

עיר ללא מלאכה

אזור המוסכים והתעשייה הזעירה, שבשולי דרום תל אביב, נכבש על ידי מנופים ותוכניות לבניית אלפי דירות למשפחות. בעלי העסקים, כך נראה, לא ממש מתנגדים לרעיון: "אנחנו רוצים למכור, שיהיה משהו להשאיר לנכדים". בעירייה, לעומת זאת, מבטיחים להשאיר את המלאכה בתחומי העיר ||| נמרוד בוסו

כ-3.5 מיליון שקל, ודירות 4 חדרים של 110 מ"ר נמכרות ב-4.8 עד 5 מיליון שקל. המחירים גמורים אמנם ביחס למרכז תל אביב, אך אסטרטגיהם ביחס למה שהיה מקובל באזור עד כה.

הפיתוח כובש את הדרום

את הפיתוח הנדל"ני ניתן להרגיש בעוצמות משתנות לאורכו ולרוחבו של שטח נרחב למדי בדרום העיר, התחום בין הרחובות אילת בצפון, שוקן במזרח, בן צבי בדרום, ורחוב התקומה ואצטדיון בלומפילד במערב. צירי הרוחב הראשיים הם סלמה וקיבוץ גלויות, וצירי האורך – הרחובות הרצל ושלבים. על לחות השרטוט של העירייה, שם מקורמת בימים אלו תוכנית מפורטת עבור השטח (תוכנית שמכונה יהיה ניתן להוציא היתרי בנייה, נ"ב), מכונה השטח "מבואות יפו".

שלא במפתיע, לחצי הפיתוח מתפשטים יותר ויותר דרומה. בעוד שציר סלמה, שבחלק הצפוני של השטח, כבר משופע בפרויקטים חדשים בבנייה או לקראת הוצאת היתר, הרי שדרומה ממנו יש פחות ופחות פרויקטים, ודרומית לקיבוץ גלויות דומה שהם נעלמים כליל. אולם, מתחת לפני השטח, גם באזורים שנראים רדומים, עסקאות לרכישת מגרשים רוחשות ותוכניות בנייה מקודמות.

לדברי שמאי המקרקעין איציק רפאל ודני טרשנסקי מימשרד "קמיל-טרשנסקי-רפאל", את האות לתחילת ההסתערות הנדל"נית על השטח נתן אישורה של תוכנית המתאר החדשה של תל אביב, תא/5000. "התוכנית סימנה את רוב האזור להתחדשות עירונית ושינתה את ייעודי התכנון הקיימים שם, מתעשייה ומלאכה לאזור מוטה מגורים".

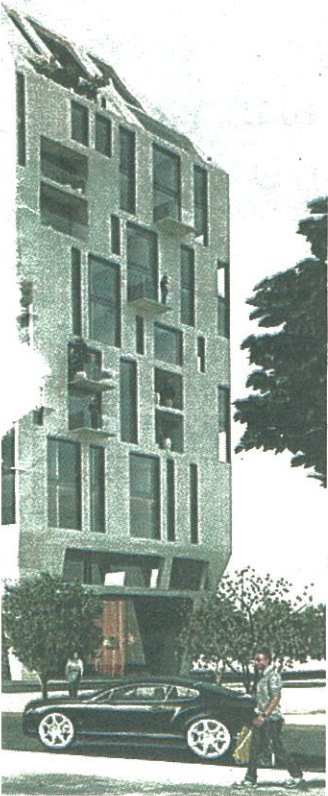
רמות המחיר של 50-60 אלף שקל למ"ר בנוי, המאפיינות דירות חדשות במרכז תל אביב, עדיין לא הגיעו לאזור המלאכה של הדרום – אבל הן בדרך לשם, אומרים השניים. "בציר סלמה וצפונה, רמת המחיר ←

זג אוויר גשום הוא תפאורה הולמת לאזור התעשייה והמלאכה של דרום תל אביב, המשתרע בין שכונת פלורנטין ליפו. שלוליות ענק בכבישים משופעי בורות, ריח של גשם מתערבב בריחות הרבק והטרפנטין, ושמים אפורים מעל בליל בניינים אפור לא פחות, ובו תמהיל מגוון של שימושים – ממוסכים ונגריות ועד חללי עבודה לאמנים.

