

סיכום מפגש תושבים פרטני דופן כפר שלם – מסמך מדיניות התחדשות עירונית
שכונת נווה אליעזר- מתחם 6- בר לב 193-183, ששת הימים 1, 11-5, 27-13,
צוקרמן 14-26

כנס זום - 10/8/21

דוברי הכנס -

איסרא חג'אזי – מתכנתת עיר בכירה, מחלקת תכנון מזרח, מינהל הנדסה
עינב רוזנבליט- עובדת סוציאלית קהילתית להתחדשות עירונית, מינהל שירותים חברתיים

נוכחים-

אור פריש יעקב - רכזת תכנון בכירה – היבטים חברתיים בהתחדשות עירונית – יחידה לתכנון
אסטרטגי, מינהל הנדסה.

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

דורין דרור - מנהלת לקוחות – חברת CR קשרי קהילה

נעה טל - חברת CR קשרי קהילה

עיקרי הכנס

מטרות הכנס:

1. יידוע והסברה לתושבי מתחם 6 (בר לב 193-183, ששת הימים 1, 11-5, 27-13 וצוקרמן 14-26) 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 התרכזו 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

שאלות ותשובות -

מענה	שאלה	נושא
<p>במסמך המדיניות לא נקבע איזה מהבניינים יעברו הריסה איזה חיזוק. הנושא הזה יבחן במסגרת קידום תוכניות.</p> <p>עיבוי אמור לתת מענה לנושא הצפיפות. צריך להבין שיש משמעות גדולה ל-25 יחידות לדונם במצב נכנס. אם לא יהיה מיתון לציפוף יוצר עומס פיזי של כמות דירות חדשות ושכנים חדשים במרחב ועלויות כלכליות גבוהות על התושבים. לנו חשוב שהתושבים יישארו ושהעלויות לא יעמיסו על התושבים. הבניינים שיעברו עיבוי יהפכו לבנייני בוטיק.</p> <p>המתווה המשולב, הוא לטובת התושבים של השכונה, והמטרה שלו לאפשר להם להמשיך לגור בה.</p>	<p>מה המדיניות לגבי העיבוי בצוקרמן? אנחנו מעוניינים בפינוי בינוי</p>	<p>שאלות והתייחסויות</p>
<p>החיזוק והשיפוץ כולל את התשתיות הפנימיות של הדירות והבניין.</p>	<p>בניינים שמועמדים לעיבוי- יוסיפו חדרים ומרחב אבל הפנים של הבתים הוא ישן מאוד והכל מתפורר, אז מה קורה בתוך הבית?</p>	
<p>מסמך המדיניות הוא המנחה לקבלת ההחלטות והנחיות התכנון. הוא נותן את הדעת לאיך הבנייה תראה אך עדיין אין במסמך החלטה תכנונית. אנחנו רוצים להנגיש את תהליך קבלת ההחלטות בתכנון ולייצר קשר בין המתכננים בעירייה לבין התושבים.</p>	<p>ציר הזמנים – האם זה נתון לשיקול התושבים? ואם תהיה התנגדות של התושבים האם זה עשוי להשפיע?</p>	
<p>הנושא בבדיקה ובחינה מול רשות המיסים ומול יועצים כלכליים.</p>	<p>יש יזם שאמר שאת כל צוקרמן הוא לוקח ואת הדיירים משכן בבנייה החדשה האם זה אפשרי?</p>	
<p>השטחים הציבוריים גם יקבלו עיבוי לפי הצרכים הצפויים מכורח גידול האוכלוסייה.</p>	<p>חלק מהעיבוי זה על חשבון השטחים הציבוריים?</p>	
<p>לצערנו, אין היתכנות כלכלית להצעה זו. אם הדבר היה אפשרי לא היה צורך בבחינת מתווה משולב, שמטרתו היא להצליח לייצר התחדשות של המבנים, תוך שמירה על כמות תושבים שהשכונה תוכל לשאת.</p> <p>בשלב זה אנחנו מקבלים פידבקים מהתושבים ובודקים מה ניתן לממש ומה ניתן לבחון בהמשך.</p>	<p>למה לעשות מתווה משולב? למה במקום עיבוי לא להרוס ולבנות באותו גובה?</p>	
<p>לא בכל הבניינים יש נציגות ולא בכל המתחמים יש נציגות נבחרת. אנחנו מעודדים כל בניין להקים נציגות, ואין מניעה שיצטרפו לפגישות תכנון בכדי להעלות התייחסות, שאלות וסוגיות בזמן הנכון.</p>	<p>למה למפגשי התכנון של העירייה לא מגיעים נציגים של הבניינים?</p>	
<p>לת"א יש תוכנית מוסדרת שלא מצריכה אישור מהמחוז. תוכנית מחוזית היא תוכנית ארוכה יותר. זה לא מקצר את התהליכים אלא מאריך אותם משמעותית</p>	<p>האם יש צורך באישור וועדה מחוזית (השאלה היא לגבי לוח זמנים)?</p>	

