

27.97x30.23	1/5	עמוד 1	נדל"ן - הארץ	06/2026	98160272-5
ון - מנכ"ל ובעלים קבוצת אשלי לירן עו"ד יריב בר דיי - 23085					

מהשכונה הכי זולה בצפון תל אביב, לזירות ב- 4 מיליון שקל :

נדל"ן TheMarker

יוני 2026

הפינוי שאחרי הבינוי

מה נשאר מהשכונה הראשונה בתל אביב שעברה התחדשות עירונית?

שלומית צור 16

98160262-4	06/2026	הארץ - נדל"ן	עמוד 16	2/5	27.11x32.98
ון - מנכ"ל ובעלים קבוצת אשלי ליון עו"ד יריב בר דיי - 23085					

מהשכונה הכי זולה בצפון תל אביב, לדירות ב- 4 מיליון שקל :

מהשכונה הכי זולה בצפון תל אביב, לדירות ב-4 מיליון שקל

עשור אחרי הפינוי־בינוי הראשון בעיר, נווה שרת מלאה במגדלים חדשים, מושכת אליה משפחות צעירות ודוחקת חלק מהוותיקים החוצה

שלומית צור צילומים: עופר וקנין

זה היה יום חג בנווה שרת. ב-6 ביולי 2011 נהרס בניין רכבת ברחוב בית אל 24, ויצא לדרך פרויקט הפינוי־בינוי הראשון בשכונה, שהיה פרויקט הפינוי־בינוי הראשון שאוכלס בתל אביב. כיום אפשר לראות בכל מקום בניינים ישנים שנהרסים במטרה להתחדש, אבל אז כל בכירי משרד השיכון הגיעו לצפות בפלא, אחרי שנים רבות של דיבורים על פינוי־בינוי וספקות שאי־פעם הפרויקטים המדוברים יתממשו.

מאז הפרויקט הראשון, נהרסו בניינים ישנים ונבנו פרויקטים נוספים בשכונה. כיום, לצד בנייני רכבת ישנים מאוד שעדיין רבים במספרם, ניצבים מגדלי חדשים וממורקים. בין שני קצוות אלה, אין בניינים שנבנו בשנות ה-90, למשל. הכל ישן מאוד או חדש מאוד בנווה שרת.

הסיפור של נווה שרת ממחיש היטב את אחד התהליכים המשמעותיים שמתרחשים כיום בערים רבות בישראל. התחדשות עירונית לא מסתכמת בהריסת בניינים ישנים והקמת מגדלים חדשים, אלא משנה את המרקם החברתי, הכלכלי והקהילתי של השכונה. לצד השיפור באיכות החיים, במיגון ובשווי הדיירות, היא מעוררת שאלות על זהות, שייכות ועתידם של התושבים הוותיקים. המאבק בין הרצון להתחדש לבין החשש מאובדן האופי המקומי נהפך בשנים האחרונות לחלק כמעט בלתי־נפרד מכל פרויקט גדול של פינוי־בינוי. ציפי סנדי היא בעלת דירה ב-ME, הפרויקט שהקימה חברת אשלי מיכלסון על חורבות בית אל 24. היא קיבלה את הדיירה החדשה, אבל בחרה שלא לגור בה, אלא להשכיר אותה, ולשכור דירה אחרת בבניין ישן בשכונה. "95% מהמשפחות שגרות כיום

ככה. השכירות או הייתה 5,000 שקל בחודש. באחרונה קיבלנו היתר לפרויקט פינוי־בינוי ברחוב הצנחנים 2-6 שכולל 24 דירות ישנות, וייבנו במקומן 80 דירות. לדיירים שיפנו מהבניין כבר נצטרך לשלם שכירות של 8,000 שקל בחודש".

