

התחדשות עירונית מבצע סיני

מפגש תושבים

אוגוסט 2021

עדכון סטטוס התכנית – מנהל הפרויקט
הרצאה בנושא תמורות לדיירים – שמאי התכנית



המינהלת להתחדשות עירונית חולון



פעילות המינהלת בעיר מתבצעת בשיתוף פעולה מלא עם מינהל ההנדסה

שירותי המינהלת

- מידע כללי ויעוץ
- קבלת קהל
- כנסי הסברה
- סיוע בהתארגנות תושבים ובניית נציגויות
- סיוע משפטי סטודנטיאלי
- ערבי עיון לימודיים
- אתר אינטרנט מונגש



עבודה עם תושבים

שיתוף ציבור

19.9.19 כנס ראשון

הצגת עקרונות התוכנית, צוות התכנון והתהליכים החברתיים הצפויים במתחם.

26.2.20 כנס שני

הצגת התכנית המוצעת / חלופת הבינוי

28.12.20 כנס שלישי

הצגת התקדמות התכנון

24.8.21 כנס רביעי

שיתוף ציבור לאחר וועדה מקומית –
דגש על תמורות לדיירים

עדכון שוטף ושירותים מוצעים לתושבי המתחם

עמוד פרויקט באתר המינהלת להתחדשות עירונית

שם ניתן למצוא חומרים אודות המתחם, חומרי קריאה רלוונטיים, טפסים להורדה ועוד [פרויקט-מבצע-סיני/](http://www.minhelet-holon.co.il/projects/פרויקט-מבצע-סיני)

מענה טלפוני זמין בכל שעות היום

עדי 052-2464006

רוי 03-5121555

* ניתן לתאם פגישות פרונטאליות מראש.

סיוע משפטי סטודנטיאלי

קבלת מידע ויעוץ בנושאים הנוגעים לזכויות, הסכמים עם בעלי מקצוע, התנהלות בעלי מקצוע ועוד.

הקניית ידע

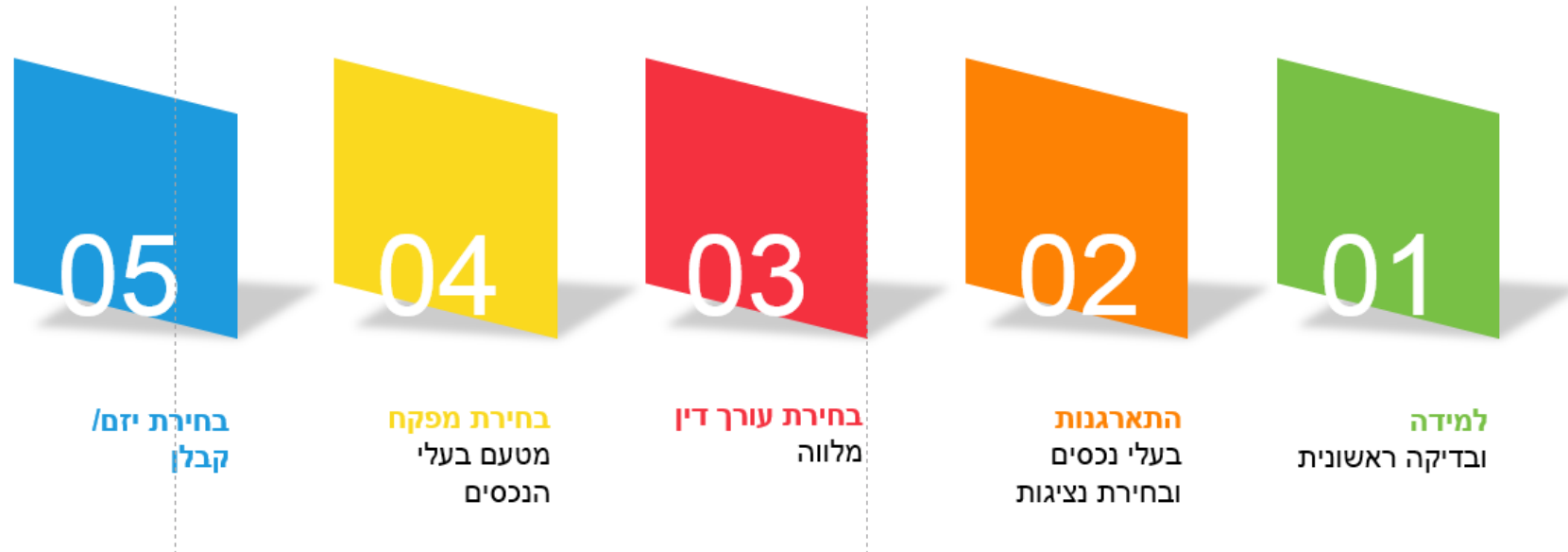
הרצאות בתחום התחדשות עירונית

ב-13.01.20 התקיימה הרצאה ראשונה מתוך סדרת הרצאות מטעם הקליניקה לזכויות דיור ופיתוח עירוני בנושא נציגות דיירים ותפקיד העו"ד המלווה.

ב-15.8.2020 התקיימה הרצאה נוספת לכלל תושבי המתחם אשר עסקה בהיבטים הכלכליים שמאיים של פרויקטים לפינוי בינוי. ההרצאה הועברה על ידי שמאי התכנית דרור בר לב. ונתנה מענה לשאלות כלכליות אשר מעסיקים את התושבים כגון רווחיות, תמורות וכדומה.

* כל חומרי ההרצאות נמצאים בעמוד הפרויקט.

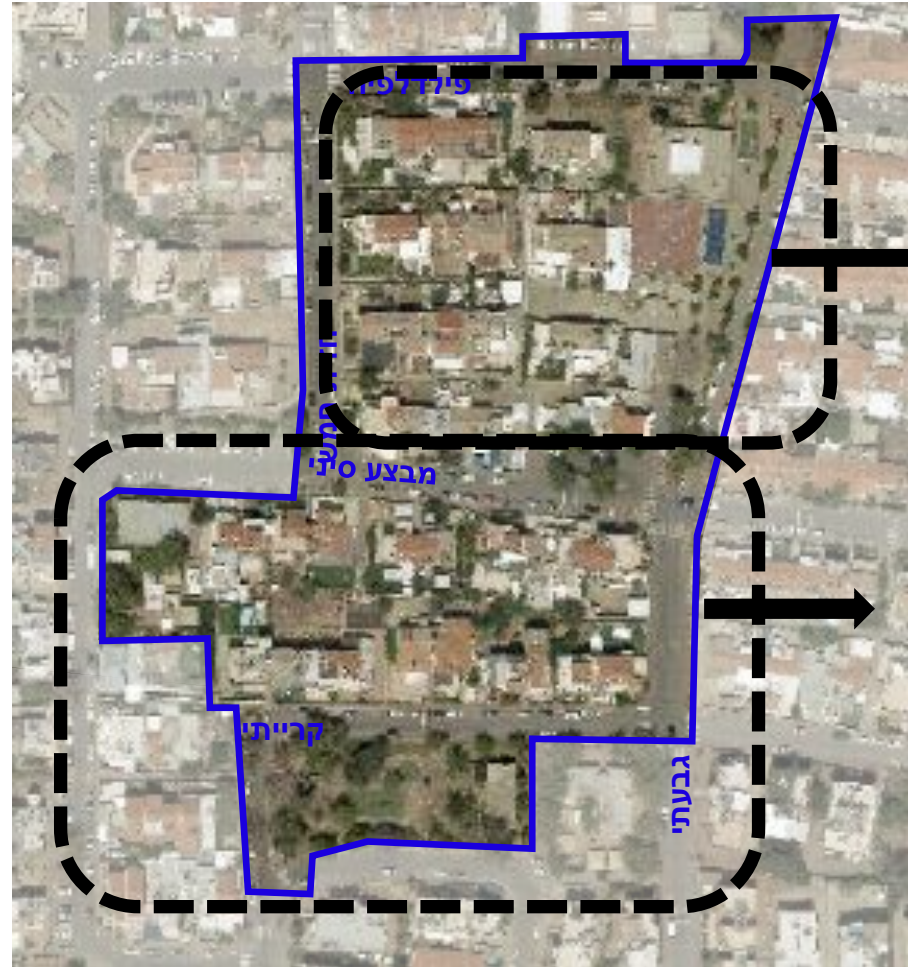
חמשת השלבים המומלצים לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית





<u>כתובת המתחם</u>	
מספר	שם הרחוב
33, 31, 31, 29, 29, 27	חזית חמש
11, 9, 7	פילדלפיה
12, 10, 8, 6, 4, 2, 9, 7, 5	מבצע סיני
28, 26, 24, 22, 20	קריית

מצב קיים



מתחם צפוני

מתחם דרומי



↑
אנחנו כאן

**התכנית אושרה להפקדה בתנאים. עם הפקדתה
ופרסומה להתייחסות הציבור יפורסמו לציבור ויתלו
בשכונה דרכי הגשת התנגדות.**

מי מאשר	מי מכין / מבצע	שלב
הוועדה המקומית	המדינה (הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית)	תכנית בניין עיר
הוועדה המקומית	יזם התכנית	רישוי (הוצאת היתר בנייה)
	יזם התכנית	בניית המתחם

התהליך החברתי:
בחירת נציגויות

התהליך התכנוני:
אישור התב"ע

בחירת עו"ד

בחירת יזם

הוצאת היתר בנייה

בנייה

פרויקט לא יתקדם לרישוי ולביצוע ללא הסכמת בעלי הנכסים מול יזם

מטרות ועקרונות התכנון

1 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- יצירת שלד ירוק
- נגישות רגלית למוסדות ציבור
- מסחר שכונתי נגיש
- מגוון שטחים פתוחים בגדלים שונים



2 שמירה על מרקם שכונתי

- בינוי מרקמי בממוצע של 6.5 קומות
- בינוי מגוון ולא חזרתי
- שמירה על ערכים קיימים בשכונה
- שמירה ככל הניתן על חלקות מקור



3 יצירת דירות מיוחדות לתושבי השכונה

- מיעוט שכנים לכניסה
- מיעוט דירות לקומה
- שטחי חוץ משמעותיים
- כניסה פרטית לדירות הקרקע
- דופלקסים - יתאפשרו בכל הבניינים



מטרות ועקרונות התכנון





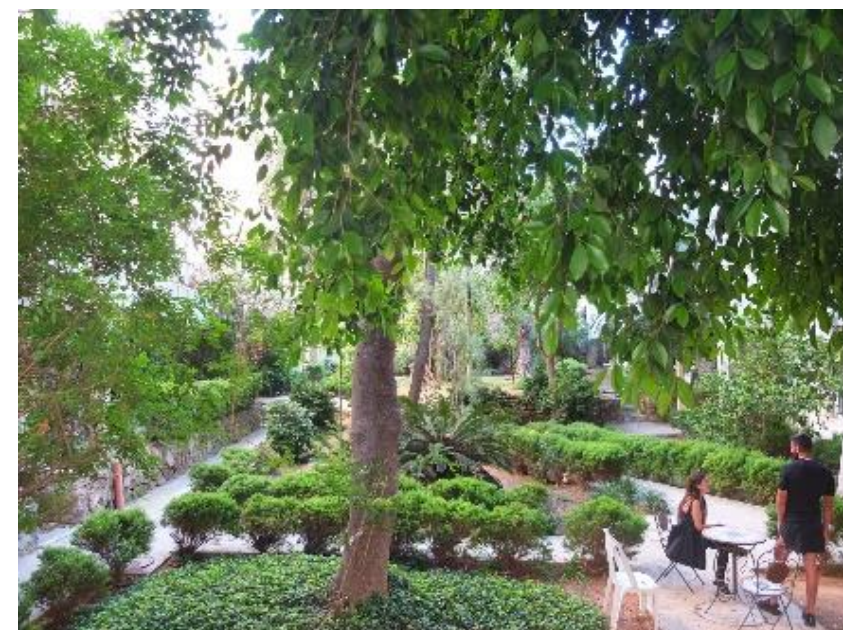
פריצת חזית חמש לכיוון דב הוז

דב הוז

מטרות ועקרונות התכנון

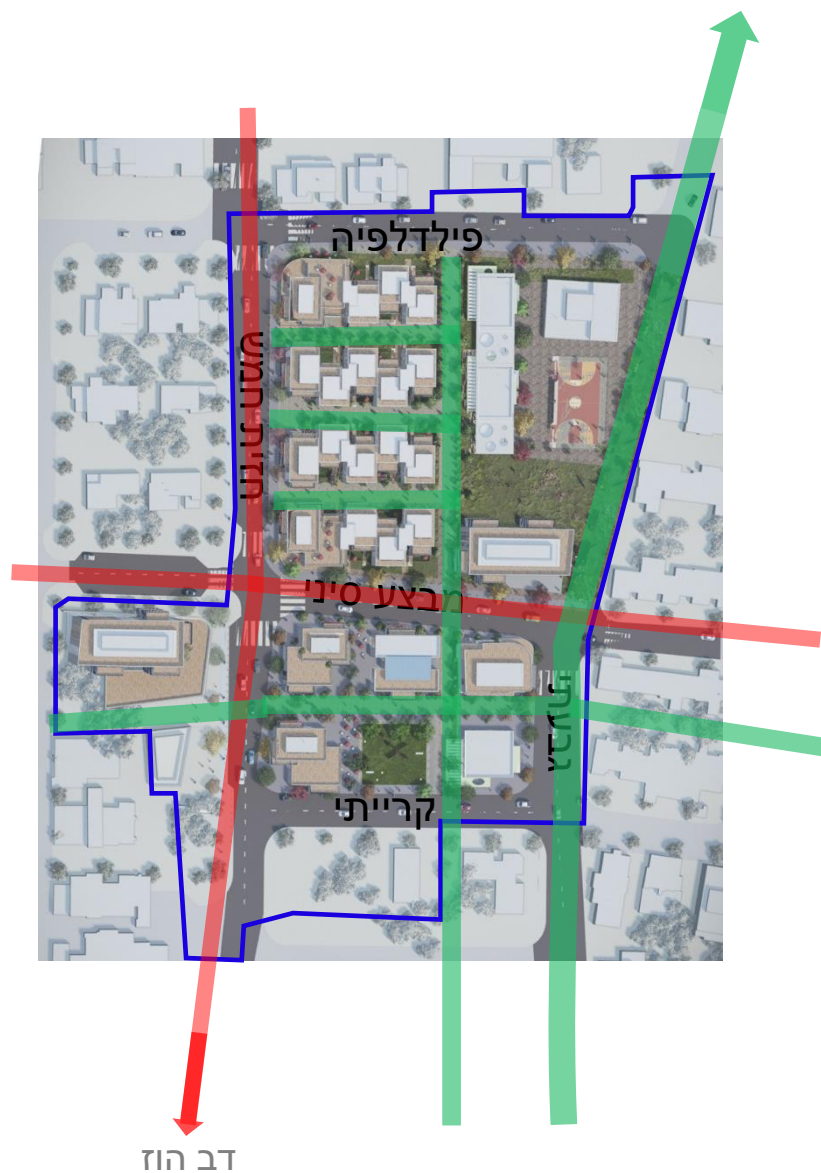
מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- יצירת שלד ירוק
- נגישות רגלית למוסדות ציבור
- מסחר שכונתי נגיש
- מגוון שטחים פתוחים בגדלים שונים



* תמונה להמחשה

ציר ירוק
לפילבוקס



דב הוז

מטרות ועקרונות התכנון

1 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- יצירת שלד ירוק
- נגישות רגלית למוסדות ציבור
- מסחר שכונתי נגיש
- מגוון שטחים פתוחים בגדלים שונים

