

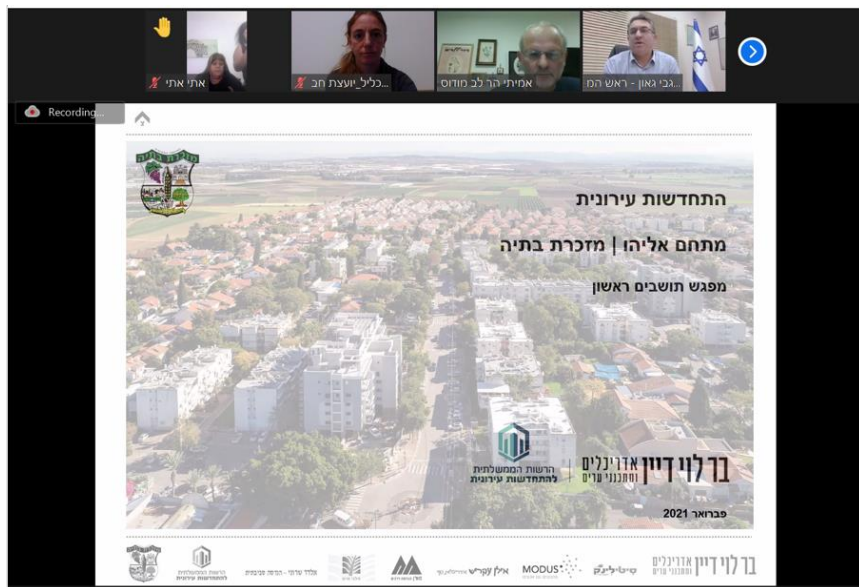
## רקע

בתאריך 2.3.2021 התקיים מפגש תושבים ראשון בנושא התחדשות עירונית במתחם אליהו – מתחם השיכונים הוותיקים, המקודמת על ידי מועצת מזכרת בתיה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

במפגש השתתפו למעלה מ-120 מתושבי המתחם ובעלי עניין שונים, ראש המועצה מר גבי גאון, סגני ראש המועצה שמואל משולם, קובי שטיינברג ויערה ישורון, חברי מועצה נוספים ונציגי 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 בקידום תהליך ההתחדשות הנוכחי למתחם, להסביר על התהליך ושלביו השונים, להציג עקרונות תכנון ראשוניים מנחים, ולהזמין למעורבות בשלבים השונים של הכנת התוכנית.

**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. 2.3.2021

## רקע

### מסלול קידום התוכנית

תוכנית ההתחדשות במתחם השיכונים הוותיקים מקודמת במסלול רשויות באחריות ובהובלת מועצת מזכרת בתיה ובמימון וליווי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. במפגש הוצגו גבולות התוכנית, והוסבר כי התכנון המקודם הוא במתכונת של פינוי בינוי, ומקודם לכלל המתחם.

התחדשות במתכונת תמ"א 38/1, כפי שמספר בניינים במתחם ניסו לקדם, מאפשרת עיבוי של בניין מגורים בודד, תוך חיזוק ומיגון הדירות הקיימות. עם זאת, היא אינה מאפשרת חידוש כלל המרחב, השטחים הציבוריים והתשתיות. 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.
- תכנון דירות חדשות, גדולות יותר, לפי תקן רעידות אדמה, ובתוספת ממ"ד, מרפסת, מעלית וחניה תת קרקעית.
- יצירת סביבת מגורים חדשה, שטחים למבני ציבור ומבני ציבור חדשים, שטחים פתוחים משודרגים וחדשים, חידוש תשתיות ביוב, חשמל וכו'
- שיפורים והתאמות במערך התנועה במתחם, תוספת שבילים וחיבורים.



**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. ישנם שני בניינים המצויים בגבולות המתחם אך עברו כבר התחדשות, ואינם כלולים בתכנית: השוטרים 6 ויגאל אלון 1. בניין הצנחנים 8 נמצא בשלב זה מחוץ לגבולות התכנית. כניסתו לגבולות המתחם תבחן בהמשך הדרך.

