

כנס התנעה – התחדשות עירונית מתחם אשכול, רמלה

ביום שלישי ה- 28.03.2023 התקיים כנס התנעה עבור פרויקט התחדשות עירונית מתחם אשכול-רמלה.

מיקום: בית ספר "בר אילן"- ברזילאי 3, רמלה

עיריית רמלה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמות תכנית להתחדשות עירונית במתחם אשכול. העירייה רתמה את המדינה ומקדמת את התכנון באמצעות תקציב מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, במסלול רשויות. במתחם מתוכננת התחדשות: חלק מהבניינים הקיימים יהרסו ובמקומם יבנו בניינים חדשים, שיפור מרחב הרחוב, פיתוח תשתיות, ייתן מענה תחבורתי, פיתוח מבני ציבור, פיתוח שטחים ירוקים ועוד.

נוכחים:

מר מיכאל וידל- ראש עיריית רמלה
מר אברם דז'רייב-סגן ראש העיר ומחזיק תיק התחדשות עירונית
אדר' הילה גזית- אדריכלית העיר
לביא היציג- ראש המנהלת להתחדשות עירונית רמלה
הילה אדרעי – מנהלת תחום חברה וקהילה במנהלת
ליאת פליק- עו"ס קהילתית בהתחדשות עירונית
חן פינשטיין- מנהלת תכנון מנהלת רמלה
אורי לוי- מנהל פרויקטים, המנהלת להתחדשות עירונית
גדעון לרמן – מתכנן התוכנית לרמן בן-שושן אדריכלים
עמית קלימן -לרמן בן-שושן אדריכלים
אדר' דני סילברמן – לרמן בן-שושן אדריכלים
הדס פרלמן- סיטילינק ניהול הפרויקט
גלי קליין, טליה זוסמן, נעה טל, יעל רמות ורות משולם - יועצות חברתית, CR קשרי קהילה

במפגש נכחו כ-60 תושבים.

כתובות במתחם המטרו:

11,13	צה"ל
2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30	יצחק בן צבי
10,12,14,16,18,20	יהודה שטיין
1,2,3,4	גיבורי ישראל
2,4	לוי אשכול

השחם 3 פתח תקוה, בסר סיטי בניין Y קומה 10 ת.ד. 11016 CR II – קשרי קהילה II f

תכנית להתחדשות עירונית כוללת מספר שלבי תכנון:

השלב הראשון של התוכנית הינו לימוד המצב הקיים, גיבוש חזון ומטרות. לאחר מכן, צוות התכנון והמנהלת יציגו לכם התושבים חלופת תכנון למתחם, אותה מפתחים בפירוט ועורכים עבורה מסמכי תכנית. במסגרת עבודת התכנון, יתקיימו תהליכי שיתוף ציבור בהם אתם התושבים תוכלו לקחת חלק- 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 המנהלת להתחדשות עירונית.

שאלות שעלו במהלך הכנס:

תשובה	שאלה	סוגיה
הפרויקט בשלב הראשוני ועדיין אין תכנית. התוכנית לא עוסקת בתכנון הדירות של כל תושב ותושב אלא בתכנון הכללי של המתחם. התוכנית היא תכנית בניין עיר והיא מציעה את זכויות הבנייה. התכנון המפורט של המבנים והדירות יעשה בשלב מאוחר יותר ע"י היזם. בשלבים הבאים נציג לכם התושבים את התכנון ונבקש לשמוע מה דעתכם.	האם כבר יש תכנון למתחם? אפשר לראות איך תראה השכונה?	תכנון המתחם
עדיין לא ידוע, כנראה שהבנייה תהיה משולבת, גם בנייה נמוכה וגם גבוהה.	האם יהיו פה מגדלים או בניינים נמוכים?	
צוות המנהלת להתחדשות עירונית ברמלה וצוות היועצות החברתיות ילוו אתכם ויעזרו לכם בבחירת היזם ועו"ד. ניתן לפנות למנהלת ולהתייעץ.	יש הרבה אנשים שפועלים בשטח איך נדע עם מי לשתף פעולה?	עו"ד ויזמים
כן, הם מחויבים לעמוד בתוכנית שצוות התכנון מכין.	בחלק מהמתחמים נבחר יזם. האם היזמים יהיו מחויבים לתוכנית אותה אתם מתכננים?	
עליכם התושבים לקחת עורך דין שילווח אתכם לכל אורך הפרויקט ויבדוק עבורכם שליזם שאותו אתם מעוניינים לבחור יש ערבות בנקאית ויכולת כלכלית. הוא ימליץ לכם האם לחתום אתו או לא, כך שלא תפגעו.	מה קורה אם יזם מתחיל לעבוד והוא פושט רגל?	
צריך להסתכל על המתחם (השכונה כולה) ולהבין מה אתם כתושבים צריכים. תקבלו בנוסף לבניינים חדשים גם רחובות משופרים, מבני ציבור ומוסדות חינוך נוספים, מבני תעסוקה	למה צריך את התכנון הכללי ולא עדיף להתמקד בתוכניות הפרטניות של היזמים בלבד?	

<p>ומסחר, מרחבים ירוקים, תשתיות, מים, ביוב, ניקוז ולנגישות בשכונה.</p>		
<p>התוכנית שאנו עובדים עליה כרגע לא תלויה בהתארגנות שלכם מול יזם. אנחנו מתכננים איך תראה השכונה שלכם. בהמשך תבחרו יזם. יש מתחמים בהם כבר פועל יזם. היזם יפעל בהתאם לתוכנית שאנו נציע.</p>	<p>מה האינטרס של התושבים לבחור כרגע את היזם כשעוד אין תכנית?</p>	
<p>האזור בו אתם גרים הינו אזור מרכזי. יש בו הרבה בניינים ישנים. חידוש הבתים הוא הכרחי כי מצבם של הרבה בניינים לא טוב. מושקע הרבה כסף מהמדינה בתכנון. אנחנו בתחילת הדרך, במפגש היכרות. כל צוות התכנון עובד על איך תראה העיר בעתיד.</p>	<p>למה אנחנו צריכים להיכנס להרפתקה של שנים שחלק מהבניינים במתחם במצב טוב?</p>	
<p>במסגרת ההסכם מול היזם הוא מממן לכם את דמי השכירות לתקופת הבניה, ע"פ הערכת שמאי. כלומר, אתם התושבים לא משלמים כלום, אלא היזם משלם את השכירות בדירות החדשות.</p>	<p>כשמתחילים להרוס את הבניינים, להיכן מפנים את התושבים?</p>	<p>תהליך פינוי בינוי התושבים?</p>
<p>בפרויקטים של התחדשות עירונית בעלי הדירות מקבלים כסף עבור תשלום שכר הדירה מהיזם. עליכם הדיירים למצוא דירות להשכרה בסכום שאותו תקבלו מהיזם, זה באחריותכם הדיירים לבחור לעצמכם דירות.</p>	<p>אם יש בכל העיר פרויקטים של התחדשות עירונית איפה כולם יגורו? זה יעלה את המחירים?</p>	
<p>אנו בודקים את האפשרות הזו. במידה ויהיה אפשרי, תמיד נעדיף קודם לבנות ואז להעביר אתכם לבתים הבנויים, במקום לעבור לשכירות.</p>	<p>האם ניתן לעשות בינוי פינוי?</p>	
<p>בשוק ההתחדשות העירונית היזמים משלמים על כל עלויות הפרויקט. (עלויות הבנייה, עלויות שכר הדירה וכל בעלי המקצוע הנותנים שירות לדיירים כגון עורך דין שייצג את הדיירים, מפקח על הבנייה, כמו גם פיצויים על תקופת השכירות).</p>	<p>האם אצטרך לשלם עבור הפרויקט או חלקים ממנו (עלויות בנייה, תשלום לאנשי מקצוע וכדומה)? מה לגבי שכירות שאני אפסיד?</p>	
<p>יש זכויות לאזרחים ותיקים. זה רלוונטי לבני 70+ שגרים שנתיים - שלוש במתחם. הזכויות המלאות מפורטות באתר המינהלת להתחדשות העירונית ואתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.</p>	<p>לאן אנשים מעל גיל 70 אמורים לעבור?</p>	<p>זכויות אנשים בגילאי 70+</p>
<p>המדיניות העירונית ברמלה היא שהיזם נותן קרן תחזוקה לעשר שנים עבור כל התשלומים וההתייקרויות. כלומר, לא תצטרכו לשלם במשך 10 שנים על הארנונה וועד הבית, אלא כפי ששילמתם עד עכשיו. ההפרש בין מה</p>	<p>איך נצליח לעמוד בהוצאות הגבוהות עם קבלת הדירות החדשות? בניין חדש זה ארנונה גבוהה, איך אנשים יעמדו בתשלום?</p>	<p>הוצאות בבניין החדש</p>

ששילמתם עד היום ומה שתצטרכו לשלם ישולם ע"י היוזם למשך 10 שנים.		
אם 66% (שהם 2/3) מעוניינים בפרויקט והוא מאושר, אפשר להמשיך בפרויקט. כלומר, אם 66% מבעלי דירות מעוניינים בעסקת פינוי בינוי, הם יכולים לתבוע דייר המסרב סירוב בלתי סביר בתביעת נזיקין.	כמה אחוזי הסכמה צריך?	
כל תת מתחם מתנהל עצמאית	יש חלוקה ל-4 תתי מתחמים, כיצד הם מתנהלים אחד ביחס לשני?	
זוהי המדיניות, חדר נוסף כרוך בתוספת כסף. תקבלו בניין חדש בסטנדרט מודרני עם מעלית, דירה חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסת, מענה מסודר לחניה ושטחים משותפים לרווחת הדיירים.	בדירת 3 חדרים, 65 מטר: אחד היוזמים אמר שיש תוספת 12 מטר ממ"ד ומרפסת 12 מטר, זה קטן ביחס לאופציות בחוץ? למה לי להיכנס לזה?	תמורות

שאלות ותשובות כלליות בנושא התחדשות עירונית:

שאלה	תשובה
מהי התחדשות עירונית?	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.
מהי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית?	הרשות היא הגורם הממשלתי המופקד על תחום ההתחדשות העירונית במדינת ישראל. הרשות מקדמת ומעודדת את הפעילות להתחדשות עירונית בכל רחבי הארץ. הרשות מסייעת במימון תכניות שונות, בהדרכה מקצועית לדיירים ובהסרת חסמים מבניים וחוקיים.
מסלול רשויות (זה המסלול הנבחר במתחם שלכם)	התכנון מקודם על ידי העירייה 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.
	היתרון במסלול הזה הוא התמיכה של המועצה והממשלה בתוכנית, קידום במסלול ייחודי למתחמי התחדשות עירונית והטבות במיסוי.
למי אפשר לפנות כדי לשאול שאלות לגבי ההתחדשות העירונית?	למנהלת להתחדשות עירונית רמלה טלפון 073-240-9747 מייל: hilae@ramle.org.il

