

נספח חברתי
מתחם לה גוארדיה 35-45
שכונת יד אליהו, תל אביב יפו

7.7.18
ענת ברקאי נבו,
מתכנתת ערים ויועצת שיתוף ציבור



ענת ברקאי נבו

ניהול פרוייקטים תכנוניים
ייעוץ לשיתוף ציבור

תוכן עניינים:

- 3..... א. מבוא
- 5..... ב. רקע : התחדשות עירונית ונספח חברתי
- 6..... ג. מתחם לה גוארדיה 35-45, שכונת יד אליהו
- 9..... ד. שכונת יד- אליהו: נתונים חברתיים וכלכליים
- 13..... ה. סקר דמוגרפי ועמדות בעלי הזכויות
- 21..... ו. תהליך שיתוף ציבור אשר בוצע בפרויקט
- 22..... ז. השפעת תהליך שיתוף הציבור על התכנית
- 24..... ח. סיכום והמלצות
- 26..... ט. נספחים

א. מבוא

נספח חברתי זה נערך עבור תא/מק/ 4575 המציעה התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי, במתחם ברחוב לה גוארדיה 35,37,39,41,43,45 בשכונת יד-אליהו בתל אביב (להלן: **"המתחם"** ו- **"התכנית"**).

התכנית מקודמת ביזמת חברת עזרה ובצרון – חברה לשיכון בע"מ (להלן: **"עזרה ובצרון"**), אשר נבחרה על ידי עיריית תל אביב - יפו להוביל את נושא ההתחדשות העירונית בעיר תל אביב-יפו, כדי לסייע לתושבי העיר לקדם תהליכי התחדשות עירונית וכן נבחרה לשמש כמינהלת במתחם זה מטעם מרבית בעלי הדירות במתחם.

עזרה ובצרון, שמה לעצמה למטרה לנהל וללוות תושבים בתהליכים אילו, תוך שימת דגש על העצמת התושבים ושיתופם באופן מלא בקידום הפרויקטים השונים. החברה מסתייעת ברכזי דיירים, אנשי שטח, הנמצאים בקשר אישי וישיר עם התושבים ובייעוץ לשיתוף ציבור, לשם ליווי הצוות והנחייתו בכל הנוגע לשיתוף חיזוק והקשר עם בעלי הדירות.

התכנית מלווה ע"י בעלי הדירות ונציגות מטעם בעלי הדירות עוד מהשלבים הראשונים של הכנתה וכיום שיעור ההסכמה במתחם לקידומה עומד על 72% חתימות מכלל בעלי הדירות במתחם.

בראש צוות התכנון עומד האדריכל גיל שנהב, המלווה ע"י אנשי מקצוע מתחומים שונים (נוף, איכות סביבה, תחבורה וחברה).

התכנית הוצגה ואושרה ע"י פורום מהנדס העיר תל אביב יפו.

שכונת יד אליהו הנקראת על שם אליהו גולומב, ממפקדי ההגנה הוקמה ביוזמת עיריית תל אביב – יפו ובאמצעות חברת עזרה ובצרון – חברה לשיכון בע"מ (להלן: **"עזרה ובצרון"**) לקראת סוף מלחמת העולם השנייה, בשנות ה – 50 כשכונת שיכונים עם מבני רכבת, שטחים פתוחים רבים ומוסדות קהילה. בעבר השכונה נתפסה כשכונת פועלים, אך בשנים האחרונות השכונה מושכת אליה זוגות צעירים שמחפשים סביבת מגורים שקטה וקהילתית בקרבה למרכז.

כיום, שכונת יד אליהו, הינה השכונה הגדולה ביותר בתל אביב יפו ובה 15,543 תושבים (למ"ס, אוכלוסייה לפי שכונה וגיל 2015). השכונה מאופיינת במשפחות, אוכלוסייה מבוגרת ואוכלוסייה יהודית ותיקה בעלת צביון מסורתי. להבדיל משכונות אחרות בעיר, ביד אליהו יש כיום מעט מקומות של מסחר ובילוי.

אוכלוסיית המתחם מאופיינת בשלוש קבוצות עיקריות: בעלי דירות אשר גרים במתחם (42%) בעלי דירות אשר אינם גרים במתחם (58%), ואוכלוסיית השוכרים אשר גרים במתחם.

מסמך זה מתייחס בעיקר לאוכלוסיית בעלי הדירות הקיימים, אולם קורא לחשיבה מערכתית עירונית שתאפשר תוספת יחידות דיור עבור אוכלוסיות נוספות.

במסגרת עריכת הדו"ח החברתי הוכן סקר שטח, ממנו עלה ש31 איש מבעלי הדירות הם מעל גיל 65 ו-11 איש מבעלי הדירות הינם בעלי מוגבלות מוכרת.

תכנית המדיניות של עיריית תל אביב יפו למרכז רובע 9 (2010) (להלן: **"תכנית המדיניות"**), המליצה לפתח את רחוב לה גוארדיה כרחוב המרכזי עירוני ברובע - זאת על ידי תוספת בינוי משמעותית, ציפוף המגורים, תוספת שימושים מגוונים לרבות מסחר בחזיתות הרחוב.

בהתאם לתכנית המדיניות, מקודמות כיום מספר תכניות תאפשרנה לממש פרויקטים של התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי" לאורך רחוב לה גוארדיה (עמ' 61-62 לתכנית המדיניות). כך למשל, מקודמת תכנית תא/מק/4123 - התחדשות רחוב לה-גוארדיה.

לתכנית המדיניות להתחדשות רחוב לה-גוארדיה, קמו מתנגדים בשכונה, אשר מבקשים לשמור על אופי שכונה "פרבריי" ונרתעים מעירוב שימושים על חזית לה-גוארדיה. לאור זאת, האתגר של המתכננים והעירייה בפרויקט זה הינו שמיעת החששות של תושבי השכונה וניסיון להיענות להם ביצירת פרויקטים ברי קיימא בשכונה המעודדים קהילתיות ושואפים לשמור על האוכלוסיה הקיימת.

מתוך ההבנה כי מדובר בתהליך חברתי ארוך ומורכב, שבכווח להשפיע באופן מהותי על חיי בעלי הדירות והדיירים במתחם, נשכרתי על ידי חברת עזרה וביצרון לתת ייעוץ חברתי לתהליך, ובמסגרת זו לערוך נספח חברתי לתכנית ההתחדשות העירונית במתחם.

במקביל לקידום התכנית ועל מנת להתאים את התכנון לצורכי התושבים, חברת עזרה וביצרון קיימה ומקיימת תהליך נרחב של שיתוף ציבור הכולל: פגישות אישיות עם בעלי דירות, מפגשים פתוחים לציבור הרחב, מפגשים תקופתיים עם נציגויות, מפגשי בניינים ומפגשים של בעלי דירות ונציגויות עם צוותי התכנון. כלל המפגשים תועדו והועברו למשתתפים ורובם אף הועלה לדף הפרויקט באתר האינטרנט של עזרה וביצרון, הכל כפי שיפורט להלן.

בעקבות מפגשים אלה הותאמו הוראות רבות במסגרת התכנית אשר יש בהן כדי לענות על חששותיהם של בעלי הדירות במתחם ולספק את צרכיהם השונים.

ב. רקע : התחדשות עירונית ונספח חברתי

התחדשות עירונית הינו תהליך של שיקום המרקם הבנוי הקיים ושיפורו באמצעות מגוון רחב של כלים, תוך התייחסות למצב הפיזי של המבנים ולמצב החברתי של התושבים (התחדשות עירונית – היבטים חברתיים בתכנון, עמותת במקום). התחדשות עירונית כוללת בתוכה מספר סוגי פתרונות אפשריים: שיפוץ בניינים קיימים ללא תוספת קומות, הרחבת דירות קיימות, עיבוי המרקם הקיים ע"י תוספת קומות ויחידות דיור למבנים קיימים (תמ"א 38 לסוגיה), הריסת הקיים ובנייה חדשה (פינוי-בינוי / בינוי-פינוי) ועוד.

במסגרת הליך התחדשות עירונית במסלול לפינוי-בינוי הורסים את המבנים הישנים, ובמקומם מקימים מבנים חדשים, תוך שימת דגש לצרכי בעלי הדירות וצרכי הציבור, כגון שטחים ציבוריים, מבני ציבור, תנועה וחנייה.

הליך פינוי בינוי, משנה את אופיו של המרחב האורבני ובכך משפיע על המרקם החברתי והקהילתי באזור. כדי שההתחדשות תהיה מוצלחת מבחינה חברתית ולא רק מבחינה תכנונית או כלכלית, יש לתת מענה עבור האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך יידוע ושיתוף של בעלי הדירות בכל שלבי הפרויקט. מתחמי פינוי בינוי מאופיינים במגוון רחב של סוגי אוכלוסיות, ככל שהאוכלוסייה הינה מוחלשת יותר, יש חשיבות להתאים עבורה פתרונות נדרשים.

לרוב, האוכלוסייה במתחמי פינוי בינוי מורכבת מהקבוצות הבאות: בעלי דירות שנחלקים ביניהם בין אילו המתגוררים במתחם, לבין אילו שאינם מתגוררים, שוכרי דירות ודיירי הדיור הציבורי. האתגר בפרויקט פינוי בינוי הוא להתייחס ולתת מענה לכלל הקבוצות, כדי לשמור על הקהילה.

