

י"א מנחם אב תשפ"ה

5/8/2025

לכבוד משפחת הנכבדה,

מרח' ירושלים

טל נייד : _____

המתעניינים לרכוש דירה למגורים בקריה החרדית החדשה אחיסמך עילית ברמות ים,
השלום והברכה

הנדון: פרויקט המגורים אחיסמך עילית – ברמות ים.

1. הרינו שמחים ונרגשים לשתף אתכם במכתב העדכון הראשון לפרויקט זה ולהודיעכם כי, טופס הרישום ששלחתם התקבל, והנכם רשומים כמתעניינים ברכישת דירה למגורים בקריה החרדית בפרויקט "אחיסמך עילית - רמות ים".
2. טופס הרישום מהווה שלב מקדים בתהליך בחינת ההתעניינות הציבורית, ומעמיד אתכם כבעלי עדיפות לבחינה עתידית לצורך קבלת הצעה לרכישת דירה. זאת בכפוף להפקדת דמי רצינות והשלמת תנאי סף שייקבעו על ידי החברה, לרבות אך לא רק, הצגת יכולת להעמדת הון עצמי בשיעור של כ-30% והצגת אישור עקרוני מגורם מממן, ככל שיידרש. מובהר בזאת, כי טופס הרישום הנ"ל, כמו גם ההצעה לרכישת הדירה שתוגש בעתיד, אינו מקנה זכות כלשהי לרכישת דירה, וכי רק חוזה מכר שיחתם ע"י הרוכשים וחברת וול סטון ועמידה בתנאי חוזה המכר יחייבו את הצדדים.
3. על מנת להתקדם בתהליך, יש לאשר פרטי טופס זה בחתימה מטה (בעמוד האחרון) תחת הכותרת **חתימת התחייבות הרוכשים ומגבלות העברה**, ולשולחו חתום למשרדנו עפ"י הפרטים המופיעים מטה.
4. לאחר קבלת טופס הרישום הנ"ל, ועפ"י החלטת חברת 613, יישלח אליכם טופס הרשמה ייעודי, בו תידרשו להפקיד בטוחה על סך של 20,000 ₪ לצד הגשת הבקשה לרישום.
5. במקרה שבו נרשם לא מימש (מכל סיבה שהיא) את הרכישה - יוחזרו לו דמי הרצינות בניכוי 1,000 ש"ח (שלא יוחזרו) בגין הוצאות משרדיות.



עדכון קצר בסטטוס מיזם הפרוייקט:

6. הקרקע שווקה על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) במכרז.
7. במכרז לחכירת הקרקע ובניית הפרוייקט זכתה חברת וול-סטון מקבוצת וולפסון, חברת נדל"ן גדולה ובעלת מוניטין רב שהקימה ושיווקה בעבר ובהווה אלפי יחידות דיור. שמה של החברה הולך לפנייה בכל הקשור בטיב התכנון ובאיכות המוצר המוגמר.
8. ה"ה רפי הופמן ושלמה ברונר שעמדו מאחורי פרוייקט אחיסמך וחלק ניכר מהצוות בהם מנכ"ל הפרוייקט מר ארנון רגב והסמנכ"ל ר' אפרים קר - נקראו להתגייס להקמת קריה חרדית דומה, במקום אחר בארץ. זאת, בעקבות ההצלחה של פרויקט אחיסמך והביקוש העצום של רוכשי דירות לקבל דירה במחירים מוזלים בקריה דומה. במהלך חיפוש רבים ועבודה מאומצת, אותרה הקרקע ברמות ים, לאחר שזכתה בה קבוצת וולפסון ואכן מצאו אותה מתאימה לפרוייקט.
9. היכרות מוקדמת בין חלק מהיזמים לוולסטון יצרה את החיבור עם חברת 613. וולסטון הודיעה שהיא תשמש לשתף פעולה עם חברת 613. חברת 613 היא חברה לתועלת הציבור (הפועלת כמלכ"ר - ארגון ללא כוונת רווח), שהקימו חלק מיזמי פרויקט אחיסמך.
10. וולסטון בעלת הקרקע תשמש כקבלן ראשי בפרוייקט ותהיה אחראית על כל נושא התכנון והביצוע של הדירות ומכירתן.
11. חלוקת העבודה בין וולסטון ובין 613 תהיה כך שוולסטון, כבעלת הקרקע, תטפל בכל הנוגע להקמת הפרוייקט, לרבות האחראיות לביצוע עבודות הפיתוח ובניית הדירות ולקשר עם כל בעלי המקצוע. כמו"כ תחתום וולסטון על ההסכמים עם רוכשי הדירות.
12. חברת 613 תנהל את מרבית הקשר השוטף עם רוכשי הדירות. הדבר נעשה על מנת להקל על האפשרויות להשיג פרויקט כלכלי יותר מבחינת רוכשי הדירות, ומתוך כוונה להוזיל עלויות ולשפר התקשורת.
13. בהנהלת חברת 613 נמנים הרבנים הגאונים הרב אהרן פויגל שליט"א, הרב שלמה זאב קרליבך שליט"א, הרב אהרן רום שליט"א, והרב משה לעבן שליט"א.



