

בס"ד

05.11.20

שלום לכולכם,

בהמשך לפגישה שקיימנו בשבוע שעבר, בחנו שטחי הדירות הנוכחיות, ההיתרים שהוצאו לאחרונה וההרחבות שבוצעו אל מול הבחינה כלכלית, ולאחר מחשבה רבה לשמור על שיוניות להלן הרעיון להצעה בעלת האיזון הרב ביותר שניסינו לשמר.

הנני בטוח שלא הצלחנו לחשוב על כל התרחישים, לכן מעביר לכם הצעה זו לבחינה גם.

קבוצת הדירות הגדולות - מעל 60 מ"ר (סה"כ 61 במספר) - יקבלו תוספת של 25 מ"ר.

קבוצת הדירות הבינוניות- בין 46-56 מ"ר (סה"כ 38 במספר) - יקבלו תוספת של 28 מ"ר.

קבוצת הדירות הקטנות – בין 37-42 מ"ר (סה"כ 27 במספר) - יקבלו תוספת של 33 מ"ר, 12 הדירות ממאיר אבנר 16 – יקבלו 34 מ"ר.

*** הכל בתוספת של 1.5 מ"ר לדירות שבנו בפיר שהן 45 במספר.

ראו להלן את הטבלה המסכמת.

מקרא	סה"כ	דירות בינוניות (46-56) מ"ר	דירות קטנות (37-42) מ"ר	דירות גדולות מעל 60 מ"ר	
מספר דירות קיים כיום	126	38	27	61	כמות דירות
סה"כ קיים כיום	7980.79	1870.90	1065.30	4917.99	סה"כ מ"ר
ממוצע הגדלה		28	33	25	תמורה בפרויקט
סה"כ תמורות	3480	1064	891	1525	סה"כ
		2934.90	1956.30	6442.99	סה"כ תמורה
01.11.20 על פי הוראת הנון שופ, החזר על הבנוי + 40% למי שהגיע להיתר מותנה	446		12 דירות ממאיר אבנר 16 – 34 מ"ר		
45 פירים שנשבנו כל פיר יזוכה ב - 1.5 מ"ר	67.5				
סה"כ מ"ר פלדלת לכל בעלי הדירות	11984.29				

נציין, כי השתדלתי להיצמד להוראות הנו-שופ שנחתם על ידי רוב בעלי הדירות, ולבצע הפחתה רוחבית ושיוויונית לכל הדירות בהתאם להצעה המקורית שלנו, כך שהחלוקה לקבוצות לא תיצור שהדירה הגדולה ביותר מקבוצת הדירות הקטנות לא תהיה גדולה יותר מהדירה הקטנה ביותר בקבוצת הדירות הבינוניות.

בהתאם לנון שופ וכפי שסיכמנו בפגישה משבוע שעבר:
א. יודגש כי כל היתר שהוגש לאחר 13.03.19 לא יילקח בחשבון.

ב. לגבי דירות שהגישו בקשה להיתר עד ליום 13.3.2019 והבניה הושלמה עד ליום 13.11.2020 אזי יהיו בעלי דירות אלו זכאים לתוספת השטח שנבנה על פי ההיתר.

ג. בעל דירה שקיבל היתר בניה עד ליום 13.11.2020 (לבקשה שהוגשה כאמור עד ליום 13.3.2019), אך הבניה לא בוצעה בפועל עד ליום 13.11.2020, אזי יהיה זכאי בעל הדירה לתוספת שטח (בנוסף לתוספת האמור לעיל) בשיעור של 40% מהשטח נשוא ההיתר.

ד. היתרים שיינתנו ו/או בניה שתבוצע לאחר 13.11.2020 לא יילקחו בחשבון לצורך חישוב שטח דירת התמורה.

ההצעה הנ"ל הינה משקפת רווחיות מתחת לתקן 21 ואנו סבורים שהיא נכונה וצודקת גם בין החברה לבין הדיירים ובאופן בין הדיירים בינם לבין עצמם.

מזכיר כי אנחנו קרובים להגשת התב"ע. בחודש מרץ השנה עברנו דיון שני בוועדה בעירייה. למעשה הדרך סלולה להגשת התב"ע בתוך 3-4 חודשים מהיום, את המשך קידום תכניות ההגשה נבצע במקביל לסגירת החוזה הסופי.

ככל שהרעיון של ההצעה מקובל עליכם, לדעתי כדי שנקיים עוד פגישה לבחון התאמות נקודתיות באם תתעוררנה תחת שמירה על סך המטרים שניתן לתת בפרויקט.

אחרי שנשלים נושא זה, נוכל להתקדם ולהשלים את מלאכת גיבוש הסכם הפינוי בינוי ונתחיל להתקדם לשלב החתימות.

לסיום אשתף אתכם במשאלת ליבי,
אני בטוח שאם נבוא ממקום שנתן דגש לרווח מהפרויקט, נצליח להתגבר על פערים קטנים שיהיו בסוף.

סופ"ש נעים.
שלכם,
אסף.