

מגדלי ענק עם דגש על נגישות: מבט אל השכונות החדשות בישראל

ההתייקרות העקבית במחירי הדירות לא השפיעה בשנה החולפת על הקמתן של שכונות חדשות בכל רחבי הארץ. איזה סוגי דירות מציעים המתחמים החדשים, מה מחירן, מתי צפוי האכלוס ואלו שימושים נוספים הם צפויים לכלול? סקירה

אורי חודי | 01.10.21 | 12:20

בחודשים האחרונים היקפי העסקאות בנדל"ן שוברים שיאים. נתוני מכירת הדירות החדשות והיקפי המשכנתאות שהבנקים מאשרים מעידים על הביקוש המשמעותי מצד כלל טיפוסים הרוכשים, ומספר הדירות שנותרו למכירה רק הולך ויורד. בתקופה שכזו נראה לפעמים שאין סחורה זמינה, שאין דירות זולות או לפחות במחירים סבירים. מצב כזה מוביל לא פעם לתחושת מחסור, שסופה עליית מחירים בשל הסתערות רוכשים.

- **נפרדים מהעבר: המבנים האייקוניים שהפכו לפרויקטים חדשים**
- **בניגוד לתחזיות: מגדלי המשרדים יוצאים מהמרזן**
- **הגאות בשוק הנדל"ן: מה צריך לדעת לפני שנוטלים משכנתה**

<< לסיפורים הכי מעניינים והכי חמים בכלכלה - הצטרפו לערוץ הטלגרם שלנו

בדקנו אילו שכונות חדשות נמצאות היום בשלב שיווק ובנייה, באלו רמות מחיר וגם מה צפויים לכלול המתחמים הללו. בכל שכונה תמצאו מחירים ממוצעים, שסופקו לנו על ידי לוי יצחק, עורך מחירון הדירות (מדובר במחירים ממוצעים בשכונה, כולל דירות שוק, חופשי ומחיר למשתכן על בסיס עסקאות עבר שבוצעו).

הבדיקה העלתה שיש לא מעט בנייה בישראל, עם מגוון רב מאוד של מחירים, ומי שמחפש היום דירה שווה, שיכיר גם את מה שנמצא במקומות אחרים או רחוקים מסביבתנו המוכרת. נדגיש כי הכתבה היא בדיקה מדגמית בלבד, שיכולה להעניק מושג על ההיצע. והוא קיים גם בבנייה כיום וגם בשכונות שעתידות לצאת לשיווק בעתיד הקרוב.

נקודה נוספת שעלתה מהבדיקה היא שאחרי שנים של התמכרות למודל הקניון השכונתי ומיעוט במסחר רחוב - המציאות משתנה, ובשכונות רבות עירוב השימושים הוא כבר לא רק סיסמה. במקביל הוספנו כמה טיפים, שייטיעו למי שמחפש דירה בשכונה חדשה לעשות את זה נכון.

קריית גת - כרמי גת

מיקום ונגישות: כרמי גת ממוקמת צפונית לעיר קריית גת ולכביש 35 ומערבית לכביש 6. כיום יש בעיר תחנת רכבת ובעתיד מתוכננת תחנה נוספת בשכונה.



12 צפייה בגלריה

כרמי גת (צילום: רוטריס)

היצע: השכונה כוללת 7,500 יחידות דיור בבנייה רווייה וצמודת קרקע (היקף צמודי הקרקע הוא כ-10%). כעת נמצא בתכנון רובע כרמי גת צפון, עם עוד 6,000 יחידות דיור. במקביל בשכונה גם כ-1,300 יחידות דיור במסלול מחיר למשתכן. שטח דירה ממוצע כ-100 מ"ר.

בנייה בפועל: למעלה מ-6,400 היתרים נמסרו לזימים, לרבים מהם כבר היתרי אכלוס. השכונה מחולקת לחמישה מתחמים ובימים אלה בונים את המתחם האחרון בקצב מואץ. חלק ניכר מהשכונה מאוכלס, אך יש עוד לא מעט יח"ד לשיווק, אכלוס מלא צפוי בעוד כשנתיים.

עוד משהו: לא מעט שכונות גדולות עומדות בפני התניות שונות בתב"ע, שגורמות לעיכובים בבנייה או בפיתוח. בעריית קריית גת מספרים על הדרך שמצאו להתמודד עם הנושא: "את ההתניות בתב"ע פתרנו על ידי צעדי מנע. לפני מספר שנים הפסיקו למשך שנה את מתן היתרי הבנייה עד להתקדמות משמעותית בהקמת שני מחלפים לחיבור השכונה. זה היה צעד לא

מסחר ותעסוקה: בשכונה נבנים בימים אלה מתחמי מסחר בהיקף של 35 אלף מ"ר, בין היתר של רשת ביג, וישנם מיזמי מסחר משולבי מגורים.

מדברים מהשטח: פרויקט דמרי בכרמי גת של קבוצת דמרי כולל בניינים בני 4-7 קומות, ובסך הכל 13-18 משפחות בכל בניין, וגם מגדל בגובה 25 קומות. תמהיל הדירות בפרויקט כולל דירות בנות 3, 4, ו-5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. הבנייה החלה והצפי לאכלוס הוא ינואר 2023. מהחברה נמסר: "רוכשי הדירות הם בעיקר זוגות צעירים ומשפחות מקריית גת, ערי השפלה וירושלים או בית שמש, משפרי דיור מאזור המרכז ראשון לציון, רחובות, נס ציונה, וגם משקיעים. עיקר הרוכשים מחפשים דירה ראשונה בשכונה חדשה".

גם לקבוצת רם אדרת וחברת אפי קפיטל פרויקט בשכונה בהיקף 246 יח"ד. הפרויקט יכלול דירות 3, 4, 5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. לדברי דורון נמרוד, מנכ"ל משותף בקבוצת רם אדרת: "כרמי גת מושכת אליה בשנים האחרונות אוכלוסיה חזקה של זוגות צעירים ומשפרי דיור, ביניהם כאלו העובדים בפארק התעסוקה הגדול בעיר".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 1.05 מיליון שקל; 4 חדרים – 1.3 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.45 מיליון שקל.

אשקלון - עיר היין

מיקום ונגישות: צפון-מזרח אשקלון, בשטח של 4,204 דונם. בין הכביש הראשי, המחבר את העיר מדרום עד היציאה הצפונית החדשה, ובין כביש 4. מהעירייה נמסר כי תחנת רכבת חדשה מתוכננת בגבול המזרחי של השכונה.



עיר היין אשקלון (צילום: עמי לאור)

Promoted Links by Taboola

מחפשים רכב חדש? מאזדה למסירה בינואר 2022	סוד המראה הצעיר של כוכבות הוליווד	חסר תחליף: כך הפך בוגדן פלאניץ' לבלם הטוב בישראל
Mazda	Desheli israel	ספורט
<input type="button" value="לחצו כאן"/>		

היצע: בשכונה מתוכננות 11.5 אלף יחידות דיור בבנייני מגורים בגובה של 14-16 קומות וגם בגובה של 8-10 קומות. 70% מהדירות נמצאות במסלול מחיר למשתכן ו-25% מכלל הדירות בשכונה הן קטנות. במקביל מתוכננת בנייה של כ-900 יחידות דיור להשכרה. על פי הערייה - מתוכנן מגוון של דירות למגורים, בין היתר דירות 80 מ"ר, דירות סטודיו עד 50 מ"ר, דירות 4, 5 חדרים וגם דירות גדולות של מעל 120 מ"ר.

בנייה בפועל: על פי נתוני העירייה, השכונה נמצאת בשלבי בנייה מתקדמים ועבודות התשתיות הסתיימו. רוב המגרשים נמסרו ליזמים, רוב הבקשות להיתר הוגשו וטופלו. נכון להיום ניתנו היתרי בנייה ל-5,215 יחידות דיור. צפי האכלוס עומד על 240 יחידות דיור עד סוף השנה הנוכחית, 1,731 יחידות דיור עד פתיחת שנת לימודים בשנה הבאה, 2,496 יחידות דיור עד פתיחת שנת לימודים 2023 ו-1,605 יחידות דיור ב-2024.

עוד משהו: בעירייה מציינים כי הייתה התניה תחברתית לשכונה, שקבעה כי שיווק של למעלה מ-5,000 יחידות דיור יתבצע רק לאחר ביצוע ופתיחה של יציאה צפונית חדשה מהעיר לכביש 4. התנאי בוצע, וכניסה נוספת נפתחה בשנת 2020. עוד מציינים בעירייה: "כחלק מהפיתוח השכונה מתוכנן פארק עיר היין בשטח של 450 דונם. הפארק עתיד לשמש כמנוף תיירותי, תוך דגש על המורשת ההיסטורית של אשקלון".

מסחר ותעסוקה: בשכונה ישנם שטחי תעסוקה ומסחר בשטח של 260 דונם היום בשלבי ביצוע.

מדברים מהשטח: אחד מהפרויקטים בשכונה הוא סביוני עיר היין של חברת דניה סיבוס. במסגרת הפרויקט יוקמו 7 מגדלים בלב השכונה. המגדלים יתנשאו לגובה של 13-19 קומות ויכללו 423 דירות וחניון תת-קרקעי. תמהיל הדירות בפרויקט כולל דירות 3, 4, ו-5 חדרים וכן דירות פנטהאוז. גם קבוצת גבאי בונה במתחם את פרויקט selected, שכולל 6 בניינים בני 354 דירות. האכלוס מתוכנן לעוד כשלוש שנים. לדברי אורית גבאי טיר, סמנכ"לית שיוק ומכירות בקבוצת גבאי: "שכונת עיר היין צפויה להיות בית לכ-11 אלף משפחות. הרוכשים הם תושבי העיר משפרי דיור, שמחפשים - דירות גן, פנטהאוזים ומיני פנטהאוזים, לצד זוגות צעירים ומשקיעים מכל הארץ".

גם קבוצת רם אדרת משוקקת פרויקט בשכונה. כרמי אדרת יכלול 144 יחידות דיור ב-4 בניינים בני 9 קומות כל אחד. בפרויקט דירות 3,5, 4 ו-5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. לדברי טלי שרון, סמנכ"לית השיווק והמכירות בקבוצת רם אדרת, "מדובר במגה שכונה, המשתרעת על פני 4,000 דונם ותכלול את כל השירותים הקהילתיים, כמו מוסדות חינוך, פארקים, קופת חולים, מרכז קניות ועוד".

עוד חברה הבונה בשכונה היא אפירד, המשוקקת 836 דירות ב-4 מתחמים. מדובר ב-586 דירות במסגרת מחיר למשתכן ו-250 דירות בשוק החופשי. תמהיל הדירות עומד על 3,4 ו-5 חדרים. האכלוס צפוי במהלך 2023. אפיר שרון, סמנכ"ל שיווק והפיתוח העסקי, מתייחס לקהל הרוכשים: "יש משפרי דיור וזוגות צעירים מהעיר, אבל גם זוגות צעירים מיבנה, גדרה, ראשון לציון ואשדוד, לצד משקיעים מכלל הארץ".

חברה נוספת הבונה בשכונה היא אפי קפיטל. מדובר ב-454 יחידות דיור ב-6 בניינים בני 7 קומות ו-3 מגדלים בני 15 קומות. תמהיל הדירות כולל 3 עד 6 חדרים ודירות מיוחדות. אכלוס צפוי לאמצע 2024. "בפרויקט משפחות צעירות, משפרי דיור ומצמצמי דיור מאשקלון אשדוד, רחובות והסביבה", מציינים בחברה.

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 1 מיליון שקל; 4 חדרים – 1.25 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.38 מיליון שקל.

נתניה - הרי גרינטל ואופק הים

מיקום ונגישות: השכונות הצמודות ממוקמות בלב העיר נתניה. הרי גרינטל, כ-275 דונם, ממוקמת מדרום למרכז העיר וממזרח לשד' בן גוריון. ברחובות התוחמים את השכונה ממזרח וממערב, שדרות בנימין ושדרות בן גוריון, יעברו בעתיד קווי "מהיר לעיר". אופק הים משתרעת על כ-780 דונם וממוקמת בין הרחובות היילומן אברמס בצפון, שדרות בן צבי במזרח, בן גוריון במערב ושכונת נווה עוז בדרום.



פרויקט נדל"ן בנתניה, ליד הים

היצע: הרי גרינטל כוללת כ-2,500 יחידות דיור בבנייה במגדלים, ואופק הים כוללת 6,300 יחידות דיור במגדלים בני 30 קומות. בעירייה מספרים כי התוכנית כוללת מספר רב של מבני ציבור ברחבי שתי השכונות. במרכז שכונת הרי גרינטל מתוכנן "פארק הוואדי" - שטח ציבורי מרכזי המשתרע על 77 דונם. באופק הים מתוכננים כ-180 דונם שטחי ציבור.

בנייה בפועל: בחודשים האחרונים ניתנו בהרי גרינטל היתרי בנייה לכ-350 יחידות דיור ב-3 מגדלים במתחם. אלה מצטרפים למגדל הראשון שנמצא ערב אכלוס. מגדלים נוספים נמצאים בהליכי רישוי מתקדמים.

עוד משהו: מהעירייה נמסר כי בתוך תחומי הרי גרינטל כלול מצוק כורכר טבעי הכולל ריכוז צמחייה ובעלי חיים. השכונה מתוכננת כמגדלים עם מרווחים גדולים ביניהם, כשבין אזורי המגורים קושר מערך של שטחים ירוקים. "מדיניות העירייה היא להקדים תשתיות לאכלוס, לרבות כבישים ומדרכות ותשתיות תת-קרקעיות ושתילת עצים לפני שנת השמיטה".

מסחר ותעסוקה: שתי השכונות מאופיינות בעירוב שימושים של מסחר ותעסוקה, כך נמסר מהעירייה. עוד נמסר כי צוות המקצועי כבר החל בקידום תוכנית מפורטת שתכלול תכנון חדש בדרום-מערב הרי גרינטל, באזור מגרש הכדורגל טוברוק, המיועד להתפנות.

מדברים מהשטח: בין הפרויקטים בשכונה אפשר למצוא את "מגדל הצוק" של החברות לוינשטיין ומגיל. הפרויקט נבנה באזור המערבי ביותר, וכולל מגדל בן 31 קומות עם 117 דירות. בבנין דירות בנות 3, 4 ו-5 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים של 5 ו-6 חדרים. בחודשים הקרובים עתידות לוינשטיין ומגיל לשווק מגדל מגורים נוסף בשכונה – מגדל הצוק 2. המגדל החדש בן 26 קומות וכולל 101 יח"ד עם מגוון דירות בנות 4, 5 חדרים ופנטהאוזים.

אורי פליישמן, סמנכ"ל השיווק של קבוצת לוינשטיין, מציין כי "הרוכשים הם משפרי ומצמצמי דיור מאזור נתניה, אזור השרון ויישובי הסביבה, המעוניינים לשפר דיור או לעבור מבתים פרטיים לדירה חדשה עם נוף לים, בסביבה חדשה ומודרנית וקרבה למרכז העיר ולבתי המלון".

ראשי ynet+ חדשות ספורט כלכלה תרבות רכילות בריאות רכב דיגיטל לאשה עוד ינציה, בשותפות שווק, מול בעלי קרקע פרטיים בשכונות במסגרת העסקה, יהיו כפופים לשימוש שיהיה שטחי מגורים, מסחר ותעסוקה. על פי ההסכמה, הפרויקט יכלול מגדלי מגורים בגובה כ-30 קומות כל אחד, עם 735 יחידות דיור. עוד יוקמו שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-5,000 מ"ר.

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 4 חדרים – 2.25 מיליון שקל; 5 חדרים – 3 מיליון שקל.

רמלה - נאות שמיר

מיקום ונגישות: השכונה גובלת לכל אורכה מצד מערב בכביש 200 - ציר תחבורה חדש, המתחבר במחלף בחלקו הדרומי עם כביש 431 ובחלקו הצפוני לכביש 44, בכניסה הצפונית הראשית לעיר.



שכונת נאות שמיר ברמלה (צילום: פרשקובסקי)

היצע: בשכונה צפויות להיבנות כ-3,500 יחידות דיור - כ-20% מהן קטנות, בשטח של עד 75 מ"ר, וכ-200 יחידות לדיור מוגן. במקביל השכונה צפויה לכלול גם פרויקטים במסלול מחיר למשתכן וגם דיור להשכרה.

בנייה בפועל: בקשות להיתר הגוש לגבי כלל המגרשים ששווקו, והיתרים ניתנו כבר ל-3,233 יחידות דיור. נכון להיום השכונה נמצאת בשלבי בנייה, ו-3 מגרשים בהיקף של כ-958 יחידות דיור כבר אוכלסו בצפונה. על פי ההערכות, אלוס השכונה כולה מתוכנן לעוד כשלוש שנים. בשכונה מתוכננים מספר בתי ספר יסודיים ותיכונים, עשרות כיתות גן ומעונות, בתי כנסת ומרכז קהילתי, חלקם כבר פעילים.

עוד משהו: השכונה צמודה לקו החום המתוכנן לעבור ברחוב ארנסט, המחבר בין באר יעקב, רמלה ולוד. עוד יעבור מערך של קווי אוטובוס, בהתאם לתכנון התחבורה הציבורית המתגבש כעת עם נתיבי איילון.

