

סיכום כנס מס' 2 – הצגת חלופת תכנון - מתחם בר כוכבא מערב

רקע לכנס:

כשעה לפני תחילת הכנס זומנו בעלי הנכסים בכתובות בר כוכבא 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77 למפגש עם מייקי לייבוביץ, יועץ חברתי במתחם מטעם חברת ויאפלאן המרכזים את התחום החברתי במתחם, ועדן מנגבוו מנהלת קשרי קהילה למרכז העיר ממנהלת כרמים, להסבר על בניית נציגות וחשיבותה לקידום הפרויקט.

פתיחה וברכות:

- סגן ראש העיר, **מר צדוק בן משה**
- ראש מינהלת "כרמים" אדר' עינב עצמון
- מנהלת קשרי קהילה, מינהלת "כרמים", גב' עדן מנגבוו

תוכן:

- הוצג המסלול בו מקודם התכנון במתחם, הנקרא "מסלול רשויות". מסלול ייחודי בהובלת עיריית פתח תקווה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. בשונה ממתחמים בהם מקודמת התחדשות ע"י יזמים, במתחם בר כוכבא מערב עובד צוות יועצים רחב מטעם העירייה והרשות הממשלתית כדי לקדם הפרויקט עד לשלב התב"ע (תוכנית בנין עיר) – שמכוחה ניתן לקדם היתרי בניה.
- **אדר' אריאל גושן**, אדריכל התוכנית, משרד גושן אדריכלים, הציג את תהליך העבודה התכנוני במתחם ואת מדיניות התכנון העירונית הרלוונטית (תוכנית המתאר, המדיניות האסטרטגית למרכז העיר מרכז העיר ומדיניות גאולה) ואת עקרונות התכנון שנגזרו ממנה ומתהליך למידת המתחם. כמו כן הדגיש את חשיבותו של המתחם כחלק המחבר בין מרכז העיר לשכונות החדשות מצפון לרחוב גיסין, בסמיכות לקו הרכבת הקלה, הקו האדום, ולתחנה מרכזית, ואת הייחודיות של מגוון השימושים הקיימים והמתוכננים. מטרת התוכנית היא להפוך את רחוב בר כוכבא למוקד עירוני, רחוב נעים להליכה, אבן שואבת למגורים, מסחר ותעסוקה ולאנשים המשתמשים בהם. למעשה, לייצר תכנון איכותי שיהפוך את המתחם לאטרקטיבי וגם יעלה את ערך הנכסים. התכנון המוצע מבקש לייצר רחוב עירוני אינטנסיבי הצמוד לשכונת מגורים שקטה ממערב: כלומר, מרחב שיש בו עירוב שימושים: מגורים, מסחר, מלאכה, תעסוקה, מבני ציבור ועוד, -כאשר התכנון ייצר הבדלים באופי הרחוב הפונה לבר כוכבא לבין זה הפונה לשכונת המגורים. יצירת מרחב כזה תיעשה על ידי ציפוף וחיידוש רחוב בר כוכבא: שיפור המדרכות והוספת רחבות ציבוריות פעילות שמאוכלסות על ידי בתי מלאכה ומסחר ובכך יוצר מרחב שוטטות עירוני מצד אחד, ורחוב שקט עם גינות ציבוריות ירוקות כלפי שכונת המגורים מצד שני.
- **לורית ליבוביץ**, יועצת חברתית, חב' ויאפלאן, הציגה את התהליכים החברתיים המלווים את התכנון, בעיקרם: שיתוף ציבור ותמיכה בהתארגנות בעלי נכסים – הקמת והסמכת נציגויות. ואת חשיבות ההתארגנות לקידום הפרויקט ומיצוי הזכויות והאינטרסים של בעלי הנכסים. בנוסף הוצגה חלוקת המתחם אותו קבעה מדיניות גאולה, והוסבר כי לא יהיה ניתן לקדם היתר משותף לתת מתחם 5 (לפי מדיניות גאולה) ולאזורים נוספים כיוון שיש פערים בזכויות והיבטים כלכליים שיקשו על היישום

שאלות תושבים:

ש: מתי תתחיל בניית הפרויקט?

ת: אדר' אריאל גושן – תהליך אישור תב"ע (תוכנית בנין עיר) במסלול שלכם יכול לקחת מספר שנים. מהרגע שהתב"ע מאושרת זה תלוי בכם. אם תתאגדו ותשתמשו במשאבים שהעירייה מעניקה, זה יתקדם מהר.

ש: איך תהיה חלוקת השטחים? למשל, אם לאחד יש בניין שלם ולמישהו אחר יש נכס אחד.

ת: אדר' אריאל גושן – המתחם הזה הוא שונה מרוב מתחמי הפינוי בינוי כיוון שכמעט ואין בו מגורים. במקרה כזה מתחלקות הזכויות לפי אחוזי הבעלות במצב הנכנס (המצב הקיים). אתם נכנסים עם סל של 100% זכויות בחלוקה לבעלים שונים – ויוצאים עם סל של 100% זכויות שמתחלק באותה יחסיות על פי הבעלויות על הקרקע. חשוב לציין כי ההשבחה מתייחסת רק לזכויות הבנייה של הבעלים בקרקע ואילו על השטח הבנוי (המבנים הקיימים) מקבלים פיצוי בשווי המבנה המקורי (רק במידה והוא מוסיף לשווי המקרקעין) ללא השבחה.

ש: האם התארגנות בעלי הנכסים צריכה להיות על פי חלקות?

ת: אדר' אריאל גושן – מה שאתה מדבר עליו נקרא מתחמי מימוש. הנטיה שלנו בתכנון היא לחלק את המתחם לכמה מתחמי מימוש, כדי להקל על יישום הפרוייקט. אנחנו עדיין לא שם, זה ייקבע בשלב מאוחר יותר – נעדכן אתכם.

ש: מהצד של בעלי הנכסים, אנחנו צריכים את מתחמי המימוש כמה שיותר מהר – ככל שיש חוסר ודאות לגבי מתחמי המימוש, זה פוגע ביכולת להתארגן.

ת: אדר' אריאל גושן – בכנס הבא נציג תכנון מתקדם, יהיו ייעודי קרקע, מס' יח"ד ומתחמי מימוש.

ש: האם התכנון עבר פרה-רולינג בוועדה המחוזית?

ת: אדר' אריאל גושן – כן. עברנו עם הערות מינימליות

ש: מה הקשר בין אזור "3" לאזור "4"?

ת: לורית ליבוביץ – זו חלוקה שנעשתה במסמך מדיניות גאולה ומשמשת לצורך הגדרת זכויות ועקרונות תכנוניים.

ש: מתי נדע מהם מתחמי המימוש?

ת: לורית ליבוביץ – זה השלב הבא, עם התקדמות התכנון.

ש: האם יש לפרויקט הזה בלעדיות בשטח?

ת: אדר' עינב עצמון – כן. מדובר בתוכנית שהעירייה מקדמת בשיתוף עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. צוות התכנון עובד עבור העירייה. לא ניתן לקדם תוכניות נוספות במקביל בתחומי הקו הכחול.

ש: שואל כמה אחוזים נדרשים בשביל להסמיך נציגות?

ת: 51%.

ש: אם לא תהיה היתכנות כלכלית לבעלי הנכסים, זה לא יעבוד. צריך מוטיב כלכלי חזק והרבה יחידות דיור למגורים. אנחנו זקוקים לכל המידע כדי להבין את ההיתכנות הכלכלית.

ת: אדר' אריאל גושן – ההיתכנות הכלכלית במתחם היא מאוד טובה ושכלל שהתכנית תתקדם, ערך הנכסים יעלה בהתאם.

ש: איך תכנית המשולש משתלבת עם התכנית הזו?

ת: מדובר בתוכנית נפרדת מתוך מסמך מדיניות גאולה אשר כעת מקודמת על ידי יזם פרטי ואינה נוגעת לתכנון של מתחם גאולה מערב - התוכנית שהצגנו בערב זה.

