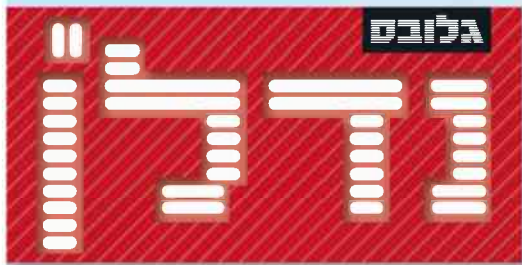


23.7x31.27	1/3	1 עמוד	נדל"ן - גלובס	22/12/2014	45704617-4
הרצליה העירעירית הרצלי - 604					

50 אלף דירות בשלבי  
תכנון בהרצליה;  
המטרה: הכפלת מס'  
התושבים בחוק עשור  
שלומית צור, עמ' 26-27



# הרצליה - פיתוח

עשרות שנות קיפאון בבניית דירות בעיר הרצליה מסתיימות בשיטפון אדיר של פרויקטים הכוללים עשרות אלפי דירות חדשות. בעירייה כבר משוכנעים שמחירי הדירות עומדים לרדת ושהצעירים לא יברחו מהעיר / שלומית צור, עמ' 26

25.4x15.39	2/3	עמוד 26	גלובס - נדל"ן	22/12/2014	45704621-9
הרצליה העירונית הרצלי - 604					

# "אם זה דיור, או שהבן שלי יעזוב את הארץ לברלין, אני מעדיף דיור"

חזון הצפת השוק בדירות מתגשם כעת בהרצליה: לאחר שנים של קיפאון בהתחלות בנייה, נמצאת העיר בתנופת בנייה שצפויה בשנים הבאות להכפיל את מספר התושבים

העיר הירוקה? אם השאלה היא דיור, או שהבן שלי יעזוב את הארץ לברלין, אני מעדיף דיור", משיב ראש העירייה משה פרלון. "במערכת הבחירות שלי זיהיתי מצוקה גדולה כתוצאה ממחסור בדיור", מוסיף פרלון, שנבחר לראשות העיר לפני שנה, לאחר 15 שנים שבהן כיהנה בראש יעל גרמן שפרשה לטובת הפוליטיקה הארצית. "למעלה מ-1,500 צעירים עזבו את העיר בעשור האחרון, ואין סיבה שהמצב הזה היה נמשך. המדיניות שלי היא להוסיף אלפי יח"ד, גם

## חאת שלומית צור

חרי שנים שבהן הרצליה הייתה רדומה וכמעט שלא נראו בה מגוונים, ניתן למנות היום בעיר לא פחות מ-200 אתרי בנייה פעילים, הכוללים בנייה חדשה והתחדשות עירונית. מעבר לכך, תוכניות עם מסה של דירות שדידשו בוועדות התכנון, הבשילו או שנמצאות בשלבים מתקדמים של תכנון, וצפויות להוסיף לעיר כ-50 אלף דירות, מהלך שיכפיל את מספר התושבים בתוך עשור. ומה עם צביון

בבנייה פרטית וגם באדמות מדינה". לשאלה המתבקשת, האם כל הדירות הללו יורידו בהכרח את מחירי הדירות בעיר, משיב פרלון בביתחון: "וראי שכן. הצעירים יישארו בעיר גם אם אין להם כסף לקנות דירה, כי מתחילים להקים לראשונה פרויקטים להשכרה במחיר מסובסד, 25% ממחירי השוק. לא ייתכן שבוגר גולני שסיים אוניברסיטה יירד לברלין או לאוסטרליה, בגלל בעיית דיור. שיווק דירות מסיבי יביא לירידת מחירים".