מסחר ותעסוקה: הרחוב הראשי, משה לוי, כולל חזית מסחרית המלווה את הרחוב ומעליה קומת משרדים בהיקף של אלפי מ"ר.

מדברים מהשטח: קבוצת רם אדרת בונה ומשווקת את פרויקט "אדרת הפארק", הכולל 308 דירות ב-4 בניינים בני 16 קומות כל אחד. 205 דירות הוצעו למכירה במסגרת מחיר למשתכן והיתר לציבור הרחב. הפרויקט נמצא בשלבי בנייה מתקדמים והאכלוס צפוי במרץ 2023. לדברי נעם נמרוד, מנהלת השיווק בחברה, "לאחר שכל הזכאים מימשו את זכותם לדירת 'מחיר למשתכן', רוב הביקושים מגיעים מצד משפרי דיור מרמלה, באר יעקב והסביבה".

גם חברת אפי קפיטל בונה בשכונה פרויקט, הכולל 3 מגדלים בני 16 קומות עם 238 יחידות דיור. אלוס הפרויקט צפוי באפריל 2024. מהחברה נמסר כי רוכשי הדירות בשכונה מתאפיינים ב"משפרי דיור מהעיר ומערים סמוכות, כדוגמת באר יעקב, ראשון לציון, נס ציונה, חולון ותל אביב, ויש גם זוגות צעירים ומצמצמי דיור".

פרויקט נוסף בשכונה הוא "פרשקובסקי בנווה דורון", הכולל 24 בניינים בני 6-28 קומות עם כ-1,800 יחידות דיור. תמהיל הדירות יכלול מגוון של 3-6 חדרים, פנטהאוזים ודירות גן. חיים קראדי, מנכ"ל פרשקובסקי מניבים, מצייין כי "הרוכשים הם משרגי דיור וזוגות צעירים מהמרכז, שרוצים לגור בשכונה ובבניין חדשים עם נגישות לאזור תל אביב".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 1.6 מיליון שקל; 4 חדרים – 1.75 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.95 מיליון שקל.

ראשון לציון - נרקיסים

מיקום ונגישות: שכונת נרקיסים מוקמת על שטחים שמתכננים משרד הביטחון ובה שכן בסיס צרפין. בשכונה צפוי לעבור הקו החום A.R.T ובעתיד METRO M1 שבילי אופניים - עוברים בכל הצירים הראשיים בשכונות. בעתיד יחבר שביל אופניים את השכונות לתחנת רכבת ראשונים.



שכונת נרקיסים, ראשון לציון (צילום: עמי לאור)

היצע: 4,202 יחידות דיור, מתוכן 250 לדיור מוגן. עד כה שוקו גם פרויקטים במסגרת מחיר למשתכן. על פי התוכנית, לפחות 25% מהדירות יהיו קטנות בתמהיל הבא: 25% עד 75 מ"ר - 3 חדרים, 25% עד 110 מ"ר - 4 חדרים, 50% מעל 110 מ"ר - 5 חדרים. בשכונה יוקמו 90 יחידות מעון, 115 יחידות גן, 8 בתי ספר יסודיים ו-4 על-יסודיים, מרכזים קהילתיים, מועדוני יום לקשיש, בתי כנסת, מקוואות ועוד מבני ציבור.

בנייה בפועל: על פי נתוני העירייה, הוגשו בקשות להיתר ל-33 פרויקטים שונים, הכוללים כ-2,510 יחידות דיור. 22 היתרי בנייה כבר ניתנו ל-1,612 דירות. מתקיימת במתחם בנייה בפועל, וכ-141 יחידות דיור צפויות להתאכלס כבר השנה. צפי אכלוס לשנים הבאות עומד על כ-520 יחידות דיור בשנת 2022, כ-2,000 יחידות דיור ב-2023, כ-500 יחידות דיור ב-2024 וכ-770 יחידות דיור ב-2025.

עוד משהו: בעת תכנון השכונה ניסו בעירייה להתמודד עם המצוקה בשטחי ציבור והרצון לשמור על השטחים לבנייה עתידית. הפתרון שנמצא הוא שהרוב הגדול של מבני הציבור משלבים מספר צרכים, כמו שכבר נעשה בשכונה סמוכה. "בשכונה הסמוכה, רקפות, נבנה בימים אלו מבנה משולב עם שבעה צרכי ציבור שונים - בית כנסת, מרפאות, גני ילדים, מעונות יום, מסחר, מועדון נוער וחניון תת-קרקעי", כך אומרים בעירייה.

עוד מוסיפים כי "לכל מגרש ציבורי קיימת גם תוכנית בינוי, שבוחנת את היתכנות ופריסת השימושים במגרש, במטרה לתכנן באופן היעיל והחסכוני ביותר את משטחי הציבור בשכונה. פריסת שטחי הציבור נערכה תוך בדיקת מרחקי הליכה, צפי מועדי האכלוסים גם ביחס לשלבי בנייה, וזאת כדי שלא יאכלסו גני ילדים מתחת למנופים".

כמו כן, בשכונה מבנים לשימור, שנותרו מבסיס צריפין המקורי מתקופת המנדט. לאורך השכונה מתוכננים פארקים רחביים שמתחברים לפארק הראשי שעוטף את כל השכונות החדשות. פארק צריפין, שכמעט כולו על שטח המחנה, משתרע על כ-700 דונם.

מסחר ותעסוקה: בשכונה מתוכננים מגורים וגם תעסוקה עם חזית מסחרית, ליצירת רחובות פעילים ונעימים להליכה, כמו כן 4-5 מרכזים מסחריים כולל קופות חולים וכו'. מדובר בכ-18 אלף מ"ר מסחר וכ-38 אלף מ"ר לתעסוקה.

מדברים המשטח: בין הפרויקטים בשכונה נמצא פרויקט "מתחמי הסביונים" של אפריקה ישראל מגורים ודניה סיבוס. החברות בונות בשכונה 13 בניינים בני 10 ו-13 ומגדל של 20 קומות. 554 הדירות המתוכננות יהיו בנות 3, 4, 5 חדרים, דירות גן, מיני-פנטהאוזים ופנטהאוזים. הפרויקט נמצא בשלבי בנייה מתקדמים, חלק מהבניינים בגמר שלד וחלקם יסיימו שלד עוד כחצי שנה, כשמועדי האכלוס הם בין ינואר 2023 ליולי 2023.

בחברה מספרים כי "רוכשי הדירות בפרויקט הם בעיקר משפרי דיור מראשון לציון, חולון, באר יעקב ובאופן כללי מכל גוש דן". פרויקט נוסף המשוק בשכונה שייך לקבוצת MORE - שלושה מגדלים בני 22 קומות עם דירות 5 חדרים, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים. בקומת הרחוב, משני צידי שדרות ירושלים, מתוכננת שדרת חנויות.

חברה נוספת המשוקת דירות בשכונה היא אזורים. פרויקט "אזורים הנרקיס", הכולל בניינים בגובה 9 קומות ועד מגדלים בגובה 30 קומות, יכלול גם מתחם דיירים רב שימושי ובמגדלים תהיה מרפסת גג ירוקה שטח של כ-200 מ"ר. לחברה שטחי מסחר בשכונה בהיקף של כ-2,500 מ"ר. מהחברה נמסר כי הרוכשים מגיעים מכל אזור גוש דן וכי "מיקומו של הפרויקט בסמיכות לבית החולים אסף הרופא ובקרבת וולפסון בחולון ושיבא בתל השומר הביאה להתעניינות רבה של צוותי הרפואה".

חברה נוספת המשוקת דירות היא צפריי זוהר שרבת. בפרויקט 126 דירות בבניינים בני 4 ו-5 חדרים ופנטהאוזים. בחברה אומרים כי "השכונה מאופיינת ברצועות של שטחים פתוחים המחברים בין מזרח למערב, בין העיר העתיקה לפארק העירוני ממזרח. במרכז השכונה יעבור הקו החום של מערכת הסעת ההמונים, והוא יהווה את השדרה המסחרית שלה".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים - 2 מיליון שקל; 4 חדרים - 2.45 מיליון שקל; 5 חדרים - 2.9 מיליון שקל.

לוד - נופי בן שמן

מיקום ונגישות: ממזרח לכביש 40 ולמפגש הנחלים גזר ואילון, ממערב למושב בן שמן ואחיסמך, מצפון לשכונת גני יער בלוד ומדרום למסילת הרכבת נתב"ג-ירושלים.



שכונת נופי בן שמן, לוד (צילום: ברק בריקנר, באדיבות אאורה ישראל)

היצע: 4,000 יחידות דיור ועוד 300 יחידות דיור לדיור מוגן. בשכונה שווקו ומשווקות דירות בכל המסלולים: דיור במחיר מופחת/מחיר למשתכן, דיור להשכרה ארוכת טווח ושוק חופשי. בין היתר מדובר ב-1,008 דירות במסגרת דיור להשכרה ארוכת טווח, 950 דירות במחיר למשתכן ומחיר מופחת ויוגרו לזכאים.

מהערייה נמסר כי יתר ההיצע מיועד לשוק החופשי. התמהיל צפוי להיות בעיקר דירות 4-5 חדרים. 20% יהיו דירות קטנות על שטח 80 מ"ר, 70% מהדירות יהיו בגדלים של בין 120-80 מ"ר ו-10% יהיו דירות גדולות של למעלה מ-120 מ"ר. עוד תכלול השכונה 7 מעונות יום, 7 גני ילדים, 3 בתי ספר יסודי, 2 בתי ספר תיכון, מועדון לתנועות נוער, מבנה קהילתי רב-תכליתי ו-3 מוסדות דת. בערייה מסבירים המבנים בשלבי תכנון שונים, ועד האכלוס הראשון יושלם לפחות בינוי של מקבץ גני ילדים, מעונות ובית ספר יסודי.

בנייה בפועל: התב"ע אושרה ובתוקף. תוכנית הבינוי אושרה לפני כשנה. כרגע הימים מקדמים תכנון להיתרים ולביצוע. על פי נתוני הערייה, בקשות להיתר כבר הוגשו, והיתרים לבניית כ-500 דירות כבר אושרו. השכונה צפויה להתאכלס מסוף שנת 2023 ועד 2025.

עוד משהו: בערייה מספרים כי השכונה כולה מתוכננת עם תיעודף לתחבורה ציבורית, כולל אפשרות לנת"צ ברחוב הראשי וקישוריות לכל חלקי העיר. "תחנות אוטובוס מוקמו בתיאום עם משרד התחבורה בפריסה מיטבית שתאפשר הגעה מכל נקודה בתוך 5 דקות הליכה. בשכונה מוקם גם מסוף קצה לאוטובוסים, לצד רשת מלאה של שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים", נמסר. עוד מספרים כי השכונה תכלול מערכת פינוי אשפה פניאומטית, הצללת מרחב ציבורי בהיקף של לפחות 50%, תשתיות לרכב חשמלי, סיבים אופטיים.

מסחר ותעסוקה: על פי התב"ע, בשכונה עירוב שימושים. מדובר במסחר לאורך הרחובות המרכזיים משולב במגורים ובמבני החינוך. גם שטחי תעסוקה פזורים ברחבי השכונה בהיקף של 5,800 מ"ר תעסוקה ו-15,600 מ"ר מסחר.

מדברים מהשטח: לאאורה, אחת מהחברות שבונות בשכונה, 500 יחידות דיור בבנייה. בפרויקט "אאורה בן שמן" צפויות דירות 3, 4, 5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. לאחרונה רכשה החברה מגרש נוסף עם היצע של 102 דירות שישווקו בהמשך. "לפרויקט בבן שמן מגיעות משפחות מתל אביב, ירושלים, השפלה, מודיעין ושוהם אומר אורן רזנברג, מנהל מכירות ארצי בחברה, "הפרויקט מותאם למשפחות צעירות, משפרי דיור ומצמצי דיור".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 1.35 מיליון שקל; 4 חדרים – 1.68 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.83 מיליון שקל.

בתים - פארק הים

מיקום ונגישות: בדרום העיר, בגבול עם ראשון לציון מדרום וציר קוממיות מצפון. נושקת ממערב לחוף הים וממזרח לרחוב ניסנבוים. השכונה נגישה לציר הרכבת הקלה ברחוב ניסנבוים, לנתיבי "מהיר לעיר" המתוכננים בציר קוממיות ולתחנת מטרו המתוכננת בפניה הצפון-מערבית של השכונה.



שכונת פארק הים, בת ים (צילום: עמי לאור)

היצע: השכונה עתידה לכלול כ-6,500 דירות. משום שמדובר בקרקע פרטית, אין בשכונה פרויקטים מזולים במסגרת תוכניות ממשלתיות. שטח ממוצע לדירה - 110 מ"ר.

בנייה בפועל: יש כבר לא מעט. מהערייה נמסר כי המתחם המערבי נמצא בשלבי אכלוס סופיים. המתחם המזרחי בשלב פיתוח תשתיות עירוניות ובימים אלו מופקים ההיתרים הראשונים. צפי אכלוס השכונה הוא בין 3-5 שנים להיקף של 50% מסך יחידות דיור לפחות. בערייה מוסיפים כי "הוצאת ההיתרים נעשית בד בבד עם פיתוח התשתיות ומותנית בהתקדמותו".

עוד משהו: מבחינת מבני הציבור, השכונה תכלול בית ספר סביבתי בגבול הפארק חופי, דיור מוגן, תיכון, חטיבת ביניים, שלושה בתי ספר יסודיים ומקבצי גנים ומעונות יום. השכונה ממוקמת בקרבת תחנת הרכבת קוממיות בממשק עם נתיבי איילון.

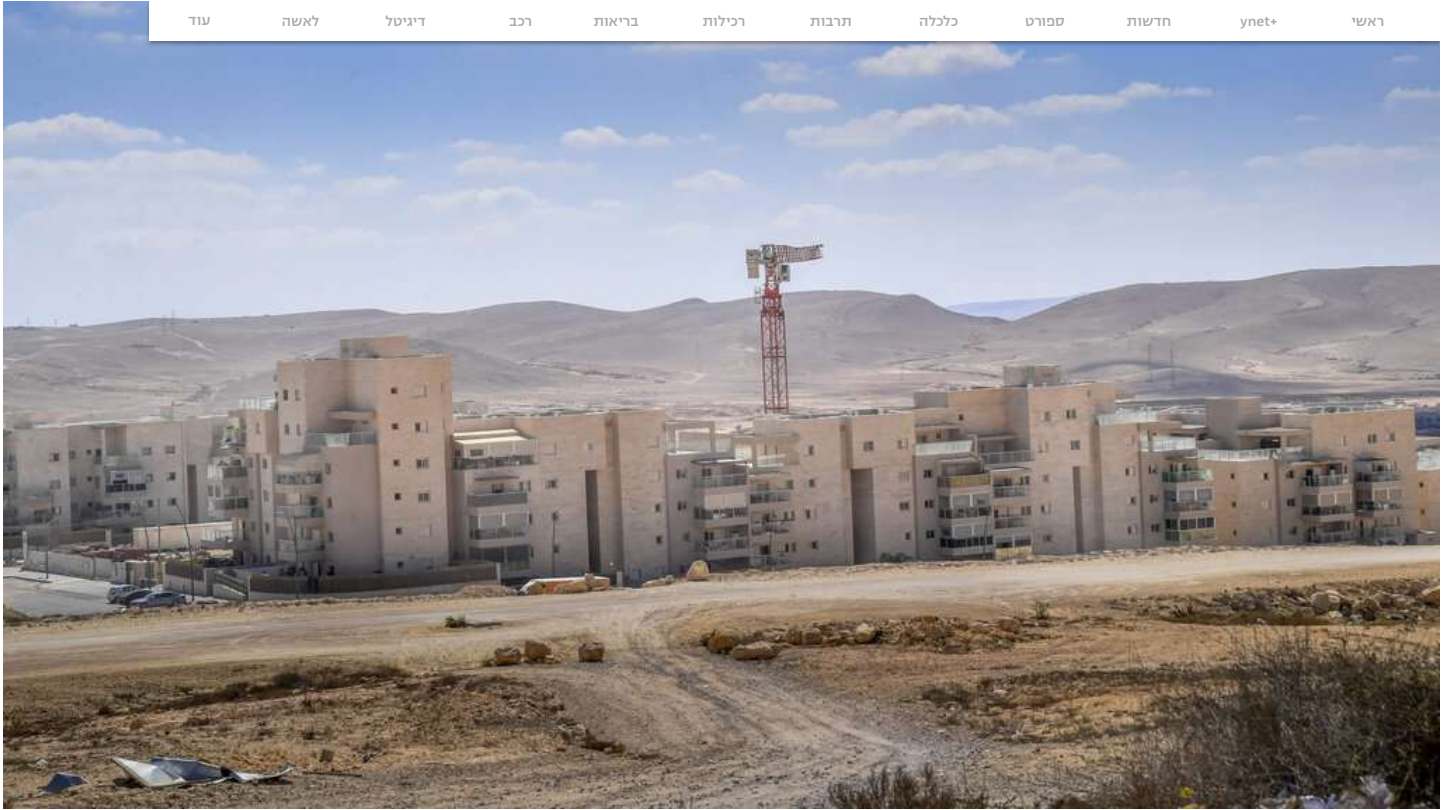
מסחר ותעסוקה: בכל המתחם מאושרים כ-10,000 מ"ר מסחר ועוד כ-14 אלף מ"ר תעסוקה. חלקם במבנים מעורבי שימושים בחלקה המערבי של השכונה וחלקם במרכזים מסחריים בחלקה המזרחי.

