



העיר החרדית הותיקה

מכפילה את גודלה



8.41 זקות מירושלים לטלזסטון | שיווק קרקעות

 **Mendel's Capital**
מנדלה ש. שיווק ומסחר נדל"ן בע"מ



מבואות ירושלים

לא עוזבים את העיר

מסוגו בארץ. האווירה התורנית חסרת הפשרות מצד אחד, מול הגוון האנושי המרתק מאידך, הופך את היישוב למוקד משיכה לעשרות ומאות משפחות, משפרי דור, זוגות צעירים, משפחות מישראל ועולים ממדינות רבות.

היכלי הישיבות, הכוללים והמוסדות התורניים, מלבלבים ופורחים בס"ד לתפארת ברחבי היישוב, ומאירים באור יקרות את חיי התושבים באורה של תורה. בני הישיבות שיחי' הנישאים ומקימים את ביתם בתוך היישוב, ממלאים את טלזסטון ומסמנים אותה לא רק כמרכז תורני בהווה, אלא גם כעתיד התורני והישיבתי של עוטף ירושלים.

במקום הטוב ביותר בין הרי ירושלים, בלב ליבו של היישוב טלזסטון והקהילה התורנית המפעמת בו, ייבנה פרויקט דיור שיתן מענה מושלם לזוגות צעירים, למשפרי דיור ולכל משפחה, מול נופיה המשכרים של ירושלים, בנקודה בה חוברים להם יחדיו הרי יהודה, מבואות השפלה והרי עיר הקודש ירושלים.

פרויקט המגורים 'מבואות ירושלים' מציב רף חדש בתרבות דיור חרדית אשר מצד אחד אינה ממוקמת בכרך הסואן והיקר, ומצד שני אינה מתרחקת מלב ההווייה הירושלמית.

היישוב טלזסטון השוכן בצמוד לכביש המוביל בואכה עיר הבירה, הוא יחיד



בדיוק במקום הזה, מוקם פרויקט היוקרה 'מבואות ירושלים', המציע לכם כיום את העסקה הטובה ביותר: דיור ברמה גבוהה ובאיכות ללא פשרות, במיקום הטוב ביותר על פני המפה.

הבית שלכם הולך ונבנה כאן,

במבואות ירושלים!

היישוב ממוקם בנקודה הטובה ביותר בארץ. מרחק זקות בודדות מירושלים ועל עורק התנועה המרכזי ביותר במדינה, פחות מחצי שעת נסיעה לבני ברק ולמרכז הארץ. התחבורה הציבורית גם היא פועלת באופן יעיל ומנגישה את היישוב לכל ריכוז חרדי בארץ.

כל מוסדות החינוך, נמצאים קרוב לבית וקרוב אל הלב. צרכניות, חנויות, שירותי בריאות וקהילה נגישים וזמינים, ומשלימים את המרקם המושלם לחיי תורה וקהילה. לגור בטלזסטון, פירושו ליהנות מקהילה איכותית, ממקום תורה פורח, בלי לוותר על איכות ויוקרה ברמה הגבוהה ביותר!

3 שלבים

קרקע חקלאית
למה זה כדאי?

1

מה הסיכוי
שהקרקע תופשר?

2

עלויות
ורוחים

(מבוסס על דו"ח שמאי 2017/10)

3



1

למי שיכת הקרקע?
הקרקע הינה בבעלות פרטית
רשומה בטאבו,
(היתרון- אין מיסוי למנהל)
הבעלים - מנדלה ש. שיווק ומסחר
נדל"ן בע"מ

 **Mendel's Capital**
מנדלה ש. שיווק ומסחר נדל"ן בע"מ

מהי קרקע חקלאית?
'קרקע חקלאית' היא קרקע
שהשימושים המותרים בה
במסגרת תוכניות המתאר הן
שימושים חקלאיים, והיא הוסבה
לבניה.

