



מובילים פרויקטים להצלחה

# מובילים פרויקטים להצלחה



ברחוב 19 רעננה - תמ"א 38.2 הריסה ובניה מחדש

# פריסה ארצית



|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| רחובות   | בני ברק     | חיפה        |
| אשדוד    | בת ים       | טירת הכרמל  |
| אשקלון   | יהוד-מונסון | נתניה       |
| באר שבע  | יבנה        | חדרה        |
| קריית גת | חולון       | כפר סבא     |
| אילת     | אור יהודה   | רעננה       |
|          | ירושלים     | רמת השרון   |
|          | בית שמש     | פתח תקווה   |
|          | מעלה שומרון | ראשון לציון |
|          | גני תקווה   | רמת גן      |
|          | אריאל       | גבעת שמואל  |
|          | קדומים      | ראש העין    |
|          | אזור        | הוד השרון   |
|          | נס ציונה    | הרצליה      |
|          | רמלה        | תל אביב-יפו |
|          | לוד         | גבעתיים     |

## תוכן עניינים

- 3 \_\_\_\_\_ יגאל אלון במספרים
- 4 \_\_\_\_\_ ליווי וניהול מטעם הדיירים בלבד
- 5 \_\_\_\_\_ תפקידי ליווי וניהול
- 6 \_\_\_\_\_ משך זמן הפרויקט במספרים
- 7 \_\_\_\_\_ פיקוח מטעם הדיירים בלבד
- 8 \_\_\_\_\_ תפקידי הפיקוח
- 9 \_\_\_\_\_ תהליך הפיקוח
- 10 \_\_\_\_\_ שאלות ותשובות
- 11 \_\_\_\_\_ עלינו ודרכי התקשרות



# יגאל אלון במספרים



20  
ערים



15 שנים  
מובילים פרויקטים להצלחה



מעל 2,000  
יח"ד



100 בעלי מקצוע בשיתופי פעולה  
עו"ד, שמאים, אדריכלים ועוד



10  
אנשי צוות



150 פרויקטים בשלבים שונים  
נמסרו לדיירים, בתכנון ובביצוע



# ליווי וניהול תמ"א 38 ופינוי בינוי מטעם הדיירים



קבוצת יגאל אלון מתמחה בניהול פרויקטים, החל מגיבוש נציגות דיירים, ניתוח זכויותיהם והכדאיות הכלכלית, דרך בחירת יזם ועד לסיום הפרויקט

## עובדים רק עבור בעלי הנכסים

על מנת לוודא שבעלי הדירות יזכו לממש את הפרויקט, בדגש על תמורה איכותית ובטוחה, אנו פועלים מטעם הדיירים בלבד.



## דיוק ועמידה בזמנים

החברה מובילה עבור בעלי הנכסים תהליכי ניהול ופיקוח מוקפדים, יעילים ומדויקים, בדגש על מקצועיות בלתי מתפשרת ועמידה בזמנים.



## שיתופי הפעולה שהופכים פרויקט להצלחה

צוות החברה מתמחה בניהול תהליכים מורכבים ופיצוח אתגרים, לרבות שיתופי פעולה עם כלל גורמי המקצוע בפרויקט. אנו מאמינים בשקיפות ובאדיבות כלפי כלל השותפים לתהליך.



## שירות אישי לבעלי הדירות

צוות החברה העומד לרשות הדיירים מעניק מענה מהיר, ברמת זמינות גבוהה ובדגש על שירות אישי לכל פונה.





# תפקידי הניהול

- ✓ איגוד כל בעלי הדירות והנכסים תחת ערוץ תקשורת מרכזי
- ✓ מינוי נציגות חוקית מטעם הבעלים
- ✓ יצירת שקיפות מלאה בתהליך ועדכונים שוטפים לכל הבעלים על כל שלב
- ✓ ריכוז התקשורת בין הדיירים לבין בעלי המקצוע השונים, כגון עו"ד, אדריכל, מפקח וזים
- ✓ ריכוז קול קורא ליזמים ואיסוף הצעות למיקסום זכויות הבעלים
- ✓ ליווי תהליך בחירת היזם והמו"מ, לרבות תיאומים בין נציגי היזם לעו"ד הבעלים ולמפקח
- ✓ סיוע לבעלי דירות שנדרש להם תרגום לשפות בכל מסמך או שלב שיידרש
- ✓ סיוע לבעלי דירות מבוגרים בפתרונות דיור חליפיים ובתיאומי ההובלה והאריזה
- ✓ סיוע לבעלי חנויות באיתור נכס חלופי ככל שיידרש



