

13.2.24

סיכום פגישה¹ של נציגות השכונה ומשקיפים

עם מ"מ מנכ"ל הר, סמנכ"לית הרשות הממשלתית ומנהל אגף תכנון ורישוי – 5.2.24

משתתפים:

נציגי השכונה: סיומה (ד1), לימור (ו4), חיים (א1), יהוסף (א2), דורית (ב3), דוד (ב5), קרן (ג1), ציונה (8), רחל (ב2), מרק (ב1)

נציגים מתנדבים עמידר: ליאת (ב3), שי (ג6) עובד (ד1)

משקיפים: שרה (ג6), אדיסה (ג6), אלי (ג3), יצחק (ג3), גילה (ג3), עליזה (ב4), אדיסו (ג4), שי (ג4) מאור (8), יעקב (ג3), יוסף (ז4), חפצי (ח4), רוני (ח4), רמי (ח4), ארו (7), קברט (א5-ד), איציק (א1), יעל (א1), ליאני (ו4), ענת (דר), דרור (א6), אושר (ב4), גורמי (ט4)

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: עינת גנון- סמנכ"לית הרשות, נאוה רידי-מנהלת תחום קשרי הקהילה

עיריית רחובות/ה.ל.ר: רזי בארי- מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר, רועי פרייברון- מנהל אגף תכנון ורישוי, ד"ר אור גולדפרב - ראש המינהלת, דני קאסהון- רכז חברתי

תמצית הדיון

תיקון התכנית

1. **בקשה לפגישה עם ראש העיר** - נציגת השכונה מבקשת שתתקיים פגישה עם ראש העיר ונציגי המקבצים בהם מבוצע תיקון תכנון על מנת לקדם את הוצאת התכנית לפועל.
2. **מקבצים עם רה- תכנון ושינויים צפויים**: שבעת המקבצים שמיועדים לרה תכנון הם: 3ב, 4ה, 14, 14, 14, 15, 16. עיקר השינויים יהיה בתוספת קומות, מדובר בתוספת של 25 יח"ד - 40 יח"ד למקבץ ובסה"כ כ- 250 יח"ד בתכנית כולה. מדובר בשלבי תכנון מוקדמים ונתונים אלה אינם סופיים.
3. **אומדן להצגה ראשונית של התכנון למקבצים הרלוונטיים**: הכוונה היא לנסות לסיים תכנון ראשוני בחודשים הקרובים, כך שניתן יהיה להציג אותו לנציגי המקבצים וליזמים לפני פסח.
4. **צפי לאישור הרה-תכנון**: מכוונים לכך שעד תחילת 2025 התכנית תאושר.
5. **מידע על צוות התכנון**: הרשות הממשלתית תעביר את רשימת היועצים שבצוות התכנון שבראשו עומד האדריכל עדן בר.
6. **בקשות לשבס**: מבחינה חוקית, יש אפשרות להגיש בקשות להקלות שבס רק עד ה-1.1.25. מדובר בנושא מהותי בקשר לכדאיות הכלכלית וחשוב להאיץ את הגשת הבקשות להיתרי בנייה עד מועד זה.
7. **בקשה לפיצול מקבץ 11**: הרשות הממשלתית תיבחן את האפשרות לפצל את המקבץ על מנת לאפשר לבניין בשקד 105 להתקדם בפרויקט.

מכרז המענקים השלישי

1. **מועד פרסום מכרז המענקים השלישי והיקפן**: הרשות הממשלתית והעירייה פועלים מול משרד האוצר כדי לוודא שהמכרז השלישי ייצא השנה, ובהקדם האפשרי, ללא קשר לרה-תכנון. לא ידוע עדיין מה יהיה היקפו התקציבי ומתי יפורסם.
2. **בחינת הכנסת שינויים במכרז המענקים**: הרשות הממשלתית תיבחן אפשרות לשנות או להוסיף קריטריון שייקח בחשבון עדיפות למקבצים שניגשו למכרז ועמדו בתנאי-סף מספר פעמים. בנוסף, תיבחן האפשרות להעביר מידע וחומרים מהמכרז לנציגים או לבא כוחם על מנת לגשר על פערי הידע מול היזם.

¹ הסיכום נכתב ע"י המינהלת, ולא נבדק ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

היתרי בנייה (מצורפת מצגת)

1. **תהליך הוצאת היתר הבנייה**: התהליך כולל שישה שלבים של בדיקת העירייה ולא יותר מ-180 יום על פי חוק. ברחובות התהליך כולו לוקח כשנה - שנתיים והפער בזמנים ביחס ל-180 ימי עבודה של עירייה, נובע מעבודת עורך הבקשה מטעם היזם שצריך לתקן, לעדכן ולהוציא אישורים.
2. **העברת מידע לנציגים על סטטוס היתר הבנייה**: אגף תכנון ורישוי יעביר למינהלת החברתית את הסטטוס המפורט והחלטות הועדה של כל מקבץ על מנת לגשר על פערי הידע ולוודא שהנציגים יוכלו להתעדכן ולפעול לקידום ההיתר מול היזמים שלהם.

דברי פתיחה - מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר.

המפגש הנוכחי מתקיים בעקבות הבקשות שלכם בדיון הקודם שהתקיים לפני כחודש. עד היום חולקו כ-300 מיליון ש"ח מענקים ל-12 מקבצים והכוונה היא לצאת בהקדם למכרז מענקים נוסף. התכנית המתוקנת מקודמת במסגרת בה מתקיימות בכל שבוע פגישות תיאום, והיא אף עלתה להתייחסות ראשונה של ראש העיר, אולם עדיין יש פערים טכניים שצריך תת להם מענה כדי שניתן יהיה להגיש את התכנית לותמ"ל ולהתקדם עם ההחלטות.

תיקון התכנית

סמנכ"לית הרשות הממשלתית: אנחנו עובדים על הרה-תכנון של המקבצים בשכונה באופן ממוקד. לוקחים כל מקבץ כפי שהוא, בלי לפגוע בגבולות המקבצים האחרים כדי שלא יהיה מקבץ כלכלי שיצטרך להפסיק לפעול. לכן עיקר השינויים יהיה בתוספת קומות, תוך בחינת ההשפעה של התוספת על תכנית המקבץ- חניות, מרתפים ועוד. זה הכיוון העקרוני, למעט שינויים קטנים אפשריים. כשנהיה מוכנים עם התכנון נציג לכל מקבץ את התכנית שלו בהתאם לנתונים הספציפיים שלו. התוספת בכל מקבץ נעה בין 25 יח"ד ל-40 יח"ד וכ-250 יח"ד בסך הכל בשכונה ללא קשר לשבס. אנחנו משתדלים שהשינויים לא יהיו דרמטיים. אם יש מגדל של 21 קומות, אז נאפשר, למשל, לעלות עד 24 קומות. ההבדל לא משמעותי. השינויים יכללו את מתחם הקולנוע וגם את אזור מזרח השכונה שזקוק לפתרון מעמיק יותר בעניין הניקוז לאחר שראינו בבדיקות העדכניות שמה שנעשה עדיין לא מספיק טוב. בנוסף, צריך לדאוג לתוספת מוסדות ציבור בהתאם לגידול ביחידות הדיור ובהתאם לתקנים. המקבצים שמיועדים לרה תכנון הם: 3ב, 4ה, 14, 14, 4ח, 15, 6א.

דיון

- **לימור**: מעריכה ומודה למי שכן הגיע לפגישה, פגישות כאלה מחזקות את האמון שלנו בתהליך ונותנות לנו להאמין שהפרייקט מתקדם. בד בבד אי ההגעה של צוות התכנון פגע מאד באמון הנציגים והתושבים. אנחנו מבקשים פגישה עם ראש העיר על מנת לוודא שהתהליך מתקדם ועל מנת להחזיר את אמון התושבים בתהליך.
- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית**: לא חשבתי שנכון להטריח את צוות התכנון, בגלל שלא ניתן להציג בשלב הזה תכנון. העבודה היא לא במחשכים, בשלב הזה בודקים איך יתקצב צוות התכנון למקטע שממזרח לקריית משה ומבקשים לסגור את ההיבטים החוזיים.
- **לימור**: עברה שנה, הצוות טרם הוקם?
- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית**: הצוות הוא אותו צוות שהיה בתכנית הראשונית, מקווים שנצליח עוד לפני פסח להיפגש ולהציג לכם תכנון ראשוני, כפי שעשינו בעבר.
- **מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר.**: מבקש לחדד שהצוות כבר הוקם והוא עובד מספר חודשים על תכנית קריית משה. יש צוות נוסף שעבד במקביל לצוות קריית משה, ועכשיו הוחלט לאחד צוותים מכיוון שהתכניות קשורות בעיקר למענים נדרשים לתוספת יח"ד בקרית משה, מכאן נובע העניין הטכני של התקצוב. יחד

עם זאת, מנסים לעבוד בשני שלבים: לאשר בשלב ראשון ובמסלול מהיר את התכנון של מקבצי פינוי בינוי ובשלב השני לאשר את שאר הנושאים.

- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית:** מקבצי הפינוי בינוי נמצאים בעדיפות ביחס למזרח השכונה, אולם צריך לשים לב ששני הנושאים צריכים להיכנס ביחד לשערי הותמ"ל.
- **לימור:** המקבצים הלא כלכליים עברו, ברובם, את הרוב הדרוש לפני זמן רב, רובם מעל 80% חתימות וחלק גם הגיע ל-100% חתימות על הסכמים עם יזמים. הגופים השונים- העירייה והמינהלת דחפו אותנו להתארגן והתושבים נתנו בהם אמון, למרות הלחצים שהופעלו עליהם מצד יזמים בעבר. עברה כבר שנה ללא התקדמות וזה מייאש את הציבור ומקשה מאד על התהליך. אנחנו, הנציגים, המראה של התושבים ואנחנו מעבירים לכם את המסר שהם מיואשים. הבקשה שלנו היא לזרז מאד את התהליך. אנחנו רוצים לשתף פעולה באופן חיובי ולוודא שהתכנון יוצא לפועל. לכן, חשוב לנו מאד להכיר את הצוות, לדעת מי הם ומה התפקיד של כל אחד.
- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית:** אנחנו נעביר את רשימת היועצים בצוות התכנון, שבראשו עומד האדריכל עדן בר.
- **לימור:** האם עדיין תישאר קרקע פנויה לצורך בינוי פינוי למקבצים שנמצאים בתיקון התכנית?
- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית:** נותרו עוד שני מגרשים לשיווק, אולם עדיין לא גיבשנו החלטה מתי ישווקו.
- **לימור:** מה הצפי לאישור התכנית?
- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית:** אנחנו מאד מקווים שהתכנית תאושר עד תחילת 2025.
- **לימור:** מה השלב המוקדם ביותר שניתן יהיה לאשר היתר בנייה? והאם ניתן לערב את היזמים שנמצאים בחוסר ודאות בתהליך?
- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית:** יזם יכול להגיש בקשה להיתר בנייה בכל שלב, אבל לא סביר שהוא ייקח סיכון לפני שהתכנית המתוקנת מאושרת. לא ניתן להגיש בקשה להיתר על תכנית לא מאושרת, רק על התכנית הקיימת שכידוע היא לא כלכלית. כפי שצינתי, ברגע שתהיה תכנית ראשונית נציג אותה למקבצים וכמובן גם ליזמים.
- **דורית:** במסגרת הסכם הגג הוקצו לשכונה מיליארד וחצי ₪, מהם קיבלנו רק 200 מליון ₪. בעבר היה שיתוף פעולה בין הנציגים וביניכם, היום אין זכר לשיתוף הפעולה. השאלה היא איך מחזירים את הערך שלנו לתכנית והאם כשהרשות הממשלתית מתכננת, היא לוקחת בחשבון שנוכל לגור ברווחה באופן שמוותאם ליכולות הכלכליות שלנו, או שיכפו עלינו לגור במגדלים שאין לנו יכולות כלכליות לגור בהם. האם תכפו עלינו תכנון, או שנהיה שותפים?
- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית:** כפי שצינתי קודם, עיקר השינוי הוא תוספת קומות. אנחנו משתדלים מאד לא להעביר בנייה נמוכה לבנייה מגדלית. אם יש מגדל, מתכוונים להוסיף שם עוד מספר קומות. השינוי מ-21 ל-24 קומות הוא שולי. חשוב לי שלא תהיינה ציפיות שנבנה פחות קומות. זה לא יקרה.
- **דורית:** האם המקבץ שלנו יכול להיפרד מהתכנית ולהתקדם עצמאית?
- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית:** אם יזם רוצה להגיש תכנית נפרדת לועדה המחוזית, בוודאי שהוא יכול. אולם שימו לב שהוא לא יוכל לקבל מענק ויצטרך לתכנן, אולי, 28 קומות בשונה מהמצב הקיים.
- **ליאת:** צריך לקחת בחשבון שגם אם יהיו מגדלים, עדיין נשפר את איכות החיים שלנו עם דירות חדשות, מעליות, מרפסות, חניות ומחסנים. אבל מבקשת להעיר שבינתיים גרים בשכונה והמצב קשה מבחינת ביוב, דליפות מגגות, צורך בגיזום עצים ועוד. העירייה צריכה לפתוח את הלב לתושבים וראש העיר צריך להיפגש איתנו. לנו חשובה ההשקעה בבניינים לא במשחקים לילדים.

- **מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר:** ה.ל.ר אמונה על פיתוח התשתיות הציבוריות ועושה את כל מה שהיא יכולה על מנת שהתושבים יהיו מרוצים. מנגד, התחומים של הרכוש הפרטי אינם באחריותנו. למשל, בעניין הביוב ובתיווך של המינהלת היזם שלכם השקיע עשרות אלפי שקלים בתיקון התקלות בביוב והמים. זה שהבעיות לא נפתרו עד הסוף, לא אומר שלא נשקיע שתשתיות ושטחים ציבוריים ונשדרג גנים בשכונה.
- **דרור:** אני במקבץ 6 ואני שומע שוב ושוב את אותם דברים. נראה ששום דבר לא השתנה ואנחנו לא מתקדמים.
- **יהוסף:** אולי תעשו רגרסיה ותחזרו לותמל? גם אני שומע 5 שנים את אותם דברים.
- **מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר:** חשוב לי לציין שני דברים:
 - א. תראו לי עיר נוספת שמקבלת מענקים של כ-300 מיליון ₪? אין מצבים כאלה ואנחנו ממשיכים להתקדם.
 - ב. ברחבי הארץ יש עשרות מקבצים שהתכנון בהן אושרו והיזמים החליטו שהן לא כלכליות ולכן היזמים מחכים. אנחנו בקריית משה לא מחכים, אנחנו פועלים להבטיח שכל מקבץ ומקבץ יהיה כלכלי ליזמים.
- **חפצי:** אני במקבץ 4 ואני מבינה שהכוונה היא שבעוד שנה תהיה תכנית ממותקנת ומאושרת. השאלה היא האם צפוי להיות מכרז מענקים באופן מידי למקבצים שהתכנית שלהם תוקנה? האם יכול להיות מצב שלא יישארו מענקים ליזמים והמקבצים לא יוכלו לצאת לדרך? האם אחרי תיקון התכנית המקבץ עדיין יהיה לא כלכלי? והאם הקרקע הפנויה מאפשרת כלכליות?
- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית:** לא יכולה לענות על מועד מכרז המענקים, אין לי תשובה. ההחלטה על גובה המענק והיקפו מתקבלת מידי שנה בנפרד, אין תכנית רב שנתית. בעיקרון, המענקים אמורים להספיק לכולם, הכוונה היא להבטיח של המקבצים יהיו כלכליים. אחרי תיקון התכנית המקבצים עדיין צפויים להיות לא כלכליים. הקרקע הפנויה לא קשורה לכלכליות המקבץ.
- **יוסף:** היזם שלנו, מקבץ 14, הוא אביסרור וגם אנחנו לא כלכליים. אני מבין שרק עוד שנה התכנית כנראה תאושר ואז נצטרך להמתין למענקים. הזמן מתארך ומתארך. מדוע אתם לא חושבים על מנגנון כולל מראש? בינתיים הבניין שלנו מסוכן, הבנו ממ"מ מנכ"ל ה.ל.ר שיש התקדמות עם משרד השיכון, אנחנו מצפים לבשורות בעניין. אין לנו אפשרות לתקן עמודים בכוחותינו, כרגע נפלנו בין הכיסאות והיזם לא עונה לנו.
- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית:** מבינה את הבעייתיות ואת הקשיים, אבל לא יכולה לסייע בעניין. אני חייבת לשקף את המציאות כפי שהיא ואת לוחות הזמנים.
- **ארז:** במקבץ 7 יש לנו 32 דיירים, המכפיל שלנו הוא כ-2 ולפי התכנית אנחנו יכולים לבנות 72 דירות. לזים אין רווח מינימלי שדרוש על מנת להוציא לפועל את הפרויקט ולכן צריך להגדיל מענק ל-22 מליון ₪. התחשיבים של היזם הם על סמך הפרמטרים של המדינה. רצינו להבין מה הפתרונות שניתן לקבל על מנת שנוכל לצאת לדרך, והאם ניתן להיפגש?
- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית:** לא מסכימה לגבי התחשיבים של היזם ולא יהיה שינוי במענקים וגם לא רה-תכנון, לכן גם אין טעם להיפגש. שים לב שצריך לקחת בחשבון גם שבס, היזם יכול להגיש בקשה לתוספת יח"ד בלי לשנות זכויות בנייה. אני מבקשת להעביר מסר חשוב לכולם: האפשרות להגיש הקלה מסתיימת ב-1.1.25. במונחי תכנון מדובר בזמן קצר.
- **סיימה:** תוספת קומות זו תוספת תושבים לשכונה. איך תשפיע התוספת על הצפיפות בשכונה? בנוסף, מצב הבניינים בשכונה גרוע והבעיות אקוטיות, לאוכלוסייה קשה לאסוף כסף לתיקונים לתיקון גגות, ביובים או לתיקון ליקויים בבניינים מסוכנים. צריך לתת את הדעת על זה. ולבסוף, אם יזם מחליט לצאת מהפרויקט, האם אפשר לקדם תמ"א 38 במקבץ?

- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית:** אני יכולה להתייחס רק למה שבתחום אחריותי. לעניין הצפיפות, מדובר בסדר גודל של 250 יח"ד ללא קשר לשבס. בהתאם צריך לבדוק מה התהיה ההשפעה על תוספת גנים ובתי ספר. לעניין תמ"א 38, היא פקעה ובכל מקרה היא לא כלכלית. יחד עם זאת, אם התושבים ירצו לקדם פרויקט לפי תיקון 139 שמאפשר תוספת זכויות קטנה, נשקול את זה למרות שגם זה לא כלכלי.
- **קרן:** אני גרה בשקד 105 ששידך למקבץ ג1. יש לנו שני בניינים במקבץ- השקד 104 והשקד 105. כל הדיירים במקבץ שלי חתמו, אבל בבניין הסמוך רובם לא חתמו. האם אפשר לפצל את המקבץ כדי שנוכל להתקדם?
- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית:** נבדוק את הנושא.

מכרז מענקים שלישי

- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית:** ההחלטה על גובה המענקים והיקפם תלויה במשרד האוצר. כידוע היום אנחנו במצב מלחמה והתקציבים מוקצים לנושאים בוערים. לא יהיה מכרז בחודשים הקרובים, אבל בהחלט אנחנו פועלים בעניין ביחד עם העירייה מול משרד האוצר. אנחנו מבקשים לפרסם מכרז שלישי מוקדם ככל האפשר.
- **מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר.:** אנחנו פועלים כדי לוודא שהמכרז ייצא השנה, ובהקדם האפשרי, ללא קשר לרה-תכנון.

דיון

- **שי:** במכרז ראשון ניגשנו (מקבץ ג6) ולא זכינו, למכרז השני הגדלנו את מספר החתימות ועדיין לא זכינו. ראינו את הקריטריונים לדירוג המקבצים ואנחנו מבינים שלמקבצים עם מגדלים וליזמים עם מספר מקבצים סמוכים יש סיכוי גדול יותר מאיתנו לזכות. ביקשנו ממ"מ מנכ"ל ה.ל.ר. שיקדם את האפשרות שמקבץ שניגש מספר פעמים למכרז המענקים יקבל עדיפות. אנחנו מבקשים שתשקלו את הנושא וגם תשקלו להוריד את הניקוד לבנייה מגדלית.
- **שרה:** גם אני ממקבץ ג6, ואני מבקשת לציין שאף אחד לא מודיע לנו מדוע לא זכינו. חשוב שנדע מה הסיבות ואיך ניתן לקדם דירוג גבוה יותר שלנו. אם היינו יודעים מה הבעיות היינו יכולים לעזור. היזם שלנו כבר מתיימש מאורך התהליך והסרבול שלו. ובינתיים אנחנו נשארים בבתים הישנים שיש בהם כל כך הרבה בעיות.
- **אדיסה:** גם אני ממקבץ ג6, אני מבקשת לדעת מה מקור התקציב למענקים.
- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית:** החלק של חתימות הדיירים מקבל שלישי מהניקוד, ככל שיש חתימות מעל 50%, וזה הרבה. יש מקרים בהם היזמים מגישים חתימות שדורשות תיקון ואנחנו מודיעים להם ומאפשרים להם לתקן. מבטיחה לבחון אפשרות לשנות או להוסיף קריטריון שייקח בחשבון שניגשת מספר פעמים. את התשובות לגבי המכרז אנחנו נותנים ליזם שהוא זה שמגישים את מסמכי המכרז. אנחנו לא יכולים להפיץ לדיירים חומרים שבחלקם עסקיים וסודיים של היזם. לגבי מקור התקציב, כמו תמיד זה משרד האוצר.
- **חפצי:** לגבי העברת נתונים לתושבים, אפשר להכניס בתנאי המכרז הרשאה להעביר חומרים ספציפיים לנציגי המקבץ. הרי יש פערי ידע ואנחנו לא נענים ע"י היזם. בסוף הכוח המניע זו הנציגות.
- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית:** אני יכולה להעלות לבחינה את האפשרות להעביר חומרים לנציגים ו/או לעורך דין דיירים.
- **שי:** מה קורה עם המענקים שלנו במקבץ ג4?

- **ראש המינהלת:** בתנאי המכרז הראשון הייתם רווחיים ולא קיבלתם מענק, במכרז השני יכולתם לקבל מענק של כ-23 מליון ₪ אך היזם לא ניגש. למיטב ידיעתי היזם שלכם מקדם בקשה להיתר בנייה במקביל להמתנה למכרז המענקים השלישי. מציעה שתשוחחו עם היזם ותשמעו ממנו על התקדמות התהליכים.
- **קברט:** האם יש לוח זמנים במכרז המענקים להתקדמות היזם? אם היזם יוצא מהפרויקט, איך זה ישפיע על הזכייה שלנו בשטחי הקרקע הפנויה? איפה אנחנו עומדים כבעלי זכויות?
- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית:** במכרז המענקים יש שני תנאים מרכזיים:
 - א. הגשת בקשה להיתר בנייה תוך 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם המימון. לזוכי המענק הראשון חובת הגשה עד סוף החודש הנוכחי, לזוכי המענק השני עד ינואר 2025. אם יש קרקע, והפרויקט הוא בינוי-פינוי, לוחות הזמנים משתנים והיזם יידרש להגיש בקשה להיתר בנייה במקביל תוך 180 יום ממועד קבלת היתר הבנייה לבנייה בקרקע הפנויה
 - ב. להגיע לאחוז חתימות על ההסכמים עם התושבים תוך תקופה מסוימת (חתימות של 2/3 מהתושבים תוך 12 חודשים, חתימות של כל התושבים תוך 18 חודשים). אם היזם יוצא מהפרויקט, הזכייה שלו בקרקע מתבטלת. היזם הוא זה שזכה בקרקע מתוקף ההסכם שלכם אתו.
- **לימור:** האם יש הערכה כמה מענק יקבל כל מקבץ? האם היזם שלנו שתוצג לו תכנית ראשונית לפני פסח יוכל לגשת למכרז המענקים?
- **סמנכ"לית הרשות הממשלתית:** היקף המענקים נקבע לפי תחשיב עדכני לפני פרסומו, על בסיס תכנית מאושרת. לא נראה סביר שזים שממתין להגדלת זכויות ייגש למכרז מענקים לפני תכנית מתוקנת ומאושרת. גם לא ברור בשלב הזה אם הרשות הממשלתית תאפשר זאת.

תהליך הוצאת היתרי בנייה

מנהל אגף תכנון ורישוי (מצורפת מצגת): שמעתי את הדרך הארוכה שעשיתם ואני חייב לומר שהתהליכים בהתחדשות עירונית תמיד מורכבים, אבל לכם יש צוות רחב שמלווה אתכם ותומך בכם רבות. כשנכנסתי לתפקיד לפני מספר חודשים, נאמר לי על ידי גורמים רבים - בעירייה ובמינהלת - שהשכונה הזו חשובה מאד וצריך לקדם בה את התהליכים במהירות האפשרית. מתכננים היום בניינים שצריכים לעמוד עשרות שנים קדימה ויש הרבה מאד תקנות והיבטים שצריך לעמוד בהם. התהליך דורש אישורים רבים, ויש שישה השלבים המרכזיים בתהליך, כמפורט במצגת:

- שלב 1- בקשה למידע- 30 ימי עבודה
- שלב 2- בקשה מקדמית- 10 ימי עבודה
- שלב 3- בקשה להיתר- בקרה מרחבית והחלטת רשות הרישוי- 90 ימי עבודה
- שלב 4- היתר בתנאים- בקרת תכנן- 30 ימי עבודה
- שלב 5- סיכום הבקשה ואגרות- 10 ימי עבודה
- שלב 6- הפקת היתר בנייה- 5 ימי עבודה

בעיריית רחובות ובמיוחד בשכונת קריית משה יש מסלול ירוק להוצאת היתר שמטרתו לשחרר פרויקטים במהירות האפשרית. לפי המסלול הירוק, בשלב 4 של היתר בתנאים, במקום לקבל את כל המסמכים ברשימת הדרישות, היזם יכול להגיש חלק מהמסמכים, בתנאי שישלים את היתר תוך 3 חודשים. השאיפה שלנו היא שיזמים לא יחכו למסלול ירוק בגלל הקושי לתאם את כל מה שחסר בהמשך כשהיזם עולה על הקרקע. לעיתים שלב ההיתר בתנאים לוקח בפועל שנתיים, ואנחנו מנסים לקצר. שימו לב שהמוצע הארצי (לפחות לפני מספר שנים) עומד על כ-3.5 שנים להוצאת היתר. עיריית רחובות עומדת על פרק זמן של שנה עד שנתיים בהוצאת היתר ובקריית משה עוד מנסים לקצר. העירייה יכולה

להשאיר אצלה בקשות עד חצי שנה לפי התהליך שתוארתי קודם. בסופו של דבר הזמן שמצטבר נגזר מפעילות היזם וכמה הוא משקיע בפרויקט שלכם. ככל שתהיו מעורבים ותשאלו יותר, תוכלו להשפיע על קידום הוצאת ההיתר.

דיון

- **דוד**: אם הנציגות מעורבת ופועלת מול היזם להבטיח שהוא יקדם את ההיתר זה יכול להשפיע על לוחות הזמנים? והאם העירייה יכולה לקצר עוד יותר את זמן הוצאת ההיתר?
- **מנהל אגף תכנון ורישוי**: כן. אין ספק שאם תפעלו מול היזם, והוא ישקיע יותר בפרויקט שלכם, הזמנים שלכם בהוצאת ההיתר יקוצרו. מסגרת הזמנים של העירייה מאד קצרה, העירייה לא יכולה לעלות על חצי שנה, והיא פועלת לקדם את ההיתרים במלוא המרץ בקריית משה.
- **מאור**: יש לנו פגישה עם היזמים בגבריא לוב 144, רצינו לדעת היכן עומדת הבקשה שלנו? מבקשים להבין איך היזמים מגיעים לחריגות רבות אחרי ועדה מקדמית, והאם הם התבקשו לשנות חזיתות של בניינים?
- **מנהל אגף תכנון ורישוי**: ברגע שמ"מ מנכ"ל ה"ר עדכן אותי שיש בקשה של קריית משה בקנה, הכנסנו לסדר יום לוועדה למרות קשיים טכניים והעברנו את הבקשה לבודקת תכניות לשלב 3, שבדקה את התכנית ארבעה ימים ברצף. בסופו של דבר המקבץ שלכם קיבל היתר בתנאים ויכול להתקדם. בהרבה מקרים יש הערות לאחר ועדה, לעיתים מהותיות. לגבי שינוי חזיתות – למיטב זכרוני אין בקשות מיוחדות לעניין קומות המס"ד.
- **מאור**: מבקש לציין שתושבי הבניין שלנו נמצאים בחרדות בגלל המלחמה. אין לנו מיגון וגם המקלט הציבורי רחוק מאד. הדבר תקף גם לרעידות אדמה. אנחנו רוצים לעשות הכל כדי שהיזמים יתקדמו בקצב. האם אפשר לשלוח חומרים עדכניים למינהלת שתעביר אותם אלינו כדי שנדע היכן היזם עומד?
- **מנהל אגף תכנון ורישוי**: מבין את המצב שלכם לחלוטין. המצב שנכפה עלינו ממחיש את הקשיים. יחד עם זאת, ייקח זמן עד שהבניין יקום. עברנו את שלב 3 בארבעה ימים במקום ב-90, באמת עושים את הכל כדי לקדם את הבקשות להיתר. אנחנו בהחלט נעבוד בתיאום עם המינהלת ונעדכן במה שאפשר.
- **שי**: מאד חשוב לנו לקדם את הפרויקט במקבץ 4, רצינו לדעת היכן אנחנו עומדים?
- **ראש המינהלת**: לפי המידע שבידינו אתם בשלב הראשון של הבקשה לתיק מידע.
- **מנהל אגף תכנון ורישוי**: השלב הזה יכול לקחת שבועות או חודשים, זה תלוי ביזם. ברגע שהוא מקבל את המידע, היזם צריך להכין תכניות ולעשות תיאומים ובדיקות מול העירייה ואנחנו כאן בשבילו.
- **איציק**: אצלנו במקבץ 1 כבר הגישו בקשה מקדמית. אני רואה שבמסלול הירוק לא נדרש אישור דיירים לעומת המסלול הרגיל שם נדרש אישור דיירים. כמה זה חשוב? מה קורה אם יש דיירים סרבנים?
- **מנהל אגף תכנון ורישוי**: בוודאי שנדרש אישור דיירים גם במסלול הירוק. הצגתי בשקף רק את עיקרי האישורים הבטיחותיים. לעניין דיירים סרבנים – מדובר בנושא משפטי המצריך דיון בבית משפט, בחלק משמעותי מהמקרים היזם מגיע להבנות מול הדיירים הסרבנים ככל שהפרויקט מתקדם.
- **יעל**: גם אני ממקבץ 1א. רציתי לדעת כמה הבחירות עלולות לעכב את התהליך?
- **מנהל אגף תכנון ורישוי**: :: הועדה לא תתכנס עד הבחירות, ולאחר מכן ייקח חודשיים עד שניתן יהיה לכנס וועדה. יחד עם זאת, זה פרק זמן שניתן לנצל על מנת להתקדם עם כל האישורים.
- **אלי**: האם בודקי התכניות עוברים על כל פרט פרט בתכנית?
- **מנהל אגף תכנון ורישוי**: אכן, בודקי התכנית נדרשים לעבור על כל הפרטים ולהעביר לנו הערות.
- **מרק**: אני מבין שמתוך 3.5 שנים, 180 יום לוקח לעירייה לבצע את הבדיקות שלה, מחצית מזה בשלב 3 של הבקשה להיתר. האם אפשר לקצר זאת? בנוסף, התכנית אושרה בשנת 2019, למה צריך תהליך נוסף עכשיו?

- **מנהל אגף תכנון ורישוי:** 180 ימים זה באחריות העירייה, כמה מותר לנו על פי חוק. 3.5 שנים זה לא ברחובות, מדובר בממוצע ארצי שיכול להיות שגם זה השתנה לאחרונה. ברחובות מדובר בשנה-שנתיים וההפרש הוא זמנים שהיזם- עורך הבקשה- בודק/מתקן/מבקש אישורים. בתהליך בנייה יש שני שלבים- אישור התכנית, התב"ע, מה שאושר בקריית משה ב-2019, ותהליך הוצאת ההיתר לבנייה.
 - **לימור:** מה השלב המוקדם ביותר שאפשר להגיש היתר בנייה?
 - **מנהל אגף תכנון ורישוי:** במקרה שלכם מדובר במקבץ שממתין לתיקון תכנית. עקרונית אפשר להגיש בקשה להיתר על בסיס התכנית הקיימת, ולאחר אישורה להתחיל לבנות. בהמשך ניתן להוציא בקשה נוספת להוספת יחידות דיור לאחר אישור התיקון. הבעיה היא שיש כאן סיכון בחפירת מרתפים לפי אישור עתידי ולא סביר שיזם יהיה מוכן לקחת סיכון כזה.
 - **מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר.:** בעיה נוספת היא בפרויקטים של התחדשות עירונית היא שהיזם חייב לקבל ערבות בנקאית לפי חוק מכר ואף בנק לא ייתן לו ערבות אם אין ייתכנות כלכלית.
- מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר., סמנכ"לית הרשות הממשלתית, מנהל אגף תכנון ורישוי והמינהלת הודו למשתתפים- לנציגות השכונה ולמשקיפים, ואיחלו הצלחה רבה לכולם. המינהלת עומדת לרשות התושבים בכל שאלה ובכל עניין.