



קרית משה מתחדשת

חברת הסברה לתושבי השכונה

תכנית מפורטת להתחדשות עירונית קרית משה, רחובות

• 2018 •

משרד הבינוי והשיכון ממונה על ייזום וביצוע
מדיניות הממשלה בתחומי השיכון והבנייה למגורים



משרד
הבינוי
והשיכון



התוכן המוצג נכתב, הופק ועוצב על ידי חברת מודוס תהליכים שיתופיים

קרית משה מתחדשת

משרד הבינוי והשיכון ועיריית
רחובות מכינים תכנית
להתחדשות שכונת קרית משה.

התכנית יוצרת את התנאים להתחדשות
עירונית של השכונה. את התכנית
מכינים משרד התכנון בר לוי אדריכלים
וצוות יועצים רחב.
החברת מכילה מידע שימושי על
התכנית. אנחנו מזמינים אתכם, תושבי
השכונה, לקרוא וללמוד על התכנית
המוצעת לקרית משה.

משרד הבינוי והשיכון ממונה על ייזום וביצוע מדיניות
הממשלה בתחומי השיכון והבנייה למגורים. פעילות
המשרד מכוונת ליצירת תנאים שיאפשרו לכלל האוכלוסייה
למצוא פתרונות דיור הולמים, במחיר סביר.
ניתן להתייעץ עם נציגי משרד הבינוי והשיכון:
שיקום שכונות גבריאליוב 20 רחובות
נאוה רידי - 08-9350641, navar@moch.gov.il



מה היא התחדשות עירונית?

דירת המגורים היא קורת גג, ועבור רובנו היא גם הנכס הגדול ביותר שברשותנו. לפני קידום תהליך התחדשות עירונית בשכונה חשוב להבין איזה סוג של התחדשות תהיה בקרית משה.

עבור קרית משה קיימות שתי אפשרויות מרכזיות:

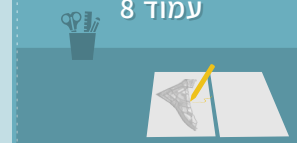
פינוי-פינוי-בינוי: דומה מאוד לפינוי-בינוי, בהבדל חשוב אחד: בעלי הדירות עוברים ישירות לדירה חדשה בבניין חדש באזור אחר של השכונה, ללא צורך בשכירות במהלך תקופת הבנייה. לאחר מעבר הדירה נהרס בניין המגורים הישן, ומוקם במקומו בניין חדש. בעלי הדירה נשארים בדירה החדשה, ולא צריכים לעבור דירה פעמיים. פתרון זה מצריך קרקע פנויה באזור, ולכן אינו מתאפשר במקרים רבים.

פינוי-בינוי: תהליך שמתאים לבניינים הנמצאים במצב פיסי לא טוב. בתהליך פינוי-בינוי הורסים מספר בניינים ישנים, ומקימים במקומם מבנים חדשים בסטנדרט גבוה. לאורך תקופת הבנייה גרים התושבים בשכירות, ולאחר סיומה הם יכולים לחזור לגור בבניין החדש. פינוי-בינוי מאפשר לחדש לא רק את בניין המגורים אלא גם את כל התשתיות מסביב, כמו לדוגמא: כבישים, ביוב, מים, מבני ציבור, גינות ציבוריות ועוד.

תוכן עניינים

מה התכנית מציעה?

עמוד 8



מהי התחדשות עירונית?

עמוד 5



איך משתתפים ומשפיעים?

עמוד 16



איפה אני בתכנית?

עמוד 12



שאלות ותשובות

עמוד 22

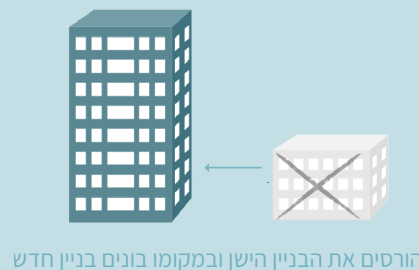
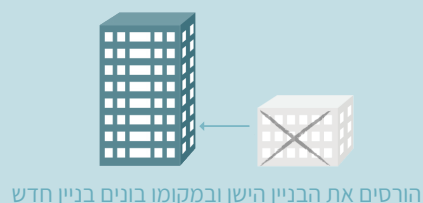


איך מתקדמים?

עמוד 17



התוכן המוצג נכתב, הופק ועוצב על ידי חברת מודוס תהליכים שיתופיים





אתגרים

תהליך ארוך שלוקח בין 5-10 שנים

אי נוחות במצב של מעבר דירה לשכירות בתקופת הבנייה

הגדלת צפיפות האוכלוסייה בשכונה

עלייה בהוצאות החודשיות, ועד הבית והארנונה

תועלות

כל התהליך אינו עולה כסף לבעלי הדירות

מקבלים דירה חדשה בסטנדרט מודרני עם מ"ד

בכל בניין יש חניה תת קרקעית ומעלית

הדירה החדשה שווה הרבה יותר מהדירה הישנה

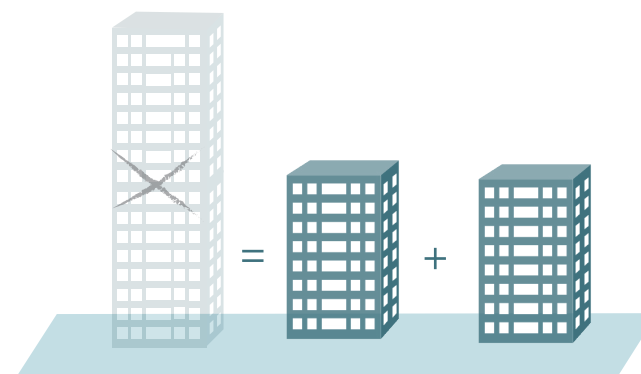
כל המקבץ זוכה בתשתיות חדשות

כל הרחובות, מבני הציבור והשטחים הפתוחים מתוכננים מחדש

שיפור באיכות השירותים לתושבים ובגישות אליהם

איך זה קורה?