מדברים מהשטח: בין הפרויקטים בשכונה נמצא "Brizo" של חברת שפונדר פדלון, הכולל דירות 3, 4, 5 חדרים ופנטהאוזים. לדברי שרון רייך, סמנכ"לית שיווק ומכירות בחברה, "כמו בפרויקטים רבים בשכונות חדשות, מלבד משפרי דיור מקומיים ישנם גם משקיעים".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 4 חדרים - 2.5 מיליון שקל; 5 חדרים - 3.1 מיליון שקל.

דימונה - שכונת השחר

מיקום ונגישות: השכונה ממוקמת בצידה המזרחי של העיר.



השכונת השחר, דימונה (צילום: חיים הורנשטיין)

היצע: בשכונה יבנו 3,416 דירות בתמהיל של בני ביתך, קוטג'ים ובנייה רוויה. לאחרונה שוקו בשכונה במסגרת "מחיר מופחת" קרוב ל-700 דירות חדשות.

בנייה בפועל: על פי נתוני העירייה, נכון להיום שוקו מגרשים לכ-2,900 יחידות דיור ומתוכם נבנות בפועל קרוב ל-2,200 יחידות דיור. צפי לסיום וגמר אכלוס השכונה בשלמותה - שנת 2024. במסגרת הבנייה הושלמו כבר מבני הציבור הבאים: מתנ"ס בשטח 3,000 מ"ר, בית כנסת, 8 גני ילדים, מעונות יום ובית ספר יסודי. כן מתוכננים להיבנות בשכונה עוד גני ילדים ומעונות יום, בתי ספר ותיכון, 3 בתי כנסת וגם תחנת שיטור.

עוד משהו: בעירייה מספרים, שמבדיקה שנעשתה במסגרת תוכנית אב לתחבורה, נמצא צורך ממשי לתכנן קווים חדשים של תחבורה ציבורית והתאמות של מסלולי הקווים הקיימים. כך, "לשכונה נוספו עוד 2 קווים, לרבות שבילי אופניים בתוכה וצירי שבילי אופניים המחברים בינה ובין מרכז העיר". עוד מתוכננים בשכונה פארק ראשי ופארק משני בשטח כולל של 300 דונם.

מסחר ותעסוקה: בשכונה מתוכננים 2 מרכזים מסחריים. הראשון בשטח של 8,100 מ"ר המקודם על ידי חברת ביג, והשני בשטח של 2,500 מ"ר וטרם שוקו.

מדברים מהשטח: קבוצת ברזילי וגלעד מור בונים בשכונה פרויקט של כ-340 דירות בנות 3, 4 ו-5 דירות גן. נדב ועידו ברזילי, בעלים משותפים בקבוצה, מצייני כי "כל השירותים נמצאים במרחק הליכה. הרבה תושבים מקומיים מחפשים לקנות או להשכיר בה דירה. והיא גם מושכת זוגות צעירים מבאר שבע שמעדיפים לגור במרחק חצי שעה נסיעה מהעיר וכמעט בחצי מחיר", ומזכירים גם את הטבת המס המשמעותית לתושבים.

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 4 חדרים - 900 אלף שקל; 5 חדרים - 1.2 מיליון שקל.

באר שבע - שכונת הפארק

מיקום ונגישות: על פארק נחל באר שבע, בגבולה הדרומי של העיר. סמוך לשני צירים ראשיים: כביש 25 שחוצה את העיר ומחבר אותה ממערב לכיוון נתיבות ואשקלון וממזרח לכיוון דימונה וכן כביש 40, העוקף לכיוון תל אביב.



מתחם שכונת הפארק, באר שבע (צילום: דיאגו מיטלברג)

היאצו: כ-4,400 דירות. בשנה הנוכחית צפויים להתאכלס כ-700 משפחות ובהמשך במדי שנה יתאכלסו עוד כ-1,000. בשכונה משולבים גם פרויקטים במסגרת מחיר למשתכן. עוד על פי תוכנית המתחם, 10% מהדירות צפויות להיות דירות קטנות בשטח של בין 30-80 מ"ר יש גם צמודי קרקע. בכל הקשור למבני ציבור, ייבנו 3 בתי ספר יסודיים, בית ספר תיכון, 5 בתי כנסת, 6 גנים ומרכז קהילתי.

בנייה בפועל: בעירייה מספרים כי עד תחילת היתרם לכ-1,800 יחידות דיור ונכון להיום נמצאים בהליך היתר עוד כ-1,700 יחידות דיור. עוד נמסר כי עד סוף השנה צפויים יזמים נוספים להגיש בקשות להיתרים עבור עוד 400 יחידות דיור. תחילת אכלוס השכונה צפוי בקרוב. פיתוח השכונה מתבצע בשלושה שלבים: בשלב א' בוצע תשתיות מים, ניקוז, ביוב, קווי גז טבעי, תשתית קולחין, פריצת כבישים, שכבה ראשונה של אספלט וחדרי טרנספורמציה. בשלב ב' בוצעו השלמות פיתוח לאכלוס כולל מבני שפה, תאורת רחובות ועוד. כרגע נערכים לביצוע שלב ג' - פיתוח סופי.

עוד משהו: תכנון השכונה החדשה כולל גם שימושים שונים במבני הציבור. "השכונה מכילה שילוב בין מבני ציבור שונים באותו מתחם, כגון בית כנסת עם גן. זאת על מנת לשמור על המרחב הציבורי פעיל במהלך כל שעות היום", אומרים בעירייה.

מסחר ותעסוקה: בשכונה מתוכננת שדרה מרכזית מסחרית לאורך רחוב נחל פרת, ומרכזים קטנים נוספים במקומות שונים.

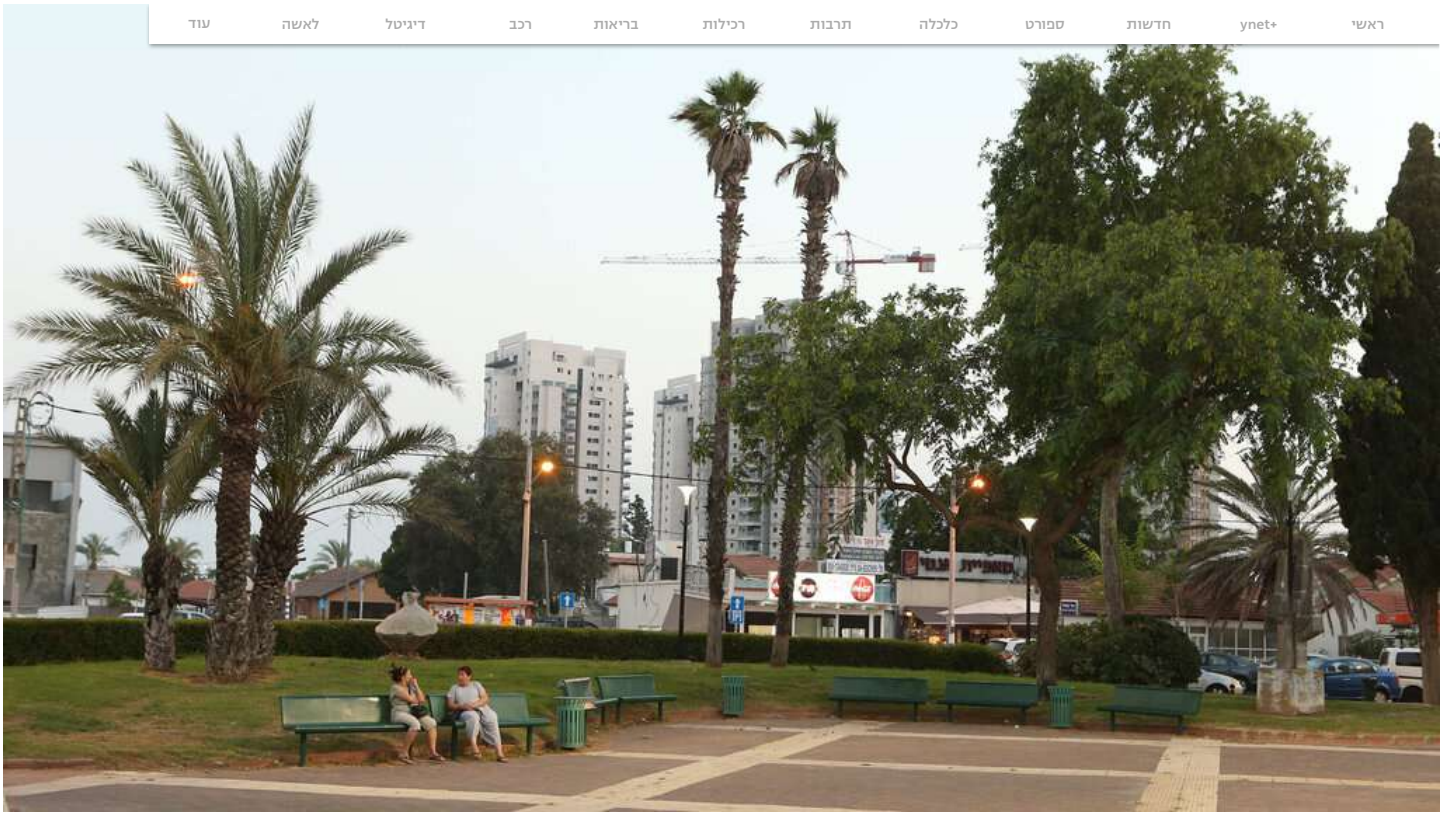
מדברים מהשטח: חברת אביסרור משה ובניו בונה בשכונת הפארק את פרויקט "אביסרור בפארק", הכולל 8 בניינים בני 7 קומות ובהם 192 יח"ד בנות 3-6 חדרים ופנטהאוזים בני 5 ו-6 חדרים. הבנייה בעיצומה והאכלוס צפוי בעוד כשנתיים וחצי. החברה בונה כיום בשכונה גם את המרכז המסחרי "אביסרור סנטר" בשטח 16 אלף מ"ר. לדברי יורם אביסרור, סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברה, "השכונה מושכת אוכלוסייה של משפחות צעירות ומשפרי דיור מבאר שבע והסביבה".

חברה נוספת שבונה בשכונה היא אבני דרך. פרויקט "אודם על הפארק", הכולל דירות בנות 3, 4 ו-5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים, נבנה בשני מתחמים: במתחם הראשון נבנים 4 בניינים, שניים בני 8 קומות, עם 4 דירות בכל קומה ושטחי מסחר בקומת הקרקע, ושניים בני 5 קומות עם 2 דירות בקומה. במתחם השני נבנים 3 בניינים משולבי מסחר בני 8 קומות, עם 4 דירות בקומה.

אריאל אדלשטיין, סמנכ"ל פיתוח עסקי ושיווק בחברה, מספר כי "ניתן לראות שהרוכשים הם ברובם תושבי העיר וכן עומר, מיתר ויישובי הסביבה. חלקם משפרי דיור וחלקם משקיעים אמוציונליים, מתוך מחשבה שבעתיד אולי ילדיהם יגורו לידם. מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים - 1.1 מיליון שקל; 4 חדרים - 1.3 מיליון שקל; 5 חדרים - 1.65 מיליון שקל.

אור עקיבא - אור ים

מיקום ונגישות: בין אור עקיבא לקיסריה על שטח של 1,060 דונם. בסמוך לכביש 2 וכביש 4. תחנת רכבת ממוקמת מרחק נסיעה קצר.



שכונת אור ים, אור עקיבא (צילום: אלעד גרשגורן)

היצע: כ-3,500 דירות חדשות.

בנייה בפועל: התקבלו היתרי בנייה לכ-2,500 יחידות דיור, והאכלוס צפוי בין השנים 2021-2024.

עוד משהו: מערכת שבילי הליכה ואופניים מחברת בין אזורי המגורים לגנים ולבתי הספר. כ-40% משטחי השכונה הוקצו לשטחים ירוקים, המתוכננים להיות מנותקים לגמרי מכבישים. שני אגמים אקולוגיים ישובצו בשכונה, אליהם יובילו שבילי הליכה פנימיים. כמו כן שביל הליכה ואופניים שאורכו כ-1.5 ק"מ יחבר את השכונה לחוף בקיסריה.

מסחר ותעסוקה: פארק תעשייה קיסריה נמצא בסמוך, ולאור עקיבא אזור תעסוקה משלה. הערייה הקצתה 400 דונם לתעשייה בצפון העיר. בשכונה מתוכננים גם שטחי מסחר רחוב. בימים אלה מקימה החברה לנכסי קיסריה מרכז מסחרי בשטח של כ-9,000 מ"ר.

מדברים המשטח: בין הפרויקטים בשכונה אפשר למצוא את "אלמוגים אור ים" של חברת אלמוגים, הכולל 8 בניינים בני 5 עד 15 קומות, בתמהיל הכולל דירות 4-5 חדרים, דירות גן, מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים. דירת 5 חדרים בשטח של 128 מ"ר, מרפסת של 15 מ"ר, כולל חנייה - החל משני מיליון שקל.

קבוצת MORE מקימה בשכונה 23 בנייני מגורים, ובהם דירות 4-5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. 279 יחידות דיור בשוק החופשי ו-434 במסגרת מחיר למשתכן. אלה קלפנר, סמנכ"לית השיווק של MORE, מתייחסת לקהל רוכשי הדירות: "מפילוח קהלי היעד עולה כי חתך הרוכשים מאופיין כמשפרי דיור מהטבעת הראשונה והשנייה של אור ים, קיסריה ואור עקיבא. המשקיעים אינם מן הסוג הקלאסי, אלא לרוב הורים שמשקיעים בנכס לטובת הילדים. במקביל, ניתן למצוא גם רוכשים שזו דירתם הראשונה".

גם חברת בסט יזום מקבוצת בסט פרויקט בשכונה. מדובר ב-232 יחידות דיור משולבות מחיר למשתכן ושוק חופשי בבניינים מדורגים: 4 בניינים בני 6 קומות ו-4 בניינים בני 10 קומות. לדברי דני מור, סמנכ"ל בסט יזום הבונה את פרויקט BST אור ים, "40% משטחי השכונה תוכננו כפארק ירוק עם מתקנים לפעילות פנאי וכ-400 דונם מתוך שטח של כאלף דונם הוגדרו שטח ציבורי פתוח לאורך כל השכונה".

גם חברת יורו ישראל מקימה בשכונה 91 קוטג'ים בני 6 חדרים במגוון גדלים. עפרה חדד, סמנכ"לית ומבעלי החברה, מציינת כי "הרוכשים הם בני 35-40, רבים מאוד אנשי הייטק ומקצועות חופשיים, המעוניינים להתגורר בין תל אביב לחיפה. אנו רואים גם אנשי צבא המשרתים באזור, אשר לא זכו בהגרלה של צמודי הקרקע שהצבא הקים בשכונה".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 1.5 מיליון שקל; 4 חדרים – 1.7 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.85 מיליון שקל.

נתיבות - נווה שרון

מיקום ונגישות: ממוקמת במערב העיר לא רחוק מכביש 25, עורק התחבורה המרכזי לכיוון באר שבע או המרכז. 5 דקות נסיעה מתחנת הרכבת של העיר.



נתיבות (צילום: עריית נתיבות)

היצע: השכונה כולה כוללת כ-2,800 יחידות דיור, 528 מתוכן (18%) במסגרת מגרשים צמודי קרקע לבנייה פרטית. השכונה מאופיינת בבנייה רוויה עם בניינים בגובה 10 קומות לאורך שני רחובות ראשיים, לצד דירות צמודות קרקע סביב גינות ציבוריות ומבני ציבור. השכונה מחולקת ל-5 רובעים.

בנייה בפועל: השכונה בבנייה ובניינים ראשונים כבר אוכלסו. מהערייה נמסר כי מבני חינוך, ציבור ומבני דת פזורים בשכונה, תוך שהם מונגשים ועונים לצורכי התושבים.

עוד משהו: נווה שרון היא מהשכונות המערביות החדשות בעיר נתיבות, והיא קרויה על שם אריק שרון ז"ל. לאורך הדופן הצפונית של השכונה מתוכננת רצועת שטח ציבורי פתוח באורך 3,200 מטר, שבמרכזה נבנית בימים אלו טיילת, הכוללת מסלול אופניים, שבילים מרוצפים להולכי רגל, 6 מתחמים של מתקני משחק וכושר, ריהוט רחוב ותאורה. בין היתר מתוכנן להיבנות בית ספר ירוק.

מסחר ותעסוקה: מתוך חמשת רובעי השכונה, הרובע החמישי מתוכנן לכלול מוקדי תעסוקה ומסחר בהיקף עשרות אלפי מ"ר של שימושים מעורבים.

