

שאלות ותשובות מכנס הצגת החלופה התכנונית לשיכון גורדון

הכנס התקיים בזום ב- 5.1.2021, בהשתתפות מהנדסת העיר אדר' חנה חרמש, מנהלת המנהלת להתחדשות עירונית אדר' סיגל דיאמנט, ערן אבני מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, צוות המנהלת להתחדשות עירונית וצוות התכנון של הפרויקט, כולל אדר' דני ליטאי ממשדד HQ, איריס יפה- מנהלת הפרויקט ויתר צוות התכנון. לכנס הוזמנו תושבי השכונה, כולל דיירים בתחום הפרויקט ודיירים המתגוררים בסמוך אליו. להלן סיכום השאלות והתשובות שניתנו בכנס, על פי תחומים:

מגורים

- מה טווח גובה הבניינים- יש טווח רחב, איך הוא נקבע בסוף? האם גובה המבנים משתנה ככל שיוורדים לדרך ירושלים? האם הוא יהיה מדורגקבוע?**

תשובה: טווח גובה הבניינים המוצע הוא בין 5 ל-9 קומות. ייתכן שהנתונים ישתנו לקראת ובהתאם לדיון בוועדה המקומית. הגובה המוצע הוא נמוך יחסית לפרויקטים אחרים של פינוי בינוי.

הערה: הבניה היא לא מרקמית – ברח' פ"ת הבניה היא של 9-12 קומות, זו עוצמה שלא מתאימה לאיזור הזה.

תגובה: גובה הבניינים – הטווח הוא בין 5-9 קומות, ותלוי בין השאר בבדיקות כלכליות. מדובר בבנייה מרקמית על פי ההגדרות המקובלות.
- איזה מכפיל זירות העירייה מציעה לפרויקט? חישוב הכלכליות של הפרויקט לא עובד רק לפי מכפיל, אלא נעשה כחלק מתחשיב שמאי שבא לוודא שליזם תהיה מספיק רווחיות כדי לממש את הפרויקט. התחשיב נעשה על פי תקינה שמאית ומכונה "תקן 21" ושיעור הרווח היזמי המקובל נע בין 18-20%. יש שמאי מלווה מחברת "פז כלכלה" שעורך את החישובים האלו.**
- האם יאפשרו ליזם תמורות גדולות יותר שיאפשרו תמורות משמעותיות יותר לתושבים, או מגבילים כלכלית את היזם? אנו רוצים שהתכנית תצא לפועל, כרגע התמורות שחושבו גבוהות יותר ממה שנהוג בפרויקטים אחרים של פינוי בינוי. במילים אחרות: העירייה מגבילה את חישוב התמורות, אבל בפרויקט הספציפי חושבו תמורות גבוהות יחסית בגלל אופי הבינוי בשכונה. חשוב לציין שהתמורות הסופיות יקבעו במשא ומתן מול היזם.**
- האם תהיה הנחה בארנונה? מי שזכאי להנחה בארנונה, יהיה זכאי גם בדירות החדשות. בנוסף, חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מאפשר הנחה לשטחים שנוספו על הדירות הקיימות, לתקופה של עד 5 שנים מיום האכלוס. בהרצליה החישוב הוא: עד תום שנתיים מהמועד הקובע: 100%. מתום שנתיים ועד שלוש שנים מהמועד הקובע: 75%. מתום 3 שנים ועד תום 4 שנים מהמועד הקובע: 50%. מתום 4 שנים מהמועד הקובע ועד תום 5 שנים מהמועד הקובע: 25%.**
- מעל 50% מתושבי השכונה נמצאים ומשתמשים המון בגינות שלהם – התכנית לא נותנת מענה לגינות בסמוך לבתים. איפה הירוק והיופי הקיימים באים לידי ביטוי בתכנית? היום יש לנו גינה, ואנחנו אנשים דתיים, איפה נשים את הסוכה בסוכות? מתוכננות גם דירות גן בפרויקט. ניתן למצוא מגוון פתרונות לצרכים הפרטניים שעולים, כמו תיאום מול היזם בנוגע לדירות התמורה.**
- האם לכל מתחם יכול להיות יזם שונה או שצריך להתאגד? כן, החלוקה של המתחמים מבוססת על חלוקה לחלקות המגורים וחלקות הציבוריות במצב הקיים, וזאת כדי להבטיח את מימוש התוכנית, ואיכות חיים טובה לאחר המימוש. החלוקה למתחמים מציגה איזון בין הגודל המינימלי למתחם כדי שזה יוכל להתממש, לבין היכולת לצאת לביצוע המצריך הסכמה של כל הדיירים. כל מתחם כזה יכול להתממש בפני עצמו ובשלב אחר והתוכנית יודעת להתחשב בזה.**

