

25.8.2013

סיכום מפגש עם בעלי הדירות ברחובות אח"י דקר, בית אל ונהריים, 30.7.2013

חברת פי.בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ בשיתוף טיטו נ.ס אדריכלים בע"מ ואדריכל דני קיזר מקדמים תוכנית לפינוי בינוי תוך תכנון מחדש של המתחם ברחובות בית אל, אח"י דקר ונהריים. התוכנית כוללת פינוי המבנים הוותיקים במתחם ובניית בנייני מגורים חדשים, יצירת מערכת דרכים ותשתיות חדשה ופיתוח שטחים ירוקים, מוסדות ציבור ומסחר שכונתי. הכנת התוכנית נעשתה בלווי ובהנחיית מינהל הנדסה בעיריית תל אביב-יפו.

המפגש התקיים ע"פ בקשת מח' תכנון צפון באגף תכנון העיר. בכך נענו יזמי התכנית להנחיית העירייה לקיומו של הליך פתוח של שיתוף הציבור, לרבות מי שטרם החליטו על השתתפותם בפרויקט, כדי לידע את הציבור על היוזמה ולשמוע את התייחסותו. כלל בעלי הנכסים במתחם התוכנית הוזמנו באופן אישי למפגש עם יזמי הפרויקט, אדריכל התוכנית ונציגי מינהל הנדסה בעיריית תל אביב יפו. למפגש שהתקיים בשכונת נווה שרת בתאריך 30.7.2013, הגיעו מעל מאתיים מבעלי הנכסים בשטח התוכנית. הנחתה את המפגש מטעם חברת פי.בי. ד"ר עמליה רימלט.

עיקרי הדברים

החלק הראשון והשני של המפגש הוקדש לנושאים תכנוניים, והחלק השלישי לנושאים הקשורים ליזם ולתושבים. נציגי העירייה עזבו את המקום בסיום החלק השני.

1. בחלקו הראשון של המפגש הוצגו עיקרי התוכנית כלהלן-

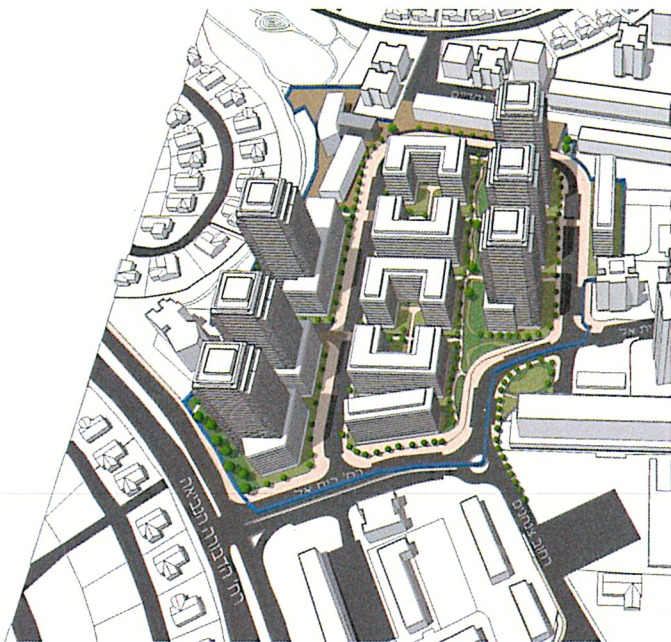
1.1. אדריכלית שירה טיטו הציגה את התוכנית למתחם הרחובות אח"י דקר-בית אל- נהריים.

התוכנית כוללת את המרכיבים הבאים:

- בנייה של 12 מבנים חדשים בני 9 ובני 29 קומות ופינויים של 23 מבנים קיימים.
- תוספת של 770 יחידות דיור מעבר ל 491 הדירות הקיימות, סה"כ יהיו בשטח התוכנית 1,261 יחידות דיור.
- הכפלת השטח המיועד למבני ציבור בתחום התוכנית

