

דוח אפיון שכנים וסביבת מגורים

<u>פרטי הנכס הנבדק</u>	<u>פרטי המזמין</u>

דירה 15 קומה 3	
תל אביב	
תאריך: 20/08/08	נייד:
	פקס:
הזמנה מס':	מייל:

נתונים כלליים	
ממצאים	פרמטר
	מיקום
	● רחוב ***** . כיוון: עורפי
	גיל הבניין
	● כ-12 שנה
	מס' קומות
	● 3
	מס' דירות
	● 15
	רמת אחזקה
	<ul style="list-style-type: none"> ● בדירוג בין 1-5 (5 הכי גבוה): 4 ● מרבית הבניינים ברחוב ישנים למעט בניין מספר 11 שמשופץ ● שביל הכניסה לבניין מרוצף ובצדו צמחייה מגוונת ● דלת הכניסה הראשית לבניין נפתחת בקלות ● תיבות הדואר ישנות ונמצאות לצד דלת הכניסה ● התאורה בכניסה לבית, בלובי, ובקומות תקינה ● ארונות החשמל שמורים ובהם ספירת מונה לכל דירה ● הבניין שופץ קלות ונצבע בסיוע חברת "עזרה ובצרון" בשנת 1992 ● לבניין חדר מחסן יחיד בקומת המרתף ● בכניסה לבניין מודעה: "בעקבות תלונתכם על מפגע יתושים עשו נציגי יחידת ההדברה של עיריית ת"א מאגף התברואה ביקורת במקום בתאריך 14/08/08 ונעשתה פעולה יזומה להדברת יתושים כדי לחסל את המפגע. השפעת פעולת הריסוס ניכרת לאחר 10 ימים. העירייה מקפידה לטפל במקורות המים בשטחים הציבוריים אולם הסביבה הפרטית היא באחריותכם. אנא דאגו לייבש מקווי מים עומדים על גגות הבתים, במקלטים, במרפסות ובחצרות. למען בריאותכם תקנו נזילות ותקלות במערכת המים והביוב. ● בתאריך 02/06/08 התבצע במקום פעולה להדברת מכרסמים במערכת הביוב בפיתיונות מסוג אנטיקואגולנט. רעל זה מסוכן לבני אדם ולבעלי חיים על כן יש להימנע מפתחת מכסה הביוב ● עוד מודעה בכניסה לבניין: "בעקבות גל פריצות ברחוב אנו מבקשים להפקיד לסגור את דלת הכניסה לבניין" ● ניקיון הבניין מתבצע שלוש פעמים בשבוע בימי ב-ג-ו
	חנייה
	<ul style="list-style-type: none"> ● לבניין אין חנייה פרטית ● נמסר כי האזור ידוע במצוקת החנייה שמאפיינת אותו ● דווח כי "בשעות הערב אין חנייה ברחוב ולפעמים צריך להחנות את האוטו באדום לבן או על המדרכה" ● נמסר כי עד לשעה 19:00 אין בעיית חנייה ברחוב, אולם לאחר מכן קשה יותר למצוא חנייה ● ראוי לציין כי ברחוב שלומציון המלכה ממול בית הספר היסודי "מירון" ישנו מגרש חנייה ללא תשלום
	מקלט
	● לדיירי הבניין מקלט בקומת המרתף
	נגישות
	<ul style="list-style-type: none"> ● לרחוב נגישות מרחוב וייצמן ולואי מרשל (תחבורה) ● בקצהו הדרומי של הרחוב ישנם מדרגות היורדות לרחוב פנקס ובקצהו הצפוני של הרחוב מדרגות היורדות לרחוב יהודה המכבי (רגלית בלבד) ● לבניין נגישות ברמה סבירה לנכים ועגלות תינוק

• מעלית הבניין אינה מיועדת לדיירי הדירה הנמכרת	
• דווח כי מערכת האינסטלציה בבניין ישנה וראויה לשיפוץ	אינסטלציה