מדברים מהשטח: לחברת דמרי שני פרויקטים בשכונה, הכוללים 627 יחידות דיור. היצע הדירות כולל 3, 4, 5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. מהחברה נמסר כי "הרוכשים מגוונים וכוללים זוגות צעירים, משפרי דיור ומשקיעים, חלקם מגיע מהסביבה הקרובה, אך העיר גם מושכת משפחות רבות מכל חלקי הארץ, שמחפשות נכס חדש בסביבה מתפתחת ובמחיר שפוי. מדובר בשכונה עצמאית, הכוללת מגוון מוסדות חינוך, מסחר, שירותים ציבוריים, פארקים ירוקים ופארק נחל בוהו, הכולל מאות דונמים של ריאות ירוקות, אגם מלאכותי ושבילי הליכה".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 3 חדרים – 900 אלף שקל; 4 חדרים – 1.08 מיליון שקל; 5 חדרים – 1.18 מיליון שקל.

אור יהודה - בית בפארק

מיקום ונגישות: בצפון העיר, מצפון לכביש 461, בצמוד לצומת סביון, קריית אונו ולבסיס תל השומר. קו של הרכבת הקלה צפוי לעבור בסמוך לשכונה ותחנת מטרו מתוכננת לקום לא הרחק ממנה.



שכונת בית הפארק, אור יהודה (צילום: דוברות העירייה)

היצע: השכונה נבנית במסגרת הסכמי הגג שנחתמו בשנת 2017, וכוללת כ-3,000 יחידות דיור, כמחציתן במסגרת מחיר למשתכן. 364 יחידות דיור מתוכן ישמשו לשכירות ארוכת טווח (מחציתן במחירים מופקחים). היצע הדירות צפוי לכלול בין 3 ל-6 חדרים. שטח ממוצע לדירה יעמוד על כ-110 מ"ר. בשכונה מוקמים בית ספר מקיף, 2 בתי ספר יסודיים, 25 כיתות גן, 18 כיתות מעון, מרכז קהילתי, 3 אולמות ספורט, בריכה, מועדון נוער, 2 בתי כנסת ומקווה. בשכונה גם 72 דונם של שטחים ירוקים, המתפרסים על פני שדרה מרכזית שתעבור מצפון לדרום ולאורכה של השכונה.

בנייה בפועל: בעירייה מספרים כי מרבית יחידות הדיור מצויות בשלב ביצוע. 80% של הפרויקט נבנה כבר בשלב א', בשלב ב' מתוכנן מרכז מסחרי ומתחם מגורים. ניתנו היתרי בנייה ל-14 מגרשי מגורים והם לקראת גמר בנייה. 2 מגרשים נמצאים לקראת קבלת היתר, ל-2 נוספים התקבלה בקשת היתר ו-4 מגרשים טרם שוקו ועדיין לא הוגשה לגביהם בקשת היתר. בשורה התחתונה ל-2,285 יחידות דיור ניתן היתר בנייה. שלב א' של האכלוס צפוי להתחיל באוקטובר 2021.

עוד משהו: מהעירייה נמסר כי "בניגוד למרבית שכונות מחיר למשתכן, שותכנו על פי מפרט סטנדרטי, בית בפארק תוכננה אחרת. רחובות השכונות נבנו בשיטת שתי וערב, ובמרכזם יעמדו מוסדות הציבור, שיספקו מגוון שירותים במרחק הליכה מהבית".

מסחר ותעסוקה: השכונה כוללת שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-70 אלף מ"ר.

מדברים מהשטח: לצד הדירות למכירה המשוקות בשכונה, ישנו גם פרויקט בן מאות דירות להשכרה ארוכת טווח. מדובר בפרויקט של חברת אזורים הכולל 8 בניינים בני 10 קומות, בהם 364 יחידות דיור בנות 2, 3, 4 ו-5 חדרים לצד דירות דופלקט גג. בחברה מספרים כי "כל הדירות בפרויקט מוצעות להשכרה לטווח של עד 10 שנים החל מכ-4,800 שקל לחודש. מחצית מהדירות יושכרו במחיר מופחת (הנחה של כ-20%) עבור הנרשמים להגרלה של מחיר למשתכן".

מחירי הדירות הממוצעים בשכונה: 4 חדרים – 1.8 מיליון שקל; 5 חדרים – 2.5 מיליון שקל.

איך מחפשים דירה בשכונה חדשה?

מה צריך לדעת ואיך לחפש דירה חדשה בשכונה חדשה? אוהד דנוס, שמאי מקרקעין ולשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, מסביר: "שכונה חדשה, שכולה על הנייר, דומה מאוד לתפריט במסעדה; הכול נורא מפתה, טוב ומבטיח. אך בשונה מתפריט של מסעדה, המציאות בשכונה חדשה מורכבת יותר. ראשית יש לנו 'שפים' שונים (זימים וקבלנים) שמתמשים בטבחים שונים (קבלני משנה), בהשראות שונות (אדריכלים שונים) ואפילו במנהלי מסעדה ויחצ"נים שונים (חברות שיווק ופרסום).

"שנית, אין עדיין 'מנות דגל' לשכונה, כמו במסעדה, הכול חדש, ואף אחד לא באמת יודע איזה פרויקט יצליח יותר, זה שבחתי או דווקא זה שנבנה לידו. שלישית, יש יותר מתפריט אחד וכולם מוגשים בנייר כרומה מהודר, וזה נחמד אבל מבלבל במצב עניינים זה נצמדים למספר כללי ברזל בבחירת הפרויקט המתאים ביותר עבורנו".

דנוס מדגיש כי מדובר בכללים המבוססים על דרך השלילה, כשכל צומת של קבלת החלטות שבו נתקלים, נפסלת אפשרות אחת וממשיכים בשנייה. "היתרון בשיטה", כך דנוס "שהחלטה בצומת הראשון לא מסיתה אתכם לכיוון חדש, אלא מעבירה אתכם להחלטה הבאה, כשמספר פרויקטים בשכונה כבר אינם רלוונטיים עבורכם".

להלן כללי הברזל של דנוס: נגישות מול קהילתיות – ברור שאם דרך הכניסה והיציאה מהשכונה חשובים לכם יותר מהעובדה שילדיכם יוכלו לצעוד מרחקים קצרים לחברים, לחוגים או למרכז השכונתי, אז תבחרו בפרויקטים שבפאתי השכונה. הנגישות מהם ואליהם תמיד תהיה עדיפה.

נוף סואן לעומת נוף משעמם – האם אתם אנשים של מרחבים פתוחים או כאלה המחפשים מגע קרוב עם השכנים? ברור שנוף סואן מרחיק מעליכם בניינים סמוכים ואילו נוף משעמם מקרבתם.

הכירו את שכניכם – אם אתם מעוניינים, קנו דירה בבנייה מרקמית ונמוכה יחסית (עד 9 קומות), אם אתם לא מחפשים חברים חדשים – מגדלים הם הדבר בשבילכם.

חיבור לרחוב או לעננים – יש מי שמעדיפים את הישיבה ב'מרומים', ולעומתם אחרים שמחפשים קרבה לחיי הרחוב. האחרונים הם גם יותר פרקטיים, כי הדירות בקומות הנמוכות בדרך כלל זולות יותר.

ראשי	y.net+	חדשות	ספורט	כלכלה	תרבות	רכילות	בריאות	רכב	דיגיטל	לאשה	עוד
------	--------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	-----	--------	------	-----

תחקיר – עכשיו הגיע הזמן לעמוד על טיב היזמים והקבלנים שהגיעו לגמר. בקרו בפרויקטים שלהם, דובבו דיירים בניינים שכבר בנו לספר על ההתנסות בתהליך הרכישה והשירות ללקוח, וכך תקבלו מושג טוב יותר עם מי אתם עומדים 'להתחתן' בשנים הקרובות".

כך בונים שכונה שלמה בשלוש שנים

אחת מנקודות התורפה בניית שכונה חדשה היא העובדה שהרבה גורמים מעורבים בפרויקט, ולוחות הזמנים לא פעם מתעכבים. הדבר בעייתי במיוחד ביחס שבין בניית המגורים, התעסוקה והמסחר לבין תשתיות חשובות, כמו מדרכות, מבני ציבור ועוד. בתקופתו של שר הבינוי והשיכון לשעבר, יואב גלנט, ניסה המשרד לטפל בבעיה, ואחת מהדרכים הייתה פרסום מכרזי תכנון ובנה. מדובר במכרז, שבמסגרתו חברה אחת תתכנן ותבנה את כלל השכונה. בזמן שלא הרבה מכרזים כאלו פורסמו, פרויקט אחד של חברת שפיר בעיר חריש דווקא הצליח להתקדם ואף להסתיים ולהתאכלס.

ג'וליאן סטרוטטה, מנהל מחלקת מכרזים ותכנון ומנהל הפרויקט בפועל בחברה, אומר כי "המורכבות הייתה גדולה מאוד, עבדנו בלוח זמנים קצר – התחייבנו ל-40 חודשים והצלחנו להקדים את המסירה ל-36 בלבד. כל הקבוצה נרתמה והסתערנו על הפרויקט. עבדנו בתוכנית עבודה אינטנסיבית - פיצלנו את צוות היועצים והאדריכלים לשבעה אשכולות, וכך עבדנו במקביל בכל הדיסציפלינות".

לדבריו, "האתגרים המרכזיים היו התיאומים בין כל הגורמים - ראשית נדרשנו לסיים את התכנון מהר ככל האפשר ובצורה מיטבית, לכן קבענו פגישת תכנון בכל האשכולות בכל יום, ביקרנו בשטח באופן קבוע ולאחר מכן פעלנו לאשר את התוכנית ברשויות התכנון - בתוך חצי שנה עליונו על הקרקע. גם בשלב הביצוע עבדנו בל"ז צפוף".

שפיר הייתה גם הקבלן המבצע וגם הסתייעה בקבלני מפתח חיצוניים ועובדה זו סייעה להתקדמות, כפי שמסביר סטרוטטה: "חילקנו את השכונה למתחמים ולכל מתחם הקצנו צוות, ציוד ול"ז משלו. שיתפנו חברות ניהול ופיקוח שעזרו לנו לנהל את הפרויקט והן נתנו לנו פיקוח נוסף, אבטחת ובקרת איכות בכל מתחם ועל כל השכונה בכללותה".

אבל לא הכול היה פשוט. סטרוטטה: "נתקלנו באתגר לוגיסטי במיוחד בתקופת הקורונה – בפברואר 2020 כשהמשבר פרץ בישראל, סיימנו שנתיים של עבודה, המבנים היו בשלבים שונים של שלד וגמרים ונאלצנו להתמודד עם מחסור בעובדים, עם בעיות אספקה ומחסור בחומרי גלם. נאלצנו להאיץ את העבודות - עבדנו בלילות, הוספנו עוד עובדים ועוד צוותים. מ-2,500 איש שעבדו באתר בכל יום, בקורונה זה ירד לכ-700".

עוד מוסיף סטרוטטה: "האתגר המרכזי היה לעבוד במקביל ב-100 מבנים בשכונה בבת אחת, להוסיף תשתיות תת-קרקעיות, כבישים ומדרכות במקביל, ולבנות גם מבני מגורים ומבני ציבור וקהילה שדורשים תיאומים מורכבים עם משרדי ממשלה". לאור הצלחה בהקמת השכונה, המדינה פרסמה מכרזי תכנון ובנה נוספים. כך למשל, מכרז בבית שמש לבניית שכונת מגורים שלמה בת 1,036 יח"ד לצד מוסדות ציבור וחינוך, תשתיות ומרכזי תעסוקה.

הכתבה פורסמה במוסף "ידיעות הנדל"ן" של מחלקת מוספים מיוחדים

[מחפשים דירה/נוסף? היכנסו ל-y.net, אתר הנדל"ן של המדינה](#)

נושאים קשורים

דיור נדלן בנייה מחירי דירות

העבודה נכנסת הביתה: חצי מהפרויקטים יציעו עבודה מהבית

הקורונה חוללה מהפכה בעולם העבודה, ובענף הנדל"ן כבר עורכים התאמות תכנוניות ומייצרים פתרונות אפשריים למציאות החדשה. במקביל, במשרד האוצר ממתנינים לאישור התוכנית להסבת נחם מהמשרדים שייבנו לדירות

1 תגובות

גד ליאור | 20.08.21 | 08:02

משהו מאוד לא צפוי קרה בעולם העבודה בשנה האחרונה. אף אחד לא הכין אותנו להתפתחות הדרמטית, ושום גורם לא התכוון לה. לא ממשלות, לא חברות, לא יזמים, לא קבלנים ובוודאי לא מיליארדי העובדים ברחבי העולם. לפתע מקום העבודה המוכר לכל עובד קרס, התרסק, שינה כיוון מקצה לא קצה. נגיף הקורונה, שתקף 220 מדינות לפני שנה ורבע, גבה את חייהם של מיליונים, אולם שינה גם משהו יציב, מבוסס ומוכר מאוד: את מקום העבודה ושגרת העבודה.

- [התחדשות חברתית: מה קורה לאוכלוסייה בשכונה שעוברת פינוי בינוי](#)
- [מחירי הדירות זינקו - איפה עלו גם מחירי השכירות?](#)
- ["הייתי משכיר לך את הדירה, אבל השכנים יהרגו אותי"](#)

<< לסיפורים הכי מעניינים והכי חמים בכלכלה - הצטרפו לערוץ הטלגרם שלנו

השיח על ההשפעה ארוכת הטווח של המגפה על עולם העבודה נמצא כיום בשיאו. אומנם השאלות עדיין רבות מהתשובות, אך הכיוון המסתמן מעיד כי ככל הנראה המציאות לא תחזור להיות מה שהייתה. אגב, להסתגלות שלנו למצב חדש גם יתרונות, כפי שהיה ניתן לראות לאחרונה במבצע "שומר החומות". גם אותו אף אחד לא חזה, ושוב נעדרו עובדים ממקומות עבודתם, אולם המגפה ייצרה מציאות חדשה לעובדים ולתלמידים, שהיה קל מאוד לחזור אליה שוב. קל ליישום - אבל עדיין קשה לעיכול. זה בדיוק מה שענף הנדל"ן הבין - המודל ההיברידי לא יעזוב, ויש למצוא לו מקום בחיי היומיום.



5 צפייה בגלריה

פתרונות עבודה מרחוק בפרויקטים חדשים (הדמיה: viewpoint)

כך למשל, בכנס זום שנערך לאחרונה, ציינו המשתתפים כי יש להיערך למצב החדש, והמשמעות היא שמעתה יהיה צורך לתכנן דירות חדשות או לשנות את הקיימות כך שיהיה בהן חדר המותאם היטב לעבודה מהבית. זו רק ההתחלה.

השינוי כבר קורה בשטח

"בימים אלה, שבהם תחום המשרדים ספג פגיעה משמעותית כלל עולמית, ניתן לראות מגמה מתרחבת במדינות שונות, בפרט בארה"ב, שלפיה יזמים בוחנים מחדש יציאה לפרויקטים מתוכננים, ומציעים פתרונות יצירתיים שיתמכו באוכלוסייה ויסייעו הן לעובדים והן למעסיקים", מסבירה חגית לאניאדו, יועצת בכירה לאסטרטגיה שיווקית בענף הנדל"ן.

לדבריה, "אחד הפתרונות הנוחים והקלים למימוש מיושם כבר עכשיו בעולם: חללי עבודה בבנייני מגורים. לדוגמה, בפרויקט בניו יורק נבנה חלל לשימוש הדיירים בשם Recreation Space - מתחם שמיועד לעבודה וללימודים וכולל שולחנות עבודה, תאורה, תשתית חשמל מתאימה ואינטרנט חזק, כשכל דייר מגיע עם הלפטופ האישי ומתיישב בעמדה פנויה בשיטת הכיסא החם. מדובר בפתרון מצוין לעובד שפעם או פעמיים בשבוע עובד מהבית, להורה שצריך לסיים כמה משימות ולא מצליח לעבוד מהבית בסוף היום, ולסטודנט שלומד בזום. נראה שבימים כאלה חלל עבודה בקרבת הבית יכול להיות שימושי יותר מחדר כושר או מועדון דיירים, הנפוצים בבנייני מגורים חדשים בישראל."

עם זאת, באותה נשימה מציינת לאניאדו גם את הקושי האפשרי ביישום הפתרון. "כל הרשויות מעוניינות באזורי תעסוקה גדולים ומשגשגים, שישלמו ארנונה גבוהה ויאפשרו תמיכה בארנונה ההפסדית של המגורים, אך לא כולן מבינות שהתעסוקה צריכה להיות שזורה בשכונות וברחובות, ולא להיות מוגבלת רק לאזורים תחומים בפאתי הערים. לדעתי, ראוי שהרשויות

יעודדו יזמים לחתור לפתרונות מעין אלה".

עוד היא אומרת כי "עיריית ניו יורק, לדוגמה, מתגמלת יזמים הפועלים לקידום חללי עבודה שיתופיים באמצעות תוספת זכויות בנייה ליזם. כך הדיירים נהנים מחדר עבודה צמוד ונגיש, היזם מקבל זכויות בנייה נוספות שמצדיקות את ההשקעה, והעיר מספקת לתושביה עוד רובד של אפשרויות תעסוקה ואיכות חיים. נותר לקוות כי משמעויות התקופה האחרונה חלחלו גם לדרג מקבלי החלטות, שמבינים את אחריותם ויכולתם לשנות ולהשפיע באמצעות התאמות מינוריות של התכנון".

