

Coachella 2022 Installations Explore Architecture, Pop Culture, and Communities of the World



Written by **Dima Stouhi**

about 10 hours ago [Share](#)

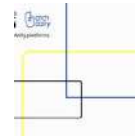
The [Coachella Valley Music and Arts Festival 2022](#), an annual festival held in the Colorado [Desert](#) in [Indio, California](#), has opened to the public on Friday April 15th with immersive installations by 11 international architects, artists, and designers. Through explorations of scale, light, sound, and colors, the contextual installations explore global themes such as connectedness, environmental sustainability, immigration, social behavior and architecture, pop culture, and the community, and will be on display on April 15-17 and April 22-24, 2022.

11 large-scale dynamic installations reimagine everyday objects and experiences as playful forms and spaces, using progressive approaches to light, structure, sound, and material, as well as responding to the unique topography and biodiversity of the desert. In addition to them being artistic explorations of global themes, the installations also serve as navigational markers and gathering points on the desert's vast field.

MORE ARCHITECTURE NEWS



The Startup Founder and IE University Student Transforming the AEC Industry



Discover the Best Architecture Jobs of the Week in DAAily jobs



Summer Immersion Programs for Aspiring Designers at UC Berkeley

[More Architecture News >](#)

MOST VISITED



OSB Panels in Interiors: From a Humble Material to a Design Feature



The World's 25 Tallest Buildings Currently Under Construction



The Future of Visualization May Be The Past

PRODUCTS



Fire-Retardant Chipboard - Antivlam TG | Unilin

[Save](#)



**Terroxy Resin Systems in
Convention Centers &
Transit | Terrazzo &
Marble**

“ Building on our art program with designers, architects and visual artists from around the world and from the [Coachella](#) Valley allows festival-goers to explore shared global interests and perspectives through the experience of ambitious and one-of-a-kind, large-scale installations. In the same way music is a universal language, the experience of these new spaces invites connectedness and adds an iconic sense of place in the spirit of the Festival. -- Paul Clemente, Coachella Valley Music and Arts Festival Art Program Manager ”

Read on to discover a selection of this year's [Coachella](#) installations along with their descriptions.

Mutts by Oana Stănescu

Save

"We can learn a lot from dogs: joy, lust for life, loyalty, unconditional affection and an endless capacity for interspecies love." The New York-based Romanian architect designed massive recyclable canine sculptures, each in a typical position to create a dialog and inviting interaction with visitors, as they can touch the nose of the stretching dog, walk under the pointer, and rest on the paws of the sitting dog. The striking silhouettes are built with steel frames and filled with a variety of colorful plants, reducing the dogs to their minimal forms, and allowing their expressions to speak through their contours and gestures.

Buoyed by Kiki Van Eijk

The Eindhoven, Netherlands-based designer created Buoyed with "great optimism for the future". Three buoys, each about four storeys tall and angled as if they're floating in a sea of grass, create a surreal and happy space for all visitors, with each including cultural references that emphasize diversity and inclusivity. The off-white buoy features butterfly wings spread from its shiny steeple that illuminate at night. The blue buoy combines an igloo form with a patchwork dome atop a Dutch-style windmill, and the green buoy features a 24-foot diameter base whose soft stucco rim allows for comfortable seating. The designer explains that "it's about the journey we're making

Save

Cocoon (BKF + H300) by Martín Huberman

The Argentina-based architect and designer created a nine-storey sculpture constructed with 300 reproductions of the iconic BKF, known worldwide as the “butterfly” chair. In 1940 three architects, Bonet, Kurchan and Ferrari, designed the original chair, which was added to MoMA's permanent collection a year later, and became a popular culture icon shortly after that. Its structure, which includes a silky “skin” made of window shade-type material, offers shade during the day and illumination at night.

The Playground by Architensions

In a colorful gesture to bring urbanity to the desert, Architensions, the architectural design and research studio of Alessandro Orsini and Nick Roseboro, presents a vertical response to the single-story suburban sprawl in the [Coachella Valley](#). Focused on human interaction with architecture, the module grid framework encompasses four towers, each ranging from 42 to 56 feet in height and a few linked by skybridges. Each tower features a variety of geometric forms, some with cyan, magenta, and yellow dichroic film that blend with the surroundings as the sun shines through them, and others mirrored to encourage people to interact with them.

Circular Dimensions x Microscope by Cristopher Cichocki

Save

The five-storey-tall Circular Dimensions (Microscope), constructed with more than 25,000 feet of PVC tubes, presents a visual spectacle of the artist's ongoing exploration of water and the history of the desert. The bandshell-shaped pavilion contains a laboratory where scientists and artists can generate experimental "video paintings" by manipulating water, salt, barnacles, and algae from the Salton Sea under microscopes, and project the activity in real time inside the pavilion's "nucleus."

La Guardiania by LosDos

La Guardiania hovers over the festival grounds wearing an enredo (skirt), a rebozo (shawl) to carry her child, a mask to conceal her identity, and horns to represent strength. The installation stands as the guardian of the immigrants from Mexico and around the globe. The iconography on her skirt includes people walking and traveling by train and boat toward the border wall, resembling the reasons behind making the dangerous journey to strange lands.

Save

Along with the new artists and designers, several recurring participants have returned to the desert with new installations. UK-based art and design studio NEWSUBSTANCE returned to [Coachella](#) for the third year with Spectra, an installation that has won The Architect's Newspaper 2018 Best of Design Award in the Lighting-Outdoor category, as well as a 2018 Gold prize from the International Design Awards. Other returning designers include Do LaB, the Los Angeles-based creative team which reimagined this year's stage Warrior One as fantastical and interactive experiences inspired by human connection, authenticity, and environmental sustainability, artist Robert Bose, designer of the quarter-mile long kinetic Balloon Chain, Don Kennell, the New Mexico-based artist known for monumental animal sculptures, and after-school artists Raices Cultura from the City of [Coachella](#), who are presenting their installation Blooming Culture.

Image gallery

[Save](#)

 Share

About this author



Dima Stouhi

Author

FOLLOW

#TAGS

News

Architecture News

Coachella

Desert

Indio

Coachella Valley Music And Arts Festival

California

Installation Art

Architecture

Outdoor Installation

Save

Home

 Projects

 Products

 Folders

 Feed

BROWSE THE CATALOG

GLASS

LINOLEUM / VINYL / ...

STONES

CONTRACT TABLES

3M
Safety Window
Films in...

Terrazzo & Marble
Terrazzo in The
Gateway Arch

Cupa Pizarra
Natural Slate in
Housing Projects

UniFor
Meeting Tables -
Moodway

SEALANTS

FIBER CEMENTS / C...

BISTRO TABLES

WINDOWS

Kryton
Liquid Sealer -
Hydrostop

EQUITONE
Fiber Cement
Facade Panel...

BoConcept
Coffee Table -
Torino

swissFineLine
Frameless Sliding
Windows - Corn...

WINDOWS

WINDOWS

STONES

SKYLIGHTS

Hylite
Glass System in
Cork House - ...

VEKA
VEKA Windows in
House R

Piedra Paloma
Natural Limestone
in Vancouver...

FAKRO
Double sash roof
window FDY-V...

[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 Disqus](#)

[Do Not Sell My Data](#)

Save

הכי קרוב לריזורט בחו"ל: פרויקט המגורים הכי מסקרן בנתניה יוצא לדרך

במרחק 500 מטר מהים, עם חדר כושר מאובזר, שטחים פתוחים ודירות פנטהאוז מדהימות עם בריכה פרטית, ג'קוזי ונוף לים, נמצא פרויקט אושן פארק החלומי, שנבנה סביב תפיסת ה-wellness: "רצינו שלאנשים תהיה סיבה טובה לרדת למטה ולא להישאר בדירות שלהם"

בשיתוף ICR / 06/04/2022

בוודאו: ענת הראל מבקרת במתחם אושן פארק בנתניה (עריכה: גלעד מן מנהיים)

כמה פעמים יצא לכם לשמוע את המושג wellness? סביר להניח שלא מעט, בטח בשנים האחרונות. יש לא מעט הגדרות למושג שצבר תאוצה בשנים האחרונות, אך על פי ה-National Institute of Wellness, ארגון לקידום התרבות שנוסד כבר ב-1977 wellness הוא תהליך אקטיבי שבמהלכו האדם נהיה מודע יותר ומבצע בחירות לחיים טובים ומוצלחים יותר ולמימוש הפוטנציאל האישי וההגשמה העצמית.

כיום, לא מעט אנשים החליטו לאמץ לעצמם את תרבות ה-wellness ולחיות לפיה, כמו **ענת הראל** למשל. "בכל יום מחדש חשוב לי למצות את עצמי ואת החיים או כמו שקוראים לזה היום - לחיות wellness", היא אומרת. "אני לא מדברת על אימון פעם בשבוע כי wellness זה דרך החיים", ולכן היא הגיעה לראות מקרוב את אושן פארק נתניה, שנבנה סביב תפיסת wellness.

"ישבנו וחשבנו כיצד אנחנו מביאים את wellness לידי ביטוי באופן שהדיירים שלנו ירגישו את זה", הדגיש **מורדי שבת**, מנכ"ל חברת ICR. "לדוגמה חדר הכושר בפרויקט, שמאובזר ברמה הכי גבוהה או השטחים הפתוחים מסביב שמאפשרים להגשים את חלום ה-wellness. בנוסף, הפרויקט נמצא במרחק 500-600 מטר מהים. כלומר יצרנו אקו סיסטם וחויית מגורים".

למי מתאים הפרויקט?

מדובר על שכונת פארק הים בנתניה, או כפי שהגדיר אותה שבת - "הדבר הבא בעיר נתניה". מדובר על פרויקט יוקרתי המאופיין בדירות 5 חדרים גדולות ומפנקות וכן דירות פנטהאוז מול הים הכוללות גם בריכה וג'קוזי. "אנשים צמאים לחוויה שהייתה פעם, לשכונתיות שהייתה פעם", אמר מורדי בנושא. "לקחנו את מיכאל אזולאי, מהמעצבים המוכשרים ביותר, ורצינו להעביר את החוויה הזו לאנשים. רצינו שתהיה להם סיבה לרדת למטה ולא להישאר בדירות שלהם. הפרויקט הזה מתאים כמעט לכולם - ממבוגרים שהילדים שלהם עזבו את הבית ועד למשפחות, שיכולות לחיות כאן ברווחה גדולה. אלו שיגורו פה ירגישו שכל יום הם מגיעים לריזורט".

מיכאל אזולאי, מעצב פרויקט אושן פארק, סיכם: "כל עניין ה-wellness חדר לעולם שלנו. רצינו לתת מקום שעוטף ונותן את כל אותם מתקנים כמו בבית מלון; לחיות בהרמוניה מושלמת עם הטבע, הספורט וכל העולם הזה".

תגיות: נדל"ן

Metaverse: A Fertile Ground for Architects?



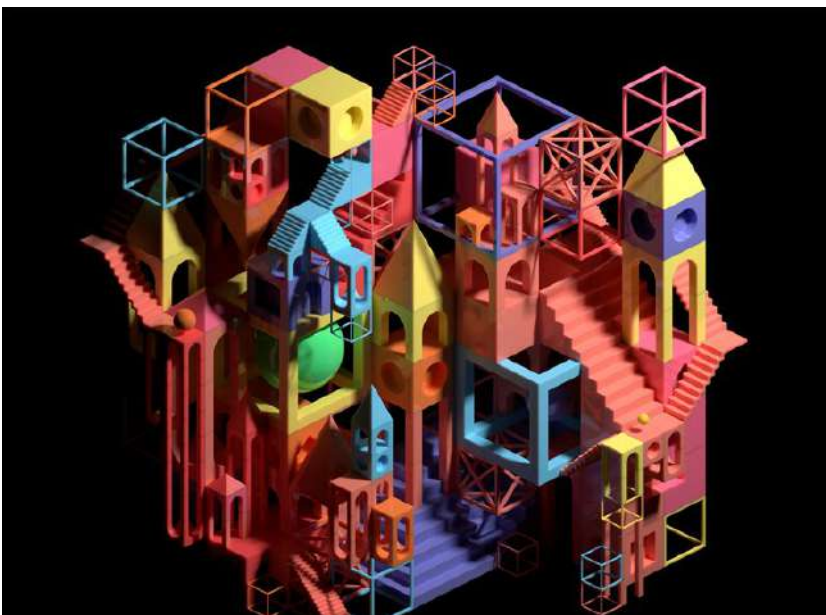
Written by **Marília Matoso** | Translated by **Diogo Simões** about 12 hours ago [Share](#)

Metaverse is the name used to name an immersive, collective and hyper-realistic virtual environment, where people will be able to live together using 3D customized avatars.

It was coined by writer Neal Stephenson in his science fiction book “Snow Crash”, published in 1992. The work tells the story of “Hiro Protagonist”, a character who in real life is a pizza delivery boy, but in the virtual world – called metaverse in the story – is a samurai.

Some projects have tried to create something similar to a metaverse. One of the main examples is the game **Second Life**, released in 2003 by Linden Lab. The game is a 3D virtual environment that simulates real life. Users can create avatars and socialize with each other. The game has attracted thousands of gamers, but has failed to fully unite real and virtual worlds.

