

בית פלדמן



הפנינה של מרכז עסקים ירקון פ"ת

דורון קורן
054-4404286

דורונדל"ן
ייעוץ, שוק ואחזקת נדל"ן
ממתח שלב לקט נסיו



ערן נסים
050-6566599

"בית פלדמן" הוא פרי יוזמה של יזם ההייטק אריה פלדמן ואחיו רו"ח שלמה פלדמן שהחליטו להפוך את המקרקעין שהנם בבעלות המשפחה למעלה מ- 70 שנה ואשר היו חלק בלתי נפרד מנוף ילדותם, למרכז עסקים חדשני וייחודי. בעבר פעל במקרקעין מפעל שיש שהתמחה בחיתוך ועיבוד שיש לקבלנים וללקוחות פרטיים. אביהם של היזמים מר יעקב פלדמן ז"ל, שעל שמו נקרא הבניין - "בית פלדמן" - נמנה על ראשוני התעשיינים בענף השיש בישראל, ועם יציאתו לגמלאות הופסקה פעילותו של מפעל השיש. בנייתו של "בית פלדמן" החלה ועל פי הערכת היזמים היא תסתיים בחודש יוני 2025.



על הפרויקט

הבניין, בשטח כולל של כ- 5,500 מ"ר, תוכנן על ידי משרד האדריכלים הוטיק זרחי אדריכלים והוא מעוצב בסגנון חדשני הכולל "קירות מסך" בחזיתות בתוספת מרכיב עיצובי מיוחד.

הבניין ממוקם ברחוב אלכסנדר ינאי במרכז עסקים ירקון פ"ת ועתיד להשתלב בנוף האדריכלי של הרחוב המתחדש, שעל פי תוכנית בניין עיר: "סגולה 2500" שאושרה על ידי העירייה לאחרונה, יורחב ויהפוך לרחוב שיאופיין במבני מסחר ומשרדים רבי קומות.

הבניין כולל חניון תת קרקעי המאפשר חניית 32 כלי רכב ומספר רב של כלי רכב דו גלגלים, קומת קרקע שמיועדת לאולם תצוגה, קומת ביניים ו- 2 קומות משרדים. כל הקומות במבנה הן בעלות תקרות גבוהות – קומת הקרקע כ- 6.50 מטר וקומות המשרדים כ- 4.40 מטר – והן מתוכננות כחללים פתוחים ללא עמודים.

במבואת הכניסה בבניין תותקנה 2 מעליות נוסעים ובחלקו האחורי של הבניין תותקן מעלית משא.



מאפייני הבניין

- בניין עצמאי, חדש ומעוצב בעל נראות חדשנית באזור עסקי מתפתח ומבוקש
- חניון תת קרקעי וחנייה ברחוב ובאזור.
- סמיכות לתחנת רכבת קיימת ותחנת מטרו מתוכננת.
- מיועד להשכרה לתקופות ארוכות במיוחד.
- שטח אולם התצוגה בעל מפתח גדול ובגובה של 6.5 מטרים.
- שירותים בכל קומה והכנה לשירותים בשטח המושכר.
- לובי עם 2 מעליות נוסעים מהירות.
- מעלית משא.
- הכנה למיזוג מרכזי והתאמה אישית עם יחידות קצה.
- חלונות בעלי אפשרות פתיחה.
- סביבת עסקים לצד מסעדות, בתי אוכל בית קפה, הכל במרחק הליכה קצר.
- גמישות תכנונית – שטח פתוח אשר ניתן להתאימו לצרכי השוכרים