## "אווירה מעודדת"

בחינה של הפרויקטים, שחלקם נמצאים בבנייה וחלקם עומדים להיבנות בקרוב, מעלה תמונה שונה מוז שהיתה מוכרת עד השנים האחרונות. בתחום ההתחדשות

העירונית ניתנו השנה 70 היתרי בנייה לפרויקטי תמ"א 38, רובם במרכז העיר. "ביוני 2012 היו 17 פרויקטים בתהליכים שונים ושני פרויקטים בלבד בבנייה", אומר מהנדס העיר מייק סקה. "היום יש כבר 70 היתרי בנייה, מתוכם 25 פרויקטים כבר הושלמו וקיבלו טופס 4. מסוף 2013 אנו מייצרים 500 דירות חדשות בעיר, בזכות תמ"א 38. בבניינים ישנים של 6 דירות אנו מוסיפים 4 דירות, ופתאום משפחות צעירות מגיעות לבניין



אזור התעשייה הרצליה פיתוח. יתערבב עם דיור לצעירים

וכל האזור משתנה. רחובות כמו הדר, נראים היום אחרת ממה שהיו עד היום. בנוסף זיהינו 27 מתחמים לפינוי בינוי. חמישה כבר הוכרו על ידי משרד הבינוי וקיבלו אישור מועצת העיר, ואני מאמין שבסוף 2015 נראה את השניים הבשלים ביותר בשלבי קידום, הראשון בשיכון ויצמן והשני ברמב"ם". גם מגרשים בתוליים בעיר, מאוישים היום במגופים. כך למשל חברת אפריקה ישראל בשיתוף חברת יצחקי עומדת להתחיל

24.71x15.48	3/3	27	עמוד	ן	גלובס - נדל"ן	22/12/2014	45704636-5
הרצליה העירונית הרצלי - 604							

## וכניות בנייה בהרצליה

תוכנית	מספר יחידות דיוור מדינה+פרטי	סטטוס
ליל ים	4,000	1000 יחידות דיוור בהליכי קבלת היתר
מרכז הבינתחומי	700	בהיתרי בנייה
ווף התכלת	10,000	אושרה בוועדה המקומית
וולפני הרצליה	350	הופקדה להתנגדויות בוועדה המחוזית
נעש נוף ים	3,900	צפויים לצאת לשיווק לאחר חתימה על הסכמי גג
נשולש טבעת הכוכבים	1,500	צפויים לצאת לשיווק לאחר חתימה על הסכמי גג
נעש השרון	5,800	בהליכי תכנון
זדה התעופה	15,000	טרם נדונה בוועדה מקומית
יניו בינוי ויכון ויצמן	1,500	טרם נדונה בוועדה המקומית
נחנה מרכזית	340	תוכנית מאושרת
<b>ך הכול</b>	<b>43,090</b>	

"אפריקה ישראל רואה בהרצליה פוטנציאל גדול לגבי פרויקטים חדשים ולגבי התחדשות עירונית", אומר דיויד סוקט, סמנכ"ל תכנון באפריקה מגורים ולשעבר מהנדס עיריית הרצליה, "אין ספק שהאווירה הנוכחית מעודדת התחדשות עירונית, דבר שלא היה בעבר". בכל מקרה, המאסה הגדולה של הדירות שיתווספו לעיר נמצאת בתוכניות שקורמו בעשור האחרון ולעתים יותר מכך, ובתקופה האחרונה מתחילות להבשיל לקראת אישור. "בקרוב מאוד אנחנו עומדים לחתום על הסכמי גג עם רשות מקרקעי ישראל, ל-7,000 דירות חדשות", מוסיף סקה, "ההסכם יכלול שיווק של 1,700 דירות נוספות בגליל ים על ידי המדינה, 1,300 דירות במתחם שבינ קניון שבעת הכוכבים לכביש 2, ומתחם תע"ש נוף ים סמוך לשמורת אפולוניה בצפון מערב העיר, שבו צפויים להיות משווקות על ידי רמ"י 3,900 דירות". תוכניות ארוכות טווח יותר מקורמות על ידי העירייה במתחם חוף התכלת שבו מיועדות לקום 10,000 דירות, והתוכנית אושרה בוועדה המקומית והומלצה להפקדה בוועדה המחוזית. במתחם שדה התעופה, שמחצית משטחו נמצא בתחום המוניציפלי של המועצה המקומית כפר שמריהו, מקודמת תוכנית שטרם נדונה בוועדה המקומית להקמת 15 אלף

דירות, אשר רשות שדות התעופה אמורה לפנות את המתחם באפריל 2015. ואם לא די בכך, בתוכנית הגרנדיוזית של המדינה להקמת עיר חדשה במקום תע"ש השרון, צפויה הרצליה לקבל 5,800 דירות לתחומה מתוך סך היחידות שיקומו.

