

עמוד הבית < נדל"ן ותשתיות

התחדשות עירונית רמת השרון פינוי בינוי

# פינוי בינוי ברמת השרון: "13 שנה חיכינו לדירה"

מעט אנשים בשכונת מורשה ברמת השרון האמינו שהתכנית להרוס את הבניינים הישנים ברחוב החלוץ ולבנות במקומם דירות חדשות תצא לפועל • "גלובס" יצא לפגוש את האנשים בשטח שאחרי עשרות שנים, רואים כיום בעיניים את המגדלים מתרוממים • **צפו בכרך מס' 4 בסידרה "סיפורי פינוי בינוי"**

איתן בייגל 12:52, 27/12/2018



המסמך הסודי שסיכסך בין חברת נמלי ישראל לאוצר נדל"ן ותשתיות

פרויקט הריסה ובנייה בת"א מתעכב עקב מותו של אורי אבנרי



נדל"ן ותשתיות

לידיעת כחלון: היקפי הבנייה בפריפריה לא יורדים. הם מתרסקים



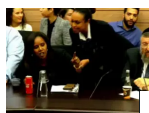
נדל"ן ותשתיות

כך תדווחו על עסקאות במטבעות דיגיטליים



תוכן מקודם

גליק בכה, חזן עורר סערה: סופה של הכנסת ה-20



הכירו את 40 הצעירים המבטיחים של "גלובס" לשנת 2018



וידאו

לפני 39 שנה הגיע יהודה כחלון לשכונת מורשה ברמת השרון. "זה היה מקום שקשה לחיות בו... הדירות היו פה ישנות, דירות של בין 58 מטר ל-65 מטר, דירות נורא קטנות וחיו פה משפחות מרובות ילדים. היינו פה משפחה ועזרנו אחד לשני במה שהיה, מה שיש, אחד נותן לשני, אחד עוזר לשני, היה פה מדהים מבחינת אנשים היה פה מדהים" הוא משחזר ומספר כיצד היה פעיל בענייני השכונה וגם היה, כך לדבריו, ממובילי היוזמה להרוס את הבניינים הישנים והמוזנחים ולבנות במקום בניינים חדשים. "כשאני אמרתי להם שאתה הולך לרוץ לפרויקט הזה, אז הם לא האמינו לי בכלל, אמרו לי אתה חולם, אתה אולי בגלגול הבא בגן עדן תעשה את זה".

**לפני כמה זמן צץ הרעיון הזה לקחת את המקום הזה ולעשות פינוי בינוי?**

"התחילו עם זה והפסיקו. אנשים פשוט לא האמינו שזה יקרה עזבו את זה. אז ביקשו ממני אם אני יכול להתחיל להזיז את העניין הזה, כי היה לי קשרים עם העירייה, עם כל הדברים האלה, קשרים מאוד טובים, אז אמרתי אני מוכן לנסות, השאלה אם אתם מוכנים. אז אני

האם אפשר לקבע



המערכת הפוליטית



תנועתיות בבורסה:



הנקראות

ועידת ישראל פרסמו אצלנו

אשכנזי נעלם

השנים חלפו ולפני 13 שנה, כך מספר כחלון, התהליך אמנם התחיל לקרום עור וגידים, אך בקצב איטי למדי "הבעיה זה הביורוקרטיה" הוא מסביר "זה משרד התחבורה לא מאשר את הכביש, ואם אין לך כביש יוצא החוצה, אז אין לך פרויקט פינוי בינוי וזה אומר כן, ואם זה פקיד אחד התפטר, אני הייתי בישיבה שפקיד התפטר, אמרו לי תביא את הכל מחדש, הרג אמרתי להם אותו דבר, התכנית אותו דבר, על מה לשנות תכנית אבל זה אותו כביש, זה ככה ביורוקרטיה של המדינה שלנו, שהיא עשתה את זה. אפשר ליזום את הפרויקט הזה ותוך שנתיים אפשר לגמור אותו פיקס. היה לנו תהליך מאוד מאוד קשה" הוא מצהיר.

עוד בנושא נדל"ן ותשתיות

- לידעת כחלון: היקפי הבנייה בפריפריה לא יורדים. הם מתרסקים
- "לא עשו פה שום דבר משמעותי חוץ מלבנות דירות"
- אילו הקלות קיבלו הקבלנים שנתקעו עם דירות "מחיר למשתכן"?
- צפו: המערכת החדשנית לדיווח עסקאות במטבעות דיגיטליים תוכן מקודם

לאתר וואלה!

10 סדרות הטלוויזיה הגדולות של 2018

חמישה מיתוסים על חילוף חומרים שצריך לשבור המסעדה שאהבנו: בלי חידושים, רק פשטות

תנודתיות בבורסה: מדד ת"א 90 עבר לירידות

שוק ההון



המערכת הפוליטית נושאת עיניה לקצינים, ורק גבי אשכנזי נעלם

בארץ



"חברות ישראליות נרשמו באוסטרליה, לקחו את הכסף ונעלמו"

שוק ההון



המלחמות של רגב מביאות מנדטים

ידיא



למה ב"ש נהנית מתנופת בנייה?

תוכן מקודם



כשאנחנו מנסים לברר למה הוא מתכוון כשהוא מדבר על 'קשיים', הוא מסביר "חלק מהאנשים לא האמינו ועשו פה פרובוקציות, הם אמרו שאנחנו עובדים עליהם, ואנחנו משקרים אותם, ואנחנו לוקחים להם את הדירות שלהם, וכך זה התחיל, ולאט לאט לקחתי אותם לאספות, הסברנו להם".

קל לדבריו זה לא היה, והתהליך אף הביא את הדיירים אלה מול אלה לבית המשפט. "חלק התנגדו, ועשינו נגדם תביעה, לקחתי עו"ד לדיירים, שייצג את כל הדיירים, כי אף אחד לא יכול לייצג את עצמו פה, זה עו"ד שטיפל בכל הדיירים, ואז מישהו, כל מי שהתנגד, אנחנו בשם הדיירים תבענו את אותו מתנגד, לא אני אישית, הדיירים עצמם בעלי הבלוק, הם תבעו את אותו דייר שלא רצה לחתום, או שהוא מנע מזה שיהיה את הפינוי בינוי".

זה נשמע כמו מלחמה.

"פינוי בינוי זה לצאת למלחמה, זה יותר גרוע ממלחמת לא יודע מה להגיד לך, זו מלחמה קשה, קשה, קשה מאוד. זו מלחמה מאוד קשה" הוא מתפתל ומסביר שהיו גם קבלנים שביקשו לקדם את הפרויקט והתייאשו בדרך.

לפני מספר שנים נכנסה לפרויקט חברת יובלים שמובילה מאז את הפרויקט יחד עם ישראל לוי (חברת רמות בעיר מנהלת את הפרויקט בפועל. א"ב). לפני למעלה משנה נהרסו חלק מהדירות הישנות והחלה בנייתם של שניים מארבעת המגדלים שצפויים להיבנות כחלק מהפרויקט. בסך הכל, יוקמו במתחם 588 דירות חדשות במקום 168 ישנות. דירות 4 חדרים מוצעות כיום במתחם למכירה במחיר מבוקש התחלתי של כ-2.45 מיליון שקל ודירות 5 חדרים ב-2.76 מיליון שקל. אכלוס הבניין הראשון צפוי בקיץ 2019.

רוצה להשאר מעודכן/ת בנושא נדל"ן ותשתיות?

הרשמה

דוא"ר

אני מאשר/ת קבלת תוכן פירסומי מגלובס

נושאים נוספים בהם תוכלי/ה להתעדכן

לדברי עו"ד אליאב מימון שמנהל כיום את פרויקט הבנייה "שכונת מורשה עוברת בשנים האחרונות תהליך התפתחות מואץ בשני מישורים מקבילים, האחד קטן מאוד שזה יוזמות ממשלתיות, יש כאן פרויקט דיור להשכרה שזכתה בו חברת אביב, הוא כבר בנוי ומאוכלס שנה-שנתיים, ויש לידי פרויקט של קרקע של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), ששווקה ב-2014, עוד לפני שהתחיל המחיר למשתכן, אז קצת המדינה נגעה בזה, אבל בעיקר זה יוזמות פינוי בינוי של יזמים פרטיים, ואנחנו חלק מזה. זה נעשה בשילוב עם העירייה ועם משרד הבינוי והשיכון, האגף להתחדשות עירונית, ומנהל מקרקעי ישראל, כל הגורמים. אבל הכוח המניע זה בסופו של דבר זה יזם פרטי שדוחף את העניין הזה. אנחנו לקחנו את המושכות ודחפנו אותו קדימה, ואז הדברים קורים קצת יותר מהר, נגיד בעדינות".

כמה מס ישלם שרצקי על מכירת מניות איתוראן מלפני 20 שנה

דין וחשבון



האם אפשר לקבע



המערכת הפוליטית



תנודתיות בבורסה:



הנקראות

ועידת ישראל פרסמו אצלנו



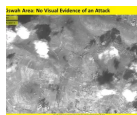
של ההחלטות של הדיירים וגם של הרשויות. הגיע יזם נוסף התיאוש, וב-2009 החברה שלנו רמות בעיר נכנסה לתמונה ואז התחלנו לדחוף את הדברים קצת יותר במהירות, זה שילוב גם של ניסיון וידע, אבל גם של משאבים, כאילו כשאתה משקיע כסף אז הדברים קורים יותר מהר, אבל התהליכים בפנינו בינוי הם איטיים."

כיצד עומדות חברות ענק ביעדי הייצור שלהן?

תוכן מקודם



תמונות הלוויין חושפות: הנזק שנגרם מהתקיפה בסוריה ל"מחסן הנשק האיראני"



הכוח המופרז של אפי נה

וידאו



יכול להיות. או דוגמא אחרת שערייה יכולה להחליט שפתאום גובה היטל השבחה, דווקא במתחם הזה, למרות שבמתחמי פינוי בינוי אין היטלי השבחה. יכולים להיות באמת מיליון דברים שמשתנים. אבל אתה לוקח את ההימור הזה, אתה לוקח את הסיכון הזה. ולמה? כי למען הגילוי הנאות, כיזם נדל"ן שטיפול עליך קרקע לבניית 600 יח"ד ברמת השרון זה נדיר, זה קורה לך פעמיים שלוש בקריירה, אז אתה אומר וואלה כדי להגיע לדבר הזה, של לבנות 600 יחידות ברמת השרון זה משמעותי, זה גדול, זה רוחי, אני צריך לסכן כסף, וכסף לא קטן, אבל זו הדרך לעשות את זה, פשוט אתה מסתכן."

איך מתנהלים נכון מול הדיירים?

"זה יישמע הכי קלישאתי בעולם, אבל זה סבלנות ורגישות" מסביר מימון שמוסיף כי "פשוט צריך לשבת עם אנשים ולדבר איתם, ועוד פעם לדבר אתם, ועוד פעם לדבר אתם. הם לא אנשי נדל"ן, הם לא מבינים מה זה תב"ע (תוכנית בניין עיר. א"ב), וכמה זמן לוקח לאשר אותה, הם לא מבינים בעיות משפטיות שעולות בטאבו, ברמ"י, וכמה שלא תסביר זה נשמע כמו תירוצים וזה. אני גילית מניסיוני שאם אתה יושב עם אנשים ואתה מדבר אתם את האמת, רק את האמת שלך, מה שאתה יכול, להגיד להם, והם רואים שאתה באמת רוצה, ואתה שומר אתם על קשר יום-יומי ואתה מתחיל להכיר את הילדים שלהם, ואת המצוקות שלהם ואת הקשיים שלהם, אז הם בוטחים בך, אז הם הולכים אתך. בסוף, אנשים גרו כאן בדירות שהיו שוות בשיא שלהם, אחרי עליית המחירים המטורפת, 700, 800 אלף שקל"

המנכ"ל שלא האמין שיעמוד בראש חברה טכנולוגית של שני מיליון משתמשים

תוכן מקודם

למרות שזה רמת השרון.

"למרות שזה רמת השרון! ככל שתכנית הפינוי בינוי התקדמה, ערך הדירות עלה ועלה. בשיא הם הגיעו למיליון וחצי שקל (הדירות הישנות. א"ב), בגלל שבן אדם קנה את הפוטנציאל. הדירות החדשות שהדיירים יקבלו תמורת אלה שהם פינו שוות 2.5 מיליון, זה קפיצת מדרגה עבור האוכלוסייה הזאת. זה דבר שהוא בלתי נתפס."

עקבו אחרינו ברשתות

f פייסבוק @ אינסטגרם טוויטר טלגרם

אילו הקלות קיבלו הקבלנים שנתקעו עם דירות "מחיר למשתכן"?

נדל"ן ותשתיות



אפשר תוכנית פינוי הותמ"ל בנתניה

נדל"ן ותשתיות



זעם מתפרץ: חוקים משנים ביישוב הדעת – לא בקריזה | דעה

נדל"ן ותשתיות



כשרכזו ועסקים פוגשים מטרה טובה

תוכן מקודם



האם אפשר לקבע תשואה בשוק הדיור?

תוכן מקודם



"הייתי הכי רחוק מלהיות ילד טוב 8200"

תוכן מקודם



האם אפשר לקבע



המערכת הפוליטית



תנדויות בבורסה:



הנקראות