



החברה להתחדשות ירושלים

בעלי דירות מובילים להצלחה

החברה להתחדשות ירושלים

החברה להתחדשות ירושלים היא חברה יזמית אשר גם מבצעת בפועל את הפרויקטים שלה.

בנוסף, החברה להתחדשות ירושלים היא בעלת חוסן כלכלי ובטוחות פיננסיות, המאפשרים לה לתמוך בכל תהליכי הפרויקט על מנת להשיג תוצאות מיטביות.

החברה להתחדשות ירושלים שמה לה למטרה לפתח את העיר ירושלים באמצעות פרויקטים של פינוי ותיקון תמ"א 38/2. החברה נולדה מתוך חיבור בין שתי חברות נדל"ן ותיקות ומנסות המשלימות זו את זו בתחומי התמחותן – חברת ISA הירושלמית והחברה להתחדשות עירונית לישראל. שיתוף הפעולה הפורה בין שתי החברות נוצר בזכות ההישגים המרשימים של כל אחת מהן בתחומה.

המנהלים העומדים בראש החברה להתחדשות ירושלים

// תהליכי פינוי בינוי הם העתיד של הבנייה העירונית ואחד המפתחות העיקריים לפתרון מצוקת הקרקעות והדיור בישראל. לשמחתנו, קברניטי הרשויות המקומיות מבינים את זה ומסייעים לקידום תהליכים של התחדשות עירונית ופינוי בינוי בערים. יש לנו ניסיון אדיר בקידום פרויקטים גדולים של פינוי בינוי, שאותו אנו מתעלים עכשיו לרווחתם של תושבי ירושלים. //

עמי כחלון
מנכ"ל החברה
להתחדשות עירונית

// ירושלים יקרה ללבי מאד. כיליד ירושלים, פיתוח העיר חשוב לי ביותר. אני גאה לעמוד בראש חברה שתסייע לאיכות החיים של תושבי ירושלים ותשדרג אותם. חשוב לי להבהיר כי בעלי הדירות הם בראש מעיינינו, ועבורינו הם השותפים המלאים. לכן, אנו פועלים בשקיפות מלאה ומסייעים להם ככל הנדרש בכל שלב ושלב בפרויקט, עד לקבלת דירה חדשה ומרווחת. //

שלום גריבה
מנכ"ל ISA

החברה להתחדשות ירושלים מאמינה כי לכל אדם בישראל הזכות לדיור הולם ולמגורים בסביבה נעימה ומכבדת עבורו ועבור משפחתו. החברה פועלת במרץ בתחום ההתחדשות העירונית תוך הקפדה על מקצועיות ועוצמה בכל היבט ובכל אלמנט בתהליך, מתוך הבנה שזה אחד המפתחות העיקריים לפתרון של מצוקת הדיור והקרקעות.

סיפורו האישי של אסף חרש

לבעלי הדירות שלום:

החברה להתחדשות ירושלים שמחה להציג בפניכם את דרך הפעולה הייחודית שלה בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית.

כדי לעבור בהצלחה את התהליך יחד אתכם, חיפשנו אדם שחווה את התהליך כבעל דירה על כל הקשיים והבעיות של התחום. אסף חרש, בעל תאר שני במנהל עסקים, החליט למנף את מה שחווה על מנת שבעלי דירות יעברו את התהליך באופן נכון ומבוקר.

“ לפני שנים עשרה שנים קניתי דירה בתל אביב. רציתי לקדם עם שכניי פרויקט פינוי בינוי. התחום היה עדיין בחיתוליו ומצאתי את עצמי מתמודד עם עסקנים רבים שניסו להחתים אותנו בעלי הדירות, בלי שהבנו על מה אנחנו אמורים לחתום.

היה לי ברור שצריך להקים נציגות שתייצג נאמנה את כל בעלי הדירות. במשך שלוש שנים נפגשנו עם עשרות בעלי מקצוע: עורכי דין, קבלנים, יזמים, אדריכלים ועוד. עם הזמן למדנו כיצד אנחנו, בעלי הדירות, יכולים להוביל פרויקט על פי תכנית סדורה כוללת התמודדות עם נתונים תכנוניים והשלכותיהם הכלכליות.

