

28.8.2013

סיכום מפגש עם תושבי שכונת נווה שרת, 4.8.2013

עיריית תל אביב יפו מקדמת הכנתה של תוכנית מדיניות לפיתוח שכונת נווה שרת. התוכנית תגדיר את אופי הפיתוח והבנייה בשכונה בשנים הקרובות.

חברת פי.בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ בשיתוף טיטו נ.ס. אדריכלים בע"מ ואדריכל דני קיזר מקדמים תוכנית לפינוי בינוי תוך תכנון מחדש של המתחם ברחובות בית אל, אח"י דקר ונהריים. התוכנית כוללת פינוי המבנים הותיקים במתחם ובניית בנייני מגורים חדשים, יצירת מערכת דרכים ותשתיות חדשה ופיתוח שטחים ירוקים, מגרשים למוסדות ציבור ומסחר שכונתי. הכנת התוכנית נעשתה בליווי והתייעצות עם מינהל הנדסה בעיריית תל אביב-יפו.

המפגש התקיים ע"פ בקשת מח' תכנון צפון באגף תכנון העיר. כלל תושבי השכונה הוזמנו למפגש עם יזמי הפרויקט, אדריכל התוכנית ונציגי מינהל הנדסה בעיריית תל אביב-יפו. למפגש שהתקיים בשכונת נווה שרת בתאריך 4.8.2013, הגיעו כשבעים בעלי עניין – תושבים, בעלי נכסים ובעלי עסקים. הנחתה את המפגש מטעם חברת פי.בי. ד"ר עמליה רימלט.

עיקרי הדברים

1. בפתח המפגש נשא דברים עמי סופר יו"ר ועד השכונה. בדבריו קרא לתושבים להגביר את מעורבותם והשפעתם בסוגיות השונות העומדות על סדר היום של השכונה. יו"ר הוועד מעמיד עצמו לרשות התושבים להתייעצות בנושאים הנוגעים לשכונה ולהתגייסות משותפת לפעילות.
2. בחלקו הראשון של המפגש הציג אדריכל שגיא תמרי ממחלקת תכנון צפון במינהל הנדסה בעיריית תל אביב יפו, את שלב הביניים של עקרונות מדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת.
 - 2.1 מינהל הנדסה בעיריית תל אביב יפו מקדם הכנת מסמך מדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת. מסמך המדיניות הגיע לשלב החזון. בהמשך יגובשו חלופות ועל בסיס החלופה המועדפת יאושר מסמך המדיניות הסופי.
 - 2.2 אחת המטרות המרכזיות של המפגש הנוכחי היא חשיפת התושבים לתהליכי תכנון בשכונת נווה שרת.
 - 2.3 מטרות מסמך המדיניות הן כדלהלן -
 - הגדרת תמונת עתיד וחזון לשכונה

