

סיכום כנס

נושא: כנס שיתוף ציבור לדיירי הבניינים של חברת גרופית במרחב תכנון דרום ניר אביב (רוטנשטרייך 20,22, הרצפלד 12-18, הרצפלד 2-6, הרצפלד 1, הרצפלד 5,7, הרצפלד 22-26)

משתתפים: 40 מדיירי מרחב הכנון דרום ניר אביב

יואב זילברדיק – רכז תכנון עיר בכיר מנהל הנדסה, עיריית ת"א
אור פריש יעקב - רכזת תכנון בכירה מנהל הנדסה, עיריית ת"א
עינב רוזנבליט - עובדת סוציאלית קהילתית, היחידה לשירותים חברתיים
עמיר רחלבסקי – בעלים ומנכ"ל חברת גרופית
עודד דרוקר – מנהל תחום התחדשות עירונית חברת גרופית
אורית מילבואר אייל – אדריכלית הפרויקט מחברת מילבואר אדריכלים
הילה לוי – יועץ חברתי – מרחב תכנון דרום ניר אביב
אילן פינק – יועץ חברתי - מרחב תכנון דרום ניר אביב

בתאריך 22/12/2021 התקיים כנס שיתוף ציבור לדיירי מרחב תכנון דרום ניר אביב במרכז הקהילתי
בנווה אליעזר. מטרת הכנס היו:

- הכרות עם מדיניות התכנון לדופן דרום מזרח כפר שלם.
- התכנון המוצע למרחב תכנון דרום ניר אביב.
- הצגת הדוח החברתי וממצאיו.
- שיתוף ציבור והעבודה החברתית המתוכננת במרחב תכנון דרום ניר אביב.
- הצגת העו"ס הקהילתית להתחדשות עירונית הפועלת בשכונה ותפקידה במסגרת המחלקה לשירותים חברתיים.
- מענה לשאלות שעלו במהלך המפגש.
- התמורות לבעלי הדירות בפרויקט. – בהשתתפות חלקית של נציגי העירייה

להלן סיכום הכנס:

עמיר רחלבסקי – דברי פתיחה

הציג את חשיבות העבודה המשותפת יחד עם דיירי המרחב תכנון דרום ניר אביב ומנהל הנדסה בעיריית ת"א במטרה לקדם את הפרויקט במהירות ויעילות.

יואב זילברדיק הציג את הנושאים הבאים:

מסמך מדיניות לדופן דרום מזרח כפר שלם

- תחום המדיניות כולל שלוש שכונות: נווה חן, ניר אביב ונווה אליעזר.
- תחום המדיניות מהווה מיקרו קוסמוס הכולל מגוון טיפוסי בנייה המאפיינים את המרחב העירוני - הישראלי ומאופיין במספר רב של טיפולוגיות בינוי בנות 3 4 קומות מסוגים שונים לצד בנייה גבוהה 8 קומות ומעלה (משנות ה-70 ועד לראשית שנות ה-2000).
- במסגרת מימוש המדיניות, מרחב המדיניות צפוי להצטופף ולכן נדרש לייצר תכנון איכותי.
- התכנון המוצע במסמך המדיניות יספק מענה לכלל סוגי האוכלוסיות, יפתח את המרחב הציבורי הפתוח, יגדיל את מגוון מבני הציבור, שטחי המסחר ואמצעי המתניידות.
- מטרת המסמך:
 - עידוד ההתחדשות העירונית בשכונות.
 - הכרזה על מתחמים לקידום תכניות.
 - חיזוק איכות המרחב הציבורי והשירותים השכונתיים ופיתוח המרחב בראייה כוללת.
 - הגדרת כלים ודרכי התחדשות עבור מבני המגורים הקיימים והרחבת מגוון סוגי המגורים בשכונה (מתווה משולב).
 - למתווה המשולב מספר יתרונות:
 - מתקבל מענה לצרכי ציבור.
 - נוצר מגוון של אפשרויות מגורים (פינוי בינוי/עיבוי/שיפוץ/מגורים במגדל/מגורים במבנים נמוכים).
 - חלק גדול מצביון השכונה וערכי המרחב נשמר.
 - המרחב הציבורי משופר.
 - מתאפשר לכלול יותר מבנים בתהליך ההתחדשות.
 - שמירה על האוכלוסייה הוותיקה המתגוררת במרחב התכנון תוך הגדלת שטח הדירה.

