



מ- 2,350,000 מ"ר

הולנד זה כאן
בית הכנסת שנחרב בשואה נחת באוצר, וזה רק התחיל!

עד סביבה



דירות גן 5-6-7 חד'
גינות 150-600 מ"ר

עטרה ליושנה
טל אביב ייחודה את פנוי עד בסביבה



היכיר חזרה
מריהיבת ופוטוגנטית, אך האם יכול דיזנגוף גם מוצלחת? עד חדשות

חיפה...
טוב, הרע והמכוער
מעצבים נכון בזיכרון
סביבה
כיכר אתרים
איניות
ב价 15-6-7 מ"ר

שיטת הסלמה: הרחוב המפוח של דרום ת"א הופך לפנטזיה נדל"נית

שינוי דרמטי שובר על הרחוב הרועש, ומאות דירות נבנו בו במהירות. מה מתוכן לאורכו, איזו איקת חיים צפואה לרכשים ומה "שאר מהקסם של פלורנטין ובתי המלאכה?



גם עברכם זכוכית היא שקופה?

מיכאל יעקבסון
כתבו למיכאל
לעמדו של מיכאל





הפרויקטים הקיימים והמתוכננים ברחוב סלמה. צפו במבט מהרחוב





"פלורנטין סקוור", פרויקט חדש בתכנום של האדריכל אילן פיבקן, בצתמת הרחובות סלמה-הרצל בדרום תל אביב. 200 דירות בנייניותBei שבע ושמונה קומות, ושטחי תעסוקה במגדל בן 17 קומות (הדמיה: 3dvision)



ילך נגע קשות מושלות רפואי? הערכה מיידית
של הפסיכי שmagiu לכם
רשות רפואית

מזרן מושלם בפחות מ-3000 ש"ח? הגיע הזמן
BETTER SLEEP Round Table

אם אין עציים, נמתה בדימום: כך הפסכו מיצבי האל
הססונגונים לה להיות עירוני

זה לא הפינוק, זה הגונו! בתיה הגשים ברוחבי
אמسطרדם הפסכו לחדרי מלון

רגע לפני שרחובים מולטיפוקל - עזרו להבין מה
מוכרים לכם
Optistore

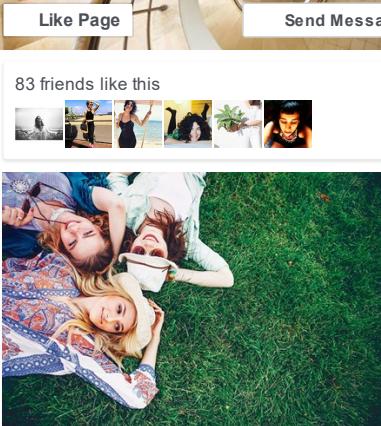
כש.googleapis'ים להזניח מושפרים את העיר: שיפור כיכר
הרב פרדס ברמת גן

by Taboola

Xnet 73,204 likes

Like Page Send Message

83 friends like this



Xnet 2 hours ago

חצאים לנצח לראות את הנינים שלכם? 17
דרכים מוכחות להיות עשר שנים נוספות |
מגין מונטה
<https://xnet.ynet.co.il/articles/0,7340,L-5361046,00.html>

2 Comment Share

Xnet 16 hours ago

דיאנה ויסמן (20) מأشקלון שברה לפני

Xnet - שיטת הסלמה: הרוחב המופיע של דרום ת"א הופך לפנטזיה מدل"נויות

בניני מגורים שבניהם הושלמה באחרונה וכאליה שבניהם רק החלה, הם השפניות הראשונות בשישי דרמטי שעמדו לophobic את רחוב סלמה בדרך כלל בתל אביב. אלה כנראה הימים האחרונים של רחוב מרטון ומזהב שמאכלס מגוון שימושים - מסורות, נגריות, מוסכים, בתי מסחר ומלוכה וצריף פח. את מקומם של אלה כבר החל תופסים אטרים בנייה, שבהם צומחים בניין מגורים חדשים, שמאכלסים דירות וכל מה שמתלווה להן: מרכול, מכבסה, בית קפה, מacen ווגה וכדומה.

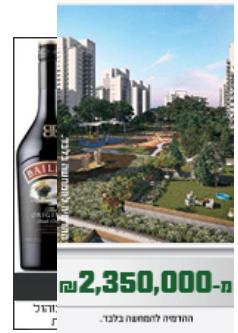
קשה לדמיין כיצד רחוב סלמה, שאורכו בסך הכל 2.1 קילומטרים, ושוכן הוא בעיר צר תפעה חעש ומפוחה בין שדרות ירושלים ממערב לתהונת המרכזית "החדשה" מזרחית, הופך בתקע שנים ספוחות לרחוב שלאורכו מתגוררים עשרות אלפי אנשים; שבקבוקת הרחוב של יתנהל מסחר שגרתי, ובEĞות חדשנות, שכמוון לא היו כאן, ישתרעו תושבים צעירים על גבעות דשא דקוטטיבו.



סלמה כימ. בעיקר ציר תנעה (צלום: צפה קמנינסקי)

NITSBA CITY
נכבה סיטי - ראש הנקרה

דִּירָה
גַּאֲרָק
דִּירְתָּן
15-6 חד'
ביבי
גִּינּוֹת
600-150 מ"ר



₪2,350,000⁺
וואלך

"כל שיבם עכשו יותר ברוחב סלמה, כך יהיה יותר ח' ותוסס", טוען האדריכל אילן פיבקו בשיחה עם עוזץ האדריכלים של Xnet, שמתפרקת בבית קפה ב"רבייעת פלורנטין" - פרויקט שהוא תכנן ברוחב סלמה, ונסחנן לפניו בשלוש שנים. בית הקפה הזה ("לנדוויז") הוא מהעסקים הבודדים שמחזיקים מעמד במתחם, שמתחאנן בינוים בתחלופת עסקים גבוהה.

