

סיכום מפגש שיתוף ציבור 3.7.2017

שיכוני הצפון | עכו

רקע

כחלק מהכנת תכנית אב להתחדשות עירונית בשיכוני הצפון בעכו נערך ב-3/7/2017 מפגש שיתוף ציבור בנוכחות **כ-60 תושבים**.

במפגש נכחו: בני פליק משיקום שכונות; שי חורב, מנהלת מרכז הגישור; יהודה ויסקין מנהל העבודה הקהילתית; והעובדות הקהילתיות ראידה אבו ראייה, חלווה חמאדה, אלה סוסנוב ומירה לוי.

מפגש זה, אשר היה חלק מסדרה של ארבעה מפגשים שנערכו בשלב לימוד מצב קיים, יועד לתושבי החלק הדרומי של השכונה: מתחם ז'בוטינסקי, מתחם גיבורי סיני וקרית וולפסון. מכיוון שהיה זה המפגש האחרון בסדרה הנ"ל הוזמנו להשתתף במפגש גם תושבים נוספים המתגוררים באזורים אחרים בשכונה, שלא הצליחו להשתתף במפגשים הקודמים.

גבולות המתחם שלתושביו יועד המפגש:



קיום המפגש פורסם במספר פלטפורמות מרכזיות:

- עיתונות מקומית
- קבוצות פייסבוק עירוניות
- פליירים שחולקו לתושבי המתחם על ידי העובדים הקהילתיים בשכונה

הזמנה למפגש:



מפגש תושבים בנושא התחדשות עירונית - שיכוני הצפון

תושבים יקרים,
בזמנו נשמעים לקולך ולקול התושבים שיתוף הציבורי
בשנים האחרונות סגנית ההתחדשות העירונית, נכללת תח"א 38 ותכנית פיזי כינוי, מעסיקת רבות את התושבים, ורשת התקשורת יוזמת מתחם הנדל"ן, בדחי הארץ.

לאורך הבנת הפוטנציאל של ההתחדשות העירונית, אם מקיימים סדרת מפגשי שיתוף ציבור בנושא התכנית הנלך שיתוף הציבורי היום בזמנת הערייה ומסדר הביטי השיכון.

המפגשים הבאים יתקיימו בהוללות צרכים של שלמה מתחמים מוגדרים בעון שכונות הצפון. ייתכן הסבר על עקרונות ומשמעיות ההתחדשות העירונית, על יד צוות התכנון ובימים המערייה. בנוסף, תינתן ליועצים הנדסאים להעלות את צרכי המגורים ביי היום יום ולהספיק את דעתם ומאפשרות במגוון תקשורת להתחדשות עירונית (שינוי מול שינוי, אפי המגורים, מבני ציבור, שתיים פתוחים, תחבורה, תעמולה מסדר העד).

המפגש יתקיים במתחם של שכונת ז'בוטינסקי, גיבורי סיני וקרית וולפסון, אך מוזמנים כלל התושבים המעוניינים משיכוני הצפון המפגש יתקיים ב-3/7/2017 בשעות 18:00-20:00, במועדון התלמיד, בבית הספר אורט דרסקי, סמטת אבות ובני 2 עכו



טלפון 04-8122080 | או בדואר אלקטרוני contact@modus.org.il



סיכום המפגש

מטרות המפגש היו:

1. להסביר מהי התחדשות עירונית.
2. להציג לתושבים את תהליך הלימוד של צוות התכנון.
3. לשמוע מהתושבים מהם האתגרים וההזדמנויות בשכונה.
4. לענות על שאלות התושבים.

המפגש התחלק לשלושה חלקים מרכזיים:

- **בחלק הראשון** נשאו בני פליק משיקום שכונות ושי חורב מנהלת מרכז הגישור, דברי פתיחה.
- **בחלק השני** הציגה נגה שני מחברת 'מודוס' מהי התחדשות עירונית ומה למד צוות התכנון בשלב לימוד מצב קיים.
- **בחלק השלישי** נשאלו התושבים מהם האתגרים וההזדמנויות בשכונה וניתן מקום לשאלות התושבים.

מכיוון שבימים שקדמו לקיום המפגש פעלו בשכונה יזמים ששוחחו עם תושבים, חילקו פליירים והחתימו בעלי דירות, החלק השלישי של המפגש התמקד במתן מענה לשאלות המשתתפים.

התייחסות לצרכי ציבור:

- תושבים ציינו כי המקלטים הקיימים אינם נגישים לציבור.
- חלק מהמשתתפים ציינו שבדרום השכונה חסרים פארקים ציבוריים ומתקנים לילדים.
- מספר משתתפים הביעו חשש שעם כניסתה של אוכלוסייה נוספת לשכונה, ייווצר מחסור בחניות.

