

גליל ים - ההצלחה של החברה לפיתוח הרצליה

שכונת מגורים חדשה צומחת בימים אלה בין הרצליה פיתוח למרכז העיר ונחשבת לאחת מתכניות הדגל של תוכנית 'מחיר למשתכן' באזור המרכז. כל זאת במהלך של כמעט 5 שנים של פעילות מאומצת ומתואמת של כלל הגורמים, פרטיים וציבוריים, בהובלתה של החברה לפיתוח הרצליה בע"מ, זרוע הביצוע של עיריית הרצליה

זהו אחד הפרויקטים הגדולים והמורכבים באזור והפרויקט הגדול ביותר בשנים האחרונות בעיר הרצליה. פרויקט גליל ים משלב בניה על קרקע פרטית, יחד עם בניה על קרקע ששווקה ע"י "דירה להשכיר" ורמ"י,

כחלק מהמאמץ הלאומי להתמודד עם משבר הדיור. שטחים חקלאיים במרכז הארץ, שהיו של קיבוץ גליל-ים ושל בעלי קרקע פרטיים, הפכו לשכונת מגורים מבוקשת בתוכנית 'מחיר למשתכן'.

תחילת פיתוח השכונה החל בשנת 2005, בשלב א' של פרויקט גליל ים, לאחר תחילת בניית מתחמי המגורים הראשונים במסגרת פרויקט "דירה להשכיר" של חברת "אפריקה ישראל", חברת "רננות" ויזמים פרטיים



נוספים, שרובם כבר מאוכלסים. החלק השני של הפרויקט, גליל ים ב', פותח ומנוהל כיום במסגרת הסכם גג בין עיריית הרצליה לרמ"י ומשרד האוצר, ונחשב כאחד המתחמים הכי אטרקטיביים למגורים בישראל. מי שעומד מאחורי ביצוע הפרויקט הענק היא החברה לפיתוח הרצליה בע"מ, בניהולו של ארז לזובר, מנכ"ל החברה, אשר לקחה על עצמה את האחריות לנהל את הפרויקט ולעמוד בלוחות הזמנים המתגרים ולנהל את המתחם כחברה מנהלת, על אף שלא הוגדרה ככזאת. יצאנו לסיור באתר הפרויקט, שבו ייבנו בסופו של דבר כ-3,000 יחידות דיור ועוד עשרות מוסדות חינוך וציבור, על מנת להתרשם מהיקפי העבודות של הקבלנים הרבים העובדים זה בצמוד לזה, ובעיקר מעבודות התשתית הנרחבות שבוצעו בשטח, ברמת ביצוע גבוהה ובסמיכות לאכלוס דירות המגורים החדשות בגליל ים ב'. ביקשנו מארז לזובר וממנהלי הפרויקט פרטים על אופן ניהול הפרויקט.

מה המיוחד בפרויקט גליל ים?

ארז לזובר: "לכל אורך הדרך היו וישנם אתגרים רבים בשכונה החדשה, מעצם העבודה במקביל של כלל הגורמים והצורך לעמוד בלוחות זמנים מאוד מאתגרים. בגליל ים א' היזמים החלו לבנות את מתחמי המגורים ואף היו בשלבים מתקדמים, עוד טרם היה לנו קבלן לפיתוח התשתיות. מלכתחילה התחלנו את הפרויקט בפיגור

בלוחות הזמנים. היינו צריכים לטפל בהרבה בירוקרטיה של השבת השטחים החקלאיים שעובדו ע"י קיבוץ גליל ים, ומול האדמות הפרטיות והסדרת כביש הגישה לקיבוץ ועוד. כל זאת, ללא מקור סמכות פורמאלי, בהרבה עבודה ל"חיבור קצוות" והסכמות עם כלל הגורמים המעורבים, בהובלת החברה לפיתוח הרצליה וחברת ניהול הפרויקטים עיפה בע"מ. זה היה מרוץ נגד השעון, בפחות משנה הושלמו התשתיות שאפשרו לחברת אפריקה-ישראל לקבל טופס 4 לאכלוס הדירות, בהתאם להתחייבותה ללוחות זמנים של פרויקט "דירה להשכיר".

בסה"כ בכל גליל ים, בחמש שנים, הגענו ממצב של כמעט אפס למצב של מאה. אז, כמו היום, התשתיות מקדימות את השלמת הבניה, לא עיכבו ולא נעכב את אכלוס הבתים בגלל תשתיות.

"בשלב השני, גליל ים ב', אתגר לוחות הזמנים נבע מהעובדה שהקרקעות שווקו ע"י רמ"י בסמוך מאוד לאישור התב"ע. שיווק הקרקעות חייב אותנו ללוחות זמנים למסירת המגרשים ליזמים ותחילת הבניה, עוד טרם אישור תוכניות בינוי והכנת תוכניות לביצוע, הסדרת שינוי על הבעלות בשטחים שהפכו לציבוריים, והתמודדות לא פשוטה עם מרכיבים משמעותיים המהווים תנאים בתב"ע, כגון: הסטת נחל גלילות, הסדרת הכניסה לקיבוץ, חיבור השכונה לשכונת נווה-ישראל ועוד.