- **מהו לוח הזמנים של הפרויקט?** היום אנחנו נמצאים בתהליך התכנון, בשלב עיבוד והכנת מסמכי התכנית. לאחר השלמת המסמכים הם יוגשו לוועדה המקומית שתדון בהפקדת התכנית, בהתנגדויות ולאחר מכן במתן תוקף (שלב האישור הסטטוטורי). משך אישור התכנית מהגשה מוערך בכשנה. לאחר אישור התכנית יקודמו תכנית בינוי ופיתוח ותכנית עיצוב אדריכלית מכוחן ניתן יהיה להגיש תכנית להיתר.
- **מי הם הנציגים?** ניתן לקבל את פרטי הקשר של הנציגות מהילה מחברת אשר (היועצים החברתיים של התוכנית) בטלפון: 050-7578707
- **מהי כמות ההתנגדויות שיש כרגע לתכנית?** אנחנו עוד לא שם, התנגדויות מוגשות בשלב מתקדם, לאחר הגשת מסמכי התוכנית. הוועדה המקומית תדון בתוכנית ותאשר את הפקדתה בתנאים, ייערך עושים סבב תיקונים והתוכנית תופקד להתנגדויות הציבור. בשלב זה יהיו לציבור (כולל הגובלים, הציבור הרחב והדיירים בתחום התכנית) 60 ימים לפי החוק להגיש התנגדויות לוועדה המקומית. עד אז לא נדע את כמות ההתנגדויות.
- **רחוב פתח תקווה 12: הבתים סדוקים, יש הצפות והזמן לא הולך לטובתנו, הפרויקט צריך להתקדם, התכנון מבורך ורק רוצים להתקדם בתוכנית** הוגשה בקשה לתמ"א 38 על גבי החלקות הללו, אולם לאור פרסום הודעה לפי ס' 77-78 על שטח התכנית, שהיא הודעה על הכנת תכנית בגבולות המתחם, ולאחר בחינה תכנונית הוחלט כי החלקה תוכל להתקדם עצמאית במתווה של תכנית נקודתית במקביל לתכנית הגדולה ובתיאום מלא איתה. לא מדובר בבקשה להיתר, שכן זו כאמור נדחתה בוועדה המקומית. יזמי הפרויקט הנקודתי יצרו קשר עם המנהלת ומתקדמים במקביל בהתאם למתווה שהוסבר מעלה
- **מה לגבי שני הבניינים הקיימים ברחוב החשמונאים לדוגמה החשמונאים 9?** הבניין ברחוב החשמונאים 9 לא נכלל בתחום התוכנית.
- **מרבית החלקות בשכונה הן בגודל 750 מ"ר, החלקה שלי היא בגודל 1.2 דונם – האם התכנית לוקחת בחשבון את שטח הקרקע?** לא, הבחינה הכלכלית-שמאית מתייחסת לגודל הדירות ולא לגודל החלקות.

מבני ציבור

- **מה לגבי מבנה הצופים?** יש כל מיני הצעות, שנמצאות בבחינה. העירייה והמינהלת ניסו לכלול, ליידע ולשתף את כל בעלי העניין שגובלים בתוכנית. שבט הצופים יקבל מבנה חדש (גם איתם נעשה תיאומים) שישירות אותם. המבנה לא יהיה בהכרח גדול יותר, אלא חדש ומוסדר יותר
- **מה לגבי בית ספר?** עדיין לא יודעים מה יהיה האפיון שלו, זה יקבע בהמשך.
- **האם יהיה מועדון לאוכלוסייה המבוגרת?** יש רצון שההיבטים הללו שיקבלו מענה. בכל אופן נלקח בחשבון היקף שטחים ציבוריים שיוכלו לספק מענה לכך בתכנון. והנושא ידויק בהמשך התכנון. כמובן שהמינהלת תשמח לשמוע מבחינת התכנון ותשלב שימושים נוספים.
- **האם יהיו גני עירייה?** גני עירייה יתוכננו כחלק מהשטח הציבורי.
- **מי יישא בעלויות הפיתוח של השטחים הציבוריים?** יהיה הסדר מול היזם או שהעירייה תממן.
- **אנחנו רואים רק חלופה אחת, שהיא לא מספקת, מיושנת, ומשעממת. ברגע שמקצים שטח חום ולא מפזרים אותו בתוך השכונה – חוזרים לשנות '80.** התכנון לקח בחשבון אילוצים שונים.

