

**סיכום מפגש תושבים פרטני דופן כפר שלם – מסמך מדיניות התחדשות עירונית
שכונת נווה אליעזר- מתחם 13- צלילי חנינא 34-44, הטייסים 104-102, מח"ל
84-90, סלע יעקב 15-21 וליבנה 6**

כנס זום - 12/10/21

דוברי הכנס -

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

נוכחים-

דורין דרור - מנהלת לקוחות – חברת CR קשרי קהילה

נעה טל – חברת CR קשרי קהילה

עיקרי הכנס

מטרות הכנס:

1. יידוע והסברה לתושבי מרחב תכנון 13 (צלילי חנינא 34-44, הטייסים 104-102, מח"ל 84-90, סלע יעקב 15-21 וליבנה 6) 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.

במהלך המפגש הוצגו הנתונים הכמותיים המאפיינים את שכונות נווה אליעזר, ניר אביב ונווה חן, המסתכמים **בצפיפות 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.

חלק מהעבודה על המסמך התרכז בבחינת 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 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 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 דירור 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. מרחב תכנון זה מכיל בתוכו שני בניינים בעלי 96 יחידות דירור, ושניהם יחד מהווים אתגר תכנוני לאור כמות יח"ד, מיקום וכדומה, בכל הנוגע להריסה ובנייה. יחד עם זאת, הנושא לא נקבע או הוכרע.

באשר למסוף הטייסים, הוסבר לתושבים כי נעשות בחינות להסדרת המסוף לתת הקרקע במסגרת התכנית. אפשרות זאת, היה ותתאפשר, תוכל לתרום לכדאיות כלכלית בפרויקט המאופיין בריבוי יח"ד. הובהר כי בכל תרחיש בו יכלל בתת הקרקע, המסוף יוגדר בהוראות התכנית כבלתי מזהם ומיועד לאוטובוסים המבוססים טכנולוגיה שאינה מזהמת. זאת ועוד, ייעשה מאמץ גדול לשמר את הריאות הירוקות שבשטח הפרויקט. צוין כי המסמך מהווה תפיסת עולם שעוזרת להנחות יזמים.

הבהרה: הדיון הנ"ל התקיים במסגרת הליך שיתוף נרחב אשר מטרתו, בין היתר, לעדכן את בעלי הנכסים והתושבים בנוגע לסטטוס קידום יוזמות תכנוניות באופן שקוף וניטרלי. במסגרת הדיון עודכנו המשתתפים על קיומם של שני יזמים הפועלים במתחם. לאור מורכבות הסיטואציה, נציגי

העירייה מקיימים בדיקה אשר מטרתה הבהרת הסטטוס הנוכחי, בירור זהות הנציגויות השונות והלך הרוח הכללי. טרם הדיון ולקראתו, הובהר לנציגי שתי קבוצות היזמים כי כאמור, תקודם תכנית אחת בלבד וכן הודגש כי הכנס מיועד אך ורק לתושבים ובעלי נכסים ואינו פתוח לנציגי קבוצות היזמים. למרות זאת, ובניגוד להנחיית נציגי העירייה, בסיום המפגש עלו נציגי אחת הקבוצות ולכן לא ניתנה להם זכות דיבור במעמד זה. יובהר כי מנהל ההנדסה ויתר השותפים העירוניים ימשיכו בשיתוף התושבים ובעלים הנכסים בשקיפות מלאה וללא קשר ליזום זה או אחר.

