

22.9.2020

שאלות ותשובות שעלו במסגרת שיתוף ציבור של תכנית פינוי בינוי מעונות שרה

שלום רב,

אנו מודים לכם על השתתפותכם בכנס מתחם "מעונות שרה".

במסגרת כנס שיתוף הציבור שהתקיים ב-7/9/2020 עלו שאלות רבות, בעיקר מדיירי המתחם. להלן ריכוז של השאלות שעלו לפני, אחרי ובמהלך הכנס, יחד עם תשובות אליהן:

נושא - ארגון ויזמים

האם היא תאפשר לנו הדיירים להמשיך להריץ את העניינים או שהעירייה מתכוונת לקחת את הנושא על כתפיה?

העירייה חפצה בצירוף יזם שיבחר ע"י הדיירים כדי שיוכל לבצע את הפרויקט. כאשר העירייה רוצה להבטיח שבחירת היזם תעשה בהליך מכרזי- דמוקרטי מוסדר ושקוף, שיבטיח את זכויות תושבי המתחם. התכנית המתארית של השכונה קודמה ותקודם ע"י העירייה עד לאישורה, ולאחר מכן, היזם שיבחר יוכל לקדם את התכנית יחד עם דיירי השכונה.

מה הכרעת העירייה לגבי הגורם המארגן?

עיריית הרצליה רואה במארגן גורם חשוב המסייע בארגון והתאגדות תושבים, ובכך מאיץ ומסייע להצלחת מימוש הפרויקט. אין בסמכותה של העירייה להכריע בסוגיית מארגן, מאחר ומדובר בסוגיה הסכמית.

מהי כמות בעלי הדירות החתומים לכל אחד מהמארגנים?

הוצגו בפני העירייה כ-70 חתימות דיירים שהתארגנו ע"י המארגן מוטי מרצ'בסקי, טרם הוצגו בפני העירייה חתימות ממארגנים אחרים.

אני חושב ושואל מדוע המנהלת לא לוקחת לידיה את הארגון ואיחוד הדיירים כדי למנוע פיצול קבוצות וגם בחירת נציגויות באופן שקוף נטרלי ומהיר וכמובן מקצועי ביותר ובבחירת היזם והתמורות יהיה פרטי

חלק מהמתחם עבר כבר הליך התארגנות באמצעות מארגנים ו/או עצמאי. כאשר המנהלת להתחדשות עירונית אינה מעוניינת לסכל התארגנויות קיימות אלו. יחד עם זאת, המנהלת להתחדשות עירונית מעוניינת לסייע בהתארגנות דיירי המתחם שטרם הצליחו להתארגן לנציגות. על כן בניינים שעדיין לא התארגנו, אנא פנו לאילה מידן, מנהלת קשרי קהילה במנהלת להתחדשות עירונית, במייל: ayalame@herzliya.muni.il, על מנת שתסייע לכם בבחירת נציגות דיירים לבניין שלכם.

איך אתם רוצים לקדם תהליך עם יזם והרי כמו שהצגתם בכנס צריך לבצע מכרז יזמים ולפני תהליך של בחירת יזם באמצעות מכרז יזמים צריך להיות מענה על תוכנית לאחר התנגדות?

תכנית מעונות שרה מצויה בהליך סטטוטורי ובשלב פרסום לציבור, לקראת דיון בוועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר המשך קידומה. במסגרת הפרסום לציבור הוגשו התנגדויות האמורות להידון בוועדה המקומית בזמן הקרוב, ובהתאם להתנגדויות והמלצת הצוות המקצועי, הועדה תכריע. חשוב לציין, כי כדי שניתן יהיה להבטיח את ביצועה של הפרויקט יש לספק ודאות באמצעות אישורה של התכנית, תוך שמירה על עקרונות תכנוניים שיבטיחו שיזם שייבחר, יוכל לבצע את התכנית.

נושא - תכנון

מדוע עד כה הפרויקט לא התקדם? מה אנחנו כדיירים יכולים לעשות כדי לקדמו?

