

20 באוקטובר 2020

לכבוד: בעלי הדירות ברחוב עין גב 4-10

סיכום פגישת נציגות דיירים רחוב עין גב 4-10

מקום	זום	תאריך	20.10.2020
משתתפים	נציגות עין גב 4-10: גיא בק, עידו וגניסקי, אבי כהן, ליאורה לוי, מוני קמחי, יוסי רענן, מאור בורמנד, עינב מילר, רודה טנזי ומשה כהן עו"ד דיירים: עו"ד איתמר גלרשטיין ייעוץ חברתי: לביא היציג, רום ענו- מודוס מתכננים עם אנשים עזרה ובצרון: גיליה ברגר קוליץ סמנכ"לית אגף התחדשות עירונית וימימה תמיר - מנהלת הפרויקט		
נושא	<ul style="list-style-type: none"> הכרות עם עו"ד הדיירים – איתמר גלרשטיין הצגת נתונים ראשוניים מסקר התושבים הצגת סטטוס התכנון ומתווה להמשך העבודה מול הנציגות וכלל הדיירים שאלות ותשובות 		

להלן עיקרי הדברים:

1. עו"ד איתמר גלרשטיין, ב"כ הדיירים שנבחר ע"י הנציגות, הציג בקצרה את משרדו: משרד גלרשטיין וינס ושות' הינו משרד דינאמי העוסק בנדל"ן ובמשפט אזרחי-מסחרי על כל ענפיו. המשרד פועל החל משנת 1992. המשרד הוקדם מתוך שאיפה להעמיד ללקוחותיו שירות משפטי מקצועי, אמין, יעיל ואדיב. הכל תוך שימת דגש על מצוינות, יצירתיות וטובת הלקוח. המשרד עוסק במגוון נושאים ובכללם, עריכת הסכמים, ייזום וליווי עסקאות, ייעוץ שוטף, הכנת חוות דעת וייצוג בבתי משפט על הערכאות שונות, בבוררות ובוועדת ערר. המשרד מדורג ע"י BDI Code כמשרד בוטיק, מוביל בתחום ההתחדשות העירונית, ע"י DUN'S 100 כמשרד מהידועים בתחום ההתחדשות העירונית בייצוג דיירים וע"י המדד להתחדשות עירונית כמשרד בולט בתחום ההתחדשות העירונית בייצוג דיירים.
2. לביא היציג, היועץ החברתי של הפרויקט מחברת מודוס, הציג את עיקרי הנתונים שעלו מהתסקיר:
 - מתחם עין גב נמצא באזור סטטיסטי 926 ומדורג 5 במדד החברתי-כלכלי בשנת 2015, נמוך מכלל העיר תל אביב שעמדה על מדד חברתי-כלכלי 8.
 - השכונה נחשבת "מחוץ לעיר" אך מחירי הדיור בה עולים ומצמצמים את הפער ביחס למרכז העיר.
 - אזור מאופיין באוכלוסייה של משפחות צעירות וילדים.
 - בסקר השתתפו 25 דיירים המהווים כ-46% מהדיירים במתחם. ככל היתה היענות מכל בניין, למעט מעין גב 8, בו נרשמה היענות מועטה יחסית.

- 43% מהדירות במתחם גרים בעלי דירות וב-56% הדירות מושכרות, כמו כן במתחם 2 דירות ציבוריות בניהול חברת חלמיש.
- 80% מהמשתתפים בסקר העידו כי הם בעלי הדירה מזה למעלה מעשור, וכי הם מתגוררים בה כעת או קיבלו אותה בירושה.
- רוב הדיירים במתחם טוענים כי אין מסחר נגיש במרחק הליכה מהמתחם. ישנן שתי מכולות בסמוך למתחם ברחוב גליפולי ומסחר בהיכל מנורה, אך ההגעה אליו אינה נעימה להליכה. רבים מהדיירים העידו כי הם משתמשים במרכז המסחרי הסמוך לבניין 'גיל הזהב'.
- רוב הדיירים מעידים כי אינם משתמשים בתחבורה ציבורית באופן קבוע. כמעט לכל הדיירים יש רכב אחד לפחות, והם מעדיפים לעשות בו שימוש על-פני תחבורה ציבורית ולעיתים אף על פני הליכה ברגל.
- רוב בעלי הדירות שגרים במתחם מכירים את הדיירים בכניסה שלהם ואת בעלי הדירות הוותיקים.
- רוב בעלי הדירות שאינם גרים במתחם מכירים את יתר בעלי הדירות אך לא את הדיירים.
- בכל בניין קיימת התארגנות נציגים, וכל הדיירים שהשתתפו בסקר מכירים את הנציגים ומעודכנים באופן שוטף בהתקדמות הפרויקט.
- בכל הבניינים מלבד עין גב 8 לפחות חלק מהנציגות מתגורר היום במתחם.
- מבין בעלי הדירות שאינם מתגוררים כיום במתחם - כ-60% מתכוונים להמשיך להשכיר את דירתם. מבין בעלי הדירות הגרים במתחם כיום - כ-80% מתכוונים להמשיך לגור בו. רק דייר אחד העיד כי מתכוון למכור את הדירה מאחר וזו נרכשה להשקעה מראש.

