

הצגת הצעת תכנון עדכנית | תכנית להתחדשות מתחם קוגל חולון

מתחמים 6,7,8 | 30/12/2020, מפגש מקוון, 19:00

1. משתתפים

משתתפים מטעם צוות התכנון:

נועה זרמון-ברנט, מנהלת תחום תכנון פרויקטים מיוחדים, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
פינינה שנהב, מנכ"ל החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ

רו"ח זוהר נוימרק, מ"מ וסגן ראש העיר

אדרי' תומר לאוה, אחראי מחלקת תכנון, עיריית חולון

לירן אדרי, ראש המינהלת להתחדשות עירונית חולון

עידן דקל, מנהל פרויקטים ולקוחות, 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. ביום ד', 30/12/2020, התקיים מפגש מקוון עם תושבי מתחמים 6,7,8-ו, לצורך הצגת הצעת התכנון העדכנית וקבלת התייחסותם. במפגש השתתפו כ-70 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' 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 תאושר 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 ייקבעו 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, ראש 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.

פנינה שנהב, מנכ"ל החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ

אנו שמחים להיות במעמד הזה אתכם, התושבים. לאורך תהליך שיתוף הציבור הקשבנו להערות שלכם, לא את כולן יכולנו ליישם אבל לא מעט אכן יושמו. ככל שנבין את כל הצדדים המעורבים, כל הגורמים המתכננים ובמיוחד את הציבור, נבין את המגבלות והרצונות של כולם, נוכל לקדם את התוכנית מהר יותר, ונגיע למצב שבו ניתן יהיה להתחיל את תהליכי התחדשות במתחם.

רו"ח זוהר נוימרק, מ"מ וסגן ראש העיר

אנו רואים חשיבות עליונה לתהליכי שיתוף הציבור בתכנון. חשוב לנו לשמוע מה הציבור מרגיש. הושקעה הרבה עבודה יפה בתהליך התכנון של תכנית קוגל לצורך הכנת התוכנית הטובה ביותר האפשרית. שתהיה לכולנו שנה אזרחית טובה ותודה לכל העוסקים במלאכה.

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 הפקעות 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 מתוכן 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 כיס 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, אשר מתוכנן כרחוב עם נתיב אחד לכל כיוון, נטיעות עץ ושבילי אופניים. בנוסף גינה אשר תשיק לרחוב.
- 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 די' 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 עדכון התכנית

עיקרי התייחסויות הציבור

- צמצום המסחר המשולב בבנייני המגורים
- הפחתת הצפיפות הכללית
- צמצום דירות "כלואות" של 2 חדרים
- הגדלת תקן החנייה
- מבנים נפרדים לדיוור 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 בינוי שמאפשרים שני כיווני אוויר לרוב הגדול של הדירות.
- הגדלת תקן החנייה ל- 1: 1.
- אפשרות לשלבויות בחלק מהמתחמים.

מתחם 6

שד' קוגל 12, 14, 16 קפלן 18, 20

- יח"ד קיים: 85
- מכפיל: 3-4
- שטח מבונה לצרכי ציבור: כ- 800 מ"ר
- מסחר: כ- 400 מ"ר
- תקן חניה: 1: 1
- תמהיל דירות:
 - שיעור דירות 2-3 חדרים: 40%
 - שיעור דירות 3-4 חדרים: 25%
 - שיעור דירות 4-5 חדרים: 35%
 - שיעור דירות להשכרה: כ- 20%
 - דירות בבנייה עד 9 ק': 50%
 - דירות במגדלים: 50%
 - דירות עם שני כיווני אוויר לפחות: 85%

מתחם 7

שד' קוגל 18, 20, 22 קפלן 8, 10, 12

- יח"ד קיים: 93
- מכפיל: 3-4
- שטח מבונה לצרכי ציבור: כ- 1000 מ"ר
- מסחר: כ- 400 מ"ר
- תקן חניה: 1: 1
- תמהיל דירות:
 - שיעור דירות 2-3 חדרים: 40%
 - שיעור דירות 3-4 חדרים: 25%
 - שיעור דירות 4-5 חדרים: 35%
 - שיעור דירות להשכרה: כ- 20%
 - דירות בבנייה עד 9 ק': 55%
 - דירות במגדלים: 45%
 - דירות עם שני כיווני אוויר לפחות: 85%

בנוגע למבני העירייה ברחוב ה' באייר, לאחר קבלת חוות דעת שמאית וקבלנית הוחלט לא לאחד את מתחמים 6 ו-7, אשר בבעלות פרטית, עם המגרשים הממוקמים ברחוב ה' באייר, אשר בבעלות העירייה. בהמשך מבנים אלה יעברו תהליכי התחדשות נפרדים, ויהיה בהם עירוב שימושים - חזית מסחרית בקומת קרקע, שילוב של תעסוקה וסוג של דיור חברתי כמו דיור מוגן או מעונות.

מתחם 8

שדי קוגל 26, 28, 30 קפלן 4, 6

- יח"ד קיים: 85
- מכפיל: 3-4
- שטח מבונה לצרכי ציבור: כ- 700 מ"ר
- תקן חניה: 1: 1
- תמהיל דירות:
 - שיעור דירות 2-3 חדרים: 40%
 - שיעור דירות 3-4 חדרים: 25%
 - שיעור דירות 4-5 חדרים: 35%
 - שיעור דירות להשכרה: כ- 20%
 - דירות בבנייה עד 9 ק': 50%
 - דירות במגדלים: 50%
 - דירות עם שני כיווני אוויר לפחות: 85%

דיון, שאלות ותשובות

תהליך ההתחדשות

ש: ברגע שנצטרך לעזוב, אילו ביטחונות יהיו לנו מבחינת העירייה? האם נקבל דמי שכירות ברגע שנצטרך לעזוב ועד שנחזור?

ת: מדובר בשאלה קניינית. אנחנו מתכננים תב"ע (תכנית בניין עיר), ולאחר אישורה היזם שתבחרו יכון תכנית עיצוב ויוציא היתר בנייה מתוקף התב"ע. אתם צריכים להיות מלווים על ידי עו"ד מלווה, שהאחריות שלו היא לדאוג להיבטים המשפטיים של תהליך ההתחדשות, בהם ביטחונות וערבויות, במסגרת ההסכם שלכם מול היזם.

ש: לפי איזה מפתח חלוקה מחלקים את הדירות לדיירים הקיימים?

ת: מיקום דירת התמורה הינו חלק ממשא המתן הקנייני שלכם מול היזם. זה לא נקבע במסגרת הכנת התב"ע.

ש: האם תהיה אפשרות בחירה בין מגורים במגדל או במבנה המרקמי?

ת: אנו ממליצים כי מתחמי המימוש יעבדו עם יזם אחד, אשר יגיש תכנית עיצוב והיתר בנייה למתחם. במסגרת המשא ומתן הקנייני, בליווי עורך הדין המלווה של הדיירים, אפשר לבקש מהיזם באיזה בניין תרצו להיות ממוקמים.

ש: מהן העקרונות לקביעת גודל הדירה החדשה?

ת: במסגרת תהליך ההתחדשות וההסכם מול היזם, כל דירה עוברת הערכה שמאית, בהתאם להערכת השמאי הדירה מנוקדת ולפי הניקוד שיתקבל מחושבת דירת התמורה שיציע לכם היזם.

ש: אם יש מתחמים שלא מתארגנים מהר מבחינת הדיירים הקיימים, אתם מובילים אותם שיתקדמו ויחתמו?

ת: לאורך תהליך התכנון המינהלת להתחדשות עירונית מבצעת באמצעות הגב' ענת בקראי נבו תהליך ליווי חברתי בו יש ניסיון להסיר חסמים ולגבש הסכמות של התושבים לתוכנית. ניתן סיוע בבחירת נציגות לבניינים ובחירת עורך דין מלווה. ככל שהתוכנית תתקדם, ובעיקר עם אישורה כאשר תהיה ודאות תכנונית, הרבה חסמים ומכשולים בקרב התושבים יפוגו.

ש: האם יהיו מחסנים לדיירים?

ת: אנחנו מקצים שטחי שירות בבניינים במסגרת זכויות הבנייה בתוכנית. היזם מחליט על מימוש השטחים הללו אך זו לא חובה. בסטנדרט הבנייה הנוכחי בד"כ יש מחסן מוצמד לדירות, אבל זו לא חובה.

ש: האם לדיירים החוזרים יש עדיפות ראשונה בבחירת דירות התמורה?

ת: נהוג שבפרויקטים של פינוי בינוי, יש עדיפות לדיירים החוזרים בבחירת דירות התמורה ורק לאחר מכן דירות היזם. עו"ד המלווה מטעמכם ידע לעזור לכם בגיבוש ההחלטה לעדיפות ראשונה מול היזם.



ש : צריך להיות הבדל בין דירות קפלן לקוגל בתמורה לדיירים.

ת : תכנית קוגל מלווה על ידי שמאית אשר מבצעת תחשיב כלכלי לפרויקט, שבאמצעותו נבחנת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט. בתוך התחשיב יש הנחות יסוד בהן מהי עלות הבנייה ומהי התמורה לדיירים. הנחת היסוד בתוכנית זו היא בהתאם להמלצות הוועדה המחוזית והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית - תוספת של 12 מ"ר לדירות התמורה. התכנית אינה קובעת את התמורות הספציפיות עבור הדיירים, אשר ייתכן והיו מעל תוספת של 12 מ"ר. מדובר בצורת החישוב הכלכלי על מנת לקבוע כמה זכויות בנייה צריך לתת לפרויקט על מנת להבטיח כי יהיה בר מימוש. בתחילת תהליך התכנון נעשתה בחינה מקיפה על מנת להשאיר את הבניינים ברחוב קוגל נפרדים מהבניינים ברחוב קפלן, אך המגרשים הנפרדים צפופים מידי על מנת להגיע תכנון איכותי ובר מימוש כלכלית. יש להוסיף כי במידה והמבנים ברחוב קפלן והמבנים ברחוב קוגל היו מתחמים נפרדים, היקף זכויות הבנייה בכל מגרש היה קטן מהיקף זכויות הבנייה הניתנות כאשר יש איחוד בין המגרשים הללו.

תהליך התכנון

ש : מה הצפי לתחילת עבודות בשטח?

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 : אני מייצג את בעלי הדירות בקוגל 14, מתחם 6. האם ניתן להרחיב בנוגע לשלבויות הביצוע התוך מתחמית. כיצד יכול להינתן המענה בתוך מתחם 6.

ת : התפיסה התכנונית של תתי המתחמים האחודים, מועדפת לביצוע בהינף אחד של כלל המתחם. יחד עם זאת, מאחר ומדובר בתב"ע ככל שיעמדו היזמים בעקרונות התכנון אשר כוללים פתרונות של חנייה, ניקוז, שמירה על עצים וגובה הבנייה, תבחן האפשרות לשלבויות ביצוע בשלב מתן היתר הבנייה.

ש : למה לא מכניסים את הבניינים ברחוב קוגל 32, 36 לתוכנית?

ת : אנו נמצאים בדיון פנימי בעירייה בנוגע לבניינים ברחוב קוגל 32, 36, כאשר היזמים פנו אלינו בבקשה להכניס את הבניינים הללו לקו הכחול לתוכנית. תחילה בניינים אלה לא צורפו לשטח התוכנית עקב צפיפות גבוהה של יחידות דיור לדונם במבנים אלה. נעשית עבודה כיום לבחון האם ניתן יהיה להכניס אותם לקו הכחול של תכנית קוגל. במידה ולא יוכנסו, בניינים אלו יוכלו להתחדש לפי תכנית ח/619 שהיא התכנית להתחדשות עירונית של העיר.

ש : האם היזם צריך להתחייב למינימום דירות במתחם שלו?

