

מתחם

# מקווה ישראל

המרכז של איכות

ביחד, נעשה ונצליח!

ערב דיירים | 2016.07.12



\*התמונה להמחשה בלבד וכפופה לאישור גורמי התכנון.

# צמיחה ישראל

- חברת יזמות בתחום הנדל"ן אשר שמה לעצמה למטרה להוביל את תחום ההתחדשות העירונית בישראל.
- צמיחה ישראל הינה תולדת של שותפות בין החברה ליזום ויעוץ ISHRA בבעלות משפחת אלול לבין EYD GROUP בבעלות משפחת יפרח העוסקת בבנייה, פיתוח תשתיות, כבישים ופרוייקטים ארציים מורכבים .
- צמיחה ישראל באמצעות שותפויות וחברות בנות מנהלת פרוייקטים שונים בתחום ההתחדשות העירונית ברמלה, טירת הכרמל, בית שמש וחולון.
- ליווי משפטי – משרד עוה"ד גולדמן, ארליך, אדלשטיין, אביגד ושות'
- משרד עורכי-דין גולדמן, ארליך, אדלשטיין, אביגד ושות' נמנה שנים רבות על המשרדים המובילים בישראל בתחום הנדל"ן על כל מרכיביו, לרבות התמחות בנושאים הקשורים לתחום הנדל"ן, כגון: תכנון ובנייה, ליטיגציה, מיסוי ומימון עסקאות נדל"ן.
- מחלקת הנדל"ן במשרד הינה בעלת ניסיון רב בעסקאות מסוג התחדשות עירונית, על היבטיהן השונים, לרבות ובמיוחד בעסקאות "פינוי בינוי", אשר מייצג יזמים, קבלנים ובעלי דירות בפרויקטים רבים ושונים ברחבי הארץ.

רפי אלול - מנכ"ל

ISHRA נוסדה בשנת 1999 ע"י רפי אלול וזאת לאחר פרישתו של אלול מהחיים הפוליטיים ולאחר שניהל קריירה פוליטית מכובדת.

רפי אלול עלה לישראל ממרוקו בשנת 61 ואת עשייתו הפוליטית המשמעותית התחיל בגיל 24 כראש המועצה הצעיר ביותר בישראל, אלול שימש 8 שנים כח"כ מטעם מפלגת העבודה עם תפקיד מרכזי האחראי בין היתר על הקשר עם האוצר, הפנים וועדות החינוך וכן כיהן כיועץ מיוחד של משרדי ראש הממשלה והנשיא.

עם פרישתו מהחיים הפוליטיים, כיהן אלול כמזכיר הכללי של מפלגת העבודה.

בשנת 1999 יסד אלול את ISHRA

העוסקת ביזמות וביעוץ בארץ ובעולם.

כיום אלול משמש כיו"ר של חברות ציבוריות שונות בנוסף לפעילותו כמנכ"ל ובעלי ISHRA

פעילותו הציבורית הענפה מתמקדת כיום בתפקודו כיו"ר תכנית ההתנדבות הלאומית 'רוח הטובה' ובה כ- 35,000+ מתנדבים המנהלים כ- 6,500 פרויקטים בשיתוף של מעל מ- 2,000 ארגונים.

'יום מעשים טובים' הינה אחת הפעילויות של עמותת 'רוח טובה'.

בשנת 2016 ריכז אלול את חלק מפעילות הנדל"ן של ISHRA

ובשותפות עם קבוצת EYD GROUP- הקים את חברת "צמיחה ישראל".

אלול בעל תואר ראשון במדעי המדינה וסוציולוגיה מאוניברסיטת בר-אילן ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון והוא הישראלי היחיד לו הוענקה מדליית כבוד מממלכת מרוקו.



ishra

רפי אלול - מנכ"ל



**EY GROUP**

**EY GROUP**

קבוצת ערן י.ד.

---

פרופיל חברה



קבוצת ערן י.ד.

# תעודת זהות

החברה נוסדה בשנת 1997 ע"י שני אחים צעירים ערן ודוד יפרח



עיקר התמחותה של החברה הינו בתחום התשתיות והפיתוח, קידוחים ויזמות



החברה מבצעת פרוייקטים רחבי היקף עבור מזמיני עבודה כגון: משרדי ממשלה, עיריות ורשויות מקומיות, חברות כלכליות, מנהל מקרקעי ישראל, מע"צ, משרד השיכון וכיוצ"ב



בבעלות הקבוצה 8 חברות אשר מבצעות את עבודותיהן באיכות ובסטנדרטים גבוהים, במקצועיות, במסירות וזאת תוך הקפדה על מתן ליווי אישי לאורך כל הדרך



בשנת 2016 כינסה הקבוצה את 8 החברות שבבעלותה תחת המותג EYD GROUP



# הסיפור שלנו



## 1997



כיום קבצת עק י.ד הנה מבין

החברות הגדולות והמובילות בענף



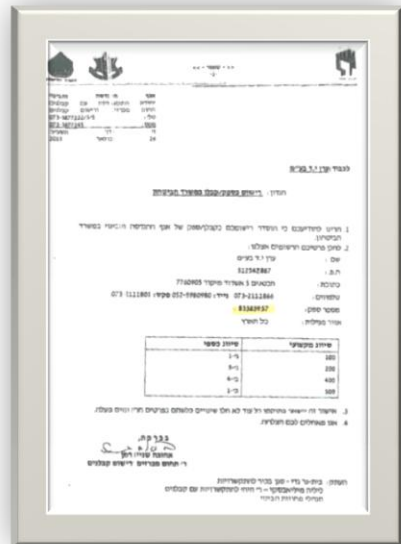
הקבוצה החלה את דרכה כחברה קבלנית לעבודות פיתוח ותשתיות



במחצת השנים התפתחה להיות לאחת החברות האיתנות והגדולות אשר מבצעות פרויקטים רחבי היקף בתחומים שונים (תשתיות, פיתוח, גשרים, בניה, טורבינות, משאבות, מקרקעין ויזמות)



**לקבוצת ערן י.ד.היכולת לעמוד בתקנים המחמירים ביותר לתפעול ולהקמת פרויקטים שונים ומגוונים, לרבות פעילויות משהב"ט, משרדי ממשלה, עיריות ועוד**



# תעודות קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות

## רשיון ספק משרד הבטחון

# תקן ISO 9001:2008

## רשיון קבלן

# מגזרי פעילות

קבוצת עין י.ד. פעילה ב 4 מגזרים



קידוחים



הנדסה



מגורים



יזום ובניה

EYD GROUP (עין י.ד.) הינה אחת התבחות המובילות בתחומה במדינת ישראל

**MOSHE ZUR  
ARCHITECTS &  
TOWN PLANNERS**

# MOSHE ZUR ARCHITECTS AND TOWN PLANNERS LTD.

THE DESIGN PROCESS SHOULD BE BASED ON INTENSIVE  
COLLABORATION BETWEEN CLIENT, ARCHITECT AND PROJECT  
MANAGER.

WE BELIEVE THAT WE HAVE TO LOOK FOR THE SPECIFIC  
SOLUTION, THE APPROPRIATE DESIGN AND THE SUITABLE SCALE  
AND MATERIALS FOR EACH PROJECT.

THUS, COMBINED WITH OUR CONTINUOUS STRIVE FOR  
ARCHITECTURAL EXCELLENCE, OUR PROJECTS ARE TAILOR -  
MADE CREATIONS.

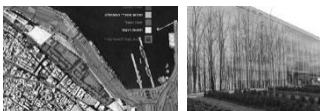
CURRENTLY WORKING IN THE OFFICE ARE 90 ARCHITECTS ALONG  
WITH PARTNERS AND ASSOCIATES WHO LEAD THE ARCHITECTURAL  
WORK.

