

פ.י. בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ

בן גוריון 1 (בסר 2), בני ברק ת.ד. 13149 ת"א 6113101 1 Ben Guryon st. Bnei Brak Israel

טל': 03-6295294 ; פקס: 03-6297868 Fax:

15 בינואר 2014

לכבוד
בעלי הדירות
מתחם אח"י דקר

ג.א.נ.,

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

אנו שמחים לעדכן אתכם על ההתקדמות בעניין תכנון הפרויקט כדלקמן:

אישור הוועדה המקומית

1. ביום 25/12/2013 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב לאשר את תכנית המתאר המקומית (תב"ע) תא/4242. אישור זה מאפשר את העברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית כדי שזו תדון בהפקדתה. החלטת הוועדה מהווה הישג גדול מאוד עבור כולנו ובכך משלימה, בהצלחה, הליך של כשש שנים בהן השקענו את מיטב מאמצינו על מנת לקדם תכנית פינוי-בינוי, אשר כפי שהבטחנו, תהיה מקובלת על הוועדה המקומית ועל עיריית ת"א. החלטה זו מקרבת את הפרויקט בצורה משמעותית לקראת מימושו בפועל.

מצ"ב לעיונכם חוברת הכוללת, בין היתר, את החלטת הוועדה המקומית, ומספר הדמיות של התכנית שאושרה. בנוסף, תמצאו בחוברת גם מקבץ הצעות תכנון שהוגשו על ידינו לצוותים המקצועיים בעירייה במהלך השנים האחרונות, המתעדים את החלופות התכנוניות שהובאו על ידנו בפני העירייה ואת תהליך התכנון עד לגיבוש התכנית שאושרה כאמור.

כמו כן, מצורפות כתבות שפורסמו בעיתון גלובס ובאתר הכלכלי ביזפורטל אודות אישור הוועדה המקומית בהתאם להודעה של לשכת הדובר של עיריית ת"א. תוכלו למצוא בחוברת גם עותקים מההחלטות העקרוניות שהתקבלו בדיונים שנערכו עד לאישור התכנית.

המשך ההליך התכנוני – השלבים הבאים:

2. להלן פרוט השלבים העיקריים לפני תחילת הבנייה בתת-מתחם הראשון בו יושגו ההסכמות הנדרשות לצורך התחלת הבנייה:

- 2.1 הצגה נוספת של הפרויקט לתושבי השכונה ולבעלי הזכויות באמצעות מפגשי שיתוף ציבור, פרסומים באמצעים האלקטרוניים העירוניים וכן במודעות בשכונה ומסירת הודעות לבעלי זכויות בקו הכחול.
- 2.2 דיון בוועדה המחוזית ואישור התכנית להפקדה.
- 2.3 הפקדת מסמכי התכנית להתנגדויות למשך 60 יום.
- 2.4 דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית ומתן המלצות לוועדה המחוזית.
- 2.5 דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית, אישור התכנית ומתן החלטה של הוועדה המחוזית למתן תוקף לתכנית.

3. במקביל להישג הגדול הגלום באישורה של הוועדה המקומית והמלצתה על הפקדת התכנית נתייחס למספר נושאים אשר הועלו על ידי בעלי דירות במתחם בתקופה האחרונה כדלהלן:

3.1 מתן אפשרות לשדרוג הקומות והגדלת שטחי הדירות שתימסרנה לבעלי הדירות:

במסגרת המו"מ תבחן אפשרות למסור לבעלי הדירות, דירות בקומות גבוהות יותר מהסיכום הנוכחי וכן תיבחן האפשרות להגדלת שטחי הדירות.

3.2

הבנייה המרקמית וקומת קרקע מסחרית בחלק מהמתחם:

נקדים ונציין כי שילוב הבנייה המרקמית ושטחי המסחר בתכנון השכונה החדשה נעשה בהתאם לדרישה מקדמית ובלתי מתפשרת של גורמי התכנון בעיריית תל-אביב וממילא גם של הוועדה המקומית, ולא הייתה יוזמה שלנו כיום.