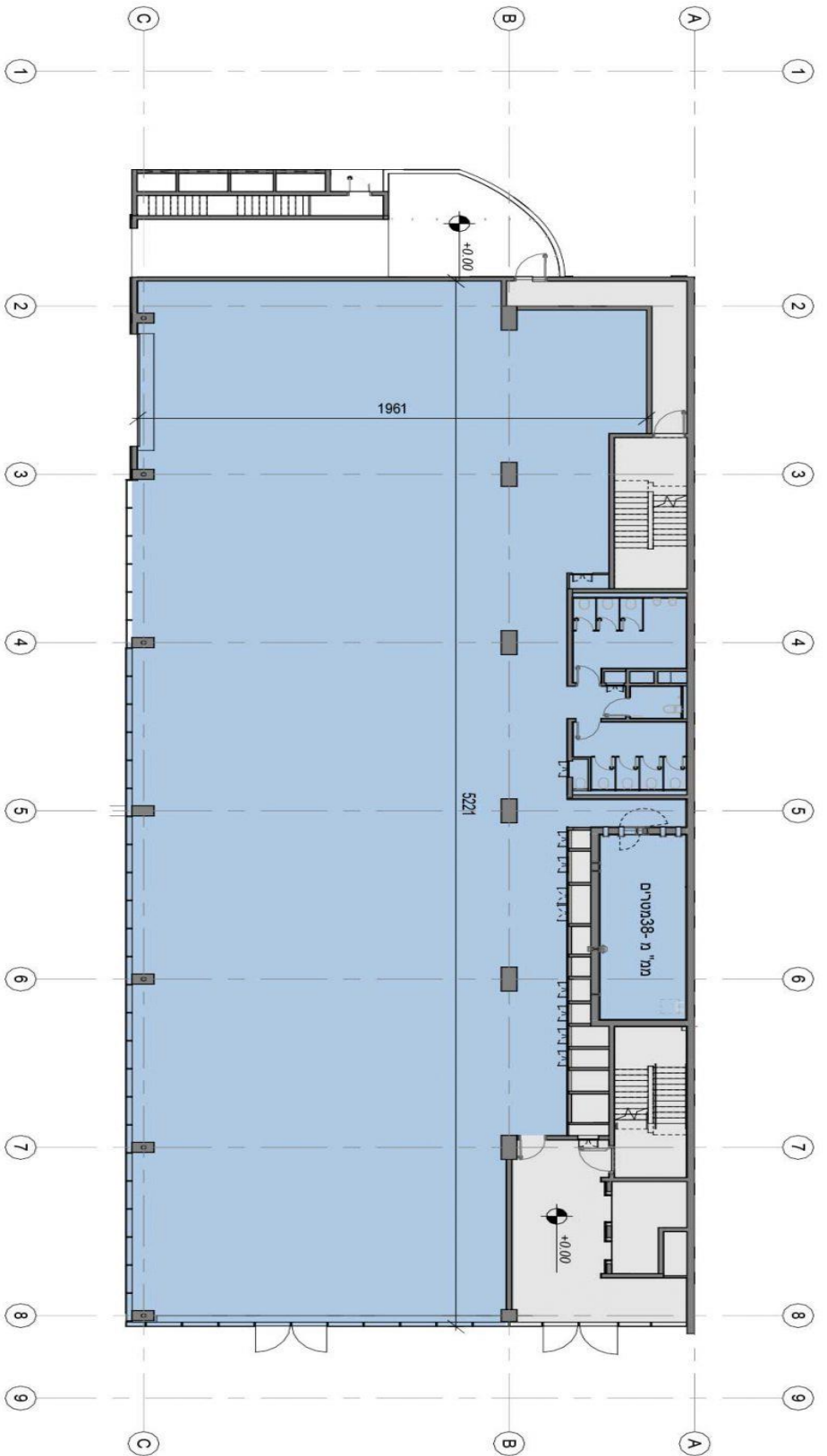
אולם תצוגה וקומת ביניים (גלריה)

בקומת הקרקע של הבניין מתוכנן אולם תצוגה מרהיב בשטח של כ- 1,200 מ"ר שתקרתו הנה בגובה של כ- 6.50 מטר והעומס המרבי המותר בה הנו 500 ק"ג למ"ר. האולם מיועד לתצוגת כלי רכב ו/או מוצרים אחרים והכניסה אליו הנה ישירות מהרחוב או דרך מבואת הכניסה של הבניין. אולם התצוגה הנו חלל גדול ללא עמודים דבר שיאפשר גמישות רבה בעיצובו.

בחלקה האחורי של קומת הקרקע תבנה קומת ביניים בשטח של כ- 500 מ"ר שתקרתה הנה בגובה של 2.80 מטר והעומס המרבי המותר בה הנו 500 ק"ג למ"ר. הכניסה לקומת הגלריה תתאפשר ממבואת הכניסה לבניין באמצעות המעליות וגרם המדרגות, או ישירות מאולם התצוגה באמצעות גרם מדרגות שיבנה, במידת הצורך.

