

23.02x33.43	1/5	עמוד 66	נדל"ן THEMARKER - הארץ	09/09/2018	65145834-6
-------------	-----	---------	------------------------	------------	------------

רח בנייהמטרופוליס - חברת בנייהראדקו 38 - חברת בנייה - 89427

66

במקום להגדיל את היצע הדירות ולהוזילן, תמ"א 38 יצרה יוקרה חדשה גילי מלניצקי



בניין רכבת בחולון שייחרס כחלק מפרויקט התחדשות עירונית צילום: אייל טואג

פרימיום

38



על הנייה, תוכנית המתאר לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה נועדה בעיקר לשרת תושבים באזורי סיכון ולהוזיל את מחירי הדירות באמצעות הגדלת ההיצע. בפועל, היא התמקדה בשכונות המבוססות במרכזי הערים ותרמה לעליות מחירים גילי מלניצקי

בית מספר 3 ברחוב מלצ'ט 3 שבתל אביב, במקום שבו התגוררה מאניה ביאליק לאחר מותו של בעלה, המשורר הלאומי, עמד במשך שנים בית באוהאוס משהי להי שנות ה-30. המבנה הוותיק זעק לשיקום ולחידוש ממסד עד טפחות, וכיוון שנמצא בשטח בעיר הלבנה, גם חלים עליו כללי השימור המחמירים של אונסק"ו.

במסגרת מסלול חיזוק של תמ"א 38, קיבל הבניין היתר לתוספת של שתי קומות וחצי, בהן גם לפנטהאוס חדש ומפואר, המוצע למכירה בימים אלה. תמורת מחיר מבוקש של 29.5 מיליון שקל, יקבלו הרוכשים דירה בת 273 מ"ר עם 127 מ"ר של מרפסות, בריכת שחייה על הגג וייחוס היסטורי בלב תל אביב.

הנכס משופץ ונבנה על ידי חברת "רוט" שטיין אנשי העיר". כל הדירות במבנה מוע" רכות בשווי של יותר משלושה מיליון שקל, והן רחבות ידיים יותר מרוב הדירות החדשות בעיר. כך הצטרף בניין צנוע משנות ה-30 למלאי נכסי היוקרה בתל אביב, דוגמה נוספת לאופן שבו תמ"א 38 נהפכה לאמצעי ייצור של דירות בוטיק חדשות במרכזי הערים. איפה תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים ואיפה הפרויקט במלצ'ט.

תמ"א 38 אושרה ב-2005. היא קבעה את ההסדרים התכנוניים לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה ונועדה לעודד יוזמות באמצעות יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר מתן היתרי

בנייה ותנאים למימוש תוספות בנייה. התוכנית גם קבעה הסדרים תכנוניים שיאפשרו להרוס מבנה הרוש חיזוק ולבנות במקומו בניין חדש, לפי תקני בנייה מתקדמים ובטוחים יותר. המטרה המשנית – הגדלת היצע יחידות הריוור באזורי הביקוש והוולת המחירים עקב כך – נהפכה כחלק לוף השנים להיות המרכזי.

הרבה חצץ עבר מאז במערבלי הבטון, אולם המחירים לא ממש ירדו. תמ"א 38, במיוחד בעירן תוכנית מחיר למשתכן, המי גבילה את הקרקעות לבנייה חדשה רק למי כרוזים המיועדים לתוכנית, נהפכה לאחד הנתבים המשמעותיים לבנייה כיום, ומהווה כלי עבור תהליכי התחדשות עירונית. לפי תחזיות משרד הבינוי והשיכון, עד שנת 2040 אמורה הבנייה דרך פרויקטים של התחדשות עירונית (מסלולי תמ"א 38 ומתחמי פינוי-בינוי) להוות לפחות כשליש מסך הבנייה החדשה בארץ.

תמ"א 38 איפשרה לשכונות ישנות וביניינים בורדים שנבנו לפני שנות ה-80 לעבור רענון ומתיחת פנים. הרשויות מרוויחות אפשרות של שיפור התשתיות הישנות וחלקן גם יודעות לדרוש מהיוזמים תמורות ציבוריות, בעוד שהריירים מרוויחים שיפור באיכות החיים ולרוב גם עליית שווי של הנכס שכרי שותם. באופן זה בעלי דירות ישנות מצליחים להעלות את שווי הדירה רק בזכות חוזה התום מול יום תמ"א 38.