אנו בהחלט מבינים ובמידה מסוימת אף שותפים לתחושות שהביעו חלק מבעלי הזכויות בעניין זה, אולם על מנת לקדם את התכנית, לא ניתן להתעלם מתפיסת התכנון של עיריית תל-אביב כפי שאף הוצגה על ידי העירייה במפגשי התושבים, שכן ללא תמיכת הצוות המקצועי בעירייה לא ניתן לקדם את התכנית כלל.

אנו מחויבים לייצג את רצונותיכם והסתייגויותיכם בפני עיריית תל-אביב במטרה להביא לשינויים הנדרשים בתכנון כך שיתאמו ככל שרק ניתן את רצונותיכם. נבקש את מעורבות נציגי בעלי הדירות בישיבות שיתקיימו בהמשך בעיריית תל-אביב.

יחד עם זאת, חשוב לציין כי במסגרת הדיונים בוועדה המחוזית, בשיתוף עם עיריית תל אביב, ניתן יהיה לנסות ולהגיע לפתרונות תכנוניים שישפרו את התכנית לפני אישורה הסופי למתן תוקף.

לעניין הקומות המסחריות בחלק מהמתחם, במידה ולאחר הדיונים עם מתכנני העירייה יוותרו שטחי מסחר בקומת הקרקע, יש להדגיש כי במסגרת המו"מ להסכם המפורט יהיה ניתן להגביל את השימושים בשטחי המסחר, לרבות בדרך של רישום המגבלות בטאבו, כך שתהיה בידי בעלי הדירות בבניינים השליטה בסוג המסחר ובפעילות הנילוות אליו.

נציגות בעלי הדירות:

3.3

בסיום מפגש שיתוף הציבור שהתקיים ביום 30/7/12 באולם הספורט של בית ספר שרת נערכה הצבעה ונבחרה נציגות דיירים. מאחר וההצבעה נערכה בסיום המפגש, חלק מבעלי הדירות עזבו את המקום ולא הצביעו.

לאור האמור, במידה וישנם בניינים המעוניינים לשנות או להחליף את הנציג שנבחר מטעמם, אנא פנו אלינו ונערוך הצבעה נוספת לבחירת נציג חדש או לאישור הנציג הקיים (ניתן לעשות זאת בפגישה שנתאם איתכם או במפגש שיתוף הציבור שיתקיים לצורך הצגה נוספת של הפרויקט לתושבי השכונה).

חתימת חוזים מפורטים וייצוג בעלי הדירות ע"י משרד עורכי דין יגנס גסר הלר ושות':

3.4

ראשית נבקש להבהיר בזאת באופן חד משמעי שמשרד עורכי הדין הנ"ל לא ייצג מעולם את פי.בי. החברה לפינוי בינוי וכי הוא מייצג רק את בעלי הדירות (כך גם הובהר לכל אותם דיירים שהשתתפו בפגישות שנערכו במשך מספר חודשים עם כל בניין בנפרד במשרד יגנס).

משרד יגנס הינו מהמובילים בישראל בתחומי הנדל"ן התכנון והבניה ובעל ניסיון בייצוג בעלי זכויות במתחמים לפינוי בינוי והתחדשות עירונית. רבים מאד מבעלי הדירות במתחם שהגיעו לפגישות עם משרד עוה"ד, בחרו לתת בו את אמונם ולמעלה מ-80 משפחות כבר מינו את משרד יאגנס לייצגם בהסכם מול החברה (אשר מיוצגת ע"י משרד עו"ד אחר).

אנו מציעים כי לאחר הבחירות הנוספות לנציגות, ייפגשו כל חברי הנציגות עם עוה"ד ממשרד יגנס גסר הלר ושות' ויוכלו להתרשם באופן עצמאי ובלתי אמצעי מהכישורים, הניסיון והיכולות בתחום. לאחר מכן נתכנס יחד עם חברי הנציגות לשמוע את דעתם ותחושתם בעניין המחויבות של משרד יגנס לדיירים בלבד ולקבל החלטה מושכלת בנושא. **כמובן שאנו נשתף פעולה עם הנציגות גם בעניין זה.**

הקמה של אתר אינטרנט לפרויקט:

3.5

לאורך כל תקופת פעילותנו לקידום ההתחדשות העירונית בשכונה, פעלנו בשקיפות מלאה - קיימנו פגישות אישיות רבות עם בעלי הדירות, זימנו את דיירי כל בניין ובניין למספר פגישות במשרד האדריכלים כדי לעדכן על התקדמות

התכנון, הצגנו לדיירים מפעם לפעם את חלופות התכנון שהיו רלוונטיות לכל תקופה ותקופה ושלחנו מכתבי עדכון לציון אבני דרך בהתקדמות הפרויקט.

