

[יש לציין תאריך]

לכבוד
נציגות בעלי דירות
ר'ח'
ירושלים

שלום רב,

הנדון: הצעה לייצג בעלי דירות בפרויקט פינוי בינוי

משרדנו נוסד בראשית שנות החמישים ע"י מייסדו, עו"ד יצחק תוסיה כהן ז"ל, אשר נפטר בשנת 1998, והחל משנה זו ממשיך לנהלו, בנו, עו"ד אלי תוסיה כהן עו"ד.

המשרד מתעסק כיום בעיקר בליווי בעלי דירות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, ונמנה כאחד המשרדים המובילים בארץ בייצוג בעלי דירות במסגרת של פינוי בינוי ותמ"א 38/1 ו-38/2 בירושלים ובאזור המרכז. במסגרת זו, המשרד מלווה ומייצג בעלי דירות בניהול מכרזים לבחירת יזמים, ניהול מו"מ וליווי בכל שלבי הפרויקטים.

המשרד מעניק לבעלי הדירות ייעוץ שוטף בסוגיות רבות העולות במסגרת עסקאות התחדשות עירונית, ובכללם צווי ירושה, מינוי אפוטרופוסים, קבלת אישורי בית משפט, השלמת רישומים בלשכת רישום המקרקעין, מיסוי מקרקעין. יצוין כי המשרד פועל בשיתוף פעולה הדוק עם יועצים בתחום מיסוי מקרקעין, שמאים ומפקחים מובילים בענף.

ייחודיות המשרד הינה בהתמחות ובהתמקדות בליווי פרויקטים במסגרת של התחדשות עירונית, התמקדות והתמקצעות בייצוג בעלי דירות, ניסיונו העשיר בליווי פרויקטים אלו, על כל שלביהם, ובכללם הליכי התכנון על מלוא שלביהם, שלבי פינוי הדירות והליכי בניה.

המשרד שם דגש במקצועיות, זמינות ויחסי אנוש.

המשרד נמצא בירושלים ומעסקי צוות של עורכי דין, מתמחים, טרום מתמחים וצוות אדמיניסטרטיבי.

לבקשת הנציגות, נפרט בקצרה את שלבי התקדמות חלק מהפרויקטים של פינוי בינוי המצויים בטיפול משרדנו.

להלן רשימת פרויקטים בהם מייצג המשרד בעלי דירות במסגרת פינוי בינוי:

- **רובע 1 שלב א'**: 68 יח"ד קיימות, 260 יח"ד בבנייה - הפרויקט לקראת סיום עבודות הבניה (קומה 25).
- **רובע 1 שלב ב'**: 35 יח"ד קיימות, 130 יח"ד בבנייה - הפרויקט בביצוע.
- **מתחם ארלוזורוב 100 חולון**: עסקת תמ"א 38/2, 12 יח"ד בבנייה - התקבל טופס 4.
- **זבוטינסקי 102 תל אביב**: תמ"א 38/2 (הריסה ובניה) - הפרויקט בביצוע.

- **מתחם שטרן 34-42 י-ם:** 70 יח"ד קיימות, לאחר החתמת 100% מהדיירים, אושר היתר חפירה ודיפון - הפרויקט בביצוע.
- **מתחם הרצל 116 י-ם:** הפרויקט קודם לאחר ניהול מכרז יזמים - הפרויקט בביצוע.
- **מתחם ברל לוקר י-ם:** 24 יח"ד קיימות, מקדם 1:4.4, לאחר החתמת 85%, מהדיירים, התקבל אישור הכרזה - לאחר אישור תב"ע בוועדה המחוזית בשלבי הוצאת היתר בניה – צפי לביצוע בסוף שנת 2022.
- **מתחם שטרן 37-41 י-ם:** 104 יח"ד קיימות, כמקדם 1:4, לאחר אישור תב"ע בוועדה המחוזית.
- **מתחם שדרות הציונות י-ם:** 64 יח"ד קיימות, מקדם כ-1:4, בשלבי אישור תב"ע.
- **מתחם בר יוחאי 11-15 י-ם:** 210 יח"ד קיימות, לאחר החתמת כ-90% מהבעלים במתחם, לאחר אישור תב"ע בוועדה המחוזית צפי לתחילת ביצוע – תחילת 2023.
- **מתחם טהון י-ם:** 59 יח"ד קיימות, לאחר אישור תב"ע בוועדה המחוזית.
- **מתחם מעגלי יבנה י-ם:** 380 יח"ד קיימות קיימות. בשלבי קידום תב"ע.
- **מתחם אורוגואי- גאוטמלה י-ם:** 102 יח"ד קיימות - בשלבי החתמות בעלים.
- **מתחם דרך בית לחם 101 ודרך חברון 120 י-ם:** - בשלבי קידום תב"ע.
- **דרך חברון 116 י-ם:** לאחר החתמת 80% מקרב בעלי הדירות - בשלבי קידום תב"ע.
- **רח' ארלוזורוב פתח תקווה:** 120 יח"ד קיימות, - לאחר החתמת 80% מקרב בעלי הדירות - בשלבי קידום תכנון.
- **רח' שלם – בינהו רמת גן- פינוי בינוי.** 50 יח"ד קיימות בתוספת מסחר - בשלבי החתמות בעלים.
- **מתחם לאה גולדברג, לוד –** 120 יח"ד קיימות – לאחר החתמת הרוב הדרוש - בשלבי קידום תב"ע.
- **מתחם אשר 2-6 ירושלים-** 49 יח"ד קיימות - לאחר החתמת הרוב הדרוש – בשלבי קידום תב"ע.
- **מתחם עין צורים 2, ירושלים –** 24 יח"ד קיימות, לאחר החתמת הרוב הדרוש – בשלבי קידום תב"ע.
- **מתחם נווה יעקב 28-32, ירושלים –** 110 יח"ד קיימות, לאחר אישור תב"ע – בשלבי הוצאת היתר בניה.

- **מתחם דרך חברון 148 , ירושלים – 72**

יח"ד קיימות, לאחר החתמת הרוב הדרוש – בשלבי קידום תב"ע.

- **מתחם גבעת בית הכרם ירושלים – 192 יח"ד וכן 9 יחידות מסחריות וציבוריות – בשלבי קידום**

תכנון תב"ע.

רשימת עורכי הדין אשר יהיו בקשר ישיר עם בעלי הדירות:

עו"ד אלי תוסיה כהן: שימש כמרצה לדיני חוזים באוניברסיטת חיפה, היחידה ללימודי חוץ, ייצג כעו"ד חיצוני את מינהל מקרקעי ישראל בסוגיות הנוגעות לתחום המקרקעין, ייצג כעו"ד חיצוני את משרד התמ"ת בדיני מכרזים, שימש כשופט צבאי בדרגת רס"ן במסגרת שירות המילואים, בשנים האחרונות עיקר עיסוקו מתמקד בליווי בעלי דירות בפרויקטים של התחדשות עירונית. **נייד- 0507320858.**

עו"ד רועי אלקלעי: התמחה אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה בתחום התכנון והבניה, תוך התמחות בכל נושא ההתחדשות העירונית מבחינת לשון החוק וניסוחו, כמו כן עו"ד אלקלעי ייצג את עמדת המדינה בתחום התכנון והבניה בפני וועדת השרים לחקיקה וכן בוועדות הכנסת, מתעסק בתחום ההתחדשות העירונית משנת 2013. בשנת 2021 נבחר עו"ד אלקלעי כאחד מ- 40 הצעירים המבטיחים בנדל"ן והתחדשות עירונית. **נייד- 052-5568991.**

ב ב ר כ ה,

אלי תוסיה- כהן , עו"ד