



מתחם התחדשות עירונית אלמגור מערב, נווה שרת

תקציר ממצאים והמלצות לתב"ע

ענת ברקאי נבו, תכנון ערים חברתי

א. אפיון חברתי שכונת נווה שרת ומתחם אלמגור מערב

1. שכונת נווה שרת אפיון חברתי קהילתי

שכונת נווה שרת הממוקמת בצפון-מזרח העיר, עוברת תהליכי התחדשות המלווים ביציאה של אוכלוסייה ותיקה, כניסה של אוכלוסייה חדשה וכן צמצום מלאי של דירות להשכרה במחיר זול. בשכונה מקודמים אמצעים עירוניים לקידום חוסן קהילתי, כגון: הקמת גינה קהילתית, תמיכה בוועד השכונה, דפי פייסבוק והקמת קבוצת פעילים חברתיים. כל זאת לצד מוסדות קהילה ותרבות כדוג' קונסרבטוריון, קאנטרי, מועדון יום לקשיש ועוד. לדברי המשיבים בסקר השטח החוזקות העיקריות של השכונה הן: הקרבה לנחל פרדסים ופארק הירקון, גינות משחקים, קרבה למרכז תעסוקה עתידי וצירי תנועה ראשיים ומחירי שכירות זולים יחסית. החולשות העיקריות של השכונה הן: קווי תחב"צ שלא נכנסים לשכונה, העדר קישוריות של שבילים עם השטחים הירוקים, העדר רצף של צירים ירוקים בתוך השכונה, מחסור במגוון של מסחר, בתי קפה, מתח בין אוכל חדשה לוותיקה ובשכונה אין מספיק מענה לבני נוער וצעירים הן מבחינת פעילויות והן מבחינת מוסדות ציבור.

2. מתחם אלמגור 8-18 אפיון חברתי קהילתי

מתחם אלמגור מאופיין במלאי של דירות להשכרה ברות השגה. אוכלוסיית המתחם מונה 105 יח"ד והיא נחלקת ל- 28 בעלי דירות מתגוררים, 74 שוכרים ו-2 דיירי עמידר – מדובר במתחם אשר 71% מהדיירים המתגוררים בו הינם שוכרים. 69% מהשוכרים מתגוררים בדירה של 2 נפשות ומשתייכים לקבוצת הגיל 30-39. 61% מבעלי הדירות המתגוררים הינם יחידינים, 83% מהם מעל גיל 60 ומתגוררים במתחם כ- 30 שנה. ב- 43% מיח"ד הדיור ניתנת הנחה בארנונה המעידה על הימצאות אוכל רגישות (מתוך זה 24% בגין אזרח וותיק). 72% מבעלי הדירות המתגוררים ו-38% מהשוכרים מרוויחים פחות מ- 9,000 ₪ בחודש. לדברי המשיבים לשאלון החוזקות העיקריות של המתחם הם: הקרבה לפארק הירקון ולנחל פרדסים, חורשת עצי אורן וותיקים בתוך המתחם ומחירי שכירות אטרקטיביים. החולשות העיקריות של המתחם הם: מצב פיסי ירוד של המבנים, דירות קטנות מאוד, השתלטות על שטחים משותפים, תחזוקה ירודה של השטחים המשותפים.

ב. המלצות לתב"ע

1. המלצות תכנוניות עיקריות

#	המלצה	פירוט הצורך לגביו מתייחסת ההמלצה
1.1	20% דירות להשכרה ארוכת טווח לתקופה ע"פ החוק במחיר מפוקח – מתן עדיפות לשוכרים וותיקים המתגוררים במתחם כיום.	המתחם משמש כיום כמלאי של דיור בר השגה, 71% מהדיירים המתגוררים בו הם שוכרים. ישנה חשיבות אסטרטגית לעיר תל אביב יפו לשמור על מלאי של דירות להשכרה אשר יאפשרו למגוון אוכלוסיות להתגורר בעיר.
1.2	ביטול הדופן הרציפה לכיוון צפון בתכנון המוצע (בינוי המחבר בין שני המבנים בצפון המתחם), שמירה על מקסימום עצים ופתיחת משעולים צפון דרום ומערב מזרח במתחם	במתחם יש מספר גדול של עצים רחבי צמרות, יש חשיבות לשמור על עצים אילו ולאזור את המתחם במשעולים ירוקים עם זיקת הנאה דרכם ניתן יהיה להגיע רגלית למבנה הציבורי בדרום המתחם.
1.3	גגות ירוקים על הבניינים המרקמים	הפרכת הגגות של הבניינים המרקמים לשטח משותף נוסף עבור כלל דיירי הבניין, כחלק מעידוד היווצרות של קשרים חברתיים בקרב דיירי הבניינים והמתחם

