

יום שני 25 אפריל 2016

לכבוד
בעלי קרקעות בתוכנית ח-500
ג.א.נ.;

הנדון: הצעה להצטרף להסכם שיתוף פעולה בין בעלי קרקע בתחום תכנית ח-500

הח"מ, יוסף רייטן, מייסד אתר 'ח-500 זירת המידע', מתכבד לפנות אליכם בהצעה כדלקמן:

1. במשך 20 שנות פעילותי בתחום התכנון והבניה והעיסוק כשמאי מקרקעין פעיל, צברתי ניסיון מקצועי רב במגוון התחומים הרלוונטיים לשלב שבו מצויה הקרקע שבבעלותכם: טיפול ומעקב בהקצאת זכויות בטבלאות איזון, קידום התקשרות של בעלי קרקע מול יזמי נדל"ן וליווי הליכי פירוק שיתוף עבור חברות בניה מהמובילות בשוק.
2. השלב בו נמצאת תכנית ח-500, (שלב שלפני הכנת טבלאות איזון), מחייב לדעתי התארגנות מוקדמת של בעלי הקרקע על ידי גורם מקצועי שילווח את התהליך וידאג למקסום זכויותיכם.
3. בעקבות עבודת חקר ומתוך היכרות ארוכת שנים עם הליכי התכנון של תכנית המתאר בחולון על שינוייה, מסתבר כי בזכות ההצטרפות לקבוצת בעלי קרקע קיים סיכוי להשיג **הקצאת זכויות מוגדלת** בהשוואה להקצאת זכויות שתוקצה לבעלי קרקע אחרים שלא יתארגנו כקבוצה בהסכם מתאים.
4. בנוסף, ניתן לזקוף יתרונות נוספים למי שיהיה מאורגן על פני מי שלא יהיה מאורגן, כדלקמן:
 - (1) ההתארגנות תאפשר לחברי הקבוצה ייצוג מול הוועדה המקומית ושמאי הוועדה המקומית **לשם קבלת הקצאה במגרש במשותף**, דבר שיפחית את הצורך בהליכי פירוק שיתוף ארוכים, כמו גם יפחית את הסיכוי להשתבץ במגרש במשותף עם בעלי קרקע בלתי מאותרים מהארץ ומחו"ל. יובהר כי גם הוועדה המקומית מעדיפה ככל שניתן לבצע הקצאה לקבוצות בעלים שהגיעו להסכמה מוקדמת ביניהם.
 - (2) ההתארגנות תאפשר **בדיקה מקצועית של הזכויות שיוקצו בטבלאות האיזון** ועל-פי הצורך ייצוג מקצועי בשלב ההתנגדויות בעניינים המשותפים לכלל חברי הקבוצה.
 - (3) ההתארגנות תאפשר לייצג את ענייני הקבוצה בפני הוועדה המקומית, **על מנת לקדם ולשמור על האינטרסים של חברי הקבוצה**.
 - (4) ההתארגנות תאפשר **יזום וליווי עסקה בין חברי הקבוצה בכל מגרש מול יזמים איכותיים מהשורה הראשונה**, בתנאי שוק כלכליים והוגנים, במגוון סוגי העסקאות - שירותי בניה, מזומן, קומבינציה והשילוב ביניהן.

5. בשל הצורך למסד את שיתוף הפעולה בין חברי הקבוצה, לאפשר ייצוג מול מוסדות התכנון, יזמים ורשויות המס (גם במקרים של הליכי משפטיים), הגורם המשפטי שמלווה את פעילות הקבוצה הוא משרד עורכי דין מוביל המדורג מידי שנה, כבר מספר שנים רצופות, בקבוצת האיכות הגבוהה ביותר בתחומי הנדל"ן והתכנון והבניה (על-פי דירוג משרדי עורכי הדין, **DUN'S 100**, של חברת דן אנד ברדסטריט).

6. מטבע הדברים לא ניתן להציג במסמך ראשוני זה את מלוא ההסדרים בין חברי הקבוצה, כמו כן לא ניתן לפרט את מלוא היתרונות בהצטרפות להסכם שיתוף פעולה המוצע, ולפיכך המעוניינים בפרטים נוספים מוזמנים ליצור קשר לשיבוץ לאחד מהמפגשים הקרובים שאנו עורכים לבעלי הקרקע.

טל: 03-5012323

office@raiten.co.il

7. לבעלי קרקע השוהים בחו"ל, הצטרפות להסכם שיתוף פעולה בניהולי יבטיח שיהיה גורם מקצועי מטעמכם שיעקוב וישגיח אחר ההתפתחויות התכנוניות ויקדם מטעמכם את מימוש הזכויות בקרקע.

בברכה,
אינג' יוסף רייטן
שמאי מקרקעין