

מבנים ישנים הופכים למגדלים מודרניים, אווירת ההזנחה מוחלפת באיכות חיים. **עופר פטרסבורג** הסתובב ברחבי המדינה וראה איך ההתחדשות העירונית משנה את פני המדינה

# מגדלים במקום שיכונים

**כ**מישית מהתחלות הבנייה בארץ הן במגדלים בני 16 קומות ויותר. ב-3 שנים האחרונות הולכים וצומחים המגדלים היוקרתיים הנבנים בישראל במקום שיכונים רחוב המוזנחים, והמהפך חוסך בשטחים מבוזבזים ומגדיל מרחבים ירוקים. קוראים לזה התחדשות עירונית, אבל האמת שלא רק העיר והבניינים מתחדשים, אלא גם האנשים.

## ירושלים / עד 35 קומות



תמיה: Evolve Media

פרויקט סביוני קטמון החדשה - אפריקה ישראל

ירושלים משנה את פניה לחלוטין ועולה לגובה. שכונות עוני רבות צומחות למגדלים ומשנות צביון. ראש העיר משה ליאון מציין כי "ירושלים שוברת שיאים בתוכניות להתחדשות עירונית. תוכניות אלו מהוות חלק משמעותי בקידום תנופת הבנייה שאנו מובילים בכירה".

כחלק ממדיניות הציפוף העירונית, אשר מטרתה ליעיל את ניצול משאב הקרקע המוגבל, פועלת עיריית ירושלים לאישור תוכניות בינוי לגובה תוך הגדלת השטחים הציבוריים וייצור עירוב שימושים מקסימלי הן בתוכניות התחדשות עירונית והן בבנייה על קרקע פנויה, בעיקר לאורך צירי הרכבת הקלה.

ואיך מונעים עזיבתם של דיירים ותיקים וחסרי יכולת בגלל העלויות (ג'נטריפיקציה)? לגבי תשלום ועד בית ותחזוקה, בכל הארץ נקבע בחוק כי דיירי הדירור הציבורי החוזרים לדירות חדשות בפרויקט ישלמו תשלום ועד בית בסכום זהה לסכום שהיו מחויבים לשלם בבניינים הישנים, והמדינה היא שתשלים את יתרת העלות במגדלים החדשים.

קריית מנחם: מתחם הפינוי-בינוי הגדול בעיר קרוי מתחם הנורית, בין הרחובות נורית וקוסטה ריקה. אוכלוסייה הטרוגנית של חילונים, דתיים, מסורתיים וחרדים, המתגוררים ברובם במבנים רעועים על שטח של 111 דונם עם 22 מבני מגורים טוריים ומבנים בני 4 עד 8 קומות, ובהם 646 יחידות דיור. התוכנית החדשה

## כמה שווה התחדשות?

שוי דירה חדשה (100 מ"ר)	שוי דירה קיימת (75 מ"ר)	תל אביב, כפר שלם
2.5 מיליון שקל	1.875 מיליון שקל	רמת גן, רמת חן
3 מיליון שקל	1.875 מיליון שקל	אשדוד, רובע ד'
1.9 מיליון שקל	1.275 מיליון שקל	חדרה, בית אלעזר
1.4 מיליון שקל	975 אלף שקל	חיפה, הדר הכרמל
1.7 מיליון שקל	975 אלף שקל	

נתונים: דנוס שמאים



גילום: אלדר שיווק



גילום: רותם שביט

דן גינגיס, סמנכ"ל שיווק אפריקה ישראל מגורים: "עד לפני עשור המחשבה על בנייה לגובה בבירה הייתה טאבו"

איתי סמדר, סמנכ"ל התחדשות עירונית רוטשטיין נדל"ן: "ירושלים היא עיר שמעודדת פינוי-בינוי באופן משמעותי"

גילה: חברת רוטשטיין מקדמת פרויקט רחב היקף בשותפות עם חברת התחדשות, הכולל 7 מגדלים בני 12 עד 30 קומות. ירסו 179 דירות ישנות ויבנו 750 יח"ד וכ-2,000 מ"ר שטחי מסחר. הסמיכות לרכבת הקלה מאפשרת בנייה לגובה, על פי הנחיות העירייה.

איתי סמדר, סמנכ"ל התחדשות עירונית בחברת רוטשטיין נדל"ן: "ירושלים היא עיר שמעודדת קיי דום של פרויקטים של פינוי-בינוי בצורה משמעותית, בשל היצע נמוך של קרקעות זמינות בהתאם לתב"עות קיימות. אנו מקדמים בעיר תוכניות ב-5 מתחמים הממוקמים בסמיכות לציר הרכבת הקלה, בהם מאפשרת העירייה בנייה לגובה. באזורים עם רגישות נופית או סביבתית שלא מאפשרת בנייה לגובה, אין כל כך היתכנות לפרויקטים מהסוג הזה".



קריית יובל, לפני ואחרי - קדמת היובל וקרסו נדל"ן



נווה יעקב, לפני ואחרי - רוטשטיין



פרויקט ברזיל, לפני ואחרי - אבני דרך



## קריית אנו / עד 21 קומות

ציר לוי אשכול, רחובה הראשי של העיר, יעבור מבנייה לרוחב לבנייה לגובה ויהפוך לשדרה מודרנית עם קו מטרו בעתיד. פרויקט הפינוי-בינוי הראשון בישראל יצא לדרך כאן בשנת 2001 על ידי חברת מצלאוי. נהרסו 10 בניינים ישנים ונבנו 11 בניינים חדשים בני 16 קומות. פונו 168 בעלי קרקע ובמקומם נבנו 532 יח"ד חדשות מאוכלסות. השלב השני של אותו פרויקט היה פרויקט אונו פריים, במסגרתו נבנו עוד כ-390 יח"ד.

סמי מצלאוי, י"ר החברה וחלוץ ההתחדשות העירונית, מספר: "בדייק לפני 20 שנה יזמנו ובנינו כאן את פרויקט הפינוי-בינוי הראשון בישראל. הגשמו את חלומן של משפחות רבות, שחיו בדירות שיכון צפופות ומוזנחות. שדרגנו חייהן ואת חיי ילדיהן לאין ערוך".

אחד הפרויקטים שעומדים לצאת לשיוק שקט בקרב מקודמים על ידי קבוצת כנען מזה יותר מ-10 שנים וניב רום, מבעלי קבוצת כנען, ציין שקווי המטרו והרכבת הקלה צפויים להדק את הקשר עם גוש דן ולשפר את הנגישות. "בעלי הדירות במתחם בעצם מרוויחים פעמיים", הדגיש. "הם גם משפרים את איכות חייהם בזכות שינוי פני הסביבה, הבניין והדירה, וגם זוכים בגישה נוחה למרכזי התעסוקה במרכז הארץ. זאת במקום להשתרך בפקקים הרבים שיש כיום, בעיקר בכניסות וביציאות מהיישובים. הקרבה לרכבת הקלה משדרגת את ערך הנכסים".

עוד אחד מהפרויקטים הגדולים שיקומו הוא ONO ONE, מפרויקטי ההתחדשות העירונית הגדולים בארץ, שמקימה חברת בוני התיכון. בין הרחובות לוי אשכול, ש"י עגנון ויחזקאל בקריית אונו בונה חברת בוני התיכון פרויקט פינוי-בינוי ענק שכולל הריסה של 15 בניינים שיכון בני 4 קומות ובהן 328 דירות. במקומם ייבנו 9 מגדלים בני עד 20 קומות עם יותר מ-1,000

התוכנית מקודמת בשיתוף הציבור, טרם הפקדתה במסודות התכנון. היא מאזנת בין הרצון לשמור על איכות חיים גבוהה, הרגישות הנופית, הצורך להוסיף דירות חדשות והמדיניות של בניית מגדלים לאורך תוואי הרכבת הקלה.

שכונות חרדיות: מיזמי התחדשות עירוניים נוספים מקודמים גם בשכונות חרדיות בעיר, כדוגמת סנהדריה ונווה יעקב וכן במזרח העיר בשכונות בית חנינא ושועי פאט, הנמצאות לאורך ציר הרכבת הקלה. קידום התוכנית בשכונות אלו מתבצע תוך התאמה ומתן מענה לצרכים הייחודיים של האוכלוסייה באזור.

בשכונת נווה יעקב החרדית, בסמוך לקו של הרכבת הקלה, תהרוס חברת רוטשטיין בשיתוף חברת התחדשות 111 דירות ישנות ותבנה במקומן 521 דירות חדשות ב-9 בניינים בני 11 קומות מעל הקרקע ו-5 קומות נוספות מתחת לקרקע, עניין שמתאפשר בגלל הפרשי הגבהים והבנייה על צלע הר, ובאופן הזה מותאם הפרויקט לאוכלוסייה החרדית שבה לא מקובל לבנות בניינים גבוהים.

מזיעה 1,700 יחידות דיור, שיוקמו ב-19 מגדלים של 10 עד 34 קומות, לצד כ-2,000 מ"ר שטחי מסחר בחזיתות מסחריות ברחובות.

הקטמונים: חברת אפריקה ישראל נכנסת שותפה בפרויקט פינוי-בינוי גדול, שאושר לאחרונה בוועדות התכנון. אפריקה התחדשות עירונית חתמה על הסכם עם חברת קדמת היובל, שיזמה את הפרויקט. מדובר במתחם הכולל 376 דירות קיימות ב-5 בנייני רכבת ישנים וארוכים במיוחד, על שטח בן 52 דונם ברחוב בר יוחאי 5-7, 11-15. הבניינים הישנים ייהרסו ובמקומם יוקמו 5 מגדלים בני 32-35 קומות, ובהם 1,050 דירות חדשות ו-1,600 מ"ר שטחי מסחר.

לאפריקה ישראל פרויקטים נוספים בשכונת הקטמונים - ברחוב סן מרטין 23-25, סביוני קטמון החדשה עם כ-120 יחידות דיור וברחוב בוליביה עם כ-215 יחידות דיור.

דן גינגיס, סמנכ"ל שיווק אפריקה ישראל מגורים: "אם עד לפני עשור המחשבה על בנייה לגובה בעיר הייתה טאבו, כעת אנחנו רואים שינוי משמעותי בתפיסה יותר בניינים גבוהים, דירות קטנות יותר, פינות גן על גגות מבנים ובנייה משולבת".

קריית יובל: ברחוב גולומב אושרה בחודש אוקטובר האחרון תוכנית התחדשות עירונית, אשר במסגרתה ייהרס מבנה שיכון אחד ובמקומו ייבנו 4 מגדלים: 3 מגדלים יכללו 21 עד 23 קומות ומגדל נוסף עם 29 קומות, מעל חניה תת-קרקעית, סך הכל 389 יח"ד.

קבוצת אבני דרך פועלת בשכונת קריית יובל בעיר כ-3 שנים, ובימים אלה מקדמת את פרויקט ברזיל, הממוקם בין הרחובות ברזיל ואולסוונגר, כ-300 מטר מהרכבת הקלה. מדובר על 5 בנייני רכבת הכוללים 153 יח"ד במצב ירוד, שבעתיד מתוכננים לקום במקומם 4 מגדלים עם 600 יח"ד. הפרויקט ממוקם בסמוך לתחנת הרכבת הקלה שתוקם בעתיד, והוא נותן מענה אטרקטיבי לתושבי השכונה בכל הקשור לנגישות מירבית לחלקי העיר ירושלים ומחוצה לה.

בנוסף מקדמת החברה את פרויקט יובל, בשותפות עם חברת צברים, שיכלול 150 יחידות דיור על פני 5 בניינים בני 7 קומות וחניון תת-קרקעי, שאף הוא בקרבה של 300 מטר מהרכבת הקלה.