Games like Roblox, Fortnite and Minecraft also take advantage of the metaverse concept, and introduce some elements of this new universe. In these games, people have their own characters, participate in quests, bond with each other, and go to events. Travis Scott performed a concert inside Fortnite that was watched by 12.3 million people, for example.



MORE ARTICLES



Baupal: An Online Building Application Service Making Architecture More Accessible



Outstanding Furniture in 14 Residential Interiors



Lee Bey Is Back on the Architecture Beat in Chicago

[More Articles >](#)

MOST VISITED



OSB Panels in Interiors: From a Humble Material to a Design Feature



The World's 25 Tallest Buildings Currently Under Construction



The Future of Visualization May Be The Past

PRODUCTS



Fire-Retardant Chipboard - Antivlam TG | Un

[Save](#)

Facebook's link to the metaverse is old, and the commercial interest is nothing new. In 2014, the group acquired [Oculus](#), a company that makes virtual reality headsets, equipment necessary to access this new reality still under construction.

The idea is for the metaverse to have a virtual economy of its own, and for people to be able to work, buy houses, buy clothes, go to parties, have meetings and actually have a life online. The blockchain and the technologies that run on it – cryptos, NFTs and others – are essential to this new reality. Science fiction? Each day it feels more real.



**Terroxy Resin Systems in
Convention Centers &
Transit | Terrazzo &
Marble**

Blockchain could be the basis of the metaverse economy. This technology, which was born with Bitcoin at the end of 2008, allows the creation of immutable records without the need for a third party, and is quite a tool for platform governance – without banks and governments.

Opportunity?

[Virtual environments](#) are becoming more common and ever more sophisticated as companies race to build platforms that will draw people to their respective corners of the metaverse. For platforms like Spatial.io, Microsoft Mesh and Facebook's Horizon Worlds, metaverse feels like an extension of work or life, where avatars can meet in bright modern environments or supernatural encounter landscapes.

Meanwhile, mega-platforms like The Sims, Minecraft, Second Life and Roblox have been building expansive and immersive virtual worlds for years, allowing players to build their own structures and explore these ever-expanding landscapes.

In the future, people will not experience a single metaverse; instead, they will navigate multiple interoperable metaverses, all with the ability to connect to each other in a tapestry of digital space, and all powered by the blockchain and on-platform currencies that power their meta-economies.

For centuries, architects, engineers and builders largely dictated the shape of the built environment. The complexities of the physical world require safeguards such as regulations, zoning, accreditations and best practices. There are good reasons why not everyone can build a skyscraper.

The metaverse, on the other hand, is generally thought of as a collective retelling of the built environment. It's often compared to the Wild West, where anyone with a pioneering spirit and a little bit of cryptography can plant their flag and build their own slice of the virtual world however they want.

Save

The reality, of course, is less egalitarian than that. The metaverse is increasingly being mediated by the same forces that control real estate in the physical world – money, access and knowledge. Already, speculative cryptocurrency investors and real estate companies are buying up vast swaths of “land” in the metaverse, where a portion of virtual space can be worth thousands of dollars.

On [Decentraland](#), one of the biggest platforms in the metaverse, the price of land has jumped to over \$10,000 in the game's busiest virtual districts.

Virtual land to build virtual buildings, and some of them quite atypical of what we are used to, without laws and without constructive barriers.

End of Barriers

In the metaverse, gravity does not exist, nor do material constraints. Things like structure, materiality and cost, by the way, go to waste,” says Leon Rost, director of the Bjarke Ingels Group (BIG), which has worked on some virtual projects for clients. This lack of stylistic restraint has attracted architects interested in pushing the formal boundaries of what space can be. BIG partnered with UNStudio to develop a virtual meeting platform called SpaceForm, where people can collaborate in real-time inside futuristic rooms with holographic tables that display [3D](#) renderings and data visualizations.

Often these spaces are designed and coded by users or developers with no formal design experience. This may seem like an existential threat to some architects, but experts see this realm as an opportunity to question who can and should participate in the design process.

Some architects have spotted the new opportunities and have extended their design frontiers into the virtual world. Zaha Hadid Architects presented “NFTism”, a virtual art gallery at Art Basel Miami that explores architecture and social interaction in the metaverse.

Save

would the metaverse work in the same modus operandi of the real world when it comes to attracting clients and projects?

In the real world, architects and designers need clients to get their offices started. It seems logical for architects to spend most of their time designing buildings, but in practice, most of an architect's efforts are directed towards finding more clients and projects.

The creative economy in the metaverse can guarantee equal and abundant opportunities for emerging and/or underrepresented designers regardless of gender, race, sexual orientation. You can even earn commissions if you want to develop virtual experiences for brands and landowners. Users become owners, and so reduce customer acquisition costs to almost zero.

For each design competition, we can only have one winning design. Every designer has amazing designs lying dormant on their hard drives. In addition to hosting an exhibition of "unbuilt architecture", you can revitalize it in the metaverse to share your creativity with the world.

Each niche can find its own group in the community, form its own industrial chain and find users who identify with it.

Metaverse and Design

What about in the design world?

Earlier this year, lighting design and technology company Nemo announced that it was the "first" design company to break the NFT world – non fungible token, a kind of virtual art encrypted and traded on platforms to be used in metaverse environments.

He did this with a collection by Luca Baldocchi, a digital interior designer. Baldocchi worked with Nemo to reinterpret some of the brand's iconic physical lighting solutions in a "metaphysical direction".

Although the buyer may only be interested in the digital part, Nemo's NFTs come with rights to the associated drawings, renderings, and sketches - thus telling the story behind each part.

Save

Furniture and lighting NFTs don't have to agree with real-world physics — and Palazzari says Nemo's NFTs are good examples. Because they are maximalist creations, “the creative process, spontaneous and unintentional, blends several unrelated components, finding balance,” he says.

“ We need to learn to enjoy living in a digital sphere, develop a unique way of owning and curating objects and artworks. — Luca Baldochi ”

Nemo's classics were inserted into surreal settings and inevitably acquired a new power of speech — perhaps it is possible to start a conversation about the high-value connection between reality and virtuality.

And the metaverse goes further...

Metaverse and Transport

Even the transport universe can be affected by the arrival of this new way of communicating, living and working as in the case of travel.

There is no longer a long-term future for intercity business travel thanks to the trajectory of online collaboration tools. So everyone aboard a future aircraft will be leisure travelers of some kind doing what leisure travelers do: connecting with people and places in ways that won't be promptly replaced by the metaverse, from retreats and vacations to natural wonders and gastronomy.

[As all travelers will be leisure travelers](#), the appearance of airports and aircraft, train and rail terminals, stations and capsules, and other transport infrastructure and vehicles will change accordingly.

With so much work going on in the metaverse, transit systems like subways and light rail, originally designed to funnel people's bodies to and from centralized urban centers at predictable morning and night cadences, will struggle for relevance — and funding.

This does not mean that these systems will disappear completely. Instead, the metaverse itself will help transform its use. That's because the metaverse involves creating high-fidelity digital twins of the things we physically experience — including transportation infrastructure, from really big things like airports and highways, to bus shelters and bike racks — and then managing those things digitally.

This, at least in theory, will create all sorts of new efficiencies. With these efficiencies, we will likely need less infrastructure, which means we won't need to build and maintain as much infrastructure.

There is still a lot to question, understand and study about how these consequences will reach areas that we can't even imagine yet.

Save

Image gallery

 Share

About this author



Marília Matoso

Author

FOLLOW

#TAGS

News

Articles

3D

Technology

Architecture

NFT

Metaverse

Cite: Matoso, Marília. "Metaverse: A Fertile Ground for Architects?" [Metaverso: um terreno fértil para arquitetos?] 20 Apr 2022. ArchDaily. (Trans. Simões, Diogo) Accessed 20 Apr 2022.
<<https://www.archdaily.com/979614/metaverse-a-fertile-ground-for-architects>> ISSN 0719-8884

Save

3M
Safety Window
Films in...

SEALANTS

Terrazzo & Marble
Terrazzo in The
Gateway Arch

FIBER CEMENTS / C...

Cupa Pizarras
Natural Slate in
Housing Projects

BISTRO TABLES

UniFor
Meeting Tables -
Moodway

WINDOWS

Kryton
Liquid Sealer -
Hydrostop

WINDOWS

EQUITONE
Fiber Cement
Facade Panel...

WINDOWS

BoConcept
Coffee Table -
Torino

STONES

swissFineLine
Frameless Sliding
Windows - Corn...

SKYLIGHTS

Hyline
Glass System in
Cork House -...

VEKA
VEKA Windows in
House R

Piedra Paloma
Natural Limestone
in Vancouver...

FAKRO
Double sash roof
window FDY-V...

[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

The Startup Founder and IE University Student Transforming the AEC Industry

Sponsored Content



about 10 hours ago

[Share](#)

Big data and hybrid working models are the future of the Architecture, Engineering, and Construction (AEC) industry, according to Álvaro González. Álvaro is a [Global Master in Real Estate Development](#) student and cofounder of [Infinity Dimensions](#), a startup looking to accelerate digitalization in the sector.

Embodying IE University's learning by doing philosophy, we spoke to him about how running a startup while earning a graduate degree is possible—with the right amount of entrepreneurial spirit.

The vision and origin behind Infinity Dimensions

[Infinity Dimensions](#) was set up to prepare clients in the AEC sector for a digital future. In 2022 González founded the startup with partner Adriano Claudio Scarfo while working for a global architecture firm. Together they collaborated to combat what they identified as low digital adoption in the sector.

“We noticed that the AEC industry was lacking the knowledge and skills required to compete and deliver projects with the perfection and care required by digitally aware clients,” he explains.

“Infinity Dimensions can bridge the gap between the leading companies in the AEC industry and less able companies by offering this new hybrid service.”

MORE ARCHITECTURE NEWS



[Summer Immersion Programs for Aspiring Designers at UC Berkeley](#)



[Ergonomics in an Endless Loop: mudra by Brunner and Diez Office](#)



[2021-2022 Best Emerging Young Architects & Designers in Europe Announced](#)

[More Architecture News »](#)

MOST VISITED



[OSB Panels in Interiors: From a Humble Material to a Design Feature](#)



[The World's 25 Tallest Buildings Currently Under Construction](#)



[The Future of Visualization May Be The Past](#)

PRODUCTS



[Fire-Retardant Chipboard - Antivlam TG | Unilin](#)

[Save](#)



**Terroxy Resin Systems in
Convention Centers &
Transit | Terrazzo &
Marble**

Intuitive workflows for digital construction, streamlined processes for project bidding, and cloud-based software for project management; these are some of the resources that Infinity Dimensions provides over its platform.

The company supports professional activities in the AEC industry including architecture, interior design, urban design, structural engineering, mechanical engineering, construction, and real estate management.

Among their clients are Grupo Atlante in Spain, Tsolka Architects in Greece, and Arney Fender Katsalidis in the UK. These and other clients leverage the latest technology and work remotely, becoming more agile, scalable, and ultimately more efficient in their daily operations.

How to be a startup founder and graduate student

Álvaro has an impressive CV, with over seven years' professional experience before he launched his own company and enrolled at IE University. Simply put, he chose to manage a startup while pursuing his second master's degree due to what he calls the Global Master in Real Estate Development's "holistic approach, fostering the entrepreneurial spirit."

"This program has a key strategic academic point; the blended format. This stands out because it allows students to combine the program with our professional activity, giving us the chance to apply knowledge acquired during class directly to our day-to-day jobs," said Álvaro, who grew up in Madrid and previously earned a master's in Architecture from CEU University San Pablo.

Like Infinity Dimensions, the 15-month program uses a hybrid model to instruct students about architecture, urban planning, and real estate. Expanding on Álvaro's prior working background, he says that the program is teaching him how to better manage the lifespan of a project instead of just the design and construction.

"Design and construction are only two phases of the long process of getting a project built. I felt I was missing so many key factors that were important to understand the decision-making process of why a development was designed and built the way it was."

Save

Previously, he handled the early design and construction stages for residential projects with Madrid-based Mtres Studio for three years. Eager for international work, he then moved to London for nearly three years where he worked as an architect for Benoy, overseeing large-scale complex building projects across Asia, the Middle East, and Europe. In the end, he stayed in London for another two-and-a-half years assisting with the construction of Nine Elms Square.

International dreams and tech passion

Hoping one day to run a multinational company, another motivation in his enrollment at IE University was the school's diverse student body. According to him, pursuing the Global Master in Real Estate Development will allow Infinity Dimensions to develop the international foundation it needs to grow over time.

"We, as a business, aim to extend our work internationally, and we hope and desire to collaborate with firms across the world. Getting to know people from different countries and cultures helps us with this goal and brings us the opportunity to get new projects globally," he confirms.


While he completes the program, Álvaro says the company's short-term goals are to create a solid

Save

His idea of creative leadership depends on how the company innovates by merging business, design and data. At the core of Infinity Dimensions is the cofounder’s entrepreneurial craving for exponential growth and strategic responses to new technology trends.

