

בוקר טוב שכונה

לאט מדי, אבל מוטב לאט מאשר בכלל לא, משנים ישובים רבים, בעיקר במרכז הארץ, את פניהם: שכונות ותיקות במצבי התפוררות שונים מתעוררות לחיים חדשים בזכות פרויקטים של התחדשות עירונית. עופר פטרסבורג מביט אל העתיד ולא שוכח ממה הכל התחיל



פרויקט קדמת צהלה בשכונת נווה-שרת (הדמייה) | יזמים: אפגו ואפריוד

פחות מהדירות הישנות שלהן, ובחודשיים הקרובים הן צפויות לחזור לגור באחד מששת הבניינים החדשים שנבנו במקומן. אליהן יצטרפו עוד 293 משפחות שהתגוררו בעבר בבנייני רכבת ישנים משנות ה-50, וכעת יגורו בבניינים בני 27-10 קומות הכוללים 447 יחידות דיור. חידושה של שכונת נווה-שרת הוא פרי מדיניותה של עיריית תל-אביב.

נגישות: בעתיד תחובר השכונה עם כביש 5. על פי התכנון של הרשות המקומית, עד 2030 תתחבר השכונה לכביש רוחב שייטלל צפונית לה, במקביל לכביש 5, ויחבר בין כביש 4 במזרח ומחלף גלילות במערב. גם הכניסות והיציאות מהשכונה ברחובות דבורה הנביאה וראול וולנברג יורחבו.

מחירים: מאז החל תהליך ההתחדשות העירונית בשכונה בשנת 2011, מחירי הדירות בה זינקו יותר מאשר בשאר חלקי העיר. כך, למשל, דירה ממוצעת כיום נמכרת ב-2.592 מיליון שקל לעומת 2 מיליון שקל

תאכלסו לאחרונה. נגישות: באופן יחסי, דרכי הגישה אל השכונה נוחות ונגישות, אך בתל-אביב כמו בתל-אביב, הכבישים עמוסים ופקוקים. הרכבת הקלה שצפויה לפעול בעתיד תקל על כך. בנייתם תושבי השכונה נהנים מקרבה לדרכים בין עירוניות.

מחירים: דירת 4 חדרים באזור עולה כשלושה מיליון שקל. דירת 5 חדרים, 3.4-3.6 מיליון שקל. דירת 4 חדרים עם מרפסת שמש וחניה תת קרקעית בפרויקט של גיא (ארוזים) נמכרה במחיר של 2.2-2.350 מיליון שקל. דירת 5 חדרים בקומה ראשונה נמכרה תמורת 2.6 מיליון שקל ודירת פנטהאוס-דופלקס בת 5 חדרים בקומה שישית נמכרה תמורת 4.670 מיליון שקל.

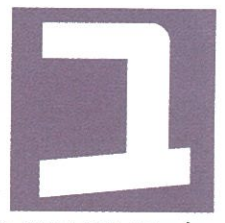
תחזית: בשנים הקרובות הדרייב תמשיך במתיחת הפנים שהיא עוברת, שכן במסגרת התב"ע של השכונה יש אישור להרוס את בנייני הרכבת ולבנות במקורם מחדש.

שכונת נווה-שרת

מה בשטח: עשרה פרויקטים חדשים של התחדשות עירונית המקודמים כעת בשכונה הוותיקה ישנו לחלוטין את פניה ויוסיפו לה 2,500 יחידות דיור חדשות. חברת אשלי יחד עם ש.מיכלסון החלו כבר בשנת 2011 בהקמת פרויקט הפינוי-בינוי הראשון בנווה-שרת ובתל-אביב בכלל. פרויקט ME תל-אביב הוא גם הפרויקט הראשון בעיר שבנייתו הסתיימה. במסגרתו הוקמו שלושה מגדלים, הכוללים 270 יחידות דיור, שכבר אוכלסו.

בין פרויקטי הפינוי-בינוי הכוללים בשכונה, שביניהם נמצאת בעיצומה, מתחם הצנחנים קיבל תוקף בזמן שיא של 18 חודשים בלבד. הפרויקט קודם בשם הדיירים שלו באמצעות החברה לפיתוח והתחדשות עירונית וחברת הניהול וקסמן גוברין גבע. במסגרתו ייבנו 370 יחידות דיור בשני מגדלים בני 25 קומות ושני בניינים בני שבע קומות, במקום 128 יחידות דיור הקיימות בשמונה בניינים.

פרויקט התחדשות עירונית משמעותי נוסף בשכונה הוא גרין פארק של החברות מטרופוליס, SGS ואל-קטרה השקעות. לפני כשלוש שנים התפנו 154 מש-



שנתיים האחרונות אנו עדים למהפך משמעותי ביישובים שבמרכז הארץ ובאזור השרון. שכונות ותיקות עוברות תהליך של התחדשות עירונית. ברמת-גן ובגבעתיים ניתן למצוא רחובות שבהם כמעט כל בניין שני נמצא בשלב זה או אחר של פינוי-בינוי או תמ"א. השכונות המתפוררות שמאכלסות בעיקר אוכלוסייה מבוגרת, מתחדשות והופכות לשכונות תוססת ומושכות זוגות צעירים ומשפרי דיור, ומכניסות חיים חדשים למרכזים האורבניים. היתרונות במגורים בשכונות אלה רבים: בניגוד לשכונות חרות, כאן מוסדות החינוך ומבני הציבור כבר קיימים. בנוסף, במקרים רבים מדובר בשכונות שממוקמות במרכזי הערים ונהנות מנגישות מקסימלית. הנה כמה דוגמאות:

תל-אביב

שכונת הדר-יוסף

מה בשטח: השכונה, המורחבת לשיכון דן והצפונית לירקון, הוקמה לפני כ-70 שנה, במטרה לשכן את אלפי העולים שהגיעו למדינה הצעירה. היום מצויים בה בנייני רכבת רעועים רבים, שרידים של שיכונים ציבוריים, ותשתיות ישנות. אלא שהמיקום האטרקטיבי משך אליה במהלך השנים אוכלוסייה במצב סוציו-אקונומי גבוה ויש לה תרמית של שכונה אמידה וטובה. בשנים האחרונות תושבי המקום הבינו כי כדאי להם להרוס את המבנים הישנים ולבנות במקורם בנייה חדישה ומודרנית. לכן, ניתן למצוא בשכונה יותר ויותר פרויקטי התחדשות עירונית (תמ"א 38, פינוי-בינוי), שבמסגרתם נהרסו מבנים ובמקומם בוינו בנייני בוטיק יוקרתיים או מגדלים. כיום הדרייב נחשבת לפנינת נדל"ן.

בפרויקט של ארוזים (גיא) ברחוב קהילת ורשה, למשל, נהרס בניין ישן בן שתי קומות במסגרת תמ"א 38/2, ובמקומו הוקם בניין בוטיק הכולל 24 יחידות דיור שה-



גל קסטל, ארזים
(גי'א): "עד לאחרונה
שכונת הדור יוסף"

הייתה מבודדת מהכבישים
הראשיים והיציאה בבוקר לוותה
בפקקי תנועה רבים. עתה, הכביש
החדש מקל מאוד את העומס
ומאפשר יציאה וכניסה לרמות
שבלי להגיע לרחובות הקטנים
"שבלי השכונה"

עבודות עליו צפויות להתחיל בשנת 2019, יחלוף בג' בולה הדרומי, ועל פי התוכניות, תושבי השכונה ייהנו מארבע תחנות סמוכות לביתם.

מחירי: מחירי הדירור ביד-אליהו אומנם עלו בשנה האחרונה אבל הם עדיין נמוכים בכ-50 אחוז ביחס למ" רכז העיר - 1.65 מיליון שקל עבור דירת 3 חדרים יד שנייה ממוצעת, כ-2.8 מיליון שקל לדירת 4 חדרים חדשה. פער המחירים בין יסן לחדש עשוי להגיע גם ל-50 אחוז.

תחזית: ייקח עשור עד שנתחיל לראות את יד-אליהו הופכת לשכונה מודרנית לחלוטין. זה תלוי בין היתר בוועדות התכנון. השכונה ניצבת בפני התחדשות ע"י רוגנית מואצת, ומקודמות בה חמש תוכניות לפינוי-בינוי בוועדה המחוזית, בשלבי הגשה ואישור שונים. על פי התוכנית, שתואמת את תוכנית המתאר המופקדת לעיר (תא/5000), רחוב להגווארדיה יהפוך לרחוב העירוני המרכזי של יד-אליהו ומזרח העיר; ולאורכו יהיו חזיתות מסחריות, מדרכות רחבות ושכילי אופיניים. עם הוצאתן לפועל של התוכניות הצפויות בציר הרחוב המרכזי בשכונה, ייבנו למעלה מ-2,400 יחידות דיור, כתוספת ל-884 יחידות הדיור הקיימות. בכך, למעשה, יתווספו לשכונה יותר מ-3,000 יחידות דיור.

רמת-גן

שכונת נווה-יהושע

מה בשטח: זה יותר מעשור שנווה-יהושע, שבה מתגוררים כ-6,000 תושבים, עוברת תהליך של התחדשות עירונית. הוא מתבטא בהיעלמותם מהנוף של בתים פרטיים ובתי רכבת ישנים לטובת בנייה של בתים חדשים, ובחידוש ופיתוח עירוני מואץ של צירים המחברים את השכונה למוקדי הפעילות, ושל אזורי גופש ושטחים פתוחים המיועדים למעבר הולכי רגל ואופניים. כיום יש בשכונה עשרות פרויקטי התחדשות עירונית.

