

# מדיניות התחדשות שכונת אגרובנק ורחוב סוקולוב



## תוכן עניינים

- 3 דבר אדריכל העיר
- 4 שכונת אגרובנק
- 5 מפת המדיניות
- 6 עיקרי מדיניות לשימור והתחדשות שכונת אגרובנק
- 7 תנועה, תחבורה וקישוריות
- 8 עיקרי מדיניות התחדשות רחוב סוקולוב
- 9 מתחמי התחדשות
- 10 5 השלבים המומלצים לקידום תכנית להתחדשות עירונית
- 11 שאלות ותשובות
- 12 שלבי עבודה לקידום פרויקט על ידי היזם



# דבר אדריכל העיר

שכונת אגרובנק, השכונה השלישית שנבנתה בחולון וליבה ההיסטורי של העיר, היא אחת השכונות המשמעותיות ביותר בחולון.

בשל חשיבותה ובשל אופייה המיוחד, הוכרזה השכונה כמרקם היסטורי לשימור בתוכנית השימור העירונית.

רחוב סוקולוב, שעובר בלב השכונה ומהווה את מרכז העיר ההיסטורי, משמש גם היום, כמרכז מסחרי המשרת את תושבי העיר מכל קצוותיה.

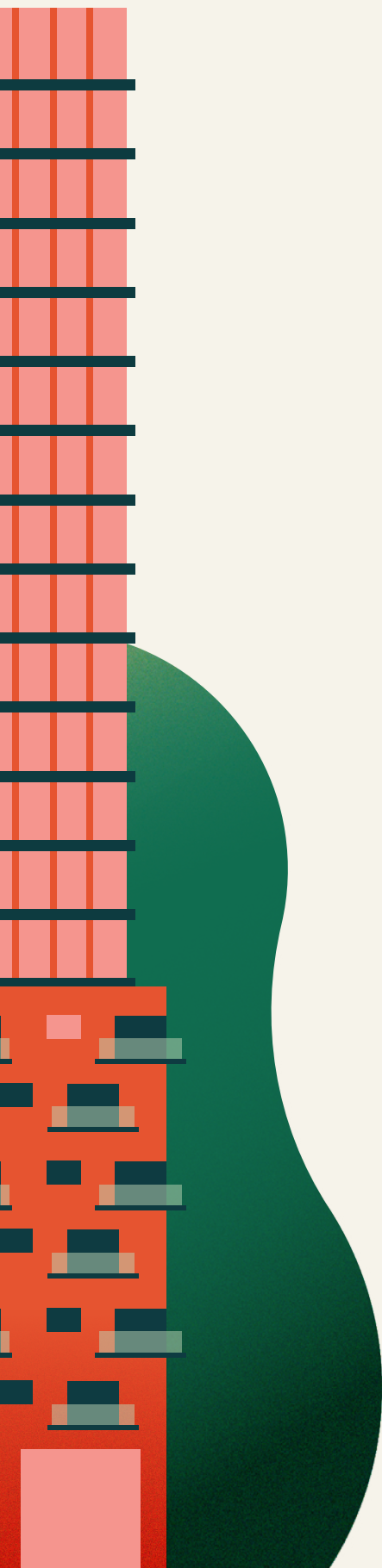
בימים אלו, אנו רואים את הקמתו של "הקו הירוק" של הרכבת הקלה. מעבר הרכבת הקלה על רחוב סוקולוב ולב השכונה, מחזקת עוד יותר את מרכזיותו של רחוב סוקולוב וחשיבותו לעיר ומהווה הזדמנות ייחודית לחידוש המבנים לצד חידוש המרחב הציבורי.

המדיניות להתחדשות אגרובנק - סוקולוב קודמה במטרה להבטיח את מימוש ההתחדשות ואת שיפור איכות החיים תוך שמירה על הזהות המקומית.

המדיניות מאפשרת לנו לשמור ואף לחזק את מאפייניה ההיסטוריים של השכונה תוך מתן מענה לצרכי הציבור כיום: תוספת של מוסדות ציבור ושטחים פתוחים ומענה תנועתי ותחבורתי.