בית אל 3	בית אל 9-11	אח"י דקר 7	אח"י דקר 10	אח"י דקר 14	אח"י דקר 17-21	אח"י דקר 24	אח"י דקר 26
בית אל 5	אח"י דקר 5	אח"י דקר 8	אח"י דקר 12	אח"י דקר 20	אח"י דקר 22	אח"י דקר 25-27	אח"י דקר 28
אח"י דקר 37	אח"י דקר 39	אח"י דקר 31	אח"י דקר 33	אח"י דקר 29	אח"י דקר 30	נהריים 10-18	

- יצירת מערך רחובות חדשים ורציפים הכולל שתי כניסות/יציאות דו סטריות מרחוב בית אל לתוך מתחם התוכנית. הרחובות החדשים יכללו מדרכות רחבות, שבילי אופניים, רצועה לתשתיות עירוניות ומקומות חנייה מקבילה ורציפה לאורך המדרכות.
- שיפור הכניסה/יציאה מהשכונה: הרחבת רחוב דבורה הנביאה בצומת עם רחוב בית אל והוספת נתיב נוסף לכניסה/יציאה מהשכונה, כמענה לתוספת הדירות החדשות.
- יצירת מערכת של שבילים ושטחים ירוקים שיחברו את מתחם התוכנית למרקם הבנוי.
- הוספת כ-600 מ"ר שטחי מסחר בעל אופי מקומי/שכונתי- עבור חנויות, עסקים ומשרדים לתושבי השכונה.



להלן הדמייה של הפרוייקט:

- 1.2. אדריכל דני קייזר הציג לוח זמנים משוער לקידום תוכנית בנין העיר בסמכות ועדה מחוזית:
- התכנית תואמת את האמור בתכנית המתאר הכוללת לעיר תל-אביב – יפו תא/5000 אשר אושרה על-ידי הועדה המחוזית להפקדה.
 - על-פי תא/5000 שכונת נווה שרת מיועדת לעבור הליך של פינוי ובינוי.
 - יש להדגיש שעצם הכנתה של תא/5000 לוותה בהליכים אינטנסיביים של השתתפות הציבור לרבות רבים מתושבי שכונת נווה-שרת.
 - התכנית אושרה בפורום מהנדס העיר לאחר תאום רציף עם צוות התכנון של מינהל הנדסה בעיריית תל אביב יפו.
 - המשך תהליך האישור הצפוי מול מוסדות התכנון שידונו בתוכנית -
 - דיון בוועדה המקומית 14 אוגוסט 2013 (הדיון התקיים והתיק נקבע לדיון נוסף).

בית אל 3	בית אל 9-11	אח"י דקר 7	אח"י דקר 10	אח"י דקר 14	אח"י דקר 17-21	אח"י דקר 24	אח"י דקר 26
בית אל 5	אח"י דקר 5	אח"י דקר 8	אח"י דקר 12	אח"י דקר 20	אח"י דקר 22	אח"י דקר 25-27	אח"י דקר 28
אח"י דקר 37	אח"י דקר 39	אח"י דקר 31	אח"י דקר 33	אח"י דקר 29	אח"י דקר 30	נהריים 10-18	

- דיון והחלטת הפקדה בוועדה המחוזית כ- 6 חודשים לאחר אישור הוועדה המקומית, והפקדה בפועל לעיון הציבור במשך 60 יום.
- החלטת הוועדה המקומית למתן תוקף לתכנית כ- 12-18 חודשים.
- הוצאת היתרי בניה ותחילת בנייה - על-פי התארגנות הדיירים
- זמן בניה משוער של המתחמים בהם תהיה הסכמה של 100% מהדיירים כ- 30 חודשים.

1.3. עו"ד אורן שמני הציג את עקרונות החוזה בין בעלי הדירות ליזמים כולל שדרוגים שנוספו לאחרונה:

- קבלת דירה חדשה ללא כל עלות מצד הדיירים
- תשלום דמי שכירות לדירה חלופית בזמן הבניה
- בעלי הדירות יקבלו ערבויות בנקאיות בשווי הדירה החדשה
- הבנייה תבוצע ע"י אחת/כמה מחברות קבלני הביצוע החסינות והמובילות בישראל
- חניה לכל דירה
- סטנדרט בניה שלא יפחת מסטנדרט הדירות שתמכור החברה
- מרפסת שמש לכל דירה
- הקצאת דירות עד קומה 6 בבניינים הנמוכים (במקום עד קומה 4 לפי הסיכום המקורי)
- הקצאת דירות עד קומה 8 בבניינים הגבוהים (במקום עד קומה 4 לפי הסיכום המקורי)
- תוספת מחסנים לחלק מהדירות
- אפשרויות שדרוג של הדירה שתתקבל על פי הסכם, על בסיס מחירון החברה
- החברה תאפשר לדיירים מעל גיל 70 ובעלי מוגבלות פיזית הגרים בפרויקט לעבור ישירות לדירה החדשה (למעט בתת המתחם הראשון שיבנה)
- החברה תשתתף בעלויות תחזוקה (ועד בית) לדיירים שיבחרו במגדלים לתקופה של 4 שנים ראשונות
- החוזה המפורט יגובש על ידי נציגות הדיירים ביחד עם משרדי עורכי הדין של הצדדים.

טיפוסי הדירות בפרויקט ומנגנון הקצאת הדירות:

- בפרויקט קיימים היום 10 טיפוסי דירות שיחולקו ל – 6 קבוצות של דירות תמורה.
- החלוקה הסופית תקבע ע"י נציגות הדיירים ביחד עם עורכי הדין

בית אל 3	בית אל 9-11	אח"י דקר 7	אח"י דקר 10	אח"י דקר 14	אח"י דקר 17-21	אח"י דקר 24	אח"י דקר 26
בית אל 5	אח"י דקר 5	אח"י דקר 8	אח"י דקר 12	אח"י דקר 20	אח"י דקר 22	אח"י דקר 25-27	אח"י דקר 28
אח"י דקר 37	אח"י דקר 39	אח"י דקר 31	אח"י דקר 33	אח"י דקר 29	אח"י דקר 30	נהריים 10-18	

שטח דירה קיימת על פי נסח הטאבו	סה"כ דירות במתחם מטיפוס זה	שטח של דירת התמורה כולל שטח יחסי בקומה	שטח הדירות ללא שטח יחסי בקומה לא יפחת מ:	התחייבות למחסן
40 מ"ר	263 דירות	100 מ"ר	85 מ"ר	--
50 מ"ר				--
55 מ"ר				--
60 מ"ר	103 דירות	110 מ"ר	93 מ"ר	--
66 מ"ר		110 מ"ר		מחסן
71-73 מ"ר		120 מ"ר		מחסן
37 מ"ר	32 דירות	90 מ"ר	76 מ"ר	--
31-33 מ"ר	38 דירות	80 מ"ר	68 מ"ר	--
28 מ"ר		80 מ"ר	68 מ"ר	--
21 מ"ר	6 דירות	60 מ"ר	51 מ"ר	--

2. בהמשך המפגש הציג אדריכל שגיא תמרי ממחלקת תכנון צפון במינהל הנדסה בעיריית תל אביב יפו, את שלב הביניים של עקרונות מדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת.

2.1 מינהל הנדסה בעיריית תל אביב יפו מקדם הכנת מסמך מדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת. מסמך המדיניות הגיע לשלב החזון. בהמשך יגובשו חלופות ועל בסיס החלופה המועדפת יאושר מסמך המדיניות הסופי.

2.2 התוכנית לפינוי בינוי במתחם אח"י דקר-בית אל – נהריים גובשה ביחד עם היזם במהלך 6 השנים האחרונות בהתאם לעקרונות המסתמנים של המדיניות להתחדשות השכונה. בכל שלב, נבחנה תוכנית הפינוי בינוי לאור החזון לשכונה והותאמה אליו.

2.3 העקרונות המרכזיים של החזון להתחדשות השכונה, המוטמעים גם בתוכנית לפינוי בינוי מתחם אח"י דקר – בית אל – נהריים הם כדלהלן –

- תוספת משמעותית של יח"ד בשכונה. בעוד בערים אחרות תוספת היחידות יכולה להיקבע על פי מכפיל של 1 ל 4 – על כל דירה שנהרסת במסגרת פינוי בינוי נבנות 4 דירות חדשות, בתוכנית אח"י דקר – בית אל – נהריים נקבע מכפיל של מעט יותר מ 1 ל 2.5.

