

אזורי התעסוקה הבאים והמתחדשים

את האבולוציה של איזורי התעסוקה של ישראל - הרבה יותר שימושים מעורבים ודגש על נגישות, אפשר לראות במתחמים ובפרויקטים החדשים המקומים בימים אלו. סקירה | נעם גל

אזורי התעסוקה הגדולים הבאים בישראל יקומו לאו דווקא במט-רופולין תל אביב. כבר כיום יותר ויותר חברות מעתיקות את הפעילות שלהן לאזורי תעסוקה מחוץ לעיר הגדולה ואחרות מחפשות את אזורי התעסוקה הבאים שנבנים ושייבנו בשנים הקרובות כדי לעבור אליהם ובכך לצמצם משמעותית עלויות, ליהנות מתמריצים שנותנות רשויות מקומיות כמו למשל הנחות בארנונה, ועוד.

דבר אחד שמשותף למרבית איזורי התעסוקה החדשים וגם לקיימים שמבקשים להתחדש ולהשאר עדכניים, הוא עירוב שימושים - לצד הבנייה של שטחי משרדים, נבנים גם שטחי מסחר ובילוי גדולים, ולעתים גם מבני מלון-אוטו ומגורים.

שמאי המקרקעין שמוליק כהן ממשרד SK שמאות מקרקעין מציין כי "משבר הנדל"ן ומצוקת הדיור שאנו חווים, בעיקר בעשור האחרון, נובע בין היתר משילוב של חוסר תשתיות תחבורתיות מספקות והעדר אזורי תעסוקה פריפריאליים אשר גורמים לבזבז אינסופי של שעות יקרות בדרך למוקדי התעסוקה בערים הגדולות ובעיקר להמשך עליית מחירי הדירות באזורי הביקוש. מחירי דיור אטרקטיביים בפרפריה אינם יעילים דיו ללא השלמת מוקדי תעסוקה נגישים וקרובים.

בשנים האחרונות חווינו הקמת מוקדי תעסוקה משמעותיים אשר יצרו אלטרנטיבה למוקדי התעסוקה בערים הגדולות בעיקר במרכז הארץ. בתקופה האחרונה התבשרנו על הקמת מוקדי תעסוקה חדשים כאשר לעיתים ההקמה כוללת תימרוץ כמו הנחה בארנונה.

ניצול מקסימלי

יוני ישראל, סמנכ"ל נכסים מניבים של קבוצת מנרב מסביר כי "בתור גוף המשכיר נכסים ונהנה מתשואה בגינם, ככלל, הרצון המיידי הוא לטייב את הקיים ולהגיע לניצול מקסימלי של הנכסים, הן באשר לתפוסה, הן באשר לשכר הדירה והן באשר להרחבת מקורות ההכנסה מהנכסים הקיימים. אישית, אני מאמין בעסקאות סולידיות דוגמת "סל

אנד ליס בק", רכישת נכס כשהמוכר נשאר בו כשוכר לטווח ארוך, רכישת קרקעות באזורי ביקוש קשיח, כשברשותנו כבר שוכר לשליש ממה שייבנה על הקרקע לפחות, דוגמת קרקע עות לתעשייה ולוגיסטיקה, מרכזים מסחריים לא גדולים, משרדים רק בפריים לוקיישן או בסמוך לצירים ראשיים כמו כביש 6, בפארקי תעשיות עתירות ידע - הכל תלוי מחיר כניסה כלכלי ושפוי".

יחד עם זאת, מבהיר ישראל, "איננו 'מתאהבים' בנכסים שלנו, ולראייה, רק לא-חרונה מימשנו (מכרנו) ברווח ניכר נכסים אותם שדרגנו".

פארק סיטי-טק כאשדוד אותו מחזיקה חטיבת הנכסים המניבים של מנרב, כולל כ-35,000 מ"ר המושכרים לחברות דוגמת אלביט מערכות, שטראוס ועוד.

בימים אלו שוקדת חטיבת הנכסים של מנרב על תכנון 2 בניינים נוספים בשטח של כ-20,000 מ"ר

תעסוקה בשפלה

גל קסטל, מנהל השיווק בחברת אורון נדל"ן, מקבוצת אורון אחזקות והשקעות קובע כי "שני אזורי תעסוקה משמעותיים שצומחים כל העת נמצאים בשפלה - האחד ברחובות והשני בראש"צ. ברחובות מדובר בפארק תמר ב', שהוא המשכיות של אזור התעסוקה פארק תמר א', המוכר גם כפארק המדע בעיר. "במקום מתוכננת תב"ע ענקית שכוללת בתוכה מגורים לצד תעסוקה. צריך לזכור ששלב א' של פארק המדע משך לאזור הרבה חברות גדולות, דוגמת אלביט ונוספות והפך לאחד מאזורי התעסוקה הפופולאריים שנהנים מגמישות גבוהה. כיום אין כמעט שטחים להשכרה בפארק תמר א', ואני משער שכך יהיה גם בפארק תמר ב'".

