

# שכונות חדשות - באיזורים ותיקים

כיום כבר ברור כי חלק משמעותי מהוספת יחידות הדיור בשנים הקרובות, יהיה במסגרת התחדשות עירונית. סקירה של כמה מהאיזורים הבולטים לצד האתגרים העומדים בפני המתכננים והיזמים | אלעד צור



יהודה כתב | צילום: דרור סיתהכל



סימה | צילום: אילן בשור



אדריכלית ענת לרנר | צילום: עיריית יהוד מונסון

בשנת 2019 החלה בנייתן של למעלה מ-10,000 דירות בפרויקטים של התחדשות עירונית ברחבי הארץ - כ-20% מכ-לל התחלות הבנייה. איילת רוסק, מנכ"לית ובעלים של חברת מכלול למימון וליזוי פרויקטים למגורים, מציינת כי אין ספק שהתחדשות העירונית מהווה עוגן בענף הבנייה הישראלי ויש היום הרבה מאוד שכונות מתחדשות, אם באמצעות פרויקטים של פינוי בינוי או במסגרת פרויקטי תמ"א 38. עם זאת, לדבריה ברבעון הראשון של 2020 חלה ירידה בהתחלות הבנייה בהתחדשות עירונית ועל פי נתוני הלמ"ס החלה בנייתן של 2,359 דירות לעומת 2,912 ברבעון האחרון של 2019.

"אם בעבר אחד החסמים בקידום התחדשות עירונית היה מימון הפרויקטים, הרי שכיום נושא המימון אינו מהווה חסם ויש היום ליזמים מבחר של גופי מימון בנקאיים וחופ בנקאיים הרואים בתחום של ההתחדשות תחום צומח בעל פוטנציאל רב. החסמים לרוב הם מול הרשויות ומול ועדות התכנון - ואישור התוכניות וקבלת ההיתרים לוקח זמן רב. הפוטנציאל של התחדשות עירונית הוא עצום ואני מקווה שבממשלה הנכנסת ימשיכו לתת דגש על הסרת חסמים תכנוניים ועידוד הענף כך שייצא הרבה יותר התחלות בנייה".

בינתיים, מקודמים ברחבי הארץ פרויקטים במסגרת פינוי בינוי בכמה מהשכונות הוותיקות והגדולות בישראל. הנה סקירה של כמה מהערים והשכונות הבולטות.



איילת רוסק | צילום: יה"צ



משה קורן | צילום: תמר מצפי

יוספטל, רוטשילד, העצמאות ונוספים, ישדרגו את העיר כולה ועניקו סביבת מגורים חדישה והולמת לדיירים הוותיקים בעיר.

אזור נוסף שצפוי לעבור מתיחת פנים ושינוי משמעותי בשנים הקרובות היא רצועת דרך השלום בת"א. הרצועה כולה צפויה לשנות פניה מאזור בניינים ישנים נמוכי קומה למתחם מגדלים יוקרתיים, שיציעו לדיירים סביבה משולבת של מגורים ומסחר שיאפשרו להם חווית מגורים נוחה ואיכותית. חשוב לציין כי השכונה כולה ביוזמת העירייה עברה הליך של שיתוף ציבור נרחב, מתוך מחשבה להעניק מענה מלא לכל דרישות הדיירים וצרכיהם בסביבה בה הם חיים.

## שכונת נווה שאנן - חיפה

חיפה היא אחת הערים הבולטות בתחום ההתחדשות העירונית. שכונת נווה שאנן בחיפה שמונה כ-40 אלף תושבים עוברת התחדשות עירונית בפרויקט של פינוי בינוי. השכונה נבנתה בהדרגה על פני שנים רבות, ולכן מתאפיינת בסגנונות בנייה שונים: ברובע יש מבנים בני קומה אחת הבנויים על מגרש גדול על פי העיקרון של עיר גנים, ישנם מבנים בעלי שתי קומות ושתי דירות בכל קומה - שזכו לכינוי "הגגות האדומים", ויש את מבני השיכונים שנבנו בשנות ה-50.

