<u>סיכום מפגש תושבים פרטני דופן כפר שלם – מסמך מדיניות התחדשות עירונית שכונת נווה אליעזר- מתחם 4- תקוע 7,9 וצוקרמן 1-11</u>

27/07/21

<u>דוברי הכנס -</u>

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

עינב רוזנבליט- עובדת סוציאלית קהילתית להתחדשות עירונית, מינהל 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 4 (תקוע 7,9 וצוקרמן 1-11) 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	מתווה משולב- אם כל הבניינים במתחם 4 רוצים פינוי בינוי איך העירייה מחליטה איזה בניין יקבל תוספות ואיזה פינוי בינוי?	אי הריסה של כל המבנים היא לטובת מיתון הציפוף, ולצורך שמירה על מגוון של יחידות דיור שמאפשר לתושבים להמשיך לגור בשכונה. בנוסף המטרה היא לשמור על ערכי השכונה. מסמך המדיניות לא קבע אלו מבנים הם להריסה ואלו לעיבוי. נושא זה ייבחן במסגרת התוכניות המפורטות
	השכונה עצמה מורכבת מאוכלוסייה מגוונת ולא כולם הם דוברי השפה העברית והרבה מהם הם אנשים מבוגרים. חשוב מאוד להנגיש את הכנסים האלו בשפות נוספות ולקהלים שונים.	ב-11/8 יתקיים כנס מיוחד לאוכלוסייה המבוגרת, במרכז יום לקשיש- ניתן יהיה להזמין בני משפחה לכנס הזה. יופץ מידע כתוב ותתקיים הסברה בשפה הרוסית.
	דובר על כך שהתהליכים לוקחים המון זמן ובכמה מתחמים במקביל. מה עושים כדי שלא כל האזור יהפוך להיות אתר בנייה במשך שנים?	המתחמים גובשו כדי לייצר וודאות לקידום תכנון , במקביל יהיה תיאום בין כל המתחמים לצורך יצירת מרחבים רציפים בשכונה. מתחמים שונים הם בשלבים שונים של קידום והצפי הוא שיגיעו לביצוע בלוחות זמנים כאלה. אין דרך למנוע מכך שבשלב מסוים יהיו לא מעט אתרי בנייה בשכונה, כמו שזה המצב בכלל העיר.
	יש המון יזמים ויש גם תוכנית של העירייה, מה בעצם קורה ברגע זה?	כעת לאחר אישור מסמך המדיניות, יזמים יכולים להגיש בקשה לקידום תכניות מפורטות להתחדשות עירונית התואמות את עקרונות המדיניות.
	למה העירייה לא מרימה את הכפפה ומספקת ייעוץ משפטי מטעמה?	יש גוף כזה שנקרא "הבית להתחדשות עירונית" - גוף שנותן ייעוץ לתושבים, בין היתר גם ייעוץ משפטי. (קישור בתחילת הסיכום
	מה הכוונה בלקבל 12 מטר? יש כאלה שמקבלים יותר למשל ברחוב תקוע 11-33	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.
	התב"ע מתוכננת להיות אחת אך עם כמה יזמים. האם כל יזם יכול לתת תמורות שונות?	עקרונית כל יזם יכול להציע תמורות שונות אך המדיניות העירונית לחישוב זכויות היא עד 12 מטר עבור כל היזמים.

	תחת המתווה המשולב נשמע שאם היזם לא מציע גם פינוי בינוי וגם חיזוק אז הוא נפסל?	כן, אם התוכנית לא מותאמת למדיניות העירונית אז ההצעה לא תתקבל. היזמים צריכים להכיר את המתווה המשולב ואת מסמך המדיניות ובהתאם להגיש הצעה תכנונית או חלופות תכנון.
	מה קורה עם הדיירים שעוזבים בפרויקטים שמתחילים?	דיירים שמתפנים מהדירות שלהם שנועדו לפינוי בינוי או לעיבוי, עוברים לדיור חלופי זמני לפי הסכם מול היזם, בחלק מהמקרים דיירים מקבלים סכום כסף שלפיו בוחרים לאן לעבור.
	מה לגבי דירה חלופית?	זה צריך להיות מתואם עם היזם. בנוסף, לתושבים בגיל הזהב ישנם זכויות שמגיעות להם בנושא. מומלץ להסתכל באתר של הבית להתחדשות עירונית שם תמצאו עלון עם פירוט הזכויות בשפות שונות.