

# TOMORROWLAND

מגזין הנדל"ן מבית ELG







## שותפים יקרים לדרך,

אני נרגש להגיש לכם מהדורה חגיגית של המגזין המקצועי מבית ELG, בעולם השקעות הנדל"ן. במשך עשור, מיצבה עצמה ELG כעמוד תווך בשוק המקומי והבינלאומי, עם התמחות מיוחדת בהובלת תכנון להשבחת קרקעות ונכסים בישראל ובאירופה. כמובילים בתחום, אנו מחויבים להביא בפניכם את כלל המידע והתוכן הדרוש לכם לשם קבלת החלטות מושכלות הקשורות לעתידכם. במגזין זה תמצאו מידע רב, המשקף את המקצועיות והניסיון שצברנו לאורך השנים, אותו אנו מעניקים לכם כעת.

אנו גאים בהצלחותינו וממשיכים לפטול במרץ לשיפור ולפיתוח התחום, תוך שמירה על ערכי מקצועיות ושקיפות מוחלטת אל מול לקוחותינו ושותפינו לדרך. בשנים האחרונות, הצלחנו להביא לעליית ערך משמעותית בחטיבות הקרקע שרכשנו, באמצעות שינוי ייעוד והעצמת אחוזי הבנייה ונמשיך לחתור למצוינות ולמיצוי הפוטנציאל בכל פרויקט ופרויקט.

מדינת ישראל מצויה באחת מתקופותיה המאתגרות ביותר ולצד שלל האתגרים והקשיים, קיים עתיד מבטיח למדינה ולתושביה. הכוחות המשותפים של כולנו, יחד עם יהדות התפוצות שתגיע בהמוניה, יהוו מנוע צמיחה חסר תקדים בשנים הקרובות.

מגזין ELG נועד לא רק לספק מידע לקראת העתיד הקרב, אלא להוות גם מקור השראה וידע לכל המתעניין בעולם הנדל"ן וההשקעות. אנו מזמינים אתכם להצטרף אלינו למסע מרתק זה ולהנות מתוכן איכותי וממגוון הכתבות שהכנו עבורכם.

שלכם,

אלחנן ליזרוביץ'  
מנכ"ל ומייסד

# תוכן עניינים

04

השקעה בקרקעות - מורה נבוכים

06

הכירו את פרויקט סנטרל פארק חדרה

08

אדריכל הקונספט של פרויקט סנטרל פארק חדרה - ערן זין (ODA)

10

זינוק במחירי הקרקעות - הזדמנות למשקיעים

12

עידן הקרקעות - שיחה עם אלחנן ליזרוביץ', מנכ"ל ומייסד

18

הותמ"ל כהזדמנות

20

הכוכב החדש - פארק ההיטק באשדוד

פארקן התעשייה חדרה - השקעה אסטרטגית משמעותית

23

בין עולם היצירה לעולם הפונקציונלי - רננה ירדני

24

השקעה קטנה - תשואה גדולה

26

הותמ"ל יהפוך קבוע

28

תקן 22 - שומרים על רוכשי הקרקעות

30

הדרך להשבחת קרקעות

32

מאבק בדרכים - הפתרונות לפקקים בדרך לעבודה

34

## אתם שאלתם – אנחנו עונים

# השקעה בקרקעות מורה נבונים

### מדוע לרכוש קרקע להשקעה?

קרקע להשקעה הפכה בעשור האחרון לאפיק המניב והבטוח ביותר. לא בכדי, אלפי ישראלים זנחו את אפיקי ההשקעה האחרים ובחרו לרכוש קרקעות ברחבי הארץ. מצד אחד, כותרות העיתונים מבשרות לא פעם על משקיעי הנדל"ן שרכשו קרקעות ונתקעו עם ההשקעה ועם הרבה חוסר ודאות. מאידך, רוכשים רבים שעשו זאת תוך קבלת יעוץ ולייווי מתאימים, השקיעו בקרקעות וגרפו רווחים נאים במיוחד.

### כיצד מתחילים?

כמו בכל תחום, לצד הסיכויים קיימים גם סיכונים ויש לוודא קיומם של תנאים ההופכים את העסקה למשתלמת. לצערנו פועלות בישראל חברות רבות המנצלות את חוסר הידע והבקיאות של הרוכשים ופועלות בחוסר יושר ובהיעדר שקיפות. יש לוודא כי הרכישה מתבצעת מול גורמי מקצוע ותחת כל הדו"חות המתאימים והרגולציה הנדרשת. ככל שנצמדים לעקרונות ולכללי ברזל נוקשים, גדלים הסיכויים שההשקעה בקרקעות תניב סכומי כסף גבוהים.

### לאן הולכות הקרקעות?

קצב גידול האוכלוסיה בישראל, שהוא הגבוה מבין מדינות ה-OECD, לצד מיעוט עתודות הקרקע לבנייה והביקוש הגובר למגורים, כולל עלייה דרמטית בבקשות לעליה לישראל, בעקבות התפשטות האנטישמיות בעולם, מגדילים את קצב עליית ערך הקרקעות, שצפוי להמשיך לעלות ביתר שאת גם בשנים הקרובות.

במרוצת השנים, טיפלו בקבוצת ELG באלפי לקוחות מרוצים והובילו אותם בבטחה אל עבר עתידם הבטוח. אם גם אתם מחפשים קרקעות להשקעה, לבטח נתקלתם באין ספור פרסומים המציעים לכם שטחים למכירה תחת ההבטחה של קונים היום בזול, ומוכרים מחר ברווח. בלי לנקוט עמדה לגבי פרסומים אלה, חשוב להבין שבעולם הנדל"ן כמו בכל תחום עסקים אחר, אין מתנות, וכי על כל אדם שעם את כספו בערוץ השקעה מסוים, לבצע בדיקות מקצועיות נרחבות, אבל יותר מכך, עליו לבחון את הדברים בעיניים מפוכחות ושקולות.



הסיבה לכך נעוצה בצורך הדחוף בפתרון מצוקת הדיור הקיימת כיום וזו הצפויה בעתיד ולכן התשואה הפוטנציאלית של ההשקעה בקרקעות גבוהה, במיוחד אם יש לכם קצת סבלנות.

### **אין לי הון, האם זה עבורי?**

השקעה של סכום כספי נמוך יחסית, בפרויקט מוצלח, עשויה להניב תשואה גבוהה, לפעמים אפילו של מאות אחוזים. קצב הפשרת הקרקעות גבר בשנים האחרונות והממשלה פועלת לקידום הנושא. בשל המחסור בקרקעות באזורי הביקוש ובעל הדחיפות במציאת פתרון למשבר הדיור, קצב הפשרת הקרקעות ושינוי הייעוד שלהם גבוה בהרבה בעשור האחרון מאשר היה בעשורים הקודמים ואנו צופים שכך זה יימשך.

### **היכן כדאי לרכוש קרקעות להשקעה**

#### **- מהם הקריטריונים להצלחה?**

חשוב להשקיע בקרקעות באזורים מבוקשים ובמיקומים אטרקטיביים, במקומות שבהם תמיד יהיו ביקושים גבוהים ומחירי הנדל"ן תמיד יישארו גבוהים. מוטב להשקיע באזורים שבהם יש תשתיות מפותחות ובאזורים אשר סמוכים ליישובים קיימים, שבהם יש ביקוש גבוה למגורים. ככל שהקרקע תהיה קרובה יותר למרכזי מסחר, לאזורי בילוי, לתשתיות תחבורה כמסילת רכבת, כבישי גישה נוחים, לעורקי תחבורה ראשיים ולמוסדות חינוך, כך גובר הפוטנציאל להפשרה ולהשבחה של הקרקע ולתשואות גבוהות.

### **מה חשוב לבדוק לפני רכישת קרקע להשקעה?**

טרם הרכישה, חשוב לבדוק האם לפרויקט יש "אבא ואמא". מומלץ לרכוש קרקעות מחברה ותיקה ופעילה, חברה בעלת מוניטין בתחום, אשר צברה ניסיון ויכולה להציג פרויקטים אותם הובילה בהצלחה.

יש לבדוק מי מעוניין לקדם את הפשרת הקרקע, האם החברה המשווקת מחזיקה בבעלותה חלק ניכר בקרקע עד לסיום הפרויקט או שמא היא רק המשווקת.

### **למה חשוב שהקרקע תהיה בבעלות**

#### **פרטית ולא בבעלות מנהל מקרקעי**

#### **ישראלי?**

קרקע בבעלות מנהל מקרקעי ישראל עלולה לכלול התניה בהסכם החכירה שלפיה אם בעתיד ישונה ייעוד הקרקע כך שניתן יהיה לבנות עליה, היא תשוב לבעלות המנהל ואתם תצטרכו להסתפק בפיצוי כספי קטן. לכן, מומלץ לרכוש קרקעות בבעלות פרטית בלבד.

### **האם קיים מנבא לפוטנציאל של**

#### **ההצלחה?**

מומלץ לבחון עסקאות דומות שנעשו בעבר באזור והצליחו. עיר ובה מתחמי תכנון רבים, הינם ערובה להתפתחות והתרחבות נוספת. דרכי גישה ותחבורה, הכוללים כבישים ומסילת רכבת, יקלו על כלל הגורמים הרלוונטיים לקבל החלטה להאיץ את התכנון. כך ניתן לקבל תמונה ברורה יותר אודות הפוטנציאל הכלכלי של הקרקע ועל סיכויי ההצלחה של ההשקעה. חשוב לדעת היכן להשקיע ובאמצעות איזו חברה לרכוש.