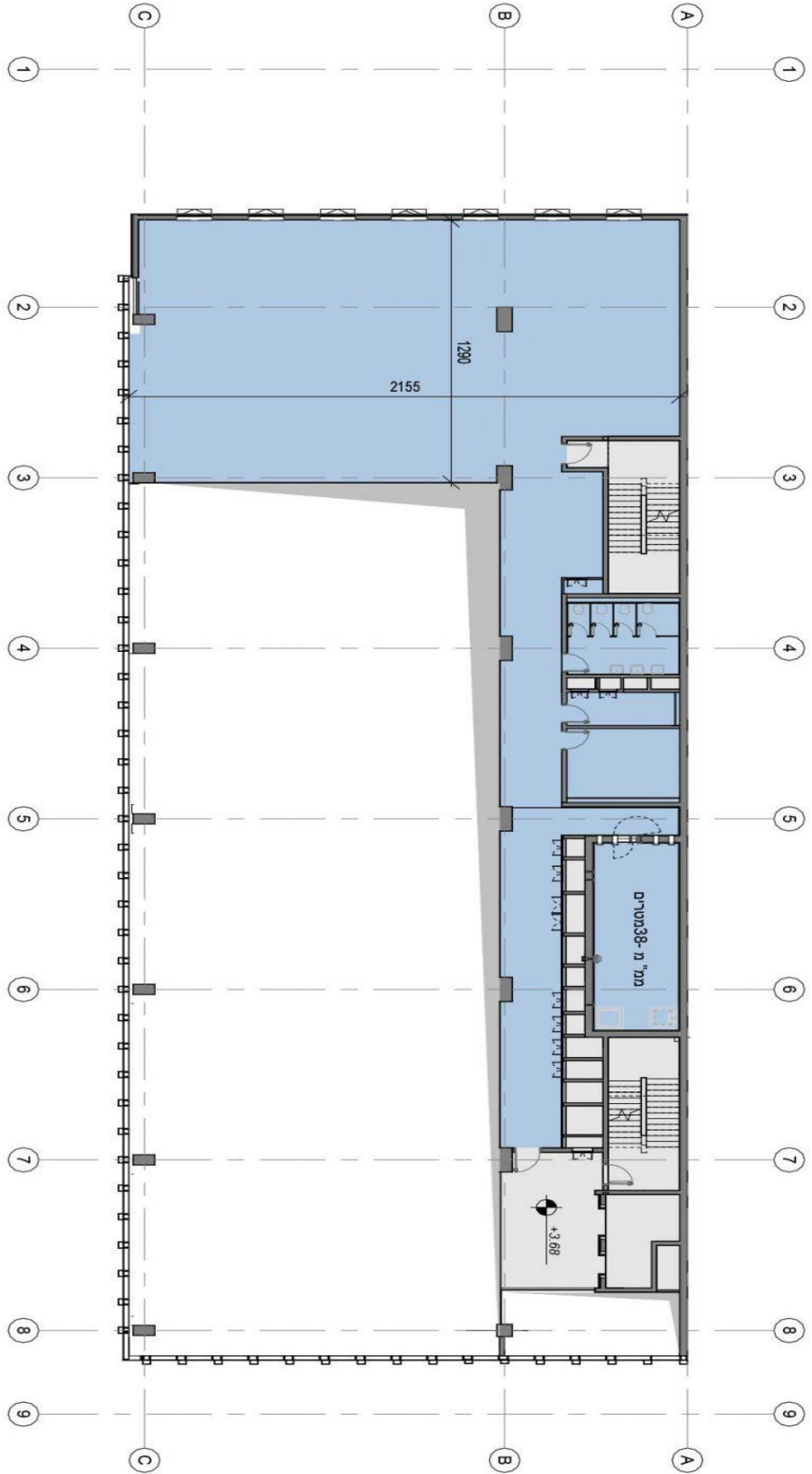


תוכנית קומת קרקע



- שטח להשכרה 975 מ"ר
- שטח משותף 137 מ"ר

תוכנית קומת ביניים



שטח להשכרה 443 מ"ר

שטח משותף 110 מ"ר



קומות משרדים

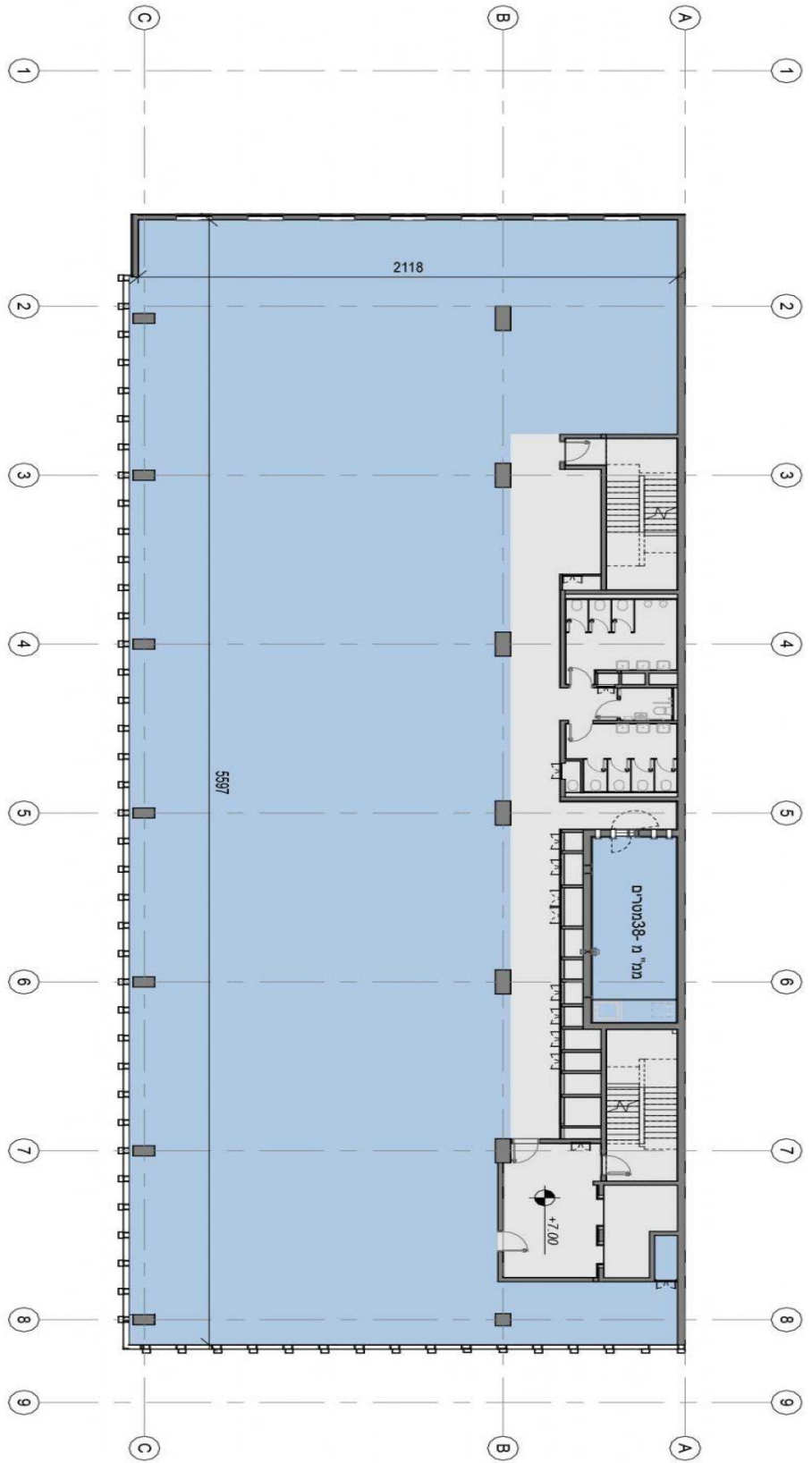
2 קומות המשרדים בבניין הנן בשטח של כ- 1,240 מ"ר כל אחת, גובה התקרה בהן הנו 4.40 מטר והעומס המרבי המותר בהן הנו 500 ק"ג למ"ר. הקומות ניתנות לחלוקה לפי צרכי השוכר, כאשר השטח המינימלי הנו כ- 250 מ"ר. בקירות המסך בקומות המשרדים יותקנו חלונות שיאפשרו, בנוסף למערכת המיזוג המתקדמת, אוורור טבעי של חללי העבודה.

