

# דיור בר השגה – הגרסה הסטודנטית

שכונה חדשה של כ- 700 דירות ועוד מאות חדרי מעונות לסטודנטים במרכז הבינתחומי. בעלי הקרקעות הפרטיים בתחום התוכנית מתארגנים לבנייה עצמית של מאות דירות במקום

## דני גרסנפלד



עודד ישראלי צילום: יח"צ

רחוב אלטרמן, וכ- 230 יח"ד בחלקו המזרחי של הרחוב ב- 6 בניינים. גובהם של הבניינים יהיה בין 7-13 קומות, בהתאמה לגובה הבניינים הבנויים כבר כיום בסמוך.

במרכזה של התוכנית נמצא המרכז הבינתחומי, כאשר ע"פ התוכנית יישמר כשליש מהשטח למבני ציבור ולמוסד החינוכי. בשטח הציבורי ייבנו כאמור מעונות לסטודנטים הלומדים בביתחומי, וביתר השטחים יורחב המרכז האקדמית וישולב בו מרכז ספורט חדש ונרחב.

לאחרונה קיימו בעלי הקרקע כנס בית חיל האוויר בהרצליה, וקיבלו הסברים מעו"ד עודד ישראלי, מומחה לנדל"ן, המייצג בעלים של עשרות דירות במתחם. לדברי עו"ד ישראלי, "בדומה למתחמים דומים בהרצליה ובגוש הגדול בתל אביב, בעלי הקרקע מתארגנים לצורך בניה עצמית של כל בניין במתחם בנפרד, באופן שימקסם את יתרונות המקום".

לדברי עו"ד ישראלי, מדובר במתחם יוקרתי בו יוקמו מגדלי יוקרה וגודל ממוצע של דירה יהיה 142 מ"ר (6 חדרים ויותר).

לדברי עו"ד ישראלי, בעלי הקרקע למדו מניסיונם של בעלי הקרקע במתחם "זרובבל" המצוי מדרום, שאושר לבניה בשנת 2006, ורק עתה, לאחר שנים רבות, החלה בו בניה. לכן, שלב התארגנות הבעלים וגיבוש קבוצות הבניה במתחם המרכז הבינתחומי החל כבר עכשיו, בכדי להתחיל את מלאכת התכנון המפורט לכל מגרש ולחסוך בזמן. לדברי עו"ד ישראלי, בעלי הקרקע אותם הוא מייצג יפרסמו בתוך זמן קצר מכרזים בין כל משרדי האדריכלים המובילים בתחום, למתן הצעות לתכנון

לאחר שמונה שנים של דינונים בוועדות התכנון השונות אושרה סוף סוף תוכנית המרכז הבינתחומי בהרצליה (תוכנית הר 1/1920) ובקרוב תחל בנייתם של כ- 700 יח"ד על הקרקע שבסמוך למתחם המרכז הבינתחומי בהרצליה, ביחד עם בניית מאות חדרי מעונות לסטודנטים, שאמורים לפתור את מצוקת הדיור של סטודנטים בעיר הרצליה ולהוריד את ביקושי השיא של דיור להשכרה באזור המרכז הבינתחומי בהרצליה.

מדובר באחת מעבודות הקרקע האחרונות בעיר, והתוכנית - שעברה כבר את אישור הוועדה המחוזית ונחתמה ביום 1.12 על ידי שר הפנים - עתידה לכלול גם בניית שטחי ציבור נרחבים, לצד מרכז ספורט.

התוכנית קובעת הרחבת השטח הציבורי בכ- 180,000 מ"ר, אשר מתוכם 60,000 מ"ר מיועדים להקמת מעונות לסטודנטים, דבר המהווה חידוש בנוף הנדל"ן המקומי, בו בתחילת כל שנה אקדמית, גואים מחירי השכירות בעיר.

למעלה משמונה שנים חלפו מאז הציגה עיריית הרצליה לראשונה את התוכנית להפשרת השטחים החקלאים הסמוכים למרכז הבינתחומי בעיר, להקמת שכונת מגורים חדשה בעיר, בהמשך לבינוי לאורך רחוב ז'בוטינסקי, בפרויקטים הידועים כ"מגדלי אפולוניה", "אביב באלטרמן", "המגדל" ועוד. מדובר בשטח של כ- 270 דונם בין הרחובות כנפי נשרים ממזרח, נתן אלטרמן מדרום, ז'בוטינסקי ממערב והבריגדה היהודית מצפון. הבניינים כולם ייבנו על רחובות אלטרמן וז'בוטינסקי: כ- 480 יח"ד ב- 13 בניינים בחלקו המערבי של

הבניינים על המגרשים השונים, וכן יפורסמו מכרזים לבחירת חברות ניהול וכל היועצים לפרויקט.

"מאחר ולכל בעל קרקע זכויות מצומצמות יחסית של קרקע לדירה, בעלי הקרקע אינם מעוניינים למכור אותה וגם לא להתקשר בעסקת קומבינציה עם קבלן - במסגרתה ידולל חלקם בקרקע לכ- 40% והם יישארו עם חלקי דירות ובנוסף יישאו בתשלומי מס שבה ומע"מ. הבעלים מתארגנים לבנייה עצמית, ובמסגרת זו משיגים הבעלים יתרון כלכלי משמעותי ביותר של מאות אלפי ש"ח לדירה בהשוואה לכל אלטרנטיבה אחרת", אמר עו"ד ישראלי.

יצוין, כי במציאות הקיימת של שוק הנדל"ן בהרצליה, תוספת של 700 דירות יוקרה בגודל ממוצע של 142 מ"ר, תוביל להקלה במצוקת הדיור, ותתרום גם להתמתנות מחירי הדירות.