

KEDM.

ISRAEL דובע גלבוע



A modern, multi-story apartment building with a mix of light-colored panels and dark window frames. The building features balconies with glass railings and some greenery. The scene is set at dusk, with a dark blue sky and some clouds. The building is illuminated by warm interior lights, and a few trees and a car are visible in the foreground.

אודות חברת קדם ישראל

קדם ישראל הוקמה על-ידי יוריאל זלצמן וקבוצת אנשי עסקים מומחים ומנוסים בעלי מוניטין רב בתחום הנדל"ן והפיננסים במגמה ליצור פתרונות מגורים נגישים ואיכותיים, החל משלב איתור הקרקע, דרך השבחתה ותכנונה ועד לקבלת המפתח .

קדם מציעה לכם שירות "הכול כלול" בדרך לדירה החדשה שלכם הן כדירת מגורים והן כנכס להשקעה.



קדם ישראל במספרים

20

פרויקטים

10

ערים

3,000

יחידות דיור

40,000

מ"ר מסחר ותעסוקה

רובע גלבוע

בלב ליבו של עמק יזרעאל, ממערב לעפולה ובסמוך לקיבוצים ולמושבים חקלאיים, מתוכננת

שכונת רובע גלבוע ומביאה עימה **בשורת נדל"ן חדשה**.

שכונת המגורים ממוקמת מדרום לעיר, כוללת כ 7,400 יחידות דיור בבניינים בני 12-6 קומות, כ

9,500 מ"ר מסחר בחזיתות מסחריות בקומה הראשונה בחלק מבנייני המגורים וכן 14,000 מ"ר

במגרשים למסחר, שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים אשר ישרתו את

האוכלוסייה שתתגורר בשכונה.

במסגרת התוכנית **מתוכנן פארק עירוני לרווחת תושבי השכונה**, העיר והאזור. כמו כן, **יוקמו**

בשכונה זו בתי ספר, גני ילדים, מרפאות, כל זאת בסמיכות לפארקים, שטחים ירוקים

ולשירותים הקיימים בעיר.

בסמוך לשכונה גם מתוכננת לעבור תחנת הרכבת החדשה, שתתחבר למסילה המזרחית

שבימים אלו נמצאת בבניה וזו תפתח **קו ישיר לת"א** והמרכז של כ 40 דק'.

חברתנו פועלת ברובע כיום לגבי מס 'עסקאות, מקדמת כיום היתרי בניה ל 82 יחידות, ובמו"מ

לרכישת קרקע למאות יחידות נוספות

מיקום הפרויקט



תוכנית הפיתוח הסביבתי



תמהיל שטחים ציבוריים



פארק נחל גלבוע

במסגרת פיתוח
השכונה ישולב נחל
גלבוע על גדותיו יוקם
אמפיתאטרון, מדשאות
לרווחת הציבור, מתקני
כושר, מתקני משחקים,
גינת כלבים ועוד...



עפולה צפויה לעליית מחירים

העיר מוקפת תעסוקה, פארקי תעשייה, מוסדות ציבור, רכבת, בתי חולים, מכללות. קהל היעד שעובר לעפולה השתנה, זוגות צעירים ונדל"ניסטים שמחפשים אלטרנטיבה למרכז. תחנת הרכבת החדשה והמסילה המזרחית משאירה את תל אביב במרחק 40 דקות.

תושבי עפולה והסביבה הכירו: המהפך הדרמטי שיעבור כביש 65

ציר התנועה הראשי שמחבר את בירת העמק מצפון לדרום הולך להשתנות. משרד התחבורה מקדם את הפרויקט בהשקעה של כ-8 מיליארד שקל

יוסי וקנין | עודכן 27.09.25, 19:33

בדרך ל-230 אלף תושבים: אושרה סופית תוכנית המתאר של עפולה

התוכנית אושרה סופית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית צפון בועז יוסף, וכוללת תוספת של 40 אלף יח"ד שמביאה אותה לסך פוטנציאלי של 70 אלף יח"ד. התוכנית קובעת 3 מוקדים עירוניים, המחוברים על ידי 4 שדרות עירוניות

שיתוף הכתבה

מערכת מרכז הנדל"ן | 26.05.25

היסטוריה: הונחה אבן הפינה להקמת קריית ממשלה בעפולה

בטקס מרגש הניח ראש העיר אבי אלקבץ את אבן הפינה להקמת קריית ממשלה בעיר עפולה יחד עם נציגי משרדי ממשלה. בקריה יוקמו משרד ממשלה נפתיים ובית משפט שלום בעיר עפולה בהיקף כולל של כ-13,000 מ"ר צילום: דוברות עיריית עפולה. הדמיות: דניה סיבוס

07/12/25 | 13:00 | מערכת עמקנו

חדשות JDN

חדשות 24/6 | חדשות | העולם החרדי | מקומי | כלכלה | בית המדרש

השקעה בטוחה למשפחות ברוכות ילדים

דירה חדשה בעפולה לא נמכרת בפחות מ־1.5 מיליון ש"ח. ההיסטוריה מוכיחה – לפני חמש שנים קרקע שנרכשה ב־120,000 ש"ח באזור רובע גלבוע שווה כיום כ־450,000 ש"ח.

קרקע היא נכס מוחשי שלא מתכלה ותמיד יש לו ביקוש – במיוחד בעיר עם קהילה חרדית מתרחבת, מוסדות חינוך, כוללים ושירותי קהילה.

החברות הגדולות כבר שם...

ברובע החדש בעפולה: יסודות העניקה מימון של כ-96 מיליון שקל לבניית 382 דירות

החברה חתמה על 6 עסקאות ליווי ותעניק מעטפת פיננסית ל-3 חברות שונות הפועלות ברובע גלבוע המוקם כיום בעפולה וצפוי לכלול כ-8,000 דירות ומאות אלפי מ"ר למסחר ותעסוקה



שיתוף הכתבה

דור ניר קסטל | 30.04.25

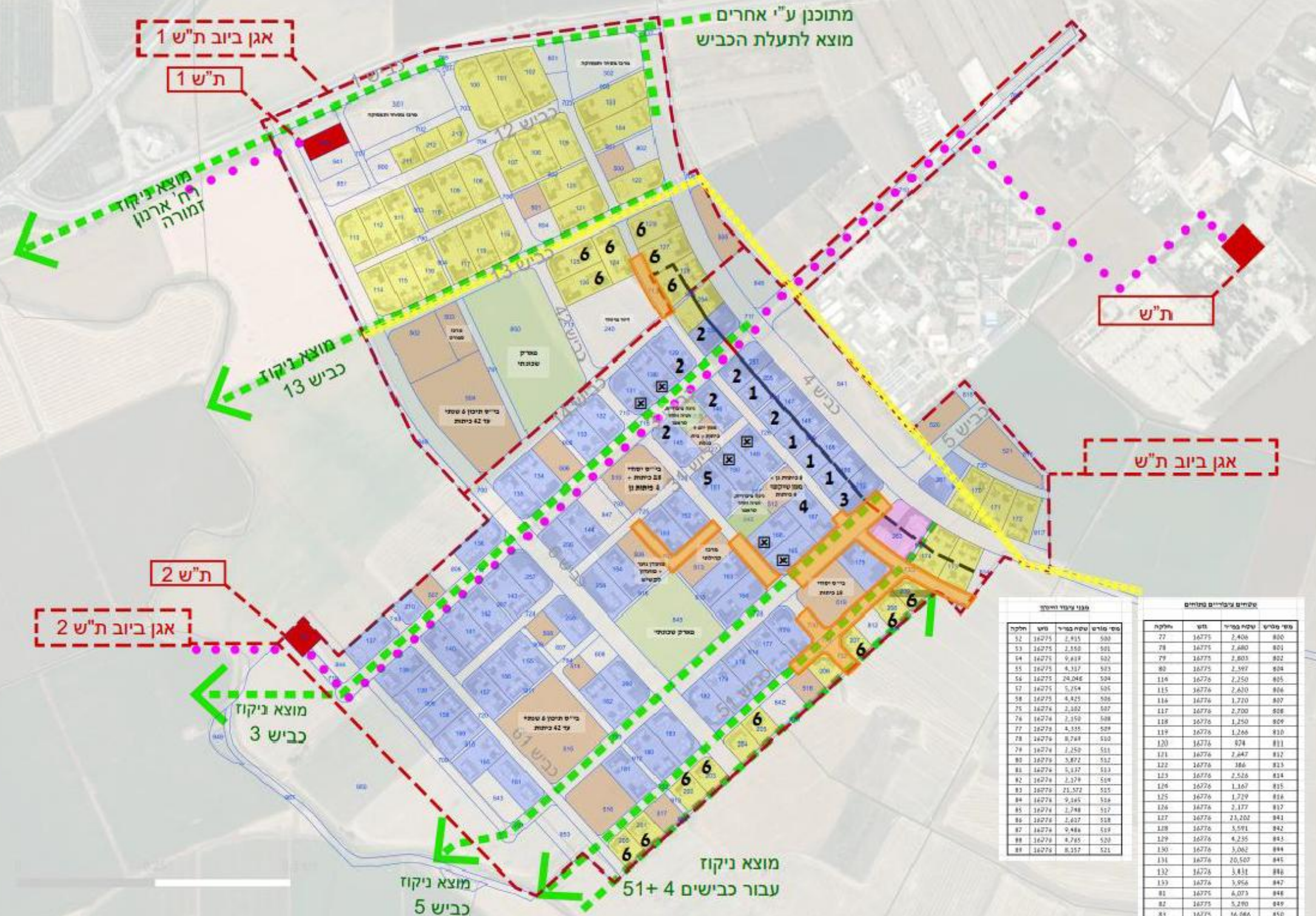


חברת יסודות מדווחת על חתימת שש עסקאות ליווי בסך כולל של כ-96 מיליון לבנייה של 382 יח"ד דיור ושטחי מסחר [ברובע גלבוע](#) בעפולה.

במסגרת העסקאות, תעניק יסודות מעטפת פיננסית לשלוש חברות שונות, [בניהן חברת עידו ועומר כהן יזמות ובניה להקמת 110 יח"ד ומסחר בשני פרויקטים, האחים אלקבץ בניה פיתוח והשקעות עם 136 יח"ד ומסחר בשני פרויקטים וחברת א.י אדיר יורם כהן עם 136 יח"ד ומסחר בשני פרויקטים](#). החברות זכו בקרקעות [במסגרת מכרזי מחיר מטרר](#) ששווקו על ידי רמ"י בחודש ינואר השנה.

בנוסף לחברות מקומיות ותיקות, חברות נדל"ן גדולות וציבוריות, ובהן "קרדן נדל"ן", כבר מקדמות פרויקטים משמעותיים ברובע גלבוע. הנוכחות של שחקנים משמעותיים כאלה מעניקה ביטחון לרוכשים ויוצרת וודאות ברורה לפיתוח מהיר של השכונה.

כמו כן, כפי שקורה בכל שכונה חדשה עם כניסת חברות מובילות, המחירים צפויים לעלות, והמשקיעים נהנים מהזדמנות בשלב המוקדם ביותר.

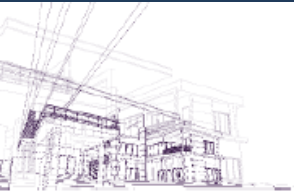


- מתחם מימוש
 קו סניקה
 קו ניקוז
 קו חשמל להעתקה
 מחנה בבעלות פרטית
 מגרש בבעלות מדינה
 מגרש בבעלות מעורבת
 אזור העמסה מוקדמת
 אגן ביוב

מיועד לשיווק

- 1 אחים אלקבץ
 2 א.י. אדיר + עידו ועומר
 3 א.ד.ר.ג.
 4 דקלי פסגות
 5 קראו
 6 קרדון

פנני ניקוז וניקוז			סלילים ניקוזיים פתוחים		
חלקה	שטח	שטח כפוף	חלקה	שטח	שטח כפוף
52	16275	2,935	77	16775	2,406
53	16275	2,550	78	16775	2,680
54	16275	5,819	79	16775	2,803
55	16275	4,317	80	16775	2,597
56	16275	29,046	116	16776	2,350
57	16275	5,254	115	16776	2,630
58	16275	4,825	114	16776	1,720
75	16276	2,382	117	16776	2,700
76	16276	2,150	118	16776	1,250
77	16276	4,335	119	16776	1,266
78	16276	8,749	120	16776	874
79	16276	2,250	121	16776	2,647
80	16276	5,872	122	16776	386
81	16276	5,127	123	16776	2,526
82	16276	2,379	124	16776	1,167
83	16276	21,572	125	16776	1,729
84	16276	9,545	126	16776	2,177
85	16276	2,748	127	16776	21,202
86	16276	2,637	128	16776	5,591
87	16276	9,486	129	16776	4,235
88	16276	4,745	130	16776	5,062
89	16276	8,357	131	16776	20,507
			132	16776	3,431
			133	16776	3,956
			81	16775	6,073
			82	16775	5,290
			83	16775	16,086
			84	16775	7,752
			134	16776	6,406
			50	16674	116,640



מידע להיתר מספר 10000536127-1
ועדה מקומית לרישוי ולבנייה רשות רישוי עפולה

פרטים כלליים

פרטי המקרקעין

ישוב: עפולה

תת גוש: 0 גוש: 16776 חלקה: 44 תת חלקה:

מגרש: 174 לפי תכנית קובעת: תמל/1056

קואורדינטה צפונית-מערבית: Y 722206.501 X 226136.692

קואורדינטה דרומית-מזרחית: Y 721998.785 X 226136.692

פרטי עורך הבקשה הראשי

שם פרטי: יצחק

שם משפחה: שפירא

פרטי המבקש

שם חברה: קדם מגורים יז בע"מ

מספר ח.פ.: 516665023

מהות הבקשה

הקמת שני מבנה מגורים, בנין A בן 9 קומות הכולל 40 יח"ד ובנין B בן 6 קומות הכולל 28 יח"ד סה"כ 68 יח"ד ושתי קומות מרתף חניה

מידע תכנוני

1 תכניות והיתרים החלים על מגרש

מידע תכנוני

מידע ממערכת אחרת:

התקבל דף מידע להיתר

מטעם העירייה נמסר כי ניתן לפתוח
באופן מידי תיק להיתר שכן עבודות
הפיתוח יבוצעו במקביל לבניה בתוך
המגרשים

2. מכרז מס' 30/2025 – מתן זכות להפעלת מזנון בהיכל התרבות העירוני (שנתי) – דיון + החלטה.
המלצת מנהלת אנף תרבות וקהילה: להכריז על המציע, נחמן שמואלי כמציע זוכה, אשר נתן את ההצעה הגבוהה ביותר.
יו"ר וועדת מכרזים: נערוך הצבעה.
הצבעה ראשונה: חברי הוועדה מצביעים פה אחד בעד ההמלצה.
3. מכרז זוטא מס' 35/2025 – תכנון אדריכלי כולל צוות יועצים לתכנון מקווה טהרה בעפולה, בשטח של כ- 180 מ"ר, בגו"ח 16694/76 – דיון + החלטה.
המלצת מהנדס העיר: להכריז על המציע, גדליה אדלשטיין, כזוכה אשר עומד בתנאי הסף של המכרז.
יו"ר וועדת מכרזים: נערוך הצבעה.
הצבעה ראשונה: חברי הוועדה מצביעים פה אחד בעד ההמלצה.
4. מכרז מס' 13/2025 – עבודות סלילה ופתוח בכביש 4 והתחברות לרחוב הבנים – שלב א' בעפולה – דיון + החלטה.
המלצת מהנדס העיר: להכריז על המציע, "חברת ר.מ. רחמני עבודות עפר בע"מ", כזוכה אשר נתן את % ההנחה הגבוהה ביותר, ועומד בתנאי הסף
יו"ר וועדת מכרזים: נערוך הצבעה.
הצבעה ראשונה: חברי הוועדה מצביעים פה אחד בעד ההמלצה.
5. מכרז מס' 27/2025 – התקנה ותחזוקה של מערכת שחר, הון אנושי ונוכחות עבור עיריית עפולה – דיון + החלטה.
המלצת מר שלמה בן חיים, מלווה ויועץ המכרז: להכריז על המציעה, "מלם שחר בע"מ, כזוכה, כאשר
בשקלול קיבלה ציון סופי גבוה, והעומדת בתנאי הסף למכרז.
יו"ר וועדת מכרזים: נערוך הצבעה.
הצבעה ראשונה: חברי הוועדה מצביעים פה אחד בעד ההמלצה.

רשמה: מיכל סולטן, מזכירת הוועדה

מיכל סולטן, מזכירת הוועדה

יעקב זורנר, יו"ר הוועדה

יעקב זורנר, יו"ר הוועדה

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 148 לפקודת העיריות אני מאשר את ההחלטות נשוא פרוטוקול מספר 20/2025.

אבי אלקבץ, ראש העיר

אושר קבלן פיתוח ע"י העירייה

עבודות סלילת הכבישים והתשתיות בשטח, תחל בטווח זמן המייד

4. מכרז מס' 13/2025 – עבודות סלילה ופתוח בכביש 4 והתחברות לרחוב הבנים – שלב א' בעפולה – דיון + החלטה.

המלצת מהנדס העיר: להכריז על המציע, "חברת ר.מ. רחמני עבודות עפר בע"מ", כזוכה אשר נתן את % ההנחה הגבוהה ביותר, ועומד בתנאי הסף
יו"ר וועדת מכרזים: נערוך הצבעה

הצבעה ראשונה: חברי הוועדה מצביעים פה אחד בעד ההמלצה.



מבנה העסקה

25% מתחת למחיר השוק

אומדן עלות לדירת 3 חדרים: כ-950,000 ₪

שווי שוק לדירת 3 חדרים: כ-1,360,000 ₪



המחיר אינו כולל שכ"ט עו"ד ומס רכישה

כלול במחיר:



מרפסת שמש

לכל דירה



מחסן

לכל דירה



חניה

לפחות אחת
לכל דירה

שוק השכירות בעיר

בנוסף לצפי לעליית ערך בשל התפתחות העיר,

שוק השכירות בעפולה מתאפיין בתשואה

שנתית יחסית גבוהה משאר אזורי מדינת

ישראל, בין 3.5%-4%.

היתרון בפרויקט מסוג זה הוא שעלות הדירה

נמוכה מעלות השוק בעוד שמחיר השכירות

זהה ובכך בעצם אחוז התשואה גבוה עוד יותר

משאר בעלי הדירות בעיר

	יהלום דירה, עפולה 5 חדרים • קומה 7 • 110 מ"ר	
RE/MAX 770 עפולה		
₪ 4,600		
	הולנד 14 דירה, מרכז העיר, עפולה 4 חדרים • קומה 2 • 118 מ"ר	
₪ 4,500		
	הרב פרץ ציוני 5 דירה, מרכז העיר, עפולה 4 חדרים • קומה 3 • 118 מ"ר	
₪ 4,500		
	יעל רום 12 דירה, רובע יזרעאל סביוני העמק, עפולה 4 חדרים • קומה 5 • 100 מ"ר	
₪ 4,500		



יתרונות ההצטרפות

< מחיר נמוך משמעותית ממחיר השוק

< אפשרות לעיצוב הבית לטעמך

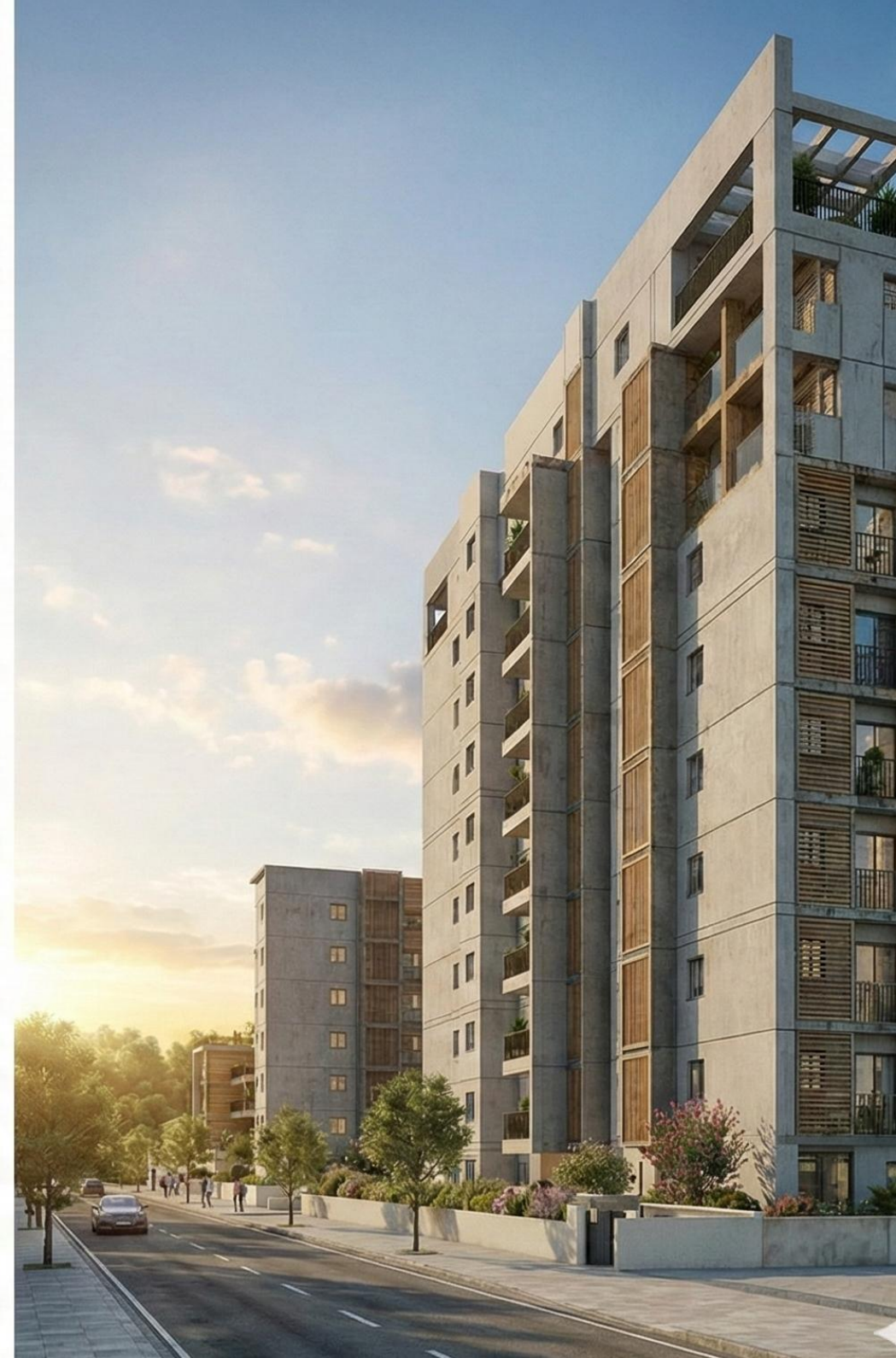
< ניצול הזדמנות של שוק הנדל"ן

< הון עצמי נמוך במיוחד

< קרקע פרטית בטאבו

< קרקע מיועדת לבניה

< חברת ניהול מקצועית ומנוסה







A

B



An aerial photograph of a modern residential development. In the center is a multi-story apartment building with a mix of light-colored facades and dark grey accents. It features several balconies and rooftop terraces. To the left of the building is a lush green garden with winding paths, trees, and flower beds. To the right, a paved road with a car is visible. In the background, another taller apartment building stands. The overall scene is bright and sunny, suggesting a high-quality living environment.

הצטרפו עכשיו

טל' 073-7579603