קומות המשרדים מיועדות למגוון שימושים ובהם:

- משרדים ציבוריים
- אולמות תצוגה לצידוד חשמלי ריהוט וכו'
- מרפאות ומעבדות
- משרדים לבעלי מקצוע חופשי ולמגוון עסקים



תוכנית קומה טיפוסית



- שטח להשכרה 958 מ"ר
- שטח משותף 240 מ"ר

חניה

בחניון התת קרקעי בבניין תתאפשר חניה בתשלום חודשי של 32 כלי רכב וכמו כן יוקצו מקומות חניה למספר רב של כלי רכב דו גלגלים. בנוסף קיימים ברחוב אלכסנדר ינאי מקומות חניה נוספים בשני צידי הרחוב.

מערכת מיזוג אוויר

בבניין תותקן מערכת מיזוג אוויר מתקדמת מסוג VRF המעבים (המנועים) והצנרת של מערכת המיזוג עד לשטח המושכר יותקנו על ידי היזמים ואילו המאיידים (יחידות הקצה) יותקנו על ידי השוכר.

מערכת המיזוג תפוצל למספר רב של מערכות משנה באופן שלכל אחד מהשטחים המושכרים תוקצה מערכת מעבים שתאפשר הפעלה נפרדת של מערכת המיזוג המרכזית במושכר.

שטחים ציבוריים

בכל אחת מקומות הבניין, יבנו שירותים ציבוריים משותפים ובנוסף תבוצענה הכנות להתקנת תאי שירותים נפרדים ומטבחונים על ידי כל שוכר.

שירותי אחזקה

אחזקת השטחים הציבוריים והמתקנים תתבצע בהתאם לשיקולי השוכרים, על ידי חברת ניהול חיצונית או על ידי נציגות הדיירים.

אכלוס מתוכנן

תחילת העבודות בשטח: 1.2024
אכלוס מתוכנן: קיץ 2025

מרכז עסקים ירקון כיום (סגולה)

"בית פלדמן" ממוקם ברחוב אלכסנדר ינאי המבוקש, בסמוך לכניסה הראשית למרכז עסקים ירקון בפתח תקווה. שטח אזור התעשייה הוא כ- 3,000 דונם ופועלים בו קרוב ל- 1,000 עסקים. במרכז עסקים ירקון קיימים מרכזים מסחריים גדולים לצד אולמות תצוגה, מסעדות, אולמות אירועים, חנויות רהיטים, רשתות שיווק מזון ועוד. מרכז עסקים ירקון הנו בעל נגישות רבה לצירי התנועה העיקריים באזור המרכז - כביש 4, כביש 5 וכביש 6 - והוא משרת אוכלוסייה של מעל 400,000 בני אדם בישובים הסמוכים הכוללים את הערים פתח תקווה, ראש העין, הוד השרון רמת השרון וכפר סבא, וישובים כפריים נוספים באזור



במסגרת הפעולות לפיתוח פתח תקווה אישרה העירייה לאחרונה תוכנית בניין עיר חדשה סגולה 2500 המיועדת לפיתוח מרכז עסקים ירקון בכלל ורחוב אלכסנדר ינאי בפרט.

על פי התוכנית החדשה מיועד רחוב אלכסנדר ינאי להפוך לאחד ממוקדי הפעילות באזור התעשייה. הרחוב יורחב באפן משמעותי (13.5 מטר), המדרכות תהפוכנה ל- "טיילת" רחבה (5-7 מטר) בה יינטעו עצים ויותקנו ספסלים לרווחת הציבור, תתאפשר בו תנועת כלי רכב בשני הכיוונים, הוא יהפוך לנתיב לתחבורה ציבורית לתחנת הרכבת הממוקמת מצפון, ותתאפשר בו הקמת מבנים רבי קומות למסחר ומשרדים.

"בית פלדמן" מתוכנן באופן התואם את השינויים הצפויים על פי תוכנית זו והוא ישתלב במבנים החדשים הצפויים להבנות לאחר אישור סופי של התוכנית על ידי גופי התכנון.

שטחים להשכרה בבית פלדמן



- ✓ קומת מסחר
- ✓ תצוגה
- ✓ שיווק
- ✓ אולמות
- ✓ משרדים
- ✓ הייטק
- ✓ אחסנה



דורון קורן

0544404286



ערן נסים

050-6566599

