

## מחזה נדיר: באמצע התחדשות עירונית, התגלה ממצא ארכיאולוגי מהתקופה הביזנטית

במהלך העבודות לתיעוד המבנים שנערכו על ידי קבוצת בית ירושלמי בבירה, נמצא באחד מהמבנים בור מים עתיק בעומק מספר מטרים. מדובר בממצא ארכיאולוגי נדיר, אשר כלול כחלק מתוכנית השימור המיועדת של המבנה

תגיות:  
ירושלים, תמ"א

וואלה! נדל"ן

יום רביעי, 18 באוגוסט 2021, 10:02  
עודכן: 14:01

מקרה נדיר של גילוי ארכיאולוגי בלב ירושלים. קבוצת הנדל"ן 'בית ירושלמי' המתמחה בייזום בניה חדשה והתחדשות עירונית בבירה, החלה בשיווק של פרויקט היוקרה ההיסטורי 'עמינדב', מדרום לעיר העתיקה, בשכונת אבו תור. מדובר בפרויקט הממוקם בשטח העיר ההיסטורית, הכולל שימור מבנים עתיקים בני כמאה שנה, והקמת עשרות דירות יוקרה.

מדובר בשני מבנים עתיקים הממוקמים ברחוב עמינדב ורחוב נחשון, אשר נבנו על פי מפות היסטוריות בשלהי המאה ה-20, במסורת בנייה האופיינית לאותן שנים. חזיתות המבנה כוללות עיטורי אבן מרשימים וקשתות בכניסה למבנה.



בור בפרויקט עמינדב. הבניין המיועד לחידוש (צילום: יח"צ)



פינוי בינוי מאסיבי באור יהודה: החלה הריסת המבנים במתחם הכלנית וואלה

הבנקים מסתירים הזדמנות חד כעמית מכל מי שצבר מעל חצי מיליון ש"ח ריאלי | ממומן

"בת דודה שלי שכבה עם כל החברים שלי - אפילו עם הבחור איתו איבדתי את בתוליי" וואלה

נינג'ה גריל NINJA GRILL | מממן Shufersal IL

Recommended by

## פעל כמפעל לסוכריות

מתברר כי במהלך העבודות לתיעוד המבנים נמצא באחד מהמבנים בור מים עתיק, ככל הנראה מן התקופה הביזנטית. מדובר בממצא ארכיאולוגי נדיר, אשר כלול כחלק מתוכנית השימור המיועדת של המבנה, ויהווה אלמנט היסטורי עליו יוכלו להשקיע מהדירות שיוקמו במפלס זה. האדריכל יצחק שפירא אשר ערך את תיק התיעוד של המבנה: "כל שכונת אבו תור מוקמה בשוליה של ירושלים והייתה שכונת גבול עד מלחמת ששת הימים, וכך השתמרו הבתים המפוארים שהיו בה. המבנה הוא מבנה עתיק שנחשב אז למבנה מאוד מפואר, עם קשת מרכזית בכניסה, עיטורי אבן מרשימים, ריצופים מרשימים ופריטי נגרות ואלומיניום, אשר השתמרו באיכות גבוהה ביותר, וישולבו בבנייה החדשה המתוכננת במתחם".

לדבריו, "בשנות ה-50 פעל במבנה מפעל לסוכריות, וכאשר סקרנו את המבנה מצאנו אפילו חלק מהציוד של המפעל שהשתמר עם השנים ומספר לנו את סיפורו הייחודי וההיסטורי של המבנה ושל השכונה כולה. בקבוצת 'בית ירושלמי' מתכננים להתחיל בקרוב בעבודות הביצוע של הפרויקט, עם שימור של המבנים הקיימים ותוספת של מפלסים נוספים, בהם מתוכננות דירות יוקרה מרווחות. הפרויקט משווק בישראל, צרפת, ובארה"ב".

אזור החפירה מתחתיו התגלתה הבאר (צילום: יח"צ)

סמנכ"ל פיתוח עסקי של קבוצת בית ירושלמי, אבישי מאירוביץ': "הפרויקט דורש שילוב יכולות מקסימלי והתמודדות עם אתגרים רבים. שימור המבנה הוא מלאכה מורכבת הדורשת מאיתנו השקעה תכנונית רבה, ביצוע מורכב ומשאבים רבים. אנו גאים לבנות את ירושלים ולקחת חלק בסיפורה של ירושלים, בפרויקט המשלב היסטוריה עם בניה מודרנית ומרשימה".

בור המים העתיק שהתגלה (צילום: יח"צ)

עוד כתבות שיעניינו אותך

השיטה היפנית הזו שואבת את כל הרעלנים מהגוף  
tech4-you.com | ממומן

שמעתם כבר על הדרך המדהימה הזו להשקיע בנדל"ן? הכל על נדלהון

נדלהון | ממומן

15 הגאדג'טים הטובים ביותר שכדאי לקנות בבלאק פריידי

Top gadgets 2021 | ממומן

הזמרת שהשתינה על צופה בהופעה מגיבה לראשונה: "לא התכוונתי לפגוע"

וואלה

**כתבי חדשות 12 נגד רסקין: לא עולים לשידור עם לוינסון**

וואלה



**הד"ר חשף: כך תדעי את גודל איבר המין של הגבר - רק במבט על האצבעות שלו**  
וואלה

**איך ניתן לטפל באקנה במהירות ובבית?**  
בית ללא כאבים - מגזין הבריאות | ממומן



**מה הייתם עושים אם הייתם נתקלים ברוח רפאים? את זה אתם חייבים לראות!**

וואלה | YouTube | ממומן

**זו הסיבה המלחיצה בגללה אסור לשים מראה מול המיטה**

וואלה

**עוד בנדל"ן**

**בונים על הרכבת הקלה? רוב הציבור אדיש**



**אלוהים בפרטים: כך תמכרו מהר את הדירה**



**פינוי בינוי מאסיבי באור יהודה: "רגע היסטורי"**



**"עליית מחירי הדיור ל-5-6% ב-2022 תיחשב הישג גדול"**



**"מי הטיפש באוצר שמחפש מה שטוב כדי לקלקל?"**







רפורמת המשכנתא של בנק ישראל: יש בשורה אמיתית לרוכשים?

במיוחד בשבילך

הפתרון לכאב הברכיים קרוב מתמיד  
בשיתוף אפוסתרפיה

אולי יעניין אותך גם

הרשמה לרכישת קרקע באחד האזורים המבוקשים ביותר בארץ  
ממומן | karkalist.co.il

NINJA FOC סיר לחץ  
וביש  
ממומן | Shufersal IL

מכונת כביסה 7 ק"ג בוש  
מכונת כביסה פתח קדמי 7 ק"ג בוש BOSCH  
ממונו | Shufersal IL

**עוד בוואלה!**

אבל בהפועל חיפה: הלכה לעולמה אחותו של חנן ממן

לראשונה: מכירת פריטים בלעדיים מארונה של רות דיין

פרסום ראשון: קסניה טרנטול וכרמי עמר חזרו להיות ביחד

בלי כאב, בלי צלקת: הצעיר הישראלי ש"נכרד" מגידול ענק

**נטלי לוי אהרון: "מתישהו אתגבר על הפחד ממחטים וגם ההזרקות יגיעו"**

**עד קצה העולם: הכירו את "לוחמים ללא גבולות"**

**לא, הכפתור הזה באינסטגרם לא יגדיל לכם את החשיפה**

**"אני אהיה תמימה אם אני אגיד שאפשר לעצור את זה"**

**יותר מנחם ממרק: אורז מוקפץ קל ונהדר כמו במסעדה**  
בשיתוף סוגת

**בדרך ל-Galaxy S22: איך נולדה סדרת הדגל של סמסונג?**

**אלו שתי המילים שלעולם אסור לכם להגיד בזמן טיסה**

**איך מתנדבים בלי לצאת מהבית? מצאנו את התשובה**

**שיא אישי, פאשלה ויראלית ובעלים שמעריץ: הערב של דני**

**הפתרון לכאב הברכיים קרוב מתמיד**  
בשיתוף אפוסתרפיה

**ההפך מקטש-שפר: מכבי תל אביב מצדיעה לוויילבקין**

**סופ"ש חורפי בדרך: מדריך החובה לנהיגת חורף**

**האם סופיה מצ'טנר יוצאת עם האקס של ניבר מדר?**

**"הכרית הייתה רטובה מדמעות": הילד שעבר חרם קשה מדבר**

## מאבק של שנים על אישור לפינוי בינוי: "למה מחכים, שהבניין יקרוס עלינו?"

קריסת הבניין בחולון המחישה את חשיבות חיזוק מבנים או פינוי בינוי, אולם על מנת להוציאם אל הפועל, דיירים נאלצים להיאבק במשך שנים. נציג דיירים בבניין ישן ביהוד, שבמשך שלוש שנים מנסה לקדם פינוי בינוי מול העירייה אמר לאולפן ynet: "לא רוצים להגיע למצב שבו דיירים מפונים מהדירות לרחוב". העירייה: "ביקשנו מהדיירים או מהיזם להציג תכנון משופר"

תגובות 3

אלכסנדרה לוקש | 15.11.21 | 16:17



האזנה לכתבה 1x 5:46

כחודשיים לאחר **קריסת הבניין בחולון**, דיירים המתגוררים בבניינים שנדרשים לחיזוק מבנה עדיין נאלצים להיאבק במשך שנים על האישורים להוצאת הפרויקט אל הפועל. "אנחנו לא רוצים להגיע למצב שבו דיירים מפונים לרחוב", כך אמר היום (ב') לאולפן ynet אפי לביא, יו"ר נציגות מתחם אשכנזי ביהוד, שבו כ-50 יחידות דיור. לדבריו, לפני כשלוש שנים העירייה החליטה על תחילת פרויקט פינוי בינוי במתחם, אולם לאחרונה נסוגה מהחלטתה. "למה מחכים, שהבניין יקרוס עלינו? אנחנו מפחדים על החיים שלנו".

- [חשש מקריסה: כך נדע מתי הבניין שלנו בסכנה](#)
- [אדריכל עיריית חולון: "הבניין קרס בגלל כשל נקודתי של עמוד בקומת הקרקע"](#)
- [הבניין בחולון קרס 32 שעות לאחר שפונה מדייריו: "נשארו בלי כלום, הומלסים"](#)

<< לסיפורים החשובים והמעניינים בכלכלה ובצרכנות - הצטרפו לערוץ הטלגרם שלנו

לביא, המייצג את המתחם כולו, סיפר כי מדובר בבניין בן עשרות שנים, שנכנס תחת הקטגוריה של תמ"א 38 בהחלטת העירייה. "ניסינו במשך שנים לעניין יזמים בתוכנית הזו", הוא מספר, "אבל מבחינה תכנונית לא ניתן לעשות שום פרויקט של 'חיזוק מבנה', מעלית וכו', וגם מבחינת ההיתכנות הכלכלית לא היה סיכוי. לכן התוכנית הזו נפלה על ידי מומחים רבים בתחום".



הבניין ביהוד (צילום: משי בן עמי)

לדבריו, ב-2018 העירייה בדקה את העניין והבינה שתמ"א 38 לא אפשרי בבניין הזה. אף יזם לא היה מוכן לקחת את הפרויקט תחתיו. לכן, העירייה החליטה על פינוי בינוי, באישורה של ראש העיר. היא זימנה את כל הדיירים ובעלי הדירות במתחם והכריזה ב-15.12.2018 על תחילת הפרויקט. במהלך שלוש השנים האחרונות חברנו למחזיקות תיק ההתחדשות בעיר והתחלנו את התהליך. בחרנו משרד עורכי דין שייצג אותנו ויזם שיוציא את התוכנית אל הפועל. כל צעד שנעשה בתהליך היה באישור".

