

סיכום מפגש תושבים מרחב תכנון 2 (תא/מק/5128)
צביה לובטקין 32-38

31/05/2023

דוברי הכנס:

אדריכלית איסרא חג'אזי - מחלקת תכנון מזרח, מינהל הנדסה, עיריית ת"א יפו.

מיכל יוקלה – אדריכלית הפרויקט, סטודיו מיא - מיכל יוקלה אדריכלים

עינב רוזנבליט - עובדת סוציאלית קהילתית להתחדשות עירונית, מינהל השירותים החברתיים, עיריית ת"א- יפו.

טלפון- 03-7253811, מייל: rozenblit_e@mail.tel-aviv.gov.il

נוכחים:

תושבים ונציגות דיירי הבניינים, צביה לובטקין 32-38. (כ-20 משתתפים)

מטרות הכנס:

1. יידוע והסברה לתושבים מרחב תכנון 2 לגבי התקדמות היוזמה והצגתה מולם לאחר אישורה במסגרת פורום מהנדס העיר.
2. הדגשת הטמעת מתווה משולב, כהנחיה ממסך מדיניות תא/מק/9120 - בתכנון המוצע והסברת המתווה, מטרותיו ויתרונו.
3. הצגת החלטת מהנדס העיר, כמו כן התייחסות כלל הגורמים העירוניים ליוזמה כפי שהוצגה בפורום.
4. היכרות עם אדריכליות הפרויקט מטעם היזם שמקדת מול צוות התכנון העירוני את היוזמה.
5. מענה לשאלות פרטניות והבהרת נושאים מקצועיים לתושבים.

תקציר הצגת מסמך מדיניות במסגרת מפגשים פרטניים:

הוצג תכנון ראשוני עקרוני שאושר ע"י מהנדס העיר בטרם אישור התב"ע.

הובהר לתושבים, שהמפגש מהווה חלק מרצף מפגשים שנערכו לצורך הבהרת מסמך המדיניות, ויתקיים מפגש המשך לקראת דיון בוועדה שבו יוצגו תיקונים/ שינויים ביחס להצגה מהמפגש לאחר הפורום.

כמו כן, הוצג לתושבים את ציר הזמן ונקודות ציון לקידום יוזמה, ולקידום תב"ע (תכנית בניין עיר).

האדריכלית מיכל יוקלה הציגה את המצגת כפי שהוצגה בפורום מהנדס העיר. המצגת שהוצגה בפורום מהנדס העיר, כאן: [מצגת](#) שיתוף ציבור פורום מהנדס העיר.

במהלך המפגש הוצגו נתוני המתאר של העיר והנתונים הכמותיים של המתחם. הנתונים מסתכמים בצפיפות נכנסת גבוהה ובסוגי המבנים המאפיינים את תחום המדיניות (מס' קומות, טיפוס בנייה שונים וכדומה) וכן אופן הגדרת מרחבי התכנון המומלצים להתחדשות באמצעות תכניות בניין עיר.

הוצגו עקרונות המתייחסים למרחב הציבורי : שטחים פתוחים (גינות) ומבני הציבור, צירים ירוקים וערכי טבע עירוני.

כמו כן, הוצגו השימושים הקיימים והמשמעות של הגדלת מספר התושבים בפועל יוצא של תהליכי ההתחדשות הצפויים והוצג הצורך במתן מענה לצרכי ציבור החדשים שידרשו, והצורך בגיוון השימושים תומכי המגורים (מבני ציבור וכדומה). יצירת עוגן ציבורי לאורך הדופן המערבית של רחוב צביה לובטקין. **התחדשות במתווה המשולב**, המשלבת בין הריסת חלק מהמבנים (לובטקין 32,34,38) ובנייתם מחדש לבין שדרוג מבנים קיימים, מיגוון והרחבתם (לובטקין 36). 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 בניה המצליח לשמור על עלויות תחזוקה סבירות ביחס לעלויות תחזוקה בבנייה חדשה ומבנים גבוהים.**

כמות הדירות המתווספות היא יחסית מתונה מהכמות שהייתה נוצרת במקרה של הריסה כוללת של כל המבנים ובמתווה זה אפשר גם לשמור על ערכי הטבע הקיימים במרחב (עצים). מתווה זה גם הוכח כיציב מבחינה כלכלית ובמקביל, מספק מענה נדרש לצרכי ציבור.

