

+
בלי אבל ובלי ותמ"ל
יותר ויותר ישראלים יוצאים לרחובות במחאה
נגד הליכי תכנון דורסניים וחסרי שקיפות
דיאנה בחורי-ניר

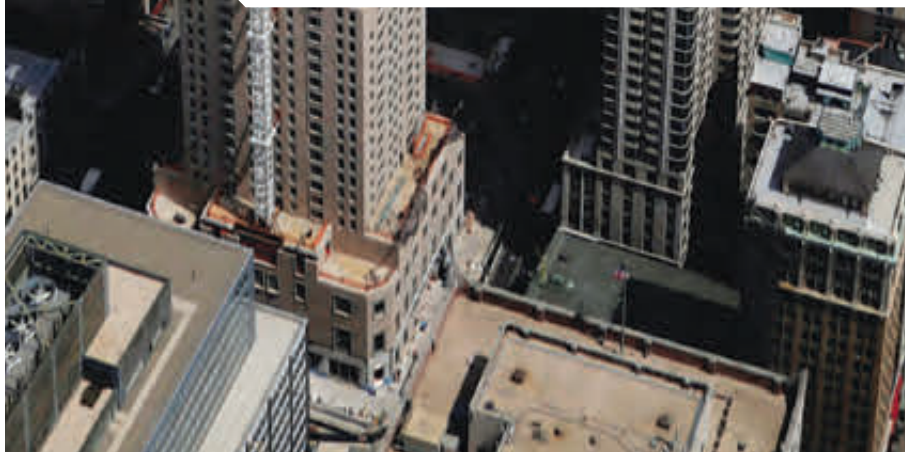
+
הרשות להתיישנות
כך נהפכה הרשות להתחדשות עירונית
ללא רלבנטיות עוד לפני תחילת פעילותה
נורית רוט



אכלא איך

פרופ' איריס ערבות, ראש הפקולטה
לאדריכלות בטכניון, תומכת בתנופת בנייה
וציפוף, אבל מזהירה מחיסול המרחב הציבורי.
ראיון סודק מוסכמות // דיאנה בחורי-ניר

השאלה היא לא אם לצופף,



2017 החיים למתקדמים

יתכן טפטוף. ללא שינויי ניכר בטמפרטורות

מוסקבה (-1) - (-6)	26°14	ב"ש	19°11	גליל
ברלין 12°9	14°12	ניו יורק	24°15	חיפה
בנגקוק 29°24	15°7	לונדון	21°14	ים
בייג'ינג 18°4	15°9	פריז	25°17	ת"א

מוס שוקולד ולוטוס של Seeds
על בסיס קרם קוקוס
מחיר: 150 שקל



פאי שוקולד לבן של Bike Bakery
על בסיס קמח ושמן קנוחה
מחיר: 25 שקל



בראוניז של מתוקה על בסיס חמאת קוקוס וחלב סויה
מחיר: 35 שקל למארז



קרקרי סלק של בוטיק סנטרל על בסיס קמח ושמן זית
מחיר: 21 שקל לחבילה

צילומים: שאול גולן, בני גס זז לטובה, Irena Tashlitsky

הביצה שהתחלפה

לרגל יום הטבעונות הבינלאומי בדקנו עם מומחי אפייה איך מייצרים קינוחים מושחתים בלי אף מוצר מהחי. הקונדיטורית הדס רפאלי: "זה מיתוס שצריכים ביצה כדי להדביק"

רעות ברנע

בסדנאות שרפאלי מעבירה היא מלמדת איך להכין גם מאפים בריאים למדי, בעוד בקונדיטוריה היא הולכת יותר לכיוון המושחת, כמו בראוניז ופאי בננות שלא נופל בטעמו מעוגות פאי חלבויות לגמרי.

גם הרשתות הגדולות גילו לאחרונה את הפוטנציאל שבקהל הלקוחות הטרבעוני. כך, למשל, אפשר למצוא ברשת "מתוקה" בראוניז, עוגיות שוקולד צ'יפס ומוס "גבינה" ופטל טבעוניים, וב"בוטיק סנטרל" השיקו לאחרונה קולקציה רחבה של מוצרים טבעוניים, מתוקים ומלוחים. לקרקרים הטבעוניים בטעמים שלהם, למשל, יש טעם מאוד חמאתי והם מסוג המאכלים שברגע שהתחלת – אין סיכוי שתוכל להפסיק לנשש – אף שאין בהם אפילו טיפת חמאה.

נית, לפני כ-15 שנה, היו הרבה פחות מתכונים וחומרים לעבוד איתם, אומרת הדס רפאלי, בעלת "Bike Bakery" – קונדיטוריה טבעונית בשוק לוינסקי בתל אביב. "רק על מתכון של עוגת וניל עברתי שנתיים שלוש. היום אני יכולה להגיד שמה שאנשים תופסים כ'מרקם חמאתי' לא תלוי חמאה, אלא באיזון נכון בין מרכיבים".

באיזה תחליפים את מושמת?
"אני לא מגדירה חומרים כתחליפים. זה מיתוס שחייבים ביצים כדי להדביק. עוגות נדבקות יפה מאוד גם בלי ביצים – עם קמח, סוכר ושמן כלשהו, משהו שייתן נפח כמו אבקת אפייה או סודה לשתייה ולפעמים גם כף חומץ. גם רסק תפוחים או בננה לא תמיד צריך. אני מעבירה סדרות נאות אפייה טבעונית כבר שלוש שנים, ואנשים די נדהמים כשנדבקות להם עוגייה בלי תחליפים".

לעבוד עם מרגרינה לא רציתי, אף שיש מרגרינות טעימות. התחלתי לעבוד עם שמן קוקוס אורגני וזה פתח לי שער לטעמים נפלאים".
ואין להכל טעם לוואי של קוקוס?
"לא. אבל צריך לדעת להשתמש בו – יש לי מתכונים שונים לעוגות השנה השונות כי הוא רגיש לטמפרטורה".
"כשהתחלתי לעסוק באפייה טבעונית"

בתחום איך מייצרים קינוחים מושחתים ופריכים ללא ביצים וחלב. "עברתי כקונדיטור רגיל במשך עשר שנים, ואז נהייתי טבעונית", מספר זיו סנדלר, בעלי סידס ("Seeds") בתל אביב, שהיתה הקונדיטוריה הטבעונית הראשונה בארץ. "התחלתי מסע ארוך כדי להבין איך אני הופך את המוצרים רווי החמאה והחלב שהכרתי לטבעוניים."

עולם המאפים והקינור חים איכות מזהה לרוב עם חומרי גלם כמו חמאה, שמנת וביצים. בשנים האחרונות, כמו בואנרים קולינריים אחרים, מנסים לתת מענה גם לאחוז הטבעונים ההולך וגדל בעולם ובישראל. לרגל יום הטבעונות הבינלאומי שחל היום, בדקנו עם מומחים

ב

המשך בעמ' 35

להאזנה חפשו באתר ובאפליקציה
כלכליסט To go
calcalist.co.il/podcast

רוטטים באמונה 34 מחול עכשווי של גברים דתיים

אם אשכח אנימציה 34 הצעירים שחייבים להנפיש בירושלים

9 7 7 1 5 6 5 9 0 5 4 4 4 4 4

NICOLETTI made in Italy

ראש"צ סניף ראשי בית ניקולטי רוז'נסקי 10 א.ת. חדש 03-9617576
רמת גן, בית ניקולטי דיזיין סנטר, (קומה ג' אולם 318) הלח" 2 בני-ברק 03-6196613
נתניה, בית ניקולטי, גיבורי ישראל 13 א.ת. החדש פולג 09-8655580
נתניה, בית ניקולטי, הגביש 10 א.ת. פולג מתחם הום דיזיין 09-7672312
באר שבע, בית ניקולטי, דרך חברון 48, דיזיין + 08-9257383
ירושלים, בית ניקולטי, פועלי צדק 3, תלפיות, 02-6736367
עפולה בית ניקולטי, שד' מנחם בגין 79, design gallery, 04-8382356
חיפה, בית ניקולטי, רח' הנפח 4 צ'ק פוסט 04-8422842

ניקולטי. מערכות ישיבה יוקרתיות מאיטליה www.nicoletti.co.il חפשו אותנו ב-f



SERENA טרמינל



תפוח הזהב

כך נהפכה נחלת יהודה ממושב קטן ומוקף פרדסים לשכונת יוקרה משובצת אחוזות פאר בפאתי ראשון לציון ||| אמיתי גזית

36

סוגרים
בסטייל

66
קולקציית הקפסולה של איקאה וסטודיו Hay
// סיגל נמיר



70
שני רינג צובעת את החיים מחדש
// רוני דורי

04 ותמ"ל על הזמן

הדחף הבולדוזרי של ועדות התכנון מותיר יותר ויותר ישראלים בתחושה שאיכות החיים שלהם נדרסת. והם לא מוכנים לשתוק יותר // ענת דניאלי

14 אין מחודש תחת השמש

במקום לחדש את מרכזי הערים, הרשות להתחדשות עירונית נשארת תקועה בגלל מלחמות אגו // נורית רוט

22 "כולם צריכים לקבל את הזכות לתל אביב"

פרופ' איריס ערבות חושבת שאפשר לצופף את המטרופולין העברית הראשונה אגב הפגנת נדיבות כלפי התושבים // דיאנה בחורי-נר

30 קיבוץ המעלית

טרנד מגדלי המגורים מתרחב ומגיע גם לקיבוצים, ליישובי היוקרה ולמגזר הערבי // דותן לוי

46 10 דקות נסיעה, 30% הנחה

חמישה צמדי ערים שמראים איך אפשר להישאר בסביבה, לשמור על איכות החיים ולחסוך כסף // ענת דניאלי

54 "אמרתי לרוביק: עזוב שיקום שכונות. תשקיע במרחב הציבורי"

רם מרש, מהאדריכלים הבולטים בדרום, מאמין שבאר שבע עוד תגשים את הבטחת הנדל"ן שלה, אך הדרך עדיין ארוכה // רוני דורי

60 קר בבית, חם במשרד

שוק הדיור יצטנן, הביקוש למשרדים יגדל, והקניונים ירצו לתוך קיר. כל התחזיות ל-2018 // אורן פרוינד



אשדר זה הבית שלי



אשדר חריש | *4900



אשדר גלי כרמל טירת הכרמל | *4900



אשדר Trio חיפה | *4900



לב גני תקווה | *9202
בשיתוף



אשדר אגמים נתניה מערב | *4900



אשדר שרונה כפר יונה | *4900



מגדל אשדר בת-ים | *4900



אשדר מונוסון יהוד-מונוסון | *4900



קריניצי החדשה רמת גן | *4919

אשדר
מקבוצת אשטרום

***4900**

www.ashdar.co.il

קבוצת
אשטרום
עוצמה של בנייה



אשדר
מקבוצת אשטרום
בנייני בוטיק נבחרים
בגוש דן והשרון

ההדמיות להמחשה בלבד. ט.ל.ח. WWW.ASHDARBOUTIQUE.CO.IL



הבנייה המואצת וגישת
 הבולדוזר של ועדות
 התכנון הולידו בשנה
 האחרונה שורה מתארכת
 של מחאות תושבים,
 שחוששים שפתרון
 הקסם למחירי הדיור
 המאמירים יחסל את
 איכות החיים שלהם.
 עכשיו נולד אפילו מטה
 מאבק ארצי ל"בנייה
 שפויה" ותכנון זהיר יותר

||| ענת דניאלי



העם דורש

צדקה תכנוני



הפנטהאוזים במיקום הטוב ביותר בבאר-יעקב



חברת קרדן נדל"ן מציעה לכם פנטהאוזים ענקיים, עם 3 כיווני אוויר המשקיפים על נוף פתוח וירוק ובמיקום הטוב והנחשק ביותר בבאר-יעקב. התקשרו עכשיו ושדרגו את איכות החיים שלכם.



*עיצוב בהתאמה אישית באיווי מעצבת פניס אבירה**

* בכפוף לתקנון החברה. ההדמיה להמחשה בלבד.

***9199**

לתיאום פגישה חייגו
www.kardan-nadlan.co.il





צילום: עמית שער



פרופ' נורית אלפסי, מומחית לתכנון עירוני: מה יצחקי מנסה להגיד? שכדי לבנות מהר צריך להרוס את הערים בתכנון ללא מערכת תשתית? לא עושים דברים באופן גרוע"

פרופ' רחל אלתרמן, מתכנתת ערים: רשות מקרקעי ישראל משווקת קרקעות רק בבום ענקי של מכרזים, ולציבור וליזמים נדמה שהמחסור בדירות נפתר, אבל זה הורס את הערים"

המאגדים כעת בארגון. לדברי שקד-ברק, "כל אחד מקדם את המאבק בעירו, אבל המאבק המשותף הוא בעיקר במדיניות של מינהל התכנון במשרד האוצר".

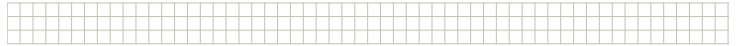
למשל, מאגד הארגון מחאות תכנון בשכונות בית הכרם, מלחה, מרכז העיר, עמק רפאים וקריית יובל; בתל אביב מוחים התושבים סביב אזור כיכר אתרים, מתחם הדול-פינרום, יד אליהו ושכונות הרדום, כיכר המדינה, קריית ספר ורמת הטייסים; וגם בהרצליה יש כמה ועדי פעולה,

המחיר של המהיר

לפי הערכות משרד הבינוי, בשנים האחרונות הגיע מחיר סדר הדירות בישראל ל-100 אלף. המחסור שתרם לעליית המחירים, והמלחמה בהם שעוברת דרך הגדלה מהירה של ההיצע, הובילו ליצירת מנגנוני תכנון בעלי עוצמה רבה. אחד הבולטים שבהם הוא הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל), שנוצרה בהוראת שעה מאוגוסט 2014, ובידיה הסמכות לעקוף את תהליכי הביורוקרטיה הארוכים בתכנון בישראל כדי להביא לאישור מהיר של תוכניות לבניית יותר מ-750 דירות למגורים. מנגנון נוסף הוא הסכמי הגג, שבמסגרתם המדינה מסייעת בהקמה ושדרוג של תשתיות, והרשות המקומית מחויבת לזרז את אישורי הבנייה בתחומה. עד סוף 2016 אושרו 170 אלף יח"ד בערים בעקבות הסכמים אלה. בתקופת הממשלה הנוכחית, בשל הרצון להיאבק בעליות המחירים, הוקם מטה הדיור במשרד האוצר, ורכזו בו כלל הסמכויות של משרדי הפנים והבינוי בנושא כחלק מההסכם הקואליציוני. תוכניות הותמ"ל, הסכמי הגג ותוכניות המתאר הכריז ללניות לערים, שנועדו להכשיר ועדות עצמאיות לרשויות המקומיות וכך לדלג על אישור התוכניות בוועדות המיזמות (כיום פועלות שמונה ועדות מקומיות עצמאיות), מתמקדים בקידום מהיר של הבנייה. ואולם, מנגד עולות טענות כי למהירות יש מחיר כבד, ומהתוכניות נעדר אלמנט בסיסי: תשתיות הבנייה (ביוב, אשפה וחשמל) ותשתיות המגורים (תחבורה, ריאות ירוקות, שמירה על המרקם). תוכניות רבות בהליכי אישור לא התייחסו להרחבת התשתיות בעקבות גידול האוכלוסייה. המתח הוא למעשה בין הקידום המהיר של הבנייה לבין רצון התושבים להבטיח את איכות חייהם ואת איכות התשתיות בסביבת מגוריהם. "השלטון המרכזי צריך להבין שאלה לא מחאות נקודתיות, והן יתפשטו. הן דבר חיובי, שיקדם אותנו למצב הרצוי במדינה", אומרת פרופ' רחל אלתרמן, מתכנתת ערים ומשפטנית מהטכניון וחוקרת בכירה במוסד נאמן.

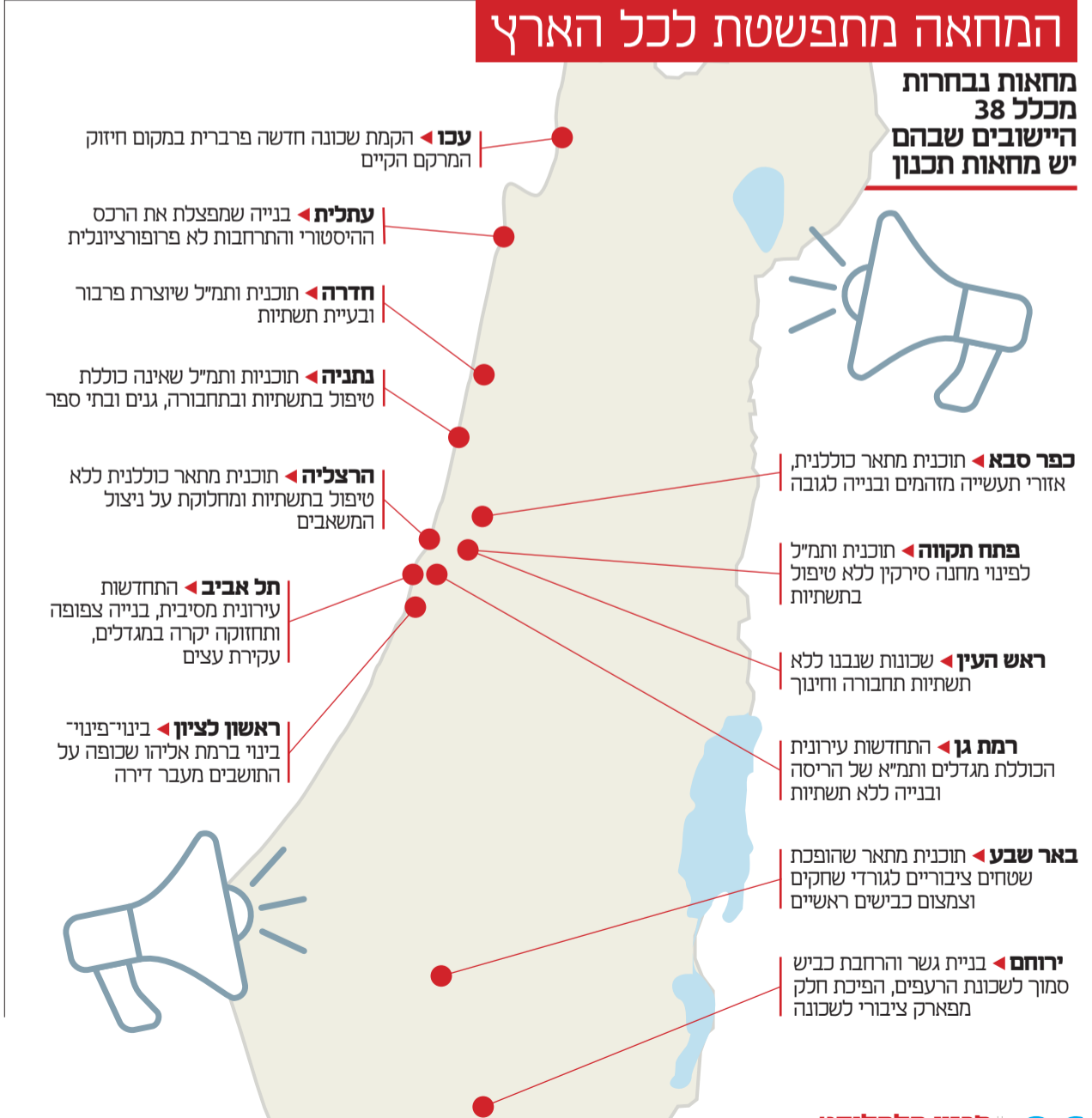
הכל התחיל בפתח תקווה

הסנונית הראשונה של מחאות התכנון בטרם ההתאגדות למאבק הארצי נראתה ביוני 2016. זו היתה המחאה של תושבים בפתח תקווה, שאליהם הצטרפה העירייה, <



בחודשים האחרונים התעוררו התושבים ביותר ויותר מקר מות ויצאו למחות על התוכניות שאינן מביאות בחשבון את המרקם העירוני ואת הצורך בתוספת וחידוש של תשתיות. עם התפשטות המחאות אף הוקם ארגון כלל-ארצי, "מטה המאבק הארצי לתכנון שפוי", שהחל לפעול לפני כחודש וחצי. הארגון מבטא שינוי גישה: כיום הציבור הרחב דורש את זכותו להשפיע על התכנון בישראל במובן הרחב, ולא רק כשמדובר בחצר האחורית שלו. גל המחאות מעיד על כך שלתושבים אכפת מהעיר כולה, והם מבקשים לשנות את מערכת התכנון, גם ברמה הארצית. בתחילה איגד מטה המאבק מחאות בערים סמוכות באזור השרון. הפעילות תפסה תאוצה, וכיום משתתפים בה 60 מטרות מאבק מ-38 יישובים: אופקים, אור יהודה, אשדוד, באר יעקב, באר שבע, בת ים, גבעתיים, הוד השדון, הר אדר, הרצליה, חדרה, חיפה, טירת הכרמל, ירוחם, ירושלים, כוכב יאיר-צור יגאל, כפר סבא, להבים, לוד, מבשרת ציון, מיתר, מצפה רמון, נהריה, נשר, נתניה, עכו, עמק חפר, עתלית, פתח תקווה, צור יצחק, קיסריה, קריית אונו, ראש העין, ראשון לציון, רמת גן, רמת השרון, רעננה ותל אביב. בערים הגדולות כמו ועדי פעולה שכונתיים. בירושלים,

המחאה מתפשטת לכל הארץ



"השקעה בנדל"ן מסחרי **משתלמת פי 3** מהשקעה בנדל"ן למגורים. משקיע נדל"ן שמכיר את השוק, מבין את הפוטנציאל האדיר בהשקעה בנדל"ן מסחרי (משרדים, חנויות וכד'). השקעה זו מניבה לו על פי נתונים תשואה גבוהה פי כמה מנדל"ן למגורים"

Nadlan.com
אתר הנדל"ן החובל בישראל

ענבר מרחב ©



ההדמיה להמחשה בלבד



משקיע מסחרי,

מהיום גם אתה יכול לרכוש חנות ב- MARINA VIEW,
מתחם הבילוי והקניות המבוקש באשקלון

MARINA VIEW הינו פרויקט נדל"ן חד-פעמי המשלב מקומות בילוי ופנאי עם אזורי קניות ומסחר במתחם אטרקטיבי גדול ומרשים, בעל גישה ישירה למרינה ולטיילת החדשה. MARINA VIEW ממוקם בלב אזור מאוכלס ומתפתח עם אוכלוסיה בחתך סוציו אקונומי גבוה. באזור עומדות לקום עוד מספר שכונות חדשות עם אלפי יחידות דיור. בנוסף האזור נהנה מגישה נוחה לצירי תחבורה ראשיים ותחנת רכבת. הייחודיות של MARINA VIEW תהווה מוקד משיכה לעשרות אלפי אנשים בשנה ומבטיחה תנועה ערה של לקוחות לעסקים שבמתחם. לא בכדי MARINA VIEW נחשבת כאחת מהשקעות הנדל"ן המסחרי המבוקשות בישראל.

חנויות אחרונות במחירי PRESALE

אפרידר | *2785

יפה נוף פינת הנמל, אשקלון | www.afridar.co.il | חפשו אותנו ב-f

MARINA VIEW
STREET MALL



צילום: אוראל כהן, אריאל שרון

נגד תוכנית לבניית כ-12 אלף דירות על קרקעות מחנה סירקין במזרח העיר. לטענתם, הרחבה כזו של העיר תיצור עומסים בכבישים לנוכח המחסור בתשתיות תחבורה. עוד באותו החדש הוחלט בוועדת השרים כי יש להעביר את התוכנית לותמ"ל, שמוסמכת לאשר כל תוכנית בנייה, גם אם היא סותרת תוכנית אחרת. התוכנית המגיעות אליה מקבלות תוקף בתוך כשנה, ואז ניתן לשווק את הקרקע ליומים. בעקבות העברת התוכנית לוועדה יצאו תושבי פתח תקווה למחות והקימו עיר אוהלים בצומת סירקין. ביום שבו אושרה תוכנית סירקין לתכנון בהליך מזוור בוותמ"ל אמר ל"מגזין כלכליסט" איציק ברוורמן, ראש עיריית פתח תקווה: "נעשה הכל כדי שהבנייה לא תצא אל הפועל, אלא אם כן יהיו פתרונות תחבורה הולמים. כרגע אין לכך מענה". התנגדות העירייה, שהגישה עתירה מינהלית נגד ההליך, מעידה שמסלול התכנון בוותמ"ל מותיר מחוץ לתמונה לא רק את התושבים – אלא גם את הרשות המקומית.

אביגדור יצחקי, יו"ר מטה הדירור במשרד האוצר, הגיב על מחאת תושבי פתח תקווה בבוטות. "שייקחו שק שינה ויישנו על הרצפה", אמר. "לא מעניין אותי. לא אחכה לכבישים בשביל לבנות דירות". יצחקי עדיין עומד מאחורי הרברים האלה, ואמר לפני כחודש בראיון ל"כלכליסט" כי אין כוונתו להמתין להשלמת תשתיות לפני בניית הדירות. מבחינת המוחים, אמירתו מבטאת את הרוח הנושבת ממוסדות התכנון והפוליטיקאים: לבנות הרבה ומהר, כלי להתחשב בצורכי התושבים או לקחת בחשבון את התשתיות הדרושות. אלתרמן, המצדדת במחאת התכנון הארצית, טוענת

**מחנה סירקין
בפתח תקווה.
התושבים
והעירייה מחו על
העומס הצפוי על
התשתיות. במטה
הדירור הגיבו
בזלזול**

יצחקי על כוונה זו – והצליח: ועדת המשנה להתנגדויות שכונת החרוץ לתכנון ולבנייה תל אביב החליטה לאפשר לוועדה המקומית הרצליה בחינה נוספת של תוכנית המתאר למשך שנה וחצי. בוועדה אמר פרלון כי בתוכנית אין התייחסות לתשתיות תחבורה, שיהלמו את הגידול באוכלוסייה, ולחיווק תשתיות המים והחשמל הנדרש.

מחאה נוספת בהרצליה רשמה פריצת דרך משמעותית לפני שלושה שבועות, כאשר שופט בית המשפט המחוזי בתל אביב ביטל את החלטת הותמ"ל לאשר את תוכנית אפולוניה מ-2014, שנחשבה אחת התוכניות המשמעותיות בגוש דן בשל מיקומה המרכזי ובשל היקפה – כ-3,000 יח"ד. המאבק התנהל בשל הטענות כי המדינה מקדמת את התוכנית טרם ביצעה סקרי קרקע ומים ואינה כוללת פתרונות תחבורה ראויים. לאחר קבלת סקר הסיכונים לקרקע המזוהמת שבמקום קבע השופט בהחלטתו כי על התוכנית לשוב לשולחן הותמ"ל לדיון נוסף בשאלה אם יש להפקידה. כמו כן, לפני כשבוע החליטה עיריית הרצליה שלא לשתף פעולה עם הותמ"ל ולמשוך תוכנית לבניית יותר מ-7,000 יח"ד בעקבות הסכם לפינוי שדה התעופה בהרצליה ובמקומו הקמה של 10,000 יח"ד. לדברי פרלון, "אין היום תשתית במקום אפילו ל-1,000 יח"ד, אין כביש גישה, תחנת רכבת, מקורות מים ותשתית לביוב. סתם זורקים מספרים, החיפזון מהשטן".

בכפר סבא, שם כאמור החל המאבק במאי, האופוזיציה והקואליציה בעירייה התאחדו והצביעו בעד משיכת תוכנית המתאר, אך הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מרכז התנגדה. לטענת שקד-ברק, בתחילת המאבק העירייה כלל לא היתה בתמונה, ואף לא ירעה את התושבים על התוכנית כנדרש בחוק. המוחים בכפר סבא טוענים שאינם מתנגדים לבנייה, אלא לתכנון הלקוי של התוספות. "אנחנו בעד תוכנית מתאר כוללת שיוצרת ודאות ושומרת על העיר משחיתות או ממחסור במבני ציבור או בגנים", מרגישה שקד-ברק, "אבל בתוכנית הזאת הצפיפות כה גדולה, עד שאין מקום למבני ציבור, שלא לדבר על המחסור בתשתיות".

"יש בעיה בשיתוף הציבור"

אחד הכלים הבסיסיים של מחאות התכנון הוא ההתנגדות לתוכניות הבנייה שמוגשות לוועדה המחוזית. עו"ד צבי שוב, המתמקד בתחומי תכנון ובנייה, נדל"ן והתחדשות עירונית, מסביר: "בחוק התכנון והבנייה מוגדרת ההתנגדות כזכות יסוד. היא מיועדת למי שנפגע מהתכנון, ועל פניו יש להוכיח פגיעה. עם זאת, הנטייה היא להרחיב את הזכות גם למי שאינו סמוך לתוכנית, אם הוא מוכיח שיש חשיבות להתנגדות שלו. כמו כן, יש שורה של גופים שהמחוקק התיר להם להתנגד, אך בפועל מאפשרים זאת גם לאחרים ולמעין ידידי ועדות התכנון שחפצים להביע עמדה. התנגדות מובילה לעיכוב, ויש מי שיתנגדו לכל מה שסותר את דעתם. לדוגמה, מי שחפץ בשימור מבנים יימנע מבנייה חדשה. לכן יש לשמור על איזון ולמנוע התנגדויות לא רלבנטיות".

אולם בדומה לעמדת פעילי המחאה הארצית, שוב מסכים כי "יש לשתף את הציבור, שצריך להבין מה מתכננים לו בסביבה". לאחר הפקדת תוכנית

במפתיע: "יצחקי צודק כשהוא אומר שאין ברירה אלא לשווק דירות גם כשאין תשתיות, כי בטווח הקצר צריך לתת מענה למשבר הדירור. אבל אף אחד לא חושב על ריפוי תהליך התכנון, שלקוי מיסודו. הבעיה השורשית נותרה – שיווק דירות במסות ענקיות שהורסות את הערים".

פרופ' נורית אלפסי, מומחית לגיאוגרפיה עירונית ותכנון מאוניברסיטת בן-גוריון, לא מסכימה עם אלתרמן כי מדובר בצו השעה, וטוענת שיש מרכיב של לחץ בפעולות מטה הדירור: "הבולדוזר שמובילים יצחקי ואחרים פשוט גובל בהיסטריה, והמסר הוא שאפשר להרוס את הסביבה והמרחב, ושם רוצים לתכנן נכון, אנשים יישארו ללא בתים. זה ממש לא המצב. כדי לעשות זאת טוב ומהר צריך להכניס למטה הדירור אנשים מקצועיים שלא היו מרשים לעצמם להוציא מתחת ידיהם תוכניות הזויות כמו סירקין. יש מחאות כי אלה תוכניות גרועות ביותר. המערכת יודעת להקים בהיסטריה עוד ועוד דירות, אבל בכל העולם יש כללים של התחרויות ועיכוי שמנחים איך לצופף ערים באופן טוב ומהיר. ההבדל הוא שבשראל אף אחד לא מוכן לוותר על הכוח שלו, וכל שנותר הוא המסר 'תישנו בשקי שינה'. מה הוא מנסה לומר? אם לא נהרוס את הסביבה ואת הערים בתכנון ללא מערכות תשתית, לא יהיה אפשר לכוונת מהר? לא צריך לעשות דברים באופן גרוע".