בבואנו להכין נספח חברתי, נעזר בכלים הבאים:

1. סקירה חברתית-כלכלית ברמת האזור.
2. סקר שטח חברתי של בעלי הדירות במתחם.
3. מפגשים אישיים עם בעלי הדירות.
4. שיתוף ציבור ושקיפות בכל הנוגע להליך הפרויקט.



ג. מתחם לה גוארדיה 35-45, שכונת יד אליהו

מתחם לה גוארדיה 35-45 בשכונת יד-אליהו, תחום על ידי הרחובות הבאים: מצפון וינגייט, מדרום לה גוארדיה, ממזרח לוחמי גליפולי ומערב יגאל אלון. התכנית החלה על מרחב תכנוני גדול יותר שכלל את בניינים 47-55 ועמק איילון 1-7. בקרב חלק מהתושבים באזור לה גוארדיה קיימת אי הסכמה בהתייחס לתוצרי המדיניות ללב רובע 9 והתכניות הנגזרות לה, בעיקר תא/ 4321. עיקר אי ההסכמה קשורה לשינוי אופיו של רחוב לה גוארדיה מרחוב מגורים לרחוב מסחרי. כמו כן התושבים מצרים על כך שתא/ 4321 ביטלה את תכנית ההרחבות שקיימת בשכונת יד-אליהו משנות ה-80. כחלק מחוסר אמון זה, החליטה נציגות בניינים 47-55 ועמק איילון 1-7 לא לקדם פרויקט פינוי בינוי. לאחר חודשים של פגישות משותפות, שיחות וניסיונות להגיע לעמק השווה, חברת עזרה ובצרון החליטה בשלב זה לצמצם את גבולות הקו הכחול לבניינים לה- גוארדיה 35-45 על מנת שלא לעכב את מימוש ההתחדשות העירונית בחלק זה של הרחוב, בו ישנה תמיכה רבה בתהליך.

א. מצב קיים: רקע תכנוני – סביבת המתחם

בתכנית המדיניות ללב רובע 9 (2010), (דני לזר אדריכלים, צוות מזרח אגף תכנון העיר, היחידה לתכנון אסטרטגי) אחת ההמלצות המרכזיות הינה פיתוח והתחדשות לה גוארדיה כרחוב המרכזי ברובע: מתן כלים לעיבוי אינטנסיבי לאורך רח' לה גוארדיה, ציפוף המגורים, אפשרות כניסת מגוון שימושים, תוספת מסחר ויצירת רחוב תוסס ופעיל. תוך שימור ערכים של המרכז הקיים.

- תוספות בינוי משמעותיות – עיבוי אינטנסיבי תוך שמירה על המרקם הקיים והחצרות הפנימיות.
- יצירת חזיתות לאורך הרחוב המגדירות את חלל הרחוב, מוסיפות אגף לבינוי וקולונדה מסחרית.
- תוספת מגוון שימושים לרחוב מסחר, משרדים ומוסדות ציבור.
- ריסון התנועה ברחוב וטיפוח המרחב של הולכי הרגל.

כיום מקודמות על רחוב לה גוארדיה התכניות הבאות:

תכנית תא/ 3944 מתחם "וינגייט לה גוארדיה"

- כתובת: לה גוארדיה 13-21
- סטטוס: מופקדת
- שטח: 10.7 דונם
- יזם: משרד הבינוי+ עיריית תל אביב
- מצב קיים: 5 מבנים טוריים + מבנה ציבורי
- מצב מוצע: 3 מבני מגורים 411 יח"ד בגובה 32 קומות + 22.500 מ"ר במבנה תעסוקה נפרד 28 קומות (שטחים לשימושים ציבוריים יוקצו בכל תחום התכנית).

תכנית תא/4123 מתחם "לה גוארדיה מזרח" תכנית מתארית לפינוי בינוי ומפורטת לעיבוי בינוי.

- כתובת: לה גוארדיה 35-56
- סטטוס: מופקדת (בשלב התנגדויות)
- שטח: 50.6 דונם
- יזם: משרד הבינוי + עיריית תל אביב
- מצב קיים: 21 מבנים טוריים סה"כ 440 יח"ד
- מצב מוצע: במתווה לעיבוי בינוי 1,156 יח"ד, במתווה לפינוי בינוי 1,704 יח"ד
- מתכנן: אדר' דודי גלור

תכנית תא/4363 תכנית מפורטת לפינוי בינוי בסמכות מחוזית

- כתובת: לה גוארדיה 36-46
- סטטוס: לקראת דיון בוועדה המקומית
- שטח: 13 דונם
- יזם: התכנית מקודמת באמצעות עו"ד נאוה גינת כמנהלת הפרויקט
- מצב קיים: 21 מבנים טורים, סה"כ 440 יח"ד
- מצב מוצע: 425-427 יח"ד

תכנית תא/4130 תכנית מפורטת לפינוי בינוי בסמכות מחוזית

- כתובת: לה גוארדיה 65-71
- סטטוס: לקראת פרסום ומתן תוקף
- שטח: 12.1 דונם
- יזם: נחמיה דויד
- מצב קיים: 4 מבנים טוריים סה"כ 106 יח"ד
- מצב מוצע: 330-395 יח"ד
- מתכנן: אדר' דוד גוגנהיים

תכנית תא/4040 תכנית מפורטת לפינוי בינוי בסמכות מחוזית

- כתובת: לה גוארדיה 64-68
- סטטוס: היתרי בניה
- שטח: 8.1 דונם
- יזם: החברה להתחדשות עירונית + נחשון קוויטי ב.ס.ר.
- מצב קיים: 3 מבנים טוריים סה"כ 72 יח"ד
- מצב מוצע: 224-275 יח"ד
- מתכנן: אדר' צביקה גבאי

ב. מתחם לה גוארדיה 35-45 - נתונים תכנוניים

1.1 מצב קיים

- תכנית מתחם 35-45
- כתובת: לה גוארדיה 35-45 (מהצד השני וינגיט 24-34)
- סטטוס: בתכנון
- שטח מגרש: 13.3884 דונם
- מצב קיים: 114 יח"ד

ענת ברקאי נבו

ניהול פרויקטים תכנוניים
ייעוץ לשיתוף ציבור

- לה גוארדיה : 35,37,39,41,45 – בכל מבן (טור) 3 בניינים (כניסות), סה"כ 18 דירות, 3 קומות, 6 דירות, בכל קומה 2 דירות. בכל בניין יש 2 דירות קרקע (ללא גינה בטאבו) ו- 2 דירות בקומה אחרונה (הכניסה לגג אינה פרטית).
- לה גוארדיה 43 – 3 בניינים (כניסות), 4 קומות (נוצלה זכות הרחבה על הגג), 8 דירות בכל בניין, סה"כ 24 דירות, בכל בניין 2 דירות קרקע (ללא גינה בטאבו), 2 דירות גג (עם כניסה פרטית לגג).

ב.2 מצב מוצע:

- מצב מוצע: 420 יח"ד
- שטח מגרש: 13.3884 דונם
- צפיפות: 31.4 יח"ד לדונם
- שטח ממוצע ליח"ד: 90 מ"ר עיקרי
- סה"כ שטחי בניה מעל הקרקע: (מ"ר 54,220)
- מגורים: 52,340 מ"ר
- מסחר: 1,280 מ"ר
- מבני ציבור: 1,200 מ"ר
- חזית לרוחב לה גוארדיה: 3 בניינים 7.5 קומות ובקרו הרחוב עם יגאל אלון עד 15 קומות קומת קרקע מסחרית וכניסות בניין למגורים
- חזית לרוחב וינגייט: 4 בניינים בגובה 5.5 קומות

מתחם התכנית 35-45 - נתונים פיסיים וחברתיים

| מבן | סה"כ בעלי נכסים במתחם | גודל דירה מ"ר, ממוצע | בעלים נכסים שאינם מתגוררים במתחם | בעלי נכסים המתגוררים במתחם | בעלי נכסים בעלי מוגבלויות * | אוכלוסיה מעל גיל 60 המתגוררת במתחם* |
|---------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| לה גוארדיה 35 | 18 | 70 | 12 | 6 | 2 | 8 |
| לה גוארדיה 37 | 18 | 70 | 5 | 13 | 3 | 10 |
| לה גוארדיה 39 | 18 | 68 | 13 | 5 | 3 | 9 |
| לה גוארדיה 41 | 18 | 77 | 9 | 9 | 4 | 9 |
| לה גוארדיה 43 | 24 | 63 | 12(שתי דירות שייכות לעזרה ובצרון) | 12 | 1 | 8 |
| לה גוארדיה 45 | 18 | 71 | 15 | 3 | 1 | 3 |
| סה"כ | 114 | 70 | 66 (58%) | 48 (42%) | 14 | 47 |

- מתוך סקר השטח, המהווה 70% מאוכלוסיית המתחם

עפ"י נתוני הטבלה ניתן לראות כי 58% מבעלי הדירות אינם מתגוררים במתחם, ואילו 42% מבעלי הדירות גרים במתחם. גודל הדירות הממוצע הינו 70 מ"ר והוא יחסית קטן למשפחה ישראלית ממוצעת (4 נפשות). יש לקוות שהגדלת הדירות בשילוב שיפור מצב הבניינים יחזיר את בעלי הבתים לשכונה. שלוש קבוצות אוכלוסיה שיש צורך להתייחס אליהם: קבוצה אחת היא האוכלוסיה מעל גיל 60 המונה 47 איש והשניה בעלי מוגבלויות המונה 14 איש ואוכלוסיית השוכרים אשר גרים בשכונה, יש צורך לקיים חשיבה מערכתית עירונית כיצד מאפשרים לשוכרים כיום להישאר בשכונה.