3. סטטוס התכנון – חלופה טורית:

- בהמשך לפגישתנו האחרונה, הוטמעו הערות והתקבל סקר עצים למתחם, סקר זה בוחן את ערכיות העצים ומשפיע על תכנון החניון והעמדת המבנים. עקרונות העמדה:
- שמירה על כיווניות וקישוריות הבלוק.
- שמירה על עצים בעלי ערכיות גבוהה לשימור.
- היררכית שטחים פתוחים (השטחים הפתוחים שבין הבניינים לא יהיו לרווחת הציבור ואילו השטח המרכזי שבין עין גב 6 לעין גב 8 יהווה מעבר ציבורי חופשי).
- שמירה על מרווח של 9-10 מ' בין בניין לבניין.
- בהתאם למדיניות מהנדס העיר - לא תהיה הצמדה של חצרות לדירות הקרקע, אך נבחנת אפשרות לכניסה ישירה לדירות הקרקע מהשבילים שבהיקף המגרש.
- מיקום רמפת החניון יהיה מתחת לבניין עין גב 4 בצידו הדרומי של המתחם והדירות הצמודות לרמפה יהיו דירות יום.
- על פי דרישת העירייה בכל התכניות - 15% משטח המגרש נשמר לטובת חלחול מי נגר (קרקע טבעית ללא חניון תת קרקעי מתחת).

- הוצגה סכמה ראשונית לחניון המציעה 49 חניות לרכב ו-32 חניות לאופנועים. צוין כי מדובר בתכנון ראשוני בלבד וכי ויבדקו 2 חלופות נוספות:
 - א. חניון עם רמפה בשתי קומות חניון על חצי שטח המגרש.
 - ב. חניון אוטומטי תוך צמצום מירבי של שטח המגרש.
 - ג. בכל אחת מהאופציות אנו נגיע לתקן חניה אחת לכל דירת תמורה (54 חניות) ונשאף ליותר.
- בחלופה זו ישנה אפשרות לריכוז כלל דירות התמורה לדיירים ב-2 בניינים או בפריסה בכל ארבעתם, קיים קושי תכנוני בשלב זה להבטיח את חזרתו של כל בעל דירה למיקומו המקורי.
- סוכם מול מנהל ההנדסה כי פינוי האשפה יהיה על-קרקעי, אנו נדרשים לאשר זאת באופן סופי מול אגף התברואה בעירייה. פינוי תת-קרקעי מייצר רמפה ארוכה מאוד וירידה לעומק גדול יותר אשר מכביד על עלויות הבנייה.
- בפגישה הקודמת הנציגות ביקשה לבדוק שנית את חלופת הדופן מול צוות התכנון במנהל ההנדסה. החלופה הוצגה ולהלן תשובת מחלקת התכנון מזרח:

החלופה הטורית הינה החלופה המועדפת על העירייה. אזור זה מוגדר כמרקם לשמירה והחלופה שומרת על המתווה ההיסטורי. חלופת הדופן, המייצרת חצר פנימית, היא פחות איכותית מבחינת אוורור ואור שמש ואינה נותנת מענה לתכנון מקיים ועל כן לא מקודמת.