הרשות המונציפלית

14. חשוב לנו מאוד לציין שעיריית עכו נרתמה במלוא המרץ לקידום המיזם ופועלת ביעילות כדי לסייע ולקדם את כל הקשור בתחומי אחריותה. מעטות העיריות שבהן זכינו בעבר ליחס כה אוהד ותומך. הקמת והסדרת מבני הציבור - גני ילדים, בתי-ספר, בתי כנסת, מקוואות ועוד - מוטלת על הממשלה והשלטון המקומי, והסיוע של עיריית עכו חיוני להצלחת הפרויקט.

המקום

15. מדובר בשכונה חדשה מזרחית לעיר עכו, הנקראת רמות ים. הקרקע משתרעת על-פני כ- 140 דונם ועתידה לכלול כ-1,700 יחידות דיור בבנייה המשלבת בניינים בבנייה רוויה עם יחידות דיור צמודות קרקע.
16. הדירות בבנייה הרוויה תהיינה בנות 3, 4 ו-5 חדרים בבניינים בני 5, 6 ו-7 קומות, כאשר בכל קומה מתוכננות ארבע דירות. הדירות צמודות הקרקע יהיו בנות 2 קומות.
17. על התכנון מופקד משרד האדריכלים אייל איצקין, שתכנן עשרות-אלפי יחידות דיור, רבות מהן עבור המגזר החרדי.

התכנון

18. על-פי התכנון הכולל, ייבנו כ- 1,700 יח"ד. הכוונה היא שבשלב ראשון ייבנו כ-1,000 יחידות דיור, ובשלב השני והשלישי ייבנו כ- 700 היחידות הנותרות.
19. השכונה מתוכננת ונבנית על בסיס הניסיון שנרכש במסגרת ייזום והקמה של "אחותה הבכירה" - שכונת גני איילון (אחיסמך) בלוד. אנו סבורים כי הניסיון שנצבר בהקמת גני איילון יסייע רבות להקמת הקריה החרדית ברמות ים.
20. התכנון נמצא בשלב מתקדם וכבר הוגשו כל תוכניות הפרוייקט והבקשות להיתרי בנייה לוועדה המקומית, במטרה לקבל את ההיתרים בהקדם ובתקווה מיד לאחר חגי תשרי, הבאים עלינו לטובה.
21. במקביל מתנהלים מגעים עם בנקים וקרנות פרטיות לאיתור ליווי פיננסי מיטבי, הן בעלויות המימון והן בלוחות הזמנים. אנו מקווים שגם בעניין זה נוכל בקרוב לבשר על התקדמות משמעותית.