אזור התעסוקה המשמעותי השני באזור השפלה, מסביר קסטל, הוא בראשון לציון, המוכר כמרכז העסקים שורק. מדובר באחד המתחמים המובילים, שמשך אליו בנקים, חברות רכב, ואפילו מפעלי ביגוד - דוגמת רנואר, שמפעלם במקום נבנה ע"י קבוצת אורון

אחזקות והשקעות. אחת הסיבות שהופכת את המתחם למבוקש כל כך, טמונה בעובדה שמדובר באזור שהוא מעין מובלעת צדדית שניתן להגיע אליה וממנה בקלות, מבלי לחצות את העיר כולה".

פארק המדע בנס ציונה

"פארק המדע בנס ציונה, שכבר היום נהנה מגמישות נוחה לכל חלקי גוש דן, ימשיך להפתח ולהוות אלטרנטיבה נוחה למי שמחפש לצאת מתל-אביב הסואנת, ועדיין להישאר קרוב למרכז", אומר איציק ברוך, בעלי קבוצת יובלים, המקימה בפארק קמפוס משרדים ומסחר על שטח של 12.5 דונם. הפרויקט יכלול משרדים בשטח של כ-32 אלף מ"ר כ-4 בניינים בני 6 קומות מעל לקומת מסחר וכ-20 אלף מ"ר מרתפי חניה, שיבנו סביב פארק פנימי. המשרדים במתחם יוצעו למכירה ברמת מעטפת, ביחידות של החל מ-35 מ"ר. מחירים של המשרדים, המיועדים בעיקר לבעלי עסקים קטנים ועצמאיים או לחברות הייטק וביו-טכנולוגיה, יהיה החל מ-10,500 ש"ח למ"ר ברמת מעטפת. את הפרויקט מתכננים האדריכלים מוטי כסיף ואורי ברעלי ממשרד האדריכלים ברעלי-לויצקי-כסיף. בסמוך לפא-

רק תעסוקה זה, תקים יובלים פרויקט תעסוקה נוסף שיהווה המשך ישיר לפארק, אותו תקים ביחד עם חברת אספן. המתחם יכלול שני בנייני משרדים המיועדים להשכרה בני 8 קומות משרדים וקומת מסחר אחת, בהיקף של כ-23,000 מ"ר מעל הקרקע וכן 3 קומות של מרתפי חניה.

מתחם האלף בראשון לציון

מתחם האלף בראשון לציון ממוקם במערב העיר בסמוך לים ויבנה על שטח של כ-1,000 מ"ר. כ-1.75 מיליון מ"ר מהם מיועדים לתעסוקה ומסחר, בילוי ופנאי, ובנוסף ייבנו גם 5,500 יח"ד למגורים ו-120 דונם של פארקים. עיריית ראשון לציון היא הבעלים של כ-40% מהמתחם ומשכך היא משקיעה משאבים רבים על מנת לפתחו ולמשוך חברות להקים את המרכזים שלהן בשטחו. יתרת הקרקע נמצאת בבעלות של מאות בעלי קרקע פרטיים. לדברי עוה"ד שמואל ואביעד שוב, ממשרד



הר החוצבים, ירושלים | צילום: יח"צ

של רד בינת נכסים בהר חוצבים. רונן אילון, מנכ"ל רד בינת נכסים: "הר חוצבים מהווה אבן שואבת לעסקים מתעשיית ההיי טק, כאשר בשנים האחרונות התפוסה באזור גבוהה מאוד. המגדל החדש יהווה אלטרנטיבה מצוינת לחברות שמבקשות להתמקם בסמוך לעסקים אחרים מענף ההיי-טק. עיריית ירושלים והחברה הכלכלית ירושלים מעודדות בשנים האחרונות מעבר של עסקים לעיר ולסביבתה ומציעות שורה של הטבות ומענקים לעובדי תעשיית ההיי-טק ולבעלי העסקים, דבר שכמובן מעודד ביקוש לאותם שטחי תעסוקה".

עירוב שימושים בפתח תקווה
פתח תקווה נמצאת כיום בצומת דרכים משמעותי, בניסיון למשוך אליה חברות ותושבים, בין היתר עם צפי לעירוב שימושים מקסימלי בעתיד.

אחד ממנועי הפיתוח של העיר הוא פיתוח מתחמי ההיי טק והמשרדים, קריית אריה וסביבותיה, ופיתוח המרכז התעסוקתי שלה על ידי קידום פרויקטים שיצמיחו משרדים מסחר ותעסוקה. משרד מילוסלבסקי אדריכלים תכנן תב"ע חדשה לקרקע בת 50 דונם בצומת הר-

המשך בעמוד 48

כ-300 חברות שביניהם ענקיות הייטק, ובהם עובדים כ-10,000 איש. הפארק מושך אליו חברות מתחום הפארמה והביומד, סטארט אפים וחממות טכנולוגיות.

לאחרונה רכשה קבוצת לוינשטין מחברת טבע את מתחם טבע טבליות בהר חוצבים בירושלים תמורת 171 מיליון שקל. שטח המבנה עומד על כ-34 אלף מ"ר ועוד כ-70 אלף מ"ר זכויות בנייה לניצול. בכוונת לוינשטין להשכיר את המבנים בשימושים שונים המקור בלים באזור - שטחים לחברות הייטק ולחברות בתחום הפארמה הביומד והביוטק, מחסן אוטומטי וכדומה. כמו כן בכוונת הקבוצה למצות את זכויות הבנייה הנוספות במתחם. גם חברת ויתניה רכשה מחברת טבע את המפעל הרב תחומי שלה בהר החוצבים תמורת 107 מיליון שקל. החברה תישא בדמי ההיוון לחכירת הקרקע של 27 אלף מ"ר ועליה מבנה של 14 אלף מ"ר בנוי ועוד זכויות בנייה של 70 אלף מ"ר נוספים שויתניה מתכוונת לנצל. כימים אלה מקימה חברת רד בינת נכסים מקבוצת רד בינת את מגדל רד בהר חוצבים. שטחו הכולל של המגדל, שעלות הקמתו עומדת על כ-250 מיליון שקל, הינו 52 אלף מ"ר. מגדל רד מהווה המשך לפרויקטים נוספים



פרויקט נדל"ן מניב של צרפתי שמעון במתחם ה-1000 בראשל"צ | הדמיה: 3DEVISION

אנו רואים כבר היום מעברים מסוג זה ואני מאמינה שזו רק ההתחלה".

חודיעין

הפארק הטכנולוגי במודיעין הינו פארק תעשייה חדש ומודרני הממוקם בחלקה הצפון-מערבי של העיר ומשתרע על שטח של כ-4,700 דונם. בתחום הפארק פועלים, בין היתר, מרכזים לוגיסטיים ענקיים בגודל 10-50 אלף מ"ר. גלעד רוזה, מנכ"ל משותף בחברת גבע נדל"ן, שהשלימה לאחרונה את ארגונה של קבוצת רכישה LOGIN המקימה מרכז לוגיסטי חדשני בפארק הטכנולוגי, אומר כי "הקרבה של המתחם לכבישים ראשיים כמו כביש 6, כביש 4, כביש 1, כביש 431 ו-443 הפכה אותו לאזור אסטרטגי מאוד למרכזים לוגיסטיים, כי אחד הדברים החשובים ביותר בלוגיסטיקה, הוא הקרבה והנגישות לצירי תנועה ראשיים. המרכז קום הפך לאטרקטיבי במיוחד לאור העובדה שבערים כמו חולון, ראשל"צ ובת-ים בעלי העסקים המסורתיים של תעשייה ואחסנה נדחקים אל מחוץ לאזורי התעשייה כאשר במקומם צצים מגדלי משרדים, שמכניסים יותר כסף מארנונה. בעלי עסקים אלה ורבים אחרים רואים במתחם החדש במודיעין חלופה טובה וכדאית יותר".

ירושלים - הר חוצבים

הר חוצבים הממוקם בצפון-מערב ירושלים, הוא אזור תעסוקה ותיק שכולל כיום פארק היי טק מהגדולים והמובילים בישראל. האזור מוגדר כאזור פיתוח א' והחברות באזור נהנות מהטבות מס ייחודיות וממענקים, וקיימות בו זכויות בנייה שעדיין לא ממומשות בהיקף עשרות אלפי מ"ר.

בפארק יש כיום כ-350 אלף מ"ר בשטח בנוי ו-150 אלף מ"ר ייבנו בו בשנים הקרובות בהתאם למימוש הזכויות. כיום משתכנות בו

שוב ושוב, המייצגים את רוב בעלי הזכויות בקרקע בייעודים השונים, "מדובר בפרויקט אדיר, אחד מהגדולים שייבנו במרכז הארץ בשנים הקרובות. פיתוח השטח מתקדם והולך, והמתחם הינו אחד המתחמים האטרקטיביים כיום באזור המרכז. לצד הרשויות, גם בעלי הקרקע הפרטיים פועלים לקידום פרויקטים במגרשים שבבעלותם - הן בתחום המשרדים, הן בתחום מעונות הסטודנטים והן בתחום המגורים.

אחת מהחברות שזיהו את הפוטנציאל הטמון במתחמי התעסוקה החדשים שממערב לנתיבי איילון היא חברת הבנייה צרפתי שמעון, שרכשה לפני כשנתיים שני מגרשים צמודים בפארק העסקים אגמים בראשל"צ, המהווה חלק ממתחם האלף. בקרקע זו מתכננת קבוצת צרפתי שמעון לבנות פרויקט נדל"ן מניב הכולל שני בניינים בני 7-8 קומות בשטח של 34,000 מ"ר, המיועדים למשרדים, תעסוקה ומסחר. הפרויקט תוכנן באופן עתידני כמניפה נפתחת על ידי משרד האדריכלים יסקי מור סיוון ובו פטיו פנימית רחבת ידיים, והוא ישווק למגזרי ההייטק והפיננסים. לדברי ורד צרפתי זבולון, סמנכ"לית חברת צרפתי שמעון "אנחנו מעריכים שהפוטנציאל של נדל"ן מניב במיקום הזה רב, שכן יש בשנים האחרונות רצון של עסקים לצאת מהדוחק, הפקקים והמחירים של תל אביב ואזור גוש דן, לטבעות ה-2 וה-3 כדוגמת ראשון לציון. כך למשל פארק עסקים אגמים, נהנה מבנייה מרווחת, נוף ירוק לאגם, נגישות גבוהה לצירי תחבורה - איילון, כביש 431, רכבת קלה וכבדה".

עוד מוסיפה צרפתי זבולון: "לכל רשות מקומית היכולת והכלים למשוך שוכרים פוטנציאלים לשטחה המוניציפאלי על ידי מתן תמריצים. כך לדוגמה עיריית ראשון לציון בחרה לספק הקלות והנחות בארנונה למסדות פיננסיים בתחומי הבנקאות והביטוח.

מסחר ומשרדים בפולג

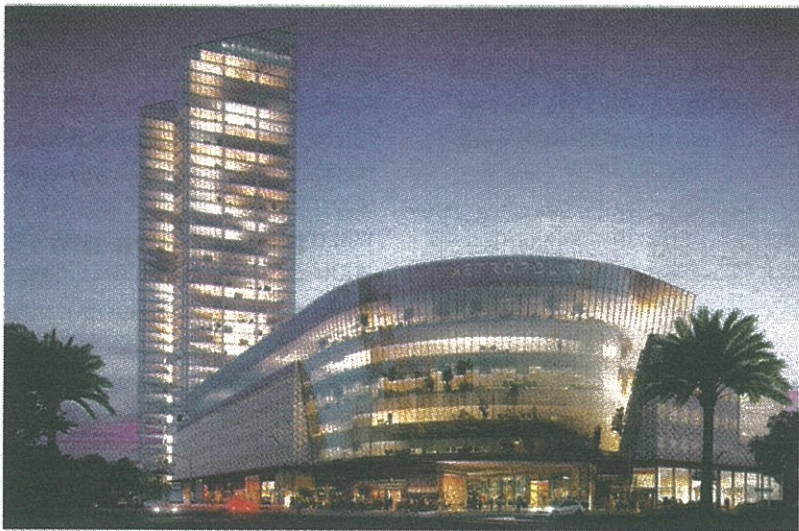
באזור התעשייה פולג נבנה כיום מתחם העסקים החדש - MERTOPOLIN של קבוצת איציק תשובה.

הפרויקט ממוקם ברחוב המרכזי של איזור התעסוקה פולג - שדרות גיבורי ישראל. המרכז החדש יכלול קומת מסחר ו-5 קומות משרדים אשר חלקן משתרעות על פני שטח רחב של 4,000 מ"ר. בין המשרדים, מספרים בקבוצה, מרפסות מפנקות הצופות אל נוף פתוח וגג ירוק ורחב להנאתם של כל באי המגדל.

בחברה קובעים כי המרכז נבנה במיקום הטוב ביותר, בצמוד לצירי התנועה המרכזיים - כביש החוף ורחוב גיבורי ישראל.

עוד מסבירים שם כי קומות המשרדים הרחבות מאפשרות לחברות גדולות ליהנות ממתחמי עבודה נוחים המתפרסים על פני קומה אחת ומאפשרים גם חלוקת חללים ועיצוב בהתאמה אישית.

בחברה מספרים עוד כי הרוכשים ייהנו מאפשרויות מימון נוחות.



פרויקט METROPOLIN של קבוצת איציק תשובה | הדמיה: יח"צ

המשך מעמוד 47

חובות אריה שנקר ורחוב גיסין, שנרכשה על ידי חברת אקרו נדל"ן והאחים ישראל ושמוליק טייבה. זכויות הבנייה על פי התב"ע המאושרת כיום עומדות על 120 אלף מ"ר שטחי משרדים ומסחר, והתב"ע החדשה שמקודמת מגדילה את זכויות הבנייה במתחם ל-300-400 אלף מ"ר בשטחי משרדים ומסחר. לאחרונה הוגשה התב"ע לאישור הוועדה המקומית והתוכנית ממתינה לאישורה.

לדברי האדריכל גיא מילוסלבסקי, "הכוונה היא ליצור מתחמי משרדים חדשניים ואטר-קטיביים שישלבו מסחר ומשרדים בצורה כזו שיאפשרו לעובדים במתחמים הללו לקבל גם שירותים נוספים כמו פנאי ובילוי, ואולי אפילו שירותים ומתקנים נדרשים כמו אזור לילדים ופונקציות תומכות למועסקים אשר יאפשרו להם שהייה ממושכת במתח".

1.2 מיליון מ"ר באלעד

ממזרח לפתח תקווה, הותמ"ל אישרה לא־חרונה תוכנית גדולה לפיתוח העיר החרדית אלעד, במסגרתה יוקם אזור תעסוקה חדש הכולל 1.2 מיליון מ"ר לתעסוקה, מרלו"גים ומסחר ממערב לעיר במשולש הכלוא בין כביש 6 ממערב, כביש 471 מצפון וכביש 444 ממזרח. אזור התעסוקה נהנה מסמיכות גבוהה לצירי תנועה ראשיים ולפיכך גם לנצפות וחי־שיפה, וכן מסמיכות לתחנת הרכבת נחשונים המאושרת.

התכנית קודמה על ידי משרד מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ בהובלתה של אדר' אסנת בר־נדס ברש עבור רשות מקרקעי ישראל ובתיאום מלא עם עיריית אלעד וראש העיר ישראל פורוש. "התכנית מציעה שטחי תעסוקה רבים לעיר הסובלת ממחסור עצום בנושא זה", מסביר האדריכל גיא מילוסלבסקי, שתכנן את המתחם. "לעיריית אלעד היה חשוב שבמק־ביל לגידול המשמעותי ביחידות הדיוור, יושם דגש גם על הקמת מתחם תעסוקה חדשני ומודרני, שייתן מענה לתושבי העיר וסביבתה וגם ימשוך אליו חברות ענק שיחזקו את החוסן הכלכלי של העיר. למתחם התעסוקה פוטנציאל רב לחיזוק איתנותה הכלכלית של העיר אשר תתרום לרווחת תושביה", לדבריו.

התחדשות אזורי תעסוקה בדרום

בשנות ה-70-50 למאה הקודמת היתה בפ־ריפריה פריחה באזורי תעשייה של מפעלים כמו מתפרות ומפעלים עתירי שטח שחלקם פלטו מזהמים הן לאוויר והן לקרקע בתוך ובפאתי הערים המתפתחות. בשנות ה-80-90 החלה מגמת העתקתם לאזורי תעשייה ייעו־דיים ו/או סגירתם. בשנות ה-2000-90 חלק מהמפעלים שונתרו ריקים הושכרו לאחסנה בשכ"ד זול, וחלקם הפכו לפאוור סנטרס, העיר

החלה לגלוש לכיוונם ולעטוף אותם והם הפכו להיות מפגע אקולוגי אורבני.

בשנים האחרונות מתבצע תהליך של מימוש הקרקעות, פינוי גופים ומפעלים על שטחים גדולים ממרכזי הערים ואזורי התעסוקה על מנת לייצר במקומם מתחמים עירוניים.

האדריכל רם מרש, הבעלים של משרד מרש אדריכלים שבסיס מושבו בבאר שבע והוא מטפל בפרויקטים רבים באזור הדרום, ומעורב בכמה וכמה פרויקטים כאלו בערים באר שבע, אופקים, דימונה ואילת, הנמצאים בשלבי תכ־נון ואישור שונים, מסביר כי "בדומה למרכז, גם בפרפריה התכניות לאזורי התעסוקה החדשים מכילות עירוב שימושים לתעסוקה, משרדים, מבני ציבור ועוד.

"כך לדוגמא הפך מפעל כבלים באילת למ־רכז קניות ומפעלי מתכת נגב, סולל בונה ותור־בלה למתחמי קניות בב"ש. מסיבה זו תוכננה שכונת מגורים תוך שימור חלקי של מבנה כיתן דימונה ומתבצעת חשיבה לאופן השימוש החדש במבנה המדהים של מפעל אופ־אר באופקים, ואלו רק מספר דוגמאות. לאור המגמות החדשות בתחום המסחר הקמעונאי, חלקם הגדול של המרכזים נמצא בתהליך של

21 קומות בהרצליה

מגדל חברה לביטוח מקדמת תכנית תוכנית להקמת מגדל משרדים ומגורים בן 21 קומות בפינת הרחובות שנקר והחושלים באזור התעשייה הרצליה פיתוח. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אישרה את התוכנית לפני כחודש. מגדל מחזיקה ב-75% מהקרקע והיתרה - בבעלות חברת סופר פארם.

המגדל ישתרע על שטח של כ-37 אלף מ"ר ויכלול 23 אלף מ"ר של משרדים ומלונאות, וכן 175 דירות מגורים קטנות בשטח 50 מ"ר. בנוסף, כולל המגדל 2,900 מ"ר שטחי מסחר בקומה כפולה למרגלות המגדל, ושטחים ציבוריים שיירשמו על שם עיריית הרצליה בשטח כולל של 2,175 מ"ר. את התוכנית ערך משרד האדריכלים קו מתאר.



מגדל הרצליה | הדמיה: באדיבות משרד האדריכלים קו מתאר



מתחם התעסוקה החדש בטירת כרמל | צילום: פידמונט אנטרפרייזס

טגי על כביש 2 ו-4 על קו ראשון לים. ההחלטה על הקמת מתחם תעסוקה חדש בטירת הכרמל נובעת מביקוש גדול מאוד של חברות הייטק, הנדסה ומדעים, שיושבות במתחם הוותיק (מת"מ) ומעוניינות לשדרג את עצמן, וכן של חברות מכל הארץ אשר זיהו את הפוטנציאל והמיקום האסטרטגי.

במתחם העסקים החדש ייבנו כ-120 אלף מ"ר של משרדים דרג A בשילוב מסחר, כולל מגרש חנייה ציבורי עם יותר מ-1,000 חניות. המתחם משיק למתחם התרבות הציבורי שי־בנה בצמוד למגדלי המשרדים.

חברת פידמונט אנטרפרייזס רכשה כ-50% מזכויות הבינוי במתחם תמורת כ-30 מיליון שקל ובו היא עתידה לבנות קומפלקס מבני משרדים, מגדל בן כ-30 קומות, שטחי מסחר וכיכר עירונית.

לדברי איל עמיר מנכ"ל פידמונט אנטרפ־רייזס: "קצב הגידול של העיר הצריך טיפול בנושא מתחמי תעסוקה לטובת תושבי העיר וסביבתה. מתחם שלם אשר תוכנן מראש באופן ייעודי למשרדים ומסחר בהיקפים גדו־לים מונע טעויות עבר ומייצר חווית שהייה מודרנית, נעימה ואיכותית במיקום מנצח על קו ראשון לים. בדומה ליחס בין הרצליה לתל אביב, כך טירת הכרמל תממש בקרוב את הפוטנציאל שלה".

פארק העסקים בחולון

פארק העסקים החדש בחולון ממוקם בלב המטרופולין של תל-אביב והמרכז, בסמוך לצירי תנועה ארציים מרכזיים: כביש 4 (אשדוד-ת"א), כביש 44 (יפו-ירושלים), נתיבי איילון, כביש 431 וכביש 1.

בעתיד מתוכנן לעבור תוואי 'הרכבת הקלה' ה'קו הירוק' מת"א לראשל"צ דרך אזור התע־שייה והעסקים חולון. בפארק התעסוקה חולון ממוקמות כבר מגוון חברות הייטק, חברות ממשלתיות, יצרני אופנה מובילים, חברות תוכנה, ייצור תרופות, עיבוד שבבי, מיחשוב ועוד. במתחם ישנם גם מוקדי בילוי, הפעילים בשעות הערב, כגון: בתי קפה, מסעדות וברים, שאליהם מצטרפים גם אלה הנמצאים במתחם לה - פארק הסמוך. הבנייה החדשנית, במתחם

הוספת שימושים ושינוי אופי כדי להשתלב במגמת עירוב השימושים ההולם את מרכזי הערים, תוך השתלכות נכונה יותר במרקם העירוני החובק אותם".

מעלה אדומים - הטבות משמעותיות

אחד ממתחמי התעסוקה הבאים בארץ הקורם עור וגידים בימים אלו נמצא במעלה אדומים. הרשות המקומית מפתחת את המסחר והמשרדים כמנוף צמיחה למגורים ובמסגרת זו נותנת הטבות משמעותיות לחברות ועסקים שיעתיקו פעילותם לעיר.

לדברי פנינה רווח, מנכ"לית חברת קס גרופ היזמית של פרויקט דזיזין סיטי במי־שור אדומים, "במעלה אדומים יצרו הטבות משמעותיות לאנשי עסקים בתחום המסחר והמשרדים כדי לעודדם לפתוח את עסקיהם בעיר. כך למשל, הארנונה במישור אדומים נמוכה בכ-60% מהארנונה בירושלים ולכן אנחנו רואים בתקופה האחרונה נדידה של עסקים ממרכז ירושלים למעלה אדומים. נוסף על כך אנחנו רואים מגמה במסגרתה בעלי חנויות לעיצוב הבית באזור תלפיות בירושלים עוברים למרכז העסקים - Design City אשר מוקם בימים אלו באיזור התעשייה של מעלה אדומים, שם ישלמו שכירות וארנונה נמוכות וגם ימוקמו במרכז עסקים המרכז את כל החניות לעיצוב הבית במקום אחד".

טירת הכרמל -תעסוקה על קו הים

טירת הכרמל, הממוקמת דרומית לחיפה למרגלות המערביים של הר הכרמל, חווה תנופת בנייה ופיתוח בשנים האחרונות, מגמה הצפויה להימשך גם בשנים הבאות. בעיר ישנם פחות מ-25 אלף תושבים, לאחר שהיא הכפילה את הכמות ב-5 השנים האחרונות, והיא צפויה להכפיל שוב את אוכלוסייתה בעשור הנוכחי.

לאחרונה אושרה תוכנית לבניית מתחם תעסוקה חדש בשטח של 120 אלף מ"ר בש־טחי משרדים ומסחר, במרחק של כ-1.5 ק"מ ממת"ם ואיצטדיון סמי עופר, במיקום אסטר־



הדמיית פרויקט פרי פלייס רחובות, פרי נדל"ן | צילום: AA Studio

ותחנת הרכבת. "פרי פלייס" כולל 3 מגדלים בני 24 קומות וסך הכל 750 דירות 2 חדרים בגודל של 35-42 מ"ר בצמוד אליו מוקם מתחם פרי ביזנס הכולל 25 אלף מ"ר משרד-דים, 8,800 מ"ר מסחר, מלונאות, ומרכז קור-נגרסים. בנייני המשרדים החדשניים יכללו חדרי ישיבות רחבי ידיים, טרקלין עסקים מפואר, חדר כושר מתקדם לנוחיות בעלי המשרדים ועובדיהם, מטבחונים מאובזרים בליווי שירותי תחזוקה שוטפים, אפליקציה המיועדת לניהול יעיל של החללים המשותפים ועוד".

לדברי לירון פרי, מנכ"ל פרי נדל"ן, "פרויקט פרי פלייס ברחובות הוא אחד מהפרויקטים המורכבים והחשובים ביותר באזור ויהווה את אחד ממרכזי התעסוקה המשמעותיים בו. יש ביקוש גדול למשרדים מגופים גדולים המעוניינים לעזור את תל אביב היקרה והפקוקה, והפרויקט שלנו הוא פתרון מצוין. הפרויקט מביא גם בשורה אדירה לאוכלוסיית הסטודנטים בעיר הצמאה לדירות קטנות וזולות, ולעירוב שימושים משמעותי ואיכותי".

מגדלי ויתניה ת"א מהווה את שער הכניסה הדרומי לעיר תל אביב והוא העוגן המרכזי למע"ר הדרומי של תל אביב. מדובר בפרויקט שיתרום להתחדשות כל האזור. ייחודו של הפרויקט הוא במיקום - רגע לפני הפקקים של מרכז העיר עם נגישות תחבורתית המאפשרת יציאה וכניסה מהירה מהמתחם אל נתיבי איילון".

המע"ר הדרומי החדש אמור להיבנות על פי מגמת התכנון המעודכנת בארץ ובעולם הדורגלת בעירוב שימושים. רובע העסקים החדש כולל מלבד משרדים גם מלונאות, מסחר ומגורים על מנת ליצור מרקם עירוני שוקק חיים בכל שעות היום.

עירוב שימושים ברחובות

אחד ממתחמי התעסוקה הגדולים ביותר בישראל מוקמים בימים אלה ברחובות על ידי פרי נדל"ן שבבעלות אלדד פרי. זהו פרויקט עירוב השימושים הגדול בארץ. המתחם המשתרע על פני 21 דונם ממוקם בכניסה הצפונית לרחובות בסמוך למכון ויצמן, הפקולטה לחקלאות, קריית המדע

מע"ר חדש בתל אביב

בשנים הקרובות צפוי לקום מע"ר חדש בתל אביב - רובע העסקים החדש בלה גארדיה. כבר היום ניתן להבין במגדל ויתניה תל אביב שנבנה בצידה המערבי של צומת לה גארדיה. מדובר במגדל אחד מתוך 3 מהווה סנונית למע"ר החדש בעיר. לדברי מנכ"ל ויתניה עופר זיו, "פרויקט

הביאה לכך שמספר חברות גדולות בחרו את חולון כמקום מושבן, והעתיקו את פעילותן לאזור התעשייה המתפתח, כגון: קבוצת עזריאלי, קבוצת גב ים, קבוצת אמות השקעות, קבוצת אלדר ועוד.

בעשור האחרון נבנו בחולון שטחי משרדים רבים עם התחלות הבנייה של מאות אלפי מטרים שחלק עיקרי יש לפארק עזריאלי בחולון.

מלון בוטיק במתחם העיצוב

המלון שיוקם במתחם דיזיין סיטי באזור ירושלים, יעוצב ע"י מעצב הפנים דניאל חסון | מיכאלה טל



דיזיין סיטי | הדמיה: 3DEVISION

על ההד סביב דיזיין סיטי, קובעת רווח, מעידה העובדה שכבר היום יותר מ-100 מורגים כבר הזדרזו לשריין את מקומם במתחם והם יפתחו בו חנויות קונספט ייחודיות. בין השמות הבולטים ניתן לציין את רנבי רד, רנבי הום קוטור, צמה, ד"ר גב, נטוצ'י, הולנדיה, דולצ'ה דיבאני, שביר, בר עמי קרמיקה, MIELE-ו CONTRAST, MODY - כאשר עבור חלקן זו נחיתה ראשונה במטרופולין ירושלים, אחרי שנים בהן נמנעו מלפעול באזור.

"דיזיין סיטי ימשוך לקוחות מכל הארץ וייתר סניפים רבים הפזורים היום לאורכה ולרוחבה של מדינת ישראל", מסכמת רווח. "על העוצמה של המתחם מעידים הביקושים הגדולים וכמות השטחים שכבר הושכרה וכבר חצתה מזמן את 30 אלף המ"ר. המסר כבר מחלחל היטב, מי שרוצה להיות בלב העניינים מגיע לכאן".

בורה גדולה של צפון ירושלים, במסגרתו תחובר מישור אדומים לבירה, כאשר זמני הנסיעה מהמתחם לקצה הדרומי של הבירה צפויים להתקצר לרבע שעה בלבד. בנוסף, יספק דיזיין סיטי שירות הסעות שוטף עם מערך שאטלים מרוכז שינוע בין צירים מרכזיים.

עם השלמת העבודות, יחולק המתחם לשלושה אזורים. האזור המרכזי יתמקד בכל הקשור לעיצוב הבית. האזור השני יציע מסעדות ובתי קפה בהובלתם של שפים ידועים. האזור השלישי יוקדש למשרדי אדריכלים ומעצבים, ירכז חללי עבודה משותפים, ישכן בתי ספר לעיצוב, כמו גם טרקלין מפואר לכנסים, אירועים ותערוכות, ובמרכזו ספריית עיצוב הגדולה בישראל. באזור זה ימוקמו גם עשרות דוכני אומנות, תכשיטים ואקססוריז, מתוך שאיפה לספק אכסניה לאומנים צעירים.

דיזיין סיטי נבנה על ידי חברת קס גרופ, בהשקעה של למעלה מחצי מיליארד שקל. שטח המגרש שעליו נבנה המתחם באזור התעשייה והמסחר של מישור אדומים, משתרע על פני 53 דונם. שטחו הבנוי של הפרויקט הוא למעלה מ-100,000 מ"ר, כולל 50 אלף מ"ר שטחי מסחר, 5,000 מ"ר שטחי הסעדה ו-40 מ"ר חניון המסוגל לקלוט 1,400 כלי רכב. בחברה מסבירים כי לצד 1.5 מיליון תושבי הבירה וסביבתה, עתיד דיזיין סיטי לנקז אליו ציבור צרכנים מכל רחבי הארץ, כמו גם תיירים מעבר לים ולהציע חווית בילוי, קניות ופנאי משודרגת - כשההערכות מדברות על כ-5 מיליון מבקרים בשנה.

המיזם השאפתני, יהיה חלק מפרויקט התח-



דניאל חסון | צילום: נופר בוגנים

תחם העיצוב דיזיין סיטי באזור ירושלים ממשך להתפתח עם מלון בוטיק חדש שיוקם בשטחו. בשלב הראשון יכיל המלון כ-40 חדרים לצד אטרקציות דורגמת טיפולי ספא. המלון מהווה נדבך נוסף במתחם, שיושק באופן רשמי בראשית 2021, יאגד לראשונה את כל תחום עיצוב הבית תחת קורת גג אחת ויאכלס לא פחות מ-250 מותגים ורשתות, בינלאומיות ומקומיות.

על עיצוב המלון יופקד המעצב דניאל חסון, שזכה במכרז, המביא עמו ניסיון רב בעיצוב בתי מלון בישראל ומחוצה לה (הברברט סמואל ירושלים, מילוס ים המלח, הילטון מלכת שבא אילת ועוד). "מדובר באתגר גדול", אומר חסון. "זה לא עוד בית מלון שגרתי, אלא כזה המבקש להיות חלון הראווה של המתחם כולו ולהתכתב עם כל מה שמוקם כאן. אני בטוח שהמלון החדש יהיה חלק משמעותי במהפכה שמוביל דיזיין סיטי".

"דיזיין סיטי מיישר קו עם מה שקורה בעולם, כשלצד מרכזי ירידים שוכנים בתי מלון המשרתים את הבאים", מוסיפה פנינה רווח, מנכ"לית KASS-GROUP. "בית המלון יארח קהל נרחב ומגוון: ממעצבים, אדריכלים ואומנים, ועד צרכנים שיוכלו ביומיים שלושה מרוכזים לשלב את עיצוב הבית עם בילויים ואטרקציות".