

שאלות ותשובות – שיתוף ציבור לתכנית האסטרטגית להתחדשות עירונית מרכז העיר

- **כיצד ישפיע ציפוף וריבוי תושבים על איכות חיי התושבים במרכז העיר? האם יתאפשר קידום מסעדות ובתי קפה במרכז העיר, והאם יפותחו שירותי תרבות ופנאי לצעירים? ציפוף תושבים מעלה את רמת השירות לתושב כיוון שהוא מאפשר יותר פעילות במרחב העירוני. רחובות שבהם יש יותר פעילות הם רחובות בטוחים יותר. כמו כן, צפיפות מייצרת שוויון הזדמנויות, וכך צמצום של התפשטות העיר החוצה, דבר הפוגע בשטחים פתוחים.**
- **אילו בקורות יפקחו על כך? התכנית האסטרטגית מכילה מנגנוני תעדוף לגבי התחדשות מגרשית וכן לפרויקטים מתחמיים. המנגנונים מופיעים במצגת התכנית הנמצאת באתר.**
- **למה הליך קבלת היתר לתמ"א 38 לוקח כל כך הרבה זמן? מדוע אי אפשר לקבל היתר תוך שלושה חודשים? בקשות לתמ"א 38 הן בקשות מורכבות, כיוון שהן כוללות גם הסכמות מהדיירים, וכן תיאומים מורכבים עם גורמי עירייה וכן עם גורמים אחרים. יחד עם זאת, העירייה עושה את מירב המאמצים על מנת לקצר לוחות הזמנים.**
- **מדוע לא מחייבים את הקבלנים בהתחדשות עירונית לשמור על שוליים ירוקים בקווי מגרש צדדים ולנטוע עצים גבוהים בין המגרש לבין השכנים, כך שיהיו עצים תחליפיים לעצים שנכרתים? בכל תכנית להתחדשות עירונית מתבצע סקר עצים, כחלק מסקר זה, נקבעים עצים לשימור. כמו כן, כל תכנית כוללת תכנית פיתוח הכוללת התייחסות לנטיעות עצים בוגרים.**
- **האם נעשה סקר עצים במרכז העיר? נערך סקר טבע עירוני, מסקנותיו נכנסות כשיקול תכנוני בכל תכנית. בנוסף, כל תכנית כוללת סקר עצים.**
- **מה בקשר לשימור עצים? יש הרבה עצים ותיקים במרכז העיר שנותנים צל להולכי רגל ובערכיות גבוהה. נראה שכרגע זה לא בעדיפות וכל יום כמעט יש רשיון כריתה חדש בעיר? בכל תכנית חדשה נעשה סקר עצים. בסקר נקבע אילו עצים הם בעלי ערכיות גבוהה וראויים לשימור.**
- **מה יהיו עורקי התחבורה העיקריים לאור הרחבת הבניה? מערך התחבורה העירוני נשען על הרחובות הקיימים? התכנית האסטרטגית מציעה שיפורים למערך זה: שיפור הקישוריות, הרחבת דרכים, קידום שבילי הליכה ואופניים.**
- **מהי תכנית התחבורה הציבורית למרכז העיר? קיימת תכנית לשיפור שרות תח"צ, התכנית התפעולית לתחבורה ציבורית כולל מסלולי העדפה מתוכננת על ידי משרד התחבורה בשיתוף העירייה. ברחוב בן גוריון מתוכנן לעבור קו מטר, כמו כן ביים אלה הוחל בתכנון מהיר לעיר. הנושא תלוי גם במשרד התחבורה. רחוב העצמאות נמצא בתכנון בימים אלו כך שלא יהיו לאורכו חניות (מלבד בתחילתו) קיים**

תכנון לסלילת שבילי אופניים ומדרכות רחבות לאורכו. הפיכת רחוב סוקולוב לרחוב עם עדיפות לתח"צ נמצא בדיונים עם משרד התחבורה.

