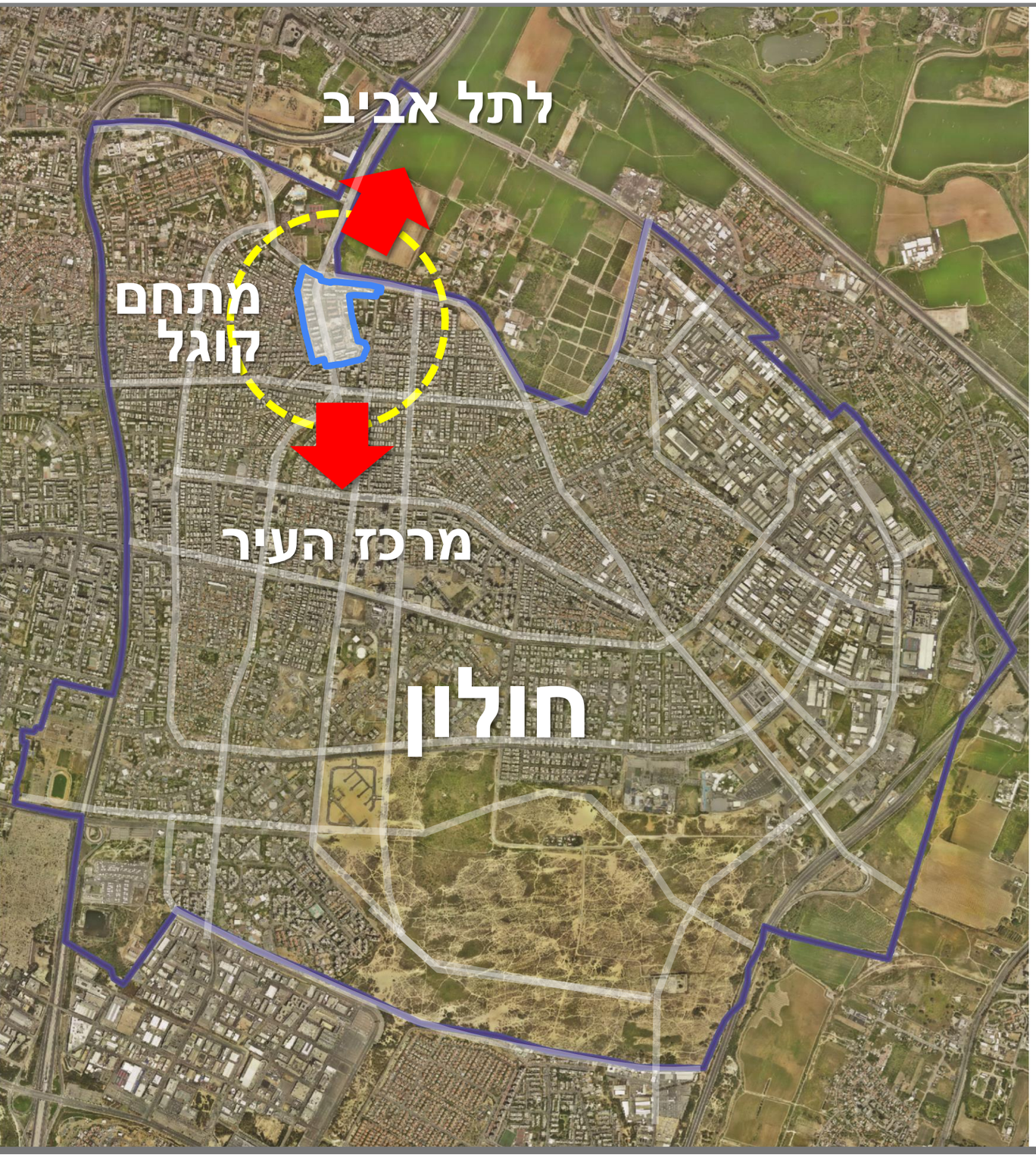
וצוות מתכננים מומחים:

אבני הדרך לאישור התכנית ותהליך שיתוף הציבור

- [x] מצב קיים וחזון | כנס שיתוף ציבור
- [x] גיבוש חלופת תכנון | סדרת מפגשים עם נציגויות המתחם, יזמים ובאי כוח הדיירים

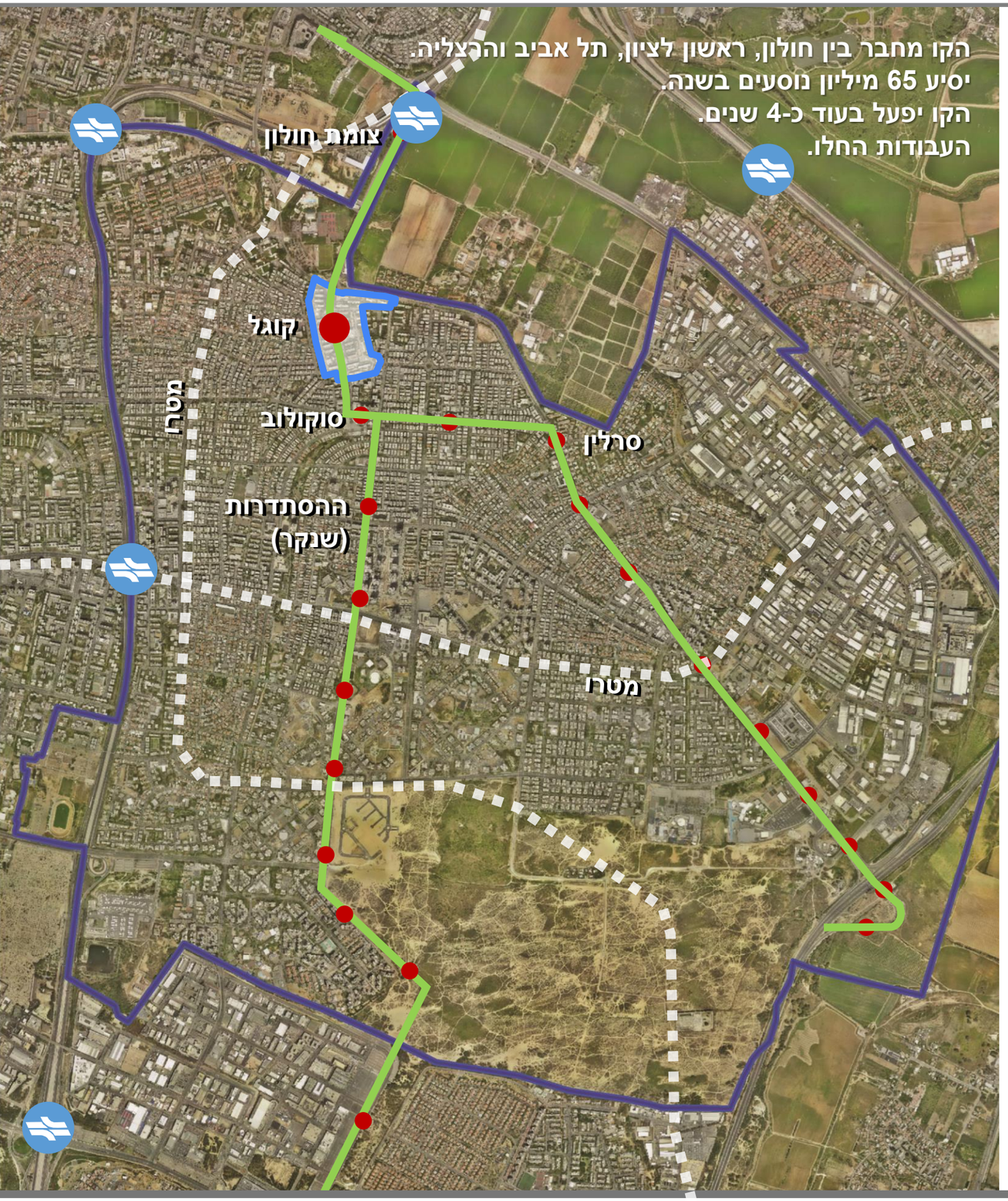
  גיבוש מסמך מענים להתייחסויות הנציגות
- [x] גיבוש חלופת תכנון נבחרת | כנסי מתחמים וכנס ציבורי רחב
- [x] לקראת דיון בוועדה מקומית | מפגש עם נציגויות המתחם, הצגה ליזמים ודיירים
- [x] וועדה המקומית | מפגש עם נציגויות המתחם, הצגה ליזמים ובאי כוח הדיירים
- [ ] **לקראת הפקדה בוועדה המחוזית | כנס ציבורי רחב וכנסים פרונטליים מתחמיים**
- [ ] הפקדת התכנית
- [ ] 60 יום להגשת התנגדויות
- [ ] דיון בהתנגדויות ועדכון התכנית בכפוף להחלטת וועדת משנה להתנגדויות
- [ ] אישור התכנית
- [ ] התקשרות עם יזם והוצאת היתרי בניה

