



הכל על תוכנית מתאר ארצית 38

חברת איתן ראובן בניה ונכסים בע"מ היא בין הראשונים שהתחילו לבצע פרויקטים של תמ"א 38 שבראש ובראשונה מחזקים בניינים נגד רעידות אדמה. איתן ראובן: "הדירות בפרויקטים האלה הן דירות מרווחות וגדולות יותר מאשר דירות חדשות"

צילומים: עמיתים



הפרויקט השתיים והבניים אונלס. בלפור 67



הפרויקט הראשון של החברה בתמ"א 38. ש"י ענגון 25



פרויקט תמ"א 38 בבניה. רחוב 35



פרויקט תמ"א 38 שהסתיים בהצלחה. הרצל 87

בשנת 2005 אושרה בממשלה תוכנית מתאר ארצית 38 לבניינים שאינם עומדים בתקן נגד רעידות אדמה. חברת איתן ראובן בניה ונכסים בע"מ שנוסדה בשנת 2005 ומבצעת פרויקטים של בניה ויזמות פרטית, פרויקט טים של בניה ושיפוץ עבוד מוסדות ציבור כגון עיריית נרדיה, מטה אשר, מעלה יוסף, רשת עמל ועוד ופרויקטים של תמ"א 38, היא בין החברות הראשונות שהדימו את הכפפה וכבר בשנת 2008 ביצעה את הפרויקט הראשון ברובת ש"י ענגון בנה ריה ואף קיבלה תופס 4 בשנת 2010.

מאז ועד היום ביצעה החברה מספר פרויקטים נוספים וקיבלה עבוד כולם תופס 4, ביניהם פרויקט בלפור 67 שנגנז בסמוך לחוף הים ופרויקט הרצל 87 גם הם נבנו במסגרת תמ"א 38 ואף נסתיימו ואר כלסו.

איתן ראובן: "הבעיות הקשות שמרתיעות יזמים בפרויקטים מסוג תמ"א 38 הן בראש ובראשונה קשיים בחתימות כלל הדיירים והבקשות הגופניות שכן בפרויקטים אלו נתמך הרווחים עבור חברה יזמית הם נמוכים מאוד. גם דרישות הרשויות גרר לוח ברובה מבניית בניין חדש והסמכת של קבלת היתרים ואישורים מהרשויות מקשות ומאריכות את זמן הפרויקט. דבר נוסף שנתקלים בו היזמים הוא עלויות הגיומן הגבוהות המסתכמות בפרויקט טים אלו".

בימים אלו החברה מבצעת את פרויקט רמז 35 בבניה שעם נמצא בסמוך לחוף הים. בפרויקט נבנות 12 יח"ד שמורכבות מרירות גן שלוש חדרים, דירות המישה חדרים 145 מ"ר ברוטו ופני שטוחים המישה חדרים משקפים לים עם כרפי

ולחורו מאוד עם החתימות שכן אנו עדים לקשרים ות"ת".

מה מקבלים הדיירים הקיימים?
"בראש ובראשונה חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה, כמו כן הדיירים הקיימים מקבלים תוספת מנ"ח, מעלית, לובי מפואר, תשתיות צנרת וביד בים הדישים, פיתוח סביבתי, חיפוי חוץ. הבניין הופך להיות יפה, חזק ועומד בכל התקנים הבטיחות החדשים".

האם הדיירים הקיימים משיבחים את הנכס משמעותית?
"בדורא. הדיירים הקיימים משיבחים את הנכס בין 50-25 אחוז. לדוגמה באחד הבניינים שהסתיימו מו כעת, דייר קנה דירת 3.5 חדרים ישנה לפני שהתחלנו את תהליך הבנייה ב700 אלף שקלים, עם גמר הבנייה הדייר מכר את הדירה ב1.170 מיליון שקלים. המספרים מדברים בעד עצמם".