26.59x30.97	2/5	עמוד 68	נדל"ן THEMARKER - הארץ	09/09/2018	65145835-7
רח בנייהמטרופוליס - חברת בנייהראדקו 38 - חברת בנייה - 89427					



הדמיה: רוטשטיין אנשי העיר

תל אביב

הפרויקט:

מלצ'ט 36, פרויקט תמ"א 38/1 בתוספת שימור

היזם:

רוטשטיין אנשי העיר

פנטהאוס המתפרש על קומות חמש ושש בבניין לשימור מחמיר, סמוך למלון "נורמן" ול"הוטל מונטיפיורי". שטחו הכולל 273 מ"ר ו-127 מ"ר מרפסות, והוא כולל חמישה חדרים הניתנים לחלוקה מחדש ובריכה על גג. המחיר המבוקש, 29.5 מיליון שקל, כולל שלושה מקומות חנייה.

הדמיה: אנגלאינוסט



רמת גן

הפרויקט:

תמ"א 38/1 ברחוב אנה פרנק 8

היזם:

אנגלאינוסט התחדשות עירונית

בניין שכלל 28 דירות על פני שבע קומות עובר בימים אלה בנייה מתקדמת. הדיירים הוותיקים יקבלו תוספת של 25 מ"ר בנוי ו-12 מ"ר מרפסת לכל נכס, מחסן ושתי מעליות. דירה של 140 מ"ר בנוי ו-160 מ"ר מרפסות השוכנת בקומה העשירית מוצעת למכירה תמורת 5.5 מיליון שקל. אכלוס ברבעון השני של 2019.

►► היזמים מרוויחים לא פחות. בעשור האחרון נכנסו לא מעט קבלנים וחברות יזום לתחום, וכיום כל החברות הגדולות בענף הנדל"ן מחזיקות מחלקה או חברהבת המתמחה בהתחדשות עירונית. היעדר עתודות הקרקע במרכז הארץ ומחירי הדירות שרק הולכים ומאמירים מסייעים ליזמים להפיק רווח נאה ממעורבות בפרויקטים מהסוג הזה. לעומת זאת, בפריפריה אין כמעט יזמות מקבילה עקב מעט כדאיות כלכלית עבור השוק הפרטי – שאמור להיות המנוע לפרויקטים בינתיים.

מנכ"ל "קרסו מבנים 38": "תמ"א 38 דורשת הרבה יותר יציאה מהקופסה. ראיתי מקרים שבהם נוצרו מוטציות תכנוניות ממש. בחלק מהמקרים זה מעלה את ערך הנכס, ובחלק אחר זה פשוט לא מחמיא לדירה"

כך, בנייה חדשה בתל אביב, ברעננה, ברמת גן, בהרצליה ובאזור הכרמל בחיפה, תרמה רבות להשתנות חלק מהשכונות. מנגד, מלאי הדירות הקטנות והזולות באותן ערים רק פחת, שהרי הנכסים גדלו, השתדרגו והתייקרו. התור כנית שנועדה בעיקר לשרת אוכלוסייה דלת אמצעים בפריפריה, למשל בבקעת הירדן, אזור ים המלח והכנרת, היכן שקיימת הסתברות גדולה יחסית לרעידות אדמה, התמקדה דווקא בפלח העליון של האוכלוסייה.

דין תמ"א 38/1 כדין תמ"א 38/2

חברת "קרסו מבנים 38" מתמחה בפרויקטים של תמ"א 38. אחד הפרויקטים שהיא מקדמת בימים אלה הוא "חבצלת הש"רון", בשכונת הפרחים בכפר סבא. הפרויקט מקודם במסלול תמ"א 38/1 – מסלול לחיי זוק המבנה הקיים. עיריית כפר סבא התירה במסגרת הפרויקט תוספת של שבע דירות חדשות – בהן דירת גן, פנטהאוס ודופלקס. הדירות המיוחדות בפרויקט נמכרות כמחיר רים של יותר משלושה מיליון שקל והפני טאהוס מוערך בשלושה וחצי מיליון שקל – מחיר גבוה בהשוואה לדירות בעיר, אף על פי שלא מדובר בבניין חדש.

הפנטהאוס נמצא בקומה השביעית של הבניין, משתרע על פני שטח רחב של 169 מ"ר בתוספת 55 מ"ר מרפסות ויש לו ארבע כיווני אוויר. מלבדו תוכנן גם דופל-קס שהכניסה אליו היא מקומת הגג, כאשר בקומה העליונה מרפסת רחבת ידיים וקומת אירוח, ומן הגג יורד גרם מדרגות למפלס חדרי השינה.