טיפת חלב	מרכז לקשיש	גן ילדים
מרכז קהילתי	פעוטון	קופת חולים
מעון יום	מועדון נוער	מתנ"ס



מטרות ועקרונות התכנון

1 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- יצירת שלד ירוק
- נגישות רגלית למוסדות ציבור
- מסחר שכונתי נגיש
- מגוון שטחים פתוחים בגדלים שונים

ציר ירוק
לפילבוקס



דב הוז

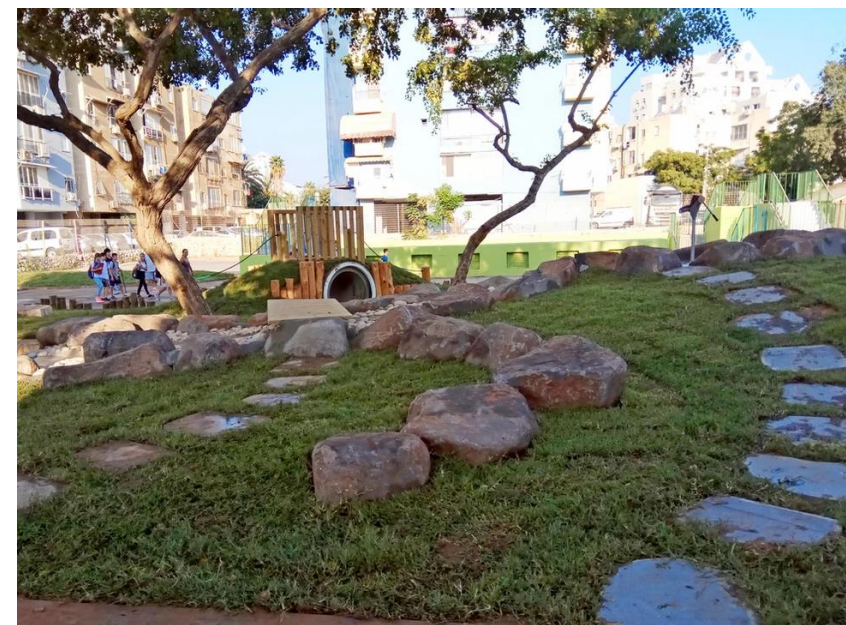


* תמונה להמחשה

מטרות ועקרונות התכנון

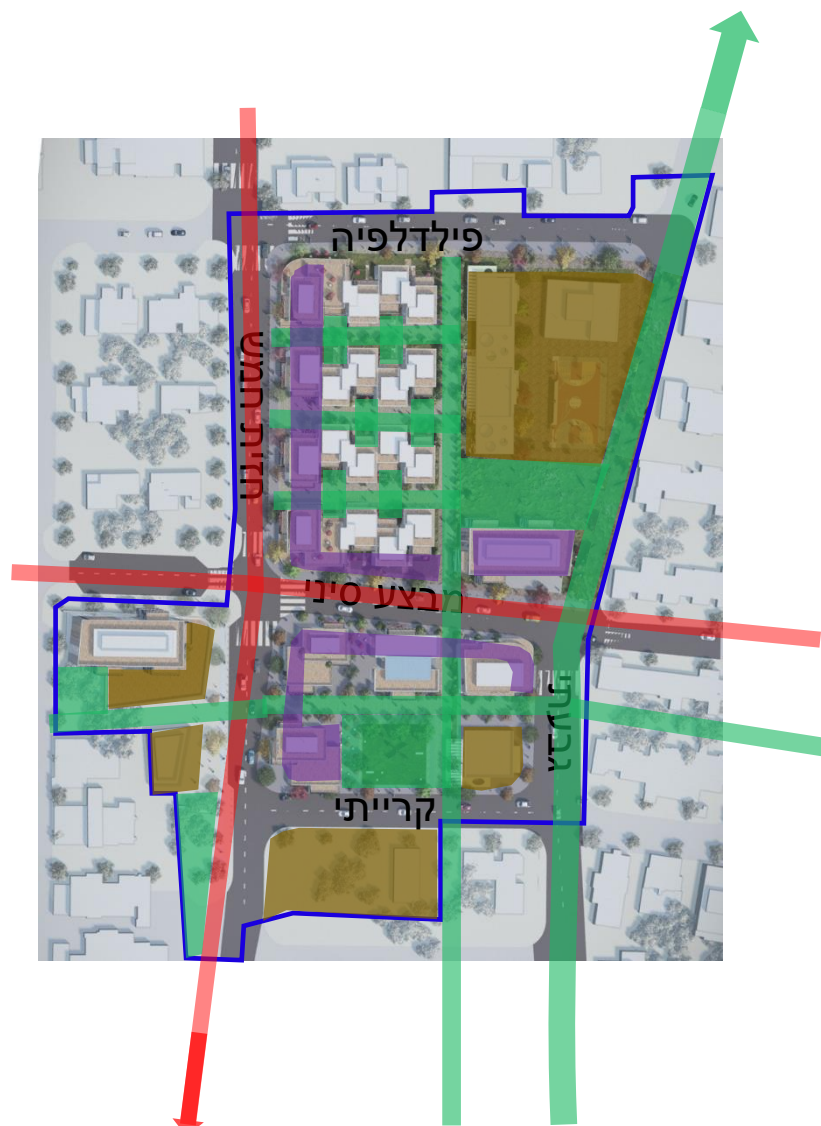
1 מרחב ציבורי מזמין להולכי רגל

- יצירת שלד ירוק
- נגישות רגלית למוסדות ציבור
- מסחר שכונתי נגיש
- מגוון שטחים פתוחים בגדלים שונים



* תמונה להמחשה

ציר ירוק
לפילבוקס



דב הוז

ציר ירוק
לפילבוקס

עקרונות התכנון

מקרא

גינות ושבילים

מבנים לטובת הציבור

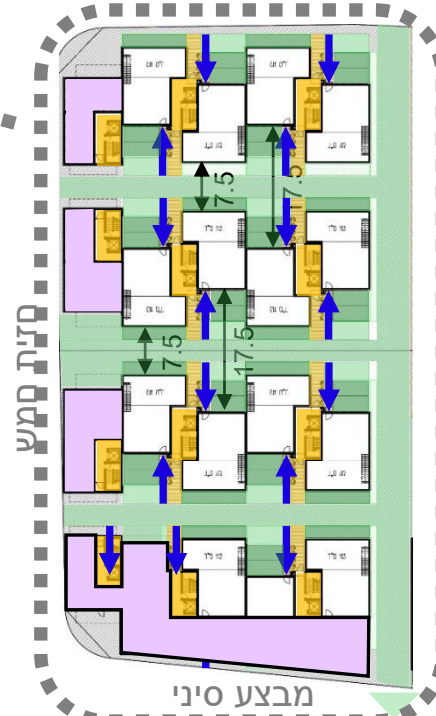
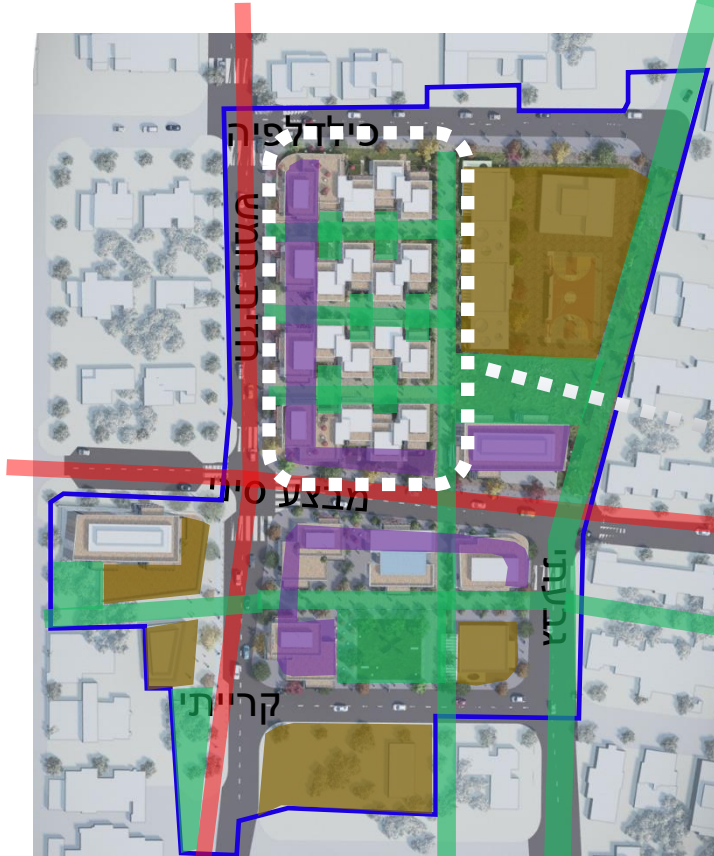
מסחר

לובי בניין מגורים

כניסות לבניינים



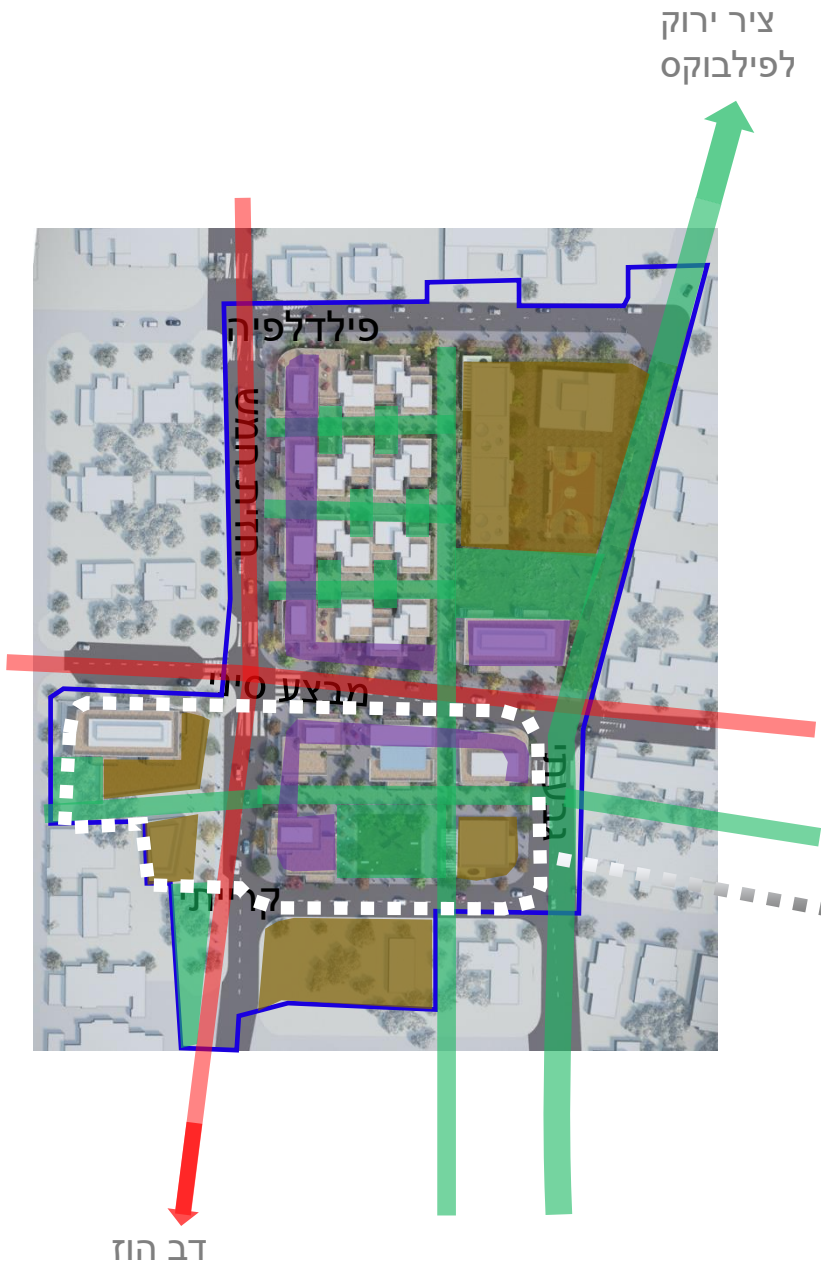
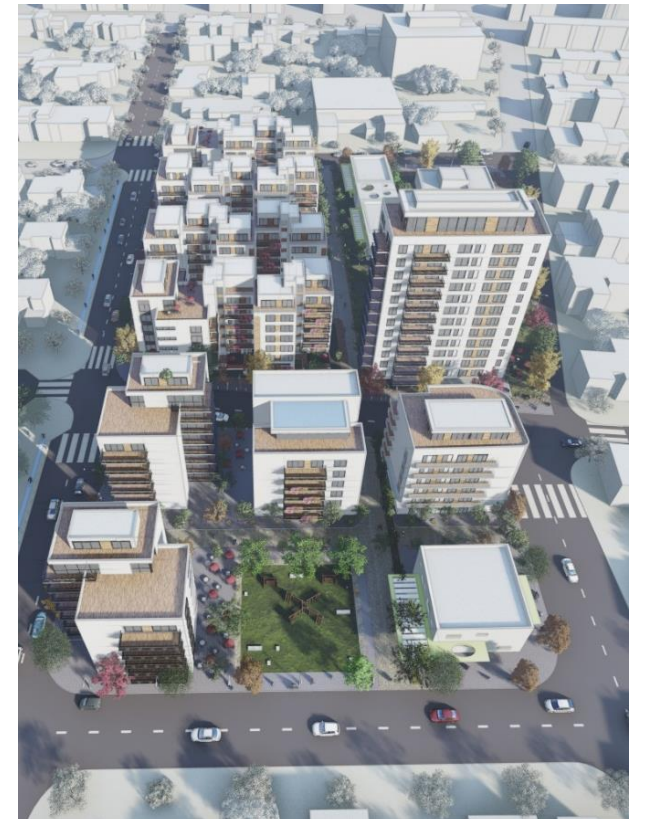
מתחם צפוני



