

כנס לזכאי
מנהלת המגורים

KTV HOLDINGS

חיפה · שני פרויקטים

בית
של קבע

שני פרויקטים חדשים של KTV אחזקות בחיפה, שנכנסו למגוון הדירות של מנהלת המגורים — למגורים או להשקעה.

MILIS | theCOPPER



THE COPPER · הדמיה להמחשה בלבד

KTV & מנהלת המגורים בצה"ל

שתי כתובות בחיפה, ומחיר שרק אתם מקבלים.

שני פרויקטים חדשים של KTV אחזקות בשיתוף JTLV וחברת נועם סהר, המוצעים לזכאי מנהלת המגורים של צה"ל.
תנאים מיוחדים לזכאים– הנחה של 10% ממחיר השוק.

theCOPPER
מידטאון חיפה · העצמאות 88

MILIS
בת גלים · שדרות בת גלים 16–14

KTV HOLDINGS

מי עומד מאחורי הדירות

שלוש חברות, אחריות אחת

שלוש חברות שותפות בייזום שני הפרויקטים, כל אחת עם ניסיון מוכח בשוק הצפוני — וכולן חתומות על אותה התחייבות מול מנהלת המגורים.

היזם ובעל הקרקע

KTV אחזקות

חברת ייזום נדל"ן שהוקמה ב–2012 על ידי חמישה בוגרי קורס חובלים, והתמחתה באיחוד קרקעות פרטיות מרובות בעלים בחיפה. בנק הפועלים מחזיק 20% מהחברה כשותף אסטרטגי, ודב קוטלר — מנכ"ל הבנק לשעבר — מכהן כיו"ר פעיל.

התפקיד בשני הפרויקטים

היזם — הצד שאיתו אתם חותמים

מוצג היום

שני הפרויקטים — COPPER ומיליס

משרדי החברה

רחוב הנמל 69, חיפה

שותפה בייזום מידטאון

JTLV

קרן נדל"ן המתמחה בייזום מתחמים אורבניים במרכזי הערים. מנהלת שלוש קרנות בהון עצמי מצטבר של כ־5 מיליארד ש"ח, ושותפה שלנו בתוכנית מידטאון חיפה.

התפקיד בפרויקט

שותפה בייזום מתחם מידטאון

נכסים בניהול

כ־10 מיליארד ש"ח

מה זה אומר עבורכם

עומק פיננסי לאורך כל הבנייה

שותפה בפרויקט MILIS

נועם סהר

חברה לבנייה ויזמות מחיפה והצפון, המתמחה במגדלי מגורים, מבני ציבור ותעשייה. שותפה שלנו בפרויקט מיליס בבת גלים.

התפקיד בפרויקט

שותפה בייזום מיליס, בת גלים

תחומי ההתמחות

מגורים, מבני ציבור ותעשייה בצפון

שיטת הבנייה

בנייה חדשה מהיסוד, לא תמ"א 38

החוזה

ישיר מול היזם — לא קבוצת רכישה

הביטחון

ליווי בנקאי מלא וערבות על כל שקל

המוצר

שתי כתובות מבוקשות, שתיהן שוות היום

מה נציג היום

שתי כתובות, שני סגנונות חיים

שכונה מול מרכז עיר, ים מול מסחר — ואותה הטבה בשתיהן.
שתיהן בחיפה, עשר דקות נסיעה זו מזו.



מידטאון · העיר התחתית, חיפה

הדבר הבא בעיר התחתית

תוכנית חזית הים עתידה לשנות את פני האזור, ומידטאון הוא פרויקט המגורים הגדול שקם בו — 236 יח"ד ו־3,000 מ"ר מסחר. להיכנס עכשיו זה להיכנס לפני השינוי.

