

4.3.25

**סיכום פגישה של עשרת מקבצי הרה-תכנון עם נציגי העירייה - 26.2.25**

-הכנה לקראת הפגישה עם ראש העיר ב-17.3.25-

**משתתפים:**

- מקבץ ג1: נציגת שכונה - קרן, עו"ד דיירים- ארז וייס, נציג היזם מטרופוליס- ישי מלכה
  - מקבץ T1: נציג שכונה- סיומה, נציג מתנדב עמידר- עובד, נציגי מקבץ: נגטו, אולגה, אסי, לואיס, עו"ד דיירים- מוסי גולדברג, נציג היזם מטרופוליס- ישי מלכה (גם ב1ג)
  - מקבץ ב3: נציגת שכונה ונציגה מתנדבת עמידר- ליאת, נציג מקבץ- אבבה, תושבים- יובל, עו"ד דיירים- אביבה כהן, נציגי היזם MNG- מנכ"ל עופר מרקוביץ, סמנכ"ל הנדסה - אביב מסורי
  - מקבץ ה4: נציג השכונה- דן, עו"ד דיירים- ארז וייס (נרשם גם ב1ג), נציג אאורה- יובל איזקוביץ, בן שפר- נציג אאורה
  - מקבץ י14: נציגת שכונה- לימור, עו"ד דיירים- זהר אלטר, נציגת ניו ארה- רעות זנו
  - מקבצים ז14, ח4, א6: נציג מקבץ- יוסף, נציג אביסרור- סמנכ"ל צבי טל יוסף
  - מקבץ ט15: תושבים- דודי, עדינה
  - מקבץ ז7: נציג מקבץ- ארז, נציג הכשרת היישוב- צחי גבאי
- עיריית רחובות/ה.ל.ר: ח"מ דני מרשה- משנה לראש העיר ומנהל חברתי-התחדשות עירונית קריית משה ח"מ גיא צור- מחזיק תיק התחדשות עירונית, מיכאל כהן- מנכ"ל ה.ל.ר, רועי פרייבורן- מנהל אגף תכנון ורישוי, אפרת חובשי- מנהלת אגף בניין עיר, ד"ר אור גולדפרב - ראש המינהלת, עו"ד עדי שרעבי- יועץ משפטי למינהלת

**המפגש נפתח בדיקה דומיה לזכר משפחת ביבס: שירי, כפיר ואריאל. יהי זכרם ברוך**

**תמצית הדיון**

1. **לוחות זמנים לתיקון התכנית לעשרת המקבצים**- לוחות הזמנים תלויים בפיצול התכנית: מתן תוקף ביולי 2026 עם פיצול, או בנובמבר 2026 ללא פיצול. לאחר הדיון ניתנה תשובה ע"י הותמ"ל שלא יהיה פיצול ותוגש תכנית מאוחדת. יחד עם זאת, לוח הזמנים יהיה מהיר יותר בדומה לתכנית המפוצלת.
2. **התחשיבים הכלכליים של המקבצים - בדיקה של עיריית רחובות**- הרשות הממשלתית לא מפרסמת את התחשיבים הכלכליים המלאים. העירייה תפעל להכנת תחשיבים כלכליים של כל אחד מעשרת המקבצים ע"י שמאי מטעם העירייה.
3. **מענה מפורט בכתב לשאלות היזמים ביחס למסמך תקציר ההנחות השמאיות**- היזמים מבקשים לקבל מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מענה מפורט לשאלותיהם.
4. **חוסר כלכליות גם של מקבצים שהגיעו לרווחיות לפי תחשיבי הרשות הממשלתית**- נציגי יזמים ביקשו להתריע שאם התכנון יישאר לפי המוצע, הם לא יוכלו לגשת למכרז המענקים.
5. **מטרופוליס תיתן מענה לשאלת נציגי מקבץ T1**: מדוע היזם ניגש למכרז המענקים למרות שהוא היה לא כלכלי לפי תחשיבי הרשות, ומה השתנה היום שהוא ביקש להיכנס לתיקון התכנית.
6. **החזרת המענק למדינה ע"י מטרופוליס**- היזם מבקש לדעת האם לאור הכניסה (הזמנית) לרה תכנון, הוא צריך לוותר על המענק. לאחר הדיון עדכנה הרשות הממשלתית שאכן על היזם לוותר על המענק.
7. **קיום שולחן עגול לשיח שמאים**- היזמים מבקשים לקדם שולחן עגול שיאפשר שיח בין השמאים של היזמים לבין השמאים של הרשות הממשלתית. לאחר הדיון נמסר מהרשות הממשלתית שהשולחנות העגולים יתקיימו במסגרת קידום התכנית בותמ"ל.
8. **קיום שולחן עגול לשיח מתכננים**- לאחר הדיון נמסר מהרשות הממשלתית שהשולחנות העגולים יתקיימו במסגרת קידום התכנית בותמ"ל.
9. **העברה של סט עקרונות תכנוניים**- אדריכל התכנית יתבקש להעביר ליזמים סט של עקרונות תכנוניים כלליים, אבל לא ברמה של עקרונות תכנון למגרש.

**הצגת הסטטוס של הרה תכנון- מנהל אגף תכנון ורישוי וראש המינהלת (מצורפת מצגת)**

- הוצגו שתי חלופות ללוחות זמנים לאישור התכנית כפוף להחלטת הותמ"ל: תכנית אחודה של מקבצי השכונה ביחד עם מלבן שילר ווייסגל ותכנית מפורצלת רק של מקבצי השכונה. התכנית האחודה צפויה להיות מאושרת בנובמבר 2026, ואילו התכנית המפורצלת צפויה להיות מאושרת חמישה חודשים קודם ביולי 2026. ראש העיר אישר מבחינת העירייה לפצל תכנית, צוין בדיון שאין אישור מהותמל, וכן שכל השותפים לפרויקט עושים מאמצים רבים להוציא לפועל את פרויקט ולקצר את לוחות הזמנים, אולם מדובר בתהליך לא פשוט. בהמשך, בהיבט של היתר בנייה למשל, יש אפשרות למסלול ירוק לטובת היזמים על מנת לקצר תהליכים בהוצאת ההיתרים. **עדכון לאחר הדיון** - ניתנה תשובה ע"י הותמ"ל שלא יהיה פיצול ותוגש תכנית אחודה, אולם לוח הזמנים יהיה מהיר יותר בדומה לתכנית המפורצלת.
- הוצגו תשובות עקרוניות לשאלות היזמים שהועברו לרשות הממשלתית ביחס לסוגיות כלכליות/תכנוניות ואחרות. בין היתר, צוין שהמסמך שהועבר נכון למאי 2024 ואינו לפי תקן 21. כמו כן, במסגרת ההליך הסטטוטורי יפורסם דוח לפי תקן 21 כפוף לשינויים בעלויות ובהכנסות בהתאם למועד הקובע. הודגש שהיקף הזכויות אף פעם לא סגור בשלבי התכנון, הוא תמיד מתעדכן לאורך התקופה עד שמוחלט סופית בותמ"ל.
- הוצג הסטטוס של עשרת המקבצים, כאשר 5 מקבצים מתוך העשרה נדרשים לפתרונות נוספים ויעלו לדיון ב-26.3.25 מול משרד האוצר.

**דיון**

- **גיאת צור- מחזיק תיק התחדשות עירונית:** לגבי הוצאת היתרי בנייה מבקש להדגיש שלא מדובר במסלול ירוק כהגדרתו, אלא מתן עדיפות ליזמי שכונת קריית משה. העירייה מאפשרת ליזמים שהעבירו את האישורים ההכרחיים להתחיל לבנות והם יכולים להשלים תוך פרק זמן קצר את שאר האישורים במהלך הבנייה.
- **ליאת (ב3):** אני מבקשת להבין מדוע ההסברים חוזרים על עצמם ואנחנו לא מתקדמים, הובטח לנו וליזמים שנקבל מסמכים, ולא קיבלנו דבר. מבקשת שכולם ישימו לב לכך שאנחנו לא מקבלים מענה.
- **יובל (ב3):** מצטרף לדברים ומבקש לדעת מדוע לא התקבלו התחשיבים הכלכליים של המקבצים?
- **גיאת צור- מחזיק תיק התחדשות עירונית:** חשוב שתבינו שיש כאן משולש: עירייה- רשות ממשלתית- ויזמים. העירייה מעבירה ליזמים ולכם התושבים כל חומר שאנחנו מקבלים.
- **ראש המינהלת:** אכן ביקשתם את התחשיבים הכלכליים של המקבצים מהרשות הממשלתית והוחלט שהעירייה תפעל לקבל את החומרים מהרשות הממשלתית, וכך נעשה. הרשות הממשלתית הודיעה שהיא אינה מפרסמת תחשיבים כלכליים, בשום מקרה ברחבי הארץ, והיא שלחה מסמך עם ההנחות השמאיות וממצאי הבדיקה. המסמך הזה הועבר ע"י המינהלת לנציגי התושבים, לעורכי דין דיירים וליזמים.
- **יוסף (ז4):** נמסר בפגישה הקודמת שיהיה שמאי מטעם העירייה שיבחן את הכלכליות של המקבצים.
- **מנהל אגף תכנון ורישוי:** העירייה פועלת על מנת שיבוצעו תחשיבים כלכליים לכל אחד מהמקבצים ע"י שמאי מטעמה.
- **עו"ד דיירים ארז וייס (ג1, ה4):** היזמים שלנו העבירו שאלות הבהרה למסמך השמאים, הרשות הממשלתית צריכה לתת מענה לשאלות. הנושא חשוב וקריטי לאור קבלת ההחלטות על זכויות הבנייה ולאור מכרז מענקים שייצא בעוד כשנתיים לאחר תיקון התכנית והוא ייבנה לפי הפרמטרים שצוינו במסמך ולגביהם יש ליזמים השגות.
- **מיכאל כהן- מנכ"ל הלה:** חשוב שתדעו שהעירייה עושה הכל על מנת לקבל עבורכם את התשובות לכל השאלות שהעליתם.

