

התחדשות עירונית

נווה יעקב 28-32



פרק ראשון

הליך דירוג הדירות ע"י השמאי.

פרק שני

הליך בחירת הדירות.

פרק שלישי

הליך בחירת חניות ומחסנים.

פרק רביעי

מסמכי הליווי – ליווי בנקאי.

פרק חמישי

הליך ביצוע שדרוגים, שנמוכים או חלופה כספית.

פרק שישי

הליך פינוי הדירות





פרק ראשון

דירוג הדירות
על ידי השמאי

01



כך תדעו את הדירוג שלכם:

הניקוד השמאי וכן מסמך תוצאות ההגדרה זמינים אצל נציגות הדיירים, עורך הדין של הדיירים, וגם באתר הייעודי של הפרויקט

דירוג שמאי לבחירת הדירות החדשות

נציגות הדיירים בדקה מספר שמאים מובילים לייצוג הדיירים בפרויקט ובחרה בשמאי שליווה את הפרויקט בשלב התב"ע- מר עופר כהנא הכהן. השמאי, ביקר בכל דירה ודירה בפרויקט ובדק את נתוני הדירה שעשויים להשפיע על הדירוג השמאי. על פי המידע שהשמאי אסף, הוא ביצע את "הניקוד השמאי" בו הוא מדרג את הדירות הקיימות בהתאם לפרמטרים מקצועיים כמו כיווני אוויר, קומה, ושיפורים שבוצעו בדירה. הדיירים שזכו בניקוד הגבוה ביותר יהיו הראשונים לבחור את הדירה החדשה שלהם, כך שהסדר יתנהל בהתאם לדירוג זה.

חשוב לדעת

ישנן דירות שקיבלו אותו ניקוד, ע"פ הוראות ההסכם נערכה הגרלה בין בעלי הדירות הללו על ידי עורך דין הדיירים כדי לקבל ניקוד סופי.

שם משפחה	תת חלקה	סוג טיפוס	מקום בדירוג
דשת	1	א	19
נינסבורג	2	א	20
ז'ירקוב	3	א	52
כספי	4	א	96
ענבל	5	א	91
אידלשטיין	6	א	35
עתאל	7	א	79
פרנקל	8	א	55
פונקץ	9	א	58
הירשמן	10	א	85
פנחסוב	11	א	67
מרגולין	12	א	72
קרמר	13	א	25
קסלר-גולדוסר	14	א	5
חנה סב	15	א	59
משעלי	16	א	38
וכטמן	17	א	45
צ'רני-פיסמנניה	18	א	53
שמעון זוזוט	24	א	12
זיכרמן	25	א	26
קולחידה	26	א	41

דגם לפי טבלאות האדריכל	סוג טיפוס	שטח דירה נדרש	מספר דירות בעלים	מספר יחידות תמורה מתוכננות לאחר החלפה
D	א	95	96	122
D	ב	105	6	12
B	ג	80	3	16
B	ד	65	6	17
		סה"כ	111	167

שם משפחה	תת חלקה	סוג טיפוס	מקום בדירוג
מדינת ישראל עמידר	20	ד	1
מדינת ישראל עמידר	22	ד	6
אליעם	55	ד	4
קיסלמן	57	ד	5
פורת יהודה	90	ד	3
עטיה	92	ד	2

שם משפחה	תת חלקה	סוג טיפוס	מקום בדירוג
ילין	21	ג	3
איינשטיין	56	ג	2
מדינת ישראל	91	ג	1

שם משפחה	תת חלקה	סוג טיפוס	מקום בדירוג
חנינה	45	א	95
גנאדי	46	א	87
לנדאו	47	א	7
משרד הבינוי והשיכון	48	א	18
פרנק	49	א	31
שולמן	50	א	65
טירולר	51	א	63
וייס	52	א	46
גולדברג	53	א	80
נמסטניק	59	א	56
הנדי	60	א	23
קרלי	61	א	43
קוגן	62	א	74
גוזלן	63	א	30
מזרחי	64	א	36
אפוטה	65	א	47
גודלי	66	א	50
פישמן	67	א	16
מסבנד	68	א	64
כספי	69	א	81
שלנגר	70	א	57

