



מתחם קבלנים הגבעות המזרחיות – ראש העין

כללי:

החברה הכלכלית בתיאום עם עיריית ראש העין והעומד בראשה יוזמת ומקימה מרכז מידע ומכירות משולב ומקורי עבור קהל רוכשים פוטנציאליים בראש העין. מטרת המיזם הוא יצירת מרכז שיווק בעל מכנה משותף רחב אשר יהווה מוקד אטרקטיבי לקהל הרחב הצפוי להגיע מכל הארץ. בראש העין מתוכננת תנופת בניה בהיקף של כ- 15,000 יחידות דיור בטווח של 10 השנים הקרובות אשר יוקמו על ידי חברות בניה רבות. לאור תנאי השטח ההרריים ותקופת הפיתוח הארוכה בהם מתוכננת הבניה העתידית בראש העין החליטה עיריית ראש העין לאסור הקמת מבני מכירות בשטחי מגרשי הבנייה על מנת למנוע סכנה שבתנועת קונים פוטנציאליים בדרכים ההרריות בהם נעים כלי צמ"ה ומשאיות. בנוסף מבקשת העיר לאפשר חווית רכישה לתושביה הפוטנציאליים וזאת על ידי הקמת מתחם שירכז את גורמי המכירות של הקבלנים, גורמי התמיכה השונים של ענף הנדל"ן כגון בנקים מתווכים ואחרים וכן להקים במקום אמפי קטן ומתחם פעילות לילדים, בצמוד יוקם חניון גדול הכול עפ"י תוכניות שאושרו המתחם יכלול כאמור מבנים למשרדי מכירות, מבנים לבנקים למשכנתאות, מבנים לגורמים תומכים, חניון, אמפי ומתחם פעילות לילדים.

מיקום המתחם:

השטח המתוכנן למתחם הקבלנים הינו כ- 9 דונם ברוטו, ומצוי על אוכף הר בצמוד לבריכת המים מעל שכונת נווה אפק, בשטח הגבעות המזרחיות בתחום תב"ע רנ/265. השטח המיועד מאופיין בנוף הרים עם תצפית טובה לכל איזור גוש דן וצופה כלפי דרום מערב וכמובן למתחמי הבניה. הנגישות לשטח קלה הן מכביש 444, הן מכביש 6, והן מכביש 5, המהווים כולם עורקי תחבורה ראשיים ברמה הארצית. היתרון העיקרי במיקום השטח הוא בקרבתו ובמבט הוויזואלי מצד אחד למתחמי הבניה המיועדים, והימצאותו מצד שני מחוץ לשכונות העיר הקיימות, כך שאינו צפוי להפריע את שגרת החיים של התושבים. בכוונת החברה הכלכלית למקם בשטח הנתון ע"פ תכנון ראשוני כ- 50 ביתני מכירה אשר ישמשו הן את הקבלנים לשיווק הפרויקטים אשר יוקמו על ידם בעיר והן גורמים אחרים המעניקים שירותים נלווים (בנקים למשכנתאות, משרדי תיווך, מסעדות וכד'). בנוסף יוקם חניון מרווח לטובת באי המתחם בשטח של עד – 17 דונם אשר יאפשר חניית מעל 500 מכוניות.



1. תנאי השכרת המבנים

- א. החברה הכלכלית מתכננת ומפתחת את האתר ורוכשת את המבנים עבור יזמים המעוניינים במבנה מכירות\ שרות במתחם הקבלנים.
- ב. הזמנת המבנים ע"י החכ"ל תבצע למול חוזה חתום מול היזם המעוניין בכך.
- ג. ההסכם מול היזם מאפשר שכירות מבנה של כ- 50 מ"ר ו/או מבנה כפול/משולש/ חצוי .
- ד. הביתנים יסופקו ויוצבו בשטח ע"י החברה הכלכלית . מעטפת המבנה תהיה זהה בכל הביתנים וחלל המבנים הינו פתוח וכולל מטבחון ושירותים בלבד.
- ה. בביתנים קיימת תשתית חשמל תקשורת , מים וביוב.
- ו. באפשרות כל יזם, לבחור איך לחלק את השטח הפנימי/לעצבו כפי שימצא לנכון באופן עצמאי ו/או באמצעות יצרן המבנים (בהתקשרות ישירה מולו).
- ז. מפרט בסיסי מול יצרן היבילים לגבי כמויות קיים וככל שיידרש יתגבר זאת השוכר
- ח. כל הסכם עם יזם ייחתם לתקופה של שנתיים לפחות (עם אפשרות למתן אופציה להארכה מצד החכ"ל).
- ט. השוכר יהא רשאי להשכיר בשכירות משנה את המבנה ו/או חלקו באשור מראש בכתב מהחכ"ל עד תום תקופת החוזה שנחתם איתו.
- י. התשלום הצפוי למבנה בן כ- 50 מ"ר הינו 8,000 ₪ בתוספת מע"מ(לא סופי).
- יא. התשלום בגין השכירות יתבצע מראש לתקופה של 6 חודשים
- יב. עם החתימה על החוזה יפקיד היזם בידי החכ"ל שקים כאמור לעיל לכל תקופת החוזה.
- יג. השוכרים ישלמו ארנונה ו/או מים על שטחי הביתנים וסביבתם (כפי שיוגדר בעתיד) לעיריית ראש העין ו/או תאגיד המים עין אפק (בהתאמה).
- יד. באחריות היזם להזמין חבור חשמל מול חברת חשמל ולהעביר את המונה על שמו.
- טו. יודגש כי בעתיד קיימת לחכ"ל אופציה להקים מתחם נוסף של ביתנים (ע"פ הצורך ובתאם לתפוסה במתחם ה"ראשי", באזור צמוד ו/או באזור נוסף .
- טז. יזם המעוניין בהתקנת שילוט במתחם יהא רשאי לבצע זאת באמצעות החכ"ל או מי מטעמה. אגרות שילוט לעיריית ראש העין ישולמו בהתאם לחוק העזר העירוני.

יז. . שירותים עירוניים/ציבוריים :

1. כל ביתן יכלול שירותים לעובדי הביתן ומבקריו . באחריות השוכרים תחזוקת וניקיון המבנה והשירותים שבו וסביבת המבנה.
2. שטחים ציבוריים ואסוף אשפה – יתוחזקו ע"י העירייה.
3. תוקם תאורה היקפית במתחם שתחובר לרשת החשמל העירונית.
4. תיבחן אפשרות להתקנת מצלמה היקפית שתחובר למוקד העירוני.

תרשים המתחם

