

נדל"ן

בתי ספר "קומפקטיים" ברובע גלילות יאפשרו להוסיף לתוכנית הענק 900 דירות

התוכנית, שתעלה מחר לאישור הוועדה למתחמים מועדפים לדירור (ותמ"ל), כוללת בנייה בצפיפות מוגברת המאפשרת הקמה של בתי ספר על שטח מצומצם ■ לאחר התוספת צפויות לקום ברובע 19.5 אלף דירות עבור 60-70 אלף תושבים ■ שווי הקרקעות נאמד ב-35 מיליארד שקל, ועם המחזיקים בהן נמנים מאות משקיעים

הדר חורש לעקוב

06:11 • 02 בספטמבר 2025

תוכנית הענק לרובע גלילות תגדל בכ-900 יחידות דירור על חשבון צמצום השטח המיועד לבתי ספר. התוכנית צפויה להגיע מחר (ד') לאישור הוועדה למתחמים מועדפים לדירור (ותמ"ל) לקראת הפקדתה להתנגדויות.

מדובר באחת התוכניות הגדולות לבנייה כיום. היא משתרעת בין צפון תל אביב לרמת השרון על שטחים בתחומן של שתי העיריות. היקף הבנייה לאחר ההגדלה צפוי להגיע ל-19.5 אלף דירות, כגודלה של עיר בינונית המאכלסת 60-70 אלף תושבים, בנוסף ליותר ממיליון מ"ר של מבני ציבור, מסחר, תעסוקה ומלונאות. שווי הקרקעות נאמד בכ-35 מיליארד שקל, ובין המתעשרים צפויים להיות מאות משקיעים קטנים שרכשו קרקעות בתקווה להרוויח מאישור הבנייה.

כ-3,500 מהדירות ברובע מיועדות לדירור בר השגה — כלומר, בייעוד להשכרה במחירי שוק חופשי או במחיר מסובסד. מחצית מדירות אלה יושכרו במחיר שנמוך ב-20%-40% ממחיר השוק. תקופת ההשכרה המחייבת תהיה 15-20 שנה, אבל יהיו גם דירות שיעמדו להשכרה צמיתה — ללא יכולת למכור אותן בעתיד.

על פי מדיניות הממשלה לתוכנית מחיר מטר, הקובעת לדירות רף מחיר של 20 אלף שקל למ"ר, הרובע החדש לא ישתתף בתוכנית, מאחר שלפי הערכות, מחירי הדירות בו צפויים להיות יותר מכפליים.

הפינה הצפון מערבית של המתחם המיועד שימשה בעבר את מסוף הדלקים פי גלילות, והבנייה המתוכננת תלווה בהעתקת תשתיות צנרת ושאיבה המיועדות לאספקת הדלקים הארצית. התוכנית משתרעת על כ-1,700 דונם, שכ-80%

מהם שטחי מדינה המנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל, שיזמה את התוכנית לאחר פינוי מתקני האנרגיה מהשטח.

על פי המתוכנן, שני קווי מטר ויצטלבו בשכונה, מה שמאפשר לתכנן על חלק מהשטח בנייה בצפיפות מוגברת. לנוכח הדרישה, החליטו המתכננים שחלק מבתי הספר ייבנו בהתאם למסמך שגובש במינהל התכנון, לבנייה קומפקטית של מבני ציבור באזורים המיועדים לבנייה צפופה. התוכנית משמרת את תפקודי בית הספר מבחינת מספר הכיתות הנדרש ושטחי הפעילות, אבל משתמשת בשטחי קרקע מצומצמים.

התחלת המכירות ברובע החדש צפויה לסייע כבר בשנים הקרובות לבלימת התאוששות המחירים בלב אזור הביקוש, עם המשך התהליך שהתחיל בשיווק הקרקעות המסיבי ברובע שדה דב

יישום התוכנית לבתי ספר קומפקטיים איפשר את הגדלת השטחים המיועדים למגורים ואת מספר הדירות. המשמעות היא תוספת הכנסות של כ-1.5 מיליארד שקל לבעלי הקרקע, ובראשם המדינה. יוני צ'רניאבסקי, השמאי שהעריך את שווי הקרקעות לצורך תוכנית האיחוד והחלוקה בין בעלי הקרקעות, העריך את שווי השוק של הדירות שייבנו בגלילות ב-42.5 אלף שקל למ"ר בממוצע. שווי זכויות הבנייה (הקרקע) למגורים הוערך ב-14 אלף שקל למ"ר, שווי זכויות הבנייה למסחר נאמד ב-20 אלף שקל למ"ר ושווי זכויות הבנייה למשרדים (תעסוקה) הוערך ב-2,000 שקל למ"ר.

חלק מהקרקעות מוחזקות בידי אלפי בעלים של שטחים קטנים יחסית. עם בעלי הקרקעות הנוספים נמנים חברת הנדל"ן טריגו, דלק נדל"ן, אמישראגז, סונול, עזריאלי, ישראל קנדה, פז, משפחת מוגרבי, משפחת יודקובסקי, מאמן הכדורגל אליניב ברדה ואחרים.

עם בעלי הקרקעות נמנים חברת הנדל"ן טריגו, דלק נדל"ן, אמישראגז, סונול, עזריאלי, ישראל קנדה, פז, משפחת מוגרבי, משפחת יודקובסקי ומאמן הכדורגל אליניב ברדה

התוכנית עלתה לדיונים ראשונים בוועדות התכנון כבר לפני 23 שנה, בעקבות ההחלטה על פינוי מתחם הדלקים בפי גלילות, שפונה בפועל ב-2004. היא משתרעת בין שכונת רמת אביב ג' התל אביבית למבואות הדרומיים של רמת השרון עד כביש 5 מצפון, ותיצור רצף בנייה בין שתי הערים.

המועד המדויק לתחילת הבנייה עלול להתעכב עקב הצורך להשלים את בדיקות הקרקע. לנוכח העבר של חלק מהאזור כמרכז דלקים, יש סיכוי סביר שיימצאו אזורים הסובלים מזיהום, ותהליך הטיהור עשוי לעכב את מתן היתרי הבנייה.

התחלת המכירות ברובע החדש צפויה לסייע כבר בשנים הקרובות לבלימת התאוששות המחירים בלב אזור הביקוש, עם המשך התהליך שהתחיל בשיווק הקרקעות המסיבי ברובע שדה דב. הדירות ברובע החדש עשויות לעורר ביקוש מתון יותר, מפני שאינו גובל בחוף הים, ולפיכך גם אחת הביקורות על התוכנית המוצעת נוגעת לכך שאינה מספקת פתרון לניתוק אזור המגורים החדש מהחוף על ידי כביש 2 החוצץ ביניהם.

לחצו לקבלת עדכונים בנושא:

+ מטר

+ בנייה

+ רמת השרון

+ תל אביב-יפו

+ פי גלילות



TheMarker

הצג עוד

דיוורים | מערכת | הנהלה | תנאי שימוש | רכשו מינוי | ביטול מינוי דיגיטלי | שאלות ותשובות | צרו קשר | פרסמו אצלנו | הצהרת נגישות

חדשות, ידיעות מהארץ והעולם - הידיעות והחדשות בעיתון הארץ. סקופים, מאמרים, פרשנויות ותחקירי עומק באתר האיכותי בישראל © כל הזכויות שמורות להוצאת עיתון הארץ בע"מ