

13 Design Solutions to Organize your Workout at Home



Written by **Paula Pintos**

about 22 hours ago

Share

As cities keep growing and daily realities quickly shift, people turn to new and ever-changing ways to maintain their well-being. While the promotion of active lifestyles has been the focus of many Planners and Architects (Pedestrian/ bike-friendly cities, parks or fitness/ sports centers) aiming to support Human comfort and health, recent times have shown that these publicly coveted facilities might not always be accessible.

The solution is as clear as day. In fact, if you're not engaging in it nowadays, you're probably witnessing those around you working out from [home](#) or even offices. Workplaces have been also adapting their interior spaces, having designated areas and equipment available for those eager to take a break from work.

Staying physically active doesn't require much and can be set up a multitude of creative and resourceful ways. Whether it's the traditional [home gym](#), to smaller mechanisms and design implementations or just having a cleared area, any pre-planned open space can become a [home exercise zone](#). An average of 30sqf (2.7sqm) is the minimum needed dimension to move comfortably without equipment while a slightly larger 100sqf (9.2sqm) is needed for a machine room.

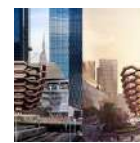
Related Article

[Tips for Architects Working At Home During COVID-19](#)

We have divided the following examples according to the design and spatial solutions implemented in each case. The Traditional Home Gym - just like a gym, but at [home](#). Installation - a more creative approach to including some kind of activity at [home](#), which in many cases considers the very specific needs and interests of its inhabitants. Flexible open space - an open area at [home](#) or the office which can be used in various ways.

Traditional Home Gym

MORE ARTICLES



Renders vs. Reality, Comparing Recent Project's Original Vizualization to their Built Result



Highway Removals: Restoring the Urban Fabric and Unlocking New Development Opportunities



The Architecture of Business: Curating an Inclusive Practice Workplace

[More Articles >](#)

MOST VISITED



10 Fold House / Timmins+Whyte Architects



Top Universities for Architecture in 2022, According to QS World Rankings



Emotional Decor: The Trend of Spaces Geared Towards Emotion

PRODUCTS



Metal Façades - Trimoterm and Q1 One | Trimoterm

Save



Timber Battens in Lot 100
Cellar Door | Sculptform

"The front veranda is delimited by a foyer in the façade revealing two wooden boxes divided by the social area. The kitchen opens to the living room, encrusted in one of the boxes that hold the utility areas. The bar opens out to the social area and is contained in the box that holds the bedroom as well. At the end of the corridor of the bedrooms, which can also be accessed from the outside of the house, there is a spa delimited by external walls and composed by a gym room, a sauna and a small outdoor pool encircled by the deck."

The Barn / Carney Logan Burke Architects

"The 2400-square-foot new-build, finished this past summer, actually serves three purposes: besides needing a guest house for the family's many visitors, the homeowners wanted a dedicated workout area for her ("I exercise outside whenever I can, but needed something with views to use in bad weather," she says.) and, for him, an expansive first-floor garage with a ceramic checkerboard tile floor."

Villa G / GAAP studio associati

Save

"The garden has been projected respecting the existent rocks and the important trees species sited in the plot. Inside the garden take place a ring pedestrian way that surrounds the villa and that slowly discovers different layers of the garden: a playground area, a vegetable garden and a relax area."

[The Sports Pavilion / Horomystudio](#)

"The architects were faced with a task to design a complete sports facility within an existing suburban landscape and limited space. The basement containing locker rooms and weight benches, the ground floor with cardio-vascular machines and the first floor accommodating a yoga gym - constitute the necessary building area requirements."

Installation

[In Suspension / NatureHumaine](#)

Save

"The client wants to transform the last two levels of a building to create living spaces for her two athletically inclined children, who are now grown adults. The primary goal is to create a shared living space in which all utilitarian functions are shared but which still allows each person to have privacy. The architectural concept consists in removing the floor currently separating the two levels to create a wide-open space in which two large boxes appear to float in mid-air. This configuration creates three gaps, each being two floors high; the centre gap becomes a physical exercise room with a pair of gymnastics rings."

Skate Park House / LEVEL Architects

"They wanted both a skateboard park and a piano rehearsal room to reflect their own individual interests. The sliding glass panels of the first floor open up onto this enclosed area and allows for the workshop and studio to expand outwards. The studio has a skateboard bowl embedded into the floor with multiple angles for plenty of different interactions."

Court House / KOIZUMISEKKEI

[Save](#)

"For this house project, we've tried to create a new relation between indoor basketball court and living house. The layout arrangement of this house is inspired by typical gymnasium layouts, where we have the indoor basketball court planned in centre core space of the house, with rooms located on opposite sides of the court."

[Urban Man Cave / Inhouse Brand Architects](#)

"Inhouse Brand Architects has converted the unused lounge area of a Cape Town residence into an industrial-inspired dream pad for the family's lucky teenage boy and his friends. Taking into account the youngster's various interests such as skating, surfing and socialising, the Inhouse team aimed to create a trendy, multifunctional space."

[House in Tsukawaki / Horibe Associates](#)

Save

"The client, who spends his days off travelling to mountains in various regions for rock climbing, is a professional-level boulderer who is also qualified as an instructor. We were asked to design a serious climbing wall that could also be used as the client's training room. The bouldering room is adjacent to the living room and offers enjoyment both to the person training and to family members watching him while they spend time together in the same space."

Inteltion Office / Onion

"In terms of design, the problem of office syndrome is Onion's concern. Spending hours working in the same bodily posture is unhealthy either with a computer or a pencil. Onion's proposal is the design for good health, promoted by the office for the employees. The arrangement of stretching tools is the design of Inteltion Office. These tools are organised by areas, ranging from easy to difficult exercises, namely "finger walk", "arm wheel", "spinning chairs" and most difficult of all "monkey bars"."

Flexible Open Space

Save

Garden Studio Gym in North London / EASTWEST ARCHITECTURE

"The brief was to create a workout studio in the rear garden of our client's house as there was no gym in the local area of Walthamstow Village. Our restrictions were quite demanding, as we had to work on the permitted development regulations and a small footprint within the garden. The permitted development only allows a certain roof height. To get around this we lowered the ground floor as there is no local or national policy on digging down – now we have plenty of height for skipping and jumping."

Biombombastic / elii

"Firstly, an open space is configured, and the whole programme is grouped and arranged around an L-shaped band on two sides. This band includes the access to the household, the outer façade windows, a folding bed, the storage space, a complete kitchen, a fold-down auxiliary table, access to the bathroom and the washing machine. It optimises the spatial distribution and compacts all the functions so that everyday activities can benefit from as much space as possible, all the while adapting to the geometry of the apartment."

TKSTYLE Office / JACKY.W DESIGN

Save

"Through breaking the routines and bringing a "home" into the workspace, JACKY.W DESIGN created an open and multifunctional living experience space for the fashion brand TKSTYLE BOUTIQUE. The designers gave full play to the structure and height (8 meters) of the original space, and ingeniously integrated functional areas for working, reception, fitness and conference, etc. into the two-story space without rigid partitions. There are windows in each wall, which ensures sufficient natural lights to penetrate to the space, thereby resulting in a bright and airy environment."

We invite you to check out ArchDaily's coverage related to [COVID-19](#), read our tips and articles on [Productivity When Working from Home](#) and learn about technical recommendations for [Healthy Design](#) in your future projects. Also, remember to review the latest advice and information on [COVID-19](#) from [the World Health Organization \(WHO\) website](#).

Editor's Note: This article was originally published on March 31, 2020.

Related Article

[Tips for Architects Working At Home During COVID-19](#)

Image gallery

Save

 Share

About this author



Paula Pintos

Author

FOLLOW

#TAGS

News

Articles

Home

SPORTS

Sports Architecture

Architecture

On Instagram

Coronavirus

COVID-19

Home Office & Productivity

Healthy Design

Cite: Paula Pintos. "13 Design Solutions to Organize your Workout at Home" 13 Apr 2022. ArchDaily. Accessed 14 Apr 2022. <<https://www.archdaily.com/936042/13-design-solutions-to-organize-your-workout-at-home>> ISSN 0719-8884

Save

Home

 Projects

 Products

 Folders

 Feed

3M Window Film - Sun Control Silver	Swisspearl Fiber Cement Garden Planters	Dornbracht Kitchen Fittings - Tara.	Decorative Ceiling ... Metal Ceiling Tiles, Cornices &...
METAL PANELS	RAILING / BALUSTR...	ALUMINIUM COMPO...	BENCHES / TABLES

Dri-Design Metal Panel Rainscreen...	Hollaender Metal Railing in Alabama...	Krskadecor Metal Fabric - Light Fixture in...	Anston Architectural Concrete Bench Seats
WALLCOVERING / CL...	PORCELAIN STONE...	WOOD	WOOD BOARDS / HP...

Ferm Living Wallpaper	Aparici Porcelain Tiles - Metallic	House of Bamboo Rattan (Cane Webbing)	PFLEIDERER Surfaces for Outstanding...
--------------------------	--	---	--

[More products >](#)

1 Comment ArchDaily  [Disqus' Privacy Policy](#)  [Login](#) ▼

 [Favorite](#)  [Tweet](#)  [Share](#) [Sort by Newest](#) ▼



LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS 

[Emily ava](#) · 4 months ago

Amazing Article ! You explain very well and deep about fitness solution at home. Get [Fitness Solution](#) offers one of the best Fitness solutions ,Be Healthy Now To become healthy, the blog tries to motivate, inspire and educate them

^ | ▼ · [Reply](#) · [Share](#) ▶

 [Subscribe](#)  [Add Disqus to your site](#)[Add Disqus](#)[Add](#)  [Do Not Sell My Data](#)

Save

Renders vs. Reality, Comparing Recent Project's Original Vizualization to their Built Result

Presented by ENSCAPE™



Written by [Hana Abdel](#)

4 days ago

Share

It is nearly impossible nowadays not to present accompanying renders when proposing a new project. No matter the method, software or style that is used, it is a valuable reference that bares more practical weight than one might think. Not only can it be one of the closest possible representations of the architect's vision, if approved, it can also become a promise to clients, investors, and the general public.

When it comes to works from renowned architects, the render becomes a critical reference to the project participants and to the expectant community. A lot of details can be developed and considered when creating the images. In most cases, special attention is brought to the lighting, materials, and context in order to make the most accurate representation possible.

Render precision is very important in the early design phases, since detailed and well-executed visuals can denote issues and allow designers, engineers, and builders to anticipate potential complications that would otherwise require project compromises. A quality render can become a tool to getting the desired result at completion.

Renowned architects and their teams share a range of examples of how meticulous consideration of visualizations can be key in achieving inspiring works of architecture.

[BEEAH Headquarters / Zaha Hadid Architects](#)

MORE ARTICLES



[From Digital Collage to Hand Sketches: Find Inspiration for Your Next Architectural Visualizations](#)



[Art Deco: How Discovery, Invention and Fashion Created a Movement](#)



[What is Carbon Concrete?](#)

[More Articles >](#)

MOST VISITED



[10 Fold House / Timmins+Whyte Architects](#)



[Top Universities for Architecture in 2022, According to QS World Rankings](#)



[Emotional Decor: The Trend of Spaces Geared Towards Emotion](#)

PRODUCTS



[Metal Façades - Trimoterm and Q One | Trimo](#)

Save



Timber Battens in Lot 100
Cellar Door | Sculptform

[Maggie's Leeds Centre / Heatherwick Studio](#)

[House of Hungarian Music / Sou Fujimoto](#)

Save

Little Island Park / Heatherwick Studio + MNLA

Save

YueCheng Courtyard Kindergarten / MAD Architects

Audrey Irmas Pavilion / OMA

Save

**Japan National Stadium / Taisei Corporation + AZUSA SEKKEI + Kengo Kuma
& Associates**

Save

Le Monde Group Headquarters / Snøhetta

Musée Atelier Audemars Piguet / BIG + ATELIER BRÜCKNER + CCHE

Save

Home

 Projects

 Products

 Folders

 Feed

Beirut Terraces / Herzog & de Meuron

Save

Home

 Projects

 Products

 Folders

 Feed

Vessel Public Landmark / Heatherwick Studio

Grace Farms / SANAA

Save

Grove at Grand Bay / BIG

Save

The Shed, a Center for the Arts / Diller Scofidio + Renfro

Under (Underwater Restaurant) / Snohetta

Save

Home

 Projects

 Products

 Folders

 Feed

Editor's Note: This article was originally published on July 12th, 2020, and updated on April 6th 2022. Find more reference projects in [this My ArchDaily folder created by the author](#).

This article is part of the ArchDaily Topics: [The Future of Architectural Visualizations](#), proudly presented by [Enscape](#), the most intuitive real-time rendering and virtual reality plugin for Revit, SketchUp, Rhino, Archicad, and Vectorworks. Enscape plugs directly into your modeling software, giving you an integrated [visualization](#) and design workflow.

Image gallery

Save

 Share

About this author



Hana Abdel

Author

FOLLOW

Save

- Zaha Hadid Architects
- Renders
- Herzog & De Meuron
- MAD Architects
- Heatherwick Studio
- Headquarters
- Kengo Kuma And Associates
- Visualization
- Snohetta
- BIG
- Zaha Hadid
- OMA
- SANAA
- Architectural Visualization
- Stadium
- 3D Rendering
- Heatherwick
- Architecture
- Park
- Kengo Kuma
- Diller Scofidio + Renfro
- Azusa Sekkei
- Offices
- ADTopic 2020 Visualizations

Cite: Hana Abdel. "Renders vs. Reality, Comparing Recent Project's Original Vizualization to their Built Result" 10 Apr 2022. ArchDaily. Accessed 14 Apr 2022. <<https://www.archdaily.com/942700/renderers-vs-reality-projects-from-renowned-architects-before-and-after>> ISSN 0719-8884

BROWSE THE CATALOG

WINDOW SHADES / ...

3M
Window Film - Sun
Control Silver

METAL PANELS

Dri-Design
Metal Panel
Rainscreen...

WALLCOVERING / CL...

Ferm Living
Wallpaper

PATIO FURNITURE

Swisspearl
Fiber Cement
Garden Planters

RAILING / BALUSTR...

Hollaender
Metal Railing in
Alabama...

PORCELAIN STONE...

Aparici
Porcelain Tiles -
Metallic

FAUCETS

Dornbracht
Kitchen Fittings -
Tara.

ALUMINIUM COMPO...

Kriskadecor
Metal Fabric -
Light Fixture in...

WOOD

House of Bamboo
Rattan (Cane
Webbing)

FIXED CEILINGS

Decorative Ceiling ...
Metal Ceiling Tiles,
Cornices &...

BENCHES / TABLES

Anston Architectural
Concrete Bench
Seats

WOOD BOARDS / HP...

PFLEIDERER
Surfaces for
Outstanding...

[More products »](#)

Save



Join the discussion...

LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS ?

Name

Eric • 2 days ago

WHY are we seeing this again !?!?!?

