



מרכז עסקים, מודיעין

כי התמונה עומדת להשפיר.

פתיחת תקווה: המטרופולין העסקי של גוש דן

פתיחת תקווה נמצאת כיום בצומת דרכים משמעותי. העיר מתחילה תהליך היסטורי במסגרתו היא תשנה לחלוטין את פניה, ותהפוך מעוד עיר "משעממת" ללא אופי אמיתי, לאחת הערים המרתקות במרכז הארץ, עם צפי לעירוב שימושים מקסימלי. אחד ממנועי הפיתוח של העיר הוא פיתוח מתחמי ההייטק והמשרדים, קריית אריה וסביבותיה ופיתוח המרכז התעסוקתי שלה על ידי קידום פרויקטים שיצמיחו משרדים מסחר ותעסוקה.

למעשה, אזורי התעשייה בקריית אריה ובפתיחת תקווה קיימים שנים ארוכות, אבל אי אפשר להתעלם מההתרחבות המתמדת שלהם. לדברי יו"ר לשכת שמאי המקרקעין היוצא, אוהד דנוס, קצב גדילת החברות שהתמקמו שם ב-15 השנים האחרונות עומד על 100% - מ-3,500 חברות בשנת 2002 ל-7,000 חברות ב-2017 - וזוהי עלייה של כ-200 עסקים בשנה.

בימים אלה מתכננת העירייה להגיש תוכנית מתאר חדשה לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, שאמורה לספק מענה ל-30 שנים הבאות - ולהתיר תוספת לא מבוטלת של כ-600% בנייה לתעסוקה.

מדובר באזורים עם דרכי גישה הכוללות

"העלייה הממושכת בדמי שכירות בפתיחת תקווה נובעת בעיקר מהתרחבות פעילותן של חברות ההייטק החשובות השוכנות בה לצד בנייה חדשה. בתקופה המקבילה אשתקד שיעור העלייה החד ביותר בדמי השכירות נרשם בעיר (כ-7%). גם בחציון הנוכחי העיר שומרת על עליות דומי השכירות המטפסים עד כדי 75 שקל למ"ר (עלייה של כ-1% ב-12%). כשה"כ נרשמה עלייה של כ-12% בממוצע, בדמי השכירות בפתיחת תקווה בשנתיים האחרונות.

כבישי אורך ורוחב, כגון כביש תל אביב-אשדוד (4), כביש חוצה שומרון (5), כביש חוצה ישראל (6), כביש מכנית (471) וכביש 40 הוותיק. כמו כן, קיימות כיום תחנות רכבת בקריית אריה ובצומת סגולה, ועל פי התוכנית של משרד התחבורה, בעוד כ-4 שנים תגיע גם הרכבת הקלה.

בין החברות שמשקיעות בעיר היא קבוצת בסר שמקימה בעיר פרויקט עסקים ענקי המשתרע על שטח של 30 דונם וכולל 4 מגדלי משרדים המתנשאים לגובה של 30 קומות כל מגדל, בשטח כולל כ-150,000 מ"ר ברזו מעל מרתפי חניה ושטחי מסחר בשטח של כ-25,000 מ"ר.

הפרויקט נקרא בסר סיטי ועד היום שוקק שלושה מגדלים במלואם. הפרויקט נמצא במים אלו בכיווע ועתיד להתאכלס ביוני 2021. מתחם הפרויקט ממוקם על ציר ז'בוטינסקי-יצחק רבין, סמוך לכבישים הראשיים המדרבילים באזור המרכז, וקרוב לתחנות רכבת ולעורקי התחבורה הציבורית. תחנת הרכבת הקלה העתידית נמצאת סמוך לפרויקט במרחק של 5 דקות הליכה בלבד. כמו-כן המת