

כנס התנעה - מתחם בר כוכבא מערב, פתח - תקווה - 14/8/23

להלן סיכום כנס התנעה עבור מתחם "בר כוכבא מערב" שהתקיים במרכז קהילתי נפלאות, בתאריך 14 לאוגוסט 2023, לכנס הגיעו כ-35 בעלי נכסים במתחם.

נציגי העירייה והיועצים שהשתתפו בכנס:

מר רמי גרינברג, ראש העיר פתח תקווה
אינג' איציק אוז'לבו, מהנדס העיר פתח תקווה
אדר' עינב עצמון, ראש כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה
רחל בוכריס, אגף תכנון, עיריית פתח תקווה
אסמארה אקלה, מנהל האגף לתכנון אסטרטגי, עיריית פתח תקווה
דוד חדד, מנהל קשרי קהילה, כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה
עדן מנגבו, מנהלת קשרי קהילה, כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה
ראות סגרון, מנהלת מחלקת תכנון אגף תכנון עיר, עיריית פתח תקווה
עדן ברנוי, מנהל הפרוייקט, לוג ניהול פרוייקטים
אדר' מאיה וייטמן, גושן אדריכלים
לורית ליבוביץ, יועצת חברתית, ויאפלן
מייקי לייבוביץ, יועץ חברתי, ויאפלן

עיקרי הדברים:

דברי פתיחה:

ראש העיר, מר רמי גרינברג בירך על קיום הכנס והדגיש את חשיבות קידום תוכניות התחדשות בעיר. בנוסף, הדגיש את חשיבות הירתמות והתארגנות התושבים לקידום התוכנית.

מהנדס העיר, אינג' איציק אוז'לבו, הציג את האסטרטגיה ויישום מדיניות הפיתוח וההתחדשות העירונית במרכז העיר:

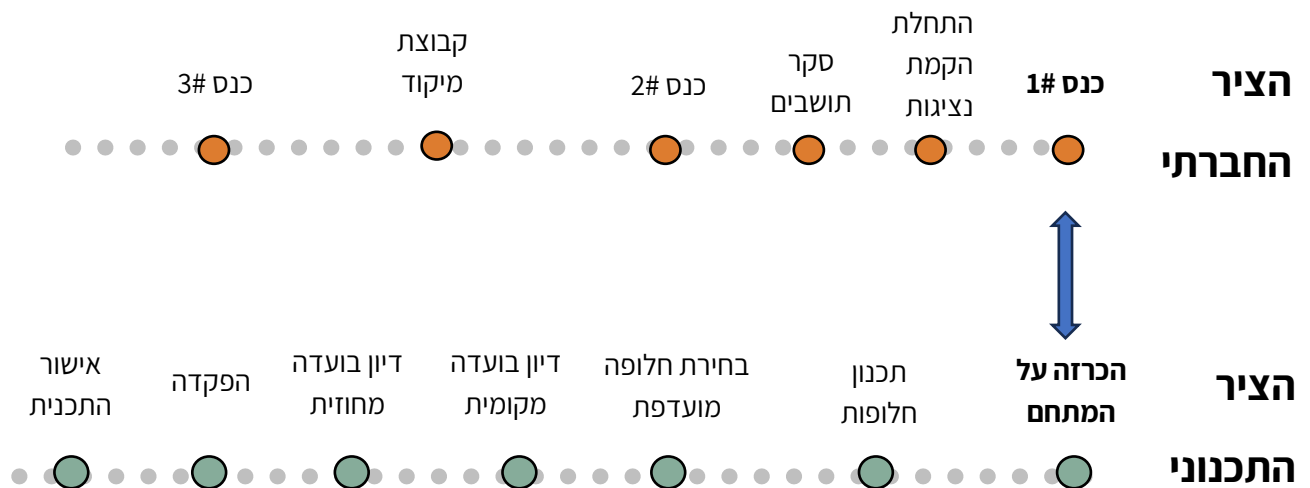
- הקמת צוות חשיבה עירוני לאזור מרכז העיר
- פיתוח ציבורי במרכז העיר: מדרחוב ההגנה- קציר, שדרוג רחוב בר כוכבא ותוספת נתיב תחבורה ציבורית, שדרוג כיכר המייסדים, שדרוג רח' חובבי ציון
- פיתוח רחוב אורלוב (בדגש על קו האדום של הרכבת הקלה) – שינוי דפוסים של תנועה בעיר, השפעה משמעותית על ערך הנכסים, התפתחות הבינוי הצפויה סביב תוואי הרכבת ושיפור משמעותי של שירות התחבורה הציבורית לאזור מתחם בר כוכבא
- פעולות רכות של התחדשות עירונית- שדרוג מרחב ציבורי במקומות בילוי, צבעוניות במרחב הציבורי
- יצירת מוקדי משיכה לבילוי ומגורים עבור צעירים במרכז העיר- כפר סטודנטים, תיאטרון, מגורים במסגרת עמותת "איילים". מגורים לקבוצת "דרור ישראל". חידוש קולנוע היכל, אירועים בשוק.
- תכנית פעולה לשיפוץ חזיתות מרכז העיר.
- חידוש מבנים לשימור- למשל הכנסת מוזיאון לבית פיק"א.

