54885558-8	30/08/2016	הארץ - התחדשות עירונית	עמוד 78	1/5	24.02x33.32
חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנו - 89427					

מחדשים את ישראל

פרויקטים של התחדשות עירונית בשלבי בנייה שונים בערים ברחבי הארץ | מיכאלה טל

LIVING TEL AVIV

מיקום: נווה שרת צפון מזרח תל אביב (בצמוד לשכונת צהלה).
יזם: SGS חברה לבניין בע"מ וויתניה בע"מ
אדריכל: יסקי מור סיון אדריכלים

פרויקט LIVING TEL AVIV הינו פרויקט ההתחדשות העירונית, שאותו יוזמת ומובילה חברת SGS, הפעם בשיתוף עם חברת ויתניה, חברת הנדל"ן הנסחרת בבורסה בתל אביב, וש-SGS נמנית על בעלות המניות בה. הפרויקט משתרע על שטח קרקע של כ-13 אלף מ"ר, בתחום הרחובות רמה וכורזים בשכונת נווה שרת המתפתחת, ובצמוד לכביש הנופש המתוכנן וואדי הפרדסים. במסגרת הפרויקט ייהרסו חמישה מבנים ישנים, הכוללים 148 יחידות דיור, ובמקומם יוקמו שלושה מגדלי מגורים חדשים ויוקרתיים בני 25-30 קומות, וכוללים כ-420 יחידות דיור חדשות. ההיקף הכספי של הפרויקט - מעל מיליארד שקל.

הפרויקט יבוצע על ידי חברת SGS, וייבנה ברמת גימור גבוהה, כמתבקש מהעובדה כי השכונה כבר נהנית מצביון של שכונה צפון תל-אביבית יוקרתית ואיכותית. הפרויקט מתוכנן עם תמהיל דירות מגוון, הכולל דירות 3, 4 ו 5 חדרים, דירות גן, פנטהאוזים ומיני פנטהאוזים ומיועד לאוכלוסייה מגוונת, כולל משפחות עם ילדים ומשפרי דיור.

סמאטס 4 תל אביב

מיקום: סמאטס 4, תל אביב
יזם: קבוצת משולם לוינשטין
אדריכל: מסטר גל אדריכלים.

פרויקט יוקרה שיכלול 28 יחידות דיור חדשות במפרט טכני גבוה, בבניין בן שמונה קומות. כיום קיימות בבניין 16 דירות המקבלות הרחבה, חנייה ומרפסת. מיקומו של הפרויקט בצפון הישן 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 באזור.

הדמיה: AA STUDIO

פרויקט התנאים

מיקום: רחוב התנאים 10-4, שכונת נווה אביבים, צפון תל אביב
יזם: ראדקו 38
אדריכל: אורית אורנת ורות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני

במסגרת הפרויקט ייהרס בניין בן ארבע קומות, הכולל 32 יחידות דיור, ובמקומו יוקמו שני בניינים בני שבע קומות, הכוללים 64 יחידות דיור וחניון תת קרקעי. תמהיל הדירות כולל דירות בנות 4 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים במפרט עשיר. 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.

הדמיה: ART DECO

לוי אשכול ברעננה

מיקום: רחוב לוי אשכול 6 במרכז העיר רעננה
יזם: קבוצת בכר
אדריכל: יעל טומשין

מדובר בפרויקט תמ"א 38-1 של קבוצת בכר, במסגרתו ייתוספו לבניין הנוכחי בן שלוש קומות ו-14 דיירים, שלוש קומות ועשר דירות חדשות. תמהיל הדירות החדשות: 4 ו-5 חדרים ופנטהאוזים. המפרט הטכני של הדירות עשיר וכולל בין השאר מיזוג אוויר דירתי מלא, מערכת חשמל בית חכם, מטבחים יוקרתיים מבית רגבה, ריצוף 80/80 מבית ויה ארקדיה, תריסים חשמליים, דקים במרפסות מעץ איפאה ועוד.

מצב הפרויקט נכון להיום: בבנייה.

