

אורן שמני

מאת: [oren@udv.co.il] אורן שמני
יום שני 07 אפריל 2014 21:33 נשלח
פינוי בינוי - מתחם אח"י דקר: נושא

בעלי דירות שלום רב,

לאחרונה נשלחו מספר הודעות דוא"ל לתפוצת בעלי הדירות במתחם ביחס לפרוייקט ועל כן אנו, מבקשים להתייחס לדברים כדלקמן:

1. במסגרת ההודעות הועלו על ידי חלק מבעלי הדירות במתחם מספר שאלות בקשר עם הפרוייקט.
2. לא נוכל שלא לציין, כי לצערנו יחד עם השאלות הרלוונטיות שהועלו, בחרו מספר בעלי זכויות לתקוף את פי בי בצורה שאיננה עניינית, רצופה באי דיוקים ותוקפת אישית המנסה להכפיש את המעורבים בפרוייקט.
3. אנחנו כמובן מצרים על כך, אולם מבקשים להדגיש, כי אנו בוחרים שלא להיגרר אחר סגנון זה ומבקשים להמשיך לפעול באופן ענייני ורציני לשם קידום הפרוייקט תוך שיתוף פעולה מקסימלי עם בעלי הדירות. אנחנו מאמינים שהתנהלות עניינית בדרכי נועם הינה הדרך המוסרית והנכונה ובה בעת המפתח להצלחתו של הפרוייקט.
4. כפועל יוצא מכך, לשם העמדת דברים על דיוקם ועל מנת לספק לבעלי הדירות את המידע כהווייתו, נבקש להבהיר את הבאות:

מי אנחנו?

5. לצורך קידום הפרוייקט חברו יחדיו כמה מהכוחות העולים והכוחות האיתנים בעולם היזמות והתכנון הישראלי אשר הינם:

- 5.1 **אורן שמני** – עורך דין ושמאי מקרקעין, בעל חזון וניסיון רב בתחום היזמות;
- 5.2 **אדריכל דני קיזור** - לשעבר מהנדס העיר תל אביב, אחראי וחתום, אשר יש לו ידע והיכרות מעמיקים ויחודיים עם תהליכי התכנון בישראל בכלל ובתל-אביב בפרט אשר ידועים במורכבותם. אדר' דני קיזור הינו פיגורה ידועה ובעלת שם בתחום התכנון, אשר עומד בשורה הראשונה ובחוד החנית של האדריכלים והמתכננים בישראל כיום.

- 5.3 **אדריכל סמי טיטו** – הינו, בין היתר, בעליה של חברת טיטו אדריכלים נוסדה בשנת 1980. אדר' טיטו הנחשב לאחד ממתכנני הערים המובילים בישראל, ולאסטרטג הידוע בפעילותו הענפה בארץ ובעולם. במשך למעלה מ-3 עשורים עוסק אדר' טיטו בטיפול פרטני בכל ההיבטים של בנייה חדשה, מתכנון אורבאני וניצול שטחים, ועד ייזום קונספטואלי, תכנון אדריכלי וניהול פרויקטים.

6. אין ספק, כי בשלב הנוכחי וביחס למשימות העומדות עתה על הפרק במתחם, מדובר ב"נבחרת חלומות" והצוות הטוב ביותר והמתאים ביותר לביצוע המשימה. לאור האמור, מובן כי הטלת הספק בחברת פי בי אין בה, אלא כדי להעיד על חוסר התמצאות בתחום, והיא בבחינת "הפוסל במומו פוסל".

הפן התכנוני

7. ביום 8.6.2014, תיערך פגישת שיתוף הנציגויות האחרונה של בעלי הדירות במתחם בעיריית תל אביב, אשר מטרתן הייתה להקשיב ולהתחשב במקסימום האפשרי בקולת ורחשי ליבם של בעלי הדירות במתחם.
8. עיריית תל אביב מצידה הבטיחה, כי לאחר השלמת מפגשי הציבור כאמור לעיל, יצא מסמך סיכום מסודר מטעמה אשר יופץ לבעלי הדירות במתחם.
9. מי מבינכם, אשר נוכח בפגישות בעירייה, יכול היה לראות ולהיווכח, כי הנושאים בהם יש הנוהגים לתקוף ו"להאשים" את פי בי לגביהם הינן דרישות, אשר מקורן בעיריית תל אביב והמהוות תנאי שאין בלתו לתוכנית ואשר על בעלי הדירות לקיימן כדי להוציא לפועל פרויקט פינוי בינוי.
10. למען הסר ספק, ועל אף האמור בחלק מהודעות הדוא"ל אשר נשלחו לתפוצת בעלי הדירות במתחם (בשם אינטרסים שונים ומשונים), אין באישור החלק המסחרי בתוכנית כדי להגדיל את רווחיה של חברת פי בי כהוא זה, אלא ההפך מכך, וכל האומר אחרת הינו טועה ומטעה. פי בי חוזרת על שאמרה באופן עקבי ולא פעם, כי ככל ואכן יהיה חלק מסחרי, חלק זה יוקצה לבעלי הדירות במתחם, לרווחתם ולשם הקטנת הוצאות אחזקת הרכוש המשותף בפרוייקט.
11. גם עניין הבנייה המרקמית עלה לדיון מספר פעמים בהקשרים שונים ועל כן מבקשת פי בי להבהיר וזאת הגם שעניין

