

סיכום מפגש תושבים מרחב תכנון 4 (תא/מק/5127)
צוקרמן:1-19 תקוע: 3,7,9 לובטקין: 8-28

06/06/2023

דוברי הכנס:

אדריכלית איסרא חיג'אזי - מחלקת תכנון מזרח, מינהל הנדסה

יוליה – אדריכלית הפרויקט, סטודיו רונאל אדריכלים

עינב רוזנבליט - עובדת סוציאלית קהילתית להתחדשות עירונית, מינהל השירותים החברתיים
טלפון- 03-7253811, מייל: rozenblit_e@mail.tel-aviv.gov.il

נוכחים:

תושבי המתחם . (מפגש כלל כ 10 תושבים , חלק מהתושבים מיוצגים על ידי יזם וחלק על ידי עזרה ובצרון) כמו כן הגיעו מנהלי הפרויקט מחברת עזרה ובצרון .

האתר של הבית להתחדשות עירונית

[/https://www.e-b.co.il/%d7%9e%d7%99%d7%93%d7%a2%d7%95%d7%9f](https://www.e-b.co.il/%d7%9e%d7%99%d7%93%d7%a2%d7%95%d7%9f)

המצגת שהוצגה בכנס התושבים וכללת את מה שהוצג בפורום מהנדס העיר. **באן המצגת**

מטרות הכנס:

1. יידוע והסברה לתושבים מרחב תכנון 4 לגבי התקדמות היוזמה והצגתה מולם לאחר אישורה במסגרת פורום מהנדס העיר.
2. הדגשת הטמעת מתווה משולב, כהנחיה ממסך מדיניות תא/מק/9120 - בתכנון המוצע והסברת המתווה, מטרותיו ויתרונו.
3. הצגת החלטת מהנדס העיר , כמו כן התייחסות כלל הגורמים העירוניים ליוזמה כפי שהוצגה בפורום.
4. היכרות עם אדריכליות הפרויקט מטעם עזרה ובצרון שמקדת מול צוות התכנון העירוני את התכנית שכוללת שני מתחמי מימוש (יעז יובלים, וחלק שיתקם למכרז יזמים).
5. מענה לשאלות פרטניות והבהרת נושאים מקצועיים לתושבים .

תקציר הצגת מסמך מדיניות במסגרת מפגשים פרטניים:

הוצג תכנון ראשוני עקרוני שאושר ע"י מהנדס העיר בטרם אישור התב"ע .

הובהר לתושבים, שהמפגש מהווה חלק מרצף מפגשים שנערכו לצורך הבהרת מסמך המדיניות, ויתקיים מפגש המשך לקראת דיון בוועדה שבו יוצגו תיקונים/ שינויים ביחס להצגה מהמפגש לאחר הפורום.

כמו כן, הוצג לתושבים את ציר הזמן ונקודות ציון לקידום יוזמה, ולקידום תב"ע (תכנית בניין עיר).

האדריכלית יוליה, ממשרד האדריכלית איילה רונאל, הציגה את המצגת כפי שהוצגה בפורום מהנדס העיר.

במהלך המפגש הוצגו נתוני המתאר של העיר והנתונים הכמותיים של המתחם. הנתונים מסתכמים **בצפיפות נכנסת גבוהה** ובסוגי המבנים המאפיינים את תחום המדיניות (מס' קומות, טיפוס בנייה שונים וכדומה) וכן אופן הגדרת מרחבי התכנון המומלצים להתחדשות באמצעות תכניות בניין עיר.

הוצגו עקרונות המתייחסים למרחב הציבורי: שטחים פתוחים (גינות) ומבני הציבור, צירים ירוקים וערכי טבע עירוני.