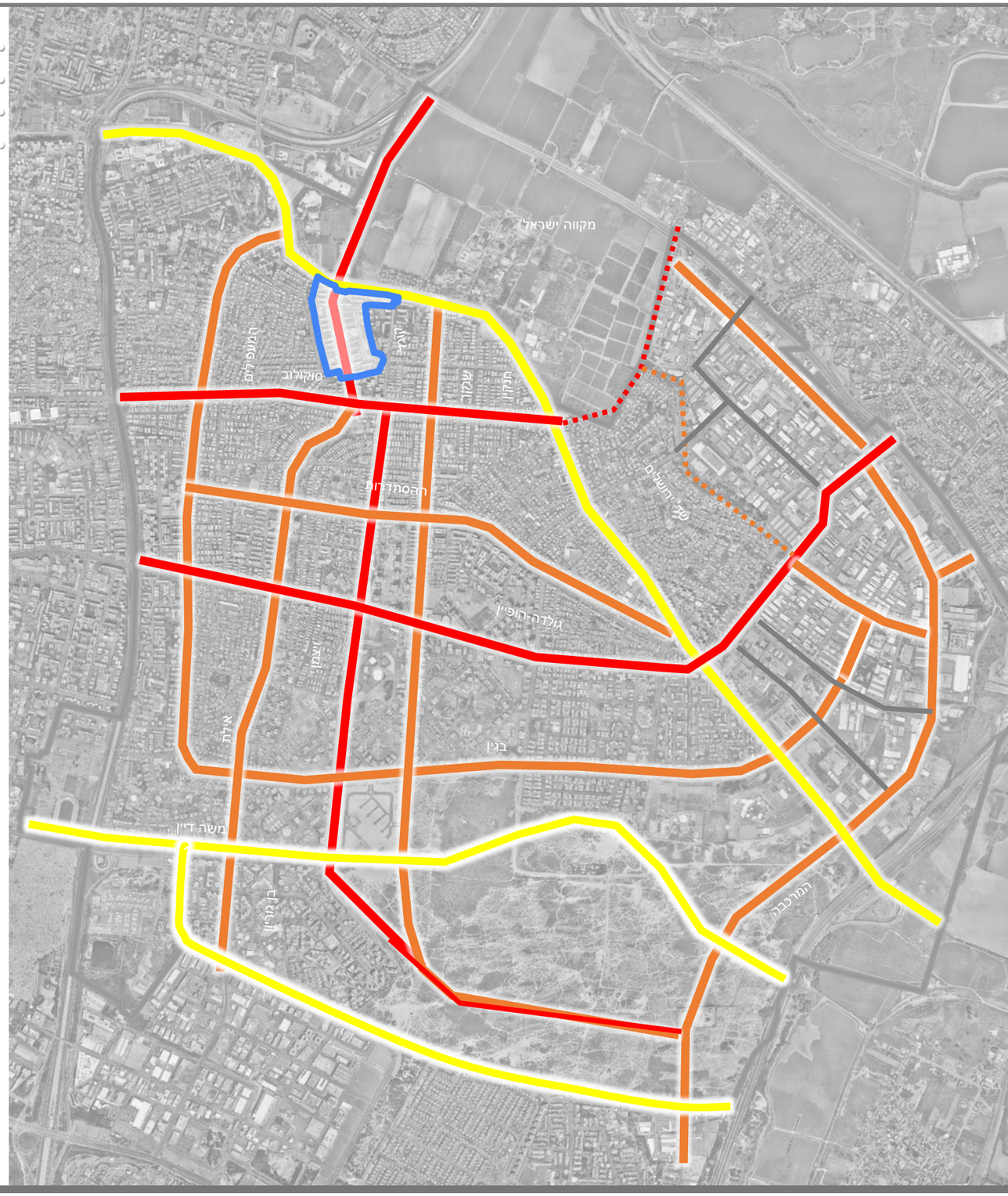
הקשר אורבני | כניסה צפונית לעיר





הקשר אורבני | הרשת העירונית + קווים מסילתיים





EPSTEIN
ניהול פרויקטים

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

הקשר אורבני | מהו התפקיד העירוני של המקום?



הפתרון הגנרי:

- רחוב מסחרי שיחבר בין המרכז הוותיק, רח' סוקולוב, לבין מוקד המע"ר הצפוני.
- דופן מבונה הדוקה ורציפה כלפי השדרה.
- גינות שכונתיות.
- כריתה משמעותית של עצים בעלי ערכיות גבוהה.
- ביטול השדרה = מחיקת סמל עירוני.
- איחוי המרקם העירוני משני צידי השדרה.

פתרון מותאם מקום:

- שדרה קהילתית, לא מסחרית, שתחבר בין המרכז הוותיק (שגם כך קשה לו) למוקד המע"ר הצפוני.
- יציקת תכנים ציבוריים ומסחריים לאורך השדירה.
- יצירת פארק ליניארי בעל חיוניות עירונית.
- שמירה על עצים ותיקים.
- שמירת והעצמת הסמל העירוני.
- איחוי המרקם העירוני משני צידי השדרה.
- קישוריות ירוקה ברמה האזורית.

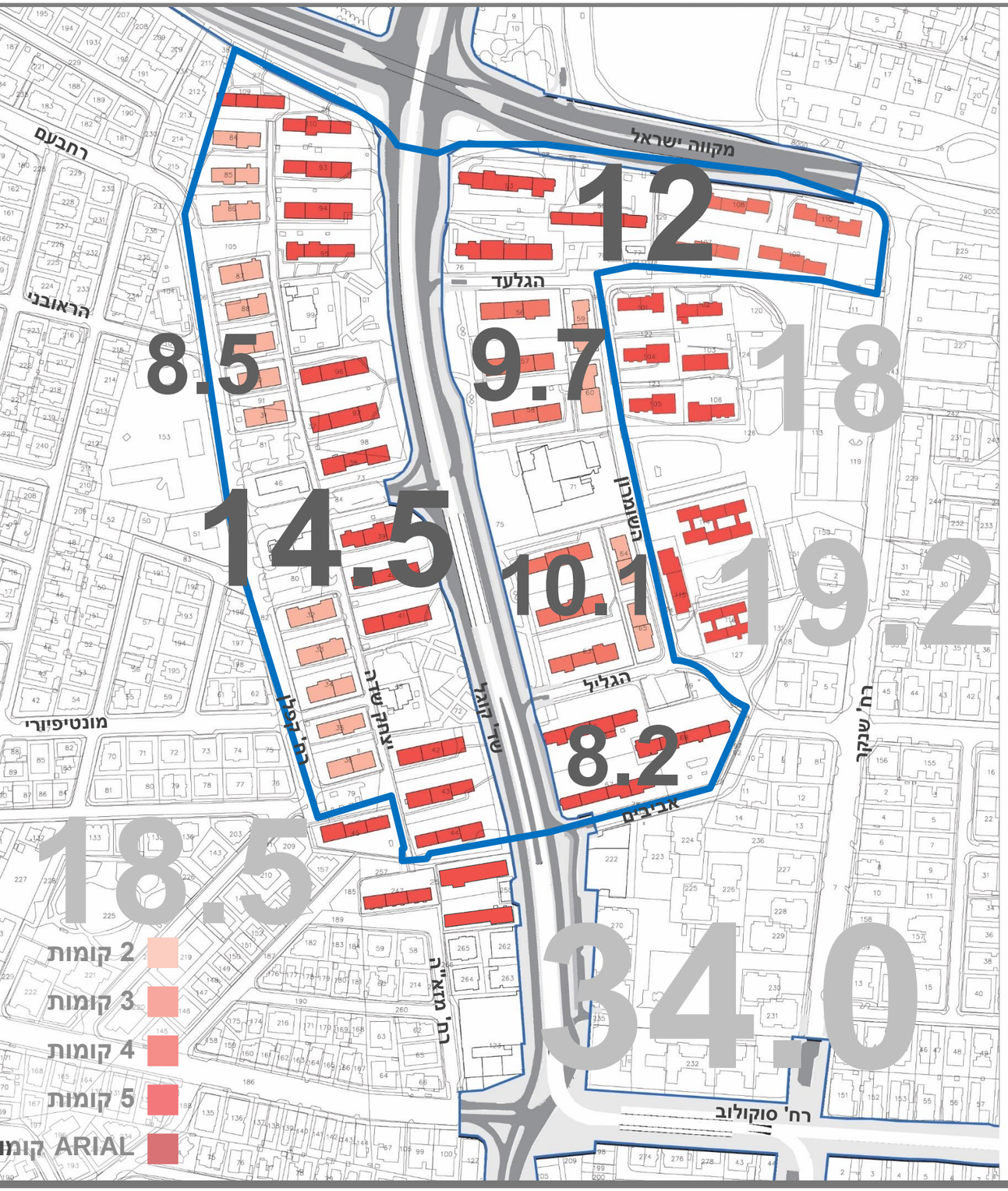
סקר מצב קיים | מאפיינים פיזיים



מס' מבנים: 47 , רובם הוקמו בשנות ה-50
מצב פיזי מדורדר, חזיתות ירודות, אין ממ"דים,
אין מעלית, אין חניה,

