

פרויקט פינוי בינוי שכונות המעפילים - השבעה  
**איכות החיים שלכם מתקדמת  
לגבהים חדשים!**



**\*3888**



**רייסדור**  
זימות בע"מ







רייסדור נגוע שמאל



רייסדור יזוסלים



רייסדור ראש העין



מגדל רייסדור/1202 בנק

# להתקדם עם רייסדור

חברה מובילה בזכות העוצמה, ההצלחה והניסיון!

## העוצמה

חברת 'רייסדור' הינה חברת ייזום מובילה, דינאמית ומצליחה, בעלת איתנות פיננסית, ניסיון והתמחות בהקמת שכונות מגורים ומרכזי מסחר. המקצועיות הבלתי מתפשרת, השאפתנות, האמינות, השירות האישי וההקפדה על איכות בסטנדרטים גבוהים עד לפרטים הקטנים, הפכו את החברה למודל לחיקוי בענף ייזום הנדל"ן בישראל!

## ההצלחה

בבעלות החברה עומד יזם הנדל"ן יקי רייסנר, הידוע במומחיותו בזיהוי הזדמנויות נדל"ן וברכישת עתודות קרקע ייחודיות במיקומים אסטרטגיים, מה שהפך אותו לאחד מהיזמים המשפיעים בישראל. תוך עשור, צמחה 'רייסדור' לחברה המובילה פרויקטים של מאות יחידות דיור ואלפי מ"ר שטחי מסחר.

## הניסיון

במרצת השנים צברה החברה מוניטין רב וקנתה את שמה בענף הנדל"ן ובקרב רוכשי הדירות והנכסים, כאשר כל פרויקט שלה הפך לסיפור הצלחה. בשנים האחרונות הקימה החברה פרויקטים בהיקפים של מאות מיליוני שקלים - שכונות מגורים הכוללות פיתוח סביבת מגורים יוקרתית ומרכזי מסחר ומשרדים, פרויקטים שמקימה החברה בימים אלו כ- 1,500 יח"ד בראש העין, בית שמש, ירושלים, באר שבע וקרית גת וכן 6 מרכזי מסחר ו-2 מגדלי משרדים

# מהו פינוי בינוי?

הזדמנות נדירה להפוך את הדירה הישנה שלכם לבית חדש ומפואר, גדול יותר, מפנק יותר, איכותי יותר - בשכונה שאתם אוהבים, ללא כל הוצאה מצידכם



## השכונה כיום

### מצב קיים

שטח קו כחול 33.6 ד'  
מתחם צפוני 13 ד'  
מתחם דרומי 19 ד'  
מתחם רחוב השבעה 1.6 ד'

### סה"כ קיים

141 יח"ד

## השכונה בעתיד

### מצב מוצע

מתחם צפוני  
600 יח"ד  
1,800+ מ"ר מסחר

### מתחם דרומי

572 יח"ד  
1,200+ מ"ר מסחר

### סה"כ מוצע

1,168 יח"ד  
3,000+ מ"ר מסחר

\*מתוך תכנון ראשוני שאינו מחייב וכפוף לאישור הרשויות ולהתקדמות חתימות, לאילוצי תכנון והחלטות יזם. להמחשה בלבד.



# רייסדור. כבר חלק מבית שמש

החברה קבעה יתד מרכזית בבית שמש בבניית מאות יח"ד ויותר מ- 1000 מ"ר שטחי מסחר ברמה ד'.  
הרוכשים הרבים העתידים ליהנות מהפרויקט הטוב ביותר בעיר, הביעו את אמונם והצטרפו לאלפי הדיירים ברחבי הארץ שכבר בחרו להיות חלק ממשפחה של איכות ומצוינות.  
גם התכנית עבורכם 'פינוי בינוי' תזכה לאותם סטנדרטים גבוהים ובנייה איכותית ומוקפדת כמסורת החברה בכל רחבי הארץ.