כמו כן, הוצגו השימושים הקיימים והמשמעות של הגדלת מספר התושבים בפועל יוצא של תהליכי ההתחדשות הצפויים והוצג הצורך במתן מענה לצרכי ציבור החדשים שידרשו, והצורך בגיוון השימושים תומכי המגורים (מבני ציבור וכדומה). יצירת עוגן ציבורי לאורך הדופן המערבית של רחוב צביה לובטקין. **התחדשות במתווה המשולב**, המשלבת בין הריסת חלק מהמבנים (לובטקין 8-28 וצוקרמן 1-19) ובנייתם מחדש לבין שדרוג מבנים קיימים, מיגונם והרחבתם (תקוע 3,7,9). המתווה לוקח בחשבון אפשרות לתוספת או שיפוץ מעלית, תוספת ממ"דים, תוספת מרפסות, שיפוץ שטחים משותפים ועדכון מערכות של הבניין. **כך נוצר מבנה מחודש, משופץ, מעובה ומחוזק בניה המצליח לשמור על עלויות תחזוקה סבירות ביחס לעלויות תחזוקה בבנייה חדשה ומבנים גבוהים.**

כמות הדירות המתווספות היא יחסית מתונה מהכמות שהייתה נוצרת במקרה של הריסה כוללת של כל המבנים ובמתווה זה אפשר גם לשמור על ערכי הטבע הקיימים במרחב (עצים). מתווה זה גם הוכח כיציב מבחינה כלכלית ובמקביל, מספק את המענה הנדרש לצרכי ציבור.

דיון + שאלות ותשובות:

כיצד מתנהל התהליך כאשר יש שני יזמים בשטח?

כיום התושבים חתומים בחלקם עם יזם – יעז יובלי תל אביב, וחלק עם חברת עזרה ובצרון.

שני הגורמים, מכירים ומיודעים על אופי התקדמות התכנון, כך שעזרה ובצרון מקדמת את התכנית עד שלב הפקדה ומתן תוקף.

לאחר מכן, כשיכנס יזם במקום עזרה ובצרון, המשך הקידום יהיה מולו, ובשיתוף בין היזמים, כמו בכל יוזמה שמתקבלת כשיתוף של יזמים.

חשוב לציין שהתכנון כפי שהוצג בפורום מתייחס לשני מרחבי מימוש הלא קשורים אחד בשני בכשי לאפשר התקדמות עצמאית ככל הניתן.

האם לכל אחד תהיה חניה בטאבו?

תקן החניה העירוני הוא 0.8, נניח בבניין בו יהיה 100 דירות, יהיו 80 מקומות חניה. כל דירה שקיימת כיום ועוברת את התהליך תקבל חניה אחת, או בהתאם למסוכם מול היזם.

בפרויקט מוצע עד 588 יחידות דיור, בתקן 0.8 כך שניתן לאפשר במרתף החניה 470 מקומות חניה בכל הפרויקט.

חשוב לציין, שתקן החנייה הוא בהתאם למדיניות עירונית, ויכול להשתנות.

האם אפשר לעבור בנין- מבניה ישנה (בנין שהולך לעיבוי) לבניין חדש?
אין בכוונת התכנית למנוע מתושב לבקש במסגרת ההסכם מול היזם לקבל דירה חדשה, ולוותר על הדירה בבנין משולב.

אחת ממטרות המתווה משולב היא לאפשר מגורים עם עלויות תחזוקה סבירים לעומת העלויות במבנה חדש ובבנייה גבוהה/ רוויה.

אנחנו מנסים כמה שיותר לאפשר מגוון של סוגי הבניינים. התוכנית מייצרת מגוון דירות/תצורות כדי לאפשר לכל אחד לבחור את צורת המגורים המתאימה לו ביותר.

אם כבר חתמתי עם יזם, כיצד ניתן לצאת מהחוזה?

תלוי על מה חתמת בחוזה, יש צורך לבדוק את החוזה מול עורך השין שמייצגת אותך, ניתן לפנות ליעץ בבית להתחדשות עירונית.

ניתן להשתחרר מחוזה אך, הנושא דורש מאמץ גדול.

מי העורך דין שלי?

עורך הדין שמייצג את הדיירים שחתומים עם חברת יעו יובלי תל אביב - **גיא בטאט** ממשדד רדיאנו בטאט ושות.

התושבים החתומים מול עזרה ובצרון מייצג אותם עורך דין הדיירים, **ניר בן חמו**. יש לפנות לנציגות כדי להפגש עם העו"ד ולשמוע עוד על הפרויקט.