כמה חודשים לאחר מכן, במרץ 2017, הגיעה תורה של הרצליה. באותו החדש הופקדה תוכנית המתאר הכוללת לעיר, ובה תוספת של כ-52 אלף דירות עם צפי להכפף לת מספר התושבים ל-200 אלף עד 2030. התושבים דרשו למשוך אותה לנוכח ליקויים בתכנון וחשש לפגיעה קשה בעיר. משה פרלון, ראש העירייה, עדכן בינוי האחרון את



מירית שקד-ברק, כפר סבא: ביום העצמאות מודיעים לבעלי הכלבים מתי יהיו זיקוקים, אבל לעדכן במה שמתוכנן פה ל-20 השנים הקרובות – את זה שכחו

ובינתיים בפייסבוק

"הפגנות זה לא מספיק, צריך לצאת מהשוק יחד"

עמוד הפייסבוק "המחאה הגדולה – יחד נוריד את מחירי הדירור", שסיסמתו היא "לא קונים דירה במחיר בוועה", פעיל כבר יותר משנה ומונה יותר מ-90 אלף עוקבים. ואולם, בשונה מהמחאה החברתית של 2011, שהוציאה עשרות אלפים לרחובות, הפעם המחאה נשארת במרחב הווירטואלי. "אנחנו יכולים לצאת להפגנות אבל זה לא עוזר", אומר טדי נויברט, ממפעילי עמוד המחאה בפייסבוק. "הרעיון הוא שאנשים יישבו בצד ולא יקנו דירות, וככה המחירים יקרו. במקרה שלנו ההפגנה לא תעזור, כי היא לא פונה לקובעי המדיניות או לרגולציה. זאת בשונה ממחוי התכנון או הנכים, למשל, שנלחמים ברגולציה ובמקבלי ההחלטות, ולכן יוצאים להפגנות ברחובות".

לדברי פעילים במחאה, המטרה היא להוריד את מחירי הדירה הממוצע בישראל ל-700 אלף שקל. "אנחנו מאמינים בשינוי הנרטיב", אומר נויברט. "אנשים קונים דירות כי הם חושבים שהמחירים תמיד עולים, אבל בכל העולם הנדל"ן עובר תקופות של גאות ושפל בהתאם להיקפים וקצב הבנייה. לדעתי, הבעיה בדירור תתפוצץ – זו עובדה מרעית שחוזרת על עצמה בכל העולם".

לפי נויברט, "לפני 20 שנה נוספו 120 אלף איש לאוכלוסיית ישראל. מאז העלייה הרוסית בשנות התשעים, לפי נתוני הלמ"ס, הצפיפות בישראל ירדה ל-3.32 מ"ר לנפש. שקלול של הנתונים – אף שהם חסרים כי אין מידע על המגזר הערבי, שגם בו יש שינויים בכיוון ובחיצע – יוביל למסקנה שצריך להוסיף 36 אלף דירות ולא 100 אלף כמו שטוענים במשרד הבינוי".

עכשיו אפשר לעצב את כל הבית עם ניקולטי



לחפה ניקולטי, מעצב על

NICOLETTI
made in Italy



RSL

SQUERE לונג
עם שני ריקלינרים חשמליים



שולחן ESSE 240X120

הגיעו פינות אוכל מעוצבות COMPAR במבחר דגמים

חיפה חדש
בית ניקולטי
רח' הנפח 4
צ'ק פוסט
04-8422842
פתוח במוצ"ש

עפולה
בית ניקולטי
שד' מנחם בגין 79
I design gallery
04-8382356
פתוח במוצ"ש

באר שבע
בית ניקולטי
דרך חברון 48
דיזיין +
08-9257383
פתוח במוצ"ש

ירושלים
בית ניקולטי
פועלי צדק 3
תלפיות
02-6736367
פתוח במוצ"ש

נתניה
בית ניקולטי
הגביש 10 א.ת. פולג
מתחם הום דיזיין
09-7672312
פתוח במוצ"ש

נתניה
בית ניקולטי
גיבורי ישראל 13
א.ת. החדש פולג
09-8655580
פתוח במוצ"ש

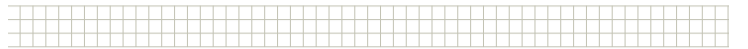
רמת גן
בית ניקולטי דיזיין סנטר
(קומה ג' אולם 318)
הלח"י 2 בני ברק
03-6196613
פתוח במוצ"ש

ראשל"צ
סניף ראשי בית ניקולטי
רוזנסקי 10 א.ת. חדש
03-9617576
פתוח כל שבת 23:00-11:00
חניה פרטית ללקוחות

שעות פתיחה: ראשל"צ א'-ה' 21:00-9:00 ו' 14:00-9:00 | רמת גן א'-ה' 21:00-10:00 ו' 14:00-9:00 | נתניה א'-ה' 21:00-10:00 ו' 14:00-9:00 | באר שבע א'-ה' 21:00-10:00 ו' 14:00-9:00

ניקולטי. מערכות ישיבה יוקרתיות מאיטליה. | www.nicoletti.co.il | חפשו אותנו ב-f

אולם התצוגה בראשל"צ פתוח בשבת 23:00-11:00 | כל הסניפים פתוחים במוצאי שבת



מטה המאבק הארצי בהכנות להפגנה באשדוד מתח בין הצורך לבנות מהר לבין רצון התושבים לשמור על איכות החיים

ניתנים 60 יום להגשת התנגדויות, אך לדבריו, "פעמים רבות אנשים לא רואים את הפרסומים ונפגעים". פרופ' אלפסי טוענת כי התנגדויות הציבור מהוות פיצוי על מערכת לא מתפקדת: "אם היו חוקים שמגינים עלינו לא היה צורך להתנגד לכל דבר. נוצרה מערכת התנגדויות כי פשוט אין דין ואין דיין". לדברי אלטרמן, "המוחים נגד התוכנית השונות פועלים נגד החטאים של מערכת התכנון הישראלית. הביעיה המרכזית היא המעקף של התכנון האורגני מלמטה, שמעבה ערים בהדרגה. זה התכנון הנורמלי, שלא מתאפשר בארץ. מערכת התכנון והבנייה הריכוזית היא אחד הגורמים למחסור של 100 אלף דירות שנוצר בעשור האחרון. בשל האטיות של המערכת לא זכה הביקוש לדירור למענה שוטף מרשויות התכנון והוועדות המקומיות, שבמדינות מתוקנות יש להן די סמכויות לכך, וכדי להדביק את הפער הגדול משתמשים בות"ל – שעוקפת את הריכוזיות. כל בנייה בישראל, אם זו תוספת קומות או הקמה של בית ספר, נדרשת לאישור של ועדה מחוזית לתכנון ולבנייה. נציגי כל המשרדים הרלבנטיים בירושלים בוחנים כל דבר קטן. כך הזמן הדרוש לבנייה בישראל משולל כל היגיון. לסיום תוכנית בנייה סטנדרטית נדרשות עשר שנים". הריכוזיות שאלטרמן מדברת עליה נובעת בחלקה מהעובדה שהשליטה בקרקע מצויה בידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). "רמ"י יודעת לשווק רק בכום ענקי של מכרזים, ואז נדמה לציבור וליזמים שהמחסור בדירות נפתר. אבל זה הורס את הערים. הפיתוח המסיבי הוא מחוץ לעיר, ובמקום שהיה תרחב ככל פעם מעט, זה נעשה במסה גדולה. הסכמי הגג שאמורים לפתור את בעיית התשתיות עבור רשויות שמשווקות דירות אינם פתרון, אלא חלק מהבעיה. עיר חייבת להתפתח קצת בכל פעם, בהתאם לביקוש, ולא



צילום: באדיבות מטה בניין שפוי

קצועית של המטה הארצי לבניין שפוי. "התחלנו להתאגרד לפני שנה, כשהבנו שהולכים להפקיד תוכנית שאינה אפילו שרית לביצוע במתחם לה גוארדיה", היא מספרת. "אספנו 400 בעלי דירות והגשנו התנגדויות. לאחר שהיא אושרה, הגשנו עתירה נגדה. עם הזמן התרחבנו ל-600 תושבים". באוגוסט יצאו המתנגדים להפגנה שאותה כינו "מסע לווייה לשכונת יד אליהו" ואף הצטיידו בארונות קבורה. "התחושה היא שהורגים לנו את הבית", מסבירה אבי דן. "הבנייה לא שפוייה ואושרו אלפי דירות ללא תוכנית תחבורה. אין נת"צים ומוסיפים אלפי מטרים של מסחר, אף שקרוב לכאן פועל שוק התקווה, בהיכל נוקיה יש אזור מסחר ולא חסרות מכולות. הגינות המשותפות מאפשרות מרחב, אבל התכנון הוא של גוש בטון וגינות על הגגות". המחאה ביד אליהו נובעת גם מחשש התושבים מהעלות הגבוהה של המגורים במגדלים, שאליהם יעברו לאחר הפינוי וההריסה של דירותיהם. לטענת אלטרמן, הבנייה במגדלים (שמונה קומות לפחות ושתי מעליות) היא כשל נוסף של התכנון הישראלי: "ככל שיש יותר דיירים עלות התחזוקה עולה, ועל כן הערך של הדירה יורד מהר יותר". אלטרמן אומרת כי תושבים המוחים על הקמת מגדלים בערים "חוששים מתוספת כלי הרכב והתחבורה הציבורית, אבל הבעיה הגדולה היא שבמדינת ישראל, עם מספר הילדים הגבוה, הבלאי של המגדלים יהיה מואץ. מגדלים הם רעה חולה, זה ניסוי בבני אדם".

גם אבידן טוענת כי "יהיה יקר לחיות במגדלי מגורים. הארנונה תעלה כי הבית יכלול שטחים משותפים נרחבים כמו הגינות על הגג, ותחזוקה של מבנים מפוארים כאלה עולה ביוקר. מי מהתושבים כאן יכול לשלם 1,500 שקל בחודש על תחזוקה? אנחנו רוצים התחדשות עירונית, אבל סבירה. אנחנו מסכימים שיוקמו 2.7 דירות במקום כל דירה ישנה, אבל העירייה דורשת מכפיל של 3.8. לפי התכנון שלה יהיו שש דירות בקומה עם כיוון אוויר אחד. צוחקים על תכנון כזה בפרויקטים של מחיר למשתכן". מהו, אם כן, הפתרון? האם צריך למצוא את שביל הזהב בין דרישות התושבים לתכנון או להיכנע לאחד הצדדים? עו"ד שוב טוען כי "יש חשיבות לשיתוף התושבים, אך צריך לזכור כי הם רואים כל דבר מהפריזמה שלהם, ורשות התכנון צריכה לתכנן עבור כלל הציבור. הרי לא היינו מצפים ממשרד הביטחון לשתף את הציבור בתוכנית המלחמה". התשובה היא ככל הנראה שיש צורך בשינוי מקיף ויסודי במבנה ההליך התכנוני בישראל, כפי שמציעה אלטרמן, וביצירת הליך חדש, שמאפשר בניית דירות חדשות כדי לענות על המחסור שנוצר בעשור האחרון אגב פגיעה מזערית בתושבים שכבר חיים במקום. מרשות מקרקעי ישראל נמסר בתגובה: "הרשות משקטת בשנים האחרונות קרקע למגורים בהיקפים שלא היו מעולם ובכל שנה שוברת שיא, והכל כדי לספק מענה מהיר וזמין למשבר הדירור. זאת בזכות העובדה שהיא הגורם המרכזי והמרכזי המנהל את קרקעות המדינה תוך שמירה על האינטרסים של הציבור".

בפרויקטים ענקיים שלמעשה יוצרים עיר קטנה מחוץ לעיר הגדולה. זה המרשם הכי גרוע בכל ארץ ובכל זמן, במיוחד כשאין חיבורים תשתיתיים או חברתיים". לדעת אלפסי, לא צריך כלל מערכות תכנון: "תוכניות המתאר הריכוזיות ממילא לא מתממשות, ולפי מחקרים, כל תוכנית מתאר מקומית שאושרה בישראל ראל כללה שינויים על גבי שינויים. בשלב מסוים עשו תוכנית מתאר כוללנית שמגדירה מעט מאוד ואפשר לפרש אותה ברמה המקומית, וזה נותן לוועדות עצמאות. השאלה היא למה צריך את כל מערכת התכנון, אם התוכנית נותנת רק מושג כללי. אם נותר עליה לא נצטרך לרוץ לוועדות המחוזיות כדי לאשר כל דבר. הרי יותר משחשוב לנו שהעיר תרחב, חשוב לנו שתנאי הרוחב יישמרו ולא יקום בניין שיסתום את התנועה".

"הבנייה לא שפוייה"

המאבקים התכנוניים שהתעוררו בחודשים האחרונים מתמקדים לא רק בתוכניות בניין חדשות אלא גם בהתחדשות עירונית מסיבית. תוכנית כזו עתידה לצאת לדרך בשכונת יד אליהו התל-אביבית, ואחת המובילות במטה המאבק נגדה היא סטלה אבידן, שהיא גם חברה בוועדה המ-



עו"ד צבי שוב: יש חשיבות לשיתוף התושבים, אך צריך לזכור כי הם רואים כל דבר מהפריזמה שלהם. לא היינו מצפים ממשרד הביטחון לשתף את הציבור בתוכנית מלחמה"

המחאה הצודקת שהסתיימה במפלה

מאבק המנופאים: 30 שנה של הפקרות

באפריל נחתם הסכם קיבוצי בין התאחדות בוני הארץ, ההסתדרות וארגון מפעילי עגורן צריח. ההסכם הגיע לאחר מחאה של כמה חודשים על תנאי העסקה והבטיחות של המנופאים, שבמסגרתה גם הכריזו על סכסוך עבודה, שבתו במשך יום בתמיכת ההסתדרות ו-150 מהם התפטרו. ההסכם הקיבוצי עיגן עבור המנופאים עליית שכר מדורגת וכן תנאים כמו קרן השתלמות, אך לפי אחד ממובילי המחאה, שביקש לא להזדהות, "ההסתדרות והתאחדות בוני הארץ לא עמדו בצד שלהן בהסכם". במסגרת המאבק התאחדו כ-100 מהמנופאים – מתוך 1,200 סך הכל – לאגודה שיתופית ששמה "שלי" כדי לשפר את תנאי העסקה ואת הבטיחות. אלא שחלום ההתאגדות התנפץ במהירות לנוכח בעיות כלכליות של ההתאגדות ומשקיע שברח, לאחר שהבטיח מימון לארגון. נוסף על כך, חברת דניה סיבוס טענה בפני רשות ההגבלים העסקיים שהאגודה יצרה קרטל. לדברי פעיל המחאה, "כרגע, בגלל העתירה של דניה סיבוס, הפסקנו להיות התאגדות רגילה ואנחנו חושבים לכמה כיוונים. חשוב לזכור כי המחאה פרצה אחרי 30 שנה של הפקרות בענף המנופאות, וכיום ברור שיש קשר בין ביטחון תעסוקתי לבטיחות. יותר מ-90% מהמנופאים עובדים דרך חברות כוח אדם שמשלמות מחצית מהשכר בתלוש וחצי במזומן – נוהג שמותיר מחצית מהמשכורת בסימן שאלה, והוביל אנשים לדרדר את הבטיחות לתהומות חדשות".

לבנות בניינים
כל אחד יכול.
לבנות בבניה ירוקה
זה שיכון ובינוי!



אתם מוזמנים ללמוד על המורשת העשירה של שיכון ובינוי
לארכיון שיכון ובינוי: historical-archive.shikunbinui.com

***6373**
שיכון ובינוי | www.shbn.co.il  

שיכון ובינוי - חברת הנדל"ן והתשתיות המובילה בישראל

שכונות המגורים החלומיות



חלומות קרית אנו
בשיתוף תדהר



חלומות ראש העין



חלומות פארק חדרה



חלומות צוקי השמורה (עיר ימים)



חלומות נחלת ראשל"צ



חלומות הוד השרון



TIME TOWER רמת-גן



חלומות כפר יונה החדשה



חלומות צור הדסה



חלומות פרדס חנה-כרכור



דה גרדן כפר סבא
בשיתוף עם נוה



חלומות ברנע הירזקה אשקלון
בשיתוף מכלוף בכור



בקרב

קרית ביאליק
בשיתוף עם אפריקה ישראל מגורים



כעת בהשקה

חלומות גבעת שמואל



כעת בהשקה

חלומות הריש

מרכזים מסחריים ומעונות



קניון שער הצפון



קניון עיר ימים, נתניה



מעונות ברושים, תל אביב

* ההדמיות להמחשה בלבד, לפני תכנון מפורט, כפופות לשינויים ואינם מחייבות. את החברה יחייבו רק תכניות מכר ומפרט שיצורפו להסכם המכר שייחתם.

התחדשות עירונית

שיכון ובינוי נדל"ן פועלת בנוסף גם בתחום ההתחדשות העירונית, פינוי בינוי ותמ"א 38 (הריסה ובניה), אלו פרויקטים המחייבים ניסיון רב וחוסן פיננסי.

גינדי & זיתוני

רמת הדר החדשה, גבעת שמואל

אירוע מכירות

עד **100,000 ₪ הנחה**

לדירות 3, 4, 5, 6 חדרים ופנטהאוזים

הבנייה בעיצומה!



09:00-13:30

יום שישי 3/11

ECO

רמת הדר החדשה, גבעת שמואל

נפתח משרד מכירות חדש:
יצחק שמיר 2, גבעת שמואל

waze

לפרטים חייגו

*2123

גלגוליה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

כולם בוחשים, והרשות מדשדשת



אביגדור יצחקי,
ראש מטה הדיור במשרד האוצר



חיים אביטון, ראש הרשות הנבחר
מינויו נתקל בקשיים בשל חשד למרמה בעת
שהיה ראש עיריית חדרה



משה כחלון, שר האוצר

גלנט - יצחקי:
מצויים ביחסים מתוחים מאוד, ואינם משתפים פעולה, דבר שעיקב את בחירת ראש הרשות וסרבל את הקמתה

מנדלבלית - כחלון:
מנדלבלית התנגד למינויו של אביטון. וכבר טרפד יוזמה של כחלון לסידור ג'וב לאביטון (ליו"ר נמל אשדוד)



אביחי מנדלבלית, היועץ המשפטי לממשלה

גלנט - אביטון:
מקורבים. גלנט סלל את דרכו של אביטון לתפקיד



יואב גלנט, שר הבינוי והשיכון

צילומים: עמית ששל, אוראל כהן, ענר גרין, ענבל מרחמי

והרשות לא בתונה

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית היתה אמורה לקדם שדרוג של עשרות אלפי מבנים באמצעות פינוי-בינוי ותמ"א 38, ובאופן זה לחדש שכונות ישנות, לחזק אוכלוסיות מוחלשות ולסייע לפתרון משבר הדיור. אבל יותר משלוש שנים לאחר שהוחל בהקמתה, הפוליטיקה מאיימת להפוך אותה ללא רלבנטית ||| נורית רוט

**"מהפכה",
"בשורה חברתית",
"פתרון אסטרטגי ארוך טווח" -**

בתארים המרוממים האלו הוכתר הליך חקיקת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שנועד לקדם פרויקטים להתחדשות עירונית (פינוי-בינוי ותמ"א 38), הירועים כמורכבים וממושכים. לאור הסופרלטיביים היה אפשר לצפות שרשות שיש לגביה "קונצנזוס כמעט מוחלט" ושמגלמת "יתרונות כלכליים, תכנוניים, אורבניים וירוקים", כפי שהצהיר באוגוסט 2015 סגן ראש אגף התקציבים באוצר, ערן ניצן, תוקם במהרה ותפעל במרץ. אלא שהרשות, שקיומה אושר סופית בכנסת באוגוסט 2016, נותרה על הנייר גם כיום. משרד האוצר החל לקדם את הקמתה של הרשות עוד ב-2014, אלא שהכנסת ה-19 התפזרה בטרם השיי לימה את החקיקה. עם תחילת פעילותה של הכנסת הנוכחית הקים שר האוצר, משה כחלון, ועדה מיוחדת בראשות ח"כ אלי כהן מסייעתו (כיום שר הכלכלה), לצורך השלמת העבודה על החוק - אבל הליך החקיקה התעכב יותר משנה על רקע חילוקי דעות בין משרד האוצר, שזים את החוק, לבין משרד המשפטים -

רוצו עכשיו, שבו אחר כך! עד 60% הנחה על תצוגות ועודפי יבוא



סניפי הרשת:

חיפה: איטלסופה - חוצות המפרץ (במתחם המרכזי), טל' 04-8400121 **פתוח במוצ"ש | נתניה:** איטלסופה - מתחם הום דיזיין, הגביש 10, טל' 09-7660800 **פתוח במוצ"ש | כפר סבא:** איטלסופה OUTLET - התע"ש 11, טל' 09-7677100 | **פתח תקווה:** איטלסופה - הרב פינטו מסעוד אשר 20, א.ת. סגולה, טל' 03-6764020 **פתוח במוצ"ש | רמת גן:** איטלסופה - דן דיזיין סנטר, קומה 3, טל' 03-6186187 **פתוח במוצ"ש | ראשון לציון:** איטלסופה - בניין זומט, משה לוי 11, טל' 03-7444425 **פתוח במוצ"ש | רחובות:** איטלסופה - ביל"ו סנטר, טל' 08-9418411 **פתוח במוצ"ש | ירושלים:** איטלסופה בית ויסמן, דרך בית לחם 120, טל' 02-6734050 **פתוח במוצ"ש | חדש! באר-שבע:** איטלסופה - דיזיין פלוס, דרך חברון 48, טל' 08-6889946 **פתוח במוצ"ש**

משווקים מורשים:

ירכא: ARTHOME הגלריה לרהיטי מעצבים ירכא - מול "מרכז המזון", טל' 04-6563623 **פתוח בשבת | עפולה:** יוניברס רהיטים - קהילת ציון 40, א.ת. עפולה, טל' 04-6591524 **פתוח במוצ"ש | חיפה:** צ'ק פוסט) רהיטי דאלי מרקוני 7, טל' 04-8405068 | **כרמיאל:** חלווה - המלאכה 14, טל' 04-9880450 | **אילת:** רהיטי איכות - אזור התעשייה החדש, טל' 08-6379286





איציק ברורמן, ראש עיריית פתח תקווה: המדינה חייבת להחליט במה להשקיע: בהתחדשות עירונית או בשכונות חדשות. בלי הסכמי גג שיתנו לי כספים לתשתיות וליצירת אזורים תעסוקה ומסחר, העיר תקרוס"

כות. המינוי נתקל בהתנגדות נמרצת של נציגי שירות המינהל הקודם, משה דייך; רק לאחר שזה פרש והוחלף על ידי אודי פראוור (כממלא מקום), ביוני האחרון, נסללה הדרך לשוב ולדון במינוי. בדיון הוא הוחלט ברוב של שניים מול אחד להעביר את הסוגיה להכרעת הממשלה. בנציבות שירות המדינה סירבו להתייחס לסוגיה. גם בדרך לממשלה נתקל מינויו של אביטן בקשיים: כפי שפורסם ב"כלכליסט", בערב חג הסוכות מנדלבלית העלה בפני השרים שורת קשיים באשר למינויו של אביטן, ובהם חברותו וקשריו בליכוד; שתי חקירות פליליות נגדו כשכיהן כראש עיריית חדרה, שנסגרו מחוסר ראיות (אחת בחשד למרמה והפרת אמונים, והאחרת בחשד לקבלת שוחד מקבלנים); ודו"ח מבקר המדינה מ-2007 שמתח ביקורת על התנהלותו. אבל עם צאת החג, למרות הכל, אושר המינוי בממשלה.

בינתיים רשות ההתחדשות הולכת ומתיישנת על המדף. בפברואר השנה הצהיר יצחקי בכנסת כי "עד סוף 2017 נהיה במסלול הנדרש עם כל הפתרונות לנושא התחדשות עירונית, מתחילתה ועד סופה". אבל נראה שעוד חזון למועד.

הפינוי-בינוי צריך דחיפה

ההתמהמהות בהקמת הרשות, ובחירת ראש רשות שנוי במחלוקת, בעייתיות בעיקר לאור הפוטנציאל של התחדשות עירונית כפתרון אסטרטגי ארוך טווח למשבר הדירות. "המונח 'התחדשות עירונית' פרץ לחיינו רק לפני שלושי-ארבע שנים", מסביר עו"ד מיכה גדרון, יו"ר ועדת הערר לתכנון ובנייה של מחוז תל אביב לשעבר. "בישראל יש אלפי בניינים במצב קטסטרופלי, שלא השקיעו בהם מאז הוקמו לפני 40-50 שנה. התחדשות עירונית מתמקדת במינהל האלה. הרעיון תפס בגלל תמ"א 38, התוכנית לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, כי הבינו שכך אפשר לתפוס שתי ציפורים במכה אחת: גם לחדש בניינים ישנים וגם להוסיף יחידות דיור. ההתחדשות העירונית אמורה להוות 30% מהיקף תוספת יחידות הדיור בישראל, כלומר עשרות אלפי יחידות דיור בשנה. אם זה יקרה, זה יהיה הישג אדיר".



חיים ביבס, יו"ר מרכז השלטון המקומי: יצחקי דואג ליחידות דיור, לא לציבור שצריך גם חינוך ופארקים. ראשי העיריות דורשים גם מעטפת, ובצדק. הדברים יתחילו לזוז רק כשהיו עסקת חבילה והסכמי גג"

"רוב הבניינים האלה ניצבים במרכזי ערים בשכונות ישנות", מסביר עמוס רבוש, סמנכ"ל שיווק ופיתוח עסקי בי.ח. דמרי, שמשפלת בעשרות תוכניות התחדשות עירונית. "האוכלוסייה שהתקרמה עזבה את השכונות הללו, ובמקור מה נכנסה אוכלוסייה מוחלשת. פרויקטים כאלה מחזקים את היכולות הכלכליות של האוכלוסייה המוחלשת, שמקבלת נכס ששוויו פי שניים מהנכס הקיים. במקביל, ההתחדשות העירונית משביחה את מרכזי הערים: מי שקונים את הדירות החדשות הם אוכלוסייה חדשה, זוגות צעירים, משפחות צעירות, והשכונה משנה את פניה גם חברתית. "זו לא חוכמה להקים שכונות חדשות בפאתי ערים, או להפשיך קרקעות חקלאיות. במקום זה אפשר לקחת עיר כמו אשדוד, שמלאה בכלוקונים, להשביח אותם ולהביא לשינוי חברתי וכלכלי. למה להניח תשתיות ביוב חדשות אם אפשר לשפר ישנות, לשפץ בתי ספר, להוסיף כיתות, ולקבל אזור חדש במקום מרכזי שאיש לא רצה לגור בו?".

אלא שהחשיבה הנלהבת והפוטנציאל העצום נותרים לא ממומשים. מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עולה כי רק 4% מכלל הדירות שבנייתן החלה ב-2016 נבנו בפרייקטים של פינוי-בינוי (ובסך הכל 2,263 דירות). המצב ב-2017 נראה כמעט זהה, כשברבעון הראשון נרשמו התחלות בנייה של 567 דירות בפרייקטים של פינוי-בינוי, קצב שנתי של כ-2,268 דירות – זאת למרות ההצהרות הממשלתיות בדבר הכוונות להגדיל משמעותית את משקלם של פרויקטי הפינוי-בינוי מכלל הפרוייקטים.

מדוע הדברים אינם עוברים מרמת ההצהרה לרמת המעשה? תלוי את מי שואלים. באוצר מעבירים את האחריות לראשי העיריות, וטוענים שאינם עושים די כדי לקדם את ההתחדשות העירונית. "את תמ"א 38 צריכה להוביל הרשות המקומית, כי בסופו של דבר תוספת זכויות הבנייה מחייבת שינוי תשתיות", אמר יצחקי בינואר השנה. "בתקציב המדינה שמנו כמה מאות מיליוני שקלים לטובת תמריצים לרשויות, כדי שיאשרו היתרים להתחדשות עירונית". במאי, בכנס של התאחדות בוני הארץ, יצחקי כבר היה ספציפי יותר וציין את הערים פתח תקווה ורמת גן ככאלו שבהן לא

2,263 מספר הדירות שנבנו ב-2016 בפרוייקטים של פינוי-בינוי

2,268 הקצב השנתי של בניית דירות פינוי-בינוי ב-2017*

*לפי נתוני הרבעון הראשון מקור: למ"ס

ושר הבינוי והשיכון, יואב גלנט. אייההסכמה המרכזית נגעה לדרך שבה ימונו מנהל או מנהלת הרשות: גלנט דרש שאלו ימונו ללא מכרז או ועדה מייצגת, אך היועמ"ש אביחי מנדלבלית התנגד לכך מכיוון שהרבה נוגד את הוראות נציבות המדינה. לבסוף הושגה פשרה שלפיה ימנה גלנט את המנהל או המנהלת הראשונים של הרשות, אך המינוי יהיה תקף לשנה וחצי בלבד, ולאחר מכן תוקם ועדת איתור.

על הצורך בקיומה של הרשות לא היתה מחלוקת. "התחדשות עירונית היא הפלטפורמה העיקרית לשרודג מרכזי הערים והשכונות הוותיקות, אבל התחום נתקל בקשיים ובבעיות בירוקרטיות", הסביר גלנט בוועדה לדיון בהצעת החוק, ביולי 2015. "הקמת הרשות תאגם סמכויות ומשאבים, ותאפשר לנו למקד מאמץ – שביא גם לייצור עשרות אלפי יחידות דיור בשנים הקרובות, וגם לטיפול באוכלוסיות שנמצאות במקומות האלה. משרד הבינוי יוביל את הקמת הרשות מתוך כוונה לראות אותה פועלת ומשפיעה כבר בסוף 2015".

סיבה נוספת להקמת הרשות היתה הגדלת התקציב, כפי שהסבירה עינת גנון, מנהלת האגף להתחדשות עירונית במשרד הבינוי והשיכון, בוועדה שדנה בנושא באוגוסט 2015. היא סיפרה שתקציב משרד הבינוי עמד אז על 40-50 מיליון שקל, "ואנחנו מצפים שהתקציבים יגדלו ויהיו משמעותיים כדי שהרשות תוציא לפועל את משימותיה". על פי הסיכומים שהושגו התחייב האוצר לתקצב את הרשות ב-80 מיליון שקל בכל אחת מהשנים 2017-2018.

אבל גם עם השלמת החקיקה באוגוסט 2016 לא החלה הרשות לפעול. אחרי שנלחם על זכותו למנות את ראשי הרשות התעכב גלנט בבחירתם. בדיון בוועדת הכלכלה בפברואר 2017 נשאל ראש מטה הדירור באוצר, אביגדור יצחקי, מדוע מתעכבת הקמת הרשות. "כרגע הדבר עומד על מציאת מינוי ראוי, פנינו לכמה אנשים ולא כולם הסכימו", הסביר יצחקי. עם האנשים שהוצע להם התפקיד נמנו האלופה (במיל') אורנה ברביבאי, ראשת אכ"א לשעבר; חגי רוניק, אז עוזר בכיר של גלנט (כיום מנכ"ל משרד); ויואל לביא, ראש עיריית רמלה לשעבר, שהעדיף תפקיד ניהולי בחברת הנדל"ן של משפחת דייך. באפריל 2017 הכריז גלנט כי מור

עמדו לתפקיד הוא ראש עיריית חדרה לשעבר, חיים אביטן. גלנט הפיק לקחים מתקרית שבה פסל כחלון את מועמדו ליו"ר עמידר, איתמר ברטוב, ולכן בחר הפעם במועמד שלא יעורר את התנגדותו של כחלון. המועמד שלו טוב לשניהם: כחלון תומך באביטן, חבר אישי שהוא גם פעיל מרכזי בליכוד שפעל רבות לקידומו; שר האוצר כבר ניסה (יחד עם נתניהו) למנות את אביטן ליו"ר נמל אשדוד, אבל המינוי נפסל בנציבות שירות המדינה. גלנט, מנגד, יכול להפיק תועלת מהקשרים של אביטן במרכז הליכוד, בייחוד אם ההערכות יתממשו וגלנט יעבור מכולנו לליכוד.

אבל למרות האינטרסים הזהים, מינויו של אביטן התעכב – לנוכח עיכוב באישורה של ועדת המינויים של הנציב

האתגרים שעומדים בפני רשות ההתחדשות

1. לשרוד בפוליטיקה שאופפת את התחום
2. לגבש הסכמי גג להתחדשות עירונית עם הרשויות המקומיות
3. לדרוש מהרשויות המקומיות לגבש תוכניות מקיפות ולסמן מתחמים ספציפיים להתחדשות
4. לזרז הליכים במועצת רשות מקרקעי ישראל, כדי לקדם את הטיפול בקרקע משלימה
5. לפשט הליכים בירוקרטיים ולזרז את הליכי אישור תוכניות המתאר בוועדות התכנון המחוזיות
6. להפנות משאבים לקידום התחדשות עירונית בפריפריה

צילומים: עמית שער, נמר גרין

שנה חדשה 10 פרויקטים חדשים

קבוצת מזרחי ובניו הבונה בכל רחבי הארץ, פותחת את השנה
החדשה עם הקמתם של 10 פרויקטים חדשים נוספים.



חולון | מזרחי טראסות



רמת גן | נווה יהושע



בת-ים | נוף השדרה



בת-ים | גן הניצחון



בת-ים | פארק הים



בת-ים | SEA LINE



ירושלים | רמות



בת-ים | מגדל הבת ימון



אבן יהודה | כיכר המייסדים



חולון | טרייאנגל

הדמויות להמחשה בלבד

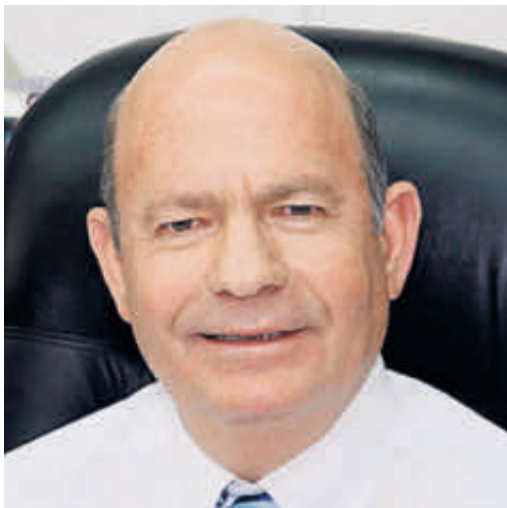


קבוצת מזרחי ובניו
בונים באהבה, כבר 55 שנה

עם ניסיון של למעלה מ-55 שנה, קבוצת מזרחי ובניו יוזמת, מתכננת, מבצעת ומשווקת מגוון ענק של פרויקטים למגורים ולמסחר ב-20 ערים שונות ברחבי ישראל, תוך עמידה בסטנדרטים הגבוהים ביותר, רק כדי שאתם תקבלו את הבית שתמיד חלמתם עליו.

לקבוצת מזרחי ובניו אין התחייבויות אג"ח בשוק ההון והינה החברה היוזמת והמבצעת של הפרויקטים

משרד ראשי: קניון בת ימון, ניסנבאום 33, בת-ים, 03-5551818, www.mizrachi-sons.co.il



יואל לביא, ראש עיריית רמלה לשעבר: לרשות יהיו הרבה יותר כוח ותקציבים מאשר לאגף להתחדשות במשרד הבינוי שקיים היום. בינתיים האפקטיביות של המערכת נמוכה. עד היום שום תוכנית מתאר לא אושרה בשום מקום

ריים: תקציב לתשתיות, קרקע משלימה, ומקורות הכנסה אחר כך לצורך הקיום השוטף של היחידות החדשות לאחר בנייתן. הרשות לא תסייע לי בפתרון של הרבים האלה". ביבס חולק עליו. "אי אפשר בלי הרשות, כי כדי להגיע לפריפריה צריך תקציבים וצריך רגולטור אחד שירכז ויביא תוכניות ויצא לדרך. אולי בערי המרכז התחדשות יכולה לקרות בלי רשות ממשלתית, אבל בפריפריה זה לא יקרה".

גם יואל לביא (שסירב לעמוד בראש הרשות) סבור כי הקמתה הכרחית: "אני מכיר את האגף להתחדשות במשרד רד הבינוי, שקיים היום, אבל זה לא דומה לגוף בסדר גודל של רשות לאומית, עם תקציב למשפטים ולמתכננים ולמה שצריך. רמת האפקטיביות הנוכחית של המערכת נמוכה מאוד; עובדה שעד היום שום תוכנית מתאר לא אושרה בשום מקום. אני לא רואה בנייה מסיבית בארץ; יש פה ושם בניין בתמ"א 38, אבל זה לא עשרות אלפי יחידות הדיור שהמשק זקוק להן. רשות ממשלתית תוכל לשנות את אופי ההתנהלות גם בוועדות התכנון.

"ברור שיש בנושא הזה גם התניות של ראשי עיריות. יש ראשי עיריות שמתים לקדם את העיר בתוכניות התחדשות עירונית, ויש אחרים שלא חושבים שזה חיוני, ומפחדים שיחפרו להם את העיר בגלל התשתיות שצריך להחליף. אם היתה רשות ממשלתית שתוקפת ראש עירייה שמעכב תוכניות התחדשות, הוא היה מתעורר. רשות כזו תוכל לקדם תוכניות, החוק מקנה לה יכולת לקדם הכרזה על שכונות שמיועדות להתחדשות, כדי לזרז את תהליכי הדינוים בוועדות התכנון ולגשר על מחלוקות בוועדות. כרגע, גופי התכנון לא אפקטיביים. אני מאמין שרשות ממשלתית תחולל שינוי מהותי".

מה יהיה האתגר הגדול של רשות ההתחדשות?
ביבס: "קודם כל התחדשות עירונית בפריפריה, שם צריך לתת תקציבים ולצאת לדרך. עוד אתגר יהיה לפשט את ההליכים הביורוקרטיים במרכז הארץ וליצור איזון בין השלטון המקומי, השלטון המרכזי והיוזמים, כדי שיהיה ניתן להעמיד גם את היחידות החדשות וגם את התשתיות המהורדות בחינוך, במבני הציבור, בפארקים ובמסחר".

מה יהיה מערך הברחות בין הרשות הממשלתית לבין ראשי העיריות?

"רוב החברים במליאת הרשות הם מטעם המדינה. לטון המקומי יש רק נציג אחד. כך שאין פה יחסי כוחות, אלא תהליך שבאחריות המדינה. אנחנו הצענו להיות לפחות 50% ממליאת הרשות ולקבל את האחריות לניהולה, אבל המדינה החליטה אחרת. אנחנו מקבלים את החלטת המדינה, אבל לא מקבלים את זה שאנחנו מתברברים יותר משנתיים בבירוקרטיה וברגולציה, והרשות עוד לא קמה". ממושרד האוצר נמסר בתגובה: "האגף להתחדשות עירונית מבצע בימים אלה את העבודה הנדרשת על מנת להשלים את הקמת הרשות להתחדשות עירונית. נוסף על כך, לפני החגים עברה החלטת רמ"ב בדבר קרקע משלימה לתוכניות פינוי-בינוי. מיד לאחר החגים, מטה הדיור הלאומי בשיתוף משרד השיכון יאיצו תוכניות התחדשות עירונית, בתיאום מלא עם ראשי העיריות לגבי תשתיות נדרשות, וזאת לא בהכרח במסגרת הסכמי גג". ממושרד השיכון נמסר בתגובה: "הנושא נמצא בתהליכי עבודה ויושלם בעתיד הקרוב".

שתיתן לתושבים גם את המעטפת מסביב יהיה אינטרס משותף לרחוף את זה. באף אחת מהרשויות הגדולות המדינה לא שמה שקל בהתחדשות עירונית, הכל השקעה מקומית. הדרישה של ראשי העיריות לקבל את המעטפת מוצדקת. גם אני מעדיף לא לבנות מאשר לבנות משהו שבסוף התושבים יקללו אותי בגללו".

אולי הפרויקטים של פינוי-בינוי לא מקודמים כי מו שגר בשכונות הללו הם החלשים שקולם לא נשמע?

ברורמן: "המסכנים הללו יקבלו דירות, אבל זה יהיה כלוב זהב. הם יחיו פה הרבה שנים, אבל מאיפה הם ישלמו ארנונה כפולה כשהבית שלהם יוכפל בגודלו? מי ישלם על השירותים שהם יקבלו, אם לא יהיו לנו מקורות הכנסה? איך אנקה להם את הרחוב בלי תקציב? על זה לא מדברים".

בריון האחרון בנושא הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בפברואר, הצהיר יצחקי כי אף שהקמת הרשות מתעכבת, התחום עצמו מקבל דגש. גנון הסבירה כי הצורך בהקמת הרשות הוא מעבר לדגש הזה: "יצחקי מציב יעדים שאפתניים מאוד ל-2040, וכדי לממש אותם צריך כלים ומשאבים. האגף שלי, שמונה 7.5 תקנים, לא יכול להגיע לפעילות בהיקפים כאלה. כבר היום אנחנו בעומס עצום. אבל יש משימות רבות שמיועדות בחוק שאנחנו עובדים עליהן כבר היום – למשל, המנהלות העירוניות".

לכופף את ראשי העיריות

ברשויות המקומיות, מנגד, התוכניות להקמת הרשות נתקלות בלא מעט ספקנות זהירה. "אני לא צריך את הרשות להתחדשות", אומר ברורמן. "אני לא מבין מה התפקיד שלה מבחינתי כעירייה. היא תחבר בין בעלי דירות ויוזמים? מצוין, אבל זה לא עוזר לי. אני צריך שלושה דברים

מקודמים פרויקטים של תמ"א 38 "כי ראשי העיריות לא מוכנים להתאמץ בשביל זה".

ראשי העיריות הודפים את הטענה ומחזירים את הכדור לממשלה. "פתח תקווה לא יכולה להתמודד בכוחות עצמה עם היקף גדול של התחדשות עירונית", אומר ל"מגזין כל-כליט" ראש העירייה איציק ברורמן. "כדי שאוכל לעשות פינוי-בינוי סביר אני צריך עזרה מהמדינה. אמרתי לממשלה, 'תנו לי הסכם גג להתחדשות עירונית בעיר'. הסכם גג יכול להיות בכספים, כדי שאוכל לתת מענה לאוכלוסייה, או קרקע משלימה. המדינה חייבת להיכנס ולהשקיע. היא צריכה להחליט אם היא הולכת להשקיע מיליארדים בהסכמי גג בהתחדשות עירונית בתוך הערים, או שהיא משקיעה בשכונות חדשות או פינוי בסיסי צה"ל. אני לא יכול לעשות התחדשות עירונית בהיקף גדול בלי הסכם גג שנותן לי כספים לטובת התשתיות וכלי קרקע משלימה.

"כיום התחדשות עירונית עוסקת בהוספת יחידות דיור בכמויות גדולות, וקצת עירוב שימושים. היא לא מדברת על יצירת אזורים תעסוקה ומסחר, וכלי זה עיר לא תחזיק מעמד, כי היא לא תוכל לממן את העלויות של יחידות הדיור הנוספות. עיר מסבסדת יחידות דיור, הארנונה לא מספיקה. אם לא ייתנו לערים פתרונות הכנסה מתעסוקה, מסחר, הייטק, פיננסים – זה יביא להתמוטטות רשויות".

גם חיים ביבס, ראש עיריית מודיעין ויו"ר מרכז השלטון המקומי, מגלגל את האחריות למדינה: "התחדשות עירונית נרשמת בעיקר באזורי הביקוש במרכז, במקומות שבהם זה יצליח גם בלי הרשות. זה לא קורה בפריפריה, שבה צריך את זה באמת, בגלל התקציב הנוסף שיהיה לרשות.

"אי אפשר לספר סיפורים שאין כסף; יש במינהל כמה מיליארדים עודפים שלא נרשמים אפילו בתקציב המדינה, ומהם צריך לקחת כמה מאות מיליונים להתחדשות עירונית בפריפריה. הצענו ליצחקי לעשות הסכמי גג להתחדשות עירונית, כי רשות שמשרדגת שכונה שלמה צריכה משאבים למוסדות חינוך וציבור. הפתרון של יצחקי הוא רק לראשית יחידות דיור – לא לציבור באמת, שמבקש חינוך ופארקים ומבני ציבור. שיפסיקו לחפש תירוצים: רק כשתהיה עסקת חבילה



פרויקט התחדשות עירונית. גם חידוש בניינים ישנים וגם הוספת יחידות דיור

צילומים: בני דויטש, ליתור לוי

בעל חנות? מאיץ ביי ביי לשכירות...

המיקום המושלם לחנויות עיצוב ומוצרים משלימים לבית



במקום להמשיך לשלם שכירות יקרה בכל חודש, אתה יכול לייעל את העסק שלך ולרכוש חנות בבעלותך בשדרה המסחרית של **Axis** בית המשרדים החדש של מרכז עינב מודיעין. טראפיק גבוה במהלך כל היום, תשתיות מודרניות ופסיליטיס של מתחם משרדים חדיש.



גנישות
גבוהה לעיר



קרבה
לרכבת



חניון לקהל
הלקוחות

למ"ר
12,000^{החל מ-}
למגוון חנויות בגדלים שונים
| 80-180 מ"ר |



נותרו שטחי משרדים אחרונים בהחלט!

Axis
מרכז עינב, מודיעין

***2092**

אתגר נדל"ן
בונים לך הצלחה



ההדמיה להמחשה בלבד | המחיר בגדר אומדן בלבד | בכפוף לתנאי החברה | המכירה במסגרת קבוצת רכישה | ט.ל.ח.



כששואלים את פרופ' איריס ערבובת אם הכוונות להכפלת מספר הדירות הן ריאליות, היא מחייכת. "לא רק שזה אפשרי, זה יקרה בהכרח", היא אומרת. "פריז למשל הרבה יותר צפופה מתל אביב. אוכי לרסיית ישראל גרלה, רמת החיים עולה. השאלה אינה האם אפשר להכפיל את כמות הדירות אלא 'איך אפשר': איך זה ייעשה ומה יהיה בין בנייני המגורים ובסביבתם".

הכיוון שמסמנת ערבובת אינו רק תיאורטי. ערבובת אינה רק חוקרת בעלת שם בתחומי חזויית הסביבה והעיצוב העירוני: כדקאנית טרייה של הפקולטה לארכיטקטורה ולבינוי ערים בטכניון, יש לה השפעה עצומה על הדור הבא של האדריכלים בישראל. הסטודנטים שלה מעצבים בתים ומבני ציבור, ישבו בוועדות לתכנון ולבנייה ברשויות המקומיות, וישפיעו על עיצוב מציאות המגורים בישראל. לכן את התוכנות והביקורת שלה – שאותה היא משמיעה בזהירות מוקפדת וכלי להיות פרסונלית – אפשר, וצריך, לקרוא כתחזיות. כך, למשל, כשהיא מסמנת מה חסר לד"ענה בקדחת הדיור של השנים האחרונות. "ישראל שונה מארצות מערביות אחרות. במקומות כמו ארה"ב, גרמניה, צרפת, ספרד, יש ערים שמתרוקנות. אצלנו זה הפוך, אנחנו במגמת גידול אוכלוסייה. זה שנושא הדיור הוא על הפרק זה מעולה. שיבנו דירות. יש בהן צורך".

אם כן, המהלכים והמאמצים של שר האוצר כחלון וראש מטה הדיור אביגדור יצחקי הם בכיוון הנכון? "מה שעושים כאן הוא טוב, אבל לא מספיק. לא מספיק לדאוג רק לקוביות הבטון האלה, צריך לטפל גם בחיים שמתרחשים שם למטה. לא מספיק לקחת זוג צעיר עם ילדים ולשים אותם בקופסה; הם צריכים גם לחיות חיים עשירים, שיהיה תמריץ לרדת למטה, ללכת עם הילדים, להגיע לתיאטרון, לחברים, למקומות עבודה, למרכזים עירוניים. לא מספיק לסמן 'וי', להגיד 'בניתי אלף יחידות דיור', 'אישרנו את התוכנית'; צריך להשקיע בתכנון שיוצר 'מקום' ולא להזניח את הטיפול בתשתיות. לא מספיק לבנות בניינים ולהניח לפקקי תנועה להיווצר לרגליהם; חייבים תחבורה ציבורית אמינה, ויצירה של תרבות הליכה ברגל, עם צל ועניין. לא יקרה כלום אם יהיו מקומות שאליהם לא מגיעים ברכב: בתי ספר יסודיים, למשל, צריכים להיות כאלה שהולכים אליהם, שרוכבים אליהם באופניים – לא התופעה הזו של המוני הורים שמסיעים ילדים במכוניות פרטיות עד לבית הספר. להורים יש תחושה שאם נתנו לילד ללכת, הם לא טיפלו בו, וזה חבל. גם המבוגרים כל היום יושבים במשרד, ברכב, בבית – ואז הולכים לשלם למכון כושר כדי לרוץ על הליכון ולעשות ספורט".

בשבחי הנדיבות האורבנית

מונח המפתח שבו משתמשת ערבובת הוא "נדיבות". "נדיבות עירונית היא תפיסה שלפיה אנשים זכאים לחיות טוב במרחב הציבורי, גם במרכז העיר וגם בשכונה", היא מסבירה, "שהמרחב יזמין הליכה ברגל, שיהיו בו חופש תנועה, מערכות ירוקות, אזורי ספורט, צל, נגישות טובה לתחבורה ציבורית, שפה ושם אנשים יוכלו לשבת לקפה, שכל אחד ואחת ימצאו את עצמם על פי צורכיהם, ויוכלו לקחת חלק בכל זה בחינם, או כמעט בחינם. הירקון, למשל, הוא מקום כזה, ואפשר לחגוג בו יום הולדת".

"בהלסינקי, בברצלונה ובסידני – שבכל אחת מהן העירייה סמסטר בשבתונים – התקיימו האיכויות האלו של רשות הרבים. יכולתי להגיע לכל מקום בהליכה בסביבה נעימה, מצלה, ירוקה, בטיחותית; וכשהתעייפתי יכולתי

עיר מתחילה מהרחוב

פרופ' איריס ערבות, דקאנית הפקולטה לאדריכלות בטכניון ומי שמעצבת את דור המתכננים הבא, חיה בשלום עם מגדלים וצפיפות חמורה, אבל לא מוכנה להתפשר על דבר אחד: מרחב ציבורי איכותי. ראיון ראשון ||| דיאנה בחור-ניר

לחזור בתחבורה ציבורית. לכן אני אוהבת את הערים האלה, שכל כך נדיבות במרחב הציבורי שלהן. בסידני למשל, ראיתי חתונות שמתקיימות בפארק הציבורי."

במצב הנוכחי של שוק הדיור, ישראלים רבים מרגיזים שיש שישיח על נדיבות במרחב הציבורי הוא מותרות. דהוף להם יותר לדבר על המחסור בדירות.

"אין ספק שמצוקת הדיור דורשת פתרונות דחופים, אבל הדירה אינה הכל. מהדירה צריך לצאת לעבודה, לקניות, לבית הספר, לחברים, לביילוי. תנועה היא חלק בלתי נפרד מהזכות לעיר. אנחנו צריכים גם לגור וגם לנוע, גם ברגל וגם ברכב; פתרון של בעיה אחת לא יעלים את האחרת.

"לצערי, כשאני צריכה להגיע לתל אביב לאירוע שמתחיל בשמונה בערב, אני מתלבטת, כי יהיה לי קשה לחזור בתחבורה ציבורית. עם זאת, תל אביב היא הלב, מוקד הפעילות, התרבות, האמנות. עבור אנשים רבים היא מקור הלחם שמאפשר לחיות, ועבור אנשים רבים עוד יותר היא הפרח שבשבילו כדאי לחיות. צריך לאפשר לכלול את הזכות לתל אביב."

אבל עתודות הקרקע בה הולכות ומתמעטות. "ראשית, אנשים רוצים לבלות ולעבוד בתל אביב, אבל לא בהכרח לגור בה. השאלה היא כמה זמן לוקח להם להגיע למרכז העיר. זו לא שאלה של מרחק, אלא של זמן. היה אכפת לך לגור בחדרה או גדרה, אם יכולת להיות במרכז תל אביב בתוך חצי שעה? גדרה וחדרה לעולם לא יהיו המוקד, אבל הן יכולות להיות סביבת חיים נעימה. הבעיה היא חוסר התאמה בין עומס הנסיעות לתשתיות.

"שנית, תל אביב אינה העיר הצפופה בישראל: זו בכלל בני ברק, שהצפיפות בה גדולה פי שלושה מתל אביב. בקנה מידה עולמי, תל אביב בכלל לא נחשבת צפופה. כך שהשאלה אינה אם הצפיפות העירונית תגבר, אלא כיצד היא תגבר. לא כמה, אלא מה תהיה האיכות של רשות הרבים באותם אזורים צפופים, כולל מגורים, תעסוקה ופנאי. לא מה גובה הבנייה, אלא אם נצליח להפיח חיים ברחוב, ליצור מערכת ירוקה ופתוחה, גישה נוחה, כל מה שמשרת אורח. "כשאני מגיעה לתל אביב ברכבת, אני תמיד מעדיפה לרדת באוניברסיטה וללכת לאורך פארק הירקון. אני לא אוהבת רחובות שהם כמו כבישים. דרך נמיר היא רחוב קשה ולא נעים; הוא חיוני, אבל טוב שבעיר יש חלופה להליכה ברחוב כזה. גם בעיר התחתית בחיפה אני לא אוהבת לצעוד, אני מעדיפה ללכת לשם מהדר, כי זה מקום מעניין ומשתנה, רואים בו משפחות, חיים אמיתיים, בניינים, עצים, מדרגות. כל אלה מספרים סיפור."

"פינוי-בינוי הוא לא פתרון פלא"

איך אנחנו יוצרים התחדשות עירונית חכמה וטובה, ובמהירות שנחוצה לנו?

"אני לא בטוחה שאפשר לעשות את זה מהר. אי אפשר לקבל איכות גבוהה אם לא משקיעים כסף וזמן. אי אפשר לחסוך פה זמן. בהייטק, בתוך שלוש שנים העולם משתנה מקצה לקצה. ערים לא משתנות כל כך מהר."

פינוי-בינוי, שמתקדם בעצלתיים ביחס לציפיות שתלו בו, הוא מענה טוב לצרכים של ישראל?

"בכל עיר מרקמים מזדקנים, מתבלים, מאבדים מאיכותם. שום דבר אינו נצחי. אם אין השקעה בבניינים, אם אין אחזקה וחידוש, אחרי 50 שנה הבניין יאבד את שוויו, ואפילו יהווה סכנת נפשות – אבל הקרקע, בתל אביב וב-סביבתה, שווה המון. אין פינוי-בינוי כשזה לא משתלם. כשהמכפיל מייצר ערך מפלצתי, או כשערך הקרקע אינו מצדיק זאת, המדינה תצטרך לחפש גישות אחרות. ←

צילום: אלעד גרשון

פרופ' איריס ערבות. "בהייטק, בתוך שלוש שנים הכל משתנה מקצה לקצה. ערים לא משתנות כל כך מהר"

Since 1968

עוצמה נדל"נית בניהול אישי

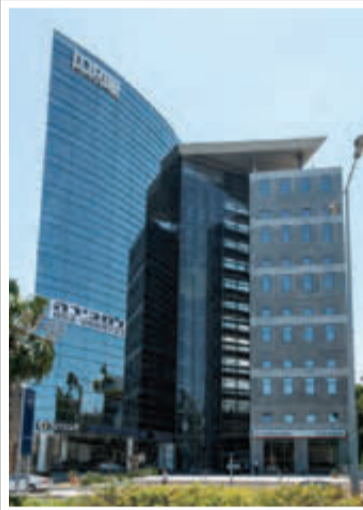
הצטרפו למעל 2,000 לקוחותינו המנוהלים בכל רחבי הארץ וביחד נמשיך להוביל את תרבות ניהול הנכסים בישראל

ההדמיות להמחשה בלבד

אזכור



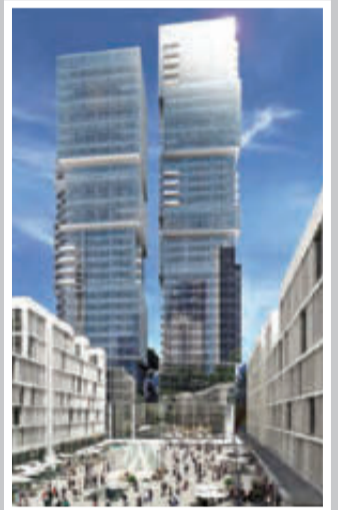
דמרי טאוור, אשדוד



בית גלים, חיפה



בית באומן בר ריבנאי, רמת גן



מגדלי הארבעה, תל אביב



מרכז מסחרי לב הרמה, רמת בית שמש

ניהול השכרות, מכירות ואחזקה

- ייעוץ טרומי בכל הקשור למערכות ומתקנים משותפים של הפרויקט
- השבחת נכסים • קידום תכניות בניין עיר וניהול הקמה
- הסדרת זכויות ומעקב תכנוני



פארק היי-טק, יוקנעם



מרכז מסחרי הרים, גוש עציון



אלמוג סנטר, באר יעקב



מרכז מסחרי רסקו סנטר - קריית שמונה

כ-730,000 מ"ר בניהול אחזקה • כ-420,000 מ"ר בניהול השכרות • כ-160 נכסים מניבים • כ-99% אכלוס • כ-98% גבייה • כ-2,000 שוכרים

מבטיחים לכם שירות אישי ומקצועי, אמינות ושקיפות מלאה

לתאום פגישה לא מחייבת אנא צור קשר בטלפון:

www.rep.co.il | 077-6656755



ניו יורק



ברלין



ונקובר

צילומים: אי.פי. חי, דוטרס

במנהטן כל גורד שחקים שם הוא עולם נפרד, אבל מכיוון שזו מנהטן הרחובות פעילים. במקומות דינמיים פחות זה הרג את הרחוב • ברלין היא מודל מעורר השראה לעיר תוססת עם מרכז אינטנסיבי, שמצליחה לשמור על העיקרון של לא יותר משש קומות • בוונקובר יש גורדי שחקים, אבל בארבע הקומות הראשונות, שלהן יש קשר ישיר לרחוב, מיקמו חנויות, משרדים ושירותים. לכן הרחוב שומר על איכותו

שהוא מספק פתרון רק למיקרודירור למי שרוצים לגור באמצע העיר, או לעשירים. זה מתאים ליחידים ולזוגות בשלבים מסוימים בחיים ובמקומות מסוימים, למשל בדי-רות המיקרו בניו יורק. גם בתל אביב יש מי שסגנון החיים שלהם דומה, אבל לא כל מקום הוא ניו יורק או תל אביב. "מנהטן בנויה בגריד צר. כל גורד שחקים שצומח על מגרש הוא עולם בפני עצמו, אבל מכיוון שזו מנהטן, הרחובות מלאים פעילות. כשיישמו סכמה דומה במקומות דינמיים פחות, הרחובות איבדו את איכותם. כשבונים רבי קומות באזור שאינו מנהטן, ומתייחסים רק לבניין ולא לקשרי הגומלין שלו עם סביבתו – כמו שעושים בהרבה מקומות בישראל – הרחוב לא מסוגל לחיות, כי אין לו ממה. אין כלום ברחוב, אין סיבה ללכת ברגל. הרחוב הופך לכביש. החיים מתרחשים בתוך קופסה בקומה 13 של מגרל, ואחד כך בקופסה שהיא הרכב שלך, כדי להגיע לעוד קופסה.

זאת דוגמה למרחב ציבורי לא מזמין, שאין בו שום נדיבות. "לעומת זאת, בוונקובר שבקנדה גם בנו גורדי שחקים, אבל שם התייחסו לארבע הקומות הראשונות, שלהן יש קשר ישיר לרחוב: מיקמו בהן חנויות, משרדים, שירותים – ורק מעל זה צומחים גורדי השחקים. גם שם מתלוננים על רכישת דירות להשקעה ועל מגדלים חשוכים בלילה, אבל הרחוב שומר על איכותו כרחוב".

"עדיף לא להיתקע 40 שנה עם עצם בגרון"

כיכר אתרים, שעכשיו עומדת לפני שינוי, היא דוגמה לרשות הרבים שלא טופלה טוב?
 "ישנה היסטוריה מעניינת של יחסי תל אביב והים, וחבל שבנו את הכיכר מלכתחילה. אבל זה היה ועכשיו נגמר".
נגמר? הכיכר עומדת להשתנות, ובמקומה יוקמו שלושה מגדלים שיכללו שטחי מסחר בדרך לים. התוכנית החדשה, שתוכננה על ידי משרד אבנר ישראל – לי ומשרד נורמן פוסטר הבריטי, ספגה ביקורת ציבורית. "כשתל אביב ניגשת אל הים שלה באמצעות שדרה ציבורית, נדיבה, הייתי מעדיפה שהשדרה הזו תסתיים בגישה ישירה לים, שאוכל להגיע עם כפכפים ומגבת, לא דרך פסאז'ים מסחריים עם גוצ'י ולואי ויטון. זה חלק מהקסם של תל אביב. השאלה אינה אם למעלה יגורו אנשים במגדלים, אלא כמה הפרויקט כולו חוסם את המעבר מהעיר אל חוף הים שלה. היו יכולים לעשות את זה עם רשות רבים פתוחה, נגישה לכל, 'נדיבות עירונית' פשוטה".
במקום זה ייבנו מגדלים של 93 קומות במצטבר, וזה עוד לפני שמוחקים את קרלטון ובוניו עוד בניין.
 "אין סיבה לעליהם אוטומטי נגד מגדלים ליד הים. מה שחשוב בעיניי זה הקשר בין העיר לים. אם יש מגרל של 20 או 45 קומות, אני לא רואה בזה הברדל עצום, אנתנו ממילא רואים את הים מגובה הקרקע. מה שחשוב הוא ההשפעה הסביבתית: שהשטח יהיה נגיש, פתוח, נדיב, רצוף, ויאפשר שדה ראייה ותנועה רציפה של הולכי רגל; שארבע הקומות הראשונות, שבהן מתרחשת 'העיר של הציבור', יטופלו באופן מיוחד; שזה לא ייצור עומס מכוניות, או יותר מדי צל או רוח שיהרגו מקומות מסוימים. מבחינת מה שקורה למעלה – חשוב רק שהמגדלים יהיו אסתטיים ושלא יהיו אפלים, עם דירות נופש ריקות".

"פינוי-בינוי כשלעצמו אינו פתרון פלא. זו גישה טובה לחידוש ולציפוף מרקמים אורבניים כששווי הקרקע גבוה. לפעמים הוא כרוך בפגיעה באוכלוסייה חלשה, שלא מבינה את התהליך ואת זכויותיה. במקרים אחרים, גם הם שכיחים, יש מי שמוזהים הזדמנות לגרוף רווחים על חשבון השכנים. המפתח הוא ברגולציה שמאפשרת את זה, וביניהול משא ומתן".

צריך להגדיל אחוזי בנייה כדי לזרז את התהליך?
 "הכל תלוי במכפיל. פינוי-בינוי נועד במקור גם לצורך חיזוק בניינים לרעידות אדמה, זה רעיון טוב וחשוב, אבל לא תמיד אפשר להפעיל אותו כשאין מכפיל סביר. אני מכירה מקומות שקבלנים לא ניגשים אליהם. אבל גם אי אפשר להרים מגרל של 20 קומות באזור של ארבע קומות".
פתרון אחר שצובר תאוצה בישראל הוא רחובות ורי-טיקליים, עם מגדלים ברחובות עומדים.
 "בהשוואה למקומות אחרים בעולם, כמות המגדלים בתל אביב לא מוגזמת. אבל ברלין יכולה להיות מודל מעורר השראה לעיר תוססת עם מרכז אינטנסיבי, שבה מצליחים לשמור על העיקרון של לא יותר משש קומות".
בהיעדר עתודות קרקע זמינות, מגדלים יכולים להיות פתרון טוב למצוקת הדיור?
 "תלוי איפה ולמי. אין פתרונות כלליים שמתאימים לכל מקום. רבי קומות במרכז העיר יכולים להיות אטרקטיביים, אבל הראייה של מגדלים כפתרון גורף היא בעייתית, משום

אנחנו
בונים חיים

אנחנו לא רק
בונים בתים



לייף ליד

קבוצת חנן מור חוגגת עשור עם הפנים לעשור הבא

בקבוצת חנן מור יוצרים חוויית מגורים מתקדמת. זו לא רק סיסמא, זה לא רק קונספט. זו גישה עסקית, שיווקית ותכנונית לעשור הקרוב. זה הזמן לעבור לחוויית מגורים מתקדמת שתיצור סינרגיה בין מקום המגורים, למקום העבודה ולשטחי הבילוי כך שאיכות החיים של כולנו תשתפר משמעותית ותהיה מאוזנת יותר. כי כשהכל קרוב אנחנו פחות "מבלים" בנסיעות ובפקקים ומבלים יותר – עם הילדים, עם בן הזוג או עם עצמנו. ככה בונים חיים מאוזנים. ככה בונים חיים.

MORE
קבוצת חנן מור בונים חיים

***2572**
hmg.co.il



בת ים



כנרת אחרים



בני ברק

צילומים: פוסטר ושוחן אדריכלים לונדון, ישר אדריכלים, רותית סביטסקי, אורן אמנון באמצעות אילן ארז תעופה

אינטנסיבי, עם עירוב שימושי קרקע ובניין, מכיל זהות שונות. לעומת המרכז, לשכונות צריכה להיות זהות מקור מית, קהילתיות, שיתוף, איכות של עיירה קטנה.

בואי נסתכל על מקום אחר בפריפריה: טבריה. במד קום להיפך למרכז תיירותי, היא שוקעת.

"בטבריה גרים אנשים, היא אינה מתקיימת רק עבור תיירים. תיירות לברה, ובמקרה זה תיירות פנים, לא תספיק כדי לקיים את העיר. יש שם הרבה מאוד אנשים עניים, וכולם צריכים לעבוד, להתפרנס, נגישות למרכזי תעסוקה ושירותים.

"במונחים מעשיים, טבריה מאוד רחוקה מהליבה. אם היה אפשר להגיע מטבריה לתל אביב בשעה וחצי, בזמנים קבועים, הכל היה משתנה. בכל מקום בפריפריה השאלה היא מה המרחק מהליבה במונחים של עלות וזמן."

אז טבריה היא מקום אבוד?

"לא. המפתח אינו המרחק הפיזי מהמרכז, אלא המרחק בזמן נסיעה. אם מרחק הזמן יתקצר, זה יכול לחלץ את העיר מהמצב הזה. ולא רק אותה, גם רדיוס עצום של מקומות סמוכים שיהפכו לנגישים."

"אנחנו כבר יודעים הכל"

ערכות שותפה עם בעלה, אדריכל זאב ערבות, במשך רד הייעוץ הקטן שלהם, אך הקריירה שלה היא אקדמית בעיקרה: היא השלימה שלושה תארים בארץ ופוסט-דוקטורט ב-AA בלונדון, מהחשובים שבכתי הספר לאדריכלות בעולם. "אנחנו יודעים הכל", היא אומרת, "כל העקרונות לאדריכלות חכמה, הגיונית, נדיבה, מקיימת, משתפת, שמטפלת נכון במרחב הציבורי. עומד לרשותנו ידע אדריכלי בן 3,000 שנה, עם התאמה מתמדת לעידן ולחידושים הטכנולוגיים. אז למה הערכים המובילים בתחום העיצוב העירוני אינם מכוונים לטובת הכלל? כי האדריכלים של המקצוע השתנו במחצית השנייה של המאה ה-20: עם הפרגמטיזם של העשורים האחרונים, אדריכלים ומתכננים מצאו את עצמם משרתים את האינטרס הכלכלי.

"אבל הערכים המובילים משתנים. לפני 25 שנה אדריכלים ראו את עצמם בעיקר כנותני שירות ליום. כיום יש חזרה לאיזון בעיצוב העירוני, שהרבה החשוב בו ביותר הוא טובת הכלל. האינטרס הציבורי חוזר למרכז, מתוך הבנה שהוא אינו סותר אינטרסים כלכליים. קיימות סביבתיות, חברתית וכלכלית משלימות זו את זו. כיום, כשאדריכלים צעירים נתקלים בעמדה מנוגדת לשלהם, הם מתווכחים. הם שומרים על קשר הדוק יותר בין השיח למציאות, ויודעים לנהל משא ומתן עם הציבור, הקבוצה, הסיטואציה. "קחי למשל את רצף הטיילות והחופים הציבוריים שהולך ונוצר לאורך כל החוף בישראל. כיוון שכל המדינה היא בעצם עיר-מדינה, זו דוגמה לנדיבות עירונית. למתכננים, לאדריכלים, לאדריכלי הנוף יש הידע והערכים. אנו צריכים להשמיע את קולנו, לא לעמוד מנגד. יש דברים שאיתם אסור להשלים. למשל, לא להשלים עם ניסיונות לחסום לציבור את הים."

לעקרונות יש גם ביטוי מעשי. את מתגוררת ביישוב הקהילתי יובלים, בגליל. מה זה אומר על ההעדפות שלך?
"עברתי לשם כשהיו לי שני ילדים, ושם נולד לי ילד נוסף. עבר זמן, ועוד מעט אף אחד מהם לא יגור עוד בבית. כשאפרוש לגמלאות נעבור לתל אביב. בחיי היו שלבים שונים ובחירות שונות. בחרתי לגור ביובלים בגלל הקהילה והסביבה, אחרי שגרת ברוממה שבחיפה. ועוד מעט אבחר שוב, עם השלב הבא בחיים שלי."

בכיכר אתרים צריך שהשדרה תסתיים בגישה ישירה לים, שאגיע עם כפכפים ומגבת • אני בעד שתל אביב ובת ים יהיו חלק מרשות מקומית אחת. זה יקרה: גם אם עושים מאמץ להפריד ביניהן, בסוף מערכת התנועה תקבע את גבולות הערים • בני ברק צפופה פי שלושה מתל אביב. השאלה אינה אם הצפיפות העירונית תגבר, אלא כיצד היא תגבר: מה תהיה האיכות של רשות הרבים"

אביב ופרבריה יקבל שם אחד ויטופל בגישה מאחדת, שתחבר את שכונות הלוויין למרכז העיר כדי שכולם יהיו מחוויית העיר. ברוח זו יהיה אפשר לאחד, למשל, את רחוב קאופמן שמדרום לטיילת עם שדרות ירושלים שביפו, ועם רחוב העצמאות בבתי ים.

"אלך רחוק יותר: אני בעד שתל אביב ובת ים יהיו חלק מרשות מקומית אחת. החיבורים האלה ייווצרו: גם אם עושים מאמץ להפריד בין דברים, בסוף מערכת התנועה קובעת את הקישוריות: היא שתקבע את הגבולות הממשיים של תל אביב, את השימוש בחלקים השונים שלה ואת ההצלחה שלהם. כשייווצר לחץ מדרום תל אביב לכיוון בת ים, הרחובות יפתחו ויתחברו.

"ואת לא שאלה של עיצוב עירוני, זאת שאלה של עיר-כים. מבחינה תכנונית כל גוש דן הוא רצף אורבני אחד, וכך צריך לראות אותו. הסתגרות ויצירת צווארי בקבוק לא טובות לאף אחד. תכנונית כל זה צריך להיות רצף המשכי מבחינת תנועה: רכב, כבישים, תחבורה ציבורית, רכבת קלה, רכיבה על אופניים, הכל.

"במרכז באר שבע, לדוגמה, בונים הרבה מגורים, הופכים אותה ליותר אינטנסיבית, צפופה, רבגונית מבחינת שימושי קרקע ובניין, מה שיוצר בה גם סצנת רחוב מעניינת. הרי ממרכז עירוני אנחנו מצפים שיהיה מגוון,

התוכנית הזו הוצגה לציבור בעניין מוגמר, ללא חלופות. כשהתושבים השמיעו ביקורת קולנית בדיון איום מהנדס העיר עודד גבולי "לפרק את הדיון הזה בש"יניה וחצי". זה לא נשמע כמו נדיבות.

"ברור שסדר הדברים הנכון הוא שיתוף ותהליך פתוח לציבור. הרבה אדריכלים רואים את עצמם כבעלי התפקיד הזה של הנושא ונותן עם הציבור, של המקשר, יש המון אדריכלים שהעבודה שלהם מאוד חברתית".

במקרה של כיכר אתרים, היזם והעירייה הם מב"עלי הנכס. אפשר לסמוך על ההחלטה שיקבלו יחד, או שחסרים פה שומרי סף?

"החברה האזרחית צריכה להשמיע את קולה לפני היווצרות עובדות בשטח. כיכר אתרים החזיקה מעמד 40 שנה, עד שבסוף לא החזיקה יותר. עדיף לא להיקלע ל-40 שנה עם עצם בגרון. יש לנו, כמתכננים, גם ידע מקצועי וגם עמדה ערכית, תובנה על התפקיד החברתי והאתי שלנו, וחייבים לנצל את שניהם לטובת הציבור."

"גוש דן ייהפך לרצף אחד"

הזכרנו את אדריכל אבנר ישר מתוכנית כיכר אתרים. לאחרונה הוא הציג תוכנית שבה כל ציר של תל



פרשקובסקי

בית. שכונה. קהילה. נווה שאנן

מתחם זיו

רחוב חדש שעתיד להיבנות: רח' פנחס ראם

*3220

חפשו: פרשקובסקי בנו"ש



www.ashi.co.il

התקבל היתר בנייה!

גבעת השבשבת

הדמיה להמחשה בלבד

בונים כאן בית. שכונה. קהילה.

בצמוד למרכז זיו, מרחק הליכה מהטכניון ודקות נסיעה מאוניברסיטת חיפה, מוקמת שכונת המגורים החדשה הכוללת 10 בנייני יוקרה עם מרחבים ירוקים ונוף פתוח לכרמל ולים. שכונת מגורים בעלת תשתיות מודרניות ונגישות גבוהה שתאפשר הזדמנות מגורים ייחודית למשפחות המעוניינות להמשיך ולהיות חלק מהשכונה בה גדלו.

מגוון דירות בכל הגדלים | 3-6 חדרים קרוב לטכניון

UNCOMPROMISED LIVING

מתוכנן

במיקום הטוב והנחשק ביותר בתל אביב עתיד לקום מגדל בראשית בבלי, ואתם מוזמנים להיות חלק ממגורי יוקרה ברמה אחרת

מגדל בראשית בשכונת בבלי היוקרתית והנחשקת מציב רף חדש של יוקרה, חדשנות ופרפקציוניזם, הנשזרים זה בזה בטבעיות בזכות תכנון חכם וביצוע בסטנדרטים העולמיים הגבוהים ביותר. בואו ליהנות מחוויית מגורים מושלמת, בדיוק כמו שמגיעה לכם.

מגדל בראשית 42 קומות של יוקרה ובהן מגוון דירות ופנטהאוזים 600-80 מ"ר.

ההדמיה להמחשה בלבד

B

מגדל בראשית בבלי
BERESHEET BAVLI

לתיאום פגישה: 03-5559377 | www.beresheetbavli.co.il | office@beresheetbavli.co.il



קלאים, מוסקי זיתים ובעלי בוסתנים מקפידים להתגורר קרוב לאדמה – זוהי התדמית המקובלת של בני המגזר הערבי בישראל. אך בשנים האחרונות נהפך אורח החיים המסורתי של החברה הזו למערבי יותר ויותר – וכעת השינוי מגיע גם לתחום הדיור. אמנם רוב הבנייה במגזר הערבי עדיין צמודה לקרקע, בבתים של שתי קומות, שלוש או לכל היותר ארבע; אך לאט לאט, כשמחירי הדיור עולים והקרקעות הפנויות מצטמצמות, נוצרת פתיחות לרעיון של מגורים בבניינים גבוהים יותר.

המגזר הבדואי:

לא רק מתחמי חמולות כפריים

את ניצני השינוי כבר אפשר לראות ברהט, היישוב הבדואי הגדול בישראל והעיר הערבית השנייה בגודלה אחרי נצרת, שבה מתגוררים כיום כ־65 אלף תושבים. אמנם רהט נראית ברובה כמו כפר גדול, עם בנייה צמודת קרקע או בתים בעלי קומות אחדות שבהם מתגוררים בני משפחה אחת, אולם בכמה מקומות בעיר יש בניינים בעלי חמש או שש קומות (אף שאלה הוקמו על מגרשים ששווקו לבנייה עצמית, ולא בפרויקט של יום או קבלן, כמקובל בערים היהודיות או המעורבות).

ביוני הודיעה הות"מ (ועדה ארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור) על החלטתה להפקיד לה: תנגודיות תוכנית לבניית 4,541 דירות בשכונות 9, 10 ו־12 ברהט, על שטח של 2,256 דונם. התוכנית כוללת בנייה נמוכה, בנייה רוויה שתשווק למשפחות מורחבות, ומגרשים שישווקו לקבלנים. וזוהי רק ההתחלה: התוכנית השלמה של הרשות לפיתוח והסדרת התיישבות הבדואים בנגב כוללת 16,500 יחידות דיור, כשבשנים הקרובות ישווקו כ־13 אלף יחידות דיור נוספות. כדי לצופף את היישוב, התוכנית גם תאפשר לבעלי מגרשים בגודל של דונם לבנות שלוש־ארבע קומות, בהיקף של עד 1,000 מ"ר בני – ללא עלות נוספת לעלות הבנייה. תוכניות בניין העיר החדשות ישלבו צמודי קרקע עם בנייה רוויה, למשל בבניינים של עד שמונה קומות ברהט. גם ביישובים שגב שלום וחורה ישווקו מגרשים לקבלנים שיציעו בנייה רוויה של 20–30 דירות לדונם. יאיר מעיין, מנכ"ל הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב, מספר כי בחורה כבר זכו קבלנים בבנייה של 200 דירות, והם יוכלו לבנות בניינים בגובה של עד 10 קומות, ובהם גם דירות להשכרה. זאת, מאחר שבכפרים ובערי הבדואים בדרום מתגוררים כ־3,000 מורים מהצפון, שיצרו ביקוש למגורים בשכירות. עוד אומר מעיין כי תוכנית החומש היא ל־35 אלף דירות בסך הכל, שמתוכן 13 אלף בשכונה 10 ברהט, עוד 5,000 בחורה ו־1,000 בשגב שלום.

העובדה כי המדינה היא הבעלים של רוב הקרקעות בכפרי הבדואים בדרום – שלא כמו בכפרים הערביים בצפון – מקלה את תכנון של שכונות חדשות בהם. ואולם, האם הבנייה לגובה מתאימה לתושבי המקום? "הבנייה הרוויה של עד שש קומות היא הכרח שאין ברי"ר אלא לקבל אותו", מסביר אברהם אברסהיבאן, מהנדס העיר רהט. "אף אחד לא אוהב לגור בקומות, כולם רוצים לגור במגורים צמודי קרקע. אבל המצב השתנה, אנשים לומדים לחיות בבנייה משותפת של חמש־שש קומות וזו רק ההתחלה, עוד לא התנסו בכך באופן מלא. זו בנייה פרטית, לא באמצעות קבלן, אבל אנשים כבר ←

למעלה

בשנים האחרונות מגדלי המגורים צצו בכל מקום, אלא שהיו כמה מגזרים שחגיגת הבנייה לגובה פסחה עליהם: הקיבוצים, יישובי היוקרה והמגזר הערבי. אך כשהקרקעות מצטמצמות, גם הזוגות הצעירים וגם רשויות התכנון מבינים שזה הזמן לעלות לגובה ומגלים ששד הבנייה בקומות לא נורא כל כך ||| דותן לוי | איר: דניאל גולדפרב

Oris Big Crown ProPilot Chronograph
Automatic mechanical movement
Stainless steel case with polished bezel
Anthracite dial with sunray finish
Water-resistant to 10 bar/100 m
www.oris.ch

מחיר צרן סופי
₪ 9,990

real watches **for** real people



ORIS

Swiss Made Watches

Since  1904

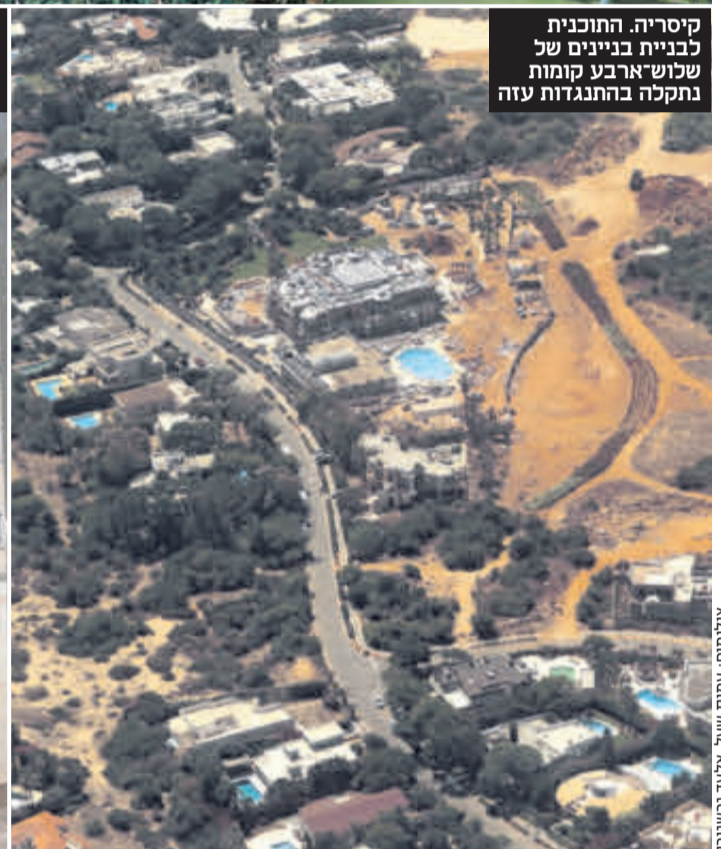
ובחנויות המורשות: כל טיים - ת"א, ירמיהו ואבן גבירול | אופיר פז - פ"ת | זמן - הרצליה
פריים טיים - ר"ג | אסטורל - נתניה | גולדטיים - שרונים | פרל שעונים - ים
פיין גולד, ממילא - ים | קטוף - נצרת | W - אילת | טיטניום קניון הנגב - ב"ש
מרכז השעון והתכשיט - רעננה | עפו תכשיטנות - מעלות תרשיחא | אלפסי אהרון - חיפה

להשיג בחנויות אימפרס: אימפרס קניון אבנת פ"ת, אימפרס עזריאלי ת"א, אימפרס
קניון רמת אביב, אימפרס אילון, אימפרס TLV FASHION MALL, אימפרס פ"ת אימבר 7,
אימפרס נתניה, אימפרס קניון מודיעין, אימפרס קריון, אימפרס רחובות, אימפרס גרנד קניון
חיפה, אימפרס BIG FASHION אשדוד, אימפרס באר שבע ואימפרס קניון ראשונים ראש"צ

הדמיית הבניינים בקיבוץ מעגן מיכאל.
הבנים החוזרים ייקלטו ברבי קומות



אבו־סהיבאן (מימין) ואטקס, על רקע הבנייה לגובה ברהט. הצעירים ואילוצי הקרקע מובילים את השינוי



קיסריה. התוכנית לבניית בניינים של שלוש ארבע קומות נתקלה בהתנגדות עזה



הבנה שצריך להוויל את התחזוקה, וזה יקרה אם היישור בים יהיו קומפטיים יותר."

הקיבוצים: פנטהאוז עם חניה לקלנועיות

אם במגזר הברואי גורמי התכנון הם אלה שמקדמים בנייה לגובה, הרי שבקיבוצים המצב שונה. שם, מינהל התכנון ורשות מקרקעי ישראל לא מקדמים בנייה כזו,

אברהים אבו־סהיבאן, מהנדס העיר רהט:
הבנייה הרוויה של עד שש קומות היא הכרח שאין ברירה אלא לקבל אותו. אף אחד לא אוהב לגור בקומות, כולם רוצים צמודי קרקע"

משכירים דירות ויש לכך דרישה". לדברי אבו־סהיבאן, כבר כיום מוגשות בקשות לתוספת של שלוש קומות על גבי מבנים קיימים של שתיים-שלוש קומות. גלעד אטקס, סמנכ"ל תכנון וראש מינהל הנדסה ברשות לפיתוח והתיישבות הברואים בנגב, אומר כי איש לא כופה את התכנון לגובה על התושבים. "הבנייה שלנו נעשית בשיתוף ראשי הרשויות והמהנדסים", הוא מסביר. "עדיין יש מחלוקות, אבל ככלל, התכנון הוא משתף ומשותף איתם. בכל התוכניות אנחנו מעסיקים יועצים חברתיים שמביאים את דבר האוכלוסייה אל שולחן התכנון, ובמקרה הזה מדובר בכלי ייחודי שמקצים לו משאבים רבים, וגם כאן יש מהלך של מוכוונות ולמידת צורכי השטח והתאמות".

לטענת אטקס, הדרישה לתוספת דירות מגיעה מלמטה, מהיישובים עצמם. "יש לחץ בתוך העיירות, אין פתרונות דיוור והן זקוקות לעוד דירות, כך שגם אם התכנון שלנו רווי, הוא נותן להן מענה ראוי. השינוי במדיניות התכנון נבע משילוב של מסקנה כללית לגבי פתרון למצוקת הדיור של הברואים בדרום, מדיניות כוללת של מוסדות התכנון, הנחיות תמ"א 35, ורצון להוויל עלויות פיתוח על ידי ניצול מרבי של השטח. יש

בין היתר בשל מגבלת לוח 2 בתמ"א 35 (לוח שקובע את מספר יחידות הדיור בקיבוצים ומושבים, ד"ל), וכן בשל מחלוקות רבות שנים לגבי זכויות הבנייה במגזר הכפרי. אך גם כאן מתחילים לראות ניצנים של שינוי: כיום, הקיבוץ היחיד שבו עתידה להיות בנייה לגובה הוא מעגן מיכאל. חבריו ביקשו באופן תקדימי לבנות בניינים בעלי עשר קומות, אך הוועדה המקומית הגבילה אותם לשש קומות בלבד.

המשותף לקיבוצים ולמגזר הברואי הוא הרצון לבנות דירות חדשות לדור הצעיר. כ-90% מהצעירים שגדלו במעגן מיכאל חוזרים אליו לאחר שירותם הצבאי, והקיבוץ המשגשג אינו קולט חברים חדשים נוסף על צעירים אלה ובני זוגם. הקיבוץ ביקש להגדיל את מספר יחידות הדיור בו בהתאם ללוח 2 בתמ"א 35, אך רק לאחר פנייה לערכאות משפטיות הצליח לקבל אישור להגדלת מספר הדירות מ-600 כיום ל-900.

אולם, השטח הפנוי לבנייה בקיבוץ מוגבל. כדי לא לעצור את קליטת הבנים החוזרים, החליטו בקיבוץ להתחיל לבנות לגובה – החלטה שלא התקבלה בקלות. "עד היום החברים מתווכחים על זה", מספר לארי שוורץ, מנהל תחום הקרקעות בקיבוץ. "אנחנו יישוב כפרי, וזה מתנגש עם בנייה לגובה. אבל אנחנו חייבים לנצל טוב יותר את עתודות הקרקע שלנו, ובקרוב הדור הצעיר יש הבנה שדברים צריכים להשתנות". שוורץ סבור כי מחובתו של הקיבוץ להפגין דוגמה אישית בכל הקשור לניצול טוב יותר של עתודות הקרקע. "מה שאנחנו דורשים מעצמנו אנחנו מצפים גם מהשכנים שלנו וממוסדות התכנון", הוא אומר.

הבנייה לגובה במעגן מיכאל נולדה מתוכנית המ"תאר של הקיבוץ, שקיבלה תוקף ב-2010. "ראינו שאנחנו כלואים בין הכבישים 4 ו-2, ג'יסר א-זרקא ומעיין צבי, וממערב הבנייה שלנו מוגבלת בגלל חוק החופים. הבנו שאם אנחנו רוצים שיהיו בקיבוץ גם חקלאות, גם תעשייה וגם חיי חברה, נהיה חייבים לשנות. כך נוכל לשמור על הקיבוץ וגם לשמור על האנשים בקיבוץ, שלא יברחו לירושלים, תל אביב וחיפה", מספר שוורץ. במקביל לבניין בעל שש הקומות, שכבר נבנה, קידם הקיבוץ תוכנית לבניית רבי קומות נוספים.

שוורץ מעריך כי ייתכן שבעתיד יהיה חלק גדול מהקיבוץ בנוי לגובה. בינתיים מתחבטים בקיבוץ בשאלה מי יעבור להתגורר בבניין הגבוה. מצד אחד, סביר להניח שצעירים יהיו פתוחים יותר לשינוי, אך מצד אחר הדבר עלול לגרום שינוי מהותי באופן גידול הילדים בקיבוץ, ואולי אף ויתור על האפשרות לשחק בחוץ ולדלג בין בתי החברים.

אפשרויות אחרות הן אכלוס הבניין בצעירים ללא ילדים, או התאמתו למגורי קשישים, ובהתאם יכולת התכנון גם חניון לקלנועיות. מי יגור באיזו קומה? מי יקבל את דירת הפנטהאוז, ומי את דירת הגן? בנושאים אלה תתבצע הגרלה בין החברים.

המחשבה על בנייה לגובה לא פסחה גם על יישובים אחרים. גלעד אוסטרובסקי, מנהל איכות סביבה וקיימות במועצה האזורית משגב, סבור כי יש לבחון את הבנייה בכפר המתחדש – שם כולל ליישוב קהילתי, קיבוץ או מושב. אוסטרובסקי פועל בימים אלה לצד מרכז המועצות האזוריות ובתיאום עם מינהל התכנון לגיבוש מסמך מנחה המתייחס לסוגיות הבנייה במרחב הכפרי ברמה הארצית.

לדברי אוסטרובסקי, "המרחב הכפרי עובר תהליכים לא טובים, כי הם לא אורבניים ולא כפריים."

קסם על ים כנרת!

sabio

AGAM

Exclusive Residence
by The Sea of Galilee



*ההדמיות להמחשה בלבד

**70 דירות נמכרו תוך 3 חודשים בפרויקט היחיד
בזו ראשון לכנרת עם תב"ע למגורים!**
זו ההזדמנות שלכם ליהנות משילוב מדויק בין איכות
חיים ותשואה מדהימה בפרויקט אחד שיש בו הכל.

בריכת אינפניטי גדולה | חדר
כושר | בתי קפה ומסעדות
בקומת הקרקע | ספא | לאונג'
בר המשקיף לאגם מגובה
36 מ' | חוף ים צמוד לפרויקט

דירות לכנרת + מרפסת גדולה
החל מ- **835,000** ₪

09-9550330 | ***9650** |

www.agamresidence.com





צילום: דיל נחשוני

סלים לאחם, יזם גדל"ן: אם מישהו בונה דירה מעל ההורים, הערך הכלכלי שלה הוא אפסי – אי אפשר למכור או להשכיר אותה. דירה בבניין, לעומת זאת, היא נכס אמיתי שאפשר לממש

תמיד היתה בנייה רוויה, אבל משפחתית. לדבריו, "הפ" תרון הזה כבר לא עובד, מסיבות רבות. לאנשים אין יותר קרקעות, למדינה אין קרקעות בטייבה, הכל זה קרקעות פרטיות. המדינה הבינה שצריך לקדם תוכניות עם הגב לוח של בנייה רוויה לדיור ציבורי.

"אין ברירה אחרת, מי שלא רוצה לגור בדירה שיקנה מגרש ב-1.5 מיליון שקל למשפחה שלו. אבל מי יכול להרשות את זה לעצמו? אנחנו עובדים על תוספת של כ-600 דונם ואני מאמין שנפשייר כ-1,600 דונם נוספים לצורכי בנייה, בעיקר גבוהה. אנשים צריכים להתרגל לגור בדירות, לכך שיש ועד בית ושכנים בבניין. זה קיים ברשות הפלסטינית ובנצרת, וגם כאן זה שינוי שכבר החל, והמדינה צריכה לעודד אותו. נכון שההחלטות שלה מתייחסות בעיקר לקרקעות מדינה, אבל ביקשנו שזה יחול גם על הקרקעות הפרטיות."

מנסור מספר כי עד לפני שלוש שנים סבלה טייבה מנטישה של זוגות צעירים, אך כעת, כשהם רואים התק" דמות בתחום הדיור, הנטישה מצטמצמת, והמגדלים הע" תידים לקום בעיר יעודרו את שובם של הצעירים הביתה. "זו עיר מבוקשת גם בגלל החינוך האיכותי שהיא מציעה, וזו אחת הסיבות לכך שהם יישארו בעיר, או יחזרו אליה מתל אביב ומירושלים", הוא אומר.

באופן טבעי, חלק ניכר מהאוכלוסייה ביישובים הער" ביים עדיין מתנגד למגורים בקומות. מינהל התכנון עושה מאמצי הסברה בנושא. "אנחנו נפגשים עם התושבים ומ" זהים חששות שלהם מבנייה רוויה", מספרת מריל. "הם רגילים לבית פרטי שמתגוררת בו משפחה אחת, ולא לבניינים של חמש-שש קומות עם משפחות אחרות.

"עם זאת, זוגות צעירים שאין להם פתרונות דיור מוד" כנים לגור בבנייה רוויה ומקדמים בברכה תשתיות מוד" רניות, דרכים, תאורה ושטחי ציבור. עד לפני כמה שנים שמענו רק התנגדויות, אמרו שזה לא תואם את המסורת, אך החברה הערבית עוברת תהליך של שינוי. כך למשל, יש תוכניות רבות של איחוד והלוקה, שמאפשרות לאדם לבנות גם על חלקה שאינה שלו. עדיין יש התנגדות של הציבור המסורתי שקשור לעץ הזית שלו ולקרקע, אבל יש פתיחות מצד ציבור מודרני יותר."

"המבוגרים יותר, בני 50 ומעלה, כבר לא יקבלו את הפתרונות האלה", אומר לאחם, "אבל אני מעודד מכך שיש שינוי בגלל אימוץ אורח החיים המערבי והעירור" ני". לדבריו, הוא מקפיד להבהיר לצעירי המגזר כי רכי" שת דירה משלהם עדיפה על בניית קומה נוספת בבית ההורים: "אם הם בנו דירה מעל ההורים, הערך הכלכלי שלה הוא אפסי – אי אפשר למכור או להשכיר אותה למישהו שאינו בן משפחה. דירה בבניין, לעומת זאת, היא נכס אמיתי שאפשר לממש."

אף שרווחות השינוי מנשבות והפתיחות לבנייה לגר" בה גדלה והולכת, לאחם מודה שהתהליך אינו מתקדם במהירות שלה ייחל. "השינוק איטי – גם כשהפרויקט בנוי כולו עדיין יש דירות למכירה. אנשים במגזר חשדניים מאוד ורוצים לראות את הדירות בעיניים לפני שהם קונים. יש מעט מאוד רכישה על הנייר במגזר הערבי."

פחות מעסיק אותי. איכות החיים שלנו תרד משמעותית". לצד קיסריה יש עוד יישובים יוקרתיים רבים שמתמור" דדים עם בנייה לגובה, ובהם בין השאר ארסוף, שבו נבנה בעבר פרויקט צוקי ארסוף הכולל גם מבנים בעלי שלוש קומות, וכפר שמריהו, שם הוגשה לאחרונה תוכנית לה" קמת שכונה של 260 דירות בבניינים בעלי חמש קומות.

כפרי הגליל: הצעירים מוכנים לשינוי

גם בצפון הארץ, זוגות צעירים במגזר הערבי נתקלים במצוקת דיור, ויותר ויותר משפחות מביעות עניין בבנייה רוויה. "אני עוברת הרבה עם המגזר הערבי, וסיבות שונות מובילות אותנו לבחון שוב את המדיניות לגבי בנייה לגובה במתחמים חרשים וגם לגבי ציפוף של המתחמים הקיימים", אומרת מיכל מריל, מהאגף לתכנון מקומי במינהל התכנון. לדבריה, משבר הדיור בישראל חייב הגדלה של היקף יחידות הדיור, אלא שהשילוב של מצוקת הדיור והקרקע המצטמצמת לצד המעבר ההדרגתי של יישובים רבים מהמגזר הערבי מדגם של יישוב כפרי ליישוב עירוני העלה את האפשרות להתחיל לתכנן יותר משתיים עד ארבע דירות לדונם אחד. לבסוף הוחלט כי יש לתכנן במ" גור שכונות מודרניות ברמה גבוהה בדיוק כפי שנעשה הרבה במגזר היהודי, ואת המהלך מטמיעים לרוב בתוכניות הכוללניות.

לא תמיד התושבים מחכים לרשויות התכנון, ובכפר מנדא, למשל, כבר יש מבנים של שש-שבע קומות, תוצאה של בנייה עצ" מית של כמה משפחות שהתאגרו יחד. בכפר יאסיף בנו קבלנים בניין של תשע קומות למכירה, ואנשים רוכשים בו דירות. גם בנצרת יש כמה מתחמים של בנייני קומות שנבנו על ידי קבלנים.

"הערבים הערבות נבנו בבנייה של ארבע עד שש קומות, אבל באופן לא מסודר וכלי תשתיות", אומר יזם הנדל"ן סלים לאחם. "זו

לא בנייה של חברות קבלניות עם מתכננים שבדקים כל דבר, אלא בנייה משפחתית, בדרך כלל יש בית של משפחה שצומח למעלה."

לדברי לאחם, חשוב לזכור כי רוב יישובי המגזר הערבי ממוקמים בפריפריה, שבה גם בערים היהודיות הבניינים לרוב נמוכים יותר, ובעלי אופי כפרי. "בנצרת הכל נעצר בחמש-שש קומות. כיום מנסים להגיע בעיר לעשר קומות, אבל יש אולי שלושה בניינים כאלה, וזה לא יכול להיות בניין משפחתי. אני בונה פרויקט של עשר קומות ו-38 דירות שיאוכלסו בסוף השנה הבאה, ושני פרויקטים נוספים של עשר קומות שעדיין בשינוק", הוא מספר. שועאע מנסור, ראש עיריית טייבה, מסביר כי בעיר

בהקשר של בנייה אנחנו מציעים לבחון או אפילו לחייב ציפוף פנימה. אני לא מגיע מתכנון גדל"ן, אבל תכנון של יישובים צריך להיות מקיים, וגם לתת מענה לצר" כים האדירים של המדינה של קרקע ודיור. הכפר הוא לא מחוץ למשחק, הוא חלק מהפתרון.

"ביישובי גוש משגב, למשל, יש ביקוש אדיר שעולה על ההיצע, ודווקא כאן מבינים שגם בכפר יש אוכל" סייה שמזדקנת ורוצה דירות קטנות ונגישות יותר. גם בכפר המתחדש צריך לתכנן מודלים אחרים של דיור מוגן, דיור לצעירים, וכל מיני רעיונות שבאים מחשיבה של העולם העירוני אבל בלי לוותר על היתרונות של הכפר, אלא להפך.

"כיום כבר מבינים שמגורים בעיר פחות בזבזניים במשאבים רבים ובהם הקרקע, אבל הכפרים כבר קיימים ולא נמחק אותם. אפשר לתכנן אותם נכון, לצופף אותם אבל לא במובן השלילי."

יישובי היוקרה: מפחדים לפגוע בפרסטיז'ה

הבנייה לגובה מתפשטת לא רק במקומות שבהם עד כה המסורת הותירה אותה בחוץ, אלא גם ביישובים המבוססים ביותר. בקיסריה, למשל, אושרה לאחרונה תוכנית שמקד" מת החברה לפיתוח קיסריה להקמת פרויקט מגורים ובו 86 דירות בבניינים בעלי שלוש-ארבע קומות, וכן שטחי מסחר בהיקף של כ-3,600 מ"ר בלב היישוב – בשכונה 3.

לתוכנית הוגשו מאות התנגדויות מצד תושבי המקום, שטענו כי היא משנה את אופייה של קיסריה הכפרית, והוסיפו כי היא עתידה להיכשל בהשגת מטרתה המוצה" רת: פתרון דיור לצעירים או לתושבים מבוגרים, המבקשים

גלעד אוסטרובסקי, המועצה האזורית משגב: תכנון של יישובים צריך לתת מענה לצרכים האדירים של המדינה, הוא לא מחוץ למשחק, הוא חלק מהפתרון



לעבור מבית גדול לדירת מגורים. כיום, לשתי אוכלוסיות אלה אין מענה מתאים בקיסריה, אך מתנגדי התוכנית טר" ענים כי היא לא נועדה להיטיב עם התושבים, אלא להכניס עוד כסף לחברה לפיתוח קיסריה.

"אין לנו התנגדות לבנייה באופן כללי, אלא למיקום המיועד – אזור שאין בו תשתיות", אומרת אחת התושבות, שביקשה להישאר בעילום שם. "התוכנית עצמה בומבסטית. רוצים לבנות שם קניון קטן וזה לא מתאים לאופי הכפרי של קיסריה. הרעיון של בנייה לגובה שתשמש את ותיקי קיסריה הוא רעיון יפה, אבל בפועל אלה דירות שיירכשו למטרות השקעה ויושכרו". היא מעריכה שמחירי הבתים בשכונה 3 ייפגעו עקב הבנייה החדשה, אך אומרת ש"זה



נחלת יהודה, מבט לכיוון ראשון לציון. בתמונה שלד הווילה של משפחת לחיאני, שתפרס על שטח בנוי של כ-1.5 דונם, ותכלול מרתף, שתי קומות ובריכת שחייה

ויכוח

CADILLAC 2018 STARTS NOW



דגמי 2018
התקדמו למותג

עכשיו באולמות התצוגה: הרצליה | ת"א | ראשל"צ | חיפה | נצרת עילית | ירושלים | באר שבע | פי"ת

לדגם XT5 LUXURY: מחיר מחירון: 334,900 ₪. טרייד אין על בסיס מחיר מחירון, 60 תשלומים שווים על סך 1,999 ₪, והיתרה בסוף התקופה. כפוף לאישור הגורם המממן. כפוף לתקנון. התמונה להמחשה בלבד. ט.ג.ח.

קוד דגם	תיאור דגם	רמת האיבזור הבטיחותי	רמת האיבזור הבטיחותי
34 / 35	LUXURY / PREMIUM	7	רמת בטיחות גבוהה

*נתוני היצואן, עפ"י בדיקת מעבדה. תקן: FMVSS** הדרגה מחושבת לפי תקנות אוויר נקי (גילוי נתוני זיהום אוויר מרכב מנועי בפרסומת), התשס"ט 2009.



Cadillac

DARE GREATLY



טרייד אין
במחיר מחירון
והיתרה ב-1,999 ₪ לחודש

Cadillac נכור כאן

היוקרה הצומח של ישראל

*3256 | [cadillac.co.il](https://www.cadillac.co.il)

דרגת זיהום	מדד זיהום אוויר*															דרגת זיהום	נתוני צריכת דלק ממוצעת בליטרים ל-100 ק"מ*			דגם							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		דרגה 15	דרגה 15	עירוני		בין-עירוני	12.4	13.1	עירוני	XT5-FWD	XT5-AWD	
זיהום מזערי	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	דרגה 15	8.7	בין-עירוני	12.4	עירוני	XT5-FWD	דרגה 15	9	בין-עירוני	13.1	עירוני	XT5-AWD

10 NORDAU הרצליה

דירות יוקרה על הגבעה



דירות יוקרה ממרומי הגבעה ברחוב נורדאו בהרצליה

- פרויקט בוטיק יוקרתי בלב שכונה ותיקה, אהובה ומבוקשת • בניין בן 5 קומות בעיצוב אדריכלי יפהפה ויוצא דופן • מפרט טכני מפואר • חיפוי אבן יוקרתי ולובי כניסה מרשים • נגישות נוחה ליציאות מהעיר וקרבה לפארק הרצליה
- סמוך לקניון שבעת הכוכבים והרצליה פיתוח • נותרו דירות יוקרה 5 חדרים, דירות גן מדהימות ופנטהאוז-דופלקס עם נוף מרהיב

דירות 5 חדר' פרימיום החל מ-

₪ **3,785,000**

אכלוס 2018



NORDAU
מיקום מושלם לחיים מושלמים



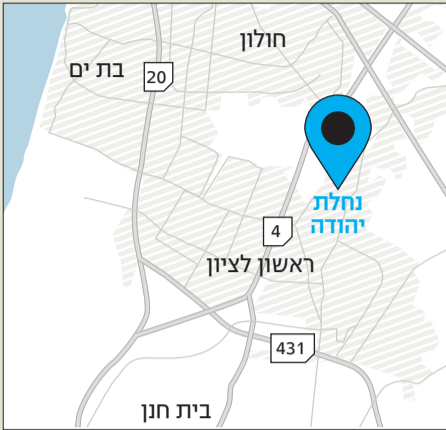
ההדמיות להמחשה בלבד

***5203** לפרטים:

בר-עוז
קבוצת חברות בניה

ינוב
בניה ופיתוח בע"מ

נחלת יהודה



נוסדה בינואר 1913 על ידי חובבי ציון
ב־1988 סופחה לראשון לציון

מיקום: צפון מזרח ראשון לציון, בין כביש 4 ממערב לכביש 412 • שטח: 3,111 דונם • יחידות דיו: כ־2,200 • תושבים: כ־8,200

מחיר למ"ר בנוי: 23 אלף שקל לפי אתר מדל"ן

מחיר בהשוואה לאזור: דירת 5 חדרים עולה בממוצע **2.8 מיליון שקל**, לעומת **2.3 מיליון שקל** בממוצע בראשון לציון



בית נחלת יהודה: גודל המגרשים בחלק הישן של השכונה מאפשר בניית בתים רחבי ידיים

צילומים: ענר גרין

וביתו, שנהרס על ידי רחמני, היה מוכר לכל תושבי השכונה. זה היה בית לבן, בסגנון ספרדי. הוא היה הראשון שבנה בריכת שחייה, והיה שם גם מגרש טניס."

כיום הבית של לוי כבר לא יוצא דופן בשכונה, שכבתיה המפוארים מתגוררת האליטה הכלכלית של ראשון לציון. נוסף על רחמני, ביטן (המתגורר בדירה שכורה), צור ופרי ניתן למצוא בה גם את ארו מוסצ'ו, מבעלי מסעדת הסוהו, וגרושתו; את טל בן חיים, בלם מכבי תל אביב; ואת הקבלן משה צרפתי. גם לרו קינסטליך, ממלא מקומו של צור בראשות העירייה, כבר יש מגרש בשכונה, ולדבריו, "עד שהבנייה תושלם, אשתי מתעקשת לשכור בית רק בשכונה הזו". אחד מאושיות השכונה הוותיקות היה השחקן המנוח ספי ריבלין.

אמנם רובם המכריע של הבתים החדשים באזור הוותיק גדולים ומהודרים, אך בית אחד שנבנה עתה מעיד יותר מכל על המהפך שעוברים החקלאים. על שני מגרשים, שצורפו יחד לשטח כולל של 4 דונם, נבנה ביתו של יוסף לחיאני, ישראלי ממוצא צרפתי, שעתידי להשתרע על כ־1,500-2,000 מ"ר בנוי – שטח שלא היה מבייש את אחוות לב לבייב. לחיאני העדיף לא להתראיין, אך על פי היתר הבנייה שהנפיקה לו העירייה, הבית עתיד לכלול, בין היתר, מקווה, חדר כושר, אולם סקווש, בריכת שחייה חיצונית ובריכה מקורה.

כשמדובר בבית פרטי, זהו היקף בנייה חריג לא רק עבור ראשון לציון, אלא עבור ישראל כולה. את האתר פקדו במשך תקופה ממושכת שני מנופים, ובכל יום עובי דים בו כ־22 פועלים. אנשי מקצוע שמכירים את הפרויקט מעריכים כי בניית השלד בלבד עלתה 13 מיליון שקל. תושבי השכונה מספרים כי לחיאני תרם מכספו לבניית בית כנסת בה, והכניס אליו ספרי תורה בתהלוכה שלא נראתה כדוגמתה במקום.

תשלום של לירה מצרית אחת בשנה

את שורשי המהפך הגדול של נחלת יהודה אפשר למצוא דווקא באחד הבתים הצנועים ביותר בה. זהו ביתם של אליק וניצה גורה, הניצב בשכונה כבר 61 שנה – אחד המעטים מאותה תקופה שעדיין לא נהרס. גורה, יו"ר ועד נחלת יהודה לשעבר, הוא מי שהוביל עם עו"ד כספי את הפשרת הקרקעות והמאבק ברשות מקרקעי ישראל; אך ביתו שלו הוא בעל קומה אחת בלבד, בלב גינה גדולה שמסתירה אותו כמעט לחלוטין מעיני העוברים ברחוב. במקום בריכה, ניצבים בחצר מחרשה ישנה שנהפכה לפסל של סוס, ועצי פפאיה שאת זרעיהם קיבל גורה במתנה לפני שנים.

ביתו רחב המידות, ובכך הגשים חלום ישן. "החלום נולד בגיל 17, כשחילקתי עיתונים ברחבי העיר", נזכר רחמני, שהתגורר אז במרכז הסואן של העיר, והכפר השלו הותר בו רושם עז. כאשר יורשים של משפחת בן דוד, שסכם הקים ב־1925 משק נחלת יהודה, הציעו לו לקנות חלקה – רחמני קפץ על המציאה: "קניתי מעשרה יורשים, והייתי מהראשונים שקנו נחלת הוותיקה לאחר הפשרת השטחים החקלאיים. שילמתי 400 אלף דולר (כ־1.4 מיליון שקל) עבור 1.3 דונם. אני מניח שכיום לא הייתי מצליח לקנות במחיר כזה, ובכל מקרה, כבר אין מגרשים בגודל דומה". לאחר שראה רחמני כי טוב, הוא החליט להביא גם את בני משפחתו לנחלת יהודה. בשנה שעברה הוא רכש עם אחיו 8 דונם בשכונה – כשרק 4 מהם מיועדים לבנייה, כך שכל בית ייבנה על שטח קטן מ־500 מ"ר. בסך הכל שילמו האחים 16 מיליון שקל תמורת השטח. "אפשר לבנות בשטח שמונה בתים. מכרתי ארבעה, וארבעה נוספים אני ואחי בונים עבור הילדים שלנו", אומר רחמני.

בעסקת הרכישה יוצג רחמני על ידי עו"ד זיו כספי, יליד נחלת יהודה, שהוביל את הליך הפשרת השטחים החקלאיים. לדבריו כספי, המגרש נקנה מכוונס נכסים: "הוא היה של משה לוי (כושי), קבלן עבודות עפר שלאחר שנים של שגשוג הירדדר לכינוס נכסים. הוא היה איש רחב לב,



עו"ד זיו כספי, שהוביל את הפשרת השטחים:

הבנו שלקרקע בחלקה אי יש ערך אדיר, ולא כדאי לבנות שם יותר מדי יחידות. המלצתי לחבר מגרשים ולבנות כל בית על 600 מ"ר"

למה יש כל כך הרבה בריכות בשכונה? סלונים: "המגרשים הגדולים ברחובות הוותיקים מתאימים לכך. נחלת החדשה יש מגרשים סטנדרטיים יותר, אבל מאחר שכוותיקה כבר היו בריכות, התושבים החדשים רצו גם, אולי בגלל תופעת העדר. מתברר שגם בבית דרמשפחתי על 300 מ"ר אפשר לבנות בריכה".

ב־1928 התיישבו סבו וסבתו של סלונים בנחלת יהודה, והקימו משק חקלאי ובו פרדס הדורים, מטע סובטרופי, גן ירק ולול. כיום ביתו שוכן על נחלת המשפחה. "תנופת הבנייה באה בזמן. זו היתה ברכה", אומר סלונים. "אחרי שבניתי את הבית שלי אמרתי לעצמי שהוא יהיה כרטיס ביקור מעולה, ואכן אנשים באו אליי בזכותו, אבל גם בעזרת המלצות מפה לאוזן. כתושב נחלת שעובד בה יש לי יתרון: אני מכיר את מגבלות הבנייה, מה אפשר ומה אסור. בשכונה יש כבר שמונה בתים שלי, אחד נוסף שנמצא בבנייה ועוד שלושה בתהליכים להוצאת היתר בנייה".

300 מ"ר ב־5.2 מיליון שקל

הבנייה בנחלת יהודה ("נחלת", בפי התושבים) מתאייינת בשפע של דגמים, צורות וצבעים. סלונים מסביר כי "בשכונות חדשות שמתחילות להיבנות מאפס, התב"ע (תוכנית בניין עיר) די נוקשה, ומגדירה למשל את צבע הרעפים. לעומת זאת, בנחלת הוותיקה הכינו תב"ע לשכונה שבה כבר בנויים בתים, ולא היה אפשר לכפות עליהם עיצוב. קיימת גם תופעת עדר – כל אחד מנסה להיות גם דומה לאחרים וגם ייחודי. חלק מהאנשים עושים זאת באופן גרוטסקי לטעמי, אחרים עושים את זה יפה. באופן כללי, אני די מרוצה מרוב הבתים".

נועם קונס, זכיון אנגלו סכסון בראשון לציון, מסכים עם סלונים. לדבריו, "בנחלת אין דרמשפחתי אחד שדומה לאחר. זו שכונה חדשה עם אשכול גנים, בתי ספר וקאנטרי מהמתקדמים והמפוארים שיש, אבל הגורם הכי חשוב הוא גודל המגרש. בשכונות אחרות בעיר יש מגרשים של 250 מ"ר, בנחלת המינימום הוא 300 מ"ר – ומפה זה עולה. אם בדרך כלל מגרש דרמשפחתי לבניית שני בתים הוא בשטח של 600 מ"ר, ולפעמים גם 500, הרי שבנחלת הוותיקים של נחלת יהודה המגרשים הם בגודל של 2 דונם, לשני בתים. אנשים בונים במרתף גם יחידת דיור של 100 מ"ר להשכרה, שמשלמת להם את המשכנתא. מחיר וילה על 300 מ"ר יכול להתחיל ב־5.2 מיליון שקל, ואילו בנחלת הגדולות – אין גבול למחיר".

אחד הראשונים לזהות את הפוטנציאל של השכונה הוא זאב רחמני, המוכר בעיר כמי שהקים בה את מסעדת נאפס, יחד עם אחיו. לפני שש שנים הוא בנה בנחלת יהודה את

TISSOT CHRONO XL.

מחיר צרן סופי

₪1,490



TISSOT

#ThisIsYourTime

TISSOTWATCHES.COM
TISSOT, INNOVATORS BY TRADITION

impress

1-599-523333

www.impress-stores.co.il

f impress i impress_israel

רשת חנויות לשעונים ותכשיטים

ת"א קניון רמת אביב • TLV FASHION MALL • קניון עזריאלי • פ"ת הקניון הגדול • רחוב אימבר 7
• ר"ג קניון איילון • חיפה גרנד קניון • קריית ביאליק קריון • מודיעין קניון מודיעין • רחובות קניון רחובות
• ראשל"צ קניון עזריאלי ראשונים • נתניה קניון עיר ימים • ב"ש גרנד קניון • אשדוד ביג פאשן

ובחנות המורשות: תל אביב: כלטיים אבן גבירול 51, ירמיהו 6, בן טיים דיזינגוף 50, קריסטל טיים דיזינגוף סנטר, גוד טיים אלנבי 90 רמת השרון: פה זהב סוקולוב 65, שורוס סוקולוב 63 גבעתיים: צ' תכשיטי הנסיכה קניון הזהב, ניומן קניון הזהב, בני בוטיק קניון הזהב, תכשיטי לידו ז'בוטינסקי 24, גודטיים קניון שער ראשון גולדה מאיר 1 בת ים: קרן פז בלפור 45, קונפורטי בלפור 76, עדי חן בלפור 84, סטאר תכשיטים ושעונים רוטשילד 26 רמת גן: פריים טיים הרקון 15, ענק השעונים הרצל 73 בני ברק: דיאמונד טיים רבי עקיבא 104 פתח תקווה: תכשיטי ברקוביץ מוהליבר 3 אופיר פז מוהליבר 7 טיטניום סירקין קניון סירקין ת.ד. 18- אליעזר פרידמן 9 רעננה: סמדר תכשיטים אחוזה 109, טיטניום המיאו קניון רננים הוד השרון: גולדטיים קניון שרונים כפר סבא: זמן קניון G הרצליה: זמן קניון שבעת הכוכבים, שאגל קניון שבעת הכוכבים נתניה: אסטרל קראוזה 8 כפר יונה: שאולי, שרת 6 רחובות: תכשיטי שולמן הרצל 169 רמלה: תכשיטי קארט הרצל 102 קריית אונו: אייזיק קניון קריית אונו חדרה: טיטניום חדרה קניון לב חדרה חיפה: הבורסה לשעונים קניון חיפה וגרנד קניון, אבן חן גאולה 12, אלפסי הנביאים 18, אוניקו קניון חיפה, תכשיטי בשארה שחדה 9, כל שעון מורדי הגטאות 6 מגדל העמק: תכשיטי שאולי הזית 1/265 עפולה: תכשיטי שאולי שד ארלוזורוב 7 אורית תכשיטים השוק 13, מרכז ביג בית שאן: תכשיטי קורל מרכז רסקו 25 נצרת: קטוף פאולוס, קטוף ביג, קניון ביג קטוף אל המעיין כיכר המעיין ת.ד. 2006 ירכא/כפר יסיף: אמש סטאר ת.ד. 1072, אזור תעשייה ירכא עכו: תכשיטי שמש, בן עמי 41 נהריה: קורל שד' הגעתון 28, תכשיטי שמש, קניון ארנה מעלות: בשארה אדורד מרכז מסחרי תרשיחא כיכר הכניסה צפת: תכשיטי שושנה ירושלים 70 קריית שמונה: א. אורן קניון 8 סנטר ירושלים: גולד טיים קינג ג'ורג' 8, גולד טיים קניון מלחה, תכשיטי מוריה יפו 24, פרל שמואל הנגיד 3, פיין גולד קניון ממילא, גולדן גייט קניון רב שפע, מרכז האלקטרוניקה רח הישיבה 4, מומנט עמוס 3 בית שמש: התכשיט פלוס דרך רבין 17 מודיעין: גולדטיים קניון מודיעין אילת: דאבליו אייס מול, דאבליו מול קניון מול הים, דאבליו קניון ביג ים המלח: לוקסור קניונית עין בוקק, מרכז היהלומים מלון דוד באר שבע: טיטניום הנגב קניון באר שבע חנות 5, תכשיטי אלס הרצל 58 אשקלון: גלאור הרצל 47, שביל הזהב ירחו 1 אשדוד: תכשיטי דניאל קניון סי מול, מפתח הזהב, מתחם סטאר סנטר, מרכז מסחרי אי שדרות: תכשיטי צביה, הבנים 18 נתיבות: יאר תכשיטים, שוק עירוני 48.

ביתו של בעלי נאפיס זאב רחמני. לאחר שרכש את המגרש הביא את כל בני משפחתו לנחלת יהודה



כראי לבנות עליה יותר מדי יחידות. המלצתי לחבר שני בתים ולבנות בית אחד על שטח גדול. היו מגרשים של 600 מ"ר לשתי יחידות. בית על 300 מ"ר זה דרמשפחתי רגיל; בית אחד גדול על 600 מ"ר זה כבר משהו אחר". כל המגרשים שהוצעו למכירה נחטפו במהירות, ואחרים נשמרים על ידי הורים שמבקשים להוריש אותם לצאצאים. כך נהפכו המגרשים הנדירים ליקרים יותר. "כמעט שאין נחלות למכירה, גם אם תחפש לא תמצא. אנשים לא מוכרים", אומרת סיון קונס, אשתו ושותפתו של נועם באנגלו-סכסון בראשון לציון. "כל מה שאפשר למכור כבר נמכר בעבר הרחוק. היו לי לקוחות שחיפשו נחלה, ואף שלא חסר להם כסף, הם לא מצאו".

זכויות מפליגות

בהסכם הפשרה מול מינהל מקרקעי ישראל היה רכיב נוסף שאפשר לתושבי נחלת גרוף הון. כשהתקבל ההסכם אפשרו במינהל מקרקעי ישראל לקדם תוכניות בניין עיר (תב"ע) על הקרקעות החקלאיות שחכרו התושבים בנחלת (חלקה ב'), וליהנות מפירות מדיניות ישנה ונידיבה, שמקנה 27% מערך הקרקע (מדיניות שהשתנתה בעקבות פסק הדין של בג"ץ בעתירת הקשת הדמוקרטית המזרחית, שטענה כי ההיתר שקיבלו הקיבוצים והמושבים להפשיר קרקעות חקלאיות לבנייה מעמיק את הפערים בחברה. אם לפני הבג"ץ, חקלאים שחכרו קרקע מהמדינה נהנו מ-27% מערכה לאחר הפשרה, הרי שבעקבותיו היה הפיצוי לחקלאי כמה אלפי שקלים לדונם בלבד, א"ג). כך נולדו שתי תוכניות: נחלת התיכונה, הכוללת בנייה רוויה לגובה לצד צמודי קרקע, ונחלת הדרומית, שכולה בתים צמודי קרקע. ההסכם אפשר לקבץ זכויות של כמה תושבים בקרקע אחת. אם הצליחו להגיע ליותר מ-50% מהזכויות באותה חטיבה, מינהל מקרקעי ישראל אפשר להם לקנות את יתר הזכויות בפטור ממכרז, ובמחיר נמוך יחסית לערכי השוק באותה עת.

"חברתי משפחות כדי שיחצו את ה-50% ואז עשינו עסקאות קומבינציה עם קבלן", מסביר כספי. העסקאות הכוללות היו עם חברות שצמחו בראשון לציון – חן ואיתי גינדי ופרשקובסקי.

תוכנית הבנייה בנחלת התיכונה כללה גם עשרות דוני מים של משפחה שאינה נמנית עם תושבי נחלת, אך העסקה למכירתם קבעה רף מחירים חדש. בפברואר 2016 מכרה המשפחה לשותפות של חן ואיתי גינדי ושיכון ובינוי שטח לבניית כ-270 דירות תמורת 220 מיליון שקל. לדברי אוהר דנוס, יו"ר לשכת השמאים לשעבר, זהו "מחיר שיא לאזור, המשקף ערך של כ-814 אלף שקל לקרקע ליחידת דיוור". לשאלה אם תושבי נחלת התעשרו בעקבות ההסכם ותוכניות הבנייה, עונה כספי: "כל המשפחות שביצעו את העסקאות התייצבו כלכלית – גם קיבלו דירות בעסקאות הקומבינציה, וגם הרוויחו מחלקות א". גורה מוסיף כי "בימי קום המדינה לא היה קל, אנשים נאלצו להפוך את הרפת לדירה נוספת ולהשכיר אותה. עד שנגמר המשפט עם המינהל לאנשים בקושי היה ממה להתפרנס. ההסכמים שעשינו שינו את המצב של כל האנשים בנחלת, כולם נהי פכו לאמידים. יש להם מספיק".

למרות השרדוג הכלכלי, לא כל התושבים הוותיקים מרוצים מהאופן שבו התפתחה השכונה. "מפריע לי שה שכונה נהפכה לצפופה יותר", אומר סלונים. "לשטח שבו הילדות שלי שיחקו בצעירותן קראנו אחו, ואני זוכר גם מילדותי שדות אינסופיים. כל העניין הזה של החומות מבאס. אבל אני לא יכול להתלונן, הרווחתי מהשינוי".

פחה כ-5 דונם ממערב לכפר. אלא שהקרקע הזו לא נרשמה מעולם על שם התושבים.

"ב-1988 נחלת יהודה סופחה לראשון לציון, והיתה תוכנית בנייה שראשון החילה על המושב", מספר כספי. "התחלנו להבין שלתושבים לא יישאר כלום, ומצד אחר, שלמינהל מקרקעי ישראל יש חוב כלפינו, אותה אדמה שהובטחה בניסיון לבלום את התפשטות החולות.

"במינהל דרשו שנגיד להם באילו גוש וחלקה היה השטח שלנו בחולות. הגענו למוזיאון בראשון, פענחנו מפה מימי הטורקים וגילינו שכבר שיווקו את הקרקע לתעשייה. זהו כל השטח שנושק לכביש 4, מצפון לתחנת כיבוי האש של ראשון לציון", מוסיף גורה, וכספי משלים: "המירע הזה היה הבסיס לתביעה של התושבים נגד המינהל בשנות התשעים, והפשרה שאליה הגענו יצרה את הבסיס לכל מה שרואים היום.

"הפשרה כללה כמה רכיבים: לקחו כל חלקה א' (שטח רצוף המיועד למגורים ועיבוד חקלאי) ונתנו לכל חוכר זכות לארבעה מגרשים. בכל מגרש אפשר לבנות שני בתים, כלומר שמונה דירות בסך הכל – מתוכן חמש יחידות ללא תשלום היטלים לרשות מקרקעי ישראל, ושלוש בהנחה", מסביר כספי.

איך צמחו מכך וילות ענק ולא קוטגים צנועים?
"ישנה הבנה שהקרקע היא בעלת ערך אדיר, ולכן לא

גורה נולד לפני 87 שנה. הוא בקיא בהיסטוריה של היישוב, מאחר שבמסגרת המאבק המשפטי במינהל מקרקעי ישראל חיטט בארכיון כדי להוכיח בעלות על הקרקע. "את נחלת יהודה הקימו עולים מרוסיה ומזרח אירופה, שנשלחו על ידי אגודת חובבי ציון ב-1913", הוא מספר, "בתחילת הדרך היו 30 נחלות של 8 דונם. התושבים קנו את האדמות בתמורה לתשלום שנתי של לירה מצרית למשך 20 שנה. ב-1918 זכריה כהן, סבו של עמיקם כהן, לימים מנכ"ל פרטנר, היה חבר בגרעין של עולים מתימן שהתיישב בראשון לציון. הוא דרש מקק"ל לאפשר גם לתמינים לקבל אדמה חקלאית בנחלת". כך עברו לשכונה חמש משפחות תימניות.

לדברי גורה, "ב-1928 הציעה קק"ל לחקלאים לה עביר ליריה את הבעלות על הקרקע, ונתנה להם בתמורה עוד 12 דונם בחכירה. הם הסכימו לכך מאחר שנהנו מ-20 דונם מניבים, בעוד לבעלות על הקרקע לא היתה משמעות בעיניהם. רק חמישה בעלי מלאכה שלא עסקו בחקלאות סירבו להצעה, והקרקע שלהם נותרה בבעלות פרטית".

באותה תקופה היו אדמותיה של נחלת יהודה בסכנה, שכן החולות בסביבה איימו לכבוש את הקרקע החקלאית, בשל הרוחות. כדי לבלום את התפשטות החולות הציעה קק"ל לתושבים לנטוע עצים, ובתמורה הובטחו לכל מש

בריכה פרטית בשכונה. גם תושבי החלק החדש, שהמגרשים בו קטנים יותר, אינם מוותרים עליה





מגרשים לבנייה עצמית במפרץ עתלית

קרקע מאושרת לבנייה | המחיר כולל פיתוח ומע"מ

המכירה אינה במסגרת קבוצת רכישה | האמור לא מהווה הצעה ולא ניתן לתת קיבול. רק הסכם מכר חתום על ידי שני הצדדים יחייב את החברה. גודל מגרש מינימאלי לפי תב"ע הינו 250 מ"ר. לפי תקנון החברה. ט.ל.ח.

Reef

SELECTED

בית על החוף

שכונת הקוטג'ים הפרטית של עתלית REEF SELECTED, לפסוע מספר צעדים ולהגיע לחוף, להרגיש את החול בקצות האצבעות. זה הזמן והמקום לחיות את החלום ולגור במתחם יוקרתי, נושק למפרץ פראי וקסום של עתלית, על אחת מעתודות הקרקע האחרונות על קו המים. נגישות גבוהה: רבע שעה לחיפה ולאזורי בילוי הפנאי והמסחר שבה, 50 דק' בלבד מת"א, קרבה למתחמי ההיי-טק של חיפה, פארק מת"מ, פארק עופר וטירת הכרמל. יציאות מהירות לכביש החוף, כביש 6, מנהרות הכרמל ועוקף קריות ותחנת רכבת ישראל. מערכת חינוך מצויינת כחלק ממערך החינוך של המועצה האזורית חוף הכרמל.

החל מ-
₪ 1,990,000

*5063



ממש ליד, ממש בזול

דירת 4 חדרים
1.48
מיליון שקל

במקום להיאבק על מוקדי ביקוש יקרים, ישראלים רבים עוברים ליישוב סמוך שמציע חתך אוכלוסייה דומה ושירותים עירוניים זהים בהרבה פחות כסף. **מהזין כלכליסט** משווה חמישה צמדי ערים כאלה, שמוכיחים כי נסיעה קצרה עשויה להביא אתכם לדירה מתאימה יותר, בפערי מחיר שמגיעים ל-30%

||| ענת דניאלי | צילומים: תומי הרפז

הילה שושן מתגוררת באזור הכרמל בחיפה, בדירה ישנה בקומה רביעית ללא מע"לית, וחיפשה שדרוג. "כדי להישאר באותו אזור אבל לגור בבניין עם מעלית, הייתי צריכה להוסיף עוד מיליון שקל, וזה משמעותי", היא מספרת. "אחרי חיפושים רבים, בסוף 2014 רכשתי דירה בנשר ב-702 אלף שקל. אנחנו כמה חודשים לפני האכלוס, אבל כבר עכשיו הדירה שווה הרבה יותר. "הדירה ממוקמת בשכונת עמק הכרמל שבחלק התחתון של העיר, קרוב לאזורי התעשייה ולמרכזי הקניות. אני יודעת שהוא נחשב לפחות איכותי בעיר, אבל בחרתי לא לגור באזור שסמוך לאוניברסיטת

המטרופולין והלוויין: חיפה ונשר



דירת 4 חדרים
1.28
מיליון שקל

10 ק"מ
15 דקות
נסיעה

נשר **חיפה**

אוכלוסייה: 25 אלף • שטח: 13 אלף דונם
• דירוג חברתי-כלכלי: 7 (מתוך 10)
• מדד אי-שוויון: 0.43 (מתוך 1)
• תקציב פר קפיטה: 8,113 שקל

אוכלוסייה: 280 אלף • שטח: 65 אלף דונם
• דירוג חברתי-כלכלי: 7 (מתוך 10)
• מדד אי-שוויון: 0.47 (מתוך 1)
• תקציב פר קפיטה*: 8,758 שקל

נתונים: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

*תקציב העירייה מחולק במספר התושבים, כאינדיקציה לרמת השירותים העירוניים

”
הילה שושן, נשר:
הוויתור היחיד שאני עושה הוא על
הקרבה לאבא שלי והחברים שגרים
בחיפה, אבל זו נסיעה קצרה
”

בממוצע בחיפה. בדירות 5 חדרים הפער כבר מגיע ל-18.5% ממחירה של דירה בנשר, 1.6 מיליון שקל בממוצע, לעומת 1.91 מיליון שקל בממוצע בחיפה. “ההתמקדות של הפער בדירות 5 חדרים מעידה על כך שחיפה מושכת משפחות גדולות יותר”, אומר פרופ' ערן פייטלסון מהמחלקה לגיאוגרפיה באוניברסיטה העברית. רן חקלאי, מנכ"ל חברת כלכלה אורבנית ובעברו סגן הממונה על התקציבים באוצר וחבר המועצה לתכנון ובנייה, מציין עם זאת שהתמונה מורכבת יותר. “חיפה, הרבה יותר מנשר, היא הטרוגנית, לכן יש בה אזורים שיעלו אפילו פחות מנשר”, הוא אומר. “כאלה למשל הם שכונת בת גלים ואזור שפרינצק”.

חיפה. כל אלה שמתגוררים שם צעירים מאוד ואני גרוי שה ללא ילדים, לכן אני פחות חוששת מהאזור בתחתית. הוויתור היחיד שאני עושה הוא הקרבה לאבא שלי ולח' ברים שגרים בחיפה, אבל זו נסיעה קצרה.” קצרה מאוד, אפילו: בין חיפה הגדולה (כ-280 אלף תושבים) לנשר הקטנה (כ-25 אלף תושבים) מפריד ואדי שרוחבו מאה מטרים. במרד הסוציו-אקונומי של הלמ"ס חיפה נמצאת במקום 188 (מתוך 255, כש-1 הוא הנמוך ביותר) בעוד נשר מדורגת מעט טוב יותר, במקום 196. הפרש המחיר, לעומת זאת, אינו מבוטל: בדירות 4 חדרים הוא עומד על כ-15% ממחירה של דירה בנשר, כ-1.28 מיליון שקל בממוצע, לעומת 1.48 מיליון שקל

כבר מעל 40 שנה, שאנחנו
מכוונים הכי גבוה שאפשר
בפרויקטים הנחשקים בארץ.

סטנדרט הבנייה הגבוה, סביבת המגורים האיכותית,
המיקום המעולה והתכנון האדריכלי החכם, הם
החותמת שלנו לחוויית מגורים מושלמת.



ב"ש | 5 חד' | אכלוס תוך 14 חודשים

קוטג'ים יוקרתיים
בשכונת נווה נוי
050-9009950

אביסרור
בנווה נוי

ב"ש | נפתחה המכירה למגדל השלישי

בואו להתרשם
מהדירה לדוגמה

גרנד אביסרור

ב"ש | דירות 4,5 חד' אחרונות

קלטיקת המגורים
בשכונת רמות
050-9009950

נופי אביסרור 2

ב"ש | כניסה מיידית

מגדלי היוקרה
בשדרות רגר
050-9009950

אביסרור

ב"ש | נותרו 4 דירות אחרונות

פרויקט היוקרה
בשכונת רמות
050-9009950

רמת אביסרור

ב"ש | דירות 5-6 חד' | פנטהאוז אחרון

מגדל הבוטיק
של נווה זאב
050-9009950

צמרת אביסרור

ב"ש | נותרו 4 וילות אחרונות

קומפלקס מגורים
ייחודי באגמים
050-9009950

אביסרור לאגמים

רחובות | בואו להתרשם מהדירה לדוגמה

שכ' המגורים החדשה
במערב רחובות
053-7410001

אביסרור 431

רחובות | 5 חד' ופנטהאוזים אחרונים

פרויקט היוקרה
בגן הפקאן
053-8902230

אביסרור מגדלי המדע

יבנה | דירות 5,6 חד' אחרונות

מגדלי היוקרה
ביבנה הירוקה
054-3016449

תאומי אביסרור

אשקלון | המכירה בעיצומה

חוויית מגורים יוקרתית
הכי קרובה לאגם
050-9009950

אביסרור על המים

*ההדמיות להמחשה בלבד.

בירת הנגב והשכנה הצנועה: באר שבע ונתיבות



31 ק"מ
30 דקות
נסיעה

נתיבות

דירת 4 חדרים
914 אלף שקל

אוכלוסייה: 31 אלף • שטח: 10 אלף דונם
• דירוג חברתי-כלכלי: 3 (מתוך 10)
• מדד אי-שוויון: 0.38 (מתוך 1) • תקציב פר קפיטה: 5,079 שקל



באר שבע

דירת 4 חדרים
1.34 מיליון שקל

אוכלוסייה: 204 אלף • שטח: 117 אלף דונם
• דירוג חברתי-כלכלי: 5 (מתוך 10)
• מדד אי-שוויון: 0.43 (מתוך 1) • תקציב פר קפיטה: 7,440 שקל

ומשתי תחנות רכבת (לעומת אחת בנתיבות). מלבד החינוך, אומר פייטלסון, "באר שבע נהנית מיתרונות רבים אחרים כמו בית החולים סורוקה, תרבות, תעסוקה, שירותים ופעילות רכבות טובה בהרבה. בנתיבות גם מאשרים תוכניות בינוי בהיקפים לא סבירים, לא ברור למה".

מצד אחר, אחד הפקטורים המשחקים לטובתה של נתיבות הוא הטבת מס בשיעור של 13% ממס ההכנסה ברטרו ובתקרת שכר של 174 אלף שקל בשנה. כלומר, משק בית שבו בני הזוג מועסקים יכול ליהנות מהטבה ומהכנסה פנויה של עד 3,770 שקל בחודש או כ-45 אלף שקל בשנה.

"קנינו דירה בשכונת נווה שרון בנתיבות, כי ראינו ששם נרכוש דירה חדשה במחיר של דירה ישנה בבאר שבע או באשקלון", מספרים ויטלי וגלית כביץ'. המספרים תומכים במסקנות הללו: על פי ניתוח נתוני רשות המסים על עסקאות בדירות, מחירה של דירת 4 חדרים בנתיבות הוא 914 אלף שקל בממוצע, רק 71% ממחירה של דירה כזו בבאר שבע, שהוא 1.34 מיליון שקל בממוצע.

נתיבות, השוכנת 31 ק"מ מצפון לבאר שבע, היא עיירת פיתוח לשעבר שגם כיום אוכלוסייתה מוחלשת: המעמד הסוציו-אקונומי שלה מדורג במקום ה-71, לעור מת 136 (הטוב יותר) לבאר שבע. באר שבע גם נהנית מחינוך שמדורג גבוה יותר,

המצודה הצלבנית ונסיכת החוף: קריית ים ועכו



13 ק"מ
20 דקות
נסיעה

עכו

דירת 4 חדרים
1.17 מיליון שקל

אוכלוסייה: 48 אלף • שטח: 14 אלף דונם
• דירוג חברתי-כלכלי: 4 (מתוך 10)
• מדד אי-שוויון: 0.38 (מתוך 1) • תקציב פר קפיטה: 7,530 שקל



קריית ים

דירת 4 חדרים
1.37 מיליון שקל

אוכלוסייה: 39 אלף • שטח: 4,500 דונם
• דירוג חברתי-כלכלי: 5 (מתוך 10)
• מדד אי-שוויון: 0.39 (מתוך 1) • תקציב פר קפיטה: 6,400 שקל

בעכו ישנה הטבת מס לתושבי העיר שעומדת על 9% עד תקרת הכנסה שנתית של 156 אלף שקל, כך שההטבה לשנת מס מלאה היא עד 28 אלף שקלים לזוג (עד 2,340 שקל לחודש). "הטבות המס הן מוקד משיכה מרכזי לתושבים מחוץ לעיר, בעיקר מה קריות ומיישובים נוספים בצפון שבהם אין הטבות מס", מסבירה יעל הניג'דקל, מבעלי חברת אפגד הבונה בעיר. "נכון שעכו מדורגת גמור יותר מבחינת דירוג חברתי-כלכלי ורמת החינוך, אבל בשנים האחרונות היא רשמה התפתחות משמעותית בזכות ההשקעה של העירייה בתשתיות קהילתיות חדשות ובמערכת החינוך בעיר, שזיכתה את העיר בפרסים ארציים".

פער המחירים בדירות 4 חדרים בין קריית ים לעכו נע סביב 200 אלף שקל לים, שהם 15% ממחירה של דירה בעכו – שיעור לא מבוטל, לנוכח הפערים הלא-גדולים בין הערים: קריית ים מדורגת במקום 48 בחינוך, לעומת עכו המדורגת במקום 37 (נתוני אתר מדל"ן המתבססים על מבחני המיצ"ב); אבל לעכו יש תחנת רכבת ולקריית ים אין. הפער שבכל זאת קיים נזקף לחובת המצב הסוציו-אקונומי: בדירוג הלמ"ס קריית ים ניצבת במקום 133 בעוד עכו במקום 96 הנמוך למדי. "אנשים אולי לא רוצים להגיד שהם מעכו ומעדיפים להגיד שהם מקריית ים", אומר פייטלסון. חקלאי מוסיף שגם הסטיגמה של עכו כעיר מעורבת מורידה את המחירים.

צילומים: חיים הורושיטיין, יובל חן, כפיר דדון

BORN TO DARE

#BornToDare

BLACK BAY
BRONZE




euro-asia
official representative
— since 1947 —

ניתן להשיג ברשת WATCH SHOW
ובחנויות השעונים והתכשיטים המובחרות
www.euro-asia.co.il


TUDOR

התאומות מהשרון: פתח תקווה וראש העין

דירת 5 חדרים
1.80
מיליון שקל



9 ק"מ
15 דקות
נסיעה

ראש העין

אוכלוסייה: 43 אלף • שטח: 16 אלף דונם
• דירוג חברתי-כלכלי: 6 (מתוך 10)
• מדד אי-שוויון: 0.43 (מתוך 1) • תקציב פר קפיטה: 6,870 שקל

"הפער הזה מעיד על כך שמדובר בשני פלחי שוק שונים", מסביר פייטלסון: "האטרקטיביות של פתח תקווה בדירות 5 חדרים אומרת שפלח השוק שמתעניין בה מורכב ממשפחות גדולות יותר ומבוססות יותר".

שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין מוסיפה כי הפערים הם תוצאה של שוני בביקושים ובקהלי היעד: "הבנייה החדשה בפתח תקווה מכוונת ברובה לקהל משפרי הדיור שמעוניין בדירות גדולות יותר ובסטנדרטים גבוהים יותר. קהל היעד בראש העין צעיר יותר, בדרך כלל מדובר ברוכשי דירה ראשונה שמעוניינים בדירות זולות, קטנות ובסטנדרטים בסיסיים".



פתח תקווה

אוכלוסייה: 231 אלף • שטח: 36 אלף דונם
• דירוג חברתי-כלכלי: 6 (מתוך 10)
• מדד אי-שוויון: 0.41 (מתוך 1) • תקציב פר קפיטה: 6,469 שקל

ראש העין מרוחקת רק 11 ק"מ מפתח תקווה. המדר החברתי-כלכלי בשתי הערים דומה מאוד (ראש העין במקום 177, פתח תקווה במקום 189), רמת החינוך דומה, אם כי גבוהה מעט יותר בראש העין, והקרבה למרכז דוחפת את רמות המחירים מעלה בשתייהן.

אלא שבין שתי הערים ישנו פער מחירים עם מאפיין מפתיע: הוא מתמקד רק בדירות 5 חדרים. כך, דירת 4 חדרים חדשה בפתח תקווה עולה 1.8% יותר מדירה זהה בראש העין (הפער בשקלים הוא 30 אלף); לעומת זאת, דירת 5 חדרים חדשה בפתח תקווה עולה 26% יותר מדירה זהה בראש העין (פער של 460 אלף שקל).

סוגרות את השפלה: ראשון לציון ובאר יעקב

דירת 5 חדרים
1.84
מיליון שקל



10 ק"מ
15 דקות
נסיעה

באר יעקב

אוכלוסייה: 18 אלף • שטח: 8,600 אלף דונם
• דירוג חברתי-כלכלי: 6 (מתוך 10)
• מדד אי-שוויון: 0.38 (מתוך 1) • תקציב פר קפיטה: 7,802 שקל

וגם התחבורה בראשון לציון יעילה יותר, עם שתי תחנות רכבת (בבאר יעקב יש אחת). עם זאת, בוגין מעריכה כי לבאר יעקב יש פוטנציאל רב: "מחירי הדירות בראשון לציון יישארו גבוהים יותר, אך אני מאמינה שהפער ילך ויצטמצם. באר יעקב עשתה קפיצה גדל-נית משמעותית, אבל עדיין לא מיצתה את יכולות ההשכחה של מחירי הדירות. פערי המחירים הגדולים בין הערים נובעים בראש ובראשונה ממיתוג: אף על פי שהשכונות החדשות שיפרו משמעותית את תרומית של באר יעקב, התהליך טרם הסתיים. באר יעקב נהנית מתשתיות קהילתיות חדשות לגמרי, אבל היתרון הזה עדיין לא מתבטא במחירי הדירות, כיוון שהתשתיות רק החלו לפעול ועוד לא הוכיחו את עצמן".



ראשון לציון

אוכלוסייה: 244 אלף • שטח: 59 אלף דונם
• דירוג חברתי-כלכלי: 6 (מתוך 10)
• מדד אי-שוויון: 0.42 (מתוך 1) • תקציב פר קפיטה: 6,221 שקל

כשמדובר בדירות 4 חדרים, פער המחירים בין ראשון לציון לבאר יעקב עומד על 12% ממחירה של דירה בבאר יעקב, כ-1.7 מיליון שקל בממוצע, לעומת 1.9 מיליון בראשון לציון. בדירות 5 חדרים הפער כבר מגיע ל-33% ממחירה של דירה בבאר יעקב, 1.8 מיליון שקל בממוצע, לעומת 2.4 מיליון שקל בראשון לציון.

כשמעיינים בנתוני הערים האלה, ברור שהפער במחירים נשען על פער אמיתי בין הערים: ראשון לציון גדולה בהרבה (244 אלף תושבים, לעומת 18.4 אלף בבאר יעקב), ונהנית מדירוג סוציו-אקונומי איתן יותר. גם בחינוך ישנו פער משמעותי בין הערים,

דירת 5 חדרים
2.26
מיליון שקל

דירת 5 חדרים
2.44
מיליון שקל

צילומים: עמית טעל, אוראל כהן, תומר יוק



₪ **75,000**

מתנה!

להוס סטיילינג וריהוט הבית

ההדמיה להמחשה בלבד



* 5898 | 052-9533767

רח' יהושע גלוברמן 3, סביוני דניה, חיפה
חפשו אותנו-מנרב בשמורה



s.p.i.n

PERFECTION.



מנרב בשמורה. סביוני דניה, חיפה

מנרב בשמורה, פרויקט הדגל של חיפה, המציג את הנוף המרהיב של חיפה, אדריכלות בסגנון הארט דקו, מפרט פרימיום הכולל בריכת זרמים, חדר כושר, לאונג' מפנק, מגרש מיני גולף פרטי ודירות מרווחות עם מרפסות נוף גדולות.

דירת 5 חד' החל מ-1,990,000 ₪



דירות אחרונות לאכלוס מייד!

*לרוכשי דירות במגדל A בלבד. ההדמיות להמחשה בלבד. המוצע בכפוף לתקנון החברה. ט.ל.ח.



"יש בבאר שבע היצע שכל מאות אלפי חי'ר. אבל מי יבוא לשם?"

זה היה אמור להיות העשור של באר שבע. לאחר 40 שנים שחונות סוף סוף זכה מועדון הכדורגל שלה, הפועל באר שבע, בשתי אליפויות

ראיון
מהזין
כלכליסט

מדינה רצופות בשנתיים האחרונות, בהובלתה של אלונה ברקת, שקנתה את הקבוצה ב־2007. שנה לאחר הרכישה היא הגיעה לעיר בשורה נוספת: רוביק דני לוביץ' נבחר לכהן כראש העירייה שלה. בחירתו של דני לוביץ', אז רק בן 37, על רקע אישור הממשלה לפי רויקט עיר הבה"דים, הפכה את באר שבע מפריפריה מנומנמת לסינדרלה, מטרופולין בהתהוות, שכל עיני הדרום היו נשואות אליה. ואכן, שנותיו הראשונות של דני לוביץ' בתפקיד לוו בהיקסמות תקשורתית מ"בירת ההזדמנויות של ישראל" ומראש העירייה שלה, מר "רק החולמים מגשימים", שסירב לרכוב על גלי הקיפוח של

בתחילת העשור סומנה באר שבע כהבטחת נדל"ן, אבל הצפת שטחי מסחר, מכרזי מחיר למשתכן ללא ביקוש ושכונות רפאים שממתינות למשרתי עיר הבה"דים ניפצו את האשליה. רם מרש, מהאדריכלים הבולטים בדרום, סבור שהבעיה מתחילה בתכנון עירוני לקוי ובמחסור במרחב ציבורי. כמי שגדל בעיר הוא דוגל באפליה מתקנת "לתושבים שרואים צהוב בעיניים": למשל, לבנות להם כנרת ||| רוני דורי | צילום: עמית שעל

מרש על רקע
גשר הצינורות
שתכנן בעיר.
"אין בבאר
שבע תחושת
עירוניות"



ומכנה טרמינל באר שבע. הוא גם אחראי להסדרת הפיזור של שבת אל-עזומה הברואי, שחרור קרקעות בעיר רבה מצה"ל לצורך תכנון מלונות בוטיק ומסעות גיוס תרומות בחו"ל עבור פארק נחל באר שבע החדש – גם הוא בתכנונו.

"הסתובבתי בעולם", הוא אומר, "והיפשתי את הניינים הכי יוקרתיים של אדריכלים בעלי שיעור קומה, כמו ריצ'רד מאייר בברצלונה. ראיתי שהם בונים אותם בשכונות מצוקה. כשרוביק (דנילוביץ' – ר"ד) התמנה לראש העירייה נתתי לו טיפ קטן: שיקום שכונות זה פרויקט כושל, כי כשאתה הולך לשכונה נחשלת עם אוכלוסייה נחשלת, ומצפה לה את הבניין בצבע וקרמיקות, אחרי שנה-שנתיים הקרמיקה נופלת ולא קרה שום דבר. במקום זאת, תשקיע במרחב הציבורי. מוסדות חינוך ותרבות הם טריגר בטוח להשבחת נכסים

הראשון, שהיה אמור להתקיים בעיר לפני כשנה, ועוד. רם מרש, מהאדריכלים הבולטים בדרום, דווקא מוצא הרבה הזדמנויות בבאר שבע, אבל מודה שמדובר בעיקר בפוטנציאל לא ממומש ושדרושה עוד הרבה עבודה כדי לגרום לה להיות עיר אטרקטיבית למגורים. "למה תל אביב נראית טוב ובאר שבע פחות, אף שחלק מהבניינים ממש דומים? בגלל המרחב הציבורי", הוא קובע. "בבאר שבע חסרה תחושת עירוניות. היחס בין רוחב הרחוב, גובה הבניינים והמיקום שלהם על הכביש לא נותן תחריט חלל. כרגע היצע הבנייה בבאר שבע הוא של מאות אלפי מ"ר, אבל מי יבוא לשם? זה האתגר הגדול ביותר של העיר בשנים הקרובות: ליצור את הביקושים, ובמקביל ליצור עירוניות".

מרש חתום על מגוון מרשים של מבנים בעיר, ובהם מוזיאון הילדים לונדע, בית הספר למשחק על שם גודמן

העבר והפליא בגיוס תרומות בחו"ל. באר שבע מיתגה את עצמה כעיר אטרקטיבית לא רק עבור הסטודנטים הרבים של אוניברסיטת בן-גוריון שהתגוררו בה, אלא גם עבור אנשי תרבות ואמנות שהגיעו אליה בעקבות התחזקות של תיאטרון באר שבע ובית הספר למשחק על שם גודמן.

ואולם, אותה תשומת לב תקשורתית שימשה חרב פיפיות, ונדרמה שכעת, תשע שנים לתוך כהונתו של דנילוביץ', הבאזו החיובי התמתן ולכותרות עלו דווקא דברי הביקורת – על ההיתקעות באשכול סוציאקונומי בינוני (אולי משום שמשרתי הקבע של עיר הבה"דים אינם ממהרים להעתיק את מגוריהם לעיר), על היצף שטחי המסחר שדוחק החוצה את הסוחרים הוותיקים, על היעדר הצל במרחב הציבורי, על מכרזי מחיר למשת"ן שלא נענים מצד קבלנים, על ביטול מצעד הגאווה



מוזיאון הילדים
לונדע בבאר שבע,
שתכנן מרש בשיחוף
האדריכל דוד נופר

בשכונות שבהן הם מוצבים. תראי מה עשו הלונדע לש' כונת נווה מנחם, מכללת סמי שמעון לשכונה א' ומרכז הצעירים לעיר העתיקה."

"האוכלוסיות החזקות חוזרות לבי"ש"

מרש (57) סיים את לימודי האדריכלות בטכניון ב-1988, ובתחילת דרכו עבד במשרדים בתל אביב ובחיפה. ב-1991 קיבל את הצעתו של האדריכל יוסף שרשבסקי להיות שותף במשרדו בבאר שבע. "בצעירותי חלמתי לעבוד בתל אביב. רציתי להיות הכי גדול, חזק וחכם. עם השנים התרככתי והבנתי שזה לא מה שחשוב בחיים". ב-1996 הלך שרשבסקי לעולמו ורעייתו אלה שרשבסקי תפסה את מקומו כשותף; ב-2002, כשיצאה לגמלאות, נהפך מרש לבעלים יחיד במשרד. מרש אדריכלים בע"מ מעסיק 20 איש והיקף הפ' רוקטים שלו לא יבייש אף אחד מהמשרדים התל-אביביים הגדולים. תחומי התמחותו מגוונים כאמור, וכוללים בין היתר מבני ציבור, מבני מסחר ומשרדים, מוסדות בריאות, מגורים, שימור, בינוי ערים בבאר שבע ומחוצה לה. בין היתר הוא תכנן את סניפי סינמה סיטי בנתניה, חדרה ובאר שבע ("הבחירה של ליאון אדרי לעבוד עם אדריכל באר-שבעי לא היתה פשוטה, ואני מכיר לו תודה על כך יום-יום"), את התחנה המרכזית באשקלון ואת תיאטרון דימונה, שבגינו זכה באות העיצוב העירוני ל-2011.

לא סתם בחר מרש לעבוד בבירת הנגב. בילדותו גר עם משפחתו כמה שהוא מכנה "בניין היוקרה הראשון בבאר שבע", עם הסקה מרכזית ומרפסות "כמו בתל אביב", כלב שכונה יוקרתית פחות, כהגדרתו. אביו, עורך הדין הראשון בעיר, שלח אותו לבית ספר אינטגרטיבי, ו"בבגרותי הנושא של אינטגרציה נראה לי טבעי", הוא אומר.

"נולדתי בבאר שבע למשפחה שורשית מאוד, כל זי' כרונות הילדות שלי טובים, ואף שיש לי שני בנים תל-אביבים הם שם כי החיים לקחו אותם לשם. האמירה שלהם שהם לא רואים בעיה בחזרה לבאר שבע היא ניצחון עבורי. עשיתי את כל הסיבוב וחזרתי למחוזות ילדותי."

שרדת החנויות
שתכנן מרש
במתחם ביג בעיר

"יש היום בעיר תהליכים שמזכירים את מה שעברה תל אביב לפני עשרות שנים – אוכלוסיות חזקות שמצביעות ברגליים וחוזרות לגור בה. אני גרתי בעומר עד לפני שנה, וחזרתי לגור בשכונת ילדותי. כולם עם כולם, אין ניכור, וכיף לי. אני חי היום במרחק פסיעת רגל מהעיר העתיקה של באר שבע, יש שם כמעט הכל במרחק הליכה, וזה משהו שלמדתי להעריך רק בשנים האחרונות."

"תמ"א 38 היא חוק מפלה"

אחד האתגרים המרכזיים של באר שבע, לדבריו, הוא הצורך "להפסיק את התפשטותה לכיוון הצנטריפוגלי שלה ולצופף אותה פנימה. צריך ליצור טריגרים להתחדשות עיר-רונית בשכונות הליבה שלה, וזה לא פשוט כי ערכי הקרקע נמוכים מאוד. תמ"א 38 מבחינתי היא חוק מפלה, היא נר-תנת הטבה של כ-700 אלף שקל לכל יחידת דיור במרכז



כשאתה הולך לשכונה נחשלת עם אוכלוסייה נחשלת ומצפה את הבניינים בקרמיקה, אחרי שנה היא נופלת. השקעה במרחב הציבורי, במוסדות החינוך והתרבות, היא טריגר בטוח להשבחת נכסים בשכונותיהם"

הארץ. ההטבה הזאת נועדה לעודד אנשים לחזק את הב' ניניים מפני רעידות אדמה, אבל איפה יש סכנה כוונ' צפת, ירושלים, ודווקא במקומות האלה אין היתכנות כלכלית בגלל ערכי קרקע נמוכים."

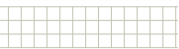
איפה אתה רואה את באר שבע ב-2050?

"אם ההנחה שאוכלוסיית ישראל תכפיל את עצמה ב-50 השנה הקרובות אכן נכונה, יהיה צריך לכנות עוד מדינה שלמה, ואין מקום כאן, למעט בנגב. כמו כן, אם יתממש החזון של בסיס המודיעין של צה"ל, קריית התקשוב הצמודה לפארק ההייטק והסכם הגג של באר שבע, והיא תצליח למשוך זוגות צעירים איכותיים שמשתכרים היטב, ותצטרך לתרום רק חינוך טוב ומרחב ציבורי טוב – אז בעיר יהיה פוטנציאל אדיר, אוכלוסייה צעירה יחסית שעוסקת בעיקר בהייטק, ואם בעקבות כך תירש קפיצת מדרגה בפתרונות התחבורה הציבורית, אז יהיה מאוד אטרקטיבי לחיות פה. "המשימה היא לייצר את הביקושים, להביא אוכלוסייה. יש היום בעיר בין 30-40 אלף סטודנטים, ואולי נצליח להשאיר חלק מהם. יש לי דירה בשכונה ד', גרות בה שתי סטודנטיות, והן אומרות לי שזה המקום הכי איני לגור בו. אותם סטודנטים שרואים את העיר כאטרקטיבית לגור בה, לשהות בה, לבלות במסעדות ובפאבים שלה, מדוע רובם לא ממשיכים לחיות בה? אני מאמין שזה ישתנה."

"לגור מעל אזור מסחר זה מטריד"

באר שבע היא כיום העיר השנייה בישראל (אחרי תל אביב) ביחס בין שטחי המסחר למשקי הבית.

ההיסטוריה מלמדת שאם יש לך סחורה טובה אז שום דבר לא יעצור בעדך. אבל כשמדובר באינסוף מ"ר שטחי מסחר זה מוגזם. ילד בתל אביב מבקש מאמו ללכת לים, ילד בבאר שבע מבקש ללכת לביג. זה סוג של מיתוג העיר"



עיר הבה"דים.
הציפייה שתרם
את הנדל"ן בבאר
שבע לא התמשה

צילום: אריאל שרוטטר, חיים הורשטיין



שונה. "כשהתחלתי לתכנן הצטרפתי למשלחת לארצות הברית, שנסעה כדי לשווק אותו בקרב תורמי קק"ל, והר- ציתי עליו כמה וכמה פעמים", הוא מספר. "במהלך ההרצאה בבוסטון קם אחד התורמים הכבדים ושאל מתי יהיו מים בנחל. אמרתי לו שמדובר בנחל אכזב, והוא כמעט הפך עליי שולחן, ואמר שאם לא נתחייב שיהיו מים, אז הוא ימשוך את התרומה שלו וישכנע גם אחרים לעשות כך. המשך המסלול היה בסך אנטוניו. שם לקחו נחל מרברי, כמו נחל באר שבע, ועשו לו סוג של תעלת בלאומילך, מעקף לתוך הרחובות, חסמו אותו ומילאו במים. סן אנטוניו הפכה מאז למוקד מרכזי של אירוח קונגרסים, יש שם עשרות אלפי חרדי מלון, והחברה שעושה שאטלים בגונדולות שלה מריצה מחזוריים של מיליוני דולרים. בפניקס שבארizonה יש בפאתי העיר נחל שהוא כמו נחל באר שבע רק פי שניים בגודלו, והם סכרו אותו ומילאו במי גשמים. סביב האגם שנוצר הוקמו טיילות ובתי מלון. אז נדרתי נדר לקחת איתי מים בחזרה לבאר שבע. היום לעירייה יש מחלקת מורקות, ואף שאנשים אולי מגחכים, האגם בפארק יהיה הכי גדול בארץ למים מתוקים אחרי הכנרת, כדי לעשות אפליה מתקנת לתושבי העיר, שרואים הרבה צהוב בעיניים".

לביג. זה סוג של מיתוג העיר, מטרופולין צריכה את הדברים האלה".

להביא מים לבאר שבע

בארבע השנים האחרונות מרש משמש אדריכל רשות פארק נחל באר שבע, שעבורו תכנן גם גשר צינורות, אגם מלאכותי של 90 דונם, ספורטק ואמפיתיאטרון בעל 12 אלף מושבים. הפארק משתרע על פני 5,300 דונם (פי 1.5 מפארק הירקון), ולדברי מרש, הקמתו תושלם בתוך כעשר שנים, פרק זמן קצר יחסית. הפארק משרת את כלל תושבי הנגב, כולל היישובים הברואיים שמקיפים אותו. "פשוט לא גידרנו אותו", הוא אומר. "אנשים הרימו גבה, שאלו איך הברואים יתאקלמו, ואני חייב להגיד שהאוקולוסיה הזאת מתנהגת באופן מופתי. הם באים, עושים שם פעילויות בית ספר. אנחנו מבקשים מהם, לא בשונה מהישראלים, לא לעשות מנגל על הדשא, והם לא עושים. חלק מהעניין הוא לחנך אנשים לשמור על הפארק ובינתיים זה עובר בסדר גמור. אני מאוד אופטימי".

מרש סבור שהאגם יחולל שינוי עירוני מהמעלה הרא-

ריבוי שטחי המסחר בה הוא סוגיה שעלתה לכות- רות לא פעם בשנים האחרונות, בעיקר סביב כישלון- נו של קניון השדרה השביעית והסבתו למתחם קניות לעיצוב הבית ומחאתם של הסוחרים הוותיקים, שנאל- צים להתמודד עם התחרות הגוברת מצד מרכזי הקניות החדשים, שצצים בעיר כפטריות אחרי הגשם.

"משכנעים את הציבור לקנות בקניון החדש, אף שה- קניונים הוותיקים רק בני שנה-שנתיים", אומרת מאיה יעקבס, מנכ"לית עמותת צלול שפועלת למען איכות הסביבה. "בעלי העסקים לא יכולים להרשות לעצמם לא לפתוח חנויות במקום החדש, שאליו הולך העם כעדר. זה יוצר קניבליזציה, אנחנו הורגים גם את הסוחרים ברחוב וגם את הקניונים הוותיקים. ישראל היא מרינה לא גדולה ויש בה כמות לא סבירה של קניונים לנפש. האם זה מה שישקט את אי-שביעות הרצון? וכל זה עוד לפני שנגענו בגזילת השטחים לטובת מבנים שנגששים והופכים לפילים לבנים".

הגידול באוכלוסייה בבאר שבע אטי מהצפוי, אך ניכרת הצפה בשטחי מסחר. העיר באמת זקוקה לעוד קניון ועוד בית קולנוע?

"אני טוען ששטחי המסחר הטובים עובדים", אומר מרש. "מרכזי הקניות הגדולים - ביג, מול 7 - עוב- דים בסדר. סוג המסחר שהעיר צריכה להקים הוא מלווה רחוב - חנויות לאורך הרחוב עם חזית של 8 מטר ועומק של 13 מטר.

"אבל בסוגיה הזאת יש כמה בעיות: בדרך כלל רש- תות השיוק המקומיות נמצאות שם ולא הארציות, ומ- טבע הדברים למקומיות יש פחות כוח הישרדותי; ואז נכנסים מתווכים, פיצוציות, דוכני החלפת כספים, מס- פרות, עסקים שלא מייצרים חזית פעילה לרחוב. אני רק יכול לקוות שזה ישתנה עם הזמן. לגור בבאר שבע מעל אזורי מסחר זה מטריד, זה לא כמו לגור מעל חנות באבן גבירול".

ומה תגיד לסוחרים הוותיקים, שריבוי שטחי המס- חר דוחק את רגליהם?

"תכננתי את ביג אילת, ושם הסוחרים המקומיים ניסו בכג"צים למנוע את הקמת הפרויקט בטענה שהוא ימצה את כל פוטנציאל המסחר הקיים בעיר. ההיסטוריה מל- מדת שאם יש לך סחורה טובה אז שום דבר לא יעצור בערך. אבל ברור שכשמדובר באינסוף מ"ר זה מוגזם.

"צריך גם להביא בחשבון שבבאר שבע האקלים קשה, ולפיכך אנשים מעדיפים לקנות במקום ממוזג. אבל האם הסינמה סיטי, למשל, הוא קניון? אם היית שואלת לפני עשר שנים אם יש היתכנות לבתי קולנוע, היו אומרים לך 'מה פתאום, הקולנוע הביתי יהרוג אותם', וראי זה פלא, היום יש פריחה.

"אי אפשר להשוות היום בין קניונים לבין בתי קול- נוע שמכילים גם אולמות מופעים, חדרי בריחה והחלקה על הקרח, הם משרתים דברים אחרים. ילד בתל אביב מבקש מאמו ללכת לים, וילד בבאר שבע מבקש ללכת

כשלבנייה בבאר שבע היה אופי

בשנות השישים הבנייה בבטון חשוף הפכה את באר שבע למרכז של אדריכלות ברוטליסטית, אבל עם השנים היא נשכחה. מרש רוצה להחזיר את הסגנון לעיר: "בטון גלוי חי יפה במדבר"



אנדרטת חטיבת הנגב. בנייה שמתחשבת בתנאי הסביבה

אם בתכנון קמפוס בן-גוריון היתה תפיסה של חצרות פנימיות וצל, היום נצפות קונספציות שאין להן שמץ של מקומיות". רם מרש מבקש להחזיר עטרה ליושנה ואת הברוטליזם לבאר שבע. "הצעתי לאדריכל העיר שבמסגרת ההנחיות המרחביות כל אדריכל יידרש להשתמש בחזיתות בבטון גלוי", הוא אומר ועיניו נוצצות. "הוא חי מאוד יפה במדבר, כי הוא בנוי מחומרים מקומיים: בטון, מלט. מלבד זאת, הוא משנה את צבעו עם הזמן לחום, שזה צבע המדבר, ולא צריך לצבוע או לתחזק אותו. יש מי שחושבים שמדובר בבניינים לא גמורים, אבל אנחנו כמד- ריכלים צריכים להתרומם מעל הסטיגמה הזאת - ראי מקרה בית הלוחם - כי לבטון יש איכויות בלתי רגילות".

אף שהבנייה בבאר שבע בעשורים האחרונים לא מאופיינת בורם אדריכלי מסוים, יש מי שמגדירים אותה כירת הברוטלי- זם - זרם שהתפתח מתוך האדריכלות המודרנית של המחצית הראשונה של המאה ה-20. בשנות החמישים והשישים הוקמו בה מבנים רבים ברוח הברוטליזם, המתבטא בבטון חשוף, בהם שיכון רבע הקילומטר המפורסם של אברהם יסקי ואמנון אל- כסנדרוני, מבנה עיריית באר שבע בתכנונם של נדלר-נדלר- בייקסון, מרכז הנגב של רם כרמי, אנדרטת הנגב של דני קרוון ושלל מבני אוניברסיטת בן-גוריון. ב-2011 נבנה בה באופן זה גם בית הלוחם בתכנונו של איתן קימל, שזכה בפרס רכטר לאדריכלות. לדבריו של יובל יסקי, ראש המחלקה לאדריכלות בבצלאל, "באר שבע היא ודאי לא רק ברוטליזם, אבל תקופת הזוהר שלה היא התקופה הברוטליסטית". בשנות החמישים והשישים, הוא אומר, "המרכז היה תפוס על ידי ההגמוניה, ובאר שבע, כפריפריה מתפתחת, היתה הטריטוריה של האדריכלים הצעירים. מאז היא התפתחה בכיוונים מעניינים פחות".

האם ישנה אדריכלות באר-שבעית בימינו? "אין היום סגנון שאפשר לשייך לבאר שבע", הוא אומר. "שכונה כמו רמות אינה שונה משכונות שקמו באותה התקופה בארץ. הדברים גנריים. יש כמה אדריכלים באר-שבעיים היום, אבל הם לא פיתחו שפה מקו- מית אופיינית - אדריכלות מדברית או אקוסטיסם באר-שבעי.

EURO

TOWER

מול הפארק. נגיעה מהים

SEA

במגדל החדש של חיפה.
לא צריכים לבחור!
PARK

*9435

אמאניז טאקו
חברה לבנין ופיתוח בע"מ



מרכז המכירות: דרך צרפת 63, רמת שאול, חיפה | www.eurotower.co.il



ההדמיה להמחשה בלבד

דופלקס יוקרתי בקומות 22-21 מול נוף ים פנורמי מדהים!

EURO TOWER - מגדל היוקרה מול הים. 22 קומות עם דירות מעוצבות, מרפסות מרווחות ומחסן פרטי לכל דירה, חניון תת קרקעי, חניון עילי לאורחים ולובי מפואר, מפרט מוקפד ותכנון אדריכלי ייחודי. המגדל החדש ייבנה במיקום מצוין מרחק הליכה מפארק הכט והים, נגיש וקרוב למרכזי חינוך ופנאי, למרכז רמת הנשיא ולפארק מת"מ. לבחירתכם מגוון דירות: 5,4,3 חדרים ודופלקסים מפוארים.

יוצאים מהבית,

תחום המשרדים ממשיך לרתוח, הקניונים מתאמצים לשדר אופטימיות למרות נתונים מדאיגים, הדיור הולך ונבלם, והפעילות החדשה בשוק ההשכרה עדיין לא מצליחה לעורר התלהבות. שוק הנדל"ן מסכם שנה סוערת, ונערך לאתגרים מורכבים לא פחות גם בשנה הקרובה ||| אורן פרוינד



משרדים

ההייטק ימשיך לדחוף את הביקוש

דים ירדה מהפרק וראינו שיש היום ביקוש גבוה מצד החברות השוכרות. כל עוד המצב הכלכלי ימשיך להיות טוב והצמיחה תמשיך כפי שהיא היום, רמת המחירים במשרדים תשמור על יציבות. אני לא רואה עורף היצע בעתיד הקרוב."

ישי ששון, אנליסט נדל"ן בכיר בבנק ירושלים, מס' כיס: "לפי בדיקה שערכנו לא צפוי עורף היצע במשרדים לפחות עד 2020, בגלל ההייטק שממשיך לצמוח ודורש משרדים. חוק ההסדרים האחרון הכניס שינויים בפקודת מס הכנסה, כדי למשוך חברות הייטק ליש"ר. ענקיות טכנולוגיה עשויות להגיע למצב שי' שלמו מסים בשיעור של 6%, לעומת 24% מס חברות שקיים בישראל. וזה מעורר אותן לבוא לישראל ועתיד

זה יותר משלוש שנים שהפעילים בענף המשרדים מזהירים מפני עורף היצע, שעתיד להפיל את המחירים. בינתיים, רמת המחירים נותרה ללא שינוי מאשתקד, כפי שמוכיחים שני המגדלים שהקימו שתיים מהחברות הגדולות בישראל, "אמות אטריום" הוותיקי במתחם הבורסה ברמת גן ו"עזריאלי שרונה", המתפתל בסמוך למתחם שרונה בתל אביב: הן אמות והן עזריאלי השכירו את מלוא שטחי המגדלים עוד לפני השלמת בנייתם, ועשו זאת במחיר ממוצע של 120 שקל למ"ר, בטווח העליון של מחירי המשרדים בתל אביב. "אחרי ששני הבניינים האלו הושכרו במלואם, אין היום אף בניין בתל אביב שידע לתת מענה לחברת הייטק שצריכה שטח גדול של כמה קומות", אומר אבי מוסלר, מנכ"ל אמות. "התזה של עורף היצע במשרד"



מבני משרדים של גביים בהצלחה פיתוח. תפוסה מלאה וביקוש גבוה

נכסים למשרד



כיתוב החת המונג



מוסר
"לא רואה
עודף היצע
באופק"

צילומים: יובל חן, עמית שעל

החברות הגדולות שפועלות בתחום המשרדים בישראל הן אמות, עזריאלי, מליסרון וגב ים. אמות היא זרוע הנדל"ן המניב בישראל של קבוצת אלוני חץ, שמנוהלת ונשלטת על ידי נתן חץ. היא מחזיקה 102 נכסים מניבים בשווי של 9.9 מיליארד שקל עם 1,600 שוכרים. נכסיה הם משרדים (55%), מרכזים מסחריים (29%) ותעשייה ואחרים (16%). היא נחשבת סולידית מאוד כיוון ששיעור המינוף שלה נחשב נמוך מאוד, 49%. המשרדים המפורסמים שלה הם אמות אטריום, מגדל המאה באבן גבירול, מגדל משה אביב ונכסים נוספים. עזריאלי מחזיקה 13 נכסים של משרדים בישראל, בהם מגדלי עזריאלי הסמוך לקניון עזריאלי, עזריאלי שרונה ועזריאלי טאון (שעדיין בבנייה). גב ים, הזרוע המניבה של נכסים ובניין בישראל, נהנתה בשנים האחרונות מעליית מחירים וביקוש גבוה בהרצליה, שם עיקר פעילותה. גב ים מחזיקה בהרצליה את פארק גב ים הרצליה, את קמפוס אפל, מרכז גב ים הרצליה ועוד, כולם מושכרים בתפוסה מלאה.

להגביר את התופעה. כבר כעת עזריאלי שיווקה 50% ממגדל עזריאלי טאון, שיושלם רק בעוד שלוש שנים, כך שהשוק הזה עדיין לוהט. אם אתה רוצה להיות חשוף להשקעה בנדל"ן, אז כראי שתהיה בראש ובראשונה בחברות המשרדים."

מגדלי המשרדים שבלטו ב-2017

מגדל עזריאלי שרונה	מגדל אמות אטריום
קבוצת עזריאלי	אמות
238 מטר	158 מטר
61	40
1.5 מיליארד שקל	800 מיליון שקל
105-120 שקל למ"ר	105-120 שקל למ"ר

מתחם עיר ימים
בנתניה. העלייה
בהכנסות ניזונה
ממכירות העבר



צילומים: עמותת שעל אוראל כהן, ורדי כהן, חני שרד

מגורים

הקיפאון במכירות ייחשף בדו"ח הבא

אפשר למתוח ביקורת על התוכניות והמאמצים של משרד האוצר לגבי שוק הדיור אבל אין ספק ש-2017 היתה שנת מפנה בשוק. באחרונה התפרסמו נתונים רבים המעידים על האטה וקיפאון בענף. הלשכה המרכזית לס' טטיסטיקה דווחה כי מספר הדירות שקבלנים מכרו ב-12 החודשים האחרונים ירד ב-16.9% לעומת 12 החודשים לפניהם. על פי נתוני הלמ"ס, השפל לא מוגבל רק למי ספר העסקאות, אלא נוגע גם להתחלות הבנייה: ברבעון השני של 2017 החלה בבניית 10,030 דירות, הרמה הנמוכה ביותר מאז הרבעון השלישי של 2012. לפי שעה מחירי הדיור עדיין עולים, אולם בקצב מתון: מדד מחירי הדירות ביולי-אוגוסט עלה ב-0.2% לעומת יוני-יולי, והשלים עלייה של 4.7% ב-12 החודשים האחרונים.

החברות הציבוריות הגדולות בתחום המגורים כמו שיכון ובינוי נדל"ן, אפריקה ישראל מגורים, אזורים, אשרד ודמרי, מרווחות על ירידה בהיקף מכירות הדירות החדשות. מכיוון שחוקי החשבונאות מכירים בהכנסה בעת מסירת הדירה, ולא במכירתה, החברות עדיין מציגות עלייה בהכנסות ובי רווחים, אבל הירידה במכירות צפויה להוביל לדיווחים על ירידה בהיקף הפעילות, שעלולה לפגוע במניית.

אבל הנתונים לא מבהילים את יגאל דמרי, בעל השליטה ביח דמרי. "אני מאמין שמחירי הדירות לא ירדו, אלא יישארו כפי שהם ובחלק מהמקומות אף יעלו", הוא אומר. "יכול להיות שחברות קטנות וקבלנים קטנים שחייבים למי כור דירות יעשו מבצעים נקודתיים ויתנו הנחות, אבל אני מעריך שבתוך חצי שנה, בתחילת 2018, היקף המכירות ישוב ויגדל, ואיתו המחירים."

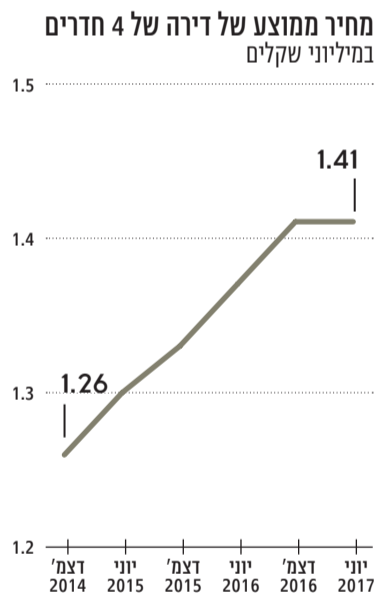
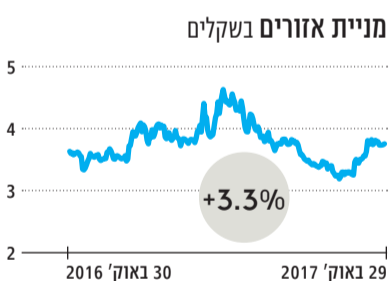
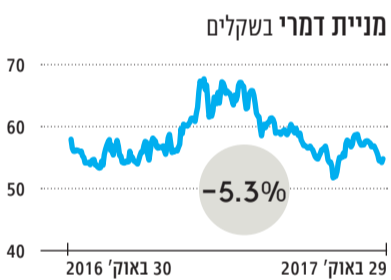
"עיקר הדירות המשווקות היום הן במסגרת תוכנית 'מחיר למשתכן'. זכאים זכו לדירות עתידיות שאפילו עוד לא תוכננו. בסופו של יום, זה יוביל לחוסר אמון כלפי התוכנית, גם מצד אותם זכאים. כשהזכאים ממתנים ולא קונים דירות, הם גם לא קונים את הדירות של משפרי הדיור, אז גם שוק משפרי הדיור תקוע. ההנחות של 'מחיר למשתכן' בפריפריה אינן משמעותיות. השכירויות שהזכאים ישלמו עד שהדירות יהיו מוכנות מוחקות את ההנחה. אז בפריפריה יש כאלה שלא מחכים וקונים בשוק החופשי, והמחירים לא יורדים. אני מאמין שאלו שיושבים על הגדר יבינו שאין אלטרנטיבות ויחזרו לשוק היד השנייה."

גם דרור נגל, מנכ"ל אזורים, לא צופה ירידת מחירים. "הבעיה העיקרית, הגדלת ההיצע, לא נפתרה", הוא אומר. "כמות המכירות ירדה משני טעמים: אחד, הצעירים שזכאים ל'מחיר למשתכן' חיים את החלום שיצליחו לזכות ויושבים על הגדר. השני זה הרעש התקשורתי. אבל תנאי הבסיס לא השתנו: המדינה צריכה 50 אלף יחידות דיור בכל שנה, ועד שזה לא יקרה המחירים ימשיכו לעלות."

נתון נוסף שעוצר את מחירי הדיור הוא מחירי המשכנתא. עלות משכנתא ממוצעת עלתה ב-100 נקודות בסיס בשנה האחרונה – עלייה ממוצעת של 1% בתשלומי המי שכתא. נגל לא מתרגש: "לפני שלוש שנים הריבית היתה ברמה גבוהה יותר, ועדיין היו מכירות שיא, כך שהאיום הזה הוא לא משהו שנמצא באופק. גם אם עלויות המימון יעלו עוד 1%-2%, עדיין אנשים יצטרכו לגור בדירה."

אלכס וזינסקי, הכלכלן הראשי של בית ההשקעות

התחלות הבנייה מדשדשות, וכך גם עליות המחירים



התחלות בנייה לפי רבעון

2015 Q1	14,339
Q2	13,033
Q3	13,180
Q4	12,951
2016 Q1	13,323
Q2	13,301
Q3	13,281
Q4	13,756
2017 Q1	13,263
Q2	10,029

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אתר מדל"ן

מיטב דש, חושב אחרת. "בשוק הדיור יש שינוי מגמה שנוי בע מכמה סיבות: המחירים עלו ביותר מ-100% מאז 2009, וישראל נמצאת במצב חריג מאוד לעומת העולם, במונחים של יחס השכר הממוצע לשכר הדירה הממוצע. עלות המי שכתאות עולה בחדות וגם זה משפיע, וגם מחיר למשתכן מסיט ביקושים לאפיק זול יותר ודוחף את המחירים מטה."

כמה למטה? אתה צופה ירידת מחירים חזקה?

"לא, רק אחוזים בודדים, כי מצב המשק טוב: אין אבטלה והמשק כמעט בתעסוקה מלאה. ולכן מדובר ברגיעה ועצירה, ולא במפולת. זה מזכיר קצת את תחילת העשור הקודם, לפני 2007, כשלא היו הרבה קונים ולא הרבה מוכרים והמחירים לא עלו. עם זאת, התהליך של עצירה משפיע על הצמיחה במשק. זה מצב רגיש יותר, כי המחירים עלו המון ויש יותר משקיעים, כך שהסיכון גבוה יותר."



נגל. "מחיר למשתכן זה חלום"



דמרי. "אין אלטרנטיבה ליד שנייה"



פרויקט מרום
נגבה ברמת גן,
אחד משלושת
הפרויקטים שבהם
מעורבת מגוריט

הונפקה בספטמבר 2016, ועד היום ביצעה שלוש עסקאות, כולן ב-2017. עדיין מוקדם לשפוט את הביצועים שלה, אבל מבחינה של ביצועי המניה, שירדה ב-12 החודשים האחרונים ב-5%, נראה שהשוק אינו צופה לה גדולות. "המודל של מגוריט מאתגר, כיוון שהמרווח בין עלות הדירות לתשואה על הנכסים נמוך גם אם לוקחים בחשבון את הטבות המיסוי, ומקשה על השאת ערך למשקיעים", מסביר האנליסט ששון. "נוסף על כך, החברה גובה דמי ניהול דומיננטיים של 1%, שמקטינים את התשואה באופן משמעותי. ברגע שהם קונים את הדירות אסור להם למכור אותן למשך 20 שנה, וזה יוצר הגבלה ליכולתם ליהנות מרווחי הון ולנצל הזדמנויות מבחינה תזרימית.

יש להם הטבות, אבל יש גם מגבלות". מתי דב, מנכ"ל מגוריט, נשאר אופטימי. "קצב הצמיחה שלנו הוא איטי, כי כל הפרויקטים שלנו בהקמה. בסופו של דבר זה יגיע, כמו בחו"ל. ברגע שאנשים יידעו שהחווים מאפשרים להם לגור לטווח ארוך, הם יעשו את זה". בישראל תחום המגורים בשכירות נמצא בחיתוליו, אבל בארה"ב הוא מפותח מאוד. בשנים האחרונות גופים מוסדיים וחברות נדל"ן ישראליות משקיעות בטרנד חדש שנקרא "מקבצי דיור להשכרה": שכונות שלמות שמנוהלות תחת חברה מנהלת אחת, שמציעה מתקנים משותפים כמו בריכה וחורי כושר משותפים. שחקנים משמעותיים בתחום הן הרבור גרופ, שמחזיקה בפורטפוליו של 25 אלף יח"ד; אלקטרה נדל"ן ואלקו, שמחזיקים בפורטפוליו של למעלה מ-20 אלף יח"ד; אלעד גרופ ויקיר גבאי, החברה המשותפת של יצחק תשובה ויקיר גבאי, שמחזיקה בפורטפוליו של כ-12 אלף יח"ד, ושחקנים מוסדיים נוספים. רמת הסיכון בתחום נחשבת נמוכה ביחס להשקעות אחרות בנדל"ן, מכיוון שהביקוש לשכירות לדיור בארה"ב נחשב קשיח.

מגורים להשכרה

השוק יעדיף לכוון לחו"ל

הישראלים לא אהבים לגור בשכירות, ויש להם סיבות טובות, ובראשן היעדר רגולציה בתחום. התוצאה היא שביניגוד לארה"ב ואירופה אין כאן שוק מפותח של חברות דיור להשכרה. לתוך החלל הזה נכנסה קרן הריט מגוריט, החברה הראשונה בישראל שעוסקת בתחום המגורים להשכרה. החברה הוקמה על רקע הטבות מיסוי שהאוצר העניק כדי לעודד השקעות בדיור להשכרה לטווח ארוך. על פי התקנות החדשות, קרנות ריט שיתמקדו במגורים להשכרה יוכלו לרכוש דירות במס רכישה מופחת בשיעור של 0.5%, לעומת 8% למשקיעים הרוכשים דירות.



מתי דב, מנכ"ל מגוריט. "הצמיחה שלנו איטית, אבל בסוף זה יגיע"

מגוריט הודיעה כי תרכוש לפחות 20 יחידות דיור בכל פרויקט בפריסה גיאוגרפית או מקבצי דיור שיוצרו למכירה על ידי המדינה. הקרן תשכיר ותחזיק את הדירות לפרקי זמן ממושכים, על פי החוק, היא תחלק מדי שנה כריבדנד לפחות 90% מרווחיה, שינבעו מדמי השכירות. הקרן

עסקאות שביצעה מגוריט סכום במיליוני שקלים

מועד	העסקה	המוכרת	הסכום
פברואר 2015	מגדל מגורים של 84 דירות בנווה דוד, רמלה	אלקטרה	122
ינואר 2017	34 יח"ד בפרויקט מידטאון בתל אביב	קנדה ישראל, אלקטרה בנייה, יורוקום	71
מרץ 2017	23 דירות בפרויקט מרום נגבה ברמת גן	שלמה ברונר	47

קניונים

השחיקה בפדיונות תגיע למניות



עופר ועזריאלי. סימנים מדאיגים

אחרי חמש שנים שבהן שוק הקניונים והמרכזים המסחריים היה רווי בצמיחה, ב-2017 בשרה על שינוי מגמה: חברות הקניונים עדיין מדווחות על עלייה בהכנסות ובריזם, אבל קצב הפדיונות של השוכרים התמתן במחצית הראשונה של השנה, ובחלק מהקניונים אף נרשמה ירידה. החברות הגדולות בתחום, עזריאלי (שבשליטת משפחת עזריאלי, תחת דנה עזריאלי כיו"ר), מליסרון (שבשליטת ליאורה עופר) וביג (שבשליטת האחים נפתלי), עדיין מציינות ליחות להעלות את שכר הדירה בקניונים הקיימים שלהן, אולם אם תימשך מגמת השחיקה בפדיונות, היא תחלחל גם לצמיחה של החברות הללו.

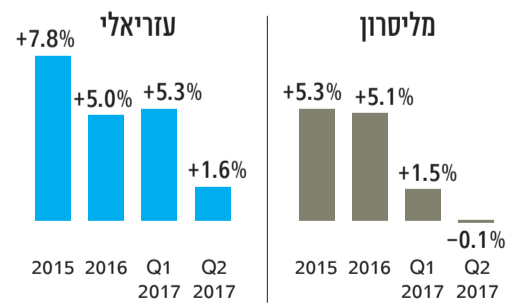
במחצית הראשונה של 2017 הצמיחה בפדיון של השוכרים בקניונים של מליסרון, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, הסתכמה ב-0.7%, לעומת עלייה של 5.1% ב-2016 כולה. ברבעון השני של השנה פריון השוכרים של מליסרון היה אפילו שלילי ועמד על -1% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. המגמה בקניוני עזריאלי דומה, גם אם חריפה פחות: ברבעון השני של 2017 הצמיחה בפדיון השוכרים עמדה על 1.6% בלבד. ברבעון הראשון של השנה עמד קצב צמיחת פדיונות השוכרים על 3.3%, לעומת עלייה של 5% ב-2016 כולה. "הירידה בקצב הצמיחה בפדיונות היא סימן לא טוב", אומר האנליסט ששון. "אם התופעה תימשך החברות יתקשו להעלות את שכר דירה בקניונים הקיימים שלהן, והצמיחה שלהן תבוא רק מהנכסים החדשים".

נוסף על השחיקה בפדיונות ניתן לראות שהתחרות הגוברת וריבוי הקניונים בישראל מתחילים לתת בחברות את



הצמיחה בפדיונות בקניונים נבלמה

שיעור השינוי בפדיונות השוכרים, ביחס לתקופה המקבילה



חנות דקאטלון בקניון G בראשון לציון. הצלחה נדירה בגוף של צניחה בהכנסות



משיקים את המגדל הרביעי במנרב על הים!

בואו לראות את הפרויקט לדוגמא
והנוף המדהים מהמרפסת!

ההשקעה הטובה
בישראל!
190 דירות
נכר ומכר!



***5886**

www.minrav-sea.co.il



לצפיה בסרטון
הפרויקט



ההדמייה להמחשה בלבד. בכפוף לתנאי החברה. ט.ל.ח.



לא ממול. לא ליד... על הים! שכונת המגורים הפרטית החדשה כ-200 מ' בלבד מהים!

לצאת מהלובי, לגעת במים... לגור על רצועת החוף מהיפות בישראל ולהרגיש בחופשה כל השנה. הצטרפו עוד היום להצלחה הגדולה ובואו ליהנות מבריזה ומאופק ים אינסופי. מנרב על הים - שכונת המגורים החדשה של מתחם בתי המלון בעכו החדשה. דירות 3, 4, 5 חד', דירות גן ופנטהאוזים מפוארים - לובי מעוצב, מועדון דיירים, עיצוב אדריכלי ייחודי ומפרט טכני עשיר.

**PRE
SALE**

החל מ-
₪ 960,000

ל-10 דירות בלבד במגדל הרביעי



הכל בזכות שרפרף קטן

בקרב עשרות הפריטים החדשים שמציעה איקאה לסתיו אפשר למצוא גם את קולקציית הקפסולה המופלאה שיצרה עם המותג הדני הצעיר Hay. כיצד נהפך המותג הסקנדינבי הקטן והמובחר לשם החם של עולם העיצוב הגלובלי? ||| סיגל נמיר



מטה ורוסף היי.
מימין: כיסאות
של Hay ושרפרף
של PLOPP. מחזור של
140 מיליון דולר

בתחילת חודש יוני בשנה שעברה כינסה איקאה עיתונאים מרחבי העולם במטה החברה באלמוט, שבדיה, שם היא בישרה על שיתוף הפעולה הנ-רקם בינה לבין Hay – המותג הדני הצעיר שהגיע לשחק במגרש של הגדולים. השמועה המרגשת פרשה כנפיים והציפייה לקולקציה היתה דרוכה. במשך 15 חודשים הרשת לא נחה לרגע – צילומים, ואז צילומים חדשים, וצילומי לייפסטייל מעורכנים מילאו את הרשתות החברתיות ושמרו על גחלת הסקרנות והערנות. עכשיו זה סוף סוף קורה. YPPERLIG, קולקציית הרהיטים והאקססוריוז הכה-מדוברת של הענקית השבדית והצעירה הדנית, נחתה בתחילת החודש גם בישראל.

35 הפריטים שעיצבו המעצבים הדנים עם המקצוענים של איקאה כוללים ספות, שולחנות אוכל וקפה, כיסאות, ספסלים, מנורות שולחן, כריות. אפילו Frakta, התיק הכחול (או הצהוב) שנהפך לסמל האימפריה השבדית, עבר מתיחת פנים. אבל לא מדובר באוסף קונספטואלי, מד-גישים בעלי Hay. כל אחד מהמוצרים פותח בנפרד, והגם שהם משתלבים יפה זה עם זה.

להשיג קפליני

לאיקאה מלאו השנה 74 שנה. Hay, לעומתה, בת 15. צעירה סקנדינבית נמרצת, שמרחיבה את גבולות השפתה וכובשת – בנועם – את העולם. בחזית שלה עור מדים שניים: רולף, בן 48, אוטודירקט משוגע לעיצוב, ומטה, בת 38, שגדלה בחנות הרהיטים של הוריה ונשמה עיצוב מינקות. הוא אחראי לעיצוב הרהיטים, היא לעייצוב האקססוריוז והחננויות, ויחד הם בני הזוג היי. השניים נפגשו לפני 17 שנה, כשעבדו בחברת הרהיטים הדנית GUBI. אז ייצגה גובי את קפליני בארצם. "אהבנו מאוד את האופן שבו ג'וליו קפליני יצר את האוסף שלו, והרגשנו שהרבה אנשים שהעריכו את העיצוב, את הצבעוניות ואת האובייקטים, לא יכלו להרשות אותם לעצמם", אמרה מטה לבלוג העיצוב האמריקאי קור 77. הם חברו לאיש העסקים הדני טרולס הולץ' פובלסן, וב-2002 הקימו את Hay. "מלכתחילה היה לנו ברור שאנחנו רוצים לייצר מוצרים מעוצבים באיכות גבוהה, אבל שיהיו בנייה-שגה. זו עדיין המשימה העיקרית שלנו: להציע מוצרים שנוגדים בשיתוף פעולה עם המעצבים הטובים ביותר שיש, אבל תמיד בנייה-שגה. ונדמה לי שבאופן חלקי לפחות השגנו את זה", אומר רולף בסיפוק.

קצת אירוני ש-PLOPP, הכיסא ששם את Hay לראשונה על המפה הבינלאומית, היה רחוק מלהיות הרהיט הטיפוסי שלה. ב-2008, כשעיצב אוסקר זיאטה את שרפרף המתכת המנופח, הוא עדיין היה סטודנט פולני מבטיח לתואר שני באדריכלות ועיצוב, ופרח הוראה. זיאטה יצר משתי יריעות מתכת, שהודבקו זו לזו בקצותיהן ונופחו באוויר, שרפרף מתכת יציב. מצד אחד, הטכניקה ענתה על הדרישה לייצור תעשייתי, ומצד אחר כל שרפרף ושרפרף נותר אחד ויחיד, שכן כל אחד מהשרפרפים הגיב באופן מעט שונה לניפוח. PLOPP נחשב אז חדשני ופורץ דרך, זכה בחשיפה רחבה ובאינספור פרסים, ו-Hay נהפכה כמעט בן לילה לשם חם בזירת העיצוב הבינלאומית.

שרפרף המתכת המתנפח אולי זיכה את Hay בחשיפה, אבל הוא היה מורכב ומאתגר, ולא התאים לדני"א של החברה: מוצרי עיצוב אהובים ונעימים לעין, המ-סונכרנים עם שפת העיצוב העשווית וברוח



צילום: Patrick Quayle, Daniel Sjöberg

רוסף היי: "מלכתחילה היה לנו ברור שאנחנו רוצים לייצר מוצרים מעוצבים באיכות גבוהה, אבל שיהיו בנייה-שגה. זו עדיין המשימה העיקרית שלנו"



TAGHeuer
SWISS AVANT-GARDE SINCE 1860



#DontCrackUnderPressure

TAGHeuer MONTH



₪7,999



₪5,999



₪8,999



₪9,999



₪4,999



₪4,999



₪5,999



₪4,999

ועוד מבחר שעונים בהטבות מיוחדות!

Planet
www.planetime.co.il

ניתן להשיג בחנויות השעונים והתכשיטים המובחרות ברחבי הארץ
אין כפל מבצעים | בכפוף לתקנון המבצע | עד 17.11.2017 | עד גמר המלאי | ט.ל.ח.



Oskar Falck Photography ©177x

מתוך הקולקציה של Hay לאיקאה. עוררה ציפייה בקרב חובבי עיצוב

הסקנדינבית הנחשקת. Hay וזיאטה נפרדו, האחרון המ' שיך לייצר בטכניקה החדשה שפיתח, ו־Hay פנו לסדרת שיתופי פעולה עם מעצבים בולטים, בהם האחים בורולק ובני הזוג דושי־לוויאן. מאז גדלה החברה משנה לשנה, וכיום היא מעצמה גלובלית, שמוכרת ביותר מ־50 מדינות, מעסיקה כ־400 עובדים, ומגלגלת מחזור של יותר מ־140 מיליון דולר.

כיסא ב־30 שניות

רולף ומטה היי גרים עם שני ילדיהם בקופנהגן, במרכז העיר, בבניין היסטורי בעל חמש קומות, שבו ממוקמים גם סטודיו העיצוב וחנות הדגל של החברה. המטה הראשי, שכולל את האדמיניסטרציה, המכירות, המחסנים והלוגי־סטיקה, מתנהל מיוטלנד, שם גדלה מטה. "ברנמרק", סיפרה מטה לבלוג העיצוב סיריל, "היל־דים גדלים עם עיצוב. מגיל צעיר מלמדים אותם מי היה ארנה יאקובסן, ותמיד הדגש הוא על חומרים, על פשטות ועל חיי יומיום". היא גם סיפרה על הבית שבו גדלה: "זה לא שהוריי עשו משהו יוצא דופן, הם גידלו אותי וחשפו אותי לריהוט ולעיצוב. אני אוספת ואוצרת כבר מילדות. בהתחלה בעיקר מדבקות ומכסי בקבוקים, וכשגדלתי – הפצתי יומיום מנסיעות, מאפרות וכלי קרמיקה".

מטה היי: "הילדים בדנמרק גדלים עם עיצוב. מגיל צעיר מלמדים אותם מי היה ארנה יאקובסן, והדגש הוא על חומרים, פשטות וחיי היומיום"

הכיסא הראשון שקנו מטה ורולף כזוג צעיר הוא הלאונג' של אימס. את צ'רלס וריי הם מעריצים. "הם היו הראשונים שעיצבו רהיטים מעץ לבור, והראשונים שעברו עם פיבר־גלס", אומר רולף. "וכשמסתכלים על הסטודיו שלהם, אפשר לראות כמה הם נהנו וכמה הם אהבו צבע", מוסיפה מטה. הטיפול בצבע נחשב אחת החוויות של Hay, ועל כך העיד גם עמ' נואל פלאט, מנהלה של חנות המוויאון לאמנות מודרנית בניו יורק, שהזמין את רולף ומטה להקים חנות למוצרי Hay בתוך חנות העיצוב המפורסמת שהוא מנהל בסוהו.

יחד עם בני הזוג אימס בהיכל גיבורי העיצוב שמהם שאבו השראה, בני הזוג היי מציינים את רולף פלבאום, בעליה של ויטרה, יצרנית רהיטי אימס מחוץ לארצות הברית; את Established & Sons הבריטית "כשכסטטאן רונג היה המנהל האמנותי שלה" (מאוחר יותר שיתפו רולף ומטה פעולה עם רונג בעיצוב גופי התאורה של Hay); ו"חברות כמו מוג' ואיקאה, שהיו השראה והשפיעו בכיוון של עיצוב מוצרי יומיום במחירים הגיוניים".

Hay מייצרת מגוון רחב של מוצרים, ובהם רהיטים, אקססוריו ותאורה. בקרב מאות הפריטים אפשר למצוא ספות מרופדות וכורסאות חוץ, שטיחים וקולבים, כלים דקורטיביים והרבה טקסטיל, חפצים לבית, למשרד, לנ־סיעות. "תמיד ראינו את Hay כמותג שנע בין אדריכלות, אמנות, ואופנה", אמרה מטה בראיון ל"ניו יורק טיימס", "ישנם פריטים שנוטים יותר לכיוון האופנתית". לעומת זאת לאחרונה הציגה Hay יוזמה חדשה בשיתוף יריד אמנות המתקיים בקופנהגן, ופוסטרים של יצירות אמנים נבחרים נמכרים בחנויות הרשת ברחבי העולם.

ומהו הפריט האהוב עליהם מהקולקציה עם איקאה? "כיסא המונבלוק. כל כך אהבנו אותו, עד שבחרנו לעשות גרסה שלו ככיסא אוכל, וגרסה נוספת, נמוכה יותר, ככורסה. זה קסם: עושים תבנית, מזריקים פלסטיק, ואחרי 30 שניות יוצא כיסא מקסים, נוח, חזק וקל משקל".

חשיפה לצפון

שישה מותגי עיצוב סקנדינביים נוספים שכדאי לעקוב אחריהם

Ferm Living

חברה דנית שמקפידה על חומרי גלם שייצורם אינו כרוך בפגיעה בסביבה. מציעה עיצוב עכשווי עם נגיעות של שנות החמישים ומסורת העיצוב הסקנדינבית. www.fermliving.com

Muuto

אחת המובילות בקרב חברות העיצוב העכשווי, המשלבות טכנולוגיה עדכנית עם מסורת עיצוב סקנדינבית. muuto.com

Republic of Fritz Hansen

חברת העילית הדנית נוסדה ב־1872, ובידיה הזכויות של ייצורן של כמה מהקלאסיקות המוכרות ביותר של העיצוב הדני. החברה משתפת פעולה עם מעצבים בינלאומיים, ומקדמת בברכה גם קולקציות אמנותיות. fritzhanzen.com

Artek

אחת מחברות הדגל של העיצוב הפיני בפרט והעיצוב המודרני והעכשווי בכלל. עם מקימה ב־1935 נמנו האדריכלים אלוור ואיינו אלטו. www.artek.fi

Carl Hansen

הנגרייה העילית שנוסדה ב־1908 היא עדיין חברה בבעלות משפחתית, אחת המרכזיות שבידיהן הזכויות והידע של ייצור קלאסיקות סקנדינביות כמו רהיטי הנס וגנר, ולצדן רהיטי מעצבים עכשוויים. www.carlhansen.com

Design House Stockholm

עיצוב עכשווי של מעצבים מכל העולם מפ־רסקטיבה סקנדינבית במובן הרחב שלה. designhousestockholm.com

תכנון נכון של פרויקט מגורים, מייצר מצב של WIN-WIN ליזם ולרוכש הדירה: נהנה הנדל"ן נהנה ממקסום ההכנסות והדייר נהנה מדירה ומבניין בתכנון הטוב ביותר בקרדן נדל"ן מסבירים איך לעשות זאת, צעד אחר צעד, מבלי לפגוע ברווחיות הפרויקט

ככל שמדובר בבניינים עד 10 קומות, ניתן לצמצם את השטח המיועד למערכות הסולריות לכמה חצית משטח הגג ואת היתרה להצמיד לפנטהאוז שמתחת לאותו קטע גג מפונה. הדבר מאפשר עסקת WIN WIN לדייר וליזם. היזם יוכל לקבל הכנסה גדולה יותר ממכירת הפנטהאוז, בעל הפנטהאוז יגדיל את התועלת מהדירה שלו ויוכל להשתמש בגג לטובת אירוח רב משתתפים וככל שיחזק את הגג, יוכל גם להשתמש בו לטובת ג'קוזי, מסביר שמש. "היזם צריך לוודא שניצל את מלוא הזכויות בפרויקט. ככל שלא, יוכל למכור גם את זכויות הבניה לאותו דייר".



פרויקט כרמל מול ים של קרדן נדל"ן

דרך נוספת למקסום נובעת מצמצום שטחים ציבוריים לטובת שימוש פרטי של הדיירים באמצעות המרת שטחים משותפים לשטחי מחסנים. "בבניין מגדלים קיימים חללים בקומת הלובי המיועדים לשימוש דיירי הבניין. לעתים אותם חללים ענקיים וגודלם העצום כלל לא נותנים ערך לדיירים ולעתים אף מהווים חסרון בתשלומי ארנונה גבוהים", אומר שמש. "לעתים אני נתקל בתכנון של חדרי מועדון דיירים בשטח של כ- 50 מ"ר ומעלה, בזמן שהיה ניתן לתכנן אותם חלל של חדר מועדון דיירים בשטח של 40 מ"ר, מבלי לפגוע במידת התועלת של הדיירים ולהוסיף בשטח הזה מחסן של 10 מ"ר או 2 מחסנים קטנים, לטובת דיירי הפרויקט. בחישוב מהיר ההכנסה הצפויה ממ"ר מחסן באזור הפריפריה, לא פוחתת מ- 8,000 שקל למ"ר. בדרך זו, היזם יכול להוסיף עוד 80,000 שקל ללא הגדלה משמעותית של ההוצאות מהשינוי", הוא מסביר.

בבניית פרויקט מגורים חדש, מבקש הקבלן לתכנן את הפרויקט היעיל ביותר, שייב את הכנסות הגדולות ביותר. יש הבחנים חלופות של תמהילי דירות שונים, יש המנסים לבקש הקלות מהרשויות לתוספת יחידות דיור ויש המנסים לקבל הקלות לאישור תוספת קומות.

"ישנן דרכים רבות למקסום ההכנסות מפרויקט מגורים אולם לא תמיד ברור האם צלחה גדולה מחמתה, האם ומתי תחול השבחה, האם היזם ירוויח מאותם מהלכים, בכמה זמן המהלך יעב את לוחות הזמנים של הפרויקט, מהו גובה היטל השבחה שיידרש לשלם היזם בגין תוספת יחידות דיור והאם בכלל תאושרנה ההקלות שביקש", מסביר אברהם שמש, מנהל השיווק של חברת קרדן נדל"ן. "מה שבטוח, שדרוג פרויקט כרוך בהוצאות ועיכובים בלוחות הזמנים של הפרויקט שאת משמעותם רואים היזמים בשורת הרווח המצטמצמת", אומר שמש.

"ישנן מספר דרכים להגדלת ההכנסות מפרויקט נדל"ן, שלא בהכרח דורשות הגדלת עלויות הבניה בצורה משמעותית, ושניתן לעשותן ללא הגשת בקשה להקלות ולאישורי הרשויות המוסמכות", אומר שמש.

דרך אחת עליה מפרט שמש היא הצמדת חלק מגג של בניין לטובת אחד הפנטהאוזים. "כיום היזמים מייעדים את כל שטח הגג לטובת מערכות סולריות (דודי שמש)."



דרך מנחם בגין 154, ת"א
טלפון: 03-6891240
פקס: 03-6911661
 info@kardan-nadlan.co.il
 www.kardan-nadlan.co.il



אברהם שמש
 מנהל שיווק

*האמור לעיל אינו מהווה ייעוץ או המלצה ואינו מהווה תחליף להיוועצות בשמאי/ואו יועץ מס/ואו עו"ד/ואו כל גורם מוסמך אחר. ההדמיה להמחשה בלבד.

קסם על ים כנרת!

חברת הנדל"ן Y-GROUP בבעלות איש העסקים זאב יוכלמן, מכרה תוך שלושה חודשים 70 דירות יוקרה בפרויקט המגורים AGAM, בקו הראשון על שפת הכנרת, בשווי כולל הנאמד בלמעלה מ- 85 מיליון ש"ח.

מבין הדירות שנמכרו, דווח על העסקה הגבוהה ביותר שנרשמה אי פעם בעיר טבריה, עם מכירתו של הפנטהאוז במחיר הנאמד בכ- 5 מיליון שקלים! בנוסף, נמכרו דירות פנטהאוז במחיר ממוצע לדירה הנאמד בכ- 3 מיליון שקלים, מיני פנטהאוז במחיר ממוצע של 1.6 מיליון שקלים ומגוון דירות 2-3 חדרים שנמכרו במחיר ממוצע של כמיליון שקלים.

פרויקט AGAM בכנרת ייבנה על מגרש בגודל 11.5 דונם ויכלול בניין מגורים יוקרתי הכולל 207 דירות, שטחי מסחר, אגב השקעות בפיתוח שטחים ציבוריים לטובת תושבי העיר.

על גג הבניין תוכנן ROOF TOP BAR בגודל של כ- 400 מ"ר עם נוף פנורמי לכנרת, לרווחת הדיירים. קומת הקרקע תכלול שטחי מסחר המתפרסים על פני שטח של כ- 2000 מ"ר, ויכללו מסעדות, בתי קפה וחנויות נבחרות עם גישה ישירה לחוף.

השטחים הציבוריים לרווחת דיירי הפרויקט כוללים **בריכת אינפיניטי** בגודל 250 מ"ר המוקפת רחבת דק, **ספא סאונה וחדר כושר** הפונים לכנרת.



נותרו למכירה מבחר דירות 2-3 חדרים ומיני פנטהאוזים עם מרפסות הפונות לכנרת. **קבוצת יוכלמן: 9650***

ערוץ מכרז zone



המכרזים שיביאו לכם לקוחות חדשים

הצטרפו למסלול המתאים לכם ותיהנו מהטבות ייחודיות

מינוי של 2 סגמנטים	מינוי שנתי מלא
125 ₪ לחודש *בעסקה שנתי	2,250 ₪ ₪ 2,900
מכרז בודד	מינוי של סגמנט אחד
75 ₪ לחודש *עד 3 סגמנטים	108 ₪ לחודש *בעסקה שנתי

רוכשים היום מינוי שנתי ומקבלים מינוי לחודש לכלכליסט זוג כרטיסים לסינמה סיטי

יפעת מכרזים

כלכליסט

טל': 03-5635060 / www.calcalist.co.il/zone

סיפור בצבעים

המעצבת שני רינג תכננה עבור זוג צעיר דירת גג בראשון לציון. "לקוחות בוחרים אותי בגלל הצבעוניות, והרבה פעמים ברגע האמת הם משתפנים". הפעם היא קיבלה אמון מלא והתוצאה משובבת נפש ומרעננת

רוני דורי | צילומים: עמית שעל



רינג (משמאל) עם משפחת סחרוב סולודקין. "חששנו מהטפט, אבל החלטנו לסמוך על שני"

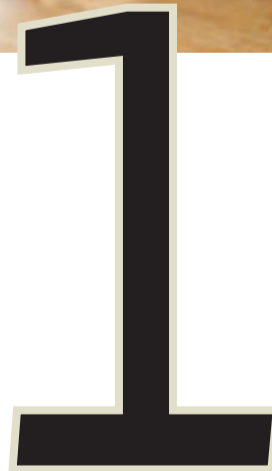
ולראיה, כ־55% מתושביה בני פחות מ־44 שנה. בני הבית: יורי סולודקין, בן 34, מתכנת בגוגל; אנה סחרוב, בת 37, עוסקת בניטור מחקרים קליניים; ובתם נועה, בת 3.

אשת המקצוע: שני רינג, בת 37, מעצבת פנים עצמאית, בעלת סטודיו Desiring. "לא בחרתי בה על סמך המלצות", אומרת סחרוב. "חיפשתי באינטרנט, נכנסתי לאתר של שני והתאהבתי. היו לי עוד כמה אופציות, אבל מהר מאוד הבנתי שאני רק מחפשת סיבות למה לפסול אותן". וסולודקין אומר בחיור: "לא היה לי סיי ברבר". תקציב השיפוץ: כ־350 אלף שקל.

נתוני פתיחה

הנכס: דירת גג בשטח של 200 מ"ר (140 מ"ר + 60 מ"ר גג) בבניין משותף משנת 1969 בשכונת בצנלסון בראשון לציון.

שכונת בצנלסון: שכונה ותיקה במרכז המערב הישן של ראשון לציון, המתאפיינת בבנייה נמוכה – בתים פרטיים לצד בניינים משותפים של קומות אחדות. התמהיל הסוציאקונומי של השכונה מגוון, אולם בשנים האחרונות אופייה השקט וקרבתה למחלף גן רווה (כביש 4) מושכים אליה לא מעט זוגות צעירים,



SAVE
the
DATE

המכון הישראלי
לאנרגיה ולסביבה



עשור לוועידה הלאומית לאנרגיה

המקום שבו נפגשים יזמי האנרגיה
המשקיעים ומעצבי המדיניות | 2018

בסימן פוטנציאל, חסמים וצמיחה

יום שלישי 27 בפברואר 2018

מלון הילטון תל אביב | שעות הוועידה: 08:30 - 16:00
להרשמה ניתן לפנות למכון האנרגיה | 03-6414271 | www.energy.org.il



1



2

טרם שיפוץ

2

איך בחרנו: "יורי ממש הכריח אותי לראות את הבית הזה", אומרת סחרוב, "אני לא רצייתי בכלל, כי הוא ממוקם על הכביש". סולודקין מודה ש"כשראינו את הדירה לראשונה היא לא היתה יפה", ורינג מסבירה: "הכל היה מעוצב בהגזמה, היו בריקים במדרגות". בני הזוג השתכנעו לרכוש את הדירה, בסופו של דבר, בזכות הגג רחב הידיים, והמטבח, שלו חלון גדול וקשת מעץ.

מה נעשה: חלוקת הפנים של הדירה נותרה זהה למעט קיר מסדרון והנמכת גבס בין מבואת הכניסה לבין חדרי השינה, וכן קיר מבואה בקומת הגג, שני שברו ובוטלו. במקור תכננה רינג משרבייה שתחבר בין העמוד שנחשף לבין הקיר אך נתקלה בסירוב מצד בני הזוג ("זוה כבר לא יקרה", אומר סולודקין). כל היתר חודש עד רמת המעטפת – מהריצוף (פרקט עץ ואריחים שונים בכל חדר) ועד המטבח והחלונות. קומת הגג התחדשה אף היא במטבח מאובזר, לרבות גריל ומעשנת. בדירה נותרו אלמנטים אחדים מג' לגולה הקודם – דלת הכניסה, קשת העץ במטבח, ואסלה וכיור ורודים ("לא היה לי לב לזרוק אותם", אומרת סחרוב) בשירותים של חדר ההורים.

אצלי, מעידה סחרוב על עצמה, "מאוד קשה לי לסגן, אני עפה והולכת לאיבוד. את הדירה הקודמת ששכרנו ניסיתי לעצב לבר, וזה לא הלך טוב, לכן החלטתי שלא אחזור על הטעות הזו. היו לנו הרבה דברים מהדירה הקודמת שקנינו ולא ידענו איך לשלב אותם בדירה החדשה. הראיתי אותם לשני והיא פסלה לנו המון דבי רים". לדירה החדשה הביאו בני הזוג מדירתם הקודמת רק מזנון טלוויזיה, שולחן קפה ושירות מיטה.

קבלת החלטות: את עיקר התהליך ניהלה סחרוב.

"כל הזמן הייתי בצד", אומר סולודקין, "אבל גם אם היו חילוקי דעות, הכל היה מינורי, לא היה שום דבר רציני. לי בעיקר היו כל מיני רעיונות". אחד מהרעיונות הללו – הדלת הוורודה והני מוכה, שמכונה על ידי בני הזוג והמי עצבת "דלת הארי פוטר" – קרם עור וגידים, אך רבים אחרים נותרו בגדר רעיון בלבד. גם רהיטים שיצר בעצמו



4

הוגלו לקומת הגג. בלי בלגן: נועה, בתם של בני הזוג, נהנית משני חדרים בקומת המגורים – חדר שינה וחדר משחקים. "מלכתחילה היה לנו ברור שלא נרצה בלגן בסלון, לכן החלטנו שנעשה עוד חדר", מסבירה סחרוב. נועה אמנם משחקת גם בסלון, אך בבוא העת, כשיצטרף למשפחה עוד צאצא, יהיה לו כבר חדר מן המוכן.

עקרונות מנחים

3

צבע: קיר מבואת הכניסה לדי-רה מצופה בטפט כחול עם הדפס גרפי צבעוני, ומשמש מעין קדימון לסיפור השיפוץ כולו. "כל הצב-עים בבית הזה נבחרו סביב הטפט, ובהתחלה לא קלטנו את זה", אומר

סולודקין. ואכן, ארונות המטבח צבועים בכחול וורוד; דלת "הארי פוטר" קטנה, ורודה גם היא, נפתחת אל הסלון (ומסתירה ארון שי-האמבטיה מתהדרת בארון זהוב; ובחדר השינה של ההורים יש וילונות בד בעלי הדפס גרפי ורוד, וכאמור, כיור ואסלה ורודים. יחד, הם מתלכ-דים לכדי דירה שכולה קריצה משובבת נפש ומרעננת על רקע פלטת הצבעים המנוכרומטית מינימליסטית הרווחות

במחוזותינו. "מאוד חששנו מהטפט", מודה סולודקין, וסחרוב מוסיפה: "זה אמיץ. אני הייתי בוחרת משהו רגוע יותר, אבל החלטתי שאם אני הולכת על מעצבת אז אני סומכת עליה". רינג חוככת ידיים בסיפוק על הבעת האמון: "לקוחות בוחרים אותי בגלל הצבעוניות, והרבה פעמים ברגע האמת הם משתפנים". סינן: "אני רואה דברים יפים ומיד רוצה את הכל



3



חלונות אלומיניום מינימליסטי EscoPack אדריכלים: עודד וליזבט טל



אלומתריס פרימיום. ממציאים חלונות מחדש כבר 50 שנה

אלומתריס מזמינה אתכם לפגוש באולמות התצוגה את המותגים והפיתוחים היצירתיים והמובילים בעולם החלונות לבנייה פרטית.



1. הגג רחב הידיים. בזכותו נרכשה הדירה
2. דלת הכניסה. שריד מגלגולה הקודם של הדירה
3. אסלה וכיור ורודים. "לא היה לי לב לזרוק אותם"
4. מכונת כתיבה של רמינגטון שסולדקין הזמין לסחרוב ליום הולדתה



2



3

חומרים

4

קשת הכניסה למטבח, אחד האלמנטים שגרמו לבני הזוג לבחור בדירה, משמשת רמז מטרים לבחירת החומרים בבית. "אהבנו אותה קודם כל כי היא עשויה מעץ", סולדקין אומר בחיך, ורינג מבראת: "יורי הוא בעצם חוטב עצים". "הקשת הזו שונה", מוסיף סולדקין, "ומקנה אופי לבית, זו לא עוד דירת קבלן". ואכן, זהו פרט לא טיפוסי בנוף דירות הקבלן של ימינו. בני הזוג חובבי העץ ("ברור" סיה, סבא שלי השתמש רק בכפות מעץ למאכל", אומרת סחרוב, "היה נראה לו לא הגיוני לאכול בכלי מתכת, כי זה קר") בחרו לרצף את הסלון ואת מבואת הכניסה בפריקט עץ "אמיתי", להבדיל מפרקט למינציה, חרף חששם שיהרס בקלות. "היה לנו נורא חשוב גם לא להכניס גבס הביתה", אומר סולדקין, "אז הכל פה בלוקים. את הבנייה היחידה שהיתה מגבס בבית, בקומת הגג, הורדנו".

בדיעבד

5

בחלוף שנה מתום השיפוץ: בני הזוג שמחים מאוד בביתם. "השימוש בצבעים הצריך מאיתנו אומץ, ואני ממש שמחה שהלכנו על זה", אומרת סחרוב. גם חששות מסוימים שהיו להם התאיידו – הפרקט לא נהרס, הם עדיין אוהבים את הטפט, ויש מספיק אור בבית ("חששנו שלא יהיה מספיק אור, לכן בהרבה חדרים שמנו גופי תאורה חזקים", אומר סולדקין, "ומעולם לא הרלקנו אותם"). וגם רינג מרוצה מן התוצאה: "אני אוהבת מאוד להראות ללקוחות איזה שינוי דרמטי אני יכולה לעשות, ופה השינויים המבניים היו מוגבלים, כי אנה ויורי רצו לשמור על הקשת, אבל מצד שני ההריסה של הקיר הזה עשתה הרבה ופתחה את החלל".

חרטות ולקחים: הדבר היחיד שסחרוב היתה משנה, וגם זה מוטל בספק, הוא מיקום חררי השינה: "הייתי מחליפה בין חדר המשחקים לחדר השינה בגלל כיווני האוויר".



4

לחלום. להגשים.

קיסריה.

מגרשים לבניה
החל מ- 2.5 מיליון



לבחור קיסריה זה לבחור סגנון חיים עם סטנדרט גבוה ולא מתפשר, סטנדרט המשלב בתוכו את היתרונות של ישוב עם איכות חיים, יחודיות, קירבה לים, חינוך מצוין וחיי קהילה עשירים. לפרטים: 04 - 6174404 / 821

החברה לפיתוח קיסריה
אדמונד בנימין דה חטשילד

