

רקע

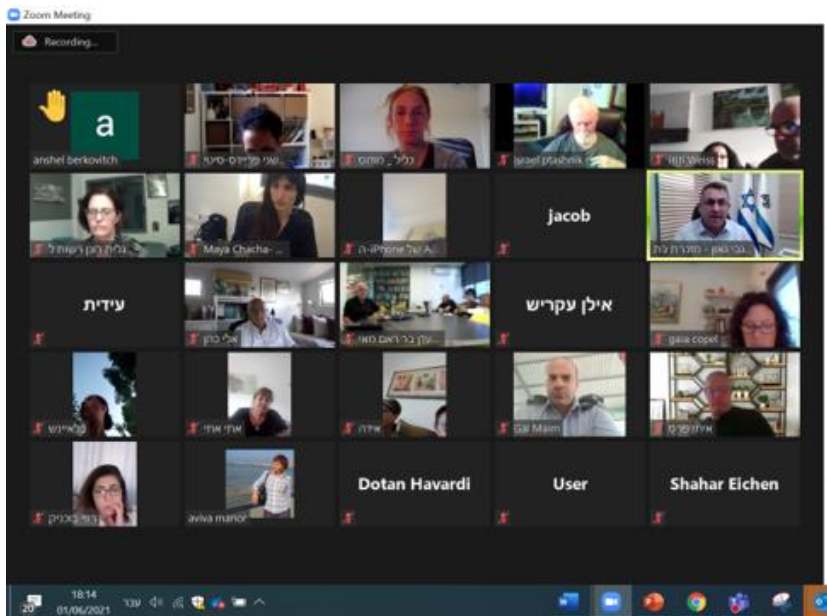
בתאריך 1.6.2021 התקיים מפגש תושבים שני בנושא התחדשות עירונית במתחם אליהו – מתחם השיכונים הוותיקים, המקודמת על ידי מועצת מזכרת בתיה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

במפגש השתתפו למעלה מ-50 מתושבי המתחם ובעלי עניין שונים, ראש המועצה מר גבי גאון, נציגי מחלקת הנדסה, נציגי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, אדריכל הפרויקט- אדר' עדן בר וצוות היועצים של הפרויקט.

המפגש נערך ע"י חברת מודוס האחראית על היעוץ החברתי ושיתוף הציבור בפרויקט.

מטרת המפגש היו לשתף את דיירי המתחם בתהליך העבודה שנעשה בחודשים האחרונים, מאז מפגש התושבים הראשון; בלמידה והעבודה התכנונית שנעשתה, בסוגיות שעומדות בפני צוות התכנון עם בחינת האפשרויות התכנוניות לאזור, וכן לקבל התייחסויות ולענות לשאלות תושבים.

יזמת ומובילת התוכנית היא מועצת מזכרת בתיה בליווי ומימון הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. מסלול תכנון זה, בשונה מפרויקטים המקודמים על ידי יזם פרטי, מקודם ע"י המועצה. צוות תכנון מקצועי ממוקד בהכנת התוכנית המתאימה ביותר לכלל מרחב התכנון ולתושביו, ועובד בתיאום מלא עם המועצה.



