

## תשובות המינהלת להתחדשות עירונית לשאלות שהוצגו לפני ובמהלך כנס רבי עקיבא ושיכון דרום צפון

### כמה זמן ייקח עד להריסת הבניינים?

הריסת הבניינים תלויה בכמה גורמים. מן הצד האחד במצב בו יש מספיק הסכמות ניתן להתקדם מבחינה סטטורית, כך שמבחינה זו ההתקדמות תלויה בבעלי הנכסים. מן הצד השני המנהלת יודעת לקדם מצדה תכניות פינוי בינוי במהירות וביעילות, לראיה, כל הפרויקטים המקודמים בעיר בשלבים השונים.

### מה עומד להיבנות? והאם התכנון סגור?

בכנס הוצגו ה"עקרונות קשיחים" מהבחינה האסטרטגית לאזור שיכון דרום – רבי עקיבא וכן יהודה וה"הקו הכחול" של כל תכנית, שהוא למעשה הגבול של כל אחת מהתכניות כך שהתכנון אינו קבוע ונתון עדיין לשינויים. כאשר התכנון יוסדר וייסגר יוכנו תכניות ונספחים למתחמים, זאת בכפוף להחלטות הוועדה, התכנית תופקד ותפורסם לציבור.

### מה פתרונות התנועה והחניה למתחם?

במתחמים השונים אין עדיין פתרונות חניה מוסדרים, התכניות יצטרכו לעמוד בתקני החניה שיקבעו בעת הכנת מסמכי התכנית, וינתן פתרון חניה אשר יכלול חניונים תת קרקעיים. למתחם כולו הוצג מערך כללי של הרחבת זכות הדרך של רחוב רבי עקיבא והפיכתו לדו סיטרי, הסדרת מערך "נשק וסע" לבית ספר "לב טוב", הסדרת מערך שבילי אופניים והולכי רגילה לתחבורה "רכה".

### כיצד התכנית מעודדת הליכה ברגל ומרחב ציבורי פעיל?

ברחוב בן גוריון מתוכננת חזית מסחרית פעילה אשר תעודד הליכה ברגל לאורך הרחוב זאת כחלק מראיה עירונית כוללת. לאורך רחוב רבי עקיבא מתוכננת הרחבה משמעותית של זכות הדרך זאת על מנת לייצר מדרכות רחבות, שבילי אופניים ושבילי הליכה אשר יחברו את רחוב רבי עקיבא לרחוב א.ד. גורדון ובהמשך לרחוב ביל"ו. כל אלו עתידים לשפר את מערך ההליכה ברגל באזור זה.

### האם יש תלות בין מתחמים ולמתחם שיכון דרום?

קיימת ראייה אסטרטגית של כל אזור דרום מרכז העיר ביחס למענים לצרכי ציבור ופתרונות תנועה וחניה. יחד עם זאת, כל מתחם יוכל להבנות עצמאית עם היזמים שנבחרו על ידי דיירי כל מתחם.

### איך תנופת הבניה מסתדרת עם המחסור הצפוי בתשתיות הנדסיות?

כל תכנית או היתר מלווים על ידי גופי התשתיות, הנדרשים לבדוק את המענה לתוספת הדירות המוצעת. לעיתים הדבר מחייב שלביות ביצוע לשמירה על מענה מיטבי. במקביל העיריה פועלת ומקדמת שיפורים תשתיתיים לטובת התחדשות. בנוסף לכך, יש לציין כי התחדשות עירונית מאפשרת ומשפרת את ההתחדשות של התשתיות ההנדסיות העירוניות כגון מים וביוב.



## האם אפשר להבטיח שהבניינים יבנו בהינף אחד ללא שלביות?

ישנה העדפה שהבניינים יבנו בהינף אחד, מאחר ומדובר במתחמים קטנים יחסית, אך לא ניתן להבטיח זאת מאחר והדבר תלוי במצב מענה לתשתיות הנדסיות ועירוניות.

