

31.7.23

סיכום פגישה של נציגות השכונה ומשקיפים עם פורום קריית משה – 23.7.23

-התקדמות פרויקט קריית משה-

משתתפים:

נציגי השכונה: חיים (א1), יהוסף (א2), דורית (ב3), דוד (ב5), קרן (ג1), אילנה (ה6), זהבה (ט4), ציונה (8), מרק (ב1), רונית (ד3), מור (ו5)

נציגים מתנדבים עמידר: ליאת (ב3), שי (ג6)

משקיפים: שרה (ג6), אלי (ג3), אדיסו (ג4), אריה (א6), מלקו (ד1), אביה (א5), מאור (8), מקונן, הדייה (א1), יעקב (ג3), דרור (א6), מגיב (א1), ברוק קסה, דסה אבוהי, זוודר אלמנד, וורקי פנטהון, קוס מלסה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: שושנה מור- ראש ענף מרקם ותיק עיריית רחובות/ה.ל.ר.: ניסים סלמן- מנכ"ל ה.ל.ר., רזי בארי- מנהל הסכם גג, אלן לויין-מנהלת פרויקטים, ד"ר אור גולדפרב - ראש המינהלת, דני קאסהון- רכז חברתי

ח"מ גיא צור- התנצל, לא יכול היה להשתתף במפגש החשוב עקב אירוע לא צפוי. שולח ברכות ומאחל פגישה פורייה ומועילה לנציגי השכונה ולתושבים.

כללי- דברי מנכ"ל ה.ל.ר.- ניסים סלמן

העירייה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית משקיעים מאמצים גדולים על מנת לקדם את פרויקט ההתחדשות בחזיתות שונות. אנחנו נראה בהמשך (המצגת מצורפת) היכן עומדת ההתחדשות העירונית היום מבחינת מכרזים, יוצג הצפי של התחלות בנייה של כ-2400 דירות בשנתיים הקרובות וכן תוצג התקדמות פיתוח השכונה.

אני מבין שהתושבים ממתינים להתקדמות בפרויקט ההתחדשות שנים רבות והתסכול גדול. התחדשות עירונית, בכל מקום בארץ, היא אירוע מורכב ומייגע. ברוב המקומות בארץ ההתחדשות העירונית היא לא כלכלית והמדינה לא מסייעת. במקרה שלנו בקריית משה, נבנתה תכנית עם צפיפות נמוכה יחסית. ראש העיר ביקש שלא יהיו מגדלים גבוהים מ-9 קומות- ככל וניתן, וזה מה שאפשר קבלת מענקים מקופת המדינה להשלמת הכלכליות. בהתחלה דובר על סבסוד קרקעות ואחר כך התברר שהמנגנון מסובך והמדינה לא יודעת להוציא אותו לפועל ולכן המנגנון הוחלף בהעברת מענקים כספיים. בקריית משה חולקו רוב המענקים שהמדינה נתנה להתחדשות עירונית- 210 מיליון ₪ מתוך 280 מיליון ש"ח שניתנו ברחבי הארץ. בחודש הבא יהיה סבב שני של מכרז מענקים עם 80 מיליון ₪ ואנחנו מקווים שעוד 4-5 מקבצים יקבלו מענקים ויתווספו ל-20 מקבצים שרווחיים נכון להיום (6 ריווחים במקור, 4 בגלל עליית מחירים ואישור שבס ועוד 10 מקבצים שקיבלו מענקים). אחרי המכרז השני 3/4 מהשכונה תהיה פתורה. אנחנו פועלים כדי להגדיל את הסובסידיות ככל האפשר, אבל חשוב שתדעו שיש כאן חלון הזדמנויות שבסופו של דבר ייסגר. המצב הכלכלי בארץ לא יאפשר להשאיר את המענקים לאורך זמן. בתחום התשתיות הרוב פתור. בכאב גדול אני אומר שאתם צפויים לחיות באתר בנייה. קידום המקבצים הכלכליים בידיים שלכם, אנחנו יכולים להכין תשתיות ולאפשר בנייה, אבל רק אתם יכולים בסופו של דבר לקדם את הבנייה של היזמים. אנחנו יכולים לסייע, אבל אתם צריכים להוביל.

לגבי מכרז הקרקע שהתפרסם לאחרונה, המחירים צריכים להתעדכן בימים הקרובים מכ-570,000 ₪ לדירה, למחצית הסכום לכ-280,000 ₪. המכרז צפוי להיסגר ב-14.8.

● **ליאת:** מצב השכונה מתדרדר, השכונה מוזנחת. הובטח שיהיו ניקיונות ולא נעשה דבר. אותנו לא מעניינים הגנים החדשים, מעניין אותנו מצב התשתיות הגרוע בבניינים, הבניינים עומדים לקרוס. יש סכנה גדולה ואי אפשר להמשיך כך. בנוסף, המקלטים לא מצוידים ולא ערוכים לקלוט אותנו בזמן חירום: אין כסאות, אין מטבחונים ואי אפשר לשהות בהם. הישיבות הללו לא מובילות לשום דבר.

● **מנכ"ל ה.ל.ר:** לגבי מצב התחזוקה של השכונה, הדברים יועברו לפורום קריית משה. לעניין מצב התשתיות בבניינים- מדובר בתקציבים נפרדים של משרד השיכון, התקציבים לא בידינו ואין לנו שליטה על הוצאתם ועל העבודה שנעשית בנושא. מינינו מפקח מכספי החברה ועושים כל מה שניתן על מנת לקדם את הטיפול בתשתיות.

● **מנהל הסכם הגג:** לגבי המקלטים, הושקעו 300,000 שח בשיפוץ שלושה מקלטים באזור גן הבנים, לנוחותכם. תהיה השלמה לשיפוץ המקלטים גם בשדרוג המרחב הציבורי בגן הבנים. הציוד של המקלטים לא בידי העירייה, אלא בידי הגופים שמשמשים בהם. אלו הנהלים בכל רחבי העיר.

● **יהוסף:** שמי יהוסף פורת נציג השכונה ותושב השכונה 63 שנים. אני מבקש להעלות מספר דברים שממש מטרידים וכואבים לכולנו. לדעתי, הפורום הזה לא יכול לספק תשובות סופיות ומחייבות, ולכן אנחנו מבקשים לקבל תשובות מראש העיר ומענינת גנון סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. תושבי השכונה ביקשו שיהיה בינוי פינוי ולא פינוי בינוי, והדבר לא נעשה. זה גורם ויגרום לסבל נוראי בגלל שנמצא את עצמנו באתר בנייה, נסבול משיבושים בתחבורה והחיים שלנו הולכים להשתנות לרעה לשנים רבות. ראינו שיש תכניות שאושרו ליזמים פרטיים שלא קשורים לפינוי בינוי, והם הולכים לבנות בשכונה, עוד לפני שנבנה אפילו בניין אחד לטובת התושבים. אנחנו כבר 5 שנים מתבוססים ועמלים בתוך המטלות שהוטלו עלינו: בחירת עו"ד ראוי ויזם ראוי. המטלות הללו יצרו אינספור בעיות גם מצד הדיירים ועוד יותר מצד היזמים, מחלוקות אינסוף ועדיין לא סיימנו את התהליך. התרעתי על הבעיות עוד בזמן הגשת התכניות וההתנגדות להן, וגם אחרי האישור שלהן- הן לעירייה: ראש העיר, אדריכל התכנית, המינהלת, והן לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. מדובר בפרויקט מסורבל, עם הרבה אי וודאות ולא מתאים שהדיירים ינהלו בעצמם את המשא ומתן עם עורכי דין ויזמים. היום הרבה דיירים מבקשים עזרה מול עורכי הדין והיזמים שבחרו. אנחנו כבר חמש שנים בכאוס בגלל הפרויקט, וכל פעם הרשויות רומ"י משנים את כללי הפרויקט לרעת הדיירים והיזמים. כמו כן, השאירו אותנו עם כל הבעיות הקשות שבינתיים החמירו. מצב הבתים והדירות גרוע ביותר, תנאי המחייה בשכונה נעשו בלתי נסבלים: גגות דולפים, ביובים עולים על גדותיהם, צנרות מים מחלידות ודולפות, קירות חיצוניים חשופים, בניינים מסוכנים. כל מה שנעשה עד עכשיו היה לשים פלסטר על פצע עמוק ומדמם. לקחו לנו את תקציב שיקום שכונות, וזה מחדל נוראי בגלל שלא חשבו על כך שמדובר בפרויקט ארוך ולא בפרויקט של שנה- שנתיים. כך, אנחנו במצב גרוע של הזנחה למעלה מ-30 שנים- לדעתי זו הזנחה מכוונת של השכונה. העובדה היא שלא נבנה אפילו בניין מגורים אחד מאז שהעבירו לשכונה את

העולים החדשים. כל הדירות שנקנו בזמנו לעולים היו דירות ישנות שנקנו מדיירים ממורמרים שיצאו מהשכונה. מאז ועד היום זה רק הולך ומחמיר והמצב היום בלתי נסבל. לא קיבלנו תשובות עד היום וזה ייקח עוד כמה שנים טובות עד שהפריקט יסתיים. לסיכום אני מבקש מהפורום הנכבד להעביר את הדברים הללו לראש העיר ולרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

• **מנכ"ל ה.ל.ר:** הדברים יועברו לפי בקשתך לראש העיר ולסמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

• **דורית:** נפגשתי עם רזי בארי, מנהל הסכם הגג, וביקשתי לראות את תכניות גן הבנים וכיכר הרובע. העליתי בפניו את הטעות התכנונית שבעקבותיה אין למעשה שירותים ציבוריים ברחבת המתנ"ס. ההצעה לפתוח את המקלט לצורך זה לא נראית סבירה. התכניות אמנם יפות אבל אני מוחה גם על היעדר שירותים ציבוריים, על חוסר פיקוח, זלזול ועל הביצוע הלכוי של התכניות.

• **מנכ"ל ה.ל.ר:** העבודות שנעשות היום מבוצעות ברמה הגבוהה ביותר בכל העיר ובפיקוח הדוק של מפקחי הפרויקטים והחברה. לגבי השירותים הציבוריים- הנושא ייבדק בשנית.

• **זהבה:** האם היזם ועורך דין דיירים יכולים לשנות הסכמים עליהם הדיירים חתומים? האם ניתן לתת הטבות לחלק מבעלי הדירות? מדוע אנחנו צריכים לסבול ולחיות באתר בנייה כשהולכים לבנות בשני הקצוות של גבריאלוב? יכולים להתחיל מהקרקע המשלימה.

• **מנכ"ל ה.ל.ר:** לא ניתן להתחיל מהקרקע המשלימה, כל מקבץ מתקדם לפי הסטטוס שלו ולפי קצב פעילות היזמים. אכן הולכת להיות תקופה לא פשוטה.

• **ראש המינהלת:** כפי שצוין ע"י היועץ המשפטי בהזדמנויות שונות, ניתן לשנות הסכם חתום רק בהסכמת הרוב הדרוש. לא ניתן לתת הטבות לחלק מהדיירים, הכל צריך להיות שיויוני.

• **מלקו:**

א. מצטרף לדברי ליאת בעניין מצב התחזוקה בשכונה. המצב קשה, יש בניינים מסוכנים, צינורות דולפים, תשתיות הביוב במצב קשה, מרצפות קורסות וגם העמודים עלולים לקרוס. צריך להחליט על סדרי עדיפויות ולטפל בדברים.

ב. לגבי היזמים- יש יזמים שנכנסו לפרויקט בדרכים שונות, יש תושבים שחתמו למספר יזמים. איך פותרים את הבעיות הללו?

ג. צריך להשאיר את היציאה מאזור המתנס כפי שהיא היום, אחרת יהיו בעיות.

ד. רחוב גבריאלוב ורחוב טוכמן מסוכנים מבחינת תחבורה, לבן שלי היתה תאונה קשה לפני מספר שנים. צריך לטפל בנושא.

ה. יש בעיית תאורה באזור רחוב הסדנא ומבוגרים שהולכים למועדון הקהילתי עלולים ליפול.

ו. יש פנסיונרים רבים ואנשים שמקבלים הבטחת הכנסה, הם לא יוכלו להחזיק דירה חדשה.

- מנכ"ל ה.ל.ר :** לעניין התחזוקה, ראה תשובה לליאת. לעניין היציאה ממתנ"ס- קיבלנו מספר חוות דעת ממהנדסי תנועה, ועל דעת כולם שינוי היציאה זה הפתרון הטוב ביותר מבחינת הסדרי התנועה. יציאה אחת יותר בטיחותית ואנחנו גם מגדילים את מספר החניות. רחבת המתנ"ס צפויה להיות ברמה גבוהה, השקענו באלמנטים מאד יקרים כדי שתרגישו שהשכונה מתחדשת. לעניין הבטיחות בטווח וגבריאלוב, כבר עודכנת שיתקיים סיור חוזר עם יועץ התחבורה של העירייה וגם נושא התאורה יטופל.
- ראש המינהלת :** לגבי בעיית יזמים והחתמות כפולות, הנושא בטיפול של יזמים שנבחרו בצורה מסודרת על ידי בעלי הדירות. בנוסף, לפי חוק ההסדרים משנת 2021, יזם שלא מגיע ל-50% חתימות עד נובמבר, החתימות ממילא יתבטלו (כפוף להליכים משפטיים שככל הנראה צריך יהיה לבצע).

לעניין הפנסיונרים, מעל גיל מסוים יש למבוגרים זכויות שמעוגנות בחוק. בנוסף, בעלי הדירות בשכונה מקבלים 10 שנים תחזוקה חינם. ולבסוף, יש פתרונות נוספים, כמו שינוי הדירה במצב שבעלי הדירה רוצים לקבל דירה בגודל הקיים ואת התוספת בשווה ערך כסף. המינהלת מקדמת יועצים חברתיים לכל מקבץ בשכונה משלב היציאה לשכירות ועד לאכלוס דירת הקבע. היועץ החברתי הוא תנאי לקבלת היתר בנייה, והמינהלת תוודא שכל משפחה שזקוקה לליווי תקבל אותו.
- מאור :** התכוונתי להפנות את השאלה לח"מ גיא צור. נקלענו לבעיה עם היזמים, נאלצנו לשנות הסכם. הוסיפו שתי קומות ויש משחק לא הוגן בעניין ההגשה של התוכניות לעירייה. השאלה היא האם היציאה לפגרה תשפיע על התכניות, והאם כניסת אדריכל עירייה חדש במקום שגיא תמרי יכולה להשפיע על המדיניות. לבסוף מבקש לציין שיש בעיה קשה של רעש מטרקטורונים בצומת גבריאלוב ששת הימים. אין סיוע מהפיקוח ואנחנו חסרי אונים.
- מנכ"ל ה.ל.ר :** הוצאת היתרים היא אירוע משמעותי ולכן, בגלל הקירבה לבחירות, הועדה האחרונה תהיה בסוף אוגוסט. הפגרה לא צפויה להשפיע על התכניות. מי שיחליף את שגיא תמרי שנחשב לאחד מאנשי המקצוע הטובים בארץ, יצטרך להיכנס לנעליים גדולות. לגבי בעיות הרעש והאכיפה, נפנה למנהל השיטור העירוני ונבקש שסייע בנושא.
- דרור :** מבקש לקבל התייחסות לבעיית המתחמים הלא כלכליים, דרכי הפתרון ולוחות הזמנים למתן מענה לבעיה.
- מנכ"ל ה.ל.ר :** המתחמים הלא כלכליים הם כאלה שגם המענקים לא מאפשרים כלכליות בגלל מגבלת האוצר למענק שלא יהיה יותר מ-180,000 ש"ח. במקרה שלכם- מקבץ א-6- אתם נדרשים לסובסדיה כפולה ממה שמתאפשר. יש שתי דרכים לפתור את הבעיה: הגדלת סובסדיה ליזמים, (זה עניין לא פשוט ולא בטוח שיתאפשר), או שינויים תכנוניים- הגדלת זכויות בנייה ו/או איחוד וחלוקה והעברת שטחים נוספים למקבץ. היום יש רה תכנון בנושא ומחפשים פתרונות שיתאימו לכל מקבץ ומקבץ. הצפי הוא שניתן יהיה לקבל פתרונות רק עוד למעלה משנה. ייתכן שצריך יהיה לשלב הגדלת זכויות ביחד עם הגדלת מענקים.