שם משפחה	תת חלקה	סוג טיפוס	מקום בדירוג
מרגולין ברוך	27	א	42
פרוזות	28	א	28
ממן	29	א	68
אלטשולר	30	א	40
חדש פלברבאום	31	א	51
דן	32	א	62
מאיר	33	א	37
שילמן יונה	34	א	82
וסרמן פרידמן	35	א	34
סימן טוב	36	א	70
ציסר אלכסנדר	37	א	92
טורנהיים-רבינסקי	38	א	90
פויכטונגר	39	א	69
מור יוסף	40	א	93
דולגין	41	א	83
רוכשים - נעמי פרידמן	42	א	22
שקד	43	א	8
חילצקי אידלשטיין	44	א	86

שם משפחה	תת חלקה	סוג טיפוס	מקום בדירוג
קלימי שולה	99	א	15
בר משה (יורשות) (מושיאשווילי)	100	א	48
עוזרי	101	א	75
לדיוב	102	א	66
ברינגר	103	א	61
שמונוב	104	א	49
הריס	105	א	1
פרידמן	106	א	17
טלר	107	א	89
כהן אשר	108	א	77
וואלף	109	א	14
חימוביץ-כי טוב	110	א	21
אלישע-מתתיהו	111	א	71

שם משפחה	תת חלקה	סוג טיפוס	מקום בדירוג
גולדפן	19	ב	2
נחמד	23	ב	5
מורזיאב	54	ב	4
גבלייב	58	ב	6
מרינסקיה מריאטה	89	ב	3
קטנוב	93	ב	1

שם משפחה	תת חלקה	סוג טיפוס	מקום בדירוג
טורצ'ין-ריימן	71	א	76
טבל	72	א	78
ניסנוב	73	א	88
שור	74	א	6
מדינת ישראל	75	א	94
רביבו	76	א	11
כאשיאן	77	א	9
משעלי	78	א	54
גליקסברג	79	א	13
גליק	80	א	84
קלמן	81	א	2
ניסים	82	א	3
קדוש	83	א	29
היילבורן	84	א	32
כלפה	85	א	60
כצבורג	86	א	39
מורדוב	87	א	33
תופיק	88	א	4
לוי-עבאדי	94	א	24
ברצ'יקו	95	א	27
עיריית ירושלים	96	א	73
בביוף	97	א	44
רוזנבליט	98	א	10

פרק שני
תהליך
בחירת הדירה

02

שלבי בחירת הדירות:

בדקו לאיזו קבוצה מטיפוסי הדירות שייכת הדירה שלכם. תוכלו לראות את הדירוג באתר הפרויקט

החלוקה לטיפוסים היא אך ורק לפי גודל, מאחר וגודל הדירות הקיימות לא זהה המתחם חולק לכמה טיפוסים כל גודל של דירות הוא טיפוס נפרד, המיקום והנוף וכד' לא משפיע על הטיפוס אלא על הניקוד.

וודאו את הדירוג שנקבע לכם - דירוג זה קובע מתי תבחרו את הדירה שלכם.

הכינו רשימה מסודרת של הדירות הרצויות לפחות שבוע לפני האירוע, כדי למנוע בלבול ולוודא הבנה נכונה של התהליך.

בחירת הדירה בפועל תעשה באופן פרונטלי במהלך אירוע בחירת הדירות, אך חשוב להיערך עם רשימת דירות רצויות מראש.

טיפ חשוב!

אם אתם ממוקמים ראשונים בדירוג, תוכלו לבחור דירה אחת בלבד. מי שממוקם במקום השני או נמוך יותר, מומלץ שיכין רשימה של דירות חלופיות למקרה שהדירה בבחירה הראשונה שלכם נבחרה ע"י דייר עם טיפוס דירה גבוה יותר משלכם.