284  
דירות



14  
בניינים



1,200 מ"ר  
מסחר



קייזר  
KAISER  
ARCHITECTS & PLANNERS

רייסדור  
פיתוח בע"מ

## מתקדמים על בטוח עם שילוב כוחות מנצח

חברת 'רייסדור' בעלת רזומה עשיר בביצוע פרויקטים רבים ומוצלחים, ומקפידה על איכות בניה מהמעלה הראשונה תוך יישום שיטות בניה ותהליכים חדשניים ועמידה בכל תקני הבניה המחמירים.  
בחברתנו מחלקת בדק האחראית לבצע ביקורת בדירות לצורך מתן מענה שוטף ומלא לדיירים בתקופות הבדק והאחריות.  
אדריכל הפרויקט מאנשי המקצוע המומחים והמובילים ביותר בארץ, בעל ניסיון רב בתחום ההתחדשות העירונית וביצוע פרויקטים מוצלחים עבור רשויות מקומיות רבות ברחבי הארץ.






# מתקדמים בנוחות ובקלות עם גוף חזק ויציב

בשונה מהמזמים דומים בהם פועלים מספר רב של גופים המתנהלים מולכם - בעלי הדירות - אחד מחתים את הדיירים, השני משקיע בפריקט, והשלישי מבצע ומעניק אחריות, מה שגורם לבירוקרטיה מסורבלת. בפריקט זה חברת 'רייסדור' היא גם היזמית העומדת מול בעלי הדירות, גם המבצעת וגם מעניקה אחריות ובדק בית.

**ליווי צמוד יד ביד החל מהרגע הראשון ועד לכניסתכם לביתכם החדש.**

# להתקדם עם גב חזק

המיזם מתבצע בתאום וליווי של מנהלת התחדשות עירונית של בית שמש ובשיתוף פעולה הדוק עם העירייה התומכת בפרויקט ואף מתכוונת להצטרף לתב"ע כמבקשת, חברי ועדת תכנון ובניה שותפים מלאים בתהליך ומעניקים ליווי שוטף על מנת להגיע לתוצאות הטובות ביותר.



**אגף ההנדסה  
מהנדסת העיר**

**עיריית בית שמש**

בס"ד

---

29/07/20

**סיכום דיון - הריסוד - התחדשות עירונית מתחם השבעה-וולוטוב בית שמש**  
13/07/2020

**נוכחים:**  
**צביה הוועדה:** שמעון גולדברג-יו"ר הוועדה לתו"ב, ענבר וייס - מהנדסת העיר  
**יום:** **וייסודו:** יקר וייס, עומר חתן, יעל אפשטיין  
**אדריכלים:** קיזר אדריכלים - עמית פרדמן, גל מן  
**מורגומה:** ליא הייב

אדריכל הפרויקט חציג את סטטוס התכנון, התמהיל, תכנית העמדה והקצאות שטחים ע"פ הפרגומה.

**החלטות כלליות:**

- שטח התכנית - 33.6 דונם -**  
מתחם וולוטוב - 19 ד' תחום דרך רחוב השבעה - 1.6 ד'
- מתחם המפעילים - 13 ד'**  
**מתחם המפעילים (נפול):**
  - סך יחיד במתחם 78 יח"ד
  - סך יחיד מתוכננות 534 יח"ד
  - סך שטחי המסחר - 1800 מ"ר
- מתחם וולוטוב (דורמט):**
  - סך יחיד במתחם 63 יח"ד
  - סך יחיד מתוכננות - 442 יח"ד
  - סך שטחי המסחר - 1200 מ"ר