MOSHEZUR.COM

|                    |                          |                  |
|--------------------|--------------------------|------------------|
| PROF. MOSHE ZUR    | ARCHITECT & TOWN PLANNER | PRESIDENT & CTO  |
| ORNA ZUR, M.Sc     | ARCHITECT & TOWN PLANNER | CEO              |
| DANNY OHANA        | ARCHITECT                | PARTNER          |
| MENDI ROTBARD      | ARCHITECT                | PARTNER          |
| ORI GAT            | ARCHITECT                | PARTNER          |
| SHMAYA ZARFATI     | CHIEF ARCHITECT          | PARTNER          |
| URI SHKOURY        | P. ENGINEER              | ASSOCIATE        |
| ZINA TOPOREK       | SENIOR ARCHITECT         | ASSOCIATE        |
| GENNADY AGRANOVICH | SENIOR ARCHITECT         | ASSOCIATE        |
| GALIT LIVAY        | P. ENGINEER              | ASSOCIATE        |
| GRAZIA BEN MELECH  | P. ENGINEER              | ASSOCIATE        |
| DAN PERRY          | P. ENGINEER              | ASSOCIATE        |
| MICHAEL LIN , DR.  | ARCHITECT                | ASSOCIATE        |
| PROF.ROBERT OXMAN  | ARCHITECT & TOWN PLANNER | HEAD OF RESEARCH |

# PRIZES AND HONORS

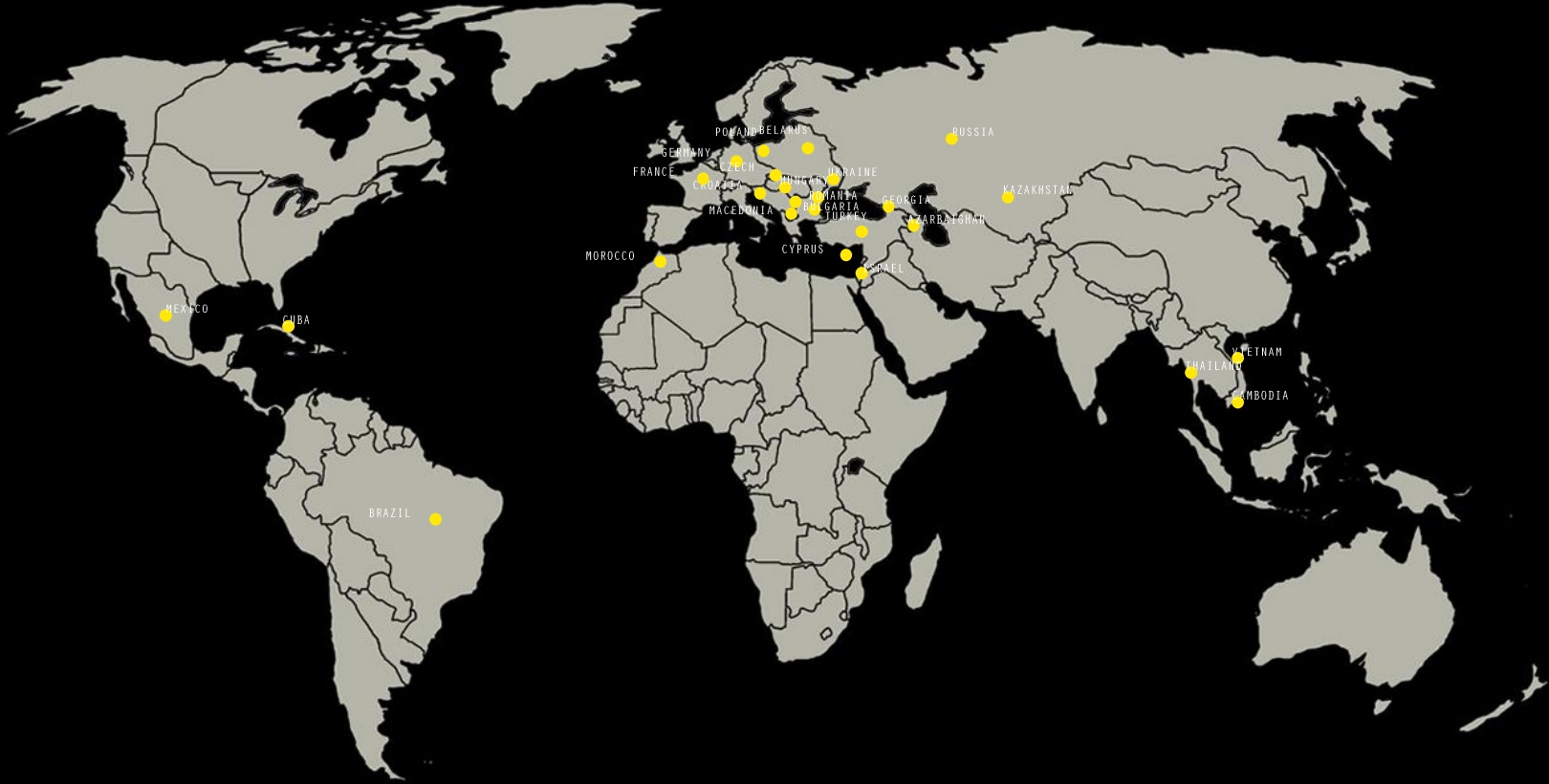
|      |                                                                                  |                                                                          |                                                                                                                                                                             |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2015 |  | <b>Best Tall Building Award Finalist - Middle East And Africa Region</b> | Awarded by CTBUH, B.S.R Towers, Tel Aviv, Israel.                                                                                                                           |
| 2014 |                                                                                  | <b>Architecture Week Prague 2014</b>                                     | Architectonic Heritage Icons - A Lecture by Moshe Zur                                                                                                                       |
| 2014 |  | <b>CTBUH 2014 Shanghai Conference - Towards Sustainable Urbanism</b>     | Diversity And Change In Vertical Urbanism - A Lecture by Moshe Zur                                                                                                          |
| 2013 |  | <b>Best Tall Building Award Finalist - Middle East And Africa Region</b> | Awarded by CTBUH, 6 Remez Tower, Tel Aviv, Israel.                                                                                                                          |
| 2013 |                                                                                  | <b>Shortlisted for Best Completed Building in the Housing category</b>   | Awarded by WAF - World Architecture Festival, 6 Remez Tower, Tel Aviv, Israel.                                                                                              |
| 2013 |                                                                                  | <b>"Real Estate City" Award for Groundbreaking Project of the year</b>   | MIDTOWN Tel Aviv, Israel.                                                                                                                                                   |
| 2013 |                                                                                  | <b>Moshe Zur named "Fellow of the Israel Architect Association"</b>      |                                                                                                                                                                             |
| 2013 |                                                                                  | <b>"Ot Ha'Itsum" Design Award in the Housing category</b>                | 6 Remez Tower, Tel Aviv, Israel.                                                                                                                                            |
| 2012 |                                                                                  | <b>"Ot Ha'Itsum" Design Award in the Residential category</b>            | Beeri Nehardea Tel Aviv, Israel.                                                                                                                                            |
| 2012 |                                                                                  | <b>The Israeli Building Center Award Merkaz Ha'Biya</b>                  | Unique contribution to Society, Israeli Architecture and The Built Environment.                                                                                             |
| 2011 |                                                                                  | <b>"Ot Ha'Itsum" Design Award for Urban Planning</b>                     | Haifa Port project, Israel.                                                                                                                                                 |
| 2010 |                                                                                  | <b>First Prize - Best Of Realty Competition for Residential Project</b>  | Zelene Mesto Residential project, Prague, Czech Republic.                                                                                                                   |
| 2010 |                                                                                  | <b>Winner of The Best Residential Development</b>                        | Zelene Mesto Residential project, Prague, Czech Republic Awarded by the Construction & Investment journal, the magazine for property, investment & real estate development. |
| 2010 |                                                                                  | <b>Winner of The Best Shopping Center Development</b>                    | Galerie Harfa Shopping Center, Prague, Czech Republic Awarded by the Construction & Investment journal, the magazine for property, investment & real estate development.    |

