

אזור העסקים התוסס והחדשני של צפון בני ברק

ההחלטה האסטרטגית של עיריית בני ברק, לפתח אזור תעשייה מודרני ונגיש - השתלמה. "הרוכשים החוזרים הם הגושפנקה להצלחת המקום ולעובדה שבזמן כה קצר נהפך להיות כה מבוקש ואטרקטיבי" | נעם גל



מתחם העסקים BBC בבני ברק | צילום: שוקי לור

פה תשעה מגדלים, וישנה צמיחה של מגדלים נוספים בקצב מהיר. יזמים כמו צ'מפיון מוטור, ב.ס.ר והכשרת הישוב בונים מגדלים במתחם. בהמשך מתוכננת תחנת הרכבת הקלה במרכז המתחם, שנמצא בציר ראשי מאוד בגוש דן, ויש כבר תחנת רכבת קיימת. קצב האכלוס אצלנו הוא מהגבוהים במדינה.

"אני מלווה את רוכשי הקרקעות והבניינים, בשוטף. מדד שביעות הרצון של העסקים במקום הוא העובדה שרוכש שביצע רכישה, חוזר ומבצע עוד רכישות באותו המקום. הלקוחות החוזרים הם הגושפנקה הטובה ביותר מבחינתי להצלחת המקום, ולעובדה שבזמן כה קצר נהפך להיות כה מבוקש ואטרקטיבי. כל בניין שנבנה מתאכלס מיידית. 'אשטרום' בנו מגדל בשטח שהיה 'מוסך דן', ותוך שבוע נמכר כל הבניין. חברת הביטוח 'הפניקס' קנתה בניין באחרונה, ובשנים הקרובות תושלם בנייתם של שמונה מגדלים נוספים."

לדברי לרנר, ערכי הקרקע באזור צפון בני ברק עלו משמעותית. "ברקע ישנם פיננסיים של פולשים, וגם רשות מקרקעי ישראל מחזיקה בשטחים במתחם. כחלק מהדאגה שלנו לרווחת לקוחות המתחם הצלחנו לקבל אישור לתיקון צו הארנונה ללקוחות גדולים. מדובר בהנחות בארנונה בהיקף של 25%, 33% ואף 43% בתשלומי הארנונה. בנוסף, הוקצו משאבים בעירייה לתוכנית פיתוח בשווי של 200 מיליון שקל. צפון העיר נהנה מאחוזים מהתקציב, הרבה מעבר למשקלו היחסי, ואנחנו רואים את שביעות הרצון במסדרונות העירייה. הקשרים כל הזמן מתהדקים והעירייה מעניקה שירות מעולה לבעלי בתים, בעלי מגרשים ואפילו למשתמשי הקצה."

בהמשך, מציינת לרנר, יתווספו מתחמי עסקים נוספים שבנייתם תיארך זמן רב יותר. "המתחם הבא יושב בתב"ע 572. לעירייה יש תוכניות לטווח הארוך. בנוסף, אחת היזמויות שקורמות עור וגידים בימים אלו הוא חניון דן, בסמוך למתחם. מדובר ב-28 דונם, מתוכם 12 דונם של העירייה. תיכננו במקום חניון עירוני בן שלושה מפלסים. המהלך הזה כפול בהצלחה שלו - גם הפכנו חניון לנכס מניב וגם סייענו בפתרון מצוקת חנייה. מדובר בתוספת של כ-1,000 מקומות חנייה."

שהמינהלת של המקום ממוקמת בלב אזור התעשייה, ברחוב הירקון, והיושבים בראשה מייצרים נגישות שיא לעסקים במקום, מסייעים להם ברוב ההתנהלות הביורוקרטית מול העירייה. יש כתובת מאוד ברורה שמטפלת בלקוחות המתחם בסוגיות השונות מול העירייה מא' ועד ת'. רמת השירות הזאת היא חדשנית. אם לקוח שלנו זקוק לפתרונות שונים יוצמד לו גם רפרנט ממחלקת ההנדסה בעירייה אם צריך. הקשר שבעלי הבתים יוצרים עם המינהלת הוא קשר דינמי פעיל זורם, שמקבל כל העת היוזן חוזה. בעיריית בני ברק הבינו שזה העוגן הכלכלי, ושיש צורך לטפח את כרטיס הביקור או חלון הראווה של העיר, את הצד שפונה לעולם החיצון, ולכן השירותים והיחס ליושבי המתחם הם ברמת וי. אי. פי."

לייזר מציין כי המינהלת נועדה לסייע לשוכרים ולבעלי המשרדים, כדי שיזכו לאווירה נוחה ונעימה ולמענה מהיר לכל בקשה, כמו גם לעזור לעירייה לוודא שהכל מתנהל כשורה. "התפקיד של המינהלת הוא לדאוג לרווחת העסקים, לדאוג לצורכיהם, לקשר ביניהם ולהיות הזרוע הביצועית של העירייה, כדי שזה יהיה מרכז עסקים מודרני. אנחנו שואפים לתת את השירות הטוב ביותר לתושבים ולבעלי המשרדים. אנחנו פה כדי לתת חוויית שירות לבעלי העסקים שבחרו לעבוד פה במרכז עסקים BBC.

