

פרויקט נווה גנים



חטיבת סתמ"ל 54 דיסה. מצב מוצע
(הדגמה להמשה בלבד)

לשניא
אנליטיקס גרין
24 8577777



סקירת פרויקט

אבני דרך שעברנו עד היום ותאור המצב הקיים.

הצגת התוכנית המאושרת והשלבים להיתר.

הצגת הפן המשפטי של הפרוייקט.

מימון פרויקט ושונות.

אבני דרך בתוכנית

- 1. הכנת תכנית עקרונית לתב"ע החדשה וקבלת אישור עקרוני של מנהלת אגף לתכנון ארוך טווח מעיריית חיפה.
- 2. לאחר ברכתו של מהנדס העיר התכנית עברה לאישורו של ראש העיר, אשר עיכב את התכנית בכמעט שנתיים עקב נושא החניות והדמיות, לאחר קבלת אישור ראש העיר יציאה לתכנון מפורט של התב"ע.
- 3. הגשת התכנית המפורטת לכל מחלקות העירייה וקבלת הערותיהם - מחלקת תכנון נוף, מי כרמל, דרכים, תנועה, יערות וכו'.
- 4. עדכון תכנית בהתאם להערות מחלקות העירייה (חניות, חזיתות, הדמיות) והגשת התכנית המעודכנת לאישור מהנדס העיר וראש העיר. (לקח מעל שנה שלמה לקבל אישור למספר חניות ולעניין ההדמיות).

- 5. לאחר קבלת האישורים, התכנית נדונה בוועדה המקומית וקיבלנו את אישורה להעברה לוועדה המחוזית.
- 6. קליטת התכנית בוועדה המחוזית, קבלת הערות הוועדה ועדכון תכנית בהתאם.
- 7. קבלת אישור הוועדה המחוזית לפרסום התכנית להתנגדויות.
- 8. דיון בוועדה המחוזית כולל סיור בשטח לאנשי הוועדה.
- 10. קבלת אישור התכנית בוועדה המחוזית עם תיקונים קלים.
- 11. אישור סופי של הוועדה המחוזית.
- 12. החתמת כל הנוגעים בדבר - עיריית חיפה, מהנדס העיר והוועדה המחוזית ופרסום התכנית בילקוט הפרסומים נעשה בימים אלו.

תכנית דירה מספר 3 :



התכנית עם תוכן עקרוני בלבד.
התכנית סופית כפופת לאישור הוועדה המקומית.
ותאם לאחר תכנון יעצים

תכנית דירה מספר 4 :



שלבים להיתר :

- שלבי האישורים הסופיים של התב"ע, תיקונים טכניים מהמחוזי - בוצע.
- סטים לחתימות גורמי עירייה וועדה מחוזית – מתבצע בימים אלו.
- נוסח ופרסום ברשומות : עיתונות / ילקוט הפרסומים – יבוצע לאחר חתימות גורמי העירייה והועדה המחוזית.
- קבלת הצעות מחיר מהיועצים לתכנון הפרויקט (פיקוח, חשמל, אינסטלציה, קונסטרוקציה, נגישות, בטיחות, נוף, פיתוח חניה וכו') – מתבצע בימים אלו.
- תכנון הפרויקט והגשתו לקבלת היתר.
- קבלת תנאים להיתר.
- קבלת היתר בנייה – הערכת זמן 4 חודשים.

מימון הפרויקט :

- ישנן חברות מקצועיות שעיסוקן הינו השגת המימון וליווי בנקאי לפרויקטים מסוג זה. חברות אלו מציגות את הפרויקט לבנקים אשר ממנים פרויקטים אלו ומלוות את כל התהליך בין הקבוצה לבנק עד לקבלת המימון ובמהלכו.
- ישנם 2 אפשרויות למימון הפרויקט :
- 1. ליווי בנקאי של כל הפרויקט המחייב שיעבוד כל הנכס בצורה הדדית של כל בעלי המקרקעין, פיקוח מטעם הבנק ועלויות נלוות יקרות.
- 2. מימון עצמי עד לבניית השלד ולאחר מכן קבלת משכנתאות פרטניות של כל אחד ואחד ללא קשר לשאר חברי הקבוצה.
- 3. ישנה אופציה נוספת שנמצאת בבדיקה - ביצוע עסקת קומבינציה כאשר בעסקה מסוג זה הקבלן יקבל את 12 הדירות הנוספות וכך מימון הבנייה יהיה רק לדירה יחידה של כל אחד אשר יתחיל בשלב סיום השלד.

שונות :

- מכרז הקבלנים ייצא עם סיום הכנת תכניות הביצוע הכוללות את התכנית האדריכלית וכן את כל תכניות היועצים. הערכת זמן כשלושה חודשים.
- הגרלת הדירות תתבצע עם הוצאת מכרז הקבלנים.
- תחילת ביצוע כשישה חודשים.
- הצגת מפקח בניה / מנהל פרויקט.
- מינוי מנהל/ת חשבונות.
- בחירת וועד מפקח.



חטיבת כרמל 54 דומה מצב מצב
השירותים להמשכה ברכי

בשנת
2018