קרקע משלימה: כדי שתהליך פינוי-בינוי יהיה כלכלי לזים (כאמור, כל התהליך הוא ללא תשלום של בעלי הדירות), צריך להוסיף הרבה מאוד דירות לאלו הקיימות. כדי להימנע מבנייה של מגדלים בגובה של 35 קומות, מקדמים משרד הבינוי והשיכון ועיריית רחובות פתרון הנקרא 'קרקע משלימה'. 'קרקע משלימה' היא שטח לא בנוי צמוד לשכונה, בבעלות המדינה. בשטח זה ניתן לבנות הרבה דירות חדשות, דבר שמאפשר להפחית את גובה הבניינים החדשים. בשכונה מ-35 קומות לכ-9 עד 20 קומות בלבד.



קרקע משלימה - שטח לא בנוי בבעלות המדינה, עליו בונים חלק מהבניינים החדשים של השכונה

התכנית מציעה לחלק את קרית משה למקבצים (קבוצה של כמה בניינים ביחד) שיעברו פינוי-בינוי או בינוי-פינוי-בינוי. בנוסף, תעבור כל השכונה התחדשות: יוקמו מבנים חדשים לתעסוקה ומסחר, יוגדרו שטחים חדשים לטובת מוסדות ציבור וגנים ציבוריים ויוכשרו חניות חדשות לרווחת התושבים. כמו כן, כחלק מהתכנית יחדשו הכבישים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הקיימים.





רחובות ההולנדית



מה התכנית מציעה?

מגורים

עוד כ- 10,000 דירות חדשות (אם כל השכונה תיבנה מחדש). כמחצית הדירות ייבנו ליד השכונה באזור החדש במציאות. כזאת תהפוך קרית משה לשכונה גדולה ומרכזית בעיר. כיום גרים בשכונה כ- 7,000 תושבים ובעתיד הרחוק יוכלו לגור בה כ- 30,000 תושבים.

התכנית מציעה להרוס את הבניינים הישנים בשכונה, ולהקים במקומם מבנים חדשים. בנוסף מציעה התכנית לבנות בקרקע פנויה הנמצאת ליד השכונה (שנקראת 'קרקע משלימה'). בנייה זו תאפשר לתושבי השכונה לגור בבניינים חדשים בגובה של 9 עד 20 קומות. כיום יש 1,629 דירות בשכונה וכתוצאה מהבניה תגדל כמות התושבים המתגוררים בה. התכנית מאפשרת לבנות

מבני ציבור ושטחים פתוחים

התכנית מחזקת את המרכז הקהילתי והציבורי בלב השכונה, ושומרת עליו כמרכז לכל תושבי השכונה. כמו כן מוסיפה התכנית עוד שטחים למבני ציבור ולגנים ציבוריים, אשר ישפרו את איכות החיים של תושבי השכונה. כך, כתוצאה מהגדלת מספר התושבים בשכונה, תשתפר משמעותית רמת השירות לתושבים.



תחנות
לבריאות המשפחה



כיתות בית ספר



כיתות גן



כיתות מעון



בתי כנסת



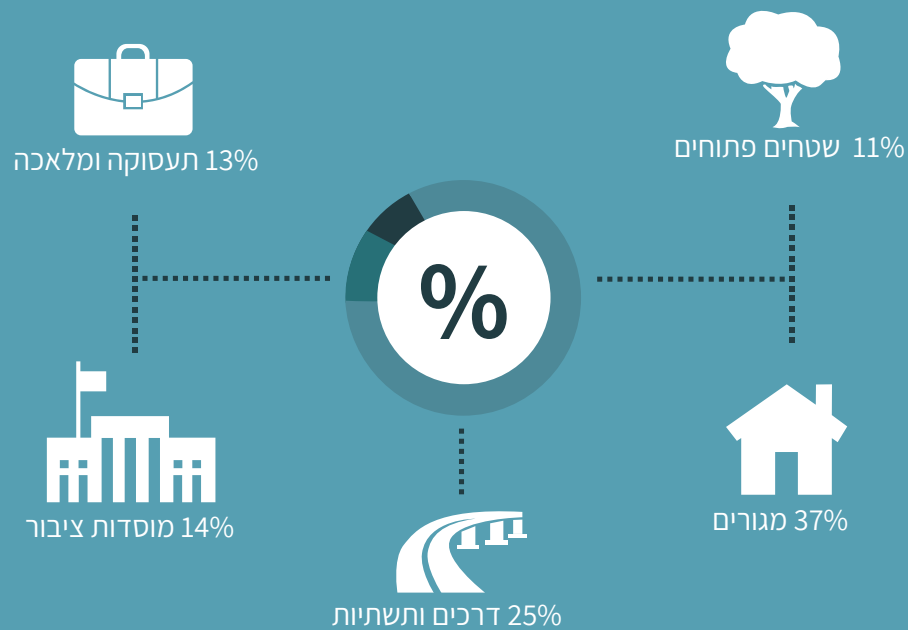
מגרשי ספורט



מוסדות רווחה



מועדוני נוער



מה יש בתכנית?