25	2–4	₪1.67M–₪2.77M
דירות בבניין 3	חדרים	טווח מחירים לזכאים



בת גלים · חיפה

השכונה הכי מבוקשת בחיפה

בת גלים מכפילה את עצמה עכשיו — בשכונה תחומה שאין לה עתודות קרקע להתרחב אליהן. ההיצע מוגבל, הביקוש לא. מיליס: 90 דירות, מלון, מסחר וגג עם בריכה.

90	2–4	₪1.67M–₪3.96M
דירות במתחם	חדרים	טווח מחירים לזכאים

10%

לפחות, מתחת למחיר השוק

התחייבות חתומה של היזם מול מנהלת המגורים — הנחה קבועה מהמחירון, ובנוסף מנגנון שמבטיח שהמחיר יישאר 10% מתחת לדירות דומות בפרויקט, כפי שייקבע בפועל.

ההנחה נמדדת מול העסקה הזולה ביותר שבוצעה בשוק החופשי בשנתיים הקודמות לחוזה.

חלה על מגוון דירות ייעודי שהוקצה לזכאים בכל אחד משני הפרויקטים.

מידטאון · העצמאות 88, חיפה

PROJECT 01

the COPPER

פרויקט המגורים הגדול ביותר בעיר התחתית

THE COPPER · בניין 3

להיכנס לעיר התחתית לפני שהיא משתנה

THE COPPER ברחוב העצמאות הוא פרויקט המגורים הגדול ביותר שקם בעיר התחתית, וחלק מתוכנית חזית הים שעתידה לשנות את פני האזור כולו. מי שנכנס עכשיו, נכנס במחירים של לפני השינוי.

בניין 3 הוא הבניין המזרחי בקומפלקס, פונה לדרך יפו: 25 דירות בלבד, לובי מגורים משלו, גן ילדים ומסחר בקומת הקרקע. סביבו — מועדון דיירים, חדר כושר, מסחר וכיכר פנימית.

25 דירות בבניין 3	**8** טיפוסי דירות
8 קומות מגורים	**4** שנים מהחתימה · מסירה צפויה



סטטוס רישוי
תב"ע מאושרת · היתר בתוך 12 חודשים

משך בנייה צפוי
36 חודשים

הקומפלקס כולו
236 יח"ד · 3,000 מ"ר מסחר

תוכנית חזית הים · חיפה

העיר התחתית נפתחת אל הים

תוכנית "חזית הים" היא אחת התוכניות הגדולות בתולדות חיפה. היא יוצרת חיבור פיזי בין העיר לחוף, מפנה שטחי נמל ויוצרת מתחם עסקי, מסחרי ותיירותי חדש — בדיוק במרחב שבו יושב הפרויקט.

