תכנית מס' 505-0874917

שיתוף ציבור

נובמבר 2024

השדרה הקהילתית

ח/650 - התחדשות עירונית מתחם קוגל, חולון

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

צוות התכנון

עיריית חולון

המינהלת להתחדשות עירונית

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

ניהול פרויקט: אור זלינגר, א. אפשטיין

עורכי התכנית: אדר' עדו אלונים, אלונים גורביץ' אדריכלים

שיתוף ציבור, סקר חברתי, פרוגראמה לצרכי ציבור: ענת ברקאי נבו, נבו חברה ופרוגראמה

תנועה: אינג' מולי שגל, מהוד מהנדסים

תכנון נוף: אדר' נמרוד אמדו, אמדו אדריכלות נוף

שמאות: דברת אולפינר, גרינברג אולפינר ושות'

תכנון סביבתי: דני עמיר

מיקרו אקלים: יוזמות

אגרונום: שבתאי גונן

מים וניקוז: דור אילת, מגלן

מדידות: מיטל כרמי, דטאמפ

חשמל: גבריאל מזרחי, יאיר שנבל הנדסת חשמל

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

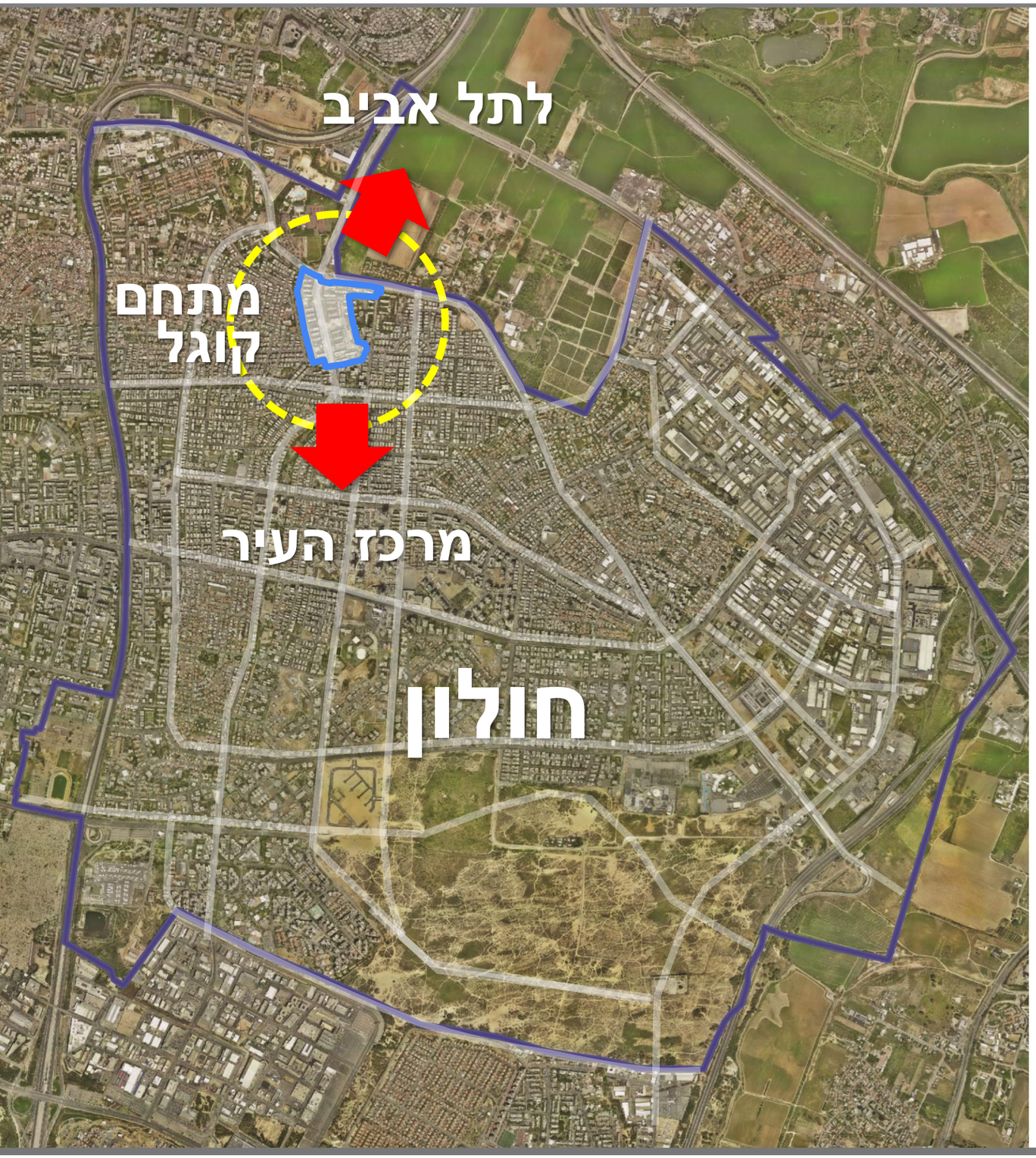
מי יוזם את התוכנית?

וצוות מתכננים מומחים:

אבני הדרך לאישור התכנית ותהליך שיתוף הציבור

- ✓ מצב קיים וחזון | כנס שיתוף ציבור
- ✓ גיבוש חלופת תכנון | סדרת מפגשים עם נציגויות המתחם, יזמים ובאי כוח הדיירים
  גיבוש מסמך מענים להתייחסויות הנציגות
- ✓ גיבוש חלופת תכנון נבחרת | כנסי מתחמים וכנס ציבורי רחב
- ✓ לקראת דיון בוועדה מקומית | מפגש עם נציגויות המתחם, הצגה ליזמים ודיירים
- ✓ 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**

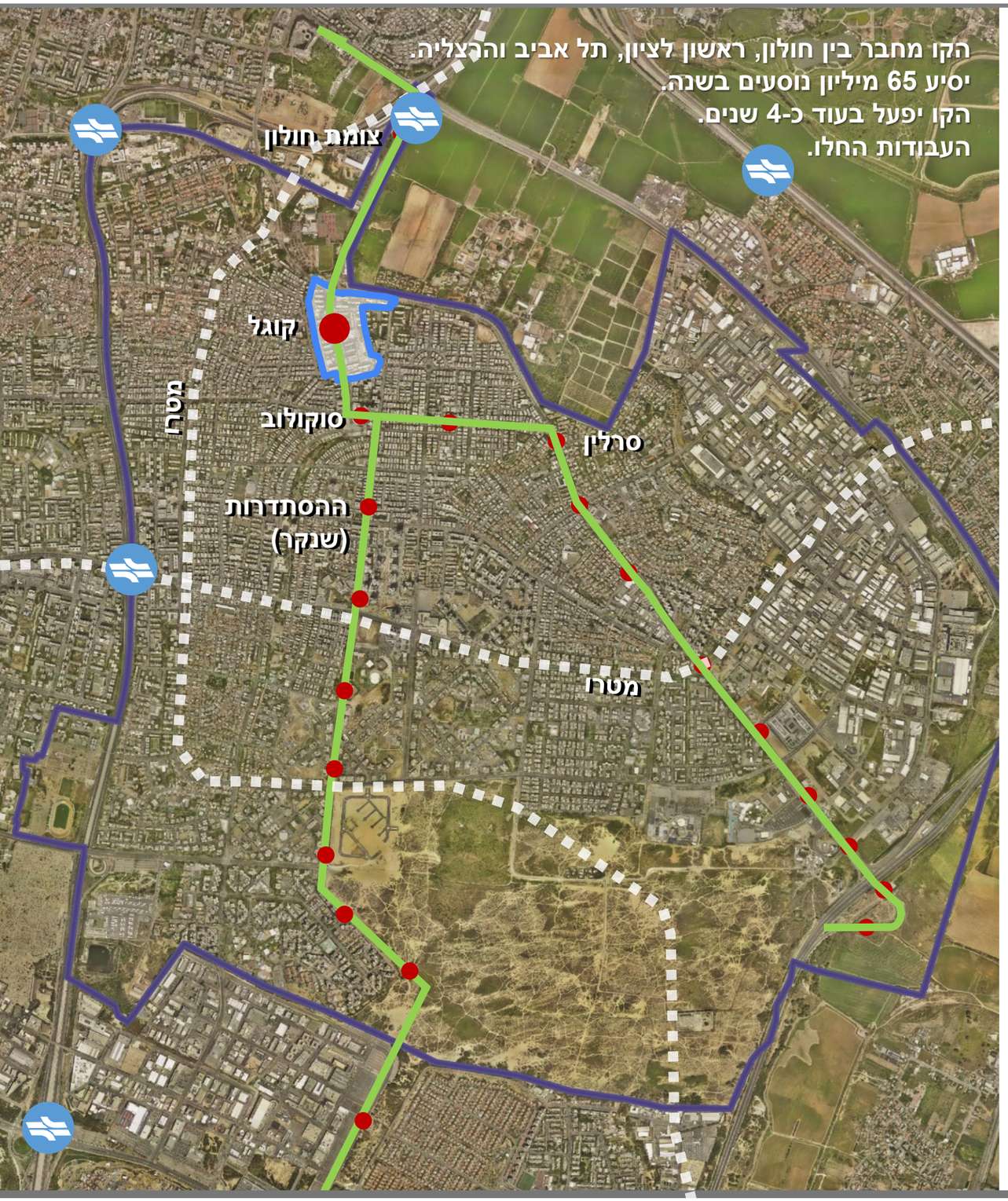
הקשר אורבני | כניסה צפונית לעיר

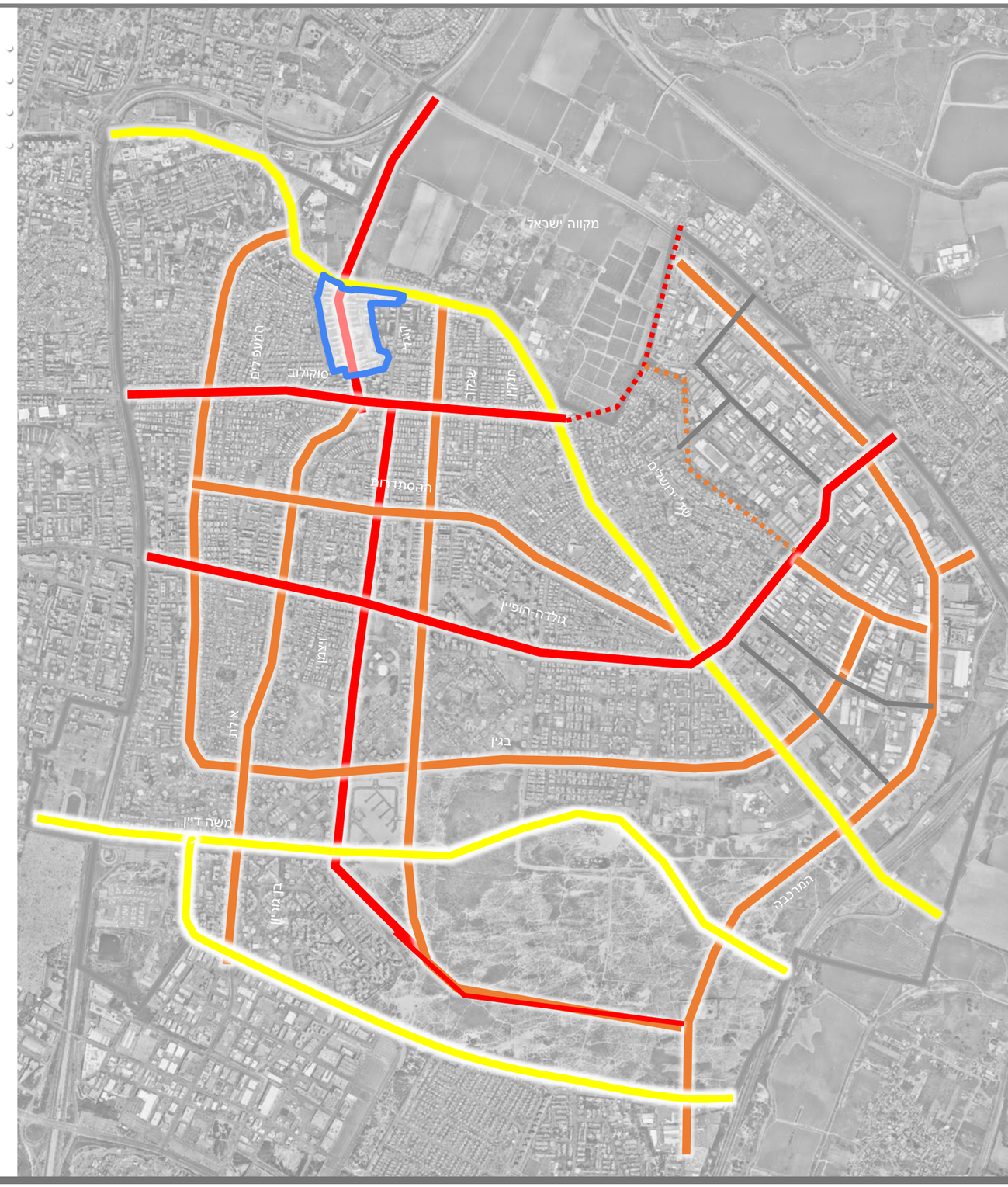


אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

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:

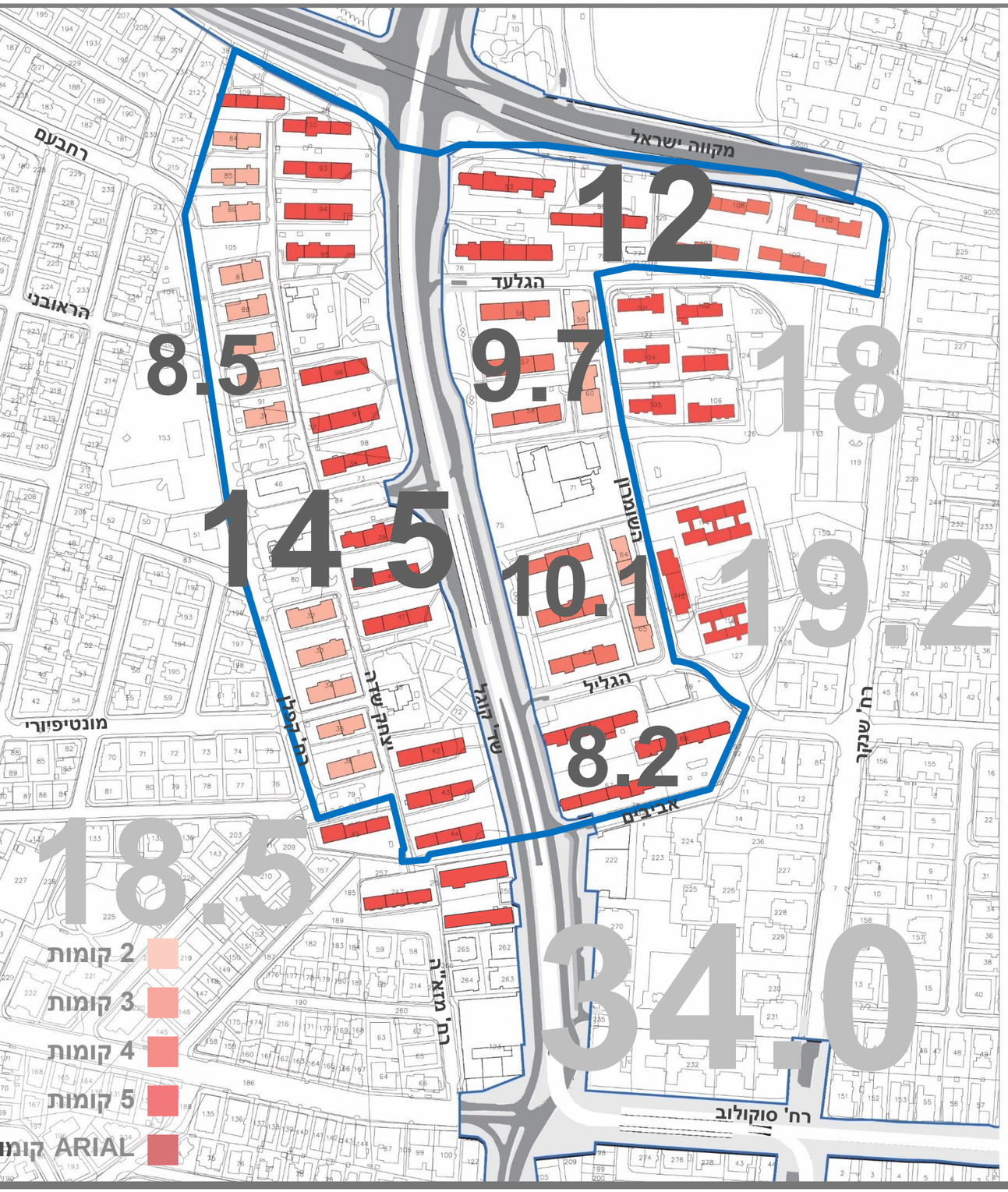
- שדרה קהילתית, לא מסחרית, שתחבר בין המרכז הוותיק (שגם כך קשה לו) למוקד המע"ר הצפוני.
- יציקת תכנים ציבוריים ומסחריים לאורך השדירה.
- יצירת פארק ליניארי בעל חיוניות עירונית.
- שמירה על עצים ותיקים.
- שמירת והעצמת הסמל העירוני.
- איחוי המרקם העירוני משני צידי השדרה.
- קישוריות ירוקה ברמה האזורית.

