



# מגרש החלוץ

מכרז לשיווק מגרש למגורים בשכירות  
ארוכת טווח בשכונת בית הכרם בירושלים

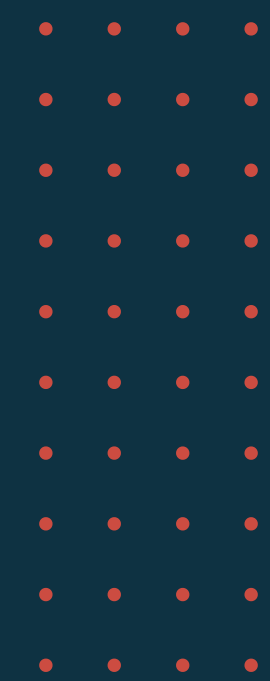


# רקע

בשנים האחרונות, פועלת עיריית ירושלים לעידוד שוק הנדל"ן בעיר ולפיתוח מלאי פתרונות דיור להשכרה ארוכת טווח ברובעים בעלי ביקוש גבוה למגורים.

העירייה הציבה יעד של בניית 20,000 יח"ד להשכרה ארוכת טווח בעיר עד לשנת 2030.

לשם עמידה ביעד השאפתני, מציעה העירייה קרקעות עירוניות עבור הקמת פרויקטים להשכרה ארוכת טווח ומקדמת שיתופי פעולה עם המגזר הפרטי ליצירת מלאי דירות בשכירות מוסדית.



