

סיכום פגישה – ר"א שינוי מסמך מדיניות

נכחו בפגישה:

תושבים: דן פרייס, אבי ורבר, אבי ולבסקי, ברכה בן שמאי, ניר כפתורי, איתן עקיבא (יו"ר ועד השכונה), חמדה דרבקין, אלי שמואלי, יהון לובינסקי, שני גרנק, נעה סקלי, נטלי גלעדי-דורון, חיים קורן, אלי גרינפלד, תמי אורנשטיין, נעמה ידלין.

עירייה ויועצים: רוני קינסברונר (כלכלן), אדר' ערן וקסלר (צוות תכנון צפון), יוסי ספורטא (מנהל מרחב צפון מערב הנכנס, מינהל קהילה), עירד אלעד ומשה פרידמן (חב' ברק-פרידמן, שמאים), ד"ר אהובה ווינדזור (יועצת לשיתוף הציבור בתכנון).

מטרת הפגישה: עדכון הנחיות לתמ"א 38 בשכונה במסמך המדיניות.

לאחר אישור מסמך המדיניות ב-2014 העירייה הגבילה פרויקטים של התחדשות עירונית במטרה לשמר את אופי השכונה, וזאת באמצעות ס' 77 (הכרזה על קיום תוכנית) וס' 78 – הקובע תנאים להוצאת היתרים. לפרסום ולמגבלות זמן קצב של 3 שנים, שעומדות להסתיים באמצע 2017. לאור אי-המימוש של תמ"א 38 בשכונה מוצע לשלב במגבלות עדכון שיעודד פרויקטים כאלה למבנים שלמים.

הנושא המרכזי המטריד את העירייה לגבי תוכניות ההתחדשות בר"א: פגיעה במרחב הפתוח שבין הבניינים. כיום הגובה של הבניינים ביחס לרוחב החצר הוא 1:1, והיחס בין הגובה לחצר במסמך המדיניות הוא 1:1.3 ואותו רוצים לשמר.

הצגת הטבלה (הטבלה מופיעה במצגת של ערן וקסלר המצורפת לסיכום זה).

הטבלה מציגה אפשרויות התחדשות במסלולים של עיבוי (תמ"א 3811) או הריסה ובניה (תמ"א 38/2).

הסברים:

העירייה מעוניינת לעודד הריסה ובניה מחדש. במידה ו-3 בניינים יתארגנו לפרוייקט משותף עפ"י התמ"א. לפי ההצעה הם יוכלו לבנות קומה נוספת כתמריץ.

פרוייקט הברון הירש:

- פרוייקט במתכונת של S בוטל ע"י הוועדה המקומית. אם העדכון למדיניות יאושר – התיקון יחול גם על פרוייקט ויתאפשרו בו שלושה בניינים טוריים בגובה 7.65 קומות.
- התמורה לדיירים: עד 25 מ"ר לדירות בכל הגדלים וביחס לבנייה הקיימת.

תוכנית ההרחבות החלה בשכונה:

התוכנית בתוקף ובבניין שבו אין התארגנות דיירים באמצעות התמ"א ניתן להגיש בקשה להיתר על פי תוכנית ההרחבות.

ההיבט הכלכלי:

- העירייה מעדיפה התחדשות על פי המדיניות ולא על פי תוכנית ההרחבות שגם היא תקפה.

- בעירייה התכנון הוא שמוביל בתוכניות וההיבט הכלכלי נבחן בעקבותיו ולא להיפך. במסמך המדיניות לא נעשו בדיקות כלכליות מעמיקות בהנחה שתבוצענה במסגרת התכנות לכל מתחם.
- התיקון המוצע נועד לייצר ודאות תכנונית ומסגרת למו"מ בין בעלי זכויות ליזמים.
- עמדת העירייה:
 - תמורה ראויה לדיירים היא שטח דירה קיימת + עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) + מרפסת + חניה. לפי תמורה זו בוצעה בדיקה כלכלית ע"י העירייה.
- הריסה ובניה בבניינים של 3 ו-4 קומות:
 - הנחת יסוד: רווחיות מקובלת בתמ"א 38 עיבוי במגרש סטנדרטי היא בין 15-18%. בפרוייקט הריסה ובניה הרווח היזמי הסביר צ"ל 25% לפחות בגלל הוצאות נוספות, אם כי בתל אביב מקודם פינוי בינוי גם ב-20% ומטה עקב מחירי הנדל"ן.
 - ממצאי בדיקות כלכליות ע"י משרד שמאים אובייקטיבי (ברק פרידמן) בתנאים שונים:
 - תוספת 2.65 קומות (תמורה 25 מ"ר + מרפסת וחניה):
 - לבניין 3 קומות: – היתכנות כלכלית גבולית שהינה בעייתית במידה ובבניין בוצעה הרחבה.
 - לבניין 4 קומות - אין כדאיות כלכלית(קיימת כדאיות כשהתמורה בתוספת 18 מ"ר בלבד).
 - תוספת 3.65 קומות (תמורה 25 מ"ר + מרפסת וחניה):
 - בבנייני 3 קומות – מגיע ל-20% רווח.
 - בבנייני 4 קומות – הרווח מגיע ל-25%.