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

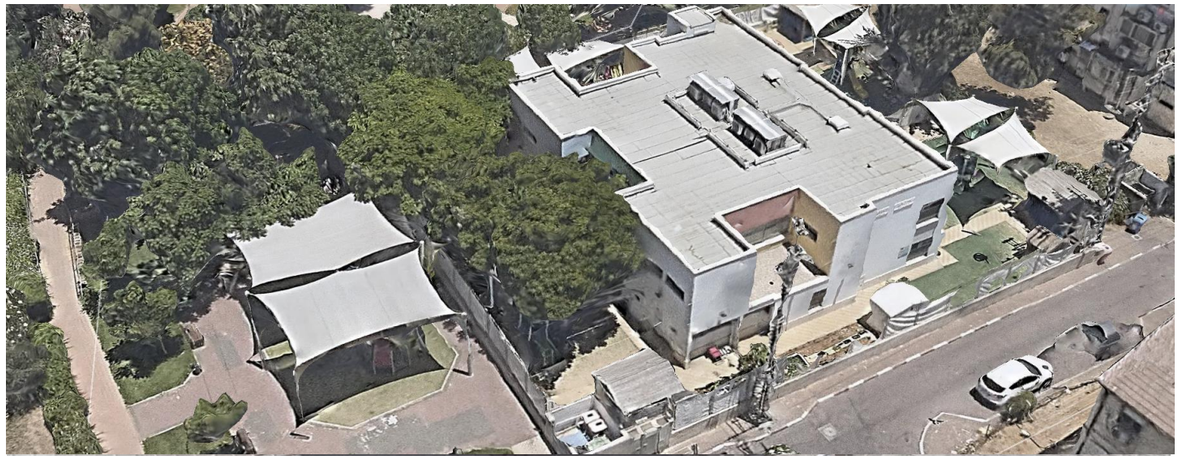
צפיפות נטו ממוצעת : 10.6 יח"ד/ד

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

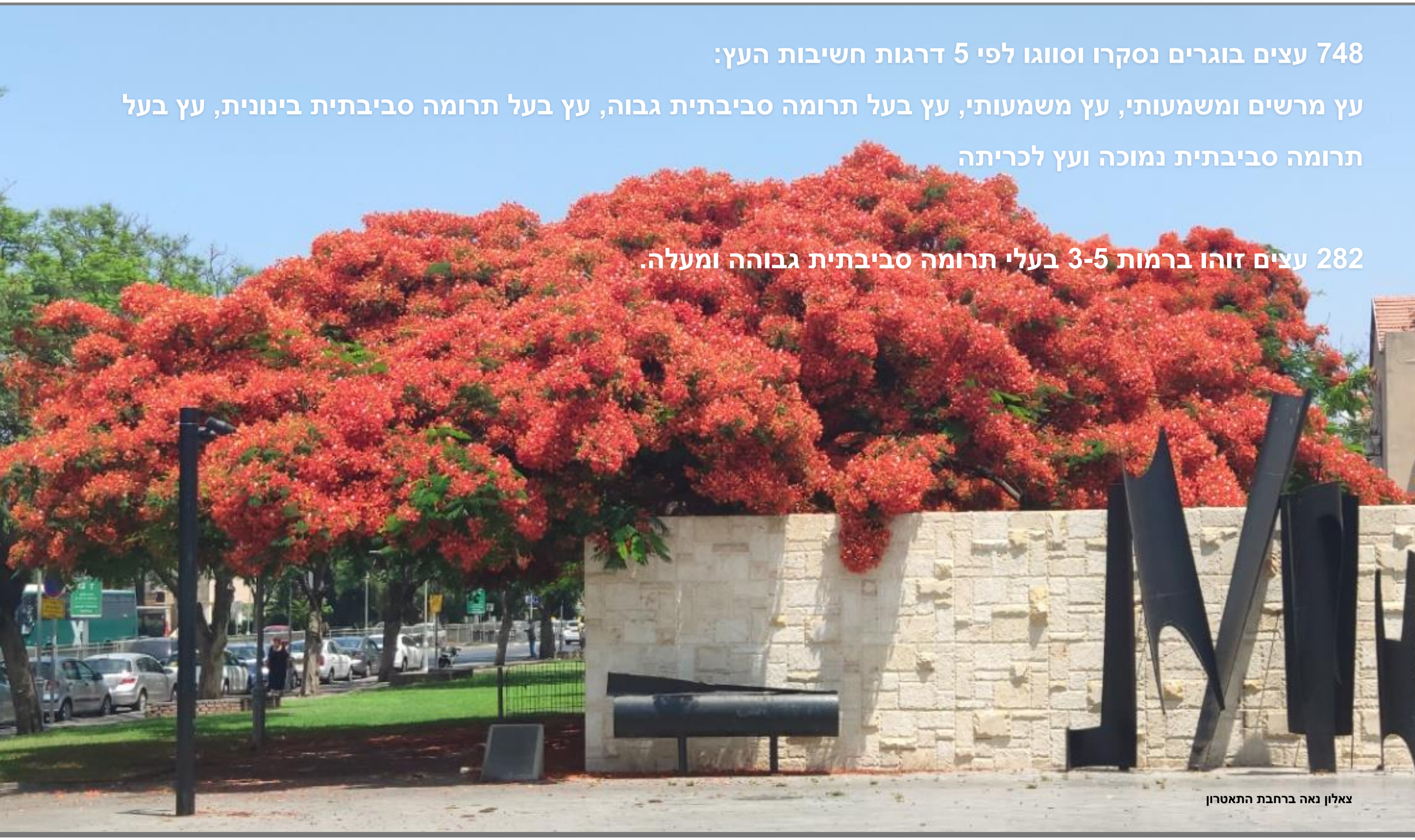


סקר מצב קיים | עצים בוגרים

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

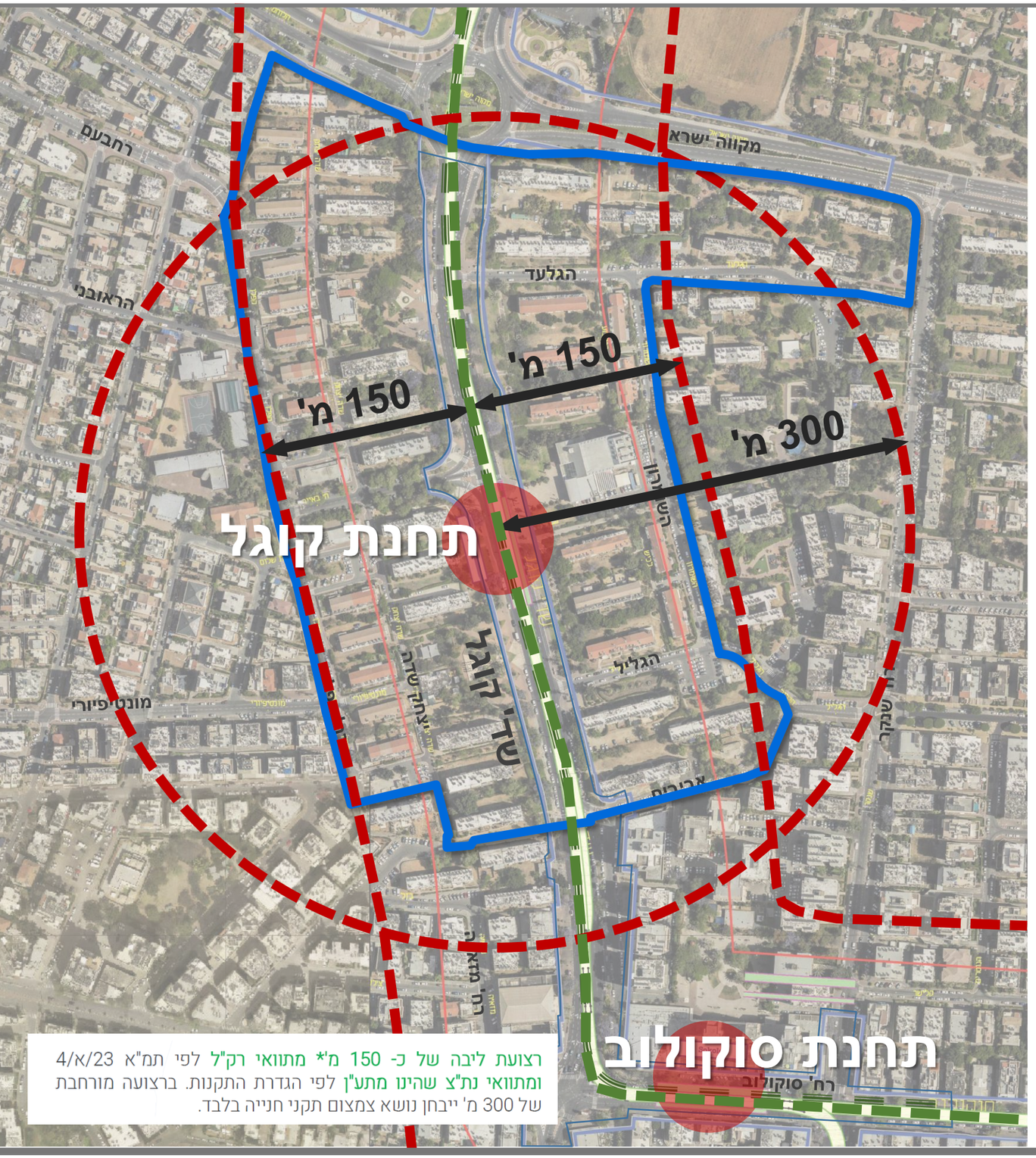
סקר מצב קיים | שמירה על עצים בוגרים להתחיל את התכנון מהעצים

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

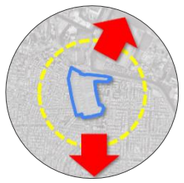
אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

הפקעות הרכבת הקלה ביחס לשדרה הירוקה

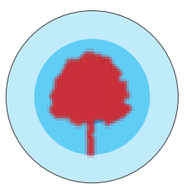
חולון. עיר הילדים
המינהלת להתחדשות עירונית חולון
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
משרד הבינוי והשיכון
EPSTEIN ניהול פרויקטים
אלונים + גורביץ' אדריכלים ובוני ערים

מטרות התכנון



פיתוח כניסה צפונית לעיר.

מינוף הסמיכות למערכות הסעת המונים,
הנגשתן לכל שכבות האוכלוסייה.



שמירה וחיזוק הערכים הייחודיים למקום – עצים וותיקים,
רצפים של שטחים פתוחים ותכנון רגיש למים.

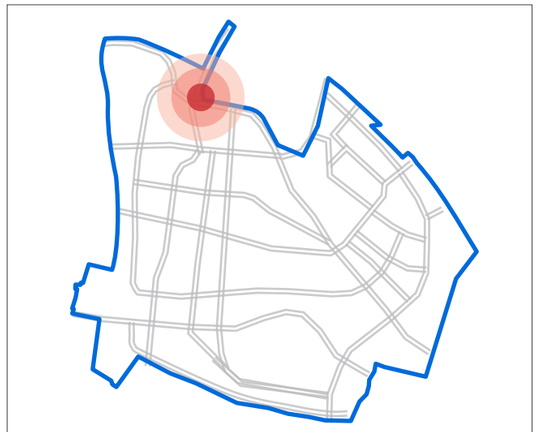
פיתוח שירותים ציבוריים נרחבים, מותאמים לאוכלוסייה
ועידוד הליכתיות לאורך השדרה – "השדרה הקהילתית".

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.

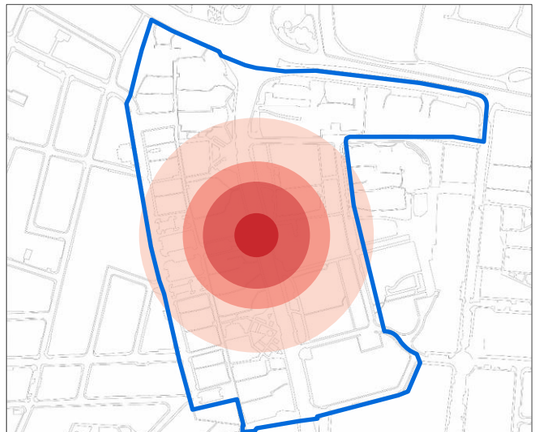
השדרה הקהילתית | עקרונות התכנון - תפקיד במרחב העירוני



הכניסה לעיר | מוקד עירוני ראשי

זיכרון עירוני | הרחבת השדרה, פארק ליניארי

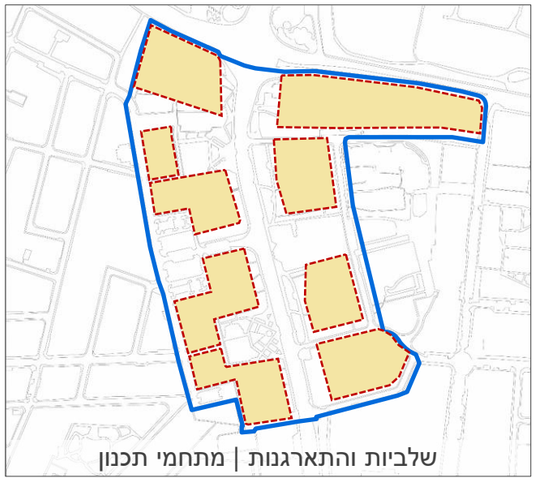
חיבור בין השכונות



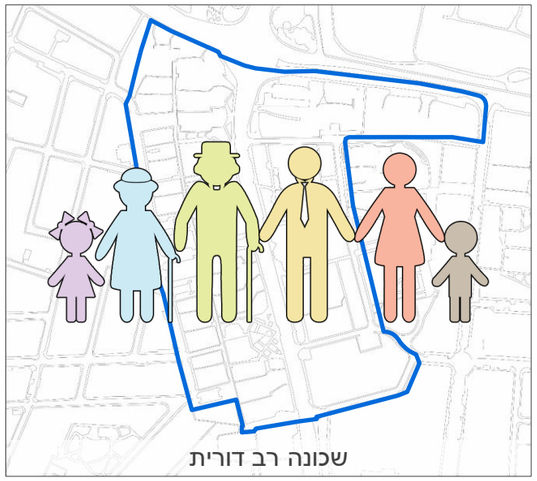
מרחב התחנה

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

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

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 שוטף 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** - ווביגרים (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
לפני דיון והפקדה בוועדה מחוזית	• **מפגש עם נציגויות המתחם** להצגת התכנית המוגשת לוועדה המקומית • **מפגשים עם יזמים** שהציגו 50% חתימות
לאחר אישור התכנית	• **כנסי שיתוף ציבור** לציבור הרחב להצגת התכנית הסופית

חולון. עיר הילדים

המינהלת להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

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

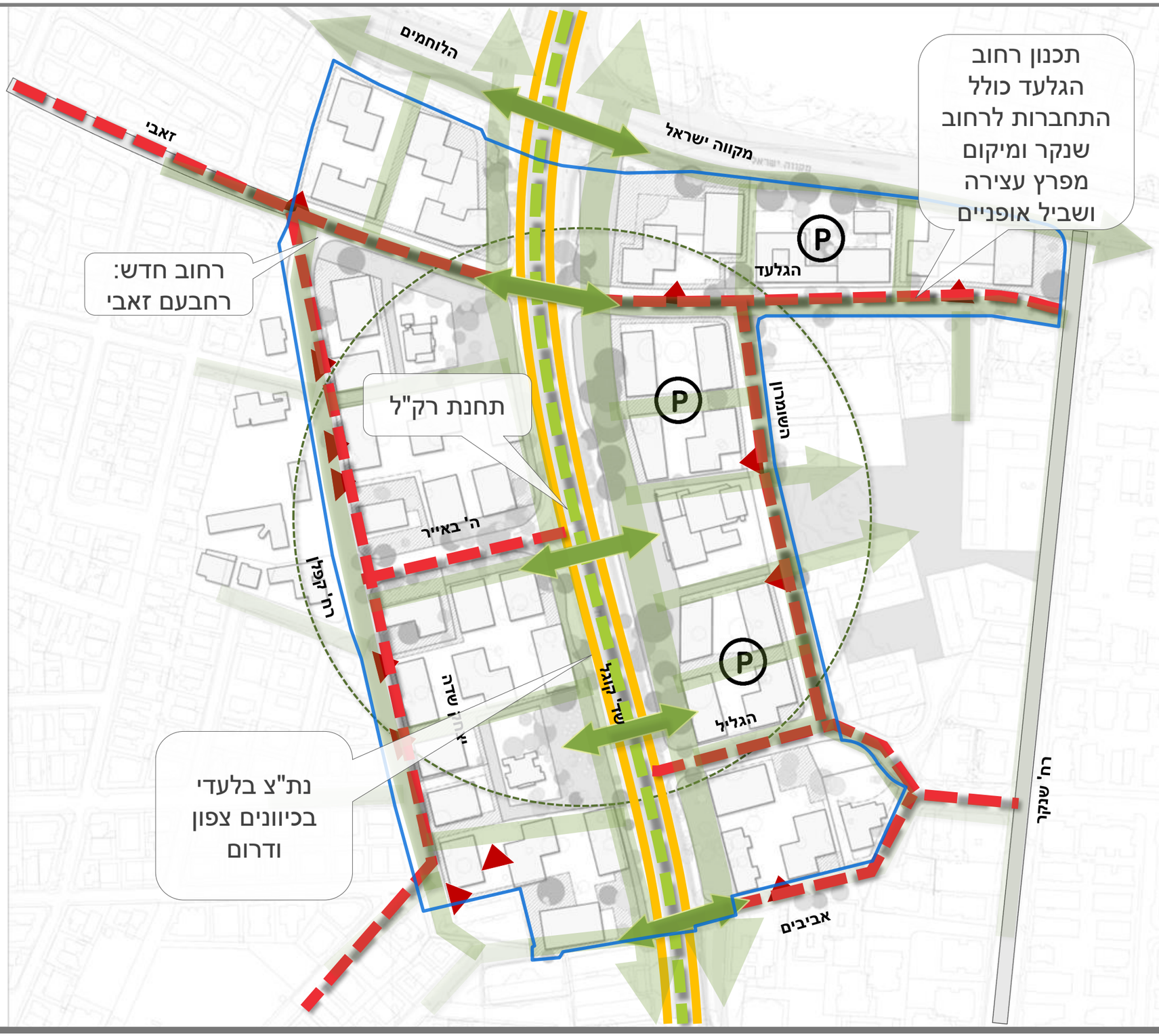
- שטחים פתוחים
- מבנה ציבור כלל עירוני
- פונקציות ציבוריות
- מסחר ותעסוקה

