

חניון דובנוב הוא לא האחרון: "כל חניון פתוח הוא מגדל עתידי"

בתל אביב, ברמת גן ובירושלים: החניונים הפתוחים הולכים ונעלמים, ובמקומם נבנים מגדלים שמכילים את החניון בתת־הקרקע



06.06.2024 יובל ניסני



חניון דובנוב שבתל אביב נקנה עלידי ישראל קנדה / צילום: תמר מצפי

"כל חניון פתוח הוא מגדל עתידי. מי שייסע במנהטן בניו יורק לא יראה כמעט חניונים פתוחים. הרוב המכריע תת־קרקעי. בטוקיו, עיר מנה־אורבנית, צפופה מאוד ויעילה מאוד, אין בכלל חניונים מעל פני הקרקע, למיטב זיכרוני. לשם גם תל אביב הולכת, בגדול, וכל עיר שהופכת להיות עיר של מגדלים. כל מקום פתוח יהיה בסופו של דבר בניין או מגדל".

כך יגאל צמח, יזם, יו"ר ומנכ"ל קרן גשרים ומהיוזמים להקמת "מגדל מאייר" בשדרות רוטשילד בתל אביב - שגם הוא הוקם בזמנו במקום חניון פתוח. מגדל מאייר הוא לא היחיד: רק לאחרונה זכתה ישראל-קנדה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת קרקע ברחוב דובנוב, תמורת 443 מיליון שקל, שעליה ניתן להקים מגדל בן 45 קומות; בצומת פת בירושלים מתוכננים מגדלים בני 30 קומות במקום החניון הפתוח הקיים שם; מגדל רמז ברחוב רמז 6 בתל אביב, שבו 31 קומות, הוקם על חניון ששימש בזמנו את שירותי בריאות כללית; מגדל ארלוזורוב 17 בן 29 הקומות הוקם לא רחוק מחוף הילטון במקום חניון חברת דן; וברמת החייל מתוכנן פרויקט מגורים במקום חניון אחר של דן. זוהי רק רשימה חלקית.



מגדל ארלוזורוב 17 שנבנה על חניון / צילום: איל יצהר

1. תהליכי התכנון ארוכים מאוד

"לכל החניונים הפתוחים יש פוטנציאל להפוך לפרויקטי בנייה", אומר אומר אלי גבאי, מבעלי קבוצת גבאי. "את החניונים עצמם אפשר להעביר לתת־הקרקע, ומעליהם לייצר את המגדלים. התפיסה להפוך את הקרקע לחניון זמני היא נכונה: היזם זוכה לתשואה, אמנם נמוכה - אבל עדיין מקבל משהו, במקום להשאיר את הקרקע הזאת ריקה עד שיושלם ההליך הסטטוטורי והוא יוכל להתחיל לבנות את הפרויקט. אמנם לא מדובר בהכנסות משמעותיות, אבל זה עדיף מכלום".

"מי שרוצה לנחש בצורה מושכלת איפה יקום הפרויקט הבא, שיחפש היכן עוד יש חניונים פתוחים", מוסיף צמח. "התהליכים התכנוניים ארוכים מאוד, ובעלים של קרקע שמקדם תב"ע ומחכה להיתר בנייה - כדאי לו להחזיק את הקרקע בתור מגרש חניה בזמן הזה.

קבוצת גבאי, לצד קבוצת יובלים, מקדמת בעצמה פרויקט בנייה על חניון קיים, במתחם הבורסה ברמת גן. שתי החברות חתמו על עסקת קומבינציה עם בעלי הקרקע, לטובת הקמת פרויקט תעסוקה בן 20 אלף מ"ר, בפינת הרחובות הרקון והיצירה. "מדובר בפרויקט על שטח של חניון ציבורי בגודל 1.5 דונם, שבצמוד אליו ישנם עוד כשני דונם בחכירה לעיריית רמת גן. אנחנו מפקיעים את הקרקע לטובת העירייה, ומקימים את הפרויקט שיכלול גם חניון גדול ופארק מעליו", מספר גבאי.

"בתקופת הביניים, היזם רוצה שתהיה על הקרקע שמירה כלשהי, כדי שאף אחד לא ייכנס אליה וייפגע, וגם כדי למנוע כניסה של גורמים עברייניים שישתלטו עליה. כשבונים חניון אי־אפשר להשתלט על הקרקע, ויש ליזם שמירה קבועה, 24 שעות ביממה. היזם יכול להשכיר את הקרקע למפעיל חניון, ולטייב את הסכם השכירות כך שיקבל אחוזים מההכנסות, כדי ליהנות מכל עלייה במחירי החניה, ושיוכל לפנות את הקרקע בתוך זמן קצר כשיקבל את האישור לבנות", אומר צמח.

2. ההכנסות מהחניון: "יותר טוב מכלום"

יחסית לריבית שמשלם היזם על הקרקע, ההכנסות מהחניות אינן בגדר סכומים משמעותיים, והן כמעט בטלות בשישים. אם ניקח לדוגמה את החניון בדובנוב, ישראל־קנדה זכתה בו תמורת כ־443 מיליון שקל. אם, נניח, תיטול מימון על 80% מהסכום, בריבית 6% (ריבית הפריים בישראל נכון להיום), היא תשלם בשנה כ־20.7 מיליון שקל תשלומי ריבית על הקרקע.

וכיצד מחושבות ההכנסות מחניון? על־פי צמח, כלל האצבע הוא 1,000 שקל בחודש לכל מקום חניה, וכ־30 חניות לכל דונם חניון. הקרקע שעליה נמצא היום החניון היא בשטח 2.4 דונמים, כך שניתן על־פי חישוב זה להפעיל עליה כ־70 מקומות חניה, שיניבו כ־70 אלף שקל בחודש או 840 אלף שקל בשנה - כ־4% מהוצאות הריבית על הקרקע. "חניון לא יכול לשלם את הריביות הללו, ודאי ברמת הריבית הנוכחית, אבל בעיני היזם - כמה שהוא יכול לשלם זה טוב. זה לא כלכלי, אבל עדיף משהו מכלום".



יגאל צמח, מנכ"ל קרן נשרים / צילום: יח"צ

3. כמה מקומות חניה ציבוריים נעלמים בדרך

לכאורה, "החלפת" החניונים במגדלים מפחיתה את מספר מקומות החניה הזמינים, לפחות זמנית. אבל מכיוון שרוב הפרויקטים החדשים כוללים כמה מפלסי חניה - חלק מהם עבור הדיירים וחלק לציבור הרחב - פוטנציאלית מספר מקומות החניה דווקא צפוי לעלות בעקבות המהלך. נתונים עדכניים שהתקבלו מעיריית תל אביב מראים שאכן כך קורה בפועל, גם אם בקצב איטי.

לפי הנתונים מ-2017 ועד לסוף 2023 נוספו בעיר 7,833 מקומות חניה אך רובם, 4,320, בחניונים פרטים שאינם זמינים לציבור. באותה תקופה נוספו רק 500 חניות בחניוני העירייה, ועוד 3,013 חניות זמינות לציבור בחניונים פרטיים.