1.4	- יצירת שצ"פ מגוון ומשמעותי בלב המתחם: שטח ירוק (מדשאה, עצים) בטוח ומוצל, ממוקם במרכז המתחם עם נצפות מהבניינים ללא קרבה לכביש ורמפות - במידה והשטח הירוק ממוקם מעל לחניון יש צורך ליצור אזורים מוצלים באופן מלאכותי ולייצר שטחים שאינם מעל חניון כדי לאפשר התפתחות של עצים בעלי צמרת רחבה אחוז שתילה נטו ונפח אדמה לנספח העיצוב בדיקת עובי אדמה של מטר וחצי גובה שתילה	- שמירה מרבית על עצים ועל ערכים נופיים המאפיינים את המתחם.
1.5	קישור שביל רגלי מערב מזרח אל פארק הירקון	המתחם ממוקם 70 מ"ר מפארק הירקון, יש צורך להנגיש את הדרך בשביל מוצל, מואר שלאורכו ספסלים אשר יאפשר לילדים קטנים ולמבוגרים להלך בו בבטחה
1.6	יצירת תמהיל דירות מגוון: 10% קטנות מאוד עד 50 מ"ר, 15% קטנות עד 75 מ"ר ועד 20% גדולות מעל 120 מ"ר	כיום המתחם מאופיין בהומוגניות חברתית כלכלית, יש להבטיח ע"י תמהיל מגוון של טיפוס דירות להטרוגניות חברתית-כלכלית. מתחם רב גילאי עם טיפוס משפחות שונות.

2. המלצות עיקריות הסכם יזם בעלי דירות

#	המלצה	פירוט הצורך לגביו מתייחסת ההמלצה
2.1	תוספת שטח לדירת התמורה הקטנות מאוד (שאינן מגיעות לשטח של 60 מ"ר)	תמורה התואמת למדיניות העירונית ושל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: 12 מ"ר ובלבד שהשטח המינימלי של דירת התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר.
2.2	אפשרות למיקום דירות התמורה של התושבים החוזרים בבניינים המרקמיים	חשוב לאפשר לאוכלוסייה הקיימת להמשיך לגור במתחם ולהנות מהתחדשותו. עלויות התחזוקה בבניינים המרקמיים יהיו פחותים לאורך זמן ולכן עדיפים עבור אוכלוסיית בעלי הדירות.
2.3	רישום הבית המשותף ייעשה בהתאם להוראות סעיף 59 (א) לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969. סעיף זה מתייחס לבנייה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת כאחד. בהתאם לחלוקת הקרקע לתאי שטח נפרדים.	ישנה חשיבות שדיירי הבניין המרקמי ישלמו עלויות תחזוקה מופחתות מאשר דיירי המגדל ולא ישאו עליהן את עלויות החניות שלו.
2.4	נכס מניב - מתוך סך השטחים הסחירים יוקצו שתי דירות ושתי חניות כנכסים מניבים לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים של כלל המתחם	כ- 75% מבעלי הדירות הינם מעל גיל 60, יש חשיבות לשמור על רמה גבוהה של תחזוקה של המתחם (הבנוי והפתוח). נכס מניב יסייע בשמירה על השטחים המשותפים והבנויים.
2.5	קרן הונית- הקמת קרן תחזוקה לעשר שנים עבור בעלי דירות חוזרים ובלבד שזאת דירתם היחידה	במתחם גרה אוכלוסייה ממעמד סוציו אקונומי נמוך שתתקשה לממן עלויות תחזוקה גבוהות. מטרת הקרן לאפשר לה להמשיך להתגורר במתחם החדש.
2.6	שטחים ציבוריים עם זיקת הנאה	יש לכלול בתכנית הוראות בדבר תחזוקת השטח המגוון אשר יושת על עיריית תל אביב יפו וכל נושא עלויות הביטוח במידה ויידרש שתהיה בו זיקת הנאה

