

נדל"ן היום

בתים צמודי קרקע הופכים נדירים יותר ויותר. **עופר פטרסבורג** בדק עד כמה רחוק מומלץ ללכת כדי להגשים את חלום צמוד הקרקע. בדיקת 'נדל"ן היום' מאתרת את הבתים האחרונים שעוד תוכלו לרכוש עד 2.5 מיליון שקל בלבד. מאמינים?

מתוברים לקרקע

של צמודי קרקע צונחות והביקושים ממשיכים לעלות, הדבר משפיע באופן ישיר על רמת המי חיר. מדובר במגמה ארוכת שנים, של מיעוט בהתחלות בנייה של צמודי קרקע מול ביקוש שנשאר קשיח. השנה כך נראה, משבר הקור רונה חידד במיוחד את היתרונות של צמוד הקרקע אל מול מגורים בדירות מרווחות ככל שתהיינה.

בית עד 2.5 מיליון שקל

היכן בוצעו עסקאות לרכישת קוטג' דו משפחתי במחיר הנמוך מ-2.5 מיליון שקל? בדקנו עסקאות לרכישת צמודי קרקע שובר צעו בחדשים האחרונים ברחבי הארץ ודווחו לרשות מיסים. התוצאות מראות כי בשלושת החודשים האחרונים בוצעו עשרות עסקאות לרכישת צמודי קרקע במחיר הנמוך מ-2.5 מיליון שקל, מרבית העסקאות הן לנכסים שנמכרו ביד שנייה, אך נרשמו גם כ-10 עסקאות לרכישת קוטגים חדשים שנבנו בין השנים 2020-2022. רוב העסקאות בוצעו מחוץ לאזור המרכז.

בבאר שבע, לדוגמה, בוצעו 13 עסקאות במחיר ממוצע של 1.76 מיליון שקל; באופקים בוצעו 6 עסקאות במחיר ממוצע של 1.82 מיליון שקל; בקריית גת נרשמו 5 עסקאות במחיר של 1.97 מיליון שקל; בקצרין נרשמו 5 עסקאות, במגדל העמק - 4 עסקאות, בנתניה - 3 עסקאות, באריאל, חדרה, אילת, ערד ויבנאל נרשמו 2 עסקאות. עסקאות בודדות נוספות

ישראלים רבים רואים בבית צמוד קרקע את מקום המגורים המושלם למשפחה, הכולל גינה מטופחת, בריכה פרטית, מטבח חוץ ו-1 מנגל, איך אפשר בלי כל אלה תואמים לתרבות הביילוי והאירוח הישראליים, בעיקר כשמדובר במשפחות עם ילדים. מגיפת הקורונה רק הגבירה את החשק לנכסים צמודי קרקע והביקושים אליהם עלו בעשרות אחוזים בתקופת המגיפה ואחריה. בתחום ההיצע, לעומת זאת, נרשמה ירידה ובשנים האחרונות היקף התחלות הבנייה של צמודי קרקע ממשיך את מגמת הירידה. הסיבה העיקרית לכך, היא מדיניות תכנון הדוגלת בבני צול נכון של הקרקע והגדלת הצפיפות. כפועל יוצא, רשות מקרקעי ישראל ממעטת לשווק קרקעות עבור בנייה לסוגים כאלה של נכסים. מחקר שבוצע על-ידי לשכת שמאי המקרקעין מלמד כי התחלות הבנייה של יחידות דיור בבניינים בני 2-1 קומות (צמודי קרקע) במגמת ירידה בשנים האחרונות והן תופסות נתח הולך וקטן מעוגת הבנייה הכללית.

בעוד שבשנת 2009 צמודי הקרקע היוו 45% מהתחלות הבנייה בישראל, ב-2010 הם היוו 40% מהסך הכללי ואילו כיום שיעורם מגיע לכ-15% בלבד. פילוח אזורי מראה כי מרבית צמודי הקרקע נבנים באזור יו"ש ובפריפריה, בעוד שבמחוזות המרכז ותל אביב, הם בקושי מופיעים על מפת הנדל"ן.

חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי מקרקעין מסביר: "באופן טבעי, כאשר התחלות הבנייה

23.14x26.96	2/3	עמוד 109	ישראל היום! - נדל"ן	30/11/2022	84024275-2
חברת שרביב - חברה לבנייה חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

ביישובי הלווין של באר שבע ניתן למצוא עסקאות דומות נוספות. ביישוב עומר, שהוקם ב-1949 תחילה כקייבון, נמכר קוטג' בשטח של 600 מ"ר בכ-2.3 מ"ל ליון שקל. החל משנות ה-60 של המאה הקודמת הפך הישוב עומר ל'סביון' של באר שבע, אליה עברו עשירי בירת הנגב. מועצת עומר נהנית מאזור תעשייה גדול (ומתרחב) המספק לה הכנסה מארנונה. עסקים שעוברים ליישוב זכאים להטבות רבות למרות שהיישוב נמצא בדירוג הגבוה ביותר במדד החברתי-כלכלי, כך שהכנסותיו מעסקים צפויים לצמוח ולשמר את רמת החיים הגבוהה של התושבים. ביישוב מתוכננת שכונת מגורים נוספת ממזרח שתכלול כ-2,000 יחידות דיור צמודות קרקע.

יישוב לוויין מבוסס נוסף הוא להבים, בו נמכר קוטג' בשטח של 574 מ"ר תמורת 2.45 מיליון שקל. להבים הוא יישוב לוויין של באר שבע שהוקם בשנות ה-80 של המאה הקודמת, שנים רבות אחרי עומר, אך דומה לה בגודל האוכלוסייה. בימים אלה מוקמת דרומית ליישוב הוותיק שכונה נוספת בת כ-680 יחידות דיור צמודות קרקע, ושכונה נוספת שתכלול כ-800 יחידות דיור דרור. צמוד ליישוב נמצאת תחנת רכבת היוצאת לבאר שבע בכל שעה, לתל אביב, חיפה ונהריה. היישוב חולק את אזור התעשייה 'עירן הנגב' ואת הכנסותיו מהמתחם עם המועצה האזורית בני שמעון ועיריית רהט. כיום רוב אזור התעשייה עוד לא בנוי, אך יש בו כבר מפעל מצליח של סודה סטרים.

במיתר, ישוב שנמצא מזרחית לבאר שבע, נמכר קוטג' בגודל 174 מ"ר ב-2.15 מיליון שקל. היישוב מיתר הוקם בשנות ה-80, אך בניגוד ליישובי הלוויין של באר שבע, כעומר ולהבים, היישוב נחשב 'עני' יחסית (למרות שתושביו מבוססים), מאחר ואין לו הכנסה משמעותית מארנונה לעסקים. מצב זה צפוי להשתנות בשנים הקרובות בזכות פארק תעשייה חדש שמוקם בצומת שוקת שיהיה משותף למיתר, לקיה, חורה, ומור-צעות אזוריות אל קסום ובני שמעון.

עיר דרומית נוספת שבה אפשר למצוא עסקה דומה היא דימונה, בה התבצעה רכישה של בית דו-משפחתי בגודל 113 מ"ר תמורת 1.333 מיליון שקל, בשכונת נווה חורש. נווה חורש היא שכונת קוטג'ים ויילות מבוקשת בצפון דימונה שהוקמה בתחילת המאה ה-21. השכונה קרובה יחסית למרכז העיר, כך שתושביה נהנים מגישה למסודות עירוניים. מצפון מערב לשכונה ישנו פארק בן גוריון הענק, ובו אגם, מרשאות ומתקני ספורט ובשנים הקרובות צפוי פיתוח משמעותי של הפארק. צפון-מזרחית לשכונה מתוכננת קריית חינוך עם בתי ספר יסודי ומקיף כחלק מהקמת שכונת מגורים חדשה בת אלפי יחידות דיור.

ומה מתרחש בצד הצפוני של ישראל? גם אזור הצפון פתוח להצעות מעניינות. בשכונת גבעת מכוש ביישוב כרמיאל נמכר בשנה האחרונה דו-משפחתי בשטח של 148 מ"ר תמורת 1.885 מיליון שקל. גבעת מכוש היא שכונת וילות בכרמיאל שהוקמה החל משנות ה-80 של המאה הקודמת. השכונה נמצאת על גבעה בקצה הדרומי של העיר, כך שתושביה נהנים מבידוד ממרכז היישוב, ומנוף פתוח להרי הגליל. תושבי השכונה כו-



שכונת צהלה בנגב, באר שבע - פרויקט של 'שוכל מתחמי מגורים'



