



"התחדשות עירונית זו הדרך הטובה ביותר לשפר את איכות חיי התושבים"

אירוע הריסה רמות השון במתחם מורשה | צילום: יח"צ

ראש עיריית בת ים, כמו ראשי רשויות רבים נוספים, תומך בפרויקטים של פינוי בינוי, שמסייעים לחזק שכונות ותיקות. אמנם לחידוש שכונות יש גם חסרונות רבים על פני בניית שכונה חדשה, אבל המצב בשטח מראה העדפה ברורה להתחדשות עירונית | **אלעד צור**

נעשה כל מאמץ לטובת מתן מענה חיי לוויתקי העיר, בצורת מבנים חדשים שהאמי את העיר המתחדשת", הצהיר לאחרונה ראש עיריית יבנה צבי גוב ארי. לדברי ניסים אסייג, מנכ"ל ובעלים חברת NSA, "ההבדל המהותי בין פינוי בינוי לשכונה חדשה טמון בכך שבהקמת שכונת פינוי בינוי היתרון העירוני הגדול הוא צמצום הפערים החברתיים בין האוכלוסיה הוותיקה שלכאורה 'חלשה יותר', לאוכלוסיה החדשה, שלכאורה 'חזקה יותר' בחתך הסוציו-אקונומי. זאת בניגוד גמור לפרויקט תמ"א 38, שמתבצעים רק באזורים יוקרתיים. יתרון משמעותי נוסף הוא חידוש פני העיר, שכן השכונות הישנות המיועדות לפינוי בינוי הן בדרך כלל מונחנות ובחלקן אף מסוכנות למגורים. הריסתן ובניית שכונה חדשה ישפרו לחלוטין את פני העיר "בנוסף, בניית מגדלים מהווה סימן ליוקרה ובפרויקט פינוי בינוי לרוח נדרש לבנות מגדלים

במקומות שעברו התחדשות עירונית. כבר היום אנחנו מובילים את תהליכי ההתחדשות העירונית בגוש דן. נחדש את התשתיות למתקדמות ומודרניות, יחד עם הסביבה שבה מתקיימים הפרויקטים. ב-2021 כבר תעבוד בעיר הרכבת הקלה שתקל מאד על התושבים, ובכלל אנחנו עושים מאמצים לשפר את התחבורה הציבורית כל הזמן". גורמים בעירייה אומרים כי לתושב בשכונה ותיקה בעיר חשוב אמנם לדעת שהעיר מתפתחת ונבנות בה שכונות חדשות, כמו פארק הים עם מגדלים רבי קומות, מלונות ופארקים רחבי ידיים, אבל באותה מידה, ואולי אף יותר מכך, חשוב לו לוודא שסביבת המגורים שלו מושקעת, עם תשתיות טובות, ועם קהילה שמחוברת למקום שבו היא גרה. גם עיריית יבנה מברכת את השינוי. "קבענו לעצמנו כלל ברזל: פיתוחה של העיר החדשה לא ייתיר את השכונות הוותיקות ללא פיתוח.

הרשויות, שיקבלו סיוע במימון פעילות מינהלת עירונית. למרות התמיכה הברורה של העירייה בנושא ההתחדשות העירונית, כבר לא מהסס להשמיע גם ביקורת כלפי מקבלי ההחלטות וקובעי המדיניות הממשלתית בתחום זה, על רקע רצונו לראות התערבות גדולה יותר של השלטון המרכזי בתחום ההתחדשות העירונית. "המדינה חייבת לבוא ולסייע לעיריות בפיתוח התשתיות, בהעמדת תשתית כלכלית שתספק את מה שנדרש מהתושב שנמצא בהליך של התחדשות עירונית. אנחנו חייבים לקחת את נושא ההתחדשות העירונית ולשים אותו בחזית העשייה העירונית - כי זו הדרך הטובה ביותר שלנו לסייע לתושבים לגור בדירות טובות יותר, לקום בבוקר עם תחושה טובה ולחזק את הקשר עם הקהילה והסביבה. "ראינו איך איכות החיים של הקהילה ושל התושבים, כל אחד בחלקו, משתנה לאין שיעור