"אם לא הבנייה החדשה – לא הייתי חוזרת"

נווה שרת הוקמה בשנות ה-50 כמעברת יד המעבירה. הגיעו אליה עולים מארצות צפון אפריקה ומזרח אירופה, והיא הייתה במשך שנים יוצאת דופן בצפון העיר – שונה במדדים ובמאפיינים משכונות עבר הירקון המבוססות, וחורגת בסביבתה משכונותיה היוקרתיות – צהלה ורמת החייל, שמתאפיינות עד היום בבתים צמודי קרקע. היא הייתה השכונה הכי זולה בצפון תל אביב,

מדירה מרווחת עם גינה. אם זאת הייתה דירת גן חדשה, השכירות הייתה לפחות 9,000 שקל בחודש. הפינוי־בינוי שידרג אותנו גם אם אנחנו לא גרים בדירה החדשה". בפרויקט בבית אל 24 נהרסו 96 דירות ישנות ונבנו 270 דירות חדשות. כדי ליישם את הפרויקט קנו היוזמים 30 דירות ישנות במזומן מהדיירים, שחלקם לא האמינו שהסיפורים על פינוי־בינוי באמת יכולים להתממש, ואז פונו 66 משפחות מהבניין. "מחצית מבעלי הדירות שפנו היו משקי עים והשאר דיירים, ורובם נשארו בשכונה אחרי שקיבלו את הדירה החדשה, והם גרים בה עד היום", אומר אשר אלון, מבעלי אשלי מיכלסון. "אני זוכר שאחת המשפחות גרה בדירת שני חדרים בשטח 35 מ"ר עם שלושה ילדים, ופיניתי אותם שנה וחצי לפי ני ההריסה כי לא יכולתי לראות אותם חיים

בבניין שלנו, שנהרס ונבנה מחדש, הגיעו מחוץ לשכונה", היא אומרת, "נשארו אולי ארבע משפחות מהבניין המקורי. התושבים החדשים נותנים היום את הטון בשכונה, ופחות מרגישים את הוותיקים. בבניינים החדשים כל היום ההוא מציץ וההוא מתלונן. בבניינים הישנים זה לא היה ככה. מצד אחד גרנו בדירה קטנה, 40 מ"ר, היה לנו מאוד צפוף, וקיבלנו דירה חדשה, ארבעה חדרים עם ממ"ד בשטח של 96 מ"ר, שאותה אני משכירה במחיר נמוך של 6,500-7,000. מצד שני אני מתגעגעת לחיים של פעם, לשכונה יותר אינטימית שהתושבים הם כמו משפחה. עברתי לדירת קרקע עם יציאה לגינה בבניין ישן ברחוב אדירים, ארבעה חדרים, שאותה אני שוכרת ב-6,000 שקל. נכון שאין לנו ממ"ד אלא מקלט בבניין, אבל האווירה היא של פעם, וכשבאים הנכדים הם נהנים

יפעת מידע תקשורתי

הירקון 3 בני ברק, מגדלי LYFE בניין B טל. 03-5635050 פקס. 03-5617166

98160261-3	06/2026	הארץ - נדל"ן	עמוד 17	3/5	27.11x33.65
ון - מנכ"ל ובעלים קבוצת אשלי לירן עו"ד יריב בר דיי - 23085					

מהשכונה הכי זולה בצפון תל אביב, לדירות ב- 4 מיליון שקל :

נווה שרת. התדמית השלילית מרחפת מעליה עד היום, אך ניכר כי הפיתוח המואץ מטשטש את כתמי העבר



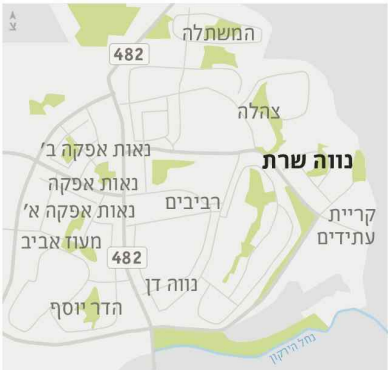
ממ"ד ומחסן, ובגלל הריבית והמלחמות הם ירדו ל-35 אלף שקל למ"ר. לאחרונה, למשל, מכרנו דירת ארבעה חדרים בשטח 109 מ"ר ועוד מרפסת בשטח 13 מ"ר בקומה חמש במגדל חדש, ב-4 מיליון שקל. הקונה הוא תושב ראשון לציון שהכיר את השכונה מילדות, וקנה את הדירה למגורים".