- מה יהיה הגובה המירבי של הבניין?
- מה יהיה גודל הדירות בבניין?
- מה מינימום מקומות חניה שיהיו לכל דירה?
- איפה יהיו השטחים הציבוריים בשכונה ומה יהיה גודלם?
- היכן יהיו מוסדות הציבור בשכונה ומה יהיה גודלם (חינוך, דת, קהילה וכו')?
- היכן יעברו הכבישים והיכן תהיה חניה ציבורית?

על מה אפשר לשאת ולתת עם היזם?

- מה יהיה גודל הדירה שאקבל?
- באיזה קומה ובאיזה צד של הבניין תהיה הדירה שאקבל?
- אילו בטחונות כלכליים אקבל מהיזם כדי להבטיח את עצמי?
- מה יהיה סטנדרט הבניה?
- איך יראה הבניין מבחוץ ומבפנים?
- כמה זמן תיקח הבנייה?
- כמה מקומות חניה יהיו לדירה והיכן הם יהיו?
- האם יהיה לי מחסן ואיפה הוא יהיה?
- האם היזם ישלם עלויות תחזוקה ולכמה שנים?
- האם אעבור ישירות לדירה החדשה או שאעבור קודם לשכירות ורק לאחר מכן לדירה החדשה?
- איפה אגור לאורך תקופת הבנייה?

שטחים לתעסוקה, למלאכה ולמסחר

- שדרוג אזור התעשייה הקיים באמצעות הכנסת עוד מוקדי מסחר ומשרדים לאזור. בחלק מהבניינים ברחובות טוכמן וגבריאולוב תהיה בקומת הקרקע שדרת מסחר.
- בניית קומת מסחר בבניינים החדשים, אשר יבנו ב'שטח ההשלמה'.



אזור התעסוקה והתעשייה



כניסה חדשה מכביש 411



תנועה ותחבורה

- תכנון צומת חדש המחבר את רחוב טוכמן לכביש 411.
- רשת של שבילי אופניים ושבילי הליכה.
- שיפור החיבור לתחנת הרכבת.
- בניית קיר אקוסטי מגן בצמוד לכביש 411.
- הרחבה ושדרוג כבישים קיימים.
- בניית כביש חדש באזור התעשייה.
- כניסה נוספת לשכונה מכביש 411 ויצירת כניסה נוספת לשכונה מדרום.
- התאמת צמתים קיימים לנפחי התנועה העתידיים.
- חיבור טוב יותר של השכונה לעיר.

מקבץ	כתובות	מס' בניינים	מס' דירות	מס' קומות	שימושים נוספים
א1	גבריאליוב 26,28 השקד 103	קיים: 2 יהיה: 2	קיים: 64 יהיה: 150	קיים: 4 יהיה: 18-20 (גבריאליוב) 9 (השקד)	קומת מסחר ברחוב גבריאליוב
ב1	טוכמן גבריאליוב 22,24	קיים: 2 יהיה: 3	קיים: 80 יהיה: 222	קיים: 4 יהיה: 18-20	קומת מסחר
ג1	השקד 105, 104	קיים: 2 יהיה: 3	קיים: 48 יהיה: 108	קיים: 4 יהיה: 9	
ד1	טוכמן 107, 106	קיים: 2 יהיה: 2	קיים: 64 יהיה: 148	קיים: 4 יהיה: 18-20	מרפאה
א2	טוכמן 155	קיים: 1 יהיה: 1	קיים: 20 יהיה: 114	קיים: 2 יהיה: 18-20	קומת מסחר
ב2	טוכמן 154	קיים: 1 יהיה: 1	קיים: 20 יהיה: 114	קיים: 2 יהיה: 18-20	קומת מסחר
ג2	טוכמן 153	קיים: 1 יהיה: 1	קיים: 20 יהיה: 114	קיים: 2 יהיה: 18-20	קומת מסחר
א3	הורוביץ 153, 152 154	קיים: 3 יהיה: 4	קיים: 112 יהיה: 300	קיים: 4 יהיה: 9	קומת מסחר
ב3	הורוביץ 149	קיים: 1 יהיה: 1	קיים: 40 יהיה: 86	קיים: 4 יהיה: 9	
ג3	הורוביץ 148, 147	קיים: 2 יהיה: 3	קיים: 46 יהיה: 122	קיים: 2 יהיה: 9	

* בכל אחד ממקבצי 1-6 יהיו 2-4 כיתות גן



איפה אני בתכנית?

כדי שתוכלו להבין מה התכנית מציעה לכם ועם מי צריך להתארגן כדי לקדם התחדשות עירונית, חשוב להבין באיזה מקבץ אתם גרים, ואילו בניינים נוספים נמצאים יחד אתכם במקבץ. לשם כך הכנו לכם רשימת מקבצים. מצאו את עצמכם בטבלה! כל מקבץ מחולק למספר תתי מקבצים. בעלי הדירות בכל תת מקבץ צריכים להתאגד יחדיו על מנת להוביל תהליך של התחדשות עירונית. אם מספר תתי מקבצים יתאגדו יחדיו, כוחם במשא ומתן מול היזמים יהיה רב יותר.



