STREETLIGHT | האנשים עושים את העיר

20/1/26

סיכום מפגש עם תושבים במרחב השיכון הצ'כים הגובלים עם פרויקט בני אפרים

יום רביעי 5.1.26 , זום, 15:30-16:30

נוכחים:

סימון תחום ההתערבות

תושבים (בעלי בתים צמודי קרקע):

בתוך המרחב המסומן להתחדשות – עידן סידס, גידי ואיריס, איל, עינת, תומר קנפי

בבתים הגובלים במרחב המסומן להתחדשות – רינת ישראל, טדי וענת, יעל, נועם וול, אורה בן צבי

עיריית תל אביב יפו: רבקה פרחי, מנהלת צוות צפון, אגף תכנון עיר

עתליה רזניק, צוות צפון, אגף תכנון עיר

אדריכל: דני מסטר, מסטר-גל אדריכלים

יועצת חברתית: נועה אפיק-ריבוש חברת Streetlight

רקע ומטרת המפגש

במפגשים הקודמים לשיתוף הציבור הציג צוות מסמך המדיניות עקרונות להתחדשות מרחב הבניינים הנמצאים על רח' בני אפרים, בין רחובות מנורה ורוממה. אחד מהעקרונות המוצעים – הכללת כמה בניינים סמוכים ממרחב השיכון הצ'כי בתוך אותו מרחב התחדשות. בעקבות עקרון מוצע זהו, עלתה התנגדות במפגשים הן מצד בעלי דירות באותם בניינים בשיכון הצ'כי והן מצד בעלי דירות בבתים סמוכים למרחב זה שנמצאים על רח' גזית.

לאור זאת, הוחלט לייצר מפגש ייעודי לבעלי דירות באזור זה, כדי לפרט לגבי המדיניות המוצעת והשיקולים שהובילו אליה, וכדי לשמוע את בעלי הדירות על מנת לקבל החלטה מושכלת לקראת השלבים הבאים בתהליך.

במפגש הוצגה מצגת, והיא מצורפת לסיכום זה.

נקודות עיקריות שעלו במפגש

חלק 1: הצגת המצגת – המדיניות המוצעת למרחב

1. הובהר (כמפורט במצגת) שהמדיניות איננה תוכנית, ושגם תוכנית המוצעת על ידי יזם לא ניתן לקדם ללא הסכמה משמעותית של בעלי הדירות, בכפוף להוראות הדין בנושא זה.
2. הרקע לעיסוק במרחב זה – פניות שכבר התקבלו בעירייה על ידי יזמים שמעוניינים לקדם פרויקט במרחב זה והחלו שיחות מול בעלי דירות. המדיניות לא מייצרת את הפרויקט אלא להיפך – ניתן לייצר פרויקט על פי תוכנית המתאר הקיימת (תא/5000) והמקודמת בימים אלו (תא/5500) ותכלית המדיניות היא להנחות כיצד פרויקט זה יתבצע באופן התואם ותורם לסביבתו כאשר יהיה יזם (בהסכמת תושבים) שירצה לקדם אותו.

3. אחד העקרונות שהמדיניות מציעה כאן הוא גבולות מרחב ההתחדשות וזה הרקע העיקרי למפגש הנוכחי. השיקולים המנחים לבחירת החלקות הפנימיות ששייכות לשיכון הצ'כי – מדובר על חלקות (מגרשים) שחלקן 'כלואות' ולא על רחוב, וצורתן לא סטנדרטית (לא רגולרית). ביצוע התחדשות על בני אפרים בלעדיהן תזיק למרחב זה תנציח את הבעיה ותחריף אותה. בנוסף, תכנית נדרשת לעמוד בהוראות תכנית המתאר העירונית אשר מחייבות תרומה למרחב הציבורי והקצאות לצרכי ציבור. הללו מחייבים תכנון בקנה מידה שחורג מהמגרש הבודד ומאופין לרוב כבלוק עירוני התחום על ידי רחובות.
4. תכנית איחוד וחלוקה:. התכנית תכלול עקרונות איחוד וחלוקה המבטיחים תמורה מאוזנת לכל בעלי הדירות בהתאם לקנין הקיים שלהם. ככל ולא יבנה בית במיקום המדויק בו הוא קיים כיום, הבעלים יקבלו תמורה אותה יסכמו מול היזם בתוך אותו מרחב התחדשות.
5. דגש חשוב – השרטוטים שמופיעים במצגת הם רק המחשות של העקרונות. הם גם לא מחייבים וגם לא יופיעו בסופו של דבר במדיניות. מה שיופיע זה סימון גבולות המרחב והעקרונות שהמדיניות מנחה. כמו כן, ייתכן שבעת הביצוע הפתרון לא יהיה בהכרח כביש אלא פתרון אחר של מעבר בהתאם לעקרונות שתנחה המדיניות.

חלק 2 – דיון, התייחסויות, שאלות ותשובות

6. בעלי הדירות שהביעו את דעתם בפגישה – מתנגדים למדיניות המוצעת ומעדיפים להישאר חלק מהשיכון הצ'כי.
7. שאלה: מה הכלים שעומדים בפנינו להתנגד?
תשובה: זו לא תוכנית, היא לא סטטוטורית, וגם לא מחייבת כמו תוכנית. לכן אין תהליך פורמלי של התנגדויות. מעבר לכך שנפגשתם איתנו ואתם מביעים את דעתכם (אותה נשקול ונקבל החלטות) ניתן לפנות לחברי הועדה המקומית, נבחרי הציבור, ולהשפיע דרך אפיק זה. המדיניות תובא בסופו של דבר לאישור הועדה המקומית.
לגבי התנגדות לכביש מתוכנן - כאמור כרגע אין תוכנית ספציפית ולא בטוח שיהיה כביש, המדיניות רק מציגה עקרונות. אם תהיה תוכנית עתידית שתקודם עם כביש יהיה ניתן להתנגד אליה בהליך הרגיל של התנגדויות לתוכנית.
8. שאלה: אתם שומעים כאן רבים – גם ממי שבתוך המרחב וגם ממי שסמוך – שאומרים שאין רצון בפרויקט כזה. אז למה העירייה מקדמת אותו? אנשים כאן גרים בבית חלומותיהם שבו הם השקיעו כסף רב גם בשיפוצים ובהוצאת היתרים גם בתקופה האחרונה.
תשובה: העירייה אינה מקדמת פרויקט. עם זאת, העירייה נדרשת להציג תפיסה תכנונית ארוכת טווח התואמת לתכנון ארצי של המטרו (תמ"א 70) והצטופפות המרחב ומסמך המדיניות נדרש להתייחס לכלל השכונה, כולל לתושביה העתידיים. העירייה הנחתה יזמים במרחב שפנו אל אגף התכנון לחכות עד לאישור מסמך המדיניות ולקדם תכנון רק במידה והוא יהיה תואם למסמך כפי שיאושר.
9. התייחסות בעלי הדירות: אין לפרויקט כזה התכנות כלכלית – פינוי וילה בתל אביב מצריך פיצוי שלא מאפשר את הפרויקט בנפחים הנוכחיים שלו.
תגובה: חוסר התכנות כלכלית ייבחן במסגרת תכנית שתקודם אנחנו לא עוסקים כאן בנושא הזה. המדיניות תואמת את תא/5500 שנמצאת בהליכי תכנון. תא/5500 בהפקדה וניתן להתנגד לתכנית.
10. שאלה: למה מבנה הציבור כאן? זה שונה ממה שדובר עליו בפגישות לגבי המדיניות ומה יהיה השימוש במבנה הציבור?

תשובה: התחדשות של מרחב גדול וציפוף דורשת גם מענה לצרכי ציבור בהתאם לתכנית המתאר העירונית. לגבי השימוש –תוכנית לא קובעת את השימוש הספציפי, הוא נבחר מתוך שימושים המותרים בשטחי ציבור בעיר בהתאם לצורך.

11. התייחסות בעל דירה: נרצה להציג לכם חלופות, רעיונות אחרים ליישום למרחב הזה. בעקבות התייעצות עם אדריכלים מטעמנו.

תשובה: כמובן – נשמח לקבל ולבחון

12. שאלה: מהם לוחות הזמנים של התהליך? כדי שנוכל להיערך בהתאם

תשובה: שתי התחנות המרכזיות של המדיניות הן פורום מקצועי בראשות מהנדס העיר וישיבה של הועדה המקומית. פורום מהנדס העיר אמור להיות לקראת סוף חודש פברואר 26. עוד לפני כן יערך מפגש נוסף של פורום התושבים בשכונה שמלווה את המדיניות. לאחר פורום מהנדס העיר ולפני הדיון בועדה מקומית יתקיים כינוס שיתוף ציבור רחב לכלל השכונה.