הפרויקט התקדם לאורך הזמן, יחד עם זאת בתקופה האחרונה המנהלת להתחדשות עירונית ראתה חשיבות ביצירת סדר ושקיפות בין כלל דיירי המתחם. ועל כן, שיתוף פעולה בין הדיירים לטובת בחירת יזם מוסכם, באמצעות מכרז, הינו שלב קריטי שיסייע בקידום הפרויקט צעד נוסף, במקביל לקידומה של התכנית לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

מדוע העירייה מקדמת את המתחם כולו כיחידה אחת ולא בשלבים, כלומר כל קבוצת מבנים בנפרד? האם העירייה תאפשר להתקדם ברחוב ריינס ככל ויש מספיק חתימות גם כאשר לא התקבלו חתימות מספקות לחלקים אחרים בשכונה, למשל באזור החלק הדרומי הקרוב לרחוב הרב קוק? נושא החלוקה למתחמים עלה בהתנגדויות של חלק מן התושבים המתגוררים בתחום התכנית. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תבחן בתשומת לב את ההתנגדות ותדון בכך בדיון בהתנגדויות שיתקיים בקרוב. התושבים אשר הגישו את ההתנגדות יוכלו להגיע לדיון ולטעון את טענתם בפני חברי הוועדה, בהתאם לכך חברי הוועדה ידונו בהתנגדות ויכריעו בגינה.

מה נכון להיום הזכויות שהעירייה נותנת כתוספת לקיים? מהי כמות החניות שבכוונת העירייה לאשר לכל דירה בפרויקט? תשובה:

במסגרת הכנת התכנית הוכן סל זכויות לכלל התכנית, כאשר הממוצע לדירה עומד על כ-110 מ"ר. התכנית, כפי שהופקדה קבעה תקן של 1.5 חניות לדירה. יחד עם זאת, נושא תקן החניה, עדיין לא אושר ויעלה ויבחן במסגרת הדיון בהתנגדויות ויוחלט סופית במסגרת אישורה של התכנית ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

כיצד מתכוונת העירייה להתמודד עם חריגות בניה ו/או פלישות של בעלי דירות לשטח משותף, קרי חצרות הבתים שחלק מבעלי הדירות נכסו לדירותיהם? התייחסות להרחבות שאינן בהיתר כיום במתחם? מה עמדת העירייה לגבי שטחים משותפים שבעלי דירות בקומת קרקע נכסו לעצמם (חצרות/גינות)?

העירייה מקדמת תכנית שנותנת סל זכויות משמעותי לביצוע של מתחם פינוי בינוי. הזכויות אמורות לספק את ההרחבות של הדירות החדשות, כולל תוספת החניות, הממ"דים ובניית המתחם כולו, ולאפשר את ביצוע הפרויקט מבחינה כלכלית, באמצעות תוספת זכויות נוספות שיהוו את המנוע הכלכלי של היזם. כאשר חלוקת הזכויות ושטחי הדירות שיינתנו לכל דייר ודייר הינו אלמנט מסחרי שיקבל ביטוי במסגרת הדיאלוג שיתקיים בין היזם לדיירים.

האם יש לוח זמנים שעד אליו אם לא תהיה התקדמות אזי פרויקט לא יאושר עוד? ככל ופרויקט פינוי בינוי לא יצא לפועל, האם ככל ועדיין תהיה אפשרות, תאשר העירייה פרויקטים מבוססי תמ"א 38 הריסה ובניה?

העירייה החליטה על קידום מתחם פינוי בינוי בשכונה ועל כן היא פעלה באמצעות פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית ולאחריו קידום התכנית להפקדה וכיום פועלת במרץ כדי להביא את התכנית לדיון ואישור בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה. ועל כן, העירייה קבעה לעצמה עמידה בלוח זמנים קצר, כדי שניתן יהיה להביא את המתחם לתחילת ביצוע בפרק זמן קצר. המתווה להתחדשות במתחם יעשה על בסיס התכנית שתאושר ולא על בסיס תמ"א 38.

מי יקדם את התב"ע? ובאיזה מסלול תקודם התב"ע (רשויות או מיסוי) התכנית המתארית לשכונה קודמה ותמשיך להיות מקודמת על ידי העירייה במסלול רשויות.

אילו עקרונות מהתוכנית הקודמת הם תנאי ברזל? (ניתוח הזכויות) העיקרון המשמעותי בתכנית היא האיכותיות שבה. התכנית מייצרת בינוי מאוזן המשתלב בסביבתו ומייצר בנייני מגורים מרקמיים עם תוספת ייעודי קרקע המותאמים באופן מידתי לסביבות מגורים.

איזה מבני ציבור הרשות תדרוש?

בשלב זה לא ניתן לדעת מה יהיה השימוש הציבורי המתוכנן. הנושא יבחן בשלב מאוחר יותר לקראת ביצוע התכנית. יחד עם זאת, השימוש יהא שימוש שמשתלב עם מגורים ואינו מהווה מטרד.

פיתוח סביבתי שהעירייה מתכננת באזור?

תכנית פיתוח מפורטת תאושר בשלב מתקדם יותר, במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, המהווה שלב מקדים להיתרי הבניה.

סיגל אמרה שצריך לקדם את אישור התכנית כדי שזם יוכל לתכנן את המתחמים. למה הכוונה ב"תכנית" אם לא התכנון.

הכוונה היא שהתכנית שהעירייה מקדמת הינה תכנית מתארית למתחם כולו, ובמסגרתה נקבעים סל זכויות, ייעודי קרקע ועקרונות נפחים. תכנון מתארי זה ייושם במסגרת תכניות מפורטות שיקודמו עם יזם שיחבר ע"י הדיירים. מח תכניות מפורטות אלו, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

כרגע התוכנית לא בשלבי קידום וזה ברור לכולם שייקח שנים ישנם דיירים שרוצים להתפתח ולבנות תוספת בניה האם אפשר לקבל אישורי בניה?

כפי שכבר נכתב, העירייה קבעה לעצמה עמידה בלוח זמנים קצר, כדי שניתן יהיה להביא את המתחם לתחילת ביצוע בפרק זמן קצר, כאשר המתווה להתחדשות במתחם יעשה על בסיס התכנית שתאושר. עד לאישור התכנית, לא ניתן לבנות תוספות בניה.

האם העירייה מחייבת את היזם בהקצאה של שטחי ציבור במתחם כגון חניה ציבורית/חנייות/גנים וכו' התכנית המפקדת מפרישה שטחים לצרכי ציבור, כדי שיוכלו לספק מענה לתושבי השכונה.

האם המסלול נשאר מסלול עירוני?

התכנית המתארית לשכונה קודמה ותמשיך להיות מקודמת על ידי העירייה במסלול רשויות.

למה בעצם לא להמתין קודם לבחירת יזם שיסכים לקדם את התוכנית או לחילופין אם לא נמצא יזם כזה אזי ברור שיהיה צורך בשינוי התוכנית.

תכנית מעונות שרה מצויה בהליך סטטוטורי ובשלב פרסום לציבור, לקראת דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית לתכנון ובניה לטובת קידומה לקראת אישור. כדי שניתן יהיה להבטיח את ביצועה של התכנית, יש לספק ודאות באמצעות אישור התכנית, תוך שמירה על עקרונות תכנוניים שיבטיחו שזם שיבחר, יוכל לבצע את התכנית. יובהר כי התכנית נבחנה בבחינה כלכלית לפי התקנים הנהוגים, ונמצאה ככדאית למימוש באמצעות יזם שיבחר.

חנייה מסחרית כמו שיש בלב העיר לא נסכים.

נושא חניות ציבוריות ומסחריות עלה בהתנגדויות של חלק מן התושבים המתגוררים בתחום התכנית. הוועדה לתכנון ובניה תבחן את ההתנגדות ותדון בכך בדיון בהתנגדויות שיתקיים בקרוב. התושבים אשר הגישו את ההתנגדות יוכלו להגיע לדיון ולטעון את טענתם בפני חברי הוועדה, בהתאם לכך חברי הוועדה ידונו בהתנגדות ויכריעו בגינה.

נושא- קשר מול יזם

מה המחויבות לגבי דמי שכירות בתקופת הבניה?

נהוג שזם מפצה את הדיירים בדמי שכירות לאורך כל תקופת הבניה. הנ"ל צריך להשתקף בהסכם שבין הדיירים ליזם. חשוב שעו"ד שנבחר ע"י הדיירים יוודא את קיומם של הסעיפים המבטיחים זאת בהסכם שיחתם.

המחתימים היום מזוהים עם יזמים ספציפיים. אנחנו מעוניינים בבחירת היזם על ידי מכרז בו מי שיציע את ההצעה הטובה יותר יזכה. לא נכון לבעלים שהמחתימים יקבעו את זהות היזם חייבים מכרז בין יזמים. לא לעניין שאתם דוחפים ליזם על ידי בחירה המארגן. קוראים לזה מחטף. על מנת לקדם את התוכנית מומלץ כי כבר כעת יתארגנו התושבים ויבחרו יחדיו יזם אחד שיוכל לקדם את התוכנית עד לשלבי הביצוע.

כפי שהוצג בכנס, כדי שהליך זה יהיה הליך מוסדר, רצוי שהליך בחירת היזם יתנהל בדרך של מכרז יזמים שיתנהל באופן שקוף על ידי כלל נציגי התושבים במתחם, המארגנים שהציגו אסמכתאות לארגון הדיירים ולבחירת נציגים ועו"ד דיירים.

נציגויות הדיירים יכולות לכלול- נציגות באמצעות הסכם ארגון עם מארגן, נציגויות דיירים שהתאגדו באופן פרטני או נציגויות דיירים שהתאגדו בליווי וסיוע של המנהלת להתחדשות עירונית.

ככל וקיימים בניינים שעדיין לא התארגנו, אנא פנו לאילה מידן, מנהלת קשרי קהילה במנהלת להתחדשות עירונית, במייל: ayalame@herzliya.muni.il, על מנת שתסייע לכם בבחירת נציגות דיירים לבניין שלכם.

לא הבנתי למה לא חשוב שנדע כמה תושבים חתמו לכל מארגן? המארגן שיחתים יותר תושבים הוא בעצם זה שיוביל את התהליך מול העירייה? איך העירייה פועלת מעכשיו בנושא זה? הרי זו הבעיה העיקרית.

תפקיד המארגן הוא לסייע בהתארגנות התושבים לנציגות שתבחר ביזם מוסכם על מרבית תושבי השכונה. כאשר לעירייה אין סמכות להכריע בסוגיה זו, מאחר ומדובר בסוגיה הסכמית בין הדיירים למארגנים. יחד עם זאת, כדי להבטיח את המשך שיתוף הפעולה, העירייה נמצאת בקשר עם נציגי הדיירים ומארגנים בשכונה, כדי להבטיח שיתקיים שיתוף פעולה לטובת יציאה למכרז יזמי משותף.

נושא - כללי

הבתים שלנו מתפוררים.. מה אתם מציעים שנעשה עכשיו?

על מנת לקדם את התוכנית מומלץ כי כבר כעת יתארגנו התושבים ויבחרו יחדיו יזם אחד שיוכל לקדם את התוכנית עד לשלבי ביצוע.

אנו שבים ומזכירים לנציגי דיירים המעוניינים לקבל כלים נוספים ומקצועיים להמשך תהליך ההתחדשות העירונית וחיזוק הפעילות עם התושבים בבנייני מגוריהם מוזמנים לפנות אל המינהלת על מנת להירשם לקורס ייעודי.

בברכת חתימה טובה,

צוות המינהלת להתחדשות עירונית.