הפרויקטים החדשים החזירו לשכונה תושבים שעזבו אותה לאורך השנים מפני שרצו לעבור לבניינים מודרניים. זה המקרה של הילה קלוגמן, שגדלה בשכונה, ולימים, לאחר שהתחתנה והקימה משפחה, רצתה לגור בתנאים טובים יותר ועברה לשכונת המשתלה. "כשהתחיל הפינוי-בינוי בשכונה, החלטתי שאני חוזרת" היא מספרת. "את ההריסה של הפרויקט הראשון ראיתי מחלון הדירה שבה גדלתי ברחוב בית אל, שם אמא שלי מתגוררת עד היום. אם לא הבנייה החדשה — לא הייתי חוזרת."

יום", אומרת המתווכת דנה אטיאס מסוכנות ריל קפיטל, שמתמחה בנדל"ן בשכונה וגרה בה. "אבל האוכלוסייה התחלפה וממשיכה להתחלף כי כל מגדל חדש מביא איתו 90 משפחות חדשות. חלק מהדיירים הוותיקים חשים זרות מוחלטת לנוכח השינוי שעוברת השכונה וגם מתקשים לשרוד בה כלכלית, כמו דיירים של הדיר הציבורי שקנו את הדירות מעמידה, או שעמידר החזירה אותן לדירות שעברו פינוי-בינוי. בבניין ליד ד', למשל, גרה משפחה עם 12 ילדים בדירת שלושה חדרים, שעמידר החזירה לדירה חדשה. פעמים רבות הדיירים הוותיקים עוברים לפתח תקווה או לדרום תל אביב. עכשיו, למשל, אני מוכרת דירה של קשישה בבניין ישן בלי מעלית שהולך לעבור פינוי-בינוי, והיא רוצה לעבור לדרום העיר. ב-2022 המחירים כאן הגיעו ל-40 אלף שקל למ"ר לדירה עם

הילה קלוגמן: "לשכונה נכנסו הרבה צעירים, יש יותר תנועה ברחוב, יותר נוח לשלוח את הילדים למטה לגינות האוכלוסייה הישנה התחלפה כי המחירים עלו, ועד הבית והארנונה זה לא מה שהיה פעם"

התדמית מרחפת עד היום בשכונה, אך ניכר כי הפיתוח המואץ שמביא אוכלוסייה חדשה לשכונה מטשטש את כתמי העבר. "עדיין מתגוררת פה אוכלוסייה קשת



בעיקר בגלל שהיו בה בנייני רכבת שהוקמו בשנות ה-50, וסבלה מתדמית שלילית גם מפני שהתגוררו בה משפחות שהיו מעורות בעולם הפשע, חלקן מהמוכרות בישראל.

98160264-6	06/2026	הארץ - נדל"ן	עמוד 18	4/5	26.69x33.3
ון - מנכ"ל ובעלים קבוצת אשלי ליון עו"ד יריב בר דיי - 23085					

מהשכונה הכי זולה בצפון תל אביב, לדירות ב- 4 מיליון שקל :



מיטל ושלומי אקרמן ובנותיהם אמה ומאי. גרים פה הרבה אנשים בפרופיל שלנו" צילום: איתי רון

מיטל אקרמן: "אני מכירה את הסטיגמה שזו הייתה שכונת פשע, אבל האוכלוסייה התחלפה ועתידה להמשיך להתחלף, ועדיין זו שכונה מעורבת ולא כולם בה חדשים. אבל מי שבא לגור היום בשכונה, אפילו בשכירות, יכולת כלכלית אחרת"

ההפסד. העירייה דורשת שנקצה 15% דירות בנות השגה, שזה אומר שאפשר רק להשכיר אותן במחיר מסובסד למשך 25 שנה, וזה גם פוגע בכלכליות הפרויקט, ולכן אנחנו מנסים לשפר את הרווחיות שלו מול העירייה".