מה ההבדל בין פרויקט מופגז תמ"א 38 לבין פרויקט יזמית רגילה?
"פרויקט תמ"א 38 הוא חזק יותר מאשר פרויקט רגילה. הוא עומד בכל התקנים הבטיחות החדשים. בנוסף, פרויקט תמ"א 38 כולל מנ"ח, מעלית, לובי מפואר, תשתיות צנרת וביד בים הדישים, פיתוח סביבתי, חיפוי חוץ. הבניין הופך להיות יפה, חזק ועומד בכל התקנים הבטיחות החדשים".

החברה איתן ראובן חתומה עם עוד מספר רב של בניינים, חלקם כבר הוגשו לשם קבלת היתר החלקם בשלבי תוכניות.

איתן ראובן: "בקרבנו אנו מתחילים עוד מספר פרויקטים בבניה ברובת בלפור, קרן הסדר וברובת ולפסון. כולי תקווה כי תהליך יתקדם ונוכל לרוץ את הבקשות והיתרים אך צריך לזכור כי בראש ובראשונה בניין שרוצה להתקדם חייב להתפטר

בית וידנפלד מתקרב לאיכלוס

לאחר שנמכרו יותר מ80 אחוז מהדירות, עבודות החיפוי צפויות להתחיל. שמנכ"ל השיוק בסלע בנינו, דותן סלע: "נציע מבצעים מיוחדים לדירות שנותרו"

הדעות: סלע בנינו



פרויקט בית וידנפלד

יעיצוב פורץ דרך ומפרט טכנולוגי שמפנק את הלקוח. מערכת הבית החכם שהתקנו בכל דירה כסטנדרט, המיקום המרכזי ותוספות הלב לפרטים הקטנים ביותר הופכים אותו לייחודי כל כך. הלקוחות שבוחרים את בית וידנפלד יודעים בדיוק מה הם רוצים. אגננו שמחים להציע תנאים מיוחדים ומבצעים לרוכשי הדירות הבודדות שנותרו בבניין, בהן דירות המישה חדרים, דירות גן ופנטהאוזים".

הפרויקט המדובר בית וידנפלד בבניה נגיע לקו הסיום. השבוע הוריעה חברת סלע בנינו כי לאחר שנמכרו יותר מ80 אחוז מהדירות בפרויקט ועבודות השלד נמצאות בשלבי סיום, יחלו בקרוב עבודות החיפוי המיוחדות, הכוללות חיפוי אבן, כאשר האיכלוס מיועד למרץ 2016. הפרויקט הייחודי ברובת פינסקר שנבנה על שטח ביתי היסטורי של ר"ר וידנפלד - הרופא הראשון של העיר, ונושא את שמו, מתגנש לגובה של 10 קומות.

הפרויקט יוצא הדופן מתאפיין במפרט עשיר ומפנק, אריזכות חרשנית, סטייל ואלמנטים חרשניים בעיצוב החללים הפנימי והן בעיצוב החיצוני של הבניין, שמציב סטנדרטים חדשים באזור הצפון. כמו כן, בבית וידנפלד תיכלל מערכת טכנולוגית בית חכם בכל דירה, לובי חלל מפואר, חניון תת הקרקע, מרפסת ענק שלוש מעליות. סמנכ"ל השיוק בסלע בנינו, דותן סלע, אומר כי הצלחת הפרויקט מעידה על אופיים של הלקוחות באזור.

סלע: "הפרויקט הזה הוא יוצא דופן בנוף של שוק הנדל"ן בצפון. הפרויקט משלב חידושים,

איך תבחרו מתווך דירות?

טיפ השבוע

השבוע בחרתי לעסוק בנושא חשוב עבור רוב אלו המחפשים למכור, לרכוש או להשכיר נכס, והוא כיצד בוחרים מתווך דירות? לרובנו הידירה שברשותנו היא הנכס היקר ביותר לכן חשוב לבחור בעל מקצוע עשירה הכל כדי להשיג את מטרותינו בעניין אותה דירה. לעיתים אנשים מעדיפים לבחור מתווך רק על פי שם או רשת תיווך שפגשו בפרסום זה או אחר. יש למצוא מתווך שיש היכרות אישית עמו או המלצות על דרך עבודתו, ניסיונו והמוניטין שלו.

