

29.4.2021

**סיכום פגישת דיירים להצגת סטטוס פרויקט ותכנון תב"ע – מעפילי אגוז 60-64**

משתתפים	משתתפים
גוכמן ליודמילה	יוסי טולדנו
רוני שמאילוב	מלכה סלע
גלי ומוטי נמר	מרדכי בן פרין
לויאן ולנטין	ישראל וליטל ברהום
ישראל מלכה	דניאל מורידה
אלי חסון	אורית בר
יאיר צימר	מלכה סלע
בת שבע דורה	אלנה סוקולובסקי
מינו זרגרן	הרצל מקהני
אביבה ויגאל לוי	ליזי שרעבי
משה ואביבה לוי	אורנה ואלי דבורה
<b>*הכנס הועבר במקביל ב-ZOOM</b>	

**צוות מקצועי:**

- אדר' עידו דאובר, אדר' איילה כנדניאן – דאובר אדריכלים
- ג'ני ארבוך – יועצת חברתית, CITYWIZE
- עו"ד גיל אורנשטיין – משרד עו"ד נשיץ ברנדס אמיר, יועצים משפטיים
- גיליה ברגר קוליץ, דניאל אורן, מאיה לוז-נחום – עזרה ובצרון

**להלן עיקרי הדברים:**

1. בתאריך 11.4.2021 התקיים כנס דיירים להצגת סטטוס ותכנון בפרויקט פינוי-בינוי ועיבוי וחזוק ברחוב מעפילי אגוז 60-64.
2. מאיה מנהלת הפרויקט הציגה את תחום התוכנית ועיקרי התכנון. הפרויקט מתנהל כפרויקט אחד, עם הבדל בביצוע בין שני הבניינים. מתווה הפרויקט הוצג לדיירים:
  - א. בניין 60 – הבניין יעבור הריסה ובנייה, במקומו יקום בניין בן 22 קומות עם 121 יחידות דיור, מתוכן 24 דירות שחוזרות לדיירים הקיימים (דירות תמורה). תחת הבניין יהיה חניון תת קרקעי, וכל דירה תקבל בו מקום חניה אחד.
  - ב. בניין 64 – הבניין יעבור חיזוק, שיפוץ, תוספת של מעלית והרחבת הדירות (שלא ביצעו הרחבה). בנוסף בקומת הקרקע יבנו 4 דירות קטנות ולובאי כניסה, אשר יסגרו את המעבר הפתוח הקיים כיום מתחת לבניין. אין כל תוספת קומות על הגג.
  - ג. לאורך השנה האחרונה התקדמו בתכנון באופן מהיר מאוד, במקביל נציגות הבניינים בחרה במפקח מטעם הדיירים, ביצעו תסקיר חברתי ועבדו באופן צמוד יחד עם הנציגויות ועו"ד דיירים לקידום הפרויקט.
3. התכנית אושרה להפקדה בוועדה המקומית של עיריית ת"א-יפו בתאריך 27.1.21, וכעת אנו נמצאים בתהליך **כתיבת מכרז יזמים יחד עם הנציגויות**, והכנה לפרסום התוכנית להתנגדויות.

4. הצגת המכרז לדיירים על ידי עו"ד איתמר פנץ תתקיים בנפרד עבור כל בניין :

א. יום ראשון 9.5 בשעה 18:30 עבור בניין 60.

ב. יום רביעי 19.5 בשעה 18:30 עבור בניין 64.

שתי הפגישות יתקיימו במתנ"ס נווה אליעזר, שדרות ששת הימים 6 ת"א-יפו.

5. אדר' עידו דאובר הציג את התכנון. התכנון הוא תכנון עירוני בלבד במסגרת תכנית בניין

עיר (תב"ע) המגדיר בעיקר מה יהיו זכויות הבנייה, גובה הבניינים וכדומה. לאחר אישור

התב"ע היזם שיבחר יתכנן את התכנון המפורט של הדירות והקומות.

6. אדר' דאובר הציג את התכנון העירוני של שני הבניינים :

#### בניין 60

א. הוצג תכנון קומת הקרקע של בניין 60 עם לובי הכניסה ותכנון מבנה הציבור.

