

2 בפברואר 2020

**לכבוד:** בעלי הדירות ברחוב רובינשטיין 33-63

**סיכום כנס דיירים רחוב רובינשטיין 33-63**

מקום	בית רקע, רובינשטיין 14	תאריך	27.01.2020
משתתפים	מנהל ההנדסה, אגף תכנון, צוות יפו: אירית סייג, שלומית זוננשטיין ומישה דנילוב. עזרה ובצרון: גיליה ברגר, עומר זיו וימימה תמיר. המשלמה ליפו: רפי שושן ושרית סוזין. מנהל אגף קהילה יפו: מיכאל וולה. בעלי דירות רובינשטיין 33-63		
נושא	סטטוס הפרויקט והתייחסות אגף התכנון למתחם ולאזור בכלל.		

**להלן עיקרי הדברים:**

1. ביום שני 27.01.2020 התקיים כנס בעלי נכסים מרחוב רובינשטיין 33-63 עם נציגי הבית להתחדשות עירונית של עזרה ובצרון, אגף התכנון ממנהל ההנדסה, נציגי המשלמה ליפו ומנהל אגף קשרי קהילה.
2. עומר זיו, מנהל מחלקת פינוי בינוי, הציג את עצמו ואת הפעילות של חברת עזרה ובצרון במתחם ובנעשה מאז תחילת ההתקשרות.
3. אדריכלית שלומית זוננשטיין, רכזת תכנון בכירה באגף תכנון יפו ודרום, הציגה את המתחם ואת מורכבותו:

- א. על-פי מסמך המדיניות, מתחם רובינשטיין מיועד לפינוי – בינוי במסגרת התחדשות עירונית.
- ב. שלומית הציגה פרויקט בשדרות ירושלים 203-207 המציע שורה של מבנים נמוכים ומאחוריהם מגדלים. התכנית המוצעת שם איננה מתאימה לאופי השכונה ומנהל ההנדסה לא מעוניין לאשר תכנית דומה ברובינשטיין.
- ג. על-פי החלטת מהנדס העיר, את הבניינים הגבוהים, בעלי 8 קומות, אין להרוס ויש למצוא להם פתרון ופיצוי הולם במסגרת התכנית.
- ד. מתחם רובינשטיין 33-63 נמצא כולו על חלקה אחת עובדה המקשה על התארגנות.
- ה. צפיפות המתחם גבוהה במיוחד – 334 דירות על מגרש אחד.
- ו. האופציות שהוצעו עד כה למתחם זה אינן מתאימות לאופי השכונה ולחזון מנהל ההנדסה ולכן נדרשת בדיקה נוספת.
- ז. לאור זאת מינהל ההנדסה באישור מהנדס העיר החליטו לעצור את התכנון כפי שהוצע עד ליום זה.

#### 4. מסקנות:

- א. נדרש מתווה תכנוני כולל למרחב זה ובהתבוננות רחבה יותר המותאמת לאופי השכונה.
- ב. נדרשת חלוקה לתאי שטח קטנים, עצמאיים למימוש ומתן פתרונות שונים למבנים שונים ולאוכלוסיות שונות.
- ג. נדרשת הסתכלות על כלל השכונה גם מבחינה תנועתית, הליכתית והשטחים הירוקים באזור.

#### 5. יתרונות:

- א. עיריית תל אביב לוקחת אחריות על המתחם ותקדם את התכנון בעצמה בשיתוף בעלי הנכסים.
- ב. עזרה ובצרון תפקח על לוחות הזמנים וקידום ניהול התכנון.
- ג. התכנית אשר תוצע תותאם לקנה המידה של השכונה.
- ד. בעזרת ליווי חברתי צמוד התכנון יעשה בהתאם לכל מתחם על בסיס הכרות עומק עם התושבים.

#### 6. מה הלאה?

- א. עיריית תל אביב נכנסת כיוזמת התכנית.
- ב. שחרור בעלי הנכסים מהחתימות לעזרה ובצרון.
- ג. ליווי חברתי וכניסת עובד סוציאלי קהילתי למתחם.
- ד. מתחילים 6 חודשים של עבודה מאומצת. קיום פגישות תכנון אשר תהיינה פתוחות גם לדיירים המעוניינים לקחת חלק.
- ה. האתגר הוא להגיע בתום ה-6 חודשים לא רק לנפחים אלא גם לחלוקה למתחמים קטנים למימוש המותאמים לצרכי המתחם.
- ו. לגבי בנייני ה-8 קומות, חוק התחדשות עירונית מתייחס לפתרונות שונים עבור בניינים שונים. למשל שיפוץ פנימי, תוספת של ממ"ד ומרפסת ועוד הטבות שונות אשר תוצגנה לאחר בדיקות כלכליות.
- ז. תוך 3 חודשים תיערך פגישת עדכון לנציגי הדיירים.
- ח. תוך 6 חודשים תוצגנה חלופות תכנוניות והצעה בפני התושבים.

#### 7. שאלות ותשובות?

- א. **שאלה:** האם בנייני ה-8 קומות יוצאים מהתכנית?
- תשובה:** מהנדס העיר החליט לא להרוס את הבניינים הגבוהים אך במסגרת התכנית בהחלט ייתכן מענה להתחדשות באופן של שיפוץ פנימי וחיצוני, הוספת ממ"ד ומרפסת.

ב. **שאלה:** נאמר כבר בעבר שהתקדם התכנון וכעת אתם אומרים שמתחילים מההתחלה?

**תשובה:** תכניות של התחדשות עירונית לוקחות המון זמן ומשנות את כל השכונה. העירייה, יחד עם עזרה ובצרון משקיעים הרבה זמן ומשאבים. מאחר ואנו מעוניינים להגיע לתכנון אופטימלי ומיטבי עבור כולם, ללא מגדלי 40 קומות ועם הרבה שטים ירוקים ופתוחים ישנה התגייסות לטובת הפרויקט הזה, העירייה נותנת מטריית חסות לנכסים פרטיים וזה דבר יוצא דופן. כדי שהתכנון יהיה נכון צריך לקחת הרבה משתנים ביניהם חברתיים, כלכליים ותכנוניים.

ג. **שאלה:** מה בנוגע לחניה?

**תשובה:** תקן החניה יורד בכל רחבי העיר מ-1:1 ל-0.8:1. השאיפה של אגף התנועה בעירייה היא לצמצם בעלות כלי רכב פרטיים, על-ידי הורדת תקני החניה ומאמץ לשיפור והגדלת התחבורה הציבורית (קו הרכבת הקלה, מטר, שבילי אופניים וכו') כלומר, לא כל דירה חדשה תהיה עם חניה, לכל בעלי הדירות הקיימים תהיה חניה, היזם יתמודד עם מכירת דירות חדשות ללא חניה.

ד. **שאלה:** מה הלאה? מהם לוחות הזמנים? רוצים לקבל קדימות במנהל ההנדסה.

**תשובה:** אנחנו נכנסים ל-6 חודשים של עבודה מאומצת לבדיקות יחד עם עבודה קהילתית שתמפה את הצרכים, לאחר 3 חודשים נקיים מפגש אמצע ובתום ה-6 חודשים נציג את הבדיקות, החלופות הראשוניות וההצעה. אנו מזמינים את כל מי שמעוניין לקחת חלק בתהליך ולהצטרף לפגישות התכנון לכשיהיו.

**בברכה,**

**ימימה תמיר,**  
**מנהלת פרויקטים מחלקת פינוי בינוי**  
**טלפון: 03-7910333 שלוחה 244**  
**054-5353077**  
**yemima@e-b.co.il**