- התווית אופן התחדשות השכונה, תפיסתה כמכלול והבטחת פתרונות מאוזנים להתחדשות.
- חיבור בין יוזמות פרטיות ופרטניות של פיתוח השכונה, כך שיווצר רצף שכונתי ועירוני מתפקד
- 2.4. התוכנית לפינוי בינוי במתחם אח"י דקר-בית אל – נהריים גובשה ביחד עם היום במהלך 6 השנים האחרונות בהתאם לעקרונות המסתמנים של המדיניות להתחדשות השכונה. תוכנית הפינוי בינוי נבחנה לאור החזון לשכונה והותאמה אליו.
- 2.5. העקרונות המרכזיים של החזון להתחדשות השכונה, הם כדלהלן –
 - הרכב האוכלוסייה: תוספת משמעותית של מגוון יח"ד בשכונה, פתרונות דיור מגוונים ואטרקטיבים לתושביה הותיקים והחדשים. חיזוק ושמירת תחושת הקהילתיות וחיי הקהילה
 - אופי הבינוי: גיבוש מרקם עירוני חדש המאופיין בבנייה מרקמית גבוהה מלווה מרחבים ציבוריים רציפים.
 - הרכב שימושים: עירוב של שימושי קרקע שונים, באופן מושכל, לאורך הרחובות ו/או המוקדים. תוספת בנייה של תעסוקה מקומית ומסחר זעיר בקומת הקרקע של בנייני המגורים (חנויות שכונתיות, משרדים, בית קפה שכונתי וכד')
 - שטחים ירוקים: חיזוק רצף השטחים הירוקים תוך פיתוח ושימור מערך הדרכים הקיימות. חיבור הפארקים הסובבים את השכונה למרחבים הפתוחים בתוכה.
 - קשר לאזורים הסמוכים: חיזוק הקשר של השכונה לשכונות הסמוכות בדגש על אזור התעסוקה במגוון אמצעים, ללא תנועה עוברת בשכונה.
 - שטחי ציבור: פיתוח מוסדות ציבור וגנים ציבוריים גם עבור תושבי השכונה וגם עבור תושבי הרובע.
 - ישימות: גמישות גבוהה בתכנון במטרה לאפשר מגוון רחב של פתרונות להתחדשות עירונית. כוונת העירייה לקדם תוכניות להתחדשות במתחמים גדולים יחסית על מנת לתת מענה נכון לבעיות תנועה. לא תאושרנה תוכניות נקודתיות לבניינים בודדים.
- 2.6. תוכנית פינוי בינוי מתחם אח"י דקר – בית אל – נהריים מקובלת באופן עקרוני על מהנדס העיר תל אביב יפו. הצוות המקצועי ימליץ לוועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר את התוכנית בכפוף להשלמות ולתנאים מסויימים. ההחלטה על המלצת התוכנית להפקדה היא בידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- 3. בחלקו השני של המפגש הוצגו עיקרי תוכנית הפינוי בינוי למתחם אח"י דקר, בית אל, נהריים. הנושא הוצג על ידי אדריכלים מצוות היזמים והמתכננים של מתחם אח"י דקר.

3.1. אדריכלית שירה טיטו, ממשד טיטו אדריכלים (יזמי הפרוייקט), הציגה את התוכנית למתחם. התוכנית כוללת את המרכיבים הבאים:

- בנייה של 12 מבנים חדשים בני 9 ובני 29 קומות.
- תוספת של 770 יחידות דיור מעבר לקיימות, סה"כ יהיו בשטח התוכנית 1,261 יחידות דיור.
- הכפלת השטח המיועד למבני ציבור בתחום התוכנית, ושיפור הנגישות אליהם. תוכנית מתחם אח"י דקר-בית אל – נהריים מקצה שטח נרחב למבני ציבור חדשים, לטובת כלל השכונה. מבני ציבור אלו יהיו צמודים לכביש הטבעת המוצע במתחם כך שתתאפשר נגישות טובה אליהם.
- שיפור הכניסה/יציאה מהשכונה: הרחבת רחוב דבורה הנביאה בצומת עם רחוב בית אל והוספת נתיב נוסף לכניסה/יציאה מהשכונה.
- יצירת מערכת דרכים חדשה רציפה הכוללת שתי כניסות/יציאות דו סיטריות מרחוב בית אל לתוך תחום התוכנית. לצד הדרכים החדשות מתוכננים מדרכות רחבות ושבילי אופניים.
- יצירת מערכת של שבילים, מעברים ציבוריים ושטחים ירוקים שיחברו את מתחם התוכנית למרקם הבנוי ויאפשרו קשר רגלי נוח בין מרכז השכונה לפארק מודעי, צהלה ורחוב דבורה הנביאה.

- יצירת שבילי אופניים שיתחברו למערכת השבילים השכונתית והעירונית
- הוספת כ-600 מ"ר שטחי מסחר בעל אופי שכונתי- עבור חנויות, עסקים ומשרדים לתושבי השכונה.

3.2. אדריכל דני קיזר, ממשד קיזר לקנר (יזמי הפרוייקט), הציג לוח זמנים משוער לקידום תוכנית בנין העיר בסמכות ועדה מחוזית:

- עד כה אושרו עקרונות התכנית בפורום מהנדס העיר לאחר תאום רציף עם צוות התכנון של מינהל הנדסה בעיריית תל אביב יפו.
- המשך תהליך האישור הצפוי מול מוסדות התכנון שידונו בתוכנית -
- דיון בוועדה המקומית 14 אוגוסט 2013 (הדיון התקיים והתיק נקבע לדיון נוסף).
- דיון והחלטת הפקדה בוועדה המחוזית כ- 6 חודשים לאחר אישור הוועדה המקומית, והפקדה בפועל לעיון הציבור במשך 60 יום.
- החלטת הוועדה המקומית למתן תוקף לתכנית כ- 12-18 חודשים.
- הוצאת היתרי בניה ותחילת בנייה - על-פי התארגנות הדיירים
- זמן בניה משוער של המתחמים בהם תהיה הסכמה של 100% מהדיירים כ- 30 חודשים.