גם החברות קדמת היובל וקרסו נדל"ן מובילות את המהפך הגדול של שכונת קריית יובל עם מספר פרויקטים של פינוי-בינוי ברחבי השכונה הוותיקה. פרויקט הדגל הוא שדרות היובל - הפינוי-בינוי הראשון של קריית יובל, הממוקם על רחוב טהון, הציר המרכזי של השכונה. הפרויקט כולל 3 מתחמי מגורים, בהם יוקמו 508 דירות חדשות במקום 122 דירות מגורים משנות ה-60.

המתחם הראשון בשדרות היובל כולל 2 מגדלי מגורים בני 20 קומות ובהם 130 יחידות דיור. בהמשך יוקמו 2 מתחמי מגורים נוספים לאורך רחוב טהון. במסגרת הפרויקט תוקם שדרה המסחר, שתתפרש על פני 2,800 מ"ר לאורך כל רחוב טהון.

הגבעה הצרפתית: 4 מתחמים בשטח כולל של 150 דונם של רשות מקרקעי ישראל. בימים אלה מתכנן משרד מליס אדריכלים ומתכנני ערים תוכנית חדשה לתוספת של כ-1,900 דירות חדשות לשכונה. ייבנו 6 מגדלים בגובה של 18 עד 30 קומות.

**דורו תורן, מנכ"ל אמריקה ישראל:**  
**"בניית מגדל בן 100 דירות**  
**עדיפה על בניית שכונה של 100**  
**צמודי קרקע"**



צילום: מיכל ארבל

היא העתיד של אזור גוש דן. הביקוש למגורים באזור המרכז רק עולה, הקרקעות באזור זה נמצאות במחסור והן יקרות ועוד יתייקרו בעתיד, והמענה מצוי בבנייה לגובה. מבחינה תכנונית, המגדלים הם שכונות שלמות שבנויות לגובה. בנייה של מגדל בן 100 דירות עדיפה על בניית שכונה של 100 צמודי קרקע. בבת ים אין עתודות קרקע, וזה מגביל את היכולת שלה להתרחב ולהתפתח. אבל בפרויקט שבסמוך אליו יש פתרון תחבורתי יעיל בדמות הרכבת הקלה, אפשר לצופף יותר דירות. קו הרקיע צפוי להשתנות בעשור הקרוב ולהגיע ל-40 קומות ויותר".

פרויקט הנחשב לאחד המסקרנים בגוש דן הינו moment של חברת אזורים, במסגרתו ייבנו 714 דירות ב-4 מגדלים מודרניים בני 34-35 קומות. המיקום מאפשר נגישות לעורקי תנועה מרכזיים, לתחבורה ציבורית ובראשה הקו האדום של הרכבת הקלה, לגנים ובתי ספר וכן לטיילת של בת ים. היתר בנייה צפוי להתקבל בזמן הקרוב, ולאחריו מתוכננים להיבנות ארבעת המגדלים במקביל. האכלוס צפוי בסוף 2025, כולל המתחם המסחרי ושטחי התעסוקה.



אונו one - בוני התיכון

הדמיה: Viewpoint



ציר לוי אשכול - קבוצת כנען

הדמיה: פינין אדריכלים



אונו הירוקה - מצלאווי

צילום: תצלואווי



אונו וואלי - אאורה

הדמיה: 3Division



רמת הנשיא, לפני ואחרי - אמריקה ישראל וחברת ע. לוזון

צילום והדמיה: יח"צ



פרויקט moment, לפני ואחרי - אזורים

צילום והדמיה: יח"צ / Divisions3

## בתיים/עד 40 קומות

היצע הקרקעות הנמוך באזורי הביקוש, במיוחד במרכזי הערים, מוביל לכך שהאופציה הטובה ביותר לבנייה באזורים אלה היא במסגרת הריסת המבנים הישנים ובניית פרויקטים חדשים לגובה. בת ים היא דוגמה מובהקת לכך.

לפני פחות משנה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה אישרה ונתנה תוקף לתוכנית פינוי-בינוי של 1,728 יח"ד ו-17,500 מ"ר של שטחי תעסוקה ומסחר בשכונת רמת הנשיא בבת ים. את התוכנית יזמו החברות אמריקה ישראל וחברת ע. לוזון. התוכנית, שתכנן משרד צפור אדריכלים ומתכנני ערים, ממוקמת במערב השכונה, בין הרחובות הרב לוי במזרח, ניסנבוים במערב, יוספטל בצפון וכ"ט בנובמבר בדרום.

בפרויקט UNIK בת ים הירוקה ייהרסו 360 יח"ד ב-23 בניינים ישנים, ובמקומם ייבנו 6 בניינים בני 10 קומות לאורך רחוב הרב הלוי ו-8 מגדלים בני כ-40 קומות לאורך ציר הרב ניסנבוים.

דרור תורן, מנכ"ל אמריקה ישראל: "הבנייה לגובה

כ-150 מטר מהקו האדום מוקם פרויקט פינוי-בינוי נוסף מהגדולים בארץ, במסגרתו יחליפו את בנייני הרכבת שלאורך המקטע המרכזי ברחוב יוספטל (101-109) 6 מגדלים בני 40 קומות עם כ-1,080 יחידות דיור, ביוזמת החברות מצלאווי ונצבא. לשכונה הזו יתווספו גני ילדים ומעונות יום, שטחי מסחר עם מקומות ביי לוי בסגנון מסעדות ובתי קפה, גינות מפותחות המהוות ריאות ירוקות עם מתקני שעשועים לילדים. הפרויקט ייצא לשיווק בחודשים הקרובים, ומחירי הדירות יהיו החל מ-1.4 מיליון שקל.

בימים אלה אושר בוועדה המחוזית עוד מתחם ברמת הנשיא בן כ-21 דונם, הממוקם בתחום הרחובות כ"ט בנובמבר בצפון, נתיבי איילון במזרח, רחוב הרב גיי סיים יצחק מדרום וממשיך את הבינוי הקיים ממערב. התוכנית של קבוצת אלמוג בתכנון אילן פיבוק כוללת 964 יחידות דיור שיוקמו ב-4 מגדלים של 25 עד 37

**משה קורן, סמנכ"ל פיתוח עסקי אזורים: "פרויקט ההתחדשות העירונית בבת ים עתיד לשנות את פני הרחוב והסביבה"**



צילום: רות תורנית

**רן מלאך, מנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית: "התפיסה היא פיתוח מתחמים גדולים וכחות בניינים בודדים"**



צילום: בוני התיכון / יח"צ

יח"ד וכ-3,000 מ"ר של שטחי מסחר. סיון פרץ, סמנכ"לית השיווק והמכירות של חברת בוני התיכון: "מדובר בפינוי-בינוי רחב היקף ברחוב לוי אשכול, אשר צפוי לשנות את פני מרכז העיר. הדיירות ייבנו בסטנדרטים המתקדמים ביותר לעמידות, בטיחות, הנגשה ובנייה ירוקה. המתחם יכלול מבני ציבור ומסחר, גינות שעשועים ושבילי אופניים ויהיה משופע בשטחים ציבוריים לרווחת משפחות, ילדים ומבוגרים".

רן מלאך, מנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית: "חשוב להבין שהיום התפיסה התכנונית של מוסדות התכנון והיוזמים מתייחסת לפיתוח והתחדשות של מתחמים גדולים ופחות של בניינים בודדים. בחלוף השנים הגענו לתובנה כי המבחן האמיתי לקיומו של פרויקט הוא האם הוא יוצר עבור בעלי הדירות, דיירי הרחוב והעיר מציאות אורבנית חדשה ומשופרת ותרוי מה משמעותית לרווחתם ולאיכות חייהם. הדרך לעשות זאת היא ללא ספק התחדשות עירונית של מתחמי מגורים גדולים".

בפרויקט אונו וואלי של אאורה במרכז העיר מדרום ווחים על ביקושים והתעניינות בשל הרכבת שתעבור שם בעתיד. הפרויקט כולל 672 דירות של 3 עד 5 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים ומסביבם פארק ירוק רחב ידיים עם שבילי הליכה, מסלולי אופניים, גינות משחקים, גני ילדים, מרכז מסחרי קהילתי ועוד. עד כה נמכרו כ-510 דירות, יותר מ-70% מכלל הדירות המוצעות.

לדברי יעקב אטרקצי, הבעלים והמנכ"ל של אאורה ישראל: "מי שמסתכל 10 שנים קדימה חייב לברר היכן תעבור הרכבת והרכבת הקלה באזור ביתו העתידי. מעבר ליכולת לנוע במהירות ובנוחות בין אזורים שונים, יש לכך השפעה גם על עליית המחירים באזור. יש מתאם ברור בין הקרבה לתחנת הרכבת למחיר הדירה".

חלה לבנות. פרויקט אלמוג כרמל מערב יכלול 437 דיירות חדשות ב-3 מגדלי מגורים על מגרש של כ-16 דונם במפגש הרחובות המלך אמציהו והמלך שלמה, בצמוד לשכונת רמת הנשיא.

בת גלים: חיפה תיעתעה שנים במחשבה שמחירי הדירות הגבוהים הם על הכרמל ולא על היס. כעת מתגלה ביצת הזהב: בניינים במרחק עשרות מטרים מהחוף, שפוטנציאל המימוש שלהם לא גולם עד היום. המחירים קפצו במאות אחוזים, אבל הם עדיין שפויים ביחס למרכז. החל מ-1,400,000 שקל לדירת 2 חדרים ו-2,250,000 שקל לדירת 4 חדרים בבנייני בוטיק חדשים.

שפיר מגורים נבחרה על ידי נציגי הדיירים במתחם העלייה השנייה ועליית הנוער בחיפה לבצע פרויקט פינני-בינוי. גד גרשון, סמנכ"ל ליוזם נדל"ן בשפיר מגורים, מציין כי ייהרסו 9 בנייני רכבת ארוכים עם 286 יחידות דיור, שטחי מסחר וכן שטחים ציבוריים. במקומם יוקמו 5 מגדלים חדשים של 26 עד 34 קומות, וכן מבנים נמוכים יותר עם 7 עד 9 קומות, הכוללים בסך הכל כ-1,050 יח"ד ובנוסף שטחי מסחר. השכונה תשנה את פניה, בין היתר בזכות טיילת חדשה שתמשיך לקרית חיים.

במאי 2019 הודיעה חברת צמח המרמן כי נבחרה על ידי הדיירים לבצע פרויקט פינני-בינוי ל-419 דירות במתחם חיל היס. "שכונת בת גלים תהיה כמו נווה שרת בצפון תל אביב", אמר חיים פייגלין, מנכ"ל החברה.

חברת אלמוגים הודיעה בינואר 2020 כי היא מתחילה באכלוס שטחי המסחר החדשים ברכבל בת גלים החדש. במאי 2020 הודיעו היוזמים חסן ג'בארין וחמודי אלשי"ח כי הם מוציאים לפועל פרויקט להקמת מלון בוטיק בשכונה. חברת Living - קרן הריט של אזורים, רכשה 210 יחידות דיור בעיר התחתית, כולל בת גלים, המיועדות להשכרה ארוכת טווח.



בת גלים - שפיר מגורים



נווה דוד, לפני ואחרי - אזורים

ציבור, כ-30 דונם עובר שטחי מסחר, כ-10 דונם עבור שטחי תעסוקה וכ-107 דונם של שטחים פתוחים. היתרון מבחינת הצעירים בתוכניתה של ראש העיר מרים פיירברג איך - 20% מהדירות יהיו דירות קטנות, בשטח עד 63 מ"ר. בצד הצפוני מתוכנן שטח פארק ציבורי פתוח, ובמזרח מתחם תעסוקה.

## חיפה / עד 34 קומות

נווה דוד: אחת משכונות החוף של חיפה המתחדשת בשנים האחרונות בחלקה הדרומי של העיר. שכונה זו עברה שינוי מאסיבי מבחינת תעבורה, והיא קרובה לכביש 2, כביש 4, למנהרות הכרמל ולמתחם התעסוקתי הגדול מת"מ, הכולל ברובו הייטק, קניונים ומרכזי ספורט.

נווה דוד התחילה כמעברה ובסוף שנות ה-50 נבנו באזור הבניינים הראשונים, אליהם עברו דיירים ממעברת שער העלייה. השכונה מאופיינת בבנייני רכבת עם כמה כניסות, בגובה 2 עד 4 קומות. הפיתוח הסביבתי מוזנח והשטחים הפתוחים אינם מנוצלים נכון. אין שטחי מסחר ושירותים לציבור, האוכלוסייה מתבגרת והמצב הסוציאקונומי נמוך.

במסגרת מהלך ההתחדשות העירונית הנרחב, שיבוצע בשכונה על ידי אזורים, יוגדל ויחודש שטח בית הספר הקיים, תיבנה כיכר עירונית שתהווה את לב השכונה, מסכיבה שטחי מסחר ומשרדי עירייה, ומצידה האחר בית הספר.

בשכונה יוקמו בניינים מודרניים לגובה של 22 קומות, שיכללו תוספת של 990 דירות וחניות תת-קרקעיות. יפותחו שטחים ירוקים ויוקמו מספר מוקדים של גינות מבין הפרויקטים, קבוצת אלמוג היא הראשונה שה-

קומות לאורך רחוב כ"ט בנובמבר וב-6 מבני מגורים בני 10 קומות לאורך רחוב הרב ניסים יצחק. מתוך כלל יחידות הדיור, 337 יוקצו עבור דירות קטנות בהן 194 דירות קטנות במיוחד בשטח של 55 מ"ר. ייהרסו 8 מבני מגורים בני 4 קומות ובהם 224 יחידות דיור המצויים כיום במתחם.

עוד פרויקט ענק לפינני-בינוי הוא פרויקט YAM / בת ים של חברת ICR ישראל קנדה ראם מגורים (לשעבר מנרב מגורים), הממוקם בפנינת הרחובות שדרות ירושלים וסוקולוב, 80 מטר מחוף היס בצפון מערב העיר. במקור היו 3 בניינים בני 3-4 קומות, וילה אחת, וביחד 51 דיירים, שהתאחדו יחד לביצוע הפרויקט.

לפי התכנון ייבנו על 3 דונם 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות, הכוללים 220 יח"ד וכ-300 מ"ר מסחר, שיהנו מנגישות עתידית לקווי הרכבת הקלה המבוצעים בימים אלה. עבודות הפינני והריסת הבניינים בוצעו במהלך חודש נובמבר 2019. מועד מסירה המשוער - הרבעון הראשון של 2024. ההכנסות הצפויות מהפרויקט מוערכות ביותר מ-500 מיליון שקל.

משה קורן, סמנכ"ל פיתוח עסקי באזורים: "פרויקט ההתחדשות העירונית בבת ים עתיד לשנות את פני הרחוב והסביבה כולה. הרשות המקומית מרוויחה תשתיות חדשות ומתן מענה לביקושי הדירות במרכז הערים, ואילו היום בונה פרויקט שכולל מאות אלפי דירות בלב אזורי הביקוש".

## נתניה / עד 23 קומות

השכונות הוותיקות בדרום נתניה - קריית נורדאו, נאות שקד ורמת ידין, הוקמו בשנות ה-50 וה-60 במטרה לאכלס עולים חדשים. השכונות מאופיינות בבנייני רכבת בני 3-4 קומות.

כיום מקדמת העירייה יחד עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תוכניות מתאר להתחדשות השכונות הוותיקות, בהן מתוכננת בנייה מגדלית לצד מרקמית, שתאפשר הן את התחדשות המבנים והגדלת שטחי הדירות והן את תוספת שטחי ציבור והרחבת תשתיות הקיימות.

השכונות הוותיקות ממוקמות בסמוך לשכונות חדשות, שהוקמו בדרום העיר החל משנות ה-90, ומאופיינות בבניה רוויה לרבות בנייה מגדלית (עיר ימים, גלי ים, אגמים). קרבתן לשכונות החדשות, לים, לצירי תנועה ראשיים ולתחבורה ציבורית מאפשרת את חידושן והתאמתן לשכונות החדשות שלצידן.

שכונת קריית נורדאו, שהוקמה בשנות ה-50, היא אחת השכונות הוותיקות והגדולות בנתניה. השכונה ממוקמת בדרום העיר ומוקפת בשכונות חדשות, מאגמים ופארק שלולית החורף, דרך עיר ימים ופולג ועד שכונת האירוסים.

שטח התוכנית הינו כ-1,000 דונם ובה כ-6,320 יחידות דיור קיימות ומאושרות, הכוללות כ-19 אלף תושבים. במקום 128 יחידות דיור ב-8 בנייני שיכון, ועוד מבנה מסחרי מיושן של 4 חנויות ברחוב זלמן שניאור - יוקמו 512 יחידות דיור חדשות ב-4 מגדלים עם חזית מסחרית. במסגרת תוכנית המתאר הנרחבת בקריית נורדאו מתוכננים 4,900 יחידות דיור, כ-124 דונם עבור מבני

## ראשון לציון / עד 30 קומות

רובע פואבלו אספניול, השכונה הציורית בסגנון ספרדי שנבנתה בשנות ה-80, תתחדש בקרוב במסגרת פרויקט פינני-בינוי.

חברת בוני התיכון מקדמת תוכנית להקמת שכונת ענק, הכוללת כ-1,700 דירות חדשות במקום 490 הדירות הישנות במתחם. הדיירים ב-24 הבניינים הישנים יקבלו דירות חדשות ומודרניות בבניינים חדשים. בוני התיכון מצויה כעת בשלבים מתקדמים של החתמת הדיירים.



פואבלו אספניול, לפני ואחרי - בוני התיכון

הדמיה: אדריכל פתוח / בני שווארץ / צילום: י.צ. / הודייה: 3Division

צילום: באדיבות בוני התיכון / הדמיה: View Point

רן מלאך, מנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית: "כחברה המקימה אלפי יחידות דיור במסגרת התחדשות עירונית באזורי הביקוש, אנו גאים לחולל שינוי בשכונה הישנה פואבלו אספניול. הפרויקט ישיב את כל המרחב העירוני, השכונה ההיסטורית תפתח ותמשיך שוק אוכלוסייה צעירה ותוססת בסביבת חיים איכותית, בטוחה ומודרנית".

## הרצליה / עד 30 קומות

שכונת ויצמן בהרצליה שוכנת על ציר הכניסה לעיר, בקרבה לקניון שבעת הכוכבים. בשכונה החדשה מתוכננים פארק מרכזי, שימוקם במרכז, חזית מסחרית מקיפה בפרגולה לרחוב הראשי של הרב קוק ולרחוב ויצמן, שתיצור שדרת חנויות רחבת ידיים בעלת אופי עירוני נעים, תוך הרחבת רחוב הרב קוק הצפוף ב-15 מטרים. הסמיכות לצירי תנועה ראשיים, לרכבת בהרצליה ולפארק הרצליה מקנים מיקום אסטרטגי. השינוי הסיביבתי הוא אחת הדרישות המרכזיות שעיריית הרצליה הציבה ליוזמת הפרויקט אזורי, כתנאי לקידום הפרויקט. השכונה מהווה סוג של חלון ראווה לעיר כולה. השכונה, שהיום מאופיינת בתשתיות מוזנחות, צפויה לעבור מתיחת פנים משמעותית, שתשפיע על האזור כולו. במסגרת ההתחדשות ייהרסו 576 יחידות ב-30 בניינים ישנים בני 2 עד 4 קומות, אשר נבנו בשנות ה-50 וה-60, ובמקומם יוקמו בניינים מודרניים במגוון סוגים וגבהים עם יותר מ-1,800 יחידות. חברת מטרופוליס נמצאת בימים אלה בעיצומה של הבנייה של מתחם מטרופוליס הרצליה, פרויקט הפינוי-בינוי הראשון בהרצליה, במתחם בין הרחובות מנדלבלט לאבן עזרא. נהרסו 5 בניינים ישנים משנות ה-60 בני 4 קומות שבהם התגוררו 84 משפחות, ובמקומם נבנים 4 בניינים חדשים עם 11 עד 14 קומות ו-278 יחידות. התמהיל המגוון כולל דירות 3, 4 ו-5 חדרים, דירות גן, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים. החברה בונה במקביל את ארבעת הבניינים.

## אשדוד / עד 33 קומות

רובע ד' באשדוד מתחיל בימים אלה את מהפכת הבינוי. הרובע כולל מספר מתחמים של התחדשות עירונית עם כ-2,000 יחידות דיור חדשות, שייבנו בשנים הקרובות. באוקטובר אשתקד הרסה חברת י.ח. דמרי 2 בניינים ראשונים מתוך 6, שבהם 152 דירות ברחוב הרב שאולי. במקומם ייבנו 4 בניינים בני 5 קומות ועוד 4 מגדלים של 33 קומות - בסך הכל 684 דירות חדשות. הפרויקט כולל קומת מסחר בחזית רחוב הרצל, אשכול גנים ובית כנסת. לדברי אמיר כהן, סמנכ"ל השיווק של חברת י.ח. דמרי: "בזכות שיתוף פעולה עם עיריית אשדוד ועם דיירי המתחם, הצלחנו להגיע לשלב הריסת הבניינים הישנים אחרי כעשור של תכנון וקידום. רובע ד' ישנה את פניו - במקום הבניינים הישנים שהלקם כבר מט ליפול, ייבנו בניינים חדשים ומגדלים מודרניים. משפחות צעירות ייכנסו וייפתחו חנויות ובתי קפה".



שכונת ויצמן, לפני ואחרי - מטרופוליס



רובע ד', לפני ואחרי - י.ח. דמרי



כפר שלם - קבוצת גבאי

## תל אביב / עד 16 קומות

כפר שלם היא שכונה ותיקה בדרום תל אביב, שהחלה ב-1965 המדינה מקדמת בה תהליכים של פינוי-בינוי ללא הצלחה. עם זאת, בשנים האחרונות נראה שהבנייה מחדש של השכונה מתקדמת בשיתוף התושבים, עם כניסה של חברות נדל"ן גדולות ופיתוח האזור כולו, כולל בנייה של הרכבת הקלה.

**יוסי חזן, מנהל התחדשות עירונית קרדן נדל"ן: "ככל שמתרחקים מהמרכז, דרושה תוספת גדולה כדי שהפרויקט יהיה כלכלי"**

**אמיר כהן, סמנכ"ל שיווק י.ח. דמרי: "ייבנו מגדלים מודרניים, משפחות צעירות ייכנסו וייפתחו חנויות ובתי קפה"**



קבוצת גבאי מסרה לאחרונה את שלב ב' של פרויקט Nine בכפר שלם, ובכך השלימה מסירת 179 דירות ומסחר. הפרויקט משך קהל חדש וצעיר לשכונה ותרים לצמיחה. יש לחברה פרויקטים נוספים בשכונה, ביניהם פרויקט גבאי תל אביב, אשר מוקם על שטח המכונה חוות יפת. בשלב ראשון יוקמו 5 מבנים עם כ-300 דירות במבנים הכוללים 3 מגדלים של 16 קומות ועוד 2 מגדלים של 3 קומות, וכן פארק ומסחר לאורך חזית הרחוב. אורית גבאי, סמנכ"לית שיווק ומכירות בקבוצת גבאי: "עליות המחירים, שהתחילו במרכז תל אביב והמשיכו לשכונות כמו ביצרון ופלורנטין, ממשכות עוד צעד אחד דרומה ומגיעות לאט לאט לכפר שלם".

## חדרה / עד 26 קומות

מגדלים עד גובה 26 קומות מתוכננים במרכז חדרה. על שטח של כ-7.5 דונם, ברחוב העלייה השנייה, בין הרחובות הרצל והרב קוק במרכז העיר, יוקמו 5 מגדלים בני 18 עד 26 קומות, ובהם 400 יחידות דיור, במקום 6 בנייני שיכון עם 62 יחידות דיור. גם שכונת נווה אליעזר, שנבנתה בשנות ה-70, צומחת לגובה. קרדן נדל"ן משתפת פעולה במספר מתחמי פינוי-בינוי באזור חדרה והסביבה עם כפיר גינת - הבעלים של קבוצת גינת, אשר פועלת בתחום ההתחדשות העירונית.

אחד הפרויקטים נמצא בשכונת נווה אליעזר, שם מקדמות החברות פרויקט בשלב חתימות על הסכמי פינוי-בינוי, שבמסגרתו ייהרסו 52 דירות בבניינים ישנים ברחוב האש"ל, ובמקומם ייבנו מגדלים בני 12 עד 15 קומות, שיכללו כ-260 דירות חדשות.

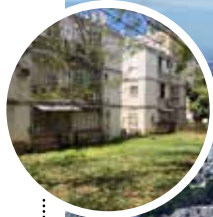
יוסי חזן, מנהל התחדשות עירונית בחברת קרדן נדל"ן: "השכונות הוותיקות מחוץ לגוש דן משועות להתחדשות עירונית, כי היא מזרימה אוכלוסייה צעירה ומשפחות מרקע סוציאקונומי בינוני-גבוה, ותורמת להתפתחות השכונות לטווח הרחוק. ככל שמתרחקים מהמרכז ושוי הקרקע יורד, יש צורך בתוספת גדולה יותר של יחידות דיור כדי שהפרויקט יהיה כלכלי. בעשור הקרוב נראה את השכונות הוותיקות עולות לגובה, כך שיכללו את כמות היחידות הדיור הנדרשת. כמובן שהוספת יחידות דיור בשכונה קיימת מצריכה גם התאמות נרחבות בתשתיות, מבני ציבור ודרכי גישה מתאימות. כל אלה נלקחים בחשבון על ידי החברה כבר בשלבי התכנון הראשוניים".

## לוד / עד 24 קומות

גם לוד הוותיקה מתחדשת ועולה לגובה: הופקדה תר-כנית להתחדשות עירונית בביוזם חברת רוטשטיין, הכריזת ל-467 יחידות דיור במבני מגורים בני 10 עד 24 קומות, תוספת של כ-4,500 מ"ר עבור שטחי ציבור, 1,960 מ"ר עבור שטחי מסחר וכ-4 דונם של שטחים פתוחים. מדובר במתחם חרמון-גלבוץ על שטח של 15 דונם, במתחם הרחובות חטיבת יפתח, בן חקון ואינשטיין. כיום מצויים במתחם 7 מבני מגורים בני 2 עד 4 קומות, ובהם 60 יחידות דיור, שיפנו לטובת הפרויקט. 94 דירות יוקצו עבור דירות קטנות, בשטח עד 80 מ"ר.

לאחר הקצאת הקרקע על ידי רמ"י ובהתאם להמלצת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. במתחם אזורי צפון מזרחית למתחם גיורא ייבנו מגורים, מלונאות, מעונות סטודנטים, מבני ציבור, מסחר ואמפי. התוכנית כוללת 27,000 מ"ר שטחי משרדים ו-10,400 מ"ר מסחר מלווה רחוב. החלק העיקרי של התוכנית בשכונת גיורא ייבנה בבנייה מרקמית של 18 בניינים בגבהים שונים, בני 9 עד 30 קומות.

לדברי ניב רוס, מנכ"ל כנען פיננסי-בינוי מקבוצת כנען: "המתחם קיבל אישור לאחר שבמשך כ-20 שנים היה נתון בהליך משפטי מורכב. בד בבד הצליחנו לשפר את התוכנית בצורה משמעותית, בשיתוף פעולה עם כל הגורמים המעורבים. אנו מאמינים שבקרוב המיזם ייצא לפועל עם הוצאת היתרי הבנייה במהירות האפשרית, כדי לאפשר לתושבי שכונת גיורא להגשים סוף סוף את חלום הדירה החדשה".



רמת חן, לפני ואחרי - חברת אאורה

## יבנה / עד 20 קומות

במסגרת פיתוח שכונת נאות שו"ר יחלפו וישודרגו כלל התשתיות, ייסללו כבישים חדשים, יוקמו פארקים, גינות עם מגרשי ספורט, כ-60 גני ילדים, בתי ספר, מעונות יום, מרכזים קהילתיים, היכלי ספורט, קונסרבטוריון למוזיקה ומחול, אמפיטאטרון ועוד. אחד הפרויקטים המובילים בשכונה הוא ALMOG YAVNE שיזמה קבוצת אלמוג, קומפלקס של 5 מגדלי מגורים בני 20 קומות כל אחד, במיקום מרכזי ושקט לאורך רחוב החרמון. הפרויקט כולל 487 דירות של 3, 4 ו-5 חדרים ובנוסף שלל דירות מיוחדות (פנטהאוז ומיני פנטהאוז). דירות 5 חדרים נמכרות החל מ-1.975 מיליון שקל, פנטהאוזים ענקיים החל מ-3.35 מיליון שקל.

ראש עיריית לוד, עו"ד יאיר רביבו: "זהו צעד נוסף בקפיצת המדרגה של העיר. גם התושבים הוותיקים וגם התושבים החדשים ייהנו מסביבת מגורים מחודשת ומגנישות לתעסוקה ולמסחר. נמשיך להוציא לפועל מהלכים נוספים במסגרת הפיתוח ללוד למרכז המגורים, התעסוקה והתחבורה של ישראל".

## רמת חן / עד 30 קומות

שכונת רמת חן היוקרתית ממוקמת בדרום מערב רמת גן, בין הרחובות אלוף שדה, דרך הטייסים, הפארק הלאומי ושכונת רמת שקמה מדרום. בשכונה מתגוררים היום כ-7,000 תושבים - משפחות ותיקות לצד משפחות צעירות מבוססות. תושבי השכונה נמצאים במעמד סוציו-אקונומי בינוני-גבוה, רובם בעלי מקצועות חופשיים, חלקם דור שני בשכונה. השכונה ירוקה עם מראה כפרי ומאופיינת בבנייה נמוכה, בעיקר של בתים צמודי קרקע.

על גבול רמת חן וכביש הטייסים תבנה חברת אאורה 3 מגדלי יוקרה בני 30 קומות עם 522 יח"ד. התכנון בידי אדריכל המגדלים אבנר ישר, הידוע בתכנון מגדלי יוקרה, ביניהם הרצליה הילס, רוטשילד 1 ושותפות עם רון ארד בתכנון מגדל טוהא המפורסם בדרך השלום בתל אביב.

## גבעתיים / עד 45 קומות

בגבעת רמב"ם במקום שיכונים עם גגות רעפים אדומים יוקמו מגדלים של 45 קומות. נשמע נדיר? הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב, בראשות אדריכלית דניאלה פוסק, החליטה להפקיד תוכנית להתחדשות עירונית על כ-340 דונם בין רחוב ויצמן ממזרח, דרך השלום ממערב, רבין מדרום ובית העלמין נחלת יצחק מצפון. התוכנית מוסיפה כ-3,827 יחידות דיור לכ-3,047 יחידות הדיור הקיימות.

נקבעו מספר מסלולים: חיזוק או הריסה ובנייה בלב השכונה, בהתאם לאזורי התכנון השונים, בגובה של 4.5 קומות ל-10 קומות; פיננסי-בינוי בדרך רבין עם בנייה של עד 35 קומות; בדרך השלום בנייה עד 45 קומות.

## אילת / עד 19 קומות

לפני חודשים ספורים, הוועדה המחוזית אישרה תוכנית אסטרטגית להתחדשות עירונית פורצת דרך, שגובשה במינהל ההנדסה בהובלת מהנדס העיר אסף אריכא בשיתוף רשות מקרקעי ישראל. ייחודה של התוכנית בכך שהיא מאפשרת התחדשות עירונית במתחם כליס שאינם רק כלי ההתחדשות הנפוצים - תמ"א 38 ופיננסי-בינוי. "זוהי בשורה מהעיר אילת, שלהער כתי תשמש כמודל לכל ערי הפריפריה", אמר ראש העיר, מאיר יצחק הלוי.

הפתרונות מותאמים לאילת מבחינת מאפיינים פיזיים של הבנייה בשכונות הוותיקות, זמינות מגרשי השלמה בתוך המרקם העירוני, ערכים שמאיים של עסקאות נדל"ן ועוד. עד כה הוכרו שני מתחמים כמתחמי התחדשות עירונית. במינהל ההנדסה עובדים על תכנון מפורט של התחדשות שכונת אופיר והחלק הדרומי של אזור התעשייה הוותיק.

הפרויקט הראשון שיצא לדרך בעיר הוא פיננסי-בינוי של מספר מבני שיכון הכוללים 192 יחידות דיור בשדרות התמרים, שכבר לפני שנה וחצי הוכרו כמתחם התחדשות עירונית. על פי התוכנית עתידים להיבנות מספר בניינים חדשים, חלקם בבנייה מרקמית של 4 עד 9 קומות וחלקם במגדלים של 14 עד 19 קומות.

בימים אלה מתחם ירושלים-איילות הוכרו על-ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כמתחם מודף להתחדשות עירונית במסלול רשויות. מדובר במתחם במפגש הרחובות שדרות ירושלים השלמה ורחוב איילות בעיר, שיעבור התחדשות עירונית הכוונת בניית 352 יח"ד חדשות במקום 75 יח"ד קיימות ב-4 תתי מתחמים הכוללים גם 6,903 מ"ר לתעסוקה ומסחר ו-3,000 מ"ר למוסדות ציבור.

עוד פרויקט בתכנונו של טיטו אומן אדריכלים הוא תוכנית הפיננסי-בינוי הראשונה באילת, שייבנו בה 9 קומות. מדובר בתוכנית של יום הנדל"ן אבי כראל, במסגרתה יפוננו 148 יח"ד בשכונת יעלים, שנמצאת בסמוך לכניסה לעיר, וייבנו במקומן 1,184 יח"ד על פני 22 דונם.

מתחם גיורא, לפני ואחרי - קבוצת כנען. צילום: גילי בנג'ו / הדמיה: פרתי צפירי אדריכלים

## גבעת שמואל / עד 30 קומות

מתחם גיורא ממוקם לאורך רחוב הנשיא, בין כביש 4 במערב ורחוב הזיתים ממזרח. כיום ניצבים שם 22 בניינים בני 3-4 קומות במצב פיזי רעוע, וליצידם כמה מבני מסחר ומבני ציבור. יוזמת הפרויקט הינה קבוצת כנען. התוכנית נערכה בהתאם לעקרונות תוכנית המתאר הכוללנית של הרשות המקומית, אושרה והופקדה במסלול רשויות בותמ"ל. התוכנית מכילה 1,831 יח"ד חדשות, שיוקמו במתחם 552 דירות קיימות וייבנו ב-3 מתחמי מימוש. במתחם גיורא לאורך רחוב הנשיא ייבנו כ-1,000 יח"ד, מסחר מלווה רחוב לאורך רחוב הנשיא ומגדלי משרדים בחלקו המערבי, סמוך לכביש 4.

מתחם קרקע משלימה לפרויקט, מזרחית לשכונת גיורא, מחולק ל-4 מגרשים לבניית 531 יח"ד ומסחר,

