

25.43x32.08	31	עמוד 54	הארץ - THE MARKER	22/07/2011	28141502-3
עיריית גבעת שמואל - 25700					

תכנון תעסוקה

גבעת שמואל יוצאת לעבודה

מאות אלפי מ"ר שטחי תעסוקה מתוכננים בגבעת שמואל. העירייה מתכננת להשתמש בהכנסות מארנונה לשיפור השירותים העירוניים

אזורי תעשייה מתוכננים בגבעת שמואל



מאת שלומית צור

גבעת שמואל, שהצליחה כבר לפני עשור להתגבר על דימוי בעייתי וליהפך לאחת הערים המבוקשות במרכז הארץ, מנסה כעת לשחזר את ההצלחה בתחום התעסוקה. העירייה מקדמת בחודשים האחרונים תוכנית, שאמורה להגדיל את שטחי המשרדים בעיר מ-150 אלף מ"ר כיום לחצי מיליון מ"ר. גבעת שמואל, שכוללת כיום 25 אלף תושבים, תגדל בעוד כעשר שנים ל-40 אלף תושבים. למרות שהעיר התפתחה מאוד בשנים האחרונות ושכונות מגורים עם בניינים רבי קומות צצו בה מכל עבר, עדיין כ-40% מעתודות הקרקע של גבעת שמואל פנויות - מתוך 2,500 דונם שכוללת העיר, 1,000 דונם עדיין פנויים לבנייה. בראש התוכניות החדשות נמצאים 400 אלף מ"ר שטחי משרדים שעתידיים לקום בשוליים המזרחיים של העיר, סמוך לשכונת כפר גנים בפתח תקוה, ובשוליים המערביים של "עיקר ההתפתחות של גבעת שמואל היתה בשנות ה-90, ואז דיברו רק על מגורים", אומר מהנרס העיר, איציק אוז'לבו, "דוב התוכניות לא כללו בכלל משרדים ומעט מאוד מסחר. בשנים האחרונות הסתכלנו קדימה, והבנו ששטחי המשרדים מהווים 15% מהכנסות העירייה - וזה מעט מדי. ברמת גן למשל הכנסות העירייה ממשרדים מגיעות ל-50%. לכן החלטנו לפתח שטחי תעסוקה".

עיריית גבעת שמואל פועלת לשדרוג העיר באמצעות אזורי תעסוקה חדשים

54

לדברי אוז'לבו, "התכנון הוא לאורך תעסוקה רומה לזה שברמת החייל - בנייני משרדים מודרניים עם הרבה מסחר ודגש על בילוי. מאחר שאוניברסיטת בר אילן נמצאת בסמוך, החלטנו לשלב בתוכנית גם בנייני מגורים שיהיו מתאימים לסטודנטים ולצעירים". תוכנית זו הוצגה לבעלי הקרקע, ובקרוב תובא לתכנון ובנייה.

תוכנית נוספת מכונה "אצבע הסיליקון", וממוקמת בסמוך לכביש גהה, בקטע שממחלף גהה ועד לנקודה הצפונית שבה מתחילה העיר. ברצועה זו מתוכננת שדרת בנייני משרדים בשטח של 120 אלף מ"ר, וכן 350 יחידות דיור. התוכנית אושרה בוועדה המקומית והומלצה להפקדה בוועדה המחוזית. מעט מזרחית משם נמצאת עתודת קרקע של 60 דונם המיועדת ל-320 יחידות דיור, שעליה נאבקות בימים אלה חברות יזמיות גדולות, בהן קרדן נדל"ן ונוה גר. הקרקע היתה בבעלות איש העסקים דודי אפל, שנקלע לחובות ונמצאת כיום בתהליך מכירה על ידי כונס הנכסים מטעם בנק מזרחי טפחות עו"ד שאול ברגרזון.

תוכנית נוספת, שכבר מאושרת לבנייה, נמצאת צפונית לקאנטרי קלאב, ומיועדת ל-100 אלף מ"ר משרדים ומסחר. התוכנית מאושרת לבנייה, ותיצור רצף תעסוקתי עם קריית מטלון בפתח תקוה.

70 מיליון שקל מארנונה

"היום הכנסות העיר מארנונה לעסקים מסתכמות ב-12 מיליון שקל בשנה", אומר ראש עיריית גבעת שמואל יוסי ברורני, "זה לא הרבה אך זה תואם את העובדה שיש לנו רק 150 אלף מ"ר שטחי עסקים בעיר. כשנגיע ל-400 אלף מ"ר שטחי משרדים, הארנונה בשנה תגיע ל-70 מיליון שקל. אז נוכל להשקיע את הכסף בדברים שהיום קשה לנו לבצע כמו בניית מבני ציבור."

