



15.38x30.45	1	עמוד 27	כותרת - כלכלי סט	21/01/2021	75935162-8
עו"ד זיו גרומ - 17050					

למרות הירידה בביקוש לשטחי משרדים

תל אביב תתנה התחדשות עירונית ברח' אבן גבירול בהכללת קומת משרדים

העירייה צפויה להציג תוכנית לרחוב המרכזי שתחייב בעלי דירות שירצו בהתחדשות עירונית להסכים לעירוב שימושים ולוותר על מקומות חניה



צילום: אוראל נחו

רחוב אבן גבירול בתל אביב. חשש שפרויקטים רבים ייתקעו בצנרת

שלומית צור

עיריית תל אביב בשבוע הבא תציג לועדה המחוזית תוכנית התחדשות לרחוב אבן גבירול, שתכלול עירוב שימושים וקומת משרדים בכל בניין. לראשונה: בעלי דירות שיתאגרו במטרה לממש פרויקט של התחדשות עירונית יירדשו לתת הסכמתם לקומת משרדים בבניין, מה שמעלה חשש שפרויקטים רבים ייתקעו כעת בצנרת.

על פי התוכנית, שערך האדריכל רני לזר, כל פרויקט יחויב בקומת משרדים מעל קומת קרקע מסחרית, ר-25 מדירות המגורים בפרויקט יהיו דירות קטנות. במרבית הבניינים לא יהיה תקן חניה, ותקן חניה מופחת ייקבע לבניינים פינתיים בהם מתאפשרת כניסה לחניה, וזאת בשל הסיכוי למימוש לציר הרכבת הקלה ורצון העירייה לעודד קרימות להולכי רגל, רוכבי אופניים ושימוש בתחבורה ציבורית. בעירייה מסבירים כי מטרת התוכנית היא התחדשות הבניינים לאורך הרחוב, תוך שמירה על עיצוב הקולונדה והמסחר הקיים.

רבים בענף חוששים שאישור התוכנית יהווה תמריץ שלילי להסכמות של בעלי דירות לביצוע פרויקט. "לרתום בעלי דירות להגיע להסכמה גם ככה אינו רבר פשוט, בטח ובטח כשמוסיפים קומת משרדים", מעריך עו"ד זיו גרומן. "למשל רדים יש גם שווי מופחת, ולכן גם עבור יזמים פרויקט עם עירוב שימושים שכולל משרדים הוא פחות כלכלי. מלבד המורכבות בהוספה של שטחי משרדים, התמריץ העיקרי באזורים האלה הוא תוספת החניה, שיכולה להגיע לשווי של מאות אלפי שקלים. אלא שבמרבית הבניינים ברחוב אבן גבירול העירייה לא מאפשרת כניסה לחניונים מהרחוב מאחר ומדובר בציר תנועה ראשי, מכאן שגם תמריץ החניה כמעט ולא קיים". גם עו"ד עפר טויסטר מציין כי שווי מ"ר משרדים נמוך משמעותית מזה של מגורים, וראי בעירך שאחרי התפרצות הקורונה, "שאו"ל פחות מתאים לתוספת של משרדים".

מנכ"ל ארגון הקבלנים של תל אביב יפו ובתי ים, יהודה כתב, נחרץ בהרבה: "לא הייתי גר בבניינים כאלה. בניגוד למגדלים, שכוללים עירוב שימושים ויש בהם כניסות נפרדות ולובי נפרד לכל שימוש, בבניינים נמוכים כמו באבן גבירול עירוב השימושים הוא כבר עניין מסוכן. אחר בתוך השנה לכל אחר מהדיירים, של המגורים או המשרדים, יש אינטרס אחר, ולכן גם חברת ניהול נותנת שירות אחר לדירות ולמשרדים. עשו את זה בעבר בבניינים

החניית לדירות גן משרדים או קליניקת". סגן ראש עיריית תל אביב ומ"מ יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובנייה ראובן לריאנסקי סבור כי מדובר בתוכנית טובה: "לקומת משרדים בבניינים מגורים שתהיה מוסדרת כתב"ע יש חשיבות גבוהה מבחינת הערך שהיא נותנת למי שגר בסביבה, ויכול ללכת לרופא שיניים או לרואה חשבון במרחק הליכה. לגבי הנכונות של בעלי הדירות, צריך לזכור שמשרדים עשויים להיות השכנים הכי טובים. הם עוברים בבוקר והולכים לקראת הערב.

"סיעון החניה מנותק מהמציאות, כי רחוב אבן גבירול הולך לשנות את פניו לחלוטין. הרכבת הקלה שתעבור בו תייחד את הצורך בחניית וברכב. נכון שמי שיקבעו בסוף אם התוכנית תתממש הם כחות השוק, אבל גם אם היא תתממש רק בחלק מהבניינים ברחוב אבן גבירול זה בסדר. לא הייתי רוצה לראות את כל הבניינים ברוב הפכים לחרשים. העיר צריכה לאפשר מגורים במחירים סבירים גם לצעירים וגם למבוגרים. ונכון להשאייר ברחוב גם קצת מהבניינים של פעם".

שמקיפים את כיכר המדינה, כך שניתן ללמוד מלקחי העבר. אבל בסוף כל עירייה מעריפה מסחר ומשרדים על פני מגורים". כתב מזהיר שבעיית החניה ברחוב ובעיר בכלל תחריף עוד לפני שהרכבת הקלה תתחיל לפעול, וזאת בשל תקן הח

סגן ראש עיריית ת"א ראובן לריאנסקי: "גם אם התוכנית תתממש רק בחלק מהבניינים ברחוב זה בסדר. לא כל הבניינים באבן גבירול צריכים להפוך לחדשים"

ניה המופחת שקבעה העירייה בתוכנית חדשות: "אף אחר לא באמת יורע מתי הרכבת הקלה תתחיל לנסוע, ולכן הצענו לעירייה שביום שהרכבת תעבור נמיר שטחי חניית משטחי שירות לשטחים עיריים, כך שניתן יהיה להפוך את השטחי