

4.1.2013 ה'תשע"ג

גאולות האדמה

סחבת ממושכת, ביורוקרטיה מתישה וכאוס בנוגע לבעלות על הקרקעות, מגיעים השבוע לסיומם • לאחר שש שנים יוצאת לדרך בניית 640 דירות במתחם זרובבל בהרצליה, שעמד עד כה שומם ונטוש סמוך לקניון שבעת הכוכבים • "טסתי עד לארה"ב רק כדי שכולם יהיו מרוצים ושהתוכנית תצא לפועל", מספר עו"ד עודד ישראלי, שהצליח לאגד את בעלי הקרקעות להסכמות על מתווה התוכנית



שהוא בעל מרבית הזכויות באחד המגרשים במתחם, מספר ישראלי. "בעלי הקרקעות האחרים במגרש לא הצליחו להגיע לשום הסדר והסכם איתו, כי הוא רצה לקבל עדיפות על פני כולם. באחת הפגישות שהתקיימו, הציע להם אותו בעל קרקע פתרון לפיו כולם יעבירו אליו 7 מטרים מהדירות שלהם ואז הוא יסכים לקדם את הפרויקט. כל בעלי הקרקעות כעסו מאוד, כמובן, על ההצעה, והפגישה התפוצצה".

וזה בדיוק מה שעו"ד ישראלי עשה. בשלב הראשון הוא קידם עיסקה בשטח אחד המגרשים, בו אמורות להיבנות 33 דירות, אך הבעלים מזה 30 שנה, שני אחים, מתגוררים בלוס אנג'לס ובעלי הקרקעות לא יכלו להיפגש עימם.

"לשני האחים פנו יזמים רבים בהצעות, כשההצעה האחרונה הייתה עם חברת הבנייה 'תרדר', בראשות שחקן הכדור-סל לשעבר, אמיר מוכתרי" הוא מספר. "הם ניהלו מו"מ אינטנסיבי, אך היה קשה לתאם את השיחות והפגישות בשל פערי השעות. מוכתרי החליט להעלות את מחיר הצעתו ואני טסתי ללוס אנג'לס כדי לסגור את העיסקה ובסופו של דבר כולם יצאו מרוצים. מוכתרי השקיע סכום כולל של 6 חצי מיליון דולר לרכישת הזכויות בקרקע ומכר את הדירות במחיר של 2 וחצי מיליון שקלים לדירה, כאשר עלויות

דל"ן, ואת כולם צריך לאחד סביב תוכנית אחת ושגם כולם יצאו מרוצים".

הרצליה-לוס אנג'לס

מתחם זרובבל נמצא סמוך לקניון שבעת הכוכבים, בין הקאנטרי קלאב, הפארק העירוני ושיכון וייצמן, מצידו המזרחי.

בשנת 2006, לאחר שנים של הליכי תכנון, אישרה העירייה את תוכנית הקמת שכונת מגורים חדשה במתחם, שחולק ל-13 מגרשי בנייה ובהם 640 דירות. מדובר בשטח הנחשב לאחד המתחמים המבוקשים ביותר לבניית יחידות דיור בהרצליה. יתרונותיו של המתחם ברורים. הוא נגיש וקרוב לכניסות וליציאות מהעיר, כמו גם לכבישי גישה מרכזיים, כולל כביש החוף ונתיבי איילון. הסמיכות הגדולה לפארק העירוני, השטחים הירוקים והקניון מהווים גם הם יתרון ברור וכמובן האזור הטופוגרפי בו הוא ממוקם - גבוה מספיק כדי לצפות ממרפסת הדירות בנוף מרהיב של חוף הים הסמוך.

ישראלי מספר כי למרות פגישות רבות שבעלי הקרקעות קיימו ביניהם, במטרה להגיע להסכמות, אם על אחוזה הבנייה, אם על מחיר מכירת הקרקע ואם על נושאים אחרים, נתקלו הבעלים במבוי סתום, כשכל אחד מושך לכיוון אחד. "באחד המקרים, למשל, היה בעל קרקע

למעלה משש שנים עומד השטח של מתחם "זרובבל" בכניסה להרצליה כאבן שאין לה הופכין. למרות שכבר בשנת 2006 אישרה העירייה תוכנית להקמת שכונת מגורים במתחם, בה צפויות להיבנות 640 דירות, בעלי הקרקעות לא הצליחו להתארגן, להתאגד ובעיקר להגיע להסכמות והשטח נותר חשוף ומלא קוצים.

השבוע, התברר בעלי הקרקעות שהסאגה הארוכה, הביורוקרטיה ובעיקר קר ההמתנה הממושכת, מגיעות לקיצן. עו"ד עודד ישראלי, תושב העיר, החליט לקחת על עצמו את קידום הבנייה והצליח לאגד את כל בעלי הקרקעות סביב תוכנית אחת מוסכמת.

