

## סיכום פורום מלווה כפיר – 5.1.2020

קאנטרי בארבור

### משתתפים:

יחזקאל אליאס, ארמונד וקסלר, דוד, שושנה חביב, הדר שזיפי, אלון אליאס, סילביה חסידי, רמי כהן, עופר חיו, משולם מסעוד, אפרים שבת, יהודה מזרחי, רינת עמירם, פנינית כהן  
יואב זילברדיק – מנהל ההנדסה, אלון סיגלר - אגף התנועה, מיכל יוקלה – אדריכלית, ליאור דגני – אדריכלית, עידן רייף – עו"ס קהילתי, שושנה – עו"ס קהילתית, נועה שרמן – ויהפלאן, דורית גרפונקל – ויהפלאן

### מהלך המפגש

פתיחה וסבב היכרות

הצגת מסמך המדיניות – יואב זילברדיק, עיריית תל אביב

הצגת ממצאי שיתוף הציבור עד כה – נועה שרמן, ויהפלאן

מגמות עכשוויות בתכנון - נועה שרמן, ויהפלאן

התכנון עד כה – אדר' מיכל יוקלה, סטודיו מיא

**\*\*מפגש הפורום המלווה הבא יתקיים ביום 2.2.2020 בבית בארבור. שעה ופרטים יימסרו בהמשך.**

**נשמח לשמוע כל מחשבה ו/או שאלות נוספות לקראת המפגש הבא. במייל: [viaplanoffice@gmail.com](mailto:viaplanoffice@gmail.com) או בטלפון 055-6872993 (נועה)**

### שאלות התושבים ותשובות

- 1. מחסור בשטחי ציבור ושימושי יומיום:** כבר כיום חלק גדול מהמשתתפים מרגישים כי אין די שירותים בשכונה. חסר דואר, בנק ובעיקר מורגש המחסור בקופת חולים, מאחר ויש רק אחת. כמו כן גם אין מספיק בתי כנסת. כבר כיום מתאכלסים ונבנים הרבה מבנים מסביב והנטל הולך ועולה (קופ"ח כללית נטקה למשל – כבר היום מאד עמוסה כי נותנת שירותים גם לתושבי השכונה וגם לבאים מבחוץ). מה ניתן לעשות?  
**התייחסות העירייה:** התכנון החדש לוקח בחשבון את הצורך בשטח סחיר נוסף ומקצה שטח למטרות אלו. אולם לעירייה אין כל ערובה ויכולת להשפיע לגבי מי יכנס לשטח הזה. יכולה להיות אפשרות להקצאת שימושים ציבוריים סחירים לשירותי בריאות. הדבר יבחן, אך גם כאן אם אין גורם מסחרי שרוצה לבוא, אין לעירייה דרך לחייב זאת. התושבים יכולים כר עכשיו לפנות לאיזה גורמים שרוצים ולבקש שיבואו.
- 2. תפקיד ומעורבות היזמים בתהליך?** היזמים מבטיחים כל מיני דברים ומדברים הרבה על מה כלכלי ומה לא. האם היה נכון שיהיו גם מעורבים בתהליך?

**התייחסות העירייה והאדריכלית:** המטרה שלנו במסמך המדיניות היא לעשות תכנית ישימה. לשם כך יש שמאי שבדוק כל הצעה תכנונית כדי להבטיח שהיא מתאפשרת כלכלית על פי הרווח היזמי המקובל כיום בשוק. כיום, ועד שמסמך המדיניות יאושר, למעשה אין כל וודאות לגבי מה מותר יהיה לעשות בשכונה. ברגע שהמסמך יאושר, תיהיה וודאות, ואז יזמים יוכלו להכנס בצורה מושכלת.

מאחר והיזמים יכולים לבוא וללכת ואילו התושבים, בשאיפה, ישארו בשכונה גם אחרי ההתחדשות, מטרת התהליך היא לתת לתושבים כמה שיותר ידע וכוח כדי להבין מה מותר יהיה בתחום השכונה וכך גם לנהל משא ומתן עם היזמים בהמשך.

### 3. מה מיוחד בשכונה בעיני האדריכלים ?

**התייחסות האדריכלית:** הייחודיות המרכזית של השכונה היא בזכות צורת הבינוי היחודית שלה. השכונה תוכננה על ידי אדריכל יער, שזכה בפרס רוקח על התכנון. הוא בעצמו בעד התחדשות השכונה לטובת קהילת התושבים שבה. בשונה משכונות של מגרשים ועליהם בניינים – לרוב שיכונים, בכפיר יש מבנים שנבנו בשנות ה-70 מתוך נסיון לייצר קהילתיות ועל כן הם בנויים סביב חצר מרכזית שנועדה לאפשר את תחושת הקהילתיות. כיום הבניינים לא נראים טוב, אבל אנו לא מעונייני להרוס את השכונה ולבנות מקומה שכונת מגדלים, אלא לשמור את האופי המיוחד לה.