4. השלב האחרון של המפגש הוקדש לשאלות של המשתתפים. להלן עיקר השאלות שעלו והתייחסות נציגי מינהל הנדסה (אדר' פרנסין דויד, אדר' שגיא תמרי), עורכת מסמך מדיניות הפיתוח לנווה שרת (אדר' נילי פוך), ועורכי ויזמי תוכנית מתחם בית אל-אח"י דקר-נהריים (רועי כהן, עו"ד אורן שמני, אדר' סמי טיטו):

שאלות	התייחסות הצוות העירוני ומתכנני הפרויקט
<p>1. התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת:</p> <ul style="list-style-type: none"> • משתתפים רבים שאלו מה הסטטוס התכנוני של רחובות שונים בשכונה בהם התושבים היו מעוניינים לקדם תוכניות להתחדשות עירונית. • מה עמדת העירייה בנושא? • מדוע לא לקדם תוכניות פינוי בינוי לכל השכונה? 	<p>אדר' שגיא תמרי, אדר' נילי פוך:</p> <ul style="list-style-type: none"> • העירייה תומכת בהתחדשות עירונית בשכונה ולא פוסלת שום פנייה בנושא. • עקרונות להתחדשות השכונה יוסדרו ויוגדרו במסגרת מסמך המדיניות לשכונה. זאת על מנת שהתחדשות עירונית תהיה במתחמים ולא לכל בניין בנפרד. • בסופו של תהליך כל בניין בשכונה יתחדש בתוך המתחם בו הוא נמצא ובהתאם למה שיתאים לו.
<p>2. סיוע העירייה בקידום פינוי בינוי בשכונה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • האם העירייה יכולה להביא יזמים שיקדמו פינוי בינוי בעוד מתחמים? • בשכונה בניינים מרובי דיירים הנזקקים לסיוע בהתארגנות כדי לקדם עבורם תוכניות. האם העירייה תוכל לסיוע בהקצאת מקום התכנסות לדיירי בניינים אלו? 	<p>אדר' שגיא תמרי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הקרקע והנכסים בשכונה הם פרטיים, ועל הדיירים להתארגן וליצור קשר עם יזמים. העירייה לא יכולה להיות מעורבת בכך. • העירייה תשמח לסייע בהקצאת מקום למפגשי דיירים. התושבים מוזמנים לפנות ליו"ר ועד השכונה.
<p>3. הרחבת תחום תוכנית אח"י דקר:</p> <p>האם ניתן לצרף מבנים סמוכים לתוכנית מתחם אח"י דקר-בית אל-נהריים?</p>	<p>רועי כהן:</p> <p>פרויקט פינוי בינוי במתחם אח"י דקר הוא מורכב וכולל הרבה מאוד בניינים ויהיה מסובך להרחיבו. דיירי הבניינים הסמוכים מוזמנים לקדם תוכניות לפינוי בינוי במתחמים נוספים על בסיס הניסיון שנלמד מתהליכים דומים בשכונה</p>
<p>4. יחידות דיור בשכונה:</p> <p>כמה יחידות דיור יש היום בשכונה וכמה מתוכננות להתווסף בה?</p>	<p>אדר' שגיא תמרי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בשכונה היום יש כ-2,900 דירות. • במסגרת ההתחדשות העירונית אפשר יהיה להוסיף כ-3,500 דירות חדשות.