"כיום, יש כאן מרכז עסקים בוטיק. נבנו

באזור העסקים המתפתח של בני ברק. המתחם נמצא בין הרחובות אבא הילל-ז'בוטינקי-בן גוריון, והוא הוקם בעקבות פיתוח תב"ע 566 בצפון העיר. ראש עיריית בני ברק הרב חנוך זייברט מוביל את הליך הקמת מתחמי עסקים, בשיתוף מהנדס, העיר ישראל קשטן.

לדברי ישראל לייזר, מנהל מינהלת מרכז העסקים BBC, "המתחם משתרע על פני 430 דונם, וכולו משרד חדשנות. ככלל, לאורך כל הדרך, מהתכנון הכללי ועד היום, אנחנו מסתכלים על כל פרט, מזווית ראיית צורכי הלקוח. את המתחם תיכנן משרד האדריכלים עדן בה. מדובר בתכנון שמעניק תחושה אינטימית, המאפשר לנהל בתוך המתחם חיי קהילה עסקית, ענפה. יצרנו מעגל של מגדלי עסקים יוקרתיים וחדשניים, היוצרים סביבת עבודה אולטימטיבית ונעימה במיוחד, הן לעובדים והן למבקרים. מרקם הרחובות מרושת בכבישים דו סטריים ודו מסלוליים, המייצרים שבע כניסות ויציאות מהמתחם."

לרנר מדגישה כי עיריית בני ברק הגדירה אזור מסוים, כאזור המיועד לעסקים עם גבולות גזרה משלו. "מדובר בקהילה נפרדת, זו שכונה במרקם קצת שונה, אבל עדיין שכונה. יש במתחם עורכי דין, רואי חשבון, סוכנויות רכב, חברות ביטוח ואף מתוכנן בו מרכז רפואי, שישלב בית רופאים וישירות אוכלוסיה סיעודית, עם כ-1,000 מיטות. כבר משלב התכנון בחרנו ליצור אופי שכונתי כזה שיאפשר לנו ליצור קהילה עסקית תוססת. "בנוסף, יש משמעות אדירה לעובדה

בשנים האחרונות התגבש בבני ברק מרכז עסקים תוסס ומבוקש, שממשיך לגדול ולהיבנות כדי לגבור על הביקוש מצד חברות ועסקים. קשה להאמין שהכל החל רק לפני שש שנים: ב-2011 סיימה בני ברק תוכנית הבראה של משרד הפנים. זו היתה נקודת מפנה מכריעה שייצר לראשי העירייה הזדמנות לצמיחה, לחדשנות וליוזמה.

בני ברק תפסה את ההזדמנות בשתי ידיים ויצאה לדרך חדשה. מהר מאוד נבנה בצפון העיר אחד מאזורי התעשייה והמסחר האטרקטיביים ביותר. אחרי שיישמה בהצלחה רבה את מודל ההבראה נהפכה העירייה למוקד עלייה לרגל לרשויות מקומיות רבות, שמבקשות גם ליישם אצלן את מודל מתחמי העסקים המצליח.

לדברי שושנה לרנר, רו"ח, משנה למנהלת אגף תקציבים בבני ברק, "לפני תוכנית הבראה לעיר לא היתה תוכנית כוללת. על תוכנית המתאר החדשה של בני ברק עבדו טובי היועצים בתחומי תנועה, נוף, חזות, תרבות עירונית ואושרה להפקדה תוכנית מתאר, שכוללת גם את אזור הצפון של בני ברק. BBC הוא המתחם הראשון שקרם עור וגידים. אמנם מגדל בסר 2 הוקם לפני כן, אבל כבר אז תיכננו קברניטי העיר שהשטח שעד רחוב ז'בוטינקי מיועד למגורים, ומז'בוטינסקי צפונה ייבנו מתחמי עסקים ותעסוקה שמאפשרים דינמיקה משלהם, שכונה נפרדת הנושקת להווי המטרופוליני של גוש דן. "תב"ע 566, שהיתה התב"ע הקיימת במתחם המקורי, הורחבה ונמתחה לאורך רחוב הירקון ועד לרחוב המכבים. כתוצאה מכך, ניתנו זכויות בנייה ברמה גבוהה יותר ומדיניות הבנייה לגובה השתנתה - מאזור תעשייה עם בניינים בגובה ארבע קומות לכל היותר - השמים הם הגבול. בעבר הותרו 160% בנייה לכל היותר במגרשים באזור התעשייה. לפי תוכנית התב"ע ניתן יהיה לבנות על שטח שגודלו עד דונם וחצי עד 450%; על שטח בין דונם וחצי לשלושה - 575%; וזה מגיע עד לרמה של 900% אחוז. כל אחוז בנייה מגדיל כמובן את מחיר המגרש. התב"ע הזו מאפשרת הזדמנויות רבות גם לבעלי המגרשים שיכולים למצות את פוטנציאל הקרקע. אנשים באים לעירייה עם רעיונות חדשים, וזה עסק דינמי ותוסס שמשנתנה בכל יום."

מרכז העסקים BBC הוא הסנונית הראשונה