למרות המורכבות בפנינו־בינוי המרכז המי סחרי, הפוטנציאל גדול בזכות המשפחות החי דשות בשכונה. זה גם מה שמשך לשכונה את ניצן שטיין, שבשיאה של הקורונה הקים את בית הקפה "דודה" במרכז מסחרי קטנטן ברחוב אלמגור בשכונה, שבו פועלות חנויות בודדות. שטיין היה הבעלים של קפה "מובינג" בפינת הרחובות דיונגוף וירמיהו, ולאחר שסגר את שערי, חיפש מקום לבית קפה אינטימי יותר, ובעיקר שכונתי אמיתי. הקפה, שכולל מקור מות ישיבה בחוץ, עם כיסאות ושולחנות גינה, כיסאות שיוף ואפילו שולחנות קק"ל עם ספ סלים, היה מקום מפלט לתושבי השכונה בת קופת הקורונה, וגם היום, בין שיכוני הרכבת המקיפים אותו, הוא מוקד מפגש לתושבים שבו הם מוצאים אספרסו וכריכים. הבריסטה מכיר את התושבים עד לשמות הילדים.

שטיין מספר כי כלל לא הכיר את השכונה לפני שפתח את המקום. "חיפשנו לוקיישן לבית קפה, ובמקרה יצאתי עם מישהי שעברה לגור בשכונה. ראיתי את הקהל החדש שהגיע לגור פה, הבנתי שצהלה המבוססת נמצאת ממש מעבר לכביש, וחתמתי חוזה ערב הקורונה. שיפצנו את המקום בסגר הראשון, ופתחנו אותו בסגר השני. לפני כן החנות הייתה סגורה כמה שנים, ולפני כן היא הייתה ירקנייה. הרעיון היה להביא לשם בית קפה שכונתי, והופתענו לטובה. העסק קטנטן עמד בציפיות. הקהל מכיר אחד את השני, בערב הוא נהפך לבר יין ופועל עד 23:00. אם לא היו כל הפרויקטים של הפינוי־בינוי ולא הייתה מגיעה אוכלוסייה חדשה, לא הייתה הצדקה לפתוח את המקום. התושבים הוותיקים הם יותר צרכנים של קפה בוק".

ב-4,000 שקל מושכרת כיום ב-9,000 שקל. אטיאס מסבירה כי בשנים האחרונות, חוץ מהמשפחות שקנו דירות חדשות בשכונה, הגיעו אליה גם צעירים וסטודנטים שלומדים בשלוחה של מכללת אפקה בקריית עתידים או באוניברסיטת תל אביב. "הסטודנטים האלה שכרו את הדירות הישנות בשכונה, במחירים הכי נמוכים בצפון תל אביב", היא מסבירה. "שני שותפים שכרו דירות שלושה חדרים ב-4,500 שקל. אלה מחירים שאין ברמת אביב ליד האוניברסיטה".

מהעבר השני של הסקאלה נמצא רונן צמח, שמציין השנה 70, שהגיע לנווה שרת לפני ששנים ממודיעין. "תמיד רציתי לעבור לתל אביב וזה לא הסתדר", הוא מספר. "כשהילדים עזבו את הבית, ונשארת לגור לבד בבית פרטי של שתי קומות עם גינה רק בשביל לארח פעם בשבועיים את הילדים והנכדים, זה היה הזמן הנכון לעשות את המהלך. ב-2016 קניתי דירת חמישה חדרים ב-2.5 מיליון שקל בפרויקט פינוי־בינוי של חברת אפגה, ואפילו נשאר לי עודף מהמכירה של הבית במודיעין. עברתי לגור בדירה ב-2020. רוב התושבים בבניין חדשים, מיעוטם בעלי דירות מקוריים שהתפנו וחזרו, כי רבים ירשו את הדירות ומכרו אותן. הבת שלי עברה לגור בבניין הצמוד אליי עם המשפחה שלה, ואני מאוד מרוצה. עשר דקות אני בים, מסעדות ישר לרחוב הברזל, הבעיה היחידה בשכונה היא המרכז המסחרי המיושן".