**"במאי התחלף ראש ההתחדשות העירונית בעירייה. הוא זימן את היזם והאדריכלים והודיע על ביטול הפרויקט. לאחר שלוש שנות עבודה על התוכניות, הוא קבע שהפרויקט לא ישים. עד היום לא הבנו מה הסיבה"**

"בחודש מאי 2021, התחלף ראש תיק ההתחדשות העירונית בעירייה. הוא זימן את היזם והאדריכלים של הפרויקט והודיע על ביטול הפרויקט כולו. לאחר שלוש שנים של עבודה על התוכנית, הוא החליט שהפרויקט לא ישים. עד היום לא הצלחנו להבין מאיזו סיבה", סיפר לביא.



"היושן של הבניין בעוכריו" (צילום: משי בן עמי)

"פתאום העירייה חזרה בה מההחלטה. זומנו לפגישה ב-27.10.21, ובה הודיעו לנו שכל הרעיון שהצגנו הוא הזוי. הציגו אותנו כאילו שיקרנו. טענו שלא היה ולא נברא. הצגנו להם את כל המסמכים שאושרו מול ראש ההתחדשות העירונית הקודמת. במקום פינוי בינוי הם אמרו שמגיע לנו תמ"א 38 – חיזוק מבנים. זה הזוי כי כבר הוכחנו שהדבר לא ישים. ניסינו לפנות, להתחנן שלא יעצרו את התוכנית, אבל זה לא עזר".



"למה מחכים? שהבניין יקרוס עלינו" (צילום: משי בן עמי)

## "הבניין הזדעזע כמו עלה נידף"

כזכור, לפני כחודשיים [פנו](#) כל דייריו של בניין בחולון, שנמצא ב**סכנת קריסה** מיידית. לוחמי אש, שהוזעקו למקום בשל רעש "פיצוץ" שנשמע מהבניין, הבחינו בסדקים שנוצרו בו ובמהרה הכריזו עליו כמסוכן ופינו אותו מכל יושביו. ההחלטה התבררה כמצילת חיים, כאשר בחלוף יממה בלבד התממש החשש והבניין קרס.



"הבניין שלנו בגיל של הבניין בחולון. היושן שלו בעוכריו", אמר לביא. "במלחמה האחרונה כאשר יורטו טילים מעל יהוד, הבניין הזדעזע כמו עלה נידף. למה מחכים? שהבניין יקרוס על הילדים? על מאות האנשים שגרים פה?".

## "במלחמה האחרונה, כאשר יורטו טילים מעל יהוד, הבניין הזדעזע כמו עלה נידף. למה מחכים, שהבניין יקרוס על הילדים? על מאות האנשים שגרים פה?"

לדברי לביא, "אנחנו לא עמידים בשום רעידת אדמה. השאלה היא, למה לא לפתור את הבעיה? יש לנו יזם, יש לנו משרד עורכי דין, במשך שלוש שנים נערכנו לזה. יש בבניין מאות דיירים, כולל ילדים קטנים ואנשים מבוגרים שכבר לא יכולים לעלות ברגל, אז הם פשוט נשארים בבית. יש לנו מגע יומיומי איתם, ואנחנו מבינים את המצוקה שהם חווים".



"לא עמידים ברעידת אדמה" (צילום: משי בן עמי)

**מחברת היזמות ח.מיתר נמסר:** "החברה פועלת בשיתוף מלא עם עיריית יהוד ונציגות הדיירים. החברה עומדת בקשר רציף עם גורמי העירייה לקבלת אישורם בדבר היקף הזכויות וקידום הפרויקט לרווחת הדיירים".

**מעיריית יהוד-מונטון נמסר:** "העירייה מקדמת התחדשות עירונית במגבלות התכנוניות העירוניות של העיר. סקיצות התכנון לפרויקט ההתחדשות העירונית שהוצגו למתחם יוצרים צפיפות והכבדה על המתחם ועל כל מרכז העיר, ופגיעה באיכות החיים במתחם עצמו בפרט ובעיר כולה בכלל. לפיכך ביקשנו מהדיירים או מהיזם להציג תכנון משופר והשבוע בישיבת פורום ההתחדשות העירונית הוחלט לשקול חלופות נוספות כגון קרקע משלימה לביצוע תוכנית ההתחדשות העירונית אשר יעמיסו פחות על התשתיות. צוות העירייה ימשיך ללוות את הדיירים בפרויקט עד להשגת היעד".

**מחפשים דירה/נכס? היכנסו ל-[y נדל"ן](#), אתר הנדל"ן של המדינה**

**נושאים קשורים**

בינוי    יהוד    פינוי בינוי

## נשכחה מאחור: המהפכה המתוכננת בתחבורה הציבורית לא תחבר את ראש העין למרכז

לאיזו עיר תהיה בעתיד הנגישות התחבורתית הטובה ביותר? לאחר שייבנו עשרת פרויקטי התחבורה הגדולים, בת"א, בחולון ובראש"צ יקבלו התושבים מקסימום תחנות ונגישות • ראש העין, שחוותה היקפי בנייה עצומים בשנים האחרונות, לא תתחבר אפילו לפרויקט אחד  
גיא ליברמן 15/11/21

רבים ממי שמבקרים בראש העין בשנים האחרונות, נדהמים מהיקף הבנייה העצום שחוותה העיר בשנים האחרונות, בעיקר בצידה הדרומי. בניגוד לרשויות רבות שהתנגדו או גררו רגליים מול התוכניות של מינהל התכנון "להיכנס מתחת לאלונקה", ולהצטופף לטווח הגידול המשמעותי באוכלוסייה ובביקוש למגורים במרכז הארץ, המספרים בראש העין מלמדים שכאן נענו לקריאה.

העיר היא לא מהגדולות שבערי המטרופולין, אך מבדיקה שקיים גלובס למספר היתרי הבנייה שניתנו בעשור האחרון (2011-2021) ב-25 רשויות מקומיות במרכז הארץ, ראש העין היא הרביעית ברשימת השיאניות. בעיר התקבלו היתרים לבניית 13,957 דירות, כאשר מקדימות אותה רק תל אביב, רמת גן וראשון לציון. וכשיש בנייה כה מסיבית, היקף האוכלוסייה עולה במהירות. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס) בתחילת 2015 התגוררו בעיר כ-42 אלף תושבים ואילו בתחילת השנה כבר מדובר על כ-67 אלף, קרי עלייה של 60% תוך חמש שנים. היות שחלק מהדירות שאושרו טרם נבנו, הגידול צפוי להימשך, כאשר לפי תוכנית המתאר שלה, ראש העין צפויה להמשיך בגידול המואץ ולהתייצב על 110-130 אלף תושבים.

## השיאניות בהיתרי בנייה

היתרי בנייה בין השנים

2011-2021\*

עיר

|        |             |
|--------|-------------|
| 36,722 | תל אביב יפו |
| 15,805 | רמת גן      |
| 14,750 | ראשון לציון |
| 13,957 | ראש העין    |
| 13,324 | פתח תקווה   |
| 10,993 | רחובות      |
| 10,053 | הרצלייה     |
| 8,982  | חולון       |
| 6,498  | רמלה        |
| 6,486  | בת ים       |

מקור: למ"ס

\* עד אמצע 2021

עומסים כבדים בשעות הבוקר והערב

את אחת המשמעותיות המידיות של הגידול באוכלוסייה, ניתן לראות בעיניים בכל יום בעומסים הכבדים ששורים בשעות הבוקר והערב בכבישי הרחב 5 ו-471 (מכבית). מדובר בעורקים התחבורתיים



העיקריים בהם עושים שימוש תושבי העיר, כמו גם שכניהם מכפר קאסם ועוד רבים שעושים דרכם למרכז המטרופולין.

עם בעיית הפקקים מתמודדים כידוע לא רק תושבי ראש העין, ובתקופה האחרונה כבר הצהירה שרת התחבורה, מרב מיכאלי, כי ישראל נמצאת במצב חירום תחבורתי, אך קברניטי ראש העין טוענים כי במקרה שלהם, הם קופחו תחבורתית הרבה מעבר לרשויות אחרות במרכז הארץ. זאת כיוון שהעיר לא נכללת בתוכניות העתידיות של הפרויקטים הציבוריים עתירי הנוסעים שמתוכננים להיבנות במרכז הארץ בשנים הקרובות.

"ראש העין חווה תנופת פיתוח חסרת תקדים בעלת השלכות משמעותיות מרחיקות לכת מקומיות ולאומיות שמעטות כמוה מתרחשות בארץ, אך באופן עקבי מתמודדת עם הדרה מפרויקטי הסעת המונים", כתב באוגוסט האחרון למיכאלי עופר גבאי שמשמש כחבר מועצת העיר ומחזיק תיק התחבורה.

בעיר היו אמורות להיבנות תחנות של פרויקטי הרכבת הקלה (הדנקל) או המטרו (הרכבת התחתית), אולם תוכניות אלה ירדו מסדר היום.

כך, בתוכנית האסטרטגית של משרד התחבורה משנת 2016, נכללה העיר ברשויות שיש לתת להן מענה שכזה. אולם אם בעיר קיוו שהקו האדום של הרכבת הקלה שבקצו המזרחי מסתיים בפתח תקווה, יימתח עד לשכנה ממזרח - הרי שתוכנית זו נגנזה.



"רק 7% מהנוסעים יגיעו עד ראש העין"

בשנים האחרונות התקיימו פגישות בין אנשי חברת נת"ע הממשלתית (נתיבי תחבורה עירוניים) לבין נציגי העירייה לגבי תוואי ומיקום תחנות כחלק מאחד מקווי המטרו, קו M2. אלא שבמאי 2020 הוחלט במועצה הארצית לתכנון ולבנייה לגרוע את העיר מהפרויקט. לצד התנגדות מצד העירייה, גם בוועדה המחוזית מרכז התקשו להבין את הנושא, ובדיוני ההשגות לתוכנית העירוני שראש העין אכן נכללה תחילה בתוכנית, וכי "למזרח המחוז לא נמצאו עדיין פתרונות תחבורתיים, בדגש על פתרונות לתחבורה ציבורית שנותנים מענה להיקפי הפיתוח הקיימים והמתוכננים. הוועדה סבורה כי יש לבחון מתן פתרונות ראויים ליישובי מזרח המחוז לרבות החזרת תכנון תוואי המטרו לכיוון זה".

#### אז מדוע הוחלט שלא להגיע עם המטרו עד ראש העין?

השיקול הראשון שהוצג בדיונים הוא "חוסר כדאיות כלכלית" לנוכח ביקושים מצומצמים יחסית. לפי בדיקה שנעשתה, הארכת הקו לראש העין תהווה שליש מאורכו, אלא שרק 7% מהנוסעים יעשו שימוש בחלק הנוסף. הסברים נוספים שניתנו לאי הכללת ראש העין הם עיכובים שצפויים בפרויקט, בשל הגדלתו, ופגיעה סביבתית אפשרית באקוויפר.

בספטמבר האחרון נחתה על העיר עוד מכה תחבורתית, כאשר בדיונים על תקציב המדינה הוחלט שלא לתקצב את תחנת הרכבת שתוכננה לראש העין (ראש העין דרום) על תוואי המסילה המזרחית שאותה בונות במשותף נתיבי ישראל ורכבת ישראל. הפעם היה זה תורו של ראש העירייה שלום בן משה לפנות למיכאלי במכתב. "לצער, הדברים חוזרים על עצמם פעם אחר פעם, כאשר הקו האדום של הרק"ל מסתיים בפתח תקווה, כך גם מידור ראש העין באופן מפתיע מתוכנית המטרו ועתה נוסף על כל אלו ביטול השמשת תחנת רכבת ראש העין דרום. כך נשארת דווקא ראש העין העיר שמערכת הסעת המונים היא 'אוויר לנשימה' עבורה, היחידה במעגלי מטרופולין גוש דן והשרון מחוץ למערכת הסעת המונים כל שהיא".