דיון + שאלות ותשובות:

לקראת הדיון במפגש, חשוב להבין את המסגרת ואת גבולות הגזרה. המסגרת המירבית לקידומן של תכניות בניין עיר היא תכנית המתאר תא/5000. תפקיד אגף התכנון הוא קידום התכנון ומשמים כגורם ממליץ לגוף אשר מקבל את החלטה, כלומר חברי ועדת המשנה לתכנון ובנייה, כלומר, נבחרו הציבור. הם יכולים לקבל החלטה על בסיס ההמלצה אך יכולים לקבל החלטה מנוגדת.

מכוחה של תוכנית המתאר, נעשים מסמכי מדיניות, דוגמת זה שהוצג במפגשים קודמים. מסמך המדיניות לא יכול להמליץ על משהו שחורג מתוכנית המתאר ומסמך המדיניות החל עליכם אושר גם הוא בידי חברי הועדה. כלומר, התפיסה התכנונית והמתווה למרחב הגיע כהמלצה תכנונית שלנו לאחר בדיקות ואושר במלואו ופה אחד.

לתוכנית נקבע סל זכויות כולל, הנובע משיקולים תכנוניים, נבדק ונקבע כי עומד מבחינה כלכלית. סכום זה נחלק בין בעלי הדירות לבין היזם, כאשר אנחנו כעירייה לא מתערבים במו"מ. חשוב להגיד- סל הזכויות שאנחנו הצענו כאן, מסונכרן גם עם המקסימום של תוכנית המתאר ולא יומלץ לחרוג מכך.

שאלה : האם מי שמתגורר בבניין שמקבל את תכנית העיבוי בעצם לא מקבל דירה חדשה?

תשובה : היזם נותן בחירה לדיירים שגרים בבניין המיועד לעיבוי וחיזוק לקבל דירה בבניינים החדשים במקום הדירה שבה הם מתגוררים כעת. הדירות בבניין העיבוי יקבלו תוספת מטרים גבוה ממבנה עיבוי, כמו כן שדרוג שטחים משותפים ומעלית בבניין. כמו כן, על גג הבניין יתווספו עוד כ-2.5 קומות. עלויות האחזקה בבניין מהסוג הזה הן פחותות מאשר דירה בבניין גבוה.
***חשוב להדגיש הדירות בעיבוי מקבלות תוספת שטח גדול ממה שדירות ההריסה מקבלות לצורך איזון בין נכסים.**

שאלה : איך אנחנו יודעים כמה יחידות הוסיפו ויוסיפו למתחם?

תשובה : כיום יש בתחום התכנית 96 יחידות דיור, לאחר התחדשות יתקבל 240 יחידות דיור מדובר בתוספת של כ-144 יחידות דיור חדשות.

שאלה : האם תגיע אוכלוסייה מוחלשת לשכונה בגלל דירות הדב"י (דיור בהישג יד)? איפה הם יהיו?

תשובה : 10% מסך הדירות בפרויקט הינן דירות דב"י, 24 יחידות דיור. מיקומן בבניינים טרם נקבע. לעיריית תל אביב מסמך מדיניות מפורט לגבי התנאים לקבל דב"י ויש לעמוד בקריטריונים על מנת לאפשר לתושבים להיות זכאים לדב"י. דירות הדב"י נותנות אפשרות לבני משפחותיכם, זוגות צעירים, סבים וכו' לגור קרוב אליכם. אוכלוסיית היעד לדב"י אינה ממעמד כלכלי נמוך, אלא בינוני.

שאלה : כמה יחידות דיור נכנסות בכל בניין?

תשובה : בבניין העיבוי כ-43 יח"ד, בבניין 10 הקומות כ-50 יח"ד במגדל כ-147 יח"ד.

שאלה : איך אפשר לדבר עם הגורמים המקצועיים מטעם העירייה?

תשובה : לכל ברור ניתן לפנות לצוות מזרח, וכן למייל של עינב רוזנבליט שמופיע בתחילת המסמך. כמו כן בתאריך 20.6.2023 מתקיימת תערוכת סלונים במרכז הקהילתי של נווה אליעזר – במטרת להציג ולהסביר את עדכון תכנית המתאר תא/5500. במפגש תוכלו להכיר לדבר ולשאול את הגורמים המקצועיים מטעם העירייה שאלות.

שאלה : האם המרחק בין הבניינים נשאר אותו המרחק שיש כיום?

תשובה : כן, המרחק בין הבניין בעובר עיבוי לבינוי החדש דומה לזה הקיים. חשוב לציין שמבנה הדרומי למבנה בעיבוי שמתחדש ע"י פינוי בינוי, במסגרת תכנית תקוע 11-33 (תא/מק/4731).

שאלה : איפה יהיה החניון של המתחם? והאם זה יהיה חניון אחד?