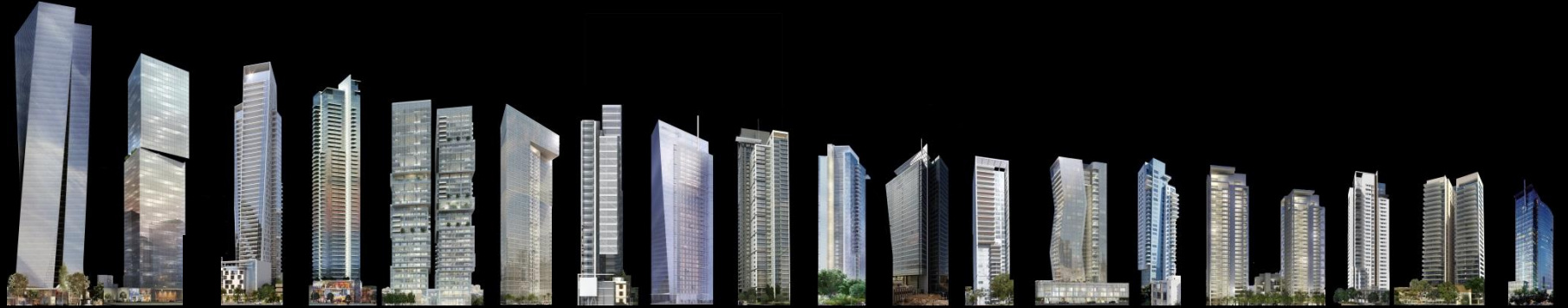


|      |                                                                          |                                                                                                                                                                                     |
|------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2009 | <b>Moshe Zur Marked as The Most Influential Architect of the Year</b>    | Hayarkon 128 Residential Building, Tel Aviv, Israel. Awarded by the BVD Magazine, in the category of private housing projects.                                                      |
| 2009 | <b>Mark of Distinction</b>                                               | Hayarkon 128 Residential Building, Tel Aviv, Israel. Awarded by the Association of Contractors and Builders in the category of housing projects.                                    |
| 2009 | <b>Mark of Distinction</b>                                               | Gav-Yam Center - Microsoft Building, Hi-Tech and Commercial Center, Herzella, Israel. Awarded by the Association of Contractors and Builders, in the category of Public Structures. |
| 2007 | <b>Design Award</b>                                                      | Gav-Yam Center - Microsoft Building, Hi-Tech and Commercial Center, Herzella, Israel. Awarded by the Association of Architects and Interior Designers in Israel.                    |
| 2004 | <b>Top 25 Projects of it's Type in the World by Max Planck Institute</b> | Belfer Institute for Bio-Medical Research at the Weizmann Institute, Rehovot, Israel.                                                                                               |
| 2004 | <b>Prize for Excellence in Construction</b>                              | Belfer Institute for Bio-Medical Research at the Weizmann Institute, Rehovot, Israel. Awarded by the Association of Contractors and Builders, in the category of Public Structures. |
| 2003 | <b>Azrieli Prize for Urban Design</b>                                    | Kenyon Arim Mall and Residential Neighborhood, Kfar Saba, Israel. Awarded by the Council for a Beautiful Israel.                                                                    |
| 2003 | <b>Achiever of a Beautiful Israel</b>                                    | Children's Museum, Holon, Israel. Awarded by the Council of a Beautiful Israel.                                                                                                     |
| 2002 | <b>Moshe Zur Named Man of the Year in Architecture</b>                   | Awarded by the construction magazine "Mivnim" ('Structures').                                                                                                                       |
| 2002 | <b>Prize for Excellence</b>                                              | Construction for housing in a Kfar Saba, commercial district. Awarded by the Association of Contractors and Builders in the category of Housing projects.                           |
| 2000 | <b>First Prize - Pinchas Eilon Award</b>                                 | Urban Planning for the Kenyon Arim mall and residential neighborhood, Kfar Saba, Israel.                                                                                            |
| 2000 | <b>Award for the Highest Quality Building constructed in Haifa</b>       | Bait Galm Office Building. Awarded by the Municipality of Haifa, Israel.                                                                                                            |
| 1995 | <b>Mark of Distinction</b>                                               | Office Building - "Al Tower", top of Dizengoff Center, Tel Aviv, Israel. Awarded by the Association of Contractors in the framework of the Tel Aviv Building Prize.                 |
| 1988 | <b>Rechter Prize for Architecture</b>                                    | Elbit Co. Office and Administration Building in the Matam Science Park, Haifa, Israel.                                                                                              |
| 1976 | <b>Joint winner of the Rechter Prize with the Mansfeld firm</b>          | Stella Maris Residential project (Architect in Charge) Haifa, Israel.                                                                                                               |



## WORLDWIDE





SARONA

MIDTOWN

INFINITY

MIDTOWN

HARBAA

AMOT

SHADAL

MENORA

TIME

SEMINAR

ROTH22

REMEZ

ARL17

BEERI

BSR5

BSR6

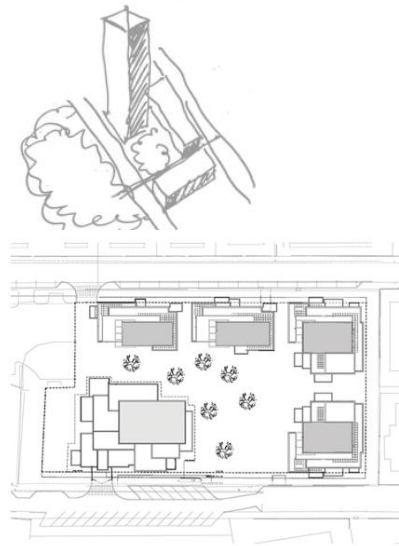
PSAGOT

ASSUTA

MILLENIUM

# BE'ERI NEHARDEA RESIDENTIAL COMPLEX TEL-AVIV, ISRAEL

DESIGN AWARD WINNER IN THE RESIDENTIAL CATEGORY-2012





# 6 REMEZ TOWER TEL-AVIV, ISRAEL



6 Remez Tower, Tel Aviv

**Best Tall Building  
Award Finalist**

Middle East & Africa Region 2013



- 1 BEST TALL BUILDING AWARDS™ FOR THE MIDDLE EAST AND AFRICA REGION
- 2 SHORTLISTED FOR BEST COMPLETED BUILDING IN THE HOUSING CATEGORY (AWARDED BY WAF- WORLD ARCHITECTURE FESTIVAL).
- 3 OT-HA'ITSUV DESIGN AWARD IN THE RESIDENTIAL CATEGORY-2012.