<p>יש לעיבוי יתרונות של עלויות אחזקה וכמות שכנים. אנחנו לא באים לפגוע בזכות הקניינית של התושבים והנושאים עדיין בבחינה. בסוף כל המתווה בא להוריד עלויות ועומסים על השכונה. במסגרת קבלת ההחלטה על הבניינים שיהרסו והבניינים שיחוזקו נבחנים שיקולים רבים וביניהם- שיקולים תכנוניים, הנדסיים, כלכליים וחברתיים.</p>	<p>למה לא בודקים את מצב הבניינים לפני שמגיעים להחלטות אילו בניינים הולכים לעיבוי ואילו לפינוי בינוי?</p>
	<p>תושב שגר בצוקרמן 14- כשאתה מחזיק דירה בבניין ולא גר בה אתה לא יודע מה קורה בבתים עצמם. הבסיס הסוציו-אקונומי של חלק מתושבי השכונה הוא נמוך מאוד. יש אינטרס לכל מי שמשכיר פה שיקבל דירה חדשה. אך, יש אנשים כמוני שלא יכולים להרשות לעצמם להחזיק דירה חדשה.</p>
<p>הם יפנו בשלב ביצוע עבודות שיפוץ ועיבוי הבניין, וככל הנראה הדיירים יצאו לתקופה קצרה ויחזרו לדירה עם הרחבות.</p>	<p>הבניינים שהולכים לעיבוי – הדיירים יישארו בדירה לאורך כל הפרויקט ולא מפנים אותם לשכירות ויסבלו מכל העבודות?</p>
<p>לא, הבניינים של 25/15 קומות זה בניינים שהעלויות שלהן מאוד גבוהות ויש קושי לייצר בניינים של 4/5 קומות. העלויות עולות לפי הגובה של הבניין.</p>	<p>כל הבניינים שיבנו יהיו עם 25 קומות?</p>
<p>מעפילי אגוז יצאו למכרז. מקדמים גם במתחם 2 אך טרם התקבל אישור.</p>	<p>האם יש עוד פרויקטים משולבים שכבר בוצעו בת"א?</p>
<p>נבחן אפשרות זו.</p>	<p>למה שהעירייה לא תיקח את הבניינים של העיבוי ותנצל אותם לטובת מתני"סים ובתי ספר ואת הדיירים תעביר לשטחים ציבוריים לבנייה חדשה?</p>
<p>הרוב הנדרש לאישור תכנית לפינוי בינוי הינו 80% לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, ולפחות 75% מהרכוש המשותף בבתים המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם.</p> <p>להגשת היתר בנייה נדרשת חתימה (הסכמה) של 100% מבעלי זכות. אם יש 80% ניתן להפעיל סנקציה משפטית מחוק דייר סרבן.</p>	<p>67% חתימות זה מספיק?</p>
	<p>עיבוי זה לא פתרון נכון. אם מסתכלים על התושבים במתחם מדובר ב-80% דירות להשכרה. אם האחזקה תעלה 400-600 ₪ זה לא ישפיע על בעלי הנכסים. היזם צריך לבנות מחדש אבל פשוט עם 6 קומות</p>
	<p>אנחנו מעוניינים בערוץ תקשורת מול עיריית ת"א כדי להבין איפה הדברים נמצאים, לא להיות תלויים ביזם</p>
<p>האזור מקבל לא מעט עבודה של מסמכי מדיניות של התחדשות כוללת, מבני ציבור, מרכז קהילתי, ביה"ס לאומנויות-דברים שעובדים עליהם ברקע.</p>	<p>איך אפשר למתג את השכונה מחדש?</p>
	<p>גל (מנהלת היחידה להתחדשות עירונית) - ההתייחסות על התדמית של השכונה מאוד חשובה. התדמית</p>

