

מחדים את ישראל

**פרויקטים של התחדשות עירונית בשלבי בנייה
שוניים בערים ברחבי הארץ | מיכאלת טל**

LIVING TEL AVIV

מיקום: נווה שרת צפון מזרח תל אביב (בצמוד לשכונת צהלה).
יום: SGS חקרה לבניין בע"מ וויתניה בע"מ
אדריכל: יסקי מורה סין אדריכלים

פרויקט LIVING TEL AVIV הינו פרויקט התחדשות העירונית, שאותו יוזמת וmobilia חקמת SGS, הפעם בשיתוף עם חברת וויתניה, חברת הנדל"ן הנשחרת בכרוסה בתל אביב, ו-SGS-N מנית על בעלות המניות בה. הפרויקט משתרע על שטח קרקע של כ-13 אלף מ"ר, בתחום הרחובות רמה וכורזים בשכונות נווה שרת המתחפתות, ובצמוד ללבוש הנופש המתוכנן ואדי הפרדסים. במסגרת הפרויקט ייחרשו חמישה מבנים ישנים, הכוללים 148 יחידות דיור, ובמקומם יוקמו שלושה מגדלי מגורים חדשים וויקריים בני 25-30 קומות, וכוללים כ-420 יחידות דיור חדשות. ההיקף הכללי של הפרויקט - מעל מיליארד שקל.

הפרויקט יבוצע על ידי חברת SGS, וייבנה ברמת גימור גבוהה, כמתבקש מהעובדת כי השכונה כבר נהנית מצבען של שכונה צפון תל-אביבית יוクרטית ואיכותית. הפרויקט מתוכנן עם תמייל דירות מגוון, כולל דירות 1, 2, 3, 4 ו-5 חדרים, דירות גן, פנטהאוזים ומיניו פנטהאוזים ומיעוד לאוכלוסייה מגוונת, כולל משפחות עם ילדים ומשפרי דיור.

**סמאטס 4
תל אביב**

מיקום: סמאטס 4, תל אביב
יום: קבוצת משולם לוייטSTEIN
אדריכל: מסטר גל אדריכלים

פרויקט יוקרה שיכלול 28 יחידות דיור חדשות במפרט טכני גבוה, בבניין בן שמונה קומות. ביום הקרובות בבניין 16 דירות המקבילות הרחבה, חניה ומרפסת. מיקומו של הפרויקט בצפון היישן של תל אביב על הגבעה של שדרות סמאטס, מה שהופך אותו לבניין יוקרה הצופה על כל העיר. השדרה, אחד מהמקומות היוקרתיים בתל אביב הופכים את הבניין לייחודי באיזה

**פרויקט התנאים
תל אביב**

מיקום: רחוב התנאים 4-6, שכונת נווה אביבים, צפון תל אביב
יום: ראנדקו 38
אדריכל: אורנית ורות שפירא אדריכלות ותוכנו עירוני

במסגרת הפרויקט יירס בנין בן ארבע קומות, הכולל 32 יחידות דיור, ובמקומו יוקמו שני בניינים בני שבע קומות, הכוללים 64 יחידות דיור וחניון תת קרקע.enthal הדירות כולן דירות בניות 4 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים במפרט עשי. בשכונת הפרויקט גינות ציבוריות, גני ילדים ובתי ספר כמו כן, הפרויקט נמצא בסמוך לחוף הים, לאוניברסיטת תל אביב ולקניון רמת אביב.

מצב הפרויקט נכון להיום: בשלב מתקדם של קבלת היתר בנייה.

לו אשכול ברעננה

מיקום: רחוב לו אשכול 6 במרכז העיר רעננה
יום: קבוצת בכיר
אדריכל: יעל טומשין

מדוכר בפרויקט תמ"א-38 של קבוצת בכיר, במסגרתו ייתוסטו לבניין הנוכחי בן שלוש קומות ו-14 דירות, שלוש קומות ועשר דירות חדשות. תמהיל הדירות החדשות: 4 ו-5 חדרים ופנטהאוזים. המפרט הטכני של הדירות עשויי וכולל בין השאר מיזוג אוורדי רתמי מלא, מערכת החשמל בית חכם, מטבחים יוקרתיים מבית רגבה, ריצוף 80/80 מטבח ויה ארכיטקט, תריסים חשמליים, דקים במרפסות מעץ אפאה ועוד.

מצב הפרויקט נכון להיום: בנייתו.