כמות יח"ד: 844 יח"ד
צפיפות נטו ממוצעת : 10.6 יח"ד/ד
שטח מבונה מסחרי: מאות מ"ר
שטח למבני ציבור: כ-6.8 דונם
שטח ציבורי פתוח: כ-23.7 דונם

סקר מצב קיים | מאפיינים פיזיים - צפיפות מגורים וגבהים



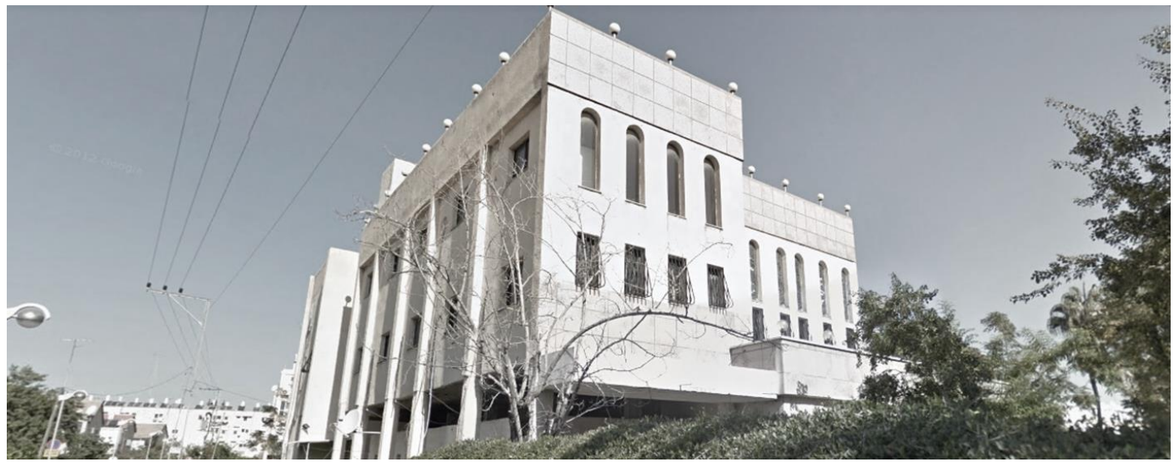
מס' מבנים: 47 , רובם הוקמו בשנות ה-50
מצב פיזי מדורדר, חזיתות ירודות, אין ממ"דים,
אין מעלית, אין חניה,

כמות יח"ד: 844 יח"ד
צפיפות נטו ממוצעת : 10.6 יח"ד/ד
שטח מבונה מסחרי: מאות מ"ר
שטח למבני ציבור: כ-6.8 דונם
שטח ציבורי פתוח: כ-23.7 דונם

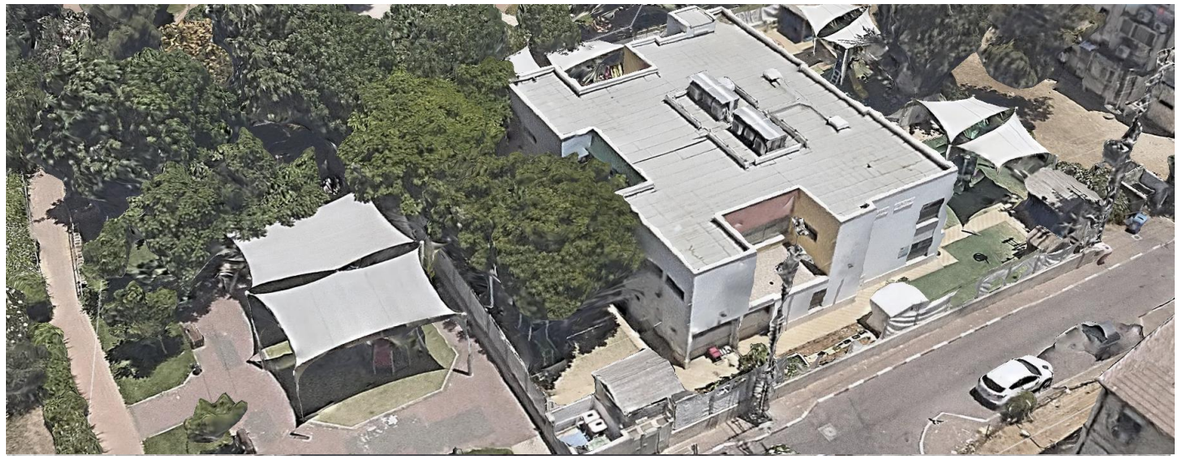


סקר מצב קיים | בינוי במתחם - מבני ציבור









סקר מצב קיים | עצים בוגרים

748 עצים בוגרים נסקרו וסווגו לפי 5 דרגות חשיבות העץ:

עץ מרשים ומשמעותי, עץ משמעותי, עץ בעל תרומה סביבתית גבוה, עץ בעל תרומה סביבתית בינונית, עץ בעל תרומה סביבתית נמוכה ועץ לכריתה

282 עצים זוהו ברמות 3-5 בעלי תרומה סביבתית גבוהה ומעלה.

