



בס"ד

תסקיר חברתי-נספח לתכנית מס 101-0515635

שם התכנית: פנינת אנטיגנוס (אנטיגנוס 14)



נספח להוראות תחולה: רקע



תיאור: נספח חברתי הכולל מיפוי חברתי ודמוגרפי של המתחם ומתן מענה לסוגיות חברתיות בקרב דיירי המתחם

תאריך עריכת הנספח: 15.01.17

מס עמודים: 43

עורכי הנספח:

שלומי נהרי, רכז חברתי, חברת כהן שמואל

חתימה:

זאב הוקס, רכז חברתי, חברת כהן שמואל

חתימה:



תוכן עניינים:

1. תקציר.....3
2. רקע.....4
3. תאור קידום הפרויקט במספר רבדים במקביל.....5
4. היבטים מרכזיים ובעלי עניין בהליך התחדשות עירונית.....6
5. שיקוף אתגרים במתחמי התחדשות עירונית.....7
6. היבטים דמוגרפיים ופיזיים במתחם כיום.....8
- 6.1 תצ"א המתחם.....8
- 6.2 תמונות המתחם כיום.....9,10
- 6.3 ניתוח המתחם כיום.....11
- 6.4 היבטים דמוגרפיים, חברתיים וכלכליים של אוכלוסיית המתחם ביחס לסביבה הקרובה ולחתך העירוני.....11
- 6.5 חתך האוכלוסייה לפי גיל באזור קטמונים (אנטיגנוס).....12
7. שיתוף הדיירים בתהליך התחדשות עירונית במתחם.....13
8. המשך תהליך ליווי הדיירים.....17
9. ניתוח דמוגרפי של אוכלוסיית המתחם.....17
- 9.1 מורכבות הצבת בעלי הדירות בבניינים החדשים.....18
- 9.2 גרפים הממחישים את החתכים השונים במתחם.....19
10. ריכוז סוגיות וחששות שעלו בתהליך עם הדיירים.....20,21,22
- 10.1 מצב התחזוקה בבניינים כיום.....23,24
- 10.2 סקירה מפורטת של דיירי המתחם.....25
11. היבטים תכנוניים הנובעים משיתוף הדיירים.....26
- 11.1 יצירת תמהיל דירות מגוון.....27
12. שאלון למיפוי האוכלוסייה.....28
13. נספחים.....30
- 13.1 פרוטוקול בחירת נציגות דיירים:.....31-43
- 13.2 פרוטוקול בחירת עורך דין ע"י נציגות הדיירים.....31-43



1. תקציר

פרויקט פנינת אנטיגנוס מתבצע על מתחם הכולל את הבניין ברחוב אנטיגנוס 14, מדובר בבניין רכבת(שכון), המונה [46](#) יח"ד, בהם מתגוררת אוכלוסייה הטרוגנית ובחנת גילאים מגוון כפי שיוצא בהמשך.

החל מתחילת הפרויקט ועד לשלב הנוכחי שבו נמצאת התוכנית, תהליך עמידה בתנאי סף של הוועדה המחוזית, התקיימו מספר רב של פגישות והליכים של שיתוף ציבור, ע"י צוות החברה.

המאפיינים העיקריים של המתחם כוללים חתר סוציו אקונומי מגוון, החל מנמוך ועד גבוה ויש מספר לא מבוטל של דירות רבות המוחזקות בשכירות.

בתהליך העבודה מול הדיירים ניתנה התייחסות מרבית ומענה לצרכים הספציפיים של אוכלוסייה זו בהתאם לפילוחים הדמוגרפיים. כתוצאה משיחות אישיות וניתוח החששות של דיירי המתחם, מוצעת חזרה לצד ולקומה ככל הניתן, מימון שכירויות והובלת המטלטלין, לצד קבלת התמורה הנכבדת אשר תשדרג משמעותית את חייהם, בנוסף, תמהיל הדירות שיצרה החברה בפרויקט זה, נועד להגדיל משמעותית את יכולתם של הדיירים הקיימים לחזור להתגורר במתחם וכן לעודד אינטגרציה ע"י שילוב, ככל הניתן, במסגרת התכנון האדריכלי ואילוץ הפרויקט דירות בגדלים שונים.

התכנון האדריכלי נעשה בשיתוף של הדיירים ותוך ניסיון להבין את צרכיהם ואת הנושאים המהותיים עבורם לשינוי ולטיפול במתחם, לשם כך הוקם צוות תכנוני מקצועי המורכב מדיירי המתחם, בין היתר, תוצרי התכנון המשותף מתבטאים בשינויים בתכנון הפנימי של הדירות, בקשה לנגישות לכיוון רחוב אנטיגנוס בשימת דגש לנגישות לטובת המסחר ביוסי בן יעזר, והגדלת השטחים הפתוחים בין הבניינים.

במסגרת פגישות שערכו היועצים החברתיים עם הדיירים המבוגרים ובעלי צרכים מיוחדים המתגוררים בפרויקט, עלו חששות לגבי שלב הביניים בכל הנוגע לאריזה, הובלה ואיתור דירה מותאמת לצרכיהם. בעקבות זאת הוקם בחברה צוות חשיבה והתארגנות בכל נושא שכירויות, והועבר לדיירים הזקוקים לכך שאלון מיפוי שכירות, לצורך מתן מענה מותאם ומיטבי ע"י החברה.

סקירה זו מסכמת עבודת מיפוי ואפיון של הדיירים שכלל שאלונים, מפגשים וליווי של דיירי המתחם עי ידי הרכזים חברתיים עם זאת יש להדגיש שהליווי ממשיך להינתן ולאורך כל הדרך מושם דגש על מתן מענה מיטבי לצרכי הדיירים וכן שיתופם ועדכוןם בהליכי התקדמות הפרויקט ובשילבים השונים לאורכו עד לסיומו להנאת ולרווחת הדיירים.





2.רקע

הליך התחדשות עירונית מהווה שינוי מהותי במרחב האורבני והתכנוני. לצד זה מדובר בשינוי מרחיק לכת עבור בעלי הזכויות אשר רבים מהם מתגורר כבר עשרות שנים במקום.

הצורך לתת מענה מיטבי לאוכלוסייה הקיימת במתחם מהווה אבן יסוד ביכולתו של הפרויקט להצליח ולשקף הליך התחדשות בהיבט החברתי לא פחות מההיבט האורבני.

פרויקט מוצלח הוא כזה שיאפשר לכל הצדדים לעבור אותו עם מינימום זעזועים ותוך יידוע ושיתוף של הבעלים בהחלטות הנוגעות לעיצוב מרחב החיים החדש שיוקם בהמשך.



על מנת לעשות זאת יש צורך ללמוד היטב את מאפייניה של האוכלוסייה הקיימת ולזהות את החסמים כמו גם את החששות ואת הרצונות של בעלי הדירות. זאת, על מנת להגדיל את סיכויי הפרויקט להתממש בהצלחה לכל הצדדים והן בשל ההכרה כי בעלי הדירות הנוכחיים צריכים ויכולים להוות שותפים מלאים לתהליך. מרגע שבעלי הדירות מבינים כי היזם רואה בהם חלק בלתי נפרד מהתהליך הרי היכולת למצוא שפה משותפת ופתרונות הולמים גדלה משמעותית.

במסמך זה מוצגת תמונה מלאה ככל האפשר של הפרויקט והאוכלוסייה שבו, כאשר לאורך התהליך תימשך העבודה מול בעלי הדירות וככל שהפרויקט יתקדם ימצאו פתרונות ספציפיים לאנשים המבקשים וזקוקים לכך.



מאחר וכל מתחם כולל בעלי דירות המשכירים את דירותיהם ואת אלו המתגוררים במתחם עצמו, הרי במסמך הנוכחי נתנו מטבע הדברים עדיפות לניתוח האוכלוסייה המתגוררת במתחם וזאת משום שאלו המשכירים את הדירות פחות רגישים למתרחש ברמה היום יומית ובוודאי לעת הפינוי עצמו.

בשיחות עם בעלי הדירות עולות החששות מן העתיד לבוא במספר היבטים והדבר טריוויאלי לחלוטין. חלק מהחששות נוגע בנושא ערבויות, חלק לנושא מעבר לדיור חלופי וכן הלאה.

להלן אופי התהליך שבו ליוותה החברה את הצד החברתי במתחם ואופן ניתוח המתחם והפתרונות המוצעים עבור האוכלוסייה הקיימת והעתידיה :