משך הזמן לבחירה:

לכל דייר יש שבועיים לבחור את הדירה, בזמן הזה הוא יכול לשקול את כל הפרמטרים הרצויים עבור הדירה המושלמת עבורו, כיוון שכך באירוע בחירת הדירות עצמן, מוקצה לכל דייר 10 דק' ע"מ לטפל בטפסים ולחתום על הדירה בפועל.

חשוב לחדד

כדי למנוע עגמת נפש ועיכובים, ומאחר ונדרש זמן ארוך לחתום על מסמכי הליווי והמסמכים השונים, הזמן המוקדש לבחירה של הדירה הוא 10 דקות בלבד, וודאו כי אתם מגיעים בזמן, ומוכנים עם הרשימה של הדירות המועדפות עליכם לפי סדר עדיפויות, רשימה של דירות לפי הניקוד השמאי שלכם.



הערה חשובה!

בחירת הדירה קשורה ישירות לחתימה על מסמכי הליווי. אם מי מהשותפים לדירה לא יגיע או לא יספק ייפוי כוח תקף, לא יתאפשר לו לחתום על מסמכי הליווי וכתוצאה מכך לא יהיה ניתן לבחור את הדירה בתורכם.

חשיבות ההגעה בזמן לפגישה

הליך בחירת הדירות מתקיים לפי סדר השמאי, ומי שלא יתייצב בזמן שנקבע לו - יועבר לסוף התור.
לכן, מומלץ מאוד להגיע לפחות שעה לפני מועדכם, להתייעץ עם הצוות ולראות מה נותר במלאי.



01

בנק הדירות כולל
דירות תמורה בלבד,
שמיקומן החל מקומת
המגורים התחתונה
(למעט דירות גן).

02

לפחות 60% מהדירות
הפונות לנוף ייכללו
בבנק הדירות.

בנק הדירות

היזם מציע בנק דירות תמורה, הכולל לפחות 50% יותר
דירות ממספר הדירות הקיימות בפרויקט, כך שכל דייר
מכל טיפוס יוכל לבחור דירה מתוך מלאי של עשרות
דירות גם אם הוא דורג אחרון

03

כל דייר בתורו
יוכל לבחור את
דירתו מתוך בנק
הדירות.

04

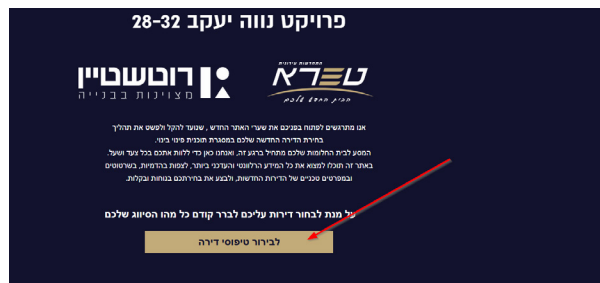
תהליך הבחירה אינו
פוגע בשטח הדירה
המגיע לכל דייר על
פי ההסכם.



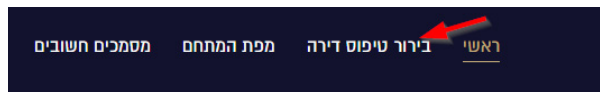
שלב א' - כדי שתוכלו להתקדם לשלב של בחירת הדירות חובה עליכם להבין איזה טיפוס אתם כדי שלא תחפשו דירות מטיפוסים אחרים שמיועדים לדוירים אחרים.

על מנת לברר איזה טיפוס אתם במסך הראשי:

לחצו על כפתור "לברור טיפוס דירה"



או לחצו בכל שלב על "בירור טיפוס דירה" בראש העמוד



www.ny-terra.com

האתר נועד להנגיש עבורכם את תכניות הדירות בצורה פשוטה וברורה, כך שתוכלו להבין את המיקום של כל דירה בפרויקט ואת פריסת הבניינים ביחס למתחם כולו.

