

תכנית להתחדשות מתחם שבזי - מפגש הכרזה

רקע

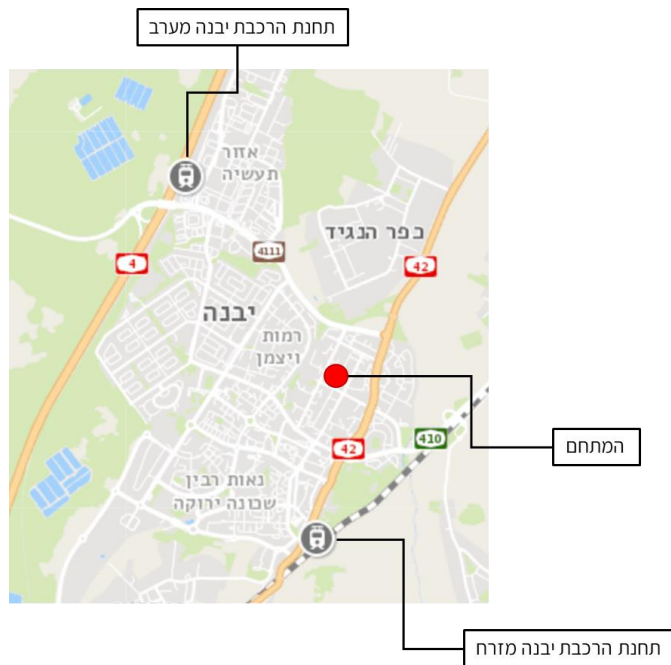
הדו"ח להלן מסכם את עיקרי הדברים שעלו במפגש ההכרזה על תכנית ההתחדשות במתחם דואני-שבזי-החבצלת-בוכריס ביבנה. התכנית מקודמת על ידי עיריית יבנה, בליווי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ובתכנון משרד דרמן-ורבקל אדריכלים.

המפגש נערך ב-29/07/2021 במרכז הקהילתי "נאות שז"ר" ביבנה, במעמד ראש העיר ומנכ"ל העירייה, ובהשתתפות של כ-80 דיירים ובעלי דירות, צוות התכנון ואדריכלי הפרויקט וצוות המנהלת להתחדשות עירונית מעיריית יבנה.

עקרונות התכנון הוצגו עלי ידי אדריכלי התוכנית. יידוע וזימון התושבים נערך על ידי נציגי הדיירים ובעזרת המנהלת להתחדשות עירונית של עיריית יבנה וחברת מודוס. חברת סיטי לינק תיעדה את האירוע, וחברת מודוס הנחתה אותו וערכה את הסיכום להלן.

המפגש נפתח בדברי ראש העיר שהציג את החשיבות העירונית של הפרויקט. לאחר מכן, חולק המפגש לשני חלקים מרכזיים: החלק הראשון הוקדש להסבר על התחדשות עירונית במסלול רשויות, ולהצגת עקרונות התכנון למתחם. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות הקהל בו נשאלו שאלות שזכו לתשובות אנשי המקצוע.





עיקרי התכנון

רקע לתכנון

המתחם ממוקם במרכז העיר, על פינת הרחובות שבזי-דואני, מול משכן העירייה העתידי, בשכונת נאות אשכול.

מסלול רשויות

תכנית ההתחדשות למתחם מקודמת במסגרת מסלול רשויות, בהובלתה של עיריית יבנה, במימון וליווי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. במסגרת מסלול רשויות מקדמת העירייה עם צוות תכנון מטעמה את התכנית, וכך התהליך מתקדם במהירות יחסית, ובאופן המתכלל את כלל המרחב ומתחשב בשיקולים עירוניים.

שלבי תהליך התכנון

• תכנון (תב"ע) - במסגרת התכנון מתבצע לימוד המצב הקיים במתחם, לאחריו יגובשו חלופות תכנוניות, מהן תיבחר ותפותח אפשרות אחת המתאימה ביותר למקום ולצרכי הדיירים. לבסוף יוגשו מסמכי התכנית לאישור ועדות התכנון. שלב זה יערוך כחצי שנה.

לאורך כל שלבי התכנון יתקיים תהליך משתף עם בעלי הדירות והדיירים שיכלול כנסי תושבים, עריכת סקרים ללמידת המצב הקיים ועדכונים שוטפים דרך נציגות הדיירים ובערוצים נוספים.