## ציר זמן (סביר) בתמ"א 38



סה"כ משך התהליך כ- 5 שנים

## ציר זמן (סביר) בפינוי ובינוי



סה"כ משך התהליך כ- 10-8 שנים



# פיקוח מטעם הדיירים בלבד

לא רק שחובה לבחור פיקוח על הבנייה, אלא שגם חובה לעשות זאת בשלב הראשוני, לצד מינוי עו"ד שמתמחה בתחום, על מנת שיהיה מי שידאג לאינטרסים של הדיירים כבר מהשלב הראשון.

קבוצת יגאל אלון מתמחה בפיקוח על פרויקטי התחדשות עירונית ומחזיקה בידע וניסיון רב ערך בתחום. החברה מעניקה שירותים מקיפים, המבוססים על מקצועיות בלתי מתפשרת, מעצם היותה בעלת ניסיון מוכח בשני תחומים מרכזיים - פיקוח על פרויקטים רגילים לבינוי ותשתיות ופיקוח על תמ"א 38 ופינוי בינוי.



# תפקידי הפיקוח

## כך מנהלים תהליך פיקוח מצוין

### שדרוג מפרט

הפיקוח על הבנייה מתחיל כבר משלב בחינת המפרט שמציע היזם הנבחר, מכאן שביכולתנו לשדרג את המפרט ולוודא שהוא משרת על הצד הטוב ביותר את טובת בעלי הדירות והנכסים.

### בקרת תכנון בתהליך

חברות יזמות לא בהכרח מבצעות את הבינוי בפועל ולא אחת לוקחות קבלן אשר בידיו מופקדת הבנייה. רכיב חשוב ביותר בתפקידו של מפקח הבניה הוא לבקר את התכניות שמוצגות לבעלי הדירות ועליהן מבקשים את חתימת בעלי הדירות והנכסים. המפקח בודק את התכניות ומוציא תמצית בדיקת תכניות, לפני שנדרשת חתימת הבעלים ופעם נוספת אחרי קבלת היתר בניה, כדי לאמת שאכן ההיתר שהתקבל תואם לכל התחייבויות במסגרת ההסכם לבעלי הדירות והנכסים. תפקיד הפיקוח, בין היתר הוא לוודא כי הקבלן עומד בלוחות זמנים, לעקוב אחר התאמה בין המפרט שהוסכם לבין הביצוע בפועל, להבטיח כי נעשה שימוש בחומרי איכותיים ומתאימים.

### מעקב אחר שלבי הבינוי וליקויים

המפקח על הבנייה נוכח בשלבי בניה מהותיים - ומבצע ליווי אישי בתהליך המסירה של הדירה ועד שנת הבדק. במהלך ובסיום הפרויקט, המפקח יוודא כי לא נפלו פגמים וליקויים בחיזוק הבניין ובמידה ומצא כאלו הוא יפעל בנושא מול היזם ועורך הדין מטעם הדיירים.

מפקח בנייה מצוין הוא כזה שמלווה את הדיירים מתחילת התהליך עד וכולל לשנת הבדק. המפקח נותן את הדגשים לאורך כל הדרך, מנווט בין כלל הגורמים הפועלים בשטח ועוקב אחר הביצוע, על מנת לאפשר לדיירים לקבל החלטות מושכלות - ולהבטיח כי הם יקבלו את התוצאה הרצויה, הבטוחה והאיכותית ביותר!



# שלבי עבודות הפיקוח



## 1 ליווי מו"מ על מפרט טכני

המפקח מנהל, ביחד עם נציגות הבעלים, את המו"מ על המפרט הטכני לצורך הגעה למפרט הטכני המיטבי לבעלי הדירות והנכסים.

## 2 היבט משפטי

המפקח מסייע לבעלי הדירות בכל היבט של המפרט הטכני במעמד החוזה, מענה על השאלות ובחיבור בעלי הדירות והנכסים לפרויקט ולחוזה.