מתוך המפגש שנערך בזום, 1.6.2021

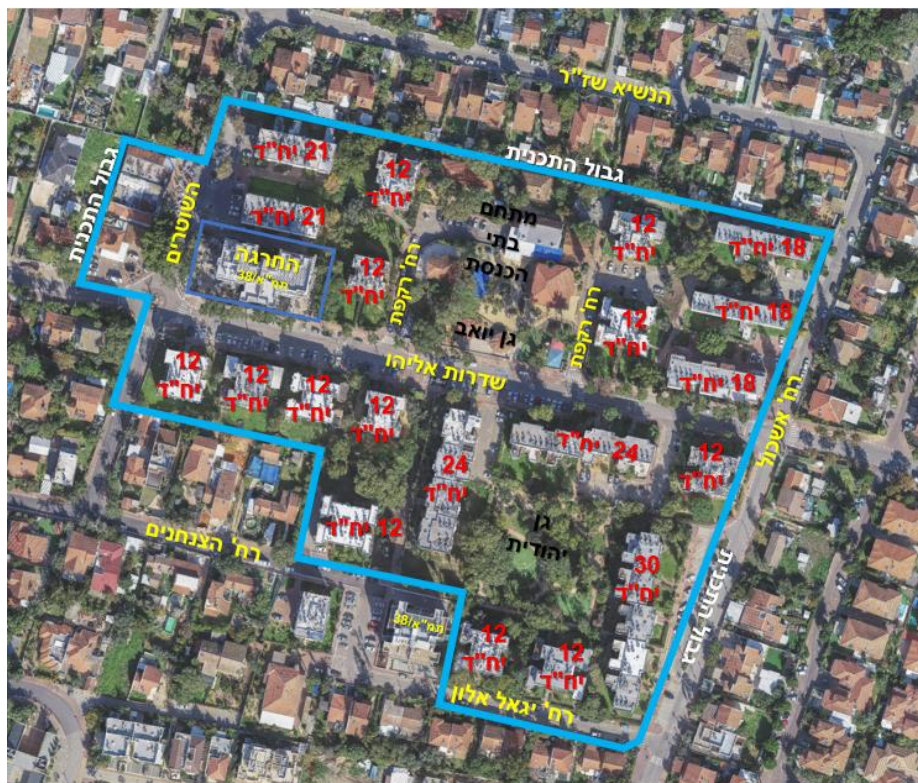
רקע

מסלול קידום התוכנית

תוכנית ההתחדשות במתחם השיכונים הוותיקים מקודמת במסלול רשויות באחריות ובהובלת מועצת מזכרת בתיה ובמימון וליווי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

תוכנית התחדשות עירונית כוללת, במתכונת של פינוי בינוי, מתייחסת למתחם כולו ולכלל ההיבטים: מגורים, מבני ציבור, תנועה, חניה, שטחים פתוחים ועוד. **תוכנית כזו מאפשרת:**

- התחדשות באמצעות הריסה ובנייה מחדש של מבני המגורים.
- **דירות חדשות** - עם מיגון לפי תקן רעידות אדמה, עם תוספת 12 מ"ר חדר ותוספת מרפסת, מעלית וחניה תת קרקעית.
- **סביבת מגורים חדשה** - שיפור ושדרוג השטחים הציבוריים לטובת רווחת התושבים. תוספת שטחים למבני ציבור ומבני ציבור חדשים על פי צורך לשימוש תושבי המתחם. חידוש כלל תשתיות המתחם - ביוב, חשמל ועוד. שיפורים והתאמות במערך התנועה במתחם, תוספת שבילי אופניים והולכי רגל ויצירת חיבורים בתוך המתחם ובין המתחם כלפי הסביבה.



תחום תכנון המתחם כולל את הרחובות: שדרות אליהו 28-42, השוטרים 8 ו-10, רח' הרקפת, רח' אשכול 3, 7, 9 ו-11, רח' יגאל אלון 3 ו-5, והצנחנים 7 (להוציא את השוטרים 6 שעבר כבר התחדשות ואינו נכלל בתכנית הנוכחית).

תזכורת: מה היה לנו מאז המפגש הראשון

תזכורת לשלבי התהליך והיכן אנו היום:

תהליך התחדשות עירונית מורכב משני צירים מקבילים - ציר תכנוני, וציר של התארגנות התושבים.

ציר התכנון: צוות התכנון למד בחודשים האחרונים את המצב הקיים במתחם, על כלל ההיבטים; הן פיזיים - מצב הבניינים, היבטי תנועה במתחם, מאפייני השטחים הציבוריים ועוד, לצד היבטים חברתיים - מאפייני תושבי המתחם, עמדות וצרכי התושבים.