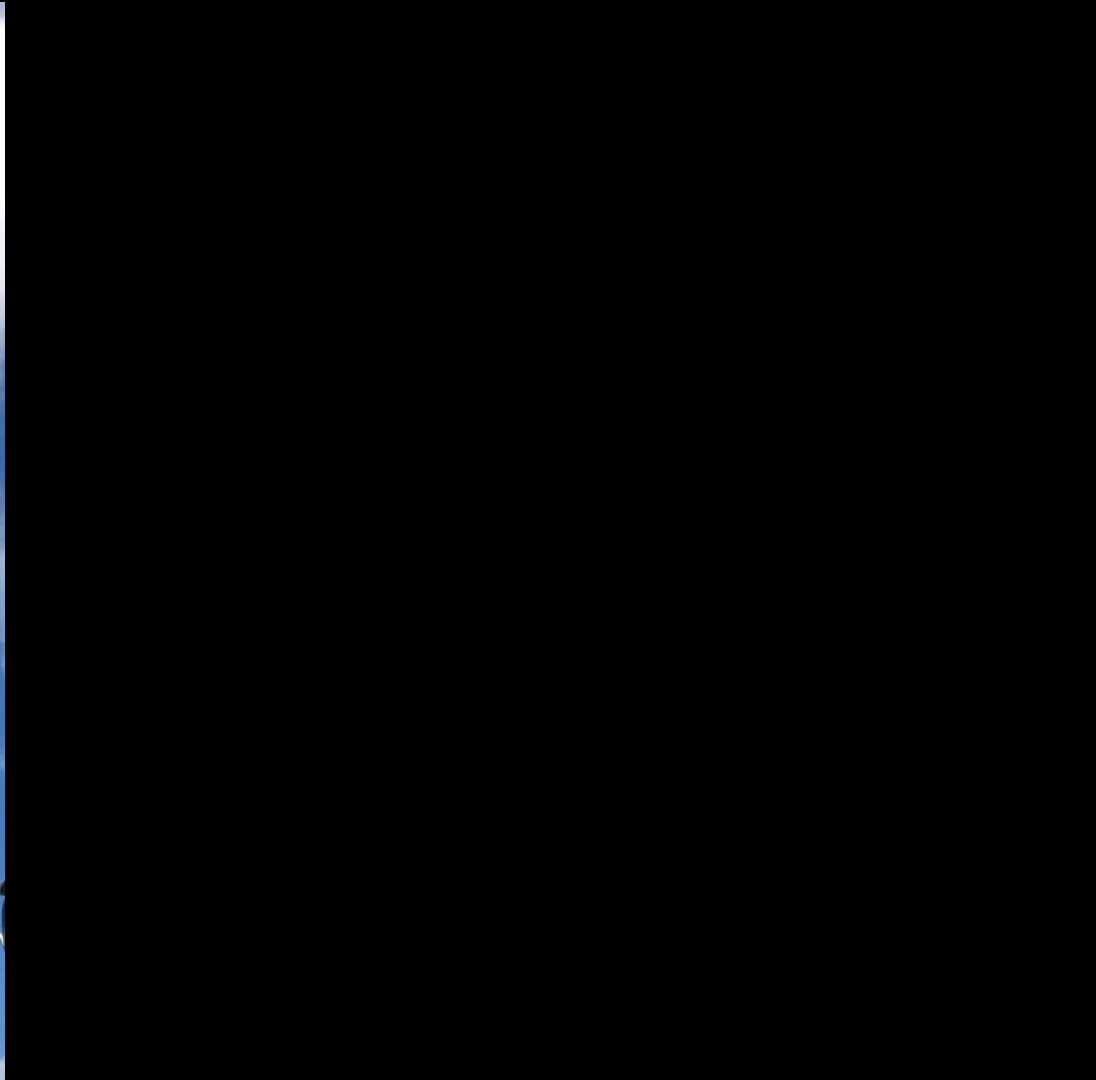


# SARONA TOWER

TEL-AVIV, ISRAEL







# MIDTOWN/AZRIELI TOWN TEL-AVIV



מבני משרדים בני 20 קומות ויותר, ומבנים בעלי שימושים מעורבים

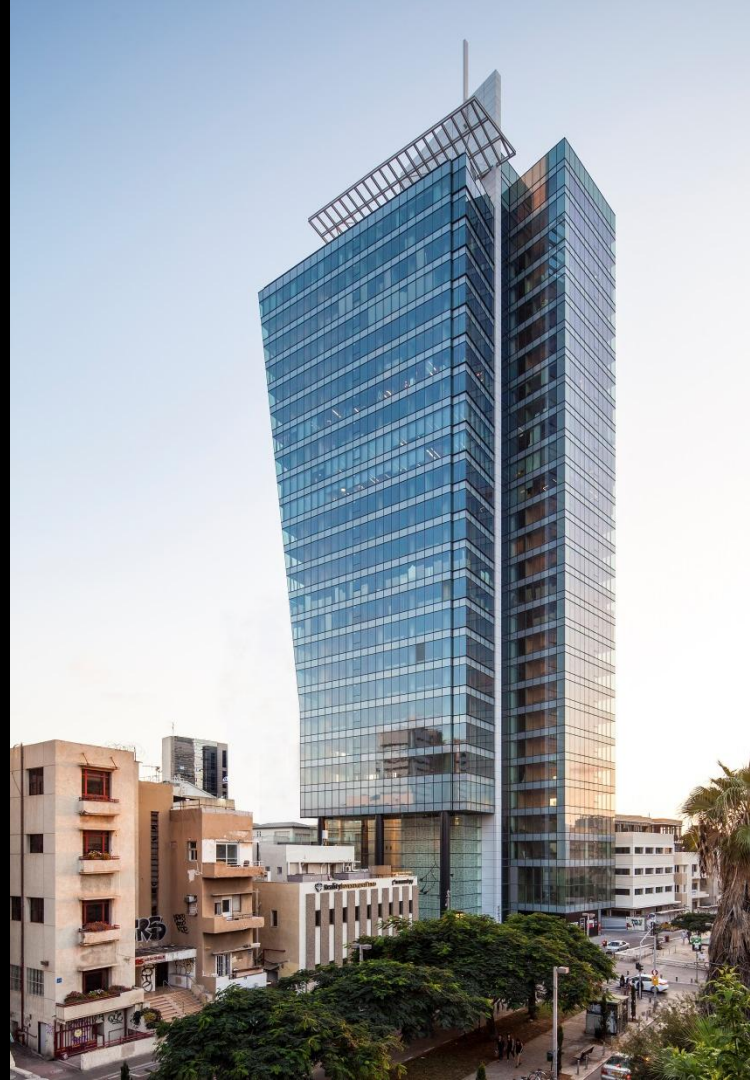


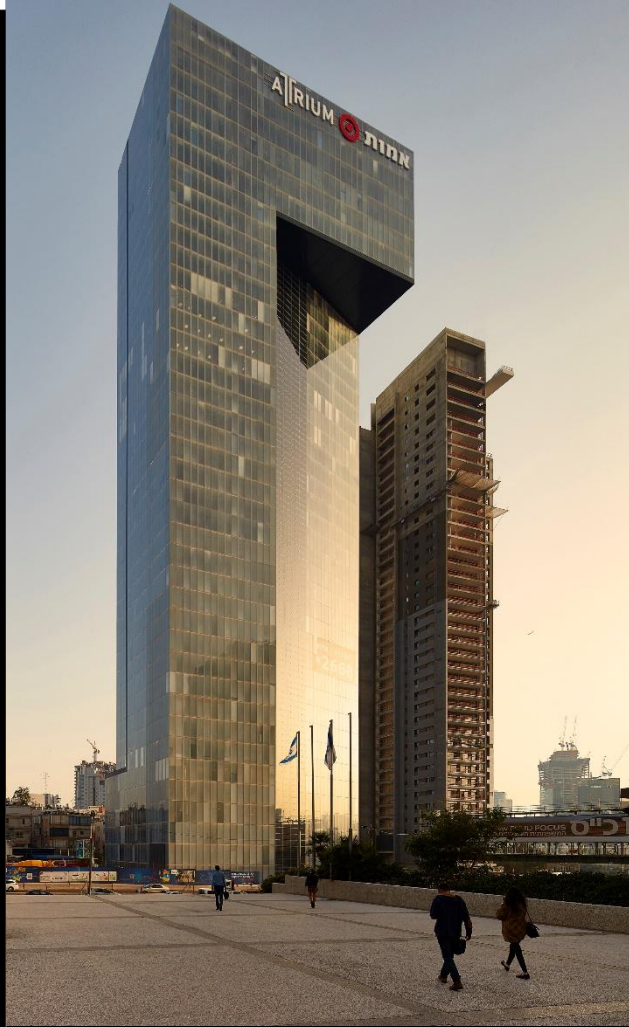




# 22 ROTHSCCHILD

TEL-AVIV, ISRAEL



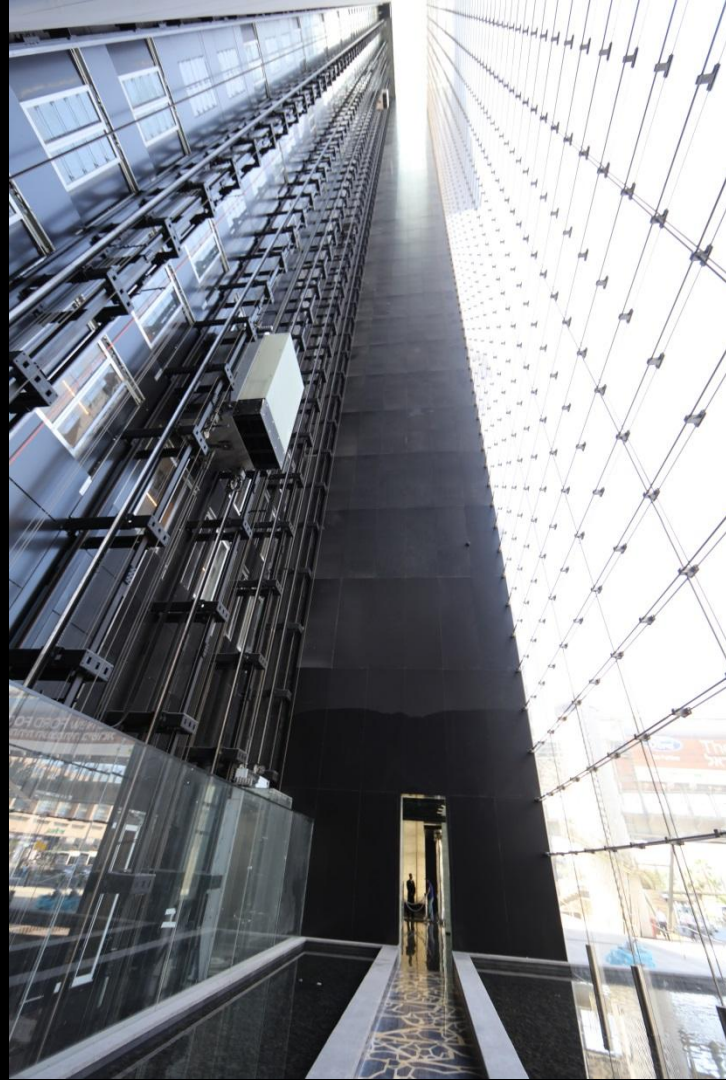


# AMOT ATRIUM

RAMAT-GAN, ISRAEL

LEED PLATINUM CERTIFIED





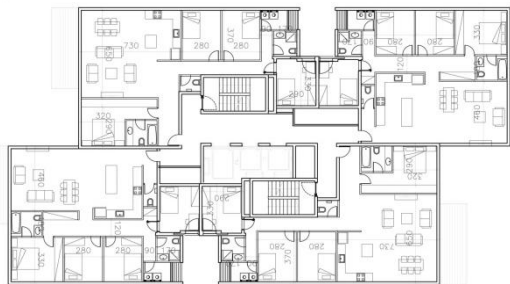
# COMVERSE BUILDING

RA'ANANA, ISRAEL



LEVI ESHKOL

KIRYAT ONO, ISRAEL



קומת מגורים טיפוסית - 4 יח"ד



קומת מגורים טיפוסית - 5 יח"ד

3 יח"ד - 132 מ"ר פלדלת + 2 יח"ד 75 מ"ר



