

כנס בעלי דירות 11.4.2021

מעפילי אגוז 60-64



על מה נדבר היום?

התכנסות 18:00-18:10

18:10-18:30 דברי פתיחה, סטטוס פרויקט – **עזרה ובצרון**

18:30-19:00 הצגת התכנון – **דאובר אדריכלים**

19:00-19:15 מכרז ותהליך בחירת יזם – **עזרה ובצרון**

19:15-19:30 הצגת התהליך החברתי – **CITYWIZE**

שאלות 19:30-20:00



עיקרי התוכנית – התחדשות עירונית מעפילי אגוז 60-64

מעפילי אגוז 64

- תוספת בנייה לדירות קיימות (לא מורחבות) של כ-20 מ"ר בנוי + 5 מ"ר מרפסות.
- תוספת 4 יח"ד בקומת הקרקע, סה"כ 36 יח"ד.
- הרחבה ללא תוספת קומות.
- הותרת הגג משותף.

מעפילי אגוז 60

- הריסת הבניין הקיים
- בניית מגדל מגורים בן 22 קומות במקומו
- סה"כ 121 יח"ד
- 24 דירות תמורה לבעלי הדירות הקיימות



סטטוס הפרויקט



פיתוח ותנועה

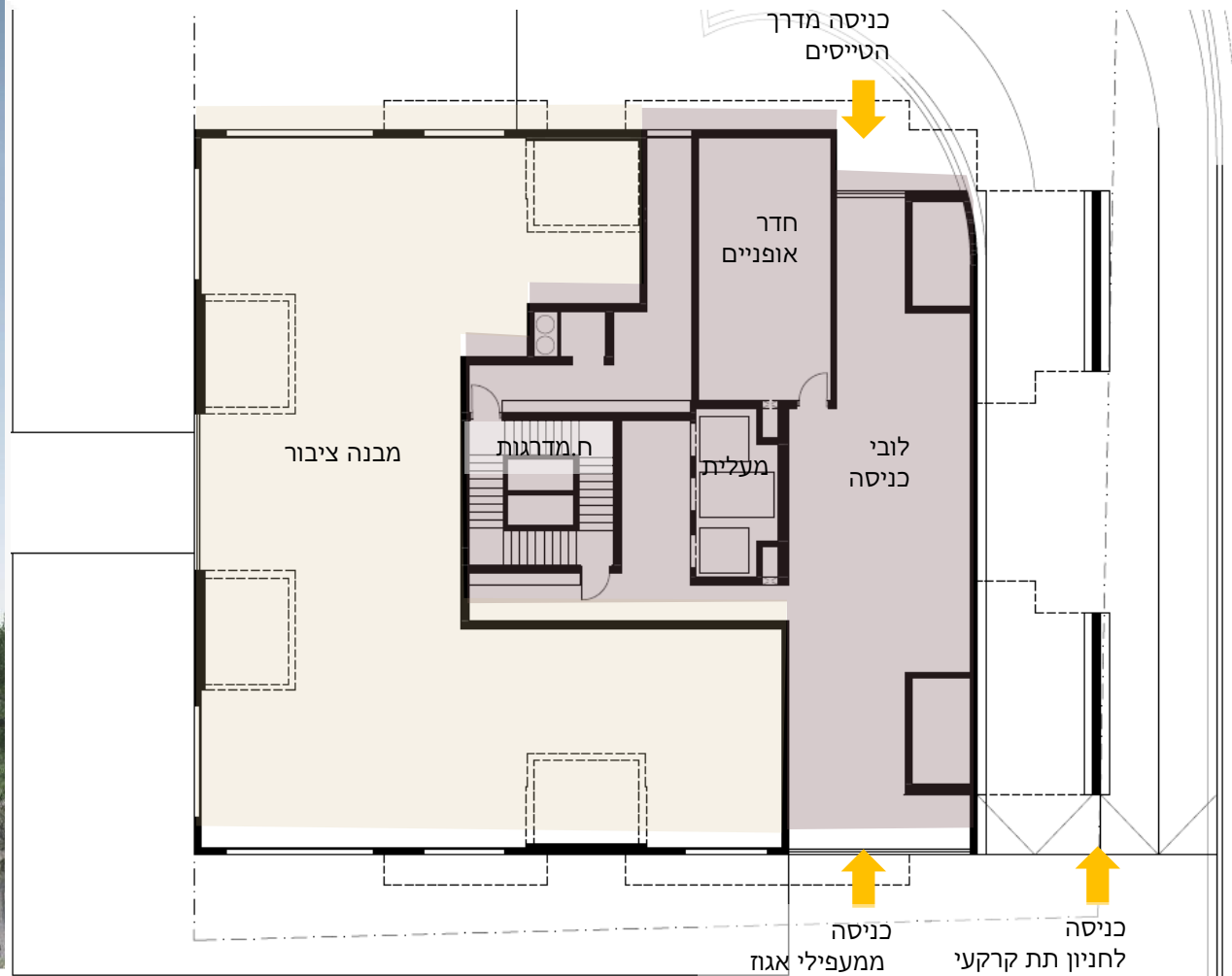


מעפילי אגוז 60

קומת קרקע - תכנית עקרונית

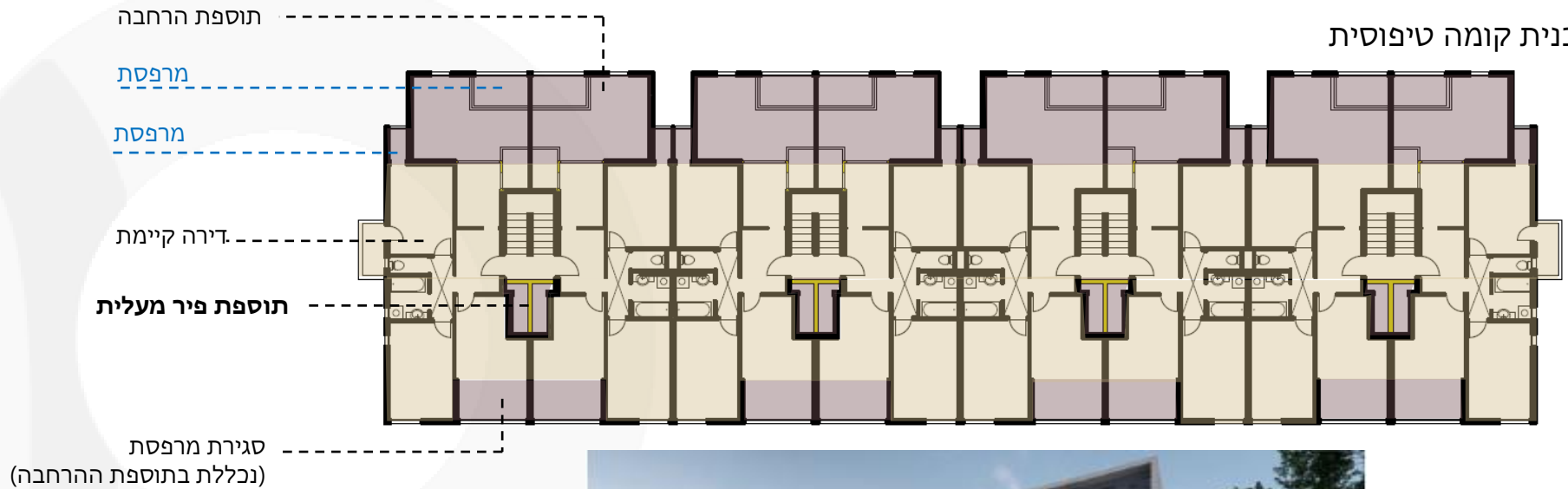


מגדל בן 22 קומות



מעפילי אגוז 64 כולל הרחבות

תכנית קומה טיפוסית



-שטח דירה קיימת: כ-65 מ"ר

(ללא חדרי מדרגות ומבואות)

-תוספת מוצעת לדירה כ-20 מ"ר

(כולל סגירת המרפסת) + 5 מ"ר מרפסות.

