17.11.26

כנס התנעה לתכנית התחדשות עירונית במתחם חבצלת-מרגנית - נשר

משתתפים:

כ-65 תושבים ובעלי זכויות במתחם. עיריית נשר: מירי לב וקסלר, ראש המנהלת להתחדשות עירונית נשר; עו"ס איליה רץ, מנהל תחום חברה וקהילה במנהלת. **נציגת רשות מקרקעי ישראל:** לימור רוטיץ. **צוות התכנון:** אדר' אלון ניסן, משרד כנפו קלימור אדריכלים. **ניהול הפרויקט:** ניקול לובודה ושיר חשקו, חברת תגל. **צוות ליווי חברתי:** נורית צ'סניק שקד, חברת פיפל - תכנון עירוני-חברתי.

מטרת המפגש הייתה להציג את תחילת התהליך, את הגורמים המלווים, את גבולות המתחם ואת עקרונות התכנון הראשוניים, להסביר את ההליך החברתי ואת זכויות התושבים, ולשמוע כבר בשלב מוקדם את השאלות, החששות והצרכים של התושבים ובעלי הזכויות.

רקע על התכנית

- התכנית מקודמת במסלול רשויות, בהובלת עיריית נשר ובמימון רשות מקרקעי ישראל, שבוחרות את צוות התכנון ומלוות את התכנית עד לאישורה.
- בשונה ממסלול יזמים, את תכנון התב"ע (תוכנית בניין עיר) מוביל צוות תכנון מטעם הרשות המקומית ורמ"י (רשות מקרקעי ישראל), ומושם דגש על תכנון שכונתי איכותי עם תועלות ציבוריות.
- התוכנית תיצור תכנון כולל לכל המתחם ולא חידוש בניין-בניין: מגורים, מבני ציבור, שטחים ירוקים, מסחר, תנועה ותשתיות.
- המתחם משתרע על כ-63 דונם בשכונות גבעת עמוס ורמות יצחק, ובו כ-284 יחידות דיור ברחובות חבצלת, המרגנית וצה"ל

התכנון נמצא בשלב ריאשוני.

דברי פתיחה

מירי לב וקסלר, ראש המנהלת להתחדשות עירונית נשר

מירי ציינה כי זו תחילת דרכה בתפקיד ומרגש עבורה לפתוח את התהליך יחד עם התושבים. הדגישה שבהתחדשות עירונית יש רצון לחדש לא רק את הבניינים אלא את המרחב כולו: התשתיות, המרחב הציבורי דבר המשפיע על איכות החיים של התושבים. הדרך עוד ארוכה, ולאורכה יהיו כמה אבני דרך שבהן נרצה לשמוע את התושבים, מתוך כוונה לשותפות מרבית.

לימור רוטיץ, רשות מקרקעי ישראל

רמ"י מקדמת עם עיריית נשר פרויקטים רבים של התחדשות עירונית, לאור העובדה שהמדינה צפופה יש צורך לחדש את השטחים בתוך העיר. הצוות מגיע אל התושבים כבר בתחילת התהליך כדי לשמוע אותם ולזכור, בזמן התכנון, שהשכונה מתוכננת עבורם. לימור ציינה שהתהליך לא יהיה קל, אך יש את כל התנאים להצלחה: צוות תכנון ותיק ומנוסה, מתחם גדול ומיקום מצוין בסמוך לטכניון.

סוגיות עיקריות שעלו מהצוות:

<u>עקרונות התכנון</u>

צוות התכנון הציג ארבעה עקרונות מנחים:

- שמירה על אופי המקום
- חידוש ומיגון מבני המגורים
- שימור וחיזוק האוכלוסייה הקיימת
- התחשבות בטופוגרפיה הקיימת

המתחם מתאפיין בהפרשי גובה משמעותיים בין רחוב חבצלת לרחוב המרגנית, במבטים לנוף ולים ובשטחים ירוקים, ובהם פארק כוכב. התכנון יבחן שטחים ירוקים נגישים וחיבורים בין המפלסים. התכנון יבחן גם תמהיל דיור הלוקח בחשבון את האוכלוסיה הקיימת והעתידית.

<u>התארגנות התושבים</u>

- מצב קיים: בחלק מהבניינים קיימת התארגנות מול עורך דין ויזם, בניין אחד במתחם מתארגן באופן עצמאי בסיוע המנהלת, ובשניים מהבניינים טרם קיימת התארגנות.
- התהליך הרצוי: הקמת נציגות דיירים בכל בניין, בחירת עורך דין דיירים, שמאי ומפקח, בחירת יזם וחתימה על הסכם מולו.
- מומלץ לחתום על מסמכים מול יזמים או מארגנים רק לאחר התייעצות עם המנהלת להתחדשות עירונית ועם צוות הליווי החברתי של התכנית.

פירוט מלא על שלבי ההתארגנות ועל תפקיד הנציגות מופיע במצגת הכנס, המצורפת לסיכום זה.