בין הבולטים שבהם נמצא הפרויקט של קבוצת כנען, שקיבל כבר את אישור הוועדה המחוזית לפינוי של

« המשך בעמוד 48 »



הדמיות של פרויקט הפינוי בינוי הגדול ביותר המקודם בת"א בשכונת יד אליהו ע"י חברת עזרה ובצון, אדריכל: גיל שנהב הדמיות: 3dvision

תרבות. קבוצת יובלים של היום איציק ברוך היא אחת החברות הראשונות שזיהו את הפוטנציאל. היא מקימה במתחם פרויקט מגורים שיכלול 91 דירות בנות 2-4 חדרים עם מרפסות בשלושה בניינים בני שבע קומות כל אחד. תכנון תדרור ואקרו נדל"ן מקימות אף הן שני בניינים בני 77 דירות, וכן בניין נוסף בן 70 דירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח שיועבר לעירייה. באזור ישנם עוד כעשרים פרויקטים של התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 וקבוצות רכישה. נגישות: בעתיד אמורה להיות תחנה של הרכבת הקלה באזור, ובניית העבודות שם נמשכות.

מחירי: למרות שהמתחם קרוב מאוד לתחנה המרכזית, על כל המשתמע מכך, דירת 3 חדרים באזור עולה כ-2.994 מיליון שקל, ודירת 4 חדרים החל מ-3.734 מיליון שקל. המחירים גבוהים יחסית לאזור כי צופים מיליוני מתחם התחנה המרכזית שנה אתו לטובה. מחיר דירת יד שנייה בשכונה: כ-16 אלף שקל למ"ר (כך, דירת 100 מטר תעלה כ-1.6 מיליון שקל).

תחזית: בשל הקרבה ללב העיר ולשרות רוטשילד, אין ספק שהאזור יצמח ויתפתח. לדירות במתחם פרויקט טנציאל השכחה גבוה, וצופים שתוך ארבע-חמש שנים ישתוו מחירי הדירות שם למחירי הדירות במרכז העיר.

שכונת יד-אליהו

מה בשטח: בשנת ימים-שלוש האחרונות הפכה יד-אליהו הממוקמת בדרום מזרח העיר בסמוך למחלף להגווארדיה לזירה לאחת השכונות המבוקשות בתל-אביב. היא מצויה בתנופה של תכנון ובנייה, במסגרת של התחדשות עירונית, בנייה רוויה למגורים ומעונות לסטודנטים, ורבים מנבאים שהיא "נווה-שרת הבאה". כך, לדוגמה, חברת אחים דוניץ מקרמת בה פרויקט בינוי-פינוי במ"תחם המשתרע על פני 15 דונם. במקום בניינים עם 150 דירות הניצבים שם היום, תבנה החברה לפחות 450 דירות. את הפרויקט תכנן משרד האדריכלים יסקי מור סיוון וכעת מחכים לאישור מוועדות התכנון.

נגישות: שכונת יד-אליהו מקושרת היטב לכל חלקי העיר בתחבורה ציבורית, ומצויה במרחק הליכה או רכיבה על אופניים מתחנת רכבת ההגנה ומהתחנה המרכזית החדשה. הקו הסגול של הרכבת הקלה, שה-



בשנת 2011. מדובר בזינוק של 160 אחוז. באותה תקופה המחיר הממוצע לדירה בתל-אביב עלה כ-49.9 אחוז בלבד. מחיר דירה ממוצעת בעיר עומד היום על 2.638 מיליון שקל לעומת 1.759 מיליון שקל בשנת 2011. תחזית: שכונת נווה-שרת עדיין לא סיימה את הליך ההתחדשות שלה. יש בשכונה עוד מספר פרויקטים של פינוי-בינוי שתקועים בשלבי בירוקרטיה שונים. בשנים הקרובות אמורה השכונה ליהנות גם מפיתוח תחבורתי שיאפשר לה גישה נוחה יותר לתחבורה ציבורית.

מתחם שוק עלייה

מה בשטח: לאחר תוכניות שעברו גלגולים רבים, ע"י ריית תל-אביב העלתה על נס את מתחם שוק עלייה, לא רחוק מהתחנה המרכזית הישנה. על הריסות השוק יקומו פרויקטי מגורים חדשים, קאנטרי קלאב ומרכז



פרויקט הרצליה הילס בשכונת הרצליה ב'. "עירוב שימושים אופטימלי" | יזם: אזורים עופר השקעות

בשמונה בניינים, בגובה של עד 16 קומות, לצד כ-1,300 מ"ר שטחי מסחר, מבני ציבור וכן שטחים פתוחים שיצרו פארק עירוני ענק בלב השכונה. במסגרת הפרויקט, יפוננו תשעה בנייני רכבת ישנים במצב פיזי ירוד, הכרו ללים בסך הכל 216 דירות. בשלב ראשון, יוקמו ארבעה בניינים מתוך השמונה. הקמת הפרויקט החלה השבוע, אכלוסו צפוי בתוך כשנתיים.

נגישות: קריית-אוננו נהנית מגישה נוחה לאזורי מסחר ותעסוקה, ולצירי תנועה מרכזיים, כמו כביש גאה, כביש 471 ואלוף שדה ומרוחקת רק 11 קילומטר מתל-אביב. התנועה מצפון לדרום בעיר מתבצעת בעיקר על גבי ציר "לוי אשכול", המתחיל במבואות הדרומיים של העיר בואך צומת סביון על כביש 461, הוצה את שכונות העיר המזרחיות ומסתיים במחלף אוננו צפונית לעיר, על כביש 471. מיקומו המרכזי של הציר הביאה למצב שתור שבים רבים בסביבה ראו בו דרך חלופית לכבישי אורך אחרים באזור, ותנועה רבה המגיעה מחוץ לעיר הוצה את קריית-אוננו על גבי הציר.

במסגרת תוכנית הרכבת הקלה של גוש דן, מתוכנן להי גיע לפאתי קריית-אוננו הקו הסגול של הרכבת הקלה. הקו מתוכנן לעבור בצמוד לשכונות המערביות וצפוי להיפתח בשנת 2023.

מחירים: דירת 3.5 חדרים ישנה, בשטח 70 מ"ר בקומה רביעית ואחרונה נמכרת ב-1.88 מיליון שקל. פנטהאוז ישן 5 חדרים, בשטח 172 מ"ר, מבקשים 4.8 מיליון שקל. בפרויקט החדש נשארו למכירה רק כ-110 יחידות דיור. מחיר דירת 4 חדרים בגודל של 110 מ"ר: החל מ-2.190 מיליון שקל; דירת 5 חדרים בגודל של 120 מ"ר: החל מ-2.39 מיליון שקל.

תחזית: כעיר שאימצה את הפינוי-בינוי כמודל להצ' לחה, וכבר השלימה כמה פרויקטים שאוכלסו ומספר פרויקטים בהכנה של פינוי-בינוי ותמ"א 38, אין ספק שקריית-אוננו צפויה להתחדש כולה. אחרי שחברות כמו אזורים ושיכון ובינוי החלו לאכלס את המגדלים שה' קימו בשכונה החדשה, פרט רייספלד, הוקמו שכונת פסגת-אוננו בצפון העיר, ובה מגדלים בני 20 קומות, ושכונת עבר הירדן בדרומה, ועכשיו גם קיראון בדרום מזרח העיר, משנה את פניה.

הרצליה

שכונת הרצליה ב'

מה בשטח: במשך שנים נחשבה הרצליה ב' שהוקמה בסוף שנות ה-60 כשכונה שקטה עם בנייה שמרביתה צמודת קרקע. השכונה עמדה בתדרמת, ללא מרכזי מסחר וביילוי, ותושביה נאלצו לחצות את הכביש לכיוון הרצליה פיתוח או לנסוע למרכז העיר בכדי ליהנות משירותים בסיסיים, בידור ופעילויות פנאי. כיום חברת אזורים ועופר השקעות מחיה את האזור בבנייה, המהווה המשך ישיר של הרצליה ב'. במסגרת הפרויקט בן 600

« המשך בעמוד 50 »

קריית-אוננו

שכונת קיראון

מה בשטח: קיראון, הממוקמת במרכז קריית-אוננו, מאופיינת ברובה במבנים ישנים ומהווה מוקד משיי כה למשפחות, בעיקר הודות לבתי הספר, גני הילדים, מעונות הסטודנטים, הגנים הירוקים והסמיכות לקניון שממול. בשנים הקרובות צפוי המרקם העירוני להתחדש ולהשתנות. חברת אאורה מקימה במתחם ברי-הודרה, מול הקניון, פרויקט ענק תחת השם "אוננו וואלי". מדובר בפ' רויקט פינוי-בינוי שיכלול כ-680 יחידות דיור חדשות



נסים אחיעזרא,
האחים דוניץ. "חלק
גדול של הדיירים

בקריית-האמנים בראשל"צ לא
יפונה באך שלב לדירה חלופית. הם
עוברים ישירות לדירתם החדשה
- מקבלים מפתח כנגד מפתח. הם
לא נאלצים לחפש מגורים חלופיים
ולשנות את שגרת חייהם"

בוקר טוב שכונה

« המשך מעמוד 47 »

96 דירות בשני בנייני רכבת משנות ה-50 ובנייה של 330 דירות חדשות במקומן, בשלושה מגדלים בני כ-25 קומות. החברה עוברת כשש שנים על התוכנית. כיום מצויים בנייני הרכבת במצב תחזוקתי ירוד ואף מסוכן. עד שהפרויקט יתקדם קבוצת כנען מסייעת לדיירים במתחם בזיפות הגגות, שחרור סתימות ביוב על בסיס שבועי ותחזוק מערכת אספקת מים רקובה. רוב הדיי רות כיום הן בגודל של 55 מטר או 65 מטר. במקר מן הדיירים יקבלו דירות 4 חדרים ודירות 5 חדרים ששטחן ינוע בין 100-120 מ"ר. היום גם יפתח פארק בין הבתים שיבנו במקום.

נגישות: שכונת נווה-יהושע ממוקמת בין דרך מספר 4 ממזרח ודרך אלוף שדה מדרום. בעתיד תחובר השכונה לכביש 4.

מחירים: דירת יד שנייה ממוצעת בשכונה עולה כיום בין 1-1.2 מיליון שקל. דירות חדשות: 2.2-2.6 מיליון שקל.

תחזית: תנופת ההתחדשות בנווה-יהושע ממשיכה למ' שוך לשכונה לא מעט מתעניינים, שמבינים את הפוט' נציאל העצום שלה. "אין ספק שכאשר כל הפרויקטים המתוכננים בשכונה יקרמו עור וגידים, השכונה תה' פוך לאחת האטרקטיביות ביותר בעיר", אומר ניב רום, סמנכ"ל ייזום ומכירות בקבוצת כנען.

התמונות להמחשה בלבד

דלתות פנדור
חברת הדלתות הגדולה בישראל

יש לכם דלתות פנדור בבית?
סימן שלא התפשרתם!

החל מ-
1,490
כולל הכול!

פנדור יוניק קלאסיק
דלת פנים עמידה למים

81% בחרו פנדור
עפי סקר מכון סמית 4/17

עד 24 תשלומים | ללא ריבית והצמדה | בכפוף לתקנון

pandoor.co.il *5058

**חוכמת
ההמונים**



פרויקט רמות השרון בשכונת מורשה. "אופי האוכלוסייה יצעיר" | יזם: יובלים ישראל לוי

חדשות, עם מרפסות וממ"ד וכן חניה בחניון תת קרקעי. נגישות: בשכונה יש יציאה לכביש 4, אך למרות זאת ולמרות הקרבה לכביש 5, קיים מחסור בנתיבים שיחברו אליהם, מה שמקשה על יציאה מהעיר וכניסה אליה. חברות האוטובוסים השונות מפעילות קווים המקשרים את רמת השרון עם ערי הסביבה, וכן פועל בעיר קו פנימי אחד. יש תוכנית להקים שתי תחנות רכבת בשטח, אחת מתחת לגשר רחבעם זאבי הסמוך למתחם הסיני מה סיטי, והאחרת בצומת פי גלילות, שם תוקם שכונה חדשה. לפי תוכנית האב של חברת נת"ע, בעתיד יעבור ברמת השרון הקו הצהוב של המערכת להסעת המונים במטרופולין תל-אביב.

מחירים: בפרויקט רמות השרון של יובלים ישראל לוי דירות 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר מוצעות למכירה במחיר של החל מ-2.55 מיליון שקל. דירות 5 חדרים בפרויקט, בשטח של 115-130 מ"ר יעלו החל מ-2.8 מיליון שקל. דירות יד שנייה בשכונה עולות 5-10 אחוז זים פחות. דירת 4 חדרים ישנה מוצעת למכירה תמורת כ-2.3 מיליון שקל.

תחזית: ניתוח מאפייני השכונה מגלה כי בשכונה שיעור גבוה של שוכרי דירות, בפרט בדירות הקטנות יחסית. מרבית רוכשי הדירות החדשות הם משפרי דיור, מאזור רמת השרון ותל-אביב. "אופי האוכלוסייה בשכונה יש תנה ואף יצעיר", אומר אליאב מימון, מנכ"ל פרויקט רמות השרון. "בשל המחירים היחסית גבוהים, השכונה צפויה למשוך אוכלוסייה אמידה, שמוכרת וילות רחבות ידיים ועוברת לדירות, או משפרי דיור אמידים בעלי נכס שממנו הם משתדרגים לנכס גדול יותר. כמו כן, השכונה מושכת גם צעירים בעלי הון שרוצים ויכולים לרכוש את הדירה הראשונה שלהם. אני צופה שתתחיל מגמה של התחדשות טבעית של משפחות צעירות. בשכונה צפוי לקום בית ספר יסודי ואנחנו צופים שהאזור המסחרי בה יתפתח מאוד בעקבות הקהל החדש שהגיע לשם. יחד עם זאת, השכונה צפויה לשמור על האופי של רמת השרון, כעיר לא סואנת ושקטה".

נתניה

שכונת אנדריוס

מה בשטח: השכונה הממוקמת במרכז העיר מיועדת להפוך לאטרקטיבית ביותר הודות לתוכנית מתאר חדשה. יוקם שם מרכז עסקי חדש, תחת השם "לב המט" רופולין", ובלבו פארק, מוזיאונים, מרכזי תרבות ומוסד אקדמי. על פי התוכנית, עד לשנת 2035 תגדל אוכלוסיית העיר, העומדת כיום על כ-220 אלף תושבים, ליותר מ-320 אלף איש. מספר יחידות הדיור, העומד כיום על כ-67 אלף, צפוי לגדול אף הוא לכ-110 אלף דירות, תוך הכפלת אחוזי הבנייה.

פרויקט חדש של אפריקה ישראל מגורים ליר כיכר העצמאות במרכז העיר יציב 388 יחידות דיור במגדלים הגבוהים ביותר בסביבה: שני מגדלים בני 23 קומות יפנו לכיוון מזרח ושני מגדלים בני 26 קומות לכיוון מערב. לצורך כך ייהרסו שבעה בניינים ישנים שבהם 116 דירות ישנות. בין הבניינים יוקם פארק בשטח של חמישה דונם.

נגישות: שכונה מרכזית ותיקה, הממוקמת בטבעת השלישית בקו הים. מחירים: דירות 4 חדרים במרכז העיר עולות במוצע

שחברת אשרד החלה לבנות בנווה-מונוסון השכונה כללה כ-850 בתי אב.

נגישות: לא נבנה כביש גישה חדש, וגם לא מתוכנן. מחירים: דירות 4 חדרים חדשות בפרויקט יעלו החל מ-2.15 מיליון שקל, דירות 5 חדרים חדשות - החל מ-2.55 מיליון שקל. כיום אין דירות יד שנייה במונוסון. יש רק בתים פרטיים ומחירים נע סביב חמישה מיליון שקל. בכל מקרה, מדובר בהשקעה של 50 אחוז.

תחזית: הפרויקט של אשרד הוסיף לה 620 דירות חדשות, ובצמוד לו נפתחו גני ילדים, מוסדות ציבור חדשים ועוד. בוכותו הפרויקט מגיעות אל השכונה משפחות צעירות רבות, שלפני כן לא יכלו לרכוש דירה באזור, בשל המחירים והן בשל היעדר בנייני דירות.

רמת השרון

מורשה

מה בשטח: שכונת מורשה, שהוקמה בקצה המזרחי של רמת השרון בשנות ה-50, החלה את דרכה כמעברה לעולים חדשים, כשמרבית הבנייה בה אופיינה בצמודי קרקע ובבנייני שיכונים בני שתיים-שלוש קומות. בשנות ה-90 ובעשור הראשון של המאה ה-21 הורחבה השכונה, בין היתר לאזור שנקרא נווה-רעים, באופן שהצליח למשוך אליה אוכלוסייה מחתך סוציאלי-אקונומי גבוה יחסית.

חלק מהפרויקטים כבר מצויים בשלבי ביצוע מתקדמים, כך, למשל, פרויקט גדול של חברת תדהר, ופרויקט של קבוצת יובלים. איציק ברוך, הבעלים של קבוצת יובלים, מספר כי במורשה יש ריכוז יחסית גבוה של בניינים ישנים, שהעירייה החליטה לקדם וליוזם בהם פרויקטים של התחדשות עירונית. הדבר מעורר את השכונה ומייצר בה חיים חדשים. פרויקט פיננסי-בנייה "רמות השרון" של יובלים כולל 588 דירות חדשות בארבעה מגדלים, שייבנו במקומן של 168 דירות שהחלו להיהרס. המגדלים בני 26-23 קומות, יכללו דירות 4 ו-5 חדרים ופנטהאוזים. הדיירים שמפנים דירות 3 ו-4 חדרים בשטח ממוצע של כ-60 מ"ר, צפויים לקבל דירות 4 ו-5 חדרים

בוקר טוב שכונה

« המשך מעמוד 48 »

הדירות, שצפוי למשוך משפרי דיור ומשפחות צעירות לשכונה, מוקמים עשרה בניינים ולצידם בניין משרדים. על העיצוב אחראים האדריכלים אבנר ישר וקיקה ברא"ז. בנוסף מוקם המתחם קומפלקס עם בריכה וחדר כושר, ובנוסף ייפתחו במקום חנויות מסחר ובתי קפה מוכרים שצפויים לשנות מן היסוד את אפשרויות הביילוי של תושבי השכונה ושל מרכז העיר.

נגישות: השכונה ממוקמת בין כביש החוף לאילון, וק רובה מאוד להרצליה-פיתוח. בשנה הקרובה צפוי להיפתח מחלף חדש מכביש 531 שיאפשר כניסה ויציאה נוחים מהשכונה. בסמוך שוכנת תחנת הרכבת של הרצליה.

מחירים: דירת 4 חדרים ישנה בשטח של 156 מ"ר נמכר רה השנה ב-3.130 מיליון שקל. דירה בפרויקט הרצליה הילס בשטח של 111 מ"ר נמכרה השנה ב-3.066 מיליון שקל.

תחזית: לאחר סיום הקמת הפרויקט השוכן על עתודת הקרקע המשמעותית האחרונה בשכונה, יוכלו תושבי הרצליה ב' ליהנות מאזורי ביילוי ומסחר חדשים ללא צורך להרחיק עד הרצליה פיתוח או תל-אביב. גיל גורביץ', מנהל מכירות ארצי בחברת אזורים, מוסיף: "גם בניין המשרדים הנבנה במסגרת הפרויקט ימשוך אוכלוסייה חדשה והייטקיסטית לשכונה ויהפוך אותה לפעילה לאורך שעות היום תוך יצירת עירוב שימושים אופטימלי".

יהוד

שכונת נווה-מונוסון

מה בשטח: השכונה נוסדה ב-1953 ובמשך השנים גדלה בהתמדה. במהלך שנות ה-70 חלה הרחבה של מאות משפחות בבתים צמודי קרקע ובתים משותפים. היום מונה השכונה כ-3,000 תושבים, יש לה דימוי יוקרתי, ומתבצע בה תהליך מקיף של התחדשות עירונית. פרויקט המגורים היוקרתי מונוסון, שבנייתו החלה בשנים האחרונות, מנצל את עתודת הקרקע האחרונה לבנייה ביישוב. הוא כולל עשרה בניינים בני 16 קומות ו-620 דירות בסך הכל, שייבנו במקום 120 יחידות דיור שיהרסו. לפני



אליאב מימון, יובלים: "בשל המחירים היחסית גבוהים, מורשה צפויה למשוך אוכלוסייה אמידה. בשכונה צפוי לקום בית ספר יסודי ואנחנו צופים שהאזור המסחרי בה יתפתח מאוד. יחד עם זאת, השכונה צפויה לשמור על האופי של רמת השרון, כעיר לא סואנת ושקטה"

עירוניים ללא מגורים מתפקדים לרוב בצורה מוגבלת ומשותקים בשעות הערב שלאחר העבודה. תנופת הבינייה שגולדה מתוך הצורך במרחב עירוני המתאים לצד כי התקופה הנוכחית, מעודדת הקמת אזור רציף המשלב שימושים חדשים – דוגמת מגורים או תחבורה באמצעות הרכבת הקלה, לצד רענון שימושים ישנים. הפרויקט הראשון הנבנה ברחוב יפו, מוקם על ידי אפריקה ישראל, וכולל מגדל מגורים בן 27 קומות ו-194 דירות.

נגישות: הרכבת הקלה מגיעה אל מרכז העיר מהרחוב בות הנביאים, ראול ולנברג ויפו, וצפויה להתרחב עם הקווים הנוספים לאורכה ורוחבה של העיר. הגישה אל תל-אביב תשודרג באמצעות נסיעה בת חצי שעה החל מפסח 2018.

מחירים: דירת 2 חדרים ישנה עולה כ-1.750 מיליון שקל, ודירת 3 חדרים ישנה – כ-2.350 מיליון שקל. בפ-רויקט החדש דירת 2 חדרים בשטח של כ-47 מ"ר תעלה החל מ-1.725 מיליון שקל, ודירת 3 חדרים, בת כ-85 מ"ר, תימכר החל מ-2.850 מיליון שקל.

תחזית: טרנד עירוב השימושים מגיע גם לירושלים, עם אישור התוכנית לפיתוח מרכז העיר בהשקעה כוללת של כ-450 מיליון שקל על ידי העירייה. בבסיס התוכנית עומד חזון תכנוני השואף להפוך את מרכז העיר ללב פועם 24 שעות ביממה, ומחבר בין חלקי העיר – בויקה למסורת התכנונית ולמורשת הירושלמית, ובאמצעות ניצול אופטימלי של השטח, שסובל ממחסור בעתודות פרקע.

באר-שבע

שכונת רמות

מה בשטח: הבנייה החדשה מתבצעת בעיקר בצדה הצפון מערבי של השכונה, בצמוד לשכונה הצבאית שנבנתה לא מכבר. לפני שלוש שנים שיוקה המדינה קרקעות ברמות ב' לחברת נדל"ן לבניית כ-500 יחידות דיור, וכ-1,500 יחידות דיור נוספות אמורות להיות מוש-ווקות בהמשך. תנופת פיתוח זו צפויה להיות מורגשת היטב בהיצע הדירות ובהיקפי הבנייה בשכונה בשנים הקרובות. בשכונה יש מוסדות ציבור ושרותים רבים, בעיקר בחלקה הדרומי, כמו גני ילדים, בתי ספר, תי-כונים, מרכזים קהילתיים, אמפיאטרון, מגרשי ספורט, מרכזים מסחריים, קופות חולים ועוד.

נגישות: בשכונה כבר פועלת תחבורה עירונית המקלה על המעבר ממנה לנתיבי תחבורה שמחוצה לה. השכונה גם סמוכה לתחנת רכבת צפון, מה שמאפשר לצאת ול-חזור אליה במהירות ובנוחות. גולת הכותרת היא כביש חדש שנפתח לתנועה אך לאחרונה, היוצא מצדה הצפוני של השכונה ומתחבר ישירות לכביש 40 וממנו למד-כו הארץ. "עד לאחרונה השכונה הייתה מבודדת באופן יחסי מהכבישים הראשיים והציאה בבוקר לוותה בכ-קקי תנועה רבים וממושכים", מסביר גל קסטל, סמנכ"ל השיווק של ארזים (גיא), הבונה ברמות. "עתה, הכביש החדש מקל מאוד את העומס בבוקר וגם בשעות אחר הצהריים ומאפשר יציאה וכניסה לרמות מבלי להגיע לרחובות הקטנים ולכיכרות שבלב השכונה".

מחירים: לפני כחמש-שש שנים, קוטג' גן-גג 5-6 חדרים בשכונה נמכר במחיר של כ-1.2-1.1 מיליון שקל. כיום, יחידות דיור זהות נמכרות בלא פחות מ-1.7 מיליון שקל. קוטג' דו משפחתי נמכר בשנת 2012 בכ-1.6-1.5 מיליון שקל ואילו כיום מחירו של קוטג' בן 5-6 חדרים, בגודל של כ-160 מ"ר, נע בין 2.3-2.5 מיליון שקל. דירות 4 חדרים בשכונה נמכרות ב-1.270 מיליון שקל, ואילו דירות 5 חדרים עולות 1.430 מיליון שקל.

תחזית: בעשור הקרוב באר-שבע תמשיך להתפתח ול-משוך אליה אוכלוסייה צעירה ותבסס את מעמדה לא רק כבירת הנגב, אלא כעיר מתקדמת עם מקומות מסחר רבים ואטרקציות למשפחה, וכבישים ותשתיות מפותחות המאפשרים דרכי גישה נוחות, שמהם ייהנו גם חיילי צה"ל שירתו בנגב ובני משפחותיהם שיגיעו לבקר.



שכונת קריית האמנים בראשון לציון. תהליך השבחה מואץ | יזם: האחים דוניץ

פית, אומר נסים אחיעזרא, מנכ"ל חברת אחים דוניץ. "הדיריים עוברים ישירות מדירתם הישנה אל דירתם החדשה – מקבלים מפתח כנגד מפתח. הם לא נאלצים לחפש מגורים חלופיים ולשנות את שגרת חייהם".

נגישות: השכונה ממוקמת בסמוך לעורקי התחבורה הגדולים ביותר בגוש דן: כביש 4, כביש 42, כביש 431 וכביש 44.

מחירים: דירות 4 חדרים עולות החל מ-1.98 מיליון שקל. דירות 5 חדרים – החל מ-2.28 מיליון שקל. הדי-רות הישנות לא רלוונטיות, לא ניתן למכור אותן כי בעליהן חתומים עם היזם.

תחזית: השכונה בתהליך השבחה מואץ, ומה שמוסיף עוד לאטרקטיביות שלה הוא בית אמני ראשון-לציון. מדובר במבנה בן שתי קומות המשתרע על שטח בנוי של כ-200 מ"ר, שהוקם על ידי האחים דוניץ בהשקעה של כ-2.5 מיליון שקל לטובת ורווחת תושבי השכונה והעיר. המבנה נחנך לפני כשנה וחצי.

ירושלים

מרכז העיר

מה בשטח: מרכז העיר ירושלים, על המדרחוב, שוק מחנה יהודה ורחוב הנביאים, היה שטח שהמגורים לא היו השימוש העיקרי בו. זהו חיסרון משמעותי בהתחשב בכך שמגורים מהווים אינדיקציה להצלחת הסביבה האור-בנית ותורמים לתחושת הביטחון העירוני, שכן אזורים

1.7 מיליון שקל ואילו דירות 5 חדרים, 2.070 מיליון. בפרויקט "מגדלי סביון סיטי" דירות 4 חדרים בשטח של 110 מ"ר יעלו החל מ-2 מיליון שקל. דירות 5 חדרים בשטח של 135 מ"ר – החל מ-2.450 מיליון שקל.

תחזית: בשנים הקרובות ימשיך האזור להשתנות. תוכ-נית המתאר החדשה עתידה לחזק את מעמדה של נתניה כעיר אורבנית ותיירותית אטרקטיבית, המושכת אליה אוכלוסייה חזקה לצד קהלים מחו"ל.

ראשון לציון

שכונת קריית-האמנים (סלע)

מה בשטח: שכונת סלע הוותיקה היא אחת השכונות הראשונות בארץ שעברו שינוי גדול. מדובר במגמת התחדשות עירונית שבמסגרתה נהרסו חמישה בנייני רכבת ובניינים נמוכים הכוללים 276 יחידות דיור שנב-נו בשנות ה-50 וה-60, ללא ממדי"ם, ללא מעליות וללא חניון תת קרקעי. במקומם מקימה חברת האחים דוניץ כ-1,400 יחידות דיור ב-14 מגדלים מפוארים בני 19-31 קומות, הכוללים חניונים תת קרקעיים, לובי יוקרתי, מעליות חרישות ועוד. ארבעת המגדלים הראשונים כבר אוכלסו. מגדל חמישי יאוכלס בשנה הקרובה. בשנים הקרובות יושלם הפרויקט שתוכנן על ידי משרד פייגין אדריכלים.

"מאחר וזה פרויקט המתבצע בשיטת בנייה פיננסי חלק גדול של הדיירים לא יפונה באף שלב לדירה חלו-



פרויקט אנדריום בנתניה. המגדלים הגבוהים ביותר בסביבה | יזם: אפריקה ישראל מגורים