

עיריית הרצליה והמינהל נאבקים – ובניית 2,700 דירות בגליל ים צפויה להידחות

לאחר שעיריית הרצליה החליטה לדחות את אחת מתוכניות הבנייה הגדולות במרכז, שכוללת 800 דירות להשכרה לטווח ארוך – מזמינה רשות מקרקעי ישראל גופים פרטיים שיקדמו את התכנון במקום • בעיריית הרצליה זועמים – וקוראים ליזמים שלא להתמודד

נמרוד בוסו

מיקום מרכזי – ושנים של מאבקים

שטח התוכנית בהרצליה שבמוקד העימות בין העירייה המינהל



הדמיה: רשות מקרקעי ישראל

רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) הציאה מכרז לתכנון מחודש של 350 דונם במתחם גליל ים, הסמוך למחלף הסיירה, בדרום מערב הרצליה. זאת, לאחר שבדיון שנערך לפני בחודש דחתה הוועדה המדקומית הרצליה תוכנית מפורטת שהגיש המנהל לבניית 2,700 דירות בשטח, בנימוק שהתוכנית כוללת מטלות ציבוריות רבות (עבודות פיתוח) בסך מאות מיליוני שקלים – אך לא מעגנת מקורות כספיים למימון.

בכך צפוי להתעכב משמעותית חלקה העיקרי של אחת מתוכניות הבנייה הגדולות שהיו אמורות לקום באזור המרכז. בשטח קיימת כבר תוכנית מתאר לבניית קרוב ל-4,000 דירות, שכוללת שתי תוכניות מפורטות.

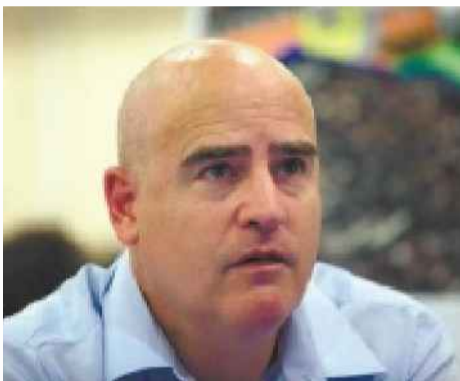
התוכנית הראשונה היא ל-1,100 דירות. מהן 300 דירות אמורות להיבנות על קרקע מינהל המועצה להשכרה לטווח ארוך, וכ-800 נוספות על קרקע בבעלות קיבוץ גליל ים.

התוכנית המפורטת השנייה כוללת בנייה של 2,700 דירות, שמהן אמורות היו להיבנות כ-800 דירות בהשכרה לטווח ארוך – 250 מהן משוריינות לבני הרצליה – אך זו נדחתה. כעת עם יציאת הקרקע לתכנון מחודש מצד גורמים פריטיים, צפויות כלל הדירות להיות ביעוד מכירה, אם כי הזימים הזורכים יחויבו למכור 20% מהן לרוכשי דירה ראשונה וזכאי משרד השיכון.

ההתפתחויות האחרונות הן הן שישיר להתפצלותן של השיחות הממושכות לחתימת הסכם גג ל-11 שנים נרחבת בעיר, במאסר האחרון. גם אז במוקד המחלוקת עמד הנושא הכספי, כשברשות מקרקעי ישראל ובמשרד האוצר האשימו את עיריית הרצליה בסחטנות, ומנגד האשימה העירייה כי המדינה, שצפויה "להרוויח מיליארדים" משיווק הקרקע, עות, אינה רואת למימון התשתיות הנדרשות לשכונות החדשות.

החלטתה של עיריית הרצליה לדחות את התוכנית באה לאחרי קרוב ל-20 שנות הליכים תכנוניים בקרקעותיו החקלאיות של קיבוץ גליל ים לשעבר, שכללו אינספור התנגדויות, עתירות וסייכוכים משפטיים. לפני ארבע שנים אושרה התוכנית המתארת לשטח הקרקע שינתה את ייעודה, ולפי כשנה, ב-17 בספטמבר 2014,

המחלוקת ההרצליאנית



עדיאל שמרון, מנהל רשות מקרקעי ישראל
צילום: מוטי מילרוד

רשות מקרקעי ישראל

עיריית הרצליה צפויה לקבל חלק היטל השבחה, אגרות והיטלים בסך מאות מיליוני שקלים

העירייה עצמה מביאה לייקור הפיתוח עם תחבורה לא סביר להקמת הפארק, ודרישה לגשר שלא קיים בתב"ע

החלטת העירייה לדחות את התוכנית מנעה מהזוגות הצעירים בעיר מאגר של 800 דירות בהשכרה לטווח ארוך

נוכח דחיית התוכנית, העברת התכנון לגופים פרטיים תהיה מהירה ויעיל יותר



משה פדלון, ראש עיריית הרצליה
צילום: עזרא לוי

טענות עיריית הרצליה

התוכנית נדחתה בשל הוצאות פיתוח כבדות בסך 600 מיליון שקל

התכנון היקר, כולל פארק, נעשה על ידי המדינה, אך כעת היא מסרבת לממן אותו

העברת התכנון לידיים פרטיות לא נעשתה על דעתנו – ולכן יזמים שייגשו למכרז הרשות מסתכנים

נוהגת בקמצנות כפי שמאשימה העירייה, או שמא העירייה נוהגת בסחטנות כפי שמאשימה המדינה. ההערכות הן שעבור שיווק הקרקע במכרזים רגילים (כלומר אלה שהיו מתפרסמים אם העירייה היתה מאשרת את התוכנית של המינהל), היתה רשות מקרקעי ישראל גורפת 2-2.5 מיליארד שקל. מהם, 250-300 מיליון שקל, על רמ"י לשלם לרשות המקומית כחלק היטל השבחה.

מלבד זאת, כמו כל רשות מקומית, בהרצליה יש חקיקת עזר עירונית המאפשרת לה לגבות אגרות והיטלים מהיזמים הבונים בתחומה בגין עבודות סלילה, תיעול, וכיו"ב, ואלה אמורים היו להכניס לקופת פיתוח השכונה עוד כ-200 מיליון שקל. כלומר, עבור לפחות 450-500 מיליון שקל של עבודות מתוך 600 המיליון הנדרשים לטענת עיריית הרצליה, ישנו מקור תקציבי.

ואולם גורמים ברשות טוענים שגם התחשיבים שהובילו את העירייה לסכום של 600 מיליון מבוססים על נתונים שניתן להתווכח עליהם. כך למשל, בתחשיבי

עוד הוסיף שמרון: "אנו מצפים מעיריית הרצליה שתתגייס למאמץ לקידום התוכנית ואישורה, כדי שניתן יהיה להוציא לפועל שיווק של 2,700 יחידות הדירור ולהביא עוד 10,000 תושבים חדשים לעיר". אלא שאם יש משהו אחד שעיריית הרצליה נחושה לא לעשות כעת, הוא לשתף פעולה. לא עם רמ"י, ולא עם יזמים פרטיים שייכנסו בנעליה. כדי להבהיר זאת השיקה העירייה קמפיין הכולל מודעות בעיתונים, שמטרתו להרתיע יזמים מלגשת למכרז של רמ"י. "כל הרוכש קרקע מרמ"י בגליל ים – שם כספו על קרן הצבי ועושה זאת על אחריותו בלבד", נכתב.

עוד מסרה העירייה: "בעוד המינהל עתיד להרוויח מיליארדי שקלים משיווק הקרקע לקבלנים וליוזמים – ההשקעה במתן השיירות החיוניות הבסיסיות בהקמת תשתיות ומוסדות ציבור מגיעה לסך של כ-600 מיליון שקל בלבד".

כמה עולה פארק?

בבילי הטענות קשה קצת להבין בין מהן, אם כן, ההוצאות הנדרשות לפיתוח השכונה ואם אכן המדינה

פרסום המכרז במתכונת זו נובע מכך שלא הבשילו התנאים לחתימת הסכם גג עם עיריית הרצליה ששחלק ממנו היתה התוכנית אמורה להיות משווקת, עקב מחלוקת בין רמ"י לעירייה בנושא דרישת מימון הפיתוח של העירייה, שאינן מקובלות על רמ"י.

"שיווק הקרקע במכרז יזום נעשה במסגרת מדיניות שר האוצר משה כחלון לשלב את הסקטור הפרטי בהליכי התכנון ולקדם בהליכים קצרים יותר", נמסר מרמ"י, ואילו השר כחלון עצמו אמר: "מדובר בתוכנית משמעותית באזור בני-קוש שהתעכבה במשך שנים רבות. שילוב המגזר הפרטי בהליכי תכנון ויזום הוא נדבך נוסף במאבק שלנו לפתרון משבר הדירור הלאומי".

לדברי עדיאל שמרון, ממלא מקום מנהל הרשות, אמר: "אנו משווקים את הקרקע שקודמה על ידי רמ"י ועברה כבר הליך תכנוני ממושך, היזמים ייכנסו לנעליה של המדינה לצורך קידום התוכנית. אנו סבורים שהשלמת התכנון בידי המדינה הפרטי תוכל להתקדם בלוחות זמנים מהירים יחסית וניתן יהיה להתחיל בבנייה".

החליטה הוועדה המקומית הרצליה להמליץ על הפקדת התוכנית המפורטת שהגיש רמ"י. בדצמבר הופקדה התוכנית להתנגדויות, כשסיום תקופת ההתנגדויות נדחה שוב ושוב על ידי הוועדה המקומית. במקביל ניהלה הרשות משא ומתן עם המדינה לחתימת הסכם הגג. זמן קצר לאחר כשלונו של המגעים לחתימת הסכם הגיש מהר נדס העיר הרצליה מייק סקה התינגדות לתוכנית. באוגוסט קיימה הוועדה המקומית, בראשות ראש העירייה משה פדלון, דיון בהתינגדויות "המטילה מטלות ציבוריות רבות היקף ועתירות הוצאות, החיוניות לצורך מימוש הבנייה המוצעת, אך מבלי שקיים עיגון למימון". לשון הפרוטוקול.

רמ"י: מצפים לשיתוף פעולה של העירייה

כעת עם דחיית של התוכנית המפורטת עבור השטח, שבו מקיירים הליכי תכנון זה קרוב ל-15 שנה, החליטה הרשות להעביר את התכנון לגופים פרטיים, בתקווה שאלה יצליחו במקום שבו כשלה המדינה. ברמ"י הסבירו אתמול כי