

סיכום פגישת דיירים – רובינשטיין 39 / 47 / 55

מקום	בית רק"ע – יפו ד'	תאריך	27.5.18
משתתפים	<p>בעלי דירות: הרב רובינשטיין 39 / 47 / 55</p> <p>עזרה ובצרון: נעמה בן זאב, אדר' ניצן ברכן, עו"ד יובל צלנר, דוד חגיג', עומר זיו</p> <p>צוות תכנון דרום, עיריית תל אביב: אדר' שלומית זוננשטיין</p> <p>ענת ברקאי נבו: יועצת חברתית ושיתוף ציבור</p> <p>עו"ד ליאור עמידור: בא כוחם של בעלי הדירות מהבניינים הנמוכים</p>		
נושא	פרויקט פינוי בינוי – כנס ראשוני להכרות ולמתן הסבר על הפרויקט והתהליך.		

להלן עיקרי הדברים:

נעמה בן זאב, סמנכ"ל מנהל התחדשות עירונית ובצרון-

קצת על עזרה ובצרון - מהו המודל של הבית להתחדשות עירונית?

עד עתה כל הנושא של ההתחדשות העירונית היה שייך למגזר הפרטי והעירייה נכנסת רק כגורם רגולציה. מעבר לכך העירייה לא ראתה את עצמה כשחקן בהתחדשות עירונית. כיום העירייה שינתה כיוון והבינה שיש כאן כשל שוק ורואה את עצמה כשחקן משמעותי בתחום ההתחדשות העירונית. חברת עזרה ובצרון הינה גוף ללא מטרות רווח והמטרה הסופית שלנו היא ליצור פרויקט שבסופו אתם כתושבים תחזרו ותגורו בפרויקט.

בעזרה ובצרון, מחלקת ההתחדשות העירונית מתחלקת לכמה אגפים – שיפוצים, שימור, תמ"א 38 ופינוי בינוי.

מטרת העל: הסרת אי הוודאות הקיימת היום סביב השוק. מאחר ואין עדיין מסמך מדיניות, הרי זה רק טבעי שחברה עירונית הנמצאת בקשרים רציפים עם צוותי התכנון העירוניים, תדע לתת מענה מהיר ואיכותי להיתכנות פרויקט שכזה. החברה עובדת ללא מטרות רווח וכל הווייתו היא לתת את השרות הטוב ביותר לתושבים.

יתרונות לדיירים: אין הוצאות מצד הדייר, גוף עירוני נותן שקט נפשי עבורכם – אתם מקבלים ליווי משלב מאוד התחלתי ועד שלב קבלת המפתח, עזרה ובצרון זו התמחות שלה בנושא הבניה והדיור- ליווי פרויקטים ועבודה מול הדיירים היא לחם חוקינו (שיפוצים, תמ"א 38 ופינוי בינוי), ייצוג מלא של בעלי מקצוע, עזרה ובצרון דואגת למימון מלא בתקופת הבינוי. וכמובן העלאת ערך הנכס עבורכם.

התכנון נעשה יחד אתכם, התושבים. רק לאחר שתהיה וודאות מלאה לגבי אופי הפרויקט, אנו יוצאים למכרז יזמים שבו אתם תבחרו את היזם המתאים ביותר מבחינתכם לבניית הפרויקט. הכוח נמצא בידיכם שלכם.

שותפים לפרויקט: עיריית ת"א, בעלי הדירות ויזמים. אנו בעזרה ובצרון יודעים להביא לאיזון אינטרסים אופטימלי בין כל הגורמים הקשורים לפרויקט, כשבראש ובראשונה רווחת התושבים.

אבני דרך:

1. התארגנות בעלי דירות ויצירת קשר עם עזרה ובצרון
2. בדיקות היתכנות מקדמיות (שחלקן בוצעו כבר)
3. חתימה על הסכם ליווי לעזרה ובצרון –
4. בחירת נציגויות בכל בניין
5. 50% חתימות יוצאים לתכנון וקידום תב"ע
6. בחירת עו"ד לליווי הדיירים ע"י נציגויות נבחרות
7. בחירת מפקח דיירים

8. יציאה למכרז יזמים
9. חתימה על הסכם התקשרות עם יזם
10. דיור חלופי והריסה ובניה של המתחם

עו"ד דיירים - מבחינתנו השאיפה היא שיהיה משרד אחד שידבר בשפה אחת ויהיה כתובת אחת עבור כל הדיירים. ייתכן ונוכל לשלב את עורך הדין שעבד עמכם עד עכשיו בצורה כזו או אחרת, או שנודיע לו על סיום פעילות. כל משרדי עורכי הדין הנמצאים אצלנו במאגר התחייבו למתן שירותים משפטיים, לניסיון המתאים, לכוח האדם המתאים ולמחיר המתאים.

