

---

# YGA הנדסה ואדריכלות

שותף לתכנון, ניהול וליווי פרויקטי נדל"ן

מהשלד עד מסירת המפתח

אדריכלות · ניהול פרויקטים · נגישות · רישוי

# מי אנחנו

YGA הנדסה ואדריכלות בע"מ הוא משרד מולטי-דיסציפלינרי הפועל מאז 2013. המאחד תחת קורת גג אחת אדריכלות, ניהול פרויקטים, רישוי, נגישות ושימור.

אנו מספקים לכל פרויקט שירות מלא – מהקונספט הראשון ועד מסירת המפתח – ומלווים את הלקוח לאורך כל מחזור החיים של הנכס.

## +13

שנות פעילות מול לקוחות מוסדיים

## +35

ערים בפריסה ארצית

## צוות רב-תחומי תחת ניהול אחד

הצוות הליבה שלנו כולל אדריכלים, מנהלי פרויקטים, יועצי נגישות ואנשי רישוי, בתוספת רשת יועצים ומומחים חיצוניים שאנו עובדים איתם דרך קבע. אצלנו אין "פינג-פונג" בין ספקים – איש קשר אחד שאחראי על כל מחזור הפרויקט.

# שירותים מלאים לפרויקט נדל"ן

מקצה לקצה – כל שלב בפיתוח נכס, תחת קורת גג אחת.

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| שלב 1<br>תכנון אדריכלי – קונספט עד תכנון מפורט                              | שלב 2<br>רישוי והיתרים            |
| שלב 3<br>תיאום יועצים – קונסטרוקציה, חשמל, אינסטלציה, מיזוג, בטיחות, נגישות | שלב 4<br>כתבי כמויות ואומדנים     |
| שלב 5<br>ניהול מכרזי קבלן   | שלב 6<br>ניהול ופיקוח על ביצוע    |
| שלב 7<br>ליווי טפסי 4 ואישורי גמר   | שלב 8<br>מסירה ותחזוקה ארוכת טווח |

## הערך המוסף שלנו

במקום להעסיק 5-6 ספקים שונים, יזמים שעובדים איתנו מקבלים שותף אסטרטגי שמכיר את כל הפרטים – ומתחייב לכל שלב.

# משרדים

תכנון, שדרוג וניהול שוטף של מבני משרדים – מתחזוקה שגרתית ועד שיפוץ מקיף ושינוי ייעוד.

## לובי ומבואות – הכרטיס הראשון

המבואה היא המקום הראשון שמגיעים אליו המבקרים, הלקוחות והעובדים. תכנון לובי איכותי – זה המתחם בין מבנה ממוצע למבנה מוביל.



## מרחבי הנהלה ולאונג'ים מופתים



## מה אנחנו עושים בנכסי משרדים

- תכנון פנים – open space, חדרי ישיבות, אזורי שירות
- שינויי דיירים (tenant fitout) – התמחות מהירה בין שוכרים, התאמה למיתוג הדייר
- שדרוג שטחים ציבוריים: לובי, מסדרונות, אזורי המתנה
- שדרוג נגישות לעמידה בתקנות – קריטי בנכסי שכירות
- מרחבי עבודה משותפים בסגנון WeWork – תכנון מרחבי hot-desk, חדרי מתם, לאונג'ים
- חידוש חזיתות והתאמה למיתוג
- שימור חזיתות למבנים לשימור – שילוב בין שימור לשדרוג
- ניהול תחזוקה ושיפוצים שוטפים

# מרכזי קניות

מרכזי קניות, סניפי בנקים ושטחי מסחר – מערכות מורכבות שאנו מתכננים ומנהלים בלי להפריע לפעילות השוטפת.

## מרחבי קבלת קהל ולובאים

תכנון מרחבי שירות מודרניים, לוביים מרהיבים ואזורי המתנה נגישים – תוך שמירה על זרימת תנועה והתמצאות מהירה של השוכרים במרכז.