שכונת גבעת אלונים, קרית אתא - פרויקט של חברת 'שרביב'

גם בשכונת 'האוצר' בחדרה נמכר בית דו-משפחתי בשטח של 142 מ"ר תמורת 2.255 מיליון שקל. שכונת האוצר בחדרה נוסדה ב-1937, היא אחת השכונות הוותיקות בפאתי מרכז העיר, בצד הצפון מערבי, ועל-כן נהנים תושביה משקט וקרבה לרחוב המסחרי 'הג' שיא". השכונה מורכבת בעיקר ממבנים צמודי קרקע אך בשני העשורים האחרונים התבצעה במערבה גם בנייה לגובה. ממערב לשכונה מתוכננת בנייה של שכונת נוספת בת כ-680 יחידות דיור בבניינים של עד 12 קומות. עסקאות נמוכות מ-2.5 מיליון שקל ניתן למצוא גם באזור הדרומי של ישראל. בשכונת 'רמות' בבאר שבע נרשמה עסקה בשנה האחרונה כאשר קוטג' בשטח של 149 מ"ר נרכש תמורת 1.92 מיליון שקל. רמות היא שכונת וילות גדולה בצפון מזרח באר שבע שהוקמה בשנות ה-90 עם גלי העלייה הגדולים של אותן שנים. השכונה הוקמה על מנת למנוע את עזיבת האוכלוסייה המבוססת של העיר ליישובי הלוויין, כעומר ולהבים. בזכות קרבתה היחסית לאוניברסיטת בן גוריון, השכונה משכה אליה אקדמאים וסטודנטים והיא נהנית מקרבה לתחנת רכבת באר שבע צפון. בשנים האחרונות הוקם דרומית לשכונה פארק הייטק חדש, ובצמוד לו תוקם קריית התקשוב של צה"ל.

ישי רוט, סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצת שובל: "שיווק של השכונה בצמודי קרקע הצליח להחזיר לעיר 'באר שבעים' רבים ומשפרי דיור"



צילום: אורלי אילן לוי

טל קופל, מנכ"ל madlan: "אף עסקה הכוללת נכס צמוד קרקע עד 2.5 מיליון שקלים לא התבצעה בגוש דן"



צילום: אירית מנין

נרשמו גם במצפה רמון, בשלומי, נוף הגליל, כרמיאל, אלפי מנשה ועוד.

במרכז הארץ נרשמו עסקאות בודדות על קוטג'ים ישנים בשטח קטן. כך לדוגמה, בעיר רמלה נמכר קוטג' דו משפחתי בשטח של 81 מ"ר בנוי תמורת 1.6 מיליון שקל. הבית נבנה בשנת 1960.

"הביקושים לצמודי קרקע גבוהים מאוד", מסביר אוהד אסרף, מנכ"ל ארי מגורים, "ובבהלט אנחנו מזהים נכונות של משפחות ממרכז הארץ להגשים את חלום צמוד הקרקע גם באזורים מרוחקים יותר שמציינים עים להם איכות חיים גבוהה. אנחנו משווקים מספר פרויקטים של צמודי קרקע בנוף הגליל, מגדל העמק, באר שבע, אילת ושני פרויקטים בתכנון מתקדם בעפ"ר לה וקצרין. ככל שמגמת הירידה בהיצע תמשך, צמודי הקרקע יהפכו יותר ויותר נדירים והמחיר ימשיך לעלות, גם באזורי פריפריה, והמוצר יהפוך לאוכלוסיות מבוססות בלבד".

החפשים מציאות

על מנת לפתור את משבר הדיור, שכונות פרטיות רבות, משנות את פניהן ו"בתי הסכתא" הצנועים היום-יום לעיתים על דוממים רבים, צומחים מגדלים המספקים מענה למאות משפחות בו זמנית. במקביל, יוקר המחייה, עליית הריבית, והעלייה בביקושים מאלצים ישראלים רבים לנטוש את איכות החיים אליה התרגלו ולוותר על עצי הפרי שטופחו בגינה והקרבה למשפחה. אתר madlan ברק ומצא עבור 'נדל"ן היום' באילו ערים ככל זאת נרכשו בשנה האחרונה נכסים צמודי קרקע במחיר של עד 2.5 מיליון שקל מאז ספטמבר 2021. למרות טירוף המחירים שפקד את השוק מאז הקורונה, מסתבר שעדיין אפשרי לקנות דירה בפחות מ-3 מיליון שקל, אם כי, נישחתם נכון: אף עסקה של צמוד קרקע במחיר כזה לא התבצעה בגוש דן.