ד. שכונת יד- אליהו: נתונים חברתיים וכלכליים

שכונת יד אליהו שוכנת בלב רובע 9 הנמצא בשוליים הדרום מזרחיים של העיר תל אביב. גבולות השכונה הם: רחוב יצחק שדה בצפון, דרך משה דיין במזרח, רחוב דרך ההגנה בדרום ונתיבי איילון במערב. רחוב לה גוארדיה הוא הרחוב הראשי של השכונה, והוא חוצה אותה כל אורכה, ממזרח למערב.

יד אליהו הוקמה ביוזמת עיריית תל אביב יפו ובאמצעות החברה עזרה ובצרון בשנת 1945, לקראת סוף מלחמת העולם השנייה, עבור משוחררי הצבא הבריטי.

מבחינת התפלגות האוכלוסייה בעיר, רובע 9, בולט בהשוואה לשאר הרבעים בשל היותו הרובע עם מספר התושבים הגדול ביותר (קרוב ל- 82,000 תושבים – 19% מכלל התושבים בעיר) יד אליהו הינה כיום השכונה הגדולה ביותר בתל אביב ומתגוררים בה כ- 15,543 איש. (חוברת רבעים ושכונות, תל אביב יפו, 2012, שנתון סטטיסטי 2017).

בשכונה אחוז גבוה של מבוגרים בגילאי 65+ (18%), 45-64 (20.4%) ואחוז נמוך יחסית של צעירים בגילאי 25-34 (כ- 17.6%) וזאת בשונה מאחוז הגבוה יותר של קבוצה זו בכלל העיר (כ- 21%) השכונה משתייכת לאשכול חברתי-כלכלי 5 (לעומת 8 העירוני), הרכב האוכלוסייה מגוון מבחינת מוצא עדתי, כאשר יחסית למוצע העירוני ניתן לראות יותר אוכלוסייה יהודית שמוצאם בארצות המזרח. אין עדות בנתונים לבתי אב של אוכלוסייה לא יהודית. ניתן לראות בשכונה יותר בתי אב של משפחות מאשר בתי אב יחידנים, כמו כן מספר הנפשות בבית אב הינו גדול יותר (2.4) מהממוצע העירוני. הגיל החציוני הן של גברים (35.5) והן של נשים (37.9) הינו גבוה יחסית למוצע התל אביבי. אוכלוסיית יד-אליהו הינה אוכלוסייה עובדת, שכירה, בעיקר בתל-אביב בעבודות של "צווארון לבן פקידותי" ומגיעה לעבודה בתחבורה ציבורית או ברכב פרטי.

אחוז בעלי הכנסה מעבודה הגבוהה מפעמיים השכר הממוצע בישראל הנו נמוך משמעותית למוצע העירוני. אחוז מקבלי השלמת הכנסה בקרב מקבלי קצבת זקנה, הינו גבוה יותר מהממוצע העירוני. מבחינת מגורים, יחסית למוצע העירוני אחוז בעלות על דירות בקרב תושבי השכונה הינו גבוה (53.4%). כאשר רוב האוכלוסייה מתגוררת ביחידות מגורים עד 70 מ"ר, בבנינים שנבנו עד שנות השבעים. צפיפות האוכלוסייה לדונם הינה גבוהה יחסית למוצע העירוני ועומדת על 10.7% עפ"י אתר מדלן (8.7.2018) מדד מחיר למ"ר בשכונה הינו 29,138 ₪ לעומת 38,893 ₪ בכלל העיר ואילו מדד תשואת שכירות עומד על 2.7% לעומת 2.5% בכלל העיר.



ענת ברקאי נבו

ניהול פרויקטים תכנוניים
ייעוץ לשיתוף ציבור

| כלל העיר | יד אליהו | נתונים דמוגרפים חברתיים (חברת רבעים ושכונות, 2012, שנתון סטטיסטי 2017, אתר מדלן) |
|---|---|--|
| 432,912 | 15,543 | סה"כ אוכלוסיה (שנתון סטטיסטי 2017) |
| 8 | 5 | אשכול חברתי-כלכלי |
| 28.4% | 27.6% | עולים 1990-2001 (אחוז מכלל העולים בעיר) |
| 37.2% ישראל, 34.2% אירופה, 15.2% אסיה, 9.1% אפריקה, 4.3% אמריקה ואוקיאניה | 37.7% ישראל, 19.6% אירופה, 34.6% אסיה, 6.7% אפריקה, 1.4% אמריקה | יהודים, לפי מוצא האב |
| יהודים | יהודים | דת עיקרית |
| 41.4% | 46.7% | אחוז נשואים (בני 15 ומעלה) |
| 58.6% | 53.3% | אחוז לא נשואים (בני 15 ומעלה) |
| 35.1 | 35.5 | גיל חציוני גברים ברובע 9 |
| 36.3 | 37.9 | גיל חציוני נשים ברובע 9 |
| 546.9 | 677.9 | יחס תלות |
| -140 | - 90 | מאזן הגירה |
| 16 35.3% | 50.3% בין 9-12 שנות לימוד | אחוז השכלה הגבוה ביותר מבין בני 15+ |
| 19.4% | 8.3% | אחוז בעלי הכנסה מעבודה גבוהה מפעמיים השכר הממוצע בישראל |
| 34.5% | 39.1% | אחוז בעלי הכנסה מעבודה נמוכה משכר המינימום בישראל |
| 69.7% | 98.1% | סה"כ מועסקים |
| 80.9% | 87.6% | שכירים מכלל האוכלוסיה |
| 18.9% | 12.4% | עצמאים מכלל האוכלוסיה |
| 14.3% | 19.8% | % מקבלי השלמת הכנסה בקרב מקבלי קצבת זקנה (ביטוח לאומי 2012) |
| 75.6% | 67.4% | ילדים הלומדים במוסדות חינוך ממלכתיים |
| 16.8% | 30.2% | ילדים הלומדים במוסדות חינוך ממלכתיים דתיים ועצמאיים דתיים |
| 13.3% | 13.7% | משקי בית עם הורה יחיד |
| 2.1 | 2.4 | ממוצע נפשות למשק בית |
| 18.3% | 18.3% | אחוז ילדים עד גיל 14 |
| 9.0% | 9.9% | אחוז אוכלוסיה בגילאים 14-25 |

ענת ברקאי נבו

ניהול פרויקטים תכנוניים
ייעוץ לשיתוף ציבור

| | | |
|-------|---------|---|
| 21.4% | 17.6% | אחוז אוכלוסיה בגילאים 25-34 |
| 16.7% | 15.8% | אחוז אוכלוסיה בגילאים 35-44 |
| 19.6% | 20.4% | אחוז אוכלוסיה בגילאים 45-64 |
| 15% | 18% | אחוז אוכלוסיה בגילאים +65 |
| 35.7 | 34-36.9 | גיל חציוני אזור לה גוארדיה |
| 44.9% | 49.2% | מתוך משקי בית של בני +65, אחוז המתגוררים במשקי בית שבהם נפש אחת |
| 71.2% | 64.3% | משקי בית שגרים בהם נפש אחת עד שתי נפשות |
| 47.9% | 42.8% | משקי בית שגרים בשכירות |
| 44.8% | 53.4% | משקי בית שגרים בדירות בבעלות |
| 7.3% | 3.8% | משקי בית שגרים בדירות בהסדר אחר |
| 60.0 | 49.9% | משקי בית לפי אחזקת מכונית אחת לפחות |
| 16.9 | 9.8% | משקי בית לפי אחזקת שתי מכוניות ויותר |
| | 72.4% | מקום העבודה בת"א |
| 61.8% | 59% | משלח יד צווארון לבן |

| כלל העיר | יד אליהו | נתונים פיסיים ודיוור |
|------------|------------|-------------------------------|
| 63.4% | 74.8% | אחוז בנייה עד שנת 1969 |
| 51.3% | 62.2% | אחוז יחידות מגורים עד 70 מטר |
| 48.6% | 37.8% | אחוז יחידות מגורים מעל 70 מטר |
| 8 | 10.7 | צפיפות אוכלוסייה לדונם |
| 38,893 ש"ח | 29,138 ש"ח | מדד מחיר למ"ר |
| 2.5% | 2.7% | מדד תשואת שכירות |

| כלל העיר | יד אליהו | אמצעי ההגעה העיקרי למקום העבודה (2008) |
|----------|----------|--|
| 49.1 | 37.6% | מכונית פרטית או מסחרית |
| 24.4 | 39.4% | אוטובוס ציבורי ומונית שירות |
| 1.9 | 2.4% | הסעה מאורגנת ע"י מקום העבודה |
| 1.0 | 0.1% | מונית ספיישל |
| 6.0 | 7.6% | כלי רכב דו גלגלי מנועי |
| 3.5 | 1.3% | אופניים |
| 12.9 | 10.2% | הליכה ברגל |
| 1.2 | 1.2% | כלי רכב אחר |

ה. סקר דמוגרפי ועמדות בעלי הזכויות

רקע: הסקר הוכן על ידי ענת ברקאי נבו לשם קבלת מידע, עמדות וצרכים מבעלי הדירות במתחם, לצורך תכנון מיטבי של הפרויקט ולבחינת הטמעת הצרכים והרצונות בתכנית ואופן יישומה. הסקר בוצע בין החודשים נובמבר – יוני 17 באופנים הבאים:

סקר טלפוני - על ידי סטודנטים מהקליניקה להתחדשות עירונית במכללה הבינתחומית ע"ש רידמן בהנחיית דר' אורלי אריאב ובריכוז איתמר מימון וע"י אביבית צימט העובדת עם ענת ברקאי נבו.

