

## דף מידע על תוכנית תמ"ל 2042 - מתחם יצחק שדה

### תוכן

- 2 ..... דף מידע על תוכנית תמ"ל 2042 - מתחם יצחק שדה
- 2 ..... הסבר על התוכנית :
- 3 ..... תעודת זהות של התוכנית :
- 3 ..... שלבי התכנון ואחריות הביצוע :
- 4 ..... עקרונות התכנון של מתחם יצחק שדה :
- 4 ..... חברי צוות התכנון :
- 5 ..... נציגות דיירים - מידע וחשיבות :
- 5 ..... התהליך החברתי במתחם :
- 6 ..... התקדמות התהליך החברתי :
- 6 ..... יועצות חברתיות לתכנון :
- 7 ..... סטטוס התהליך החברתי במתחם יצחק שדה :



## דף מידע על תוכנית תמ"ל 2042 - מתחם יצחק שדה

### הסבר על התוכנית:

תוכנית תמ"ל 2042 מקודמת על ידי המועצה המקומית אזור והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. מתחם יצחק שדה מקודם במסלול הותמ"ל (הועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור). המסלול נועד לתת עדיפות לקידום מהיר של תוכניות. הותמ"ל מאשרת תוכניות נרחבות למגורים בלוח זמנים הדוק, כמרכיב אחד בסל של פתרונות שמציעה הממשלה להתמודדות עם משבר הדיור.

לקריאה נוספת על הותמ"ל: החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

שטח התכנית מודגש בתרשים הבא:



## תעודת זהות של התוכנית:



**השלמה כלכלית:**  
ע"י רשות מקרקעי ישראל

**צפוי בתחום התכנית:**

- כ-1,000 יחידות דיור
- שטחים למסחר, תעסוקה ומבני ציבור

**קיים כיום בתחום התכנית:**

- שטח התוכנית: 37 דונם
- 458 יחידות דיור
- 6 חנויות

## שלבי התכנון ואחריות הביצוע:

במסגרת תכנון התב"ע (תוכנית בנין עיר), צוות התכנון עוסק בשלב זה בתכנון הבינוי המוצע למתחם כולו, בכלל זה מתן מענה לשירותי הציבור הנדרשים. ההערכה היא שניתן יהיה לאשר את התכנית בתוך שנה וחצי - עד תום שנת 2023:



### עקרונות התכנון של מתחם יצחק שדה:

**איכות** - תכנון ויצירת מקום המתחשב באופי הישוב, באופי האוכלוסייה הקיימת וזו שתצטרף למתחם המגורים. שדרוג ויצירת מרחבים פתוחים נגישים לכלל התושבים ומחוברים למרחבים דומים הסמוכים למתחם התכנון. הקמת מבני ציבור (מעונות יום, גני ילדים, הרחבת בית ספר יוספטל, בתי כנסת ועוד).

**יצירת תתי מתחמים למימוש** - במסגרת ההקפדה על איכות התכנון, וכדי להגדיל את סיכויי המימוש של הפרויקט, הצוות פועל לחלוקת התכנית ל-3 עד 4 מתחמי מימוש.

**היתכנות כלכלית** - תכנון מוקפד אשר ישפר את איכות חיי התושבים, הותיקים והחדשים, תוך שמירה על היתכנות כלכלית ליזם, כך שיווצר תמריץ לפתח את המתחם כולו.

**סיכום עקרונות התכנון** - התוכנית המוצעת עבור מתחם יצחק שדה מבקשת לתת מענה לצרכי התושבים במתחם בפרט ולספק ערך מוסף לאזור בכלל לאורך 20-30 השנים הבאות, בהתבסס בין היתר על התוכנית הכוללת של אזור (הנמצאת בשלבים מקדמים של תכנון).

### חברי צוות התכנון:



### נציגות דיירים - מידע וחשיבות:

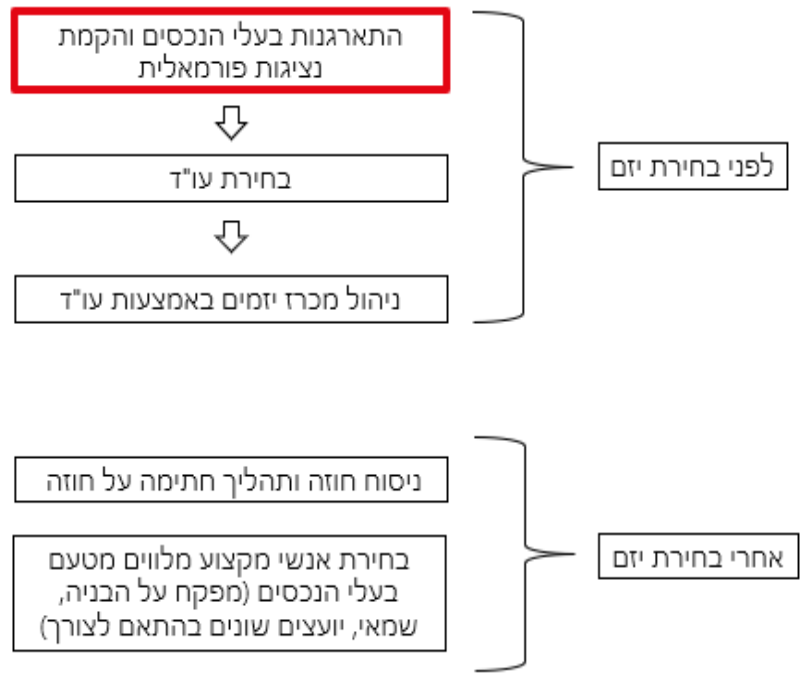
מטרתה של הנציגות לסייע בהתארגנות הדיירים בבניין המגורים המיועד להתחדשות עירונית ולשמש נציגיהם מול בעלי המקצוע (יזם, עורך דין מייצג דיירים, אדריכל, שמאי, מארגנים, מפקח ועוד), הרשות המקומית ומוסדות התכנון. לנציגות יש כוח משמעותי בייצוג הדיירים, ריכוז דרישות והחששות, בהיבטים השונים וייצוג הדעות השונות אל מול כלל בעלי המקצוע. הנציגות מהווה מקור ידע ותיווך להתנהלות בפרויקט מסוג כזה, והיא עדיפה על פניות בודדות. **נציגות חזקה אשר נבחרה על ידי רוב (51%) של בעלי הזכויות בבניין, יכולה לתרום למודעות רבה יותר בהליך התכנון ולהצפת סוגיות מול בעלי מקצוע.**

**היועצות החברתיות פועלות בימים אלו בשיתוף עם המועצה המקומית לבניית נציגות דיירים עבור כל בניין ובודקות כי נציגויות קיימות עומדות בכללים שנקבעו בחוק. הכוונה היא שהנציגויות יחברו בהמשך לכדי נציגות אחת, והיא שתייצג את כלל המתחם. שלב זה צפוי לאחר שלכל בניין תהיה נציגות שנבחרה על ידי רוב בעלי הדירות בבניין.**

### התהליך החברתי במתחם:

כחלק ממסמכי התוכנית ומהנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, נדרש להגיש תסקיר חברתי. התסקיר מכיל את המצב הקיים של המתחם מבחינת מאפיינים דמוגרפיים, מאפייני הסביבה והצרכים של הדיירים כפי שעולים מהשטח. התסקיר החברתי מכיל המלצות חברתיות ותכנוניות שמטרתן לטייב את סביבת המגורים העתידית של הדיירים ולשמש את צוות התכנון במסגרת הליכי התכנון. במקביל, מסמך זה מסייע למוסדות התכנון בבואם לבחון את התוכנית. המטרה העיקרית של התהליך החברתי ביוזמות של התחדשות עירונית היא לקדם פרויקט שיתאים ככל האפשר לצרכים של הדיירים, ולוודא כי התהליך מתקיים בצורה הוגנת ושקופה.

התקדמות התהליך החברתי:



**ניתן לפנות לממונה על פניות הדיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית בנושאים הבאים:**

- מינהלות עירוניות, התנהגות יזמים, התנהגות דיירים אחרים, כולל טענות להפעלת לחץ בלתי סביר על דייר כדי שייתן את הסכמתו להצטרף לפרויקט.
- התנהגות של מארגנים שלא בהתאם להוראות חוק התחדשות עירונית.
- תוקף הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית.
- בטלות עסקת פינוי ובינוי- באפשרות בעל דירה שחתם על עסקת פינוי ובינוי בשפה שאינה ידועה לו ובלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו, לפנות לממונה לשם קבלת החלטה שלפיה בנסיבות העניין, העסקה בטלה.

לקריאה נוספת:

[https://www.gov.il/he/Departments/Units/hamemuna\\_al\\_pniyot\\_hadayarim](https://www.gov.il/he/Departments/Units/hamemuna_al_pniyot_hadayarim)

**יועצות חברתיות לתכנון:**

המתחם מלווה על ידי יועצות חברתיות; טל שקד ויערה שפיגל. היועצות החברתיות הן חלק מצוות התכנון, ותפקידן לתווך בין גורמים שונים, למפות את מאפייני הסביבה ואת האוכלוסייה הקיימת, וכן להמליץ על פתרונות לחסמים חברתיים, חסרים בשכונה או פערים בתכנון. זאת על מנת

להתאים את התכנון למאפייני האוכלוסייה ככל הניתן, ובמקביל לוודא שהתהליך מתבצע בצורה תקינה, שקופה ולפי הנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

**סטטוס התהליך החברתי במתחם יצחק שדה:**

מועד	נושא
22.2.22	כנס הכרזה לתכנית התחדשות עירונית במתחם יצחק שדה
אפריל 2022	ביצוע סקר שטח באפריל 2022
מאי- יוני 2022	מיפוי כתובות ופרטי קשר של דיירי המתחם יצחק שדה
10.7.22	מפגש בנושא זכויות דיירי עמידר ביוזמת התחדשות עירונית
18.7.22	מפגש נציגות 1
4.8.22 28.8.22	פגישה עם עו"ד בא כוח הדיירים
28.8.22	מפגש הקמת נציגות תת מתחם 1 : יצחק שדה 6, 11, 13
4.9.22	הרצאה בנושא זכויות הדייר המבוגר
5.9.22	מפגש הקמת נציגות תת מתחם 2 : חנה סנש 8, 10 ויצחק שדה 9
12.9.22	מפגש הקמת נציגות תת מתחם 3 : חנה סנש 4, 5 ויצחק שדה 7
14.9.22	מפגש הקמת נציגות תת מתחם 4 : אלי כהן 1, חנה סנש 2, 3 ויצחק שדה 12
2.10.22	הרצאה בנושא קניין ורישום מקרקעין בהתחדשות עירונית
6.11.22	הרצאה בנושא נציגות דיירים, תפקידים, בחירה והתנהלות
10.11.22	כנס שיתוף ציבור

מועד	נושא
חודש נובמבר	מפגשי הכשרת נציגות
5.12.22	הרצאה בנושא ארגון עסקאות ועריכת מכרזים בהתחדשות עירונית
1.1.23	הרצאה בנושא ערבות וליווי בנקאי בהתחדשות עירונית