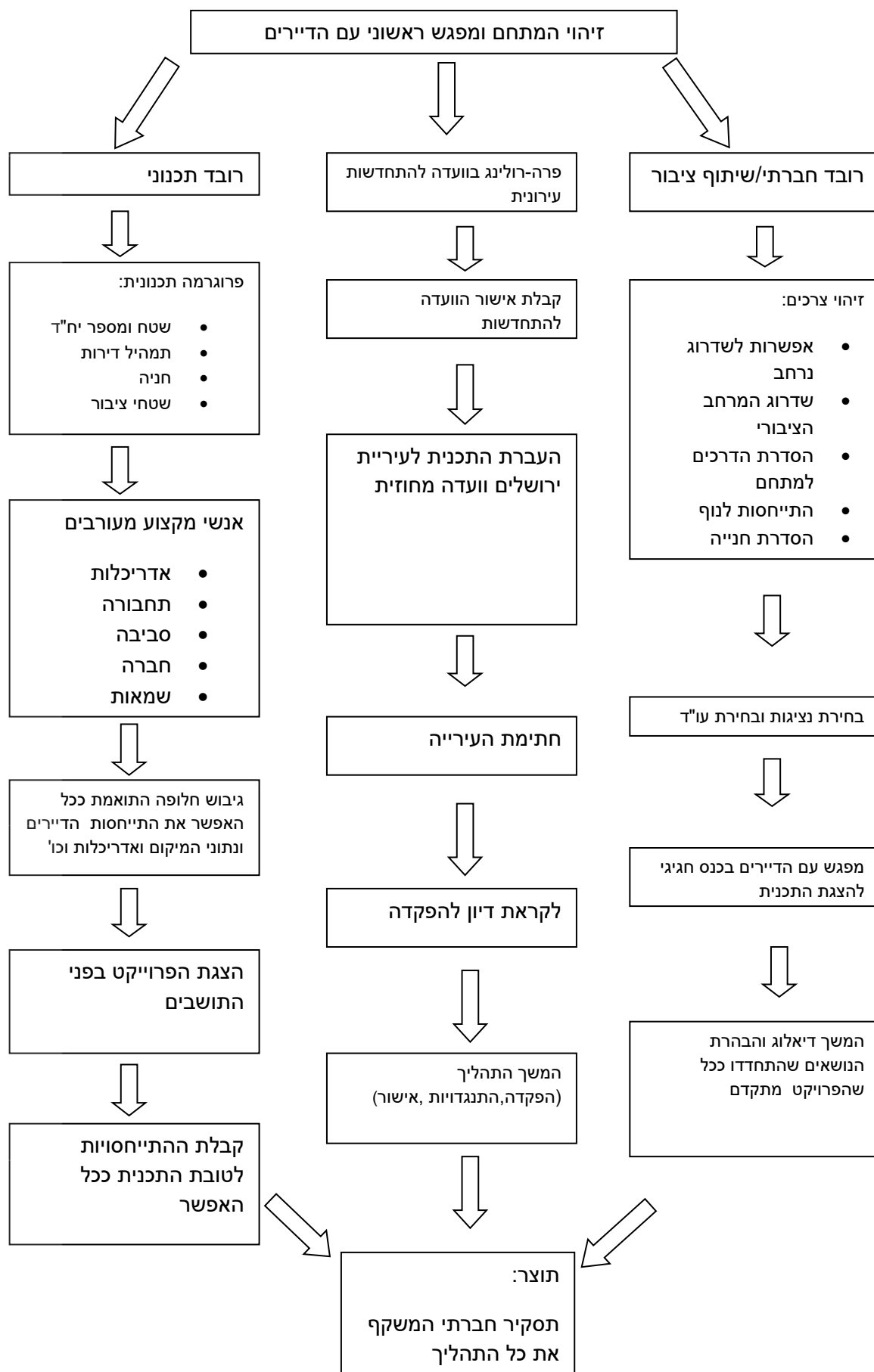
- סקירה חברתית – כלכלית ברמת מתחם, שכונה ואזור.
- מפגשים עם תושבי הרחוב והמתחם בסידרת פגישות שהתקיימה באולפנה תורנית לבנות עם הצוות המקצועי של חברתנו.
- שהות של היועצים החברתיים ושל אנשי צוות נוספים במתחם מספר פעמים בשבוע ולימוד הסביבה האנושית והפיזית
- היכרות מעמיקה עם תושבי המתחם כולל קשר טלפוני ואחר רציף.
- בחינת מסמכי עבודה-תכניות, תחשיבים כלכליים ועוד.



שלומי נהרי וזאב הוקס רכזים חברתיים, חברת כהן שמואל בע"מ



3. תאור קידום הפרויקט במספר רבדים במקביל





4. היבטים מרכזיים ובעלי עניין בהליך התחדשות עירונית

התרשים הראוני, משקף את התהליך המלא שבו חברתנו מקדמת הליך התחדשות עירונית ואת החלוקה לשלבים תכנוניים, שלבים של שיתוף ציבור ועוד. מדובר בתהליך מובנה ומסודר שמטרתו להגיע לתוצאות במהירות האפשרית אך תוך הקפדה מלאה על ההקשבה לדיירים ומציאת פתרונות מותאמים ככל הניתן לאלו מבניהם הזקוקים לכך.

תרשים זה מעיד על המורכבות הרבה של הליכי התחדשות עירונית והצורך לפעול במקביל באפיקים רבים ומול מספר רב של בעלי עניין, כאשר לעיתים קרובות כל בעל עניין רואה את נקודת המבט הצרה שלו. היכולת לאחד תחת מטריה אחת של אינטרסים משותפים את כל בעלי העניין (או לפחות את רובם המכריע) היא שיכולה להוות את המפתח לפרויקט מוצלח שיבוצע בפרק זמן סביר לבין פרויקט שלא יצא לפועל



בהיבטים החברתיים, הלכה למעשה לכל חלק בתרשים מעלה יש השלכות על בעלי הדירות הנוכחיים:

1. לוח הזמנים: מהווה מרכיב קריטי ביכולת לגייס את תמיכת בעלי הדירות לתהליך.

הניסיון בארץ מצביע על כך שפרויקטים נמשכים שנים ארוכות והדבר משפיע ישירות על אמונתם של הדיירים בתהליך. סוגיית הזמנים לאוכלוסיות מבוגרות הינה קריטית.

2. מאפייני הבינוי החדש: תמהיל הדירות והיכולת למצוא תמהיל מגוון דיו לבעלי הדירות הקיימים- לאלו השפעה משמעותית על תנאי המחיה החדשים ביחס לקיימים. כלומר, בעוד שבעלי הדירות מתגוררים במתחם הורגלו לחיים בדירות קטנות יחסית, עם תשתיות רעועות פעמים רבות, הרי הדירות החדשות מציעות בראייה אובייקטיבית תנאי חיים משופרים משמעותית. אלא שיש צורך להתאים לעיתים את הדירות החדשות לשינוי בהרכב האוכלוסייה.

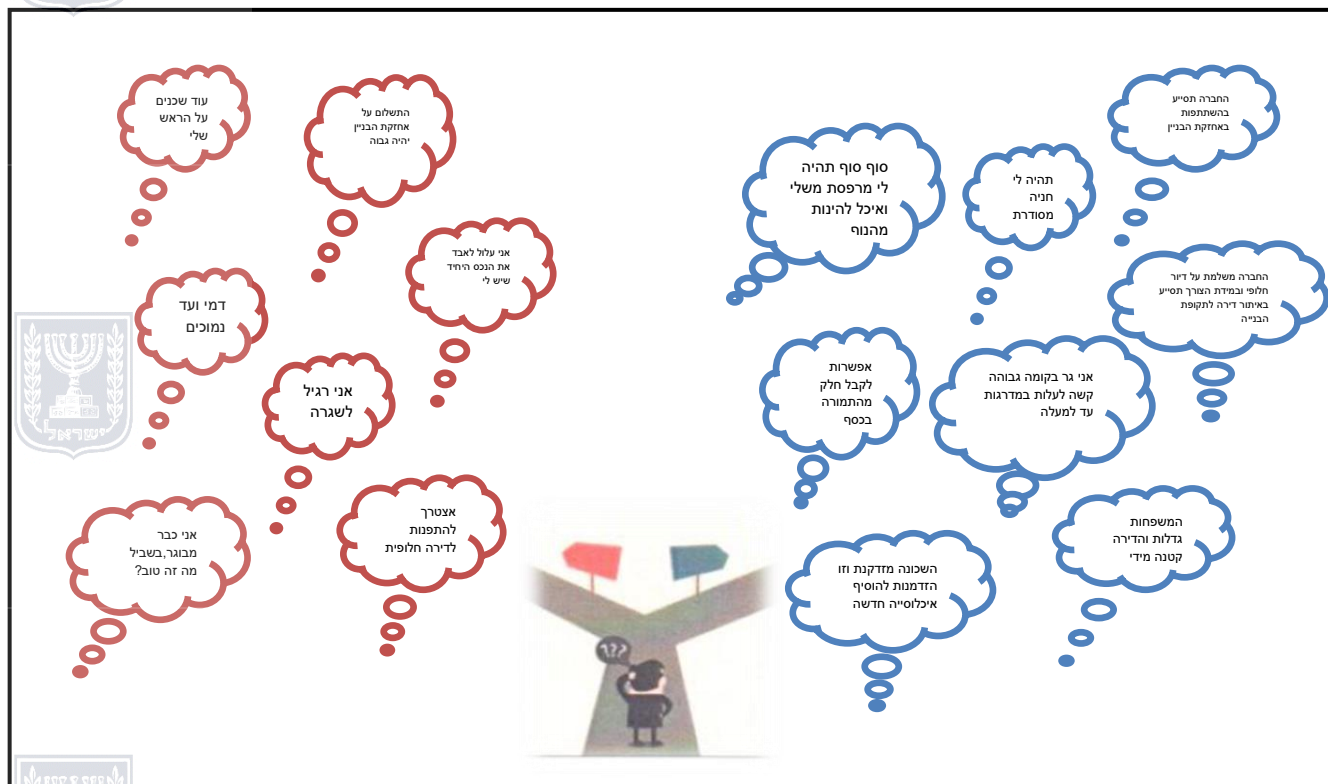


3. תמהיל דירות למכירה לטובת החברה: יש לזכור לאורך כל התהליך שהליכי התחדשות עירונית מבוצעים במתכונת של 'משק סגור' כלומר, תוספת הזכויות שניתנה במסגרת התכנית החדשה תלויה נסה משיווק יחידות דיור. משמעות הדבר שהחברה צריכה למצוא את התמהיל האופטימלי הן של דירות לבעלים הקיימים והן של דירות בגדלים /תמהיל מתאים לשוק הרחב יותר של הרוכשים החדשים שיגיעו למתחם. החברה בנתה את תכנון המבנים בפרויקט כאשר ראשית תוכננו דירות הדיירים ולאחר מכן דירות היזם.

4. אופי הפיתוח של המתחם והשטחים הציבוריים: (שטחים פתוחים) סוגיה זו נוגעת לתרומת המתחם לשכונה ולעיר תוך ביצוע הלכה למעשה של התחדשות עירונית במשמעות העמוקה של המילה. הרעיון הוא למצוא את השילוב המיטבי בין צרכי הדיירים הקיימים והחדשים, תחת אותו מעגל של מתחם איכותי שימשוך אוכלוסייה מגוונת ולצד זאת יאפשר שינוי חיובי במרחב הפיזי והקהילתי של סביבת הפרויקט