צאלון נאה ברחבת התאטרון

סקר מצב קיים | שמירה על עצים בוגרים להתחיל את התכנון מהעצים

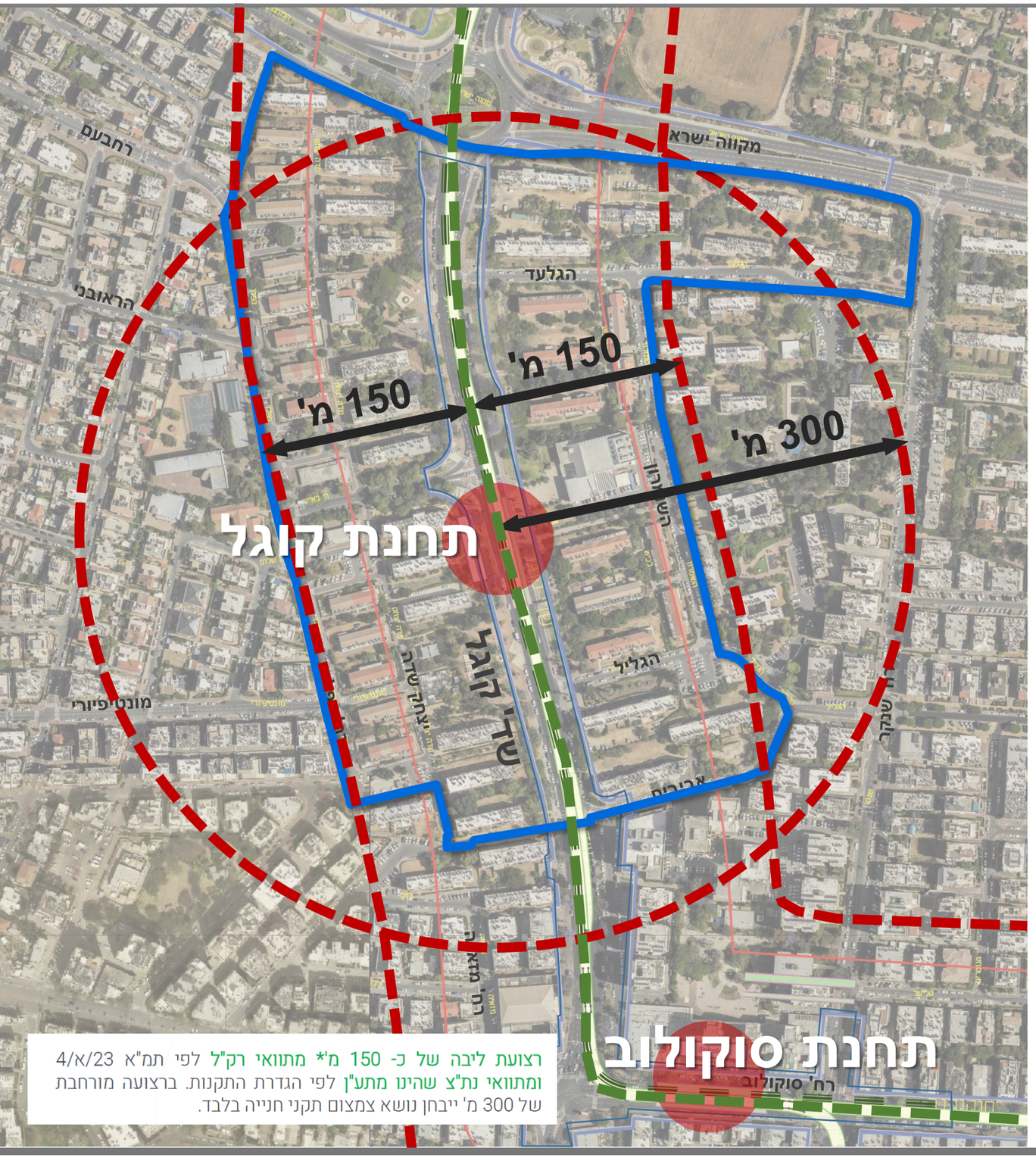


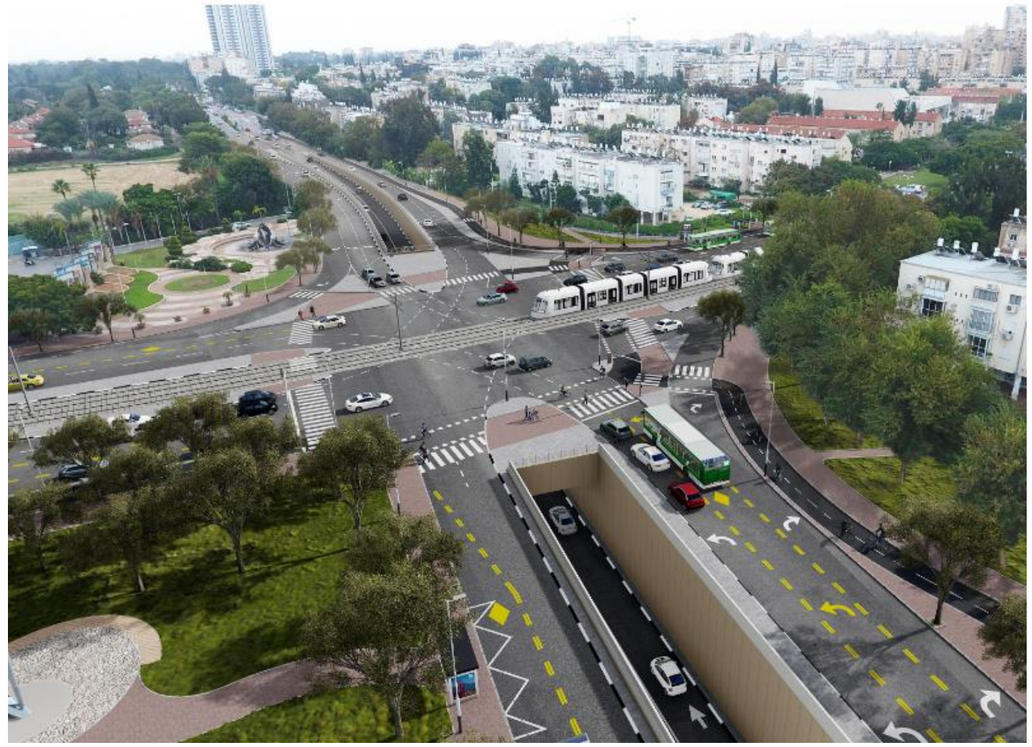
רדיוס שורשי עצים לפי דו"ח אגרונום

מתאריך 7.4.2020

- רמה 5 – עץ מרשים ומשמעותי (48)
- רמה 4 – עץ משמעותי (61)
- רמה 3 – עץ בעל תרומה סביבתית גבוהה (173)
- רמה 2 – עץ בעל תרומה סביבתית בינונית (163)
- רמה 1 – עץ בעל תרומה סביבתית נמוכה (218)
- רמה 0 – עץ לכריתה (75)

הקשר אורבני | בתחום רצועת הליבה מתוואי הרק"ל





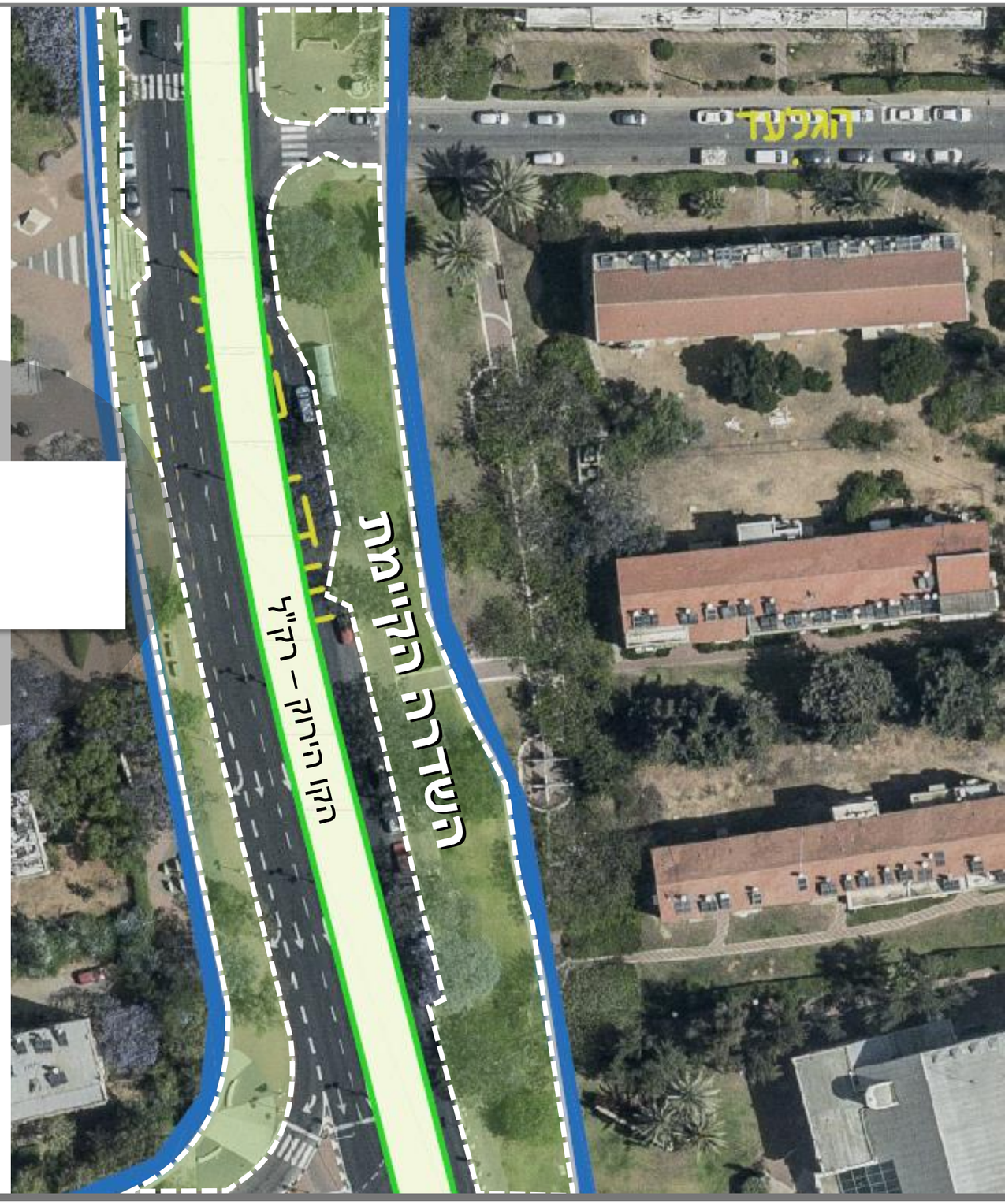
צומת חולון | הדמיה – נת"ע



צומת חולון | הדמיה – נת"ע

הפקעות הרכבת הקלה ביחס לשדרה הירוקה





משרד הבינוי והשיכון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

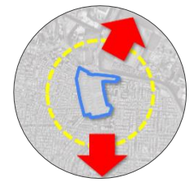
המינהלת להתחדשות עירונית חולון

חולון. עיר הילדים

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

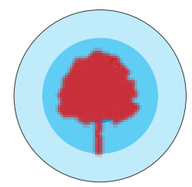
מטרות התכנון



פיתוח כניסה צפונית לעיר.



