

אורן שמני

מאת: [oren@udv.co.il] אורן שמני
 נשלח: יום שישי 28 פברואר 2014 06:44
 נושא: פינוי בינוי מתחם אחלי דקר
 doc.מכתב עדכון 15 בינואר 2014 - אישור הוועדה המקומית פינוי בינוי מתחם אחי דקר: **קבצים מצורפים**

בעלי הדירות שלום רב,

אנו מודים לכל בעלי הדירות על התמיכה שהובעה במיילים בימים האחרונים, להלן התייחסות למספר נקודות שהועלו בתגובות של חלק מבעלי הדירות:

התנאים המסחריים לעסקה:

במסגרת המו"מ עם נציגי הדיירים נסכם סופית את התנאים המסחריים כולל גודל הדירות שימסרו, הגמישות לבחירת קומות וכ'. כפי שצוין במכתב העדכון מיום 15/12/13 אשר העתקו מצורף למכתב זה, אנחנו מתכוונים להגדיל את שטחי הדירות מעבר למחויבות לפי הסכמי העקרונות.

לעניין הגמישות בבחירת הקומות - גם בעניין זה הכוונה היא לאפשר לבעלי הדירות לקבל דירות בקומות גבוהות יותר - הסיכום הסופי יקבע במו"מ עם הנציגים.

מנגנון הקצאת הדירות:

המנגנון הסופי של הקצאת הדירות, לרבות כיווני אוויר מיקום וכ' יקבע ע"י בעלי הדירות באמצעות הנציגים - אנחנו המלצנו על מנגנון שיכלול ליווי של שמאי מקרקעין שיבחר על ידי הנציגים (הסכמנו לשלם את שכר טרחת השמאי).

מסחר בקומות הקרקע:

אנחנו נגיע עם הנציגים לפגישות שתואמו בעירייה ונתמוך בהתנגדות למסחר. במידה ולאחר הדיונים עם מתכנני העירייה יוותרו שטחי מסחר בקומת הקרקע, אנו נתמוך בהגבלת השימושים בשטחי המסחר הן בתקנון של התכנית והן במסגרת רישום הבתים המשותפים בטאבו, כך שהרשימה תכלול שימושים שיוסכמו עם בעלי הדירות.

בנייה מרקמית:

אנו מחויבים לייצג את רצונותיכם והסתייגויותיכם בפני עיריית תל-אביב במטרה להביא לשינויים הנדרשים בתכנון כך שיתאמו ככל שרק ניתן את רצונותיכם. ההצעה שהועלתה ע"י משה שרוני כי מעל הבניה המרקמית במרכז המתחם ייבנו בניינים גבוהים כדוגמת המגדלים, מקובלת עלינו ונפעל ביחד אתכם לשכנע את העירייה לפתרון זה או פתרון אחר שירצה את מרבית בעלי הדירות - זאת אחת החלופות שהאדריכלים שלנו חושבים שכדאי להציע ולפתח מול העירייה.

יותר מכך, כאשר הבניינים במרכז יוגבהו, תתווספה דירות ואין מניעה מבחינתנו שבסיסי המגדלים (בכל המתחם) יונמכו לפחות מ 9 קומות, כך שבעלי דירות יוכלו לקבל דירות מעל הבסיס של המגדל.

צריך להדגיש - התכנית שאושרה בוועדה המקומית מהווה הישג גדול, היא קובעת שהמתחם מיועד לפינוי בינוי, מסדירה את התנועה בתוך המתחם, את החלוקה למגרשים, את שטחי הציבור, שטחים פתוחים, חיבור לגינות ציבוריות וכ', - כל אלו מאפשרים ביצוע של פרויקט לפינוי ובינוי, אבל בכל הקשור לצורת הבנייה המרקמית וכמות המסחר במתחם אנו מבקשים לחזור ולהדגיש כי בעניינים אלו עדיין לא נאמרה המילה האחרונה, ככל שנפעל בשיתוף פעולה עם הדיירים נצליח, ביחד, להשיג שינויים משמעותיים!!!