התכנון המוצע בדרום ניר אביב

- מרחב התכנון ממוקם בחלק הדרום-מזרחי של כפר-שלם.
- תחום התכנון מכיל 288 יח"ד קיימות ב-9 בניינים.
- עקרונות התכנון באים לידי ביטוי בהיבטים הבאים:
 - המשך ציר ירוק מהמרחב התכנון לכיוון צפון.
 - ריכוז והגדלת השטחים פתוחים במרכז המרחב התכנון.
 - חיבור תנועתי של רחוב הרצפלד לדרך חיים בר לב.
 - מתווה התחדשות עירונית משולב הכולל בינוי, עיבוי ושיפוץ.
 - בניה מרקמית מתונה במרכז המרחב התכנון ובניה גבוה לאורך הצירים הראשיים (דרך חיים בר לב ודרך הטייסים).
 - שצ"פ בחלק המזרחי של המרחב התכנון על מנת ליצור חיץ בין מבני המגורים ותחנת הדלק.
- התוכנית נמצאת בשלב הכנת המסמכים ולקראת דיון בוועדה המקומית.

אור פריש יעקב הציגה את הנושאים הבאים:

הדוח החברתי וממצאיו

- הדוח החברתי נכתב ע"י המחלקה לתכנון אסטרטגי בעיריית ת"א.
- הדוח מחלוק לשלושה חלקים:
 - ממצאי המיפוי – מתבססים על שאלוני המיפוי, על שיחות עם גורמי קהילה, חברי נציגות, היזם וסיורים בשטח. ממצאי המיפוי עלו הנתונים הבאים:
 - קיימת נציגות דיירים מסודרת ופעילה (בבניינים של חברת גרופית).
 - נבחר עו"ד לייצוג בעלי הדירות בפרויקט (בבניינים של חברת גרופית).
 - 43% מדיירי המרחב התכנון קשישים חלק בודדים.
 - 17 יח"ד דוור ציבורי, רובם לא מעודכנים על פרטי הפרויקט.
 - 36% שוכרים, מרביתם משפחות, חלקם עולים חדשים מברית המועצות.
 - 12% מדיירי המרחב התכנון בעלי מוגבלויות.
 - המלצות לתכנון – ההמלצות מתבססות על ממצאי המיפוי, להלן עיקרי ההמלצות:
 - פתרונות להפחתת עלויות תחזוקת המבנים בתכנון, לצד קרן תחזוקה במימון היזם.

- שמירה על ערכים מקומיים (שטח פתוח פנימי, גינה על דרך הטייסים).
- הגינה בגולינקין תעבור כבר כעת שיפוץ
- שילוב מסחר בקומות הקרקע.
- שילוב דיור בר השגה.
- שילוב דיוריות.
- בחינת הרחבת המתווה המשולב- **נמצא לא ישים**.

הילה לוי הציגה את הנושאים הבאים:

שיתוף ציבור והעבודה חברתית במרחב התכנון

- המלצות לשיתוף ציבור וליווי חברתי – ההמלצות מתבססות על ממצאי המיפוי, הוכן מתווה לשיתוף ציבור שאושר ע"י תת הוועדה לשיתוף ציבור בעיריית ת"א. להלן עיקרי העבודה החברתית המוצעת
- ביסוס ערוץ תקשורת ועדכון שוטף עם נציגויות הבניינים .
- מענה ייעודי והנגשת זכויות לקבוצות אוכל- קשישים, דיור ציבורי, אנשים עם מוגבלויות.
- בניית הסכמות ומיתון קונפליקטים.
- הקניית ידע לתושבים.
- שיתוף ציבור בנקודות החלטה קריטיות בתהליך התכנון.
- לפני שלב ההיתר - מיפוי פרטני נוסף למיפוי אוכלוסיות רגישות

עיב רוזנבליט הציגה את הנושאים הבאים:

היחידה לשירותים חברתיים ומיצוי זכויות בהתחדשות עירונית

- מינהל השירותים החברתיים מספק לתושבי תל אביב-יפו מעטפת שירותים רחבה ומגוונת, המותאמת למעגל החיים של כלל תושבי העיר ומלווה אותם גם ברגעי משבר ובצמתים חשובים.
- תפקיד העו"ס להתחדשות עירונית במחלקה לידע את הדיירים אודות זכויותיהם בפרויקט בדגש על אוכלוסיות בעלות זכויות יתר (קשישים, דיור ציבורי, בעלי מוגבלויות).

