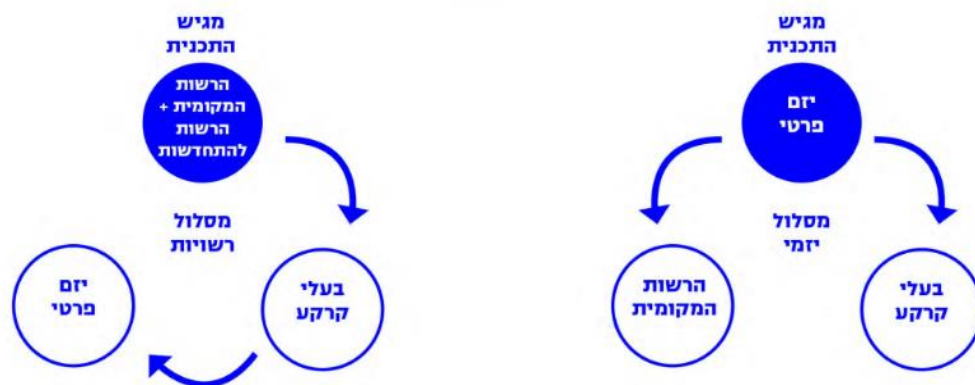


מתחם ויצמן מערב - סיכום מפגש שיתוף ציבור להצגת חלופה נבחרת שהתקיים ביום 13.6.23 במנהלת התחדשות עירונית רמלה

במפגש נכחו כ-45 דיירים ובעלי עניין מבניינים שונים במתחם. מצוות התכנון נכחו: דניאל אלה - עורכת התכנית ממשרד HQ אדריכלים, דרורה בוגנים - מנהלת הפרויקט ועידן עמית ועמית דרורי - היועצים החברתיים. מהעירייה נכחו: הילה גזית - אדריכלית העיר, לביא היציג - ראש מנהלת התחדשות עירונית, הילה אדרעי - מנהלת קשרי קהילה במנהלת, חן פינשטיין - מנהלת תכנון במנהלת, אורי לוי - מנהלת פרויקטים במנהלת להתחדשות עירונית, ליאת פליק - עו"סית קהילתית בהתחדשות עירונית.

הוצג כי התכנית מקודמת ב"מסלול רשויות", שמשמעו שהמדינה, באמצעות הרשות להתחדשות עירונית, מקדמת ומגישה את התכנית בשיתוף עם העירייה. באופן זה נעשה תיאום עם כלל הגורמים הרלוונטיים בשלב מוקדם יחסית, וקל יותר להגיע להסכמות בנושאים שונים – מה שמקצר את תהליך התכנון. יתרון נוסף של מסלול זה הוא שנעשה במימון של המדינה ואינו תלוי ביזם כזה או אחר ובאיתנותו הפיננסית.

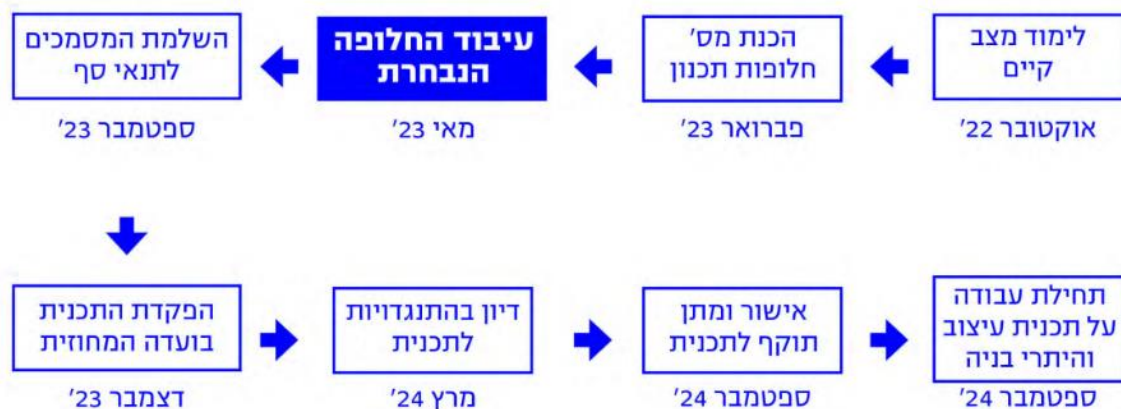


במסלול זה העירייה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמות את התכנון, בעלי הדירות מתארגנים בינם ובחורים אנשי מקצוע כמו עו"ד ומפקח, ובחורים את היזם. היזם מקדם את הוצאת היתר הבניה ואת הבניה בפועל – בהתאם לתכנית שאושרה.