מתחם פיקמן - פינוי בינוי ברמת אביב









מתחם טאגור - פינוי בינוי ברמת אביב



מתחם

# מקווה ישראל

המרכז של חיפה

ביחד, נעשה ונצליח!

תכנית הפרויקט





## מטרת העל

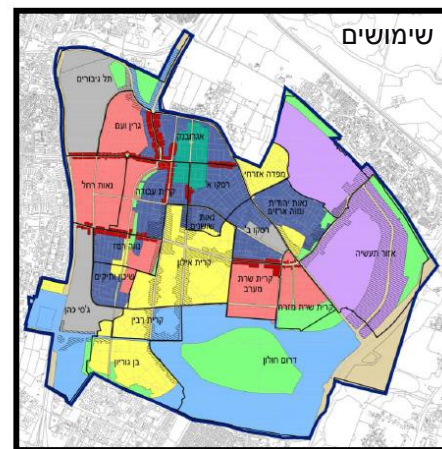
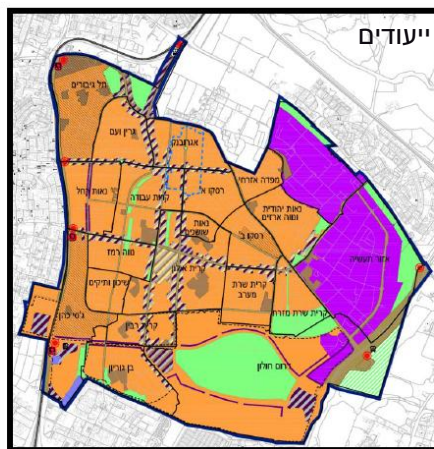
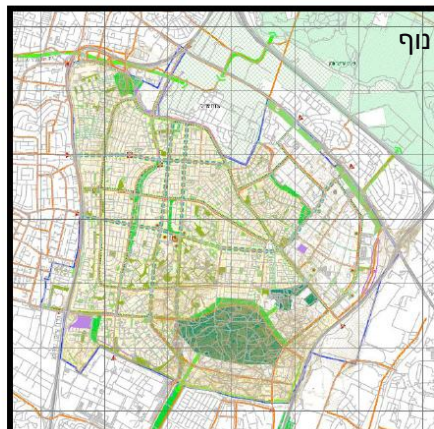
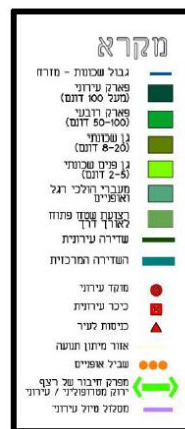
מטרת העל של הכנת תכנית המתאר היא חשיבה תכנונית מקיפה חדשה ליצירת מסגרת כוללת שתתרגם את חזון הפיתוח והצמיחה של חולון, כפי שנוסח על ידי הנהלת העיר, לכדי תכנית מעשית הכוללת מסמכים סטטוטורים ומסמכים מנחים כדי לאפשר את המשך **פיתוחה של חולון כ"עיר גדולה" עם עמוד שידרה** המקרין ומשפיע על כל חלקיה.