על בסיס לימוד מצב קיים זה, בחן הצוות המקצועי את הדרכים השונות והאפשרויות לתכנון המתחם. **את העבודה הזו, הציג אדריכל התכנית במהלך המפגש.**

בשלב הבא, יציג צוות התכנון את האפשרויות השונות לתכנון המרחב ביחד עם משוב התושבים לוועדת התכנון. ועדת התכנון תבחר לאור השיקולים וההתייחסויות את האפשרות המתאימה ביותר לקידום. את אפשרות זו ידייק הצוות המקצועי, יעבד עד לכדי תכנית מוכנה להפקדה בוועדת התכנון.

לאחר אישור התכנית, ניתן לקדם תוכניות מפורטות להיתר בניה, בהובלת דיירים עם היזמים אותם תבחרו.



מתוך מצגת המפגש; שלבי התהליך - ציר תכנוני

ציר התארגנות תושבים:

במקביל להתקדמות התכנון, אנו ממליצים לכם התושבים, להתארגן ולפעול לקידום הפרויקט.

למדנו כי במתחם קיימות רמות שונות של התארגנות דיירים:

החל מבניינים מאורגנים, שבחרו עורך דין מייצג, ואף הגיעו להסכמים כאלו ואחרים עם קבלני ביצוע, ועד בניינים בהם אין התארגנות מסודרת, ואין עדיין בחירה של אנשי מקצוע.

התחלנו ללוות בניינים שונים בהקמת נציגות, בקיום קשר וליווי נציגויות קיימות.

בחודשים הקרובים - נשמח להמשיך ללוות בניינים נוספים - בתהליך הקמת נציגות דיירים לקידום תהליך ההתחדשות, ובבחירת עורך דין מייצג.

נציגות הדיירים מהווה חוליה מובילה בקשר של הדיירים עם צוות התכנון, אחראית על קידום תהליכי בחירת אנשי המקצוע הרלוונטיים ועדכון הדיירים בנעשה לאורך התהליך. למעורבות נציגות הדיירים בתהליך חשיבות ותרומה גדולה בהצלחת הפרויקט בשלב התכנון הנוכחי וגם בשלבי המימוש בהמשך.

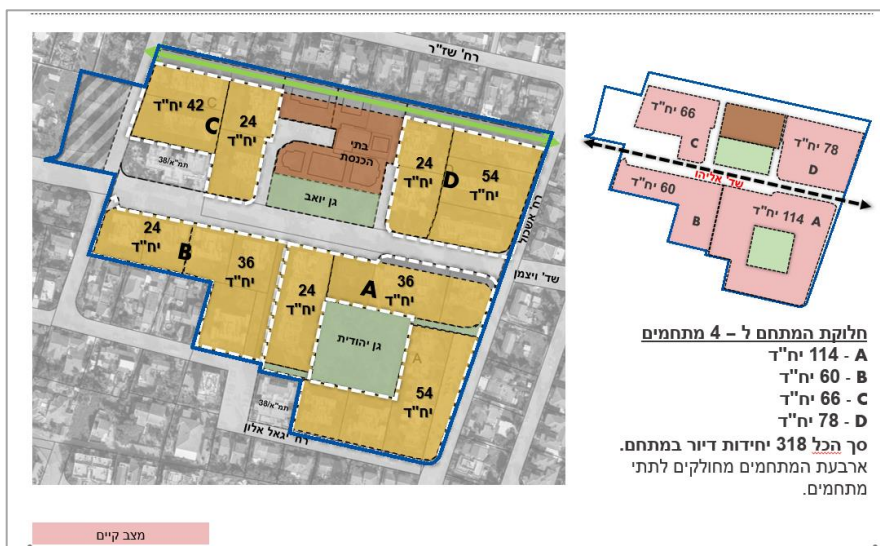
הצגת העבודה התכנונית

ניתן לראות את חלוקת המתחם למתחמי משנה, עם כמות יחידות הדיור הקיימת בכל מתחם: חלוקה למתחמים מאפשרת את התארגנות הדיירים באותו מתחם, הגעה להסכמות ויציאה לביצוע ללא תלות בהסכמות דיירים במתחמים אחרים במתחם. סימון המתחמים בשמות אותיות אינו מלמד על סדר לביצוע (אלא שמי בלבד). היכולת לצאת לביצוע תלויה בקידום והתארגנות הדיירים לאחר אישור התכנית.

