

2.2.23

סיכום פגישה של נציגות השכונה ומשקיפים – 15.1.23

משתתפים:

נציגי השכונה: סיומה (ד1), מרק (ב1), חיים (א1), יהוסף פורת (א2), בריהון (ב1), לימור (ו4), דוד (ב5), קרן (ג1), רונית (ד3) דורית (ב3), זהבה (ט4)
נציגים מתנדבים עמידר: ליאת (ב3), שי (ג6)
משקיפים: יוסף יחיא (ז4), וואגאי (ז4), אדי (א3), שרה (ג6), מלקו (ד1), אושרה (ג3), איריס (ג3), אלי (ג3), ניב (ה4), אתי (ג4), מקונן, גבי (ג5), זהרה (א5), דרור (א6), דקלה (ד6), אדיסה (ג6), שי (ג4), אדיסו (ג4), אשר (ה6)

משרד הביטחון והשיכון: נאוה רידי- מרכזת בכירה מרקס ותיק, שוש מור- ראש ענף מרקס ותיק
עיריית רחובות, ה.ל.ר.: ח"מ גיא צור- מחזיק תיק התחדשות עירונית, ניסים סלמן- מנכ"ל ה.ל.ר., רזי בארי- מנהל הסכם גג, ד"ר אור גולדפרב - ראש המינהלת, עו"ד ליאור עמידור- יועץ משפטי למינהלת

דברי פתיחה

חבר המועצה גיא צור: ברוכים הבאים למפגש עם נציגות השכונה. הגענו למפגש על מנת לדווח לכם על ההתפתחויות גם בתחום ההתחדשות העירונית וגם לתת לכם בשורות על מה שנעשה וייעשה בתוך השכונה- השקעה בתשתיות, גנים והחלפת הפחים המוטמנים שהתחילה היום.
מנכ"ל ה.ל.ר. (חוברת תצורף בהמשך): שמחים להיפגש שוב ולעדכן אתכם על התקדמות הפרויקט. מזכיר שבמאי 2022 שוקו 1000 יח"ד שאפשרו הקמה של קרן כספית שבזכותה ניתן כבר בתקופה זו להתחיל בעבודות הפיתוח של השכונה הוותיקה: לשדרג את המרחב הציבורי ואת תשתיות הדרכים.

התחדשות עירונית

מנכ"ל ה.ל.ר. מציין שבאוגוסט וספטמבר 2022 פורסמו שני מכרזים: מכרז המענקים ליזמים שהסתיים בהצלחה ובחלוקת מענקים של כ-210 מלש"ח לעשרה מקבצים, ומכרז הקרקע שנכשל בגלל שהמחירים היו גבוהים. אנחנו מתכננים לפרסם מכרז קרקע נוסף בעוד כחודש אליו יוכלו לגשת רק 14 המקבצים הרווחיים (10 מקבצים שקיבלו מענק ו-4 מקבצים שרווחים או בגלל עליית המחירים או בגלל הקלות השבס). מכרז הקרקע החדש יתבסס על המחירים שיוצעו במכרז ה-135 יח"ד (מחיר המינימום ייקבע כ-91% מההצעות במכרז). יש מעט יזמים שיכולים לגשת למכרז הקרקע החדש, המכרז יפורסם כאמור באמצע פברואר ואנחנו מקווים שתהיינה תוצאות במרץ, ומקבצים רבים נוספים יוכלו לצאת לדרכ.

דיון:

- **ליאת:** מדוע להוציא מלכתחילה מכרז עם מחירים גבוהים?
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** מדובר במכרז סגור ליזמי השכונה שנעשה בפעם הראשונה בישראל, וצריך להבטיח שהמחירים שיוצעו היזמים יהיו סבירים. מחיר המינימום במכרז הקרקע שפורסם התבסס על המחירים שהציעו יזמים בשוק החופשי במכרז של 1000 יח"ד. אם המכרז החדש יצליח יהיו עוד מכרזים כאלה.
- **דוד-** מה טוב במחירים של 900,000 ₪ ליחידת דיור?
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** המחירים היו נכונים וטובים לזמנם. בינתיים היו עליות בריביות ואנחנו מצפים שהמחירים ירדו משמעותית.