בניין משרדים בודד לא מספיק אטרקטיבי. כשתהיה מסה קריטית של משרדים בגבעת שמואל, הכל ישתנה". חברת עמיסק מחזיקה במגרש סמוך לבניין הקיים, ומתכננת להקים עליו מגדל משרדים בשטח של 50 אלף מ"ר, עם 20 קומות מעל שתי קומות מסחר. לאחרונה חתמה הנהלת המשכיר לצדכן על הסכם עם החברה לשכור שטח של 3,500 מ"ר בפרויקט ב-80 שקל למ"ר. הפרויקט, שתיכנן האדריכל משה צור, כבר אושר לבנייה ויחל להיבנות בעוד חצי שנה. רוטנברג מאמין כי תוכניות המשרדים הרבות יבלמו את תופעת הזליגה של עסקים מהעיר ויביאו חברות נוספות להתעניין בגבעת שמואל. "גם התושבים ירוויחו מכל העסקים שיגיעו לכאן", אומר רוטנברג, "קשה מאוד להחזיק כלכלית עיר ללא שטחי תעסוקה, כי רוב ההכנסות מגיעות מארנונה למשרדים. לכן, ככל שיהיו יותר משרדים, כך גם התושבים ייהנו מיותר שירותים שהעירייה תוכל לתת".

דתיים וחילונים בדו קיום

גבעת שמואל עברה מהפך בתחום המגורים. ממועצה

מקומית, שזוהתה בעיקר עם שמות של תושבים שהופיעו במרדכי הפלילים בעיתונים, היא נהפכה לעיר מבוקשת, שמחירי הדירות בה גבוהים. גם בתחום החינוך נרשמה הצלחה - על פי נתוני משרד החינוך המעורכנים, תלמידי גבעת שמואל ממוקמים במקום השלישי בטבלת אחוזי הזכאות לבגרות במדינה. חלק בלתי מבוטל מהתפתחותה של העיר טמונה בנהירה של אוכלוסייה דתית לאומית אמידה, של בעלי מקצועות חופשיים ואקדמאים. עם זאת, ברורני, למרות היותו דתי, מעוניין באוכלוסייה חילונית: "כיום יש 60% דתיים בעיר, ו-40% חילוניים. אין אצלנו סגירות כבישים. אני קורא למשפחות חילוניות לבוא לעיר ולראות עיר מודרנית תפוחה לכולם, והראיה - הקאנטרי קלאב של הולמס פלייס שנפתח ביוני פתוח שבעה ימים בשבוע, והוא הגדול באזור המרכז". יחד עם זאת מבהיר ברורני כי המסחר בעיר יהיה סגור בשבת. זכין אנגלו סכסון בגבעת שמואל, עמירם גוטפריד, מסביר כי "גבעת שמואל מבוקשת במיוחד מצד אוכלוסייה דתית-לאומית, אך זו חיה בשלום לצד האוכלוסייה החילונית, שגם

"את הבריכה העירונית למשל, הקמנו בשיטת BOT, שיום חיצוני הקים ומפעיל, כי לעירייה לא היה כסף להקים ולהפעיל את הבריכה בעצמה. כתוצאה מכך, אנחנו מוגבלים יותר, כי היום הוא שקובע מה יהיו מחירי הכניסה לבריכה והאם יינתנו הנחות לאוכלוסיות מסוימות או לא. כדי שגבעת שמואל תיתן שירותים ברמה גבוהה לתושביה, חובה להכניס אליה אזורי תעסוקה הכוללים משרדים ומסחר, שיהוו עוגן חזק לעיר".

אילן רוטנברג, מנכ"ל חברת עמיסק פיתוח וניהול נכסי נדל"ן, המחזיקה בבניין משרדים ותיק ברחוב בן גוריון בעיר, בסמוך לכביש גהה - בית עמיסק - מסביר כי בניגוד לשוק המגורים, שוק המשרדים והמסחר בגבעת שמואל, ידע לא מעט קשיים. לדבריו, "מחירי המשרדים בגבעת שמואל ירדו עם השנים, והם עומדים כיום בממוצע על 40-50 שקל למ"ר בגימור מלא. אחת הסיבות לכך היא זליגה של עסקים וחברות לפארקי תעסוקה מודרניים בערים סמוכות כמו פתח תקוה. היתה אצלנו חברת הייטק גדולה, שעזבה לפארק אזורי בפתח תקוה בגלל שלא היו בגבעת שמואל שירותים נלווים למשרד כמו מסעדות.