אך בה בעת הופך אותם ל**יישות עירונית משמעותית בת קיימא** תוך שמירה על ערכיה המיוחדים והבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושביה.



עיריית חולון

רחוב ויצמן 58 חולון





# מה בין תמ"א 38 לפינוי בינוי?

## פינוי בינוי

**מסלול** מסלול שמטרתו הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים במקומם, תוך הגדלה ניכרת של זכויות הבנייה.

**תמורה** בפרויקט פינוי-בינוי כל בעל זכויות בדירה בבניין/מתחם הקיים מקבל דירה חלופית בבניין/מתחם חדש, גדולה מהדירה הקיימת בשטח של כ- 25 מ"ר לכל יחידת דיור כולל בניית ממ"ד

**היקף** פרויקט פינוי בינוי נעשה על מקבצי מבנים\חלק משכונה, וכולל שיפור התשתיות העירוניות- רחובות, פיתוח נופי, שירותים ציבוריים וכיו"צ

## תמ"א 38

**מסלול** מסלול שמטרתו חיזוק מבנים קיימים נגד רעידות אדמה, באמצעות מתן תמריץ כלכלי בדמות הגדלת זכויות בניה, ע"י תוספת יחידות דיור חדשות, הן בקומת העמודים(אם קיימת(והן בשתיים וחצי קומות נוספות על הגג, או לחלופין אגף נוסף.

**תמורה** פרויקט תמ"א 38 מאפשר הרחבת הדירות הקיימות בשטח של כ- 25 מ"ר לכל יחידת דיור כולל בניית ממ"ד.

**היקף** פרויקט תמ"א 38 הוא פרויקט נקודתי על בניין בודד

כ"ז אדר א תשע"ו  
07 מרץ 2016  
שנ-כב-196-הל

לכבוד  
מר רמי אלול  
אישורא ייעוץ וחכונה

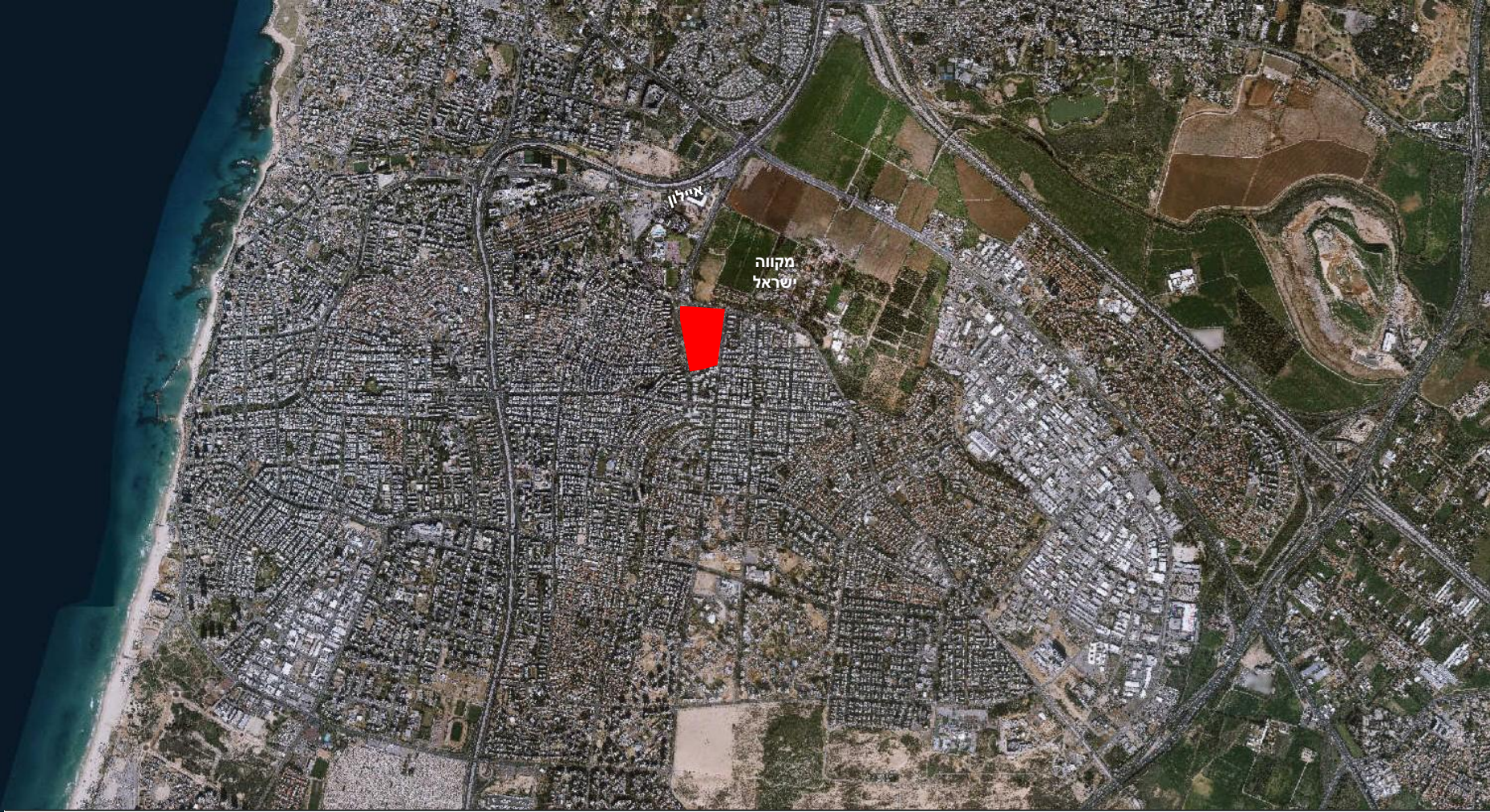
**הנדון: התחדשות עירונית (מקווה ישראל, שנקר, הגלעד, השומרון, הגליל, קוגל)**  
סימוכין: פניית ראש העיר מתאריך 7.3.16

1. בהמשך לפנייתך שבדדון, המתחמים המפורטים בבקשתך כלולים במתחם המגורים שבין שד' קוגל ורחוב שנקר.
2. אנו מקדמים בימים אלו את תכנית המתאר העירונית "חולון 2013" המציבה חזון ומסגרת לפיתוחה של העיר, במסגרתה מוגדרת תבנית בניה בהתאם למתחמים בעיר.
3. תבנית הבניה המומלצת במתחם זה הינה בניה צמודת דופן בגובה 9 קומות כולל מרתף חניה בהתאם לתקן. במסגרת זכויות מקסימליות במגרש במקרה של הריסה ובניה, ניתן יהיה להגיע עד ל- 360%.
4. יש לקחת בחשבון כי הדופן על רחובות אריה שנקר ושד' קוגל תשלב בתכנון גם קומת קרקע מסחרית עקב היות רחובות אלו מוגדרים כחלק מהשלד העירוני.
5. תבנית הבניה המוצעת טרם עברה את אישור הועדה המחוזית, אי לכך יובהר כי כל התקדמות בהצעת התושבים הינה באחריות עורך התכנית.
6. על מנת לבחון פרויקט מסוים במסגרת חלופה מתארי, אני מציעה שתועבר אליה הצעה קומקרטית ונוכל לדון בה.

