

פרוייקט

נווה גנים

ח'פ'ה

2011

מבוא :

1. מיקום ורקע כללי עמ' 1

2. מצב תכנוני עמ' 3

3. נתונים כלכליים עמ' 4

4. אופי העסקה עמ' 5

מיקום ורקע כללי :

שכונת נווה גנים הינה שכונה חדשה בעיר חיפה הנמצאת במורדות שכונת נווה שאנן. נווה גנים נמצאת בשלביה הסופיים של בנייתה כאשר מספר בניינים כבר נבנו ואוכלסו על ידי דיירים. השכונה פונה לפלח שוק של זוגות צעירים שאינם יכולים לרכוש דירות בשכונות היוקרה של חיפה וכן למשקיעים שקונים את הדירות להשקעה. היתרון בנווה גנים לעומת שכונות אחרות בחיפה הוא שזוהי השכונה החדשה היחידה בחיפה שזוגות צעירים יכולים לרכוש דירה חדשה בשכונה חדשה וכן עבור רוכשים המבקשים לרכוש דירות להשקעה. אין עוד שכונה חדשה בחיפה שניתן לרכוש דירת ארבעה חדרים החל מ – 850,000 ש, דירה חדשה מקבלן.

יתרונות המיקום :

השכונה ממוקמת קרוב מאוד לכל דבר ועניין והחשוב ביניהם הוא הקרבה לטכניון : מהשכונה מוביל כביש אחד שעולה עד לטכניון, מספר מועט של דקות ברכב והסטודנט מגיע מהבית לטכניון. כמו-כן ישנה תחבורה ציבורית בתדירות גבוה מאוד, הסטודנטים שאינם בעליי רכב יכולים להשתמש בתחבורה זו מביתם ועד לטכניון גם-כן במספר דקות בודדות.



2

נווה גנים נמצאת בסמוך מאוד למספר מוקדים נוספים כגון :

1. מנהרות הכרמל.
2. מרכז זיו – נווה שאנן, חיפה.
3. צ'ק פוסט חיפה.
4. קניון סינמול (לב המפרץ לשעבר).
5. מתחם ביג בנשר.
6. מרכזית המפרץ (תחנה מרכזית של אגד).
7. תחנת רכבת הנמצאת בסינמול .

בנווה גנים פועל מתנ"ס שכונתי חדש וכן מתוכנן גן משחקים ירוק לפעילויות משפחה למיניהם.

ניתן לראות מצגת על השכונה בלינק :

<http://yad1.yad2.co.il/Project.php?ProjectID=308>

"דנטו" הינו חברה יזמית שפועלת בשכונה ואיכלסה כבר מספר בניינים במקום.

מצב תכנוני :

הקרקע הינה בשטח של 1,170 מ"ר.

הת.ב.ע (תוכנית בניין עיר) מאושרת לבנייה מיידית.

מספר התוכנית הינו – ח.פ 1301/א.

ע"פ תוכנית זו מאושר לבנות על המגרש 1,210 מ"ר שטחים עיקריים.

שטחים אלו לא כוללים ממד"ים, מרפסות, לובי, מעלית, חנייה וכו'.

ניתן לבנות במגרש בניין בין 4 קומות מעל קומת עמודים.

אין הגבלה בת.ב.ע למספר יחידות דיור.

ניתן יהיה לבנות במגרש בניין כדלקמן :

1. בניין בן ארבע קומות.
2. בבניין יהיו בין 24-26 יחידות דיור.
3. בקומה כ- 6 יחידות דיור.
4. יחידת דיור בשטח עיקרי של כ- 50 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד = כ- 62 מ"ר.
5. בכל יחידת דיור מרפסת וחנייה.

נתונים כלכליים:

דירה חדשה מקבלן בשכונת נווה גנים נמכרת היום על הנייר בבניין שעדיין לא החלו בו עבודות הפיתוח על הקרקע, במחיר של החל מ- 850,000 ₪. המכירה האחרונה של דירה בגודל שלושה חדרים שנמכרה מקבלן בשכונה הייתה בדצמבר 2010 ובמחיר 690,000 ש"ח. דירות שלושה חדרים, יד שנייה בשכונת נווה גנים נמכרות היום במחיר ממוצע של כ- 650,000 ש"ח. יש לציין כי בשכונת נווה גנים כרגע לא בונים ולא מתכננים לבנות דירות של שלושה חדרים.