בסיום הפרויקט הקמתי חברה המתמחה בקידום וניהול פרויקטים מטעמם של בעלי הדירות. בדרך הארוכה שעברתי, מבעל דירה מבולבל למנהל חברה המלווה בעלי דירות, צברתי ניסיון רב והגעתי למסקנה שכאשר התהליך בשליטה, מרגישים הרבה יותר בטוחים וכך, לא נופלים בפח. כל אלה מתאפשרים כשמתקיימים שקיפות ושיתוף פעולה מלא עם היזם. בסופו של דבר לכולם צריך להיות אינטרס משותף – פרויקט מוצלח בלוח זמנים קצר.

לאחר מספר פרויקטים כבעלים של חברת ליווי דיירים הבנתי שהדבר הנכון עבורי הוא להיות יזם וכך אוכל ליישם באופן מלא את מה שאני מאמין בו בכל ליבי – שיתוף פעולה אמיתי עם בעלי הדירות ושמירת יחסי אמון לאורך כך הדרך. כך הגעתי לחברה להתחדשות ירושלים.”



אסף חרש
מנכ"ל

התמדה היא מילת המפתח

חברה יזמית חזקה

היעד של החברה להתחדשות ירושלים הוא לבנות בעיר כאלפי יח"ד חדשות בעשור הקרוב. צוות החברה מונה אנשי מקצוע מתחומי הבנייה והנדל"ן. מנהלי הפרויקטים הם בעלי ניסיון והשכלה בחוקי הרישוי, בעבודה מול ועדות הבנייה, משרדי הממשלה והרשויות. חברתנו היא חברה פרטית אשר מנוהלת על ידי הבעלים והם עצמם מעורבים בכל שלבי התהליך ונותנים מענה מהיר ויחס אישי ומקצועי לכל עניין ועניין ולאורך כל הדרך.

ISA היא חברה ירושלמית ותיקה העוסקת זה למעלה מעשרים שנה בייזום, בנייה ופיתוח נדל"ן. החברה נמצאת בבעלות משותפת של שלום גריבה ועקיבא זוריבין, והיא יוזמת ומבצעת פרויקטים רבים עבור המגזרים הפרטי והמוסדי בתחומי המגורים, המסחר ועוד. שמה של ISA הולך לפנייה כחברת בנייה איתנה, המעניקה חשיבות רבה לאיכות ולמקצוענות. החברה שמה לה למטרה לקדם את מגמת ההתחדשות העירונית בירושלים ולהיות שותפה בפיתוחה.

החברה להתחדשות עירונית לישראל היא אחת החברות המובילות בישראל לייזום, תכנון, ניהול וביצוע פרויקטים של פינוי בינוי ותמ"א 38. בעלי החברה הם לוי קושניר ודני שפירא, יחד עם טל גולדשטיין ועמי כחלון המשמשים כמנכ"לים משותפים בחברה. החברה, שהיא מהראשונות בתחום, משלבת חוסן כלכלי ועסקי ונסיון רב-שנים עם גישה אישית ואנושית, המאפשרים לה ללוות פרויקטים מורכבים תוך טיפול אישי מסור בכל דייר ודייר. נכון להיום החברה מקדמת למעלה משלושים פרויקטים של פינוי בינוי ותמ"א 38 הכוללים קרוב ל-6,000 יח"ד בתהליכי אישור.



בעלים והנהלת ISA



שלום גריבה
מנכ"ל משותף

יזם נדל"ן בעל ותק עשיר בתחום הבנייה בירושלים, אשר החל את דרכו בחברת בנייה משפחתית.

מאז הקמת ISA ממשיך שלום בקידום פרויקטים למסחר ולמגורים בכל רחבי הארץ כשירושלים בראש מעייניו.

שלום הוא בעל תואר ראשון ושני במנהל עסקים עם התמחות במימון ובעברו שימש כרפרנט בבנק ירושלים בליווי פרויקטים נדל"ניים.



עקיבא זוריבין
מנכ"ל משותף

יזם נדל"ן ותיק ומוכר בירושלים ובעל ניסיון עשיר בתחום הייזום והבנייה.