ב. בקומת הקרקע והקומה הראשונה של הבניין מתוכנן מבנה ציבור של 500 מ"ר, לו תהיה כניסה נפרדת. אלו לא שטחי מסחר, אלא שטחים לשימוש העירייה שיכולים לשמש לדוגמה כספרייה עירונית / מועדון קשישים או שימושים אחרים אשר לא מהווים מטרה לדיירים.

ג. שביל הולכי הרגל שנמצא כיום בין בניין 60 לבניין 58 יעבור לצד השני, וישמש שביל קישור בין דרך הטייסים לגינה לצד גן הילדים, וכמעבר הולכי רגל עד לרחוב מעפילי אגוז.

ד. כניסה לחניון התת קרקעי תהיה דרך רחוב מעפילי אגוז איפה שנמצאת כיום החניון, מקומות החנייה ברחוב ובחניון יישארו בחלקם. עפ"י תכנון תנועה נכון ולפי מדיניות העירייה לא ניתן לתכנן כניסה לחניון תת קרקעי דרך כביש הטייסים מאחר והוא כביש ראשי.

#### בניין 64

ה. הוצגה תכנית ההרחבות לבניין 64. בתכנון החדש מתווספת מעלית פנימית בכל כניסה.

ו. כל דירה לא מורחבת תקבל הרחבה מקסימלית של 20 מ"ר תוספת לשטח הדירה ועוד 5 מ"ר מרפסת פתוחה.

ז. בנוסף בכל דירה יערך שיפוץ פנימי כולל בסכום של 150 אלש"ח (בעלויות קבלן), עם מפרט מדויק שמחדש את כל הדירה.

ח. בבניין זה לא מתוכננת חנייה לדירות הקיימות וגם לא לדירות החדשות, כיוון שהבניין עובר רק עיבוי חצוני ואין חפירה תת קרקעית כלל.

ט. פינוי הדיירים הקיימים לתקופת השיפוץ (למשך כשנה).

י. דירות בקומת הקרקע לא יהיו דירות גן.

7. גיליה, סמנכ"לית התחדשות עירונית, הציגה את השלב הבא בתהליך שהוא "מכרז

היזמים" : קול קורא למציאת יזם לביצוע הפרויקט.

א. הצוות המקצועי עובד על ניסוח ההזמנה ליזמים להציע הצעות על הפרויקט (מכרז), אשר תפורסם לחברות הגדולות בענף הבנייה. ההזמנה להציע הצעות מכילה את התוכנית המאושרת, זכויות הבניה ותמורת הבסיס לדיירים. תמורת הבסיס היא התמורה המינימלית שהיזמים נדרשים להציע לדיירים, ויכולים להציע יותר ממנה.

ב. בפרויקטים אחרים של עזרה ובצרון ההזמנה פורסמה לעשרות יזמים, ובכל מכרז התקבלו במוצע 15 הצעות. היזמים ידרשו להתחרות על הפרויקט בקטגוריות

שונות כגון: תמורה במ"ר, ערבויות ובטחונות, שינויים ותוספות, קרן תחזוקה ועוד. לאחר קבלת כל ההצעות מהיזמים השונים אתם תבחרו, בסיוע הנציגות, את היזם אשר יבצע ויקדם את הפרויקט.

ג. כחלק מההזמנה ליזמים להציע הצעות, יפורסמו גם תנאי סף, בהם היזמים יצטרכו לעמוד: ניסיון בבניית דירות בפרויקטים גדולים, איתנות פיננסית שמראה שלחברה יש יכולת כספית לבצע את הפרויקט מתחילתו ועד סופו, העמדת ערבויות לביצוע הפרויקט ועוד.