מינוף הסמיכות למערכות הסעת המונים,
הנגשתן לכל שכבות האוכלוסייה.



שמירה וחיזוק הערכים הייחודיים למקום – עצים ווותיקים,
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.

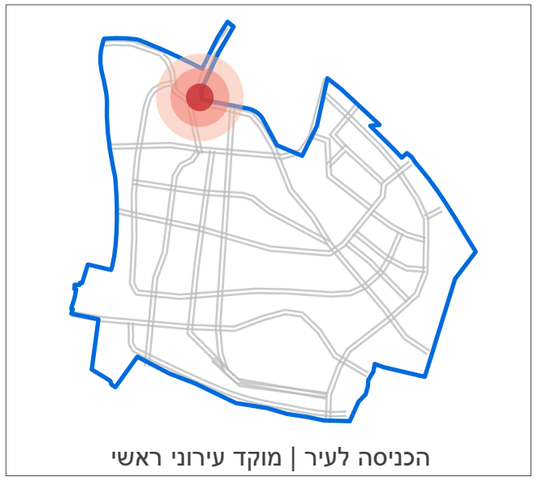


קביעת כללי ברזל שיאפשרו לאוכלוסייה הנוכחית להמשיך לגור בשכונה
בתנאים משופרים ולמנוע דחיקתה ממקום מגוריה.

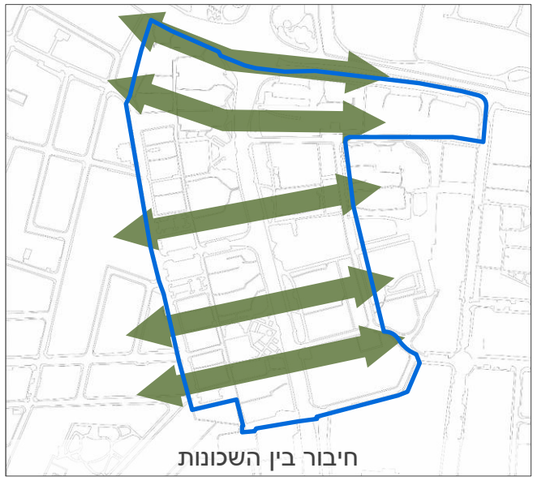


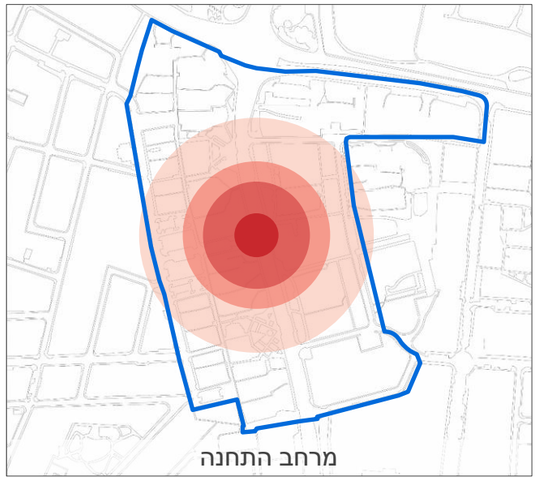
יצירת וודאות תכנונית ומסגרת שתאפשר האצת תהליכים.

השדרה הקהילתית | עקרונות התכנון - תפקיד במרחב העירוני


הכניסה לעיר | מוקד עירוני ראשי


זיכרון עירוני | הרחבת השדרה, פארק ליניארי

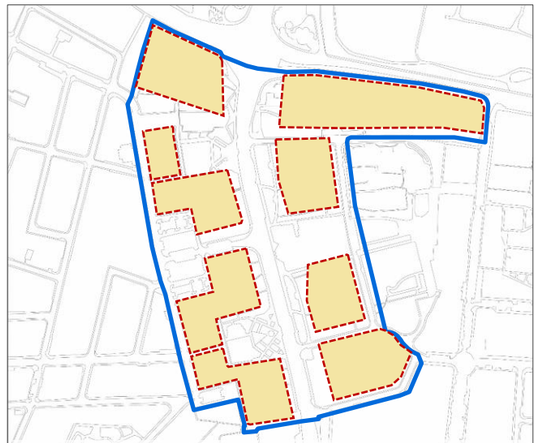

חיבור בין השכונות

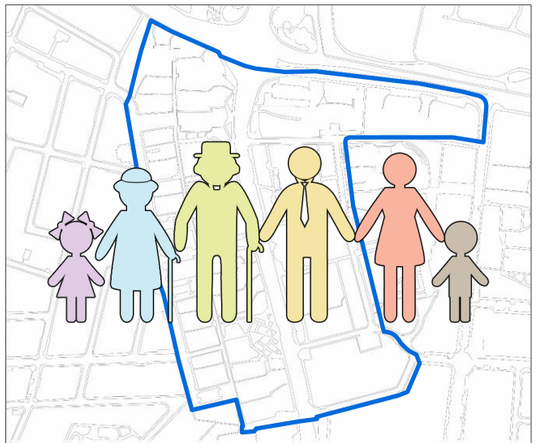

מרחב התחנה



תמהיל דירות מגוון


מבני ציבור ותרבות לכל שכבות האוכלוסייה
לאורך השדרה - השדירה הקהילתית


שלביות והתארגנות | מתחמי תכנון


שכונה רב דורית


היררכית שטחים פתוחים


תכנון בר-קיימא | עצים ותיקים


תכנון בר-קיימא | ניהול כל הנגר בתחום המגרש


רשת רחובות עירונית

חולון. עיר הילדים
המינהלת להתחדשות עירונית חולון
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
משרד הבינוי והשיכון
EPSTEIN ניהול פרויקטים
אלונים + גורביץ' אדריכלים ובוני ערים

שיתוף ציבור וליווי חברתי | אבני הדרך

אבן דרך	עבודה בשטח
מצב קיים וגיבוש חזון	• קבוצות מיקוד: מבוגרים, פעילי שטח, עולים חדשים • **הכנת דוח חברתי** על פי עקרונות הרשות להתחדשות עירונית • פגישות אישיות עם עובדי עירייה רלוונטיים • מפגש עם נציגויות מתחם קוגל • **כנס ציבורי רחב** במעמד ראש העיר בהשתתפות 500 תושבים • **הקמת דף אינטרנטי** המעודכן באופן שוטך באתר המינהלת להתחדשות עירונית.
חלופות תכנון	• **מפגשים עם נציגויות** המתחם להצגת חלופת התכנון וקבלת משוב. סה"כ תשעה מפגשים • **מפגשים עם יזמים** שהציגו 50% חתימות
חלופת תכנון נבחרת	• **כנסים ציבוריים** - וובינרים (זום) לבעלי דירות עפ"י תתי המתחמים • לפני הכנסים נשלח לכלל בעלי הדירות מסמך המפרט את כלל ההתייחסויות אשר הועברו בשלב החלופות ומענה צוות התכנון • **מפגשים עם יזמים** שהציגו 50% חתימות
לאחר אישור התכנית בוועדה המקומית	• מפגשים ציבוריים וובינרים עם מתחמים להצגת התכנית שהוגשה לוועדה המקומית • מפגשים עם עורכי דין הפועלים במתחם
לאחר אישור התכנית להפקדה בתנאים בוועדה המחוזית ולפני הפקדה לפרסום	• מפגש וובינרי לציבור הרחב במעמד ראש העיר • מפגשים פרונטליים במתנ"ס קליין למתחמים • מפגש עם יזמים







הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
המינהלת להתחדשות עירונית חולון
חולון. עיר הילדים

