

# מתמרקים לקראת הרכבת הקלה

העבודות עדיין בעיצומן, אבל בחלק מהשכונות אליהן יגיעו קווי הרכבת הקלה, כבר מרגישים בשינוי | נעם גל

**ע**בודות הקמת הרכבת הקלה בגוש דן, מתעכבות כבר שנים, אבל בכל זאת - העבודות כבר מתבצעות ובתוך מספר שנים, הקווים יפעלו. לו. עבור שכונות ואיזורים מסויימים, לעתים ישוברים שלמים, מדובר בבשורה של ממש - שתביא לקירובם ללב המטרופולין. על פי התכנית, שלושת קווי הרכבת הקלה המרכזיים של גוש דן צפויים לפעול עד שנת 2024, והם צפויים להסיע כ-600 אלף איש ביום ולקצר את משך הנסיעה מתל אביב לערים הסמוכות לדקות בודדות. הקו האדום של הרכבת הקלה, שצפוי להתחיל לפעול בשנת 2021, יעבור באזורים העמוסים ביותר בכל מטרופולין בגוש דן וישירת את מספר הנוסעים הרב ביותר ביחס לקווים עתידיים שיוקמו במסגרת חזון התחבורה של נת"ע.

הקו יכלול 34 תחנות, אשר 24 מהן יהיו במפלס הקרקע ו-10 תת-קרקעיות. אורך הקו הוא 24 ק"מ.

לדברי רוני כהן, מנכ"ל אלדר שיווק נדל"ן המשווקת פרויקטים בתוואי הרכבת הקלה, "הרכבת הקלה משנה לגמרי את מפת הנדל"ן במטרופולין ת"א ומשפיע כבר עכשיו על מחירי הדירות והמשרדים לאורך התוואי. מי שיקדים לסמן את האזורים הסמוכים לתחנות הרכבת ויזהו את הפוטנציאל של אזורים ותיקים ומוזנחים, שהנגישות אליהם עד כה הייתה נמוכה ודווקא עכשיו ישקיע בהם בזמן שהמחירים עדיין לא בשמיים, ישיבחו משמעותית את ההשקעה. הרכבת הקלה בגוש דן היא פרויקט בעל השפעה דרמטית על מאות אלפי אנשים, מי שיחכים לעלות על הרכבת - ירוויח בגדול".

לדברי שמאי המקרקעין ישראל יעקב, "הקו האדום זו עובדה קיימת וערך הנכסים לפחות בחלק מהתוואי כבר מגולם ברמה זו או אחרת. כרגע המשקיעים בעיקר בתחום המסחר מחפשים נכסים סביב התחנות העתידיות של הרכבת התחתית או באזורים בהם הקווים הנוספים של

הרכבת הקלה אמורים לעבור עם זאת, צריך לזכור כי קווי המטרו למשל נמצאים עדיין בתכנון צריכים לעבור שורה של אישורים כך שיש סיכון שעד תחילת העבודות מיקומי התחנות ישתנו". מחקר של חברת סביבות מגורים, העוסקת במתן ייעוץ כלכלי-אורבני, בדק את ההשפעה של תחנות רכבת על שוק הדיור. מתכנן הערים ומנכ"ל החברה אלון גרינברג אשר ערך את המחקר אומר כי "מרבית המחקרים שנערכו בחו"ל, הסיקו כי טווח ההשפעה החיובית של תחנת רכבת קלה על מחירי הדירות מתקיים לרוב במרחק של 500-50 מטרים מהתחנה. לרוב מחירן של דירות המצויות בטווח זה יהיה גבוה בכ-5% עד 11% ממחיר דירות המצויות מחוץ או בקצה טווח ההשפעה. כיום בגלל פקקי התנועה, נגישות טובה לתחנות רכבת הפכה לגורם משמעותי ברכישת דירה".