במפגש שיתוף הציבור הקודם עלה נושא הרחקת מטרדים – הפרדת מגורים משימושים אחרים ושמירה על אופי השכונה, שיאפשר מרחב ציבורי רחב עבור כלל הציבור ובתוכו אימהות עם עגלות וכו'. בגלל המיקום של השכונה בקצה העיר – זיהינו צביון ייחודי וחשבנו שנכון לשמרו ולאפשר הפרדה בין שטחי הציבור ולשטחי המגורים.

- **דיירת מבקשת שיפנו את הצופים מהשכונה. הצופים מקיימים אירועים עם רמקולים רועשים, וחוסמים את הכניסה והיציאה לשכונה.** הצופים פועלים בשכונה לא מעט שנים, וימשיכו את פעילותם. אנחנו נשפר את התנאים לתושבים ולצופים עצמם ובפרט את נושא הגישה לשבט. התכנון נמצא בתהליך, ונושא הגישה לשבט הוא מרכזי בתכנון. תכנון הוא עניין של איזונים – תושבת אחת אמרה שהצופים מפריעים לה, ואחרת אמרה שהצופים חשובים לשכונה. הצופים הם גם קהילה בפני עצמה. זה אתגר תכנוני – למצוא מיקום אופטימלי על מנת שהשבט לא יפריע לתושבים, תוך מתן גישה בטוחה לילדים.

- **מה התכנון לבתי הכנסת?** הנושא עדיין מצוי בתכנון. העיקרון המנחה הוא לתכנון מבנה חדש, תוך בחינת שילוב עם שימור מבנה קיים, ובאופן שיכליל את שני בתי הכנסת הקיימים כיום, יסדיר את מצבם התכנוני ויאפשר מקום מכובד ומרווח לתפילה.

תנועה

- **אם יהיו בי"ס, מעונות יום ומעון לקשישים ולא תהיה אפשרות לחנות בשכונה, לא נפתור את בעיית החניות בשכונה ונמשיך לחיות כמו היום ולא נוכל לצאת מהרחובות כי תהיה צפיפות.** במסגרת התכנון מוצעות כניסות נוספות לשכונה, כמו היציאה לדרך ירושלים והחיבור לרחוב ארלוזורוב לכיוון מרכז העיר. בהיבטים תנועתיים זה אמור לעשות שינויים מאוד משמעותיים בשכונה כל כך קטנה. בנוסף לכך, פתרונות החניה של מבני המגורים יהיו בעיקר תת קרקעיים.

- **מה יהיה מערך התנועה לאזור הציבורי?** אנו רוצים לוודא שנותנים מענה אמיתי לכל מערך ההגעה, הורדה של ילדים וכדומה. מערך התנועה לאזור הציבורי יוצג בהמשך.

- **מבחינת פקקים, מה צפוי להיות?** אחת הסיבות המרכזיות לתכנית היא הטיפול ברשת הדרכים, תוך יצירת חיבורים חדשים לשכונה, כמו החיבורים לרחובות ארלוזורוב וביתר. חיבורים אלו אמורים להקל על זרימת התנועה.

- **הפתיחה של ברנר לכיוון ביתר מובילה לרחוב קטן בשכונה שעמוס כבר כיום.** אנו מנסים לחבר לרחובות אחרים והדבר נבחן תנועתי. עוד חיבורים מביאים עוד מכוניות אבל מאפשרים יציאות יותר קלות משכונה, באופן כללי, חיבורים נוספים אמורים להקטין את עומסי התנועה.

- **כיום יש מצוקת חנייה בשכונה, מה עושים עם זה?** כל החניות של הבניינים החדשים יהיו תת קרקעיות מוסתרות. לגבי הכניסות לחניונים, קשה להתחייב על המיקום המדויק בשלב הזה, אבל ככל שיתאפשר לא יהיו חניות עיליות, אלא כולן יהיו בתת הקרקע. גם לאזור הציבורי יוסדרו החניות.

- **לגבי החיבור בין ביתר לארלוזורוב, האם יאפשר תנועת כלי רכב איפה שהיום יש מעבר הולכי רגל? הפתרונות התחבורתיים עדיין מצויים בבחינה.**

פארק

- **מיקום הפארק נהדר, ומאפשר מעבר נוח ממנו.** שבילי הולכי הרגל יכולים לייצר חייץ טבעי, ולחבר ולקשר בין המגורים לשטחי הציבור בתוך השכונה, ולחבר גם את השכונה לסביבתה.
- **הייתי רוצה לראות פתרונות לחי ולצומח בשכונה והתייחסות של זואולוג מטעם העירייה לכך.** כחלק מההליך התכנוני נעשה סקר עצים, שקבע שיש לשמר עצים רבים בעלי איכות גבוהה בשכונה, ונעשתה עבודה יפה ורגישה בנושא אל מול שיקולי ההתחדשות. בשלב ההריסה של המבנים הקיימים נשלב גורם מטעם העירייה שיבחן אם יש בע"ח שיש להגן עליהם.