לניסיון במקרה זה יש ערך רב. יש לדאוג לניסיון בפועל של מספר שנים לפחות. מובן כי למשרדים הפעילים 10 שנים ומעלה יהיה יתרון דרמטי על החדשים. בימים אלה חשוב ויש לדרוש רישיון תיווך של משרד המשפטים המוכיח כי האדם ששמתם בידיו את היקר לכם הוא לא מה שמוגדר "מתווך רחוב", אלא בעל משרד שישמש לכם כתובת לפניה וידיא לכנס שלכם.

גם להמלצה יש חשיבות. כאשר פונים למתווך דירות מסוים על פי המלצה - מירב הסיכויים כי יצאה להצדק את שמו ולפעול באופן הטוב ביותר עבורכם. שנית, מתווך מוססה ידע לחשוף בפניכם יותר פרטים על שוק הנדל"ן באזור הממוחית שלו. הוא פשוט יודע יותר. שלישית, יש לשים לב להבדלים הרבים ברמת המקצועיות, וכמובן הרמה האישית של המתווך: יכולת ניהול חוץ, היכרות עם מערכת השיוק וכמובן דרך ארץ: בסופו של דבר אתם מתקשרים עם בן אדם וההתקשרות צריכה להיות נעימה.

לבסוף יש לזכור כי גם אם נדמה כי לא מצאתם את מי שבה דעתכם ממנו תמיד תוכלו לעשות חיפוש נוסף בקרב מכריכם ולהתעניין עם מי היה להם התענוג לעבוד. איתן ראובן שבחתימה בפניכם נדבחים חשובים שיעזרו לכם בבחירה. אשמח לעמוד לרשותכם ולייעץ לכם בנושא מכירה/רכישת נכס על מנת להפוך זאת לחוויה נעימה שתניב תוצאה מהירה ותמקסם עבורכם את העסקה.



גיל רון, מנהל מחלקת ייעוץ

באדיבות גיל רון, משווק נדל"ן בכיר במשרד פנורמה נכסים המתמחה בשיווק דירות יוקרה, קוטג'ים, פנטהאוזים ובפרט פרויקטים חדשים.

הצפון החדשות נהריה צפון 9929494

השכרה באוסישקין
 ה-משפחה, דירת קרקע 3 חדרים + מרפסת ענקית וגנה של 260 מ"ר
רק 2600 ש"ח
לפרטים יוסי שלוחה
 1-700-502018

ביוצמן לב העיר 3 חד ק-4 מושפצת 2,400 ש"ח 0545816443
 להשכרה בלב העיר דירת 4 חד בקומה 2 ענקית ומסודרת במחיר של 3100 ש"ח 0774110137
 להשכרה באפרים שירי דירת 3 חד בקומה 2 מהדומה 2100 ש"ח 0774110137

להשכרה ברח שלמה המלך כוללת גינה 2300 ש"ח דירת 3 חד בקומה קרקע 2,300 ש"ח + גינה + מחסן פיניו מייד רק 2,300 ש"ח 050-4447643
 להשכרה ברח ההגנה בקרבת העיר דירת 3 חד בקומה א לניסה מידת 2500 ש"ח 0774110137

באפרים שירי 3 חדרים קומה א' משופצת לכניסה מידית לפרטים ירון 050-6779901
 להשכרה בשיב קהילתי דירת 3 חד 90 מר חד פלוס גינה לכניסה מידית 3000 ש"ח ללא תיווך! 0774110137

להשכרה ברח ההגנה בקרבת העיר דירת 3 חד בקומה א לניסה מידת 2500 ש"ח 0774110137
 להשכרה בשיב קהילתי דירת 3 חד 90 מר חד פלוס גינה לכניסה מידית 3000 ש"ח ללא תיווך! 0774110137

בלב העיר 3 חד. מסודרת מאוד, 2 מוגנים, מעלית, חניה, ריקה 2,700 ש"ח 052-3323-665
 ד'בוניסקי 2 חד קרקע + גינה משופצת חדש כולל ארנונה וכלים 054-5816443
 בלב העיר 3 חד ענקית מחסן ממוזג דייר בקומה מידית 2,700 ש"ח 054-5816443

3 חד קרקע גוף מדהים הכל חדש ברמה גבוהה 2,600 ש"ח כולל ארנונה 054-5816443
מיכל נכסים
 ננולה יתקן 052-8171013

בית קרקע 3 חדרים, פיניו בתאריך 30.5.2015 050-2989777
 2 חד ממוזג, מושפצת מרוהטת קומפלט 2,200 ש"ח כניסה מייד 052-3323-665
 מנטהאוז בלב העיר 4 חד מרפסת לים מיוזג מרכזי מעלית חניה מחסן 3,900 ש"ח 052-2343-320

ב'באניסקי מייד 2 חד, קרקע, כולל מיסים **2,800**
מלב העיר
 דייר בקומה כניסה מידית **2,500**
 054-4797008

ב'עלייה דירת קרקע 2 חד מרוהטת "תיווך העיר" 04-9928866
 ב'לעית ברומל 3.5 חד ק"א מסודרת מפתח במשרד. רק 2300 ש"ח "תיווך העיר" 04-9928866

בבנת עושישקין יחידת דיור ברח' נחמיה 13 מייד 04-9826989
 5 חדרים "חדשות ומפוארות" מרפסת, מ"ד, חניה. לרצינים פרטים במשרד. "תיווך העיר" 04-9928866
 במרכז העיר בית בודד על מנחם מנדל מחסן גודל מתיאם גם לנג' בחדר. רק 4000 ש"ח "תיווך העיר" 04-9928866

ב'הרצל קופ"ב 4 חד, חניה, יחידת מ"ד, גינה, יחידת עבודה. מפתח במשרד. במציאה. "תיווך העיר" 04-9928866
 באוסישקין ביתי קרקע דו משפחתיים ברחובות טובים. החל מ- 2000 ש"ח. מפתחות "תיווך העיר" 04-9928866

ב'הרצל קופ"ב 3 חד, ק"א, מפתח במשרד. "תיווך העיר" 04-9928866
 ברסקו וילה ממוזגת חדשה ברמה גבוהה, קרובה לים. פרטים במשרד. "תיווך העיר" 04-9928866

ב'עיר ברוב שקט 5.5 חד יפהפיה + מ"ד, מעלית, מיוזג, מעט דיירים. רק 3600 ש"ח "תיווך העיר" 04-9928866
 ב'נהריה הירוקה 4 חד חדשה + מ"ד, חניה, מחסן, מפתח במשרד. "תיווך העיר" 04-9928866

ב'פסל 5 חד מרווחת ק"ב מרפסת. מפתח במשרד. רק 2950 ש"ח "תיווך העיר" 04-9928866
 ב'נורדא בלעית 4 חד חדשה + מעלית, מחסן, חניה. מפתח במשרד. רק 3000 ש"ח "תיווך העיר" 04-9928866

ב'לעית בטרומפלדור 2 חד ק"ב מרוהטת ומסודרת + מיוזג, מחסן, מפתח במשרד. רק 1450 ש"ח "תיווך העיר" 04-9928866
 ב'עמיר בקו הים 3 חד + גינה מרפסת, מסודרת. מפתח במשרד. רק 2200 ש"ח "תיווך העיר" 04-9928866