“As any other startup, we have created Infinity Dimensions believing that we have no limit,” he told us, stressing the importance of adapting to technology for future success. “We want to grow at the same pace that technology is growing, being able to implement these improvements directly into what we do and into what we can offer to our clients.”

The Global Master in Real Estate Development offers a holistic understanding of an evolving sector. To find out more about this world-class program click [here](#).

 Share

#TAGS

[News](#) [Architecture News](#)

Text Message Html

Cite: "The Startup Founder and IE University Student Transforming the AEC Industry" 20 Apr 2022. ArchDaily. Accessed 20 Apr 2022. <<https://www.archdaily.com/980105/the-startup-founder-and-ie-university-student-transforming-the-aec-industry>> ISSN 0719-8884

Save

3M
Safety Window
Films in...

SEALANTS

Terrazzo & Marble
Terrazzo in The
Gateway Arch

FIBER CEMENTS / C...

Cupa Pizarras
Natural Slate in
Housing Projects

BISTRO TABLES

UniFor
Meeting Tables -
Moodway

WINDOWS

Kryton
Liquid Sealer -
Hydrostop

WINDOWS

EQUITONE
Fiber Cement
Facade Panel...

WINDOWS

BoConcept
Coffee Table -
Torino

STONES

swissFineLine
Frameless Sliding
Windows - Corn...

SKYLIGHTS

Hyline
Glass System in
Cork House -...

VEKA
VEKA Windows in
House R

Piedra Paloma
Natural Limestone
in Vancouver...

FAKRO
Double sash roof
window FDY-V...

[More products >](#)

Save

Why Landscape Architecture Firms Are Dumping 2D CAD

Sponsored Content



7 days ago

Share

The noticeable shift from 2D CAD in landscape architecture is in part due to external pressures, such as the UK's requirement for BIM level 2 framework on government-procured projects. Even where there's no BIM mandate, there's inherent pressure to deliver BIM files when working with consultants who've already matured their workflows with BIM.

Hanging onto 2D tools like AutoCAD for information modeling leaves landscape architecture firms in a dilemma. And it's a dilemma more practitioners need to solve, especially if they're to keep up with the BIM methodology that various other industries champion.

To properly incorporate 3D modeling with embedded data, 2D-focused firms must use several separate software programs (note: "programs" is plural!). It's not uncommon for these firms to use 3 or 4 applications to put together a 3D concept and paying for 3 or 4 programs isn't exactly the kindest to your wallet. That's not to mention the cost of staffing when considering the amount of time spent working in multiple applications. This is all sounding painfully familiar, right?



MORE ARTICLES



Building a Better Future: ICFF and WantedDesign Manhattan 2022



The Importance of Modern Visualization Tools in Material Specification



The Future of Visualization May Be The Past

[More Articles >](#)

MOST VISITED



OSB Panels in Interiors: From a Humble Material to a Design Feature



The World's 25 Tallest Buildings Currently Under Construction



The Future of Visualization May Be The Past

PRODUCTS



Fire-Retardant Chipboard - Antivlam TG | Unilin

Save

Google באמצעות חשבון ArchDaily אל בניסה אל Architects

יסמין ריצ'קר
Lishka@iocea.org.il

בת אל צביק
bateltzv@gmail.com

redicament under the BIM level 2 mandate for
toCAD-based workflow, the firm needed a
ndmark for its cohesion between design and
jobs with BIM requirements.

expectations for file transfers. They relied on IFC.

“It just helps to make sure everyone is on the same page going forward, and it speeds up the coordination process,” Bailey said.



Terroxy Resin Systems in Convention Centers & Transit | Terrazzo & Marble

The collaborating teams established these standards in a BIM Execution Plan. Ares modeled the site in 3D, using the architects' building model for context. The 3D model automatically generated 2D plans, not unlike the ones Ares used to produce in AutoCAD. Bailey said they worked in 3D from the very start of the project because they knew they would need to deliver 3D models eventually anyway.

Designing with data was instrumental to Ares throughout model creation. “All of the information is embedded in the object,” Bailey said. “If something should change, such as a plant species, it can be replaced easily.”

To illustrate: If Bailey were to propose a hardscape whose materials exceeded the budget, he'd be able to see that information in the hardscape's linked worksheet. It would then be a matter of changing the material for something more cost effective, at which point the hardscape's documentation would automatically update to reflect the change. It removes a lot of guesswork from budgeting and additionally speeds up change management. He'd only need to make the change in one place.

Once the site model was ready to share, Ares used Vectorworks' built-in IFC specifications to tag geometry for export. The project architects then pulled all the models together in Solibri to check for clashes. The information manager on the project used Ares' model to generate COBie (Construction Operations Building Information Exchange) data, another requirement for the project.

In the end, Ares' 3D model became the source for a variety of outputs — 2D plans, plant and material schedules, IFC specifications, cost estimates, the list goes on — all without having to leave the Vectorworks design space.

Google באמצעות חשבון ArchDaily אל כניסה

ימין ריצ'קר Lishka@iocea.org.il

בת אל צביק bateltzv@gmail.com

torworks Landmark and save themselves job. That's what's beautiful about this project: on of landscape architecture.

Save

The need for 3D modeling, landscape-specific tools, and smart documentation of course stem from BIM pressures, but the story extends even beyond BIM. Using a design software that's built specifically to negotiate these forces, simply put, makes a whole lot of sense.

See for yourself – [click here](#) for a full walkthrough of Ares' Nottingham City Hub project with commentary from senior landscape architect Sam Bailey.

You May Also Be Interested In...

RENDERS / 3D ANIM... RENDERS / 3D ANIM... RENDERS / 3D ANIM...

Vectorworks Vectorworks Vectorworks
Vectorworks 3D Modeling Vectorworks
Landmark Interiors With... Architect

Share

#TAGS

News Articles Vectorworks BIM

Text Message Html

✕ Google באמצעות חשבון ArchDaily אל כניסה אל

ימין ריצ'קר Lishka@iocea.org.il

בת אל צביק bateltzv@gmail.com

" 13 Apr 2022. ArchDaily. Accessed 20 Apr 2022.
ture-firms-are-dumping-2d-cad> ISSN 0719-8884

Save

3M
Safety Window
Films in...

SEALANTS

Terrazzo & Marble
Terrazzo in The
Gateway Arch

FIBER CEMENTS / C...

Cupa Pizarra
Natural Slate in
Housing Projects

BISTRO TABLES

UniFor
Meeting Tables -
Moodway

WINDOWS

Kryton
Liquid Sealer -
Hydrostop

WINDOWS

EQUITONE
Fiber Cement
Facade Panel...

WINDOWS

BoConcept
Coffee Table -
Torino

STONES

swissFineLine
Frameless Sliding
Windows - Corn...

SKYLIGHTS

Hyline
Glass System in
Cork House -...

VEKA
VEKA Windows in
House R

Piedra Paloma
Natural Limestone
in Vancouver...

FAKRO
Double sash roof
window FDY-V...

[More products >](#)

✕ Google ArchDaily אל כניסה אל באמצעות חשבון

ימין ריצ'קר
Lishka@iocea.org.il

בת אל צביק
bateltzv@gmail.com

Save

נדל"ן

אושר: תמ"א 38 הוורכה בשנה

על אף חילוקי הדעות בנושא, המועצה הארצית לתכנון ובנייה אישרה את הארכת תוקפה של תמ"א 38. מנכ"לית מינהל התכנון התנגדה: "תוכנית לא רלוונטית שבכל מקרה כבר גוססת". שקד: "החלופה לתמ"א תאושר בקרוב ובשנה הקרובה ניתן יהיה להשתמש בשתי התוכניות כדי לייצר ודאות לשוק"

5 תגובות

סיון חילאי | 05.04.22 | 13:35



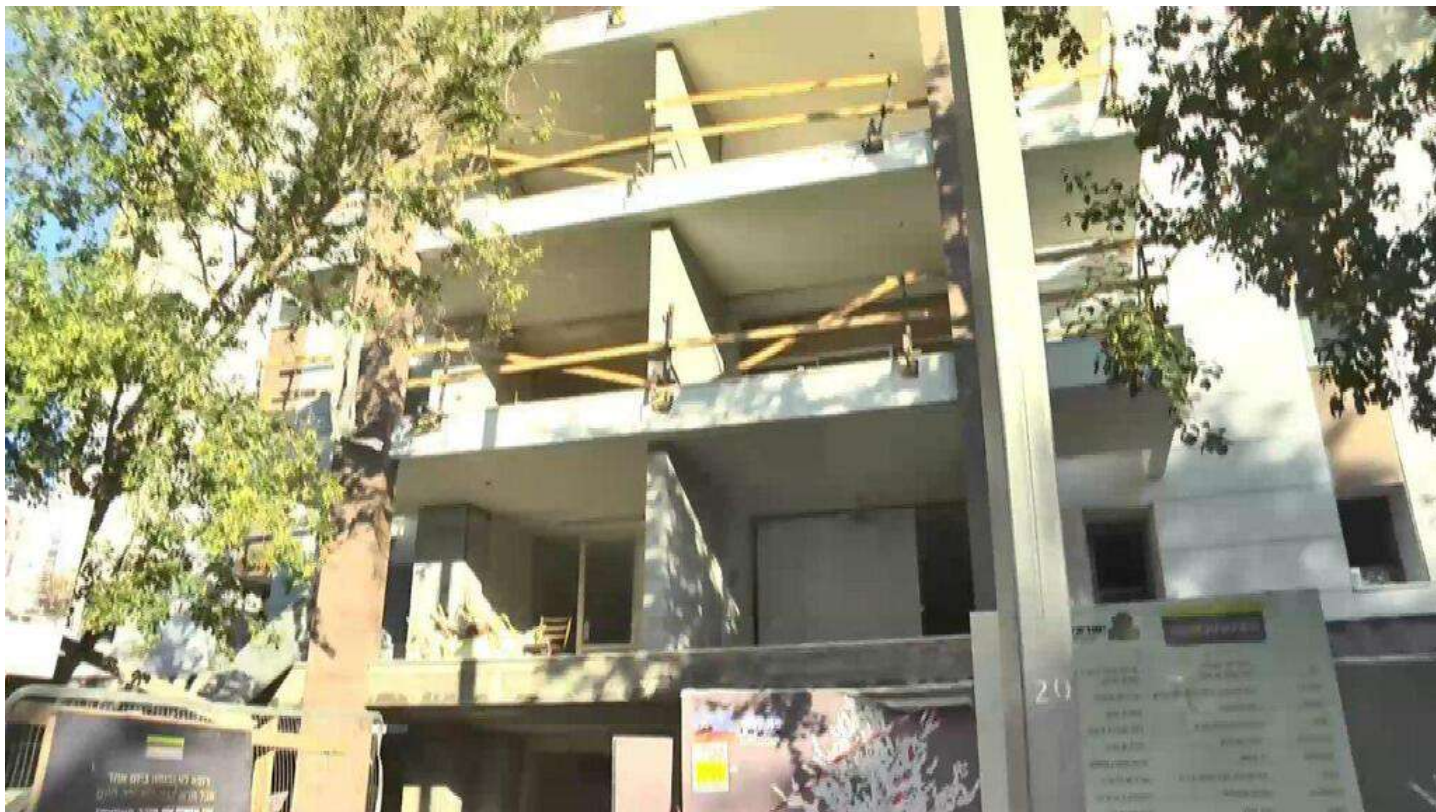
האזינו לכתבה 4 דקות

המועצה הארצית לתכנון ובנייה דנה היום (ג') בתוכנית לחיזוק וחדוש מבנים תמ"א 38 ואישרה ברוב קולות את הארכתה בשנה, עד להשלמת חקיקת "חלופת שקד". 22 הצביעו בעד ו-5 התנגדו, ביניהם מנכ"לית מינהל התכנון דלית זילבר, שהציגה את עמדה בפני הוועדה וטענה כי מדובר בתוכנית לא רלוונטית: "מי שחושב שתמ"א 38 תוריד את מחירי הדירות, מטעה את הציבור", אמרה.

"התמ"א לא רלוונטית, ישראל משקיעה מיליארדים בתשתיות, בתחבורה ציבורית, אז ליד תחנה של מטר נעשה תמ"א 38? אנחנו רוצים לתת הרבה יותר. התמ"א גוססת ובכל מקרה היא כבר פאסה", הוסיפה זילבר. מי שהיה בעד הארכת התוכנית הוא עו"ד שלומי הייזלר, יו"ר מטה התכנון הלאומי, בהתאם לעמדה של שרת הפנים איילת שקד. אליו הצטרפו באופן מפתיע גם נציגי הרשויות המקומיות שבעבר התבטאו נגד התכנית.

- [חוסר ודאות לגבי הארכת תמ"א 38: "יחסי הכוחות כרגע שקולים"](#)
- [איילת שקד החליטה על הארכת תמ"א 38 בשנה נוספת](#)
- [מתווה שקד מזניח את החיזוק לטובת תוספת יח"ד ולא מתייחס לפריפריה"](#)

<< לסיפורים החשובים והמעניינים בכלכלה ובצרכנות - הצטרפו לערוץ הטלגרם שלנו



תמ"א 38 (צילום: משי בן עמי)

חיזקה את דבריה של זילבר יעל סלומון, מתכנתת פרויקט המטרו במינהל התכנון, שהציגה בדיון שקף שמראה שתמ"א 38 מסכלת את תוכניות בנייה עתידיות בסביבת תחנות המטרו, זאת במסגרת תמ"א 70 שמדברת על עוצמות בנייה משמעותיות בסביבת תחנות המטרו.