## מה אנחנו עושים במרכזי קניות ובסניפים בנקאיים

- תכנון סניפי בנקים – אולמות קבלת קהל, דלפקי שירות, תקני אבטחה מחמירים
- ניהול חידוש שוכרים – תכנון מהיר ומותאם
- שדרוג שטחים ציבוריים, Wayfinding ונגישות השירות
- תכנון הרחבות ופיקוח על ביצוע ללא הפרעה

## סניפי בנק לאומי – לקוח מוסדי מוביל

YGA מלווה את בנק לאומי בתכנון אדריכלי והנדסי של סניפים – תחום הדורש הבנה של תקני אבטחה בנקאיים, זרימת לקוחות, דלפקי שירות דיסקרטיים ומיתוג הבנק:

- סניף גאולה, ירושלים – תכנון אדריכלי לסניף שכונתי
- סניף תלפיות, ירושלים – תכנון אדריכלי לסניף קהילתי
- סניף קרית שמונה – תכנון סניף צפוני
- ועוד – רשימה חלקית מתוך מערך רחב יותר

# דיור מוגן וקהילות לוותיקים

תחום שבו אנו מובילים – ניסיון של עשור בתכנון ובניהול פרויקטים של דיור מוגן ושירות לוותיקים. שותפים אסטרטגיים של רשת משען – אחת הרשתות הגדולות בארץ לדיור מוגן.

## לובי הדיירים ומרחבים משותפים

בדיור מוגן הלובי, חדר האוכל והמועדון הם הלב החברתי – המקומות שדיירים מבלים בהם את מרבית זמנם. תכנון מדויק יוצר תחושת בית – לא מוסד.



## שותפי רשת משען

YGA מספקת לרשת משען – מהרשתות המובילות בישראל לדיור מוגן – שירותי תכנון אדריכלי וניהול פרויקטים שוטפים מ-2019 ואילך. עבדנו במספר אתרי הרשת ברחבי הארץ, על מאות יחידות דיור.

## אתרי משען שטיפלנו בהם

- משען גבעתיים – שיפוץ דירות דיור מוגן, ניהול מכרזי דירות
- משען אפעל – שיפוץ דירות למלאי, מכרזי שיפוץ דירות
- משען ירושלים – שיפוץ דירות, ניהול מכרזים
- משען פיכמן – שיפוץ דירות, ניהול מכרזים

## למה דווקא YGA

- ניסיון פעיל ושוטף עם רשת משען – תכנון אדריכלי וניהול פרויקטים
- מאות דירות שיפוצנו – מפרטי תגמירים, ניהול מכרזים, פיקוח
- היכרות עם מערכת רמדור (Ramdor) – מערכת ניהול בקרת פרויקטים שמשתמשת ברשתות הגדולות
- ניסיון מצטבר במועדוני גמלאים והיכלי תרבות לוותיקים בכל רחבי הארץ
- שילוב בין נגישות, נוחות, יופי וחווית משתמש
- היכרות עמוקה עם דרישות משרד הבריאות ונציבות שוויון זכויות
- גישת Universal Design – עיצוב שמכבד את הוותיקים, לא רק "מתאים" להם
- תכנון מרחבים ציבוריים: חדרי אוכל, מועדונים, גינות, חדרי טיפול

## מרכז מסחרי בלב הדיור המוגן

הדיור המוגן המודרני כולל בתוכו מרכז מסחרי מלא – בית קפה, מספרה, מרפאה וחנויות שירות לדיירים ולוותיקי הסביבה. תכנון המרכז המסחרי דורש הבנה של קהל מעורב – תושבים, מבקרים וקהילה הרחבה. זה תחום המזמחיות שלנו.

## פרויקטים נוספים שביצענו לוותיקים

- מועדון גמלאים קרית שמונה – הנגשה מקיפה
- מועדון גמלאים יקנעם – חידוש פנים
- מועדון גמלאים אילת – תכנון וביצוע
- מועדון גמלאים כרמיאל – שיפוץ מקיף
- היכלי תרבות – בית שאן, בת ים, ירוחם, דימונה, יהוד, קרית שמונה, נהריה, חדרה, אילת ועוד

## היכלי תרבות ואולמות קהילה – מהתכנון לביצוע

תכנון אולמות מופעים ואולמי קהל למוסדות תרבות, מרכזים קהילתיים ומועדונים גדולים – מהקונספט הראשון ועד המסירה למזמין.

**היכלים שתכננו/ביצענו:** בית שאן · בת ים · ירוחם · דימונה · יהוד · קרית שמונה · נהריה · חדרה · אילת · ועוד.



# בית הוועד הפועל – תל אביב

פרויקט הדגל שלנו – מפרויקטי השיפוץ והשימור הגדולים בארץ במשרדי ארגון מוסדי. מתמשך – מ-2018 ועד היום.



חזיתות לשימור – תוצאה לאחר השיפוץ

## מרחבי WeWork בתוך הבניין



## מה מתבצע בפרויקט

- שימור חזיתות לשימור – חידוש חזיתות תוך שמירה על הדנא ההיסטורי של המבנה – היקף
- מרחבי WeWork – תכנון והקמת מרחבי עבודה משותפים בסגנון WeWork – לאונג'ים, חדרי מתם, מרחבי hot-desk
- קפיטריה והסעדה – תכנון ושיפוץ קפיטריה וחדר אוכל למאות עובדים ביום
- שיפוץ פנים רב-קומתי – לובי מעליות, חדרי ישיבות, משרדי הנהלה
- שמירה על פעילות שוטפת – כל השיפוץ מתבצע במקביל לפעילות יומיומית של מאות עובדים ומבקרים

# נגישות – היתרון התחרותי שלנו

נגישות אינה תוסף אצלנו – היא לב הליבה. 13 שנים של עבודה שוטפת בתחום, על מאות נכסים.

## נגישות מתונת-לעיצוב – משירותים עד מסלולי תנועה

לא מדבקים פתרון נגיש על תכנון קיים – מתכננים מההתחלה שהמרחב יהיה נגיש, נוח, יפה ומשלב טבעי במרחב.



### מה אנחנו מביאים לכל פרויקט

- פרויקט נגישות ארצי לארגון העובדים הגדול בישראל מאז 2013
- עשרות סקרי נגישות לשנה
- קשרים שוטפים עם מורשי נגישות, מהנדסים ויועצי בטיחות
- היכרות עם תקני 1918, 2241 ותקנות נגישות השירות
- ליווי דוחות נגישות תקופתיים לרגולטורים
- עיצוב נגיש שגם נראה טוב – לא רק "עובר ביקורת"

### למה זה חשוב לפרויקט שלך

במרכזי קניות, משרדים ובמיוחד בדור מוגן – נגישות היא שילוב של עמידה רגולטורית עם חוויית משתמש איכותית. עיצוב נגיש שמרגיש כפוי הוא כשל. עיצוב נגיש שמרגיש טבעי – זו אמנות.

# שיתופי פעולה עם עיריות ורשויות מקומיות

עבודה מול מערכות עירוניות דורשת הבנה של תהליכי רישוי, עמידה בתקנות מקומיות ועבודה מול נושאי גונים – תחום שהתמחינו בו שנים רבות.

## מה אנחנו פותרים לרשויות

- תכנון וניהול מבני ציבור – היכלי תרבות, מרכזים קהילתיים, מועדוני גמלאים
- הנגשה מקיפה – מבנים מוניציפליים, מרחבים ציבוריים, חופים וגנים
- ליווי תהליכי רישוי מול הוועדות מקומיות ומחלקות מהנדסה
- תיאום יועצי חוץ (קונסטרוקציה, חשמל, בטיחות) תחת ניהול אחיד
- התמודדות עם תקציבי מכרז עירוניים ודיווח למועצה

## רשויות שעבדנו מולן

- עיריית בית שאן – היכל תרבות
- עיריית בת ים – היכל תרבות + מרכז קהילתי-מסחרי, הנגשה וחניות
- עיריית ירוחם – היכל תרבות לוותיקים
- עיריית דימונה – היכל תרבות
- עיריית יהוד – היכל תרבות
- עיריית נהריה – היכל תרבות
- עיריית חדרה – היכל תרבות
- עיריית לוד – הנגשה ותיאומי רישוי
- עיריית קרית שמונה – היכל תרבות, מועדון גמלאים
- עיריית אילת – היכל תרבות, גן ההסתדרות, מועדון גמלאים
- עיריית יקנעם – מועדון גמלאים עירוני
- עיריית כרמיאל – מועדון גמלאים

## למה זה חשוב ליזם נדל"ן

שיתוף פעולה עם רשויות פותח דלתות למכרזים ולפרויקטי מערב מורכב, מזרז את התהליך הבירוקרטי ומביא את הפרויקט להתיישרות מהירה יותר.

# פרויקטים מקבילים – גלריה

מבחר מתוך עשרות פרויקטים שביצענו בשנים האחרונות – הדמיות ותצלומי ביצוע.



לובי משרד ביהוד (הדמיה)



חדר ישיבות (ביצוע)



לובי משרד (ביצוע)



מטבח מעוצב (ביצוע)



חדר אוכל לדיירים (הדמיה)



היכל תרבות (ביצוע)



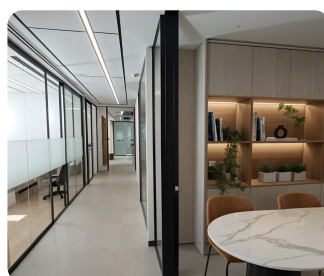
שירותים נגשים (ביצוע)



לובי יוקרתי (הדמיה)



סניף בנק (הדמיה)



מסדרון משרד (ביצוע)



בר דיירים (הדמיה)



לאונג' הנהלה (הדמיה)



מרחב ישיבה (ביצוע)



משרד מנהל (ביצוע)



היכל תרבות (הדמיה)

# רשימת פרויקטים

פרויקטים מקבילים שביצענו – בכל סוגי הנכסים שמעניינים אותך:

| פרויקט                      | סוג                   | מיקום      | היקף          | תקופה     |
|-----------------------------|-----------------------|------------|---------------|-----------|
| בית הוועד הפועל             | משרדים + שימור        | תל אביב    |               | 2018-פעיל |
| בנק לאומי – סניף גאולה      | סניף בנק              | ירושלים    | תכנון אדריכלי | 2025-2024 |
| בנק לאומי – סניף תלפיות     | סניף בנק              | ירושלים    | תכנון אדריכלי | 2025-2024 |
| בנק לאומי – סניף קרית שמונה | סניף בנק              | קרית שמונה | תכנון אדריכלי | 2025-2024 |
| משען גבעתיים                | דיור מוגן             | גבעתיים    | מאות דירות    | 2019-פעיל |
| משען אפעל                   | דיור מוגן             | אפעל       | מאות דירות    | 2019-פעיל |
| משען ירושלים                | דיור מוגן             | ירושלים    | מאות דירות    | 2019-פעיל |
| משען פיכמן                  | דיור מוגן             | תל אביב    | מאות דירות    | 2019-פעיל |
| גן ההסתדרות אילת            | שירותים + פיתוח שטח   | אילת       |               | 2024-פעיל |
| מועדון גמלאים               | דיור / שירות לוותיקים | קרית שמונה |               | 2018      |
| מועדון גמלאים               | שירות לוותיקים        | יקנעם      |               | 2019      |
| מועדון גמלאים               | שירות לוותיקים        | אילת       |               | 2019-2018 |
| היכל תרבות                  | מרכז קהילתי           | בית שאן    | רב-שנתי       | 2024-2018 |
| היכל תרבות                  | מרכז קהילתי + מסחר    | בת ים      | רב-שנתי       | 2025-2019 |
| היכל תרבות                  | אולם מופעים           | דימונה     | –             | רב-שנתי   |
| היכל תרבות                  | אולם מופעים           | ירוחם      | –             | רב-שנתי   |
| היכל תרבות                  | אולם מופעים           | יהוד       | –             | רב-שנתי   |
| היכל תרבות                  | אולם מופעים           | קרית שמונה | –             | רב-שנתי   |
| היכל תרבות                  | אולם מופעים           | נהריה      | –             | רב-שנתי   |

| פרויקט                | סוג           | מיקום      | היקף    | תקופה     |
|-----------------------|---------------|------------|---------|-----------|
| היכל תרבות            | אולם מופעים   | חדרה       | —       | רב-שנתי   |
| היכל תרבות            | אולם מופעים   | אילת       | —       | רב-שנתי   |
| חניות והנגשה          | שירותים       | בת ים, לוד |         | 2026–2025 |
| קיבוץ בארי - חדר אוכל | מסעדה ציבורית | בארי       | 960 מ"ר | 2025–2024 |
| לה מדווש - קונדיטוריה | מסחר/מזון     | בארי       | 35 מ"ר  | 2025      |

רשימה חלקית. ניתן לקבל פירוט מלא לפי בקשה.

# הצוות

צוות ליבה קבוע – אנשים שמכירים את הפרויקט שלך מהיום הראשון ועד היום האחרון.

## אדר' יפעת גבריאל

מנכ"לית · אדריכלית רשומה

מובילת התכנון ואחראית על ניהול הצוות. +20 שנות ניסיון בתכנון מבני ציבור ומסחר.

## ירון גבריאל

מנהל פרויקטים בכיר

+15 שנות ניסיון בניהול ופיקוח. אחראי על תיאום יועצים, לוחות זמנים, תקציב וקשר עם לקוח.

## גלית קונדו

אדריכלית מבצעת

חברת צוות מ-2019. תכנון מפורט, AutoCAD, ליווי תכניות מקונספט להגשה.

## תמר דעבול

מנהלת רישוי והיתרים

אחראית על כל תהליכי הרישוי – מהגשת תוכניות ועד קבלת טפסי 4. מתמצאת מול הוועדות מקומיות, יועצי חוץ וגורמי אישור.

## דקלה משקטו

מודליסטית · BIM / AutoCAD

הכנת מודלים דיגיטליים והדמיות ללקוחות, תכניות מפורטות ותיאום גיאומטרי בין התכנון לביצוע.

## יפה בן-טל

קואורדינטורית

תיאום, מעקב משימות, תיעוד וניהול תכתובות. מבטיחה שכל פרט נסגר בזמן.

## צוות מורחב

בנוסף לצוות הליבה, אנו עובדים דרך קבע עם רשת יועצים: מורשי נגישות, יועצי בטיחות, יועצי מעליות, מהנדסי קונסטרוקציה ויועצי חשמל ומיזוג. כל מי שדרוש לפרויקט – תחת ניהול אחיד.

# שיתוף פעולה אסטרטגי YGA-CTS-א.צ.

בנוסף לצוות הפנימי, אנו פועלים בשיתוף פעולה אסטרטגי עם CTS Group ו-א.צ. הנדסת חשמל. שלוש חברות שמספקות יחד פתרון מקצה לקצה.

## יכולות משולבות

- תכנון אדריכלי וניהול פרויקטים – YGA
- תשתיות חשמל וסיווגי 160/240/250/270 – א.צ. הנדסה
- דאטה סנטרים, מערכות חכמות, מערכות אנרגיה – CTS
- אישור ISO 9001:2015

## למה זה רלוונטי לפרויקטי נדל"ן מודרניים

- מרכזי קניות חכמים – מערכות שירות, תאורה דינמית, ניהול צריכת אנרגיה
- דיור מוגן – מערכות חירום, מצוקה, אבטחה, ניהול שירותי דיירים
- מבני משרדים – תשתיות תקשורת, חדרי שרתים, מערכות אנרגיה
- אנרגיה סולארית למבני מסחר ומגורים

כשנדרשת מומחיות הנדסית עמוקה – איננו מציעים רק חברה אחת, אלא קונסורציום של שלוש חברות שעובדות יחד.

# תהליך התקשרות מומלץ

איך אנחנו ממליצים להתחיל – תהליך פשוט בחמישה שלבים.

## שלב 1 · השבוע

פגישת היכרות – הבנת חזון, יעדים ופורטפוליו הנכסים

## שלב 2 · בשבועיים הבאים

סיוור משותף באחד או יותר מהנכסים – להבנה ויזואלית

## שלב 3

הכנת הצעה מותאמת לפרויקט הראשון

## שלב 4

חוזה מסגרת אסטרטגי לפורטפוליו

## שלב 5

תחילת עבודה – צוות ייעודי קבוע

## מודלים של התקשרות

- פיקס לפי פרויקט – מחיר סגור על בסיס היקף
- הצמדה לתקציב הפרויקט – לפי סטנדרט התעשייה
- תעריף שעותי – לפי היקף המשימה
- חוזה מסגרת רב-שנתי לפורטפוליו – תנאים מועדפים

\*תעריפים והצעות מסחריות יוצגו במסמך נפרד לאחר הפגישה והגדרת היקף.

# נתחיל לעבוד יחד

בואו נקבע פגישה ונראה איך נוכל ללוות את הפורטפוליו שלך

הנדסה ואדריכלות בע"מ YGA

חברה

515487437

ח.פ.

הדקל 30, שוהם

כתובת

03-6398580

טלפון משרד

054-7595607

ירון גבריאלי · מנהל פרויקטים

054-7999225

אדר' יפעת גבריאלי · מנכ"לית

office@yg4u.co.il

דוא"ל

www.yg4u.co.il

אתר

מוכנים לפגישה הבאה – מהיום