



סיכום פגישת בעלי דירות חביבה רייק 3

תאריך	מקום	הבית להתחדשות עירונית שד' המעפילים 33
10.3.19		
	משתתפים	<p><u>בעלי דירות:</u> אוריאל (ענת ויואל דניאל), שושנה גלזר, חיים גלזרמן, אריאל אלון (כרמלה אליגון), לאה סולומון, בלה אייזיק, לנג ציפורה, רון קורן, שרה גולדשטיין (דניאל גולדשטיין), עדי גולדנר.</p> <p><u>עזרה ויצירה:</u> עומר זיו, ודניאל אורן. <u>יעוץ חברתי:</u> ד"ר עמליה רימלט</p>
	נושא	פרויקט פינוי בינוי – סטטוס פרויקט, בחירת נציגות, קבלת הסכמות

ביום ראשון 3.10.19 התקיימה אסיפת בעלי דירות של בניין חביבה רייק 3, להלן עיקרי הדברים:

הפגישה נועדה לעדכן בסטטוס הפרויקט, כולל אבני הדרך והתהליך הנעשה עד כה, הסבר על תפקידי הנציגות ובחירת נציגות כדן, והסבר על כתב ההרשאה לעזרה ויצירה וקידום הסכמות.

1. סטטוס התקדמות תכנית הפינוי בינוי

בעלי הדירות עודכנו בסטטוס התקדמות הפרויקט.

הסכמות – נערכו כמה וכמה אסיפות של בעלי הדירות בבניינים השונים ובחודשים האחרונים היתה התקדמות משמעותית בקבלת הסכמות הדיירים מול עזרה ויצירה. כאמור, ישנם 65% הסכמות בכלל מתחם הפרויקט, בבניין חביבה רייק 3 יש כרגע 50% הסכמות, ואת הנתון הזה צריך להגדיל.

תכנון – נבחר אדריכל לקידום התב"ע משרד "זית-לב אדריכלים", ונבחר צוות יועצים (חברתי, תנועה, סביבה, ונוף) הוכנו מספר חלופות (אפשרויות) תכנוניות, אשר הוצגו במספר פגישות עם צוות התכנון בעירייה. כרגע ממשיכים לקדם את התכנית מול העירייה ובקרוב נציג את התכנית המגובשת לבעלי הדירות במטרה לקבל התיחסותם.

עו"ד בעלי דירות – לאחר הליך יעיל לבחירת משרד עו"ד אשר ילווה את בעלי הדירות בפרויקט הפינוי בינוי, נבחר משרדו של יריב בר-דיין.

תסקיר חברתי – עמליה היועצת החברתית של המתחם, תישאלה בשבועות האחרונים את בעלי הדירות והשוכרים במתחם, על ציפיותיהם ורצונותיהם בפרויקט. סה"כ השתתפו בסקר כ-60 אנשים המהווים כ-80% מבעלי הדירות במתחם, שזה כשלעצמו הישג יפה. עמליה, תערוך ותשכלל את הנתונים שבידה לכדי תסקיר חברתי אשר ישמש ככלי להטמעת שיקולים חברתיים בתכנון ומתווה את תהליך העבודה בין התושבים ובעלי הדירות לבין עזרה ויצירה.

מה הלאה? קבלת נספח חברתי והצגת הממצאים לבעלי הדירות, הצגת התב"ע (תכנית בניין עיר) המגובשת לבעלי הדירות, פורום מהנדס העיר (הצגת התכנית מול מהנדס העיר ומנהלי המחלקות השונות בעירייה וקבלת ברכתם להפקדת התכנית בועדה המקומית), בחירת מפקח/שמאי מטעם בעלי הדירות, ניסוח מכרז היזמים בשיתוף נציגות הבניינים, ויציאה למכרז יזמים אשר בסופו תבחר הנציגות יזם אשר יבצע את הפרויקט.

2. בחירת הנציגות

מאחר ולא נבחרה נציגות לבניין באופן חוקי, אשר דורש פרסום מראש ופורום מלא של כלל בעלי הדירות לצורך הצבעה, ניצלנו הזדמנות זו על מנת לעגן נציגות נבחרת כחוק ומילוי פרוטוקול מסודר. הובהר כי תפקיד הנציגות, כשמו כן הוא, לייצג את בעלי הדירות של הבניין, על מנת לקדם את הפרויקט בצורה הטובה ביותר ובשיתוף כלל בעלי הדירות. כמו כן, תפקיד הנציגות בקבלת החלטות בנושאים שונים כגון: בחירת עו"ד, מפקח, שמאי, יזם ו/או כל יועץ אחר לפי הצורך. לנציגים אחריות רבה בקידום הפרויקט יחד עם עזרה ובצרון.

שלושת הנציגים שנבחרו הינם:

לאה סולומון 050-3373763, אריאל אלון 052-6882257, ואביב מוזס 054-803-0589.

הנציגים נבחרו בפה אחד, ונחתם פרוטוקול בחירת נציגות על יד כלל המשתתפי האסיפה.

3. כתב הרשאה לעזרה ובצרון

לצורך קידום קבלת הסכמות לפרויקט מול עזרה ובצרון, להלן עיקרי כתב ההרשאה וההתקשרות מול עזרה ובצרון:

- מהות ההרשאה – מתן הסכמת בעלי הדירות לעזרה ובצרון לפעול בשמם מול כל הגורמים הנוגעים לתכנון וניהול פרויקט מסוג פינוי ובינוי.
- מינוי עזרה ובצרון למינהלת – עזרה ובצרון תבצע בדיקות היתכנות ותפעל לקידום תב"ע, בחירת יזם ויועצים. כל זאת ללא כל עלות מצד הדיירים.
- התחייבות בעלי הדירות – בעלי הדירות מתחייבים כי לא יתקשרו עם כל גורם או גוף אחר לקידום התחדשות עירונית (תמ"א, פינוי בינוי וכדומה).
- בעלי הדירות מתחייבים כי אם ימכרו/יעבירו/ ימשכנו את זכויותיהם על הדירה, הנעבר יידרש לחתום על מסמך זה.
- מינוי נציגות – הסמכת נציגות נבחרת לפעול למען בעלי הדירות ולהוביל לקבלת החלטות בנושאים שונים כגון: בחירת עו"ד, מפקח, שמאי ו/או כל יועץ אחר לפי הצורך.
- תקופת ההתחייבות – תקופת ההתחייבות הינה עפ"י אבני דרך כפי שנקבעו בחוק המארגנים.

נשאלה שאלה בנושא תוקף כתב ההרשאה – לפני כשנתיים נכנס חוק חדש בשם "חוק המארגנים" אשר קובע מהם אבני הדרך ונקודות היציאה של בעלי הדירות בהסכם, באסיפה עברנו עיקרי החוק ועל נקודות היציאה:

שלב א - בתוך 6 חודשים מהמועד הקובע, נחתם הסכם ארגון עם 40% מבעלי הדירות (בבניין בן 17 דירות ויותר). במקרה כאמור – ההסכם יעמוד בתוקף למשך 18 חודשים מהמועד הקובע.

שלב ב - אם במהלך תקופה זו המארגן התקשר בהסכם ארגון עם לפחות 2/3 מבעלי הדירות בבניין. במקרה כאמור – ההסכם בתוקף עד תום שנתיים מהמועד הקובע.

שלב ג – אם הוגשה ע"י המארגן תב"ע, שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה, שנקלטה במוסד תכנון בתוך שנתיים מהמועד הקובע. במקרה כאמור – ההסכם יהיה בתוקף עוד 4 שנים.



שלב ד' – אם התב"ע הופקדה להתנגדויות בתוך 4 שנים ממועד קליטתה. במקרה כאמור – ההסכם יעמוד בתוקף עוד 5 שנים ממועד קליטת התב"ע.

בעלי הדירות התבקשו, מי מהם אשר טרם חתם על הטפסים, לחתום על הטפסים שחולקו באסיפה (מצ"ב) לצורך קידום הפרויקט ועיבוי ההסכמות בבניין.