

25.58x34.16	1/3	56 עמוד	הארץ - the marker week	24/01/2020	71731071-7
גולדן ארט נדל"ן ואדי סאליב - לייפסטייל, אוכל, אמנות - 89427					

TheMarker נדל"ן

www.TheMarker.com • כ"ז בטבת תש"ף 24.1.20

רח' ואדי סאליב
שכונה בעיר התחתית. כתיח ובנו על ערוץ אכזב
המטפס משפלת העיר רחמתיית אל המדף שהיום
הוא שכונת הדר.
شارع وادي الصليب
WADI SALIB St.

דרושים: תושבים

במשך עשורים ננטשה ואדי סאליב
בחיפה, עד שהפכה לשכונת רפאים.
האם גורלה עומד להשתנות?
עדי כהן 48

25.52x30.19	2/3	56 עמוד	הארץ - the marker	24/01/2020	71731072-8
גולדן ארט נדל"ן ואדי סאליב - לייפטטייל, אוכל, אמנות - 89427					



בתים לשימור בוואדי סאליב (מימין), פרויקט הרובע בשכונה, הצייר יהודה יציב בבניין הפירמידה וקצב בשוק תלפיות הסמוך לשכונה. "השכונה מתעוררת לחיים" צילומים: עופר וקנין

"בלילות רואים פתאום עוד אור נדלק בקצה הרחוב – דיירים חדשים הגיעו"

ואדי סאליב, השכונה החיפאית שנצרבה בתודעה הישראלית עם התקוממות המזרחים, ננטשה והתרוקנה מאז • כעת – בפעם הראשונה זה עשורים – החל להתאכלס בה פרויקט מגורים חדש • האם היא תצליח לכתוב מחדש את עתידה? עדי כהן

נים – תוכנית השימור הראשונה בחיפה, שאותה גיבשה העירייה בשנות ה-80 במטרה להפוך את השכונה לכפר אמנים תוסס, שיחגוג וינציח את ערכיה הייחודיים. "דעונו רובע האמנים נרקם על רקע כשל השוק שהתקיים בשכונה, ובבסיסו חוסר האמונה של יזמים ומשקיעים בפטנציאל של המקום, והעובדה שלא היה מי שיניע את פיתוחה", מסביר עורוה סוויטאת, מת-כנן ערים וחבר בוועדת השימור בעיריית חיפה. "בגלל שאמנים הם לרוב הראשונים לגלות עניין במקומות עם ערכים היסטוריים וארכיטקטוניים, ובזכות המחירים הזולים בשכונה – בעיריית חיפה האמינו שהחלוציות תבוא בהכרח משם. למעשה, קיוו שמה שקרה ביפו בש-

ר"ד חוה לויין, אדריכלית ומתכנתת ערים שהובילה את תוכניות השימור העירוניות בשכונה מטעם העי-רייה משנות ה-80 עד ראשית שנות ה-2000. "ברומה לעיר התחתית, ואדי סאליב נעזבה לאחר קום המדינה והזנחה. מי שהגיע לגור בה היו רק עולים שהמדינה יישרה, או כאלה שלא היתה להם ברירה אחרת". ברבות השנים, נקשר שמה של השכונה החיפאית במהומות אלימות שהובילו פעילים חברתיים מזרחים ב-1959. באותה העת, היתה זו שכונה ענייה ומוזנחת של עולים מצפון אפריקה, שאותם יישרה המדינה לא-חר מלחמת יום העצמאות – אז התרוקנו בתי השכונה ארוכתי הערבים, שגורשו או ברחו מגבולותיה. שנים מול משטרת ישראל, שחרכו את רחובות השכונה וטי-לטלו את החברה הישראלית לדרורות.