תחנת הרכבת הקיימת מרוחקת מהעיר

על רקע ההחלטה האחרונה בביצוע בדיקה מיוחדת במסגרתה בחנו עשרה פרויקטים תחבורתיים גדולים שמתוכננים להיבנות במטרופולין דן בשנים הקרובות וכיצד ומי מבין הערים ייהנו מהן הכי הרבה. במילים אחרות: מה יהיה היקף הנגישות התחבורתית של ערי המרכז בפרויקטים אלה שכוללים את פרויקט הרכבות הקלות (דנקל) שכולל שלושה קווים - האדום הירוק והסגול - בעלות כוללת של 50 מיליארד שקל. הראשון מהם (האדום) אמור להתחיל לפעול בנובמבר 2022, אחרי דחיית של שנים, והיתר מתוכננים לפעול ב-2027.

פרויקט נוסף שהצריך חוק מיוחד שלאחרונה אושר בכנסת (חוק המטרו), כולל אף הוא שלושה קווים (M1,2,3), ועלותו המוערכת - 150 מיליארד שקל - הופכת אותו לפרויקט היקר שאי פעם תוכנן בישראל. למעט אלה בדקנו את הנגישות של הרשויות לפרויקט מסילת הרכבת המזרחית, לפרויקט הנהיגים המהירים של נתיבי איילון ולשני פרויקטי ART (הקווים החום והכחול) שהינם אוטובוסים רבי קיבולת שימועו על מסלולים מופרדים (בדומה למטרונית בחיפה). כל עשרת הפרויקטים הינם תוספתיים על המצב הקיים, כך למשל תחנות של רכבת ישראל שקיימות כיום, לא נכללו בבדיקה. כן יש להזכיר כי חלק מהתוכניות הינן עתידיות, ולגבי חלקן יש מי שמטילים ספק בכך שהן ייבנו.

יותר קרוב לתל אביב, יותר חיבורים

הממצא הראשון של בדיקתנו העלה כי בראש העין צודקים בגדול - זו העיר היחידה מבין 25 הרשויות במרכז הארץ שאינה נכללת באף אחת מהפרויקטים הללו, קרי לא תקום בה אף תחנה שתשרת את תושביה בפרויקטים העתידיים שאמורים להקל על העומס התחבורתי הכבד.

כצפוי, לתל אביב מגיעים שבעה מתוך הפרויקטים - כל ששת קווי הרכבת הקלה והמטרו ישרתו את תושביה ואת הבאים אליה בכל יום, והיא גם הנהנית העיקרית (יחד עם רמת גן) מפרויקט הנהיגים המהירים שכולל הקמת חניוני ענק בדרום וצפון המטרופולין. משם יופעלו הסעות בשאטלים חנימיים למרכזים התעסוקתיים בשתי הערים.

מטבע הדברים, בערים הגדולות הקרובות יותר אליה יהיו יותר תחנות וחיבורים משום שאינן תחנות קצה. כך, חולון נכללת במחצית מהפרויקטים שנבדקו - מתוכננות בה תחנות לאורך כל קווי המטרו ובשניים מתוך שלושת קווי הרכבת הקלה. גם רמת גן נכללת בחמישה מעשרת התוכניות שנבדקו. אחרים ברשימת ה"שיאניות" ניצבת ראשון לציון עם נגישות לארבעה פרויקטים - הקו הסגול של הרכבת הקלה, הקווים החום והכחול של פרויקט ה-ART, וקו M2 של המטרו. על כך יש להזכיר כי חניון הענק כחלק מפרויקט הנהיגים המהירים מתוכנן בעיר, דבר שמוסיף לה נדבך תחבורתי מצוין נוסף (וכן תחנות של רכבת ישראל שכבר פועלות בה כיום).

הרצליה, פתח תקווה, גבעתיים, בת ים, גבעת שמואל ומועצת דרום השרון - יקבלו שלושה חיבורים כל אחת. שני חיבורים יקבלו רמת השרון, בני ברק, קריית אונו, לוד, רמלה, נס ציונה ורחובות.

בתחתית הרשימה, עם חיבור ישיר לפרויקט אחד מבין העשרה נמצאות הוד השרון, כפר סבא ורעננה (M1), אור יהודה ואזור (M3), יהוד-מונסון (הקו הסגול), אלעד (המסילה המזרחית) ובאר יעקב (הקו החום). יש לשים לב שגם כפר סבא היא עיר קצה, אולם קו המטרו עתיד להגיע אליה, אולי משום שהיא גדולה יותר, ומונה כבר היום כ-100 אלף תושבים.

וראש העין? החיבור היחיד לפרויקט ציבורי עתיר נוסעים יישאר תחנת הרכבת (שפעילה כיום) שלצד מחלף קסם - הרחק משכונות העיר.

| <div>  <div> <b>עלו על הקווים</b><br/> מספר הממשקים לפרויקטי<br/> התחבורה העתידיים הגדולים </div> </div> |                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 7                                                                                                                                                                                            | תל אביב                                                                 |
| 5                                                                                                                                                                                            | חולון, רמת גן                                                           |
| 4                                                                                                                                                                                            | ראשון לציון                                                             |
| 3                                                                                                                                                                                            | פתח תקווה, גבעתיים, בת ים, גבעת שמואל, דרום השרון                       |
| 2                                                                                                                                                                                            | רמת השרון, בני ברק, קריית אונו, לוד, רמלה, נס ציונה, רחובות             |
| 1                                                                                                                                                                                            | הוד השרון, כפר סבא, רעננה, אור יהודה, יהוד-מונסון, אזור, אלעד, באר יעקב |
| 0                                                                                                                                                                                            | ראש העין                                                                |

#### תגובות: "תחנת הרכבת הקיימת תחבר למסילה המזרחית"

ממשרד התחבורה נמסר בתגובה: "לראשונה בתולדות משרד התחבורה, כ-80% מתקציב הפיתוח של המשרד מושקע בפרויקטים של תחבורה ציבורית, במטרה לאפשר לנוסעים אלטרנטיבה אמיתית וראויה לרכב הפרטי, ולשנות מהיסוד את המציאות התחבורתית בישראל. בהתאם לכך, המשרד ישקיע בשנים הקרובות השקעות חסרות תקדים בכמה פרויקטים במרחב ראש העין, במטרה לתת פתרון משמעותי במסגרת זאת, תחנת הרכבת הקיימת בעיר תחבר לפרויקט המסילה המזרחית, פרויקט לאומי מרכזי שיהווה אלטרנטיבה למסילת קו החוף ונמצא כעת בביצוע. במקביל, פועל המשרד להקמת רשת נתיבי העדפה תחבורה ציבורית שיסללו בתוך ראש העין ומחוצה לה. במסגרת אישור תקציב המדינה, משרד התחבורה הגיש למשרד האוצר בקשה לתקצב את כלל התחנות של המסילה המזרחית. לאחר דיונים, הוחלט בין משרדי התחבורה והאוצר לדחות בשלב זה את הקמת תחנת ראש העין דרום. יציין כי כיום ישנה תחנת רכבת בראש העין. בעתיד, עם כניסת תחנה נוספת בראש העין, תיקרא התחנה הקיימת ראש העין צפון ואילו החדשה תיקרא ראש העין דרום."

יצוין כיום אין תוכנית קונקרטית לתחנה נוספת בראש העין.

ממינהל התכנון נמסר לגבי הסרת ראש העין מקו המטרו M2 כי "הסוגיה תלויה ועומדת בהליך מעין שיפוטי של שמיעת הערות והשגות ולכן לא נוכל להתייחס בשלב זה".

באשר לפתרונות תחבורתיים אחרים עבור ראש העין נמסר כי "הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז החליטה על מגוון פתרונות תחבורתיים שאנחנו קבענו בשלביות. הביצוע - לפי סדרי עדיפויות של משרד התחבורה ולכן יש מגבלה על מתן היתרים".

[סגור חלון](#)

## מהפכת המיסוי שמתחבאת ברפורמה בפינוי ובינוי

חוק ההסדרים שעבר לאחרונה מציע הטבה משמעותית למשקיעים שיש להם יותר מדירה אחת בפרויקט פינוי ובינוי  
 ע"ד אופיר סעדון 17/11/21

חוק ההסדרים שעבר לאחרונה בכנסת שינה את כללי המשחק בפרויקטים להתחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי. כידוע, המחוקק מעניק הטבות מס מפליגות לדיירים המתקשרים עם יזם בעסקאות מסוג זה. כך, למשל, דייר המוכר את דירתו הישנה ליזם לרבות כל זכויות בנייה הצמודות לה יכול לקבל מאת היזם דירה חדשה בשטח של עד 120 מ"ר ללא חבות במס שבח ובמע"מ בגין דירתו החדשה.

ואולם, עד עתה המחוקק הגביל הטבה זו לדירה אחת בלבד. דהיינו, דייר שיש ברשותו שתי דירות יהיה זכאי להקלה בגין דירה אחת בלבד. אם במסגרת העסקה יקבל דירה נוספת כנגד דירתו השנייה יצטרך הדייר (או היזם) לשלם מס שבח ומע"מ שירותי בנייה בגין הדירה השנייה.

**? המצב הקודם:** על מנת למנוע מצב שבו דיירים יעבירו את זכויותיהם בדירה לקרובים על מנת לזכות בפטור נוסף קבע המחוקק תקופת צינון בת שנתיים המתייחסת למקבל המתנה. כך, דייר שקיבל מתנה לקרוב לא יוכל להתקשר עם יזם בפטור ממס במשך שנתיים מיום קבלת המתנה.

הוראה זו הביאה לעולם את השאלונים המפורסמים המלווים כל עסקת פינוי ובינוי. על מנת לוודא שאין לדיירים דירה שנייה נדרשו הדיירים להצהיר כי הדירה היא דירתם היחידה במתחם.

בשל הוראה זו, במקרים שבהם יש לדייר שתי דירות (או יותר) התעוררו קשיים רבים בהוצאת הפרויקט אל הפועל. במקרים רבים, בין הדיירים ליזם התעוררו מחלוקות מי ישא במס המוטל על הדירה השנייה. סוגיה זו היתה נפוצה מאוד הואיל והדיירים האחרים בפרויקט שלהם דירה אחת התנגדו לכך שהיזם בתשלום זה הואיל ומדובר בתמורה עודפת שאותה משלם היזם ואשר באה על חשבונם.

לעתים העבירו הדיירים את הזכויות בדירה הנוספת לקרוב בפטור ממס מתוך בכוונה לבצע את העסקה על ידי הקרוב בתום תקופת הצינון, אולם אפשרות זו הביאה כמוכן לעיכובים בהחתמת הדיירים וכתוצאה מכך לעיכוב בפרויקט כולו.

**? השינוי:** במסגרת חוק ההסדרים ביטל המחוקק את ההגבלה המוטלת על מכירת דירה שניה. בהתאם לטיטוט החוק דייר יוכל לקבל פטור ממס שבח בהתקשרות עם יזם גם אם יש לו יותר מדירה אחת.

נציין כי הסרת המגבלה התאפשרה בין היתר אודות לביטול הפטור שהיה קיים בעבר במכירת דירה אחת לארבע שנים. לאחר ביטול הפטור כאמור מכירת דירות חייבת במס (גם אם מס מופחת בדמות המס הלינארי) ולפיכך במכירת הדירה העתידית על ידי הדייר יחויב הדייר במס בגין המכירה.

**? המשמעות:** שינוי זה הוא בגדר הקלה חשובה מאוד, אשר תסייע רבות לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית. לדעתי, ראוי היה לקבוע הקלה דומה גם בעניין תמ"א 38 הריסה ובנייה.

**הכותב מומחה לתחום המיסוי**



☒ סגור חלון

**גלובס**  
זירת העסקים של ישראל

## גל פינויים של בניינים מסוכנים: מי יקח אחריות ומה אפשר לעשות בינתיים

מאז קריסת הבניין בחולון פונו לפחות עשרה בניינים במקומות שונים בארץ מחשש שיקרסו • הבעיה היא שגם כשמגיעים למקרי קיצון, האפשרות לפינוי בינוי שמורה רק לבני המזל במקומות שיש בהם כדאיות כלכלית

יאסר ואקד 18/11/21

קריסת הבניין ברחוב סרלין 38 בחולון ב-12 לספטמבר השנה הותירה את הדיירים ללא קורת גג ועם מענה מוגבל מהרשויות. מאז אנחנו מתבשרים כמעט בכל שבוע על דיירים שמפונים מבניינים מחשש שיקרסו. במקרים מסוימים הם מורשים לחזור לאחר חיזוק של הבניין, אולם במקרים אחרים הפינוי הוא לצמיתות, ולעתים אפילו לא ניתן לדיירים אף לאסוף את החפצים.

המקרים המצטברים - לפחות עשרה פינויים בשבועות האחרונים - מלמדים שהעיריות לבד לא יוכלו לתת פתרון לבעיה, והדיירים בוודאי שלא. במקומות שבהם יש כבר התחלה של תהליך פינוי בינוי ויש יזם בתמונה, יש לפחות התחלה של פתרון. אלא שגם אם בעיריות מבטיחים לקצר הליכים, לא מדובר בחודשים אלא בשנים ארוכות. לעניין הכדאיות הכלכלית יש משמעות מכרעת: במקום שהיא קיימת וכבר יש תוכנית, לפחות יש סיכוי לראות היתר בזמן סביר. במקומות כמו בית שמש, קריית שמונה וקריית אתא, שבהם מלכתחילה הכדאיות לפינוי בינוי גבולית עד אפסית, זה יהיה הרבה יותר מסובך. בינתיים הקימה המדינה צוות בין-משרדי שיבחן את הבעיות ויציא פתרונות - והכדור אצלה.



אזורי הביקוש: רמתים את היזם

14 משפחות ברחוב אחאב 3 בקריית אונו נדרשו לפני כשבועיים לפנות את דירותיהן בתוך שעות. זה קרה לאחר שאחת הדיירות, שזיהתה סדקים בעמודים, פנתה לעירייה, ששלחה מיד מהנדס לבדוק את הבניין. בתום הבדיקה נקבע כי "הבניין מסוכן למגורים" והדיירים התבקשו לעזוב עד חצות באותו לילה.

לדיירים ברחוב אחאב היה מזל, יחסית למקרים האחרים המתוארים בכתבה זו: הבניין שלהם נמצא בשלב מתקדם של תוכנית פינוי בינוי ביחד עם הבניין הסמוך. בעקבות הפינוי הודיעה העירייה ליזם כי "תזרז את הליכי הרישוי האחרונים לבינוי בהליך מיוחד וכבר בתחילת השבוע תעלה בקשה להיתר לוועדה המקומית".

"היינו בשלבים האחרונים להיתר ללא שום קשר לפינוי המבנה", מוסרים בחברת ליבא טאואר יזום ובניה בע"מ, היזמים של הפרויקט. "בשל הפינוי העירייה הקדימה את ועדת ההיתר שהייתה מתוכננת לחודש הבא וזירזה את הטיפול". מטעם היזם נמסר גם שבשלב הראשון יבוצעו חיזוקים זמניים למבנה בכדי לאפשר לדיירים לאסוף את חפציהם מהדירות, ולאחר קבלת ההיתר ייהרס הבניין ותחל הבנייה. הדיירים, לפיכך, יקבלו מהיזם שכר דירה. בתשובה לשאלת גלובס איך יזרזו את הליך ההיתר אמר דובר העירייה: "יש הרבה גופים שמעורבים במתן של היתר בניה, כמו כיבוי אש ופיקוד העורף, ובמקרה כזה כולם יתגייסו שדברים ירוצו מהר".

בבית שמש, תשע משפחות מרחוב ביאליק 6 נאלצו לאחרונה לעזוב את דירותיהן באופן בהול מחשש שהבניין יקרס. הבניין נמצא במתחם שמיועד בעתיד לפינוי בינוי ולבניה של 2,000 יח"ד חדשות על ידי קבוצת נתיב, אולם הוא נמצא בשלב הרבה פחות מתקדם מזה של הבניין בקריית אונו - החברה הגישה בקשה לאיחוד וחלוקה.



"האישור לתב"ע התקבל בעקבות קריסות המבנים האחרונים, אחרת הוא היה תקוע עוד הרבה זמן", מאמין אורי רוזן, סמנכ"ל התחדשות עירונית בקבוצת נתיב.

אבל כדי לקדם תוכנית פינוי בינוי בסדר גודל כזה תידרש תמיכה ממשלתית. ראשת העירייה, ד"ר עליזה בלון, שיגרה בעקבות זאת מכתב בהול לשרת הפנים איילת שקד ולשר השיכון והבינוי זאב אלקין, ובו ציינה כי "מדובר במקרה אחד מיני רבים העומדים ככל הנראה לפנינו ועל מנת שתוכל הרשות לצלוח גם את המשבר הזה, אני רואה צורך קריטי בשיתוף פעולה בין השלטון המרכזי לשלטון המקומי".

הבניין ברחוב הדיב בהרצליה אמנם לא פונה, אולם כמה ימים לאחר ה-12 לספטמבר קיבל מהעירייה התראה מפני הכרזה של בניין מסוכן. במכתב, החתום על ידי מהנדס מבנים מסוכנים בעירייה, צוין כי נמצאו בבניין ליקויים חמורים ובמידה ולא יטופלו, יכול להגיע מצב שבו נכריז על המבנה, מסוכן..

"הבניין שבו אנו גרים נבנה בשנת 1959-60, והוא זקוק לטיפול מיידי", מספר א', בעל דירה בבניין. "הגשנו בקשה להיתר לפי תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה) עוד בשנת 2012, עוד לפני שהכריזו על הרחוב כרחוב לשימור. במהלך השנים היו הרבה עיכובים, בין היתר בגלל תחלופת מנהלים במחלקות העירייה ובכל פעם סט דרישות חדש".

א' מודה שמכיוון שבעלי הדירות היו משוכנעים שהבניין יעבור פינוי בינוי, הוא הוזנח במהלך העשור האחרון, מה שהחמיר את מצבו עוד יותר. אבל כעת, בעלי הדירות טוענים שיד ימין של העירייה לא יודעת מה יד שמאל עושה: מצד אחד, היתר הבנייה לפרויקט תמ"א 38 מתעכב עוד ועוד, מצד שני, העירייה מתריעה מפני ליקויים ודורשת לתקנם.

מן העירייה נמסר בתגובה לפניית גלובס כי לאחרונה התקבלה החלטת ועדה לפיה: "מבנה שיוכרז מסוכן יקבל עדיפות לאישור תמ"א, גם אם נמצא באזור הקפאה".

כשאין פינוי בינוי באופק: "מקווים שיימצא יזם"

ברחוב בר אילן בבני ברק פונו מבתייהן תשע משפחות משני בניינים, בעקבות פנייתו של עובר אורח שהתריע על ליקויים חמורים באחד המבנים.

מעיריית בני ברק נמסר לגלובס שעם קבלת המידע הוציא אגף ההנדסה בעירייה מכתב דחוף לכל המחזיקים בנכסים בבניינים, ובו "צוינו בבירור המטלות אותן נדרשים לבצע בעלי העניין, לרבות המצאת ומתן חוות דעת של מהנדס בניין מטעמם הכולל אחריות כנדרש, או לחילופין לבחור בחלופה של הריסה מבוקרת. עד להחלטת הדיירים, גודרה הכניסה למבנים והם סומנו בשילוט אזהרה ברור בכדי למנוע סכנה.



בעיריית בני ברק מציינים שסייעו לדיירים לשהות כמה ימים בבית מלון בעיר, לרבות השגת השתתפות לשכר דירה זמני. "העירייה תכבד את הכרעת הדיירים לכל אחד מהצעדים עליהם יחליטו: הסדרה או פינוי בינוי".

באשר למבנים מסוכנים אחרים בעיר, העירייה הקימה צוות חירום מיוחד לנושא. "כחלק מהפעילות יפורסם בימים הקרובים קול קורא לבחירת חברה מקצועית לסקירת מבנים לצורך מיפוי הדוק של כלל המבנים בעיר ומיפוי רמת הסיכון בכל אזור, יופקו חומרי הסברה ומידע לתושבים הכוללים מידע מפורט לשימור ואחזקת המבנים, יתוגברו מענים לפניות ומידע, במטרה לחדד את חובת הזהירות ולהביא לנקיטת צעדים מקדימים למניעת כל חשש סיכון".

ברחוב שטיינברג בקריית אתא הוכרזו כמה בניינים סמוכים כמסוכנים כבר לפני יותר מעשור, וחילופי ההאשמות בין העירייה לדיירים נמשכים כבר משנת 2007. מדובר על בניינים שנבנו בשנות ה-70 על ידי משרד הבינוי והשיכון, וחלק מהמשפחות המתגוררות במקום נמצאות בטיפול שירותי הרווחה.

"עוד בשנת 2007 הוצא צו להריסת הבניינים וב-2008 הם הוכרזו כמסוכנים על ידי משרד הפנים", נמסר מערייית קריית אתא. אלא שהדיירים סירבו להתפנות עד שיקבלו פיצוי ודיוור חלופי. דיון נוסף בעניין נקבע למרץ 2022 בעקבות ערעור שהוגשה מטעם הדיירים. אלא שחוות דעת מפקד מחוז חוף בכבאות והצלה, טפסר חזי לוי, שנשלחה למהנדס העירייה, ובה הודגש בין היתר כי "התרשמונו כי הנכסים מהווים סכנה ממשית ומידית לשהיה בהם ובסביבתם", הקדימה את הדיון בעניין המבנה ובית משפט השלום בחיפה קבע חד-משמעית שעל הדיירים להתפנות מיד.

בקריית אתא מציינים שמדובר במבנים השייכים למשרד הבינוי והשיכון, ולכן האחריות לרווחות הדיירים מוטלת על מדינת ישראל ולא על הרשות המקומית, הם הציגו סל סיוע אחד לכל בעלי הדירות, שכולל מענק חד-פעמי בגובה 4,000 שקל, או מגורים באכסניה לזמן קצוב, עד 10 ימים. כמו כן הציעו אפשרות של הובלה או מכולה לאחסון חפצים. במקרה זה אין כל תוכנית שמקודמת לפינוי בינוי, והדיירים נותרו להתמודד עם המצב לבדם.

לפני כשבועיים הודיעה הרשות הארצית לכבאות והצלה כי החליטה לפנות בניין מגורים ברחוב ש"י עגנון 11 בטירת כרמל. ההודעה באה בעקבות נפילת חלקי אבנים וסדקים שהתגלו בבניין.

בהודעה מטעם העירייה נאמר כי "העירייה תיתן לתושבים ארכה של 18 שעות לצורך פינוי חפצים יקרי ערך וחשובים מהדירה, תפתח מרכז פינוי לקליטת דיירים שאין להם יכולת להתפנות לקרובי משפחה".

באשר לבניין ברחוב ש"י עגנון 11 ולבניינים משותפים אחרים בעיר, אומרים בעירייה כי בעבר הייתה התעניינות מצד יזמים לגבי פינוי בינוי, אולם העניין לא הבשיל עד כדי חתימת הסכם. "אנו מקווים שלאור ההתעניינות והרצון של הדיירים לשפר את איכות חייהם יימצא יזם שייקח את הפרויקט הזה צעד אחד קדימה".

גם בטירת הכרמל מדגישים כי האחריות לגבש הסכמים עם יזמים מוטלת על הדיירים כשהעירייה תסייע בכל ההליכים הבירוקרטיים על מנת לזרז הליכים.

קריית שמונה: חדרי הביטחון התנתקו מהבניין

בקריית שמונה פונו לאחרונה דירות בשני רחובות בעיר: בסמטת המלאכים פונו תשע דירות בבניין בן 18 דירות, ובשפרינצק פונו 12 דירות בבניין של 18 דירות. "מדובר על בניינים של משרד הבינוי והשיכון שנבנו בשנות ה-50 וה-60", אומר אופיר יחזקאלי, סגן ראש העיר. לדבריו, בשנות ה-70 בעקבות המצב הביטחוני באזור נבנו בהוראת משרד הביטחון, חדרי ביטחון שהוצמדו לבניינים. הבעיה צצה לדבריו כאשר החדרים הללו התחילו להתנתק מהבניינים בצורה שמסכנת את ביטחון הדיירים.

"אנחנו כרגע בדילמה", מציין יחזקאלי. "מצד אחד לא ניתן לחזק את המבנים הללו כי הם ישינים מאוד, ומצד שני כל רעיון ההתחדשות העירונית אינו כלכלי בקריית שמונה. כרגע אנחנו בקשר עם משרד הבינוי והשיכון ומנסים לקדם מהלך של פינוי בינוי עבור הבניינים הללו שגם במידה ולא ישתלם ליזם, המדינה תדאג להשלים את ההפרש". לדברי יחזקאלי, "שר הבינוי והשיכון, זאב אלקין, הבטיח שיקדם מהלך שיעזור לעיר קריית שמונה ואנחנו מחכים להחלטת הממשלה בנושא".

בינתיים בעיריית בקריית שמונה ממנו חודש וחצי אירוח עבור המשפחות המפונות, בנוסף לסל סיוע בסיסי הכולל הובלה ו-1,000 שקל עזרה בשכר דירה לזמן מוגבל.

מן העירייה נמסר כי בקריית שמונה יש כיום בין 300 ל-400 מבנים המוגדרים בסיכון - כולם שיכונים ישנים והיא תחל בסקרי עומק בכדי לבדוק את מצבם. עד היום הוגשה בעיר בקשה אחת בלבד לביצוע פרויקט התחדשות עירונית שזכתה לסיוע מהמדינה - 100 אלף שקל עבור כל יחידת דיור - וגם הפרויקט הזה טרם יצא לפועל.

כשמצליחים לתקן: בקריית גת חזרו הבתה

הבניין ברחוב הרימון 6 בקריית גת פונה ב-19 לספטמבר בהוראת ראש העיר, אבירם דהרי, בעקבות תלונה של אחת הדיירות על ליקויי באחד היסודות של המבנה. במכתב שנשלח לדיירים מטעם המהנדס שבדק את הבניין נכתב כי: "הבניין נמצא במצב שיש בו סכנה מיידית למחזיקים, לציבור ולנכסים סמוכים, בנסיבות המחייבות מתן צו פינוי וסגירתו באופן מידי ומוחלט".

לפני כשבוע וחצי הוסר הצו, לאחר שהדיירים גייסו מהנדס וקבלן שיבצע עבודות חיזוק לעמוד שבגללו פונה הבניין. עבודות חיזוק נוספות יבוצעו בהמשך.

"העירייה מציעה פתרונות לימים הראשונים, והיא לא יכולה לפתור בעיות של מבנים מסוכנים, לא דואגת למפונים ולא אמורה לבצע תיקונים בבניין מאחר ומדובר על בתים פרטיים,, מציינים בעיריית קריית גת. ומדגישים כי "העירייה מקדמת כל הזמן פרויקטים של התחדשות עירונית, והיא השיאנית במחוז הדרום בכל מה שקשור להתחדשות עירונית".

ספציפית לגבי הבניין ברחוב הרימון 6, בעיריית קריית גת מציינים שלא הוגשה תוכנית להתחדשות עירונית. לדבריהם, "העירייה שלחה מכתבים נוספים לדיירים אחרים בשכונות ותיקות בעיר, בעקבות ליקויים במבנים שכללו הנחיות מסודרות כיצד לפעול ומה נדרש לעשות".



[סגור חלון](#)

## אחרי 16 שנים: אושרה תוכנית המתאר החדשה של העיר אילת

התוכנית של מינהל התוכנית כוללת תוספת של 14.5 אלף יח"ד לצד כ-3 מיליון מ"ר למסחר, תעשייה ומלונאות ותיירות • ראש עיריית אילת אלי לנקרי: "אילת לא תהיה יותר רק עיר נופש שתושביה מתפרנסים מתיירות בלבד"

גיא נרדי 16/11/21

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה דרום אישרה למתן תוקף את תוכנית המתאר החדשה לעיר אילת. התוכנית הובלה על ידי אגף בכיר לתכנון מקומי במינהל התכנון ונערכה על ידי צוות בראשות משרד פרחי-צפריר אדריכלים.

על פי הודעת דוברות מנהל התכנון, התוכנית "מתווה מדיניות כללית לפיתוח העיירה של העיר, תוך גיבוש תבניתה העירונית, יצירת תנאים לשיפור כלכלת העיר ותושביה, שיפור המבנה החברתי והעצמת המאפיינים הנופיים והטבעיים בעיר". יש לציין שראשית העבודה על התוכנית הייתה בשנת 2005 ולקח לא פחות מ-16 שנים להביא לאישורה.

תחום השיפוט של העיר אילת הוא 100,430 דונם, והוא גובל בגבולות הבינלאומיים של ישראל עם ירדן ומצרים. העיר מונה כיום כ-52 אלף תושבים. צפי האוכלוסייה לשנת 2030, שנת היעד של תוכנית המתאר, הוא 100 אלף תושבים.

התוכנית כוללת תוספת של 14.5 אלף יח"ד, 290 אלף מ"ר שטחי תעסוקה, 550 אלף מ"ר שטחי מלונאות ותיירות, 1,150,000 מ"ר שטחי איחסון, 425 אלף מ"ר שטחי מסחר, ו-630 אלף מ"ר של מבני ציבור.

ראש עיריית אילת אלי לנקרי בירך על אישור התוכנית: "אילת לא תהיה יותר רק עיר נופש שתושביה מתפרנסים מתיירות בלבד. אנחנו רוצים למשוך לעיר את החברות ועובדי ההייטק, להפוך את העיר למרכז בינלאומי של ביוטכנולוגיה וחקלאות ימית, לנצל את המיקום של אילת, בציר של שלוש יבשות, אסיה אפריקה ואירופה, להקמת אתרים לוגיסטיים. אבל על מנת שתוכנית המתאר תתממש ותצא לפועל הממשלה צריכה להכיר בפוטנציאל של העיר, לאשר את הקמת הרכבת ולסייע לנו להפוך את אילת לאוזה המטילה ביצי זהב לטובת כלכלת ישראל".

מתכנן מחוז דרום במינהל התכנון, תומר גוטהלף, ציין כי "התוכנית שמה לה למטרה להמשיך ולהצעיד את אילת כעיר תיירות מובילה, המשלבת בין הערכים הייחודיים שלה של ים ומדבר, לבין מתן איכות חיים טובה לתושביה, הכוללת אספקת שירותים ברמה גבוהה לתושביה ולתושבי הערבה והן להעמדת תשתיות מתאימות, לרבות תשתית תחבורתית".



## בונים על הרכבת הקלה? רוב הציבור אדיש

מחקר מיוחד של גיאוקרטוגרפיה שנערך עבור כנס פסגת הנדל"ן של מרכז הנדל"ן שיתקיים בשבוע הבא, מעלה ממצאים בלתי צפויים: הרכבת הקלה בגוש דן לא מביאה לשינוי בהחלטות המגורים ורוב תושבי המרכז לא לוקחים אותה בחשבון. למה בעצם?

תגיות:  
הרכבת הקלה

וואלה! נדל"ן  
יום חמישי, 18 בנובמבר 2021, 09:24  
עודכן: 09:25

מערך התחבורה עומד להשתנות בישראל, אך הציבור עדיין אדיש: מחקר גיאוקרטוגרפיה מעלה כי רוב הציבור לא מכיר את התוכנית ולא לוקח אותה בחשבון בהחלטה על מקום מגורים, זאת למרות המשמעות הנרחבות שלה הן מבחינת בנייה והפרעה למגורים בשנים הקרובות, והן מבחינת תחבורה וקישוריות בשנים שלאחר השלמת הבנייה. המחקר נערך עבור כנס פסגת הנדל"ן של מרכז הנדל"ן, שיתקיים ב-22 בנובמבר.

אף על פי שהמציאות התחבורתית תשתנה, ומי שיגור ליד תחנה ייהנה מגישה לעשרות יעדים במטרופולין, אבל בגיאוקרטוגרפיה, מצביעים על כך שהציבור עדיין אדיש לתהליכים אלו: 47% מהציבור לא שמעו על התוכנית ו-36% שמעו עליה אך לא מכירים אותה. המודעות לתוכניות מערכת הסעת ההמונים באזור המרכז גדולה יותר בהשוואה לכלל תושבי ישראל, אולם עדיין 68% מתושבי אזור המרכז לא מודעים או מכירים את התוכנית. בירושלים, שכבר נוסעת בה רכבת קלה, שיעור המודעות לתוכניות החדשות נמוך מאוד: 61% לא שמעו על תוכנית הרכבת הקלה במרכז הארץ ועוד כ-26% שמעו עליה אך לא מכירים אותה.





אולי כשתחיל לפעול יהיה יותר עניין. הרכבת הקלה (צילום: אתר רשמי, נת"ע)



זו הסיבה המלחיצה בגללה אסור לשים מראה מול המיטה  
וואלה



בהוראת המדינה: מס הכנסה מעניק הנחה של 40% עד פטור מלא ממס רווחי הון לפנסיונרים  
חדשות השוק | ממומן



אלו שתי המילים שלעולם אסור לכם להגיד אותן בזמן טיסה  
וואלה

נינג'ה תנור אובן דיגיטלי  
Shufersal IL | ממומן

Recommended by

לדברי ד"ר רינה דגני, מבעלי קבוצת גיאוקרטוגרפיה, "רמת המודעות הנמוכה מובנת לאור מרחק הזמן בין שלב התכנון לבין שלבי הביצוע וההפעלה, שיימשכו עוד מספר שנים. אבל לאור החשיבות של סוגיית התחבורה בבחירת מקום מגורים, ניתן היה לצפות שהעיסוק הגובר בחודשים האחרונים לקראת אישור תקציב המדינה בתקצוב המטרו, ישפיע יותר על המעורבות של הישראלים בתהליך".

(צילום: יחצ)

ד"ר דגני מדגישה כי "בקרב מי ששמע ומכיר את התוכניות להסעת המונים הדעה משתנה: 36% ממי ששמעו ומכירים את התוכנית מעידים כי היא יכולה להשפיע על מקום המגורים שלהם. קרוב ל-40% יבחרו לעבור לגור קרוב לתחנה של אחד הקווים, כ-20% ירכשו דירה להשקעה, כי מצפים לעליית ערך וליכולת להשכיר בקלות את הדירה, כ-8% יממשו נכס המצוי ליד אחד הקווים, וכ-20% יבחרו דווקא להתרחק מהמקום בשל עבודות התשתית".

רינה דגני (צילום: עופר וקנין)

(צילום: יחצ)

## מדוע הציבור אדיש לתוכניות הסעת ההמונים?

"קירבה לתחבורה ציבורית חשובה פחות בהשוואה לשאר הפרמטרים הקובעים מיקום מגורים. חייבים לזכור כי כ-60% מהציבור מגיע לעבודה ברכב פרטי ולכן אינו מתעניין עדיין במערכות הסעת ההמונים"

דגני מסבירה כי "אדישות הציבור קשורה בשיקולים המרכזיים בבחירת מקום מגורים של משק הבית, בה מודגש אופי האוכלוסייה, חיי קהילה, קרבה למשפחה או חברים, נגישות גבוהה למקום העבודה וזמינות של שירותים קרוב לבית. קירבה לתחבורה ציבורית חשובה פחות בהשוואה לשאר הפרמטרים הקובעים מיקום מגורים. חייבים לזכור כי כ-60% מהציבור מגיע לעבודה ברכב פרטי ולכן אינו מתעניין עדיין במערכות הסעת ההמונים ומתקשה להאמין ל'הבטחות' ארוכות טווח. הם יבחנו את המערכת רק במבחן התוצאה ולא במבחן התכנון".

דן קצ'נובסקי (צילום: דרור סיתחכל)

"נראה שלאחר שנים של הזנחה מצד המדינה, הפעם באמת הולכים לתכנון לטווח הרחוק". אומר דן קצ'נובסקי, מנכ"ל משותף במרכז הנדל"ן. לדבריו, "אנו מזהים כי בטווח הקצר והבינוני נוצרו בלבול ואי-ודאות רבה ונראה שהמשמעות של הפרויקט טרם חלחלה לכלל הציבור. על אף השיח הער בתקשורת, הציבור לא מספיק מודע ולא בהכרח מבין את התועלות ואת המפה העתידית של התחבורה וכן של הצפיפות שעתידיה לשרור בערי המרכז. כל מי שמתענד לבצע עסקת נדל"ן בערים שבהן תפעל הרכבת הקלה צריך לבחון את הנתונים לעומק ולקבל החלטה המתבססת על ידע. הנושא התחבורתי ימשיך להיות קריטי בשנים הבאות, עם עלייה נוספת בציפוף ומימוש הירידה בתקני החניה בפרויקטים חדשים, וכל רוכש דירה צריך לקחת אותו בחשבון".

(צילום: יחצ)

## מה קורה בעולם?

---

"התוספת הגדולה ביותר ליחידות הדיור תהיה לא רק על התוואי עצמו, שאנו כבר רואים פעילות של יזמים ומשקיעים שרק תלך ותגבר"

---

לסיכום, מערכות התחבורה ההמונית ישנו את הרגלי הנסיעה של התושבים, ובהתאם לאחר היכרותם עם המערכת והשלמת קווי המטרו, לדעת ד"ר דגני צפוי שינוי גם בהעדפות המגורים. מעגל ההשפעה העיקרי יהיה במרחק של 200-500 מטר מתחנות הרכ"ל והמטרו.

לדברי דגני, "התוספת הגדולה ביותר ליחידות הדיור תהיה לא רק על התוואי עצמו, שאנו כבר רואים פעילות של יזמים ומשקיעים שרק תלך ותגבר. ידוע לנו מהעולם כי האזורים המבוקשים ביותר הם אלה המצויים לא על התוואי אלא במרחק של 200-500 מטר ממנו, ברחובות שקטים ומרוחקים יותר אשר נותנים לדייר את הנוחות של אמצעי התחבורה ללא העומס והרעש הנובעים מהרכבת והקהל הרב המגיע אליה. לפיכך יש לפעול כבר היום ולקדם תוכניות שירחיבו את היצע הדיור במקומות אלה. אנו צופים ביקוש ער למגורים במרכזי הערים, עוד יותר מהביקוש שאנו רואים כבר כיום, ולכן חשוב שמהנדסי הערים יקדמו תהליכי התחדשות עירונית בזיקה למיקומים אלה כדי שיהיה מענה לביקוש הצפוי בהם למגורים. כמו כן נדרש מסע פרסום ומיתוג על הרכבת הקלה.

|

[עוד כתבות שיעניינו אותך](#)

**השיטה היפנית הזו שואבת את כל הרעלנים מהגוף**  
ממומן | tech4-you.com

לפרטים נוספים

**הרשמה לרכישת קרקע באחד האזורים המבוקשים ביותר בארץ**  
ממומן | karkalist.co.il

**הנעליים הטובות ביותר לנוחות של היום יום שלך.**  
ממומן | Easy FIT™

**הזמרת שהשתינה על צופה בהופעה מגיבה לראשונה: "לא התכוונתי לפגוע"**

וואלה

**הד"ר חשף: כך תדעי את גודל איבר המין של הגבר - רק במבט על האצבעות שלו**

וואלה



**"אני בת 27 עם ילדה בת 20 ואני לא מתחרטת לרגע"**  
וואלה

**חשבתם להשקיע בנדל"ן? אל תתקדמו לפני שאתם רואים את הסרטון**  
נדל"ן | ממומן

## הכירו את הפיתרון הביתי לטיפול באקנה

בית ללא כאבים - מגזין הבריאות | ממומן

"הוריד את מכנסיו ודחף את הראש שלי למטה": נכגעות רון ג'רמי יוצאות לאור

וואלה

## עוד בנדל"ן

אלוהים בפרטים: כך תמכרו מהר את הדירה



פינוי בינוי מאסיבי באור יהודה: "רגע היסטורי"



"עליית מחירי הדיור ל-6%-5 ב-2022 תיחשב הישג גדול"



"מי הטיפש באוצר שמחפש מה שטוב כדי לקלקל?"



רפורמת המשכנתא של בנק ישראל: יש בשורה אמיתית לרוכשים?



המשכנתא החדשה: שקופה יותר, ברורה יותר, תחרותית יותר



## במיוחד בשבילך

## אולי יעניין אותך גם

**NINJA FOODI סיר לחץ וביש**

נינגה NINJA FOODI נינגה פודי OP300 סיר לחץ סיר בישול

Shufersal IL | ממומן

**נ נ'ה גריל NINJA  
GRILL**

Shufersal IL | ממומן

נ 40 כוסות המילטון HEMILTON HEM- 172

payngo IL | ממומן

הבנקים מסתירים הזדמנות חד פעמית מכל מי שצבר מעל חצי מיליון ש"ח

ממומן | ריאלי

**עוד בוואלה!**

הפתרון לכאב הברכיים קרוב מתמיד

בשיתוף אפוסתרפיה

צפו בהזייה: נוסע קעקע נוסע אחר במהלך הטיסה

שון מנדז וקמילה קאביו נפרדו: "נמשיך להיות החברים הכי טובים"

נטלי לוי אהרון: "מתישהו אתגבר על הפחד ממחטים וגם ההזרקות יגיעו"

שיא אישי, פאשלה ויראלית ובעלים שמעריץ: הערב של דני

עד קצה העולם: הכירו את "לוחמים ללא גבולות"

סופ"ש חורפי בדרך: מדריך החובה לנהיגת חורף

בלי כאב, בלי צלקת: הצעיר הישראלי ש"נכרד" מגידול ענק

כרסום ראשון: קסניה טרנטול וכרמי עמר חזרו להיות ביחד

זה ענק! גל גדות משיקה מק אנד צ'יז והעולם משתגע

אפס קלאס בים מאמץ: איתמר עמי חייב לרדת למחתרת

איך מתנדבים בלי לצאת מהבית? מצאנו את התשובה

אבל בהפועל חיפה: הלכה לעולמה אחותו של חנן ממן

האם סופיה מצ'טנר יוצאת עם האקס של ניבר מדר?

בדרך ל-Galaxy S22: איך נולדה סדרת הדגל של סמסונג?

אלו שתי המילים שלעולם אסור לכם להגיד בזמן טיסה

איך מרגיש דיכאון לאחר לידה, ומה עושים כשזה קורה?

בשיתוף JAMA

"הכרית הייתה רטובה מדמעות": הילד שעבר חרם קשה מדבר



World-Architects (/) > Magazine (/en/news) > Reviews (/en/news?category\_id=78)

US Building of the Week

## The Schiff House Daycare Center at the City College of New York

Michielli + Wyetzner Architects

15. November 2021



Photo: Alexander Severin

Originally built as a gatehouse for the Manhattanville College of the Sacred Heart, the century-old Schiff House now serves as daycare center for the City College of New York. Stone outside and wood inside, the small building was renovated by Michielli + Wyetzner Architects and opened in 2020. The architects answered a few questions about the project.

**Project:** The Schiff House Daycare Center at the City College of New York, 2020

**Location:** New York, NY, USA

**Client:** City University of New York

**Architect:** Michielli + Wyetzner Architects

- *Design Principals:* Michael Wyetzner, Frank Michielli
- *Project Architect:* Deborah Balters
- *Project Team:* Tyler Duncan, Amy Atzmon

**Structural Engineer:** Hage Engineering

**MEP/FP Engineer:** GC Eng and Associates

**Landscape Architect:** Joanna Pertz Landscape Architecture

**Lighting & Interior Design:** Michielli + Wyetzner Architects

**Contractor:** Innis Construction Company/Volmar Construction

**Site Area:** 5,000 sf

**Building Area:** 2,500 sf



Photo: Alexander Severin

**What were the circumstances of receiving the commission for this project?**

We submitted a response to an RFP (Request for Proposals) as part of our term contract with the City University of New York (CUNY).



Photo: Alexander Severin

**Please provide an overview of the project.**

The new 3,000-square-foot Schiff House Daycare Center is intended to serve the children of the students and faculty of the City College of New York. Built in 1912, the neo-Gothic stone house is located at the corner of West 133rd Street and Convent Avenue, on what is known as the South Campus. The renovation encompassed the entire interior, a restoration and upgrade of the exterior, as well as a new playground in the rear yard.

To preserve valuable square footage, disparate floor heights were raised to the same level to provide ADA compliance without unwieldy and extensive ramps on the interior. Instead, new ramps were added at the exterior leading to the main entrance, and from the foyer to the playground in the rear.



Photo: Alexander Severin

The interior stair was redesigned and enlarged to make it code compliant. In addition, the existing and rusted utilitarian exterior steel stair was removed from the street side of the building to reveal the historic façade along Convent Avenue, and a new contextual concrete and stone exterior egress stair was added to the campus side of the building adjacent to the main entrance.

Exterior openings were added and enlarged to bring in more natural light, and new historic wood windows were inserted based on the original 1912 design. With four classrooms the school is capable of accommodating 45 children between the ages of 2 and 6 years. Curved walls soften the interior environment for the small children, and playful fenestration opens up sightlines and brings unity to the space.





Photo: Alexander Severin

**What are the main ideas and inspirations influencing the design of the project?**

- Increase visibility and community presence
- Create warm and inviting interior for children
- Integrate new energy efficient window openings and details in historic facade
- Level floors to provide ADA accessibility
- Resolve complex existing conditions



Photo: Alexander Severin

**How does the design respond to the unique qualities of the existing building?**

The exterior was restored and window openings were enlarged to bring in more natural light.

**Was the project influenced by any trends in energy-conservation, construction, or design?**

There was a concerted effort to make the project as warm and welcoming as possible while bringing it up to code and restoring the original 1912 stone building.



Photo: Alexander Severin

**What products or materials have contributed to the success of the completed project?**

Cork floors (Capri Collections), wood trimmed openings, and insulated Marvin wood windows with actual divided lights.

*Email interview conducted by John Hill.*



Photo: Alexander Severin



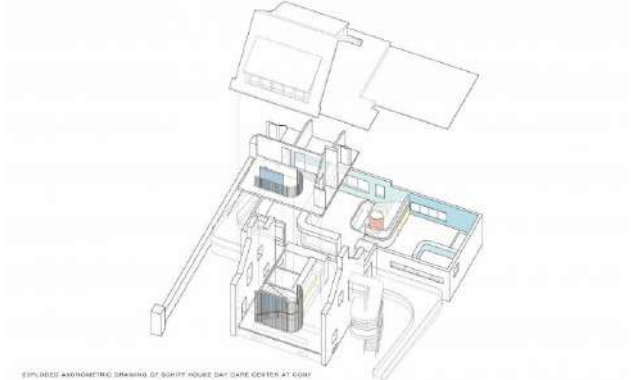
Drawing: Michielli + Wyetznr Architects



Michielli + Wyetznr Architects



Michielli + Wyetznr Architects



Michielli + Wyetznr Architects

Related articles

The Schiff House Daycare Center at the City College of New York  
(/en/architecture-news/reviews/the-schiff-house-daycare-center-at-the-city-college-of-new-york)  
2 days ago

(/en/architecture-  
news/reviews/the-schiff-house-  
daycare-center-at-the-city-college-  
of-new-york)

44 Union Square (/en/architecture-news/reviews/44-union-square)  
on 8/16/21

(/en/architecture-  
news/reviews/44-union-square)

New Mexico School for the Arts (/en/architecture-news/reviews/new-  
mexico-school-for-the-arts)  
on 6/1/21

(/en/architecture-  
news/reviews/new-mexico-school-  
for-the-arts)

Neighborhood Charter School (/en/architecture-  
news/reviews/neighborhood-charter-school)  
on 4/19/21

(/en/architecture-  
news/reviews/neighborhood-  
charter-school)

Curating The Bryant (/en/architecture-news/found/curating-the-bryant)  
on 6/27/19

(/en/architecture-  
news/found/curating-the-bryant)

d=10350478&pgid=733313&ckid=1284135655284753430&nii=241049877266622292&acd=1637225376796&opid=b32103bc-873d-43aa-bfc9-  
169089&tgt=%24dt%3d1t%3b%24dt%3d1t%3b%24hc&systgt=%24qc%3d81839374%3b%24ql%3dUnknown%3b%24qpc%3d49001%3b%24qt%3d35\_1785\_132707t%3b%24dma%3d0%3b%24b%3d16950%3b%24o%3d11100&envtype=0&imptype=0&  
hiff-house-daycare-center-at-the-city-college-of-new-york&cappid=1284135655284753430&go=https%3a%2f%2fwww.world-architects.com%2fen%2fpages%2ftime-space-existence)

Jobs  
(https://www.world-  
architects.com/en/jobs?  
utm\_source=right-  
column&utm\_medium=web&utm\_campaign=job-  
modules&utm\_content=job-section-  
link)

Wir suchen engagierte Projektleiter... (https://www.world-architects.com/en/jobs/wir-suchen-  
engagierte-projektleiter-m-w-d-1?utm\_source=right-column&utm\_medium=web&utm\_campaign=job-  
modules&utm\_content=job-link)  
hammeskrause architekten freie architekten bda (https://www.world-architects.com/en/jobs/wir-  
suchen-engagierte-projektleiter-m-w-d-1?utm\_source=right-  
column&utm\_medium=web&utm\_campaign=job-modules&utm\_content=job-link)

Vizedirektorin / Vizedirektor (100%) (https://www.world-architects.com/en/jobs/vizedirektorin-  
vizedirektor-100-horw-2?utm\_source=right-column&utm\_medium=web&utm\_campaign=job-  
modules&utm\_content=job-link)  
Hochschule Luzern Technik & Architektur (https://www.world-architects.com/en/jobs/vizedirektorin-  
vizedirektor-100-horw-2?utm\_source=right-column&utm\_medium=web&utm\_campaign=job-  
modules&utm\_content=job-link)

Wir suchen engagierte Kollegen (m/w/d)... (https://www.world-architects.com/en/jobs/wir-suchen-  
engagierte-kollegen-m-w-d-fur-unsere-neuen-projekte-2?utm\_source=right-  
column&utm\_medium=web&utm\_campaign=job-modules&utm\_content=job-link)  
hammeskrause architekten freie architekten bda (https://www.world-architects.com/en/jobs/wir-  
suchen-engagierte-kollegen-m-w-d-fur-unsere-neuen-projekte-2?utm\_source=right-  
column&utm\_medium=web&utm\_campaign=job-modules&utm\_content=job-link)

More Jobs ↘ (https://www.world-architects.com/en/search/jobs?utm\_source=right-  
column&utm\_medium=web&utm\_campaign=job-modules&utm\_content=job-section-link)

[About \(/en/pages/about\)](#) | [Contact \(/en/contacts\)](#) | [Legal \(/en/pages/legal\)](#) | [Imprint \(/en/pages/imprint\)](#)  
[Advertise \(/en/pages/media-kit\)](#) | [National Platforms \(/en/pages/platforms\)](#) |  
[Network \(/en/pages/world-architects-a-network-of-professionals\)](#)

## Newsletters

Email

## Subscribe

Follow World-Architects

[f \(https://www.facebook.com/world.architects\)](https://www.facebook.com/world.architects)
[t \(https://twitter.com/worldarchitects\)](https://twitter.com/worldarchitects)  
[in \(https://www.linkedin.com/company/psa-publishers-ltd-\)](https://www.linkedin.com/company/psa-publishers-ltd-)
[@ \(https://www.instagram.com/wa\\_selected/\)](https://www.instagram.com/wa_selected/)

Partners

...es whisky distillery in China for Pernod Ricard



## Neri&Hu completes stone-clad whisky distillery in China for Pernod Ricard



Christina Yao | 16 November 2021 | 3 comments

Mount Emei forms the backdrop for this expansive whisky distillery, which Shanghai studio Neri&Hu has completed in China's Sichuan province.

Named Shan-Shui, which translates as mountain water, the distillery occupies a 13-hectare site surrounded by mountains and a winding creek.



Three long buildings feature in the distillery that Neri&Hu has created for

### Top architecture stories

Most popular

Most recent



- 1 Herzog & de Meuron reveals second Vancouver Art Gallery redesign
- 2 Sher Maker designs low-cost studio using locally sourced materials
- 3 Tetris and Sangberg design senior housing around communal courtyard
- 4 Matthew Pratt envisions elevated human settlements "high above ground"
- 5 Ten blank buildings that present a windowless face to the world

**Hyundai releases electric version of 1980s Grandeur saloon car**

Share:



According to the studio, its design celebrates its rural setting and represents "the Chinese notion of the duality of natural elements, which make up the world we live in".



*The buildings contain whisky production facilities*

"While shan [mountain] represents strength and permanence, shui [water] represents fluidity and transformation; they are two opposing yet complementary forces," said Neri&Hu.

"In the spirit of this philosophy, the position of the proposal is to conceive a gesture whose very strength lies in its humbleness and simplicity, by its profound respect for nature."



*An underground experience centre is capped by a sculptural brick platform*

Shan-Shui's facilities include whisky production areas, which are contained within three long buildings on the north side of the site.

These buildings, which are tucked into the natural slope of the land, sit parallel to each other and feature gradually descending pitched roofs.



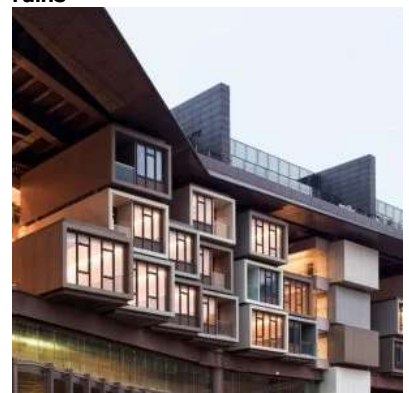
#### MKCA completes Carnegie Hill apartment with hidden doors and reconfigurable furniture



#### Herzog & de Meuron reveals second Vancouver Art Gallery redesign with woven copper-effect facade



#### The Museum Hotel Antakya is designed around and above ancient ruins



Subscribe

Share: [f](#) [t](#) [p](#) [in](#) [t](#)



*A restaurant has a courtyard at its centre*

Their roofs are lined with reclaimed clay tiles, which top a concrete structure intended as a modern interpretation of vernacular Chinese architecture.

The walls of the buildings are clad with rocks derived from boulders that were extracted from the ground during site-levelling.



*The underground experience centre has a domed atrium*

The distillery also incorporates two visitor experience buildings – one circular and the other square-shaped.

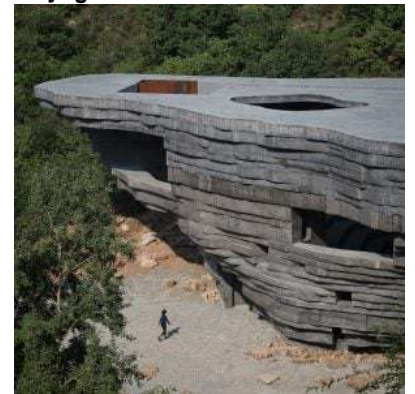
According to Neri&Hu, these designs nod to Chinese philosophy, in which the circle and the square represent heaven and Earth, respectively.



Email

## Next

### Open Architecture unveils rock-like concert hall in a valley outside Beijing



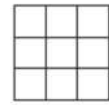
### Monolithic walls enclose "quiet and introverted" Hall of Immortality in China by Studio 10





The round experience building, which is partially submerged in the ground, contains five subterranean tasting rooms around a domed courtyard with a cascading water feature.

Above ground, this building resembles a sculpture composed of three concentric brick rings, which act as a platform for visitors to enjoy a panoramic vista of the site.



## SOHO HOUSE

- 1 Senior interior designer at Soho House
- 2 Architectural visualiser at John McAslan + Partners
- 3 Global design champion at Woods Bagot
- 4 Senior product designer at Ippolito Fleitz Group
- 5 Senior 3D designer at Here Design

### *A water fountain sits at the centre of one visitor building*

The square building, which contains a restaurant and bar, features cantilevers on two sides – one of which hovers over the bank of the creek.

Neri&Hu organised the dining space around the building's edges, while an open-air courtyard at its centre is oriented to frame Mount Emei.

### *The buildings are dominated by concrete and stone*

Concrete and stone are the predominant materials used across the site in order to visually unify the buildings.

Accent materials include wood and copper, which nod to the equipment used in whisky production such as aged oak casks and copper distillation pots.

### *Wooden detailing references old casks*

Neri&Hu is a Shanghai-based architecture and design studio founded by Lyndon Neri and Rossana Hu in 2004. Other recent buildings completed by the studio include the Aranya Art Center in Qinhuangdao.

Elsewhere, it completed the Junshan Cultural Center near Beijing and a campus for elevator manufacturer Schindler in Shanghai that both make use of reclaimed brick.

## Project credits

**Architect:** Neri&Hu**Partners-in-charge:** Lyndon Neri, Rossana Hu**Associate director-in-charge:** Nellie Yang**Associates:** Utsav Jain, Siyu Chen**Design team:** Feng Wang, Guo Peng, Josh Murphy, Fergus Davis, Alexandra Heijink, Vivian Bao, Yota Takaira, Rosie Tseng, Nicolas Fardet, Yin Sheng, Lili Cheng, July Huang, Luna Hong, Haiou Xin**FF&E design:** Design Republic**Landscape design:** YIYU Design**Experience design:** BRC Imagination Arts**Construction (architecture & landscape):** Qi'an Group, Suzhou Hezhan**Construction (interior):** K&H International

Read more: [Chinese architecture](#) | [China](#) | [Industrial](#) | [Neri&Hu](#) | [Public and leisure](#) | [Distilleries](#) | [Architecture videos](#) | [Architecture](#) | [Videos](#)

## Subscribe to our newsletters

Email\*

## Next

## More images

## Share and comment



3 comments

More  
Architecture  
Interiors  
Design  
Lookbooks

## Recommended stories



Herzog & de Meuron's M+ museum in Hong Kong opens to the public



Open AD designs spa in Latvia with Corten-clad cabins



Herzog & de Meuron unveils design for art museum facing the Mississippi River



HW Studio's vaulted concrete home nestles into forest outside Morelia



Foster + Partners completes hospital with striped facade for University of Pennsylvania



White Arkitekter completes Gothenburg's first wooden office building



Day two of Velux's Build for Life conference features a panel discussion on affordable housing and a talk by Open Architecture



Ten top-heavy buildings that are bigger at the top than the bottom

## Latest from Dezeen Showroom

Monto Sit Stand Riser gives option to work

Frame table by John Pawson for Nikari

Tigmi Trading designs rug collection that

LX662 armchair by Frans Schrofer for

Share: [f](#) [t](#) [p](#) [in](#) [t](#)

Comments

Visit our comments page | Read our comments policy

3 Comments

Dezeen

Disqus' Privacy Policy

Login

Favorite

Tweet

Share

Sort by Newest

Join the discussion...

LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS

?

Name

Jesse Lockhart Krause • a day ago

Beautiful.

1 ^ | v • Reply • Share >

DY • 2 days ago • edited

A lot to like here.

1 ^ | v • Reply • Share >

Ken Steffes • 2 days ago • edited

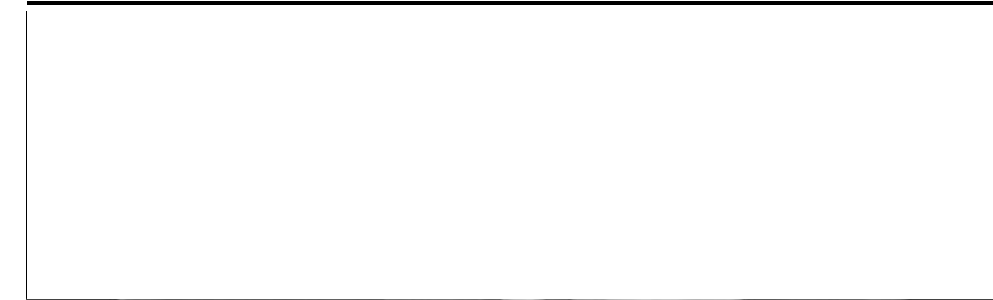
Beautiful use of water that complements the structure. Good balance! Kenn.

1 ^ | v • Reply • Share >

Subscribe

Add Disqus to your siteAdd DisqusAdd

Do Not Sell My Data



Highlights

Illuminated New York storefronts

M+ museum opens

Scrap material homeware

Water-filled pavilion

Dezeen gu mass timb

- Magazine

Awards

Jobs

Events Guide

Showroom

School Shows

Courses
- Architecture

Interiors

Design

Coronavirus
- Talks

Videos

Opinion

Comments

Subscribe
- Submit a story

Advertise

Privacy notice

Contact

# Miniature Architecture: 17 Projects that Explore Interior Design for Children



Written by **Dima Stouhi**

about 24 hours ago

Share

The world certainly looks different through the eyes of a young child; enormous, intriguing, and somewhat overwhelming, and it has long been believed that what we encounter as children shapes up our perspective of the world. When asked about his childhood memories in Switzerland, Peter Zumthor shared that the memories of his youth contain the deepest architectural experience, which have become reservoirs of the architectural atmospheres and images that he explores in his work as an architect today.

Having a complete understanding of how children change and grow physically and psychologically throughout their childhood requires an in depth observation of different factors, such as their hereditary traits and genetics, the interactions they have with other children and adults, as well as the environment they are living, playing, and learning in. In celebration of [World Children's Day on November 20th](#), we look at how architects and designers stimulated children's autonomy and promoted their mental and physical wellbeing through architecture and interior design.

Dr. Maria [Montessori](#), an Italian physician and educator, began to develop her educational method at the beginning of the 20th century. The famed [Montessori](#) pedagogy [provides techniques and methods](#) that contribute to the healthy development of children by setting up an environment that caters to their physical and mental wellbeing and stimulates their autonomy, self-esteem, and socialization skills.

## MORE ARTICLES

- 

Health, Safety, and Welfare: What Happens when Design Trumps Ethics?
- 

Architects, not Architecture: Dong Gong from Vector Architects
- 

Interventions in Pre-existing Architecture: Adaptive Reuse Projects by Renowned Architects

More Articles »
- ## MOST VISITED
- 

Taking Comfort Anywhere: A Conversation About Mobile Saunas



Miniature Architecture: 17 Projects that Explore Interior Design for Children



Gable House / Architects 49 House Design Limited
- ## PRODUCTS
- 

Acoustic Panel System in Nordisk Film Cinemas | Kvadrat Acoustics

Save
- Home

Projects

Products

Folders

Feed
- https://www.archdaily.com/971939/miniature-architecture-15-projects-that-explore-interior-design-for-children

1/11



Ceiling Lights -  
Kwic | Axolight

The method tackles three pillars: *the child*, *the conscious adult*, and *the prepared environment*, all joined together and codependent on one another. This implies that a conscious adult who is well knowledgeable of child development is required to design the environment, one that is calm, peaceful, patient, welcoming, harmonious, and respectful for both the children and adults equally. With that being said, most architects started with the bedroom since it is where the child spends most of their time, and created spaces that follow through with the [Montessori](#) methodology, combined with other kid-friendly architectural features.

## Curved Forms

Safety is perhaps one of the topmost priorities when designing children's spaces, and one of the most dangerous features is sharp edges and angles, especially when they're aligned with kids' eye levels or near their heads, hands, and legs. To avoid having to add protective extensions or stickers on the corners of furniture pieces, designers have resorted to designing curved forms with rounded and/or smoothed edges. In terms of aesthetics, [curved silhouettes](#) give spaces a young, fun, and modern look that "take us back to our childhood" as explained in [ArchDaily's 2020 Interior Design Trends](#).

[WeGrow / Bjarke Ingels Group](#)

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed

### Sarreguemines Nursery / Michel Grasso + Paul Le Querrec

#### Safe Materials and Fit-outs

It is very critical to keep kids zones bacteria free, which is why parents often prefer to have surfaces that are easy to clean, harsh-chemicals free, and not prone to housing small insects, such as antibacterial glossy or semi-glossy surfaces, microfiber, or vinyl. In terms of fit-outs, interior designers have replaced handles and knobs on drawers and cabinets in kitchens and bedrooms with invisible hardware, ranging from magnetic push latches to integrated handles with concealed beveled edges. Initially, the objective was to have a minimal space with a seamless and sleek look, but designers found them to be appropriate and safe for kids furniture as well.

### Assemble's Brutalist Playground in London

[Save](#)

Home



Projects



Products

Folders



Feed

Lolly-Laputan Educational Restaurant / Wutopia Lab

Blue and Glue / HAO Design

Scale

In his seminal text *Towards a New Architecture*, Le Corbusier stated that "a man looks at the

Save

---

an adult. In addition, being in smaller-scaled spaces removes the feeling of being *overpowered* caused by regular sized rooms and furniture pieces, allowing kids to feel more safe and unrestrained.

[Michelberger Hotel, Room 304 / Sigurd Larsen](#)

[Ouchi / HIBINOSEKKEI, Youji no Shiro, Kids Design Labo](#)

## Interactive Spaces that Promote Physical Activity

To further promote healthy physical and mental growth, architects have designed spaces that enable natural creativity and freedom of playing and exploring, whether it's through stacked geometric structures or built-in games and entertainment, since kids learn best through physical engagement in the form of games or physical exercises. And while some parents prefer to refrain from using digital screens and technology at such a young age, others like to engage their children early on through interactive screens built into their playrooms.

[Innocence in Zen / HAO design](#)

Save



Home



Projects



Products

Folders



Feed



Nia School / Sulkin Askenazi

Surfaces that Enable the Use of Senses

In addition to the digital screens mentioned above, the use of textured surfaces has proved to further enhance children's sensory receptors. Surfaces that create sound with friction or change colors help stimulate kids' senses. The same can be said for chalk or white boards, which help children improve their motor skills through drawing and painting. Mirrors, for instance, stimulate children's recognition of their own body and face, and helps them learn how to identify facial expressions and emotions.

Kids Smile Labo Nursery / HIBINOSEKKEI + Youji no Shiro

Save

Accessibility and Adaptability

One of the most important characteristics of child-oriented architecture is child-only features, allowing them to rely solely on themselves. Similar to scale, accessible architecture gives room for children to explore and navigate the space themselves, however, no child is the same, and each age group has a different set of spatial needs. This is why it is recommended that spaces be flexible, evolving in parallel to children's growth.

[Geometrical Space for a Two Kid Family / Atelier D+Y](#)

[My Secret Garden / Yestudio](#)

Save

### Openness to the Outdoors

Children are not meant to be confined to one particular space; It is at this age where they get to use all their senses to explore the world around them. Taking into account the importance of outdoors, architects and incorporated access to nature through direct sunlight, extended landscape from the outdoors, or water features. Projects built on the ground floor benefit from direct access to adjacent landscapes, giving children room to be out in the open.

[Act for Kids / m3architecture](#)

[AKN Nursery / HIBINOSEKKEI + Youji no Shiro](#)

Save

Color Palette

According to the [Montessori](#) method, having a lot of colors and textures in the same environment can cause confusion and irritation for children, especially those at the younger age spectrum. Therefore, the method recommends to select very few options to facilitate the development of decision-making capacities.

[Nursery in Adamów / xystudio](#)

[Hangzhou Neobio Family Park / X+Living](#)

Save

*This article is part of an [ArchDaily series](#) that explores features of interior architecture, from our own database of projects. Every month, we will highlight how architects and designers are utilizing new elements, new characteristics and new signatures in interior spaces around the world. As always, at ArchDaily, we highly appreciate the input of our readers. If you think we should mention specific ideas, please [submit your suggestions](#).*

Image gallery

 Share



About this author

**Dima Stouhi**

Author

FOLLOW

#TAGS

- NewsArticlesChildrenArchitecture For KidsMontessori
- ArchitectureInterior DesignAD Interior Focus

Cite: Dima Stouhi. "Miniature Architecture: 17 Projects that Explore Interior Design for Children " 17 Nov 2021. ArchDaily. Accessed 18 Nov 2021. <<https://www.archdaily.com/971939/miniature-architecture-15-projects-that-explore-interior-design-for-children>> ISSN 0719-8884

Save

|                      |                                             |                                                             |                                           |
|----------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Mitrex<br>Solar Roof | EQUITONE<br>Fiber Cement<br>Facade Panel... | HAVER & BOECKER<br>Architectural Wire<br>Meshes - 3D Mes... | Morin Corp.<br>Metal Roof<br>Systems -... |
| BRICKS               | DOORS                                       | SOFAS                                                       | DOORS                                     |

|                                            |                                                   |                            |                                 |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Randers Tegl<br>Facing Bricks -<br>Rustica | Western Window S...<br>Doors and<br>Windows in... | Flexform<br>Sofa - Ontario | VEKA<br>Doors - VEKASLIDE<br>82 |
| METAL PANELS                               | REFRIGERATORS / ...                               | PANELS / PREFABRI...       | CULTURAL / PATRIM...            |

|                                               |                                                       |                                            |                                                  |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Longboard®<br>Aluminum Privacy<br>Beams - 1x5 | Fisher & Paykel<br>Kitchen Cooling -<br>Integrated... | ULMA Architectural...<br>Leaf Facade Panel | Accoya<br>Accoya® Wood at a<br>Rescue House i... |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|

[More products »](#)

0 Comments   ArchDaily    Disqus' Privacy Policy    Login ▾

 Favorite    Tweet    Share   Sort by Newest ▾



Start the discussion...

LOG IN WITH

OR SIGN UP WITH DISQUS 

Name

Be the first to comment.

 Subscribe    Add Disqus to your siteAdd DisqusAdd    Do Not Sell My Data

Save