

# התחדשות עירונית: עשרות אלפי דירות יבנו בערי השרון

פרויקטים להתחדשות עירונית הפכו בשנה האחרונה לזירת ההתגוששות החדשה של חברות הנדל"ן. אחרי הכל אז כמעט הדרך היחידה לייצר היום מלאי קרקעות לפיתוח עתידי באזורי ביקוש, כמה דירות יבנו בערי השרון במסגרת פרויקטים להתחדשות עירונית?

מאת נויה גדז



פרויקט פינאי בינוי הגדול ביותר ברמת השרון, חברת יובלים

בהוד השרון מקודמים 2 פרויקטים לפינוי בינוי שעתידיים להוסיף לעיר 320 דירות חדשות. אחד הפרויקטים הגדולים בעיר מבוצע על-ידי חברת אאורה ישראל בשכונת שרת שיכלול הריסתם של מבני רכבת ישנים הכו"ל לים 56 דירות ובניה של שני בניינים שיכילו סך הכל 200 דירות חדשות;

בעיר רעננה מקודמים שני פרויקטים של פינוי בינוי העתידיים להוסיף לעיר 274 דירות חדשות סך הכך. פרויקט אחד יצא ברחוב ברי גריס בעיר ופרויקט נוסף ייצא ברחוב ויצמן, שעל יד שכונת נווה ומר החדשה.

עיריית כפר סבא מתכננת בשכונת תקומה, בשיתוף עם משרד בראו-קיאה אדריכלים, תוכנית להריסתם של מבני מגורים בני 3-4 קומות הכוללים 294. במקומם יבנו בניינים בני 27-10 קומות ו-1100 יחידות דיור.

כמה פרויקטים להתחדשות עירונית, הכוללים פרויקטים לפינוי בינוי וחזוק מבנים, דומיננטיים באזור השרון?

מנתוני מאגר "אשכול", המספק מידע על פרויקטים ובנייה ותשתיות עולה, כי כיום מקודמים 970 פרויקטים לחזוק מבנים ברחבי הארץ. 438 מסך הפרויקטים הללו מקודמים באזור גוש דן; 245 פרויקטים לחזוק מבנים מקודמים בערי השרון, מרביתם בהרצליה (91 פרויקטים, רעננה - 56 פרויקטים, רמת השרון - 44, נתניה - 34, הוד השרון - 14, כפר סבא - 6); 98 פרויקטים כאלה מקודמים בציר שבין ראשון לציון לעיר לוד; 78 פרויקטים לחזוק מבנים מקודמים בין אשקלון לאשדוד; 68 פרויקטים מקודמים בין חיפה לחדרה והיתר בשאר רחבי הארץ.

לעניין פרויקטים לפינוי בינוי עולה מהנתונים של מאגר אשכול כי כיום מקודמים בארץ 155 פרויקטים כאלה, מרביתם באזור גוש דן - 90 במספר, 24 מהם מקודמים באזור השרון, 17 מהם בין חיפה לחדרה, 10 - בין ראשון לציון ללוד, והיתר ברחבי הארץ.

## 17,000 דירות מפרויקטים לפינוי בינוי

פרויקטים לפינוי בינוי מהווים כלי משמעותי בהגדלת היצע הדירות, בעיקר לאור המחסור במשאב הקרקע בישראל. מדובר בפרויקטים עירוניים ולאומיים בשל ההשפעה הנרחבת שלהם לשינוי פני הערים, להחייאת האוכלוסיה והמרקם הקיים, להכנסת שימושי קרקע חדשים וניצול יעיל יותר של תשתיות לצד שמירה על שטחים פתוחים. פרויקטים כאלה מתבצעים באמצעות הריסת המבנה הקיים ובנייה של בניין/מגדל חדש במקומו.

מנתוני מאגר אשכול עולה כי לפחות 6 פרויקטים לפינוי בינוי עתידיים לצאת בהרצליה ויוסיפו לה 11,500 יחידות דיור. הפרויקט המהותי ביותר עתיד לצאת בשכונת יד התשעה (שביב) בה קיימות היום כ-1,500 יחידות דיור.

יד התשעה היא השכונה המבוקשת על יזמים רבים לביצוע פרויקטים לפינוי בינוי. חברות הנדל"ן הדומיננטיות שהולכות לפעול בשכונה הן יח. דמרי וחברת NBS ישראל, שיחדיו יקמו כ-7,000 דירות חדשות בשכונה. יזמים בולטים נוספים הם חברת אאורה שתקים 1,728 דירות חדשות במתחם שיכון ויצמן על הר"י סותיהם של 30 בניינים ובהם כ-580 דירות; חברת שיכון ובינוי תקים 1,000 דירות חדשות בשכונת נווה ישראל (ותהרוס 350 דירות קיימות) וחברת אאורה ישראל תקים באותה שכונה כ-500 דירות חדשות.

נושפת בעורפה של הרצליה היא העיר רמת השרון, שם מקודמים 5 פרויקטים לפינוי בינוי שעתידיים להוסיף לעיר בשנים הבאות 1,714 יחידות דיור.

הפרויקט המהותי ביותר יצא לפועל על-ידי חברת יובלים במיתחם יוספטל שבשכונת מורשה (בין רחוב החלוץ ועוזיה). במסגרת הפרויקט תהרוס החברה 4 בניינים ותיקים ותבנה במקומם 4 מגדלים בני 25 קומות כל אחד עם 588 דירות חדשות; פרויקט נוסף מתוכנן כעת על-ידי משרד האדריכלים כנען-שנהב להריסתם של 180 דירות ברחוב אילת בעיר ובנייה של 720 דירות חדשות תחתן. בנתניה מקודמים 5 פרויקטים לפינוי בינוי בעיר אשר עתידיים להוסיף לה 2,087 דירות חדשות. אחד הפרויקטים המהותיים מקודם על-ידי חברת שפיר הנדסה הכוללת הריסה של 9 מבני רכיבת בהם 144 דירות ובנייה של 612 דירות חדשות תחתן. כמו-כן, מקדמת העירייה תוכנית בשכונת בן-ציון (שיכון הרומנים) שתכלול פינוי של 18 בניינים בהם 90 דירות ובנייה של 881 דירות כבניינים בני 21-13 קומות.

## למעלה מ-6,000 דירות מחיזוק מבנים

"אזור השרון, ובראש וראשונה דרום ומרכז השרון, עוברים בשנים האחרונות מהפך משמעותי ביותר בשוק הדיור", מסביר אסטרטג הנדל"ן מנכ"ל חברת הפרסום אוימוט, "אם עד לפני 2013 השוק היה ממוקד רובו ככולו בפרויקטים על קרקעות ריקות, בשלוש השנים שחלפו הוגשו מאות רבות בקשות על ידי יזמים וכיום מאוכלסים לא פחות מ-103 פרויקטים, בהם קרוב ל-2000 יחידות דיור".

לדברי קרת, בעתיד אזור השרון עשוי להפוך לאחד ממובילי הדרך בתחום ההתחדשות העירונית. הסיבות לכך רבות. לדבריו, "החלטות רגולטוריות שהתקבלו בשנים האחרונות באו ושיפרו את הכראויות הכלכלית ליזמים להיכנס לפרויקטים כאלה. גם ציבור הרוכשים שבעבר הלא רחוק נטה לחשוד ולהטיל ספק בפרויקטים של התחדשות עירונית והעדיף חדשים, מבין כעת את הפוטנציאל הכלכלי הטמון בהם. לכך יש להוסיף את רמת מחירי הדירות באזור השרון מהגבוהות בארץ שאינן נפלות בהרבה מערי גוש דן, מה שהופך את המיזמים לפינוי בינוי ותמ"א 38, כדאיים מאד עבור יזמי נדל"ן. אין ספק שאנו צפויים לראות פריחה של כל התחום באזור השרון".

מנכ"ל חטיבת ההתחדשות העירונית בחברת Ewave Nadlan, אבשי (אבשלום) שגיא, מעריך כי בשנתיים הבאות יתווספו לעיר

השרון עוד כ-6,000 דירות מפרויקטים לחיזוק מבנים, במסגרת תמ"א 1-38 (חיזוק המבנה בלבד) ותמ"א 2-38 (חיזוק באמצעות הריסה). לגישתו, אחד הגורמים המרכזיים לכך תלוי בשל חידוד שים בתחום התכנון והבניה.

"עד לאחרונה לקח שנים רבות, לפעמים עשור שנים, עד לאישור תוכניות בניין עיה, ובכללן תוכניות להתחדשות עירונית, לפינוי בינוי ותמ"א 38. בשנה האחרונה התרחש מהפך תכנוני במהלכו קיבלה הוועדה המקומית רעננה מעמד של ועדה עצמאית מוסמכת. מתוקף תפקידה הוועדה המקומית יכולה כעת לקדם ולאשר פרויקטים שונים בטווחי זמן קצרים של עד שנה. מעמד דומה קיבלה לאחרונה גם הוועדה המקומית הרצליה ונכון להיום בסמכותה לקדם כל תוכנית בתחום ההתחדשות העירונית. אני מניח שוועדות מקומיות נוספות בערי השרון, ככפר סבא, רמת השרון, נתניה והוד השרון יפעלו גם הן לקבל מעמד דומה, מה שהולך לקדם צד משמעותי את האישור לפרויקטים כאלה בפרט ויביא למאסה של יחידות דיור שיצאו לשוק".

"מבדיקה שביצעה המחלקה לחיזוק מבנים בקבוצת Ewave Nadlan, מוסיף שגיא, "עולה כי רק בעיר הרצליה יתווספו לעיר עוד כ-900 יחידות דיור במסגרת פרויקטים לחיזוק מבנים. אנו מעריכים כי בערי השרון יתווספו בשנים הבאות לכל הפחות כ-6,000 דירות מפרויקטים של תמ"א 38 לסוגם, מה שיהפוך את אזור השרון לאחד הדומיננטיים בתחום".

תוספת יח"ד	שכונות מרכזיות	מספר פרויקטים	שם העיר	פינוי בינוי
11,500	יד התשעה, נווה ישראל	6	הרצליה	
2,087	קריית נורדאו, שיכון הרומנים	5	נתניה	
1,714	מורשה- יוספטל, אילת	5	רמת השרון	
274	רחובות ברנדייס וויצמן	2	רעננה	
1,100	תקומה		כפר סבא	
320	שרת	2	הוד השרון	

"להערכתנו, בערי השרון יתווספו בשנים הבאות לכל הפחות כ-6,000 דירות מפרויקטים לחיזוק מבנים, מה שיהפוך את השרון לאחד האזורים הדומיננטיים בתחום. אחד הגורמים המרכזיים לכך תלוי בחידושים בתחום התכנון והבניה".



אבשי ואבשלום שגיא מנכ"ל חטיבת ההתחדשות העירונית בחברת Ewave Nadlan