בנוסף, תוכלו לעיין בפרטי כל דירה ולבדוק בדיוק היכן ממוקמת מרפסת הסוכה, כדי להבטיח שהיא מתאימה לצרכים שלכם.

האתר מציע גם מחירון מפורט לכל דירה, המאפשר לכם לקבל החלטות מבוססות מידע מדויק.

הן הגדולות ביותר ורק אז יחפש באתר את הדירות שמצא בטבלה.

דייר ב' - יודע בוודאות שמבחינתו הוא הולך לשדרג את דירתו לדירת 5 חדרים, הדבר כלל לא נתון להתלבטות ולכן הוא ראשית יפתח את הטבלה ויחפש את הדירה שמתומחרת הכי גבוה - מאחר ובמסגרת השדרוג יבוצע חישוב של שווי דירתו על פי מחירון היום, הדייר יידרש לשלם את הפער של הדירה שהוא בחר לעומת הדירה העתידית שהוא יבחר.

כמו כן, על אף שהליכי השדרוג שנמוך טרם החלו והוא עדיין לא יודע מה המחירון של הדירה הגדולה אליה הוא מעוניין לשדרג, על דבר אחד אין מחלוקת - עליו לבחור את הדירה היקרה ביותר כדי שהוא יצטרך לשלם את המחיר הנמוך ביותר לשדרוג.

שימו לב!

עבור דיירים המעוניינים לשנמך / דיירים אשר יבחרו בחלופה כספית לקבלת תשלום מזומן / דיירים קשישים שבחרו בחלופת מזומן לרכישת דירה חלופית מחוץ לפרויקט או בבית אבות - השנמוך יבוצע לפי שווי שמאות הבנק המלווה ולא לפי המחירון הרשום באתר.

לאחר שהבנתם מה הטיפוס שלכם, אנו ממליצים בחום לעצור רגע ולגלול לסוף האתר, ולפתוח 2 קבצים חשובים שיהיו מולכם:

א. טבלת פירוט דירות:

מדובר בטבלה המסכמת את כל הדירות במתחם, כאשר הדירות של כל טיפוס מסומנות ומודגשות בצבע.

בטבלה זו כלל המידע על הדירות מסוכם לכם במקום אחד, ודייר שיודע מלכתחילה שהוא מעוניין בדירה עם נתון ספציפי - יוכל לחפש באתר את הדירות שתואמות את הנתון.

מסמכים חשובים		
ריכוז למענכם את כל המסמכים הדרושים		
מזגת תכנון	טבלת פירוט דירות	זכויות קשישים ובעלי מוגבלויות
הסכם פינוי בינוי	חוברת הסברה	הגדרת ניקוד דירות
ניקוד השמאי ותוסם	מדריך שימוש באתר	

למשל:

דייר א' - יודע שמבחינתו העדיפות החשובה ביותר היא מרפסת הסוכה, נתון זה חשוב לו אף יותר משיקול אחר, כמו כיוון הנוף או הקומה, ולכן הוא יחפש לפני הכל את הדירות בהן מרפסות הסוכה

ב. המצגת התכנונית

בנוסף אנחנו ממליצים לכם ללמוד ולהכיר את מצגת התכנון המסבירה את הפרויקט באופן נרחבת, על מנת להבין באופן כללי איך המתחם מתנהג, דרכי הגישה לכל בניין, וכדומה.

שימו לב!

בתוכניות המופיעות באתר אתם תראו תוכנית דירתית או תוכנית קומתית בלבד, ההבנה איפה הבניין נמצא ביחס לשאר המבנים במתחם היא מלמדת המצגת התכנונית כולה.

בחירת העדפות דירות באתר

01

לאחר שלמדנו מעט את הפרויקט ואנחנו מוכנים - אפשר להתחיל להתקדם לתוכניות עצמן:

יש בפניכם תוכנית של המתחם ממעוף הציפור, המחולקת ל-5 בניינים שונים, כאשר חלק מהמתחמים מכילים כמה כניסות לכל בניין.

