

יוצרים פלורנטין חדשה

במשך שנים צעירים מרחבי הארץ נשאו עיניים לעבר שכונת פלורנטין והפכו אותה לאחת הססגוניות והצבעוניות בעיר, סמל לתל אביביות. כיום, הביקושים הגבוהים לשכונה משרטטים מפה חדשה לשכונה ומותחים את גבולותיה דרומה ומזרחה | עדי דן

תכנית המתאר תא/5000 של העיר תל אביב מגדירה מחדש את תכנון השכונה ומאפשרת שדרוג בנייני מגורים וחינוך, יצירת מרכזים ציבוריים חינוכיים לפלורנטין והסביבה, פיתוח מערכת רחובות וצירים ירוקים המאפשרים גישה לשכונות הדרום ומתן העדפה להולכי רגל ואופניים. האזור שפנה עד עתה לאוכלוסייה הצעירה, פונה כיום גם למשפחות ומאפשר תמהיל דירות גדול יותר מבעבר. "שכונת פלורנטין שינתה את פניה והופכת להיות שכונת מגורים", מסבירה סגנית ראש עיריית תל אביב הממונה על תיק התחבורה, מיטל להבי. "לראשונה מזה עשורים, נעשו פעולות של הקמת מוסדות חינוך וציבור בשכונה, בעוד שבעבר לא היו כלל גני ילדים. כשהגעתי למערכת העירונית בתחילת דרכי וביקשתי להקים בית ספר בפלורנטין, ענו לי 'אין בית ספר. זו שכונת מעבר', אז עניתי כי למיטב ידיעתי אין דבר כזה שכונת מעבר, אם זו שכונה צריך לספק פתרונות של חינוך. ברגע שהתפיסה הזו התקבלה והחלו לבנות ולתכנן מוסדות חינוך וציבור בשכונה, אנו רואים שהשכונה משנה את פניה והופכת משכונת מעבר, כפי שכינו אותה, לשכונת מגורים. ברגע שהקצו את השטחים והיעודים הללו, המשמעות היא אור ירוק לכניסת משפחות".

פרויקט 'רביעיית פלורנטין' שעיבד האדריכל כל בעל השם העולמי, אילן פיבוקו היה פורץ דרך מבחינות רבות והוא שפתח עידן אחר בתכנון שכונת פלורנטין. הפרויקט אסתטי ומציע טיפוס אדריכלות ודירות חדשים בנוף המקומי.

"מדובר בבניינים שלא נבנו בקו 0 - על הגבול בין מגרש למגרש, אלא הכניסו פה אלמנטים עיצוביים ותכנוניים חדשים בצורת המבנים ובגודל הדירות", מסבירה להבי. "בתוך הפרויקט נדרשו היזמים לתת שטחי ציבור שהיו חסרים לשכונה כמו אוויר לנשימה. בזכות 'הרביעייה' נולדה בשכונה כיכר המזמינה את העוברים והשבים ישר אליה. לעניין תמהיל הדירות, אכן הייתה נטייה מובהקת לאשר בפלורנטין דירות קטנות אבל זה בגלל שזה היה סוג הביקושים אך הוא השתנה בגלל האוכלוסיות החדשות שמגיעות".

בפרויקט 'רביעיית פלורנטין' נבנו בעיקר דירות בשטח ממוצע של 70 מ"ר, אם כי הפ-



יוני כהן | צילום: יח"צ



נחמה בוגין | צילום: עמית ישראלי

שעוד ניתנים לפיתוח משמעותי כגון בתי מלאכה ישנים ומוסכים. במתחם 'החרש והאומן' שבו אני מטפלת יוכלו לקום בעתיד מאות דירות חדשות ושטחי מסחר. האזור שמשתרע על ציר סלמה כולל אפשרויות פיתוח ובנייה רבות, בעיר המבוקשת ביותר בארץ. סיבה נוספת היא השיפור הצפוי בנגישות התחבורתית. האזור כבר כיום נהנה מנגישות נוחה בתחבורה ציבורית והשקת הרכבת הקלה תגדיל ותשפר את הנגישות ותאפשר לתושבים להגיע למקומות העבודה במהירות רבה יותר וללא שימוש ברכב פרטי. דבר זה מהווה שיקול מרכזי בקניית ושכירת דירה".

