

25.7.2021

סיכום מפגש נציגות מתחם עין גב

מקום	תיכון עירוני ח' - ראשית	תאריך	20/07/2021
משתתפים	<p>בעלי דירות מרחוב עין גב 4-10: רועי פינצי, ויקי סקלקה, אירנה וולדה קרמזין – עין גב 4, ליאורה לוי, אבי ומיטל כהן, יוכי ביבי ומוני קמחי – עין גב 6, יוסי רענן, מאור בורמד, אילנה מנשה, חן מזרחי, גונטר לומולר, חוה מרקו, פנסו אסתר ואבי סופר – עין גב 8 עינב מילר, משה כהן, רודה טנזי וגיל וקנין, פינקלשטיין שלמה, אחיעד וחנה לוק, נדיה נפרלי, דוד וקנין, דניאל טיט – עין גב 10.</p> <p>עו"ד הדיירים: עו"ד איתמר גלרשטיין.</p> <p>יועץ חברתי: לביא היציג, מודוס מתכננים עם אנשים.</p> <p>עזרה ובצרון: גיליה ברגר קוליץ סמנכ"לית התחדשות עירונית, דניאל אורן מנהלת פינוי בינוי, ימימה תמיר מנהלת הפרויקט.</p> <p>יועץ משפטי עזרה ובצרון: עו"ד גיל הורנשטיין.</p> <p>אדריכלית התכנית: תמר פרצוב, פרצוב ארכיטקטורה.</p>		
נושא	כנס להצגת התכנון לבעלי דירות ברחוב עין גב 4-10		

רקע:

תכנית עין גב 4-10 מקודמת על-ידי הבית להתחדשות עירונית של עזרה ובצרון יחד עם נציגות הדיירים מדצמבר 2019. עם התקדמות התכנון ולקראת כניסה לדיון בוועדה המקומית עלה צורך מצד הנציגות והתושבים לקיים כנס לכלל בעלי הדירות להצגת התכנון ומתן מענה על שאלות וכמו כן לצורך העלאת אחוז החתימות לקראת כניסה לדיון בוועדה המקומית ויציאה למכרז יזמים.

עיקרי הדברים:

אבני הדרך בתהליך

גיליה הציגה את השלבים שהסתיימו:

דצמבר 2019 – ארגון בעלי הדירות ועריכת בדיקת היתכנות מקדמיות.

בחירת עו"ד מלווה והחתמת 50% מהדיירים על כתב הרשאה לצורך קבלת תקציב לתכנון.

אוקטובר 2020 – עריכת נספח חברתי וניתוח צרכים, רצונות והמלצות לתכנון.

ינואר 2021 - כנס להצגת התכנון, אשר התקיים בזום.

מרץ 2021 – אישור קידום התוכנית בפורום מהנדס עיר.

עדכון התכנון לאחר הפורום.

יולי 2021 – כנס נוסף להצגת התכנון.

** נובמבר/דצמבר 2021 (משוער) – דיון בוועדה המקומית.

צוין כי קצב ההתקדמות הוא מצויין ותלוי גם בשיתוף הפעולה של כלל בעלי הדירות. לאחר אישור התכנית בוועדה נצא לעריכת קול קורא ליזמים להציע הצעות (מכרז), נפרסם את התכנית להתנגדויות ולאחר מכן בעלי הדירות יבחרו יזם אשר יממש את התכנית ויוציא היתרי בנייה.

לוח הזמנים המשוער לסיום הפרוייקט ולקבלת דירה חדשה: דצמבר 2026.

תהליך תב"ע – אחוזי חתימות

הובהר לתושבים כי לצורך קבלת תקציב עירוני לתכנון נדרשנו ל-50% חתימות מכלל בעלי הדירות במתחם. על-מנת לדון בתכנית בוועדה המקומית נדרש להגיע ל-67% חתימות מכל בניין. מאחר וזוהי תכנית במימון ביניים עירוני, נוכל להיכנס לדיון בוועדה גם עם האחוז הנוכחי, אך לא היינו רוצים להגיש כך את התכנית.

עם זאת, בדיון בוועדה המקומית, הועדה מתייחסת לאחוז ההסכמות, ככל שהוא יותר גבוה כך היא נוטה לראות את חשיבות התכנית ולאשרה. ובנוסף, בשלב מכרז היזמים, התוכנית תיראה אטרקטיבית יותר ליזמים, ככל שאחוז ההסכמות של בעלי הדירות יהיה גבוה יותר, בכך נוכל ליצור תחרות בין היזמים ולקבל תמורות גבוהות יותר.