כפי שניתן לראות, המפה כוללת "כפתורים" בצבע זהב, שדרכם ניתן להתקדם לשלב הבא - הצגת חזיתות המבנה:

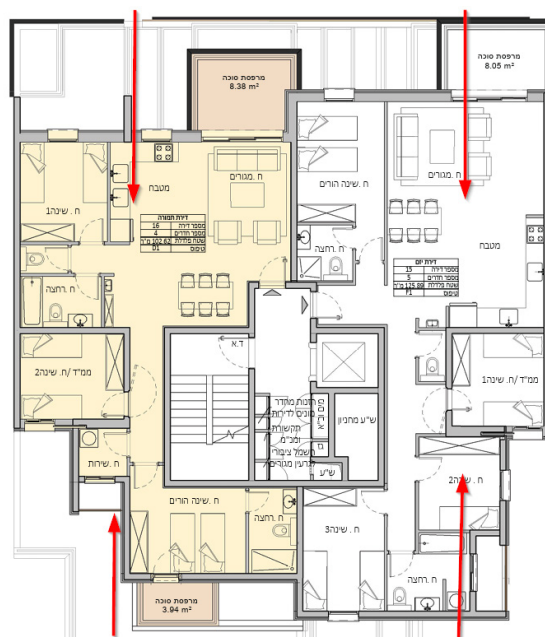
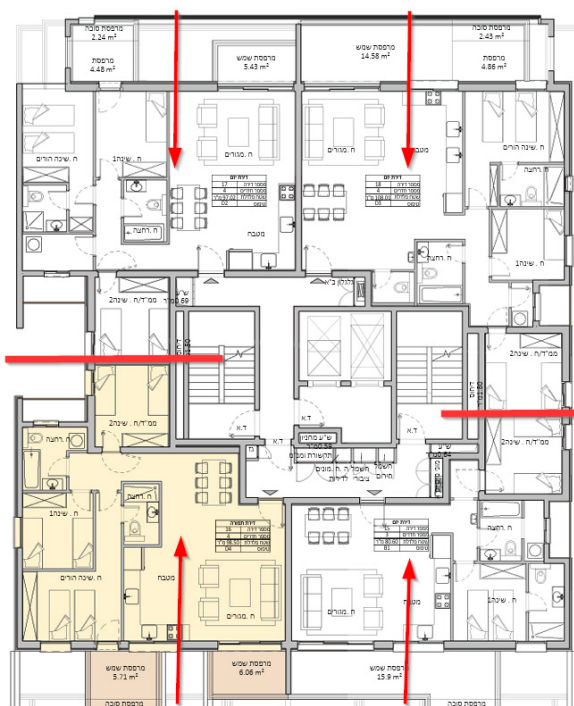


שימו לב! ישנם בניינים בהם 2 חזיתות ובניינים בעלי חזית אחת בלבד

חלק מהבניינים מחולקים באופן שיש להם חזית אחת בלבד וחלק באופן שיש להם חזית קדמית ואחורית, הסיבה לכך היא שבחלק מהבניינים יש רק 2 דירות בקומה, כך שהדירות הפונות קדימה הן אותן דירות הפונות גם אחורה, ולכן מספיקה חזית אחת על מנת להראות את כל הדירות באותה הקומה:

לעומת זאת, ישנם בניינים בהם 3 או 4 דירות בקומה, ולכן יש בהם 2 חזיתות, על מנת שיתאפשר לראות את מלאי כל הדירות באותו הבניין.

