<u>סיכום מפגש תושבים פרטני דופן כפר שלם – מסמך מדיניות התחדשות עירונית שכונת נווה אליעזר- מתחם 2- לובטקין 38-32</u>

13/07/21

<u>דוברי הכנס -</u>

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

עינב רוזנבליט- עובדת סוציאלית קהילתית להתחדשות עירונית , מינהל שירותים חברתיים

<u>נוכחים-</u>

גל מי בר - מנהלת היחידה להתחדשות עירונית, מינהל שירותים חברתיים

אור פריש יעקב - רכזת תכנון בכירה- היבטים חברתיים בהתחדשות עירונית, יחידה לתכנון אסטרטגי , מנהל ההנדסה

עינב בר טל - מנהלת קשרי קהילה, מרחב דרום מזרח, מנהל קהילה – עיריית ת"א

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 2 (לובטקין 38-32) 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
התייחסויות לפרויקט תקוע	האם מקבלים את אותה תוספת מטרים לדירות שבתקוע מקבלים?	המדיניות העירונית קובעת שבפרויקטים להתחדשות עירונית בכל העיר יחושבו תמורות של עד 12 מ״ר לדירה לטובת חישוב סל זכויות הבניה בתכנית. יחד עם זאת, המדיניות העירונית לא קובעת או מתערבת בהסכמים בין היזם לתושבים שמגדירים את התמורות בפועל. בתוכנית תקוע , נקבע במסגרת ההסכמים שטח של 12 מ״ר ותקן חניה (שתואם את המדיניות העירונית) של 0.8. לאחר קידום תב״ע ובשלבים מאוחרים יותר נוצרת היתכנות כלכלית , שאפשרה לדיירים במסגרת ההסכמים שלהם מול היזם לקבל שטחים מעבר ל -12 מ״ר לכל יחידת דיור.
	האם עיריית תל אביב מבינה שהיזם לא מקדם את הפרויקט ולעומת זאת, במקומות אחרים הפרויקט מתקדם	קידום יוזמות לא תלוי אך ורק בצוות התכנון העירוני, יש בנוסף אחריות ליזם לדאוג לקדם היוזמה.
שאלות והתייחסויות	בחידוש הבניין האם הארנונה משתנה בהתאם לתמורות שקיבלנו?	החוק קובע כי דיירים שעומדים בתנאים מסויימים (וותק ומבחני הכנסה) יהיו זכאים להנחה בארנונה בהיקף משתנה למשך 5 שנים לאחר האכלוס (לפרטים נוספים חפשו- תקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית).
	למה לא מחדשים מהיסוד בניינים עם צנרת מוזנחת ובניינים לא מטופחים?	המבנים המיועדים לחידוש (ולא להריסה) יחודשו על פי מצבם ומצב התשתיות שלהם בחידוש שיכלול טיפול עומק בין היתר בתשתיות הבנין.
	מה השלב הבא מבחינת העירייה?	בהמשך לפגישות שהתקיימו עד כה, וממשיכות להתקיים לצורך גיבוש חלופה תכנונית מוסכמת על צוות התכנון, והצוות המקצועי של היזם נדרשת בחינה כלכלית לצורך גיבוש עמדה לנושא זכויות הבנייה. לאחר שלב זה (גיבוש חלופה , ומסגרת זכויות לתכנית), נדרש להציג למהנדס העיר, ולקבל את אישורו ולהציג בפני פורום מהנדס העיר והגורמים המקצועיים השונים את התכנון, שיתנו את הדעת ואת האישור להמשך קידום יוזמה.
	האם ניתן להחליף את היזם?	אין בסמכותנו להמליץ על נושאים של הסכמים מול יזמים. במקרים אלו יש להיעזר בעורך דין שמייצג את הדיירים יש לבחון את החוזה שחתמתם עליו על מנת להבין את הפרטים .

	מה הצפי לתחילה וסיום הפרויקט?	במקרה אידיאלי, שאין בו וויכוחים ואי הסכמות , זה אמור לקחת כשנתיים להפקדת תוכנית, עוד כשנה עד לאישורה ולאחר מכן תהליך של תכנית עיצוב והוצאת היתר שאורך כשנתיים. . במקרה של אי הסכמות במתחם, זה משפיע על לוחות זמנים לקידום היוזמה ותהליך עלול להתארך.
	האם מסמך המדיניות מקצר את תהליך העבודה?	ההנחיות שלנו מייעלות את תהליך העבודה, כך שהיזם יודע בדיוק מה "גבולות הגזרה" שלו לתכנון. ומה ההנחיות התכנוניות הכלליות בתחום גזרה זו.
	האם יכול להיות שהיזם שלנו הוכשל?	אין בכוונת מנהל ההנדסה להכשיל יוזמות, המטרה היא לקדם תכנון איכותי וטוב לתושבי העיר ככל הניתן.
	רחוב חיים ברלב- דובר על מסדרונות ירוקים- איך מסמך על הרחוב הזה מגדיר את מה שיהיה ברחוב לובטקין	במסגרת מסמך המדיניות דרך חיים בר לב , הוצגה כמסדרון, שהכוונה לייצר קשרים בין שכונות ומרחבים ציבוריים שונים במרחב.
	נרמול רחוב מח"ל - יש שם בנייה לא מוסדרת ומוזרה האם זה משהו שנוגעים בו במסמך המדיניות?	נושא זה מתייחס לפינויים, והסדרת בניה במרחב. והמדיניות לא מתעסקת בנושא זה. זה לא בתחום המדיניות- לא נתנו על זה את הדעת.
	מה התמורות שמגיעות לנו?	מדיניות עירונית לתמורות היא 12 מ"ר תוספת לדירה.
	האם התכנית תעבור ליזם לאחר אישור האדריכלית?	השאלה לא ברורה, בקידום יוזמה היזם מפעיל את האדריכל , כלכלן, ועוד אנשי מקצוע, והם מהווים חלק מצוות מקצועי לקידום יוזמה. אל מול הצוות המקצועי של היזם יש צוות מקצועי עירוני שבוחן את ההצעה התכנונית וממליץ על שיפורים ותיקונים במידת הצורך ובראיה כוללת יותר ובהתייחסות להטמעת מדיניות כלל עירונית, רובעית ושכונתית, לטובת התושבים ולא ממניעים כלכלים רווחיים. לאחר גיבוש חלופה תכנונית של הצבת מבנים במרחב, מגיע שלב של בחינות כלכליות ורווחיות (במסגרת התחדשות התחשבים הם לפי תקן 21)
	ברמת השקיפות- איפה ניתן למצוא מידע על העבודות באתר של עיריית ת"א?	המידע יעלה בקרוב בעמוד ייעודי הנמצא תחת האתר העירוני שם תוכלו למצוא את כל הפרטים