# מהפכת הדיור להשכרה

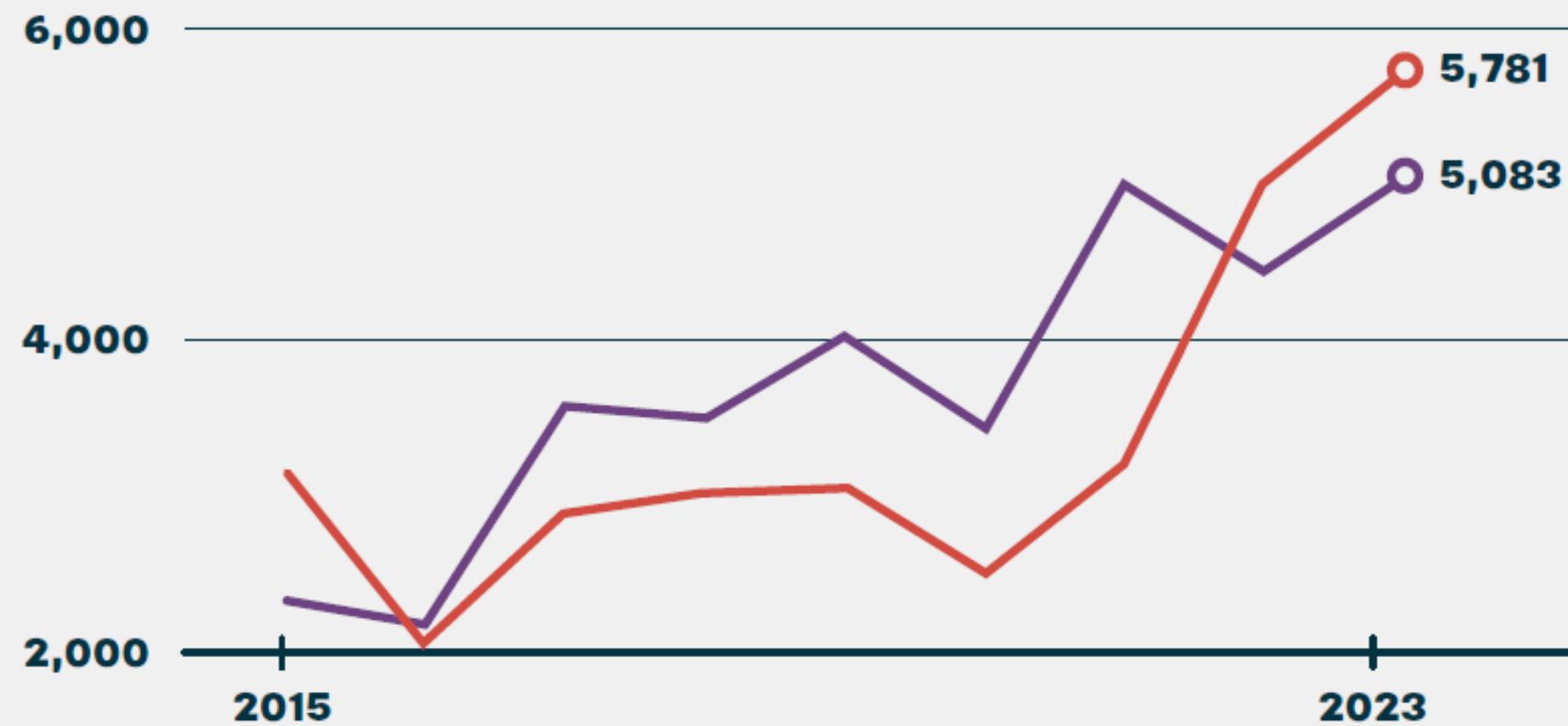
התפתחות שוק הדיור להשכרה ארוכת טווח

סה"כ	בוצע	בביצוע	בשלבי שיווק	לפני שיווק	בהיתר	בהליכי תכנון	בבדיקה	
5894 יח"ד	617 יח"ד	885 יח"ד	234 יח"ד	3132 יח"ד	398 יח"ד	628 יח"ד		מדינה
972 יח"ד			70 יח"ד	210 יח"ד	42 יח"ד	650 יח"ד	240 יח"ד	עירוני
3549 יח"ד	317 יח"ד	369 יח"ד			804 יח"ד	2059 יח"ד		פרטי

תוספת של 10,415 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח

# בונים את העיר

עליה משמעותית בהתחלות הבניה בשנים האחרונות

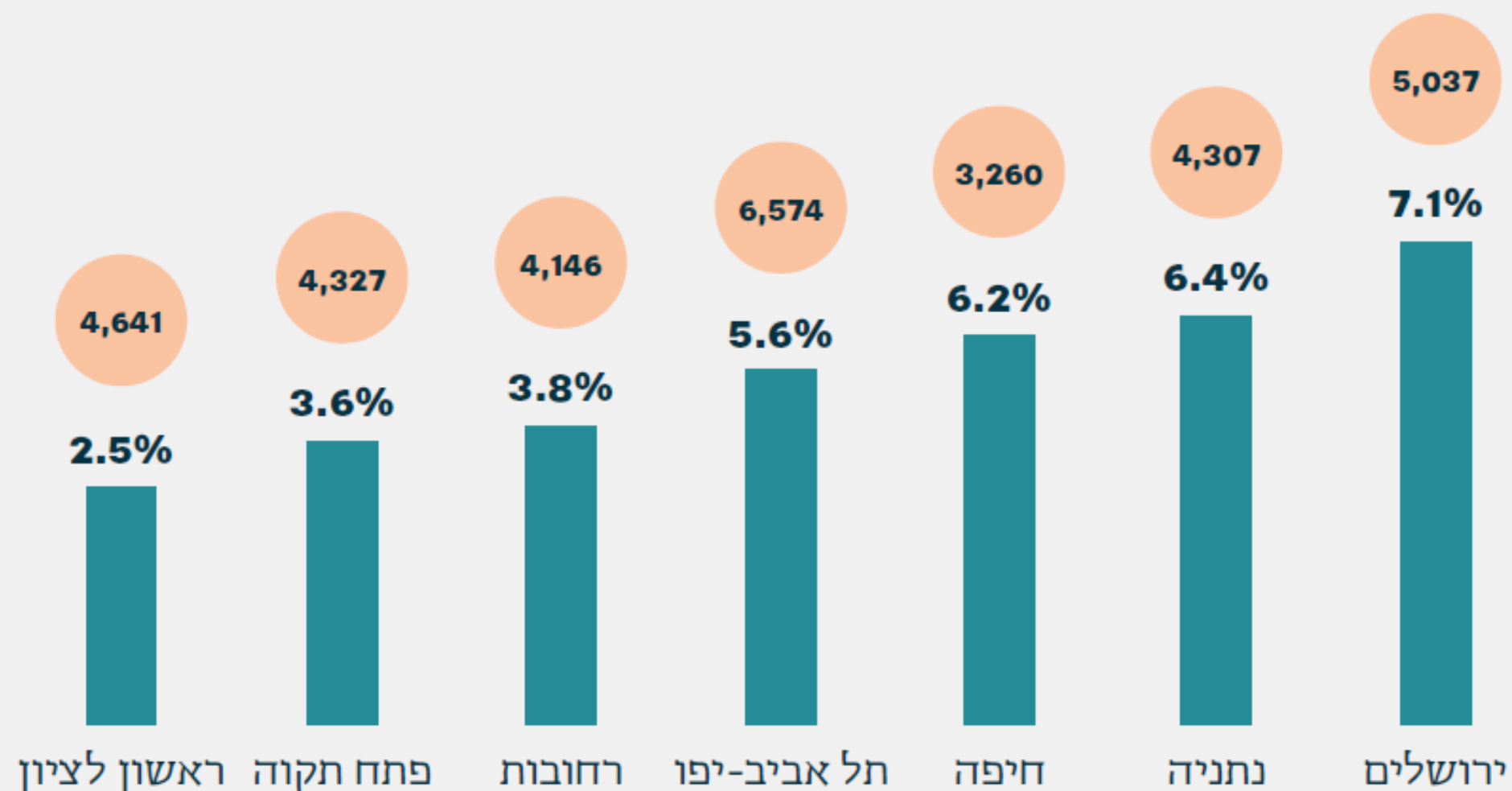


מקור: העיתון גלובס 27.3.2024

התחלות בנייה בשנה ירושלים תל אביב

# עולים לירושלים

הביקוש למגורים להשכרה בבירה הולך ועולה



מקור: הלמ"ס

2023



% שינוי 2023 בהשוואה ל-2022



שכר דירה ממוצע לדירת 3 חדרים בערים נבחרות (נכון לאוגוסט)

## מגרש החלוץ



# המיקום

הפרויקט ממוקם בשכונת **בית הכרם** - שכונה ותיקה ואיכותית במיקום מרכזי ועם ביקושים גבוהים למגורים

פינת הרחובות החלוץ והרצל - ציר מרכזי עם תחבורה ציבורית

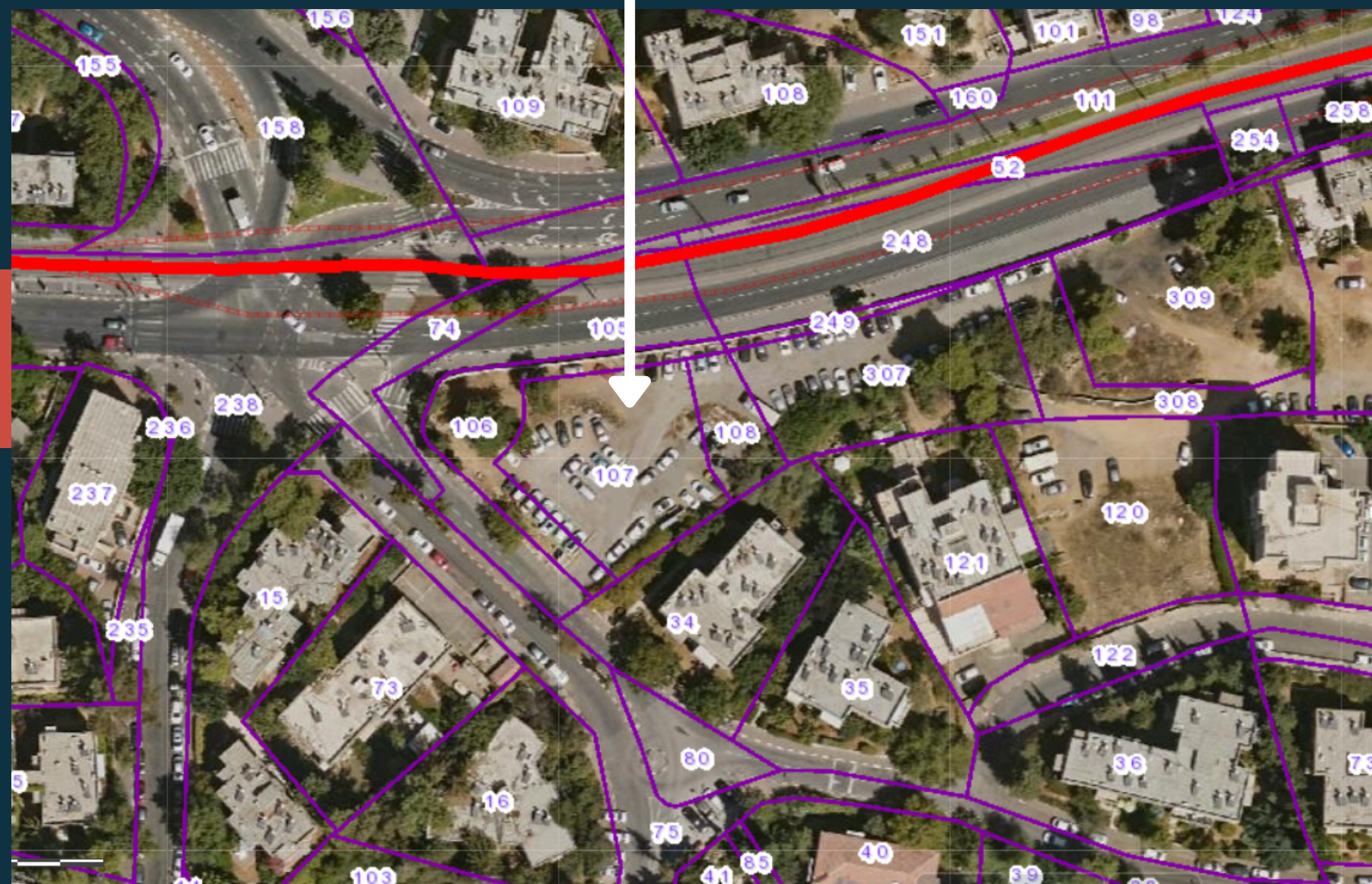
נגישות מעולה לרכבת הקלה

קרבה למוסדות חינוך, מסחר ותרבות - גבעת רם, בנייני האומה

קרבה לרובע הכניסה לעיר - רובע עסקים אורבני



# הפרויקט



גוש: 30149 , חלקה: 107

שטח: 975 מ"ר

ייעוד: מגורים

מצב קנייני: כ-95% בבעלות עיריית ירושלים והיתר בבעלות חברת רסקו

תוכנית תקפה: על המגרש חלה תוכנית בתוקף 4555/א

זכויות בנייה: 5,760 מ"ר לבניית 24 יחידות דיור ב6 קומות

# פוטנציאל לתוספת זכויות



במסגרת מדיניות הבינוי על ציר הרק"ל ניתן להעצים את זכויות הבניה הקיימות במגרש ולהגיע לסך הזכויות הללו:

זכויות בנייה: 8,000 מ"ר

מס' קומות: 10

יחידות דיור: כ-60





# פוטנציאל לתוספת זכויות



פוטנציאל מכח מדיניות הבינוי על צירי הרק"ל	זכויות לפי תוכנית תקפה א/4555	
מגורים	מגורים	ייעוד
8,000	5,760	שטח
10	6	מס' קומות
60	24	מס' יחידות דיור

# תנאי המכרז



- 01** כלל הדירות בפרויקט מיועדות לשכירות ארוכת טווח של 10 שנים
- 02** בתום עשר השנים, רשאי היזם למכור את כל הדירות בפרויקט
- 03** הדירות יושכרו במחירי שוק לתקופה של 5+5 שנים
- 04** אפשרות להעלאת שכר הדירה ב-1% בכל שנה (עליה ריאלית) בכל תקופה של 5 שנים.

# לוחות זמנים

## לביצוע



# לו"ז המכרז

פרסום המכרז **27/12/24**

סיור מציעים (רשות) **20/01/25**

מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה **26/01/25**

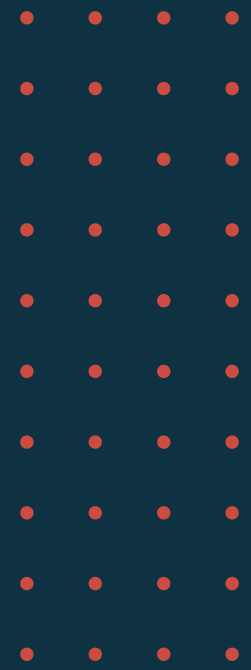
מועד אחרון להגשת הצעות **04/03/25**





# לפרטים

# נוספים:



חברת עדן  
החברה לפיתוח כלכלי בירושלים  
02-6297966

עודד זיו | [Oded@jed.co.il](mailto:Oded@jed.co.il)  
050-577-2233

מגרש החלוצ