"מי שירצה ליהנות מאיכות חיים של בית צמוד קרקע בתקציב מצומצם, יצטרך להרחיב את החיפוש מעבר לאזור המרכז ולבחור בין מטרופולין באר שבע לאזור הצפון", אומר טל קופל, מנכ"ל madlan.

אז היכן ניתן למצוא עסקאות נדירות שנחשבות "מציאה"? בסקירה שערך עבורנו madlan עולה כי ניתן למצוא נכסים צמודי קרקע במחיר של פחות מ-3 מיליון שקל בשכונת 'עין יעקב' באבן יהודה. שם נרכש לאחרונה בית דו משפחתי קטן יחסית, בשטח של כ-80 מ"ר תמורת מיליון שקל. שכונת עין יעקב הוקמה כשכונה עצמאית על-ידי מהגרים מתימן בשנות ה-40, ולימים סופחה לאבן יהודה. השכונה נמצאת בקצה הצפוני של היישוב, קרוב לאזור התעסוקה של אבן יהודה, אזור התעסוקה של נתניה, ומרחק נסיעה או רכיבה קצרה לתחנת הרכבת 'נתניה - ספיר'. בשכונה יש רק צמודי קרקע, אך מצפון לה תוקם בשנים הקרובות שכונה חדשה שתכלול כ-500 יחידות דיור, מתוכן כ-85 יחידות בקוטג'ים והשאר בבנייה רוויה בגובה של עד כ-4 קומות. כך לדוגמה, בשכונה חדשה שתיבנה על ידי חברת we build בחלקה הצפוני של המושבה באבן יהודה ימכרו קוטג'ים בשטח בנוי של כ-230 מ"ר החל מ-5.8 מיליון שקל.

23.4x26.74	3/3	111	עמוד	נדל"ן	ישראל היום!	30/11/2022	84024276-3
חברת שרביב - חברה לבנייה חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427							



צילום: אורי יוקיפדיה



צילום: ציונה טוויר, יוקיפדיה

בשכונה וכמעט היחידה בישראל שזכתה במכרו של צמודי קרקע במחיר למשתכן, לבנייה של 153 יחידות מתוך 5,000 יחידות שיבנו בשכונה. שיווק הפרויקט בזמן שיא הצליח הודות לכך שהיתה לנו רשימת המתנה ארוכה של רוכשים - רובם אנשי הייטק.

לדברי רוט, המחיר הממוצע של צמודי הקרקע שני מכרו במחיר למשתכן עמד על 1.7 מיליון שקלים (!) ואילו בשוק החופשי נמכרים נכסים דומים בין 2.7-3.6 מיליון שקל. בשנת 2019, לצורך ההשוואה, זכתה 'שובל מתחמי מגורים' במכרו מחיר למשתכן לבניית צמודי קרקע לפי מחיר של 7,200 שקל למ"ר, משמע: כ-1.1 מיליון שקל לנכס של 160 מ"ר בניו ו-1.4 מיליון שקל לבית בשטח של כ-200 מ"ר בניו.

גם חברת 'שתית' זכתה לאחרונה במכרו רשות מקרקעי ישראל לבניית 117 יחידות דיור בנהריה בעלות קרקע ופיתוח של כ-23 מיליון שקל, מתוכם צמודי קרקע לזכאים. המגרש ממוקם במתחם סער, בחלקה הצפון מזרחי של נהריה, סמוך לבית החולים ולכביש עוקף נהריה. במתחם 48 קוטג'ים ובמסגרת מכרזי מחיר מטרה ימכר קוטג' דו מפלסי בן 5 חדרים בשטח של כ-150 מ"ר בכ-2.45 מיליון שקל.

"החברה המגדירה את עצמה כ'בית ישראלי אמיתי', אני חושב שאנחנו חייבים לפעול גם מתוך ציונות אמיתית ולאפשר לזוגות צעירים הזדמנות אמיתית לרכישת נכס במחיר שידם משגת, גם אם מדובר בקוטג'ים צמודי קרקע", טוען שלום שטרית מבעלי חברת 'שתית'. "נהריה היא עיר מתפתחת והכבישים החדשים שנסללו בה בשנים האחרונות, הופכים אותה לאטרקטיבית ונגישה. אני בטוח שהפרויקט יהווה אל-טרנטיבה מצוינת לזוגות צעירים".

מצמוד קרקע לרבי קומות

עד כמה נדירים יהפכו בקרוב להיות צמודי הקרקע? הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב אישרה את תוכנית ההתחדשות הכוללנית של חולון (תוכנית ח/619) שעתידיה להוסיף לעיר כ-30 אלף יחידות דיור לאורך השנים וכוללת בניינים במקום צמודי קרקע. התוכנית שקדמה על-ידי עיריית חולון, תיכנס לתוקפה עם פרסומה למתן תוקף ותמשיך לחול גם לאחר פקיעת תמ"א 38 באוקטובר 2023 והיא קובעת כי גם במגרשים שלא נכללים בתמ"א 38 כמו צמודי קרקע, יוקמו בנייני קומות. את עיקר הזכויות התוכנית מעניקה ברחובות הראשיים של העיר שעל-פי התוכנית תתאפשר בהם בנייה אחידה של בניינים בני 10 עד 12 קומות עם חזית מסחרית, כולל על צמודי קרקע קיימים.

רויטל קררי, מנהלת שיווק בחברת אבני דרך, הבונה צמודי קרקע בצפון: "המציאות כופפה את החלום, והשאיפה הישראלית לגור בוילה עם גינה בעיקר באזור מרכז הארץ, מתפוגגת בהדרגה. העובדה שמחירי צמודי הקרקע במרכז הארץ גבוהים, כאשר רק הקרקע לבדה יכולה לעלות מיליוני שקלים, הביאה לכך שצעירים רבים בוחרים באיכות חיים ומרחבים פתוחים ועוברים מערי המרכז ליישובים קטנים ומרוחקים. מה שמהווה עדות לכך, שלמרות הכל, צמודי קרקע הם מוצר שלא אבד עליו הכלח".

האוכלוסייה בשנים הקרובות, קשה אם כך להסכים למדיניות אחרת של המשלה לסבסוד קרקעות לבניית צמודי קרקע לזוגות צעירים במסגרת תוכניות מחיר למשתכן או מחיר מטרה. עולות תמיהות רבות נוכח מדיניות זו, שכן האין זה ראוי שזוג צעיר יתחיל ברכישת דירה צנועה וקטנה בת 3 חדרים בבנייה רוויה המ' תאימה למידותיו הכספיות? שהרי אותם מכרזים מסור בסדים לצמודי קרקע משולמים על-ידי הציבור כולו. חברת 'שובל מתחמי מגורים' זכתה במכרו של רשות מקרקעי ישראל לבניית צמודי קרקע במחירי הגרלה לזכאי משרד השיכון. הביקוש היה אדיר ותוך 4 חודשים מכרה 75% מהנכסים שהוצעו בפרויקט בשכונת פארק הנחל בבאר שבע. פרויקט צמודי הקרקע 'צהלה בנגב' שזכתה החברה כלל 153 (מתוכם 110 יח"ד במסלול מחיר למשתכן והיתר בשוק החופשי) ותוך 4 חודשים כאמור נמכרו כל הבתים במסלול פרויקט למשתכן 6-בתים בשוק החופשי בשטח של רבע דונם עד חצי דונם. הבתים יושבים על מגרשים בשטח של 540-225 מ"ר ויכללו 7 חדרים בשטח של 160-200 מ"ר בניו.

לדברי ישי רוט, סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצת שובל, "אנו החברה היחידה שהצליחה לאשר חד-משפחתיים

למעלה:
קריית טבעון - בית ב-1-234 מ"ש. למטה:
כרמיאל - בית ב-1-188 מ"ש

רויטל קררי מנהלת שיווק אבני דרך:
"משפחות רבות בוחרות לעבור מערי המרכז ליישובים קטנים ומרוחקים. צמודי קרקע הם מוצר שלא אבד עליו הכלח"



צילום: דני זוגנו

שלום שטרית, מבעלי חברת שתית:
"חייבים לפעול גם מתוך ציונות ולאפשר לזוגות צעירים הזדמנות לרכישת נכס במחיר שידם משגת, גם אם מדובר בצמודי קרקע"



צילום: יחי"ל

ללים את עובדי התעשיות הביטחוניות, עובדי הייטק, ואנשי צבא קבע.

יישוב צפוני נוסף הוא קריית טבעון, בו נרכש דו-משפחתי בגודל 140 מ"ר במחיר 2.34 מיליון שקל. קריית טבעון הוקמה כשיכון פועלים ועיר גנים בשנות ה-30 וה-40 (בהתאמה) של המאה הקודמת, שאוחדו בשנת 1958. עם השנים סופחו ליישוב מעברות ויישובים קטנים מהאזור. היישוב ירוק מאוד, עם חורשות של עצי אלון, והאקלים בו נוח, כך שהוא פופולרי בקרב מחפשי דיור. למרות כל הטוב הזה, מחקרים שונים מצאו שתחלואת הסרטן בקרב תושבי היישוב גבוהה מהממוצע, עקב מיקומו במורד הרוח ממפעלי מפרץ חיפה.

מזרחית לקריית טבעון אפשר למצוא את הישוב רמת ישי שהוקם לפני כמאה שנה בצפון עמק יזרעאל, ובו נמכר קוטג' בגודל 127 מ"ר ב-1.94 מיליון שקל. היישוב, אשר הוכרז בתחילת שנות ה-60 כמועצה מקומית, הוכרז לאחרונה, לאחר כמאה שנה של דרוש כלכלי, כרשות איתנה ללא גירעון שוטף שמסוגל לה-תנהל כלכלית בצורה עצמאית ללא תמיכה מהמדינה. ביישוב אזור תעשייה גדול המושך הכנסה משמעותית מארנונה לעסקים. כמו-כן מבוצעות במקום הרחבות קטנות וקיימת תוכנית פיתוח קטנה בצפונה הכוללת שימור של בית החאן הטורקי הישן.

כ-20 ק"מ צפונה מרמת ישי, לכיוון קריית אתא - ישנם איתותים לעליות מחירי נכסים צמודי קרקע. בשכונת גבעת אלונים בעיר מוקם פרויקט 'גבעת אלונים' על-ידי חברת 'שרביב' אשר מכרה לאחד רונה צמוד קרקע בשטח של 172 מ"ר בן 2 קומות על מגרש בשטח של 250 מ"ר ב-3.02 מיליון שקל. חברת שרביב בנתה עד כה 622 יח"ד בשכונה ולאחרונה נה יצאה עם השלב הבא שיקלול 558 יח"ד בתמהיל מגוון - מגדלים בני 19 קומות, בנייני פלקס בני 10 קומות, בנייני בוטיק נמוכים וצמודי קרקע דו-משפחתיים.

לדברי שרה אילין, סמנכ"לית השיווק של חברת שרביב: "הביקושים לצמודי קרקע אדירים וכיום כבר אין בפרויקט צמודי קרקע בפחות מ-3 מיליון שקל. יש לנו רשימת המתנה ארוכה שכוללת משפרי דיור. לרוכשים רבים בשכונה יש אופק גדל"ני: הם רוכשים תחילה דירת 4 חדרים בפרויקט, בהמשך משרדגים לדירה גדולה יותר ואחר כך לצמוד קרקע. כל התמהיל נמצא כאן בגבעה, כך שהם משפרים את רמת החיים שלהם מבלי לוותר על סביבת המגורים שהם אוהבים".

סמוך לקו הירוק ביישוב אלפי מנשה שבמערב השור מרון נמכר דו-משפחתי בשטח 146 מ"ר בניו ב-2.338 מיליון שקל. היישוב המוגדר כהתנחלות הוקם בשנות ה-80 של המאה הקודמת, הוא סמוך דרומית-מזרחית לקלקיליה. את היישוב מקיפה חומת הפרדה, היוצרת מעין מובלעת, והוא כולל כ-8,000 תושבים. שכונת היישוב ממוקמת על גבעות שמופרדות על-ידי ואדיות. בימים אלה מוקמת שכונת 'גבעת טל' מדרום.

צמודי קרקע מסובסדים?

כשבוחרים לעומק את המדיניות התכנונית הדוגלת בצפיפות הבנייה וניצול הקרקע - ואי אפשר שלא להסכים שזה כורח המציאות בהתחשב בצפי להכפלת