5. שיקוף אתגרים במתחמי התחדשות עירונית



מצב קיים



מצב חדש





6. היבטים דמוגרפיים ופיזיים במתחם כיום

6.1 תצ"א המתחם

רחוב אנטיגנוס 14

מספר יח"ד קיימות-46 מספר יח"ד חדשות-164





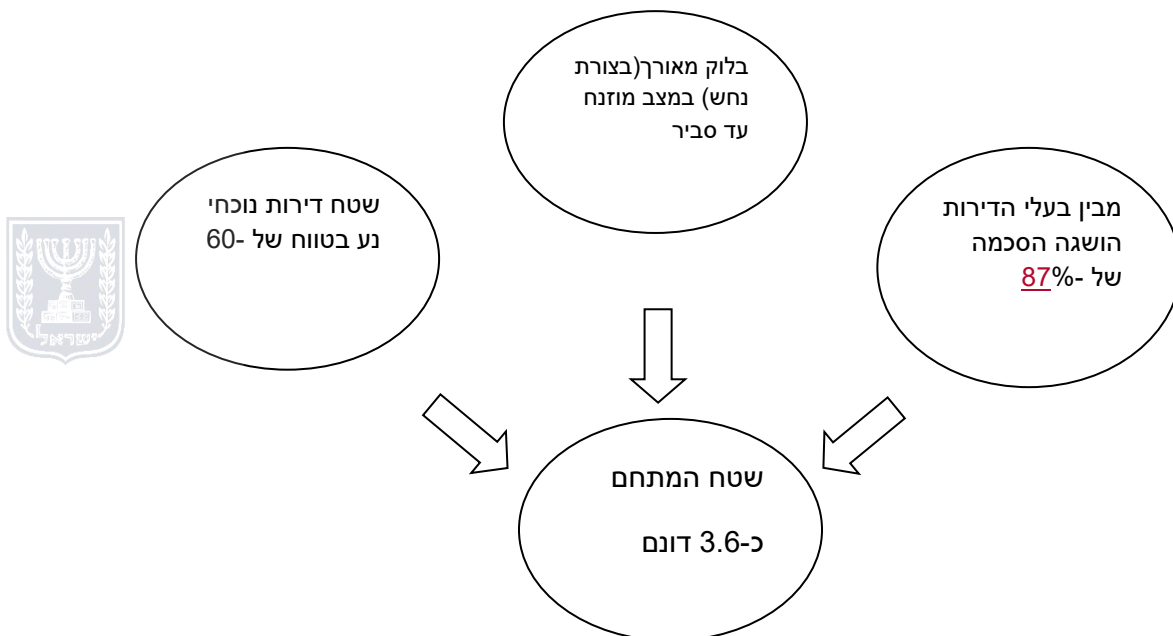
6.2 תמונות המתחם כיום:







6.3 ניתוח המתחם כיום



6.4 היבטים דמוגרפיים, חברתיים וכלכליים של אוכלוסיית המתחם ביחס לסביבה הקרובה ולחתך העירוני

הנתונים(מתוך השנתון הסטטיסטי לירושלים 2015)מצביעים על חתך סציו אקונומי נמוך יחסית באזור אך בקרב תושבי המתחם זה מתחלק מנמוך לגבוה, כאשר במידרג העירוני האוכלוסייה ברחוב אנטיגנוס נמצאת ב-44% התחתונים של החתך ואילו ביחס לאוכלוסייה הכללית בישראל מדובר בירידה נוספת ל-37% התחתונים של האוכלוסייה.

הנתונים הללו מעידים על חוסן כלכלי נמוך ביחס לאוכלוסייה בכלל העיר. ומטרת הפרויקט היא לבחון כיצד ישפיע הפרויקט לטובת הדיירים, אשר ישפר באופן ניכר את רמת החיים שלהם ויגדיל שאופן ניכר את שווי הדירה וההון האישי בעקבות כך.

אמנם מדובר בנתונים מעט ישנים, אך ממה שאספה החברה אנו רואים כי החתך הסוציו אקונומי נע בין נמוך לגבוה.

מאזן הגירת האוכלוסייה היה חיובי בשנים האחרונות ולרחוב עצמו התווספו המון משפחות צעירות, אשר מצעירות את האזור.



*מקור נתונים: מכון ירושלים לחקר ישראל, שנתון סטטיסטי 2014



6.5 חתך האוכלוסייה לפי גיל באזור קטמונים (אנטיגנוס):

										(מלחה) - רח' קדושי סטרומה, רח' האייל
32	3,060	2,980	6,980	10,700	5,520	5,250	4,210	38,690	רובע 12	
33	1,690	1,810	4,930	7,050	2,970	3,360	2,560	24,360	תת רובע 121 גוגן (קסמון) א' - ט'	
30	130	130	510	730	360	320	250	2,430	א"ס S.A. 1211 גוגן (קסמון) ט' - רח' בר יוחאי	
31	230	220	730	940	500	420	330	3,360	1212 גוגן (קסמון) ח' - רח' יצחק שדה, רח' השומר	
33	100	260	530	730	340	310	240	2,510	1213 פת - רח' ברל לוקר	
32	130	180	550	740	330	360	280	2,570	1214 גוגן (קסמון) ב', ג', ד' - רח' קנאי הגליל	
33	370	370	1,020	1,500	560	800	570	5,220	1215 גוגן (קסמון) א', ו' - רח' אנטיגנוס, רח' בן גמליאל	



החתך הדמוגרפי כפי שבא לידי ביטוי בשנתון הסטטיסטי של ירושלים תואם פחות או יותר את החתך שנאסף בשיחות עם תושבים בכל הנוגע לפירמידה הגילאית של האוכלוסייה במקום.

יש להתייחס לכך שצוות החברה אסף נתוני אמת מחלק ניכר מדיירי המתחם הנוגעים להיבטים סוציו אקונומיים רבים ולא רק אלו המוצגים בסטטיסטיקה הרגילה ונתונים אלו מציגים תמונה שונה, לעיתים באופן מהותי מאלו שמציגים הנתונים הסטטיסטיים הרשמיים.





7. שיתוף הדיירים בתהליך התחדשות עירונית במתחם



א. אסיפת הדיירים: בפרויקט זה נערכה אסיפת דיירים ראשונה בתאריך 5.2.13 באולפנה התורנית הסמוכה למתחם. לאסיפה הגיעו כ-30 מבעלי הדירות. באסיפה הוסבר לדיירים התהליך כולו באמצעות מצגת מפורטת שכללה סקירה על כל מרחב התכנון השכונתי הסבר ממוקד לגבי הפרויקט עצמו.

בחירת נציגות דיירים: בנושא בחירת נציגות הדיירים בפרויקט, הבניין לא היה מאורגן לפני תחילת התהליך לבחירת הנציגות. ותוך כדי קידום הפרויקט התגבשה נציגות של 7 אנשים שבהמשך קיבלה את הסכמת הדיירים.

ראוי לציין שהנציגות ערכה תהליך לבחירת עורך הדין ואח"כ הליך לבחירת יזם. בו מתוך שלושה חברות. נבחרה החברה של מר עזרא כהן ויעקב פוגל

ב. אסיפת דיירים – אסיפת דיירים נוספת הייתה בתאריך 13.1.14, היזמים הנבחרים מר עזרא כהן ויעקב פוגל הוצגו והציגו את היזמים ואת הפרויקט באופן כללי, לאחר שאושר מינוי של עו"ד דן אלפרט בתאריך 9.9.2013 ע"י חברי הוועדה, רצונו של דן אלפרט היה לקבל גם את אישור האסיפה – ואכן אושר מינוי פה אחד ע"י האסיפה

ג. במהלך השנתיים הבאות היה ניסיון להחתים לפחות 80% מהדיירים, היה משא ומתן על החוזה, ואח"כ להחתים את הדיירים על החוזה, והתקדמות בתכנית עצמה עד הצגת התכנית בפני הוועדה המקומית.

כ-6 חודשים היה משא ומתן בין שני עורכי דין לגבי התנאים,

כ-6 חודשים משא ומתן בהשתתפות הוועד.

כ-6 חודשים אישור הטיטא שהוסכמה בין הצדדים ואח"כ שוב שינוי הטיטא וההחתמה שערכה בערך 9 חודשים-כל דייר הגיע לעו"ד ריכטר לחתום, אחרי ש-80% מהדיירים חתמו, היזם התחיל בתיכנון. לאחר שהוועדה המקומית הציגה מה מקבלים (1.2017)

ד. כנס הצגת הפרויקט: בתאריך 4.4.2017 נערך כנס נוסף באולם האולפנה ובו הוצג הפרויקט והתהליך ע"י אדריכל יואל ברדמן, עו"ד דן אלפרט והיזם עזרא כהן ויעקב פוגל. התכנית הוצגה באופן כללי מבלי להיכנס לפרטנות לגבי מיקום של כל אחד ואחד מהדיירים, הוצגו 4 בניינים, בכנס הוצגה לדיירים האפשרות להתייעץ עם היזם וצוותו ע"מ לתת מענה לצרכים מיוחדים היכן שנדרש.





ד. תהליך מיפוי חברתי וזיהוי צרכים מיוחדים: הרכזים החברתיים וצוות הפרויקט מקיימים מגעים שוטפים עם בעלי הדירות שיש לגביהם תיעוד עד כה. כמו כן, הופצו שאלונים חברתיים לכל הדיירים במספר דרכים תוך בקשה אישית מבעלי הדירות להקדיש את הזמן הדרוש למילוי השאלון.

בתהליך המיפוי החברתי הושם דגש על הרכבי האוכלוסייה במתחם וצרכים של המגזרים השונים וזאת מכיוון שמדובר במתחם שבו האוכלוסייה מגוונת ומורכבת מדיירים ממגזר כללי, לצד דתיים, מסורתיים.

מן המיפוי עולה כי קיים רוב מכריע לקידום הפרויקט

ה. יודגש כי מרגע שהנציגויות בחרו את עו"ד מטעמם, הליך שיתוף הציבור עבר בנוסף לפסים משפטיים וכל סוגיה נבחנה כך.



תמונות מהאסיפה:









8. המשך תהליך ליווי הדיירים

א. סיום הכנת הסכם וחתימה על הסכמים סופיים:

עורך דין של החברה בשיתוף עורך הדין של הדיירים דנים בהצעות החברה ובקשות הדיירים ומנסחים הסכם מקובל על כל הצדדים. לאחר שההסכם יודפס ייקראו הדיירים לחתום עליו במשרד החברה. ההסכם מהווה כניסה לשלב בו הדיירים מתחייבים לתהליך ובכל מאפשרים לחברה להשקיע את הכספים הנדרשים לביצוע הפרויקט, מתוך הבנה הדדית שעמידה בתנאי החוזה אכן מאפשרת הוצאת הפרויקט לפועל.

ב. מיפוי נושא שכירויות:



צוות החברה עורך חשיבה משותפת בצוות אשר הוקם למטרת סיוע באיתור דירות שכירות המותאמות לצרכי הדיירים שיזדקקו לכך. לאחר חתימת הסכם ובהתקרב מועד ביצוע הפרויקט, יועבר לדיירים שאלון שכירות אשר יסייע לחברה למפות את הצורך בסיוע בנושא שכירויות. לאחר איסוף השאלונים וכאשר תהיה בידנו כמות משוערת של דיירים אשר יזדקקו לעזרת החברה במציאת דירה יועבר שאלון נוסף אשר ייתן לחברה מידע ספציפי לגבי מיקום, קומות, גודל וכדומה של דירות השכירות שלהם נזקקים הדיירים, בהתאם לשכר הדירה שייקבע ע"י השמאי המוסכם.