"התחדשות עירונית חשובה לנו בדיוק באותה מידה שחינוך ילדינו חשוב לנו, מכיוון שבסופו של דבר מדובר באיכות החיים של כלנו". כך אמר ראש עיריית בת ים יוסי בכר במפגש שקיים לאחרונה עם תושבים באחת השכונות הוותיקות בעיר, שבה מתקיימים פרויקטים של פינוי-בינוי. מבחינת בכר, קידום פרויקטים של התחדשות עירונית ברחבי העיר הוא המענה הטוב ביותר לדרישת התושבים לאיכות חיים טובה יותר. לאחרונה הסתיימו תהליכי התחדשות עירונית ב-70 בניינים ברחבי העיר, ובעתיד הקרוב מתוכננים לצאת לדרך כ-100 פרויקטים נוספים. בימים אלו פועלת עיריית בת ים יחד עם משרדי האוצר והשיכון לקידום תוכנית גג שתייך בתהליכי הבנייה וההתחדשות. במקביל מתקיים תהליך להקמת המנהלת להתחדשות עירונית בעיר, זאת בעקבות הודעת משרד הבינוי והשיכון כי בת ים זכתה להיכלל בין



פינוי בינוי הרצליה | הדמיה: יח'צ



אור עקיבא | הדמיה: יח'צ

בבדי להכיל את כלל הדיירים, בשל הצפיפות הגבוהה יחסית לפרויקט רגיל. על אותו תא שטח קיים מגדלים את היקף הדירות ביחס גבוה פי חמישה, ואף יותר האפשרות היחידה להצליח להכיל היקף זה הוא באמצעות בניית מגדלים שמוסיפים יוקרה לעיר.

לעומתם טוען איתן אפור, מנכ"ל חברת אוריס (גיא) מקבוצת אורון אחזקות והשקעות, כי השפעתם של פרויקטי פינוי בינוי על שינוי פני העיר, לעומת הקמת שכונות חדשות בערים השונות, "אינה חיונית בהכרח, אך פעמים רבות מדובר בפרויקטים מחויבי מציאות.

"בניגוד לפרויקטים של הקמת שכונות חדשות המתוכננות מיסודן - בכלל זה תשתיות מודרניות ומתאימות, שבהן עושים את מירב המאמצים להביא בחשבון, עוד בשלבי התכנון המוקדמים, כמה שיותר צרכים ודרישות שיהלמו את המציאות המשתנה ויעניקו לשכונה את ציבוריה החדש - הרי שבפרויקטי התחדשות עירונית של פינוי ופינוי הדברים הפוכים.

"למעשה, פרויקטי פינוי בינוי הם מחויבי מציאות ולעתים מהווים את הפתרון האידיאלי בשכונות שבהן מבנים רעועים, מתפוררים וישנים, אך בסופו של דבר מדובר בשיטת

טלאי על טלאי. במקום לעבוד באופן שיטתי מהיסודות - להרוס רחובות ושכונות עד להקמתן החדשה, בתוכניות פינוי בינוי לעתים התכנון אינו משתלב במרקם ובתשתיות הקיימות, ואין הלימה בין מוסדות ציבור לבין צורכי האוכלוסיה החדשה שתגיע. בפרויקטי פינוי בינוי החשיבה התכנונית אינה מתקיימת עד הסוף, אך היא הרע במיעוטו במצב התכנון והבנייה הסבך שקיים בישראל."

"תהליך אבולוציוני הדרגתי"

לדברי אדריכל גיל שנהב, ממשרד כנען שנהב אדריכלים ומבעלי החברה לפיתוח והתחדשות עירונית, "בשונה מפרויקט יזמי רגיל, בפרויקט התחדשות עירונית, כאשר מגדלים משמעותית את כמות אוכלוסיה על פני אותה יחידת קרקע, יש ליצור שטחים ציבוריים לרווחת אותה אוכלוסיה, וזאת על אף שהיישום שמדובר בחידוש תשתיות באזור מבונה וקיים.