**הנה סקירה של חלק מהשכונות והישובים שצפויים להרוויח כתוצאה מהפעלת הרכבת הקלה:**

## יפו ד' תל אביב

שמאית המקרקעין נחמה בוגין בחנה את השכונות לאורך תוואי הקווים הראשונים של הרכבת הקלה שעתידיים להתחיל לפעול ב-2024 - האדום והסגול, ובדקה באילו שכונות

נות עדיין ניתן למצוא נכסים במחירים נמוכים משמעותית ביחס למוצע באותן ערים, באלו מהן עתידים לצאת לפועל תהליכי התחדשות עירונית רחבי היקף שימשכו את השכונה קדימה וייצרו בה יחידות דיור חדשות, כאשר שני גורמים אלה ביחד אמורים לדחוף את השכונה ולהקפיץ את המחירים בה.

אחת מאותן שכונות היא יפו ד', הגובלת עם בת ים. השכונה משתרעת על פני כ-300 דונם ומתגוררים בה כ-6,500 תושבים. רובם המכריע של הבניינים בשכונה - 85%, נבנו בין השנים 1950 ל-1970, וכ-55% מהדירות הן בגודל של 55-70 מ"ר. כלומר מדובר בשכונה ותיקה, המתאפיינת בבנייה ישנה ומשוועת להתחדשות עירונית עמוקה ורחבת היקף.

גובה עסקה ממוצעת בשכונה עומד כיום על 1.42 מיליון שקל ומחיר למ"ר של 24,320 שקל, זאת לפי נתוני רשות המסים. מדובר בפער של עשרות אחוזים בהשוואה למוצע בעיר - עסקה ממוצעת עומדת על 2.7 מיליון שקל ומחיר ממוצע למ"ר הוא 38 אלף שקל.

בשכונה עתיד לעבור הקו האדום של הרכבת הקלה, עם תחנה על שדרות ירושלים פינת רחוב מחרוזת.

בוגין אומרת כי "כיום מדובר בשכונה שני מצאת על ספו של שינוי משמעותי, שתעבור



יפה סדן | צילום: יוסי אברהמי



רחלי ברזיל | צילום: יח"צ

התחדשות עירונית מקיפה. כיום מדובר בשכונה ותיקה עם בנייה מאוד ישנה, כאשר האזור כולו הוא מעין מובלעת אחרונה שעוד לא עברה שינוי. במדינה קטנה וצפופה כמו ישראל לא יישארו שכונות כאלה בגוש דן בטווח של השנים הקרובות. החיבור לרכבת הקלה מבטיח נוכחות של משקיעים, צעירים ושוק שכירות, ובמקרה של יפו ד' הקרבה לים ולציר העירוני של שדרות ירושלים מציעים איכות חיים שתלך ותשתבח. להערכתי מדובר באפשרות השקעה אשר תוכיח את עצמה תוך שנים ספורות".

## דרום יפו - נווה גולן

עוד שכונה שמחכה לרכבת בדרום יפו, היא שכונת נווה גולן הסמוכה לשכונת עג'מי וגר' בלתי ברחובות יפת ממערב, סהרון, הבעש"ט ושדרות ירושלים במזרח. שתי תחנות מתוכננות בסמוך לשכונה על ציר שדרות ירושלים - תחנת הבעש"ט ותחנת מחרוזת. בשכונה מקודמים מספר פרויקטים במסגרת התחדשות עירונית שטרם הבשילו. חברת צ.פ. ייזום ובנייה מוציאה לפועל את הפרויקט הראשון בשכונה במסגרת התחדשות עירונית שיכלול בסופו 111 יח"ד חדשות ויקרא AYA.

רן ינאי, מנכ"ל משותף ובעלים של חברת צ.פ. אומר כי "לאחר ששכונות צפון יפו הגיעו למי-צוי, הן מבחינת המחירים והן מבחינת עתודות בנייה, אין ספק שהמהפך הבא שתעבור העיר בעשור הקרוב יתמקד באזור הדרומי של יפו. קו הרכבת הקלה שיכלול תחנות על ובסמוך לצירי האורך של יפו, יהפכו את האזורים הללו לנגישים יותר וקרובים יותר מבחינת זמני





פינוי בנייני ברוחב טאגור ברמת אביב של חברת אשדר | הדמיה: נעמה מליס, אדריכלות

תת-קרקעית שתהווה מפגש של הקו האדום והקו הירוק של הרכבת הקלה. האזור גם משורר היטב על ידי מערך קווי אוטובוס. מגדל נוסף של קבוצת לוינשטיין הוא מגדל דיסקונט שהוקם בשנת 2006 במפגש הרחובות הרצל ויהודה הלוי, ומשמש כמשכנה של הנהלת בנק דיסקונט. במגדל כ-22,000 מ"ר של שטחי בניה המתפרשים על פני 30 קומות. המגדל מצוי במרחק של כ-250 מטר בלבד מתחנת אלנבי של הרכבת הקלה שעתידיה להיפתח בעוד כשלוש שנים. כבר כיום רחוב אלנבי הוא מצרי התחבורה הציבורית הבולטים ביותר בעיר.

אורי פליישמן, סמנכ"ל שיווק ומכירות בקבוצת משולם לוינשטיין מציין כי "כשהקמנו את מגדלי המשרדים בתל אביב שמנו דגש על הקרבה שלהם לצירי תנועה ולתחבורה ציבורית. מאחר ומדובר באזורים מרכזיים בעיר, הנגישות אליהם גבוהה מאוד. עם השנים התווספו דרכי גישה נוספות ובעתיד הקרוב יתווספו עוד עם פתיחתו של מסלול הרכבת הקלה. אנו צופים לביקושים רבים, שכן הקמת תחנת קרליבך אשר נמצאת ממש בסמוך למגדל, תביא לתנועה ערה של עוברים ושבים ותהפוך את כל האזור למרכז עסקים ומסחר פורה ושוקק חיים ממש כמו במרכז הסחר בניו יורק".

### רמת הנשיא, בת ים

גיל גורביץ' מנהל השיווק והמכירות באזורים קובע כי "אחת השכונות שעתידיה לעבור את השינוי המשמעותי ביותר בעקבות הרכבת הקלה, היא שכונת רמת הנשיא בבת ים. השינוי צפוי לחול מכמה סיבות עיקריות. הראשונה היא שהשכונה צפויה לעבור במהלך השנה תהליך של פינוי בנייני. במתחם שלנו 144 דירות ב-6 בניינים, והוא עתיד להפוך בזמן הקרוב לשכונה שתמנה כ-714 דירות בארבעה בניינים בני 32 קומות כל אחד".

לדבריו, הפרויקט יהיה מורכב מתמהיל של דירות 3-6 חדרים ויכלול גם שטחי מסחר ותעסוקה.

הסיבה השנייה, מוסיף גורביץ', "טמונה בהצבת תוואי הרכבת הקלה בסמוך אליה. הצבת תוואי הרכבת בעיר בת ים יחבר בין חלקה הדרומי של העיר אל לב ליבה של תל אביב בזמן קצר ובתקווה גם בנוחות מקסימלית. אנו צופים לראות קהל חדש בפרויקט. מדובר בזוגות צעירים ומשפחות שחיות כיום בתל אביב, רמת-גן וגבעתיים. הם מביעים עניין בזכות הרכבת הקלה והנגישות שהיא מציעה, הצערת העיר בת ים בשנים האחרונות, הקרבה לים והמחירים הנוחים".

### רמת יוסף, בת ים

רמת יוסף היא אחת השכונות הוותיקות בבת ים, ומרבית בתיה נבנו בשנות ה-50 וה-60. מרבית האוכלוסייה בשכונה ותיקה אף

שזוכה להתחדשות במסגרת תכנון פארק מט-רופוליני הכולל שבילי אופניים, מתקני ספורט ובילוי ופארק צפרות. יפה סדן, סמנכ"לית שיווק ומכירות בחברת "יוסי אברהמי", ציינה כי "אזור דרום תל אביב זוכה לעדנה מחודשת בימים אלה, בתמיכה מלאה של עיריית ת"א, שמשקיעה משאבים רבים בשיפור האזור כולו מבחינת תשתיות, מוסדות ציבור ועוד. פרויקט VIEW ממוקם במיקום אסטרטגי והעובדה שמחירי הדירות בו אטרקטיביים ביחס למחירי הדירות בת"א, יצרו משיכה מצד משדרגי דור מהשכונה ומחוצה לה ואף מערים בסביבתה של תל אביב".

חברת יוסי אברהמי בונה פרויקט נוסף סמוך לתוואי הרכבת הקלה - לא רחוק ממתחם "התחנה" ושכונת נווה צדק ובמרחק פסיעה מחוף הים של תל אביב. פרויקט "נוגה 1" הוא פרויקט ייחודי, שיבנה לגובה 10 קומות, כשהחלל המרכזי בכל קומה ייבנה בקונספט שונה - טרקלין עסקים, חדר כושר מאובזר ומועדון דיירים הכולל חדר קולנוע. על פי התכנית, בניין המגורים יכלול 64 יח"ד מעל קומת מסחר ומרתף תת-קרקעי עם כ-30 מקומות חנייה שיופעלו על ידי מתקן אוטומטי. על אדריכלות הפרויקט אחראי משרד בר אוריין אדריכלים.

### המשרדים במרכז תל אביב מרוויחים

לקבוצת לוינשטיין 2 מגדלי משרדים הסמוכים לתוואי הרכבת הקלה בתל אביב. מגדל לוינשטיין, הוא מגדל משרדים בן 33 קומות שהוקם בשנת 2000 בדרך בגין. בסמוך למגדל תיפתח בשנת 2022 תחנת קרליבך, תחנת רכבת

חדשות האיזור מביאה איתה התעניינות מצד משקיעים שמזהים את הפוטנציאל וכן מצד חסרי דיור מתל אביב שעבורם דרום יפו היא אלטרנטיבה מעולה ואפשרית יותר מהמרכז. לצד אלו אנו רואים ביקושים מצד משפרי דיור מדרום גוש דן (בת-ים, חולון)".

### שכונת עופר

חברת יוסי אברהמי נמצאת בשלבי סיום של בניית פרויקט מגורים בשכונת נווה עופר המ"תחדשת בדרום ת"א הסמוכה לתוואי הרכבת הקלה - פרויקט VIEW. לצד פרויקטים אחרים של התחדשות עירונית בשכונה, יוצר הפרויקט מרקם עירוני ומרענן, שמושך אליו אוכלוסייה איכותית וצעירה. פרויקט VIEW ממוקם בקרבה לשכונת פלורנטין ולמוסדות חינוך איכותיים כמו בי"ס 'שבח' והמכללה האקדמית, וצמוד לריאה הירוקה "פארק החורשות"

הגעה אל מרכז תל אביב ובאופן טבעי את הדרום למבוקש גם בשל רמות המחירים שעדיין נמוכות משמעותית מאשר בצפון יפו ובמרכז תל אביב. אני צופה שהמהפך התשתיתי גם במרחבים הציבוריים שיכלול מתחמים ירוקים של פנאי וספורט, ימשוך אוכלוסייה חדשה שתחזק את המרקם האנושי".

לדברי דרור אוהב ציון, מנכ"ל ובעלים של חברת דרא שיווק נדל"ן המשווקת את פרויקט AYA, "כיום נסיעה ברכב בתוך תל אביב, במיוחד בשעות העומס, היא לרוב איטית, מה שגרם לדרום יפו להיתפס כרחוקה ממוקדי הבילוי ומרכז העיר. הרכבת הקלה תחסוך את הפקקים ותקצר את זמן ההגעה לצפון יפו ומרכז תל אביב, ובכך תקרב את דרום יפו למרכז. קיצור זמן ההגעה וקרוב דרום יפו למרכז מביאים לעלייה בביקושים וכן גם לעלייה במחירים לאיזור שכולו מתחדש. הת-



אמיר כהן | צילום: יח"צ



אורטל ליבר | צילום: אפרת מזור



המשך מעמוד 59



מתחם הכלנית באור יהודה של קבוצת יובלים | הדמיה: יח"צ

היא. יש בה כ-3,000 יח"ד שבהם מתגוררים כ-10,000 תושבים. נתון יוצא דופן, מספרת בוגין, הוא כי 88% מהדירות בשכונה הן בנות 2 ו-3 חדרים, הדבר הופך אותה ליעד רלבנטי למשקיעים שמעוניינים בדירות קטנות. ריבוי השטחים הפתוחים והירוקים בשכונה משמער תו פוטנציאל פיתוח והשבחה גדולים.

השכונה נהנית מנגישות גבוהה של קווי תחבורה ציבורית רבים ואף קרבה לנתיבי איילון התוחמים אותה ממזרח. החיבור לרכבת הקלה יביא אליה קהלים חדשים ואפשרויות ההתחדשות העירונית באזור פותחות לה אופק ורוד. כיום אין לשכונה תוכנית מאושרת להתחדשות עירונית. ולמרות זאת, מעריכה בוגין, בת ים היא מוקד השקעה מעניין ועיר שנמצאת בהתפתחות משמעותית, במרחק מינימלי מתל אביב, עם נגישות גבוהה בתחבורה ציבורית ופרטית, וכן נהנית מחוף ארוך וקרוב. כל אלה, יחד עם הרכבת הקלה, יתנו לבת ים דחיפה משמעותית בשנים הבאות.

### רמת ורבר, פתח תקוה

תושבי רמת ורבר מחכים להתחדשות כבר קרוב ל-25 שנה. בשכונה חיים כ-22 אלף תושבים, והיא כוללת את מרבית השטח הבנוי במערב העיר. השכונה ממוקמת בקרבת בית חולים בילינסון, כתי ספר וגנים, מוזיאונים ועוד. רמה ורבר צפויה לעבור שינוי משמעותי כאשר מספר יחידות הדיור בשכונה המרכזית צפוי להכפיל את עצמו מכ-3,000 לכ-6,000, רובם באמצעות בנייה מרקמית של בניינים בינוניים בגובהם.

לדברי בוגין, "השכונה מתאפיינת בדירות קטנות כאשר קרוב ל-60% מיחידות הדיור בשכונה הן בנות שלושה חדרים, ו-17% נוספות הן בנות שני חדרים בלבד. זו גם הסיבה שבעטייה גובה עסקה ממוצע בשכונה נמוך משמעותית בהשוואה לממוצע בעיר, אך כאשר מדובר במחיר למ"ר הנתון כמעט זהה (פער של 3%). מצאי הדירות הנוכחי, יחד עם תהליכי ההתחדשות העירונית שעתידיים להתרחש בשכונה והחיבור לרכבת, הופכים אותה ליעד מתאים מאוד למשקיעים."

כיום ניתן לרכוש בשכונה דירות שלושה חדרים יד שנייה במחיר של 1.3 מיליון שקל, ודירות ארבעה חדרים יד שנייה ב-1.6 מיליון שקל.

### מרכז העיר יהוד מונטסון

יהוד מונטסון נמצאת בקצה הקו הירוק. לדברי בוגין, "מה שהופך את אזור מרכז העיר ביהוד מונטסון לאטרקטיבי להשקעה הוא המהפך הדרמטי שאזור שלם ביישוב הולך להפוך. בניגוד לערים שנעשות בהן תמ"אות אקראיות אשר לא משפיעות ברמה הכללית, התוכנית הסדורה תביא לשינוי מקיף של מרכז העיר ותקדם אותה באופן משמעותי. יהוד מונטסון נחשבת לעיר איכותית וצפויה למ-

השיווק של חברת אשרד מקבוצת אשטרום, שמקימה שני פרויקטי התחדשות פינוי בינוי ברמת אביב בהיקף כולל של כ-350 יחידות דיור. אחד מהם, הוא פרויקט טאגור שיושב ממש על דרך איינשטיין. מתחם מגורים הכולל 60 דירות שיכון ישנות ב-5 בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, שנבנו בשנות ה-60. הדירות ייהרסו ובמקומן יקומו שני בניינים בני 8 קומות כל אחד ומגדל נוסף בן 18 קומות ובסך הכל 144 דירות חדשות. זהו למעשה הפרויקט היחיד לאורך רחוב איינשטיין שהגיע לכדי מימוש כפרויקט פינוי בינוי.

### אור יהודה

איציק ברוך, בעלי קבוצת יובלים, המקימה באור יהודה פרויקט התחדשות עירונית בסמוך לתוואי הרכבת הקלה המתוכנן בעיר. "בימים

שוך אוכלוסייה חדשה וצעירה שתקדם אותה, והחיבור לרכבת הקלה יאפשר גישה נוחה לרוכשים ושוכרים אשר עובדים באזור המרכז ויוכלו להגיע הישר למקום העבודה ולדלג על הפקקים המאפיינים את ישראל בכלל וגוש דן בפרט."

ראש המינהלת להתחדשות עירונית ביהוד מונטסון, האדריכלית ענת לרנר, אומרת כי "ליבת העיר עתידה לשנות את פניה לחלוטין טין בשנים הקרובות. מספר מתחמים כבר נמצאים בשלבים מתקדמים והאחרים ייצאו לדרך בהמשך. מעבר לשינוי הוויזואלי ולגידול המשמעותי בכמות התושבים, ערך הנכסים יעלה. תושבי יהוד מונטסון יהיו המרוויחים העיקריים מהתחדשות העירונית המואצת."

### רמת אביב

אחד האזורים שצפויים לעבור שינוי משמעותי הם הרחובות איינשטיין וחיים לבנון ברמת אביב. איינשטיין אמור להפוך לרחוב עירוני הומה עם חנויות, מקומות בילוי ושכילי אופניים שיחברו בין מזרח העיר לים, וב-2024 צפויה לעבור בו גם הרכבת הקלה, שהעבודות להקמתה יתחילו כבר השנה.

"כיום יש ברחוב תנועה דלה של הולכי רגל, למרות מיקומו המרכזי והעובדה שלאורכו ממוקמים מוקדים משמעותיים כמו האוניברסיטה וקניון רמת אביב. רחובות עם חנויות ומסחר ייצרו נוכחות של הולכי רגל ברוב שעות היום ויהפכו ליעד בילוי בפני עצמם כמו במרכז תל אביב. הקו הירוק של הרכבת הקלה יחבר את ציר איינשטיין לרמת החייל ולהרצליה, ולראשון לציון", אומרת רחלי בריזל, סמנכ"לית

אלה אנו עומדים לקראת התחלת פרויקט פינוי בינוי רחב היקף שצפוי לשנות את פני העיר אור יהודה. במסגרת הפרויקט, בו יושקעו כ-800 מיליון שקל, ייבנו 656 דירות חדשות ב-8 בניינים בני 17 קומות, במקום 9 בניינים ישנים הכוללים 114 דירות שיהרסו. השכונה החדשה תקום על שטח של כ-17 דונם, במתחם הכלנית בעיר הצמוד לצומת סביון, במרחק כ-250 מטרים בלבד מתוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה. מדובר בפרויקט הפינוי בינוי השני שאושר על ידי הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל), ראייה לכך שמדובר בתוכנית מועדפת ובעתיד לת חשיבות, כזו שהמדינה מעוניינת לקדם במסלול מהיר. מאחר והשכונה כולה צפויה להישען על מערך התחבורה הציבורית המתרחב באזור, שיכלול מלבד הרכבת הקלה גם את



גיל גורביק | צילום: יח"צ



איציק ברוך, | צילום: כפיר זיו





## הרכבת הקלה כבר משפיעה - בירושלים

לא רק הרכבת הקלה בגוש דן טומנת בחובה שינויים מרחיקי לכת לאזור כולו. בירושלים פועל כיום הקו האדום של הרכבת הקלה שאורכו כ-13.8 קילומטר והוא כולל 23 תחנות, הראשונה בפסגת זאב והאחרונה בהר הרצל. גם היא מסייעת רבות לחבר בין חלקים שונים של העיר ובכך משפיעה גם על מחירי הדירות בירושלים כולה.