אנו נרגשים להציג את התוכנית לציבור מתוך אמונה כי היא תאפשר התחדשות ופיתוח לצד המשך קיום הערכים הטובים של העבר עם הפנים קדימה.

תומר לאוזה, אדריכל העיר



## שכונת אגרובנק

שכונת אגרובנק הוקמה באמצע שנות ה-30 של המאה הקודמת והייתה השכונה השלישית מבין שכונותיה הראשונות של העיר חולון. השכונה נחשבת לאחת השכונות החזקות והמבוקשות בחולון ומסמליה החשובים של העיר.

רחוב סוקולוב, הינו ציר הרחוב הראשי החוצה את שכונת אגרובנק ומהווה גם ציר ראשי בשלד העירוני ונחשב למרכז עסקים משמעותי בעיר. הרחוב מאופיין בעירוב שימושים (מבנים אשר כוללים שימושים שונים כגון מבני מגורים מעל חזית מסחרית בקומת הקרקע).

בימים אלו ניתן לראות את עבודת ההקמה של תוואי הרכבת הקלה לאורכו של רחוב סוקולוב.

**בואה של הרכבת הקלה והצורך בחידוש ותוספת של מבנים בשכונה היוו הזדמנות לגיבוש המדיניות התכנונית.**



תצלום אוויר - 1938



חגיגות יום העצמאות בכיכר ויצמן



סוקולוב פינת שנקר

### חזון המדיניות הוא לשמר את האיכויות המיוחדות של השכונה ולהעצים אותן.

השכונה תמשיך להוות מקור גאווה עבור תושביה וכל תושבי חולון, בזכות איכות החיים שהיא מציעה לצד איכויות אורבניות, אדריכליות ונופיות. רחוב סוקולוב, יהפוך לשדרה מסחרית פעילה ותוססת בקנה מידה עירוני ומטרופוליני, שימושו בה ההזדמנויות הטמונות בהגעתה של הרכבת הקלה.

הרחוב ישוב להיות מרחב הליכה ושוטטות שכונתי ומוקד משיכה אזרי. רחוב סוקולוב יהווה מנוע להתחדשות השכונה; תוספת של אוכלוסיה חדשה וצעירה, תמהיל מגורים מגוון, אפשרויות תעסוקה, מסחר מקומי ורשתות שיווק.