לבקשת בעלי הדירות, נשמח לחזק את הקשר אתכם ואנו פועלים במטרה להקים אתר אינטרנט אשר יאפשר בדיקה בכל רגע נתון על סטטוס התכנית. הגישה לאתר האינטרנט תהיה פתוחה לבעלי הדירות באמצעות קוד שיימסר לכל בעל דירה – אתר האינטרנט יאפשר מעקב רציף של בעלי הדירות ויכיל מידע רלוונטי לגבי הפרויקט לרבות המצגות שהוצגו לעירייה, חלופות לשיפור התכנון שתוצגנה בעתיד, מצגות הפרויקט והחלטות רלוונטיות.

אתר האינטרנט ישמש ערוץ תקשורת דו-כיווני שוטף ומיידי, בינו לבין בעלי הדירות ויאפשר לכם להעלות כל שאלה ובקשה ולזכות להתייחסות ישירה.

בנייה לפי תמ"א 38 :

3.6

בשנה האחרונה נאלצנו להתמודד עם יוזמה מקומית של דיירים לקידום בנייה נקודתית של חיזוק ותוספת קומות לפי תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים. למותר לציין כי בנייה במסגרת תמ"א 38 אינה יכולה להשתלב עם הפרויקט.

עוד נציין כי בערר שהגשנו על בקשת היתר בניה לפי תמ"א 38 במתחם, החליטה וועדת הערר לעצור את הליך תמא 38 ברח' בית-אל 9-11. כיום, לאור החלטת וועדת הערר ונוכח החלטת הוועדה המקומית מיום 25/12/13, המשמעות היא שהמתחם כולו מיועד לפינוי בינוי ולא ניתן לאשר פרויקטים לפי תמ"א 38 בתוך המתחם. אנו סבורים שהחלטה זו היא לטובת כל דיירי המתחם, ומזמינים את דיירי בית-אל 9-11 להצטרף ליוזמה המייצגת את רצונם של מרבית תושבי השכונה.

ערכויות בנקאיות וקבלן מבצע:

3.7

למען הסר ספק מובהר, שוב, כי במסגרת ההסכם המפורט החברה תתחייב במתן ערכויות בנקאיות בשווי הדירה החדשה לפני פינוי הדירות וכן כי החברה תתקשר עם אחת מחברות קבלני הביצוע החסינות והמובילות בישראל להבטחת ביצוע הפרויקט ברמת גימור גבוהה.

בשבועות האחרונים נתקלנו בהתארגנות של מספר דיירים אשר טוענים שהם מתנגדים לאישור התכנית:

4.

לבקשת המתנגדים קיימו פגישה במשרדי עיריית ת"א ביחד עם האדריכל שמלווה את התכנית מטעם העירייה – בפגישה הובהר לדיירים בצורה חד משמעית שהתכנון המוצע כולל דרישות תכנוניות חד-משמעיות של העירייה לשילוב שטחי מסחר בחלק מהבניינים ושילוב בנייה מרקמית יחד עם מגדלי המגורים.

4.1

ברצוננו לחזור ולהדגיש כי החלופות המקוריות שהוצגו ע"י החברה לא כללו שטחי מסחר ובנייה מרקמית משמעותיים, אולם העירייה ציינה במפורש כי לא תאשר פרויקט ללא שטחי מסחר ובנייה מרקמית!

4.2

עם זאת ברצוננו לציין כי מאידך, בשלבים הראשונים של תכנון הפרויקט, עוד בטרם שולבה בתכנון בנייה מרקמית, נתקלנו בפניות רבות של בעלי דירות אשר דרשו שייבנו גם בניינים נמוכים יחסית ולא רק מגדלים רבי קומות כדי לשמור על הרגלי ואופי מגורים קיים.

