

## סיכום מפגש

### **נושא: מפגש הנגשת זכויות על פי חוק לאזרחים וותיקים בפרויקט התחדשות עירונית במרחב תכנון דרום ניר אביב, ת"א.**

משתתפים: 20 אזרחים וותיקים מקרוב דיירי מרחב התכנון דרום ניר אביב.  
עינב רוזנבליט - עובדת סוציאלית קהילתית, היחידה לשירותים חברתיים.  
משה פלשיימן – יועץ חברתי – מרחב תכנון דרום ניר אביב.  
אילן פינק – יועץ חברתי - מרחב תכנון דרום ניר אביב.

בתאריך 10/03/2022 התקיים מפגש בנושא הנגשת זכויות אזרחים וותיקים בפרויקט התחדשות  
עירונית שמקדמת חברת גרופית במרחב תכנון דרום ניר אביב. המפגש התקיים באופן פרונטלי  
בכניסה לבניין ברחוב הרצפלד 5. מטרת המפגש היו:

- הצגת העו"ס הקהילתית להתחדשות עירונית הפועלת בשכונה ותפקידה במסגרת  
המחלקה לשירותים חברתיים.
- תפקיד היועץ החברתי ופירוט העבודה החברתית המתבצעת במתחם.
- הכרות קצרה עם מדיניות התכנון לדופן דרום מזרח כפר שלם.
- התכנון המוצע למרחב תכנון דרום ניר אביב.
- סטאטוס התוכנית – לוי"ז משוער לביצוע.
- פירוט זכויות דיירים וותיקים בפרויקט בחלוקה לגילאים.
- חלוקת דפי מידע אודות התוכנית וזכויות אזרחים וותיקים בפרויקט.
- מענה לשאלות שעלו במהלך המפגש.

להלן סיכום המפגש:

**עינב רוזנבליט הציגה את הנושאים הבאים:**

**היחידה לשירותים חברתיים ומיציא זכויות בהתחדשות עירונית בעיריית ת"א.**

- 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).
- עינב ביקשה לציין שמדובר בפרויקט מורכב וחשוב שבעלי הדירות לא יחתמו על שום מסמך מתוך לחץ או חוסר הבנה. חשוב להתייעץ במקרה הצורך עם הילדים או קרובי משפחה.
- בכל בניין יש חבר נציגות שחשוב להיות אתו בקשר על מנת להתעדכן בהתקדמות הפרויקט.

**אילן פינק הציג את הנושאים הבאים:**

**תפקיד היועץ חברתי ופיחט העבודה החברתית שמתבצעת במתחם**

- העבודה החברתית במתחם מבוססת על הדוח החברתי שכתבה אור פריש יעקב - רכזת תכנון בכירה מנהל המדסה, עיריית ת"א.
- במסגרת הכנת הדוח בוצע מיפוי חברתי באמצעות שאלון שהופץ בקרב דיירי המתחם. בעקבות הממצאים שעלו מהשאלון, ניתנו המלצות חברתיות לצוות התכנון והמלצות לשיתוף ציבור ועבודה חברתית ליזם.
- המלצות לשיתוף ציבור ועבודה חברתית – 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 לקבוצת הבאות: **אזרחים וותיקים**, דיור ציבורי.

- בניית הסכמות ומיתון קונפליקטים.
- הקניית ידע לתושבים.
- שיתוף ציבור בנקודות החלטה קריטיות בתהליך התכנון.
- לפני שלב ההיתר - מיפוי פרטני נוסף למיפוי אוכלוסיות רגישות.

### 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 טיפוגי 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 הרצפליד לדרך חיים בר לב.
  - מתווה התחדשות עירונית משולב הכולל פינוי 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.

### סטטוס הפרויקט ול"ז משוער לביצוע

- התוכנית מקודמת ע"י חברת גרופית מול רשויות התכנון בעיריית ת"א החל משנת 2015
- בשנה האחרונה ניתנה המלצה ע"י פורום מהנדס העיר בעיריית ת"א לקדם את התוכנית לדיון בוועד מקומית.
- היזם נמצא כעת בשלב הכנת נספחי התוכנית לקראת דיון בוועדה המקומית, הערכה שהדיון יתקיים בחודשים הקרובים.
- לאחר אישור התוכנית בוועדה המקומית ניתן יהיה להמשיך ולקדם את התוכנית עד למתן היתר ותחילת עבודות.

משה פליישמן הציג את הנושא הבא:

זכויות על פי חוק של אזרחים וותיקים בפרויקטים בהתחדשות עירונית

בתהליך פינוי בינוי זכאים בעלי דירה שהם אזרחים וותיקים לקבל תמורה שונה מהתמורה שמקבלים יתר בעלי הבתים.

זכויות לאזרחים וותיקים בני 75-79,

מי זכאי?

- בעלים של דירה שמלאו להם 75 שנים במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם הפינוי בינוי.
- גרים בדירה לפחות שנתיים לפני חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם הפינוי בינוי.

למה זכאים? (אחת מ 3 האפשרויות שיצע היזם):

- אפשרות ראשונה - היזם ייתן לבעל הדירה את מלוא שווי דירת התמורה במזומן. בעל הדירה יהיה מחויב להשתמש במרבית הכסף לרכישת דירה אחרת תוך שנה.
- אפשרות שנייה - היזם ירכוש בעבור בעל הדירה, דירה מחוץ לפרויקט בשווי דומה לדירת התמורה.
- אפשרות שלישית - דירת תמורה קטנה יותר ותשלום כסף במזומן בעבור ההפרש.

זכויות לאזרחים וותיקים בני 80 ויותר

מי זכאי?

- היזם ייתן לבעל הדירה את מלוא שווי דירת התמורה במזומן. בעל הדירה יהיה מחויב להשתמש במרבית הכסף לרכישת דירה אחרת תוך שנה.
- היזם ירכוש בעבור בעל הדירה, דירה מחוץ לפרויקט בשווי דומה לדירת התמורה.
- דירת תמורה קטנה יותר ותשלום כסף במזומן בעבור ההפרש.

למה זכאים? (אחת מ 3 האפשרויות שיצע היזם):

- אפשרות ראשונה - היזם ייתן לבעל הדירה את מלוא שווי דירת התמורה במזומן. בעל הדירה יהיה מחויב להשתמש במרבית הכסף לרכישת דירה אחרת תוך שנה.

- אפשרות שנייה – היזם ירכוש בעבור בעל הדירה, דירה מחוץ לפרויקט בשווי דומה לדירת התמורה.
- אפשרות שלישית – דיור מוגן או בית אבות.

### זכויות לאזרחים וותיקים בני 70-75

- היזם אינו מחויב להציע להם חלופות תמורה כלשהן. אולם, אם תהיה הסכמה במשא ומתן בין בעלי הדירות לבין היזם על קבלת אחת מחלופות התמורה האמורות: דירה במקום אחר, בית אבות או דיור מוגן, הדבר יזכה את הצדדים בפטור ממס שבח.
- בעלי דירה בגיל פרישה, תושבי תל אביב – יפו, שחוזרים להתגורר במתחם פינוי בינוי זכאים לאחר ששבים להתגורר במתחם, לסבסוד דמי הניהול בבניין החדש, על חשבון היזם, למשך עשר שנים (זוהי מדיניות של עיריית תל אביב יפו שמרחיבה את הזכויות שבחוק הכללי).

משימות לטיפול:

1. בעלי הדירות ביקשו לקבל את פרטי הקשר של חברי הנציגות – בימים הקרובים תופץ מצגת מעודכן הכוללת את פרטי הקשר.
2. בעלי הדירות ביקשו לקבל מפה מעודכנת הכוללת מיקום הבניינים הקיימים שלהם במרחב התכנון – בימים הקרובים תופץ מצגת מעודכן עם מפה עדכנית.

נרשם על ידי: אילן פינק – יועץ חברתי בהתחדשות עירונית

תפוצה:

משתתפי המפגש ונציגי מרחב תכנון דרום ניר אביב.

המחלקה לתכנון עיר במנהל הנדסה, עיריית ת"א.

היחידה לשירותים חברתיים, עיריית ת"א.

היזם - חברת גרופיט.

משה פליישמן – יועץ חברתי בהתחדשות עירונית.

פרטים ליצירת קשר:

#### היחידה לשירותים חברתיים

עינב רוזנבליט, עובדת סוציאלית קהילתית

מייל: rozenblit\_e@mail.tel-aviv.gov.il

טלפון במשרד: 03-7253811

#### יועצים חברתיים בפחיקט

משה פליישמן

מייל: moshe.fle@gmail.com

נייד: 054-2115789

אילן פינק

מייל: ilanfink10@gmail.com

נייד: 053-6450055

תודה לכולם על ההשתתפות