	<p>משפיעה על כולם, נעשית עבודה רוחבית שכונתית קהילתית ומחזקים את שיתוף התושבים בתהליכים. מדובר בהתחדשות של שכונה ואזור שלם (כפר שלם רבתי) יש פה הזדמנויות אדירות לכולם- חברתיות, קנייניות, כלכליות, תעסוקתיות. לנו חשוב שהתהליכים ימנפו את ההזדמנויות האלו.</p>	
	<p>נושא החתימות - האם אפשר לקדם את התהליך רק ברמת המתחם?</p>	
<p>נושא המבנה לעיבוי עדיין בבחינה. אנחנו באים להציג הצעה שמורידה את הציפוף ומייצרת מגוון.</p>	<p>המצב בבניינים בצוקרמן הוא בבעיה בטיחותית, בגלל זה כולם מציעים להרוס את הבניינים ולבנות באותו הגובה, לא צריך בניינים גבוהים.</p>	
<p>אנחנו מפיצים עדכונים בדיגיתל ואנחנו נפגוש במקרים מסוימים את הנציגויות שיגיעו למפגשים ביחד עם היזם.</p>	<p>אנו מעוניינים שלא רק היזם יפנה אלינו ויציע לנו הצעות אלא שגם העירייה תפנה אלינו ותגיד לנו על פגישות שנוכל להיות נוכחים בהם.</p>	
<p>המשמעות של התוכנית היא ליצר ראייה כוללת של האזור. הביצוע של זה יכול להיות מחולק בין יזמים. אנחנו כרגע ממליצים על מתחם שלם. הנושא של נוכחות של יותר מיזם אחד מייצרת יותר ישיבות של תיאום ביניהם וצורך בהסכמות.</p>	<p>האם ברגע שהעירייה החליטה על התחדשות עירונית במתחם, האם זה אפשרי להפריד את השותפות של כל הבניין הארוך?</p>	
<p>נקבע תקן חנייה של 0.8, לא כל דירה תקבל חנייה. המשמעות שעל כל 10 דירות יהיו 8 חניות. דירות שלא נהרסות- ניתן לייצר להם כמות חנייה שיוכלו לחנות בהם וזה לא יוצמד להם כחלק מהנכס. זה נקבע בהסכם בין התושבים ליזם. יכול להיות שיהיו דירות שלא יבקשו חניות כי יעדיפו עוד מטרים בדירה במקום.</p>	<p>מה יהיה בנוגע לחנייה? מה יקרה במידה ויעשו עיבוי לבניין ומסביב מגדלים חדשים?</p>	
<p>נקבע לפי שיקולים תכנוניים, כלכליים, הנדסיים וחברתיים.</p>	<p>איך מחליטים איזה בניין לעיבוי ואיזה לפינוי בינוי?</p>	
	<p>אם לא באו וראו את מצב הבניינים מבחינת תשתיות, חשמל, ביוב אז אנחנו לא מקבלים את המתווה של העיבוי.</p>	
<p>לצוקרמן 16-26 יש נציגות (חני ונאוה) לששת הימים 7,9,11 גם יש נציגות איסרא ממליצה שהיזם יזמין אותם לישיבה כדי שיהיו מפגשים משותפים.</p>	<p>איסרא- יש נציגות נבחרת?</p>	