ואכן, שיחות עם יזמים וגורמים שונים בענף מעלות כי חלק ניכר מהם כבר מבין את השינוי, ונעשים מהלכים מעשיים בכיוון. כך למשל, היזמים והקבלנים נערכים בתכנון הפרויקטים למתן פתרונות לעבודה מרחוק. רוני כהן, מנכ"ל אלדר שיווק נדל"ן המשוקקת כ-90 פרויקטים ברחבי הארץ, מפרט: "כבר היום ב-30% מהפרויקטים שבשיווק ניתן פתרון לעבודה מרחוק - אם זה חדר ייעודי או פינת עבודה בדירה או חללי עבודה משותפים בשטחים הציבוריים בבניין".

לדבריה, "מבדיקה במחלקות שינויי דיירים שביצענו בפרויקטים שאנו משווקים, כ-45% מהלקוחות מבקשים לבצע שינויים תכנוניים בדירה שיאפשרו עבודה מרחוק, במקרה שאלה לא ניתנים כבר בפרויקטים. כמו כן, בפרויקטים רבים חלק מהשטחים הציבוריים בבניין, שהיו מיועדים למועדוני דיירים או חדרי משחקים, הוסבו לחללי עבודה משותפים לטובת העובדים מרחוק". עוד עולה מנתוני אלדר כי בפרויקטים שבתכנון המגמה אף בולטת יותר, כאשר מעל 50% מהפרויקטים שייצאו לשיווק בשנה-שנתיים הקרובות עתידים להציע פתרונות של עבודה מרחוק מהדירה או מהבניין.

גם חברת לוינסטיין התאימה עצמה לרוח התקופה וביצעה התאמות תכנוניות, עיצוביות ושיווקיות בכמה מהפרויקטים שלה. ב"לוינסטיין בנחלה" בראשון לציון, הכולל שני מגדלים בני 19-20 קומות ובהם 135 דירות, החברה מציעה לרוכשים לתכנן בעצמם את הדירה בהתאם לצורכי המשפחה ולהכניס שינויים שיאפשרו עבודה מרחוק. גם מתחם "יאנג אליהו", שעתידי לקום בשכונת יד אליהו בתל אביב על ידי חברת ביוורהול, מתוכננות דירות קטנות של 2-3 חדרים, שיכללו מראש פינת לימודים ועבודה מהבית.



חללי עבודה משותפים בפרויקט רמת גן של חברת אזורים (הדמיה: אנדו סטודיו)

משרד בחניה או במחסן

האדריכלים האמונים על תכנון הפרויקטים סבורים אף הם שזה הכיוון. האדריכל יואב אומן, בעלים ושותף במשרד טיטו-אומן אדריכלים, מציין כי השינויים כבר מתרחשים בשטח: "בעקבות הקורונה ניתן לראות היום מגמות שישנו את סביבת המגורים והעבודה שלנו. נראה יותר תכנון של פינות עבודה על חשבון חדרים אחרים. למשל, בהרבה דירות יש חדר מתבגר שנמצא בכניסה לדירה, וייתכן שהוא יהפוך למעין משרד קטן. גם מחסנים צמודים לדירה או אפילו חנייה בשטח של 10 מ"ר יכולים להתאים למטרה. במגדלי מגורים יש גם שטחים ציבוריים שניתן להסב לחללי עבודה משותפים - מעין wework ביתי. זה יכול להיות פתרון פרודוקטיבי למי שצריך לעבוד מהבית ויש לו ילדים קטנים ללא מסגרות חינוכיות".

האדריכלים ערן שקד וערן לשם, בעלי משרד CityBee אדריכלים, מסכימים שהשינוי מחויב המציאות ומסבירים מה נדרש כדי לאפשר שינוי נרחב של המציאות: "השנה האחרונה לימדה אותנו שהאפשרות לעבודה מהבית קיימת, ומוטב להביא אותה בחשבון ולהטמיעה בתכנון בעת עריכת תוכניות בניין עיר, וכמובן בתכנון מפורט. אנו סבורים שהתרגום לכך צריך לבוא לידי ביטוי בהקצאת שטחים ותכנון חללים ציבוריים רב תכליתיים, כלומר חלל המשמש ביוקר כמקום עבודה להורים שנשארים לעבוד בבית, בצהריים כפינת לימוד לילדים ובערב כנקודת מפגש של השכנים.

"בעת האחרונה יש מגמה מצד הרשויות המבקשות להקצות מראש בתב"ע שטחים לטובת חללים רב תכליתיים. למשל, בפרויקטים שאנו מתכננים בשכונת הנוריות בראשון לציון - התב"ע מקצה 100 מ"ר בקומת הקרקע כחללים משותפים לדיירים. בשכונת בצוותא בחריש, כחלק ממיטות השכונה ודרישת היזם, ביצענו תכנון של משרדים משותפים ומועדון דיירים שכונתי בחלל שנמצא בתוך מרכז מסחרי, והוא מוקצה לטובת תושבי השכונה במחיר מסובסד".

בהיבט התכנון הביתי וחלוקת החדרים, לשם ושקד מסבירים כי העבודה מתוך מבואה מסוימת בבית אינה אידיאלית. תמיד יהיו הסחות דעת והפרעות מצד בני המשפחה או דברים אחרים שדורשים טיפול. לכן, "פתרון נוח ויעיל למצבים שונים הוא יצירת מרחב משותף מחוץ לאזור הפרטי, בקומת הכניסה או אפילו במפלס הקומתי", מסכמים לשם ושקד.

בזמן שבענף הנדל"ן מדברים על תכנון עתידי ומגמות שיבשילו, יש מקומות שבהם הדברים כבר מתחילים לנוע בכיוון זה. למשל, בתחומה של אשדוד צפויות להיבנות אלפי דירות חדשות מכוח הסכמי גג שנחתמו מול המדינה. ראש מינהלת הסכם גג באשדוד, המהנדס אייל דוידוביץ', מסביר: "במסגרת שלב התכנון של ההסכם, מתוכננים להיבנות מתחמים למגורים ותעסוקה לצד מסחר, בין שזה ברובע פארק לכיש המיועד, בשכונה שתקום במקום מגרש אימונים לכדורגל או במתחמי הצעירים במרכז העיר. החזון העירוני, שאותו מוביל מינהל ההנדסה,

מדבר על הצורך לאפשר לדיירים החדשים שיגורו במתחמי הצעירים לעבוד במתחמי עבודה בניין מגוריהם או בסמוך לו. להערכתנו, מציאות זו תתפתח, ובמתחמי עבודה אלו יוכלו לקום, בין היתר, גם מתחמים משותפים", אומר דוידוביץ.

עד כמה תקופת הקורונה הדגישה את הצורך במתחמי עבודה משותפים?

"אנשים הבינו שניתן לבצע את העבודה לא פחות טוב גם מהבית, ואולי בעתיד מקומות העבודה המשותפת שתהיה בקומות הקרקע או בקומות הראשונות בניין או בניין הסמוך. לכן, המציאות שנוצרה תואמת למדיניות של הסכם הגג באשדוד, כחלק מההיערכות לקליטת הצעירים. אנחנו מעריכים ששיפורים טכנולוגיים לצד שינויים בהרגלי העבודה, כתוצאה מהמגפה, יתמכו בתכנון עירוני משלב, שאותו מקדמת אשדוד".



"בעקבות הקורונה נראה יותר תכנון של פינות עבודה על חשבון חדרים אחרים" (צילום: Shutterstock)

האוצר: "העבודה מהבית תתרחב"

במקביל, גם ברמה הלאומית, מחלחלת ההבנה שעולם העבודה משנה פניו. כך, במשרד האוצר מונחת לה כאבן שאין לה הופכין תוכנית לאפשר [להסב](#) לפחות שליש מהמשרדים הנבנים כיום והמתוכננים להיבנות - לדירות. לא יהיה עוד צורך במשרדים כה רבים, מסבירים בכירי המשרד, שמיעצים לקבלנים גם להתקין חדר עבודה בחלק ניכר מהדירות. "העבודה מהבית תתרחב וגם תשתכלל", ציינו באוצר. אולם באין תקציב מדינה מאושר כבר כשנה וחצי, התוכנית מעלה אבק באחת המגירות באגף התקציבים.

ובניתיים בנייני משרדים רבים התפנו קומות שלמות של משרדים, וחלקם נראים כבנייני רפאים. העבודה מהבית גדלה, על פי הערכות, ב-20%-15%, והממונה על השכר במשרד האוצר קובי בר-נתן אף נתן בשבועות האחרונים רשות, בשיתוף עם נציבות שירות המדינה, לכל עובדי המגזר הציבורי היכולים לבצע עבודה מהבית, לעבוד כך [יום אחד בשבוע](#) בשלב זה. התכנון הוא שבעתיד אף יגדל היקף העבודה מהבית, כפי שאמר בר-נתן.

יש היבט נוסף, לא שולי בכלל: עבודה מהבית לא רק תמנע מקקים עצומים ברחובות הערים ואלהו, אלא שכך יהיה, למשל, מקום להיערך לירידה ניכרת בצורך בשטחי החנייה התת-קרקעית. סיבה נוספת לכך היא ההנחה שבתוך עשור או שניים תסתמך רוב האוכלוסייה בארץ על מערכות הסעת המונים ורכבים אוטונומיים שיתופיים.

עו"ד מיכה גדרון, יו"ר ועדת התכנון והבנייה בלשכת עורכי הדין ויו"ר ועדת הערר המחוזית תל אביב לשעבר, מציין כי במצב שכזה יהיה ניתן להסב גם את שטחי החניונים לשימושים שונים - משרדים, שטחי ציבור, כגון מתנ"ס וכדומה. "על מערכות התכנון להיערך ולגבש מדיניות שתדרוש כבר היום תכנון חניונים באופן שיאפשר כניסת אור ואוויר, למשל, באמצעות חצרות אנגליות, הגדלת רמת הקישוריות בין החניון למרחב החיצוני וכדומה".

הפתרונות הטכנולוגיים

בעולם קיימות דעות שונות לגבי אופיו של שוק המשרדים עם היציאה ממגבלות המגפה. מצד אחד, העובדים סגילו הרגלי עבודה מרחוק והתרגלו ליתרונות העבודה בסביבה הביתית, הלא פורמלית והחמה. מצד שני יש הגורסים שאין תחליף לקשר בין-אישי, לדינמיקה בין עובדים, אשר מפרה את החשיבה ותורמת ליעילות, ואפילו למפגשי פינת הקפה במשרד ולישיחת חולין בין עמיתים. לכן אחת מהמגמות המסתמנות היא אימוץ המודל של "המשרד היברידי", שמשמעו עבודה במשרדים לאורך חלק מימי השבוע ועבודה מהבית בימים אחרים.

את מהפכת המעבר לעבודה מהבית ו"המשרד היברידי" מלווה שורה של טכנולוגיות חדשניות שנועדו לאפשר לעובדים להמשיך לתקשר באופן מיטבי עם עמיתיהם, ולהעניק לבעלי החברות מנהליהן כלים לניהול כוח אדם המפוזר במספר רב של מוקדים. לדברי עמליה פז וסיוון בלסנהיים, שותפים מייסדים ב-Bricks, מרכז חדשנות בתחום הנדל"ן, המעניק ייעוץ טכנולוגי לשורה של חברות נדל"ן בישראל ובעולם, "שנת הקורונה האיצה משמעותית פיתוח טכנולוגיות התומכות ביכולות העבודה מהבית והמשרדים היברידיים הרבה מעבר לניהול שיחות בזום".

כדוגמה הם מציגים את הסטארט אפ הישראלי ארטישוק (Artishok), המפתח תוכנה המסייעת לחברות לנהל את מערך העובדים שלהן בצורה היברידיה במטרה למקסם פרודוקטיביות. "התוכנה יודעת לנהל את לוח הפגישות בהתאם לדרישות המעסיק, לסנכרן בין היומנים של כולם, ובימי ההגעה למשרד היא מנהלת את החלל מבחינה פיזית ושולחת את העובד אל עמדת העבודה המתאימה ביותר עבורו בקרבת עובדי הצוות שלו".

דוגמה נוספת היא Denizen, סטארט אפ גרמני שמפתח אפליקציה שמזכירה את Airbnb - גרסת עולם המשרדים. "אם יש לי משרד גדול יותר ממה שאני צריך ויש לי שני חדרים פנויים, אני יכול להעמיד את החללים הללו להשכרה לטווחי זמן משתנים לטובת צרכנים פרטיים, המעוניינים בחלל עבודה", מסבירה פז.

וכיצד בעלי בנייני המשרדים יתמודדו עם שטחי ההשכרה המשתנים כעת במהירות? Qbiq - סטארט אפ ישראלי מתחום התכנון פיתח תוכנה המאפשרת לבצע תכנון מהיר ואופטימלי של החללים בהתאם לצרכים. "בעל המשרד מזין את הנתונים הפיזיים של החלל שברשותו למערכת, מגדיר מהם הצרכים ומקבל מייד מספר חלופות תכנון", מסביר בלסנהיים.

פתרון גמיש: הקומה היברידי

לצד הפתרונות הביתיים של עולם העבודה החדש, גם בעלי המשרדים וחברות הנדל"ן המניב מנסות להתאים עצמן ולאפשר לשוכרים פתרונות יצירתיים. כך למשל, חברת ריטו וחברת ס.ע.ן זהב מתכננות להכשיר קומה היברידי לשימוש גמיש של חברות השוכרות מהן שטחים. אחד מהפרויקטים שבו מתוכננת קומה כזו הוא קמפוס אינפיניטי פארק ברעננה, הכולל 150 אלף מ"ר משרדים ועשרת אלפים מ"ר למסחר בשלושה מבנים. הקומה עצמה תתפרס על שטח של כ-2,000 מ"ר.

נטלי מרשל, נציגת הבעלים ריטו וס.ע.ן זהב בפרויקט ברעננה, מסבירה: "האפשרות להשכרה של קומה היברידי אידיאלית, כיוון שהיא פותרת לחברות את הדילמה של כמות המטרים שהן צריכות לשכור בעת הזאת ובעתיד הנראה לעין. היחודיות של הקומה היא הגמישות שלה והיכולת לשנות את האופי על פי צורכי העבודה ברגע נתון. התכנון כל כך גמיש, שהוא מאפשר התאמות טכנולוגיות מגוונות, אפילו כאלה שיאפשרו לקומה ללבוש צבע (touch & feel של החברה השוכרת) וצורה (חדר ישיבות יכול להפוך לעמדות אופן-ספייס, לחדרי צוות וכו') מדי יום, על פי מיתוג החברה שעושה בה שימוש".



פרויקט אינפיניטי פארק רעננה. קומה היברידי לשימוש גמיש של חברות (הדמיה: 3division)

עוד מסבירה מרשל כי הרעיון הוא שהקומה תושכר על בסיס יומי לחברות השוכרות שטחים בפרויקט, ותשמש אותם לימים בהם ירצו לזמן את כל כוח העבודה שלהם למשרדים, או למקרים שבהם יבוצעו על ידן פרויקטים ספציפיים המחייבים כוח אדם רב יותר במקום העבודה לזמן מוגבל.

האפקט ההיברידי

לצד פיתוח פתרונות לשילוב עבודה מהבית, במקביל לחזרה למשרדים, יש גם מי שמאיר נקודה נוספת הקשורה לעולם העבודה החדש, ושחלקות משאבי האנוש בחברות מתחילות את אט להפנים. מדובר בעובדה שמיעוט העבודה מהמשרד מפחית משמעותית גם את הקשר הרגשי למקום ולסביבת העבודה.

"ערב הקורונה הקימו חברות גדולות משרדי ענק בהשקעה עצומה ודאגו לייצר מגוון איכותי ועשיר של שירותים לעובדים, כל זאת על מנת לגייס ולשמר את הטאלנטים וכוח האדם האיכותי", אומר שגיא ניב, מנכ"ל פארק עתידים תל אביב. "בשנה האחרונה הייתה במגמה זו אולי השתוות מסוימת, אך לגישתי, היא תימשך. הסיבה לכך נעוצה לטעמי בעובדה שאנחנו, כאנשים, לא השתנינו. אנשים תמיד היו ויהיו יצורים חברתיים שמחפשים חיבור, והכוח שיש לקבוצה יחד עולה בסדרי גודל על האפקטיביות שיש ליחידים.

"מצד החברות קיימת הבנה שעבודה היברידי בעצמות מוגברת מהבית ללא עבודה מהמשרד עלולה להתבטא גם בתחלופה מוגברת של כוח האדם, כי כשעוצמת החיבור הרגשי ותחושת השייכות של עובד למקום עבודתו נמוכה יותר, כחלק מהשלכות העבודה היברידי, קל לו יותר להתנתק ולעבור למקום עבודה שמציע לו שכר גבוה יותר. נושא העבודה היברידי מייצר אתגר משמעותי לחברות בהיבט ניהול ההון האנושי, וחברה שתדע להעניק לעובדיה מעטפת הוליסטית של חוויה כוללת, לרבות תמיכה ומענה לצרכים ולהתמודדויות שעלו בעקבות התקופה, תטפל בסיכון הארגוני הכרוך בתחלופת עובדים ותוכל ליהנות מכוח אדם איכותי שלא ממחר לרעות בשדות זרים".

