

שימו לב, אתר זה עושה שימוש בעוגיות על מנת להבטיח לך את חוויית הגלישה הטובה ביותר. [קראו עוד](#)

נה עולה ללמוד יואה בחו"ל | מנלה

הכישלון האזרחי של בני גנץ: חברת הממד החמישי | הגר רבט

תעשיית הספורט צריכה להתחיל לחשוב על המוח של אוריאל דסקל

ללא מלאכה: אזור התעשייה הזעירה לורנטין בדרך להימחק

זמוסכים והתעשייה הזעירה, שבשולי דרום תל אביב, נכבש על ידי מנופים ותוכניות לבניית יירות למשפחות. בעלי העסקים, כך נראה, לא ממש מתנגדים לרעיון: "אנחנו רוצים למכור, משהו להשאיר לנכדים". בעירייה, לעומת זאת, מבטיחים להשאיר את המלאכה בתחומי

כוסו 13.02.19 09:27

נגיות: דרום תל אביב מוסכים אזור התעשייה והמלאכה פורנטין

יר גשום הוא תפאורה הולמת לאזור התעשייה והמלאכה של דרום תל אביב, המשתרע בין שכונת פלורנטין

לוליות ענק בכבישים משופעי בורות, ריח של גשם מתערבב בריחות הדבק והטרפנטין, ושמים אפורים מעל יינים אפור לא פחות, ובו תמהיל מגוון של שימושים – ממוסכים ונגריות ועד חללי עבודה לאמנים.

חורף הנוכחי הנוף במקום משתנה. את הרצף האפור קוטעות עוד ועוד גדרות פח לבן ומעליהן כרזות ענק ובוהקים, המכריזות על הקמתו של פרויקט בנייה נוסף למגורים. גשם של פרויקטים, שמבקש לשטוף מהמקום אקים שפועלים בו עשרות שנים.

'מוסך אדמירל', ברחוב הרבי מבכרך, ניצבים בעלי המקום ישראל ולירון זלאיט. מולם, בצד השני של הכביש, יש שהקימה חברת קנדה ישראל, ואוכלס לא מזמן. את המוסך הקים האב ישראל לפני 40 שנה, ולירון הוא דור סק. אך כיום הם ושכניהם לחלקה - מסגריות, מרפדיות ועסקים דומים - נמצאים במשא ומתן מתקדם מול הבנייה פרשקובסקי, המקדמת פרויקט בנייה למגורים בשטח. "אני מאוד רוצה שזה יקרה", אומר ישראל, משהו להשאיר לנכדים אחרי כל השנים האלה."



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

רחוב הרבי מבכרך כבר נבנים במרץ שני פרויקטים. "Ice Tel Aviv" של וויבוקס השקעות שכולל 120 דירות, ברחוב הרבי מבכרך" של קבוצת רובין, הכולל 37 דירות נוספות. העסקאות שנחתמו מלמדות על רמת מחיר עד 46 אלף שקל למ"ר. דירות 3 חדרים גדולות של 84 מ"ר נמכרות במחיר של כ-3.5 מיליון שקל, ודירות 4 של 110 מ"ר נמכרות ב-4.8 עד 5 מיליון שקל. המחירים נמוכים אמנם ביחס למרכז תל אביב, אך אסטרונומיים מה שהיה מקובל באזור עד כה.

ז כובש את הדרום

תוח הנדל"ני ניתן להרגיש בעוצמות משתנות לאורכו ולרוחבו של שטח נרחב למדי בדרום העיר, התחום בין ת אילת בצפון, שוקן במזרח, בן צבי בדרום, ורחוב התקומה ואצטדיון בלומפילד במערב. צירי הרוחב הראשיים זה וקיבוץ גלויות, וצירי האורך – הרחובות הרצל ושלבים. על לוחות השרטוט של העירייה, שם מקודמת בימים: נית מפורטת עבור השטח (תוכנית שמכוחה יהיה ניתן להוציא היתרי בנייה, נ"ב), מכונה השטח "מבואות יפו".

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

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



סלמה 44
מה בתכנון?
160 דירות במגדל של 17 קומות ובנייה
מקומית של שבע קומות ולצדן 2,400





מ"ר מסחר ו־3,000 מ"ר תעסוקה

מחיר של 50-60 אלף שקל למ"ר בנוי, המאפיינות דירות חדשות במרכז תל אביב, עדיין לא הגיעו לאזור ה של הדרום – אבל הן בדרך לשם, אומרים השניים. "בציר סלמה וצפונה, רמת המחיר נעה בין 38 ל-44 אלף ל"ר, בקיבוץ גלויות 32-34 אלף שקל למ"ר, ועל ציר בן צבי רמות המחיר משקפות שווי של 28-30 אלף שקל הם מתארים ומסכמים: "היום האזור הזה הוא הבוננזה החדשה של תל אביב. בשטח הזה לא יישארו מוסכים תל אביב עוברת דרומה".

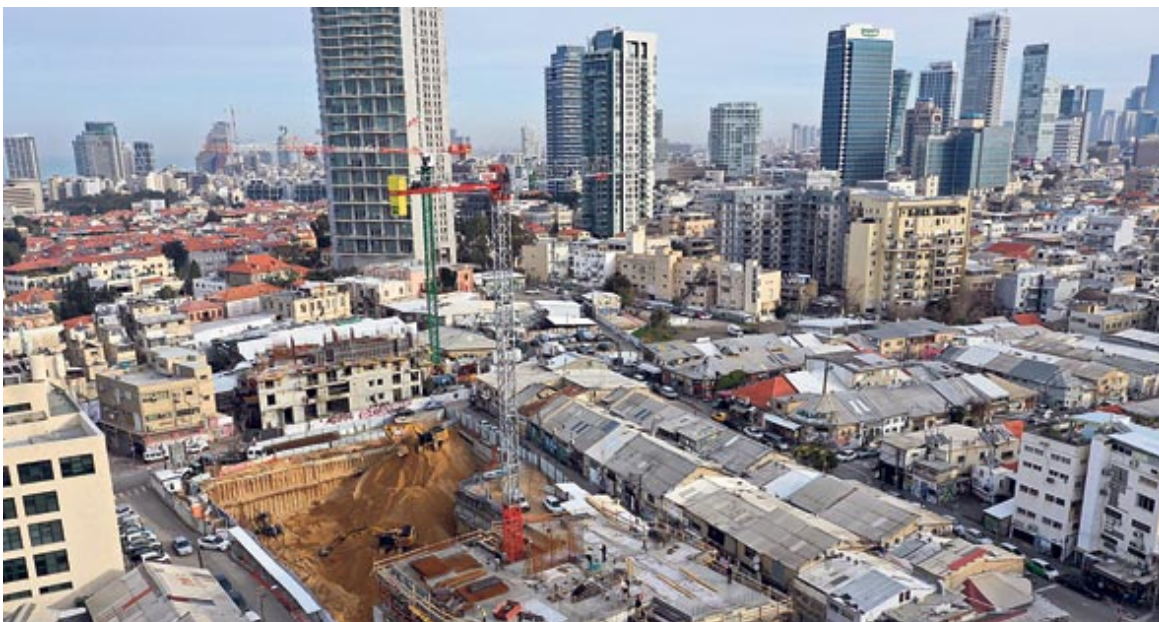
מן מנחם, שותף בקרן ריאליטי הפועלת באזור ומנהל הפיתוח העסקי שלה, "כל אזור דרום תל אביב מעניין ש הרבה עבודה - גם תכנונית וגם קניינית - לבצע בו. בחלק מהמגרשים יש בעיות של ריבוי בעלים, אז קשה בהם פרויקטים, אבל אם נשים את זה בצד, סיכויי ההצלחה של פרויקטים באזור גבוהים מאוד".

סטם של עסקים שנשענים זה על זה

זוקא אדריכלי מינהל ההנדסה של עיריית תל אביב לא ממהרים להיפרד מאופיו הייחודי של האזור. שכונת סטנדרטיות יש בעיר למכביר, ואילו אופי מחוספס מהסוג שמאפיין את אזור "מבואות יפו" עשוי להוליד סביבה אינטנסיבית ומעניינת, הם מסבירים.

ן לשמר את מבני התעשייה הישנים, ואת השימושים שהם יכולים להכיל בתוכם: מלאכה מסורתית, מלאכה ת, אמנות", אומר האדריכל אלון הרשקוביץ ממחלקת תכנון יפו ודרום שבמינהל ההנדסה. לדבריו, האזור - כולל את מה שהוא מגדיר "אקו־סיסטם" שלם של עסקים הנשענים זה על זה – חנויות הרהיטים של רחוב שענות על הנגרות, המרפדיות והמסגריות שברחובות הצדדיים של האזור, ואלו נשענות על חנויות וספקים של דוגמת "יעד פרזול" שברחוב הרצל.

מחלקת יפו ודרום, האדריכלית אירית סייג אורון, מוסיפה: "אנחנו רוצים לשנות את נורמת התכנון. לא כל מה ריך להרוס. לא הכל צריך למות בגיל 40. רוצים לנסות לשפץ את מה שעדיין יש לו חיים. המלאכה והתעשייה : אל מחוץ לעיר, ואנחנו רוצים לאפשר להן להישאר במרחב מבואות יפו ובעיר בכלל".





צלם: אוראל כהן

מבואות יפו. אופי מחוספס

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

תכנוני נוסף נוגע לאיכות הרחובות הראשיים בתוכנית. כיום מאופיינים הרחובות סלמה, קיבוץ גלויות, שלבים צל בחלקיו הדרומיים, בתנועת כלי רכב סואנת - לצד מדרכות צרות, מוזנחות ומכוערות ותמהיל עסקים שכולל בתי מלאכה, פיצוציות וחנויות רהיטים. התוצאה היא סביבה עירונית שאינה ידידותית עבור הולכי רגל, ובוודאי אפחות עם ילדים.

הזה מתכננים בעירייה לטפל באמצעות תכנון מחודש של דפנות השכונות הגובלות ברחובות הללו, שבחלקן - לורנטין או בשפירא - דווקא חוות פריחה ושגשוג. אך הפריחה הזו נותרת בתוך גבולות השכונות, ואינה מקרינה יים הראשיים הכעורים המקיפים אותן.

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



ושב שהמלאכה תישאר באזור?

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

הבא: תחילת הבנייה ברחוב הרצל



הרצל - במקטע שבין סלמה וקיבוץ גלויות - נבנים גם כן ים, אך בכמויות קטנות יותר. הבולט שבהם הוא "תיאודור" צת יובלים, שבבעלות היזם איציק ברוך, וחברת סיטי בוי. ט כולל שני מגדלי מגורים בני 155 דירות ושטחי מסחר הקרקע, וגם כאן נשכרו שירותיו של פיבוק לטובת התכנון. המיקום הדרומי יותר, המחיר שמבקשים היזמים הוא של פלורנטין – כ-2.3 מיליון שקל עבור דירות 2 חדרים 50 מ"ר.

לקו קיבוץ גלויות כבר נעלמים המנופים מהנוף, אך פעילות ערה רוחשת כל העת מתחת לפני השטח, ובאה לידי עיקר בעסקאות לרכישת קרקע המתבצעות באזור. כך, ר האחרון חתמה קרן ריאליטי על הסכם לרכישת 75%

בן 6.5 דונם ברחוב התחייה, הגובל באצטדיון בלומפילד ובגן כרונינגן הסמוך לו מדרום, תמורת 96 מיליון שקל מחזיקה עוד מגרש בשטח, ובסך הכל בבעלותה 10.5 דונם במקום.

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

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

כפ שבו צפויה להתחיל בנייה בקרוב הוא חלקו הדרומי של רחוב הרצל, בקטע שבין קיבוץ גלויות ודרך בן צבי, כפארק החורשות ממערב. באזור זה רצף של תוכניות מאושרות, המכילות יחד יותר מ-1,000 דירות. חברת "ל"ן מחזיקה בחטיבת קרקע גדולה של 28 דונם ברחוב הרצל פינת התחייה, מול בית הספר לטבע, ובה זכויות מאות דירות. במגרש הצמוד לשטח זה מדרום, החברה הלאומית לדרכים (מע"צ לשעבר) מחזיקה חטיבת נוספת ובה תוכניות מאושרות לכמה מאות דירות נוספות. החברה מחזיקה בקרקע כמה שנים בלי לפעול לייזום ים במקום.

הרצל סלמה מקדמת עיריית תל אביב תוכנית נוספת (המצוייה בשלבים התחלתיים) על מגרש בשטח של כ-10 מוחזק על ידי מספר רב של בעלים. מטרת התוכנית היא לאפשר למחזיקים לקדם בשטחם פרויקטים של מסחר ו מגורים.