תשובה : כיום המדיניות העירונית לא מאפשר חניות עיליות לכן במסגרת התכנית מוצע חניון תת-קרקעי אחד של כמה מפלסים לכלל יחידות הדיור.

ע"פ מדיניות עירונית בשכונה שלכם יחס החניות לדירות הוא 0.8 (תקן חניה).

שאלה: איך זה יכול להיות שתהיה רק כניסה ויציאה אחד לחניון? אפילו היום שאנחנו יוצאים מהחניון יש פקק מטורף, חייבים לתכנן עוד כניסה ויציאה מהחניון.

תשובה: כחלק מהצוות המקצועי בעירייה יש מתכנני דרכים מומחים אשר עובדים על חידוש ועדכון המרחב הציבורי, מתכננים את הדרכים ויודעים לכמת את הרכבים ומספר הכניסות/יציאות לחניון בכל תכנית. יועצים אלו ממליצים ובוחנים כל יוזמה והם אשרו את התכנון המוצע – מדובר ב 240 יחידות דיור * 0.8 (תקן על פי מדיניות עירונית – נכון להיום) = 192 מקומות חניה שיאשרו בתכנית. לפי בדיקה לא נדרש יותר מרמפת כניסה ויציאה אחת.

שאלה: מתכננים עוד חניות ברחוב? איך נוכל לחנות את הרכבים שלנו אם תהיה לנו רק חניה אחת?

תשובה: כמו שציינו, מדיניות עיריית תל אביב, כמו מדיניות של מדינות רבות בעולם, היא הפחתת השימוש ברכבים. ניהול המדיניות הזאת לא יתבצע אם נגדיל את כמות מקומות חניה, נוסף רמפה בבניין או נוסף נתיבי נסיעה או שנוסיף חניות בחוף. הפתרון הוא להשתמש בתחבורה ציבורית.

היום חלק גדול מתושבים המתחם מחזיקים ביותר מכלי רכב אחד, ובעתיד לאחר ההתחדשות יצטרכו לצמצם את כמות כלי הרכב לכל משק בית. המלצה היא להשתמש בתחבורה ציבורית וכלי תחבורה חלופיים כגון אופניים כבר היום, ולדווח על העדר תחבורה ציבורית איכותית או תדירות שירות. זו נקודת הזמן להציף את החסרים מבחינת תחבורה ציבורית, שבילי אופניים.

שאלה: מה יהיה במבנה הציבור? ומה יהיה הגובה שלו?

תשובה: כרגע אנחנו לא יודעים מה יהיה השימוש בתחום השטח למבני ציבור. לצורך קביעת שימוש נעשית עבודה משותפת של היחידה לתכנון אסטרטגי, יחידה למבני ציבור ואגף נכסי העירייה אשר בוחנות את האופציות הטובות ביותר לגבי השימוש בתחום שהטח המוצע בתחום המרחב שלכם. כשמצופים שכונה מבחינת כמות דירות ודיירים יש צורך לתת פתרונות לצרכים הציבוריים.

מדיניות העירייה מתעדכנת ומכוונת לכך שביוזמות עתידיות הקצאה לשטחי ציבורי תהיה 25% מסך השטח הפרטי. הקצאה זו היא לטובת מבני ציבור, ושטחי ציבור פתוחים במסגרת התחדשות עירונית. במקרה שלכם, העירייה ויתרה על 50% משטח החניון לטובת הבניינים שלכם וב-50% הנותרים יהיה מבנה ציבור.

היום יש שטח של כ 1,694 מ"ר לטובת מבני ציבור - שמתפקדת כגינה, בתכנית המוצעת יהיה שטח של 2,500 מ"ר – מתוכם תישמר גינה של לפחות - 500 מ"ר זכויות בניה הן ברח"ק (8 ריצפה חלקי קרקע), (2,000 מ"ר X 8) 16,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)

גובה קומה במבנה ציבורי בבנייה חדשה הינו עד 4 מ'. מספר קומות מרבי שניתן לממש 10 קומות.

שאלה: מה הולך להיות מחוץ לבניין ברחוב צביה לובטיקין?

תשובה: לאורך רחוב צביה לובטיקין נרחיב את מדרכות לטובת הולכי הרגל ונצופף את נטיעות העצים.

שאלה: האם התוכנית מאושרת?

תשובה: התכנית קיבלה אישור עקרוני ע"י מהנדס העיר, בפברואר 2024

פורום מהנדס העיר הינו פורום מקצועי שממליץ לקדם תכנית לדיון בוועדה ובכך ממליץ לחברי הוועדה המקומית לאשר הפקדת תכניות. לאחר שבחן אותה.