### **מדוע כדאי להשקיע באמצעות**

#### **קבוצת ELG?**

קבוצת ELG זוכה למוניטין רב בעולם הנדל"ן בזכות יכולתה לזהות הזדמנויות באזורי ביקוש מובילים, לאתר השקעות בעלות פוטנציאל רווחי גבוה ולקדם פרויקטים המניבים רווחים נאים למשקיעים. החברה מתמחה באיתור מדויק של השקעות נדל"ן בעלות פוטנציאל עסקי גבוה, בייזום והשבחה של קרקעות ובקידום פרויקטים באזורי ביקוש מובילים. לחברה ניסיון מוכח והצלחות יוצאות דופן בפרויקטים אותם קידמה.



כשטבע ועירוניות נפגשים

# סנטרל פארק חדרה

*Central Park Hadera*



# קבוצת ELG מובילה ומקדמת בימים אלו בעיר חדרה פרויקט נדל"ן המשלב טבע לצד אורבניות מתקדמת וכולל כ- 3,000 יחידות דיור בצמידות לאחד ממרחבי הטבע הגדולים בישראל. אלחנן ליזרוביץ, מנכ"ל ובעלים: ELG: "הפרויקט מהווה הזדמנות חלומית לכל משקיע. עם יער חדרה ממערב, פארק השרון הכולל אגם מרהיב למרגלותיו, ומיקום אידיאלי בצמידות לכבישים 4 ו-2, הוא משלב קסם טבעי עם נוחות עירונית"

ב ELG מעריכים כי קיים פוטנציאל גדול בהשקעה בפרויקט סנטרל פארק חדרה לאור המיקום האסטרטגי לצד טבע מרהיב, כמו גם תשתיות תחבורה נוחות, אשר הופכים את הפרויקט לאטרקטיבי במיוחד.

בין יער חדרה לפארק השרון, במיקום אסטרטגי המשלב טבע עירוני עם נוף מרהיב לאגם, מתגבש בימים אלו פרויקט 'סנטרל פארק'. במסגרת הפרויקט המשתרע על פני 124 דונם, יוקמו כ- 3,000 יחידות דיור לצד מתחמי תעסוקה ומסחר, תירות ופנאי.

את הפרויקט מובילה ומתכננת קבוצת ELG המשלבת אנשי מקצוע מובילים בתחומם ובהם: משרד אדריכלי הקונספט ODA מניו יורק בבעלות האדריכל הבינלאומי ערן חן, משרד האדריכלים רווה לונדון, המתמחה בהובלת תוכניות ואישורי תב"עות בחדרה, לצד האדריכלית רננה ירדני, שניהנה כמתכנתת מחוז מרכז במשרד השיכון וכיום מובילה את הפרויקט כסמנכ"לית התכנון ב- ELG.

"מדובר בפרויקט שאנו מקדמים מול גופי התכנון מתוך אמונה מלאה באטרקטיביות שלו למטן מי שמבקש שיפור חוויית מגורים וחיים אורבניים. מדובר בדירות מודרניות במבנים מפוארים, בשכונה המהווה המשך ישיר וטבעי למתחם 24, שיוצר פארק לאומי אורבני, מודרני ויוקרתי", אומר אלחנן ליזרוביץ, מנכ"ל ובעלים קבוצת ELG. "אזורי התעסוקה והתירות יקנו למקום דינמיקה חדשה ומגוונת שתשפר את חוויית החיים והעסקים באזור", מוסיף.

"הביקוש הגבוה למגורים בחדרה, עם שיעור גידול אוכלוסייה שנתי של כ-1.5%, יחד עם המאמץ של הרשות המקומית לשנות את תדמיתה ולהקים אזורי מגורים ומסחר חדשים, מייצרים תנאים אופטימליים להשקעה"

פרויקט סנטרל פארק חדרה ממוקם על חטיבת קרקע בת 124 דונם כאמור, שעוברת הליך תכנון מחדש לקראת השבחת הקרקע ובנייה. "השקעה בפרויקט סנטרל פארק חדרה מציעה יתרונות רבים: הקרקע הפרטית בטאבו עם תכנית מקודמת בליווי אדריכל צמוד מבטיחה יציבות וביטחון למשקיעים, ודוח שמאי תקן 22 מספק תמונה ברורה של עווי הקרקע לפי מצב קיים ותוכנית עתידית", מסבירה רננה ירדני, משנה למנכ"ל וסמנכ"לית התכנון בקבוצת ELG.

הקרבה לחוף הים והמיקום האסטרטגי של חדרה, רק 30 דקות נסיעה מתל אביב, הופכים אותה לאטרקטיבית במיוחד. בנוסף לכך, תחנת הרכבת הצמודה תאפשר נגישות מהירה ונוחה למרכזי התעסוקה בתל אביב ובחיפה, מה שמוסיף יתרון משמעותי לעיר ולפרויקט", מוסיפה רננה.



ערן חן, כוכב בולט בשמי האדריכלות הבינלאומי, נבחר לאחרונה לשמש כאדריכל הקונספט הראשי של פרויקט סנטרל פארק חדרה מקבוצת ELG.

בחירתו של חן לפרויקט, מבטיחה ביצוע ברמה הגבוהה ביותר, כיאה לסטנדרט הבינלאומי שערן מביא עמו וליכולותיו להביא לידי ביטוי חזון אדריכלי ייחודי ומודרני.

ערן חן, אדריכל בעל שם בינלאומי, מייסד ושותף בכיר במשרד האדריכלות ODA, אשר לו שלוחות בלונדון ובניו יורק. חן ידוע בגישתו החדשנית ובתכנון מבנים המשקפים את השילוב בין אסתטיקה ופונקציונליות.

**משרדו של חן, שנבחר במקום ה-33 מתוך 100 משרדי האדריכלות הטובים בארה"ב, התפרסם בזכות פרויקטים מרשימים ברחבי העולם, המשלבים אלמנטים של קיימות, נגישות ואורבניות מתקדמת ובהם: פרויקט Rezenwood היוקרתי בשכונת צ'לסי בניו יורק, המציע דירות מעוצבות בסגנון מודרני עם נוף פנורמי של העיר, Lotus Towers בדובאי, Denizen בברוקלין ועוד.**

לשורת הפרויקטים של ערן ומשרדו, יצטרף כאמור פרויקט 'סנטרל פארק חדרה', המתוכנן להיות מרחב אורבני מודרני וייחודי בלב העיר חדרה. הפרויקט כולל בנייני מגורים, שטחי מסחר, פארקים ירוקים ומתקנים קהילתיים, תוך שמירה על עקרונות תכנון בר קיימא. חזונו של חן בפרויקט סנטרל פארק חדרה הוא ליצור מקום מפגש בין אנשים, טבע ועירוניות. הפרויקט מתוכנן לשלב בין מרחבים פתוחים וירוקים לבין מבנים מודרניים, תוך דגש על יצירת קהילה חזקה ומחוברת. חן שם דגש על קיימות, נגישות ועיצוב חדשני, המאפשרים למקום לשגשג ולהתפתח לאורך זמן.

**אדריכל הקונספט של סנטרל פארק חדרה - ערן חן**

ערן חן הוא אדריכל בעל שם בינלאומי ומייסד חברת ODA Architecture. הוא בעל ניסיון עשיר בעיצוב ופיתוח פרויקטים אדריכליים מגוונים ברחבי העולם. ערן סיים את לימודיו בהצטיינות מהפקולטה לאדריכלות בטכניון, ולאחר מכן רכש ניסיון מעמיק במשרדי אדריכלות מובילים בארצות הברית ובאירופה. ערן מאמין בגישה הוליסטית לאדריכלות, המשלבת עיצוב פונקציונלי ואסתטי עם דגש על קיימות וסביבה.



**קרקע יציבה**

# **נבנית בטוח!**

כשמדובר בהשקעה בנדל"ן,  
אנחנו המומחים שאתם צריכים.  
תכנון נכון, ליווי מקצועי והשקעות נבונות  
הן המפתח להצלחה כלכלית.  
בואו נבנה יחד את העתיד שלכם – צעד אחר צעד.

**03-7734400**

מגדל הכשרת הישוב,  
ז'בוטינסקי 9 בני ברק, קומה 28

[Elg-Israel.co.il](http://Elg-Israel.co.il)



**זינוק במחירי הקרקעות -  
הזדמנות למשקיעים**

”

# חומר הגלם של הבנייה הוא הקרקע, חברות שלא היה להן מספיק הון עצמי מצויות כעת בבעיה”

מלאי הקרקעות בצנרת הישנה אוזל לאטו, ואין יותר מכרזי קרקע של המדינה כפי שהיו בעבר, שיוכלו למלא אותה מחדש.

בחודשים האחרונים, יזמים רבים מביעים תסכול מעלייה במחירי העסקאות בשוק הפרטי ובמחירי הקרקעות הפרטיות. בהיעדר קרקעות מדינה למשפרי דור, משקיעים ומאוכזבי תוכנית מחיר למשתכן, בעלי הקרקעות הפרטיות מצליחים לדרוש ולקבל כמעט כל מחיר. בדיקה מראה כי חלה עלייה של כ-20% במחירי המגרשים בשוק הפרטי בתוך שנה וחצי. עליות מחירים זו מעידה על כך שיוזמים רבים סבורים שמחירי הדירות ימשיכו לעלות, אולי אפילו במכרזי מחיר למשתכן, המציעים דירות מסובסדות למי שזכו בהגלה. לפני שנה וחצי, החליטה ממשלת ישראל לשנות את כללי המשחק ליזמי הנדל"ן למגורים. מכרזי מחיר למשתכן, בהם מתחרים היזמים על המחיר הסופי הנמוך ביותר שבו ימכרו הדירות לזוכים, הותירו את התחרות במכרזי הקרקע בידי קבלני הביצוע בלבד.

