

מפגש תושבים מקוון בנושא התחדשות שכונת רמת הטייסים

סיכום מיום 21.03.21

רקע

ב-21 במרץ 2021 התקיים מפגש תושבים בנושא קידום מסמך מדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים ועדכון על תהליכי התכנון השונים המקודמים בה. המפגש התקיים בפורמט מקוון (בזום) והשתתפו כ-150 תושבים, נציגי עיריית תל אביב-יפו, צוות התכנון של מסמך המדיניות וצוות הנספח החברתי.

מטרות המפגש:

1. עדכון בנוגע להכנת מסמך המדיניות ולוחות הזמנים להשלמתו.
2. הצגת עיקרי הנספח החברתי שנערך בשכונה.
3. הצגת צוות התכנון של מסמך המדיניות ועקרונות התכנון.
4. הצגת תכנית להתייעצות עם הציבור שתלווה את הכנת מסמך המדיניות.
5. מענה על שאלות.

משתתפים

מנהל הנדסה

איל רונן, מנהל מחלקת תכנון מזרח
עירא רוזן, רכז התחדשות עירונית במחלקת תכנון מזרח
איסרא חיג'אזי, מחלקת תכנון מזרח
אור יעקב פריש, רכזת היבטים חברתיים בהתחדשות עירונית, היח' לתכנון אסטרטגי

מנהל קהילה

אלעד סלע, מנהל מרחב קהילתי דרום-מזרח
טליה גלעם, מנהלת קשרי קהילה
איריס כהן, מנהלת פרויקטים מרחב ציבורי

מנהל שירותים חברתיים

גל מי בר היר, מנהלת היחידה להתחדשות עירונית
רחל ביטון, מרכזת נושא משאבי הקהילה

צוות תכנון – מסמך מדיניות

אדרי' אריאל גושן, גושן אדריכלים

אדרי' מאיה וייטמן, גושן אדריכלים

דנה גזי, DY תכנון משותף, יועצת שיתוף הציבור לתוכנית המדיניות

חברת דיאלוג – הכנת נספח חברתי

הריברטו וינטר, יועץ חברתי

סיכום

איל רונן, מנהל מחלקת תכנון מזרח

פתיחה וברכות

ברכות על קיום הערב ועל המשתתפים הרבים. חלק הארי של המפגש הזה יתמקד בהעברת מידע שעל בסיסו ניתן יהיה לקיים דיאלוג כן והמשכי. מכאן אנחנו יוצאים לדרך של שיתוף יחד עם מחלקת התכנון ושאר אגפי העירייה שלוקחים חלק בקידום מסמך המדיניות להתחדשות השכונה. תודה ובהצלחה רבה.

עירא רוזן, מחלקת תכנון מזרח

הצגת המצב התכנוני ולוח הזמנים לקידום המדיניות

01 - ציר הזמן - תהליכי תכנון, מיפוי והתייעצות עם הציבור

- 2018 – מפגש שולחנות עגולים שכונתי. התחלת תהליך שיתוף התושבים לקראת התחדשות השכונה.
- 2019 – החלטה בוועדה המקומית על הכנת מסמך מדיניות לרמת הטייסים.
- 2020 – הכנת נספח חברתי שמסתיים בימים אלה. הנספח נערך במקביל למכרז ותהליך התקשרות עם צוות תכנון למסמך המדיניות.
- ינואר 2021 – התחלת עבודה על מסמך המדיניות. לוח הזמנים שהוגדר להכנת המסמך הוא כשנה.
- סוף 2021 תחילת 2022 – אישור מסמך המדיניות בוועדת המשנה לתכנון ולבניה. לאחר אישור מסמך המדיניות ניתן יהיה לקדם תכניות בניין עיר להתחדשות.