שאלות	התייחסות הצוות העירוני ומתכנני הפרויקט
<p>5. יחידות דיור בתוכנית אח"י דקר:</p> <p>5.1. מה יהיה תמהיל גודל הדירות החדשות בתוכנית אח"י דקר?</p> <p>5.2. האם תושבי השכונה יוכלו לרכוש בפרויקט דירות במחיר מוזל?</p>	<p>אדר' שגיא תמרי, רועי כהן:</p> <p>5.1. תמהיל הדירות יאפשר מגורים של מגוון סוגי אוכלוסייה. התפלגות דירות לפי גודל תהיה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20% מהדירות בנות עד 70 מ"ר • 60% מהדירות בנות 70-90 מ"ר • 20% מהדירות יהיו דירות גדולות יותר <p>5.2. רכישת דירות על פי מחירון החברה</p>
<p>6. צפיפות הבנייה:</p> <p>6.1. הועלה חשש כי הבנייה החדשה הגבוהה תהיה צפופה וכי לא יוותרו שטחים ירוקים בין הבניינים.</p> <p>6.2. מה יהיה המרחק בין הבניינים?</p>	<p>אדר' שגיא תמרי, אדר סמי טיטו:</p> <p>6.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • הבסיס לתכנון הוא יצירת מרחב ציבורי איכותי. גם היזמים לא רוצים ליצור מתחם צפוף שיהיה קשה למכור בו את הדירות. • תוכנית מתחם אח"י דקר מקצה שטחים ירוקים חדשים ורציפים. • הרחוב ההיקפי בשכונה הוא רחב: כביש דו מסלולי הכולל משני צדדיו חניה, מדרכות ברוחב 3 מטרים, גיגון וכן מצד אחד שביל אופניים דו מסלולי. נשמר מרחק סביר בין הבניינים כדי שלא תהיה תחושה של צפיפות. <p>6.2. סה"כ בין הבניינים שמשני צדי הרחוב יהיה מרחק של כ 30 מ'.</p>
<p>7. בנייה מרקמית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הועלה חשש כי ההפרדה בין בניינים בבנייה מרקמית למגדלים תביא להפרדה בין אוכלוסייה ותיקה לאוכלוסייה חדשה חזקה. • מדוע נבחרה בנייה מרקמית לבינוי החדש כאשר לבנייה המרקמית הקיימת יש חסרונות? • הבסיס הרחב של המגדלים מזכיר גם הוא בנייה מרקמית שאינה בהכרח מועדפת? 	<p>אדר' שגיא תמרי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בנייה מרקמית נועדה לאפשר מגורים בהם עלויות התחזוקה (ועד בית) הן נמוכות בהשוואה למגדלים. מחקרים מראים שאוכלוסייה פחות חזקה כלכלית, מעדיפה לגור בבניינים בהם עלויות התחזוקה נמוכות יחסית. • בנייה מרקמית מוצעת כחלק מתפיסה שצריך לבנות מגוון סוגי בניינים וכי זו דרך לתמוך ביצירת חיים עירוניים במתחם. • התכנון המפורט של הבניינים לסוגיהם יעודכן בהמשך. כרגע הוצגה למשתתפים תפיסה בלבד שעוד מוקדם להתנגד לה.

שאלות	התייחסות הצוות העירוני ומתכנני הפרוייקט
<p>8. חניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> מהם הפתרונות המוצעים לחניה בעקבות תוספת יחידות הדיור הצפויה במתחם אח"י דקר? האם תהיה תוספת של חניה ציבורית מעבר לחנייה ברחוב בשטח תוכנית אח"י דקר? כיצד תימנע חניה של הבניינים החדשים ברחובות הסמוכים שאינם כלולים בתוכנית? 	<p>אדר' שגיא תמרי, אדר פרנסין דויד:</p> <ul style="list-style-type: none"> בתוכנית אח"י דקר תהיה חניה תת קרקעית לכל הבניינים מספר מקומות החנייה יקבע לפי התקן המקובל. חניה ציבורית תהיה לאורך הרחובות כפי שקיים היום. בנוסף כל בנייה חדשה בשכונה תחויב בחנייה תת קרקעית בעוד מספר שנים תיבנה הרכבת הקלה ותהיה תחנה של הקו הצהוב בכניסה לשכונה. זה יפחית את התלות ברכב פרטי ואת הצרכים בחנייה
<p>9. תנועה בשכונה:</p> <p>מהם הפתרונות המוצעים להקלת עומסי התנועה הקיימים כבר היום בכניסות וביציאות מהשכונה?</p>	<p>אדר' שגיא תמרי:</p> <ul style="list-style-type: none"> תוכנית מתחם אח"י דקר מאפשרת שיפור הכניסה/יציאה מהשכונה: הרחבת רחוב דבורה הנביאה בצומת עם רחוב בית אל והוספת נתיב נוסף לכניסה/יציאה מהשכונה. במסגרת תוכניות עתידיות יעשה ניסיון להרחיב כבישים פנימיים בשכונה. במסגרת תוכניות המדיניות יקבעו עוד כניסות/יציאות מהשכונה.
<p>10. תחבורה ציבורית בשכונה:</p> <p>כיצד ניתן להבטיח את איכות התחבורה הציבורית בשכונה?</p>	<p>אדר' שגיא תמרי:</p> <p>על הדיירים לפנות בנושא למשרד התחבורה. לעירייה אין יכולת להשפיע בנושא.</p>
<p>11. מסחר בשכונה ובתוכנית אח"י דקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> איך יובטח כי המסחר החדש במסגרת תוכנית מתחם אח"י דקר לא יפגע במסחר הקיים היום בשכונה? 	<p>אדר' שגיא תמרי, אדר' נילי פוך:</p> <ul style="list-style-type: none"> למרכז המסחרי הקיים יש ערך חברתי שכונתי ואין כוונה לפגוע בו. המסחר החדש יעזור לפיתוח והעצמת המסחר הקיים לשכונה שהולכת להכפיל את מספר יחידות הדיור שיש בה, לא מספיק מרכז מסחרי אחד – כמות התושבים תגדל ויהיו ביקושים לעוד חנויות. בשכונה צריכים להיות שני מוקדים מסחריים – המוקד הקיים ומוקד נוסף באח"י דקר. רצף מסחרי יעודד שוטטות בשכונה. חנויות חדשות יפתחו רק אם יהיו ביקושים. שדרוג המרכז המסחרי הקיים באחריות בעלי החנויות.
<p>12. שירותי ציבור:</p> <ul style="list-style-type: none"> באיזה אופן מובטחת אספקת שירותי ציבור לאוכלוסייה החדשה? 	<p>אדר' שגיא תמרי:</p> <ul style="list-style-type: none"> תוכנית אח"י דקר מכפילה את השטח עבור מבני ציבור לעומת הקיים היום ומאפשרת נגישות קלה יותר למוסדות החדשים שיבנו.

