
הָרוֹבַע
במטרופול אשדוד
השקעה במגורים

הָרוֹבַע – עיר חדשה בתוך העיר

בלב מטרופול אשדוד מתוכנן רובע עירוני חדש, המשלב מגורים, תעסוקה, מסחר ומלונאות בסביבת חיים אחת.
החיבור בין ארבעת השימושים נועד ליצור רובע פעיל ותוסס לאורך שעות היום והערב, שבו כל שימוש תורם לפעילותם ולהצלחתם של האחרים.

אקו סיסטם שמחבר הכל

בלב מוקדי התחבורה, התעסוקה והחיים של אשדוד.
הָרוֹבַע ממוקם בסמוך למוקדים מרכזיים:



תחבורה
תחנת הרכבת אשדוד עד הלום–מטרופול, מסוף התחבורה המשולב וכביש 4.



מסחר ופנאי
BIG FASHION אשדוד.



רפואה
בית החולים אסותא אשדוד.



אקדמיה
המכללה האקדמית להנדסה סמי שמעון SCE.



תעסוקה
אלבטק ומוקדי התעסוקה המתפתחים במטרופול.

ריכוז העוגנים הקיימים והפיתוח המתוכנן יוצרים בסיס משמעותי
להתפתחות רובע עירוני חדש.

לא רק דירה. סביבת חיים שלמה

הָרוֹבַע מתוכנן להציע חוויית מגורים עם איכות חיים עירונית המשלבת מגורים, בריאות, פנאי ובילוי.

בריאות ו-Wellness
בריכה, מתחמי כושר, סטודיו לפעילויות גוף ונפש ומרחבי פנאי פתוחים, כחלק מהתכנון.

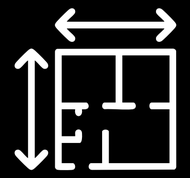
מלונאות
מלון עסקים שישתלב במתחם, עם אפשרות להסדרת שימוש במתקניו ובשירותיו גם עבור דיירי המגורים.

חיי עיר
מסעדות, בתי קפה, מסחר, מקומות עבודה ושירותים במרחק הליכה.

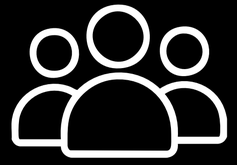
נגישות תחבורתית
אפשרות לצמצום התלות ברכב הפרטי. סביבת מגורים המציעה לא רק נוחות, אלא אורח חיים עירוני המשלב עבודה, בריאות, פנאי ובילוי.

מוצר המגורים כהזדמנות הכלכלית

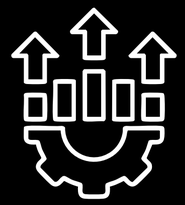
הָרוֹבַע מתוכנן להציע חוויית מגורים עם איכות חיים עירונית המשלבת מגורים, בריאות, פנאי ובילוי.



תכנון חכם
דירות בגודל ממוצע מתוכנן של כ-55 מ"ר.



קהל יעד
יחידים, זוגות צעירים, משקי בית קטנים ואוכלוסיות נוספות המחפשות מגורים קומפקטיים בסביבה עירונית פעילה.



פוטנציאל ביקוש
אוכלוסיות מאשדוד ומהאזור, שמבקשות קירבה למוקדי תעסוקה, רפואה, אקדמיה ותחבורה.

ניתוח כלכלי והשוואת מחירים

פרמטר	נתון
מחיר רכישת הזכויות בקרקע	7636
השבחה ומטלה ציבורית	2760
עלות בנייה ופיתוח משוערת	12980
סה"כ עלות משוערת לדירה	23376
מחיר ממוצע למ"ר בדירות השוואה באזור	34000
פער בין העלות המשוערת לשווי	כ-30%

מודל הרכישה

היתרונות מודל קבוצת הרכישה:
רכישת זכויות בקרקע והשתתפות ישירה בתהליך התכנון והבנייה,
המאפשרות ליהנות מפוטנציאל היתרון הכלכלי של ייזום משותף.

פריסת תשלומים

שלב	סכום	מועד
רכישת הזכויות בקרקע	420,000	היום
היטל השבחה	120,000	כ-3 שנים
תחילת הבנייה	ליווי בנקאי	כ-3 שנים
סה"כ עלות משוערת	**1,250,000**	

מגורים

מצב תכנון נוכחי

2026

הפקדת התוכנית בסוף שנה

2029

אישור התוכנית

2029

קבלת היתר בנייה

2032

אכלוס

תכנון אדריכלי

הפרויקט מקודם בשיתוף משרד האדריכלים יסקי מור סיון, המביא ניסיון בתכנון מתחמים עירוניים מורכבים ובעירוב שימושים, תוך ראייה כוללת של המגורים, התעסוקה, המסחר, המלונאות והמרחב הציבורי.

יזמות וניהול

כמה מילים על היזמים, הקבוצה מחזיקה בכ-15 דונם במתחם ומקדמת תכנון מפורט משותף לכ-36 דונם, באמצעות צוות מקצועי של אדריכלים, יועצים, כלכלנים ומשפטנים.

מגורים

קבוצת בונים נדל"ן

קבוצת ייזום נדל"ן בעלת ניסיון של למעלה מ-14 שנים, המתמחה בתכנון, פיתוח והשבחת קרקעות למגורים ולמסחר. הקבוצה מקדמת למעלה מ-13 פרויקטים ומלווה מאות משקיעים במודל 360, משלב הרכישה ועד המסירה.

שקד נדל"ן

חברת ייזום נדל"ן שהוקמה בשנת 2014 בבעלות ישראל שקדי, ומתמחה בהתחדשות עירונית, השבחת קרקעות וקידום שינויי ייעוד למגורים, מלונאות ומסחר. החברה פועלת לפיתוח מרחבים עירוניים וליצירת ערך ארוך טווח.

קפיטל גרופ

קבוצת נדל"ן שהוקמה בשנת 2001 על ידי דן הרצוג ומנוהלת על ידי אלון הרצוג. מתמחה באיתור והשבחת קרקעות, ייזום וניהול קבוצות רכישה וקידום פרויקטים למגורים באזורי ביקוש.

החברה למימוש קרקעות

חברת נדל"ן שהוקמה בשנת 2011, בניהולו של בני ברנשטיין, ומתמחה בייזום, שיווק וקידום קרקעות בהליכי הפשרה. החברה מציגה ניסיון של למעלה משני עשורים בתחום וכ-20 מתחמים שנבנו או הופשרו.

הָרוֹבֵע

במטרופול אשדוד