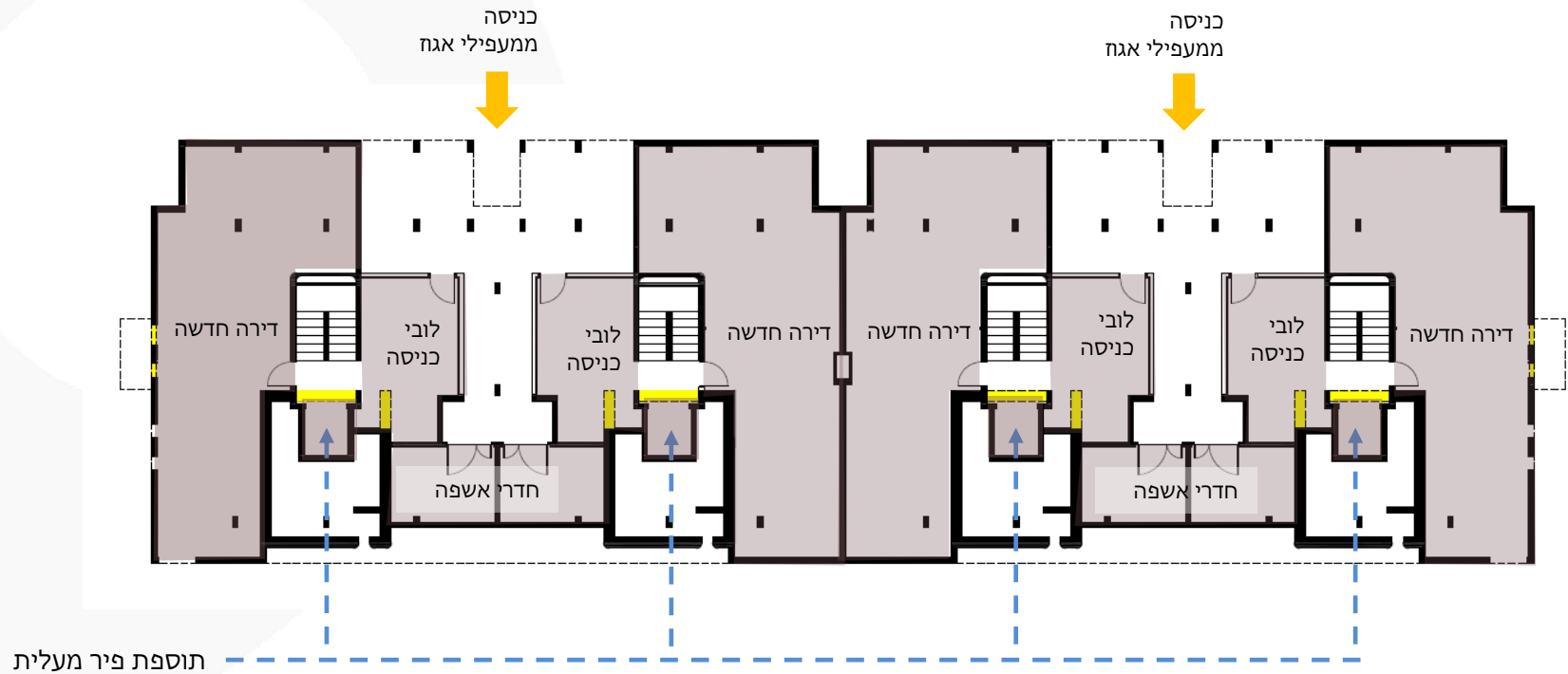
-תוספת 4 דירות בלבד בקומת הקרקע.



מבט מרחוב מעפילי אגוז

מעפילי אגוז 64 כולל הרחבות

תכנית קומת קרקע



*תוספת בנייה בקומת הקרקע תמנע מעבר חופשי דרך הבניין אל מבנה הציבור

מכרז יזמים - "קול קורא" להצעת הצעות

- הזמנה לחברות גדולות במשק להציע הצעות לביצוע הפרויקט
- מפורסמת בעיתונות
- מפרטת את הסכם ההתקשרות (פינוי בינוי/חיזוק ועיבוי) בין היזם לדיירים
- מפרטת את התמורות שהיזם מציע לדיירים

תנאי סף:

ניסיון בבניית דירות בפרויקטים גדולים
איתנות פיננסית – קריטריונים כספיים, מתן ערבויות

הליך הבחירה:

- קבלת הצעות היזמים ודירוגן על ידי הנציגות ועורכי הדין
- כנס בעלי דירות להצגת הצעות היזמים והסבר על התהליך
- סיורים לדיירים בפרויקטים של היזמים המובילים בהליך
- כנס בעלי הדירות בו היזמים המובילים מציגים את חברתם והצעתם
- הצבעה ובחירת המציע הזוכה: **כל יח"ד שווה קול אחד**. הצבעה בהליך מקוון או בקלפי.
- **איסוף ההצבעות אורך מספר ימים.**

