

13/8/14

לכבוד
בעלי הדירות
מתחם אח"י דקר
שכונת נווה שרת
תל אביב

ג.א.נ.,

הנדון: פרויקט פינוי בינוי - "מתחם אח"י דקר" בנווה שרת

הרינו להביא לידיעתכם עדכונים במספר נושאים כדלהלן:

1. התנגדות לתכנית המתאר לת"א (ת"א 5000):
נבקש לעדכן כי ההתנגדות שהוגשה ע"י חלק מבעלי הדירות לתכנית המתאר נדונה ע"י הוועדה המקומית אשר המליצה לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות. הוועדה המחוזית מינתה חוקר מטעמה אשר יתחיל בשמיעת כלל ההתנגדויות לתכנית המתאר בקרוב.
2. נציגות בעלי הדירות:
 - 2.1 לצערנו, קיבלנו עדכון שהתקיימו מספר פגישות של נציגות מצומצמת מחלק מהבניינים וזאת מבלי ליידע נציגים מבניינים נוספים בנושאים שונים ובניהם בחירת עורך הדין.
 - 2.2 כמו כן, הובא לידיעתנו כי חלק לא מבוטל מהנציגים לא עדכנו את בעלי הדירות בבניין שלהם ועל כן החלטנו להעביר עדכונים מסודרים לכלל בעלי הדירות.
3. תב"ע לפינוי בינוי במתחם הצנחנים:
לאחרונה אושרה בוועדה המקומית תב"ע לפינוי בינוי במתחם הצנחנים שבשכונה:
3.1 להלן טבלת השוואה בין התב"ע במתחם הצנחנים לתב"ע במתחם אח"י דקר:

מתחם הצנחנים	מתחם אח"י דקר	
144	451	מספר יחידות קיימות
370	1,159	מספר יחידות במצב חדש
2.57	2.57	יחס פינוי בינוי
כ- 10 דונם	כ- 50 דונם	שטח התכנית
800 מ"ר	600 מ"ר	שטחי מסחר
חצי מהבניינים בצורת ח'	בוטלה	בנייה מרקמית
כ- 1.4 דונם	כ- 2.2 דונם	תוספת שטחי ציבור
1.5	1.6	יחס חנייה
8 מ'	10 מ'	מרחק בין בניינים נמוכים עד 9 קומות

3.2 התכנית במתחם הצנחנים קודמה במהירות בעקבות תמיכה מצד בעלי הדירות, תוך הבנה כי על מנת להוציא לפועל בזמן סביר פרויקט לפינוי בינוי, יש לשתף פעולה עם העירייה ולא לנהל מאבקים ללא כל פשרה וללא גבול.

3.3 ההשוואה למתחם הצנחנים מוצגת רק על מנת להראות את גודל ההישג של פי.בי. אשר הצליחה, בשיתוף פעולה עם בעלי הדירות במתחם, להביא לשינוי משמעותי ולקיים את דרישת בעלי הדירות במתחם אח"י דקר לצמצום שטח המסחר ולביטול הבנייה המרקמית, הכל תוך שכנוע של הגורמים בעירייה לעשות צעדים משמעותיים לקראת בעלי הדירות ולוותר על עקרונות והצרכים של העירייה לטובת הוצאה לפועל של פרויקט בשיתוף עם בעלי הדירות ובהתאם לצורת הבינוי המועדפת עליהם.

3.4 מצ"ב העתק כתבה שפורסמה בכלכליסט בנוגע לאישור התב"ע במתחם הצנחנים.

3.5 מצ"ב תכנית והחלטת הוועדה בנוגע לתב"ע במתחם הצנחנים.

4. עדכונים נוספים בתכנית מתחם אח"י דקר:

בנוסף, ובעקבות סיכום המפגשים שנערכו עם נציגי בעלי הדירות (בעירייה ובמתנ"ס), בוצעו שינויים נוספים מעבר לעניין המסחר והמרקמי:

4.1 הוגדל המרחק בין הבניינים כך שברוב המקרים תתאפשר גמישות ליצירת מרחק של כ-10 מטר בין הבניינים במסגרת התכנית המפורטת לאחר אישור התב"ע.

4.2 בסיסי המגדלים הונמכו מ-9 קומות ל-7 קומות.

4.3 מצ"ב עותק מהתכנית המעודכנת לעיונכם.

5. קידום פרויקטים נוספים בשכונה:

חשוב לציין שלשכונה יש מגבלה בתוספת של יחידות דיור חדשות בגלל חוסר היכולת של מערכת הדרכים לקלוט יחידות דיור חדשות מעבר לכמות מסוימת, כל זאת עד לחיבור לכביש 5 שיתרחש בעוד שנים רבות, אנו מציינים עובדה זו כיוון שפרויקטים נוספים מלבד מתחם הצנחנים החלו להתקדם ואתם בעלי הנכסים עלולים למצוא את עצמכם במצב של עיכוב של שנים רבות (להערכתנו בין 10-20 שנה) במידה והפרויקט לא יקודם בהתאם ללוחות זמנים סבירים.

6. בחירת עורך דין לייצוג הדיירים:

6.1 ביום 12/5/14 נערך מפגש של נציגי חברת פי.בי. עם נציגי בעלי הדירות במתנ"ס בנווה שרת.

6.2 במפגש סוכם כי לאחר חודש (עד יום 12/6/14), הנציגים יבחרו עו"ד המקובל עליהם לצורך ייצוג בעלי הדירות בחתימה על ההסכם המפורט עם פי.בי.

6.3 מאז המפגש עברו 3 חודשים, אולם הנציגים לא הצליחו להגיע להסכמה על עו"ד שמקובל על רובם.

6.4 על מנת לקדם את הפרויקט, בעלי הדירות מתבקשים להתעדכן מול הנציגים, ולוודא כי הליך בחירת עורך הדין יסתיים במהרה.

6.5 כאמור, אנו מצדינו מוכנים לנהל מו"מ עם משרד עו"ד שיבחר כדי לממן את שכר טרחתו.

7. סיכום:

למעשה, פי.בי. נתנה מענה לכל 3 הסיבות להתנגדויות בעלי הדירות אשר חתמו על ההתנגדות לתכנית המתאר אשר כאמור נדונה ע"י הוועדה המקומית ונדחתה:

7.1 בוטלה הבנייה המרקמית.

7.2 המסחר צומצם בחצי והיום גם ניתן להשוות ולראות שבתב"ע במתחם הצנחנים אושר, באופן יחסי למספר הדירות שיבנו בכל פרויקט, פי 4 שטחי מסחר מהתב"ע במתחם אח"י דקר.

7.3 ניתנה אפשרות להחלפת עורכי הדין שהומלצו ע"י פי.בי. בעו"ד לפי שיקול דעת בעלי הדירות, (ולמרות זאת הנציגים לא עמדו בסיכום שהיה עימם למנות עו"ד מטעם בעלי הדירות, למרות שחלפו 3 חודשים מהשיבה בה סוכם העניין).

8. נבקש להזכיר לכולם שמדובר בפרויקט גדול מאוד וע"מ לקדם אותו במהירות, כולנו נדרשים לעבוד במשותף על-מנת לפעול בצורה המיטבית עבור כל בעלי הדירות ולא לאפשר למיעוט לפעול לעיכוב הפרויקט מסיבות גלויות או נסתרות.

9 מכתב העדכון מופץ במייל ואנו נדאג למשלוח העתק בדואר לבעלי הדירות שאין לפי.בי. את כתובת המייל שלהם.

בכבוד רב,

פי.בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ
ח.פ. 514002591

פי.בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