24.43x28.57	2/5	עמוד 79	הארץ - התחדשות עירונית	30/08/2016	54885566-7
חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנו - 89427					

גרין פארק נווה שרת

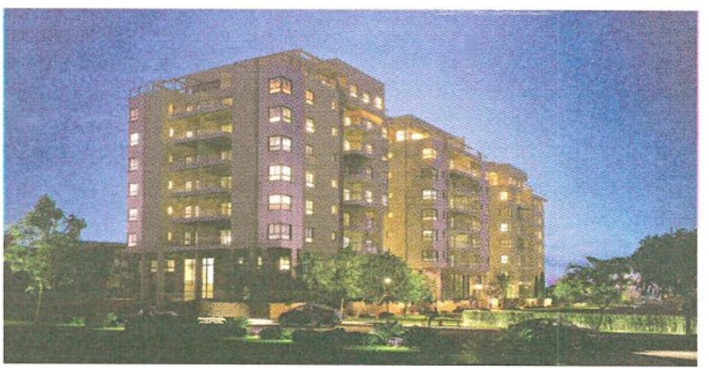
מיקום: נווה שרת צפון מזרח תל אביב (בצמוד לשכונת צהלה).
יזם: SGS חברה לבניין בע"מ בשת"פ עם מטרופוליס ואלקטרה בנייה
אדריכל: כנען שנהב אדריכלים
במסגרת הפרויקט פונו ונהרסו עשרה "שיכוני רכבת" ובהם 154 יחידות דיור. במקומם נבנו 447 יחידות דיור חדשות בתמהיל מגוון, על פני שישה בניינים בני 10 ועד 27 קומות. השטח הבנוי כולו ישתרע על פני 81 אלף מ"ר בתקציב של כמיליארד שקל. בסמוך לפרויקט שטחים פתוחים וכן מוסדות חינוך וגני ילדים.

שיכון וייצמן הרצליה

מיקום: שיכון ויצמן, הרצליה.
יזם: אזורים
אדריכלית: קיקה בראז
פרויקט פינוי בינוי. כיום ישנן 570 דירות קיימות, שבמקומן ייבנו 1,770 דירות. הדיירים יקבלו דירות חדשות וגדולות ביחס לקיים, בנוסף למרפסת שמש, לחנייה מקורה במרתף ולמחסן.
מצב הפרויקט נכון להיום: התקיים דיון בוועדה המקומית, שהחליטה להפקיד את התוכנית תוך מילוי תנאים להפקדה.

רמת קרדן

מיקום: השר משה 16 רמת גן רמת גן
יזם: קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ
אדריכל: שפייזמן-שסל אדריכלים
במסגרת הפרויקט נהרסו 16 יחידות דיור ישנות במסגרת תב"ע נקודתית והוקמו שלושה מבנים בני שמונה קומות, שבכל אחד מהם 30 יחידות דיור מעל שני מרתפי חנייה. בסך הכל בפרויקט נבנו 90 יחידות דיור. בסמוך לפרויקט גינה ציבורית צמודה.
מצב הפרויקט נכון להיום: אוכלס.



הדמיה: Viewpoint

יובל

מיקום: רחוב הציונות, שכונת קרית יובל, ירושלים
יזם: רוני צברי - חברת צברים
אדריכל: מעוז פרייס
פרויקט יובל כולל כ-70 יחידות דיור חדשות, בנוסף ל-80 יחידות הדיור הקיימות, המתפרשות על פני חמישה בניינים שייעברו חיזוק והרחבה מכוח תמ"א 1/38. בסיומו יכלול הפרויקט כ-150 יחידות דיור. מעבר למיקומו המיוחד של הפרויקט, הנמצא באזור גבוה המשקיף אל העיר, ייחודו של הפרויקט הוא גם בהון האנושי של הדיירים הקיימים שלקחו חלק בלתי נפרד בכל התהליך, ובין היתר אף השתתפו בצילומי קמפיין השיווק לפרויקט. במסגרת הפרויקט, בכל בניין צפויות להיבנות כ-4 דירות קרקע, 4 דירות בקומה 5, 4 דירות בקומה 6, 2 דירות גג וחניון תת קרקעי שיתפרש על שני מפלסים. כמו כן, מתוכנן פיתוח סביבתי נרחב - מרחבים ירוקים, פינות משחק ופנאי.

הדמיה: AA STUDIO

פרויקט עין שמש בגני תקווה

מיקום: ברחוב עין שמש 11-9-7 בגני תקווה
יזם: קבוצת בכר
אדריכל: CPSL
מדובר בבניין בן ארבע קומות עם שלוש כניסות ו-24 דיירים. במסגרת פרויקט תמ"א 38-1 שמבצעת קבוצת בכר ייתוספו לבניין שלוש קומות ו-15 דירות חדשות. תמהיל הדירות החדשות: 3,4,5 חדרים ודירות פנטהאוז. המפרט הטכני של הדירות עשיר וכולל בין השאר מיזוג אוויר דירתי מלא, מערכת חשמל בית חכם, מטבחים יוקרתיים, ריצוף 60/60 בדירה, תריסים חשמליים, מרפסות סוכה ועוד. הכול כלול, ללא צורך בשדרוג.
מצב הפרויקט נכון להיום: בבנייה.

24.3x28.98	3/5	עמוד 80	הארץ - התחדשות עירונית	30/08/2016	54885564-5
חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנו - 89427					

אלמוג 7

צילום: רונן ירמיהו

מיקום: רחוב פנקס 7, רמת גן
יזם: 'אלמוג 38 ' מקבוצת אלמוג ו-ט. ל. פרויקטים בע"מ
אדריכל: מור כשדאי אדריכלים
על הפרויקט: פרויקט מסוג תמ"א 38\2 הריסה ובנייה מחדש. נהרס בניין ישן שהוקם ב-1970, בין 3 קומות על עמודים הכולל 12 יח"ד בסה"כ.
במקומו נבנה בניין חדש של 10 קומות הכולל קומת קרקע, 8 קומות טיפוסיות וקומת גג ובסה"כ 36 דירות על מגרש בשטח 800 מ"ר.
מצב הפרויקט נכון להיום: בשלבי ביצוע מתקדמים לפני מסירה מתוכננת בתחילת 2017.

חרות 17-19 ברמת גן

מיקום: חרות 17-19 , שכונת הגפן, רמת גן.
יזם: אפריקה התחדשות עירונית (חברת בת של אפריקה ישראל מגורים)
אדריכל: דני מועלם, אדריכלות ותכנון ערים.
פרויקט מסוג תמ"א 38/2, הריסה ובנייה מחדש. הפרויקט כולל שני בניינים בני שמונה קומות כל אחד ושתי קומות מרתף. בסך הכל בפרויקט 74 יחידות דיור.
מצב הפרויקט נכון להיום: נמצא בשיווק תחת המותג סביוני העיר

הבית בהגר"א 16

הדמיה: גיא שחם

מיקום: כפר סבא
יזם: ינוב-טרסה
אדריכל: סי.טי.בי אדריכלים
חברת ינוב טרסה החלה בביצוע תמ"א 38/1 (חיזוק ותוספת) בבניין בן ארבע הקומות ו-12 דירות. הבניין, שיזכה לתוספת של 2.5 קומות ושמונה דירות חדשות, עובר שיפוץ הכולל חיפוי אבן, פיתוח סביבתי, לובי חדש, התקנת מעלית, החלפת כל החלונות והתריסים וכל התשתיות (מים, אינסטלציה וחשמל) עד פתח הדירה. על פי התכנון, ייבנו במקום דירות גן, דירות 4 חדרים, פנטהאוז ופנטהאוז דו-קומתי. הפרויקט ממוקם בכפר סבא ונהנה מנגישות גבוהה מאוד לצירי תנועה מרכזיים, בהם כביש 4 ו-531.
מצב הפרויקט נכון להיום: בשלבי גימור של הפרויקט. אכלוס צפוי תוך כחמישה חודשים.

הדמיה: itstudio

פינת מסריק בתל אביב

מיקום: שד' מסריק 15 בתל אביב
יזם: קבוצת כנען
אדריכל: בר אוריין אדריכלים
פרויקט פינת מסריק בתל אביב של קבוצת כנען הוא פרויקט פינוי בינוי הנבנה על שטח של 600 מ"ר. במסגרת הפרויקט, נהרס המבנה ההיסטורי של ביטוח לאומי ובמקומו נבנה בניין מגורים חדש, בן שבע קומות ו-16 יחידות דיור באיכות בנייה גבוהה ובהשראת אדריכלות הבאוהאוס של העיר הלבנה. הפרויקט כולל קומת קרקע עם שטחי מסחר, חניון אוטומטי תת-קרקעי, דירת דופלקס גן, ודירות בשטחי 51 עד 200 מ"ר. בקומת הגג ייבנה פנטהאוז יחיד בעל מפלס אחד, המשקיף על נוף פנורמי מאזור הסיטי המתפתח במזרח העיר, דרך כיכר רבין, כיכר מסריק, ועד לים ממערב. כדי לאפשר גמישות תכנונית מקסימלית לרווחת בעלי הדירות, תוכנן ממ"ק בקומות (מרחב מוגן קומתי) במקום ממ"דים בדירות.
מצב הפרויקט נכון להיום: בבנייה.

קהילת לודג', תל אביב

הדמיה: אורית מילבואר

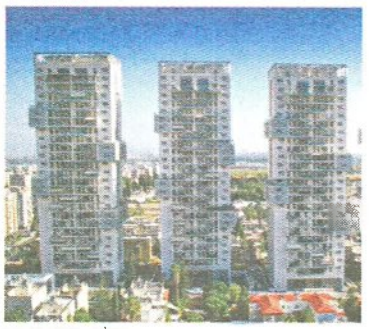
מיקום: רחוב קהילת לודג' 60-50 הדר יוסף, תל אביב
יזם: אנגל משאבים
אדריכל: אורית מילבואר-איל אדריכלים
פרויקט שהחל לפני יותר מ-10 שנים, והדיירים סוף סוף יכולים לראות אותו יוצא לדרך בימים אלה.
מדובר בפרויקט הריסה של שישה בניינים ישנים ברחוב, במצב תחזוקתי רעוע מאד. במקומם ייבנו 48 יחידות דיור חדשות, והדיירים יקבלו תוספת של 20-30 מ"ר על שטח דירתם הקיים, מעליות חדשות, חנייה ומחסן. פינוי הדיירים יתחיל בספטמבר נכון להיום התקבל היתר בנייה ויש הסכם ליווי. אורך הפרויקט צפוי להיות שנתיים וחצי.

24.26x29.1	4/5	עמוד 81	הארץ - התחדשות עירונית	30/08/2016	54885565-6
חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנו - 89427					

יהודה המכבי 3, קריית אונו

מיקום: יהודה המכבי 3, קריית אונו
יזם: אשדר בוטיק
אדריכל: סרג' דויד פרמן ממשרד "טלמה אדריכלים"
פרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה. עד כה נהרסו 12 דירות, בסך הכל יכלול הפרויקט 26 דירות חדשות. תמהיל הדירות מגוון וכולל דירות בנות 4, 5 ו- 6 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. לכל דירה חנייה ומחסן ומרפסת גדולה החל ב-14 מ"ר.
מצב הפרויקט נכון להיום: נמצא בשיווק.

"דוניץ בקריית האמנים"


צילום: עופר פוקוס

מיקום: שכונת קריית האמנים, ראשון לציון
יזם: אחים דוניץ
אדריכל: משרד פייגין אדריכלים
כיום יש סוג נוסף של פרויקטי התחדשות עירונית, שבהם ההתנהלות מול הדיירים לעתים קלה יותר. מדובר על בינוי-פינוי-בינוי - כלומר קודם בונים מגדל חדש ומודרני, מעבירים את הדיירים ואז הורסים את הבניינים הישנים, באופן שהדיירים מקבלים מפתח כנגד מפתח מבלי לעבור לדירות שכורות. אחד הפרויקטים הגדולים מסוג זה הוא פרויקט קריית האומנים המוקם על ידי חברת האחים דוניץ בראשון לציון. מדובר על חמישה בנייני רכבת וכמה בניינים נמוכים הכוללים 276 יחידות דיור שניבנו בשנות ה-50 וה-60 של המאה הקודמת, ללא מעלית וללא חניון תת קרקעי. במסגרת הפרויקט מקימה החברה כ-1,400 יחידות דיור ב-14 מגדלים מפוארים בני 19-31 קומות, והכוללים בין היתר, חניונים תת קרקעיים, גינה מעוצבת, לובי יוקרתי, שלוש מעליות חדישות ועוד.
מצב הפרויקט נכון להיום: שלושת המגדלים הראשונים כבר אוכלסו; בנייתו של המגדל הרביעי נמצאת בשלבי גמר; ובניין חמישי נמצא בעבודות שלה.

HI NESS

מיקום: רחוב שאול המלך בשכונת יד אליעזר נס ציונה
יזם: סרוגו
אדריכל: פייגין אדריכלים
פרויקט HI NESS כולל כ-402 יחידות דיור 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 תת קרקעי המכיל כ-700 מקומות חנייה וסביבו שטחים ירוקים, שיוסיפו לשדרוגה של השכונה החדשה. הפרויקט ממוקם בנקודה טופוגרפית גבוהה, בסמוך לצירי תנועה מרכזיים וכן לכביש 431 המקרב עד מאוד את נס ציונה לתל אביב. כמו כן, הפרויקט נמצא בסמוך לאזור תעסוקה ובסמוך למוסדות חינוך.

הדמיה: devision

הירדן 40 רמת גן

צילום: כרכם

מיקום: רחוב הירדן 40, שכונת רמת גן
יזם: חברת כרכם ייזום ופיתוח בע"מ מקבוצת א. וייס
אדריכל: גבי לוי
מדובר בבניין ישן שנבנה ב-1964, וכלל תשע דירות בשלוש קומות, ללא מעלית, מרפסות וחנייה. הבניין שהיה מוזנח מאוד, עד רמה של התפוררות חלקים ממנו, עבר חיזוק מאסיבי במסגרת תמ"א 38/1 של חיזוק ותוספת קומות. הבניין החדש הינו בן שש קומות עם 17 דירות, הכוללות כעת מרפסות וממ"ד. לבניין נוספה מעלית ושמונה מקומות חנייה. תמהיל הדירות בבניין כולל דירות בנות 3, 4 חדרים ומיני פנטהאוזים.
מצב הפרויקט: הבניין אוכלס במאי 2016

פרויקט תמ"א 38 עלומים 1 הרצליה

הדמיה: אנגלאינווסט

מיקום: עלומים 1 הרצליה
יזם: אנגלאינווסט התחדשות עירונית
תוספת של שבע יחידות דיור מעל ל-12 דירות קיימות. סך הכל יכלול הפרויקט 17 דירות בנות 4, 6 חדרים ופנטהאוז. תוספת של 2.5 קומות מעל שלוש קומות. הדיירים הקיימים קיבלו תוספת מרפסת, ממ"ד והרחבת שטחי חנייה.
מצב הפרויקט נכון להיום: עבודות גמר, אכלוס תוך חודשיים.

24.26x28.78	5/5	עמוד 82	הארץ - התחדשות עירונית	30/08/2016	54885570-2
חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנו - 89427					

ME תל אביב

מיקום: רחוב בית אל 16-26 נווה שרת, צפון תל אביב
יזם: אשלי-מיכלסון
אדריכל: בלומנטל אדריכלים

במקור היו שישה בנייני רכבת מתפוררים בני ארבע קומות כל אחד וסך הכל 96 יחידות דיור. בפרויקט שאוכלס לא מכבר נבנו 270 יחידות דיור בשלושה מגדלי מגורים בני 21 קומות. הפרויקט הוקם סביב הפארק המרכזי של נווה שרת. לדברי המשנה למנכ"ל אשלי אייל צבס, "נווה שרת הישנה של עד לפני כמה שנים פשוט נולדה מחדש, בהחלפת מרבית מבני השיכונים בשכונה בבנייני מגורים מודרניים, יחד עם שדרוג הנגישות, הכבישים והתשתיות, והעובדה שנוספו לשכונה שטחים ירוקים רבים, ויוקמו מרכזי מסחר מודרניים. כל אלו, מהווים את הסיבה לכך שנווה שרת מהווה מודל חיקוי לאיך צריך להוציא לפועל התחדשות עירונית אמיתית, כזו שמייצרת מציאות של היצע של מאות ובעתיד אלפי יחידות דיור בפריים לוקיישן. רוכשי הדירות כבר הבינו ממזמן את הפוטנציאל של השכונה".

מי שרכש דירה בפרויקט לפני כארבע שנים הרוויח על הנייר מעל 700 אלף שקל. דירת 4 חדרים בפרויקט ME עלתה בתחילת השיווק של הפרויקט 1.67 מיליון שקל, וכיום אותה דירה שווה - על פי נתוני רשות המסים - 2.45 מיליון שקל - עלייה של 45%-50%.

המעלות 6-8

מיקום: גבעתיים
יזם: מטרופוליס
אדריכל: תשובה סוסנר אדריכלים

הדמיה: אדר מיכל

לפני כשנה הרסה מטרופוליס שני בניינים ישנים בני שתי קומות שנבנו בשנות ה-50, ונמצאת היום בעיצומה של בניית שני בניינים יוקרתיים באחד מהמיקומים האטרקטיביים בגבעתיים. הפרויקט כולל 50 יחידות דיור עם תמהיל מגוון של 3, 4 ו-5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. הבניינים החדשים תוכננו על פי תקן בנייה ירוקה 5281. כמו כן, הרוכשים ייהנו מחניון תת קרקעי, חנייה ומחסן לכל דירה. מצב הפרויקט נכון להיום: לקראת סיום בניית השלד וביצוע עבודת גמר במקביל. נותרו לשיווק פנטהאוז ודירת גן.

גולומב 8 ברמת גן

מיקום: רחוב גולומב 8, רמת גן
יזם: חברת רוטשטיין בשותפות עם חברת שמי אשקלוני
אדריכל: דני מועלם

פרויקט גולומב 8 הינו פרויקט הריסה ובניה מחדש, במסגרת תמ"א 38. במקומן של 16 דירות ישנות שיהרסו בקרוב, יבנה בניין בוטיק מיוחד בן 9 קומות, עם שני מרתפי חניה, שיכלול 56 דירות בנות 3-4 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. הבניין הקיים נהרס לאחרונה לאחר שקיבל היתרי בנייה מהועדה המקומית ובנייתו 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 בן בפרויקט יבנו 2 פנטהאוזים מיוחדים שמחירם החל מ- 2.6 מיליון שקל.

הפרויקט ממוקם בלב השקט של רמת גן, במרחק של כמה דקות הליכה מפארק מרום נווה הירוק, המתפרש על פני 40 דונם, ובסביבתו בתי ספר, גני ילדים, מרכז מסחרי ושירותים קהילתיים נוספים, כל זאת לצד נגישות מהירה לצירי התחבורה המרכזיים בעיר ומחוצה לה.

חברת רוטשטיין הינה חברה ציבורית בעלת וותק של מעל ל- 60 שנה ועוסקת ביזום וביצוע פרויקטים גדולים למגורים ברחבי הארץ.

חברת שמי אשקלוני עוסקת ביזמות ובביצוע עבודות בניה של פרויקטים למגורים בדגש על גוש דן. הטיפול בפרויקט מבוצע החל משלב התכנון, דרך עבודות השלד, כל עבודות הגמר ועד המסירה הסופית ללקוח. הביצוע מתאפיין באיכות בניה ורמת גימור עדכניות ואיכותיות ביותר.