

**סיכום מפגש תושבים פרטני דופן כפר שלם – מסמך מדיניות התחדשות עירונית**  
**שכונת נווה אליעזר- מתחם 4- לובטקין 18-8, לובטקין 22-28, תקוע 3**

03/08/21

**דוברי הכנס -**

איסרא חג'אזי - מתכנתת עיר בכירה, 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, מינהל הנדסה

איל רוני - מנהל מחלקת תכנון מזרח

**נוכחים-**

דורין דרוו - מנהלת לקוחות - חברת CR קשרי קהילה  
נעה טל - חברת CR קשרי קהילה

**עיקרי הכנס**

מטרות הכנס:

1. יידוע והסברה לתושבי מתחם 4 (לובטקין 18-8, לובטקין 22-28, תקוע 3) 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 64-60, 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](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](mailto:rozenblit_e@mail.tel-aviv.gov.il)

שאלות ותשובות -

מענה	שאלה	נושא
טרם הוחלט. במסגרת תכניות יוחלט על איזה מבנה הוא לשדרוג. כן, מדובר בפינוי בינוי.	האם יודעים כבר אילו בניינים ילכו לפינוי בינוי ואיזה לשיפור וחיזוק? כל לובטקין זה פינוי בינוי ?	שאלות כלליות
במרחב התכנון שלכם, יש יוזמה על חלק ממרחב התכנון, שמציעה תכנון כולל. יוזמה זו היא בשלבים התחלתיים, בהם אנחנו מתקדמים לכיוון קידום חלופה תכנונית-הצבת מבנים ונפחים- מועדפת ומקובלת על הצוות העירוני. אנחנו לא יודעים בצורה סופית בשלב זה מה גורל כל בניין. היוזמה היא בשיתוף של חלק מתושבי המתחם יחד עם עזרה וביצרון- הם מציגים לנו כמה אנשים רוצים להתקדם איתם, הם מציגים תכנון (אנחנו בשלבים של חלופות). ביוזמות של עזרה וביצרון לא נמצא יזם פרטי מראש. הניהול מתבצע על ידם וכשיש תוכנית סדורה הם פותחים מכרז יזמים והתושבים הם אלה שבחרים את היזם.	מבקשים לעשות פינוי בינוי ולא תמ"א של שיפוץ בניינים. באיזה שלב תדעו מי מיועד לתמ"א ומי לפינוי בינוי?	
מטרת המפגש היא לייצר קשר ישיר בין מחלקות העירייה לתושבים, ובמסגרת המפגש אנחנו מציגים את מסמך המדיניות שמשפיע על המרחב והשכונה שלכם. במסגרת המפגש אנחנו גם מקבלים התייחסות מהתושבים שחלק ממנה זה התנגדויות מצד תושבים מסוימים למתווה או לקידום יוזמות וזה משפיע על התקדמות התהליך בכלל המרחב, לכן חשוב לנו לבוא ולהסביר על מסמך המדיניות, להבין מה ההתנגדויות הקיימות ולנסות לעזור בלקדם את הפרויקט כמה שיותר מהר. המדיניות העירונית באה לייצר סדר בהנחיות התכנוניות במרחב שלכם וגורמת ליזמים להתאים את ההצעה התכנונית שלהם למסמך המוצג, כמובן שזה גם משפיע על ההבטחות שלהם לתושבים.	למה אנחנו באים לפה אם זה תהליך שייקח עוד שנים רבות?	
התושבים ענו שיש התחלת עבודה עם עזרה וביצרון.	איסרא (מתכנת מטעם עיריית תל אביב) שואלת- האם יש יוזמות בשטח?	
מסמך המדיניות הוא מסמך מוגמר נכון לשלב זה. .. הוא מסייע בכך שקובע מסגרת גבולות תכנון ליזמים שירצו לקדם יוזמות בשטח.	מדוע לא באים אלינו עם מסמך מוגמר?	
עיריית ת"א לא מונעת מאף יזם וקבלן להגיש תוכנית של התחדשות אבל היא צריכה להיות תואמת מדיניות ולהיות ראויה מבחינה תכנונית וחברתית.	העירייה לא רצתה לקבל הרבה קבלנים שאנחנו הבאנו. הקבלן רצה לבנות בניינים וגנים והעירייה לא מעוניינת לקדם שום דבר אלא	

<p><b>לגבי המתווה המשולב -</b> אנחנו רואים בניינים שעברו חיזוק ושיפוץ והם נראים טוב והם עומדים. יש אנשי מקצוע שחותמים על הבטיחות של הבניינים הללו. במצבים כאלה העירייה מאפשרת הרחבה של הדירה ב-12 מטר (העירייה לא מתערבת במה שהיזם יציע בפועל). ברגע שתהיה תוכנית מוסדרת יהיה הרבה יותר פרטים לתת לכם. התחיל תהליך תכנוני. יש כאן נציגים שחשוב שתכירו אותם. עיריית ת"א משקיעה מאות מיליונים כדי שההתחדשות העירונית תקרה. חלק מהתהליך הוא לבחירתכם וחלק הם בהחלטת היזם. אין כאן רק הצהרת כוונות אלה עשייה.</p>	<p>רק באזורים אחרים בעיר. יש הזנחה בכל האזור.</p>	
<p>עזרה וביצרון היא חברת בת של העירייה הפועלת ללא מטרות רווח, המציעה לתושבי העיר שירות של קידום וניהול פרויקטים להתחדשות עירונית. הכנס היום הוא מטעם מנהל הנדסה ומנהל שירותים חברתיים בעירייה ולא קשור לעזרה וביצרון.</p>	<p>אתם קשורים לעזרה וביצרון?</p>	
<p>בשנה האחרונה אושר מסמך המדיניות להתחדשות השכונה שמייצר וודאות תכנונית וקווים מנחים ליזמים ולתושבים. יסכעת אתם יודעים עם איזה בניינים אתם צריכים להתאגד כדי לקדם תכנית. חלק מהיזמות כשלו כי לא היו הסכמות, וכל יזם בא לבניין יחיד עם ראייה נקודתית ולא התייחס לכל המרחב.</p>	<p>מה התקדם עד עכשיו?</p>	