משרטטים את פלורנטין מחדש

הביקושים לשכונת פלורנטין גדולים והמקום צר מכדי להכיל את הנהירה הגדולה אליה. התוצאה לכך היא זליגה של צעירים ומשפחות לסביבות הקרובות של השכונה עד כדי כך שהגבולות בה משתנים ונמתחים מזרחה ודרומה.

צירי הרוחב הראשיים של השכונה הם סלמה וקיבוץ גלויות וצירי האורך הם הרחובות הרצל וציר שלבים. בהתאם לכך ניתן לשים לב כי גם היוזמות הנדל"ניות משתנות לאורך ורוחב צירי תנועה התחומים בין הרחובות אילת בצפון, שוקן במזרח, בן צבי בדרום, רחוב התקומה ואיצטדיון בלומפילד במערב. על לוחות השרטוט של העירייה, שם מקודמת תוכנית מפורטת עבור המתחם, מכונה השטח "מבואות יפו". ניתן לראות אם כך כי ציר סלמה, בחלק הצפוני של האזור, כבר משופע בפרויקטים חדשים בבנייה או לקראת הוצאת היתר ועסקאות נסגרות לפי מחיר שנע

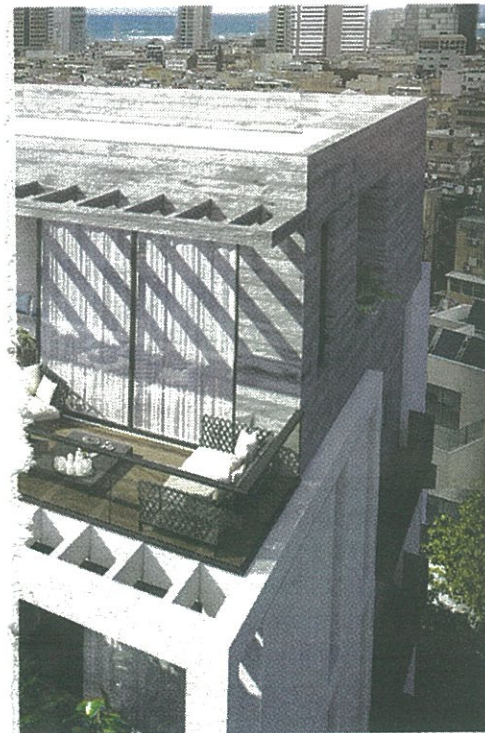
רויקט כולל גם דירות 3-4 חדרים ב-130 מ"ר ודירת פנטהאוז המשתרעת על שטח של כ-600 מ"ר. "זה היה קהל היעד כשהתחלנו את התכנון לפני כמה שנים", הסביר פיבוקו בראיונות שנתן בזמנו. "כל הזמן אמרתי שזה ישתנה, וזה באמת השתנה. היום יש דרישה הרבה יותר גדולה לדירות משפחתיות באזור. פלורנטין התפתחה ומוסיפה להתפתח".

מאז ועד היום מוקמים בשכונת פלורנטין פרויקטים מגוונים המותאמים לשינוי החברתי המתחולל בשכונה.

"פלורנטין עברה גלגולים משמעותיים בעשרים השנה האחרונות, משכונה קשת יום לשכונה טרנדית המזוהה עם צעירים וביילויים, אך היום נראה שהשכונה כבר נכנסה לגלגול הבא שלה כשכונה בורגנית", מסבירה שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין, המטפלת בין השאר במתחם 'החרש והאומן'. "הדבר בא לידי ביטוי בכניסה של אוכלוסייה מבוגרת יותר, משפחות צעירות, בניית מתנסים ומרכזי קהילה והקמתם של פרויקטים המיועדים לקהל מבוגר יותר ומבוסס".

בעוד שהבנייה בפלורנטין בעשור האחרון כללה בעיקר דירות קטנות ששטחן נע בין 35-50 מ"ר, בפרויקטים החדשים הנבנים כעת התמהיל מגוון יותר. שיעור הדירות הקטנות המיועדות לצעירים ולרווקים עדיין גבוה, אך ברוב הפרויקטים החדשים, כ-40% עד 50% מהדירות הן בנות 4 חדרים ומעלה, מה שמעיד על כוונת היזמים המתכננים לכניסתן של משפחות עם ילדים.