4.3

למרות הפגישה בעירייה, חלק מבעלי הדירות שנכחו בה, הגיעו עם מספר דיירים נוספים ש"גוייסו" לדיון בוועדה המקומית (למרות שהוכרז ע"י הוועדה כדיון פנימי ללא השתתפות של דיירים ונציגי החברה) וניסו למנוע את אישור התכנית בוועדה – אנו סבורים שמדובר במעשה שלא ייעשה אשר אילו צלח, היה עלול לגרום נזק ועיכובים לחברה אך במיוחד לכלל בעלי הדירות שמעוניינים להוציא את הפרויקט לפועל לאחר כ"כ הרבה שנים של תכנון.

4.4

אנו ממליצים לבחון ולבדוק היטב כל מידע שנמסר לכם ובמידה ויש לדיירים השגות/הערות, אנו ממליצים להשפיע באמצעות השתתפות במפגשי בעלי דירות

4.5

שייערכו וכן בדרך של העברת בקשות/השגות לפקס 03-6297868 או למייל pb.pinuibinui@gmail.com

4.6 התקשורת עם הנציגות מאוד חשובה לנו ומועילה לקשר עם בעלי הדירות – ועל כן, קיימנו ונקיים מפגשים במשרד האדריכלים בנוכחות צוות האדריכלים המטפלים במשרד טיטו - למתן הסבר מפורט על התכנית.

4.7 באופן כללי, אנו מציעים שכל אחד מאיתנו יגלה הבנה לכך שפרויקט פינוי בינוי בסדר גודל כזה הוא סבוך ומורכב. אנו עושים כל מאמץ להגיע לתכנית שתהיה מקובלת על העירייה ויחד עם זאת תהיה מקובלת על הרוב המכריע של בעלי הדירות. לצערנו, קשה מאד לרצות את כל 451 בעלי הדירות במתחם התכנית ובאותה נשימה גם לקבל את הסכמת העירייה למתווה התכנון.

4.8 כבר היום, תוצאה ישירה של מאמצינו שהביאו לאישור הוועדה המקומית, מחירי הדירות הקיימות בשכונה והכלולות בפרויקט עלו בצורה משמעותית!

4.9 אין חולק על כך שאיכות המגורים והחיים במתחם החדש תשופר בצורה משמעותית ולכן הפרויקט, בכל מקרה, ייטיב עם כולם.

5. לאור כל ההתפתחויות החיוביות - אנו פונים בזאת לכל בעלי הדירות שתומכים בקידום הפרויקט (גם אם עדיין לא חתמו על הסכם העקרונות), בבקשה לקדם את החתימה על ההסכמים המפורטים באמצעות נציגות בעלי הדירות ומשרד עו"ד.

סיכום נוסח הסכם מפורט וחתימה של כמות משמעותית של דיירים (במיוחד אם נוכל להצביע על תת מתחם ראשון שבו יהיו 80% חתימות והוא יהיה כשיר להתחלת ההליך לבנייה) חשובים מאוד ובודאי יסייעו לקבלת המלצת הוועדה המחוזית ובכך להקדים את מימוש הבנייה בפרויקט.

6. דיירים שמעוניינים לקבל מאיתנו עדכונים במייל מתבקשים להעביר את הפרטים הבאים לפקס 03-6297868 או למייל pb.pinuibinui@gmail.com : שם, מספר בניין ומספר דירה שבבעלותם, כתובת למשלוח דואר רגיל, מספרי טלפון וכתובת אימייל.

7. אנו ממשיכים ופועלים בנחישות לקידום הפרויקט ונמשיך לעדכן אתכם בהמשך.

8. נבקש לנצל הזדמנות זו על מנת להודות לכם - שותפינו - כל בעלי הדירות שתמכו וסייעו לנו ולדיירי הפרויקט כולו, להגיע ביחד לאישור של הוועדה המקומית בדרך להוצאתו אל הפועל של הפרויקט וכן לאחל לכולנו הצלחה רבה בהמשך הדרך.

בכבוד רב,

מ.נ. החברה/סגן ניהול בע"מ
ח.פ. 514002501

פי. בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