



כנס משתכנים

מיזם מול כרמל-יקנעם

04.06.2026



מנהלת המגורים - מי אנחנו

פעילות

הקמת קהילות צבאיות
באמצעות קבוצות רכישה
וליווי עד אכלוס

ייעוץ

ייעוץ, תכנון וליווי מיזמי
מגורים עבור משרתי קבע

חזון

שימור כ"א איכותי לשירות ממושך
ומשמעותי בצה"ל ושיפור איכות החיים
באמצעות פתרונות דיור



המנהלת במספרים



עד כ- 20%

חסכון לרוכש



6,000

יחידות דיור
שנבנו



33

שנות ניסיון
(1993)



למה לרכוש איתנו דירה?



ללא רווח
יזמי



ללא עלויות
מימון



מס רכישה על
קרקע בלבד



ללא עלויות שיווק
ופרסום



אטרקטיביות
כלכלית



איכות בנייה
ולוחות זמנים



שקט נפשי



ליווי צמוד משלב
הפרסום לשנת
הבדק



פריסה גיאוגרפית
רחבה

ראש העיר מר רומן פרס



תפיסה ניהולית



אגודה שיתופית ~ קבוצת רכישה

גלגולו של מיזם



*עד 5 שנים למועד האכלוס

לוחות זמנים

העברת טופס בחירה	שיקופים כספיים	כנס משתכנים	רישום ומיון	כנס שיווק
עד 31/08/26	08/26	04/06/26	01/01-01/05/26	01-02/2026
צפי אכלוס	סיום תכנון והיתרים	חתימת חוזים	הגרלת דגמים	
2030	10/28	10/26	09/26	

* מותנה בכמות מועמדים מינימלית

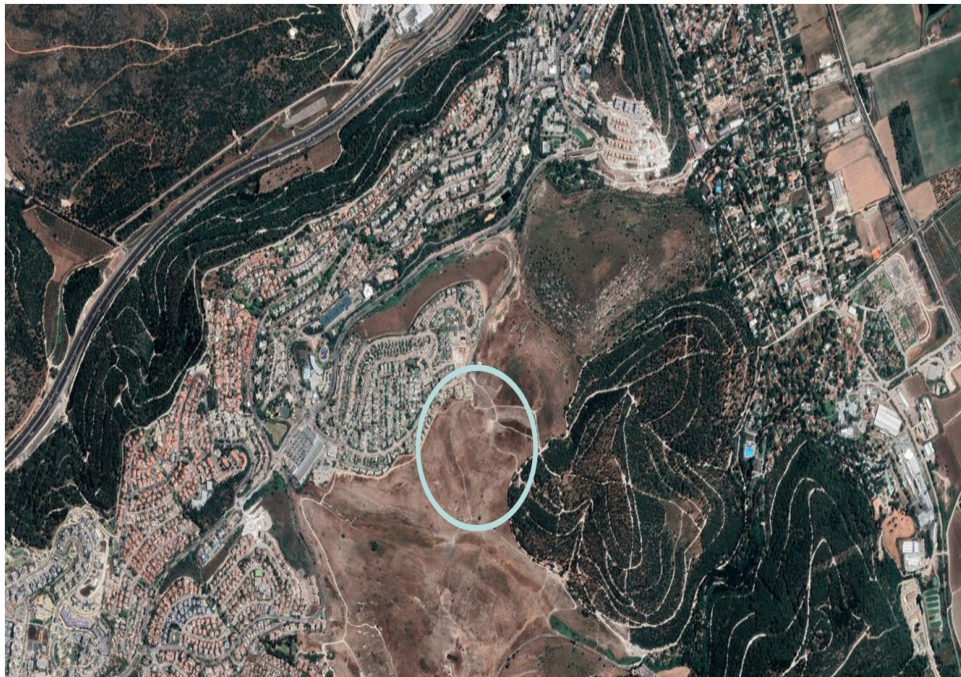
* מותנה בקבלת מפרט כספי



הצגת המיזם

מיקום הפרויקט

מיקום הפרויקט בעיר יקנעם



- מיזם "מול כרמל" יוקם בשכונת תל-קירה מזרח בעיר יקנעם אשר במרכזה מתוכנן להיבנות פארק ארכיאולוגי.
- זוהי שכונה חדשה הצופה לנוף יפיפה במיקום אסטרטגי ובסמוך לצירי תנועה מרכזיים.

מיקום הפרויקט

מיקום הפרויקט בעיר על רקע תב"ע



תכנית העמדה על רקע תכנית הבינוי

מגורים א דו משפחתיים

- בחלק הדרומי לתל קירה ממוקמים 82 יח"ד צמודי קרקע בדגמים שונים דו משפחתיים:



תכנית העמדה

בחלק הצפוני לתל קירה ממוקמים 14 יח"ד צמודי קרקע.

שלב ב של בנייה רוויה של דירות גן וגג



עבודות

- עבודות הפיתוח החלו בשטח ע"י חברת ערים- חברה לפיתוח עירוני
- צפי לתחילת מסירת המגרשים סוף 2027



דגמי המיזם

<u>שטח דירה כולל</u> <u>(ברוטו)</u>	<u>כמות דירות</u>	<u>כמות חדרים</u>	<u>שטח מגרש</u>	<u>דגם</u>
180	18	6	264-357	דגם רימון (A-1)
180	14	6	253-320	דגם רימון (A0)
185	38	6	252-316	דגם תאנה (A+1)
145		5		דגם שקד (A+1s)
165	16	5	268-316	דגם תמר (a) - תכנון עתידי
	10		253-320	מגרשים לא רגולרים שדורשים תכנון מיוחד- מגורים א
	96			סה"כ מגורים א

דגם רימון 6 חדרים

מגרש יורד ומגרש

קומת קרקע

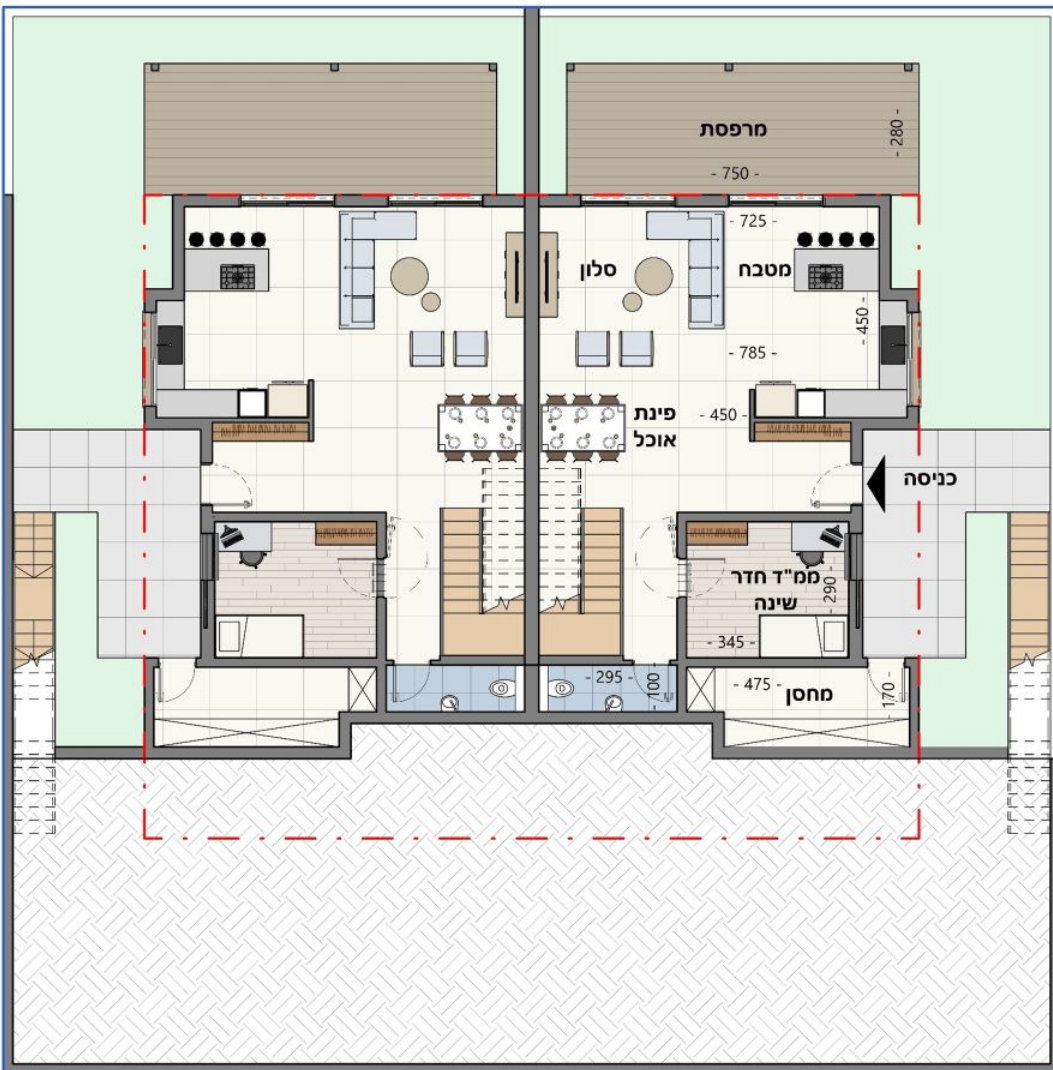
קומת קרקע: 90 מ"ר

קומה א': 70 מ"ר

עליית גג (אופציונלית): 20 מ"ר

סה"כ שטח הדירה: 180 מ"ר

שטח מגרש: 264-357 מ"ר



קומה א': 70 מ"ר

עליית גג (אופציונלית): 20 מ"ר

סה"כ שטח הדירה: 180 מ"ר

שטח מגרש: 264-357 מ"ר



דגם רימון 6 חדרים

מגרש יורד ומגרש
עליית גג⁰

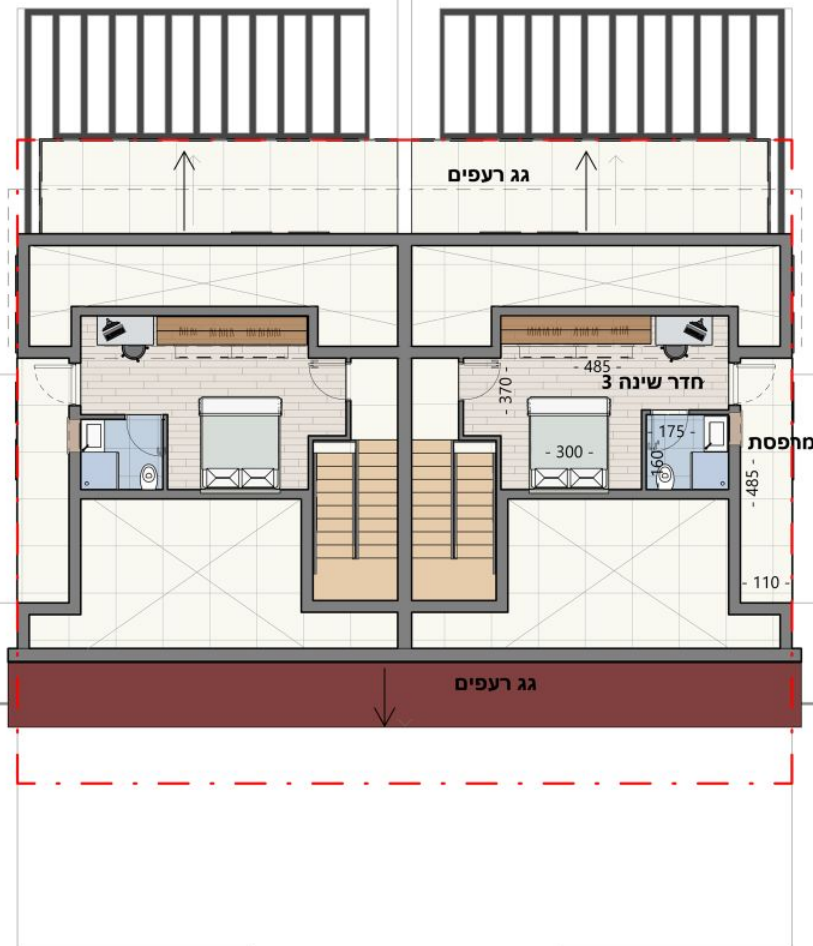
קומת קרקע: 90 מ"ר

קומה א': 70 מ"ר

עליית גג (אופציונלית): 20 מ"ר

סה"כ שטח הדירה: 180 מ"ר

שטח מגרש: 264-357 מ"ר





דגם רימון

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף



דגם תאנה 6 חדרים

מגרש עולה ומגרש 0 קומת קרקע



קומת קרקע: 80 מ"ר

קומה א': 65 מ"ר

עליית גג (אופציונלית): 20 מ"ר

סה"כ שטח הדירה: 165 מ"ר

שטח מגרש: 252-316 מ"ר



דגם תאנה 6 חדרים מגרש

עולה ומגרש 0

קומה א

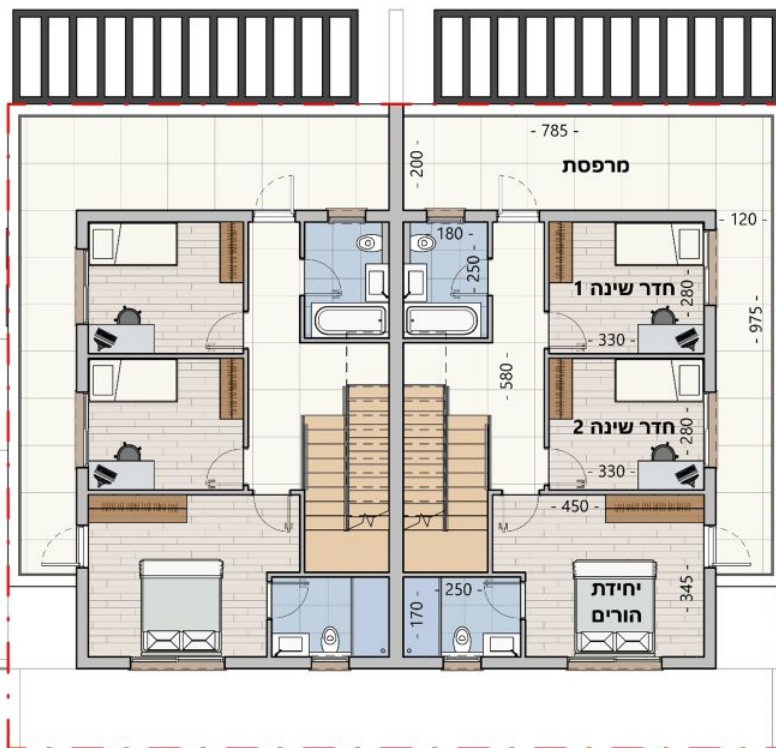
קומת קרקע: 80 מ"ר

קומה א': 65 מ"ר

עליית גג (אופציונלית): 20 מ"ר

סה"כ שטח הדירה: 165 מ"ר

שטח מגרש: 252-316 מ"ר



דגם תאנה 6 חדרים

מגרש עולה ומגרש 0

עליית גג

קומת קרקע: 80 מ"ר

קומה א': 65 מ"ר

עליית גג (אופציונלית): 20 מ"ר

סה"כ שטח הדירה: 165 מ"ר

שטח מגרש: 252-316 מ"ר





דגם תאנה

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף



דגם שקד 5 חדרים מגרש עולה

קומת קרקע

קומת קרקע: 105 מ"ר

עליית גג (אופציונלית): 40 מ"ר

סה"כ שטח הדירה: 145 מ"ר

שטח מגרש: 252-316 מ"ר



דגם שקד 5 חדרים

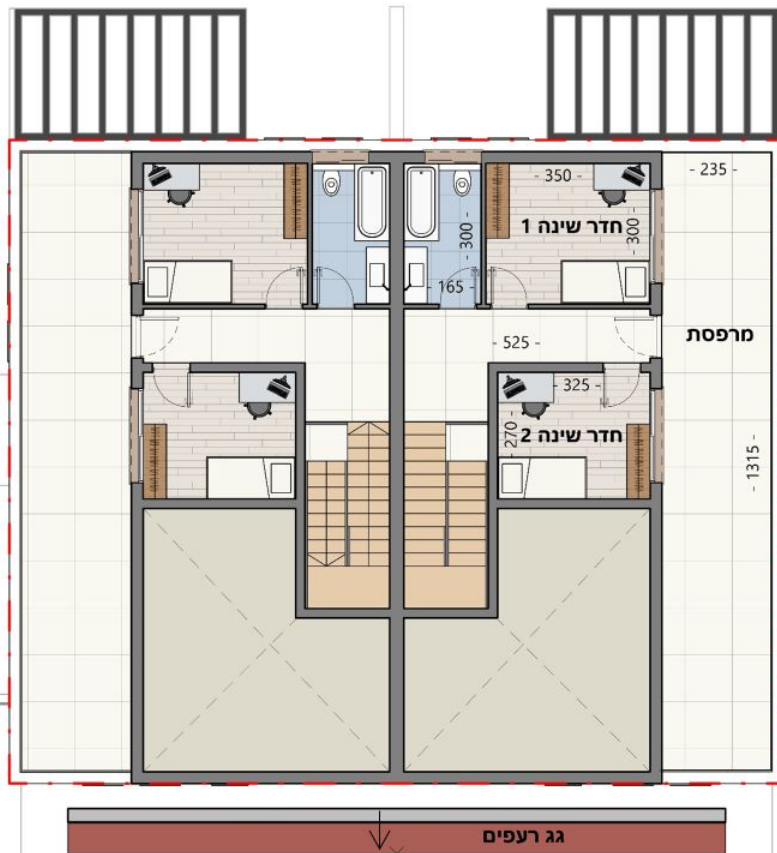
מגרש עולה

עליית גג

קומת קרקע: 105 מ"ר
עליית גג (אופציונלית): 40 מ"ר

סה"כ שטח הדירה: 145 מ"ר

שטח מגרש: 252-316 מ"ר





דגם שקד

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף



מה כלול במחיר יחה'ד?

לא כלול במחיר

- תשלומי מונים (מים, חשמל, גז)
- שדרוגים של המפרט הטכני
- הנמכת תקרה

כלול במחיר

- 2 חניות
- מחסן
- מטבח מעוצב
- חיבור חשמל תלת פאזי
- אגרות והיטלים
- מע"מ
- מפרט טכני עשיר
- הכנה למיזוג אויר
- שכ"ט עו"ד
- רישום בטאבו
- מס רכישה
- ליווי אישי וצמוד של צוות המנהלת מומחה לתחומו
- מיום ההחלטה ועד שנה לאחר האכלוס

* לרוכשים אשר בבעלותם דירה - היתכנות לחיסכון גדול במס רכישה

מערכי הגנה על המיזמים



- ערבויות ביצוע וטיב של הקבלנים
- רזרבה מובנית - כ-6% מהיקף הפרויקט
- סינון קבלנים נבחרים - לרבות, בדיקת איתנות פיננסית
- ביטוח אחריות מקצועית ונושאי משרה
- ביטוח אתר, עובדי הקבלן, קרקע, צד ג'
- ביטוח אחריות מוצר וביטוחי אחריות מקצועית מספקים
- פריסת תשלומים המיטיבה עם העמותה

פתרונות מימון

מתן מענה לתשלום הלינארי- קבוצת רכישה

לראשונה קיימת חלופת מימון בשיתוף בנק מזרחי טפחות

הלוואות תקציביות עד 250 אש"ח
(באמצעות מופ"ת)

מענקים ייחודיים חדשים
(לדוגמא: אופק וקהילה עד 150 אש"ח)

צמצום חשיפה למדד תשומות הבניה
ע"י ניהול כספי המשתכנים

משכנתה בחליפה אישית



מחיר יחה"ד

דירה	כמות חדרים	כמות דירות	מ"ר פלדת	שטח גינה	שטח מרפסת גג	מחיר החל מ- (ש"ח)
ח משפחתי-רימון מגרש יורד	6	20	180	71	22	3,353,000
ח משפחתי-רימון מגרש שטוח	6	28	180	91	22	3,359,000
ח משפחתי-שקד	5	24	145	69	30	2,875,000
ח משפחתי-תאנה	6	24	185	66	30	3,427,000

- מחיר יחה"ד צמוד למדד תשומות הבנייה לחודש 10/2025 שפורסם בתאריך 15/11/2025 (139.39 נקודות)
- המחירים אינם סופיים וכפופים לאישור הוועד המנהל של האגודה
- משכנתאות יינתנו על ידי בנק שיבחר על ידי האגודה
- נדרש הון עצמי מינימאלי של 25% ממחיר יחה"ד

ניהול תשלומים והגנה מהתייקרות



הקדמת תשלומים חכמה

במידת האפשר תתבצע

הקדמת תשלומים ושחיקת
עליית מדד תשומות הבנייה

הגנה מפני מדד תשומות הבנייה

תכנון פיננסי מקדים והשקעת
היתרות בבנק באפיקים
סולידיים אשר יאפשרו הגנה
מסויימת על עליית המדד

3 חלופות מימון ביניים למשכנתא

נכס בשווי 1,000,000 ₪

החזר חודשי עד למועד קבלת מפתח: 4,026 ש"ח החזר חודשי לאחר קבלת מפתח: 4,026 ש"ח	החזר חודשי הכולל קרן וריבית כבר מתחילת הדרך
הון עצמי נדרש 250 K	שווי נכס לצורך משכנתא 1M
החזר חודשי עד למועד קבלת מפתח: 3,125 ש"ח החזר חודשי לאחר קבלת מפתח: 4,223 ש"ח	תשלום ריבית בלבד במהלך תקופת הבנייה, כאשר תשלומי הקרן מתחילים לשלם בסמוך לקבלת מפתח
הון עצמי נדרש 250 K	שווי נכס לצורך משכנתא 1M
החזר חודשי עד למועד קבלת מפתח: 0 ש"ח החזר חודשי לאחר קבלת מפתח: 4,638 ש"ח	דחייה מלאה של תשלומי המשכנתא בסמוך לקבלת המפתח, המאפשרת אפס החזרים חודשיים לאורך כל חיי המיזם
הון עצמי נדרש 288 K	שווי נכס לצורך משכנתא 1.152M

חלופה 1: משכנתא סטנדרטית



חלופה 2: משכנתא בגרייס (Grace)



חלופה 3: מימון ביניים (Interim)



- המוצג לפניכם מתייחס לריבית קבועה לא צמודה לצורך המחשה בלבד וכאמור לא זאת שתקבע לצורך פתיחת מסגרת משכנתא.
- ההחזרים החודשיים עד למועד קבלת מפתח הם לצורך השוואה בלבד (בחלופות 2 ו-3), בפועל המשתכן יעשה מחזור משכנתא לאותה נקודת זמן של הרכישה.
- הנ"ל בכפוף להוראות בנק ישראל.
- המוצג לעיל הינו דוגמא של בנק 'מזרחי' טפחות, העמותה בתהליך לבחירת בנק מלווה ואין באמור לעיל התחייבות לבחור בבנק 'מזרחי' טפחות.

פתרונות מימון

מתן מענה לתשלום הלינארי- קבוצת
רכישה

לראשונה קיימת חלופת מימון בשיתוף
בנק מזרחי טפחות

הלוואות תקציביות עד 250 אש"ח
(באמצעות מופ"ת)

מענקים ייחודיים חדשים
(לדוגמא: אופק וקהילה עד 150 אש"ח)

צמצום חשיפה למדד תשומות הבניה
ע"י ניהול כספי המשתכנים

משכנתה בחליפה אישית



תמריצי קהילה

מנהלת המגורים
בית שלום אק



תמריצים במימון מטכ"לי מלא



אופק וקהילה
240 אש"ח
ללוחמים חתומים אופק.



מג"ד וקהילה
158 אש"ח



לוחמים וקהילה
158 אש"ח

תמריצים באחריות הסמכויות



קרבי וקהילה
126 אש"ח



טכנולוג וקהילה
106 אש"ח



תומכ"ל וקהילה
70 אש"ח

מיזמים בשיווק
מנהלת המגורים



*מענקים במונחי ברוטו
*לעומדים בקריטריונים-
לבירור מול רמ"ד הסגל ביחידות.

*תמריצים ניתנים בהחלטת הסמכות
והמפקדים בלבד, למול תקציב הסמכות.
לא כל העומד במדיניות זכאי לתמריץ.



2771*

+972 52-925-3093

SHERUT6@GMAIL.COM

זה הזמן להגשים את חלום הבית

פתרונות מימון

מתן מענה לתשלום הלינארי- קבוצת
רכישה

לראשונה קיימת חלופת מימון בשיתוף
בנק מזרחי טפחות

הלוואות תקציביות עד 250 אש"ח
(באמצעות מופ"ת)

מענקים ייחודיים חדשים
(לדוגמא: אופק וקהילה עד 150 אש"ח)

צמצום חשיפה למדד תשומות הבניה
ע"י ניהול כספי המשתכנים

משכנתה בחליפה אישית



לוח תשלומים

2030	07/28	12/26	10/26	09/26	8/26	
צפי אכלוס	צפי תשלום אחרון לקראת סיום הבנייה	תשלום 5 ואילך תקופת הבנייה תשלום אחת לרבעון	**תשלום 4 רכישת קרקע השלמה ל: 50%-55% מבוסס הון עצמי/משכנתה	תשלום 3 כחודש לאחר חתימת חוזה השלמה ל-25% הון עצמי (ניתן לקבל הלוואות תקציביות)	תשלום 2 מעמד חתימת חוזה 20,000 ש"ח	תשלום 1 דמי הרשמה 5,000 ש"ח

* פרטי חשבון הבנק להעברת דמי ההרשמה ישלחו לאחר פתיחת חשבון בנק.

** אחוז התשלום נגזר מכמות החוזים החתומים עד מועד זה.

לוח התשלומים מותנה בקבלת מפרט כספי מרשות מקרקע ישראל

שיקופים כספיים

פגישה אישית עם איש כספים מטעם מנהלת המגורים שמטרתה לגבש תמונת מצב כלכלית וגובה החזר אופטימלי

הנכם מתבקשים להביא עמכם לשיקוף את הנתונים הבאים:

הכנסה פנויה

הכנסה פנויה למשק בית: (שכר נטו + הכנסה חודשית קבועה) - (הלוואות ארוכות טווח מעל שנה וחצי, תשלום שכ"ד)

הון עצמי

כל מקור העומד לרשותכם, בדגש על הון עצמי נזיל + מקורות עתידיים מקופות גמל, קרן השתלמות, עזרה מבני משפחה לצורך רכישת דירה ועוד.

התחייבויות נוספות

פירוט בדבר הלוואות עם יתרת החזר של מעל לשנה וחצי.
הלוואות תקציביות - האם מומשו בעבר? אם כן, באיזה היקף ומהו ההחזר החודשי.

נתונים נוספים

פירוט בדבר נכסי נדל"ן ברשותכם במידה וברצונכם למכור/ לשעבד אותם לטובת העסקה. לדוגמה: שווי הבית שברשותי 1 מש"ח ויתרת משכנתה 300 אש"ח.

אישור עקרוני מהבנק

אישור מבנק משכנתאות לבחירתכם (ניתן להוציא אישור מיידי בשיחת טלפון / בוט במרבית הבנקים) - אישור העקרוני הינו לשימוש פנימי בלבד.

* השתתפות בהליך הינה לשיקול דעתו של המשתכן ואיננה חובה *

עקרונות משפטיים

- קיימת הפרדה מוחלטת בין צה"ל למיזם (למעט נושא הקבלה למיזם ואישור חריג למכירת יחה"ד).
- כל הסמכויות בידי הוועד המנהל והאסיפה הכללית בלבד.
- כלל ההחלטה הבסיסי: טובת כלל המשתכנים ושוויון ביניהם.
- יחידת הדיור נועדה למטרת מגורים של המשתכן, איסור מכירה למשך 5 שנים.
- משק תקציבי סגור, הממומן מכספי המשתכנים. יתכנו שינויים בעלויות.
- שינויים במפרטים, בתוכניות, במועדי תשלום ובמועד אכלוס ע"י הוועד המנהל.
- קביעת מיקום יחידות הדיור בדרך של הגרלה.
- איסור ביקור באתר והפרעה לעבודות.
- פרישה מהמיזם.

הבהרות כלליות

• המידע שהוצג במהלך הכנס הינו מידע ראשוני בלבד ועשוי להשתנות בעתיד תוך כדי תהליכים לאישור

המיזם או במהלך ביצועו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור המידע הנוגע ל: עצם קיום המיזם והיקפו,

מחיר יחידות הדיור, המרכיבים הכלולים בתשלום, סוגי הלוואות ונתוני מימון אופן הקצאת יחידות הדיור

לאוכלוסיות השונות

• הפרטים הסופיים ייקבעו בין היתר בהתאם לאילוצים תכנוניים, דרישות הרשויות המוסמכות, שיקול

דעתן של רשויות צה"ל המוסמכות ושיקול דעתה של העמותה/אגודה המקימה את המיזם לפי העניין

• אין במידע המוצג לעיל כדי ליצור התחייבות משפטית כלשהי מטעם צה"ל ו/או מערכת הביטחון ו/או

העמותה/אגודה המקימה את המיזם



יש לכם שאלות?

בדרך הביתה, אנחנו כאן בשבילכם

<https://www.amutot-megurim.co.il>

מייל אזורי sherut6@gmail.com

מוקד טלפוני: *2771

וואטסאפ: 052-9253093

