



אפשטיין 9
TEL / AVIV



דירות גדולות למשפחות גדולות

לפרטים <



מתחם יצחק שדה בתל אביב. הערייה לא תותר בקלות

נדל"ן

חשש ממשרדי רפאים: יזמים שבונים מגדלי תעסוקה ומגורים בתל אביב מבקשים לשנות תוכניות

משה ישעיהו, המחזיק מגרשים במתחם חסן ערפה, פנה למהנדס העיר ברשימת דרישות לשינויים באחת התוכניות על רקע מגפת הקורונה ■ לדבריו, ענף המשרדים נמצא במצוקה קשה וכדאיות כלכלית של פרויקטים נבחנת מחדש



עקוב

גילי מלניצקי
15:23



היום משה ישעיהו, המחזיק מגרשים במתחם חסן ערפה, פנה למהנדס העיר עם רשימת דרישות להטמיע שינויים באחת התוכניות על רקע מגפת הקורונה, ובהן הגדלת שטחי מגורים וויתור על שטחי ציבור. ממכתבו עולה כי ענף המשרדים נמצא במצוקה קשה, וכי הכדאיות הכלכלית של פרויקטים בעידן שאחרי הקורונה נבחנת מחדש.

ישעיהו שלח השבוע מכתב אל מהנדס עיריית תל אביב, האדריכל אודי כרמלי, ובו רשימת דרישות לשינויים בתוכנית מגרש C1 במתחם חסן ערפה ביצחק שדה שבבעלותו, בעקבות המשבר המתהווה בענף הנדל"ן בצל מגפת הקורונה. בצד חברת שבת משה, שבבעלות ישעיהו והיהלומן אברהם נמדר, במתחם שותפה גם חברת יובלים סיטי בוי.



"משבר הקורונה אינו מכה קלה בכנף, אלא משבר אמיתי אשר מביא לביטול של כל הנחות היסוד וכל המודלים הכלכליים שעמדו בבסיס הפרויקט", כותב ישעיהו בפנייתו. ישעיהו דורש מהעירייה שתתחייב לבטל את הדרישה לכל מבני הציבור בכפוף ל"נסיבות המיוחדות"; שתאפשר להוסיף 5% נוספים למגורים ולהגדיל את שטחי המגורים ל-25%, על חשבון שטחי התעסוקה. במצב הנוכחי, החלוקה המאושרת בתוכנית היא 80% למשרדים ו-20% בלבד למגורים, אולם בעקבות המשבר, עובדים וחברות נוטים להמשיך במתכונת של עבודה חלקית מהבית, ובכך לוותר על חלק משטחי המשרדים ועל חוזים עתידיים.

- פרסומת -

מפוח תעשייתי הפתרון המושלם

לאזורר במקומות עבודה - ANIA

מבחר פתרונות איזורר לשימושים שונים לתעשייה ועסקים במחיר הוגן, אמין, מקצועי. לפרטים התקשרו ania.org.il

פתח

"אנו עדים לעצירה מוחלטת בביקושים לשטחי משרדים, כך שאין אפשרות לבצע כל עסקה ו/או לאמוד את הביקוש והמחיר העתידי", כתב. כמו כן דורש ישעיהו מהעירייה התחייבות לעלייה לקרקע עד 2021.

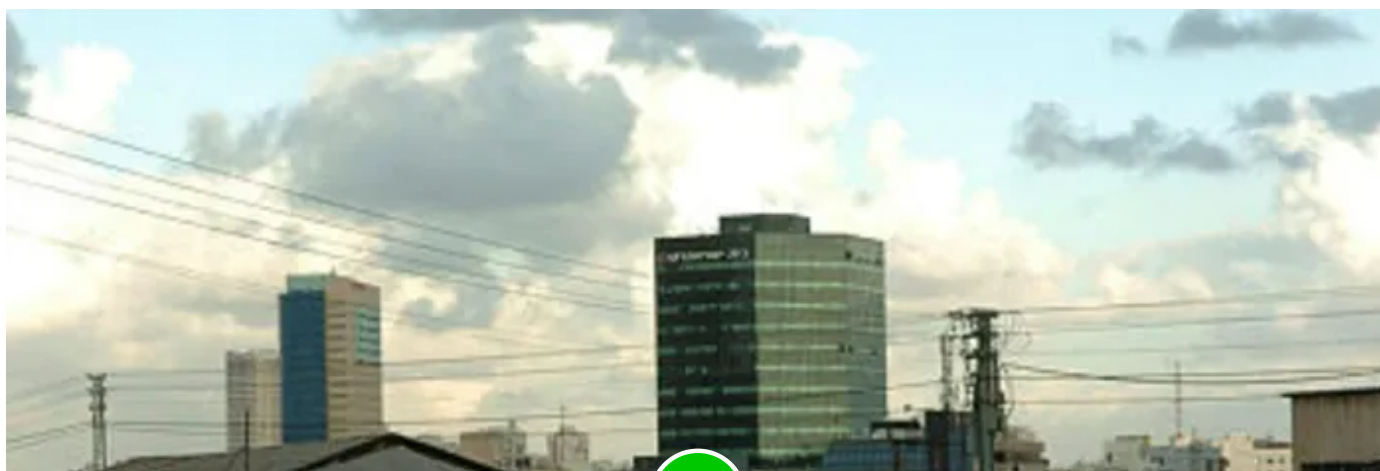
"היועצים הפיננסיים שלנו וכל המומחים סבורים שבעת הזאת יש לחדול מכל פעילות, לצמצם עלויות למינימום ולהמתין עד יעבור זעם", כותב ישעיהו. "הקפאת אשראי גורפת בענף הבנייה ובענף המשרדים בפרט לנוכח הסיכון האדיר; העלאת ריביות בכל הבנקים; הגדלת דרישות ההון העצמי; המיתון שרק יחריף ויביא לביטול מוחלט של הביקושים והתרוסקות במחירים; המגמה שתגבר לשינוי דפוסי העבודה והעדפת עבודה מהבית וכו' - כל אלו מובילים למסקנה המתבקשת שצריך לנתק את השאלטר".

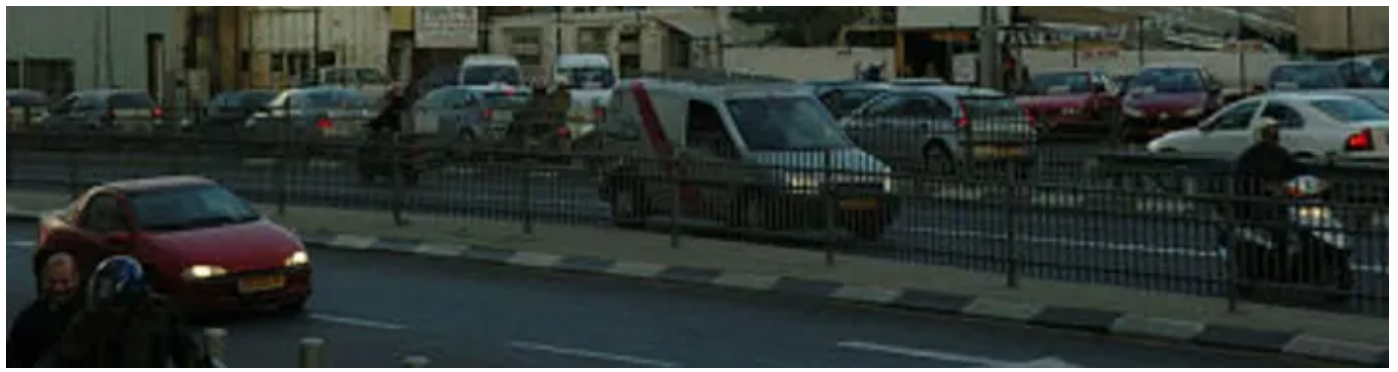
מהו הרווח הצפוי לבניין שלכם מתמ"א 38 / פינוי בינוי



הכניסו את כתובת הבניין שלכם

עם זאת, ישעיהו קובע במכתבו כי החלטה לעצור את הבנייה ואת עסקי הנדל"ן היא הפתרון הקל, והיא תוביל לאסון לאומי, ולכן הוא משוכנע שעל העירייה להירתם ולסייע ליוזמים הממשיכים לפעול "מתוך תחושה של אחריות לאומית ומחויבות עמוקה לחלום הציוני ולקסם התל אביבי, ומתוך חובה של ממש למען הדורות הבאים". בכך הוא מכשיר את הקרקע לאפשרות של עיכובים ושינויים במימוש הפרויקט ובניסיון לשפר עמדות. ההערכות של בכירים בתחום הן שמדובר בתחילת מגמה שבה ייעשו ניסיונות מצד יזמים למקסם זכויות בפרויקטים ולהריד התחייבויות.





בית ישראל ואזור המוסכים במתחם חסן ערפה צילום: מוטי קמחי

זמים רבים נוספים נדרשים בימים אלו להכריע אם להגדיל את ההון העצמי ולבחור אילו פרויקטים להמשיך לקדם. לטענת ישעיהו, הפרויקט צפוי להעסיק מאות משפחות של פועלים, מהנדסים, מתכננים, יועצים, קבלנים ועוד, והעירייה צפויה להכניס מהפרויקט כ-15 מיליון שקל מדי שנה מארנונה, בצד היטלי ההשבחה והיתרי הבנייה שיתקבלו עוד לפני כן, שמוערכים בעשרות מיליוני שקלים.

עם זאת, הצפי הוא שהעירייה לא תיכנע ללחצים ותסרב לוותר על הכנסה שנתית מניבה משטחי משרדים ומרכישות של עובדים שמגיעים לעיר, שמכניסות יותר מאשר השירותים העירוניים המסובסדים של התושבים. כמו כן, הוויתור על שטחי ציבור ועל מבני ציבור באזור שצפוי לחול בו גידול ניכר במספר התושבים, עלול לגרור תגובת שרשרת מצד זימים נוספים, לעורר את זעמם של תושבי האזור ולפגוע בתוכניות האסטרטגיות של העירייה, שמבקשת להפוך את מתחם יגאל אלון ויצחק שדה למרכזי עסקים ומשרדים עירוניים. החזון העירוני המעוגן בתוכנית המתאר תא/5000 אינו צפוי להשתנות כל כך מהר, ויש המעריכים שאף יימצא חיסון לקורונה לפני שבעירייה יהיו מוכנים לסגת מהחלטות תכנון סטטוטוריות עקרוניות.

מתחם יצחק שדה שוכן יושב בין הרחובות יצחק שדה, מנחם בגין ומזא"ה, וסמוך לציר המסגר ולנתיבי איילון, ובעתיד יעברו בו הקו הירוק והקו האדום של הרכבת הקלה. נוסף על מתחם זה מחזיק היהלומן ישעיהו בכ-10% ממגרש נוסף בחסן ערפה, בשותפות עם אקרו נדל"ן (שלה כמה מגרשים נוספים במתחם) והפניקס (1621 **-1.28%**). ב-2015 הוא מכר מגרש אחר שהיה בבעלותו לאקרו נדל"ן, תמורת כ-150 מיליון שקל.

ישעיהו הוא גם מבעלי חברת סוטרה, ששמה נקשר ברעיון הקמת היישוב החדש והחריג בנוף המדברי "נוה תמרים". מדובר ביישוב יוקרתי עמוס מבנים צמודי קרקע, בניגוד למדיניות מינהל התכנון, שמתנגד להקמת יישובים חדשים בצפיפות נמוכה. ישעיהו, הדמות הדומיננטית בפרויקט נוה תמרים, רכש קרקעות מבעלים פרטיים במשך שני העשורים האחרונים וקידם את הרעיון בליווי משרד עורכי הדין הרצוג פוקס נאמן.

מבדיקת TheMarker עולה כי חברת אקרו נדל"ן פנתה גם היא בשבועות האחרונים לביטול שטחי ציבור על אחד המגרשים שלה במתחם חסן ערפה.

מעיריית תל-אביב יפו נמסר: "מר ישעיהו בקשר עם כל הגורמים הרלוונטיים בעירייה באשר לפנייתו הנוגעת למגוון נושאים, בין היתר גם בבקשה לביטול שטחי ציבור וגני ילדים לטובת ניצול למגורים. העירייה כבר השיבה לחברת אקרו כי מדובר בצורך חיוני וכי לא ניתן לבטל בשום אופן. אתמול התקבלה במינהל ההנדסה פנייה נוספת בנושא, והיא תיבחן ותיענה על ידי הגורמים המקצועיים".

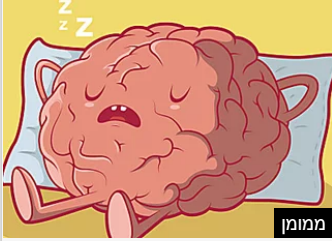
מישעיהו לא התקבלה תגובה.

תגיות: [יחס קורונה נדל"ן הפניקס](#)



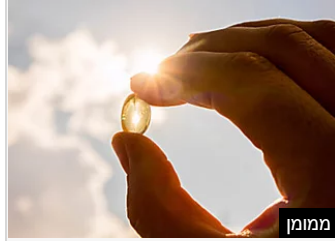
כתבות נוספות שעשויות לעניין אותך

Recommended by



ממומן

מהות החיים
ההרצאה השבועית של TED:
הלילה הוא הזמן שבו אנו
קובעים את...



ממומן

וואלה!
צריכה של הויטמין הזה
מפחיתה סיכון בעת חשיפה
לקרונה



TheMarker

40/40 הצעירים המבטיחים של
מגזין דה מרקר



TheMarker

ראשת הממשלה הבאה?
רשימת 100 המשפיעים של
TheMarker נחשפת



ממומן

הכרזות ברשת | Search Ads
מגוון אתרי ההכרזות בארץ
עשוי להפגיע אותך



ממומן

Vooom
טויוטה סלקט - חיפוש פשוט,
תנאים נוחים והאחריות
המקיפה...



TheMarker

ששה ברון כהן, ערן מורד או
קפטן איוב מ"פאודה"? מקום 20
ברשימת 100...



TheMarker

100 המשפיעים של מגזין
TheMarker

תגובות

להוספת תגובה
מזוהה

לבחירת השם
כינוי קבוע

שם

הזינו שם שיוצג באתר

תגובה

משלוח תגובה מהווה הסכמה לתנאי השימוש של אתר TheMarker

שלחו



דוד ילין 7 תל אביב יפו

בקומה ראשונה, 94 מ"ר + מרפסת של 16 מ"ר במחיר של 5,300,000 ₪ כולל חניה תת קרקעית רגילה ומחסן

נשי העיר, יעז יזמות

TheMarker



צרו קשר
רכשו מנוי
פרסמו באתר
בלוגים
שירות למנויים
תנאי שימוש

להורדת האפליקציה

© כל הזכויות שמורות