חברת פרשקובסקי החלה פרויקט פינוי בינוי ברחוב כצנלסון לפני כשנתיים, במסגרתו נהרסו 7 בנייני רכבת, בהם 126 דירות שנבנו בשנות ה-50 של המאה הקודמת. במקום הבניינים הישנים, תבנה פרשקובסקי כ-500 יחידות דיור ב-4 מגדלים בני 15 קומות ועוד 6 בניינים בני 9 קומות. השכונה תתחדש גם בתשתיות, רחוב ברל כצנלסון ייפוך לדו סטריט, ונוסף רחוב חדש לשכונה בשם 'פנ' חס ראם' הנגיש לבניינים במורד הגבעה, כמו כן כחלק

אינטגרלי מהפרויקט ושילובו בסביבה הטבעית, מתוך כוונה פיתוח נופי ייחודי בשני מפלסים שיחברו לריאה ירוקה מרכזית אחת. בנוסף יפותחו לטובת דיירי הפרויקט כ-1,500 מ"ר של פארק ירוק ע"י עיריית חיפה בסמוך לגבעת השבשבת, ויבוצע חיבור ישיר לוואדי זיק, באמצעות שבילי הליכה בקצה רחוב ראם.

## שכונת שער העלייה, חיפה

חברת "יוסי אברהמי" וחברת ההתחדשות העירונית החיפאית 'קסט אורבן' ישתפו פעולה במתחם אצ"ל-אנקוה - ברוך הכהן - סעדיה פז בחיפה הכולל הריסת 184 דירות בבנייני רכבת ישנים בשכונת שער העלייה על קו החוף בעיר. על פי התכנון, במקום הבניינים הישנים יוקם מתחם יוקרתי הכולל למעלה מ-800 יחידות חדשות, לפי המדיניות שמקדמת עיריית חיפה הכולל בנייה גבוהה בשיעור לוב בניה מרקמית.

על התכנון אמון משרד האדריכלים החיפאיים שורץ בסנוסוף בתיאום מול אדריכלית אירית צרף נתניהו, המכניחה את תכנית האב של השכונה. כיום מתקדמות החברות לקראת החתמת 80% מהדיירים ותכנון הפרויקט.

## נווה דוד בחיפה

שכונת נווה דוד נמצאת במרחק מאות מטרים בודדים מחוף הים. בשכונה כיום בנייני רכבת ישנים שנבנו לפני עשרות שנים, ובימים אלה מגדלים מגורים הראשון במסגרת פרויקט ההתחדשות

## נדרש: הוראות מעבר ארוכות טווח



חיים פייגלין | צילום: יה"צ

סגן נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, חיים פייגלין מזהיר מתהליך שעלול להשאיר את הרצון הטוב ותוכניות המדינה לקידום התחדשות עירונית בלא יכולת מימוש: "בשנים האחרונות עושות רשויות מקומיות שימוש במה שכונה מסמכי מדיניות, ככלי תכנוני מהיר המשמש אותן לקביעת מדיניות תכנונית פוליטית ותחליף לתכנון אמיתי ומקצועי. במקום להכין תכניות כוללניות מסודרות ומקצועיות המבוססות על כל הנתונים הרלוונטיים (תכנוניים, כלכליים, שמאיים וכו'). הדבר בולט בעיקר ככלי למניעת התחדשות עירונית. אלה החלטות שמקבלות תוקף ללא כל הסבר, שיתוף ציבור או הוראות מעבר סבירות. כך, בולטות לאחרונה החלטות עיריית רמת גן שפרסמה אשתקד מס-

מכי מדיניות שקבעו כי היא לא תאשר תמ"א 38 בתחומה, אלא רק במקרים חריגים. ההתאחדות הגישה נגד המדיניות הזו עתירה וזכתה. המדיניות בוטלה וכעת עיריית רמת גן מנסה באותה שיטה להפחית את צפיפות הבנייה בעיר בניגוד למדיניות מנהל התכנון של מדינת ישראל והחלטות המועצה הארצית לתכנון ובניה. שכנתה גבעתיים מפרסמת תדיר מסמכי המדיניות ומעכבת פרויקטים של תמ"א 38 וכך עושה גם עיריית גם חיפה. את השיטה הבלתי הגיונית הזו מחובתו של המחוקק לבטל. כדי להבטיח שהתחדשות עירונית תהיה בהישג יד של כל מי שצריך אותה, יש לחייב רשויות מקומיות לתכנן את שטחיהן באופן מקצועי, כוללני ויסודי, תוך התייחסות לאזורים שונים וליכור לת אמיתית של העיר. לכל הפחות, על המדינה לחייב פרסום הוראות מעבר לתקופות ארוכות לצד מסמכי המדיניות הללו, כך שלא ייגנזו פרויקטים שהושקעו בהם משאבים וזמן רבים וכן, לקבוע תקופת מינימום שבה יישאר תשומר בתוקף המדיניות, עד להכנת תכנית מסודרת וכוללנית".