- **יוסף יחיא:** אם לא יודעים מה יקרה, אז מדובר בעצם בניסוי וטעייה. אתם בקשר עם ביזמים עצמם, כדי להבין מה הבעיות?
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** מי שמחליט על מבנה המכרזים זה משרד האוצר שבמקרה שלנו מאפשר גם מענקים ליזמים וגם מכרז סגור. אלו הן הטבות שלא ניתנות במקומות אחרים. יחד עם זה, יש למודל שלנו גם השלכות שליליות. מי שרוצה לחזור לשכונה צריך לחכות תקופה ארוכה כפליים ממי שיוצא לקרקע הפנויה. בוודאי שאנחנו בקשר עם היזמים, ואנחנו בודקים מולם את המצב באופן רציף, מקבלים מחלקם את הדוחות הכלכליים ובודקים שוב את הסבירות הכלכלית.
- **שרה:** מי מבטיח שהפעם היזמים ייגשו? הפרויקט מתעכב.
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** אכן, הפרויקט עלול להתעכב. אבל מדובר במכירת קרקע ציבורית ואי אפשר למכור אותה בפזיזות. המדינה שומרת על כספי הציבור.
- **לימור:** מי יכול לגשת למכרז הקרקע? יש 8 מקבצים שאינם כלכליים גם אחרי המענקים, מה יקרה איתם? האם תהיה להם הזדמנות שווה במכרזי הקרקע והמענקים הבאים?
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** רק 14 מקבצים שסגורים כלכלית (כאלה שקיבלו מענק או שרווחים בגלל עליית מחירים או הקלות שבס) יכולים לגשת למכרז הקרקע. לגבי מקבצים לא כלכליים אנחנו שוקלים מספר פתרונות- הגדלת זכויות בנייה או באופן חריג ולפנים משורת הדין לבקש הגדלת מענקים ספציפיים למקבצים אלה. המקבצים הלא כלכליים לא יכולים לגשת למכרז הקרקע. לא נוכל לתת קרקע למקבץ שלא יכול לצאת לדרך. המטרה היא שהשכונה תתחדש במהירות האפשרית.
- **שרה:** אם בכל זאת היזם אומר שהוא לא כלכלי ושוקל לצאת מהפרויקט, זה פוגע בנו. נצטרך להתחיל את כל התהליך מהתחלה.
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** זה לא יעזור אם תחליפו יזם, מקבץ שהוא לא כלכלי צריך פתרונות נוספים, כאמור יותר זכויות בנייה או מענקים מוגדלים. מדובר בפרויקט שהוא גולת הכותרת של עיריית רחובות והרשות הממשלתית. אף יזם לא ירצה באמת לצאת מהפרויקט. היזמים מנסים להגדיל ריווחיות.
- **שרה:** לאחר ההתחדשות הארנונה תגדל, מה צפוי להיות הגידול בארנונה ואיזו הטבה יש לנו לאורך השנים? הבנתי שנשלם ארנונה גם עבור חניות תת קרקעיות. מבקשים לקבל הסבר מדויק ומלא על הארנונה.
 - **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** יש הגנה עליכם לתקופה ארוכה, על בסיס חקיקת תקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. ההנחה תינתן עבור שטח הדירה השווה להפרש שבין השטח בדירה החלופית לבין השטח של דירת המגורים הקודמת.
 - תקופת הזכאות להנחה היא עד תום 5 שנים מהמועד שבו החלה גביית הארנונה על הדירה החלופית.
 - שיעורי ההנחה:
 - עד תום שנתיים - 100%
 - בשנה השלישית - 75%
 - בשנה הרביעית - 50%
 - בשנה החמישית - 25%

- **לימור:** הפרויקט הפך להיות יותר כלכלי מאשר חברתי. יש דחיקה הצידה של מקבצים לא כלכליים. ליום שלנו אין הזדמנות שווה כמו יזמים אחרים שיכולים לגשת למכרז הקרקע הבא. המכרז הבא של הקרקע יהיה כבר לכיוון אזור התעשייה ואנחנו לא רוצים להיות שם. גם אם תגדילו את המענקים מעבר למגבלת ה-180,000 ש"ח לדירה, ייתכן שזה עדיין ישאיר מקבצים מסוימים בחוץ-יש כאן נטו חישובים כלכליים. התושבים האמינו בנו- הנציגים- והם מחכים ליציאה לדרך. אמרנו להם שנהיה הראשונים ואכן היינו ראשונים מבחינת החתימות ליום ועכשיו בגלל הבעיה הכלכלית פוגעים בנו חברתית. התחושה שלנו לא טובה.
- **מנכ"ל ה.ל.ר.- ניסים סלמן:** שימו לב שבפרויקט שלנו לא מצופפים בצורה מוגזמת את השכונה, בחלק מהשכונה יקומו בניינים של 9 קומות. בפרויקט לא כולם נכנסים באותם תנאים ולכן גם לא כולם יוצאים באותם תנאים. כאמור, נצטרך למצוא פתרונות יצירתיים. במודל הישן היזמים היו צריכים לקבל את הקרקע בהנחה. במובן הזה צריך לדעת שאם היה יוצא לפועל היו יותר מקבצים ביחס להיום שלא היו מקבלים שטחים. כרגע 2/3 מהשכונה פתורה וזה טוב. את צודקת שצריך לקדם את הפתרונות למקבצים הלא כלכליים במהירות האפשרית. מה שמשמח זה שקיבלנו חוות דעת משפטית וניתן לקדם את הפתרונות התכנוניים בותמ"ל בדיונים בודדים ולא בועדה מחוזית. זה אומר שיהיה לכם פיגור של חצי שנה ביחס לאחרים. בימים אלה אנחנו מקימים את הצוות שיקדם את הפתרונות למקבצים הלא כלכליים. אנחנו מקווים שעד סוף השנה יהיו פתרונות לכל המקבצים.
- **לימור:** האם אתם יכולים לומר באחריות שלא יישאר מקבץ מאחורה שלא ייצא לדרך?
- **מנכ"ל ה.ל.ר.- ניסים סלמן:** המטרה שלנו היא לפתור את הבעיות של כל המקבצים ולא להותיר אף אחד מאחור.
- **קרן:** לבעיות שמעלה לימור צריך להוסיף את הורדת הרווחיות של היזמים בגלל ההסדרים הכספיים שהם צריכים לעשות עם יזמים שהחתימו אותנו בעבר.
- **ראש המינהלת:** חשוב לציין בעניין יזמי העבר שלפי חוק ההסדרים וכפוף לתנאים המצוינים שם, אם עד נובמבר 2023 יזמים שהחתימו תושבים לפני החוק לא מגיעים ל-50% חתימות, ההסכמים מבוטלים אוטומטית. אשלח לכם את הסעיפים הרלוונטיים.
- **לימור:** איך העניין של ביטול החתימות מתנהל באופן טכני?
- **היועץ המשפטי של המינהלת:** עורך דין דיירים צריך לבדוק מתי היו חתימות ראשונות, אם הן היו לפני נובמבר 2021 ואם היזם לא הגיע ל-50% חתימות, אז ההסכם מבוטל לפי חוק ההסדרים.
- **וואגאי:** אנחנו גרים במקבץ 4 שנמצא שהוא לא כלכלי. איך אנחנו אמורים לחיות בתוך אתר בנייה?
- **מנכ"ל ה.ל.ר.- ניסים סלמן:** אכן מדובר בפרויקט מאד מורכב ונצטרך לוודא שבתקופת הבנייה יהיה תכנון של סגירת רחובות ושינויי תחבורה שיאפשרו המשך אורח חיים סביר ככל הניתן.
- **דרור:** התמורות שבעלי דירות במקבצים לא כלכליים יישארו אותו דבר?
- **מנכ"ל ה.ל.ר.- ניסים סלמן:** בצורה חריגה המענק מבטיח תוספת של 20 מ"ר, זה המקום ביחידי בישראל שזה קורה והיזמים אמורים לעמוד במה שהבטיחו.
- **וואגאי:** איך נבטיח שהיזמים יישארו בפרויקט ולא יתחרטו?

- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** אף יזם לא צפוי להתחרט, ידוע שזהו פרויקט לאומי, פרויקט הדגל של עיריית רחובות והרשות הממשלתית, ליזמים חשוב לקחת חלק בפרויקט.
- **זורית:** מכרז ה-700 יח"ד הקודם היה לפי מכרז ה-1000 יח"ד, המכרז החדש יהיה 91% מהמחיר?
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** המכרז החדש של הקרקע יהיה 91% ממחיר ההצעות במכרז ה-514 יח"ד.
- **זהרה:** לגבי מכרז 135 יח"ד, היזם שלנו יכול לגשת? אם הוא יזכה, הוא יאכלס את כל הבניינים בתושבי השכונה, וזה רע מאד מבחינתנו. המטרה היתה לפזר את התושבים ברחבי השכונה החדשה. צריך להיות תכנון עירוני שיבטיח אינטגרציה בין התושבים הוותיקים לחדשים. בנוסף, ייתכן שינוי בתכנית ויחלט שיקימו מגדלים של 40 קומות במקום 9 קומות? זה ישפיע בין היתר על ערך הדירה.
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** אחד הזוכים במכרז ה-1000 יח"ד נתן מחיר גבוה מידי והוא התחרט. המכרז לגבי השטח שלו פורסם מחדש וזהו מכרז ה-135 דירות. כל יזם שעומד בתנאים יכול לגשת. יש גבול למידת התכנון העירוני שניתן להגיע אליה. לגבי התכנית שלנו, אין התחייבות שלא יהיה שינוי, אבל זוהי שאלה תיאורטית. התכנון נסגר ורק לגבי מספר מקבצים עדיין צריך לתת פתרון שיתכן שיהיה תכנוני.
- **מרק:** נניח שיש יזם ואין קרקע משלימה, ויש כאלה שלא מוכנים לצאת לשכירות. האם החוק מאפשר ליזם להציע דירות בפרויקט אחר שלו?
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** זה אפשרי ואני מעריך שזה גם יקרה. הכל יקרה לפי המשא ומתן שלכם עם היזמים.
- **דרור:** האם היזם יכול לזכות בקרקע, אבל להחליט שהוא מעכב את הבנייה?
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** לא. יש לוחות זמנים להם הוא יהיה מחויב.
- **לימור:** כמה דירות יישארו בקרקע הפנויה אחרי השיווקים הקיימים?
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** יישארו כ-1800 יח"ד לאחר שיווק ה-1000, ה-700, וה-514 יח"ד. בסך הכל יש כ-4000 יח"ד לשיווק בקרקע הפנויה.
- **גבי:** למה צריך לקבוע מחיר מינימום עבור ה-700 יח"ד ולא פשוט לחלק את הקרקע ליזמים כמו במודל הקודם?
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** אם לא יהיה סף של מחיר, היזמים יתאמו ביניהם מחירים, יקבלו רווח עצום שלא התושבים ולא המדינה יהנו ממנו. צריך לזכור שהתשלומים עבור הקרקע מיועדים לקרן כספית למענקים עבור היזמים שלכם ועבור הפיתוח של השכונה. אם לא יהיו תשלומים, הקרן תתרוקן. שימו לב שבמודל הקודם לא ניתן היה לספק קרקע לכל היזמים על מנת להבטיח ריווחיות.
- **דקלה:** מי שזכה במענק יכול לגשת למכרז הקרקע? עורך הדין שלנו אמר שיש רק פינוי בינוי.
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** בוודאי שאתם יכולים לגשת למכרז הקרקע, ואם תזכו תוכלו לצאת לבינוי פינוי.
- **שי:** יש פערים בקביעת השכירות בהסכם שלנו במקבץ 4 ג מול המצב בפועל היום. יש אפשרות לתקן? היזם מבקש שנוותר על תמורות.
- **אדיסו:** בנוסף, היזם טוען שהדירות גדולות מידי.



- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** היזם שלכם מבקש זכויות נוספות. בדקנו עם מספר שמאים ולפי הממצאים שלנו היזם רווחי. המסר שלנו ליזם הוא שיש לו פרויקט טוב וכלכלי. אם היזם ירצה לצאת לדרך, מניח שיסדר גם את עניין השכירות. כרגע ממתניים למכרז הקרקע גם במקרה שלכם. מציע לא לוותר על שום דבר.
- **ציונה:** מה לגבינו בגבראלוב 144? הוצע ליזם תוספת דירות בתנאי ייעודו לשכירות, אבל הוא לא מסכים.
- **אלי:** למה מראש הצעתם ליזם דירות נוספות לטובת שכירות?
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** הנושא של תוספת דירות עבור שכירות עדיין נבדק. הסיבה לבדיקה היא שחלק מהיזמים טוענים שנשאר שטח לא מנוצל למרות שהם ריווחים גם כך. לאור זאת ביקשנו שהיזם שלכם ייצר מוצר נוסף לטובת שכירות. גם בלעדי מוצר זה הוא רווחי, כך שמדובר בבנוס.
- **ליאת:** יש יזמים שכן יוצאים מהפרויקט.
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** הממשלה ממוקדת בפרויקט וכולם יודעים זאת. יש כאן תכנית מאושרת. ברוב הפרויקטים יזמים חותמים על הסכמים לפני שיש תכניות. הוודאות בפרויקט גבוהה, סביר שהיזמים ירצו להישאר.
- **אושרה:** מה הצפי ליציאה לדרך של מקבצים שזכו במענק? מה לגבי הדירות הקטנות ביום הכיפורים?
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** בכל פרויקט אחר הדיירים שזכו במענק היו יוצאים תוך שנה, לאחר קבלת ההיתר, לשכירות. במקרה שלנו נוצרה ציפייה לבינוי פינוי וראש העיר הגשים את הציפייה באמצעות מכרז סגור ליזמים. מי שיזכה בקרקע יוכל לקדם תכנון ולהוציא היתר בנייה תוך 8-10 חודשים, הבנייה תיקח שנתיים ל-9 קומות וכשלוש שנים לבניינים גבוהים יותר. מי שירצה לחזור לשכונה הקיימת התקופה תהיה ארוכה כפליים כי יצטרך לחכות לסיום הבניה בקרקע הפנויה.
- **ראש המינהלת:** לגבי הדירות הקטנות, הכל ייקבע לפי ההסכם הספציפי שלכם עם היזם וההתחייבות שלו לגודל הדירות.
- **אתי:** אם יזם שזכה במענק, זוכה גם בקרקע, איך יודעים מהו המיקום ואיך יהיה סדר היציאה לדרך? קודם בונים בקרקע ואז בתוך השכונה?
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** יזמים ניגשים למכרזי קרקע ספציפיים ולכן יהיה ברור בדיוק מה המגרש בו הוא זוכה. הזוכה בקרקע יצטרך להוציא היתר בנייה ולהתחיל לבנות בקרקע הפנויה ורק לאחר שתסתיים הבנייה, יצאו הדיירים שרוצים לחזור לשכונה הותיקה לשכירות והבניין בשכונה ייהרס.
- **דקלה:** מה לגבי דירות עמידר?
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** לדיירי עמידר יש זכות לבחור בין קרקע פנויה לבין יציאה לשכירות כמו לכל דייר. התמורות של דיירי עמידר יהיו לפי ההסכם של עמידר עם היזם.
- **סיומה:** אם היזם לא ירצה לגשת לקרקע משלימה למרות ההתחייבות שלו אלינו לבינוי פינוי, מה עושים?
- **מנכ"ל ה.ל.ר. - ניסים סלמן:** במקרה הזה מדובר בהפרת חוזה.

פיתוח השכונה הקיימת

מנכ"ל ה.ל.ר מציין שפיתוח התשתיות יתחיל בהורוביץ מאזור יום הכיפורים לכיוון אזור התעשייה- יוטמנו בקרקע קווי מתח, תקשורת, תשתיות מים, ביוב, ניקוז והכביש יסלל מחדש עם אספלט זמני עד לסיום עבודות הבנייה של היזמים, ואז יסלל הכביש באופן סופי. בנוסף, יבוצע פיתוח של הכבישים גם באזור התעשייה, שם יש עומס רב של תנועה – משה יתום, המפוח והיצירה. מציין שנמצאים לקראת מכרז של דחיקה שיאפשר לקדם גם את הקמת מאגר הניקוז.