## 3 בקרת תכנון בתהליך

המפקח מבצע בדיקת תוכניות בתהליך. הראשונה, לפני חתימת הבעלים על תכנון מפורט, לצורך בדיקת התאמת התכנית למפרט ולחוזה ולכל ההתחייבויות כלפי הבעלים. השנייה, לאחר קבלת היתר בניה, למטרת בחינת התאמת ההיתר לכל ההתחייבויות לבעלים במסגרת ההסכם.

## 4 פיקוח על הבניה בפועל

המפקח מלווה את כל תהליך הבניה מתחילתה ועד סופה והוא העין המקצועית של בעלי הדירות בכל תהליך העבודות. המפקח מגיע לשטח מידי שבוע וככל שיידרש, כל משך העבודות ומוציא דו"חות פיקוח חודשיים על התקדמות העבודות והליקויים שעלו.

## 5 מסירה

ליווי אישי של המפקח לכל אחד מהבעלים במעמד המסירה ובאיתור כלל הליקויים שדורשים טיפול הקבלן, כדי שתוכלו להיכנס לדירה בראש שקט..

## 6 שנת הבדק

בהגיע תיקוני שנת הבדק, המפקח מבצע על כל יחיד בעלים פעם נוספת סיור אישי לאיתור כלל הליקויים שלא טופלו, עלו במהלך השנה או מחייבים מענה, על מנת לעשות את המירב שתקבלו שירות לכל מה שנדרש.



# שאלות ותשובות

## מי בוחר את היזם?

היזם ייבחר על ידי נציגות בעלי הדירות והנכסים.

## האם הדיירים משלמים למנהלי הפרויקט, למפקח או לבעלי המקצוע?

שכר הטרחה של כלל בעלי המקצוע, כולל עו"ד, שמאי, אדריכל ושירותי ניהול, ליווי או/ו פיקוח מטעם קבוצת יגאל אלון, משולם על ידי היזם, אותו בוחרים הדיירים.

## אם אנחנו בוחרים בקבוצת יגאל אלון, האם אנחנו מחויבים לא לפנות לגורם אחר?

על מנת שקבוצת יגאל אלון תוכל לקדם את הפרויקט מול כלל הגורמים הרלבנטיים, הדיירים מחויבים לפעול מולה בלבד במשך כחצי שנה. בזמן זה, אין לנהל מו"מ עם חברות מנהלות, בעלי מקצוע, יזמים קבלנים ועוד, זאת למטרת הצלחת קידום הפרויקט.

## כמה זמן כל התהליך אורך?

בתמ"א 38 מדובר בתקופה של כ-2 חודשים עד להתאגדות בעלי הנכסים וכ-24 חודשים עד לתחילת בנייה בפועל. תהליך זה יכול להמשך כ-5 שנים בממוצע.

בפינוי בינוי מדובר בתקופה של כ-6 חודשים עד להתאגדות בעלי הנכסים וכ-36 חודשים עד לתחילת בנייה בפועל. תהליך זה יכול להמשך בין 8-10 שנים בממוצע.

## מי שומר על האינטרסים של הדיירים מול היזמים?

מאחר והיזמים משלמים לבעלי המקצוע, עולה השאלה - עבור מי בעלי המקצוע עובדים? התשובה היא חד משמעית - עבור הדיירים בלבד. קבוצת יגאל אלון מייצגת, מלווה, מנהלת ומפקחת על פרויקטים מטעם הדיירים בלבד באופן מוחלט, בכלל הפרויקטים, ללא יוצא דופן.

## מי בוחר את היזם ומי ממליץ על היזם?

המלצות ובחירת היזם במרכז דיירים, תלויה אך ורק בהתאמת היזם לסוג הפרויקט ובתנאי סף, כגון ניסיון, איתנות פיננסית, הכרות עם מדיניות התכנון העירונית, ועוד - מכלול שיקולים אלו הם שיכריעו את זהות היזם.

## כמה אחוזי הסכמה נדרשים מצד הדיירים ומה עושים במקרה של דייר שמתנגד?

בתמ"א 38 נדרשים עד 80% הסכמה (חתימות) מצד הדיירים. בפינוי בינוי נדרשים עד 66% הסכמה. העיקרון המנחה הוא שוויון במתן התמורות לדיירים - אף דייר אינו מופלה לרעה, התמורות שוות וכלל בעלי הנכסים שווים. במידה ותנאי הכרחי זה מתקיים ועדיין קיים מתנגד/ת לפרויקט, המחוקק העניק שורה של כלים, שבאמצעות אפשר לפעול, על מנת להסיר את ההתנגדות ולקדם את הפרויקט.