אותה תמונה מעוררת הסלידה שעולה מדרכי שוורצמן אינה בלעדית לביתו או ורה בנוף של ואדי סאליב. ב-60 השנים האחרונות נותרה השכונה שממה אורבנית, מוזנחת וריקה מאדם, הנעוצה בלב העיר השלישית בגודלה בישראל. זאת, תוך ניגוד אבסורדי למגמות הפיתוח וההתחדשות, שצברו תאוצה בכלל קצוות הארץ בשנים אלה, וחרף הפוטנציאל הרב הגלום בקירותיה עטורי ההיסטוריה. ואולם בשבועות האחרונים נרמה כי סימני התעוררות ראשונים פוקדים את השכונה עם אכלוס ראשון בתחומה זה שישה עשורים, באחד מפרויקטי הבנייה החדשים המקודמים בה. "בלילות רואים פתאום במי-בנים שבקצה הרחוב אורות שנרדקים. ריידים הודשים מתחילים להגיע", מספר שוורצמן על התנועה המרעי-גנת בשכונה, ומצביע לעברם של מקבץ בניינים חרי-שים עטופים פיגומים בחלקה המזרחי של ואדי סאליב. לצדם, שורת מנופים חגה מעל קומץ בתים רעועים. "כל פעם שזה קורה, הבן שלי רץ לספר לי על כך בהי-תרגשות, ומוריע: 'השכונה מתעוררת לחיים'".

השיטה של נוה צדק לא עבדה

תחייתה המאוחרת של ואדי סאליב מגלמת בתוכה משמעויות רבות. "כיום האזור נתפש 'פריים לוי-קישן', אבל בעבר זה ממש לא היה המצב", אומרת

דירת גג ציורית במעלה הפיתולים של ש-כונת ואדי סאליב בחיפה מתגורר זה עשור עופר שוורצמן, אקדמאי ומדריך סוירים מי-קומי, עם בת זוגו ושני ילדיהם. רק שלוש משפחות נוספות מתגוררות במקום מלבדם ונהנות מפריים-לוקיישן חיפאי – בקרבת הרכבת, בין שוק תלפיות לעיר התחתית. "כבר עשר שנים שאני גר בשכונה ריקה; בלי שכנים, בלי בעיית חניה. אני יכול לה-סתובב עירום במרפסת ואין אף אחד שיראה", מספר שוורצמן המשועשע, בעורנו פוסעים בין רחובות האבן המפותלים של השכונה, מתנשמים בכברות בעלייתיה התלולות, ומדלגים מעל בקבוקי פלטי-טיק ושקיות הפזורים ברחובותיה – תזכורת לשנים ארוכות של הזנחה.

אל השכונה הגיע שוורצמן בשלהי 2009, אז רכש ב-500 אלף שקל בית הרוס, נטוש ומוזנח בן 6 חדרים, על שטח של 150 מ"ר. שוורצמן, יליד השכונה, שאותה עזב עם משפחתו בהיותו בן 11, ראה בשיבה לוואדי סאליב חזרה נוסטלגית לנוף הילדות, אך בעיקר בחיי-רה מטעמי נוחות, "בשל הקרבה לרכבת". הוא מספר כי "לא היה פה כלום – רצפה, דלתות או חלונות, וגם לא מים וחשמל. כשהגענו, כל מה שהיה פה זה עשרות טרי-נות של צואת יונים ומאות עכברושים שהתגוררו כאן. אפילו התקרה היתה אכולה מעובש, שהצטבר עליה למשך 50 שנה שהבית עמד ריק".

יונה ירב, לשעבר ראש עיריית חיפה: "ההנהגות הפוליטיות של שנות ה-60 וה-70 לא יכלו לסבול את הכתם שהשאיר המרד בוואדי סאליב, ולכן החליטו למחוק כל זכר אליו. הם עשו זאת ללא חשיבה לטווח הארוך, ותוך רצף שגיאות שנבעו מאי-הבנת החומר האנושי והערכים של השכונה"