התייחסות למיזמים תמ"א 38 ופינוי בינוי :

- **תושבים רבים ציינו שהם קיבלו מכתבים ופניות מטעם 'זוהר הדר' (בעיקר ברחובות ז'בוטינסקי ודב גרונר), חברה יזמית, שטוענת שהיא משתפת פעולה עם הממשלה ועם העירייה. במידה רבה נסוב הדין סביב נושא זה.**
- יש בניינים רבים במצב פיזי ירוד כמו לדוגמה הרצל 19 א, ז'בוטינסקי 10-14, דב גרונר ועוד. המשתתפים המתגוררים בניינים אלו ביקשו שהתכנית תציע לבעלי הדירות האלו פתרון של פינוי בינוי.
- מהתושבים עלה שיש להתייחס פרטנית לבניין ברחוב ז'בוטינסקי 28 כיוון שהוא עומד על בריכת מים. ולטענתם על אף מצבו הפיזי הגרוע, לא יהיה ניתן לעשות בו תהליך של פינוי בינוי או תמ"א 38.
- תושבים ציינו שבז'בוטינסקי 17 יש אישור ראשוני מהעירייה לקידום תמ"א 38. אותם תושבים ביקשו להבין האם נכון שהם יתקדמו עם הפרויקט או שעדיף שהם יעצרו את הפרויקט ויתכווננו לפרויקט של פינוי-בינוי.

סיכום מפגש שיתוף ציבור 3.7.2017

שיכונני הצפון | עכו

שאלות המשתתפים

המשתתפים במפגש העלו מספר שאלות:

שאלה: מה יקרה אם תושבים לא רוצים לחתום ליזם?

תשובה: החתימה ליזם היא החלטה השמורה לבעלי הנכסים במקום. במידה ומרבית בעלי הדירות בבניין יחתמו ליזם ספציפי, יתחיל תהליך של התחדשות עירונית (תמ"א 38 או פינוי בינוי) בבניין. אנו ממליצים לבעלי הדירות לעשות סקר שוק ולהתייעץ עם עורך דין לפני החתימה על הסכם עם יזם.

שאלה: האם התכנית תתייחס לרצונות התושבים? האם התכנית תלך עם בניין שיעדיף לקדם תמ"א 38 ולא פינוי בינוי? מה לגבי ההיפך?

תשובה: אנו מקיימים מפגשי שיתוף ציבור רבים שמטרתם היא לשמוע את הצרכים והרצונות שלכם. עם זאת, תהליך התכנון עומד על 3 רגליים: רגל שמאית-כלכלית, רגל אדריכלית-תכנונית ורגל חברתית (שמתייחסת לצרכים שלכם). מכאן שיש היבטים שונים שאליהם מחויב צוות התכנון להתייחס. צוות התכנון יעשה מאמץ לתת את המענה הטוב ביותר ולייצר תכנית ברת מימוש.

שאלה: הבניין ברחוב ז'בוטינסקי 28 עומד על בריכת מים ולכן למרות מצבו הפיזי הגרוע לא יהיה ניתן לעשות בו פינוי בינוי או תמ"א 38. האם התכנית תציע פיתרון אחר לבניין זה?

תשובה: לצוות התכנון עדיין אין תשובה על מקרים פרטניים כמו זה. מקרה זה יצטרך להבחן לגופו של עניין.

שאלה: איך עושים התחדשות עירונית במרחב צפוף ובבניינים שאין להם שטח נוסף לבנייה?

תשובה: התכנית תתייחס לכל מקרה לגופו. במקרים מסויימים התכנית יכולה להציע שמספר בניינים יתארגנו יחד וכך ייווצר מענה עבור בניינים שאין להם מספיק שטח לתהליכי התחדשות עירונית.

שאלה: בז'בוטינסקי 17 יש אישור ראשוני מהעירייה לקידום תמ"א 38. מה כדאי לעשות עכשיו? האם לחכות?

תשובה: במידה ובעלי הדירות קיבלו היתר מהעירייה, ניתן להתקדם עם מימוש התכנית.

שאלה: מהם לוחות הזמנים עד שיתחילו לראות תוצאות בשטח?

תשובה: ייקח זמן עד שתראו תוצאות בשטח, יתכן שתראו ניצנים ראשונים תוך 3-5 שנים, אך מימוש כל התכנית יכול לקחת כ-10 שנים.



סיכום מפגש שיתוף ציבור 3.7.2017

שיכונני הצפון | עכו

שאלות המשתתפים

שאלה: מה המשמעות של זה שחתמנו ליזם? האם הוא יכול לקחת לנו את הבית עכשיו?