במסגרת הדיון בפורום הגורמים מביעים את עמדתם המקצועית לצורך השלמת תיאומים הכנת מסמכים ולהמשך קידום לקראת דיון בוועדה.

ניתן לעיין בדברפס פורום מהנדס העיר ולראות את ההתייחסויות.

אישור התכנית יהיה לאחר דיון בוועדה מקומית. ורק לאחר הפקדה של מסמכים לעיון הציבור ודיון בהתנגדויות ניתן להתייחס לתכנית כתכנית מאושרת.

שאלה: איך מתחם תקוע קיבל היתר לפנינו? הם התחילו את ההתארגנות אחרינו.

תשובה: תכנית תקוע 11-33, תא/מק/4731 הינה בשלבי תכנית עיצוב, עברה פורום לתכנית עיצוב ועוד צריכה לקבל אישור בדיון בוועדה מקומית. לאחר אישור תכנית העיצוב, יתאפשר הגשת בקשה להיתרים. **בשלב זה אין היתרים לתכנית.** לנושא לוחות זמנים מול העירייה: התכנית קודמה על ידי התושבים שהתארגנות בעזרת חברת "עזרה ובצרון" לאורך הדרך לא היה משא ומתן לנושא חלוקת זכויות או כלכליות הפרויקט מול יזם. לאחר אישור התב"ע נערך מכרז יזמים והתקבל יזם לפרויקט. דרך זו לקידום תכניות, מאפשרת צמצום לוחות זמנים לקידום כי לא היו שיחות לגבי תמורות ורווח יזמי.

שאלה: לפני כ-8 שנים חתמנו חוזה ולאן התקדמנו?

תשובה: במפגש הקודם שלנו, שנערך ביולי 2021, הצגנו את מדיניות התכנון לשכונות ואת המתווה המשולב. באותה תקופה לא היה אל מול צוות התכנון יוזמה מוסכמת – או תכנית. מאז ההתארגנות התקדמה עם הצוות של היזם והצוות העירוני לתכנית מוסכמת – ובכך אושרה בפורום מהנדס העיר.

התקדמות זו הינה משמעותית כי רק עכשיו אנחנו מתייחסים לכמות יח"ד, לשטחי בניה, לגובה מבנים וכו'.

שאלה: עוד כמה זמן נשאר עד שמתחילים בפועל בבנייה? מתי מגיעים הטרקטורים?

תשובה: קידום יוזמה תלוי בהרבה גורמים, גורמים עירוניים המאשרים את תהליכי התכנון, צוותי התכנון של היזם. בשלב זה יש עוד נפח עבודה לא מבוטל לצורך הכנת מסמכי רקע. ליווי תב"ע (תכנית בניין עיר) הינו שלב מקדים לקראת הכנת תכנית עיצוב והיתרי בניה.

רק לאחר קבלת היתר בניה ניתן לצפות לפינוי והריסה ובניה של מבנים.

שאלה: יש לנו ולכם אינטרס משותף שהמתחם יתקדם, למה אתם לא מאיצים את האישורים?
תשובה: ישנם נושאים ארציים שאינם תלויים בנו ולא בשליטה של ועדה מקומית. כל מה שנמצא אצלנו תחת האחריות שלנו ושל הועדה המקומית מתקדם באופן מהיר ובעדיפות גבוהה.

שאלה: אני רוצה לדעת מתי תתחיל הבניה בפועל, לא על הנייר.
תשובה: (רון חרותי) נכנסתי עם תכנית לותמ"ל בשנת 2019, היא קיבלה היתר בניה רק עכשיו באפריל 2023, כ-4 שנים וזה נחשב מהיר.
(אדריכלית מיכל יוקלה) עד אפריל 2024 אנחנו מקווים שהתבי"ע תאושר, לאחר מכן נכין תכנית עיצוב אשר אורך אישורה הוא כשנה, לאחר מכן יש תכנון מפורט שאישורו אורך כשנה וחצי ולאחר מכן קליטת הבקשה היא כחצי שנה, אינני מתחייבת על הזמנים האלה, כמו שצינו, ישנם דברים שאינם בשליטתנו והקידום תלוי בגורמים רבים בהם יועצים, וגורמים עירוניים.
(איסרא חגי'אזי – מחלקת תכנון מזרח) מבהירה שאין ביכולנו להתחייב לזמנים בלי שיש לנו מסמכים מוכנים ולקראת אישור כלל הגורמים.
הפקדת התכנית זה לא אומר שהתכנית תאושר מיד.

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)