- שימור הקהילתיות בשכונה. זאת באמצעות -

בית אל 3	בית אל 9-11	אח"י דקר 7	אח"י דקר 10	אח"י דקר 14	אח"י דקר 17-21	אח"י דקר 24	אח"י דקר 26
בית אל 5	אח"י דקר 5	אח"י דקר 8	אח"י דקר 12	אח"י דקר 20	אח"י דקר 22	אח"י דקר 25-27	אח"י דקר 28
אח"י דקר 37	אח"י דקר 39	אח"י דקר 31	אח"י דקר 33	אח"י דקר 29	אח"י דקר 30	נהריים 10-18	

- שימור המרקם הבנוי – על ידי בניית בניינים בני 6-9 קומות לצד מגדלים גבוהים יותר.
 - יצירת מרחבים ציבוריים רציפים הכוללים רחובות, צירים ירוקים, שדרות ירוקות - שיאפשרו תנועה רגלית וקשר בין חלקי השכונה. המרחבים הציבוריים בשכונה היו רציפים בעבר אך היום אינם כאלו.
 - עירוב שימושים – שילוב היקף קטן של מסחר בתוך מרקם המגורים על מנת שיתמוך במסחר הקיים בשכונה.
 - יצירת שטחים ציבוריים פתוחים ורציפים.
 - הגדלת היקף מבני הציבור ושיפור הנגישות אליהם. תוכנית מתחם אח"י דקר-בית אל – נהריים מקצה שטח נרחב למבני ציבור חדשים, לטובת כלל השכונה, הצמודים לכביש הטבעת המוצע במתחם ומאפשרת נגישות טובה למוסדות הציבור שיבנו על המגרש.
 - כוונת העירייה לקדם תוכניות להתחדשות במתחמים גדולים יחסית על מנת לתת מענה נכון לבעיות תנועה. לא תאושרנה תוכניות נקודתיות לבניינים בודדים.
- 2.4. תוכנית פינוי בינוי מתחם אח"י דקר – בית אל – נהריים מקובלת באופן עקרוני על מהנדס העיר תל אביב יפו. הצוות המקצועי של מינהל הנדסה, שמקיים מגע שוטף עם תושבי השכונה וקשוב להם, ימליץ לועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר את התוכנית בכפוף להשלמות ולתנאים מסויימים. ההחלטה על המלצת התוכנית להפקדה היא בידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- 2.5. העירייה אינה מתערבת בהיבטים הקנייניים (בעלות על נכסים ומקרקעין) של התוכנית. אלו צריכים לעלות לדיון בין בעלי הדירות ליזם התוכנית.

שלב זה של המפגש הוקדש לשאלות של המשתתפים. להלן עיקר השאלות שעלו והתייחסות יזמי התוכנית:

שאלות	התייחסות יזמי התוכנית
מה הקשר בין מיקום הבניין הקיים לבין מיקום הבניין בו תינתן הדירה החדשה?	דירות חדשות ינתנו בבניינים במיקום קרוב ככל האפשר למיקום הדירות הנוכחיות – הכל בהתאם להעדפת בעלי הדירות.

בית אל 3	בית אל 9-11	אח"י דקר 7	אח"י דקר 10	אח"י דקר 14	אח"י דקר 17-21	אח"י דקר 24	אח"י דקר 26
בית אל 5	אח"י דקר 5	אח"י דקר 8	אח"י דקר 12	אח"י דקר 20	אח"י דקר 22	אח"י דקר 25-27	אח"י דקר 28
אח"י דקר 37	אח"י דקר 39	אח"י דקר 31	אח"י דקר 33	אח"י דקר 29	אח"י דקר 30	נהריים 10-18	