02 - רקע תכנוני

תא/5000 - תכנית המתאר לתל אביב-יפו סימנה את שכונת רמת הטייסים כמתחם להתחדשות עירונית. רובע 9 שרמת הטייסים היא חלק ממנו כולל את הריכוז הגדול ביותר של מתחמים להתחדשות עירונית בכלל העיר תל אביב-יפו. תכנית המתאר קובעת בין היתר כי הועדה המקומית רשאית לדרוש הכנה של מסמך מדיניות לשכונת רמת הטייסים. ביום 10.02.21 – הועדה המקומית החליטה להורות על עריכת מסמך מדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים כתנאי לקידום יוזמות תכנון בשכונה

עיר ללא הפסקה

השכונה אינה ייחודית מבחינה זו, ברובע 9 הושלמו לאחרונה או מקודמים בימים אלה מסמכי מדיניות רבים (פירוט במצגת).

03 - הודעה על הכנת תכנית בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה

סעיף 77: מטרתו להודיע על הכנת תכנית. במסגרת מסמך המדיניות יוחלט האם להמליץ על קידום תכנית (תב"ע) על כל השכונה או לחייב יוזמות נקודתיות (ככל שיקודמו) להטמיע את עקרונות התכנון שיגובשו.

סעיף 78: מטרתו לקבוע תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית. ככל שיקבעו תנאים ומגבלות אלה הם לא יגבילו היתרים מכח תכנית ההרחבות; לא יגבילו שיפוצים וחיזוק מבנים; יחולו רק על ייעוד המגורים ולא על ייעודים אחרים; יגבילו היתרי בניה ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, מכיוון שאלה יקשו מאד על קידום תכניות לפינוי-בינוי בעתיד.

ככל שתתקבל החלטה לקדם סעיפים אלה הם יעלו לדיון נפרד בפני הועדה המקומית.

04 - נספח חברתי שכונתי – תשתית חברתית-קהילתית למסמך המדיניות

במסגרת קידום יוזמות להתחדשות עירונית דורשת העירייה הכנה של נספח חברתי-קהילתי לפי מסמך "הנחיות להכנת תסקיר חברתי במיזמי התחדשות עירונית בתל אביב-יפו". מטרת הנספח החברתי-קהילתי הינה למפות ולייצר הבנה של הצרכים והרצונות של תושבים ובעלי הזכויות, ולתת תמונת מצב מעמיקה ועדכנית שתשמש תשתית חברתית-קהילתית לעבודת התכנון של מסמך המדיניות.

הריברטו וינטר, יועץ חברתי, חברת דיאלוג

הצגת עיקרי הנספח החברתי שנערך בשכונה

הנספח המלא יפורסם לעיון הציבור בקרוב. במפגש הוצגו עיקרי הממצאים.

01 - מתודולוגיה

- מקורות מידע מגוונים: ניתוח נתונים כלליים (ארנונה, נסחי טאבו); חומרי רקע שונים; פגישות עם גורמי מפתח בקהילה; ראיונות אישיים, טלפונים ומקוונים עם בעלי דירות, שוכרים במתחם; שיחות עם יזמים, עורכי דין ואדריכלים.
- מולאו 289 שאלונים על ידי בעלי עניין שונים (בעלים מתגוררים/משכירים/שוכרים) בפריסה גאוגרפית לפי כמות יחידות הדיר.

02 - עיקרי הממצאים

1. **תמונת מצב חברתית תפקודית:** נתונים כלליים (גיל; רמת השכלה; הכנסה וכו'); אחוז גבוה מעיד על תחושת שייכות גבוהה ויחסי שכנות טובים; ישנה מעורבות גבוהה בתהליכים השכונתיים בין השאר באמצעות קבוצת פעילים ותיקה, ונציגויות דיירים ביוזמות נקודתיות

2. **מרחב ציבורי פתוח:** השכונה מאופיינת במרחבים ירוקים פתוחים ואיכותיים המאפשרים הליכתיות; השדרה המרכזית מהווה סימן הכר שכונתי
3. **קישוריות ונגישות (חיבורים פנימיים וחיצוניים):** שימוש גבוה בתחבורה ציבורית לצד אחוז גבוה של בעלות על רכב פרטי (80%)
4. **מבני ציבור:** מחסור במענה חינוכי לגילאים צעירים; חוסר איזון בין שירותים שכונתיים וכלל עירוניים; רצון במועדון גיל שלישי

