

סיכום מפגש תושבים מרחב תכנון 15 (תא/מק/5025)
מוצא 4-22, מח"ל 75-65.

03/04/2022

דוברי הכנס:

אדריכל יואב זילברדיק - מחלקת תכנון מזרח, מינהל הנדסה
עינב רוזנבליט - עובדת סוציאלית קהילתית להתחדשות עירונית, מינהל השירותים החברתיים
טלפון- 03-7253811, מייל: rozenblit_e@mail.tel-aviv.gov.il

נוכחים:

נציגות המתחם.

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 בזום

הקלטת המפגש 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, טיפוסי 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 לחיי 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.

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

שאלות ותשובות:

שאלה: מה הם לוחות הזמנים הריאליים לקידום הפרויקט?

-מכל 11 המתחמים שמקודמים, אתם המתחם הכי פחות פעיל מבחינת פניות יזמים. בכל הנוגע ללוחות זמנים, מדובר בסדר גודל של 3 שנים לקידום תכנית בניין עיר עד למתן תוקף. כשנה לקידום ואישור תכנית עיצוב ושנה נוספת להוצאת היתרים. מרגע קבלת ההיתרים- אפשר להתחיל בבניה. במסגרת מסמך המדיניות עשינו בדיקות מקדימות בסיסיות ולא מפורטות. כאשר נכנס יום לתמונה, יש הרבה פעמים דרישות ופערים בין ציפיות היזם, ציפיות התושבים ועמדת העירייה. הפערים הללו יכולים לעכב, ולמרות זאת אנחנו מעוניינים לקדם תוכניות להתחדשות במרחב זה. מדובר על סדר גודל של חמש שנים לא כולל עררים/עכובים ובהנחה שתהיינה הסכמות בשלב הראשון של קידום התב"ע.

שאלה: הבנין הפינתי במעפילי אגוז שעושה כבר תמ"א 38 (עיבוי), האם זה אומר שכל שאר הבניינים שלנו, ילכו לפינוי בינוי ולא למתווה משולב?

- הבנין של התמ"א הוחרג מהתוכנית הנוכחית (מכיוון שכבר קודם בו העיבוי). מכאן, שהוא אינו רלוונטי ליישום המתווה המשולב. מטרתו של המתווה המשולב היא למתן את כמות יחידות הדיור בכל תוכנית שתקודם במרחב. אני יכול להגיד ממתחמים אחרים, ישנם יזמים אשר מציעים לדיירים הנוכחים לקבל דירה חדשה בבנין החדש, ולוקחים אליהם את הדירה הישנה. **אנחנו לא יכולים להתחייב על פתרון כזה, זה נתון למו"מ מול היזם.**

שאלה: ענין התמורות והגבלות העירייה?

- מבחינה תכנונית אנחנו לא יכולים לתמוך ולשאת תמורות עודפות שהיזם מבטיח לספק. יש את התמורות המקסימליות המעוגנות במדיניות העירונית שלפיהן העירייה מחשבת את הדוח הכלכלי, ויש את התמורות במו"מ של היזם והתושב ובהם אנחנו לא מתערבים. תשומת ליבכם כי גם במקרה של המדיניות העירונית המתאימה לעד 12 מ"ר, לא בהכרח כל תכנית תוכל לעמוד בכך ובכל מקרה היבט זה ייבחן בהמשך.
לכן, ההמלצה שלנו היא שלא לחתום עד שאין ודאות תכנונית.

שאלה: אתם אומרים שאתם לא מתערבים בשיקולים כלכליים, אבל אתם בונים איזה שהוא דו"ח 0, שיכול להיות מצב שבשבילו הדיירים לא יהיו מוכנים לבצע את הפרויקט. כיצד מדיניות העירייה באה לטובת הדיירים?

-הבניינים שלכם מחודשים באמצעות יח"ד שהיזם מוכר. כל עוד ניתן מענה לצרכי ציבור (למשל- מוסדות חינוך שטחים ציבוריים פתוחים וכו'), התוכנית יכולה להתקיים. חשוב לזכור שבאזור זה התנאים מבחינת הצפיפות הנכנסת וערכי הקרקע - מאתגרים. מעבר לסל הזכויות שהזכרתי, העירייה לא נכנסת בשיח הקנייני בין בעלי הדירות ליזם, כל עוד שיח זה מתקיים בתוך סל הזכויות ולא מעבר לו.

שאלה: האם אתם לוקחים בחשבון גם פתרונות יצירתיים יותר מורכבים?
-תוכנית המתאר מאפשרת בניה של עד 25 קומות. לא נוכל 'להתחמק' מבנייה מגדלית אך ככל הניתן ברצוננו להימנע מכך. צריך להבין שיש משמעות מאוד כבדה של מגורים במגדלים, למגדלים יש עלויות תחזוקה מאוד יקרות, לא רק בטווח הקצר, אלא גם בטווח הארוך. מתוך תחושת אחריות אנחנו נאלצים לקדם את ההתחדשות עם כמה שפחות יח"ד ותוך מתן מענה לצרכי ציבור. תכנית המתאר קובעת באופן ברור כי תנאי להגדלת זכויות בניה, הוא הגדלת שטחי הציבור כמענה לתושבים ולכל אותה תוספת יחידות הדיור הצפויה והנדרשת כתוצאה מהתחדשות הדירות שלכם.

שאלה: האם יש היתכנות שבנין אחד יוצא מהתוכנית ומקדם תמ"א לבד?

- כפועל יוצא של המדיניות, ועל מנע שלא לפגוע במטרות ובהתכנות מימוש כוונותיה, נקבעו מגבלות שאושרו בוועדה המקומית על קידום היתרים. היתר שכזה יצמצם את השטח המיועד

המתאפשר לקידום ויגביל את האפשרויות והגמישות התכנונית. המטרה היא למצות הזדמנויות אלה.

שאלה: מגרש החניה הפתוח ברחוב מוצא, הוא לא בבעלות משותפת של הדיירים? -יעוד הקרקע הוא ציבורי, צריך לבחון את הגדרת החניה. הנושא יבחן בשלב התכנון לי לא ידוע על זיקה קניינים או תכנונית כלשהי בין מגרשי המגורים שלכם ו/או של השכנים עם מגרש החנייה ובכל מקרה – ייעודו ציבורי והשאיפה היא שישאר כך לטובת הגדלת שטחי הציבור שכאמור, ישמשו בין היתר אתכם.

סיכום והמלצות:

- שמירה על נציגות מגובשת ואחידה – חשוב לשמור על שיח עם קול אחד וכאן יש הזדמנות לכך.
- לא לחתום עד שאין וודאות תכנונית. מוזמנים לוודא אצלנו האם החל תהליך והאם התחייבויות יזמיות אכן תקפות ומתואמות עם מנהל ההנדסה.

- אנו ממליצים בחום לעיין במצגת ולהבין את התנאים המאתגרים המתקיימים כאן. בסופו של דבר ומנסיוננו במרחב זה, הסיפור לא מסתכם בתמורות (תוספת שטח לדירה) אלא בפירוש גם ביכולת התכנית להתקדם ולא להתקע על בסיס ציפיות מופרזות.

- מוזמנים להתייעץ ולדבר איתנו בכל שאלה!