מכרז יזמים - "קול קורא" להצעת הצעות

תמורות **הבסיס** עליהן היזמים מציעים הצעות:

**מעפילי אגוז 64 - עיבוי וחיזוק
דירה מורחבת**

שיפוץ פנימי בשווי 150 אלש"ח
איזון תמורה
מעלית

**מעפילי אגוז 64 - עיבוי וחיזוק
דירה לא מורחבת**

תוספת 20 מ"ר לדירה
מרפסת שמש 5 מ"ר
שיפוץ פנימי בשווי 150 אלש"ח
מעלית

**מעפילי אגוז 60 – פינוי בינוי
כל הדירות**

תוספת 12 מ"ר לדירה
מרפסת שמש 12 מ"ר
חניה תת קרקעית
מחסן (בכפוף לתכנון החניון)

תמורות נוספות לשני הבניינים:

1. דיור חלופי לתקופת הביצוע: הובלת חפצים ותשלום דמי השכירות בתקופת הביצוע הם על חשבון היזם
2. קרן לסבסוד אחזקת הבניינים החדשים – **לשני הבניינים** תעמוד קרן תחזוקה לסבסוד שלא יפחת מתקופה של **10 שנים** (תנאי להתמחרות) לגישור על עלויות אחזקה שנוספו עם השיפוץ/הריסה ובניה
3. שעות ליווי על ידי אדריכל היזם לתכנון הדירה

תהליך חברתי – CITYWIZE

- תסקיר חברתי – עריכת ראיונות והיכרות עם כלל הדיירים במתחם
- ניתוח הממצאים והגשת המלצות לתכנון והמלצות להמשך עבודה עם בעלי הדירות
- ליווי הנציגות והכשרתה
- סיוע וליווי בבחירת אנשי מקצוע ופגישות עם גורמים שונים
- מענה לצרכים בזמן קורונה עבור אוכלוסייה מבוגרת במתחם
- המשך עבודה קהילתית: בחירת נציגות מחודשת בניין 60, המשך ליווי הנציגות וצירוף חברי נציגות חדשים במידת הרצון והצורך
- סיוע בהליך המכרז ובחירת היזם
- טיפול במקרים פרטניים
- גיבוש תכנית עבודה לשלב המעבר
- קיום מפגשי הסברה על "היום שאחרי"

תקציר - ממצאי הסקר

משקי בית קטנים - גודל משק בית ממוצע **2.25** מנתוני הסקר, לעומת 2.4 בנתוני הלמ"ס. שיעור נמוך של משפחות עם ילדים צעירים.

50% שוכרי דירות - לעומת 30.4 בשכונה. שוכרי הדירות נשארים שקופים בתהליך ואינם מעודכנים.

אוכלוסייה מבוגרת - 40% מהאוכלוסייה מעל גיל 60.
23% הם קשישים מעל 70 ויותר ממחציתם בודדים.

בעלי דירות פרטיים - מרבית הדירות בבעלות פרטית ו-2 דירות עמידר בבנין 64.

חוסן כלכלי נמוך - המדד הסוציו-אקונומי בשכונה הינו **5 מתוך 10**. **79%** בעלי הכנסה נמוכה יותר מההכנסה הממוצעת למשק בית. **81%** אין השכלה אקדמאית.

הוותק הממוצע של מגורי התושבים בשכונה הינו 40 שנה - עם זאת תחושת הזיקה לשכונה נמוכה ותושבים העידו שאין להם קשר לאנשים בשכונה

שביעות רצון גבוהה ממיקום השכונה, הנגישות והתחבורה הציבורית

רוב בעלי הדירות מעוניינים בהתחדשות עירונית - בעיקר כי זקוקים למעלית וחידוש הבניין אך חשדניים כלפי העירייה והרצון שלה לקדם

לכידות חברתית נמוכה - קיימת היכרות חלקית עם השכנים אך לא קיימת לכידות בין שני הבניינים ולא בבניינים עצמם.

היעדר מענים ציבוריים ומסחריים - אי שביעות רצון מהגינה הציבורית, בית הספר ומהמרכז המסחרי. היעדר דואר, קופת חולים, בנק, ומקומות מפגש קהילתיים

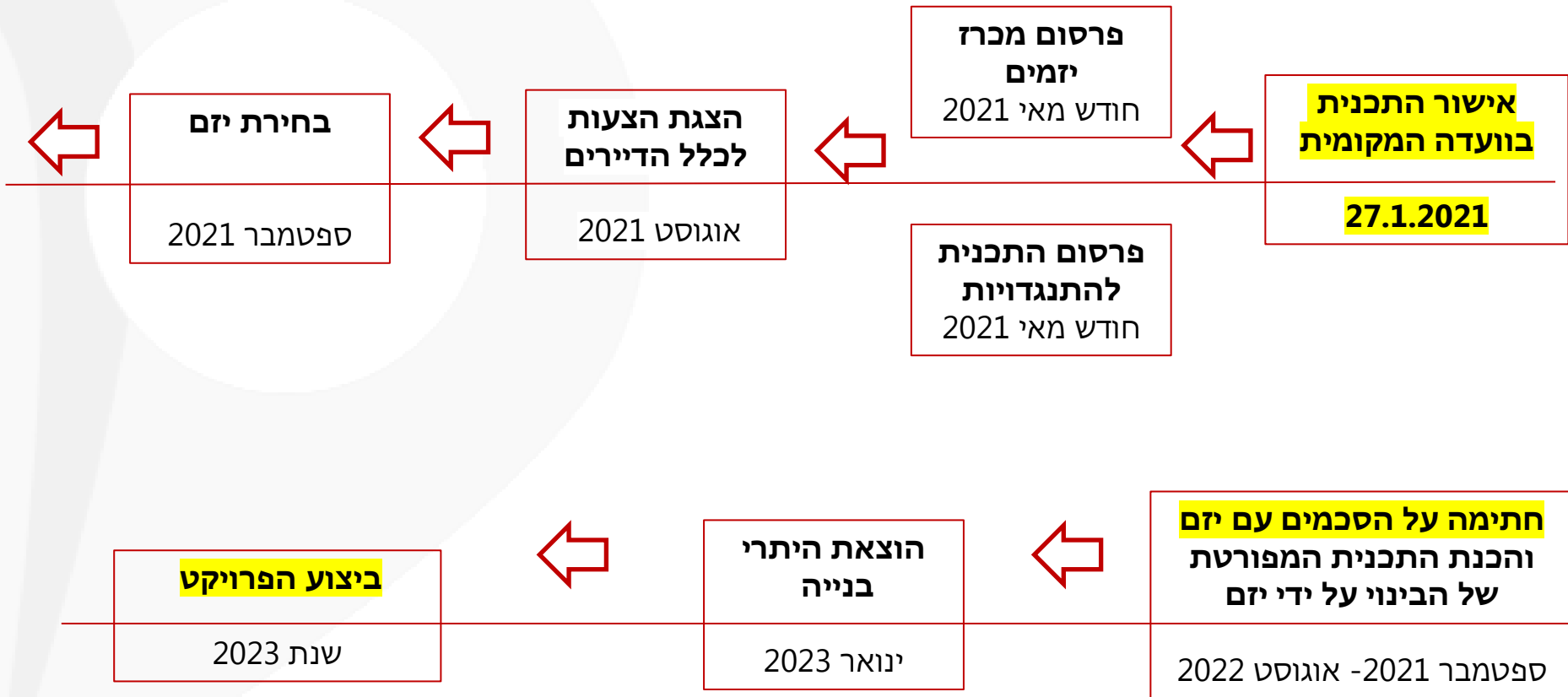
ריבוי תהליכי תמ"א 38 בבניינים הסמוכים - פרויקטים בניינים סמוכים שכבר התחילו, דבר אשר גורם לתושבים להרגיש מתוסכלים על כך שנותרו בין הבודדים שלא התקדמו.

שוני בצרכים בין שני הבניינים - בבנין 60-17 דירות הורחבו (מתוך 24) ובבנין 64-רק 4. בבנין 64 התושבים מעוניינים להגדיל את הדירה ולשפץ אותה.

קושי באחזקת הבניין במספר גדול של כניסות - בעיקר בכניסות בהן מתגוררים קשישים ושוכרי דירות וקושי באיסוף תשלום וועד.

לוחות זמנים להתקדמות הפרויקט

(הערכת זמנים)





תודה רבה