<u>זכויות אוכלוסיות מיוחדות</u>

במהלך הכנס הוצגו הזכויות של אוכלוסיות שונות בתהליך, ובהן בעלי דירות בגיל זקנה, אנשים עם מוגבלות ודיירי דיור ציבורי. תושבים המעוניינים במידע מלא בנושא, ובסיוע במימוש זכויותיהם, מוזמנים לפנות לצוות הליווי החברתי.

<u>לוחות זמנים</u>

לפי לוח זמנים משוער, שלב התכנון והאישור, בהובלת רמ"י ועיריית נשר, צפוי להימשך כשלוש שנים. במקביל יתארגנו התושבים לבחירת נציגות, עורך דין ויזם. לאחר מכן, בהובלת היזם שייבחר, נדרשות כשנתיים לתכנון הבינוי והוצאת היתר בנייה, ועוד כשנתיים-שלוש לפינוי, לבינוי ולאכלוס.

עיקרי הדברים שעלו מהתושבים:

- **הסכמים קיימים מול יזמים**
בחלק מהבניינים במתחם כבר קיימת התארגנות, ובחלקם נחתמו הסכמים מול עורך דין ויזם. תושבים שאלו מה משמעות התכנית עבורם.
הובהר כי ההסכמים וההתחייבויות החוזיות בין בעלי הדירות ליזם נשארים בתוקף. הערות אזהרה שנרשמו הן סוגיה חוזית הנובעת מההסכם עם היזם, ואינן קשורות ללוח הזמנים של התכנית או למסלול הרשויות.

- **תכנון כולל למתחם**
עלתה תחושה כי התכנית מחזירה את התהליך לנקודת ההתחלה עבור החלק במתחם שעבורו קודמה תכנית על מספר מבנים בודדים, באמצעות יזם.

הוסבר כי תכנון כולל הכרחי כדי לאפשר התחדשות לכלל תושבי המתחם, ולא רק לבניינים בודדים. ההתארגנות הקיימת נשארת תקפה, ויזמים הפעילים במתחם יוכלו, במסגרת נוהל שיתוף יזם בתהליכי תכנון, להגיש מסמכים ולהשתתף בתכנון בהתאם לנוהל. עוד הובהר כי התכנית תאושר כתב"ע אחת לכל המתחם, אך המימוש יוכל להתבצע בתתי-מתחמים שאינם תלויים זה בזה.

- **תמורות לבעלי הדירות**
נושא התמורות עלה כעניין מרכזי.
הובהר כי התב"ע אינה קובעת את התמורות האישיות, אלא את המסגרת התכנונית: כמות הדירות וגודלן הממוצע, גובה הבניינים ומספר הקומות המרבי, היקף המסחר, המשרדים, מבני הציבור והשטחים הפתוחים ומיקומם. התמורות נקבעות במשא ומתן בין בעלי הדירות ליזם, בליווי עורך דין ויועצים מטעמם, והעירייה ורמ"י אינן מתערבות בהן. גם התכנון המפורט של הדירות עצמן (חלוקת החדרים וכדומה) אינו נקבע בתב"ע.

- **עלויות אחזקה ודמי ניהול בבניינים החדשים**
תושבים הביעו חשש מעלויות האחזקה בבניינים חדשים.
הוסבר כי הפתרון המקובל הוא חוזי: מימון הפרש דמי הניהול למשך כעשר שנים לדיירים החוזרים ולבני משפחה מדרגה ראשונה, שייקבע בשלב מכרז היזמים.
בנוסף אדר' אלון ניסן דיבר על תמהיל הדיור, דירות קטנות וניסיון לשלב בנייה מרקמית (נמוכה יותר, עד כ-10 קומות), ולא רק של מגדלים שבהם עלויות התחזוקה שלהן גבוהות יותר בשל המערכות המורכבות הנדרשות לתפקוד השוטף.

- עלה נושא הדירות הקטנות, המותאמות להשכרה לסטודנטים של הטכניון.

מה בהמשך ?

- עדכונים שוטפים לתושבים בקבוצות וואטסאפ, במיילים ובאתר המנהלת להתחדשות עירונית באתר העירייה.
- כנסים נוספים לאורך אבני הדרך, ובהם יוצגו חלופות התכנון.
- הפצת סקר תושבים (באמצעות הברקוד שחולק בכנס וישלח גם בקבוצה), הפתוח גם לשוכרים ולדיירי דיור ציבורי. באמצעותו צוות התכנון יקבל מידע מהשטח על הצרכים, העמדות והציפיות, שילקחו בחשבון בתכנון בנוסף למכלול הדיסציפלינות.
- בבניינים שעדיין אינם מאורגנים, ניתן לפנות לצוות הליווי החברתי לסיוע בהקמת נציגות.

מצגת הכנס תופץ לתושבים יחד עם סיכום זה.





ליצירת קשר:

יועצי החברה PEOPLE

נורית צ'סניק שקד פיפל | תכנון עירוני-חברתי

טלפון: 050-7796500

מייל: nurit@pplan.co.il

מנהל תחום חברה וקהילה במנהלת העירונית:

עו"ס איליה רץ

טלפון: 04-8299204 | 050-3432970

ilia.r@nesher.muni.il