

שכונת בית אליעזר - חדרה



מאן
ייזום ושיווק נדל"ן

קרקע להשקעה

אודות חוק ה-ותמ"ל

וועדה לקידום מתחמים מועדפים

חוק חדש על פיו יוקם גוף תכנון ארצי חדש ורב סמכויות - הוועדה לקידום מתחמים מועדפים (ותמ"ל), אשר תפעל בסדר זמנים מקוצר על מנת להביא לאישור מהיר של תוכניות בנייה למגורים בהיקף גבוה.

מטרותיו של החוק הן הגדלת היצע יחידות הדיור, יצירת היצע דיור להשכרה לטווח ארוך וכן יצירת היצע דיור להשכרה במחיר מופחת.

הקמת הגוף החדש היא אחד הצעדים שעליהם המליץ "צוות 90 הימים" שמינה שר האוצר יחד עם אגף התקציבים באוצר.



חדרה - הזדמנות הנדל"ן של ישראל

צפיפות האוכלוסייה נמוכה (1.7 תושבים לדונם). כ-60% שטחה המוניציפאלי של חדרה הם שטחים ירוקים והעיר נהנית מצביון כפרי ואווירה שלווה.



חדרה מוקפת באלפי דונמים של שטחים פתוחים, חופים מקסימים ברצועת ים אקזוטית בת 7 ק"מ, יער חדרה, גן לאומי פארק השרון ופארק נחל חדרה.



תוכנית מתאר ארצית עתידה לחזק את חדרה כעיר ירוקה ע"י **נטיעת עצים ליד כל בניין חדש**, ותכנון שטחים ירוקים נוספים רבים בעיר, כמו הפארק הענקי והיפהפה העתיד לקום בקרוב בשכונת פארק חדרה.



בשנים האחרונות עוברת העיר **התחדשות פריחה בכל התחומים** - חינוך, תעסוקה, תחבורה, סביבה ועוד.



עקב שינויים בשוק הנדל"ן, גוברת המגמה של **נדידת אוכלוסייה צעירה ואיכותית לחדרה**. מגמה זו עתידה להציב את חדרה כדבר הגדול הבא על מפת המגורים הישראלית.

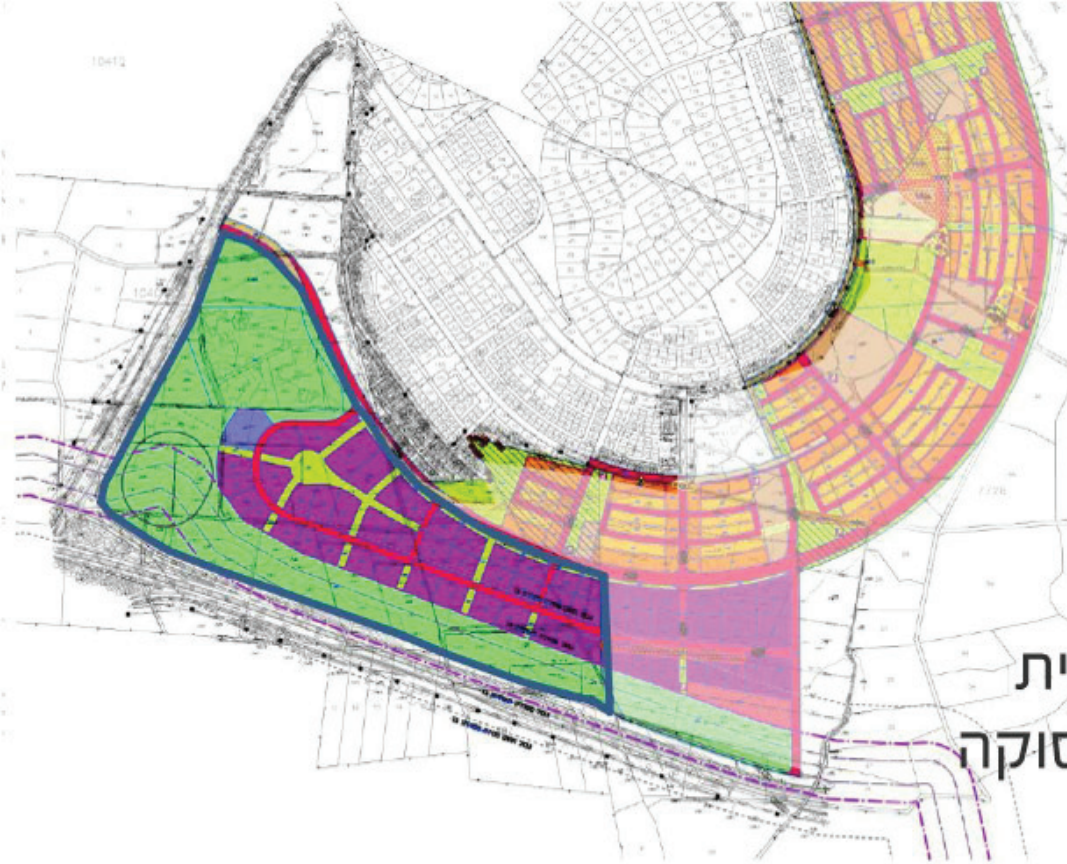


בשנים הקרובות עתידים להיפתח בעיר **מרכזי מסחר ועסקים חדשים**, ומתוכנן פיתוח של רצועת החוף של חדרה לתיירות ולמגורים.



מערכת החינוך של חדרה היא מהמשובחות בישראל. בשנת תש"ע זכתה העיר בפרס החינוך הארצי.





- תכנית המתאר אמורה להבטיח את האיזון התקציבי ברמה הסטטוטורית ע"י הגדלה והוספה של שטחי תעסוקה.

- בכדי לאזן את התקציב מוצע בתכנית המתארית להגדיל את שטחיה תעסוקה לכ- 596,000 מ"ר.

- התכניות המפורטות של אזורי התעסוקה בעיר לא מקודמות בגלל חסמים סטטוטוריים שתלויים בגורמים לאומיים, בעיקר פיתוח מערכת הכבישים האזוריים שתקצובם מותנה במדיניות תקציבית של משרד התחבורה.

בית אליעזר: מבט דרום מזרח



בית אליעזר: מבט מערבה



בית אליעזר: מבט דרום מזרח



בית אליעזר: מבט מערבה



אודות שכונת בית אליעזר

● בית אליעזר היא שכונה כפרית עם מעט מאוד בנייה רוויה, איכותית ושקטה, פונה לקהל של משפחות מבוססות שרוצות איכות חיים בבתי צמודי קרקע ובווילות יוקרתיות.

● השכונה מאופיינת בעיקר בבתי קרקע דו-משפחתיים וקוטג'ים, לצד מתחם של בניינים בני שלוש קומות. חלק מהבנייה היא של בניינים משותפים.

● בשכונה גני ילדים, בתי ספר יסודיים, ח. ביניים, מתנ"ס, מועדוני נוער, מועדון קשישים, גני ציבוריים, קופות חולים, ספורטן, קניון ועוד. במרחק נסיעה קצר מהשכונה ממוקם מרכז הקניות גן שמואל ובו מתחמים מסחריים רבים.

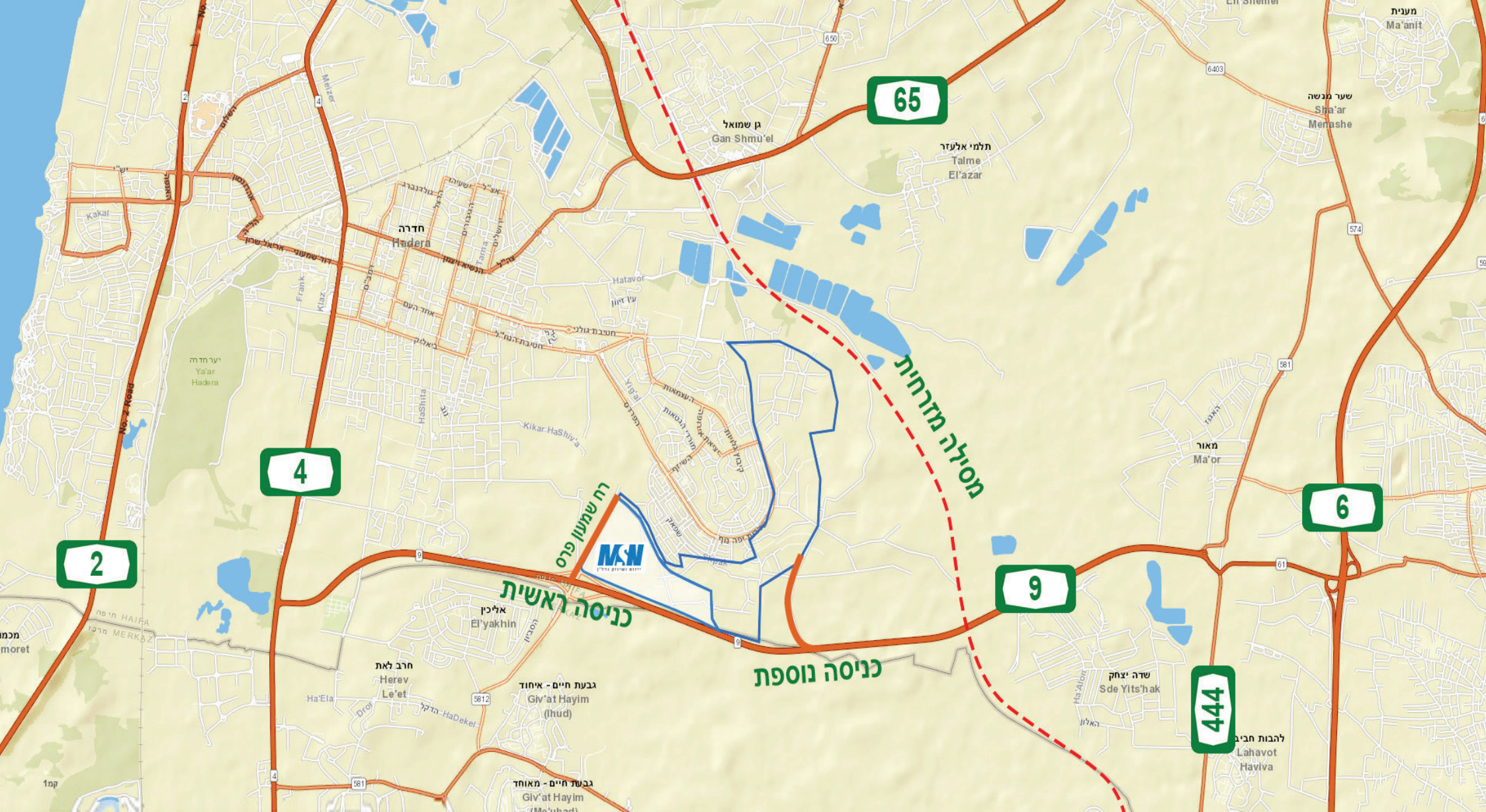
● תחבורה ציבורית לכל הארץ. בנוסף, השכונה קרובה לצירי תנועה ראשיים כגון כביש 65, כביש 4, גישה נוחה לכביש 2 ולתחנת הרכבת חדרה מזרח.

- לתכנית התעסוקה המוצעת יתרון משמעותי: הנגישות לכביש 9 קלה יחסית ולכן סבירות המימוש של תכנית זו גבוהה בהרבה מזו המתארית.

- ההחלטה לתכנון המתחם במחוז, מכיוון שרובו ככולו בבעלות פרטית. שיווק התכנית יחזק את האיזון התקציבי של עיריית חדרה.

- שטחי התעסוקה המוצעים בתכנית הותמ"לית והמחוזית הוא כ- 640,000 מ"ר (ניתן להגדיל את זכויות הבנייה לזכויות המבוקשות).





65

6

9

444

4

2

מסילה מזרחית

רשמי שטח פרט

כניסה ראשית

כניסה נוספת



גן שמואל
Gan Shmu'el

תלמי אלעזר
Talme El'azar

חדרה
Hadera

הטבור
Hatavor

שער מנשה
She'ar Menashe

מעינת
Ma'anit

מאור
Ma'or

יער חדמ
Ya'ar Hadera

אליכין
El'yakhin

חרב לאת
Herev Le'et

גבעת חיים - איחוד
Giv'at Hayim (Ihud)

שדה יצחק
Sde Yits'hak

להבות חבים
Lahavot Haviva

גבעת חיים - מאוחד
Giv'at Hayim (Ma'uhad)

ח'יפה
HAIFA

מרכז
MERKAZ

מכמון
moret

קמ"ר



מלווי העיסקה

MSN
ייזום ושיווק נדל"ן

המשווק:

MSN

ייזום ושיווק נדל"ן

ארגון וייזום נדל"ן בארץ

ליווי משפטי:

משרד עו"ד ונוטריון
יוסף גיא מוסרי ושות'

רוכב מיליונר



גיל מולכו

- חברת **MSN** השקעות נדל"ן הוקמה ע"י אנשי מקצוע מנוסים אשר חברו יחדיו כדי להקים בוטיק המתמחה בהשקעות נדל"ן בדרך אחרת החברה מתמחה במתן מכלול שירותים מקצועיים לכל תחום הנדל"ן והיא עובדת מול גופים ויזמים מכל רחבי הארץ. החברה מורכבת מצוות יועצי נדל"ן מוסמכים ובעלי ניסיון של שנים רבות בתחום.
- ב **MSN** מתמחים במציאת פתרון לצרכים המשתנים של הלקוחות, תוך סקירה וניתוח של כל ההיבטים הרלוונטיים באמצעות שיתוף פעולה עם בעלי מקצוע מובילים בתחום: עורכי דין, שמאי מקרקעין, מהנדסים ועוד.
- יועצי הנדל"ן בחברה הם מהמקצועיים ומהמנוסים שיש בשוק הנדל"ן בארץ, ונמצאים בקשר הדוק עם כל הגורמים המשפיעים בשוק הנדל"ן ועובדים בשיתוף פעולה עם בעלי המקצוע המובילים בתחום (עו"ד, אדריכלים, שמאים וכו').
- בראש בוטיק השקעות הנדל"ן **MSN** עומד גיל מולכו, אשר מביא עימו ניסיון עשיר בתחום איתור נכסים, תמחור פרויקטים ושיווק נכסי נדל"ן.



ה"אני מאמין" של MSN

• הלקוח - צרכני, שאיפותיו, חלומותיו, רצונותיו, הם נר לרגלינו. על פיהם אנו פועלים במטרה להביא לידי ביטוי את חזון איכות החיים הפרטי במסגרת יכולותיו הפיננסיות לרמת גמר מושלמת.

• מיקוד בלקוח

• שירותיות אישית VIP

• בחירת אנשי הצוות הטובים בישראל

• מצויינות אישית וארגונית

• מחוייבות לתוצאות

• עבודת צוות משותפת

• עמידה בלוחות זמנים

אנו מזמינים אותך להצטרף לחוג לקוחותינו ולבחון אותנו בעצמך

