

20.9x27.88	1	עמוד 25	כותרת - כלכליסט	20/01/2016	51475356-6
הרצליה העירונית הרצלי - 604					

פרטי הסכם הגג בהרצליה

מתחם הסוככים
סמוך לקיבוץ גליל ים
3,000 יחידות דיור
200 אלף מ"ר מסחר ותעסוקה

אפולוניה
סמוך לשכונת אפולוניה
3,000 יחידות דיור
60 אלף מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה

קריית השחקים
סמוך לשדרות שבעת הכוכבים
1,800 יחידות דיור
200 אלף מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה

פרקעות סמוך לקיבוץ גליל ים. השיווק של מתחם הכוכבים צפוי להתחיל בשבועות הקרובים
צילום: LOWSHOT - אילן ארד

נחתם הסכם הגג בהרצליה

הרצליה מתכננת מגדלים בני 70 קומות

בתום מו"מ בן שנה וחצי נחתם הסכם הגג להקמת 7,800 דירות ו-500 אלף מ"ר מסחר ותעסוקה בהרצליה. בתוכנית: מגדלי ענק סמוך לשדרות שבעת הכוכבים

העירייה התחייבה להוצאת היתרי בנייה בתוך שלושה חודשים ממועד פריסום זהות הזוכים במכרז ולבנות בעצמה, במימון כספי האוצר, את התשתיות ומוסדות הציבור במקום. לפי ההערכות יאפשר הסכם הגג להשלים את הבנייה בתוך כשנה וחצי במקום כ-5-6 שנים.

טיהור קרקע מזהמת

מתחם נוסף הנכלל בהסכם הגג נמצא סמוך לשמורת אפולוניה והוא כולל פריטניאל לבניית 2,700 דירות. תוכניות הבנייה במתחם, שמקודמות במסלול המהיר של הותמ"ל, כבר הופקדו, ובשבוע הבא צפוי להתקיים דיון בהתנגדויות לה. החסם הגדול ביותר בדרך לבנייה במתחם הוא הקרקע המזוהמת שבו, שעלות טיהורה מוערך ב-1.5 מיליארד שקל. המדינה תקבל עליה את הטיפול בקרקע, אך לא במסגרת הסכם הגג, אלא באמצעות תוכנית שמקדם המשרד לאיכות הסביבה. בשלב הראשון ייבנו בשטח שאינו מזוהם 220 דירות כדי להניע את הליך הקמת השכונה.

קים שכוונתה בעבר משולש התחבורה. לפי התוכנית, שפרטיה נרקמים בימים אלה, יוקמו באזור מגדלים בגובה 70 קומות ומרכז קונגרסים, ובכונת העירייה לקדם את התוכנית בתמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור) ולא בוועדת התכנון המחוזית כדי לקצר את הליך אישורה. המכרז הראשון במסגרת הסכם הגג יפורסם בשבועות הקרובים ויעסוק במתחם הכוכבים הסמוך לקיבוץ גליל ים. רמ"י פרסמה מכרז לשיווק קרקע ל-2,700 דירות במקום כבר בספטמבר האחרון, אך העירייה סיכלה אותו על רקע המחלוקת בין הצדדים. כעת צפוי המכרז להתפרסם מחדש במתכונת מחיר למשתכן.

בשלב הראשון ישווקו קרקעות לבניית 1,700 דירות, שבזכות תוספת 20% יגדלו ל-2,100 דירות, ו-400 מתוכן יהיו מיועדות לתושבי הרצליה. השלב השני של המכרז, שיכלול 1,000 דירות נוספות, ישווק לאחר שיימצא פתרון למגבלת גובה הנובעת משידורים של משרד הביטחון באזור.

סוגיה שגרמה לפיצוץ המגעים בעבר. לפי הצהרתו של כחלון ישווקו כל הדירות בשיטת מחיר למשתכן, שלה ערכתו תאפשר מכירת דירות 3 חדרים ב-900 אלף שקל, ודירות 4 חדרים בכ-1.2 מיליון שקל. רכיב נוסף שהגביר את אטרקטיביות הסכם הגג מבחינת עיריית הרצליה היה הכללת כ-500 אלף מ"ר של אזורי מסחר ותעסוקה, שצפויים להניב תשלומי ארנונה גבוהים. כמו כן הביטיחה העירייה לאשר הקלות שיאפשרו להגדיל את מספר הדירות בכל פרויקט ב-20%, והאוצר הסכים כי תוספת דירות זו תשווק לבני המקום בלבד.

החייאת מכרז שהוכשל

החלק המעניין ביותר בתוכנית הוא דווקא זה שכולל את מספר הדירות המועט ביותר. עיריית הרצליה מבקשת לבנות כ-1,800 דירות וכ-200 אלף מ"ר של מסחר ותעסוקה בין שדרות שבעת הכוכבים, מסילת הרכבת ורחוב בן ציון מיכאלי, כחלק מתוכנית קריית השחר

אמיתי גזית

הסכם הגג שחתמה את מול עיריית הרצליה עם משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל להקמת 7,800 דירות בקצב של 1,500 דירות בשנה, נולד בתום משא ומתן ממושך בן שנה וחצי. באפריל האחרון הגיעו המגעים בין הצדדים לפיצוץ מתוקשר שבמהלכו הודיעה רמ"י על סיום המו"מ עם העירייה, אך לפני כחודשיים התחדש הקשר בזכות התערבותו של שר האוצר משה כחלון. במסגרת ההסכם התחייבה המדינה לתשלומים של כמיליארד שקל, שישמשו בחלקם קדם מימון לפיתוח התשתיות בשכונת החדשות. העירייה צפויה להחזיר חלק ניכר מהתשלומים לקופת האוצר מהיטלי השבחה או חלף היטל השבחה שתגבה עם התקדמות תוכניות הבנייה. כ-700 מיליון שקל מכספי האוצר יושקעו בהקמת שני מחלפים ייעודיים בכביש 2, והמדינה אף תשתתף במימון הקמת פארק באזור גליל ים -