

סיכום שיתוף ציבור מתחם "שער יוספטל" – 24/9/2019

שיתוף הציבור התקיים בבית ספר "הנשיא" הממוקם במרכז המתחם, הדיירים הוזמנו באמצעות חלוקת הזמנות בתיבות הדואר ובכניסות לבניינים וכן בקבוצות וואטסאפ. השתתפו בערב כ-100 דיירים מכלל המתחמים, בתחילה נרשמו כלל המשתתפים ולאחר מכן במליאה כללית בה הוצגה התוכנית ונושאים נוספים. לאחר המליאה התחלקו התושבים לקבוצות על-פי מתחמי מימוש. בקבוצות עברו היועצים (אדריכל, שמאי, מתכנן נוף וסביבה, עו"ד) וענו על כלל שאלות התושבים. התייחסויות המרכזיות של התושבים נרשמו והן מופיעות בהמשך סיכום זה.

התייחסויות כלליות שעלו במפגש:

- התושבים העלו חשש לגבי המגורים באתר בנייה גדול במהלך מספר שנים.
- חשש בקרב בעלי הדירות כי לא יקבלו את דמי השכירות (בעלי דירות שמשכירים) במהלך תקופת הבנייה.
- אמירה כי התקדמות התוכנית היא איטית וכי התושבים יוכלו לקדם יותר מהר.
- האם תהיה עדיפות לחנייה לשכונה לתושבי השכונה? (כיום קיימת מצוקת חנייה בעקבות באי הרכבת).
- בקשה לפרסם את סקר העצים באתר.
- בקשה להפצת לחוברות מידע "פינוי בינוי" לתושבים.
- אמירה כי בבניין בליבורנו 30 קיימת התנגדות לתהליך, ככל הנראה בעקבות בקשה לבינוי-פינוי.
- בקשה לפרסום מצגות שיתוף הציבור באתר העיריה.

התייחסויות לפי נושאים

1. סביבה

הוצג לתושבים נושא הסביבה, וההתייחסות אליו בפרויקט :

רעש – המרחק מהכביש ותקני רעש של מבני המגורים שייבנו רחוק מציר אילון, מבני תעסוקה ייבנו בצמוד לאילון – מבנים ללא חלונות נפתחים, פחות חשופים לרעש.

נעשו בדיקות בנושאים של טיפול בשיפועים של ניקוז ומי נגר, בדיקת מנהרות רוח בבניינים גבוהים.

שאלה: לא ראיתי אנשי מקצוע באזור הבתים איך בדקתם את הרוחות?

תשובה (יועץ סביבה): : הבדיקה נעשת ע"י סימולציה, בונים מודל תלת ממדי של הפרויקט ובדקים במעבדה ע"י אנשי מקצוע.

2. תחבורה וחנייה

אמירה של הדיירים כי הולך להיות צפוף ועמוס, כבר היום התושבים מרגישים עומס בכבישים ובמדרכות.

שאלה: כמה חניות מתוכננות?

תשובה: מתוכננות כ-2,200 חניות.

שאלה: מהסתכלות ברוחב הכבישים בתכנית, אפשר לראות שהוא לא משתנה, הדבר ייצור פקקים גדולים וצפיפות במדרכות.

תשובה: נכון להיום לתושבי המקום אין חנייה בבעלותם. התב"ע תאפשר ליום להצמיד חניות לתושבים הקיימים, לא כל הדירות החדשות יקבלו מקום חנייה. כיוון שמדובר במקום עירוני, צפוף ומרכזי השימוש ברכבים פרטיים יפחת והתושבים ישתמשו בתחבורה ציבורית הכוללת רכבת כבדה, רכבת קלה, מטרן, קווי אוטובוס, שבילי אופניים שאמורים לתת מענה לתושבים.

תחבורה ציבורית – מתוכננת הסעת המונים כרכבת קלה.

תהיה הרחבה של התחבורה הציבורית, שבילים להולכי רגל, אופניים וקורקינטים.



תמונה 1, קבוצת דיון בחלוקה על-פי מתחמי מימוש

3. שמאות

כדאיות כלכלית של פרויקט התחדשות עירונית מחושבת ע"י שמאי והתכנית צריכה להיות כלכלית, הכלכליות מחושבת ל%20-25 רווח יזמי (בסטיות קלות למתחמי תעסוקה).

ערך הדירות כבר באישור התב"ע אמור לעלות ובוודאי יעלה אחרי הבנייה החדשה.

כל דירה תקבל את אותה תוספת אבל הגודל הכללי של הדירה יישאר באותו יחס.

שאלה: ארנונה ודמי הניהול והאחזקה של הבניינים יהיו מאוד גבוהים? איך נשלם אותם?

תשובה: הארנונה אכן תעלה כיוון ששטחי יחידות הדיוור יגדלו, ודמי הניהול יהיו יותר גבוהים כפי שזה תמיד בבנייה גבוהה (יודגש כי בתכנית כלולים גם בניינים נמוכים של 8 קומות). עם זאת ערך הנכס והסביבה יהיה יותר גבוה. כמו כן, בליווי למסלול היזמים שתציע מנהלת ההתחדשות, ייבחנו יחד מול היזם אפשרויות לקרן תחזוקה, קבלת דירה קטנה יותר + תמורה כספית, דוורית שניתן להשכיר ועוד פתרונות נוספים.

שאלה: הבטיחו לנו שתי חניות, מחסן ותוספת של מ"ר, ועכשיו אומרים אחרת.

תשובה: יזמים מבטיחים הבטחות שונות טרום תהליך החתמה ו/או בדיקה תכנונית. תב"ע זו לא תאפשר יותר מחנייה אחת לדירה וכך זה יהיה בתהליך קבלת היתר הבנייה ע"י היזם מול העירייה.

שאלה: מה הזכויות בנוגע לתמורה לדייר ותיק (מעל גיל 75) בפרויקט פינוי-בינוי?

תשובה: ישנן כמה תשובות אפשריות:

1. לקבל דירה חדשה בתוך מתחם המימוש בסמיכות למיקום הגאוגרפי של הדירה הישנה. בין אם זו תהייה דירה חזיתית או עורפית, מיקומה בקומה כזו או אחרת יקבע כחלק ממשא ומתן עם היזם. סביר להניח כי היזם יממן את השכירות לדיירים למהלך תקופת הבנייה.
2. במידה ומדובר ביזם/קבלן גדול הוא עשוי להציע דירה ממלאי דירות שיש לו במיקום אחר בעיר או מחוצה לה.
3. ניתן לקבל את דירת התמורה ששווה בכמה מאות אלפי שקלים יותר מדירתכם הקודמת, למכור אותה במחיר שוק ולרכוש דירה במיקום התואם את הצרכים.

4. התביעה מאפשרת ליזם להציע לבעלי הדירות הקיימות דוֹרית. זה לא אומר שהוא בהכרח יעשה את זה, אבל אם ירצה, יהיה אפשרי. לפיכך, זה נושא שכדאי שיעלה במו"מ עם הדיירים, זו אחת הסיבות שהמנהלת רוצה להיות מעורבת.

4. לוי'ז והתארגנות תושבים

ככל שהתושבים יהיו מאוחדים ומאורגנים יותר, לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט יתקצרו. התושבים יכולים להתארגן לבד או להיעזר במנהלת והחברה המנהלת בתהליך ההתארגנות. על כל כניסה לבחור נציג/ה מבין בעלי הדירות בבניין והוא/היא יהיו לחולייה המקשרת בין התושבים לעירייה. הנציגות תעודכן באופן שוטף, תרכוש ידע מקצועי בנושא ההתחדשות העירונית ותעדכן את התושבים בנעשה בפרויקט.

העירייה בעזרתה של החברה המנהלת והמנהלת להתחדשות עירונית, תסייע בארגון מפגשים של התושבים ונציגי הבניינים עם יועצים מקצועיים (שמאי, משפטי, אדריכלי).

שאלה: מה לוח הזמנים לביצוע הפרויקט?

תשובה: אנחנו מעריכים לפי קצב ההתקדמות שנוכל לאשר את התביעה תוך כ- חמש שנים מהיום, עברו כבר שנתיים מאז יצאנו לדרך.

להתארגנות התושבים יש תפקיד מכריע במימוש התכנית. ככל שהתושבים יהיו מאורגנים כך יגדלו הסיכויים למימוש התכנית וקיצור לוחות הזמנים עד לפרסום המכרז היזמי. השלב הראשון שהיזם חייב לבצע זה לקבל את חתימות הדיירים והסכמתם ושלב זה עפ"י רוב אורך זמן רב.

שאלה: מדוע לא נעשית התחדשות בתהליך של תמ"א 38, למה הולכים לפינוי בינוי?

תשובה: ראשית, היתרון בתוכנית פינוי בינוי הוא חידוש המרחב כולו, לרבות הרחקת מבנים מאיילון, חידוש הכניסה לעיר, תוספת בנייה מניבת ארנונה לעיר ולא רק תוספת של בנייה למגורים. כמו כן, מאחר והבניינים נמצאים בסמיכות לקו מתח גבוה, המבנים החדשים יורחקו ממנו, ויעמדו בתקינה המחמירה לנושא זה.

5. הסכם ארגון למנהלת לקראת מכרז יזמים

1. על מנת לממש את התכנית תחל עבודה עם נציגויות וכלל בעלי הזכויות על פי מתחמי המימוש של הפרויקט (מתחם אדום, טורקיז, כתום וכחול). בכך כל מתחם יוכל להבשיל ולהיות מקודם על פי קצב התקדמות שתואם את רמת הבשלות שלו.

2. נכון להיום, ועל פי בדיקת המנהלת אל מול נסחי הטאבו ואל מול הנציגויות טרם נחתמו הסכמי ארגון ו/או הסכמים סופיים לתכניות פ"ב ליזמים במתחם, כן נחתמו מספר הסכמי ארגון אשר פג תוקפם ואינם עומדים בהוראות חוק המארגנים.

3. לצורך הגנה על זכויות הקניין של בעלי הדירות ובכדי למנוע מצב של חתימות למארגנים ו/או יזמים שאינם עומדים בסטנדרט של מימוש תכנית בסדר גודל כזה, ובכדי לאפשר לכם התושבים לבחור את מי שאתם רוצים – המנהלת תסייע בארגון התושבים והבאת כל מתחם לכדי מכרז יזמים, זאת בין היתר על ידי החתמה על הסכם ארגון למנהלת (בכפוף לחוק המארגנים) וקידום הליך בחירת יזם בדרך של מכרז.

4. לקראת מכרז יזמים, יש רצון לזמן מספר חברות יזמיות מהבכירות במשק לשולחן עגול תכנוני, בכדי לקבל ריגיקטים לשימושת התכנון בפועל, הנ"ל נעשה גם במנהלות אחרות (ללא קשר לקיום מכרז היזמים).

5. המנהלת יכולה לסייע בבחירת עו"ד (באם טרם נבחר על ידי הדיירים בכל מתחם) קיימת עדיפות לבחירת עו"ד אחד בכל מתחם בכדי לפשט ולהקל את קידום התכנית. בזמן הקרוב כשירות לכלל הציבור בבת-ים, יפורסם מאגר עו"ד להתחדשות עירונית שהינו מומלץ ועמד בתנאי הסף שהמנהלת בדקה (הנ"ל יהיה גם לתמ"א וגם לפינוי בינוי).

שאלות והשגות לגבי נושא קידום חתימה על הסכם ארגון למנהלת

שאלה: האם לא נדרש ייצוג עו"ד לפני חתימה?
 הסכם ארגון, הינו הסכם ראשוני מאוד וברור (עמוד וחצי), מערכת ההתחייבויות בו נהירה ועל כן אין כל מניעה שגם בעלי זכויות שאינם מיוצגים יוכלו לחתום על הסכם זה. כמובן שכל מי שכבר מיוצג על ידי עורך דין, כדאי להעביר זאת לעיונו.

שאלה: האם אנו הדיירים לא יכולים לקדם מכרז יזמים לבד? ללא העירייה?
תשובה: לא ניתן למנוע קידום מכרז על ידי כל מי שיחפוץ, אך אין טעם שכל בניין יערוך מכרז בנפרד. בחלק מהמתחמים יש לעירייה בעלות על שטחים נרחבים ולכן הזכות לבחירת יזם הינה גם שלה. יתרה מכך, מדובר במתחם רשויות אשר העירייה נושאת בכל עלויות התכנון ומקדמת את התב"ע, לפיכך הנכון הוא שבחירת היזם תתנהל בהליך מסודר משותף בין הרשות ובעלי הזכויות.

שאלה: מתי יזם יכול להיכנס לתהליך?
תשובה: יזם יכול להיכנס לעבודה מוקדמת עוד חצי שנה- שנה לצורך קבלת הסכמות וגיבוש מתווה תכנון ראשוני מול הדיירים (הנ"ל תלוי בבחירתו במכרז יזמים, וגם באחוז החתימות שברשותו בכל מתחם מימוש). אנחנו רוצים להביא יזמים גדולים וחזקים שיוכלו לבצע את הפרויקט. יש חשיבות מאוד גדולה ליזם שיבחר הצלחת הפרויקט ולהליכה יד ביד עם העירייה, המנהלת להתחדשות עירונית ובעלי הזכויות במתחם.



תמונה 2, התושבים במהלך הכינוס המרכזי והצגת המצגת
 בהמשך לשאלות שהועלו ובכדי להתקדם בצורה מאורגנת, כלל מתחמי המימוש עודכנו כי יקודמו פגישות עם המנהלת להתחדשות עירונית וחברת לוג מיד לאחר התגים.

בברכה,

אגף הנדסה עיריית בת-ים

מנהלת התחדשות עירונית בת-ים

חברת לוג ניהול פרויקטים