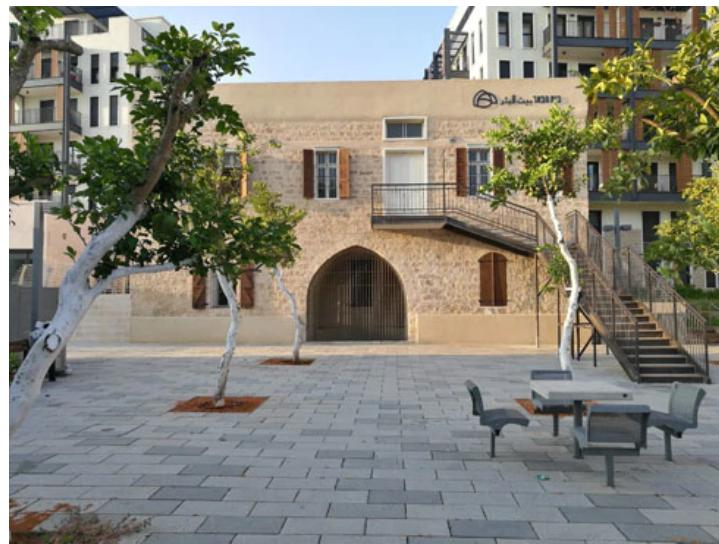
"האזור היה פעם הקצה הנידח של העיר וعصיו הוא הופך למרכז העיר", אומר פיבקו, והטלפון הסולרי שלו לא מספיק לציצל במהלך הפגישה. ידים ומקרים מבקשים להתיעץ עמו על רישית דירה בפרויקט חדש שלו שזכה לשויוק אגריבי. כמובן שהוא ממילץ - פיבקו לא באמת יכול להיות אובייקטיבי - אך לפחות "אמיר, שמי ממכיר את זירת הנדלין" התל אביבית יודע שההיפותה המואץ, שכבר סחף את פלורנטין, מזוקקicut בסלמה.

כאשר בוחנים את כל הפרויקטים שמקודמים לאור הרחוב, יחד עם אלה שבניהם הושלמה בשנים האחרונות, חאים כי זהה הרחוב שחוואה את השינוי המשמעותי ביותר בתל אביב. השינוי הסותה הזה אמר להרחב את שוק הנדלין העיחני באלפי דירות חדשות.

נקודות האור: בשונה מבניין המגורים הסטטיים שנבנו כולם ברחבי הארץ, לאורק רחוב סלמה מוצגים גם מודלים משוכללים יותר של סבבota מארם.

רגע, קצת היסטוריה

כמו רבים מהרחובות בתל אביב, גם רחוב סלמה מתבסס על תושא דרך עתיקה. העדות הראשונה לקיום היא מאמצע המאה ה-18, אך סביר להניח שהדרך קיומה בהרבה. לאורם נטו תושבי יפו הפליטים פרודים וביהם גם גם הקיטו בית באר מפוארם, שירידיהם בליטים עד היום לאורק הרחוב.



בית הבאר המשוחזר ברחוב סלמה מספר 6 (צילום: ציפי קמפניוקי)

בחלקה המזרחית הגעה הדרק, שיצאה מכפר השען ביפו, אל הכפר סלמה, שæk מעבר השמי של נחל איילון ועל שמו נקרא הרחוב. הגיאוגרפּי יבּ מס'ר בסופה "יפו כלת הים" (הוצאה תמוז, 2004) כי בכפר התארוך כ-7,600 מ' תושבים, ועם הקמת המדינה, החליף הכפר י'ם והפך לשכונת כפר שלם בתל אביב. באותה הזדמנות החליטה עיריית תל אביב לשבות גם את שמו של הרחוב, שנקרא מאז "דרך שלמה" (כפי שמשוכבר על שלט רחוב: "הרחוב המוביל לכפר שלם מ-ניצח יהודה המכוב את יקטרן"). השם לא נקבע: סולם אמרם סלמה.



במקום פרדיי העבר, שטחים ציבוריים יוצרים בין בנייני מגורים (הדמיה: באדיבות דוברות עיריית תל אביב-יפו)

לאחר מלחמת העלים הראשתנה, נסלו סלמה. במהלך המלחמת הראשתנה של המאה ה-20 נערך הפרדסים שהיו לאורכו, והרחוב הפך בהדרגה לאחד הסואדים בעיר, כשהוא לא מצליח לשמש כרחוב מסחרי כמו ק' יהודה או דיזנגוף. במקום הפרדסים שנעקרו - הוקמו מבנים חדשים; פלורנטין כמהה שכנות מגורים עם מרכז מלאכה מצפון לרחוב; ומדרום לו צמח אזור תעשייה, ששומר על מעמדו עד תחילת המילויים, כאשר בת מלאכה רבים נחלשו ונסגר או העתקו את פעילותם אל מחוץ לעיר המת'קרת.

במקביל, הביקוש האגבר למגורים בפלורנטין הוביל את העירייה לקדם פרויקטים שימושיים את פני הארץ. תחילת הוכנה התוכנית האסטרטגית "מבואות יפו", שהתקבעה באמצעות תוכנית המתאר העירונית, ולאחריה מדורגת העירייה תוכנית מפורטת לאזור, המאפשרת את בניית של 5,500 יחידות במרחב שבין רחוב דרך בן צבי, כשרחוב סלמה חוצה את הגוש.

סימני שינוי הראשונים

הסימנית הראשתנה שבשרה על השמי, אך הקדימה את זמנה, הייתה "חצרות יפו", שהוקמה לפני יותר מ-20 שנה בקצה המערבי של הרחוב, במפגש עם שדרות ירושלים. את המתחם, המכיל כ-180 יחידות דיור בגין הדחמתה של סלמה, תכנן האדריכל אורן שטרית, מmorphus "פרויקט חוללן", שמשרדו פועל

TOM TAILOR

**דִּירָת
סַלְמָה**

- **דִּירָת גָּן
5-6 חֶד'**
- **גִּינּוֹת
600-150 מ'ר**

₪ 2,350,000

הזהריה למכירתה בלבד.