**"לא בבת אחת"**

באשר לשאלה האם הרצליה עלולה לאבד מצביונה, מרגיש סוקט כי "עשרות אלפי דירות מתממשות לאורך עשרות שנים, ודאי תוכניות כמו תע"ש. לכן לא יהיו מחר בבוקר עוד עשרות אלפי דירות בבת אחת.

אני חושב הפוך, הרצליה משוועת לדם חדש ואבוי לעיר שדורכת במקום ולא מזרימה אליה צעירים. עיר כזאת צפויה להזדקק ולהתרוקן". "העיר היתה בתרדמת בנושא בנייה אך לא בנושא תכנון", מוסיף סקה. "שנכנסתי לתפקיד לפני שלוש שנים, מצאתי שפע תוכניות שהיו בהליכי תכנון שונים שמסיבות שונות לא הבשילו. היה ביצוע בסקטור פרטי אך במספרים בודדים ולא במאסות. עכשיו התחילו להשתחרר תוכניות, כך שהיום ישנם 200 אתרים חדשים של בנייה חדשה והתחדשות עירונית".

## הרחבת שטח משרדים תמורת בנייה של דיוור

אזור מעניין נוסף ומפתיע שבו החלה עיריית הרצליה לקדם דירות חדשות, הוא אזור התעשייה של העיר. "קיבלנו בקשות ממספר מפעלים באזור התעשייה שביקשו להתרחב, ולא היו זכויות בנייה מאושרות לתוספת", מסביר סקה. "כעת הצלחנו לקבל את אישור הוועדה המחוזית לתוספת של 30 אלף מ"ר, וכל מפעל שמבקש תוספת של כמה אלפי מ"ר אנחנו מתנים את אישור התוספת בכך שיקדם מעונות לסטודנטים או דיוור מוזל. זאת, במטרה להחיות גם בשעות הלילה, את אזור התעשייה ששוקק מאוד בשעות היום. חברת מבני תעשייה, למשל, ביקשה תוספת של 4,000 מ"ר לבניינים קיימים, ולאחר שהעמדנו בפניה את הדרישה, הם הגישו בקשה ל-70 יחידות של מעונות לסטודנטים".

בקרב לבנות את פרויקט "אשדר הרצליה" בן 100 דירות בהרצליה הירוקה, שמרבית הדירות בו נמכרו. וכל זאת בנוסף למאות דירות שקיבלו היתרי בנייה והחלו להיבנות מתוך 700 היחידות המאושרות סמוך למרכז הבינתחומי.

תוכנית אולפני הרצליה, שאף היא מקודמת על ידי אפריקה ישראל, בשיתוף תדהר ועמוס לוזון ומיועדת להקמת 350 דירות, הופקדה להתנגדויות הציבור ומקווים שם להתחיל בבניית הפרויקט בעוד שנה.

בשיווק של 660 יחידות דיוור בגליל ים, לצד פרויקט להשכרה ארוכת טווח הכולל 279 דירות שבו זכתה החברה לאחרונה במכרז שהוציאה המדינה. שני הפרויקטים נמצאים בשלבים לקראת מתן היתר בנייה. בנוסף להם מחזיקים בעלים פרטיים זכויות ל-200 דירות נוספות וגם אלה צפויים לקדם הליכים לקראת היתר בנייה. חברת אזוריים בשיתוף עופר השקעות החלה לשווק את פרויקט "הרצליה הילס" הכולל 600 דירות בכניסה לעיר; חברת אשדר מסיימת