



הצגת הצעת תכנון עדכנית | תכנית להתחדשות מתחם קוגל חולון

מתחמים 1, 4 | 23/12/2020, מפגש מקוון, 19:00

1. משתתפים

משתתפים מטעם צוות התכנון:

נועה זרמון-ברנט, מנהלת תחום תכנון פרויקטים מיוחדים, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
אדרי' אביעד מור, אדריכל העיר, עיריית חולון
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 אולפינר, גרינברג-אולפינר ושות' שמאות מקרקעין
שמואל שגל, מהוד הנדסה בע"מ
ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית, יועצת פרוגרמה ושיתוף ציבור צוות התכנון, יועצת חברתית מטעם המינהלת 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. כהמשך למפגשים אלו, ביום ד', 23/12/2020, התקיים מפגש מקוון עם תושבי מתחמים 1 ו-4, לצורך הצגת הצעת התכנון העדכנית. 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' אביעד מור, אדריכל העיר, עיריית חולון

תוכנית קוגל הינה אחת התכניות שבה התושבים הם הכי מעורים ומעורבים. זה מלמד על השכונה ועל החובה שלכם כתושבים להשקיע ולהשפיע, לתת בנו אמון ולראות את תוצרי התכנון. מאז המפגש האחרון בחודשי יוני, צוות התכנון עבר על כל ההתייחסויות והתובנות שהתקבלו, קיימנו מספר רב של ישיבות על כל נושא והיום אנו מציגים תכנון עדכני לאחר תהליך של עיבוד ויישום. ראש העיר ומהנדסת העיר מעודכנים בכל שלב בתהליך. קיימנו פגישות בלשכת התכנון המחוזית בהן הצגנו את עמדות התושבים. התפקיד שלנו הוא לייצג את התושבים ולעבוד עבורכם מתוך ראייה רחבה של העיר בעתיד.



אדר' 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 תאפשר 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 יקבעו 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, מנהלת 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 הפקות 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 כיש 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 ועדכון 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 בנייני שמאפשרים שני כיווני אויר לרוב הגדול של הדירות.
- הגדלת תקן החנייה ל- 1:1.
- אפשרות לשלביות בחלק מהמתחמים.

מתחם 1

מקווה ישראל 2, 4, 6, 8, הגלעד 1, 5, 7

- יח"ד קיים: 189
- מכפיל: 3-4
- שטחים לצרכי ציבור: כ- 5.4 ד'.
- שטח מבונה לצרכי ציבור: כ- 500 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 עם שני כיווני אוויר לפחות: 80%
 - עקב ההקצאה הציבורית הגדולה וצפיפות המתחם, אין דירות קטנות מאוד במתחם 1.
- שלביות מתחם 1: בית הספר ממוקם במרכז המתחם בין היתר עקב עצים לשימור אשר יכולים לשמש כמרכז חצר בית הספר. כמו כן מיקום בית הספר במרכז המתחם מאפשר שלביות בביצוע כאשר המבנים המזרחיים במתחם (מקווה ישראל 6, 8, הגלעד 5, 7) יכולים להתממש בנפרד מהמבנים המערביים במתחם (מקווה ישראל 2, 4, הגלעד 1).

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 שינוף הציבור וליווי חברתי

ש: מקווה ישראל 2-8 חתומים כבר עם יזם. האם היזם עודכן ?

ת: המינהלת להתחדשות עירונית מודעת להתקשרויות השונות של תתי המתחמים מול יזמים.. יזמים אשר להם אחוזי חתימות של למעלה מ-50% הוזמנו לשולחן עגול עם צוות המתכננים בחודש יוני האחרון, לצורך הצגת הצעת התכנון. בהמשך למפגשי שינוף הציבור המתקיימים השבוע לצורך הצגת הצעת התכנון העדכנית, יתקיים מפגש נוסף עם היזמים להתייחסותם להצעה המעודכנת. סיכום המפגשים עם היזמים, וכן כלל המפגשים שהתקיימו במסגרת תהליך שינוף הציבור עד כה, מופיעים בעמוד הפרויקט [באתר המינהלת להתחדשות עירונית](#)



תהליך התכנון

ש : מהו לוח הזמנים הצפוי? מתי התכנית תגיע לאישור העירייה , מתי התכנית תגיע לאישור הוועדה המחוזית, מתי נצא לפועל?

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 : אנחנו מחכים 25 שנה שהפרייקט הזה יתממש, ואתם נותנים לנו רק תוספת של 12 מ"ר לדירה הקיימת. מה שמקובל בתהליכי תמ"א זה 25 מ"ר תוספת וזה מה שאנחנו דורשים.