"כפי שציניתי, במבחן התוצאה הקבלנים עלו

על הקרקע והחלו בבנייה מאסיבית בזמן, כאשר כל התשתיות הוכנו עבורם עד קצה מגרש. זה לא דבר פשוט לניהול כאשר כולם עובדים בשטח במקביל על כביש גישה אחד, יחד עם ביצוע עבודות התשתיות. הדבר דרש מאיתנו למצוא פתרונות בלתי שגרתיים, שהושגו בסיוע משרד ניהול הפרויקטים של מריו גולדשטיין המנהל את פרויקט גליל ים ב' מטעם החברה לפיתוח.

"העלות הכוללת של פיתוח התשתיות בשלב א' של הפרויקט הינו כ-80 מיליון שקל ובגליל ים ב' מושקעים בתשתיות כ-170 מיליון שקל, ועוד כ-100 מיליון שקל בפיתוח הפארק.

"אתגר מרכזי שעמד בפני החברה לפיתוח הרצליה, היה הצורך בתיאום מהיר מול כל הרשויות הרגולטוריות כמו: תאגיד מי הרצליה, חברת חשמל, מקורות, רשות ניקוז ירקון ותוכנית הניקוז בכלל, חברות התקשורת וכמובן עיריית הרצליה ורמ"י, כשכלל גורם דרישות, מגבלות ולוחות זמנים שונים. אבל ככל שהאתגרים היו גדולים, כך גם המוטיבציה והאמונה שאפשר לעשות זאת. שמנו לעצמנו יעד וגישה שבה קבלן פרטי שבונה לא יחכה לסיום הפיתוח הציבורי, אלא שהתשתיות קיימות בשטח לפני שהקבלן מסיים את הליך הבנייה. כדי לעמוד בכך, לקחנו על עצמנו אחריות לטפל בכל החסמים ולפעול כדי לעמוד ביעד זה, בין אם נושא הטיפול באחריותנו ובין אם לא, לייצר פתרונות ביניים וטיפול במקביל, כדי לא לעכב את פיתוח התשתיות".



מה לגבי שטחי ומבני ציבור?

"הוכנה פרוגרמה כוללת למבני ציבור בשכונה, ובמסגרתה ייבנו 26 כיתות גן (מהן 8 כיתות גן כבר אוכלסו מייד עם כניסת הדיירים הראשונים בגליל ים א' ו-3 כיתות יאוכלסו בשנת הלימודים הקרובה בגליל ים ב'), קריית חינוך הכוללת בית ספר יסודי, חטיבת ביניים, תיכון, מרכז קהילתי וחניון תת-קרקעי לכ-400 מקומות חניה. כמו כן נבנה קומפלקס חינוך נוסף, הכולל בית ספר יסודי, 5 כיתות גן, מתחם לתנועת-נוער וחניון תת-קרקעי לכ-200 מקומות חניה. בנוסף, ייבנו 8 מעונות יום ובימים אלו החל תכנון של בית ספר יסודי שלישי. עלות ההשקעה הכוללת להקמת מוסדות אלו הינה למעלה מ-800 מיליון שקל. "מרכיב מרכזי בפרויקט הוא הפארק החדש המשתרע על שטח של כ-190 דונם, שהציב למתכננים ולמבצעים כמה עבודות הנדסיות מורכבות, הכוללות הקמת גשר מעל כביש פעיל המתחבר עם מאגר מים שבנה תאגיד מי הרצליה, ומחבר את שני חלקי הפארק באופן רציף להולכי רגל ורוכבי אופניים. בוצעה הטייה של נחל גלילות כאשר הערוץ הישן בוטל בחלקו לטובת שטחי מגורים והערוץ החדש נותב אל תוך הפארק הירוק, בתוואי שאורכו כ-2,400 מטר. מעבר התוואי החדש במרכז הפארק כולל בתוכו אגמי חלחול והשהייה המהווים גם יחד אטרקציה נופית ומענה לאתגרי הניקוז, בניית מספר מעברי מים מתחת לכבישים ולשבילים וסגר חשמלי. הפארק כולל בתוכו גם מאגר מים תת קרקעי של 18,000 קוב המוסתר מעיני המבקרים.

"בפארק פותחו שטחי מדשאות נרחבים, תוך שמירה ככל הניתן על העצים הקיימים ותוספת של מאות עצים חדשים, שבילי הליכה ושבילי אופניים, אזורים משחק מתקדמים המותאמים לגילאים השונים ולבעלי מוגבלויות, ארבעה מגרשי כדורסל, מקומות ישיבה מוצלים, שני גשרים ירוקים להולכי רגל החוצים את הנחל,

גינת כלבים, שירותים ציבוריים ואזורי חנייה. בעתיד הקרוב ייבנה גם בית קפה בצמוד למאגר המים. התוצאה מרהיבת עין, מרשימה ומשתלבת בסביבה. "העלות הכוללת כ-100 מיליון שקל, כאשר 70 מיליון שקל ממומנים על פי הסכם הגג מרמ"י ו-30 מיליון שקל מעריית הרצליה. חלקו הצפוני של הפארק נפתח כבר לשימוש הציבור, וחלקו הדרומי נמצא בשלבים אחרונים להשלמתו, בהתאם לתחילת אכלוס שכונת גליל-ים ב".

כיצד מפקחים על פרויקט כה גדול שבו לוקחים חלק בו זמנית קבלנים רבים על פני שטח גדול?

"זהו באמת אתגר גדול לעקוב אחר הנעשה על פני שטח כה גדול עם עשרות קבלנים פרטיים, ו"פוטנציאל נזק" גדול. שטח עבודה כזה "מזמין" הרבה גורמים מבחוץ לבצע עבירות של פגיעה בסביבה. גם פה ניסינו להיות יצירתיים ונקטנו בכמה צעדים בלתי שגרתיים להשגת המטרה. הבנו שכדי לנהל את האזור באופן יעיל צריך לייצר תמונת מצב ועל בסיסה להבין מה קורה ואז לפעול ולהפעיל את גורמי האכיפה כדי לטפל בעבירות ולייצר הרתעה.

"בעזרת היועץ חיים גל, פיתחנו מענה כולל לניהול ולבקרה על המתרחש באתר. פיתחנו מענה שלם הכולל תפיסה כתובה ונהלי עבודה, חלוקת תפקידים וסמכויות, הכוללים את כלל הגורמים, אמצעים אלקטרוניים והפעלת חברת אבטחה המשלימה את מערך הפיקוח והאכיפה העירוני ומסייעת בידו. המענה כולל מערך מצלמות, מוקד בקרה, סיירים בשטח, גיחות רחפן ואתר אינטרנט. מצלמות אלחוטיות הפועלות על פאנל סולארי ורשתות סלולריות, המרשתות את המרחב ושניתן לנייד אותן ממקום למקום והן מחוברות למוקד מאויש ולסיירים, וכן ניתן לשחזר לאחור לאיתור מבצעי עבירות.

"אנחנו מבצעים גיחות של רחפן שטס ומצלם את השטח בזמנים מוגדרים. צילומים אלו מוזנים לאתר אינטרנט, שבו ניתן לעקוב אחר ההתפתחויות בשטח, התקדמות בניה, חריגות, עבירות וכן ניתן "לשוטט" באופן תלת מימד בשכונה. אחד היתרונות הגדולים במערכת זו, היא היכולת להשוות באופן אוטומטי כל גיחה גם לצילומים קודמים וגם לתוכניות לביצוע ולהבחין בכל חריגה בשטח וכך ניתן לפעול מיד נגד הגורם שביצע את החריגה או לתקן טעויות וחריגות ביחס לתכנון.

בנוסף, אנחנו מפעילים מוקד הצופה במצלמות וסיירים, שמפטרלים בשטחי הבנייה גם בלילות ובסופי שבוע מאתרים ומתעדים כל דבר חריג. במידת הנדרש, הסיירים מפעילים את גורמי האכיפה הרלוונטים, באמצעות המשל"ט העירוני, בהתאם לסוג האירוע. בדרך הזאת אנחנו מייצרים הרתעה ומיישמים מדיניות אכיפה מידית ויעילה.

"פרויקט גליל ים על כל שלביו חי ופועם. השכונה הולכת וגדלה מיום ליום בדיירים חדשים ומשפחות צעירות, הרחובות מתמלאים, בפארק החדש כבר מטיילים תושבי הסביבה וקצב ביצוע העבודות מהיר תוך שמירה על איכות ביצוע גבוהה ביותר. יש לפנינו עוד לא מעט עבודה ואתגרים, והשלמות שחלקן מותנות ויבוצעו בהתאמה לקצב הבניה ואכלוס השכונה.

"לסיכום, אני חייב לציין את שיתוף הפעולה מכלל הגורמים ובראשם עיריית הרצליה, ראש העיר מר משה פדלון, מנכ"ל העירייה מר יהודה בן עזרא, ומינהל הנדסה, מר יורי גרמרן סגן מנהל אגף בכיר בקרה הנדסית ברמ"י והגב' לינה מרגלית וצוותיהם, חברות התשתית, ואחרונים - אך בהחלט חביבים - מהנדסי ועובדי החברה לפיתוח הרצליה בע"מ וחברות ניהול הפרויקטים של עמי יפה ומריו גולדשטיין, אשר בלעדיהם המילים והכוונות לא היו הופכים למעשים אותם ניתן לראות היום בשטח ולהתפעם.