את התכנון מוביל אדריכל עדן בר, ממשרד בר-דיין אדריכלים, ביחד עם צוות יועצים מקצועי, רב תחומי.

בשלב לימוד המצב הקיים, למד הצוות המקצועי על המתחם; במסגרת הלמידה - בלטו החוזקות של המתחם הבאות לידי ביטוי בשטחים הפתוחים והירוקים במתחם, המציעים מרחב פתוח, עם עצים גדולים ומוסיפים נועם ושקט לשכונה, אותו אתם התושבים, ציינתם שמאוד אוהבים במסגרת סקר התושבים שבוצע במתחם.

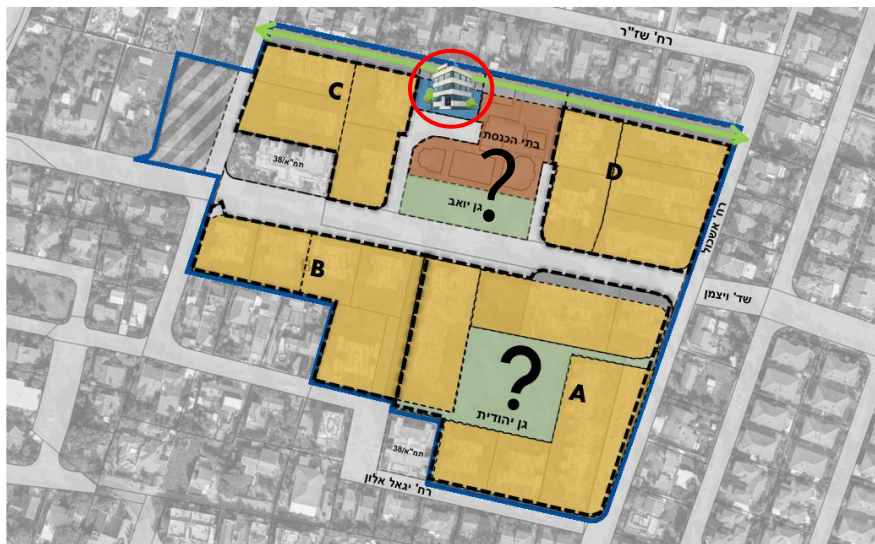
במסגרת הלמידה, הובנו גם חולשות המתחם - הבאות לידי ביטוי במאפיינים הפיזיים הירודים של הבניינים הישנים הקיימים, וכן האתגר הקיים להתחדשות המתחם: בניינים שכבר ביצעו תמ"א המייצרים מרחקים קצרים וצפופים בין הבניינים, וכן מצב בו בניינים במצב הקיים לא יוכלו להתרחב אם ירצו ברמת הבניין, אלא רק ברמה של הריסה ובנייה מחדש באופן מתחמי.



מתוך מצגת המפגש; חלוקה למתחמים מוצעים

בשלב גיבוש חלופות, בחן הצוות מהן הדרכים השונות לתכנן את המרחב. בבסיס כל אפשרות תכנונית, עומדים מספר עקרונות מנחים, המהווים את הבסיס לעבודה בכל אחת מהאפשרויות. עקרונות אלו מתייחסים אל חלוקה של המתחם למתחמי משנה למימוש נפרדים, יצירת הליכתיות וחיבוריות בתוך המתחם ואילו, שמירה על מרחבים ציבוריים איכותיים, והפיכת שדרות אליהו לציר עם מסחר מקומי המלווה את הרחוב.

