

## אורן שמני

**מאת:** פינוי בינוי מתחם אח"י דקר - התנגדות לתכנית המתאר  
**נשלח:** יום שני 17 נובמבר 2014 10:44  
**נושא:** סימון doc. תגובה של פי. בי. להתנגדות ולתצהיר עליו מבקשים המתנגדים לתכנית להחתיים את הדיירים 106  
**קבצים מצורפים:** pdf. דגשים על ההתנגדות שנשלחה לדיירים

בעלי דירות שלום,

בהמשך לחלופת המיילים בעניין ההתנגדות "לתכנית המתאר", מצ"ב לעיונכם נוסח מכתב שפי. בי. שלחה לבעלי הדירות במתחם בחודש פברואר 2014 בתקופה שקבוצת המתנגדים פעלה להחתמה על הצטרפות להתנגדות (המכתב נשלח במייל – ראו למטה את הודעת המייל מיום 17/2/14).

למכתב צרפנו העתק מההתנגדות "לתכנית המתאר" אותה יזמו ה"ה סימונה ליבוביץ, אייל רביע ואליהו בלומר – על גבי ההתנגדות סימנו בצהוב את המשפטים המראים על הנזק שעלול להיגרם לתכנית שלנו במתחם אח"י דקר במידה וההתנגדות "לתכנית המתאר" תתקבל.

המכתב ששלחנו ונוסח ההתנגדות שצורף מדברים בעד עצמם.

בעניין התמיכה בהתנגדות:

1. לדעתנו, חלק מבעלי הדירות חתמו על "ההתנגדות לתכנית המתאר" מבלי להבין את המשמעות, אולם עדיין לא מאוחר וכל עוד ההתנגדות לא התקבלה ניתן לבקש להסיר את התמיכה בהתנגדות אשר ללא ספק אם תתקבל "תתקע" את התכנית במתחם אח"י דקר.
2. בהודעת המייל של הגב' סימונה ליבוביץ מאתמול צויין כי על ההתנגדות לתכנית המתאר שהוגשה במהלך פברואר חתמו (כ-186 דיירים, בעלי דירות ובני משפחה).
3. בעניין זה, הובא לידיעתנו כי מתרוצצות בין בעלי הדירות שתי שמועות מנוגדות – גרסה אחת כי תמכו בהתנגדות קבוצה המייצגת (כ-186 בעלי דירות והגרסה השניה כי "כ-186" כוללים בתוכם דיירים הגרים בשכירות וכמה בני אותה משפחה שחתמו ביחד אבל מייצגים, בעצם, רק דירה אחת.
4. בעניין זה חשוב שתתקבל מה"ה סימונה ליבוביץ, אייל רביע ואליהו בלומר הבהרה חד משמעית – אם חתמו לדוגמא זוג וילד אשר בבעלותם דירה אחת, אין "לספור אותם" כשלושה מתנגדים אלא רק כמתנגד אחד וכך יש להציג את הדברים בפני החוקר שמונה לשמוע את ההתנגדות.
5. באותו משקל, חתימות של דיירים הגרים בשכירות אינן נחשבות להתנגדות של בעל דירה (אפשר להבין דייר בשכירות שלא רוצה פרויקט שיגרום לו לעזוב את הדירה).

כדי להבהיר את המשמעות של ההתנגדות "לתכנית המתאר", מצ"ב מספר ציטוטים מההתנגדות אותה יזמו ה"ה סימונה ליבוביץ, אייל רביע ואליהו בלומר:

1. לבחור במסלול של תמ"א במקום פינוי בינוי או לשלב ביניהם.
2. לטענתנו לא סביר לסמן את המתחם שלנו לתוכנית פינוי בינוי עוד לפני שיצא בכלל מסמך מדיניות שקובע מהו הכלי האפשרי הנכון.
3. התושבים לא מודעים לכך כי ביכולתם לבחור במסלול של תמ"א במקום פינוי בינוי או לשלב ביניהם.
4. אנומבקים כי ינוסח בצורה ברורה ולאחר בירור מקיף עם התושבים מהי המתכונת להתחדשות עירונית הרצויה לדיירים ובאיזה סדר גודל של התחדשות עירונית מדובר. מהי המתכונת המתאימה ליישום, איזה מסלול מתאים יותר – עיבוי-בינוי, תמ"א 38 לסוגיה או אפילו שיקום שכונות.
5. אנודורשים לקבל הבהרה כיצד בדיוק קיבלה העירייה את ההחלטה לבחור במסלול של פינוי בינוי דווקא ולא כאמור בתמ"א 38.
6. ובכלל זה אנו מציעים כי תוכנית המתאר לא תקבע חד משמעית כי התחדשות עירונית במתחם משמעותה ציפוף המתחם, שכן משמעות הדבר היא חיוב פינוי בינוי.
7. כדלהשיג את יעד האוכלוסייה, תוכנית המתאר אינה צריכה להוסיף אף לא יחידת דיור אחת.
8. היות ולא צריך כאמור יחידות דיור נוספות שיחייבו הריסה ובנייה מחדש של יח"ד - לא מובן מדוע התוכנית מתכננת להטמיע במתחם אחי דקר תוכנית פינוי בינוי המתעתדת להרוס 451 יח"ד ולבנות במקומן 1159 יחידות דיור. מדוע מתכננים להוסיף למתחם זה עוד 800 יח"ד אם אין צורך ביח"ד נוספות? מנוסח התכנית לא ברור האם התכנית המיועדת לאזורנו תא/ 4242 כלולה כבר במניין התכניות המאושרות, אך לאור הנתונים הנ"ל אין ספק כי אין כל צורך בציפוף כה מסיבי של מתחם אח"י דקר לצורך עמידה ביעדי אוכלוסיה שצוינו לעיל.
9. נווהשרת תהיה חייבת להתחבר בעתיד לכביש הצפוני כיוון שלא ייתכן שתוגדל בה האוכלוסייה

מעל לפי 3 ויהיה חיבור רק לשני כבישים עורקיים בחלק הדרומי שלה. אנו דורשים כי תנאי לפיתוח ולתוספת האוכלוסייה יותנה בחיבור לכביש הצפוני.

10. קיימת אפשרות שחלק מהתושבים יעדיפו להסתפק בשיפוץ ובשדרוג הבניינים הקיימים או

בתוספת מתונה של קומות או אגפים למשל, תוך שימוש במנגנון הקבוע בתמא 38

11. לבטלאת תוספת הקומות על המבנים המוצעים כך שמספר יחידות הדיור בתוכנית ירד.

12. אנוהחתומים מטה: סימונה ליבוביץ, אייל רביע, אליהו בלומר.

פ.י. בי. קוראת לכל בעלי הדירות במתחם, ללא יוצא מן הכלל, לפעול לביטול ההתנגדות לתכנית המתאר, להפסיק כל פעולה אשר עלולה "לתקוע" את הפרוייקט ולפעול למינוי עו"ד אשר יסכם קודם למינויו על גובה שכר הטרחה שיקבל מפי. בי. – רק ביחד, כולם ללא יוצא מן הכלל, נצליח להגיע לתוצאות – ראו לאיזה הישגים הגענו בשיתוף פעולה של פ.י. בי. ובעלי הדירות בהליך לשינוי התכנית מול עיריית ת"א (ביטול ה חתים, צמצום המסחרי וכו') – אם נמשיך בדרך של שיתוף פעולה, נגיע, ביחד, למימוש מהיר של התכנית בזמן הנראה לעיין.

בכבוד רב ובברכה,

פ.י. בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ

**From:** אורן שמני [mailto:oren@udv.co.il]

**Sent:** Monday, February 17, 2014 12:56 PM

**Subject:** פינוי בינוי מתחם אח"י דקר - התנגדות לתכנית המתאר

בעלי הדירות שלום רב,

מצ"ב תגובה של חברת פ.י. בי. להתנגדות אשר הועברה אליכם ע"י קבוצה של מתנגדים לתכנית.

מצ"ב ההתנגדות שהועברה אליכם עם סימון של כמה נושאים אשר לדעתנו תמיכה בהם עלולה "לתקוע" את קידום התכנית לפינוי בינוי ולהותיר את השכונה במתכונתה הנוכחית לשנים רבות.

אנו ממליצים כי תקבלו יעוץ משפטי ומקצועי אשר יסייע לכם לכלכל את צעדיכם בתבונה בטרם קבלת החלטה אם לחתום על התצהיר ובכך להיענות ולהצטרף למתנגדים לתכנית.

בכבוד רב ובברכה,

פ.י. בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