

סיכום מפגש תושבים מרחב תכנון 10 (תא/מק/5025)
רוטנשטרייך 24-26-28

27/02/2022

דוברי הכנס:

אדריכל יואב זילברדיק - מחלקת תכנון מזרח, מינהל הנדסה

אור פריש יעקב- היחידה לתכנון אסטרטגי, מינהל הנדסה.

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

נוכחים:

תושבי הבניינים רוטנשטרייך 24-26-28,

עו"ד הדיירים- רות סיני.

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)

קישורים נוספים:

מסמך המדיניות

מצגת שהוצגה בכנס

הקלטת הכנס בזום

מטרות הכנס:

1. יידוע והסברה לגבי מסמך המדיניות המאושר (תא/מק/9120) והסבר על ההמלצות התכנוניות הנובעות ממסמך זה ביחס לתכנון המפורט המקודם.
2. הצגת והסברת המתווה המשולב, מטרותיו ויתרוניותיו.
3. הבהרת אופן ההשפעה של בעלי הנכסים על קידום הפרויקט.
4. היכרות עם הצוות המקצועי מטעם העירייה אשר מלווה את קידום היוזמות.
5. מענה לשאלות פרטניות על בניינים אלו, כחלק מהתכנון המקודם.

תקציר הצגת מסמך מדיניות במסגרת מפגשים פרטניים:

הוצגו עקרונותיו של מסמך המדיניות התכנונית המאושר מתאריך 30.12.20 שחל על שלושת השכונות, נווה אליעזר, ניר אביב ונווה חן והוצגו מטרות העל של מסמך זה.

במהלך המפגש הוצגו הנתונים הכמותיים של תחום המדיניות המסתכמים **בצפיפות נכנסת גבוהה**, מגוון בסוגי המבנים המאפיינים את תחום המדיניות (מס' קומות, טיפוס בנייה שונים, שנת בנייה וכדומה) וכן אופן הגדרת מרחבי התכנון המומלצים להתחדשות באמצעות תכנון בניין עיר.

הוצגו עקרונות המסמך המתייחסים למרחב הציבורי: שטחים פתוחים (גינות) ומבני הציבור, צירים ירוקים וערכי טבע עירוני. המדיניות המליצה על יצירת קשרים וחיבור בין השטחים הציבוריים, יצירת רצף של מעברים ביניהם והמשכיות של שדרות ירוקות לכיוון צפון ודרום.

כמו כן, הוצגו השימושים הקיימים והמשמעות של הגדלת מספר התושבים כפועל יוצא של תהליכי ההתחדשות הצפויים וכן הוצג הצורך במתן מענה לצרכי ציבור וגיוון השימושים תומכי המגורים (מסחר וכדומה). המסמך המליץ על יצירת שטחים מסחריים בקומת הקרקע לאורך רחובות ששת הימים וחיים בר לב (בהתאם למדיניות המאושרת לדרך לח"י בר-לב), שמירה וחיזוק הרצועה הירוקה לאורך דרך הטייסים ויצירת עוגן ציבורי לאורך הדופן המערבית של רחוב צביה לובטקין.

הוצג האופן בו גובשו המרחבים המומלצים להתחדשות באמצעות תכניות בניין עיר וזאת באמצעות תהליך אלימינציה. מרחבים אלה כללו בתוכם מבנים עם פוטנציאל התחדשות גבוה ומבנים בעלי פוטנציאל התחדשות נמוך יותר תוך כוונה לשלב מבנים אלה, ככל הניתן ובכפוף לשיקולים תכנוניים נוספים.

הכלי החדש והעיקרי עליו ממליצה המדיניות, היא **התחדשות במתווה המשולב**, המשלבת בין הריסת חלק מהמבנים ובנייתם מחדש לבין שידרוג מבנים קיימים, מיגונם והרחבתם. 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 ללא תוספת יחידות דיור או תוספת קומות המצליח לשמור על עלויות תחזוקה המאפשרות לאוכלוסייה הקיימת להמשיך להתגורר בשכונה.**

תהליך שכזה אינו מחייב העברת דיירים למגורים זמניים לתקופה ארוכה ובמידת האפשר מקצר תקופה זו באופן משמעותי. את שאר המבנים במרחב מחדשים על ידי הריסה ובנייה מחדש. כך, שבסוף התהליך כלל הדירות מתחדשות, נשמר חלק ממלאי הדירות הקיים ובמקביל נוצר מלאי דירות חדש בשכונה. כמות הדירות המתווספות היא יחסית מתונה מהכמות שהייתה נוצרת במקרה של הריסה כוללת של כל המבנים ובמתווה זה אפשר גם לשמור על סביבת מגורים מגוונת וערכי הטבע הקיימים במרחב דוגמת עצים וצמחייה ותיקה.