דיירים	
ממצאים	פרמטר
<ul style="list-style-type: none"> • דווח כי מצבם הסוציו-אקונומי של הדיירים בבניין הנו גבוה • דווח כי כיום אוכלוסיית הבניין מאופיינת בעיקר בזוגות צעירים • דווח כי כמחצית מדיירי הבניין עוסקים במקצועות החופשיים • דווח כי מרבית הדיירים הצעירים שוכרים את דירותיהן בבניין • דווח כי דירה מספר 2 בקומת המרתף בבניין הנה משמשת כמשרדו של שמאי מקרקעין בכיר ומתכנן עירוני בע"מ (חבר בלשכת שמאי מקרקעין) • דווח כי בדירה מספר 3 בקומת המרתף מתגוררת משפחה צעירה עם תינוק • דווח כי בדירה מספר 4 בקומת בלובי מתגורר בחור צעיר בשנות ב-30 לחייו • דווח כי בדירה מספר 5 מתגורר זוג צעיר ללא ילדים • דווח כי בדירה מספר 6 מתגורר זוג צעיר נוסף. בן הזוג הנו יזם המסיים כעת את לימודי התואר השני • דווח כי בדירה מספר 7 מתגוררת גברת מבוגרת בגיל העמידה • דווח כי בדירה מספר 8 מתגוררת משפחה עם שני ילדים תינוק. אב המשפחה עובד בחברת טכנולוגיה • דווח כי בדירה מספר 9 מתגורר זוג גמלאים • דווח כי בדירה מספר 10 מתגורר זוג גמלאים. אב המשפחה הנו עו"ד • דווח כי בדירה מספר 11 מתגורר זוג צעיר. הגברת הצעירה הנה אשת שיווק • דווח כי בדירה מספר 13 מתגורר גבר שקט הנמצא רוב שעות היום בעבודה • דווח כי בדירה מספר 14 מתגוררת אישה צעירה ומשכילה • דווח כי בבניין מספר 4 מתגורר גרפיקאי המקיים בדירתו משרד פרסום • דווח כי בבניין זה גם מתגורר רופא חניכיים (פדיודנט) • דווח כי בבניין מספר 8 ישנו משרד נוסף • דווח כי בבניין מספר 7 ברחוב מתגוררת סופרת ומשוררת לילדים • דווח כי בבניין מספר 14 מתגורר אדריכל • דווח כי בבניין מספר 16 ברחוב מתקיים בית ספר להדרכת עזרה ראשונה והחייאה. בבניין זה גם גרה אימא של יעל אבקסיס • דווח כי בפינת הרחוב עם לואי מרשל מתגוררים בנפרד פבלו רוזנברג ושירז טל • דווח כי בבניין מספר 20 מתגורר רופא נשים (גינקולוג) ויועץ המתמחה באולטרסאונד (פריון) • דווח כי בבניין מספר 21 ברחוב מתגוררת מדריכת תנועה לתינוקות (שם הסטודיו: זרעים של אור) 	אפיון הדיירים
<ul style="list-style-type: none"> • לא דווח על שכנים בעייתיים בבניין הנבדק • לא נמסר על תקריות חריגות כלשהן 	דיירים בעייתיים

<p style="text-align: center;">יחסים בין השכנים</p>	<ul style="list-style-type: none"> • דווח על יחסי שכנות טובים בין הדיירים • דווח כי היחסים בין דיירי הבניין הנם קורקטיים • דווח כי הדיירים אינם נוהגים להתערב בענייני השכנים האחרים
<p style="text-align: center;">ילדים בבניין</p>	<ul style="list-style-type: none"> • דווח כי בבניין ישנם מעט ילדים • דווח כי בדירות מספר 3, 8, 15 ישנם ילדים קטנים
<p style="text-align: center;">מס' דירות שכורות</p>	<ul style="list-style-type: none"> • דווח כי למעלה ממחצית הדירות בבניין הנן בשכירות • דווח כי בין היתר דירות מספר 1, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 14 הנן שכורות • דווח כי בבניין מספר 1 ישנן שלוש דירות שכורות
<p style="text-align: center;">דירות רווקים בבניין</p>	<ul style="list-style-type: none"> • דווח כי אין דירות רווקים בבניין הנבדק
<p style="text-align: center;">בעלי חיים בבניין</p>	<ul style="list-style-type: none"> • דווח כי בבניין ישנם לא מעט בעלי חיים • דווח כי בקומה המרתף (בדירה מספר 3) ישנו כלב קטן שאינו מהווה מטרד • דווח כי בעלי הכלבים אינם מקפידים לאסוף את צואת כלביהם מחול השדרה • דווח כי בעלי הכלבים מקפידים בשמירה על ניקיון הבניין

