

25.51x35.49	1/2	8 עמוד	הארץ - the marker	03/07/2018	64202702-3
התחדשות עירונית בערי - 2830					

# "תמ"א 38 הפכה כל ישראל לייזם, זכויות בנייה הן הנושא החם בארוחת הערב"

אדריכל העיר חולון אביעד מור רוצה לתקן את העוול ההיסטורי שנעשה בשדרות קוגל ולהפוך אותן מציר תנועה לרחוב • כדי לעשות זאת הוא מתכוון להקפיד מיזמי התחדשות עירונית שכבר יצאו לדרך • המטרה: לנצל את זכויות הבנייה כדי להוסיף שטחי ציבור, במקום להשכיח גדל"ן פרטי • "שכחו שעיר אינה רק אוסף מבנים, אלא מה שקורה ביניהם – ברחובות, בגנים, בכיכרות ובשטחים הפתוחים והמשותפים לכולם"

מירב מורן

## יותר שטחי תעסוקה ומסחר התוכנית שמציע אדריכל העיר חולון



צילום: עופר וקנין

### מיקום

שדרות קוגל והרחובות הסמוכים

### שטח התוכנית

כ-180 דונם, מתוכם כ-70 דונם עבור מגרשים למגורים

### יחס פינוי-בינוי

3.5 דירות חדשות לכל דירה קיימת בבניינים שלאורך השדרה. 2 דירות לכל דירה קיימת ברחובות הפנימיים

### אוכלוסייה באזור

כ-3,000 כיום. אחרי ההתחדשות כ-10,000 תושבים

### שטחי ציבור

תוספת של 10,000 מ"ר שטחי ציבור בנויים

### שטחי מסחר

כיום אין שטחי מסחר ברחוב. התוכנית תוסיף 2,000 מ"ר של שטחי מסחר ברחוב קוגל

### שטחי תעסוקה

כיום אין שטחי תעסוקה ברחוב. התוכנית מציעה שילוב של שטחי תעסוקה בהיקף של כ-10,000 מ"ר

## "בשנות ה-60 שדרות קוגל הפכו מרחוב לפצע עירוני כשתוכננו 'להזרים את התנועה' לעיר. הפכו רחוב לכביש והתוצאה היא נתק בין שכונות"

יוצא בעור שינוי, וכל מה שמסכיב למבנה המדובר נפגע ומפסיד. שכי חו שעיר אינה אוסף מבנים – אלא מה שקורה ביניהם, בשטחים הפתוחים והמשותפים לכולם. הגדל"ן המתחדש כיום בכניינים אינו תומך בצרכים של הכלל ולא משפר את המרחב הציבורי, שמשפיע באופן הכי ישיר על חיי התושבים. דווקא את המרחב הציבורי שוכחים, ובו לא מטפלים."

### "מסילות יכולות להרוס רחוב או להחיות אותו"

מזה שנה מור הוא האדריכל הראשי בעיריית חולון. לתפקיד הגיע אחרי עשר שנים במינהל ההנדסה בעיריית תל אביב, וכי

יהיה נעים, מוצל, בטוח להליכה ומתאים לתחבורה ציבורית. עיריית חולון נכנסה לפרויקט ומשתלם ואיך מעלים את הערך של הנכס באמצעות השיפוץ. פתאום זכויות בנייה הן הנושא הכי מדובר סביב השולחן בארוחת הערב. אנשים רוצים דירה מחוזקת וביטוח, ורצוי גם הרשה עם מעלית וחניה. מה הבעיה? "הבעיה היא צונאמי גדל"ן שניקרא בטעות 'התחדשות עירונית'. מילא בעל הדירה הקטן, הבעיה היא שגם פקידים במחלקות התכנון בעיריית חולון נסחפו לתוך הקונץ שהציאה המדינה, שקשרה התחדשות עירונית בזכויות בנייה. הבניינים משופצים, יום אחד עושה כסף, אחד

## הטוב, הרע והעירייה כך תשפיע התוכנית על העיר

	תוספת שימושי מסחר ושטחים לשדרה, שכיום משמשת כמעט רק כציר להעברת כלי רכב
--	---

	תוספת מעברים חצייה בשדרה במקומות רבים לחיבור חלקי העיר זה לזה
--	---

	הגבת הבינוי לאורך השדרה תיצור זיור בהישג יד באזור הביקוש על חשבון השוק הפרטי
--	--

