

24.52x28.09	1/3	36	עמוד	הארץ - השכונות החדשות	29/08/2019	69823801-7
כ"ל צמח המרמון שגראוי ייזום ובניה בע"ממנכ"ל צמח המרמון - 89427						

אם כבר חדש, שיהיה מול הים

חולמים לגור בסמוך לחוף הים? אלפי דירות נבנות ומתוכננות כיום במסגרת שכונות חדשות, במרחק קצר מהים. איפה הן נמצאות וכמה זה יעלה לכם? | אלעד צור

קרבה לאזור הים מעלה את ערך הדיירות ונחשבת לערך מוסף מבחינה נדל"נית. מחירי הנדל"ן הגבוהים על קו החוף נובעים מאיכות החיים הגבוהה וכן, מהעובדה ששטחי הבנייה לאורך החוף הולכים ומתמעטים עם השנים, זאת בשל רצועת החוף הצרה שמאפיינת את שטחה של ישראל והחוק שנועד לשמור עליה מפני בנייה מאסיבית למגורים.

ולא רק בישראל. בכל העולם, נוף לים מוכר דירות. יתרה מזאת, לדברי יור' לשכת שמאי מקרקעין חיים מסילתי, נוף לים יכול להשביח את הנכס ב-30% עד 35%, זאת כמובן בתנאי שמדובר בדירה עם גזרת נוף רחבה לים, בפרויקט שנמצא בקו ראשון לים. לדבריו, "כשהדירה נמצאת בטבעת השנייה והשלישית, מה שמשנה הוא בעיקר הנוף עצמו ולא הקרבה. דירה בטבעת השנייה שלא נהנית מנוף לים תימכר במחירי השוק. כך גם לגבי דירה שצריך להתאמץ כדי לראות איזו פיסה כחולה שמציצה מבין בנייני מגורים. לעומת זאת, דירה בטבעת השנייה עם נוף לים תהיה שווה 15%-30% יותר".

שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין, מאשרת כי נוף לים היה ונשאר פרמטר משמעותי בקביעת מחיר הדירה. לדבריה, "הנוף הנחשב ביותר בקרב רוכשי הדירות וכן בקרב יזמי הנדל"ן המשווקים את הפרויקטים הוא, כמובן, נוף לים - היישר ממרפסת השמש. בני גוד לשטחים ירוקים ופתוחים שיכולים לבנות עליהם כעתיד, בים לא יקומו שכונות חדשות. ולכן מי שרוכש דירות בקו הראשון לים צפוי ליהנות מנוף זה כל עוד ימשיך להחזיק בנכס". לדברי בוגין, "נכס גובל לים יעלה את ערכו משמעותית רק בזכות הפרמטר הזה. נוף לים בדירות גבוהות בפרויקטים למגורים, המוגדרים כפרויקטים עם 'קו ראשון לים' יכול להקפיץ את שווי הדירות בעד 30%".

נוף שווה יותר מהמרחק

בוגין מוסיפה כי "יש לקחת בחשבון כי בשקלול 'ערכו של המראה לים' מסך שווי הדירה - לקרבה הפיזית לים יש משקל נמוך יותר מאשר לנוף הים הנשקף מהדירה. כל עוד

הדירה פתוחה אל הים, גם אם הבניין יהיה מרוחק ממנו, ייהנו הדיירים לא רק מנוף פתוח אלא גם מערך דירה גבוה כאילו ישבו בקרבת הים עצמו. כמו כן, באופן יחסי, לגובה הדירה, יש השפעה גדולה יותר מאשר לקרבה הפיזית לים. כל עוד הנוף פתוח לים רכישת דירה רגילה גבוהה יותר, מבטיחה שמירה על ערכה של הדירה ורכישת נכס בעל ערך רב יותר".

בוגין מסבירה כי "באופן טבעי, מחירי הנכסים הקרובים לים גבוהים יותר ויעלו גם בהתאם לעליית המחירים הריאלית באותה עיר. עם זאת, אנו רואים שבכל עיר הפער במחירים בין הנכסים הקרובים לים לבין אלו הרחוקים מעט ממנו, שונה והוא נגזרת של האופי של אותה עיר וכמובן רמות הביקושים לאזור כזה או אחר".