03 - עמדות ביחס לפינוי-בינוי

- מרבית בעלי הדירות בשכונה מעוניינים בפינוי בינוי (89% מהבעלים המשכירים ו-67% מהבעלים המתגוררים)
- יוצא דופן האזור המזרחי (רח' צבי ועודד) בו אחוז גבוה מבעלי הדירות אינם מעוניינים בפינוי בינוי (43% מהבעלים המשכירים ו-77% מהבעלים המתגוררים)
- חששות מהתהליך ההתחדשות: משך זמן התהליך (33%); חוסר בהירות בנוגע לעתיד (25%); חוסר אמון באחד הגורמים (16%); שינוי צבין השכונה (11%)
- אחוז גבוה מבעלי הדירות (74% מהבעלים המתגוררים ו-79% מהבעלים המשכירים) מעוניינים בסיוע מהעירייה בתהליך ההתחדשות

04 – המלצות

המלצות לתכנון

- לגבש קונספט תכנוני כוללני לכל מתחם הטייסים על מנת ליצור מרחב עירוני איכותי בעל קישוריות מירבית
- לשמר את מרכז השכונה (טבעת אשרמן) יחד עם הציר הירוק שלאורכה שמהווים את לב השכונה
- בינוי מאסיבי בדפנות הצפונית, המערבית והדרומית, בינוי מתון במרכז השכונה ובינוי נמוך במזרח
- איזון בין שירותי ציבור המספקים מענה ברמה העירונית ושירותים המספקים מענה לתושבי השכונה עם דגש על שרותי חינוך וקהילה
- בניית מנגנון עבודה יעיל בין השותפים השונים (תכנון, קהילה, שירותים חברתיים, שפ"ע, תברואה, פיקוח עירוני, גורמים שכונתיים).

המלצות חברתיות וקהילתיות

- למנות יועץ חברתי אשר יהיה בקשר שוטף עם הדיירים לאורך כל שלבי הפרויקט ויסייע להם להתארגן, להגיב לתכנון ולהביא לידי ביטוי את צרכיהם
- להקים נציגות מתכללת לשכונה (מארבעת האזורים) שתשתתף בפגישות עם צוות התכנון
- ליצור מנגנון יידוע ועדכון כולל נהלי תקשורת מוגדרים בצמתים מרכזיים בתהליך
- כתיבת תוכנית חברתית מפורטת לתקופת המעבר והאכלוס מחדש

עיר ללא הפסקה

- לאתר ולזהות צרכים של אוכלוסיות רגישות תוך שיתוף פעולה עם גורמים עירוניים רלוונטיים
- פיקוח ובקרה על מיצוי זכויות של קשישים ובעלי מוגבלויות ועיגון זכויותיהם בחוזה פינוי בינוי

אדר' אריאל גושן, גושן אדריכלים

הצגת צוות התכנון של מסמך המדיניות ועקרונות העבודה

01 - הצגת צוות התכנון

- אדר' אריאל גושן ואדר' מאיה וייטמן, גושן אדריכלים – תכנון
- אלבר אנדריא, אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה - תנועה
- דרור ברלב - שמאי
- אדר' הגר צור ואדר' נוף שחר צור, סטודיו צורא - נוף ומרחב ציבורי
- דנה גזי, DY Common Planning - יועצת שיתוף הציבור

02 – ניתוח

לשכונה אופי מיוחד שנוצר כתוצאה משילוב בין כמה מאפיינים:

- בניינים נמוכים עם רווחים גדולים
- ירוק בחלון – המון עצים בוגרים
- מיעוט שכנים לכניסה
- חצרות משותפות
- גישה רגלית לשימושים יומיומיים
- טבע עירוני ליד הבית
- שייכות וקהילתיות

האתגר שניצב בפני צוות התכנון הוא כיצד לחדש את השכונה וליצור צפיפות עירונית בד בבד עם שמירת הערכים הייחודיים המאפיינים אותה והופכים אותה למעין קיבוץ בעיר?