הצגת העבודה התכנונית



מתוך מצגת המפגש; בחינת אזורים לבינוי לפני פינוי: בעיגול האדום - המגרש הציבורי עליו מאפשר ראש המועצה בינוי לפני פינוי. משתתפי המפגש נשאלו לדעתם בנושא בינוי על גבי שטחים ציבוריים קיימים.

תואר במפגש כי **בחינות אלו לבינוי לפני פינוי נמצאו כלא ממשיות**. זאת לאור מספר סיבות: כמות יחידות הדיור שניתן לבנות לפני הפינוי במצבים אלו נמוכה מאוד, ואינה מספקת לדיירי המתחם. בנוסף, מהלכים אלו יפגעו בחוזקות הקיימות של השכונה, כפי שעלו גם בלמידת המצב הקיים; בשטחים הפתוחים והאיכותיים, בעצים הקיימים, ובמוסדות הקיימים, ובכך, במרקם השכונתי הקיים, אותו שואף צוות התכנון לשמר ככל שניתן.

על בסיס העקרונות המנחים שהוצגו במפגש, נבחנו דרכים שונות לתכנן את המרחב - הן באפשרות של פינוי בינוי, והן באפשרות של בינוי חלקי לפני פינוי. כחלק מהעבודה, נעשו מאמצים לבחון אפשרויות של בינוי (חלקי) לפני פינוי בתוך גבולות המתחם, על מנת להפחית בצורך ביציאה לשכירות.

בחינה של האפשרות לבינוי לפני פינוי:

על מנת לקיים בינוי לפני פינוי, נדרשים שטחים שניתן לבנות עליהם בנייני מגורים חדשים, ללא פינוי בנייני מגורים ישנים. שטחים כאלו מצויים במתחם אך ורק על שטחים ציבוריים, בשימוש פארקים או בשימוש בתי כנסת כיום. בחלקו הצפוני של המתחם ישנו מגרש ציבורי, (היכן שכיום גן ילדים) עליו ראש המועצה מר. גבי גאון מאפשר בנייה של בניין מגורים כבינוי ראשוני לפני פינוי, לטובת דיירי המתחם. לצד כך, שיתף אדריכל התכנית כי נבחנו האפשרויות של בנייה על שטחו של גן יהודית, והעתקת הגן לשטח אחר במתחם, כמו כן גם בנייה על חשבון שטחם בתי הכנסת, והעתקתם לשטחי ציבורי אחרים במתחם.

הצגת העבודה התכנונית

אפשרות מוצעת לתכנון המרחב

הוצגה אפשרות תכנונית למתחם המבוססת על פינוי בינוי. בסכמה זו, שומרים על חוזקות המתחם ומאפייני המקום, ומעצימים אותם ככל שניתן:

- פתיחה של גן יהודית אל הכביש, הנגשה של הגן ושיפור השימושים והנראות שלו.
- שמירה על המרחב הקיים של בתי הכנסת ומוסדות הציבור בלב המתחם, לצד גן יואב הקיים.
- יצירה של שביל הולכי רגל רחב וירוק המפריד בין הבניינים החדשים לבין הבתים צמודי הקרקע ברחוב שז"ר.
- יצירת מערך שבילי הולכי רגל וחיבורים בין כל חלקי המתחם.



מתוך מצגת המפגש; סכמת פינוי בינוי מוצעת למתחם

שאלות והתייחסויות שעלו במפגש

במהלך המפגש, עלו שאלות והתייחסויות של משתתפי המפגש, הן בשיח והן בצ'אט:

פינוי בינוי לפי מתחמים – האם יש סדר ידוע מראש לחלוקה למתחמים לביצוע?