נה ואת הפוטנציאל הטמון בה והחלטנו לפעול במספר מישורים לפיתוח באמצעות ייזום פרויקטים חדשים ובאמצעות שימור של חלק מהמבנים הקיימים. הקו המנחה אותנו בפיתוח השכונה הוא בניית קהילה ויצירת אפשרות והזדמנות לדיירים החדשים לקבוע את הצביון שלה באזור עם אופי ייחודי, אותנטיות ונוף שיש למעט מאוד שכונות דומות בארץ.

## משיכון סלע - לשכונת קריית האמנים בראשל"צ

פרויקט "דוניץ בקריית האמנים" המוקם על ידי חברת אחים דוניץ בראשון לציון הוא אחד הפרויקטים הגדולים מסוג בינוי פינוי עם תב"ע מאושרת. מדובר על התחדשות של שכונת סלע הותיקה, במסגרתה נהרסים חמישה בנייני רכבת ומספר בניינים נמוכים הכוללים 276 יח"ד שניבנו בשנות ה-50 וה-60 של המאה הקודמת.

במסגרת הפרויקט, שתוכנן על ידי משרד פייגין אדריכלים, החברה מקימה כ-1400 יח"ד ב-14 מגדלים בני 31-19 קומות.

כחלק מהשכונה הקימה החברה את בית אמני ראשל"צ המיועד לאמנות, ומוצגות בו יצירות אמנות ותערוכות. מדובר במבנה בן 2 קומות המשתרע על שטח בנוי של כ-200 מ"ר הכולל גם מקומות לחניה ציבורית, והוקם לטובת ורווחת תושבי השכונה והעיר.

השלב הראשון של הפרויקט ובו חמישה מגדלים של 25 קומות כל מגדל הושלם ואוכלס. בימים אלו החלה בניית השלב השני של 3 מגדלים בני 33 קומות. בניית השלב של המגדל השישי נמצאת בקומה ה-20 והחברה כבר החלה בביצוע עבודות הגמר, כאשר העבודות על החלוקה הפנימית נמצאות בקומה העשירית.

כיום נמצא בשיווק המגדל השישי, כשדירות 4 חדרים נמכרות החל מ-1.97 מיליון שקל ודירות 5 חדרים החל מ-2.3 מיליון שקל.

לדברי נסים אחיעזרא, מנכ"ל חברת אחים דוניץ, "מאחר וזה פרויקט המתבצע בשיטת בינוי פינוי חלק גדול של הדיירים לא ייפונה באף שלב לדירה חלופית. בפרויקט זה הם עוברים ישירות מדירתם הישנה אל דירתם החדשה - המפונה מק"ב מפתח כנגד מפתח. כלומר מוסר את המפתח של דירתו הישנה ובאותו מעמד נכנס לדירתו החדשה. היתרון במצב זה הוא שאין שלב שבו הדיירים נאלצים לחפש מגורים חלופיים ולשנות את שגרת חייהם. הדיירים חיים בבתיים שלהם וכאשר הדירה החדשה מוכנה הם פשוט עוברים אליה. זה חשוב במיוחד לדיירים הוותיקים, בדגש על המבוגרים והחולים".

## רמת אליהו - ראשון לציון

יהודה כתב, יו"ר ארגון הקבלנים והבונים מחוז תל אביב והמרכז, סגן נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ מספר כי "אחת השכונות המתחדשות הבולטות בישראל היא שכונת רמת אליהו בראשון לציון. שכונה ובה מתחמים המיועדים לפינוי בינוי הצפויים לשנות בעתיד כליל את פניה ולאפשר לה להיות שכונה משמעותית עבור העיר לצד השכונות החדשות של מערב ראשון לציון כמו נווה ים, נאות שקמה, ושכונות נוספות. תכנית המתאר של רמת אליהו הופקדה לא מכבר בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז. התכנית כוללת 5,397 יחידות דיור שייבנו לצד קו מטרו במבני מגורים של 9-30

העירונית הראשון בשכונה. את הפרויקט, מהגדולים בחיפה, יזמה עיריית חיפה ומובילה קבוצת אלמוג.

במסגרת המיזם החדש - אלמוג כרמל מערב - ייהרסו שמונה מבני רכבת ישנים של 2-3 קומות הכוללים 72 יחידות דיור, ואת מקומם יתפסו שלושה מגדלים מגורים בני 31-28 קומות, ויכללו 437 יחידות דיור.

לדברי רז שרייבר, סמנכ"ל השיווק של הקבוצה. "אלמוג כרמל מערב, פרויקט שעמלנו עליו לאורך שנים, ממשיך להתקדם והופך למציאות. בשיתוף פעולה עם עיריית חיפה וביחד עם דיירי המתחם, אנו מיישמים פרויקט הוליסטי, כלכלי ונכון לשכר-נה. המיזם הזה הוא יוצא דופן בכל פרספקטיבה - מיקום, נוף ואיכות חיים - ואין לנו ספק שהוא יהיה אחד העוגנים של חיפה המתחדשת".

לדבריו, "יש הרבה שכונות שיש בהן פרויקטי תמ"א, בניין אחד מתחדש ואחרי זה עוד אחד, דיירים חדשים מגיעים מאזורים אחרים בעיר, אבל הדברים האלה לא משנים את השכונה מהיסוד ולא משפיעים על חייהם של התושבים האחרים, למעט העומס הנוסף על התשתיות. האפשרות כיזם לשנות צביון של שכונה שלמה היא רק באמצעות פרויקטים גדולים של מאות יחידות דיור חדשות. פרויקטים כאלה מושכים את השכונה כולה, מושכים אחריהם את הפרויקטים הבאים וערך הנכסים עולה".

שרייבר מסביר כי "גם עיריות בארץ מבינות את זה ומעדיפות פרויקטים גדולים הבוחנים את היבבה מבחינה הוליסטית. כאשר מפנים מספר מבני רכבת ובמקומם בונים לגובה מקבלים תא שטח גדול שמספק גם את צרכי הציבור, ריאות ירוקות ועוד. זה משרת גם את שאר תושבי השכונה שלא לוקחים חלק בפרויקט. מדובר בוין-וין ויין-לכולם - לתושבים, לעירייה ולזים".

## ואדי סאליב כרובע אמנים

שכונת ואדי סאליב הפכה בשנים האחרונות משכונה נטושה עם מבנים ריקים לשכונה שמת-עוררת לחיים. מאחורי המהלך עומדת חברת גולדן ארט, שבין מייסדיה נמנים מייסדי חברת ארטימוס האמריקאית שהינה ממובילות המהפך הנדל"ני וההתחדשות המסיבית בשכונת הארלם בניו יורק. בשנים האחרונות ניתן לראות את תחילת ההתחדשות העירונית וההתעוררות האורבנית שכבר באים לידי ביטוי בשכונה ובסביבתה בפרויקטים שנמצאים בכנייה מתקדמת ולקראת אכלוס, וכיום גרות בה מעל ל-100 משפחות בשני פרויקטים שונים. בשנים הקרובות צפויים להבנות בה כ-600 יח"ד (מתוכן למעלה מ-200 יח"ד כבר בשלבי בניה ואכלוס מתקדמים) ושטחי מסחר בהיקף של 2,000 מ"ר. חברת גולדן ארט מקימה את פרויקט הרובע הכולל 2 בניינים בהם דירות למכירה לצד בניין המיועד להשכרה לטווח ארוך. האכלוס של הבניין להשכרה ארוכת טווח נמצא בעיצומו, ואכלוס הבניין הראשון למכירה צפוי בקרוב. לצד פרויקט הרובע יש שני פרויקטים לשימור שייצאו לדרך בתקופה הקרובה - הבית במדרגות עגלון והבית בפארק - שבתהליך מתקדם להיתר בניה.

לדברי שמעון ג'יני מנכ"ל חברת גולדן ארט, "הרצון והניסיון שלנו בהובלת תהליכי התחדשות עירונית המשלבים פיתוח אורבני, בניית קהילה ופיתוח השירותים לקהילה בשכונות עם פוטנציאל השבחה גבוה בא לידי ביטוי גם בפעילות הקבוצה ב"רובע האומנים" בעיר התחתית בחיפה. אנחנו זיהינו את פעילות העירייה הדוחפת לפיתוח השכר-



אירוע הריסה רמת השרון במתחם מורשה | צילום: יח"צ



אמריקה ישראל וע לוזון תמונה | צילום: יח"צ



מונוסון | הדמיה: יח"צ

המשך בעמ' ????

קומות, במקום כ-2,900 יחידות דיור ישנות במבני רכבת של 3-4 קומות".

### רמת הנשיא בבת ים

פרויקט פיניו בינוי רמת הנשיא של החברות אמריקה ישראל ועמוס לוזון, כולל הריסת 424 דירות ישנות בשכונת רמת הנשיא והקמת 1,728 דירות במקומן. בחודשים האחרונים, קיבלה התכנית תוקף על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב, זאת לאחר עשור של תכנון. התכנית תכלול עוד 17,500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. התוכנית שערך משרד צפור אדריכלים ומתכנני ערים, ממוקמת במערב שכונת רמת הנשיא בעיר, בין הרחובות הרב לוי במזרח, ניסנובים במערב, יוספטל בצפון וכ"ט בנובמבר בדרום.

על פי התוכנית שאושרה, הדירות הישנות ייהרסו ובמקומן יוקמו הדירות החדשות ב-6 בניינים בני 10 קומות לאורך רחוב הרב לוי, ו-10 מגדלים בני 40 קומות לאורך ציר ניסנובים. המגדלים יכללו מלבד דירות המגורים גם שטחי תעסוקה, בהיקף כולל של 11 אלף מ"ר ושטחי מסחר בהיקף של 6,500 מ"ר. הבינוי הנמוך מצוי בפנים השכונה, והבינוי האינטנסיבי שמגיע עד ל-40 קומות בשימוש מעורבים, יוקם בסמוך לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה. דן קושניר, מתכנן חברתי ומלווה את בעלי הדירות הקיימים בכל התהליכים מטעם החברות אמריקה ישראל להשקעות וע. לוזון: "התקדמות התכנית לשלב הנוכחי, הוא תוצאה של עבודה מאומצת של החברות היזמיות משך תקופה של כעשור. מיד עם פרסום התכנית למתן תוקף, נתחיל לקדם תכניות איחוד וחלוקה ותכנון מפורט של הבניינים בפרויקט. הפרויקט צפוי להיות בעל נגישות גבוהה מאוד, הודות לקווי התחבורה הציבורית שעוברים ויעברו בתוואי שלו, וכן הודות לשתי תחנות רכבת קלה שעוברות בצידו הצפוני והדרומי של המתחם".

### קריית אונו

על פי דו"חות אחרונים של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, קריית אונו היא בין הערים המובילות בהוצאת היתרי בנייה לפינוי בינוי. בשנת 2017 הובילה העיר על פי מספר יחידות הדיור שאושרו בהתחדשות עירונית ביחס לכמות האוכ"ל וסיימה. נתון שהציב אותה גם לפני תל אביב.

העלייה באישור מספר פרויקטים להתחדשות עירונית ובבנייה בפועל בשנתיים האחרונות טרם לעלייה נוספת במחירי הדירות בעיר שכבר מותגה כיישוב יוקרתי בלב בקעת אונו וגוש דן. על פי רשות המיסים עלו מחירי הדירות ביישוב בארבע השנים האחרונות בכ-10%. עם פתיחת כביש 471 והתחלת חדשות העירונית הרבה במרכז מושך אליו היישוב בשנים האחרונות אוכלוסייה מבוססת ממקומות כמו גבעתיים, רמת גן וסביון.

עיקר התוכנית מתרכז באזור מרכז העיר הוותיק, במתחם לוי אשכול, אשר לאורכו קיימים עשרות בנייני רכבת ישנים ונוטים ליפול. קבוצת כנען היא אחת החברות הצפויות לחדש את המרחב העירוני במרכז העיר קריית אונו. התוכנית שמקדמת קבוצת כנען, כוללת פיניו 232 משפחות, המתגוררות כעת ב-11 בניינים בני 4 קומות ובמקורם, בניית 743 יח"ד ב-10 בניינים ובנוסף כ-5,000 מ"ר שטחי מסחר ו-1,500 מ"ר שטחי ציבור.

בעבר הייתה קיימת בקריית אונו, כמו גם ביישובים נוספים בסמוך לשדה התעופה בן גור



מתחם לוי אשכול בקריית אונו קבוצת כנען פייגין אדריכלים | הדמיה: יח"צ



פרויקט בינוי פיניו דוניץ בקריית האמנים של חברת אחים דוניץ | צילום: דוניץ



רמב"ם 10 | הדמיה: יח"צ

ריון מגבלת בניה לגובה בשל הקרבה לשדה. אבל קבוצת כנען השיגה תקדים תכנוני כאשר הצליחה לסלול את הדרך באזור לתכניות פיניו בינוי נוספות היכולות כעת לקדם התחדשות עירונית וחידוש המרחב העירוני במרכז קריית אונו, ולאפשר בניה של עוד 30 מטרים מעל הגובה שהותר לפני הסרת המגבלות.

ניב רום, מבעלי קבוצת כנען ומנכ"ל כנען התחדשות עירונית אומר "הביקושים לדירות במרכז הארץ הם הגבוהים ביותר. הביקושים קשיחים ולא צפויים להשתנות בצורה משמעותית ולכן חשוב לשים דגש על חיזוק מרכזי הערים. הביקוש לדיירות בקריית אונו הוא גבוה ודירות בעיר מבוקשות על ידי כל סוגי האוכלוסייה - אך בעיקר על ידי משפרי דיור, משפחות וזוגות צעירים. אפשר לשים לב שגם רשויות התכנון רואות לאחורונה את השיבות הרבה יותר של חיזוק וציפוף מרכזי הערים ושמות על כך דגש".

### יהוד-מרכז העיר

מרכז העיר יהוד מונוסון עתידה לעבור שינוי משמעותי. בדו"ח השנתי של הרשות להתחדשות עירונית דורגה יהוד במקום השני בארץ בכמות היתרי הבנייה בפרויקטים של פיניו-בינוי ואחת משתי היחידות עם למעלה מ-2,000 היתרים מאושרים בפרויקטים של התחדשות עירונית. כל ההיתרים הם למתחמים במרכז העיר הוותיק, כאשר שר השכונות שמקיפות אותו חדשות יותר. בסך הכל עומדים בפני התחדשות כ-17 מתחמים אשר יכללו אלפים רבים של יחידות דיור חדשות. כמות ההיתרים הגבוהה היא תוצאה של עבודה מתמשכת מצד העירייה בראשות ראש העיר יעלה מקליס, סגן ראש העיר מחזיק תיק התחדשות עירונית שימי בונפיל והמינהלת להתחדשות עירונית בראשות האדריכלית ענת לרנר.

בחלק מהמקרים הועברו המתחמים למסלול רשות, כלומר הרשות - באמצעות המינהלת המקומית להתחדשות עירונית - היא זו שלוקחת אחריות על התכנון הכולל ורק לאחר מתן תוקף לתכנית מערבים את שאר הגורמים אשר מוציאים את התוכנית לפועל בהתאם לחזון העירוני העתידי לעיר: תכנון מודרני, דגש על עירונית וחיים אורבניים המותאמים לצרכי העתיד, עירוב שימושים, עדיפות להולכי רגל, אופניים ותחב"צ.

האדריכלית ענת לרנר אומרת כי "חידוש מרחב העיר יחבר בין קצוות העיר צפון ודרום, מזרח ומערב, ייצור מארג חברתי ופיזי בין השכונות, וזאת לצד קידום מתחמי תעסוקה חדשים שיפתחו אפ"שרויות רבות לתושבים. הרכבת הקלה תסייע גם היא רבות להתפתחות העיר. ערים שלא ישכילו להתחדש יישארו מאחור".

אדריכל גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים המתכנן פרויקט פיניו בינוי רחב היקף במרכז העיר יהוד הכולל בניה של 1500 יחידות דיור חדשות, אומר כי "הפרויקט ברחובות בייקובסקי-קדושי מצרים במרכז העיר יהוד - מונוסון יכלול כ-1,500 יחידות דיור חדשות במקום כ-300 דירות שיהרסו. הפרויקט מתוכנן בעירוב שימושים חדשני ומודרני בשילוב בניה מרקמית ומגדלים של מגורים, מסחר מלווה רחוב, תעסוקה, מרכזים רפואיים, פנאי, שטחי ציבור ושטחים פתוחים. התוכנית יוצאת לדרך בזכות הס"כ הגג עליו חתמה ראש העיר יעלה מקליס, מדור בר בתוכנית ראשונה הכוללת מתן קרקע משלימה לפרויקט. תכנון הפרויקט נעשה בשיתוף מלא עם מנהלת ההתחדשות העירונית של יהוד מונוסון בראשות אדריכלית ענת לרנר. כמו כן הוכנה מראש גם

ספר, גני ילדים ומתנ"ס מודרניים. כמו כן, יורחב כביש הכניסה להרצליה - הרב קוק - ב- 15 מטר, במטרה לסלול נתיב תחבורה ציבורית וכן ניתנת לעירייה הזכות למכור 50 דירות לתושבי הרצליה במחיר מופחת. זה פרויקט שמבכיר באופן חד משמעי איך פרויקט בהיקף גדול מאפשר לנו לתת מענה נכון לכלל הגורמים שמעורבים בתהליך, וב- עיקר לדיירים והרשויות המקומיות", מספר קורן.