דיון:

- **דורית:** ברגע שיהיה אספלט זמני, זה יפגע בנו ותהיינה בעיות של ניקוז.
- **מנכ"ל ה.ל.ר- ניסים סלמן:** אין קשר בין האספלט הזמני והניקוז. אנחנו לא סוללים את הכבישים באופן סופי בגלל הפגיעה הצפויה של משאיות רבות בתהליך הבנייה. כל אזור בו תסתיים הבנייה, יסלל באופן סופי.
- **זהבה:** מדוע מאגר הניקוז קשור אלינו?
- **מנכ"ל ה.ל.ר- ניסים סלמן:** מאגר הניקוז יפתור בעיות קשות של הצפות שקיימות בשכונה כבר שנים.
- **ח"מ גיא צור:** שימו לב שהשנה, למרות הגשמים העזים, לא היו הצפות בשכונה, זוהי כבר השפעה חיובית של ההשקעות שנעשו.
- **שרה:** חוששים שבמהלך פיתוח התשתיות תסגרו כבישים ותהיינה בעיות בתחבורה.
- **מנכ"ל ה.ל.ר- ניסים סלמן:** אכן צפויה להיות תקופה מאתגרת, אבל נתכנן כך שהפגיעה באורח החיים תהיה מינימלית.
- **דורית:** מה הערך בקוסמטיקה לשכונה?
- **מנכ"ל ה.ל.ר- ניסים סלמן:** לא מדובר בקוסמטיקה. אנחנו נכנסים עוד חודש לעבודות תשתיות בהווביץ, רחבת המתנס, החלפת מוטמנים נעשית כבר היום. אתם הולכים לראות השקעות גדולות בשכונה במהלך השנה הזאת. אנחנו מקיימים אינספור דיונים כדי לקדם את הפרויקט עבורכם.
- **ח"מ גיא צור:** אנחנו עושים את כל מה שנציגות השכונה והתושבים ביקשו, ויותר.
- **ליאת:** מה עם הביוב? מדובר בבעיות חמורות וקשה לנו להתמודד איתן.
- **ח"מ גיא צור:** מדובר רכוש פרטי, וכידוע אנחנו מנסים לסייע על פי חוק וככל שיש תקציבים של משרד השיכון, כפוף לדירוג של חומרת הבעיות.
- **דורית:** מה לגבי לוחות זמנים, מתי תבצע הסלילה של השכבה הזמנית?
- **מנכ"ל ה.ל.ר- ניסים סלמן:** כאמור אנחנו נכנסים להורוביץ בחודש הבא, יהיו 3 מקטעים ונעדכן אתכם לגבי לוחות הזמנים המדויקים בהמשך.
- **דורית:** מה לגבי הסדרי תנועה ותחבורה ציבורית? איך עושים שכל התהליך המסובך לשינוי קווים יקרה עוד לפני היציאה לדרך?
- **מנכ"ל ה.ל.ר- ניסים סלמן:** זהו חלק מהתכנון של העבודות בשכונה, אנחנו מקדמים את ההסדרים מול אגד כולל השינוי בתחנות.
- **ח"מ גיא צור:** אכן נושא חשוב וצריך לוודא שהתכנון יבוצע כבר היום.
- **דקלה:** איך מסתדרת הבנייה בין חדש לישן, איך השכונה הולכת להיראות?

- **מנכ"ל ה.ל.ר- ניסים סלמן** : השכונה תיבנה בהדרגתיות, כאשר הצפי לסיום פיתוח התשתיות בכל השכונה הוא 2024. השכבה הסופית של הכבישים תעשה באזורים בהם תסתיים הבנייה. רוצים לבנות קריית חינוך חדשה מאחורי דוד נדב, צמוד אליה יהיה פארק של 25 דונם. תהיינה שתי יציאות ל-411 (מטוכם ומששת הימים). מסביב לשכונה עמלים על הקמת פארקים, למשל פארק תל שלף בהיקף של 250 דונם. עמלים על הפקדת תכנית לתחנת רכבת באזור הסנטרו עוד לפני פסח. קידום החיבור לכיכר שמשון צור יעשה אחרי החורף וגם קידום מאגר הניקוז.
- **אדיסה** : איך יהיו הכניסות והיציאות ל-411?
- **מנכ"ל ה.ל.ר- ניסים סלמן** : מתוך השכונה ניתן יהיה לפנות רק ימינה ב-411. להיכנס לשכונה מכיוון גבירול יהיה כמו היום. ניתן יהיה להיכנס לשכונה מכיוון בילו בשתי נקודות החיבור ל-411. ח"מ גיא צור, מנכ"ל ה.ל.ר, מנהל הסכם הגג וראש המינהלת הודו למשתתפים- לנציגות השכונה ולמשקיפים- ואיחלו הצלחה רבה לכולם. המינהלת עומדת לרשות התושבים בכל שאלה ובכל עניין.