השדרה הקהילתית

כניסה לעיר | שכונה עירונית | שדרה קהילתית

מחוברת ונגישה לכל גווני האוכלוסייה, בת קיימא ורגישה לסביבה

EPSTEIN
ניהול פרויקטים
אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

השדרה הקהילתית | סכמה אורבנית



שטחים פתוחים

מבנה ציבור כלל עירוני

פונקציות ציבוריות

מסחר ותעסוקה

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

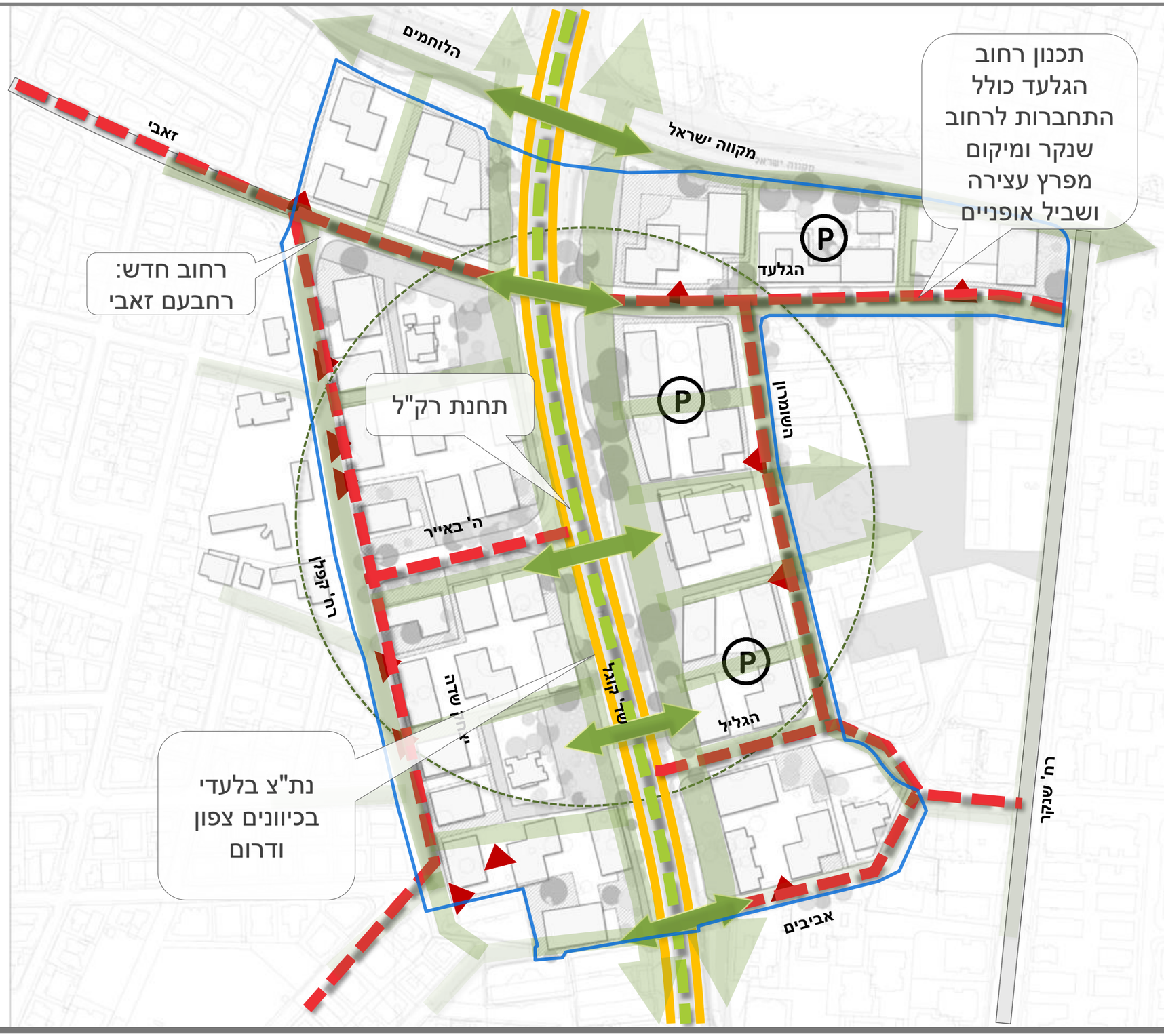
השדרה הקהילתית | הכניסה לעיר



אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

השדרה הקהילתית | תנועה, תח"צ ורשת רחובות

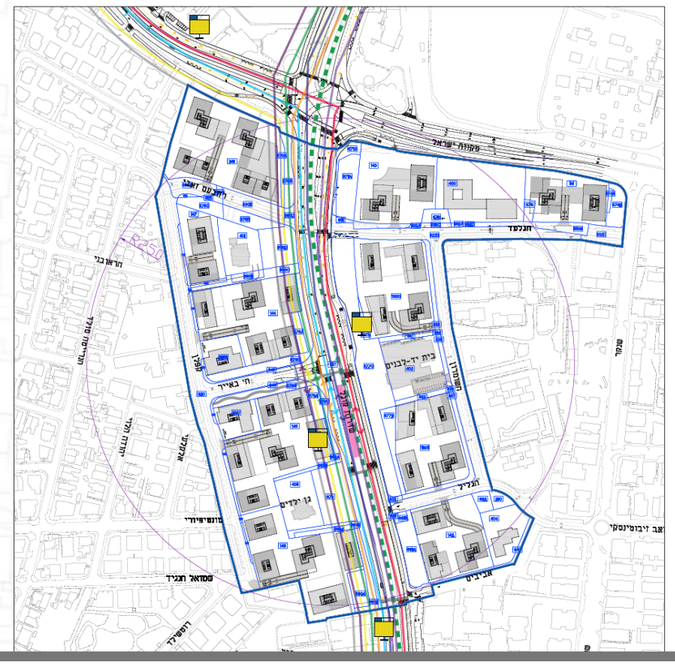


דגשים

- רק"ל ונת"צ לאורך קוגל –
  העדפת תח"צ והפחתת תנועת רכב פרטי.
- רחובות חדשים להשלמת הגריד העירוני.
- הרחבת רחובות קיימים על מנת לאפשר
  רמת שירות גבוהה.
- כניסות לחניונים רק מרחובות צדדים.
- הוספת חנייה עבור תיאטרון חולון
  במסגרת פרויקטים פרטיים.

פריסת תחב"צ (מתוך נספח תחב"צ):

- 9 קווי אוטובוס, רק"ל מתוכנן.



השדרה הקהילתית | הקצאות לצרכי ציבור לפי מתחמים

פיזור הפונקציות הציבוריות

פרוגראמה למבני ציבור, מסחר ותעסוקה

לפי משק בית של 3.05 (כ-10114 נפש):

ביה"ס יסודי חדש במגרש עצמאי - 24 כיתות.

אשכול גנים חדש במגרש עצמאי – 6 כיתות גן.

הרחבת אשכול גנים קיים - 6 כיתות.

שטח מבונה לצרכי ציבור בקומות המסד:

- 7 כיתות גן ו-12 כיתות מעון
- מועדון נוער, מרכז תרבות וקהילה - 1,200 מ"ר.
- שירותי רפואה - 1050 מ"ר.
- עמותות/שימושים כלל עירוניים – 1,200 מ"ר.

שטחי מסחר: 2,050 מ"ר

שטחי תעסוקה: 14,000 מ"ר (כולל מתחמי העירייה)



מתחם 1
ביה"ס 24 כיתות (5.4 ד')
במתחם נפרד .
מרכז תרבות 500 מ"ר

מתחם 2
1 מעון יום (3 כיתות)
כלל עירוני 300 מ"ר

מתחם 3
1 מעון יום (3 כיתות)
כלל עירוני 300 מ"ר

מתחם 4
אשכול גנים (6 כיתות) במתחם נפרד
תחנה לבריאות המשפחה 250 מ"ר בשדרה.

מתחם 5
3 כיתות גן
מועדון נוער 400 מ"ר

מתחם 6
2 כיתות גן
מ.יום לקשיש 260 מ"ר
כלל עירוני 300 מ"ר

מתחם 7
1 מעון יום (3 כיתות)
מרפאה שכונתית 300 מ"ר
כלל עירוני 300 מ"ר

מתחם 8
1 מעון יום (3 כיתות)
מרכז תרבות 300 מ"ר

מתחם 9
מרפאה שכונתית 500 מ"ר

בי"כ היכל אליהו
1.6 ד'

אשכול גנים קיים
6 כיתות גן (1.8 ד')

