

## סיכום פגישת דיירים – קורקידי 2-12

מקום	מתנ"ס נווה עופר	תאריך	22.1.17
משתתפים	<p><b>בעלי דירות:</b></p> <p><b>קורקידי 2:</b> אסתר וישראל אויאר, אברהם פרחי, ציון מזרחי, סלומון וטרז אדרי, בנימין תמרוב, אלה אביב, עדנה ועובדיה בן יהודה, בני ואסתר דוניו, יוסי ועופרה גובהרי.</p> <p><b>קורקידי 4:</b> בלה יוספוב, בוריס חיימוב, שרה שחר, מזל בכר, דניאל יקוטילוב, ברוך ישראלוב</p> <p><b>קורקידי 6:</b> אדריאן קליין, אריק אמינוב, רפי חכמוב, עופרה עוז, בתיה בן עמי, מרקו חגי, דורון, ניסן יעקובוב, רמי מקסימוב</p> <p><b>קורקידי 8:</b> חיים לוי, יחזקאל שבתאי, איליה אמינוב</p> <p><b>קורקידי 10:</b> אמנון יעקובוב, אופיר לוינגר, יהודה גבריאלוב.</p> <p><b>קורקידי 12:</b> כרמלה אליהו, מנחם בכר.</p> <p><b>עזרה ובצרון:</b> נעמה בן-זאב סמנכ"ל עזרה ובצרון, אדרי ניצן ברכן, עומר זיו, דוד חגיג, יובל צלנר</p> <p><b>מתנ"ס נווה עופר:</b> יוני ארד, מנהל המתנ"ס</p> <p><b>מינהל הקהילה דרום:</b> רותי טסה</p>		
נושא	פרויקט פינוי בינוי – כנס ראשוני להכרות ולמתן הסבר על הפרויקט והתהליך.		

### להלן עיקרי הדברים:

#### נעמה בן זאב, סמנכ"ל עזרה ובצרון-

שמחים לפגוש אתכם, מטרת המפגש היום הוא היכרות בינינו לביניכם. אנו כאן בכדי לתת לכם את הכלים והידע לצאת לפרויקטים מורכבים בנושא ההתחדשות העירונית. עזרה ובצרון הינה חברת בת של עיריית תל אביב ותפקידה לתת מטריה ניהולית עבור הדיירים ויחד עם הדיירים. תרשמו בפניכם הערות ואנו נענה על הכל בתום המצגת.

#### רותי טסה, מנהלת מינהל קהילה דרום-

שלום לכולם. עיריית ת"א החלה בהקמת מינהל שמטרתו לקדם את הקהילה, גם להתקרב לקהילה וגם להיות יותר קשובים לקהילה. העירייה ביטלה את אגף הרובעים ואגף הנוער וספורט אך הקימה מינהל שמקיים בתוכו את המרכיבים של שני האגפים והקימה מרחבים. אני מנהלת את אגף מערב – נווה עופר, שפירא, קרית שלום ופלורנטין. הכלי הזה בא לשרת אתכם, המטרה היא לשבת בתוך הקהילות ולתת שירות ומענה טובים יותר. אנו יושבים במרכז פלורנטין אך ניתן להשיג אותנו גם דרך המרכז הקהילתי. תנצלו את הערב ואת הכלים שתקבלו כאן, עיריית ת"א באה להיטיב אתכם. בהצלחה!

#### אדריכל ניצן ברכן, מנהל מחלקת התחדשות עירונית עזרה 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 מטרת 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 הווייתה הוא 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 ובצורן 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 ובצורן דואגת למימון מלא בתקופת הבינוי. וכמובן העלאת ערך הנכס עבורכם.

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

## אבני דרך:

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

**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. ייתכן קבוצות וואטסאפ בהן תוכלו להתעדכן, ייפתח תיק פרויקט באתר החברה בו יועלו תכנים הקשורים לפרויקט. אתם תוזמנו להשתתף בפורומים זונים מול גורמים שונים בעירייה. יועברו ביניכם סקרים בכדי לקבל תמונה ברורה יותר על אופי השכונה. ישיבות וכנשים קבועים עם נציגי החברה לאורך כל הדרך.

**טופס הרשאה לעזרה ובצורן** – מכיוון שעיריית ת"א מקציבה סכום לא מבוטל מכספי ציבור לטובת תכנון וניהול הפרויקט. אנו רוצים לוודא שבמהלך התכנון לא יהיו תושבים במו"מ עם גורמים אחרים. מטרת המסמך הוא לתת לנו תקופה לבחון את כל האפשרויות התכנוניות ושבתיקופה 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, לרשות הערות אזהרה או כל דבר אחר הקשור בזה. זהו סה"כ הסכם לתקופה לא ארוכה לבחינת האפשרות לפרויקט.

## עו"ד יובל צלנר –

ביפו עדיין רחוקים ממצב של כלכליות בפרויקט פינוי בינוי בטח בקורקדי/גרוסמן, אבל אנחנו לא מבזבזים זמן. כיוון שיש פה אינטרס עירוני מובהק, בהתייחס למנכ"ל העירייה באופן אישי אשר הוא באופן חשוב לו לקדם את הנושא. זהו תהליך שיזמים לא יכולים להתניע, הם יכולים מקסימום למכור את הפרויקט למישהו אחר. עזרה ובצורן מממן ע"י העירייה ולוקחת את האינטרס העירוני ויוצרת תשתית. המסמך הוא מאוד אוורירי, פה אין אינטרס כלכלי ולכן לא ניתן לסחור במסמך. לכן אמרנו שבמקביל נבחר גם עו"ד. למה אנחנו צריכים את החתימות שלכם, כי כשאנחנו הולכים לעיריית ת"א אנחנו צריכים את הגב שלכם.. התפקיד שלנו היא ליצור תשתית תכנונית שתייצר תשתית כלכלית.

אנו קיבלנו מנדט מהעירייה להגיע לשני אזורים שבהם ערכי הקרקע מעט נמוכים יותר- דרום יפו ונווה עופר, אתם מוזמנים לבחון את הנתונים בעצמכם. נעשה מיפוי של היכן חשוב לחדש וכמובן היכן היתכנות כלכלית לפרויקט שכזה. בקשר הישיר שלנו מול מינהל ההנדסה, קיבלנו מצוות יפו דרום אינדיקציות היכן כן והיכן גם לא.

ביום חמישי האחרון התקבל האור הירוק מהצוות. התכנון הוא להרוס ולתכנן את המתחם מחדש. יהיה חניון תת קרקעי ומרחבים ציבוריים חדשים.

אנו רצינו לקחת את המתחם כולו אך שקד 10-16 וקורקידי 20-22 קיבלו החלטה להתקדם עם תמ"א 38 ואנו מכבדים החלטה זו שהיא לגיטימית לחלוטין אך קצת משנה את התכנון. אנחנו נתקדם עם התכנון עבורכם רק מידיעה שהרוב במתחם מעוניין בכך, תרצו –תקבלו, לא תרצו- לא נתכנן.

אנו מקצרים תהליכים גם עבור יזמים ויוצרים וודאות, כלומר כשיזם נכנס לתמונה הוא כבר יודע מה ניתן ואיך ניתן לבנות את המתחם. אהתכנון נעשה יחד אתכם, התושבים ואתם תבחרו מי היזם שלדעתכם המתאים ביותר לבנות עבורכם. היזמים ייבחרו מתוך מכרז שנוצא. כמובן שכל אחד כזה ייצטרך לעמוד בקריטריונים מחמירים של ניסיון בתחום, איתנות פיננסית, ערבויות מתאימות ובטחונות שיצטרך להעמיד לטובת הפרויקט. התפקיד שלנו הוא גם ללוות אתכם במהלך הבניה ולוודא שאתם מקבלים את כל מה שהובטח לכם מראש.

### שאלות ותשובות

**שאלה** – דיברתם על פרויקט שלכם בלה גוארדיה. בני כמה קומות הבניינים הקיימים בלה גוארדיה וכמה קומות מתוכננים להיות הבניינים החדשים?

**תשובה** – בלה גוארדיה כיום הבניינים בני 3 ו 4 קומות. מתוכנן להיבנות בניינים של 7.5 קומות מעל קומה מסחרית.

**שאלה** – איך קובעים את המפרט הטכני לדירה החדשה?

**תשובה** – בשיתוף איתנו, מפקח ואדריכל הפרויקט.

**שאלה** – מה עושים עם אנשים מסרבים לפרויקט?

**תשובה** – אנחנו קודם כל בוחנים את הנכונות הראשונית של בעלי הדירות. אם יש רוב שרוצה לצאת לדרך אז ממשיכים. אנחנו בד"כ יוצאים לתכנון כבר בהסכמה של 50% מבעלי הדירות. לחתימה על הסכם עם יזם נדרש רוב של 80% מהבעלים. אם לסרבנים אין סיבה מוצדקת להתנגדות יכולים להינקט נגדם הליכים מתוקף חוק הדייר הסרבן, והמפקחת על בתים משותפים יכולה לחתום בשמם. כמו כן הם חשופים לתביעה ע"י יתר הדיירים על עיכוב הפרויקט.

**שאלה** – האם מדובר ב – 50% או 80% התחלת תכנון?

**תשובה** – אנחנו רוצים לקצר זמן פרויקט ולכן אנחנו מוכנים להתחיל ב – 50%, המטרה שלנו היא ליצור פרויקט של 5-7 שנים כולל הריסה ובנייה.

**שאלה** – אמרתם שנעשתה בדיקת התכנות ראשונית, אפשר להגיד כמה משפטים על הבדיקה שנעשתה?

**תשובה** – ברמת הכלכליות גם אנחנו נצטרך לוודא שהפרויקט יקרה כי הכלכליות ביפו היא מאוד לא פשוטה. יזם בד"כ מגלים ברווחיות שלו גם חוסר ודאות מול בירוקרטיה מול העירייה ועוד נושאים. בעצם עזרה ובצרון מצמצמת לו את חוסר הודאות.

**שאלה** – מה בנוגע לגדלי הדירות, האם יורחבו?

**תשובה** –אנחנו בד"כ נוהרים להבטיח הבטחות בשלב זה אך בהחלט ניתן לומר שכל דירה תקבל תוספת ממ"ד לקיים ומרפסת שמש.

**שאלה** – האם יהיה אפשר להרחיב יותר?

**תשובה** – כרגע מוקדם להגיד. ככל שנתקדם עם התכנון נדע יותר.

**שאלה** – יהיו בכלל יזמים שירצו לבנות אצלנו?

**תשובה** – בוודאי, אך בתנאי שתהיה היתכנות כלכלית לפרויקט. בסופו של יום יזם צריך להרוויח.

**שאלה** – לפני כמה שנים התחלנו בהליך של תמ"א 38 והפסקנו כי לא היה מציאותי. החלטנו ללכת על שיפוץ שנעשה דרך עזרה ובצרון ומאד היינו מרוצים מהשרות שקיבלנו. לפני שהגעתם אלינו הוי אצלנו כל מיני יזמים שונים ואת כולם שלחנו לדרכם. מה קורה במידה והקבלן נתקע?

**תשובה** – בהסכם שייחתם מול היזם הוא יהיה מחוייב להעמיד ערבויות בנקאיות להבטחת קיום הפרויקט. במידה ומשהו משבש הבנק הוא זה שיוודא שהפרויקט ימשיך.

**שאלה** - מתי חותמים על ההסכם שממנו אין חזרה?

**תשובה** – לא בשלב זה. כרגע אנו רק מבקשים את אישורכם לצאת לבחינת הפרויקט. אם וכאשר יתנהל התהליך כהלכה והתב"ע תאושר, ותבחרו יזם, רק אז תתבקשו לחתום על הסכם מולו.

**שאלה** – מה בנוגע לכל מיני הוצאות קטנות כמו פירוקים והרכבות והובלות כמובן?

**תשובה** – הכל ממומן ע"י היזם. אתם לא נדרשים לשלם על כלום.

**שאלה** – אחרי החתימה עם היזם אתם עוזבים?

**תשובה** – אנחנו מלווים אתכם עד לקבלת מפתח ואפילו בשנת הבדק

**שאלה** – מה בנוגע למיסי השבחה?

**תשובה** – הכל מושת על היזם.

**שאלה** - האם קיים מסמך מדיניות?

**תשובה** – עוד לא

**שאלה** – עשיתם כבר בדיקות כלכליות ואדריכליות?

**תשובה** - ערכנו בינתיים בדיקות כלכליות שאין טעם לדבר עליהן עדיין בשלב זה.

**שאלה** – האם אפשר להחתים אנשים שחתמו ליזם אחר?

**תשובה** – אם ההסכם הוא תקף מבחינה חוקית אז התשובה היא חד משמעית לא.

**שאלה** – מה בנוגע לבינוי פינוי בינוי?

**תשובה** – ייתכן ויתאפשר. צריך להיכנס יותר לתכנון.

**שאלה** - התב"ע תחייב מסחר?

**תשובה** – עוד לא יודעים בשלב זה.

### **מה הלאה?**

אנחנו נקיים אסיפות פרטניות עבור כל בניין בנפרד שם נבקש לבחור נציגות ולחתום על הסכמי ההרשאה.