

# ברגישות ובנגישות

הפקקים ההולכים וגוברים ומצוקת החניה, הופכים את נושא הנגישות לאחד החשובים ביותר עבור רוכשי הדירות. כך נערכים בחברות הבניה | נועם גל

שתעודד הליכה ברגל ותספק קישוריות לשלל אמצעי תחבורה כמו אוטובוסים, רכבת ורכבת קלה.

## חלופות לרכב פרטי

דן גינגיס, סמנכ"ל שיווק ומכירות אפריקה ישראל ראל מגורים קובעי כי: "תכנון תנועה מקיימת במרחב האורבני הוא אחד הנושאים המרכזיים אותו מקדמות ארצות מפותחות בעולם. בשכונה מקיימת ימצאו "אמצעים מקיימים" - קרי, חלופות לנסיעה ברכב פרטי, המותאמות לכלל צרכי השכונה: החל מאפשרות הליכה או רכיבה על אופניים לנסיעות קצרות, דרך רשת שבילי אופניים לנסיעות בינוניות ותחבורה ציבורית לנסיעות ארוכות, ועד שימוש יעיל יותר ברכב הפרטי עצמו, באמצעות נסיעות משותפות למשל. כחלק מכך, מדינות העולם משקיעות מאמצים רבים ביישום תוכניות מרחיקות לכת לתכנון עירוני מעודד תנועה מקיימת, לצד ריסון שימוש ברכב פרטי ובחינה מחודשת של מיקום האדם וניידותו במרחב.

"הניידות המקיימת נמצאת על סדר היום בישראל ובעולם המפותח כבר למעלה מעשור", מדגיג גינגיס, "אך אבן יסוד זו - מרקם אורבני המבוסס על חלופות לרכב פרטי נמצאת בחיתוליה בישראל בכל הקשור בתהליכי התכנון האורבני-תחבורתי".

גינגיס מוסיף כי, מרקם אורבני המותאם לתנועות קצרות הוא אבן יסוד ליצירת תנועה מקיימת. היעדר היכולת לבצע תנועות קצרות (באמצעים לא-מוטוריים בעיקר) מהווה שורש להיווצרות התופעה הרווחת של תלות ברכב הפרטי. כאשר אחד היעדים העיקריים של תנועות קצרות הוא הגעה לתחנות תחבורה ציבורית עבור תנועה ארוכה יותר, ובפרט לתחנות אוטו-בוס ולתחנות רכבת. לממשק בין תנועה רגלית ורכיבה על אופניים לתחבורה ציבורית יש השלכות הדדיות. חיבור טוב לקווי תחבורה ציבורית תדירים מעודד שימוש בתחבורה הציבורית ובאופן שאינו מצריך תנועה מוטורית פרטית. הבסיס ליכולת לחבר בין היעדים והמוצאים באמצעות תחבורה ציבורית והליכה רגלית הוא רשת הרחובות.

לדבריו, בשכונה החדשה שאפריקה ישראל מגוררים בונה בנס ציונה תוכננה רשת רחובות צפופה ומקושרת המאפשרת נגישות טובה לתחבורה ציבורית וממנה, באמצעות תכנון נכון - קרי, פריסה טובה של קווי התחבורה הציבורית.

גינגיס מוסיף עוד כי, מרקם אורבני המבוסס על חלופות לרכב פרטי עם מתן דגש לתחבורה ציבורית חשוב לא רק למגורים אלא למסחר לא פחות מכך. ולראיה, אנו ממקמים את הפרויקטים המסחריים שלנו בסמוך לתחנות רכבת כגון מתחם סומייל בתל אביב (פינת הרחובות אבן גבירול-ז'בוטינסקי) המתוכנן עפ"י אסטרטגיית עירוב שימושים של מגורים, מסחר ומשרדים ויכלול כ- 12,000 מ"ר של שטחי מסחר וכך גם במקומות נוספים. אז כיצד מתמודדים עם נושא הנגישות בשטח? אספנו דוגמאות מרחבי הארץ.

המשך בעמ' 22



הדמיית פרויקט פרי פלייס רחובות - פרי נדלן | הדמיה: AA STUDIO



פרויקט בשכונת אור ים של בסט יוזם | הדמיה: 3d vision

רכת המטרו במטרופולין תל אביב. התוכנית תייצר את התשתית התכנונית לפיתוח המרחב האורבני סביב מערכת המטרו בראיה ארוכת טווח.

מולי שיפגיל סמנכ"ל יעוץ כפז כלכלה והנדסה המייצעת למנהל התכנון, מציין כי לצורך הכנת ביצעו הליך של למידה בכל הנוגע לפיתוח המרחב סביב תחנות המטרו בעולם. לדבריו, "המטרו צפוי לייצר מרכזי עיר חדשים באמצעות יצירת מרחבים עירוניים פעילים לאורך התוואי שלו גם באזורים מפותחים בלב המטרופולין וגם באזורים שטרם עברו פיתוח משמעותי בשוליו. סביב תחנות המטרו יתוכננו מתחמים מעורבי שימושים בצפיפות גבוהה הכוללים שטחי תעסוקה ומסחר, מבני ציבור ומגוון של יחידות דיור שיתנו מענה לקהלים מגוונים כמו דיור להשכרה, דיור מוגן, דיור בר השגה, ומגוון של יחידות דיור קטנות וגדולות לשוק החופשי. המרחב העירוני יכלול גם שטחים ירוקים ושטחי פנאי כאשר המטרה היא ליצור סביב המטרו סביבת חיים מלאה

הקלה והמטרו, אנו כבר מיישמים בשטח את מס' מן המדיניות שקדם לתמ"א 70, כלומר מצד אחד שואבים את הזכויות מעצם הקרבה לתוואי, ומצד שני עצם ההיתכנות הכלכלית של הפרויקטים תנבע כתוצאה מהעצמת הזכויות. המשותף לפרויקטים חדשים שמגיעים לשולחן התכנון שלנו בימים אלה, הוא מיקומם לאורך צירי הסעת המונים - רכבת קלה ומטרו. בין השאר פרויקטים ברמת גן, גבעתיים, כפר סבא ופתח תקוה. מדובר בפרויקטים של מגורים, מסחר, ציבורי ותעסוקה אשר שמים דגש על נושא הנגישות והקישוריות, מתוך ראייה של הרוכשים, העובדים והמעסיקים".

## הכירו את תמ"א 70

כאשר מדברים על נגישות של שכונות חדשות אי אפשר להתעלם מתוכנית המטרו והמפתחות המתורכנים באזור התחנות. הפיתוח העתידי יעשה במסגרת תמ"א 70 - תכנית מתאר ארצית חדשה למרחב מע-

נגישות תחבורתית היא אחד מהפרמטרים החשובים ביותר שכל אחד שוקל לפני שהוא רוכש דירה. אחרי המחיר והמיקום בארץ, הקירבה לאמצעי תחבורה ציבורית כמו תחנות רכבת ישראל, רכבה קלה, מטרו, מסוף אוטובוסים וכדומה, וכן לצירי תנועה ראשיים - מעלה את קרנה של הדירה ואת האטרקטיביות שלה. בכתבה זו נסקור פרויקטים מובילים בעלי נגישות תחבורתית גבוהה ברחבי הארץ.

רוני מזרחי, נשיא לשכת הקבלנים ובעלי קבוצת "מזרחי ובניו" קובע כי השכונות הנגישות שקמות לצד קווי הרכבת יהיו השכונות המבוקשות בעתיד בשל הקרבה והנגישות להסעת המונים אשר תאפשר הגעה למקומות העבודה, למוקדי התרבות והבידור וכן למרכזי הערים. שכונות אלה יהיו יקרות לפחות ב-20%-10% מהאזורים האחרים בעיר, גם בשל הנוחות ובעיקר בשל ביטול הצורך באחזקת רכבים פרטיים הפוגעים בתקציב המשפחתי החדש.

עו"ד ענת בירן מציינת בהקשר זה, כי "אחת הבעיות היום בתכנון שכונות חדשות שצפויות להנות בעתיד מנגישות גבוהה של תחבורה ציבורית כמו תחנת רכבת קלה או תחנת מטרו, היא קביעת תקן החניה. יש נטייה היום בוועדות התכנון להקטין את תקני החניה גם בתחום המגורים וגם בתחום המשקיים והרצינות הוא שבגלל הנגישות לתחבורה ציבורית לא יהיה צורך ברכב פרטי ופחות צורך בחניית פרטיות. אולם, מדובר בגישה בעייתית בטווח הקצר והבינוני שכן עדיין לא ברור האם ומתי המטרו וקווי הרכבת הקלה העתידיים יבוצעו ויחלו לפעול. משמעות הפחתת תקן החניה בתל אביב היא של רבים מתושבי תל אביב לא תוכל להיות מכונית, ומצד שני - תהיה עלייה תלולה במחירי החניה. זהו מצב בעייתי לתושבים שאינם יכולים להסתדר ללא מכונית במציאות שבה אין תחבורה ציבורית טובה, וכן ליזמים שעמלים על תכניות כבר שנים ולפתע צריכים לשנות אותן בהתאם לתקני החניה החדשים, ולבצע אומדנים כלכליים בהתאם.

מצד שני יש רשויות כמו הרצליה וגבעתיים שדורשות תקן חניה גבוה, חניות תת קרקעיות המחייבות ירידה למספר קומות מרתף וכיו"ב. חוסר ההלימה בין צמצום מקומות החניה באזורי תעסוקה ודרישה מוגברת של חניות בערים שמחוץ לתל אביב מעוררת בעיה אמיתית למשתמשי הרכב הפרטי, שאין להם חניה בהישג יד במקומות עבודתם.

כל אלה, לצד האיטיות וחוסר הוודאות בקשר למימוש תכניות התחבורה הציבורית, מחייב תכנון שכונות המאפשרות פתרונות תחבורה יצירתיים, פתרונות נוחים ובטוחים להולכי רגל לצד שבילי אופניים, ופתרונות חדשניים של עבודה מהבית או בסמוך לבית, באופן שיקטין את הירידה וממות ובעיות התחבורה".

## התחבורה - נושא אקוטי

אדריכל גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים, מוסיף כי "נושא התחבורה נהפך לאקוטי בשנים האחרונות, זוהי סוגייה משמעותית בקבלת החלטות על מגורים ועבודה, וכל יזם ורשות רואים זאת לנגד עיניהם. בכל תוכניות אלה ותוכניות נוספות על צירי הרכבת



יעל הניג | צילום: חן גלילי



רחלי ברזיל | צילום: יח'צ



ענת בירן | צילום: נדב יהונתן כהן



דן גיניס | צילום: אלדר שיווק



דני מור | צילום: סיון פרג'



גיל גורביץ | צילום: תמר מצפי

## פלורנטיין

פרויקט אייס בשכונת פלורנטיין בתל אביב הנבנה בסמיכות לשכונת נווה צדק על ידי חברת וויי בוקס ממוקם במרחק של כ-700 מטר מתחנת אליפלט. הפרויקט כולל 2 בניינים בני 10 קומות עם 121 דירות, עם מסחר בקומת הקרקע בהיקף של כ-700 מ"ר.

לדברי יהודה גורסד, מנכ"ל חברת וויי בוקס "אנחנו זיהינו את הפוטנציאל הגלום בשכונת פלורנטיין כבר לפני עשור וממשיכים להאמין בה וליזום פרויקטים חדשים. בשנים האחרונות השכונה זוכה לעדנה מחודשת. אין ספק שהרכבת הקלה תהווה מנוף נוסף להגדלת הביקושים, ולדעתי רף המחירים בה ימשיך לעלות".

## רמת אביב

ההרחבות אינשטיין וחיים לבנון ברמת אביב, אמורים לעבור שינוי, בזכות חזית מסחרית, שבילי אופניים ומ-2024 גם קו רכבת קלה.

"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 אינשטיין לרמת החייל ולהרצליה, ולראשון לציון", אומרת רחלי ברזיל, סמנכ"לית השיווק של חברת אשדר מקבוצת אשטרום, שמקימה שני פרויקטים התחדשות פינוי בינוי ברמת אביב בהיקף כולל של כ-350 יחידות דירה. אחד מהם, הוא פרויקט טאגור שיושב ממש על דרך אינשטיין: מתחם מגורים הכולל 60 דירות שיכונן ישנות ב-5 בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, שנבנו בשנות ה-60. הדירות יורסו ובמקומן יקומו שני בניינים בני 8 קומות כל אחד ומגדל נוסף בן 18 קומות וביסוף הכל 144 דירות חדשות. זהו למעשה הפרויקט היחיד לאורך רחוב אינשטיין שהגיע לכדי מימוש כפרויקט פינוי בינוי.

## הרצליה ב'

רבים מכירים את שכונת הרצליה ב' כשכונה עם בנייה נמוכה בעיקרה, אך בשנים האחרונות

ראשיים". בירושלים פועל כיום הקו האדום של הרכבת הקלה. אורכו של הקו כ-13.8 ק"מ, כולל 23 תחנות, הראשונה בפסגת זאב והאחרונה בהר הצל. פרויקט "צרפתי בפסגה" של חברת צרפתי שמעון בפסגת זאב, 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, "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 ופ'

המשך בעמ' 24

דוד דיו, נותן מענה גם למי שאינו מעוניין להתרחק מהשכונה: הפרויקט כולל גם מוקדי מסחר וביילוי וכן בנין משרדים שהופך את השכונה לפעילה לאורך שעות היום תוך יצירת עירוב שימושים אופטימלי".