פרויקט "צרפתי בפסגה" שכונה חברת צרפתי שמעון, כולל 92 יח"ד ב-4 בניינים נמוכים, נמצא מרחק 90 מטר בלבד מתחנת סירת דוכיפת ומרחק 300 מטר מתחנת פסגת זאב מרכז של הרכבת הקלה.

לדברי אבי צרפתי, סמנכ"ל חברת צרפתי שמעון "ללא הרכבת הקלה, שכונת פסגת זאב הייתה פריפריאלית לעיר בצורה מובהקת. הרכבת הקלה חיברה את כל חלקי העיר יחדיו והנגישה את כל שכונות הענק שקמו בקצוות העיר במהלך העשור האחרון כדוגמת הר חומה, גילה ופסגת זאב. בזכות הרכבת הקלה זמן הנסיעה למרכז העיר התקצר באופן משמעותי ומי שבחר לנסיעה בה מדלג על העומסים ופקקי התנועה הרבים הקיימים בשעות העומס בירושלים".

לחברת צרפתי שמעון ישנו פרויקט נוסף בפסגת זאב שמושפע מהרכבת הקלה כבר בשלב התכנון. לאחרונה, אישרה הוועדה המחוזית בירושלים את תכנית הפרויקט המשלב עירוב שימושים בסמוך לציר הרכבת הקלה.

במסגרת התכנית יוקמו 4 מגדלי מגורים בני 18 קומות כל אחד ובסך הכל 286 יחידות דיור עם קומת מסחר מן המסד בגובה של כ-7 מטר ובשטח של כ-2,500 מ"ר. קומת המסחר שתבנה תכיל מסעדות, סופרמרקטים וכו'. באותו שטח קרקע, לצד בנייני המגורים, ייבנה בניין בן 12 קומות למטרות של תעסוקה, משרדים, מרפאות וחדרי תרופות בהיקף של כ-7,000 מ"ר. בנוסף, שטחים למוסדות ציבור כדוגמת מתנ"ס ומרכז לגיל ה-3 ועוד. שטח התוכנית הכולל הינו בהיקף של כ-7 דונם וממוקם בין הרחובות משה דיין ושמחה הולצברג, והיא כוללת חניון תת קרקעי אשר ישרת את הפרויקט כולו.

צרפתי מסביר כי "עיריית ירושלים מעודדת בנייה במגרשים סמוכים וצמודים לתוואי הרכבת הקלה בעיר. כפועל יוצא מאפשרת הרשות תוספת של אחוזי בניה למגורים בכפוף ליישום של עירוב שימושים ולהקצאת חלק משטח הפרויקט עבור מסחר, מוסדות ציבור, משרדים ותעסוקה. בהתאם לכך קיבלנו אישור לתוספת של 26 דירות מעבר לתכנון המקורי שכלל 6 בניינים עם 260 יח"ד. אחת הבעיות הבולטות בעיר הינה הפקקים בתוכה ומחוצה לה, והשילוב של תעסוקה ומגורים סמוכים יאפשר לתושבי השכונה לנהל אורח חיים מלא ונוח מבלי שיצטרכו לצאת מגבולותיה".



פרויקט התחדשות עירונית של אזורים בשכונת רמת הנשיא, בת ים | הדמייה: יח"צ

לפועל פרויקט חדשני ומודרני על אחת מע- תודות הקרקע האחרונות בסיטי החדש של גבעתיים. הלוקיישן המבוקש, לצד העובדה שמדובר בפרויקט חדש בתוך שכונה וותיקה הממוקמת בסמוך לתוואי הרכבת הקלה, יטיב עם התושבים", אומר כהן.

## באר יעקב

"בשנים האחרונות הפכה באר יעקב למ- בוקשת מאוד בקרב רוכשי ושוכרי הדירות, בשל הקרבה לרכבת והנוחות שהיא מביאה עמה. הפרויקט החדש ייחנה מיתרונות הרכבת ולכן אנו צופים שעם ההתקדמות בהקמת מסילת הרכבת הקלה בעיר, שתאפשר גישה נוחה יותר ותקל על העומסים, נראה עלייה נוספת בביקושים לדירות בפרויקט. הפרויקט כולו מאופיין במרחבים ירוקים בזכות הגי- נות רחבות הידיים שבין הבניינים והפארק שלמרגלותיהם, המאפשרים לילדים לצאת ולשחק בסביבה ירוקה ובטוחה בקרבת הבית", אומרת אורטל ליבר, סמנכ"לית השיווק של חברת רוטשטיין. פרויקט "רוטשטיין הירוקה" בבאר יעקב יכלול כ-3,500 יחידות דיור, בי- ניהן כ-900 יחידות דיור. הפרויקט הינו חלק משכונת באר יעקב החדשה המוקמת בימים אלו בסמוך לתחנת הרכבת של באר יעקב, ובמרחק של כ-1.3 ק"מ מתחנת הרכבת הקלה העתידית. לאחרונה החלה בניית המגדל הע- שירי בפרויקט. בין הדירות המוצעות למכירה במגדל החדש, דירות 4 חדרים (102 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת), החל מ-1.88 מיליון שקל; דירות 5 חדרים (128 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת), החל מ-2.3 מיליון שקל.

נתיב 'מהיר לעיר', תקן החניה הפרטית צומצם באופן משמעותי בתוכנית שאושרה. בהתאם לכך גם הוחלט כי 20% מהדירות בפרויקט יהיו קטנות, וזאת על מנת לאפשר למגוון אוכלוסיות לרכוש דירה בפרויקט".

## גבעתיים

אחד מהצירים שיושפעו לטובה כתו- צאה מהפעלת הרכבת הקלה הוא ציר אבא הילל- ז'בוטינסקי וציר ארלוזורוב, למעשה כל המתחם העוטף את אזור בורסת היהלור- מים, והשכונות שיושפעו לטובה הן השכונות הבנויות מסביב לה. מדובר בשכונות ותיקות שעיקר הבניה בהן נובעת מפרויקטי התחד- שות עירונית. אמיר כהן, סמנכ"ל השיווק של חברת יח. דמרי: "אנו נמצאים בעיצומה של הבנייה והמכירה של שלב א' בפרויקט פינוי בניין "I M GIVATAYIM", שיכלול 288 דירות כ-2 מגדלים שיבנו במקומן של 72 דירות שנהרסו. הפרויקט ממוקם ברחוב ערבי נחל, מתחם הסיטי החדש בגבול שבין תל אביב לגבעתיים, סמוך לתחנת ארלוזורוב העתידית של הרכבת הקלה". שני בניינים ישנים יוחלפו במגדלים בני 31 קומות אשר כוללים דירות 4-5 חדרים, מיני-פנטהאוזים ופנטהאוזים". מחירי הדירות בפרויקט הינם החל מ-3.1 מ- ליון שקל עבור דירות 4 חדרים בשטח של 102 מ"ר עם מרפסת 12 מ"ר והחל מ-3.35 מיליון שקל עבור דירת 5 חדרים ששטחה 119 מ"ר + 16 מ"ר מרפסת. עשרות דירות כבר נמכרו בשלב א', הצפי לאכלוס הפרויקט הינו בתוך כ-3 שנים. "בזכות שיתוף פעולה של עיריית גבעתיים ודירי השכונה, הצלחנו להוציא



פרויקט עירוב שימושים של צרפתי שמעון בפסגת זאב | הדמייה: 3Devision