זה דרישתו מקורה בעיריית תל אביב כמובן, כי בעוד שישנם דיירים המתנגדים בתוקף לחלק זה של התוכנית, ישנם דיירים אשר עומדים על כך שרצונם הוא דווקא לקבל את זכויותיהם בבניינים מסוג זה שאינם מגדל.
12. לכן ביחס לתכנון, ולאור האמור לעיל, מובהר, כפי שגם הובטח ונאמר בעבר, כי פי בי תפעל בשיתוף פעולה מלא עם דיירי המתחם למול עיריית תל אביב במטרה לשפר ולשנות אלמנטים רלוונטים בתוכנית והכל לשם הוצאתו לפועל המוצלחת של הפרוייקט ולשביעות הרצון המצרפי של כלל בעלי הדירות במתחם.

הכרזה מקדמית:

13. כפי שגם עדכנו בעבר, בשעה טובה ומוצלחת ניתנה לאחרונה, ע"י משרד הבינוי והשיכון, החלטה מקדמית להכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי ובכוונות הוועדה לעניין מתחמי פינוי בינוי להמליץ לממשלה להכריז על המתחם כעל מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי.
14. החלטה זו ניתנה בעקבות אישרו של מהנדס העיר תל אביב, אדר' עודד גבולי, בדבר הסכמתה העקרונית של עיריית תל אביב לפרוייקט מיום 14/1/14 ואנו פועלים להשלמת הליך ההכרזה אשר יזכה כולנו בהטבות המס במסגרת מימוש הפרוייקט.
15. לאחרונה פנו אלינו מספר בעלי דירות וביקשו לשאול מהו אותו "מסלול מיסוי" ומה משמעותה של ההכרזה, אם כן מסלול מיסוי פועל מתוקף חוק מיסוי מקרקעין ומטרתו לתמרץ תהליכים של התחדשות עירונית המתבצעים בכוחות השוק הפרטי. במסגרת מסלול זה רשאים יזמים לפנות לוועדה להתחדשות עירונית (הפועלת לעניין זה יחד עם נציגי רשות המסים ומע"מ) ולבקש את המלצתה לממשלה לעניין הכרזה על מתחם כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי לתקופה של שש שנים. ההכרזה תקנה במתחם שלנו הטבות לבעלי הזכויות במתחם אשר יתקשרו עם פי בי הנוגעות לעסקות המבוצעות על ידי בעלי הדירות המפונים במס שבח ובמס רכישה וכן היא מאפשרת את דחיית המועד הקובע את חבות המס.
16. על אף שנכתב אחרת על ידי אחד מהמתנגדים הפעילים לתוכנית (אשר באופן מוצהר אין ברצונו לראות תוכנית פינוי בינוי במתחם), ובניגוד לפינוי בינוי במסלול רשויות המתחם נשוא הפרוייקט הינו פרי יוזמה של חברת פי בי אשר שילבה חזון ומאמצים להביא את בשורת הפינוי בינוי למתחם ועל כן ביחס למתחם כנראה שלא הייתה מאושרת תוכנית ללא פעולה יזמית כפי שפעלה פי בי.

מכאן והלאה:

17. לסיכום, מובהר, כי פי בי הינה יזם והכח מניע של הפרוייקט במתחם אח"י דקר ומובן שבעתיד תתקשר כמובטח עם חברה קבלנית מהמובילות בישראל לביצוע הפרוייקט והקמתו ואין לה כל כוונה או יומרה לבצע בעצמה ו/או לבדה או הפרוייקט כאמור ומעולם גם לא טענה כך.
18. מובהר, כפי שגם הובטח ונאמר בעבר, כי פי בי תפעל בשיתוף פעולה מלא עם דיירי המתחם למול עיריית תל אביב במטרה לשפר ולשנות אלמנטים רלוונטים בתוכנית והכל לשם הוצאתו לפועל המוצלחת של הפרוייקט.
19. אנו, פי בי, ממשיכים לקדם במלוא המרץ את הפרוייקט כאמור ושמחים לראות את הפרוייקט קורם עור וגידים לאור שיתוף הפעולה הפורה בין כל המעורבים בדבר.
20. אנו עומדים לרשותכם כל העת ומאמינים שיחד נגשים את המטרה.
21. נבקש לנצל הזדמנות זו על מנת לאחל לבעלי הדירות ובני משפחותיהם חג פסח שמח.

בברכה,

פי. בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