



FEDERMAN group

פדרמן גרופ

פדרמן גרופ מתמחה באיתור, שיווק ויזום השקעות נדל"ן ופרויקטים בארץ ובעולם, במיקומים אסטרטגיים ובעלי פוטנציאל כלכלי גבוה, וכן מנוסה בזיהוי ורכישת קרקעות בעלות פוטנציאל עסקי. מומחיות זו הינה כלי בידי כל רוכש בצורה פרטנית, המאפשר לו לבחור את ההשקעות המתאימות לצרכיו ודרישותיו.

1700-70-41-81

[www.federmangroup.co.il](http://www.federmangroup.co.il)

[office@federmangroup.co.il](mailto:office@federmangroup.co.il)

מחמק נא יערב מפיס...







# **חדרה-תנופה לעתיד!**

**חדרה, עיר חוף ותיקה, העוברת בשנים האחרונות תנופת עשייה  
ופיתוח מסיביים הבאים לידי ביטוי בכל העיר.**

**העיר מתפרשת על-פני 53,000 דונם אשר יותר ממחציתם שטחים ירוקים,  
שמורות טבע, גן לאומי ורצועת חוף מרהיבה באורך 7 ק"מ.**

## **מיקום העיר חדרה - יעד אטרקטיבי להשקעה ולמגורים!**

**חדרה ממוקמת בצומת דרכים ראשיות במרכז הארץ לחוף הים התיכון עם נגישות  
תחבורתית נוחה הן מבחינת תחבורה ציבורית והן מבחינת רכבים  
פרטיים. בחדרה מרוכזים משרדי ממשלה אזוריים, בית חולים גדול ע"ש  
"הלל יפה", מרכזי מסחר ותעשייה.**

**העירייה פועלת לשדרג את העיר בכל תחומי החיים ובראשם החינוך, הרווחה,  
הביטחון האישי, התעסוקה, התשתיות, איכות הסביבה ואיכות החיים.  
לעיר עצמאות כלכלית, אטרקטיבית ומושכת לאוכלוסיה צעירה ומבוססת.**



**חוף התכלת**



**3700**



**הוד השרון**



**חדרה עיר ימים**



**גלילות**





רווח נדל"ן - שכירות

3-4%



רווח נדל"ן - מסחרי

5-6%



רווח נדל"ן - קרקעות

25%  
50%



רווח נדל"ן - השקעות חו"ל

8-11%



רווח שוק ההון

5-10%



FEDERMAN group

פדרמן גרופ

# תכנית חד/2020

עיריית חדרה מקדמת תוכנית חדשה לרובע מגורים ומלונאות ברצועת החוף הצפון-מערבית, רובע "עיר ימים", שבנייתו צפויה להתחיל בעוד כארבע שנים ותשאיר רצועת חוף ברוחב 200 מטרים.

הרובע החדש ישתרע על פני 2,000 דונמים, כאשר 1,100 דונמים מתוכם מיועדים לשטחים פתוחים. הרובע יכלול כ-10,000 יחידות דיור, 1,400 חדרי מלון וטיילת חוף באורך 2.5 ק"מ. התוכנית החדשה שזכתה לשם הזמני "עיר ימים", היא אחד הביטויים הבולטים של השינוי התכנוני והנדל"ני שעוברת העיר בתקופה האחרונה! חדרה נהנית כיום מהתעניינות מחודשת בקרב רוכשי הדירות והיזמים, ומעלייה מתמשכת של 10%-30%, במחירי הנדל"ן.

צביקה גנדלמן, ראש העיר הנבחר, מציג:

חדשות וכל מה שקורה עכשיו בחדרה | הודעה עכשיו | ניליון מספר 1 | ט' בחשוון תשע"ד | 10.10.2013

## תוכנית העבודה לחמש השנים הבאות

### חוף הים

הקמת טיילת ומתחם בילויים וקניית לשדרוג רצועת הים. יישום: עד יולי 2018.



"הדבר הראשון שבו אטפל:

אפתח ואבנה את מערב חדרה"

צביקה גנדלמן, ראש העיר הנבחר

ידיעות אחרונות 24/10/13

### גבעת אולגה, קדמת ים, חופים ועין הים

יישום יישום תוכנית מקיפה לשיפור חוות השכונה. יישום: עד נובמבר 2017.

יישום יישום ותוכנית פיני-בתי ותוכנית תמ"א 38 לשדרוג הקדציה.

פיתוח רצועת חוף הים ובכלל זה הקמת טיילת ומתחם בילויים וקניית. יישום: עד יולי 2018.

הרחבת הפעילות במת"ס ויישום פרויקטים חינוכיים ותרבותיים להצגת הקהילה. יישום: עד יולי 2014.

הקמת שני גשרים נוספים על כביש החוף על מנת לחבר את השכונה למרכז העיר. יישום: עד מאי 2017.

### דיור

הענייה תישם מדינית של דיור בד השנה ותעודד כניסה של אבולוציות צעירות לשכונת חלשות, על מנת לענות את תמחיל האוכלוסייה ולפעול לחיזוק הקהילה. יישום: לאורך כל הקדציה.

יישום שורת פרויקטים של פיני-בתי להגדלת היצע הדיור בעיר ולשיקום בניינים מונומיים. יישום: לאורך כל הקדציה.

הענייה תעודד בניה לוגות צעירים בכל פרויקט עירוני. יישום: לאורך כל הקדציה.

מעטח אילן, כל פרויקט בניה בעיר יעשה בסטנדרטים של בניה יזקה. יישום: לאורך כל הקדציה.

יישום תמ"א 38. יישום: עד ינואר 2018.

הליכי הבניה יקוצצו משמעותית ובפרט ערכת שינויים במבנים קיימים. כל בקשה לשינוי מבנה קיים, תידון ובטוח של מי עבודה לכל היתר. יישום: לאורך כל הקדציה.

ראש העיר חדרה מר צביקה גנדלמן; "הצבנו את מערב העיר, כיעד אסטרטגי לחדרה, יחד עם יוזמות נוספות שאנו מובילים, מערב חדרה, יהפוך לאחד האזורים האטרקטיביים בישראל".



**תוכנית 2020  
אושרה!**

5.73/42-1  
2020/חד

הודעה על הפקדת תכנית מס' 2020/חד  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4495  
ביום 26.9.11

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז חיפה  
הועדה המחוזית החליטה ביום: 29.11.11  
**לאשר את התכנית**  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור השר  
 התכנית נקבעה טענה אישור השר  
תאריך: 6.3.14  
יו"ר הועדה המחוזית

**תכנית מתאר לחדרה  
2020/חד**

הודעה על אישור תכנית מס' מסלבי יוסף  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' במוסדה על מחוז חיפה  
ביום



**הוראות תכנית המתאר**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**חדרה**  
תכנית ב.ע. מס' חד/ 2020  
הועדה המקומית בשיבת 2009014  
מיום 28.7.09 החליטה להמליץ על  
הפקדת התכנית לביצוע  
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מהנדס חגית מוסקוביץ  
לתכנון ולבניה חדרה

ינואר 2014

הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
03-03-2014  
נתקבל  
תיק נ"ל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
התוכנית אושרה ע"י ועדת הפנים ביום  
**בינת שארף - מילר**  
מנהלת ביקורת התכנון

עמוד 1 מתוך 118

# שלב 1: בהפשרת קרקע

א

אישור ועדה מקומית  
והפקדה במחוזית

ב

אישור ועדה מחוזית  
והפקדה בועדה  
הארצית במידת הצורך

ג

אישור שר הפנים,  
והתחלת תהליך איחוד  
וחלוקה מחדש

ד

הוצאת היתרי בניה  
ותחילת הבנייה



FEDERMANgroup

פדרמן גרופ



**הרובע, שמתכנן משרדו של האדריכל טומי לייטרסדורף, נועד להציע מגוון גדול של יחידות דיור לצד חוף הים ולהציב את חדרה על מפת המלונאות בארץ. הרובע משתלב בתוכנית המתאר החדשה של חדרה שאושרה להפקדה במועצה הארצית לתכנון ובנייה, ומשתמע מכך שהדרך לאישורו צפויה להיות מהירה.**



טומי לייטרסדורף  
מתרגם

## טומי בוי

אחד מבכירי האדריכלים בארץ, טומי לייטרסדורף, זכה בתחרות לתכנון הרובע בצפון-מערב חדרה ■ השופטים: "מדובר בשילוב מיטבי של מלונאות ומגורים" ■ לייטרסדורף: "זה אתגר מקצועי גדול"

ניקים לו פוטנציאל ייחודי וגדיר בחופי ישראל, אמרים בעירייה. הפרוגרמה שניתנה למשתתפים ושאישה על ידי מוסדות התכנון דנה ברובע מגורים מרוחק של 10,000 יחידות דיור יחד עם כ-1,400 חדרי מלון. הרובע היוקרתי יכלול טיילת באורך של כ-2.5 ק"מ, מבני ציבור אלמנטים מסחריים ופארק. האדריכל לים שהופיעו בפני הוועדה ציינו כי המתחם יגנו נדיר בהיקפו ובאיכותו בשל הסמיכות לים והתוספת, כי המתחם בעל פוטנציאל לחולל שינוי דרמטי בחדרה. אביטן הרגיש, כי בשנים הקרובות יופנו משאבים וייתנו דגש על פיתוח הרצועה המערבית שהוזמנה ע"ש רות שנים ומהווה את הנכס העתידי המשמעותי לעיר. אביטן הוסיף, כי זו גם הסיבה החליש לצאת לתחרות אדריכלים בה מושם דגש על מציאת וחישובות בתכ" נה, כאשר המטרה: לקבל פרויקט ייחודי ואיכותי ברמה הארצית.

מתכנן המחוז, קולמן, בירר על קיום התחרות והת' חייב להמית הוועדה המחוזית לקירום מודר של המוכי נית בשל חשיבותה לעיר ולמחוז. גם פינץ והראל הכריזו על כוונת משרד התירות לסייע לחדרה להפוך לעיר תירותית, בהגש על מערב העיר.

בהחלטתם ציינו השופטים, כי התוכנית הזוכה "נו" תגה דגש על תפקיד הרובע במכלול האטרקציות התירותיות בעיר. השילוב המיטבי של מלונאות ומגורים, פריסת מבני ציבור ושטחים ירוקים והתייחסות מקיפה לנישא' תחבורה וסביבה".

אדריכל לייטרסדורף: "אני מתרגם ומודר לצוות השופטים על שבחר בי. צוות התכנון שבראשו אני עומד, רואה כמתחם אתגר מקצועי גדול, בשל הפוטנציאל הע' צום הגלום בעיר חדרה ובמערב העיר".

המטצה הגדול בתחרות לתכנון הרובע בצפון-מערב חדרה שהחלה לפני כשנה, הוא האדריכל המועדף טומי לייטרסדורף. צוות השופטים בתחרות כחר ביום המישי שעבר בלייטרסדורף, מבכירי האדריכלים בארץ. המתמ' חה בתכנון מלונא' ושוכנות מגורים איכותיות בארץ וכי חז"ל, להוביל את התוכנית הגדולה בתולדות העיר. בין התוכניות שהוביל בארץ: מתחם "עיר ימים" בני תניה, רובעים באשרוד, בראשו לציון, במעלה אדומים, תוכניות אב לתירות, תכנית אב ארצית לגולף ועוד. ההתרות החלה בתחרות זו-שלבית, בשלב הראשון הציגו עשרה משרדי אדריכלים מובילים בארץ את חזונם לתכנון המתחם. בשלב ב' הכינו ארבעה משרדים שעלו לשלב הגמר הצעות מפורטות בנושא. ההצעות כללו ניי תוח של המתחם ומיקומו בתכנון העירוני, פיתוח הצעה אדריכלית כוללת, שילוב מלונאות ומגורים, מערכת תחבורה ושטחים ציבוריים וניתוח סביבתי מקיף. החומר לווה בכבדי הסבה תרשימים, הדמיית וסרטונים. במשך חודשים ארוכים שמרו צוותי התכנון על המ' לבה על פי התניות הצוות המקצועי בעירייה. שבסוע שעבר נערך "מתון האדריכלים" ב"בית פינברג", בו הציגו בארבות ובפירוט כל צוות את הצעתו וענה בהרח' בה לשאלות צוות השיפוט.

בראש חבר השופטים עמד ראש העירייה, חיים אבי טו, וחברים בו. בין השאר: מתכנן מחוז חיפה אדם קולמן, ראש אגף תכנון במשרד התירות כרמית פינץ, ואדריכל לית משרד התירות עדה הראל.

מתחם צפון-מערב חדרה משתרע על פני כ-2,000 דונם מצפון לגבעת אולגה ועד נוף חדרה, מכביש מספר 701 ועד לים. מיקומו של הרובע בסמוך לחוף הים והיותו עומדת בקרקע פנויה ושיינה לתכנון ופיתוח, מעי



## הריבירה של חדרה: רובע מלונאות ומגורים שיגנוב לנתניה את התיירים

רובע "עיר ימים", שבנייתו צפויה להתחיל בעוד כארבע שנים, ישאיר רצועת חוף ברוחב 200 מטרים

נועם דביר 15.09.2010 06:04 עודכן ב: 06:19

עיריית חדרה מקדמת תוכנית חדשה לרובע מגורים ומלונאות ברצועת החוף הצפון-מערבית - בין גבעת אולגה לבין תחנת הכוח "אורות רבין". הרובע החדש ישתרע על פני 2,000 דונמים, ו-1,100 דונמים מתוכם מיועדים לשטחים פתוחים. הוא יכלול כ-10,000 יחידות דיור, 1,400 חדרי מלון וטיילת חוף באורך 2.5 ק"מ.

התוכנית החדשה, שזכתה לשם הזמני "עיר ימים", היא אחד הביטויים הבולטים של השינוי התכנוני והנדל"ני שעוברת העיר בתקופה האחרונה בהנהגתו של ראש העיר חיים אביטן. אחרי שנים ארוכות של תדמית בעייתית ודשדוש בשוק הדיור, חדרה נהנית כיום מהתעניינות מחודשת בקרב רוכשי הדירות והיזמים ומעלייה מתמשכת של 50%-30% בממוצע במחירי הנדל"ן. הרובע, שמתכנן משרדו של האדריכל טומס (טומי) לייטרסדורף, נועד להציע מגוון גדול של יחידות דיור לצד חוף הים ולהציב את חדרה על מפת המלונאות בארץ. לייטרסדורף זכה בתכנון במסגרת תחרות אדריכלית בין עשרה משרדים בארץ.





5 מגדלים. 24 קומות.  
פארק הייטק. אגרובנק.



FEDERMAN group

פדרמן גרופ