

מרפסת לתל אביב

הנוסחה של Hi-Port Shoham מציעה את קו האופק של תל אביב למלוא האופק, עם רמת גימור גבוהה, נגישות וחניה בחינם. נותרו שנתיים וחצי לאיכלוס ו-60% מהשטחים כבר נתפסו. בתוך שלושה חודשים | אבי שמול



מרפסת משקיפות לנוף חלומי מרוב המשרדים. היי-פורט שהם

על כמעט פי 4 מהשטח הממוצע. כל קומה בכל אחד מהבניינים, תיבנה על פני כ-1,800 מ"ר. לכך מתווספות תקרות גבוהות, בעלות כושר מעמס גבוה במיוחד, עבור חברות הז"קוקות לרצפה או לתקרה חזקה.

"מי שנחשף לפרויקט קולט מייד את היתרון. בתוך שלושה חודשים שיווקנו 60% מהמתחם. הקדמנו את היעדים. הגענו למצב שכמעט בכל יום חתמנו על עסקה. לכן החלטנו לעצור כעת את השיווק ולחדש אותו עם תחילת הבנייה בעוד כשלושה חודשיים.

"הצפי לאכלוס הוא במחצית שנת 2021 ואנו עושים הכל, בכדי לוודא שרמת הניהול והאחזקה תישאר גבוהה, גם לאחר ההקמה. בנוסף לכך שאנו נדאג להגיע לעלויות הניהול הזולות ביותר, אנו מותירים בידי הרוכשים את האפשרות להחליט האם הם מרוצים מחברת הניהול, או שהם יעדיפו לבחור בחברת ניהול אחרת."

"בחברות הגדולות כבר הפנימו את מה שנוכח גם עבור חברות הייטק בראשית דרכם. אין יתרון מסחרי להצטופפות בתל אביב או ל'בילוי' מדי יום במשך שעה בפקקים בכל כיוון. יהיו שיסבירו את היציאה למעגל החייצוני של גוש דן במחירי קרקע מופקעים בלב המטרופולין, בזיהום האוויר, או במחיר היקר של הארנונה בעבור שטחי המשרדים. על הבחירה הטבעית בנוף ירוק ובאפשרות להתנהל במשרד מרווח בבניין חדיש ומותאם לצרכים, מקלים הכבישים המהירים ופיתוח התשתיות ההנדסיות והטכנולוגיות. בחירה טבעית עבור אלה המגלים את היי-פורט שהם ותוהים בקול, רם, מדוע לא עשינו זאת קודם."

כגולת הכותרת של הפארק כולו. תשתיות הפארק בשוהם יכללו מתחמי קניות ומסחה, מבני ציבור, מרכז ספורט ונופש, אולם אירועים, תחנות דלק והמון ירוק, מרחבים פתוחים ואוויר נקי.

"שהם היא מועצה המפעילה מנגנון עירוני, אחד מהיעילים ביותר בקרב הרשויות המקומיות בארץ. זאת, בנוסף ליתרונות 'טב' עיים' כדוגמת פארק ארכיאולוגי ושביל ישראל החולף בצמוד לפרויקט. אנו חשים שגם הקרבה לעיר יוקרתית ואיכותית מסייעת למהלכי המיתוג והשיווק.

"כשהתחלנו את תכנון הפרויקט, היה ברור לנו ולאדריכלי הפרויקט בחברת Studio - Yigal Levi - שאנו מכוונים לפארק טכנולוגי ברמה הגבוהה ביותר. לכן לא תכננו בניין אחד גדול, אלא שני בניינים המופרדים בשדרת חנויות עם בריכות נוי יפות, מסעדות וחדר כושר. אני רואה בעיני רוחי פארק חדשני שוקק חיים, ומבנים ברמות הגימור הגבוהות ביותר.

התחייבות ללוחות זמנים

"בנוסף, היה לנו חשוב להיות פרקטיים ויעילים מאוד, כדי שהעיצוב לא יבוא על חשבון הלקוח ויבזבז שטחי שירות שלא ינוצלו. השטח הסופי הבנוי של הפרויקט יגיע לכ-30 אלף מ"ר, עם יחס נטו-ברוטו מנצח. בדרך כלל וברוב בנייני המשרדים בסטנדרט הזה, היחס מגיע ל-26-30% ברוטו-נטו, כשאצלנו הוא עומד על 22% וזה משמעותי מאוד.

"השטח פה ענק, עומד לרשותנו שטח של כמעט 12 דונם, כשבפארקים אחרים הבניינים נבנים בדרך כלל על שלושה דונם. אנחנו בונים

מקו הרקיע של תל אביב. מסביב למבנים, אנו נבצע נטיעות של 160 עצים בגירים שיעשו נעים בעין ויעניקו צל לשטח."

"הבחירה בהיי-פורט שהם מאפשרת לה-ברות שיתמקמו כאן, לקלוט עובדים מרחבי מרכז הארץ, במיקום שהוא נוח להגעה ללא סיבוכים. רבע שעה מתל אביב וגישה ישירה לראשון לציון ולירושלים. שהם נגישה לדרכים ראשיות, בין אם מדובר בכביש 6, בכביש 1 ובכביש 431. המתחם יושב על כביש 444 החוצה את מישור החוף המרכזי ואנו נהנים מתדירות גבוהה של כל קווי התחבורה הציבורית העוברים כאן. מחלף גבעת כ"ח שהתקציב להקמתו אושר, נמצא במרחק כ-1.3 ק"מ מהפארק ועתיד לחבר את כביש 444 לכביש 6. לאחרונה גם התחילו בהרחבת כביש 444, והעבודות עליו צפויות להסתיים במקביל למועד בו נשלים את הפרויקט."

העירייה הכפילה את החנייה

זוארץ מציינ כי בדומה לאירפורט סיטי שהחל את דרכו כפארק של מרכזים לוגיסטיים, גם ההיי פארק שהם מציע כבישי גישה רחבים, מיעוט של עובדים על פני שטח גדול, ככרות מטופחות, שדרות עצי זית וחניה בשפע. "אין ולא תהיה כאן צפיפות", הוא אומר, "לרשות דיירי המבנים שלנו יעמדו 400 מקומות חנייה חופשיים, בנוסף ל-400 מקומות חניה בחינם שהעירייה מקימה בחזית ההיי-פורט.

"לאורך כל שלבי התכנון והביצוע אנו מקבלים רוח גבית מכיוון מועצת שהם והחברה הכלכלית, העושים ככל שביכולתם כדי לזרז את הפיכתו של ההיי פארק שהם לפארק העסקים המוביל בארץ ולפרויקט ההיי-פורט

אני נהנה להביא לשהם את סטנדרט הפיתוח של בנייני המשרדים המפוארים ביותר בתל אביב ובהרצליה. זה כבר הרגל שלנו", אומר מרחב זוארץ, מנכ"ל משותף ובעלים של חברת נאות תל רם ומ.ס. שהם המ-קימה בימים אלה את פרויקט מבני המשרדים וההיי-טק "Hi-Port Shoham" בפארק העסקים של שהם. פארק שאת הפוטנציאל שלו כבר גילו בשלב א', חברות ענק כמו שטראוס גרופ, שופרסל, שירותי בריאות כללית וטבע. "ידינו בשנים האחרונות מגמה של חברות רבות להעדיף באופן ברור מבני משרדים ותעשייה, המתאמים להייטק באופן ייעודי. החוויה של העובד ושל המנהל היא חלק מתכנון המבנה וניהולו בעתיד", אומר זוארץ, "אנשים מבלי הרבה שעות בעבודה ועל כן התכנון צריך לקחת בחשבון מגוון של צרכים. הגענו לרמה תרבותית בעלת סטנדרטים גבוהים וצורך במגוון של פתרונות.

"עברנו תהליך דומה, כאשר הקמנו מבנה תעשייה ומשרדים באזור התעשייה בלוד. זה היה ברחוב המלאכה שהיה שומם. החלטנו להשקיע בריהוט רחוב, הקמנו ספסלים והבאנו חנויות לקומת הרחוב. אחת המחמאות להם זכינו לאחר אכלוס המבנה, הייתה האמירה שהבאתי את שדרות רוטשילד ללוד.

רבע שעה מת"א

"אני אפשר להישאר אדיש כאשר מגיעים למבנה משרדים ובכניסה אליו נחשפים לפרחי נימפיאה צפים על פני המים בכריכה אקולוגית כאשר סביבת הבניין מוקפת בירוק. לרוב המשרדים בבניין שלנו תהיינה מרפסות המשקיפות לנוף חלומי. קו האופק שלנו מורכב



שדרת המסחה, לאורכה ימתחו בריכות אקולוגיות ובהן צמחי נימפאה