השדרה הקהילתית | הכניסה לעיר

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

השדרה הקהילתית | תנועה, תח"צ ורשת רחובות

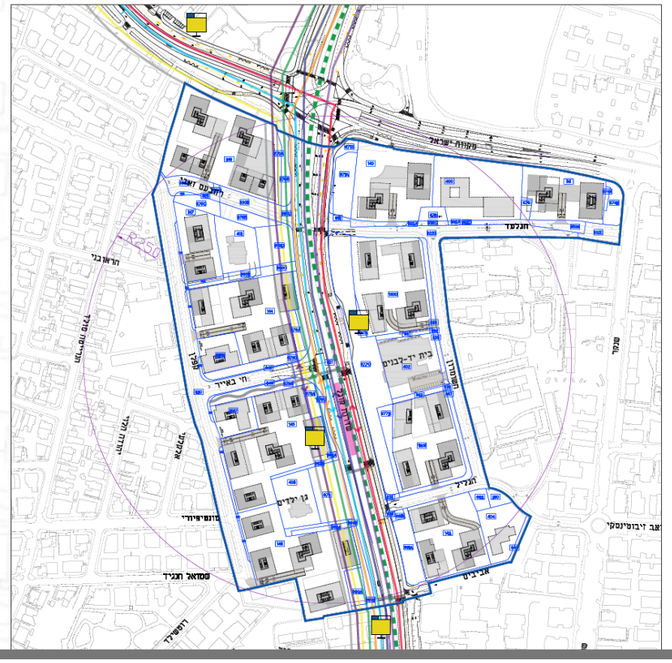


דגשים

- 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):

ב"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
ב"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

אשכול גנים קיים
6 כיתות גן (1.8 ד')

בי"כ היכל אליהו
1.6 ד'

השדרה הקהילתית | מרחב התחנה – שדרות ה' באייר

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

השדרה הקהילתית | תפיסת הבינוי

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

השדרה הקהילתית | טיפוסי בינוי

*טווח הקומות לא סופי

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

השדרה הקהילתית | מרחב התחנה – שדרות קוגל

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

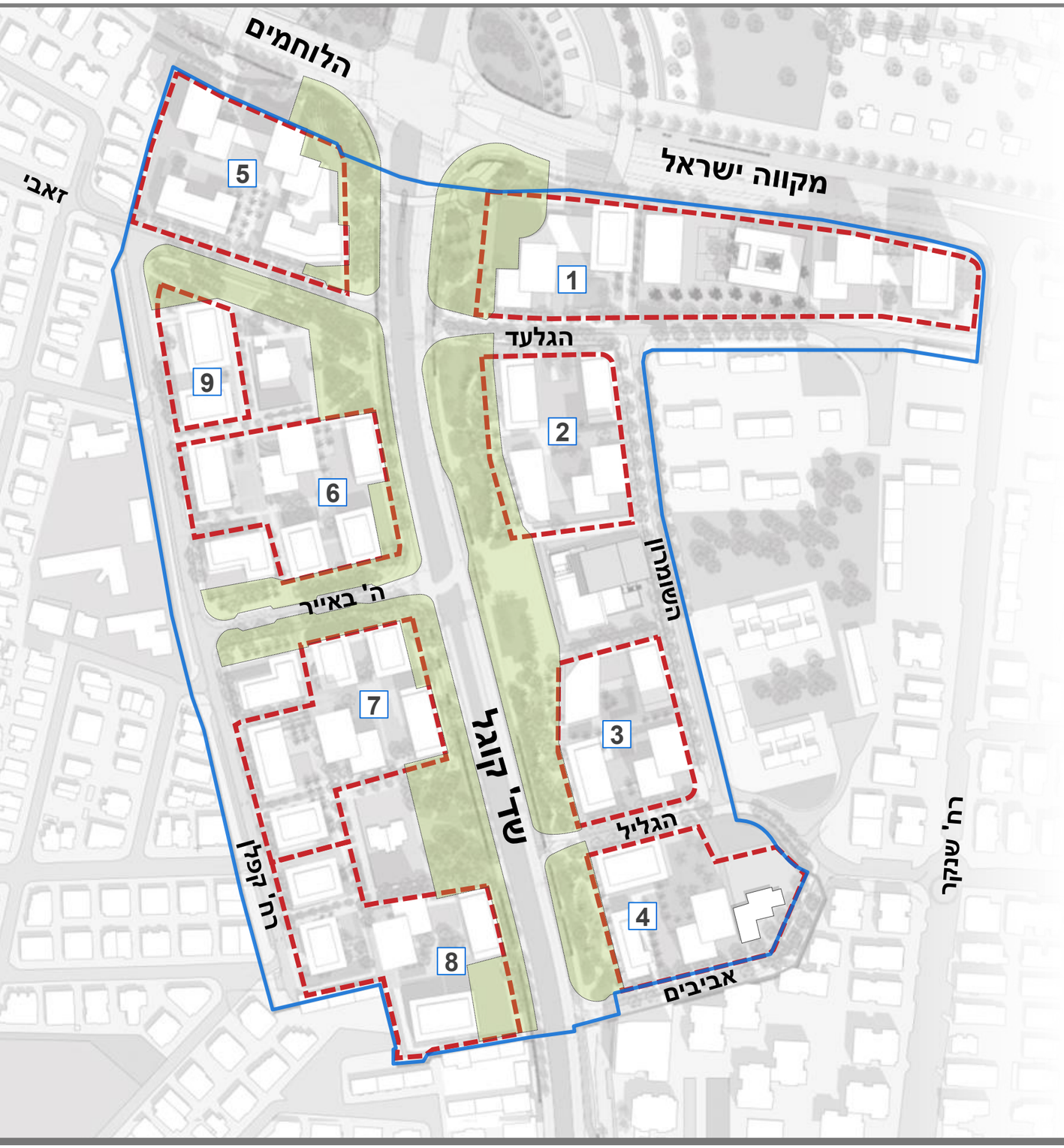
אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

השדרה הקהילתית | מתחמי התכנון

9 מתחמי מימוש עצמאיים ובלתי תלויים

בניהם או בלוחות הזמנים של הרכבת הקלה

(מיקום דירות התמורה ייקבע מול היזם).



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

השדרה הקהילתית | מתחמי התכנון

נתונים עיקריים:

כ-3,000 עד כ-3,300 יח"ד מתוכן:

- כ-490 יח"ד להשכרה (ל-20 שנה)
- 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:

הוראות טבלה 5:

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 יגישו בקשה להיתר 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.

תקן חניה

תקן חניה החניה למגורים שנקבע הוא 1:0.6 לכלל התכנית (כולל תמריץ),

בנוסף 120 חניות ציבוריות במתחמים 2, 3 וחניון ציבורי מתחת לבית הספר במתחם 1.

מוצע שדירות קטנות מאד יהיו ללא חניה, ובמתחמים שאין בהם דירות קטנות מאד, 10% מהדירות תהינה ללא חניה.

תמריץ:

6.5	חניה	מונה
	1.תקן חניה לרכב פרטי: לתעסוקה לפי אזור א', למסחר 0, למגורים עד 0.6 ליח"ד או לפי התקן התקף, הנמוך מביניהם. בתאי שטח במתחמים, שיגישו בקשה להיתר בנייה בתוך 5 שנים מיום פרסומה של תכנית זו, תקן החניה למגורים יהיה 0.8 ליח"ד.	

תקן חניה: 1:0.6

כ-1,965 חניות

כ-3,275 יח"ד בתוכנית

כ-2,431 יח"ד לשיווק

תקן חניה: 1:0.46

כ-1121 חניות

844 יח"ד לדיירים

תקן חניה: 1:1

844 חניות תמורה

חולון. עיר הילדים

המינהלת להתחדשות עירונית חולון

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

השדרה הקהילתית

פירוט התכנון

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

חולון. עיר הילדים

השדרה הקהילתית | סביבת הולכי הרגל – תכנית גגות

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

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

חולון. עיר הילדים

השדרה הקהילתית | עושר של שטחים פתוחים ומגוונים

מעברים וגנים פנימיים

שבילים רחבים וישרים

מקומות מפגש קהילתיים

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

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

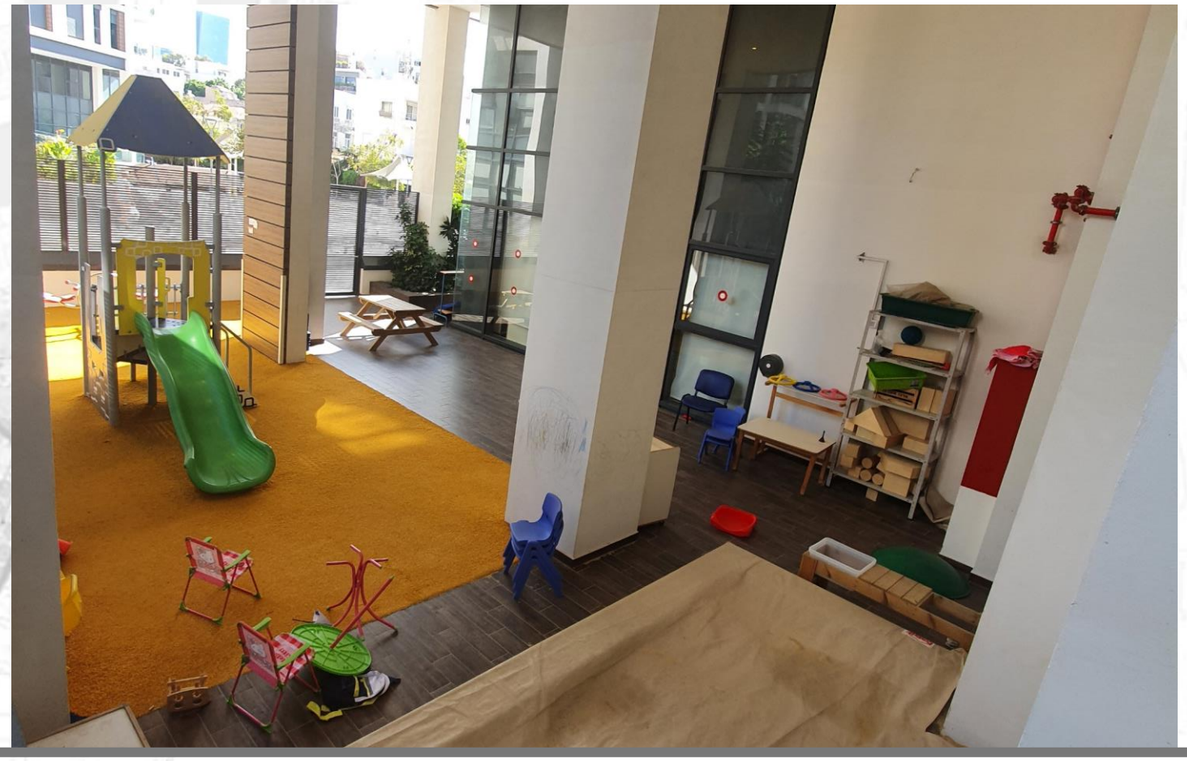
מרחבים רב גילאים
לאורך השדרה

מסחר בנקודות אסטרטגיות

שירותים קהילתיים
מתחת לבית

השדרה הקהילתית | מגוון רחב של שימושים ציבוריים

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



השדרה הקהילתית | דוגמאות – בינוי "מרקמי"

תדהר | ישר אדריכלים

קיקה ברא"ז אדריכלים

קבוצת אביב

נעמה מליס אדריכלים

פיבקו אדריכלים

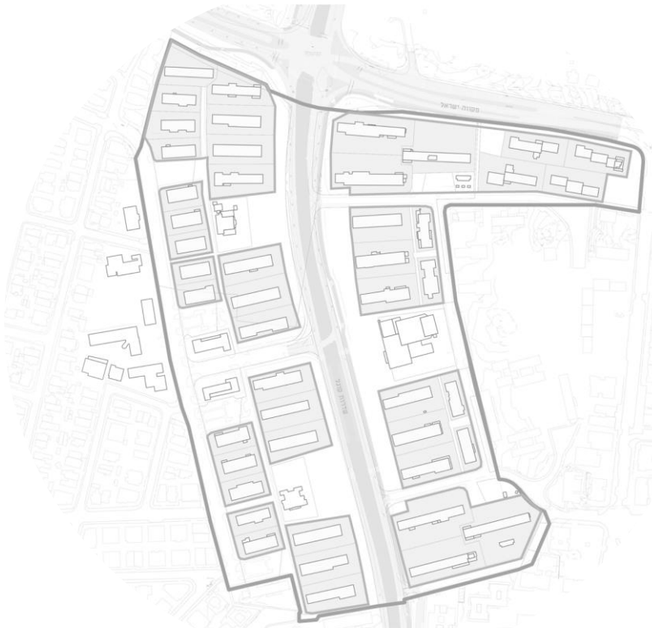
קבוצת אביב

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

מתחמי התכנון

נספח בינוי | תכנית קומה טיפוסית

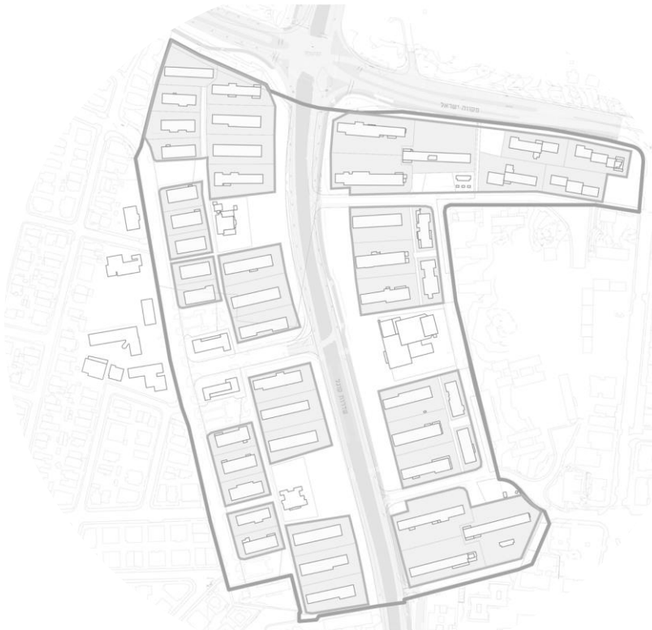


מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

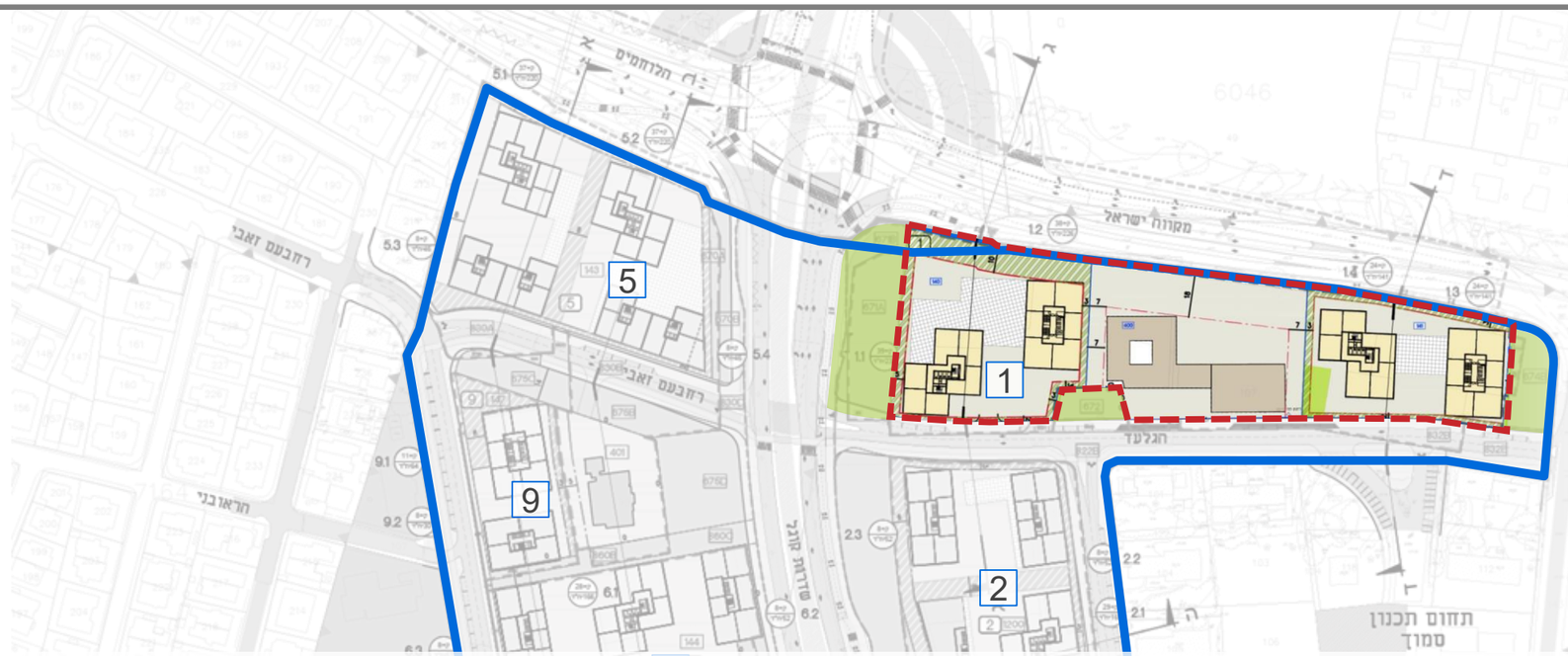
אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

