



26.65x32.93	1/3	4	עמוד	גלובס - נדל"ן	17/01/2025	92825436-9
בנימין זאב הרצל - בהקשר לציון - 80790						



פרויקט רובע 12 בקצרון.
1,800 יח"ד חדשות לעיר
של 8,000 תושבים

הדמיה: יופינט

יובל ניסני

"אחרי אירועים משבריים משהו קורה לאנשים", אומר עזרא ימין, מנכ"ל השותפות ברזאניאבני דרך אשר בונה בין היתר את רובע 12 בקצרון. "הם חפצי חיים, אז הם מתחננים ומביאים ילדים ובונים בית, ולרעתי זה מה שיקרה גם עכשיו. זו הפריחה שבאה אחרי המלחמה ונראה את זה לא רק בצפון".

בסוף החודש יסתיימו 60 הימים להפסקת האש בין ישראל לחיזבאללה, וצה"ל אמור לסגת משטח לבנון. אף שהתושבים ברובם טרם חזרו לבתיהם - גם משום שלחלקם אין לאן לחזור - הדיבורים על החזרת הצפון לקדמותו כבר כאן. יש המכריזים לא רק על שיקום, אלא על בניית הצפון כך שיהיה אף יותר מפותח ופורה משהיה, והיומים כבר מסתכלים אל השלב הבא ומחפשים הזדמנויות.

"אני בטוח שהצפון יחזור למה שהיה, ואפילו לפעילות יותר משמעותית", מוסיף חיים פייגלין, סגן נשיא התאחדות הקבלנים ומנכ"ל חברת צמח המרמן. "אני אופטימי, גם לגבי הצפון וגם לגבי הנגב. אנחנו נערכים לפעילות הרבה יותר אינטנסיבית ורחבה בצפון. המדינה צריכה לתכנן את הגליל להיקפים של פי שלושה מהאוכלוסייה שיש בו היום".

אביב אורן, זכ"ן אנגלו סכסון בנהריה ושלומי, מעיד שכבר עתה יש ביקושים, גם לדירות הישנות: "אנשים נתנו הזדמנות להפסקת האש. אנחנו רואים כבר עתה עלייה משמעותית בביקושים לדירות בנות 3-4 חדרים, ללא ממ"ד, בכנינים הוותיקים. טווחי מחירים עד כ-1.2 מיליון שקל. מדובר בעיקר בשוכרים בעיר שמבקשים לחסוך בשכר הדירה היקר יותר בדירות החדשות.

"באשר לרוכשים, בדירות הישנות רבים מהם תושבי המרכז, שמוהים

ההזדמנויות ליזמים משיקום הצפון: "המדינה צריכה לתכנן את הגליל להיקפים של פי שלושה מהאוכלוסייה שיש בו היום"

רק 4% מיחידות הדירור בהתחדשות עירונית בארץ מתוכננות

- באזור הצפון החבול - זה האתגר וזו גם ההזדמנות
- לצד זה, היזמים קידמו עוד לפני המלחמה שכונות שלמות בבנייה חדשה, וחוזרים עכשיו במרץ לבנייה ● גורמים בענף: "עוד שנה בערך השוק יוכל לחזור לעצמו"



26.9x32.97	2/3	5 עמוד	נדל"ן	גלובס -	17/01/2025	92825435-8
בנימין זאב הרצל - בהקשר לצינון - 80790						



