

## עולים על המגרש: פריחת האצטדיונים בישראל

החדשות הרעות הן שככל הנראה לא תהיה בקרוב אולימפיאדה בישראל. החדשות הטובות הן שאצטדיונים חדשים צצים ברחבי הארץ ויוצרים תנופת נדל"ן, בעיקר של מסחר. עם פתיחת המשחקים בלונדון סקרנו את האצטדיונים החדשים ובדקנו מי נהנה מהם (רמז: משווקי הפיצוחים) ומי דווקא מעדיף להתרחק אלפי שאלו

**אין ספק שלאולימפיאדה יש משמעות נדל"נית עצומה, ואולי זה מה שצריך שוק הנדל"ן בישראל:** משהו בסדר גודל אולימפי, שירעיד כאן את השוק לתנופה נדל"נית. אך האם זהו הכיוון?

לפי הגירעון התקציבי, בשורות הקיצוצים **וגזרות המסים** - התשובה היא כנראה לא. למרות זאת, ישנם לא מעט פרויקטים לבניית אצטדיונים ושדרוגים של האצטדיונים הקיימים אצלנו בישראל, ולרגל פתיחת האולימפיאדה בלונדון החלטנו ששווה להתעכב עליהם.

### חיפה: קריית אליעזר - אאוט, סמי עופר - אין

בחיפה עומלות מזה כשנתיים חברות הבנייה אלקטרה ובסט על בניית אצטדיון סמי עופר - אצטדיון גרנדיזי שעלותו מוערכת בכ-450 מיליון שקל. סך המושבים באצטדיון יעמוד על כ-30 אלף מקומות, ובהם תאי צפייה אישיים ומפוארים.

135 מיליון שקל מכלל הסכום המושקע בבניית האצטדיון הגיעו מקופת המועצה להסדר הימורים; 80 מיליון שקל נתרמו על ידי משפחת עופר; ו-120 מיליון שקל נוספים יגיעו ממכירת אצטדיון קריית אליעזר הישן (**שבמקומו יבנו בנייני מגורים**). עוד 80 מיליון שקל יגיעו ממכירת שטחי מסחר וחסיית באצטדיון ויתר הכספים יגיעו מהקופה הציבורית של עיריית חיפה.



הדמיית אצטדיון סמי עופר בחיפה. גרנדיזי עם גג זהב (צילום: צחי וזאנה)

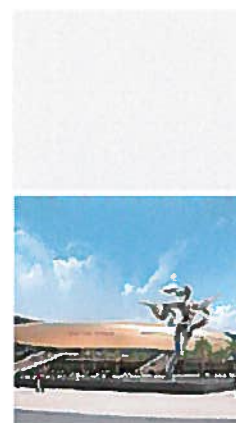
האצטדיון צפוי להיות מרשים מאוד מבחינה ארכיטקטונית, בעיקר בזכות הגג הזהוב שייבנה בו. שטח הגג המתוכנן עומד על 23 אלף מ"ר ומשקל הפלדה הנדרש לנשיאת הגג הוא 2,700 טון. הגג יהיה מורכב משלושה אזורים. רוב שטחו יהיה מורכב מחומר מבודד שיגן על היציעים והצופים מפני גשם ושמש, ואף ישמש כמבודד אקוסטי.

תכנון האצטדיון בוצע על ידי משרד האדריכלים הבריטי KSS, המתמחה בתכנון מבנים דומים, בשיתוף משרד האדריכלים הישראלי מנספלד-קהת. KSS השתתפה עד כה בתכנונם של מספר אצטדיונים באירופה, ובהם אנפילד, צ'לסי, מנצ'סטר סיטי ואברטון, והיא מתכננת כיום את האצטדיון החדש של טוטנהם ואצטדיון חדש בלה-הבר בצרפת.

לדברי גל פלג, מנכ"ל החברה הכלכלית לחיפה שמקימה את האצטדיון, "תכנון הפרויקט מתייחס לפרטים מוקפדים במיוחד, דוגמת קרבת הצופים למגרש, מרווח הרגליים ביציעים, רוחב המושב, זוויות ראייה אופטימליות לצופים, פיזור הרמקולים, מספר תאי השירותים לנשים ולגברים, גישה ומושבים לנכים ולבעלי מוגבלויות, חדרי שופטים, קירוי אקוסטי ועוד".



שלחו להדפסה



אצטדיון סמי עופר בחיפה. משודרג הדמיה: צחי וזאנה

לחצו כאן להגדיל הטקסט



בניית אצטדיון סמי עופר. אותם אדריכלים כמו באצטדיונים באירופה (צילום: צבי רוגר באדיבות עיריית חיפה)

### רמת גן: מתיחת פנים לאצטדיון הלאומי

כשברקע מנסים לגנוב לו את הבכורה, האצטדיון הלאומי ברמת גן אינו יכול לקפוא על שמריו. לפני כשבוע הגיעו לישראל נציגי ארבעה משרדי אדריכלים מאירופה, שצפויים להציג בתוך מספר חודשים תוכנית למתיחת פנים לאצטדיון.

התוכנית ייעשו לבקשת עיריית רמת גן ומינהל מקרקעי ישראל, האחראים על הפרויקט, ובמסגרת יגדל מספר המושבים ל-55 אלף מושבים במקום 41 אלף מושבים כיום. כמו כן, במסגרת התוכנית יתווספו שירותי מסחר ועסקים בתוך מתחם האצטדיון.

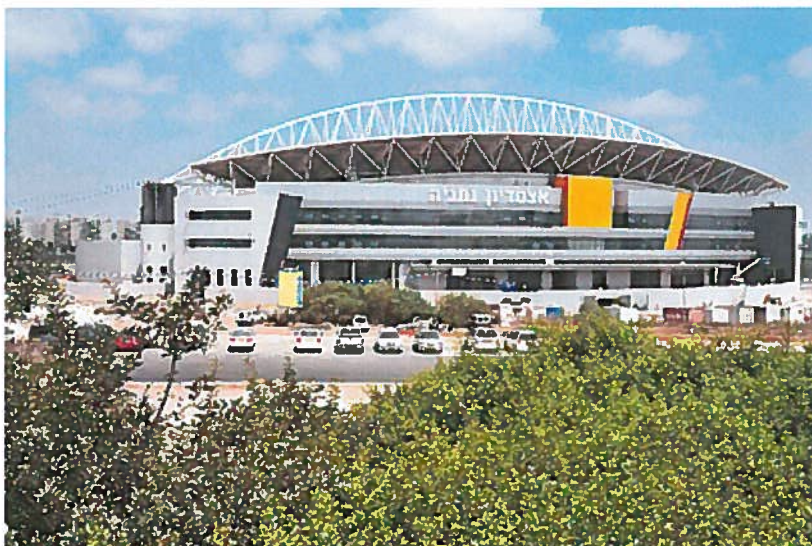
במינהל ובעירייה אומרים כי לנוכח העובדה שהאצטדיון פעיל רק מספר ימים מועטים בשנה, הוחלט שיש לנצל באופן מושכל את השטח הגדול עליו הוא יושב לפעילויות נוספות, שישתלבו ביתר הפעילויות באזור. על פי ההערכות, כשהאצטדיון לא יפעל, אזור הבילויים והקניות של קניון איילון הצמוד יתרחב לכיוון מערב.

### נתניה: בכביש החוף ישמעו את הגולים

מי שנסע בכביש החוף (כביש מספר 2) בשנתיים האחרונות, וניסה לנחש מהן שתי קשתות הברזל הענקיות בסמוך לשנתניה, ישמח ודאי לשמוע כי התשובה היא אצטדיון עירוני חדש. האצטדיון נמצא בימים אלו בשלבי סיום, וממוקם באזור התעשייה הדרומי של נתניה (ליד איקאה, קיקה, סלקום ורמי לוי).

האצטדיון, המתפרש על 163 דונם, יהווה את המגרש הביתי של מכבי נתניה ויכלול 14 אלף מקומות ישיבה, עם אופציית הרחבה עתידית. בנוסף, יהיו בו גם 17 תאי צפייה מהודרים שישווקו לקהל בחודשים הקרובים.

עד כה שיחקה מכבי נתניה באצטדיון הקופסא, שיימכר לטובת הקמת בנייני מגורים והכספים שיזרמו יועברו לאצטדיון החדש. המועצה להסדר ההימורים בספורט הוסיפה עוד 35 מיליון שקל לטובת ההקמה.



האצטדיון העירוני בנתניה. 14 אלף מקומות ישיבה (צילום: רן אליהו)

מבנה האצטדיון הוא אובלי, סגור מכל צדדיו וממוקם כך שציר האורך שלו הוא מצפון לדרום. כמו כן, תוכנן שכל אחד מהצופים יקבל קווי ראייה אופטימליים מכל נקודה ביציעים, ואילו מערכת המעברים והכניסות לקהל תוכננה לנוחות הקהל שגיע. בצמוד לאצטדיון נבנו 1,200 מקומות חניה ועוד 100 מקומות לחניית אוטובוסים.

בנוסף לקניון רוגובין פדרמן שלו נושק האצטדיון, ייבנו במתחם שטחי מסחר גדולים נוספים שעתידיים למשוך מבקרים. עיריית נתניה מתגאה במיוחד בתוספות הטכנולוגיות שבהם מתהדר המבנה. בעירייה מספרים כי מדובר באחד האצטדיונים המשוכללים מבחינה זאת באירופה.

כך, למשל, חדר פיקוד משוכלל ישלוט על המשחקים באמצעות מערכת שליטה ובקרה, שתכלול עשרות מצלמות המוצבות באצטדיון. לוח התוצאות באצטדיון יהיה בגודל של לא פחות מדירה בשטח ממוצע של 80 מ"ר.

### פתח תקווה: חדרי VIP באצטדיון המושבה

באצטדיון המושבה בפתח תקווה כבר הסירו את הניילונים מהמושבים לפני כחצי שנה. עלות בנייתו הסתכמה בכ-200 מיליון שקל, כאשר 50 מיליון הגיעו מהמועצה להסדר הימורים בספורט והיתר מכספי עיריית פתח תקווה.

למרות מיקומו, יארח האצטדיון בעונה הקרובה את מכבי תל-אביב כקבוצת הבית של המקום, וזאת בשל שיפוצו של מגרש בלומפילד ביפו המצוי כעת בשלבי תכנון. אצטדיון המושבה מכיל כ-12 אלף מקומות בשתי טריבונות, וגם כאן קיימת אופציית הרחבה עתידית של היציעים, שיביאו את מספר הצופים ל-20 אלף.



אצטדיון המושבה. יארח את מכבי תל-אביב (צילום: באדיבות החברה לפיתוח פתח תקווה)

לדברי אבי כהן, מנכ"ל החברה לפיתוח פתח תקווה המנהלת את פרויקט הקמת האצטדיון, מדובר במתחם ספורט רחב יותר, שיתחבר בעתיד לקו הרכבת הקלה בין פתח תקווה לתל-אביב וכן למתחם קניות מקומי.

מה שמייוחד באצטדיון הוא תשעה תאי וי.א.פי שעלותם בין 150-170 אלף שקל לשנה. אחד התאים, אגב, שמור למאיר שמיר, בעלי חברת הביטוח מבטח שמיר. בכל תא יש 15 מושבים המצויים ביציע הזהב ומבודדים משאר המושבים ביציע.

כמו כן, בתא קיים מטבחון, חיבור לחשמל, מיזוג אוויר, מכשירי טלוויזיה וקיימת אפשרות לרהט את פנים התא. בנוסף, רכישת התא כוללת גם כיבוד בזמן המשחקים ושלושה מקומות חניה שמורים.





חדר וי.א.פי באצטדיון המושבה. יש גם כיבוד (צילום: באדיבות החברה לפיתוח פתח תקווה)

### לונדון: תוספת של אלפי דירות; אצלנו: עוד פיצוחים

כדי להבין איך יכולה האולימפיאדה להשפיע על הכלכלה הישראלית, אפשר לבחון את המקרה הבריטי. "על פי דיווחים בתקשורת הבריטית, הושקעו למעלה מ-12 מיליארד שטרלינג בתחום הנדל"ן, מתוכם כשבעה מיליארד שטרלינג על שיקום אזור סטרטפורד שבמזרח לונדון", אומר עו"ד דייוויד פרייס, מומחה לנדל"ן ממשרד אסרסון ושות', על ההשקעה בשוק הנדל"ן בעקבות האולימפיאדה.

לדבריו, השכונה בה יתקיים החלק הארי של המשחקים האולימפיים, סטרטפורד, הייתה בעבר אחד האזורים העירוניים העניים והמוזנחים ביותר באירופה. "כיום שוכנים שם תשעה אולמות ספורט חדשים ומרכז קניות", הוא אומר. "בנוסף, נבנו אלפי יחידות דיור חדשות, וכן הוספה תשתית תחבורה נרחבת הכוללת תחנת רכבת בינלאומית חדשה, בתי מלון ואוניברסיטה.

לדבריו, "מדובר בתוספת של 11 אלף בתי מגורים ושמונה מרכזי ספורט קבועים שנוספו לעיר". את ההאגרה הענק בן ה-90 אלף מ"ר, ששימש כמרכז תקשורת ממנו ישודרו המשחקים, יחליפו בתום האולימפיאדה מספר תאגידים שהעתיקו חלק מהמרכזים הטכנולוגיים שלהם לשם.

### אבל מי מרוויח מכל הסיפור?

עם זאת, עדיין לא ברור מה יהיו השלכות הנדל"ן בעתיד על בירת הממלכה הבריטית. "קשה לדעת אם האולימפיאדה תשנה משמעותית את ערכי הנדל"ן בלונדון. להערכתי, [תהיה לאולימפיאדה השפעה חיובית ביותר](#). אולם זו לא תהיה פועל יוצא של המשחקים בלבד, אלא תוצאה של תכנון שקול המכוון להבטחת המשכיות שגשוג הנכסים", מוסיף עו"ד פרייס.

באשר לישראל, בינתיים, כאמור, יש לנו רק אצטדיונים - שלהם יש תרומה לא מעטה לפיתוח האזורי בסמוך אליו. "אם מדובר באצטדיון גדול, הוא יוצר פעילות מסחרית סביבו ויכול להוביל לפתיחת עסקים חדשים - מה שיכול לתרום לפעילות הכלכלית של העיר ושל הסביבה הקרובה", מסביר שמאי המקרקעין ארז כהן.

עם זאת, הוא טוען כי "אצטדיון נחשב בדרך כלל כמפגע לשכונות, בגלל הפעילות הציבורית מסביבו שמורידה את ערכה של השכונה". כהן ממחיש את דבריו באמצעות דוגמא למאבק של תושבי שכונת כוכב הצפון בתל-אביב נגד הקמת אצטדיון למכבי תל-אביב, מחשש למטרדים בשכונה. המאבק, מספר כהן, צלח. כך שנראה שבינתיים, מי שבעיקר ירוויח מהאצטדיונים הללו, הוא הסקטור האחראי על יצור ושיווק קטניות ופיצוחים.

תגיות: אצטדיון | אולימפיאדה  
חזרה