כדוגמה לתוכנית המיישמת מתווה שכזה, הוצגה תכנית מעפילי אגוז 64-60, שקיבלה תוקף, לא הוגשו התנגדויות ומקודמת לשלב הבא של תכנית עיצוב אדריכלי.

הסבר על עקרונות תכנית תא/מק/5025 – "דרום ניר-אביב"

מרחב תכנון 10 הוא התוכנית השנייה המקודמת במתווה זה (אחרי מעפילי אגוז 64-60). מרחב התכנון בתכנית זו יותר גדול ומורכב ולכן גם מאתגר.

עד לפני שנתיים דובר על הריסה ובניה מלאה של כל המתחם. הבנו שלהרוס את הכל ולבנות מחדש לא אפשרי באזור הזה. לאור צפיפות יח"ד הקיימת, חוסר היכולת לספק מענה לשטחי ציבור, הצורך להשתמש בתאי שטח הכוללים צמחייה ותיקה רבה ומשמעותית. מה"ע קיבל המלצה זו ולכן קידומה של חלופה זו נדחה. הצענו מתווה משולב במסגרתו חלק מהבניינים יהרסו וחלק אחר יעובה, יחוזק וישופץ ללא הריסתו.

בחנו את האפשרויות התכנוניות השונות במרחב התכנון, כן היה חשוב לנו לקדם את ההתחדשות העירונית, לשמור על צרכי ציבור ועל האוכלוסייה הקיימת, כך שלא תדחק. כמו כן, היה חשוב לנסות ולהכניס בניינים צפופים וגבוהים אשר בכל סיטואציה אחרת לא היה להם אופק להתחדשות (בין אם בתמ"א 38 ובין אם בפינוי בינוי). לכן, הומלץ בידי מחלקת התכנון ומה"ע הנחה לבחון אפשרות זו.

בסופו של דבר, הכוונה שלנו כגורם מייעץ וממליץ היא, שהתכנית תגיע לחברי הועדה המקומית, כשהיא עומדת בכל הסטנדרטים המחמירים של תכנון איכותי וכשהיא תואמת את המדיניות אותה כבר אישרה הועדה.

סוגיות משמעותיות ועקרונות תכנון עליהם עמדנו במסגרת התכנון:

- שמירה על רצועת העצים ממזרח וליצור חיץ ויזואלי וירוק בין תחנת הדלק ודרך הטייסים לבין תחום התוכנית עצמו.
- יצירת מגרש ציבורי עבור מוסדות ציבור באמצעות איגום וריכוז שטחים ציבוריים בתחום התכנון כיום על מנת לאפשר הגמשה של מגרש זה.
- שדרה שנקטעת באמצע עם בניה לא מוסדרת, בעתיד היא תפותח והבניה הבלתי מוסדרת תוסדר. היה לנו חשוב ליצור במסגרת תכנית זו רצף לפארק.
- מיקום הבינוי הגבוה בדפנות השכונה וככל שהולכים פנימה הבינוי מתון ונמוך יותר.
- המבנים הגבוהים במרחב – הרצפליד 8-10, רוטנשטרייך 16-18 לא ילכו להריסה. אלא לשיפוץ מחדש, הרחבה (ממ"ד+מרפסת) וכן מעלית חדשה/שיפוץ המעלית והתשתיות הקיימות. אפשרות זו מומלצת לבחינה מעמיקה.

הבנין הנמוך רוטנשטרייך 24-26-28 - ילך להריסה ובניה מחדש.

מבחינת ציר הזמנים:

מהנדס העיר תומך במתווה המוצע ולכן אישר את קידומה לדיון בוועדה המקומית. בימים אלו עובדים על גיבוש סט מסמכים מול משרד האדריכלים. לאחר הדיון בוועדה המקומית- התכנית תופקד וכל מי שרואה את עצמו נפגע יוכל להגיש התנגדות בהתאם לחוק.

יהיה דיון בהתנגדות, ובהתאם להחלטות שתתקבלנה ביחס להתנגדויות - יימשך קידומה לתכנית עיצוב, היתרי בנייה ומימוש.

במסגרת קידום יוזמות פרטיות לא ניתן להתחייב ללוחות זמנים מדויקים מכיוון שהדבר תלוי בגורמים רבים ואינטרסים שונים. הוסבר לוח זמנים עקרוני וכללי לקידומן של תכניות בניין עיר, כולל ההסתייגויות הנדרשות ביחס ללוחות זמנים.

****יש לציין כי קיימת בשכונה התנגדות מצד בניינים מסוימים לקידום התוכנית כפי שהיא היום, בניינים אלו נמצאים בימים אלה במו"מ מול העירייה ומול היזם. יש לציין כי במענה מה"ע לנציגות בניינים אלה מתאריך 15.2.22 הובהר כי במידה והפתרונות המוצעים לשני בניינים אלו אינם מקובלים ותואמים את הציפיות, באפשרותם לבקש להחריג עצמם מהתכנית. מחלקת התכנון הונחתה בשלב זה להמשיך ולמצות את השיח.

שאלות ותשובות:

מה ההשלכות של בניה קלה/ בנין שהולך רק לשיפוץ ולא לפינוי בינוי?

- יש להדגיש שבנין שהולך לשיפוץ אינו נחשב "לבניה קלה", השיפוץ ייעשה בצורה יסודית כוללת התשתיות. חשוב להדגיש- למגורים במגדל חדש ומרובה יחידות דיור יש גם חסרונות למרות שנוטים להציג רק את היתרונות בהקשרם. בין החסרונות: כמות השכנים שגדלה, עלויות תחזוקה בבניין לטווח הקרוב והרחוק. זכותם המלאה של התושבים לרצות לבחור באיזה בנין יגורו, אך חשוב להיות מודעים להיבטים אלה. אנחנו נמצאים במצב בו מנסים למצוא פתרונות להרבה בניינים שעברו התחדשות עירונית, זו הזדמנות לציין שיש הרבה היבטים שכדאי להכניס לחוזה מול היזם במכרז, מעבר לקרן התחזוקה ל-10 שנים.

- שאלות של רות:

האם אנחנו כתושבי רוטנשטרייך 24-26-28 תלויים בבניינים הגבוהים (רוטשטרייך 16-18, הרצפלד 8-10) בקידום התוכנית? האם עדין ניתן יהיה לקבל היתר על הבנין שלנו גם אם לא יחתמו?

ת. התוכנית במובנים רבים היא עסקת חבילה. אתם נמצאים באחד המתחמים (מתוך 2). תוכנית המתאר קובעת תנאים להגעה לרח"ק מרבי, בכללם ובראשם – מענה לצרכי ציבור. אנחנו לא מקדמים תוכניות שלא מספקות מענה לצרכי ציבור, הגדלת השטח והשטחים הציבוריים. כאמור, מה"ע העביר מענה לתושבי הבניינים הגבוהים בו מבוקש להבין האם הם בתוך התוכנית או לא. במידה והם יוצאים מהתוכנית, תהיינה לכך השלכות תכנוניות וכלכליות שיחייבו סדרת בדיקות חדשה. קשה לומר כעת במדויק מה תהיינה ההשלכות.

ש: נגיד ואני עו"ד סופר וומן ומשיגה חתימות של הדיירים שלי ושני הבניינים לידנו (של ה-10 קומות) כמה זמן אנחנו צריכים לחכות (הדיירים שלי) עד שנקבל את ההיתר?
ת: אני עדיין לא יודע להצביע על משמעות הדבר במידה והמבנים הגבוהים יוחרגו או יחליטו שלא להצטרף לתכנית.

ש: הייתי רוצה לדעת מה מצב ההחלטות בבניינים לידנו?

- ת: מציע ליצור קשר עם הנציגות של הבניינים לידכם ולבקש את הנתונים.

אם אני רוצה לעשות את היחס הכלכלי של היזם, לא מסתדר המכפיל.

- ת. המכפיל מורכב הרבה יותר, יש פה יחידות דיור שהולכים לשיפוץ/עיבוי חיזוק והרחבות כמו גם להריסה. מדובר בבניינים הכוללים 112 יח"ד (הבניינים הגבוהים) להם מוסיפים להם ממ"ד, שיפוץ וכד'. הדוח הכלכלי מתייחס לכך אך התחשיב שנבדק פעמים רבות הינו מורכב.

ש. לדיירים יש זכות לראות את הדוח הכלכלי?

אגף הכנסות לא מעביר את הבדיקות לדיירים או ליזמים. התחשיב בפרויקטים מסוג זה יותר מורכב ממכפיל.