סקר שטח – על ידי ענת ברקאי נבו ואביבית צימט בשיטת DOOR 2 DOOR סה"כ מילאו את השאלון 79 בעלי דירות במתחם לה גוארדיה 35-45 (70% מהמתחם) יתר 35 בעלי הדירות לא הסכימו מסיבותיהם להשתתף בסקר, למרות שחברת עזרה ובצרון פנתה אליהם והדגישה את חשיבות ההשתתפות בסקר. כמו כן, חלק מהמשיבים אשר כן מלאו את השאלון לא הסכימו למלא את כל השאלות. חשוב להדגיש שהסקר קודם בשלב יחסית מאוחר של הפרויקט, במהלכו כבר מקודמת תכנית והתקיים תהליך שיתוף ציבור נרחב. לפיכך ובהתאם צומצם השאלון לשאלות רלבנטיות לשלב הפרויקט.

עיקרי ממצאי הסקר:

- על הסקר השיבו 79 בעלי דירות (מתוך 114 בתי אב), מתוכם 47 גברים ו-32 נשים
- 53.9% מהמשיבים מעל גיל 66.
- 52% מהמשיבים בעלי דירות משכירים ו-48% גרים במתחם.
- 11 איש מבין המשיבים הצהירו שהם או אחד מבני משפחתם בעל מוגבלות מוכרת.
- 60.7% מבין המשיבים בעלי רכב.
- 40% מבין המשיבים אינם עובדים.
- 47% מגיעים לעבודתם ברכב, 23.5% בתחבורה ציבורית
- 61.8% מהמשיבים חילוניים, 29.1% מסורתיים, 9% דתיים
- 50% מהמשיבים משלמים בין 50-100 ₪ וועד בית
- 10 משיבים הצהירו שדירותיהם מוחכרות
- 79% מהמשיבים מרוצים ממגוריהם/ מיקום הדירה בשכונת יד-אליהו
- 52% מהמשיבים גילו שביעות רצון ממוסדות הציבור שבשכונה
- 61% מהמשיבים מרוצים מכמות השטחים הציבוריים בשכונה
- 85% מהמשיבים מעוניינים בפרויקט פינוי בינוי, בעיקר בשל הרצון להשביח את הנכס
- 92% מבין המשיבים המתנגדים לפרויקט (15%) גרים במתחם וחלקם הגדול גר בלה גוארדיה 37
- 48% מבין המשיבים הצהירו שהם מעוניינים לחזור לשכונה ולגור במתחם

להלן תוצרי הסקר המפורטים:

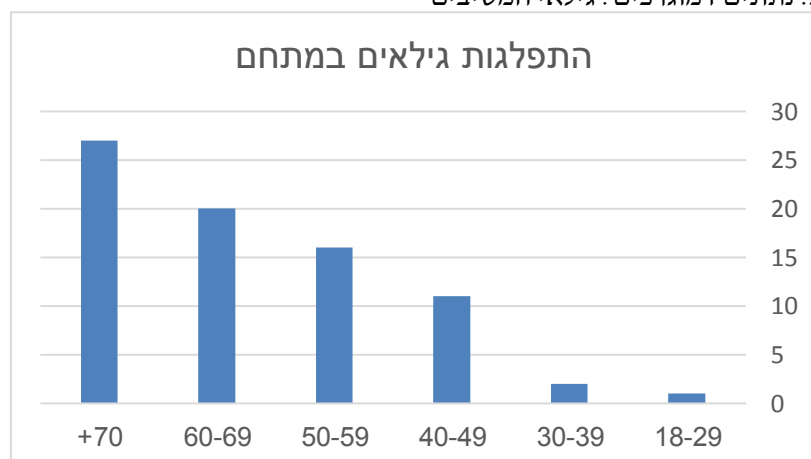
1. פילוח משיבים לפי בנינים:

| אחוזים | מספר משיבים | |
|--------|-------------|---------------|
| 21.5% | 17 | לה גוארדיה 35 |
| 20.5% | 16 | לה גוארדיה 37 |
| 16.45% | 13 | לה גוארדיה 39 |
| 19% | 15 | לה גוארדיה 41 |
| 16.45% | 13 | לה גוארדיה 43 |
| 6% | 5 | לה גוארדיה 45 |

2. נתונים דמוגרפים: מגדר המשיבים

| אחוזים | מספר משיבים | מגדר |
|--------|-------------|------|
| 59.5% | 47 | זכר |
| 40.5% | 32 | נקבה |

3. נתונים דמוגרפים: גילאי המשיבים

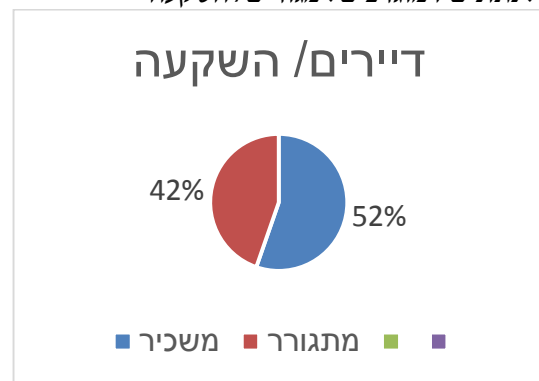


ענת ברקאי נבו

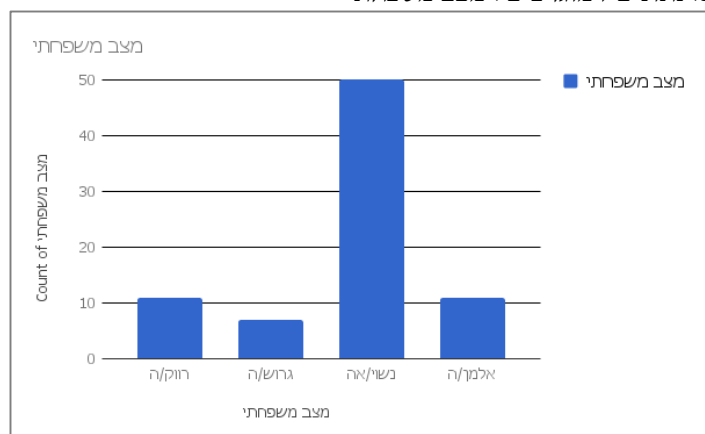
ניהול פרויקטים תכנוניים
ייעוץ לשיתוף ציבור

| +70 | 60-69 | 50-59 | 40-49 | 30-39 | 18-29 | בניין |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 5 | 3 | 5 | 3 | | 1 | 35 |
| 8 | 2 | 4 | 2 | | | 37 |
| 4 | 5 | 1 | 2 | 1 | | 39 |
| 1 | 8 | 3 | | 1 | | 41 |
| 6 | 2 | 2 | 3 | | | 43 |
| 3 | | 1 | 1 | | | 45 |
| 27 | 20 | 16 | 11 | 2 | 1 | סה"כ |

4. נתונים דמוגרפים : מגורים/ השקעה



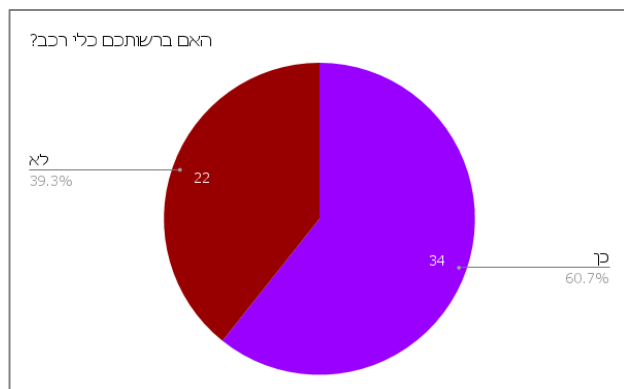
5. נתונים דמוגרפים : מצב משפחתי



6 נתונים דמוגרפים : בעלי מוגבלויות



7. נתונים דמוגרפים : אחזקת רכב



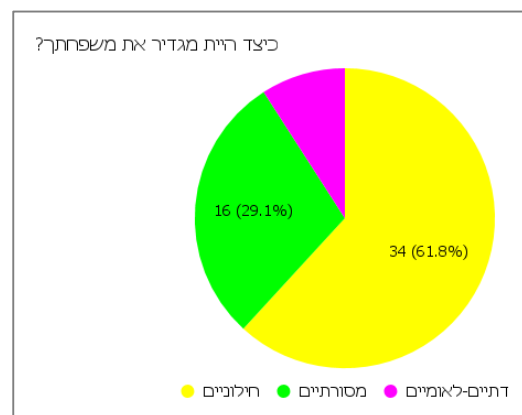
8. נתונים דמוגרפים : מצב עבודה

| מצב | מספר משיבים | אחוזים |
|-------------|-------------|--------|
| כן | 30 | 60% |
| לא | 10 | 20% |
| פנסיונרים | 8 | 16% |
| מידי פעם | 1 | 2% |
| הבטחת הכנסה | 1 | 2% |

