

נדל"

הטראדיים הנדל"באים של 2013



בית שנפגע מתקפה במהלך מבצע "עמוד ענן". שם אזרח איננו חסין (צילום: אדווארד קפרוב)

עד לא מזמן, מרבית הישראלית פינטו על "התחרשות עירונית" בבניין שלהם, בין אם בפינויי בניין מלא או חתמי"א, 38, רק בשל תוספת הערך, המורפסת / או העמלה הבניין. היום, רבים מהם ישמרו "לזרז" לפROYיקט רק כדי לקבל את הממ"ד. והאם לקחי מבצע "עמוד ענן" יובילו לשינוי מדיניותם של ועדות התכנון ופיקוד העורף? גורמים בענף הנדל"ב טענים שהמבצע הפך את מוסדות התכנון לקלשobs יותר בנוסחא, ויתacen שתהיה יותר נטיה לאשר ממ"דים. "ב-2013 נראה יותר ויותר פרויקטים להוספת ממ"דים למבנים קיימים", אומר עופר אAngel, סמנכ"ל פיתוח עסקיanganost, 38, "בתוצאה מפעניהם של דריים שהחלבלטו כמה שנים וכעת מבקשים לזרז בעקבות מבצע "עמוד ענן". מעבר לכך, הרשות וחכרי הוועדות המכירים יכולים יותר בחשבות הלואוטה של פרויקטים מסווג זה".

במקביל, פרויקטים לא מ"ד ולא אופק לבניית ממ"ד בבניין (תמ"א 38 או פינוי בניין) יסכלו מביקוש נמוך. "אנשים שמחפשים דירה כבר אמרים מראש שהם רוצחים ממ"ד", מרגישה ליטל פיאלה, מבעלי רימקס הדר והדר בהור השרון. ● אורי חודה

לא קונים דירה בלי ממ"ד

הטילים שנחתו על גוש דן ב"עמוד ענן" העלו את חשיבות הממ"דים לתודעה גם בקרב תושבי המרכז

1



יתרונות:

במדינת ישראל, מ"ד הוא מצרך נחוץ. מבצע "עמוד ענן" הוכח ששם אוור אין חסין מסכת הטילים או רקטות. ואם הגושא הביטחוני הוא שייעורר את בעלי הדירות לקרם פרויקט תמ"א 38 ובזהודנות זו לחוק את המבנה בפני רעידות אדמה ולהעלות את היצע הדירות בשוק, מה טוב.

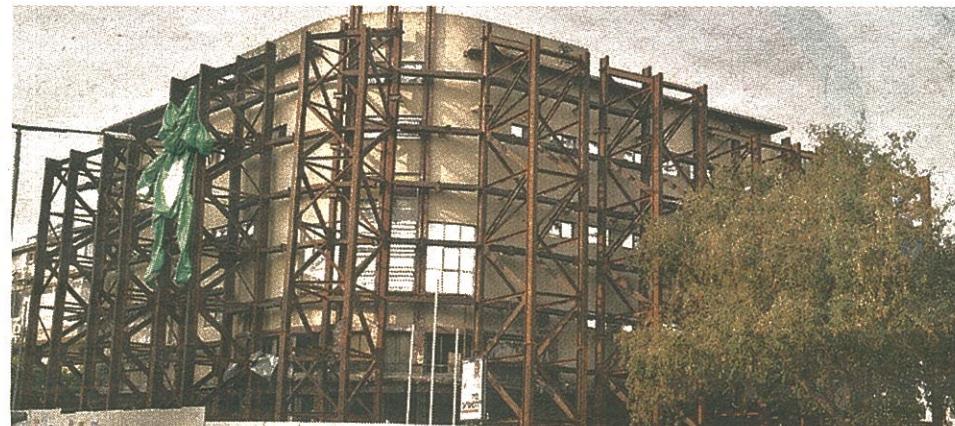
הhiposh אדריך שיש כהן מ"ד עלול להביא לעלייה במחירים הדירות הללו. חלומות על מ"ד אף יכולים לתרום להמשך ציבוריים. כך, הביטחון יכולת מימון,ומי שאין לו כסף או דירה משלה יצטרך גם לסלול מחסור אפשרות להתגונן כיואת.



חסרונות:



בית פלאה. "אנשים מסתובבים בעולם ונפתחים לרעיגות חדשים"



колונע רמה ברמת גן. במקום יבנו 96 דירות (צילום: תמר מיפוי)

4

בתיה הקולנוע הופכים למגדלי מגורים

בתיה הקולנוע המיתולוגיים נהרסים בזאת אחר זה. כדי לראות סרט תסעו מזויז לעיר

אחד-אחד ייפכו בתיה הקולנוע המיתולוגיים למגדלי מגורים, בפנים הרחובות אגיפט, עלias וקניג'ורג' בירושלים א'ישרה' לאחרונה הוועדה המחוקת הקמת מגדל מגורים בן 24 קומות. במקומו של קולנוע רם קל בשכונת בבל' בת' א'תאנן רום עיי' קייזמן להקים פרויקט דיוו' מוגן.

ואוכלסו הם שכונות מגורים על חורבותיו של קולנוע אורה' ישראל'ם כבנין רחובות רוטשילד ורבי'אל בעיר, ופרויקט מגורים קולנוע מוגבי בכיכר המושבות בתל אביב, שנמדד לפני שניםים לגביעים. ● שלומית צור



יתרונות:

מרכז בית הקולנוע סגורים כבר למעלה מעissor והבנייה עומדים נטושים. הקמת פרויקטים חדשים תביא להחרשות האורומים שבבים עמדו בתיה הקולנוע כמו פילים לבנים וכך מזכה לחסרי בית.



חסרונות:

הקמת מגדלי מגורים במקומות של בתיה הקולנוע היא סוף עידן, לא רק לשכנים לחובבי נסטלגיה. כמו כן, בתיה הקולנוע היו תמיד מבנים נזקים הנזקים כהן בפניה. פרויקטים דומים מתוכננים גם במקומות של קולנוע מוגבי בכיכר המושבות בתל אביב, שנמדד לפני שניםים לקבוצת ימים ב-80 מיליון

3

יותר מהר, יותר זול: התעניות בבית מוכן

עלית מהרי הדירות מביאה יותר התעניות במבנה מתועשת או יבילה

הדור החדש שהסתובב בעולם צמורות הקרקע הייתה מבוססת ברובה על בלוקים וכבונן. גם התקציב לא תמייד אפשר לבנות מה שרוצים ובניהם יבילה יכולה לחסוך כפרטנות מההרים, מוביילים עד 30% בעלות. יש מגמה להלחת וגדירת של התעניות אהדרין, למשל בת עץ, בתים בפרטנות אלון, בעיקר מקונסטרוקציה של פלאה, או משיקולים כלכליים, ככל שמכינים שפרטן כזה גם מקצר את משך הבנייה".

למרות הਪתרונות פעם, בניה מתועשת או יבילה הייתה היתה מחייבת נחותה. יותר, ובבעל הביתם היו הרים בסופו של דבר נשאר עם הਪתרונות. ● אורי חודה



יתרונות:

חברות חדשות בתחום ופתרונות טכנולוגיים מוביילים מגוון של מוצרים שאינם נופלים באיכותם מבית מסורתי. בניית מהירה מאפשרת להשכיר את הנכס השכירות ליחסן בדמייה להיכנס לבית החדש.



חסרונות:

קשה לבורוח מהשמרנות, והסיכוי שבית יביל' גרים לחשוי במכירה עתידית מטה ורבה פעמים את הערך לטובת הבנייה המסורתי. גם החיבור לבניות ממ"דים בישראל מנסה על חיסכון מלא בעלות בית מוכן מעץ או בינוי יבילה.