

השכונות שמעבר לפינה

עשרות שכונות חדשות נמצאות בהליכי תכנון ואישור ויהיו חלק ממלאי הדירות בשנים הבאות. הנה כמה מהבולטים שבהם | נעם גל

אח הבעלים הפרטיים בפני מעשה עשוי ונזק אדיר, אך בשל העובדה שהחליף לא לזה על ידי שמאי מטעם.

יורד אביעד טוב, משרד טוב ושות'
המייצג מאות בעלי קרקע בפתח, מצוין כי "בעלי קרקע בפתח דוגמת חברת פי גלילות מנסים לשפר עמדותיהם לקראת חליף האחוד והחלוקה על חשבון בעלי הקרקעות הפרטיים שחלקם מחזיקים בקרקע עשרות בשנים. ככל ובעלי הקרקעות הפרטיים לא התאגדו לשמירה על זכויותיהם וריי שקיים חשש כי זכויותיהם ייפגעו."

אביב וקבעה לה זכויות של 800,000 מ"ר עיקרי כשיר מבזרים ועד 3,000 יח"ד.
למקלה מ-80% מחקיקה הינה בבעלות מדינת ישראל, שצפויה ליהנות מהכנסה גבוהה מאישורה של התכנית. בעלי הקרקעות הפרטיים בפתח, המיוצגים על ידי משרדי עו"ד טוב ושות' ורד יוסי שגב, מציינים כי בימים אלו נדונה בוועדה המחוזית להכנון ולבניה תכנית במסגרתה מחולק פתח גלילות לשלושה מתחמים נפרדים של ארד וחלוקה. אישורה של התכנית תגיל ללא בדוקה כי חלוקת הזכויות בטווחה עלולה להעמיד

הארץ הממוכנת בשנים אלה תוקם על הקרקע במתחם פי גלילות. מתחם פי גלילות הינו מתחם של כאלף דונם בין תיבי איילון לכביש תל-אביב-חיפה, רמת אביב מדרום וצפון גלילות בצפון.

על המתחם אושרו כבר לפני למעלה מעשר שתי תכניות בניין עיר שונות, האחת לגבי מרכז הקרקע, שחיו בתחום העיר רמת השרון, בו אושרו למתחם זכויות בניה של מיוןסם 6,000 יח"ד ועד למקסימום של 9,000 יח"ד ובנוסף לתם מאות אלפי מ"ר לתעשיית התכנית השניה התייחסה לסקציה הקרקע שבתחום העיר תל-

ס אם נרמח לעתים שלא נותרו יותר מקומות לבנייה ברחבי הארץ, בסופו חסב שונה, עשרות מתחמים נמצאים בטלבים שונים של קידום, חלקם צא לשועל כבר בשנים הקרובות, חלק במסגרת מחיר למשתכן וחלק בעוק החומצי, חלקן על קרקעות מדינה נאחרות על קרקעות פרטיות. וזה סקירה של כמה מסכנות תבוללות של העשור או שניים הקרובים.

פי גלילות

אחת הסכנות החדשות הגדולות במרכז

שכונת יד אליהו מתחדשת

בנוסף לשכונות החדשות, בשנים הקרובות ישנם שכונות שיטנו את פניהם לחלוטין בעיקר בשל תכניות של התחדשות עירונית. כך למשל, שכונת יד אליהו צפויה לעבור מהפכה בעשור הקרוב. עיריית תל אביב צפויה להשקיע מאד מיליוני שקלים בשדרות התשתיות והבניינים. לדברי אריז וינר, מנהל חטיבת מגורים באלדור שיווק "בפעניים האחרונות הסבה שכונת יד אליהו לאחת השכונות המבוקשות בת"א, היא מצויה בתנופה של תבנון, ובשנים הקרובות ייבנו בשכונה מרכז מסחר, מרכז תעסוקה, מעונות סטודנטים ופריקטי פיניו ביטוי שיכללו אלפי יחידים.

כך למשל, חברת אחים דוגיץ תקדם פרויקט מסוג בינוי פיניו במתחם המצויד על פני כ-15 דונם ומורכב ממספר בניינים ובהם 150 דירות ושטחי מסחר במקומם תבנה הרחבה לפחות 450 דירות. יציין כי מתן אישור לתכנית נמצא בסמכות הוועדה המקומית. את הפרויקט תכנן משרד האורכלים יסקי מוד סיוון.

אור ים, אור עקיבא

רובע המגורים החדש שיוקם בדרום אור עקיבא על כ-1,000 דונם מאדמות קרן רוטשילד צפוי לכלול 3,480 יחידים בבניה מרקמית, מגדלי מגורים וצמודי קרקע. אור ים נהנית מנישנות לכביש 4 וכביש החוף והיא מצויה במרחק של 5 דקות נסיעה ממארק העסקים בקיסריה הנולל כ-100 חברות הייטק. בתחומי הרובע תיפלט מערכת טבילי אופניים שתספק נגישות למוסדות הציבור ולמארק ליכארי שיפוח לאורך השכונה. על פי הערכות, בשל מיקומה של השכונה, רכישו הדירות יהיו זוגות צעירים ומשפרי דור מצפון גוש דן ואזור חיפה, וכן על משפרי דור מאור עקיבא והסביבה.

רמלה: שכונת רמלה-מערב

בחלק מהסכם הנג עליו חתמה עיריית רמלה תוקם בשנים הקרובות במערב העיר, בסמוך לגבול עם באר יעקב, שכונה חדשה שתכלול כ-3,800 דירות - כ-1,800 מתוכן במסגרת מחיר למשתכן. במתחם מתוכננים גם מבני ציבור, שטחי מסחר ותעסוקה, מארקס ומרכז תחבורה עירוני. ממערב לשכונה יחלף כביש 209 החדש (עוקף רמלה-לוד) שיאפשר גישה מהירה לכביש 431.

אחת החברות הדומיננטיות בשכונה היא חברת פרסקוסקי שתבנה 1,500 דירות כ-20 בניינים, מתוכם 500 דירות במסגרת מחיר למשתכן.

מיקומה המרכזי של רמלה, וחיבורה לכבישים 431 ו-6, לצד מחירי דור נוחים ביחס לגוש דן, הפכו את העיר למבוקשת ונרדו עומם עליית מחירים משמעותית של 12% בשנת 2016. כיום היא מאופיינת בהגירה חיובית של אוכלוסייה בתוך מציאותקונומי בינוני-גבוה ושיפור מתמשך בתרבות. רמלה מצויה בתנופת פיתוח ועד לשנת 2040 אוכלוסייתה מתוכננת לגדול פי 4, לכ-300 אלף תושבים.

שכונת נווה שביון באר שבע

דרום אישרה תכנית להקמת שכונה שלמה חדשה בצמוד לשכונת נווה נוי בבאר שבע. את השכונה החדשה, שכונת נווה שביון, יקמו במשותף החברות צרפתי שמעון ואביסור משה ובני השכונה תכלול 1200 יחידים שיתפרסו על פני 30-20 מגדלים ובניינים. בנוסף מתוכנן מרכז מסחרי בן 2 קומות שעליו יוקם בניין שישלב משרדים ומלונאות. זו אחת השכונות הגדולות ביותר המתוכננות באזור הדרום, והיא תצא לסינוק בחודשים הקרובים.

בשכונה יוקמו כתי מסר, בני ילדים, מחגים, כתי כנסת ומאקים ציבוריים רחבי ידיים. השכונה תוכנן לנישנות גבוהה לפוקי בינוי ותכנית הפנאי מתוקף קרבתה לסינמה סיטי ולמתחם ה-plaza אשר מוקמים בימים אלה, וכן בסמוך לאמפיטאטרון בפארק נחל באר שבע המוקם מעבר לכביש דרך אילת. לשכונה גישה ישירה מרחק דקות מסורות לכביש 40, ללא צורך לחצות את כל העיר. לדברי אבי צרפתי, ממנכ"ל חברת צרפתי שמעון "באר שבע הפכה בשנים האחרונות לעיר ההייטק והסייבר של מדינת ישראל, כאשר קריית ההייטק המוקמת ליד האוניברסיטה משכה חברות הייטק רבות ממרכז הארץ. כתוצאה מכך, נוצרו מקומות עבודה חדשים המאפשרים לסטודנטים שלמדו באוניברסיטה להישאר בעיר.

"בנוסף, עיר הבה"רים שהוקמה כרבע שעה נסיעה מהעיר והמקור המתוכנן של חיל התקשוב - יתרמו רבות לפיתוח ושגשוג העיר, ולכניסה של אוכלוסיית הרמות צעירות ואיכותיות לשוק באר שבע. התכנית התעסוקתית והאמצעים לשיקום של מגוון סוגי דירות לפגוע קהלי היעד השונים וצרכיהם הן האוכלוסיות החזיקות והן החדשות".

לדברי יורם אביסור ממנכ"ל השיווק בחברת אביסור משה ובניו שאחראית להקמתם של עשרות פרויקטי מגורים בעיר מצוין, כי "הפרויקט יקום בלב השוק של כתי הקולנוע החדשים - בסמוך לגלובוס MAX והפלאנט תוליד שיוקסו באזור ואנו שמים



פרויקט נחל אילת, פייז 20 | דגדג יחיד

לפני מספר חודשים הוגשה בעניין זה בקשה לבית המשפט השלום בתל אביב להצטרף כעד נוסף לתביעה שהוגשה על ידי חברת פי גלילות ושביקשה לעכב את הקיום התכני של המתחם.

חוף התכלת

משע מעבר לכביש, ממערב לכביש 2, בין הרצליה לתל אביב, מתוכננת להיבנות שכונת "חוף התכלת" שתכלול אלפי יחידות דור, וגם היא צפויה להיות מבוקשת מאד לאור מיקומה על חוף הים. בעלי קרקעות רבים בחוף התכלת מתאגדים בימים אלה לצורך קידום התכנית, בכדי למנוע פיצולים מיותרים של שטח אדמות כפיתוח. עוד נעמה שיף המסדרת את המסלול האדמיניסטרטיבי והאדמיניסטרטיבי.



מחירי המגורים בישראל: תמונה מאתר יוטיוב

ימשיך לבנות את באר שבע כפי ששנינו משך עשרות שנים. מניסיונו אנו כחולס מים לב, כי הביקושים לרכוש דירה בבאר בע משפיעים גם על תנועת הבנייה בעיר במהלך השנים מתחתית וגדולה, בין היתר בגלל עיר הבחירות. למעשה העיר והפסח היות אטרקטיבית לקהלים מגוונים ורחבים מגיעים אליה גם מחוץ לה ובכך מגדילה ת הביקושים להתגורר בה. ההמסה שעברה עיר בשנים האחרונות והתוכניות השונות שנקדמות מבטיחות כי באר שבע תהפוך היות מטרופולין נוסף בישראל.

אילת

העיר אילת צפויה לצמוח באופן משמעותי שנים הקרובות אחרי שנים של קיפאון תחום הנדל"ן. יוסי אברהם, יו"ר ובעלים של ברת יוסי אברהם, אחד מהזימים הנדל"ם אילת ופי שגבה יותר מ-1,200 יחיד בעיר, ציין כי "הסכם הגב שחתמה המדינה עם עיר אילת הוא יום חג לעיר. במשך שנים ועמלי לפגיעה תמורה במושב אילת מבין והמדינה הפסיקה לשלוח קרקעות בעיר, לכן יצרה משבר אסתי ומחסור בפתרונות יור לבני המקום. מדרי הרור עלו בשנים ואחרונות ככל רחבי הארץ, אולם אילת תמיד וציגה את היוזקים המשמעותיים ביותר התבנה בראש דירוגי הערים המתקדמות, ואת שהסיבה המטאפה שבמהלך המש השנים ואחרונות המדינה שוקת כ-300 יחיד בלבד עיר הדרוםית".

אברהם מוסיף כי "דין הסכם גב כולל משמעותי כמו שנתחם יטל להוביל לשינוי עיר ויאפשר לילדי התושבים להמשיך להתגורר בעיר כולי הקנה כי המדינה תשכיל להבין כי אזור שבניית 18,372 יחיד כתשע זשכונת שהוסכם עליהן יחיו רק במסגרת זחיר למשתכן ויק לזוגות צעירים, שכן, ממסדי דדיר אקלים היום לפתרונות וגם הם כאום לקבל דור במחיר הוגן".

עפולה C1

מחירי C1 ממקם צמזית לשינוי העיר, וכלול 2,927 יחיד (יחידות דור) בתחיל השלב בין בניה רחיה לצמוד קרקע. בשטחה מתוכננים גם מרכז תרבות עירוני, מרכז נדל במרכז השכונה, וכן 4 גני ילדים, 2 בתי ספר יסודיים וביים על יסודי. דירות בשכונה נכללות במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" וע"פ מכו פנטר לאחרונה צמיחה להיסבר במדורים מוחים במדחה הערים סכיה ה-100,000 שקלים לדירת 120 מ"ר. עפולה מציגה בעיצומה של קפיצה מדרגה משמעותית, הכוללת תוספת של כ-9,000 יחיד שהלקן כבר נבנו ואוכלסו. משרד הבינוי אף בוחן תכנית מרחיקת לכת להפיכת עפולה ומסביבותיה למטרופולין תחמישי בישראל. רכבת העסק מהווה נדבך חשוב בהתפתחותה של העיר ובחיוק משמדה המרחבי. בעיר מתוכננים מרכז חייטק, בו כבר נבנה הכנין הראשון "עפולה-טק", "מחלם תחנה" מסחרי בלומה לאלו שבת"א וירושלים, וכן תחנה מרכזית חישת. העיר נהנית מהגירה חזרית ומחוזת

בשטח של מקסימום 15 מ"ר. התכנית מקצה שטחים לתעסוקה, קריית חינוך ומרכזי לפעילות נופש וספורט בשטח של כ-650 דונם. מחירי הדירות בכרסי נת כיום שומרים על במיליון שקל עבור דירת 3 חדרים, 1.2 מיליון שקל לדירת 4 חדרים ו-1.4 מיליון שקל לדירות 5 חדרים בסגדרות.

בו כבר עם הבנייה המואצת למגורים, פועלת העירייה להרחבת מרכז התעשייה כ-2,000 דונם לטובת הרחבת הבסיס הכלכלי והתעסוקי של העיר.

חברות יח דמרי, שוקדת בימים אלו על הקמת פרויקט דמרי בכרמי גת - רובע מגורי חוקרה, שיכלול מחלם קוטגרים 10 משפחתיים, מגדל מגורים ויקוחי 2 ומונינים, פרויקט דירות 3,4 ו-3 חדרים, במחיר של חלל מפיליון שקל. השכונה בסמוך לשטחים ירוקים ופתוחים על גדות נחל, אזורי מסחר, מוסדות חינוך ומרכזי תרבות, פארק תעשייה והייטק, חיבור מעברים ונשרים לעיר צמודים לקום בשכונה.

יעד בולט למטקטיבי נדל"ן

חברת דונה זכתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל להקים 240 יחיד במסגרת עפולה הצעירה. לדברי אהרן סכן, סמנכ"ל בחברת דונה, "בשנים האחרונות עפולה נמצאת בתנופת בניה אדירה, ואנחנו חושבים שהיא תהפוך לאחד מהערים האטרקטיביות לזוגות ומשפחות צעירות המחפשות לרכוש דירה במחיר שפי וליחנות מאיכות חיים גבוהה. על פי התכנון, הפרויקט יכלול בניינים גבוהים של 6-7 קומות וישמר את המרקם הכפרי של האזור".

קריית גת: שכונת כרמי גת

כרמי גת משתרעת מצפון לכביש 35 ומאפשרת את הקמתן של כ-7,600 יחיד ומאפשרת שונים, בהן צמודי קרקע חד-משפחתיים ודו-משפחתיים, לצד בניה רוויה של עד 22 קומות. חלק מהדירות יומכרו במסלול מחיר למשתכן ו-20% מכלל הדירות במסגרת הבניה הרוויה יהיו

שכונת נאות אפק

אפריקה ישראל מגורים ושיכון וכינוי משתפות טוב פועלה בצפון הארץ. החברות יקמו את פרויקט חלומות וסבינוים בשכונת נאות אפק בסמוך לשמורת הטבע עין אפק, שבקרית ביאליק. שכונת נאות אפק פועלה לקום מזרחית לכביש עוקף קריות ונושקת לשמורת הטבע "עין אפק". מדובר בשכונה חדשה עם גנישות לכביש (עוקף קריות) 22 ומגורות הכרמל. הפרויקט כולל שני מגדלים בני 24 קומות, והדגב 228 יחיד.

דורות סדן סמנכ"לית השיוק של חברת שיכון וכינוי נדל"ן אמרת כי "הפרויקט בראש ובראשונה מנוחל ע"י שתי החברות המובילות בענף, מה שנותן במהלך רב לרוכשים. אין ספק שמוכרר בבניינים עם סגדרט בניה יוקרתי ומיקומם מאפשר



מחירי המגורים בישראל: תמונה מאתר יוטיוב

לצפות לנף של אחת משמורות הטבע הימה במדינה. אנו צמיים לראות בשכונת העתידית קהל יעד של משפרי רור, משפחות צעירות ואף מטקיעים שונים, שיהיו פטגון גדול

של דירות בסגדרט בניה איכותי כפי ששני החברות כמו אפריקה ישראל ושיכון וכינוי יודעות לתבן ולבנות".

מיה אבישר, מנהלת מבירות אזורי אפריקה ישראל מגורים מסיסה כי "פרויקט משותף זה מצטרף לשכונת סבינוי ים היקרתית, שהוקמה בקרית ים על ידי אפריקה ישראל מגורים ושיכון בינוי. אנו מאמינים, שגם שכונת חלומות וסבינוים החדשה תהפך תוך זמן קצר לאחת מהשכונות המבוקשת על ידי קהל זה, תודות למיקומה בסמוך לשכונת טבע מסחראלית מחפוט בישראל, הנכון מרחב הסחייה המדונה, הגנישות תגבוהת והקרבה הרבה לים".

דירות 3 חדרים במדויקים יימכרו בחלל מ-1.05 מיליון שקלים. מחיר פנטהאון 6 חדרים יהיה כ-2.6 מיליון שקלים.