ד. בחינת צרכי הדיירים בהמשך התהליך והערכות לקראת מתן פתרונות לדיירים הזקוקים לסיוע:

מכיוון שתהליך התחדשות עירונית הינו תהליך האורך מספר שנים, ומטבע הדברים חלים שינויים בחיי הדיירים, דייר שלא נדרש לסיוע בתחילת הפרויקט, עלול להזדקק לו בהמשך התהליך. לכן אנו יוצאים אל המתחם ועורכים מעת לעת מיפוי חוזר ונשנה של צרכי הדיירים באמצעות ביקורי בית וטלפונים לכלל הדיירים, מתוך מטרה להגיע ולסייע, עד כמה שניתן, לכל דייר הזקוק לפינוי פרטני לאורך הדרך עד לסיום הפרויקט.



9. ניתוח דמוגרפי של אוכלוסיית המתחם :

כפי שמוצאים במתחמים דומים, גם במתחם זה ישנם מאפיינים דמוגרפיים הנובעים מתנועות אוכלוסייה לאורך השנים הנגרמות ממחירי הדיור במקום, שינויים של משפרי דיור פנימה והחוצה מהרחוב וכדו'.

הנתונים שיפורטו להלן נשענים על שאלונים בכתב ובעל פה שנאספו בסקירה של רוב גדול מקרב בעלי הדירות. באופן טבעי התמקד צוות החברה בבעלים המתגוררים במקום וזאת מאחר והבעלים המשכירים את דירותיהם פחות רגישים למתרחש במתחם עד לפינוי עצמו ובזמן הפינוי

במתחם זה כ- 56% משכירים את דירותיהם, יש לציין כי במתחם לא קיימות דירות ציבוריות.

עוד נמצא כי חתך הגילאים מאפיין חתך אוכלוסייה רגיל עם 85% לגילאים 19-64 5% לגילאים 0-6 ו-10% לגילאי 65 ומעלה. אחוז המבוגרים מעל גיל 65 הינו נמוך מאד לאזור זה אך יש להדגיש כי הוא מתייחס לבעלי הדירות המתגוררים במקום ולא לאלו המשכירים את דירותיהם כך שיש הטיה טבעית בעניין.

מספר הנפשות במשפחות המתגוררות במקום נחלק ל-60% של משפחות עד 2 נפשות למשפחה ו-40% מעל 2 נפשות למשפחה.

בכל הנוגע להשתייכות המגזרית של האוכלוסייה המתגוררת במתחם הרי שמדובר במתחם עם אוכלוסייה מעורבת, המורכבת מאוכלוסייה כללית, דתית לאומית ומסורתית.

פרמטר נוסף המצביע על התפלגות נורמלית של האוכלוסייה הוא המצב המשפחתי לפיו 85% מהאוכלוסייה במתחם נשואים, 10% גרושים, 5% אלמנים/אלמנות.





חלק ניכר מהאוכלוסייה שנסקרה מגיעה באמצעי תחבורה ציבורית לעבודה.

לאחר הבנייה יאכלסו את הבניינים החדשים מבין בעלי הדירות 30 דיירים ז"א 65%.

מבין 26 הדיירים המתגוררים מחוץ לבניין, 20 הינם בעלים של דירה נוספת לא במתחם. כלומר, הדירה באנטיגנוס היא דירה להשקעה.

עד כמה שידוע לנו האחזקה השוטפת של הבניינים החדשים כולל ארנונה, לא תהווה מעמסה מיוחדת, אשר תשפיע על מי מהדיירים האם למכור את דירתם. בשלב הזה הדיירים יודעים כי העלות תהיה יותר גבוהה מעכשיו, אך אין אינדיקציה לכמה תהיה העלות הנוספת.

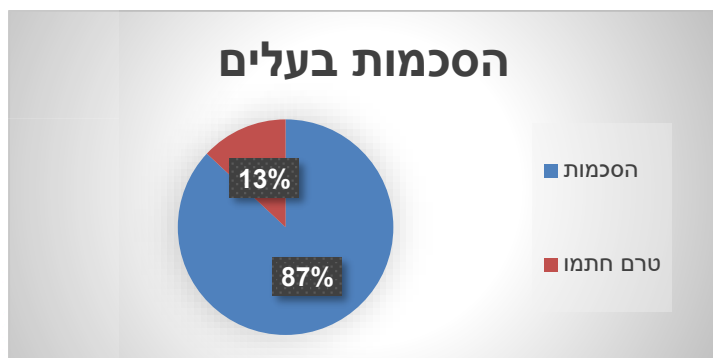


9.1 מורכבות הצבת בעלי הדירות בבניינים החדשים:

על פי הרכב הבניין הנוכחי, 30 דיירים פונים לרחוב אנטיגנוס ו 16 דיירים פונים לרחוב בן טוביה בן חפץ. סוכם עם בעלי הדירות, כי תכנון הפרויקט יושבת בראש ובראשונה על דירות הדיירים ומיקומם בבניינים, אשר החברה שמה דגש על החזרת הדירות למיקומים עפ"י הקיים ככל הניתן והעלאתם בקומה אחת מעל הקיים היום, תוך שמירה עד כמה שניתן על נוף מקסימאלי הקיים היום.

נתן לאמר כי 40 דיירים מתוך הכלל יחזרו למקומות הקודמים של דירתם ואילו ליתר, החברה עושה מאמצים רבים להגיע להבנות לגבי המיקום.

לגבי מרפסות סוכה בדירות, יש כ - 25% מסורתיים שדבר זה חשוב להם ושיקולי התכנון יחד עם רצונותיהם ישתלבו עד כמה שניתן.



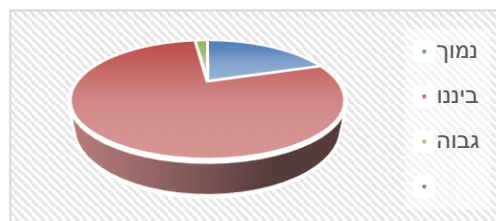
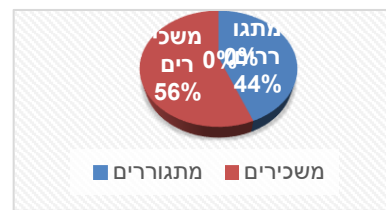
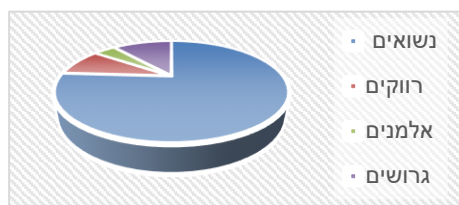
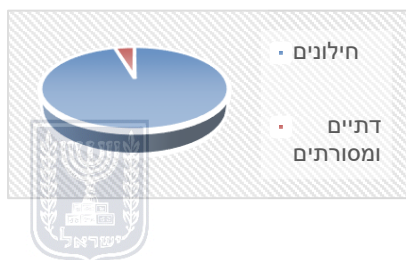
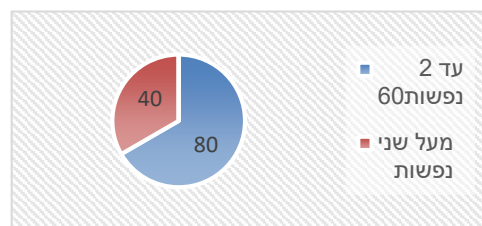
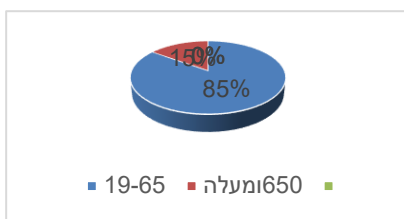
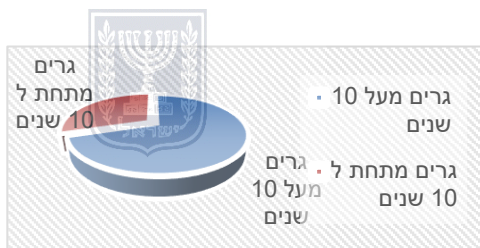
ניתן לראות כי מקרב דיירים מכלל האוכלוסייה שטרם חתמו, סיבת האי חתימה לרוב הדיירים היא "טכנית" בלבד וכי ככל שהפרויקט מתקדם הם יחתמו, חשוב לציין כי החברה אינה כופה עליהם את הפרויקט וכי הם אינם תוקעים מקלות בגלגלים.

בכל מקרה צוות החברה מנסה לקיים עם שניים מהדיירים שיחות ולנסות לתת מענה מתאים לבקשות של דיירים אלו.





9.2 גרפים הממחישים את החתכים השונים במתחם





10. ריכוז סוגיות וחששות שעלו בתהליך עם הדיירים

חששות שזוהו	מדד החששות	התייחסות החברה לחששות
חשש מאיבוד סביבה מוכרת ושגרתית	1	מתן מענה שכירות בסביבה המוכרת ושמירה על שגרת חיים
חשש מאיבוד הנכס בשל הריסה טרם בנייה	2	מתן מענה ע"י ליווי של עורך דין מטעם הדיירים, וגיבוש הסכם ערבות לפי שווי הדירה החדשה ושמירת מיקום הדירה כמו בישנות הנותן בטחון מסוים והרגעה .
חשש מתהליך ארוך ומתמשך על פני שנים רבות	8	מחויבות של החברה לקידום מהיר באמצעות צוות רחב, הסרת חסמים מצד הרשויות, גב כלכלי המאפשר רציפות קידום התהליך
חשש מכך שהדירות החדשות יצריכו תשלומי ארנונה ומיסי ועד גבוהים	8	ככל שיתנו סובסידיות לפרויקט למען התושבים כן יוקטנו החששות, אך לבסוף הוחלט כי לא יינתנו סובסידיות.
חשש מאבדן שימוש בקרקע ציבורית הכוונה היא גישה חופשית במתחם לכיוון המסחר ביוסי בן יעזר	8	התכנון מלווה בנציגות מקצועית מהדיירים, השומרת על ניצול מקסימאלי של המרחב הציבורי, החברה שינתה את המרחק בין הבניינים התחתונים, אם קודם היה המרחק בין בניין לבניין 5 מטרים הורחב המרחק ל7.30 מטר.