## ירושלים

אבי צרפתי, סמנכ"ל חברת צרפתי שמעון מסביר כי "נושא של נגישות מרבית היווה לאורך השנים קטליזטור בבחירת פרויקטים למגורים, לצד תשתיות, פיתוח סביבתי ומוסדות חינוך ופנאי. עם השנים גדלו הפקקים והעומס ביציאות משכונות מגורים ומרכזי הערים ופרמטר הנגישות הופך לשיקול מרכזי אף יותר. לאור זאת עולים הביקושים לדירות בפרויקטים הצמודים לנקודות היציאה מהעיר, או הממוקמים בסמיכות לצירי תחבורה ציבורית

עוברת השכונה שינוי משמעותי עם הקמתו של פרויקט "הרצליה הילס" של החברות אזורים ועו"פר השקעות.

גיל גורביץ מנהל השיווק והמכירות של אזורים מסביר כי "שכונת הרצליה ב' נהנית ממוקם אסטרטגי במיוחד - בסמוך לצירי התנועה הראשיים ולתחנת הרכבת של הרצליה. השכונה נמצאת ממש בין כביש החוף לאיילון ובעקבות פתיחתו של כביש 531, תושבי הפרויקט יכולים להיכנס לצאת ממנה בקלות לכוון דרום, ובהמשך תוקם גם יציאה לבאים לצפון. הקרבה של הפרויקט לתל אביב מצד אחד ולהרצליה פיתוח מצד שני, הופך אותה לאטרקטיבית במיוחד עבור משפחות צעירות ואוכלוסייה הייטקיסטית.

בנוסף לקרבתה של השכונה למוקדי תחבורה מרכזיים, פרויקט הרצליה הילס, הכולל כ-600 יח'י

## אלפי דירות בנווה שרון בנתיבות

שכונת נווה שרון ממוקמת בחלקה הצפון מערבי של נתיבות, ליד הכניסה לעיר מכביש 25 ובסמוך לנחל ביהו. השכונה תכלול כ-2,600 יחידות דיור על פני 1,280 דונם, וכ-530 צמודי קרקע, כ-35,000 מ"ר למסחר ותעסוקה, ושטחים ציבוריים בהיקף של כ-50,000 מ"ר. מתוכנן לקום בה גם פארק נחל ביהו בשטח של 900 דונם. עיריית נתיבות אחראית על פיתוח כל התשתיות - כבישים, גינות ומדרכות, תשתיות למוסדות חינוך וציבור כגני ילדים, ביוב, עבודות עפר ותאורה. התוכנית אושרה למתן תוקף בוועדה המקומית, כשפיתוח השכונה ואכלוסה נמצא בשלבים מתקדמים. הוועדה אישרה כבר היתרי בנייה לשלושה מתחמי מגורים בשכונה בהיקף של 270 יחידות דיור.

קבוצת רמי צרפתי בונה בשכונה את פרויקט "צרפתי על הנחל" שיכלול 10 בניינים בני 10 קומות ובהם 363 דירות - כש-60% מהן מיועדות לזכאי מחיר למשתכן ו-40% לשיווק בשוק החופשי. לדברי רמי צרפתי, מנכ"ל ובעלים של קבוצת רמי צרפתי "השכונה נה עדיין מציעה דירות במחירים נוחים, ולא רק במסגרת מחיר למשתכן. הדירות לשוק החופשי נמכרות במחירים אטרקטיביים



פרויקט צרפתי על הנחל בנתיבות של קבוצת רמי צרפתי | הדמיה: רועי מור

לה 4 כניסות ויציאות להקלה על עומסי התנועה. היא תיהנה מנגישות טובה לכביש 1 - ירושלים תל אביב, כביש 443 - לירושלים, כביש 431 - לראשל"צ רחובות, ועוד. קבוצת רמי צרפתי החלה לשווק את פרויקט "צרפתי בוטיק", עם 34 דירות לזכאי תוכנית מחיר למשתכן ו-15 דירות בשוק החופשי.

הם מבינים שהמחירים פה בעת הזו, לצד יתרונות כדוגמת נגישות, יהפכו את השכונה הזו לאלטרנטיבה מצוינת לאנשים שעובדים במרכז הארץ והביקושים לדירות בה יגדלו". לדבריו, דוגמה לשכונה נגישה נוספת, היא שכונת מורשת, מודיעין, בחלקה המערבי של העיר. השכונה תכלול 4,200 יח"ד ויהיו



פרויקט אייס תל אביב של חברת ווי בוקס בקומפורט | הדמיה: וויפוינט

רונית יהוד-מונוסון, אישרה תוכנית אב לליבת העיר, שבמסגרתה תעבור השכונה התחדשות מקיפה וכו' ללח. באזור ליבת העיר צפויות להיבנות 5,500 יח"ד בהתחדשות עירונית במספר פעימות. יחד עם הבנייה חדשה יגיע מספר יחידות הדיור החדשות בלב העיר (העיר הוותיקה) לכ-7,500.

לדברי האדריכלית ענת לרנר, יו"ר המינהלת להתחדשות עירונית ביהוד מונוסון, החיבור לרכבת הקלה תומך בתנופת ההתחדשות העירונית בעיר ולהיפך. הדברים כרוכים זה בזה: "הרכבת תביא אלינו, מטאפורית ומעשית, את הדיירים החדשים שהעיר זקוקה להם על מנת להתרחב ולהתפתח, ההתחדשות תגדיל את היצע הדירות שאותם ימלאו זוגות צעירים תושבי העיר והדיירים החדשים, ותשנה את פניו של מרכז העיר הוותיק. כאשר תושבים בוחרים מקום מגורים חדש הם מחפשים איכות חיים, חינוך איכותי, קהילה טובה וחזקה וחיי פנאי עשירים. הרכבת תאפשר למי שעובד ולומד במרכז לגור ביהוד בלי לעמוד בפקקים שעות ארוכות מדי יום ויפתח את הדלת לקבוצה גדולה של דיירים פוטנציאליים שכרגע מעדיפים לגור במסגרת המעגל הקרוב יותר למקומות העבודה והלימודים".

## בתים

לא רק הרכבת הקלה אלא גם הרכבת החשמלית יעברו בבתים. לאחרונה החלה רכבת ישראל בקידום חישמול מסילת תל אביב - אשקלון, העוברת דרך בתים וראשון לציון. החל מסוף השנה, צפויה הרכבת להתחיל לקלוט קורנועיים חשמליים שייכנסו

המורכבים והחשובים ביותר באזור ויהווה את אחד ממרכזי התעסוקה המשמעותיים בו. היתרון הבולט של הפרויקט הינו נגישות תחבורתית, שתאפשר לסטודנטים להתגורר במרחק הליכה ממקומות הבילוי של העיר, ממוסדות ההשכלה הגבוהה ועם נגישות גבוהה לכל הארץ באמצעות הרכבת לאזור המרכז. כמו כן, בגלל ריבוי הפקקים יש ביקוש גדול למשרדים מגופים גדולים המעוניינים לעזוב את תל אביב היקרה והפקוקה, והפרויקט שלנו הוא פתרון מצוין לכך".

ברחובות נבנית גם שכונה חדשה בשם "מערב רחובות", בסמיכות לכביש 4 ו-431. את השכונה בונה חברת אביסור משה ובניו והיא כוללת כ-960 יחידות דיור ב-12 מגדלים. בניית הבניין ה-9 הסתיימה לאחרונה.

יורם אביסור, סמנכ"ל בחברת אביסור משה ובניו, ציין כי "אין ספק שהנגישות התחבורתית היא פקטור מאד משמעותי בעבור הרוכשים, במיוחד למשפחות שמקום עבודתן הוא בגוש דן. העובדה שכביש 4 ו-431 נמצא במרחק של שתי דקות מהשכונה, מקצרת דרמטית את היציאה לכיוון צפון או דרום וחוסכת זמן יקר בבקרים ובשעות הערב. השינוי לובש של נגישות ומיקום אסטרטגי יחד עם סביבה ירוקה ולא צפופה וקרבה למוסדות חינוך, מושכת אלינו אוכלוסייה צעירה ואיכותית".

## רמלה

שכונת נווה דורון במערב רמלה גובלת לכל אורכה מצד מערב בכביש 200 המהווה ציר תחבורתי חדש. הכביש מחבר את השכונה ישירות לכביש 431, מה שמאפשר כניסה ויציאה מהירה לעורק התחבורה ראשי. השכונה כוללת שימושים מעורבים של מסחר ותעסוקה לאורך השדרה הראשית, מערך רחובות עם מדרכות רחבות ושבילי אופניים.

לדברי חיים קראדי, מנכ"ל פרשקובסקי, "הנגישות הגבוהה של השכונה בזכות כביש 200 וכביש 431 מקרבת אותה למרכז תל אביב והופכת את השכונה למבוקשת ביותר בקרב זוגות צעירים שמאסו מלעמוד בפקקים בדרך ובחזרה מהעבודה". דירות 5 שכונת "רמלה מערב" תכלול כ-4,000 יחידות דיור כאשר תמהיל הדירות יכלול גם מאות דירות קטנות כך שתמהיל הדירות בשכונה יהיה מגוון 3-6 חדרים.

## רחובות

בכניסה הצפונית לעיר רחובות, בפניה של הרחובות הרצל ודרך האצל מוקם פרויקט "פרי פלייס" הכולל את עירוב השימושים הגדול בעיר. הפרויקט כולל 750 דירות להשכרה לסטודנטים ו-30 אלף מ"ר למסחר, משרדים ובית מלון. הקרקע רחוקה מרחק הליכה מתחנת רכבת רחובות של רכבת ישראל, וסמוכה למכון ויצמן, הפקולטה לחקלאות, וקריית המדע.

פרי נדל"ן מתכוונת להקים במסגרת הפרויקט 3 מגדלים בני 24 קומות כל אחד, ובהם דירות בגודל של כ-35-42 מ"ר, 2 חדרים בתוספת מרפסת ששטחה כ-6 מ"ר. בנוסף יכלול הפרויקט קניון בשטח של 12,000 מ"ר, מרכז קונגרסים, משרדים ומלון בן 300 חדרים.

לדברי לירון פרי, מנכ"ל פרי נדל"ן, "פרויקט פרי פלייס ברחובות הוא אחד מהפרויקטים

## "הסמיכות לרכבת תהיה מבוקשת במיוחד"



אריאל אדלשטיין | צילום: יח"צ

אריאל אדלשטיין, סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברת אבני דרך קובע כי "משנה לשנה עם ישראל "מבלה" יותר ויותר זמן בפקקים - בדרך לעבודה, ללימודים, לחוגים ולקניות. אם בעבר נושא התחבורה היה בינוני בחשיבותו במערך השיקולים של הישראלים כיום אנו רואים יותר ויותר רוכשים שבבואם לבחור מקום מגורים הם מוכנים להתפשר על רכיבים כגון רמת האוכלוסייה והחינוך, ובלבד שהשכונה תהיה נגישה למקום העבודה, לכבישים בינעירוניים ולתחבורה ציבורית יעילה. ובמיוחד עם נגישות טובה לתחנות רכבת המקרבות, למעשה, את המרכז עם צפון הדרום הארץ".

"שכונת על הפארק בכאר שבע היא דוגמא בולטת לתופעה שהתחזקה בשנים האחרונות בקרב רוכשי הדירות: להתרחק מלב המטרופולין, אך להרגיש קרוב בזכות נגישות משופרת, מדגיש אדלשטיין, "ולא פחות חשוב - תוך תשלום מחיר סביר עבור הדירה הנכספת. פיתוח התשתיות המואץ באזור מחבר את בירת הנגב באמצעות תחבורה ציבורית נוחה של רכבות ואוטובוסים לנתב"ג,

לצפון ומרכז הארץ בפרקי זמן קצרים".

אדלשטיין מציין עוד כי, עומסי התנועה יתפסו חלק כה גדול ומשמעותי בחיי היומיום, עד שניתן להניח שבעתיד הלא מאוד רחוק, השכונות המשיקות לתחנות הרכבת יהיו סוג של מפלט בשוק המגורים - ועם הזמן הן יתבססו כאזורי פריים-לוקיישן מבוקשים. היות, ותחנות רכבת חדשות שמוקמות, מאיצות את התפתחותן האורבנית של הערים בהן הן מוקמות וגורמות לעלייה במחירי הנדל"ן. מרדיעין, למשל, התפתחה מאוד והפכה ליישוב איכותי

תי ומבוקש זמן די קצר לאחר הקמת תחנת הרכבת בעיר. בימים אלה בצפון העיר לוד צפויה לקום שכונה חדשה גדולה בסמוך לתחנת הרכבת של גני אביב. קבוצת אבני דרך זכתה במכרז להקמת 297 יח"ד, במסגרתו תבנה 72 יחידות צמודי קרקע לצד 225 יח"ד בשלושה עשר בניינים. במחיר של החל מ-2.8 מיליון שקלים לבית פרטי בשטח של 170 מ"ר וגינה בשטח של מעל 60 מ"ר.



אבני דרך בלוד | הדמיה: אסף פרץ



טאגור פינני בינוי אשדוד | הדמייה: נעמה מליס אדריכלות

המשך מעמ' 24

לשימוש בשנת 2021.

אחת מתכניות הבינוי בגדולות המתוכננות היום בעיר, עוברת בדיוק בתוואי הרכבת הקלה שעבודות הבנייה שלה נמצאות בשיאן, כבשני קצוות התכנית, מתוכננות תחנות. מדובר בפרויקט התחדשות עירונית שממש לאחרונה אושר לאחר הסרת ההתנגדויות, וכולל 1,728 יחידות דור ב-16 מבני מגורים, 11,000 מ"ר עבור שטחי תעסוקה, 6,500 עבור שטחי מסחה, כ-5 דונם עבור שטחי ציבור וכ-9 דונם שטח חים פתוחים. המגדלים החדשים יחליפו את הדירות הקיימות בבנייני הרכבת הישנים.

מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית הגדולה ביותר שאושרה בבת ים עד כה והיא פרי יוזמה של הרשות המקומית ביחד עם היזמות אמריקאית ישראל להשקעות וחברת ע. לוזון. התוכנית ממוקמת בחלקה המערבי של שכונת רמת הנשיא, במתחם הרחובות הרב לוי במזרח, ניסנבוים במע-

רב, יוספטל בצפון, שלאורכו יעבור קו גם המטרו וכ"ט בנובמבר בדרום.

"הבינוי האינטנסיבי מוצע בתוכנית בסמוך לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה, המוקם בימים אלה ברחובות ניסנבוים ויוספטל, ובסמוך לתחנת מטרו מתוכננת ברחוב יוספטל. עוד אלמנט המוסיף לנגישות הגבוהה אל המתחם הינו הקירבה לתחנת יוספטל של רכבת ישראל", אומר דרור תורן, מנכ"ל חברת אמריקה ישראל.

### גבעתיים

אחד מהצירים שיושפעו לטובה כתוצאה מהפעת הרכבת הקלה הוא ציר אבא הילל-ז'בוטינסקי וציר ארלוזורוב.

אמיר כהן, סמנכ"ל השיווק של חברת י.ח. דמר מספר כי "אנו נמצאים בעיצומה של הבנייה והמכירה של שלב א' בפרויקט פינני בינוי I M GIVATAYIM", שיכלול סך הכל 288 דירות ב-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".

לדבריו, עשרות דירות כבר נמכרו בשלב א'. הצפי לאכלוס הפרויקט הינו בדצמבר 22.

"בזכות שיתוף פעולה של עיריית גבעתיים ודיירי השכונה, הצלחנו להוציא לפועל פרויקט חדשני ומודרני על אחת מעתודות הקרקע האחרונות בסיטי החדש של גבעתיים. הלוקיישן המבוקש, לצד העורבדה שמדובר בפרויקט חדש בתוך שכונה וותיקה הממוקמת בסמוך לתוואי הרכבת הקלה, יטיב עם התושבים שיהנו לא רק מדירות חדשות ומרווחות אלא גם מאיכות חיים גבוהה יותר", אומר כהן.

### אור יהודה

איציק ברוך, בעלי קבוצת יובלים, המקימה באור יהודה פרויקט התחדשות עירונית בסמוך לתוואי הרכבת הקלה המתוכנן בעיר מספר כי "בימים אלה אנו עומדים לקראת הקמת פרויקט פינני בינוי רחב היקף שצפוי לשנות את פניה של 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 הכלניתי בעיר הצמוד לצומת סביון, במרחק כ-250 מטרים בלבד מתוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה. מדובר בפרויקט הפינני בינוי השני שאושר על ידי הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדיפים לדירור (הותמ"ל), ראייה לכך שמדובר בתוכנית מועדפת ובעלת חשיבות, כזו שהמדינה מעוניינת לקדם במסלול מהיר". מאחר והשכונה כולה צפויה

להישען על מערך התחבורה הציבורית המתוכנן באזור, שיכלול מלבד הרכבת הקלה גם את 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".

### באר יעקב

"בשנים האחרונות הפכה באר יעקב למבוקשת מאוד בקרב רוכשי ושוכרי הדירות, בשל הקרבה לרכבת והנוחות שהיא מביאה עמה. הפרויקט החדש ייהנה 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 הגינות 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 דור, ביניהן כ-900 יחידות דור ב-13 מגדלים ובניינים וצמודי קרקע. 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 החל השיווק של המגדל ה-13. מחירי דירות 4 חדרים בשטח של 102+14 מ"ר מרפסת החל מ-2 מיליון שקל ומחירי דירות 5 חדרים בשטח של 131 מ"ר + 20 מ"ר מרפסת, החל מ-2.37 מיליון שקל.

# מה באמת חשוב במשכנתה?

מנהלת מחלקת אשראי קמעונאי לנדל"ן בבנק מזרחי טפחות עושה סדר | שרון בן יהודה

המבוקש, כולל את כל עלויות הרכישה, דוגמת עו"ד, מיסים, תיווך וכדומה, אשר ישולמו מההון העצמי וגם בדקו כמה סה"כ תשלמו בתום התקופה, בהנחה שלא תפרעו את ההלוואה פירעון מוקדם.

**הצמדה** - בחלק מההלוואות, יתרת קרן ההלוואה לסילוק וגובה התשלום החודשי, משתנים לאורך חיי ההלוואה בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן או בהתאם לשערי החליפין (בהלוואות מט"ח).

**יתרה לסילוק מוקדם** - רבים מנוטלי המשכנתאות פורעים את ההלוואה לפני מועד סיומה מכמה סיבות ובהן שחרור קרנות השתלמות, מכירת נכס, מיחזור משכנתה ועוד. לאור כך, יש לקחת בחשבון את הגורמים המשפיעים על יתרת ההלוואה בעת הסילוק המוקדם, את גובה עמלת הפירעון המוקדם ומועדים בהם ניתן לפרוע את ההלוואה ללא עמלה.

שילוב בין מסלולים - כדאי לשלב בין מס' מס' לולים גמישים על מנת לפזר את הסיכונים, עם אפשרויות לסילוק מוקדם.

האמור לעיל הינו בבחינת מידע בלבד ואינו מהווה הצעה למתן ההלוואה. מתן כל סוג אשראי בכפוף לשיקול דעת הבנק. אי עמידה בפירעון ההלוואה עלול לגרום חיוב בריבית פיגורים והליכי הוצאה לפועל.



שרון בן יהודה | צילום: יח"צ

דרגה במספר תקופות זמן שונות, או להיפך, כפי שיתוכנן מראש. תנאי המשכנתה הגמישים מותאמים מיום ליכולתכם ונבנים על ידי מומחה משכנתאות יחד אתכם, לפני ביצוע ההלוואה.

**הכנסה פנויה לנפש** - חלקו את ההכנסה נטו (בניכוי החזר המשכנתה והתחייבויות נוספות) במספר הנפשות במשפחה. כדאי לזכור שבנוסף למשכנתה יש עוד הוצאות כגון בתי ספר, חוגים, חשבונות שוטפים ועוד.

**סך התשלום הכולל** - שימו לב שהסכום

תמהיל ההלוואה, כך שיתאים לצרכי המשפחה בהווה במידה וההכנסות ירדו ובעתיד כשהמצב צפוי להשתפר.

אז למה כדאי לשים לב כשלווקחים משכנתה?

**יחס החזר מהכנסה** - ככל שהיחס בין סכום החזר החודשי מתוך סך ההכנסה הפנויה (הנטו) - קטן יותר כך יהיה יותר קל יותר לעמוד בתשלומי המשכנתה. כלל אצבע: לא לעבור יותר מ-25% מסך ההכנסה הפנויה. מאחר שרוב הלקוחות לוקחים משכנתה לתקופה ארוכה - כדאי את החזר החודשי להתאים ליכולת כיום וגם ליכולת העתידית.

**לקחת משכנתה כפי יכולתכם** - משבר הקורונה הכניס משפחות רבות למצב של אי וודאות כלכלית כאשר ההכנסות המשפחתיות קטנו, בקרב חלק מהציבור, עקב הוצאה לחל"ת ו/או חלילה פיטורין. בבנק מזרחי טפחות קיים מסלול המורחב במיוחד לצרכי הציבור בעת הזאת - "משכנתה בקצב שלך". במסלול זה תוכלו לקבוע מראש החזר חודשי שונה בתקופות שונות במהלך המשכנתה תוך התאמת גובה החזר החודשי לייכולתכם בהווה - בעת לקיחת המשכנתה, ובעתיד הקרוב ובעתיד הרחוק. לדוגמא תוכלו להתחיל עם החזר חודשי נמוך לתקופה מוגדרת ולהגדילו בה-

כישת דירה היא ככל הנראה העסקה הכלכלית הגדולה והמשמעותית שנבצע במהלך חיינו והמשכנתה לרכישתה, היא ככל הנראה ההתחייבות הגדולה והמשמעותית ביותר שניטול.

היום יותר מתמיד בתקופה בה חוסר הוודאות גדל ולא מעט מהציבור חווה ירידה זמנית בהכנסה או פיטורין, חשוב להקדיש זמן ומחשבה בתכנון

**היום יותר מתמיד בתקופה בה חוסר הוודאות גדל ולא מעט מהציבור חווה ירידה זמנית בהכנסה או פיטורין, חשוב להקדיש זמן ומחשבה בתכנון תמהיל ההלוואה, כך שיתאים לצרכי המשפחה בהווה**