<u>סיכום מפגש תושבים פרטני דופן כפר שלם – מסמך מדיניות התחדשות עירונית שכונת נווה אליעזר- מתחם 7- בר לב 165-179, צוקרמן 2,6,8,10</u>

כנס זום - 12/8/21

<u>דוברי הכנס -</u>

איסרא חג'אזי - מתכננת עיר בכירה, מחלקת תכנון מזרח, מינהל הנדסה

עינב רוזנבליט- עובדת סוציאלית קהילתית להתחדשות עירונית, מינהל השירותים החברתיים

<u>נוכחים-</u>

דורין דרור - מנהלת לקוחות – חברת CR קשרי קהילה

נעה טל – חברת CR קשרי קהילה

<u>עיקרי הכנס</u>

מטרות הכנס :

1. יידוע והסברה לתושבי מתחם 7 (בר לב 165-179 וצוקרמן 2,6,8,10) על מסמך המדיניות 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.

במהלך המפגש הוצגו הנתונים הכמותיים של השכונה שמסתכמים **בצפיפות נכנסת גבוהה** של 24.9 יחידת דיור לדונם, ואת המגוון השונה של המבנים בתחום המדיניות : מבנים במגוון גבהים, מבנים שיש בהם מספר דירות שונה ומבנים שנבנו בתקופות שונות.

חלק מהעבודה על המסמך התרכז בבחינת השטחים הפתוחים (גינות) ומבני 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 ועלה 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 באופי ציבורי (כמו מבני חינוך) לאורך רחוב צביה לובטקין.

בנקודות מסוימות, איפה שעתידות להיות תחנות משמעותיות של תחבורה ציבורית, בדרך ההגנה והטייסים ההמלצה היא לייצר עירוב שימושים אינטנסיבי כגון: מסחר, תעסוקה, 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, חיזוק יסודות המבנה, 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 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 ובמתווה זה אפשר גם לשמור על ערכי הטבע הקיימים במרחב (עצים).

מסמך המדיניות לא קבע אילו מבנים ילכו למתווה חיזוק ואילו למתווה פינוי בינוי. במסגרת קידום יוזמות ובחינה מעמיקה תתאפשר ההמלצה על המבנים.

כדוגמא לתוכנית עם מתווה משולב הוצגה תכנית מעפילי אגוז 60-64, שהיא בשלב הפקדה.

הוצגו לוחות הזמנים של קידום מסמך המדיניות 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.

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

לפירוט, ייעוץ וליווי לתהליך התארגנות, ייעוץ בנושאים משפטיים ותכנוניים, ניתן לפנות לבית להתחדשות עירונית ו/או לעינב רוזנבליט.