4	236
דונם למתחם מידטאון	יח"ד · מסחר ומשרדים

בניין 3 — מה יש בו

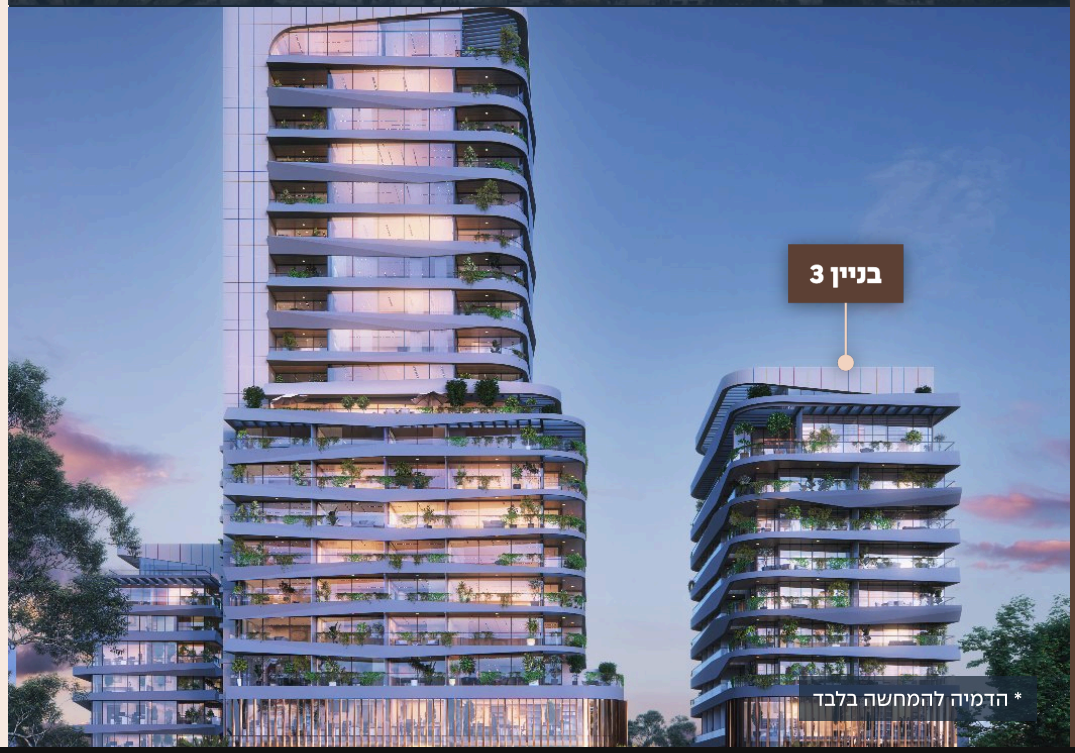
- לובי מגורים פרטי
- גן ילדים · 130 מ"ר
- מסחר בקומת הרחוב
- קומות 1–8 מגורים

למה זה משנה לכם

הפרויקט יושב בתוך המרחב שהתוכנית תשנה — עוד לפני שהמחירים הדביקו את הפער.



מפרץ חיפה · הנמל והעיר התחתית היום



* הדמיה להמחשה בלבד

seafront

THE COPPER · הדירה

תמהיל מגוון לקהלי יעד משתנים

מ־53 ועד 78.5 מ"ר, 2 עד 4 חדרים. בדירות שבקומה העליונה המרפסת רחבה במיוחד — עד 35.5 מ"ר.



B1 2 חדרים · 53 מ"ר



C1 3 חדרים · 70.5 מ"ר + מרפסת 13.5 מ"ר

הדמיות והמחשה עיצובית בלבד · המידות מקורבות · תוכנית המכר והמפרט הטכני בלבד יחייבו את החברה

THE COPPER · בניין 3

המחירון לזכאים

כל הדירות נמכרות ללא חניה. המחירים לפני הפעלת מנגנון ההשוואה.

טיפוס	חדרים	שטח דירה	מרפסת	קומה	מחיר שוק מוערך	מחיר לזכאי מנהלת	שווי ההטבה
B1	2	53.0 מ"ר	11.0 מ"ר	1–6	~~₪1,850,000~~	**₪1,665,000**	**₪185,000**
B2	2	54.5 מ"ר	15.5 מ"ר	3–6	~~₪1,898,000~~	**₪1,708,000**	**₪190,000**
C1	3	70.5 מ"ר	13.5 מ"ר	1–6	~~₪2,500,000~~	**₪2,250,000**	**₪250,000**
C2	3	71.0 מ"ר	15.5 מ"ר	1–2	~~₪2,400,000~~	**₪2,160,000**	**₪240,000**
D1	4	78.5 מ"ר	8.5 + 9.5 מ"ר · **2 מרפסות**	3–6	~~₪2,748,000~~	**₪2,473,000**	**₪275,000**
C3	3	77.5 מ"ר	11.0 + 21.5 מ"ר · **2 מרפסות**	7	~~₪3,078,000~~	**₪2,770,000**	**₪308,000**
C4	3	75.0 מ"ר	15.5 + 20.0 מ"ר · **2 מרפסות**	7	~~₪2,896,000~~	**₪2,607,000**	**₪289,000**
C5	3	74.5 מ"ר	8.5 + 13.5 מ"ר · **2 מרפסות**	7	~~₪2,682,000~~	**₪2,414,000**	**₪268,000**

2 מרפסות — בדירה שתי מרפסות נפרדות; השטחים מצוינים בנפרד. בדירות קומה 7 המרפסת כוללת חלל משותף. ההנחה של 10% לא תחול על עסקאות שנעשו בפרויקט בשנים 2019–2021, טרם אישור התב"ע.