3. המלצות עיקריות התארגנות ושיתוף ציבור

#	המלצה	פירוט הצורך לגבי מתייחסת ההמלצה
3.1	עיבוי הנציגות כך שכל כניסה תהיה מיוצגת ויהיה ייצוג גם לבעלי דירות מתגוררים	יש חשיבות להמשך תהליך תקין וללא התנגדויות לנציגות מייצגת גיל ומקום מגורים
3.2	מפגש הסברה לאוכלוסייה מבוגרת לגבי זכויות מתוקף חוק "עידוד מיזמי פינוי בינוי" (2018)	- עפ"י התיקון לחוק "עידוד מיזמי פינוי בינוי" (2018) יזם מחויב להציע לדייר מעל גיל 75 (ביום חתימת החוזה עפ"י בחירת היזם): מעבר לדיור מוגן או תמורה כספית בשווי דירת התמורה, או דירה מחוץ למתחם, או שתי דירות קטנות במתחם, או דירה קטנה במתחם וכסף במזומן. לדייר מעל גיל 80 (ביום חתימת החוזה עפ"י בחירת הדייר) מחויב היזם להציע: מעבר לדיור מוגן, או תמורה כספית בשווי דירת התמורה, או דירה מחוץ למתחם. כמו כן המתחם יאפשר הריסה ובנייה מסוג של בינוי פינוי אשר יקל על אוכל המבוגרים.
3.3	הקמת צוות נציגות ייעודי אשר יכלול בין היתר אנשי מקצוע בפקוח חברי הנציגות שילווח את בני הגיל השלישי, אוכל עם צרכים ייחודיים ואוכל רווחה כל משך הפרויקט, עד לסיום ההתאקלמות בדירת התמורה.	83% מבעלי הדירות המתגוררים הינם מעל גיל 60 המתגוררים במתחם מזה 30 שנה. אוכלוסיה מבוגרת הינה אוכלוסיה רגישה ופגיעה ויש לסייע לה בתהליך ההתחדשות.
3.4	- שלושה מפגשים לשיתוף והצגה לחברי הנציגות (מעובה ומייצגת גיל): טרום הגעה לוועדה המקומית, הצגת מפרט דירות ובחירת דירת התמורה, טרום הגשת תכנית עיצוב שלושה מפגשים לשיתוף והצגה תכנון לבעלי הדירות: טרום הגעה לוועדה המקומית, הצגת מפרט דירות ובחירת דירת התמורה, טרום הגשת תכנית עיצוב	תהליך שיתוף ציבור של בעלי הדירות ובני משפחותיהם, לאורך שלבי התכנון מסייעים להתקדמות הפרויקט ותחושת השותפות של בעלי הדירות בתהליך.
3.5	- הפצת התכנית בדיגיתל לאחר הדיון בוועדה המקומית - תיאום מול מנהל קהילה ומנהל שירותים חברתיים להפצת מידע בנוגע לתכנית ברשותות חברתיות ותליית כרזות במרכז המסחרי, מוסדות קהילה וחינוך - תליית פליירים המסבירים על התכנית לאחר אישור הוועדה המקומית בכניסות של הבניינים - שני מפגשים מתחת לבניין עבור קהילת השוכרים	יידוע לגבי התכנית לדיירים המתגוררים במתחם ולתושבי השכונה
3.6	פגישה עם דיירי הדיור הציבורי להסבר על זכויותיהם, לאחר אישור הוועדה המקומית	במתחם מתגוררים 2 משפחות של דיור ציבורי המשתייכות לחברת עמידר

4. המלצות עיקריות עיריית תל אביב

#	המלצה	פירוט הצורך לגביו מתייחסת ההמלצה
4.1	מבנה ציבורי הנותן מענה לבני נוער וצעירים	המתחם מפריש שטח ציבורי בגודל של כ- 1,000 מ"ר. מהשאלון והמפגשים שקיימנו עולה מחסור במענה לבני נוער וצעירים בשכונה. לכן מומלץ לבחון הקמת מבנה רב תפקודי המיועד לבני נוער וצעירים בשכונה וכשלב ראשון להקים מבנה יביל עבור תנועת נוער.
4.2	בחינה של היצע מבני החינוך בשכונה	לאור הגידול באוכלוסיית הצעירים בשכונה והעובדה שכיום יש בית ספר יסודי אחד ממלכתי בשכונה, מוצע לבחון האם יש מספיק מוסדות חינוך (יסודי, על-יסודי) בשכונה.
4.3	רה ארגון תחב"צ העוברת בשכונה	התקבלו תלונות רבות על כך שהתחב"צ אינה נכנסת לשכונה, לצורך הפחתת עומסי התנועה ושיפור הנסיעה הציבורית מומלץ לקדם סקר צרכי תחב"צ בקרב תושבים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית 507-0963157 תא/מק/5058 התחדשות עירונית מתחם אלמגור

אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):

תאריך 27/07/2022	פרוטוקול 222-0022	החלטה 30
תאריך 07/06/2023	פרוטוקול 23-0009	החלטה 10
תאריך 16/08/2023	פרוטוקול 23-0015	החלטה 7

מנהל האגף

מהנדס העיר

ליאור שפירא, עו"ד

יו"ר הועדה מקומית/יו"ר ועדת המשנה

אהוד כרמלי, אדרי

אורלי אראל

ליאור שפירא, עו"ד

יו"ר הועדה המקומית

לתכנון ובניה

05-05-2024

תאריך

אלי לוי
מנהל אגף תכנון העירייה