נספח בינוי | תכנית קומת קרקע



מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת

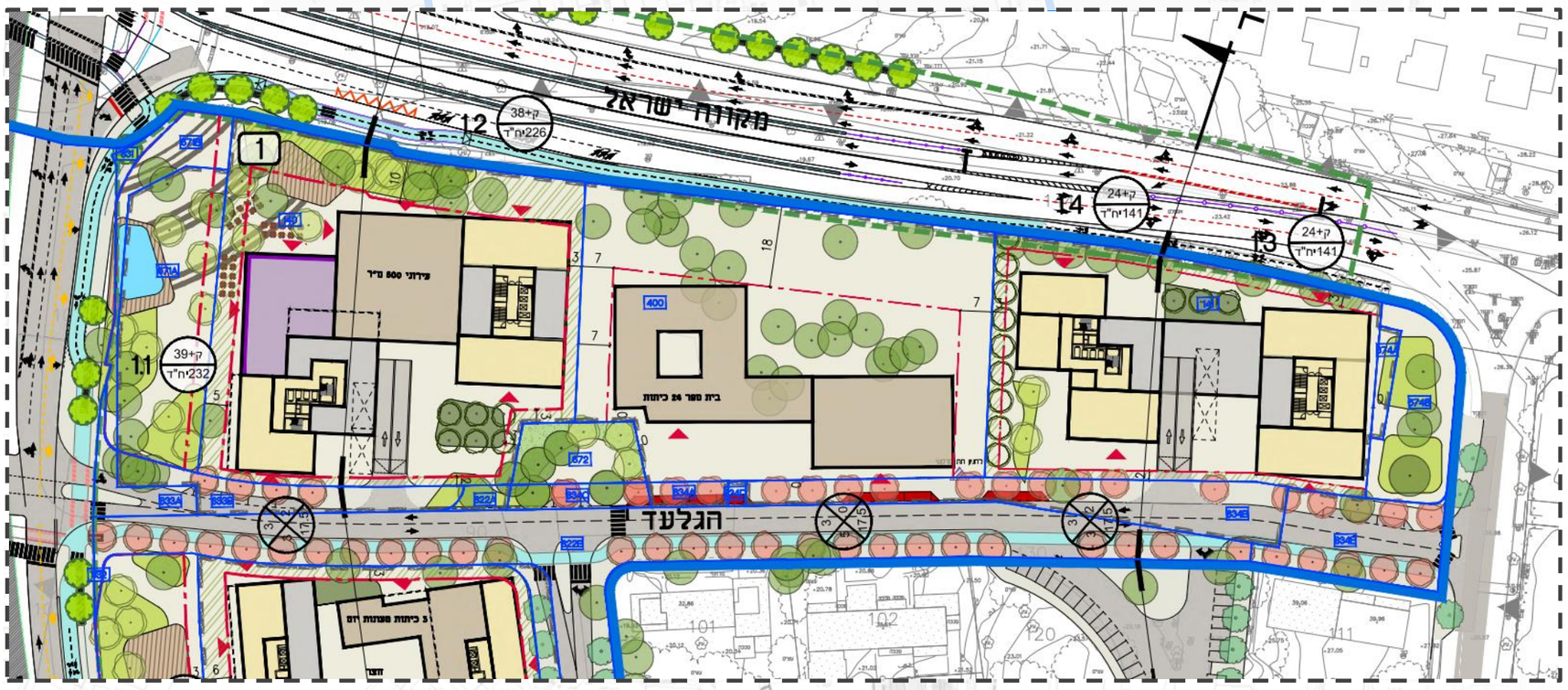
מתחם 01 | מקווה ישראל 2, 4, 6, 8 הגלעד 1, 3, 7



יח"ד קיים: 189
יח"ד מוצע: עד 739
שטח למגורים: כ-9.9 ד'
שטח לצרכי ציבור: כ-5.4 ד'
ש.מבונה לצרכי ציבור: 500 מ"ר
מסחר: 250 מ"ר

- בסמוך למתחם מתוכננים 3 שצ"פים:
לאורך קוגל, לאורך שנקר ושניים לאורך הגלעד.
- הפיכת רח' השומרון לדו-סטרי.
- קישור בין רחוב הגלעד וקוגל לרחוב שנקר.
- כניסה ויציאה ימין-ימין מרחוב שנקר.

קומת קרקע (מתוך נספח הבינוי)

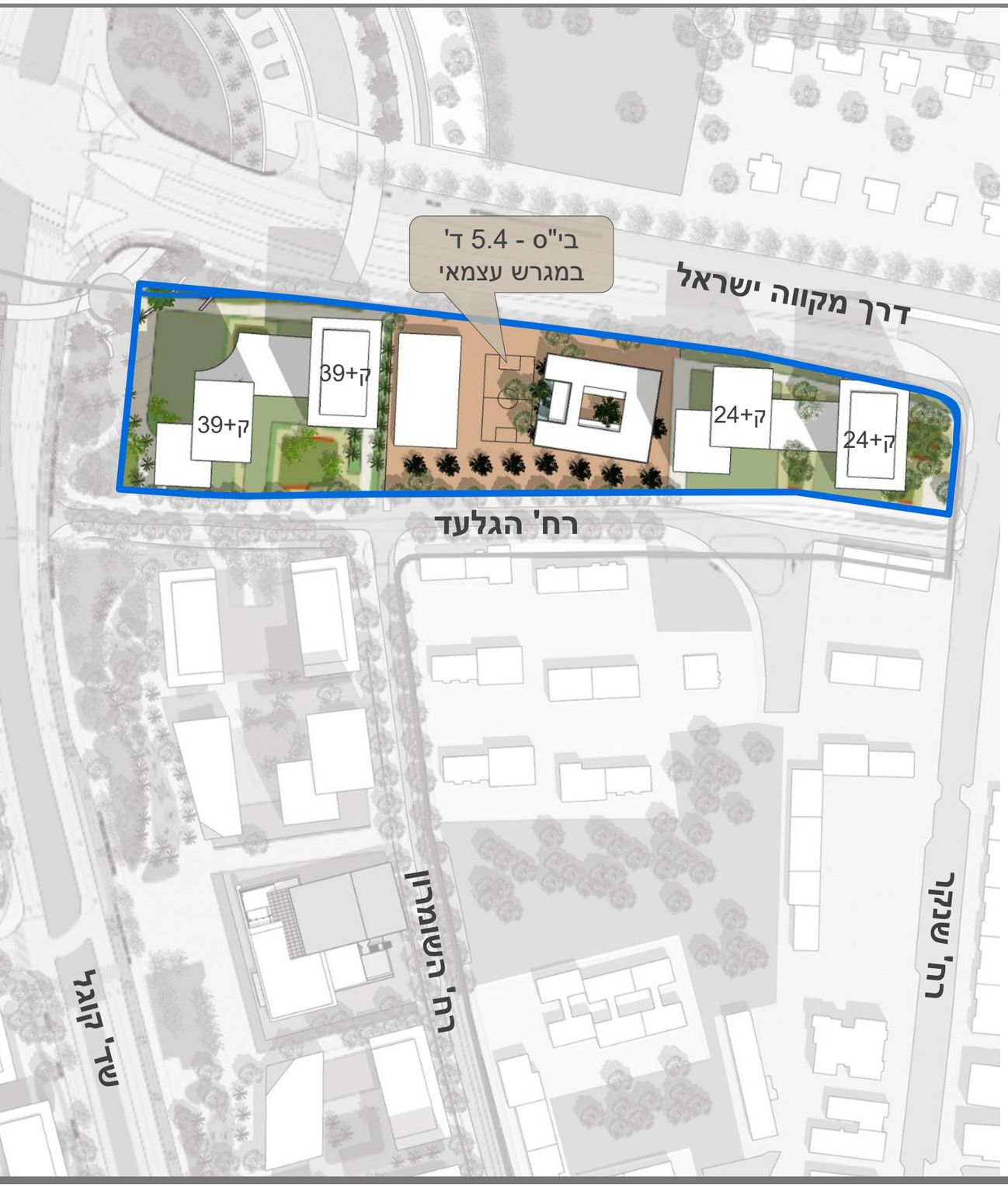


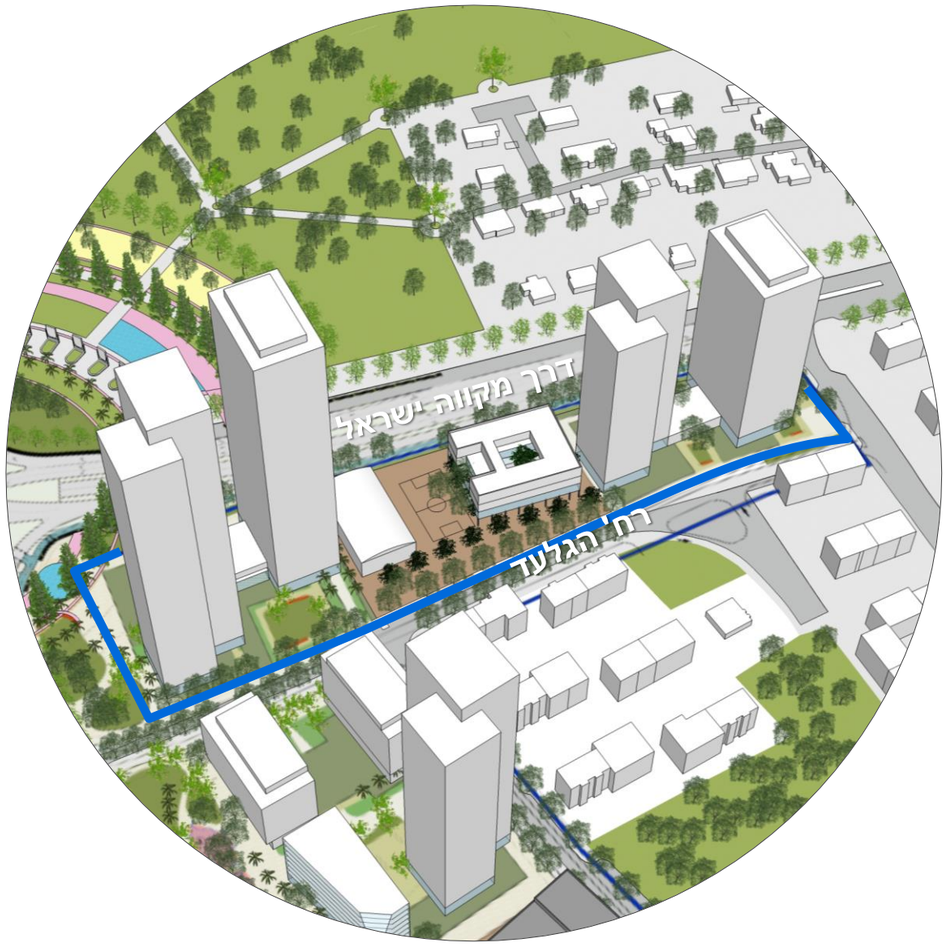
מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת

מתחם 01 | מקווה ישראל 2, 4, 6, 8 הגלעד 1, 3, 7

יח"ד קיים: 189
יח"ד מוצע: עד 739
שטח למגורים: כ-9.9 ד'
שטח לצרכי ציבור: כ-5.4 ד'
ש.מבונה לצרכי ציבור: 500 מ"ר
מסחר: 250 מ"ר

דירות קטנות (עד 80 מ"ר): 20%
דירות להשכרה: 15%
דירות שני כיווני אוויר: כ-80%



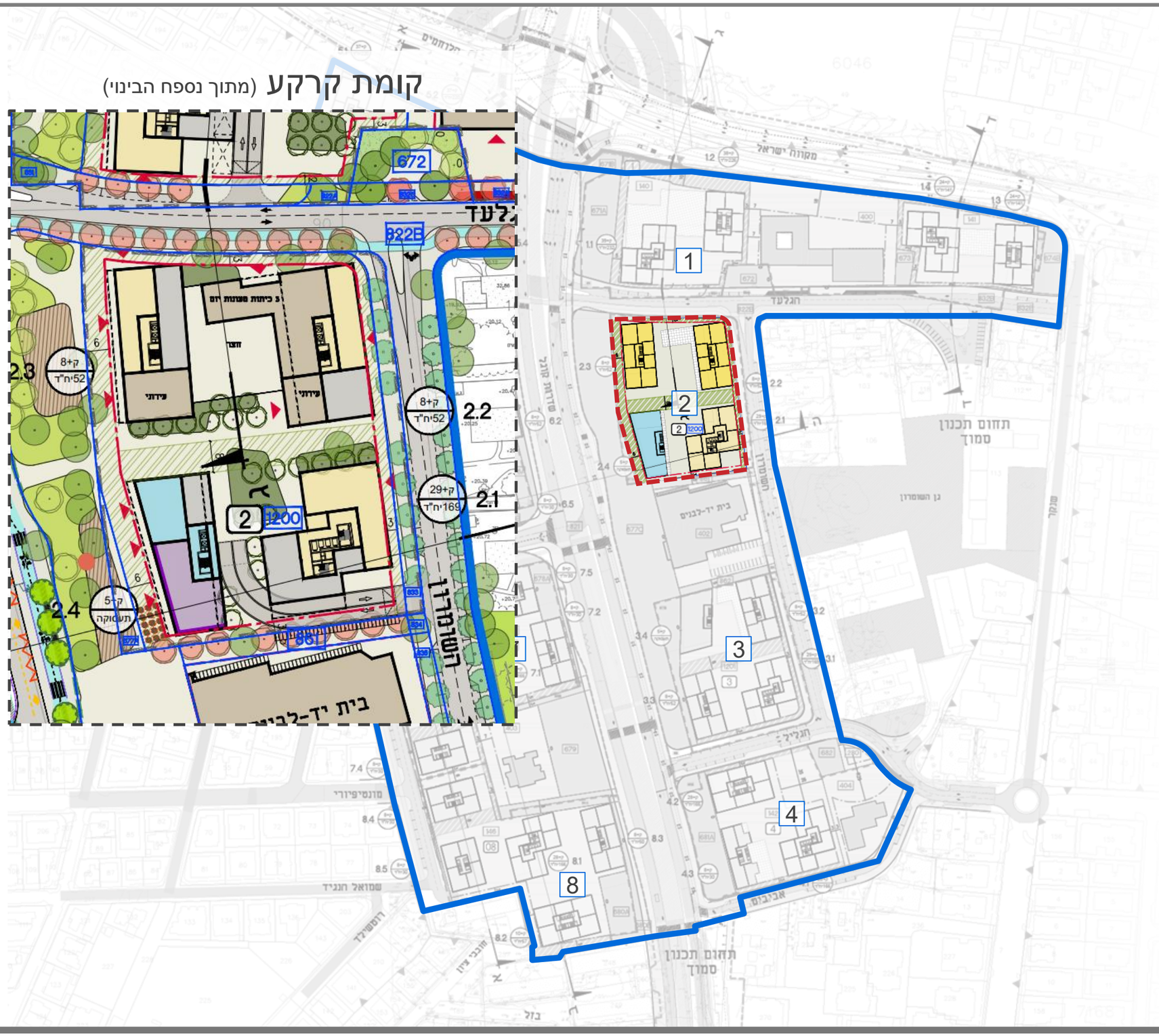


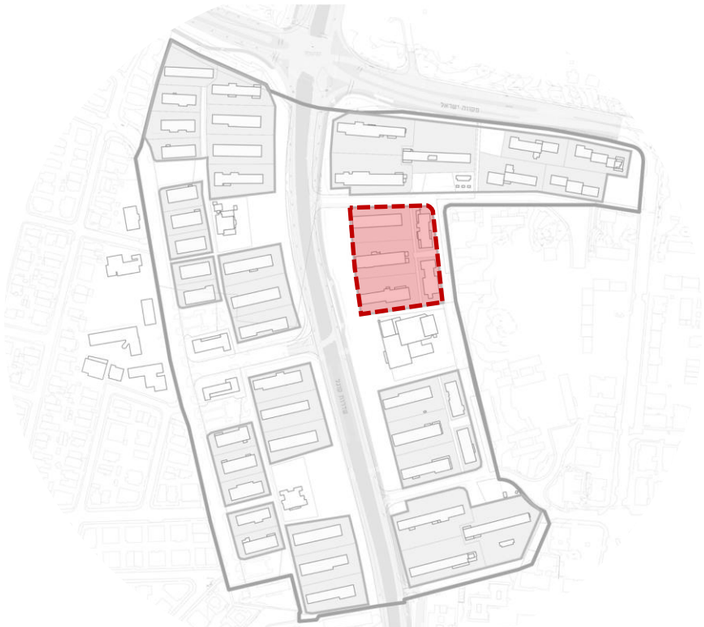
המחשה לפי נספח בינוי (מנחה)

מתחם 02 | שד' קוגל 5, 7, 9, הגלבוע 1, 3, 5, 7

יח"ד קיים: 68
יח"ד מוצע: עד 273
שטח למגורים: כ-7.1 ד'
ש.מבונה לצרכי ציבור: 705 מ"ר
משרדים: 3000 מ"ר
מסחר: 250 מ"ר
מטלת יזם: 60 חניות ציבוריות

- המתחם מתרחק משדרות קוגל תוך יצירת שדרה רחבה ושימושית בין הדרך למבנים הקרובים.
- הפיכת רח' הגלעד והשומרון לדו-סטרי.
- במרכז המתחם יעבור שביל הולכי רגל אשר יחבר בין רחוב השומון לשדרות קוגל.