טופס הרשאה לעזרה ובצרון – מכיוון שעיריית ת"א מקציבה סכום לא מבוטל מכספי ציבור לטובת תכנון וניהול הפרויקט. אנו רוצים לוודא שבמהלך התכנון לא יהיו התושבים במו"מ עם גורמים אחרים. מטרת המסמך הוא לתת לנו תקופה לבחון את כל האפשרויות התכנוניות ושביתקופה זו לא תהיו קשורים עם אף גורם הקשור בהתחדשות עירונית. בתום התקופה, לא תהיו מחויבים לדבר. חשוב להדגיש שזהו אינו הסכם עם יזם, אינכם נדרשים לוותר על שום דבר, לרשום הערות אזהרה או כל דבר אחר הקשור בזה. זהו סה"כ הסכם לתקופה לא ארוכה לבחינת האפשרות לפרויקט.

אדר' שלומית זונשטיין, מתכנתת עיר בכירה, צוות דרום בעיריית תל אביב-

סקירה על תכנית המדיניות של יפו ד' ותכנית תא 5000. ניתן למצוא באתר העירייה

עו"ד יובל צלנר, יועץ בכיר בעזרה ובצרון -

קצת על הפרויקט המתוכנן –

אנחנו מגיעים לפה אחרי שנה שבה אנחנו עובדים מאד קשה כדי שאתם תצטרפו אלינו לפרויקט הזה, תפיסת העולם שלנו היא שכולם שווים וגם לכם מגיע לגור בבניין חדש עם דירה חדשה.

תכנון – למחוק את כל החלקה, ולתכנן את כל הקומפלקס עם בנייה מודרנית, דירות בשטח של 12 מטר יותר גדולות בתוספת מרפסת, ממ"ד וחנייה, בניינים חדשים, מעליות מודרניות, איכות בנייה יותר גבוהה.

התכנית שאנו מציגים כעת הן סקיצות ראשוניות. אדריכל יסקי מור סיון, אשר חתום על מגדלי עזריאלי. פורסים את כל השטח ומיצרים שני מתחמים: מתחם אחד למשרדים על איילון, האזור הפנימי הוא אזור של מגורים שמורכב משלושה מתחמי משנה שכל מתחם משנה מכיל בנייה מרקמית נמוכה של עד 8 קומות כדי שעליות התחזוקה לא תהיינה יותר גבוהות. אנחנו רוצים לתת לכם את האפשרות לגור בבניינים יפים אבל בתחזוקה לא גבוהה. ליד הבניינים הנמוכים אנחנו שותלים בניינים גבוהים (25 קומות), שם אתם גם יכולים לגור אם אתם רוצים. בין הבניינים יש שטחים פרטיים פתוחים. מדובר בגרסה ראשונית לא מחייבת. מדובר בקומפלקס אשר ימשוך אוכלוסיות חזקות, זוגות צעירים, אנחנו רוצים להרים את השכונה עוד יותר ושהאזור ישגשג.

מספר יחידות הדיור יגיע לכ- 1000 יח"ד, כולל המשרדים. אנחנו חושבים שאין מניעה שמגדל המשרדים ליד איילון יתרומם ל- 40 קומות ואז זה יאפשר לנו פחות יחידות דיור במתחם המגורים

כשמסתכלים על פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית המטרה העיקרית בראש ובראשונה היא שיפור תנאי המבנים הקיימים. הדרך הטובה ביותר לשיפור המבנה ואיכות המגורים היא להרוס אותו ולבנות מחדש על גבי תשתיות חדשות ויחד עם מתקנים חדשים וחדשים.

פרויקט שכזה מאפשר להכניס אוכלוסיות חדשות וצעירות לשכונה. "הצעת" השכונה והכנסת אוכלוסיות שכאלו ישפרו את פני השכונה ויעלו את ערך הנכסים שלכם.

עו"ד ליאור עמידור (נבחר לייצוג בעלי הדירות ע"י הבניינים הנמוכים במתחם) –

מציג את עצמו. עו"ד מעלה מ- 23 שנה. מייצגים למעלה מ- 17 פרויקטים של פינוי ובינוי ובחלקם בעלי הדירות כבר חזרו לדירות החדשות.

המו"מ עם היזם אשר יבחר על ידכם, יהיה ביחס לכמה פרמטריים. לדוגמא נושא ה"בטוחות". אנחנו דורשים מינימום 5 בטוחות/ ערבויות של מוסד פיננסי גדול כמו בנק או חברת ביטוח גדולה:

ערבות בנוסח חוק ומכר בשווי הדירה החדשה, ערבות אוטונומית שתבטיח שתשלומים עבור השכרת הדירה החלופית יגיעו במועד, ערבות מסים המתייחסת להשטה של כל העלויות כולל המסים על היזם, ערבות בדק אשר תבטיח שאתם תקבלו את מפרט הדירה לפי תנאי המכרז, ערבות רישום בנסח טאבו.

אפשר לתכנן את הבניין גם בלי שלושת הבניינים, יחד עם זאת תמ"א 38 א' לא כלכלית פה, בטח לא תמ"א 38 ב'. להרוס 42 יח"ד ולייצר זכויות בנייה להריסה עבור כל אחד מהבניינים האלה, צריך להגיע למכפילים כאלה שהציפוף יהיה מאוד גבוה וגם עיריית ת"א לא יודעת לעקל מכפילים כאלה בתא השטח הנוכחי. לכן השיתוף בין בעלי הזכויות בבנייה הנמוכה והבנייה הגבוהה יוצר ערכים טובים לשני הצדדים.

לגבי נושא קצב הבנייה, הוא מסוג הדברים שיתכן ויכנסו לרשימה של התנאים שאנחנו ננהל במו"מ מול היזמים, אנחנו נסכים להיענות שמכלול התמורות שזה כולל זמנים והתחייבות לבצע את הפרויקט בהיקפים. לדוגמה אם יהיה חשוב לנו לא להיות באתר בנייה 12 שנה וכך מי יוכל להתחייב מראש לצמצם את לוחות הזמנים. אני צופה שלוחות הזמנים בפרויקט יהיו קצרים יותר. התכנית היא בסמכות וועדה מקומית ולכן יותר מהיר. אם יש משהו שעלול לעכב זה רק בעלי הדירות.

ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים ויועצת חברתית -

שלום רב, תפקידי לדאוג לכם ולזכויות שלכם בתוך התהליך. חשוב להגיד שלחברת עזרה ובצרון יש מנהלי פרויקט אשר מלווים אתכם, אני מייצעת לגבי שקיפות התהליך והשיתוף שלכם בכל השלבים. אנו נתחיל בעוד כחודש לעבור בבתיים ולהעביר שאלון של צרכים ועמדות כלפי כל התהליך.

הליך שיתוף ציבור - נושא שיתוף הציבור מאוד חשוב לנו, בהתייחס לפרויקט שאנו רוצים פרויקט שאתם תהיו שותפים מלאים. חשוב לנו לעבוד אתכם ביחד כשותפים מלאים ובסופו של דבר שאנחנו נגיע לפורום מהנדס העיר ואתם תוזמנו, תוכלו להגיד שאתם שותפים ורוצים בתכנית. אתם שותפים מלאים לאורך כל התהליך. ייתחו קבוצות וואטסאפ בהן תוכלו להתעדכן, יפתח תיק פרויקט באתר החברה בו יועלו תכנים הקשורים לפרויקט. אתם תוזמנו להשתתף בפגישות זונים מול גורמים שונים בעירייה. יועברו ביניכם סקרים בכדי לקבל תמונה ברורה יותר על אופי השכונה. ישיבות וכנסים קבועים עם נציגי החברה לאורך כל הדרך.

שאלות ותשובות

שאלה - איפה יהיו החניות?

תשובה - החניות יעברו לחניון תת קרקעי מתחת למתחם.

שאלה - מהן התוספות שנקבל?

תשובה - אתם תקבלו 12 מ"ר שטח עיקרי תוספת לקיים, כ-12 מ"ר מרפסת שמש, חניה ומחסן אם יתאפשר תכנונית.

שאלה - לפי מה קבעתם את התמורה?

תשובה - אין עדיין יזם/קבלן אך בכל זאת אנו יודעים להתחייב לתמורת בסיס של 12 מ"ר תוספת וכ-12 מ"ר מרפסת. אלו המטרים שלפיהם אנחנו מתכננים ולפיהם העירייה יודעת שהפרויקט מתקיים. בשלב מאוחר יותר כאשר יתקיים מו"מ מול יזם/קבלן, יכול להיות שיהיה מוכן לוותר על מטרים עבורו לטובת תוספת לדיירים הקיימים, זאת כמובן בהנחה שהפרויקט רווחי.

שאלה - מה קורה עם בעלי דירות אשר משכירים את דירותיהם?

תשובה - יקבלו את מלוא שכר הדירה לכל אורך תקופת הבנייה + ערבות לשכר הדירה.

שאלה - צריך הסכמה של 100% מכל הבניינים?

תשובה - בשלב זה אנו מסתפקים ב 50% חתימה לעזרה ובצרון כחברה מלווה כדי להתחיל לקדם תכנון. בשלב מאוחר יותר כשתבקשו לחתום על הסכם מול יזם/קבלן, הרוב הנדרש הוא לפחות 80% מבעלי הדירות.

שאלה - מה יקרה עם ה 20% הנוותרים, יהיה פינוי בכוח?

תשובה - אנו נעשה הכל כדי לא להגיע למצב כזה אך במידת הצורך תהיה קביעת בית משפט והמפקחת על בתיים משותפים.

שאלה – מה בנוגע למי שעשה הרחבה בדירה?

תשובה – מי שהרחיב וההרחבה היא כחוק יקבל את מלוא השטח שיש לו היום + התוספת שכולם מקבלים של 12 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת שמש.

שאלה – מי קובע מה גודל כל דירה?

תשובה – יישלח מודד מוסמך.

שאלה – כיצד ייקבע שכר הדירה שנקבל בתקופת הבנייה?

תשובה – ע"י שמאי מוסמך שיעבור בכל דירה ודירה וייתן ניקוד.

שאלה – מה בנוגע לביטחונות וערבויות?

תשובה – אף אחד לא יעזוב את הדירה לפני שיקבל ביטחונות וערבויות. אתם תקבלו ערבות בנקאית בגובה שווי הדירה החדשה שלכם ותקבלו ערבות על שכר הדירה. במידה וקבלן פשט רגל או נטש הבנק המלווה הוא זה שידאג להשלים את הבניה.

שאלה – מה בנוגע למחסנים?

תשובה – אם התכנון יאפשר. המחסנים אם יהיו אז יהיו בקומות התת קרקע של החניונים. נדע רק בשלב מאוחר יותר של תכנון אם ניתן לבנות מחסנים עבור כולם.

שאלה – מעוניינת לבחור בעצמנו עורך דין. האם אנחנו מחויבים לעו"ד שבחרו הבניינים הנמוכים יותר?

תשובה – מבחינת התהליך מומלץ שיהיה עו"ד אחד לכל המתחם, בשאר הבניינים נבחר עו"ד ליאור עמידור, יחד עם זאת אתם יכולים לבחור בעו"ד אחר.

שאלה – האם מדובר בתמ"א 38?

תשובה – לא מדובר בתכנית בניין עיר (תב"ע) אשר מקדמת פרויקט פינוי בינוי

שאלה – איך אני יכול להיות בטוח שהיזם ישלם לכולם שכירות? ולמה בכלל צריך להרוס את כל הבניינים בבת אחת?

תשובה – אנו נדרשו ערבות אוטונומית שתבטיח שתשלומים עבור השכרת הדירה החלופית יגיעו במועד. מכיוון שמדובר בפרויקט גדול סביר להניח שלא כל הבניינים יהרסו בבת אחת אלא שהפרויקט יתקדם בשלבים.

שאלה – מהם לוחות הזמנים של הפרויקט?

תשובה – מדובר בפרויקט מורכב. המורכבות הראשונה הוא שהוא פורץ תכנית מתאר עירונית ת"א 5000. אם היינו הולכים לפי ת"א 5000 לא היינו יכולים לכלול אתכם (הבניינים הגבוהים) ולכן אנחנו צריכים להתחיל מחדש. התכנון ייקח כשנתיים. הביצוע יעשה בשלבים, כל הפרויקט צריך לקחת בביצוע בין 4-5 שנים. זאת אומרת בסה"כ כשמונה שנים. פרויקטים גדולים ומורכבים לוקחים זמן.

שאלה – מה לגבי דיירי עמידור?

תשובה – עמידור והחברות המשכנות מחויבות להחזיר את הדיירים למתחם עצמו, כפי שהיה עד לאותו הרגע. ישנם היום חוקים מאד ברורים לגבי דיירי הדירור הציבורי.

שאלה – מי הסמכות לבצע את הפרויקט?

תשובה – בדרך כלל סמכות מקומית לוקחת פחות זמן, אין עדיין תשובה לכך כי אנחנו לא יודעים עד כמה התכנית פורצת מתאר. מדובר בפרויקט הדגל של עיריית ת"א יפו בתחום הפינוי בינוי. מדובר בתקציב עצום שהעירייה מתקצבת את התכנון שלכם. אתם מקבלים תקציבים ושטחים מהעירייה ולכן לפרויקט יש סיכויי התכנות הרבה יותר גבוהים מפרויקט רגיל.

שאלה – פעם ראשונה שאנחנו שומעים על משרדים כחלק מהתכנון, האם יש לנו זכויות שם?

תשובה – המשרדים יהיו שייכים ליזם

שאלה – כמה דירות יהיו בתוך קומה?

תשובה – אין לנו עדיין תשובות, אנחנו בסקיצות מאד ראשוניות

שאלה – מה קורה עם נושא התחבורה?

תשובה – כל פרויקט של פינוי בינוי, מלווה ע"י יועץ תנועה. היתרון העצום שלכם שאתם נמצאים על שלושה צירי תנועה מרכזיים: הדר, איילון, שדרות ירושלים, תחנת רכבת ארצית ותחנת רכבת קלה של הקו האדום. זה יקשה עלינו המתכננים, כי תקן החנייה יהיה נמוך, לכם תהייה חניית אבל לא בטוח שלדירות החדשות של היזם.

שאלה – לא ברור, מה קורה לאנשים חדשים מבחינת החנייה

תשובה – כנראה שיצטרכו לגור בדירות ללא חנייה. מדינת ישראל מצטופפת והכיוון של עיריית ת"א היא להעביר את התושבים והמבקרים לנסיעה בתחבורה ציבורית. זוהי סוגיה עירונית כללית ולא קשורה לפרויקט.

שאלה : מה קורה באזור הזה בנושא של רישום קרקעות על שם הבעלים בעבר.

תשובה : לפני יציאה לפועל של המתחם יהיו חייבים להסדיר את נושא הרישום לפני עלייה לקרקע, היום מנהל מקרקעי ישראל מחכירים את השטח (שכירות לתקופה ארוכה), עפ"י החלטה מועצת מקרקעי ישראל כל הדירות ששולם עבורם דמי היוון מעבירים בעלויות. הדירות כולן תעבורנה לבעלות לפי תחילת הפרויקט.

שאלה : לגבי הצמדות של החניות, האם זה אקטואלי?

תשובה : יש פתרונות לכל סיטואציה, נצטרך לראות מה ניתן לייצר לגבי מפלסי חנייה וזה יהיה חלק מהמו"מ מול היזם

שאלה : מאיזה כיוון מתחילים?

תשובה : מתחילים מאיפה שיש 100% הסכמה של דיירים, כי ברגע שהתב"ע תאושר היא תאושר לכל המתחם אשר יתחלק למתחמי משנה. מתחם משנה אשר יהיו בו 100% או 80% הסכמות יתחיל להתבצע.

שאלה : כמה הסכמות צריך?

תשובה : מינימום 50% כדי לאשר את התב"ע בוועדה המקומית (בבניינים הנמוכים יש לנו את המספר הזה), כדי להרוס את הבניין צריך 80%, בסופו של דבר חייבים 100% כדי להתחיל את הפרויקט.

שאלה – כמה כסף אנחנו מקבלים על שכירות לחודש?

תשובה – לכל מי שלא תהיה עסקה של "בינוי פינוי", שכ"ד יהיה צמוד לשכ"ד כפי שישולם לשכ"ד לדירות בגודל כמו שלכם במעטפת, ברחובות המקיפים אתכם. כמובן שאתם לא חייבים לשכור באזור, אבל תוכלו לקבל סכום כסף כנראה גבוה יותר.

שאלה : הערה כלפיכם בסופו מן הראוי היה להביא אדם ניטרלי שיסביר לנו איך ההליך עובד. אני רוצה שיהיה לי את העו"ד שלי ומטעמי.

תשובה : חשוב להבין שכל עו"ד אשר יבחר, יבחר על ידכם בהליך מסודר. למרות שאנו ממליצים על עו"ד אחד לכל המתחם, אתם רשאים לבחור עו"ד אחר מתוך הרשימה הגדולה של עורכי דין שאנחנו בדקנו אותם ומצאנו אותם כמתאימים.

מה הלאה?

בשבועות הקרובים יתקיימו מפגשים בכל בניין בנפרד בכדי שתבחרו נציגות מכל בניין, נסביר לכם על כתב ההרשאה לעזרה ובצרון.