כדאיות כלכלית:

המטרה היא להגיע לעלות סופית של כ 555,000 ₪ ליחידה. סך זה יכלול את כל עלות בניית הפרויקט ורכישת הקרקע. ניתן לראות כי הפער הינו גדול מאוד בין שווי הדירה מקבלן לעלות הדירה בפרויקט הנדון. יתרון גדול בפרויקט הנדון הוא שהדירות החדשות יהיו בנות שלושה חדרים כאשר זהו מוצר שאין אותו כמעט בכל חיפה ובפרט בשכונת נווה גנים. (קבלנים היום לא בונים דירות שלושה חדרים). לאור האמור יוצא איפה שמי שמעוניין לרכוש דירת שלושה חדרים בפרויקט חדש לא יכול למצוא את מבוקשו ובטח לא במחיר כזה. אין בכל חיפה דירה שלושה חדרים בפרויקט חדש בעלות של כ- 555,000 ₪ !!!

אופי העסקה :

קבוצות הרכישה פועלות כיום במסגרת שני מודלים עיקריים :

האחד, המכונה "שיטת בסר", בגדרו, המארגן מלווה את כל שלבי הפרוייקט ובכלל זה, איתור הקרקע, בירור זכויות בניה, הכנת תכנון מוקדם, הכנת אומדן עלויות הפרוייקט, ארגון חברי הקבוצה, הכנת המסגרת המשפטית להתארגנות הקבוצה, פיקוח על ביצוע הפרוייקט, ארגון הליווי הבנקאי וליווי הפרוייקט עד להשלמתו ורישום הזכויות ביחידות ע"ש חברי הקבוצה. במודל זה, כח ההכרעה בקבלת החלטות חשובות, כגון, התכנון הסופי, בחירת הקבלן המבצע, נשמר בידי הקבוצה ונציגות הקבוצה והסיכונים והסיכויים כגון מחיר הדירה הסופי, מועד המסירה וכיוצ"ב נותרים בידי חברי הקבוצה.

השני, המכונה "שיטת המארגן", בגדרו, המארגן מאתר את הקרקע, מכין את מסגרת ההתקשרות, מארגן את חברי הקבוצה ולאחר החתימה על הסכם רכישת הקרקע למול בעל המקרקעין ועל הסכם שיתוף בין חברי הקבוצה, המארגן פורש והקבוצה ממשיכה להתנהל לבדה עד להשלמת הפרוייקט.

שלבי הפרוייקט:

*חלק מהתהליכים טוריים וחלקם יתבצעו במקביל.

1. איתור קרקע פוטנציאלית לרכישה.
2. גיוס רשימה הומוגנית של רוכשים מקרב חברים ובני משפחה.
3. בחירת משרד עו"ד לליווי הפרוייקט, חתימה על הסכם שיתוף בין חברי הקבוצה.
4. קיום אסיפה כללית, הצגת הפרוייקט ובחירת ועד מנהל.
5. מינוי ועד מנהל לפרוייקט.
6. הקצאת הדירות תעשה באמצעות הגרלה ניטרלית שתיערך במעמד האסיפה הכללית בפיקוח עוה"ד.
7. חתימה על הסכם סיחור אופציה.
8. חתימה על הסכם לרכישת הקרקע והעברת זכויות יחסיות (כל אחד מחברי הקבוצה רוכש חלק יחסי במגרש שהוקצה לו ותירשם הערת אזהרה על שמו בטאבו בגין חלקו במקרקעין)
9. סגירה עם בנק מלווה לפרוייקט מבחינה מימונית (שמאי, מפקח מטעם הבנק, דוח אפס וכיו"ב).
10. בחירת אדריכל ומפקח בנייה והכנת תוכניות לוועדה.
11. הוועד יוצא במכרז קבלנים, מאתר קבלן מבצע ומתנהל מולו עד לשלב הגמר.
12. רישום בית משותף.