תכנית מפורטת להתחדשות עירונית - קרית משה - חלוקה לתתי מקבצים



מקבץ	כתובות	מס' בניינים	מס' דירות	מס' קומות	שימושים נוספים
ת3	הורוביץ 145, 146	קיים: 2 יהיה: 4	קיים: 32 יהיה: 144	קיים: 3 יהיה: 9	
א4	גבריאילוב 31, 33	קיים: 1 יהיה: 2	קיים: 32 יהיה: 188	קיים: 4 יהיה: 18-20	קומת מסחר
ב4	גבריאילוב 27, 29	קיים: 1 יהיה: 1	קיים: 32 יהיה: 114	קיים: 4 יהיה: 18-20	קומת מסחר
ג4	גבריאילוב 19, 21, 23, 25	קיים: 2 יהיה: 3	קיים: 64 יהיה: 262	קיים: 4 יהיה: 18-20	קומת מסחר
ד4	הרב דוד נדב 2, 4, 6	קיים: 1 יהיה: 1	קיים: 24 יהיה: 65	קיים: 4 יהיה: 9	
ה4	הרב דוד נדב 8, 10, 12	קיים: 1 יהיה: 1	קיים: 24 יהיה: 45	קיים: 4 יהיה: 9	
ו4	הרב דוד נדב 9, 11, 13, 15	קיים: 1 יהיה: 1	קיים: 32 יהיה: 52	קיים: 4 יהיה: 18-20	
ז4	הרב דוד נדב 1, 3, 5, 7	קיים: 1 יהיה: 2	קיים: 32 יהיה: 36	קיים: 4 יהיה: 9	
ח4	גבריאילוב 15, 17	קיים: 1 יהיה: 1	קיים: 32 יהיה: 74	קיים: 4 יהיה: 18-20	קומת מסחר
ט4	גבריאילוב 11, 13	קיים: 1 יהיה: 1	קיים: 32 יהיה: 74	קיים: 4 יהיה: 18-20	קומת מסחר

מקבץ	כתובות	מס' בניינים	מס' דירות	מס' קומות	שימושים נוספים
א5	הורוביץ 30, 36, יום הכיפורים 35	קיים: 3 יהיה: 3	קיים: 72 יהיה: 124	קיים: 3 או 4 יהיה: 9	
ב5	הורוביץ 31, יום הכיפורים 32, 33, 34	קיים: 4 יהיה: 3	קיים: 88 יהיה: 108	קיים: 4 יהיה: 18-20	
ג5	יום הכיפורים 37	קיים: 1 יהיה: 2	קיים: 32 יהיה: 72	קיים: 4 יהיה: 9	
ד5	יום הכיפורים 38	קיים: 1 יהיה: 2	קיים: 32 יהיה: 72	קיים: 3 יהיה: 9	
ה5	יום הכיפורים 28	קיים: 1 יהיה: 1	קיים: 18 יהיה: 54	קיים: 3 יהיה: 9	
ו5	יום הכיפורים 21	קיים: 1 יהיה: 1	קיים: 12 יהיה: מבנה ציבור	קיים: 3 יהיה: מבנה ציבור	מבנה ציבור
א6	מרבד הקסמים 41, 42	קיים: 2 יהיה: 2	קיים: 48 יהיה: 72	קיים: 4 יהיה: 9	
ב6	מרבד הקסמים 43	קיים: 1 יהיה: 2	קיים: 24 יהיה: 72	קיים: 4 יהיה: 9	
ג6	הורוביץ 44, מרבד הקסמים 45, 46	קיים: 3 יהיה: 4	קיים: 56 יהיה: 158	קיים: 4 יהיה: 9	
ד6	מרבד הקסמים 47	קיים: 1 יהיה: 1	קיים: 16 יהיה: 36	קיים: 4 יהיה: 9	
ה6	מרבד הקסמים 48	קיים: 1 יהיה: 1	קיים: 16 יהיה: 46	קיים: 4 יהיה: 9	
7	סטולוב 216	קיים: 1 יהיה: 1	קיים: 32 יהיה: 72	קיים: 4 יהיה: 9	
8	גבריאילוב 144	קיים: 1 יהיה: 1	קיים: 32 יהיה: 148	קיים: 3 יהיה: 18-20	קומת מסחר

איך מתקדמים?



שלבים מרכזיים בהכנת התכנית ואישורה:

הכנת התכנית - צוות התכנון, בליווי משרד הבינוי והשיכון ועיריית רחובות, עושה מאמצים כדי להשלים את הכנת התכנית.

אישור התכנית - התכנית מוגשת בימים אלו לדיון ועדות התכנון (המלצה להפקדה), ולאחר אישור התכנית (מתן תוקף) יהיה ניתן להתחיל במימוש התכנית.

בעלי הדירות הם אלו שיניעו את התהליך, ויבחרו האם יהיה תהליך של התחדשות עירונית במקבץ בו הם גרים? על אף שתהליך התכנון הוא ארוך ומורכב, אם עושים אותו נכון, בצורה מסודרת ועם ליווי מקצועי, הוא מייצר רווחים רבים לתושבים.

בשלב זה, לפני חתימה על מסמכים או יזמים אנו ממליצים:

- להתארגן יחד בכל מקבץ ולבחור נציגות לכל בניין.
- לקבל יעוץ משפטי מעורך דין מטעמכם (בעלי הדירות), המתמחה בהתחדשות עירונית. עורך הדין יוכל לסייע לכם בכל הדרוש בתהליך.
- להיפגש עם מספר יזמים ועם מספר אנשי מקצוע לפני קבלת החלטה.
- לבדוק את הניסיון של בעלי המקצוע בפרויקטים דומים.
- לבקש דוגמאות והמלצות מלקוחות קודמים של היזם.
- לעיין במדריך לדיירים שפרסם משרד הבינוי והשיכון.