שאלות ותשובות:

- שאלה:** האם הסקר החברתי הוא מדגמי? כמה הוא מייצג? לא כל הנציגות תושאלה.
- תשובה:** הסקר הוא אכן מדגמי וכלל 46% מהדיירים, עם זאת ולבקשת הנציגות לביא ורום ישלימו את הסקר ויעלו את אחוז העונים עליו בעזרת הנציגות.
- שאלה:** מדוע לא נעזרו בנציגות בעריכת השאלות לסקר?
- תשובה:** הסקר מהווה חלק ממסמכי התכנית ויוגש גם לדיירים וגם לעירייה לאישור ובשלב זה הוא אינו סופי ועדיין נמצא בעבודה. לביא ורום ימשיכו להתקדם ויעזרו בנציגות להוספת עוד שאלות שחשוב לשאול את הדיירים.
- שאלה:** אם מרבית הדיירים רוצים להישאר במיקום הנוכחי שלהם, מדוע לא שומרים על מיקומם?
- תשובה:** זוהי כמובן שאיפתנו, אך נכון לרגע זה חלופה זה מאוד מקשה על תכנון החניון בגלל מיקום הממ"דים, כמו כן אנו רוצים לאפשר גמישות, יכול להיות שחלק מהדיירים ירצו לשנות את מיקום דירתם. נבחן זאת בהמשך התהליך והנושא ייבדק לעומק.
- שאלה:** האם מיקום המבנה הציבורי סופי? אולי כדאי להצמיד אותו למיקום הרמפה?
- תשובה:** מיקום המבנה הציבורי אינו סופי וסוכם מול מנהל ההנדסה שנבחן העברתו לחלק הדרומי של המתחם בסמוך לרחוב מצודת בית"ר אשר גם נמצא בקרבת בית גונדה. נבחן להצמידו לרמפת החניון.

שאלה: לפעמים כאשר בוחנים את כלכליות הפרויקט רואים שאין כלכליות עם חניות רבות אך בפועל יזמים רוצים למכור דירות עם חניה. מה ניתן לעשות בנוגע לזה?
תשובה: אנו נציע לצוות במנהל ההנדסה לבחון תכנית המאפשרת גמישות של תקן חניה ובמידה ויתאפשר מבחינה כלכלית בהמשך לתכנן יותר חניות התב"ע תוכל לאפשר זאת.

שאלה: מאיפה נוצר הפער בין מס' מקומות החניה לאופנועים לבין מס' מקומות החניה לרכב פרטי?

תשובה: תכנון החניון אינו סופי ויש לדייק אותו ולשפר אותו עם התקדמות התכנון. החניות המיועדות לאופנועים מוקמו באזור בחניון אשר אינו מאפשר חניה לרכב – זה מס' חניות האופנועים המירבי שניתן היה לתכנן בחלק זה ללא שימוש במיקום חניות הרכב. כמו כן, ככל שנבקש לרדת בתקן החניה לרכב, סביר להניח שאגף התנועה ירצה לראות יותר מקומות חניה לדוגלגלי.

שאלה: האם ידוע לכם כמה דירות הורחבו בהיתר?

תשובה: עם תחילת התכנון נבדקו כל גדלי הדירות ביחס להיתרים המאושרים, עם זאת לפעמים קורים מקרים בהם דירות הורחבו ולא שולמו אגרות ועל כן לא "הוכשרו", אנו נאפשר להגיש היתר בדיעבד ולממש את הזכויות המגיעות לכל דייר. ככל שדייר הרחיב את דירתו לא בהיתר מאושר, גודל הדירה ייקבע על-פי ההיתר המאושר בפועל. דירה שקיבלה היתר ולא מימשה את זכותה והרחיבה לא תזכה במטרים הללו בתכנון החדש. ככל שיש בעלי דירות שטרם הכשירו את השטחים הבנויים- יש לקדם זאת באופן מיידי על מנת למנוע בעיות בשלב מאוחר יותר.

מאחר והחלופה הטורית אינה מאושרת ע"י כל הנציגות, סוכם כי הנציגים מאור בורמד ויוסי רענן יארגנו מפגש נציגות פרונטלי לכל הנציגים לדון בחלופה המועדפת על כולם.
הנציגות תעדכן את ימימה באם היא מעוניינת במפגש עם נציגי מחלקת תכנון מזרח לדיון בחלופת התכנון.

ניתן למצוא באתר של עזרה ובצרון את דף הפרויקט ובו יעלו כל הסיכומים והמצגות לפי הסדר לעיון חופשי של הדיירים.

<https://www.e-b.co.il/projects/%d7%a2%d7%99%d7%9f-%d7%92%d7%91-4-10/>

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