"הקושי המרכזי במתחמים מסוג זה הינו ארגון בעלי הקרקע", אומר ישראלי. "עשרות בעלי הקרקעות פנו אליי לאחר שלא הצליחו למצוא פתרונות למחלוקות ביניהם. ככל מגרש בנייה יש זכויות לכ-30 אנשים שלא מכירים אחד את השני. יום אחד הם מקבלים מכתב מהעירייה, בו מודיעים להם שהם שותפים בשטח עם עוד 29 אנשים וכל אחד רוצה לעשות בשטח משהו אחר. חלק קונים את השטח בכדי לבנות לעצמם דירת מגורים. חלק הם בעלי קרקע היסטוריים וחלק משקיעים בתחום הנ-



הבנייה לכל דירה הסתכמו בכמיליון שקל לים בלבד. היום הבנייה כמעט הסתיימה ועומד במקום בניין לתפארת".
במקביל, מטפל עו"ד ישראלי במספר מגרשים נוספים במתחם. מגרש אחד המיועד לבניית 70 דירות, וגודלו מאפשר תכנון של בניית שלושה בנייני מגורים, שני רבי קומות ובניין נמוך יותר שייבנה כבניין קטני. המגרש הפינתי שייך מזה כ-50 שנה לחקלאים ותיקים שבעבר עיבדו את הקרקע ואף הפכו אותה למגרש כדורגל מאולתר.



עודד יחסי. בניית יחסי אמון | צילומים: יוגב עמרני

כולו. פעמים רבות אני נתקל במקרים של אנשים שקנו שטחים לפני אישור תוכנית בנייה בשטח, מתוך מחשבה שהשטח שהם רוכשים יספיק להם לבניית דירה עבורם. רק אחרי אישור התוכנית הם מגלים, באיחור, שאין להם מספיק קרקע אפילו לדירה אחת. האכזבה הגדולה שהם חשים גורמת למשבר אמון והעבודה שלי היא לשקם את המשבר הזה ולהביא את כולם למקום בו הם מרוצים ומרגישים שקיבלו את המגיע להם.

אחד מבעלי הקרקעות במתחם מספר כי בין רכישת הקרקע לבין קבלת דירה בתוכנית, עוברים שלבים רבים, שיכולים לייאש את הקונה.

"קניתי את הזכויות שלי בקרקע, במסגרת קבוצת רכישה שהוקמה, בשאיפה שהדירה תשמש לי למגורים", הוא אומר. "התהליך עצמו של הצט"רפות לקבוצת רכישה הוא לא פשוט וצריך לדעת למה נכנסים. זה תהליך ארוך ולא סטנדרטי לחלוטין. למשל, מיקום הדירה בבניין נקבע בהגרלה ולא בבחירה כמו בקניית דירה באופן רגיל. עו"ד ישראלי יודע לפרק מוקשי שיש שאחרים לא יודעים".

מתחם זרובכל גובל בצידו המזרחי בשיכון וייצמן הוותיק, שיכון המיועד לפינוי בינוי. גם בפרויקט הזה ארגן עו"ד ישראלי את התושבים לכיצוע הפרויקט.

"אני מאמין שגם בשיכון וייצמן יצא הפרויקט לדרך", אומר ישראלי. "למ"עלה מ-400 תושבים כבר חתמו ואיש"רו את תוכנית פינוי-בינוי בשכונה. אין סיבה ששיכון וייצמן לא יהפוך למתחם יוקרתי בדיוק כמו מתחם זרובכל הסמוך. זה יקרה והרבה יותר מהר ממה שנוטים לחשוב. צריך רק סבלנות ונחישות והפרויקט של וייצמן יתרומם למרות כל הקשיים".



שטח הבנייה. 640 דירות חדשות

את היתרון היחסי שלי בעבודה מול קבוצות רכישה", הוא אומר. "העיסוק עם קבוצות גדולות דורש ייחוד. צריך לדעת לדבר עם אנשים. קבוצות רכיש"שה מחפשות עו"ד אמין שנמצא בת"חום לאורך זמן. הם מחפשים מוניטין מוכח בתחומים הללו, כי הם מפקידים, בעצם, בידי אדם זר, את הרכוש שלהם, אחרי שנים שהם חיכו שהעירייה תפ"שיר את השטח לבנייה. את זה אני יכול להציע להם ומהר מאוד נוצרים יחסי אמון שהם חשובים מאוד להליך

מביאות תוכניות בנייה גדולות ומור"שקעות ובעיקר יוקרתיות. בעלי הק"רקע הצליחו להתאגר במקרה זה בצורה יעילה מאוד ולקבל מימון מהבנק וכך להוציא לפועל את בניית הבניין במג"רש שבבעלותם".

איחור אופנתי

ישראלי בן ה-47, נשוי ואב לשלושה, גדל והתחנך בהרצליה, ועוסק בנדל"ן מזה כעשרים שנה. "מהר מאוד זיהיתי

בנוסף, במגרש אחר צפויות להיבנות 30 יחידות דיור ובשבוע האחרון החלה הבנייה במקום, לאחר שבעלי הקרקע שכרו שירותי אדריכל והתחילו לה"תארגן כפרויקט בנייה עצמי.

"לבעלי הקרקע משתלם להשקיע יותר משאבים כספיים בבעלי מק"צוע איכותיים כדי לקבל תוצר סופי טוב יותר", מסביר ישראלי. "יש נטייה לחשוב שהבנייה בקבוצות רכישה היא בסטנדרטים נמוכים ובמינימום עלויות, אבל קבוצות הרכישה כיום

4. 1. 2013

18.3. 102