אדריכל מטעם הדיירים:

במפגשים ובתגובות בעלי דירות העלו רעיון של בחירת אדריכל מטעם הדיירים שיבחן את התכנית, את האפשרויות לביצוע שינויים וימסור חוות דעת מקצועית לבעלי הדירות. אנחנו מסכימים לממן בדיקה של אדריכל כאמור בכפוף לכך שיוסכם איתנו על אדריכל עם ניסיון באישור תכניות לפינוי בינוי בעיר ת"א ובכפוף לכך שיבחר אדריכל שהגדרת תפקידו תהיה לסייע באיתור פתרון לבעיות ולא "למצוא סיבות לטרפוד התכנית לפינוי בינוי".

תחבורה:

יש לנו אינטרס משותף לכך שיבוצעו שיפורים משמעותיים בתחבורה כגון חיבור לכבישים ראשיים, קוי רכבת, הרחבת כבישים וכ', אבל אנו סבורים שאסור להתנות עניינים אלו בביצוע הפרויקט.

תמ"א 38

אנו סבורים כי לא ניתן להוציא אל הפועל את הפרויקט לפינוי בינוי בשילוב עם שיפוץ חלק מהבניינים לפי הוראות תמ"א 38 (וזאת מבלי להתייחס להבדלים המשמעותיים שקיימים בין דירה חדשה במתחם חדש לאחר פינוי בינוי לעומת בניין בן עשרות שנים שעובר שיפוץ ומוסיפים עליו קומות ואפילו לעומת בניין חדש לפי תמ"א 2 ללא שינוי בכל מערכת הדרכים, שטחי הציבור וכ' אשר ייצרו סביבת מגורים חדשה ומותאמת לתקופה בה אנו חיים).

הטענה כי פי. בי. "תעביר" את הפרויקט לזום אחר:

מובהר, שוב - אין לפי. בי. כוונה להעביר את הפרויקט לזום אחר.

התנגדות לתכנית המתאר:

נבקש להבהיר כי אנחנו לא היינו יוצאים נגד התנגדות של בעלי דירות **לצמצום הבנייה המרקמית והפחתת היקף היעוד המסחרי**, אבל נוסח ההתנגדות עליו התבקשו בעלי הדירות לחתום הינו, למעשה, **התנגדות לתכנית פינוי בינוי כלשהי במתחם**, והעדפת המשכו של המצב הקיים לרבות תמיכה בתכניות נקודתיות כגון תמ"א 38 ודומותיה ודרישה כי כתנאי לביצוע הפרויקט יבוצעו שינויים במערכות הכבישים הראשיים, דבר אשר יכול לעכב את ביצוע הפרויקט במספר שנים תוך החמצת ההזדמנות שנוצרה סוף סוף להתחדשות המתחם.

בעניין זה יצויין כי, גם מהנדס העיר בעצמו הגיש "התנגדות" לתכנית המתאר אותה הוא מקדם - אנו מניחים שנוסח ההתנגדות שלו משקף בקשות לשינויים ראלים בתכנית ולא מדובר בנוסח שיטרף את התכנית.

יותר מכך, התכנית שלנו אושרה בוועדה המקומית בזמן שתכנית המתאר כבר הייתה מופקדת להתנגדויות ועל מנת להתאים את תכנית המתאר בעיניינים של היקף הבנייה הנדרשת, גובה מירבי של הבניינים, מספר הקומות המירבי ומספר יחידות הדור, גם חברת פי. בי. הגישה "התנגדות" לתכנית המתאר תוך בקשה להתאים את תכנית המתאר כך שתאפשר את ביצוע הפרויקט - להבדיל מהתנגדויות שהנוסח שלהן עלול לטרף את הפרויקט.

מפגשים של נציגי הביניינים בעיריית ת"א:

נקבעו 4 מפגשים בתאריכים להלן:

11/3/14 בשעה 16:30, רחוב פילון 5, קומה 3, חדר 314.
18/3/14 בשעה 16:30, רחוב פילון 5, קומה 3, חדר 314.
25/3/14 בשעה 16:30, רחוב פילון 5, קומה 3, חדר 314.
1/4/14 בשעה 16:30, רחוב פילון 5, קומה 3, חדר 314.

למפגש הראשון יוזמנו נציגי ביניינים 20,22,24,26,28

הודעות לנציגי שאר הביניינים ישלחו בהמשך

בכבוד רב ובברכה,

פי. בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