ב'קריית עשור 4+3 חד מסודרת. מפתח במשרד. "תיווך העיר" 04-9928866
 ב'שי עננון 3 חד ב' 4 דוירים ק"א, שקטה. מפתח במשרד. רק 2200 ש"ח "תיווך העיר" 04-9928866

ב'השכרה דירה 3 חדרים כ- 70 מ"ר מוארת, מאובזרת, מרוהטת, סלוייה, סוכנת כניסה, טלויזיה, 2 מוטות זוגיות, 2 ארונות בחדרים, סלון, מקרר, פינת אוכל + כיסאות. גוף לים (הכרמל - רחוב אוסישקין) אמפרות כניסה מידית, רק 2,000 ש"ח לפרטים מיכאל 0526306649

ב'השכרה דירה חדשה 4 חדרים, חניה, במרכז לב העיר רק 3,000 ש"ח לפרטים מיכאל 0526306649
 ב'השכרת קרקע בודדת 3 חדרים עם חצר ענקית מתיאמה לגן לדים או לכול סטרה, לפרטים מיכאל 0526306649

ב'השכרה ברח' הרצל 5 חד שפולים ממוזג לאחר שיפוץ, מידית 052-5368470 מיכה

ב'רמז 4 חד יפה ו מסודרת רק 2500 ש"ח. מפתח במשרד. "תיווך העיר" 04-9928866
 ב'רגום דירת קרקע 4 חד מסודרת ויפה מאוד. מפתח במשרד. רק 2100 ש"ח. "תיווך העיר" 04-9928866
 ב'הולפסון 4 חד מרווחת + מ"ד. קרובה למרכז. רק 2700 ש"ח. מפתח במשרד. "תיווך העיר" 04-9928866

דירת להשכרה נהריה
 5 חד מאד שמורה ק"ב + מעלית + גינה מקורה + מחסן ממוזג 3,700 ש"ח יוניברסל 050-5602482
 4 חד ענקית ק"ב מידית מפתחות במשרד 2,400 ש"ח יוניברסל 050-5602482
 3 חד 90 מ"ר עם מרפסת מידית מפתחות במשרד ארנונה לחודשיים 550 ש"ח, 2,100 ש"ח יוניברסל 050-5602482

בלב העיר 2.5 חדרים מידית! ללא תיווך! 1,900 ש"ח 050-7249579
 להשכרה מתיווך במיוקרה משרד 45 מ"ר 4 חד חדשה מתיאם לקליניקה, מספרה, ע"ד מפתח במשרד 0504255441

הדברות הגליל
 ב'הרצל קופ"ב 4 חד מרפסת, מ"ד, חניה, יחידת עבודה. מפתח במשרד. במציאה. "תיווך העיר" 04-9928866

להשכרה בנהריה! וילה 6 חד' עם בריכה במיקום מבוקש יחידת דיור 50 מ"ר מפוארת לפרטים: 052-832-8850

הצפון החדשות נהריה
 1-700-502018
 להשכרה באוסישקין ה-משפחה, דירת קרקע 3 חדרים + מרפסת ענקית וגנה של 260 מ"ר רק 2600 ש"ח לפרטים יוסי שלוחה

החדשות החמות של נהריה!
 דומינוס במבצע בלעדי לקוראי צפון 1 וחדשות נהריה

קשפחתית 100% מוצרלה
 49.90 ₪
 בקניית 2 משפחתיות ומעלה

קוד קופון: 651015

www.dominos.co.il 1700-70-70-70

*התמונות להמחשה בלבד *אזור חלוקה מוגבל *2 פיאות משפחתיות ללא תוספות *מינימום הזמנה במשלוח 49.90 ש"ח *החברה שומרת לעצמה את הזכות לקצר או להאריך את תוקף המבצעים *בעת קניה בכרטיס אשראי יש להציג תעודת זהות ואת הכרטיס לשלוח *תקף לסניף נהריה בלבד *אין כפל מבצעים *ט.ל.ח