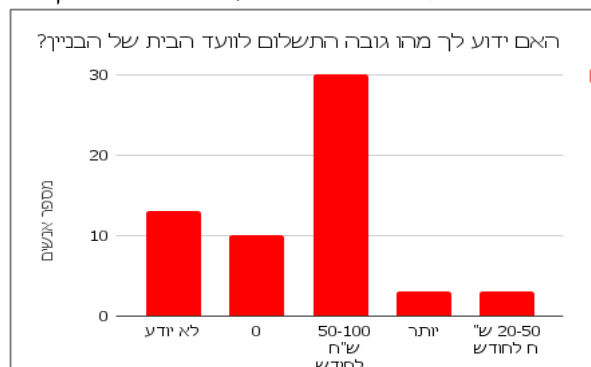
9. נתונים דמוגרפים : הגעה לעבודה ודרכי הניידות

| מצב | מספר משיבים | אחוזים |
|----------------|-------------|--------|
| רכב | 16 | 47.1% |
| אופניים | 1 | 2.9% |
| תחבורה ציבורית | 8 | 23.5% |
| אופנוע | 1 | 2.9% |
| ברגל | 2 | 5.9% |
| אחר | 6 | 17.6% |

10. נתונים דמוגרפים : זיקה דתית



11. נתונים דמוגרפים : תשלום לוועד הבית של הבניין

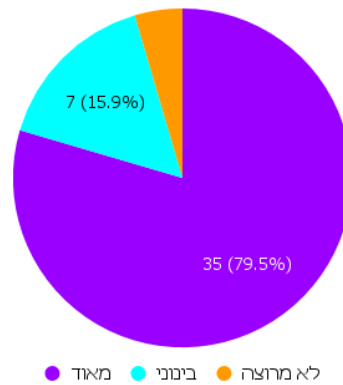


12. נתונים דמוגרפים : בעלות/ חכירה

| בעלות/ חכירה | אחוזים |
|--------------|--------|
| בעלות | 84% |
| חכירה | 16% |

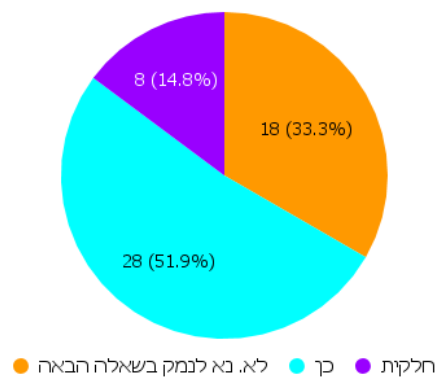
13. עמדות : שביעות רצון מאזור המגורים

עד כמה אתה מרוצה מאזור מגוריך כיום?



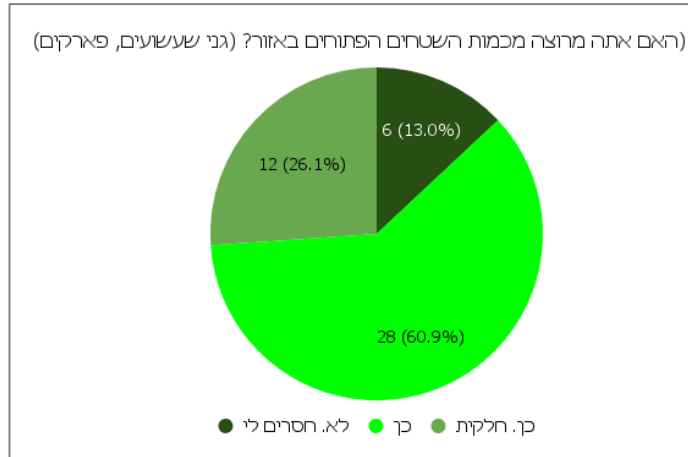
14. עמדות : שביעות רצון ממוסדות הציבור שבשכונה

(האם אתה מרוצה מכמות מוסדות הציבור בשכונה (מרכז קהילתי, בית כנסת, גני ילדים, ספרייה)



* סיבות לחוסר שביעות רצון, או חלקית : אין ספרייה, חסרים מתנסים וחוגים

15. עמדות : שביעות רצון מכמות השטחים הפתוחים באזור



16. עמדות כלפי פרויקט פינוי בינוי בליווי עזרה ובצרון עפ"י פילוח של השקעה ומגורים

| השקעה | דיירים | סה"כ | % |
|-------|--------|------|-----|
| כן | 37 | 67 | 85% |
| לא | 1 | 12 | 15% |

17. עמדות כלפי פרויקט פינוי בינוי בליווי עזרה ובצרון עפ"י פילוח של בניינים

| בניין | כן | לא |
|---------------|----|----|
| לה גוארדיה 35 | 16 | 1 |
| לה גוארדיה 37 | 9 | 7 |
| לה גוארדיה 39 | 12 | 1 |
| לה גוארדיה 41 | 12 | 3 |
| לה גוארדיה 43 | 13 | - |
| לה גוארדיה 45 | 5 | - |

18. עמדות: סיבות לרצון לקדם פרויקט פינוי בינוי

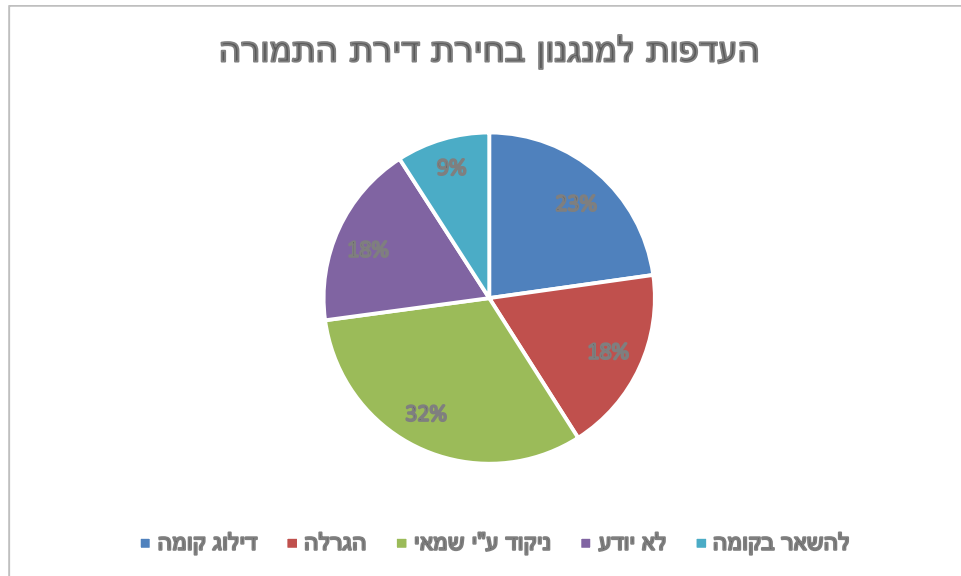
| סיבה | מספר משיבים | אחוזים |
|------------------------|-------------|--------|
| השבחת ערך הנכס | 22 | 50% |
| בניין חדש | 13 | 29.5% |
| הגדלת שטח הדירה | 6 | 13.6% |
| חיזוק מפני רעידות אדמה | 3 | 6.8 |

19. עמדות נגד קידום פרויקט פינוי בינוי

- לא צריך תוספת מטרים
- מפחד לאבד את האופי של השכונה
- לא רוצה תהליכים ארוכים עם חוסר וודאות, רוצים שיפוץ, אבל מעדיפים תמ"א 38
- מרוצים מהדירה ומהאזור כפי שהם
- מפחד שהיזמים יפשטו את הרגל
- מתנגד לעיריית ת"א ועזרה ובצרון

20. עמדות כלפי מגורים בדירת התמורה

| עמדות כלפי מגורים בדירות התמורה | מספר משיבים | אחוזים |
|---|-------------|--------|
| כן. בכוונתי לשוב לדירת התמורה | 24 | 48% |
| כן. אך הייתי מעוניין לשדרג את דירת התמורה | 3 | 6% |
| לא יודע | 10 | 20% |
| לא. בכוונתי למכור את הדירה | 1 | 2% |
| לא. בכוונתי להשכיר את הדירה | 12 | 24% |



ו. תהליך שיתוף ציבור אשר בוצע בפרויקט

שיתוף וידוע ציבור בעלי העניין

חברת עזרה ובצרון שמה לה למטרה לקדם את הפרויקט תוך שיתוף וידוע בעלי הדירות במתחם לאורך כל שלב בפרויקט. התהליך מורכב מהכלים הבאים:

א. יידוע ושקיפות –

- פתיחת דף פרויקט באתר האינטרנט של חברת עזרה ובצרון שם מועלים סיכומים ומצגות של ישיבות ומפגשים בהם נכחו תושבים.
- תיעוד כל מפגש עם התושבים

ב. מפגשי שיתוף ציבור –

- מפגשים פתוחים לציבור הרחב
- מפגשים עם נציגויות
- מפגשים עם בניינים
- שילוב בצוותי תכנון

ג. קשר אישי מול בעלי הזכויות –

- פגישות אישיות עם כלל בעלי הזכויות
- שיחות אישיות בטלפון וקשר טלפוני
- פתיחת קבוצות ווטסאפ לנציגויות
- פתיחת קבוצות ווטסאפ לבניינים