	התוכנית יוצרת שטחים פתוחים וירוקים בהיקף גדול מדי - לא שימושי, וקשה לניהול
--	--

	התוכנית גורמת להתערבות של העירייה בתוכניות של השוק החופשי
--	---

	התוכנית יוצרת שטחים פתוחים וירוקים בהיקף גדול מדי - לא שימושי, וקשה לניהול
--	--

	התוכנית יוצרת שטחים פתוחים וירוקים בהיקף גדול מדי - לא שימושי, וקשה לניהול
--	--

	התוכנית יוצרת שטחים פתוחים וירוקים בהיקף גדול מדי - לא שימושי, וקשה לניהול
--	--

	התוכנית יוצרת שטחים פתוחים וירוקים בהיקף גדול מדי - לא שימושי, וקשה לניהול
--	--

	התוכנית יוצרת שטחים פתוחים וירוקים בהיקף גדול מדי - לא שימושי, וקשה לניהול
--	--

	התוכנית יוצרת שטחים פתוחים וירוקים בהיקף גדול מדי - לא שימושי, וקשה לניהול
--	--

בסוף הראיון מלווה אותי אביעד מור, האדריכל הראשי של עיריית חולון, לתחנת האוטובוס בשדרות קוגל. אנהנו פוסעים תחת עצי הסוגלון הפורחים, הוא מצביע על העשב השופע שתחתם ואומר: "רשא במצב כל כך טוב זה סימן רע מאוד. הוא נראה כך כי לא משתמשים בו. ילדים לא בעטו פה בכדור, אף משפחה לא עשתה פה פיקניק של קיץ ושכחה קצת לכלוך מאחור, ואף אחד לא רמס אותו כשיצא עם הקפה להפסקת סיגריה מהעי בודה בחנות או במשרד. הרשא המשגשג הוא כישלון, הוכחה לכך שלא קורה ברחוב הזה כלום. בובוז מטופח של קרקע".

עוד נגיע לחזון של מור לשידרות קוגל, המובילות מתחנת הרכבת בצומת חולון למרכז העיר הוותיק, אך נתחיל בחדשות. כדי שהתוכנית המהפכנית שלו יוכלו להתממש, הניע השבוע מור, בהנחייתה של מהנדסת העיר חולון מימי פלג, מהלך שיעכב מיזמי התחדשות עירונית המתרחשים סביב השדרות.

לשם כך הוא משתמש בס"עף מיוחד בחוק התכנון והבנייה (77/78) שמאפשר לרשות מקומית להגביל הוצאה של היתרי בנייה עד לאישור תוכנית כוללת לאזור. למה לעצור?

"כי מה שקורה תחת הכותרת התחדשות עירונית הוא הכול מלבד התחדשות עירונית. זה כך ככל הארץ, לא רק בחולון". תסביר בבקשה.

"המושג התחדשות עירונית מוצמד בטעות לכל פעולה להידוש בנייני מגורים: תמ"א 38, תמ"א 38/2 ופינוי בינוי. אך מה מקבלת העיר, שאמורה לכאורה להתחדש כתוצאה מהפעולות האלה? בדרך כלל כלום. המהלך משפר את רווחת הדייר ומעלה את שווי הדייר, רה שבבעלותו, אך הבניין המשופץ נתון אפס תרומה לשכונה ולרחוב, ולעיתים אף פוגע בסביבתו החיצונית. למרות זאת, כל תשומות התכנון של הרשות המקומית וכל משאבי הבנייה של המגזר הפרטי מושקעים בהשבתה של קירות הבית פנימה".

ומה רע בזה? התושב מרוויח. "נתחיל ברע קטן שנוגע להיבט חברתי ותרבותי: תמ"א 38 הפי

אדריכל העיר חולון: "עיריות לא יודעות לנהל שטחים ציבוריים; כל אחד נהיה יום תמ"א 38" מירב מורן 8



25.88x13.7	2/2	עמוד 9	הארץ - the marker	03/07/2018	64202701-2
התחזשות עירונית בערי - 2830					

הצפויה היא נתק בין השכונות שסביבו ושממה עירונית בתוכו. התיקון שלי הוא בתכנון מחדש של המרחב – משני הצדדים של השרדה, כ-300 מטר לכל כיוון. היו כאן כבר התקדמויות של תמ"א 38. הקבלנים כבר השלימו חתימות והגישו תוכניות לעירייה, הזמנו אותם אלינו ואמרנו להם: 'הכו רגע, עצרו, אתם תקבלו יותר וגם העיר תרוויח הרבה יותר'."