תשובה: אנו ממליצים למי שכבר חתם להתייעץ עם עורך דין כדי להבין מה המשמעות של זה. אנחנו לא מוסמכים לתת ייעוץ משפטי בנושא. מי שעדיין לא חתם, מומלץ לא לחתום ליזם לפני שהתייעצתם עם עורך דין מטעמכם והבנתם את המשמעויות של החתימה שלכם.

שאלה: עם איזה חלק בשכונה יתחילו? מה יהיה המתחם הראשון? האם יתחילו עם מתחמים או אזורים ספציפיים?

תשובה: צוות התכנון נמצא בשלבים הראשוניים של תהליך התכנון ולכן לא ניתן לתת תשובה כרגע מהם האזורים הראשונים בהם יתחיל תהליך ההתחדשות. בתהליך הלימוד אנו לומדים מהם המתחמים שבהם דרושה התערבות דחופה יותר. חשוב לציין שמהירות המימוש ואזורי המימוש תלויים גם במשתתפים נוספים: התארגנות של תושבים, יזמים הפועלים באזור ועוד.

שאלה: האם העירייה תעדכן את התושבים מתי התכנית מוכנה ומתי כדאי להתחיל ולחתום מול יזמים?

תשובה: אתם מוזמנים להשתתף בתהליך שיתוף הציבור, שילווה את הכנת התכנית. לאחר סיום הכנת התכנית, התכנית תפורסם באתר העירייה.

שאלה: יש לי היום דירה בגודל X מה יהיה גודל הדירה העתידית שלי? האם אני יכול לקבל דירה קטנה יותר מהדירה שיש לי היום?

תשובה: בשכונה יתוכננו דירות בגדלים שונים (תמהיל דיור מגוון). גודל הדירה העתידי יקבע במשא ומתן שתנהלו אתם עם היזם. לטובת מקסום הרווח, אנו ממליצים לכם לבקש הצעות ממספר יזמים ולא להסתפק בהצעה של יזם אחד.

שאלה: האם בתהליך פינוי בינוי היזם צריך לדאוג למגורים חלופיים לבעלי הדירות? מה תהיה רמת הדירה הזמנית שנקבל?

תשובה: כן. רמת הדירה תקבע במשא ומתן שאתם תנהלו עם היזם.

שאלה: לקבל אישור בנייה לוקח 20 שנה, איך מקדמים תהליכים כדי שהתכנית הזאת לא תמומש רק עוד 20 שנה?



תשובה: עיריית עכו מעוניינת לקדם התחדשות עירונית בשכונה ותעודד את המימוש. עם זאת יש לקחת בחשבון כי תהליך המימוש של התכנית הוא תהליך ארוך ולא נראה שינוי מהיום למחר.

סיכום מפגש שיתוף ציבור 3.7.2017

שיכונני הצפון | עכו

שאלות המשתתפים

שאלה: במידה ויגיע יזם שירצה לקדם תכנית האם העירייה תחסום אותו או תעודד?

תשובה: נכון לעכשיו העירייה לא חוסמת תכניות שמוגשות לאישורה ופועלות לקידום התחדשות עירונית בשכונה.

שאלה: האם אתם ממליצים לשפץ את הבניין עד שתתחיל ההתחדשות העירונית בשכונה?

תשובה: מימוש ההתחדשות העירונית ייקח זמן. משך הזמן תלוי במספר גורמים כפי שתואר לעיל. ההחלטה על שיפוץ הבניין/הדירה בתקופה שעד הפינוי בינוי/תמ"א 38 תלויה בבעלי הדירות.

שאלה: מה אחוזי ההסכמה הנדרשים לטובת קידום התחדשות עירונית?

תשובה: אחוזי ההסכמה הנדרשים בתמ"א 38 ובפינוי בינוי הם שונים. האחוזים המדויקים מופיעים בחוק. כחלק מתהליך הלמידה מומלץ לעיין בחוק וללמוד אותו.

שאלה: איך מתקדמים מכאן? מה כדאי לתושבים לעשות?

תשובה: אנו ממליצים לתושבים להתחיל ללמוד מהי התחדשות עירונית, להתארגן ולבנות וועד פעולה מסודר. בנוסף התושבים מוזמנים להמשיך ולהשתתף בתהליך שיתוף הציבור שילווה את התכנית. במידה ומגיעים אליכם יזמים, אנו ממליצים להתייעץ עם עורך דין ולא לחתום לפני שהתייעצתם ובחנתם אופציות נוספות עם יזמים נוספים.