דב הוז

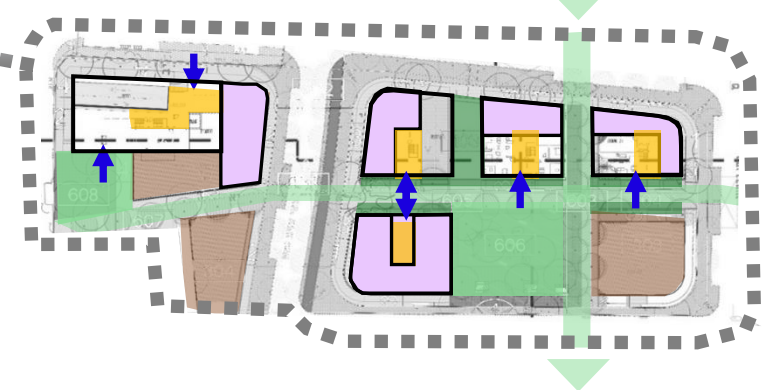
עקרונות התכנון

מתחם דרומי

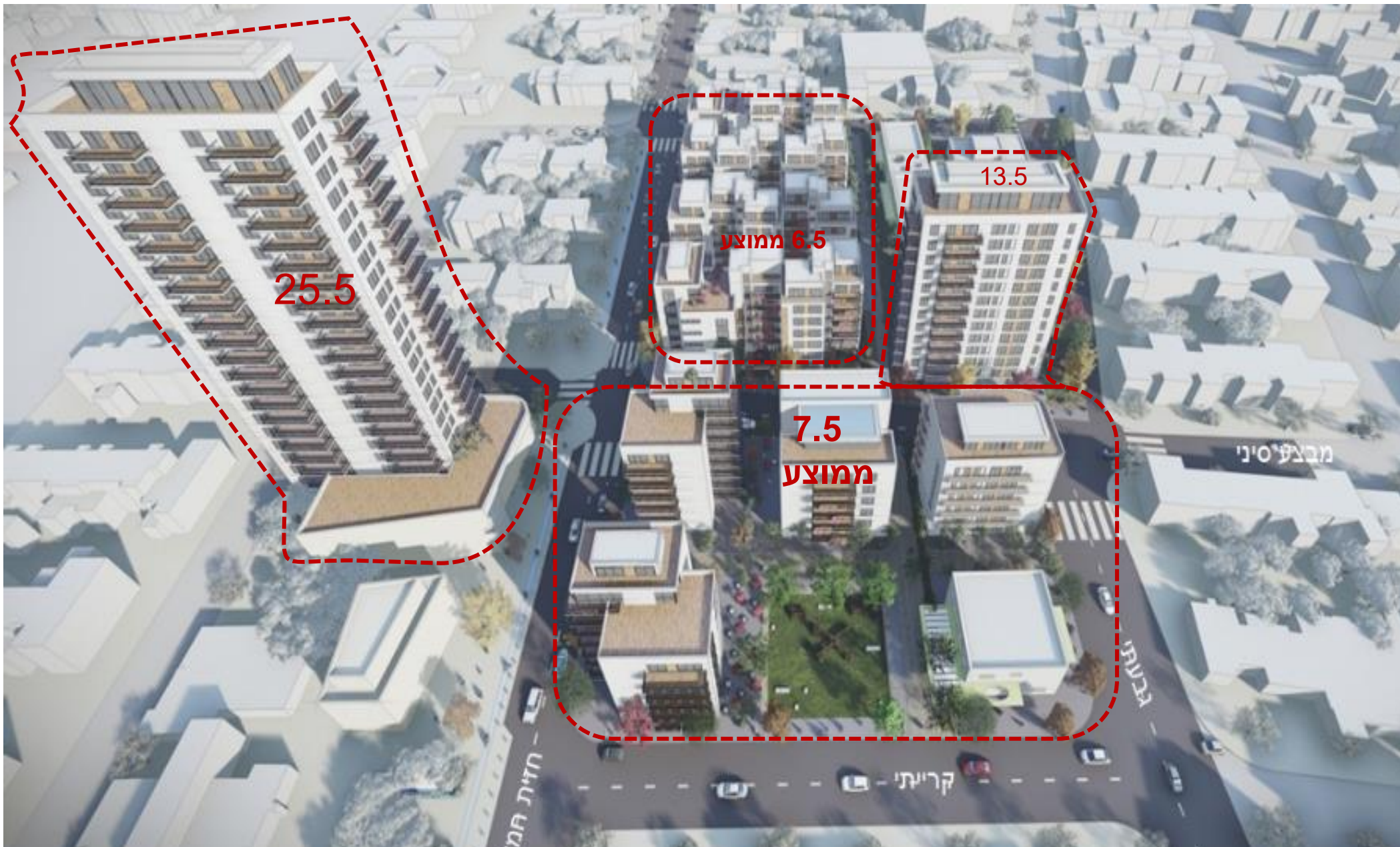


- מקרא
- גינות ושבילים
- מבנים לטובת הציבור
- מסחר
- לובי בניין מגורים
- כניסות לבניינים

-
-
-
-
- ↑





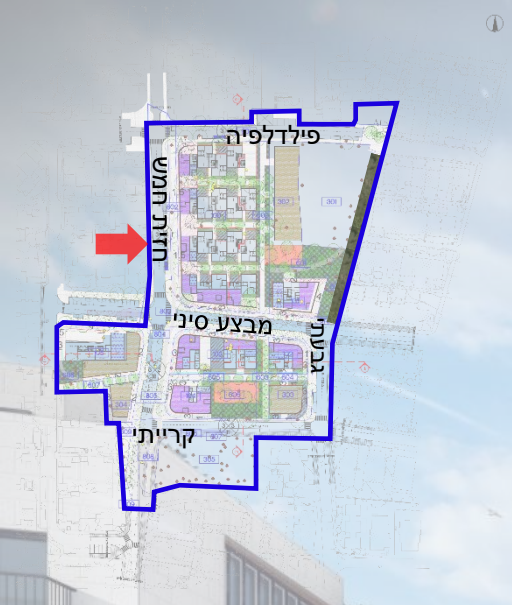




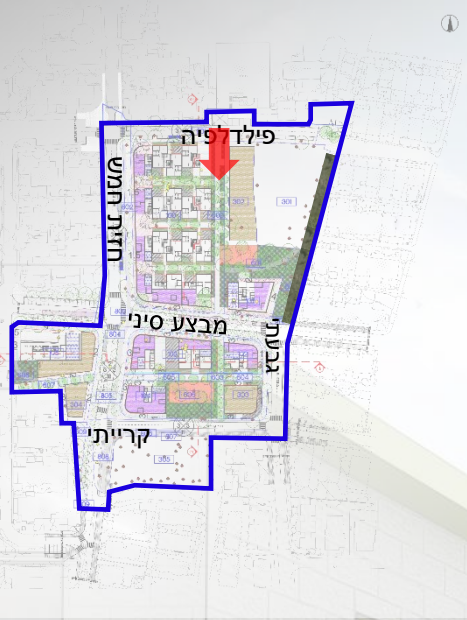
חזית חמש פינת קריית - מבט לצפון ולמזרח



חזית חמש פינת מבצע סיני – מבט מזרחה



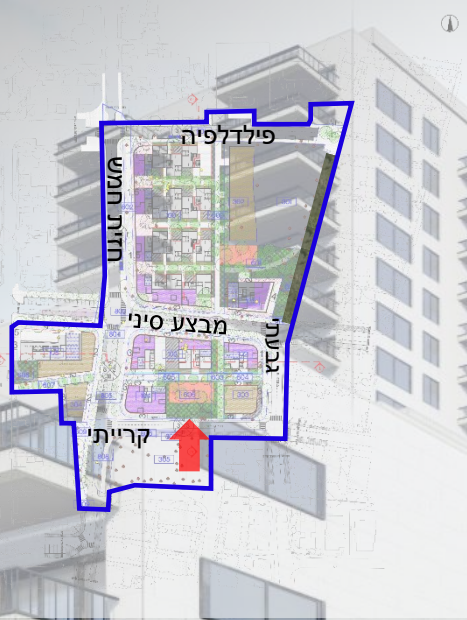
רחבה מסחרית וכניסה למשעול פנימי מחצית חמש



שביל ראשי – מבט דרומה



גינה שכונתית



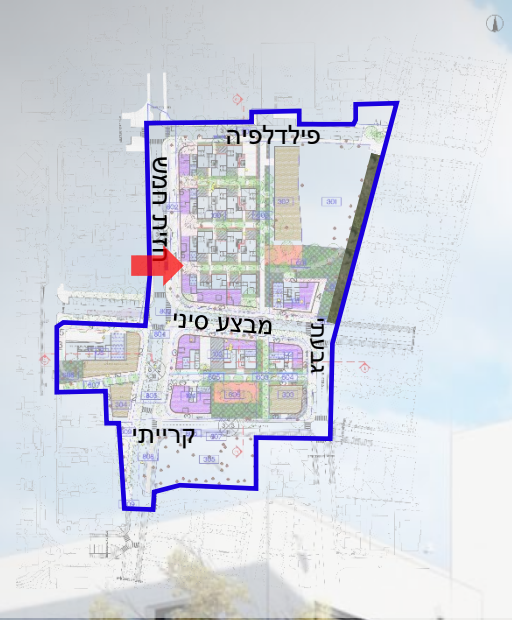
מבט למתחם דרומי – בינוי מרקמי סביב גינה ציבורית



כניסה לשביל הראשי מרחוב מבצע סיני – מבט צפונה



שביל ראשי – מבט צפונה



מבט על משעול מזרח-מערב מכיוון חזית חמש

התחדשות עירונית מבצע סיני

ההיבט השמאי כלכלי בהתחדשות עירונית

24-08-2021



דרור ברלב
שמאי מקרקעין
Dror@barlevd.com



דרור ברלב – משרד שמאות מקרקעין

המשרד מתמחה בתחום שמאות המקרקעין על כל רבדיו, בדגש על ייעוץ בתכנון ובנייה, התחדשות עירונית, מיסוי נדל"ן וייעוץ כלכלי לרשויות, לחברות, ליזמים וללקוחות פרטיים במתחמי בינוי בהיקפים גדולים.

עם לקוחות המשרד נמנים מגוון חברות וגופים מובילים, ביניהם חברת אלביט מערכות בע"מ, רשת מלונות דן, אשטרם, חברות בניה ונכסים, משרדי עו"ד מובילים, עיריות ומועצות מקומיות, חברות כלכליות, וכן יזמים ופרטיים רבים.



מתווה של פינוי בינוי

התועלת

מתחם עירוני חדש

דירות חדשות מיוחדות וממוגנות

תשתיות חדשות

חניות

שירותי ציבור מותאמים

שלושה שחקנים מרכזיים בקידום התהליך

- **מוסדות התכנון** שואפים לתכנון האורבני הטוב ביותר התואם את סביבת המגורים בעיר, בכלל זה, צפיפות והיקף זכויות הבנייה שיתאימו לסביבה בהתחשב בבינוי הקיים, בהסדרי תנועה, מקומות חניה, צורכי ציבור וכיוצ"ב.
- **היזם** מעוניין למקסם את רווחיו כמה שיותר.
- **בעלי הדירות** שואפים לקבל את התמורה הגבוהה ביותר.

תפקיד שמאי המקרקעין להביא לאיזון כלכלי שמאי בין שלושת הגורמים



מסלול רשויות מול מסלול מיסוי

- מסלול רשויות מקודם ע"י הרשות המקומית. כדי להתחיל את התהליך, מגישים לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בקשה לסיוע בקידום הפעילות, באמצעות מתן הטבות מס וסיוע במימון יועצים.
- מסלול מיסוי (יזמי) מקודם ע"י היזם ומותנה בהסכמת הרשות וועדה ספציפית מיוחדת שמאשרת את ההכרזה.

שלבים



- ◆ הגדרת מתחם ותכנון
- ◆ בדיקת כדאיות כלכלית
- ◆ שיפור התכנון וכתובת התוכנית (תב"ע)
- ◆ הכנת טבלת הקצאה
- ◆ אישור התוכנית
- ◆ בחירת עו"ד, שמאי, מפקח
- ◆ בחירת יזם

בדיקת כדאיות כלכלית

◆ המטרה: לעזור בתכנון כמות יח"ד, השימושים וזכויות הבנייה בתכנית

המוצעת שיהוו תמריץ ראוי לבעלים וליזם לביצוע העסקה.

◆ הבחינה נעשית בהתאם לבינוי הקיים, מאפייני הפרויקט,

מיקומו, היקפו, סוגי הנכסים, השימושים הקיימים וכד'.

◆ על סמך הבדיקה השמאית ניתן להמליץ על מספר יח"ד והיקף זכויות

הבניה בתכנית אשר יניבו את הרווח היזמי הסביר וע"י כך ליצור "איזון"

בין הרשות - בעלי הדירות - והיזם.



מרכיבי הבדיקה השמאית



- ✓ פרוגרמה תכנונית
- ✓ אומדן תקבולים
- ✓ עלות הקמת הפרויקט (בניה ישירה ועקיפה)
- ✓ עלויות נוספות הנובעות מטיפול בדיירים
- ✓ עלויות מיסוי
- ✓ הוצאות מימון
- ✓ רווח היזם

שני מצבי תכנון

מצב נכנס לפי תכנית ח/394

גושים / חלקות

זכויות בנייה

מחוברים

דרכים ושטחי ציבור

מצב מוצע לפי תוכנית פינוי בינוי

מגרשים

נספחי בינוי

זכויות בנייה (פלדלת + מרפסת + מחסן + חניה)

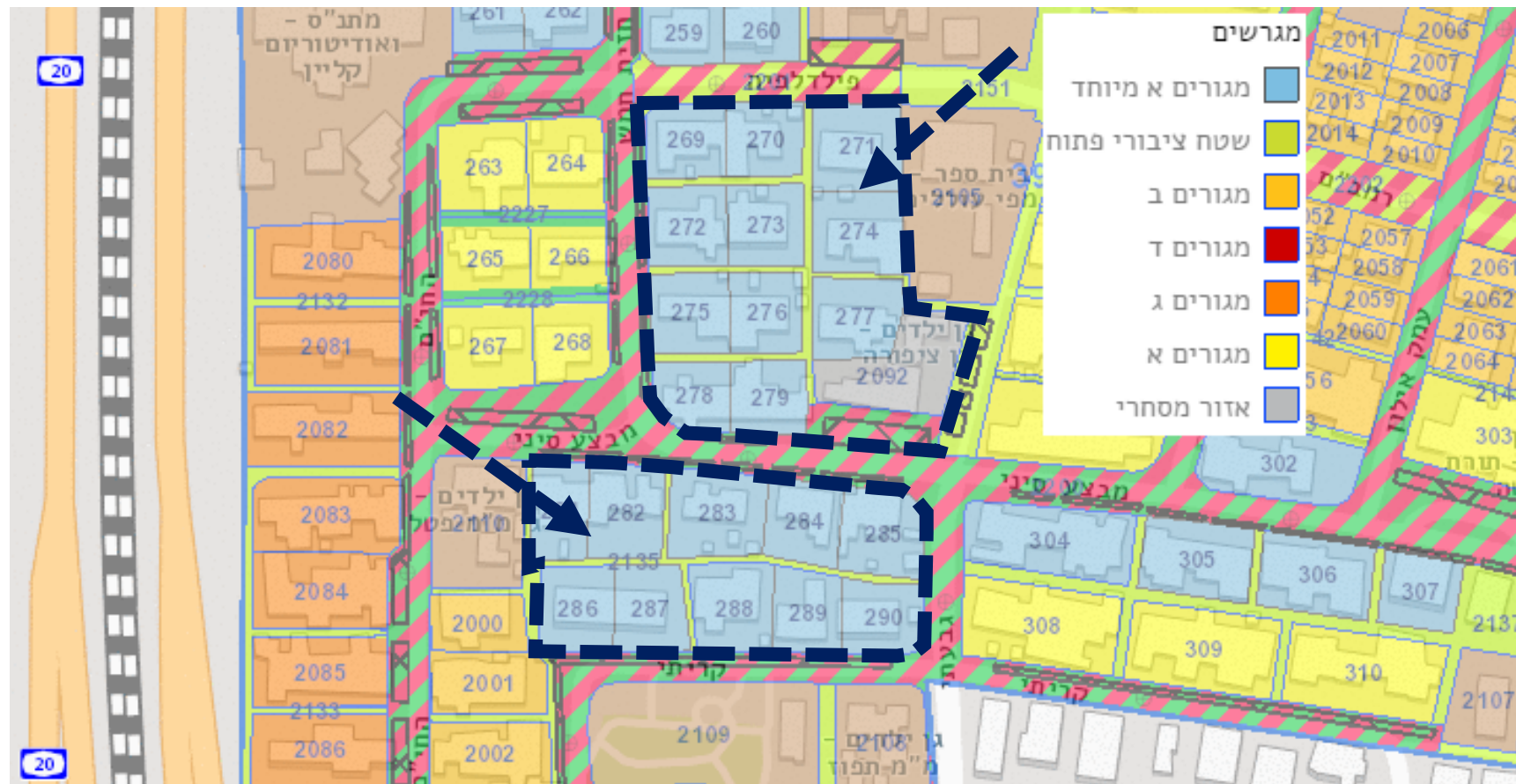
התחייבויות למטלות ציבוריות

דרכים ושטחי ציבור

תשריט בהתאם לתוכנית ההרחבות ח/394

מתחמים 18 ו-21 נכללים בסיווג
 "מבן מס' 3" המסומן באות F
 4 יח"ד בשתי קומות.

התכנית מאפשרת להצמיד חלק
 מהחצרות לדירות הקרקע וחלק
 מהגג לדירות העליונות.



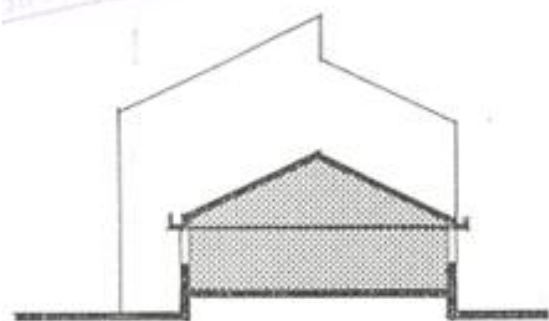
שטח קיים	מיסמת א'	מיסמת ב'	מיסמת ג'	מיסמת ד'	מיסמת דדה	מיסמת יתרו בקומה גשטח קומה
----------	----------	----------	----------	----------	-----------	----------------------------

42.7	21.4	37.8	7.6	109.5	2	219.0
42.7	21.4		7.6	110.0	2	143.4
				38.3		76.6

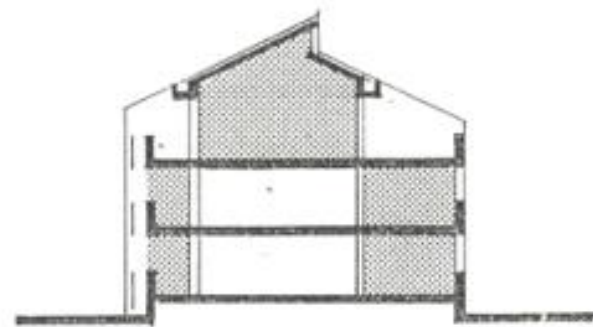
קומה א'
קומה ב'
קומה ג'

439.0	4
-------	---

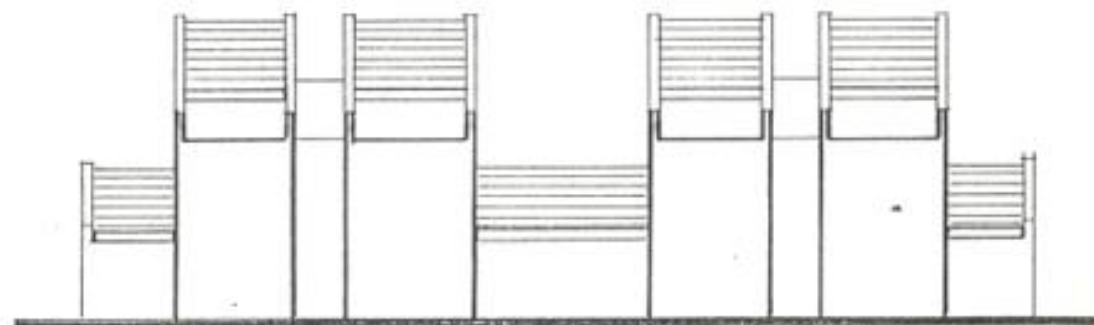
כ"א
מסמכים 207



חתך ב-ב' קב. 1:250



חתך א-א'



חזית צפונית קב. 1:250

תמורה לבעלים – עקרונות



- ❖ דירה חדשה הכוללת ממ"ד,
- ❖ מרפסת או גינה,
- ❖ חניה תת קרקעית,
- ❖ מחסן (במידת האפשר),
- ❖ מפרט טכני עשיר,
- ❖ עו"ד, מפקח בניה ושמאי מלווה
- ❖ דיור חלופי - הוצאות העברה, תשלום שכ"ד, מיסים, היטלים וכד'
- ❖ מיסים והיטלים

תמורה לבעלים – עקרונות



מפתח תמורה אחיד לפי:

- ❖ שטחי דירות
- ❖ זכויות בנייה נוספות
- ❖ חצרות / מרפסות
- ❖ מצב תחזוקתי

פינוי בינוי – מתווה העסקה



תמריצים:

- ◆ פטור ממס רכישה ומס שבח לבעלים,
- ◆ מע"מ בשיעור אפס על שירותי הבנייה לבעלים.

מהי טבלת הקצאה ואיזון?

✓ חלק מתוכנית איחוד וחלוקה שמאפשר תכנון יעיל במקומות שבהם החלוקה הקיימת לחלקות אינה מאפשרת אותו, זאת ע"י איחוד לתא שטח אחד או יותר, תכנון וחלוקה מחדש.

✓ הטבלה נערכת על פי עקרונות כלכליים בהם נשמר השווי היחסי.

✓ זכויות הבנייה שייכות ב- 100% לבעלי הקרקע.

✓ לכל בעל קרקע מוקצה חלק יחסי מה"עוגה" הכוללת.





עקרונות לעריכת הטבלה

➤ **מדידה** - הטבלה חייבת להיות תואמת מדידה אנליטית.

➤ **עקרון שמירת השווי היחסי** - שמירת השווי היחסי בין המצב הנכנס ובין המצב היוצא תוך התחשבות בזכויות בלתי מנוצלות ומצב המחוברים.

➤ **הקצאה** - מימוש הפרויקט יתאפשר כאשר יושגו הסכמות מלאות עם בעלי הזכויות ויתקיימו התנאים הכלכליים למימוש התכנית. כלומר, בשלב זה לא ידוע איזו דירה תימסר לכל אחד מבעלי הזכויות ולא ניתן להקצות דירה מוגדרת וספציפית לכל אחד מהדיירים.

➤ **גמישות** - כדי לאפשר גמישות מקסימלית בהקצאת הדירות, הוקצו הזכויות באופן יחסי לכלל המגרשים בכל תת מתחם.

תצלומי אוויר





GCSHEN

1:1
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני



דרור ברלב
שמואי נוקרקעין



התחדשות עירונית חולון
המינהלת





GCSHEN

1:1
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני

מזרן הניסוח דוכים

דרור ברלב
שמואלי נזקרקעין

LOG
אם - ביטול מודיעינים נגים

התחדשות עירונית חולון
המינהלת

חוגת
88
חוקי טע הדדים





חלק יחסי לפי מרכיב הקרקע ומרכיב הבינוי

תחשיב זכויות הקרקע של חלקות המגורים:

תחשיב זכויות אקו' בקרקע במ"ר חושב לפי הנוסחה הבאה:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{סה"כ זכויות} \\ \text{בנייה אקו'} \\ \text{עבור תת} \\ \text{חלקה} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{שטח מרפסת לפי "תוספת} \\ \text{"א" בקומה ב' של תכנית} \\ \text{394/ח בבניין מטיפוס F} \\ \times \\ \text{25\%} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{50\% משטח} \\ \text{החצר} \\ \times \\ \text{25\%} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{12 מ"ר} \\ \text{ממ"ד} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{זכויות בנייה} \\ \text{עפ"י תוכנית} \\ \text{ההרחבות} \\ \text{394/ח} \\ \hline \end{array}$$

מרכיב הבינוי:

- היקף השטח הבנוי
- מצב בנייה - הובאה בחשבון תוספת של 25%-75% למצב בנייה משופר

מרכיב הזכויות (לפי 8,400 ש"ח למ"ר):

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{סה"כ זכויות} \\ \hline \text{בנייה אקו'} \\ \hline \text{עבור תת} \\ \hline \text{חלקה} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{שטח מרפסת לפי "תוספת} \\ \hline \text{"א" בקומה ב' של תכנית} \\ \hline \text{ח/394 בבניין מטיפוס F} \\ \hline \text{X} \\ \hline \text{25\%} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{50\% משטח} \\ \hline \text{החצר} \\ \hline \text{X} \\ \hline \text{25\%} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{12 מ"ר} \\ \hline \text{ממ"ד} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{זכויות בנייה} \\ \hline \text{עפ"י תוכנית} \\ \hline \text{ההרחבות} \\ \hline \text{ח/394} \\ \hline \end{array}$$

שטח חלקה: 636 מ"ר

דירות קרקע (שטח בנוי): 121.5 מ"ר = 12 + 109.5

דירות קרקע (חצר): 98.3 מ"ר = $0.5 * [636 - (2 * 121.5)] / 2$

דירות גג (שטח בנוי): 122.0 מ"ר = 12 + 110

דירות גג (מרפסות): 21.4 מ"ר

זכויות הבנייה האקווייוולנטיות של דירות הקרקע גבוהות ב- 14.7% מאלו של הדירות העליונות.

מרכיב הבינוי (לפי 4,500 ש"ח למ"ר):

שטח לתחשיב: 70 מ"ר

שטח לתחשיב: $80 + 0.9 * 20 = 98$ מ"ר

שטח לתחשיב: $80 + 0.9 * 42 = 117.8$ מ"ר

שטח עפ"י היתר בנייה: 80 מ"ר
שטח בנוי: 70 מ"ר

שטח עפ"י היתר בנייה: 80 מ"ר
שטח בנוי: 100 מ"ר

שטח עפ"י היתר בנייה: 80 מ"ר
שטח בנוי: 130 מ"ר

מקדם מרפסת - 0.3

שדרוג של 75%/50%/25%

זכויות כוללות באופן יחסי:

שטח מגרש: 636 מ"ר

דירת קרקע 120 מ"ר לעומת דירת קרקע 60 מ"ר

- דירת 120 מ"ר לא משודרגת: תוספת של 18.0%
- דירת 120 מ"ר משודרגת ברמה אחת: תוספת של 26.6%
- דירת 120 מ"ר משודרגת בשתי רמות: תוספת של 35.4%
- דירת 120 מ"ר משודרגת בשלוש רמות: תוספת של 44.3%

תמורה לדיירים





GCSHEN

1:1
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני

מזרן הניסח דוכים

דרור ברלב
שמואלי נזקרקעין

LOG
לוגו - ביטול מודיעינים בונים

התחדשות עירונית חולון
המינהלת

חזקת
800
חולון עיר הירוקים

ערוב שימושים ושטחי ציבור

בנייה מרקמית בתת מתחם 18 לאורך רח' חזית חמש



בנייה מרקמית בתת מתחם 21



טבלת הקצאה – מצב נכנס

נתוני המקרקעין								מס"ד
תאור	כתובת	ייעוד במצב הנכנס	שטח לפי ייעוד הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלוקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלוקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש	

שווי הבעלים ברכיב הקרקע (ש"ח)	תחשיב זכויות במ"ר				חלק ברכוש משותף	שטח רשום במ"ר	כיווני אוויר	קומה	החלק בנכס	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעלים	תת חלקה
	סה"כ זכויות	מרפסת גג	חצר	פלדלת									

שווי יחסי במתחם	שווי זכויות + מרכיב הבנוי	שווי בגין תרומת המחברים (ש"ח)	תאום למצב תחזוקה	תחשיב שטח בנוי במ"ר
-----------------	---------------------------	-------------------------------	------------------	---------------------

טבלת הקצאה – מצב יוצא

שווי יחסי בהקצאה במגרשים	סה"כ שווי במצב יוצא כולל מחוברים (ש)	שווי בגין תרומת המחוברים (ש)	שווי בגין מרכיב הקרקע (ש)	שווי יחסי ברכיב הקרקע	ייעוד	שטח המגרשים המוקצים במ"ר	מגרשים לפי התכנית
--------------------------------	--	---------------------------------	------------------------------	-----------------------------	-------	-----------------------------------	-------------------------

הטבות לאזרחים וותיקים (1/2):

אזרח שמלאו לו 75 שנים, זכאי, לפי בחירת היזם, לאחת מהאפשרויות הבאות:

- ◆ להמיר את דירת התמורה ברכישת זכות למגורים בבית דיור לגיל הזהב או בדיור מוגן
- ◆ לבחור דירה חלופית מחוץ לפרויקט ששוויה דומה לדירת התמורה.
- ◆ לקבל סכום כסף בשווי דירת התמורה לרכישת דירה חלופית מחוץ לפרויקט.
- ◆ לקבל שתי דירות חדשות בפרויקט ששווין המצטבר דומה לשווי דירת התמורה.
- ◆ לקבל דירת תמורה חדשה ששטחה קטן ותוספת תשלום כספי.

הטבות לאזרחים וותיקים (2/2):

- ◆ מכירת דירת מגורים ליזם פטורה ממס שבח וממס רכישה, הן לגבי המכר, הן לגבי תשלומי האיזון הכספיים והן לגבי קבלת תמורה בכסף לצורך רכישת דירה חלופית.
- ◆ היזם מחויב לממן במשך חמש שנים את הפרש הוצאות הניהול והתחזוקה (ועד הבית) בבניין חדש עבור קשישים המקבלים הבטחת הכנסה, אם זו דירתם היחידה.

הטבות בארנונה (1/2):

1. ההנחה תינתן לתקופה של 5 שנים לאחר קבלת דירת התמורה.

2. ההנחה תינתן באופן מדורג:

בשנתיים הראשונות- הנחה של 100% בארנונה.

בשנה השלישית - 75%.

בשנה הרביעית - 50%.

בשנה החמישית - 25%.



הטבות בארנונה (2/2):

3. התנאים לקבלת ההנחה בארנונה:

- המחזיק הינו בעל הזכויות בדירת התמורה והיה בעל הזכויות בדירתו הקודמת 3 שנים ברציפות לפחות, לפני שנהרסה.
- הכנסתו הממוצעת של הבעלים אינה עולה על 15,000 ₪ עבור בעלים יחיד או 22,500 ₪ עבור שני נפשות, 26,100 ₪ עבור שלושה נפשות . . .

קרן תחזוקה

◆ כל יזם בפרויקט פינוי בינוי יכול להקים קרן תחזוקה הונית אשר תממן חלק מהפרשי עלויות התחזוקה או את כולן למשך 5 שנים.

◆ דמי הקרן נחשבים להוצאה ולא לחלק מהתמורה לבעלי הדירות, ולכן לא ישפיעו על תקרת הפטור ממס ולא יגרעו מהתמורות שבעלי הדירות הישנות יכולים לקבל במסגרת פרויקט פינוי בינוי.



◆ יודגש כי אין חובה על היזם להפריש לקרן תחזוקה וזה חלק ממסגרת ניהול המו"מ מול הבעלים.

תודה על ההקשבה



דרור ברלב
שמאי מקרקעין



דרור ברלב
שמאי מקרקעין
Dror@barlevd.com

GCSHEN

1:1
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני

מזרן הנדסה דוכיס



דרור ברלב
שמאי מקרקעין



LOG
מס - ביטול מדיניות נזים

התחדשות עירונית חולון
המינהלת



חידוק טע. הדרים
חוגתה





רחוב חזית חמש – מבט לדרום-מזרח



חזית חמש

גבעתי קרית

מבט על מערבה



שביל ראשי וגינה ציבורית על רחוב קרייתנו – מבט צפונה



מפגש שביל ראשי עם משעול משני – העולם הפנימי של איזור המגורים



שביל ראשי – מבט צפונה



כניסה לשביל הראשי מרחוב מבצע סיני – מבט צפונה



גינה שכונתית



חזית חמש פינת מבצע סיני – מבט מזרחה



חזית חמש פינת קרייתי - מבט לצפון ולמזרח



רחבה מסחרית וכניסה למשעול פנימי מחזית חמש



חזית חמש פינת פילדלפיה – מבט דרומה



מתחם דרומי – מבט צפונה



מתחם דרומי – מבט לצפון מערב



שביל ראשי – מבט דרומה



מבט על משעול מזרח-מערב מכיוון חזית חמש