- אישור התכנית - זמן אישור התכנית בוועדות התכנון נאמד בכשנה וחצי מהגשת המסמכים.
- הוצאת היתרי בנייה ומימוש התכנית - לאחר אישור התכנית, מימושה והוצאת ההיתרים תלויים בעבודת הדיירים עם היזמים.

עיקרי התכנית

התכנית מבקשת לייצר קישוריות וחיבור תנועת לרשת העירונית דרך רחוב החבצלת; לצמצם את שטח החנייה הציבורי ליצירת רשת שטחים ציבוריים שימושיים תוך שימור בית הכנסת; להתאים את גובה הבינוי לדופן המתחם הגובל באזור המאופיין בבנייה צמודת קרקע; לייצר מוקד עירוני אל מול מרכז העיר העתידי וליצור תמורות דיירים שוויוניות.



התארגנות תושבים

במתחם פועלת נציגות דיירים פעילה ומעורבת. קידום התכנית נעשה בשיתוף כלל התושבים ובעבודה רציפה עם הנציגות.

אנחנו מזמינים אתכם להיות בקשר עם הנציגות בבניין שלכם, להתעדכן בתהליכים, ולהעלות שאלות אם קיימות כאלו.

השלבים הקרובים

בשבעות הקרובים יופץ סקר לבירור עמדות וצרכים של הדיירים ובעלי הדירות, שמטרתו לייצר תכנון טוב ואיכותי המתאים לצרכים.

לאחר גיבוש החלופות התכנוניות, נקיים מפגש להצגת החלופות ודין בסוגיות תכנוניות.

עבודה עם יזמים ותמורות:

- משתתפים שאלו בנוגע לתמורות ולהסכמים עם היזמים, ולמדיניות העירייה בנוגע לגודל הדירות.

הוסבר כי העירייה קידמה מסמך מדיניות עירונית, ובו נקבע שהתוספת לדירות בהתחדשות עירונית יהיו 12 מ"ר, כאשר גודל דירה מינימלי יעמוד על 65 מ"ר. יש לזכור כי בפינוי בינוי מקבלים בעלי הדירות בניין חדש, מוגן, עם מעלית וסביבת חיים איכותית בעלת תשתיות חדשות.

הפרטים הספציפיים יסוכמו מול היזמים ויתבטאו בתכניות מפורטות.

צוות התכנון והעירייה מודעים שקיימים ההסכמים פרטניים שכבר נחתמו מול היזמים. התכנית תייצר את התכנון הטוב ביותר וכזה שיהיה בר מימוש. חשוב לייצר הסכמות שיוכלו להתממש ולצאת אל הפועל, בדגש על שוויוניות ואחריות על כלל המרחב.

- משתתפים שאלו כיצד ניתן להתקדם עם היזמים בשלב זה, כאשר אין עדיין חלופה נבחרת?

הוסבר כי התכנית מקודמת במסלול רשויות – כלומר העירייה מקדמת את התכנון ביחד עם התושבים. קיימות התארגנויות במתחם, ותושבים יצרו התקשרויות עם יזמים שונים. העירייה מודעת לנושא, ועובדת גם עם היזמים השונים.

כרגע התכנית בשלב שטרם החלוקה למתחמים חדשים. לאורך הדרך מתקיים שיח עם היזמים ובעלי הדירות כדי לייצר חלוקה ברורה ביצוע, ומתחמים שיעבדו ביחד ולחוד. התיחום החדש יקבע עוד כחודשיים.

התייחסות הציבור - סוגיות מרכזיות

עבודה עם מספר יזמים:

- עלתה השאלה מדוע פועלים בפרויקט ארבעה יזמים, ולא יזם אחד האחראי על כלל המתחם.

הוסבר כי בחירה של יזמים אינה בהחלטת צוות התכנון והעירייה, אלא בבחירה של בעלי הדירות. במצב הקיים כיום במתחם כבר פועלים מספר יזמים שעומדים בקשר עם בעלי הדירות ונציגיהם. המטרה המרכזית בשלב זה היא להצליח לפעול בשיתוף פעולה למען הצלחת הפרויקט כולו.

מגורים זמניים בתקופת הפינוי:

- משתתפים שאלו לגבי המגורים בתקופת הפינוי, והביעו חשש מעלייה של מחירי השכירות כתוצאה מתהליך ההתחדשות.

הוסבר כי כחלק מההסכמים עם היזמים, האחרונים יצטרכו לממן את השכירות בתקופת הפינוי. מעבר לכך, שווי השכירות בדירות יקבע על פי תנאי וכוחות השוק.