• **שרה :**

- א. אני רואה שהעירייה מאשרת בזריזות היתרי בנייה ליזמים פרטיים, ואצלנו לא קורה כלום. העבודות של היזמים הפרטיים ישפיעו על שווי הנכס שלנו?
- ב. אני מבקשת לקבל רשימה של 20 המקבצים הרווחיים והסטטוס שלהם.
- ג. האם מקבצים לא כלכליים יכולים לגשת למכרז הקרקע?

• **מנכ"ל ה.ל.ר :**

- א. אין קשר בין אישורים ליזמים פרטיים ובין קידום המקבצים שלכם וגם זה לא קשור לשווי הנכס שלכם. חברת מיטל רכשה את השטח כבר בשנת 2016 ומאז היא פועלת הרבה שנים לקבלת היתר. לעירייה יש מסלול ירוק למקבצי השכונה ורק מחכים שתגיעו. לכם זה ייקח בין 10 חודשים לשנה וחודשיים. אבל הדברים תלויים בכם ובעבודה שלכם לקידום הפרויקט.
- ב. רשימת 20 המקבצים: 1א, 2א, 2ב, 2ג, 3א, 3ג, 4א, 4ג, 4ד, 4ט, 5א, 5ב, 5ג, 5ד, 5ה, 6ב, 6ד, 6ה, 8. הסטטוס מתפרסם מידי 3 חודשים לכל הנציגיות.
- ג. הנושא של המכרזים והתנאי להגשה נבדק, ורק מקבצים כלכליים (בין שהם רווחיים בגלל מתן שבס ועליית מחירים ובין בגלל שקיבלו מענקים מהמדינה) יכולים לגשת למכרז.

• **אריה :**

- א. אבקש הבהרה לגבי המקבצים הלא כלכליים, אנחנו לא רואים התקדמות בנושא הזה. אנחנו דורשים שהעירייה, הרשות הממשלתית ורמ"י יעשו את כל מה שצריך כדי לקדם את הנושא. אנחנו כבולים ליזם, אם הנושא לא מתקדם נחליף יזם ונבקש אישור לתמ"א 38. אנחנו לא רוצים בניינים של 19 קומות.
- ב. היתה הבטחה של העירייה לגבי סגירת דלתות של חדרי גז והיא לא קוימה. כבר כמה שנים עברו והעירייה לא עושה דבר.
- ג. הבניינים מסוכנים, אנחנו מקבלים מכתבים מהעירייה, אבל לא מקבלים סיוע. אם תהיה רעידת אדמה, הבניינים יקרסו.
- ד. היו תקציבים לטיפול בתשתיות ביוב ומים, חלק מהבניינים טופלו וחלק לא. הגגות דולפים ואין מי שיסייע. אנחנו באופן ספציפי נצטרך להישאר זמן רב ללא התקדמות ביחס לבניינים שכבר יכולים לצאת לדרך. אנחנו מבקשים סיוע.

- **מנכ"ל ה.ל.ר :** לגבי המקבצים הלא כלכליים, ראה תשובה לעיל לדרור. לגבי דלתות לחדרי הגז, נבדוק את הנושא. לגבי בניינים מסוכנים, ראש העיר הוציא בקשה לפני מספר חודשים למשרד השיכון עם בקשה לתקציבים, טרם קיבלנו תשובה.

- **מנהל הסכסם גג :** לגבי הטיפול בתשתיות ביוב ומים, נבדוק אם ניתן לתת עדיפות לבניינים שלא כלכליים ביחד עם המענק.

- **אדיסו :** תוך כמה זמן אפשר לקבל היתר בנייה?



• **מנכ"ל ה.ל.ר.:** יש לנו מסלול ירוק בעירייה להיתרי בנייה של השכונה. מדובר בסדר גודל של 10-14 חודשים.

• **שי אייזקוביץ:** יש יזמים כמו במקרה שלנו, (מקבץ 6), שאנחנו לא יודעים איך הם מתכוונים להתקדם. אנחנו חוששים. מסביבנו יהיו אתרי בנייה ואיכות החיים שלנו תיפגע.