מבנה השכונה

- מבנה פיזי מיוחד, מרווחים בין הבניינים וחצרות משותפות גדולות. איכויות אלה תורמות ליצירת קהילתיות, תחושת שייכות ויחסי שכנות
- קיימת שונות בין אזורים שונים בשכונה בהתאם למיקומם
- קיימות הרחבות נקודתיות מקשות על תכנון ההתחדשות

תנועה

- השכונה גובלת בשתי דרכים אינטנסיביות (דרך השלום ודרך הטייסים) היום הן משמשות כדרכים להעברת תנועה ממונעת ולא כרחובות – **מסמך המדיניות יבקש לבחון האם בעתיד הן יוכלו להיות רחובות לאנשים ולא רק דרכים למכוניות?**
- מעגל תנועתי סגור - התנועה המעגלית ברחוב אשרמן הובילה לכך שאין ברחוב כמעט תנועה עוברת ותרמה להיווצרות מעין מובלעת פנימית ואיכותית בלב השכונה. מאידך, הרשת התנועתית החסרה מייצרת פקקים ועומסים בכניסה וביציאה מהשכונה. **מסמך המדיניות תציע פתרונות לעומס התנועתי הקיים כתנאי לגידול במספר התושבים**

טבע שכונתי

- ציר שכונתי פנימי ובו גינה מרכזית וריבוי שטחים ירוקים שמשחקים תפקיד משמעותי ביצירת האופי השכונתי. **מסמך המדיניות יבקש לשמור על הטבע השכונתי ולחזק אותו.**

מבנים לשירות הציבור

- ריבוי מבני ציבור שלא משרתים את השכונה
 - מוסדות חינוך מוקפי גדרות שמהווים אלמנט מנתק במקום אלמנט מחבר
- מסמך המדיניות יבקש לשפר את השירות של מבני הציבור ולפתוח אותם לציבור**

רשת השבילים הפנימית

- מערכת שבילים ומשעולים פנימית המאפשרת הליכתיות וקישוריות בין חלקי השכונה
- רשת זו מהווה בסיס לציפוף איכותי של השכונה

מסמך המדיניות יבקש לחזק מערכת זו וליצר קישורים חדשים במידת האפשר

טבע עירוני

- פארק וולפסון מהווה משאב ייחודי הגובל בשכונה אך לא מנוצל לטובתה
- מסמך המדיניות יבקש להביא לידי ביטוי את הפארק כמשאב יקר ערך ולאפשר לשכונה להרוויח מקרבתו**

חורש עירוני

- ריבוי עצים בוגרים וצמחיה התורמים לאופי השכונה ולאיכות החיים בה

מסמך המדיניות יבקש לשמור על הירוק גם במהלך התחדשות השכונה

03 - סיכום

תפקידו של מסמך המדיניות הינו לייצר ודאות תכנונית ולאפשר התחדשות פיזית תוך שמירה ואף חיזוק של איכויות השכונה, באמצעות שלושה עקרונות תכנון מרכזיים:

1. **מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל** – שנשען על ירוק בחלון, נגישות רגלית, מגון שטחים פתוחים לשימושים שונים וחיזוק השלד הירוק
2. **שמירה על מרקם שכונתי** – שאיפה לבינוי מרקמי, הגדלת תכסיות וגבהים נמוכים יחסית
3. **פיתוח טיפולוגיה (טיפוס) בינוי ייחודי לשכונה** – שמירה על מרחבי החוץ (מרפסות וחצרות) מיעוט שכנים לכניסה כתנאי תומך ליצירת קהילתיות ואיכות חיים משותפת

דנה גזי, DY תכנון משותף

הצגת תכנית ההתייעצות עם הציבור

במהלך הכנת מסמך המדיניות יתקיימו מפגשי שיתוף, עדכון והתייעצות שונים עם תושבי ותושבות השכונה. תכנית ההתייעצות עם הציבור תכלול:

1. הקמת פורום תושבים כלל שכונתי שמטרתו לאפשר שיח מעמיק והמשכי
2. מפגשי שיתוף ממוקדים לפי נושאים המיועדים לחברי הפורום ולתושבים נוספים שירצו להצטרף למפגש אחד או יותר
3. כנסים שכונתיים רחבים להצגת התכנון בנקודות מפתח
4. פרסום חומרים ומידע רלוונטי

פורום תושבים כלל שכונתי – אפריל 2021

קבוצה מקומית של תושבים ותושבות שתפקידה לקחת חלק יותר מעמיק בשלבי התהליך ובביטוי הצרכים השכונתיים. מומלץ כי הפורום יכלול תושבים ותושבות מכל חלקי השכונה ומקבוצות אוכלוסייה שונות. המצטרפים והמצטרפות לפורום ידרשו להשתתף בארבעת מפגשי השיתוף לפי נושאים ולקיים דיאלוג מתמשך עם כלל הגורמים לכל אורך תהליך קידום מסמך המדיניות.

מפגשי שיתוף לפי נושאים – מאי – יוני 2021

- תכנון התחדשות המגורים
- מרחב ציבורי
- תנועה ותחבורה
- מענים לצרכים ציבוריים



עיריית תל-אביב-יפו

מח' תכנון מזרח

כנסים שכונתיים רחבים

- מפגש תושבים שכונתי #1 – 21 במרץ, 2021
- מפגש תושבים שכונתי #2 – ספטמבר, 2021
- מפגש תושבים שכונתי #3 - להצגת התוכנית הסופית

** מועדים סופיים והזמנה להשתתף ישלחו לקראת המפגשים.

כדאי להירשם בטופס ההרשמה: <https://forms.gle/4i1v6UbKYYMqh5cK9> בכדי להצטרף לפורום שכונתי ו/או להצטרף לאחד או יותר ממפגשי השיתוף לפי נושאים ו/או לקבל עדכונים והודעות.

לפרטים נוספים ולשאלות ניתן לפנות גם: דנה גזי באי-מייל: dana@dy-cp.com או בטלפון: 052-8813553

עיר ללא הפסקה

שאלות ותשובות

קיימות יוזמות להתחדשות המבנים בשכונה שנמצאות בקשר עם גורמים שונים בעירייה כבר 8-10 שנים. במסגרת כך הוגשו כבר תוכניות שונות להתחדשות הבניינים. הבניינים נטולי ממ"דים, חלקם קיבלו הודעה מהעירייה שהם מבנים מסוכנים. נראה שהעירייה מונעת במכוון את התחדשות המבנים ומזלזלת בתושבים?

גורמי התכנון בעיריית תל אביב-יפו מכירים בייחודיות של השכונה וחושבים שמצד אחד ראוי לאפשר את החידוש שלה ומצד שני ראוי לא למחוק אותה ולהקים במקומה "שכונה גרנית". מסמך המדיניות יצור סט של כללים להתחדשות איכותית תוך שמירה על האיכויות המאפיינות את שכונת רמת הטייסים כיום.

צריך לחדד את הפער בין איכות חיים לרמת חיים. כאשר שכונה מתחדשת כולם עולים ברמת החיים - תוספת לובי, ממ"ד תוספת שטח לדירות וכו' - אבל בהרבה מקרים ההתחדשות מובילה לירידה דרמטית באיכות החיים - מה אני רואה מהחלון? האם יש לי הזדמנות לפגוש אנשים אחרים? כמה צפוף? וכיו"ב - המטרה של מסמך המדיניות היא לאפשר עלייה ברמת החיים ובמקביל לשמור על איכות החיים הקיימת כיום ואף להעצימה.