עקרונות התכנון

התכנית נמצאת כרגע בשלב הכנת תכנית בניין עיר (תב"ע). בתכנית זו קובעים קווים כלליים למה יהיה ניתן לבנות בשטח – מה יהיה גובה הבניינים המקסימאלי, מספר דירות מקסימאלי, לאיזה שימושים (מגורים, מבנה ציבור) וכדומה.

בשלב הבא, עם אישור התכנית בוועדה המקומית, בעלי הדירות בשיתוף ב"כ הדיירים ועזרה ובצרון יקיימו מכרז לבחירת יזם. היזם יעשה תכנון מפורט למתחם ויגיש אותו לעירייה על מנת לקבל היתר בנייה. שלב התכנון המפורט מגדיר פרטים מפורטים יותר כגון גודל הדירה ומיקומה, מתייחס למערכות הבניין, כניסות ויציאות מהבניין ועוד.

עקרונות התכנית

במסגרת העבודה התכנונית נעשתה למידה של מתחם מגורים ואזור יד אליהו, הקשר לשטחים הירוקים ומבני הציבור בסביבה. בנוסף נעשתה למידה לעומק של הבניינים הקיימים, ושטחי החצרות, ואיתור צרכים ורצונות שלכם בעלי הדירות

מתוך כך נקבעו עקרונות התכנון -

1. **שמירה על כיוון הבניינים וקישוריות הבלוק** – התכנון שומר על הכיוונים של הבניינים, כפי שהם בנויים קיום. באופן זה הבניינים החדשים, ישתלבו בסביבת המגורים באופן מייטבי.
2. **שמירה על עצים** – במסגרת התכנית נעשה מאמץ לשמור, ככל הניתן, על עצים בוגרים הקיימים כיום במתחם. ובהמשך ישתלו גם עצים חדשים בנוסף.

3. **יצירת חצר לכל שני בניינים** – בהתאם להנחיית עיריית תל אביב נקבע כי החצרות והמעברים בין הבניינים ישארו פתוחים. נקבע כי במרכז המתחם תיווצר חצר מרכזית, ובין הבניינים יהיו חצרות אינטימיות יותר אשר ישמשו את בעלי הדירות והדיירים של המתחם.
4. **יצירת חניון תת-קרקעי** של מינימום 54 חניות. החניות יהיו של בעלי הדירות הקיימים. עם זאת התכנית תאפשר תקן חניה של 1:0.8 ובמידה והכלכליות תאפשר, היזם יוכל לבנות יותר חניות.
5. **גובה הקומות** - התכנית מגדירה ארבעה מבנים בעלי 6.5 קומות ובמרחקים מינימליים של 9 מטר בין בניין לבניין.
6. **כניסות** - לכל בניין הוגדרו שני חדרי מדרגות אשר הכניסה אליהם תתאפשר מכיוונים שונים (מזרח ומערב) ואף תתאפשר כניסה מרחובות עין גב ומצודת בית"ר לדירות בקומות הקרקע.
7. **מבנה ציבור** – בכל תכנית התחדשות עירונית יש להקצות שטח ציבורי לטובת התושבים, לרוב מקצים שטח אוטונומי פנוי במסגרת התכנית, אך מאחר ותוכנית זו קטנה, הוחלט להקצות שטח ציבורי בנוי. שטח זה ימוקם בעין גב 6 על מנת שיהיה ניתן ליצר חצר מרכזית במרכז התוכנית וחצרות אינטימיות בין הבניינים. שימוש המבנה ייקבע על-ידי העירייה ויוכל להשתנות לפי צרכיה. עם זאת השימוש הוגדר כלא-מטרדי מאחר והוא ממוקם באזור מגורים פנימי.

מה הלאה?

- העלאת אחוז החתימות לקראת כניסה לדיון בוועדה ופרסום קול קורא ליזמים להציע הצעות.
- עדכון מסמכי התכנית טרום הכניסה לדיון בוועדה.
- בחירת מפקח הדיירים על-ידי הנציגות.
- עריכת מסמכי המכרז בשיתוף ב"כ הדיירים ועו"ד של עזרה ובצרון.
- פרסום קול קורא ליזמים להציע הצעות.

שאלות ותשובות:

שאלה: מה זה אומר שימוש לא מטרדי במבנה הציבורי?

תשובה: תקנון התכנית מגדיר אילו שימושים ניתן לקבוע במבנה הציבורי וקובע שהם לא יהיו מטרדיים, אין הגדרה בחוק התכנון או בתוכנית המתאר למה הוא שימוש מטרדי, אך התקנון קובע שימושים ספציפיים.

שאלה: היום אני גר לכיוון רחוב מצודת בית"ר, כיצד אני מבטיח שהדירה שלי תהיה לאותו כיוון בפרויקט החדש?