מענה במסגרת הפרוייקט והמלצות	מצב כיום	סוגיה בטיפול
שטחי הדירות החדשות יהיו בגדלים הבאים: 47 מ"ר 16 דירות 70 מ"ר 1 דירות 75 מ"ר 16 דירות 80 מ"ר 3 דירות 85 מ"ר 2 דירות 87 מ"ר 16 דירות 90 מ"ר 36 דירות 93 מ"ר 21 דירות 95 מ"ר 7 דירות 100 מ"ר 4 דירות 102 מ"ר 11 דירות 104 מ"ר 22 דירות הדירות מחולקות בין 4 מבנים חדשים בגובה של 10 קומות מתוך 164 יח' 46 יח' חוזרים לדיירים ו-118 לייזם	בשל המגוון הקיים כבר היום, הדבר מחייב את החברה לפעול ליצירת מגוון זהה לפחות ואף גדול יותר בתמהיל הדירות המוצע. למרות מורכבות הבינוי, התכנון החדש נותן מענה סביר לכלל טיפוסי הדירות הקיימים לאחר תוספת התמורות המוצעות בפרויקט.	תמהיל ומגוון הדירות בא לתת מענה לבעלי הדירות הקיימים וכן לשיווק דירות בשוק החופשי
בתשריטים המופיעים בהמשך ניתן לראות כי נתנה תשומת לב לחיבור רחוב טוביה בן חפץ לרחוב אנטיגנוס.	במתחם המתוכנן כל החניה תהיה בתת הקרקע לפי התקן המקובל	למבנים אין חניה מספקת, חלק מהחנייה מצוי לאורך רחוב אנטיגנוס וחלק מהדיירים חונים ברחוב טוביה בן חפץ
צוות התכנון מטעם הדיירים פועל יחד עם מתכנני הפרויקט בדבר	יפותחו שטחים ציבוריים סביב המבנים החדשים חלק חשוב בפרוייקט הינו חיבור החלק העליון עם התחתון	קיים שטח פתוח נרחב בסמיכות לבניינים, ברמת פיתוח בינונית
יתוכננו ככל הנראה שני גני ילדים במתחם.	המתחם המתוכנן יהיה ביעוד למגורים וכן ייבנו שני גני ילדים עפ"י דרישת העירייה.	לא מתקיים עירוב שימושים
החברה מבחינתה מביאה את המתחם כולו לרמת גימור גבוהה מאד	מוצאים במתחם ארבע בינויים בני 10 קומות ו 164 יח"ד, הבנייה תהיה בניית בוטיק ברמה הגבוהה ביותר, כמו כן יפותח השטח הציבורי.	הבניין הוא בלוק מאורך בצורת נחש, הבניין מיושן, התחזוקה מינמאלית, הבניין בנוי על יסודות רעועים. התשתיות מיושנות, אין בידוד בקירות, אין וועד מרכזי.
להחזיק ערוץ קשר רצוף ופתוח עם נציגות	עו"ד אחד נבחרה לייצוג הדיירים לאחר שנציגות	מתחילת הדרך מונו מחברי מסמך זה כאחראים לקשר

 הדיירים ולאחר עבור כלל בעלי הדירות פתרונות מבוקשים ובלבד שהם עומדים בהוראות חוק פינוי בינוי ואינם חורגים מתקרת התמורה המוצעת להם.	הדיירים בחנה מספר אפשרויות. הזכויות המשפטיות והקנייניות של הבעלים נשמרות ע"י הייצוג המשפטי. קיים ערוץ תקשורת שוטף מול נציגות הדיירים ועו"ד. הפרוייקט, הפרוייקט הוצג לרשות להתחדשות עירונית, ולנציגי עיריית ירושלים ולשכת התכנון.	עם התושבים וכיועצים חברתיים לפרוייקט. הקשר נעשה באופן שוטף יזם הפרוייקט הקצה משאבים משמעותיים לטובת העניין	
 במתחם נוצר קשר הדוק בין נציגי הדיירים לצוות החברה אשר משתדל לסייע היכן שנדרש. מטעם החברה מונה רכז קשרי דיירים המכיר היטב את המתחם ואת הדיירים. כמו כן, מונו שני רכזים חברתיים אשר מלווים באופן פרטני ונותנים מענה מרבי לדיירי המתחם באשר הם	סיכום		
 בפרוייקט הושם דגש על מכלול ההיבטים התכנוניים ותוך מאמצים רבים להצליב בין צרכי הפרוייקט לבין צרכי הבעלים הקיימים. התוצאה שהתקבלה משביעות רצון ובהחלט יכולה לייצג מתווה אופטימלי שבו יזם מקצה את המשאבים הדרושים ע"מ שהדיירים הקיימים יזכו לתמורות הוגנות לצד פתרונות ייחודיים שיפחיתו ככל האפשר את החרדות והחששות מהתהליך ויאפשרו לדיירים חזרה לדירות החדשות ואפשרות להמשיך את חייהם במקום אותו הם מכירים מזה שנים רבות.	כללי		

בעיות פרטניות:

<u>הבעיה</u>	<u>הפתרון</u>
בעלת הדירה מתגוררת בארה"ב	תגיע בתחילת שנה הבאה לארץ והבטיחה שתחתום
דייר שרצה לראות שהמיקום דירות לפי התכנית- מתבצעת	התכנית אכן בוצעה – והוא צריך לבוא לחתום
דיירת שלא רוצה לחתום כיוון שצריכה להיות בקומה רביעית ובעלה לא מוכן להשתמש במעלית שבת ורוצה קומה שנייה	נמצא דייר מקומה שנייה שמוכן להחליף איתה בקומות
נכה 100%	לרכוש ממנו את הדירה – הרכישה תעשה לקראת הסיום
דייר שמתנגד - פנה לעו"ד	נגיש נגדו תביעה בזמן הקרוב (הסבירות שהוא הדייר היחיד שנגיש נגדו תביעה)



10.1 מצב התחזוקה בבניינים כיום

אנטיגנוס 14

תמונות מצב קיים עם בעיות שונות בנ"ל



מזילות, סדקים
בקירות, מצב
שפריץ ירוד



תמונות מצב קיים עם בעיות שנכתבו בנ"ל



בעיות של
צנרת קשות
הכולל נזילות
וריקבון



העמודים
המסוכנים
שמצופים
בגבס



בכניסה ב' ו-ג' ישנם עמודים לא יציבים כלל ולאחר בדיקה של העירייה במקום נשלח לכל דייר בבנין מכתב ובו הוסבר לדיירים על גודל הסכנה של העמודים ועל הסכנה שהבניין עלול להתמוטט, הדיירים מצידם ציפו את העמודים בגבס – ולא פתרו את הבעיה.

המבנה נמצא בסכנת קריסה!





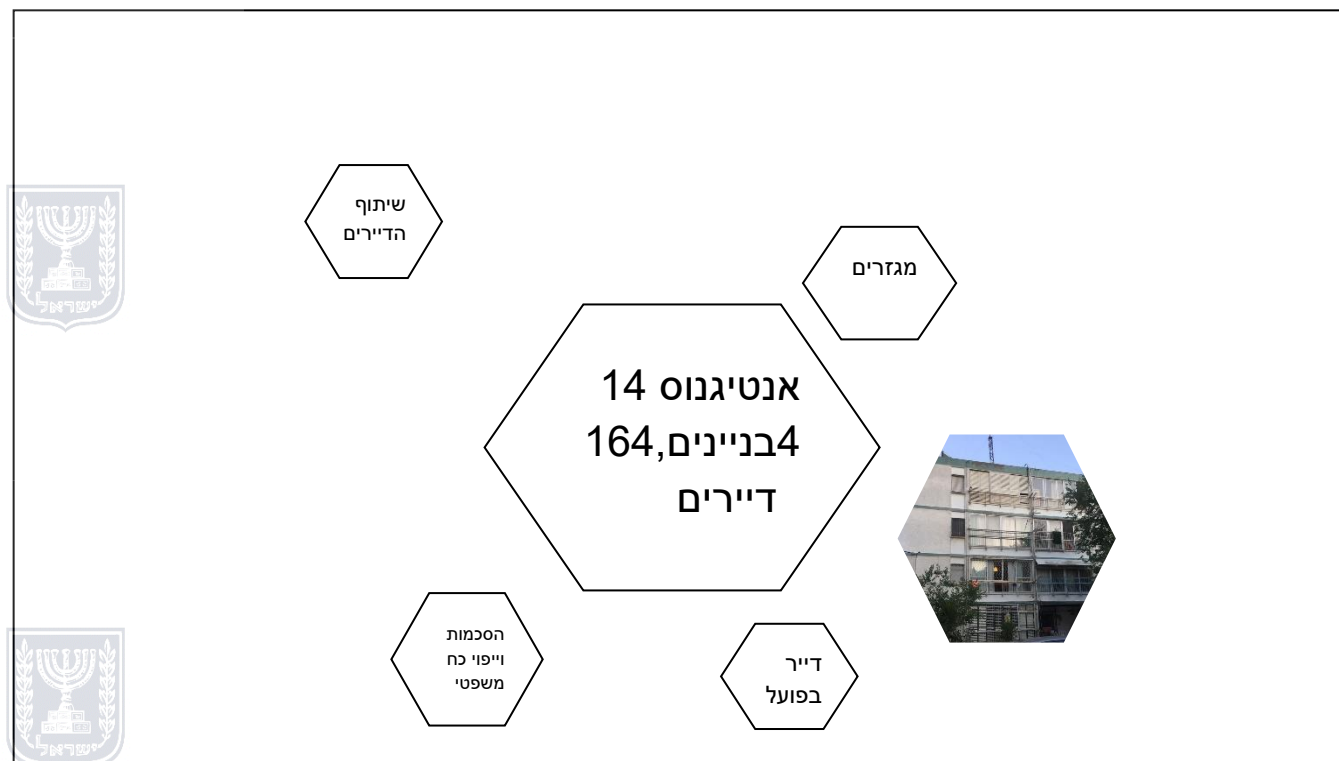
10.2 סקירה מפורטת של דיירי המתחם

תסקיר זה כולל ניתוח פרטני של דיירי המתחם לפי בניין. ניתוח זה נכתב בעקבות מפגשים פרטניים עם כל משפחה ומשפחה שאותרה כמבקשת סיוע. פגישות אלו נועדו לתת מענה לאופי הסיוע ואופן היישום שלו בפועל לפני הפינוי, במהלך המעבר לדיור חלופי ובחזרה לדירה החדשה. ליווי המוצע ע"י החברה ימשך לאורך כל התהליך. הניתוח כולל פילוח מגזרי, הסכמות, אוכלוסייה מבוגרת ואוכלוסייה בעלת מוגבלויות.