חמי שאול, מנכ"ל החברה, מסביר כי "הדירות שנוצרות במסלולי החיזוק של תמ"א 38 הן תולדה של צורת הבניין הישן והתכתיבים שהוא מייצר. הדופלקס ההפוך שקיים בכפר סבא נוצר בעקבות אילוצי בנייה, ואין לי ספק שלא היינו יוצרים כזה תכנון ייחודי בהליך תכנוני רגיל שבו היינו שולטים בכל הליכי התכנון מההתחלה".

לדבריו, "בנייה במסגרת תמ"א 38/1 דרשה הרבה יותר יצירתיות בתכנון ויציאה מהקופסה. ראיתי מקרים שבהם נוצרו מוטציות תכנוניות ממש. בחלק מהמקרים זה מוסיף לייחודיות של הנכס ומעלה את ערכו, ובחלק אחר – זה פשוט לא מחמיא לדירה". המגבלות בבנייה מוכתבות במקרים רבים ממיקום חדר המדרגות הקיים או חדרי הממ"ד, שצריך להתחשב בהם בבנייה החדש. ◀◀

25.38x31.19	3/5	70	עמוד	הארץ - THE MARKER	נדל"ן	09/09/2018	65145836-8
רת בניהמטרופוליס - חברת בנייהראדקו 38 - חברת בנייה - 89427							

►► גם אם מדובר בכניין שמאפשר להוסיף מע" לית לפרויקט, בהרבה מהפעמים המעלית תהיה חיצונית ולא מרווחת כי התכנון שלה מוכתב מהמון אילוצים ומותנה בהתאמות נקודתיות שצריכות לעבור את אישור הרשות המקומית, הדיירים ואנשי התכנון והביצוע של הפרויקט. זה הרי לא משהו שהיה קורה בפרויקט חדש שנבנה מאפס", אומר שאול. "זה מקשה על מיתוג הדירות החדשות כדירות יוקרה, רחבות ומעוצבות ככל שיהיו. תל אביב היא פריים-לוקיישן, אבל בעי רים אחרות עלולים להיתקל בקשיים כשמנסים למכור נכסים כאלה".

בהשוואה למגבלות התכנון בדירות שנו" צרות במסלול החיזוק, במסלול 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) נתקלים היומים בפחות אילוצים והרבה יותר בהירות בהליכי התכנון והבנייה, גם מצד הרשות המקומית. לדברי שאול, "בפ" רויקטים של הריסה ובנייה מחדש, קל יותר לייצר מוצרי יוקרה שלמים עם שירותים וחי ללים משותפים, כפי שנהוג כיום במגדלי היוקרה. גם הוראות הרשות המקומיות מוגדרות יותר מלכתחילה ומייצרות בהירות לגבי התמורה, למשל בכל הנוגע לתקני חנייה. יש מכפילים ברורים לחניית וניתן בחלק מהמק" רים לחפור חניות תת-קרקעיות. יש אפשרות להקים לובי מפואר עם קירות גבוהים ולשרדג את הבניין כולו בצורה דרמטית. עבור חלק מהקונים, אם אין לובי מרשים ומקום להחנות את רכבי היוקרה – הנכס לא עומד בסטנדרט של שוק היוקרה".

בתל אביב מעדיפים דירות ענק

יוסי חן מ"החברה לחיזוק מבנים", חברה ותיקה יחסית בענף ההתחדשות העירונית המתמחה בעיקר בתל אביב, מסביר כי למרות המדיניות הכלל ארצית לאפשר יותר מתחמי פינוי-בינוי והריסה ובנייה מחדש, הליכה של הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בהי רבה מן הרובעים הוותיקים בתל אביב נשארה עדיין במסלולי חיזוק.

"לפני שמאפשרים לפרויקט לצאת לדרך, יש לקחת בחשבון את מגבלות העיר הלבנה של אונסק"ו, את הרצון לשמר את אופי השכונות ואת הקריטריונים השונים של צפיפות", מסביר חן. "זכויות הבנייה המוגבלות שקיימות בחלק מן הרובעים מבטיחות שבניינים רבים ילכו לחיזוק". והמחיר? מחד גיסא, השירותים וההטבות בחי ללים המשותפים המוצעים בפרויקטים של חיזוק בלבד מצומצמים מאוד ולכן נדמה כי גם המחיר שיכולים לגבות היומים מוגבל. מאידך גיסא, דווקא היחידות שנוצרות במסלולי החיזוק לא מוגבלות בדרך כלל מבחינת הגודל של יחידת הדיור, וכתוצאה מכך נבנים פנטהאוסים רחבי ידיים פי כמה מאלה המתקבלים בבנייה חדשה. כמו כן, דווקא מגבלות הצפיפות והבנייה, במיוחד בתל אביב ובגבעתיים, הופכות את המוצר לנדיר יותר באזור, מה שמוסיף לעליות הערך שלו. ◀◀

יוסי חן, "החברה לחיזוק מבנים": "אם עיריית ת"א היתה רוצה לדחוף את השוק לדירות קטנות יותר, היא היתה יכולה להשתמש בהנחיות המרחביות כדי לעשות את זה גם בפרויקטים של התחדשות עירונית – אבל זה לא קורה"



צילום: עופר וקנין

קרית אנו

הפרויקט:
תמ"א 38/2 ברחוב יהודה המכבי
היזם:
אשרד בוטיק

שלושה בניינים ברחוב יהודה המכבי 3-7 נהרסו ובנו מחדש. הבניין יהודה המכבי 3 כבר קיבל טופס 4 והתאכלס, ואילו השניים האחרים בבנייה מתקדמת. פנטהאוס של שישה חדרים בשטח 174 מ"ר בנוי ו-132 מ"ר מרפסת מוצע למכירה ב-5.4 מיליון שקל.

ראשון לציון

הפרויקט:
14 מגדלים בני 19-31 קומות ובהם 1,400 דירות בקרית האמנים
היזם:
אחים דוניץ

רוכשי דירות הפרימיום במגדלים הם ברובם תושבי ראשון לציון, מהסביבה הקרובה לפרויקט. חלקם מצמצמי דיור שמכרו צמוד קרקע ורכשו פנטהאוס או דופלקס חדשים. ניתן למצוא גם משפרי דיור שרכשו דירה סטנדרטית בתחילת דרכו של המיזם ושידרגו אותה בהמשך לפנטהאוס. דירת גג בפרויקט, הממוקמת בקומה 23 ושטחה 183 מ"ר ו-122 מ"ר מרפסת, עם מחסן וחנייה, מוצעת למכירה ב-3.5 מיליון שקל. אכלוס מידי.

הדמיה: א.א. סטודיו



25.6x31.64	4/5	עמוד 72	נדל"ן THEMARKER - הארץ	09/09/2018	65145864-9
מטרופוליס - חברת בנייה ראדקו 38 - חברת בנייה - 89427					



חולון

הפרויקט:

תמ"א 38/1 ברחוב רמת הגולן 29

היזם:

צרפתי שמעון

בחברה מציינים שרוכשי דירות הפרימיום בפרויקט הם משפרי דיור המגיעים מתוך שכונת קרית שרת עצמה ומן העיר. דירת דופלקס בשטח של 104 מ"ר עם מרפסת 12 מ"ר, אשר לה קומה שנייה של 40 מ"ר ומרפסת 65 מ"ר נמכרת ב-2.25 מיליון שקל – מחיר דומה לדירת ארבע חדרים בשכונות החדשות בעיר. המחיר של דופלקס בפרויקט חיזוק נמוך בכ-25% מזה של דופלקס בפרויקט הריסה ובנייה.

הדמיה: רן צרפתי

►► "בחלק מהרובעים בתל אביב, חיי זוק ההנחיות המרחביות כמעט מעורדות את הדירות הענקיות, וכך נוצרים פנטהאוסים של 200-300 מ"ר בלב תל אביב. מדובר ב'פיס' ייחודי מאד. בריכת שחייה על גג בניין נמוך זה מוצר שכמעט לא קיים", אומר חן ומוסיף כי "למרות המורכבות בתכנון ובבנייה, זו הסיבה שאנחנו עדים למוצרים ייחודיים מאוד ובוט"י קיים. קונים שלא רוצים להיות על פס הייצור של דירות המגדלים ולחלוק מעלית עם עוד 500 איש, בוחרים בפרויקטים מהסוג הזה. נוסף על כך, עד כמה שזה עלול להישמע מגוחך, בדירות שעולות יותר מ-10 או 20 מיליון שקל גם דמי הניהול המטורפים שגובים במגדלים מהווים פקטור. אנשים לא רוצים להרגיש שהם ממשיכים לשלם עוד ועוד על נכס יקר גם ככה".

לפי תחזיות משרד הבינוי והשיכון, עד שנת 2040 אמורה הבנייה דרך פרויקטים של התחדשות עירונית להוות לפחות כשליש מסך הבנייה החדשה בארץ

לדברי חן, במשך שנים ההנחיה הרווחת בתל אביב היתה שמירה על מספר היחידות הקיימות בקומה והקפדה לא לשנות את אופי יחידות הריוך בקומה בבניין. לכן בבניינים שיכלו להיות בהן ארבע דירות בקומה, רואים לעתים רק שתי ד"י רות מרווחות במיוחד.

"הוראות תמ"א 38, תוכנית המתאר של תל אביב וההנחיות המרחביות, לעתים מחייבות אותנו לדירות גדולות או דוחפת לצפיפות נמוכה מאוד, גם במקומות שהיינו רוצים למכור דירות קטנות יותר", מס' ביר חן. "להערכתי אם הערייה היתה רוצה לדחוף את השוק לדירות קטנות יותר, היא היתה יכולה להשתמש בהנחיות המרחביות כדי לעשות את זה גם בפרויקטים של התחדשות עירונית – אבל זה לא קורה. יכול להיות שזה משרת את המדיניות שלה לגבי אזורים מסוימים בעיר ושימור האופי שלהם או בכל הנוגע לפיתוח תשתיות".

בפנטהאוסים אנחנו עדים ליכולת של הדיירים החדשים לעלות את ערכם ולהטיב עם השכונה. מדובר בשכונות שבהם לא היו פנטהאוסים וגגות ייחודיים עם מרפסות גדורות במפלס אחד. זה מוצר שהוא חדש בהשוואה לבנייה הישנה ורק בבניינים שנבנו אחרי שנות ה-80 נוצרו דירות במפלס אחד. זה בעצם מייצר מוצר עדיף על דירה עם מדרגות בתוך הבית וזה משדר יוקרה.

ההיבט החברתי

לדירות היוקרה שנוצרות בתמ"א 38 יש גם השלכות חברתיות משמעותיות, עם כניסה של אוכלוסיות חזקות לשכונות שעד לפני רגע היו מאופיינות בבניינים ישנים ורעועים. הדיירים המבוססים ומשפרי הדיור לרוב מושכים כלי פי מעלה את המעמד הסוציאלי-אקונומי בשכונה ומגוונים את התמהיל החברתי.

בחלק מהשכונות גורמים תהליכי ההתיחדשות העירונית לג'נטריפיקציה, במיוחד במסלולי הריסה ובנייה ומתחמי הפניוני-ביי גוי הגדולים. במקרים רבים הדיירים שבים לדירותיהם שגדלו לא רק מבחינת מטרים רבועים, אלא גם בחשבון הארנונה ובעלויות התחזוקה של הבניין כולו. הדיירים הוותיקים כורעים תחת העלויות שהתייקרו ומעדיפים למכור את הנכס ולעבור לדירה שמתאימה להכנסתם, שלא השתנתה.

גבעתיים

הפרויקט:

"מטרופוליס גבעתיים", התחדשות עירונית ברחוב שדה בוקר

היזם:

מטרופוליס

החברה החלה בהריסת שישה בניינים ישנים משנות ה-50, שעל חורבותיהם ייבנו תשעה בניינים חדשים שיכללו כ-200 יחידות דיור בסך הכל. מבין הפנטהאוסים השונים החברה מציעה פנטהאוס בן ארבעה חדרים בשטח של 122 מ"ר, הכולל שתי חניות ומחסן החל מ-4.8 מיליון שקל. רבים מהרוכשים במתחם הם תושבי מרכז גבעתיים שמעוניינים להתחדש בדירה באזור מוכר ותושבים מפרוורי תל אביב שמעוניינים להתקרב עוד יותר לעיר כדי לקצר את השהייה בפקקים.



25.56x30.88	5/5	74	עמוד	הארץ - THE MARKER	נדל"ן	09/09/2018	65145931-4
ת בנייה המטרופוליט - חברת בנייה הראדקו 38 - חברת בנייה - 89427							

►► עינת גונן, סמנכ"לית ברשות לה תחדשות עירונית, מסבירה כי במשרדי הממשלה וברשויות המקומיות עמם עוברת הרשות, עמלים על הקמת קרן עבור הדיירים החוזרים לבתיהם לצד פיתוח כלי מימון נר-ספים שיבטיחו את יכולתם של הדיירים המ-קוריים להישאר בדירותיהם ולעמוד בעלויות השוטפות החדשות.

עם זאת, טוענת גונן, יש לעודד את תנור-פת מיזמי התחדשות עירונית, גם אם האפקט המיידי בערים מסוימות הוא יצירת דירות יוקרה. "תמ"א 38 תצליח להגדיל מאוד את ההיצע באזורי הביקוש", היא אומרת. "רמת גן וגבעתיים הן דוגמאות לערים בלי עתור-דות קרקע שלא היתה בהן בנייה חדשה בש-נים האחרונות עד הפרויקטים של התחדשת עירונית".

עינת גונן, סמנכ"לית ברשות להתחדשות עירונית: "הפרויקטים הללו אמנם מייקרים חלק מהדירות, אך מצליחים ליצור תמהיל מגוון של דיירים ומעמדות ממקומות ורקעים שונים – ומדובר במגמה מצוינת"

לדבריה, "הפרויקטים הללו אמנם מייקרים חלק מהדירות, אך מצליחים ליצור תמהיל עשיר ומגוון יותר של דיירים ומ-עמדות ממקומות ורקעים שונים – ומדובר במגמה מצוינת. מתכננים של שכונות חד-שות מתאמצים כיום לבנות שכונות שימי-שכו אליהן מגוון של גילים ומעמדות, ופה הליכי התמ"א 38 עושים זאת באופן טבעי. בבת ים, למשל, נבנו בעשורים המוקדמים של המדינה הרבה דירות שלושה חדרים וכיום יש בה מחסור בדירות גדולות יותר. בזכות התמ"א נוצרה אפשרות של פנטהאוס של שישה חדרים או דירת גן גם בשכונות הוותיקות בעיר".

גונן טוענת כי הדבר משפיע גם על מא-פייני האוכלוסייה ומעשיר את התמהיל: "אם זה היה אזור מזדקן שהיו בו בעיקר אזרחים ותיקים, התמ"א מושכת בדרך כלל מש-פחות של משפרי דיור ונוצרת הטרוגניות שכונתית ותנופה לעיר. אנחנו עדים לכך שחלק מוועדות התכנון כבר מגבילות את גודל הפנטהאוסים ומנסות לפקח על תהלי-כי היווצרות של דירות יוקרה, אך זה משתנה ממקום למקום ובהתאם לצרכיו, בכפוף לשי-קולי הוועדה המקומית וליכולת של השוק להסדיר את עצמו".

גם היכולת של העיר להתאים את עצי-מה לקצב הגידול במספר התושבים ביצירת תשתיות הולמות ומוסדות מתאימים, משפיי-עא אם הדירות בנכסים החדשים יעשו מגור-רי יוקרה או מגורי אין ברירה. בגבעתיים, למשל, פרויקט "Central Heights" של חברות "משהב", "י.ח. דמרי" ו"מבני אופיר", מורכב מהריסת מספר בניינים ישנים שבהם 128 דירות ובניית ארבעה מגדלים שבהם יהיו 528 דירות. הכפלת האוכלוסייה פי ארבעה מחייבת היערכות ראויה של הרשות – וכשפנטהאוס בפרויקט נמכר ב-8.17 מיליון שקל, התושבים בהחלט רשאים לדרוש זאת ממנה. ■



תל אביב
הפרויקט:
 התחדשות עירונית בשכונת נוה אביבים
היזם:
 ראדקו 38

החברה תהרוס בניין רכבת בגובה ארבע קומות משנות ה-60 המאוחרות ברחוב התנאים 4-10, שבו 32 יחידות דיור. במקומו ייבנו שני בניינים חדשים בני שמונה קומות עם 64 דירות – מחצית למשפחות הוותיקות ומחצית חדשות. דירת ארבעה חדרים בשטח של 98 מ"ר עם מרפסת של כ-11 מ"ר נמכרת במחירי מכירה מוקדמת החל מ-4.5 מיליון שקל. דירות נן בנות חמישה חדרים בשטח של 131 מ"ר וגינה של 92 מ"ר יימכרו במכירה מוקדמת החל מ-7.2 מיליון שקל.

ירושלים
הפרויקט:
 תמ"א 38/1 בקרית יובל
היזם:
 צברים

חמישה בניינים יעברו חיזוק והרחבה ובסיום העבודות יתווספו 70 יחידות דיור ל-80 הקיימות כיום. כחלק מהמיזם מתוכנן פיתוח סביבתי נרחב של מרחבים ירוקים, פינות משחק ואזורי פנאי. החברה תשווק שני פנטהאוסים בכל בניין בפרויקט בשטח של 109 מ"ר ו-112 מ"ר מרפסת, החל משלושה מיליון שקל.

הדמיה: יו פוינט