חתימת התחייבות הרוכשים ומגבלות העברה

- א. הכוונה של חברת 613 היא לאפשר רכישת דירות למגורים בתנאים אטרקטיביים במיוחד. לשם כך חברת 613 פועלת כחברה לתועלת הציבור, במטרה שלא להעמיס רווחים על השירותים הניתנים על ידה. גם וול סטון נרתמה על ידי 613 למאמץ לנסות ולהזיל את מחירי הדירות ככל שאפשר. בעניין זה חשוב לציין, כי הפרויקט מיועד לתת מענה מגורים לצרכי הציבור החרדי.
- ב. הפרוייקט מיועד לזוגות נשואים ולזוגות מאורסים שבכוונתם להתגורר ולהשתקע במקום וליצור קהילה של תושבים קבועים. לא תותר רכישת דירות להשקעה.
- ג. רוכש דירה לא יוכל למכור או להשכיר את הדירה אלא רק לאחר 5 שנים מיום מסירת המפתח או 7 שנים מיום חתימת החוזה - המוקדם מבין השניים.
- ד. עוד מובהר, כי להבטחת התחייבויות הנ"ל שלא למכור ו/או להשכיר בתוך פרק הזמן האמור ייקבעו הוראות נוספות בחוזה המכר.
- ה. על מנת למנוע רכישת דירות לצרכים של השקעה ועשיית רווחים, ועל מנת לתת מענה למקרים מיוחדים בהם לא יתאפשר לרוכש מסויים אפשרות להשתקע במקום, תבחן אפשרות השכרת הדירה בהתאם לתנאים ולרשימות שיקבע וועד שיורכב על ידי חברת 613 וינתב את השכרת הדירות לפי צרכי הקהילה במקום.
- ו. בנוסף לכך, במקרים חריגים שבהם ייקבע כי ישנה הצדקה למכור את הדירות, המכירה תותר רק לרוכשים מאושרים על-ידי הוועד, במחירים ותנאים שהוועד יאשר, כאשר בכל מקרה הכוונה היא שמחיר המכירה לא יעלה על תוספת של כ- 7% לשנה ממועד מסירת המפתח (ואף ייתכן שפחות).

יש למלא שם מלא של שני בני הזוג הרוכשים את הדירה במקום החתימה.

וע"ז באנו משפחת

על החתום



אומדן המחיר

- ז. בדומה לשכונת אחיסמך 'גני איילון', גם כאן הכוונה היא להציע עבור הדירות בשלב א' בלבד מחירי רכישה נמוכים משמעותית מפרויקטים מקבילים שנבנים באזור עכו. השאיפה שלנו היא שדירת 4 חדרים ממוצעת, בשטח של למעלה מכ-100 מ"ר, תימכר בכ-1.2 מיליון ש"ח.
- ח. צוות מקצועי השוקד על קידומו של הפרויקט בוחן בימים אלו את המחירים מתוך שאיפה ותקווה שיעד שאפתני זה אכן בר-השגה.

ציינו בפתיח למכתבנו זה כי אנו נרגשים. אין זו מליצה. אנו נרגשים ועושים הכל בס"ד, לחזור על ההצלחה הגדולה לה זכינו בהקמתה של שכונת 'גני איילון'. הנתונים והביקושים בעת הזאת מצביעים על כך שאנו בסייעתא דשמיא על המסלול הנכון. כולנו תקווה כי בעז"ה תוך פרק זמן קצר יחסית נוכל להשלים את המלאכה ולברך על המוגמר לשמוע קולות ילדים בשכונה, הבנויה ברוח הזמן ובאיכות מיטבית.

לכל שאלה ובירור ניתן לפנות למשרדנו – שעות הפעילות בימים א-ה

בשעות 8:30-16:30 בטלפון : 02:5420636

כתובת מייל המשרד: ramotyam613@gmail.com

בברכת התורה ובברכת וקוי ד' יחליפו כוח

חברת 613