ד. ההזמנה להציע הצעות (מכרז) תפורסם בעיתוני סופ"ש, באתר של עזרה ובצרון וישלחו ליזמים השונים, היזמים יוכלו לרכוש את חוברת המכרז ולבחון את הפרויקט ולהחליט האם ירצו להגיש הצעה לביצוע הפרויקט או לא. לאחר קבלת כלל ההצעות עד מועד שיקבע בהמשך, תיבחן כל הצעה והצעה הן מבחינת עמידה בתנאי הסף והן מבחינת הגשת כלל המסמכים הרצויים. בחינה זו תעשה על ידי עורכי הדין של הדיירים והיועצים המשפטיים של עזרה ובצרון, לאחר מכן כלל ההצעות יוצגו לנציגות ולבעלי הדירות.

ה. הנציגות תפקידה לצמצם את ההצעות הלא רלוונטיות ואת הטובות ביותר מכל ההצעות ולהציג אותן לדיירים.

ו. בנוסף לבחינת ההצעות הכתובות, עזרה ובצרון מארגנת סיורים בפרויקטים של אותם יזמים. חשוב שהדיירים יסיירו בבניינים שנבנו וישוחחו עם דיירים מפרויקטים אלו כדי לקבל חוות דעת אמיתיות על היזמים שעומדים לבחירתם.

ז. לאחר הצגת ההצעות בחירת היזם נעשית בתהליך של **הצבעה דמוקרטית**, בה לכל יחידת דיור יש קול אחד בהצבעה.

## 8. תמורות הבסיס אשר נקבעו למכרז היזמים הן לפי הפירוט הבא:

א. **מעפילי אגוז 60** - בניין להריסה ובנייה, כל הדירות: תוספת של 12 מ"ר לדירה, מרפסת שמש בגודל 12 מ"ר, חניה תת קרקעית בחניון ומחסן (כפוף למגבלות תכנון החניון).

ב. **מעפילי אגוז 64 – דירות לא מורחבות**: הרחבת הדירה ב20 מ"ר, מרפסת פתוחה בגודל 5 מ"ר (זהו המקסימום שניתן להרחיב בשל מגבלות המגרש), תוספת מעלית לבניין, שיפוץ פנימי מלא לדירה בשווי 150 אלש"ח (עלויות קבלן).

ג. **מעפילי אגוז 64 – דירות מורחבות שהורחבו עם היתר בנייה**: תוספת מעלית לבניין, שיפוץ פנימי מלא לדירה בשווי 150 אלש"ח (עלויות קבלן) ואיזון תמורות בינם לבין הדירות הלא-מורחבות.

ד. **עליה מעל תמורות הבסיס**: כחלק ממכרז היזמים, היזמים יוכלו להציע תמורות גדולות יותר מעל תמורות הבסיס. תכנית התב"ע קובעת את זכויות הבניה החדשות, כל יזם ויזם יחליט כיצד הוא מחלק את זכויות הבניה ומה התמורות שהוא מעוניין להציע לבעלי הדירות. היזמים יודעים שכל שההצעה שלהם תהיה משתלמת לדיירים, כך הסיכוי שלהם לזכות בביצוע הפרויקט עולה.

ה. **מתאם תמורות** – כדי לייצר איזון בתמורות במכרז ולייצר הצעות שיהיו טובות לשני הבניינים (גם לפינוי בינוי וגם לעיבוי/שיפוץ), אנחנו נציין במסמכי המכרז שכל תוספת מטרים לבניין 60, תתורגם לתוספת לסכום השיפוץ לבניין 64.

ו. **תמורות נוספות לכל הדיירים**: דיור חלופי לתקופת הביצוע (בבניין 64 – לתקופת שיפוץ פנימי, הערכה כ12 חודשים) על חשבון היזם, כולל הובלת ציוד. קרן לסבסוד עלויות אחזקה (וועד בית) לתקופה של 10 שנים לפחות, לבעלי דירות שיחזרו לגור בדירה שלהם. שעות ליווי אדריכל לתכנון פנים הדירה.

