

כנס התנעה – התחדשות עירונית מתחם המטרו ראשון לציון מרכז

ביום חמישי ה- 16.03.2023 התקיים כנס התנעה לתכנית התחדשות עירונית מתחם המטרו מרכז העיר ראשון לציון.

מיקום: היכל התרבות, ז'בוטינסקי 16 ראשון לציון

עיריית ראשון לציון, והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמות תכנית להתחדשות עירונית במתחם המטרו במרכז העיר ראשון לציון.

העירייה והרשות הממשלתית מקדמות את התכנון בתקציב ייעודי מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. ההתחדשות המתוכננת במתחם: חלק מהבניינים הקיימים יהרסו ובמקומם יבנו בניינים חדשים, שיפור מרחב הרחוב, פיתוח תשתיות, יינתן מענה תחבורתי, פיתוח מבני ציבור, פיתוח שטחים ירוקים ועוד

נוכחים:

רז קינסטליך- ראש עיריית ראשון לציון
 ליאל אבן זהר בן דוד – סגנית ומ"מ ראש העירייה ומ"מ יו"ר וועדת תכנון ורישוי
 שרון שפר- אדריכלית העיר
 מירב קפלן- מנהלת היחידה להתחדשות עירונית במינהל הנדסה
 אמיר סבהט - ראש המינהלת להתחדשות עירונית ראשון לציון
 נורית טזוז - מנהלת תחום חברה וקהילה במינהלת להתחדשות עירונית
 מאיה ברעם -סגנית מנהל אגף בכיר תכנון, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
 אדר' אלי דרמן – אדריכל התוכנית, דרמן ורבקל
 עדן בר נוי – מנהל הפרוייקט, לוג ניהול פרויקטים
 גלי קליין, נעה טל, קאיה קדמי, שקד גפני, טליה זיסמן ורות משולם - יועצות חברתית, CR קשרי קהילה

סה"כ בכנס נכחו כ- 300 תושבים.

כתובות במתחם המטרו:

1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,13	קרית ספר	38,40,42,44,46,48,50,52,54,56,58,60 62,64,66,68,70,72,74,76,78,80,82,84	רוטשילד
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,16,18	התקוה	24,26,28,30,32,34,36,51,53,55,57,59	ז'בוטינסקי
2,3,6,8,10	אימבר	74,76,78	הרצל
1,2,3,4,5,6,8,10,14,16,20	הדגל העברי	4	ביאליק
2,4,6,8	גורדון	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,12,14,16	אז"ר
1,3,5,7	ברון דבורה	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	שמשון
1	אחות שרה	19,21,23,25,27,28,30,32,34,36	עין הקורא
		17,19,21,23	תרמ"ב

תוכנית להתחדשות עירונית כוללת מספר שליבי תכנון:

השלב הראשון של התוכנית הינו לימוד המצב הקיים גיבוש חזון ומטרות. לאחר מכן, מוצגת חלופת תכנון למתחם, אותה מפתחים בפירוט ועורכים עבודה מסמכי תכנית. במסגרת עבודת התכנון, יתקיימו תהליכי שיתוף ציבור בהם התושבים יוכלו לקחת חלק בתהליך, להבין, ללמוד, להביע דעה ולהשפיע. עם השלמת התהליך, ניתן יהיה לבחון קידומן של הצעות תכנוניות יזמיות, בהתאם לעקרונות התוכנית. תוצרי תהליך ההתחדשות העירונית ומהלכי שיתוף הציבור יפורסמו באתר המינהלת להתחדשות עירונית ראשון לציון.