חלוקת המתחם למתחמי משנה למימוש – אינה מגדירה את סדר הביצוע. החלוקה מאפשרת את היציאה לביצוע באופן עצמאי של כל מתחם, ללא תלות בהסכמות יתר הדיירים במתחמים האחרים. לאחר אישור התכנית הנוכחית, סדר הביצוע תלוי בהתארגנות תושבים והסכמות, ובהוצאת היתרי בנייה (על ידי היזם שייבחר למתחם).

מהם זמנים משוערים לביצוע הפרויקט?

כפי שצוין במפגש, זמן משוער לסיום הכנת התכנית הינו עד סוף 2021. לאחר מכן, תופקד התכנית לדיון והתנגדויות בוועדות התכנון, ועד אישורה הסופי, הצפוי עד סוף 2023. ביום בו התכנית מאושרת, קצב קידום התהליך עובר לידיים של התושבים, והיזמים אשר אתם התושבים תבחרו. הוצאת היתר בנייה מתמשך עד שנתיים בדרך כלל, ולאחריו ניתן לצאת לביצוע.

חשש ממגורים בתוך/לצד אתר בנייה במשך מספר שנים של ביצוע הפרויקט:

כמובן, ששנות ביצוע ההתחדשות ממנה הדיירים מרוויחים, כרוכות במחיר מסוים. לא ניתן, לצערנו, לחדש, מבלי זמן בנייה. החלוקה למתחמים מאפשרת מרחק בין אזור בנייה אחד לשני. בנוסף, הרשות המקומית תיצור הנחיות שיאפשרו לשמור על איכות חיי התושבים החיים במקום, לצד תהליך הבנייה וההתחדשות.

האם נבחנה האפשרות לפינוי המרכז המסחרי תחילה, ובנייה של מבנה מגורים כ"פינוי לפני פינוי" בשטח המרכז?

אפשרות זו נבחנה גם היא בין האפשרויות השונות לבחינת שטחים לבנייה ראשונית לפני פינוי. גם במרכז המסחרי, כמו במגורים, מדובר בהליך שתלוי בהסכמות בעלי המסחר ובפינוי המסחר הקיים. מהניסיון הקיים לצוות ולרשות הממשלתית, הסכמות של בעלי מסחר ועסקים קיימים המהווים פרנסת אנשים, מורכבות לעיתים יותר מהסכמות בין בעלי דירות מגורים. על כן, אפשרות זו לא נמצאה כרלוונטית עבור בנייה ראשונית במתחם.

שאלות והתייחסויות שעלו במפגש

דאגה לעומסי תנועה - במהלך המפגש מספר תושבים התייחסו לנושא עומסי התנועה הצפויים וביקשו לדעת כיצד הנושא נבחן על ידי הצוות המקצועי.

נעשתה התייחסות מפורשת לכניסות וליציאות מהמושבה, ולדאגה מעומסים ביציאה מהמתחם, המתנקזים כולם אל רחוב אחד, וצפויים להכפיל את נפח הנוסעים בהם.

יועצת התנועה לתכנית השיבה כי עם התקדמות התכנון, יבחן הצורך בבחינות שונות להשפעות התחבורתיות הצפויות עקב התכנית והשינויים אשר יבואו עימה לאזור. יחד עם המועצה והצוות המקצועי, יוחלט אילו מודלים לבחון. תוצאות הבדיקות יובאו ביחד עם כלל ההתייחסויות בחשבון בתכנון עצמו, והן מול ועדות התכנון הבוחנות את התכנון על כל היבטיו.

גובה הבניינים - האם יש חלופה לגובה הבניינים?

גובהם המדויק של הבניינים בתכנון הנוכחי עדיין בבחינה ועבודה. התכנית כמובן חייבת לעמוד בכלכליות, המכתיבה בין היתר גם מספר דירות נדרש, ועל כן משפיעה על גובה הבניינים. עם זאת, מגבלת הגובה האפשרית במתחם הינה עד 10 קומות (ולא יותר). צוות התכנון והמועצה עושים את המירב על מנת לאפשר תכנון טוב למרחב, כלכלי ובר ביצוע, במינימום קומות האפשרי.