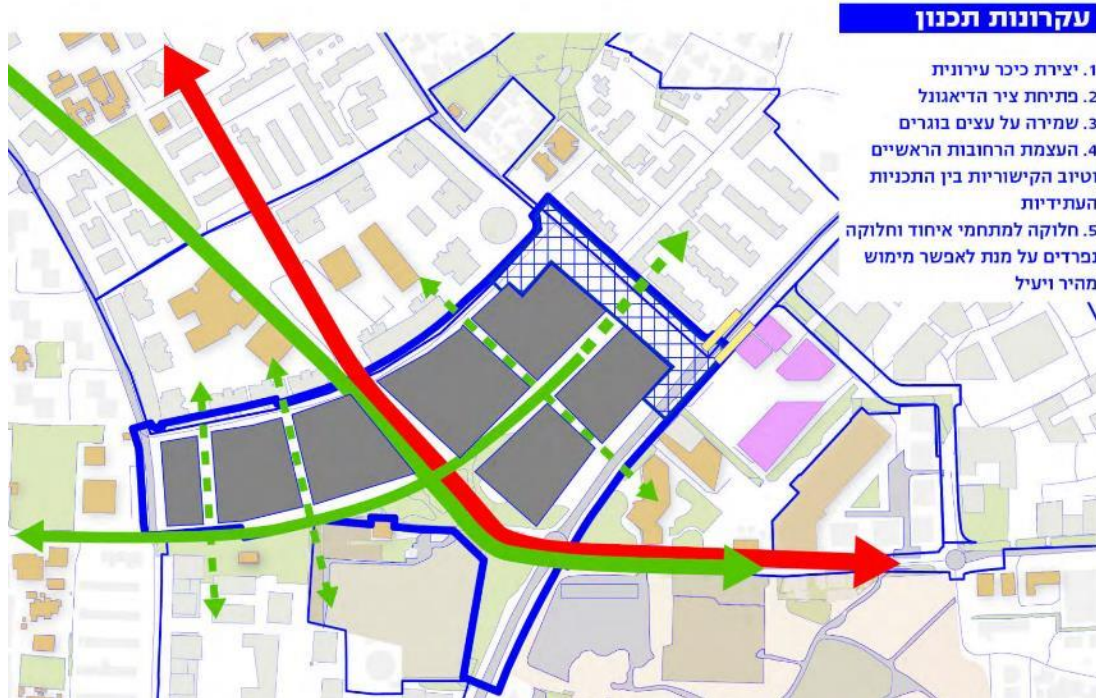
הוצג כי מדובר בתכנית בניין עיר (תב"ע) לכל המתחם ולא בתמ"א 38, המתייחסת לבניין בודד, והוצגו היתרונות לתושבים: תכנית מתחמית שנותנת מענה רחב לתשתיות, חניות, צרכי ציבור ועוד; המדינה יוזמת את התכנית ומממנת אותו; קידום מהיר ביחס לתכנית המקודמת ע"י יזם פרטי ועוד.

מרחב	תכנית בנין עיר (תב"ע)	תמ"א 38
הדירה והבניין	מתייחסת לכמה בניינים ואף שטח גדול יותר	מתייחסת לבניין בודד
חניה	חניונים מוסדרים בתת הקרקע	חניות מוסדרות
תשתיות	חידוש כולל של התשתיות בסביבה – מים, ביוב, ניקוז, כבישים ועוד	אין טיפול בתשתיות (למעט הבניין עצמו)
צרכי ציבור	ניתן מענה מלא לצרכי הציבור – גני ילדים, פארקים, בית ספר, בתי כנסת ועוד	אין תוספת שטחי ציבור (בי"ס, פארק, גני ילדים)

הוצג תהליך התכנון, ומשך הזמן שצפוי לקחת. הוסבר כי אנו כעת בשלב עיבוד החלופה הנבחרת ולפני הגשת תכנית.



לאחר מכן עורכת התכנית הציגה את עקרונות התכנון שהנחו את הצוות. אלו כללו: פיתוח מרחב ציבורי באזור המטרו, שמירה על השטח הציבורי הפתוח שסמוך לבית העלמין תוך שימור מירבי של העצים הקיימים בו, יצירת צירים ירוקים וחיבור למתחמים מצפון וממזרח, יצירת תמהיל דיור מגוון הכולל בניה מרקמית (עד 9 קומות) יחד עם בניה גבוהה יותר ומגדלים, הקצאת שטח עבור בית ספר וצרכי ציבור אחרים ויצירת תתי מתחמים.



עורכת התכנית הסבירה בהרחבה על יצירת תתי המתחמים ונושא האיחוד והחלוקה. הוסבר שכל מתחם יוכל להתקדם ולהתממש עצמאית, ללא תלות במתחמים הסמוכים לו. עוד ניתן דגש על הקמת הנציגויות בכל תת מתחם ואיך הן יכולות לסייע בקידום התהליך.

שאלות שעלו מהנוכחים ומענה של צוות התכנון ונציגי העירייה:

שאלות בנושא שלביות התכנית:

האם יש שלביות בניה ואיך הדברים יסתדרו בתת הקרקע, האם כל המתחמים יקודמו ביחד והאם ניתן לעשות "בינוי-פינוי" וליצור שלביות?