שאלות שעלו במהלך הכנס:

שאלה	תשובה
באיזה ערים מיועד המטרו לעבור?	<p>1M - קו מיועד לעבור דרך 14 רשויות: הרצליה, רמת השרון, כפר סבא, רעננה, הוד השרון, תל אביב, חולון, ראשון לציון, נס ציונה, רחובות, באר יעקב, רמלה ולוד.</p> <p>2M קו מיועד לעבור דרך 8 רשויות: חולון, ת"א, גבעתיים, רמת גן, בני ברק, גבעת שמואל ופתח תקווה.</p> <p>3M - קו מיועד לעבור דרך 13 רשויות: הרצליה, רמת השרון, תל אביב, פתח תקווה, קרית אונו, רמת גן, אור יהודה, אזור, חולון, בת ים, בנוסף מתפצלת ממנו שלוחה לנתב"ג בתחום רשות שדות התעופה.</p>
האם הבנייה בסמוך למטרו תהיה גבוהה או נמוכה? האם תהיה בנייה צפופה מאוד?	<p>עוצמות הבינוי בסמוך לכניסות/יציאות למטרו יהיו גבוהות יותר. בסמוך למטרו יהיו מבני ציבור, מסחר ותעסוקה. פרויקטים של התחדשות עירונית הינם בדרך כלל צפופים יותר. הצפיפות נלקחה בחשבון בתוכנית, בכל המצבים נלקחו בחשבון מרחקי מינימום בין מבנים, מרחקים בין חזיתות מבנים, בדגש על שמירת פרופורציה בין גובה הבניין למרחק שלו מהבניין הסמוך.</p>
מה ההגדרה למבנה גבוה?	<p>כ- 35-40 קומות.</p>
האם כבר יש תוכניות / תכנון של המבנים?	<p>אנחנו נמצאים בשלב הראשוני ועדיין אין תוכנית כרגע. כמו כן חשוב לציין שהתכנית הינה תכנית בניין עיר והיא מציעה את שטחי המגרשים וזכויות הבנייה, התכנית אינה יורדת לרזולוציה של תכנון דירות ו/או מיקום הדירות העתידיות של כל תושב ותושב. התכנון המפורט לביצוע המבנים יעשה בשלב ההיתר ע"י היזם. בשלבים הבאים ובחינת חלופות תכנון למתחם כולו, נציג לכם התושבים את התכנון ונבקש את התייחסותכם אליו.</p>
השכונה סובלת מעומסים ומצוקת חניה כבר היום מה יהיה כאשר יהיו פרויקטים רבים נוספים?	<p>פרויקטים של התחדשות עירונית הינם בדרך כלל צפופים יותר. הצפיפות המועצמת תילקח בחשבון בתוכנית, בכל המצבים נלקחו בחשבון מרחקי מינימום בין מבנים, מרחקים בין חזיתות מבנים, בדגש על שמירת פרופורציה בין גובה הבניין למרחק שלו מהבניין הסמוך. אנחנו לוקחים את נושאי הצפיפות, הבנייה לגובה, השטחים הפתוחים וכדומה בחשבון, גם את נושא הפקקים, בתי ספר ועוד נושאים רבים. לחלקם יש לנו יועצים מקצועיים וחלק מזה מתוך הידע והניסיון שלנו.</p>
כל בעלי הנכסים יקבלו תמורה שווה?	<p>מדובר בתוכנית גדולה מאוד עם מאפיינים שונים בין אזורים – כל מתחם יקבל התייחסות תכנונית מיוחדת. כל בעלי הזכויות לרבות דירות, חנויות, משרדים ובעלי הנכסים באותו מתחם ייהנו מעליית ערך / שווי הנכס שלהם באופן יחסי לנכס הנוכחי שלהם בשטח המתחם, ובהתאם להערכות שמבצע שמאי התכנית. גובה</p>