- מהי התכנית לחניה?** באופן כללי התכנית האסטרטגית מעודדת הכנסת חניות לרכבים פרטיים למגרשים הפרטיים, ותפנה מקום למשתמשי הדרך במרכז העיר. החזון הוא קידום הליכתיות, שבילי אופניים ותחבורה ציבורית, שתפחית את השימוש ברכב הפרטי. כמו כן, יש במרכז העיר קיים תכנון לחניון תת קרקעי ברחוב העצמאות.
- האם יש התאמה בין תכנית השימור לתכנית האסטרטגית?** תכנית השימור היא תכנית מאושרת, ויש התאמה בינה לבין לתכנית האסטרטגית.
- האם התכנית מרחיבה את הנגישות לדירות קטנות, וכן לזוגות צעירים, בני המקום וכו'?** אחד ממסלולי התעודף בתכנית הוא המסלול החברתי. בתוכו, יש עדיפות לתוכניות אשר מציעות דיור בר השגה. קריטריונים ואוכלוסיות יעד ספציפיות יקבעו בכל תכנית ותכנית בנפרד, לעת המימוש.
- כמה אחוזים מהבניה יוקצו לבעלי צרכים מיוחדים?** החלטת הועדה קובעת כי התכנית האסטרטגית תקצה דיור לבעלי צרכים מיוחדים. הכמות המדויקת תיקבע בהתאם לבחינת הצורך, הנערכת בימים אלו.
- האם המענה מבחינת תשתית ביוב השתפר?** נושא הביוב נבדק, ועלה כי ישנו מענה לצרכי הפיתוח כרגע, ועד להתחברות העתידית לשפד"ן. התכנית האסטרטגית כוללת מעקב ובקרה אחרי התאמת תשתיות לפיתוח.
- מדוע לא מוגבלת בניה במסגרת פינוי-בינוי ואילו בתמ"א 38 הפניה מוגבלת?** תכניות פינוי-בינוי (תכניות מתחמיות) יוצרות מענה לצרכי ציבור במסגרת התכנית, מה שלא קורה בתמ"א 38, ועל כן תכניות פינוי בינוי יכולות להתקדם, ככול שהן אכן יוצרות שטחי ציבור מתאימים. כמו כן, מימוש תמ"א 38 מהיר יותר ודורש, היערכות עירונית ותשתיתית זריזה.
- האם ניתן לבצע תמ"א 38 בבניינים בני 30 שנה? מדוע לא ניתן לבצע תמ"א על צמודי קרקע? האם ניתן להכין תכנית פינוי בינוי על פחות מ-24 יחידות דיור? התנאים לתמ"א 38 קבועים בהוראות התמ"א, ומספר יחידות הדיור הדרוש להכרזה על מתחם פינוי בינוי קבוע בחוק. יחד עם זאת, כל המסלולים לקידום תכניות פתוחים, וניתן לפנות למנהלת להתחדשות עירונית על מנת לברר מהו המסלול הנכון לכל פרויקט.**
- איזה משקל ניתן לנושא הבטיחות ברעידת אדמה בהחלטה על אישור תמ"א 38? מבנים מסוכנים הוחרגו מתוך ההחלטה על הקפאת תמ"א 38, והם נמצאים בעדיפות ראשונה. ככול ויש חשש לסכנה בבניין, יש לפנות למפקח על מבנים מסוכנים, באגף פיקוח על הבניה.**

- **כיצד התכנית האסטרטגית מיישמת את עקרונות הבניה הירוקה?** הבנייה הירוקה נעשית על פי תקן בניה ירוקה. הדרישה בהרצליה נעשית מעל הנדרש בתקן, והעיר מובילה ביישום נושא זה.
- **האם מתחם פינוי בינוי (הריסה ובניה) במרכז העיר נמצא בעדיפות על פני קידום של בניין בודד?** התכנית האסטרטגית קובעת כי קיימים שני מסלולים: מגרשי ומתחמי. במפת המדיניות, המופיעה בקובץ הנמצא באתר, ניתן לבחון את ההתאמה של כל אזור למסלול מגרשי או מתחמי. כלומר, אין עדיפות למי מהמסלולים, ודבר תלוי במיקום הפרויקט.
- **איך משתלב התכנון עם חוק המטרו ומס המטרו? התכנון מתייחס להתפתחות תחבורה ציבורית ובפרט למטרו?** סביב הרחובות הראשיים בהם יהיו מערכות הסעת המונים יקודמו תוכניות מתחמיות. מיסים והיטלים בסביבת המטרו יקבעו בהתאם לחקיקה שתחול בעת חישובם.
- **מה מעמד התוכנית הזו את מול "חלופת שקד", כלומר, האם היקף הבניה המותרת יגדל? חלופת שקד היא אחד המתווים האפשריים במסלול מגרשי. זכויות הבניה ייבחנו כל פרויקט לגופו, בהתאמה לסביבה ולתכנית האסטרטגית.**
- **האם נעשה סקר על בניינים מסוכנים העלולים לקרוס בסוקולוב?** הפיקוח על הבניה פועל באופן תדיר לפיקוח על מבנים בעיר. יחד עם זאת, חשוב לציין כי האחראיות לתקינות המבנה נמצאת על בעלי הנכסים.
- **התייחסותכם לעירוב שימושים במרכז העיר בדגש על רחובות צדדיים חד סטריים.** התכנית מגדירה רחובות לעירוב שימושים אינטנסיבי ולעירוב שימושים פחות. המידע נמצא במפת המדיניות.
- **האם הפרוגרמה לצרכי ציבור לקחה בחשבון מענה לביקושים לבתי ספר תיכוניים?** באופן כללי נעשות בדיקות תדירות לגבי צרכי החינוך בעיר, כולל בתי הספר התיכוניים. המענה הפרוגרמטי הדרוש לתיכוניים יופיע בתכנית האב לחינוך של העיר, ולא בתכנית זאת.
- **מה לגבי התנגדות רשות התעופה לכל האזור שמתקבלות עכשיו כמעט בכל פרויקט עם תוכנית חדשה?** ככול והתכנית שהוגשה נמצאת בסמכות הועדה המקומית, הועדה המקומית לתכנון ובניה דנה בכל התנגדות על פי חוק.
- **מדוע התוכנית הזו מוגדרת כתוכנית מיוחדת? מה המשמעות של הגדרה זו? תחת איזו היררכיה היא נמצאת?** התכנית אינה תכנית מיוחדת, אלא מסמך מדיניות.
- **האם קיימת תכנית של שטחים ירוקים במרכז העיר?** התכנית האסטרטגית זיהתה את השטחים הציבוריים הפתוחים במרכז העיר, וכן סכמה את הצרכים הנוכחיים והעתידיים, ונמצא כי אין מחסור כרגע בשטחים אלו, ולא צפוי מחסור עתידי.

- מה קורה עם הפחד ללכת ברחוב סוקולוב? תעשו תמ"א לכל הפיצוציות שמלאות עבריינים! רחוב סוקולוב הוא בעדיפות, וישנם לא מעט פרויקטים חדשים שמקודמים עליו בשלבי מימוש שונים.
- אנחנו שומעים הרבה מיזמי מתחמים על רמת הוודאות שהעירייה והמינהלת צריכים לתת להם. אודה על הסברים בנושא. אחת המטרות של התכנית האסטרטגית היא לתת וודאות תכנונית ליוזמים, תושבים, וכל בעל עניין אחר, כך שיהיה ניתן לתכנן מתוך הבנה מלאה של תפיסת העירייה את מרכז העיר.
- תמא 38/1 דווקא שומרת על המשקל הקיים ופוגעת פחות בבניינים השכנים. למה לתת תעודף לפינוי בינוי שבו הקבלן מקבל זכויות גדולות ואינו מתחשב במרקם הבניינים השכנים? תמ"א 38, הן במתווה הריסה ובניה והן במתווה חיזוק מתבצעת במקומות המתאימים להתחדשות מגרשית, ואילו פינוי בינוי מתבצע במקומות שנמצאו מתאימים להתחדשות מתחמית (בעיקר על הרחובות הראשיים). מסלולים אלו מיועדים לאזורים שונים ואינם מתועדפים אחד על חשבון השני.
- האם קיימת מדיניות לגבי גובה בניינים ברחובות ראשיים במרכז העיר? כן, המידע מופיע במפת המדיניות.
- אני יודע שבערים אחרות המנהלת להתחדשות עירונית נוקטת בגישה פרואקטיבית: עוזרים לדיירים להתאגד, ומציעים איזו תוכנית מציאותית (מבחינת רווח לדיירים ורווח לקבלן), ואפילו מכתיבים חוזה ומפרט אחיד כך שדיירים לא יפלו על יזמים שמבטיחים דברים לא מציאותיים או לא יזכו להגנות מתאימות. מה דעתכם? ישנם מתחמי פינוי בינוי אשר מקודמים על ידי העירייה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (מסלול רשויות), ובהם העירייה אכן מובילה את התהליך, מבחינה חברתית ותכנונית. כאשר הפרויקט מקודם על ידי יזם או על ידי הדיירים, המנהלת מסייעת בידע והסברה. יחד עם זאת, המנהלת אינה מתערבת בנושאים מסחריים כמו עריכת החוזה, מפרט דירות התמורה וכו'.
- מה השקפת העירייה והמינהלת על הגמישות החדשה בתקן 21? המדיניות הכלכלית בהתחדשות עירונית מפורסמת במסמך המדיניות הכלכלית.
- ממתן תיושם האסטרטגיה החדשה שהוצגה? ומה עתיד של בקשות להתחדשות עירונית המצויות כבר בטיפול? האסטרטגיה תיושם בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, לאחר שזאת תדון בהתייחסויות הציבור לתכנית. תוכניות שכבר מקודמות ימשיכו להתקדם כרגיל.