ת : החישוב הכלכלי של הפרויקט מפרט את תוספת יחידות הדיור הנדרשות. בד"כ יש מנעד, עד אישור התכנית ערכי הקרקע משתנים והתחשיב משתנה. לרוב ערכי הקרקע עולים, הצפיפות הנדרשת יורדת ומספר יחידות הדיור הנדרשות יורד.

ש : האם זה נכון שזכויות הבנייה מתחלקות בין דירות התמורה ודירות היזם?

ת : אנחנו מחשבים מסגרת סל זכויות לפי תוספת אחידה של 12 מ"ר לכל הדירות הקיימות. זו ההנחה של הוועדה המחוזית והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. יום יכול להחליט כיצד לחלק את אותן סל זכויות הניתנות לו במסגרת התוכנית, בין דירות התמורה לדיירים והדירות לשיווק. אין לנו התנגדות לכך ואנחנו לא יכולים להתערב.

שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר

ש : לא הבנתי איפה יהיו החנויות במתחם. האם יהיה מרכז מסחרי, או חנויות בקומות הראשונות של כל הבניינים?

ת : המסחר ישולב במתחמים בקומות הקרקע, בבניינים אשר פונים לשדרות קוגל. כך שיהיו בניינים במתחם ללא מסחר משולב בקומת הקרקע. חשוב שיהיה מסחר במתחם, זה חלק מאיכות החיים שאנו רוצים שתתקיים פה. הרעיון הוא שמסחר מקומי, יום-יומי יהיה נגיש מתחת לבית מבלי שיהיה צריך להוציא את האוטו למקום רחוק יותר. זה חלק מתפיסת התכנון שלנו.



ש : במתחם שלנו יש 1,000 מ"ר לצרכי ציבור ו-400 מ"ר לצרכי מסחר. היכן שטחים אלה ימוקמו?

ת : בשלב זה של הכנת התב"ע לא ניתן להציג בדיוק איפה יהיו שטחי המסחר והשטחים המבונים לצרכי ציבור. בהמשך יהיה נספח בינוי אשר יצורף לתוכנית אשר ייתן הנחיות לגבי מיקום המסחר ושטחי הציבור במתחם. המסחר ימוקם ככל הניתן קרוב לתחנת הרכבת הקלה, בפנינת הרחוב ה' באייר. אנו עוד לא יודעים היכן יתפרסו שטחי הציבור, תלוי בפונקציה שלהם.

ש : מדוע לא לרכז את המסחר והתעסוקה במבנים של העירייה ברחוב ה' באייר?

ת : עקרון מרכזי בתכנון ערים היום מדבר על עירוב בין שימושים שונים, ולא להפריד בין השימושים במיקומים שונים ונפרדים. התכנון משלב מסחר ותעסוקה בכל המתחמים אשר נמצאים בקרבת תחנת הרכבת הקלה, על מנת להפוך את הרחוב ליותר שימושי עבור התושבים. אנו מתכננים עבור שכונה שתכפיל את עצמה, ולכן יש חשיבות למסחר ותעסוקה מתחת לבית. תהיה לכם אפשרות לבחור לגור בבניין שלא משלב מסחר, במסגרת המו"מ מול היזם.

תנועה וחנייה

ש : מתי הרכבת הקלה אמורה להתחיל את העבודות שלה בקוגל?

ת : התכנון והוצאה לפועל של הרכבת הקלה באחריות נת"ע (נתיבי תחבורה עירוניים), היא קובעת את לוח הזמנים. אין לנו צפי מדויק להתחלת העבודות.

ש : מה הכוונה לחניונים עם רמפות, מדובר ברמפות מכניות?

ת : רמפה זה מינוח מקצועי שמדבר על דרך הכניסה לחניון. כל החניות שמתווספות לפרויקט יהיו בתת הקרקע, מתחת למפלס הכניסה. לא מדובר ברמפה מכנית, אלא מישור שמחבר בין שני מפלסים, בין הכביש לחניון התת קרקעי.

5. 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.