התמורה הסופית נקבע בהסכמים שיחתמו בין בעלי הנכסים ליזמים שיממשו את התב"ע.	
באופן כללי חשוב לציין שהנכס שייך לכם ואם אתם ברוב קולות לא תרצו לקחת חלק בתוכניות ההתחדשות אתם יכולים לבחור שלא. זו תכנית שמעניקה זכויות. אתם מקבלים את הזכויות על הנכס שלכם. אם תרצו לשדרג את הבית שלכם תוכלו ללכת עם יזם ואם לא תרצו אז לא חייבים. לצורך קידום התכנון אין צורך בהסכמות וחתימות דיירים מכיוון שהעירייה והרשות הממשלתית הן מגישות התוכנית. בהמשך, בשביל לקבל היתר בנייה ולבנות צריך 100% הסכמות.	האם אני חייב להסכים לתוכנית ההתחדשות?
היום ההמלצה היא במתחמי פינוי בינוי שהיזם נותן קרן הונית לעשר שנים עבור כל התשלומים וההתייקרויות. קיים טווח של מערכות הנדרשות בכל קטגוריית מבנים. ככל שהמבנה גבוה יותר נדרשות מערכות יקרות יותר שמייקרות את התחזוקה. צוות התכנון שואף להביא למיקסום מס' הקומות בכל קטגוריית גובה, על מנת שההוצאות השוטפות יתחלקו בין מספר דיירים גבוה יותר והחשבונות עבור כל דייר יצטמצמו.	איך נצליח לעמוד בהוצאות הגבוהות עם קבלת הדירות החדשות?
האזור בו אתם גרים הינו אזור מרכזי. יש בו הרבה בניינים ישנים, לצד מספר בניינים חדשים. חידוש הבתים הוא הכרחי בשלב זה, מאחר ולא מעט בניינים מצויים במצב רעוע. מושקע הרבה כסף מהמדינה בתכנון, בשביל לגבש תוכנית מותאמת במיוחד לאזור. אנחנו בתחילת הדרך, במפגש היכרות. כל צוות התכנון עובד במרץ על איך תראה העיר בעוד 50 שנה בראיה רחבה.	למה אנחנו צריכים לצאת מאזור הנוחות שלנו ולהיכנס להרפתקה של 5 שנים ולסבול, כשחלק מהבניינים במתחם במצב טוב?
בעלי הנכסים כולם - דירה וחנות מקבלים נכס משודרג. יש שמאי שמלווה את התוכנית. עושים תחשיב כלכלי. התמורה המדויקת תיבחן במסגרת התוכנית, בעלי העסקים יקבלו נכס חדש.	כיצד בעלי החנויות יתפרנסו בזמן העבודות?
לעיר יש תוכנית שימור יחסית צעירה בהשוואה לתל אביב. אנחנו שומרים על הזיכרון ההיסטורי של העיר לצד התכנון. לגבי השימור - העירייה מקדמת תוכנית לשימור, ככל ויש מבנים לשימור הם ישמרו. באשר למתחם היקב הוא אינו מצוי בתחום תוכנית זו.	מה תהיה תוכנית השימור בעיר? ומדוע העירייה לא מאמצת את השימור כמו תל אביב?
כן, הם מחויבים לעמוד בתוכנית שאנו מכינים אשר תציע בתחומה חלוקה של תתי מתחמים למימוש.	בחלק מהמתחמים נבחר יזם. האם היזמים יהיו מחויבים לתוכנית אותה אתם מתכננים?
יש צורך בראייה כוללת עבור המתחמים על מנת להתוות עקרונות תכנון הלוקחים בחשבון מגוון נושאים הנוגעים לכלל המתחם והיישוב. התושבים יזכו לקבל רחובות משופרים, מבני ציבור ומוסדות חינוך נוספים, מבני תעסוקה ומסחר, מרחבים ירוקים ועוד. התוכנית לוקחת בחשבון טיפול בתשתיות, מים, ביוב וניקוז ומתן פתרונות לנגישות בשכונה. העירייה יחד עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מתכננים תב"ע (תוכנית בניין עיר) למתחם כולו. לאחר אישור התוכנית בוועדה מחוזית יוכלו היזמים לתכנן ולקבל היתרי בנייה.	למה צריך את התכנון הכללי ולא עדיף להתמקד בתוכניות הפרטניות של היזמים בלבד? מה ההבדל בין מה שהעירייה מציעה לבין מה שהיזם מציע?
מקודם ע"י מנהל ההנדסה בעירייה	מה לגבי סעיף 77-78?
בקשר לפרויקט זה נפגשו גורמי המקצוע בעיריית ראשון לציון נפגשו עם נציגי היזם והבהירו לו שהאזור אינו מתאים לקידום תוכניות פינוי בינוי- אמרנו להם אבל הם ממשיכים. אפילו אם יחתמו וזה לא מתאים לאופי ולתוכניות, ולכן הפרויקט לא יצא לפועל.	בשכונת רמז יש פרויקט של 5 בניינים בתהליך החתמה של שיכון ובינוי. במידה ויחתמו לשיכון ובינוי איך זה ישתלב עם התוכנית שלכם?

יש יזמים שפגשנו, באופן כללי אנחנו צריכים לראות שהיזמות ותוכניות שלהם תואמות לתוכנית שלנו, תלוי מה המעמד של היוזמה, אנחנו נבחן את הסכמות היירים בהתאם לנוהל הרשות הממשלתית למסלול רשויות. כרגע רק קבוצה/חברה אחת פנתה אלינו.	בז'בוטינסקי יש יזם וחתימות והגשנו תוכניות, מה גורלנו?
ככל הנראה התוכנית תכיל הוראות לנושא שלביית המימוש ביחס לביצוע המטרו. השלביית תתייחס הן למימוש ביחס להפעלת המטרו והן ביחס למתן מענה לצרכי ציבור ותשתיות בהתחשב בתוספת יחידות הדיור ושטחי הבנייה החדשים.	למתחם שלנו יש יזם האם הוא יוכל להתקדם לפני שהמטרו יהיה מוכן או שעד שהמטרו לא יהיה מוכן לא תהיה בניה?
אין בעיה. זהו השלב בו על כל בניין או מספר בניינים לבחור את עורכי הדין שייצגו אותם. בבניינים שאין עדיין נציגות אנו נעזור להם להתאגד, לבחור נציגות ועורך דין שייצג אותם.	בחרנו כבר ע"ד, האם זה בעייתית?
מרבית מוסדות הציבור ימומנו באמצעות מטלה יזמית ותועלות ציבוריות הנדרשות מהיזמים	מי יבנה את מוסדות הציבור?
בפרויקטים של התחדשות עירונית בעלי הדירות מקבלים מענה בשכר דירה חלופי. על הדייר למצוא לעצמו דיור חלופי בסכום שאותו הוא יקבל מהיזם, זה באחריות הדייר לבחור לעצמו דירה.	בראשון אין דירות להשכרה איפה נגור?
בשוק ההתחדשות העירונית היזמים משלמים על עלויות הפרויקט. החל בעלויות הבנייה, דרך עלויות שכר הדירה וכלה בבעלי מקצוע הנותנים שירות לדיירים כגון עורך דין שייצג את הדיירים, מפקח על הבנייה, כמו גם פיצויים על תקופת השכירות.	האם אצטרך לשלם עבור הפרויקט או חלקים ממנו (עלויות בנייה, תשלום לאנשי מקצוע וכדומה)? מה לגבי שכירויות שאני אפסיד?
יש מבנים חדשים או שעברו התחדשות. אנחנו עורכים מיפוי. בניינים חדשים/מחודשים יישארו ויש מבני ציבור שיהרסו. גם מבני ציבור יהיו עם עוצמות בנייה גבוהות יותר, כגון גן ילדים מעליו בית כנסת מעליו מועדונית. בניינים חדשים או גבוהים נלקחים בחשבון בתחשיב הכלכלי ככאלה שככל הנראה לא יעברו פינוי בינוי אבל יוכלו להצטרף למימוש במידה וירצו.	בלב הפרויקט יש את הריבוע שגובל ברוטשילד-התקווה - אימבר- ז'בוטינסקי ויש שם 4 בניינים, ואחד מהם חדש ומלא מבני ציבור יש שם בית כנסת, מועצת הפועלים, חניה, אולם ספורט- מה דינם?
הכל נלקח בחשבון, העירייה והרשות העירונית יוזמות תכנית עבורכם, כל מבנה שלא עומד בתקן רעש אדמה בעיקרון הוא עומד להריסה, קיימת גם אפשרות לעיבוי, חיזוק או לשיפוץ.	על סמך מה יוחלט אם הבניין הוא להריסה או שיפוץ?
יש זכויות לאזרחי ותיקים. זה רלוונטי לבני +70 שגרים שנתיים-שלוש לפחות. הזכויות המלאות מפורטות באתר המינהלת להתחדשות העירונית ואתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.	האם יש התנהלות מיוחדת מול אזרחים ותיקים?
עד שהתוכנית לא מאושרת למתן תוקף אין חובת תשלום היטל השבחה - הבעלים לא יישא בשום תשלום.	האם ניתן למכור את הדירה ולא לשלם היטל השבחה כל עוד התוכנית לא יצאה לדרך?
רצ/2030 זו תכנית מתארית שמתווה כללים והנחיות לתכניות מפורטות, התוכנית שאנחנו נעצב תהיה מותאמת לערכים שנקבעו בתוכנית המתאר של העיר רצ 2030.	יש תכנית המתאר 2030 של ראשל"צ ומסמכי מדיניות של העירייה להתחדשות עירונית. איך זה נכנס לתוכנית של המטרו? איך זה יסדר?

<p>זה באחריות בעל הדירה לטפל בבניין, אי אפשר לפנות את הנכס שלכם, העירייה לא יכולה לעשות את זה. אפשר להיפגש עם איש המקצוע מהעירייה - מהנדס מבנים מסוכנים מרואן מימי. גם אם יש יזם זה ייקח זמן - אתם צריכים לטפל בזה עכשיו.</p>	<p>לגבי מבנים מסוכנים- קיבלתי מכתב בנושא, מה עושים? יש אפשרות היזם ייקח את הטיפול בעניין? אם תהיה רעידת אדמה זה יקרוס הביטוח לא מכסה בניין מסוכן</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

שאלות ותשובות כלליות בנושא התחדשות עירונית:

שאלה	תשובה
<p>מהי התחדשות עירונית?</p>	<p>חידוש אזורי מגורים ותיקים (שכונות) ושדרוג שטחים ציבוריים ותשתיות. במתחמים יתווספו דירות חדשות, על ידי הריסת המבנים הישנים ובניית חדשים במקומם, במטרה לשפר את רמת הדיור ואיכות החיים של התושבים.</p>
<p>הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית</p>	<p>היא הגורם הממשלתי המופקד על תחום ההתחדשות העירונית במדינת ישראל. הרשות מקדמת ומעודדת את הפעילות להתחדשות עירונית בכל רחבי הארץ. הרשות מסייעת במימון תוכניות שונות, בהדרכה מקצועית לדיירים ובהסרת חסמים מבניים וחוקיים.</p>
<p>מסלול רשויות (זה המסלול הנבחר במתחמים אלו)</p>	<p>התכנון מקודם על ידי המועצה המקומית והרשות הממשלתית, היא האחראית על התקשורת עם בעלי הדירות ועם המתכננים והיועצים ואחראית גם על תכנון המתחם. התוכנית תקבע את מתחמי המימוש. במקביל בעלי הדירות במתחם יבחרו נציגות ועו"ד מטעמם, ויחד עם עורך הדין בוחרים יזם שיבצע את התוכנית. התכנית הינה מתחם מוכרז, היתרון במסלול הזה הוא התמיכה של המועצה והממשלה בתוכנית, קידום במסלול ייחודי למתחמי התחדשות עירונית והטבות במיסוי.</p>
<p>האם אצטרך לשלם עבור הפרויקט או חלקים ממנו (עלויות בנייה, תשלום לאנשי מקצוע וכדומה)?</p>	<p>כיום מקובל בשוק ההתחדשות העירונית שהיזמים משלמים על מלוא עלויות הפרויקט. החל בעלויות הבנייה, דרך עלויות שכר הדירה וכלה בבעלי מקצוע הנותנים שירות לדיירים כגון עורך דין שייצג את הדיירים, מפקח על הבנייה ועוד.</p>
<p>למי אפשר לפנות כדי לשאול שאלות לגבי ההתחדשות העירונית?</p>	<p>למינהלת להתחדשות עירונית ראשון לציון. טלפון: 03-9547641, 03-9547087 דוא"ל: Rurban@rishonlezion.muni.il אתר אינטרנט: https://www.urban-rlz.co.il</p>