האתר של הבית להתחדשות עירונית –

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	כאשר כבר יש יזם בשטח שהתחיל להחתים תושבים, האם אפשר לבחור ביזם נוסף? האם יזם יכול לפגוע בכניסה של יזם אחר למתחם?	אידיאלי שיהיה יזם אחד כדי שכל התהליכים יהיו מתואמים ורצופים. מבחינה תכנונית ניתן שיהיו שני יזמים שיחלקו את תהליכי העבודה והביצוע אך, ככל שהעבודה תהיה מול יזם אחד יהיה קל יותר להתקדם. כדאי לבחון את היזם הספציפי שנמצא ולהבין על מה התושבים שחתמו הסכימו איתו.
	צוקרמן- עיבוי- חיזוק : ידוע שיש כוונה להתייחס לבניינים האלה כעיבוי וחיזוק בגלל זה התושבים שם לא מעוניינים לחתום	אפשר להסתכל על הבניינים שהתחדשו דרך התמ"א במרחב- הם מקבלים הרחבה וחיזוק. אם המתווה המוצע לא יקבל הסכמה אנחנו נבחן המדיניות שוב, אולם כרגע אין אפשרות לקדם פינוי בינוי לכל הבניינים. צריך להבין שעלויות המחיה בבניין חדש הן גבוהות מאוד ולגור בבניין שעבר עיבוי וחיזוק יכול לעזור לתושבים מסוימים שאין ביכולתם הכלכלית להחזיק דירה חדשה בבניין גבוה. חשוב לציין יש איזון בין הדירות ברמת השווי. בין הדירות החדשות לבין הדירות המחודשות
	אז כל הדיירים צריכים לקבל אותו הדבר?	לא בהכרח מקבלים אותו דבר אבל השווי לאחר ההתחדשות אמור להיות זהה.
	בעיבוי והחיזוק הדיירים יוצאים מהדירה ומבצעים בנייה מבפנים ומבחוץ?	כן הדיירים יוצאים מהדירה. השיפוץ הוא גם מבפנים וגם מבחוץ.
	כמה זכויות מקבל היזם?	כל מתחם בא בבדיקות כלכליות, שקובעות מה הזכויות שנדרש לצורך יצירת רווחיות כלשהי לצורך קידום יוזמה, חשוב להבהיר אי אפשר לצאת לדרך מבלי רווחיות כי אחרת היזם יכשל והפרויקט ייעצר באמצע, לכן נושא הזכויות משתנה לאורך השנים .
	לפי המסמך מדיניות - אפשר להסביר איזה בניינים מיועדים לשיפוץ ואיזה לפינוי בינוי?	המסמך לא בחן בניינים ספציפיים. היזם צריך להפעיל צוות תכנון ולבוא עם הצעה תכנונית ולהציע איזה בניינים להריסה ואיזה לשיפוץ.
	הכול פתוח ואפשרי בפני היזם?	היזמים יכולים לבחון, ולהמליץ ואנחנו נבחן את זה בהתאם למסמך המדיניות.
	האם נקבל דיור חלופי בזמן השיפוץ?	המשמעות של שיפוץ היא עדכון מערכות בבניין וברמת הדירה, וסביר מאוד שיהיה צורך להוציא דיירים לתקופה קצרה יחסית לפרויקט פינוי בינוי לצורך השלמת עבודות.
	יש אפשרות שדיירים שיש להם דירות בבניינים שיעברו שיפוץ יוכלו לקבל דירות בבניינים החדשים?	זה בבדיקה מול רשות המיסים.
	אם יש מתחם שחלק מהבניינים לא רוצים לחתום האם יש אפשרות לקדם תוכנית בלי אותו בניין במתחם?	זה לא תהליך מומלץ. הרצון הוא לייצר התחדשות עירונית כמתחם. אם מדובר באחוז קטן של בניינים מתוך כלל התוכנית אז זה יספיק. מספיק 80% הסכמות. אפשר לבחון איך להביא אותם לידי הסכמה בשלבים מתקדמים יותר בקידום יוזמה/ תכנית.
	מה עושים אם במתחם עצמו יש התעכבות של חלק מהבניינים והשאר כבר מאורגנים האם זה יעכב את ההתקדמות שלנו?	

	הבניינים של החיזוק יקבלו גם ממ״ד ומרפסת?	הבניינים יקבלו תוספות ושדרוג בהתאם למצב שלהם. לרוב השדרוג יכלול חיזוק, הרחבת הדירה וגם מעלית במידה ואין.
	איך העירייה מחליטה את איזה מהמתחמים מקדמים קודם?	היום יש כמה יוזמות שהתחילו אך לא כולם באותה רמת התקדמות. אנחנו נותנים תיעדוף לקידום תכנון. יש לכם אינטרס להגיע לקידום. לייצר אחדות והסכמה במתחם על מנת להתקדם, ככל שיש הסכמות בין התושבים, ובין התושבים ליזם יש יתרון לקידום מתחם בעדיפות גבוהה.
	איך אתם רואים את השיתוף פעולה בין יובלי ת״א ונתנאל	זה אפשרי שיהיו שני יזמים. חשוב שאתם כתושבים תבינו על מה אתם חותמים. יש אפשרות לקבל ייעוץ משפטי חינם מ״הבית להתחדשות עירונית״.
	מה הגובה של הבניינים שייבנו פה?	הגובה המקסימלי הוא עד 25 קומות וזה נושא שגם נבדק מול רשות תעופה אזרחית.
	יובלי ת״א הודיעו לנו שהם מתחברים עם חברת ״יעז״?	יש הרבה נושאים שחשוב לקבל תשובות עליהם מאנשי מקצוע שהם בעלי רקע משפטי. מציעה לקבל מידע מהבית להתחדשות עירונית.
	מה הצפי לתהליך?	הצפי הוא לפחות 5 שנים. זה תלוי בגורמים נוספים כמו גורמים משפטיים.