מסחר

- **מה מתוכנן להיות בקומות הקרקע? התכנית מאפשרת חנויות קטנות, שטחי מסחר קטנים, כמו חנות מכולת, בית קפה קטן .**
- **למה המסחר בבתי המגורים ולא במרכז מסחרי? שילוב מסחר במגורים הוא חיסרון מאוד גדול שצריך להימנע ממנו.** מבחינת שטחי מסחר, מדובר במסחר בהיקף קטן שיכניס חיים ולא מרכז מסחרי שפחות מתאים לאופי הקהילתי של השכונה שאנו מעוניינים לשמר. חשוב להגיד ששילוב שטחי מסחר בקומת המסד של בנייני מגורים קיים ורווח בארץ וגם בכל העולם. יחד עם זאת, פיזור שטחי המסחר בשכונה עדיין מצוי בבחינה.
- **בחלופה יש עירוב שימושים, וזה ישנה את אופי השכונה (למרות שקיים כיום מרכז מסחרי קטן).** לא הייתי רוצה שיהיה לי שטח מסחרי בבניין. יש רצון לספק מכולת ואזורי מסחר שכונתיים לרווחת התושבים על מנת שלא יצטרכו להוציא את הרכב ולצאת מהשכונה בכל פעם שיצטרכו לקנות משהו ברמה שכונתית, ולכן מתוכנן לשלב מסחר שכונתי ומידתי לאופי השכונה. השיטה היא לערב שטחי מסחר בפרופורציה שלא מהווה מטרד לתושבים, זו גישה חסכנית בשטח והיא הרווחת היום. מצד אחד יש תושבים שמבקשים עירובי שימושים, ומצד שני יש תושבים שלא. הכל זה עניין של איזונים ואנחנו שומעים אתכם ומנסים למצוא פתרונות. אנחנו רוצים לשלב מסחר מינימלי מצד אחד, וננסה למקם אותו בציר בעל עצימות גבוהה בשכונה.

גובלים

- **מה לגבי הבתים הגובלים? האם תהיה פגיעה בבתים שצמודים לקו הכחול מבחוץ? אזור הבתים הגובלים צבוע בצבע ורדרד במצגת התוכנית. גיבוש הקו הכחול נעשה ע"י העירייה והרשות להתחדשות עירונית. התכנית נמצאת במרחב קיים, זה מצב שהוא יחסית מוכר ויודעים להתמודד אתו. הניסיון הוא ליצור שטחים ירוקים שיהוו הפרדה בין הבניינים הקיימים שלא הולכים להתחדש במסגרת התוכנית, לבין הבניינים החדשים. גם מבחינת החיים העתידיים בשכונה, הרצון הוא ליצור כמה שיותר מרחבים כאלו.**
- **מה הדרך שבה הדיירים שגרים מחוץ לתחום התוכנית יכולים להשפיע על מספר הקומות שיהיו במתחם הזה? מספר הקומות בבניינים שעתידיים לקום, מאוד משמעותי לבתים הגובלים. אפשר לקבל ולהעביר את המידע הזה דרך המינהלת, ובמפגשים כמו זה. כמובן שיש גם הליך חוקי של התנגדויות, אך המטרה של המפגש היא לשמוע גם את דעתם של דיירי הבתים הגובלים כבר עכשיו, ולכן הם הוזמנו למפגש.**
- **בניינים שיורדים דרומה ולא מאפשרים מרווח ירוק, ההפרדה היא מאוד צרה.** חלקות המגורים של המגרשים היום, נקבעו בעבר. מבחינת מיקום הבניינים, האזור שמסומן בירוק כהה במצגת מיועד לגינות ומגדירים את הנושאים האלה במה שנקרא "קווי בניין". התב"ע היא במעמד חוקי,

זה מקבע את המרווח של הבניין בתוך שטח המגרש. לכן אפשר להבטיח את המרווחים האלה, בשלב מפורט יותר של התהליך ננסה להרחיב אפילו יותר את המרווח הזה, ככל הניתן.

- **דיירי הבניינים שמחוץ לתחום התוכנית רוצים שהמינהלת תשתף גם אותם (מביעים כעס בנושא חוסר השיתוף שלהם).** התכנית נמצאת בעבודה לפני השלב החוקי (סטטוטורי), אלא בשלב של הכנת מסמכי התכנית. נשמח לשמוע אתכם בנושא התוכנית. חולקו פליירים בתיבות הדואר, וגם דרך המוקד, נשלחו הודעות לכל דיירי הבתים הגובלים. המנהלת תיצור קשר עם הגובלים שהשתתפו במפגש.