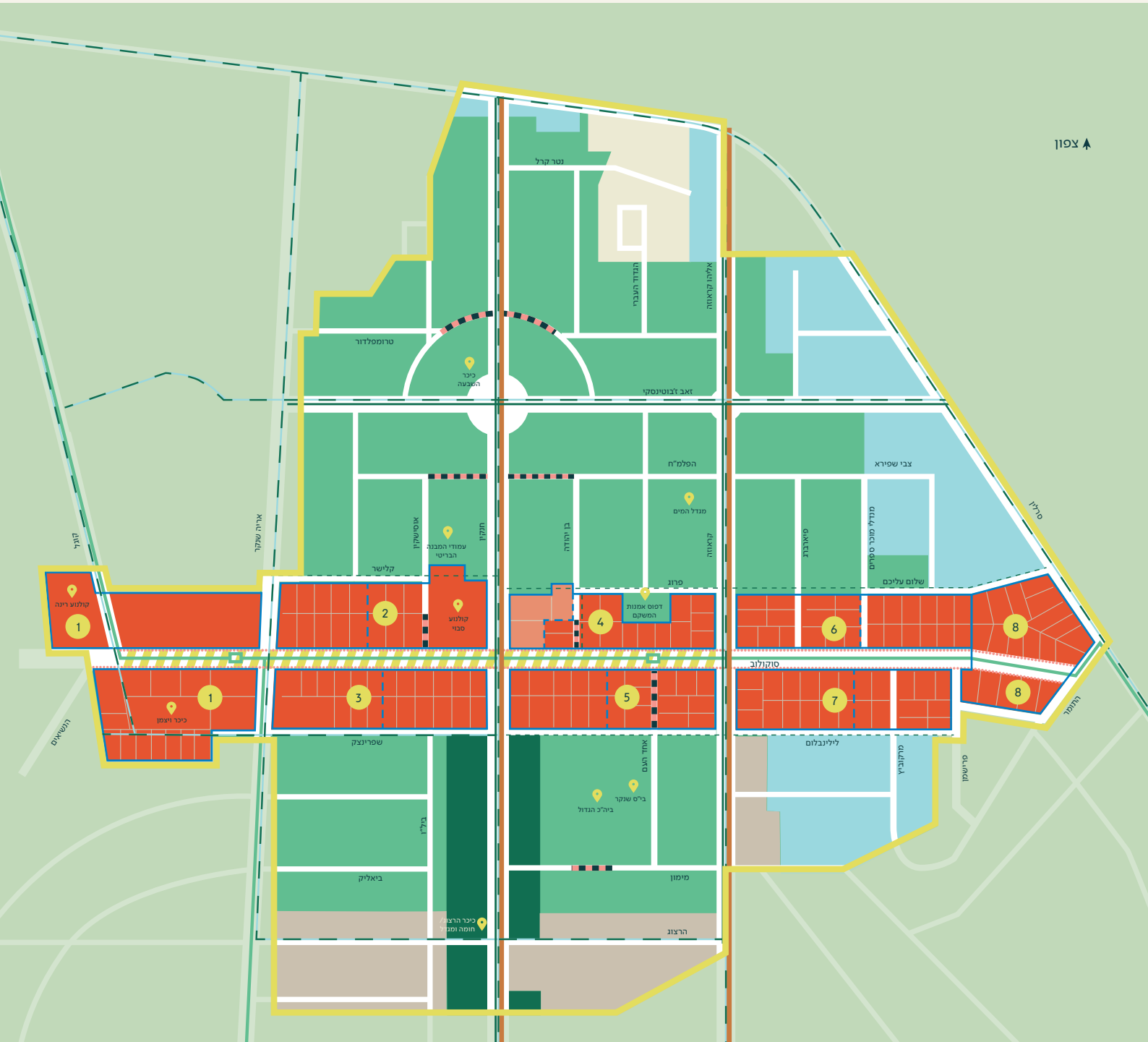
### מטרת המדיניות היא יצירת מסגרת תכנונית אשר תדגיש את שימור אופי הבינוני הייחודי לשכונה לצד המשך פיתוח ההתחדשות והציפוף של השכונה ושל רחוב סוקולוב.

המדיניות שואפת לשמור על רוח השכונה ומאפייניה הייחודיים לצד שדרוג המרחב הציבורי, פיתוח שירותי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים לחיזוק הקהילתיות. שימור האוכלוסייה הקיימת תוך מתן אפשרות לעיבוי והתפתחות השכונה.

ההמלצות במסמך זה מייצרות וודאות תכנונית עבור כלל בעלי העניין: מוסדות התכנון, תושבים ויזמים.

# מפת המדיניות

▲ צפון



- לב אגרובנק א - 6+2 קומות
- לב אגרובנק ב - 7 קומות
- דרום חנקין - 10 קומות
- חומה ומגדל - 10 קומות
- סוקולוב - 6+2 \ 30-40 קומות
- דופן מקווה ישראל - התחדשות עפ"י ח/619

- סגירת רחוב לתנועה
- שביל אופניים סולו
- ציר אופניים
- 📍 מוקדים ואתרים לשימור
- שדרה ירוקה לשימור
- ⋯ חזית פעילה סוקולוב

- ▭ גבול מדיניות
- מתחם התחדשות סוקולוב
- תת מתחם
- הקו הירוק (רק"ל)
- /// מדרחוב
- ציר תח"צ ראשי

## מקרא מפה

# עיקרי מדיניות לשימור והתחדשות שכונת אגרובנק

התחדשות עירונית מתונה, הכוללת מגורים על בסיס המגרשים הקיימים ותוספת שטחים פתוחים.