איך משתתפים ומשפיעים?



תהליך שיתוף ציבור בתכנית:

בהכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית של השכונה קודם תהליך שיתוף משמעותי בהובלת חברת 'מודוס' - תהליכים שיתופיים'. קבוצה של תושבים פעילים מכל רחבי השכונה ליוותה את התכנון ונפגשה אחת לחודשיים (בממוצע), כדי לקבל מידע ולתרום להתקדמות התכנית. בנוסף נערכו מפגשים עם הקהל הרחב ומפגשים עם תושבי כל אחד מהמקבצים המיועדים להתחדשות. תהליך שיתוף הציבור בתכנית הסתיים, אך העבודה עם התושבים תמשיך להתקיים.

למה עושים תהליך של שיתוף ציבור בתכנית להתחדשות עירונית?

שיתוף של התושבים בתהליך התכנון מאפשר למתכננים לתת מידע ולהסביר את התכנון ותוצריו וגם לקבל מידע וידע מקומי לגבי מה חשוב לציבור. השיתוף מאפשר לרתום את כולם, לבנות אמון וליצור הבנה לגבי התכנית והאפשרויות שהיא מייצרת. בקרית משה פועלים מספר גופים ציבוריים במקביל: עובדים סוציאליים קהילתיים מהאגף לשירותים חברתיים של עיריית רחובות, אנשי משרד הבינוי והשיכון מהרשות להתחדשות עירונית ומאגף שיקום שכונות, מוקד הקליטה מטעם משרד הקליטה ומרכז הגישור העירוני. גופים אלו מכירים את השכונה ואת תושביה, מציפים את צרכי התושבים, ומהווים אוזן קשבת. בתקופה הקרובה עתידה לקום בשכונה מנהלת התחדשות עירונית, שתיתן מענה נוסף לתושבים.

מה צריך לעשות כדי להתקדם?



שאלות שרבים שואלים ותשובות שכדאי לדעת:

מה עושה הנציגות?

- הנציגות אוספת מידע לגבי הרצון של בעלי דירות ומבררת צרכים, בעיות וחשמים לגבי התהליך של התחדשות עירונית.
- בוחרת אנשי מקצוע נכונים ומתאימים.
- עורכת מכרז לבחירת יזם בסיוע עורך דין (בעלי הדירות בוחרים את היזם).
- מובילה את המשא ומתן מול יזמים ועובדת מול עורך הדין.
- מעדכנת את בעלי הדירות על התקדמות התהליך ומקיימת אסיפות עדכון והסברה.
- מתעדת ישיבות ומפגשים ומוציאה פרוטוקול לפגישות.
- פועלת בשם בעלי הדירות, ומייצגת את האינטרסים שלהם אל מול גורמים שונים.
- חברי הנציגות יכולים למנות צוותים ייעודיים לטיפול בתחומים שונים. למשל:
 - מנהל הנציגות: קובע פגישות, שולח הזמנות לכל בעלי הדירות, מרכז את הפגישות, מעדכן את בעלי הדירות על ההתפתחויות בתהליך ומפתח ערוצי תקשורת נוחים לעדכון שוטף ושקוף (קבוצת וואטסאפ, קבוצת פייסבוק, אחר).
 - צוות הסברה וקשר עם בעלי דירות: עובד מול כל בעלי הדירות, עובר בין בעלי הדירות באופן שהנציגות מחליטה, אוסף מידע ופרטי התקשרות עונה על שאלות ומטפל בבעיות ובהתנגדויות.
 - צוות התקשרויות וחוזים: עובד מול אנשי המקצוע והיזמים/קבלנים בתחום.

איך בוחרים את חברי הנציגות?

הבחירה היא דמוקרטית, וכל בעל דירה יכול להיבחר. אם במבנה יש כמה כניסות רצוי שיהיה נציג מכל כניסה. אם במקבץ יש כמה מבנים חשוב שתהיה נציגות לכל מבנה. מומלץ שהנציגות תכלול 3-5 בעלי דירות.

מה חשוב לעשות כדי להתקדם? - שלבים מרכזיים:

- לקיים אסיפה רשמית של בעלי הדירות. יש להודיע מראש על האסיפה.
- לתלות הודעות על קיום אסיפה במקום בולט. ההודעה צריכה לכלול את מועד קיום האסיפה, מיקומה וסדר היום (בחירת נציגות לייצוג דיירי המקבץ בפרויקט התחדשות עירונית).
- ליידע את בעלי הדירות שלא מתגוררים במקבץ.

אז מהי השורה התחתונה?

