

סיכום פגישת דיירים – קורקידי 2-18

מקום	מתנ"ס נווה עופר	תאריך	22.10.17
משתתפים	בעלי דירות: קורקידי 2-18 עזרה ובצור: נעמה בן-זאב סמנכ"ל עזרה ובצור, אדר' ניצן ברכן, עומר זיו, נופר ניסים צוות תכנון דרום בעיריית תל אביב - יפו: אדר' ערן מאירסון, אדר' אורית בן אסא		
נושא	פרויקט פינוי בינוי – שיתוף במדיניות נווה עופר ומתחם קורקידי בפרט עם צוות תכנון דרום של עיריית תל אביב-יפו		

להלן עיקרי הדברים:

נעמה בן זאב, סמנכ"ל עזרה ובצור –

שמחים לפגוש אתכם שוב. מטרת המפגש היום הוא לעדכן אתכם בנעשה עד כה ולעדכן מה מתוכנן. הזמנו את צוות התכנון של נווה עופר בעיריית תל אביב כדי שיספרו לכם על מדיניות עיריית תל אביב לגבי השכונה שלכם ולגבי המתחם שלכם ספציפית.

רק לאחרונה סיימנו למנות את צוותי היועצים של המתחם ואנו בשלים להתחיל בתכנון. בעתיד הלא רחוק תגיעו גם אתם או נציגי הבניינים לשיבות התכנון בכדי להכיר את האדריכלית וצוות התכנון. אנו זקוקים לשיתוף הפעולה של כולכם, כולל הנוכחות שלכם במפגשים הבאים. אנו כאן בכדי לתת לכם את הכלים והידע לצאת לפרויקטים מורכבים בנושא ההתחדשות העירונית אך לא נוכל לעשות זאת ללא תמיכתכם. כידוע עזרה ובצור הינה חברת בת של עיריית תל אביב ותפקידה לתת מטריה ניהולית עבור התושבים ויחד עם התושבים.

אדריכל ניצן ברכן, מנהל מחלקת התחדשות עירונית עזרה ובצור –

נציגי עירייה יבואו ויספרו לכם על התהליכים השונים שקורים בשכונה, תוך קידום המתחם שלכם. נדבר קצת על לוחות זמנים ונשתדל לענות ככל שנוכל על שאלותיכם. על מה שלא נוכל לענות בשלב זה נסביר על התהליך שבסופו יהיו לנו תשובות על הכל. תוך ההתקדמות אי הוודאות מצטמצמת ובהמשך תקבלו תמונה הרבה יותר מוחשית של הפרויקט, היכן תגורו ועוד.

התהליך עמכם התחיל לפני כחצי שנה או קצת יותר. חשוב להבין שתהליכים בפרויקטים מסוג זה הם תהליכים ארוכי טווח. אנו מבינים שאתם מצד אחד רוצים לראות כבר משהו אך מצד שני עוד לא התחלנו בתכנון. כן נעשו בדיקות כלכליות ראשוניות ובדיקות פיזיות אך לתכנון מתקדם טרם נכנסנו. כמו שנעמה אמרה, יש צוות תכנון עבור הפרויקט שלכם שמתחיל עבודה בשבועות הקרובים.

דבר חשוב נוסף שעליכם לדעת הוא שאנו הולכים על צפיפות מינימאלית ביותר, כלומר לצמצם עד כמה שניתן את כמות הדירות הנכנסות ועדיין שיתאפשר לכם לקבל פרויקט חדש. אם נצליח להביא את זה מחלום למציאות הרי שאתם חייבים להיות חלק מזה. אין כאלו פרויקטים ואנו נלחמים בשבילכם כדי שלא תיפגעו בשום צורה שהיא. כמובן שישנם ויתורים והקרבות אך צריך להסתכל על התמונה המלאה – דירה חדשה, מעלית, תשתיות חדשות, מחסנים, חניות, שטחים ציבוריים, פינות ירוקות ועוד...

אדר' ערן מאירסון, מתכנן עיר בכיר, מינהל ההנדסה בעיריית תל אביב-יפו –

אנו עומדים בפני סיום אישור מסמך מדיניות להתחדשות עירונית של שכנות נווה עופר. לפני כחודש הצגנו את המדיניות בפני כלל תושבי השכונה אך היום נתרכז במתחם שלכם, מתחם קורקידי.