עקרונות התכנון המצוטטים כאן מתוך המצגת האדריכלית מעידים על הפנמה חשובה של תכנון מכוון לאוכלוסייה הקיימת וזו החדשה שתגיע הן בתיכנון הפיזי, עיצוב אדריכלי, פיתוח שטחים ציבוריים וכדומה.



כל אלו ועוד יהפכו את הרחוב להטרוגני מאוד מבחינת האוכלוסייה, יחזיר את החיוניות והעירוניות החסרה כיום ויגדיל משמעותית את המרחב הציבורי לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים לעומת הקיים היום.





11. היבטים תכנוניים הנובעים משיתוף הדיירים

יישום עקרונות התכנון מהתכנון הכולל בתכנון הנקודתי

- גיבוש קונספט תכנוני לאחר בחינה כוללת של תוכנית גוננים בהתייחס לרחוב אנטיגנוס הן מבחינה תכנונית, עיצובית ותנועתית
- שמירה על תכנית בינוי נמוכה ככל האפשר, כדי למתן את מופע הבינוי לרחוב ולשמור על מבטים לנוף.
- הסדרת שבילים בתוך המתחם, כך שתהיה נגישות לכיוון רחוב אנטיגנוס.
- התייחסות נופית במתחם.
- יצירת תמהיל דירות מגוון
- ניצול הפרשי הגובה בטופוגרפיה לטובת כניסה לחנייה ויצירת דירות גן לכיוון רחוב אנטיגנוס.





11.4 יצירת תמהיל דירות מגוון

חלופת התכנית שהוגשה

שטח דירות חדשות (מ"ר)	מספר יחידות
40-60	25
70-80	38
90-100	101
סך הכל	164



שירותוט מבנה





12 שאלון למיפוי האוכלוסייה

דיירים יקרים,

בתהליך פינוי בינוי הטיפול בהיבטים החברתיים מהווה חלק מרכזי בהצלחת הפרויקט. מוסדות התכנון כהן שמואל ייזום והשקעות בע"מ מבקשים להשלים תסקיר חברתי שתפקידו לשקף את המצב הקיים במתחם בהיבטים דמוגרפיים, חברתיים וכלכליים. מטרת התסקיר היא לאפשר לכלל הגורמים להתכונן ולהיערך בצורה מיטבית לביצוע הפרויקט.

במסגרת מילוי השאלון חשוב לנו לזהות צרכים מיוחדים של בעלי הדירות, בעיקר של אנשים מבוגרים ודיירים עם קשיים ושעשויים להזדקק לפתרון ספציפי במסגרת הפרויקט החדש.

בנוסף, אנו מבקשים לזהות ולהבין היבטים נוספים כגון חששות הנוגעים לשינויים במקום מוכר או בעת המעבר לדיור חלופי וכו'.

אנא מלאו את הטופס שכאן והחזירו לנו בהקדם האפשרי לפקס: 02-5798822 או במסירה ידנית במפגש הקרוב.

אנו מתחייבים כי המידע שיימסר במסגרת מילוי השאלון יישמר בסודיות והגשת הדוחות החברתיים יופיעו ללא זיהוי פרטים האישיים. בנוסף, ניתן לסרוק את הדוד מעלה בטלפון הנייד ולמלא את השאלון החברתי באתר החברה.

בברכה

זאב הוקס

רכז חברתי

שמואל כהן ייזום והשקעות בע"מ

שם בעל/ת הנכס _____ כתובת _____

מספר נפשות המתגוררות בבית _____ גילאים של כל בני המשפחה _____

נא להקיף את התשובה הרלוונטית –

- מצב משפחתי: נשוי/רווק/גרש/חד הורי/אלמן
- השתייכות מגזרית-חילוני/מסורתי/דתי/חרדי
- הגדר את הלכידות הקהילתית-חלשה/בינונית/חזקה
- מצב כלכלי-ממוצע/מעל הממוצע/מתחת לממוצע (שכר ממוצע ליחיד הוא כ-9500 ₪ לחודש)
- מתגורר בנכס/משכיר את הנכס
- מתכוון לחזור לדירה החדשה/להשכיר את הדירה החדשה/לא יודע(הערכה בלבד)
- מספר שנים מתגורר בנכס
- האם גדלת בשכונה
- בעל רכב פרטי (מס' רכבים) בעל רכב מהעבודה? כן/לא
- האם משתמש בתחבורה ציבורית? הקף את הנכון: בתדירות גבוהה/לעיתים קרובות/לעיתים רחוקות/כלל לא
- האם הינך דייר דיור הציבורי-כן/לא

פרט ככל האפשר צרכים מיוחדים במידה וישנם (קשישים נכויות וכדו')



13. נספחים

13.1 פרוטוקול בחירת נציגות דיירים:

13.2 פרוטוקול בחירת עורך דין ע"י נציגות הדיירים





05 Mar 12 12:49p

Nahum & Sivan Ella

086483637

p.2



אלה הדור השלישי בע"מ



5/3/2012

א.ג.ג. שלום רב!

מבוא :

אלה הדור השלישי בע"מ היא חברה הפועלת לקידום וייזום פרויקטים להתחדשות עירונית (פינוי - בינוי) בשכונות גוננים.

החברה מנהלת שתי קבוצות רכישה בגוננים ופועלת לגיבושם של מונחמי התחדשות עירונית מספים בשכונה.

החברה נשענת על ניסיון מקצועי רב שנים בתחום הבנייה, על כל רבדין ומורכבותיו.

להלן, סקירת היתכנות פרויקט להתחדשות עירונית ברחוב אנטיגנוס 14 :

נתונים כלליים :

כתובת הבניין המדובר : אנטיגנוס 14 בירושלים.

סה"כ דירות שרשומות בטאבו בפרוט הבא :

א. 24 דירות בשטח של 51 מ"ר.

ב. 14 דירות בשטח של 53 מ"ר.

ג. 8 דירות בשטח של 62 מ"ר.

הבניין נבנה בשנות ה-50 לפי תב"ע 845.

השטח הכולל של החלקות הינו 3862 מ"ר.

השטח הבנוי הכולל הרשום בטאבו הינו 2462 מ"ר.



אלה הדור השלישי בע"מ, הפסגה 3, ירושלים.
Ella hador hashlishi LTD. Hapisga st.3, Jerusalem, ISRAEL



05 Mar 12 12:50p

Nahum & Sivan Ella

086483637

p.3

אלה הדור השלישי בע"מ

א. תוכנית האב להתחדשות עירונית בגוננים :

הבניין מצוי בתוך תחום תוכנית האב להתחדשות עירונית בגוננים. תוכנית זו קובעת שההתחדשות תבוצע על בסיס החלוקות הקיימות, כאשר ברוב המקרים בשכונה זו, אכן בניין אחד מצוי בתחומי חלקה אחת, אולם בניין זה חולש על 5 חלקות שונות ולפיכך, על פי תוכנית האב, תתכן בנייה של 5 ב"נים – אחד בכל חלקה, בגובה של 7 קומות ובמספר מלל של 89 יח"ד.

חישוב זה מתבסס על הנחיות תוכנית האב הקובעות אחוזי בנייה של 280% משטח המגרש ($10,813.6 \text{ מ}^2$) וחישוב יח"ד לבנייה לפי מפתח חלוקה של 120 מ"ר ליחידה.

ב. מסקנות והצעות :

לטכח הנתנים הנ"ל, אנו סבורים כי יש צורך בשימי תב"ע נקודתי שאם כפוף לתוכנית האב ומסתמך על כמה מרכיבים :

א. כמות הדירות הוציגה לשטח האמור (כ- 12 יח"ד לדונם, כאשר הממצע בשכונה היא כ- 6.6 דירות לדונם) ולכן יש מקום להתחשבות של רשויות התכנון בבקשה לתב"ע החורגת מתכנית האב.

ב. הכמות המינימלית של דירות שיהפכו את הפרויקט למעשי היא כ- 170 יח"ד במקום הקיימות, מתחת לקו זה, הכדאיות הכלכלית פוחתת עד להעלמותה כליל.

ג. המכפלות המאושרות בפרויקטים שונים של התחדשות עירונית ברמ"ב הארץ, דומות לדישה הנ"ל הן במכפלות יח"ד החדשות מול ישנות והן בהיקף זכויות בנייה החורגות מ- 280%.

ד. המרכיב החשוב ביותר הוא בעלי הדירות. נכון להיום, יש רצון בקרב גורמי התכנון לעודד פרויקטים של התחדשות העירונית בגוננים ואנו מאמינים שברגע שרוב גדול מבעלי הדירות יביע רצון לקחת חלק בפרויקט שכזה, תהיה נכונות גם מצד הרשויות לסייע לאפשרות לקיומו. להערכתנו, ללא הסכמה של לפחות 85% מבעלי הדירות בבניין, לא תהיה אפשרות לקידום הפרויקט מפאת מצבו הבעייתי מלכתחילה.

ה. הדירה העתידית (התמורה) תהיה דירת 4 חדרים בגודל של כ- 100 מ"ר (שטח פלדלת). פרט לתמורה זו, ימומן שכ"ד עבור בעל דירה למשך תקופת הבנייה (כשנתיים מיום הפיס) בסך של כ- 4000 ₪ לחודש והובלה מהדירה ובחזרה אליה.



05 Mar 12 12:50p

Nahum & Sivan Ella

086483637

p.4

אלה הדור השלישי בע"מ

ד. סיכום:

כאמור לעיל, להערכתם, היתכנותו של הפרויקט תלויה במידה רבה בשיתוף הפעולה של בעלי הדירות ושל גורמי התכנון.

אם בעלי הדירות ירצו ללכת לקראת מהלך שכזה ויתגבש חב של 5% בתוך 60 ימים מיום מכתב זה, חברת אלה הדור השלישי תשמח להוביל את המהלך לקראת האפשרות למימוש.

מדובר בדרך אחיזה שבשלב הראשוני דורשת את הסכמת בעלי הדירות לפעול בשמם לקידום ראשוני של מתווה לתב"ע חלופית – בירור מול הגורמים התכנוניים הרלוונטיים בסגור למבוקש תוך הסתמכות על הרתמות בעלי הדירות למהלך ועל תוכנית עסקית למימוש. ההסכמה בשלב זה כרוכה בהתחייבות כלפי החברה על בסיס התמורה המוצעת ובתנאי שאק יאשר מתווה התב"ע שיוצג לרשויות התכנון.

ברגע שמאתר נכנסת בקרב גורמי התכנון, נפעל לקידום התב"ע החלופית.

נבהיר כי חברת אלה הדור השלישי מלווה ומובילה את הפרויקט מתחילתו ועד סופו וזאת על מנת להבטיח כי ניתן יהיה לעמוד בתוכנית העסקית וכפועל יוצא, לעמוד בהתחייבות לבעלי הדירות.