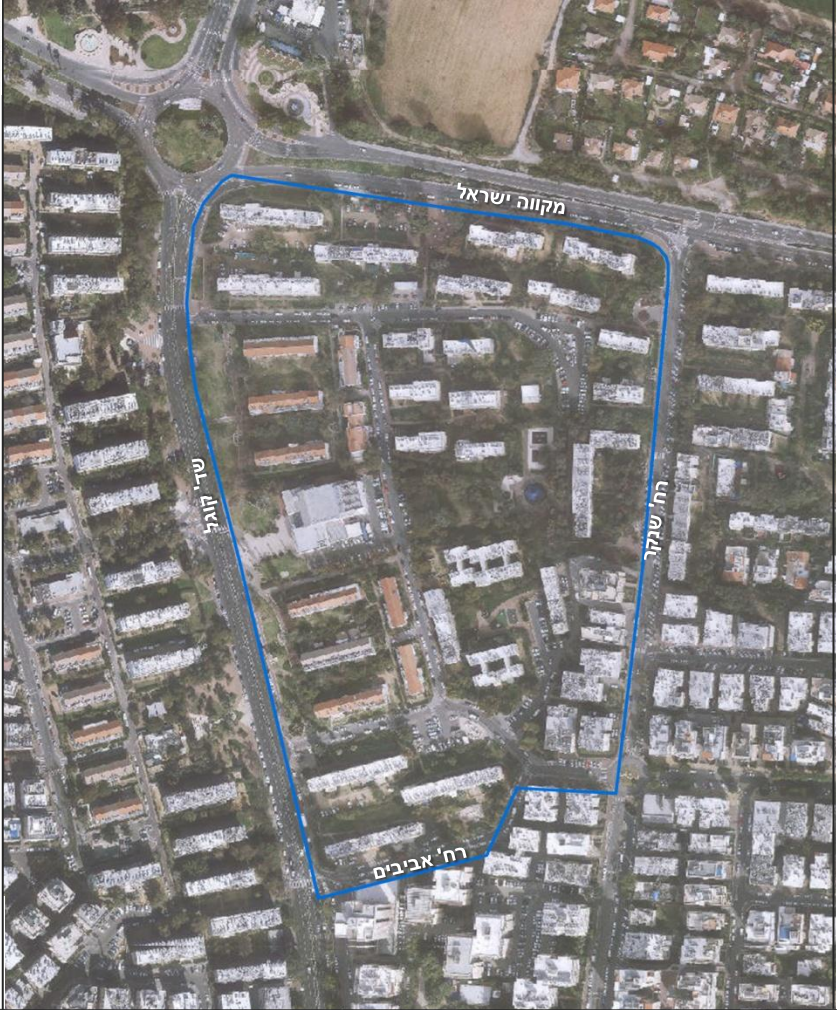
בברכה,

אדרי' מימי מלג  
מנהל העיר  
א"י

העתקים:  
מר מוסי ששון - ראש העיר  
אדרי' פינה קול - אדריכלית העיר וס' מהנדסת העיר  
אדרי' הילה לוטן - תכנון ארץ טווח







שטח התכנית כ 110 דונם  
מספר מבנים במתחם 40  
מס' קומות 3-5



בנייה טיפוסית

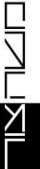
מיקום

שיפור הנגישות בתנועה במתחם ע"י חיבור הגלעד עם רחוב שנקר  
והרחבת רחוב השומרון



תוואי רכבת קלה - הקו הירוק (לפי תכנית המתאר חולון 2030)

משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ



שיפור הנגישות בתנועה במתחם ע"י חיבור הגלעד עם רחוב שנקר  
והרחבת רחוב השומרון



תוואי רכבת קלה - הקו הירוק (לפי תכנית המתאר חולון 2030)

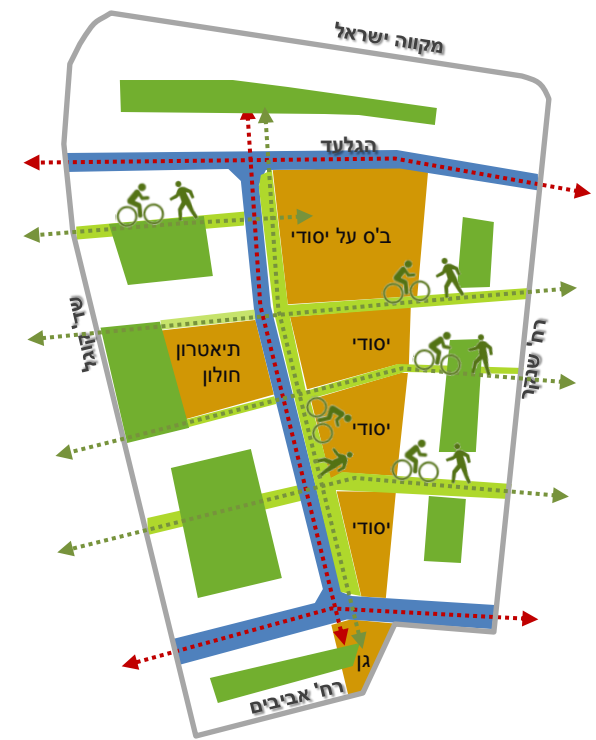




- שדרת עצים מרכזית לאורך רחוב השומרון
- צירים ירוקים להולכי רגל חוצים ומקשרים בין רחוב שנקר לרחוב קוגל
- רשת שבילי אופניים מלווה את שדרת העצים המרכזית ואת שבילי הולכי הרגל לסירוגין
- גינה קהילתית מרכזית לכל קבוצת מבנים

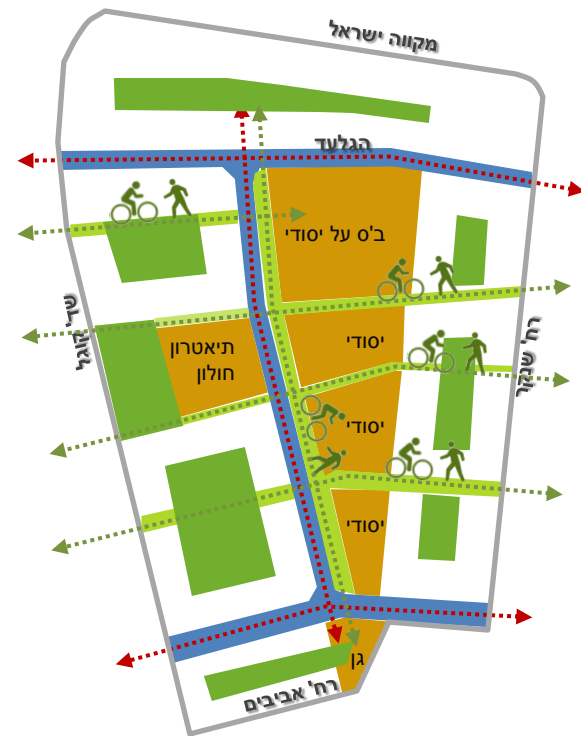
•"לב החינוך"- מקבץ מוסדות חינוך מתוכננים בלב הפרוייקט מזינים את השכונה כולה ונותנים מענה לצרכי הציבור עם גידול התושבים







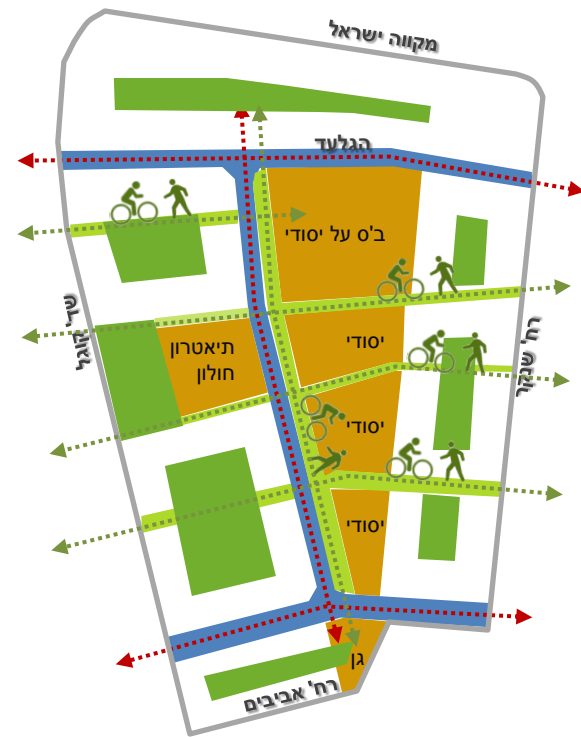
• צרכי הציבור בקומת הקרקע של מבני המגורים ייקבעו בהתאם לפרוגרמת העיריה כגון: מעון יום\ תחנת בריאות המשפחה\גן ילדים וכיו"צ.