בבניין זה למשל, ישנן 4 דירות בקומה ולכן חולק הבניין ל-2 חזיתות כדי שניתן יהיה להגיע לכל הדירות באותו הבניין:



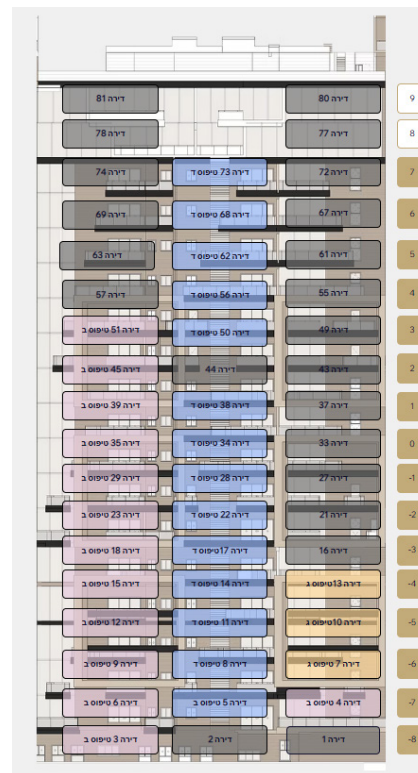
03 חזיתות המבנה

כל הדירות מפולחות לטיפוסים לפי צבעים, שימו לב שאתם כנכנסים ומחפשים רק את הדירות המיועדות עבורכם לפי הטיפוס שלכם!

דירות המסומנות בצבע אפור וכן, קומות המסומנות בצבע לבן - מכילות אך ורק דירות המיועדות לשוק החופשי ולכן לא מכילות תכניות לעיון.

שימו לב!

כל קומה המסומנת בצד בצבע זהב, מכילה תכנית קומתית בה ניתן לראות את כל הדירות באותה הקומה ובאותה הכניסה ובכך לקבל הבנה רחבה יותר על הצורה של הדירה ביחס לדירות הצמודות אליה, בתוכנית הקומתית ישנה רובריקה קטנה בצד המציגה את מיקום הכניסה ביחס למתחם כולו:



לנוחיותכם לצד כל חזית תוכלו למצוא מקרא המאפשר להבין נכון את סגנונות הדירות, לפי טיפוס הדירה השונים:

מקרא	
 	דירת תמורה טיפוס א
 	דירת תמורה טיפוס ב
 	דירת תמורה טיפוס ג
 	דירת תמורה טיפוס ד
 	דירה בשוק חופשי
 	תוכנית קומה
 	קומה ללא דירות תמורה

מסמכים חשובים

לנוחיותכם בתחתית העמוד מצורפים מסמכים נוספים וכן, הדמיות הפרויקט.

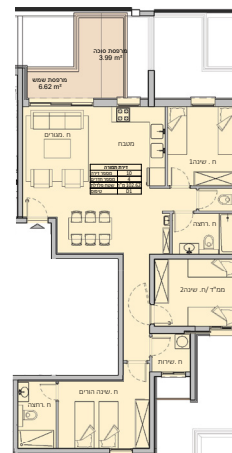
כמו כן, לנוחיותכם כל תוכנית דירתית מכילה פירוט של כל המידע הנדרש עבור אותה הדירה:

- רובריקה המציגה את מיקום הדירה ביחס לשאר הדירות בקומה באותה כניסה.
- מלל המכיל את פירוט הדירה: סיכום גדלים ושטחים, מספרי בניין, כניסה ודירה, כיווני אוויר ונוף וכן, המחירון הדירה.
- שטח המרפסות של הדירה: שימו לב כי שטח המרפסת המקורה ושטח מרפסת הסוכה תמיד מחולקים בנפרד ומוצגים כל שטח בפני עצמו.

מסמכים חשובים

ריכוז למענכם את כל המסמכים הדרושים

אכילת קטשימים ובעלי חיים	טבלת פירוט דירות	מצגת תכנון
הגבלת ניקוד דירות	חוברת הסברה	הסכם פני ביניים
מדריך שימוש באזור	ניקוד השמאי חותם	



דגם D1 | קומה 4 חדר
בנין 1 כניסה 3 | קומה 5 | דירה מס' 10
שטח דירה 102.62 מ"ר

מרכז שטח מרפסת: 10.61 מ"ר
מתנה מרפסת מקורה: 6.62 מ"ר
מתנה מרפסת סוכה: 3.99 מ"ר

כיווני אוויר: צפון, דרום
כיוון נוף: נוף יעקב

מחיר דירה 3,345,675 ש"ח כולל מע"מ



פרק שלישי

חניות ומחסנים

03



חניות

היזם בוחר קודם את החניות לדירות המיוחדות. (כולל דירות גן, פנטהאוזים ומיני פנטהאוזים) יתר החניות יוקצו לדיירים בסדר בחירה לסירוגין נציגות הדיירים בוחרת חניה, לאחר מכן היזם וכן הלאה דיירים עם מוגבלויות יקבלו עדיפות בבחירת חניה מתוך החניות שהוקצו לדיירים.