אם ישנן שאלות כלשהן.

נשמח לעמוד לשיחונכם בכל עת.

בברכה,

נחום אלה,

054-7772152

nahum@ella3g.onmicrosoft.com

אלה הדור השלישי בע"מ.





06/02/2013

בס"ד

לכבוד

3

סיכום אספת דיירים מיום 5/02/13



הדיירים שהשתתפו (לפי סדר א,ב): אלבוז מורן, יוסי ויערה בן הרוש, ירון ברנס, גבאי לונה, גלזמן פבל ונר, חמדה כהן (גרשון עליזה), דוד איריס עליזה, ויינשטוק מיכאל, וייסגלס אריה, חברוני לילי (אורלי), טקווינר מרים, כהן צילת, מאיר יצחק, מור יוסף דניאל, מזרחי אסתר ואריה, מזרחי מרדכי, מילס ישראל, נייגבורן יעקב ודרורית (מרגלית ואביאל). נחמני דוד (חנה), אייל סיני, סלמן כרמלה, עדן איטה ועידו (צ'רפק), עיני ראובן, פארן אילת, פרנקו הנרי ומיוראל, קוריאט יוסי ומשה (חסיבה) שחר משה (יוסף), שחטר ורנה, שמואליץ אליאב, שנובסקי מתן, ששון רחל. במידה ומישהו מהדיירים שהשתתף בשיבה נשכח - איתו הסליחה).

1. זאב דווח ש - 39 מבעלי הזכויות על הדירות חתמו על יפוי הכח ליזמות ויש עוד 2 תומכים ביזמות אך עדיין לא חתמו. הסביר את השתלשלות בחירת יזם/משקיע מר יעקב פוגל והעקרון לחלוקת הדירות בינו ובין הדיירים על בסיס 36% לדיירים ו64% ליזם.

2. מר פוגל היזם/משקיע הציג עצמו בפני המשתתפים וצין מספר יזמויות שנעשו ונעשים על ידו. כמו כן, הסביר כי התממשות יזמותו מותנית בכך שתאושר בניה לפרוייקט מינימום בסך 280% מעל לקרקע ויאושר לפרוייקט סטטוס מוכר ע"י הרשויות של "פינוי בינוי". וכן כי הוא יתחיל בהשקעה בפרוייקט רק לאחר שייבחר עו"ד שייצג את הדיירים ולפחות 80% מהדיירים יחתמו לעו"ד על יפוי כח שהוא מייצג אותם כלפיו. כמו כן הציג את גבריאלי סיני כנציגו בניהול הפרוייקט.

3. כהן מנשה הציג את עו"ד אהרן שמעון כמועמדותו לתפקיד עו"ד של הדיירים. עו"ד שמעון הציג את נסיונו המשפטי בתחום "התחדשות עירונית" באזור הקנמונים בירושלים.

4. האספה בחרה בועד מייצג את הדיירים כלפי היזם כדלמן:-

בן הרוש יערה, גלזמן פבל, וייסגלס אריה, מור יוסף דני, מזרחי אתי, נייגבורן דרורית, קוריאט יוסי נקבעה פגישה למוצאי שבת 16.02.13. על סדר היום - בחירת יו"ר הועד והגדרת תפקיד, בחירת עו"ד שייצג את הדיירים בפרוייקט

5. כל משתתפי האספה מודים למנשה כהן, דייר הבנין, על הארגון המוצלח של האספה.

רשם

זאב הוקס





4

09.09.13
ה' תשרי תשע"ד

הנדון: בחירת עו"ד דן הלפרט כמייצג הדיירים בפרויקט פינני בינוי ברח' אנטיגנוס 14

דיירים יקרים שלום,



מאז אסיפת הדיירים שהתקיימה ביום 05.02.13, אנחנו, ועד הדיירים שנבחרנו לייצג את האינטרסים של הדיירים בענין פרויקט הפינני בינוי, נפגשנו לא מעט פעמים עם מספר עורכי דין על-מנת לבחור אחד שייצג את דיירי הבניין.

אנו שמחים להודיע שרוב מוחלט של הוועד בחר בעו"ד דן הלפרט. דן הוא בעל ידע פרקטי ונסיון רב בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית בכלל ופינני בינוי בפרט. התרשמנו מהתשובות המקצועיות שהוא סיפק לשאלות רבות שהיו לנו ומאמינים ביכולתו ללוות אותנו בהצלחה בתהליך הפרויקט.

לדעת חברי הוועד ועו"ד הלפרט, הצעד הנכון עבורנו הוא לבחון במהלך התקופה הקרובה את הצעתו ויכולתו הכלכלית של יעקב פוגל, היזם המוצע. כאשר במקביל ננסה לאסוף הצעות נוספות ממספר יזמים במטרה לוודא שנבחר את ההצעה הטובה ביותר אשר תמקסם את התמורה עבור בעלי הדירות.



במהלך התקופה הקרובה תעסוק הנציגות בענין זה, ולאחר מיצוי שלב זה נכנס אסיפה של בעלי הדירות, לאישור היזם הנבחר.

לכל שאלה נוספת הינכם מוזמנים ליצור קשר עם עורך הדין הלפרט במשרדו (טל - 03-7554466) או עם חברי הנציגות.

אנא שלחו מייל לכתובת antignos14@gmail.com כדי שנוכל להמשיך לעדכן אתכם.

בברכת שנה טובה ומוצלחת,



חברי הוועד:
אריה ויסגלס
אתי מזרחי
דן מור יוסף
דרורית מיגבורן
יוסי קוריאט
יערה בן הרוש
פבל גלזמן



5

פרוטוקול אסיפת דיירים - רחוב אנטיגונוס 14 ירושלים
שהתקיימה ביום 13.11.14 בשעה 19:00

1. נוכחים:

מספר סידורי	מספר הדירה	תת חלקה	שם תבעלים
1	1	1	בן הרוש יוסי
2	2	2	כהן דביר
3	4	4	כהן מנשה
4	5	11	אטאל מביאן אסתר
5	8	24	אורלי חברוני
6	12	13	פארן איילת ואמנון
7	13	26	מור יוסף דניאל
8	14	25	ברנס ירון
9	17	7	מילס ישראל ושרה
10	18	28	שנובסקי מתן
11	19	15	וייסגלס אריה
12	20	28	נויבגורן דרורית
13	23	37	שכטר ורדה חדוה
14	27	29	פרנקו מיוראל וחנני
15	29	39	טרוזינר מרים
16	30	40	עייני ראובן
17	31	9	דוד איריס עליוז
18	34	20	זוסמן מיכל
19	37	41	סלמן הרצוג וכרמלה
20	40	32	סיני אייל
21	41	34	שמאלוביץ אליאב ורוחמה
22	42	33	גוטחרץ נורמן
23	44	43	מזרחי מוטי וגלית
24	45	46	גלזמן נלי ופבל

בנוסף:

עו"ד דן חלפרט - ב"כ הדיירים.
 מר עזרא כהן - יזם

2. על סדר היום:

- 2.1 קידום פרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) בבניין ברחוב אנטיגונוס 14 ירושלים (להלן: "הפרויקט"). אריה וייסגלס (חבר נציגות) עידכן את המורום בדבר פעולות הנציגות במהלך השנה האחרונה שבוצעו לצורך איתור ובחירת היום המתאים לפרויקט. עו"ד חלפרט נתן הסברים אודות הפרויקט לרבות היבטים מסחריים ומשפטיים והשיב לשאלות הדיירים.
- 2.2 בחירת עזרא כהן כיום הפרויקט (להלן: "יום הפרויקט"). עזרא כהן הציג את עצמו בפני הנוכחים. תאר נסיונו הרב בבנייה בירושלים וחוסנו הפיננסי והשיב לשאלות הדיירים.
- 2.3 בחירת נציגות והסמכתה לקדם הפרויקט מול היום.



3. הוחלט פה אחד:

3.1 עזרא כהן נבחר כיוזם הפרוייקט. הנציגות תפעל מול מליצי המשא ומתן ועו"ד דן הלפרט יפעל מול עורך הדין מטעם יזם הפרוייקט לניכוש הסכם שינוא לאישור חדיירים.

3.2 חברי הנציגות הינם:

- 3.2.1 מנשה כהן.
- 3.2.2 פבל ונלי גלזמן.
- 3.2.3 מוטי מזרחי
- 3.2.4 אריה וייסגלס
- 3.2.5 דרורית נויגבורן
- 3.2.6 איילת פארן
- 3.2.7 פרנקו הנרי
- 3.2.8 איריס דוד
- 3.2.9 אליאב שמולבץ
- 3.2.10 דביר כהן
- 3.2.11 דני מור יוסף

3.3 הוחלט לפנות לדיירים שלא נכחו באסיפה ולקבל את הסכמתם ואישורם לאמור לעיל וכן להחתים דיירים שטרם חתמו על יפוי כח לטובת עו"ד דן הלפרט, על יפוי כח כאמור.



6

בס"ד

אל

דיירי אנטיגו 14 הרשומים מטה

שלום רב

רצ"ב פרטוקול אסיפת הדיירים מיום 13.11.14 לבחירת יזם פרוייקט "פינו בינו" של הבנין. התבקשתי ע"י אסיפת הדיירים להחתים את הדיירים שלא נכחו באסיפה על הצטרפותם לבחירת היזם מר עזרא כהן. כמו כן, ברצוני להבהיר כי אחריות ביצוע הבניה תוטל על עזרא כהן ויעקב פוגל כאשר הייעוץ והשיח עם הדיירים ו/או באי כוחם יהיה מר כהן.

שמח אני מאוד על הבחירה ואעשה ככל שלאל ידי לעזור בביצוע הפרוייקט.

בברכה,

ג. הילק
זאב הוקס

אנו הח"מ מסכימים ומצטרפים בזה לבחירת יזם הפרוייקט עזרא כהן ושות' (יעקב פוגל).

סד'	דירה	תת חלקה	בעלים	שם החותם	ת"י	חתימה	תאריך
1	2	2	שחר יוסף	שחר יוסף	32066342	א. י.	24/12/14
2	6	12	קוריאט חסיבה	קוריאט חסיבה	254241		
3	9	6	ששון רחל	ששון רחל	25118821	רחל ששון	17.12.14
4	10	5	ליברטי יעל	ליברטי יעל	56428543	לי. ג. יעל	21.12.14
5	11	14	מאצאנו (משה) נעמי	מאצאנו (משה) נעמי	57785719	מאצאנו (משה) נעמי	18.12.14
6	15	36	כהן יעקב	כהן יעקב	33368572		
7	16	35	אשר מאיר וורדה	אשר מאיר וורדה	023865272	אשר מאיר וורדה	26/12/14
8	18	25	החברה לניהול (משה) נעמי	החברה לניהול (משה) נעמי		(משה) נעמי	
9	22	38	הרמן רויטל	הרמן רויטל			
10	21	27	כהן צילה	כהן צילה	56179013	צילה כהן	13/1/2015
11	24	8	מורן אלבז	מורן אלבז	061276165	מורן אלבז	29.12.14
12	25	17	שמעוני יצחק ז"ל	א' שמעוני	5973119-8	א' שמעוני	5.1.15



בס"ד

אל

דיירי אנטיגווס 14 הרשומים מטה

שלום רב



רצ"ב פרטוקול אסיפת הדיירים מיום 13.11.14 לבחירת יזם פרוייקט "פינוי בינוי" של הבניין. התבקשתי ע"י אסיפת הדיירים להחתים את הדיירים שלא נכחו באסיפה על הצטרפותם לבחירת היזם מר עזרא כהן כמו כן. ברצוני להבהיר כי אחריות ביצוע הבניה תוטל על עזרא כהן ויעקב פוגל ביחד כאשר הייצוג והשיתוף עם הדיירים ו/או באי כוחם יהיה מר כהן.

שמח אני מאוד על הבחירה ואעשה ככל שלאל ידי לעזור בביצוע הפרוייקט.

בברכה.

זאב הוקס

אנו הח"מ מסכימים ומצטרפים בזה לבחירת יזם הפרוייקט עזרא כהן ושות' (יעקב פוגל).



סד'	דירה	תת חלקה	בעלים	שם החותם	ח"ו	חתימה	תאריך
1	2	2	שחר יוסף	שחר יוסף	32066342	מ. ר	24/12/14
2	6	12	קוריאט חסיבה	קוריאט חסיבה	254241		
3	9	6	ששון רחל	ששון רחל	25118821	רחל ששון	24.12.14
4	10	5	ליברטי יעל	ליברטי יעל	56428543	ליברטי יעל	21.12.14
5	11	14	מרגלית (משה) נעמי	מרגלית (משה) נעמי	57785719	מרגלית (משה) נעמי	18.12.14
6	15	36	כהן יעקב	כהן יעקב	33388572		
7	16	35	אשר מאיר וורדה	אשר מאיר וורדה			
8	17	25	מרגלית (משה) נעמי	מרגלית (משה) נעמי			
9	22	38	הרמן ריטל	הרמן ריטל	068182005	הרמן ריטל	13/2015
10	21	27	כהן צילה	כהן צילה	56179013		
11	24	8	מורן אלבז	מורן אלבז	061270465	מורן אלבז	24.12.14
12	25	17	שמעוני יצחק ד"ל	א"י שמעוני	5975119-8	שמעוני יצחק ד"ל	5.1.15





הס"ד

דיירי אנטיגנוס 14 הרשומים מטה.

שלום רב

וצ"ב פרטוקול אסיפת הדיירים מיום 13.11.14 לבחירת יזם פרטיקט "פונדוס" של הכנין מר עזרא כהן. התבקשתי ע"י אסיפת הדיירים להתחיל אתגור יזם שלם בזה באסיפה על הצטרפותם לבחירת היזם מר עזרא כהן. כמו כן, ברצוני להבהיר כי אתריות ביצוע הבניה תוטל על עזרא כהן ויעקב פוגל ביחד כאשר הייצוג והשירה עם הדיירים לא באי כוחם יהיה מר כהן.

שמח אני מאוד על הבחירה ואעשה ככל שלאי ידעי לעזור בביצוע הפרויקט.

בברכה,

זאב הוקס

אני הח"מ מסכימים ומצטרפים בזה לבחירת יזם הפרויקט עזרא כהן ושאת (יעקב פוגל).



תאריך

סד'	דירה	תת	בעלים	שם החותם	ת"ד	חתימה	תאריך
13	26	18	שמעוני יצחק ז"ל				
14	28	30	גרשון עליזה ע"ה	יחיא כהן	10625507		11/12/15
15	32	10	פוגל שרה	פוגל שרה	341580		
16	33	21	נחמני חנה דוד רות				
17	35	31	גבאי לונה ואליהו				
18	36	19	צאנג אליהו ז"ל				
19	38	42	מזרחי אסתר ואריה ז"ל	מזרחי אסתר	5320328		
20	39	22	פרוס עדנה	פרוס עדנה	5007802		11.12.15
21	43	44	ויגשטוק יצחק חיים מרדכי	ויגשטוק יצחק	5007802		22.12.14
22	46	45	עזריאל עדנה	עזריאל עדנה	57088019		
23	7	23	עדן איטה (צ'רפק)	עדן איטה (צ'רפק)	8008383		11.12.15
24							



בס"ד

דיירי אנטיגנס 14 הרשומים מטה

שלום רב
 רצ"ב פרוטוקול אסיפת הדיירים מיום 13.11.14 לבחירת יזם פרויקט "פינוי ביט" של
 הבניין מר עזרא כהן. התבקשתי ע"י אסיפת הדיירים להחנות את הדיירים שלא נכחו
 באסיפה על הצטרפותם לבחירת היזם מר עזרא כהן. כמו כן, ברצוני להבהיר כי אחריות
 ביצוע הבניה תוטל על עזרא כהן ויעקב פוגל ביחד כאשר הייצוג והשיתוף עם הדיירים ו/או
 באי כוחם יהיה מר כהן.

שמח אני מאוד על הבחירה ואעשה ככל שלאלי ידי לעזור בביצוע הפרויקט

בברכה,

זאב הוקס

אנו הח"מ מסכימים ומצטרפים בזה לבחירת יזם הפרויקט עזרא כהן ושות' (יעקב פוגל)

סד'	דירה	תת חלקה	בעלים	שם החותם	ת"ז	חתימה	תאריך
13	26	18	שמעוני יצחק ז"ל	א. שמואל	5975119		15.1.2015
14	28	30	גרשון עליזה ע"ה	נחמיה כהן	50625508		11/1/2015
15	32	10	פוגל שרה	פוגל שרה	341560		
16	33	21	נחמני חנה	נחמני חנה	4953724		1/2/15
17	36 35	31	צמח אסתר	צמח אסתר	5605597		6/1/15
18	35 36	31	צמח אסתר	צמח אסתר			
19	38	42	מזרחי אסתר	מזרחי אסתר	5320328		8.1.15
20	39	22	פרויס עדינה	פרויס עדינה	8067902		
21	43	44	וינשטוק יצחק	וינשטוק יצחק	55620787		28.12.14
22	46	45	חיים מרדכי	עזריאל עדנה	57086019		
23	7	23	עזריאל עדנה	עזריאל עדנה	80868		
24			עדן איטה (צ'רפק)	עדן איטה (צ'רפק)			



(6)

	צאנז חז"ל	19	36	18
5320328 מזרחי אסתר	מזרחי אסתר ואריה ז"ל	42	38	19
8067902 פרויס עדינה	פרויס עדינה	22	39	20
5360787 ווינשטוק יצחק חיים מרדכי	ווינשטוק יצחק חיים מרדכי	44	43	21
57086019 עזריאל עדנה	עזריאל עדנה	45	46	22
80868 עדן איטה (צ'רפק)	עדן איטה (צ'רפק)	23	7	23
				24

28.12.14
28.1.15

השבת
צאת צהריים
בר המ/ר ט"ו
רחל רנד
(3-7890-054)
590

(6)

9.4 מוסכם, כי ככל שבמסגרת התביעה החדשה יאושרו זכויות בניה העולות על 350% (כאמור בסעיף 6.4 לעיל) יהיו זכאים הבעלים לתמורה כמפורט בטבלה שלהלן כאשר הנוסחה לתמורה הנוספת שיקבלו הבעלים חינה כדלקמן:

- 9.4.1 בגין כל תוספת אחוזי בניה בין 350% ועד (לא כולל) 363% יהיו זכאים הבעלים לתוספת של 10% מהיקף זכויות הבניה הנוספות בטווח שבין אחוזי הבניה כאמור בסעיף זה (בהפחתת 15% שטחי ציבור).
- 9.4.2 בגין כל תוספת אחוזי מ- 363% ואילך יהיו זכאים הבעלים לתוספת של 20% מהיקף זכויות הבניה הנוספות בטווח שמעל 363% כאמור בסעיף זה (בהפחתת 15% שטחי ציבור).

סה"כ תוספת מ 350%	410%	380%	363%	350%	פחות מ- 350%	
15,834.20	14,675.60	14,019.06	13,517.00	13,517.00	סה"כ מטרי' לקבלן ברוטו	
			4,503.86	4,503.86	הפרשה לדיירים 33.32%	
			3,828.28	3,828.28	סה"כ מטרי' לאחר הפחתת 15% שטחי ציבור	
351.25	(+)196.96	(+)111.61	(+)42.68	-14.00	הפחתות/ תוספות במ"ר	
					חלוקת שטח פלדלת לפי קבוצות לכל דירה	
7.64	86.9	82.62	80.19	78.92	קבוצה א לפי ממוצע משוקלל ל- 22 דיירים	
7.64	90.39	86.11	83.68	82.50	קבוצה ב לפי ממוצע משוקלל ל- 16 דיירים	
7.64	101.64	97.36	94.93	93.70	קבוצה ג לפי ממוצע משוקלל ל- 6 דיירים	
7.64	105.84	101.56	99.13	97.90	קבוצה ד לפי ממוצע משוקלל ל- 2 דיירים	
7.64	90.86	86.58	84.15	82.92	ממוצע משוקלל לדירה ל-46 דיירים	
351.25	4,179.56	3,982.68	3,870.90	3,828.12	סה"כ מטרי' לפי ממוצע משוקלל X46 דיירים	

9.5 חלוקת הדירות בהתאם למנגנון חלוקת הדירות המפורט להלן תתבצע מיד לאחר הודעת היום בכתב לבייכ הבעלים כי אושר חיתר בניה בתנאים.

9.6 כל אחד מיחיד הבעלים יקבל דירה חדשה בבניין חדש כאשר הדירה החדשה תהיה בקומה אחת מעל הקומה בה ממוקמת הדירה הקיימת ובכל מקרה מפלס רצפת הדירה החדשה לא יהא נמוך מהגובה האבסולוטי של רצפת הדירה הקיימת. [לדוגמה אם לבעלים