מדוע זה יותר משתלם?
שווי קרקע חקלאית בטלזסטון,
נמוך באופן משמעותי מקרקעות
העומדות לבנייה מיידית.
בנוסף, העובדה כי מדובר בקרקע
הצמודה ליישוב הקיים, מזרזת את
הליכי ההפשרה ומעלה
משמעותית את הסיכוי לקבלת
ותמ"ל - הסדר המאפשר בניה
מיידית ללא המתנה.

למה כדאי לרכוש

קרקע חקלאית?

אסמכתא



מה הסיכוי

שהקרקע תופשר?

השטח מופיע בתמ"א (תוכנית מתאר ארצית) 35 - המדינה ייעדה את הקרקע לתכנית מגורים שמור משולב

תכנית מתאר ארצית משולבת
לבנייה, לפיתוח ולשימור
תמ"א 35
שינוי מספר 1

הוראות התכנית
אושר ע"י הממשלה - יוני 2016

יישוב	מרקם	נפה	אפיון היישוב
קריית יערים	שמור משולב	ירושלים	מיוחד

בסעיף 6 - הוראות תכנון כלליות:

6.1.2 בינו צמוד דופן בתכנית מקומית: תכנית מקומית במרקם שמור משולב או במרקם חופי, המשנה את ייעודו של שטח שאינו מיועד לבינו לשטח המיועד לבינו, תוקמד רק אם השטח ששונה ייעודו חינו צמוד דופן לשטח המיועד לבינו בתכנית מקומית תקפה."





החלטת הממשלה משנת 2016 - הרחבת הבנייה בקריית יערים. כחלק מהפתרון למצוקת הדיור לציבור החרדי הוחלט להכפיל את גודלה של העיר החרדית טלסטון קרית יערים

אסמכתא

משרד ראש הממשלה
Prime Minister's Office

משרד ראש הממשלה מזכירות הממשלה החלטת הממשלה 2016
תכנון ושיווק מקרקעין לאוכלוסייה החרדית

מזכירות הממשלה
החלטה מספר דר/82 של ועדת שרים לענייני תכנון, בניה מקרקעין ודיור ("קבינט הדיור") מיום 25.07.2016 אשר אושרה לפרוטוקול
החלטות הממשלה וקבלה חוקף של החלטת ממשלה ביום 11.08.2016 ומספרה הא (1823/דר)82
הממשלה ה - 34 בנימין נתניהו
נאשא ההחלטה
תכנון ושיווק מקרקעין לאוכלוסייה החרדית
מנהליים

על מנת לקדם יצירת פתרונות דיור ייעודיים למגזר החרדי במגוון דרכים, לרבות ציפוף אזורי יישוב חרדיים והרחבתם, ככל הניתן,
הקמה או הרחבה של שכונת חרדית בערים הטראנוגיות והקמת ערים חרדיות, ומכאן אומדן צרכים העומד על כ-200,000 פתרונות
דיור הנדרשים למגזר החרדי עד לשנת 2035, לנקוט בצעדים המפורטים להלן:

1. קביעת יעדים תלת-שנתיים לתכנון ושיווק מקרקעין
 - א. לקבוע כי בין השנים 2016 - 2018, יעמדו יעדי תכנון ושיווק מקרקעין עבור האוכלוסייה החרדית, כדלקמן:
 - יעד תכנון – 19,500 יחידות דיור בשנים 2016 - 2018
 - יעד שיווק – 15,000 יחידות דיור בשנים 2016 - 2018
 - 2. מיזי פוטנציאל ההתרחבות של ריכודים חרדיים קיימים
 - א. להסיל על מנ"ל משרד הבינו והשיכון, בתאום עם מנהל רשות מקרקעי ישראל, לבצע מיפוי חסמים לתכנון ושיווק מקרקעין
בריכוזים החרדיים הקיימים. בתוך 90 ימים זיבא לפני שר הבינו והשיכון ד"ח בדבר חסמים סגורים, הכולל מפתוח לפתרון כל אחד
מהחסמים, עלויות ומשטח.
 - ב. להסיל על מנ"ל משרד הפנים לבחון הקמת ועדת גבולות וחלוקת הכנסות בכל אחד מהיישובים הבאים: **קרית יערים**, רכסים, בית
שמש אילעד. באשר ליישובים מודיען עלית, בית"ר עלית וכוכב יעקב-תל ציון, יפעל שר הפנים לבחינת שינוי הגבולות, באישור אלוף
פיקוד המרכז. מסקנות הבחינה זיבא לפני קבינט הדיור בתוך 120 ימים.