מוכ"לית מינהל
התכנון, דלית זילבר
(צילום: ענבל מרמרי)

Promoted Links by Taboola

"היא אהבת חיי, אל תתנו לה ללכת" אברהם מתחנן שתצילו את יסכה אישתו

קרן מאירים

השירות שישמור לכם גם על חיית המחמד וגם על הכיס

חיותא

מידע נוסף

גולן: "מתחשבים ברע"מ בהר הבית". אורבך: "אתה מנסה לפרק את הממשלה?"

חדשות

כזכור, בשנת 2019 החליטה המועצה הארצית על ביטול תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2022. המועצה קיבלה את החלטה, בין היתר, לאור הכשלים שעלו לאורך השנים בתוכנית שלא כללה התייחסות למכלול העירוני ולחידוש המרקם העירוני. במקביל, החליטה שרת הפנים שקד על קידום חלופה לתוכנית אשר קודמה במוסדות התכנון ואושרה בקריאה ראשונה בכנסת וסיימה את הליך ההכנה לקריאה שניה ושלישית, אולם עדיין לא אושרה סופית. לטענת השרה החלופה נותנת פתרון לבעיות העיקריות של תמ"א 38 ואף מביאה בשורה של ממש כאשר היא צפויה להכביר לראשונה הוראה הקובעת שהתכנית תשמש גם היתר הבנייה, ובכך תחסוך למעשה את כל שלב הוצאת ההיתר.

בהתאם להליך החקיקה המתקדם והצפי הקרוב לסיום הליכי החקיקה והתקנות הנוגעות לחלופה, ולאחר שבחנה את מכלול השיקולים הנוגעים לעניין ובכלל זה הצורך ברציפות תכנונית, זאת במיוחד על רקע משבר הדיור הקיים, החליטה המועצה על הארכת בת שנה לתוקפה של התוכנית, כך שזו תישאר בתוקף עד לחודש אוקטובר 2023.

שרת הפנים איילת שקד בירכה את המועצה הארצית והבטיחה שהחלופה החדשה לתמ"א תאושר בקרוב בכנסת, ובשנה הקרובה ניתן יהיה להשתמש בתמ"א 38 או בחלופה במקביל כדי לייצר ודאות לשוק. "מדובר בצו השעה! חייבים להמשיך כל העת בבנייה ובהתחדשות עירונית", אמרה שקד.

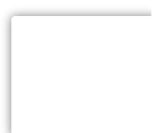
יו"ר מטה התכנון הלאומי, עו"ד שלומי הייזלר הוסיף כי "הארכת תוקף התוכנית היא הכרחית בעת הזאת ותאפשר את השלמת החקיקה מבלי להקפיא את השוק בתקופה של משבר דיור. עם פתיחת מושב הקיץ בכנסת בכוונתו להמשיך בקידום החלופה, אישור הארכת התוכנית מאפשר את השלמת החקיקה וההסדרים הנלווים בצורה מיטיבית מבלי ליצור "הקפאה" בשוק ההתחדשות העירונית הבניינית".

יו"ר מטה התכנון הלאומי, עו"ד שלומי הייזלר: "הארכת תוקף התוכנית היא הכרחית בעת הזאת ותאפשר את השלמת החקיקה מבלי להקפיא את השוק בתקופה של משבר דיור. עם פתיחת מושב הקיץ בכנסת בכוונתו להמשיך בקידום החלופה, אישור הארכת התוכנית מאפשר את השלמת החקיקה וההסדרים הנלווים בצורה מיטיבית מבלי ליצור הקפאה בשוק ההתחדשות העירונית הבניינית".

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

נושאים קשורים

משרד הפנים תמ"א 38





פינוי בינוי בדרום ת"א: בעלי הדירות יקבלו תמורה יוצאת גיא נרדי



ההתפכחות הכואבת של WeWork: טכנולוגיה חדשנית ויקי אסולנדר



מחפשת דרכים לגדול: "גוד פארם" במו"מ להפוך אורנה יפת



נדל"ן חדשות הנדל"ן נדל"ן עולמי

הנצפות ביותר בערוץ



זוכה מחיר למשתכן בהרצליה הרוויח 1.3 מיליון שקל בתוך שנה



"אדריכל שיש לו שכל, עובר להייטק"



פינוי בינוי בדרום ת"א: בעלי הדירות יקבלו תמורה יוצאת דופן

סרטונים מומלצים



תעלומה באוקראינה: לאן נעלם חיל האוויר הרוסי?



טורף על: קאמוב 52, מסוק הקרב הקטלני של רוסיה במלחמה

עוד בכלכליסט

Meet & Tech כנס כוג'יטיטק כנס הפינטק ועידת ישראל-יוון SohnX כנס הענן והדאטה

ISRAEL-GREECE CONFERENCE
31.5-1.6

Real estate. Travel. Innovation

SohnX Tel Aviv
The 6X6 Investment Conference

סדרת הרצאות ייחודית על השקעות בשוק ההון

כנס הענן והדאטה 2022
1.5.22

מהפכת הענן והדאטה 2022

Meet & Tech
יום שני 9 במאי

קהילת ההייטק נפגשת לאירוע ערב ייחודי

כוג'יטיטק
16.5.22

בעולם הלוג'יסטיקה וההפצה

הוותמ"ל אישרה תוכנית פינוי בינוי ראשונה באשקלון

זוהי גם התוכנית הראשונה להתחדשות עירונית בעיר, שתקום על שטח של 80 דונם בשכונת גבעת ציון. יוקמו 1,030 יחידות דיור במקום 114 כיום. תומר גלאם, ראש עיריית אשקלון: "זהו יום היסטורי לתושבי העיר"

גיא נרדי 13:31, 14.04.22

האזינו לכתבה 3 דקות



קראו עוד בכלכליסט:

- כך נהפכה השקעה של 400 אלף שקל בדירה בחיפה ב-2008 - ל-1.5 מיליון שקל
- אושר פרויקט פינוי בינוי בגובה 25 קומות בדרך בר לב בת"א
- חולון אישרה להפקדה: מתחם מגדלים של עד 65 קומות ברחוב יוספטל
- לקרוא את עיתון כלכליסט המודפס ישירות מהאפליקציה במחיר של 29.90 ₪ לחודש



00:00/00:00

תוכן ממומן

מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית במתחם "אהוד התחיה", בשכונת גבעת ציון שבדרום מזרח אשקלון (תמ"ל 2038). שטח התוכנית הינו כ-80 דונם והיא ממוקמת בתחום שבין בית הספר הרמב"ם במערב, שדרות בן גוריון בצפון, אזור התעשייה והמלאכה במזרח, ורחוב השופטים בדרום.



יוסלמי היילר יו"ר מטה התכנון הלאומי (צילום: אוראל כהן)

עם אישור התוכנית יקדמו נציגות התושבים ובליווי המינהלת להתחדשות עירונית ומנהל הפרויקט מטעם חברת "א.ר.צ. ניהול פרויקטים", מרכז יזמים, שבסופו ייבחר היזם שיזיא את הפרויקט לפועל ויקדם את היתרי הבנייה מכוח התוכנית המאושרת.

התוכנית המקודמת על ידי עיריית אשקלון והרשות הממשלתית להתחדשות העירונית, מציעה פינוי-בינוי של 114 יח"ד ב-14 מבני שיכון בני 2-4 קומות לטובת הקמת 1,030 יח"ד, מתוכן 206 יוקצו עבור דירות קטנות. הבנייה החדשה משלבת מבנים בגובה של 6-30 קומות. בנוסף ליחידות הדיור, התוכנית מקצה שטח של דונם וחצי לטובת כיכר מסחרית, כ-3 דונם עבור מבני ציבור וכ-20 דונם עבור שטחים פתוחים. יש לציין כי הצפיפות הקיימת במקום כיום היא 6.9 יח"ד לדונם, ובעתיד תעמוד על 46.4 יח"ד לדונם.





ראש העיר אשקלון תומר גלאם (צילום: ראובן קפוצ'ניק)

פצצה כלכלית: הלוואה כנגד נכס בריביות שפוייה למסורבי...

אתר מהנן להון - הלוואה כנגד נכס למסורבי בנקים | מממן

לחץ כאן ובדוק בדקה אם מגיע לך תו נכה (כלא עלוח)

שמענו - בדיקת זכאות בקליק | מממן

הקיבוץ הדתי קבוצת יבנה יוזם פרויקט התחדשות עירונית; מ...

כלכליסט

by Taboola

התוכנית כוללת שלושה מתחמים לאיחוד וחלוקה: המתחם הצפוני כולל בינו לאורך רחוב התחיה ובדופן עם שיבת ציון. מוצעים בו שצ"פ, כיכר עירונית ו-2 מגרשי מגורים. מדרום לרחוב שיבת ציון נמצאים שני מתחמים נוספים. המתחם הדרומי מזרחי גובל ברחוב התחיה וכולל את המרכז המסחרי בשילוב כיכר עירונית, שצ"פ ו-4 מגרשי מגורים. המתחם הדרומי מערבי כולל שטח בנוי ביעוד ציבורי בהיקף של 3 דונם, שצ"פ ושני מגרשי מגורים.

התוכנית נערכה על ידי דני ליטאי ודניאל אלה מ-HQ אדריכלים.

יו"ר מטה התכנון הלאומי ויו"ר הוותמ"ל, שלומי הייזר: "מדובר באישור התוכנית הראשונה בוותמ"ל להתחדשות עירונית באשקלון מיני רבות. התכנית ממוקמת במיקום מרכזי ובסמיכות לציר תחבורה ציבורית וקודמה ביעילות תוך הבטחת תכנון איכותי ועירוני שיחדש את העיר ויאפשר איכות חיים גבוהה לדיירים. מימוש התכנית וחידוש פני השכונה יהווה מנוף להתחדשות נוספת בסביבה".

עו"ד לירן זיכרמן: "חלופת שקד מגבירה את אי הודאות בתחום ההתחדשות העירונית" | כלכליסט

בשיתוף

התחדשות עירונית בירושלים: "משה לאון ואנשיו מתווים את הדרך לשאר הארץ" | כלכליסט

בשיתוף



תוכנית פינוי ראשונה באשקלון, מתחם אהוד התחיה (HQ אדרעלים)

תומר גלאם, ראש עיריית אשקלון: "זהו יום היסטורי לתושבי העיר אשקלון. עשינו היום, בערב חג הפסח, צעד נוסף ומשמעותי בתחום ההתחדשות העירונית בעיר. אני שמח להציג בפני תושבי אשקלון את התוכנית לפינוי-בינוי הראשונה שקיבלה אישור ועוד ממוסד התכנון המוביל היום בישראל. התוכנית עתידה לשנות בצורה משמעותית את מראה השכונה ולשפר את התשתיות העירוניות הקיימות בה. אני גם מברך על המענה המיגוני שהתכנית תספק לתושבי העיר אשר תכלול גם מוקדי מסחר ופנאי חדשים ושטחים ירוקים בהיקפים לא מבוטלים לבילוי משפחתי".

משחקים על כל המגרש: כך הופכים מגרש צר וארוך לפנינה

כאשר המגרש אינו ריבועי, לא רק שקשה למכור אותו, גם נראה שקשה במיוחד לתכנן אותו לשביעות רצונם של הרוכשים. הנה כמה סיפורי הצלחה שמעידים על כך שהכול אפשרי

וואלה! נדל"ן / 11/04/2022

לא אחת נתקלים רוכשים פוטנציאליים של קרקעות במגרשים צרים וארוכים, כאלה שיש חשש לבנות עליהם. הסיבה, מבחינת רוכשים אלה, היא שהם יאלצו, לכאורה, לוותר על בית חלומותיהם. הסיבות לכך שונות ומגוונות: גינה קטנה מדי, חלום של בריכה שלא יתממש, חוסר בפינות ישיבה, בית קטן על חשבון הגינה וכו'.

מגרשים לבנייה צרים וארוכים קשים יותר למכירה מאחר וגבולות הגזרה פחות נוחים", אומר המתווך רון לנדסמן, בעלים ומנכ"ל של רימקס SUPREME בפתח תקווה, "לדוגמא בניית דו משפחתי על מגרש כזה, פחות מתאימה, כי קשה לחלק את הכניסות והבית שבפנים המחיר שלו יורד. בלי קשר, החללים עצמם פחות נעימים וקשה לייצר חלל מרווח בבית. מבחינת מחיר זה יכול לפגוע ב 10 עד 20 אחוז, לעומת מגרש בגודל זהה שהוא ריבועי".

באמצעות אדריכלות נבונה, אפשר למצוא פתרונות יצירתיים. להלן 3 סיפורים על מגרשים צרים, שהאדריכלים השכילו למצוא להם פתרונות איכותיים, שעל הדרך גם מטשטשים את רוחבו של המגרש והופכים את הפנים והחוץ למקשה אחת.





