

18.3.24

המלצות המינהלת לפעילות נציגי המקבצים מול התושבים

-מענה לשאלות תושבים ועדכון סטטוס-

המינהלת מעדכנת באופן שוטף את נציגות השכונה, נציגי המקבצים והתושבים כולם, על התקדמות פרויקט קריית משה ומאפשרת מענה לשאלות תושבים בדרכים שונות: מפגשי נציגות השכונה עם בעלי תפקידים, קבוצות וואטסאפ ייעודיות, פייסבוק, כרזות בכניסות לבניינים בשלוש שפות ועוד. יחד עם זאת, בעקבות שיחות עם תושבים עולה שיש צורך גם בעדכונים פרטניים רציפים לתושבים שחשוב שייעשו על ידי נציגי המקבצים ועורכי הדין של הדיירים. 33 המקבצים בשכונת קריית משה נחלקים היום לשלוש קבוצות כמתואר בטבלה מס' 1: 19 מקבצים כלכליים (אם בגלל שעומדים בכוחות עצמם מבחינה כלכלית ואם בגלל שקיבלו מענקים), 7 מקבצים שאינם כלכליים וממתינים למכרז המענקים ו-7 מקבצים שאינם כלכליים גם אם מקבלים את המענק מהמדינה, ולכן הם ממתינים לתיקון התכנית ולהגדלת זכויות הבנייה.

חלק א'- מקבצים כלכליים	חלק ב'- ממתינים למכרז מענקים	חלק ג'- ממתינים לתיקון תכנית
א1, ב1, ד1, א2, ב2, ג2, א3, ג3, ד3, א4, ט4, א5, ב5, ג5, ד5, ב6, ד6, 8	ג1, ב4, ג4, ה5, ג6, ה6, 7	ב3, ה4, י4, ז4, ח4, י5, א6
19 מקבצים	7 מקבצים	7 מקבצים

טבלה מס' 1- פילוג המקבצים לפי סטטוס התקדמות עקרוני

חיבור הנציגים לתושבים באמצעות מסירת עדכונים רציפים ויצירת קשר תומך ומעורב איתם, חשובים בגלל שני היבטים שחוזרים שוב ושוב בשיחות עם התושבים:

1. השאלה החשובה ביותר מבחינת התושבים היא מתי הפרויקט ייצא לדרך. יש אי וודאות בעיניהם לגבי מועד התחלת הבנייה וסיומה, והם לא יודעים איך תיראה השכונה בכלל והבניינים והדירות שלהם בפרט.
2. בנוסף, יש חששות גדולים לתושבים הפונים אלינו ואי וודאות לגבי המשך הפרויקט, הם לא יודעים האם היזם יעמוד בהתחייבויות שלו והאם ישמרו על הזכויות שלהם, הם גם חוששים שהיזם יתמוטט באמצע התהליך. זאת מעבר לחששות בצד החברתי והחשש של הקהילה יוצאת אתיפיה לפגיעה במרקם החברתי. אלו חששות המתווספים לחשש הרגיל של כל אדם משינוי.

להלן המלצות כלליות המתאימות לכלל המקבצים, בהמשך תפורטנה המלצות לכל קבוצת מקבצים:

1. מומלץ שהתושבים יקבלו עדכון משותף ורציף מהנציגים ועורך דין דיירים לפחות פעם בחודש. הפגישה החודשית חשובה כדי לסייע בבניית האמון של התושבים בפרויקט ועל מנת לאפשר להם להבין שהתהליך נמשך כל הזמן, והם בראש מעיינו. מעבר לעדכון השוטף- ככל שיש- הפגישות מאפשרות לנציגים לענות על כל שאלה של התושבים, להבין מה הקשיים שלהם ולהפיג את החששות שלהם.
2. מומלץ שמקום המפגש יהיה קבוע.
3. מומלץ שיהיה מועד קבוע להתכנסות- למשל תחילת חודש. חשוב להודיע על המפגש לפחות שבוע לפני ההתכנסות ולתזכר יום קודם.
4. מומלץ שבעדכון ישתתפו נציגי תושבים שגרים בשכונה.
5. מומלץ להקים קבוצת וואטסאפ לכל מקבץ עם כלל התושבים ועורך דין דיירים.

6. יש אנשים מבוגרים שפחות נוח להם להתעדכן בוואטסאפ, חשוב לחבר לוואטסאפ אחד מבני המשפחה, ולעדכן גם ישירות את הקשישים טלפוני, מדי תקופה.
7. מומלץ ששמות הנציגים ופרטי הקשר שלהם יפורסמו לתושבים ביחד עם העדכון החודשי.
8. מומלץ שהעדכון בכתב יהיה גם באמהרית ושאוחד מדיירי הבניין יתרגם את דברי הנציגים בעת המפגש.
9. המינהלת יכולה לסייע בהכנה והדפסה של עדכון בכתב שיחולק לתושבים, וגם יישלח בקבוצת הוואטסאפ הפנימית של המקבץ.

להלן פירוט ההמלצות לכל קבוצת מקבצים.

חלק א' - מקבצים כלכליים

רוב המקבצים הכלכליים נמצאים בתהליך היתר בנייה, המקבצים האחרים נמצאים בתהליך בחירת יזם וחתימה על הסכמים, ולאחר מכן גם הם יתקדמו להוצאת היתר בנייה. לפי מיטב ידיעתנו מדובר בתהליך של שנה-שנה חצי. בטבלה מס' 2 נרשם התהליך להוצאת היתר ומומלץ לבקש מהיזם למלא אותה לפני כל מפגש.

יזם - עדכון לתאריך _____			עירייה	שלבי הוצאת ההיתר	
לסמן: היתר לבנייה בשכונה/ היתר לבנייה בקרקע פנויה					
תאריך הגשה ראשון	מס' תנאים לטיפול	מס' תנאים שטופלו			
			30 ימים	בקשה למידע	שלב 1
			10 ימים	בקשה מקדמית	שלב 2
			90 ימים	בקשה להיתר	שלב 3
			30 ימים	תנאים להיתר	שלב 4
			10 ימים	סיכום הבקשה	שלב 5
			5 ימים	הפקת היתר	שלב 6
מס' ימים מהגשת הבקשה למידע _____			175 ימים		סה"כ
_____			פינוי בינוי: צפי לקבלת היתר ושליחת הודעות פינוי		
_____			לחילופין בינו פינוי: צפי לקבלת היתר והתחלת בנייה בקרקע הפנויה		

טבלה מס' 2- תהליך הוצאת ההיתר

חלק ב' - מקבצים לא כלכליים שממתנינים למכרז המענקים

רוב המקבצים שאינם עומדים בכוחות עצמם מבחינה כלכלית וממתנינים למכרז מענקים מוכנים אליו, אולם לא כולם מוכנים באותה דרגה של אחוז חתימות. מקבץ אחד עדיין מקדם בחירת יזם וחתימה על הסכמים. חשוב להסביר לתושבים בעניין זה שני דברים:

1. מכרז המענקים השלישי עתיד להתפרסם בחודשים הקרובים, על מנת לגשת אליו צריך לפחות 50% חתימות.
2. לכל מכרז יש מסגרת תקציבית שלא מאפשרת לכל המקבצים שניגשים לזכות. על מנת להגביר את הסיכוי לזכות צריך לוודא שמקסימום תושבים מסכימים לפרויקט.

חשוב להציג לתושבים את הפרמטרים למכרז לפיהם קובעים איזה מקבץ יזכה במענק, כפי שמפורט בטבלה 3 להלן שנלקחה ממכרז המענקים של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית:

ניקוד	אמות מידה
30	הסכמות בעלי הדירות במקבץ לפינוי בינוי
10	צפיפות קיימת במקבץ לפינוי בינוי
15	מס' יחידות מתוספות במקבץ לפינוי בינוי
10	הגשת מספר מקבצים סמוכים או באותו מתחם
10	סכום המימון ליחידת דיור יוצאת
25	היחס בין המימון המבוקש למענק שנקבע למקבץ
100	סה"כ

טבלה 3- הפרמטרים של מכרז מענקים

בנוסף, חשוב להסביר לתושבים שלאחר הזכייה במכרז המענקים יצטרכו התושבים להחליט – כפוף לכך שיש סעיף כזה בהסכם שלהם- האם הם מבקשים להמתין למכרז קרקע, או להתקדם להיתר בנייה במיקום הנוכחי בשכונה. הסבר ואומדן לוחות הזמנים בכל אחת מהאפשרויות נמסר בסוף המסמך.

חלק ג'- מקבצים שאינם כלכליים ושממתינים לתיקון התכנית

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עדכנה שככל הנראה לפני פסח תוצגנה התכניות לתיקון הזכויות במקבצים ואילו אישור סופי מתוכנן לתחילת 2025. מומלץ להציג לתושבים את לוח הזמנים הצפוי להתקדמות הפרויקט כפוף לידע הקיים היום, כמפורט בסכמה מס' 1, להלן.



סכמה מס' 1- לוח זמנים להתקדמות הפרויקט במקבצים עם תיקון תכנית

המסקנה היא שהמקבצים שזקוקים לתיקון תכנית מתעכבים בסדר גודל של שנה ביחס למקבצים שממתינים לקבלת מענקים.

בין אפריל 2024 לינואר 2025, הנציגים יכולים להתעדכן מהמינהלת לגבי התקדמות תיקון התכנית, ככל שימסר למינהלת מידע מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית שמקדמת את תיקון התכנית. לאחר שהתכנית תתוקן והמקבצים הללו יזכו במענקים, גם התושבים הללו יצטרכו להחליט האם הם מבקשים להמתין למכרז קרקע, או להתקדם להיתר בנייה במיקום הנוכחי בשכונה (כפוף לכך שיש סעיף כזה בהסכם שלהם). הסבר ואומדן לוחות הזמנים בכל אחת מהאפשרויות נמסר בסעיף הבא.

לאחר זכייה במענקים (חלק ב' ו-ג') - אומדן לוחות זמנים בחלופות פינוי בינוי ובינוי פינוי

❖ חלופת פינוי בינוי (יציאה לשכירות):

- בקשה להיתר בנייה- כשנה-שנה וחצי (אומדן)
- יציאה לשכירות
- הריסה ובנייה במיקום הנוכחי- 3-4 שנים (תלוי בגובה הבניין- אומדן)
- השוכרים ייכנסו לדירות הקבע שלהם במיקום הנוכחי 4.5-4 שנים לאחר זכייה במכרז מענקים

❖ **חלופת בינוי פינוי (מפתח מול מפתח):**

- המתנה לפרסום מכרז קרקע פנויה
- זכייה במכרז הקרקע
- בקשה להיתר בנייה- כשנה-שנה וחצי (אומדן)
- בנייה בקרקע הפנויה-כשלוש שנים (אומדן)
- תושבים שמבקשים לעבור לקרקע הפנויה **ייכנסו לדירות הקבע 4-4.5 שנים מהזכייה בקרקע**
- תושבים שמבקשים לחזור למיקום הנוכחי של הבניין יצאו לשכירות
- הבניין במיקום הנוכחי ייהרס וייבנה בניין חדש – 3-4 שנים (תלוי בגובה הבניין- אומדן)
- השוכרים **ייכנסו לדירות הקבע שלהם במיקום הנוכחי 7-8.5 שנים לאחר זכייה במכרז הקרקע**