הדמייה: Viewpoint

היובל

מיקום: רחוב הציגנות, שכונת קרית יובל, ירושלים

יום: רוני צברי - חברת צברים

אדריכל: מעוז פריס

פרויקט יובל כולל כ-70 יחידות דירות חדשות, בנוסף ל-80 יחידות הדירות הקיימות, המתפרשות על פני חמשה בניינים שייעברו חיזוק והרחבתה מכוח תם"א 1/38. בסיוםו יכלול הפרויקט כ-150 יחידות דירות מעבר למיקומו המקורי של הפרויקט, הנמצא באזורי גובה המשקיף אל העיר, ייחודה של הפרויקט הוא גם בהון האנושי של הדיירים הקיימים שלקחו חלק בכל התשליך, ובין היתר אף השתתפו בצלומי קמפיין השיווק לפ羅יקט. במסגרת הפרויקט, כל בניין אפויו להיבנות כ-4 דירות קרקע, 4 דירות בקומת 5, 4 דירות בקומת 6, 2 דירות גג וחניון לתוך קרקע שיתפרק על שני מפלסים. כמו כן, מתוכנן פיתוח סבביתי נרחב - מרחבים יוצרים, פינות משחקים ופנאי.



הדמייה: AA STUDIO

פרויקט עין שמש בגני תקווה

מיקום: רחוב עין שמש 11-9-7-6-5-4-3-2-1-0 בגני תקווה

יום: קבוצת בכר

אדריכל: CPSL

מדובר בבניין בן ארבע קומות עם שלוש כניסה ו-24 דירות. במסגרת הפרויקט תם"א 38-38 שմבצת קבוצה בכיר יתוספו לבניין שלוש קומות ו-15 דירות חדשות. תמהיל הדירות החדשות: 3,4,5 מטרים רצתי מלא, מערכת החשמל בית חכם, מטבחים יוקרתיים, ריצוף בין השאר מיזוג אויר דרייתי מלא, מרפסות סוכה ועוד. הכל כולל, ללא צורך בשדרוג. מצב הפרויקט נכון ליום: בנייתו.

גרין פארק נווה שרת

מיקום: נווה שרת צפון מזרח תל אביב (בצמוד לשכונת צהלה).

יום: SGS חברה לבניין בע"מ בשות"פ עם מטרופוליס ואלקטרה בנייה

אדריכל: כנען שנhab אדריכלים
במסגרת הפרויקט פונו ונחרשו עשרה "שיכון רכבת" ובهم 154 יחידות דירות במקומות נבנו 447 יחידות דירות חדשות בתמאל מגוון, על פני שישה בניינים בני 10 ועד 27 קומות. השטח הבניוי כולל ישטרע על פני 81 אלף מ"ר בתקציב של כמיליארד שקל. בסיכון לפרויקט שטחים פתוחים ומושדות חינוך וגני ילדים.



הרצליה שיכון וייצמן

מיקום: שכון וייצמן, הרצליה.

יום: אזורים

אדריכלית: קיקה ברא"ז

פרויקט פינוי בניין. ביום ישנן 570 דירות קיימות, שבמקומן ייבנו 1,770 דירות. הדירות יקבלו דירות חדשות וגדלות ביחס לקוים, בנוסף למרפסת שימוש, לתניה מקורה במורת ולחוץ. מצב הפרויקט נכון ליום: התקיים דין בוועדה המקומית, שהחליטה להפקיד את התוכנית תוך מילוי תנאים להפקדה.



רמת קדרון

מיקום: הרשות 16 רמת גן רמת גן

יום: קדרון נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

אדריכל: שפייזמן-שלס אדריכלים

במסגרת הפרויקט נחרשו 16 יחידות דירות ישנות במסגרת תב"ע נקודתית והוקמו שלושה מבנים בני שמות קומות, שככל אחד מהם 30 יחידות דירות מעל שני מרתפי חנייה. בסך הכל בפרויקט נבנו 90 יחידות דירות. בסיכון לפרויקט גינה ציבורית צמודה. מצב הפרויקט נכון ליום: אוכלס.





"דוניץ בקריית האמנים"

מיקום: שכונת קריית האמנים, ראשון לציון
יום: אחים דוניץ

אדריכל: משרד פיגין אדריכלים
קיים שוג נוסך של פרויקט המתחדש עירוני, שבמה התנהלות מול הדירות לעיתים קלה יותר. מדובר על בניו-פיני-בניו - בינוי - כלומר קודם בונים מגדל חדש ומודרני, מעבירים את הדירות ואז הורסים את הבניינים הישנים, באופן שהדירותים מקבלים מפתחו נגדי מפתח מהובילו לבור לדירות她们. אחד הפROYקטים הגדולים לשירותם.

מסוג זה הוא פרויקט קריית האמנים המוקם על ידי חברת האחים דוניץ בראשון לציון. מדובר על חמשה בנייני רכבת וכמה בניינים נוספים כוללם 276 יחידות דירות שנבנו בשנות ה-50 וה-60 של המאה הקודמת, ללא מעלית וללא חנויות תחת קרקע. במסגרת הפROYקט מKİHA החברה כ-1,400 יחידות דירות - 14 מגדלים מפוארים בני 19-31 קומות, והcolsים כי היתה, חנויות תחת קרקע, גינה מעוצבת, לובי יוקרתי, שלוש מעליות חדשות ועוד.

מצב הפROYקט נכון להיום: שלושת המגדלים הראשונים כבר אוכלסו; בנייתו של המגדל הרביעי נמצאת בשלבי גמר, ובניין חמישי נמצא בעבודות שלד.



הירדן 40 רמת גן

מיקום: רחוב הירדן 40,
שכונת רמת גן
יום: חברת CRC יום ופיתוח בע"מ מקבוצת א. ויס

אדריכל: גבי לוי
מדובר במבנה ישן שנבנה ב-1964, וכלל תשע דירות בשלוש קומות, ללא מעלית, מרפסות וחניה. הבניין שהיה מזונה מאוד, עד רמה של התפרורות החלקים מננו, עבר חיזוק מסיבי במסגרת תם"א 38/1 של חזוק ותוספה קומות. הבניין החדש הינו בן שבע קומות עם 17 דירות, הכוללות כתם מרפסות וממ"ד לבניין נוספת מעלית וশמונה מקות חניה. תמהיל הדירות בבניין כולל דירות בנות 4, 3 ו-2.

מצב הפROYקט: הבניין אוכלס במאי 2016

יהודה המכבי 3, קריית אונו

מיקום: יהודה המכבי 3, קריית אונו
יום: אשור בוטיק

אדריכל: סרג' דוד פרמן ממשרד "טלמה אדריכלים"
פרויקט תם"א 38 הריסה ובניה. עד כה נהרסו 12 דירות, בסך הכל כולל הפרויקט 26 דירות חדשות. תמהיל הדירות מגוון כולל דירות בנות 4, 5 ו-6 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. לכל דירה חניה ומחסן ומרפסת גדולה החל ב-14 מ"ר.

מצב הפROYקט נכון להיום: נמצא בשיווק.



HI NESS

מיקום: רחוב שאול המלך בשכונת יד אליהו נס ציונה
יום: סרוגו

אדריכל: פיגין אדריכלים
פרויקט HI NESS כולל כ-402 יחידות דירות בנות 3, 4, 5 ו-6 חדרים, דירות גן, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים על פני 16 בניינים. הדירות ייבנו במפרט טכני בסטנדרט גבוה. הפרויקט כולל חניון תחת קרקע המכיל כ-700 מקומות חניה וסבירו שטחים ירוקים, שיוסיףו לשדרוגה של השכונה החדשה. הפרויקט ממוקם בנקודה טופוגרפית גבוהה, בסמוך לציר תנועה מרכזיים וכן לכביש 431 המקבר עד מוד אוד נס ציונה לתל אביב. כמו כן, הפרויקט נמצא בסמוך לאזור תעסוקה ובסמוך למוסדות חינוך.



פרויקט תם"א 38 עلومים 1 הרצליה

מיקום: עلومים 1
הרצליה

יום: אנגלאינוסט
התחדשות עירונית
תוספה של שבע יחידות דירות מעל ל-12 דירות קומות. סך הכל יכלול הפרויקט 17 דירות בנות 4, 6, 4, 2.5 קומות. מעל שלוש קומות. הדירות הקיימות קיבלו תוספה מרפסת, ממ"ד ורחבה שטחי חניה.

מצב הפROYקט נכון להיום: עבודות גמר, אכלוס תוך חודשיים.



הדמייה: אAngelainosst



גולומב 8 ברמת גן

מיקום: רחוב גולומב 8, רמת גן

שם: חברת רוטשטיין בשותפות עם חברת שמי אשקלוני

אדריכל: דני מועלם

פרויקט גולומב 8 הינו פרויקט הרישום ובניה מחדש, במבנה חדש, במסגרת תמ"א 38. במקומו של 16 דירות ישנות שיורשו בקרב, יבנה בניין בוותיק מיוחד בן 9 קומות, עם שני מר��טהי חניה, שיכלול 56 דירות בנות 3-4 דירות, דירות גן ופנטהאוזים. הבניין החדש נחנך לאחרונה לאחר שקיבלה אישור מתוקף הרישום מהעירייה לבנייה המקומית ובינויו כבר החלה.

דירת 3 חדרים בפרויקט מוצעת למכירה בהחל מ- 1.49 מיליון שקל. דירת 4 חדרים

תימכר בהחל מ- 1.79 מיליון שקל. כמו כן בפרויקט יבנו 2 פנטהאוזים מיוחדים שמחירים

החל מ- 2.6 מיליון שקל.

הפרויקט ממוקם בלב השקט של רמת גן, למרחק של כמה דקות הליכה ממרכז מרכז רם

נוה הירוק, המתרחש על פני 40 دونם, ובכיבתו בתים ספף, גני ילדים, מרכז מסחרי

ושירותים קהילתיים נוספים, כל זאת לצד נגישות מהירה לציר התתחבורה המרכזיים בעיר ומהווצה לה.

חברת רוטשטיין הינה חברה ציבורית בעלת וותק של מעל ל- 60 שנה ועוסקת ביום

ובייצוע פרויקטים גדולים למוגרים ברחבי הארץ.

חברת שמי אשקלוני עוסקת ביזמות ובכיצוע עבודות בניה של פרויקטים למוגרים

בדגש על גוש דן. הטיפול בפרויקט מבוצע החל משלב התכנון, דרך עבודות השלד,

כל עבודות הגמר ועד המסירה הסופית ללקווה. הביצוע מוגapiiy באיכות בנייה ורמת

גימור עדכניות ואיכותיות ביותר.



ME תל אביב

מיקום: רחוב בית אל 16-26 נווה שר特, צפון תל אביב

שם: אשל-מיילסן

אדריכל: בלומנטל אדריכלים

בקורו היי ששה בנייני רכבת מתחפרים בני ארבע קומות כל אחד וסך הכל 96 יחידות דירות. בפרויקט הוקם סביבה הפארק המרכזי של נווה שר特. לדברי המשנה למונ"ל 21 קומות. הפרויקט הוקם שרטה חדשה של עד לפני כמה שנים פשוט נולדה מחדש. בחלוקת אשלי איל צבס, "נווה שרט הינה שרטה חדשה בבנייני מגוריים מודרניים, יחד עם שדרוג הנגישות, מרבית מבני השיכון בשכונה בבנייני מגוריים מודרניים, יחד עם שדרוג הנגישות, הכבישים והתשתיות, העבירה שנספו לשכונה שטחים ירוקים רבים, ויקמו מרכיבי מסחר מודרניים. כל אלו, מהווים את הסיבה לכך שנווה שרט מהויה מודול וקיים לאיך צריך להוציא לפועל התחדשות עירונית אמיתית, כזו שמייצרת מציאות של הצע של מאות ובעתיד אלפי דירות בפריים לוקישן. רוכשי הדירות כבר הבינו מזמן את הפוטנציאל של השכונה".

מי שרכש דירה בפרויקט לפני ארבע שנים הרווח על הניר מעל 700 אלף שקל. דירת 4 חדרים בפרויקט ME עלתה בתחלת השיווק של הפרויקט 1.67 מיליון שקל, וכיוון אותה דירה שווה - על פי נתוני רשות המסים - 2.45 מיליון שקל - עליה של .50%-45%

המעלות 6-8

מיקום: גבעתיים

שם: מטרופוליס

אדריכל: תשובה סוסנור

אדריכלים



המונה: אדר' מלל

לפני השנה הרצה מטרופוליס שני בניינים שונים בני שתי קומות שנבנו בשנות ה-50, ונמצאת היום בעיצומה של בניית שני בניינים יוקרתיים באחד מהמיקומים האטרקטיביים בגבעתיים. הפרויקט כולל 50 יחידות דירות עם תמהיל

מגוון של 3, 4 ו- 5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. הבניינים החדשים תוכנו על פי תקן בנייה ירואה 5281. כמו כן, הרכשים ייהנו מיחסן תחת קרקע, חניה ומחסן לכל דירה.

מצב הפרויקט נכון סיום בניית הshell וביצוע עבודות גמר במקביל. נותרו לשיווק פנטהאוז ודירות גן.