**באחריות היום:**

- היום והאדריכל יכינו אופציה לתקצאה והוספת זכויות לצרכי ציבור בשטחים חומים קיימים במתחם הדורמי. תבחן האפשרות להשקעת המתינים המבונה לטובת מוסדות חינוך נוספים. במסגרת הסכם הפיתוח יוחלט אילו שטחי ציבור למימוש בפועל ויטלו על היום במסגרת ביצוע התכנית.
- לדיון הבא יש להציג תכנית שטחים אופטימלית לניווט ציבוריות, נגי שעשועים, ניווט פריסות ושימוש התחברות לשפיעים מסביב.
- היום תעלה את האופציה לפרצול התכנית לשני מתחמי מימוש, צפוני ודרומי המכילים באותה התכנית, החלקה לשני מתחמי מימוש תאפשר לעיר וליום לממש את בניית המתחמים באופן יעיל יותר. הנשאל יבחן בהמשך.
- בקשת יו"ר הוועדה ומה"ע, היום יפנה למנהלת התחדשות עירונית בעיריית בית שמש לקידום התהליך בנושא התחברות, תימונת דירורים וכדו'.
- היום יבחן את חוספס חלקה 6 בנוש 5213 שלטת התכנית. באת שטח זה קיימות מספר דירות זכויות נספחות למספר יחידות דור בבעלות מעמד. ככל ושטח זה יצטרף יפוצו הדירורים של חלקה זו בדירות בפרויקט. ככל וחלקה זו לא תצטרף לתחום התכנית, העירייה תראה בחיוב להמשיך קידום התכנית גם ללא חלקה זו.

**סיכום:** העירייה תאשרר קמציטת הבקשה לתכנית ביחד עם היום, מעודדת את מימושה ומעניינת בהמשך קידומה לדיון בוועדה המקומית בכפוף לבדיקות הנ"ל.

**החלטות:** **נוכחים:**  
**הערתים:** אדריכל טו - נק וקסמן, מותכנן תועה - עירד שרייבר

---

כותבת למשלוח מתכבים: עיריית בית שמש ת.ד. 5  
 טל' 9900763-02 פקס' 9900788-02  
 כתובת המשרד: חתל שר 8  
 בקתה קהל - שני 12:00-30: 12:00-30: 12:00-30: 13:00-15:

[illegible][illegible]



An aerial photograph of a city, likely Tel Aviv, showing a mix of modern high-rise apartment buildings and older, lower-rise residential structures. The modern buildings are clustered in the upper right, while the older buildings are more spread out in the lower left. A large blue graphic element, consisting of a semi-circle and a triangle, is overlaid on the bottom left corner, containing the text.

# ריסדור

משנים את קו הרקיע  
של בית שמש



An aerial photograph of a city, likely Tel Aviv, showing a dense urban landscape. In the center, a cluster of modern, white, high-rise apartment buildings stands out from the surrounding older, lower-rise residential areas. The buildings are arranged in a semi-circular pattern. The surrounding area is filled with various types of housing, including terraced houses and older apartment blocks. There are also some open spaces and trees scattered throughout the city. A large blue graphic element, resembling a stylized 'P' or a speech bubble, is overlaid on the right side of the image, containing the text in Hebrew.

# פרויקט השבועה מתעורר הציפור





**רחוב  
השבועה  
החדש**



ממ"ד בשטח של 12 מ"ר



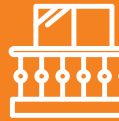
150% משטח הדירה שבבעלותכם כיום\*\*



חניה פרטית



מרפסת שמש 8 מ"ר לפחות



התמורה שאתם עתידים לקבל מהיזם בכרוויקט

\*קומת הדירה החדשה תהיה זהה לקומה הנוכחית, ככל שיהיו מספיק דירות. במידה ולא, חלק מבעלי הדירות יקבלו דירה בקומה גבוהה יותר ע"פ הגרלה.  
\*\*השטח לא יעלה על תוספת של 25 מ"ר לדירה, כולל מרפסת וממ"ד

## ההתחדשות שלכם המשאבים שלנו

לפי חוק מכר דירות, בעלי הדירות מקבלים את הביטחונות הנדרשים מקבלן לרבות ערבות חוק מכר בשווי הדירה העתידית שהם עתידים לקבל לפי הערכת שמאי הפרויקט של הבנק המלווה, והיא תועמד לטובת בעלי הדירות למשך כל תקופת הפרויקט מיום מסירת הדירה הישנה ועד ליום קבלת המפתח בדירה החדשה.