## 9. הערכת לוחות זמנים :

- א. התוכנית אושרה בוועדה המקומית להפקדה בחודש ינואר האחרון 2021.
  - ב. כתיבת המכרז נמצאת בשלבים האחרונים לקראת פרסום, והוא יפורסם בשבועות הקרובים. לאחר פרסום המכרז ניתן ליזמים חודש לבחון את התנאים ולהגיש הצעותיהם.
  - ג. לפי לוח מתוכנן בחודשי הקיץ יזמים יגישו הצעות למכרז. עו"ד של עזרה ובצרון ועו"ד הדיירים יבחנו את ההצעות לוודא שהן עומדות בתנאי הסף.
  - ד. לפי לוח מתוכנן ההצבעה על ההצעה הטובה ביותר תתקיים בחודשים ספטמבר / אוקטובר 2021.
  - ה. לאחר בחירת היזם על ידי הדיירים מתחיל תהליך החתמות על הסכמים סופיים מול הדיירים לביצוע הפרויקט. שלב זה לוקח כמה חודשים להטמעת הצעות היזם הנבחר בהסכם והחתמת כל הדירות בפרויקט.
  - ו. לאחר חתימת ההסכמים היזם עובד על תכנית עיצוב. זה השלב בו מתכננים תכנון מפורט לפרויקט, והוא לוקח כשנה.
  - ז. לפי הערכת לוחות הזמנים בשנת 2023 היזם יהיה מוכן עם כל התוכניות להוצאת היתרי בנייה, וביצוע הפרויקט יחל במהלך שנת 2023.
10. ג'ני ארבוז, היועצת החברתית בפרויקט, הציגה את הסטטוס החברתי והתהליכים שנעשו מול הנציגות והדיירים במתחם.
11. בשני הבניינים יש אחוז גבוה של אוכלוסייה מבוגרת ולהם יש זכויות נוספות בתהליכי התחדשות עירונית, דיירים בגילאים אלו יקבלו ליווי לוודא שהזכויות שלהם נשמרות בתהליך.
12. ניהול הפרויקט כפרויקט אחד הוא קריטי בפרויקטים מסוג אלו. חשוב להבין כי ביצוע הפרויקט תלוי בשני הבניינים יחד, ואין אפשרות לבצע פרויקט נפרד לכל אחד מהבניינים, כל בניין הרוויח מהשילוב של שני הבניינים יחד. שיתוף הפעולה בין הדיירים של שני הבניינים הוא חשוב במיוחד בשלבים הבאים של המכרז ובחירת היזם שיבצע את הפרויקט.

## שאלות ותשובות

**ש: לאחר אישור העירייה האם צפויים עוד קשיים ועיכובים מול העירייה?**  
 ת: אנחנו נמצאים כיום לאחר אישור עקרוני בוועדה של התבי"ע, זהו השלב הקשה ביותר בתהליך התכנון בו נקבעים הגבהים, התכנון העקרוני וזכויות הבנייה. אנחנו בקרוב נפרסם את התבי"ע להתנגדויות (כפי שדורש החוק), ולאחר מכן נקבל אישור סופי לתכנית. בהמשך היזם יעבוד מול העירייה על הוצאת היתרי בנייה מתוקף התוכנית שתאושר.

**ש: כיצד מתבצעת בחירת הדירות החדשות בבניין 60?**  
 ת: ישנם מנגנונים שונים לבחירת דירות התמורה בפרויקט פינוי בינוי. המנגנון לבחירת הדירה בפרויקט יקבע על ידי הדיירים, הנציגות ועורך הדין של הדיירים. הנושא יוצג לעומק על ידי איתמר פנץ, עו"ד הדיירים בפרויקט.

## המשך התהליך:

- הצגת עיקרי המכרז על ידי עו"ד הדיירים איתמר פנץ בתאריכים 9.5, 19.5.
- פרסום התוכנית להתנגדויות – חלק מתהליך האישור בוועדה המקומית
- פרסום המכרז בעיתונות
- קבלת הצעות קבלנים

בברכה,

מאיה לוז-נחום  
 מנהלת פרויקטים פינוי בינוי

טלפון 03-7910333 , שלוחה 243  
 נייד: 054-3930400  
 פקס 03-7910344



<https://www.facebook.com/ebtly> / [www.e-b.co.il](http://www.e-b.co.il)