השדרה הקהילתית | מרחב התחנה – שדרות ה' באייר



אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

השדרה הקהילתית | תפיסת הבינוי



אלונים + גורביץ
אדריכלים ובוני ערים

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

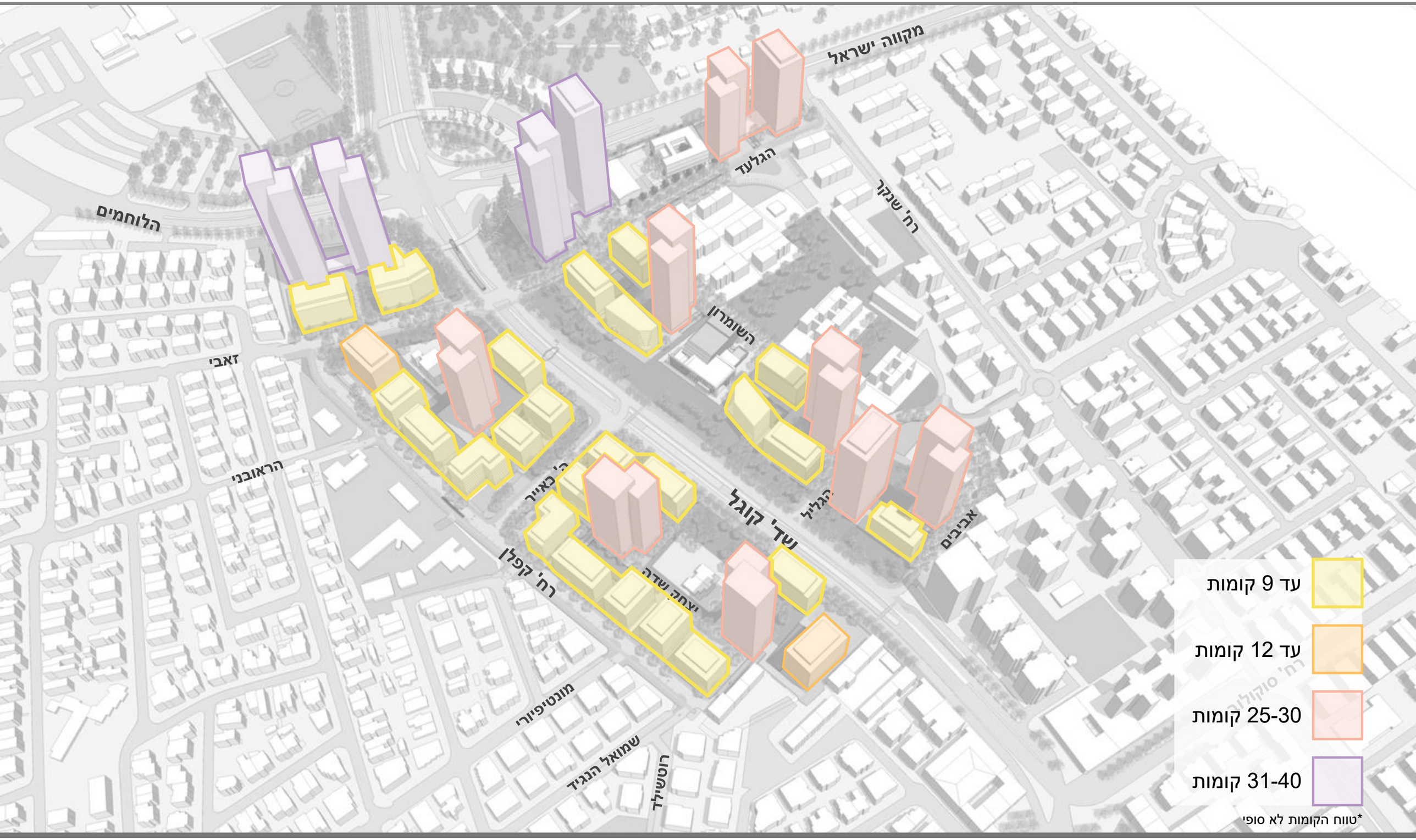
משרד הבינוי והשיכון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

המינהלת להתחדשות עירונית חולון

חולון. עיר הילדים

השדרה הקהילתית | טיפוסי בינוי



*טווח הקומות לא סופי

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

השדרה הקהילתית | מרחב התחנה – שדרות קוגל



אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

השדרה הקהילתית | מתחמי התכנון

9 מתחמי מימוש עצמאיים ובלתי תלויים

בניהם או בלוחות הזמנים של הרכבת הקלה.

מיקום דירות התמורה ייקבע מול היזם.





מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת

השדרה הקהילתית | מתחמי התכנון



נתונים עיקריים:

כ-3,000 עד כ-3,300 יח"ד מתוכן:

- כ-650 יח"ד להשכרה (בתמהיל מגוון)
- כ-320 יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר)
- כ-320 יח"ד קטנות מאד (עד 65 מ"ר)

טבלאות איחוד וחלוקה מאושרות במסגרת התב"ע

הוראות התוכנית כוללות מנגנון תמרוץ:

לאחר 5 שנים מאישור התוכנית, יפקע מנגנון תמרוץ

עבור מתחמים שלא אושר בהם היתר בנייה:

הערה ברמת הטבלה:

א.שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ב.על אף האמור בסעיף א לעיל, המתחמים אשר יאושר להם היתר בניה עד 5 שנים מיום פרסומה של תוכנית זו יהיו זכאים לתוספת תמריץ של 11% זכויות בניה למגורים מהרשום בטבלה זו (שטחי בניה עיקריים, שירות ומרפסות, וכן מספר יח"ד). גובה הבנייה, מס' הקומות וזכויות הבניה לשימושים "מסחר", "משרדים" ו-"מבנים ומוסדות ציבור" יהיו ללא שינוי.

השדרה הקהילתית | תקן 21



תקן 21 – מטרת חוות הדעת הכלכלית לפי תקן 21 היא לבחון את הישימות הכלכלית של התוכנית תוך שמירה על עקרונות תכנון עירוני מיטבי .

הדו"ח חושב בהתאם לפרמטרים הבאים:

הדוח בוחן ישימות של מתחם בשלמותו, ללא בחינה פרטנית של הדירות השונות.

תוספת תמורה של 12 מ"ר לשטח הדירות הקיימות (לפי היתר) וכן מרפסת וחניה (ללא אבחנה לגבי הבינוי הקיים וללא התחשבות בזכויות בניה מוקנות שלא נוצלו מתוקף תוכניות מאושרות).

היטל השבחה – 50%

מבני ציבור המשולבים בשטחי המגורים יבנו בגמר מעטפת על חשבון היזם. מבני ציבור במגרשים נפרדים ייבנו ע"י העירייה.

מחושבת קרן אחזקה לבעלי דירות חוזרים ל 10 שנים.

בדיקות הרגישות אינן מביאות בחשבון עדכון בפרמטרים השונים. קרי, כל הנחות היסוד – עלויות ההקמה ומחירי המכירה נשארים קבועים.

השדרה הקהילתית | טבלאות איזון והקצאה

טבלאות איזון והקצאה נערכות בתוכניות אשר בהן מספר בעלים על אותו תא שטח אשר משתנים בו תחומי החלקות המקוריות.

בטבלאות ניתן לראות את שטח הנכס הנכנס בהתאם לבעלים , החלק היחסי של הבעלים מהחלקה במצב הנכנס, מגרש התמורה והחלק היחסי של הבעלים במגרש התמורה. בכל המתחמים, קיבלו כל הבעלים הנוכחיים את כל הזכויות במתחם החדש ב"מושע" (בעלות משותפת על נכס), בשל כך התכנית לא מגבילה את המיקום של מימוש הזכויות בתא השטח.

לטבלאות מצורף מסמך הסבר בו פירוט של המצב הנכנס הן מהפן התכנוני והן מהפן המשפטי כמו גם התייחסות למקדמים ככל שנדרש.
דוגמא לחישוב שטח במצב נכנס לאחת הדירות. בנוסף הובאו בחשבון מקדמי מיקום לחלקה עצמה.

אישור טבלאות או"ח (איחוד של מגרשים וחלוקתם מחדש בהתאם לתוכנית החדשה) בשלב התב"ע חוסכת ליזמים אישורם טרם הוצאת היתר בניה.

הטבלאות נערכות ע"י שמאי התכנית ונבדקות ע"י שמאי הועדה המחוזית אשר מאשר אותן.

דוגמא לחישוב שטח במצב נכנס לאחת הדירות

		שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי' במ"ר
שטח רשום		48		
שטח עפ"י תקן 9 (A)	**127%**	61	1	61
שטח הרחבות בהיתר (הרחבה אגפית) (B)		16	1	16
זכויות בניה לא מנוצלות (D)=100-(A+B+C)		23	0.3	7
סה"כ שטח בנוי + יתרת זכויות בנייה במ"ר אקוי'				**84**

חולון. עיר הילדים

המינהלת **להתחדשות עירונית** חולון

הרשות הממשלתית **להתחדשות עירונית**

השדרה הקהילתית

פירוט התכנון



EPSTEIN
ניהול פרויקטים

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

השדרה הקהילתית | סביבת הולכי הרגל – תכנית גגות



חולון. עיר הילדים

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

חולון. עיר הילדים

השדרה הקהילתית | סביבת הולכי הרגל – שבילים וחיבורים

התכנית מציגה מגוון של שבילים ברחבים שונים לטובת משתמשי הדרך השונים.

גריד עשיר, צפוף בעל קישוריות והליכתיות גבוהה.

היררכית שבילים נוצרה תוך שימת ה"ר בראש הפירמידה ושמירת מרחב בטוח לילדים ומבוגרים בסמוך למוסדות הציבור.

המצב מחזק את היררכית השבילים הקיימת והמגוונת.