שאלות	התייחסות יזמי התוכנית
מה משמעות השינויים בצורת המבנים הנמוכים שבמרכז התוכנית, בהשוואה לגירסא קודמת שהוצגה לבעלים?	התוכנית עוברת שינויים ועדכונים לפי הנחיות עיריית תל אביב יפו. הגירסא שהוצגה במפגש היא הגירסא שתוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
כיצד יקבע באילו סוגי בניינים יקבלו דירות הדיירים שגרים היום במתחם?	חלוקת הדירות החדשות תיעשה על בסיס הערכת שמאי. הבעלים יוכלו לבחור את סוג הבניין בהתאם לשווי של הדירה הנוכחית.
מהו לוח זמנים לאישור התוכנית ולבנייה?	<ul style="list-style-type: none"> • לוח זמנים – ראו בסעיף 1.2 לעיל. • ככל שתהיה התארגנות מהירה יותר של בעלי הדירות, כך ניתן יהיה לקדם מהר יותר את תהליך הבנייה. בניינים בהם יהיה 100% חתימות הסכמה, יכנסו ראשונים לתהליך הפינוי בינוי.
האם הרחובות החדשים רחבים מספיק על מנת לייצר תחושת מרחב?	הרחוב ההיקפי בשכונה הוא דו מסלולי וכולל משני צדדיו חניה, מדרכות ברוחב 3 מטרים, גינון וכן מצד אחד שביל אופניים דו מסלולי.

בשלב זה עזבו נציגי העיריה את האולם.

3. קבלת מידע נוסף

לתשומת לבכם – המעוניינים להעביר שאלות נוספות, אנא עשו זאת עד לתאריך 30.10.2013 באמצעות פקס 03-6297868 או דואר אלקטרוני pb.pinuibinui@gmail.com

בחודשים האחרונים קיימו עורכי הדיון שייצגו את הדיירים בגיבוש החוזה המפורט עם היזם, פגישות עם רוב הבניינים בשטח התוכנית, כל בניין הוזמן בנפרד. לאלו מכם שעדיין לא היו בפגישות אלו ומעוניינים להגיע אליהן - אנא פנו לפקס 03-6297868 או באמצעות הדואר האלקטרוני pb.pinuibinui@gmail.com

בית אל 3	בית אל 9-11	אח"י דקר 7	אח"י דקר 10	אח"י דקר 14	אח"י דקר 17-21	אח"י דקר 24	אח"י דקר 26
בית אל 5	אח"י דקר 5	אח"י דקר 8	אח"י דקר 12	אח"י דקר 20	אח"י דקר 22	אח"י דקר 25-27	אח"י דקר 28
אח"י דקר 37	אח"י דקר 39	אח"י דקר 31	אח"י דקר 33	אח"י דקר 29	אח"י דקר 30	נהריים 10-18	

4. המשך התהליך:

- במהלך הכנס החל תהליך של בחירת נציגות רחבה של בעלי הדירות הכוללת נציג/ה מכל כניסה בכל אחד מהבניינים.
- הנציגות הרחבה תבחר מתוכה צוות מצומצם שינהל בשם בעלי הדירות, בעזרת עורכי הדין, את גיבוש החוזה המפורט עם היזמים.
- הצוות המצומצם יעדכן את הנציגות של כל הבניינים באופן שוטף על התקדמות גיבוש החוזה. כל נציג של כניסה או בניין יעדכן את דיירי הבניין על התקדמות התהליך.
- פגישה ראשונה של כל הנציגות הרחבה מכל הכניסות והבניינים תתקיים בתאריך 29.9.2013 בשעה 17:30, מיקום הפגישה יימסר בהמשך לנציגי הדיירים.

עדכון:

**מפגש זה הינו הראשון מתוך שניים, כמבוקש ע"י נציגי מנהל ההנדסה.
המפגש השני ב 4.8.13 הוקדש להצגת אותה התוכנית הפעם לכלל תושבי השכונה. סיכום פגישה זו יופץ בהמשך.**

בית אל 3	בית אל 9-11	אח"י דקר 7	אח"י דקר 10	אח"י דקר 14	אח"י דקר 17-21	אח"י דקר 24	אח"י דקר 26
בית אל 5	אח"י דקר 5	אח"י דקר 8	אח"י דקר 12	אח"י דקר 20	אח"י דקר 22	אח"י דקר 25-27	אח"י דקר 28
אח"י דקר 37	אח"י דקר 39	אח"י דקר 31	אח"י דקר 33	אח"י דקר 29	אח"י דקר 30	נהריים 10-18	