**”חומר הגלם של הבנייה הוא הקרקע”**, אומר אלחנן ליזרוביץ, מנכ"ל ובעלים קבוצת ELG. "חברות שלא היה להן מספיק הון עצמי מצויות כעת בבעיה. מחיר למשתכן עצר את השיווקים הרגילים כך שחברות מסיימות לבנות פרויקטים ואין להן עתודות קרקע. החברות עושות חשבון שכדאי להן לשלם יותר, אחרת הן יפשוטו רגל. כך יש ביקוש אדיר ומחירי הקרקעות הפרטיות אכן מאמירים". לדבריו, "המצב כיום הוא של מחסור בקרקעות, מה שמוביל לעליות מחירים בשוק הפרטי. היזמים נאלצים לשלם מחירים גבוהים עבור קרקעות כדי להמשיך לפתח פרויקטים ומחירי הדירות עלולים להמשיך לעלות כל עוד המצב בשוק הקרקעות לא ישתנה", מסכם ליזרוביץ.

אי לכך, יזמי הנדל"ן נמצאים מאז בבעיה. עם כל הכבוד להסתערות היזמים, גדולים כקטנים, על מתחמים פוטנציאליים להקמת פרויקטים של פינוי-בינוי ותמ"א 38, הרי שמדובר בפרויקטים ארוכי טווח. בינתיים,

# ראיון עם אלחנן ליזרוביץ' מנכ"ל ומייסד קבוצת ELG

## עידן הקרקעות

החלום הישראלי להגיע לדירה הציף בשנים האחרונות את השוק בחברות אשר פיתחו מודל השקעה שלא תמיד מגשים את החלום. לצד סיכונים רבים בתחום ההשקעה בקרקעות, קיימים סיכויים גדולים לרווחים נאים ובתנאי שהדבר יעשה בליווי אנשי מקצוע ומומחים בתחום בעלי יושרה. ישבנו לשיחה עם אלחנן ליזרוביץ' - מנכ"ל ומייסד קבוצת ELG כדי להבין מה הופך את תחום ההשקעה בקרקעות לכזה שכדאי להתעכב עליו.



אלחנן ליזרוביץ' הינו המנכ"ל והבעלים של קבוצת ELG המתמחה ופועלת מזה כעשור בהשבחת קרקעות ונכסים בארץ ובאירופה. "ההתמקדות שלנו בישראל בפן ההשבחתי נבעה מהבנה שבישראל קיים מחסור אדיר בקרקעות, בשונה מאירופה, שם אנו פועלים למעלה מעשר שנים. לאורך השנים נגענו כמעט בכל תחומי הנדל"ן, החל מביצוע ועד ייזום פרויקטים למגורים, תעסוקה ומרכזים לוגיסטיים. עם השנים והניסיון שצברנו הבנו שהרווח הגדול קיים דווקא בשלב המקדים לביצוע. היכולת לשנות ייעוד של קרקעות והעצמת הזכויות עליהן מייצר עליית ערך משמעותית והרבה יותר גבוהה מיזום וביצוע של פרויקטים", פותח אלחנן. "אנו רוכשים קרקעות באזורים אסטרטגיים ברחבי הארץ ופועלים לשינוי יעוד והעצמת אחוזי הבניה. האסטרטגיה שלנו כוללת רכישת קרקעות באזורי ביקוש, בצמוד לעורקי תחבורה ותחנת רכבת וכן רכישת חטיבות קרקע גדולות דיון, המאפשרות לנו שליטה על התהליך, שכן כאשר מדובר על חטיבת קרקע גדולה אנחנו יכולים להוביל, לתכנן את הפרויקט ולקדם אותו באופן עצמאי ללא תלות בפקידות של רשות כזו או אחרת ובמערכות הקיימות והמסורבלות אשר לרוב גורמות לעיכובים מיותרים.

### דוגמא לפרויקט כזה שהובלתם?

בשנת 2017 ובשנת 2018 רכשנו 2 מגרשים גדולים בהתאמה בין הביג פאשן לבית החולים אסותא באשדוד. מדובר על מגרשים שהיו חלק מהדיונות של העיר ובשעתו כמעט ללא אחוזי בניה תחת יעוד לתעסוקה בלבד. בשנים האחרונות פעלנו יחד עם



**"אנו רוכשים קרקעות באזורים  
אסטרטגיים ברחבי הארץ  
ופועלים לשינוי יעוד והעצמת  
אחוזי הבניה. כאשר מדובר על  
חטיבת קרקע גדולה אנחנו  
יכולים להוביל, לתכנן את  
הפרויקט ולקדם אותו באופן  
עצמאי ללא תלות בפקידות של  
רשות כזו או אחרת ובמערכות  
הקיימות והמסורבלות אשר לרוב  
גורמות לעיכובים מיותרים"**

הצוות הרפרנטי של עיריית אשדוד, צוות תכנוני מורחב שעכרנו והוועדה המחוזית – מחוז דרום והצלחנו ליצור מסמך מדיניות חדש, על פיו ניתן לבנות עד 650%, כאשר 30% מתוכם יהיו למגורים, מה שהעלה לאין ערוך את שווי הקרקעות. היום אנו מנהלים מו"מ לעסקת קומביניציה עם כמה מהחברות המובילות בתחום ובקרוב נחל בבניה של 140 אלף מ"ר של מגורים, תעסוקה ומסחר.

### **ממה כדאי להיזהר בעסקאות בתחום זה?**

כשניגשים לעסקה מסוג זה יש לוודא כי עושים זאת בליווי גוף אמין ומקצועי אשר שולט בכל שלבי התהליך. לצערי יש הרבה מאכערים ואנשי שיווק המבקשים לגרוף רווחים לכיסם בהתבסס על חוסר ידע והבנה של רוכשים בתחום. מלבד הניסיון שלנו בתחום, אנו חברה המורכבת מאנשי המקצוע המובילים בתחומם. השליטה שלנו בתהליך והמודל התזרימי שלנו כחברה לא ממונפת מקנים לנו יציבות ויכולת לתפקד בצורה רגועה גם כאשר השוק תנודתי ובכך אנו נבדלים מרוב החברות הפועלות בתחום.

### **מה המשמעות של 'חברה לא ממונפת'?**

ההחלטה הראשונה שקיבלנו, יוחאי אפינגר שותפי ואני, כשהקמנו את החברה הייתה לפעול לטובת לקוחותינו ללא התחייבויות לבנקים. מאז ועד היום לא לקחנו הלוואה משום בנק ומאף גוף מממן. זה מציב אותנו במקום מאד נוח ורגוע. כשחברות התפרקו בתקופת הקורונה, אנחנו הרשינו לעצמנו להתעסק במחקר ופיתוח ולא היינו לחוצים תזרימית. כך היה גם כשנגיד בנק ישראל החליט לעלות את הריבית וכך גם בתקופת המלחמה שנכפתה עלינו באוקטובר האחרון. האיתנות הכלכלית היא הביטחון שלנו.

### **אז איך בכל זאת אתם מצליחים תזרימית? מדובר הרי על עסקאות בהיקף של עשרות מיליונים**

כתחליף לבנקים תמיד העדפנו שת"פ עם משקיעים. נכון, אנחנו נאלצים להתחלק איתם ברווחים אבל זה עוזר לנו לייצר תזרים מחד ולפעול בצורה רגועה מאידך. אנחנו תמיד רוכשים את הקרקעות באמצעות



הון עצמי ולאחר מכן מציעים למשקיעים להצטרף אלינו לתהליך. בכל הפרויקטים שהובלנו עד היום נשארנו בבעלות של לפחות 30% עד לסוף התהליך. זה מאד מרגיע את המשקיעים שלנו לדעת שאנו מושקעים יחד איתם כשותפים שווים בעלי אינטרס לקדם ולהאיץ את התהליך.

מלבד העובדה שאנו גם מושקעים בפרויקטים שלנו, פיתחנו מערכת עמיצרת שקיפות מול המשקיעים באמצעות "האזור האישי" באתר החברה. מדובר על מערכת מתקדמת המשקפת למשקיע את כל המידע הרלוונטי על ההשקעה ואף מעדכנת אותו באופן שוטף על התקדמות התהליך. המערכת שולחת למשקיע מסרון בכל פעם שעולה עדכון חדש באזור האישי והוא יכול להיכנס באמצעות סיסמא ולראות את העדכונים וההתקדמות של הפרויקט. השקיפות המלאה לצד המידע המקיף, מבטיחים כי לציטנו יהיו משקיעים חכמים המתקדמים איתנו מפרויקט לפרויקט. יש לנו משקיעים שכבר השקיעו איתנו 8 - 9 פעמים ובפרויקטים שונים.

### מדוע אתה חושב שזה הזמן להשקיע בקרקעות?

"בענת 2000 דירה על ציר ז'בוטינסקי ברמת גן עלתה בערך 50,000 דולר. היום דירה כזו שווה בערך 3 מיליון שקלים. אם בזמנו היינו יכולים לצפות מה יקרה לשוק הנדל"ן הישראלי כנראה שהיינו עושים מאמץ ורוכשים את כל הדירות על הציר. אם כן, אנחנו רק צריכים ללמוד מטעויות העבר ולהתבונן בשביל להבין מה הולך לקרות בעשרים שנה הבאות.

ראשית, עלינו להיות ערניים לעובדה כי סך כל הקרקעות הפרטיות בישראל הן 7% בלבד מכלל הקרקעות במדינה. השאר אלה קרקעות מדינה (93%). שנית, בישראל קיים נכון להיום מחסור בכ - 200 אלף יח"ד. על זה נוסיף קצב גידול אוכלוסין של 2% בשנה ( הגבוה מבין מדינות ה OECD ) ובנוסף, הגירה חיובית ובפרט בימים אלה כשהאנטישמיות בעולם גואה (עליה של למעלה מ 600% בבקשות להגירה לישראל מ 7 לאוקטובר). כל זה מייצר לנו ביקושים אדירים לדירות שרק יעלו עם הזמן.