- **ראש המינהלת:** הרשות הממשלתית נתנה מענה עקרוני לסוגיות שהועלו והוא מפורט במצגת.
- **עו"ד דיירים ארז וייס (ג1, ה4):** חשוב שהיזמים יקבלו מענה מפורט מהרשות הממשלתית בכתב. יש כאן תהליך של קבלת החלטות על סמך ניתוח שמאי וחשוב לייצר שיח בין השמאים של היזמים לבין השמאים של הרשות הממשלתית.
- **דני מרשה- המשנה לראש העיר:** אתם מעלים שאלות חשובות, מבקש לרכז את הדברים ולתת מענה לכלל השאלות.
- **מיכאל כהן- מנכ"ל הלט:** חשוב להדגיש שהעירייה אינה מנהלת את הרשות הממשלתית, אנחנו פועלים מולה ודורשים לקבל תשובות, אבל בסופו של דבר ההחלטה היא של הרשות ממשלתית.
- **בן שפר- נציג אאורה (ה4):** מהפרמטרים שהוצגו כבר ניתן לראות שיש פער דרמטי ביחס לתקן 21. לאור זאת יש חשיבות גדולה לשיח שמאים שרק הם יכולים לקדם הסכמות בנושא.
- **גיא צור- מחזיק תיק התחדשות עירונית:** אתה צודק, חייבים שיהיה שיח של בעלי מקצוע שמדברים באותה שפה.
- **מנהל אגף תכנון ורישוי:** יש החלטה להביא שמאי שיבצע בדיקות כלכליות לכל העשרה מקבצים ע"י שמאי מטעם העירייה. אנחנו סומכים על השמאים של הרשות הממשלתית, אבל מבקשים להבטיח שהפרויקטים אכן כלכליים וייצאו לדרך.
- **לואיס (ד1):** אני מבקש להבין מתי הפרויקט ייצא לדרך. אנחנו מגיעים שוב ושוב לפגישות, אבל שום דבר אינו מתקדם וזה לא הוגן. אני לא רואה איך בגילי אני זוכה לראות את הפרויקט יוצא לדרך.
- **מיכאל כהן- מנכ"ל הלט:** בשונה מפעמים קודמות אנחנו מציגים הפעם לוחות זמנים ברורים, העירייה עושה הכל מול הרשות הממשלתית על מנת לקדם מהר יותר את הפרויקט, אבל לא הכל תלוי בנו. אנחנו מקווים שהפרויקט יתקדם מעכשיו מהר יותר. גם בתהליך ההיתרים העירייה נותנת עדיפות ליזמי קריית משה.
- **ראש המינהלת:** אכן המצב מתסכל, לצערנו מדובר בתהליכים שלוקחים זמן, ראינו שייקח כשנה וחצי, או יותר עד שהתכניות תאושרנה. במקביל מחפשים פתרונות נוספים.
- **יובל (ב3):** מדוע לא פותרים את הבעיה עם תוספת קומות?
- **מנהל אגף תכנון ורישוי:** הנושא שנמצא על הפרק הוא איזון בין הצרכים הכלכליים והצרכים התכנוניים. העמסנו הרבה יחידות דיור בשכונת קריית משה כדי לקדם התחדשות עירונית, ועכשיו צריך לבחון איך מבטיחים שלא תהיה צפיפות יתר. חשוב לנו, כמו לכולכם, להבטיח איכות חיים טובה בשכונה.
- **יובל (ב3):** השקענו בדירות בשכונה, ומבקשים להבטיח את התמורה בהתאם.
- **מנהלת אגף בניין עיר:** העירייה פועלת על מנת לקדם התחדשות עירונית ולתת מענה לתושבי השכונה שגרים בבניינים רעועים ומטים לנפול.
- **עופר מרקוביץ- מנכ"ל MNG (ב3):** מאד חשוב לנו להסביר לכם ולשכנע אתכם שיש פערים כלכליים והמקבץ שלנו לא פתור כלכלית, וצריך להוסיף זכויות בנייה, ולהגביה קומות בהתאם. מבקש שכל עשרת המקבצים יעלו לדיון במשרד האוצר.
- **מנהל אגף תכנון ורישוי:** במשרד האוצר כבר הבהירו שהסיכוי שיינתן פתרון תקציבי נוסף הוא מאד קטן, והם אמרו שהם מוכנים לדון רק בשניים- שלושה מקבצים. אנחנו מנסים להביא את הבעיות החמורות ביותר לפתחו של האוצר. בנוסף, לאחר הבדיקה הכלכלית של העירייה נבחן איך להתקדם. בסוף יימצאו פתרונות לכלל המקבצים.
- **גיא צור- מחזיק תיק התחדשות עירונית:** הרעיון הוא לשמור על איזון בין הצורך הכלכלי והתכנוני. מאד חשוב לנו לשמור על איכות החיים בשכונת קריית משה.

- **רעות זני - נציגת ניו ארה (14):** צריך לזכור מה קרה בפעם הקודמת, אנחנו כיזמים לא נוכל לגשת למכרז מענקים אם התנאים לא ישתנו. גם אצלנו התכנית לא כלכלית גם לאחר תוספת הזכויות.
- **חצי גבאי - נציג הכשרת היישוב (7):** אני מבין שיש שתי אפשרויות גם עבורנו: או תוספת תקציבית או תוספת זכויות בנייה.
- **מנהל אגף תכנון ורישוי:** המקבץ שלכם חריג. אושר לכם שבס, אבל לאחר מספר דיונים אתכם התברר שתכנונית לא ניתן להוסיף זכויות בנייה בגלל שהמגרש מאד צר. אנחנו מחפשים פתרונות נוספים, כמו תוספת תקציבית או שינוי גבול המגרש.
- **נגטו (ד1):** מבקשים לדעת איך הגענו למצב שהמקבץ שלנו צריך להיכנס לתיקון תכנית או לקבל תוספת תקציבית. יש לנו הסכמים עם היזם והוא ניגש למכרז מענקים וזכה. איך השתנו הדברים?
- **ראש המינהלת:** היזם פנה לרשות הממשלתית וביקש להקפיא את המענק בגלל חוסר כלכליות בשלב הזה, והרשות הממשלתית הציבה לו שתי אפשרויות: לצמצם תמורות או להיכנס לתיקון תכנית. לפי תחשיבי הרשות הממשלתית המקבץ אינו כלכלי.
- **אסי (ד1):** מתי נעשו התחשיבים של הרשות לפיהם המקבץ אינו כלכלי?
- **ראש המינהלת:** מבדיקה שנעשתה (וגם נמסרה לנציגים בעבר) נמסר מהרשות הממשלתית שהבדיקה נעשתה בסוף שנת 2023 כשהיזם ניגש למכרז המענקים.
- **נגטו (ד1):** אם כך, מדוע היזם ניגש למכרז ומה השתנה מאז? אנחנו נאלצים להתעכב במספר שנים בפרויקט וזה לא הוגן מבחינתנו.
- **ראש המינהלת:** זו שאלה ליזם, נבקש את תשובתו בנושא זה.
- **מנהל אגף תכנון ורישוי:** העירייה מצידה בוחנות מספר חלופות לגבי מקבץ T1. פנינו לאוצר בבקשה לקבל פתרון תקציבי ובמקביל אנחנו עובדים על פתרון תכנוני.
- **ישי מלכה - נציג מטרופוליס (ג1, ד1):** לגבי מקבץ T1 (צוין לאחר הדיון) - היו תהליכים מול הנציגים ועורך דין דיירים לפני שנגשנו למכרז המענקים - פירוט נמסר בהמשך. לגבי מקבץ ג1 - מבקש לדעת מתי תהיינה תשובות לגביו. בנוסף, מבקש לדעת האם לאור הכניסה (הזמנית) לתיקון התכנית, היזם צריך להחזיר את כספי המענק?
- **מנהל אגף תכנון ורישוי:** במקבץ ג1 יש בנייה מרקמית ותוספת הזכויות שם מוגבלת, כאמור הנושא עולה לדיון באוצר ונבחן פתרונות שונים. לגבי החזרת המענק, נברר זאת מול הרשות הממשלתית.
- **אביב מסורי - סמנכ"ל MNG (ב3):** אם נשכנע אתכם שהעלויות לא ריאליות, האם יהיה מקום לתוספת זכויות?
- **מנהל אגף תכנון ורישוי:** לכל מקבץ יש את היחודיות שלו ואת המגבלות שלו - בין שמדובר בחוסר יכולות להוסיף קומות בשל בנייה מרקמית ובין חוסר יכולת להגביר צפיפות באזור. בכל מקבץ צריך לבחון את האפשרויות ולקבל את הפתרון הטוב ביותר.
- **צבי טל יוסף - סמנכ"ל אביסרור (ז4, ח4, א6):** יש לנו 3 מקבצים בשכונת קריית משה. באחד המקבצים, ח4, התחלנו כבר תכנון. אנחנו מבקשים שולחן עגול למתכננים על מנת שנוכל לקבל משוב והערות בזמן אמת.
- **מנהל אגף תכנון ורישוי:** אכן, מדובר בנושא חשוב, העירייה תקדם גם נושא זה מול הרשות הממשלתית.
- **דודי (15):** מחזק את דברי צבי. חשוב שהבדיקות יבוצעו בזמן אמת ושלא נגיע למצב בו אחרי כל העבודה יתברר שפעלנו בכיוון הלא נכון. רציתי להבין האם אנחנו במקבץ 15 יכולים להתחיל לקדם תהליכים להיתר.
- **מנהל אגף תכנון ורישוי:** אתם קיבלתם שטח חליפי ועד שהתכנית לא תאושר בותמ"ל, לא ניתן להתקדם בהיתרים.

- **צחי גבאי - הכשרת היישוב (7):** האם יש תב"ע לעוגנים? האם צריך לבקש אישור מהשכנים למקבץ?
  - **מנהל אגף תכנון ורישוי:** אכן כן.
  - **ארז (7):** מבקש להדגיש את חשיבות קיום השולחנות העגולים לקידום יעיל של הפרויקט בכל המקבצים.
  - **עופר מרקוביץ - מנכ"ל MNG (ב3):** נשמח לקבל עקרונות תכנוניים בדומה למסמך שקיבלנו עם העקרונות השמאיים. זה יסייע לנו להבין היכן כדאי להשקיע את האנרגיה שלנו.
  - **מנהל אגף תכנון ורישוי:** אפשר להעביר לכם סט של עקרונות תכנוניים כלליים, אבל לא ברמה של עקרונות תכנון למגרש. במקרה של תכנון זה יותר מורכב יחסית לשמאות. בכל מקרה צריך להפעיל שיקול דעת תכנוני.
  - **סיומה (ד1):** מבקש לדעת למי שייכת הקרקע המשלימה ואיך הגענו למצב בו יש כל כך הרבה מקבצים לא כלכליים.
  - **גיא צור - מחזיק תיק התחדשות עירונית:** הקרקע היתה שייכת לרמ"י ונמכרה לזמים פרטיים. ההכנסות שהתקבלו מהזמים הן לטובת פיתוח השכונה ומתן מענקים לזמים.
  - **מנהל אגף תכנון ורישוי:** המודל אמנם השתנה והתמיכה היום היא כספית, אבל צריך לזכור שמי שנמצא היום בדיון אלו הם המקבצים שזקוקים לתכנית מתקנת. רוב מקבצי השכונה כבר כלכליים היום ומתקדמים בתהליכי הוצאת ההיתרים.
- נציגי העירייה הודו למשתתפים - לנציגות השכונה, נציגי המקבצים, עורכי דין דיירים וזימים ואיחלו הצלחה רבה לכולם. המינהלת עומדת לרשות התושבים בכל שאלה ובכל עניין.