## האם תמורה מאוזנת ושקופה על בסיס עקרונות תקינים?

בחקיקה הקיימת אין התייחסות מפורשת לדרישה לשוויוניות בתמורה בין בעלי הדירות, למעט במקרים בהם אחד מבעלי הדירות מקבל תמורה עודפת עבור קידום הפרויקט לטובת היזם, ואז הוא מחויב לדווח על כך לבעלי הדירות האחרים יחד עם זאת, הפסיקה לאורך השנים קבעה שהתמורה צריכה להיות שוויונית. אנו ממליצים לעגן זאת בהסכמים, כך שלא ניתן יהיה לתת תמורה עודפת מבלי הסכמת הנציגות/ עו"ד דיירים. זאת למעט מקרים חריגים שבהם החוק מחייב תמורה נוספת, כגון- לבעלי מוגבלויות.

## האם יש התכנות לפרויקט(לאור התנגדות של השכונה)?

כל פרויקט להתחדשות עירונית הוא תהליך מורכב שמחייב שיתוף, הסכמת דיירים ואיזון עם הסביבה. כאשר תכניות אלו מצויות בשלבים ראשוניים- לבחינת החלופה המוצגת באמצעות הקשבה וקבלת התייחסות הדיירים לטובת שיפורה ועדיין לא עברה לשלב של התנגדויות.

## באיזה שלב ניתן לקנות דירות בבנייה החדשה של "הפינוי בינוי".

יש לעקוב אחרי פרסום היזמים.

**אנחנו דיירים ברבי עקיבא 5. חשוב לנו מאד בסוף התהליך להמשיך להתגורר באזור הדירות שלנו ולא על רחוב בן גוריון הסואן. היזם לא מתחייב שכך יהיה. עובדה שגורמת לנו להתנגד לפרויקט. לא נסכים להרעת תנאי המחיה שלנו. האם המנהלת יכולה לסייע בנושא?**

תהליך פינוי בינוי מבוסס על הסכמות ופשרות של הצדדים השונים על מנת למקסם את הרווחים של כל הצדדים. באופן עקרוני המינהלת אינה מתערבת בהסכמים חוזיים ובתמורות שמציעים היזמים לדיירים. אנו ממליצים לנציגות הבניין להיות מעורבת וביחד למצוא פתרונות שישביעו את רצון שני הצדדים. ללא הסכמת הדיירים בבניין לא יהיה פרויקט ומאידך אין ספק שהפרויקט יכול לתרום רבות לתושבים השכונה, ולכן זהו האינטרס של כולם למצוא פתרון.

## לא נראה לי שאפשר להרחיב משמעותית את רחוב רבי עקיבא שרובו בנוי ?

שתי התכניות הנסמכות על רחוב רבי עקיבא מאפשרות את הרחבתו. הן חלק מהראיה האסטרטגית להתחדשות באזור זה וכפי שהוצגה במצגת ובכנס.

## למה ביה"ס מורחב ע"ח השטח של רבי עקיבא ואיך רמפה אחת תספיק לכל הדיירים ולמה עושים חנייה ציבורית במתחם של רבי עקיבא ו' 5

תוספת של דירות מחייבת מענה לשטחי ציבור. ולכן בכל תכניות פינוי בינוי נבחן הצורך במענה ובהתאם לכך מוקצה שטח ייעודי זה. אופן ורוחב הגישה למרתפי החניה יבחנו מול אגף תשתיות, בשלב מתקדם יותר של התכנית. במסגרת תכניות נדרש לספק מענה לכלל המשתמשים של השימושים השונים בתכנית, לרבות משתמשי המסחר, המגורים ומבני הציבור. יחד עם זאת, בשלב זה לא נקבע עדיין את היקף החניות הנדרש למטרות אלו.