באחרונה פורסמו תוצאותיו של מחקר שעל פיהן, בענת 2050 צפויים בישראל 25 מיליון תושבים. אם כך נזדקק לפי 3 נדל"ן ממה שיש היום וכדי לעמוד בביקושים פועלת הממשלה בכמה מישורים. ראשית, המדינה מעודדת הפשרת קרקעות ובפרט בערים גדולות. כדי לזרז את ההליך שהפך להיות מאד מסורבל בעשורים האחרונים הקימה ממשלת ישראל בענת 2014 את הותמ"ל (ועדה למתחמים מועדפים לדירור). הוועדה, שקיבלה את כוחה ישירות מממשלת

ישראל, גוברת בכוחה על כל התוכניות והוועדות השונות ומשכך מאשרת תוכניות למעט תמ"א 35 בהליך מהיר (בדרך כלל עד שנתיים מיום קליטת התוכנית). שנית, פועלת הממשלה להעלאת יחס הצפיפות על הקרקעות המקודמות. אם בענת 2000 הינו רגילים לראות שכונות עם בניינים של עד 3-4 קומות והיום אנו רגילים לראות מגדלים של 20 קומות, בענת 2040 הסטנדרט יהיה 40 קומות.

המחסור בקרקעות ובפרט בקרקעות פרטיות, פוטנציאל ההשבחה, היכולת לקדם תוכניות בהליך מזרז והעלאת יחס הצפיפות (באמצעות בניה לגובה) הם הסיבה להשקעה בקרקעות דווקא עכשיו. מי שידע להתבונן היום ולקרוא את המפה יינה בהמשך מהפירות לאין שיעור."

### לאחרונה ישנן המון חברות שמשווקות זכות לדירה - תמנה קרקע שבעתיד תהפוך לדירה? מה דעתך על זה?

אכן בשנים האחרונות צצו הרבה מאד חברות הסוחרות בקרקעות. אני קורא להן "חברות מפרקות". אותן חברות מזהות קרקע שמקודמת ע"י רשות כזו או אחרת, רוכשות מספר דונמים בתחומי התוכנית, מחלקות את הקרקע ליחידות קטנות ומשווקות תחת הכותרת "זכות לדירה" מתוך הבנה שזהו חלומם של זוגות צעירים רבים. בכל אחד מהמקרים אין לחברה המשווקת יכולת להשפיע על קידום התכנית ואם נבחן לעומק נגלה שכאשר אותה חברה מסיימת את השיווק של הקרקע המדוברת, היא מתקדמת לשיווק של פרויקט חדש כאשר למשקיעים אין את היכולת לקדם דבר מלבד לשבת על הגדר ולחכות שהתוכנית תתקדם.

### אז מה עושים?

יש לבצע הפרדה מוחלטת בין השקעה בדירות לבין השקעה בקרקעות. על משקיע שמחפש דירה לרכוש דירה ולא קרקע. מדובר על השקעות שונות לחלוטין. לא נכון להשקיע בקרקע מתוך מחשבה שבעתיד נקבל דירה. להפך, סוחר קרקעות חכם יודע לרכוש קרקע בזול ולמכור אותה בזמן הנכון ביוקר ולפעמים הזמן הנכון הוא תוך כדי ההתקדמות של הפרויקט ולא דווקא בסופו. נכון שבמקרים מסוימים יוכל המשקיע להגיע גם לדירה בסופו של תהליך אבל חשוב שהמשקיע יבין שקודם כל, מטרת ההשקעה בקרקע היא עליית הערך שלה שנובעת מהליך ההשבחה. למעשה כשמסתיים תהליך ההשבחה עומדת בפני המשקיע עסקה חדשה לגמרי על פיה הוא יוכל לחכות עוד





כמה שנים עד לסיום הביצוע ואז להנות מנכס. במקרה שכזה הוא יצטרך לעשות חישוב פיננסי חדש לחלוטין: שווי הקרקע המושבחת מול שווי הנכס שיתקבל כאשר יסתיים הביצוע של הפרויקט.

### **מה ההבדל בין תשואה ממוצעת מדירה לעומת תשואה ממוצעת מקרקע?**

בעבר, כשמשקיע רכש דירה להשקעה הוא רצה להרוויח משני מוקדי רווח. פעם אחת מהכנסה פסיבית (מדמי שכירות) ופעם שנייה מעליית ערך הנכס. נכון להיום דירה ממוצעת בישראל מייצרת תשואה שנתית של כ 2.5%-3%. בעבר כשעלות הכסף הייתה זולה (ריבית נמוכה) זה היה מספיק כדי לכסות את המשכנתא שנלקחה מהבנק לטובת הרכישה של הדירה. בשיעור הריבית כיום, משקיע שרכש דירה ונטל משכנתא יידרש להכניס את היד לכיס מידי חודש בכדי לעמוד בהחזרי המשכנתא והריבית. בנוסף על כך אנו לא צופים עליות מחירים כפי שהיו כאן בעשרים שנה האחרונות. למעשה אנחנו עדים לאחורונה לירידות מחירים באזורים מסוימים. כל זה הופך את ההשקעה בימים אלה בדירות להשקעה לא חכמה בכלל.

השקעה בקרקעות לעומת זאת ובפרט בימים אלה כאמור היא הרבה יותר חכמה. מאז קום המדינה ערך הקרקעות במדינת ישראל עלה בכ 7% בשנה בממוצע אך גם אם תהיה האטה בעליית ערך הקרקעות, עליית הערך נובעת באופן ישיר מעצם הפעולות התכנוניות וההשבחה שאנו מובילים על הקרקע המדוברת - מה שמבטיח לנו עליית ערך בשונה מדירה להשקעה שבה אנו לחלוטין תלויים במצב השוק.

### **פרויקט אחד שאתה מתגאה בו?**

פרויקט "סנטרל פארק" בחדרה הוא פרויקט ייחודי ויוצא דופן פשוטו כמשמעו. מדובר על חטיבת קרקע בגודל של 124 דונם אותה אנו מקדמים תכנונית. המיקום האסטרטגי של הקרקע בדרום העיר חדרה, הצמידות לעורקי התחבורה והסביבה הירוקה הופכים אותה למתחם יוצא דופן ומעניין במיוחד.

הקרקע ממוקמת 2 ק"מ מחוף הים של העיר חדרה, מזרחית לכביש 2, מערבית לכביש 4, מדרום מערב לכביש 9 המקשר בין המתחם לכביש 6. מצפון מערב תחנת הרכבת של העיר חדרה ויער

חדרה המשתרע על שטח של 1100 דונם ומדרום פארק השרון הכולל שטח של לא פחות מ 6000 דונם (פי 7 בגודלו מהפארק הלאומי ברמת גן) וכן את אגם פארק השרון.

במהלך הבדיקות שעשינו טרם רכישת הקרקע, הבנו כי מדובר בפנינה שכוסתה במהלך השנים בשכבות של הזנחה ובירוקרטיה וכל שעלינו לעשות הוא לקלף את אותן שכבות ולגלות את הערך האמיתי שלה.

לאחר הרכישה, גיבשנו צוות של מתכננים ויועצים הכולל משרד אדריכלים ישראלי (רווה לונדון) הפועל בארץ משנת 1975 אשר הוביל במהלך השנים למעלה מ 300 תב"ע רק בעיר חדרה ואליז צירפנו משרד בינלאומי (ODA) בעל משרדים בניו יורק, לונדון ובואנוס איירס אשר פועל כיום בלא פחות מ 15 מדינות. עשינו זאת כי היה חשוב לנו ליישם חזון תכנוני בעל ראייה מרחבית אשר יראה את התמונה הכוללת מבלי להכיר את המערכות הבירוקרטיות של מדינת ישראל.

זה עבד. עצם העובדה שהצוות שגויס למשימה לא הכיר את החשיבה התכנונית ולרוב המיושנת, המקובלת בישראל סייעה להם לחשוב בצורה שונה ולייצר מרחב תכנוני שלא מבייש את השכונות המפוארות בעולם. התוכנית שהציע המשרד (ODA) כוללת שיקום כולל של כל המרחב הירוק שסביב המתחם (פארק השרון ויער חדרה). מדובר על שטח עצום של למעלה מ 7000 דונם ירוק כאשר בצידו הדרומי (פארק השרון), קיימת בריכת חורף אשר הוזנחה במהלך השנים. בריכה זו תתחבר לבריכה עתידית (שכבר מתוכננת ע"י קק"ל) במרכז יער חדרה ותיצור רצף מימי בלב הריאה הירוקה והגדולה של האזור.

### **מה יקרה אם לא תצליחו להשביח את הקרקע?**

מתוך תוכנית ניהול הסיכונים שערכנו טרם רכשנו את הקרקעות עלה, כי גם אם לא נצליח לקדם את התכנון באופן עצמאי ולא משנה הסיבה, זה רק עניין של זמן עד שהרשות תקדם תוכנית על הקרקעות שלנו. המיקום האסטרטגי והתוכניות הייחודיות ליחידת הקרקע הזו הובילו אותנו להבנה חד משמעית בדבר ההיתכנות של הפרויקט לרקום עור וגידים.

### **כמה שנים להערכתך אמור להימשך התהליך?**

בסופו של יום מי שמאשר תוכניות כאלה הן הוועדות התכנוניות. עם זאת, כדאי לדעת כי קיימים

# "אנחנו תמיד רוכשים את הקרקעות באמצעות הון עצמי ולאחר מכן מציעים למשקיעים להצטרף אלינו לתהליך. בכל הפרויקטים שהובלנו עד היום נשארנו בבעלות של לפחות 30% עד לסוף התהליך. זה מאד מרגיע את המשקיעים שלנו לדעת שאנו מושקעים יחד איתם כשותפים שווים בעלי אינטרס לקדם ולהאיץ את התהליך"



2 מסלולי תכנון עיקריים. המסלול הראשון כולל אישור של הוועדה המקומית ולאחר מכן אישור של הוועדה המחוזית. זהו תהליך ארוך יותר שהשמאי שלנו העריך בכ 8 שנים. המסלול השני והמקוצר אליו אנו מייעדים את התוכנית הוא הותמ"ל (ועדה למתחמים מועדפים לדיור) אשר פועל בהליך מזורז (כשנתיים מרגע קליטת התוכנית אם אין עיכובים יוצאי דופן) אך מאידך פועל ע"פ קריטריונים מיוחדים.