- אני יכולה להגיד לך כמה עולה שיפוץ- העלות של לחזק יח"ד (עם ממ"ד) הוא 350,000 ועם שיפוץ וחיזוק הבנין עם הממ"ד והמרפסת.

ש : הנסיון שעשיתם במעפילי אגוז- עם השילוב של המודל המשולב- הוא הנסיון היחידי שנעשה לפי מודל זה?

- כרגע כן.

ש : אם מוציאים אותם מהפרויקט, אני צופה שנכנס פה למעגל ארוך.
ת.- אנחנו יודעים איך להתמודד עם התנגדויות.

ש : כמה נעשה החישוב הכלכלי על העלויות של היזם , בהנחה ושני הבניינים האלה לא נכנסים לתוכנית?
לא נבדקה חלופה המחריגה בניינים אלה. מבחינת אגף הכנסות, אני קיבלתי את האוקיי להמשיך הלאה והדו"ח הכלכלי שנבדק פעמים רבות מאוד נמצא ככדאי.

ש : האם אתה יכול לדרוש מגרופית לראות כמה חתימות יש להם? כדי שלא נחכה עד הועדה.
- אני יכול לבקש מהם את מצב החתימות. אבל ויש כאן אבל, התוכנית הזאת כרגע מתוכננת להתממש כמו שהיא. יתכן והבניינים הגבוהים יצאו מהתוכנית, והתוכנית עוד יכולה לעבור תהפוכות. יכול להיות שאם נבחן את הדברים מחדש, יהיו דברים שעובדים/לא עובדים וניאלץ לעשות שינויים בתוכנית. אפשרות שכזו תחייב כאמור עוד סדרת בדיקות.

ש : התחושה שלי כרגע היא שיש תוכנית, אבל שום דבר לא ודאי. כולנו בני ערובה של הבניינים הגבוהים. אנחנו לא יודעים את זה עדיין, אבל אם זה יקרה אנחנו נמצאים בסוג של חוסר וודאות מוחלט לגבי התכנות הפרויקט.

יואב- נאמר שני הבניינים הגבוהים האלו היו הולכים להריסה ובניה והדיירים היו אומרים "לא אנחנו אוהבים את הבנין שלנו ורוצים להישאר פה ולא לעבור פינוי-בינוי או התחדשות", בכל מקרה האפשרות בשני המקרים היא אחת. התוכנית הזאת מייצרת מה שהיא יכולה לייצר, היא מבוססת על מסמך המדיניות. כאשר בניינים בני 8 קומות, אנחנו שואפים לחדש אותם ע"י שיפוץ ולא ע"י הריסה ובניה.

השאלה האם העירייה אומרת- הפרויקט יוצא לפועל בכל מצב, ונצטרך להתאים את עצמנו במידה כזו או אחרת?

יואב : המטרה שלנו היא לסייע בתהליך המו"מ של הבניינים של ה-8 קומות, עם היזם. (לדוגמא, לספק פירוט על מרפסות, שיפוץ המעלית ואינפורמציה על התחייבויות היזם). חשוב להבהיר כי ההמלצה שלנו לוועדה המקומית עומדת בעינה- להיכנס לתוכנית כמגישה. מבחינת ההסכמות,

אנחנו נמליץ לוועדה לקדם את התוכנית. אנחנו צריכים לראות איך אנחנו מספקים לבניינים הגבוהים מענה איכותי ככל הניתן. הדגש הוא על ככל הניתן ולא באופן שיפגע ברצון לקדם תכנית. כל זאת, בכפוף למיצוי השיח והאפשרויות עד שתובהר עמדתם והחלטתם (בגבולות הטעם הטוב).

ש: במידה והבעיה של שני הבניינים הסרבנים נפתרת, האם יש מצב שהמתחם שלנו- רוטנשטרייך 24-26-28, יהיה בין הראשונים לקבל את המענה?

ת: לתוכנית הזאת מוצעת כרגע שלביות אשר עדיין לא נבחנה לעומק (המסמכים עוד לא הושלמו במלואם, הדברים עדין בבדיקה). ייתכן שתתאפשר שלביות ואז התבי"ע תאפשר אותה וייתכן שיידרש מימוש בהינף אחד.

ש: כמה זמן אתם לוקחים לשני הבניינים הגבוהים לתת לכם תשובה?

ת: המענה של מהנדס העיר ניתן ביחס להרבה סוגיות שהדיירים העלו. בסופו של דבר אנחנו רוצים לנסות להסביר להם את היתרונות. תוך מתן פרק זמן סביר לבחינת המשמעויות מבחינתם.