Xnet - שיטת הסלמה: הרוחב המפויין של דרום ת"א הופך לפנטזיה מدل"נית

במקום. הפרויקט שילם את מחיר החלוצות: היוזם התקש למכור דירות, ועד היום מרבית קומת המסחר ריקה מאדם.



חצתה יפו. שילם את מחיר החלוצות (צילום: ציפה קמפנינסקי)



מבנה משטרת ישראל. "מפלצת" על הרחוב (צילום: ציפה קמפנינסקי)

אחר כך הוקם מזרחה ממש, בפגש עם דרך קיבוץ גלויות, המבנה המבצע והמאים של מטה משטרת ישראל - מבנה ה指挥 היחיד בינוים ברוחב. אולי הוא היה זה שסיים, ב-2005, לזרים ולדיירם פוטנציאלים על שאיפתם של מקבל ההחלטות להסביר את סלמה לרוחב מטופח ובטוח.

הפרויקטים החדשניים: גדה צפונית

אותן ספניות ראשונות לא חוללו מפנה של ממש. لكن לפחות 20 שנה כדי לעורר אמון באזורי. הפרויקט שנחשב למשיק העין החדש הואאותה "רביישית פלורנטין" - ארבעה בניינים, 261 דירות, וביניהם שטח צבורי מוחץ בדק עץ. פיבקן יצר כאן סביבת מגורים ומסחר שמעניקה פרשנות חדשה לבניי בפלורנטין. הואאמין טוען שהבנייה שומר על המרקם הייחודי של השכונה, אך בשיבה על הדק קשה לחוש אוירית רחוב, בטח לא כזו שמצילה להתחרות ברוחות החומות של השכונה הוותיקה.

תמונה: ת. ניטסבא סיטי

NITSBA CITY
מזכירות טכני - ראש העיר

דירת גארק

- דירות גן 15-6 חדר
- גינות 600 מ"ר

₪ 2,350,000

הזהר למכירת בלב...



מראה אופייני בתקופה الأخيرة: הריסת מבנה לקראת בנייה בסלמה 63-61 (צלום: ציפה קמננסקי)

פיבקן כבר לא לבד כאן. סמוך לרבעיית פלורנטין, ברחוב סלמה 57-59 (פינת רחוב ייטל), נחנץ לפני כארבע שנים בנין מאורם, שתמכן האדריכל אלישע חיבן, ומכומנות-96 דירות; כתעת בונה רחובן בסלמה 61-63 (פינת רחוב בן עטר), בנין ק-10 קומות ובו 33 דירות; בסלמה 65 (פינה שנייה של רחוב בן עטר), משלט האדריכלBei Molot בענין עם 11 דירות; ובסלמה 85 (פינת רחוב הרצל) החל האדריכל שמעון מרמלשטיין בבנייתו בענין עם 36 דירות.

הפרויקטים החדשניים: גדה דרומית



NITSBA CITY
נכבה סיטי - ראש הנון

ד'ר'ת ג' ג'אר'ק

- דירות גן 15-6 חד' גינות 600-150 מ"ר



₪2,350,000⁺

הופעה לזמן מה בלבד.

שימי מהותי יותר כבר מתחולל, ועד יגבר, בגדה הדרומית של הרחוב.

1. בסלמה 6 מתאכלסות ימים אלה 131 דירות בפרויקט "מייה", הצלל שתי שורות של מבנים הסוגרים על חצר משותפת. הפרויקט, שתמכן האדריכל אבניר ישרא, צמוד ל"חצרות יפו" וכולל את שמרות של ארבעה מבנים היסטוריים, בית באר ומבי' עדר, שנבנו כאן החל מאמצע המאה ה-19. לצדדים הוקמה גינת שעשויים שתיפתח ביום הקרבים לציבור.

מייה. מתחם מגורים יוקרתי, סלמה 6 (צלום: ציפה קמננסקי)

2. ישר מתכון שני פרויקטים נוספים בהמשך הרחוב: פרויקט "תל יפו" המתפתח על פני כ חמישה דונם, יכלול 430 דירות במושל של הרחובות סלמה, שלבים וקיבוץ גלויות; ובצמוד אליו פרויקט נוסף שיכלול 260 דירות.

3. הלאה מזרחה ממש, בהמשך הרחוב, כבר אוכלים בשנתיים האחרונות שני בתים דירות חדשים (מתחם "יסקון": סלמה 54), הצלל 66 דירות בתכנון האדריכל יובל גולדנברג; וצמוד אליו "בן עטר 21", הצלל 54 דירות בתכנון ארcord אדריכלים.

4. בקטע זה של הרחוב מקודמים כום על שולחן המתכננים שני פרויקטים צמודים: סלמה 44" גם הוא בתכנון יובל גולדנברג, הצלל 166 דירות; ו"סלמה 46", בתכנון

<https://xnet.ynet.co.il/articles/0,7340,L-5342211,00.html>

6/16

הأدרכלים טלי וגידי בר אורין, שיכלול 215 דירות בארבעה בניינים, שניים מהם בני 17 קומות. במרכז המתחרם יפותח גן בשטח שלושה דונם.



סלמה 44 כ"מ. יהופר לפרויקט מגורים (צילום: צפה קמנינסקי)

5. בימים אלה החל כאמור גם שווקו של "פלורטן סקוור", פרויקט גזית בתוכנן של פיבקן, הממוקם במפגש הרחובות סלמה והרצל, היק שיכום ניצבת תחנת דלק. ובאותו צומת, מעבר השמי של הרצל, יש תכנית נוספת שטרם אושרה ל"מתחרם הרצל / סלמה" (ראו בהמשך הכתבה).

סלמה החדש: מאפיינים

התכניות החדשנות לרוחב מקומות מוקצתו המערבי ועד שדרות הר ציון. לטיפול בקצתו המזרחי, באזורי תחנה המרכזית ובתי שכנות שפירא, העירייה טרם נגשאה אף סביר שgam זממ' יגע. "סלמה הוא רחוב שחווצה מרחובות עירוניים, שכונות, אזורי תעשייה וחולקים ממם עבריים שיימי תפישת", מסביר האדריכל אליל דיגה, רץ תכנן בכיר במנהל ההנדסה עירית. עין בתוכניות וישיוח עם מתכננים, יזמים ומבעלי החלטות מלבדם שהאזור יהופר לשביבת מגורים טרומייבית, עם ניסיון לשומר משהו מעברה של הסבבה.

מלאה ומטרדים החוצה

תוכנית המתאר העירונית מבקשת לשלב בין מארחים, מסחר ותעסוקה על חשבן מלאכה ותעשייה שהעניקו לאזור את אופיו, ושותפותם עכשו כמטרדים למגורים. אלה מוסלקיים מכאן לבני שוב. אופיו של המקום משתנה לחלוין, והתעסוקה המותרת ביהיא רק לעסקים שאין מהווים מטרד.

תחנת הדלק בפינת רחוב הרצל תחנה הגדולה בסמוכה לרחוב הרצל עתיד. "האינטרס הוא שהתחנה תצא", אומר דיגה, "שהתחנה תצא", אומר דיגה, "אר' במידה מסוימת יש גם את חטא הרומנטיות - אולי את חטא הרומנטיות - אולי לשמר את אחד המבנים, ובשאייפה לייעד אותו למבנה ציבורי או לשימושים ציבוריים"

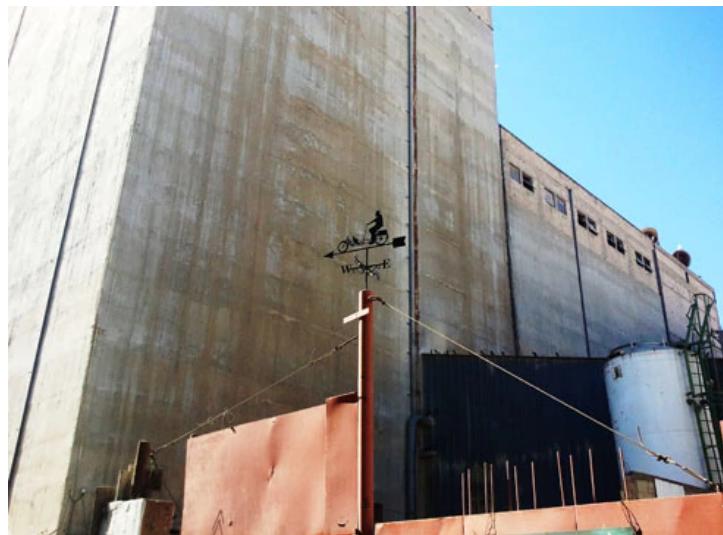
תחנת הדלק שפעלת במפגש עם רחוב הרצל לדוגמה, תפונה بعد פחות משנה. גם לתחנת הקמח הגדולה סמוכה לרחוב אין ממש עתיד. "האינטרס הוא שהתחנה תצא", אומר דיגה, "אר' במידה מסוימת יש גם את חטא הרומנטיות - אולי לשמר את אחד המבנים, ובשאייפה לייעד אותו למבנה ציבורי או לשימושים ציבוריים".

**דִּירָה
סַלְמָה**

- דירות גן 15-6 חד'
- גינות 600-150 מ"ר

הופעה ליום הולדת בלבד.

₪ 2,350,000



מבנה תחנת הקמץ. חלון אויל ישומר מבנה צבר (צילום: צפה קמנינסקי)

תוכנית המתאר העירונית גם קובעת שבמצומת מרכזית לאורך הרחוב, כמו זה עם קיבוץ גלויות, יקומו מגדלי משרדיםBei 25 עד 30 קומות.

קהל היעד: "אנשים עם טעם"

במטרה לאפשר מגוון של אוכלוסיות, הגדרה העירייה בתוכנות תמורה של דירות: חמישית הוגדח קטמת, 70-50 מטרים רביעים; חמישית הוגדח בגודל, מעל 110 מטרים רביעים; והשאר, ככלור החב, הוגדרו כדירות של 70 עד 110 מטרים רביעים. "אבל הייזמים", מגלת דיצה, "כדי לפנות לקהל יעד גודל יותר, מעוניינים בדירות קטמת יותר".



"פלורנטין סקוור", תמהיל דירות מאפשר, לדבר האדריכל, מגוון תושבים (הדמיה: (3dvision

יפי בוקן חשב ש"כיש מגוון של דירות - מ-50 מטרים רביעים ועד פנטהאוז של 600 מטרים רביעים מטהאפשר מגוון של תושבים, מציריים רוקים ועד משפחות". לדבורי, מי שבחרים לאור בסביבה הם "אנשים שבאים עם מודעות לעיצוב, אנשים עם טעם ולא סתם אלה שעבורם דירה. אלה אנשים שלא חאים רק את הדירה, אלא את הסביבה שעוטפת ומחברת בין אדריכלות וליף טיל".

פריסת הבינוי: לא צפוף מדי

לפי האדריכל אלון הרשקובי, האחראי במנהל ההנדסה בעירייה על איזור מבאות יפו, היחס לשני גיחותיו של הרחוב שונה בהתאם לאופי הקי'ם. בחלקו המרכזי של הרחוב, למשל, הביפוי בגדה הצפונית, בעיקר בשכונת פלורנטין, מגע לשמונה קומות, ציפויות הביטי גבהה ומשלבת מארום, מלאכה ומסחר. בגדה הדרומית, האיזור הוא תעשייתי באופיו והביטי נמוך יותר. בשני האיזורים הביטי הוא בקי'ן אף של המגרש, ללא גפן, לחניה הוגדר תקן של חניה אחת לדירה, ולמסחר נקבע תקן חניה מופחת.

TICKET
X

NITSBA CITY
מכבים סיטי - ראש הניצח

דִּירָה
גַּאֲרָךְ

• דירות גן
5-6 חדר
• גינות
• 600 מ"ר

₪ 2,350,000
הזהירות לזמן מוגבל.



סלמה 65. דירות ראשונות כבר נכנסו (צלום: צפה קמפניוקי)

בתוכיות החדשנות הוגדרה ציפיות של 35 דירות לחן, ציפיות לא גובהה במילוי עם הביקוש הגבה בישראל. "העיריה טועה כשהיא מגבילה את היקף הבים", טען האדריכל יובל ולדנברג, המשרב בפרויקטם השונים ברחוב. "סלמה הוא רחוב רחב", הוא מסביר, "אין סיבה שלא למסות אגדות יותר של בתי. אחז הבניה המותר היום - עד 500% - צריך להיות המינימלי".

מניסים, הוא אומר, על אף שהתוכנית העירונית דוגלת בשלבי תעסוקה במארבים, בפועל העיריה משגדת את היזמים לווור על התעסוקה ולהפחית את נפח הבניה.

תוואי: הרחוב יורחב וישולבו שבילי אופניים

לדברי דגאה, התוכניות החדשנות הן הזרמתה לשפר את הרחוב. "סלמה הוא כוון בעקר ציר תפעה", הוא אומר, "בתוכניות החדשנות נקבעו בדברים שלא קיימים היום. במקומות שמתאפשר הוא יורחబ ל-20 מטרים ואפל 26, במקומות 12 מטרים הק"ם, וכך יורחב המדרכות, ישולבו שבילי אופניים וגם נתיבות עצים".

"הקו האדום" של הרכבת הילדה, שאמר להיחנק בערך כארבע שנים, יחצה את סלמה בשדרות יהשלים. שם נקבעה תחנה שתשרת בעיקר את חלקי המערב של הרחוב. תוואי "הקו הירק", שיצא לאחרונה למקרה, יעבור בשדרות הר ציון, יחצה את סלמה בחלקו המזרחי. על התוכנה המרכזית החדשנה לא מדברים בנטיים; מעמדת כמקד תחבורה נחלש וחולץ, אך טרם הוחלט מה יעלה בגורלה.

גינות? בשטחים פרטיים פתוחים

מרכיב בולט בפרויקטים החדשניים, אלה שנבם ולאה שמתכוונים, הוא פיתוח גינות. אבל אילו גינות? הדגימות עד כה חלקיים מואדי: ברכבת הצבריות ב"רבעית פלורנטין" נטו עצים, ולצד פרויקט "סלמה 54" יש רחבה מחצפת פתחה לרחוב, בששוליה צמחיה מגדרת. "הגיטות", מבטיח דגאה, "היא בחלקו שטחים פתוחים פרטיים, אבל יוכל בתוכניות הורות על שטחים ציבריים, וברחוב המקרים העיריה היא זו שתתחזק אוטם כדי שלא יפלו כמעססה על בעלי הדירות".



רחוב מרוצפת ובשוליה צמחיה: גינה חדשה ליד סלמה 54 (צלום: צפה קמפניוקי)

אנו מודים לך

דִּירָה
בְּאַרְקָן

• דירות גן
5-6 חדר
• גינות
• 600-150 מ"ר

₪ 2,350,000

הזהירות ללחימה בבלגן.

במגעל למבנה הנוכחי, שכיהם כמעט אינט'ם לאורך הרחוב, צפיה התפתחות ממשוערת הנגדית מגידול האקלוסייה, כפי שאפשר ללמוד למשל מהמרכז הקהילתי שהוקם באחד מבניין "רבי" פלורנטין". המרכז מטופח, אך סמי'ן הענ', הכנסתה אליו מציה בצד המתחום ולא במרכזו, וכך שהוא מומוק בכמה מקומות הבניין, נדרש להציג אליו במעלית, מה שלא מקל על הבאים בשעריו.

לעומת זאת, תוכניות הבנייה למשולש הרחובות סלמה, שלבים וקיבוץ גלויות, מייעדות מגרש של دونם וחצ' למבנה צבר; מובהט שהשטחים שבין בניין המגורים שייבט שם לא ייחסמו בחומרות וגדרות, אלא יהיו פתחים לקהיל ווגדר כבעל זיקת הנאה לציבור.

שמור: לא רק בתים באր

לאורך הרחוב קיימים כמה בתים באר, אחד מהם - בחזית פרויקט "טיה" - כבר עבר שימור. מלבדם קיימים מבנים שהוקמו בעיקר בשנות ה-30 של המאה שערבה בסגנון הבינלאומי. "זוהו מבנים קיימים", אומר דגיא, "הם השתלבו ביבוי החדש, כדי לא למחוק את הדcarbon ההיסטורי של המקום". מבנים אלה, שלא הוכרו לשימור במסגרת תוכנית השימור העירונית, השתלבו ביפוי הקים, אך "עדם ישתנה. לחוב יהו אלה רק החזיות שששתה, אך לא תוכנן של המבנים.



חזית בניין הונגן תושמר (צילום: ציפוה קמפניוק)

קר' יקרה ב"בניין הונגן", שנבנה ב-1930, שבישומו החזית וחדר המדרגות. הבניין הוא חלק מפרויקט "פלורנטין סקוור", אחד הגולים ברחוב.

"פלורנטין סקוור": 200 דירות בארבעה בניינים

מתהכם הפרויקט משתרע על פני שלוש חלקי קרקע, שאוחדו למגרש אחד בשטח של 6.4 דונם, ותחום ברוחות סלמה, הרצל,ABELUFPA והש"ר. שיווקן של הפרויקט, שייר לחברות "טריאו" ו"סיטיאל", נמצא בעיצומו. הבניה תחול ביוני 2019, והאכלוס צפוי להתרחש לאחר שלוש שנים. במתהכם ייקמו ארבעה בניינים - שלשה מהם נמכרים יותר (שבע ומשמונה קומות) והרביעי יתנשא לאובה 17 קומות - עם 200 דירות בסך הכל, ויקומו קרקע מסחרית.

ל"בניין הונגן", שבחלקו פעיל ביום המסלול לתאר שט' של בצלאל, יתווסף 2.5 קומות בבנייה קלה בזכוכית ובונסיגה מוקן החזית, והוא מיועד לתעסוקה. בסך הכל יהיו בפרויקט 4,500 מטרים רבועים שטח תעסוקה.



2,350,000 ₪
הזהב ליום הולדת בלבד.



במרכז המתחם גינה עם שבילים פתוחים לרחוב הרצל ולרחוב הש"ר (הדמיה:
(3dvision)

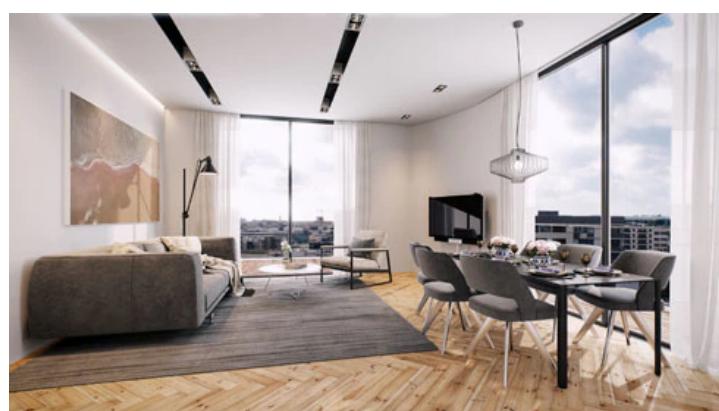


מלבד גינות, מובטח לד"ר רם חדר כשר, ולმתחם יהיה שומר (הדמיה: חסובין)

במרכז המתחם תקם משרד אדריכלות הטף ז"ק-רייכר גינה בת שני דונמים, שתחבר בשבילים רחבים לרוחבות הש"ר והרצל. יהיו בה גבעות ייחודיות ומילוי קרקע שיאפשר את צמיחתם של עצים בגרים, והחזיתת המסהרכות יפם אליה.

בתכנון נלקח בחשבון הרצן להזיל לדירות את דמי הניהול לאורך השנהם, ולהגיע ל-6-7 שקלים למטר רבוע. בשלב זה נבחנת אפשרות לשלב מערכת לניצול אנרגיית השימוש והפקת חשמל שיוענה לתאותה השטחים המשותפים והפתחים ולחימום מים לדירות.

לדברי גל פאר, שותף בחברת טראס ואחראי תכנון הנדיי בחברה, מרבית ההרכשים הם זוגות מבוגרים שעיברתם לתאל איבב המהפרפה - חוף, יבנה ואילת. לדבריו יש גם משפחות צעירות, בעיקר אלה שמנגעות מפלורנטין או מאזורים אחרים בתל אביב ומחפשות שדרוג. שיעור המשקיעים נמוך, לדבריו, ועמד על כ-20% בלבד.



דירה לדוגמה בפרויקט. מרבית הרכשים זוגות מבוגרים (הדמיה: חסובין)

מי יהיה מאomin, שברחוב סלמה המפוחית ימכור יומם אחד דירות במחירים האלה: **שני דירות, 55 מ"ר** עם מרפסת של 10 מ"ר, בין 2.2-2.8 מיליון שקלים. **ארבעה דירות, 110 או 130 מ"ר:** בין 3.8-6.5 מיליון שקלים. **חמשה דירות, 135 מ"ר או 155 מ"ר,** בין 5-6 מיליון שקלים. ויש גם פנטהאוזים עם בריכה, שאחד מהם כבר נמכר ב-17 מיליון שקלים לדברי היוזם.

אנו מודים לך

דִּירָה
גַּאֲרָךְ

- **דירות גן**
- **5-6 חדר'**
- **гинот**
- **600-150 מ"ר**

₪**2,350,000**

המחיר לא כולל מיסים בלבד.

מממש מעבר לרחוב, בפינה הדרום-מזרחת של מפגש הרצל וסלמה, נרככה לאחזרנה תכנית חדשה שטרם אושרה. את התוכנית יזמה העירייה, בגלל המורכבות הקיינית בשטח.

המתჩם, שמדובר בבדיקה בנקודת האמצע של סלמה, מתאפשר בסמאות קטנות המתפרשות על פני כ-12 دونם, ומאלסוטן בין השאר בימי כפר, "סכוונות" כפי שכונם בפי המקומיים, שיריד אחזרן להתיישבות פועלים מצרים מתקופת המאה הקודמת. אופיו הייחודי של המתחם, שאליו ניתן להיחשף רק כשנכנים אליו, הקטס את אנשי מינלא הננדסה, והם בקשו מהADRICAL דיב' לדוד לנשות ולשמור על האופי המקומי לא רק באמצעות שימירה על מבנים בודדים אלא גם על מערכת הדריכים.

העתיד כבר כאן: פרויקטים נוספים באזורי

לא רק הרחוב עצמו משנה את פניו. גם בסביבתו הקרובה מתאכלסים פרויקטים חדשים. צזה הוא, למשל, הפוך ברחוב חזותבץ' 10-12, בתכנון בר אורין אדריכלים, ובו שני בניינים בני שש ושבע קומות, עם 91 דירות של 2-4 חדרים, כשהם הבניינים הראשונים מרחוב צלטב לרחוב חזותבץ'; או הבניין ברוחב הרצל 121, בתכנון מאירה שימוש אדריכלים - בין בן תשע קומות, 52 דירות ושטחי מסחר בקומת הקרקע, המרוחק כ-200 מטרים מהגדה הדורומית של סלמה, שאלווס החל השנה.

כמעט מולו, ברחוב הרצל 136-138, יקום "תאודור", פרויקט נוסף בתכנון של פיבקו, ובשיווקו של קבוצת יובלם וחברת סיטי כי.



"תאודור" בתכנון אילן פיבקו. 160 דירות בשני בניינים בני 12 קומות (הדמייה: סטודיו

(84)

הפרויקט כולל שבע מגדלים בני 12 קומות, וביניהם היסטו רישום לשימור שמועד לתעסוקה או מסעדת. למבנים החדשניים העניק פיבקו אופי פיסול, בדומה לרבים מבנייה הדירות שתמכן. לשמת המבנים בצורת אמبات שעיצב ב"רביעיית פלורנטין", כאן הוא עיצב מבנים אנכיים עם קווים ישרים ואופנתיים, שנעשים צרים בקומת התחרתנות והעלומות (צורה שנבעה מהתבב"ע, שדרשה נסיגה בקומת הרחוב של שלשה מטרים). גם פתחי החלונות מעוצבים באופן אński, והם פוזרים בחזית באופן אקריא.

160 דירות מתחכמת בפרויקט, חוץ בנתה שני חדרים, ובשטוח של 50-56 מטרים רבועים עם מרפסת. מוצעות גם דירות מיזוחת, כמו דופלקס או פנטהאוז, הכוללים שלשה עד חמישה חדרים. לרשות הדירות יהיו גם אולמות עבודה משותפים. מחיר התחלתי לדירה בפרויקט, כולל חניה, הוא 2.45 מיליון שקלים.

"קהל היעד מתחילק לשתי סוגים", מפרט עופר שחק, מشوוק הפרויקט. "הסוג הראשון הם משקיעים שמלים שדרחם תיל אביב הולך ומשתבח, ומעוניינים בפרויקט ראי' ולא בדירה מיד שנייה או מקבצת רכישה. הסוג השני הם אנשים שהחצים לאור בדרכם תיל אבב בפרויקט בסטנדרט גובה אלה חוקים מבסיסיים, חלוקם מקרויה הלהט"ב, גראושים וילדים של משפחות מבססות. תושבי חוץ קצת נעלמו".

החוקים מגעים, לדבריו, מטל אבב והסבירה, אך גם מחיפה וambilר שבע. "האטורקטיות באלה לא דזוקה מהתשואה החודשית, אלא מנכים שמחזקים ערך לאחר שנים", טוען שחק. לדבריו, אוצר סלמה מתחכק בסטנדרט גובה יותר מאשר בפלורנטין - הן בבניה והן בפיתוח.

סלמה ירוק ומילבלב: האם הפנטזיה תתממש?

NITSBA CITY
מזכירות ניטס - רASA הצעה

דירתן
5-6 חדר
גינות
600-150 מ"ר

₪ 2,350,000
הזהפה ליותר מה בלבב.

עם תנופה כזו, מי יודע, אולי רחוב סלמה עד יהפו לרחוב עירוני, יrisk ומלבד, עם ח"ם חברתיים וטססים. אבל בשילב למשם את הפנטזיה הזאת נדרש גם, ובין השאר, פיזור ושיתופ שול מוקד תרבותת לאורך הרחוב; נדרשת שמירה על גיאון, כמו בניהו בשלבם; אחרות מתקבים סביבה סתמית ומשמעותית, שיכונה אפשר למצאה בפתח תקווה ובראשון מערב. ספק אם בתוכניות העירוניות לרחוב סלמה ולאזר, יש לעקרות האלה מקום.



עד ועד הודעות על פרויקטים חדשים בסביבה (צילום: ציפי קמפנייסקי)

**דירות גן
ג-ארק**

▼ **דירות גן**
5-6 חדר
▼ **గינות**
600 מ"ר



₪2,350,000

הזהריה למכירתה בלבד.

משלטי הפרוסום וסיסמאות השיווק, וגם מהשיחות עם מ_kbלי החלטות, האדריכלים והיזמים, עליה התרכזות על ציבום הייחודי של האזור. ככל מגדישים את הרצן להשתלב בסביבה יצאת דופן, שיש בה מגוון של אוכלוסיות ועסקות, בת מלאכה ובתי בת קפה, סדנאות ייצור וברים, מרכיבים שגיבו את זהות של האזור.

מלים לחוד ומעשים לחוד: עם תכניות בנייה מסוביבות כל כך, נראה שהקסם עומד להתפוגג ולהעלם תחת ידייהם של אלה שהופכים את האזור לסייעת מוארים מובהקת, שבה תעסוקה היא רק אלמנט קישוטי. תל אביב נפרדת בעיניהם פקוחות מתעשיה ומלאכה, ובעיקר מרבית-אגניות מברכת.

האופי המיעוד של האזור התגשם במשמעות שנים, וכעת בנים את הרחוב מחדש, כמעט בהונף יד. זו לא התאחדות, אלא שטמי דרמתית. מהמבנים שכבר הושלמו ומאליה המתוכננים אפשר ללמוד שרצן היזמים ובעלי הקרקע הוא עתיק למקסם רוח מהירות. אם כן, די בחור שטל אביב נפרדת מעת פיסת עיתונות שקשה יהיה להшиб.

סמטת היקרה החביבה של תל אביב: איפה את נמצאת?



כאן הייתה קבצת הרכישה הראשונה, לפני 100 שנה (צילום: גדיון לוי)



Promoted Links by Taboola

כתבות נוספות

הבדיקה שתגלה לכם במדוק מה לא לאכול

round-table

מת האדריכל שמואל ביקסון, שתכנן את תיאטרון ים ובניין עיריית ב"ש

דירות 4 חדרים אחרונות בפרויקט של אילן פיבקו בחיפה

Real-Invest מגzin השקות ודל"ן

חדר שקיוף במרכז, מנורות וברזים מ"על אקספרס": דירה בשיכון בבלי

2,350,000 NIS
הזהר למכירת בגדאד.

איך נראה יומם בחיה של סטיליסטי אישית?

סיטייל גוועו בי"ס לסטילינג אישי ומקטיעי

זו לא רק וילה נחשקת בשרון: היא בניה מ-3 אגפים מקבילים ושוניים

עוגיות סבתא מצופות סוכר וקינמון

shufersal blog

"וותר טוב מבית מלון": דירתו של מעצב פנים במגדל רמת גני

רמת גן, שכונת הגפן 1,730,000 ₪ לחץ לצפייה	רמת גן, שכונת הגפן 1,150,000 ₪ לחץ לצפייה	תל אביב יפו, לב תל אביבה 700,000 ₪ לחץ לצפייה
---	---	---

www.madlan.co.il

1 Comment

Sort by Oldest



Add a comment...

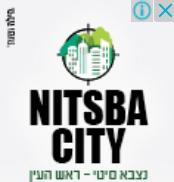


Eran Edry

כתבת יסודית ורואה אבל בחו' שנסგבת מビוגטי הרומנטיציזה שנמשית בסופה להזנחה, זיהום וניכור אوروבני מוחלט שמשתלט על האיזור לאחר שעות העשקים מדי' ים.

Like · Reply · 1h

Facebook Comments Plugin

דִּירָה
נַּעֲרָק

דירות גן

5-6 חדר

גינות

600-150 מ"ר



הציג מההתחלה לסוף

לכתבת זו התפרסמו 6 תגובות ב-6 דינמיים

1. תיקון קוטן:
עופר (03.10.18)2. פבקון- פסאודו אדריכל
ג'ו (03.10.18)3. למען השם
מוני (03.10.18)4. 2 חדרים ב- 2.8 מיליון יקר רצח לאחור זה
(03.10.18)5. מי זוכר שהוא הוניגמן, היה פעם
מאייר (03.10.18)6. טעונה לשמר חזיותה בכח
זאב, סלמה (03.10.18)

כל התגובה לכתבת "שיטת הסלמה: הרחוב המפוייש של דרום ת"א הופך לפנטזיה נדל"נית"



אתר נגיש



ערוצי תוכן

אשנה**בלישׂר****My Day****Go style****מננה****ROSH 1**

מג'ינים

- אופנה
- עיצוב
- אוכל
- אדריכלות
- משפחחה
- עשו בעצמכם
- אנשים
- דיאטה
- מנטה
- Gostyle



יחממו את לבו של כל ילד: ספרים מומלצים לפעוטות שאוהבים את בעלי החיים

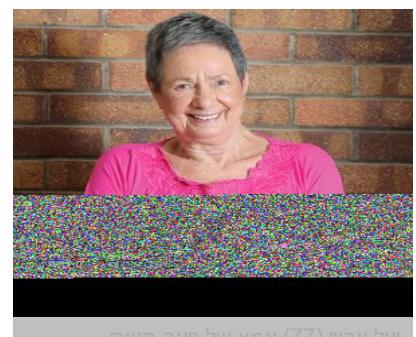


לא כל הנציג הזהב: מעצבת התכשיטים כבשה את A.L. וחושפת את המahir הכבד



תוספת בריאות: שמתואימה לכל עיקרייה: אורז צהוב עם עשב תיבול וגרעינים

הכתבות החמות של היום



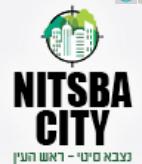
על ארץ (77) אמא של מעה תשבע מתמנודדת עם מחלת הסרטן - שהכתבה בה

כבר 3 פעמים

בלוגים

- אולגה טוכשר • אסנת ליטר • אורלי חרמש • אפרת סיאצ' • אינס שילת ינא' • דורות מונטאל אור • ילבנה ויברג • מיכל שמיר • עוג'ליה דילספה • דפנה אוסטראן מיכאל מירב גביש • סין שטרנברג • ענת צרפתי • רומי נדלר • **אופנה >>** אוח עמיין • אלינה אפרתי ואור רוזנבוים • הדס שואף • ערחה קידר • מירי בן דוד לוי • נרי אבידן מלען • רוני מרנו • שירה בחליי • **גברים >>** לירון לב • עופרה עופר-אורן • נגה שנער-שיירע • **דיאסה >>** ליאורה חוברה • ד"ר ברוריה טל • סין ורקר-פלג • הדוליה הצמן • ענבר חוברה • ורד לביצ' • **יעקב >>** הרשימה של C'גולם • אבי אשכני • עוזד בון יהודה • יביבה ייחאב • צביה קגן • מילל ויטל • רונית כפיר • נעם תננבאים ואיצקי חן • **אדריכלות >>** אובי פז • גלית שף וועל גלעד • דקל גודוביץ' • ציפת קמפניוקן • שי לין • **מטבחה >>** מלי גryn • סיגל קפלן • עמרי אימבר חלפון • ענת לב אדרלור • **שוק הורות >>** מבצעים בארץ • פiyat הקניות •

מי אנחנו? כתבו לנו | מדיניות פרטיות | תנאי שימוש | פרסום עצמנו



לִרְעָת
גַּאֲרָק

• דירות גן

5-6 חדר

• גינות

600-150 מ"ר

2,350,000 ₪

המחיר כולל מילוי כלים.