עודד דרוקר הציג את הנושאים הבאים:

התמורה לבעלי הדירות בפרויקט ועדכון כללי

- בנושא התמורה לדיירים, מבחינת עיריית ת"א התמורה לדיירים במרחב התכנון תעמוד על 15 מ"ר בממוצע. עודד הדגיש שהחברה תעמוד בהתחייבויות החוזיות שנתנה לדיירים בלי קשר למדיניות העירייה.
- בבניין בגולינקין שהוכרז מבנה מסוכן, אנחנו נשלם על התיקון עבור דיירים שחתמו על ההסכם מול חברת גרופית.

שאלות ותשובות שעלו במפגש:

שאלה של אייל

למה לא ניתן לבצע פינוי בינוי לכלל הבניינים במרחב התכנון, התוכנית המוצעת עושה איפה ואיפה חלק מהבניינים יעברו פינוי בינוי בעוד אחרים יעברו עיבוי ושיפוץ נוצר מצב בעייתי שחלק מבעלי הדירות נפגעים מהתוכנית ולא זוכים לקבל דירה חדשה ?

תשובה של יואב זילברדיק

בתכנון המקורי שהוצג בפורום מה"ע דובר על הריסה ובניה לכלל הבניינים במרחב התכנון. התוכנית הגיעה לפורום מהנדס העיר ונדחתה היות ולא סיפקה מענה ראוי לשטחי ציבור. בנוסף, לא ניתן להצביע על מקרים בעיר בהם בניינים בני 8 קומות נהרסים לטובת תהליך של פינוי בינוי (יהיה צורך לבנות במקום כ"א בערך מגדל וחצי וזאת ללא מענה לשטחי ציבור). המטרה של מנהל הנדסה היא לאפשר התחדשות ראויה ואיכותית בכל מיני אמצעים באופן שניתן יהיה לספק עבורם שטחי ציבור. במתווה המשולב, הגענו למצב מאוזן בין כמות יח"ד לבין שטחי הציבור והתכנון הכולל. שיפוץ מבנים מסויימים מאפשר לנו גם להתכנס למסגרת המתאפשרת בתכנית המתאר העירונית תא/5000 וזאת באמצעות מיתון כמות יח"ד.

שאלה של שלום

מהם לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט ?

תשובה של יואב

היזם נמצא כעת בשלב של הכנת המסמכים לוועדה המקומית. נכון לרגע זה, אני ממתין לסט מסמכים מלא מהאדריכלים שיאפשר בדיקתם הראשונית. אנחנו מאמינים שבמהלך החודשים הקרובים התוכנית תוצג בפני הוועדה. לאחר שהוועדה תחליט להפקיד את התוכנית יגיע שלב

ההתנגדויות שימשך כחודשיים-שלושה. בסיומם הועדה תחליט האם תתקבלנה התנגדויות מסויימות ולאחר מכן התוכנית תקבל תוקף. לאחר קבלת תוקף ניתן להכין את תוכנית העיצוב (תהליך שימשך כשנה לערך) ולבסוף יגיע שלב ההיתרים. סה"כ סדר גודל של כ 3 שנים מתוך תקווה והנחה שלא יוגשו עררים או עתירות כלשהן על התוכנית. אציין כי הוצעה שלביות אך הנושא עדיין לא נבחן. במידה והשלביות תוטמע במסמכי התכנית, יוכל היזם לממשה בשלב ואז מדובר על הארכת לוחות הזמנים.

שאלה של בר

כמה יח"ד קיימות כיום במרחב התכנון וכמה יהיו בסיום ?

תשובה של עודד

קיימות 288 יח"ד מתוכם 152 יח"ד מיועדות להריסה ו 136 לחיזוק, עיבוי ושדרוג. סה"כ בסיום הפרויקט יהיו במרחב התכנון כ - 690 יח"ד.

שאלה נוספת של בר

מה מתוכנן לגבי השטח הפתוח שנמצא בסמוך לתחנת הדלק ?

