

12.44x30.9	1/3	68	עמוד	הארץ - חדשנות אורבנית	27/02/2019	67391195-1
גולדן ארט נדל"ן ואדי טאליב - לייפטטייל, אוכל, אמנות - 89427						

חדשנות אורבנית

# השכונות העתיקות מנערות את האבק

לצד התחדשות עירונית של פרויקטים בני 40 ו-50 שנה, מתרחשת התעוררות גם בשכונות עתיקות ממש. היזמים זיהו את הפוטנציאל של מיקום המרכזי וגם של ההיסטוריה מסייעת בשיווק | אלעד צור

העתיקה מתאר: "הקמת המרכז האזרחי החדש של ב"ש לרבות קניון הנגב, משרדי הממשלה, בית המשפט, בנקים, מרכז תחבורה ועוד, רובם קרו בתחילת שנות ה-90, רוקנה את העיר העתיקה של ב"ש מתוכן והפכה אותה למרכז שומם ומאד חדגוני. היא הכילה בעיקר מסחר ברמה נמוכה, מעט בתי אוכל ששמרו אמונים למקור, משרדי תיווך ואחרים בבניינים מטים ליפול, מכר ערים, לא מונגשים עם מרחב ציבורי מוזנח. העברת המרכז העירוני למרכז האזרחי לא נעשתה בהדרגתיות וללא תכנית התפתחות תית לעיר העתיקה אלא כמעין נטישה. עם השנים, החלו יזמים לזהות את הפוטנציאל הטמון בעיר העתיקה שהוקמה בתחילת המאה הקודמת ופה ושם צצו שכיות חמדה שהחזירו עטרה ליושנה, כמו בית ערף אל ערף, מוזיאון הנגב, בית המושל ועוד".

מרש מספר על פרויקטים מחוללי שינוי שתכנן במקום: "לקראת סוף שנות ה-90 הוחלט להקים את מרכז הצעירים בעיר העתיקה כמעין סנונית ראשונה למהפכה שעתידה לבוא. למרות בחינת מקומות אחרים והקמת המרכז על גן ציבורי היסטורי, הוחלט בסופו של דבר להעדיף את העיר העתיקה ולהקים את המרכז. מדובר בעוגן תרבותי קהילתי, פרויקט ראשון מסוגו בארץ, שלאחרונה מתפתח כמרכז מעורר דד יצירה מקומית שסביבו קמה קהילה שלמה. הבא בתור היה תיאטרון הפרינג' שמהווה אבן שואבת לאוכלוסיות שונות. בהתבסס על שני מוקדים אלה התבססו בשנים האחרונות פסטיבלים בימי הקיץ".

מרש תכנן בעיר העתיקה פרויקטים נר-

ב מסגרת החיפושים הנואשים אחרי קרקעות זמינות לבניה במרכז הערים, שכונות באזורים עתיקים או ותיקים במיוחד בערים הגדולות עוברים מתיחת פנים נדל"נית ותרבותית בשנים האחרונות. בחלק מהמקרים, המהפך גם משכיח את הנכסים ונותן זריקת עידוד לאיזורים מנומנמים, בזכות הזרקת דם צעיר ועסקים חדשים.

לדברי יו"ר לשכת שמאי מקרקעין חיים מסילתי "בשנים האחרונות הרשויות ויזמי הנדל"ן גילו את הפוטנציאל בשכונות העתיקות בערים הוותיקות בישראל. נווה צדק ואזור רוטשילד בתל אביב הן דוגמאות לכך אבל לא הדוגמאות היחידות. ניתן לראות שכונות עתיקות רבות בישראל שעוברות תהליכים של שימור ופיתוח וערך הנדל"ן שלהם נמצא בעלייה מתמדת. לדוגמה, אזור העיר התחתית בחיפה, בעיר העתיקה בבאר שבע, עכו העתיקה, יפו וכו'. נכון לפני רכישת דירה באחת השכונות האלה להעזר באנשי מקצוע דוגמת שמאי מקרקעין שיבדקו את תכניות הפיתוח המתוכננות והאם הן באמת עומדות לפני מהפך בשוויים".

## העיר העתיקה בבאר שבע

עד תחילת שנות ה-90, העיר העתיקה של ב"ש היוותה את המע"ר והכילה את כל פוטנציאל התחבורה, המסחר והמשרדים של ב"ש. ההזנחה רבת השנים שלה, הפכה אותה באותה עת ללא מתאימה ולא הולמת.

האדריכל רם מרש שבסיס פעילותו בבאר שבע והינו אחראי על מספר פרויקטים בעיר

18.48x27.85	2/3	עמוד 68	הארץ - חדשנות אורבנית	27/02/2019	67391205-3
גולדן ארט נדל"ן ואדי סאליב - לייפסטייל, אוכל, אמנות - 89427					



פרוייקט הרובע של חברת גולדן ארט בשכונת ואדי סאליב בחיפה | הדמיה: 3dvision



'המיטב בחל אכיב' של קבוצת תהרר ומבנה | הדמיה: יח"צ

18.38x27.82	3/3	עמוד 69	<b>הארץ - חדשנות אורבנית</b>	27/02/2019	67391227-7
גולדן ארט נדל"ואדי סאליב - לייפסטייל, אוכל, אמנות - 89427					

מתוכן למעלה מ-200 יח"ד כבר בשלבי בניה שונים ושטחי מסחר בהיקף של 2,000 מ"ר. קבוצת גולדן ארט, נמנית על הזמים הבונים בשכונה. בקבוצה מספרים שעם מייסדיה נמנים מייסדי החברה האמריקאית Artimus, שהינה ממובילות המהפך הנדל"ני וההתחדשות המסיבית בשכונת הארלם בניו יורק.

החברה מקימה את פרויקט הרובע אשר נמצא כעת בבנייה מתקדמת, וכולל 2 בניינים בהם דירות למכירה לצד בנין המיועד להשכרה לטווח ארוך. הפרויקט כולל דירות 2, 3, 4 ו-5 חדרים, דופלק-סיס ופנטהאוזים. בנוסף כולל הפרויקט חזית מסחרית בהיקף כולל של 800 מ"ר וחניה תת-קרקעית והוא צמוד לפארק חדש בן 12 דונם שהוקם על-ידי העיר רייה. בפרויקט מוצעות למכירה 67 דירות בנות 3-5 חדרים. מחיר דירות 3 חדרים החלו מ-1.15 מיליון שקל ודירות 4 חדרים מ-1.49 מיליון שקל. 26 היח"ד בבניין הראשון ששיוקו החל יאוכלסו כבר בקיץ 2020, ו-41 יח"ד נוספות בבניין השני יאוכלסו באביב 2021. בימים אלו מוגשות על ידי החברה בקשות להיתרים לשני פרויקטים נוספים של מבנים ישנים המיועדים לשימור שיהפכו לפרויקטים למגורים, מסחר ובתי קפה.

הקונפסט של דירות ההשכרה לטווח ארוך יכול כלל בבניין המיועד לכך שירותי אחזקה, שומר כלוב, חדר כושר, לאונג' דיירים, חדר כביסה, פיר אשפה, מערכת חימום מים מרכזית, ריהוט קבוע בדירה אשר יכול מכשירי חשמל, אביזרי מטבח וארונות קיר בדירה. כמו כן כולל הפרוייקט שפ"פ בו תוקם גינה לרווחת התושבים בשטח של כ-700 מ"ר.

לדברי שמעון ג'יני מנכ"ל חברת גולדן ארט "עד לאחרונה ואדי סאליב הייתה שכונה עם עבר תוסס ומפואר שנטשה עקב אירועים ותהליכים היסטוריים שאפיינו את שנות הקמת המדינה. המבנים ההיסטוריים והיפים התדרדרו והוגדרו מסוכנים למגורים ונתרו ריקים במשך שנים. אנחנו זיהינו את פעילות העירייה הדוחפת לפיתוח השכונה ואת הפוטנציאל הטמון בה והחלטנו לפעול במספר מישורים לפיתוחה באמצעות יזום פרויקטים חדשים ובאמצעות שימור של חלק מהמבנים הקיימים".

ג'יני מוסיף כי "הקו המנחה אותנו בפיתוח השכונה הוא בניית קהילה ויצירת אפשרות והזדמנות לדיירים החדשים לקבוע את הצביון שלה באזור עם אופי ייחודי, אותנטיות ונוף שיש למעט מאוד שכונות דומות בארץ. אנו שמים דגש על תמהיל פתרונות מגורים רחב הכולל שכירות ארוכת טווח בבניינים בבעלות וניהול החברה התורמים לשיפור וליציבות הסביבה. אנחנו מביאים עמנו את הניסיון שצברנו במהלך שלושה עשורים בשדרוג רחבי-בעים אורבניים, כולל ההתחדשות של שכונת הארלם בניו יורק".

אביב והינו חלק "משדרת מגורים" המתוכננת בין יגאל אלון לשדרות ההשכלה בשכונה המ-תחדשת, במזרח העיר.

בחברה מסבירים כי הפרויקט מתוכנן באחת השכונות הכי אופנתיות בעיר, ומציע חוויית מגורים אורבנית, תכנון מוקפד, רמת בנייה וגמר בסטנדרט תדהר ופיתוח סביבתי הכולל גינה רחבת ידיים בשטח של 1.5 דונם, לצד הפרויקט.

מחירים לדוגמה: דירות 4 חדרים, בקומה 6, בשטח של כ-107 מ"ר הכוללים מרפסת בשטח של כ-10 מ"ר, החל מ-3.67 מיליון שקל; דירות 5 חדרים, בשטח של כ-126 מ"ר הכוללים מרפסת בשטח של כ-18 מ"ר, החל מ-4.38 מיליון שקל.

בחברת תדהר מסבירים בצרון היא חלק משינוי מהותי המתרחש במזרח תל אביב בכלל והיא כיום אחת השכונות החמות בעיר, שנהנית מנהירה של צעירים, משפחות ומשקיעים, שרוצים לגור בתל אביב, באיזור עם בנייה נמוכה ואווירה כפרית שבנויה לאורך שדרות ההשכלה הירוקות.

בחברה טוענים כי ביצרון עוברת תהליך של ג'נרפיקציה והתחדשות והופכת ל'איסט וילג' החדש של תל אביב.

לאחרונה החלו עבודות בנייה של גשר יהודית, שיחבר את מזרח העיר למרכז תל אביב. שבילי אופניים והשתתיות יאפשרו לתושבי ביצרון והסביבה הגעה קלה ומהירה ללב תל אביב. בשנים האחרונות, מסכמים בחברת, אנחנו ערים לעלייה מתמדת בביקושים בשכונה ובהתאם לכך רואים עליית מחירים. אך עם זאת, המחירים עדיין אטרקטיביים ונמוכים משמעותית ממרכז העיר וללא ספק הם בדרך לשם.

בחברה גאים לספר שאת פרויקט 'המי-טב בתל אביב' מלווה האומן התל אביבי רמי מאירי, שלמעלה מ-20 שנה, צובע את העיר והופך אותה למוזיאון רחוב, אומנות אורבנית.

### שכונת ואדי סאליב בחיפה

השכונה הייתה עד לא מכבר שכונה שכליבה שורת מבנים ריקים המיועדים לשימור. לאחר כמה עשורים, בשנים האחרונות ניתן לראות את תחילת ההתחדשות העירונית וההתעוררות האורבנית שכבר באים לידי ביטוי בשכונה ובסביבתה בפרויקטים שנמצאים בבניה מתקדמת ולקראת אכלוס.

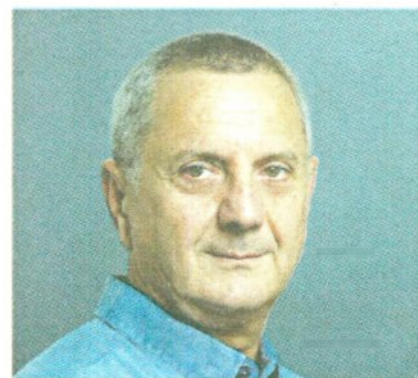
השכונה ממוקמת בסמוך לאזורי התעסוקה, האקדמיה והבילוי של חיפה ופועל בה אחד משווקי הפשפשים המוכרים בארץ.

אוניברסיטת חיפה רוכשת ומכשירה מבנים באזור לצורך העברת חלק מפעילותה ללב העיר באזור בו קיים ריכוז גדול של מוסדות אקדמיים. רק לאחרונה רכשה האוניברסיטה את המבנה ששימש את המרכז האקדמי כרמל ברחוב הנמל ולשם העבירה את הפקולטה ללימודי המחשב.

בשנים הקרובות ייבנו בשכונה כ-600 יח"ד,



חיים מסילתי | צילום: דנה קופל



אדריכל רם רמי | צילום: תום רו

ספים שלדבריו חוללו שינוי אמיתי: שדרת האוכל, בית תנועת אור, בית ערף אל ערף, בית הריקוד, הסדנא האתיופית, וגלריה לאמנות חזותית של האוניברסיטה. לאלו מתווספת התפתחות פארק נחל ב"ש על גדותיו נמצאת העיר העתיקה וגשר הצינורות שקושר את העיר לנווה נוי, בנוסף למרכז מבקרים באר אברהם ועוד.

בהמשך לכך, לפני כעשור הוחלט להשקיע עשרות מיליוני שקלים בפיתוח עיר העתיקה, והעירייה קידמה ומקדמת יחד עם משרד השיכון תכנית חדשה (ע"י אדריכל דני לזר) שנועדה להגדיל זכויות בנייה בעיר העתיקה, ולאפשר ליזמים להקים מיזמים בתחום המגורים והמסחר, בהתאם למאפייני המקום. תכנית זו עדיין לא מאושרת, אך עצם הימצאותה עשה סדר בתאום הציפיות, בערכי הקרקע והבניינים ופתרה הרבה שאלות וחוסר ודאות תכנונית, כמצע נח ונכון לפרויקטים העתידיים לבוא.

מרש מצייין ש"כיום, בהליכה בין הסמטאות מבחינים בשינוי שמתהווה באיטיות בתהליך אבולוציוני של שימורים ושדרוגים, הקמת מלונות וחזרת משרדים ופאבים לעיר. בעיר העתיקה התפתחה קהילה של אמנים ואוהבי ההתרחשות שסביבם הכל צומח, ואין לי ספק שזה רק ילך ויתעצם"

### שכונת בצרון בתל אביב

'קבוצת תדהר ומבנה בונות בימים אלו את פרויקט 'המיטב בתל אביב' באיסט וילג' החדש, בלב שכונת ביצרון. זהו מגדל מגורים בן 27 קומות, ברחוב המיטב פינת עמינדב בתל