נקודת התורפה: המרכז המסחרי

המרכז המסחרי בבית אל 14 עולה בכל שנה עם תושבי השכונה. אמנם גם בו מתוכנן פינוי־בינוי, אך מימוש פרויקט כזה מורכב עשרות מונים כשמדובר בחנויות מסחריות, שמספקות גם פרנסה למי שעובד מתוכן. אלון מאשלי מיכאלסון מקדם כבר שנים פרויקט כזה במרכז המסחרי, אך זה מתקדם בעצלתיים והמכשולים בדרך רבים. "מעל המרכז המסחרי יש בניין של 70 דירות שבמקומן נקים בניין חדש עם 210 דירות", הוא אומר. "במרכז המסחרי יש 38 חנויות, והבעיה לימים אמורים לקבל תוספת של 20% לשטח החנות, כך שחנות של 40 מ"ר תהפך לחנות של 60 מ"ר. הפרויקט ייעשה בשני שלבים, וחלק מהחנויות יוכלו להמשיך לפעול בזמן הבנייה של השלב הראשון. את בעלי החנויות שעובדים בעצמם בחנויות, אני אעביר לפרויקט ברחוב הצנחנים 2-6 שכולל חוץ מהדירות גם חנויות חדשות. חלק מהבעלים נצטרך לפצות על אובדן הפרנסה. "מעל קומת המסחר תהיה קומה שבה 19 חנויות עליונות שאנחנו בחברה נקבל, אף שהן פחות טובות מהחנויות במפלס הקרקע שיקלו בעלי החנויות הקיימות. פרויקט המרכז המסחרי הוא הפסדי, אבל 210 דירות המגורים צמודות למרכז המסחרי מסכסדות את

את השכונה, דיברנו עם אנשים וכל מי שגר שם אמר שאין מה לחשוב בכלל. מצאנו דירת ארבעה חדרים חדשה ב-6,000 שקל לחודש, מחיר מצחיק ביחס למחירים שהיינו רגילים אליהם בצפון הישן, בעיקר מפני שמקבלים במחיר הזה דירה חדשה עם מ"ד ומרפסת, ובצפון הישן בקושי דירת שלושה חדרים ישנה. "לפני שלוש שנים התחלנו לחפש דירה לקנייה בשכונה, אבל לא יכולנו להרשות לעצמינו כי המחירים היו גבוהים, ופתאום במלחמה הם ירדו. החלטנו לנצל את המומנטום, מכרנו את הדירה בפתח תקווה, וקנינו בנווה שרת דירת ארבעה חדרים בשטח 110 מ"ר, יד שנייה, בפרויקט גרין פארק ב-4.05 מיליון שקל. לפני שלוש שנים היא עלתה 4.4 מיליון שקל. ירדו דת המחירים בנווה שרת הייתה חדה יותר מירידת המחירים בפתח תקווה, וזה מה שאיפשר לנו לעשות את המהלך. גרים פה הרבה אנשים בפרופיל שלנו, בני 35-45 שגרו שנים במרכז תל אביב ולא רצו לצאת ממנה, וזאת השכונה שבה יכלו להרשות לעצמם לקנות או לשכור דירה חדשה. יש פה הרבה חדש אבל גם הרבה ישן, כולם בגינה מכירים את כולם, ויש פה קאנטרי ומתנ"ס. אני מכירה את הסטיגמה שזו הייתה בעבר שכונת פשע, אבל האוכלוסייה התחלפה ועתידה להמשיך להתחלף, ועדיין זו שכונה מעורבת ולא כולם בה חדשים. תמיד יהיו פה אנשים שגרו בה לפני הפינוי־בינוי וקיבלו את הדירות החדשות. אבל מי שבא לגור היום בשכונה, אפילו בשכירות, הם כבר אנשים עם יכרות כלכלית אחרת, כי דירה שהושכרה בעבר

▶▶ לפני שש שנים קנתה קלוגמן דירת פנטהאוס ארבעה חדרים ב-4 מיליון שקל, בפרויקט של חברת אפגה ברחוב בית אל שהיה אחד משלושת הפרויקטים הראשונים שאוכלסו בשכונה. "אנחנו גרים בבניין בן 10 קומות ולא במגדלים, שאליהם אני פחות מתחברת. לשכור נה נכנסו הרבה צעירים, הרבה יותר מאשר במשלה, ופה יותר מכירים את האנשים שגרים לידך. יש יותר תנועה ברחוב, יותר נוח לשלוח את הילדים למטה לגינות. האוכלוסייה הישנה התחלפה כי המחירים עלו, ועד הבית והארנונה זה לא מה שהיה פעם. בשכונה עדיין חסר מרחב מסחרי חדש, עם מסחר יותר מעודכן, שאפשר להגיע אליו עם רכב, כי כיום אנשים עושים קניות והולכים איתן מרחק גדול עד הבית. נכון שהשכונה נהפכת ליותר צפופה, אבל זה עדיין לא כמו במרכז תל אביב".

"יש פה הרבה חדש אבל גם הרבה ישן"

הצפיפות שעליה מדברת קלוגמן הביאה את מיטל ושלומי אקרמן לעזוב לפני חמש שנים את הצפון הישן בתל אביב לנווה שרת, ולפני שנה ניצלו את ירידת המחירים כדי לקנות דירה בשכונה. "הייתה לנו דירה בבעלותנו בשכונת אם המושבות בפתח תקווה, שאותה השכרנו, וגרנו בשכירות ברחוב יהודה המכבי בתל אביב", מספרת מיטל, שעובדת בחברת הביטוח כלל בקריית עתידים הסמוכה. "נולדה לנו בת וחיפשנו מקום יותר ידידותי למשפחות, ובנוסף הבניין שגרנו בו ביהודה המכבי הלך לתמ"א. חברה שעובדת איתי הציעה לי לבוא לראות את נווה שרת, כי היא קרובה לעבודה והכל שם חדש. הלכנו לראות

ציפי סנדי: "מצד אחד גרנו בדירה קטנה, 40 מ"ר, היה לנו מאוד צפוף, וקיבלנו דירה חדשה, ארבעה חדרים עם מ"ד, בשטח של 96 מ"ר. מצד שני אני מתגעגעת מאוד לחיים של פעם, לשכונה יותר אינטימית שהתושבים בה הם כמו משפחה"



ציפי ואנדי סנדי. "הפינוי־בינוי שידרג אותנו גם אם אנחנו לא גרים בדירה החדשה"

7-98160265	06/2026	הָאָרֶץ - נְדָלָן	עמוד 20	5/5	24.84x33.49
ון - מנכ"ל ובעלים קבוצת אשלי לירן עו"ד יריב בר דיי - 23085					

מהשכונה הכי זולה בצפון תל אביב, לדירות ב- 4 מיליון שקל :



המרכז המסחרי בבית אל 14. גם בו מתוכנן פינוי־בינוי, אך זה יהיה מורכב מאוד

עסקות בנווה שרת בינואר־מרץ 2026

4 מיליון שקל	4 מיליון שקל	3.3 מיליון שקל	2.2 מיליון שקל	1.8 מיליון שקל
הצנחנים 2, דירת 4 חדרים בשטח 112 מ"ר, קומה 5 מתוך 8	בית אל 47, דירת 5 חדרים בשטח 120 מ"ר, קומה 1 מתוך 25	הצנחנים 15, דירת 3 חדרים בשטח 83 מ"ר, קומה 6 מתוך 8	פילדלפיה 7, דירת 3 חדרים בשטח 85 מ"ר, קומה 1 מתוך 8	אלמגור 9, דירת 2 חדרים בשטח 43 מ"ר, קומה 3 מתוך 4

מקור: רשות המסים

מרקט בצפון תל אביב. אנחנו נמצאים בעיקר בדרום תל אביב, ואם שם המחיר הוא סביב 100 שקל למ"ר, בנווה שרת המחיר כבר קרוב ל-200 שקל למ"ר. לא פשוט לנהל מרכול שכונתי בר־מות שכירות גבוהות כאלה, אבל אנחנו מאמינים בשכונה. כיום אין בה סופר שפעיל בערב או בלילה. היה לנו חשוב לכבד את המקום ולהתאים אותו לצרכים של האוכלוסייה, כי מצד אחד נכנסו אליו תושבים שזקוקים לסופר נגיש בכל שעה, ומצד שני יש בו אוכלוסייה דתית, ולכן לא נפעל בשבת. גם בעל הנכס שקנה את כל 1,500 מ"ר שטחי המסחר מאקרו, לא מאשר פתיחה של המסחר בשבת. אפשר לראות כמה מסחר צריך בשכונה כי ראיתי שבמודעות של דירות להשכרה בפרויקט YARD מפרסמים שבקרוב יהיה סניף של סטי מרקט מתחת לבית כערך מוסף למי שגר שם, ו-400 משפחות יגורו מעל הסניף".

שוורץ מבין היטב על מה הוא מדבר. ממש מול הפרויקט החדש שלמרגלותיו משתרעת החנות העתידית ועליה שלט עם כיתוב בר־לט "סניף שומר שבת", נמצאת הכניסה לרחוב הדף היומי. מדובר ברחוב ללא מוצא, שמי שמתהלך בו מבלי לדעת שהוא נמצא בתל אביב עשוי לחשוב שהוא במרכז בני ברק, או בכניסה לאחת השכונות החרדיות בערה. בכניסה לשכונה ניצב שלט שמבהיר כי הכניסה עם מכוניות בשבת אסורה, ועל אחד מחלונות הדירות בחזית מתנוסס השלט "השכונה החרדית בתל אביב".

מדובר ברחוב שבו מתגוררים חסידי גור, בסמיכות יחסית לישיבת החסידות הוותיקה ברחוב נמירובר ברמת החייל. החסידות משכנת את חסידיה ברחוב הדף היומי כבר עשרות שנים, ושתי האוכלוסיות חיות זו לצד זו בסטטוס־קוו מראשית ימי השכונה. בעיריית תל אביב מבחירים כי בעוד כל הבניינים הישנים בשכונה מסומנים בתוכנית המתאר העירונית כמיועדים להתחדשות עירונית באמצעות פינוי־בינוי או פרויקטים של חיזוק ועיבוי הבניין, רחוב הדף היומי הוא יוצא דופן וכיום אין בו תוכנית כזאת. ■

השכונה החרדית בתל אביב

ואכן, הפרויקט האחרון שאוכלס בשכונה ועדיין בתהליכי אכלוס, הוא YARD שהקימה אקרו נדל"ן ברחוב הצנחנים 19, גם כן במסגרת פינוי־בינוי, שכולל שני מגדלים בני 25 קומות וארבעה בניינים בני שמונה קומות, ובסך הכל 380 דירות במקום 127 דירות ישנות. בשונה מהפרויקטים שקדמו לו, הפרויקט כולל שטחי מסחר במפלס הרחוב, שהושכרו בין היתר לרשת סיטי מרקט שעתידה לפתוח סופר מרקט ראשון בשכונה שהיה פתוח 24 שעות ביממה, למעט שבת. "הרכב זמן רציתי להגיע לנווה שרת, לצד פון תל אביב בכלל", מספר יוסי שוורץ, הבעלים של רשת סיטי מרקט, "אבל השכונה הייתה ישנה, המרכז המסחרי מיושן, והחנויות היחידות שמדי פעם התפנו שם והציעו לך, תמיד היו בשטח 80 מ"ר או לכל היותר 100 מ"ר — לא שטחים שאפשר לפתוח בהם סופר. בעוד חודשיים נפתח בנווה שרת סניף שכונתי בשטח של 400 מ"ר נטו, וזה יהיה הסניף הראשון של סיטי

קרקע לנכים, למבוגרים. גם המשקיעים היו תורשי השכונה, או תושבים לשעבר וידעו שיום אחד יקרה משהו. היו דיירים של הדיר הצריכי שקנו את הדירות ב-50 אלף דולר וקיבלו דירה ששווה 4 מיליון שקל".

שנהב ובר דיין מתייחסים לשינוי שעבר על עיריית תל אביב מאז אוכלסו שלושת הפרויקטים הראשונים בשכונה לפני עשור. "לא הייתה או קרן תחזוקה, והיו בעלי דירות שהשכירו או מכרו את הדירה החדשה כי לא הסתדרו עם העלויות. אחרי הפרויקט הזה העירייה כתבה מדיניות להתחדשות עירונית בשכונה. הראשון היה פורץ דרך, אבל לא היו בו שטחי מסחר או מבני ציבור, וגם התמורה הייתה בלתי־מוגבלת. בפרויקטים שבאו אחר כך התמורה כבר הוגבלה ל-12 מ"ר לדירה, וחייבו את היומים להעמיד קרן תחזוקה לדיירים הוותיקים כדי לסייע להם לעמוד בתשלומים של הדירה החדשה. הכניסו לפרויקטים גם שטחי ציבור ושטחי מסחר, מתוך הבנה שהיקף האוכלוסייה החדשה מחייב הוספת שטחים שאינם רק מגורים".



לדברי אטיאס, האוכלוסייה החדשה לא מגיעה למרכז המסחרי הישן. "את הקניות הם עושים ברמי לוי או בטיב טעם באזור התעשייה של רמת החייל, ורק אם נגמר החלב מגיעים למכולת במרכז המסחרי. מה שכן הולך להיפתח בקרוב הוא מרכז בילוי בקריית עתידים. העירייה עשתה שינוי תוכנית בקריית עתידים והפכה אותו מאזור עסקים שלא כל כך הצליח למתחם תיירות, תרבות וספורט, ומבחינתנו זה מתחת לבית מגיעים לשם בכמה צעדים מהשכונה. ייפחתו שם בתי קפה ומלון, רשת מימינונו תפתח שם בקרוב מסעדה, ובונים גם היכל תרבות עם 5,000 מקומות ישיבה. הכי אטרקטיבי יהיה האנו מרקט, מתחם אוכל בשטח של 2,000 מ"ר".

400 משפחות יגורו מעל הסניף

פרויקט הפינוי־בינוי השני שיצא לפועל בשכונה, שהיה גם הגדול בין השניים הראשונים, הוא פרויקט גרין פארק, שהקימו החברות אלקטרה, SGS ואריה פרשקובסקי. הפרויקט כולל 154 דירות ישנות שנהפכו ל-447 דירות חדשות בשלושה מגדלים בני 28 קומות ושלושה בניינים בני תשע קומות. הוא יצא לפועל ב-2012 באמצעות המודל החברתי של חברה להתחדשות עירונית שהקימו האדריכל גיל שנהב ועו"ד יריב בר דיין, שבו החברה מארגנת את הדיירים, מקדמת את התוכנית בעירייה, ורק לאחר שכל הפרטים סגורים, מפרסמת מכרז לבחירת יזם.

"תוכנית הפינוי־בינוי של המתחם אושרה ב-2006 והבנייה החלה ב-2012", מספר בר דיין. "רק חוקקו אז את חוק הדייר השרוני, והייתה שם דירת סרבנית שניתן לגביה פסק דין תקדימי מי שמכיר באינטרס הציבורי לטובת הפרויקט. כיום הפסיקות האלה הן כבר עניין שבשגרה, אבל אז אף אחד לא ידע מה זה פינוי־בינוי. שכרנו את בית הקשיש כדי להסביר לבעלי הדירות על התהליך, והיו שכנים שלא היו מוכנים לבוא בגלל סכסוך עם שכנים אחרים. היו גם כל מיני בעיות כמו הסכם פינוי־בינוי שפקע פעמיים, דירת חלמיש ועמידר שהיו האחרונות לחתום על ההסכם, והיה צריך לחדש פטור מהיטל השבחה שפקע".

שנהב מתייחס גם לתדמית של השכונה. "היה מאתגר לשווק דירות יוקרה בשכונה שכלה מתדמית שלילית, והמחירים היו 18 אלף למ"ר בפרסיייל", הוא אומר. "מרבית הדיירים הוותיקים חזרו לבניינים החדשים, בין היתר מפני שבתקופת הבנייה מצאנו דירות לכולם, דירות

ניצן שטיין, פתח בית קפה בשכונה: "ראיתי את הקהל החדש שהגיע לגור פה, הבנתי שצהלה המבוססת נמצאת ממש מעבר לכביש, וחתמתי חוזה. בלי כל הפרויקטים של הפינוי־בינוי, לא הייתה מגיעה אוכלוסייה חדשה, ולא הייתה הצדקה לפתוח את המקום. התושבים הוותיקים הם יותר צרכנים של קפה בוך"