

# שכונות חדשות - באיזורים ותיקים

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



אדריכלית ענת לרנר | צילום: עיריית יהוד מונוסון



סימה מאור | צילום: אילן כשור



איילת רוטק | צילום: יח"צ



משה קרון | צילום: תמר מצפי

באמצעות הרכבת הקלה. השדרוג המשמעותי שעוברות שכונות שונות בעיר, בהן מתחמי רחובות החשמונאים, יוספטל, רוטשילד, העצמאות ונוספים, ישרדגו את העיר כולה ויעניקו סביבת מגורים חדישה והולמת לדיירים הוותיקים בעיר. אזור נוסף שצפוי לעבור מתיחת פנים ושינוי משמעותי בשנים הקרובות היא רצועת דרך השלום בת"א. הרצועה כולה צפויה לשנות פניה מאזור בניינים ישנים נמוכי קומה למתחם מגדלים יוקרתיים, שיציעו לדיירים סביבה משולבת של מגורים ומסחר שיאפשרו להם חווית מגורים נוחה ואיכותית. חשוב לציין כי השכונה כולה ביוזמת העירייה עברה הליך של שיתוף ציבור נרחב, מתוך מחשבה להעניק מענה מלא לכל דרישות הדיירים וצרכיהם בסביבה בה הם חיים.

## שכונת נווה שאנן - חיפה

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

חברת פרשקובסקי החלה פרויקט פינוי בינוי ברחוב כצנלסון לפני כשנתיים, במסגרתו נהרסו 7 בנייני רכבת, בהם 126 דירות שנבנו בשנות ה-50 של המאה הקודמת. במקום הבניינים הישנים, תבנה פרשקובסקי כ-500 יחידות דיור ב-4 מגדלים בני 15 קומות ועוד 6 בניינים בני 9 קומות.

השכונה תתחדש גם בתשתיות, רחוב ברל כצנלסון יהפוך לדו סיטרי, ונוסף רחוב חדש לשכונה בשם 'פנחס ראם' הנגיש לבניינים

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

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

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

סימה מאור, מנהלת מחלקת התחדשות עירונית בחברת אורון נדל"ן, מקבוצת אורון אחזקות והשקעות קובעת כי ערים רבות נמצאות כעת על המסלול המהיר להתחדשות עירונית וביצוע שינויים משמעותיים בשכונות רבות. כך, בין היתר, יש לציין את העיר בת ים, בה מתחמים שלמים מתחדשים והופכים למרכזי מגורים, מסחר ותעסוקה. ובעתיד הלא רחוק יוכלו גם ליהנות מניישות תחברתית נפלאה לאזור ת"א והסביבה,

## שכונת שער העלייה, חיפה

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

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

## נווה דוד בחיפה

שכונת נווה דוד נמצאת במרחק מאות מטרים בודדים מחוף הים. בשכונה כיום בנייני רכבת ישנים שנבנו לפני עשרות שנים, ובימים אלה מגדלים המגורים הראשון במסגרת פרויקט ההתחדשות העירונית הראשון בשכונה. את הפרויקט, מהגדולים בחיפה, יזמה עיריית חיפה ומובילה קבוצת אלמוג.

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

26.46x33.89	2/4	עמוד 47	השכונות החדשות - הארץ	28/07/2020	73876481-4
ברת נדל"ן ואיילת רוטק - מנכ"לית מכלול התחדשות עירוני - 89427					



פרויקט בניו פינוי דוניץ בקריית האמנים של חברת אחים דוניץ | צילום: יח"צ

אכלוס, וכיום גרות כה כבר מעל ל-100 משפחות בשני פרויקטים שונים. בשנים הקרובות צפויים להבנות בה כ-600 יח"ד (מתוכן למעלה מ-200 יח"ד כבר בשלבי בניה ואכלוס מתקדמים) וש"טחי מסחר בהיקף של 2,000 מ"ר. חברת גולדן ארט מקימה את פרויקט הרובע הכולל 2 בניינים בהם דירות למכירה לצד בנין המיועד להשכרה לטווח ארוך. האכלוס של הבניין להשכרה ארוכת טווח נמצא בעיצומו, ואכלוס הבניין הראשון למכירה צפוי בקרוב. לצד פרויקט הרובע יש שני פרויקטים לשימור שיצאו לדרך בתקופה הקרובה - הבית במדרגות עגלון והבית בפארק - שב"תהליך מתקדם להיתר בניה.

לדברי שמעון ג'יני מנכ"ל חברת גולדן ארט, "הרצון והניסיון שלנו בהובלת תהליכי התחדשות עירונית המשלבים פיתוח אורבני, בניית קהילה ופתוח השירותים לקהילה בשכונות עם פוטנציאל השבחה גבוה בא לידי ביטוי גם בפ"עילות הקבוצה ב"רובע האמנים" בעיר התחתית בחיפה. אנחנו זיהינו את פעילות העירייה הדו-חפת לפיתוח השכונה ואת הפוטנציאל הטמון בה והחלטנו לפעול במספר מישורים לפיתוח באמצעות יזום פרויקטים חדשים ובאמצעות שימור של חלק מהמבנים הקיימים. הקו המנחה אותנו בפיתוח השכונה הוא בניית קהילה ויצירת אפשרות והזדמנות לדיירים החדשים לקבוע את הצביון שלה באזור עם אופי ייחודי, אותנטיות ונוף שיש למעט מאוד שכונות דומות בארץ."

### משיכון סלע - לשכונת קריית האמנים בראשל"צ

פרויקט "דוניץ בקריית האמנים" המוקם על ידי חברת אחים דוניץ בראשון לציון הוא אחד הפרויקטים הגדולים מסוג בניו פינוי עם תב"ע מאושרת. מדובר על התחדשות של שכונת סלע הותיקה, במסגרתה נהרסים חמישה בנייני רכבת ומספר בניינים נמוכים הכוללים 276 יח"ד שניב"נו בשנות ה-50 וה-60 של המאה הקודמת. במסגרת הפרויקט, שתוכנן על ידי משרד פייגין אדריכלים, החברה מקימה כ-1400 יח"ד

ויכללו 437 יחידות דיור לדברי רז שרייבר, סמנכ"ל השיווק של הקבוצה. "אלמוג כרמל מערב, פרויקט שעמלנו עליו לאורך שנים, ממשיך להתקדם והופך למציאות. בשיתוף פעולה עם עיריית חיפה וביחד עם דיירי המתחם, אנו מיישמים פרויקט הוליסטי, כלכלי ונכון לשכונה. המיזם הזה הוא יוצא דופן ככל פרספקטיבה - מיקום, נוף ואיכות חיים - ואין לנו ספק שהוא יהיה אחד העוגנים של חיפה המתחדשת".

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

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

### ואדי סאליב כרובע אמנים

שכונת ואדי סאליב הפכה בשנים האחרונות משכונה נטושה עם מבנים ריקים לשכונה שמתעוררת לחיים. מאחורי המהלך עומדת חברת גולדן ארט, שבין מייסדיה נמנים מייסדי חברת ארטימוס האמריקאית שהינה ממוכילות המהפך הנדל"ן וההתחדשות המסיבית בשכונת הארלם בניו יורק.

בשנים האחרונות ניתן לראות את תחילת ההתחדשות העירונית וההתעוררות האורבנית שכבר באים לידי ביטוי בשכונה ובסביבתה כפ"רויקטים שנמצאים בבניה מתקדמת ולקראת



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



"מונוסון" של אשדוד ביהוד מונסון | הדמיה: יח"צ

26.34x31.82	3/4	48	עמוד	הארץ - השכונות החדשות	28/07/2020	73876480-3
ברת נדל"ן איילת רוטק - מנכ"לית מכלול התחדשות עירונית - 89427						



מתחם לוי אשכול בקריית אונו של קבוצת כנען | הדמיה: פיניגן אדריכלים



רמבם 10 של אפגד ברמת השרון | הדמיה: יח"צ



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

דירות המגורים גם שטחי תעסוקה, כהיקף כולל של 11 אלף מ"ר ושטחי מסחר בהיקף של 6,500 מ"ר. הבינוי הנמוך מצוי בפנים השכונה, והבינוי האינטנסיבי שמגיע עד ל-40 קומות בשימושים מעורבים, יוקם בסמוך לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה. דן קושניר, מתכנן חברתי ומלווה את בעלי הדירות הקיימים בכל התהליכים מטעם החברות אמריקה ישראל להשקעות וע. לוזון: "התקדמות התכנית לשלב הנוכחי, הוא תוצאה של עבודה מאומצת של החברות היוזמות משך תקופה של כעשור. מיד עם פרסום התכנית למתן תוקף, נתחיל לקדם תכניות איחוד וחלוקה ותכנון מפורט של הבניינים בפרויקט. הפרויקט צפוי להיות בעל נגישות גבוהה מאוד, הודות לקווי התחבורה הציבורית שעוברים ויעברו בתוואי שלו, וכן הודות לשתי תחנות רכבת קלה שעוברות בצידו הצפוני והדרומי של המתחם."

### קריית אונו

על פי דו"חות אחרונים של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, קריית אונו היא בין הערים המובילות בהוצאת היתרי בנייה לפינוי בינוי. בשנת 2017 הובילה העיר על פי מספר יחידות הדיוור שאושרו בהתחדשות עירונית ביחס לכמות האוכלוסייה. נתון שהציב אותה גם לפני תל אביב. העלייה באישור מספר פרויקטים להתחדשות עירונית ובבנייה בפועל בשנתיים האחרונות טרם לעלייה נוספת במחירי הדירות בעיר שכבר מותגה כישוב יוקרתי בלב בקעת אונו וגוש דן. על פי רשות המיסים עלו מחירי הדירות ביישוב בארבע השנים האחרונות בכ-10%. עם פתיחת כביש 471 וההתחדשות העירונית הרבה במרכז מושך אליו היישוב בשנים האחרונות אוכלוסייה מבוססת ממקומות כמו גבעתיים, רמת גן וסביון.

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

בעבר הייתה קיימת בקריית אונו, כמו גם ביישובים נוספים בסמוך לשדה התעופה בן גוריון מגבלת בנייה לגובה כשל הקרבה לשדה. אבל קבוצת כנען השיגה תקדים תכנוני כאשר הצליחה לסלול את הדרך באזור לתכניות פינוי בינוי נוספות היכרות לזאת כעת לקדם התחדשות עירונית וחידוש המרחב העירוני במרכז קריית אונו, ולאפשר בנייה של עוד 30 מטרים מעל הגובה שהותר לפני הסרת המגבלות.

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

### יהוד-מרכז העיר

מרכז העיר יהוד מונוסון עתידה לעבור שינוי משמעותי. בדו"ח השנתי של הרשות להתחדשות עירונית דורגה יהוד במקום השני בארץ בכמות היתרי הבנייה בפרויקטים של פינוי-בינוי.

>>

ב-14 מגדלים בני 31-19 קומות.

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

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

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

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

### רמת אליהו - ראשון לציון

יהודה כתב, יו"ר ארגון הקבלנים והבונים מחוז תל אביב והמרכז, סגן נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ מספר כי "אחת השכונות המתחדשות הבולטות בישראל היא שכונת רמת אליהו בראשון לציון. שכונה ובה מתחמים המיועדים לפינוי בינוי הצפויים לשנות בעתיד כליל את פניה ולאפשר לה להיות שכונה משמעותית עבור העיר לצד השכונות החדשות של מערב ראשון לציון כמו נווה ים, נאות שקמה, ושכונות נוספות. תכנית המתאר של רמת אליהו הופקדה לא מכבר בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז. התכנית כוללת 5,397 יחידות דיוור שייבנו לצד קו מטרו במבני מגורים של 9-30 קומות, במקום כ-2,900 יחידות דיוור ישנות במבני רכבת של 3-4 קומות."

### רמת הנשיא בבת ים

פרויקט פינוי בינוי רמת הנשיא של החברות אמריקה ישראל ועמוס לוזון, כולל הריסת 424 דירות ישנות בשכונת רמת הנשיא והקמת 1,728 דירות במקומן. בחודשים האחרונים, קיבלה התכנית תוקף על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב, זאת לאחר עשור של תכנון. התכנית תכלול עוד 17,500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. התכנית שערך משרד צפוף אדריכלים ומתכנני ערים, ממוקמת במערב שכונת רמת הנשיא בעיר, בין הרחובות הרב לוי במ"ז, ויסנבורג במערב, ויפסל בצפון ו"ט בנוכמבר בדרום.

על פי התוכנית שאושרה, הדירות הישנות ייהרסו ובמקומן יוקמו הדירות החדשות ב-6 בניינים בני 10 קומות לאורך רחוב הרב לוי, ו-10 מגדלים בני 40 קומות לאורך ציר ניסנבורג. המגדלים יכללו מלבד

25.98x32.05	4/4	עמוד 49	<b>הארץ - השכונות החדשות</b>	28/07/2020	73876482-5
ברת נדל"ן איילת רוסק - מנכ"לית מכלול התחדשות עירוני - 89427					

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

## רמות בעיר - ברמת השרון

פרויקט "רמות בעיר" של קבוצת יובלים ויש"ר אל לוי ממוקם ברחוב החלוץ בשכונת מורשה ברמת השרון. מדובר במתחם התחדשות עירונית הכולל 4 מגדלי מגורים בני 26-23 קומות. בסך הכל, יוקמו במתחם 588 יחידות דיור חדשות במקום 168 יחידות דיור ישנות.

שטחו של הפרויקט כ-13 דונם והוא כולל 5 אולמות פעילות במתכונת ייחודית של Family Club, מכון כושר, מועדון דיירים ועוד.

את הפרויקט החלו לבנות במאי 2015. מגדל אחד כבר אוכלס, ומגדל נוסף צפוי להתאכלס בחודשים הקרובים. בתוך כמה חודשים ירס השלב השלישי של הפרויקט ואז תחל הקמת המגדל השלישי.

דירות 4 חדרים בקומות גבוהות, 100 מ"ר ו-12 מ"ר מרפסת, מוצעות בפרויקט החל מ-2.6 מיליון שקל. דירות 5 חדרים, 115 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת, החל מ-2.9 מיליון שקל.

לדברי אליאב מימון, מנכ"ל "רמות בעיר": "פרויקט 'רמות השרון' מתאפיין בסטנדרט בנייה גבוה לצד מיקום נגיש, מה שהופך אותו לאטרקטיבי לתושבי הסביבה, ובפרט לתושבי רמת השרון שההיצע בה מוגבל. הפרויקט הינו חלק מתכנית רחבה להתחדשות עירונית ברמת השרון, המהווה פתרון למחסור בקרקעות להקמת שכונות מגורים חדשות. בזכות שיתוף פעולה פורה עם עיריית רמת השרון ועם דיירי השכונה, אנחנו מקימים כעת פרויקט חדש ומודרני לטובת דיירי המקום והישוב כולו".

## שכונת הדר - רמת השרון

גם המרכז הוותיק של רמת השרון ושכונת הדר כפרט, חווה הליכי התחדשות רבים, בעיקר בפרייקטים במסגרת תוכנית תמ"א 38. על פי תכנית רש 3838 צפויה תוספת של כ-400 יח"ד לשכונת הדר וכ-1,500 יח"ד בסך הכל למרכז הוותיק של העיר בשלושה מתחמים עיקריים (בין הצירים - סוקולוב, ביאליק, אוסישקין וויצמן).

חברת אפגד בניין וסביבה, מקבוצת הכנייה אפגד, קבלה גם היא לאחרונה היתר להריסת בניין וותיק ברחוב רמב"ם ברמת השרון, שניבנה בתחילת שנות השבעים וכולל כיום 12 דירות. במקור, מו יבנה בניין חדש בן 7 קומות ובו 32 דירות על שלושה מפלסי חנייה תת קרקעיים עם 67 חניות. פרויקט המגורים "רמב"ם 10" ממוקם בשכונת הדר, מרחק דקות הליכה משלושת הרחובות הראשיים של העיר - רחובות סוקולוב ואוסישקין ושדרות ביאליק.

צורי בר, מנכ"ל אפגד בניין וסביבה: "פרויקט זה מצטרף לשורה של פרויקטים נוספים אשר החברה מקדמת בעיר, כולם בשכונת הדר השקטה והוותיקה במרכז העיר. מדובר בשכונה אשר מוקפת גני שעשיר עים ופארקים ירוקים, גני ילדים ובתי ספר, המתאימה מאוד למשפחות צעירות. מיקומה כלב העיר מאפשר גישה נוחה לכל השירותים העירוניים ולרחובות הראשיים שנמצאים כולם במרחק הליכה קצר".



מתחם ויצמן הרצליה של אזורים | הדמיה: 3dvision

4 חדרים בשטח של 115 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת. באשר קובעים כי פרויקט מונוסון, המוקם על עתודת הקרקע האחרונה לכנייה ביישוב, משנה את פניו ומוסיף בניה רוויה ביישוב שכלל רק בתים נמוכי קומה וכתים פרטיים. בחזית הכנייה מקימה העירייה פארק ציבורי בשטח של כ-20 דונם, שישרת את תושבי הפרויקט והסביבה. איכלוס צפוי החל מעוד 4 חודשים.

## שיכון ויצמן בהרצליה

משה קורן, סמנכ"ל פיתוח עסקי והתחדשות עירונית באזורים מספר כי "חברת אזורים היא מובילת שוק בתחום ההתחדשות העירונית: כיום ישנם 28 פרויקטים בבעלותנו, בהם צפויים להיבנות מעל 11 אלף יח"ד חדשות. רק בשנה האחרונה אישרנו 6 תכ"עות שבכולם אנחנו עם הסכמה של מעל 80% מהדיירים ובחלק גם עם 100% הסכמה - פרויקטים אשר מתוכננים לצאת לביצוע במהלך השנתיים הקרובות.

היקפי הכנייה של הגדולים בפרויקטים של אזורים מאפשרים לנו לא פעם לתת לדיירים הקיימים והחדשים ולרשויות המקומיות תנאים ייחודיים שמבטיחים שדרוג מהותי באיכות חייהם".

הפרויקט הגדול ביותר של אזורים בתחום ההתחדשות העירונית הוא בשיכון ויצמן בהרצליה. מדובר על מתחם בגודל של 80 דונם, שבו במקום 576 הדירות הקיימות במתחם, תיבנה שכונה חדשה לחלוטין, שתכלול 1,830 דירות מודרניות.

"בזכות גודלה של השכונה שאנחנו הורסים ובונים מחדש, הצלחנו לתכנן שכונה איכותית שנהנית מפתרונות תנועה נכונים ופארק גדול במרכז אשר יחד יוצרים איכות חיים גבוהה לטובת התושבים הקיימים והחדשים. בנוסף, חלק משמעותי משטחי השכונה יוסכ לטובת מוסדות ציבור, כיניהם קרית חינוך חדשה לחלוטין בגודל של 6 דונם שתכלול בית ספר, גני ילדים ומתנ"ס

ציבור ושטחים פתוחים. התוכנית יוצאת לדרך בזכות הסכם הגג עליו חתמה ראש העיר יעלה מקליס, מדובר בתוכנית ראשונה הכוללת מתן קרקע משלימה לפרויקט. תכנון הפרויקט נעשה בשיתוף מלא עם מנהלת ההתחדשות העירונית של יהוד מונוסון בראשות אדריכלית ענת לרנר. כמו כן הוכנה מראש גם תוכנית אב לתחבורה שתקל על תושבי העיר ותביא לעיר פתרונות יעילים ומודרניים לטובת התושבים הקיימים והאוכלוסייה החדשה שתגיע לעיר בעקבות הגדלת כמות יחידות הדיור.

"אני מאמין שתפקיד הפרויקט הזה הוא הרבה מעבר לכנייה או הוספת יחידות דיור, תפקידו לשמש מקרה כוחן לחידוש וריענון מרכז העיר יהוד שכן מדובר בפרויקט שישנה לחלוטין את פני העיר. הצלחתו תשמש דוגמה ליצירת עירונית חדשה של העיר ל-50 השנים הקרובות ותקדם את פריחתו המחודשת של מרכז העיר".

## פרויקט "מונוסון" של אשרד

נווה מונוסון, המשוך מבחינה מנהלית ליהוד, נמצא באחד האזורים המבוקשים ביותר ביישוב ראל - בקעת אונו - אך כולל בין הערים השכונות כיישוב כפרי. הקרבה למרכז מאפשרת לתושבי היישוב להגיע תוך דקות ספורות ברכב לערים השכונות, למרכזי תעסוקה, בילוי ומסחר, כשתל אביב נמצאת במרחק 15 דקות נסיעה בלבד.

חברת אשרד מקימה את "מונוסון", הנבנה במסגרת תהליך מקיף של התחדשות עירונית ונבנה במקומן של 200 יחידות דיור אשר פונו הדיירים קיבלו דירות חדשות, תוספת חדר מרפסת מעלית וחניה.

הפרויקט כולל 620 דירות ב 10 בניינים בני 16 קומות.

עד כה, אוכלסו 5 בניינים, כרגע בשיווק 5 בניינים אחרונים מתוך 10 והם מצויים בכנייה כשלבים שונים, חלקם בכנייה מתקדמת.

המחירים הם החל מ-2.56 מיליון שקל לדירת

נוי ואחת משתי היחידות עם למעלה מ-2,000 היתרים מאושרים בפרויקטים של התחדשות עירונית. כל ההיתרים הם למתחמים במרכז העיר הוותיק, כאשר השכונות שמקיפות אותו חדשות יותר. בסך הכל עומדים בפני התחדשות כ-17 מתחמים אשר יכללו אלפים רבים של יחידות דיור חדשות. כמות ההיתרים הגבוהה היא תוצאה של עבודה מתמשכת מצד העירייה בראשות ראש העיר יעלה מקליס, סגן ראש העיר מחזיק תיק התחדשות עירונית שימי כרנפיל והמינהלת להתחדשות עירונית בראשות האדריכלית ענת לרנר.

בחלק מהמקרים הועברו המתחמים למסלול רשויות, כלומר הרשות - באמצעות המינהלת המקומית להתחדשות עירונית - היא זו שלוקחת אחריות על התכנון הכולל ורק לאחר מתן תוקף לתכנית מערכים את שאר הגורמים שמוציאים את התוכנית לפועל בהתאם לחזון העירוני העתידי לעיר: תכנון מודרני, דגש על עירונית וחיים אור-בניים המתאמים לצרכי העתיד, עירוב שימושים, עדיפות להולכי רגל, אופניים ותחבורה ציבורית.

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

אדריכל גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים המתכנן פרויקט פיננוי בינוי רחב היקף במרכז העיר יהוד הכולל בניה של 1,500 יחידות דיור חדשות, אומר כי "הפרויקט ברחובות בייקובסקי-קדושי מצרים במרכז העיר יהוד - מונוסון יכלול כ-1,500 יחידות דיור חדשות במקום כ-300 דירות שיהרסו. הפרויקט מתוכנן בעירוב שימושים חדשני ומודרני בשילוב בניה מרקמית ומגדלים של מגורים, מסחר מלווה רחוב, תעסוקה, מרכזים רפואיים, פנאי, שטחי