

סיכום פגישת דיירים – יפת 185-197

מקום	מתנ"ס בני ברית יפו	תאריך	21.3.2017
משתתפים	<p>בעלי דירות: יפת 185,187,189,191,193,195,197</p> <p>עזרה ובצרון: אדר' ניצן ברכן, עו"ד יובל צלנר, עומר זיו, ניצן אלהרל</p> <p>המישלמה ליפו: סמנכ"לית המישלמה</p> <p>צוות תכנון דרום, עיריית תל אביב: אדר' שלומית זונשטיין</p>		
נושא	פרויקט פינוי בינוי – כנס ראשוני להכרות ולמתן הסבר על הפרויקט והתהליך.		

להלן עיקרי הדברים:

אדריכל ניצן ברכן, מנהל מחלקת התחדשות עירונית עזרה ובצרון-

רובנו מכירים כבר תקופה לא קצרה מכיוון שהתקשרנו יחד בתהליך של תמ"א 38. עד כה עסקנו במתווה התמ"א, קיבלתם הצעות, נבחר עורך דין ועוד.

לאור התפתחויות ושינויים ברמה העירונית והמקומית, אנו מעוניינים להציע לכם את האפשרות ללכת לפרויקט במתווה של פינוי בינוי. אנו נמצאים כרגע בנקודה קריטית וחשוב לנו לשמוע אתכם ודעותיכם לגבי פינוי בינוי.

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 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 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 בידיים שלכם.

שותפים לפרויקט: עיריית ת"א, בעלי הדירות ויזמים. אנו בעזרה ובצרון יודעים להביא לאיזון אינטרסים אופטימלי בין כל הגורמים הקשורים לפרויקט, כשבראש ובראשונה רוחת 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 ללווי הדיירים ע"י נציגויות נבחרות
7. בחירת מפקח דיירים
8. יציאה למכרז יזמים
9. חתימה על הסכם התקשרות עם יזם
10. דיוור 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.

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. ייתפחו 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 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.

קצת על הפרויקט המתוכנן –

הצעת התכנון כוללת הריסה של הבניינים הקיימים ובנייה של בניינים חדשים במקומם, בניינים העומדים בכל התקנים הנדרשים, עם מעלית ומערכות חדישות. התכנון הוא להציב בחזית יפת בניינים אשר גובהם יהיה 7.5 קומות מגורים מעל קומת מסחר. בנוסף יוקם בניין גבוה יותר על אפלטון, היכן שנמצאת היום החניה, ובניין נוסף על רחוב אייזיק חריף. מגרש החניה יהפוך לגינה גדולה וכל החניות יועתקו לחניון גדול תת קרקעי.

קיימת אפשרות לערוך תכנון דומה במתחם הדרומי יותר. אם פרויקט כזה יצא לפועל זה תלוי בראש ובראשונה בכך הדיירים. אנחנו מתכננים בשיתוף העירייה ובעלי הדירות. הפרויקט חייב להיות כלכלי שכן יזם חייב להרוויח כסף אחרת לא יסכים לבנות, אך מצד שני, מכיוון שאתם שותפים לתכנון, הפרויקט יהיה גם חברתי.

עו"ד יובל צלנר –

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.

נושא נוסף בעניין התכנון שלא דובר עליו הוא האפשרות לפתיחת ציר תנועה מכיוון יפת שיקל מאד על התנועה בכניסה וביציאה מהמתחם החדש

שאלות ותשובות

שאלה – איפה יהיו החניות?

תשובה – החניות יעברו לחניון תת קרקעי מתחת למתחם.

שאלה – בן כמה קומות יהיה הבניין החדש שיקום ברחוב אפלטון?

תשובה – כ 14 קומות בערך.

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 – אנחנו היום משלמים 50 ש"י מיסי ועד. כמה נשלם בבניין החדש?

תשובה – קודם כל לגבי ארנונה, כל הרחבה שהיא מחויבת גם בתשלום ארנונה.

שלומית זונשטיין (צוות תכנון דרום בעיריית ת"א) : ישנם פתרונות יצירתיים היום לעזרה בתשלומי ועד. ניתן להשתמש ביחידה מסחרית שתכסה את ועד הבית. זו תהיה יחידה מושכרת שתכסה את הפרשי מיסי הועד ואתם תמשיכו לשלם את אותם 50 ש"י שאתם משלמים היום.

שאלה – הכביש שקיים היום מאחור ברחוב אפלטון לא יהיה יותר?

תשובה – לא. תהיה גינה ציבורית וחניון תת קרקעי.

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 לדירות 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% הנותרים, יהיה פינוי בכוח?

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

שאלה – מה בנוגע למי שעשה הרחבה בדירה?

תשובה – מי שהרחיב והרחבה 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 – תהיה אפשרות לשכור דירה במבנה החדש מאחור וחזור לאחר מכן לבניין החדש שבו הייתה הדירה הישנה?