דיירים (המשך)	
ממצאים	פרמטר
<ul style="list-style-type: none"> • דווח כי דיירי הבניין שבעי רצון מפעילות וועד הבית • דווח כי תשלום וועד הבית לדירה עומד על 30₪ לחדר במכפלת מספר חדרי הדירה • דווח כי תשלום זה משמש עבור אחזקת הבניין השוטפת (מעלית ניקיון וגינון) • דווח כי תשלום זה אינו כולל הוצאות חריגות • דווח כי מוסר התשלומים לוועד הבית הנו גבוה • דווח כי בסוף כל שנה נערכת אסיפה כללית של דיירי הבניין ובה נקבעת פעילות הוועד לשנה הקרובה • דווח כי נציגת וועד הבית הנה גברת מאייר מדירה מספר 7 	<p>תפקוד וועד הבית</p>
<ul style="list-style-type: none"> • דווח כי קיימת תוכנית לשיפוץ כללי מקיף של המבנה • דווח כי במסגרת השיפוץ ייצבע הבניין, יחוזקו יסודותיו, יתוקנו דלתות המעלית, ותשופר משמעותית חזות המבנה. עלות השיפוץ לדירה מוערכת ב 70,000₪ • דווח כי בעירייה נרקמת תוכנית לשיפור חזות השדרה והרחוב. במסגרת התוכנית תרוצף שדרה חדשה (במקום החול) וייבנו מפרצי חנייה אלכסונית אליה. תוכנית זו אמורה לצאת אל הפועל בטווח הקצר • דווח כי קיימת אפשרות שבמסגרת תוכנית זו תהפוך השדרה לרחוב הולנדי • נמסר כי במגרות העירייה ישנו פרויקט נוסף ובמסגרתו ייבנה חניון תת קרקעי מרחוב פנקס ועד לרחוב יהודה המכבי. פרויקט זה עתיד להתקיים בטווח הארוך יותר 	<p>תכניות עתידיות</p>

<p>הערות הדיירים</p>	<ul style="list-style-type: none"> • דווח כי בשנתיים האחרונות קיימת תחלופה גבוהה של דיירים • דווח כי תחלופת הדיירים נובעת מריבוי הדירות השכורות בבניין • דווח כי מחירי השכירות ברחוב הנם גבוהים מאוד. לדוגמא דירת שלושה חדרים (90-80 מ"ר) בעלת שני מרפסות נשכרת ב-1500\$ ויותר • דווח כי בבניין מספר 7 ברחוב ישנה דירה עורפית נוספת העומדת למכירה. דירה זו בעלת שלושה חדרים (90 מ"ר), ממוקמת בקומה הראשונה מתוך ארבע, משופצת אדריכלית ומרוהטת, בעלת שתי חניות ומערכת הסקה מרכזית נמכרת בכ 2,250,000 ₪ • דווח כי מחירי הארנונה ברחוב גבוהים יחסית • דווח כי לדירות מים חמים מדוד חשמלי (בוילר) • דווח כי הרחוב נבנה בסוף שנות החמישים על שם יאן כריסטיאן סמאטס, ראש ממשלת דרום אפריקה ותומך נלהב בתנועה הציונית • דווח כי הרחוב הנו יוצא דופן מסוגו בעיר מאחר והוא רחוב ללא מוצא בשני קצותיו • הרחוב נחשב כאחד מהרחובות הקסומים והיפים בצפון החדש של העיר • דווח כי ישנם תושבים המתנגדים לריצוף שדרת הרחוב. • "הנוכחות של החול היא כמו תעלה ונציאנית, היא מייבאת גם שכבות עמוקות ונשכחות של העיר אל פני השטח" • דווח כי הקרבה לפארק הירקון אינה מהווה מטרד או גורם רעש יוצא דופן • דווח כי שחקן תיאטרון האוהל וחתן פרס ישראל לתיאטרון מאיר מרגלית ז"ל (שהתפרסם בתפקיד חייו "החייל האמיץ שווייק") התגורר בבית מספר 12 בשדרת הרחוב • דווח כי מדי שנה בעת חודשי הקיץ חוזר מפגע היתושים • דווח כי כעת מפריע בעיקר עבודות השיפוץ בדירה שבקומה השנייה בבניין מספר 4 • דווח כי הדיירים הצעירים בבניין אומנם נחמדים אך לעיתים בוקע רעש חריג מדירותיהן • דווח כי אחת לחודש פוקד את הבניין גנן
-----------------------------	--