- התארגנות היא דבר חשוב. כשאתם פועלים יחד אתם חזקים יותר, ויש לכם יכולת להגיע להישגים גדולים יותר מול היזם.
- חשוב שתבחרו אנשי מקצוע טובים שילוו אתכם בתהליך ויתנו לכם מענה מירבי.
- התחדשות עירונית היא תהליך ארוך. חשוב להיות מעורבים בכל השלבים בתהליך.
- ידע הוא כוח. ככל שיהיה לכם יותר ידע תוכלו לעמוד על זכויותיכם בתהליך ולהשפיע במסגרת האפשרויות הקיימות.
- הגעה להסכמות היא אחד מהדברים הכי חשובים בתהליך של התחדשות עירונית.
- הנציגות יכולה להשתנות במהלך השנים. עדכון שוטף של כלל בעלי הדירות הוא הכרחי לטובת הצלחת התהליך.
- את ההחלטות יש לקבל בישיבות מסודרות ולתעד את הישיבות הללו.
- שקיפות, אמינות ויושרה של הנציגים הכרחית להצלחת התהליך.
- החלטות הנציגות מחייבות את כלל הדיירים.
- אם יש בין בעלי הדירות אנשי מקצוע רלוונטיים (לדוגמה אדריכלים, שמאים ועורכי דין), כדאי שהם יהיו חלק מהנציגות של המקבץ.

האם כדאי לקבל ייעוץ משפטי וליווי של עורך דין?

כן. לכל מקבץ כדאי למצוא עורך דין אחד שייצג אותו. ייעוץ משפטי על ידי עורך דין בעל ניסיון, המתמחה בהתחדשות עירונית, מחזק את היכולת שלכם להצליח בתהליך. עורך הדין הוא שלכם ומטעמכם. פעמים רבות מוסכם כי היזם ישלם לעורך דין את שכר הטרחה, אך בחירת העורך דין מוטלת עליכם וההתקשרות שלו היא ישירות מולכם.

אז מה עושים עכשיו?

התקשרות עם עורך דין - בשלב הראשון כדאי לערוך הסכם ייצוג ושכר טרחה, אשר מגדיר את תפקידי עורך הדין לאורך התהליך. בשלב זה רצוי לסכם כי שכר הטרחה שלו ישולם על ידי היזם, ויופקד בחשבון נאמנות. בשלב השני כדאי ליצור מסמך ייפוי כוח כדי שעורך הדין יוכל לפעול בשם כלל בעלי הדירות במקבץ ויוכל לייצג אתכם מול היזם.

אז מה אמור עורך הדין לעשות?

- לייצג אתכם בכל דבר ועניין שיש לו היבט משפטי, למשל: בכל חתימה עם יזם. לוודא שאתם מוגנים, ושהצרכים שלכם מקבלים מענה בכל הסכם.
- להחזיק ייפוי כוח שיגנו על הזכויות שלכם ולדרוש ערבויות ובטחונות מהיזם.

- לסייע בגיבוש הצרכים והרצונות שלכם, כדי שתוכלו ליצור את ההסכם הטוב ביותר עבורכם.
- להשתתף בישיבות הדיירים ולהציג את הנושאים המשפטיים העומדים לדיון.

איך אני בוחר יזם? ומה אני יכול לדרוש?

קיימים יזמים רבים הפועלים באזור מגורכם. הדבר הראשון המומלץ לעשות הוא להתארגן יחד ולבחור נציגות לכל בניין ולכל מקבץ המיועד לפינוי-בינוי או לבינוי-פינוי-בינוי. בנוסף, חשוב ללמוד את התכנית ולהבין את הזכויות שהתכנית מקנה לכם. כדי להתקדם, כדאי לכם לבחור עורך דין מטעמכם שילווה אתכם בתהליך. אחר כך כדאי להכין, בסיוע עורך דין, מכרז אליו יוכלו יזמים שונים לגשת. תוכלו להכנס למשא ומתן עם מספר יזמים במטרה להגיע לעסקה הטובה ביותר עבורכם. חשוב לברר מה הניסיון הקודם של היזם, ולבקש המלצות מלקוחות קודמים.

של מי הזכויות לבינוי?

לאחר אישור התכנית בוועדות התכנון, הזכויות הן של בעלי הדירות. עם זאת ללא יזם אין אפשרות מעשית לקדם פינוי-בינוי. על כן חשוב לבחור יזם מתאים ובעל ניסיון, ולהגיע איתו להסכמות לגבי מימוש הזכויות שלכם.

מהו אחוז ההסכמה הנדרש לפינוי-בינוי?

כדי להתחיל במימוש עסקת פינוי-בינוי בבית משותף, דרושה הסכמת כל בעלי הדירות. עם זאת, כאשר ישנו דייר המסרב סירוב בלתי סביר, ניתן להגיש תביעת נזיקין נגדו, בתנאי שיש הסכמה של 80 אחוזים מבעלי הדירות במקבץ ו-67 אחוזים מדיירי כל בניין במקבץ.

מהו סירוב סביר?

- לא הוצעו לבעל הדירה מגורים חלופיים לתקופת הבנייה של הבניין החדש.
- אם בעל הדירה המסרב או בן משפחתו קיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה המסרב.
- עסקת פינוי-בינוי אינה כדאית כלכלית.
- אם בעל הדירה המסרב עמו, הוא אדם עם מוגבלות והמגורים החלופיים שהוצעו לו אינם מתאימים לצרכיו.

עם מי עוד ניתן להתייעץ?

חשוב לזכור כי בשכונה פועלים אנשי מקצוע רבים: נציגי שיקום שכונות, נציגי עבודה קהילתית ומרכז הגישור העירוני, שתפקידו לייצר הסכמות. בעלי מקצוע אלו ישמחו לעזור בכל נושא ועניין. בנוסף, בתקופה הקרובה תוקם מנהלת בשכונה שתייעץ לתושבים בנושאי התחדשות עירונית.

