

8.8.24

סיכום פגישה של יזמי קריית משה עם ראש העיר ונציגי עירייה - 6.8.24

משתתפים :

יזמי קריית משה : אלי ללוש - בוני התיכון, קרן בן סימון - בוני התיכון, עמית הולצברג - מנרב, רעות זנו - ניו ארה, אביב מסורי - MNG, מאיר בראון - דימרי, אודי בלום - מטרופוליס, נס שיתווי - מצאלווי, דין חסיד - כוכב הנגב, דניאל נמרודי - הכשרת היישוב, תומר פרקל - אגם תבור

עיריית רחובות/ה.ל.ר : עו"ד מתן דיל - ראש העיר, ח"מ גיא צור - מחזיק תיק התחדשות עירונית, ח"מ פנחס הומינר - מחזיק תיק כספים, רזי בארי - מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר, רועי פרייבורן - מנהל אגף תכנון ורישוי, אלן לוין - מנהלת פרויקטים - ה.ל.ר, ד"ר אור גולדפרב - ראש המינהלת

תמצית הנושאים שעלו בדיון

- **קידום כלל 33 מקבצי שכונת קריית משה - העירייה קיבלה מסר ממשרדי הממשלה ש 100% ממקבצי השכונה ייצאו לדרך, והיא פועלת לקדם זאת במלוא הכוח.**
- **תיקון התכנית - העירייה פועלת לקדם את תיקון התכנית מול הרשות הממשלתית, וגם לקבל סיוע ממשרד האוצר במקרים שלא ייפתרו תכנונית. ייקבעו מועדים לשיתוף ציבור בשבועות הקרובים גם לנציגי המקבצים וגם ליזמים, ויצג גם לוח הזמנים הצפוי לתיקון התכנית.**
- **מכרז המענקים השלישי - המכרז צפוי להתפרסם בחודשים הקרובים עם תקציב מאושר שעומד היום על 80 מיליון ש"ח. העירייה פועלת מול משרד האוצר על מנת להבטיח שינתן מלוא התקציב הנדרש של 130 מיליון ש"ח. כמו כן, לבקשת התושבים והיזמים העירייה פועלת לקדם עדיפות למקבצים שכבר נגשו למכרז בעבר.**

נושאים נוספים שהועלו ע"י היזמים

- היזמים מבקשים לבחון שנית את התחשיבים הכלכליים ולשקול תוספת זכויות גם במקבצים שקיבלו מענקים, למרות ההשפעה על ציפוף השכונה. המטרה היא למנוע משבר אמון מול התושבים, להבטיח שהפרויקטים יהיו כלכליים ולהבטיח שהם יתוכננו היטב לטובת השכונה ולטובת העיר.
- מבקשים לקבל את התחשיבים הכלכליים שהוכנו לצורך תיקון התכנית.
- מבקשים לשחרר את מגבלת המענקים במקבצים שיש בהם בעיה תכנונית.
- מבקשים לפעול לביטול קריטריון ההנחה במכרז המענקים, לאור מגבלת המענק והיעדר כלכליות.
- יש חשיבות לזכייה במכרז מענקים, גם לאור סיום מתן הקלות השבס בסוף השנה.
- מבקשים לפעול לפשט ולורז את תהליך הוצאת היתרי הבנייה.
- מבקשים לבחון את הפתרונות תוך ראיית ארוכת טווח לעשרות שנים קדימה.
- מבקשים יוכנו תחשיבים מדויקים ומציאותיים של היטלי השבחה.
- מבקשים מתן פטור מהיטל השבחה למתחמים גרעוניים - הוסבר שזה לא אפשרי במשך חמש שנים מקביעת הפטור של 50% מההיטל במקבצי קריית משה, לאור חוק ההסדרים שנועד לייצר וודאות ליזמים.
- לא מובן מדוע נדרש להקים חדרי טרפו במגרשים בקרקע המשלימה - הובהר שכל עוד לא מסתיים התהליך המאפשר הקמת חדרי טרפו במרחב הציבורי, היזמים יידרשו להקים אותם במגרשים שלהם.
- יועצים חברתיים לליווי דיירים - הובהר שמדובר בתנאי להיתר בנייה על מנת להבטיח את רווחת התושבים, וכן שהדיירים עצמם בוחרים את היועצים החברתיים. המינהלת פועלת להקמת מאגר יועצים חברתיים שיפורסם לתושבים.

פירוט הדין

ראש העיר - עו"ד מתן דיל: התכנסנו כאן היום על מנת להגביר את הוודאות עבורכם בכל התהליכים הצפויים בפרויקט קריית משה. מדובר בתכנית חשובה ביותר לעיר רחובות. מאז שנבחרתי לקחתי על עצמי שני תחומים חשובים ששלובים זה בזה - מינהל ההנדסה והחינוך. המטרה שלנו היא לקדם במהירות האפשרית את פרויקט קריית משה ואני נפגש עם נציגות השכונה פעם בחודש על מנת לשמוע אותם ולעדכן אותם בדבר ההתקדמות בנושאים שעומדים על הפרק, זאת מעבר לעבודה המסורה ורציפה של הצוות המקצועי שמלווה את הפרויקט. מצאתי לנכון להיפגש גם אתכם, היזמים שמוציאים את הפרויקט לפועל, במטרה לשמוע אתכם ולקבל מכם משוב על עבודת העירייה, תוך התחשבות בקשיים האובייקטיביים שעומדים בפנינו בתקופה הלא פשוטה הזו.

היום, 20% מהמקבצים ממתנינים למענקים, כאשר משרד האוצר מוכן לשחרר רק 80 מיליון ₪ מתוך ה-130 מיליון להם אנחנו זקוקים לטובת כלל המקבצים. ועוד 20% מהמקבצים ממתנינים לתיקון התכנית ולהוספת זכויות בנייה. אנחנו פועלים מול משרד האוצר במטרה למצוא פתרונות, כגון הגדלת מענקים מעבר למגבלת ה-180,000 ש"ח וניוד זכויות למגרשים אחרים.

באנו לתת לכם מענה לכל שאלה ולכל עניין ונעשה הכל כדי שהפרויקט יצלח. חשוב לנו מאד לעבוד בשיתוף פעולה עם כולכם.

מ"מ מנכ"ל הר - רזי בארי: ראש העיר נכנס לתפקידו לאחרונה ומתכוון לממש ולהוציא לפועל את כל מה שנעשה בשנים האחרונות. ראש העיר משקיע מאמצים רבים על מנת לקדם את תיקון התכנית. קיבלנו הבטחה ממשרד האוצר שיהיה מימוש של 100% ממקבצי השכונה. הפרויקט הוא ייחודי בהיקפו ומורכבותו, רק היום אירחנו סיור של משרד המשפטים כדי ללמוד ממה שעברנו ואנחנו כולנו כאן כדי לסייע לכם לקדם את הפרויקט החשוב בקריית משה.

מתזיק תיק התחדשות עירונית - ח"מ גיא צור: הייתי גם בקדנציה הקודמת, פעלנו רבות בשנים האחרונות ואנחנו ממשיכים ביתר שאת. כולנו רוצים לראות את קריית משה מתחדשת. יש כאן צוות מקצועי זמין שכל כולו מוקדש לקריית משה ושרוצה לסייע בכל בעיה שיש. חשוב שתדעו שיש לכם אוזן קשבת אצלנו ונסייע בכל דבר ועניין.

אודי בלום - מטרופוליס: אנחנו עובדים על הפרויקט בקריית משה מספר שנים. יש לנו שיתוף פעולה מדהים עם כל הצוות המקצועי ומודים לכם מאד. הבעיה מבחינתנו היא שבהתחלה דובר על קרקע משלימה ואח"כ עברו למודל אחר והוציאו מכרז מענקים בו זכינו במענקים עבור שני מקבצים. ההסכמים שלנו נבנו על סמך הייתכנות הכלכלית שהוצגה במודל הקרקע המשלימה והדברים השתנו עם השנים. המדינה מתחשבת בתוספת של 20 מ"ר בלבד בתחשיבים הכלכליים, והיא אינה מתחשבת בדירות מיוחדות/דירות גג. אנחנו, וכך גם רוב היזמים שנמצאים כאן נתנו מעל 25 מ"ר, 28 מ"ר במקרה שלנו.

אני צופה משבר גדול. עלויות הבנייה גדלות, ומחירי הבנייה לא עולים בהתאמה. מכרז המענקים נקטם ב-180,000 ₪ ולכן המענק בחסר. אנחנו מתכננים על מנת לעמוד בתקציב, וזה רע לשכונה ורע לעיר. היתה לנו פגישה היום עם מנהל אגף תכנון וצריך שינוי בתב"ע.

לדעתי צריך לבחון שנית את התחשיבים הכלכליים ולשקול תוספת זכויות, למרות ציפוף השכונה שנובע מכך. זה יעזור לנו כלכלית ויאפשר לנו לשמור על אמון התושבים שלקח לנו זמן רב לבנות אותו. המטרה שלנו היא לא להגיע למשבר איתם.

מאיר בראון - דימרי: מצטרף לדברי אודי, אסור שיהיה משבר אמון מול התושבים, זה צריך לרדת מן הפרק. אם לא היינו חברה שגם יוזמת וגם מבצעת, לא היינו עומדים כלכלית בפרויקט. בנוסף, היה לנו קושי בפרסום

ההקלות. נאמר לנו שעד אחרון התושבים לא מושך את ההודעות ששלחנו, לא יאושרו לנו ההקלות. זאת למרות שידענו שיש אנשים שקיבלו הודעות ובמודע לא הלכו למשוך אותן. היה תהליך קשה ולא עמדנו בלוח של הרשות הממשלתית. מקווים שבהמשך התהליך יהיה יותר קל.

מחזיק תיק התחדשות עירונית - ח"מ גיא צור:

אנחנו רואים פרויקט קריית משה התחדשת כפרויקט מיוחד ואני לא בטוח שאנחנו מדברים באותה שפה. אני שומע שמדברים על תכנון וחזיתות יוקרתיות, אז אני אומר כן, קריית משה תהיה שכונת יוקרה בה נשקיע בנראות שלה כשכונה חדשה ומודרנית ונשקיע במבני ציבור. כך, נמשוך אוכלוסייה חזקה ונהפוך את השכונה לפנינה, יש מקומות בהם הורידו את התמורות לאפס בשונה מהמצב אצלנו. אנחנו נמצאים פה כדי לסייע לכם ולעזור לכם לקדם פרויקט מוצלח.

ראש העיר - עו"ד מתן דיל: מדגיש שאנחנו מחויבים לסטנדרטים בתכנון. יחד עם זאת, יש לנו קושי אדיר. בגלל הצפיפות הקיימת לא יכולים להוסיף, יחידות דוור. אני מודע לקשיים הכלכליים. במכרזים של הקמת מבני ציבור, למשל, אנחנו לא מקבלים הצעות.

עמית הולצברג - מנרב: המודלים והתהליכים של הרשות הממשלתית מסובכים וארוכים, לכן מעדיף לעבוד מול הרשויות ולא להכניס עוד משתנים לפרויקט. הרעיון של הקרקע המשלימה לא היה ברור מלכתחילה. מדברים כאן על צפיפות גדולה, אבל מה יהיה עוד 30 שנים? צריך פתרונות לטווח ארוך. יש כאן הזדמנות לשנות דברים במסגרת השכונה.

מאיר בראון - דימרי: מבקשים שיכינו תחשיבים מדויקים ומציאותיים של היטלי ההשבחה.

אודי בלום - מטרופוליס: מדוע לא ניתן לפטור מתחמים גרעוניים מהיטלי השבחה?

מ"מ מנכ"ל הלר - רזי בארי: לפי חוק ההסדרים, כל הרשויות נדרשו לאשר בשנת 2023 מדיניות עירונית לקביעת היטלי השבחה במקבצי פינוי בינוי. העירייה קבעה שבקריית משה יינתן פטור של 50% מהיטלי ההשבחה. החוק לא מאפשר שינוי במדיניות במשך חמש שנים על מנת לייצר וודאות ליוזמות התחדשות עירונית.

ד"ר חסיד - כוכב הנגב: מזמין את כולכם לטקס ההריסה של הבניין הראשון בשכונה, גבריא לוב 31-33, שיתקיים ב-10.9. מצייין שהמכירות במתחם שלנו לא טובות, וזה המתחם הטוב שלנו. במקבץ נוסף, קיבלנו סבסוד של המדינה ואנחנו מתקדמים עם היתר הבנייה, אבל היום לא רואה איך אקבל ליווי בנקאי.

ראש העיר - עו"ד מתן דיל: יש סיכון בלהיות ראשון, אבל עם הסיכונים יש גם סיכויים טובים להצלחות.

אלי ללוש - בוני התיכון: לא ידוע מה יקרה עם המחירים בעוד שנה שנתיים. אצלנו בפרויקט אנחנו מקבלים שירות מצוין, מתקדמים עם התכנון ומקווים שיהיה מכרז מענקים באוקטובר, ושנזכה. אנחנו צריכים להגיש את הבקשה להיתר בהקדם, כדי לקבל את השבס וגם לעמוד בלוחות הזמנים שנקבעו לנו.

ראש העיר - עו"ד מתן דיל: אנחנו פועלים במלוא הכוח כדי שהמכרז יתפרסם עם מלוא התקציב כך שכל מי שייגש, יזכה.

רעות זנו- ניו ארה : אני עובדת עם הרבה עיריות, אבל אתם ממש יודעים לדחוף קדימה פרויקטים. היום עדכנו אותי שעברנו שולחן עגול. יש בעיה לא ברורה לגבי תשתיות המים, אשמח לסיוע בעניין.

ראש העיר- עו"ד מתן דיל: נבדוק ונטפל בעניין, אתם לא אמורים להיות מעורבים במה שקשור לתשתיות המים.

תומר פרקל- אגם תבור : יש לנו בעיה להתקדם עם ההיתר ללא האישור של הח"י. לא ברור לנו מדוע אנחנו נדרשים להקים חדר טרפו במגרש שלנו בקרקע המשלימה. זה מאד בעייתי עבורנו.

מ"מ מנכ"ל הלר- רוזי בארי: כל עוד לא מסתיימת הקמת התשתית, הטמנת קווי המתח הגבוה והקמת חדרי הטרפו במרחב הציבורי בקרקע המשלימה, הבניינים שהוציאו היתר יידרשו להקים חדרי טרפו בתחום הבניינים.

מנהל אגף תכנון ורישוי- רועי פרייבורן: גם ברחבי העיר, בפרויקטים בסדר גודל דומה, מתבקשים היזמים להקים חדרי טרפו בתוך הבניינים.

אביב מסורי- MING : מבקש להתייחס לנושא הרה-תכנון. בהורוביץ 149 השקענו עד היום תקציבים רבים לסייע לאוכלוסייה בבעיות קשות של כניסת ביוב למקלטים בהתחלת המלחמה. בסופו של דבר התברר שהמקבץ לא כלכלי, ואנחנו ממתנינים זמן רב לתיקון התכנית. מבקשים להבין אם יש אופק לסיום תיקון התכנית. העניין החשוב מבחינתנו זה השיתוף שלנו כיזמים בתיקון התכנית. עשו תב"ע גדולה, אבל לא כלכלית. נעשו טעויות וצריך לתקן אותן. מבקש לקבל את הדוחות הכלכליים שאתם עושים ולשתף אותנו בתכנון.

עמית הולצברג- מנרב : צריך לדרוש פתרונות ממשרדי הממשלה. יזמים תקועים וממתנינים לפתרונות, צריך לשחרר עבורם את מגבלת ה-180,000 שח לדירה.

ראש העיר- עו"ד מתן דיל: אין מציאות שבה יישאר בניין שלא תיפתר בו הבעיה. זה אירוע שיכול להתפתח למשבר בשכונה ולא נאפשר לזה לקרות. אנחנו מבינים מה הבעיה ומקדמים טיפול בה מהר ככל שניתן. משרד השיכון מסכים לקדם את הנושא, והוא הפנה אותנו למשרד אוצר שאולי יבוא לקראתנו עם פתרונות נוספים, ואולי שחרור מגבלת ה-180,000 ש"ח, לפחות לגבי שלושה מקבצים. בסוף האחריות עלינו. גם בעניין מכרז המענקים יש לנו בעיה, מגיע לעיר לקבל 130 מיליון ש"ח ומשרד האוצר מוכן לשחרר לנו רק 80 מיליון ש"ח. אנחנו ניפגש עם שר האוצר ונפעל לקדם את כלל הנושאים. הבטחנו תשובות לתושבים וכך יהיה.

מ"מ מנכ"ל הלר- רוזי בארי: היתה לנו פגישה עם הרשות הממשלתית, קיבלנו נתונים והם יצאו לעבודה מאומצת בעניין תיקון התכנית. אנחנו נקבע שיתוף ציבור בשבועות הקרובים גם לנציגי המקבצים וגם ליזמים בנושא תיקון התכנית. נציג בשיתוף הציבור גם את לוח הזמנים לסיום תיקון התכנית.

אודי בלום- מטרופוליס : אולי יש אפשרות להוסיף גם את המקבץ שלנו לרה-תכנון? כלל היזמים בשכונה חתומים על הסכמים עם תוספות של 25-30 מ"ר. מציע לבחון גם עניין זה על מנת להבטיח את הכלכליות של הפרויקטים.

דניאל נמרודי- הכשרת היישוב : מצטרף לדברי נציגי מטרופוליס ודימרי. אני מקבל מענה טוב מהצוות המקצועי ומודה להם על כך. יש לנו מקבצים עם רוב דרוש וחשוב שהמצב המשפטי יוסבר להם. בנוסף,

מבקש להתייחס לליווי החברתי הנדרש בכל התקופה. לדעתי זו טעות, יש ליזם יועצים חברתיים, וגם יש עניינים שעם כל הרצון הטוב לא ניתן לפתור עבור אנשים שנמצאים לפעמים במצוקה אמיתית. יותר הגיוני בעיני שהעירייה תשכור עובדים סוציאליים שיטפלו בתושבים. עניין נוסף הוא חוסר היכולת שלנו במקבץ מסוים למצות את השבס ולהבטיח את כלכליות המקבץ. שוחחנו עם מנהל אגף תכנון שביקש מאיתנו למצות את הזכויות במגרש ולשנות תכנון. קיבלנו את האתגר, אבל התכנון לא יצא טוב. הדרך היחידה לפתור את זה היא הגדלת המענקים.

ראש העיר - עו"ד מתן דיל: נסייע בכל התחומים בכל מה שניתן. לא רואה היתכנות להגדלת המענקים במקרה הזה.

ראש המינהלת - ד"ר אור גולדפרב: לעניין היועצים החברתיים חשוב לציין שמדובר בתקדים ארצי, היועץ החברתי בפרויקט קריית משה הוא תנאי לקבלת היתר בנייה והכל לטובת רווחת התושבים. התהליך הוא כזה שהדיירים עצמם בוחרים את היועץ החברתי ולא היוזם, בדיוק כמו שהדיירים ולא היוזם בוחרים את עורך דין דיירים. המטרה היא שכל התושבים - ובמיוחד מבוגרים ובעלי צרכים מיוחדים - יקבלו ליווי ומענה, ואף תושב לא יישאר מאחור ולא ייפול בין הכיסאות בתהליך הלא פשוט שהם עומדים לעבור. המינהלת מקדמת בתקופה זו מאגר של יועצים חברתיים שעונים על תנאים מסוימים והרשימה תפורסם לתושבים.

מנהל אגף תכנון ורישוי - רועי פרייבורן: לגבי הסוגייה התכנונית במקבץ, אנחנו ממתנינים למענה של אדריכל התכנית ונמשיך את הטיפול בתכנון.

קרו בן סימון - בוני התיכון: עדיין לא זכינו במענקים עבור המקבצים שלנו. היתה אי בהירות לגבי השבס באחד המקבצים שיצרה בעיה כלכלית. היום אנחנו מבינים שהעירייה תמליץ על 20% שבס במקבץ הגדול שלנו, מבקשים שלא תגבילו אותנו בשבס גם במקבץ הקטן.

מ"מ מנכ"ל הלר - רזי בארי: בשני המקבצים מחושבים מענקים (לפי המכרז הקודם) בהנחה של מתן הקלת שבס של 20%, לכן בשניהם העירייה תמליץ על 20% שבס.

נס שיתווי - מצאלווי: אנחנו עומדים לגשת בפעם השלישית למכרז המענקים. יש לנו נציגות דומיננטית שמצפה שנצליח הפעם לקבל מענק. יש לנו משבר אמון עם התושבים ואנחנו מבקשים את הסיוע שלכם בעניין ומתן עדיפות למקבצים כמונו שכבר נגשו למכרזים הקודמים.

ראש העיר - עו"ד מתן דיל: אנחנו נמצאים בשטח ומסבירים לתושבים את המצב. בנוסף, אנחנו נאבקים חזק על מנת לקבל תקציב מלא שיענה על הצורך שכל המקבצים זקוקים למענקים בשלב הזה, ואנחנו גם מקדמים מול הרשות הממשלתית את מתן העדיפות למקבצים שכבר נגשו בעבר למכרז המענקים.

אודי בלום - מטרופוליס: מצטרף לדברים ומבקש לשקול לבטל את קריטריון ההנחה למענק. זה לא סביר שבפרויקטים לא כלכליים בהם המענק לא מספיק, יבקשו גם לקבל הנחה על המענק.

מ"מ מנכ"ל הלר - רזי בארי: מדובר בקריטריון שהמדינה מחייבת להכניס למכרזים על מנת ליצר להם אספקט תחרותי ואולי לדייק את המענק הנדרש.

ראש העיר ונציגי העירייה הודו ליזמי שכונת קריית משה, איחלו הצלחה רבה לכולם, וציינו שהם עומדים לרשותם בכל שאלה ובכל עניין.