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	מסוף הטייסיים – הייתה הצעה להעביר את המסוף ליד המגרש כדורגל בר"ג, האם זה עדיין בתוקף?	ככל שאני יודע והדבר מתואם עם אגף התנועה בדקנו בערוצים אחרים ואין לפעולה שתוארה תמיכה או בסיס. לאור זאת, המתווה שנבחן כעת באופן עקרוני הוא שילוב מסוף הטייסיים בתכנית, באופן שלא יהווה מפגע מחד ואף יסייע בפתרון המפגע הקיים מאידך.
	אנחנו כבר כמה שנים מנהלים פגישות עם עו"ד, עשינו מכרז עד שבחרנו יזם ויש לנו קרוב ל-140 דיירים שהסכימו לחתום. מאוד חשוב להבהיר שאנחנו המון שנים רצים לטובת הדיירים ולטובתנו כדי שהדבר הזה יצא לפועל וחשוב שזה לא יטורפד (בטח אחרי מה שקרה בחולון עם קריסת הבניין)	תחזוקת מבנים במגרשים פרטיים היא באחריות התושבים ובעלי הדירות. כל עוד אין התחדשות אנחנו מודעים לבניינים שיש בהם דחيفות לטיפול, שהתגברה לאחר המקרה בחולון אך כידוע התהליכים הם ארוכים. בטווח הקצר יש אחריות לבעלי הנכסים ובטווח הארוך אנחנו נקדם תכניות התחדשות בין אם בבנייה חדשה ובין אם בשיפור, עיבוי וחיזוק.
	לגבי בנייני הרכבת אם אין אפשרות לעשות בהם פינוי בינוי אז מה האופציות במקרה כזה?	בניינים כאלה כוללים המון יחידות דיור (96 יחידות בכ"א). המשמעות בפועל זהה להליך פינוי בינוי למגדל בן 25 קומות ואף מעבר לכך. ערכי הקרקע נמוכים באופן יחסי ומכאן שהמשמעות הנובעת מהריסת הבניינים האלה היא מאוד קשה ומורכבת ומשליכה על כמות יחידות הדיור הנדרשות למענה לשטחי ציבור. שטחי הציבור הנדרשים לא יכולים להסתמך רק על הקיים אלא צריך להוסיף עוד שטחי ציבור.
		אנחנו לא יכולים לציין כעת איזה בניין מיועד לאיזה תהליך היות והבדיקה נמצאת בעיצומה ותארך זמן, אך היעד שלנו הוא לנסות ככל הניתן להשוות בין התמורות למי

<p>שהולך לפינוי בינוי ומי שהולך לשיפוץ ובאופן כללי, לשפר את מצבם של כל בעלי הנכסים והתושבים. המתווה המשולב כבר יצא לפועל והוכח שזה אפשרי. אנחנו מספקים משהו שהוא לא פחות טוב ולעמדתנו אף טוב יותר בהיבטים מסויימים. המפגש הזה מנסה להראות שיש גם באלטרנטיבות יתרונות.</p>		
<p>זה עניין משפטי. מומלץ לפנות "לבית להתחדשות עירונית" שיוכלו לתת את המענה הכי טוב על השאלה.</p>	<p>האם אפשר להתחרט אם חתמנו מול יזם?</p>	
<p>כמעט בכל המתחמים יש צפי לעיבוי וללא ספק גם במרחב תכנון 13. אנחנו עדיין לא יודעים להגיד איזה בניין הולך לאיזה תהליך כי זו בדיקה תכנונית מורכבת. אנחנו מספקים סל זכויות ביחס לכל תוכנית. בסל הזכויות הזה אתם והיזמים צריכים לדון בו במסגרת מו"מ. אנחנו כעירייה היינו רוצים שמי שגר בבניינים לשיפוץ יישאר בבניין אבל זה כמובן נתון לבדיקה בין יכולות היזם ורצון בעלי הנכסים השונים. העירייה איננה נכנסת לנושאים קנייניים.</p>	<p>במרחב תכנון 13 יש צפי לבניינים שיעברו עיבוי? היינו תחת התחושה שכלל הבניינים יעברו התחדשות עירונית ויפונו או שהשיח הוא באופן כללי?</p>	
<p>כמובן. המטרה שלנו לייצר הנגשה לכל בניין כזה.</p>	<p>יהיו מעליות בבניינים שלא יעברו פינוי בינוי?</p>	
<p>אנחנו קידמנו את המסמך ובמקביל פנו אלינו קבוצת גבאי. הגדרנו עבורם את תחום התכנון המוצע והם תאמו זאת מולנו. השלב הנוכחי הוא שאנחנו בודקים משמעויות של התכנון. זהו שלב שעורך המון זמן. במקביל לכך, קיבלנו לאחרונה פנייה ראשונית מאוד מגורם נוסף שטוען שהוא מעוניין לקדם יוזמה במתחם. הודגש בפניו כי אנו מעוניינים לקדם תוכנית אחת בלבד. במקביל שריינו סכום כסף שיאפשר קידומה של תוכנית למקרה ויזמים לא יהיו מעוניינים או לא יצליחו להגיע להסכמות. באופן כללי, יזמים מגיעים לתוצאה יותר אפקטיבית במימוש התוכניות. במרחב הזה תקודם תוכנית אחת שתובא לפורום מהנדס העיר ותאושר בהמשך. המטרה שלכל בניין תהיה נציגות מעורבת בתהליכים הללו ושהתושבים יכירו את הנציגות ואת תחום התכנון הכללי של המתחם</p>	<p>האם העירייה מנסה בעצמה לקדם תב"ע שנוגעת בשכונה שלנו והאם היא גם מתקשרת עם היזמים? האם קבוצת גבאי מתואמים מולכם? מה הציפייה מהתושבים?</p>	
<p>זה רעיון לא רע לנסות להביא נציגים מבניינים לשיפוץ ובניינים לפינוי בינוי. כשנגיע לדעת מה המתווה של כל בניין אז אנחנו נעשה פורום נציגויות ללמידה משותפת. זה נעשה ואנחנו נקדם את זה גם במתחם שלכם. ההחלטה על איזה בניין ילך לאיזה תהליך היא לא החלטה שרירותית של מי דיבר יותר בקול אלא נובעת משיקול תכנוני בלבד.</p>	<p>בפרויקט שלנו הנציגות נבחרה לצורך פינוי בינוי אך, אם המתווה הזה משתנה למתווה משולב היינו רוצים ללמוד מהניסיון של מעפילי אגוז איך הנציגויות שם התחלקו? כי בטח היו רצונות אחרים</p>	
<p>באופן גורף, העירייה ממליצה לחתום כאשר קיימת וודאות תכנונית ביחס לשאיפות התכנוניות והחברתיות של העירייה. וודאות זו באה לידי ביטוי באמצעות מסמך המדיניות וזה כאמור, בוצע ואושר. רק אז כדאי לחתום מול יזם זה או אחר. עד מסמך המדיניות לא</p>	<p>אנחנו ידענו שנקבל בניינים חדשים ולא שמענו בכלל על המתווה המשולב</p>	