לאורך השנים התקיים שיח מתמשך ומכבד בין גורמי התכנון לתושבים. הרצונות השונים שהובעו על ידי תושבי השכונה ובעלי הנכסים ביחס ליוזמות ההתחדשות יחד עם ההכרה באיכויות המקומות, הביאו את העירייה להמליץ לוועדה המקומית על הכנת מסמך שישקף את רצונות התושבים ואת עמדות התכנון במטרה לאפשר התחדשות מיטבית.

האם התכנית לוקחת בחשבון את ההיבטים הכלכליים? התוכנית צריכה להיות כדאית ליוזמים.

בצוות העבודה של מסמך המדיניות חבר שמאי וכלכלן, דרור בר לב. כל ההצעות התכנוניות מגובות בבחינה כלכלית מעמיקה. מדובר באינטרס משותף להציע כלים שייצרו תכניות ריאליות וניתנות למימוש.

תא/5000 נבחנה כלכלית ואנחנו יודעים שהיא ישימה מדוע לשנות את ההנחיות שלה? מדוע לא לאפשר לנו לממש את זכויותינו לפי תא/5000?

מסמך המדיניות לשכונת רמת הטייסים מתוכנן מתוקף תא/5000. שטחי הבניה המותרים במגרש (רח"ק) לפי תא/5000 אינם מוקנים אוטומטית ומימושם מצריך עריכה של תכנית נוספת. מסמך המדיניות הנוכחי מיועד לייצר את הוודאות התכנונית החסרה כרגע. צוות המדיניות התחיל בעבודתו בסוף דצמבר 2020-ינואר 2021, להכנת מסמך המדיניות הוקצתה שנה והוא צפוי להיות מושלם בתחילת 2022. מיום אישור מסמך המדיניות ניתן יהיה לקדם יוזמות באופן פורמלי עם זאת, מרגע שמסמך המדיניות ידון בפורום מהנדס העיר עוד בטרם אישורו הסופי ניתן יהיה להתחיל לקדם בחינה משותפת של יוזמות בשכונה.

מה פירוש סעיף 77 וסעיף 78? סעיפים אלה מופעלים כאשר יש תכנית בהכנה איך ניתן להכריז עליהם בשכונת רמת הטייסים?

פרסום הודעה מכח סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה – משמעותו הודעה על הכנת תכנית. מאחר ובמסגרת הכנת מסמך המדיניות נבחן, בין היתר, הצורך בהפיכת המדיניות לתכנית בניין עיר, יש מקום להודיע על כך לציבור. בסוף העבודה על מסמך המדיניות תחליט הוועדה המקומית האם לעגן אותו בתב"ע או האם ניתן להסתפק במסמך המדיניות ולהטמיע את המלצותיו בתכניות נקודתיות.

פרסום הודעה מכח סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה – הוא הודעה על תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה. מטרת ההודעה הזו לאפשר לצוות מסמך המדיניות לתכנן ללא הפרעה ולייצר מתחמים ישימים לתכנון מפורט. התנאים המגבילים, ככל שיאושרו, יאפשרו את הרחבת הדירות מכח תכנית ההרחבות, שיפוץ, תוספת מעלית וממ"ד. ההגבלה היחידה תהיה על קידום היתרי בנייה מכח תמ"א 38 על תיקוניה.

פרסום סעיפים אלה מוגבל בזמן ויכול לנוע בין שנה לשלוש שנים. פרק הזמן המדויק יקבע על ידי הוועדה המקומית. מסמך המדיניות יושלם בפרק הזמן שהוגדר.

טיפול במצב הפיזי הרעוע של המבנים, סכנה של טילים ורעידות אדמה וקידום יוזמות של תמ"א 38?

תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, היא תכנית שמתייחסת באופן שווה לכל האזורים במדינה. עיריית תל אביב-יפו הכינה מסמך מדיניות ייעודי לעניין תמ"א 38. אחת מההנחיות של מסמך המדיניות היא שלא ניתן להוסיף יותר מ-50 יח"ד בהיתר בנייה אחד, בעיקר בשל הצורך בתוספת לשטחי ציבור ותשתיות שתמ"א 38 אינה נותנת להם מענה. כל יוזמה לתמ"א שמבקשת תוספת שעולה על כמות יח"ד שנקבעה, מועברת באופן אוטומטי למסלול תב"עי. בשכונת רמת הטייסים החלקות גדולות וברוב המקרים יש מספר מבנים על כל חלקה, ולכן סביר להניח שכל בקשה להיתר מכח תמ"א 38 שתקודם בשכונה תפרוץ מחסום זה.

חשוב לציין שגם מדינת ישראל הבינה לאחרונה שתמ"א 38 לא נותנת את המענה הציבורי הנדרשי לתוספת התושבים והדירות שהיא יוצרת ולכן התכנית עומדת לפוג באוקטובר 2022.

מה קורה כרגע? אין לי מעלית אין לי ממ"ד?

אמנם עד לאישור מסמך המדיניות לא ניתן לאשר תכניות להתחדשות המבנים באמצעות פינוי-בינוי, במהלך קידום תכנית המדיניות וגם לאחריה, לא תמנע מבעלי הנכסים האפשרות לקדם תוספת של מעלית או ממ"ד באופן פרטי.

מהו מקור המימון להתחדשות המבנים?

מסמך המדיניות מבקש לייצר מנגנון לחידוש המגורים על ידי בעלי הנכסים בין אם על ידי השקעה עצמית ובין אם באמצעות עסקת קומבינציה – באמצעות תכניות בניין עיר להתחדשות עירונית שמקודמת על ידי יזם פרטי. לא קיים מנגנון של מימון עירוני לחיזוק או חידוש מבנים פרטיים.

בכמה צפויה הצפיפות לגדול?

איננו יודעים לענות על כך כרגע. זה אחד הנושאים העיקריים שעליו יידרש מסמך המדיניות להמליץ.

מדוע אושרו זכויות בניה כה נרחבות למגרש המרכז המסחרי?

המרכז המסחרי ברח' עודד 4 קיבל היתר מכוח תמ"א 38, היקפי הבינוי שאושרו נקבעו מתוקף התכנית הארצית, וההיתרים ניתנו על פי חוק.

האם התוצר של התוכנית שתבוצע יהיה סטטוטורי? האם מכוח התכנית שמבוצעת כרגע ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה במגרש בודד, ככל שלא תהיה חובה בו להצטרף למגרש אחר?

מטרת מסמך המדיניות היא לייצר התייחסות תכנונית כוללת לשכונה, תוך יצירת ארגז כלים תכנוני וסט הנחיות ברור לכל אחד מהחלקות בשכונה. לאחר אישור המדיניות, יהיה צורך בקידום תכניות מפורטות, תוך יישום הנחיות המדיניות בתכנון. לגבי הגדרת תחום התכנון, בין היתר, תגדיר המדיניות את מתחמי התכנון המינימליים, אך כעת עוד מוקדם מדי לומר.

האם הרכבת הקלה תעבור בשכונה אם כן איפה? האם יהיה סינכרון בין עבודות הרכבת הקלה לבין עבודות הבינוי שיבוצעו במסגרת התחדשות השכונה? הכוונה לסינכרון בלוח הזמנים, בעיקר מדובר על שולי השכונה הגובלים בדרך השלום, כביש הטייסים ורח' עודד, הכוונה ללוח זמנים מתואם לעבודות הבינוי ועבודות הרכבת הקלה?

הקו הסגול של הרכבת הקלה עובר לאורך שתי דפנות של השכונה, דופן דרך השלום ודופן פארק וולפסון. לרכבת הקלה שתי תחנות בהיקף השכונה, תחנת המאבק בחלק הצפון-מזרחי ותחנת כפר שלם בפינה הדרום-מערבית, בקרבת צומת ההגנה ודרך הטייסים.