שאלות ותשובות



במפגשי שיתוף הציבור, שהתקיימו עד כה, היו שאלות שחזרו מספר רב של פעמים. מצורפות השאלות המרכזיות יחד עם תשובות קצרות:

מה יקרה עם דיירי הדיור הציבורי בשכונה לאחר מימוש התכנית?

משרד השיכון והבינוי קידם מנגנון, אשר יאפשר לדיירי הדיור הציבורי לשוב לדירותיהם לאחר השלמת הבנייה החדשה ללא תוספת בעלויות שכר דירה או וועד בית וללא פגיעה בזכאותם.

מהי קרקע משלימה? ומה תפקידה?

זהו אחד ההישגים הגדולים ביותר של התכנית. כדי להימנע מבנייה של מגדלים גבוהים, המייצרים צפיפות גבוהה, הצליחו משרד הבינוי והשיכון ועיריית רחובות למצוא שטח (בבעלות המדינה) הצמוד לשכונה, הנקרא בתכנית 'קרקע משלימה'. בקרקע זו, תוכל המדינה לתת ליזם, שיזכה במכרז, זכות לבנות דירות נוספות. באמצעות 'קרקע משלימה' הפרויקט יהיה בעל כדאיות כלכלית ליזמים והתכנית תתממש. ה'קרקע המשלימה' ממוקמת בסמוך לשכונה (שטח לא בנוי הנמצא מעבר לרחוב דוד נדב, ומקביל לכביש 411).

על פי מה נקבעו המקבצים?

המקבצים נקבעו על סמך שיקולים כלכליים ואדריכליים, אשר יאפשרו את מימוש התכנית. על מנת שכלל השכונה תעבור תהליך של התחדשות עירונית, על התכנית לתת מענה אופטימאלי לתושבי השכונה, ובמקביל להיות כדאית כלכלית ליזם. כמו כן, נעשה מאמץ לחלק את השכונה למקבצים קטנים ככל הניתן, כדי לאפשר למספר קטן יחסית של בניינים את העצמאות להתארגן ולממש את הפרויקט, מבלי שיהיו תלויים בבניינים אחרים.

האם התכנית מייצרת שלביות בתהליך ההתחדשות?

התכנית מייצרת שלביות, שמטרתה למנוע מצב שבו לא יהיו מספיק מוסדות ציבור, תשתיות או שטחים פתוחים לרווחת תושבי השכונה. עם זאת, התכנית לא קובעת את סדר המימוש של המקבצים, והראשונים שיתארגנו הם הראשונים שיבצעו את הפרויקט.

כמה תושבים עתידים לגור בשכונת קרית משה לאחר השלמת תהליך ההתחדשות?

חשוב להבין שתהליכים של פינוי-בינוי לא יתרחשו בבת אחת בכל השכונה. התהליך ייקח זמן. בסופו של דבר תוכל השכונה להכיל כ-31,000 תושבים, כולל בשטחים החדשים.

האם התכנית מייצרת הנגשה לאוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים?

הנגשה לאוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים היא חלק מתקן בנייה המעוגן בחוק. לכן כלל המבנים, שיבנו בשכונה, מחויבים לעמוד בתקן ולהיות מונגשים לבעלי צרכים מיוחדים. דייר בעל מוגבלות צריך לדרוש במהלך המשא ומתן עם היזם את התאמת דירת התמורה לצרכיו.

האם יוגדר בתכנית גודל הדירות?

התכנית מאפשרת מגוון של גדלי דירות. עם זאת, גודל הדירה המדויק תלוי בגודל הדירה הקיימת ובתנאים שיושגו במהלך המשא ומתן עם היזם.

איך מתקשרים עם יזם?

קיימים יזמים רבים הפועלים באזור מגוריהם. הדבר הראשון המומלץ לעשות הוא להתארגן יחד ולבחור נציגות לכל בניין ולכל מקבץ המיועד לפינוי-בינוי. בנוסף חשוב ללמוד את התכנית, ולהבין את הזכויות, שהתכנית מקנה לכם. כדי להתקדם, כדאי לכם לבחור עורך דין, המייצג אתכם, שילווה אתכם בתהליך. **אחר כך כדאי להכין**, בסיוע עורך דין, מכרז אליו יוכלו יזמים שונים לגשת ולהציע הצעות. תוכלו לבחור את ההצעה הטובה ביותר לכם. חשוב לברר מה הניסיון הקודם של היזם, מהו החוסן הכלכלי שלו, ולבקש המלצות מלקוחות קודמים.

כמה זמן לוקח בדרך כלל תהליך של בינוי-פינוי-בינוי?

הכנת התכנית הסתיימה, והיא הוגשה אל מוסדות התכנון לאישור. התכנית צפויה להיות מאושרת במהלך 2018. לאחר התארגנות, בחירת נציגות וחתימת הסכם עם יזם, ייערך תהליך הקצאת הקרקע המשלימה למקבצים שיתארגנו ראשונים. בשלב זה, ידרוש היזם להכין את התכנון המפורט של הבניינים החדשים, ולהגיש לעיריית רחובות בקשה להיתר בנייה. לאחר אישור ההיתרים, היזם יכול להתחיל בבנייה. הבנייה אורכת בין שנתיים וחצי לשלוש, בהתאם למאפייני הבניין.

איפה תהיה הדירה שלי? האם זה יהיה ליד המקום שבו אני גר היום?