מחסנים

כל דייר הזכאי למחסן יוכל לבחור בהתאם לסדר הדירוג. אם דייר מעוניין לוותר על מחסן או חניה, ניתן להמיר את הזכאות בתשלום כספי מהיזם.

חשוב לדעת

בכדי למנוע שנויים בחלוקת המחסנים, חלוקת המחסנים תתבצע לאחר שיתקבל היתר הבניה בשיתוף עורכי הדין בהתאם להוראות ההסכם

פרק רביעי
חתימה על
הסכם הליווי

04

חתימה על מסמכי הליווי

03

החתימה על מסמכי הליווי מבוצעת יחד עם הבחירה של הדירה החדשה

02

היזם המציא את המסמכים לעיון עורך הדין של הדיירים טרם החתימה.

01

מסמכי הליווי הם חלק הכרחי בתהליך, בדומה לרישום משכנתא בטאבו.

05

בעלי דירות עם משכנתא מחויבים לפעול מול הבנק שלהם כדי להסיר את השעבוד הקיים ולרשום בטוחה חלופית לטובת הבנק המלווה של הפרויקט. (האחריות להסרת משכנתא או משכון חלה על בעלי היחידות בלבד). עורכי הדין של היזם יפעלו בעניין ויעזרו

אם לא ניתן לחתום אישית, עורך הדין של הדיירים או עורך הדין של היזם יוכל לחתום באמצעות יפוי כוח בלתי חוזר.

יפוי כוח אפשרי רק לבודדים עקב סיבה מהותית. למשל דייר בחו"ל או מאושפז

04

06

לצורך חתימה על מסמכי הפרויקט נדרש שהדייר עם בן הזוג שלו, גם אם בן הזוג לא רשום בנסח הטאבו





פרק חמישי

שדרוג שנמוך
וחלופה כספית

05



שנמוך דירה

אם אתם מעוניינים בדירה קטנה או זולה יותר, ניתן לבחור דירה אחרת בפרויקט ולקבל את ההפרש הכספי מהיזם:

02

מספר הדירות
לשנמוך מוגבל
ל-10% מכלל
הדירות בפרויקט

01

ניתן להגיש
בקשת שנמוך
עד 45 יום מיום
ישיבת החלוקה.

מתוך ההפרש הכספי יבוצה 18 אחוז מע"מ.

שדרוג דירה

אתם יכולים לשדרג את הדירה שלכם, במידה ותרצו לעשות זאת יש כמה דברים שחשוב שתדעו:

ניתן להגיש בקשת
שדרוג עד 45 יום
מיום ישיבת החלוקה.

ניתן לבחור דירה
גדולה יותר ולשלם את
ההפרש.

יש לשלם את
עלות השדרוג
ב-2 תשלומים.

היזם יספק לפחות 30%
מהדירות הפונות לנוף עבור
אפשרויות השדרוג.

אנו מציעים לכם להתחיל לבדוק כבר מעכשיו את
הליך קבלת משכנתא לשדרוג, הרשמה לשדרוג היא
בלתי חוזרת, לא ניתן להחזיר את התהליך לאחר

שימו לב!

על התשלום הנוסף שישולם עבור שדרוג
הדירה חלה חובת תשלום מס רכישה



קבלת חלופה כספית

במקום דירה חדשה, ניתן לבחור בקבלת סכום כסף במזומן בגובה ערך הדירה המגיעה לכם, בכפוף לאישור הבנק המלווה.

