

אגרת מידע לתושבים | תכנית להתחדשות מתחם בן גוריון

ספטמבר 2022, אלול תשפ"ב

תושבת/ יקר/ה,

בימים אלה מקדמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יחד עם המועצה המקומית אזור תוכנית מפורטת (תב"ע) להתחדשות מתחם בן גוריון. התוכנית מחדשת את המרחב הציבורי תוך קביעת זכויות, נפחי בנייה, שימושים ומתחמי מימוש להתחדשות מבני המגורים.

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 צרכי ואופי האוכלוסייה במתחם.

צוות התכנון השלים את שלב ניתוח המצב הקיים וגיבוש חזון ומטרות. כעת התכנית נמצאת בשלב גיבוש עקרונות תכנון. לאחר השלמת עבודת הצוות נקיים עמכם מפגש שיתוף ציבור כדי להציג בפניכם את הצעות הצוות לעקרונות התכנון של המתחם ולקבל את התייחסותכם בנושא.

מתחם בן גוריון – נתוני רקע

מתחם בן גוריון משתרע על שטח של כ-120 דונם ומונה 410 יח"ד, הנמצאות ב- 11 מבני מגורים. במתחם מרכז מסחרי אחד ושבעה מבני ציבור. ממוצע גודל הדירות הקיימות הינו 85 מ"ר. המתחם מתפרש על פני שלושה רחובות: בן גוריון (הרחוב העיקרי), סמטה אלמונית ושפירא. עפ"י נתוני ארנונה התפלגות צורת הבעלות במתחם נחלקת לבעלי דירות (60%), שוכרים (34%), דיור ציבורי (4%) ואחר (2%).

מתחם בן גוריון – כתובות



אבני הדרך של ציר התכנון



אנחנו כאן

ליווי דיירים ושיתוף ציבור

במסגרת תכנון המתחם, מתכננת הערים החברתית ענת ברקאי נבו נשכרה על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ללוות את תושבי המתחם ובעלי הנכסים ולסייע בהתארגנות, הקניית ידע, עדכונים שוטפים ומענה על שאלות והבהרות בנוגע להליך עצמו. כחלק מהליך ליווי הדיירים ושיתוף הציבור התקיימו הפעולות הבאות:

1. **כנס הכרזה למתחם בן גוריון** - התקיים ב- 21.3.22 במעמד ראש המועצה מר אריה פכטר ומהנדסת המועצה אדרי' אסנת אלרון. להקלטה וסיכום הכנס ניתן להיכנס לאתר הועדה תחת הלינק [אזור מתחדשת. לינק](#)
2. **סקר שטח לעמדות וצרכים בנושא התחדשות עירונית במתחם בן גוריון** – במהלך החודשים מאי- אוגוסט 2022 בוצע סקר שטח עליו השיבו כ- 150 איש, בימים אלו אנו מעבדים את הנתונים ותוצרי הסקר יועברו אליכם בתקופה הקרובה. תודה רבה לכל הדיירים על שיתוף הפעולה.
3. **סדרת הרצאות בנושאי התחדשות עירונית** - אנו מזמינים אתכם לקחת חלק בסדרת הרצאות מקצועיות כחלק משיתוף פעולה של מועצה מקומית אזור עם לשכת עו"ד מחוז ת"א, אשר מקנות לתושבי הישוב כלים וידע מקצועי כמו גם מענה על שאלות רלוונטיות. עד היום התקיימו הרצאות בנושאים הבאים: מבוא כללי להתחדשות עירונית, דיוור ציבורי בהתחדשות עירונית וזכויות אזרחים ותיקים בהתחדשות עירונית. הקלטות וסיכום ההרצאות נמצאות באתר הועדה. [הרצאה](#)
4. **קבוצת ווטסאפ של נציגות המתחם** – נפתחה קבוצת ווטסאפ של נציגות המתחם לצורך עדכונים שוטפים והעברת מידע אל כלל הדיירים. חברי נציגות שלא נמצאים בקבוצה מוזמנים לפנות ליצור קשר בטלפון **055-9515139**.
5. **מפגש אזרחים ותיקים** – 5.4.22 במרכז קהילתי אזור בשיתוף פעולה עם עובדת סוציאלית גבי חנה מאור רכזת קהילה של המועצה.
6. **מפגש בעלי עסקים** – 4.7.22, בנוסף התקיימו שיחות אישיות עם בעלי העסקים במתחם.
7. **מפגש אוכלוסייה חרדית** – 21.9.22 במרכז קהילתי בהמשך לצורך שעלה בסקר שטח.
8. **מפגש (מס' 2) אזרחים ותיקים** – 21.9.22 במרכז קהילתי לצורך דיון בנושא זכויות קשישים בהמשך להרצאה בנושא שהתקיימה בזום.

אנחנו כאן לכל שאלה/ בקשה - נשמח שתצרו איתנו קשר

ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים חברתית ויועצת שיתוף ציבור, anatbnevopp@gmail.com
דור חסון, יועץ שיתוף ציבור anatbnevopp@gmail.com, **055-9515139**

סטטוס התארגנות המתחם

כפי שניתן לראות במפת סטטוס התארגנות המתחם, רוב המתחם מאורגן ע"י נציגות כחוק, עורכי דין ויוזמים. 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). לנציגות יש כוח משמעותי בייצוג הדיירים, ריכוז דרישות וחששות בהיבטים השונים וייצוג הדעות השונות אל מול כלל בעלי המקצוע. הנציגות מהווה מקור ידע ותיווך להתנהלות בפרויקט מסוג כזה, והיא עדיפה על פניות פרטניות. נציגות חזקה אשר נבחרה על ידי רוב (51%) של בעלי הזכויות בבניין, יכולה לתרום למודעות רבה בהליך התכנון ולהצפת סוגיות מול בעלי מקצוע, הרשות המקומית ומוסדות התכנון.

יועצי החברה של התוכנית מתחילים לפעול בימים אלו בשיתוף עם המועצה המקומית והרשות הממשלתית לבניית נציגות דיירים עבור בניינים חסרי נציגויות ומוודאים כי הנציגויות הקיימות עומדות בכללים שנקבעו על פי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. בשלב הבא יוקם פורום נציגות מתחמי אשר ייצג את כלל המתחם.

מפת סטטוס התארגנות המתחם (מעודכן לספטמבר 22)



מאחלים לכולנו, הצלחה רבה, שנה טובה, שנת בריאות, שגשוג ושיתופי פעולה.

”בראש השנה, בראש השנה, לבנו ענה בתפלה נושנה, שְׁיָפָה וּשְׁזָנָה תְּהֵא הַשָּׁנָה אֲשֶׁר מִתְחִלָּה לָּהּ בְּשִׁיר.”

-נעמי שמר -

אנחנו כאן לכל שאלה/ בקשה - נשמח שתצרו איתנו קשר
ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית ויועצת שיתוף ציבור, anatbnevopp@gmail.com
דור חסון, יועץ שיתוף ציבור anatbnevopp@gmail.com, 055-9515139