ניתן למצוא את פירוט המפגשים באתר האינטרנט של עזרה ובצרון בקישור:

http://www.e-b.co.il/?module=category&item_id=36&project_id=49

עזרה ובצרון - אבני דרך פרויקט פינני בינוי, כולל תהליך שיתוף בעלי הדירות

| | | |
|---|--|---|
| 1. בדיקת התכנות <ul style="list-style-type: none">בחירת נציגויות בעלי הדירותבחירת עו"ד ע"י נציגות בעלי הדירותהכנת סקר צרכים דיירים של המתחםפתיחת דף פרויקט אינטרנטי של הפרויקט, הכולל תיעוד מפגשים וסיכומיםהסכמה של רוב בעלי הדירות לניהול וקדום הפרויקט הפרויקט ע"י עזרה ובצרון | 2. תכנון התב"ע ואישורה <ul style="list-style-type: none">בחירת אדריכל בשיתוף הנציגות מטעם בעלי הדירותהשתתפות נציגי בעלי דירות בצוותי התכנוןהקמת וועדה לבעלי צרכים ייחודייםמפגשי שיתוף ציבור רחבים להצגת התב"ע בפני בעלי הדירותהכנת נספח חברתי למתחםבחירת מפרט עקרוני לדירות התמורה | 3. מכרז לבחירת יזם <ul style="list-style-type: none">הכנת המכרז ע"י הנציגות ועזרה ובצרוןבחירת היזם ע"י בעלי הדירותחתימת חוזה קבלן דייריםמפגשים ציבוריים לעדכון סטאטוס |
| 4. הוצאת היתר בנייה <ul style="list-style-type: none">אישור תוכניות ע"י נציגות בעלי הדירותקביעת האופן בו תבחרנה דירות התמורה ע"י בעלי הדירותפגישות אישיות לצורך בחירת דירות התמורה והתאמות לאוכלוסיות ייחודיותמפגשים ציבוריים לעדכון סטאטוס | 5. הריסה ובנייה <p>עזרה ובצרון כוללת במכרז היזם:</p> <ul style="list-style-type: none">פינוי - דיור חלופי, הובלות וערבויות.סיוע לאוכלוסייה בעלת צרכים ייחודיים.ליווי בעלי הדירות בתקופת הבניה | 6. מסירת מפתחות וכניסה לדירות <ul style="list-style-type: none">ליווי בעלי הדירות עד תום שנה מקבלת החזקה בדירות התמורה |



ז. השפעת תהליך שיתוף הציבור על התכנית

כאמור, הכנת התכנית לוותה בהליך שיתוף ציבור כבר משלביה השונים, למעשה נציגים הוזמנו באופן תדיר לשיבות עם עזרה וביצרון וצוות התכנון כדי להיות מעורבים ולתת את התייחסותם. אציג מספר סוגיות תכנון אשר הושפעו מעמדות הדיירים.

1. מבני ציבור –

במסגרת הכנת התכנית עיריית ת"א יפו ביקשה להקצות שטח עבור מבני ציבור. בעלי הדירות הביעו חששות מהקמתו של מבנה ציבור בלב המתחם בבעלות עיריית ת"א, בין כחלק מהבניינים החדשים שיוקמו ובהן תוקצנה דירות הבעלים החדשות ובין כמבנה העומד בפני עצמו בלא שיוגבל היקף הבנייה והשימושים בו.

לנושא הוקדשו עשרות פגישות עם בעלי דירות וחברי הנציגות לצורך מציאת מתווה אשר יהיה מקובל על שני הצדדים (בעלי הדירות, עיריית ת"א יפו). להלן עיקרי המתווה אשר גובש:

- מבני הציבור לא יהוו חלק מהבניינים בהן תוקצנה דירות התמורה לבעלים.
- שטח מבני הציבור יוגבל לא יעלה על תכסית קרקע של כ- 1,200 מ"ר.
- מבני הציבור יוגבלו לשימושים של חינוך, תרבות וקהילה.
- לצורך מניעת מטרדים יובטח בידוד אקוסטי בחלונות הפונים לבנייני המגורים למניעת רעש.

2. מסחר –

בעלי הדירות הביעו חשש כבד מהפיכת מתחם המגורים השקט שלהם למתחם עם עירוב שימושים, בעיקר בהתייחס למסחר בעל יכולת להוות מפגע סביבתי או חברתי כגון מסעדות ובתי אוכל הכוללים מטבח מבשל וכן בארים ומועדונים. כמו כן כיום המתחם מפנה את הגמלון הצר לרחוב לה-גוארדיה ואילו בעתיד (בהוראת תכנית המדיניות) תתוכנן חזית רציפה לאורך רחוב לה-גוארדיה, כך שחלק מהדירות ימוקמו מעל קומת המסחר.

לאחר דיונים רבים להלן עיקרי המתווה שגובש:

- הגבלת סוגי מסחר – יחול איסור על פאבים, מועדונים, עסקים מזהמים או כל שימוש המהווה מטרד עפ"י חו"ד היחידה לאיכות סביבה. ו/או במסגרת הוראת תקנון הבית המשותף.
- הבטחת בידוד אקוסטי למניעת רעש, איסור על שימוש בכריזה, הגברה, רמקולים, הגבלות על עסקי מזון ובתי אוכל.

3. חנייה -

סוגיית החנייה עלתה ברבים מהדיונים, החששות של הדיירים התייחסו למיעוט של חניות, ביחס למצב היום, חשש מצוואר בקבוק בכניסה ויציאה לחניון וכל נושא השילוב בין חניות הדיירים לבין חניות המסחר ומבני הציבור. לאחר דיונים בנושא, הוחלט על המתווה שלהלן:

- רמפת כניסה ויציאה לחניון – הוספת אפשרות לשתי רמפות.
- יצירת הפרדה בין חניית הדיירים לחניית המסחר/ מבני הציבור.

4. מעברי הולכי הרגל בתוך המתחם –

לאור בקשת בעלי דירות בבניין 37 הוחלט לשנות את תוואי המעברים בתוך המתחם ולחברם לצירים מרכזיים.

5. כיווני אוויר –

כיום הדירות במתחם נהנות ממניימום שני כיווני אוויר ולכן בעלי הדירות ביקשו שדירות התמורה ישמרו על אופיים הנוכחי ויקבלו שני כיווני אוויר.

6. דירות תמורה על רחוב לה-גוארדיה-

כיום הדירות במתחם עורפיות לרחוב לה גוארדיה ונהנות משקט יחסי ונוף ירוק, חלק מבעלי הדירות ביקשו לשמור על מיקומם הנוכחי, בעיקר לאור העובדה שברחוב לה-גוארדיה תנועת אוטובוסים ובקומת הקרקע ימוקם מסחר. לאור האמור התקיימו מספר רב של דיונים שעיקרם הצגת מנגנון דירות התמורה וגיבוש עקרונות לבחירת הדירות עי בעלי הנכסים ואישורו.

ח. סיכום והמלצות

לאור ממצאי הדו"ח להלן ההמלצות המתייחסות להיבטים החברתיים בפרויקט:

1. **משפחות** - תכנון והקמה של דירות גדולות כדי שיתאימו לאוכלוסיית משפחות בנות 4-5 נפשות; הקצאת שטחים בלובי הבניין לאחסון עגלות; התאמת השטחים הציבוריים לילדים ומבוגרים; יצירת מרחב בטוח עבור ילדים בתוך המתחם (הפרדה מרמפות החניה, שבילי אופנים, תאורה); סיוע בחיפוש דירה להשכרה באזור המתחם בזמן תקופת ההריסה והבנייה, כדי שהילדים לא יצטרכו לשנות מוסד לימודים.
 2. **עידוד תחבורה בת קיימא** – הקצאת שטחים בלובי הבניין/ בכל קומה לאחסון אופניים, קישור המתחם לשבילי הליכה ואופניים, פיתוח נוף באופן שיצל את שבילי ההליכה.
 3. **חנייה** - נושא התנועה והחנייה עלה בדיונים רבים, בגלל חשש התושבים שלאור ריבוי התכניות המקודמות במקום יוצרו עומסי תנועה וחוסר במקומות חניה. במיוחד הדיירים המבוגרים הביעו חשש שמשפחותיהם לא יוכלו לבוא לבקר אותם בסופי שבוע, כי אין מספיק חניות. לפיכך, יש חשיבות למציאת פתרונות לחניות ציבוריות מוזלות בשעות הערב ובסופי שבוע באזור רחוב לה-גוארדיה, לדוגמא חניונים במבני משרדים בקרבת הסינרמה. כמו כן מוצע לקיים קווים פנימיים עירוניים אשר יפעלו בשבתות וחגים.
 4. **עידוד קהילתיות ותעסוקה מקומית** – הקמת גינה קהילתית בתוך המתחם, הקמת חללי "עבודה משותפת", גלריות לאמנות וסטודיו למטפלים כחלק מהשטחים המסחריים; הקמת מועדון ציבורי המתאים לפעילויות קהילתיות.
 5. **דיירים מבוגרים** - יצירת מנגנונים מגוונים המאפשרים לדיירים על פי בחירתם, כגון:
 - פתרון דיור בבית אבות או דיור מוגן זמני.
 - אפשרות לשינוי לדירה חדשה קטנה מזו של שאר הדיירים וקבלת יתרת שווי דירה חדשה בכסף מזומן.
 - סיוע במציאת דירה חלופית מותאמת לצרכים / דיור מוגן במהלך ביצוע עבודות ההריסה והבנייה.
 - שמירה על קשר עם נציג משפחה.
- בנוסף, יישום חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 במסגרתו נקבע כי בעל דירת תמורה בבית משותף מחודש לא יהיה חייב בהוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף לתקופה של חמש שנים מהמועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה וכל עוד הוא מתגורר בדירה, בסכום העולה על הסכום שבו השתתף בהוצאות ערב הריסת הבית המשותף, ובלבד שמתקיימים בו או בבו זוג המתגורר עמו את כל התנאים הבאים: 1. במועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה הוא הגיע לגיל פרישה; 2. דירת התמורה היא דירתו היחידה; 3. הוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א – 1980.
6. **בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים** – להלן ההמלצות התכנוניות הנדרשות:
הנגשת המתחם והשטחים הציבוריים:
 - דרכים נגישות, מעלית נגישה לכבדי ראייה ולמתניידים בכיסאות גלגלים.
 - חנייה והדרך מהחניות לבניין.
 - כמות מדרגות המותרת במהלך אחד.
 - אמצעי בטיחות, התרעה ואזהרה בחדר מדרגות משותף.
 - שמירה על צירים פתוחים, המאפשרים ניידות וקשר עין למרחבים פתוחים.
 - קשירת מתחם ההתחדשות לנוף למרחב הסובב והמרקם הבנוי סביבו, כולל התייחסות למרחבים מעבר לקו הכחול של התוכנית.
 - יצירת "מרחב עירוני נגיש וקריא" – מסלולי הליכה ודרכי הגעה, מוקדים, נקודות קצה.
 - יצירת אפשרות נוחה עבור אוכלוסיות שונות לנוע במרחב הציבורי.

מפרט התאמות לדירות המותאמות לבעלי מוגבלויות

- פתחי הגישה לדירות המגורים, תיבות דואר, אמצעי הפעלה
 - הכנת במפרט הדירות, דירה מותאמת לאוכלוסייה בעלת צרכים ייחודיים: רוחב דלת לפחות 80 ס"מ, חדר אמבטיה מונגש, משטחים נמוכים במטבח.
7. **אוכלוסייה מסורתית - כחלק ממערך השטחים הציבוריים, יש לבחון אפשרות של גן ממלכתי – דתי במתחם, הותרת שטח להקמת סוכה, התקנת מעליות שבת, מפרטי דירות המותאמים לאוכלוסייה מסורתית ודתית.**
8. **דמי ניהול ותחזוקה שוטפת – על מנת להוזיל את עלויות האחזקה העתידיות: יש להטמיע בתכנון היבטים של חסכון באנרגיה ולבחון שימוש בעקרונות התכנוניים של בנייה ירוקה להקלה על נסיקת העלויות. כמו כן, עיריית תל אביב יפו נוהגת בפרקטיקה הכוללת מתווה של הקמת קרן הוגית לכל פרויקט מסוג התחדשות עירונית, על דרך התקשרות בין העירייה לבין יזם הפרויקט, במסגרתה היזם מתחייב להפקיד סכום מסוים לחשבון ייעודי שיוקם לטובת העניין להבטחת דמי התחזוקה/ניהול/ועד של בעלי הזכויות המוגדרים כזכאים ויתגוררו בפועל בדירות החדשות, לתקופה בת 10 שנים.**
- כמו כן, יש לכלול בתכנית הוראות בדבר תחזוקת השטח המגוון במרכז המתחם החדש, על חשבון העירייה, בהתאם לסיכום שיגובש בינה לבין היזם שיבצע את הפרויקט.
9. **מעורבות של אגף קהילה ורווחה בעירייה – ישנה חשיבות רבה למעורבות של אגף קהילה ורווחה בעירייה בכלל הפרויקטים של "פינוי ובינוי" המקודמים כיום לאורך רחוב לה-גוארדיה בסיוע בעיקר לאוכלוסיות מבוגרים ובעלי צרכים מיוחדים ולקדום פעולות לשמירה על הצביון הקהילתי הייחודי של המתחם.**



ט. נספחים

להלן פירוט המפגשים הציבוריים שבוצעו מתאריך 29.5.16 ועד 12/2016 :

כנס "שולחנות עגולים" בעלי דירות 47-55 ועמק איילון 4-8

תאריך : 29.5.16, מיקום : מרכז גונדה ביד אליהו
משתתפים בעלי דירות : כ – 70 בעלי דירות 47-55 ועמק איילון 4-8
מטרת המפגש – קבלת משוב פרטני מהדיירים לגבי טיטת חלופת התכנית
עיקרי המפגש : במפגש השתתפו אדרי' איל רונן מצוות מזרח במנהל ההנדסה, נציגי עזרה ובצרון וצוות התכנון של התבי"ע. המפגש כלל שני חלקים :
בחלק הראשון, אדרי' גיל שנהב ראש צוות התכנון הציג את סוגיות התכנון למתחם 35-55 בליווי מצגת, לאחר ההצגה התקיימה מליאה אשר כללה שאלות ותשובות מצד הקהל.
בחלק השני, הדיירים ישבו בשולחנות עגולים נושאים, בכל שולחן ישב איש מקצוע בנושא אחר, כאשר לאחר 20 דקות איש המקצוע התחלף. השולחנות התחלקו לפי הנושאים הבאים :

- שולחן אדריכל – אדרי' גיל שנהב,
- שולחן עת"א – אדרי' איל רנן
- שולחן יועץ התנועה – אינג'י אולג לוי
- שולחן יועץ נוף – עפר מרגלית
- שולחן איכות סביבה – תומר שמי

בעקבות התייחסות התושבים התבצעו השינויים הבאים בתבי"ע :

- הגדלת מספר הקומות בבניינים על רחוב עמק איילון וזאת על מנת להקטין את מספר הדירות בכל קומה
- הקטנת מספר הדירות בכל קומה – הקטנת תכסית המבנים, שטח הקומה הטיפוסית צומצם ובכך מספר יחידות הדיור בכל קומה קטן
- הוגדלו המרחקים בין הבניינים וגדל שטח הגינה המרכזית
- נקבע כי התבי"ע תכלול חלופה לשתי כניסות לחניון התת קרקעי

פגישה לנציגויות לה גוארדיה 41,43,45 בנושא בחירת עו"ד דיירים לפרויקט

תאריך : 19.4.16 מיקום : משרדי עזרה ובצרון
משתתפים בעלי דירות : חברי נציגויות 41, 43, 45
מטרת המפגש – שיחה עם הנציגויות, עדכון לגבי סטאטוס התקדמות הפרויקט ובחירת עו"ד דיירים.

עיקרי המפגש : בפגישה השתתפו נציגים מטעם חברת עזרה ובצרון ומשרד עו"ד פירון, אשר ייצג בזמנו את חברת עזרה ובצרון.

נעמה בן זאב, סמנכ"לית עזרה ובצרון התבקשה לעדכן את הנציגויות לגבי התקדמות התבי"ע והתקיימה שיחה בנושא התכנית ובחירת עו"ד דיירים.

לבסוף הוחלט לקדם הליך של בחירת עו"ד דיירים מתוך רשימת 11 עורכי הדין של עזרה ובצרון

פגישת נציגויות 41, 43 ו-45 עם ארבעה משרדי עו"ד לצורך בחירת עו"ד דיירים

תאריך : 8.6.16 מיקום : משרדי עזרה ובצרון
משתתפים בעלי דירות : חברי נציגויות 41,43,45
מטרת המפגש : היכרות עם משרדי עו"ד לצורך בחירת משרד עו"ד אשר ייצג וילווה את בעלי הדירות שבמתחם לכל אורך פרויקט פינני הבינוי. חברי הנציגות פגשו את עורכי הדין הבאים :

עו"ד אברהם ללום, עו"ד מירי אדר (משרד עו"ד אברהם ללום)
עו"ד רונן אשר (משרד רונן אשר) ועו"ד, משה מרדלר (משרד זיו לב עו"ד)
עו"ד אדם שפרוך (משרד עו"ד יגאל ארנון)
עו"ד גיל נבו (משרד כבירי, נבו קינדר ושות')
סיכום הפגישה: חברי הנציגות יתייעצו עם בעלי הדירות ובעוד כשבועיים ימסרו לעזרה ובצרון את החלטתם.

סיכום מפגש בעלי דירות בניין 37 – 91.1.9
תאריך: 19.6.16 מיקום: מרכז קהילתי בת-ציון
משתתפים: בעלי דירות בניין 37
מטרת המפגש: היכרות של יועצת שיתוף ציבור ענת ברקאי נבו עם בעלי הדירות בבניין לה גוארדיה 37 וקידום מהלך בו הבניין יצטרף לפרויקט פינני בינוי המקודם באזור הבניין, תוך הבנת קשיי הדיירים ובירור כיצד ניתן לענות על הקשיים.
עיקרי המפגש: בין בעלי הדירות יש יש חילוקי דעות בנוגע לקידום פרויקט פינני בינוי, חלק רוצים וחלק לא רוצים את הפרויקט, יש כאלה שרצו בעבר לקדם תמ"א ויש שרוצים פינני בינוי. מבקשים להשפיע על התכנון של התב"ע המפורטת ולהדבר עם עזרה ובצרון. בנוסף, הדיירים הביעו מורת רוח מהעובדה מהחזון של רחוב לה גוארדיה המקודם בתב"ע 4123 ולטענתם לא התקיים הליך שיתוף ציבור בנושא.
סיכום הפגישה: עזרה ובצרון יקדמו פגישות עם נציגי עיריית ת"א בנושא פרוגרמה, תנועה ותכנון כלכלי-ד-אליהו. כמו כן, בעלי דירות מ-37 יוזמנו להצטרף לפגישות צוות התכנון של תב"ע המתחם.

סיכום מפגש בנושא תב"ע 3214 – התחדשות רחוב לה גוארדיה
תאריך: 29.9.16, מיקום: מרכז גונדה
משתתפים: דיירים ונציגים מלה גוארדיה 55-35
מטרת המפגש: קבלת התייחסויות מדיירים המתגוררים במתחמים בהם פועלת חברת עזרה ובצרון לצורך ייצוג העמדות מול עת"א.
עיקרי המפגש: חברת עזרה ובצרון קיימה מפגש הסבר וגיבוש עמדות בנושא תב"ע 4123 המקודמת ע"י העירייה. אדריכלים גיל שנהב, ראש צוות התכנון של התב"ע המפורטת 55-35 וניצן ברכן מעזרה ובצרון הציגו את תב"ע 4123 וענו על שאלות בנוגע לסעיפים עיקריים. התושבים ברכו את עזרה ובצרון על קיומו של המפגש. הם מתנגדים לקידומה של 4123, בצורתה כיום. עיקר ההתנגדות מתייחסת לציר המסחרי על לה גוארדיה, חוסר ראייה כוללת בהתייחס לתנועה הצפויה ונושא השטחים הציבוריים הפתוחים.
סיכום המפגש: עזרה ובצרון תעביר את הערות התושבים למנהל ההנדסה, כמו כן תסייע בהעברת מסמכים עדכניים לתושבים.

סיכום מפגש אסיפת בעלי דירות בניין לה גוארדיה 35, 10.7.16
תאריך: 10.7.16 מקום: משרד עו"ד נשיץ/ ברנדס ושות'
משתתפים: בעלי דירות מלה גוארדיה 35, עזרה ובצרון - דניאל אורן משרד עו"ד נשיץ/ ברנדס - עו"ד שמוליק לכנר שיתוף ציבור - ענת ברקאי- נבו
מטרת המפגש: בירור דרכי הצטרפות של בניין 53 לפרויקט פינני בינוי במתחם 53-33 בליווי וניהול עזרה ובצרון
סיכום המפגש: לאור מורכבות הנושא, הוצע לבעלי הדירות לחתום על הסכם מול חברת עזרה ובצרון אשר יכלול את ההתניה הבאה "אנו מצהירים כי על אף שביטלנו את ההתקשרות בינינו לבין חברת קרקע יציבה בע"מ, נותרה מחלוקת בין הצדדים בנוגע לתוקף ההתקשרות, לגביה אנו נפנה לקבלת יעוץ משפטי. לפיכך, כתב הרשאה והתחייבות זה יכנס לתוקף במועד חתימתו אולם מוסכם כי ככל שנודיע לעזרה ובצרון בתוך שלושה (3) חודשים ממועד חתימתו כי אין בידינו לקיים את התחייבותינו בהתאם לכתב זה, הוא יבוטל ולא יהיה לו עוד כל תוקף."

סיכום פגישת ישיבת צוות תכנון מתחם 35-55 ונציגי בעלי דירות 14.7.16

תאריך: 14.7.16, מקום: משרדי עזרה ובצרון
משתתפים: צוות תכנון, אתי לוי לה גוארדיה 55, יהודית יופה לה גוארדיה 45
מטרת המפגש: ישיבת צוות תכנון

עיקרי המפגש: אדר' גיל שנהב הציג את התכנית ואת אופי הבינוי' אולג לוי הציג את נושא התנועה, אדר' עפר מרגלית הציג את נושא הנוף, דר' רון לשם הציג את נושא איכות הסביבה
סיכום: הפגישה הבאה אצל אדר' איל רון מצוות מזרח, נכנס יותר לנושאים תכנוניים כמו כמות הזכויות וכמות הדירות

סיכום פגישת תכנון בשיתוף אגף התכנון במנהל ההנדסה עת"א ונציגי בעלי הדירות 2.7.16

תאריך: 2.7.16, מקום: מנהל ההנדסה, עת"א
משתתפים: נציגי בעלי דירות – יהודית יופה (45) צאלה זוארץ אפי שטאובר (37) (זוהר נוריאל (37) איתמר בורשטיין (55) אתי לוי (55). עיריית תל אביב – אדר' איל רון. צוות תכנון – אדר' גיל שנהב - ראש צוות התכנון, אדר' אבי מנדל - כנען - שנהב אדריכלים, דוד לנדסמן - מנהל הפרויקט, עפר מרגלית - אדר' נוף, אולג לוי - יועץ תחבורה. שיתוף ציבור - ענת ברקאי- נבו. עזרה ובצרון - נעמה בן זאב, ניצן ברכן, דניאל אורן.

מטרת הפגישה: מפגש צוות תכנון כולל דיירים לקראת פגישה עם אדר' העיר יואב דוד
עיקרי המפגש:

אדר' גיל שנהב הציג מצגת הכוללת חלופת תכנית מוצעת למתחם 55-35, המתייחסת לבינוי, שצ"פים, תנועה, גגות ירוקים ואיכות סביבה.
מטרת הפגישה היא להתכונן לפגישה עם אדר' העיר. מדובר בתהליך של סדרת ישיבות הכולל שיתוף ציבור, חשוב לנו שכמה שיותר נציגים ישתתפו בהכנת התב"ע.
שטחי ציבור – המיקום עדיין לא סופי, משני היבטים: אפקטיביות ואי הפרעה לתושבים.
נספח עצים – מבקש מאיל את נספח העצים של תב"ע 4123. מעוניין לשמור על כמה שיותר עצים.
תנועה וחניה – מעוניין להציג 2 רמפות לכל צד מתחם. המחיר של הרמפות היא קומת מרתף נוספת.
דירות תמורה – מעוניין להתקדם עם התושבים בהכנת מתווה לבחירת דירות תמורה. מגוון וכמות הדירות תהינה כזאת אשר תאפשר מנעד בחירה רחב. חשוב לנו שיהיה מגוון של דירות תמורה הן בגודל והן בכיוונים, אנשים מחפשים דירות שונות (קטנות, גדולות, חמות, קרות, גג, גן, שקטות, רועשות).

סיכום מפגש נעמה בן זאב – המפגש הבא יתקיים אצל אדר' העיר. מצד אחד פנינו לפרויקט ומצד שני אנו מעוניינים שיהיה פרויקט טוב שיענה על ציפיות וצרכים של דיירים. אנו נבדוק את הנושא הביטוחי של השטחים הפרטיים הפתוחים בזיקת הנאה ונחזור אליכם בנושא. חשוב לנו ליצור תכנית לביצוע ולא למגירה. מאוד מודה לדיירים שהגיעו לפגישות, זה לא מובן מאליה. אתם מוזמנים להמשיך להציף תכנים ונושאים.

בניין לה גוארדיה 35, דיון על ההסכם לליווי וארגון בעלי הדירות מול עזרה ובצרון, 24.7.16

תאריך: 24.7.16 מקום: מרכז גונדה
משתתפים: בעלי דירות לה גוארדיה 35, משרד עו"ד נשיץ, ברנדס אמיר – עו"ד אורי אגר עזרה ובצרון - אדר' ניצן ברכן ודניאל אורן
מטרת הפגישה: דיון על ההסכם לליווי וארגון בעלי הדירות מול עזרה ובצרון, לצורך צירוף בניין 35 לפרויקט פינוי בינוי.

עיקרי ההחלטות אשר התקבלו באסיפה 1: הוחלט כי נציגות הבניין תעביר לעו"ד אורי אגר את הערותיהם להסכם לליווי וארגון בעלי דירות במייל ועו"ד אגר ישיב להערותיהם. ברגע שההסכם יוסכם על שני הצדדים כלל בעלי הדירות יחתמו עליו. 2. לאחר החתימה על ההסכם, תתואם פגישה של בעלי הדירות יחד עם עו"ד גיל נבו לצורך עדכון ובחינת פתרונות לסוגיה.

מפגש דיירים בניין 37 עם ראש צוות התכנון, אדר' גיל שנהב לצורך קידום פרויקט פינוי בינוי

27.7.16

תאריך: 27.7.16, מקום: מרכז גונדה

משתתפים: בעלי דירות לה גוארדיה 37 - אדר' צאלה זוארץ ואפי שטאובר מאיר טימסיט זוהר נוריאל אדר' גיל שנהב - אדריכל תכנית התב"ע יועצת שיתוף ציבור – ענת ברקאי- נבו עזרה ובצרון - נעמה בן זאב ודניאל אורן

מטרת הפגישה: הצגת התכנון המעודכן לאור התייחסויות בעלי הדירות
עיקרי ההחלטות אשר התקבלו בפגישה:

- ישלח סיכום המפגש עם אדר' יואב דוד לכלל הדייר
- ישלחו הפרטים של עו"ד גיל נבו אשר נבחר ע"י 43,41 ו-45
- ישלח סיכום פגישת נציגות 43,41 ו-45 לבחירת עו"ד
- נציגות בנין 37 יפגשו עם עו"ד גיל נבו פגישת הכרות

מפגש של כלל הנציגויות 35-555 בלה גוארדיה להצגת חלופה מעודכנת של תב"ע 35-55 וטיוטה של

דירות התמורה, 7.9.16

תאריך: 7.9.16, מקום: מרכז גונדה

משתתפים: נציגויות לה גוארדיה 35-55, צוות תכנון תב"ע 35-55 – אדר' גיל שנהב, עזרה ובצרון - נעמה בן זאב, סמנכ"לית התחדשות עירונית, דניאל אורן מנהלת קשרי דיירים, ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים ויועצת שיתוף ציבור

מטרת המפגש: הצגת חלופה מעודכנת של תב"ע 35-55 וטיוטה של דירות התמורה

עיקרי המפגש: המפגש כלל שאלות נקודתיות המתייחסות לנושאים פרטניים בנוגע לתכנון המפורט ולדירות התמורה. כל השאלות נענו וכאלה שלא נענו הושלמו לאחר הפגישה.