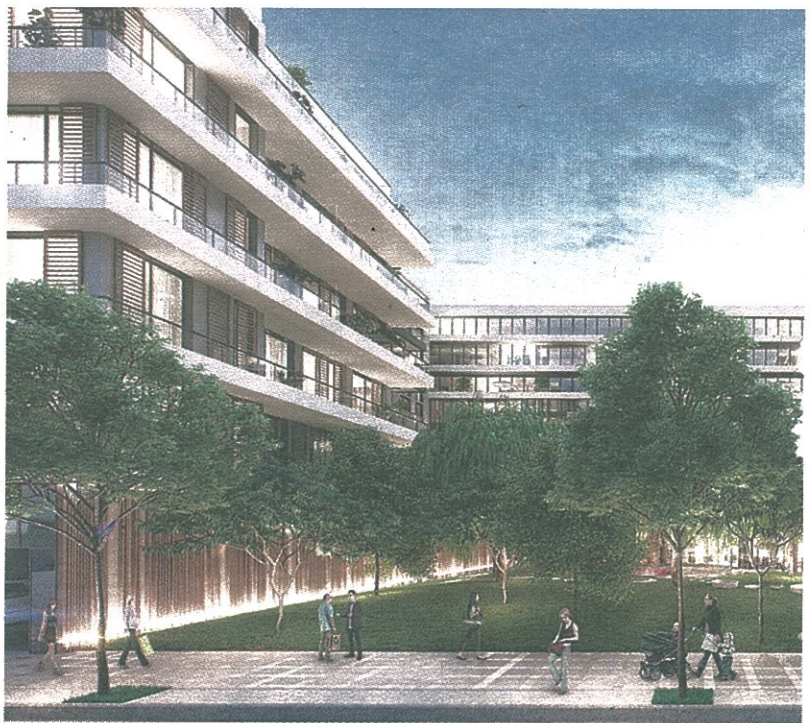
אולם, בחורף הנוכחי הנוף במקום משתנה. את הרצף האפור קוטעות עוד ועוד גדרות פח לבן ומעליהן כרוות ענק בצבעים בהקים, המכריזות על הקמתו של פרויקט בנייה נוסף למגורים. גשם של פרויקטים, שמבקש לשטוף מהמקום את העסקים שפועלים בו עשרות שנים. בפתח "מוסך אדמירל", ברחוב הרבי מבכרך, ניצבים בעלי המקום ישראל ולירון זלאיט. מולם, בצד השני של הכביש, בניין חדש שהקימה חברת קנדה ישראל, ואוכלס לא מזמן. את המוסך הקים האב ישראל לפני 40 שנה, ולירון הוא דור שני בעסק. אך כיום הם ושכניהם לחלקה – מסגריות, מרפדיות ועסקים דומים – נמצאים במשא ומתן מתקדם מול חברת הבנייה פרשקובסקי, המקרמת פרויקט בנייה למגורים בשטח. "אני מאוד רוצה שזה יקרה", אומר ישראל, "שיהיה משהו להשאיר לנכדים אחרי כל השנים האלה".

דברים דומים אומר יוסי בדוסה, מנהל מרפדייה ברחוב הנגרים, המשרתת את חנות מערכות הישיבה "בדוסה" שברחוב הרצל. במקרה שלו אין מדובר בנכס שבבעלותו כי אם בבעלות עמידר – המשכירה למרפדייה את המקום, אולם לדבריו, "תמורת מספיק כסף נשמח להתפנות".

במעלה רחוב הרבי מבכרך כבר נבנים במרץ שני פרויקטים. "Ice Tel Aviv" של וויבוקס השקעות שכר לל 120 דירות, ו"הבית ברחוב הרבי מבכרך" של קבוצת רובין, הכולל 37 דירות נוספות. העסקאות שנחתמו מלמדות על רמת מחיר של 42 עד 46 אלף שקל למ"ר. דירות 3 חדרים גדולות של 84 מ"ר נמכרות במחיר של



צילומים: נחמית שער



MoMa | 46 סלמה
מה בתכנון?
 225 דירות, 6,000 מ"ר שטחי
 תעסוקה ו-1,700 מ"ר למסחר,
 על פני ארבעה מבנים: שניים
 מהם בני 18 קומות ועוד שניים
 בני שבע קומות



**58 סלמה
 פלורנטיין סקוור**
מה בתכנון?
 שני מבנים בני 200
 דירות, 4,500 מ"ר של
 שטחי משרדים ו-2,300
 מ"ר שטחי מסחר, שיפנו
 אל תוך כיכר פנימית



פלורנטיין

דיסל

נחלת בנימין

העלייה

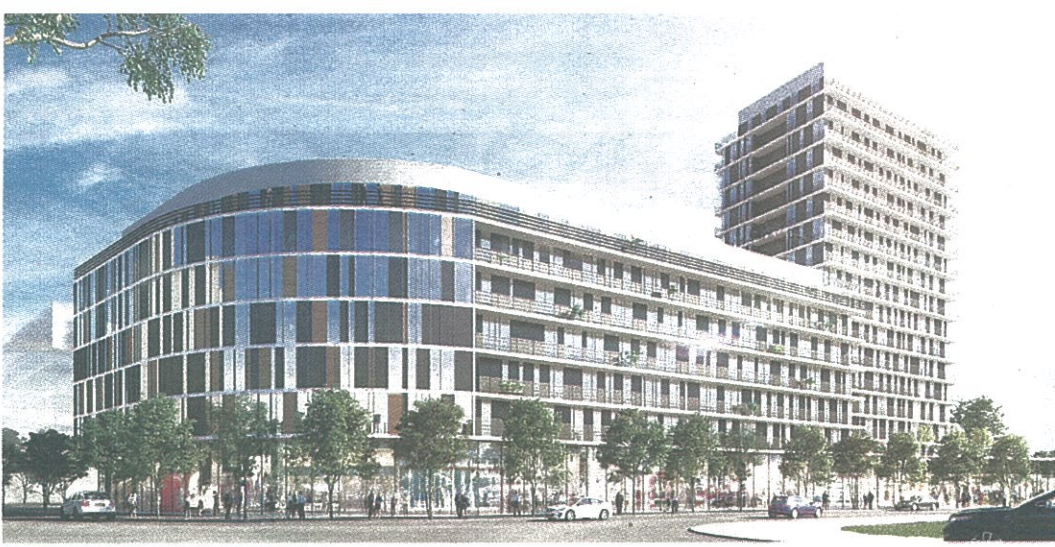
סלמה

הרצל

רבנו
 חננאל

הרצל 136-138 | תיאודור
מה בתכנון?
 שני מגדלי מגורים בני 155 דירות ושטחי מסחר בקומת הקרקע





סלמה 44

מה בתכנון?

160 דירות במגדל של 17 קומות ובבניה מרקמית של שבע קומות, ולצד 2,400 מ"ר מסחר ו-3,000 מ"ר תעסוקה

חברת YBOX, פרי עיצובו של האדריכל אילן פינקו וכו' 261 דירות ואלפי מ"ר של שטחי מסחר במפלס הקרקע. על אף העיצוב החדשני, המתחם מנותק מהמרחב - הן פיזית והן מבחינת המראה; ונכון להיום, העסקים שבו מתקשים לשגשג.

השלמת הרביעייה נתנה את האות לשורה ארוכה נוספת של פרויקטים, שהחלו להיבנות בזה אחר זה. הבולט שבהם הוא ויטל 20 (סלמה 59-57) של חברת נעמן איתן ובתכנון האדריכל אלישע רובין, שבו 96 דירות ב-11 קומות, וחשוב מכך - חזית מסחרית הפונה אל רחוב סלמה ומאכלסת כיום עסקים "תל אביביים" במובהק, ובהם חנות ספרי יד שנייה,

שלבים וגם הרצל בחלקיו הדרומיים, בתנועת כלי רכב סואנת - לצד מדרכות צרות, מוזנחות ומכוערות ותמהיל עסקים שכולל בעיקר בתי מלאכה, פיצוציות וחנויות רהיטים. התוצאה היא סביבה עירונית שאינה ידידותית עבור הולכי רגל, ובוודאי לא למשפחות עם ילדים.

באתגר הזה מתכננים בעירייה לטפל באמצעות תכנון מחדש של דפנות השכונות הגובלות ברחובות הללו, שבחלקן - כמו בפלורנטין או בשפירא - דווקא חוות פריחה ושגשוג. אך הפריחה הזו נותרת בתוך גבולות השכונות, ואינה מקרינה על הצירים הראשיים הכעורים המקיפים אותן.

בשנה האחרונה החלה עיריית תל אביב לקדם תוכנית אשר אמורה להביא למהפכה ברחוב שלבים - רחוב האורך המרכזי של אזור מבואות יפו. על פי התוכנית המקורית, שתי גדותיו של הרחוב, במקטע של כקילומטר מרחוב אילת בצפון ועד בן צבי בדרום, יעברו הליך התחדשות שי שמר את שימושי המלאכה והמסחר, במקביל להקמת אלפי דירות חדשות ואלפי מ"ר נוספים לתעסוקה - בבניינים בני 12 עד 15 קומות, עם זכויות בנייה ל-5,500 דירות. 35% מכלל שטח התוכנית (450 דונם) יוקצו לצורכי ציבור, במטרה להתמודד עם המחסור הקשה באזור במבני ציבור וחינוך ובשטחים ירוקים.

האתגרים - חיבור למרחב העירוני והתאמת האיזור למשפחות

דרך סלמה (שלמה), לפי שילוט הרחוב של עיריית תל אביב) היא הציר המרכזי הראשון שבו הפרויקטים כבר מתרוממים - ובמהירות, בעיקר בקרבת פלורנטין. הראשון להיבנות היה פרויקט רביעיית פלורנטין של

נעה בין 38 ל-44 אלף שקל למ"ר, בקיבוץ גלויות 34-32 אלף שקל למ"ר, ועל ציר בן צבי רמות המחיר משקפות שווי של 30-28 אלף שקל למ"ר, הם מתארים ומסכמים: "היום האזור הזה הוא הבונגוה החדשה של תל אביב. בשטח הזה לא יישארו מוסכים ונגריות. תל אביב עוברת דרומה". לדברי דן מנחם, שותף בקרן ריאליטי הפועלת באזור ומנהל הפיתוח העסקי שלה, "כל אזור דרום תל אביב מעניין מאוד. יש הרבה עבודה - גם תכנונית וגם קניינית - לבצע בו. בחלק מהמגרשים יש בעיות של ריבוי בעלים, או קשה להרים בהם פרויקטים, אבל אם נשים את זה בצד, סיכויי ההצלחה של פרויקטים באזור גבוהים מאוד".

אקוסיסטם של עסקים שנשענים זה על זה

אולם, דווקא אדריכלי מינהל ההנדסה של עיריית תל אביב לא ממהרים להיפרד מאופיו הייחודי של האזור. שכר

אדריכלית אירית סייג אורון: אנחנו רוצים לשנות את נורמות התכנון. לא כל מה שישן צריך להרוס. לא הכל צריך למות בגיל 40. אנחנו רוצים לשפץ את מה שיש לו חיים ולאפשר למלאכה להישאר במבואות יפו"

נות מגורים סטנדרטיות יש בעיר למכביר, ואילו אופי מחר ספס מהסוג שמאפיין את אזור "מבואות יפו" עשוי להוליד סביבה עירונית אינטנסיבית ומעניינת, הם מסבירים. "יש רצון לשמר את מבני התעשייה הישנים, ואת השימוש בהם יכולים להכיל בתוכם: מלאכה מסורתית, מלאכה עתידנית, אמנות", אומר האדריכל אלון הרשקר ביץ ממחלקת תכנון יפו ודרום שבמינהל ההנדסה. לדבריו, האזור המדובר כולל את מה שהוא מגדיר "אקוסיסטם" שלם של עסקים הנשענים זה על זה - חנויות רהיטים של רחוב הרצל נשענות על הנגריות, המרפדיות והמסגרות שברחובות הצדדיים של האזור, ואלו נשענות על חנויות וספקים של חומרים דוגמת "יעד פרזול" שברחוב הרצל. מנהלת מחלקת יפו ודרום, האדריכלית אירית סייג אורון, מוסיפה: "אנחנו רוצים לשנות את נורמת התכנון. לא כל מה שישן צריך להרוס. לא הכל צריך למות בגיל 40. רוצים לנסות לשפץ את מה שעדיין יש לו חיים. המלאכה והתעשייה נדחקות אל מחוץ לעיר, ואנחנו רוצים לאפשר להן להישאר במרחב מבואות יפו ובעיר בכלל".

אולם, כוחות השוק הטהורים סותרים את חזונום התכנוני של סייג אורון והרשקוביץ. שוויה של קרקע למגורים עולה בהרבה על שווי קרקע למלאכה, וכל עוד תנאפשר גמישות לגבי השימושים בקרקע - יעדיפו בעלי המוסכים והמסגרות למכור את השטח שבידיהם ליזמי בנייה למגורים. אלא שאת המגמה הזו ניתן למתן באמצעים תכנוניים, שי חיבו ליעד שיעור מסוים מהשטח הבנוי למלאכה. תכנון ברוח זו מקודם כיום במינהל ההנדסה של עיריית תל אביב, במסגרתה של תוכנית "מבואות יפו", אף שהתכנון מצוי בשלבים התחלתיים.

אתגר תכנוני נוסף נוגע לאיכות הרחובות הראשיים בתוכנית. כיום מאופיינים הרחובות סלמה, קיבוץ גלויות,





פינת סלמה הרצל

מה בתכנון?
מגורים, מסחר
ותעסוקה



צילומים: נעמי שול, דני לוי אורליס, אוראל כהן, מלודנה אורליס

צחי חגי'ג: ברגע שהקרקע מאושרת למגורים אין שום היגיון כלכלי לשמר את הנגריות והמסגרות. מהר מאוד העסקים הללו יעמדו למכירה, ויזמי מגורים ירכשו את המבנים"

ובגן כרונינגן הסמוך לו מדרום, תמורת 96 מיליון שקל. הקרן מחזיקה עוד מגרש בשטח, ובסך הכל כבעלותה 10.5 דונם במקום.

לדברי השמאים טרשנסקי ורפאל, העסקה משקפת שווי של 20 מיליון שקל לדונם. "מדובר בעליית ערך חדה מאוד של כ-25% בשווי הקרקע בתוך תקופה של שנתיים-שלוש, הנובעת מאישור תוכנית המתאר", הם מסבירים.

עם השלמת הרכישה, צפויה הקרן להתחיל לקדם מול העירייה תוכנית בנייה בשטח - ברגש על מגורים. לדברי מנחם, השותף בקרן, "בניגוד לפלורנטין ולצפון יפו, התכנון פה הוא למשפחות. ואף שביחס לשוק הישראלי המחיר פה גבוה, ביחס לתל אביב מדובר במחירים נוחים יותר. למי שלא מסוגל לעמוד במחירי הדירות של המרכז, יש כאן הזדמנות לרכישת נכס בתל אביב כי ההתפתחות של האזור עדיין בחיתולים".

אזור נוסף שבו צפויה להתחיל בנייה בקרוב הוא חלקו הרדומי של רחוב הרצל, בקטע שבין קיבוץ גלויות ודרך בן צבי, הגובל בפארק החורשות ממערב. באזור זה רצף של תוכניות מאושרות, המכילות יחד יותר מ-1,000 דירות. חברת אקרו נדל"ן מחזיקה בחטיבת קרקע גדולה של 28 דונם ברחוב הרצל פינת התחיה, מול בית הספר לטבע, ובה זכויות לבניית מאות דירות. במגרש הצימוד לשטח זה מדרום, החברה הלאומית לדרכים (מע"צ) לשעבר) מחזיקה חטיבת קרקע נוספת ובה תוכניות מאושרות לכמה מאות דירות נוספות. החברה מחזיקה בקרקע כמה שנים בלי לפעול לייזום פרויקטים במקום. בפינת הרצל סלמה מקדמת עיריית תל אביב תוכנית נוספת (המצוייה בשלבים התחלתיים) על מגרש בשטח של כ-10 דונם המוחזק על ידי מספר רב של בעלים. מטרת התוכנית היא לאפשר למחזיקים לקדם בשטחים פרויקטים של מסחר תעסוקה ומגורים.

יותר, אבל דאגנו להיצע של דירות גדולות עבורן. התוכנית שמקודמת כוללת הרבה שטחים ציבוריים, מתנסים, פארקים ובתי ספר. המראה של האזור כיום מטעה: בשנים הקרובות יעבור דרום תל אביב מהפכה - מאזור שמתמקד במלאכה לאזור מגורים והרבה בנייה חדשה".

אתה הושב שהמלאכה תישאר באזור?

"לדעתי אין סיכוי, ברגע שהקרקע מאושרת למגורים, אין שום היגיון כלכלי לשמר את הנגריות והמסגרות. מהר מאוד העסקים הללו יעמדו למכירה, ויזמי מגורים ירכשו את המבנים".

השלב הבא:

תחילת הבנייה ברחוב הרצל

ברחוב הרצל - במקטע שבין סלמה וקיבוץ גלויות - נבנים גם כן פרויקטים, אך בכמויות קטנות יותר. הבור לט שבהם הוא "תיאורור" של קבוצת יובלים, שבבעלות היזם איציק ברוך, וחברת סיטי בוי: הפרויקט כולל שני מגדלי מגורים בני 155 דירות ושטחי מסחר בקומת הקרקע, וגם כאן נשכרו שירותיו של פיבוק לטובת התכנון. על אף המיקום הרדומי יותר, המחיר שמבקשים היוזמים הוא ברמה של פלורנטין - כ-2.3 מיליון שקל עבור דירות 2 חדרים בשטח 50 מ"ר.

מדרום לקו קיבוץ גלויות כבר נעלמים המנופים מהר, נוף, אך פעילות נדל"נית ערה רוחשת כל העת מתחת לפני השטח, ובאה לידי ביטוי בעיקר בעסקאות לריכישת קרקע המתבצעות באזור. כך, בנובמבר האחרון חתמה קרן ריאליטי על הסכם לרכישת 75% ממגרש בן 6.5 דונם ברחוב התחיה, הגובל באצטדיון בלומפילד

טרשנסקי ורפאל:

יש באזור עליית

ערך חדה מאוד של 25%

בשווי הקרקעות בתוך

תקופה של שנתיים-שלוש:

ביחס לשוק הישראלי מדובר

במחירים גבוהים אך ביחס

לתל אביב הם עדיין נוחים"

חנות טבע וסופרמרקט עירוני.

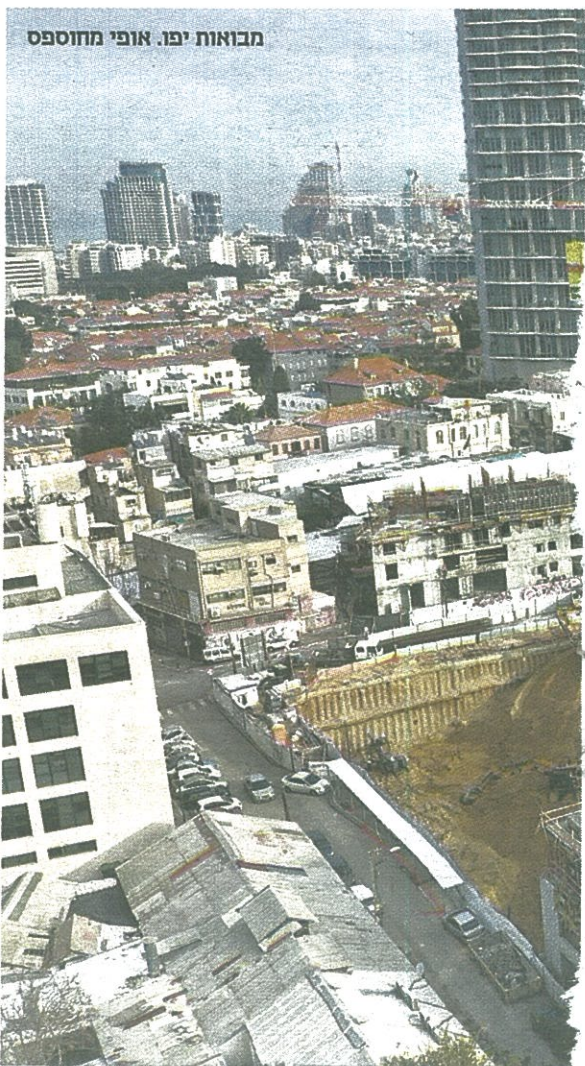
בסלמה 6 מתאכלסות בימים אלו 131 דירות בפרויקט "נויה" של אקרו נדל"ן, הכולל גם שימור של בית באר עתיק, מהסוג שניתן למצוא בלא מעט פינות במרחב של דרום תל אביב. לצד שני הפרויקטים הללו נבנות כ-100 דירות נוספות בכמה פרויקטים קטנים לאורך הרחוב.

פרויקט גדול יותר הוא "פלורנטין סקוור" של טריגו וסיטיאל, המתוכנן במתחם בית המשביר המרכזי ההיסטורי (הידוע גם כ"בית הוניגמן") - מבנה מוארך שנבנה בשנות ה-30 של המאה הקודמת, ולאחר כמה עשורים שבהם שימש כבית כלבו עבר לבעלותה של חברת האופנה הוניגמן. במסגרת הפרויקט, מוטל על היוזמים לשמר את חזית הבניין. הוא צפוי לכלול שני מבנים בני 200 דירות, 4,500 מ"ר של שטחי משרדים ו-2,300 מ"ר שטחי מסחר, שיפנו אל תוך כיכר פנימית. גם על הפרויקט הזה אמון האדריכל אילן פיבוק, שיש לקוות שרשם לעצמו נקודות לשיפור בעקבות רביעיית פלורנטין.

מעט מערבה משם החלה קבוצת חגי'ג' לשווק את הפרויקט שלה, MoMa, על מגרש רחב ידיים במונחים תל אביביים, ששטחו שבעה דונם. הפרויקט כולל 225 דירות, 6,000 מ"ר תעסוקה ו-1,700 מ"ר מסחר בארבעה מבנים - שניים מהם בני 18 קומות ושניים נוספים בני שבע קומות. ארבעת המבנים יקיפו פארק של שלושה דונם, שייבנה בלב המתחם.

בעוד שהבנייה בפלורנטין בעשור האחרון כללה בעיקר דירות קטנות של 35 עד 50 מ"ר, בפרויקטים החדשים הנבנים כעת התמהיל מגוון יותר. שיעורן של הדירות הקטנות המיועדות לצעירים ולרווקים אמנם עדיין גבוה, אך ברוב הפרויקטים החדשים, כ-40% עד 50% מהדירות הן בנות 4 חדרים ומעלה - מה שמעיד כי היוזמים מצפים גם לביקוש מצד משפחות עם ילדים.

"חדר-משמעת, האזור מיועד גם למשפחות", אומר צחי חגי'ג, מבעלי קבוצת חגי'ג'. "כולנו לבנות דירות קטנות



מבואות יפו. אופי מחוספס