תשובות:

- הוסבר על המטרו, שחפירת המנהרות לא תשפיע על המתחם, אך הקמת התחנה העתידית תשפיע, וזה יהיה אתר עבודות לכמה שנים, ייתכן ובמקביל לבניית המבנים המתוכננים בתכנית זו. מלבד זאת, התכנית המוצעת מתאימה עצמה לתוואי המטרו ולא מושפעת ממנו בהקשר של תת הקרקע.
- הוסבר שכל מתחם עצמאי ויכול להתקדם בעצמו, ללא תלות במתחמים האחרים. עם זאת, מתחמים בהם יש נציגות ויזם, עשויים להתקדם מהר יותר מאחרים.
- הוסבר כי בינוי-פינוי מאפשר בנייה של מבנה/מבנים בהם דירות התמורה, לפני הריסת המבנים הקיימים, מה שחוסך לדיירים מעבר זמני לתקופת העבודות. זה אפשרי במתחמים גדולים יותר וצפופים פחות, בהם יש שטח פנוי המתאים לכך. הוסבר שזה לא אפשרי בתכנית הזו ובפריסת המבנים הקיימים בה.

שאלות בנושא דירות התמורה:

האם ניתן לקבל דירת תמורה במתחם שונה מזה בו נמצאת הדירה הקיימת, מה קורה עם דירות עמידר והאם יש דירות תמורה כדירות גן בקומת הקרקע?

תשובות :

- הוסבר שלא אפשרי לקבל דירת תמורה במתחם אחר, מאחר וכל מתחם יקודם (כנראה) ע"י יזם אחר, וההסכם הוא של בעל הדירה מול היזם. עם זאת, ניתן יהיה לקבל דירת תמורה במקום אחר באותו המתחם.
- לגבי עמידר, הוסבר שאלו דירות של המדינה, ולדיירים בהן יש זכות מעוגנת בחוק לחזור לדירה זהה בבניין החדש.
- לעניין דירות גן, הוסבר שהתמורה של הדירות מבחינת השטחים שנוספים, היא זהה לכולם, ושווי דירות התמורה הוא שוויוני. הקצאת דירת התמורה תלויה בהסכם עם היזם ובתהליך האיחוד והחלוקה.

שאלות בנושא המתחם העתידי ותקופת הבניה :

שאלה בנוגע לאחידות מראה הבניינים החדשים בתתי המתחמים השונים, מה קורה עם דיור חלופי בתקופת הבנייה של הפרויקט, מה יהיה גובה דמי הניהול בבניינים החדשים ואיזה סיוע יהיה לדיירים, מה יהיה גובה הארנונה במבנים החדשים ומה יהיה תקן החניה במתחם?

תשובות :

- בשלב זה נותנים סל זכויות. התב"ע משאירה גמישות ויש לכך יתרונות. בשלב הבא נעסוק בעיצוב. בתכנון המפורט הדברים עשויים להשתנות וזה יוסיף למגוון. בכל מקרה התכניות מאושרות בסופו של דבר ע"י אגף מינהל הנדסה בעירייה.
- לעניין דיור חליפי, הוסבר שזה מעוגן בהסכם עם היזם, ומה שמקובל זה קבלת כסף לשכירת דירה אחרת וכיסוי עלויות ההובלה. הוסבר שחשוב לעגן זאת בהסכם עם היזם וכן את החשיבות של עו"ד דיירים המתמחה בהתחדשות עירונית לסיוע בכך.
- לגבי דמי ניהול, הוסבר שתהיה קרן תחזוקה שהיזם מחויב לה, ומכסה חלק מדמי הניהול בבניין. הוסבר שזה לא משהו שהתכנית עוסקת בו, כי מדובר בהסכם בין הדיירים ליזם. בעזרת עו"ד דיירים, ניתן לנהל מו"מ על אורך התקופה ו/או גובה התשלום.
- לגבי ארנונה, הוסבר שיש לזה התייחסות בחוק.
- לגבי תקן החניה, הוסבר על תקן החניה המופחת בסביבת המטרו, אבל כל דייר זכאי לחניה רשומה על שמו, גם אם אין לו חניה רשומה כיום.

שאלות בנושאים נוספים :

האם המתחם עובר תמ"א 38/2, שאלה על אופן רישום הדירות בתהליך איחוד וחלוקה ולמה להתארגן עכשיו כשהצפי לאישור התכנית הוא ספט' 24?

תשובות :

- הוסבר שלא תמ"א 38/2, הפרויקט הוא מסוג פינוי בינוי מתחמי ומדובר בתב"ע, שלאחר אישורה ניתן יהיה לקדם הוצאת היתרי בניה.
- הוסבר על תהליך האיחוד והחלוקה. התכנית עושה איחוד וחלוקה ומקצה "סל זכויות" של שטחי בניה לכל תת מתחם. הרישום בפועל זה לאחר ההסכם עם היזם. צוין שיש מדיניות תמורות של העירייה.

- הוסבר שכדאי להיות מאורגנים כבר עכשיו, כדי להימנע מחתימות של מספר יזמים באותו המתחם, מה שעשוי להקשות על המימוש. התארגנות מוקדמת ובחירת עו"ד מטעם הדיירים כבר מעכשיו תסייע בכל התקשרות עתידית עם יזם. עוד הוסבר על לוחות הזמנים של קידום התכנית בוועדה המחוזית.