"לפלורנטין יש פוטנציאל משמעותי להימשך פיתוח", ממשיכה בוגין. "סיבה ראשונה היא העובדה כי בסביבתה יש עוד מתחמים





פרויקט תיאודור בהרצל 136 138 של יובלים וסיטי בוי | הדמיה: יח"צ



"פלורנטין סקוור" של קבוצות טריגו וסיטיאל | הדמיה: יח"צ



הדמיה פרויקט ידידיה פרנקל 65-67 Ewave Nadlan | הדמיה: יח"צ

בין 40-45 אלף שקל למ"ר.

"פלורנטין נהייתה לחלק משמעותי במסלול ההתבגרות עבור צעירים רבים מכול רחבי הארץ - שירות בצבא, טיול למזרח, מעבר לפלורנטין, ולימודים באוניברסיטה", מסביר עו"ד יניב כהן, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת Ewave Nadlan, המתמחה בייזום וניהול פרויקטי נדל"ן בדרום תל אביב. "העניין הוא שישיראל גדלה מאוד בשנים הללו, וכמות הצעירים שנמשכו לחוויה הפלורנטינית הלכה וגדלה גם היא בהתאמה. השכונה, לעומת זאת לא גדלה כך שכיום המקום צר מלהכיל את הביקושים. התוצאה היא עליית מחירים באזורים הוותיקים של פלורנטין, וגלישת צעירים לסביבותיה הקרובות של השכונה הנחשקת. אנחנו רואים היום שהגבולות הישנים של שכונת פלורנטין כבר אינם רלוונטיים למציאות הנדל"נית שאנו מכירים היום. השכונה מתרחבת והגבולות שלה נמתחים מזרחה ודרומה. כך לדוגמה, אם בעבר רחוב העלייה היה קו הגבול המזרחי של השכונה, אז היום קו הגבול נמתח לכיוון צ'לנוב. דוגמה לכך ראינו בפרויקט אותו שיווקנו לפני כשנה ברחוב ידידיה פרנקל. הרחוב הזה מתחיל בשטחה של פלורנטין המסורתית, נחתך על ידי רחוב העלייה, וממשיך לכיוון מתחם העלייה. המציאות כיום היא ששני חלקי הרחוב האלו נתפסים כבר כחלק בלתי נפרד של פלורנטין בעיני המשקיעים והצעירים השוכרים במקום דירות. תופעה דומה ראינו גם בשיווק של פרויקט שביצענו ברחוב הרצל 105, המצוי דרומית לפלורנטין המסורתית, באזור המוגדר על ידי מדלן עצמה כ"דרום פלורנטין", במהלך שטרטס מחדש את המפה של דרום תל אביב."

דרך שלמה היא הציר המרכזי הראשון שבו הפרויקטים כבר מתרוממים. בסלמה 6 מתאכלסות בימים אלו 131 דירות בפרויקט "נויה" של אקרו נדל"ן, הכולל גם שימור של בית באר עתיק.

פרויקט גדול יותר הוא "פלורנטין סקוור" של קבוצות טריגו וסיטיאל, המתוכנן במתחם בית המשביר ההיסטורי (הידוע גם כ"בית הווינגמן"). במסגרת הפרויקט, מוטל על היזמים לשמר את חזית הבניין. הוא צפוי לכלול שני מבנים, אחד מהם מגדל בן 17 קומות, הכוללים 200 דירות. המתחם כולל מבנים שלמים שהחלק החיצוני שלהם משתלב עם המשך הרחוב ומאחור פיאצה שלמה לרווחת התושבים והקהילה. במתחם יהיה עירוב שימושים והוא יכלול מסחר, תעסוקה ומגורים. תמהיל הדירות בפרויקט כולל דירות 55 ו-60 מ"ר לצד דירות של 100 מטר המוצעות במחיר ממוצע של כ-45,000 שקל למ"ר.

בין פלורנטין ליפו העתיקה צומחו בימים אלה פרויקט "MOMA" של קבוצת ח'ג הממוקם ברחוב שלמה 48-46. בפרויקט, שתוכנן על-ידי משרד בר אוריין אדריכלים, ייבנו ארבעה מבני מגורים, שני מגדלים בני 18 קומות ושני בנייני בוטיק בני שבע קומות שיכללו סך הכל 225

דירות. אחד מבנייני הבוטיק, נמכר לאחרונה לרשת מלונות הבוטיק 'בראון', שמתעתדת להקים בו מלון. כיאה לתוכנית המשתלבת במגמה הכללית של הרחוב, הפרויקט יכלול גם פארק אורבני, שישתרע על פני 3 דונמים וקומת קרקע מסחרית שתכלול מסעדות, בתי קפה ומתקני כושר. הפרויקט יציג 'עירוב שימושים', ויכלול מגורים, שטחי תעסוקה ושטחי מסחר במקום אחד, במטרה לספק לתושבים החדשים כל הצרכים במקום אחד. תמהיל הדירות בפרויקט הוא דירות 2-5 חדרים, וכן דירות מיני פנטהאוז ודירות פנטהאוז.

גם לרחוב הרצל - במקטע שבין שלמה וקיבוץ גלויות - נכנסו יזמי הנדל"ן והחלו בבניית פרויקטים שעשויים להוות סמן לבאים אחריהם. הבולט שבהם הוא פרויקט "תיאודור" של קבוצת יובלים, שבבעלות היזם איציק ברוך וחברת סיטי בוי. הפרויקט ברחוב הרצל 136-138 כולל שני מגדלי מגורים בני 12 קומות הכוללים 160 דירות, שטחי מסחר בקומת הקרקע ומבנה לשימור. מתכנן הפרויקט, גם הפעם, הוא האדריכל אילן פיבקו. הדירות המתוכננות רובן בנות שני חדרים, בשטח של 50-56 מ"ר עם מרפסת. כמו-כן מוצעות גם דירות 3-5 חדרים, דירות דופלקט ופנטהאוז. מחיר התחלתי לדירה בפרויקט, כולל חניה, הוא 2.36 מיליון שקלים.

"קהל היעד נחלק לשני סוגים", מפרט ברוך. "הסוג הראשון הם המשקיעים שמבינים שדרום תל אביב הולך ומשתבח והסוג השני הם אנשים שרוצים לגור בדרום תל אביב בפרויקט בסטנדרט גבוה. אלה רווקים מבוססים, גרושים עם ילדים, משפחות מבוססות וכן מצמצי דיור שרוצים את היתרונות התרבותיים שהעיר יכולה להציע להם."

בצד הדרומי של המתחם, בקצה של רחוב בן צבי, מוקם פרויקט המגורים VIEW של חברת יוסי אברהמי הכולל שני בניינים בני 11 ו-14 קומות, 100 יחידות דיור וקומת מסחר נפרדת הפרוסה על קומה אחת בשטח של 1,200 מ"ר. הפרויקט ממוקם בקרבת שכונת פלורנטין, הגן הזואולוגי והמכללה האקדמית. בצמוד לפרויקט נמצאת הריאה הירוקה "פארק החורשות" שזוכה בימים אלה להתחדשות. בקטע זה, שבין קיבוץ גלויות ודרך בן צבי, הגובל בפארק החורשות ממערב, קיימות רצף תוכניות מאושרות, המכילות יחד יותר מ-1,000 דירות. מדרום לקו זה, בציר קיבוץ גלויות, המנופים אמנם נעלמים אבל ההתרחשות הנדל"נית ערה ובוועטת. הדבר בא לידי ביטוי בעיקר בעסקאות לרכישת קרקע המתבצעות באזור. קרן ריאליטי התמה בתחילת השנה על הסכם לרכישת 75% ממגרש בן 6.5 דונם ברחוב התחיה תמורת 96 מיליון שקל. הקרן מחזיקה עוד מגרש בשטח, ובסך הכל בבעלותה 10.5 דונם במקום. הקרן צפויה לקדם מול העירייה תוכנית בנייה למגורים בדגש למשפחות.