^ | v • Reply • Share ›

Quin Wu • 3 days ago

After reading the comments, it once again confirmed to me that, when looking at others'

Save

San Francisco's Newest National Park Topping a Highway to Open This Summer



Written by **Andreea Cutieru**

3 days ago [Share](#)

Presidio Tunnel Tops is **San Francisco's** upcoming **national park** destination, set to welcome visitors starting July 17th. The project reconnects the park formerly split in two by the Doyle Drive by creating new landscaped land over the highway now moved underground. Designed by **James Corner Field Operations**, the firm behind New York's High Line, the project brings 5.6 hectares (14 acres) of new parkland to the Bay Area, featuring trails, picnic areas, and scenic views over the city as well as a nature play area for kids.



In 1993, the seismically unsafe Doyle Drive required replacement and plans were put in place to construct the highway into tunnels and use the tops for new parkland. The design was shaped through community engagement and the participation of over 10,000 people, including community organizations, health leaders, and park planners. Presidio Tunnel Tops is part of a strategy to bring more **national park** experiences to the Bay Area and will become a gateway to the Golden Gate National Recreation Area and broader National Park System.

MORE ARCHITECTURE NEWS



Mecanoo Designs Natural History Museum in Abu Dhabi



Ergonomics in an Endless Loop: mudra by Brunner and Diez Office



Top Universities for Architecture in 2022, According to QS World Rankings

[More Architecture News »](#)

MOST VISITED



10 Fold House / Timmins+Whyte Architects



Top Universities for Architecture in 2022, According to QS World Rankings



Emotional Decor: The Trend of Spaces Geared Towards Emotion

PRODUCTS



Metal Façades - Trimoterm and Qbiss One | Trimo

[Save](#)



Timber Battens in Lot 100
Cellar Door | Sculptform

The project signed by [James Corner Field Operations](#) features a variety of amenities, including a Transit Centre and Visitor Centre that increase the site's accessibility, together with a campfire circle and a pavilion. The new parkland is home to 180 species of plants native to the Presidio. One of the project's highlights is the Outpost, a nature play area for children featuring play structures inspired by the natural elements of Presidio and built from fallen tree trunks, boulders and other natural materials.

Related Article

[Bjarke Ingels Group and James Corner Field Operations' River Ring Proposal Approved by City Council](#)

Image gallery

Share

About this author



Andreea Cutieru

Author

FOLLOW

Save

Home

Projects

Products

Folders

Feed

- San Francisco
- Landscape
- National Park
- Architecture
- United States

Cite: Andreea Cutieru. "San Francisco's Newest National Park Topping a Highway to Open This Summer " 11 Apr 2022. ArchDaily. Accessed 14 Apr 2022. <https://www.archdaily.com/979962/san-franciscos-newest-national-park-topping-a-highway-to-open-this-summer> ISSN 0719-8884

BROWSE THE CATALOG

WINDOW SHADES / ...

3M
Window Film - Sun
Control Silver

PATIO FURNITURE

Swisspearl
Fiber Cement
Garden Planters

FAUCETS

Dornbracht
Kitchen Fittings -
Tara.

FIXED CEILINGS

Decorative Ceiling ...
Metal Ceiling Tiles,
Cornices &...

METAL PANELS

Dri-Design
Metal Panel
Rainscreen...

RAILING / BALUSTR...

Hollaender
Metal Railing in
Alabama...

ALUMINIUM COMPO...

Kriskadecor
Metal Fabric -
Light Fixture in...

BENCHES / TABLES

Anston Architectural
Concrete Bench
Seats

WALLCOVERING / CL...

Ferm Living
Wallpaper

PORCELAIN STONE...

Aparici
Porcelain Tiles -
Metallic

WOOD

House of Bamboo
Rattan (Cane
Webbing)

WOOD BOARDS / HP...

PFLEIDERER
Surfaces for
Outstanding...

[More products »](#)

Save



Start the discussion...

LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS ?

Name

Be the first to comment.

Subscribe Add Disqus to your site Add DisqusAdd Do Not Sell My Data

Save

The Psychological Effects of Watching Cities Get Destroyed in Cinema

Presented by ENSCAPE



Written by **Kaley Overstreet**

2 days ago [Share](#)

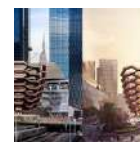
The stage is set in one of the most iconic “end of the world” movie scenes: Citizens of New York City are scrambling on top of taxis, quickly attempting to escape the slow-moving giant tsunami heading their way. In the rear-view mirror of a bus, a giant wave can be seen rushing up the narrow city grid. Searching for higher ground, the main characters, Sam and Laura, run up the famed stairs into the famed New York Public Library, and just as the revolving doors shut behind them, the pressure of the water smashes the windows, and water begins to rise. Without seeing it, we know that New York City and its iconic architecture will soon be destroyed.



“*The Day After Tomorrow*”, which was released in 2004, is based on the book *The Coming Global Superstorm* by Art Bell and Whitley Strieber, and tells the stories of the potentially catastrophic effects of climate change that could occur if we ignore the warnings of our scientists. The result is a variety of extreme weather on a scale never seen before followed by global cooling and an eventual new ice age.

New York City, and other places around the world, including Los Angeles, Tokyo, London, and Paris, are not spared from destruction for our cinematic enjoyment. “*The Day After Tomorrow*”, isn’t the

MORE ARTICLES



Renders vs. Reality, Comparing Recent Project's Original Vizualization to their Built Result



Beans and Beams: 17 Projects that Explore the Design Elements of Coffee Shops



The Architecture of Business: Curating an Inclusive Practice Workplace

[More Articles >](#)

MOST VISITED



10 Fold House / Timmins+Whyte Architects



Top Universities for Architecture in 2022, According to QS World Rankings



Emotional Decor: The Trend of Spaces Geared Towards Emotion

PRODUCTS



Metal Façades - Trimoterm and Q One | Trimo

[Save](#)

our biggest threats feel exaggerated and nearly impossible- but there's always a lingering thought of "what if?" which makes us long for this genre of film.



Timber Battens in Lot 100 Cellar Door | Sculptform

Related Article

[Jacinta Leong on Architecture in Movies: "Films Can Tell Us How Things Are and How Things Can Be"](#)

Empire State Building ✓

@EmpireStateBldg

Famous film moments: "King Kong" (1933) #ESBirthday

11:25 PM · Apr 19, 2019

i

♥ 83
💬 Reply
📤 Share

[Explore what's happening on Twitter](#)

So why do we enjoy watching cities get destroyed? The answer is rooted in psychological principles first suggested by Sigmund Freud who discovered that there's a small **element of pleasure when it comes to watching your worst fears hypothetically come true**. Replaying images of tsunamis destroying cities, aliens invading our globe, and other destructive events gives our minds the power to control the imaginative aspects behind these happenings. Dystopian films often have an underlying theme of social criticism and commentary- giving us an exaggerated warning that if we don't take action towards something, then this may be the outcome. It gives real threats a sense of fantasy. If we don't take steps toward stopping climate change will New York City freeze over? If we unleash apes on San Francisco as the cast did in "**Planet of the Apes**", will bridges burn and eventual civilization collapse? Who knows- but seeing places we are familiar with, and even live in, come to a sudden end causes our minds to want to take immediate control over the situation. Additionally, watching some of our greatest governmental institutions and icons that represent our nation's ideals, like the head of the Statue of Liberty rolling down the street or the obliteration of parliament buildings gives the sense that civilization will soon come to an end.

Save

In 1952, upon the release of "Godzilla", moviegoers reported being so terrified of the scenes in which the giant reptilian monster destroyed Tokyo that they ran out of the movie theater screaming. However, it was still an extremely popular film for a nation that was recovering from having two of its major cities destroyed by nuclear attacks in World War II only a decade prior. What has been lost in the evolution of "Godzilla" and its destructive path is the original, strong anti-nuclear message that the director wanted to project to Japan as it continued its long road to recovery. The writers also had ideas about modernity, technology, and science as they related to the outside world, especially leaning on an Anti-American mindset. The destruction of Tokyo was a metaphor for how "Godzilla" was both a blessing and a curse- and that the influence of the west could give the nation an opportunity to rebuild on their own terms.

"The Day After Tomorrow" ends in a final dramatic scene- after survivors are rescued from the frozen rooftops of NYC's towers, two astronauts are seen peering from the window of the International Space Station, looking down at Earth's northern hemisphere which is covered in a blanket of ice. One says to the other, "Have you ever seen the air so clear?" - a pointed line that suggests the cause of this global disaster was our own doing, and our unchecked impact of pollution. This film, and others, don't just completely destroy the world for the thrill of it, but they often heed us a warning, that we might want to act now before we're no longer able to live in the cities we build.

This article is part of the ArchDaily Topics: [The Future of Architectural Visualizations](#), proudly presented by [Enscape](#), the most intuitive real-time rendering and virtual reality plugin for Revit, SketchUp, Rhino, Archicad, and Vectorworks. Enscape plugs directly into your modeling software, giving you an integrated visualization and design workflow.

Every month we explore a topic in-depth through articles, interviews, news, and projects. Learn more about [our ArchDaily topics](#). As always, at ArchDaily we welcome the contributions of our readers; if you want to submit an article or project, [contact us](#).

Save

 Share

About this author



Kaley Overstreet

Author

FOLLOW

#TAGS

News

Articles

Cinema

Landmarks

Architecture

Urbanism

Movies

Architecture Movies

ArchDaily Topic 2022 The Future Of Architectural Visualization

Cite: Kaley Overstreet. "The Psychological Effects of Watching Cities Get Destroyed in Cinema" 12 Apr 2022. ArchDaily. Accessed 14 Apr 2022. <<https://www.archdaily.com/979961/the-psychological-effects-of-watching-cities-get-destroyed-in-cinema>> ISSN 0719-8884

Save

3M Window Film - Sun Control Silver	Swisspearl Fiber Cement Garden Planters	Dornbracht Kitchen Fittings - Tara.	Decorative Ceiling ... Metal Ceiling Tiles, Cornices &...
METAL PANELS	RAILING / BALUSTR...	ALUMINIUM COMPO...	BENCHES / TABLES

Dri-Design Metal Panel Rainscreen...	Hollaender Metal Railing in Alabama...	Krskadecor Metal Fabric - Light Fixture in...	Anston Architectural Concrete Bench Seats
WALLCOVERING / CL...	PORCELAIN STONE...	WOOD	WOOD BOARDS / HP...

Ferm Living Wallpaper	Aparici Porcelain Tiles - Metallic	House of Bamboo Rattan (Cane Webbing)	PFLEIDERER Surfaces for Outstanding...
--------------------------	--	---	--

[More products >](#)

0 Comments ArchDaily [Disqus' Privacy Policy](#) [Login](#)

[Favorite](#) [Tweet](#) [Share](#) [Sort by Newest](#)

LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS [?](#)

Be the first to comment.

[Subscribe](#) [Add Disqus to your site](#) [Add DisqusAdd](#) [Do Not Sell My Data](#)

Save

24/7 שוק כלכליסט | בארץ גדלין עולם משפט ספורט פנאי מוסף cTECH Duni's 100 פורטל פיננסי

המלכוד של בנק לרדת על העלאי ישראל: מה צריך? | המלכוד של בנק לרדת על העלאי ישראל: מה צריך? | המלכוד של בנק לרדת על העלאי ישראל: מה צריך?

תמנית מפמיעה במכרז אנדי קרן קיסטון מתקרבת | תמנית מפמיעה במכרז אנדי קרן קיסטון מתקרבת | תמנית מפמיעה במכרז אנדי קרן קיסטון מתקרבת

ה'הרדים' חייבים להשתתף במאמץ הציני לייחד את בני הזירה המפריד גזית | ה'הרדים' חייבים להשתתף במאמץ הציני לייחד את בני הזירה המפריד גזית | ה'הרדים' חייבים להשתתף במאמץ הציני לייחד את בני הזירה המפריד גזית

"להמון אנשים יש 10 מיליון שקל לדירה" | "להמון אנשים יש 10 מיליון שקל לדירה" | "להמון אנשים יש 10 מיליון שקל לדירה"

הגד האפל של המטבע הציב: ריכוזיות וגיבוי מוסל | הגד האפל של המטבע הציב: ריכוזיות וגיבוי מוסל | הגד האפל של המטבע הציב: ריכוזיות וגיבוי מוסל

שופרסל מציגה: יש לנו מותג מלית, בואו נהרוס אותו | שופרסל מציגה: יש לנו מותג מלית, בואו נהרוס אותו | שופרסל מציגה: יש לנו מותג מלית, בואו נהרוס אותו

גדלין | חדשות הגדלין | גדלין עולמי
הנצפות ביותר בערוץ



גאל האלומה גיבדי רכשו את אחוזת פלאטו שרון בסביון ב-34 מיליון שקל



ישכר שלא שולם מעולם: בית המשפט אישר 348 מיליון שקל לחמשת מנהלי



'ההרדים' חייבים להשתתף במאמץ הציני לייחד את הגב"י



תעלומה באוקראינה: לאן נעלם חיל האוויר הרוסי?



טורף על: קאמוב 52, מסוק הקרב הקסטיני של רוסיה במחמה

סרטונים מומלצים

עוד בכלכליסט

שיווקיסט | בנס מניסטיקס | בנס הפינסק | ועידת ישראל-יוון | SohnX | בנס הענן והדאטה | בנס הענן והדאטה

לוגיסטיק 16.5.22 | מהפכת החדשנות הפיננסית 26.4.22 | ISRAEL-GREECE CONFERENCE 31.5-1.6 | SohnX Tel Aviv The 6% Investment Conference | בנס הענן והדאטה 2022 1.5.22 | #שיווקיסט שיווק מזוית נסקיית | לוגיסטיק 16.5.22

חשיפת בעולם הלוגיסטיקה והרפתקה | חשיפת בעולם הלוגיסטיקה והרפתקה | חשיפת בעולם הלוגיסטיקה והרפתקה | חשיפת בעולם הלוגיסטיקה והרפתקה | חשיפת בעולם הלוגיסטיקה והרפתקה | חשיפת בעולם הלוגיסטיקה והרפתקה | חשיפת בעולם הלוגיסטיקה והרפתקה | חשיפת בעולם הלוגיסטיקה והרפתקה

השאלות הפתוחות באיזה מסלול עדיף להתקדם כדי לחדש בניין: תמ"א 38 או חלופת שקד?

מה יחליף את תמ"א 38? מהו המסלול המומלץ לחדש את הבניין? ומה היתרונות והחסרונות בחלופת שקד? כלכליסט עושה סדר
 אמיתי גזית 06:00, 06.04.22

האזינו לכתבה 3 דקות

תבנית: תמ"א 38 המועצה הארצית לתכנון ובנייה | פני בינו

מה החלטת אתמול במועצה הארצית לתכנון ובנייה?

המועצה הארצית לתכנון ובנייה החליטה שהתוקף של תמ"א 38 יפוג באוקטובר 2023. מי שיגיש בקשה להיתר בנייה עד התאריך שנקבע בחלטה יוכל לקדם את הפרויקט, אך בקשות שיגישו מאוחר יותר יידחו. בנוסף, ערים שמעוניינות בכך יכולות להמשיך לפעול על פי תמ"א 38 עד אוקטובר 2026. אך לשם כך עליהן להכין תוכנית שמגדירה באילו אזורים תמ"א תקפה.

