

19.41x25.31	1/2	עמוד 130	the marker	02/03/2016	52134075-7
אביסורו משה ובניוחבת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנו - 89427					

רווח נקי | נדל"ן



איפה גר ישראל ישראלי

תושבי שוהם הגשימו חלום ישראלי של בית פרטי באווירה נינוחה ומנותקת במרכז הארץ. אלא שיזמים נמרצים חולמים עכשיו על משפחות נוספות שיצטופפו בבניינים חדשים, וכבר פחות שקט ומשעמם בכפר

מאת נמרוד בוסו | צילום אייל טואג

חדרים תעלה 2.85 מיליון שקל. השכונה בנויה בצורת ריבוע מסביב לפארק בן כ־24 דונם, עם מתקני משחקים וכושר וכן פסלים סביבתיים. עוד בקרבת מקום - ישיבה תיכונית ואולפנה לנערות המשרתים את האוכלוסיה ביישוב שכ־20% ממנה דתית, וגם את אנשי המושבים המקיפים את שוהם. בגבול השכונה נבנה כימים אלה מרכז מסחרי. רמת המחירים הוּו מתאימה בעיקר למשפרי דיוה. "בתחילת השיווק מרבית הרוכשים היו משפרי דיוה משהו, ורק בשלב ב' של הפרויקט הגיעו רוכשים מערים נוספות - ראשון לציון, יהוד, פתח תקווה ולוד", מספר עמרי אבי רהמי, איש השיווק של "אביסורו בכרמים". "שוהם היא סמל סטטוס, ומי שמגיע מיהוד או פתח תקווה מרגיש שמעבר לכאן הוא שדרוג משמעותי". הבעיה לדבריו היא פער המחירים בין שוהם לכין השכונות. "משפר דיוה שמוכר ורוכש דירה בשוהם לא מרגיש הבדל גדול. גם המכירה וגם הקנייה נעשו במחיר גבוה. לעומת זאת, מי שמוכר דירה בפתח תקווה כדי לקנות בשוהם צריך להוסיף סכום משמעותי, והפער הזה מפחית את מספר המשפרים שבאים מחוץ ליישוב. על רוכשי דירה ראשונה ברמת מחיר כזו כמעט אין מה לדבר, מעטים יכולים להר-

מגרשים כבר שווקה ונמסרה לזוכים, ו־18 מגרשים נוספים ישווקו בקרוב. את הבנייה הרוויה בשכונת כרמים הוציאה גינדי החזקות לדרך באירוע מכירות ענק שנערך בקיץ 2012 - אז, במבצע לתושבי שוהם בלבד, מכרה החברה 100 דירות ראשונות (מתוך 300) במחיר של החל מ־1.5 מיליון שקל לדירת 4 חדרים. בשנים שחלפו מאז טיפסו המחירים במתחם במהירות, וב־2015 הגיע מחירה הממוצע של דירת ארבעה חדרים בשכונה ל־2 מיליון שקל. הפרויקט של גינדי, שהיה הראשון בשכונה, אוכלס במלואו. פרויקט נוסף בן 64 דירות של חברת אביסורו בנוי הנגב החל כאכלוס שלב א' ובבניית שלב ב'. הפרויקט הגדול והאחרון בשכונה - של חברת משולם לוינשטיין, לבניית 200 דירות, נמצא בשלבים ראשוניים של שיווק. רק כחודש שעבר נפתח משרד המכירות, והדירות נמכרות במחירי מכירה מוקדמת. דירות שלושה חדרים בשטח של 80 מ"ר, עם מרפסת של 20 מ"ר, חניה ומחסן, נמכרות בכ־1.8 מיליון שקל. דירת גן בת ארבעה חדרים בשטח של 116 מ"ר, עם גינה של 100 מ"ר, ומרתף בן 50 מ"ר שיוכל לשמש יחידה נפרדת - תעלה 2.6 מיליון שקל. דירה דומה בת חמישה

תשאלו עשרה ישראלים אקראיים מה מקום המגורים האידיאלי בעיניהם כנראה שתקבלו את מאפייני היישוב שוהם. בית פרטי עם גינה, מיקום במרכז הארץ, מקום קבוע בצמרת דירוג הוצאות לבגרות - והרי לכם השילוש הקדוש של הבורגנות הישראלית. בשוהם יש אווירה כפרית וקהילתית, אבל הוא גם יישוב גדול דיו כדי לספק את מרבית השירותים שיש בכל עיר שינה ממוצעת - תיכון וחטיבה מקומיים, מרכזים מסחריים, שבט צופים. זהו מקום המגורים האידיאלי של ישראל ישראלי, בתנאי שיש לו את הכסף הדרוש, כמובן. בשנים האחרונות משנה הבנייה החדשה את פניו של היישוב הכפרי. את מקומם של הקוטג'ים והבתים הפרטיים על חצי דונם, מחליפה בנייה חדשה ורוויה. אמנם הבניינים לא גבוהים במיוחד, אך גם שש קומות - דגם הבניינים הגבוה ביותר שנבנה כיום בשכונת כרמים החדשה בצפון-מזרח היישוב - הן עניין בולט ויוצא דופן בשוהם. כסך הכל צפויה השכונה למנות 670 יחידות דיוה, כמעט כולן בבנייה רוויה, לצד 38 בתים שייבנו על מגרשי בנה ביתך שמשווקת רשות מקרקעי ישראל. המנה הראשונה של 20

19.68x24.71	2/2	131 עמוד	the marker	02/03/2016	52134081-4
אביסורר משה ובני וחברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנו - 89427					

מהנדס המועצה המקומית, יעקב ירקוני: "שוהם לא תהיה עיר כי יש לה יכולת לגדול בעוד כ-8,000 איש לכל היותר. אנחנו כבר מגיעים לגבולות המושבים המקיפים אותנו, ומדרום אנחנו מוגבלים על ידי בסיס בית נבאללה"



שכונות כרמים וכ"א הן עתודות הקרקע האחרונות בתוך גבולות היישוב. אנחנו כבר מגיעים לגבולות המושבים המקיפים אותנו, ומדרום אנחנו מוגבלים על ידי בסיס בית נבאללה, כך שקשה לי לראות בנייה עתידית שתורגת מהגבולות הללו."

לדבריו, תוספות בנייה מסיביות עלולות להביא גם להתנגדות חריפה מצד התושבים. הם רוצים לשמור על האופי הקהילתי של היישוב ועל איכות החיים בו. כששוואלים אותי מה היתרון הגדול של שוהם, אני עונה שזוהי העובדה שכל תושב שוהם, לא משנה באיזו נקודה ביישוב הוא גר, נמצא במרחק של עשר דקות הליכה לכל היותר משדות פתוחים ומריקים. זה המאפיין שיוצר כאן את איכות החיים, ואת זה התושבים לא יסכימו לאבד."

דאגה נוספת קשורה ליכולתן של תשתיות התחבורה להתמודד עם תוכניות ההתרחבות. אף שהיישוב נמצא במרחק קצר יחסית מכביש 6 ומכביש 1, כבר כיום משימת היציאה בבקרים לעבודה והחזרה בשעות הערב אורכת זמן רב בשל העומס על שתי היציאות והכניסות המרכזיות של היישוב.

בצומת אל על הסמוכה יש תוכנית להקמת תחנת רכבת, אלא שזו לעת עתה תיאורטית לחלוטין, ותתבצע, אם בכלל, רק בעוד כעשור. בינתיים מתמודדים התושבים עם המצוקה התחבורתית בדרכים יצירתיות, כמו שיתוף בכלי רכב פרטיים על מנת שיוכלו לנסוע בנתיב המהיר לתל אביב. לדברי ירקוני, חלק מרכזי במשא ומתן מול הוותמ"ל נוגע לאישור תוכנית הבנייה החדשה בכפוף לשיפור התחבורה באזור, דוגמת הפיכת כביש 444 לכביש דו-נתיבי לכל אורכו, אך עד כה לא הושגו הסכמות בעניין.

שכונת כ"א שעל הפקדת התוכניות לבנייתה החליטה הוועדה לקידום מתחמים מועדפים (ותמ"ל) בדצמבר האחרון.

על פי התוכנית שהגישה חברת "דירה להשכיר" המקדמת את התוכנית בוותמ"ל, אמורה השכונה החדשה לכלול 1,600 דירות, בבנייה של עד שמונה קומות. זאת בנוסף לעוד כ-200 דירות דיור מוגן. בימים אלה מצויה התוכנית בשלב ההתנגדויות, כשבין המתנגדים נמצאת גם המועצה המקומית שוהם, המוחה על הבנייה הצפופה והמאסיבית שלטענתה אינה מתאימה ליישוב. לדברי מהנדס המועצה המקומית, יעקב ירקוני, הושגו לאחרונה הסכמות בין המועצה לבין החברה היוזמת על הפחתת היקפי הבנייה ל-1,200 דירות בלבד, ובבניינים של עד שש קומות. בעקבות שינויים אלה צפויה המועצה לתמוך בתוכנית.

האם שתי השכונות החדשות לא יהפכו את שוהם ליישוב קהילתי גדול למדי, שלא לומר לעיר בישראל? לדברי ירקוני, התשובה שלילית: "שוהם לא תהיה עיר כי יש לה יכולת לגדול כיום בעוד כ-8,000 איש לכל היותר."

שות לעצמם דירה ראשונה כ-2 מיליון שקל. "יש פה חינוך ברמה גבוהה, קהילתיות והיישוב סמוך לאירפורט סיטי שהוא מוקד תעסוקה גדול", מצביעה שרון בן צבי, סמנכ"לית השיווק של קבוצת לוינשטיין על יתרונות המקום ומוסיפה: "לדעתי אנשים פשוט לא מכירים את שוהם מספיק."

עתודות הקרקע האחרונות

התוכנית להקמת היישוב שוהם הוכנו ומן רב לפני הקמתו בפועל ב-1993. אנשי המושרים באזור קיוו להקמתו של יישוב כפרי קהילתי שיוכל לאכלס זוגות צעירים מבני המושבים. לאחר שנים ארוכות שבהן העלתה התוכנית אבק, הגיעה יוזמת יישובי הכוכבים של אריאל שרון, שר הבינוי והשיכון בראשית שנות ה-90, והפכה אותה למציאות.

היישוב, שבשלב הראשון להקמתו כלל 300 מגרשי בנה ביתך בלבד, צמח במהירות, ובסוף 2014 מנה כ-20 אלף תושבים, וזה לפני איכלוס סה של שכונת כרמים. שכונה נוספת כפולה בגודלה כבר הולכת ומתקרבת בצעדי ענק