## תהליך התכנון

### שלבי התהליך



מתוך מצגת המפגש; ציר תכנוני

### מה מתכננים עכשיו ומה מתכננים בשלב היתר הבנייה?

שלב התכנון הנוכחי- הנו כפי שנאמר בכנס, שלב הכנת התב"ע - היא תכנית בניין עיר. התב"ע, מגדירה היכן ימוקמו שימושים שונים: מגורים, גינות, דרכים, ומבני ציבור. התכנית מגדירה את כמות יחידות הדיור במתחם, את גובה הבניינים ואת מיקומם.

שאלות שמעסיקות אתכם, כמו גודל דירה מדויק, מפרט הדירה החדשה, דירות התמורה (באיזו קומה) כיווני אוויר, מערכות בניין, חומרי גלם ועוד, מקבלות מענה בשלב התכנון להיתר בנייה והן חלק מהמשא ומתן שתקיימו עם היזם שתבחרו.

תהליך התחדשות עירונית מורכב משני צירים מקבילים - הציר התכנוני, והציר של התארגנות התושבים. **בציר התכנוני:** התהליך כולל לימוד מצב קיים (מבינים לעומק את הצרכים, האתגרים וההזדמנויות), גיבוש חלופות תכנון (יש לעיתים יותר מדרך אחת להשיג את המטרות) והכנת מסמכי התכנית. לאחר מכן מקודמת התכנית במוסדות התכנון. לאחר אישורה ניתן לקדם תוכניות מפורטות להיתר בניה. השלב הבא והאחרון הוא מימוש הפרויקט.

תכנית מתחם הוותיקים נמצאת **בראשית שלב התכנון** שצפוי לקחת כשנה מהיום. לאחר מכן, כאמור מוגשת התכנית לדין ולאישור במוסדות התכנון. משך שלב זה תלוי בגורמים רבים, ביניהם בהתנגדויות תושבים (אם מוגשות) והוא נמשך בדר"כ בין שנה לשנתיים. שלבים אלו מקודמים באחריות והובלת המועצה המקומית וע"י צוות תכנון מקצועי. לאחר מכן, קידום התהליך עובר לאחריות בעלי הדירות. ביחד עם יזמים אותם תבחרו תוכלו לקדם תכנון מפורט להיתר, ולאחר מכן לבצע.

בכל אחד מהשלבים יתקיים תכנון משתף ושקוף ע"י כנסי תושבים, מפגשים מתחת לבית (עד כמה שהמצב יאפשר) ועדכונים שוטפים. המעורבות שלכם בתהליך חשובה ומאפשרת לכם להשפיע ולהשמיע את דעתכם.

## השלבים הבאים

### התארגנות נציגות דיירים

במקביל להתקדמות בתכנון, אנו ממליצים לכם התושבים, להתארגן ולפעול לקידום הפרויקט. אנו נלווה אתכם בתהליך התארגנות הדיירים ובבחירת אנשי מקצוע מתאימים, בזמן המתאים.

### אנו יודעים 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 בחירה של אנשי מקצוע.

חשוב להדגיש כי נבקש ללמוד את מצב ההתארגנות בכל בניין ובניין, ולהתאים את תהליך הליווי לצרכים שלכם. אנו ממליצים לבניינים שאינם מאורגנים וחתומים, לקיים תהליך מסודר ביחד עם הליווי שלנו, ולא למהר לחתום על מסמכים, מבלי שכל המידע יהיה אצלכם, ברור ומונגש.

בתקופה הקרובה, ובהתאם למגבלות ולהנחיות משרד הבריאות, נפעל ללימוד המצב הקיים בכל בניין, ולקיום מפגשים 'מתחת לבית' להקמת נציגויות בבניינים הנדרשים לכך.

**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.

המתכננות החברתיות במתחם מטעם מודוס אחראיות על תהליך תכנון משתף, ליווי התארגנות המתחם והכשרת הנציגות. לאחר גיבוש הנציגויות, נבנה תוכנית הכשרה וליווי בהתאם לצרכים שיעלו לאורך תהליך העבודה עם נציגות הדיירים.





## תכנון ראשוני

### עקרונות תכנוניים ראשוניים

האדריכל המוביל את התכנון הוא אד' עדן בר, ממשרד בר-דיין אדריכלים. במפגש הוצגו עקרונות תכנון ראשוניים למתחם, המבוססים על למידת המצב הפיזי הקיים, ומתייחסים לשאלה "מה היינו רוצים לראות במתחם".

אלו הם **עקרונות מנחים ראשוניים** ו**סכמה זו אינה מהווה תוכנית**. כפי שהודגש במפגש - התכנון בתחילת דרכו. העקרונות המנחים לוקחים בחשבון את מאפייני המתחם הייחודיים, מתוך הלמידה של צוות התכנון את המקום.

### העקרונות שהוצגו:

- בינוי מגוון בגובה עד 10 קומות סביב שטחים פתוחים וחצרות ירוקות.
- חידוש הרחובות תוך שילוב מרחבים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשרים תנועה אל ובתוך השכונה.
- חידוש ושדרוג של המרחב הציבורי ותשתיות השכונה.
- אפשרות לשילוב מסחר מקומי בקומת הקרקע של שדרות אליהו, לצד מדרכות רחבות ומזמינות להולכי הרגל.
- חלוקה של המתחם למתחמי מימוש עצמאיים.



סכמה ראשונית להמחשה בלבד של עקרונות התכנון



סכמה ראשונית להמחשה בלבד של חלוקה למתחמים

## שאלות והתייחסויות שעלו במפגש

### מידע רלוונטי

במהלך המפגש העלו משתתפים שאלות שונות. מידע רב חשוב נמצא גם באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית - **מומלץ מאוד** למי שמבקש להעמיק.

[https://www.gov.il/he/departments/faq/renewal\\_faq](https://www.gov.il/he/departments/faq/renewal_faq)

### כלכליות התכנית ותחשיב כלכלי

כדי שפרויקט התחדשות עירונית ייצא לדרך עליו להיות כדאי כלכלית. התחשיב הכלכלי מאפשר לתוכנית להתממש **ללא** השתתפות כלכלית של בעלי הדירות. על מנת לקבל את התמיכה והמימון של הרשות הממשלתית, נדרשת הצגה של היתכנות כלכלית ראשונית. צוות התכנון כולל שמאים מנוסים - משרד ברק פרידמן כהן ושות', המלווה את הכנת התכנית ומוודאים את כלכליות התכנון.

### התייחסות לסעיף 77-78 שהוכרז על המתחם

וועדת התכנון הכריזה על המתחם סעיף 77-78 המקפא את האפשרות לקדם התרי בנייה במתחם. הסעיף בתוקף עד ספטמבר 2021. כלומר, בניינים אשר היו בתהליכי קידום תמ"א עצמאיים, לא יוכלו להוציא היתרי בנייה בתקופה זו. צוות התכנון שואף לקדם את התכנית לפינוי ובינוי במהירות האפשרית באופן מקצועי ואחראי.

הודגש כי מחויבות צוות התכנון היא לקדם תכנית כוללת למתחם. קידום בפועל של התהליך תלוי גם בשיתוף הפעולה שלכם. מימוש הפרויקט, כאמור, הוא בחירה שלכם. התכנית אינה מחייבת את בעלי הדירות להתקשר עם יזם ולבצע את הפרויקט אלא מאפשרת את התנאים הטובים ביותר לשם כך.

### התייחסות למשקיעים בדירות בפרויקט תמ"א 38

אנו לומדים את המורכבות בה יש במתחם מספר בניינים בהם תושבים (מתוך או מחוץ למתחם) השקיעו מהונם האישי ברכישת זכויות בדירות החדשות אשר תוכננו בתמ"א. הנושא ייבחן בהמשך התהליך, הן תכנונית והן משפטית.

### הסכמות בניינים לתהליך

נשאל מה קורה אם בניין אחד מסכים לתהליך, והבניין השכן לא מסכים? כאמור, התכנית תחלק את כלל המתחם למתחמים היכולים לממש באופן עצמאי. בכל תת מתחם תידרש הסכמה של מספר בניינים לצורך קידום המימוש. החלוקה שהוצגה למתחמים היא חלוקה ראשונית. זו תבחן לאורך התהליך ותשתנה במידת הצורך.