במקרה של פינוי בינוי בעלי הדירות יקבלו את דמי השכירות לכל תקופת הבניה בשיקים מראש.

החברה שואפת ותפעל לכך שהפרויקט יעשה בדרך של בינוי – פינוי – בינוי, שמשמעותה מינימום של פינוי דיירים מדירותיהם לפני ביצוע שלב א'.

ביטוחים- היזם מתחייב לערוך ביטוח עבודות קבלניות כנדרש בחוק.

עו"ד ומפקח מטעם בעלי הדירות- ימומן ע"י החברה היזמית.

## מתקדמים באיכות החיים עד הפרטים הקטנים

### חדרי רחצה:

- אסלות מונבולוק.
- אסלות תלויות בחדר האמבטיה וביחי' הורים.
- בריזים יוקרתיים ומעוצבים מתוך 3 סדרות.
- אמבטיה אקרילית איכותית.
- הכנה לתנור חימום בחדר אמבטיה כללית.

### חשמל:

- חשמל תלת פאזי 25\*3 אמפר.
- שעון שבת דירתי.
- הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזי.
- אינטרקום.
- מפסק מחליף בחדר שינה הורים.
- מערכת ניטור ובקרה של צריכת חשמל המכיל צג דיגיטלי המקבל ומעבד נתונים.
- שני שעוני שבת דירתי למיזוג ולתאורה.

### שטחים ציבוריים:

- דלת אלומיניום מזוגת בכניסה לבניין בעלת פתיחה חשמלית עם לשונית שבת.
- לובי כניסה מעוצב.
- חיפוי חוץ-אבן בשילוב טיח.
- מעלית גדולה ואיכותית מיצרן מוביל.

### ריצוף וחיפוי:

- ריצוף גרניט פורצלן 80\*80, 24 גוונים לבחירה.
- פרקט למינציה בחדר שינה הורים.
- ריצוף דמוי פרקט במרפסות.
- מגוון רחב של ריצופים וחיפויים לחדרי רחצה.

### מטבח:

- יחידת built-in.
- צירים איכותיים וטריקה שקטה.
- ידיות מעוצבות במבחר דגמים.
- משטח אבן קיסר- 6 גוונים לבחירה.
- בר נשלף במטבח.
- מטבח באורך כולל של 5/6 מטר לפחות.
- ביחידת הפינה של הארון יותקן פתרון מכני לאחסון.
- כיור מטבח אקרילי/ נירוסטה בהתקנה שטוחה.
- ארונות מטבח איכותיים- מס' גוונים לבחירה.
- הכנה למדיח כלים.

### דלתות וחלונות:

- פרזול תפוס/ פנוי בחדרי רחצה.
- תריס גלילה חשמלי בסלון הכולל גיבוי ידני.
- כנף עץ בחדר ממ"ד.
- דלתות פנים דגם יוניק פנדור או ש"ע.
- חלונות אלומיניום מפרופיל באיכות גבוהה.
- הכנה לרשתות.
- זכוכית בידודית בחלונות.
- מעקה מרפסת- אלומיניום בשילוב זכוכית.
- ויטרינות רחבות ביציאה למרפסות גג וגינות.



# עולים ברמת החיים בטלפון אחד

לתיאום פגישה במשרד השיווק: רחוב השבעה 8 מעל מאפית פורטונה

איציק: 058-7687382 | שלום: 054-6917923

חיים: 052-7027299 | זיו: (נציג העדה האתיופית) 050-6095194

רייסדור לשירותכם

**\*3888**

KABALA2@REISDOR.CO.IL

