

פרסמו אצלנו ועידת שוק ההון 3 חודשי היכרות לעיתון

"סטארט-אפים ישראלים צריכים לפנות אליי"



Sponsored

איך עשויה הפנסיה שלכם להיפגע?



"בעולם מקובל לגור בשכירות ולא לרכוש דירה"



עמוד הבית < נדל"ן ותשתיות

אירועים קרובים במרכז

מרכז גלובס לנדל"ן
ד"ר אנשים. מפגשים



הכנת דו"ח אפס וניהול סיכונים בהובלת ירון בלנק ודניאלה פז

(http://m.alphab.co.il/dab-afac)

משרד הפנים בוחר העברת אונ' בר-אילן לתחום גבעת שמואל

נדל"ן ותשתיות

by Taboola

"זה רק עניין של זמן עד שאיילת שקד תהיה ראש ממשלה"

נדל"ן ותשתיות

העלייה בריבית המשכנתא נבלמה; האם לפנינו שינוי מג...

נדל"ן ותשתיות

שוקלים לקנות דירה חדשה? כדאי לכם לחכות כמה חודשים

נדל"ן ותשתיות

מתכננים למלחמה כוללת: הצעד החריג בו נקטה ארה"ב

Alphas TV

Promoted Links by Taboola

פורטוגל: מה לעשות בליסבון ופורטו?

"תושבי רמת השרון עוד לא הפנימו שצריך להיכרד מהמכונית"

ברמת השרון מתקשים להפנים שהעיר עומדת לפני תנופת בנייה ופיתוח, על רקע הפקקים מדי בוקר וערב ■ מתכנתת המחוז נעמי אנג'ל: "התושבים ממתינים למחלף, זה מצב תודעתי שצריך להתהפך"

08:14, 12/06/2017 שלומית צור

עיריית רמת השרון רמת השרון מינהל התכנון תכנון ערים אבי גרובר נושאים למעקב <<



אתר בנייה של חברת יובלים בשכונת מורשה. "מרגישים שהשכונה עוברת שינוי" / צילום: איל יצהר

Recommend 36 Share 28

המתח שבין התפתחותה הנדל"נית של העיר רמת השרון, לבין הרצון של מרבית תושביה להותיר על כנו את צביונה כמושבה פסטורלית, אחותן הקטנה והירוקה של תל-אביב והרצליה, הולך ומחריף. מדובר באתגר לא קל. ברמת השרון גרים היום כ-45 אלף תושבים, בדומה לערים כמו עפולה או ראש העין (שמזמן ויתרו על החלום להישאר כפריות). במאסר אושרה גם תוכנית לתוספת 1,500 דירות במסגרת בנייה של התחדשות עירונית בעיר (פינוי-בינוי ותמ"א 38) עד שנת 2022. בנוסף, בפברואר דחתה המועצה הארצית לתכנון ובנייה את ההתנגדויות, ואישרה תוכנית ענק להקמת 23 אלף יחידות דיור בשטחי מפעל תעש במזרח העיר.

כוכו	50,000
שנים	5

קיראו עוד ב"גלובס"

"בעולם מקובל לגור בשכירות ולא לרכוש דירה"

"סטארט-אפים ישראלים צריכים לפנות אליי"

הסתיים המשבר בפז: בית הזיקוק באשדוד חוזר לפעילות

הרפורמה בביטוחי הבריאות שכנראה עוד לא שמעתם עליה

לאחרונה הגיע המתח לשיא, עם ביטול תוכנית המתאר שהוכנה לעיר, על רקע משברים פוליטיים פנימיים.



שלוש שנים לאחר רצח הנערים, האימהות מדברות

וואלה: דואר קרא דואר



וואלה NEWS

הכי גרוע: נבחרת ישראל בשפל חדש

7 אנשים עם "כוחות על" אמיתיים ומדהימים

מבין: למה נועה קירל הבריזה ממצעד הגאווה?

512 משקיעים מכרו דירות בגלל חוק מס דירה שלישית

רדל"ו ותשתיות

עתירה: להורות לרשות המסים לדחות הדיווח על דירה שלישית

רדל"ו ותשתיות

ההחלטה על מס דירה שלישית מתעכבת; מועד הדיווח יידחה ...

רדל"ו ותשתיות

תחקיר "גלובס" עלה לחברת אמות 750 מיליון שקל

רדל"ו ותשתיות

הצצה לפרויקט מחיר למשתכן שכבר נבנה - כך נראות הדירות

Olbia TV

Promoted Links by Taboola

ברלין: לא חייבים לרכוש דירה כדי להשקיע

גלובס מציג



ב-123.6 מיליארד שקל: זה מה שמתכננת רכבת ישראל עד 2040

רדל"ו ותשתיות

"בעולם מקובל לגור בשכירות ולא לרכוש דירה - יש יתרונות ב..."

רדל"ו ותשתיות

הסתיים המשבר בפז: בית הזיקוק באשדוד חוזר לפעילות

רדל"ו ותשתיות

להפוך לעל אדם: פיתוח מהפכני חדש מיפן מעורר הדים בע...

Olbia TV

Promoted Links by Taboola

היכן יישפט ישראלי שביצע עבירה בחו"ל?

גלובס מציג



הכי גרוע: נבחרת ישראל בשפל חדש





מגדלי משרדים בישראל: המחירים לא יורדים, דמי הניהול כן

רדל"ו וחשתייה

האם האוצר ניסה להכשיר גבייה ביתר מרוכשי דירות להשקעה?

בנק לאומי מוכר את הסניף המרכזי - ירשום רווח של 260 מ' ש'

רדל"ו וחשתייה

אושר מינויה של אורנה הוזמן בכור ליו"ר נמל אשדוד

רדל"ו וחשתייה

חובות העתק של ה"מעושרת" אתי דודאי

עמוד הבית גלובס tv

כמה הערות על ירידות מחירי הדירות בישראל בין 1998 ל-2007

רדל"ו וחשתייה

by Taboola

התקנות שחושפות את המעסיקים לתביעה

גלובס מציג



התוכנית שתשנה פניה של רמת השרון

גלובס מציג



מה צופן העתיד לענקיות הרשת?

גלובס מציג



Wobi כמה כסף חסכת כל החיים? בודק עכשיו <<

"רואים את הקיבעון"

נקודת התורפה הבולטת של רמת השרון, בדגש על השכונות הוותיקות שבהן כבר החלה בנייה מאסיבית כמו שכונת מורשה, הם הפקקים ביציאה מהעיר ובכניסה אליה.

"שנים מדברים על הקמת מחלף לרמת השרון, שדרכו ניתן יהיה להיכנס ולצאת משכונת מורשה, אך זה עדיין לא נראה באופק והיתרי בנייה נוספים בשכונה נמצאים בסכנה", מזהיר אליאב מיומן, מנכ"ל פרויקט "רמות השרון" שמוקם בשכונת מורשה. ראש העירייה הנבחר אבי גרובר הודיע לפני כשנה כי לא ינפיק יותר היתרי בנייה ליחידות דיור בשכונת מורשה, עד שמשדד התחבורה יקצה פתרון תחבורתי הולם.

אלא שבועדה המחוזית סבורים כי מחלף אינו הפתרון. "נכון שמחלף נמצא בתוכניות, אבל העיסוק בהמתנה למחלף הוא בדיוק המצב התודעתי שצריך להתהפך. הם מוכרחים להפנים שמחלף לא יפתור את בעית התחבורה", מדגישה מתכנתת מחוז תל-אביב במינהל התכנון, נעמי אנג'ל.

לדבריה, "בתל-אביב רבים מהתושבים לא משתמשים ברכב. הם התחילו להבין שהמציאות השתנתה. ברמת השרון, לעומת זאת, האוכלוסייה עוד לא הפנימה את השינוי ומתקשת לקחת כל ילד לבי"ס ברכב. אנו רואים את הקיבעון גם בהתנגדויות שמגישים לנו תושבים וגם בהליכי שיתוף ציבור".

לדברי אנג'ל, "הפינוק בנסיעה ברכב פרטי לתל-אביב אינו אמיתי. אתה מבלה שעה וחצי באשליה שנוח לך, כי אתה במזגן ומדבר בטלפון, אבל בעצם אתה משחית זמן ופוגע בכדור הארץ".

השינוי המהותי העיקרי מבוסס על שני קווים של הרכבת הקלה הצפויים לעבור ברמת השרון, ביניהם הקו הצהוב שיגיע מצומת חולון למחלף מורשה, יעבור בשכונת מורשה וימשיך אל תעש השרון, שם תהיה גם ה של רכבת ישראל. בנוסף לאלה, מתוכננים גם שני קווי מטרו תת-קרקעיים. לדברי אנג'ל, "היום מניו השרון לא מחוברת לשום דבר, אבל ניתן יהיה לעלות על רכבת ברמת השרון לעבודה בפארק מתם בחיפה או באזור התעשייה בראשון-לציון. אנחנו כל הזמן פונים למשרד התחבורה ומבקשים להחיש את תכנון הקווים, במטרה שיהיה סנכון בין תכנון התשתיות לבין האצת התכנון של המגורים. לצערנו, התכנון המפורט של הקו הצהוב הוקפא בינתיים, אך אנחנו מקווים שזה ישתנה בקרוב".

צפייה ישירה חינם



אבודים (2005)

הרדיפה אחרי מולי הארטלי

שיתוף פעולה

"יוקמו שני חניוני 'חנה וסע' גדולים מאוד על כביש 5 - במחלף קסם ובצומת מורשה. החניון במורשה ישרת את תושבי השכונה, שיוכלו להשאיר את הרכב בחניון, ומשם יסעו שאטלים לאזורי תעסוקה שונים, לתל-אביב, לבני-ברק, לפתח-תקווה. היעדים ייקבעו לפי הביקוש. השאטלים יטיסו אנשים לעבודה בנתיבים מהירים שיוקצו בכביש 5 וכביש 20, וייחסך להם זמן רב. אם הכל יתנהל כמו שצריך, תוך ארבע שנים החניונים יוקמו והשאטלים יסעו. היו צריכים לעשות את זה בשנות ה-60 ולא עשו, אז נעשה את זה היום".

לדברי גרובר, "אני מצפה ממתכנת המחוז לייצר פתרונות ותקציבים לתחבורה ציבורית יעילה היום, או בעצם אתמול. זה צריך להיות תנאי למתן היתרים, ולא להכריח אותי כראש עיר לא לחתום על טופסי אלוס כאחרון העבריינים, בגלל שאני מחויב לאיכות חיים לתושבים".

ממשרד התחבורה מסרו כי "התוכנית הסטטוטורית למרכז התחבורה המשולב במורשה - שיכלול חניון של כ-3,500 חניות - נמצאת לקראת דיון בוועדות השונות. עם סיום האישור הסטטוטורי, משרד התחבורה יפעל לקידום הקמתו. הנת"צ בכביש 5, מקדם ועד גלילות, נמצא בתכנון מפורט ע"י חברת נתיבי ישראל והביצוע יחל במהלך 2018".

שכונת מורשה: השינוי מתחיל מהחצר האחורית

בשכונת מורשה כבר אפשר לראות את השינוי העובר על רמת השרון. לאחר שנים של שממה נדל"נית, מתאפיינת השכונה, שנחשבה תמיד לחצר האחורית של רמת השרון, בפריחה של בנייה ומנופים, גם בפרויקטים המוקמים על קרקע שהמדינה שיווקה (פרויקט של רמי שבירו ופרויקט דיור להשכרה של חברת אביב) וכן בפרויקטים של התחדשות עירונית.

הפרויקט הראשון שמומש בשכונה הוא "רימוני תדהר" ברחוב החלוץ, שיזמה החברה להתחדשות עירונית ונבנה על ידי תדהר, שאמורה למסור דירות בשבועות הקרובים. במסגרת הפרויקט נהרסו 48 דירות ישנות, והוקמו במקומן שני מגדלים בני 19 קומות ו-192 דירות חדשות - יחס של 4 דירות חדשות לכל דירה ישנה.

"60% מהרוכשים הם תושבי העיר"

פרויקט נוסף שמומש בימים אלה הוא "רמות השרון" שמקימה חברת יובלים שבבעלות איציק ברוך, בשיתוף היזם ישראל לוי, גם הוא ברחוב החלוץ. במסגרת הפרויקט נהרסו 168 דירות ישנות, ומוקמו במקומן 588 דירות חדשות בארבעה מגדלים בני 23 ו-26 קומות (יחס של 3.5). "60% מהרוכשים הם תושבי רמת השרון, שעברו את המחסום הפסיכולוגי שמקורו בסטיגמה של מורשה", אומר אליאב מימון, מנכ"ל הפרויקט. "מרגישים שהשכונה עוברת שינוי. פתאום במורשה יש הרבה ג'פים ואמהות עם עגלות. זה לא היה פעם".

מימון סבור שלשכונה יש עדיין לאן לטפס בכדי ליישר קו עם יתר חלקי העיר. לדבריו, בעוד המחירים במרכז רמת השרון נעים סביב 35 אלף שקל למ"ר, במורשה המחירים הם 25 אלף שקל למ"ר. ובכל מקרה, לא מדובר במחירים נמוכים: דירות 4 חדרים נמכרת החל מ-2.5 מיליון שקל.

את פרויקט הפינוי-בינוי הגדול בשכונה צפויה להקים אאורה שבשליטת יעקב אטרקצ'י במתחם אילת, במסגרתו ייהרסו 180 דירות ישנות, ובמקומן יוקמו 687 דירות חדשות בשישה מגדלים בני 20 קומות (יחס של 3.8). התוכנית אושרה על ידי הוועדה המחוזית ואף קיבלה תוקף, והחברה צפויה להתחיל בהקמת שני המגדלים הראשונים עוד השנה, על קרקע פנויה בשטח התוכנית.

חלומות באוויר במתחם אלקו

אחד המתחמים המעניינים ברמת השרון, הנושק לשכונת מורשה, הוא מתחם אלקו שנמכר בסוף 2016 לחברת קנדה ישראל תמורת 166 מיליון שקל. המפעל הוותיק ישב על 62 דונם, על קרקע המיועדת לתעשייה. זמן קצר לאחר השלמת העסקה החלה קנדה ישראל בשיווק זכויות לדירות במתחם, תחת השם "רמת השרון החדשה".

בדוח הכספי לשנת 2016 צוין כי החברה "פועלת לשינוי ייעוד הקרקע למגורים, משרדים ומסחר, וצופה שבמתחם יאושרו 1,500 יחידות דיור". בדוחות לרבעון הראשון של 2017 ציינה החברה כי "נכון לסוף מארס שווקו 27% מסך הזכויות העתידיות ליחידות דיור שתהייה במקרקעין (ככל שתהייה) לאחר שינוי הייעוד, בתמורה ל-210 מיליון שקל". כלומר, החברה כבר הרוויחה עשרות מליונים על רכישת הקרקע (במכירת כל "זכות לדירה" ביותר מחצי מיליון שקל).

"חגגו את נפילת תוכנית המתאר"

שנכון להיום, לא ידוע לשום גורם איזו תוכנית בדיוק תאושר במתחם. איזה ייעודים היא תכלול ובאיזה היקפים. מה שכן ידוע, הוא שבמפות תוכנית המתאר של העיר, הקרקע מיועדת לתעסוקה ומסחר - ולא למגורים. בפוסט שפרסם לאחרונה בפייסבוק ראש העירייה גרובר, הוא כותב כי ביטל בתוכנית המתאר (שבטלה בעצמה לפי שעה) את הכוונה לשנות את ייעוד הקרקע גם למגורים (בעירוב שימושים). לדבריו, "בעודי מטייל ביום העצמאות, היו מי שחגגו על רחבת הריקודים במסיבה של קנדה ישראל באלקו. הרגשתי שזוהי תוכנית המתאר".

ההתנגדות של גרובר אינה מפתיעה. מדובר באחד מאזורי התעסוקה העתידיים הבודדים של העיר רמת השרון, אשר צפויים להניב לה הכנסות ניכרות. מעבר לכך, גם אם גרובר היה תומך בשינוי ייעוד הקרקע למגורים, והשינוי אף היה מאושר בוועדה המקומית פה אחד, גם אז לא ניתן היה להבטיח את השינוי, שכן הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה היא שצריכה לאשר את שינוי הייעוד, וההיסטוריה רצופה דוגמאות בהן ועדות מקומיות אישרו תוכניות שבוטלו על ידי הוועדה המחוזית.

לזכותה של קנדה ישראל נציין כי היא מסייגת את הבטחותיה בהסכמים שעליהם חותמים הרוכשים. "השיווק הוא של זכות עתידית רעיונית לדירה מוצעת, ככל שתאושר התב"ע למגורים וכל שיהיו מספיק יחידות דיור. ככל שלא תאושרנה מספיק יחידות דיור, החברה התחייבה להעניק לרוכש זכויות שוות ערך לשימושי משרדים. יצוין כי המכירה היא סופית", מסבירה החברה בדוח לשנת 2016.

שתפו כתבה Recommend 36 Share

3 חודשי היכרות לגלובס, העיתון היומי ומגוון המוספים והמגזינים במחיר מיוחד של 99 ₪ <<

התקנות החדשות שחשפות חברות לתביעה? **גלובס מציג**

כל המכרזים, כל ההזדמנויות באתר חכם אחד << **גלובס מכרזים**

הרשמה מחירי הדירות קבלו ניוזלטר

עקבו אחרינו ברשתות

Sponsored Links by Taboola

מחזיקי חשבון בנק בחו"ל עדיין יכולים ל... Real Invest

המכונית הפמיניסטית הראשונה? Audi Q5 ... את

החלפת ירך בגישה הקדמית: ד"ר בר זיו... זה לא כל כך נעים לראות ים סגור - 6 ה... מדדים - עושים לך את החיים פשוטים Medico

לא תאמינו איזה רכב הכי מאובזר! מדוע חשוב למהר להצהיר על חשבונות בנק בחו"ל אוטו Real Invest

הדירות נחטפות. הרווחים עולים והישראלים חוגגים. ג... רוגלך שוקולד טבעוני Insite השקעות בלוג מתכונים טבעוניים

חה (29)

התחבר

סדר לפי החדש ביותר

חינוי...