תשובה: אפשר לקבוע במכרז קריטריון שיאפשר לבעלי דירות שגרים היום לכיוון מסוים להישאר באותו כיוון. כמו כן קריטריון שמתמרץ את היזמים לתת כמה שיותר כיווני אוויר.

שאלה: אם היום אני גר בקומת הקרקע האם אוכל להישאר בקומת הקרקע?
תשובה: בעלי הדירות יקבעו את הקריטריונים שעל פיהם יתנו להם את התמורה המותאמת ביותר.

שאלה: מה לוחות הזמנים הצפויים?
תשובה: אנחנו מכוונים להיכנס לדיון בוועדה בנובמבר-דצמבר 2021, לפי קצת ההתקדמות זה שאפתני אך אפשרי, כלומר שיתקיים דיון עד סוף 2021. זה אומר שבמקביל צריך לקדם את הכנת המכרז. לאחר פרסום התוכנית להתנגדויות התהליך תלוי גם בהתנגדויות שיוגשו – מתנגדים מהסביבה וגם התנגדויות מבית. לכן ישנה חשיבות גדולה לרתום כמה שיותר בעלי דירות לתהליך.

שאלה: בהסכם עם עזרה ובצרון (כתב הרשאה) סעיף 4.3 אומר שאהיה מחוייב לחתום להסכם עם היזם. זה אחד הסעיפים שמונעים ממני לחתום. כיצד ניתן לפתור זאת?
תשובה: חשוב להבין שההסכם עם היזם יהיה כפוף למכרז **שאתם** תפרסמו ולקריטריונים **שאתם** תגדירו. אפשר לעיין בחוברות מסמך דומות שקודמו בזמן האחרון בפרויקטים באזור. בניגוד להסכם שהיזם עורך ואתם חותמים עליו, היזם יצטרך לחתום על הסכם עם תנאים מוגדרים מראש.

ניתן יהיה לחדד בכתב ההרשאה את נושא זה ע"י ב"כ הדיירים. כמו כן תוכלו לעיין בהסכמים לדוגמה דרך מנהלת הפרויקט – ימימה תמיר.

שאלה: האם מתוכנן מרכז מסחרי בתוכנית?
תשובה: לא, התוכנית מגדירה מגורים, שטח למעבר הולכי רגל ושטח ציבורי בנוי בלבד.

שאלה: היום הדירות מאוד קטנות ומתוכננות בצורה בעייתית, מה תהיה התמורה?
תשובה: התמורה המינימלית שאנחנו מתחייבים אליה היא תוספת של 12 מ"ר חניה ומרפסת, היות ואנחנו יוצאים להליך מכרזי, היזמים יוכלו לשפר את ההצעה הזו. אנו רואים בפרויקטים אחרים שההליך המכרזי כבר הסתיים שהתמורות עלו ואף הגיעו ל-25 מ"ר. חשוב להבין שאתם תקבלו דירה חדשה בבניין חדש, עם מעלית, לובי, מרפסת וחנייה. תוספת המטרים מחושבת בתכנון החדש, לא תקבלו את הדירה שיש לכם היום + חדר, אלא תכנון חדש של כל הדירה.

שאלה: אם היה אפשר לאשר עוד קומה, אולי היינו יכולים להגדיל את המרווח בין הבניינים ואת מספר כיווני האוויר, בלי לשנות את מספר יחידות הדיור. זה אפשרי?
תשובה: עזרה ובצרון העלתה את חלופת תכנון שכוללת קומה נוספת, מהנדס העיר איפשר להתקדם עם 6.5 קומות בלבד. ניתן לחזור למהנדס העיר ולנסות שוב. צריך לקחת בחשבון שזה עלול לעכב את התהליך והסיכוי נמוך.



סיכום

לצורך העלאת אחוז החתימות עזרה ובצרון בסיוע היועץ החברתי והנציגות, תתאם מפגשי החתמות מתחת לבניינים בשבועות הקרובים.

במידה ויש דייר המעוניין לחתום, ניתן לקבל את כתב ההרשאה למייל או לוואטסאפ דרך ימימה או דרך הנציגות.

את החומרים המעודכנים ביותר, כולל מצגות וסיכום זה ניתן לראות את באתר חברת עזרה ובצרון: <https://www.e-b.co.il> - אגף התחדשות עירונית – פינוי בינוי – עין גב 4-10.

בברכה,
ימימה תמיר,
מנהלת פרויקטים מחלקת פינוי בינוי
054-5353077
yemima@e-b.co.il

לביא היציג,
יועץ חברתי
מודוס, מתכננים עם אנשים