### **כמה זמן ייקח עד להריסת הבניינים?**

הריסת הבניינים תלויה בכמה גורמים. מן הצד האחד במצב בו יש מספיק הסכמות ניתן להתקדם מבחינה סטטורית, כך שמבחינה זו ההתקדמות תלויה בבעלי הנכסים. מן הצד השני המנהלת יודעת לקדם מצדה תכניות פיננסי ובינוי במהירות וביעילות, לראיה, כל הפרויקטים המקודמים בעיר בשלבים השונים.

### **מה עומד להיבנות? והאם התכנון סגור?**

בכנס הוצגו ה"עקרונות קשיחים" מהבחינה האסטרטגית לאזור שיכון דרום – רבי עקיבא ובן יהודה וה"הקו הכחול" של כל תכנית, שהוא למעשה הגבול של כל אחת מהתכניות כך שהתכנון אינו קבוע ונתון עדיין לשינויים. כאשר התכנון יוסדר וייסגר יוכנו תכניות ונספחים למתחמים, זאת בכפוף להחלטות הוועדה, התכנית תופקד ותפורסם לציבור.

### **מה פתרונות התנועה והחניה למתחם?**

במתחמים השונים אין עדיין פתרונות חניה מוסדרים, התכניות יצטרכו לעמוד בתקני החניה שיקבעו בעת הכנת מסמכי התכנית, וינתן פתרון חניה אשר יכלול חניונים תת קרקעיים. למתחם כולו הוצג מערך כללי של הרחבת זכות הדרך של רחוב רבי עקיבא והפיכתו לדרך סיטרי, הסדרת מערך "נשק וסע" לבית ספר "לב טוב", הסדרת מערך שבילי אופניים והולכי רגילה לתחבורה "רכה".

### **כיצד התכנית מעודדת הליכה ברגל ומרחב ציבורי פעיל?**

ברחוב בן גוריון מתוכננת חזית מסחרית פעילה אשר תעודד הליכה ברגל לאורך הרחוב זאת כחלק מראיה עירונית כוללת. לאורך רחוב רבי עקיבא מתוכננת הרחבה משמעותית של זכות הדרך זאת על מנת לייצר מדרכות רחבות, שבילי אופניים ושבילי הליכה אשר יחברו את רחוב רבי עקיבא לרחוב א.ד. גורדון ובהמשך לרחוב ביל"ו. כל אלו עתידים לשפר את מערך ההליכה ברגל באזור זה.

### **האם יש תלות בין מתחמים ולמתחם שיכון דרום?**

קיימת ראייה אסטרטגית של כל אזור דרום מרכז העיר ביחס למענים לצרכי ציבור ופתרונות תנועה וחניה. יחד עם זאת, כל מתחם יוכל להבנות עצמאית עם היזמים שנבחרו על ידי דיירי כל מתחם.

### **איך תנופת הבניה מסתדרת עם המחסור הצפוי בתשתיות הנדסיות?**

כל תכנית או היתר מלווים על ידי גופי התשתיות, הנדרשים לבדוק את המענה לתוספת הדירות המוצעת. לעיתים הדבר מחייב שלביות ביצוע לשמירה על מענה מיטבי. במקביל העיריה פועלת ומקדמת שיפורים תשתיתיים לטובת התחדשות. בנוסף לכך, יש לציין כי התחדשות עירונית מאפשרת ומשפרת את ההתחדשות של התשתיות ההנדסיות העירוניות כגון מים וביוב.

### **האם אפשר להבטיח שהבניינים יבנו בהינף אחד ללא שלביות?**

ישנה העדפה שהבניינים יבנו בהינף אחד, מאחר ומדובר במתחמים קטנים יחסית, אך לא ניתן להבטיח זאת מאחר והדבר תלוי במצב מענה לתשתיות הנדסיות ועירוניות.