• **מנכ"ל ה.ל.ר.:** בזמנו הוצאנו ליום שלכם מכתב שמציין שיהיה מרכז מענקים נוסף ואכן זה צפוי להיות בחודש הקרוב. מקווה שתתקדמו עם היום.

• **סיומה (העביר בכתב):**

א. התושבים אינם שבעי רצון, דורשים יותר שיתוף פעולה בתכנון חיים סבירים בזמן בניית השכונה.

ב. דורשים הקצאת דירות להשכרה מהיזמים שכבר בונים בשטח.

ג. מבקשים שהמדינה תפסיק להקשות על היזמים.

• **מנכ"ל ה.ל.ר.:**

א. התושבים לנגד עיננו, המטרה היא לשמור על אורח חיים סביר ושגרת ככל האפשר. אנחנו נשמח להצעות ושיפורים בכל תחום.

ב. נושא הדירות להשכרה נידון כבר מספר פעמים בעירייה, בניית דירות להשכרה היא לא כדאית מבחינת היום, ובשלב הזה לא ניתן לחייב אותן.

ג. המדינה עושה את כל המאמצים לבוא לקראת היזמים, אם בהורדת מחירי הקרקעות ואם בבניית מסלול ירוק להוצאת היתרי בנייה.

• **לימור (העבירה בכתב):**

א. בעת התרחבות הפרויקט נלקח השטח הפרטי של החניה שלנו (מקבץ 14) והומר לשטח ציבורי. האם זה מחייב את העירייה להיתכנות כלכלית של המתחם? אני שואלת כיון שערך הדירות ירד ברגע שנלקח מאיתנו שטח החנייה.

ב. מה השלב בו אנו נמצאים מבחינת הצוות שהוקם על מנת שתהיה היתכנות כלכלית ומה הצפי בזמנים?

ג. האם השטח שהיזמים של המתחמים שאין להם כדאיות כלכלית כרגע, יהיה השטח בקרקע המשלימה שסמוך למרכז המסחרי? זה שליד בית הספר העתידי שאמור להיבנות? ואם לא היכן יהיה השטח של הקרקע המשלימה?

• **מנכ"ל ה.ל.ר.:**

א. העירייה מחויבת להבטחת הכלכליות של המקבץ בכל מקרה ומשקיעה מאמצים לקדם את הנושא.

ב. הצוות שפועל להסדרת הכלכליות בוחן פתרונות אפשריים הצפי הוא למעלה משנה עד לקבלת פתרונות.

ג. הפתרון של מתן שטחים משלימים נבחן ע"י הצוות שהוקם על מנת לפתור את בעיית הכלכליות. עדיין לא הוחלט היכן יהיה השטח המשלים- אם יתקבל פתרון כזה.

- **מקונו (העביר בכתב):** השכונה עומדת להיות אתר בנייה על כל מה שמשמע מזה. אנחנו מודאגים גם מבטיחות התושבים וגם מנושא הביטחון. מי יבטיח את שלום הילדים כשנכנסת כמות גדולה של עובדים זרים לשכונה?

- **מנכ"ל ה.ל.ר:** לעירייה יש נהלים לגבי בטיחות בזמן עבודות באתרים עירוניים, לגבי ביטחון- נבדוק את הנושא ונעדכן.

- **חיים (העביר בכתב):** מבקש לקבוע פגישה של נציגות השכונה עם מנכ"ל העירייה ופורום קריית משה בנושא ניקיון ותחזוקת שכונת קריית משה. למשל בעיית פסולת המוסכים (ג'ריקנים וקרטונים) שזורקים באזור רחוב השקד.

- **מנכ"ל ה.ל.ר:** נבדוק את האפשרות לקיים דיון כזה ונעדכן אתכם.

- מנכ"ל ה.ל.ר, מנהל הסכם הגג, והמינהלת הודו למשתתפים- לנציגות השכונה ולמשקיפים, ואיחלו הצלחה רבה לכולם. המינהלת עומדת לרשות התושבים בכל שאלה ובכל עניין.