אדר' עינב עצמון, ראש מינהלת התחדשות עירונית "כרמים" הציגה את תפקידה של "כרמים" מינהלת ההתחדשות העירונית ועדכנה בתמונת המצב בעיר פתח תקוה:

- תפקיד המינהלת - חיבור בעלי הנכסים למוסדות התכנון על מנת לסייע לתושבים ויזמים במסגרת תהליך ההתחדשות עירונית. המינהלת עורכת כנסים ומבצעת פעולות הסברה וליווי להתארגנות ובחירת בעלי מקצוע. בעלי הנכסים מוזמנים להתייעץ עם המינהלת, אשת הקשר עבור המתחם היא עדן מנגבו, מנהלת קשרי קהילה במינהלת "כרמים".
- בשנת 2019 אושרה מדיניות להתחדשות עירונית הקובעת, בין השאר, תקנים לתמורות.
- בעיר מקודמות כ 33,000 יח"ד במסגרת תוכניות פינוי בינוי בשלבים שונים.

לורית ליבוביץ, יועצים חברתיים, ויאפלן, הסבירה כי המתחם הוא חלק ממסלול מיוחד לקידום תוכנית בנין עיר (תב"ע) במסלול משותף לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ולעיריית פתח תקוה וכולל צוות יועצים נרחב.

- התכנית היא חלק ממדיניות עירונית שקובעת הנחיות לחיזוק רחוב גאולה, בכדי לחברו למרכז העיר ולהפוך אותו לאזור עם אופי שוקק חיים בדומה לחלקים אחרים של הרחוב.
 - תהליכי התחדשות עירונית נותנים ערך לכל בעלי העניין בתהליך: בעלי הנכסים, היזמים והעיר. לשם כך נדרשת התחדשות של מתחמים (מספר בניינים) בניגוד להתחדשות בנין בודד (תמ"א 38), בה לא ניתן לשפר את המרחבים הציבוריים והשירותים העירוניים.
 - במסלול רשויות, בשונה ממסלול יזמים (מיסוי), התב"ע (תוכנית בנין עיר) מקודמת על ידי העירייה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, והיזם אותו יבחרו בעלי הנכסים יקדם את התוכניות המפורטות (היתר בנייה) בהמשך.
- התהליך כולל ליווי חברתי הכולל: ליווי שוטף, עדכון ומענה זמין לבעלי הדירות ולתושבי המתחם על ידי צוות יועצים חברתיים. פעולות הליווי החברתי נבנות בהתאמה להתקדמות התכנון ומתקיימות במקביל לתכנון:



שאלות ותשובות:

ש: ניסינו בעבר לקדם תוכנית פינוי בינוי שלא התקדמה. במסלול שאתם מציגים - מי צריך לאתר את היזם? אנחנו או העירייה?

ת: העירייה לא מחליטה מי יהיו החברות היזמיות - זו החלטה שלכם, שדורשת מכם התארגנות ובחירה מושכלת. בדומה למצבים בהם יזמים מקדמים תוכניות, התוכנית מלווה ע"י שמאים שמוודאים שלתכנון תהיה היתכנות כלכלית.

ש: אנחנו רוצים שיהיה מגורים במקום המסחר שקיים היום. רוצים למקסם את הרווחים שלנו, ולא ברור לנו מה העירייה מתכננת באזור הזה? כמה קומות יוכלו לבנות?

ת: רח' בר כוכבא הוא חלק ממסמך מדיניות גאולה, על בסיסה ניתן לקדם תוכניות. ישלח אליכם סיכום המדיניות יחד עם סיכום המפגש ושם כתובים כל הפרטים על מה העירייה מעוניינת שיקודמו תוכניות והמרחב יתחדש, אבל אנחנו רואים כבר כמה שנים שלא מצליחים לקדם תוכניות במתחם שלכם. לכן, מה שנעשה עכשיו הוא שהמדינה משקיעה תקציב גדול בכדי לקדם יחד עם העירייה את התב"ע (תוכנית בנין עיר) - ולקצר לכם תהליכים. עבורכם ועבור היזמים שיצטרפו בהמשך מדובר בחיסכון משמעותי - במקום שאתם או היזם תשלמו לאדריכלים סכומים גדולים עבור קידום תב"ע - המדינה מממנת את זה. בנוסף מקבלים תמיכה חברתית מקיפה שהמטרה שלה היא לעזור לכם להתארגן

ש: מי יעשה איחוד וחלוקה? איך תהיה התארגנות? ישנן חלקות לא מוסדרות. איך זה בא לידי ביטוי בתכנון, ומול היזם?

ת: התב"ע תחלק את המתחם למתחמי מימוש קטנים יותר, מתחם כזה יכול כמה מבנים סמוכים אחד לשני. כל מתחם מימוש הוא עצמאי מבחינה כלכלית ותכנונית - כלומר - יכול להתקדם למימוש גם אם מתחם אחר בשטח התוכנית מתעכב. ההתארגנות של בעלי הנכסים גם היא בהתאם למתחמי המימוש - אלו בעלי הנכסים איתם תצטרכו להגיע להסכמות. הצוות החברתי של התוכנית ומינהלת כרמים יסייעו לכם בהתארגנות וילוו אתכם. הכנס הזה הוא המפגש הראשון ומטרתו היא להכיר ולשמע מכם. בהמשך יטופלו כל הנושאים שיעלו - כמו חלקות לא מוסדרות. בכנס הבא שיתמקד בתכנון יוצגו מתחמי המימוש.

ש: זה לא נכון להתחיל להתארגן עכשיו לפני שיש תב"ע ולא יודעים בדיוק מה יתאפשר

ת: תהליכים כאלה לוקחים זמן ולכן המלצתנו אליכם היא להתחיל ולקדם התארגנות במקביל להליך התכנוני שמתקיים. כך שתגיעו מוכנים לשלב בו תאושר התב"ע. כמו שראיתם מניסיון העבר - ההתארגנות לא פשוטה, כשיפורסמו תתי המתחמים תוכלו להתחיל לגבש נציגות של כמה בנינים יחד.

ש: האם צריך להיות נציג לכל בניין?

ת: כן. זאת ההמלצה שלנו, לפחות נציג אחד לבניין

ש: נציגות דיירים לא מתאימה רק לבנייני מגורים?

ת: גם אתם, כבעלי נכסים מסחריים, חשוב שתוכלו לשמור על הזכויות שלכם ותהיו מיוצגים. נציגות מתאימה גם למגרש מסחרי.

ש: האתגר הוא אתגר של אמון, ואולי במקום הזה נוכל להיעזר בעירייה. ניסינו הרבה שנים להתארגן וזה נפל על אמון בין הקבוצות השונות במתחם

ת: היועצים החברתיים בשיתוף המינהלת יהיו איתכם בקשר ונשמח ללמוד מהניסיון ולתמוך ולסייע בהתארגנות

ש: מרגיש שיש פער בין מה יהיה עוד כמה שנים לעומת מה ייעוד הקרקע, דברים השתנו מאז המדיניות, העיר מתפתחת.

ת: מסמך מדיניות גאולה אושר לפני כשנתיים, השינויים בתחבורה ציבורית, התחדשות עירונית וכו' היו ידועים ונלקחו בחשבון. היום מתכננים את התב"ע לפי מסמך המדיניות.

ש: נשמח אם תוכלו להציג את המשמעויות של מסמך המדיניות בהקשר למתחם, לא ברורות לנו ההנחיות

ת: נכין תקציר של מסמך מדיניות גאולה ונעביר אליכם.

מה הלאה?

- צוות התכנון ימשיך לתכנן ועתיד להציג את התקדמות התכנון בכנס נוסף שנקיים בו נציג את מתחמי התכנון, ייעודי הקרקע ועדכונים בהיבטי התארגנות.
- הצוות החברתי יתחיל בעשייה חברתית ויפעל להקמת נציגויות בעלי נכסים והליך הכולל: מפגש הסמכה והכשרה ועמידה בקשר שוטף עם התקדמות תהליך התכנון. בהמשך יערכו גם סקרים ומפגשים בקבוצות קטנות ובהתאם לצורך ויוטמעו תובנות חברתיות בתהליך התכנון.
- **מוזמנים לפנות למינהלת כרמים וליועצים החברתיים בכל נושא**

עדן מנגבו, מנהלת קשרי קהילה, מינהלת התחדשות עירונית "כרמים" - 053-4248900
 דוא"ל: edenm@ptikva.org.il

מייקי ליבוביץ, יועץ חברתי, "ויאפלן" - 050-6343607, דוא"ל: mikey@viaplan.co.il
 לורית ליבוביץ, יועצת חברתית, "ויאפלן" - 054-4747820, דוא"ל: loritleb@viaplan.co.il