## האם ישנה חובת תמורה מאוזנת ושקופה על בסיס עקרונות תקינים?

בחקיקה הקיימת אין התייחסות מפורשת לדרישה לשוויוניות בתמורה בין בעלי הדירות, למעט במקרים בהם אחד מבעלי הדירות מקבל תמורה עודפת עבור קידום הפרויקט לטובת היזם, ואז הוא מחויב לדווח על כך לבעלי הדירות האחרים יחד עם זאת, הפסיקה לאורך השנים קבעה שהתמורה צריכה להיות שוויונית. אנו ממליצים לעגן זאת בהסכמים, כך שלא ניתן יהיה לתת תמורה עודפת מבלי הסכמת הנציגות/ עו"ד דיירים. זאת למעט מקרים חריגים שבהם החוק מחייב תמורה נוספת, כגון- לבעלי מוגבלויות.

## האם יש התכנות לפרויקט (לאור התנגדות של השכונה)?

פרויקט להתחדשות עירונית הינו תהליך מורכב שמחייב שיתוף, הסכמת דיירים ואיזון עם הסביבה. מינהלת התחדשות ומינהל הנדסה מקדמים את התוכנית ומציגים אותה בכנס זה לצורך הצגתה לציבור. התוכניות שהוצגו מצויות בשלבים ראשוניים ועדיין לא עברה לשלב של התנגדויות.

## באיזה שלב ניתן לקנות דירות בבנייה החדשה של "הפינוי בינוי".

הדירות החדשות של הפרויקט ימכרו על ידי היזמים, יש לעקוב אחרי הפרסום שלהם.

**אנחנו דיירים ברבי עקיבא 5. חשוב לנו מאד בסוף התהליך להמשיך להתגורר באזור הדירות שלנו ולא על רחוב בן גוריון הסואן. היזם לא מתחייב שכן יהיה. עובדה שגורמת לנו להתנגד לפרויקט. לא נסכים להרעת תנאי המחייבה שלנו. האם המנהלת יכולה לסייע בנושא?**

תהליך פינוי בינוי מבוסס על הסכמות ופשרות של הצדדים השונים על מנת למקסם את הרווחים של כל הצדדים. באופן עקרוני המינהלת אינה מתערבת בהסכמים חוזיים ובתמורות שמציעים היזמים לדיירים. אנו ממליצים לנציגות הבניין להיות מעורבת וביחד למצוא פתרונות שישביעו את רצון שני הצדדים. ללא הסכמת הדיירים בבניין לא יהיה פרויקט ומאידך אין ספק שהפרויקט יכול לתרום רבות לתושבים השכונה, ולכן זהו האינטרס של כולם למצוא פתרון.

## לא נראה לי שאפשר להרחיב משמעותית את רחוב רבי עקיבא שרובו בניו ?

שתי התכניות הנסמכות על רחוב רבי עקיבא מאפשרות את הרחבתו. הן חלק מהראיה האסטרטגית להתחדשות באזור זה וכפי שהוצגה במצגת ובכנס.

## למה ביה"ס מורחב ע"ח השטח של רבי עקיבא ואיך דמפה אחת תספיק לכל הדיירים ולמה עושים חנייה ציבורית במתחם של רבי עקיבא ו' 5

תוספת של דירות מחייבת מענה לשטחי ציבור. ולכן בכל תכניות פינוי בינוי נבחן הצורך במענה ובהתאם לכך מוקצה שטח ייעודי זה. אופן ורוחב הגישה למרתפי החניה יבחנו מול אגף תשתיות, בשלב מתקדם יותר של התכנית. במסגרת תכניות נדרש לספק מענה לכלל המשתמשים של השימושים השונים בתכנית, לרבות משתמשי המסחר, המגורים ומבני הציבור. יחד עם זאת, בשלב זה לא נקבע עדיין את היקף החניות הנדרש למטרות אלו.



עפ"י התוכנית נראה כי מתוכננת הרחבה של רחוב רבי עקיבא במתחם המתוכנן על ידי אשדור וכן במתחם השני אך נראה כי במוכוז ביס לב טוב לא יז ועל כן ייווצר צוואר בקבוק ברחוב. כיצד מתוכנן פתרון לבעיה?