פניעה בבית במגד' אל כרום
"נראה שיפוץ מבנים שנפגעו"
AP: אריאל שאלית
Ariel Schalit

קריית שמונה ונהריה, לדוגמה, ישנן שכונות עם בניינים ישנים ולא ממוגנים, שהתחדשות העירונית בהם היא צורך דחוף ולא מותרות - ודאי כאשר לוקחים בחשבון גם את הסיכון הקיים מפני רעידות אדמה בחלק מהאזורים ברחבי הצפון. אבל בניגוד לנעשה בתחום הבנייה החדשה, ההתחדשות העירונית בקושי מרימה ראש במחוז הצפון, ובטח לא באזורים הסמוכים לגבול. נהריה היא אחת הערים הבודדות שבהן ישנה התחדשות עירונית בפועל (כפרויקטים של תמ"א 38), ומחוז הצפון כולו היה אחראי בשנת 2023 רק ל-4% מיח"ד המתוכננת במסגרת התחדשות עירונית בכל הארץ. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מנסה לחולל שינוי מכיוון זה באמצעות תוכנית להתחדשות עירונית בפריפריה המקדמת 110 מתחמים בצפון ובדרום. זוהי תוכנית שבעבורה תצטרך המדינה "להכניס את היד לכיס", ולהשקיע 10 מיליארד שקל, על פי ההערכות, כדי להפוך את המתחמים הללו לכלכליים ולכדאיים עבור היוזמים. נכון להיום מקודמים בצפון 22 מתחמים כאלו, אשר אמורים להציע 14,310 יח"ד חדשות. חברת צמח המרמן היא אחת החברות הפועלות בתחום בצפון: בכרמיאל, באותו פרויקט לבנייה חדשה בלב העיר, שוקלת החברה לכלול גם מתחם צמוד המיועד לפינוי-יבוי, שיהיה עבורה משתלם וכדאי כלכלית הודות לבנייה החדשה המתוכננת. בקריית שמונה היא מקדמת פרויקט התחדשות עירונית בשכונת הנרייטה סאלד. "לא ידוע כמה המדינה מתכננת להשקיע במתחם בקריית שמונה", אומר פייגלין. "זה יתברר לקראת המימוש, אבל ברור שאם ההתחדשות העירונית לא תקבל תמיכה של המדינה, יהיה קשה לממש אותה באזורים כמו קריית שמונה וכרמיאל, לאור ערכי הקרקע הנמוכים מאוד. אנחנו הולכים על הפרויקטים האלה ומשקיעים בהם על בסיס 'תחביב ציוני', ועם מעט היתכנות כלכלית, אבל מניחים שהמדינה תצטרף ותשקיע שם. בלי זה, הפרויקט לא יתממש. אנחנו אופטימיים, כי עצם ההצטרפות של הרשות להתחדשות עירונית כיום לתכנון ולהשקעה בו הוא סימן חיובי". הפרויקט, שנמצא במזרח קריית שמונה על גדות נחל עין זהב החוצה את העיר, תוכנן על ידי משרד עוזי גורדון אדריכלים (מייסדו, אדריכל עוזי גורדון ז"ל, נפטר לפני כחודש ממחלה) ומקודם לצד חברת מצודות, הזרוע הכלכלית של תנועת ההתיישבות אור. הוא מיועד נכון להיום לבנייה של 800 יח"ד חדשות, אך הרשות להתחדשות עירונית מתכננת להרחיבו ולהגדילו כך שיכלול 2,500 יח"ד חדשות. "אנחנו משקיעים בפרויקט עוד מלפני המלחמה", מספר פייגלין. "אם יש משהו שראוי לתמיכת המדינה זה הפרויקט הזה. אני אופטימי לגבי ההתחדשות העירונית בצפון, ומקווה שאני לא נאיבי". גם בשלומי מקודם בימים אלו

חברת יסודות איתנים הבונה בין היתר בשלומי שעל גבול הצפון, בשיתוף חברת ראם יזום ובנייה. "בנינו מאות יח"ד בשכונת יעריה החדשה שבה עיקר הפעילות שלנו, ואנחנו עדיין מאמינים בה. שלומי התפתחה יפה אחרי עשורים שלא בנו בה. השכונה אמורה להכפיל את היישוב: שלומי המקורית מנתה 6,500 איש, והשכונה החדשה מוסיפה 1,500 יח"ד חדשות (עבור כ-4,800 איש - י.ג.)". גם בחברות המוכרות מוצרים לשוק הבנייה והשיפוצים מזהים את הפוטנציאל: שמואל דונרשטיין, מנכ"ל קבוצת רב בריח, המספקת מגוון רחב של פתרונות לענף הבנייה, דלתות כניסה ופנים מעוצבות ומוצרי נעילה, אמר לגלובס: "סיום המלחמה בצפון יביא בהדרגה לגידול בשיפוץ מבנים ובתים שנפגעו וכן לחידוש ולהקמה של פרויקטים חדשים למגורים, שבנייתם מתחילים לזוז, לרבות אספקת ממ"דים ואמצעי מיגון. בין שמדובר בבנייה חדשה ובין שמדובר בשיפוץ של מבנים קיימים - אלה הם ביקושים כבשים שצפויים להתפרץ בשנים הקרובות ואני נערצים לכך". בשבוע הבא צפויה לעלות לדיון בוותמ"ל תוכנית להקמת רובע חדש בקריית שמונה, עם 2,500 יחידות דיור המיועדות לכ-8,000 תושבים. הדיון בשבוע הבא יהיה דיון ראשוני, במסגרת שולחן עגול, לקראת קידום התוכנית במסלול המהיר שמציעה הוועדה.



חיים פייגלין, מנכ"ל חברת צמח המרמן
צילום: איל טוואג

"אנחנו משקיעים בפרויקטים של התחדשות עירונית בקריית שמונה על בסיס 'תחביב ציוני', אבל מניחים שהמדינה תצטרף ותשקיע שם. בלי זה, הפרויקט לא יתממש"

אביב אזרן, זכיון אנגלו סכסון בשלומי: "רוכשי הדירות הישנות, רבים מהם תושבי המרכז, מזהים הזדמנות. דירות יקרות עם ממ"ד רוכשים בעיקר משפרי דיור בעיר"

2

התחדשות עירונית: "נשרות מתחמים בתכנון מפורט"

לצד הבנייה החדשה, הצפון משוער גם להתחדשות. בערים ותיקות כמו

שלנו היא ליצור מוצר טוב שיתחבר לעניין הזה". השכונה החדשה תכלול בניינים בני 6'5 קומות ובתים צמודי קרקע. 800 מהדירות הן דירות במחיר מסובסד, 7,366 שקל למ"ר (קרי כ-735 אלף שקל לדירת 100 מ"ר), כך שהחברות מקוות למשוך אוכלוסייה מגוונת. "המתעניינים לא מגיעים רק מקרין אלא מכל רחבי הצפון, ויש גם כאלו שמגיעים אלינו מאזורים רחוקים יותר בארץ", אומר ימין. "בשלב הראשון הצענו את הדירות לזוכים בהגרלות 'מחיר מטרף', ולפני כחודש התחלנו למכור דירות גם בשוק החופשי. יש ביקושים, ובכל הנוגע לצמודי הקרקע שיש אצלנו בפרויקט - אנשים צובאים על הדלתות. כל זה בזמן שהקמפיין הפרסומי שתכננו נדחה בגלל המלחמה, ויעלה רשמית רק בפברואר, בהתחלה לתושבי הצפון ובהמשך בכל הארץ". בנהריה, שספגה הרבה פגיעות כמלחמה, בונות החברות צמח המרמן ואלקטרה מגורים 1,050 יח"ד בשכונת אכזיב החדשה שעל שפת הים. 630 יח"ד כבר נבנו ורובן מאוכלסות. צמח המרמן מקדמת בימים אלו בנייה חדשה גם בכרמיאל, בלב העיר, בהיקפים גדולים יחסית לממדי הבנייה בעיר בשנים האחרונות - תוכנית להקמת 666 יח"ד על גבעה נישאת מעל תחנת הרכבת של כרמיאל, שמקדמת חברת צמח המרמן. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה המליצה לאחרונה למחוזית להפקיד את התוכנית, והמחוזית דנה בה בימים אלו. מדובר בתכנון אשר יידרש עוד זמן עד שיבשיל. "יש ביקוש למגורים חדשים בצפון", אומר פייגלין. "אנחנו כרגע מוכרים רק בנהריה, אבל מרגישים שיש התעוררות שם וחזרה של המכירות, ואני מקווה שזה מעיד על כל הצפון. אני לא בטוח שאנחנו חוזרים לתקופות הטובות שידענו לפני המלחמה, אבל יש אופטימיות. "עד המלחמה היינו מרוצים מאוד מהפעילות", מוסיף עופר זרף, בעלי

הזדמנות כי יש עלייה בביקושים אך המחירים עדיין לא זינקו. את הדירות היקרות יותר בפרויקטים החדשים, עם ממ"דים במחירים החל מה-1.7 מיליון שקל, רוכשים בעיקר משפרי דיור מהעיר. ביצענו עשרות עסקאות מכר בשנת 2024 וגם בינואר כבר מכרנו כמה דירות".

1

בנייה חדשה: "אנשים צובאים על הבתים הפרטיים"

אחת הדרכים לפתח את הצפון היא כמובן להשקיע בבנייה חדשה, שתמשוך אל האזור תושבים ותגדיל את האוכלוסייה. על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נכון לשנת 2022 קצב הגידול השנתי של האוכלוסייה הכלל היה 1.9% - נמוך מהממוצע הכלל ארצי (2.2%) וכמעט הנמוך בארץ (רק במחוז תל אביב הקצב היה נמוך יותר בשנת 2022, 1.7%). ההחלטה על הקמת יישוב יהודי חדש בגליל, שהתקבלה ביולי האחרון, היא הראשונה מסוגה זה 30 שנה. ובכל זאת, ישנם מקומות שבהם מתבצעת בנייה חדשה, ואפילו כמות גדולות. בקצרים, החברות י.ד ברזאני ואבני דרך חברו יחד כדי להקים רובע חדש עם 1,800 יחידות דיור (יח"ד) חדשות. הרובע הזה, רובע 12, בתוספת רובע 11 הסמוך אליו, צפוי להכפיל את אוכלוסייתה של בירת הגולן - שכיום חיים בה כ-8,000 תושבים בלבד. העבודות החלו, ושני בניינים ראשונים כבר נמצאים בתחילת הבנייה בפועל. "בעיני חבל הארץ הזה הוא הדבר הבא", אומר ימין. "בעיקר כשרואים מה קורה במרכז - הצפיפות, בעיות התחבורה הקשות. בגולן אין בעיות כאלו, וזה אזור שמתקשר אצל כולנו לטבע ולמרחבים הפתוחים. המטרה



26.9x32.89	3/3	6 עמוד	נדל"ן	גלובס - נדל"ן	17/01/2025	92825434-7
בנימין זאב הרצל - בהקשר לצינון - 80790						

המשך מעמוד 5 <<

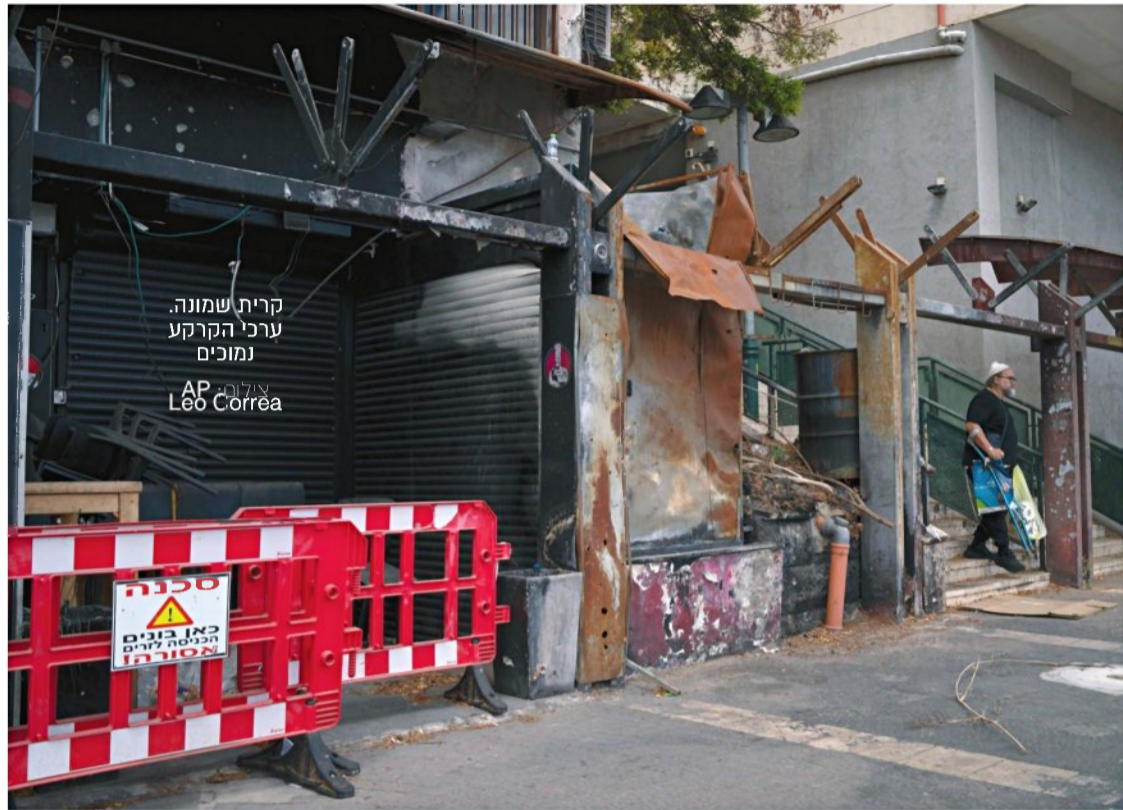
פרויקט התחדשות עירונית שנמצא בשלבים ראשונים שלו: חברת אזוריים מתכננת להקים במתחם שבין הרחובות יפה נוף וכן גוריון כ-900 יח"ד חדשות בתשעה בניינים חדשים. באמצע חודש ספטמבר 2023, רגע לפני המלחמה, החלה החברה בהחמתם הדיירים על הסכמה לביצוע פינוי בינוי במתחם - מהלך שכמוכן נעצר עם פרוץ המלחמה. החברה חזרה אט-אט להחתיים את הדיירים, ובימים האחרונים הודיעה על השגת הרוב הדרוש שיאפשר לה לקדם את הפרויקט לשלב הבא. מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עו"ד אלעזר במברגר, מצהיר כי יש עוד שורה של מתחמי פינוי-בינוי המקודמים בימים אלו, בצפון ובפריפריה בכלל: "לאחר שהושלם פיתוחו של שוק התחדשות עירונית תוסס באזורי הביקוש, בשלוש השנים האחרונות ממקרת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית את מאמציה בהבאת פעילות ההתחדשות העירונית למרחבי פריפריה.

"כיום ניתן כבר לומר כי ממצאות שבה לא היה מתחם פינוי בינוי אחד באזורים אלו, ישנם כיום עשרות מתחמי פינוי בינוי המצויים בשלב של תכנון מפורט. יותר מ-30 מתחמים מתוכננים, הכוללים יותר מ-17 אלף יח"ד, מקודמים על ידי הרשות עצמה והם יתממשו באמצעות מענקים כספיים שיציעו ליזמים לצורך השלמת כדאיות כלכלית. משנת 2021 ועד היום הביאה הרשות לאישור תקציב ממשלתי בהיקף של 1.3 מיליארד שקל לטובת מענקי השלמת כדאיות כלכלית. השנה הקרובה צפויה להביא לפריצת דרך נוספת בתחום, בין היתר במסגרת התוכנית הממשלתית לשיקום ערי הדרום והצפון."

3

התשתיות "שלא יסללו כביש אחרי שמגיעים האנשים"

"המטרה היא ליצור מרחב משגשג ופורה, והתנאי הראשון ליצירת מרחבים משגשגים הוא שיבוא אליהם אנשים", אומר אורי אילן, לשעבר יו"ר הוועדה המחוזית צפון והיום בעל חברה לניהול פרויקטים, "אילן בתוך הארץ", ומנהל יחידת התכנון במערכת גוטסמן לעתיד ישראל בתנועת אור. "הממשלה צריכה לעבור מתכנון לפי מגמות גידול בעבר אל יעדי צמיחה, יעדי אוכלוסייה, ולתת את הכלים כדי שזה יקרה, בין היתר באמצעות הנחת כל התשתיות הדרושות: לא לסלול כביש רק אחרי שמגיעים האנשים, כפי שהמדינה נוהגת עד היום; לעשות את זה מראש, ולא רק בעקבות גידול אוכלוסייה. בנימין זאב הרצל, בספרו 'אלטנוילנד', כתב על נושא הרכבות ומתאר את מדינת ישראל החדשה כמדינה מרושתת ברכבות, והוא כותב שם שהאנשים לא מביאים רכבות, אלא רכבות מביאות אנשים. זו התפיסה שצריכה לשלוט כאן. צריך לקבוע כיעד לאומי שאזור



יחשבו בכלל על מעבר לצפון. הקונים שלנו, שרכשו דירות בשלומי לפני המלחמה ותכננו לעבור לשם, הגיעו מכל רחבי הצפון, מחיפה ומהקריות. לשכנע אותם לעשות את המעבר בפועל, זה אתגר אדיר. לדעתי תירדש שנה לפחות כדי שנבין מה קורה באזור, אם המלחמה נגמרה באמת ואם הצבא באמת שומר על הגבול. רק אז השוק יוכל לחזור לעצמו, ועד אז זה יהיה לא פשוט."

3

הצד של המדינה "צריך לרדוף אחרי כסף ולהתחנן"

במאי 2024 אישרה הממשלה תוכנית לסיוע לצפון. על פי פרסומים שונים מתוכננת השקעה כוללת של 31 מיליארד שקל באזור זה, ובמקביל הודיע משרד הבינוי והשיכון על תוכנית לשיקום ופיתוח הצפון שמטרתה, בין היתר, הכפלת מספר יחידות הדירות החדשות המתוכננות באזור זה.

אלא שעד היום לא הרבה אושר ויצא לביצוע בפועל. ברקע, זמן קצר לאחר מינוי זאב אלקין ל"שר המנהלות" (השר האחראי על המנהלת לשיקום הדרום ועל המנהלת לשיקום הצפון), התפטר מתפקידו מי שהיה הפרויקטור של הצפון, אליעזר צ'ייני מרום.

"המדינה מדברת יפה, ועושה מעט מאוד", אומר זרף. "צריך לרדוף אחרי כסף ולהתחנן, במקום שהמדינה תחליט למשל שהיא מוותרת לנו על עלויות פיתוח עתידיות, או נותנת מענק של חצי מיליון שקל לכל מי שבחר לקנות דירה באזור הגבול."

"אם המדינה תשכיל להבין שהיא צריכה לטפח אותנו ועוד יומים שבונים בצפון, לשמור עליהם שלא ילכו להשקיע במקום אחר, אנחנו נמשיך. אנחנו מאמינים בצפון. אבל אם נראה שהמדינה מפנה לנו עורף, נגיד לה תודה רבה - ונלך לבנות ביוון, בפורטוגל או בקפריסין, איפה שהרבה יזמים ישראלים פועלים כיום."

"אני מקווה שהמדינה לא תחכה שיגיעו ביקושים לצפון, אלא תשכיל להניח תשתיות, לפתח את האזורים הללו ולהשקיע בהם מראש", מוסיף פייגלין. "כל המתנה בכיוון הזה משמעותה האטה של כל פעילות הפיתוח. תכנון והשקעה בתשתיות עוד לפני שמגיעים לבניית השכונות העירוניות החדשות - זה משהו שכדאי שהמדינה תעשה עוד מאתמול."

"הפרויקט בקצרים, לא פחות מהעובדה שהוא אתגר עבורנו - הוא אתגר עבור המדינה", קובע ימין. "להביא לפה את התשתיות הדרושות, את התעסוקה המספיקה, את התושבים. צריך להגיד מילה טובה לרשות המקומית, שעוזרת לנו, וגם לאנשי המחוז במשרד הבינוי והשיכון, שמגויסים לפרויקט. המדינה רואה בו סוג של פרויקט דגל לצפון: אם הוא יצליח, קצרין תהיה באמת 'על המפה', ויגיעו אחריו פרויקטים נוספים. אנחנו צריכים שקצרין תהפוך להיות אבן שואבת לאנשים מכל רחבי הארץ."

לנו את העבודה. אי-אפשר היה להיכנס לעבוד. יותר משנה היינו מושבתים. בנהריה, שם אנחנו מקימים גם כן מרכז מסחרי, אמנם המשכנו לעבוד, אבל בהפסקות: עצרנו כשהיו מטחים, והמשכנו לאחר מכן - וחוזר חלילה. זה היה אתגר קשה מאוד משום שנאלצנו להתמודד גם עם המחסור בעובדים, עם מחירי החומרים שעולים, עם קבלני המשנה שמוכנים לחזור רק במחירים גבוהים יותר. רם נעמן, בעלי החברה השותפה, היה ב-332 ימי מילואים. הוא גר במושב לימן שנמצא קרוב לגבול, ולכן פונה עם משפחתו לאור עקיבא. זאת הסיטואציה שאיתה נאלצנו להתמודד. בנהריה המשכנו לעבוד.

"רק עכשיו, כשנכנסו להפסקת האש, העבודה מתבצעת בקצב טוב, גם במגורים וגם במרכזים המסחריים, מבחינת השיוק ומבחינת העבודה בשטח - אבל לא ברור מה יהיה בעתיד. הכול עדיין מעורפל ואף אחד לא יודע מה יקרה."

גם ימין מתאר מציאות לא פשוטה לאורך שנה ויותר של מלחמה באזור הגולן: "נוצר קיפאון בכל הקשור לעבודה בשטח, וניסינו לנצל את זה לטובת קידום ההיתרים - אבל גם זה לא היה קל, כי לא מעט בעלי תפקידים היו במילואים - בין אם אנשי הצוותים שלנו ובין אם אנשי הרשות המקומית. משימה לא פשוטה נוספת הייתה, ועודנה, מציאת אנשי מקצוע באזורים האלה, בעיקר מנהלי עבודה, אנשי צוות הנדסי וכדומה. גם מכיוון הקבלנים הייתה התמודדות - ברגע שהיו יורים טילים הם היו פשוט בורחים מהמקום. היום מוכן המצב יותר טוב, ואנחנו מתחילים לראות כניסה לקצב עבודה, בתקווה להגיע לאכלוס ראשון בעוד שנתיים וחצי."

אם כן, מתי הצפון יחזור לעצמו באמת? זרף קובע כי יידרש זמן: "זה לא משהו שיקרה מהיום למחר, עד שכולם יתאושו ויהיה משהו סטבילי ויציב, עד לרגע שבו אנשים ירצו לחזור לבית שלהם - הרי המפונים עוד לא חזרו לבתים והממשלה לא הודיעה על חזרה רשמית. רק אחרי שזה יקרה, אנשים



עזרא ימין, מנכ"ל השותפות ברזאני-אבני צילום: יח"צ

"ניסינו לנצל את הקיפאון בעבודה לטובת קידום ההיתרים - אבל לא מעט בעלי תפקידים היו במילואים - גם הצוותים שלנו וגם עובדי הרשות המקומית"

4

האתגרים

"תמיד קשה למצוא אנשי מקצוע באזורים האלה"

אף שהפסקת האש בתוקף, בבנייה ובפיתוח בצפון יש אתגרים משמעותיים: "לשלומי נכנסנו כבר ב-2016, מאז בנינו כ-200 יח"ד, ויש לנו עוד 123 יח"ד לבנות, לצד שני מרכזים מסחריים. את המרכז המסחרי הראשון כבר כמעט סיימנו, ובמקביל פתחנו שלב נוסף בפרויקט לשיווק, עם 62 יח"ד. שיווקנו הכול בהצלחה - ואז פרצה המלחמה. "שלומי הפכה ליישוב מפונה ועצור