

מקום	מרכז גונדה	תאריך	19.02.17
משתתפים	בעלי הדירות: נוימן דב – חנה סנש 4/ב' דיזי משה – חנה סנש 4/ג' כרמלה אליגון – חביבה רייק 3 רימונה קורן – חביבה רייק 1 יגאל בן נון – חנה סנש 2/ב' ראובן עקרבי – חביבה רייק 1+3 דרור כהן – חביבה רייק 1 חכמון אסתר ואמיר – חביבה רייק 3 אסף אזולאי – חביבה רייק 1 סיניה אזולאי – חביבה רייק 1 בלה אייזיק – חביבה רייק 3 לאה סולומון – חביבה רייק 3 גלזר שושנה – חביבה רייק 3 צפורה לנג – חביבה רייק 3 פלוטמן סער – חנה סנש 4 ניב רון - חביבה רייק 3 פלג מיכאלי – חנה סנש 4 יואל וענת דניאל – חביבה רייק 3 ורדי קליין – חביבה רייק 1 חנן קריספיל – חנה סנש 4 מזל בן אביב – חביבה רייק 1 עזרה ובצרון – דוד חג'ג' ודניאל אורן - מנהלי קשרי דיירים		
	נושא	אסיפת בעלי דירות ראשונית	

ביום ראשון 19.2.17 התקיימה אסיפת בעלי דירות למתחם חנה סנש 2-4 חביבה רייק 1-3 לצורך בדיקת התכנות לקידום פרויקט פינוי בינוי באזור. להלן עיקרי הדברים:

1. דניאל אורן מציגה עצמה ואת הנושאים עליהם נדבר היום, מדובר בפגישה ראשונית שמטרתה הכרות ובחינת האפשרות לקידום פרויקט פינוי בינוי עם חברת עזרה ובצרון אשר הינה חברה עירונית בבעלות עיריית תל אביב. בחברה 2 אגפים עיקריים כשאגף התחדשות עירונית הינו אגף ללא מטרות רווח המציע לתושבי תל אביב יפו שירות, מטרייה ניהולית אשר אמורה לעזור לתושבים בהתארגנות, תכנון, סקרים חברתיים, כנסי תכנון ועוד. עזרה ובצרון משמשת כגורם מאזן בין הגורמים השונים בפרויקט: בעלי דירות (הגנה ותמורה נאותה), עירייה (פרויקט שייטיב עם השכונה), ויזם (פרויקט כלכלי ואיכותי). לחברת עזרה ובצרון ניסיון רב בקידום פרויקטים גדולים ומורכבים וניסיון בליווי תושבים ובעלי דירות בפרויקטים שונים, כמו כן הקשר שלה עם העירייה תורם לקידום הפרויקט, התכנון וכל הקשור לו נעשה בשיתוף יחד עם אגף התכנון שבעירייה.

2. מטרתנו היא לחדש את פני העיר באמצעות כמה שיותר פרויקטים של התחדשות עירונית לצורך חידוש ושיפור הסביבה הקיימת. חברת עזרה ובצרון מציעה שירות איכותי ומהיר עם הפנים תמיד לטובת התושב, והכל בשיתוף התושבים ובשקיפות מלאה.
3. למה בעצם פינוי בינוי?
- שיפור איכות המגורים, העלאת האטרקטיביות של השכונה, חידוש תשתיות של הבניין ושל השכונה, שיפור המרחב הציבורי, תוספת יח"ד לשכונה. הראיה של עיריית תל אביב היא שאם יש מספר בניינים ישנים עדיף להרוס ולבנות מחדש, יותר טוב לתושב ויותר טוב לשכונה. איכות הפרויקט בפרויקטים המשלבים כמה בניינים לרוב יוצאים איכותיים יותר הן לבעל הדירה והן לשכונה כולה.
4. אבני הדרך בתהליך:
- א. עזרה בהתארגנות ובהתאגדות בעלי הדירות. קבלת הסכמות והתחייבות לעזרה ובצרון.
 - ב. בדיקות התכנות מקדימות (כלכלית, אדריכלית והנדסית) – עם קבלת 50% הסכמות מבעלי הדירות נצא לתכנון.
 - במקביל תיבחר נציגות לבניין באסיפות פרטניות לכל בניין. נציגות חזקה מאוד חשובה להצלחת הפרויקט.
 - ג. הנציגויות יבחרו משרד עו"ד אשר ייצג את כלל בעלי הדירות במתחם – בחירה מתוך רשימת משרדי עו"ד אשר הסכימו למתווה הפרויקט ולקשת השירותים המשפטיים לכל אורך הפרויקט.
 - ד. יציאה לתכנון תב"ע (תכנית, בניין, עיר) – (עם קבלת 50% הסכמות) במימון עזרה ובצרון, בחירת אדריכל וצוות יועצים מקצועי. כשהתב"ע תאושר רמת הוודאות של הפרויקט תגדל ולבעלי הדירות יהיה הרבה יותר כוח במיוחד כבסיס להתמחרות עם היזמים בשוק.
 - ה. יציאה למכרז יזמים – ניסוח המכרז ותנאי הסף יחד עם נציגויות הפרויקט לפי קריטריונים שונים: ניסיון, איתנות פיננסית וכו'.
 - ו. בחירת יזם מבצע במעמד נציגויות ועו"ד מלווה, ניסוח הסכם הפינוי בינוי אשר יחתם בין היזם לבין בעלי הדירות, הסכם עב כרס מפורט בו יצינו כל פרטי הפרויקט. חתימת בעלי הדירות על הסכם הפינוי בינוי עם היזם הנבחר.
 - ז. בחירת מפקח ע"י נציגויות – מפקח אשר יפקח כל משך תקופת הבנייה ובמהלך שנת הבדק.
 - ח. פינוי, הריסה ובנייה- סיוע במציאת דיור חלופי, ערבונות ובטחונות לא רק על שווי הדירה החדשה אלא גם על שווי דמי שכ"ד למשך כל תקופת הפינוי. הריסה ובניה מחדש.
5. פרטי מתחם הפרויקט: מתחם הפרויקט כולל 4 בניינים הממוקמים בין הרחובות חנה סנש, חביבה רייק, קיסריה והתשעים ושלוש, מדובר על 18 יח"ד בכל בניין כלומר 72 יח"ד סה"כ מקוריות.
6. מה הלאה?
- א. חתימה על ההסכם ליווי בעזרת עזרה ובצרון / בחירת נציגויות לכל בניין אשר תתבצע באסיפות פרטניות.
 - ב. בחירת משרד עו"ד ליווי בעלי הדירות בפרויקט
 - ג. חתימות לעזרה ובצרון על ההסכם ליווי וארגון בעלי הדירות בפרויקט
 - ד. עם קבלת 50% הסכמות מבעלי הדירות נצא לבדיקות מקדמות מפורטות (כלכלית, אדריכלית והנדסית) ומשם נתקדם להליך תכנון התב"ע למתחם.

שאלות ותשובות:

האם יכול לקרות מצב שיזם פרטי יוכל לתת לי תמורה גדולה יותר?

תשובה: אחד היתרונות בעבודה עם עזרה ובצרון היא שלב מכרז היזמים בו היזמים יתמחרו ויתחרו עליכם, בשיטה זו קיימת אפשרות גבוהה יותר למקסום התמורה של בעלי הדירות. אנו מציעים תמורת בסיס שלפי בדיקה נוכל לספק לבעלי הדירות במטרה למקסם את התמורות בשלב מכרז היזמים.

מה גובה הבניינים החדשים יהיו?

תשובה: לפני שאנו פונים למתחם מסויים עושים עבודה מקדמית ופונים לאגף התכנון בעירייה לצורך בדיקה האם ניתן לקיים פרויקט, פנינו לאדר' איל רונן מצוות תכנון מזרח אשר הביע תמיכתו בקידום פרויקט פינזי לבניינים, כאשר לא ניתן יהיה לעלות באזורים יותר מ 8 קומות לכל בניין, זהו נתון מאתר ואבל אנחנו חושבים שניתן יהיה להוציא פרויקט זה לפועל.

האם יש הערכה של לוחות זמנים?

תשובה: מאוד תלוי בהתארגנות שלכם, אם שלב ההחלטות יעבור מהר או לאט בהשגת ה 50% לתחילת התכנון. ככלל מדובר על בין 5-7 שנים לקבלת מפתחות לדירתכם החדשה וזאת באל לא ניתקל בקשיים גדולים בדרך.

מה עושים עם בעלי הדירות שאינם מעוניינים בפינזי בנינו?

תשובה: אנו לא מעוניינים לכפות את הפרויקט על אף אחר, הכלי הטוב ביותר הוא לשוחח עם אותם בעלי דירות ולנסות להסביר להם את האפשרויות הפרוסות בפניהם. הרוב הנדרש לפרויקט פינזי בנינו הינו 80%, חוק הסרבנים קובע כי את 20% הנותרים יחשבו כסרבנים אותם, אותם יתר בעלי הדירות יוכלו לתבוע בביהמ"ש. כמובן שאנו לא מעוניינים להגיע למצב כזה ונעשה כל שביכולתנו בקבלת אחוזי הסכמה גבוהים.

האם בדקנו האם ישנה התכנות כלכלית לפרויקט שכזה?

תשובה: אכן, כפי שצויין בסעיף הקודם לפני שאנו פונים למתחם מסויים אנו מבצעים עבודה מקדימה הכוללת: פניה לאגף התכנון בעירייה, בדיקה אדריכלית עם אדריכל החברה, בדיקה עם יועץ נוסף, שלושתם אמרו שלפי החישובים שלהם ניתן לצאת לפרויקט. בשלב מאוחר יותר כשהיו בידנו 50% הסכמות נצא לבדיקות מעמיקות יותר עם יועצים מקצועיים אשר יבחנו באופן מפורט את ההתכנות לפרויקט, בין היתר חברה כלכלית מקצועית שתבחן את הנושא הכלכלי.

האם ניתן לצאת לפרויקט רק עם 2 בניינים? למה פינזי ל 4 בניינים?

עפ"י תכנית המדיניות של עיריית תל אביב-יפו, יש להתאגד 3 בניינים יחד וזאת על מנת לצאת לפרויקט פינזי בנינו, מעבר לכך אנו חושבים שככל שיהיו יותר בניינים בפרויקט והשטח יגדל כך איכות התכנית תיטיב עם בעלי הדירות ועם השכונה כולה.

איך אתם מתכוונים להתמודד עם בעלי הדירות בעלי חריגות הבנייה (פלישה לגג או לחצר)?

תשובה: מדיניות עזרה ובצרון היא שרק בעלי הדירות אשר בנו תוספת שנבנתה בהיתר כחוק יקבלו פיצוי על התוספת, מי שפלש שלא כחוק לא יקבל על כך פיצוי.