לא כל תכנית עומדת בקריטריונים. למעשה שיטת הבחינה היא עמידה בקריטריונים אשר מעניקים ניקוד מסוים וככל שהניקוד גבוה יותר כך גבוה הסיכוי להיקלט ע"י הותמ"ל. נכון למועד זה עדיין לא השלמנו את התכנון אך הצוות התכנוני המקצועי שפועל עבורנו בקידום ההליך מעריך שהסיכוי שלנו גבוה במיוחד שכן אנו עומדים לכאורה בקריטריונים הנדרשים ע"י הוועדה.

## מה הרווח המשוער הצפוי מעסקה כזו?

קשה להעריך, אך אתן דוגמא למתחם 24 אשר אושר להפקדה בצמידות לתוכנית שלנו מצד צפון. מדובר על תכנית בשטח כולל של 794 דונם ואשר תכלול 4,900 יח"ד וכן שטחי תעסוקה, מסחר וציבור. בשנת 2015 (עוד טרם הוכנה התוכנית המשביחה) מחירו של דונם במתחם עלה כ 800 אלף ש"ח.

התוכנית כפי שהיא משאירה לבעל קרקע של דונם אחד בגבולות התוכנית, 77 זכויות לדירה. ע"פ הערכת שמאי שווי דונם במתחם נכון להיום נע סביב ה 7 מיליון ש"ח. תוריד מזה היטל השבחה שעל בעל הקרקע לשלם בגין התוכנית המשביחה בגבולות ה 1.5 מיליון ש"ח ע"פ הערכת השמאי. מדובר על רווח של כ 700% ב 9 שנים. אוסיף ואציין שהיות ויחס הצפיפות במדינת ישראל עולה כל הזמן, אנו מעריכים שגם במקרה שלנו, אנו נעלה את יחס הצפיפות ביחס למתחם 24 הצמוד מה שלהערכתנו יעלה את ערך הקרקעות ואת שורת הרווח שלנו ושל המשקיעים שלנו אף יותר.

**"המחסור בקרקעות ובפרט בקרקעות פרטיות, פוטנציאל ההשבחה, היכולת לקדם תוכניות בהליך מזורז והעלאת יחס הצפיפות (באמצעות בניה לגובה) הם הסיבה להשקעה בקרקעות דווקא עכשיו. מי שידע להתבונן היום ולקרוא את המפה ייהנה בהמשך מהפירות לאין שיעור"**

# הותמ"ל כהזדמנות

מועדפים לדיור, אשר חוק זה הורה, בין היתר, על הקמתה. מטרת הקמתה של הוועדה הוא קידום אישורן של תכניות מגורים שקיבלו מעמד של עדיפות לאומית. המבנה המורחב של הותמ"ל, המשמשת בעצם כוועדה ארצית מקיפה, ולוחות הזמנים הברורים שהוגדרו לעבודתה, מקצרים משמעותית את משך הזמן המקובל מרגע הגשת תכנית ועד לתחילת העבודות בפועל – משמע, מה שפעם לקח שנים רבות, יקרה מהר בהרבה. "הקמת הותמ"ל היא אחד הפתרונות שמציעה ממשלת ישראל לשם התמודדות עם בעיית הדיור, בתקווה שפעילות הוועדה תאפשר לקדם תכניות שבלעדיה היו נתקעות ומתעכבות במרתפי הוועדות של הרשויות המקומיות. הותמ"ל משמשת בעצם כגוף חיצוני, אובייקטיבי, שנותן מקום לעמדת הרשות המקומית אך בעל סמכות גדולה משלה", מסביר אלחנן ליזרוביץ, מנכ"ל ובעלים בקבוצת ELG. "בשנים האחרונות אנו רואים יותר ויותר נגיסות של שטחי מועצות אזוריות לטובת הקמת מתחמי דיור וסביר שהשנים הקרובות רק יאיצו בכך", מוסיף.

באחרונה פורסם כי בג"צ דחה את דרישת עיריית חדרה לדחות דיון בנושא הקמת 6,000 יחידות דיור במזרח העיר. וכך, למרות ניסיונות עיקשים למנוע זאת, רשות מקרקעי ישראל הכריזה כי אושרה להפקדה תכנית הענק להקמת אלפי דירות על שטחים פתוחים בשכונת בית אליעזר, הממוקמת במזרח העיר חדרה. התכנית משתרעת על שטח של כ-1,577 דונם בשכונת בית אליעזר בחדרה וכוללת הקמה של כ-7,850 דירות ועוד 300 יחידות לדיור מיוחד, כ-47,000 מ"ר למסחר ותעסוקה, כ-174,000 מ"ר למבני ומוסדות חינוך וציבור, ועוד כ-209 דונם שטח ציבורי פתוח. התכנית ממוקמת מזרחית ודרומית לשכונת בית אליעזר הקיימת ולמרות התנגדויות העירייה, רמ"מ מקדמת בכל כוחה את התוכנית.

"הקמת הותמ"ל היא אחד הפתרונות שמציעה ממשלת ישראל לשם התמודדות עם בעיית הדיור, בתקווה שפעילות הוועדה תאפשר לקדם תכניות שבלעדיה היו מתעכבות במרתפי הוועדות של הרשויות המקומיות.

באוגוסט 2014 אושר חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור, הידוע גם בשם חוק הותמ"ל – ועדה ארצית לתכנון ובניה של מתחמים

# מ

ועצות אזוריות

ורשויות רבות נאבקות ללא הצלחה בגופי התכנון המבקשים לפתור את בעיית הדיור החמורה. התוצאה – הקמת אלפי יחידות דיור על שטחים פתוחים ושינויי ייעודי קרקעות לטובת בניה. "מדובר בהזדמנות עבור מי שמבקש לרכוש נכס"



אשדוד, העיר הגדולה ביותר במחוז הדרום והשישית בגודלה בישראל, מתחדשת עם פרויקט נדל"ן שאפחני וחדשני: הפרויקט משתרע על לא פחות מ-140,000 מ"ר וכולל שטחי מסחר, מגורים ומשרדים לתעשיית ההייטק, הביו-טק, הננו-טכנולוגיה, וחברות E-commerce. הפרויקט שבהקמתו יושקעו 1.2 מיליארד ש"ח, מציב סטנדרט חדש בתחום הנדל"ן המניב בישראל.

הכוכב החדש בתעשיית ההייטק הישראלית

# פארק 'הייטק' אשדוד'

המיקום האסטרטגי של פארק ההייטק באשדוד, בצמידות לכביש 4 ולתחנת הרכבת 'עד הלום', בין מתחם הקניות ביג פאשן לבית החולים 'אסותא', מקנה לפארק יתרון משמעותי. זאת, לצד הקרבה לנמל אשדוד - הנמל הגדול ביותר בישראל, דרכו עוברות 80% מהסחורות היוצאות והנכנסות למדינה, הופכים את הפארק לאטרקטיבי במיוחד עבור חברות E-commerce אשר לראשונה, יוכלו למקם את משרדיהן בעיר ולהנות מהקרבה לנמל.

בית השקעות הנדל"ן ELG, המתמחה באיתור עסקאות בעלות פוטנציאל השבחה גבוה, זיהה בפארק 'הייטק', אשדוד' הזדמנות ייחודית והציע לציבור הישראלי להשקיע ביחידות קרקע במתחם שכולן כבר שווקו. "בניגוד להזדמנויות נדל"ן אחרות שהולכות ומתמעטות, הפרויקט המדובר אפשר גם למשקיעים קטנים להצטרף לעסקה בשלבים המוקדמים טרום התייקרות הקרקע ולהשיא רווח נאה", מסבירה יעל כהן סמנכ"לית השיווק בקבוצת ELG.

בית ההשקעות ELG רכש שני מגרשים מרכזיים בפארק: מגרש 006A בבעלות מלאה של ELG ומגרש 004A בשותפות עם פסגות, כל חברה מחזיקה 50%. "אנו מצויים כמו"מ עם חברות נדל"ן משמעותיות ואיתנות לביצוע עסקת קומבינציה, במסגרתה תבנה החברה את הפרויקט ותתחלק עם המשקיעים בשטחים שייבנו".

מאז רכישת הקרקעות בשנים 2017 ו-2018 פתל בית ההשקעות ELG בשיתוף פעולה עם עיריית אשדוד והוועדה המחוזית והוביל להגדלת אחוזי הבנייה מ-168% ל-650%, כולל המרת 30% מהשטחים לשטחי מגורים.

עם גידול אוכלוסייה צפוי מ-250 אלף ל-420 אלף תושבים עד שנת 2040, אשדוד מצויה בתנופת פיתוח מהירה. לצד תשתיות חדשות, כבישים, כיכרות ומרכזי קניות מהווה פארק הייטק אשדוד חלק מרכזי בתוכנית הפיתוח העירונית עם הפנים לתעשיות עתירות ידע.

הפארק מציע כאמור מיקום אטרקטיבי בסמיכות



לתחנת הרכבת עד הלום, לאוניברסיטה החדשה של אשדוד, לבית החולים אסותא ולמתחם הקניות ביג פאשן. זמני הנסיעה הקצרים למרכזי תעסוקה מרכזיים בישראל, כמו ראשון לציון, תל אביב, ואשקלון, הופכים את הפארק לאטרקטיבי במיוחד. "פארק הייטק אשדוד הוא פרויקט נדל"ן חדשני שצפוי להפוך לאבן שואבת לחברות טכנולוגיה ומסחר, תוך יצירת 20 אלף מקומות עבודה חדשים בעיר. עם יתרונות תחבורתיים ומיקום אטרקטיבי, הפרויקט מהווה הזדמנות נדירה למשקיעים ולקידום אשדוד כמרכז הייטק מוביל בדרום הארץ", מסכמת יעל כהן סמנכ"לית השיווק.





קרקע יציבה

# נתיד בטוח!

כשמדובר בהשקעה בנדל"ן,  
אנחנו המומחים שאתם צריכים.  
תכנון נכון, ליווי מקצועי והשקעות נבונות  
הן המפתח להצלחה כלכלית.  
בואו נבנה יחד את העתיד שלכם – צעד אחר צעד.

**03-7734400**

מגדל הכשרת הישוב,  
ז'בוטינסקי 9 בני ברק, קומה 28

[Elg-Israel.co.il](http://Elg-Israel.co.il)



# ה

התכנית לבניית פארק מסחר ותעשייה חדש בחדרה מתקרבת לשלב האישור הסופי, לצד השקעה של חברת ELG ב 85 דונם, עליהם היא מתכננת לבנות אלפי מטרים של שטחי תעסוקה, שטחי אחסנה, מרלו"גים, מסחר ומשרדים. "עוד פרויקט משמעותי ומוצלח של החברה אשר יחזק את מעמדה כמובילה בתחום האחסנה והלוגיסטיקה", אומר מנכ"ל ELG.



**פארק התעשייה החדש בחדרה מתקרב לאישור סופי**

## השקעה אסטרטגית משמעותית

שטחי דיג ומתחמי קמפינג. המיקום האסטרטגי מעניק לפארק גישה נוחה לכבישים בין-עירוניים ולתוואי הרכבת, ויוצר חיבור אידיאלי לשכונות מגורים קיימות ועתידיות בעיר.

חדרה, עיר חוף בתנופת פיתוח, משקיעה רבות בשדרוג איכות החיים בעיר ורווחת תושביה, עם דגש על חינוך, תעסוקה, תשתיות ואיכות הסביבה. העיר מושכת אליה אוכלוסייה צעירה ומבוססת ומציעה מגוון רחב של אזורי תעסוקה ופנאי. חדרה מתהדרת ברצועת חוף מרהיבה באורך 7 ק"מ, מהאחרונות בישראל שעדיין אפשריות לבנייה, המתחילה מקיסריה ונחל חדרה בצפון ועד לשמורת חוף גדור ומכמורת בדרום. פארק התעשייה החדש, שיוקם כפרויקט עצמאי ונפרד מאזור התעשייה הישן, צפוי לייצר יתרונות כלכליים ותעסוקתיים משמעותיים עבור העיר ותושביה, ולהוות מרכז חדשני ומוביל במגוון תחומים.

על רקע המחסור בשטחי מסחר בחדרה, מתקדמת התכנית של פארק התעשייה והמסחר החדש של חדרה בצעדי ענק לכדי אישור סופי בוועדה המחוזית. הפארק המקודם בימים אלה בגופי התכנון בשיתוף חברת ELG ובתמיכת העירייה צפוי להוות מוקד תעשייה, מסחר ותעסוקה מוביל במחוז חיפה.

"בחנו את הפרויקט לעומק ורכשנו 85 דונם, עליהם ייבנו שטחי תעסוקה בהיקף משמעותי", מסביר אלחנן ליזרוביץ', מייסד ומנכ"ל קבוצת ELG. "הקרנע עליה יוקם פארק התעשייה והמסחר עברה שינוי יעוד – מהיותה קרקע חקלאית ב 2016, לקרקע המיועדת כיום למסחר, תעסוקה ומרלו"גים", מוסיף ליזרוביץ'.

הפארק צפוי לכלול מגוון רחב של מתקנים – ממשרדים ושטחי מסחר ועד מרכזים לוגיסטיים, אזורי בילוי ופנאי ושבילי אופניים, וישלב את פארק נחל חדרה היפהפה, אשר מציע מדשאות ירוקות,

לאחר שני עשורים בתפקידי מפתח בשירות הציבורי, מביאה רננה ירדני, שכיהנה כיו"ר ועדה מחוזית ומתכנתת מחוז מרכז, מהנדסת ערים ויועצת לגופים ממשלתיים ועירוניים רבים, את הניסיון העשיר שלה לקבוצת ELG, במטרה להוביל תכנון לפיתוח אופטימלי של משק הדיוור, מבלי לוותר על שמירת הריאות הרוקחות בכל פרויקט ופרויקט.



# רננה

ראיון עם

# ירדני

**כיצד התחלת את הקריירה שלך בתחום האדריכלות והתכנון העירוני ומה היו נקודות הציין במהלכה?**

מאז ומתמיד חיפשתי את הקשר בין עולם היצירה לעולם הפונקציונלי. אדריכלות ואמנות הם שילוב ייחודי המאפשר זאת. תמיד בלטתי בראייה מרחבית בנוסף לאהבת האסתטיקה בכל תחום. אין מקצוע המשלב שילוב מלא של תכונות אלו כאדריכלות. בחירת המסלול המקצועי הייתה בעקבות היכרות עם עולם התכנון ומיד אחרי שירות בקבע התחלתי לימודים בטכניון, ובהמשך השלמתי תואר שני בטכניון גם כן. זהו עולם מרתק של שילוב בין ידע טכני הנדסי לבין יצירתיות ואמנות.

לצידי ניסיון של למעלה מ-30 שנה בתחום התכנון העירוני והמוניציפלי

על כל היבטיו. שימשתי כמהנדסת מועצה אזורית מטה יהודה, מתכנתת מחוז המרכז של משרד הפנים ומהנדסת העיר אילת. ייעצתי לגופים ממשלתיים ועירוניים רבים ובין היתר שימשתי גם כיו"ר החברה הכלכלית בעיר רמת-גן וחברת דירקטוריון ברכבת ישראל.

## מה היו הפרויקטים המרכזיים בהם היית מעורבת עד כה?

במחצת הקריירה שלי נעתי באלפי תוכניות ברמה הארצית, המחוזית, והעירונית הנקודתית. תכניות המקור המרכזיות הן בעיקר תכנית מחוז מרכז, תכניות מתאר כוללניות של ערים ומועצות רבות בתחום המחוז, ניהול תכנון ותכנון של תכניות מתאר מפורטות בעשרות יישובים בישראל. כאמור, מעלב המקור ועד שלב המיקרו של היתרים לביצוע.

## אילו אירועים או חוויות מקצועיות השפיעו באופן משמעותי על דרכך המקצועית?

יש רבים כאלה, אך אציין בעיקר את הפקדת תכנית המתאר המחוזית על כל השלכותיה, העוסקת ב-50% מהפיתוח במדינת ישראל באזור הים התיכון, ובאותם ימים,

והתייחסות מחוז המרכז לאינספור תכניות מתאר עירוניות ואזוריות. המעברים בין הסקטור הציבורי לבין הסקטור הפרטי לכל אורך הקריירה עד היום מוסיפים נופך ומעשירים מאד תוך היכרות קרובה עם האינטרס הציבורי לצד האינטרס הקנייני, התכנוני והיזמי. ההיקש החשוב בין העניים והיכולת לעשות צדק עם כל אחד מאלה ולא אחד על חשבון השני היא במוקד העשייה המקצועית שלי.

לאדריכל ומתכנן ערים יש מטרה ראשית עם שני וקטורים בולטים: האחד, שמירת הריאות הירוקות במיוחד באזורים הצפופים ופיתוחן. השני, פיתוח אופטימלי לטובת משקן הדיור בפרט והמשק הישראלי בכלל. העילוב בין שתי מטרות העל הללו הוא המייצר את התכנון האולטימטיבי בכל רמה: ארצית, עירונית ושכונתית.

## כיצד את רואה את עתיד פיתוח הקרקעות בישראל?

פיתוח הקרקעות בישראל תלוי רבות בייעול התהליכים הסטטוטוריים המורכבים והמסורבלים במדינת ישראל. כשההחלטה מגיעה לרמות הפיקוח והבקרה הנמוכות יותר, חסרה אבחנה בין עיקר לתפל, ולעיתים בשל כך מתעכבים תהליכים תכנוניים קריטיים, לעיתים לכלל העיר או לשכונה או ליזם. ניתן ואף חובה לייצר מנגנון השומר על עקרונות התכנון במקרו אך משחרר

בתהליכים של חודשים ולא שנים כפי שקיים היום. אי אפשר לדלג על חשיבות השת"פ עם הרשות המקומית, שכן גם פרויקט המנוהל ברמת המדינה חייב לבוא לאחר ותוך הידברות מעמיקה עם הרשות המקומית המקבלת. אם נניח בצד את ההיבטים הביורוקרטיים, חשוב לציין שהתפתחנו מאד בעשורים האחרונים בכל הקשור למערכות תשתית, התחדשות עירונית ותכנון בצפיפויות גבוהות. יחד עם זאת, נאמר כבר על ידי טשרניחובסקי: "ראי אדמה כי היינו בזבזניים עד מאד". בהקשר לאמור לעיל, משכבר הוחלט על ייעוד קרקע אורבני, חובה עלינו לשאוף למיצוי אופטימלי של השטח על פי מיקומו. המשמעות היא, שאם כבר למגורים אז בצפיפות הראויה, תוך ייעול השטח הציבורי ולא רק השכיר.



משנה למנכ"ל  
וסמנכ"ל התכנון  
והפיתוח העסקי  
בקבוצת ELG

# תשואות

בניגוד לדעה הרווחת, השקעות נדל"ן בישראל אינן נחלתם הבלעדית של מומחים או בעלי הון בלבד. למעשה, השקעת נדל"ן לא מחייבת הון עצום ואחת האלטרנטיבות הבולטות בתחום היא השקעה בקרקעות המיועדות להשכחה

אך היא דורשת סבלנות. שכונות וערים עלמות בישראל נבנו על קרקעות פרטיות, מה שהוביל לתשואה גבוהה עבור בעלי הקרקעות. על כן חשוב לבצע רכישה חכמה באמצעות חברה שמתמחה בתכנון והשכחה ולא להתפתות להצעות מחברות שיווק שאינן מסוגלות לקדם את התכניות לשינוי ייעוד הקרקע.

"לפני רכישת קרקע חשוב לבדוק את עתיד הקרקע ומצבה הנוכחי באמצעות דו"ח שמאי לפי תקן 22. רכישת קרקע היא השקעה זולה יחסית שאינה דורשת ניהול שוטף, אלא סבלנות להמתין וליהנות מההשכחה. השקעה בקרקעות המיועדות להשכחה היא אלטרנטיבה משתלמת ובטוחה להשקעות אחרות בשוק. עם ניהול נכון, סבלנות ובדיקות מתאימות, ניתן להנות מתשואה גבוהה ויציבה לאורך זמן", מסכמת יעל כהן.

כולו ליציבה מאוד ובישראל גם למניבה במיוחד. מאז קום המדינה עולה ערך הקרקעות הפרטיות בישראל בשיעור ממוצע של 7% בשנה, גם ללא ביצוע הליכי השכחה. בנוסף, אחוזי התשואה, עבור מי עיוודעים להשקיע נכון, עולים בהתמדה. גורמים כמו מחסור חמור ביחידות דיר, קצב גידול אוכלוסין גבוה והגירה חיובית לישראל מצביעים על כך שמחירי הקרקעות ימשיכו לעלות, אומרת יעל כהן, סמנכ"לית שיווק בקבוצת ELG.

"בהשוואה להשקעות אחרות כמו שוק ההון או רכישת דירה, ואף פקדונות יציבים בבנק, השקעה בקרקעות מציגה תשואה גבוהה ויציבה יותר. שוק ההון דורש ידע מקצועי רב ונכונות לקחת סיכונים גדולים, בעוד השקעה בדירה תניב תשואה נמוכה יחסית ותחייב תחזוקה שוטפת". מוסיפה יעל.

רכישת קרקע להשקעה היא ערוץ מועדף ליצירת תשואה גבוהה ויציבה,

תחום ההשקעה בקרקעות בישראל זכה בעשורים האחרונים לתדמית שלילית על רקע שוק פרוץ והיעדר רגולציה. אולם כיום, על רקע התפתחויות רבות בתחום, ובהן תקן 22, התחום שונה מאוד ממה שרבים סבורים. כאשר השקעה בקרקעות מבוצעת נכון לצד ליווי של מומחים, היא עשויה להיות אחת מההשקעות הבטוחות והרווחיות ביותר כיום.

"בהשוואה להשקעות אחרות כמו שוק ההון או רכישת דירה, השקעה בקרקעות מציגה תשואה גבוהה ויציבה יותר. שוק ההון דורש ידע מקצועי רב ונכונות לקחת סיכונים גדולים, בעוד שהשקעה בדירה תניב תשואה נמוכה יחסית ותחייב תחזוקה שוטפת".

בהינתן שיעורי הריבית הנמוכים בפקדונות הבנקים, רבים תרים אחר אפיקי תשואה אלטרנטיבים ומגלים כי השקעה בקרקעות היא דרך מצוינת להכין את עצמם לגיל הפרישה. "השקעה בקרקעות נחשבת בעולם

# הגדולה

בהשוואה להשקעות אחרות כמו שוק ההון או רכישת דירה, השקעה בקרקעות מציגה תשואה גבוהה ויציבה יותר. שוק ההון דורש ידע מקצועי רב ונכונות לקחת סיכונים גדולים, בעוד השקעה בדירה תניב תשואה נמוכה יחסית ותחייב תחזוקה שוטפת

”

“



# הקביעות לוותמ"ל

אבן דרך נוספת בחייה  
של הוועדה לקידום  
מתחמים מועדפים לדיור  
עם הפיכתה לקבועה -  
משרד המשפטים פרסם  
באחרונה תזכיר חוק  
שיאפשר להפוך את  
הוותמ"ל לקבועה, ללא  
הצורך בחידוש המנדט  
שלה. אלחנן ליזרוביץ',  
מנכ"ל קבוצת ELG:  
"מהלך המעיד על רצינות  
הממשלה בקידום  
מתחמי דיור לאור  
מצוקת הדיור ההולכת  
וגוברת"

משרד המשפטים פרסם באחרונה תזכיר חוק שיאפשר להפוך לקבועה את הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור, שהוקמה ב-2014 ופעלה עד כה באופן זמני כך שכל שנה נדרש להאריך את תוקפה. הוועדה, שהוקמה לצורך טיפול דחוף במשבר הדיור פעלה עד כה כוועדה זמנית מתוקף הוראת שעה.

"ניתן להבין עד כמה רואה המדינה חשיבות בקידום מתחמי דיור, לאור המחסור העצום ביחידות דיור, בהתאם לגידול האוכלוסייה הצפוי"

המטרה המוצהרת של חוק הותמ"ל הייתה "קידום יעיל ומהיר של תוכניות בנייה לדיור ביחס למתחמי קרקע שהוכרזו על ידי הממשלה כמתחמים מועדפים לדיור, זאת במסגרת הליך תכנוני מיוחד הנותן עדיפות ברורה לפיתוח באדמות מדינה". לשם כך ניתנו לוועדה מרבית הסמכויות של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה וכן סמכות לאשר תוכניות שהוראותיהן גוברות על הוראות הקבועות בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

בשנים שחלפו מאז הקמת הותמ"ל, נמתחה על פעולתה ביקורת גורפת, בעיקר מצד מועצות אזוריות שמצאו עצמן נדרסות על ידי הוועדה שביקשה לנגוס מעטטחיהן עבור הקמת מתחמי דיור. "כוחו של חוק הותמ"ל בכך שהוא גובר על כל תוכנית אחרת, למעט תמ"א 35, ולמעט תוכנית מתאר ארצית שטרם נולדה", אומר אלחנן ליזרוביץ', מנכ"ל ומייסד קבוצת ELG. "מעצם כך ניתן להבין עד כמה רואה המדינה חשיבות בקידום מתחמי דיור, לאור המחסור העצום ביחידות דיור, בהתאם לגידול האוכלוסייה הצפוי", מסכם.



קרקע יציבה


# נבנית בטוח!

כשמדובר בהשקעה בנדל"ן,  
אנחנו המומחים שאתם צריכים.  
תכנון נכון, ליווי מקצועי והשקעות נבונות  
הן המפתח להצלחה כלכלית.  
בואו נבנה יחד את העתיד שלכם – צעד אחר צעד.

**03-7734400**

מגדל הכשרת הישוב,  
ז'בוטינסקי 9 בני ברק, קומה 28

[Elg-Israel.co.il](http://Elg-Israel.co.il)



## תקן שמאי 22 – הבטחת ההגנה והשקיפות בשוק הקרקעות

תקן 22, המתייחס לקרקעות שאינן זמינות לבניה, מהווה שינוי משמעותי בשוק הקרקעות בישראל \* תפקידו להבטיח שקיפות והגנה על הציבור בכל הנוגע לרכישת קרקעות שאינן זמינות לבניה, מתוך הבנה שלסוג זה של השקעה ישנן השלכות כלכליות ורגולטוריות רבות.



קרקעות שאינן זמינות לבניה נחשבות לעיתים כהשקעה אטרקטיבית בשל מחיריהן הנמוכים יחסית. עם זאת, על פי רוב אין לרוכשים את הידע והמידע הדרוש כדי להבין את ההשלכות והסיכונים הכרוכים בעסקאות מסוג זה. תקן 22 שאושר לפני עשור, מבטיח שהמידע הנחוץ לביצוע עסקאות כאלו יועבר באופן ברור ומובן, כך שהרוכשים יוכלו לקבל החלטות מושכלות ומבוססות.

**"תקן 22 מאפשר לרוכשי קרקעות שאינן זמינות לבניה להיכנס לעסקה בביטחון מלא. הוא מסייע בשיפור השקיפות, ההגנה המשפטית והצרכנית על הרוכש ומחייב את המוכרים לספק מידע מפורט וברור על הקרקע, כולל מצבה הנוכחי, תוכניות פיתוח עתידיות והגבלות רגולטוריות, ובכך מונע הונאות והשקעות לא מושכלות.**

ההגנה המשפטית והצרכנית על הרוכש ומחייב את המוכרים לספק מידע מפורט וברור על הקרקע, כולל מצבה הנוכחי, תוכניות פיתוח עתידיות והגבלות רגולטוריות, ובכך מונע הונאות והשקעות לא מושכלות. התקן למעשה מחייב את מכר/רוכש הקרקע בהליך רגולטורי המוביל לשקיפות והגנה על הרוכשים ובכך משפר את האמון בשוק הקרקעות, מעודד השקעות נוספות ומחזק את השוק כולו", מוסיף אלחנן. תקן 22 לקרקע שאינה זמינה לבניה הוא צעד משמעותי לשיפור השקיפות, ההגנה והבטיחות בעסקאות קרקע. התקן מבטיח כי הרוכשים יקבלו את כל המידע הנחוץ להם לשם קבלת החלטות נכונות ומושכלות, ובכך תורם לשיפור האמון בשוק הקרקעות וליציבותו.

התקן קובע שורה של כללים וקריטריונים מחמירים בנוגע לדיווח ולשקיפות בעסקאות שבבסיסן קרקעות שאינן זמינות לבניה. התקן דורש מהצד המוכר להציג בפני הרוכש מידע מדויק ומפורט על מצב הקרקע, השימושים האפשריים בה, התוכניות העתידיות האפשריות באזור והגבלות רגולטוריות. לפני כניסתו של תקן 22, עסקאות אלו היו מתבצעות לעיתים קרובות ללא פיקוח ראוי וללא מידע מספק על מצב הקרקע ותוכניות הפיתוח האפשריות. במקרים רבים, גילו רוכשים לאחר מעשה שהקרקע אינה מאושרת לבניה, או שהשימושים בה מוגבלים ביותר, מה שהוביל לסיבוכים כלכליים לא פשוטים. "תקן 22 מאפשר לרוכשי קרקעות שאינן זמינות לבניה להיכנס לעסקה בביטחון מלא", מסביר אלחנן ליזרוביץ', מנכ"ל ובעלים של קבוצת ELG. "הוא מסייע בשיפור השקיפות,

השבחת קרקעות דורשת ידע מקצועי וניסיון רב, והיא עשויה להניב רווחים משמעותיים לבעלי הקרקע ולמשקיעים. בנוסף, השבחת קרקעות תורמת לפיתוח כלכלי וחברתי של אזורים שונים ומאפשרת שימוש יעיל יותר במשאבים קיימים וביצירת מקומות עבודה חדשים ופיתוח תשתיות.

לתהליך ההשבחה יתרונות רבים, כולל העלאת ערך הקרקע, יצירת מקומות עבודה חדשים ושיפור איכות החיים בקהילה. הוא מאפשר ניצול טוב יותר של קרקעות קיימות, תורם לפיתוח בר-קיימא ומספק פתרונות דיור ותשתיות לאוכלוסייה הגדלה.

"זהו תהליך מורכב ודינמי, המשפיע על הכלכלה והחברה כאחד. באמצעות תכנון מקצועי וביצוע מוקפד, ניתן להפיק תועלת רבה מהקרקעות ולתרום לפיתוח אזורים רבים בישראל", אומרת רננה ירדני, משנה למנכ"ל וסמנכ"לית התכנון והפיתוח העסקי בקבוצת ELG

השבחת קרקעות היא שרשרת הליכים שמטרתם העלאת ערך הקרקע באמצעות שינוי ייעודה או שיפור תשתיותיה. תהליך זה משפיע על ערכה הכלכלי והמשאבים הטבעיים של הקרקע, ומסייע לפיתוח אזורים עירוניים וחקלאיים כאחד.

# השבחת קרקעות

## תהליך והשפעות

### השלבים העיקריים בתהליך ההשבחה כוללים:

**1.** איתור הקרקע הפוטנציאלית: השלב הראשון הוא איתור קרקעות בעלות פוטנציאל להשבחה, בהתאם למיקומן ולמצב התשתיות הקיימות בהן.

**2.** בדיקות ואישורים רגולטוריים: לאחר איתור הקרקע, יש לבצע בדיקות מקיפות ולקבל את האישורים הרגולטוריים הנדרשים לשינוי ייעוד הקרקע או לשיפורה. זה כולל בדיקות סביבה, תוכניות בנייה ועוד.

**3.** תכנון וביצוע השבחה: השלב הבא הוא תכנון וביצוע פעולות השבחה, כגון פיתוח תשתיות חדשות, שדרוג תשתיות קיימות ושינוי ייעוד הקרקע. שלב זה דורש שיתוף פעולה בין מהנדסים, אדריכלים, יועצי סביבה וגופים נוספים.

**4.** מכירה או פיתוח הקרקע: לאחר השלמת השבחה, הקרקע מוכנה למכירה או לפיתוח פרויקטים שונים, כגון בנייה למגורים, מסחר ותעשייה.



# בלעדי למשקיעי ELG האזור האישי

להתעדכן לאורך כל הדרך

כל המידע וכל העידכונים על  
הפרוייקטים בהם השקעת



Elg-Israel.co.il  
03-7734400



מגדל הכשרת הישוב,  
ז'בוטינסקי 9 בני ברק, קומה 28

# מאבק בדרכים - הפתרונות לפקקים בדרך לעבודה

נדמה כי כל נהג שעושה דרכו לכיוון גוש דן ברכבו כבר מכין את עצמו לאתגרים נפשיים וטכניים לא פשוטים. עומסי התנועה הפוקדים את כבישי ישראל, בעיקר באזור גוש דן, הולכים ומחמירים ומשפיעים באופן ישיר על שוק התעסוקה. מי רוצה לבלות שעות רבות על הכבישים? מה ניתן לעשות?

מעל לעשור מדברים בישראל על מגה-שכונות שישפקו לתושבים את כל צרכיהם במרחק הליכה מהבית, כולל תעסוקה מתקדמת ואיכותית, מסגרות חינוך, פנאי וכו'. אך המציאות מעידה כי מרבית מתחמי התעסוקה הגדולים עדיין ממוקמים מחוץ לערי המגורים ומעל למיליון מועסקים בישראל נאלצים לצאת בכל בוקר מחוץ לעיר מגוריהם, ו"מבלים" בין שעה לשעתיים בפקקים.

רשויות מקומיות רבות פועלות להקים שטחי תעסוקה חדשים כדי להגדיל את הכנסותיהן מארנונה ולהפחית את תופעת היוממות. הגדלת שטחים אלו נועדה לא רק להעשיר את קופת העירייה, אלא גם ליצור מקומות עבודה איכותיים בתוך העיר ולהקטין את התנועה בכבישים בין-עירוניים. שיעור המועסקים הנאלצים לעבוד מחוץ לערים גבוה במיוחד בערים כמו בת ים, רמת גן, חולון, כפר סבא וראשון לציון. לעומת זאת, בערים כמו ירושלים, חיפה ותל אביב, שיעור היוצאים לעבוד מחוץ לעיר נמוך בהרבה.

"כדי להפחית את מספר המועסקים שעובדים מחוץ לעיר מגוריהם, יש צורך בהגדלת שטחי המשרדים בכל יישוב ובהשקעה בפתרונות תחבורתיים מתקדמים כמו קווי רכבת קלה ומטרו", מסביר אלחנן ליזרוביץ', מייסד ומנכ"ל קבוצת ELG. הגדלת מקומות התעסוקה בערים תחזק את הערים הגדולות ותקטין את התופעה בה אנשים נודדים מבתים למקום עבודתם המרוחק תוך בילוי של שעות בפקקים. על הרשויות להמשיך בפיתוח שטחי התעסוקה ולהשקיע בתשתיות תחבורה מתקדמות כדי לשפר את איכות החיים של התושבים ולהפחית את העומסים בכבישים. אחד הפתרונות המקודמים כיום הוא בנייה תוך עירוב שימושים, הכוללת מרכזי דיור בצמוד למרכזי עסקים, תעסוקה ובילוי. בנייה זו מהווה פתרון יעיל וחדשני להתמודדות עם מגוון





אתגרים עירוניים מודרניים. גישה זו לתכנון עירוני מתמקדת ביצירת אזורים שבהם תושבים יכולים לגור, לעבוד ולהתפנות לצרכים האישיים והחברתיים שלהם בסמוך לביתם, ובכך לצמצם את הצורך בנסיעות ממושכות.

אחד מהיתרונות הבולטים של עירוב שימושים הוא ההפחתה המשמעותית בתנועת כלי רכב פרטיים. כאשר מקומות העבודה, מרכזי הקניות ומתקני הבילוי נמצאים במרחק הליכה או נסיעה קצרה מאזורי המגורים, יש פחות צורך בשימוש ברכב פרטי. התוצאה היא הפחתת זיהום האוויר, הפחתת העומס על תשתיות התחבורה הציבורית והפחתת תאונות דרכים. המגורים בסמוך למקומות עבודה ובילוי יוצרים סביבה עירונית נוחה ומגוון אפשרויות לפעילויות פנאי ותרבות. תושבים יכולים לנצל את זמנם הפנוי בצורה יעילה יותר, להקדיש יותר זמן למשפחה ולחברים וליהנות מחוויות עירוניות מגוונות מבלי להקדיש זמן רב לנסיעות.

"עירוב שימושים תורם לחיזוק הכלכלה המקומית על ידי יצירת מקומות עבודה חדשים והגדלת הפעילות המסחרית באזור. עסקים קטנים ובינוניים יכולים ליהנות מתנועת לקוחות גדולה יותר, מה שמוביל להגדלת ההכנסות ולהגברת היציבות הכלכלית של האזור. אזורים הכוללים עירוב שימושים מושכים מגוון אוכלוסיות ויוצרים סביבה חברתית מגוונת ודינמית. תושבים יכולים ליהנות ממפגשים חברתיים ותרבותיים שונים, מה שתורם לחיזוק הקהילה וליצירת מרקם עירוני עשיר ומעניין", מוסיף ליזרוביץ'.

# *Central Park Hadera*

כשטבע ועירוניות נפגשים





אין באמור במגזין זה כדי להוות ייעוץ להשקעה ו/או תחליף לייעוץ המתחשב בצרכיו של כל אדם, אלא למטרת אינפורמציה כללית בלבד והוא מובא כחומר רקע בלבד עבור כלל המתעניינים. המידע המפורט עשוי להיות חלקי או בלתי שלם. ט.ל.ח.

“פעם ראשונה אדם לומד ומבין, פעם שניה לומד ותוהה משטה הייתי כי שדמיתי שאני מבין, הרי איני מבין ולא כלום. פעם שלישית מבין ואינו מבין, פעם רביעית מבין את שלא הבין ואינו מבין את שהבין, וכן על דרך זה פעם אחר פעם. ואם יגע הרבה וחזר הרבה עד ששוכח כמה פעמים חזר ויש לו סיוע מן השמים הרי הוא מתחיל להבין. וזו תחילת חִקְמָה.”

ש"י עגנון, עיר ומלוואה, בשעה אחת

## TOMORROWLAND