פתרונות קלים שתלויים בוועדות התכנון

"סגר, הגבלת מרחק היציאה מהבית, בידודים והרבה פגישות זום עם ילדים משועממים ברקע - זו הייתה בשביל רבים הקורונה", אומר אריאל רחמים, סמנכ"ל כספים בחברת יהודה רחמים. "לשמחנתנו, כל אלה נחלת העבר, אבל השפעתם ניכרת מאוד בתכנון הפרויקטים למגורים ולתעסוקה היום ובעתיד. השהייה הכפויה בבית לאורך זמן חידדה מאוד את הצורך באזור מפלט זמין ונגיש, שבו ניתן לנשום אוויר צח".

לדברי רחמים, "הפתרון הראשון המתבקש הוא הגדלת שטח המרפסות לכל סוגי הדירות, אך מפליא לגלות כי מוסדות התכנון אינם ממהרים לשנות מדיניות עבר, והנחיות להגבלת שטחי מרפסות עדיין תקפות ונאכפות מסיבה שאיננה ברורה. כמו כן, ובאותו ההקשר, ראוי לעודד יצירת חללים משותפים גדולים בפרויקטים למגורים באופן משמעותי מאשר בעבר, וזאת כדי לאפשר הפעלה של הילדים באופן שיאפשר לצמצם אובדן של מאות אלפי ואף מיליוני שעות עבודה במשק, לאור ההיעדרות ממקום העבודה. בנוסף, יש לאפשר תכנון חללי עבודה מחוץ לדירות, אך בתוך הפרויקטים".

"שינויים אלו היו יכולים לאפשר תפוקה גדולה יותר מאשר עבודה מהבית עם הילדים ברקע", מציין רחמים. "מתן האפשרות לתכנן שטחי שירות כאלה, לרבות בתת הקרקע, אפילו בכפוף להתחייבות הזימים שלא להפיק מהם הכנסה ישירה, ותכנונם לשהייה ארוכה יחסית ייטיב מאוד עם הדיירים, שהרי ברור כי המגמה לעבוד מהבית מספר ימים בשבוע תלך ותגבר בעולם שאחרי המגפה.



"תכנון חללי עבודה יאפשר תפוקה גדולה יותר מאשר עבודה מהבית עם הילדים" (צילום: Shutterstock)

"את השינויים המוצעים לעיל ניתן ליישם בנקל גם בפרויקטים הרבים של פינוי-בינוי, התופסים נתח משמעותי גובר והולך מכלל התוכניות שעל המדף. פרויקטים אלה כוללים לרוב מגדלים ובניינים רבי קומות עם חניונים גדולים בתת הקרקע. הגדלת המרפסות ועידוד שטחי ציבור בתת הקרקע לא משנים את נפח הבנייה המקובל על הוועדות המחוזיות, אך יש בהם שיפור מהותי ברווחת הדיירים בעתיד הלא נודע. דווקא בעולם התעסוקה ניכרת הגמישות האמורה, ורק לאחרונה אישרנו הוספת מרפסות וחלל ציבורי משותף בפרויקט משרדים גדול בירושלים. לטעמי, הגיעה העת שוועדות התכנון יכירו בשינוי, יגלו גמישות מחשבתית ויהיו מוכנות לקבל הצעות שיהפכו את חיי הדיירים לנוחים יותר בעתיד ואף יוכלו להקל על המשק כולו בשעת המשבר הבא, בתקווה שלא יבוא, והכול באמצעים פשוטים ולא מסובכים".

סוגיות מיסוי לעבודה מהבית של שכירים

העבודה מהבית הביאה לעלויות ישירות נוספות למי שיחדו חדר בבית לעבודתם, זאת לצד ייתרון של הטבות מהמשרד, כמו תשלומי אש"ל והוצאות נסיעה. במקרים רבים העובד נאלץ לממן את הוצאות העבודה מהבית, כאשר האפשרות שלו לתבוע אותן כניכוי לצורך החזרי מס, מוטלת כיום בספק רב, וזאת באופן מנוגד לעצמאים. נכון להיום, לשכירים מתאפשר לנכות הוצאות בגין השתלמויות מקצועיות, ספרות מקצועית, הכנת דו"חות מס, אגרות ודמי חבר לאיגודים מקצועיים. אך אין די בכך. בשל המגמה הברורה של שינוי עתידי בהיקף נרחב בשוק התעסוקה בעקבות מגפת הקורונה וחיידקים טכנולוגיים (כמו ישיבות ב"זום") - חשוב שהנושא יוסדר בהקדם על ידי רשות המיסים או באמצעות חקיקה.

רו"ח והמשפטנית רעיה קידר, חברת הוועד המרכזי של לשכת רו"ח, מבהירה מה יהיו למעשה זכויות העובדים מהבית, בעיקר עצמאים שיעשו כן. לפי סעיף 17 לפקודת מס הכנסה, ניתן לתבוע למס הוצאות הדרושות לצורך ייצור הכנסה, כאשר קיים צורך להוכיח שמדובר בהוצאה הכרחית לצורך ייצור הכנסה.

אילו סוגי הוצאות ניתן לדרוש כהוצאה למס?

הוצאות לייצור הכנסה כוללות, בין היתר: חשמל, ארנונה, אינטרנט, ביטוח דירה, חומרי תחזוקה, ועד בית וטלפון, בכפוף למגבלות. חדר עבודה בבית יחייב גם מימון של עלויות התקנה ותחזוקה של עמדת משרד, הכוללות רכישות מחשב, מדפסת, טאבלט, נקודת רשת, ריהוט וציוד משרדי וכדומה. חשוב להדגיש, שלא מדובר ברשימה סגורה, וכי ייתכנו הוצאות נוספות שניתן יהיה לתבוע, בהתאם לעיקרון המנחה של הוצאה בייצור הכנסה. הוצאות שכירות ניתן יהיה לבקש, רק באם לשוכר יש פטור מניכוי מס במקור או לחילופין נוכח לו מס במקור כחוק, וזאת מאחר שהמשכיר איננו פטור ממס, כאשר ההשכרה הינה לעסק ולא למגורים. נקודת ההנחה בתביעת הוצאות אלו היא כי לטובת העבודה מוקצה חדר בבית, וההוצאות הקבועות שיתבעו יהיו בהתאם לחלקו היחסי משטח הבית, כשהמקובל הוא 25%-33% מסכום ההוצאה.

יצד ניתן לתבוע את ההוצאה?

יש להגיש דו"ח שנתי למס הכנסה, הכולל פירוט ההוצאות הנדרשות לצורכי הכנסה. לצורך כך הכרחי לתעד את כל ההוצאות ולשמור את האסמכתאות והקבלות בגין כל ההוצאות.

מי זכאי לדרוש את ההוצאות?

עצמאי העובד מהבית - הליך מקובל ומוכר על ידי רשות המיסים, הנעשה במסגרת הגשת דוחות שנתיים. שכירים העובדים מהבית - מדובר בסוגיה מורכבת. כשמדובר בהוצאות לצורכי עבודה, ואשר המעביד איננו נושא בהן, דינו אמור להיות זהה לזה של עצמאי, ובאפשרות השכיר לדרוש הוצאות אלו בניכוי כנגד הכנסתו משכר. בוודאי נכון הדבר לגבי הוצאות, שעלו באופן ישיר בעקבות המעבר לעבודה מהבית, כגון: עלויות חשמל, רכישת והתקנת עמדה משרדית וכדומה. יחד עם זאת, כשמואות אלפי שכירים עוברים לעבוד מהבית, לפחות בחלק מהשבוע, קיים ספק באם רשות המיסים תאשר להם את החזר המס. בכל מקרה, כדי לדרוש ההוצאות על העובד השכיר להגיש דו"ח שנתי להחזר מס. מומלץ לכן לשכירים לבחון מול המעסיק חלופה, שלפיה העובד יישא בהוצאות הנדרשות לעבודה מהבית. במקרה זה יוכל המעסיק לדרוש הוצאות אלו בדוחות, שהוא מגיש ממילא, מבלי שהעובד ישלם מס בגין הכנסה זו.

הכתבה פורסמה במוסף "ידיעות הנדל"ן" של מחלקת מוספים מיוחדים

[החפשים דירה/כנס? היכנסו ל-y-נדל"ן, אתר הנדל"ן של המדינה](#)

נושאים קשורים

עבודה מרחוק | חללי עבודה | עבודה מהבית

משבר הלירה הטורקית חושף את תלות המדינה באנרגיה מיובאת

טורקיה עומדת בפני מו"מ חדש עם רוסיה על אספקת גז טבעי עם פקיעת החוזים הנוכחיים במהלך דצמבר • המדינה שמייבאת 93% מהנפט ו-99% מהגז שהיא צורכת, נמצאת במצב פגיע במיוחד • בשילוב עם צניחת ערך הלירה הטורקית, העלייה בשיעור מחיר הנפט הגיעה למעט יותר מ-140% השנה
 וול סטריט ג'ורנל 30/11/21

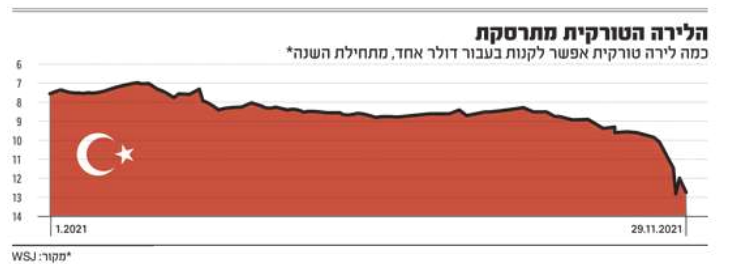
משבר המטבע בטורקיה חשף חולשת מפתח בכלכלה שלה: תלות כמעט מוחלטת באנרגיה מיובאת לחימום משקי בית ולהפעלת בתי החרושת והתעשייה בכלל.

טורקיה מוקפת על ידי כמה מהמזבזרים העשירים ביותר בעולם של דלקי מאובנים, במזרח התיכון ובמרכז אסיה, אך מייצרת באופן אוטונומי מעט נפט, גז ופחם משל עצמה. המדינה מייבאת 93% מהנפט ו-99% מהגז שהיא צורכת.

מצב זה גורם לטורקיה להיות פגיעה במיוחד כשמחירי האנרגיה עולים בדולרים בעוד שהלירה הטורקית מאבדת מערכה - שתי התרחשויות שקורות במקביל בתקופה האחרונה.

הטורקים מתקשים לעמוד בעלויות המחירים

שני הגורמים פגעו בכלכלת טורקיה, החברה בקבוצת ה-G20 ובנאט"ו. מחירי נפט מסוג ברנט עלו ב-42% במונחים דולריים השנה. בשילוב עם צניחת הלירה הטורקית, העלייה בשיעור מחיר הנפט מגיעה למעט יותר מ-140%. זאת אפילו לאחר הירידה במחיר הנפט הגולמי מאז שהתגלה זן אומיקרון של נגיף הקורונה. הלירה איבדה יותר משליש מערכה מאז שהבנק המרכזי של טורקיה החל לקצץ את שיעורי הריבית אל מול האינפלציה המאיצה קצב מאז ספטמבר.



העלייה במחירי האנרגיה מותחת עוד יותר את היכולות הכלכליות של הטורקים והם כבר מתקשים לעמוד במחירים העולים של מזון, תרופות ותחבורה. הממשלה העלתה את מחיר הדלק ביותר מלירה שלמה לליטר בשבוע שעבר, מה שגרם לתורים ארוכים בתחנות הדלק ביום שלפני עליית המחיר בחצות.

ההסכמים לאספקת גז יפוגו בחודש הבא

מצב האנרגיה בטורקיה אינו יציב בגלל שחוזי אספקת המספקים 8 מיליארד מטרים מעוקבים של גז טבעי בשנה - כמעט 15% מהביקוש השנתי - צפויים לפקוע מתוקף בחודש הבא, בדיוק בזמן שאירופה מתמודדת עם המשבר הגדול ביותר במחיר הגז מזה דור. מזג האוויר הקר העלה את מחיר הגז באירופה וברביטנה ב-8% ביום שני.

ההסכמים לטווח ארוך נוגעים לגז ששולחת חברת גזפרום הרוסית לתאגיד בשליטת הממשלה באנקהרה Botas? Petroleum Pipeline וקבוצת חברות פרטיות. שיחות לחידוש החוזים נערכות בימים אלה.

"המצב הזה מאוד מטריד", אמרה גולמירה רזאייבה, עמיתת מחקר בכירה במכון אוקספורד ללימודי אנרגיה. טורקיה עשויה להגיע אפילו למצב בו יהיו בה הפסקות באספקת האנרגיה במהלך החורף, הוסיפה.

גזפרום הרוסית - אחת המרוויחות הגדולות

גזפרום היא אחת המרוויחות הגדולות מהמחסור העולמי בגז טבעי, ומפיקה ממנו בחודשים האחרונים רווחי שיא. גם המכירות לטורקיה עזרו: הגז החל לזרום בצינור TurkStream העובר בים השחור בתחילת 2020 וגזפרום אומרת שהאספקה לטורקיה עלתה יותר מכפליים ב-10 החודשים הראשונים של 2021. אנקרה, לעומת זאת, ניסתה להקטין את תלותה באנרגיה רוסית על ידי יבוא גז מארה"ב וכן על ידי ייצור יותר אנרגיה מתחדשת.

הנשיא הטורקי רג'פ טאיפ ארדואן ירצה להימנע ממחסור בגז החורף. רוסיה עלולה לדחוף את טורקיה להתרחק ממחירים הקשורים לנפט, לכיוון מחירים המשקפים מסחר נקודתי במרכזי גז בינלאומיים כמו הולנד, שכרע גבוהים יותר.

מחירי האנרגיה הם גורם גדול בבעיית האינפלציה של טורקיה. המחירים לצרכנים עלו בכמעט 20% באוקטובר לעומת שנה קודם לכן. לפי מכון הסטטיסטיקה הטורקי. תחבורה וקטגוריות סחורות הכוללת את החשמל, הגז ודלקים אחרים אחראים ל-6.5% מהעלייה הזו.

"משקי בית לא יהיו מסוגלים להוציא הרבה כסף על דברים אחרים", אמר ויקטור סאבו, מנהל קרנות בחברת ניהול הנכסים abrdn, שמכרה את כל הנכסים שלה בלירה טורקית מתוך תיקי ההשקעות העוסקים בחוב של שווקים מתפתחים.

הביקוש לגז צפוי להגיע לשיא השנה

הגז הטבעי אחראי ליותר מרבע מהאנרגיה הנצרכת בטורקיה והביקוש צפוי להגיע לשיא של 60 מיליון מטרים מעוקבים השנה. רוסיה היא הספקית הגדולה ביותר למרות מערכת יחסים שלעתיים לא הייתה חלקה עם היריבות שלה באזור. גזפרום קיצצה את כמות הגז ששלחה ליבואנים טורקיים פרטיים שחייבים לחברה הרוסית מאות מיליוני דולרים מוקדם יותר השנה.

התאגיד הממשלתי הטורקי Botas?, שרוכש ומעביר את הגז הרוסי, נמצא בלחץ בגלל הירידה בערך הלירה המקומית. החברה מוכרת גז במחירים הנקבעים על ידי הממשלה, שבגלל הבדלי המט"ח הם

נמוכים כרגע ממחיר הגז שהיא מייבאת ממדינות זרות. גורם המוסיף דחיפות לחידוש החוזה עם גזפרום: מחירי הגז הגבוהים בעולם גרמו ל-Bota? להירתע מיבוא גז מעובה מארה"ב וממדינות אחרות.

עלי עריף אקטורק, יועץ אנרגיה שעבד בעבר ב-Bota? ונמצא בדירקטוריון של שתי חברות הפצת גז, מעריך ש-Bota? תפסיד השנה בין 4 מיליארד ל-5 מיליארד דולר. דובר של Bota? לא הגיב לבקשת תגובה.

לדברי אקטורק, החוזים בסופו של דבר יהיו חלק מדיונים בין ארדואן והנשיא הרוסי ולדימיר פוטין, שכוללים נושאים נוספים כמו סוריה ואוקראינה.

יחסים צוננים עם מדינות אירופה

היחסים של רוסיה עם טורקיה פחות צוננים מקשריה עם האיחוד האירופי, וזה אמור לעזור לאנקרה לקבל גישה לגז שהיא זקוקה לו, אומר כריסטוף רול, עמית מחקר במרכז אוניברסיטת קולומביה למדיניות אנרגיה עולמית ולשעבר כלכלן ראשי ב-BP. עם זאת, בחודשים האחרונים התלונן הקרמלין על השימוש של כוחות ממשלת אוקראינה הנלחמים בבדלנים הנתמכים על ידי רוסיה במזל"טים מתוצרת טורקית.

במובן אחד, טורקיה נמצאת במקום טוב יותר להתמודד עם מחירי האנרגיה העולים לעומת התקופה בה התמודדה עם משבר מטבע ב-2018. החשבון כרגע של המדינה - כמות העסקאות שעשתה עם שאר העולם - נמצא במצב נדיר של יתרה בין היתר בגלל התערורות של התיירות לפני שהתגלה זן אומיקרון של נגיף הקורונה.

יחד עם זאת, העלייה בשווקי האנרגיה העולמיים שואבת דולרים מהכלכלה שהיא בית חם של חברות שעמוסות בחובות במטבעות זרים. טורקיה הוציאה 3.67 מיליארד דולר יותר על יבוא אנרגיה ממה שהיא הכניסה מיצוא בספטמבר, כך מראים נתוני הבנק המרכזי, וזו הוצאה הגדולה ביותר שלה בתחום מאז שנת 2014.

גמור חלוץ

אושר פרויקט סולארי במאגרי המים של קיבוץ מעיין צבי

הוועדה המחוזית חיפה אישרה בזמן שיא של 9 חודשים את התוכנית של החברות טראלייט וסינרג'י בשיתוף אגודת מי חוף הכרמל להקמת מתקנים פוטו-וולטאים על גבי מאגרי המים בקיבוץ מעיין צבי שלייד זכרון יעקב בהספק של 26 מגהוואט
 גיא ליברמן 30/11/21

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה, בראשות איתמר בן דוד, אישרה למתן תוקף את התוכנית לקירוי מאגרי-מים במתקנים פוטו-וולטאיים בקיבוץ מעיין צבי. התוכנית היא ביזמת המועצה האזורית חוף הכרמל ואגודת "מי חוף כרמל" שחברה לחברה משותפת של שתי יזמיות מתחום האנרגיה - סינרג'י וטראלייט.

התוכנית משתרעת על פני שטח כולל של כ-587 דונם, והיא ממוקמת במאגרי מעיין צבי, מצפון למחלף זיכרון יעקב, בסמוך ומזרח לדרך מס' 2. התוכנית שקודמה בפרק זמן קצר מאוד, 9 חודשים בלבד, כוללת הקמת מתקנים פוטו-וולטאים בהספק של 26 מגהוואט בקירוי מלא של המאגר המזרחי וקירוי עד-50% משטח המאגר המערבי. בנוסף לקירוי המתקנים הפוטו-וולטאים, התוכנית מציעה הסדרת יעוד קרקע של המאגר המזרחי, הסדרת הגדר ההיקפית והסדרת חלק מהמתקנים שנמצאים בצמוד למאגר המערבי ונדרשים לצורך תפעול המאגר.

יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה, איתמר בן דוד, ציין כי "התוכנית משלבת בין צרכי האנרגיה הירוקה ואנרגיות מתחדשות, צרכי משק האנרגיה בישראל, הצרכים הכלכליים והחקלאיים של יישובי המועצה תוך שימור ערכי הטבע באזור".

ראש המועצה האזורית חוף הכרמל, אסיף איזק, הוסיף: "מסמך המדיניות לקירוי פוטו וולטאי שלנו מעמיד את חוף הכרמל בחזית המעבר לאנרגיות מתחדשות, ולמאבק במשבר האקלים והשלכותיו. התב"ע שאושרה היא חלק בלתי-נפרד מהמהלך הזה, שהבשיל במהירות וביעילות שיא הודות ליו"ר הוועדה איתמר בן דוד וצוותו. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה הם השותפים הטובים ביותר שכולנו לבקש, ואין לי ספק שיחד נמשיך לפעול על מנת לקדם את חוף הכרמל ואת האזור כולו".



רק בחודש שעבר נחנך מתקן פוטו וולטאי צף במאגר הבונים, שגם הוא נמצא בשטח השיפוט של המועצה. כמו הפרויקט במעיין צבי, גם הפרויקט שבמאגר הבונים הינו בייזום של אגודת מי חוף הכרמל כשותפתה בפרויקט הזה היא שיכון ובינוי אנרגיה.

כלכליסט 24/7 באוז שוק כלכליסט: בארץ גדלין עולם משפט ספורט פנאי מוסף CTECH Dun's 100 פורטל פיננסי

הישראל שנינה את ניין בתביעה, וקובל ממנה חצי מיליון דולר
מרוצים ועצבים: נהגי טסלה מורבים בתאונות פי 2 יותר מאשר
אקונומיסט: תל אביב היא העיר היקרה ביותר בעולם

נדלין חדשות הנדלין נדלין עולמי קירות מתקפלים הנצפות ביותר בערוץ



עם שכונה כיווני אוויר ונוף לשכנים: מי רוצה לגור בשכונת שינול?



זעיר וזה: איקאה מציעה דירה להשכרה בפחות מדולר לחודש



אזורה חקיס שכונת יולת ליד הכנרת



הטיפשה, החכמה והחבית: כך נולדה הפצצה האווירית



החמקן הלבן: A12 אוונגר, מוסס מעולם אחר

טרטונים מומלצים

עוד בכלכליסט: פורום הניקורנס Values & Innovation כנס פורום הנדלין בריאות בארגונים Roadshow event Ctech

הפנסו השני ל בניינים עולם הנדלין 2022 14.12.21
הפנסו השני ל בניינים עולם הנדלין 2022 14.12.21
הפנסו השני ל בניינים עולם הנדלין 2022 14.12.21
הפנסו השני ל בניינים עולם הנדלין 2022 14.12.21
הפנסו השני ל בניינים עולם הנדלין 2022 14.12.21
הפנסו השני ל בניינים עולם הנדלין 2022 14.12.21
הפנסו השני ל בניינים עולם הנדלין 2022 14.12.21
הפנסו השני ל בניינים עולם הנדלין 2022 14.12.21

בריטניה מתחשמתלת: בניינים חדשים יחויבו בעמדות טעינה

כדי להאיץ את הפסקת השימוש ברכבים מהזמים, החל מ-2022 יידרשו נקודות טעינה בכל המבנים שיוקמו, מסופמרקטים ועד משרדים ובתים חדשות החוץ 07:30, 23.11.21

תגיות: בריטניה עמדות טעינה רכב חשמלי

ראש ממשלת בריטניה, בוריס ג'ונסון, הודיע אתמול כי החל מהשנה הבאה כל הבניינים החדשים בבריטניה יידרשו להתקין נקודות טעינה לרכב חשמלי.

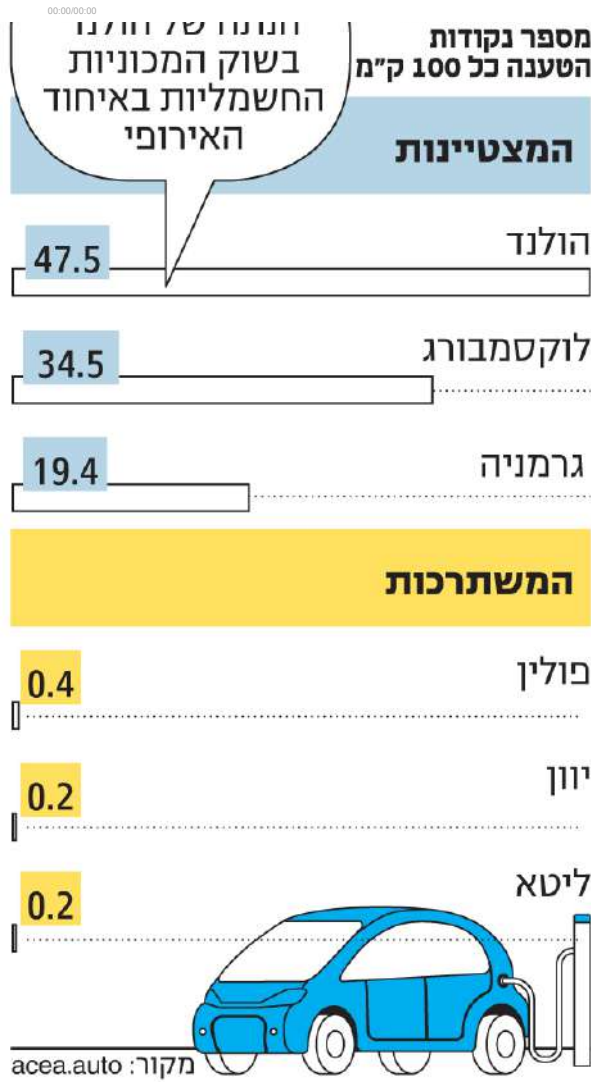
קרא עוד בכלכליסט:

- המספון בין בריטניה לרפת על גורל הפליטים הגיע לרשת דמטון
- על סף מלחמת סחר: בריטניה והאיחוד האירופי לטוב מולד טספי
- בריטניה שומרת על המורשת: תמשיך להפעיל 5,000 תאי טלפון ציבוריים אדומים

בנאום שנשא אתמול בפני הקונפדרציה של התעשייה הבריטית (CBI), חשף ג'ונסון תוכנית שהוגדרה ל"מובילת בעולם" להקשיח את התקנות החדשות בעת בניית בתים ומבנים חדשים. לפי תוכנית אלה, החל מ-2022 יידרשו יזמים ומבנים כמו סופרמרקטים ובנייני משרדים להתקין נקודות טעינה לרכב חשמלי, וזאת כדי להאיץ את הפסקת השימוש במכוניות מתולקות בבמזן ודיל עוד לפני שהמכירות שלהן ייפסקו רשמית בשנת 2030. גם מבנים שעוברים שיפוץ המותיר להם יותר מעשרה מקומות חניה יהיו כפופים להחלים החדשים.

ממשלת בריטניה גם הבטיחה להפוך את "הטעינה לקלה ופשוטה יותר" ואמרה כי היא צופה שמחלפה יובילו להתקנת 145 אלף נקודות טעינה חדשות בממלכה מדי שנה.

ג'ונסון, שאינה לפני כמה שבועות את ועדת האקלים בגלגו Cop26 והביע בעבר ספקנות לגבי שינוי האקלים, עמד אתמול בנאום על חשיבות האגנדה הירוקה, ואמר כי בריטניה נמצאת ברצונ קריטי. "איננו יכולים להמשיך באופן שבו אנו מתנהלים היום. בריטניה מובילה את העולם במירוץ לאספ פליטות מההמות והאטוסטרגיה שלנו משמשת דוגמה למדינות אחרות, כמו סין ורוסיה, ללכת בקוטרנו ולהפוך לירקות יותר", ציין.



בשיתוף שורת הרוח

כחלק מההצעה של הממשלה להגיע לאפס פליטות פחמן עד שנת 2050, הותקנו כבר כמעט 26 אלף עמדות לטעינת רכבים חשמליים לשימוש הציבורי, כולל 4,900 עמדות לטעינה מהירה. בסך הכל כבר הוצבו במדינה 250 אלף נקודות טעינה בבתים ובמקומות עבודה.



ראש ממשלת בריטניה בוריס ג'ונסון באנשידת האקלים שנערכה בגלאזו (EPA)

חליטות ועריכות תה ממנקות T-LAB

חס הכנסה החליט לפטור את המפסיגורים מס רווחי הון תדירות השק

בכמה נמכרה דירה 5 חדרים ברוחב עקובא ברעננה | כלכליסט...

מרכזיים. בל המדינות הללו, מלבד הונגריה, נתח השוק של המכוניות החשמליות עומד על פחות מ-3%. ל-18 מדינות באיחוד האירופי יש פחות מחמש נקודות טעינה לכל 100 ק"מ. כאשר רק לארבע יש יותר מעשר נקודות טעינה לכל 100 ק"מ. הפערים ביבשת בולטים. כך למשל, בהולנד יש 47.5 נקודות טעינה לכל 100 ק"מ לעומת פולין, ששטחה גדול פי שמונה, ועם זאת יש בה רק נקודת טעינה אחת לכל 250 ק"מ.





Ste Marie spotlights the art of flower arranging inside Cadine store in Vancouver



Natasha Levy | 21 hours ago | [Leave a comment](#)

A floristry counter brimming over with flowers and foliage sits at the centre of this Vancouver lifestyle shop, which has been designed by studio Ste Marie.

Nestled along a parade of shops in Vancouver's South Cambie neighbourhood, Cadine sells a selection of high-end homeware, books, clothing and fine jewellery, as well as fresh floral bouquets.



Top interiors stories

Most popular

Most recent



- 1 Sophie Goineau and Enclosures Architects refurbish Cove Way House
- 2 Eight stylish green bathrooms with a retro feel
- 3 Ste Marie spotlights the art of flower arranging inside Cadine store
- 4 Paolo Sarra and Punto Arquitectónico convert Mexican home into a hotel
- 5 Ten texture-heavy restaurant interiors filled with natural materials

Reflections and shadows define LA Apple Store by Foster + Partners

Share:

area, occupying a 1920s farmhouse that looks out across the garden where the brand's flowers are harvested.

This verdant setting ended up being a key point of inspiration for Ste Marie's design of the store's interior.



The counter has a flower-filled planter, and space for staff to make fresh bouquets

The focal point of the store is a floristry counter that's meant to showcase the "beautiful chaos" of flower arranging. One side of the counter – which is crafted from beige leathered granite – features a planter that's spilling over with flowers and lush foliage.

The other side includes a sink, but has otherwise been left clear so that staff have enough space to prep, organise and wrap bouquet orders.



Products are displayed inside arched wall niches

Whilst Ste Marie knew that creating floral arrangements is often messy work, the studio was reluctant to hide away the counter at the back of the store.

"We wanted to acknowledge the duality of living materials, as both beautiful and at times, unruly, all while delivering a visual and sensorial



Sophie Goineau and Enclosures Architects refurbish midcentury house in Beverly Hills



Eight stylish green bathrooms with a retro feel



Naturehumaine revives 1920s apartment in Montreal with contemporary finishes



Subscribe

Share: [f](#) [t](#) [p](#) [in](#) [t](#)

**Read:****Ste Marie decorates Vancouver bakery and flour mill in "malty hues"**

Surrounding surfaces have been punctuated with a series of arched alcoves, their shape intended to resemble "the delicate curve of a frond that sways in the wind".

Some of the alcoves have rows of glass shelves, while others have been inlaid with mirrors or fitted with black rails from which garments can be hung.



Some of the niches are fitted with mirrors or clothes rails

Alternatively, items can be displayed on timber storage units with glass-topped ledges that Ste Marie had custom-made for the store.

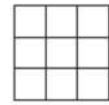
One of the larger units that wraps around a structural column has been inbuilt with a cushioned bench where customers can sit and relax.

our newsletters



Email

Next



SOHO HOUSE

- 1 Senior interior designer at Soho House
- 2 Mid-level architect at Soho House
- 3 Architect/designer/project manager at Ten to One
- 4 Designer at Grohe
- 5 Senior 3D designer at Here Design

Ste Marie also custom-designed timber storage units for the store

The rest of the store has been kept understated with concrete floors, brass lighting sconces and white-painted walls, which were sanded down to create a slightly textured surface finish.

"The design intent was approachable luxury... both subtle and thoughtful, there is an inviting and effortless feel when you enter, yet the space is intentionally curated and focused, delivering a seamless guest experience," the studio concluded.

A cushioned bench offers customers a place to sit

Share:     

The category was ultimately won by a post office in Zhejiang, China designed by studio Yatofu. Decked out in festive hues of red, white and green, the striking post office also incorporates a gift shop and a community events space.

Photography is by Conrad Brown, styling by Kate Richard.

Read more: Interiors | Retail | Canada | Vancouver | Shops | Ste Marie | Instagram

Subscribe to our newsletters

Email*

Next

More images

Share and comment



Leave a comment

More Architecture Interiors Design Lookbooks

Recommended stories



Line Solgaard tops weekend home in Norway with pyramid skylight



This is Loop installs a kaleidoscopic Christmas tree installation at Coal Drops Yard



Lanza Atelier fills Re-Source exhibition with dismantlable furniture for visitors to take home



Nate Dalesio completes upstate house covered in corkboard panels



London School of Architecture spotlights 10 architectural projects



Loader Monteith extends a remote stone cottage in the Scottish Highlands



Tigg + Coll Architects remodels Surrey home for children with limited mobility



Paolo Sarra and Punto Arquitectónico convert Mexican home into a hotel

Latest from Dezeen Showroom

Monto Sit Stand Riser gives option to work standing or ...

Frame table by John Pawson for Nikari

Tigmi Trading designs rug collection that takes cues from ...

Share: f t p in t

Davide Groppi designs
Origine light to look
like "a bud ...

LX662 armchair by
Frans Schrofer for
Leolux LX

Paravent Ambassade
screen by Charlotte
Perriand for Cassina

Dudet armchair by
Patricia Urquiola for
Cassina

Turner pendant light
by Broberg &
Ridderstråle for Phole

Comments

Visit our comments page | Read our comments policy

0 Comments Dezeen Disqus' Privacy Policy Login ▾

Favorite Tweet Share Sort by Newest ▾

Start the discussion...

LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS

Name

Be the first to comment.

Subscribe Add Disqus to your siteAdd DisqusAdd Do Not Sell My Data

Highlights

3D-printed toilet

Retro green
bathrooms

Outdoor classroom

Mountain-shaped
toilets

Balenciaga
salon

Magazine
Awards
Jobs
Events Guide
Showroom
School Shows
Courses

Architecture
Interiors
Design
Coronavirus

Talks
Videos
Opinion
Comments
Subscribe

Submit a story
Advertise
Privacy notice
Contact

Share:



Sophie Goineau and Enclosures Architects refurbish midcentury house in Beverly Hills



James Brillon | 30 November 2021 | 1 comment

Interior designer Sophie Goineau and Los Angeles studio Enclosures Architects have restored Cove Way House in Beverly Hills by Alfred T Wilkes with updated finishes, "preserving the integrity of original LA modernism".

Located in LA's upscale Beverly Hills neighbourhood, Cove Way House is a low-slung villa that was originally built in 1957. It is laid out on a single floor, and contains four bedrooms.

Top interiors stories

Most popular

Most recent



- 1 Sophie Goineau and Enclosures Architects refurbish Cove Way House
- 2 Eight stylish green bathrooms with a retro feel
- 3 Ste Marie spotlights the art of flower arranging inside Cadine store
- 4 Paolo Sarra and Punto Arquitectónico convert Mexican home into a hotel
- 5 Ten texture-heavy restaurant interiors filled with natural materials

Outdoor space has "equal importance" to interiors in Villa Fifty-Fifty



Sophie Goineau and Enclosures Architects have revamped a low-slung villa in Beverly Hills

It features several design elements that were novel at the time, such as floor-to-ceiling glazing in the living spaces, a flat roof, and an open concept for the kitchen, living, and dining rooms.

The team's intention was to highlight these elements within the renovation.



Loader Monteith extends a remote stone cottage in the Scottish Highlands



Promontorio references walled fortresses for holiday home in Portugal



Cheshire Architects uses local materials to create The Hotel Britomart in Auckland



The revamp preserves the home's open-plan kitchen

"The original Alfred T Wilkes house, built in 1957, was a true example of mid-century "post and beam" construction, allowing for the wide-open flow of space from room to room, and the feature of a curved glass exterior wall, rare for the style and era," said the team.

"The original interior features were all enhanced in the restoration; flat roof lines, indoor to outdoor fluidity, open living plan and an abundance of natural light."

Subscribe



New millwork lines the entry hallway

Goineau and Enclosures Architects completely updated the finishes throughout the property, including all-new millwork in the entry hallway, kitchen and living room.

"From the entry and throughout, the millwork is produced in woods indigenous to the US wherever possible; the inlaid ceiling, wall partitions and stacked doors frames are teak, including the art wall tiles in the powder room, handmade from Mosarte in Brazil," said the team.

"The wall paneling, fluted bar, doors, closets, vanities and kitchen are custom designed in walnut."



Email

Next



Slatted wooden screens divide the spaces

Visitors enter the home into a semi-circular foyer, which provides access to the kitchen, living and dining room.

These are partially screened by slatted wooden walls that give each space a

Share:

Popular jobs

Featured jobs



Read:

Enclosures Architects revives Rudolph Schindler's Manola Court apartments in Los Angeles

The main living room is separated in two parts by a fireplace built with long slender bricks, delineating a more private seating area from the main entertaining space. Both of these are open to the kitchen, which embraces the curved outline of the foyer, and to the pool at the back of the home.

The floors were also updated to a more durable material.

"The home's original carpet flooring was relaid in terrazzo, meticulously inlaid with brass inserts and cream Calacatta stone, inspired by architecture icon Alexander Girard's textile prints designed for Charles and Ray Eames, replete with Minotti and Henge furnishings.

The floors have been relaid in terrazzo

The home's four bedrooms are laid out along a corridor in a separate wing, and were also refreshed as part of the renovation.

Other midcentury renovations in California include a 1960s home by Craig Ellwood that was refurbished with a light touch by Woods+Dangaran, and the home and offices of Working Holiday Studios, which underwent a more extensive overhaul to accommodate their young family.

The photography is by Michael Clifford.

Read more: Interiors | Residential | Los Angeles | California | USA | Houses | Renovations | American houses | Mid-century renovations | Californian houses | Beverly Hills

1 Design director at Zenda

2 Mid-level architect at Soho House

3 Senior 3D designer at Here Design

4 Global design champion at Woods Bagot

5 Designer at Grohe

Subscribe to our newsletters

Email*

Next

More images and plans

Share and comment



1 comment

**More
Architecture
Interiors
Design
Lookbooks**

Recommended stories



Share:

hotel

Craig Ellwood

Renée del Gaudio

19th-century Porto home



Terraces for following the sun surround villa in Sweden by Johan Sundberg



Eight stylish green bathrooms with a retro feel



Nate Dalesio completes upstate house covered in corkboard panels



Civilian reorganises Bed-Stuy Townhouse to create family-friendly layout | Dezeen

Latest from Dezeen Showroom

Davide Groppi designs Origine light to look like "a bud ...

Monto Sit Stand Riser gives option to work standing or ...

Frame table by John Pawson for Nikari

Tigmi Trading designs rug collection that takes cues from ...

LX662 armchair by Frans Schrofer for Leolux LX

Paravent Ambassade screen by Charlotte Perriand for Cassina

Dudet armchair by Patricia Urquiola for Cassina

Turner pendant light by Broberg & Ridderstråle for Pholc

Comments

Visit our comments page | Read our comments policy

1 Comment Dezeen Disqus' Privacy Policy

Login

Favorite Tweet Share

Sort by Newest

Join the discussion...

LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS ?

Name

duckusucker • 17 hours ago • edited

Quietly elegant and chic. The furnishings should reflect a little of the era's fondness for colors, though?

^ | v • Reply • Share >

Subscribe Add Disqus to your site Add Disqus Add Do Not Sell My Data

Highlights

Share: f t p in t

Magazine
 Awards
 Jobs
 Events Guide
 Showroom
 School Shows
 Courses

Architecture
 Interiors
 Design
 Coronavirus

Talks
 Videos
 Opinion
 Comments
 Subscribe

Submit a story
 Advertise
 Privacy notice
 Contact



Dezeen's top 10 houses of 2021



Nat Barker | 19 hours ago | Leave a comment

Kicking off our review of 2021, we round up 10 of the most striking and interesting houses featured on Dezeen this year, including a concrete villa in Indonesia and a mid-century Californian home given a new lease of life.



Photo is by Hiroyuki Oki

Top architecture stories

Most popular

Most recent



- 1 [Dezeen's top 10 houses of 2021](#)
- 2 [Chris Collaris and Frederik Roijé complete lake house in the Netherlands](#)
- 3 [London School of Architecture spotlights 10 architectural projects](#)
- 4 [Loader Monteith extends a remote stone cottage in the Scottish Highlands](#)
- 5 [Burberry's building "could destroy thousands of birds" says commenter](#)

Woods + Dangan updates 1960s California home by Craig Ellwood

Share:

with small, elevated gardens dotted throughout.

The home won urban house of the year 2021 at the Dezeen Awards, with judges praising its "radical look, the surprising elements and original use of material".

[Find out more about Bat Trang House >](#)



Photo is by Kai Nakamura

House Tokyo, Japan, by Unemori Architects

House Tokyo is squeezed onto a tiny plot of just 26 square metres in a densely populated district of the Japanese capital.

Unemori Architects used a stacked box design to help it make the most of the limited space available, with large windows of different orientations meaning the inside is light-filled throughout the day and ceiling heights reaching up to five metres.

[Find out more about House Tokyo >](#)



Photo is by Joe Fletcher



Loader Monteith extends a remote stone cottage in the Scottish Highlands



Dezeen Awards 2021 interiors winners announced



Mercedes-Benz unveils electric Maybach car designed by Virgil Abloh



[Subscribe](#)

Share: [f](#) [t](#) [p](#) [in](#) [t](#)

of reusing and upgrading existing buildings where possible. Moore House, on a hillside in Los Angeles, is an example of how that can be done to great effect.

The rectangular, single-storey house was built in 1965 but was renovated by local studio Woods + Dangaran, which installed new glazing in the walls and restored the existing wood structure and fascias.

Find out more about Moore House >

our newsletters



Email

Next

Photo is by Frans Parthesius

Villa Fifty-Fifty, the Netherlands, by Studioninedots

Apart from its industrial aesthetic, what's unusual about this house in Eindhoven is the way it balances outdoor and indoor spaces.

Studioninedots arranged it as a patchwork of alternating courtyards and pavilions, with as much of the living area outside as inside – hence the name, Villa Fifty-Fifty.

Find out more about Villa Fifty-Fifty >

Photo is by Marià Castelló

Share:     

**Popular
jobs**

**Featured
jobs**

Balearic island of Formentera, is split into three white rectangular volumes.

Each volume contains one of the building's functions: one a sheltered porch, one for cooking, eating and relaxing, and one for sleeping.

[Find out more about Es Pou >](#)

JOHN McASLAN + PARTNERS

- 1 Architectural visualiser at John McAslan + Partners
- 2 Architect/designer/project manager at Ten to One
- 3 Global design champion at Woods Bagot
- 4 Senior interior designer at Soho House
- 5 Architect/Part 2 at Nicholas Hare Architects

Photo is by Mario Wibowo

IH Residence, Indonesia, by Andramatin

The huge concrete roof on this house in the Indonesian city of Bandung is certainly eye-catching. Architecture studio Andramatin designed the house as a reinterpretation of Dutch colonial manor houses.

The overhanging roof is intended to protect the glass-walled main part of the home from heavy rainfall and shield it from direct sunlight.

[Find out more about IH Residence >](#)

Photo is by Adolf Bereuter

Have im Obstgarten, Austria, by Fium Architekten

Share: [f](#) [t](#) [p](#) [in](#) [t](#)

It stands atop a concrete base on a hillside in the Alps, meaning there are panoramic mountain views.

Find out more about Haus im Obstgarten >

Photo is by Mauricio Guerrero

Mazul Beachfront Villas, Mexico, Revolution

These villas, by Mexican architecture studio Revolution, sit on the Oaxaca coast facing the Pacific Ocean.

They are built from a combination of smooth, reinforced concrete and rough brick, designed to mimic their beachy surroundings and be weather resistant.

Impressed by the villas' balancing of both the radical and the simple, judges at the Dezeen Awards named the project rural house of the year 2021.

Find out more about Mazul Beachfront Villas >

Photo is by Yiorgos Kordakis

Share:     

in a very subtle way, they reveal the presence of man in areas that otherwise seem untouched by civilisation. It only seemed fitting to experiment with this element and to see how it could create shape and space," said George Sinas, founder of Sinas Architects.

The idea was to build a house that merges seamlessly into the sloping topography, in contrast to the white boxes more commonly constructed on the Greek islands.

[Find out more about Xerolithi >](#)

Photo is by Dapple Photography

Loch Tummel house, Scotland, by WT Architecture

WT Architecture wanted this house, alongside Loch Tummel in the Scottish Highlands, to enhance its scenic surroundings rather than hide within them.

It emerges from a ruined walled garden, reportedly abandoned unfinished as the builders left to fight in the Jacobite uprising in 1745, to look out over the water.

[Find out more about the Loch Tummel house >](#)

Read more: [Architecture](#) | [Residential](#) | [Houses](#) | [Roundups](#) | [2021 review](#) | [Yearly Reviews](#) | [Instagram](#)

Subscribe to our newsletters

Email*

Next

Share and comment



Leave a comment

More
Architecture
Interiors
Design
Lookbooks

Recommended stories

Share:     



Stone Garden by Lina Ghotmeh named architecture project of the year at Dezeen Awards 2021



Line Solgaard tops weekend home in Norway with pyramid skylight



Promontorio references walled fortresses for holiday home in Portugal



Dezeen Awards 2021 architecture project category winners revealed



Bunch Design adds colourful granny flat to a home in Los Angeles



Outdoor space has "equal importance" to interiors in Villa Fifty-Fifty



Paolo Sarra and Punto Arquitectónico convert Mexican home into a hotel



Sher Maker Studio named interiors project of the year at Dezeen Awards 2021

Latest from Dezeen Showroom

Daive Groppi designs Origine light to look like "a bud ...

Monto Sit Stand Riser gives option to work standing or ...

Frame table by John Pawson for Nikari

Tigmi Trading designs rug collection that takes cues from ...

LX662 armchair by Frans Schrofer for Leolux LX

Paravent Ambassade screen by Charlotte Perriand for Cassina

Dudet armchair by Patricia Urquiola for Cassina

Turner pendant light by Broberg & Ridderstråle for Pholc

Comments

Visit our comments page | Read our comments policy

0 Comments Dezeen Disqus' Privacy Policy

Login

Favorite Tweet Share

Sort by Newest

Start the discussion...

LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS

Name

Be the first to comment.

Subscribe Add Disqus to your site Add Disqus Add Do Not Sell My Data

Magazine
Awards
Jobs
Events Guide
Showroom
School Shows
Courses

Architecture
Interiors
Design
Coronavirus

Talks
Videos
Opinion
Comments
Subscribe

Submit a story
Advertise
Privacy notice
Contact

Kaizen House / Rama Estudio



Curated by Agustina Coulleri

Share

HOUSES, SUSTAINABILITY • TUMBACO, ECUADOR

Architects: Rama Estudio

Area: 3100 ft²

Year: 2021

Photographs: JAG studio

Manufacturers: AutoDesk, ACT 3D, Las manos sucias, Lopez Metal Works, Madebú, Maderas Guerrero, Ospining, Rothoblass, Trimble Navigation

Lead Architects: Carlina Rodas, Felipe Donoso, Carla Chávez

MORE SPECS



Recommended Products

MORE FROM RAMA ESTUDIO »



Glitch Bar / Rama Estudio



Mirador House / RAMA estudio



Torno Co. Lab / Rama Estudio

[More from Rama Estudio »](#)

MORE HOUSES



Ell House / Ravi Handa Architect + AAMP Studio



Lion's Head / Bates Masi Architects



Backyard House / SHED Architecture & Design

[More Houses »](#)

MOST VISITED



White House / TAB/Tropical Arch Bureau

Save



Home



Projects



Products



Folders



Feed



VEKA
VEKA Windows in
VEKA Welcome...



Vitrocsa
Minimalist
Window - Sliding



Lunawood
Thermo Timber
and Industrial...



EGGER
Wood-based
materials in...



5 Art Movements that
Influenced Architecture

Text description provided by the architects. The house is implanted in a grove of carob trees in the middle of a slightly sloping topography, trying to influence the natural environment in a minimal way. They took advantage of the benefits of the shade thrown by each of the existing trees.

PRODUCTS



Closet - FloWall | Florense



Mosaic Tiles -
Luxe | Hisbalit



Window Handles in
Gütschhöhe
Residence | HOPPE

It was decided that the house should have a minimum depth to locate it in the widest plains of the forest and affect the carob trees in the least amount possible. Thus, the house is implemented as a bar 7.50m wide and 24m long.

One of the most developed carob trees was attached to the plant, acting as a pivot and articulator of the spaces. Access, the social area and services converge in it. The intention was always to be part of the forest.

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

Access to the house gives us the idea of "entering outside" allowing the view to be redirected to the outside directly and immediately. A small hall of the carob tree is the one that divides the two wings of the house, a service and a family wing where the kitchen and the dining room are directly connected to a deck through a sliding screen that opens completely to the forest and allows the shadows cast all over the space.

On the left it is made up of a social area that is connected through the deck with the dining room, making the families live the house to the outside and the circulation allows them to connect from the outside of the house. In this wing there is also a multifunction room that can be adapted to families with a room, study or workshop. An independent space that connects to a small-scale patio.

[Save](#)

Home



Projects



Products

Folders



Feed

The circulation forms an important axis in the house as it is a route that joins the two wings in a straight line and allows one to appreciate the view of the forest from side to side.

On the second floor under the same logic there is an area with two bedrooms that open to the best view and a family area that is in complete relationship with the front forest. A gallery-type circulation axis begins from this point, crossing the carob tree yard and reaching the fourth master's degree.

[Save](#)

Home



Projects



Products

Folders



Feed

The entire structure is solved with 10x20cm section elements for the main structure, 4x20cm and 4x10cm for nerves or secondary beams and 10x40cm for the 7 stiffening elements.

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

Regarding the closing material of the house, the use of bahareque is proposed. A traditional construction system that consists of wooden frames, a framework of cane or bamboo, covered on both sides with a mixture of lime, cement and earth.

The bahareque generates an air chamber that works as thermal and acoustic insulation.

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

The house uses a septic tank system for water management and a gray water infiltration system on the grounds.

Project gallery

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

 Share

About this office



Rama Estudio
Office

FOLLOW

PRODUCT

Wood

#TAGS

Projects

Built Projects

Selected Projects

Residential Architecture

Houses

Sustainability

Tumbaco

Ecuador

Published on December 01, 2021

Cite: "Kaizen House / Rama Estudio" [Casa Kaizen / Rama Estudio] 01 Dec 2021. ArchDaily. Accessed 2 Dec 2021.
<<https://www.archdaily.com/972768/kaizen-house-rama-estudio>> ISSN 0719-8884

Save



Folders



3M Window Film - All Seasons	Morin Corp. Design Options - Color	Parklex Internation... Wood Flooring in L'Avenue...	ShadeFX Outdoor Roofs- Joia on Main...
------------------------------------	--	---	--

DOORS	ENCLOSURES / DOU...	DESKS	SINKS
-----------------------	-------------------------------------	-----------------------	-----------------------

Raynor Thermal Sectional Doors -...	Cupa Pizarras Rainscreen Cladding Syste...	UniFor Executive Desk - LessLess Color	Bradley Corporatio... Sinks- Express ELX Series
---	--	--	---

WINDOWS	PORCELAIN STONE...	CULTURAL / PATRIM...	SIDE TABLES
-------------------------	------------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------

OTTOSTUMM MOGS Window Systems - Lift & Slide	Aparici Porcelain Tiles - Stracciatella	Island Exterior Fabr... September 11th Memorial Muse...	Interstuhl Tables - HUB table 1
--	---	---	---------------------------------------

[More products >](#)

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed