

26.33x36.57	1	8	עמוד	נדל"ן	גלובס -	29/05/2017	58696865-3
העיר הרצל והעיריית הרצליה הראש עיריית הרצליה המשפחה 98 - 604							



**עירוב השימושים
מגיע בקרוב לאזור
התעסוקה בהרצליה
שלומית צור, עמ' 8**

**מיקרו דירות מעל
המשרדים: המודל
של הרצליה פיחוח
שלומית צור, עמ' 8**



עירוב שימושים: מיקרו דירות בין המשרדים של הרצליה פיחוח

לאחר שעירוב שימושים הפך לבון-טון, בעיריית הרצליה עומדים להוציא היתר בנייה ראשון לדירות מגורים שיוקמו באזור התעסוקה, מעל בניין משרדים קיים. עשר תוכניות נוספות, לדירות בנות 49-55 מ"ר, נמצאות בשלבי אישור / שלומית צור



אזור התעשייה בהרצליה "פיילוט" של 400 דירות" צילום: תמר מצפי

תה קורה: בקרוב עומדים מנפים לקום באזור התעסוקה בהרצליה, והפעם לא במטרה לבנות עוד בניין משרדים, אלא כדי להוסיף דירות מגורים לבנייני המשרדים הקיימים. מדובר בפעם הראשונה שלאזור התעסוקה הוותיק של הרצליה – המשמש בית לאינספור חברות היי-טק ועוד – יתווספו דירות מגורים. הפרויקט הראשון שצפוי לצאת לפועל יהיה בבניין ברחוב משכית 25, הכולל כיום ארבע קומות משרדים, שעומד לגדול ל-10 קומות. בקומות הנוספות יתווספו כ-50 דירות קטנות ובקומות העליונות שטחי מלונאות. התוכנית לבניין צפויה לקבל תוקף כבר בימים הקרובים.

עד 45 קומות

בשנת 2016 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה מסמך מדיניות, המנחה כל יום שמגיש תוכנית נקודתית באזור התעסוקה. מסמך המדיניות מדבר על העצמת זכויות בנייה באזור התעסוקה, ועל עירוב שימושים שכולל תעסוקה, מסחר, מגורים, תיירות, מבני ציבור, תרבות ופנאי.

שטחי התעסוקה יכללו תוספת של 1.1 מיליון מ"ר, נוסף על 900 אלף מ"ר שטחי המשרדים הקיימים. דירות המגורים מוגדרות כ-"micro units", ששטחן נע בין 49-55 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. כמו כן, כוללים השימושים גם מלונאות, מסחר תרבות ופנאי. התוכנית קובעת כי בצירים הראשיים תתאפשר בנייה של עד 45 קומות, וברחובות הפנימיים עד 10 קומות. השטחים הנוספים, בין אם מדובר בבניין קיים שיתווספו לו קומות ובין אם בבניין חדש, יוקמו כאשר המסחר בקומת הקרקע, המשרדים מעל, המגורים בקומות האמצע, והמלונאות בקומות העליונות.

בעירייה עומדים על כך שהכניסה לאגף המגורים של הבניינים תהיה נפרדת, גם אם מדובר בבניין קיים שבמסגרת שיפוץ יידרש היום להוסיף כניסה על זו הקיימת. בחלק מהתוכניות נדרשות שלוש כניסות נפרדות – למשרדים, למגורים ולמלונאות.

החידוש העיקרי של התוכנית היא העובדה שהיא אינה כוללת תוספת חניות כלל. זאת, במטרה לעודד את הדיירים לעשות שימוש בתחבורה ציבורית ובאופניים. נזכר כי הקו השני של הרכבת הקלה של גוש דן, הקו הירוק, אמור להתחיל לפעול בשנת 2024 ולנסוע מפאתי ראשון לציון בדרום ועד להרצליה פיתוח בצפון.

לדברי מהנדס עיריית הרצליה מייק

סקה, "התוכנית מאפשרת תוספת של מקסימום 2,500 דירות בכל אזור התעסוקה. מדובר בדירות שלא מצריכות שירותים מוניציפליים כמו גני ילדים ובתי ספר, מאחר שאנחנו מכוונים לאוכלוסיה מבוגרת – היי-טקיסטים, סטודנטים או זוגות ללא ילדים."

סקה ציין כי מדובר כרגע ב"פיילוט". לדבריו, "אחרי שנגיע לכמות של 400 דירות מאוכלסות, נראה אם יש מקום להגדיל את התוכנית כך שהיא תאפשר אף יותר מ-2,500 דירות". לדברי סקה, מטרת התוכנית היא להחיות את אזור התעסוקה גם מעבר לשעות העבודה של המשרדים: "אחרי השעה 23:00 אזור התעסוקה מתאפיין בדרך כלל בשעות מתות. המסעדות הטובות מתחילות להיסגר, והמטרה שלנו שהאזור יהיה חי 24 שעות ביממה. לכן אנחנו גם מוסיפים זכויות למסחר שכולל בתי קפה ופאבים."

11 תוכניות

עיריית הרצליה נחשבת לאחת הערים החזקות בישראל, מה שמאפשר לה להוסיף עוד אלפי דירות בלי לחשוש לאיתנות הפיננסית, גם

מהנדס העיר: "מדובר בדירות שלא מצריכות שירותים מוניציפליים כמו גני ילדים ובתי ספר, מאחר ואנחנו מכוונים לאוכלוסיה מבוגרת - הייטקיסטים, סטודנטים, או זוגות ללא ילדים"

סגנית ראש העיר: "במקיל להוצאת ההיתרים לבניינים, אנו דואגים גם לשפר את המרחב הציבורי כך שהאזור יהיה ידידותי לא רק לעובדים, אלא גם לתושבים"

עוד כשבוע היא בבניין ברחוב משכית 25. תוכנית נוספת ברחוב שנקר 2 מתייחסת ל"בית אמרון" של קבוצת מבנה, במסגרתה ייהרס בניין קיים ויוקם במקומו מגדל של 31 קומות עם עירוב שימושים הכולל דירות. כמו כן, בגלל הגדלת זכויות הבנייה למגרש, יקצה היום 1,200 מ"ר משטחי המשרדים לשטחי ציבור שיירשמו על שם עיריית הרצליה, שתחליט בעתיד לאיזו מטרה להקצותם.

ראש עיריית הרצליה, משה פרלון, ציין כי אזור התעסוקה הרצליה היה עד כה יעד מועדף "גם על חברות ישראליות וגם על חברות בינלאומיות". נזכיר כי רק לאחרונה

אם חלק מדיירי אותן דירות ידרשו בסופו של דבר מהעירייה שירותים מוניציפליים כמו חינוך ועוד. הכנסות העירייה בשנת 2015 עמדו על 1.175 מיליארד שקל (854 מיליון שקל בתקציב הרגיל). הכנסות העירייה מארנונה למגורים עמדו באותה שנה על 185 מיליון שקל, בעוד שהארנונה שלא למגורים – בעיקר מאזור התעשייה הפורה במערב העיר – הכניסה לקופתה 307 מיליון שקל.

עד היום הוגשו 11 תוכניות נקודתיות שנמצאות בשלבי אישור שונים, חלקן בהפקדה בוועדה המחוזית וחלקן לפני שלב ההפקדה. התוכנית הבשלה ביותר שצפויה לקבל תוקף

החליטה ענקית התוכנה מיקרוסופט על הקמת הקמפוס החדש שלה בדרום אזור התעסוקה, ובין השאר חברות כמו אפל, CA ועוד מעסיקות אלפי עובדים במקום. לדברי פרלון, "מדיניות של עידוד עירוני להפיכת האזור לכזה שיש בו כמה שימושים, כולל מגורים, יאפשר את מיצוי הפוטנציאל של המתחם ויפתח אפשרויות דוור חדשות לצעירים, בין אם הם עובדים במקום ורוצים גם לגור בו, ובין אם רוצים לגור בו ואינם עובדים בהרצליה."

לדברי מ"מ וסגנית ראש עיריית הרצליה מאיה כץ, "ברגע שההיתרים הראשונים ייצאו לדרך, אין לנו ספק שיומים נוספים יקרמו תוכניות דומות, שיבואו לידי ביטוי גם בשיתוף פעולה עם חברות ההיי-טק המאפיינות את אזור התעסוקה, דוגמת מיקרוסופט. במקיל להוצאת ההיתרים לבניינים, אנו דואגים גם לשפר את המרחב הציבורי כך שהאזור יהיה ידידותי לא רק לעובדים, אלא גם לתושבים. הרעיון הוא שאדם יוכל לעבוד באותו מקום, לגור באותו מקום, ללכת לחדר כושר באותו מקום, לאכול במסעדה באותו מקום, וכל זאת בלי להזדקק לרכב פרטי".