"עיקר המורכבות בפיתוח התשתיות בתוך מרקם עירוני קיים, כלומר במרכזי שכונות קיימות ולא בפאתי העיר, היא ניצולה של הקרקע לתשתיות מודרניות, תוך הקפדה על

אי פגיעה והשתלבות במרקם השכונתי, דיאלוג עם הבניינים, האוכלוסיה וצורכיה. התחדשות עירונית הינה צו השעה ומהווה פתרון אמיתי ואיכותי לחידוש תשתיות במרכזי הערים, שכן היא יוצרת שטחים חדשים לבנייה. המהלך מאפשר פיתוח נכון, מכיוון שישנן תשתיות שלא ניתן לחדש ולבנות ללא חידוש הבניינים סביב, כמו הרחבת כבישים ודרכי גישה, הטמנת תשתיות החשמל בקרקע, שדרוג תשתיות המים, תחנות שנאים וניקוז מי גשמים וביוב. דוגמה מובהקת להתחדשות עירונית בהיקף רחב ושדרוג כלל התשתיות הקהילתיות, העירוניות והציבוריות, תוך התערבות במרקם עירוני קיים, ניתן לראות בשכונת נווה שרת בתל אביב. השכונה, שעוברת בשנים האחרונות תהליכי התחדשות עירונית בהיקף של אלפי יחידות דיור, וכן חידוש תשתיות מסיבי, מקדימה את השכונות המתחדשות בתל אביב, ונמצאת כבר בשלב שבו דיירים ראשונים מאכלסים את הפרויקטים הראשונים במסגרת פינוי בינוי שהושלם בשכונה. מדובר במתחם ההתחדשות העירונית הגדול בישראל מבחינת היקף יחידות הדיור, מספר הזימים הפועלים במתחם ושלבי הבנייה המתקדמים.

לדברי שנהב, תוכנית פינוי הבינוי הראשונה בשכונה, שסחפה אחריה תוכניות נוספות, כוללת כ-1,000 יחידות דיור, כאשר מבחינה התשתית גולת הכותרת היא הסדרת חנייה תת קרקעית כחלק מהתוכנית, לצד לא פחות מ-12 דונם לשטחים ירוקים, החלפת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז כבישים, תאורה, מדרכות ומעברים.

"בשונה מפרויקטים בודדים של תמ"א 38, פינוי בינוי רחב משפיע מהותית על מרקם שכונה קיימת ומרענן אותה, הן מבחינת היצע דירות חדשות והן מבחינת אופי הרוכשים, כאשר אם בשלב הראשון פונים למשקיעים שרואים את הפוטנציאל הנדל"ני, הרי שבהמשך מצטרפות משפחות שרואות את השינוי שהשכונה עוברת.

"תכנון התשתיות במרקם העירוני הוא הרבה מעבר לשינוי קוסמטי נעים לעין, ותיקון הכבישים, פנסי הרחוב והתשתיות ההנדסיות, אלא מדובר ביצירת קהילה. בתוכניות מסוג זה ישנה חשיבות יתרה דווקא לתכנון התשתיות הקהילתיות, שכן הן מתאימות את השכונה לתוספת האוכלוסיה ומאפשרות קליטה נוחה יותר של התושבים החדשים. תכנון ויישום תשתיות נכון ומתאים מגשר בין תושבים, משפר את איכות חייהם ומביא את הפיתוח העירוני הכללי למקום איכותי יותר.

"בפרויקטים רחבי היקף, דוגמת שכונת נווה שרת, חשוב במיוחד שיתוף פעולה בין כלל הגורמים המעורבים בתוכנית - העירייה, היזמים, האדריכלים, המתכננים וחברות התשתיות. רק באמצעות עבודה משותפת יתאפשר תכנון נכון ואיכותי, כך שכל גורם יתרום את חלקו, ליצירת שכונה איכותית ומודרנית."

"בניית מגדלים מהווה סימן ליוקרה, ובפרויקט פינוי בינוי לרוב נדרש לבנות מגדלים בכדי להכיל את כלל הדיירים, בשל הצפיפות הגבוהה יחסית לפרויקט רגיל. על אותו תא שטח קיים מגדלים את היקף הדירות ביחס גבוה פי חמישה, ואף יותר האפשרות היחידה להצליח להכיל היקף זה הוא באמצעות בניית מגדלים שמוסיפים יוקרה לעיר"

"כשפינוי בינוי נעשה במסה כה גדולה, מדובר למעשה בתהליך אבולוציוני הדרגתי", מסבירה יעל הניג-דקל, סמנכ"לית השיווק של אפגד, הבונה בשיתוף חברת אפרידור את פרויקט "קידמת צהלה" בנווה שרת. "ישנה משמעות שיווקית קריטית לעובדה שהשכונה נהנית סוף סוף מהגירה חיונית ומגיעים אליה תושבים חדשים. בתחילת הדרך, בשלב שלפני הריסת הבניינים הישנים, הדירות החדשות משוקקות במחיר נמוך בכ-15%-10% ממחיר השוק, כדי לתת פרמיה ראווה לסיכון' שהם לוקחים בשלב מוקדם של הפרויקט, והתמחרות משתנה בהתאם להתקדמות הבנייה והתפתחות השכונה, עד שנהפך לשיווק של פרויקט חדש לכל דבר, הן מבחינת שלבי הבנייה והן מהבחינה השיווקית."

לדברי יהודה כתב, מנכ"ל משותף בחברת נאות אמיר, המקדמת כ-4,000 יחידות דיור במסגרת חטיבת ההתחדשות העירונית של החברה, "התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי ו/או בינוי פינוי מאפשרת הפיכת אזורים ותיקים ומיושנים ברחבי העיר לאזורים חדשים ומודרניים. היא משריח את איכות החיים לדיירים הקיימים בפרויקט בפרט ובמקביל, משרפת את איכות החיים ונראות פני העיר לכלל התושבים בעיר, מעצם חידוש ורענון שכונות ותיקות.

"כך מרוויחים כולם, החל בתושבים עצמם וכלה ברשות המקומית, ונהנים מתשתיות חדשות, משטחי מסחר נוספים, ממבני ציבור חדשים, מריענון גינות ומרחבים ירוקים



מבט על השכונת רמת השרון | הדמיה: יח"צ



הסתדרות גדול גב 431 | הדמיה: יח"צ

בנוסף, יכלול הפרויקט כ-1,420 מ"ר של שטחי מסחר, ותעסוקה, שטחים ציבוריים ושטחים ירוקים הכוללים גינות ציבוריות וכן חניונים תת-קרקעיים שיכללו 730 חניות לדירות ועוד כ-100 חניות ציבוריות, כולן בחניון תת קרקעי. עלות ההקמה המשוערת של הפרויקט, שתוכנן בידי משרד גוטמן אסיף אדריכלים, מסתכם בכ-400 מיליון שקל.

הפרויקט אמור להתבצע בשיטת בינוי-פינוי-בינוי. לצורך כך הקצתה העירייה כ-4 דונם לתחילתו, לבניית שני הבניינים הראשונים לפני הפינוי והריסת המבנים הישנים, כך שהדיירים המפונים יוכלו לעבור ישירות למגדל הראשון ללא תקופת מעבר של פינוי והמתנה. הדיירים המפונים יקבלו דירות חדשות של 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר בוני, 12 מ"ר מרפסת, חניה ומחסן. תמהיל הדירות החדשות כולל דירות 3, 4 ו-5 חדרים ודירות גג מיוחדות.

לדברי יקי אמסלם, מנכ"ל קבוצת אלמוג, "הפרויקט לא יכול היה להצליח ולהבשיל ללא שיתוף פעולה מלא בין כל הגורמים - העירייה שהתגייסה ותמכה בפרויקט לכל אורך הדרך והוועדה המחוזית שעזרה לקדם, אלו הביאו לרמת מוכנות בזמן קצר יחסית. הקדשנו מחשבה ותכנון לא רק לבנייתם של בניינים, אלא גם להקמתם של תשתיות כלולות, לדירות ולמתחם, כולל שטחים ירוקים וציבוריים לרווחת התושבים".

"מתחם ההסתדרות הגדול" הוא פרויקט מסוג פינוי בינוי בגבעתיים הממוקם על גבול תל אביב-גבעתיים. בשכונה החדשה מתוכננים שטחי ציבור נרחבים, קריית ספורט מודרנית, בית ספר, שדרת חנויות, שבילים להולכי רגל ושירותי גינון. התוכנית יוצאת לדרך ביוזמת עיריית גבעתיים. מדובר ב-2,694 יחידות דיור במגדלים בני 25-35 קומות, במקום 914 דירות שיכון שיפוגו, וכן בניינים נמוכים בני 7 קומות שיכללו קומות מסחר בקומת הקרקע.

לפי התוכנית החדשה יקבל כל דייר ותיק בדירתו החדשה תוספת נכבדה של עשרות מ"ר נוספים. הבניינים יהיו מצוידים כולם במעליות מהירות, מקומות חניה לדיירים ולאורחים, לובי, מרפסות שמש גדולות ועוד. מחיר דירת 4 חדרים בשטח 100 מ"ר (משוער) יחל ב-2.9 מיליון שקל ודירת 5 חדרים בשטח 130 מ"ר (משוער) יחל ב-4 מיליון שקל. אדריכלית

ומהרחבת מדרכות ושבילים תוך הנגשתם לצרכים השונים".

פרויקט פינוי בינוי "מגדלי הנשיא", הממוקם בשכונת רמת הנשיא בבת ים, ממחיש את פני הדברים וכולל פינוי של 264 יחידות דיור ובנייה של 1,340 יחידות דיור עם חזית מסחר בשישה מגדלים מעל שדרה ירוקה ענקית העומדת לרווחת הציבור.

כתב מציין כי בערים מרכזיות, בשכונות שבהן קיימת צפיפות אוכלוסין גבוהה, פינוי בינוי במסגרת ההתחדשות העירונית נותן מענה יעיל לשדרוג משמעותי בשכונות אלו, תוך הקמת מבני ציבור חדשים ולעתים שטחי מסחר נוספים לצד אלמנטים מודרניים בעלי נגישות נדרשת, תכנון אדריכלי מתקדם ושמירה על נוף ירוק ומרחב.

"בנוסף, פינוי בינוי מאפשר למשפחות צעירות ומשפרי דיור המפוניים לגור בסמיכות לאזורים מרכזיים בעיר לרכוש דירות מרכזיות ולא בהכרח בשכונות חדשות, אשר לרוב רחוקות מהמרכז. יתרון נוסף הינו במענה לאוכלוסיה המבוגרת המחפשת דווקא לגור בשכונות הוותיקות ומרכזיות, ופינוי בינוי מאפשר מענה בדירות נוספות וחדשות באזורים אלו.

"תכנון פרויקטים כאלה הוא מורכב יותר, הואיל שיש לבצע את הפרויקט לצד צפיפות גבוהה ובהתחשב באלמנטים של תחבורה, דרכי גישה, מבני ציבור ופיתוח הקיימים באזורים מרכזיים לעומת תכנון פתוח בשכונות החדשות".

כתב מביא כדוגמה את פרויקט בינוי פינוי ביהוד-מונסון, מתחם קדושי מצרים, המונה בנייה חדשה של 655 יחידות דיור במקום 144 יחידות דיור קיימות, שממחיש כיצד פינוי בינוי יכול אף להביא לתוצאות משמעותיות, המשפיעות באופן ישיר על היקף אוכלוסייה, "דהיינו גדילה בהיקף מספר התושבים ומשיכת משפחות צעירות, לרבות משפחות משפרי דיור למוקדים שונים בהפיכתם לאטרקטיביים עבורם, הן מבחינת ההיצע והן מבחינת המחיר לדירה".

התחדשות מסיבית ברחבי הארץ

אחת הדוגמאות הבולטות להצהרתו של ראש עיריית יבנה היא המהפכה שעוברת שכונת נאות שז"ר, שבה צפויות להיבנות 3,000 יחידות דיור חדשות במסגרת תוכניות לפינוי בינוי. אלמוג פינוי בינוי מקבוצת אלמוג קיבלה לאחרונה מתן תוקף לתוכנית רחבת היקף לבניית 487 יחידות דיור במתחם הכולל 13 דונם, שעליו בנויים כיום שלושה בניינים טרומיים ותיקים בני 4-3 קומות, הכוללים 92 דירות בשטח ממוצע של 70 מ"ר. במקומם תקים אלמוג ארבעה בניינים בני 21 קומות, ובניין נוסף שיתנשא לגובה של 28 קומות.

התחדשות עירונית

במסגרת פינוי בינוי ו/

או בינוי פינוי מאפשרת

הפיכת אזורים ותיקים

ומיושנים ברחבי העיר

לאזורים חדישים

ומודרניים

הפרויקט היא רותי הרשקוביץ מבעלי "בר הרשקוביץ אדריכלים". מועד אכלוס (משוער) יהיה בעוד כחמש שנים, תלוי ביציאת התוכנית לדרך.

בשכונת מורשה ברמת השרון ניתן לראות היום הרבה פרויקטים של פינוי בינוי, שאמורים לכלול את הקמתם של כ-2,500 דירות חדשות, במקום בנייני שיכון שיהרסו. חלק מהפרויקטים כבר מצויים בשלבי ביצוע מתקדמים.

השכונה נמצאת בחלק המזרחי של העיר. למרות הקרבה של שכונת מורשה לכבישים 5 ו-4, המחסור בנתיבי חיבור מקשה על יציאה מהעיר וכניסה אליה. חברות האוטובוסים השונות מפעילות קווים, המקשרים את רמת השרון עם ערי המרכז והשרון, וכן פועל בעיר קו פנימי אחד. קיימת תוכנית להקים שתי תחנות רכבת בשטח רמת השרון - האחת מתחת לגשר רחבעם זאבי הסמוך למתחם הסינמה סיטי ותחנה נוספת כפי גלילות, שם תוקם שכונה חדשה. לפי תוכנית האב של חברת נת"ע, בעתיד יעבור ברמת השרון הקו הצהוב של המערכת

להסעת המונים במטרופולין תל אביב. לדברי איציק ברוך, הבעלים של קבוצת יובלים, שמקדמת את פרויקט פינוי בינוי "השרון" הכולל 588 דירות חדשות בארבעה מגדלים שייבנו במקומן של 168 דירות, שהתנה להייהרס, בשכונת מורשה ריכוז יחסית גבוה של בניינים ישנים, שהעירייה החליטה לקדם ולבנות בהם פרויקטים של פינוי-בינוי. "הדבר מעיד את השכונה ומייצר בה חיים חדשים לנפח המגדלים שמקימה יובלים יחד עם העיר ישראל לוי, בני 26-23 קומות, יכלול דירות 4 ו-5 חדרים ופנטהאוזים. דירות 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר + 30-12 מ"ר מרפסת משותפת למכירה החל ב-2.55 מיליון שקל. דירות 5 חדרים בשטח של 130-115 מ"ר + 40-40 מ"ר מרפסת, החל ב-2.8 מיליון שקל. הדיירים הקיימים, שמפנים דירות בשטח ממוצע של כ-60 מ"ר, צפויים לקבל דירות חדשות בני 4 ו-5 חדרים, עם מרפסות וממ"ד וכן תהיה



הדמייה פינני בניין קריית אונו לוי אשכול | הדמייה: יח"צ

המרקם העירוני באמצעות התחדשות עירונית תל אביב סובלת מניגודים ופערים גדולים בין צפון העיר לדרום העיר והתחדשות עירונית היא הכלי ליצירת איוון בין חלקי העיר הן בפן הפיזי של המבנים, הן בפן הכלכלי והן בפן התרבותי.

מפנים ואחר כך בונים

אחד מפרויקטי הפינוי בינוי הגדולים במרכז הארץ הוא בראשון לציון. פרויקט "דוניץ בקרית האמנים" המוקם על ידי חברת אחים דוניץ בראשון לציון הוא אחד הפרויקטים הגדולים מסוג בינוי פינוי עם תב"ע מאושרת. מדובר על התחדשות של שכונת סלע הוותיקה, במסגרתה נהרסים חמישה בנייני רכבת ומספר בניינים נמוכים הכוללים 276 יח"ד שניבנו בשנות ה-50 וה-60 של המאה הקודמת, ללא ממד"ס, ללא מעליות וללא חניון תת קרקעי. במסגרת הפרויקט, שתוכנן על ידי משרד פינוי אדריכלים, החברה מקימה כ-1,400 יח"ד ב-14 מגדלים מפוארים בני 31-19 קומות, והכוללים בין היתר, חניונים תת קרקעיים, לובי יוקרתי, שלוש מעליות חדשות ועוד.

הצפון גם מתעורר

חיים קראדי, סמנכ"ל השיווק בחברת פרשקובסקי, הבונה את פרויקט הפינוי בינוי הגדול בחיפה בהיקף של כ-500 יח"ד שכונת נווה שאנן, מספר כי "אנחנו רואים בצפון ובחיפה בפרט נקודה שממנה ניתן לצמוח לכל הצפון. בשנים הקרובות התחדשות עירונית בחיפה תתפוס תאוצה ועל פי נתוני העירייה, ישנם 15 מתחמים שיעברו התחדשות עירונית, מתוכם כבר 10 תכניות מאושרות. הרשויות המקומיות בצפון מראות נכונות גדולה כדי לקדם תכניות של התחדשות עירונית".

הדוגמא את נווה שרת בצפון תל אביב. חברת אשלי יחד עם שמילסון החלו בשנת 2011 את הקמת פרויקט הפינוי בינוי הראשון בנווה שרת ובתל אביב בכלל. במסגרת הפרויקט שכבר אוכלס הוקמו 3 מגדלים הכוללים 270 יח"ד. כיום שותפות החברות אשלי יחד עם שמילסון ולי-רן, יוזמות שורה של פרויקטי התחדשות עירונית בהיקף של כ-2,000 יח"ד באזור השרון, גבעתיים ותל אביב. פרויקט נוסף בשכונה שהוביל לשינוי בנווה שרת, הוא גרין פארק של היזמים מטרופוליס, SGS ואלקטרה השקעות.

יד אליהו מתחדשת

אחד מפרויקטי הפינוי בינוי המשמעותיים שמקודמים כיום בתל אביב נמצא בשכונת יד אליהו. הוועדה המחוזית של תל אביב אישרה בחודש פברואר מתן תוקף לתכנית פינוי-בינוי במתחם המשתרע על פני 25 דונם בין רחוב וינגייט לרחוב לה גוארדיה, וכביש איילון, בתל אביב.

התוכנית תאפשר הריסה של 5 בנייני רכבת ובהם 120 דירות, וכן בניין בבעלות העירייה המשמש כיום לבית הקשיש. במקום מבנים אלה תותר בנייה של 3 מגדלים בני 28 קומות, ושלושה מבני מגורים בני 8 קומות שיכללו כ-450 יח"ד. חזית מבני המגורים תהיה לכיוון רחוב לה גוארדיה מעל קומת מסחר וחזית מגדלי המגורים תהיה לכיוון רחוב וינגייט. החברות היזמיות שמאחורי הפרויקט הן מגדל טופ נדל"ן, בניהולו של אריה בר מנכ"ל משרד הבינוי, הפנים והתחבורה לשעבר, שתפנה 44 יח"ד ישנות ותבנה במקומם 167 יח"ד. אריה בר, מנכ"ל מגדל טופ נדל"ן ולשעבר מנכ"ל משרד הבינוי, הפנים והתחבורה, מציין כי "בעיר תל אביב יש חשיבות רבה לשינוי

הציבוריים הפתוחים במערכה.

בפרויקט חלומות קריית אונו של שיכון ובינוי נדל"ן בשיתוף עם תדהר, יפנו הדירורים את הדירות המיועדות להריסה רק אחרי שיקבלו את המפתח לדירתם החדשה. הפרויקט ממוקם בשכונת רייספלד, שנמצאת בסמוך לצירי התנועה המרכזיים - כביש 4 וכביש 471. במרכז השכונה הקיימת פארק רחב ידיים בשטח של כ-40 דונם. כחלק משדרוג התשתיות בקריית אונו, בשטח שיפונה, יורחבו רחוב שלמה המלך ובית הספר הקיים ברחוב. הפרויקט יכלול ארבעה מגדלים בני 11-13 קומות ו-180 יחידות דיור בסך הכל, תוך ש-120 משווקות לקהל הרחב. זאת, במקום 60 דירות בנות 2-3 חדרים. בעלי הדירות שיפנו דירות 2-3 חדרים יקבלו בתמורה דירות 4-5 חדרים, עם חנייה תת קרקעית ומחסן לכל דירה. במגדלים החדשים ייבנו דירות בנות 4, 4.5, 5 חדרים, דירות גן, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים. מחיר דירת 4 חדרים בשטח 99 מ"ר + 10.5 מ"ר מרפסת, יחל ב-2.47 מיליון שקל.

נווה שרת כמודל

אחת הדוגמאות המשמעותיות לפרויקטים של פינוי בינוי גדולים היא נווה שרת בתל אביב. לדברי אשר אלון, הבעלים של חברת אשלי המתמחה בפרויקטי פינוי בינוי, "בניגוד לשכונות חדשות, לפרויקטי התחדשות עירונית יש השפעה גדולה יותר על העיר. ראשית, בפרויקט פינוי בינוי שכונה שלמה משנה את פניה לחלוטין. שכונה שעוברת תהליך של התחדשות עירונית נמצאת ברוב המקרים באזורים מאוד מבוקשים ולכן היא מושכת אליה אוכלוסייה חזקה. ניתן לקחת לצורך

בחניון התת קרקעי.

"צפויה השבחה משמעותית של המחירים וכן של המתחם עצמו. תהליך של התחדשות עירונית עלול להיות מתסכל ומייגע, התהליכים הביורוקרטיים סייפיים. יחד עם זאת, היום אנשים כבר יודעים מה אומר תהליך שכונה, ולמרות הסיכון, אנחנו מאמינים באזור ובדרך להתחדשות של המתחם, ומתחילים לראות את ההתקדמות בשטח", אומר ברון.

פרויקט "מונוסון" ביהוד מונוסון, כולל 10 בניינים בני 16 קומות כל אחד ו-620 דירות בסך הכל. במסגרת הפרויקט ייהרסו 120 יחידות דיור, והשכונה תיבנה מחדש במסגרת תהליך מקיף של התחדשות עירונית. הפרויקט מנצל, הלכה למעשה, את עתודת הקרקע האחרונה לבנייה ביישוב. לפני שאשדר החלה לבנות בה, כללה השכונה כ-850 בתי אב. מחירי דירות 4 חדרים חדשות בפרויקט יחלו ב-2.15 מיליון שקל, ודירות 5 חדרים חדשות יחלו ב-2.55 מיליון שקל. בזכות הפרויקט הגיעו משפחות צעירות רבות למונוסון, שלפני כן לא יכלו לרכוש דירה באזור, בשל המחירים ובשל היעדר בנייני דירות. כמו כן, נפתחו גני ילדים ומוסדות ציבור חדשים.

פרויקט הטיילת בשכונת שז"ר באור עקיבא של קבוצת תדהר וחברת NSA יכלול 1,900 יחידות דיור ו-3,500 מ"ר של שטחי מסחר. מחיר דירת 3 חדרים יחל ב-1.1 מיליון שקל; דירת 4 חדרים החל ב-1.3 מיליון שקל; ודירת 5 חדרים החל ב-1.5 מיליון שקל. הפרויקט מצוי כרגע בשלב התב"ע המאושרת ובהכנת התוכנית המפורטת. השכונה תוכננה כך שנוצר רצף של שטחים ציבוריים פתוחים, שמחבר בין מבני הציבור שנמצאים במזרח השכונה לבין השטחים