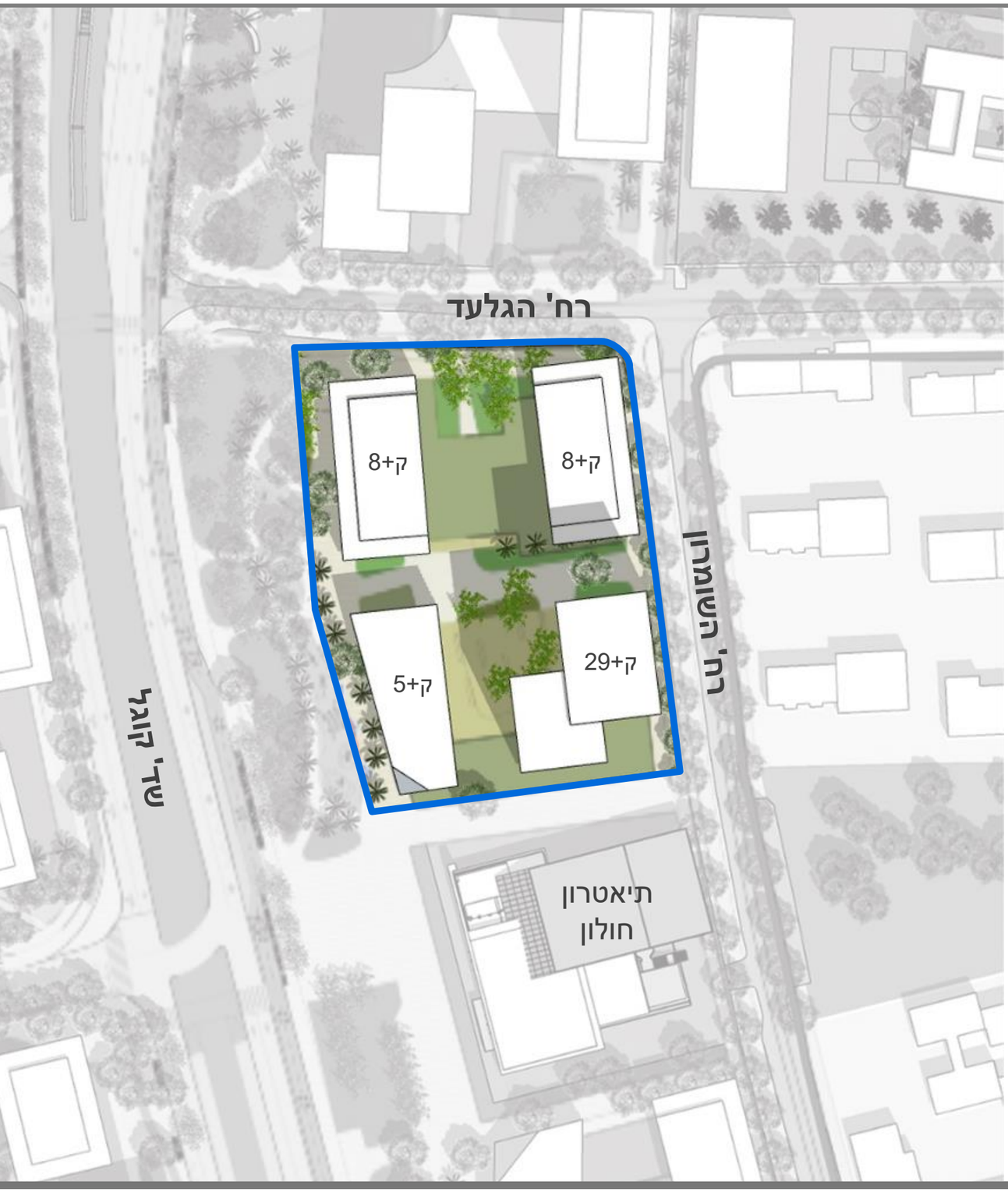


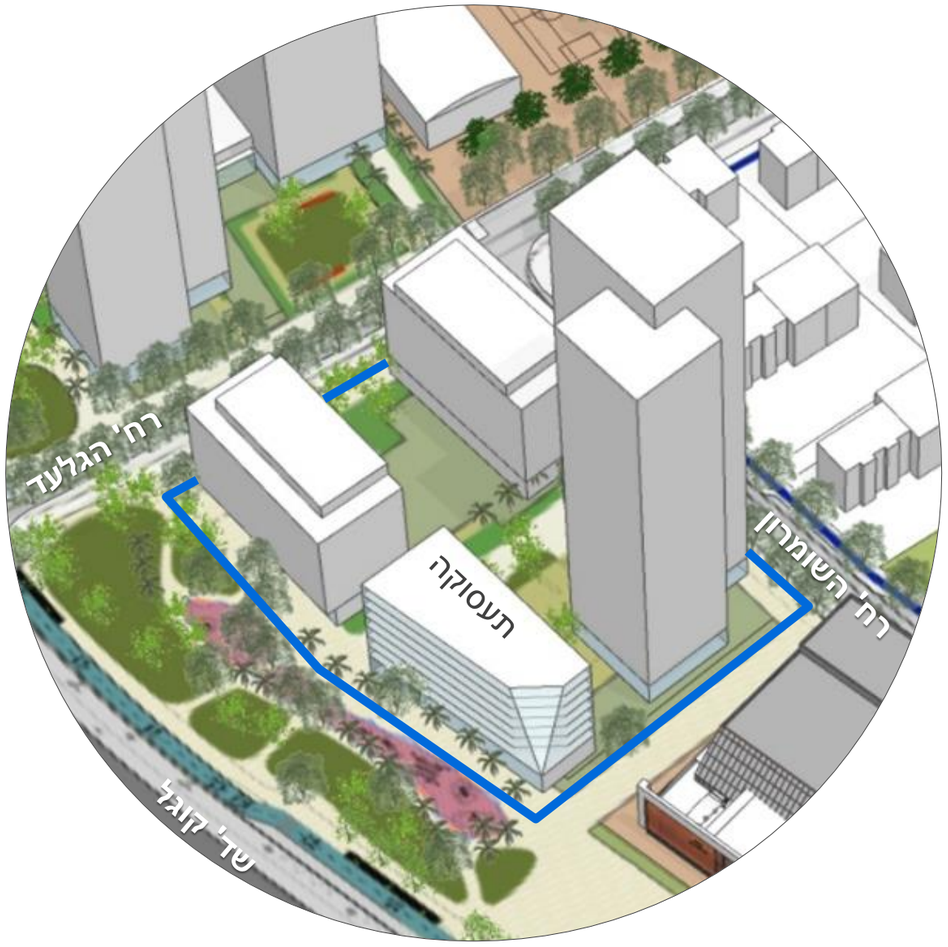
מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת

מתחם 02 | שד' קוגל 5, 7, 9, הגלבוע 1, 3, 5, 7

יח"ד קיים: 68
יח"ד מוצע: עד 273
שטח למגורים: כ-7.1 ד'
ש.מבונה לצרכי ציבור: 705 מ"ר
משרדים: 3000 מ"ר
מסחר: 250 מ"ר
מטלת יזם: 60 חניות ציבוריות

דירות קטנות מאוד (עד 65 מ"ר): 20%
דירות להשכרה: 15%
דירות בבנייה עד 9 ק': כ-40%
דירות במגדלים: כ-60%
דירות שני כיווני אוויר: כ-80%



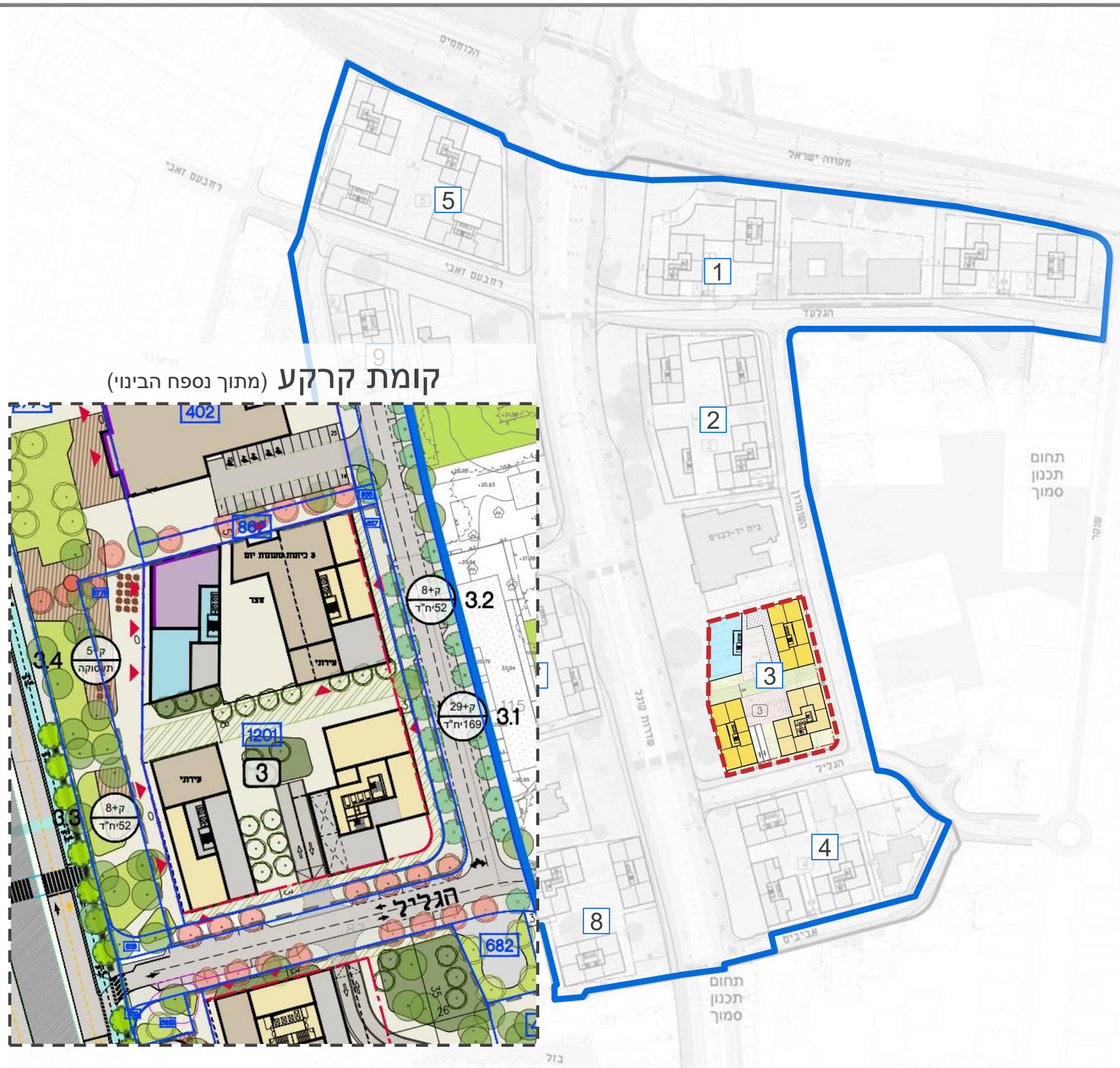


המחשה לפי נספח בינוי (מנחה)

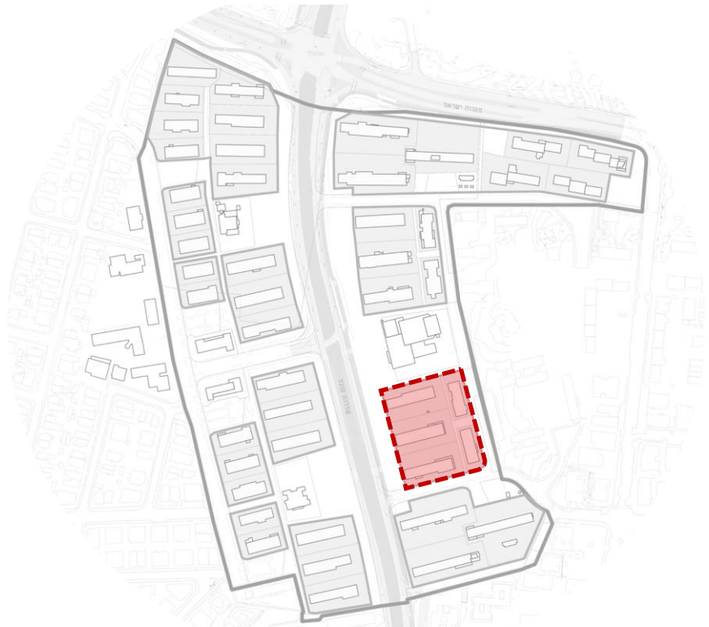
מתחם 03 | שד' קוגל 13, 15, 17, השומרון 8, 10

יח"ד קיים: 70
יח"ד מוצע: עד 273
שטח למגורים: כ-5.9 ד'
ש.מבונה לצרכי ציבור: 705 מ"ר
משרדים: 3000 מ"ר
מסחר: 250 מ"ר
מטלת יזם: 60 חניות ציבוריות

- המתחם מתרחק משדרות קוגל תוך יצירת שדרה רחבה ושימושית בין הדרך למבנים הקרובים.
- הפיכת רח' הגליל והשומרון לדו-סטרי.
- במרכז המתחם יעבור שביל הולכי רגל אשר יחבר בין רחוב השומון לשדרות קוגל.



קומת קרקע (מתוך נספח הבינוי)

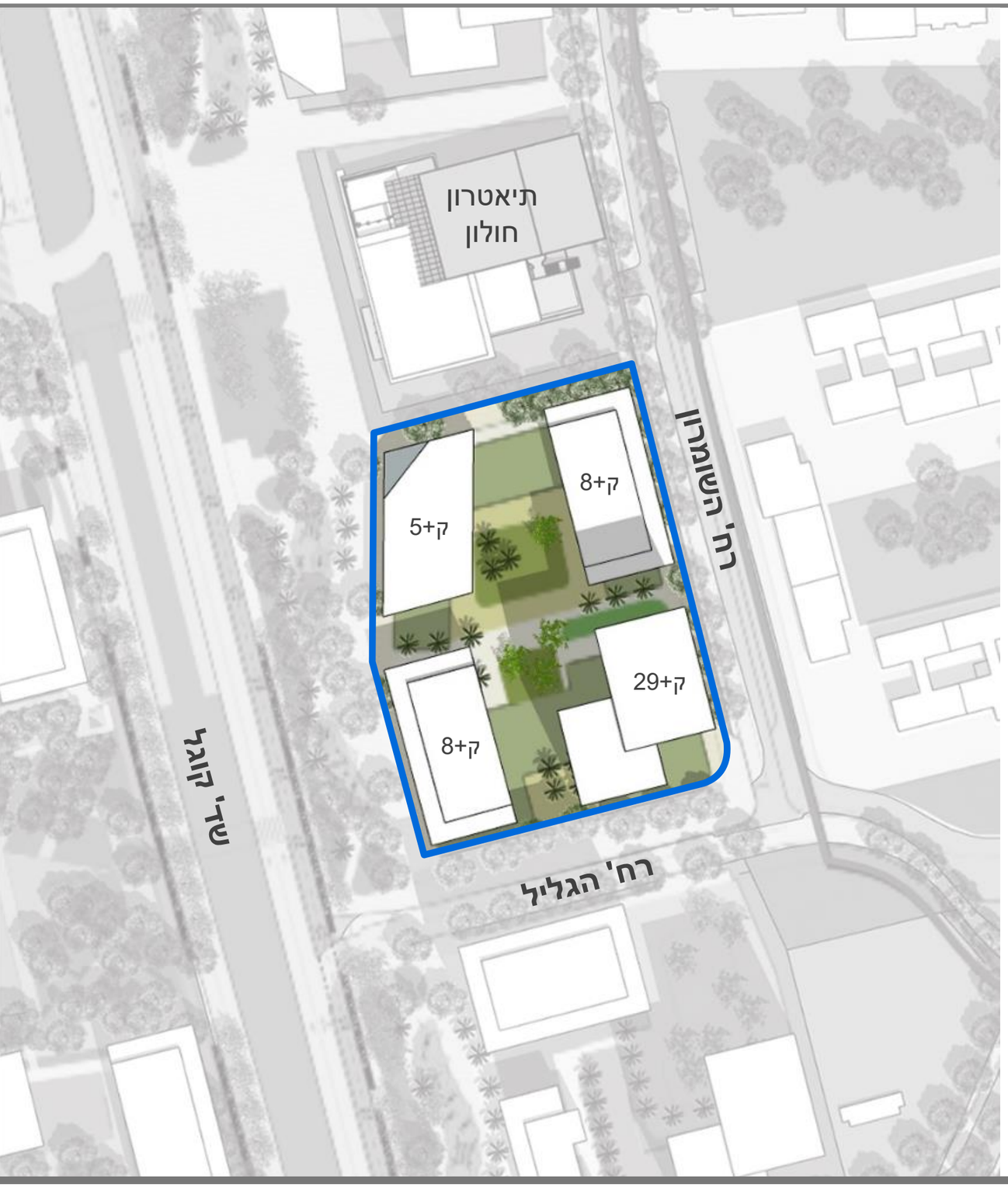


מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת

מתחם 03 | שד' קוגל 13, 15, 17, השומרון 8, 10

יח"ד קיים: 70
יח"ד מוצע: עד 273
שטח למגורים: כ-5.9 ד'
ש.מבונה לצרכי ציבור: 705 מ"ר
משרדים: 3000 מ"ר
מסחר: 250 מ"ר
מטלת יזם: 60 חניות ציבוריות

דירות קטנות מאוד (עד 65 מ"ר): 20%
דירות להשכרה: 15%
דירות בבנייה עד 9 ק': כ-40%
דירות במגדלים: כ-60%
דירות שני כיווני אוויר: כ-80%



המחשה לפי נספח בינוי (מנחה)

מתחם 04 | שד' קוגל 19, 21 הגליל 4

יח"ד קיים: 93
יח"ד מוצע: עד 360
שטח למגורים: כ-5.3 ד'
שטח לצרכי ציבור: כ-2 ד'
ש.מבונה לצרכי ציבור: 250 מ"ר
מסחר: 250 מ"ר

- המתחם מתרחק משדרות קוגל תוך יצירת שדרה רחבה ושימושית בין הדרך למבנים הקרובים.
- הפיכת רח' הגליל לדו-סטרי.
- בסמוך למתחם מתוכננים שצ"פים לאורך רח' קוגל והגליל.
- כניסה ויציאה ימין-ימין מרחוב אביבים.

מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת

מתחם 04 | שד' קוגל 19, 21 הגליל 4

יח"ד קיים: 93
יח"ד מוצע: עד 360
שטח למגורים: כ-5.3 ד'
שטח לצרכי ציבור: כ-2 ד'
ש.מבונה לצרכי ציבור: 250 מ"ר
מסחר: 250 מ"ר

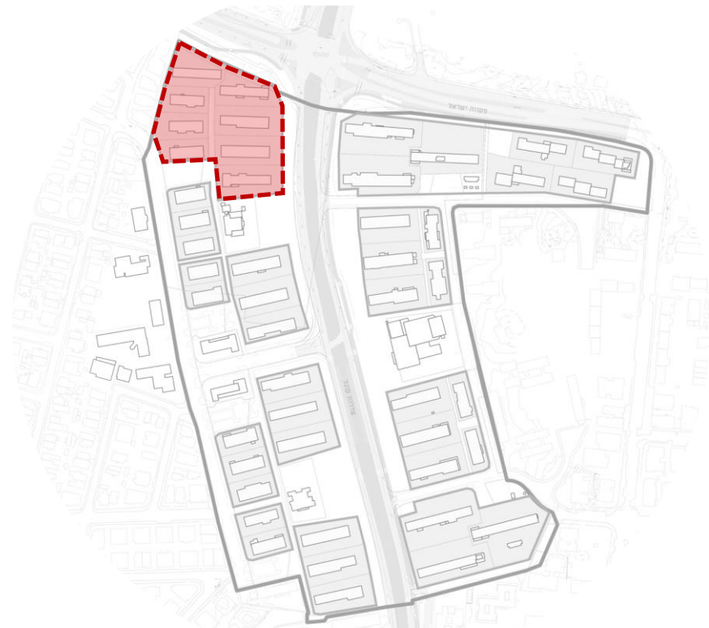
דירות קטנות (עד 80 מ"ר): 20%
דירות להשכרה: 15%
דירות בבנייה עד 9 ק': כ-10%
דירות במגדלים: כ-90%
דירות שני כיווני אוויר: כ-80%

המחשה לפי נספח בינוי (מנחה)

מתחם 05 | הלוחמים 1, 3, שד' קוגל 2, 4, 6, 8 קפלן 28, 30, 32

יח"ד קיים: 135
יח"ד מוצע: עד 552
שטח למגורים: כ-9.1 ד'
ש.מבונה לצרכי ציבור: 790 מ"ר
מסחר: 250 מ"ר

- המתחם מתרחק משדרות קוגל תוך יצירת שדרה רחבה ושימושית בין הדרך למבנים הקרובים.
- פתיחת רחוב זאבי (דו-סטרי) המחבר בין קפלן וקוגל.
- הפיכת רחוב קפלן לדו-סטרי.
- במרכז המתחם יעבור שביל הולכי רגל אשר יחבר בין רחוב הלוחמים לזאבי.
- בסמוך למתחם מתוכננים 3 שצ"פים: לאורך קוגל, זאבי והלוחמים.

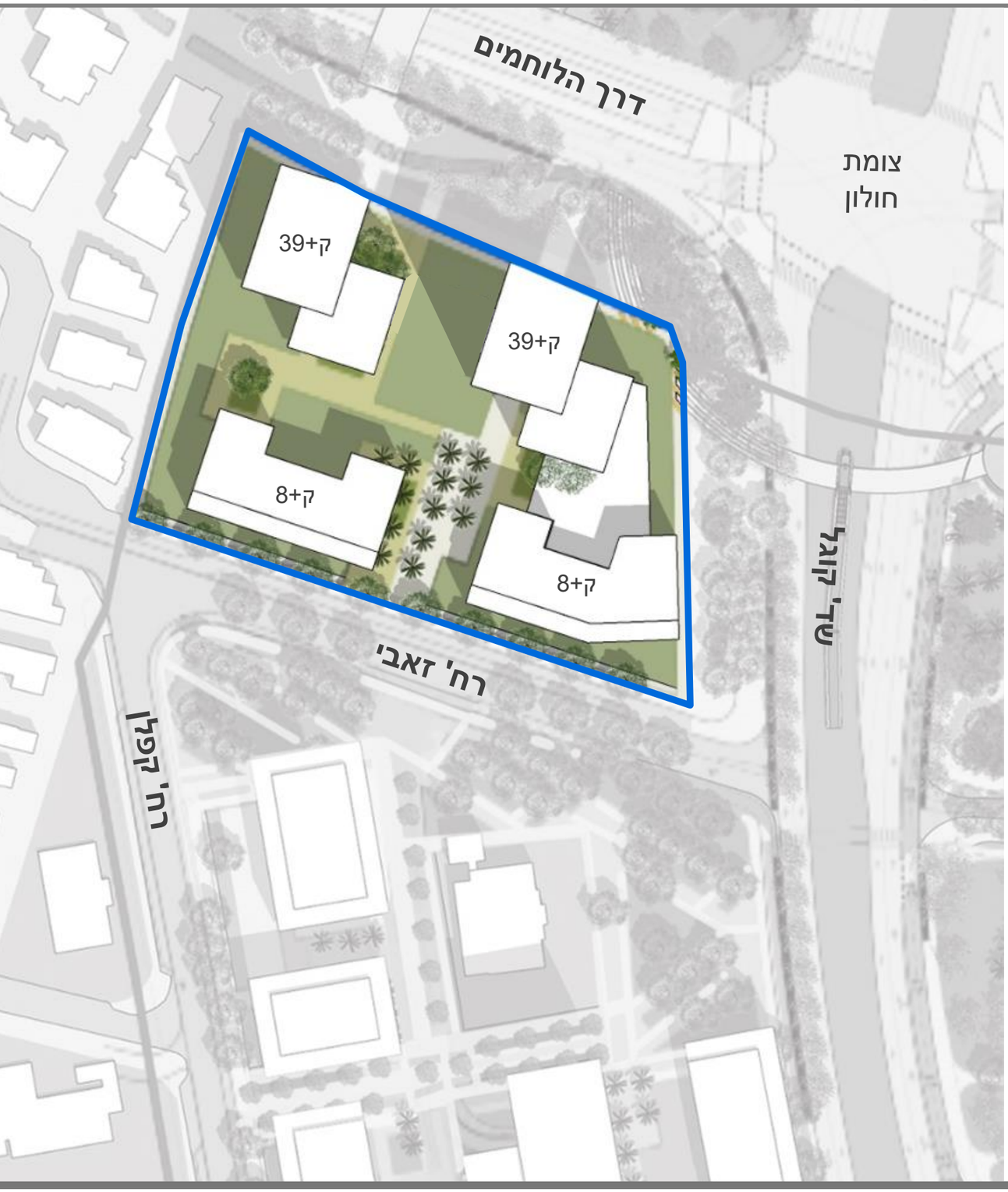


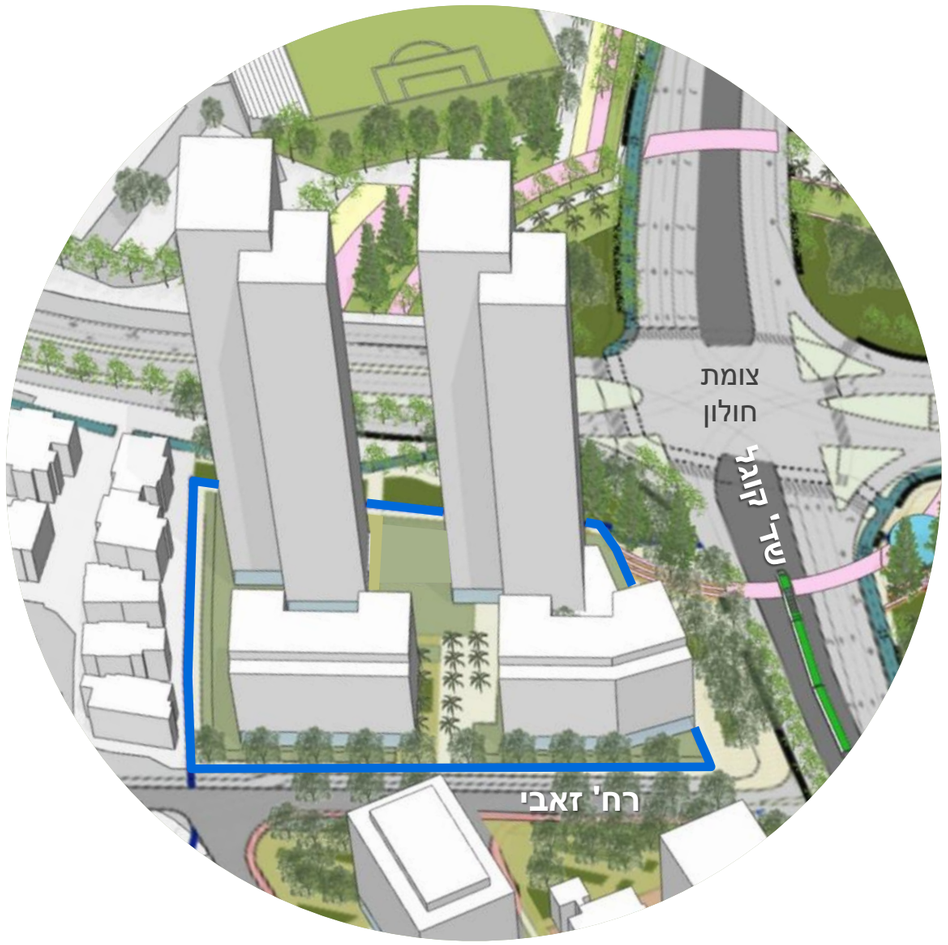
מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת

מתחם 05 | הלוחמים 1, 3, שד' קוגל 2, 4, 6, 8 קפלן 28, 30, 32

יח"ד קיים: 135
יח"ד מוצע: עד 552
שטח למגורים: כ-9.1 ד'
ש.מבונה לצרכי ציבור: 790 מ"ר
מסחר: 250 מ"ר

דירות קטנות (עד 80 מ"ר): 20%
דירות להשכרה: 15%
דירות בבנייה עד 9 ק': כ-20%
דירות במגדלים: כ-80%
דירות שני כיווני אוויר: כ-95%



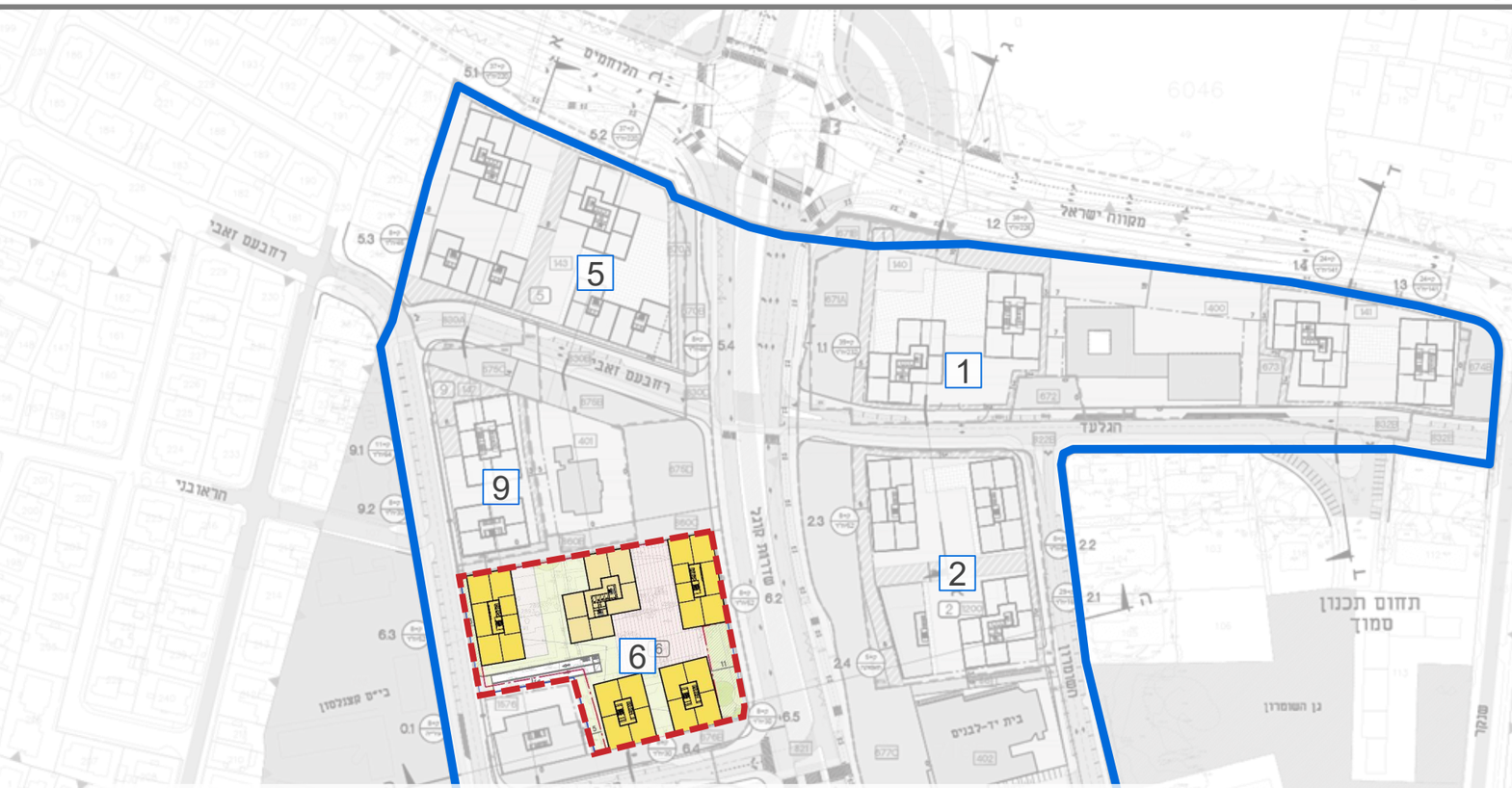


המחשה לפי נספח בינוי (מנחה)

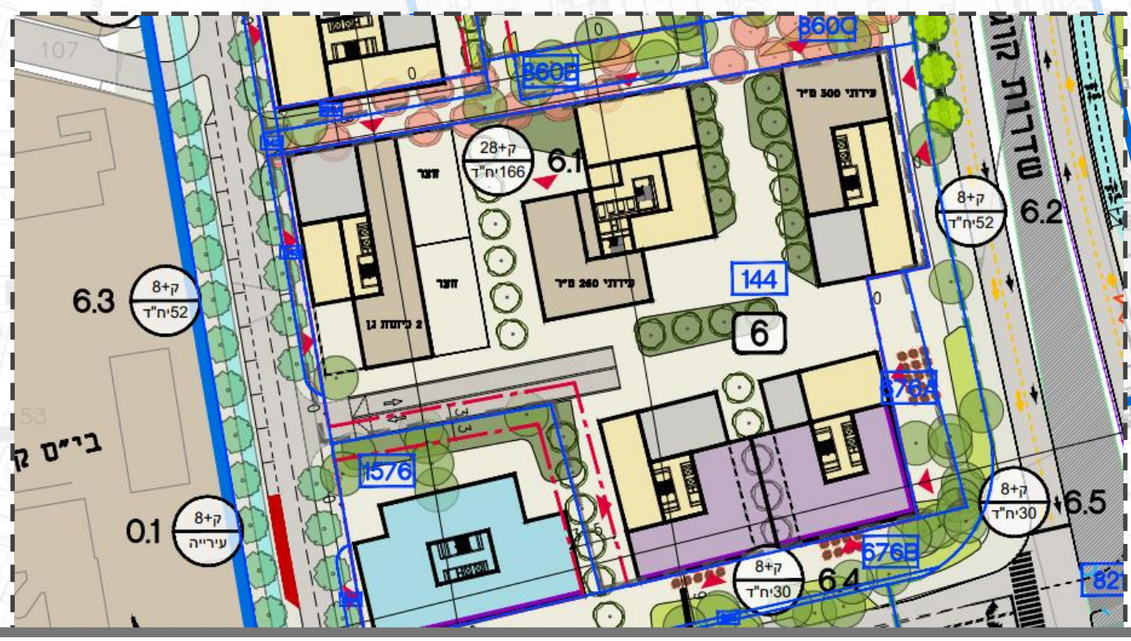
מתחם 06 | שד' קוגל 12, 14, 16 קפלן 18, 20

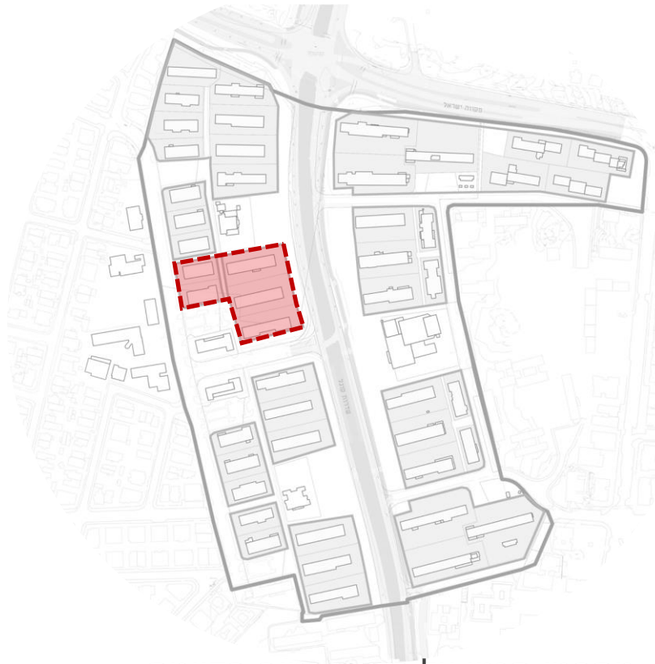
יח"ד קיים: 85
יח"ד מוצע: עד 332
שטח למגורים: כ-7.2 ד'
ש.מבונה לצרכי ציבור: 820 מ"ר
מסחר: 400 מ"ר

- הפיכת רחוב קפלן לדו-סטרי.
- מצפון למתחם יעבור שביל הולכי רגל אשר יחבר בין רחוב קפלן לשדרות קוגל.
- בסמוך למתחם מתוכנים 2 שצ"פים לאורך שדרות קוגל ולאורך שדרות ה' באייר.



קומת קרקע (מתוך נספח הבינוי)



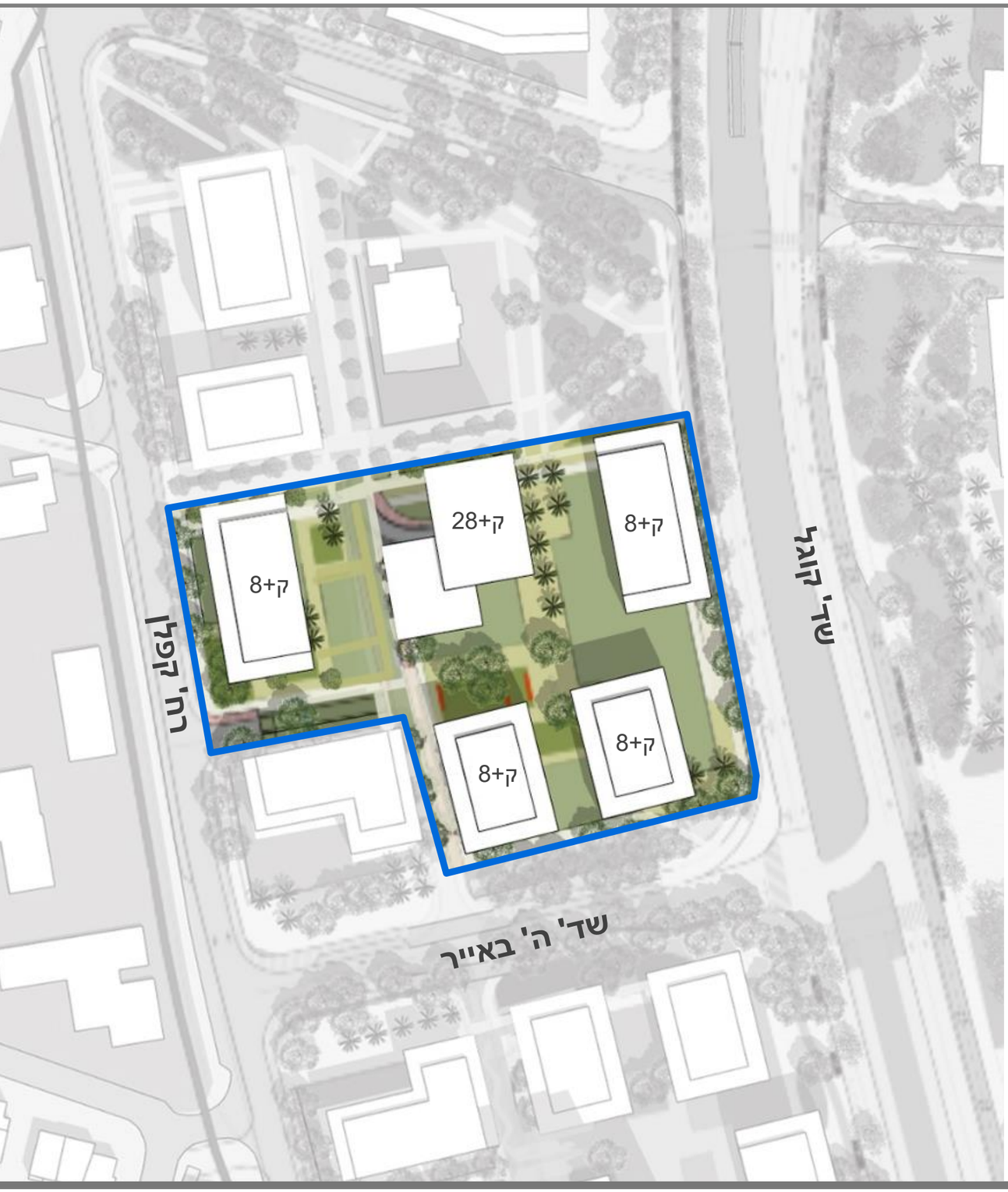


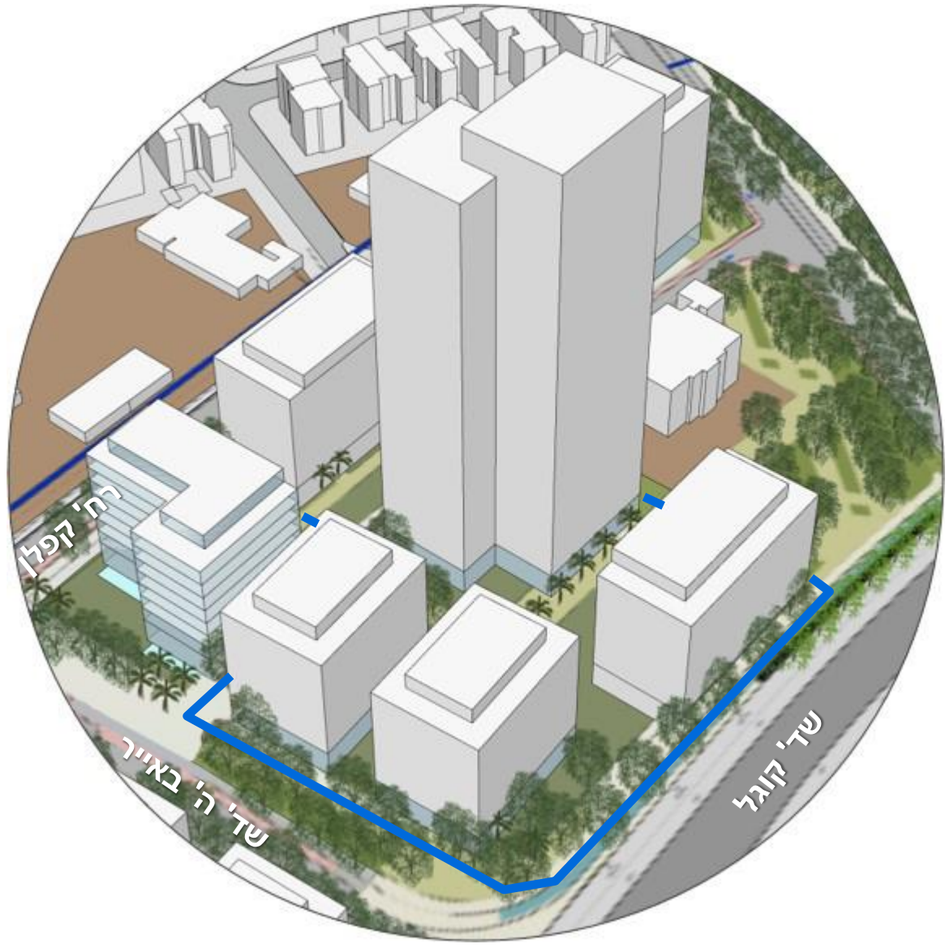
מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת

מתחם 06 | שד' קוגל 12, 14, 16 קפלן 18, 20

יח"ד קיים: 85
יח"ד מוצע: עד 332
שטח למגורים: כ-7.2 ד'
ש.מבונה לצרכי ציבור: 820 מ"ר
מסחר: 400 מ"ר

דירות קטנות מאוד (עד 65 מ"ר): 20%
דירות להשכרה: 15%
דירות בבנייה עד 9 ק': כ-50%
דירות במגדלים: כ-50%
דירות שני כיווני אוויר: כ-85%



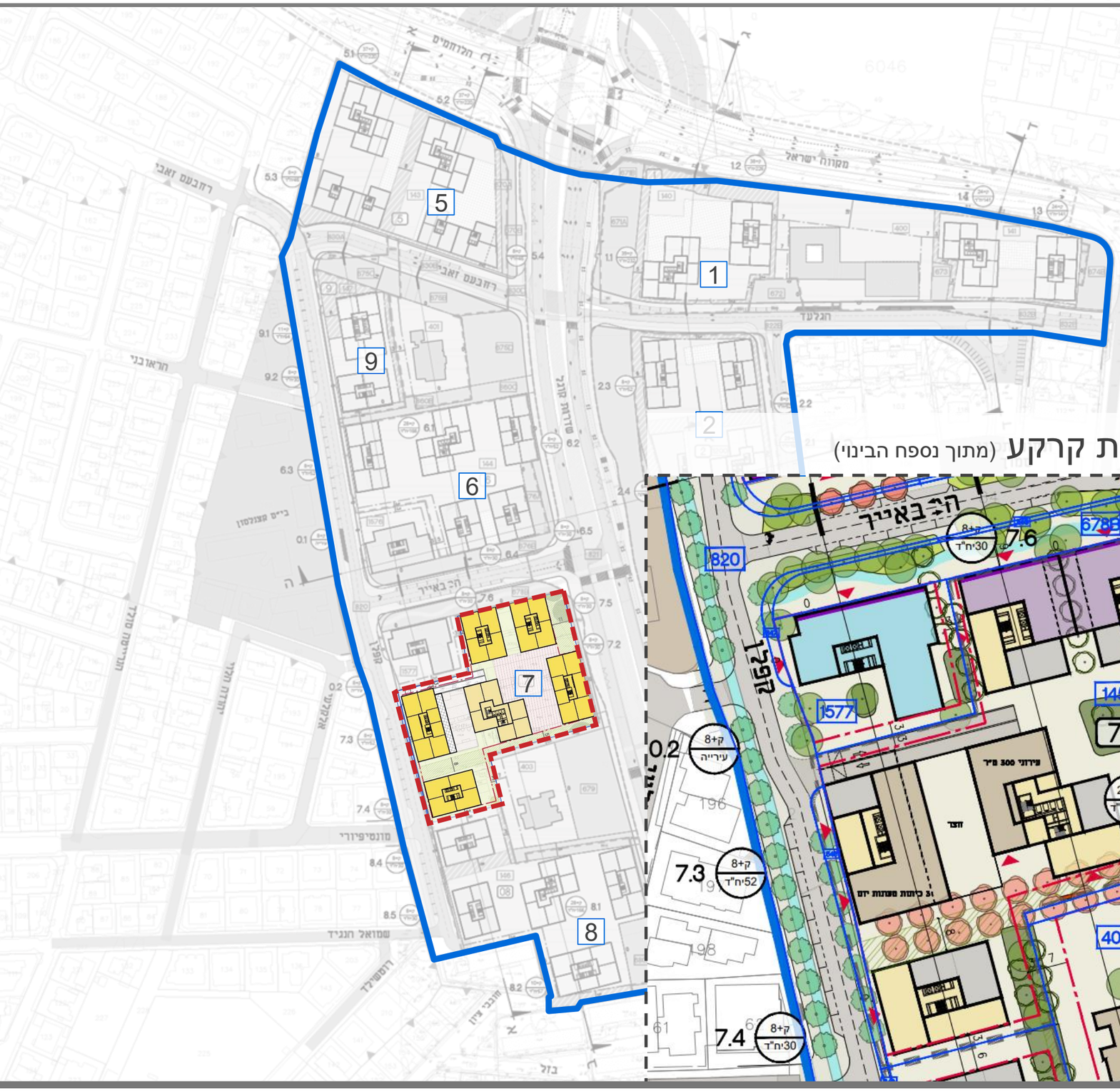


המחשה לפי נספח בינוי (מנחה)

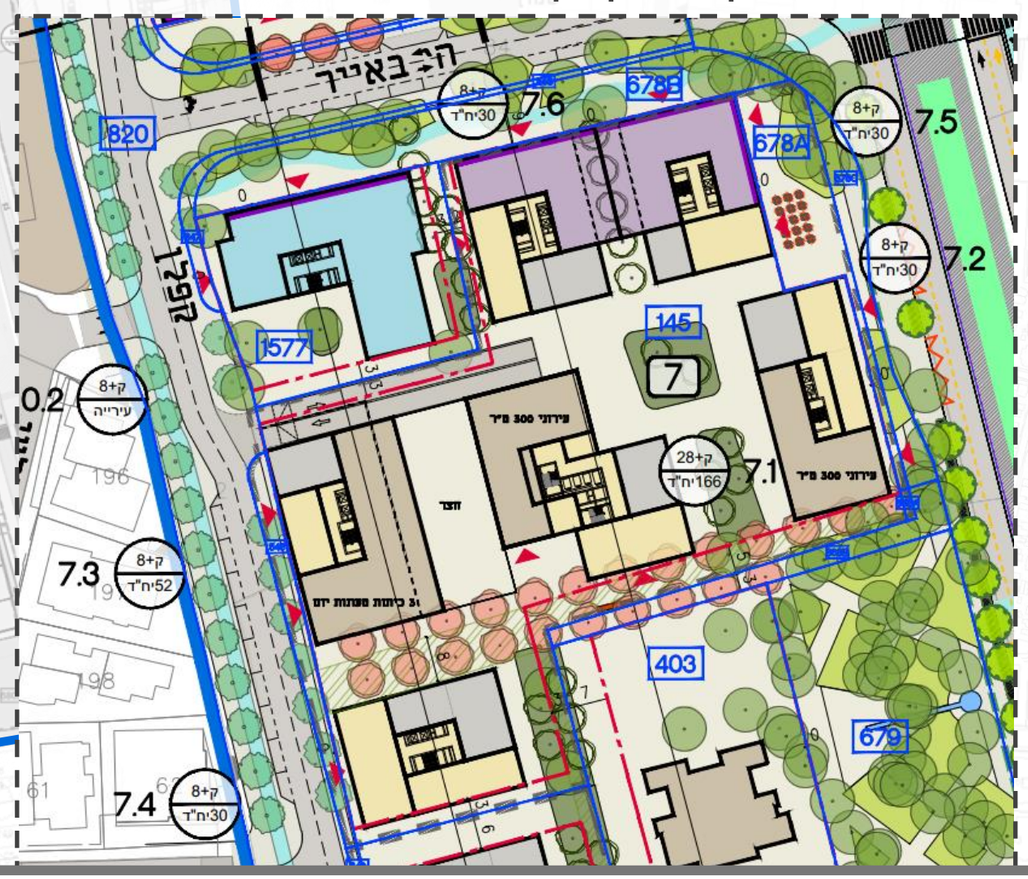
מתחם 07 | שד' קוגל 18, 20, 22 קפלן 8, 10, 12

יח"ד קיים: 93
יח"ד מוצע: עד 361
שטח למגורים: כ-8.1 ד'
ש.מבונה לצרכי ציבור: 1005 מ"ר
מסחר: 400 מ"ר

- הפיכת רחוב קפלן לדו-סטרי.
- בדרום המתחם עבור שביל הולכי רגל אשר יחבר בין רחוב קפלן לשדרות קוגל.
- בסמוך למתחם מתוכנים 2 שצ"פים לאורך שדרות קוגל ולאורך שדרות ה' באייר.



קומת קרקע (מתוך נספח הבינוי)



מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת

מתחם 07 | שד' קוגל 18, 20, 22 קפלן 8, 10, 12

יח"ד קיים: 93
יח"ד מוצע: עד 361
שטח למגורים: כ-8.1 ד'
ש.מבונה לצרכי ציבור: 1005 מ"ר
מסחר: 400 מ"ר

דירות קטנות מאוד (עד 65 מ"ר): 20%
דירות להשכרה: 15%
דירות בבנייה עד 9 ק': כ-55%
דירות במגדלים: כ-45%
דירות שני כיווני אוויר: כ-85%

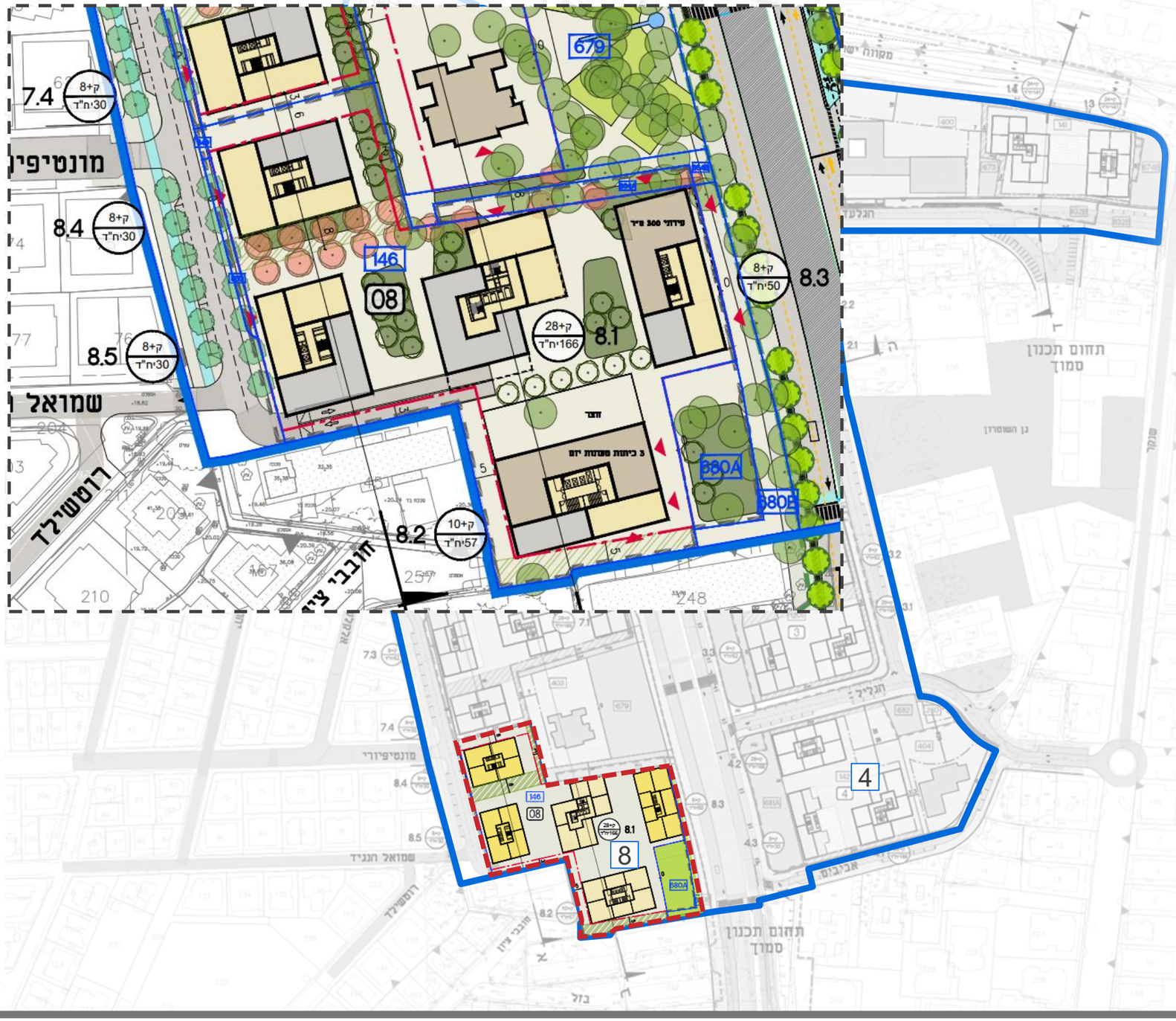
המחשה לפי נספח בינוי (מנחה)

מתחם 08 | שד' קוגל 26, 28, 30 קפלן 4, 6

יח"ד קיים: 85
יח"ד מוצע: עד 331
שטח למגורים: כ-8.2 ד'
ש.מבונה לצרכי ציבור: 705 מ"ר

- הפיכת רחוב קפלן לדו-סטרי.
- בצפון ודרום המתחם יעבורו שבילי הולכי רגל אשר יחברו בין רחוב קפלן לשדרות קוגל.
- בסמוך למתחם מתוכננים 2 שצ"פים לאורך שדרות קוגל.

קומת קרקע (מתוך נספח הבינוי)

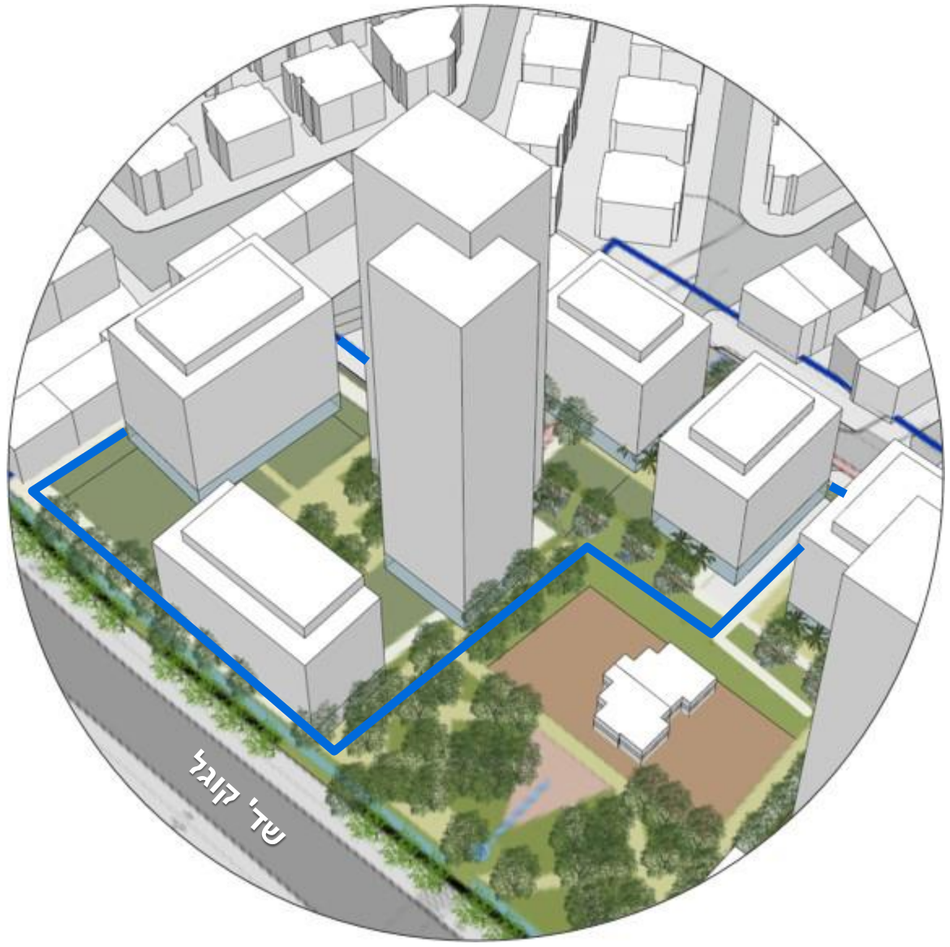


מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת

מתחם 08 | שד' קוגל 26, 28, 30 קפלן 4, 6

יח"ד קיים: 85
יח"ד מוצע: עד 331
שטח למגורים: כ-8.2 ד'
ש.מבונה לצרכי ציבור: 705 מ"ר

דירות קטנות מאוד (עד 65 מ"ר): 20%
דירות להשכרה: 15%
דירות בבנייה עד 9 ק': כ-50%
דירות במגדלים: כ-50%
דירות שני כיווני אוויר: כ-85%

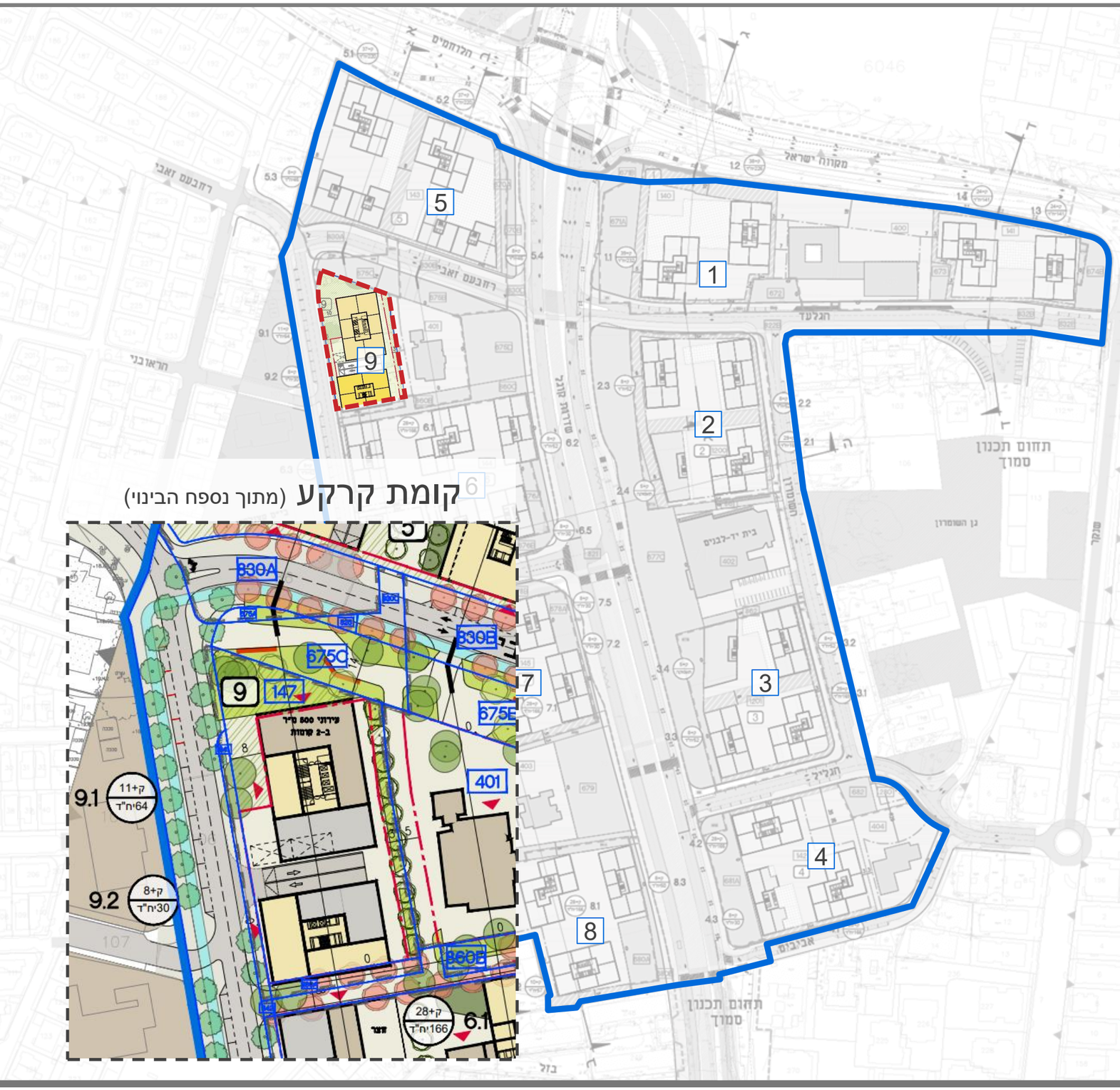


המחשה לפי נספח בינוי (מנחה)

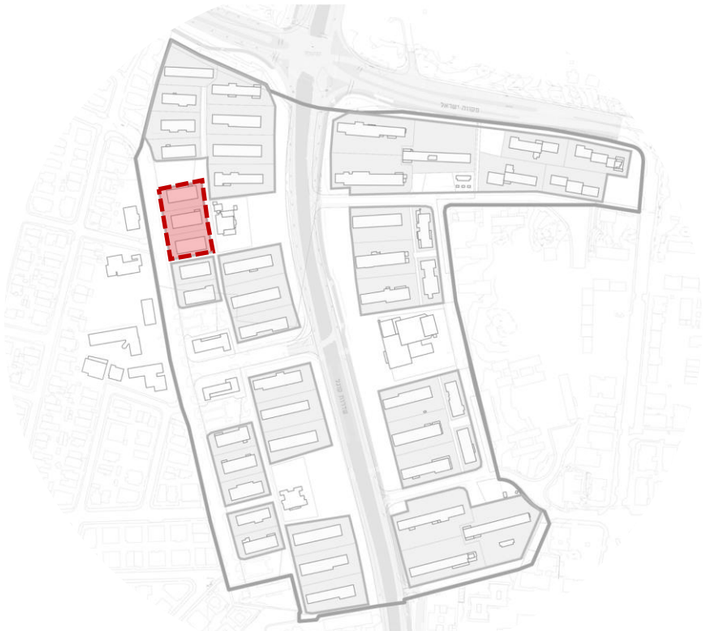
מתחם 09 | קפלן 22, 24, 26

יח"ד קיים: 24
יח"ד מוצע: עד 90
שטח למגורים: כ-2.8 ד'
ש.מבונה לצרכי ציבור: 500 מ"ר

- פתיחת רחוב זאבי (דו-סטרי) המחבר בין קפלן וקוגל.
- הפיכת רחוב קפלן לדו-סטרי.
- מדרום למתחם יעבור שביל הולכי רגל אשר יחבר בין שדרות קוגל לרחוב קפלן.
- מצפון למתחם מתוכננת שדרה לאורך רחוב זאבי.



קומת קרקע (מתוך נספח הבינוי)

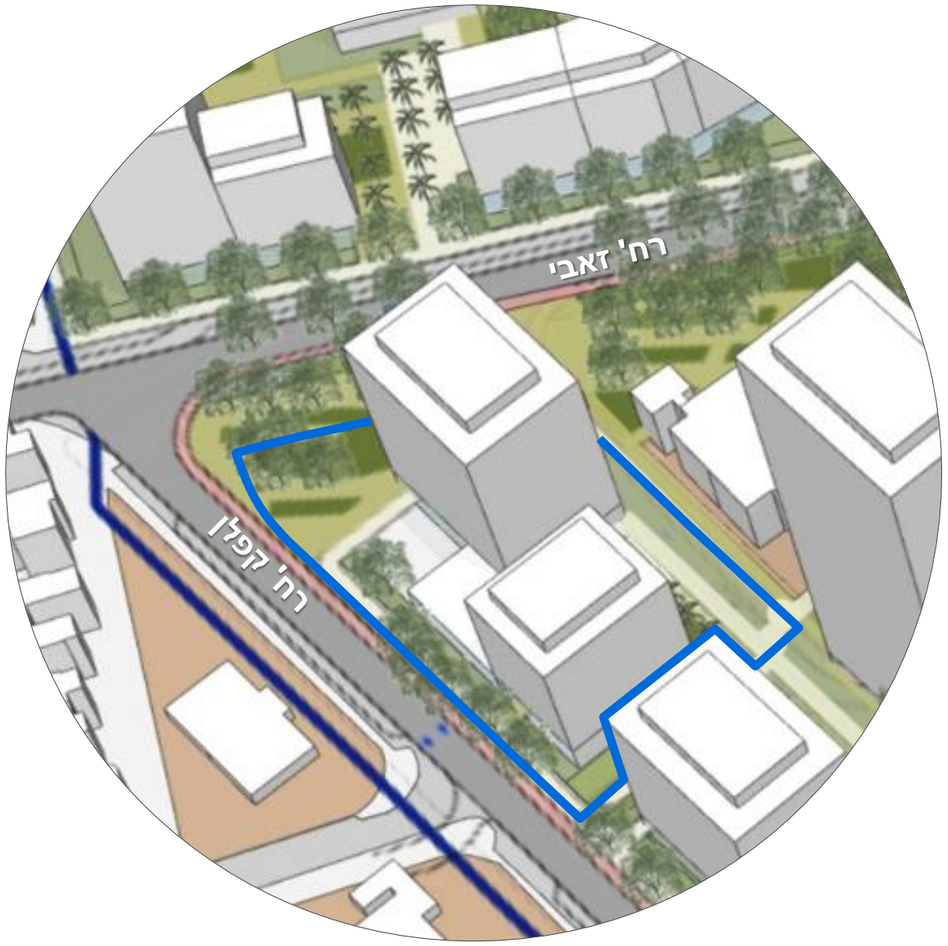


מתחמי תכנון על רקע הבנייה הקיימת

מתחם 09 | קפלן 22, 24, 26

יח"ד קיים: 24
יח"ד מוצע: עד 90
שטח למגורים: כ-2.8 ד'
ש.מבונה לצרכי ציבור: 500 מ"ר

דירות קטנות מאוד (עד 65 מ"ר): 20%
דירות להשכרה: 15%
דירות בבנייה עד 9 ק': כ-35%
דירות שני כיווני אוויר: כ-75%



המחשה לפי נספח בינוי (מנחה)

אוגדן חמשת השלבים המומלצים
לקידום תכניות של התחדשות עירונית

01
למידה ובדיקה ראשונית

02
התארגנות בעלי נכסים ובחירת נציגות

03
בחירת עורך דין מלווה

04
בחירת מפקח מטעם בעלי הנכסים

05
בחירת יזם/ קבלן

שלב ראשון : הגעה לרב דרוש (67%)

שלב שני : הכנת תכנית עיצוב

שלב שלישי : הוצאת היתר בניה

ליצירת קשר - ענת ברקאי נבו, תכנון ערים חברתי:

איתי שרף, יועץ חברתי: 055-9515439

itayanatbn@gmail.com

המינהלת להתחדשות עירונית:

אדיר רמז, מנהל תחום חברה וקהילה : 054-4704003

adir@minhelet-holon.co.il

תודה!

EPSTEIN
ניהול פרויקטים

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים