

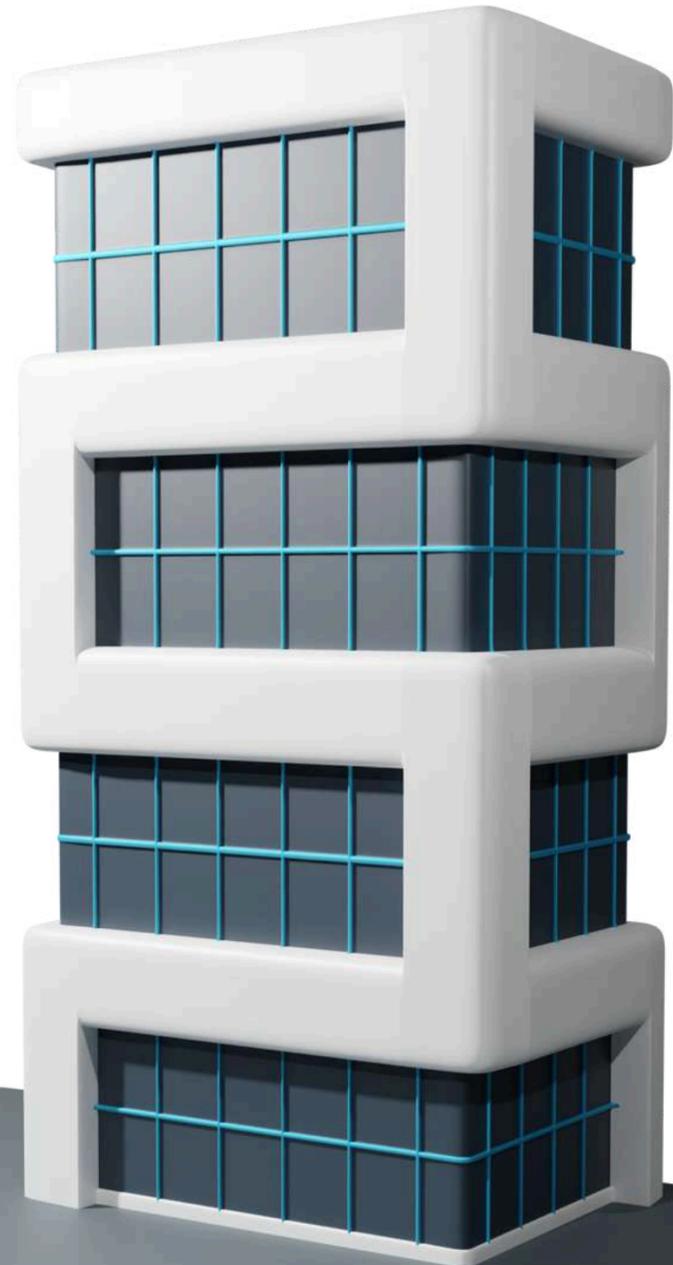
LIVE

# מחקר שוק מקוצר כולל הדרכה בוידאו - לוד נופי בן שמן

מחקר עיר: מחלקת מחקר קליקת הנדל"ן  
עיצוב: צוות תוכן קליקת הנדל"ן



תהנו, השכילו, שתפו,  
החברים מקליקת הנדל"ן



# נופי בן שמן: הפנינה החדשה

במרחק 15 קילומטרים מתל אביב, צומחת שכונה חדשה שמשנה את כללי המשחק. נופי בן שמן, המשתרעת על שטח של 861 דונם, מתוכננת כשכונה אורבנית מתקדמת המשלבת איכות חיים גבוהה עם נגישות יוצאת דופן.

השכונה, הכוללת 4,000 יחידות דיור בבנייה רוויה בגבהים שונים, נהנית מתכנון מוקפד הכולל פארק עירוני מרכזי (פארק נחל גזר), שדרות ירוקות ומרחבים ציבוריים איכותיים.

התכנון המתקדם של השכונה מדגיש עקרונות אורבניים מודרניים: מערך תנועה היררכי, תכנון נופי עם דגש על קיימות סביבתית, מבני ציבור ומוסדות קהילה בפריסה מיטבית, ושטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-20,000 מ"ר.

# תכלס מספרים

שטח השכונה הכולל	יחידות דיור מתוכננות
<b>דונם 861</b>	<b>4,000</b>
שכירות ממוצעת לדירת 4 חדרים	מחיר ממוצע לדירת 3 חדרים
<b>5,900 ש"ח</b>	<b>2,150,000 ש"ח</b>

# נופי בן שמן: נגישות ותחבורה

אחד היתרונות הבולטים של שכונת נופי בן שמן הוא מיקומה האסטרטגי והנגישות יוצאת הדופן שהיא מציעה. השכונה נהנית מחיבור מיידי למערך התחבורה המטרופוליני, המאפשר גישה מהירה ונוחה למוקדי התעסוקה והבילוי המרכזיים של גוש דן.

## מרחקי נסיעה

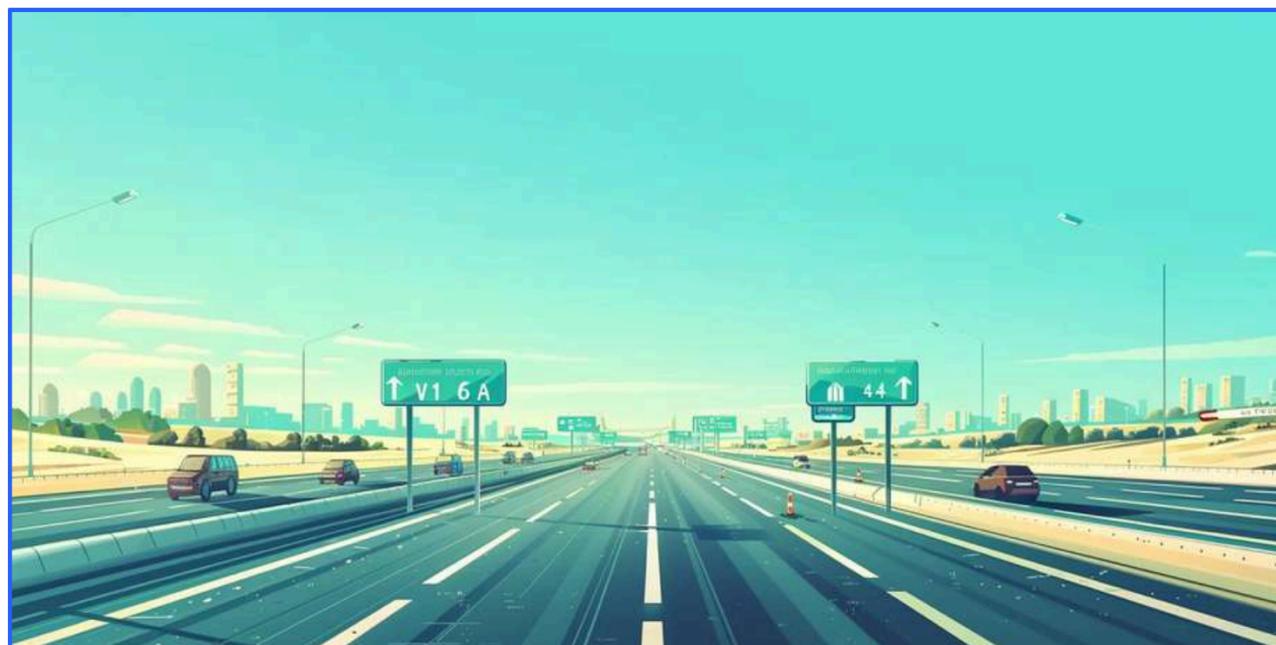
תל אביב - 15 דקות נסיעה

נתב"ג - 3 דקות נסיעה

ירושלים - 35 דקות נסיעה

# צירי תחבורה מרכזיים

- כביש 1:** חיבור ישיר לתל אביב וירושלים
- כביש 6:** נגישות מהירה לצפון ולדרום הארץ
- כביש 40:** ציר מרכזי המחבר לערי השפלה
- כביש 44:** חיבור לראשון לציון ואשדוד



# תחבורה ציבורית

תחנת הרכבת המרכזית של לוד מהווה צומת רכבות משמעותי, עם קווים ישירים לתל אביב (20 דקות נסיעה), ירושלים (30 דקות) ובאר שבע. השכונה מחוברת למערך אוטובוסים נרחב המספק קישורים למוקדים מרכזיים במטרופולין תל אביב והסביבה.

# תחבורה עתידית

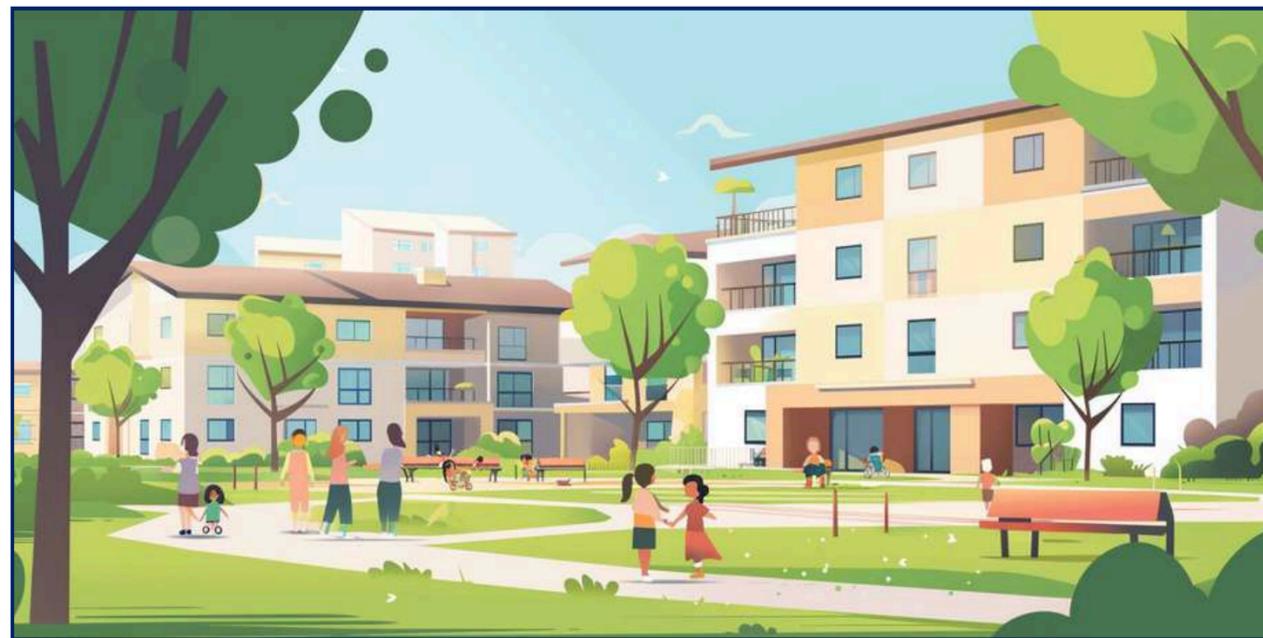
לוד נכללת בתוואי קו המטרו הראשון של מטרופולין תל אביב (M1).  
הקו יחבר את העיר למוקדי התעסוקה והמסחר המרכזיים של גוש  
דן, ויקצר משמעותית את זמני הנסיעה. תחנת המטרו המתוכננת  
תשדרג עוד יותר את הנגישות התחבורתית של השכונה.



קליקת הנדל"ן

# נופי בן שמן: חינוך וקהילה

בלב התכנון של שכונת נופי בן שמן עומדת התפיסה הקהילתית, עם דגש מיוחד על מערכת חינוך מתקדמת ומרחבים קהילתיים איכותיים. התכנון מבטיח כי כל משפחה תיהנה מנגישות מיידית למוסדות חינוך ומרכזים קהילתיים ברמה הגבוהה ביותר.



קליקת הנדל"ן

# מוסדות חינוך

## גני ילדים:

מתחמי גנים חדשניים הכוללים חצרות משחקים מוצלות ומרחבי למידה מתקדמים

## בית ספר יסודי חדש:

מוסד חינוכי מתקדם עם דגש על טכנולוגיה וחדשנות בחינוך

## מרכז העשרה:

מבנה ייעודי לחוגים ופעילויות העשרה לילדים ונוער

## ספרייה שכונתית:

מרכז למידה מודרני המשרת את כל תושבי השכונה

# מרכזים קהילתיים

במרכז השכונה מתוכנן מתנ"ס חדשני שיכלול אולם ספורט מקצועי, חדרי חוגים, סטודיו למחול, ומרחבי פעילות רב-תכליתיים. המתנ"ס יהווה מוקד לפעילות קהילתית עשירה ומגוונת לכל הגילאים.

## מרחבים קהילתיים

**פארק קהילתי:** כולל במה לאירועים, פינות ישיבה ומתחמי משחק

**גינות כיס:** מרחבי מפגש שכונתיים בפריסה נוחה

**מועדון תושבים:** מרחב לפעילויות קהילתיות ומפגשים חברתיים

**מרכז ספורט:** מתחם ספורט הכולל מגרשים מקצועיים ומסלולי ריצה

# חיי קהילה

התכנון המוקפד של השכונה מעודד אינטראקציה קהילתית וחברתית. המרחבים הציבוריים, השבילים המוצלים והפארקים המטופחים יוצרים הזדמנויות למפגשים ספונטניים ופעילויות משותפות, מחזקים את תחושת הקהילתיות והשייכות.



# נופי בן שמן: מסחר ותעסוקה

שכונת נופי בן שמן מתוכננת כשכונה מעורבת שימושים, המשלבת מגורים עם מסחר ותעסוקה. התכנון המתקדם מבטיח נגישות מיטבית לשירותים ומסחר לכל תושבי השכונה, יחד עם קרבה למוקדי תעסוקה משמעותיים.



# מרכזי מסחר

מרכז מסחרי שכונתי:

חנויות נוחות ומרכזים

בתי קפה ומסעדות

חנויות שירות ומספרות

סניפי בנקים ודואר

מרחבי מסחר רחובי:

חזיתות מסחריות לאורך הרחובות הראשיים

בתי קפה עם ישיבה חיצונית

חנויות בוטיק ועסקים קטנים

# מוקדי תעסוקה

השכונה נהנית מנגישות מיידית למספר מוקדי תעסוקה משמעותיים:

## אזור התעשייה החדש

במרחק הליכה מהשכונה, כולל משרדים ומרכזי תעסוקה מודרניים

## נתב"ג

3 דקות נסיעה, מציע אלפי משרות במגוון תחומים

## מתחם לוד צפון

פארק תעסוקה חדש בהיקף של 2.1 מיליון מ"ר

## הרובע הבינלאומי

מתחם משרדים ומסחר בהיקף של 200,000 מ"ר

# נגישות תעסוקתית

המיקום האסטרטגי של השכונה מאפשר גישה מהירה  
למוקדי התעסוקה המרכזיים במטרופולין:

20 דקות נסיעה לתל אביב

20 דקות לרמת גן וגבעתיים

25 דקות לפתח תקווה

10 דקות לראשון לציון

# פארק נחל גזר: הריאה הירוקה

פארק נחל גזר, המתוכנן להשתרע על שטח נרחב של 180 דונם, עתיד להוות את לב ליבה של שכונת נופי בן שמן. הפארק תוכנן כפארק ליניארי המשכי לאורך תוואי הנחל, יוצר ציר ירוק מרכזי החוצה את השכונה ומחבר את כל חלקיה. מה בפארק?

**שבילי הליכה ואופניים:** מערכת שבילים מוצלת

המתחברת למערך השבילים העירוני

**מתחמי ספורט:** מגרשי ספורט רב-תכליתיים

ומתקני כושר בפריסה רחבה

**גני משחקים:** מתחמי משחק חדשניים לכל הגילאים

**פינות ישיבה:** אזורי פיקניק ומנוחה מוצלים

**אמפיתיאטרון טבעי:** מרחב לאירועים קהילתיים

# שימור הטבע והנוף העירוני

התכנון האקולוגי של הפארק מדגיש את שימור וטיפוח ערכי הטבע לאורך תוואי הנחל. מערכת הניקוז המתוכננת משתלבת בתבליט הטבעי ומייצרת נוף עירוני ייחודי המחבר בין המרחב הבנוי למרחב הפתוח.

הפארק תוכנן כמרחב רב-תכליתי המשרת מגוון פעילויות ואוכלוסיות. בשעות הבוקר, הוא מהווה מרחב פעילות לתלמידי בתי הספר הסמוכים ולקבוצות ספורט. אחר הצהריים, הוא הופך למוקד בילוי למשפחות וילדים, ובערב - למרחב מפגש קהילתי.

# השפעה על ערך הנכסים

הניסיון מערים בארץ ובעולם מראה כי דירות הסמוכות לפארקים עירוניים נהנות מעליית ערך משמעותית ביחס לדירות מקבילות. הקרבה לפארק נחל גזר צפויה להוות יתרון משמעותי עבור בעלי הנכסים בשכונה, הן במחירי המכירה והן בפוטנציאל ההשכרה.



# תכנית חלוקת שטחים

שטחים					
4411 יח"ד:	מ"ר בניה למגורים: 1046757	מספר מגרשים: 31	% משטח התכנית: 14.34	שטח בדונם: 123.622	מגורים +
300 יח"ד:	מ"ר בניה למגורים: 50800	מספר מגרשים: 1	% משטח התכנית: 1.51	שטח בדונם: 13.01	מגורים+מוסדות צבור +
0 יח"ד:	מ"ר בניה למגורים: 0	מספר מגרשים: 17	% משטח התכנית: 11.89	שטח בדונם: 102.505	מוסדות ציבוריים +
132 יח"ד:	מ"ר בניה למגורים: 31350	מספר מגרשים: 1	% משטח התכנית: 1.25	שטח בדונם: 10.814	מסחר, מגורים ותעשייה +
0 יח"ד:	מ"ר בניה למגורים: 0	מספר מגרשים: 33	% משטח התכנית: 24.08	שטח בדונם: 207.619	שטח לדרכים +
0 יח"ד:	מ"ר בניה למגורים: 0	מספר מגרשים: 27	% משטח התכנית: 46.47	שטח בדונם: 400.638	שטחים פתוחים +

מקור: אתר רשות מקרקעי ישראל

# נופי בן שמן: תכנון עירוני מתקדם

התכנון העירוני של נופי בן שמן מייצג את הסטנדרטים המתקדמים ביותר בתחום. השכונה, המשתרעת על שטח של 861 דונם, מתוכננת כמרחב עירוני מעורב שימושים, המשלב מגורים, מסחר ותעסוקה באופן אופטימלי.

## תבנית הבנייה

תבנית הבינוי מתאפיינת בתכנון היררכי ברור: בנייה רוויה גבוהה לאורך צירי התנועה הראשיים המקיפים את המתחמים, ובנייה מתונה יותר בעומק המתחמים. מגדלים בגבהים שונים משתלבים עם בנייה מרקמית נמוכה יותר, יוצרים מרקם עירוני מגוון ומעניין.

# עקרונות מנחים בתכנון השכונה

תכנון מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים.  
שילוב מיטבי בין מגורים, מסחר ושטחי ציבור.  
יצירת מרחבים ציבוריים איכותיים ומזמינים.  
שמירה על עקרונות בנייה ירוקה וקיימות.  
תכנון תחבורה חכם המעודד שימוש בתחבורה ציבורית.



קליקת הנדל"ן

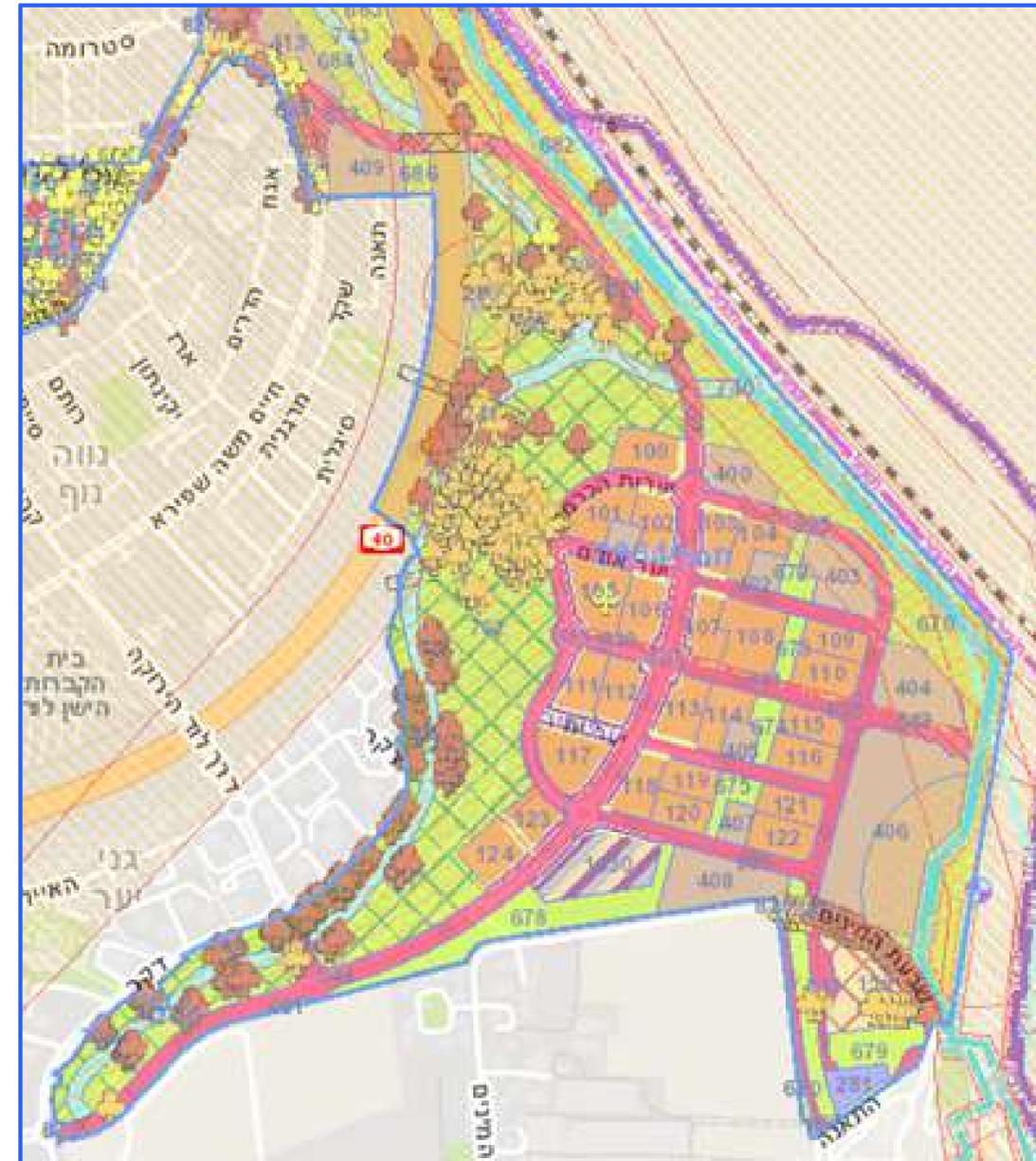
# תב"ע שכונת נופי בן שמן

בתב"ע ניתן לראות:

**אזורי המגורים** בגוני צהוב וכתום (ככל שהצבע יותר כהה זהו אזור עם בנייה רוויה גבוהה יותר), עם מגדלים של עד 34 קומות לאורך הצירים הראשיים, תוך מעבר הדרגתי לבנייה נמוכה יותר בעומק השכונה.

הרבה **שטחים פתוחים** מסביב לשכונה ובתוכה, כולל פארק נחל גזר בשטח של 180 דונם המהווה ציר מרכזי בשכונה.

**אזורי המסחר** ממוקמים במרכז השכונה לצד המרכזים הקהילתיים והמוסדות החינוכיים, מה שמאפשר נגישות מיטבית לכל תושבי השכונה. **כביש 40** עובר בסמוך לשכונה, כאשר תוכנן חיץ ירוק ואקוסטי להפחתת רעש. מעל הכביש מתוכננים גשרים שיקשרו את השכונה למרכז העיר.



מקור: אתר Govmap מפות ישראל

# עסקאות עדכניות

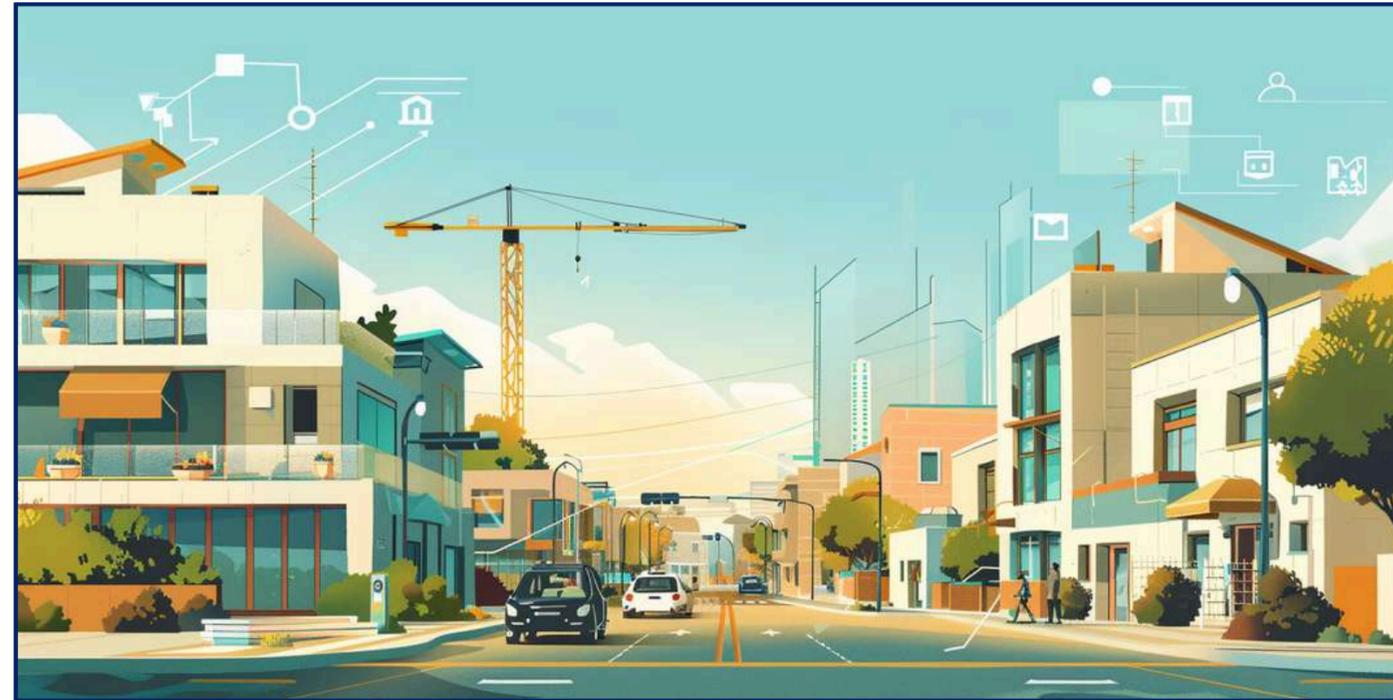
יום מכירה	כתובת	גוש חלקה	סוג נכס	חדרים	קומה	מ"ר	מחיר העסקה
09/12/2024	7350-92-51	דירה בבית קומות	3	שתיים עשרה	79	2,099,000 ₪	
09/12/2024	7350-11-1	דירה בבית קומות	3	אחת עשרה	83	1,141,000 ₪	
05/12/2024	7350-28-29	דירה בבית קומות	5	שביעית	123	2,985,000 ₪	
05/12/2024	7350-12-36	דירה בבית קומות	5	שביעית	134	3,252,000 ₪	
01/12/2024	7350-11-2	דירה בבית קומות	3	אחת עשרה	83	1,143,000 ₪	
27/11/2024	7350-92-52	דירה בבית קומות	3	שלישית	79	1,042,000 ₪	
27/11/2024	7350-11-3	דירה בבית קומות	5	רביעית	119	1,609,000 ₪	
26/11/2024	7350-11-4	דירה בבית קומות	5	רביעית	122	1,703,000 ₪	
25/11/2024	7350-10-3	דירה בבית קומות	5	שלישית	127	2,936,000 ₪	
24/11/2024	7350-11-5	דירה בבית קומות	3	חמישית	83	1,137,000 ₪	
20/11/2024	7350-11-6	דירה בבית קומות	5	עשירית	119	1,608,000 ₪	
20/11/2024	7350-11-6	דירה בבית קומות	3	עשירית	83	1,140,000 ₪	
20/11/2024	7350-11-6	דירה בבית קומות	3	עשירית	83	1,145,000 ₪	
20/11/2024	7350-11-6	דירה בבית קומות	5	עשירית	122	1,677,000 ₪	
20/11/2024	7350-11-6	דירה בבית קומות	3	עשירית	83	1,142,000 ₪	
20/11/2024	7350-11-6	דירה בבית קומות	5	עשירית	122	1,692,000 ₪	
20/11/2024	7350-11-6	דירה בבית קומות	3	עשירית	83	1,141,000 ₪	
19/11/2024	7350-11-14	דירה בבית קומות	5	תשע עשרה	122	1,703,000 ₪	

מקור: מאגר מידע נדל"ן - ג'וינט אפנאס: אולאס

קליקת הנדל"ן

# נופי בן שמן: מחירים ומגמות שוק

שוק הנדל"ן בנופי בן שמן מציג מגמות מעניינות המצביעות על פוטנציאל צמיחה משמעותי. הביקושים הגוברים, יחד עם התפתחות התשתיות והשירותים, מובילים לעליית מחירים עקבית ולתשואות אטרקטיביות למשקיעים.



# מחירי מכירה עדכניים

מחיר ממוצע למ"ר בש"ח	שטח ממוצע במ"ר	מחיר ממוצע בש"ח	סוג הדירה
כ-25,000	כ-87	כ-2,170,000	דירת 3 חדרים
כ-25,070	כ-100	כ-2,507,000	דירת 4 חדרים
כ-21,525	כ-122	כ-2,626,000	דירת 5 חדרים

# דמי שכירות בדירות המוצעות כרגע בשכונה

מחיר שכירות חודשי בש"ח	סוג הדירה
כ-5,400	דירת 3 חדרים
כ-5,900	דירת 4 חדרים
כ-6,580	דירת 5 חדרים

# גורמים המשפיעים על המחירים

## פיתוח תשתיות

השקעה מאסיבית בתשתיות ומבני ציבור

## נגישות תחבורתית

חיבור לצירי תנועה מרכזיים וקו מטרן עתידי

## פיתוח כלכלי

הקמת מרכזי תעסוקה ומסחר בסביבה

## איכות חיים

פארקים, מוסדות חינוך ומרכזים קהילתיים

# נכון שאהבתם? זו רק טעימה...

וככה החוברת הפיזית נראית בפועל



ככה זה נראה בהדמייה



FREE

## רוצים את חוברת המחקר הפיזית המלאה שלנו עד הבית עם 50% הנחה ו...?

העלות כולל שליח עד הבית הינה רק 299 שקלים  
כולל שיחת אפיון ראשונית של מומחה הקליקה.  
במידה ותירצו גרסה דיגיטלית,  
תוכלו לקבל ללא עלות בהצטרפות לוואטסאפ/מייל.

עם שליח 299 ש"ח - ~~598 ש"ח~~



**החוברת בחינם בגרסה דיגיטלית**

**בהצטרפות לוואטסאפ**





מעוניינים/ות להתקדם לשלב הבא בנדל"ן?  
רוצים את הליווי של הקליקה?  
צרו איתנו קשר באתר  
ומומחה של הקליקה יצור אתכם/ן קשר בהקדם.

**צרו איתי קשר**

#### עמוד הבית

קליקת הנדל"ן היא מועדון צרכנות חכם בנדל"ן וכסף אשר עוסק במספר תחומים. מטרת העל שלנו היא לחסוך לרוכשים הרבה כסף בתהליך ולשמור עליהם מעסקאות גרועות.

קליקת הנדל"ן /



**לחצו על התמונה לצפייה במחקר שוק על העיר לוד**  
מרתקת, מפורטת וחכמה – כל מה שרציתם לדעת על  
לוד והזדמנויות ההשקעה בה:  
תחבורה מתקדמת, שכונות חדשות, ומחירים שעדיין  
מאפשרים קפיצה כלכלית, סקירה של נופי בן שמן  
והרובע הבינלאומי ועוד.



 SUBSCRIBE