<p>היה לנו את הכלים להנחות את היזמים. וכעת הם קיימים.</p>		
<p>הנושא לא נבחן עדיין. ההחלטה איזה מבין המבנים לשפץ מורכבת ונוגעת להיבטים תכנוניים, חברתיים ובמידה מסויימת כלכליים שונים.</p>	<p>ליבנה 6 עבר הרחבה ויש בעייתיות בהרחבה, נוצר חדר באמצע דירה בלי חלון ונוצלו זכויות הרחבה. האם יהיה החלטה לעשות שיפוץ למבנה הזה האם זה נבדק?</p>	
<p>השאלה לא מובנת, אך יובהר כי כצעד עוקב למדיניות, הוטלו במתחמים שהוגדרו כמיועדים להתחדשות באמצעות תכניות בניין עיר (פינוי-בינוי) מגבלות על היתרים מכוח תמ"א 38, וזאת על מנת שלא לסכל את התכנון העתידי.</p>	<p>כל החתימות התבססו על הפינוי בינוי לא מדובר על התמא?</p>	
<p>טרם חתימה על מסמך כלשהו, אנו מציעים להיות בקשר עם נציגי העירייה. בנוסף, מומלץ לדרוש אסמכתאות וסיכומים שנעשו בין יזם זה או אחר לבין מנהל ההנדסה.</p>	<p>איך אנחנו יכולים לדעת מתי יש היתכנות תכנונית וכדאי לחתום?</p>	
<p>עצם החתימה, מועדה והשלכותיה אינה נוגעת לעירייה ונתונה לחלוטין ובאופן בלעדי בידי בעלי הנכסים. באופן כללי, אנשי המקצוע הרלוונטיים לבדיקת ההיבטים המשפטיים הינם עו"ד.</p>	<p>– אם חתמתי מול גבאי ואני חושב שעשיתי טעות שמיהרתי לחתום מולם, האם זה אבוד מבחינתי?</p>	