ככלל, ניתן יהיה לקבל את הדירה החדשה ב'שטח ההשלמה', אך הדבר נתון למשא ומתן עם היזם. במידה והדירה החדשה תהיה ב'שטח ההשלמה', המיקום המדויק יקבע על פי סדר המימוש. המקבץ הראשון שיתחיל בתהליך התחדשות עירונית יקבל את השטח, שיוגדר כראשון. השני שיתחיל את ההתחדשות העירונית יקבל את השטח, שיוגדר כשני וכך הלאה. אופציה נוספת היא לקבל את הדירה החדשה במיקום של הבניין הנוכחי, תוך מעבר לדירה שכורה במימון היזם למשך תקופת הבנייה. נושא זה יקבע במשא ומתן עם היזם.

עם מי אני יכול להתייעץ?

איפה אני יכול לקבל עוד מידע על הזכויות המגיעות לי?

עיריית רחובות ומשרד הבינוי והשיכון מקימים בימים אלה מנהלת התחדשות עירונית, שתיתן מענה מקצועי לתושבי השכונה בנושאים הקשורים להתחדשות עירונית. עד להקמתה, ניתן להתייעץ עם נציגי משרד הבינוי והשיכון - שיקום שכונות, המשרד ממוקם ברחוב גבריאילוב 20, בטלפון 08-9350641 או בכתובת מייל navar@moch.gov.il

האם תשלומי הארנונה יעלו אחרי שההתחדשות תושלם?

תשלום הארנונה מושפע מגודל הדירה. עם הגידול בשטח הדירה, יעלה גם תשלום הארנונה. על כל בעל דירה לשקלל זאת בהוצאות המחייבה החדשות. ככלל, נקבע בחוק שלמשך 5 השנים הראשונות לא תיגבה תוספת ארנונה, אך הדבר מותנה בכללים ובתקנות, שיקבע שר הפנים.

כמה יעלו דמי אחזקה לאחר השלמת התכנית?

עלות התחזוקה של בניין חדש גבוהה יותר מבניין ישן, ולכן דמי וועד הבית צפויים לעלות. לעיתים בוחרים דיירי בניינים להשתמש בשירותיה של חברת אחזקה. דמי אחזקה לבניין בן 9 קומות יכולים לנוע סביב 200-250 ₪ למשפחה לחודש, ואילו לבניין בגובה של כ-20 קומות העלות יכולה לנוע סביב 350-400 ₪ למשפחה לחודש. כמובן שדמי האחזקה יכולים אף להיות גבוהים יותר.

בכמה תגדל הדירה שלי?

בפרויקטים של התחדשות עירונית מקובל לתת תוספת חדר, מרפסת, מחסן וחניה. שמאי התכנית לקח בחשבון תוספת ממוצעת של כ-20 מ"ר ביחס לגודל הדירה הקיימת. עם זאת יש מקום למשא ומתן עם היזם על נושא זה. לחילופין ניתן לבקש מהיזם דירות קטנות יותר, ולקבל תשלום עבור ההפרש. תשלום זה יכול סייע במימון הארנונה והתחזוקה לאורך זמן ממושך.

במידה ואין לי את הסכום הנדרש לתשלום דמי אחזקה, מה ניתן לעשות?

אחזקת מבנה חדש גבוהה יותר ממבנה ישן, לכן דמי וועד הבית בבניינים החדשים יהיו גבוהים יותר מהתשלום שאתם משלמים כיום. אחד המנגנונים שהתכנית מציעה, כדי לגשר במידה מסוימת על הפער, הוא מנגנון דמי אחזקה. על פי החישוב הכלכלי שערך שמאי התכנית (בו מחשבים כמה זכויות בינוי צריך להוסיף), בתנאים המוצעים ליזמים בקרית משה, היזם יכול לממן עבורכם את דמי וועד הבית בדירה החדשה לתקופה של עשר שנים. כדי לממש אפשרות זו אתם כבעלי דירות צריכים לדרוש זאת מהיזם כבר בשלב המשא ומתן על ההסכם. אופציה נוספת שתבטיח את תשלום דמי האחזקה לתקופה ארוכה יותר היא לסכם עם היזם כי אתם תקבלו דירה קטנה יותר, ויתרת השווי תתקבל במזומן, דבר אשר ישמש אתכם, בעלי הדירות, למימון דמי האחזקה לטווח ארוך.

האם בעל דירה בקרית משה יוכל לבחור בין דירה בבניין של 9 קומות לבין דירה בבניין של כ-20 קומות?

גובה הבניין תלוי בעיקר במיקום של הדירה החדשה: האם הדירה החדשה תהיה בשטח ההשלמה או במיקום של הדירה הנוכחית. נושאים אלו יקבעו בהסכם שייחתם עם היזם. איך יקבע האם גובה הבניין יהיה 9 קומות או כ-20 קומות? בכל מגרש יוגדר מראש גובה הבניין העתידי. המגרש אליו יעברו התושבים בשטח ההשלמה ייקבע על פי המועד בו המקבץ יתחיל לעבור את תהליך ההתחדשות.





למידע נוסף:

ראו חומרים באתר האינטרנט של עיריית רחובות
www.rehovot.muni.il/32
וחדר הסברה נושאי ברחוב גבריאלוב 20

ניתן להתייעץ עם הגורמים הרלוונטיים ועם מנהלת השכונה

נציגי משרד הבינוי והשיכון - שיקום שכונות:

גבריאלוב 20
טלפון 08-9350641
מייל navar@moch.gov.il