THE COPPER · בניין 3

המפרט בקצרה

עיקרי המפרט. המפרט הטכני המלא נשלח לנרשמים, והוא בלבד מחייב את החברה.

מפרט הדירה

דלתות	**דלת כניסה מעוצבת רב בריח או שו"ע · דלתות פנים פנדור או שו"ע**
ריצוף	**ריצוף יוקרתי 80/80 במגוון גוונים וגימורים**
חלונות	**אלומיניום גדולים במיוחד קליל או שו"ע · זכוכית בידודית**
מטבח	**מטבח מעוצב סמגל או שו"ע · משטח אבן קיסר · הכנה למדיח**
חדרי רחצה	**ארון רחצה עם כיור חרס · אסלות תלויות בהדחה סמויה**
מיזוג אוויר	**הכנה למיזוג בדירות, על פי תכנית יועץ המיזוג**

מפרט הבניין

לובי	**לובי מפואר בתכנון מעצבת פנים · תאורה דקורטיבית**
חיפוי חוץ	**שילוב חומרים על פי בחירת האדריכל**
מרחב מוגן קומתי במתחם	**חדר כושר, חללי עבודה וחדר כביסה לדיירים**
מעליות	**שתי מעליות 6 נוסעים לפחות · אלקטרה או שו"ע**
מערכות	**מערכת סולארית מרכזית · תיבות דואר מעוצבות**
במתחם	**מועדון דיירים, חדר כושר, גן ילדים ומסחר**

* תמצית בלבד · המפרט הטכני ותוכנית המכר בלבד יחייבו את החברה


שדרות בת גלים 14–16 · חיפה
PROJECT 02
M I L I S
בית מיליס, בלב השכונה המבוקשת של חיפה — בניין 3
* הדמיה להמחשה בלבד

MILIS · בניין 3

השכונה הכי מבוקשת בחיפה של היום

בת גלים מכפילה את עצמה בימים אלה — אלפי יחידות דיור חדשות בתכנון, בשכונה תחומה שאין לה עתודות קרקע להתרחב אליהן. ההיצע כאן מוגבל מעצם הגיאוגרפיה, והביקוש רק גדל.

במתחם עצמו — מלון, שטחי מסחר וגן ילדים, ועל הגג בריכה ומרפסת שמש עם נוף לים, לשימוש הדיירים.

90 דירות במתחם	**50–150** מ"ר · מפרט גבוה מאוד
36 חודשי בנייה צפויים	**4** שנים מהחתימה · מסירה צפויה



בת גלים · מרחק הליכה מהטיילת, מהחוף ומתחנת הרכבת

* הדמיה להמחשה בלבד





* הדמיות להמחשה בלבד

למה בת גלים, ולמה עכשיו

מכפילה את עצמה עכשיו. בת גלים בעיצומו של גל בנייה שמכפיל את מספר יחידות הדיור בשכונה — אחד ממוקדי ההתחדשות העירונית הבולטים בישראל.

ואין לאן להתרחב. שכונה תחומה בין החוף, הנמל ורמב"ם. אפס עתודות קרקע — לא בתוכניות ולא בעתיד.

ההיצע מוגבל, הביקוש לא. אוכלוסייה צעירה שנכנסת לשכונה, ביקוש שכירות יציב כל השנה, ומלאי דירות חדשות שנקבע כאן פעם אחת.

MILIS · המיקום

הכול במרחק הליכה

שדרות בת גלים 16–14, פינת רחוב העלייה — בלב חצי האי של בת גלים.