אישור שר הפנים להרחבת גבולות
קרית יערים וסיפוח שטחים ממועצת
מטה יהודה. המלצה להעביר לאישור
הותמ"ל

אסמכתא

ד. כפי שנמסר למשרד הפנים, העמדה המעודכנת של מטה הדיור במשרד האוצר היא כי הוא משוייך לבחון חלומות שונות, כולל אפשרות לתמ"ל, לשם התמודדות עם הביקושים הגדלים לדיור בקרית יערים.

לאחר שהמלצות הוועדה הוצגו בפני, כולל עמדת המיועט, ולאחר ששמעתי את גורמי המקצוע במשרד ובחנתי את מכלול השיקולים בנושא, וכן את החסכמים שנחתמו בין הצדדים המעורבים, הנני ממליץ לשר הפנים לאמץ חלקית את המלצות הוועדה, ולהעביר את שטח השיפוט לקרית יערים מיד, ומבלי להמתין לשינוי תכנית המתאר המחוזית.

בכבוד רב,

מרדכי כהן
המנהל הכללי

אריה מכלוף דרעי
שר הפנים

הנני מאשר את המלצת המנכ"ל

התשע"ז 10/10

2017 10/10 AT



מהו ותמ"ל?

הועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור

מהו כוח ויתרונות הותמ"ל?

קיצור תהליך של אישור תב"ע ללא וועדה מחוזית ומקומית.
(גוף ממשלתי מטעם משרד האוצר)

בכדי לפתור את מצוקת הדיור.
5. חברת טיטו באומן אדריכלות -
החברה המתכננת ומלווה את
הקרקע מומחית בהגשות
לותמלי"ם בעלת רקורד עשיר
והצלחות בהגשות קודמות של
אלפי יחידות דיור.

תנאי סף לקבלת אישור ותמ"ל:

1. החלטת ממשלה דר' 82
2. קרקע "צמודת זופן" לקרית יערים לכן היא הקרקע שתופשר ראשונה באזור קרית יערים.
3. מעל 750 יחידות דיור.
4. הבטחת חברי הכנסת - שר הפנים ח"כ - זרעי (ש"ס), מוזס (יהדות התורה), מלכיאלי (ש"ס) סגן שר החינוך - פורוש (אגודת ישראל) שיקדמו ותמ"ל לאיזור

בסיור מיוחד שערך יושב ראש סיעת "יהדות התורה" בשטח הפרויקט שאמור להכפיל את טלז-סטון, אמר מוזס: "מחיר למשתכן לא יכול להיות פתרון חרדי. הפתרון למצוקת הדיור יכול לבוא רק מהרחבת הערים החרדיות"

בסיור מיוחד שערך השבוע ח"כ הרב מיכאל מלכיאלי בשטח הרחבת היישוב קריית יערים (טלזסטון). הבטיח חבר הכנסת כי הוא וחבריו לסייעת ש"ס יפעלו כדי שהליכי האישורים יתקדמו במהירות, בכדי שפתרון הדיור הזה יהיה זמין כבר בשנים הקרובות

ותמ"ל



1,000 יחידות

מועצת טלזסטון התומה על הסכם עם בעלי הקרקע לאישור בניית 1,000 יחידות מנימזם.

אסמכתא

(א) המועצה תעשה כל שביכולתה כדי לתמוך בתכנון של גלובוס, באופן שישיקף את התחייבויות הצדדים בהסכם זה;

(ב) הסכם זה יעמוד בתוקפו בכל הקשור לנוטה יהודה.

כמטף לסימית המקרקעין למועצה כאמור בהסכם זה, תגיש ולבוס תוכנית לבניית 1,000 יחיד על המקרקעין והמועצה מוזהיבת שלא להתנגד למספר יחידות דדיור ייתבקש במסגרת התוכנית, לרבות במסגרת הועדה המחוזית לתו"ב חיה ולא ניתן יהיה לכנות על המקרקעין 1,000 יחידות דיור נחיה רשאית גלובוס, אך לא חייבת, לבטל הסכם זה מבלי שהדבר יחשב לחכרה מצודה את החסכם ומבלי שלמי מהצדדים תחיה טענה ואו דרישה

מועצת יהודה
קריס

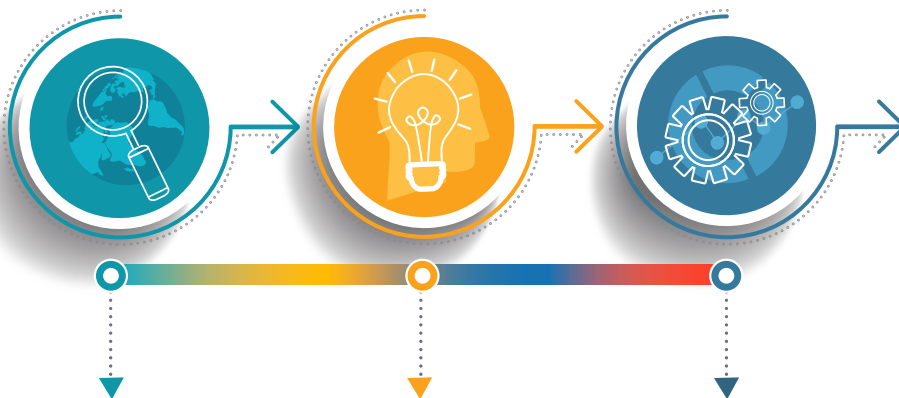
ג.ג. אדלר
דושלר



תמונת שטח

עלויות ורווחים

3



159,000 ₪
זכות בקרקע
100 מ"ר
(רישום בטאבו)

9,000 ₪
מס רכישה

3,000 ₪
עו"ד מייצג
רוכשים
(ישראל באך)

עלויות

הבטחת כספי הרוכשים עד לאחר רישום בטאבו

לאחר אישור ותמ"ל שווי הקרקע עולה ל 540,000 ₪
מכירת הקרקע:

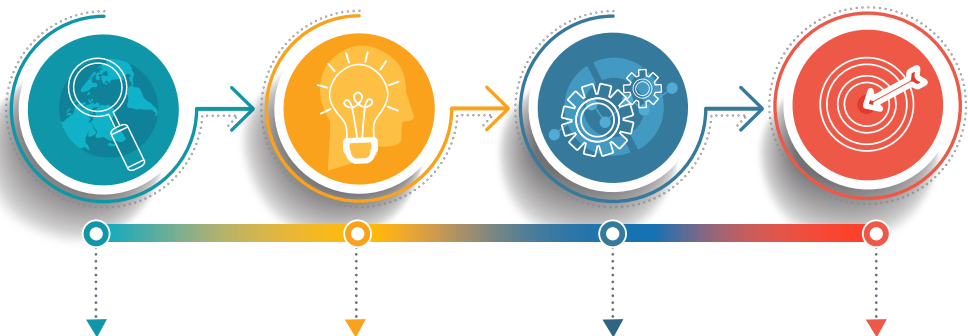
רווחים

הקרקע עלתה:
171,000 ₪

מכירה ב:
540,000 ₪

רווח נקי:
369,000 ₪
כ - 215%

** אומדן ע"פ דו"ח שמאי



הקרקע עלתה:
₪ 171,000

סה"כ השקעה
₪ 1,069,000

ערך הזירה
לאחר בנייה
₪ 1,650,000

רווח נקי
₪ 581,000

שלב

מסירת המפתחות

מי אנחנו?

לכל פרויקט בחברה נבחר צוות מקצועי גדול ורחב ברמה הגבוהה ביותר, תוך התאמתו לסוג הפרויקט הנדרש. כך לדוגמא, בעיר אריאל, בצוות האזריכלים שהוביל את הבנייה, פעלו אנשי מקצוע שבקיאים בנהלי שינויי תב"ע, בעלי קשר ישיר עם מקבלי ההחלטות בועדות השונות וכדו'. בחברה בוחרים במקצועיות ומיומנות מהשלב הראשון של השבחת הקרקע ועד החיבור עם הקבלנים הנכונים שמכירים ויודעים את האזור המדובר, ויכולים לספק את התוצאה הגבוהה ביותר עם הסטנדרטים העדכניים והמתקדמים.

"מבואות ירושלים" מנוהל ע"י סא"ל במיל', מנחם שיינברג, תושב מעלה מכמש וסב לנכדים. מנחם (מנדלה) שיינברג מחזיק ברזומה מרשים ביותר בענף ולו ניסיון רב בניהול פרויקטים תיירותיים ונדל"נים בארץ ובחו"ל.

"מבואות ירושלים" עוסקת בשיווק ויזמות נדל"ן זה עשרות שנים ונהנית ממוניטין רב בזכות מקצועיותה והצלחתה בעשרות פרויקטים ברחבי הארץ. יזמי הנדל"ן שמנהלים את החברה, מובילים את רוכשי הקרקעות מרגע ההשקעה ועד למסירת המפתחות. לחברה פרויקטים רבים שנחלו הצלחה רבה בערים, ירושלים, גבעת זאב, רמלה ואריאל. בעיר אריאל קיבלו זה עתה הרוכשים את הדירה לאחר 4 שנים בלבד מרגע פרסום המכרז.

"מבואות ירושלים" מתמחה בזיהוי פוטנציאל נדל"ני, השקעות חכמות וסולידיות, השבחת קרקע ומכירתה לרוכשים, שינויי תב"ע, טיפול בכל נושאי הבירוקרטיה, עד מתן היתרי בניה בפועל.



תב"ע ובנייה ובשנתיים האחרונות בעבודה מול הותמ"ל, ובעלי ניסיון עשיר ומוצלח בהבאת אישורים של אלפי יח"ד שעברו שינוי בותמ"ל ובמינוף פרויקטים מעין אלו.

חברת "מבואות ירושלים" נגשת אל פרויקט זה לאחר מבחן מעמיק ורציני ע"י מיטב המומחים אשר אמרו פה אחד כי השקעת החברה בגיוס המומחים והמלווים היא כדאית ואטרקטיבית. עוד לפני ההחלטה לרכוש את הקרקע ולפעול יחד עם הצוות המקצועי הנרחב להעברת האישורים, "מבואות ירושלים" גייסה למקסום והצלחת הפרויקט גם צוות מיומן וצעיר המבטא עשייה, אמינות ומקצועיות ללא כל פשרות אשר יעמוד מול הרוכשים והמשקיעים.

כחלק ממומחיותו בניהול וקידום פרויקטים, נבחר שיינברג לנהל את מנהלת "לב הארץ" של משרד התיירות במשך 7 שנים, והיה אמון על קידום פרויקטים של תיירות בי-ם וסביבותיה.

לפרויקט הכפלת העיר טלזסטון, גייסה חברת "מבואות ירושלים" בהשקעה רבה את מיטב המומחים והמקצועניים המובילים בארץ בתחום שינוי תב"ע בקרקע חקלאית. לצורך כך, מונה למנהל הפרויקט, יוני כהן - לשעבר מנכ"ל החברה הכלכלית קריית ארבע - חברון, ובעל מוניטין רב בבנייה ופיתוח מאות יח"ד. לחלק התכנוני של שינוי התב"ע, שכרה החברה את שירותיהם של משרד האדריכלים היוקרתי 'טיטו-באומן', המתמחים שנים רבות בשינוי

V
I
P



02-534-6100

לפרטים
הייג
עכשיו:

כנפי נשרים 15 בית התאומים ירושלים