במסגרת הראיה האסטרטגית, נלקח בחשבון הרחבת רחוב רבי עקיבא לכל אורכו, כדי לאפשר את שיפור התנועה.

## האם אפשר לקיים את הפרויקט ללא שני הבניינים הסמוכים ללב טוב שם יש התנגדות דבה לפרוייקט?

העקרונות האסטרטגים שהעירייה קבעה להתחדשות מתחמי הפינוי בינוי, מחייבים את התחדשות כלל הבניינים בכל מתחם. ולכן, כל פרויקט מקודם כתוכנית אחת. כיום ישנן הסכמות בכל הבניינים, בהתאם לשלב בו הפרויקט נמצא כעת. יחד עם זאת, על מנת להוציא לפועל יש צורך בהסכמה של 80% מהתושבים לביצוע הפרויקט.

## האם הפרויקטים של שיכון דרום - דרום והפרויקט הזה יהיו מתוזמנים?

כל פרויקט מקודם באופן עצמאי מינהלת התחדשות עירונית, וכלל מינהל הנדסה עושים מאמצים על מנת לתאם את נוחות התושבים במהלך הבנייה.

למה אתם לא מציגים הדמייה שלמה של כל התכנון של מתחמי שכון דרום יחדיו כדי שנוכל להבין באיזו סביבה אורבנית של מגדלים אנחנו עתידים לחיות? ומדוע לא כל התכנון משותף - לווינשטיין, אשדור ואיסיאר בתכנון אחד.

העירייה מקדמת את ההתחדשות בראיה אסטרטגית כדי לשמור על איכות המענה לתשתיות העירוניות והציבוריות. יחד עם זאת, כל מתחם התקדם בקצב שונה לאור הסכמות דיירים ובשלות של הפרויקט. במסגרת הכנס הוצגו ע"י האדריכלים המתחמים הרלוונטים לכנס עצמו ולדיירי כל מתחם.

כיצד אמורים להתנהל תושבי שיכון דרום צפון כאשר תחל העבודה בפינוי שיכון דרום, הן מבחינת תעבודה וחניה ברחוב רבי עקיבא, צריך לקחת בחשבון שישנם תושבים עם מוגבלויות

במסגרת היתרי הבניה ותכניות להתארגנות אתר והסדרי תנועה זמניים, יתואם שלביות הביצוע- ההריסה והבניה. זאת כדי להבטיח את נוחות ובטיחות הדיירים, התלמידים ותושבי הסביבה במהלך הבנייה.

## מה מרחק חזית הבניינים מרח בן גוריון?

מדובר בתכנית ראשונית המוצגת להתייחסות התושבים. נושא המרחקים עדיין לא נבחן.

## האם ניתן לקבל את הקישור להקלטת מפגש זה?

[ניתן לראות את הכנס בפייסבוק המינהלת להתחדשות עירונית בקישור בלחיצה כאן.](#)

איפה אפשר לראות את התכנית המאושרת של שיכון דרום-דרום הבנתי שמדובר על בניינים של 30 קומות...?

התכנית מפורסמת באתר העירייה ובאתר "תכנון זמין".

## מי הנציגות? מה התמורה לנציגות?

חברי הנציגות הינם בעלי בתים שהתנדבו לפעול למען קידום תוכנית פינוי בינוי בבניין. הנציגות אינה אמורה לקבל תמורה בעבור התנדבותה.

## האם התכנית פתוחה גם ליזמים נוספים? חשוב לעשות מכרז יזמים

תהליך פינוי בנוי במתחמים אלו הובל על ידי היזמים השונים, נבחרו נציגים, נערכו כנסים כחוק וכיום מקודם ההסכם של כל התושבים מול היזמים. מכרז יזמים אינו רלוונטי בשלב זה.