שאלות	התייחסות הצוות העירוני ומתכנני הפרויקט
<p>13. האוכלוסייה הותיקה:</p> <ul style="list-style-type: none"> מהם המנגנונים המוצעים להשאתה בשכונה של האוכלוסייה החלשה המתגוררת היום במתחם אח"י דקר? עלתה בקשה לתת פטור מארנונה לאוכלוסייה החלשה. 	<p>עו"ד אורן שמני, אדר' שגיא תמרי:</p> <ul style="list-style-type: none"> היזמים מציעים לבעלי הנכסים במתחם: החברה תאפשר לדיירים מעל גיל 70 ובעלי מוגבלות פיזית הגרים בפרויקט לעבור ישירות לדירה החדשה (למעט בתת המתחם הראשון שיבנה) החברה תשתתף בעלויות תחזוקה (ועד בית) לדיירים שיבחרו במגדלים לתקופה של 4 שנים ראשונות מנגנונים נוספים יגובשו על ידי יחידות העירייה הרלוונטיות.
<p>14. התייחסות לתמ"א 38:</p> <p>תמ"א 38 שמקודמת בצורה נקודתית אינה מאפשרת לחדש מתחמים גדולים ולייצר מערכת תשתיות חדשות שהשכונה נזקקת להן. מה ניתן לעשות?</p>	<p>אדר' שגיא תמרי:</p> <ul style="list-style-type: none"> תמ"א 38 היא תוכנית ארצית המנחה את כל התוכניות המקומית לתושבים יש יכולת להתנגד לקידום תמ"א 38
<p>15. השתלבות תוכנית אח"י דקר במדיניות לפיתוח השכונה:</p> <p>כיצד משתלבת תוכנית אח"י דקר בתוכנית המדיניות לשכונה שעדיין לא הושלמה?</p>	<p>אדר' פרנסין דויד, אדר' שגיא תמרי:</p> <ul style="list-style-type: none"> תוכנית מתחם אח"י דקר מקודמת על ידי התושבים באמצעות יזם. תוכנית מתחם אח"י דקר עברה שינויים רבים על מנת שתתאים לעקרונות המדיניות המסתמנים עבור כלל השכונה. תוכנית זו הפכה למעשה לפיילוט בהיבט של התאמה למדיניות השכונתית. המפגשים הציבוריים (המפגש הנוכחי ומפגש קודם לבעלי נכסים בתחום תוכנית אח"י דקר) אורגנו על ידי היזמים על פי דרישת העירייה. המפגש הנוכחי נועד לחשוף את תושבי השכונה לתהליכים תכנוניים מרכזיים שמתבצעים בה. מסמך המדיניות לשכונה יתייחס גם למתחמים אחרים בתוך השכונה. מסמך המדיניות יוצג לציבור לעיון ולמשוב, לאחר שתידון בפורום מהנדס העיר. תושבי השכונה מוזמנים להגדיל מעורבותם בנושאים הנוגעים לפיתוח השכונה.
<p>16. התנגדות לתוכנית:</p> <ul style="list-style-type: none"> כיצד ניתן להתנגד לתוכנית מתחם אח"י דקר? מה יקרה אם התושבים יתנגדו לתוכניות להתחדשות עירונית בשכונה? 	<p>אדר' פרנסין דויד, אדר' שגיא תמרי:</p> <ul style="list-style-type: none"> תושבים ובעלי עניין אחרים יכולים להתנגד לתוכנית באמצעות המנגנונים הקבועים בחוק – כאשר יוחלט על הפקדת התוכנית. באם יוגשו התנגדויות לתוכנית, ידונו בהם מוסדות התכנון ויקבלו החלטה על בסיס שיקוליהם המקצועיים.