## שאלות והתייחסויות שעלו במפגש

### התייחסות לבינוי לפני פינוי

כפי שנאמר, אנו רק בתחילת הדרך. צוות התכנון יבחן לעומק האם ישנה אפשרות לקיום של בינוי לפני פינוי, על מנת לאפשר מעבר ישיר לדירה החדשה. אנו מבינים כי נושא המעבר לשכירות ומציאת מלאי דירות בשכירות ביישוב מטריד אתכם. יבחנו אפשרויות לבינוי לפני פינוי באיזה היקף.

### התייחסות לנושא החניה

מספר מקומות החניה יקבע בהמשך תהליך התכנון בתיאום עם המועצה, הן לדירים הקיימים והן לדירים החדשים במתחם. מרבית מקומות החניה יהיו במגרשי חניה תת קרקעיים מתחת לכל בניין מגורים.

### התייחסות לגובה הבינוי

תושבים הביעו חשש לשינוי צביון לב היישוב (המוקף בצמודי קרקע) עם מימוש בינוי בגובה של עד 10 קומות. הוסבר כי כל תכנית התחדשות עירונית (ללא תשלום של הדיירים) מתאפשרת רק באמצעות הוספת זכויות ובינוי גבוה יותר. אכן צפוי שינוי אך אנו סבורים כי זהו שינוי לטובה המאפשר כאמור מבנים מודרניים ושכונה (תשתיות, רחובות, גינות) מחודשת.

### דמי ארנונה חדשים לאחר ההתחדשות

חישוב הארנונה יקבע על פי גודל הדירה החדשה.

### אפשרויות נוספות לדיירים מבוגרים בתהליך

לדיירים מבוגרים מעל גיל 75 בתהליכי התחדשות עירונית מגיעות מספר זכויות נוספות על פי חוק פינוי בינוי, בניהן מעבר לסביבת מגורים של הגיל השלישי, קבלת כסף לרכישת דירה אחרת, קבלת שתי דירות קטנות במקום אחת גדולה יותר, ועוד. אנו מבקשים ללמוד היכן גרים דיירים מבוגרים במתחם (מעל גיל 65), על מנת שנוכל ללוות אתכם באופן המיטבי ולעדכן גם בזכויות האפשרויות בחוק.

### דירות לדיירים במתחם שאינם בעלי דירות (שוכרים)

הזכויות הניתנות בתכנית הן לבעלי הדירות. נבקש ללמוד את היקף הדירות המושכרות ואת הצרכים של השוכרים כדי שנוכל לבחון אפשרויות (במסגרת הכלים העומדים לרשות התכנון) להתאמת התכנית לצרכי השוכרים.

### תוספת מבני ציבור במתחם

ההתחדשות מביאה תוספת דירות ותושבים חדשים למתחם, ולכן לצורך לדאוג למענה מספק לצרכי הציבור במתחם. תוספת אוכלוסייה מחייבת תוספת מעונות יום וגנים. דברים נוספים כגון בית ספר, בית כנסת, מרפאה ועוד, יבחנו לפי קריטריונים מוגדרים ביחד עם צרכי המועצה.

## שאלות והתייחסויות שעלו במפגש

### בחודשים הקרובים: לימוד המצב הקיים

בחודשים הקרובים נבקש ללמוד מכם על המצב הקיים במתחם, מאפייני התושבים, דברים שחשוב לכם לשמר בתהליך ההתחדשות ודברים שחשוב לכם שישתנו. נעשה זאת על ידי העברת **שאלון עמדות וצרכים** שנשמח שתענו עליו, ועל ידי מפגשים מצומצמים מתחת לבית (או בזום) ככל שהמצב יאפשר.

לימוד המצב הקיים עוזר לנו להבין טוב יותר את עמדות התושבים כלפי הפרויקט, החששות שלהם ולהציע המלצות לשיפור והתאמת התהליך ותוצרי התכנון.

**אנחנו מאמינים שתהליך נכון המשתף את דיירי המתחם במידע באופן נגיש ומערב אותם בתהליך התכנון, עוזר להתאים את התוצר הסופי לצרכי הדיירים.**

**שמחנו לפגוש אתכם בזום, מקווים שהמפגש הבא יתאפשר מחוץ למסך**

**מוזמנים/ות לפנות בכל שאלה**

**ליועצות החברתיות של התכנית:**



חברת מודוס:

כליל גרוס: 052-8783819  
שני לזרוביץ': 054-5834399