לנושא הביצוע, הרכבת הקלה היא פרויקט לאומי עתיר תקציב שנמצא בעבודות תכנון מתקדמות מאוד ובמקטעים ממנו כבר החל הביצוע. אין קשר ו/או סינכרון בין ביצוע הקו הסגול לבין תכנון ומימוש תכניות להתחדשות עירונית

שמבוצעות באופן פרטי. עם זאת, קיים תיאום הדוק בין גורמי העירייה לחברת נת"ע שמתכננת ומבצעת את הרכבת הקלה מטעם המדינה בנושאים של שיפור ופיתוח המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת.

העירייה הקימה מפה מקוונת שמציגה את תוואי הרכבת הקלה והמטרו המתוכנן עם מועד משוער לתחילת ביצוע של כל מקטע. המידע מתעדכן תדיר, בהתאם לנתונים שמתקבלים מחברת נת"ע.

[להלן קישור למפה המקוונת](#)

בנוסף, הכינה העירייה מפה מקוונת נוספת עם הסברים וביאורים למונחים הקשורים לתכנון וביצוע קווי הרכבת הקלה.

[להלן קישור למפת ההסברים](#)

האם ומדוע ניתן משקל לעמדות השוכרים בנספח החברתי?

מטרת הנספח החברתי היא לבחון את הצרכים של בעלי העניין השונים בשכונה ובהם בעלי הדירות המתגוררים, בעלי הדירות המשכירים והשוכרים. יחד עם זאת, לכל אחת מקבוצות בעלי העניין הופנו שאלות שונות. בעוד שהשוכרים נשאלו שאלות הנוגעות לחוויה שלהם בשכונה, לשביעות הרצון שלהם מהמרחב הציבורי, משירותי הציבור וכו', בעלי הדירות נשאלו גם שאלות הנוגעות לעמדתם כלפי התחדשות מבני המגורים (מתוקף היותם בעלי הנכסים).

דמוגרפיה: מתוך כ- 1,300 תושבים בשכונה, כ-500 הם שוכרים (38%). השיעור הגבוה של זוגות צעירים עם ילדים בא לידי ביטוי בהוואי של השכונה ומאפיינים אחרים כגון השכלה, רמת ההכנסה, תפיסה דתית משפיעים על הסביבה כולה.

לאור הנתונים הנ"ל נעזרנו בראיונות עם שוכרים כדי לקבל מידע מקיף על תחזוקת הבתים והחצרות דבר שהיה חיוני להבנת נושא איכות החיים. הוא הדין גם לגבי נושאים של תחבורה, חניה ותנועה ובנושא של צריכת שירותים חברתיים ומסחריים.

דוגמא טובה נוספת למשקל שניתן לדעותיהם היא היחס לשכנים. כאשר 93% מהשוכרים טוענים כי יחסי השכנות טובים או טובים מאוד אנו יכולים לשער כי מדובר בשכונה מסבירת פנים, פתוחה וסובלנית.

חשוב לציין, כי היתה מסכת שלמה של נושאים שהם לא נדרשו להתייחס אליהם לרבות ובעיקר בכל הנוגע לתהליכי התארגנות להתחדשות ולפינוי בינוי בפרט. (עמדות לגבי פינוי בינוי, השתתפות בבחירת נציגים ועו"ד, חתימה על חוזים וכו').

בסיפא של הדברים חשוב לציין כי ת"א-יפו היא עיר שבה יותר מ-50% מהתושבים הם שוכרים. זאת ועוד, פרויקט של התחדשות מהווה פלטפורמה לא רק לחידוש ושינוי המציאות של בעלי הנכסים (אם כי זאת נקודה מרכזית), אלא גם להתחדשות המרחב ותוספת משמעותית של אוכלוסיות חדשות. אחת הדרכים לתכנן בצורה מיטבית את העתיד הוא לצפות תהליכים. אנו סבורים שדעותיהם של השוכרים הן משאב חשוב להשגת יעד זה.

עם זאת, מרבית הנתונים שהוצגו בכנס הינם נתונים המציגים את עמדותיהם של בעלי הדירות המשכירים ובעלי הדירות המתגוררים בשכונה.