תשובה – דיברנו איתכם על האפשרות להעביר אתכם לדירות התמורה בבניין החדש (מפתח מול מפתח). לגבי לשכור בבניין החדש במהלך תקופת הבנייה, זה לא נהוג וקבלנים לא אוהבים לעשות זאת אך הנושא ייבדק.

שאלה – כיצד ייקבע שכר הדירה שנקבל בתקופת הבנייה?

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

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 – מול מי נחתם ההסכם?

תשובה – אתם קודם מתבקשים לחתום מול עזרה ובצרון על הסכם מינוי כחברה מנהלת. לאחר מכן, לאחר תכנון התב"ע, ניסוח המכרז וגיבוש ההסכם, תתבקשו לחתום מול יזם/קבלן שייבחר על ידיכם.

שאלה – היה לנו הסכם שחתמנו עליו מול עזרה ובצרון שנאמר בו שאם מתבטל התמ"א, הדיירים יישאו בהוצאות. האם כך הדבר?

תשובה – לא במקרה זה. במידה ותחליטו ללכת על מתווה פינוי בינוי יתבטל ההסכם הקודם של התמ"א.

שאלה – כיצד נבחר באיזו קומה נהיה ואיזו דירה נקבל?

תשובה – או ע"י הגרלה או ע"י מנגנון שייקבע ע"י הדיירים יחד עם העו"ד.

שאלה – כמה זמן לוקח לתכנן את התב"ע?

תשובה – **שלומית זונשטיין**: היום בסמכויותינו לקדם פרויקטים כאלו והשאיפה היא כמה שיותר מהר אך עדיין מדובר בהליך בירוקרטי שעשוי להימשך בין שנה וחצי לשנתיים. הוצאת היתר לוקחת בערך כשנה ולאחר מכן בנייה, כ-3 שנים.

שאלה – כמה דירות יהיו בכל קומה?

תשובה – חמש או שש דירות. עדיין מוקדם לדעת בשלב זה.

שאלה – האם לא יהיה סוואן יותר ותעבור תחבורה ציבורית באזור?

תשובה – לא תהיה השפעה על הנושא של תחבורה ציבורית.

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 – מה בנוגע לעו"ד?

תשובה – עזרה ובצרון ערכה מכרז ולמכרז ניגשו כמה משרדים גדולים ומובילים בתחום. אתם תוכלו לבחור באחד מתוך המאגר. ייתכן ונוכל להמשיך עם העו"ד שבחרתם עבור התמ"א.

שאלה – הזמנתם לכאן היום גם את בניינים יפת 195 ו-197. מה בנוגע אליהם?

תשובה – הזמנו אותם מכיוון שידוע לנו שהם אינם קשורים עם יזם. אם יהיו מעוניינים נשלב אותם גם כן בפרויקט והפרויקט יתרחב קצת יותר דרומה.

שאלה – אנחנו מבינים שהדרך הטובה ביותר היא פינוי בינוי אך יש לנו כמה דרישות:

1. מפתח מול מפתח. עוזבים את הבניין הישן רק תמורת דירה חדשה בבניין החדש.
2. תוספת 30% לשטח הדירה
3. פיצוי כספי על כסף שנחסך על שכ"ד לקבלן

תשובה – אתם יודעים מדוע ניתן לספור על יד אחת את כמות הפרויקטים של פינוי בינוי שיצאו פועל בארץ? זה בגלל דרישות מוגזמות של בעלי דירות אשר לא מבינים את שילוב האינטרסים בפרויקט שכזה. יש אינטרסים מנוגדים של בעלי דירות והיזם.

העירייה תאפשר את נפח הפרויקט בהתאם להערכות שמאי ולא תיתן ליזם להרוויח יותר מידי. היכן שתרגיש ש"נחסך" ליזם כסף הוא או תוריד את כמות זכויות הבנייה או תדרוש מטלות ציבוריות. עיריית תל אביב לא תסכים גם כן לכיפוף ידיים, דרישות כאלו יחסלו את הפרויקט.

הפכנו עולמות כדי לאפשר את הדרישה הראשונה שלכם של בינוי פינוי. ניתן להמיר את הדרישות הכספיות למפרט איכותי יותר, עם זה נדע להתמודד כי אלו דרישות הגיוניות.

שלומית זוננשטיין: צריך להבין שהפרויקט ייבנה על קרקע ציבורית גם כן. העירייה מוכנה לוותר על קרקע ציבורית עבורכם רק כדי שהפרויקט יצא לפועל.

מה הלאה?

בעלי הדירות יחד עם הנציגויות יצטרכו לדון ביניהם אם זהו המתווה שהם אכן מוכנים ללכת בכיוונו. עזרה ובצרון יעבירו את כתבי ההרשאה לבעלי הדירות. אם נגיע ל 50% הסכמה וחתימה של בעלי הדירות על מתווה של פינוי בינוי נתקדם עם תכנון הפרויקט. במידה ולא ירצו רוב בעלי הדירות ללכת לפינוי בינוי, יוכלו לחזור תמיד למתווה תמ"א 38.