הנכם מוזמנים להפיץ את סיכום המפגש לתושבים נוספים בשכונה.

25.8.2013

סיכום מפגש עם בעלי הדירות ברחובות אח"י דקר, בית אל ונהריים, 30.7.2013

חברת פי.בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ בשיתוף טיטו נ.ס אדריכלים בע"מ ואדריכל דני קיזר מקדמים תוכנית לפינוי בינוי תוך תכנון מחדש של המתחם ברחובות בית אל, אח"י דקר ונהריים. התוכנית כוללת פינוי המבנים הותיקים במתחם ובניית בנייני מגורים חדשים, יצירת מערכת דרכים ותשתיות חדשה ופיתוח שטחים ירוקים, מוסדות ציבור ומסחר שכונתי. הכנת התוכנית נעשתה בלווי ובהנחיית מינהל הנדסה בעיריית תל אביב-יפו.

המפגש התקיים ע"פ בקשת מח' תכנון צפון באגף תכנון העיר. בכך נענו יזמי התכנית להנחיית העירייה לקיומו של הליך פתוח של שיתוף הציבור, לרבות מי שטרם החליטו על השתתפותם בפרויקט, כדי לידע את הציבור על היוזמה ולשמוע את התייחסותו. כלל בעלי הנכסים במתחם התוכנית הוזמנו באופן אישי למפגש עם יזמי הפרויקט, אדריכל התוכנית ונציגי מינהל הנדסה בעיריית תל אביב יפו. למפגש שהתקיים בשכונת נווה שרת בתאריך 30.7.2013, הגיעו מעל מאתיים מבעלי הנכסים בשטח התוכנית. הנחתה את המפגש מטעם חברת פי.בי. ד"ר עמליה רימלט.

עיקרי הדברים

החלק הראשון והשני של המפגש הוקדש לנושאים תכנוניים, והחלק השלישי לנושאים הקשורים ליזם ולתושבים. נציגי העירייה עזבו את המקום בסיום החלק השני.

1. בחלקו הראשון של המפגש הוצגו עיקרי התוכנית כלהלן-

1.1. אדריכלית שירה טיטו הציגה את התוכנית למתחם הרחובות אח"י דקר-בית אל- נהריים. התוכנית כוללת את המרכיבים הבאים:

- בנייה של 12 מבנים חדשים בני 9 ובני 29 קומות ופינויים של 23 מבנים קיימים.
- תוספת של 770 יחידות דיור מעבר ל 491 הדירות הקיימות, סה"כ יהיו בשטח התוכנית 1,261 יחידות דיור.
- הכפלת השטח המיועד למבני ציבור בתחום התוכנית

בית אל 3	בית אל 9-11	אח"י דקר 7	אח"י דקר 10	אח"י דקר 14	אח"י דקר 17-21	אח"י דקר 24	אח"י דקר 26
בית אל 5	אח"י דקר 5	אח"י דקר 8	אח"י דקר 12	אח"י דקר 20	אח"י דקר 22	אח"י דקר 25-27	אח"י דקר 28
אח"י דקר 37	אח"י דקר 39	אח"י דקר 31	אח"י דקר 33	אח"י דקר 29	אח"י דקר 30	נהריים 10-18	