## רמות בעיר - ברמת השרון

פרויקט "רמות בעיר" של קבוצת יובלים ויש-ראל לוי ממוקם ברחוב החלוץ בשכונת מורשה ברמת השרון. מדובר במתחם התחדשות עירונית הכ-לל 4 מגדלי מגורים בני 26-23 קומות. בסך הכל, יוקמו במתחם 588 יחידות דיור חדשות במקום 168 יחידות דיור ישנות. שטחו של הפרויקט כ-13 דונם והוא כולל 5 אולמות פעילות במתכונת ייחודית של Family Club, מכון כושר, מועדון דיירים ועוד. את הפרויקט החלו לבנות במאי 2015. מגדל אחד כבר אוכלס, ומגדל נוסף צפוי להתאכלס בחודשים הקרובים. בתוך כמה חודשים ייחלס השלם של השלישי של הפרויקט ואז תחל הקמת המגדל השלישי.

דירות 4 חדרים בקומות גבוהות, 100 מ"ר ו-12 מ"ר מרפסת, מוצעות בפרויקט החל מ-2.6 מיליון שקל. דירות 5 חדרים, 115 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת, החל מ-2.9 מיליון שקל. לדברי אליאב מימון, מנכ"ל "רמות בעיר": "פרויקט 'רמות השרון' מתאפיין בסטנדרט בנייה גבוה לצד מיקום נגיש, מה שהופך אותו לאטרקטיבי לתושבי הסביבה, ובפרט לתושבי רמת השרון שההיצע בה מוגבל. הפרויקט הינו חלק מתכנית רחבה להתחדשות עירונית ברמת השרון, המהווה פתרון למחסור בקרקעות להקמת שכונות מגורים חדשות. בזכות שיתוף פעולה פורה עם עיריית רמת השרון ועם דיירי השכונה, אנחנו מקימים כעת פרויקט חדש ומודרני לטובת דיירי המקום והישוב כולו".

## שכונת הדר - רמת השרון

גם המרכז הוותיק של רמת השרון ושכונת הדר בפרט, חווה הליכי התחדשות רבים, בעיקר בפ-רויקטים במסגרת תוכניות תמ"א 38. על פי תכנית רש 3838 צפויה תוספת של כ-400 יח"ד לשכונת הדר וכ-1500 יח"ד בסך הכל למרכז הוותיק של העיר בשלושה מתחמים עיקריים (בין הצירים - סוקולוב, ביאליק, אוסישקין וויצמן). חברת אפגד בניין וסביבה, מקבוצת הבנייה הוותיקה אפגד, קבלה גם היא לאחורונה היתר להריסת בניין וותיק ברחוב רמב"ם ברמת השרון, שניבנה בתחילת שנות השבעים וכולל כיום 12 דירות, ובמקומו בניית בניין חדש בן 7 קומות ובו 32 דירות על שלושה מפלסי חנייה תת קרקעיים עם 67 חניות. פרויקט המגורים 'רמב"ם 10' ממוקם בשכונת הדר, מרחק דקות הליכה משלושת הרחובות הראשיים של העיר - רחובות סוקולוב ואוסישקין השוקקים חנויות, בתי קפה ומסעדות ושרדות ביאליק. צורי בר, מנכ"ל אפגד בניין וסביבה: "פרויקט זה מצטרף לשורה של פרויקטים נוספים אשר החברה מקדמת בעיר, כולם בשכונת הדר השקטה והוותיקה במרכז העיר. מדובר בשכונה אשר מוקפת גני שעשועים ופארקים ירוקים, גני ילדים ובתי ספר, המתאימה מאוד למשפחות צעירות. מיקומה בלב העיר מאפשר גישה נוחה לכל השירותים העירוניים ולרחובות הראשיים שנמצאים כולם במרחק הליכה קצר".

תוכנית אב לתחבורה שתקל על תושבי העיר ותביא לעיר פתרונות יעילים ומודרניים לטובת התושבים הקיימים והאוכלוסייה החדשה שתגיע לעיר בעקבות הגדלת כמות יחידות הדיור. "אני מאמין שתפקיד הפרויקט הזה הוא הרבה מעבר לבניה או הוספת יחידות דיור, תפקידו לשמש מקרה בוחן לחידוש וריענון מרכז העיר יהוד שכן מדובר בפרויקט שישנה לחלוטין את פני העיר. הצלחתו תשמש דוגמה ליצירת עירוניות חדשה של העיר ל-50 השנים הקרובות ותקדם את פריחתו המחודשת של מרכז העיר".

## פרויקט "מונוסון" של אשדוד

נווה מונוסון, המשויך מבחינה מנהלית ליהודה, נמצא באחד האזורים המבוקשים ביותר בישראל - בקעת אונו - אך בולט בין הערים השכנות כיישוב כפרי. הקרבה למרכז מאפשרת לתושבי היישוב להגיע תוך דקות ספורות ברכב לערים השכנות, למרכזי תעסוקה, בילוי ומסחר, כשתל אביב נמצאת במרחק 15 דקות נסיעה בלבד. פרויקט המגורים נבנה במסגרת תהליך מקיף של התחדשות עירונית ונבנה במקומן של 200 יחידות דיור אשר פונו. הדיירים קיבלו דירות חדשות, תוספת חדר מרפסת מעלית וחניה. הפרויקט כולל 620 דירות ב-10 בניינים בני 16 קומות. עד כה, אוכלסו 5 בניינים, כרגע בשיווק 5 בניינים אחרונים מתוך 10 והם מצויים בבניה בשלבים שונים, חלקם בבניה מתקדמת. המחירים הם החל מ-2.56 מיליון שקל לדירת 4 חדרים בשטח של 115 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת. כיצד תשתנה הסביבה. פרויקט מונוסון, המורקם על עתודת הקרקע האחרונה לבנייה ביישוב, משנה את פניו ומוסיף בניה רוויה ביישוב שכלל רק בתים נמוכי קומה ובתים פרטיים. בחזית הבניינים מקימה העירייה פארק ציבורי בשטח של כ-20 דונם, שישירת את תושבי הפרויקט והסביבה. איכלוס צפוי - אכלוס של הבניין הקרוב ביותר, תוך 4 חודשים.

## שיכון ויצמן בהרצליה

משה קורן, סמנכ"ל פיתוח עסקי והתחדשות עירונית באזורים מספר כי "חברת אזורים היא מובילת שוק בתחום ההתחדשות העירונית: כיום ישנם 28 פרויקטים בבעלותנו, בהם צפויים להיבנות מעל 11 אלף יח"ד חדשות. רק בשנה האחרונה אישרנו 6 תב"עות שבכולם אנחנו עם הסכמה של מעל 80% מהדיירים ובחלק גם עם 100% הסכמה - פרויקטים אשר מתוכננים לצאת לביצוע במהלך השנתיים הקרובות. היקפי הבנייה של הגדולים בפרויקטים של אזורים מאפשרים לנו לא פעם לתת לדיירים הקיימים והחדשים ולרשויות המקומיות תנאים ייחודיים שמבטיחים שדרוג מהותי באיכות חייהם". הפרויקט הגדול ביותר של אזורים בתחום ההתחדשות העירונית הוא בשיכון ויצמן בהרצליה. מדובר על מתחם בגודל של 80 דונם, שבו במקום 576 הדירות הקיימות במתחם, תיבנה שכונה חדשה לחלוטין, שתכלול 1,830 דירות מודרניות. "בזכות גודלה של השכונה שאנחנו הורסים וברינים מחדש, הצלחנו לתכנן שכונה איכותית שנהנית מפתרונות תנועה נכונים ופארק גדול במרכז אשר יחד יוצרים איכות חיים גבוהה לטובת התושבים הקיימים והחדשים. בנוסף, חלק משמעותי משטחי השכונה יוסב לטובת מוסדות ציבור, ביניהם קרית חינוך חדשה לחלוטין בגודל של 6 דונם שתכלול בית



פרויקט הרובע של חברת גולדן ארט בחיפה זווית רחבה | צילום: Mike Tat Photography



מתחם ויצמן הרצליה | הדמייה: 3dvision



פרשקובסקי במתחם ברל כצנלסון בנווה שאנן בחיפה | צילום: יח"צ