מסחר  
מבנה ציבור



•לכל מקבץ מבנים חניון תת קרקעי משותף לחניית דיירים פרטיות. הגישה אל החניונים יהיו ברמפות



רמפה







\*התמונה להמחשה בלבד וכפופה לאישור גורמי התכנון.

מבטים כלליים





משרד  
התכנון  
והבנייה

\*התמונה להמחשה בלבד וכפופה לאישור גרמי התכנון.

מבטים כלליים

מתחם

# מקווה ישראל

המרכז של חיפה

ביחד, נעשה ונצליח!

תודה על ההקשבה ובהצלחה!



\*התמונה להמחשה בלבד וכפופה לאישור גורמי התכנון.

## מתחם מקווה ישראל - התחדשות עירונית

### סקירה משפטית

גולדמן, ארליך, אדלשטיין, אביגד ושות' – משרד עו"ד

מצגת זו הינה סקירה כללית ומקוצרת בלבד שנערכה לצורך הנוחות, והיא אינה מהווה תיאור מחייב של ההסכם ואינה כוללת את פרטי ההסכם וההתקשרות



## על המשרד

משרד עורכי-דין גולדמן, ארליך, אדלשטיין, אביגד ושות' נמנה שנים רבות בין המשרדים המובילים בישראל בתחום הנדל"ן על כל מרכיביו, לרבות התמחות בנושאים הקשורים לתחום הנדל"ן, כגון: תכנון ובנייה, ליטיגציה, מיסוי ומימון עסקאות נדל"ן.

במשרד ישנה מחלקה בעלת ניסיון רב בעסקאות מסוג התחדשות עירונית, על היבטיהן השונים, לרבות ובמיוחד בעסקאות "פינוי בינוי", ומייצג יזמים, קבלנים ובעלי דירות בפרויקטים רבים שונים ברחבי הארץ.

על לקוחות המשרד נמנים חברות ויזמים רבים, בעלי ניסיון רב, המקימים בימים אלה פרויקטים רבים ברחבי הארץ, לרבות ובמיוחד פרויקטים של התחדשות עירונית, כדוגמת - אזורים, קבוצת גבאי, טל בר בניה ופיקוח בע"מ, אשדר, שיכון עובדים, קבוצת גרין, ועוד.



## פינוי בינוי - היתרונות

### הליכי התכנון

- ✓ **ההכרזה** – לאחר שיוסכמו עקרונות התכנון של השכונה החדשה בשיתוף פעולה עם העירייה (ולצורך כך נדרש כתב ההסכמה עליו יורחב בהמשך), מקרקעי הפרויקט יוכרזו כ"מתחם פינוי-בינוי" בהחלטת ממשלה.
- ✓ **תכנון מחדש של השכונה** - בניגוד לתמ"א 38/2 בה נדרש היתר נקודתי לבניין הספציפי, במסגרת תכנון פרויקט "פינוי בינוי" תאושר תב"ע חדשה למתחם כולו, במסגרתה תאושר בניית יחידות דיור במתחם אשר תסדיר ותכלול בצורה יסודית יותר גם הקמה של תשתיות חדשות במתחם - שטחים ירוקים, מגרשי משחקים לילדי המתחם, גן ילדים, שטח מסחרי, כבישים, וכד'.
- ✓ **צפיפות** - פתרון בעיית הצפיפות שנגרמת כתוצאה בפרויקט תמ"א 38/2 (הגדלה נקודתית של מס' הדירות בבניין) לעומת בנייה מחדש של כל התשתיות במתחם (כבישים, חניות, וכיו"ב).
- ✓ **פטור מסים** – בתמ"א 38/2 על אף הפטור, נדרש בפועל שימוש בפטורים אישים, לעומת פינוי בינוי בו הפטור מובנה.

← **הקמת שכונה חדשה לגמרי !**



## התמורה

### דירה חדשה

**שטח הדירה החדשה** – יהיה בשטח הדירה הקיימת לפי היתר, בתוספת 25 מ"ר.

**חניה** - לכל דירה תוצמד חניה.

**מרפסת שמש** - מרפסת שמש ששטחה לא יפחת משטח המרפסת בדירה הישנה (ככל שקיימת במועד החתימה על מסמך זה על פי היתר בניה כדף).

**מיקום הדירה** - הדירה החדשה תהיה באותה הקומה בה הייתה מצויה הדירה הישנה או בקומה שמעליה.

### ערבות בנקאית (חוק מכר)

בסכום שווי הדירה החדשה להבטחת בניית ומסירת הדירה החדשה לדייר.

### עלות הובלה

תשלום ומימון הובלת תכולת הדירה מהדירה לדירה הזמנית ובחזרה

### תשלום דמי השכירות

היזם ישלם ויממן לבעל הדירה דמי שכירות למשך התקופה שממועד פינוי הדירה ומסירת החזקה בה לחברה ועד למסירת הדירה החדשה לידי הדייר.

### ירשום בית משותף וזכויות הדיירים

היזם ירשום את הבית כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים ואת זכויות הדייר בו.



## עלויות, מסים, והוצאות

“עסקת נטו” –היזם נושא בכל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הפרויקט מן הכח אל הפועל, לרבות:

- ✓ תשלומי חובה, מיסים והיטלים
- ✓ בפרויקט פינוי-בינוי קיים פטור מלא ממס שבח, בהתאם להוראות סעיף 49 כב' לחוק מיסוי מקרקעין.
- ✓ תכנון הפרויקט - אישור התב"ע, לבניית והקמת הפרויקט, עלויות יועצים ובכל ההוצאות והתשלומים לשם מימוש ההסכם.
- ✓ בניית הפרויקט וכלה ברישום הזכויות על שם דיירי המתחם.
- הפרויקט יבוצע באמצעות חברה ספציפית מקבוצת “צמיחה”. בשלב זה החברה מצויה בהליכי הקמה.



## הסכמה לבדיקת התכנות ולתכנון הפרויקט

כתב ההסכמה אינו בגדר הסכם סופי ומחייב אלא מאפשר ליזם לבצע בדיקות שונות מול הרשויות.

כתב ההסכמה מוגבל בזמן – למשך 36 חודשים בלבד.

דיירים שחתמו בעבר על הסכמות קודמות, לא יחתמו במעמד זה, אלא יעבירו העתק מהמסמך החתום בעמדות ההחתמה, ואלו ייבחנו על ידי המשרד.

**עם סיום ההרצאה, יעמדו לרשותכם הצוות בעמדות ההחתמה שמחוץ לאולם לשם מענה על כל שאלה ולשם החתמה על כתב ההסכמה.**



## נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה

**בהצלחה לכולנו!**

גולדמן, ארליך, אדלשטיין, אביגד ושות' – משרד עו"ד