מוטיבציית דיירים - להתחדשות לאור מדיניות התמורות

עלתה התייחסות לעובדה כי ישנן דירות אשר יש להן את האפשרות לממש הרחבה של 25 מ"ר בזכויות בנייה לא ממומשות היום, לצד העובדה כי תהליך ההתחדשות הנוכחי מצריך עזיבת הדירה ויציאה לשכירות - מעלים חששות כי לתושבים תהיה מוטיבציה נמוכה לקידום התהליך.

אדריכל התכנית התייחס לזכויות הבנייה הקיימות; לאור המצב הקיים היום והבחינה שנעשתה בשטח, לא ברור כי כל הבניינים יכולים לממש את הזכויות הללו בגבולות הצפיפות הקיימת היום בין המגרשים. גם אם כן, אלו ככל הנראה ייצרו מצבים של דוחק, של מרקם בנוי צפוף מאוד, וצורת דירה מאולתרת. כמובן, ללא מענה לחידוש כל הבניין והתשתיות, תוספת מעלית וחניה.

נזכר כי היתרונות בחידוש כלל המתחם, במתווה של פינוי בינוי, על פני הרחבת דירה ברמה בניינית - הנם רבים. על אף הדרך הארוכה יותר, התוצר הסופי מביא לבניין חדש, עם מיגון, מעלית וחנייה תת קרקעית מסודרת לדיירי הבניין. ההתחדשות מתייחסת לכלל האזור, ועל כן גם למרחקים בין הבניינים, לשטחים פתוחים בין הבניינים ולכלל תשתיות הבניינים והמרחב.

האם הרחבת הדירה מתייחסת לגודל הקיים גם לאחר הרחבות?

גודל הדירה החדש נקבע ביחס לגודל הקיים, בהתייחס לכל הרחבה שבוצעה בהיתר בלבד.

שאלות והתייחסויות שעלו במפגש

התייחסות לסביבת המגורים סביב המתחם:

תושבים מהסביבה הביעו חשש מהשפעות התחדשות המתחם על סביבת המגורים הגובלת במתחם הקיים. צוות התכנון והמועצה כמובן לוקחים בחשבון את מיקומו של המתחם בלב מרקם קיים, ותיק, המאופיין בבנייה נמוכה. כחלק מכך, למשל, הוצע לקיים הפרדה בין המבנים החדשים לבתים על רח' שז"ר על ידי שביל הליכה ירוק. ככל שהתכנון יתקדם לשלבים מפורטים יותר, יבחנו לפרטים גם הממשקים של הבניינים עם גבולות המתחם. המועצה וצוות התכנון מזמינים את כלל בעלי העניין בתכנון, על כלל תושבי היישוב, להיות מעורבים ולהשתתף במפגשי שיתוף הציבור הפתוחים המתקיימים כחלק מתהליך התכנון הנוכחי.

בחודשים הקרובים:

התארגנות תושבים: בחודשים הקרובים נמשיך ללוות את הבניינים השונים בתהליך הקמת נציגות דיירים (היכן שאין) ובחירת עורך דין מייצג דיירים לתהליך. על כל התייעצות הקשורה במצב קיים בבניין הן מבחינת נציגות/הסכמים קיימים/לא קיימים - מוזמנים לפנות ליועצת החברתית מטעם צוות התכנון המלווה את התהליך.

קידום התכנון: בעוד מספר חודשים (3-4 חודשים להערכה) נקיים מפגש תושבים פתוח נוסף, בו צוות התכנון יציג את התכנון המוצע למרחב.



**שמחנו לפגוש אתכם בשנית!
מוזמנים לפנות בכל שאלה, התייעצות
והתייחסות -**

כליל גרוס

יועצת חברתית בצוות התכנון
חברת מודוס

מלווה את התושבים בתהליך ההתארגנות
ואחראית על תהליך שיתוף הציבור בתכנון

052-8783819