## מטרות התכנית

נקבעו מתוך רצון לחזק את האופי המיוחד של השכונה תוך שיפור איכות החיים והסביבה העירונית הקיימת, ומתוך מחשבה על השכונה כפי שהיא צפויה להראות בעתיד.

## תנועה

מיתון המהירות המותרת לכלי רכב ברחובות השכונה ומתן עדיפות להולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי התחבורה הציבורית.

עיקר התחבורה תעבור בהיקף השכונה, ברחובות מקווה ישראל וסירליון. תנועת הולכי הרגל תעבור לאורך שדרות ירוקות, נגישות ורצופות.

## שטחים פתוחים לציבור

הוספה של כ-11 דונם שטחים ציבוריים פתוחים לטובת הציבור:

- יצירת מרחבים נעימים לשהייה ברחובות ונטיעת עצים חדשים.
- הנגשת שטחים פתוחים של מוסדות ציבור להנאת הקהילה.
- שימור ופיתוח מרחבים אורבניים ייחודיים והיסטוריים בשכונה.

## שימור

שימור הערכים המוחשיים והלא מוחשיים המייצרים את רוח השכונה, בהם:

- שימור שלד השכונה ההיסטורי המורכב משדרות ירוקות וכיכרות, מרחובות ראשיים ומשניים המייצרים בלוקים עירוניים של עיר גנים.
- שימור מוקדים שכונתיים וקהילתיים בעלי ערך היסטורי כמו מגדל המים, כיכר השבעה, כיכר ויצמן.
- שימור הצמחייה הייחודית והעצים בשכונה.

## אופן מימוש

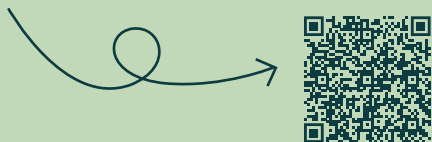
שכונת אגרובנק חולקה ל-5 מתחמים במסגרת תכנית ח/619 (תכנית כוללת להתחדשות עירונית).

התכנית מגדירה התחדשות מגרשית בהליך של היתר וזאת בהתאם למגרשים הקיימים.

בנוסף לכך בבניינים החדשים יבנו חניונים תת קרקעיים אשר יהיו מחוברים ביניהם.

מתחמי המדיניות נבדלים במספר הקומות המותר בהם ובהנחיות העיצוביות.

להנחיות מפורטות יש לפנות לתכנית המדיניות המלאה



# תנועה, תחבורה וקישוריות

## הנה באה הרכבת (הקלה)

עם כניסתה של הרכבת הקלה לשכונה, רחוב סוקולוב יהפוך למדרחוב, תינתן העדפה לאמצעי התנועה חלופיים לרכב הפרטי ויתווספו שבילי הליכה ואופניים ונתיבי תחבורה ציבורית. השינוי במערך התנועה והניידות יביא עמו הזדמנויות לשיפור איכות החיים של תושבי השכונה.

## מדרחוב סוקולוב

רחוב סוקולוב, בקטע שבין רחוב קוגל לרחוב קראוזה, יהפוך למדרחוב פעיל ותוסס. אזור סגור לתנועת כלי רכב ממנועים, המאפשר הליכה ורכיבה על האופניים לצד פעילות מסחר ופנאי. המדרחוב יהפוך למוקד פנאי, מסחר ובילוי עבור תושבי השכונה והעיר כולה.

קטעי רחוב נוספים בשכונה יסגרו לתנועת כלי רכב. כך תתאפשר יצירה של מרחב ציבורי איכותי ומעבר של הולכי רגל.

## חניה בשכונה

במסגרת המדיניות מוצעות מגוון פתרונות חנייה תוך צמצום תקן החניה בהתאם למדיניות הארצית.

## שכונה שיש בה הכל

נתיבי תחבורה ציבורית חדשים, שבילים רציפים לאופניים ומסלולי הליכה נוחים יחברו את השכונה אל שאר חלקי העיר והערים השכנות. החיבוריות והקישוריות החדשות יחזקו ויעצימו את המסחר, הפנאי והתעסוקה ברחוב סוקולוב המתחדש - לב ליבה של העיר.

## מורידים הילוך בשכונה

מהירות הנסיעה ברחבי השכונה וברחובות הפנימיים תוגבל ל-30 קמ"ש. עורקי התנועה המקיפים את השכונה, רחובות יוסף סרלין ומקווה ישראל ישארו רחובות ללא מיתון תנועה.



# עיקרי מדיניות התחדשות רחוב סוקולוב

ההתחדשות לאורך רחוב סוקולוב תהפוך את המרחב למוקד מסחר, תעסוקה, מגורים ומבני ציבור

## שטחים פתוחים

תכנית המדיניות יצרה קטלוג של שטחים פתוחים עבור השכונה - מרחבים פתוחים מבונים, הנגשה של מוסדות ציבור, שטחים פתוחים במתחמי הבינוי החדשים ומעברי הולכי רגל. כל אלה יוסיפו כ-23 דונם של שטחים פתוחים לשכונה המתחדשת.

## אופי הבינוי

המדיניות מאפשרת התחדשות עירונית מיטבית תוך מתן מענה לצרכי הציבור בעיר ובשכונה.

על פי המדיניות, המבנים החדשים של רחוב סוקולוב יהיו בעלי **חזית פעילה**, כלומר הקומות הראשונות מיועדות למסחר ופנאי ומעליהן תעסוקה ומגורים.

הבנייה לגובה, המגדלית, תוצב בחלקו האחורי של המגרש, סמוך לקו הרחובות לילנבלום ושפרינצק (מדרום) ושלום עליכם, פרוג וקלישר (מצפון) ותהיה בת 30-40 קומות.

## פיתוח המרחב

העבודות על הקו הירוק של הרכבת הקלה בחולון, יכללו שדרוג של המרחב הציבורי בתוואי, כולל נטיעת עצים, ריהוט רחוב וסלילת שביל אופניים.

בנוסף, המדיניות מתווה פיתוח של רשת מעברים רגליים, נגישים ומוצלים, שיאפשרו הליכה נוחה ונעימה בתוך השכונה ובחיבור לשכונות הסמוכות.

במסגרת המדיניות יבוצע שימור במוקדים היסטוריים כגון: כיכר ויצמן וכיכר השבעה.





# מתחמי התחדשות

## רחוב סוקולוב

תכנית המדיניות מחלקת את רחוב סוקולוב למתחמי התחדשות. כל מתחם התחדשות מתפקד כתכנית עצמאית שניתן לקדם בו התחדשות עירונית ללא תלות במתחמים הסמוכים.

החלוקה למתחמים נעשתה מתוך ראייה כוללת של התחדשות מיטבית ושיקלול מגוון נושאים: ישימות, תוספת של שטחי מסחר, פנאי ותעסוקה ומתן מענה לצורכי ציבור ותנועה בעיר.

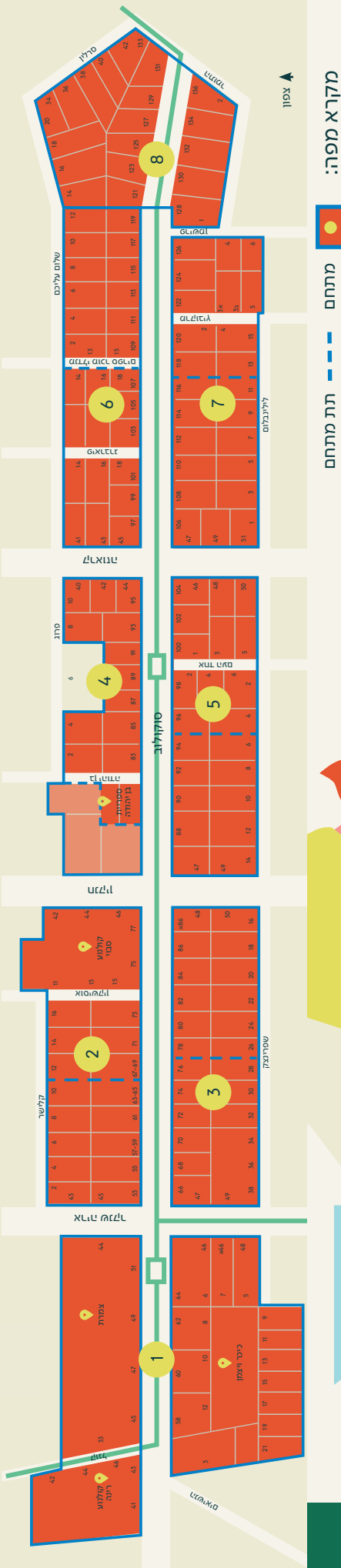
בכל המתחמים קיימת אפשרות לקדם את התכנון גם בתתי מתחמים. תת מתחם מורכב מחלקות סמוכות בלבד וחייב לכלול לפחות מחצית מסך החלקות במתחם המימוש השלם (ראה תרשים בצד).

התחדשות רחוב סוקולוב משדרגת את איכות החיים של התושבים עם יצירת מרחב ציבורי שוקק חיים, מרחבים פתוחים חדשים, הוספת יחידות דיור מגוונות, שטחי מסחר ותעסוקה, חניונים תת קרקעיים, מבני ציבור ועוד.

### מימוש התכנית

על מנת לממש את תכנית המדיניות, על בעלי הנכסים בכל מתחם להתארגן, להגיע להסכמות ולקדם את תהליך התכנון, הרישוי והביצוע.

לפרטים נוספים ניתן ליצור קשר עם המינהלת להתחדשות עירונית.



# 5 השלבים המומלצים לקידום תכנית להתחדשות עירונית

## למידה ובדיקה ראשונית

כיוון שמדובר בהחלטה כבדת משקל חשוב מאוד שתקבלו את כל המידע הדרוש לכם כדי לקדם פרויקט מוצלח בעצמכם ולא באמצעות ליווי בעלי מקצוע מתאימים מטעמכם. מידע מקיף ניתן למצוא באתר המינהלת להתחדשות עירונית.

1

## התארגנות בעלי נכסים ובחירת נציגות

התאגדו יחד לבחירת נציגות דיירים שתיוצג אתכם ותשמור על האינטרסים שלכם. מטרת הנציגות היא לסייע בהתארגנות בעלי הדירות וליוצג סוגיות שעולות מבעלי הנכסים מול בעלי המקצוע, הרשות המקומית ומוסדות התכנון.

2

## בחירת עורך דין מלווה

פרויקט של התחדשות עירונית הינו פרויקט מורכב המשלב בתוכו הליכים משפטיים המצריכים ליווי מקצועי. חשוב שאתם תהיו אלה אשר בוחרים את עורך הדין, וודאו שהליווי מתחיל משלב ההתארגנות ועד להשלמת הפרויקט.

3

## בחירת מפקח מטעם בעלי נכסים

תפקידו של המפקח הינו לפקח על איכות החומרים והתמורות בשלב התכנון, התקדמות העבודות, תיקון ליקויים ועמידה בל"ז שנקבע בשלב ביצוע, ולבסוף, ליווי ופיקוח עד שלב קבלת המפתח.

4

## בחירת יזם/קבלן

בחרו יזם לאחר שבדקתם את ניסיונו ויכולתו לביצוע הפרויקט המוצע. תוספת שטח לדירה הקיימת היא חשובה, יחד עם זאת, יש לשים לב לדגשים נוספים בהצעת היזם, כמו מימון עלויות תחזוקה והביטחונות המוצעים.

5



# שאלות ותשובות

## מהי תכנית מדיניות סוקולוב-אגרובנק?

תכנית מדיניות סוקולוב-אגרובנק קודמה על ידי אגף אדריכלות ותכנון עיר במטרה לחזק את אופי השכונה הקיים, לשמר מבנים בעלי חשיבות היסטורית ולייצר רחובות מוטי הולכי רגל.

## מהי ההתחדשות העירונית המתאפשרת במסגרת תכנית מדיניות סוקולוב-אגרובנק?

תכנית מדיניות סוקולוב-אגרובנק מאפשרת שני סוגי התחדשות עירונית.

האחת - התחדשות מגרשית בתחומי שכונת אגרובנק במסגרת תכנית ח/619. במתחמים אלו, היזם הנבחר על ידי בעלי הנכסים יקדם עבורם היתר בנייה מול אגף רישוי.

השנייה - התחדשות מתחמית על ציר רחוב סוקולוב. הרחוב יחולק ל 8 מתחמי מימוש שיוכלו להתחדש בדרך של פינוי בינוי. במתחמים אלו, היזם הנבחר על ידי בעלי הנכסים יקדם עבורם תב"ע.

## מהי תב"ע?

תכנית בניין עיר. מדובר על תוכנית מפורטת בעלת תוקף חוקי שנועד להסדיר את השימוש בקרקע. על מנת לקדם תוכניות מסוג פינוי בינוי נדרש ראשית לקדם תוכנית בניין עיר (תב"ע) ורק לאחר מכן היתר בניה.

## מה אני צריך לעשות כדי שהבניין שלי יעבור התחדשות עירונית?

יש לפעול עפ"י חמשת השלבים המומלצים על ידי המינהלת להתחדשות עירונית.

1. למידה ובדיקה ראשונית
2. התארגנות בעלי הנכסים ובחירת נציגות
3. בחירת עו"ד מלווה
4. בחירת מפקח
5. בחירת יזם/קבלן

פירוט אודות השלבים ניתן למצוא באתר המינהלת תחת הקטגוריה <<חמשת השלבים.

## מה גודל הדירה החדשה שאקבל?

גודל הדירה החדשה נקבע בהסכם מול היזם עמו חתמתם בהתאם לתמורות שהובטחו על ידו. יחד עם זאת, מומלץ לוודא כי התמורות שהובטחו תואמות את מדיניות התכנון המוגדרת ע"י העירייה.

## מהי נציגות דיירים, איך בוחרים אותה ומה תחום הסמכות שלה?

נציגות דיירים מסייעת לבעלי דירות בפרויקט של התחדשות עירונית בהתארגנות לצורך קידום ומימוש הפרויקט ולשמירה על קשר שוטף מול בעלי המקצוע (יזם, עורך דין מייצג דיירים, אדריכל, שמאי, מארגן ועוד), הרשות המקומית ומוסדות התכנון.

הנציגות צריכה להיבחר על ידי בעלי הדירות ואינה חייבת להיות זהה לוועד הבית. עבודת הנציגות נעשית לרוב בהתנדבות, נמשכת על פני שנים רבות וכוללת הבנה של מורכבות התהליך ויכולת פישוט המידע והעברתו לשאר הדיירים. נציגות נבחרת ע"י בעלי הנכסים ברוב של 51%.

חשוב להדגיש שהנציגות היא גורם שאמור להעביר מידע בין הדיירים והיזם ולבנות ביניהם יחסי אמון. הנציגות אינה ישות משפטית ואינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הנכסים ולהחליט החלטות מהותיות בפרויקט. מומלץ כי בהסכמים יוגבל תפקידה של הנציגות להחלטות שוטפות בלבד, אשר אין להן השלכה מהותית על אופי הפרויקט ועל התנהלותו.