אפשר בהחלט לעשות מהדבר הזה פנינה. אדריכלות רון שפיגל (צילום: רגב כלף)

רון לנדסמן (צילום: נימרוד כהן)

אדריכל איל אפל (צילום: שירעד ניסים)

האדריכל איל אפל מספר: "בני זוג ביקשו לבנות את ביתם החדש הפעם עם בריכה. הם מצאו את מבוקשם בהוד השרון. אולם המגרש היה צר מאוד, ברוחב של 10 מ"ר בלבד. הפתרון הגיע בזכות מיקום הבריכה בקצה המגרש, כך שזו תאזן את הפרספקטיבה של הבית, וזו חופתה באבן טבעית אפורה שדומה לריצוף הבית, כדי להקנות תחושה של גודל".

בנוסף, תכנן אפל גרם מדרגות אוורירי שנמתח לאורך המבנה ומהווה פתרון תכנוני וקיר בטון גדול הפך להיות האלמנט שמחבר בין הפנים לחוץ, מאחר שהוא מתחיל בתוך הבית "ונמשך" לחוץ.

רצו בריכה, קיבלו בריכה. אדריכלות איל אפל (צילום: גלית דויטש)

בית לתפארת. אדריכלות איל אפל (צילום: גלית דויטש)

דוגמא נוספת מגיעה מהאדריכל רון שפיגל מ"שפיגל אדריכלים". לדבריו "זהו בית חדש שנבנה בחדרה עבור זוג וארבעת ילדיהם. כבר בתחילת הבנייה היה שעומד כאן אתגר משמעותי, מאחר שהוא יושב על מגרש צר מאוד וארוך שדורש חשיבה רבה על מנת למקסם את הפוטנציאל של השטח בסך 490 מ"ר, ו-260 מ"ר בנוי".

שפיגל מסביר כי "מצד אחד, הלקוחות ביקשו לבנות את בית חלומותיהם, עם שטח ציבורי - פנים וחוץ מפנק, מצד שני בני הזוג פקפקו באפשרות לבנות את הבית בשל התמודדות עם השטח הצר. הפתרון בבנייה על השטח הקשוח נמצא באמצעות בניית קיר ללא פתחים שנבנה במטבח ולכל אורך גובה הבית. הקיר נבנה מבטון חשוף, שהפך בעצם למוטיב מרכזי בולט ועיצובי בבית".

לדבריו, כאשר אתה עושה קיר עיוור (ללא חלונות) יש אפשרות לחרוג מקו הבניין ובתוך כך להרחיב את הבית. שפיגל הבין שהקיר העצום הזה צריך להפוך להיות אלמנט עיצובי, מאחר שהוא מתנשא לגובה של שלוש קומות והוא יוצא מקו הבית החוצה. ההחלטה להפוך אותו לקיר קונספט מבטון חשוף התקבלה כדי לייצר קיר "עיוור" עם עניין. כך שמקיר הבטון נולד הקונספט העיצובי של הבית.

אתגר משמעותי. אדריכלות רון שפיגל (צילום: רגב כלף)

שלומית זלדמן (צילום: נופר בוגנים)

דוגמא שלישית ואחרונה מגיעה משלומית זלדמן, בעלת משרד לאדריכלות, תכנון ועיצוב הבית. לדבריה "הבעלים רכשו מגרש קטן יחסית, צר וארוך בגודל 244 מ"ר, החלום שלהם היה בריכה. רוב ההשקעה התכנונית נעשה סביב הבריכה בשל השטח הבעייתי, כאשר הרעיון הוא למקסם את השטח ולמתוח את הגבולות עד המקסימום וכך היה. על מנת 'לשבור' את גודלו של המגרש, עשיתי שימוש בשני חומרים דומיננטיים בפן האדריכלי, יצרתי בית שנראה כמעין קובייה. בקובייה התחתונה עשיתי שימוש בבטון חשוף, והקובייה העליונה שבולטת מעט לבנה. דרך לטשטש את המלבניות של המגרש".

לטשטש את המלבניות. אדריכלות שלומית זלדמן (צילום: שי גיל)

תכנון הבית סביב הבריכה. אדריכלות שלומית זלדמן (צילום: יחצ)

זלדמן מסכמת ואומרת כי הבריכה, שמהווה את מרכז הבית והתכנון של הבית נעשה סביבה,

משתרעת על רוב שטח המגרש האחורי והיא חלק מחלל המגורים. "מדובר בבריכה של 21 מ"ר, היא לא גדולה. לצידה פינת ישיבה, ומטבח חיצוני לצורך אירוח".

תגיות: נדל"ן



פינוי בדרום ת"א: בעלי הדירות יקבלו תמורה יוצאת גיא נרדי



ההתפכחות הכואבת של WeWork: טכנולוגיה חדשנית ויקי אסולנדר



ופשת דרכים דול: "גוד פארם... מ"מ להפוך נהיפת



נדל"ן חדשות הנדל"ן נדל"ן עולמי

הנצפות ביותר בערוץ



זוכה מחיר למשתכן בהרצליה הרוויח 1.3 מיליון שקל בתוך שנה



"אדריכל שיש לו שכל, עובר להייטק"



פינוי בדרום ת"א: בעלי הדירות יקבלו תמורה יוצאת דופן

סרטונים מומלצים



תעלומה באוקראינה: לאן נעלם חיל האוויר הרוסי?



טורף על: קאמוב 52, מסוק הקרב הקטלני של רוסיה במלחמה

עוד בכלכליסט

Meet & Tech כנס כוג'יטסיטק כנס הפינטק ועידת ישראל-יוון SohnX כנס הענן והדאטה

כנס הענן והדאטה 2022 1.5.22

מהפכת הענן והדאטה 2022

Meet & Tech יום שני 9 במאי

קהילת הייטק נפגשת לאירוע ערב ייחודי

לוגיסטיטק 16.5.22

חדשות בעולם הלוגיסטיקה וההפצה

מהפכת החדשנות הפיננסית 26.4.22

החדשות שמניעה את מהפכת הכסף קדימה

ISRAEL-G CONFERENCE

Real estate. Travel. Innc

הקבלנים זועמים: "המדינה צריכה לפצות על הזינוק הלא צפוי במחירי התשומות"

ברקע להשתוללות במחירי חומרי הגלם ובהם התייקרות שנתי של 35% במחירי הברזל ו-25% במחיר העץ לבנייה, הקבלנים, בעיקר בתחומי התשתיות ומבני הציבור טוענים כי המדינה גורמת להם לפשיטת רגל היות והחוזים שעליהם הם חתומים מולה לא מכסים את ההתייקרות הבלתי צפויה שנובעת בין היתר מהמלחמה באוקראינה, "יש כאן כוח עליון"

דותן לוי 15:14, 13.04.22

"אנ" של בכו
 יאים באחד המשברים הקשים שידע ענף הביצוע, יש דרישות בלתי הוגנות מהמדינה וממזמיני העבודה. מחירי התשומות ועלויות הבנייה מזנקים בקצב מעולם ללא שום פיצוי ממזמיני העבודה ואנחנו לא נמשך ככה. אנחנו לא מוכנים", כך פתח את דבריו ראול סרוגו נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ ם שערכו הקבלנים בשל מצוקה שלטענתם נקלעו אליה, בעיקר בתחומי התשתיות והפרויקטים הציבוריים.

קר: כלכליסט:

- 1 שנייה בתוך 4 חודשים: מחיר המלט עולה ב-15%
- מדד פברואר עלה ב-0.7%, האינפלציה ברמה הגבוהה מאז 2009: הדירות התייקרו ב-13% בשנה
- 1 םסמיו של הקבלנים ממדד תשומות הבנייה יוצא לאור

[לקרא את עיתון כלכליסט המודפס ישירות מהאפליקציה במחיר של 29.90 ₪ לחודש](#)



תוכן ממומן

כאמור, לפי הקבלנים, המצוקה העיקרית היא של קבלנים שעובדים בפרויקטים של תשתיות ומבני ציבור ולכן החוזים שהם חתומים עליהם הם מול המדינה, רשויות מקומיות וכד'.



ראול סרוגו נשיא התאחדות הקבלנים בוני ארץ כנס גדלין (צילום: אוראל כהן)

בחוזים אלה, כך הם טוענים, כל הסיכון מהתייקרות מוצרים/שכר עבודה וכד' מגולגלים אל הקבלנים. בשנים שבהן מחירי התשומות עלו בצורה מינורית הדבר לא הורגש, והקבלנים ספגו התייקרויות קלות גם אם הן לא כוסו על ידי המדינה, אבל בשלב זה כאשר מחירי המוצרים מזנקים בעשרות אחוזים, הקבלנים מרגישים זאת היטב בכיסם, חלקם מדווחים על פגיעה שלא בטוח שיצליחו להתאושש ממנה. ההתייקרויות עליהן מדברים הקבלנים בשנה האחרונה (מרץ 2020 עד מרץ 2021) הובילו לזינוק של כ-35% במחירי הברזל, כ-25% במחיר העץ לבנייה, התייקרות של 17% באביזרי תברואה, 17% בקירות מסך זכוכית, כ-14% במחירי האספלט, 10% במחיר התאורה וחשמל לכבישים ואלה רק חלק מהדוגמאות.

מוסר תשלומים לקוי

סרוגו התייחס לגורמים שהובילו למצב הקשה ואמר, כי המשבר נובע ממחדלים היסטוריים. מחדל אחד הוא בכך שבענף ובפרט בפרויקטים ציבוריים, אין חוזים אחידים, והמצב בשטח הוא כזה שכל מזמין עבודה מייצר מכרז במתכונת משלו ומחביא בתוכו אותיות קטנות. "יש עשרות גרסאות של מכרזים זה מכביד גם על המדינה ויוצר חוסר שוויון", אמר. מחדל נוסף, הוא מוסר התשלומים הלקוי של המדינה, "הקבלנים הם אלפי חברות שמעסיקות עשרות אלפי עובדים ולא יתכן שהם יקבלו תשלומים באיחור של חודשים ואפילו שנים". עוד אמר סרוגו, כי המדינה מתעלמת מהעלויות בתשומות הבנייה וזהו תהליך שלקבלנים אין יכולת להתמודד מולו, "חלק מהעלויות הן בחסות המדינה כמו מיסוי שמייקר את החציבה, ויש גם עלויות בשכר", הוא הוסיף.



אתר בנייה (צילום: שאול גול)

פצצה כלכלית: הלואה כנגד נכס בריביות שפזיות למסורבי...
אתר מהון להון - הלואה כנגד נכס למסורבי בנקים | מממן

יחידות קרקע בחולון נחטפות החל מ-199,000 ש"ח
Real Invest השקעות | מממן

בנק ישראל משנה את הרכב רורכת המטיח שלו - ומהמר ...
כלכליסט

by Taboola

התוצאה לפי הקבלנים יכולה להיות דרמטית, אם המדינה תמשיך להתעלם ממזקתם קבלנים רבים לא יוכלו לעבוד, היכולת לבצע מבני ציבור ותשתיות ציבוריות תפגע. המדינה מתעלמת ולא מעניקה פיצוי בגין ההתייקרות האלה ושוק הדיור לא יוכל לגדול בלי שוק התשתיות שיתמוך בו. אנחנו לא נוותר ונלחם על חיי החברות שלנו ועל חיי החברים שלנו זו מלחמה על החיים עד שהמדינה תשים את המשבר בראש מעיניה ותשים את היד בכיס כדי לסייע לנו קבלני ישראל. בכל תב"ע יש תשתיות וכבר ראינו מקרים שבהם אכלוסן של אלפי דירות נעצר בגלל היעדר תשתיות. כל הדירות החדשות שמתוכננות עלולות להיפך למלכודת עבור מי שאמרו לממן ולבצע וגם לגור בהם", סיכם סרוגו.

עוד הוא אמר, כי הוא צופה שקבלנים אשר יחששו לעתידים יחשבו מסלול מחדש ועלולים לצאת מהענף, כך שבטווח הארוך הפגיעה תהיה בעיקר ביכולת הביצוע של המדינה. "הבנקים מקצצים בכל יום שעובר את היקף האשראי שמיועד לתשתיות ציבוריות, בנוסף התבשרנו על עליית הריבית וזה קושי חדש שיעמיק את התהום שנפערה בתחום הביצוע של התשתיות".



מגן נשיא התאחדות הקבלנים ניר יונשבסקי (צילום: עומר שאול)

ניר יונשבסקי יו"ר אגף בנייה חוזית בהתאחדות הקבלנים בוני הארץ, דיבר על הצעדים שבהם יש לנקוט ואמר, "כל האפשרויות על השולחן ואנחנו בוחנים כל דרך להתמודד עם זה. הגיע הזמן שהמדינה תבין שבכל פעם שהיא גוזרת סרטים ומתגאה בפרייקטים שהיא מבצעת, המבצעים הם אנחנו. עברנו קורונה של שנתיים וחצי עם בלגן גדול, ובחודשים האחרונים גם יש מלחמה באירופה שיש לה השלכות קריטיות עבורנו, זה לא רק עליית המחיר לפעמים קשה לקבל את המוצרים. בכל תקופת הקורונה שמענו שאנחנו הקטר שדוחף את המשק, והמשק נמצא במצב מצוין, כעת הקטר כבר במצב פחות טוב. אנחנו מבקשים מהמדינה שתתייחס אלינו, כולל להחזיר לנו חלק מהכסף ששילמנו במסים כשאנחנו בשעת מצוקה, עכשיו הגיע הזמן לעשות את זה. למדינה יש חלומות היא רוצה בנייה מואצת, היא רוצה מגורים לעולים ותשתיות חדשות אבל מי יבנה את כל זה?".

"פשוט מופרך שאנחנו צריכים לממן את הכל"
אחת הטענות הנוגעות לעליית חומרי הגלם היא ההכרה שמדובר בכוח עליון, לדבר יונשבסקי, קבלן ביצוע שהתחיל את הפרייקט לפני הקורונה ולפני המלחמה חשף כעת להתייקריות עצומות שנגרמו בגלל כוח עליון, "אין שום קשר בין מה שהכרנו במרכז לבין מה שקורה היום, יש השתוללות מחירים שלא ניתן היה לצפות ולכן עכשיו צריך לשבת על זה עם מזמני העבודה ולפתור את זה. זה פשוט מופרך שאנחנו צריכים לממן את הכל וחתומים על סעיפים דרקונים, מגיעה לנו רשת ביטחון. יש לנו הרבה מאד הצעות ורעיונות למדינה איך לפתור את הנושא הזה, האינטרס לכך הוא של כולם, כולנו תלויים בענף הזה ולכן הגיע הזמן לבצע רפורמה בענף".

הרפורמה בשוק החשמל יוצאת לדרך - דוראל אנרגיה תמכור לנו חשמל מאנרגיה מתחדשת | כלכליסט
בשיתוף

גם פניו בינוי וגם תמ"א, גם יזום וגם ביצוע: חברת יח דמרי על חשיבות שילוב היכולות של הזום

מול המדינה אין כיום סעיף שמחייב הצמדה לתשומות הבנייה, ולכן הקבלנים הללו הם אלה שנמצאים כרגע במצוקה הגדולה ביותר. במגזר הפרטי בחו ובב וגורים לעומת זאת יש הצמדה למדד תשומות הבנייה במרבית הפרויקטים, אך גם שם הטענה העיקרית היא שהמדד לא משקף את ההתייקרויות בשטח. לפי ההיחזקות, בימים אלה הלמ"ס פועל כדי לעדכן מחדש את המדד כך שישקף את המציאות.



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 הבוטות

הוספת תגובה

אורי חודי | 18.11.21 | 19:45

האזינו לכתבה פחות מדקה

בשיתוף ידיעות הנדל"ן

Promoted Links by Taboola

השירות שישמור לכם גם על חיית המחמד וגם על הכיס

מידע נוסף

חיותא

רוצה להתחדש בשעון יוקרה? מגוון שעונים במחירים שעשויים להפתיע אתכם

שעוני יוקרה | מודעות חיפוש

גולן: "מתחשבים ברע"מ בהר הבית". אורבך: "אתה מנסה לפרק את הממשלה?"

חדשות

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 חוזית, 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 התקנה 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 כבר 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 ממשרד 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



נדל"ן

מ"בלוקים" למגדלי יוקרה: פרויקט פינוי בינוי ענק בשכונה ד' בבאר שבע

פרויקט ההתחדשות העירונית הגדול בהיקפו בפריפריה יוצא לדרך: במקום בנייני הרכבת הישנים בשכונה ד' שבבירת הנגב, ייבנו 850 דירות חדשות ב-4 מגדלים. ב.ס.ר הנדסה, אפריקה ישראל ואלקטרה בנייה יהיו שותפות לתוכנית בהשקעה של 1.4 מיליארד שקל

40 תגובות

נווית זומר | 27.03.22 | 06:42

האזינו לכתבה 3 דקות

שכונה ד' בבאר-שבע עומדת להיבנות מחדש בתהליך של פינוי-בינוי, בפרויקט ההתחדשות העירונית הגדול ביותר בהיקפו מחוץ לאזור המרכז. שלוש חברות בנייה מהגדולות והמובילות בתחום הנדל"ן בארץ - קבוצת ב.ס.ר הנדסה, קבוצת אפריקה ישראל וקבוצת אלקטרה בנייה - התאגדו יחד בפעם הראשונה לטובת שותפות בפרויקט להתחדשות עירונית, שייבנה בחלקה הדרומי של השכונה, על פני שליש משטחה, בהשקעת ענק של 1.4 מיליארד שקל.

במסגרת הפרויקט, 140 דירות ישנות במתחם יומרו ל-850 דירות בארבעה מגדלים: שניים בגובה 35 קומות, ושניים בגובה 25-27 קומות וגם בניין משרדים בן 20 קומות. במתחם יהיו 8,500 מ"ר שטחי מסחר, ו-37,500 מ"ר למשרדים ומבני ציבור, כולל בית ספר יסודי שימוקם בתוך אחד הבניינים. אדריכלי הפרויקט הם משרד פלד-קימלמן. היזמים מעריכים כי בתוך שנה וחצי יקבלו תב"ע מאושרת ויוכלו לעלות על הקרקע.

- ["יו"ר סיעת כחול לבן: "הממשלה נכשלת בהתמודדות עם משבר הדיור"](#)
- ["רוצים לעצור את מחירי הדירות? "המדינה אוהבת את הכסף שהיא מקבלת מהנדל"ן"](#)
- ["בכיר במשרד השיכון על הדירות המוזלות: "לא צפינו את הטירוף, 62 אלף כבר נרשמו"](#)

<< לסיפורים החשובים והמעניינים בכלכלה ובצרכנות - הצטרפו לערוץ הטלגרם שלנו



הדמיה של שכונה ד' בבאר שבע (הדמיה: אינולב מדיה)

על כל דירה ישנה - 9 דירות חדשות

בגלל שוויה הנמוך יחסית של הקרקע בבאר-שבע וכדי שתהיה היתכנות כלכלית לפרויקט, אושר ליזמים יחס המרה גבוה: על כל דירה ישנה ייבנו 9 דירות חדשות. ל-ynet נודע כי אחרי שלוש שנים של הכנת תוכניות וקבלת אישור הדיירים (80%), הפרויקט קיבל לפני עשרה ימים את אישור הוועדה העירונית ובכך עבר את המכשול העיקרי.

הדיירים הוותיקים, שרובם מתגוררים בדירות בשטח 50 מ"ר, יקבלו דירה חדשה עם תוספת שטח של 25 מ"ר, חניה ומחסן. בנוסף, היזמים מציעים קרן מלגות לתושבי המתחם ללימודים באוניברסיטה. מתוך התחשבות בדיירים הוותיקים, שאינם מורגלים במגורים במגדלים, ייבנו לצידם גם מבני מגורים נמוכים יותר.

שכונה ד', (המככבת בימים אלה גם בסדרת הטלוויזיה בני אור) נמצאת בפתחה של העיר לבאים מכיוון תל-אביב, מול האוניברסיטה ובית החולים סורוקה, ונמתחת לאורך שדרות רגר. השכונה שהוקמה בשנות ה-50 לקליטת עולים במתכונת של בנייני רכבת, שנקראו בשפת העם "בלוקים", הכילה אוכלוסייה משכבה סוציו-אקונומית נמוכה, והייתה ידועה בעבר כשכונת פשע מוזנחת. כיום, בגללה הקרבה לאוניברסיטת בן-גוריון, היא הפכה בחלקה יעד למשקיעים ולדירות להשכרה לסטודנטים.

מחצית מהדירות בשכונה מאוכלסות גם היום במשפחות של ותיקים. עם יוצאי השכונה נמנים מספר שחקנים, אמנים ואנשי טלוויזיה מפורסמים ובהם: רונית אלקבץ ז"ל, זהבה בן, חנה אזולאי הספרי, צביקה הדר ודני קושמרו.

המתחם שייבנה בפרויקט פיני-בינוי קיבל את תמיכת העירייה, במטרה שמגוון הדירות ימשוך אוכלוסייה חזקה לחזור לגור במרכז העיר המתחדש.

שלוש חברות בנייה התחרו תחילה ביניהן על מכרז שהוציאו דיירי השכונה, אולם בסופו של דבר המהלך הסתיים בשותפות נדירה. נחשון קוויטי, בעלי חברת ב.ס.ר, מהגדולות והוותיקות בישראל אמר ל-ynet: "אני יליד באר-שבע ועבורי הפרויקט הוא סגירת מעגל. אנחנו מביאים את תל-אביב לבאר-שבע".

מחפשים דירה/נכס? היכנסו ל-y נדל"ן, אתר הנדל"ן של המדינה

נושאים קשורים

באר שבע פינוי בינוי מגדלים



נדל"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 טיפוסי 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 לפרויקטים 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 שעתידות 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 סיסמה. במקביל הוספנו 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.



כרמי גת (צילום: רוטירס)

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 לזימים, 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. בעריית 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, ו-5 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 יכול לירות 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 כאלו 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)

Promoted Links by Taboola

השירות שישמור לכם גם על חיית המחמד וגם על הכיס

חיותא

מידע נוסף

"היא אהבת חיי, אל תתנו לה ללכת" אברהם מתחנן שתצילו את יסכה אישתו

קרן מאירים

"פנדל מארץ הפנדלים, איפה מערכת ה-VAR?"

ספורט

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, ורוב 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 לכלי 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 סביוני 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 טירר, סמנכ"לית שיוק ומכירות בקבוצת גבאי: "שכונת עיר היין צפויה להיות בית לכ-11 אלף משפחות. הרוכשים הם תושבי העיר משפרי דיור, שמחפשים – דירות גן, פנטהאוזים ומיני פנטהאוזים, לצד זוגות צעירים ומשקיעים מכל הארץ".

חברת י.ח. דמרי בונה בשכונה פרויקט בשם דמרי עיר היין, 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 קניות ועוד".

עוד חברה הבונה בשכונה היא אפרידר, 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. אופיר 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 מבתי 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 וגן. החברות חתמו לאחרונה על עסקת קומבינציה, 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 הוגשו 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, אכלוס 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 קפיטל בונה בשכונה פרויקט, הכולל 3 מגדלים בני 16 קומות עם 238 יחידות דיור. אכלוס 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, מציין כי "הרוכשים הם משדרגי 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 שמתפנים ממשד הבריטחון ובה שכן בסיס צריפין. 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 כיתות מעון, 115 כיתות 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 צורכי 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 בנייה, 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 רוחביים 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 מהשטח: 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 ו-1 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 המשווקת 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 המשווקת דירות היא צפירי וזוהר שרבט. בפרויקט 126 דירות בבניינים בני 14 קומות כל אחד. הדירות בנות 3, 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 ואיילון, 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/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 ויוגרלו לזכאים.

מהעירייה 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 80-120 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. בעירייה 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 היזמים מקדמים תכנון להיתרים ולביצוע. על פי נתוני העירייה, בקשות להיתר כבר הוגשו, והיתרים לבניית כ-500 דירות כבר אושרו. השכונה צפויה להתאכלס מסוף שנת 2023 ועד 2025.

עוד משהו: בעירייה 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 רוזנברג, 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.

בת ים - פארק הים

מיקום ונגישות: בדרום העיר, בגבול עם ראשון לציון מדרום וציר קוממיות מצפון. נושקת ממערב לחוף הים וממזרח לרחוב ניסנבויים. השכונה נגישה לציר הרכבת הקלה ברחוב ניסנבויים, לנתיבי "מהיר לעיר" המתוכננים בציר קוממיות ולתחנת מטרו המתוכננת בפינה 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 מוזלים במסגרת תוכניות ממשלתיות. שטח ממוצע לדירה – 110 מ"ר.

בנייה בפועל: יש כבר לא מעט. מהעירייה 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. בעירייה 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 ייבנו 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 ודירות גן. נדב ועידו ברזילי, בעלים משותפים בקבוצה, מצייין 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)

היצע: 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 ויש 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 טרנספומציה. בשלב ב' בוצעו השלמות פיתוח לאכלוס כולל אבני 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 מברר 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. העירייה 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 מהשטח: 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 לחברת 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, מנכ"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. מהעירייה 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 אנוו 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 שווקו 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 המשווקות 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 דופלקס 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 (יזמים 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 שבחרתי 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, כשבכל 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 מקרבם.

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 תכננתם להוציא. זה יצמצם את רשימת הפרויקטים הרלוונטיים עבורכם.

תחקיר – עכשיו הגיע הזמן לעמוד על טיב היזמים והקבלנים שהגיעו לגמר. בקרו בפרויקטים שלהם, דובבו דיירים בבניינים 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 עלינו 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 סטרוסקה: "חילקנו את השכונה למתחמים ולכל מתחם הקצנו צוות, ציוד ול"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. סטרוסקה: "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 סטרוסקה: "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 ההצלחה 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



נדל"ן

נפרדים מהעבר: המבנים האייקוניים שהפכו לפרויקטים חדשים

בית החרושת לשוקולד עלית ברמת גן, מתחם מד"א בזל בתל אביב, בניין רשות השידור ברוממה ירושלים ועוד מבנים היסטוריים מפנים את מקומם למיזמים נדל"ניים. מי מהם נדרש לשימור מחמיר ומי נמחק כליל? אלה התוכניות לעתיד

2 תגובות

אורי חודי | 27.09.21 | 07:03

האזינו לכתבה 16 דקות

חלק בלתי נפרד מעולם הנדל"ן הוא פיתוח עירוני ובנייה חדשה, לצד הריסת מבנים ישנים. זוהי התחדשות עירונית במלוא מובן המילה. בעוד מבנים נהרסים ונבנים כל העת במדינת ישראל, עם יותר או פחות תשומת לב, יש גם מבנים ומקומות שזוכים לתהודה רחבה יותר. מדובר במבנים שהבלוקים או הרעפים הם רק קליפה דוממת לסיפורים, שידורים, אירועים חשובים מהעבר או סיפורים וחוויות.

- ["22 שנים שאני בענף ולא ראיתי קפיצות מחירים במספרים דו־ספרתיים"](#)
- [בניגוד לתחזיות: מגדלי המשרדים יוצאים מהמרכז](#)
- [התחדשות חברתית: מה קורה לאוכלוסייה בשכונה שעוברת פינוי בינוי](#)

<< [לסיפורים הכי מעניינים והכי חמים בכלכלה - הצטרפו לערוץ הטלגרם שלנו](#)

מדובר באייקונים נדל"ניים, שהזמן הפך אותם לישנים וברי תחליף. את מקומם תופסים מבנים חדשים, בדרך כלל גדולים יותר, גבוהים יותר, צפופים יותר. לפעמים המבנים החדשים יכללו משהו מקודמיהם, אם באמצעות שימור או מזכרת שיכולה להישזר במבנה החדש או בשם שניתן לפרויקט.



מבנים אייקוניים לפני ואחרי: בית החרושת עלית בר"ג ובניין רשות השידור בירושלים (יובל חן, 3division, יואב דודקביץ', view point)

מפעל עלית בית חרושת לשוקולד: שימור נוסטלגי

מיקום: צומת הרחובות המרכזי ז'בוטינסקי וארלוזורוב, רמת גן (צומת עלית)

שנת הקמה: 1933/4

אדריכל: שלמה פונרוב

מה היה: בית החרושת הוקם על ידי אליהו פרומצ'נקו, איש עסקים ציוני מרוסיה ובעליו של בית חרושת לשוקולד, אשר עם עליית הנאצים לשלטון בשנת 1933 העביר את עסקיו לארץ ישראל. ההחלטה להקים את המפעל בצד המערבי של רמת גן נבעה מהקרבה לתל אביב, מעלות השטח הנמוכה ומהיזמה של עיריית רמת גן, אז - עיר גנים, לסייע, מתוך שאיפה להתפתח בצורה עצמאית.

ב-1933 הוגשו התוכניות לבניית האגף הראשון בבית החרושת עלית, בניצב לרחוב ז'בוטינסקי, ובשנת 1935 הוקם בניין ההנהלה - אלו המבנים שנותרו בעצם עד היום, ואותם ישמרו. קומת הקרקע יוחדה לייצור השוקולד, חדר חימום, אריזה והדבקת פתקאות, מחסן לאריזה, חדרים טכניים ומשרד. באגף המזרחי היו השירותים והקומפרסור. קומה ב' יוחדה לייצור הסוכריות: הכנת סוכריות, אריזתן והדבקת פתקאות, חדר לצליית קקאו, מחסן לאריזות קרטון, מחסן לתמרים וחדר מנוחה.





בניין מפעל עלית בכניסה לרמת גן. חזית מפעל השוקולד תישמר כזיכרון נוסטלגי (צילום: יובל חן)

Promoted Links by Taboola

השירות שישמור לכם גם על חיית המחמד וגם על הכיס

חיותא

מידע נוסף

רוצה להתחדש בשעון יוקרה? מגוון שעונים במחירים שעשויים להפתיע אתכם

שעוני יוקרה | מודעות חיפוש

גולן: "מתחשבים ברע"מ בהר הבית". אורבך: "אתה מנסה לפרק את הממשלה?"

חדשות

בשנת 1998 עברה פעילות ייצור השוקולד מהמפעל ברמת גן למפעל של עלית-שטראוס בנצרת, ובבניין פעל מטה החברה. ב-2004 נקבע כי הבניין יעבור שימור על-פי הוראות הוועדה המקומית, ושנה מאוחר יותר הוא נמכר לקבוצת משקיעים אמריקנית.

מה יהיה: בימים אלה פועלות בצומת עלית החברות אזורים ומגדל ביטוח להקמת פרויקט Exchange Ramat Gan למגורים, תעסוקה ומסחר, הכולל שני מגדלים המשתרעים על כ-8 דונם. מגדל המגורים, שמקימה אזורים, ימנה 55 קומות ובהן 355 דירות. את המגדל השני מקימה מגדל ביטוח, והוא יכלול 3,000 מ"ר שטחי מסחר ועוד כ-60 אלף מ"ר שטחי משרדים ב-46 קומות. המגדלים יתנשאו לגובה של כ-210 מטר. היקף ההשקעה: כמיליארד שקל. לפני האכלוס בעוד 4.5 שנים צפוי להתחיל לפעול הקו האדום של הרכבת הקלה, כשתחנה ממוקמת למרגלותיו.

"הקומפלט עתיד לשנות את האופי והמראה של הכניסה המערבית לרמת גן", אומר גיל גורביץ', סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברת אזורים. "אופי התכנון תואם את רוח התקופה ועונה על הצרכים - תעסוקה, בילוי, פנאי ומגורים. זאת לצד נגישות גבוהה במיוחד לתל אביב ולכבישים הבינעירוניים המרכזיים. במקביל להשלמת תוכנית מתחם הבורסה, שמקדמת הרשות וקידמה לאישור, האזור בדרך להפוך למרכז אורבני שוקק לאורך כל שעות היממה".





ישנה את האופי והמראה של הכניסה המערבית לעיר. exchange רמת גן (הדמיה: 3division)

עוד משהו: ב-1955 קנה לעצמו המפעל שם עולמי כבית החרושת לייצור המוני של שוקולדה במזרח התיכון. המחזור השנתי שגלגל היה כ-2.5 מיליון לירות, והוא מנה מעל 50 פועל ופועלת. על-פי אדריכלי הפרויקט, בית החרושת הישן ישומר. השימור הוא חיצוני של החזיתות, על-פי הגדרת התב"ע, והחברה משמרת במסגרת התכנון והבנייה, כאמור, את שלד המבנה על-פי ההגדרות של אדריכל השימור אמנון בר אור. במסגרת זו, פותחים חלונות ישנים וסוגרים פתחים חדשים ומבצעים התאמות בתוך המבנה עבור נגישות.

עוד במסגרת פיתוח פרויקט Exchange Ramat Gan החדש של אזורים ומגדל ביטוח במתחם, פועלות החברות לשימור חיצוני של המבנה כזיכרון נוסטלגי של בית החרושת לשוקולד, שעמד בצומת לבדו, לפני שהיה בה דבר. כיום משמש המבנה את מכללת שנקר.

מתחם מד"א בזל: "עתודת קרקע נדירה"

מיקום: המתחם שבין הרחובות בזל, אשתורי הפרחי ואלקלעי

שנת הקמה: 1975

אדריכלים: א. אלחנניני. כנען

מה היה: המתחם, ששימש את מגן דוד אדום במשך כ-50 שנה ומשתרע על פני שטח של 2.5 דונמים, נמכר ב-2019 באמצעות מכרז של עיריית תל אביב לחברת בנייני העיר הלבנה (שמחזיקה 40% מהזכויות), קרן 40% (2NTLV מהזכויות) ורשת ישרוטל (20%) בתמורה לכ-250 מיליון שקל. המתחם ברחוב אלקלעי היה בבעלות העירייה והוחכר מאז שנות ה-70 למד"א עבור תחנת מגן דוד אדום.





הריסת בניין מד"א בזל (צילום: ניקו שבלין - סטודיו DHM)

מה יהיה: לפני מספר חודשים נהרס המתחם הישן, ובמקומו החלו השותפות להקים את פרויקט בזל, שישלב מלון ומגורי יוקרה וינוהל על ידי ישרוטל. היקף ההשקעה הכולל בפרויקט עומד על כ-600 מיליון שקל, ומחירי הדירות בו יחלו ב־26 מיליון שקל. פרויקט בזל יכלול 130 חדרי מלון בשלוש קומות מעל קומה מסחרית וכן שלוש קומות מגורים. את הפרויקט תכננו משרד האדריכלים בר אוריין, שאחראי לאדריכלות ולעיצוב הבניין, ומשרד ברנוביץ'־קרונונברג, שאמון על עיצוב הפנים.

עמיקם ברג, סמנכ"ל הנדסה של בנייני העיר הלבנה, מספר: "כשניגשנו למרכז לפני כשנתיים, היה לנו ברור שמדובר בעתודת קרקע נדירה מבחינת שטחה ומיקומה המרכזי, בסמוך למקומות ביילוי ובמרחק הליכה מפארק הירקון, דיזנגוף ואבן גבירול. הבנייה המרקמית של הפרויקט תורמת לחוויה העירונית ומדברת לקהל המחפש סביבת מגורים אורבנית במרכז העיר".





הדמיית פרויקט בזל (הדמיה: 3division)

עוד משהו: הבניין יושב על כל אורכו של הבלוק העירוני, ומולו - בלוק נוסף. זו סיטואציה עירונית מיוחדת מאוד, וזו אחת מהסיבות שאנשים אוהבים את השכונה. יש תחושה של רחוב אירופי, עם חנויות למטה. אתגר אדריכלי משמעותי היה לשבור את האורך של המבנה וגם לייצר חצר שמשתפת את הרחוב. כמו כן נעשה ניתוק עיצובי וטכני בין קומות המגורים והמלון.

בית העיתונאים סוקולוב: האייקון נשמר

מיקום: רחוב אליעזר קפלן 4, תל אביב

שנת הקמה: 1957

אדריכלית: שולמית נדלר

מה היה: בית העיתונאים על שם סוקולוב הוא מרכז אגודת העיתונאים בתל אביב, המשמש לפעילות אנשי העיתונות בישראל לצד אולם כנסים וגלריה. המגרש ניתן לאגודת העיתונאים על ידי העירייה, ומשנת 1945 הוחל במבצע גיוס תרומות לצורך הבנייה, בראשות פרופ' חיים ויצמן, אז נשיא ההסתדרות הציונית העולמית. ב־1948 התקיימה תחרות אדריכלית לתכנון המבנה, ובה זכתה שולמית נדלר.

ב־3 באפריל 1957 נחנך בית העיתונאים על שם סוקולוב במעמד נשיא המדינה יצחק בן־צבי וראש הממשלה דוד בן־גוריון. ב־1998, בתום 50 שנה, חוזה החכירה של הקרקע מול מינהל מקרקעי ישראל פקע. אגודת העיתונאים לא חידשה את החוזה ולא שילמה דמי חכירה, ומאז ישבה בבניין בסטטוס של "מחזיקים ללא חוזה". האגודה צברה חוב למינהל, שתפח לעשרות מיליוני שקלים. ב־2014 יצאה אגודת העיתונאים במרכז למכירת זכויות הבנייה במתחם ובאפריל 2015 זכו בו, תמורת 172 מיליון שקל, קרן ריאליטי (67%) וחברת הביטוח הפניקס (33%).





בין ברוטליזם ומודרניזם. בית סוקולוב (צילום: shutterstock)

מה יהיה: שימור המבנה ההיסטורי של בית סוקולוב והקמת מגדל בעירוב שימושים הכולל מסחר, משרדים ומגורים, בגובה של 20 קומות עם 132 יחידות דירות, ועם שטחים עיקריים של כ-14,000 מ"ר כולל השטח הנוכחי של בית העיתונאים ששטחו 850 מ"ר. התוכנית, שאושרה על ידי הוועדה המקומית להפקדה, יוצרת מרחב ציבורי איכותי ומזמין.



המבנה ההיסטורי ישומר מתוך כבוד לקיים. מראה המתחם המתוכנן (הדמיה: פוסטר, קרן ריאליטי)

עוד משהו: אדריכל אבישי קימלדורף, מנהל פרויקטים ראשי בקרן ריאליטי, מספר כי "למבנה הישן סגנון אדריכלי מעניין מאוד. הוא משלב בין ברוטליזם ומודרניזם ויש לו ערך כאייקון תרבותי תל אביבי. במסגרת התכנון החדש, אנחנו מכבדים

את הקיים - שומרים את המבנה כאייקון, ומוסיפים לו את האייקון העתידי, זאת על ידי עבודה ייחודית של פיתוח סביבתי ויצירת מרחב פעיל עירוני באותו המגרש.

התכנון הופך את המתחם לפרויקט של עירוב שימושים, המשלב מסחר, ומקנה לו נוכחות אייקונית על רחוב קפלן. בתכנון שילבנו בין אדריכל מקומי מוביל, גידי בר אוריין, ובין משרדו של סר נורמן פוסטר, אדריכל-העל הבריטי. באמצעות שילוב הכוחות והרעיונות יחד עם שילוב של חדש וישן מצליחה קרן ריאליטי לייצר אייקון של ממש בלב תל אביב".

תחנת המשטרה המנדטורית בנס ציונה: ערכים אדריכליים

מיקום: הכניסה הצפונית לנס ציונה, צמוד למשתלת האירוסים, על כביש 412.

שנת הקמה: 1940/41

אדריכלים: צוות מהמחלקה התכנונית של מע"צ הבריטית

מה היה: מבנה מצודת טיגארט נס ציונה משתרע על שטח 3,600 מ"ר בנוי. ביוני 1938 הגיש סר צ'ארלס טיגארט (מומחה לדיכוי מרידות ולמלחמה בטרור מטעם המשטרה הבריטית) את המלצתו להקים תחנות משטרה כפריות, שייבנו כמצודות ויאגדו בתוכן את זרועות השלטון כולן, זאת על רקע המרד הערבי שהתקיים כאן שנתיים קודם לכן.

המוטיב העיקרי שאפיין את מבני המצודות הוא ההיבט הפונקציונלי. בכל מבצר שכזה מוקמו שני מגדלי שמירה בפינות נגדיות, שחולשות כל אחת על שני צידי המבנה. בשל הצורך לאכסן צוות קבוע נבנו אגפי מגורים לחיילים רווקים ודירות מגורים עבור הנישואים. באגף החזיתי מוקמו החדרים ששימשו את פעילות המשטרה. באגף המרוחק מהחזית הראשית מוקמו אורוות, מכבסה וסדנאות שירות.



מזכרת מהמנדט הבריטי. הטיגארט ההיסטורי בנס ציונה (צילום: האתר היסטוריה על המפה)

62 המבנים שסווגו בחמש קטגוריות עיקריות, לפי גודלם וייעודם, תוכננו על ידי צוות מהמחלקה התכנונית של מע"צ הבריטית, שנעזרו באדריכלי היישוב. הם הוקמו על ידי חברות בנייה מקומיות, רובם בידי סולל בונה. 55 מתוכם הוקמו בתוך שנה וחצי במבצע חסר תקדים בתולדות המקום. משטרת נס ציונה שייכת לקבוצת המבנים הגדולים שהוקמו.

לדברי אדריכלית טלי דראל, שותפה עמיתה במשרד V5 אדריכלים המתכננים את הפרויקט החדש, "לאתר חשיבות היסטורית בהיותו עדות לקורות הארץ בחלק הראשון של המאה ה-20".

בני פרי, שותף במשרד V5 אדריכלים, מוסיף: "למבנה גם ערך חברתי, כשמראשית הקמתו תוכנן לשמש כמבנה ביטחוני וכמבנה שירות ממשלתי. בהמשך, בתקופתו הישראלית, שימש את פיקוד העורף, זרוע צבאית המקיימת קשרים רצופים עם האוכלוסייה. לאורך השנים שונתה חלוקת הפנים של הטיגארט פעמים רבות. אנחנו סילקנו תוספות והרחבות שבוצעו עם השנים והחזרנו ערכים אדריכליים מקוריים לקדמותם".

מה יהיה: בתוכנית החדשה עתיד המבנה להפוך למתחם מסעדות, בתי קפה ומסחר, תוך שימור ערכיו ההיסטוריים. אדריכלי המשרד V5 אדריכלים, בשיתוף פעולה עם אדריכל השימור משה שפירא ועם המועצה לשימור אתרים, הציעו התערבות עדינה בחזיתות הפנים של המבנה, ליצירת כניסות ומעברים חדשים לכיוון החצר הפנימית, תוך שימור מחמיר של חזיתות המבנה כלפי חוץ. מבנה הטיגארט (ששטחו כ-3,600 מ"ר) הוא חלק ממתחם שפיר, שנמצא בשלבי תכנון ושטחו הכולל הוא כ-35 דונם.

מלבד זאת מתכננים V5 אדריכלים בניין משרדים בן תשע קומות (9,000 מ"ר), מבנה נוסף בן שלוש מחלקות סיעודיות (כ-6,000 מ"ר), שישרתו מרכז דיור מוגן המתוכנן על ידי אדר' אלה ברנד ממשרד ברנד אדריכלים, וכן פארק לשימוש באי המתחם ותושבי שכונת מגורים שעתידה להיבנות מדרום לו. מתחת למגרשים מתוכננים חניון תת-קרקעי וחצר משק בשטח כולל 14,000 מ"ר, ובסמוך לטיגארט מוקצים כ-7,600 מ"ר עבור חנייה עילית. בקומות הקרקע של כל הבניינים חזיתות מסחריות.



בתוכנית החדשה עתיד המבנה להפוך למתחם מסעדות, בתי קפה ומסחר, תוך שימור ערכיו ההיסטוריים (הדמיה: א.סטודיו הדמיות)

עוד משהו: השימוש הרשמי האחרון של המבנה היה משרדי פיקוד העורף. כיום הוא משמש לוקשיין ותפאורה לצילום סדרות. לדברי דראל, עם תחילת תהליך שימור ותכנון המבנה, ניצב בפני צוות התכנון אתגר כפול: "כיצד מסבים מבנה דמוי מצודה, מסיבי ומסוגר, עם צריחים, פתחים מינימליים וחרכי ירי, למבנה מסחר ותעסוקה מזמין, פתוח ושוקק חיים, ולצד זאת כיצד משלבים בהצלחה בין שימור מחמיר של מבנה לתכנון חדשני, אטרקטיבי, שמותאם לצורכי הזמן".

התכנון מנצל את הערכים האדריכליים הקיימים במבנה, ומפנה חנויות, מסעדות ובתי קפה אל החצר הפנימית הנעימה שלו. אנו מבקשים לשמר את חזיתות המבנה במתכונתן המקורית, ולייצר כניסות ומעברים חדשים אל החצר ואל החנויות והמסעדות, שמתוכננות בהיקף קומת הקרקע. פנים המבנה מתוכנן באופן שונה בתכלית מהמקור, כשהרעיון הוא לשלב בין ישן לחדש ובתוך כך לשמר את ערכיו ההיסטוריים של המבנה ולספר את סיפורו".

מנהל מחלקת מכרזים ותכנון שפיר הנדסה, ג'וליאן סטרוסטה, מוסיף: "מדובר בפרויקט מיוחד – הסבה ושימור של תחנת משטרה בריטית למרכז מסחרי לצד בניין משרדים ודוור מוגן. חברת שפיר תעשה כל שביכולתה על מנת לשמר את ייחודיות המבנה, זאת מבלי לפגוע במראה המאפיין אותו וכן בחזיתות הפנים והחוץ שלו".

מבנה רשות השידור בירושלים: מפגע בלב השכונה

מיקום: רחוב תורה מציון 17, שכונת רוממה, ירושלים

שנת הקמה: 1960

אדריכל: ראובן טרוסטלר

מה היה: בניין רשות השידור היה הבית של ערוץ 1 משנת 1968, ובמשך עשרות שנים היה היחיד שסיפק שידורי טלוויזיה בישראל. בבניין שכנו אולפני הטלוויזיה הישראלית ומשרדיה מאז הקמת הערוץ ועד לסגירת רשות השידור. הבניין הוחזר אל מנהל הדיור הממשלתי בנובמבר 2017, ובשנים האחרונות עמד המתחם נטוש. קודם לכן שימש הבניין כמפעל ליהלומים.



הריסת מתחם רשות השידור בירושלים (צילום: יואב דודקביץ)

מה יהיה: חברת אקה נדל"ן תבנה במתחם את aka premium, פרויקט מגורים שיכלול שישה בניינים מפוארים בני 11 קומות ובהם 308 דירות. תמהיל הדירות יכלול 3-6 חדרים, דירות גן, דופלקסים גן, פנטהאוז דופלקס ופנטהאוז טריפלקס. 247 דירות מתוך 308 הוגרלו במסגרת תוכנית מחיר למשתכן ו-61 דירות יימכרו בשוק החופשי. מחירי הדירות במסגרת מסלול מחיר למשתכן משקפים הטבה משמעותית לזוכים של קרוב ל-1 מיליון שקל לדירה בממוצע.

היקף ההשקעה בפרויקט (לרבות עלות המקרקעין) עומד על סך הקרוב ל-700 מיליון שקל, ועל התכנון הופקד משרדו של האדריכל איל איצקין, המתמחה בתכנון פרויקטים למגורים. הפרויקט יבוצע על ידי חברת אשטרום. הבניין הישן נהרס והתוכנית החדשה לא כוללת שימור.



התוכנית החדשה לא כוללת שימור. המתחם המתוכנן במקום רשות השידור (הדמיה: view point)

עוד משהו: בניין רשות השידור היה נכס היסטורי וחלק בלתי נפרד מהעיר ירושלים למעלה מ-50 שנה, אך בשנים האחרונות המתחם כולו עמד נטוש והפך למבצע בלב שכונת המגורים. היו בו מספר שריפות, והוא הפך למקום משכנם של הומלסים. המהפך הראשון של הבניין היה עם הקמת תאגיד "כאן" ב-2015 במקום רשות השידור, כששידורי כאן מתבצעים משכונת גבעת שאול בירושלים. כעת מגיע המהפך השני בדמות הריסת הבניין המיתולוגי בעקבות החלטת ממשלת ישראל לקדם במקום פרויקט מגורים.

למעמד ההריסה הגיעו ותיקי רשות השידור, ביניהם שרי רז, שדווקא לא הייתה כל כך עצובה: "זה לא עושה לי כלום", השיבה רז לשאלה מה היא מרגישה למראה הדחפורים הורסים את הבניין, "אני לא מצטערת על ההריסה כי הבניין הזה מראש לא היה אמור להיות בניין טלוויזיה. זה בית חרושת. שנים השקיעו בו מיליונים כדי להפוך אותו לבניין טלוויזיה. נשארה זוהמה, הוא מכוער מבחוץ וגם מבפנים. החדרים היו קטנים, האולפנים היו קטנים".

טחנת הקמח ירושלים: מחסן הקמח של המדינה הצעירה

מיקום: בית הדפוס 1, ירושלים

שנת הקמה: 1950

מה היה: ברחוב הדפוס שבשכונת גבעת שאול בירושלים ניצבת מאז שנת 1950 "טחנת ירושלים", שסיפקה קמח לתושבים בעיר ומחוצה לה. בתחילת דרכה סיפקה הטחנה מוצרי קמח בסיסיים לתושבי העיר בלבד. מעט אחרי קום המדינה, ובעקבות החשש ממצור כמו זה שפקד את העיר ב-1948, היא שימשה גם כמקום סודי לאחסון תבואה וקמח לכלל תושבי המדינה הצעירה. בטחנה נבנו שמונה מכלים לאחסון הקמח (סילואים) פנימיים סודיים מלבד אלה הגלויים. על-פי עדויות, במקום יש גם בונקר סודי. ברבות השנים התפתחה הטחנה לייצור ולמכירה של מגוון מוצרי קמח נוספים.



על-פי עדויות, במקום היה בונקר סודי. טחנת ירושלים צילום: עמית שאבי

מה יהיה: לאחר כעשור שלא מתקיימת בה פעילות, נהרסת הטחנה לטובת פרויקט נדל"ן נרחב בשטח של 13.5 דונם. החברה היזמית, ISA GROUP, מתכננת להקים במקום את פרויקט "עיר עולם" – רובע חדש, שיחבר בין שלוש שכונות ותיקות - בית הכרם, גבעת שאול וקריית משה. התוכנית תחומה על ידי הרחובות פרבשטיין (ממזרח) ובית הדפוס (מצפון), כשמצד צפון עתידה להיבנות דרך שתחבר את האזור לכביש 16 החדש.

הרובע, בתכנונו של האדריכל אבנר ישר, יהיה מתחם עירוב שימושים מודרני ובינלאומי, הכולל כ-80,000 מ"ר, דירות יוקרה מפוארות, שטחי מסחר ובנייני משרדים עדכניים בשטח של כ-40,000 מ"ר, מלון עסקים עם כ-160 חדרים, אולם אירועים, מתחם רפואי, שדרה פנימית עם חנויות, מסעדות ובתי קפה, סופרמרקט וכן שני קווים של הרכבת הקלה (הקו הירוק החדש והקו הנוכחי עד הר הרצל). הפרויקט ישמש גם כניסה חדשה לעיר, בשל סמיכותו לכביש 16 החדש, המנגיש אותו למרכזה.





רובע חדש, שיחבר בין שלוש שכונות ותיקות. תוכנית מתחם טחנת הקמח (הדמיה: view point)

עוד משהו: בחודש שעבר נערך טקס הפרידה מהמבנה, בהשתתפות ראש העירייה משה לאון, שהועלה על מנוף, הלאה במבנה בפטיש וסימן את תחילת עבודות ההריסה. "אנחנו עתידיים להשיק במקום זה תוכנית גדולה שתענה על צרכים עירוניים ותכלול תעסוקה, מסחר, מגורים, מלונאות, שטחים פתוחים ובעיקר נגישות תחבורתית גבוהה לכל חלקי העיר באמצעות כביש 16 – שיחולל שינוי משמעותי במפת התחבורה העירונית, וקווי הרכבת הקלה, שירשתו את ירושלים לאורכה ולרוחבה", אומר לאון.

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

נדלן בנייה