מטרדים ומקורות רעש	
ממצאים	פרמטר
<ul style="list-style-type: none"> • הנכס נמצא בקרבת צירי תנועה מרכזיים – רחובות פנקס וויצמן • דווח כי הקרבה לצירי תנועה אילו אינם מהווים מטרד או מקור רעש • ברחוב דרך נמיר עוברים קווי אוטובוסים מספר 605,601,532,501,464,86,79 של חברת "אגד" ואוטובוסים מספר 127,99,94,45,28,27,24,7 של "דן" 	<p>קרבה לצירי תנועה ומקורות רעש</p>
<ul style="list-style-type: none"> • לא נמסר על נוכחות של שכנים מוסיקליים 	<p>דיירים מוסיקליים</p>
<ul style="list-style-type: none"> • לבניין מעלית חיצונית חדישה • המעלית בבניין נבנתה עבור מספר מצומצם של דירות והיא מוליכה ישירות לדירותיהם 	<p>מעלית</p>
<ul style="list-style-type: none"> • דווח כי פינוי האשפה מתבצע כל יום בשעות הבוקר המוקדמות • דווח כי ביציאה מהבניין מוצב מיכל מחזור לאיסוף נייר • בצד בניין מספר 6 ברחוב מוצב מיכל לאיסוף בקבוקי פלסטיק 	<p>פינוי פחי האשפה</p>
<ul style="list-style-type: none"> • בקצהו הצפוני של הרחוב בבניין מספר 22 נמצא בית הכנסת המרכזי 	<p>שירותים קרובים</p>

<p>"היכל משה" ע"ש משה וטובה בורנשטיין</p> <ul style="list-style-type: none"> • ברחוב שטריקר המקביל נמצא תיכון עירוני י"א. במקום זה גם נמצא הקונסרבטוריון העירוני (כעת נערך שיפוץ מקיף של המבנה שעתידו להסתיים בסוף השנה) • ברחוב שלומציון המלכה נמצא בית הספר היסודי "מירון" • במפגש רחובות יהודה המכבי וויצמן נמצא בית הספר התיכון עירוני ד' • לאורך רחוב יהודה המכבי נמצאים ע"פ סדר מקומם (ממערב למזרח) בתי העסק הבאים: בוטיק לחמים, בית מרחקת צפון, קופת חולים מאוחדת, קפה מטרופוליס, סושי בר, חנות טבע, פיצוציה, קופי בין, גלידרייה, בית קפה נוסף, עיצוב שיער, חנות חשמל, בלוק בסטר, מגה בעיר, שיפודיה, לחם ארז, חנות פרחים, מינימרקט, בריאות כללית, מכבסה, בר, פלאפל וסניף של בנק דיסקונט • עסקים אילו פתוחים בדרך כלל עד לשעות 23:00-20:00 בערב • ברחוב אונקלוס 8 נמצא המרכז הקהילתי בבלי / ירושלמי • ברחוב ברנדייס נמצא הגן הציבורי "גן גורי" • דווח כי מקום זה אינו מהווה מטרד או גורם רעש 	<p>ומטרדים אחרים</p>
<ul style="list-style-type: none"> • לא דווח על מקרים של פריצות או גניבות בבניין הנבדק • דווח כי פרצו לדירה בבניין מספר 6 ברחוב 	<p>גניבות/פריצות</p>

פרטי המקום			
רחוב	שד סמאטס	גוש	6212
מס' בית	10	חלקה	664
מיקוד	62009	שכונה/רובע	הצפון הישן
רשות מקומית	תל אביב	אזור סטטיסטי	414
כתובת הרשות	אבן גבירול 69	טל' לשכת ראש העיר	5218144
מס' טלפון עירייה	588888-599-1	פקס לשכת ראש העיר	www.tel-aviv.gov.il
ראש העיר	רון חולדאי	מייל ראש העיר	www.tel-aviv.gov.il

שירותי תחבורה			
יעד	קווים	מקום	
תל אביב	14	יהודה מכבי	אוטובוסים
רמת אביב, רמת השרון	24	יהודה מכבי	
תל אביב, רמת אביב	25	יהודה מכבי	

שירותי חירום עירוניים – רעננה			
5454444	100	דיזינגוף 221	תחנת משטרה
5460111	101	אלקלעי 2	מד"א
-	102	אבן גבירול / ש"י עגנון	תחנת כיבוי אש
9106*	107	-	מוקד עירוני
6974444	6974000	וייצמן 6	בית חולים איכילוב

שירותים סביבתיים			
6041009	דואר מרכזי	וייצמן 58	סניף דואר
6040552	בבלי	עוזיאל 1	בתי מרקחת
5461661	מכבי כללית	אריסטובול 2	
6042944	מאוחדת	יהודה המכבי 24	סניפי קופ"ח
9544555	לאומי	פנקס 48	סניפי בנק
5432222	דיסקונט	יהודה מכבי 71/69	
5443126	הפועלים	בבלי 12	
	מזרחי	וייצמן 34/32	