- מעבר חציה
- מעברים
- מדרכות
- שדרות וגינות

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

חולון. עיר הילדים

השדרה הקהילתית | עושר של שטחים פתוחים ומגוונים



מקומות מפגש קהילתיים



שבילים רחבים וישרים



מעברים וגנים פנימיים

חולון. עיר הילדים

השדרה הקהילתית | סביבת הולכי הרגל – קומת קרקע



EPSTEIN
ניהול פרויקטים

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

השדרה הקהילתית | סביבת הולכי הרגל – שימושים ציבוריים



שירותים קהילתיים
מתחת לבית



מסחר בנקודות אסטרטגיות



מרחבים רב גילאים
לאורך השדרה

חולון. עיר הילדים

השדרה הקהילתית | מגוון רחב של שימושים ציבוריים















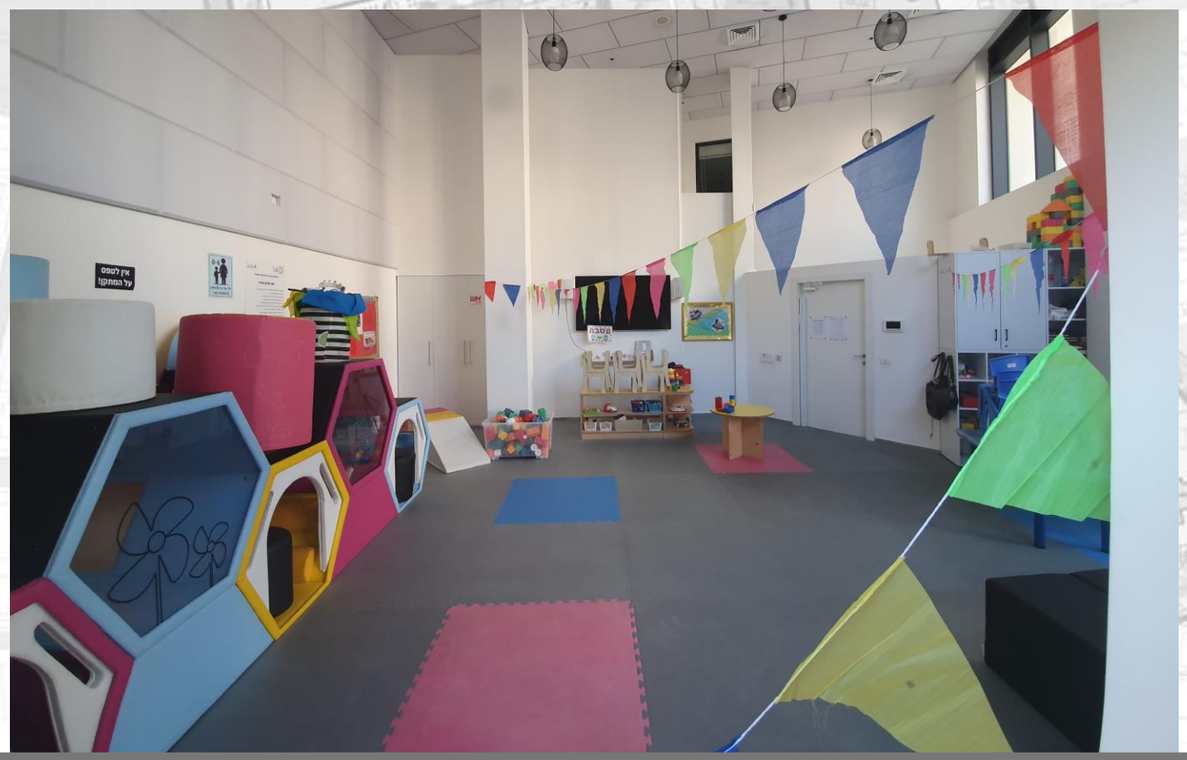


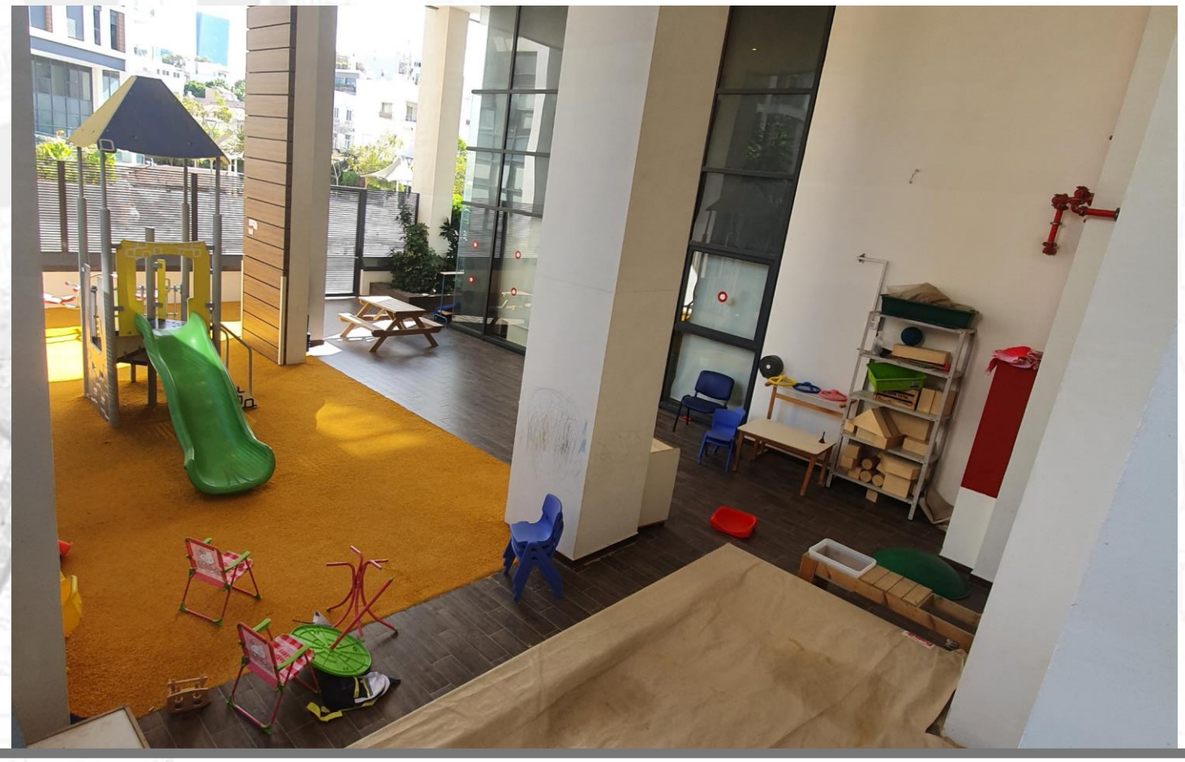
חולון. עיר הילדים

השדרה הקהילתית | דוגמאות – גן ילדים בשטחי קרקע (שוק בצלאל, ת"א)









מסמכי התכנית

תשריט מצב מוצע – גרסה 37



1. מצב מאושר
2. תשריט מצב מוצע
3. הוראות
4. נספח בינוי / חתכים
5. נספח תנועתי / תחבורה ציבורית
6. נספח שימור עצים בוגרים
7. נספח נופי
8. נספח פרוגרמה לצרכי ציבור
9. דו"ח חברה ושיתוף ציבור
10. נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי
11. נספח מים וביוב
12. נספח חשמל
13. נספח סביבתי
14. נספח מיקרו אקלים
15. שמאות – חוות דעת לפי תקן 21
16. שמאות – טבלאות איחוד וחלוקה

מה הלאה

- [x] מצב קיים וחזון | כנס שיתוף ציבור
- [x] גיבוש חלופת תכנון | סדרת מפגשים עם נציגויות המתחם, יזמים ובאי כוח הדיירים

  גיבוש מסמך מענים להתייחסויות הנציגות
- [x] גיבוש חלופת תכנון נבחרת | כנסי מתחמים וכנס ציבורי רחב
- [x] לקראת דיון בוועדה מקומית | מפגש עם נציגויות המתחם, הצגה ליזמים ודיירים
- [x] וועדה המקומית | מפגש עם נציגויות המתחם, הצגה ליזמים ובאי כוח הדיירים
- [ ] **לקראת הפקדה בוועדה המחוזית | כנס ציבורי רחב וכנסים פרונטליים מתחמיים**
- [ ] הפקדת התכנית
- [ ] 60 יום להגשת התנגדויות
- [ ] דיון בהתנגדויות ועדכון התכנית בכפוף להחלטת וועדת משנה להתנגדויות
- [ ] אישור התכנית
- [ ] התקשרות עם יזם והוצאת היתרי בניה

תודה!

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים