

סיכום מפגש תושבים מתאריך 6.4.22:

הצגת מסמך המדיניות להתחדשות שכונת כפיר ומענה לסוגיות שעלו מצד התושבים

רקע

המטרה של מסמך המדיניות של שכונת כפיר הוא לקבוע עקרונות והנחיות להתחדשות הבינוי בשכונה: חידוש הבתים, הוספת מבני ציבור ושירותים ציבוריים, הוספה של גינות ופארקים ושדרוגם כדי לשפר את איכות חיי התושבים והתושבות בשכונה ולשמור על הייחודיות שלה.

ב-6 באפריל 2022 התקיים מפגש שיתוף ציבור לתושבי שכונת כפיר בו השתתפו כ-50 תושבות ותושבים מהשכונה. במפגש ניתן הסבר לגבי מהי תכנית מדיניות להתחדשות עירונית ועל התארגנות התושבים לקראת תהליכי פינוי בינוי וקשר מול יזמים, ולבסוף הועלו חששות, סוגיות ותגובות לתכנית. מסמך זה מסכם את הדברים שעלו ותשובות צוות התכנון.

את המצגת מהמפגש ניתן למצוא בלינק הבא: <https://bit.ly/kfir2022>

בהשתתפות:

- כ-50 תושבות ותושבי שכונת כפיר
- יואב זילברדיק - רכז תכנון עיר בכיר, מנהל הגדסה עיריית תל אביב-יפו
- אור יעקב - היחידה לתכנון אסטרטגי, מנהל הגדסה עיריית תל אביב-יפו
- גל מי-בר היר, עינב רוזנבליט - יח' התחדשות עירונית, מינהל שירותים חברתיים
- רביד דילר - ממ מנהלת קשרי קהילה, מינהל קהילה תרבות וספורט
- אדר' מיכל יוקלה, אדר' ליאור דגני - סטודיו מיא, עורכות המדיניות
- איתן סרבר, זוהר וייס - יועצים חברתיים, פיקל תכנון עירוני-חברתי

הזמנות למפגש

חולקו הזמנות לתאי הדואר ונתלו מודעות בלוחות הבניינים וברחבי השכונה, כשבועיים לפני המפגש. בנוסף, פורסם המפגש באמצעים דיגיטליים ביניהם אפליקציית 'דיגיתל', קבוצות ווטסאפ ופייסבוק שכונתיות ונעשתה פניה לקבוצות ופעילים על ידי מינהל קהילה.

שאלות שעלו

1. למה התוכנית לא מאפשרת בניית מגדלים כמו בצפון ודרום השכונה?
על פי מדיניות עיריית תל אביב (=תוכנית המתאר העירונית) יש הנחיה לשמור על אופי השכונה באמצעות בנייה נמוכה יחסית בשכונת כפיר - עד 8 קומות (בדומה לשכונות נוספות בדרום העיר). יתרונם של מבנים נמוכים (עד 9 קומות) הוא בעלויות תחזוקה נמוכות משמעותית ביחס לבניינים גבוהים יותר.

2. אילו מענים התוכנית מציעה לסוגיות של מצוקת חניה ועומסי תנועה?

במפגש שיתוף הציבור עלה חשש כי תוספת תושבים לשכונה תביא לבעיות חנייה ולפקקים בשכונה ובכניסות וביציאות ממנה. עלו שאלות בנוגע לחניית אורחים והובע רצון בתקן חניה גבוה יותר ממה שנקבע בהנחיות העירייה לרובע דרום-מזרח (רובע 9), שעומדות על 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור (=8 חניות על כל 10 דירות).

התוכנית לשכונת כפיר מדגישה את שיפור המרחב הציבורי להולכי רגל על ידי הכנסה של חניות לקומות תת-קרקעיות. לפי הנחיות העירייה, לא לכל הדירות תהיה חנייה ואורחים יוכלו לחנות ברחוב.

מספר החניות בדירות העתידיות של בעלי דירה קיימים (=דירות תמורה') תלוי במשא ומתן מול היזמים, ולעירייה אין בו חלק. תקן חניה סופי ייקבע בהמשך, בשלב התוכנית המפורטת. במקביל להפחתה של חניות, נעשה שיפור של התחבורה הציבורית באזור.

3. מה זה 'מבנן הליבה'? האם הוא יקודם כיחידה אחת? לאן יעברו המתגוררים בו?

'מבנן הליבה' הוא שם של קבוצת הבניינים ברחובות אלנקווה 16-34 ורצאבי זכריה 9-15. הבניינים ב'מבנן הליבה' יהפכו למבנה ציבורי עם שימושים חדשים לתושבים. במהלך מפגש שיתוף הציבור נציגים מה'מבנן' הביעו רצון לקדם תכנית פינוי-בינוי במתחם שלהם כיחידה אחת במקום להצטרף לבניינים אחרים.

בשכונה יש צורך בשיפור תנאי המגורים הקיימים, ויחד עם זאת יש בה אדריכלות מיוחדת ובעלת ערך. לכן, התכנית מציעה שמירה על 'מבנן ליבה' שיכיל בתוכו שימושים לציבור, לצד מתן אפשרות לקבלת דירות חדשות לכל דיירי ה'מבנן'.

לאן יעברו דיירי מבנן הליבה?

כמו השכנים שלהם, תושבי 'מבנן הליבה' יוכלו לשפר את תנאי המגורים ולקבל דירה חדשה באחד המתחמים מסביב שיעברו הריסה ובנייה (=פינוי-בינוי). באופן זה יתאפשר בינוי-פינוי (בשונה מפינוי-בינוי) לתושבי 'מבנן הליבה', כלומר התושבים לא יאלצו לצאת מדירתם לשכירות ויוכלו לעבור ישר לבניין חדש.

אפשרות זו ייחודית לתושבי 'מבנן הליבה' ויש בה ייתרון משמעותי. בימים אלה העירייה מכינה תכנית ל'מבנן הליבה' שתקבע את התהליך בצורה מפורטת. פרטים נוספים יעודכנו בהמשך.

4. מי יגורו בדירות המוגדרות כ'דירות בהישג יד'?

תושבים סיפרו שבשנים האחרונות עוברים לשכונה מבקשי מקלט ומהגרים, וקיים חשש שמדיניות של דוור בהישג יד (=דב"י) תגביר את המגמה.

מבנן הליבה יכלול שימושים ציבוריים בסיסיים (למשל, גינה ציבורית) ובהמשך תיבדק אפשרות לשילוב מגורים בבעלות העירייה (=מגורים עירוניים). במידה ויוחלט על שימוש זה, הקריטריונים יקבעו על ידי העירייה.

5. האם ניתן לכלול בתכנית את המבנן ברחוב בריל?

דיירי חלקה 21 (רחוב משה בריל פינת בר-לב) מעוניינים לכלול את הבניין שלהם בתכנית. הדיירים ציינו כי מצב התחזוקה בבניין מדורדר וכי הם מעוניינים לקדם פינוי-בינוי, וכבר החלו בהתארגנות.

בהתאם לניתוח שנעשה לכתיבת מסמך המדיניות, המבנה לא מיועד להריסה ובנייה מחדש כי הוא חדש יותר מיתר הבניינים - הוא כולל מיגון תקני ודירות גדולות מיתר הדירות בשכונה.

6. חשש מהכנסת מסחר לשכונה

שטחי המסחר ימוקמו בקומות התחתונות של שישה בניינים, ויפנו לדרך מרכזית: מח"ל, חיים בר לב ומשה דיין. שילוב בין מסחר למגורים (=עירוב שימושים') יאפשר לתושבים נגישות גבוהה לצרכים מסחריים ובכך יצמצם נסיעות, יצור מקומות מפגש שכונתיים. ההחלטה למקם את שטחי המסחר בקצה המתחם

ולתפנות את חזית החנויות לדרכים מרכזיות, נועדה לצמצם את השפעות שליליות שיכולות להיות למסחר על התושבים. המסחר החדש אמור לשרת את כל תושבי השכונה, כולל התושבים שיתווספו בעתידך

7. חשש מתוספת גנים ומוסדות חינוך שיגרמו לרעש

בסוף תהליך ההתחדשות השכונה תכלול כ-1,900 יחידות דיור (=יח"ד) - תוספת של כ-1,300 יח"ד, לא כולל הפרויקטים החדשים שנבנו לאחרונה. לכן התכנית מציעה הקמה של מוסדות ציבור חדשים שיתנו מענה לתושבים החדשים.

רוב מוסדות הציבור החדשים יתרכזו ב'מבנן הליבה'. השימושים המדויקים והסופיים יקבעו בהמשך, בשלבי קידום תוכניות ההתחדשות העתידיות. מוסדות חינוך לגיל הרך (=גני ילדים), להם נדרשת חצר, ישולבו באחד מהמבנים המתחדשים מסביב ל'מבנן הליבה'.

8. בעיות תשתית קיימות

תושבים ברחוב אלנקווה ורחוב בריל העלו כי הם סובלים מבעיות ניקוז וביוב הגורמות להצפות חוזרות. התושבים ציינו גם עומסי רכבים בכניסה לשכונה מכיוון משה דייך מאז בניית הסופרמרקט. הפניות הועברו לטיפול העירייה. נושא הניקוז מחייב טיפול בקנה מידה נרחב יותר ומטופל אף הוא במסגרת הגורמים העירוניים הרלוונטיים.

9. איך ניתן להשפיע על הפרויקט?

עלו שאלות רבות בנוגע לתהליך ההתחדשות, לוחות הזמנים, התקשרות מול יזמים ואנשי מקצוע, ועוד. קיימת דאגה ותסכול מהתארכות התהליך, בעיקר בקרב תושבי הגיל השלישי.

קידום תכנית פינוי-בינוי מתרחש על ידי היזם - גוף פרטי עם מטרות רווח. במציאות זו, לכם התושבים יש יכולת וכוז להתקשר עם היזם בחוזה - כלומר לקיים משא ומתן על הבית העתידי שלכם.

הדרך הטובה ביותר להבטיח שתהליך המשא ומתן יענה על הצרכים שלכם כתושבים של הפרויקט היא להתאגד ולמנות נציגי תושבים שיהיו אחראים על בחירת עורך דין ובעלי מקצוע נוספים, כולל בחירת יזם. מטרת הנציגות לתווך בין היזם לבין התושבים, ולוודא שהם לוקחים חלק בתהליכי קבלת החלטות. הנציגות תיבחר באסיפת בעלי דירות, בהסכמה של לפחות 51% ובתיעוד על ידי פרוטוקול מתאים (=פרוטוקול אסיפה למינוי נציגות).

כדאי להתחיל להתקשר עם יזם אחרי אישור מסמך מדיניות בועדה המקומית על מנת לוודא שהוא מתואם. לצורך כך, כדאי להתעדכן בעמוד השכונה באתר העירייה: bit.ly/kfir_neighborhood

לפני חתימה עם יזם כלשהו, מומלץ ליצור קשר עם "הבית להתחדשות עירונית" בחברה העירונית עזרה ובצרון.

"הבית להתחדשות עירונית" מעניק סיוע, מידע והכשרות בחינם לתושבות ותושבי תל אביב יפו ולבעלי ובעלות דירות בעיר, שמעוניינים לקדם או נמצאים בתהליכי התחדשות עירונית.

חשוב לציין: בחירת היזם היא החלטה של התושבים בלבד - "הבית להתחדשות עירונית" לא ממליץ על יזם ולא לוקח חלק בהחלטה לבחירתו.

"הבית להתחדשות עירונית" נמצא בקשר עם המתכננים בצוותי התכנון השונים, כולל יואב זילברדיק מצוות מזרח באגף תכנון, אליו משתייכת שכונת 'כפיר'. במידה ומתקבלת פניה של תושב/ת משכונת "כפיר" המעוניין לבדוק האם הצעת תכנית שקיבל מיזם תואמת את עקרונות מסמך המדיניות, "הבית להתחדשות

