

# הבניינים היפים ביותר בהתחדשות עירונית



בניינים אשר עוברים תהליכים של התחדשות עירונית זוקפים את קומתם מכל פינה בערים השונות. אך על פי אלו סטנדרטיים אסתטיים ניתן להעריך את יופיים של בניינים? השבוע, לראשונה בישראל, ניסו להשיב על השאלה הזו במסגרת תחרות לבניינים היפים ביותר בהתחדשות עירונית. התחרות התקיימה בהפקת סיטי סקוור, פלטפורמה דיגיטלית הפועלת בשיתוף עם "דה מרקר", ומסייעת לדיירים לקבל מידע על היתכנות של התחדשות עירונית בבניין בו הם גרים ועל שווי הדירה לפני ואחרי תמ"א. ליאור גוזס, מנכ"ל שותף של החברה: "הפלטפורמה שלנו מאפשרת לדיירים להבין את הכדאיות הכלכלית בבניין שלהם" | **מירב דוסטר**



מימין: עו"ד שי הררי ובעלים נגה נדל"ן, דן אליישר | צילום: עופר וקנין

בעיניהם, ואכן עשרות אלפי גולשים הצביעו ובחרו את הבניינים היפים בהתחדשות עירונית. בנוסף, מינתה חברת סיטי סקוור חבר שופטים שעימו נמנו: פרופסור אלס ורבקל, ראש המחלקה לא-מור, רכישות, בצלאל; האדריכלית עדנה בישראל, בעלת משרד לאדריכלות ולבי-נוי ערים; אדריכל ומהנדס העיר תל אביב לשעבר, ישראל גודוביץ', חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי מקרקעין; עינת גנון, סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. חבר השופטים הצביע ובחר גם הוא מבין מנעד הפרויקטים המרשימים שהשתתפו בתחרות. הקטגוריות לבחירה היו: תמ"א 38/1, תמ"א 38/2, פינוי בינוי, פרויקטים מאוכלסים, פרויקטים בהיתר/בניה, פרויקטים בשיווק, פרויקטים בבקשה להיתר, פרויקטים בעיר היפה, רמת גן, ירושלים, תל אביב.

ערי ישראל עוברות תמורות משמעותיות בשנים האחרונות, בעיקר באזור המרכז. הדייר הממוצע כיום שואף להיות מעורב ולהשפיע לא רק על דל"ת אמותיו אלא גם על הסביבה והמרקם העירוני בו הוא חי ופועל. תוכנית תמ"א 38 אמנם החלה כתוכנית לחיזוק מבנים על מנת להגן עליהם מפני רעידות אדמה, אך מהר מאוד השכילו להבין שלא די בחיזוק המבנים, עולה גם צורך שפרמטרים נוספים יבואו לידי ביטוי בתכנון הסביבתי - תשתיות, מבני ציבור וגם אסתטיקה אדריכלית. מאסות של בטון ומגדלים מפלצתיים לא בהכרח ישיגו שיפור באיכות החיים של תושבי השכונות, ולטווח הרחוק עלולים אף לפגוע באיכות חייהם.

## הבית הוא העולם

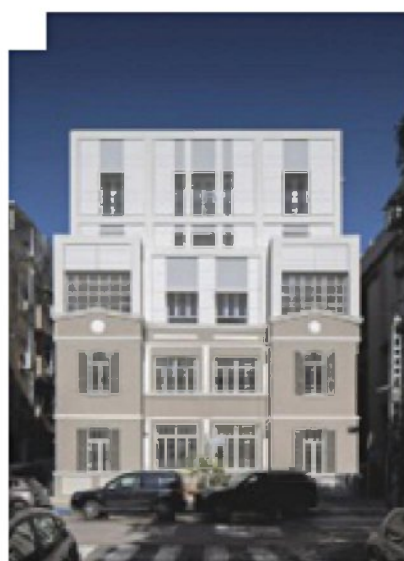
בחודשים האחרונים פורסם קמפיין נרחב ברשת שמטרתו הייתה לעודד את הציבור להצביע לפרויקטים הנחשקים