מוסדות חינוך, תרבות וקהילה			
5444337	גן אורה	רמוז 25	גני ילדים ומעונות
6911836	גן הספן הקטן	דפנה 38	
5442706	המשפחתון של מירב	בני משה 14	
5440460	גן סנונית	בבלי 38	
6020144	גנון רינה	בודינהיימר 40	
5445345	גן טליה	הילדסהיימר 19	
	מירון	שלומציון המלכה	בי"ס יסודיים
6822357	שדה איילון	בני דן	
6042267	בבלי / ירושלמי	אונקולוס 8	
	אוסישקין	אוסישקין	
6052384	עירוני י"א	שטריקר 19	בי"ס על-יסודיים
5443358	עירוני ד'	וייצמן 74	
5424444	תיכון חדש	דרך נמיר 81	
5467262	עירוני ה'	בן יהודה 193	
6044842	היכל משה	שד סמאסט 22	בתי כנסת
5442740	בני דניאל (יהדות מתקדמת)	בני דן 62	
054 - 2440919	שבט החורש	וייצמן 100 / בני דן	תנועות נוער
6041762	יד לבנים	פנקס 63	ספריה
-	-	-	מסגרות לקשישים

נספח: פרופיל שכונתי - נתונים סטטיסטיים
בבלי, ירושלמי והצפון הישן

ממצאים	נתונים דמוגרפיים
22,000	ס"ה מס' התושבים
7,400	ס"ה מס' בתי אב
99.3	אחוז היהודים מכלל האוכלוסייה
8.1	אחוז העולים מכלל התושבים
30.2	אחוז ילידי ישראל מכלל התושבים
53.2	אחוז הגברים מכלל התושבים
46.8	אחוז הנשים מכלל התושבים
21.2	אחוז התושבים ממוצא אסיה-אפריקה
37.7	אחוז התושבים ממוצא אירופה-אמריקה

ממצאים	התפלגות הגילאים
16.4	אחוז התושבים בגילאי 00-14
13.9	אחוז התושבים בגילאי 15-24
37.2	אחוז התושבים בגילאי 25-44
19.3	אחוז התושבים בגילאי 45-64
13.2	אחוז התושבים בגילאי +65

ממצאים	מאפיינים חברתיים-כלכליים
9	אשכול חברתי-כלכלי (עשירון)
78.3	אחוז השכירים מכלל המועסקים
26.4	אחוז המשתכרים עד שכר מינימום
38.1	אחוז המשתכרים מעל פי 2 מהשכר הממוצע
1.0	אחוז מקבלי דמי אבטלה
0.6	אחוז מקבלי הבטחת הכנסה
8,890	שכר ממוצע
76.2	אחוז בתי אב בעלי רכב אחד לפחות

ממצאים	מגורים ודו"ר
7400	מספר בתי אב
2.6	ממוצע מספר נפשות בבית אב
40.7	אחוז בתי אב עם ילדים (0-17)
67.2	אחוז דירות בבעלות
6.9	אחוז דירות בנות 4.5 חדרים ויותר
12.4	אחוז הדירות שנבנו אחרי 1985

ממצאים	השכלה - התפלגות שנות לימוד
0.3	אחוז התושבים בעלי 0-4 שנות לימוד
2.8	אחוז התושבים בעלי 5-8 שנות לימוד
41.9	אחוז התושבים בעלי 9-12 שנות לימוד
21.6	אחוז התושבים בעלי 13-15 שנות לימוד
33.4	אחוז התושבים בעלי 16+ שנות לימוד

ממצאים	תחומי עיסוק
29.6	אחוז העוסקים במקצועות אקדמאיים, חופשיים וניהול
11.4	אחוז העוסקים בתעשייה
14.9	אחוז העוסקים במסחר ואירוח
18.3	אחוז העוסקים בחינוך ובריאות
25.8	אחוז העוסקים בשירותים עסקיים ופיננסיים

אין לראות בנתונים ובממצאים המוצגים בדו"ח זה כל המלצה ו/או ייעוץ לרכישת נכס כל שהוא, וכל החלטה בדבר רכישת הנכס תהיה עפ"י שיקולו ואחריותו הבלעדית והמלאה של הלקוח. כמו כן, חל איסור מוחלט לצלם, לשכפל, לפרסם, להעתיק, או להפיץ את הנתונים המוצגים בדו"ח זה, ו/או לפעול בכל דרך אחרת הפוגעת בזכויות היוצרים.