דירות בקומת קרקע:

קומת הקרקע תהייה בקונטור הקומה הטיפוסית. מה שאומר שהדירות בה יהיו קטנות יותר בגלל שטח לובי הכניסה. על פי המגבלות החדשות דירה אחת מקומות הקרקע בשלושת הבניינים תבוטל לטובת חדרים טכניים משותפים כדוגמת חדר אשפה.

חניה:

המפתח הוא 1:1, בלי קשר לגודל הדירה.

גובה הבניינים ומרווחים ביניהם: (הוצג ע"י דן פרייס – מצגת מצורפת לסיכום זה).

המפתח של 1:1.3 בין גובה הבניין למרווח בין בניינים נקבע במדיניות. לפי תוכנית ההרחבות רווח זה נשמר גם אם מרחיבים. תוספת של 25 מ"ר לדירה ג"כ שומרת על רווח זה. הרווח חשוב לשמירת איכות החיים בדירות, כולל דירות הקרקע, כדי שלא תהיינה חשוכות ותגיע אליהן שמש.

שימור העצים וסביבה:

הובע חשש לאובדן האופי הירוק של השכונה, והועלתה הבקשה לשמר העצים. ת: כל פרויקט יכלול סקר עצים ושימור העצים שהערכיות שלהם גבוהה.

פרוייקט הברון הירש 1 3 5 :

- נציגי דיירים הציגו את מצבו הירוד של הבניין ודורשים לאחר השגת חתימות והתארגנות שלהם, לקדם את הפרוייקט עם היתכנות כלכלית ובהתאם להסכמות עם היזם.
- נימוק התנגדות שהועלה לקידום הפרוייקט – בין השאר מאחר שישנה את הרכב האוכלוסיה בשכונה.
- אחרים הביעו תמיכה ודרישה לקידומו, כדי להבטיח דירות בגודל סביר להישארות בשכונה.

בקשות נוספות:

- הגמשת הדרישה להתאגדות שלושה בניינים, ובמקומה אישור לשלביות. כיום המצב הוא שבניין אחד יכול להתארגן אך בגלל הקושי לארגן 3 בניינים עלול לפנות למסלול תמ"א 3811 ובכך הוא מכתוב מה קורה עם שני האחרים.
- ת: הדרישה נותרת לשלושת הבניינים להגשת בקשה משותפת להיתר בניה. במקרים מיוחדים של מגרש מרובה בניינים (כמו במתחם רדינג-לחובר) תתאפשר שלביות שתוגדר בתב"ע.
- נושאים נוספים בהקשר זה: בקשה שבנין שמתקדם לבד יקבל רמפה לחניה. .
- ת: רמפת חנייה תאושר רק במידה ו 3 בניינים מתקדמים ביחד
- לאפשר לבנייני 4 קומות לממש תוכנית הרחבה.
- לשקול שלא לאפשר קומת גג חלקית (0.65%), בנימוק שזה הורס את המראה האחיד של הבניינים בשכונה. מבקש לחזור לקומות אחידות.
- ת: הנקודה דורשת בדיקה.
- מבקשים להגדיל את דירת התמורה בתמ"א ל בהתאם לתוכנית ההרחבות 2310.
- ת: התייחסותנו היא שתכנית ההרחבות והתמ"א הן 2 חלופות נפרדות והמגבלה בתמ"א נותרת 25 מ'. אם הבניין יחליט לבצע תוכנית הרחבה זה יהיה עפ"י התוכנית.