ת : במשך שנים רבות לא הייתה התקדמות בתחום ההתחדשות העירונית מכיוון שקידמו פרויקטים עם תמורות גבוהות מידי לדיירים, מה שהביא לחוסר כדאיות כלכלית של פרויקטים אלו. עיריית חולון אימצה את המלצות לשכת התכנון המחוזית והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כאשר התחשיב הכלכלי לצורך חישוב כלכליות הפרוייקט מחושב לפי תוספת אחידה של 12 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת. יחד עם זאת, התמורה הסופית לדיירים נקבעת במסגרת מו"מ וחתומה על חוזה עם היום. יש לציין, שעצם התחדשות המתחם תביא לקבלת דירה חדשה, מרפסת שמש, מעלית וחניה תת קרקעית בבניין העומד בכל התקני הבניה המחמירים העדכניים. מרחב פרטי וציבורי משופר, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה במרחק הליכה, רשת שבילים נעימה, פארק לינארי, גני משחקים ועוד. מדובר על שיפור מהותי באיכות החיים ביחס למצב הקיים כיום.

ש : יזמים שונים נותנים תמורות שונות. העירייה והמינהלת מטעמה צריכים לתת איזושהי הנחיה כוללת ליזמים לתת תמורה אחידה לכולם.

ת : בהתאם להמלצות לשכת התכנון המחוזית והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עיריית חולון מנחה את היזמים אשר אנו נמצאים איתם בקשר במסגרת תהליך שיתוף הציבור בתוספת תמורה של 12 מ"ר. עם זאת, תחום התחדשות העירונית הינו שוק חופשי ולא ניתן לאכוף את התמורה המוצעת לדיירים, אלא להנחות בלבד. יזמים יכולים להציע תמורה גבוהה מ-12 מ"ר.

ש : האם אנשים שחתמו מול יזם מסוים יכולים לשנות את החוזה?

ת : שינוי חוזה קיים צריך להתבצע באמצעות עורך הדין המלווה את הדיירים אשר ידע לבדוק את סעיפי החוזה וחובת הצדדים.

ש : מה היכולת של הפרוייקט להתקיים במידה ויש בניין אחד במתחם אשר אינו מסכים לפרוייקט? האם במתחם 1 יש צורך בהסכמה של כלל הבניינים לצורך בניית בית הספר המתוכנן?

ת : במתחם 1 יש אפשרות לשלבויות בביצוע כאשר המבנים המזרחיים במתחם (מקווה ישראל 6, 8, הגלעד 5, 7) יכולים להתממש בנפרד מהמבנים המערביים במתחם (מקווה ישראל 2,4, הגלעד 1). בנושא חוסר הסכמה של דיירים לתוכנית, לאורך תהליך התכנון מתקיים תהליך ליווי חברתי של המתחם בו יש ניסיון להסיר חסמים ולגבש הסכמות של התושבים לתוכנית. ניתן סיוע בבחירת נציגות לבניינים ובחירת עורך דין מלווה. ככל שהתוכנית מתקדמת, ובעיקר עם אישורה כאשר תהיה ודאות תכנונית, הרבה חסמים ומכשולים בקרב התושבים יפוגו.

ש : מה הקשר בין 12 מ"ר תוספת לתקן 21 ממשלתי? תקן 21 אומר שדירות עד 50 מ"ר, מקבלים 25 מ"ר תוספת.

ת : תקן 21 זה התחשיב הכלכלי שבאמצעותו נבחנת הכדאיות הכלכלית של הפרוייקט. התחשיב לוקח בחשבון את עלות הבנייה והתמורה לדיירים. הנחת היסוד בתוכנית זו היא תוספת של 12 מ"ר לדירות התמורה. תקן 21 אינו מפרט שטח מינימום לדירות התמורה, מכיוון שלכל פרויקט יש מצב קיים אחר, והחישוב הכלכלי משתנה. כמו כן כל רשות קובעת שיעור רווח אחר בפרוייקטים של התחדשות עירונית. יש הנחיה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כי בדירות קטנות מאוד דירות התמורה צריכות להיות בגודל 65 מ"ר לפחות, איך אין קשר בין המלצה זו, לבין תקן 21.



ש : יש הרבה דירות באזור שהורחבו, והם גדולות יותר ממה שרשום בטאבו.

ת : במידה וההרחבה בוצעה בהיתר, שטח הדירה יחושב במצב הנכס כולל ההרחבה.

ש : האם יש אפשרות בחירה בין מגורים באזור המערבי או המזרחי של המתחם?