הבקשה לחלופה כספית מוגבלת ל-10% מהדיירים.

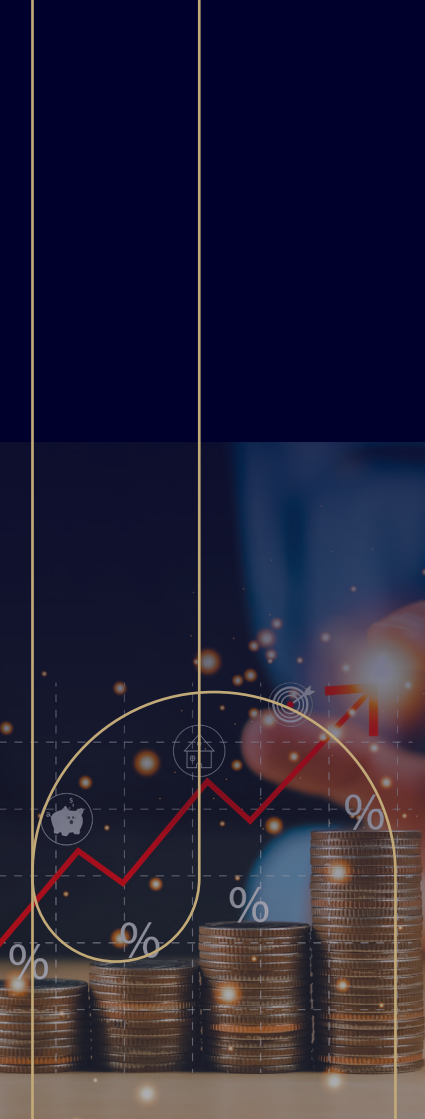
01

יש להגיש בקשה עד 45 יום מיום ישיבת החלוקה.

02

שימו לב!

מומלץ מאוד לשקול את הצעד עם יועץ מס פרטי שכן אין פטורי מיסוי על החלופה הכספית, דייר שיבחר בחלופה כספית יהיה חשוף לתשלום של מס רכישה ואולי מיסים נוספים שיקוזזו משמעותית את השווי שיקבל.



פרק שישי
הליך פינוי הדירות

06

שלב הפינוי עדיין לא
החל, אך תימסר חוברת
מפורטת עם כל המידע
הרלוונטי לקראת שלב זה.



פרק שביעי
חלופות קשישים

07



סיקור

גם דיירים קשישים אשר בחרו באפשרות של תשלום מזומן לרכישת דירה חלופית או למעבר לבית אבות, וכן דיירים קשישים שיבחרו באפשרות של שנמוך או פיצול ל2 דירות קטנות - צריכים לבחור דירה במסגרת בחירת הדירות. הסיבה היא, שחלופת הקשישים נגזרת מדירת התמורה שתבחרו כמו כל הדיירים, למשל, קשיש שיבחר לשנמוך את דירת התמורה או בחלופת מזומן - היזם יעריך את שווי המזומן או השנמוך ללפי שווי דירת התמורה שבחר יחד עם כל הדיירים. לכן עדיין עליכם לבחור את דירת התמורה ולוודא שבחרתם את הדירה הטובה ביותר שתתן את מקסימום השווי במועד חישוב השנמוך או שווי המזומן



היערכו מראש - בדקו את סוג הדירה שלכם ואת הדירוג שלכם.

הכינו רשימת דירות מועדפות עליכם כדי שלא תתקעו בלי דירה רצויה ברגע האחרון.

הגיעו לפחות שעה לפני מועד הבחירה שנקבע לכם.

זכרו שיש לכם כחודש לבחירת הדירה, אל תשאירו הכל לרגע האחרון כיוון ששלב בחירת הדירות בפועל יוקצה לכל דייר 10 דקות בלבד.

אל תשכחו - תהליך הבחירה כולל גם חתימה על מסמכי ליווי!

אנו נהיה אתכם לאורך כל הדרך עם עדכונים שוטפים ומידע ברור.

אל דאג

לסיכום