מאז הוקמה ISA הוא בנה ויזם מספר רב של פרויקטים למגורים בארץ ובחו"ל, וכן היה שותף פעיל למיזמים מסחריים גדולים. בהיותו תושב ירושלים ופעיל בבניית ירושלים מזה שנים, שם עקיבא מטרה לעצמו לעבות את ערוץ ההתחדשות העירונית ולהיות שותף בכיר בפיתוחה של ירושלים.

האנשים מאחורי העשייה



בעלים והנהלת החברה להתחדשות עירונית לישראל



טל גולדשטיין
מנכ"ל משותף

טל החל את דרכו כיועץ לחברות נדל"ן מובילות בארה"ב והקים את חברת CRM המתמחה בארגון, ניהול ובנייה, שהפכה לחברה מובילה בתחומה בשוק האמריקאי.

בנוסף, שימש כיועץ חיצוני לבנק למשכנתאות בניו יורק. בארץ ניהל טל פרויקטים רבים בתחום ההתחדשות העירונית.



עמי כחלון
מנכ"ל משותף

שימש כיועץ סגן שר התמ"ת וכראש צוות הנדסי, הקים את מנהלת פינוי בינוי הראשונה בישראל.

כיום הוא מכהן כמשנה לראש עיריית קריית אונו וכיועץ חיצוני בתחום פינוי בינוי למספר רשויות בישראל. בעבר יזם תיקון לחוק פינוי ובינוי ותמ"א 38.



דן שפירא
דירקטור

יזם וניהל שורה ארוכה של פרויקטים מורכבים בקנה מידה גדול בארץ ובחו"ל כולל מרכזי קניות, קניונים, בתי מלון ופרויקטים למגורים.

דן הוא בוגר הפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב.



לוי קושניר
יו"ר הדירקטוריון

יזם ובנה פרויקטי נדל"ן רבים. בנוסף, הקים לוי את רשת הום סנטר ושימש בתפקידי מפתח בחברות ציבוריות ופרטיות שונות, בהן פטרו גרופ, שינדלר נחשתן מעליות, תדיראן מוצרי צריכה, אוטו סנטר ועוד.

עובדים יחד ומשיגים תוצאות טובות

את קידום הפרויקט יחד אתכם יוביל אסף חרש, המקדם כבר שנים פרויקטים של התחדשות עירונית בשיתוף דיירים. הוא מאמין שפרויקט מוצלח מבוסס על שיתוף פעולה הדוק עם בעלי הדירות.

בעלי הדירות הם שותפים מלאים בפרויקטים ובקבלת ההחלטות החל מבניית תמהיל הדירות, דרך המעטפת החיצונית של הבניין, תכנון המרחב הפנימי בכל דירה ואיכות המפרט הטכני ועד לחלוקת החניות והמחסנים בצורה הוגנת. החברה מצידה מכירה לעומק את תקנות רישוי הנדל"ן ויש לה יכולת מוכחת בהתנהלות מול הרשויות. כפועל יוצא מכך, יש לה אפשרות לקבל היתרים תוך פרק זמן קצר יחסית.

אבני דרך

ליווי אישי ומקצועי

כדי שלא תלכו לאיבוד, בתחילת הפרויקט יצוות לדיירים איש קשר בלעדי בדרג ניהולי בחברה שילווה אתכם בכל השלבים, מחתימת החוזה דרך שלבי התכנון, הבנייה ועד אכלוס הדירה החדשה.

מפקח בנייה מטעם בעלי הדירות

מפקח בנייה מטעם בעלי הדירות ילווה את הפרויקט וישים דגש על היבטים מקצועיים, מפרט טכני ועוד, למען הבטחת האינטרס של הדיירים. המפקח ייבחר על ידי הדיירים ויהיה איש אמונם. שכר טרחתו של המפקח ישולם על ידי החברה לפי מחיר השוק. מדי חודש יועברו למפקח דוחות הפיקוח של הבנק המלווה, כדי לוודא שהדברים מתנהלים כסדרם.

עורך דין מטעם בעלי הדירות

בתחילת התהליך ימנו בעלי הדירות עו"ד מטעמם, אשר יגבש את החוזה הסופי ואת כלל הנספחים מול עו"ד החברה. החברה תישא בכל עלויות שכר טרחתו.

נציגות בעלי דירות

נציגות בעלי הדירות היא שותפה מלאה בתהליך קבלת ההחלטות יחד עם הצוות המקצועי. עובדה זו מבטיחה התנהלות נינוחה ותקינה והחשוב מכל: מבטיחה את איכות חייהם של הדיירים בבניין לאחר סיום הבנייה.

הביטחון שלכם הוא האחריות שלנו

כשבעלי הדירה חותמים על עסקת פינוי בינוי, הם מפקידים את הנכס החומרי המשמעותי ביותר שלהם בידי החברה היזמית שאותה הם בחרו בקפידה מבין חברות שונות שהתחרו על הפרויקט. בעל הדירה, שלעיתים דירתו בפרויקט היא דירתו היחידה, חייב להרגיש בטוח מעל לכל ספק, גם שהביטחון הכלכלי שלו נשמר וגם שתהליך הבנייה יסתיים בהצלחה. החברה להתחדשות ירושלים פורשת בפני בעלי הדירות את הביטחונות שאותם יקבלו כנגד פינוי הנכס וכתנאי הכרחי להריסת המבנה:

ליווי בנקאי

הליווי יתבצע ע"י אחד הבנקים המובילים והגדולים במשק במתכונת של "פרויקט סגור", תוך הבטחה שהשיעבוד לטובת הגוף המלווה ייעשה אך ורק לצורך בניית הפרויקט הספציפי.

ערבויות ובטוחות

כל בעל דירה יקבל ערבות בנקאית - כתנאי לפינוי הנכס (חוק מכר חדש) לפי ערך שווה של הדירה החדשה. בנוסף יקבל בעל הדירה ערבות בנקאית נפרדת להבטחת תשלום דמי השכירות לכל תקופת הבנייה, עד לחזרתו אל הדירה החדשה.

ביטוח

פוליסות ביטוח לרבות ביטוח קבלנים וביטוח צד ג' יועמדו ע"פ הוראת יועץ ביטוח.

תשלומי יזמות והליכי התכנון

תשלום היטלים ומיסים לרשויות - כל ההיטלים והמיסים החלים בעסקה ישולמו על ידי החברה להתחדשות ירושלים ובעלי הדירות לא יחויבו לשלם מיסים והיטלים.

תשלום לבעלי המקצוע

החברה להתחדשות ירושלים מחויבת לשלם שכר טרחה לכל יועצי הפרויקט, לרבות עו"ד מטעם הדיירים, חברת ניהול, שמאי ומפקח בנייה.

רישום הנכס

החברה להתחדשות ירושלים תלווה את בעלי הדירות בתהליך רישום הנכס מול הרשות המקומית ומול מינהל מקרקעי ישראל.

72 dpi

לא חותמים לפני שבודקים

1

נציגות בעלי הדירות

הקמת נציגות הטרוגנית של בעלי דירות שתוביל את הפרויקט יחד אתנו, כך יגיעו כולם בבטחון לשולחן המשא ומתן.

3

אישור הנציגות

קבלת אישור הנציגות והחלטה עקרונית להתקדם למשא ומתן להסכם בפרויקט.

2

פגישת היכרות

פגישת היכרות עם נציגות בעלי הדירות ובה הקבוצה תציג את ניסיונה, את הנתונים הידועים לה על הבניין כולל זכויות הבנייה באזור, ואת עקרונות העבודה היחודיים לה.

4

גיבוש הקונספט התכנוני

הנציגות תקיים ישיבות עם צוות המהנדסים והאדריכלים של הפרויקט על מנת להחליט לגבי השטחים הציבוריים בבניין, העמדת הדירות והנראות החיצונית של המעטפת.

5

מתווה המשפטי

מהרגע הראשון יצורף עו"ד מטעם בעלי הדירות אשר יבנה את החוזה הסופי ואת כלל הנספחים שבו מול עו"ד החברה.

עשרת השלבים לקידום פרויקט מוצלח

פרויקט מוצלח מבחינתנו הוא פרויקט בו אתם בעלי הדירות מקבלים את מקסימום התמורה במסגרת הזכויות ובלוח הזמנים היעיל ביותר.

כבר מתחילת התהליך, על החברה היזמית להשקיע משאבים רבים ולהיות מסוגלת לנהל תהליך ארוך טווח, יסודי ומקצועי המבוסס על איתנות ניהולית, חוזק פיננסי וכמובן נסיון מצטבר.

התהליך מורכב מפרטים רבים הן מבחינת ההתקשרות המשפטית והחוזית בין הדיירים ליזמים ובין היזמים לרשויות. אנו מודעים לרגישות ולרצון של בעלי הדירות לראות שהתהליך מתבצע בזמן הקצר ביותר ועל הצד הטוב ביותר. בפרק זה ניסינו לתאר את התהליך על שלביו השונים, כדי שתוכלו לקבל מענה הולם לכל שאלה שיש לכם.

6

אישור המפרט הטכני

החברה תלווה את הנציגות בתהליך בניית המפרט, בליווי מפקח הבנייה מטעמה ובסיוורם מודרכים באולמות תצוגה כולל הסברים של אנשי מקצוע.

7

הגשת תכניות לקבלת היתר

לאחר אישור ההסכם הסופי וחתימה של למעלה מ-80% מבעלי הדירות, החברה תגיש תכניות לעירייה ותפעל ביעילות מול ועדות התכנון לקבלת ההיתר.

8

היתר בנייה ופינוי

מרגע קבלת ההיתר יקבלו הדיירים הודעה על מועד הפינוי המשוער אותו נלווה בכל מה שידרש על מנת להקל את המעבר.

9

תכנון הדירה

החברה תקציב לכל אחד מבעלי הדירות מספר שעות לפגישה עם אדריכל הפרויקט לשם תכנון הדירה העתידית.

10

אכלוס מחדש

לאחר סיום העבודות וקבלת טופס 4 מהעירייה ימסרו הדירות החדשות לבעלי הדירות, ויתבצע תהליך רישום בית משותף ורישום הבתים על שם הבעלים בטאבו. כמו כן תימסר ערבות לבעלי הדירות עד לתום שנת הבדק.

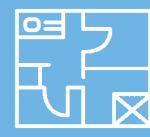
כאשר בונים אמון הדדי חזק כולם מרוויחים!

הבית החדש שלכם

החברה להתחדשות ירושלים היא החברה היזמית וגם החברה המבצעת זה אחד היתרונות הבולטים שלה. בעלי הדירות עומדים מול גוף אחד שאחראי מבחינתם על כל התהליך מתחילתו ועד סופו. החברה מקפידה על רמת גימור גבוהה ביותר, על תכנון מדויק של כל פרט ובחירה מדוקדקת של חומרי גלם. הדירה שלכם תהפוך לחדשה, נוחה ומותאמת לתקני הבטיחות העדכניים ביותר. כבר בכניסה לבניין תרגישו בשינוי ובהתחדשות. לאחר קבלת טופס 4, החברה תמשיך להיות אחראית על תיקון ליקויי הבדק אם יהיו. אנו מתחייבים לעשות את המיטב שניתן לצורך קיצור לוח הזמנים בפרויקט וקבלת הדירה החדשה בהקדם האפשרי. יחד עם זאת, הפינוי והאכלוס כפופים תמיד לקבלת היתר מהעירייה.

הגדלת הדירה החדשה

גודל הדירה החדשה יקבע על פי תשריט בית משותף שהוא ייחודי לכל בניין ועל פי התוספת המקסימלית שעיריית ירושלים מאשרת בפרויקטים של התחדשות עירונית. בסיס המדידה הוא "שטח הפלדלת" כלומר שטח הדירה הקיימת, כולל מרפסות מקורות. יש לציין שהתוספת היא במ"ר ולא באחוזים.



ממ"ד

בכל דירה ייבנה חדר ממ"ד מרחב מוגן דירתי, שיהווה חלק משטח התוספת מינימום 12 מ"ר ברטון.



מיקום דירותיכם בקומות

כל דירה תעלה קומות מהמיקום הנוכחי בהתאם לתכנון החדש ובהתאם לרצון בעלי הדירות.



חניה ומחסן

לכל דירה תוצמד חניה אחת בטאבו (על פי התקן של עיריית ירושלים) ומחסן ככל שיתאפשר תכנונית.



מרפסת שמש

לכל דירה תוצמד מרפסת שמש בגודל מקסימלי, ששטחה יתווסף לשטח התוספת המאושרת.



פינוי והובלה

הפינוי וההובלה הלוך מהדירה הישנה ובחזרה לדירה החדשה יבוצעו ע"י החברה ובמימונה המלא.



שכ"ד

החברה תישא בדמי השכירות לכל תקופת העבודות לפי שווי שכר הדירה של הדירה המפונה שכר הדירה יקבע על ידי שמאי שייבחר על ידי שני הצדדים.



עקרונות מנחים לתהליך מוצלח

העיקרון המנחה הבסיסי של החברה להתחדשות ירושלים, הוא שמירה על זכויות הדיירים ויישום התיקון לחוק פינוי בינוי המגן עליהם ומבטיח להם את המיטב בכל פרויקט של התחדשות עירונית. על מנת שכולם יהיו מרוצים וכדי שבעלי הדירות ימשיכו לברך זה את זה לשלום במדרגות גם אחרי סיום הפרויקט, ריכזנו כמה עקרונות מהותיים המהווים את ה"אני מאמין" שלנו.

נשמור כולנו יחד על שוויון בין בעלי הדירות.

החוזים הסופיים ושלא הנספחים עליהם תחתמו יהיו נגישים לכולם.

לעולם לא יקבל בעל דירה אחד יותר משכניו.

המפרט יהיה עשיר, נדיב וזהה למפרט הדירות של היזם.

החברה תהיה אחראית על הדירה עד לתום שנת הבדק.

אתם שותפים מלאים לדרך שלנו

הפרויקטים שלנו

- מרכז מסחרי בית קליפורניה, תל אביב
- מגדלי שחף, אשדוד
- מיזם ממשלתי הקמת 4,000 יחידות דיור בבאר שבע, ירוחם, נתיבות ודימונה
- מרכזי קניות, מגדלים ושכונות מגורים במערב אירופה ובקנדה

- מגדל נווה צדק, תל אביב
- מלון דירות כרמל, נתניה
- המרינה, אשקלון
- בניין משרדים הרמלין, הרצליה פיתוח
- טחנת הקמת בשכונת גבעת שאול, ירושלים
- מרכז מסחרי מטלון סנטר, פתח תקוה



מצפה רמות, ירושלים



צוף, ירושלים



פרויקט מירסקי רמות, ירושלים



דניה, ירושלים



Sea Tower, טירת כרמל



הרוא"ה 151-153, רמת גן



ברזיל, ירושלים



Jerusalem Estates מתחם שנור, ירושלים



בית כנסת בני תורה הר נוף, ירושלים



שלום יהודה, ירושלים



לה גוארדיה 64-68, תל אביב



העצמאות 17-25, נס ציונה



מאיר אבנר, ירושלים



פסגת בית שמש



טחנת הקמח, גבעת שאול, ירושלים



גבעת שמואל



NEXT, תל אביב



הטייסים 6-8-10, תל אביב



לה גוארדיה 24-28, תל אביב



חנה סנש, בת ים



הרב מימון 1-13 וניסבאום 33-34, בת ים



ביל"ו NEXT, בת ים

המדריך השלם הראשון עבור בעלי הדירות מירושלים לקידום וניהול פרויקט פינוי בינוי

מהנסיון רב השנים כבעלי דירות וכיזמים בתחום
ההתחדשות העירונית למדנו:

- איך להוביל את הפרויקט בבטחון.
- איך לדעת מה מגיע לכם על פי החוק.
- איך להתנהל מול יזמים ואנשי מקצוע.
- איך לייצר אחידות ביניכם, בעלי הדירות.

במדריך מפורט שלב אחר שלב כיצד אתם,
בעלי הדירות יכולים להוביל פרויקט בעצמכם:

- מדוע חשוב שתהיו מעורבים.
- איך ללוות את הפרויקט מתחילתו ועד לסיומו המוצלח.
- מה החשיבות של נציגות דיירים חזקה.
- מה אתם יכולים לדרוש ולקבל.
- איך תזהו מכשולים בדרך.

**דייר המעוניין לקבל את
המדריך השלם למייל**

מוזמן ליצור קשר

info@hl-jerusalem.co.il

או בטלפון

02-9403666



**אל תרדפו אחרי המידע
הוא מגיע לכם - אתם בעלי הקרקע!**



02-9403666
www.hl-jerusalem.co.il