בת גלים · חצי אי בין החוף, הנמל ורמב"ם

* הדמיה להמחשה בלבד

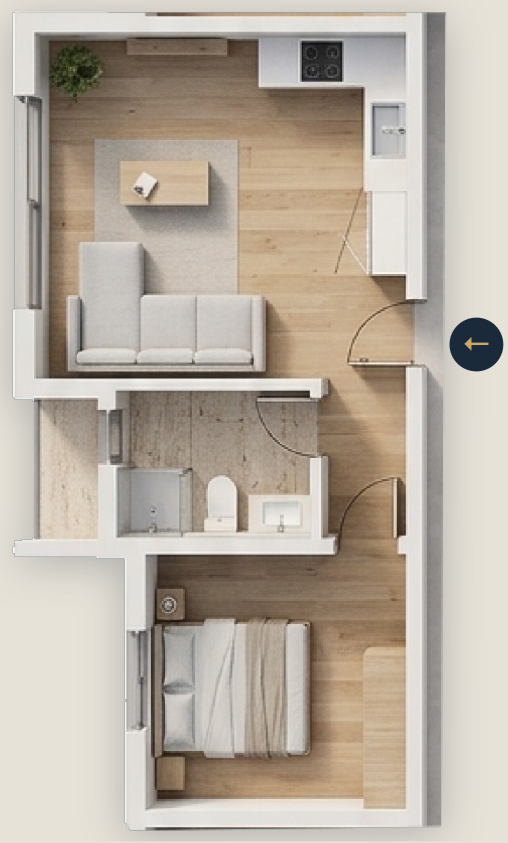
החוף והטיילת טיילת בת גלים וחוף הרחצה	5 דק׳ הליכה
תחנת רכבת בת גלים קו החוף — תל אביב ללא החלפות	8 דק׳ הליכה
רמב"ם מרכז רפואי ובית הספר לרפואה	10 דק׳ הליכה
תחנת הרכבל חיבור ישיר לטכניון ולאוניברסיטה	בשכונה

בשורה התחתונה

הים במרחק נגיעה. שכונה שאפשר לחיות בה בלי רכב — רכבת, רכבל ואוטובוסים ביציאה מהבית.

המרחקים מקורבים ומחושבים מפינת שדרות בת גלים ורחוב העלייה.

מ־41.5 ועד 102 מ"ר, 2 עד 4 חדרים, כמעט כולן עם מרפסת — במפרט גבוה.



C-14 2 חדרים · 41.5 מ"ר



C-12 3 חדרים · 63 מ"ר + מרפסת



C-15 4 חדרים · 102 מ"ר + מרפסת 12.5 מ"ר

MILIS · בניין 3

המחירון לזכאים

הדירות נמכרות ללא חניה; חניה נרכשת בנפרד.

טיפוס	חדרים	שטח דירה	מרפסת	מחיר שוק מוערך	מחיר לזכאי מנהלת	שווי ההטבה
C2	3	81.3 מ"ר	13.6 מ"ר	~~₪3,760,000~~	₪3,300,000	₪460,000
C3	3	64.9 מ"ר	9 מ"ר	~~₪2,970,000~~	₪2,680,000	₪290,000
C4	2	49.5 מ"ר	8.6 מ"ר	~~₪2,275,000~~	₪2,047,000	₪228,000
C10	2	56.5 מ"ר	12.5 מ"ר	~~₪2,700,000~~	₪2,340,000	₪360,000
C11	3	79 מ"ר	13.5 מ"ר	~~₪3,600,000~~	₪3,240,000	₪360,000
C12	3	63 מ"ר	9 מ"ר	~~₪2,850,000~~	₪2,565,000	₪285,000
C13	2	48.5 מ"ר	9 מ"ר	~~₪2,250,000~~	₪2,025,000	₪225,000
C14	2	41.5 מ"ר	—	~~₪1,850,000~~	₪1,665,000	₪185,000
C15	4	102 מ"ר	12.5 מ"ר	~~₪4,400,000~~	₪3,960,000	₪440,000
C16	3	79 מ"ר	13.5 מ"ר	~~₪3,600,000~~	₪3,240,000	₪360,000
C17	3	63 מ"ר	9 מ"ר	~~₪2,850,000~~	₪2,565,000	₪285,000
C18	2	49 מ"ר	9 מ"ר	~~₪2,250,000~~	₪2,025,000	₪225,000

MILIS · בניין 3

המפרט בקצרה

עיקרי המפרט. המפרט הטכני המלא נשלח לנרשמים, והוא בלבד מחייב את החברה.

מפרט הדירה

דלתות	**דלת כניסה מעוצבת רב בריח או שו"ע · דלתות פנים פנדור או שו"ע**
ריצוף	**ריצוף יוקרתי 80/80, מט או מבריק, במגוון צבעים**
חלונות	**אלומיניום גדולים במיוחד קליל או שו"ע · רשתות בכל החלונות**
מטבח	**מטבח מעוצב · אבן קיסר · ברז בראש נשלף**
חדרי רחצה	**ארון תלוי עם כיור חרס · אריחי קרמיקה יוקרתיים**
מיזוג ותוספות	**מזגנים בכל דירה · וילונות חשמליים · אינטרקום טלוויזיה · נקודת מים וגז במרפסת**

מפרט הבניין

לובי	**לובי מעוצב · תאורה דקורטיבית ואביזרי נוי**
מחסן וחניית אופניים	**מחסן לכל דירה · חניית אופניים משותפת**
מעלית	**מעלית 8 נוסעים · אלקטרה, נחושתן שינדלר או שו"ע**
מערכות ותקן	**מערכת סולארית מרכזית עם דוד חשמלי כרומגן או שו"ע · תקן בנייה ירוקה**
גג הבניין	**בריכה ונוף לים לרשות הדיירים**
במתחם	**מלון, מסחר, בתי קפה וגן ילדים**

* תמצית בלבד · המפרט הטכני ותוכנית המכר בלבד יחייבו את החברה

תנאי התשלום

משלמים לפי קצב הבנייה

שני הפרויקטים נמכרים במתווה חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה־1974, ותקנות הסייג לתשלומים.

7% | בחתימת חוזה — מופקד בנאמנות אצל עו"ד החברה, ולא עובר לחברה

8%

קבלת פנקס השוברים

השלמה ל־15% — מכאן כל תשלום מגובה בערבות

שולם עד כאן **15%**

25%

גמר יציקת רצפת המפלס התחתון

השלמה ל־40% — הבנייה יצאה מהקרקע

שולם עד כאן **40%**

20%

גמר עבודות השלד

כולל חשמל ואינסטלציה בשלד ובמרחב המוגן

שולם עד כאן **60%**

20%

שלושה חודשים לפני המסירה

השלמה ל־80% — טיח, חיפוי וריצוף

שולם עד כאן **80%**

20%

קבלת טופס 4

אישור אכלוס — התשלום האחרון במסירת המפתח

שולם עד כאן **100%**

מה זה אומר בפועל

אתם לא משלמים על מה שטרם נבנה, וכנגד כל תשלום מונפקת ערבות בנקאית. התמורה צמודה למדד תשומות הבנייה, ולוח התשלומים המדויק נמסר בכתב עם הצעת המחיר האישית.

* השיעורים לפי התוספת לתקנות המכר (דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה) לפרויקט בנייה חדשה · חוזה המכר בלבד יחייב את הצדדים

הביטחון שלכם

ליווי בנקאי מלא, מהשקל הראשון

הכסף שלכם לא נמצא בידי היזם — הוא בחשבון ליווי סגור בפיקוח הבנק.

01

בנק מלווה

הפרויקט מקבל מסגרת ליווי בנקאית. הבנק בוחן את הכדאיות, את התקציב ואת לוח הזמנים לפני שהבנייה מתחילה.

מה זה אומר לכם

גוף חיצוני אישר שהפרויקט בר־ביצוע

02

חשבון ליווי סגור

כל תשלום מועבר לחשבון הפרויקט בלבד, ולא לחברה. הכספים משוחררים לבנייה בהתאם לאישור הבנק.

מה זה אומר לכם

הכסף לא עובר לשימוש אחר

03

ערבות חוק מכר

כנגד כל תשלום אתם מקבלים ערבות בנקאית בגובהו. אם הדירה לא נמסרת — הבנק מחזיר את הכסף.

מה זה אומר לכם

כל שקל מגובה במסמך בנקאי בידיכם

04

פיקוח הנדסי

מפקח מטעם הבנק מאשר כל שלב בנייה לפני שחרור כספים — בקרה חיצונית על קצב ההתקדמות ועל האיכות.

מה זה אומר לכם

עין נוספת על הבנייה, לא רק שלנו

בשורה התחתונה | זו לא התחייבות של היזם — זה מנגנון סטטוטורי של חוק המכר, שמבוצע על ידי הבנק ומגבה כל שקל שאתם מעבירים.

איך בוחרים ביניהם

theCOPPER

מידטאון חיפה · העצמאות 88

הפרויקט הגדול בעיר התחתית — 236 יח"ד ו־3,000 מ"ר מסחר ומשרדים

מעטפת שירותים — מועדון דיירים, חדר כושר, גן ילדים, כיכר

בניין בוטיק בתוכו — 25 דירות בלבד, 8 טיפוסים, 8 קומות

דירות 2–4 חדרים — 53 עד 78.5 מ"ר, כולן עם מרפסת

מחירים לזכאים — ₪1,665,000–₪2,770,000

מסירה — 4 שנים מהחתימה · בהליכי רישוי

MILIS

בת גלים · שדרות בת גלים 14–16

מתחם בעירוב שימושים — 90 דירות, מלון, מסחר וגן ילדים

גג לדיירים — בריכה ומרפסת שמש עם נוף לים

הים במרחק נגיעה — הטיילת, הרכבת ורמב"ם במרחק הליכה

השכונה המבוקשת בחיפה — מכפילה את עצמה עכשיו, בלי עתודות קרקע להמשך

דירות 2–4 חדרים — 41.5 עד 102 מ"ר

מחירים לזכאים — ₪1,665,000–₪3,960,000

מסירה — 4 שנים מהחתימה · בהליכי רישוי

מכאן להמשך

שלושה צעדים, בלי הפתעות

אין תשלום ואין התחייבות עד לחתימה

01

הרשמה

ממלאים את טופס ההרשמה — פרטים, פרויקט מועדף וטווח החדרים שמעניין אותכם. בלי התחייבות.

מה מקבלים בשלב הזה

רשימת הדירות הפנויות לזכאים

02

בדיקת זכאות

אנחנו מאמתים את הזכאות מול מנהלת המגורים, מפעילים את מנגנון ההנחה, ומציגים לכם מחיר סופי ולוח תשלומים בכתב.

מה מקבלים בשלב הזה

הצעת מחיר אישית בכתב, כולל ההנחה

03

חתימה מול היזם

תוכנית מכר, מפרט טכני וחוזה — מול היזם, בליווי בנקאי מלא ובערבות חוק מכר על כל שקל.

מה מקבלים בשלב הזה

חוזה ישיר וערבות בנקאית מהשקל הראשון





* הדמיות להמחשה בלבד

KTV HOLDINGS

הצעד הבא

נרשמים, ואנחנו חוזרים אליכם.

משאירים פרטים בטופס ההרשמה ומקבלים את מגוון הדירות הפנויות לזכאים, את המפרט הטכני המלא, ותיאום פגישה אישית עם יועץ מכירות.

לטופס ההרשמה ←

amutot-megurim.co.il/articles/item/79

סרקו מהטלפון
והירשמו עכשיו

אתר הפרויקטים לזכאים
www.ktv-idf.com

דוא"ל
office@ktvholdings.com