

8 בדצמבר 2020

לכבוד: בעלי הדירות ברחוב עין גב 4-10

סיכום פגישת נציגות דיירים רחוב עין גב 4-10

מקום	מחוז לבית להתחדשות עירונית	תאריך	9.12.2020
משתתפים	<p><u>נציגים:</u> עין גב 4: רועי פינצי, עינגב 6: ליאורה לוי, עין גב 8: מאור בורמד ויוסי רענן, עין גב 10: משה כהן, רודה טנזי, עינגב מילר</p> <p><u>צוות התכנון:</u> אדריכלים – תמר פרצוב, עומרי ספסר</p> <p><u>עזרה ובצרון:</u> ימימה תמיר – מנהלת פרויקטים פינוי בינוי</p> <p><u>ייעוץ חברתי</u> - לביא היציג</p>		
נושא	<p>עדכון בהתקדמות התכנון ומענה לשאלות בנוגע לחלופה המקודמת שהועלו על ידי הנציגים</p>		



רקע:

הפגישה נקבעה לבקשת נציגות הדיירים, בהמשך לפגישה פנימית שקיימה הנציגות ב-11/11/20, ושאלות שונות שעלו בנוגע לחלופת התכנון המקודמת.

עדכון:

התכנית תעלה לדיון בפורום מהנדס העיר ב – 14/2/2021. מדובר באבן דרך משמעותית בקידום התכנון מול אגף הנדסה בעיריית תל אביב-יפו.

מהלך הפגישה:

בפתיחת הפגישה העלו נציגי הדיירים את הסוגיות שמטרידות אותם בנוגע לחלופה המקודמת, ופרטו את השאלות שיש להם לגביה.

הסוגיה המרכזית שמטרידה חלק מהנציגים היא – חשש שהחלופה המקודמת תשמר תחושה של משהו ישן ומוזנח, ותיצור "אותו דבר" כמו שקיים היום.

השאלות המרכזיות שהעלו התושבים נוגעות למרחקים בין הבניינים, לתחושת הצפיפות שתיווצר, וכיווני האוויר.

אדריכלית הפרויקט הסבירה כי התכנון כרגע הוא בשלב התב"ע (תכנית בניין עיר). בשלב זה התכנון קובע דברים מסוימים – גובה מקסימאלי של הבניין, מספר יחידות דיור, מיקום השטח הציבורי ועוד. עם זאת התוכנית משאירה גמישות בחלק מהדברים, והם יפורטו בשלב של ההיתר, בו נעשה יותר פירוט. בנוסף, יש לזכור כי התוכנית מקודמת על ידי בעלי הדירות בשיתוף עזרה ובצרון, ועם קידום התכנון יערך מכרז יזמים. בהסכמים עם היזם ניתן יהיה להגדיר קריטריונים, בהם היזמים הניגשים למכרז יוכלו להציע שיפורים ואפשרויות שדרוג.

התכנון החדש ייצר סביבת מגורים בסטנדרט שונה מהקיים, בנייה שעונה על התקנים והסטנדרטים הקיימים כיום. ברמת הדירה והן ברמת הבניין והמתחם כולו.

מרחקים בין הבניינים - התכנון קובע כיום מרחקים של כ-9 מ' בין הבניינים. אלו מרחקים גדולים לבניינים בגובה המתוכנן (6-7 קומות). במרכז העיר לדוגמה המרחק המקובל בין בניינים עומד על כ-6 מ' לבניינים בגובה דומה. הנציגים העלו את הבקשה להציג בתכנון הפניה של המרפסות לכיוון הרחובות – עין גב ומצודת בית"ר, כך שלא יפנו לבניינים הסמוכים במתחם. הוסכם שאדריכלית הפרויקט תציג בחינה של הפנייה המרפסות לכיוון הרחובות.

יש לזכור כי התכנון מציע הרחבה של כל דירה קיימת, מה שמגדיל את התכסית – השטח שהבניין תופס מתוך הקרקע.

כיווני אוויר – התכנון נותן תשומת לב גדולה לייצר דירות איכותיות, ונעשה מאמץ שלכל דירה יהיו שני כיווני אוויר איכותיים, ובחלק מהדירות הפינתיות – שלושה כיוונים. הבניינים ממקמים כך שיקבלו את האוויר שמגיע ממערב למזרח, ושעות שמש רבות ככל האפשר. יש ליווי של יועץ סביבתי שיערוך בדיקות גם לנושאים של הרוחות, ההצללות ונושאים נוספים בהקשר זה. כפי שצוין, ניתן



יהיה להגדיר נושא זה במכרז היזמים, כך שהיזמים יוכלו להתחרות, על שיפור כיווני האוויר בדירות התמורה לבעלי הדירות.

צפיפות – התכנית מוסיפה דירות נוספות – 153 יח"ד, במקום 54 יח"ד קיימות. התכנון מתייחס להיבטים שונים שנועדו לייצור ריווח ולהקטין את תחושת הצפיפות. בניהם שמירה על עצים בוגרים ככל הניתן, הפניית החלונות והמרפסות לאזורים פתוחים, יצירת חצר פנימית שתשרת את הבניינים.

ניתן לראות את המצגות המעודכנות 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