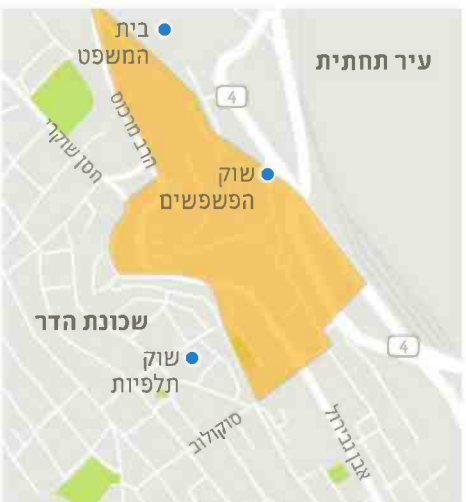
רכב ברובו מדירות 2-3 חדרים ומיועד כולו להשכרה. "ההשכרה איפשרה לנו לייצר את התנועה הראשונית: כך שכשנצא עם שיווק למכירה, משקיעים שיבואו יראו כבר משהו קיים", מסביר ג'יני. לדבריו, למרות הצורך בשטח בפיתוח שוק ההשכרה, המדינה מתקשה להפנות אותה: "מעטות הקרקעות שבהן מתקיימים התנאים לפרויקט השכרה, כמו ערך קרקע זול יותר ותב"ע (תוכנית בניין עיר) מותאמת". לתפישתו, החוק לעידוד השקעות הון, שנועד לייצל ולהקל על תחום הדיור להשכרה עבור היוזמים, רק הקשה עליהם. "מצד אחד, המדינה יצרה תמריצים לבניית פרויקט השכרה; ומצד שני, מעודדת יזמים למכור את הפרויקטים אחרי שנים בודדות. על פי החוק, היום נהנה משיעור פחת מועט של הדיירות, וגם ממס מופחת אחרי חמש שנים – מה שהופך את המכירה לכראית עבורו. בנוסף, כמו ששכירות למגורים פטורה ממע"מ, כך בשלב ההקמה לא ניתן להורכות על תשומות ממע"מ. המשמעות היא התייקרות של 17% בבניית פרויקטים אלה".

מתחילת השיווק אוכלסו יותר מ-30 דירות להשכרה בפרויקט. החלוצים שהגיעו להתגורר עתה בשכונה לא באו בשם פטריויטיות, אלא בשם הלוקיישן והקונסייז'ר בלובי. כך למשל, מעיד אורי גמר, עורך דין צעיר מהמרכז, שעבר לשכונה עם בת זוגו: "לא הכרתי את האזור לפני כן, אבל הבנתי שאין לו שם טוב. עם זאת, במחיר דומה לדירות מתפוררות בכרמל, עם חזיתות רעועות ותשתית רקובה, יכולנו לשכור דירה חדשה עם שמירה 24/7 במרחק הליכה מהמשרד".

הדם החדש שזורם בשכונה, כמו גם תנופת הבינייה בגבולותיה, מתקבלים בכרחה, אך גם בלא מעט ביקורת. יב למשל, מספר כי הוא "אכול צער על שלא נשאר בשכונה רבים מהבניינים ההיסטוריים שלה". סוויטאת, לעומתו, ביקורתית יותר. "הבניינים החדשים משקפים התחדשות עירונית שמנותקת מההיסטוריה ומהזהות של המקום, ומתעלמת מהמרחב הארכיטקטוני שלו. ג'נטריפיקציה בוואדי סאליב אולי לא מתאפשרת כי אין שם אנשים, אבל הבנייה החדשה והתמהיל שיצרו בשכונה אינם תואמים את כוחות השוק שמאפיינים את האזור, שבנויים בעיקר מאוכלוסייה ערבית".

עבור לויין, "הבנייה החדשה מנוגדת לתפישה שראינו כשכונה, ואני לא מבינה איך נתנו להם היתר. הבנייה הזאת משנה את אופי השכונה ויוצרת כאן משהו אחר מתוכנית השיווק שלנו. עם זאת, השכונה הזאת ממילא לא השתקמה עד היום, אז אולי בסוף עוד יקרה פה משהו".

מיקום אסטרגטי שכונת ואדי סאליב בחיפה



- דירות שנרכשו בפרויקטים החדשים בשכונה
- 3 חדרים נמכרה בדצמבר 2019 ב-1.2 מיליון שקל
- 4 חדרים נמכרה בדצמבר 2018 ב-1.6 מיליון שקל
- 5 חדרים נמכרה בפברואר 2019 ב-2.2 מיליון שקל

שמעון ג'יני, מנכ"ל קבוצת גולדן ארט: "כמו ואדי סאליב, גם הארלם היתה שכונה מוזנחת עם תדמית גרועה ואף אחד לא ראה איך אפשר לפתח אותה. ואולם בשתי השכונות יש פוטנציאל השבחה, שנובע מהמיקום שלהן, והקרבה למקומות תעסוקה ואקדמיה"

בנייה ותושבים ושל תמהיל ותחלופה של אוכלוסייה – מה שמתאפשר משילוב של דיור להשכרה".

"הבניינים החדשים מנותקים מהזהות ומההיסטוריה של המקום"

על כסיס הבנה זו, התגבש פרויקט הדגל של הקבוצה בשכונה – מתחם מגורים בן 198 דירות. הבניין הראי שון בפרויקט, שאכלוסו החל באוקטובר האחרון, מו

יהודה יציב, שעונות על קירותיו הלבנים של מה שהיה פעם כניסת בית הספר האזורי. בקומות העליונות, ריח חזק של צבע נודף מגלריות קטנות וחדרי סטודיו. יב מעיר כי בשיקום הבניין ותחזוקתו הושקעו 12 מיליון שקל. "באמצעות אמנות הפכנו את המקום הזה לרלוונטי טי – למקום עם צבע ומשמעות, שאנשים באים אליו", מכריז אמן שביקש להישאר אלמוני.

רבים טענו כי יוזמות אלה הן פתרונות קוסמטיים ויקרים לשכונה החבוטה, הנבלעים בתוך הריסותיה. אלא שכיום, על רקע התעוררותה המאוחרת, מצטיירות היוזמות דווקא כחלק אינטגרלי מפיתוח והפיכתה למוקד משיכה ליוזמים. "אחד המרכיבים החשובים בפיתוח שכונה הוא שילוב כוחות של העירייה, היוזמים והאנשים במקום", מסביר שמעון ג'יני, מנכ"ל קבוצת גולדן ארט, האמונה על חמישה פרויקטים מגורים בשיכונה. "העבודות על הפארק העירוני, שהתחילו כשרק הגענו לכאן ב-2013, היו ביטוי מוחשי לשיתוף הפעולה הזה. עבורנו, היתה בהם אמירה חשובה – שרואים את הפוטנציאל של המקום וזה הזמן לבוא ולפתח אותו".

גם אהוד פמיני, יום ירושלמי המקדם בנייה למיגורים על פני 11 מגרשים בשכונה, מעיר כי "אל מול הסקפטיות החיפאית במקום, שאותה התרגלו לראות כמזונו, חשך ולא מטופל, היתה חשיבות גדולה למי עטפת והתשתית הציבורית שהעירייה סיפקה בשכונה ובאזור העיר התחתית כולה". אף שתשתיות בסיסיות – כמו מערכת ניקוז ראויה, או הקמת מוסדות חינוך וגני ילדים – מתעכבות, פמיני אינו מודאג: "הרי כשיגיעו התושבים, וישלמו ארנונה, לכל אלה יהיו פתרונות". בימים אלה מסיים פמיני את בנייתם של שניים ממבני המגורים שהוא מקים בשכונה – בניינים לשימור, הכריז ללים 25 יחידות דיור, קטנות ברובן, במחיר של 1-2.3 מיליון שקל. מתוכן, 22 נמכרו בשנה האחרונה. לדבריו, "התנועה שרואים בוואדי סאליב מחזירה לחיפאים את הביטחון בשכונה. אין לי ספק שאחרי שיבואו הדיירים הראשונים, יגיעו גם בתי אקדמה, החנויות והמסחר".

עבור קבוצת גולדן ארט, החזון לוואדי סאליב, כמו גם גורלה, נרקם ונחרץ כבר מעבר לים – בהארלם שבניו יורק. שם, מיוחס פיתוח ושיקום שכונות הפשע לחברה האם של הקבוצה, ארטימוס. "הארלם, כמו ואדי סאליב, היתה גם היא בעברה שכונה מוזנחת וענייה עם תדמית גרועה, שבה פרחו סצנת פשע, סכינאות וזנות. אף אחד לא ראה איך אפשר לפתח אותה. בשיכונות זיהינו פוטנציאל השבחה, שנבע בעיקר מהמיקום והגישות שלהן, והקרבה למקומות תעסוקה ואקדמיה", אמר ג'יני. "בהארלם הבנו ששיקום שכונה לא יכול להתקיים מבניין אחד, אלא רק ממסה של

נות ה-60 יקרה גם בוואדי סאליב; שהאמנים ייצרו תנועה ויביאו לאמון ועניין בפיתוח המקום". עיניים רבות נישאו אז לתוכנית הזאת, ועל בסיסה הוציאה רשות מקרקעי ישראל שורת מכרזים לרכישת המגרשים בשיכונה. ואולם היוזמים לא מיהרו לגשת, והתוכנית נקברה. "כשל ערך הקרקע הנמוך וזכויות הבנייה המועטות בבנייה לשימור, הפיתוח של ואדי סאליב לא היה מספיק אטרקטיבי כלכלית. אותם רעיונות שהצליחו בנה צדק וביפו כשלו בחיפה", מסבירה לויין. והרי שלמרות העלייה במחירי נכסים באזור העיר התחתית בעשור האחרון, מחירי הדיור בחיפה משמרים פער ניכר מע"רכי הנדל"ן ביתר ערי הארץ. על פי נתוני אתר מדלן, מחיר דירת 4 חדרים ממוצעת באזור ב-2009 היה 200 אלף שקל ופחות, ומחירה כיום נע בין 500 אלף שקל למיליון שקל – הרבה מתחת לממוצע הארצי לדירות 4 חדרים, 1.5-1.6 מיליון שקל. אלא שלתפישתה של לויין, מלבד כישלון העירייה ביצירת ההיתכנות הכי כלכלית בשכונה, שורת שגיאות תכנוניות אף הסיפו לירידה בערכה לאורך השנים; בעיקרן, "מבנה בית המי שפט שהוקם בפאתי השכונה, בצורה שהסממה לחלוטין את מורדות הוואדי, והפכה את השכונה למובלעת".

התעוררות מאוחרת

בתחילת העשור הקודם, בתקופת כהונתו של יונה יב כראש עיריית חיפה, שבו תוכניות הפיתוח של ואדי סאליב אל השולחן. "שיקום השכונה נפתח בעיניי כחי לקמפיון הפיתוח של העיר התחתית כולה. בניגוד לקודמי, שרצו לפתח שכונות חדשות, שמתי בראש מעייני את השיקום והפיתוח של השכונות הישנות – הלב הפועם של חיפה", אומר יב. "ברגע שהאזור תפס תהודה, גם הערכים הנדל"ניים בוואדי סאליב עלו, ליוזמים היה יותר אמון בכוחות העירייה – והביקוש עלה". לדבריו, ההנהגות הפוליטיות של שנות ה-60 וה-70 לא יכלו לסבול את המרד בוואדי סאליב והכי תם שהשאיר, ולכן החליטו למחוק כל זכר אליו. "הם עשו זאת ללא חשיבה לטווח הארוך, ותוך רצף שגיאות סוציולוגיות ותכנוניות של אי-הבנת החומר האנושי והערכים של השכונה", אומר יב. מלבד פיתוח העיר התחתית הסמוכה, הניח יב ערב תום כהונתו שתי אבני דרך נוספות בוואדי סאליב: הראשונה, פארק עירי רוני קטן וירוק שנחנך בה בסוף 2015; והשנייה, שיקום מרכז הפירמידה, משכן אמנויות מודרני במבנה בית הספר הנטוש של השכונה, שנחנך ב-2018.

לכותלי הפירמידה נכנסו האמנים כבר ב-1992. החלל מפוזרות עשרות יצירות צבעוניות של הצייר