4. הנמכת ה"גבעה" בחצר המבנים - הדיירים הביעו התלהבות והסכמה לרעין זה. חסרים גם פרחים בשכונה.

**התייחסות:** אחת הכוונות היא לעשות נסיון במבנה אחד ולהוריד את ההר הזה ולראות איך זה עובד. מהלך זה הוא חלק ממספר מהלכים בטווח הזמן הקצר שנועדו לשפר את איכות החיים בשכונה על ידי שדרוג המרחב הציבורי (ועדיין מחייבים את אישור העירייה) כגון: להוריד גדרות, רחבה מרכזית ליד הבי"ס, שינוי מיקום הכניסה לבי"ס.

5. בית הספר בשכונה: האם תהיה נגישות? אין כיום מעלית ומי שמגיע בכסא גלגלים יכול ללמוד רק בקומה הראשונה. האם יש כוונה להגדיל את בית הספר?

**התייחסות:** יש היום חשיבה על הדברים הללו אך הם מחוץ לתחולת מסמך המדיניות. יועבר למנהלת בית הספר.

6. פנייה שמאלה באזור המתחם החדש שעוד לא מאוכלס: פנייה מאד מסוכנת איפה שהילדים יורדים.

**התייחסות אגף התנועה:** הדבר בבדיקה ויטופל ככל הניתן.

7. פתיחת המדרגות לחיבור השכונה למח"ל: עולה החשש שהמקום יהפוך למטרד ואזור לא בטוח. בנוסף, הכביש מאד מסוכן למעבר ופתיחת המעבר יכולה להוות סכנה.

**התייחסות האדריכלית:** מבחינת הבטיחות ליד הכביש אנו ממשיכות ובוחנות את הדברים. לגבי התקהלות מטרידה, יש כיום דבר שנקרא תכנון אנטי ונדלי – תכנון שנועד למנוע ונדליזם והתקהלות מטרידה – תכנון מקומות שהם יותר חשופים, יותר רואים אותם ופחות מעוררים צרות וננסה לשלב זאת בתכנון.

8. האם ניתן יהיה להכנס לחצרות של המבנים ליד?

**התייחסות האדריכלית:** מאד חשוב לנו לשמור על אפשרות השוטטות שיש היום ועל פתיחות של המתחם. כבר היום המהלך המתוכנן הוא של הסרת הגדרות בשכונה והחומות שחוסמות את דירות הקרקע בגובה מטר שמונים. רוצים מרחב ללא גדרות, פתוח, רציף.

9. **האם ניתנה התייחסות לנושא החשמל בשכונה? כיום כל החשמל של השכונה ניתן מאלנקווה 16.** לדיירים זה מאד מפריע, כי החשמל הוא מולם, הם חיים מול חדר טרנספורמציה.

**התייחסות האדריכלית:** כל פרויקט התחדשות נעשה בתיאום עם חברת חשמל ומחייב הקמת חדרי טרנספורמציה חדשים ושדרוג כלל התשתיות במרחב הציבורי. התקן היום כבר השתנה ממה שהיה בשנות ה-70 והיום חדרי השנאים ממוקמים בתת הקרקע במטרה שלא יפריע לתושבים כמו היום.

10. **מרחק מדפנות הכבישים דיין ובר-לב:** לתושבים זה טוב, זה מפריד וסוגר ואתם ומרחיק אותם מהכביש וצריך לשמור ככל הניתן את המרחק מהכביש.

**התייחסות האדריכלית:** המטרה שלנו היא להגדיר מחדש את הדופן לכביש כך שהבניינים שעל הדופן יהרסו ובמקומם יבנו בניינים גבוהים שהנראות כלפי חוץ תראה יותר טוב. נושא המרחק יילקח בחשבון.

11. **מה התמורות שניתן יהיה לקבל?**

**התייחסות העירייה:** המדיניות העירונית היום קובעת כי התמורה התכנונית תחושב על פי 12 מ"ר לכל דירה. מבחינת התמורות לדיירים – זה תלוי במשא ומתן של הדיירים מול הזים והעירייה לא נכנסת למשא ומתן הכלכלי הזה.

**תכנית ההרחבות –** כיום עדיין חלה בשכונה תכנית ההרחבות ואין שום מניעה להוציא מכוחה היתרים. התכנית תקפה ומאושרת אך הרחבה מכוחה היא באופן עצמאי ובמימון עצמי וללא חיזוק המבנה.

12. **הרחבת הדירות מעל פיר קיים:** כיום יש פיר בחלק מהמבנים, מעין נישה, שחלק מהתושבים עשו בה מרפסות. האם ניתן לעשות על הפיר מרפסת כבר היום?

**התייחסות העירייה:** זה דבר שצריך לבדוק מול אגף הרישוי.

13. **בכמה זמן אישור תב"ע יאריך את התהליך לעומת הוצאת היתר בניה מכח תמ"א 38?**

**התייחסות העירייה:** תב"ע מאריכה את התהליך בערך בעוד שלוש שנים להוצאת התכנית ואז מכוחה צריך להוציא היתר. היתרון של תב"ע הוא שניתן לקבל "מוצר" יותר טוב, שדרוג של כלל המתחם ושל כלל הבניינים ותוספת זכויות. הזמים מעדיפים תב"ע כי הם יכולים להגדיל את זכויות הבנייה וגם העירייה מעדיפה את התב"ע כי ניתן לשדרג מהיסוד את כל המתחם והתשתיות. יחד עם זאת, בתב"ע לרוב הדרישות יהיו יותר גבוהות – להקצאת שטחי ציבור למשל. כיום בודקים אם ניתן יהיה לקבל תוספת קומות גם במסגרת הריסה ובניה על פי התמ"א ללא צורך בתב"ע חדשה.

14. **איך יראו המבנים העתידיים? ואילו דירות יהיו? האם ישארו שתי דירות בקומה?**

**התייחסות האדריכלית:** כיום אנו מכינות תכנית עיצוב לכל מבן. התכנית תראה איך יראה המבן העתידי והיא גם נועדה לאפשר את מימוש התכנית בשלבים, על מנת שלא כל המבן יצטרך להתאגד יחד וניתן יהיה לממש גם בחלקים. **לגבי הדירות –** מסמך המדיניות קובע תמהיל דיוור, צפיפות שנועדה לאפשר מגורים לכל מיני סוגים של משקי בית במטרה לאפשר לאוכלוסייה הנוכחית ולמשפחות להשאר במקום. מספר הדירות בקומה תלוי בהרבה דברים ויקבע בהמשך. בשונה מעכשיו לא יהיו דירות גן. יהיו דירות קרקע ללא גינות. זה חלק ממדיניות עירונית החלה על כל העיר כיום שלא להתיר דירות גן.

#### 15. כיצד תשפיע ההתחדשות על מחיר הארנונה בשכונה? ועל עלות התחזוקה?

**התייחסות העירייה:** לגבי התחזוקה, העירייה מודעת לפערים בין ועד הבית היום לוועד הבית העתידי הנובע בין היתר מזה שיהיו מעליות, חניה תת קרקעית וכו'. העירייה מנסה לענות על הקושי הזה אבל זה מאד בעייתי כי עוד אין חקיקה של המדינה בנושא. אפשר לעשות משא ומתן עם היזמים על קרן הונית ואפשר גם לקבוע הוראות בקשר לקרן חסכון לבניין, בתקנון הבית המשותף. לגבי גובה הארנונה בשכונה – יש חקיקה בנושא (חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית) והעירייה תפעל בהתאם. ספציפית גבי השכונה - זו שאלה חשובה שצריכה להבדק.

16. **היציאות מהשכונה:** כבר כיום יש עומס רב באזור ובבוקר לא ניתן לצאת מהשכונה. עם הבנייה החדשה העומס צפוי להמשיך ולגדול והיה טוב לבחון אם יש אופציה לפתיחת יציאות נוספות למשל יציאה חד סטרית למשה דיון.

**התייחסות:** ייבדק באגף תנועה.

17. **מנהל שכונה:** בשנות ה-90 במשך הרבה שנים היה מנהל לשכונה. האם יש אפשרות להחזיר אותו?

**התייחסות:** יבדק.

18. **שיפוץ הכיכר בהמשך של אלנקווה** מאד מסוכן כי לא רואים כיום את הולכי הרגל.

**התייחסות:** ייבדק באגף תנועה.

19. **ספסלי הבטון בכניסה למבנים:** יוצר מפגע שאנשים שיושבים ממש קרוב לכניסות הבניינים ועושים הרבה רעש והפרעה. מבקשים להוריד את הבטונים הללו.

**התייחסות:** ייבדק.

20. **שימושים בגינות:** טוב מאד ליישר את הדשא. יש תושבים המעוניינים שיהיו פחות שימושים כדי שלא יהיו מטרדים. אחרים היצו צרכים אחרים: כדורגל, גינות משולבות שיש בהן מתקני כושר, גינות כלבים החסרות בשכונה. כן עולה צורך לגוון בתוך הגינות שיהיו כל מיני דברים אבל גם לייצר פעולות ומקומות התקהלות לבני נועד שלא בחצרות ושלא יצרו מטרד לשכנים. האקוסטיקה בגינות הללו היא בעיה ממשית שמצריכה טיפול

**התייחסות האדריכלית:** הדברים יבחנו. כרגע התכנון הוא כי הגינות יהיו יותר פרטיות ושקטות והשבילים הציבוריים יהיו יותר פעילים כמו מדרחובים. נושא האקוסטיקה יבחן כך שתהיה עמידה בתקנים עדכניים.

רשמה: דורית גרפונקל