## האם בעלי הנכסים צריכים לשלם עבור פרויקט בהתחדשות עירונית?

פרויקטים בהתחדשות עירונית משולמים ע"י היזם. בעלי הנכסים אינם משתתפים בהוצאות עבור הפרויקט. כל ההוצאות והמיסים חלים אך ורק על היזם/קבלן. עם זאת, יכולות להיות הוצאות אישיות אשר אינן חלות על היזם (כגון: ארנונה, מים, ספקים שונים, מיסוי אישי וכד') יש לבחון את הנושא לעומק טרם חתימת ההסכם, באמצעות עו"ד המלווה את בעלי הנכסים.

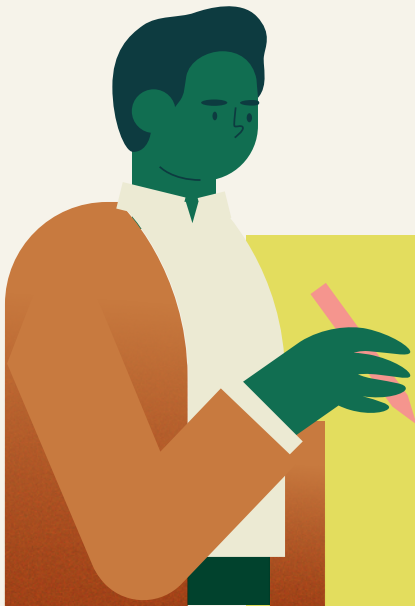
## כמה תעלה תחזוקת הבניין החדש לאחר שיעבור התחדשות עירונית?

כידוע תחזוקה של מבנה חדש גבוהה יותר מבניין ישן בשל עלויות התחזוקה של המערכות השונות הפועלות בבניין החדש כגון מעלית, חברת אחזקה או חברת ניהול, וכו'. בפרויקטים כיום מתחייב היזם להקמה של קרן תחזוקה/קרן הונית אשר תממן את הפרש העלויות לתחזוקת המבנה החדש. מומלץ לוודא מול עו"ד המלווה כי קיים סעיף בגין עלויות התחזוקה והמימון (קרן תחזוקה) בחוזה מול היזם.

## האם יש קבלת קהל עבור מידע הנוגע להתחדשות עירונית בתחומי רחוב סוקולוב ושכונת אגרובנק?

מתקיימת קבלת קהל בתיאום מראש במרכז אליעזר. לפרטים נוספים יש להכנס לאתר המינהלת להתחדשות עירונית חולון

# שלבי עבודה לקידום פרויקט על ידי היזם



**1** יזם אשר בידו מעל 50% חתימות של בעלי הנכסים ישלח לצוות התכנון באגף אדריכלות ותכנון עיר קו גבול של התוכנית המוצעת + סטטוס אחיזה בקרקע

**2** היזם באמצעות צוות התיכנון מטעמו ישלח מצגת בהתאם לנוהל עבודה המופיע באתר המינהלת להתחדשות עירונית

**3** קביעת פגישת התנעה לקידום הפרויקט בהתאם לנוהל העבודה מול צוות התכנון בעירייה

מידע נוסף ופרטים ניתן למצוא בעמוד הפרויקט, באתר המינהלת.

מזמינים אתכם ליצור עמנו קשר:

אדיר רמז, מנהל תחום חברה וקהילה, המינהלת להתחדשות עירונית חולון  
054-4704003 | 03-7747729 | מייל: [adir@minhelet-holon.co.il](mailto:adir@minhelet-holon.co.il)

**לפניות ושאלות הנוגעות להתחדשות  
רחוב סוקולוב ושכונת אגרובנק**

אדיר רמז, מנהל תחום חברה וקהילה  
לרחוב סוקולוב ושכונת אגרובנק  
03-7747729 | 054-470-4003  
adir@minhelet-holon.co.il או במייל

**לפניות הנוגעות לקידום תכניות  
התחדשות עירונית במסגרת ח/619**

מחלקת מידע ושירות (ממ"ש): 03-5027222  
או במייל amirshi@holon.muni.il

מידע נוסף ופרטים ניתן למצוא בעמוד הפרויקט,  
באתר המינהלת להתחדשות עירונית.