קראו עוד בכלכליסט:

- המועצה הארצית לתכנון ובנייה האריכה את תמ"א 38 בשנה
- עוד משול לתמ"א 38 הראשון בירושלים
- האישור לחלופת שקד ידחה ועתיד תחום ההתחדשות העירונית לטע בערפל

[לכרוא את עיתון כלכליסט המודפס ישירות מהמאליקציה במחיר של 29.90 ₪ לחודש](#)



תוכן ממומן



אור בנייה (חילום ענף גרין)

מה יחליף את תמ"א 38?

חדוש הבניין יתאפשר ב-3 מסלולים. ראשית, באופן המוכר באמצעות תוכנית של פיני-בינו, שהן מורכבות וכוללות כמה בניינים ומאות דיירים ולכן המימוש שלהן אורך שנים. שנית, באמצעות תוכנית שמגדירה את הכללים להתחדשות של שכונה או אזור בעיר מסוימת. התוכנית האלה יכולות לאפשר התחדשות של בניין אחד בודד, ולכן לאחר שהן מאושרות קל יחסית לחדש בניין. אלא שמשך הזמן שכתוך בהכנת התוכנית ואישורה עלול להיות ארוך ובדרך כלל חלופת שנים עד שתוכנית אלה מאושרת סופית.

שלישית, חוק שזכה לכינוי חלופת שקד ומגדיר את הכללים להתחדשות של בניינים ברחבי הארץ. החוק הזה יהיה רלבנטי למקומות שבהם לא יהיו תוכניות פיני-בינו או תוכניות עירוניות אחרות.

יש יתרונות בחלופת שקד?

תמ"א 38 מאפשרת תוספת 3.5 קומות לבניין ישן שייחידים בו 3 קומות או יותר. ככל שיש פחות קומות בבניין הישן, כך אפשר להוסיף פחות קומות לחדש. לעומת זאת, בחלופת שקד רשות מקומית יכולה לאשר תוספת של עד 40% בהשוואה לשטח הבניין שייחידים בו. במקרים חריגים תתאפשר תוספת של עד 55%. לחלופת שקד יש פוטנציאל להוספת הרבה יותר זכויות. אבל בניגוד לתמ"א 38, העירייה לא חייבת לאשר את כל התוספת.

יש חסרונות בחלופת שקד?

בחלופת שקד מקצים כ-10% משטח הבניין החדש לצורכי העירייה, כך שיתכן שאחת הקומות בבניין תהפוך לזו לידים למשל. האפשרות הזו לא קיימת בתמ"א 38. מדובר בנושא מורכב, יש בו שאלות משפטיות רבות והוא יעבור בחקיקה נפרדת שההליכים בה עדיין לא החלו.

מהו המסלול המומלץ לחדש את הבניין?

בשלב ראשון מומלץ לבדוק האם אושרה תוכנית התחדשות בשכונה או בעיר. אם כן, זו האפשרות המועדפת בעיקר משום שהיא מקובלת על העירייה. גם אם לא אושרה תוכנית רשמית כזו, ייתכן שלעירייה יש מדיניות שעל פיה היא פועלת. כדאי לבדוק. חלופת שקד מייצרת הרבה סימני שאלה, גם משום שעדיין לא אושרה וגם משום שעדיין לא עמדה בבוחן המציאות. לכן בתקופה הקרובה אפשר עוד לקדם פרויקטים של תמ"א 38, אבל צריך לקחת בחשבון שנתרו רק שנה וחצי להוצאת היתר וקיים סיכוי שלא תצליחו לעמוד בלוח הזמנים הזה.

מי המרוויחים והמפסידים בעקבות החלטת המועצה?

לכאורה, זהו ניצחון לאיילת שקד משום שהצליחה להאריך את תמ"א 38 בשנה בניגוד לעמדת מינהל התכנון וראשי הערים. בפועל, נראה כי ההישג הוא של מנכ"לית מינהל התכנון דלית זילבר שמתנגדת לתמ"א 38. כרגע לשוק ברור כי דינה של התמ"א להתפוגג וסביר כי הוא יצנהג בהתאם, ומאות הפרויקטים תקטן. זהו בדיוק מה שזילבר קיוותה שיקרה.

עידן דן הפורט במסר כימי פיני-בינו - ינגרודי המערב הפרוע | כלכליסט

צפת חשטרך - עם שכונה חדשה המשקפה כנרת ומחייבים שהמפנים אותה ליעד ארקטיבי כחשקעה | כלכליסט

בכל מקרה, בניינים הציבורי הוא זה שמפסיד, משום ששוב מבלבלים אותו עם תוכנית חדשה שרקמות ומתבלטות. חוסר הוודאות הזה פוגע במאמצים להגדיל את היצע הדירות משום שוודאות יכולת להכנס לטווח רחוק הן תנאים חשובים הצלחה של פרויקטי בנייה.

גדלין
חדשות הגדלין
גדלין עולמי
הנצפות ביותר בערוץ



יגאל האלוהה גיבדי רכשו את אחוזת פלאטו שרון בסביון ב-34 מיליון שקל



ישכר שלא שולם מעולם: ביה המשפט אישר 348 מיליון שקל לחמשת מנהלי



התורדים חייבים להשתתף במאמץ הצינוי לייחד את הנגב



תעלומה באוקראינה: לאן נעלם חיל האוויר הרוסי?



טורף על: קאמוב 52, מסוק הקרב הקסטני של רוסיה במחמה

טרטונים מומלצים

עוד בכלכליסט

כל מה שחידש בתחום השידוק	חשיפת בעולם הלוגיסטיקה הולנדית	החשיפת שמירה את מהפכת הנפקת קריפטו	Real estate. Travel. Innovation	סדרת הרצאות ייחודית על השקעת בנק הרוח	מהפכת העון והדאטה 2022	כל מה שחידש בתחום השידוק

המועצה הארצית לתכנון ובנייה האריכה את תמ"א 38 בשנה

התוכנית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה האריכה עד אוקטובר 2023, כדי למנוע מצב שבו תסתיים ולא תהיה לה חלופה. מנהלת מינהל התכנון דלית זילבר התנגדה: "לתמ"א 38 אין זכות קיום, היא לא תוריד את מחירי הדירה" אמיתי גזית 13:38, 05.04.22

האזינו לכתבה 4 דקות

תגיות: תמ"א 38, חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, המועצה הארצית לתכנון ובנייה, מינהל התכנון, שלומי היזלר, דלית זילבר, משרד הבנייה והשיכון

המועצה הארצית לתכנון ובנייה החליטה היום (ג') להאריך את תקף תמ"א 38 בשנה - עד אוקטובר 2023. לרשימת מקומיות שרוצות בכך שמורה החכות לפעול בתנאים מסוימים על פי תמ"א 38 עד שנת 2026.

קראו עוד בכלכליסט:

- קרבות תמ"א 38 חושפים את היקף ממדלי הדור
- עוד מכשול לתמ"א 38 הראשון בירושלים
- האישור לחלופת שדך דרחה ועתיד תחום ההתחדשות העירונית לט. בערפל

[לקראת את עיצוב כלכליסט המודפס: שירות מאגפליקציה במחיר של 29.90 ש"ח לחודש](#)



00:00:00:00

תוכן ממומן

לאחר דיון שנמשך כשלוש שעות, 22 מחברי המועצה, כולל ראשי השלטון המקומי, הצביעו בעד הצעתו של הי"ר שלומי היזלר. במפתיע, החברה להגנת הטבע העלתה הצעה נגדית שלפיה תקוף תמ"א 38 יוארך על פי המתכונת שהיזלר ביקש, אך התוכנית לא תחול על מתחמים שקרובים לתחנות עמידות של הרכבת הקלה והמטרסר. בהצעה הזו תמכו חמישה חברים. כצפוי, דלית זילבר, מנל"ת מינהל התכנון וממלאת מקום י"ר הוועדה, התנגדה לכל הצעה שפירושה הארכה של תמ"א 38.



בנין שמסמל לתמ"א 38 בבנייה. ארכיון (פילום: אוראל כהן)

[בנובמבר 2019 המועצה הארצית החליטה כי באוקטובר 2022 תבטל תמ"א 38](#) - התוכנית הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. במקביל מינהל התכנון, הרשות להתחדשות עירונית ומשרד הפנים מקדמים שני מהלכים.

האחד, תוכנית ברמה עירונית שמגדירות את התנאים להתחדשות הבניינים, ועם זאת נותנת מענה לצורכי העיר. אלא שאישור תוכנית כאלה אינו מידו וצפוי להימשך שנים. לכן במקביל [שבת הפנים אילת שקד מקדמת חוק שמחליף את הוראות תמ"א 38](#) מצד אחד הוא מקנה לזמים יותר זמינות בניה, מצד שני הוא מאפשר לעיריות לגבות היטל השבחה ומאפשר להקצות בכנין שטח לצורכי ציבור. אלא שהליכי החקיקה לא הושלמו. הממשלה הקודמת היתה משוקקת ולא קידמה את החקיקה, ואילו הכנסת הנוכחית טרם הצביעה על החוק בקריאה שנייה ושלישית. בנוסף לכך משרדי הממשלה צריכים לנסח תקנות שיקבעו את אופן מימוש החוק, והכנתן תימשך חצי שנה לפחות. לכן היילור ביקש להאריך את תמ"א 38 בשנה נוספת כדי למנוע מצב שבו התוכנית תבוטל, ולא תהיה לה חלופה אחרת. כדי לזכות בתמיכת השלטון המקומי, שרבים מחבריו מתנגדים לתמ"א 38, היילור התחייב כי הארכת התוקף בשנה היא סופית. בדבריו למועצה אמר: "בללא הנוסבות החלופה לתמ"א 38 לא אושרה בקריאה שנייה ושלישית. נבא אותה בתחילת המושב הקרוב. בנוסבות האלה שנוצרו, ועל רקע העובדה שלא רוצים להשאיר את השוק במצב שאין אפשרות לחזק מבנים, אנתנו רוצים להאריך את התמ"א בשנה, תוך אמירה שמדובר בנוסבות מיוחדות. נכון שהיו כבר החלטות קודמות, אבל משבר הדורר בעיצומו והליכי החקיקה כבר בדרך".



שלמי היילור (פילום: אוראל כהן)

[חיה: המרוקס עצמאי לייצר שכיר של 6,600 ש"ח בעבור ...](#)
מקור: Real Estate

[המסכול לדירה בקרית אתא: רקעו ביעוד לכעורים ב-299...](#)
חשיפת נשואין

[ישראל הפכה מסטארט אפ גיישן לכפאריט גיישן, ואני חתב...](#)
כלכליסט

דוד ספק

by Taboola

ההצעה הנגדית של המשרד להגנת הסביבה נולדה לאחר שזילבר הסבירה לחברי המועצה כי פרויקטים של תמ"א 38 עלולים לסכל את תוכנית המדינה לזוּפף ולהגדיל דרמטית את מספר הדירות באזורים שקרובים לתחנות המטרו. על פי עמדתה, תמ"א 38 מאפשרת חיידוש של בניין בודד בלי התייחסות למרחב סביבו. אבל כדי להגיע לעצמות הבנייה שאליהן המדינה שאפת, תוך שמירה על איכות התכנון וסביבה עירונית נעימה, צריך לבחון את המרחב כולו. להמחשה הציגה זילבר עשרות בקשות שהוגשו לביצוע תמ"א 38 בסביבת תחנה עתידית בראשון לציון. לדבריה, גם אם העיריות יסרבו לבקשות האלה, הן עלולות להיגרר לעררים.

"לתמ"א 38 אין זכות קיום", אמרה זילבר. "לא רק שאינה תרומת - היא פשוט מטרפדת. אני רואה את כל הקריים שערכו הקבלנים, ברור שמחירי הדיור עולים, אבל להגיד שזה מה שיריד אתם זו טעות. רק בעלי אינטרס ירוויחו מהאירוע הזה, אסור שהתמ"א תמשך. זה שעוד דירות ייבנו בבל במבנים סופר-דפרי יוקרתיים, זה לא מה שיריד את מחיר הדיור".

עדי שמוני קסלס: "פרויקט פני-בני הוא מורכב וארוך, ולכן חשוב שבבעלי הדיירות יגנו על זכויותיהם ספורד ככ הדרך"
שחקן

צפת מתעוררת - עם שכונה חדשה המשקיעה ככרת נמחרים שהתפנים אותה ליעד אטרקטיבי להשקעה | כלכליסט
שחקן



עדיין עובדים מהבית? השקעות הנדל"ן בעולם המשרדים מעלות הילוך

איפה, למה ומהו השינוי בשיקולי ההשקעה של המשקיעים הגדולים בעולם? מור זיו, Head of Capital Markets בחברת הנדל"ן הגלובלית JLL, מסבירה

מור זיו, טור אורח / 12/04/2022

מעל שנתיים חלפו מאז פרוץ מגיפת הקורונה, כאשר השיח על שינוי בענף הנדל"ן או הפסקת העסקאות בתחומים השונים ברמה העולמית, נע בין המגבלות המעשיות שמנעו זאת לבין כדור השלג שנוצר עקב כך, ללא שום הודעה מוקדמת. עם זאת, במהלך השנה האחרונה אנו רואים מומנטום חיובי בשוק, המחזק משמעותית את אמון המשקיעים מה שמוביל לשיאים חדשים בהשקעות נדל"ן ברחבי העולם, כאשר במהלך שלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2021 הושקעו 757 מיליארד דולר בענף. כמו כן, במבט אל העסקאות בענף המשרדים - ניתן לראות צמיחה וזאת למרות השיח על עולם העבודה ההיברידי, המראה שבענפים רבים העבודה מהבית תישאר גם שנים רבות קדימה, וזאת לצד וחברות ענק שתומכות בכך, ביניהן: מייקרוסופט, גוגל, וויקס ועוד.

על אף תחושת "העולם החדש" שחדר לתחומי חיים רבים, המשקיעים מקצים הון לנכסי משרדים בשווקים הגלובליים. נדמה כי השוק עצר וביצע בחינה מחודשת של מגזר המשרדים, כאשר משקיעים רבים החלו לרכוש נכסי משרדים בערי השער של אירופה, וזאת לאחר הפסקה במסחר בימי עומק המגיפה.



השקעה חובקת עולם (צילום: יחצ)

מור זיו (צילום: יחצ)

בהסתכלות גלובלית, בייחודי בערים המרכזיות באירופה: בלונדון הושקעו 2.11 מיליארד ליש"ט (246.5 מיליארד דולר ארה"ב), מהון חוצה גבולות בעסקאות משרדיות בודדות של מעל 200 מיליון אירו, כל זאת במחצית הראשונה של 2021. לפי נתוני JLL, מדובר בסכום הגבוה ביותר מזה שלוש שנים. נכסי המשרדים בעיר הנאמדים בשווי מוערך של 4.2 מיליארד ליש"ט הוצעו באמצע השנה, לצד 6.6 מיליארד ליש"ט של נכסים זמינים, כולל נכסים בשוק במחירים מבוקשים של יותר מ-500 מיליון ליש"ט.

בגרמניה, Allianz Real Estate וקרן הפנסיה הבווארית BVK רכשו נכס משרדים במדינה בסך של 1.4 מיליארד יורו, עבור פיתוח מגדל T1, אחד מארבעה מגדלים שנמצאים בהליך הקמה בעיר פרנקפורט, בה Ampega Asset Management רכשה לאחרונה את מגדל המשרדים SKYPER.

בעיר פריז, באזור איל-דה-פרנס, שיעור ההשכרה של משרדים לטווח ארוך, עלה בשנה האחרונה ב-14% (765,600 מ"ר). במקביל, באזור הווסט אנד של לונדון, נרשמו היקפי השכרה לטווח ארוך הגבוהים ביותר לרבעון השני במהלך השנתיים האחרונות. ברובע הפיננסי של העיר, הביקוש חזר לרמות שלפני המגפה והוא גבוה ב-11% מהממוצע הרבעוני של המחוז ל-10 שנים.

ההתאוששות כבר נראית והחוזק מסתמן וככל שהזמן יחלוף, כך יתבצעו עסקאות גלובליות גדולות יותר. ומה צופן העתיד? יותר ויותר שחקנים בשוק מסתכלים על הטווח הארוך, תוך מבט קדימה לנושא הקיימות וטיפוח הסביבה וההגנה על האזור. גישה נועזת למדיי בייצור התאגידי התרחשה כבר בשנות ה-20 של המאה הקודמת, בה חברת האלקטרוניקה פיליפס יצרה את איינדהובן של היום, באמצעות חיבור של שישה כפרים, ובנתה בתים, חנויות, בתי ספר ומתקני פנאי כדי לתמוך בצמיחת החברה המקומית. בעולם הגלובלי כיום, לאנשים אולי יש יותר בחירה לגבי היכן הם חיים ועובדים ולעסקים יש יותר אפשרויות מבחינת המקום שבו הם לוקחים שטחי משרדים - אך באותה מידה המשקיעים צריכים לעבוד קשה יותר על הניסיון, השירותים והתרבות של הנכסים שלהם, הנחשבים לגורמים ה'רכיבים' יותר - ובראייה לעתיד, השקעה זו תוכל להשתלם ובגדול.

הכותבת היא Head of Capital Markets בחברת הנדל"ן הגלובלית JLL

תגיות: משרדים

חשש מקריסה: כך נדע מתי הבניין שלנו בסכנה

קריסת הבניין בחולון יצרה חשש כבד בקרב אזרחים רבים שמתגוררים במבני מגורים ישנים. מהם סימני האזהרה הראשונים, למי פונים, על מי האחריות לטפל בנוזקים וכמה יעלה לנו לישון בלילה קצת יותר טוב. שאלות ותשובות

14 תגובות

הילה ציאון | 19.09.21 | 06:48

האיזון לכתבה 7 דקות

Promoted Links by Taboola

זו הבירה ששיגעה את תל אביב וזה הסיפור המצחיק מאחורי השם שלהיפה: הפרויקט שצפוי לייצר שכ"ד של 6,600 ש"ח בעבור הון של 166,500 ש"ח בלבד

BeerBazaar

ביקוש רב למדריד, מכבי סימנה את האקסט פקטור

ספורט

אירוע הקריסה של בניין המגורים בחולון בשבוע שעבר הסתיים בנס ללא נפגעים, אך עם נזק גדול לרכוש ודיירים שנותרו ללא בית. במהלך יום כיפור, **דיירים פוננו משלושה בניינים בקריית שמונה** לאחר שהתגלה סדר בקיר תומך של אחד הבניינים - חזית בעקבות תלונה של דיירת על רעש חזק ששמעה.

- **קריסת הבניין בחולון: האם הנזק מנוסה בביטוח?**
- **אדריכל עיריית חולון: "הבניין קרס בגלל כשל נקודתי של עמוד בקומת הקרקע"**
- **סדקים נוצרו בקירות, דלתות לא נפתחו: 16 משפחות פוננו מבניין בחולון מחשש שיקרס**

<< לסיפורים הכי מעניינים והכי חמים בכלכלה - הצטרפו לערוץ הטלגרם שלנו

מבנה מגורים מתוכנן לעמוד על תילו לתקופה של 50 שנה, אולם בישראל קיימים עשרות אלפי בניינים שעלולים להתמוטט משום שנבנו לפני שנים רבות יותר. בעזרת אינג' גלעד פריימן ממשרד גרושקו מהנדסי מבנים ותכנון, ראש תא צעירים באיגוד מהנדסי הבנייה והתשתיות, בדקנו כיצד יודעים אם הבניין שבו אנו גרים מסוכן ואיך ניתן לטפל בסימני אזהרה.



צילומי רחפן של הריסת הבניין שקרס בחולון (צילום: Droneimagebank)

איך בודקים אם הבניין שאנו גרים בו מסוכן?

פריימן: "סימנים של בטון מפוצץ, בטון מתקלף, ברזל חשוף, סדקים אלכסוניים מעל הדלתות ומעל החיבורים של העמודים והקורות - כל אלה צריכים להדליק נורות אזהרה. על הדיירים לפנות לגורם מקצועי שידע לומר אם מדובר בסדק מהותי שעלול להוביל לקריסת המבנה, או בסדק שמצריך תיקון בלבד. חשוב להבין שאם רואים סדק בקיר זה לא אומר שהבניין עלול להתמוטט. אבל אם מתעלמים מנורות האזהרה, עלול להיגרם כשל של הבניין. בסופו של דבר, הבניין לא באמת מתמוטט יום אחד - כנראה היו נורות אזהרה שהתעלמו מהן.

"מבנה מגורים מתוכנן ל-50 שנה. אם מדובר בבניין שנבנה בשנות ה-50-70 של המאה הקודמת, כלומר חלפו 50 שנה ויותר מאז שהוקם, הבניין צריך לעבור שיקום, זה יכול להתבצע גם במסגרת של התחדשות עירונית - חיזוק ותוספת, תמ"א 38 או פינוי בינוי. אנחנו מדינה צעירה וזאת הפעם הראשונה שבה אנו נתקלים במצב שבו מבנה מגורים עבר את התקופה שבמסגרתה הוא תוכנן. באירופה, למשל, כבר מאות שנים דואגים לשיקום ושיפוץ המבנים".

אילו גורמים עלולים להוביל לקריסת המבנה?

"תקלות במערכות המים כגון נזילות והזנחת המערכות הללו עלולות להוביל לקורוזיה ולפיצוץ הבטון. גם כאשר מבצעים תיקוני ניקוז בגגות הבניין, אם לא מרחיקים את המרזבים מיסודות המבנה, המים שמחלחלים עלולים לפגוע ביסודות ולהחליש את הקרקע, מה שמוביל לשקיעת המבנה. למבנים באזור מישור החוף שקרובים לים יש סיכון גבוה יותר בגלל הלחות והמלח. גם שיפוצים ללא היתרים וללא עדכון הרשויות המקומיות עלולים להוביל לפגיעה בקונסטרוקציה של המבנה. שיפוצים בדירות ובמבנים חייבים להתבצע תוך התייעצות עם מהנדס ויידוע הרשות המקומית.

"אפילו בריכת פלסטיק לילדים בגובה חצי מטר במרפסת או בגג מובילה לעומס על המבנה שאינו נלקח בחשבון. לרוב המבנים יש תוכנית שבה כתוב מה העומס המותר על המבנה. בריכת ילדים מלאה במים היא הרבה מעבר לתקינה ולכן לפני שמחליטים למלא אותה, צריך לבדוק מה העומסים המותרים ולפעול בהתאם. מעבר לכך, צריך להתייעץ עם מהנדס ולבדוק אם אפשר לחזק את הבניין. יש פתרונות, פשוט צריך להתייעץ עם גורמי מקצוע".

למי צריך לפנות כדי לבדוק את תקינות הבניין?

"פונים למהנדס רשוי - מהנדס שלמד לימודי הנדסה אזרחית, מאחוריו שלוש שנים של סטאז' במשרד מהנדסים ותכנון מבנים שמוגדר כמשרד מאמן, ולאחר מכן עבר מבחן של לשכת המהנדסים והאדריכלים. רק מהנדס כזה יכול לסקור את המבנה לפי תקן אחזקת מבנים. מדובר בתקן שמגדיר מה לסקור: יסודות, עמודים, שלד המבנה. אלה אלמנטים שצריך לראות אותם ויזואלית כדי לזהות סימנים מקדימים לבעיות כמו ברזל חשוף או רטיבות. מהנדס כזה יכול לזהות את הבעיות ואף לספק פתרונות, ולאחר מכן ניתן לפנות לקבלן שיבצע את התיקונים הנדרשים".

על מי מוטלת האחריות לבדוק את הבניין?

"על אחזקת המבנה אמונים הדיירים, או ליתר דיוק ועד הבית, איש אחזקה או חברת ניהול שמונו על ידי הדיירים. כל אחד מהגורמים האלה צריך לדאוג שיגיע גורם מקצועי כדי לסקור את הבניין כל 3-5 שנים. בדיוק כמו שכל אדם לוקח את הרכב לטסט כל שנה, כך צריך להתייחס לסקירת מבנים. כשיש רכב, לוקחים אותו לטיפול כל 15 אלף ק"מ מבלי שידעו אפילו אם יש נזק, כי היצרן הגדיר שצריך לבדוק ברכים, שמן וכו'. אנחנו הגענו למצב שבו רכב שעולה כמה עשרות אלפי שקלים אנחנו לוקחים לבדיקה שנתית, אבל בכל הנוגע למבנה שבו השקענו את כל כספנו - אנחנו מתעלמים מהצורך שלו באחזקה.

"לדעתי זאת טעות להטיל את האחריות לסקירת המבנה על הדיירים והיא צריכה לעבור לרשויות המקומיות. באירופה הרשויות המקומיות אמונות על תיקינות המבנים ויש חוק שמחייב הקמת קרן פחת בכל בניין משותף. המשמעות היא שכל בעל דירה מחויב להעביר סכום מסוים לקרן, כתלות בגיל המבנה. הקרן לוקחת בחשבון מה הפחת של הבניין, ובדרך כלל מדובר בכמה עשרות שקלים בחודש. בכל פעם שיש נזק, הכסף יוצא מהקרן לטיפול במבנה בלבד".

האם קיים חוק שמחייב את הדיירים לבדוק את תקינות המבנה?

"אין חוק אבל קיים תקן 1525 אחזקת מבנים שהוא בגדר תקן וולונטרי. כשרוכשים דירה חדשה מקבלן, בחוזה המכר הרוכש חותם על סעיף שקובע כי הוא יתחזק את הדירה לפי התקן וידאג לתקינות המבנה. בפועל אנשים מחויבים לזה - אבל לא ממש מודעים לזה. גם כשקונים דירה מיד שנייה, בחוזה המכר ינסחו עורכי הדין סעיף שקובע כי לרוכש אין טענות לליקויים לאחר התייעצות עם גורמי מקצוע, וכי הוא מתחייב לשמור על תקינות המבנה.

"כל רשות מקומית יכולה להחליט שהיא מפעילה בתחומה חוק עזר עירוני במסגרתו התקן הזה יהיה מחייב, בדיוק כפי שהיא קובעת איפה לצבוע את המדרכות בכחול-לבן. אפילו לא צריך לחכות שהממשלה תתערור, אם כי אין ספק שעל הממשלה להכניס את היד לכיס ולדרבן את הרשויות בכל הארץ, כולל בפריפריה המזנחת, לקדם בתחומן התחדשות עירונית בתמורה לסבסוד ההחלפת ושיקום תשתיות".

מה עלות התיקון של בניין מסוכן?

"אם מגלים ליקויים בזמן, עלות התיקון היא זניחה ויכולה להגיע אלפיו שקלים בלבד. אם מזניחים את הבניין ולא בודקים אותו במשך שנים ארוכות, עלולים להיווצר נזקים גדולים יותר וכך עלות התיקון עלולה לטפס למאות אלפי שקלים אם לא יותר. כך למשל, במבנה פשוט בן שלוש קומות על עמודים עם 10-12 יחידות דיור, סקירה של גרמי המדרגות, החזות החיצונית והחללים המשותפים יכולה לעלות סביב 5,000-6,000 שקל - כלומר פחות מ-20 שקלים בחודש לדירה במשך חמש שנים (שזה הזמן המומלץ להזמין סוקר). כמובן שאם המבנה גדול יותר, הסכומים גדלים, אבל אם יש יותר דיירים - העלות אינה משתנה. כמו כן, צריך לזכור שבבנינים גבוהים יותר לרוב יהיו בני פחות מ-50 שנה".

[מחפשים דירה/נכס? היכנסו ל-y נדל"ן, אתר הנדל"ן של המדינה](#)**נושאים קשורים**

בניין בניין משותף התחדשות עירונית פינוי בינוי תמ"א 38 חולון



כלכלה מעגלית, מיחזור חומרי בנייה

מדי שנה מיוצרים בישראל לא פחות משמונה מיליון טון של פסולת בנייה, ומעל 100 מיליון טון פסולת בנייה הושלכו בשטחים פתוחים מאז קום המדינה. מדובר במכת מדינה, וכעת יש מי שמנסה לשנות את המציאות, באמצעות יישום עקרונות הכלכלה המעגלית ומחזור פסולת בנייה. איך אפשר לקדם מיחזור פסולת בנייה ומה היתרונות? שורה של מומחים הגיעו לאולפן ידיעות הנדל"ן כדי להשיב לשאלות הבווערות

הוספת תגובה

אורי חודי | 18.11.21 | 19:45

האזינו לכתבה פחות מדקה

בשיתוף ידיעות הנדל"ן

Promoted Links by Taboola

מס הכנסה חושף: החזר מס שבח מהמדינה לאלפי ישראלים - בדוק מה מגיע לך

ריאלי - כלכלה מעגלית

מידע נוסף

מסחר עצמאי 2022 - פטור מדמי טיפול לשנה למצטרפים חדשים

אקסטרנס טרייד

מכבי ת"א מוכנה לריאל מדריד | טור

ספורט

כולנו מכירים את כלובי המיחזור של בקבוקי הפלסטיק ואת הפחים הכתומים והכחולים למיחזור אריזות ונייר. בשנים האחרונות אנחנו מודעים הרבה יותר לחשיבות המיחזור של פסולת ביתית, אבל מתברר שבתחומי חיים אחרים, עם היקף עצום של פסולת, המודעות והיישום קטנים הרבה יותר. כך למשל העיסוק בטיפול בפסולת הבנייה בישראל. רק כדי לסבר את האוזן - מדי שנה מיוצרים בישראל לא פחות משמונה מיליון טון של פסולת בנייה, ומעל 100 מיליון טון פסולת בנייה הושלכו בשטחים פתוחים מאז קום המדינה. מדובר במכת מדינה, וכעת יש מי שמנסה לשנות את המציאות, באמצעות יישום עקרונות הכלכלה המעגלית ומחזור פסולת בנייה.

ד"ר בני ברוש, מנהל אגף הבניין במכון התקנים; צביקה דוד, סגן נשיא ויושב ראש אגף תשתיות בהתאחדות הקבלנים בוני הארץ; וגרא קאושנסקי, ממלא מקום מנכ"ל ומנהל אגף תשתיות ובניה חזית, התאחדות הקבלנים בוני הארץ, הגיעו לאולפן "ידיעות הנדל"ן" כדי להסביר איך מקדמים כלכלה מעגלית בענף הבנייה והתשתיות.

"הבעיה עם הפסולת הבנייה היא שמתייחסים לזה כאל פסולת ולא כאל משאב", אמר דוד. "מדינת ישראל הפסידה מיליארדי שקלים מאז קום המדינה בגלל טיפול לא נכון בפסולת בניין. מה שצריך לעשות היום זה לשנות את התפיסה ולהתייחס לפסולת כאל משאב".

כדי לעשות שימוש בחומרים ממוחזרים בענף הבנייה יש צורך בתקנים רלוונטיים. ד"ר ברוש ממכון התקנים התייחס לסוגיה ואמר באולפן כי: "הבשורה הטובה היא שזה לא תקוע, החותמת קיימת ואנחנו אווזים בה ממש מעל האישורים. כתבנו או אימצנו גם את התקניה של אגריגטים ממוחזרים, גם את ההפניה של תקני המוצרים הסופיים שיוכלו להשתמש באגריגטים ממוחזרים וגם קבענו בשיתוף עם ההתאחדות את מנת הבדיקות שצריך. בסוף אנחנו רוצים לחיות הרבה יותר טוב, אבל אנחנו רוצים גם לבנות מבנים שיחזיקו לאורך שנים רבות ולא חס וחלילה כמו המבנה שקרס לפני כמה חודשים בחולון". לשאלה בכמה זמן מדובר עד שהאישורים הנדרשים יגיעו השיב ד"ר ברוש כי: "עברנו כברת דרך של ממש בעת האחרונה. מדובר להבנתי בעוד ישיבה או שתיים".

קאושנסקי התייחס אף הוא באולפן לצורך המשמעותי בקידום כלכלה מעגלית בענף: "צריך מודעות וכוונה. יש להכיר בפסולת בניין כמשאב לאומי ולהסתכל על זה באופן הזה לגבי המודעות. הגיע הזמן שהממשלה בהחלטות שלה גם תדע ליישם אותן וזה אומר שכל המשרדים וכל זרועות הביצוע יכנסו מתחת לאלונקה. יש להיעזר במגזר הפרטי שיש לו את הניסיון והידע ופשוט לדחוף את זה קדימה אחרת זה לא יקרה".

לגבי השאלה כיצד ניתן לקדם את התחום הזה בצורה משמעותית יותר, או מה יש לעשות בשטח כדי להתניע את התהליך, השיב קאושנסקי: "יש תשתית, וחייבים למנות פרויקטור לטובת העניין - כמו שמינו פרויקטור לקורונה. אדם שהתפקיד שלו יהיה לעבור משרד ממשלתי אחד למשרד ממשלתי אחר ולפתור את החסמים".

ד"ר ברוש התייחס לאותה השאלה ואמר: "אז מדינת ישראל בתהליך גידול תמידי ואנחנו נצטרך לגדול בטח בהיבט המשאבים. שחקן חדש ומרכזי בזירה צריך להיות המחצבה החדשה, כלומר, המבנים הקיימים. החרב מונחת על צווארינו, מבנים עלולים להתמוטט מרעידת אדמה ומטילים והתחדשות עירונית זה צו השעה. שימוש באותם מבנים שכבר לא יכולים לשמש אותנו יותר כחומרי גלם זה פיתרון נהדר".

דוד התייחס אף הוא לשאלה וסיכם כי: "שיתוף פעולה בין המגזר העסקי לבין הרגולטור זה הדבר הכי חשוב. אפשר לקצר תהליכים ואפשר לפתור את כל הבעיות כאשר יש דיאלוג. זה משהו אמיתי ובטוח, ואסור לאפשר לכל מיני גורמים אינטרסנטים שלא רוצים למשוך את הנושא הזה".

בשיתוף ידיעות הנדל"ן

[מחפשים דירה/נכס? היכנסו ל-y נדל"ן, אתר הנדל"ן של המדינה](#)

נושאים קשורים

נדלן מוסף ידיעות הנדל"ן

מגדלי ענק עם דגש על נגישות: מבט אל השכונות החדשות בישראל

ההתייקרות העקבית במחירי הדירות לא השפיעה בשנה החולפת על הקמתן של שכונות חדשות בכל רחבי הארץ. איזה סוגי דירות מציעים המתחמים החדשים, מה מחירן, מתי צפוי האכלוס ואלו שימושים נוספים הם צפויים לכלול? סקירה

10 תגובות

אורי חודי | 01.10.21 | 12:20

האזינו לכתבה 40 דקות

בחודשים האחרונים היקפי העסקאות בנדל"ן שוברים שיאים. נתוני מכירת הדירות החדשות והיקפי המשכנתאות שהבנקים מאשרים מעידים על הביקוש המשמעותי מצד כלל טיפוס הרוכשים, ומספר הדירות שנותרו למכירה רק הולך ויורד. בתקופה שכזו נראה לפעמים שאין סחורה זמינה, שאין דירות זולות או לפחות במחירים סבירים. מצב כזה מוביל לא פעם לתחושת מחסור, שסופה עליית מחירים בשל הסתערות רוכשים.

- [נפרדים מהעבר: המבנים האייקוניים שהפכו לפריקטים חדשים](#)
- [בניגוד לתחזיות: מגדלי המשרדים יוצאים מהמרכז](#)
- [הגאות בשוק הנדל"ן: מה צריך לדעת לפני שנוטלים משכנתה](#)

<< לסיפורים הכי מעניינים והכי חמים בכלכלה - הצטרפו לערוץ הטלגרם שלנו

בדקנו אילו שכונות חדשות נמצאות היום בשלב שיווק ובנייה, באלו רמות מחיר וגם מה צפויים לכלול המתחמים הללו. בכל שכונה תמצאו מחירים ממוצעים, שסופקו לנו על ידי לוי יצחק, עורך מחירון הדירות (מדובר במחירים ממוצעים בשכונה, כולל דירות שוק חופשי ומחיר למשתכן על בסיס עסקאות עבר שבוצעו).

הבדיקה העלתה שיש לא מעט בנייה בישראל, עם מגוון רב מאוד של מחירים, ומי שמחפש היום דירה שווה, שיכיר גם את מה שנמצא במקומות אחרים או רחוקים מסביבתו המוכרת. נדגיש כי הכתבה היא בדיקה מדגמית בלבד, שיכולה להעניק מושג על ההיצע. והוא קיים גם בבנייה כיום וגם בשכונות שעתיידות לצאת לשיווק בעתיד הקרוב.

נקודה נוספת שעלתה מהבדיקה היא שאחרי שנים של התמכרות למודל הקניון השכונתי ומיעוט במסחר רחוב - המציאות משתנה, ובשכונות רבות עירוב השימושים הוא כבר לא רק טיסמה. במקביל הוספה כמה טיפים, שיסייעו למי שמחפש דירה בשכונה חדשה לעשות את זה נכון.

קריית גת - כרמי גת

מיקום ונגישות: כרמי גת ממוקמת צפונית לעיר קריית גת ולכביש 35 ומערבית לכביש 6. כיום יש בעיר תחנת רכבת ובעתיד מתוכננת תחנה נוספת בשכונה.



12 צמיחה בגלדיה

כרמי גת (צילום: רוטיסט)

היצע: השכונה כוללת 7,500 יחידות דיור בבנייה רווייה וצמודת קרקע (היקף צמודי הקרקע הוא כ-10%). כעת נמצא בתכנון רובע כרמי גת צפון, עם עוד 6,000 יחידות דיור. במקביל בשכונה גם כ-1,300 יחידות דיור במסלול מחיר למשתכן. שטח דירה ממוצע כ-100 מ"ר.

בנייה בפועל: למעלה מ-6,400 היתרים נמסרו ליזמים, לרבים מהם כבר היתרי אכלוס. השכונה מחולקת לחמישה מתחמים ובימים אלה בונים את המתחם האחרון בקצב מואץ. חלק ניכר מהשכונה מאוכלס, אך יש עוד לא מעט יח"ד לשיווק. אכלוס מלא צפוי בעוד כשנתיים.

עוד משהו: לא מעט שכונות גדולות עומדות בפני התניות שונות בתב"ע, שגורמות לעיכובים בבנייה או בפיתוח. בעיריית קריית גת מספרים על הדרך שמצאו להתמודד עם הנושא: "את ההתניות בתב"ע פתרנו על ידי צעדי מנע. לפני מספר שנים הפסיקו למשך שנה את מתן היתרי הבנייה עד להתקדמות משמעותית בהקמת שני מחלפים לחיבור השכונה. זה היה צעד לא פופולרי, שגרר ביקורת רבה ואף הוגש בג"ץ נגד העירייה. ועם זאת היום כרמי גת מחוברת במערך מחלפים, גשרים וכבישים".

מסחר ותעסוקה: בשכונה נבנים בימים אלה מתחמי מסחר בהיקף של 35 אלף מ"ר, בין היתר של רשת ביג, וישנם מיזמי מסחר משולבי מגורים.

מדברים מהשטח: פרויקט דמרי בכרמי גת של קבוצת דמרי כולל בניינים בני 4-7 קומות, ובסך הכל 13-18 משפחות בכל בניין, וגם מגדל בגובה 25 קומות. תמהיל הדירות בפרויקט כולל דירות בנות 3, 4, 5-1 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. הבנייה החלה והצפי לאכלוס הוא ינואר 2023. מהחברה נמסר: "רוכשי הדירות הם בעיקר זוגות צעירים ומשפחות מקריית גת, ערי השפלה וירושלים או בית שמש, משפרי דיור מאזור המרכז ראשון לציון, רחובות, נס ציונה, וגם משקיעים. עיקר הרוכשים מחפשים דירה ראשונה בשכונה חדשה".

גם לקבוצת רם אדרת וחברת אפי קפיטל פרויקט בשכונה בהיקף 246 יח"ד. הפרויקט יכלול דירות 3, 4, 5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. לדברי דורון נמרוד, מנכ"ל משותף בקבוצת רם אדרת: "כרמי גת מושכת אליה בשנים האחרונות אוכלוסיה חזקה של זוגות צעירים ומשפרי דיור, ביניהם אלו העובדים בפארק התעסוקה הגדול בעיר".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 1.05 מיליון שקל; 4 חדרים – 1.3 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.45 מיליון שקל.

אשקלון - עיר היין

מיקום ונגישות: צפון-מזרח אשקלון, בשטח של 4,204 דונם. בין הכביש הראשי, המחבר את העיר מדרום עד היציאה הצפונית החדשה, ובין כביש 4. מהעירייה נמסר כי תחנת רכבת חדשה מתוכננת בגבול המזרחי של השכונה.



עיר היין אשקלון (צילום: עמי לאור)

היצע: בשכונה מתוכננות 11.5 אלף יחידות דיור בבנייני מגורים בגובה של 14-16 קומות וגם בגובה של 8-10 קומות. 70% מהדירות נמצאות במסלול מחיר למשתכן ו-25% מכלל הדירות בשכונה הן קטנות. במקביל מתוכננת בנייה של כ-900 יחידות דיור להשכרה. על פי העירייה - מתוכנן מגוון של דירות למגורים, בין היתר דירות 80 מ"ר, דירות סטודיו עד 50 מ"ר, דירות 4, 5 חדרים וגם דירות גדולות של מעל 120 מ"ר.

בנייה בפועל: על פי נתוני העירייה, השכונה נמצאת בשלבי בנייה מתקדמים ועבודות התשתיות הסתיימו. רוב המגרשים נמסרו ליזמים, רוב הבקשות להיתר הוגשו וטופלו. נכון להיום ניתנו היתרי בנייה ל-5,215 יחידות דיור. צפי האכלוס עומד על 240 יחידות דיור עד סוף השנה הנוכחית, 1,731 יחידות דיור עד פתיחת שנת לימודים בשנה הבאה, 2,496 יחידות דיור עד פתיחת שנת לימודים 2023 ו-1,605 יחידות דיור ב-2024.

עוד משהו: בעירייה מציינים כי הייתה התניה תחבורתית לשכונה, שקבעה כי שיווק של למעלה מ-5,000 יחידות דיור יתבצע רק לאחר ביצוע ופתיחה של יציאה צפונית חדשה מהעיר לכביש 4. התנאי בוצע, וכניסה נוספת נפתחה בשנת 2020. עוד מציינים בעירייה: "כחלק מהפיתוח השכונה מתוכנן פארק עיר היין בשטח של 450 דונם. הפארק עתיד לשמש כמנוף תיירותי, תוך דגש על המורשת ההיסטורית של אשקלון".

מסחר ותעסוקה: בשכונה ישנם שטחי תעסוקה ומסחר בשטח של 260 דונם היום בשלבי ביצוע.

מדברים מהשטח: אחד מהפרויקטים בשכונה הוא סבינוי עיר היין של חברת דניה סיבוס. במסגרת הפרויקט יוקמו 7 מגדלים בלב השכונה. המגדלים יתנשאו לגובה של 13-19 קומות ויכללו 423 דירות וחניון תת-קרקעי. תמהיל הדירות בפרויקט כולל דירות 3, 4 ו-5 חדרים וכן דירות פנטהאוז. גם קבוצת גבאי בונה במתחם את פרויקט selected, שכולל 6 בניינים בני 354 דירות. האכלוס מתוכנן לעוד כשלוש שנים. לדברי אורית גבאי טיר, סמנכ"לית שיוק ומכירות בקבוצת גבאי: "שכונת עיר היין צפויה להיות בית לכ-11 אלף משפחות. הרוכשים הם תושבי העיר משפרי דיור, ממחפשים - דירות גן, פנטהאוזים ומיני פנטהאוזים, לצד זוגות צעירים ומשקיעים מכל הארץ".

חברת י.ח. דמרי בונה בשכונה פרויקט בשם דמרי עיר היי, עם 324 יחידות דיור בתמהיל: 3,4,5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. לדברי אמיר כהן, סמנכ"ל השיווק: "הרוכשים הם זוגות ומשפחות צעירות לצד משקיעים, המגיעים בעיקר מאשדוד וערי המרכז הדרומיות, המחפשים נכס חדש בסביבה מתפתחת וקרובה ככל האפשר למרכז".

גם קבוצת רם אדרת משווקת פרויקט בשכונה. כרמי אדרת יכלול 144 יחידות דיור ב-4 בניינים בני 9 קומות כל אחד. בפרויקט דירות 3,5, 4 ו-5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. לדברי טלי שרון, סמנכ"לית השיווק והמכירות בקבוצת רם אדרת, "מדובר במגה שכונה, המשתרעת על פני 4,000 דונם ותכלול את כל השירותים הקהילתיים, כמו מוסדות חינוך, פארקים, קופת חולים, מרכז קניית ועוד".

עוד חברה הבונה בשכונה היא אפיר, המשווקת 836 דירות ב-4 מתחמים. מדובר ב-586 דירות במסגרת מחיר למשתכן ו-250 דירות בשוק החופשי. תמהיל הדירות עומד על 3,4 ו-5 חדרים. האכלוס צפוי במהלך 2023. אפיר שרון, סמנכ"ל שיווק והפיתוח העסקי, מתייחס לקהל הרוכשים: "יש משפרי דיור וזוגות צעירים מהעיר, אבל גם זוגות צעירים מיבנה, גדרה, ראשון לציון ואשדוד, לצד משקיעים מכלל הארץ".

חברה נוספת הבונה בשכונה היא אפי קפיטל. מדובר ב-454 יחידות דיור ב-6 בניינים בני 7 קומות ו-3 מגדלים בני 15 קומות. תמהיל הדירות כולל 3 עד 6 חדרים ודירות מיוחדות. אכלוס צפוי לאמצע 2024. "בפרויקט משפחות צעירות, משפרי דיור ומצמצמי דיור מאשקלון אשדוד, רחובות והסביבה", מציינים בחברה.

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 1 מיליון שקל; 4 חדרים – 1.25 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.38 מיליון שקל.

נתניה - הרי גרינטל ואופק הים

מיקום ונגישות: השכונות הצמודות ממוקמות בלב העיר נתניה. הרי גרינטל, כ-275 דונם, ממוקמת מדרום למרכז העיר וממזרח לשד' בן גוריון. ברחובות התוחמים את השכונה ממזרח וממערב, שדרות בנימין ושדרות בן גוריון, יעברו בעתיד קווי "מהיר לעיר". אופק הים משתרעת על כ-780 דונם וממוקמת בין הרחובות היהלומן אברמס בצפון, שדרות בן צבי במזרח, בן גוריון במערב ושכונת נווה עוז בדרום.



פרויקט נדל"ן בנתניה, ליד הים

היצע: הרי גרינטל כוללת כ-2,500 יחידות דיור בבנייה במגדלים, ואופק הים כוללת 6,300 יחידות דיור במגדלים בני 30 קומות. בעירייה מספרים כי התוכנית כוללת מספר רב של מבני ציבור ברחבי שתי השכונות. במרכז שכונת הרי גרינטל מתוכנן "פארק הוואדי" - שטח ציבורי מרכזי המשתרע על 77 דונם. באופק הים מתוכננים כ-180 דונם שטחי ציבור.

בנייה בפועל: בחודשים האחרונים ניתנו בהרי גרינטל היתרי בנייה לכ-350 יחידות דיור ב-3 מגדלים במתחם. אלה מצטרפים למגדל הראשון שנמצא ערב אכלוס. מגדלים נוספים נמצאים בהליכי רישוי מתקדמים.

עוד משהו: מהעירייה נמסר כי בתוך תחומי הרי גרינטל כלול מצוק כורכר טבעי הכולל ריכוז צמחייה ובעלי חיים. השכונה מתוכננת כמגדלים עם מרווחים גדולים ביניהם, כשבין אזורי המגורים קושר מערך של שטחים ירוקים. "מדיניות העירייה היא להקדים תשתיות לאכלוס, לרבות כבישים ומדרכות ותשתיות תת-קרקעיות ושתילת עצים לפני שנת השמיטה".

מסחר ותעסוקה: שתי השכונות מאופיינות בעירוב שימושים של מסחר ותעסוקה, כך נמסר מהעירייה. עוד נמסר כי צוות המקצועי כבר החל בקידום תוכנית מפורטת שתכלול תכנון חדש בדרום-מערב הרי גרינטל, באזור מגרש הכדורגל טוברוק, המיועד להתפנות.

מדברים מהשטח: בין הפרויקטים בשכונה אפשר למצוא את "מגדל הצוק" של החברות לוינשטיין ומגיל. הפרויקט נבנה באזור המערבי ביותר, וכולל מגדל בן 31 קומות עם 117 דירות. בבניין דירות בנות 3, 4 ו-5 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים של 5 ו-6 חדרים. בחודשים הקרובים עתידות לוינשטיין ומגיל לשווק מגדל מגורים נוסף בשכונה – מגדל הצוק 2. המגדל החדש בן 26 קומות וכולל 101 יח"ד עם מגוון דירות בנות 4, 5 חדרים ופנטהאוזים.

אורי פליישמן, סמנכ"ל השיווק של קבוצת לוינשטיין, מציין כי "הרוכשים הם משפרי ומצמצמי דיור מאזור נתניה, אזור השרון ויישובי הסביבה, המעוניינים לשפר דיור או לעבור מבתים פרטיים לדירה חדשה עם נוף לים, בסביבה חדשה ומודרנית וקרבה למרכז העיר ולבתי המלון".

פרויקט נוסף צפויה לבנות חברת אפריקה התחדשות עירונית, החברה-הבת של קבוצת אפריקה ישראל מגורים וחברת בית וגג. החברות חתמו לאחרונה על עסקת קומביניציה, בשותפות שווה, מול בעלי קרקע פרטיים בשכונה. במסגרת העסקה, יוקם פרויקט עירוב שימושים שיכלול שטחי מגורים, מסחר ותעסוקה. על פי התוכנית, הפרויקט יכלול 6 מגדלי מגורים בגובה כ-30 קומות כל אחד, עם 735 יחידות דיור. עוד יוקמו שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-5,000 מ"ר.

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 4 חדרים – 2.25 מיליון שקל; 5 חדרים – 3 מיליון שקל.

רמלה - נאות שמיר

מיקום ונגישות: השכונה גובלת לכל אורכה מצד מערב בכביש 200 - ציר תחבורה חדש, המתחבר במחלף בחלקו הדרומי עם כביש 431 ובחלקו הצפוני לכביש 44, בכניסה הצפונית הראשית לעיר.



שכונת נאות שמיר ברמלה (צילום: פרשקובסקי)

היצע: בשכונה צפויות להיבנות כ-3,500 יחידות דיור - כ-20% מהן קטנות, בשטח של עד 75 מ"ר, וכ-200 יחידות לדיור מוגן. במקביל השכונה צפויה לכלול גם פרויקטים במסלול מחיר למשתכן וגם דיור להשכרה.

בנייה בפועל: בקשות להיתר הגוש לגבי כלל המגרשים ששווקו, והיתרים ניתנו כבר ל-3,233 יחידות דיור. נכון להיום השכונה נמצאת בשלבי בנייה, ו-3 מגרשים בהיקף של כ-958 יחידות דיור כבר אוכלסו בצפונה. על פי ההערכות, אלוס השכונה כולה מתוכנן לעוד כשלוש שנים. בשכונה מתוכננים מספר בתי ספר יסודיים ותיכונים, עשרות כיתות גן ומעונות, בתי כנסת ומרכז קהילתי, חלקם כבר פעילים.

עוד משהו: השכונה צמודה לקו החום המתוכנן לעבור ברחוב ארנסט, המחבר בין באר יעקב, רמלה ולוד. עוד יעבור מערך של קווי אוטובוס, בהתאם לתכנון התחבורה הציבורית המתגבש כעת עם נתיבי איילון.

מסחר ותעסוקה: הרחוב הראשי, משה לוי, כולל חזית מסחרית המלווה את הרחוב ומעליה קומת משרדים בהיקף של אלפי מ"ר.

מדברים מהשטח: קבוצת רם אדרת בונה ומשווקת את פרויקט "אדרת הפארק", הכולל 308 דירות ב-4 בניינים בני 16 קומות כל אחד. 205 דירות הוצעו למכירה במסגרת מחיר למשתכן והיתר לציבור הרחב. הפרויקט נמצא בשלבי בנייה מתקדמים והאכלוס צפוי במרץ 2023. לדברי נעם נמרוד, מנהלת השיווק בחברה, "לאחר שכל הזכאים מימשו את זכותם לדירת 'מחיר למשתכן', רוב הביקושים מגיעים מצד משפרי דיור מרמלה, באר יעקב והסביבה".

גם חברת אפי קפיתל בונה בשכונה פרויקט, הכולל 3 מגדלים בני 16 קומות עם 238 יחידות דיור. אלוס הפרויקט צפוי באפריל 2024. מהחברה נמסר כי רוכשי הדירות בשכונה מתאפיינים ב"משפרי דיור מהעיר ומערים סמוכות, כדוגמת באר יעקב, ראשון לציון, נס ציונה, חולון ותל אביב, ויש גם זוגות צעירים ומצמצמי דיור".

פרויקט נוסף בשכונה הוא "פרשקובסקי בנווה דורון", הכולל 24 בניינים בני 6-28 קומות עם כ-1,800 יחידות דיור. תמהיל הדירות יכלול מגוון של 3-6 חדרים, פנטהאוזים ודירות גן. חיים קראדי, מנכ"ל פרשקובסקי מניבים, מצייין כי "הרוכשים הם משפרי דיור וזוגות צעירים מהמרכז, שרוצים לגור בשכונה ובבניין חדשים עם נגישות לאזור תל אביב".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 1.6 מיליון שקל; 4 חדרים – 1.75 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.95 מיליון שקל.

ראשון לציון - נרקיסים

מיקום ונגישות: שכונת נרקיסים מוקמת על שטחים שמתכננים ממשד הביטחון ובה שכן בסיס צרפין. בשכונה צפוי לעבור הקו החום A.R.T ובעתיד M1 METRO שבילי אופניים - עוברים בכל הצירים הראשיים בשכונות. בעתיד יחבר שביל אופניים את השכונות לתחנת רכבת ראשונים.



שכונת נרקיסים, ראשון לציון (צילום: עמי לאור)

היצע: 4,202 יחידות דיור, מתוכן 250 לדיור מוגן עד כה שווקו גם פרויקטים במסגרת מחיר למשתכן. על פי התוכנית, לפחות 25% מהדירות יהיו קטנות בתמהיל הבא: 25% עד 75 מ"ר - 3 חדרים, 25% עד 110 מ"ר - 4 חדרים, 50% מעל 110 מ"ר - 5 חדרים. בשכונה יוקמו 90 יחידות מעון, 115 יחידות גן, 8 בתי ספר יסודיים ו-4 על-יסודיים, מרכזים קהילתיים, מועדוני יום לקשיש, בתי כנסת, מקוואות ועוד מבני ציבור.

בנייה בפועל: על פי נתוני העירייה, הוגשו בקשות להיתר ל-33 פרויקטים שונים, הכוללים כ-2,510 יחידות דיור. 22 היתרי בנייה כבר ניתנו ל-1,612 דירות. מתקיימת במתחם בנייה בפועל, וכ-141 יחידות דיור צפויות להתאכלס כבר השנה. צפי אכלוס לשנים הבאות עומד על כ-520 יחידות דיור בשנת 2022, כ-2,000 יחידות דיור ב-2023, כ-500 יחידות דיור ב-2024 וכ-770 יחידות דיור ב-2025.

עוד משהו: בעת תכנון השכונה ניסו בעירייה להתמודד עם המצוקה בשטחי ציבור והרצון לשמור על השטחים לבנייה עתידית. הפתרון שנמצא הוא שהרוב הגדול של מבני הציבור משלבים מספר צרכים, כמו שכבר נעשה בשכונה סמוכה. "בשכונה הסמוכה, רקפות, נבנה בימים אלו מבנה משולב עם שבעה צרכי ציבור שונים - בית כנסת, מרפאות, גני ילדים, מעונות יום, מסחר, מועדון נוער וחניון תת-קרקעי", כך אומרים בעירייה.

עוד מוסיפים כי "לכל מגרש ציבורי קיימת גם תוכנית בינוי, שבוחנת את היתכנות ופריסת השימושים במגרש, במטרה לתכנן באופן היעיל והחסכוני ביותר את משטחי הציבור בשכונה. פריסת שטחי הציבור נערכה תוך בדיקת מרחקי הליכה, צפי מועדי האכלוסים גם ביחס לשלבי בנייה, וזאת כדי שלא יאכלסו גני ילדים מתחת למנופים".

כמו כן, בשכונה מבנים לשימור, שנותרו מבסיס צריפין המקורי מתקופת המנדט. לאורך השכונה מתוכננים פארקים רחביים שמתחברים לפארק הראשי שעוטף את כל השכונות החדשות. פארק צריפין, שכמעט כולו על שטח המחנה, משתרע על כ-700 דונם.

מסחר ותעסוקה: בשכונה מתוכננים מגורים וגם תעסוקה עם חזית מסחרית, ליצירת רחובות פעילים ונעימים להליכה, כמו כן 4-5 מרכזים מסחריים כולל קופות חולים וכו'. מדובר בכ-18 אלף מ"ר מסחר וכ-38 אלף מ"ר לתעסוקה.

מדברים המשטח: בין הפרויקטים בשכונה נמצא פרויקט "מתחמי הסביונים" של אפריקה ישראל מגורים ודניה סיבוס. החברות בונות בשכונה 13 בניינים בני 10 ו-13 ומגדל של 20 קומות. 554 הדירות המתוכננות יהיו בנות 3, 4, 5 חדרים, דירות גן, מיני-פנטהאוזים ופנטהאוזים. הפרויקט נמצא בשלבי בנייה מתקדמים, חלק מהבניינים בגמר שלד וחלקם יסיימו שלד עוד כחצי שנה, כשמועדי האכלוס הם בין ינואר 2023 ליולי 2023.

בחברה מספרים כי "רוכשי הדירות בפרויקט הם בעיקר משפרי דיור מראשון לציון, חולון, באר יעקב ובאופן כללי מכל גוש דן". פרויקט נוסף המשוק בשכונה שייך לקבוצת MORE - שלושה מגדלים בני 22 קומות עם דירות 5 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים. בקומת הרחוב, משני צידי שדרות ירושלים, מתוכננת שדרת חנויות.

חברה נוספת המשוקת דירות בשכונה היא אזורים. פרויקט "אזורים הנרקיס", הכולל בניינים בגובה 9 קומות ועד מגדלים בגובה 30 קומות, יכלול גם מתחם דיירים רב שימושי ובמגדלים תהיה מרפסת גג ירוקה שטח של כ-200 מ"ר. לחברה שטחי מסחר בשכונה בהיקף של כ-2,500 מ"ר. מהחברה נמסר כי הרוכשים מגיעים מכל אזור גוש דן וכי "מיקומו של הפרויקט בסמיכות לבית החולים אסף הרופא ובקרבת וולפסון בחולון ושיבא בתל השומר הביאה להתעניינות רבה של צוותי הרפואה".

חברה נוספת המשוקת דירות היא צפריי זוהר שרבת. בפרויקט 126 דירות בבניינים בני 4 ו-5 חדרים ופנטהאוזים. בחברה אומרים כי "השכונה מאופיינת ברצועות של שטחים פתוחים המחברים בין מזרח למערב, בין העיר העתיקה לפארק העירוני ממזרח. במרכז השכונה יעבור הקו החום של מערכת הסעת ההמונים, והוא יהווה את השדרה המסחרית שלה".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים - 2 מיליון שקל; 4 חדרים - 2.45 מיליון שקל; 5 חדרים - 2.9 מיליון שקל.

לוד - נופי בן שמן

מיקום ונגישות: ממזרח לכביש 40 ולמפגש הנחלים גזר ואילון, ממערב למושבים בן שמן ואחיסמך, מצפון לשכונת גני יער בלוד ומדרום למסילת הרכבת נתב"ג-ירושלים.



שכונת נופי בן שמן, לוד (צילום: ברק בריקנר, באדיבות אאורה ישראל)

היצע: 4,000 יחידות דיור ועוד 300 יחידות דיור לדיור מוגן. בשכונה שווקו ומשווקות דירות בכל המסלולים: דיור במחיר מופחת/מופחת/מחיר למשתכן, דיור להשכרה ארוכת טווח ושוק חופשי. בין היתר מדובר ב-1,008 דירות במסגרת דיור להשכרה ארוכת טווח, 950 דירות במחיר למשתכן ומחיר מופחת ויגורלו לזכאים.

מהערייה נמסר כי יתר ההיצע מיועד לשוק החופשי. התמהיל צפוי להיות בעיקר דירות 4-5 חדרים. 20% יהיו דירות קטנות על שטח 80 מ"ר, 70% מהדירות יהיו בגדלים של בין 120-80 מ"ר ו-10% יהיו דירות גדולות של למעלה מ-120 מ"ר. עוד תכלול השכונה 7 מעונות יום, 7 גני ילדים, 3 בתי ספר יסודי, 2 בתי ספר תיכון, מועדון לתנועות נוער, מבנה קהילתי רב-תכליתי ו-3 מוסדות דת. בערייה מסבירים המבנים בשלבי תכנון שונים, ועד האכלוס הראשון יושלם לפחות בינוי של מקבץ גני ילדים, מעונות ובית ספר יסודי.

בנייה בפועל: התב"ע אושרה ובתוקף. תוכנית הבינוי אושרה לפני כשנה. כרגע הימים מקדמים תכנון להיתרים ולביצוע. על פי נתוני הערייה, בקשות להיתר כבר הוגשו, והיתרים לבניית כ-500 דירות כבר אושרו. השכונה צפויה להתאכלס מסוף שנת 2023 ועד 2025.

עוד משהו: בערייה מספרים כי השכונה כולה מתוכננת עם תיעודף לתחבורה ציבורית, כולל אפשרות לנת"צ ברחוב הראשי וקישוריות לכל חלקי העיר. "תחנות אוטובוס מוקמו בתיאום עם משרד התחבורה בפריסה מיטבית שתאפשר הגעה מכל נקודה בתוך 5 דקות הליכה. בשכונה מוקם גם מסוף קצה לאוטובוסים, לצד רשת מלאה של שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים", נמסר. עוד מספרים כי השכונה תכלול מערכת פינוי אשפה פניאומטית, הצללת מרחב ציבורי בהיקף של לפחות 50%, תשתיות לרכב חשמלי, סיבים אופטיים.

מסחר ותעסוקה: על פי התב"ע, בשכונה עירוב שימושים. מדובר במסחר לאורך הרחובות המרכזיים משולב במגורים ובמבני החינוך. גם שטחי תעסוקה פזורים ברחבי השכונה בהיקף של 5,800 מ"ר תעסוקה ו-15,600 מ"ר מסחר.

מדברים מהשטח: לאאורה, אחת מהחברות שבונות בשכונה, 500 יחידות דיור בבנייה. בפרויקט "אאורה בן שמן" צפויות דירות 3, 4, 5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. לאחרונה רכשה החברה מגרש נוסף עם היצע של 102 דירות שישווקו בהמשך. "לפרויקט בבן שמן מגיעות משפחות מתל אביב, ירושלים, השפלה, מודיעין ושוהם אומר אורן רזנברג, מנהל מכירות ארצי בחברה, "הפרויקט מותאם למשפחות צעירות, משפרי דיור ומצמצי דיור".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 1.35 מיליון שקל; 4 חדרים – 1.68 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.83 מיליון שקל.

בתים - פארק הים

מיקום ונגישות: בדרום העיר, בגבול עם ראשון לציון מדרום וציר קוממיות מצפון. נושקת ממערב לחוף הים וממזרח לרחוב ניסנובים. השכונה נגישה לציר הרכבת הקלה ברחוב ניסנובים, לנתיבי "מהיר לעיר" המתוכננים בציר קוממיות ולתחנת מטרו המתוכננת בפניה הצפון-מערבית של השכונה.



שכונת פארק הים, בת ים (צילום: עמי לאור)

היצע: השכונה עתידה לכלול כ-6,500 דירות. משום שמדובר בקרקע פרטית, אין בשכונה פרויקטים מזולים במסגרת תוכניות ממשלתיות. שטח ממוצע לדירה - 110 מ"ר.

בנייה בפועל: יש כבר לא מעט. מהערייה נמסר כי המתחם המערבי נמצא בשלבי אכלוס סופיים. המתחם המזרחי בשלב פיתוח תשתיות עירוניות ובימים אלו מופקים ההיתרים הראשונים. צפי אכלוס השכונה הוא בין 3-5 שנים להיקף של 50% מסך יחידות דיור לפחות. בערייה מוסיפים כי "הוצאת ההיתרים נעשית בד בבד עם פיתוח התשתיות ומותנית בהתקדמותו".

עוד משהו: מבחינת מבני הציבור, השכונה תכלול בית ספר סביבתי בגבול הפארק חופי, דיור מוגן, תיכון, חטיבת ביניים, שלושה בתי ספר יסודיים ומקבצי גנים ומעונות יום. השכונה ממוקמת בקרבת תחנת הרכבת קוממיות בממשק עם נתיבי איילון.

מסחר ותעסוקה: בכל המתחם מאושרים כ-10,000 מ"ר מסחר ועוד כ-14 אלף מ"ר תעסוקה. חלקם במבנים מעורבי שימושים בחלקה המערבי של השכונה וחלקם במרכזים מסחריים בחלקה המזרחי.

מדברים מהשטח: בין הפרויקטים בשכונה נמצא "Brizo" של חברת שפונדר פדלון, הכולל דירות 3, 4, 5 חדרים ופנטהאוזים. לדברי שרון רייך, סמנכ"לית שיווק ומכירות בחברה, "כמו בפרויקטים רבים בשכונות חדשות, מלבד משפרי דיור מקומיים ישנם גם משקיעים".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 4 חדרים - 2.5 מיליון שקל; 5 חדרים - 3.1 מיליון שקל.

דימונה - שכונת השחר

מיקום ונגישות: השכונה ממוקמת בצידה המזרחי של העיר.



השכונת השחר, דימונה (צילום: חיים הורנשטיין)

היצע: בשכונה יבנו 3,416 דירות בתמהיל של בני ביתך, קוטג'ים ובנייה רוויה. לאחרונה שוקו בשכונה במסגרת "מחיר מופחת" קרוב ל-700 דירות חדשות.

בנייה בפועל: על פי נתוני העירייה, נכון להיום שוקו מגרשים לכ-2,900 יחידות דיור ומתוכם נבנות בפועל קרוב ל-2,200 יחידות דיור. צפי לסיום וגמר אכלוס השכונה בשלמותה - שנת 2024. במסגרת הבנייה הושלמו כבר מבני הציבור הבאים: מתנ"ס בשטח 3,000 מ"ר, בית כנסת, 8 גני ילדים, מעונות יום ובית ספר יסודי. כן מתוכננים להיבנות בשכונה עוד גני ילדים ומעונות יום, בתי ספר ותיכון, 3 בתי כנסת וגם תחנת שיטור.

עוד משהו: בעירייה מספרים, שמבדיקה שנעשתה במסגרת תוכנית אב לתחבורה, נמצא צורך ממשי לתכנן קווים חדשים של תחבורה ציבורית והתאמות של מסלולי הקווים הקיימים. כך, "לשכונה נוספו עוד 2 קווים, לרבות שבילי אופניים בתוכה וצירי שבילי אופניים המחברים בינה ובין מרכז העיר". עוד מתוכננים בשכונה פארק ראשי ופארק משני בשטח כולל של 300 דונם.

מסחר ותעסוקה: בשכונה מתוכננים 2 מרכזים מסחריים. הראשון בשטח של 8,100 מ"ר המקודם על ידי חברת ביג, והשני בשטח של 2,500 מ"ר וטרם שוקו.

מדברים מהשטח: קבוצת ברזילי וגלעד מור בונים בשכונה פרויקט של כ-340 דירות בנות 3, 4 ו-5 דירות גן. נדב ועידו ברזילי, בעלים משותפים בקבוצה, מצייני כי "כל השירותים נמצאים במרחק הליכה. הרבה תושבים מקומיים מחפשים לקנות או להשכיר בה דירה. והיא גם מושכת זוגות צעירים מבאר שבע שמעדיפים לגור במרחק חצי שעה נסיעה מהעיר וכמעט בחצי מחיר", ומזכירים גם את הטבת המס המשמעותית לתושבים.

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 4 חדרים - 900 אלף שקל; 5 חדרים - 1.2 מיליון שקל.

באר שבע - שכונת הפארק

מיקום ונגישות: על פארק נחל באר שבע, בגבולה הדרומי של העיר. סמוך לשני צירים ראשיים: כביש 25 שחוצה את העיר ומחבר אותה ממערב לכיוון נתיבות ואשקלון וממזרח לכיוון דימונה וכן כביש 40, העוקף לכיוון תל אביב.



מתחם שכונת הפארק, באר שבע (צילום: דיאגו מיטלברג)

היאצו: כ-4,400 דירות. בשנה הנוכחית צפויים להתאכלס כ-700 משפחות ובהמשך במדי שנה יתאכלסו עוד כ-1,000. בשכונה משולבים גם פרויקטים במסגרת מחיר למשתכן. עוד על פי תוכנית המתחם, 10% מהדירות צפויות להיות דירות קטנות בשטח של בין 30-80 מ"ר יש גם צמודי קרקע. בכל הקשור למבני ציבור, ייבנו 3 בתי ספר יסודיים, בית ספר תיכון, 5 בתי כנסת, 6 גנים ומרכז קהילתי.

בנייה בפועל: בעירייה מספרים כי עד כה התקבלו היתרים לכ-1,800 יחידות דיור ונכון להיום נמצאים בהליך היתר עוד כ-1,700 יחידות דיור. עוד נמסר כי עד סוף השנה צפויים יזמים נוספים להגיש בקשות להיתרים עבור עוד 400 יחידות דיור. תחילת אכלוס השכונה צפוי בקרוב. פיתוח השכונה מתבצע בשלושה שלבים: בשלב א' בוצע תשתיות מים, ניקוז, ביוב, קווי גז טבעי, תשתית קולחין, פריצת כבישים, שכבה ראשונה של אספלט וחדרי טרנספורמציה. בשלב ב' בוצעו השלמות פיתוח לאכלוס כולל מבני שפה, תאורת רחובות ועוד. כרגע נערכים לביצוע שלב ג' - פיתוח סופי.

עוד משהו: תכנון השכונה החדשה כולל גם שימושים שונים במבני הציבור. "השכונה מכילה שילוב בין מבני ציבור שונים באותו מתחם, כגון בית כנסת עם גן. זאת על מנת לשמור על המרחב הציבורי פעיל במהלך כל שעות היום", אומרים בעירייה.

מסחר ותעסוקה: בשכונה מתוכננת שדרה מרכזית מסחרית לאורך רחוב נחל פרת, ומרכזים קטנים נוספים במקומות שונים.

מדברים מהשטח: חברת אביסרור משה ובניו בונה בשכונת הפארק את פרויקט "אביסרור בפארק", הכולל 8 בניינים בני 7 קומות ובהם 192 יח"ד בנות 3-6 חדרים ופנטהאוזים בני 5 ו-6 חדרים. הבנייה בעיצומה והאכלוס צפוי בעוד כשנתיים וחצי. החברה בונה כיום בשכונה גם את המרכז המסחרי "אביסרור סנטר" בשטח 16 אלף מ"ר. לדברי יורם אביסרור, סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברה, "השכונה מושכת אוכלוסייה של משפחות צעירות ומשפרי דיור מבאר שבע והסביבה".

חברה נוספת שבונה בשכונה היא אבני דרך. פרויקט "אודם על הפארק", הכולל דירות בנות 3, 4 ו-5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים, נבנה בשני מתחמים: במתחם הראשון נבנים 4 בניינים, שניים בני 8 קומות, עם 4 דירות בכל קומה ושטחי מסחר בקומת הקרקע, ושניים בני 5 קומות עם 2 דירות בקומה. במתחם השני נבנים 3 בניינים משולבי מסחר בני 8 קומות, עם 4 דירות בקומה.

אריאל אדלשטיין, סמנכ"ל פיתוח עסקי ושיווק בחברה, מספר כי "ניתן לראות שהרוכשים הם ברובם תושבי העיר וכן עומר, מיתר ויישובי הסביבה. חלקם משפרי דיור וחלקם משקיעים אמוציונליים, מתוך מחשבה שבעתיד אולי ילדיהם יגורו לידם. מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 1.1 מיליון שקל; 4 חדרים – 1.3 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.65 מיליון שקל.

אור עקיבא - אור ים

מיקום ונגישות: בין אור עקיבא לקיסריה על שטח של 1,060 דונם. בסמוך לכביש 2 וכביש 4. תחנת רכבת ממוקמת מרחק נסיעה קצר.



שכונת אור ים, אור עקיבא (צילום: אלעד גרשגורן)

היצע: כ-3,500 דירות חדשות.

בנייה בפועל: התקבלו היתרי בנייה לכ-2,500 יחידות דיור, והאכלוס צפוי בין השנים 2021-2024.

עוד משהו: מערכת שבילי הליכה ואופניים מחברת בין אזורי המגורים לגנים ולבתי הספר. כ-40% משטחי השכונה הוקצו לשטחים ירוקים, המתוכננים להיות מנותקים לגמרי מכבישים. שני אגמים אקולוגיים ישובצו בשכונה, אליהם יובילו שבילי הליכה פנימיים. כמו כן שביל הליכה ואופניים שאורכו כ-1.5 ק"מ יחבר את השכונה לחוף בקיסריה.

מסחר ותעסוקה: פארק תעשייה קיסריה נמצא בסמוך, ולאור עקיבא אזור תעסוקה משלה. הערייה הקצתה 400 דונם לתעשייה בצפון העיר. בשכונה מתוכננים גם שטחי מסחר רחוב. בימים אלה מקימה החברה לנכסי קיסריה מרכז מסחרי בשטח של כ-9,000 מ"ר.

מדברים המשטח: בין הפרויקטים בשכונה אפשר למצוא את "אלמוגים אור ים" של חברת אלמוגים, הכולל 8 בניינים בני 5 עד 15 קומות, בתמהיל הכולל דירות 4-5 חדרים, דירות גן, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים. דירת 5 חדרים בשטח של 128 מ"ר, מרפסת של 15 מ"ר, כולל חנייה - החל משני מיליון שקל.

קבוצת MORE מקימה בשכונה 23 בנייני מגורים, ובהם דירות 4-5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. 279 יחידות דיור בשוק החופשי ו-434 במסגרת מחיר למשתכן. אלה קלפנר, סמנכ"לית השיווק של MORE, מתייחסת לקהל רוכשי הדירות: "מפילוח קהלי היעד עולה כי חתך הרוכשים מאופיין כמשפרי דיור מהטבעת הראשונה והשנייה של אור ים, קיסריה ואור עקיבא. המשקיעים אינם מן הסוג הקלאסי, אלא לרוב הורים שמשקיעים בנכס לטובת הילדים. במקביל, ניתן למצוא גם רוכשים שזו דירתם הראשונה".

גם חברת בסט יזום מקבוצת בסט פרויקט בשכונה. מדובר ב-232 יחידות דיור משולבות מחיר למשתכן ושוק חופשי בבניינים מדורגים: 4 בניינים בני 6 קומות ו-4 בניינים בני 10 קומות. לדברי דני מור, סמנכ"ל בסט יזום הבונה את פרויקט BST אור ים, "40% משטחי השכונה תוכננו כפארק ירוק עם מתקנים לפעילות פנאי וכ-400 דונם מתוך שטח של כאלף דונם הוגדרו שטח ציבורי פתוח לאורך כל השכונה".

גם חברת יורו ישראל מקימה בשכונה 91 קוטג'ים בני 6 חדרים במגוון גדלים. עפרה חדד, סמנכ"לית ומבעלי החברה, מציינת כי "הרוכשים הם בני 35-40, רבים מאוד אנשי הייטק ומקצועות חופשיים, המעוניינים להתגורר בין תל אביב לחיפה. אנו רואים גם אנשי צבא המשרתים באזור, אשר לא זכו בהגרלה של צמודי הקרקע שהצבא הקים בשכונה".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 1.5 מיליון שקל; 4 חדרים – 1.7 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.85 מיליון שקל.

נתיבות - נווה שרון

מיקום ונגישות: ממוקמת במערב העיר לא רחוק מכביש 25, עורק התחבורה המרכזי לכיוון באר שבע או המרכז. 5 דקות נסיעה מתחנת הרכבת של העיר.



נתיבות (צילום: עריית נתיבות)

היצע: השכונה כולה כוללת כ-2,800 יחידות דיור, 528 מתוכן (18%) במסגרת מגרשים צמודי קרקע לבנייה פרטית. השכונה מאופיינת בבנייה רוויה עם בניינים בגובה 10 קומות לאורך שני רחובות ראשיים, לצד דירות צמודות קרקע סביב גינות ציבוריות ומבני ציבור. השכונה מחולקת ל-5 רובעים.

בנייה בפועל: השכונה בבנייה ובניינים ראשונים כבר אוכלסו. מהערייה נמסר כי מבני חינוך, ציבור ומבני דת פזורים בשכונה, תוך שהם מונגשים ועונים לצורכי התושבים.

עוד משהו: נווה שרון היא מהשכונות המערביות החדשות בעיר נתיבות, והיא קרויה על שם אריק שרון ז"ל. לאורך הדופן הצפונית של השכונה מתוכננת רצועת שטח ציבורי פתוח באורך 3,200 מטר, שבמרכזה נבנית בימים אלו טיילת, הכוללת מסלול אופניים, שבילים מרוצפים להולכי רגל, 6 מתחמים של מתקני משחק וכושר, ריהוט רחוב ותאורה. בין היתר מתוכנן להיבנות בית ספר ירוק.

מסחר ותעסוקה: מתוך חמשת רובעי השכונה, הרובע החמישי מתוכנן לכלול מוקדי תעסוקה ומסחר בהיקף עשרות אלפי מ"ר של שימושים מעורבים.

מדברים מהשטח: לחברת דמרי שני פרויקטים בשכונה, הכוללים 627 יחידות דיור. היצע הדירות כולל 3, 4, 5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. מהחברה נמסר כי "הרוכשים מגוונים וכוללים זוגות צעירים, משפרי דיור ומשקיעים, חלקם מגיע מהסביבה הקרובה, אך העיר גם מושכת משפחות רבות מכל חלקי הארץ, שמחפשות נכס חדש בסביבה מתפתחת ובמחיר שפוי. מדובר בשכונה עצמאית, הכוללת מגוון מוסדות חינוך, מסחר, שירותים ציבוריים, פארקים ירוקים ופארק נחל בוהו, הכולל מאות דונמים של ריאות ירוקות, אגם מלאכותי ושבילי הליכה".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 900 אלף שקל; 4 חדרים – 1.08 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.18 מיליון שקל.

אור יהודה - בית בפארק

מיקום ונגישות: בצפון העיר, מצפון לכביש 461, בצמוד לצומת סביון, קריית אונו ולבסיס תל השומר. קו של הרכבת הקלה צפוי לעבור בסמוך לשכונה ותחנת מטרו מתוכננת לקום לא הרחק ממנה.



שכונת בית הפארק, אור יהודה (צילום: דוברות העירייה)

היצע: השכונה נבנית במסגרת הסכמי הגג שנחתמו בשנת 2017, וכוללת כ-3,000 יחידות דיור, כמחציתן במסגרת מחיר למשתכן. 364 יחידות דיור מתוכן ישמשו לשכירות ארוכת טווח (מחציתן במחירים מפוקחים). היצע הדירות צפוי לכלול בין 3 ל-6 חדרים. שטח ממוצע לדירה יעמוד על כ-110 מ"ר. בשכונה מוקמים בית ספר מקיף, 2 בתי ספר יסודיים, 25 כיתות גן, 18 כיתות מעון, מרכז קהילתי, 3 אולמות ספורט, בריכה, מועדון נוער, 2 בתי כנסת ומקווה. בשכונה גם 72 דונם של שטחים ירוקים, המתפרסים על פני שדרה מרכזית שתעבור מצפון לדרום ולאורכה של השכונה.

בנייה בפועל: בעירייה מספרים כי מרבית יחידות הדיור מצויות בשלב ביצוע. 80% של הפרויקט נבנה כבר בשלב א', בשלב ב' מתוכנן מרכז מסחרי ומתחם מגורים. ניתנו היתרי בנייה ל-14 מגרשי מגורים והם לקראת גמר בנייה. 2 מגרשים נמצאים לקראת קבלת היתר, ל-2 נוספים התקבלה בקשת היתר ו-4 מגרשים טרם שוקו ועדיין לא הוגשה לגביהם בקשת היתר. בשורה התחתונה ל-2,285 יחידות דיור ניתן היתר בנייה. שלב א' של האכלוס צפוי להתחיל באוקטובר 2021.

עוד משהו: מהעירייה נמסר כי "בניגוד למרבית שכונות מחיר למשתכן, שתוכננו על פי מפרט סטנדרטי, בית בפארק תוכננה אחרת. רחובות השכונות נבנו בשיטת שתי וערב, ובמרכזם יעמדו מוסדות הציבור, שיספקו מגוון שירותים במרחק הליכה מהבית".

מסחר ותעסוקה: השכונה כוללת שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-70 אלף מ"ר.

מדברים מהשטח: לצד הדירות למכירה המשוקות בשכונה, ישנו גם פרויקט בן מאות דירות להשכרה ארוכת טווח. מדובר בפרויקט של חברת אזורים הכולל 8 בניינים בני 10 קומות, בהם 364 יחידות דיור בנות 2, 3, 4 ו-5 חדרים לצד דירות דופלקט גג. בחברה מספרים כי "כל הדירות בפרויקט מוצעות להשכרה לטווח של עד 10 שנים החל מכ-4,800 שקל לחודש. מחצית מהדירות יושכרו במחיר מופחת (הנחה של כ-20%) עבור הנרשמים להגרלה של מחיר למשתכן".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 4 חדרים – 1.8 מיליון שקל; 5 חדרים – 2.5 מיליון שקל.

איך מחפשים דירה בשכונה חדשה?

מה צריך לדעת ואיך לחפש דירה חדשה בשכונה חדשה? אוהד דנוס, שמאי מקרקעין ולשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, מסביר: "שכונה חדשה, שכולה על הנייר, דומה מאוד לתפריט במסעדה; הכול נורא מפתה, טוב ומבטיח. אך בשונה מתפריט של מסעדה, המציאות בשכונה חדשה מורכבת יותר. ראשית יש לנו 'שפים' שונים (זימים וקבלנים) שמתמשים בטבחים שונים (קבלני משנה), בהשראות שונות (אדריכלים שונים) ואפילו במנהלי מסעדה ויחצ"נים שונים (חברות שיווק ופרסום).

"שנית, אין עדיין 'מנות דגל' לשכונה, כמו במסעדה, הכול חדש, ואף אחד לא באמת יודע איזה פרויקט יצליח יותר, זה שבחתי או דווקא זה שנבנה לידו. שלישית, יש יותר מתפריט אחד וכולם מוגשים בנייר כרומה מהודר, וזה נחמד אבל מבלבל במצב עניינים זה נצמדים למספר כללי ברזל בבחירת הפרויקט המתאים ביותר עבורנו".

דנוס מדגיש כי מדובר בכללים המבוססים על דרך השלילה, כשכל צומת של קבלת החלטות שבו נתקלים, נפסלת אפשרות אחת וממשיכים בשנייה. "היתרון בשיטה", כך דנוס "שהחלטה בצומת הראשון לא מסיתה אתכם לכיוון חדש, אלא מעבירה אתכם להחלטה הבאה, כשמספר פרויקטים בשכונה כבר אינם רלוונטיים עבורכם".

להלן כללי הברזל של דנוס: נגישות מול קהילתיות – ברור שאם דרך הכניסה והיציאה מהשכונה חשובים לכם יותר מהעובדה שילדיכם יוכלו לצעוד מרחקים קצרים לחברים, לחוגים או למרכז השכונתי, אז תבחרו בפרויקטים שבפאתי השכונה. הנגישות מהם ואליהם תמיד תהיה עדיפה.

נוף סואן לעומת נוף משעמם – האם אתם אנשים של מרחבים פתוחים או כאלה המחפשים מגע קרוב עם השכנים? ברור שנוף סואן מרחיק מעליכם בניינים סמוכים ואילו נוף משעמם מקרבתם.

הכירו את שכניכם – אם אתם מעוניינים, קנו דירה בבנייה מרקמית ונמוכה יחסית (עד 9 קומות), אם אתם לא מחפשים חברים חדשים – מגדלים הם הדבר בשבילכם.

חיבור לרחוב או לעננים – יש מי שמעדיפים את הישיבה ב'מרומים', ולעומתם אחרים שמחפשים קרבה לחיי הרחוב. האחרונים הם גם יותר פרקטיים, כי הדירות בקומות הנמוכות בדרך כלל זולות יותר.

הכסף – או: כמה תכנתם להוציא. זה יצמצם את רשימת הפרויקטים הרלוונטיים עבורכם.

תחקיר – עכשיו הגיע הזמן לעמוד על טיב היזמים והקבלנים שהגיעו לגמר. בקרו בפרויקטים שלהם, דובבו דיירים בניינים שכבר בנו לספר על ההתנסות בתהליך הרכישה והשירות ללקוח, וכך תקבלו מושג טוב יותר עם מי אתם עומדים 'להתחתן' בשנים הקרובות".

כך בונים שכונה שלמה בשלוש שנים

אחת מנקודות התורפה בבניית שכונה חדשה היא העובדה שהרבה גורמים מעורבים בפרויקט, ולוחות הזמנים לא פעם מתעכבים. הדבר בעייתי במיוחד ביחס שבין בניית המגורים, התעסוקה והמסחר לבין תשתיות חשובות, כמו מדרכות, מבני ציבור ועוד. בתקופתו של שר הבינוי והשיכון לשעבר, יואב גלנט, ניסה המשרד לטפל בבעיה, ואחת מהדרכים הייתה פרסום מכרזי תכנון ובנה. מדובר במכרז, שבמסגרתו חברה אחת תתכנן ותבנה את כלל השכונה. בזמן שלא הרבה מכרזים כאלו פורסמו, פרויקט אחד של חברת שפיר בעיר חריש דווקא הצליח להתקדם ואף להסתיים ולהתאכלס.

ג'וליאן סטרוסטה, מנהל מחלקת מכרזים ותכנון ומנהל הפרויקט בפועל בחברה, אומר כי "המורכבות הייתה גדולה מאוד, עבדנו בלוח זמנים קצר – התחייבנו ל-40 חודשים והצלחנו להקדים את המסירה ל-36 בלבד. כל הקבוצה נרתמה והסתערנו על הפרויקט. עבדנו בתוכנית עבודה אינטנסיבית - פיצלנו את צוות היועצים והאדריכלים לשבעה אשכולות, וכך עבדנו במקביל בכל הדיסיפלינות".

לדבריו, "האתגרים המרכזיים היו התיאומים בין כל הגורמים - ראשית נדרשנו לסיים את התכנון מהר ככל האפשר ובצורה מיטבית, לכן קבענו פגישת תכנון בכל האשכולות בכל יום, ביקרנו בשטח באופן קבוע ולאחר מכן פעלנו לאשר את התוכנית ברשויות התכנון - בתוך חצי שנה עליונו על הקרקע. גם בשלב הביצוע עבדנו בל"ז צפוף".

שפיר הייתה גם הקבלן המבצע וגם הסתייעה בקבלני מפתח חיצוניים ועובדה זו סייעה להתקדמות, כפי שמסביר סטרוסטה: "חילקנו את השכונה למתחמים ולכל מתחם הקצנו צוות, ציוד ולו"ז משלו. שיתפנו חברות ניהול ופיקוח שעזרו לנו לנהל את הפרויקט והן נתנו לנו פיקוח נוסף, אבטחת ובקרת איכות בכל מתחם ועל כל השכונה בכללותה".

אבל לא הכול היה פשוט. סטרוסטה: "נתקלנו באתגר לוגיסטי במיוחד בתקופת הקורונה – בפברואר 2020 כשהמשבר פרץ בישראל, סיימנו שנתיים של עבודה, המבנים היו בשלבים שונים של שלד וגמרים ונאלצנו להתמודד עם מחסור בעובדים, עם בעיות אספקה ומחסור בחומרי גלם. נאלצנו להאיץ את העבודות - עבדנו בלילות, הוספנו עוד עובדים ועוד צוותים. מ-2,500 איש שעבדו באתר בכל יום, בקורונה זה ירד לכ-700".

עוד מוסיף סטרוסטה: "האתגר המרכזי היה לעבוד במקביל ב-100 מבנים בשכונה בבת אחת, להוסיף תשתיות תת-קרקעיות, כבישים ומדרכות במקביל, ולבנות גם מבני מגורים ומבני ציבור וקהילה שדורשים תיאומים מורכבים עם משרדי ממשלה". לאור הצלחה בהקמת השכונה, המדינה פרסמה מכרזי תכנון ובנה נוספים. כך למשל, מכרז בבית שמש לבניית שכונת מגורים שלמה בת 1,036 יח"ד לצד מוסדות ציבור וחינוך, תשתיות ומרכזי תעסוקה.

הכתבה פורסמה במוסף "ידיעות הנדל"ן" של מחלקת מוספים מיוחדים

[מחפשים דירה/נכס? היכנסו ל-y נדל"ן, אתר הנדל"ן של המדינה](#)

נושאים קשורים

דיור נדלן בנייה מחירי דירות