

14.11.24

שיתוף ציבור בנושא תיקון התכנית עם ראש העיר, נציגי העירייה ונציגי הרשות הממשלתית - 13.11.24

משתתפים:

נציגי השכונה: ליאת (ב3), גם נציגה מתנדבת עמידר, קרן (ג1), אדיסו (ג4), מור (ו5), לימור (ו4)
 נציגים מתנדבים עמידר: שי (ג6), עובד (ד1)
 מקבץ ג1: נציגים ותושבים - קרן (נציגת שכונה), דינה, זינה, פאני, דורון, נתן; עורך דין דיירים - ארז וייס (גם ה4), נציג היזם מטרופוליס - אודי בלום
 מקבץ ב3: נציגים ותושבים - ליאת (נציגת שכונה), דורית, אבבה, נגה, מתן, כרמלה; עורכת דין דיירים - אביבה כהן, נציג היזם MNG - עופר מרקוביץ', אביב מוסרי
 מקבץ ה4: נציגים ותושבים - דן, רפי, דסה, יניב; עורך דין דיירים - ארז וייס (גם ג1), נציג היזם אאורה - הוד בצר, יעל בר-ארז
 מקבץ ו14: נציגים ותושבים - לימור (נציגת שכונה), עורך דין דיירים - זהר אלטר, נציגת היזם ניו ארה - רעות זנו
 מקבץ ז14: נציגים ותושבים - וואגאי, יוסף, יעקב; עורכת דין דיירים - דניאלה גולן גרפי, הוד אהרון (מתמחה), נציג היזם אביסרור - איציק כנפו (גם ח4, א6)
 מקבץ ח4: נציגים ותושבים - חפצי, רמי, משה; נציג היזם אביסרור - איציק כנפו (גם ז4, א6)
 מקבץ ט15: נציגים ותושבים - מור (נציג שכונה), רחל, עדינה, דודי, מאיה, אפרת
 מקבץ א6: נציגים ותושבים - אריה, עדי, דרור; נציג היזם אביסרור - איציק כנפו (גם ז4, ח4)
 משקיפים: בירו (ב1), שרה (ג1), שי (ז7)
 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ויועציה: תומר קפלן - מתכנן הרשות הממשלתית, אדרי' יאיר לוי - בר לוי דיין אדריכלים, דנה כהן - סיטי לינק
 עיריית רחובות/ה.ל.ר: עו"ד מתן דיל- ראש העיר, ח"מ גיא צור - מחזיק תיק התחדשות עירונית, ח"מ דני מרשה - משנה לראש העיר ומנהל חברתי- התחדשות עירונית קריית משה, אדרי' דלית הראל - מהנדסת העיר, רועי פרייבורן - מנהל אגף רישוי ותכנון, רזי בארי - מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר, מלקו סולמון - יועץ ראש העיר לענייני קהילה, ד"ר אור גולדפרב - ראש המינהלת, עו"ד עדי שרעבי - יועץ משפטי למינהלת, דני קאסהון - רכז חברתי

תמצית הדיון (מקבצים ג1, ב3, ה4, ו4, ז4, ח4, ט15, א6)

1. **לוחות זמנים** - על מנת להבטיח שהתכנית תקודם במהירות התכנית מקודמת במסלול ותמ"ל, וועדה מיוחדת שדנה רק במתחמים גדולים - יחד עם מתחם שילר ומתחם וויסגל. המטרה היא לפעול באופן דו שלבי, אך טרם התקבל אישור לכך מהותמ"ל. במידה ואכן תינתן האפשרות לפצל את התכנית, קודם יאושר תיקון התכנון בשכונה ורק אח"כ המתחמים האחרים. אם זה יאושר, התכנון יסתיים עד סוף 2025, אחרת אישור התכנית יתעכב בעוד כשנה.
2. **קבלת דוחות שמאיים לכל מקבץ והתייחסות הציבור לתכנית** - העירייה תפעל על מנת לקבל את הדוחות השמאיים מהרשות הממשלתית ותעביר אותם - ככל ותקבל - ליזמים לעורכי הדין ולנציגים, שיתבקשו להתייחס במהירות האפשרית לתכנית המוצעת.
3. **בקשה להיתר בשתי פעימות כפוף להבטחת חניות** - בגלל שמדובר בתב"ע מאושרת שעוברת לתיקון בותמ"ל, היזמים יכולים להגיש בקשה להיתר בשתי פעימות. בשלב ראשון בקשה להיתר על פי התב"ע המאושרת, ובשלב שני - לאחר אישור הותמ"ל - בקשה לשינויים בהיתר, כפוף לבדיקת נושא החניות.
4. **סיום תקנות השבס ב-1.1.25** - תקנות השבס מסתיימות ב-1.1.25 ברמה ארצית ולא ניתן להאריך אותן.
5. **השלמה תקציבית לעד שני מקבצים מהשמונה** - מקבץ ז4 - דוד נדב 1-3-5-7, ואולי גם מקבץ א6 - מרבד הקסמים 41-42 (להם עדיין נבחן פתרון תכנוני נוסף) זקוקים להשלמה תקציבית שהובטח שתינתן להם ע"י משרד האוצר. העירייה תפעל לקבלת התקציב במקביל לקידום התכנית בותמ"ל.

דברי ראש העיר - עו"ד מתן דיל

כמו שאתם יודעים חשוב לי להגיע לכאן באופן אישי מידי חודש (למעט מקרים חריגים). הפורום הזה חשוב לי ופרויקט קריית משה נמצא בסדר עדיפות גבוה בין הרבה אתגרים שנצלח את כולם. אני יודע שאתם מתוסכלים מההליך ומרצף הבטחות שלא התגשמו. אנחנו פועלים ביחד בשקיפות מלאה, ואני מוכן לקבל ביקורת היכן שצריך. המטרה שלנו היא לייצר לכם וודאות ולתת לכם תשובות ברורות. אנחנו לא מוכנים להתחייב לנושאים שתלויים בגורמים אחרים. אנחנו מברכים על ההריסה הראשונה ובניינים נוספים נמצאים בדרך למימוש הפרויקט. זה קורה. קיימנו מפגש יזמים ואנחנו מבינים שיש מתחמים שאינם כלכליים ביחד עם מענקים, וכאלה שממתינים למענקים. היום אנחנו נפגשים ברזולוציה של מתחמים שלא נפתרו כלכלית- גם עם מענקים. הזכויות שניתנו לכם אינן מספיקות, אנחנו כאן כדי לפתור את הנושא הזה ולהבטיח שכולכם תצאו להתחדשות עירונית.

דברי תומר קפלן - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

הרשות הממשלתית יצאה למהלך שנועד לפתור מתחמים שלא ניתן לממש אותם היום במסגרת הזכויות הקיימות והמענקים. המטרה שלנו היא לאפשר מימוש מקסימלי לכלל המתחמים בקריית משה. הרשות הממשלתית מייחסת חשיבות גדולה לפרויקט שמהווה עבורנו פיילוט בנושאים רבים, ואנחנו כאן כדי להבטיח שהפרויקט כולו יהיה בר מימוש.

אדר' יאיר לוי - משרד תכנון בר לוי - הצגת התכנית הראשית לפני אישור ותמל

(המצגת מצורפת-ייתכנו שינויים)

משרד בר לוי אדריכלים תכנן במקור את שכונת קריית משה. יש היום צוות מתכננים מלא, ביניהם: אדריכל נוף, אחראים על תנועה ודרכים, מים וביוב, חשמל. אנחנו אחראים היום על תכנון של 8 מתחמים שאותרו כחסרי היתכנות כלכלית ואנחנו נדרשים לייצר תוספת יח"ד שתביא אותם לכדי מימוש. מלבד המתחמים לרה תכנון, התכנית עתידה לכלול גם את המתחמים וויסגל ומלבן שילר אשר לא נכללו בתחום התמ"ל המקורי. הבדיקה התכנונית נעשתה כפוף לקריטריוני בסיס לביצוע ההערכה, ביניהם: שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 93 מ"ר, כמות חניות של 50 מ"ר לכל מקום חניה, צפיפות מרבית של עד 60 יח"ד לדונם. מתחם ג1 נכנס רק עכשיו וצריך לעבור בדיקה שמאית. להלן הנתונים המרכזיים לכל מתחם:

מתחם	כתובת	מס' יח"ד קיים	מס' יח"ד מאושר	מס' יח"ד מוצע	מס' קומות מאושר	מס' קומות מוצע
ג1	השקד 104-105	48	108	בבדיקה	10	בבדיקה
ב3	הורוביץ 149	40	88	118	14	18
ה4	דוד נדב 2-4-6	24	46	75	10	16
ו4	דוד נדב 9-11-13-15	32	52	99	14	18
ז4	דוד נדב 1-3-5-7	32	36	83	10	18
ח4	גבריאילוב 15-17	32	74	96	20	20
ט5	יום הכיפורים 21	12	0	54	--	10
א6	מרבד הקסמים 41,42	48	72	111- בבדיקה	10	18

דיון

- **מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר.:** מבקש לציין שרק ההרחבה של הקו הכחול אפשרה לנו להיכנס למסלול ותמ"ל שדורש שיוגשו אליו רק מתחמים גדולים במיוחד. על פי הסכמות קודמות עם מתכנני ותמ"ל אנחנו נפעל לאשר את התכנית במסלול דו שלבי: קודם את מתחמי השכונה ורק לאחר מכן את מתחם שילר ומתחם

וויסגל. אנחנו נעמוד על זה, וזה מה שיאפשר לנו לקדם את אישור התכנית בשכונה בתוך שנה עד סוף שנת 2025.

- **ראש העיר:** צריך לחדד שלא היתה אפשרות לקדם את התכנית במהירות יחסית בדרך אחרת. אישור דרך הועדה המחוזית היה לוקח שנים רבות.
- **וואגאי:** מבקשת להבין מה זה מסלול ותמ"ל.
- **אדר' יאיר לוי:** מדובר בוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ומטרתם לקדם מתחמים גדולים.
- **ראש העיר:** לאור מצוקת הדיור המדינה חיפשה דרך להאיץ את תהליכי התכנון והבנייה והפתרון היה להקים וועדה ארצית שתפעל באופן מהיר ונכון לקידום מתחמים גדולים. יש מקרים שהוועדה אף פועלת מעל ראשי הערים. לא רצינו שהמתחמים בקריית משה ייתקעו והבנו שהדרך הנכונה היא הותמל. לצורך הבטחת גודל המתחם הכנסנו מתחמים נוספים – את שילר וויסגל. זו הדרך התכנונית המהירה ביותר להוסיף זכויות.

מקבץ 33- הורוביץ 149

- **דורית -** כאחת הפעילות הראשונות בפרויקט קריית משה, אני מודה לראש העיר על כל המאמצים לאורך כל הדרך לקדם את התכנית לרבות ביטול החלטת רמ"י לגבי הקרקע המשלימה. עיקר הדאגה שלי היום היא לגבי זכויות התושבים. אנחנו מבקשים לצלוח גם את הנושא הכלכלי, על מנת שנוכל להתקיים כראוי בבניינים חדשים. אני רואה שאצלנו לא נגעתם בבניין הנמוך ואני שמחה על כך. השיקול שאני מבקשת להעלות כאן זה עלויות האחזקה. אצלנו האיזון נשמר ואני מקווה שכך קורה בכל המקבצים.
- **אדר' יאיר לוי:** אכן עד 10 קומות עלויות האחזקה נמוכות, ואילו מעל 10 קומות הן גדלות. רצינו לשמור על עלויות אחזקה נמוכות היכן שניתן.
- **ראש העיר:** מתחבר לכל מילה שאמרת, ואנחנו תמיד בוחנים ומסתכלים קדימה עם מחשבה מעמיקה מאחורי כל החלטה שאנחנו מקבלים. אנחנו רוצים שהתושבים יחיו בהרמוניה. יש אוכלוסייה שלא יכולה לחיות ב-18 קומות. העבודה הזו דורשת זמן ולכן גם לקח הרבה זמן להגיע לרגע הזה של הצגת התכנית.
- **דורית:** הגשנו בעבר שאילתה למשרד השיכון לגבי חיזוק מבנים מסוכנים ותעדנו את כל הבניינים בהם יכולים להיווצר בעיות. למשל היה סיכון לבניין בגבריאילוב 27-29 מהריסת גבריאילוב 33-31.
- **מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר:** נעשו שני דברים בעניין:
 - א. קיבלנו תקציב מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. לטיפול בבניינים מסוכנים, הבניין בדוד נדב 4-6-2 כבר טופל ובניינים נוספים יטופלו בהמשך.
 - ב. הכנסנו לתנאים להיתר בנייה חובה על היזמים להציג חוות דעת קונסטרוקטור לגבי השפעות של ההריסה על בניינים סמוכים וכך היה גם בגבריאילוב 33-31.
- **ליאת:** האם לוקחים בחשבון שכאשר יהרסו את הבניינים לפני ואחרי הורוביץ 149 תהיינה תנודות ותהיה השפעה על הבניין שלנו שיכול לקרוס?
- **ראש העיר:** כפי שמ"מ מנכ"ל ה.ל.ר ציין, אנחנו דורשים לקבל חוות דעת קונסטרוקטור בדיוק לעניין זה, והוא צריך לבחון את עוצמת העבודות והשפעתן והאם ניתן להרוס את הבניינים ליד בניין קיים, או שחייבים לבצע חיזוקים לפני כן.
- **ליאת:** בנוסף, אני לא מבינה איך מבניין רווחי הפכנו להיות פתאום לא רווחיים.

- **מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר.** : הפרמטרים על פיהם הרשות הממשלתית מבצעת את התחשיבים לא השתנו על פני השנים. בהתחלה היתה קרקע משלימה, ואז עברנו למודל כספי. במודל הכספי הוכנסה מגבלת תקציב על ידי מרד האוצר וזה גרם לחלק מהמקבצים שהיו רווחים עם הסבסוד, ללא כלכליים.
- **MNG - עופר מרקוביץ** : לפי מה שאני רואה, העליתם את זכויות הבנייה מ-106 יח"ד (עם שבס), ל-118 יח"ד והקטנתם את השטח הממוצע לדירה. זה לא שינוי מהותי ודרמטי.
- **מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר.** : התכנון בוצע על פי השמאות שמבטיחה רווח יזמי של 17%, וזו גם המשמעות של התיקון שלכם.
- **MNG - עופר מרקוביץ** : האם ניתן לקבל את השמאות?
- **ראש העיר** : מי שמבצע את השמאות זו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והנתונים אצלם. אני מבין את חשיבות הבקשה ונפעל לקבל את השמאות של כל המקבצים. נעדכן אתכם אם זה אפשרי בהמשך.

מקבץ 4ה - דוד נדב 2-4-6

- **רפי** : איך נתקיים כלכלית עם עלויות תחזוקה גבוהות כשאתם מציעים שיוסיפו עוד 6 קומות
- **ראש העיר** : המטרה היא שהפרויקט שלכם ייצא לדרך ובמקרה שלכם זו האפשרות היחידה. יש לכם 10 שנים תחזוקה חינם. בלי עלייה בקומות לא יהיה פרויקט אצלכם.
- **עו"ד ארז וייס** : אני מייצג גם את תושבי מקבץ 4ה וגם את תושבי מקבץ ג1. אני מבקש להבין. אם מוסיפים קומות, האם אפשר להגיש בקשה להיתר ורק לאחר אישור התכנית בותמ"ל לבקש היתר עם השינויים הנדרשים?
- **מהנדסת העיר** : אכן אפשר להגיש את הבקשה להיתר בשתי פעימות, כפוף לכך שמבחינת היזם המהלך כלכלי. יש מצבים בהם אנחנו יכולים לראות אופק תכנוני רחוק ולאשר בהתאם שלב ראשון. התב"ע של קריית משה מאושרת ולכן אפשר להגיש בקשה להיתר ראשון. ברגע שהותמל מאשר, אז יש וודאות תכנונית והיזם יכול להגיש את הבקשה השניה להיתר עם השינויים.
- **דן** : מתי התכנית תצא לפועל?
- **מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר.** : כפי שציינתי קודם אנחנו פועלים לקבל מהותמ"ל אישור לתהליך דו שלבי לפיה בשלב ראשון יאושרו מתחמי השכונה ורק לאחר מכן התוספות (מלבן שילר ומתחם וויסגל). אם אכן זה יאושר, אז התכנית של השכונה יכולה להיות מאושרת עד סוף שנת 2025, אחרת נתעכב בעוד כשנה.
- **אאורה - הוד בצר** : מברכים על הכנס. הדיירים שלנו יודעים שמדובר בתכנית לא כלכלית. 16 קומות זה מבנה עם גובה הכי פחות אופטימלי מבחינה כלכלית. בכל אופן מאד חשוב לנו לקבל את השמאות לפי תקן 21 ונשמח לבצע כל מה שנוכל לטובת הדיירים.
- **ראש העיר** : מאד חשוב לנו לקבל משוב מהיזמים. נפעל ככל יכולתנו לקבל את השמאות מהרשות הממשלתית ואני מבקש מכם שתגיבו מהר על מנת שנוכל לקדם את התהליך במהירות המרבית.
- **עו"ד ארז וייס** : מבקש שגם עורכי הדין של הדיירים וגם הנציגים יקבלו את השמאות, חשוב שנהיה חלק מהתהליך.
- **ראש העיר** : כפי שציינתי זה לא תלוי בעירייה. נפנה לרשות הממשלתית וככל שיהיה ניתן נעביר את השמאות לכלל הציבור- יזמים, עורכי דין ונציגים. אני מסכים עם כולכם, יש הגיון בבקשות שלכם.

מקבץ ג1 - השקד 105-104

- **מטרופוליס - אודי בלום** : אנחנו עובדים עם הרבה עיריות ואני באמת מעריך ומודה לכם. כל הכבוד על השירותים שאתם נותנים. קיבלנו דלת פתוחה מה.ל.ר. ומהמינהלת החברתית ונכנסנו באפס זמן

לתהליך. בסוף, מס' יח"ד לא נקבע כאן, אלא ע"י שמאים. אנחנו נתקלים בפרמטרים לא אקטואליים בחישובים הכלכליים וגם מתעלמים מתמורות שהובטחו לתושבים. לכן, חשוב שהעירייה לא תתייחס לתחשיבי הרשות הממשלתית בבחינת "ראה וקדש" אלא תבחן אותם בעצמה. בסוף, המימון צריך להיות אמיתי.

- **זינה:** אני גרה 30 שנים בקריית משה. כשסוף סוף התקדם הפרויקט מאד שמחנו, שוחחתי עם דיירים שהאמינו לי ועזרו לי לקדם את הפרויקט. פתאום היום, אחרי 4 שנים, אומרים שליחה, לא מגיע לכם. איך זה יכול להיות? הכל מתעכב ומתעכב, ועכשיו אומרים שהפרויקט ייצא לפועל רק עוד 5 שנים. אתם שוכחים ש-80% מתושבי השכונה חלשים. נתתם לנו תקווה והאמנו, ועכשיו הכל מתעכב. אין לנו זמן לחכות כדי שתקיימו את מה שהבטחתם. מבקשת מראש העיר שיעשה משהו כדי לפתור את הבעיה. האם היית אצלנו? ראית איך אנחנו חיים? הבית זה הדבר היחיד שיש לנו. הכל משתנה כל הזמן, וכולנו פוחדים. ראש העיר, אתה לא מבין בכמה בריאות עלה לנו קידום הפרויקט.
- **ראש העיר:** אני שומע אותך ומרגיש שאת מדברת מדם ליבך, ומאד מכבד זאת. אני מודע לקשיים שלכם ובדיוק בגלל זה אני בשכונת קריית משה, לא רק פעם בחודש, אלא פעם בשבוע מסיבות שונות. השכונה הזאת מאד חשובה לי וזה בנפשי לבנות את השכונה הזאת עבורכם ולתפארת מדינת ישראל. היו טעויות בעבר, וגם אני מתוסכל מהאתגרים הרבים. אבל האחריות עלי, ואני מסתכל קדימה. כולנו מנסים לעשות את הטוב ביותר ובמהירות הגדולה ביותר. תבחנו אותי בהמשך ביחס לעשייה בפועל
- **פאני:** מחדדת שהמסר שזינה ביקשה להעביר הוא שיש אנשים מבוגרים וחולים ושעו החול עומד להיגמר. יש אנשים שאין להם את הזמן לחכות. הזמן קצר. מאד מבקשת מכם לקצר תהליכים ולעסוק פחות בבירוקרטיה על מנת לקדם את הפרויקט ושנאנשים יוכלו לזכות לראות את הפרויקט יוצא לדרך.

מקבץ 14- דוד נדב 9-11-13-15

- **ניו ארה- רעות זנו:** האם תהיה אפשרות נוספת לשבס?
- **ראש העיר:** לא. תקנות השבס נגמרות ברמה ארצית ב 1.1.25. אתם מקבלים את תוספת הדירות בנוסף לשבס המגיע לכם.
- **לימור:** האם אנחנו זכאים למענקים? ואם כן, באיזה גובה?
- **מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר:** יש לכם 32 דירות, והייתם מקבלים לפי המצב המאושר וביחד עם השבס 62 דירות. לפי התכנית המוצעת תקבלו 99 דירות, כלומר זה מעבר לשבס. בנוסף, תקבלו גם את המענקים המקסימליים האפשריים לפי חישוב של 180 אלש"ח לדירה יוצאת.

מקבץ 14- דוד נדב 1-3-5-7

- **מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר:** מבקש להבהיר שמתוך שמונת המתחמים יש שני מתחמים שלא נפתרים כלכלית גם עם התכנון הנוסף- מתחם 14 ומתחם 6 (עדיין ייתכן שלגבי מתחם 6א ימצא פתרון- הנושא בבדיקה). ראש העיר נפגש עם בכירי משרד האוצר והובטח לנו שיהיה פתרון תקציבי על מנת שגם שני המתחמים האלו יוכלו לצאת לדרך.
- **אביסרור-איציק כנפו:** מאד מודה לראש העיר ולצוותים שלו. רוצה לומר שאין אף עיר אחרת שאחת לחודש נפגשת עם הדיירים. לגבי מקבץ 14, היתה כאן תקלה עליה התרענו כבר לפני 3-4 שנים. מבקשים לדעת מה עושים במצב הזה. צריך גם לשים לב שמחירי הבנייה הולכים ומטפסים למעלה וזה צריך לבוא לידי ביטוי בדוח באופן אמיתי על מנת לא לאכזב את הדיירים.
- **ראש העיר:** אין לנו זמן למקצה שיפורים. אנחנו צריכים לסיים את הסיפור הזה עד הסוף. צריך לסיים תכנון ולהגיש את התכניות לותמל במהירות על מנת שנצא לדרך במהירות. לעניין משרד האוצר- ישבנו עם כל הגורמים המתקצבים והם מבינים את האירוע. משרד האוצר ביקש שלא נגיע עם כל המקבצים,

שנעשה מאמץ תכנוני ונגיע אליהם רק עם 2-3 מקבצים שחייבים תקציב נוסף. כך בדיוק עשינו. נשארנו היום עם מקבץ אחד, אולי שניים שצריכים תקציב נוסף, וגם זה ייפתר.

- **וואגאי:** רוצה להבין איך הגענו למצב בו אישרו לנו 36 יח"ד ועכשיו מוסיפים לנו 47 יח"ד ל-83 יח"ד ועדיין התכנית לא כלכלית.
- **ראש העיר:** השאלה שלך היא שאלה שמאית ואין לנו תשובה עליה. לצערי, התכנית לא היתה מושלמת ונפלו בה טעויות. מכאן צריך להתקדם ונשמח לקבל את התייחסות היזם וכלל השותפים לפרויקט לגבי התכנית שנבנית עכשיו.
- **יוסף:** עכשיו מגדילים לנו את מספר הקומות וחוסמים לנו את קו הרקיע. נהיה מוקפים בבניינים צפופים ולא נראה את השמיים, רק את הבניינים שמולנו.
- **מנהל אגף תכנון:** אנחנו בוחנים את המצב התכנוני עם כל הגורמים הקשורים להנדסה ולתכנון, יש לנו מגבלות ואנחנו משתדלים לעשות את הטוב ביותר במסגרת המגבלות. יש מצב נכנס של דירות קיימות וצריך להבטיח כלכליות על מנת שהפרויקט ייצא לדרך.
- **אדר' יאיר לוי:** מבקש להזכיר שנקבעו קריטריונים לתכנית ואנחנו פועלים לפיהם. בין היתר נקבע מרחק מינימלי בין בניינים. מצד אחד חייבים לעמוד במגבלות התכנוניות ומצד שני צריך להבטיח שהפרויקט יהיה כלכלי ויצא לדרך. אנחנו בוחנים כל מגרש בדקדקנות בתהליך הכנת התכנית.
- **יוסף:** יהיה גם קושי ביציאה מהשכונה, בדיוק במקום בו הוספתם דירות.
- **אדר' יאיר לוי:** הראנו שיש צוות תכנון, גם ההיבט התחבורתי ייבחן.
- **וואגאי:** כמה זמן ייקח עד שנצא לדרך?
- **מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר.:** תצאו לדרך באותו פרק זמן שייקח לכולם- אם התכנית תפוצל כשנה, ואם לא כשנתיים. הפעולות מול האוצר להגדלת תקציבים תהיינה במקביל.
- **יוסף:** איך התמורה תושפע?
- **מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר.:** הקריטריונים של הרווחים זהים לכל המקבצים ואנחנו פועלים שהרווחיות של היזמים תשמר ברמה של 17%.

מקבץ 4ח- גבריאלוב 15-17

- **אביסרור- איציק כנפו:** אנחנו מקדמים את התכנית למקבץ לפי המצב המאושר, האם לאחר קבלת התיקון של הותמ"ל ניתן יהיה להכניס תיקון להיתר? האם תהיה הארכה לשבס?
- **ראש העיר:** לגבי שבס, לא תהיה הארכה, הוא מסתיים ב-1.1.25.
- **מנהל אגף תכנון:** לגבי ההיתר בשלבים, כפי שציינה מהנדסת העיר זה אכן אפשרי לבצע את הגשת ההיתר בשתי פעימות: שלב ראשון לפי זכויות מאושרות בתב"ע, שלב שני לאחר אישור הותמ"ל לתוספת זכויות. יחד עם זאת, צריך יהיה לבחון את נושא החניות ולהבטיח שיש מספיק זכויות בתב"ע המאושרת בכדי לעמוד בתקן החניה העתידי, בעת מתן ההיתר הראשון.

מקבץ 6א- מרבד הקסמים 41-42

- **עדי:** מהי תוספת הזכויות מעבר ל-111 יח"ד?
- **אדר' יאיר לוי:** זה עדיין לא סופי, מדובר בשינוי הבינוי. כרגע מדובר באומדן של כ-140 יח"ד.
- **מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר.:** חשוב להדגיש שהנושא עדיין בבדיקה. אם זה יתאפשר, אז לא יהיה צורך בהשלמה תקציבית ממשרד האוצר.
- **אריה:** האם מדובר במתן שטח גדול יותר לבניין? מתי תסתיים הבחינה?

- **מנהל אגף תכנון:** הנושא כאמור עדיין בבחינה. שינוי תכנוני כפי שמסתמן יאושר רק אם נראה כי יש שיפור לטובת הציבור בתכנון ייעודי הקרקע.
- **מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר.:** הבחינה אמורה להסתיים תוך חודש.

מקבץ 15- יום הכיפורים 21

- **מור:** האם מדובר בשני בניינים לטובת הבניין שלנו? גם אנחנו מבקשים לקבל דוח שמאי. מי נכנס איתנו לבניין?
- **אדר' יאיר לוי:** לא. יוקמו במגרש מול יום הכיפורים 28 שני בניינים, האחד עבורכם- ורק עבורכם, השני בשיווק המדינה ולא קשור אליכם.
- **ראש העיר:** אם נקבל את הדוחות השמאים מהרשות הממשלתית, הדוחות יעברו לכולם. אנחנו נעמוד מול הרשות הממשלתית ונבקש את הדוחות השמאים לטובתכם.
- **דודי:** היזם שלנו לא הגיע, זה לא כדאי כלכלית עבורו.
- **ראש העיר:** אתם מכניסים 12 יח"ד ותקבלו 54 יח"ד, אתם תהיו כלכליים בלי צורך בסובסידיה.
- **דודי:** מה הצפי לאישור התכנית?
- **ראש העיר:** כמו כולם, בין שנה לשנתיים. תלוי אם הותמ"ל יאשרו לנו לפעול בשני שלבים.

נושאים נוספים

- **אדיסו (ג4):** תודה רבה לראש העיר שמכבד אותנו מידי חודש ותודה רבה לכל נציגי העירייה: המשנה לראש העיר, מחזיק תיק התחדשות עירונית ומ"מ מנכ"ל ה.ל.ר. היזם שלנו הוא בוני התיכון ואנחנו בשלב של מכרז מענקים. אנחנו לא מבינים איך יכול להיות שהקטינו לנו את המענק? מדוע כל הזמן מצמצמים תקציבים על חשבון הדיירים? אם הפרויקט לא יהיה כלכלי, יורידו לנו תמורות.
- **מ"מ מנכ"ל ה.ל.ר.:** בסבב המענקים הראשון המקבץ שלכם היה כלכלי בלי סבסוד. בסבב המענקים השני המקבץ כבר לא היה כלכלי והייתם זכאים למענק. התברר שנפלה טעות בתחשיב והמענק שנרשם במכרז היה גבוה מהמענק שהייתם צריכים לקבל. עכשיו במכרז המענקים השלישי התקציבים מדויקים והם מבטיחים רווחיות סבירה ליזם.
- **דורית (ב3):** בשלבים קודמים של התכנית ישבנו עם סמנכ"לית הרשות הממשלתית, עינת גנון, ושאלנו האם הרה תכנון יפתור את הבעיה הכלכלית והיא אמרה שלא. עכשיו אתם אומרים שאתם מנסים לתקן את מה שקלקלו. המודל הכלכלי היום מבוסס על אותם מענקים עליהם דובר בעבר. אם כך, מה מבטיח לנו שבעוד שנתיים לאחר שיאושר רה תכנון לא תהיה החלטה הפוכה והמדינה תחליט שאין לה תקציבים? מה נעשה במקרה כזה?
- **ראש העיר:** אין לנו וודאות מוחלטת. אנחנו מנסים לצמצם סיכונים. אני יכול להבטיח שנפעל בשקיפות ובאחריות. לא נגיע לותמ"ל עד שנדע שהפתרון הכולל כלכלי.
- **תומר קפלן- הרשות הממשלתית:** אכן אין וודאות, אנחנו עושים כמיטב יכולתנו. כנציג המדינה אני יכול לספר שהרשות הממשלתית פעלה לדוגמא להשגת תקציבים למתחמים לא כלכליים בערים בעלות סיכון סיסמי בפריפריה. יצאנו בעידוד משרד האוצר ל-25 תכניות ברחבי הארץ ונקבעה פגישה לקבלת תקציבים ל-8.10. נציגי הרשות הממשלתית היו אמורים לקבל תקציבים ועד עכשיו לא ידוע מה יהיה ואי אפשר להבטיח שיתקבלו תקציבים. למרות זאת, אני מבטיח שנעשה לילות כימים על מנת להבטיח עבורכם את התקציבים מול משרד האוצר.
- **ראש העיר:** אנחנו צריכים לשאוף לצמצם את האתגרים. צריך להמשיך לפעול ולהיפגש מידי חודש. כל מפגש אני לומד הרבה על הפרויקט ועל צרכי התושבים. יכולתי להסתפק בשמאות של הרשות

הממשלתית בלי לשמוע אתכם. למדתי היום שאתם חייבים לראות את הדוחות השמאיים על מנת להבטיח ב-100% שהם פותרים את הבעיות והמקבצים אכן יהיו כלכליים. אני מבטיח לכם שנשקיע מאמץ מקסימלי לצמצם עבורכם את הסיכונים ושנוכל ביחד לקדם את ההתחדשות העירונית במקבצים שלכם ושסוף סוף תצאו לדרך.

ראש העיר, נציגי העירייה ונציגי הרשות הממשלתית הודו למשתתפים ואיחלו הצלחה רבה לכולם. המינהלת עומדת לרשות התושבים וכלל השותפים לפרויקט בכל שאלה ובכל עניין.