לאחר שלוקטו הצבעות הציבור, פאנל השופטים הצביע ובחר את הפרויקטים המובילים, ואת המנצחים בכל קטגוריה. הזוכים שהיו משתי הקטגוריות: בחירת הקהל ובחירת השופטים, הוכרזו ביום שני השבוע במסגרת ועידת הנדל"ן של "דה מרקר" שהתכנסה ב"טראסק". באירוע נכחו אנשי מקצוע מובילים בתחום ההתחדשות העירונית, יזמי נדל"ן, עורכי דין ואדריכלים. במהלך האירוע עלו להעניק פרסים על הבמה: שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין, עו"ד שי הררי, עו"ד איתמר פנץ, המנכ"לים המשותפים של סיטיסקוור: ליאור גוזס ואילירן סימוני, האדריכלית עדנה מור. היזמים והאדריכלים אשר עובדים ימים כלילות במשך חודשים ושנים ארוכות על כל פרויקט, ומתמודדים במהלך עבודתם עם תחרות אינטנסיבית של בעלי מקצוע מהתחום, סחבת בירוק-רטיה, התנגדות של דיירים, וממתנינים שנים כדי לראות את התוצר שלהם קורם עור וגידים, שמחו להגיע לאירוע שנתן הכרה וערך לעבודתם הקשה.

אחד מגדולי המשוררים של המאה ה-20, חורחה לואיס בורחס הארגנטינאי, שאמר "בתכנון, הבית הוא בגודלו של העולם, ליתר דיוק הוא העולם", אמר דניאל והוסיף שהבנה עמוקה של תפיסה זו מובילה לכך שאדריכלים ויוזמים לוקחים על עצמם את מלוא האחריות בתכנון בתים ובניינים כחלק ממרקם עירוני חי ונושם

"הכוונה הייתה להראות את החזות היפה של ההתחדשות העירונית, גם אם הדברים קורים לאט ויש חסמים המבסופו של דבר מגיעים לקו הסיום ואנחנו כאן כדי לעזור לקדם את תחום ההתחדשות העירונית בישראל"

**קבוצת אלמי - הבניין היפה**  
 בקטגוריית בניין מאוכלס - בחירת הקהל, ובקטגוריית תמ"א 38/1- בחירת השופטים



מרכז בעלי מלאכה 13

**יובלי תל אביב - הבניין היפה**  
 בבחירת השופטים בעיר תל אביב



שינקין 40

צילום/הדמיה: עפית גרין

צילום/הדמיה: אורי קיסיה - סטודיו בונמאי

## נגה נדל"ן - הבניין היפה בבחירת הקהל בקטגוריית תמ"א 38/2, ובעיר תל אביב



צילום/הדמיה: Viewpoint

### פרוג 2

**בקטגוריית בעיר תל אביב זכה** פרויקט שנקין 40, אדריכל - יניב פרוג, יזם - יובל ת"א ואינפדורה  
**בקטגוריית בעיר חיפה זכה** פרויקט חורב 39, אדריכל - אריה ואנליה מאייר, יזם - כרמל מגורים בע"מ.  
**בקטגוריית בעיר רמת גן זכה** פרויקט HMN 35, אדריכל - דניאל אזרד אדריכלים, יזם - ישראל GLM  
**זוכי התחרות יופיעו במדריך להתחיי דשות עירונית שייצא בהפקת סיטי סק" וור בנובמבר הקרוב, בנוסף לסיקור של יזמים, אדריכלים, עו"ד ובעלי מקצוע נוספים מהתחום.**



לבדיקת שווי הבניין שלך לאחר התמ"א ולמידע נוסף: \*3809

## אנשי העיר - הבניין היפה בבחירת השופטים בקטגוריית היתר/בנייה



צילום/הדמיה: אגודסטודיו

### וילה מלצ'ט

וקבוצת שובל.  
**בקטגוריית בעיר חיפה זכה** פרויקט הבית ברחוב מאפן, אדריכל - תמיר אדריכלים, יזם - קבוצת מבנים וקבוצת שובל.  
**בקטגוריית פינוי בינוי זכה** פרויקט העמל 32-34 רמת גן, אדריכל - יעקובי-ביץ' אדריכלים בע"מ, יזם - צ.פ. חברה לבניין בע"מ.  
**בקטגוריית בניין מאוכלס זכה** פרויקט מרכז בעלי מלאכה 13, אדריכל - אלמ.  
**בקטגוריית בעיר רמת גן זכה** פרויקט בית בקצה הרחוב, אדריכל - לירון נחום - י. כץ אדריכלים, יזם - א.צ. אתרוג חברה לבנייה השקעות ויזמות.

### בחירת השופטים

**בקטגוריית תמ"א 38/1 חיוזק זכה** פרויקט מרכז בעלי מלאכה 13, אדריכל - אלמ.  
**בקטגוריית תמ"א 38/2 הריסה זכה** פרויקט בוסתן שרובר, אדריכל - יומא אדריכלים, יזם - ברנד ברקה.  
**בקטגוריית פינוי בינוי מתחם סוקר לוב הרצליה, אדריכל - מילבאואר אדריכלים, יזם - עיריית הרצליה.**  
**בקטגוריית בקשה להיתר זכה** פרויקט הכרונ הירש, אדריכל - מעוז פרייס אדריכלים, יזם - קבוצת נחמן וילאר תל אביב.  
**בקטגוריית בהיתר/בנייה זכה** פרויקט וילה מלצ'ט, אדריכל - בר אוריין אדריכלים, יזם - אנשי העיר.  
**בקטגוריית בניין מאוכלס זכה** פרויקט AGT, אדריכל - "החדר" אדריכלים, יזם - גאיי יזום וכינוי בע"מ

## קבוצת מבנים - הבניין היפה בבחירת הקהל בעיר חיפה ובקטגוריית בקשה להיתר



צילום/הדמיה: 3dvision

### הבית ברחוב מאפו

קס, "הכוונה הייתה להראות את החזות היפה של ההתחדשות העירונית, גם אם הדברים קורים לאט ויש חסמים המבסופו של דבר מגיעים לקו הסיום ואנחנו כאן כדי לעזור לקדם את תחום ההתחדשות העירונית בישראל". ליאור גוזס, מנכ"ל החברה, הוסיף, "הפלטפורמה שלנו מאפשרת לדיירים להבין את הכדאיות הכלכלית בבניין שלהם, אם ניתן לעשות תמ"א או פינוי בינוי, ובשלב השני להבין מי הם היזמים ובעלי המקצוע שפועלים באזור שלהם, וחווה הדעת שנכתבו עליהם, בשלב הבא אנו מאפשרים לדיירים להתקשר עם אותם בעלי מקצוע באמצעות הפלטפורמה שלנו. בנוסף, אנו מנטרים מידע על כל מה שקורה בשוק וכל המידע הזה מוצג באתר שלנו".

### בחירת הקהל

**בקטגוריית תמ"א 38/1 חיוזק זכה** פרויקט BLUE גלובע, אדריכל - מיקי אוטמזין, יזם - יעקבגלובע בנייה ויזמות בע"מ  
**בקטגוריית היתר/בנייה זכה** פרויקט BLUE גלובע, אדריכל - מי-קי אוטמזין, יזם - יעקבגלובע בנייה ויזמות בע"מ  
**בקטגוריית תמ"א 38/2 הריסה זכה** פרויקט פרוג 2, אדריכל - בר אוריין אדריכלים, יזם - נוגה יזמות נדל"ן  
**בקטגוריית בעיר תל אביב זכה** פרויקט פרוג 2, אדריכל - בר אוריין אדריכלים, יזם - נוגה יזמות נדל"ן  
**בקטגוריית בקשה להיתר זכה** פרויקט הבית ברחוב מאפן, אדריכל - תמיר אדריכלים, יזם - קבוצת מבנים

האדריכלית עדנה מור, שעלתה לחלק את פרסי השופטים לאדריכלים כר-כה את פעילותה של חברת סיטיסקוור: "אני רוצה לברך את חברת סיטי סק" וור על כך שסוף סוף מישוה מהחברות הקשורות לעולם הפרסום והיח"צ של הנדל"ן נותנת כמה לאחינו האדריכלים. יש בינינו הרבה מאוד אדריכלים מוכשרים ואני גאה בכל אחד מהם". חיים נחמן, היזם מקבוצת נחמן וילאר תל אביב אשר זכה בפרס השופטים בקטגוריית בקשה להיתר על הפרויקט הכרונ הירש ברך על הפקת האירוע ועודד לקיום אירועים נוספים כאלה: "אלו תהליכים באמת מורכבים, אנחנו היזמים סובלים בשקט, אבל זה בסדר, האדריכלים עושים עבודה מצוינת, לא טריוויאלית עם הכירורקטיה של העיר תל אביב, וכירורקטיה של דיירים שגם הם צד שלא מקל אבל הם גם השותפים שלנו, ואנחנו ניתן גם להם את הקרדיט, תמשיכו עם הפקת אירועים כאלה, זה מעודד ויוצר רוח חדשה".

מבין האדריכלים שעלו לקבל את הפרס, עלה גם האדריכל דניאל אזרד, שקיבל את הפרס על בחירת השופטים בפרויקט HMN 35, בעיר רמת גן. "הרעיון לעשות תחרות על התחדשות עירונית הוא מבורך, כי זהו נושא מאוד חשוב, בסופו של דבר אנחנו בונים את העיר. הפרסים האלה מוכיחים שאדריכלות טובה לא נמדדת בכמות עובדים ומספר יחידות דיור. משפט שמלווה אותי של אחד מגדולי המשוררים של המאה ה-20, חורחה לואיס בורחס הארגנטינאי, שאמר "בתכנון הבית הוא בגודלו של העולם, ליתר דיוק הוא העיר", אמר דניאל והוסיף שהבנה עמוקה של תפיסה זו מובילה לכך שאדריכלים ויזמים לוקחים על עצמם את מלאכת האחריות בתכנון בתים ובניינים כחלק מפרקם עירוני חיוני ונושם.

### סיטי סקוור: הפלטפורמה שמקדמת את תחום ההתחדשות העירונית

סיטי-סקוור, שהוקמה ב-2015 על ידי האדריכל ליאור גוזס ואלי-רון סימוני, מהנדס בעל תואר שני בשמאות נדל"ן, פיתחה אלגוריתם, שנועד לחזות שווי ערך נדל"ן לא-חר תמ"א ולספק תובנות שוק בהתאמה אישית או במילים אחרות, לאפשר לדיירים את המידע הנוגע לשווי הדירה שלהם לאחר תמ"א או פינוי-בינוי. החברה זכתה בכמה מענקים מהרשות לחדשנות ונבחה רה לאחד משלושת הסטארט-אפים שייצגו את ישראל בכנס ערים חכמות ("סמארט סיטי") שנערך בנובמבר אשתקד בכרצלונה. "זו לא עוד תחרות של בניין יפה", אמר אלירן סימוני, מנכ"ל החברה, במעמד הט-

## הסטארט אפ שיגלה כמה הבניין שלכם שווה - מידע שקוף והוגן על תהליכי תמ"א 38

CitySquare היא פלטפורמה טכנולוגית להתחדשות עירונית בהתאמה אישית, המספקת כלים חכמים ומקצרת תהליכים מורכבים לכלל בעלי העניין הרלוונטיים לתהליכי תמ"א ופרויקטי פינוי-בינוי (יזמים, דיירים, אדריכלים ומתכננים, קבלני ביצוע, משקיעים, עורכי דין, שמאים וכדומה). האתר מקצר עבורם את תהליך הבירור הראשוני אודות כדאיות תמ"א בערים השונות. בעלי נכסים המעוניינים לברר אודות היתכנות תמ"א בבניין שלהם, יכולים להקליד את כתובת מגוריהם בשורת החיפוש באתר ובלחיצת כפתור לבצע את תהליך הבירור הראשוני אודות כדאיות הפרויקט עבורם, להבין מה יהיה השווי המוערך של הנכס שלהם לאחר התמ"א ולקבל המלצות על אנשי המקצוע המומלצים ביותר עבורם לביצוע התהליך. לצד הכדאיות הכלכלית, האתר מספק דירוג חברתי המבוסס על חוות דעת אמיתיות של דיירים בפרויקטים שהושלמו. הדירוג מודד את אמינות היזמים, היקף ניסיונם ועוד. זוהי הפלטפורמה היחידה, שמספקת הן ליזמים והן לציבור הרחב, מידע הוגן ושקוף שמיעל את התהליכים ומקנה ידע מבוסס נתונים אמיתיים אשר מתעדכנים בקביעות.