

# המודל החברתי<sup>®</sup> בפינוי בינוי

מחזיר לכם - בעלי הדירות  
את השליטה בכל שלבי  
ההתחדשות העירונית



מתחם מבצע סיני, בת ים

# יתרונות בחירת יזם במכרז לאחר אישור תב"ע חדשה

## 3. הסכם עם זכויות מוקנות ולא מותנות

רק לאחר שהתב"ע מאושרת, זכויות הבנייה מוקנות על פי חוק. לכן, רק לאחר שהתב"ע מאושרת ההסכם עם היזם מגבה את התמורות שהוצעו על ידו ולא מתנה אותם.

## 4. איתנות פיננסית

בחינת האיתנות הפיננסית של החברות היזמיות המשתתפות במכרז נעשית בסמוך למועד המימוש ולא מספר שנים קודם לכן.

## 5. הטבות גיל הזהב לבני 65+

גם בעלי דירות מתחת לגיל 70 זוכים בהטבות הקבועות בחוק, שכן ה'מועד הקובע' לעניין זכאות להטבות בעלי דירות מבוגרים נדחה עד לאחר אישור התב"ע.

## 1. הגדלת התמורות

כשהתב"ע מאושרת ובעלי הדירות חתומים על הסכם הרשאה וארגון, ודאות מימוש הפרויקט עבור היזם עולה מ-25% ל-100%. לכן, רק בשלב זה יציע היזם תמורות מקסימליות לבעלי הדירות. הצעות היזמים בעת עריכת המכרז לאחר אישור התב"ע, מבוססות על עובדות ולא על השערות או הערכות.

## 2. ביצוע מכרז אמיתי לבחירת יזם המתבסס על עובדות ולא על השוואה בין הדמיות, כוונות והצעות תכנון

כל עוד אין תב"ע מאושרת, ההשוואה בין הצעות היזמים הינה תיאורטית וכל תכנון או תמורה מוצעים, מגובים בסעיפים בהסכם המאפשרים נסיגה מההצעות בשל 'החלטת מוסד תכנון' או 'חוסר רווחיות'.



פגישת נציגות, מתחם הצנחנים ת"א

## עקרונות המודל החברתי

### בעלי הדירות הם בעלי הקרקע

בעלי הדירות הם בעלי הזכויות בקרקע ובהתאם הם השולטים בתהליך ושותפים בהחלטות המתקבלות בפרויקט.

### מעטפת ליווי מקצועית

בעלי הדירות מתקשרים עם חברה מייצגת ומארגנת, בעלת ניסיון מוכח ופרויקטים מאוכלסים. החברה מספקת להם מעטפת מקצועית רחבה, מיעצת ומנחה בכל שלבי התהליך: החל משלב ההתארגנות, לאורך קידום התב"ע והיתר הבניה, ההריסה והבניה החדשה ועד לאחר החזרה לדירות החדשות ורישום מחדש של הדירות בטאבו.

### תכנון מותאם לבעלי הדירות

החברה המייצגת מקדמת עם ועבור בעלי הדירות תב"ע (תכנית בניין עיר) חדשה למתחם. התוכנית מותאמת בראש ובראשונה לצרכים ולרצונות של בעלי הדירות ומשקפת ומתעדפת את האינטרסים של בעלי הדירות.

### ודאות התמורות המובטחות בהסכם

בעלי הדירות מתקשרים עם חברה יזמית רק לאחר אישור התב"ע החדשה שמקודמת למתחם באמצעות החברה המייצגת. בחירת החברה היזמית נעשית על ידי בעלי הדירות בלבד, במכרז שנערך בשלבים מאד מתקדמים של הפרויקט ורק לאחר שיש וודאות מלאה לאפשרות מימוש הפרויקט.

### מכרז אמיתי לבחירת יזם

תהליך בחירת החברה היזמית נעשה בהליך מכרזי, בשלב בו ניתן לערוך השוואה אמיתית בין התמורות המוצעות. הוודאות שמקבל היזם בשלב זה ביחס לתכנון וארגון בעלי הדירות מאפשר הגדלת התמורות הניתנות לבעלי הדירות במספר תחומים, ביניהם גודל דירות התמורה המרפסות והמחסנים, שדרוג המפרט הטכני, קרן למימון הוצאות תחזוקה שוטפות לבניינים הישנים, תוספת לתשלום שכ"ד ועוד.



כנס כלל בעלי הדירות לאישור תכנית עיצוב, לקראת העברה לאישור ועדה



טקס הריסה, מתחם גרין פארק, ת"א

# התחדשות עירונית במודל החברתי עם החברה לפיתוח והתחדשות עירונית

**אנו מאמינים שהתחדשות עירונית היא קודם כל אנשים!**

תהליך התחדשות עירונית במודל החברתי מתבסס בראש ובראשונה על אמון, שקיפות ושותפות. החל משנת 2006 אנו מתמחים בליווי מקצועי, אמין ואנושי של בעלי דירות, המבקשים להוביל את הפרויקט שלהם באופן אקטיבי ומתוך שליטה והכוונת התהליך. המודל החברתי משלב בצורה מיטבית בין החלומות, המאפיינים והצרכים של בעלי הדירות, לבין עקרונות התכנון העירוניים והשכונתיים ובהתאמה לשוק הנדל"ן בישראל. כך מקודם תהליך התחדשות המדויק לבעלי הדירות ותפור במיוחד למידות המתחם.



חלומות  
מוגשמים

**מרכז:** האקליפטוס 3, רמות השבים - טלפון: 03-5358087  
**צפון:** הבניאס 17, יקנעם - טלפון: 03-5358087  
**ירושלים:** אפרתה 35, ירושלים - טלפון: 02-6450655

[www.hphi.co.il](http://www.hphi.co.il)