לאורך קו החוף של מדינת ישראל נמצאות כיום כמה וכמה שכונות בהליכי בניה. הנה סקירה של פרויקטים מובילים, מצפון לדרום.

שכונת אכזיב

שכונת אכזיב בנהריה הינה פרויקט מגורים בחוף אכזיב אשר כולל כ-1,000 יח"ד, מתוכן 745 יח"ד בבנייה רוויה. השכונה החדשה משתרעת על פני כ-65 דונם וכוללת 30 בניינים בגובה של בין 6-9 קומות כאשר מרבית הדיירות משקיפות אל הים התיכון. השכונה תיכלול טיילת אשר תתחבר לעיר ותיסלל עד לפארק אכזיב - הוא קלאב מד המיתולוגי.

לדברי חיים פייגלין, מנכ"ל צמח המרמון, "הבנייה בפרויקט אכזיב בעיצומה ואנחנו נרגשים לאכלס את 16 הבניינים הראשונים בשכונה. נהיה נמצאת בתנופת בנייה גדולה מאוד ועל פי התכנון צפויה לגדול בכ-40% עד 2030, כאשר שכונת אכזיב היא אחד ממנועי הצמיחה לאותה תכנית. בין היתר, העירייה צפויה לקדם אזור תעסוקה חדש בצפון העיר ולהמשיך ולפתח את הגישה לחוף הים ולחלקה הצפוני עם טיילת וצירי תנועה המחברים את השכונה החדשה לשאר השכונות הצמודות לחוף הים בעיר".



24.68x31.86	2/3	38	עמוד	הארץ - השכונות החדשות	29/08/2019	69823933-3
כ"ל צמח המרמן שגראוי ייזום ובניה בע"ממנכ"ל צמח המרמן - 89427						



הלגונה של עתלית צילום | צילום וואסים כרים



חיים מסילתי | צילום: דנה קופל

רשת של שבילי הליכה.

אחת החברות הבונות בשכונה היא חברת שגראוי ליבוביץ' המשווקת את פרויקט "ריף סלקט" הכולל 65 מגרשים המיועדים לבנייה עצמית של צמודי קרקע כ- 180 מטר מהים. המגרשים משתרעים על פני 250 מ"ר ומוצעים למכירה החל מ-2 מיליון שקל למגרש. בחברה מציינים כי היא מוכרת את הקרקע במחיר FIX PRICE הכולל מע"מ, השבחה, פיתוח תשתיות, שכן טרחת עורך דין והרישום לטאבו.



לירון פרי | צילום: יח"צ

בנה ביתך בעתלית

אחת מערי החוף שעוברת בשנים האחרונות תנופת בנייה היא עתלית. לפני כשנה וחצי הופקדה תכנית מתאר חדשה שבמרכזה הכפלה מספר התושבים מ-7,000 ל-13 אלף עד שנת 2023. לאחרונה החלו עבודות הפיתוח להקמת שכונה חדשה בסמוך לחוף ימה של עתלית הכוללת 242 יח"ד, טיילה, שבילי אופניים, שבילי הליכה, פארק שישתרע על פני 3 דונם וגן ילדים. השכונה החדשה תתחבר לשכונות הוותיקות יותר בעתלית באמצעות



נחמה בוגין | צילום: עמית ישראלי

סכום משמעותי עבור משפחה.

הפרויקט, הוא קובע, הוא השקעה מצוינת הודות למתחם בתי המלון המתפתח עם הטיילת החדשה. מאחר והשכונה ממוקמת קרוב ליציאה מהעיר, היא נגישה מאוד וצמודה ליציאה לכביש 4 במחלף עין המפרץ כמו גם לתחנת הרכבת של עכו, כך שהמרחק מחיפה הוא 20 דקות נסיעה, וכשעה וחצי לתל אביב. בשנים הקרובות צפוי להיפתח גם מחלף של כביש 6 בסמיכות לעכו שיהפוך את השכונה לנגישה אף יותר.

חוף ארגמן, עכו

מתחם בתי המלון על חוף ארגמן נמצא בכניסה הדרומית לעיר עכו וכ-200 מטר מקו החוף. השכונה החדשה "מנרב על הים" אותה מקימה מנרב, כוללת למעלה מ-400 יח"ד כ-6 בניינים בני 14 קומות, ומושכת אליה, על פי החברה, בעיקר זוגות צעירים, משפרי דיור מעכו ומהסביבה (נהריה, ככר, לוחמי הג'טאות ועוד) ומשקיעים (בעיקר ממרכז הארץ וירושלים).

אבי ביתן, סמנכ"ל השיווק בחברת מנרב, מציין: "לאחר אכלוס שני הבניינים הראשונים, חברת מנרב מאכלסת בימים אלה את שני הבניינים הנוספים, ואף החלה לאחרונה בשיווק הבניין החמישי מתוך 6 בפרויקט. תמהיל הדירות כולל 3,4 ו-5 חדרים, דירות גן מפנקות ופנטהאוזים מפוארים, כאשר דירות 3 חדרים מוצעות למכירה החל מ-990,000 שקל. חשוב להבין שמלבד כל היתרונות של הפרויקט ואיכות החיים שהוא מעניק, יש יתרון נוסף לבוחרים לגור בעכו - הטבת מס שניתנת כהחזר מס הכנסה, שיכולה להיות

23.88x27.41	3/4	עמוד 40	הארץ - השכונות החדשות	29/08/2019	69824722-0
אלקטרה מגורים שגראוי ייזום ובניה בע"ממנכ"ל צמח המרמ - 89427					



פריקט אכזיב של החברות צמח המרמון ואלקטרה מגורים בנהריה | הדמיה: סטודיו 84

המשך מעמוד 38

נור שגראוי, סמנכ"ל בשגראוי SBC, אמר כי "מדובר ברצועת קרקע במרחק נגיעה מהים ובקרבת כל השירותים הקהילתיים של עתלית. אנו מרגישים התעניינות מאוד גדולה הן אצל משפרי דיור מהאזור חיפה והצפון והן אצל בעלי מקצועות חופשיים מאזור המרכז המ" חפשים לבנות את ביתם על החוף. הקרקעות מאושרות לבניה ונרשמות בטאבו".

בניגוד לתכנון בתחילת הדרך, החליטה חברת שגראוי ליבוכיץ' שלא לבנות את הפ" רויקט אלא לשווק קרקעות לבנייה עצמית, בין היתר, בשל הרצון של רוכשי הקרקעות לתכנן ולבנות את ביתם על פי צרכיהם. "כבר בהתחלה זחינו את הצורך והרצון של הרוכשים לרכוש קרקע שלא מוגבלת בתכנון אדריכלי זהה לכל הבתים בשכונה. כל רוכש בונה את הבית שלו כראות עיניו בניגוד לנהוג כיום בשכונות בני ביתך צמודות קרקע רבות".

פינוי בינוי בחוף חדרה

שכונה חדשה-ישנה שעתידה לקום במרכז הארץ לאורך קו החוף היא ענב מול הים בס" מוך לשכונת עין הים בחדרה. חברת ענב קיבלה לאחרונה אישור הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה לקדם את תכנית ההתחדשות העירונית בסמיכות לשכונת עין הים. התכנית החדשה

תאפשר לענב לבנות 1,100 יח"ד, 2,300 מ"ר שטחי מסחר, כ-2,000 מ"ר שטחי תעסוקה ו-44,000 מ"ר שטחי ציבור.

השכונה ממוקמת בצידה המערבי של העיר חדרה ובסמוך לקו הים. על פי התכנית, ענב תבנה תחילה בניינים חדשים אליהם יעברו משפחות האמורות לפנות את דירותיהם הישנות, לאחר פינוי יהרסו הדירות הישנות ובמקומן יבנו במרכז השכונה הוותיקה מבני ציבור פתוחים. סה"כ ייהרסו 198 יח"ד ישנות ויכנו במקומם כ-1,100 יח"ד שיתפרסו על פני כ-12 בניינים המתנשאים לגובה של כ-11-34 קומות.

אפי כץ, מנכ"ל חברת ענב: "מדובר בכשורה לתושבי השכונה ולחברת ענב. אנו מקדמים את הפרויקט מזה כ-10 שנים. מדובר בפ" רויקט משמעותי שיאפשר הקמת כ-1,100 יח"ד חדשות ובנוסף שטחי מסחר ותעסוקה בצמוד לשכונת עין הים ולשמורת טבע על מצוק לאורך קו החוף. אני מעריך כי נצא לכיצוע להקמת השכונה החדשה כבר במהלך השנה הקרובה".

שכונת הצוק בנתניה

שכונת הצוק החדשה תקום על אחת מע" תודות הקרקע הגדולות בעיר בשטח של 885 דונם והיא מתוכננת להפוך לרובע עירוני חדש אשר יקשר בין ציריה הראשיים של נתניה.

כ-3,000 יחידות דיור, מרכז עסקים ראשי (מע"ר), שטחי מסחר ומבני ציבור צפויים לקום בגבולותיה.

התוכנית כוללת מספר מבני ציבור בצדה המזרחי והמערבי של השכונה, כאשר במרכזה מתוכנן שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) - פארק מרכזי המהווה ציר ירוק המשכי בעיר. בפארק מתוכננים שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופ" ניים, כמו גם פעילויות משחק, נופש ומנוחה. השכונה ממוקמת בין עיר ימים למרכז העיר, בסמוך לבתי המלון והים, ככביש המחבר בין נתניה החדשה לוותיקה, קרוב יותר לוותיקה, בחלקו הצפוני.

קבוצת לוינשטין מקימה בשכונה החדשה את פרויקט מגדל הצוק - מגדל מגורים ראשון בשכונת הצוק בנתניה.

הפרויקט מוקם על מגרש בשטח של 6.1 דונם בשכונת הצוק כולל מגדל מגורים בן 31 קומות ו-117 יחידות, דיור מתוכן 44 יחידות דיור בשיווק. תמהיל הדירות כולל דירות בנות 3, 4, 5 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים. כל הדירות צופות לים. על התכנון הופקד משרד האדריכלים לאה רובננקו וליאורה ניב פרומצ'נקו.

שיווק הפרויקט כשיאו והוא צפוי להתא" כלס באוגוסט 2021. מחירי הדירות החל מ-2.825 מיליון שקל לדירת 5 חדרים. שרון בן צבי, סמנכ"ל השיווק בקבוצת משולם לוינשטין מציינת כי "אנו, יחד עם

חברת מגיל, שמחים להניח את אבן הפינה של שכונת הצוק בנתניה, השכונה החדשה בעיר. המגדל אותו אנו בונים בשכונה הוא מגדל ייחודי ויוקרתי, בקו שני וחזיתי לים, בסמוך לבתי המלון ולטיילת. הדיוק בפרטים הקטנים, הבחירה בחומרי הגלם, העיצוב המוקפד - כל אלה נולדו תוך מחשבה להגשים לדיירים את חלומם. העיר נתניה, הבנויה באזור השרון, נהנית מביקושים גבוהים ומהגירה חיובית. העיר מציעה מרכזי בילוי מפותחים, קניונים חדישים, חופי ים לצד מוסדות חינוך ומרכזי תעסוקה ומסחר גדולים".

פארק הים, בת ים

העיר בת ים היא אולי העיר עם היקף הב" ניה המתוכנן הגדול ביותר בשנים הקרובות בגוש דן. בעיר מנסים למנף את הקרבה לתל אביב, את חוף הים וגם את הקמת הקו האדום, שיהפוך אותה לנגישה יותר בעתיד.

שכונת פארק הים היא פרויקט הדגל של עיריית בת ים. השכונה, שהבנייה בה כבר בעיצומה, צפויה לכלול 10,000 דירות. בשכונה נמצא מרכז תעסוקה ומסחר המשתרע על פני כ-2 מיליון מ"ר וכולל את מרכז העסקים up, ועתידיים לקום בה מתחם מלונות ופארק חוף, מרכז אקדמי, מרכז ספורט ומבני ציבור ותרבות.

23.95x28.07	3/3	עמוד 42	הארץ - השכונות החדשות	29/08/2019	69824097-5
כ"ל צמח המרמן שגראוי ייזום ובניה בע"ממנכ"ל צמח המרמן - 89427					

השכונה נהנית מגנישות תחבורתית למחלף הקוממיות המחבר את השכונה עם עורקי תחבורה ארציים ראשיים - נתיבי איילון וכביש 431. כמו כן, כביש חדש מחבר בין השכונה למערב ראשון לציון. בסמוך לשכונה תבנה תחנה של הקו האדום של הרכבת הקלה שתאפשר גישה נוחה לתל אביב. כך שבעתיד, גם אם לא יהיה איחוד ביים בת ים לתל אביב - הרכבת תחבר ביניהן.

בין הפרויקטים השווקים בשכונה ניתן למצוא את פרויקט מגדל לייטהאוס של חברת וויי בוקס, המתנשא לגובה של 47 קומות וכולל 225 דירות, 55 חדרי מלון ו-500 מ"ר למסחר. תמהיל הדירות מגוון וכולל דירות בנות 2, 3, 4 ו-5 חדרים ופנטהאוזים. במגדל בין היתר בריכה, חדר כושר ועוד. דירות 2 חדרים נמכרות החל מ-1.75 מיליון שקל.

עוד חברה שכונה בבת ים כבר שנים רבות, היא קבוצת מזרחי ובניו, של רוני מזרחי, נשיא לשכת הקבלנים. בימים אלה הוא מתרכז ב-4 פרויקטים למלונאות ומגורים בבת ים.

לדבריו, "עשינו מחקרים וראינו שקיים במדינת ישראל מחסור של מלונות 2-3 כוכבים, בעלות של 80-100 יורו לחדר ללילה. הבנו שהקהל האירופאי והדרום מזרח אסייתי מגיע בהמוניו לישראל, והעתיד שלנו יהיה במלונאות זולה יותר, עם נגישות מירבית לתל אביב. בת ים בנויה כיום כולה לאורך הקו האדום של הרכבת הקלה. הבנו שעל ציר הרכבת, שמאפשר תוך 10-15 דקות להגיע למרכז תל אביב, יהיה לחייר שווה לשלם חצי מחיר וגם ליהנות משמש וים כל השנה בבת-ים".

"אנחנו לקראת ההיתר של שני הבניינים הראשונים המשלבים מלונאות ומגורים, במסגרת תפיסת עולם של עירוב שימושים".

פרויקט נוסף בשכונת פארק הים הוא Eden Tower של חברת אלדר השקעות. הפרויקט כולל 177 יח"ד במגדל בן 45 קומות שנבנה כ-500 מטר כלבד מהחוף. בין הפרויקט לחוף מפריד פארק בשטח של כ-200 דונם. המתחם נהנה מגנישות תחבורתית מהירה למחלף הקוממיות המחבר את השכונה עם עורקי תחבורה הארציים הראשיים (נתיבי איילון וכביש 431). כביש חדש שנסלל מחבר בין השכונה למערב ראשון לציון, בסמוך לשכונה נבנית תחנת הרכבת הקלה (הקו האדום) שתאפשר גישה נוחה לתל אביב.

פרי נדל"ן מקימה בשכונת פארק הים בבת ים 2 פרויקטי ענק. פרי הורייזן הינו מגדל יוקרתי בקו ראשון לים הכולל 160 דירות ב-43 קומות. פרויקט נוסף הוא פרי ויו הכולל מגדל בן 34 קומות מתוכם 25 קומות מגורים, 2 קומות מסחר ו-7 קומות משרדים. לדבריו לירון פרי, מנכ"ל פרי נדל"ן, "פארק הים זו לא עוד שכונה בבת ים אלא שכונת יוקרה שתהפוך בתום הבנייה לסיטי החדש של בת ים עם אלפי דירות, מרכזי מסחר, בילוי ומתחמי מלונאות



מגדל הצוק של קבוצת לוינסטיין בשכונת הצוק בנתניה | הדמיה: 3design



פרויקט UP TOWN של אחים דוניץ באשדוד | צילום: Bee Productions



ענב מול הים על חוף חדרה | הדמיה: יח"צ

ונופש והכל קרוב מאוד לחוף הים ובמרחק נסיעה קצר לתל אביב מצפון ולראשון לציון מדרום. נוסף על כך, הקו האדום של הרכבת הקלה שצפוי להיפתח בעוד כשנתיים וחצי עובר בבת ים ובסמוך לשכונת פארק הים היוקרתית. הקו האדום יקשר את בת ים למרכז של תל אביב וצפוי לתרום אף הוא למרכזיות והחשיבות הרבה של השכונה.

ארז שפונדר, בעלים ומנכ"ל משותף בקבוצת שפונדר פדלון מוסיף כי "שכונת הפארק הסמוכה לחוף הים תוכננה על בסיס שתי עקרונות חשובים והם קרבה לים ופארק רחב ידיים במרכז השכונה. יתרון נוסף הוא קו הרכבת הקלה שעתידי לעבור לאורך השכונה. למו"תר לציון כי בשל העבודה שהשכונה מאופיינת בעירוב שמושים איכותי ומגוון עם שטחי מסחר, בתי מלון ומגורים, הדבר משדר יוקרה ומשפיע בין היתר על עיצוב הבניינים שאמורים להבנות בה. כיום מחירה של דירה לאורך החוף בבת ים בפארק הים היא כ-30,000 שקל למ"ר בקירוב, כאשר ביפו הסמוכה המחירים מגיעים כבר ל-60,000 שקל למ"ר על אותו הקו בתל אביב למעל 100,000 שקל למ"ר לדירות על הים. פערים אלה לא יישארו כך בעתיד".

נוף לים ממע"ר דרום, אשדוד

רובע מע"ר דרום (מרכז עירוני ראשי) הוא מתחם מגורים ועסקים המתוכנן על אחת מעתודות הקרקע למגורים מהמעטות שנותרו באשדוד. על פי התוכנית, בשכונה ייבנו 3,200 יחידות דיור במגדלים בגובה 20-45 קומות, והבניה בה נמצאת בעיצומה.

השכונה קרובה למחלף הכניסה הדרומית לאשדוד ולתחנת הרכבת. מבחינת העיר עצמה, רובע המע"ר ממוקם בלב מרכז העיר בצמידות למרכז עירוני ראשי מעורב שימושים - מגורים, מסחר, משרדים, מרכז התרבות, פארקים, בנייני ציבור, מרכז תחבורה ראשי של העיר, טיילת החוף, פארק "אשדוד-ים" והמרינה.

חברת אחים דוניץ בונה בשכונת מע"ר אשדוד את פרויקט Up Town, הנמצא 450 מטר מהים, ומהקומות הגבוהות במגדלים נשקף נוף לים. הפרויקט יכלול בסופו של דבר 5 מגדלים עם כ-500 יח"ד וכ-1000 מ"ר למסחר. כיום נמצא בשיווק המגדל השני שהינו בן 16 קומות עם 56 דירות, ותמהיל הדירות בו כולל דירות 3 ו-5 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים. דירות 3 חדרים נמכרות החל מ-1.6 מיליון שקל.

נסים אחיעזרא מנכ"ל חברת אחים דוניץ "היות ומלאי הדירות החדשות בעיר נמוך, השכונה חדשה תספק מענה לביקושים הגבוהים לדירות בה. העיר בכלל והשכונה בפרט מבוקשות על ידי משפרי דיור הן מהעיר עצמה והן מהסביבה הקרובה, בין השאר בזכות היותה עיר חוף עם עוגנים כלכליים חזקים דוגמת נמל אשדוד, חברת החשמל, אלתא ועוד, לצד פארק עירוני ענק וחיי תרבות עשירים. לצד אלו, כשל מיקומו האטרקטיבי של הפרויקט מרחק דקות מהים, אנו עדים לביקושים גם מצד משקיעים ומיהדות צרפת".