**העסק עובר מעצמו. למה להתערב בשוק החופשי?**

"עשינו בעירייה בדיקת 'עס' קים כרגיל' – מה קורה אם לא מת' ערבים, ומצאנו שהתמ"א תוסיף בין 600 ל-1,500 יחידות דיור חדשות בשכונות הוותיקות. המשמעות עצומה, זה עוד ארבעה גני ילדים ועוד בית ספר יסודי אחד לפחות. אז כמות המגורים מוכפלת וזה טוב, אבל אין שטחים ומבני ציבור איכותיים, אין חיבוריות בין רחובות, וכורתים המון עצים לטובת חניונים עיליים.

"התוכנית שלנו מציעה במקום תוספות ספורדיות, הוספה מנוהלת שתניב 2,000 יחידות דיור עם 15 אלף מ"ר לפונקציות ציבוריות כמו קופת חולים, גני ילדים, מרכז ספורט וחוגי ערב. השטחים הציבוריים יהיו מתחת לבנייני מגורים גבוהים על השרדה, שיחויבו בקומת קרקע



צילום: עופר וקנין



שדרות קוגל בחולון. שממה עירונית צילום: עופר וקנין

## "תמ"א 38 משפרת את רווחת הדייר ומעלה את שווי הדירה שבבעלותו, אך הבניין המשופץ אינו תורם לשכונה ולרחוב, ולעתים אף פוגע בסביבתו"

העיקרי. מסילות יכולות להרוס רחוב או להחיות אותו – הכל תלוי בתכנון. אם יש הרבה מעברי חצייה ברחוב, ואם אין גדרות בטיחות שמפרידות בין המסילה לרחוב – הרכבת תעבור מצוין.

"אנחנו רואים את בואה של הרכבת הקלה כהזדמנות להירוש העיר ולעירוניות. גם נת"ע צריי כים להפנים את הערכים האלה. הם צריכים להבין שהרכבת לא רק מסיעה המונים וחוצה רחובות, יש לה עוד תפקיד, חשוב הרבה יותר מהעברת אנשים ממקום למקום. הרכבת יכולה וצריכה לחבר בין שכונות מנותקות מש" ני צדי המסילה ולהעיר לחיים את הרחוב שבו היא עוברת, אחרת אין לה ערך."

אמור להיעשות על ידי הגבהה של בנייני המגורים שלאורך הרחובות האלה לגובה שבין 8 ל-25 קו' מות, ועד ל-40 קומות לשימושים שאינם מגורים.

אתה אומר שתוספת הבינוי וגיוון השימושים יחזקו את הרחוב, אבל הציבור שומע בנייה לגובה וחר" שב על פקקים.

"בשדרות קוגל מתוכננת לע" בור הרכבת הקלה. עבור מי שיגור באזור היא תהיה אמצעי התחבורה פעילה בחזית לרחוב, ושם יהיו הפונקציות הציבוריות.

"הרווח כפול – עוד שטחי ציבור לעירייה, ופעילות שמ" ביאה אנשים ותנועה לרחוב. גם היום הבונה ירוויח, כי יפחיתו את שטחי הציבור מסך תשלום היטלי ההשבה. המהלך משת" לב בתוכנית המתאר של חולון, שאחת ממטרותיה היא להעביר את הפעילות המסחרית ממרכזים שכונתיים לרחובות עירוניים. זה

**אביעד מור**

**תפקיד:** האדריכל הראשי בעיריית חולון **מגורים:** מזכרת בתיה גיל: 42 **מצב משפחתי:** נשוי + 4 **השכלה:** תואר ראשון ושני באדריכלות ותכנון אזורים בטכניון **תפקידים קודמים:** סגן מהנדס העיר תל אביב, אדריכל במינהל ההנדסה של עיריית תל אביב **עוד משהו:** מחכה לתחנת הרכבת ביישוב שלי, שתחלף אותי מהפקק ומהמכונית