## איך מתחילים את התהליך?

צוות מקצועי מטעם קבוצת יגאל אלון, בשיתוף עורך הדין מטעם הדיירים, מסייע בבחירת וארגון נציגות לדיירים - בחירת נציגות דיירים היא הצעד הראשון שיבטיח תחילתו של פרויקט מוצלח.



קבוצת יגאל אלון מובילה עבור בעלי הנכסים בעולם הנדל"ן תהליכי ניהול ופיקוח מוקפדים, יעילים ומדויקים. החברה מתמחה בפרויקטים להתחדשות עירונית וחתומה על ניהול, פיקוח וביצוע של מאות יחידות דיור בפרויקטים למגורים והתחדשות עירונית, תשתיות ומבני ציבור בישראל עם ניסיון מוכח של מעל ל-15 שנה.

### ארגון וניהול תמ"א 38 ופינוי בינוי מטעם הדיירים בלבד!

הקבוצה מתמקדת ומתמחה בתחומי ניהול פרויקטים להתחדשות עירונית מטעם הדיירים בלבד, מובילה את ארגון וליווי בעלי הנכסים ומקפידה על תהליך מדויק, שיתופי פעולה רחבים, שקיפות ועמידה בלוחות זמנים.

### פיקוח על הבנייה בפרויקטים להתחדשות עירונית

קבוצת יגאל אלון היא מבין החברות המובילות בישראל בפיקוח על הבנייה בפרויקטי תמ"א 38, פינוי בינוי ומסלולי התחדשות עירונית, החברה מחזיקה בניסיון רב ועתיר ידע בפיקוח.

### פיקוח על בנייה למגורים, תשתיות ומבני ציבור

שירותי הפיקוח של הקבוצה מבוקשים בתחומים רבים בענף הבנייה ופיתוח התשתיות. בין היתר, פועלת החברה עבור גופים ציבוריים, בתחומי תשתיות כבישים, הנדסה אזרחית, מוסדות ציבור וחינוך ברשויות המקומיות, ועוד.

### צוות החברה

צוות החברה המנוסה והמקצועי מוביל את פעילותה במגוון רחב של תחומי התמחות. על הצוות נמנים אנשי מקצוע בכירים בתחומי הנדסה, ניהול פרויקטים, קשרי לקוחות ועוד, אשר פועלים באדיבות, שקיפות ושיתוף פעולה עם ככל הגורמים המקדמים את הפרויקט.

### הבעלים

#### אלון וייזברג - מנכ"ל משותף ומנהל תחום פיתוח עסקי

אלון, בעל תואר שני M.A (במשפטים) מאוניברסיטת בר אילן, מגשר ומבקר פנים מוסמך, הינו בעל ניסיון עשיר בליווי וקידום פרויקטים ומתחמים עבור בעלי הדירות מול הרשויות המקומיות, ועדות התכנון ובעלי המקצוע. וייזברג חתום על קידום מתחמים גדולים ובניינים בודדים בהיקף של מאות יח"ד. מעבר לכך, מתנדב בעמותות קהילתיות. אלון נבחר לאחד מ-40 הצעירים המבטיחים בנדל"ן בישראל. אלון בוגר שירות קבע בחטיבת הנח"ל ומשרת מילואים פעיל ביחידה קרבית.

#### יגאל אליהו - מנכ"ל משותף ומנהל מחלקת הפיקוח על הבניה

יגאל, בעל תואר שני במנהל עסקים M.B.A מאוניברסיטת אריאל, בהשכלתו מומחה ומנהל עבודה מוסמך לבנייה ותשתיות, הינו בעל ניסיון עשיר של מעל עשור בעולם הבינוי והנדל"ן במגוון פרויקטים מורכבים ומי שנבחר לאחד מ-70 האנשים המשפיעים ביותר בהתחדשות העירונית בישראל. יגאל סרן במיל, בוגר קורס מ"פ, ומשרת מילואים פעיל ביחידה קרבית.





המעפילים 61-63 חולון - פינוי ובינוי

