

סיכום מפגש נציגות מתחם 24 דופן כפר שלם – מסמך מדיניות התחדשות עירונית
שכונת נווה חן- סנפיר 1,5,9,11 מעפילי אגוז 61-69

כנס זום - 26/10/21

דוברי הכנס -

יואב זילברדיק – רכז תכנון עיר בכיר, מחלקת תכנון מזרח, מינהל הנדסה
עינב רוזנבליט- עובדת סוציאלית קהילתית להתחדשות עירונית, מינהל שירותים חברתיים
אור פריש יעקב - רכזת תכנון בכירה- היבטים חברתיים בהתחדשות עירונית, יחידה לתכנון
אסטרטגי, מנהל הנדסה
גל מי בר - מנהלת היחידה להתחדשות עירונית – מינהל שירותים חברתיים

נוכחים-

דורין דרוז - מנהלת לקוחות – חברת CR קשרי קהילה

נעה טל – חברת CR קשרי קהילה

עיקרי הכנס

מטרות הכנס:

1. יידוע והסברה לתושבי מרחב תכנון 24 (סנפיר 1,5,9,11 מעפילי אגוז 61-69) על מסמך המדיניות תא/מק/9120 שאושר בוועדה (הצגה מצומצמת למסמך המדיניות) וההמלצות התכנוניות שלו במרחב שלהם.
2. הצגת והסברת המתווה המשולב ומה המטרות שלו.
3. להבהיר לתושבים כיצד הם יכולים להשפיע על קידום הפרויקט במתחם שלהם.
4. הצגת הצוות המקצועי מטעם העירייה אשר ילווה את קידום היוזמות.

תקציר הצגת מסמך מדיניות במסגרת מפגשים פרטניים:

הוצג מיקום ותחום ההתייחסות של מסמך המדיניות שחל על שלושת השכונות, נווה אליעזר, ניר אביב ונווה חן והוצגו מטרות על לקידום מסמך זה, לצד המתווה התכנוני המומלץ.

במהלך המפגש הוצגו הנתונים הכמותיים המאפיינים את שכונות נווה אליעזר, ניר אביב ונווה חן, המסתכמים **בצפיפות יח"ד נכנסת גבוהה** של כ-25 יחידת דיור לדונם בממוצע, ואת המגוון השונה של המבנים בתחום המדיניות: מבנים במגוון גבהים, מבנים שיש בהם מספר דירות שונה ומבנים שנבנו בתקופות שונות.

העבודה על המסמך כללה בין היתר בחינת השטחים הפתוחים (גינות) ומערך מבני הציבור כחלק מההתחדשות. המדיניות המליצה על יצירת קשרים וחיבור בין השטחים הציבוריים, יצירת רצף של מעברים ביניהם והמשכיות של שדרות ירוקות לכיוון צפון ודרום.

כמו כן, נבחנו השימושים הקיימים והמשמעות של הגדלת מספר התושבים כתוצאה של ההתחדשות בשכונות. בהתאם, עלה הצורך במתן מענה לשימושי מסחר ועסקים נוספים הנדרשים ברמת השכונה ועבור האוכלוסייה הגדלה. המסמך המליץ על יצירת שטחים מסחריים בקומת הקרקע

לאורך רחובות ששת הימים וחיים בר לב, שמירה וחיזוק הרצועה הירוקה לאורך דרך הטייסים ויצירת שימושים בעלי אופי ציבורי (כמו מבני חינוך) לאורך רחוב צביה לובטקין.

בנקודות מסוימות, בעלי פוטנציאל ליצירת מוקד תחבורה ציבורית, בדרך ההגנה והטייסים ההמלצה היא לייצר עירוב שימושים אינטנסיבי יותר מיתר חלקי השכונה כגון: מסחר, מגורים ומבני ציבור.

מסמך המדיניות קובע מספר מרחבי תכנון שבהן תקודם **התחדשות במתווה משולב**. מתווה חדשני זה משלב בין הריסה ובניה לבין התחדשות מתונה באמצעות מגוון אמצעים, כולם או חלקם, בהתאם להתכנות ולצרכי המבנה הקיים והתושבים: שיפוץ חוץ ושטחים משותפים, מיגון (תוספת ממ"ד), עיבוי/ הרחבת הדירות, תוספת מרפסות, טיפול בתשתיות הבניין וכו' וכל זה ללא תוספת יחידות דיור באותו הבניין. למתווה המשולב יתרונות חברתיים, תכנוניים וסביבתיים רבים; הוא מאפשר חידוש של המבנים, לצד שמירה על עלויות תחזוקה וועד בית נמוכות ולא דורש העברת דיירים למגורים זמניים לתקופה ארוכה מאוד. את שאר המבנים במרחב מחדשים על ידי הריסה ובנייה מחדש. כך, שבסוף כל הדירות מתחדשות ונוצר מלאי דירות חדש בשכונה. כמות הדירות המתווספות היא יחסית ממותנת מהכמות שהייתה נוצרת במקרה של הריסה כוללת של כל המבנים באופן המאפשר מתן מענה לצרכי ציבור (מוסדות ציבור ושטחים פתוחים) ובמתווה זה אפשר גם לשמור על ערכי הטבע הקיימים במרחב (עצים).

מסמך המדיניות לא קבע אילו מבנים מיועדים לחיזוק ואילו לפינוי בינוי. במסגרת קידום יוזמות ובחינה מעמיקה תתאפשר ההמלצה על המבנים.

כדוגמא לתוכנית עם מתווה משולב הוצגה תכנית מעפילי אגוז 64-60, העומדת לקראת מתן תוקף, ללא התנגדויות שהוגשו.

הוצגו לוחות הזמנים של התהליך שנעשה עד כה ולוחות זמנים משוערים לקידום יוזמה (לא ניתן להתחייב ללוחות זמנים מכיוון שהדבר תלוי בגורמים רבים ואינטרסים שונים).

כמו כן, הוצג במפגש הסבר על האופן בו אנו ממליצים לתושבים לקדם התחדשות עירונית במרחב שלהם, באופן הנכון ביותר עבורם וזאת על ידי תהליך המובל ומנוהל ע"י התושבים: בחירת נציגות מוסכמת, בחירת עו"ד על ידי התושבים ולאחר מכן בחירת יזם.

הודגש בפני התושבים כי העירייה הינה גורם נטרלי בבחירת היזם וכי העירייה תקדם במרחב תוכנית אחת בלבד. במרחב התכנון ישנן 162 יחידות דיור. מדובר בתכנית משמעותית וזו אחת הסיבות שהתהליך אורך זמן. מידת הוודאות במתחם שלכם גבוהה יחסית משום שחברת "אקרו" הינה היזם היחיד ואין יזמים נוספים במרחב. התהליך איתם מתקדם באופן יחסי. העירייה מעוניינת לייצר קישוריות בין שטחי הציבור בדגש על מעבר השדרה הציבורית. חשוב להדגיש כי קיימת סוגיית החלקות הציבוריות ביעוד 'דרך' המשמשות בפועל כחנייה. אנו בוחנים את האופן בו ניתן לנצל שטחים אלה באופן המיטבי ביותר, אך נדרשת בדיקה מעמיקה בהקשרם.

צוין כי לא כל הבניינים בתחום התכנון מיועדים להריסה זאת, עקב הצפיפות והיתרון בשיפוץ של בניינים – שיפוץ יסודי ללא תוספת קומות- עיבוי וחיזוק (לעיתים יותר מ-12 מטר). טרם התקבלה החלטה על אילו בניינים יעברו תהליך של פינוי בינוי ואילו לשיפוץ וחיזוק והנושא בבחינה.

לסיכום מצורפת המצגת שהוצגה בפני המשתתפים במפגש. כמו כן, ניתן לעיין במסמך המדיניות השלם תא/מק/9120 (לינק)

האתר של הבית להתחדשות עירונית (ייעוץ משפטי שניתן ללא עלות) –

[/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)

עינב רוזנבליט - עובדת סוציאלית קהילתית להתחדשות עירונית:

טלפון- 03-7253811

מייל - rozenblit_e@mail.tel-aviv.gov.il

שאלות ותשובות -

נושא	שאלה	מענה
שאלות והתייחסויות	כמה כניסות יהיו למתחם מבחינת כלי רכב	המתחם יגיע לכ-470 יחידות דיור אז ככל הנראה תידרש יותר מכניסה אחת. עדיין לא יודעים להגיד כמה ואיפה, זה בבחינה.
	האם בחלק מהבניינים החדשים יבנו חנויות בקומה הראשונה?	כוונתנו היא בהחלט לשלב עוד שימושים, אך בצורה מתונה. אם זה מאפשר לאנשים לרדת למטה ולהשיג את כל הדברים הנחוצים להם זה מה שאנחנו רוצים. יגיעו עוד משפחות ותושבים וצריך להרחיב את המרחב בעוד שימושים.
	האם לבניינים תהיה חזית מסחרית והאם זה יהווה הפרעה לתושבים?	מרבית נושא התפעול מתרחש בתת הקרקע, פינני אשפה, אספקה וכו'. בסופו של דבר יהיה היקף של מסחר בקרקע אך, כמובן שנייצר את זה בצורה שהכי פחות פוגעת ומייצרת מטרד לתושבים.
	האם יש 166 יחידות דיור או 231? המרחב שלנו כולל את סנפיר 1, סנפיר 5, 7, 9, 11 מעפילי אגוז 61-69	עדכון: מבדיקה שערכה העירייה מדובר על 162 יחידות דיור במצב הקיים. ולא 231 כפי שצוין בתחילת הכנס.
	המתווה המשולב – ניכר כי המדינה בורחת מהנושא של שימור קיים בגלל הקריסות שהתרחשו לאחרונה. אם יחליטו על בניינים לשימור מי שגר בהם יצטרך להישאר באותו הבניין או יוכלו לעבור לבניינים החדשים?	מדובר בנכסים פרטיים ויש לכם אחריות לטפל בנכסים וזה לא באחריות העירייה. בטווח הקצר והבינוני – המענה נמצא בידי בעלי הנכסים ובאחריותם. מי שמעוניין להסתמך על הטווח הארוך – אכן תהליכי התחדשות הם תהליכים ארוכים ואינם ודאיים. בכל הנוגע לתמורות, מדיניות העירייה היא לקבוע סל זכויות של עד 12 מטר לדירה. אם היזם יראה לנכון במסגרת הסכם או מו"מ לתת יותר או פחות זה עניין עסקי קנייני ביניכם כמחזיקי הנכס לבינו. הבניינים עומדים וגרים בהם אנשים ואנחנו מתכננים לבצע שיפוץ יסודי ביותר, הרחבה של הדירות, התאמה של החלק הישן לחלק החדש ללא תוספת קומות או יחידות דיור. עניין ההחלטה והמו"מ לגבי האם דייר שהבניין שלו מיועד לשיפוץ וההישארות בדירה הישנה או מעבר לחדשה - נתון לשיחה שלכם מול היזם. חשוב לזכור כי יש משמעות להישאר בבניין 'בוטיק' עם עלויות תחזוקה נמוכות יותר לעומת מבנה גבוה מרובה יחידות דיור המאופייין בעלויות תחזוקה גבוהות, הן בטווח הקצר והן בטווח הרחוק.

<p>השיפוץ הוא ברמה כוללת על פי סטנדרטים ברורים.</p>	<p>הבניין שיעבור שיפוץ וחיזוק יעבור גם שיפור של תשתיות?</p>	
<p>נראה לי שניתן להסכים כי מגרש החנייה הכלול בתחום התכנית מהווה מפגע. לכן חלק מהחניות האלו ירדו לתת הקרקע. נושא הפיכת חלקת החנייה לחלקה ביעוד מגורים נמצא במו"מ עם היזם. ישנה מדיניות עירונית לגבי חניות - תקן החנייה המאושר הוא 0.8, המשמעות היא שלא כל הדירות תקבלנה חנייה. אם אתם מגיעים להסכמה עם היזם הוא יכול להקצות מתוך מה שמוקצה עבורכם. המתווה המשולב שומר על ערכי הטבע וצביון השכונה. השאיפה היא שכמה שיותר תושבים שגרים היום במתחם יחזרו אליו ולכן בין היתר אנחנו לא מעוניינים שכל האזור יהיה עם חניונים תת קרקעיים כי אז זה יפגע באופי ובצמחייה הקיימת. במצב של חניות תת קרקעיות יש פגיעה בחלחול לכן אנחנו מעוניינים להימנע מזה כי זה בין היתר גם עשוי לגורם להצפות. היכולת שלנו לספק חניות לכולם היא בעייתית כי יש לזה עלויות כלכליות. הגישה להפחית כמה שיותר בחניות. זה חלק מהמחיר של ההתחדשות.</p>	<p>ומה לגבי חניות?</p>	
<p>ישנם מספר שיקולים לנושא – צוואר בקבוק משמעותי שהולך ומתגבר בשכונה תחנת הקו הסגול שתקום בסמוך לשכונה. יש מחשבה לנתב את כלי הרכב לדרך הטייסים, אך ישנה מורכבות בשל הקרבה לצומת. צוות התכנון מודע לצורך בכניסה ויציאה נוספות מהשכונה. והנושא ייבחן בעתיד עם הגישה הסמוכה לביה"ס רוז מצקי. במסגרת קידום תכנון במתחם 10 (דרום ניר אביב), נבחנת יציאה/כניסה נוספת לשכונה.</p>	<p>יש מחשבה לחבר את מתחם 29 למעפילי אגוז?</p>	
<p>במסגרת 2 מהלכים הכוללים הסדרת בנייה בלתי מוסדרת, היה ויצאו לפועל, ניתן יהיה לבצע פינוי ותתאפשר פנייה בין רחוב סנפיר לששת הימים.</p>	<p>ר' ששת הימים אמור להמשיך? בפועל יש שם בניין חדש שנבנה</p>	
<p>זה ייבחן במסגרת התכנון. אנחנו נכלול את כל רחוב סנפיר ונגדיר אותו מחדש נראה איפה עוברים שבילי אופניים איפה נכון שיהיו חניות. זכות הדרך, או הרחוב של הרחוב הקיים – נראה כמספק, במידה ותבוטלנה חניות.</p>	<p>האם יורחב הכביש ברחוב סנפיר?</p>	
<p>העובדת הסוציאלית הקהילתית באה ללוות את כל ההיבטים החברתיים בתהליך ההתחדשות, להקל על התהליך ככל שניתן ולפתור בעיות חברתיות אשר יכולות להיווצר בתהליך. העו"ס באה לעזור במקרים של: קושי בגיבוש נציגות (במקרה שלכם אתם נציגות חזקה ומאורגנת), קונפליקטים בין שכנים, מתן מידע עבור אוכלוסיות אשר זכאיות לזכויות נוספות וזקוקות לליווי ותמיכה פרטנית בתהליך: קשישים, אנשים עם מגבלה, דיירי דיור ציבורי וכל מקרה אשר מצריך התערבות מורכבת.</p>	<p>מתי נעזרים בעובדת הסוציאלית?</p>	

<p>בכל מקרה- אל תהססו לפנות בכל שאלה, העו"ס תדע להפנות אתכם לגורם הרלוונטי (תכנון, ייעוץ משפטי ועוד) , כל זאת כדי לעבור את התהליך בצורה הטובה ביותר. פרטי ההתקשרות נמצאים בסיכום מעלה וחשוב כשפונים לציין מהי כתובתכם</p>		
---	--	--