תשובה של יואב ואור

השטח הפתוח שנמצא בסמוך לתחנת הדלק נמצא מחוץ לקו הכחול של התוכנית והוא נשאר ללא שינוי. הסיבה לכך היא שמדובר ברצועה ירוקה עם רבה מאוד צמחייה ותיקה שלא נרצה לפגוע בה ומתפקדת כחיץ לתחנת הדלק. במרחב התכנון עצמו המטרה לשמור על אופי השכונה וזה באמצעות שימור ושיפור השטחים הציבוריים הפתוחים והבנויים שבלב המרחב התכנון.

שאלה של רועי

היה מתוכנן מבנה בדרך הטייסים פינת בר לב על חשבון הגינה, התוכנית השתנתה מה יהיה כעת ?

תשובה של עודד

כפי שציינת התוכנית השתנתה וכעת הגינה מחוץ לתוכנית. זה הייתה חשיבה נכונה, חשוב לשמור על הגינה ולא להרוס אותה. אנחנו עדין רוצים בינוי פינוי אבל במצב שנוצר ככל הנראה בעלי הדירות בבניינים הראשונים שיהרסו יצטרכו לצאת לשכירות זמנית.

שאלה של שלום

האם מתוכנן מבנה דת במרחב התכנון ומה יהיה עם דיירי הדיור הציבורי המתגוררים במרחב תכנון ?

תשובה של עודד

אנחנו עדין לא יודעים אם יהיה מבנה דת במרחב התכנון. לגבי דיירי הדיור הציבורי אנחנו עובדים מול החברות המשכנות במטרה להגיע להסכמות וחתימה על חוזים ובמקביל אנחנו יחד עם החברות המשכנות, העו"ס הקהילתית והיועץ החברתי נדאג לעדכן את דיירי הדיור הציבורי אודות הפרויקט וזכויותיהם על פי חוק.

שאלה של שי

מגדילים משמעותית את כמות התושבים במרחב התכנון, האם יהיו שטחי מסחר במרחב התכנון ?

תשובה של יואב ועודד

מתוכננים שטחי מסחר בדרך בר לב, אנחנו עדין לא יודעים מה יהיה היעוד אבל מדובר על שטחי מסחר לא גדולים ברמה המקומית שישמשו את תושבי השכונה והסביבה הקרובה.

יואב זילברדיק הציג את אופן הטיפול המוצע לבניינים המיועדים לשיפוץ, כפי שיחוייב בתב"ע. עמדת מחלקת התכנון ומה"ע הייתה כי יש לכלול את המבנים בני 8 קומות בתכנון ויש לייצר עבורם חלופה איכותית. יחד עם זאת, אפשרות הריסתם ובנייתם מחדש מייצרת מצב שאינו סביר תכנונית, חורג ממסגרת תכנית המתאר באופן שאינו נמצא בסמכות הועדה המקומית, ומוסיף כמות גדולה מאוד של יח"ד באופן שלא יתאפשר מענה לצרכי ציבור. היות והגענו למסגרת המקסימלית של תכנית המתאר, גם מבחינה טכנית וגם מבחינה תכנונית, תמורות החורגות מהטיפול המוצע לבניינים אלה, שייכות בלעדית לשיח בין התושבים ליזמים.

צפוי להתקיים כנס ייעודי למבנים בני 8 קומות. התושבים יידעו על המועד מראש.

נרשם על ידי: אילן פינק – יועץ חברתי בהתחדשות עירונית

תפוצה:

דיירי ונציגי מרחב תכנון דרום ניר אביב (הבניינים של חברת גרופית)

המחלקה לתכנון עיר במנהל הנדסה, עיריית ת"א

היחידה לשירותים חברתיים, עיריית ת"א

היזם - חברת גרופית

הילה לוי – יועצת חברתית בהתחדשות עירונית

פרטים ליצירת קשר:

היחידה לשירותים חברתיים

עיב רוזנבליט, עובדת סוציאלית קהילתית
מייל: rozenblit_e@mail.tel-aviv.gov.il
טלפון במשרד: 03-7253811

יועצים חברתיים בפרויקט

הילה לוי
מייל: hila258@gmail.com
נייד: 050-4277658
אילן פינק
מייל: ilanfink10@gmail.com
נייד: 053-6450055

תודה לכולם על ההשתתפות