25.71x32.07	32	עמוד 54	הארץ - THE MARKER	22/07/2011	28141509-0
עיריית גבעת שמואל - 25700					



השטח בו מתוכנן אזור התעסוקה "הרצועה השלישית". "כמו רמת החייל"

זה. הגענו לכל בעלי הקרקע, ופיתחנו את המגרש. לימים מכרנו את הקניון לחברת הראל ב-200 מיליון שקל והראל מכרה אותו לבריטיש ומליסרון. המורל היה של קניון פתוח, והוא זכה להצלחה גדולה - אין כיום אפילו מ"ד פנוי אחד בקניון, והשכירויות במקום במגמת עלייה".

1.8 מיליון שקל. בנוגע להקמת הקניון אומר מנור: "זיהינו את הפוטנציאל הקיים בקרקע המיועדת למסחר של 8,000 מ"ד בלב שכונת רמת הדר, שמוחזקת על ידי עשרות בעלים. עצרתי אנשים ברחוב ושאלתי אותם איפה הם עושים קניות, והם סיפרו לי שהם נוסעים רחוק לצורך

חילוניים. "מדובר ברמת אביב ג' של הכיפות הסרוגות", אומרת אשכנזי, "התחלנו לפני שלוש שנים עם רמת מחירים נמוכה יחסית לקריית אונו וכפר גנים ג', וסיימנו עם מחירים דומים להם. דירת 4 חדרים נמכרה לפני שלוש שנים ב-1.25 מיליון שקל, ובסוף השיווק ב-1.6 מיליון שקל. דירת 5 חדרים נמכרה בתחילת השיווק ב-1.35 מיליון שקל, ובסופו ב-1.8 מיליון שקל. דוב הרוכשים הם משפרי דיור מתוך גבעת שמואל ו-25% מחוץ לעיר".

גם חברת גינדי השקעות השאירה חותם בגבעת שמואל, כאשר הקימה את הקניון הראשון והיחיד בעיר - קניון הגבעה בשכונת רמת הדר, שכיום נמצא בבעלות חברת בריטיש ישראל. בנוסף הקימה גינדי פרויקט מגורים של 90 דירות, שנמכר כולו למעט פנטהאוז אחד.

"איכלסנו כבר בניין אחד מתוך שני הבניינים שהקמנו ברחוב הזיתים", אומר מנור גינדי מבעלי גינדי השקעות, "לפרויקט נכנסה אוכלוסייה איכותית, אקדמאית ומסורתית. יפה לראות כיצד הדתיים חיים לצד החילוניים בדוקיזם. רוב הדירות שמכרנו הן דירות של 6 חדרים ב-2 מיליון שקל. דירות 5 חדרים נמכרו סביב



תצלום: דודו בכר

**יוסי ברוני:
"כשנגיע ל-400
אלף מ"ר שטחי
משרדים, הארנונה
בשנה תגיע ל-70
מיליון שקל. אז
נוכל להשקיע את
הכסף במבני
ציבור"**

שבצפון העיר, שכל 76 הדירות שבו נמכרו והוא מתאכלס בימים אלה. "דוב הפרויקט כולל דירות 6 חדרים בגלל הביקושים הגבוהים לדירות גדולות", אומרת מנהלת השיווק של חברת אולימפיה, אורית אשכנזי. לרבריה 50% מהרוכשים בפרויקט הם דתיים-לאומיים אמידים ו-50%

מצדה יש ביקושים לדירות חדשות בעיר. ככל שיתחוו יותר אזורים תעסוקה וכל עוד מחירי הדירות זולים יותר מתל אביב, גבעת שמואל היא אופציה אטרקטיבית למשפחות צעירות".

לדברי גוטפריד, מחיר דירת 4 חדרים באזורים טובים בעיר נע סביב 2.2 מיליון שקל ו-5 חדרים סביב 2.5 מיליון שקל. דירת 4 חדרים באזורים ישנים יותר ניתן למצוא גם ב-1.5 מיליון שקל.

גוטפריד מוסיף כי בשכונת גיורא, הכוללת שיכונים רכבת ישנים, יש דירות בשטח של 50-65 מ"ר, שבעליהן מצפים כבר שנים רבות לפינוי בינוי שלא קורם עור וגידים מסיבות שונות. יחד עם זאת, הדירות כמתחם הנהגות מביקושים גדולים, בין היתר מצד משקיעים שמשכירים את הדירות לסטודנטים באוניברסיטת בר אילן תמורת 1,000 שקל לחוד. מחיר דירת 3 חדרים במקום עלה מ-450 אלף שקל לפני שנתיים ל-900 אלף שקל כיום.

ביקושים גבוהים

בין הפרויקטים החדשים בגבעת שמואל ניתן למצוא את הגדל אולימפיה ברחוב הזיתים