

סיכום פגישת נציגות #9 - 08.01.19

צוות מקצועי:

בועז ביטמן – אדריכל

שלומית שער – מנהלת הפרויקט

נועה אפיק-ריבוש – אחראית קשרי קהילה, המנהלת להתחדשות עירוני, מוריה.

אור אלבג – אדריכל המנהלת להתחדשות עירונית, מוריה.

איתי צור – יועץ חברתי

במפגש נכחו 18 בעלי דירות מתוכם:

חברי פורום נציגות:

אמיל ליבנר

חנן יונה

פנינה ליפיץ

בוריס גומרשטאדט

גיא ואלכס לוינזון

שריאל כהן

זהבית עין-דור

יוסי שרמן

סלבי זיס

כמו כן, במפגש נכחו תשעה בעלי דירות נוספים שאינם חברי פורום הנציגות – בשל אי הבנה לא הועבר דף נוכחות בין המשתתפים. נשמח שבעלי דירה שנכחו במפגש יעדכנו את איתי צור-היועץ החברתי לצורך הוספתם לפרוטוקול. תודה!

הצגת לו"ז פרויקט עדכני

בפתיחת המפגש הוצג לו"ז עדכני משוער לקידום הפרויקט – (ניתן לעיין בו במצגת המצורפת וכמו כן באתר הפרויקט)

הסבר לגבי משמעות החלופה הנבחרת לפתיחת תיק תב"ע – שלומית שער, מנהלת הפרויקט.

שלומית שער- מנהלת הפרויקט, הסבירה את המשמעות של פתיחת תיק תב"ע עם החלופה הנבחרת. לאחר שיפתח תיק תב"ע, החלופה תעבור סדרה של חוות הדעת בין גורמים מקצועיים שונים ובהתאם לחוות הדעת היא צפויה עוד לעבור שינויים. כך שסביר שתכנון המתחם בתב"ע המאושרת תראה שונה מזו שמוצגת בחלופה הנבחרת, שלמעשה מהווה את נקודת הפתיחה בתהליך מול רשויות התכנון. (במצגת המצורפת ניתן לעיין ברשימה לדוגמא של גורמים מהם יש לקבל חוות דעת)

הצגת החלופה הנבחרת – אדריכל

החלופה הנבחרת התגבשה בתהליך תכנוני בשיתוף חברי פורום הנציגות ולקחה בחשבון בין היתר:

1. את העקרונות החברתיים לתכנון שהתגבשו בנספח החברתי המתבסס על מידע שנאסף מבעלי הדירות במתחם באמצעות השאלון אונליין (נמצא באתר), קבוצות מיקוד ושיחות אישיות.
2. את ההערות, הדגשים וההעדפות שהועלו בפגישות הנציגות האחרונות בהם צוות התכנון שיתף בחלופות תכנוניות.
3. דרישות הידועות לנו נכון לנקודת זמן זו (הן חלקיות ולא מחייבות) מצד גורמי תכנון עירוניים.
4. הערכה הידועה לנו כיום לגבי התכנות כלכלית לפרויקט (על מנת שיתאפשר ליזם לממש את התב"ע) – ייתכנו שינויים מסוימים בהתאם להערכה שמאית עדכנית יותר.

את החלופה הנבחרת בועז ביטמן, האדריכל, הציג במצגת המצורפת בזו.

תיאור המתחם

כפי שסוכם בפורום הנציגות עם צוות התכנון, טוייבה חלופה של ארבעה בנייני מגורים, כאשר השטח בין בנייני המתחם מוגדר כשצ"פ (שטח ציבורי פתוח).

בעניין המעברים, כפי שסוכם בפגישת בפורום הנציגות – מצידו הדרומי של המתחם מתוכנן מעבר בין רחוב שמעוני לטשרניחובסקי באמצעות מדרגות/דרגנועים (ההיתכנות תלויה בהסכמת הרשויות לתחזוקת דרגנועים-דבר שנמצא בתהליך בירור) ומצידו הצפוני של המתחם יישאר מעבר (קיים כיום). כיון שקיים חוק המחייב להנגיש שצ"פ – כפי שהוצג בפגישת נציגות קודמת, השצ"פ יונגש בצורה תקנית מצד רחוב טשרניחובסקי באמצעות מערכת רמפות ומצד רחוב שמעוני על ידי מעלית. במענה לשאלה שעלתה, האדריכל הדגיש כי מערכת רמפות יכולה להפוך למרחב ציבורי נעים, פונקציונאלי וידידותי ולא צריך להסתכל על כך בהכרח כנטל. ניתן לראות דוגמאות לכך בארץ ובעולם. ניתן יהיה להעמיק בנושא זה לקראת התכנון המפורט.

לגבי מבני ציבור ומסחר: כפי שהוסבר, כמוקד שהוגדר להתחדשות עירונית, הפרוייקט צריך לספק מענה גם לצרכים ציבוריים. בחלופה הנבחרת ישנה הפרדה מפלסית בין השטחים הציבוריים הממוקמים ברחוב שמעוני לבין שטחי המגורים והשצ"פ הנמצאים במפלס מעליו. נכון לנקודת זמן זו, בהתאם לאינדיקציה שהתקבלה מדרישות הפרוגרמה, תוכננו במפלס רחוב שמעוני שטח מסחרי

ומועדון לגיל השלישי סביב כיכר שכונתית, כשבקומה מעל ממוקם מעון יום עם חצר הנמצאת במפלס נפרד מהשצ"פ.

ענייני פורום הנציגות

הסמכת הנציגות – איתי צור (היועץ החברתי) ונועה אפיק-ריבוב (מנהלת קשרי קהילה במנהלת להתחדשות עירונית) הסבירו את התפקיד החשוב שחברי הנציגות תורמים בקידום הפרויקט והחשיבות של נציגות מוסמכת ליכולת של בעלי הדירות להתארגן, להיות מיוצגים, ולגבש המלצה על בחירת בעלי מקצוע מטעם בעלי הדירות כמו עו"ד, בחירת יזם.. הוסבר שחברי הנציגות אינם מוסמכים לחתום בשם בעלי דירות על הסכמים או חוזים כלשהם (כל בעל דירה חותם בנפרד). על מנת שלנציגות תהיה סמכות מול אנשי המקצוע עליה להוכיח שהיא אכן מייצגת את מרבית בעלי הדירות. חשוב שכמה שיותר בעלי דירות יתנו לנציגות את הסמכתם כדי להקל עליהם לקדם את התהליך. לגבי מפגשי הנציגות, הן ימשיכו להיות פתוחים גם בפני כלל בעלי הדירות.

חברי נציגות שנכחו במפגש הוצגו והועבר כתב הסמכה לחתימת בעלי דירות שנכחו במפגש שטרם חתמו על כתב הסמכה. **בעלי דירות שלא נכחו במפגש מתבקשים גם הם להעביר את חתימתם על הסמכת הנציגות על מנת שזו תמשיך לפעול לקידום הפרויקט.**