תכנית המדיניות עוסקת:

1. תכנון ברמת השכונה

2. השתלבות השכונה במרחב העירוני הסובב

3. עקרונות וכללים לתכנון

4. סוגי בינוי, גבהים וצפיפויות

העיקרון המנחה של מדיניות הוא לייצר איזון בין צרכי הציבור (בתי ספר, כבישים, שטחים ציבוריים...) לבין החברה ולבין המנוע הכלכלי.

בנס לגויים כבר אושרה תכנית להוספת כ 1600 יחידות דיור חדשות.

מבחינת השלד של השכונה – רחובות גרוסמן וגרינבוים שהם רחובות ראשיים בעלי אופי ציבורי, נרצה לחזק את האופי הציבורי שלהם ולהפוך אותם לרחובות עירוניים עם קומות מסחר או מקומות בעלי אופי שישרתו את הציבור. החשיבות היא בקשר בין המבנה, ובמיוחד קומת הקרקע שלו, לרחוב, ע"י חזית פעילה שכוללת גם מסחר. אין כאן כוונה להפוך את המתחם שלכם למרכז מסחרי.

המתחם שלכם הוא מיוחד משתי סיבות. האחת, בגלל שחלקו נמצא על רחוב גרוסמן, רחוב עירוני שיהיו בו שימושים נוספים מעבר למגורים (מדרכות, אולי מסחר, שבילי אופניים, שדרת עצים...). הסיבה השנייה היא בגלל מיקום המתחם לאורך ציר ירוק מתוכנן. בין מתחם קורקידי לביה"ס הדקל צפוי לעבור ציר ירוק להולכי רגל שיחבר בין בית הבילויים לבין פארק החורשות, ציר בן טוב.

להתחדשות עירונית כמה חלופות:

1. שיפוץ ותוספת מעלית –
2. תכנית ההרחבות - בעלי דירות מכניסים יד לכיס ומממנים בעצמם.
3. תמ"א 38 תוספת בניה
4. תמ"א 38 הריסה ובניה (במקרה של קורקידי לא יהיו כלכליים)
5. תב"ע לעיבוי ותוספת קומות
6. פינוי בינוי

כחלק ממסמך המדיניות מיפינו את שכונת נווה עופר וחילקנו אותה לאזורים שבהם ניתן לעשות רק תמ"א 38, או תוספת בניה, אזורים שלא ניתן לממש בהם תוספות בגלל נתוני השטח והם מוגדרים לפינוי בינוי, אזורים משולבים שבהם ניתן לעשות גם וגם ואזורים בהם ישנה היתכנות לשיפוץ ותוספת מרפסות בלבד. החלוקה נעשתה לפי היתכנות תכנונית והיתכנות כלכלית.

המתחם שלכם הוא מתחם מיוחד בכך שזוכה גם לאפשרות המורכבת של פינוי בינוי, כלומר ניתן לעשות בו גם תמ"א 38 וגם פינוי בינוי. למעשה שני בניינים בקורקידי 20,22 ושקד נמצאים בהליך של תמ"א 38. לעומת זאת הבנו שאי אפשר ללכת על תכנית תמ"א 38 בבניינים קורקידי 2, 4 ו 6 מכיוון שלא ניתן פיזית להרחיב אותם. לכן הוחלט שהשלושה מיועדים לפינוי בינוי ואילו קורקידי 8-12 ו קורקידי 14-18 יכולים להיכנס יחד איתם לתכנית הפינוי בינוי למרות ששם ניתן לעשות גם תמ"א 38. כמובן שגם המבנה הנמוך במרכז המתחם יהיה חלק מתכנית הפינוי בינוי. הבנייה במתחם החדש לפי מסמך המדיניות תהיה מירקמית ותנוע בין 8 קומות עד 15-19. היכן בדיוק ימוקמו ואילו גבהים בדיוק יהיו נדע רק לאחר תחילת התכנון שתעשו יחד עם עזרה ובצרון.

שאלות ותשובות –

שאלה: דובר על הורדת התמורות ל 12 מ"ר. מה אנחנו נקבל?

תשובה: 12 מ"ר שדובר עליהם נלקחו לטובת יצירת תחשיב שכולל בתוכו את היכולות של השכונה להכיל כמות מסוימת של תוספת יחידות דיור ובו זמנית שהפריקט יהיה כלכלי לזים. זה לא אומר בהכרח שתקבלו 12 מ"ר. מבחינתנו זוהי הצעת הבסיס שכוללת את ה 12 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת + חניה + מחסן. פחות מזה לא נקבל. היתרון הגדול שלכם יהיה כאשר ניגש למכרז יזמים ובו הם ידעו בדיוק מה הזכויות שלהם. מתוך סל הזכויות שיזמים יקבלו ייתכן ויוכלו לתת לכם יותר. אתם תבחרו בהצעה הטובה ביותר



שתוגש לכם שיכולה להיות בתוספת מטרים ל 12 מ"ר, במפרט טכני עשיר יותר, גובה הקומה של הדירה החדשה שלכם ועוד...

שאלה: היכן תהיה הדירה החדשה?

תשובה: התהליך של בחירת הדירה החדש יעשה יחד אתכם ואתם תקבעו את העקרונות- קפיצת קומות ועוד. לכם תהיה זכות הבחירה הראשונית לבחור היכן תרצו לגור.

שאלה: ואם נצטרך לגור מעל מסחר?

תשובה: כפי שאמרנו ואנו מוכנים להתחייב על כך, יהיו מספיק אפשרויות ומי שלא ירצה לגור מעל מסחר תהיה לו האפשרות לבחור במקום אחר.

שאלה: למה צריך להוסיף מסחר או שירותים ציבוריים?

תשובה: בכל פרויקט פינני בינוי חדש שמקודם בארץ מחויבים היוזמים לספק יחידות שמטרתן לשרת את הציבור כמו גני ילדים, דואר או דבר שנדרש בכדי שניתן יהיה לקלוט כמות של אוכלוסייה חדשה. המטרה שלהם היא לשפר את איכות החיים שלכם ושל התושבים החדשים. באופן כללי כמו שאמרנו, אנחנו לא רואים צורך בתוספת משמעותית של מסחר במתחם. בראיה שלנו גרוסמן יהיה רחוב עירוני והמשמעות של זה, זה הקשר בין המבנה, ובמיוחד קומת הקרקע שלו, לרחוב, ע"י חזית פעילה שכוללת גם מסחר.

שאלה: מה יהיה עם מגרש החניה?

תשובה: החניון יעבור אל מתחת לקרקע מה שיאפשר לנו לתכנן יותר שטחים ציבוריים עבורכם.

שאלה: האם החניות יהיו במתקנים מכאניים?

תשובה: נושא זה ייבחן בשלב התכנון אך השאיפה היא שלכם תינתן האפשרות לבחור בחניות עיליות רגילות ולא במתקן מכאני.

שאלה: אילו סוגי בניינים יהיו?

תשובה: הבנייה כפי שאמרנו תנוע בין בניינים של 8.5, 7.5 קומות על עמודים לבין 15-19 קומות. הרוב יהיו בניינים נמוכים יותר אך כדי ליצור איזון ולספק יותר יחידות דיור שיוכל היזם למכור יהיו גם בניין אחד או שניים גבוהים יותר וסביר שבקצוות המתחם לכיוון גרוסמן. המצב הזה מייצר גם יותר מגוון גם בסוגי דירות שונים ועבור אוכלוסיות שונות. לכם תהיה האפשרות לבחור לגור גם בבניינים הגבוהים.

שאלה: אופי השכונה הוא פרברי. אנחנו חוששים שמסחר ומטלות ציבוריות יפגעו באופי של השכונה. איך אנחנו יכולים למנוע מצב כזה?

תשובה: כפי שאמרנו, הדרישות למטלות ציבוריות ומסחר הן חלק בלתי נפרד מפרויקט פינני בינוי, אבל בידיכם חלק נכבד בקביעת אופי המסחר. כחלק מההסכם שייחתם מול היזם נוכל לשאת ולתת על אילו עסקים יהיו או לא יהיו. הדבר גם יכול לקבל ביטוי בהוראות התב"ע שיקבעו סוג מסוים של שימושים במסחר.

סיכום:

אושר לנו תקציב של 1.5 מיליון ₪ מהעירייה לטובת תכנון המתחם. נבחרו צוותי תכנון ובעוד כשבועיים וחצי יחלו בעבודה. אתם תוזמנו לפגישות הכרות ותכנון עם אדריכלית הפרויקט והיועצים השונים בקרוב.