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

ש : כל בניין יושב על 3 דונם. היום לדוגמא יש הרבה אנשים שחונים מאחורי הבניין עם שני רכבים. כדי לאפשר את ההתחדשות של כל המתחם בונים בית ספר בגודל של 5.4 דונם שמופקע משטח המתחם. אני לא רואה את התוספת לתמורה שאנחנו אמורים לקבל עקב ההקרבה שאנחנו עושים לטובת הפרויקט.

ת : התחדשות עירונית מתאפשרת רק בזכות הציפוף ותוספת האוכלוסייה, וזה דורש תוספת של שירותים לטובת הציבור אשר עתיד לגור במתחמים אלו. בניית בית הספר אשר נדרש לאור הגידול הצפוי באוכלוסייה מתאפשר רק במתחם 1 עקב גודלו הכללי. כמו כן הנוף הפתוח שיש לכיוון מקווה ישראל מאפשר בנייה לגובה של מבני המגורים. לא נעשית הפקעה לטובת בניית בית הספר במתחם אלא יש הקצאה של שטח. כמו כן, חישוב זכויות הבנייה במתחם נעשה לפני הקצאת השטח עבור בית הספר. המשמעות של כך היא תוספת זכויות בנייה גדולה יותר ביחס לשטח הקיים לטובת מבני המגורים בפועל.

ש : האם יזם יכול לשנות את המפרט של הדירה?

ת : יש להיות בקשר עם עורך הדין המלווה של הדיירים בנושא. בעלי הדירות חייבים להיות מיוודעים על כל שינוי בחוזה.

ש : האם התמורה מחושבת לפי שטח דירה קיימת ברוטו או נטו?

ת : המונח היזמי הוא שטח פלדלת, אשר מחשב את שטח הדירה כולל קירות חיצוניים ומחצית הקירות המשותפים בלבד ללא חישוב השטחים הציבוריים שאינם חלק מהדירות וללא שטח המרפסת.

בינוי ודיוור

ש : מה המרחק של בית הספר המתוכנן במתחם 1 למבני המגורים, ומה הגובה שלו?

ת : תכנית קוגל אינה מפרטת את המרחקים בין הבניינים, או קובעת את גובה בית הספר. ניתן לומר כי המרחקים יהיו בין 10-13 מטר. כמו כן בית הספר יהיה בבנייה יחסית נמוכה ביחס למבני המגורים במתחם. יש להדגיש כי במבני המגורים תהיה קומת קרקע גבוהה.

שטחים ירוקים

ש : התכנית צריכה לשמר את השטח הירוק והמרווח שקיים היום. זה הנשמה של השכונה.

ת : התכנון מבקש לעשות זאת באמצעות השדרה הקהילתית, אשר משמרת את זיכרון שדרות קוגל על ידי יצירת פארק לינארי לאורך השדרה, תוך שימור עצים ותיקים בעלי ערכיות גבוהה מאוד ונטיעות חדשות. אנו רוצים ששדרות קוגל יתנו מענה כגינה ציבורית ושטח ירוק לתושבים. לאורך שדרות קוגל יהיו גם מתקני שעשועים וכוסר. בצד המערבי של השדרה יש היום מעין גינות פיסוליות אנדרטאות אשר העירייה יכולה לשנות ולהפוך לגינות שעשועים יותר קהילתיות. בנוסף לכך יש שטחי ציבור וגני שעשועים מחוץ לתחום התכנית, אשר נמצאות במרחק הליכה מהבניינים. בתוך המתחמים עצמם מתוכננות גינות כיס ושטחים פרטיים פתוחים, ושימור מערכת השבילים והמעברים הקיימת בין הבניינים.



מבני ציבור, תעסוקה ומסחר

ש: אני גר ברחוב ללא מוצא. יש שקט מקדימה ומאחורה. מה שאנחנו עומדים לקבל זה לא איכות חיים. בית ספר עם אוטובוסים, צלולים, רעש של ילדים והורים. אנחנו נהיה על מגדל, על הכביש, על הרכבת, לא אוכל לפתוח חלון. אתם אומרים שאתם לא רוצים שנצטופף, אבל זה מה שאתם עושים בפועל.

ת: השכונה עתידה לגדול. יחיו פה תושבים צעירים עם ילדים קטנים ובית הספר ישרת את התושבים אשר רובם יהיו במרחק הליכה מבית הספר. לא יהיה צורך להגיע לבית הספר באוטובוס או ברכב. כמו כן מגורים על ידי בית ספר הינו יתרון. מדובר במבנה המאופיין בבנייה נמוכה, מה שמאפשר נוף פתוח. בית הספר יהיה פעיל בעיקר בשעות הבוקר והצהריים.

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.