

10 באוגוסט, 2021

התנגדות

תכנית 504-0396994

הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה

"חוף התכלת"

הרצליה



רחוב הרבסט קרול 6/1 תל אביב, דוא"ל : maaravimoti@gmail.com

טלפון : 052-2657744 פקס : 077-4448878

1. מטרת חוות הדעת

התבקשתי על ידי עו"ד יוסי גיא מוסרי ב"כ בעלי זכויות במתחם חוף התכלת, לחוות את דעתי המקצועית בקשר לתכנית 504-0396994 – הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה (להלן: "התכנית הר/2200/א'") ו/או "התכנית המופקדת".

2. מועד קובע

ביקור בנכס נערך בתאריך 14.7.2021, על ידי מוטי מערבי, כלכלן ושמאי מקרקעין.

המועד הקובע - מועד עריכת חוות הדעת.

3. תיאור הסביבה והנכס

5.1 מתחם התכנית המופקדת הידוע בשם "מתחם חוף התכלת", מצוי בתחום המוניציפלי של העיר הרצליה.

5.2 המתחם מצוי מדרום לאזור התעסוקה ולשדרות אבא אבן, ממערב לכביש ארצי מס' 2 ("כביש החוף") מצפון לרחוב יוניצמן ומלון "מנדרין" (המצויים בתחום המוניציפלי של העיר תל אביב) ומזרח לרצועת חוף הים.

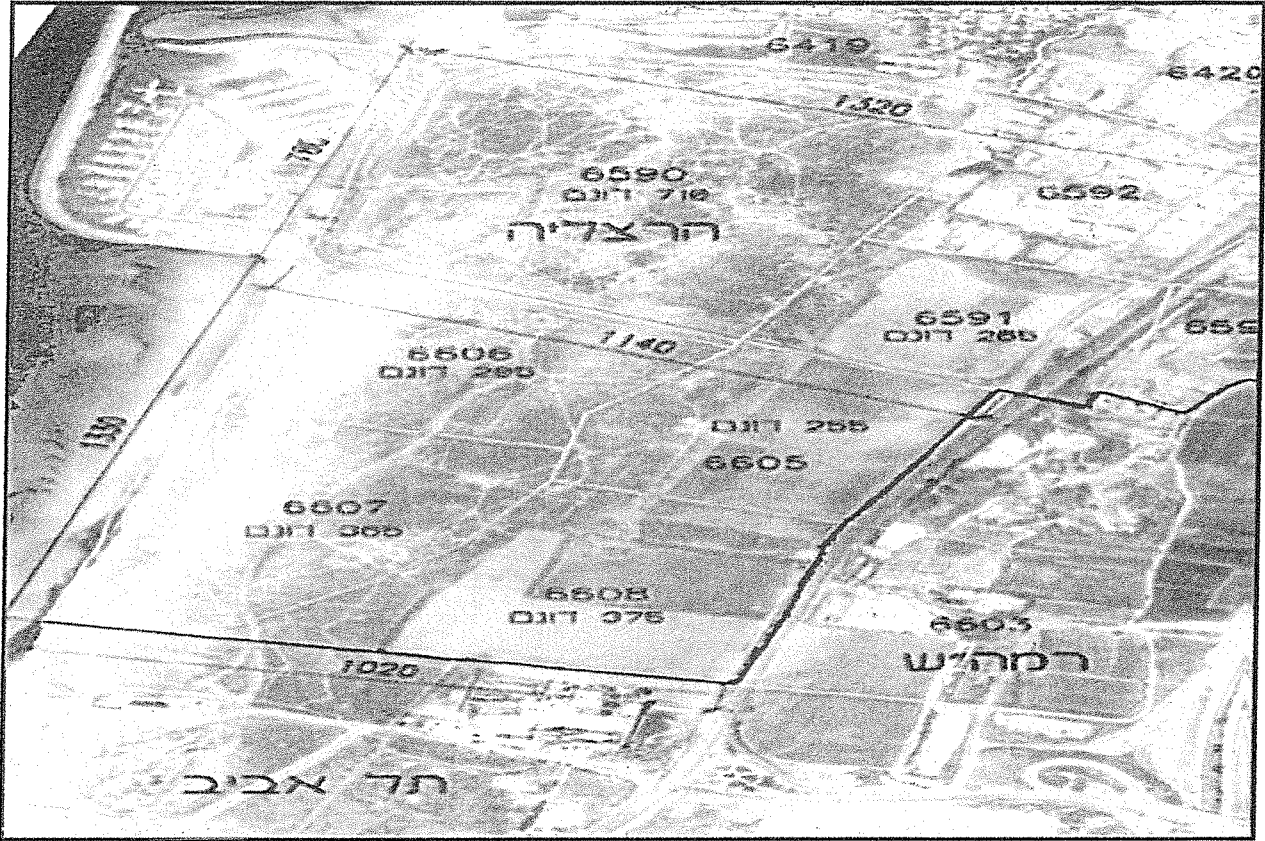
5.3 המתחם נחצה על ידי דרך אלטנוילנד, המהווה דרך מילוט ממרינה הרצליה לכביש החוף וכן מתכונן לעבוד בו קו הרכבת הקלה (הקו הירוק) מצפון לדרום.

5.4 מתחם התכנית, מהווה חטיבת קרקע בלתי מפותחת, אשר בעבר בוצעו ואושרו בתחומה מספר פקודות בניין עיר, לביצוע פרצלציה (רישום חלוקה לחלקות בגושים השונים), אשר נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.

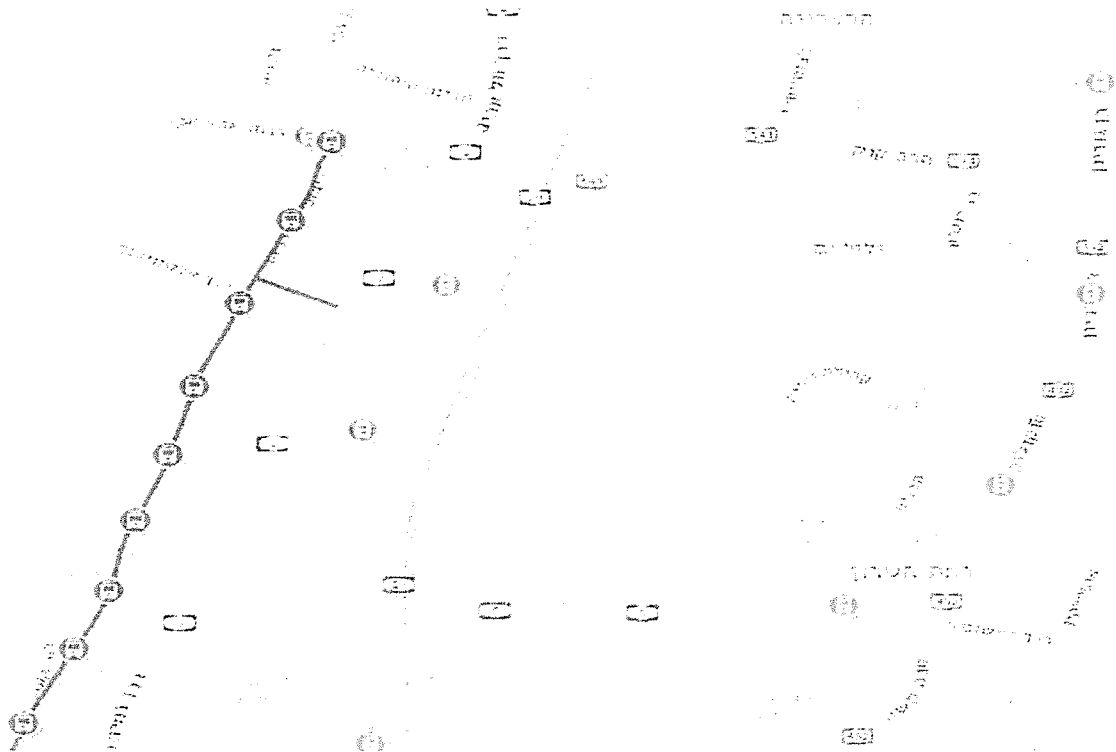
5.5 בסביבת מתחם התוכנית, מספר ייעודי קרקע, כדוגמת: מסחר ותעסוקה מצפון, תעסוקה ופנאי מזרח ומערב לכביש מס' 2 (בתחום המוניציפלי של רמת השרון) ותעסוקה ומגורים מדרום (בתחום המוניציפלי של העיר תל אביב).

5.6 הגישה למתחם התכנית המופקדת, הינה באמצעות מספר דרכי עפר / דרכים חקלאיות המסתעפות משדרות אבא אבן, רחוב ליבוביץ ישעיהו, דרך אלטנוילנד ורחוב יוניצמן.

תצלום אוויר



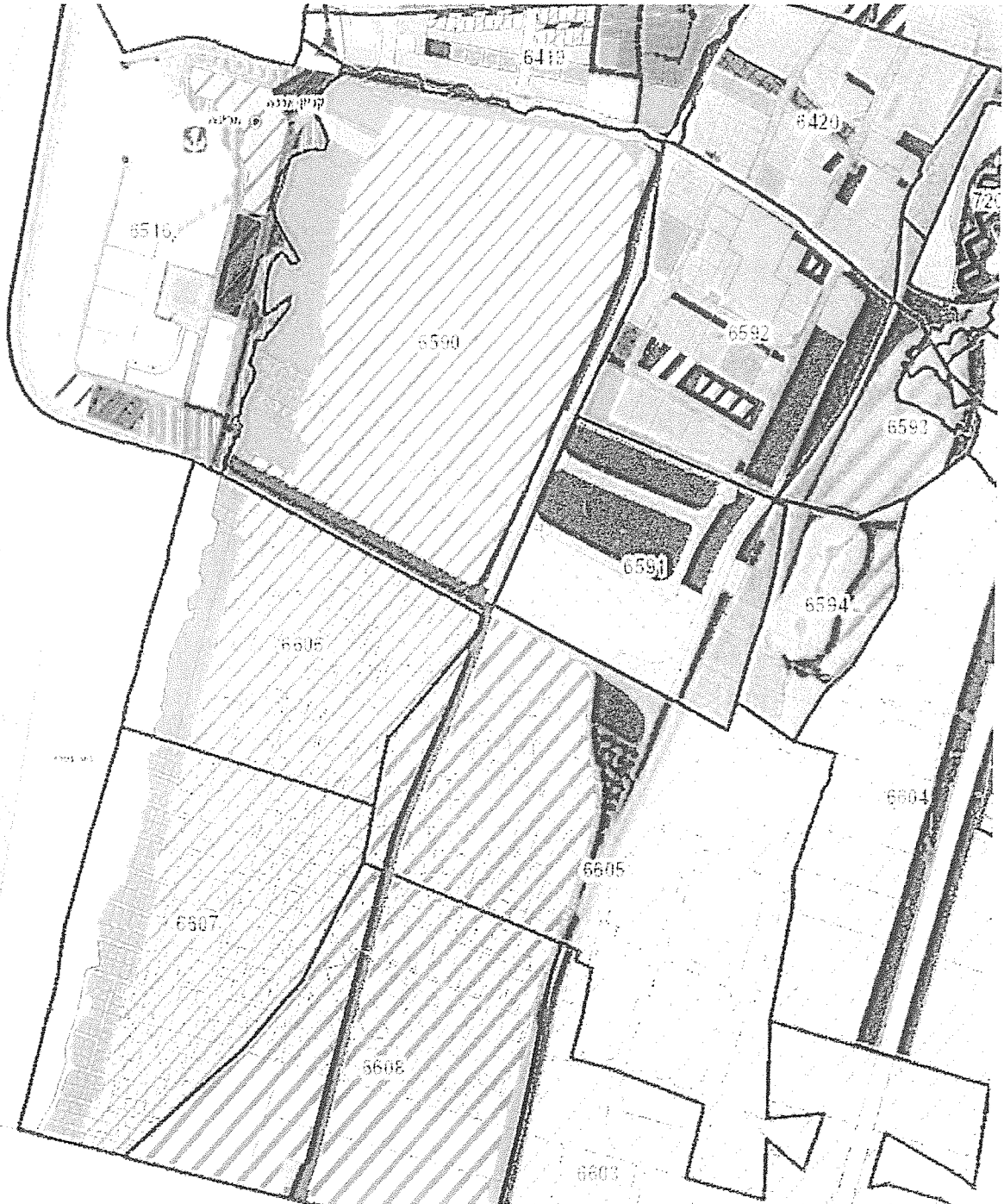
תוואי מתוכנן קו רכבת קלה (תקו הירוק)



רחוב הרבסט קרוך 6/1 תל אביב, דוא"ל : maaravimoti@gmail.com

טלפון : 052-2657744 פקס : 077-4448878

מפת ייעודי קרקע מצב קודם - אתר הנדסי עיריית הרצליה



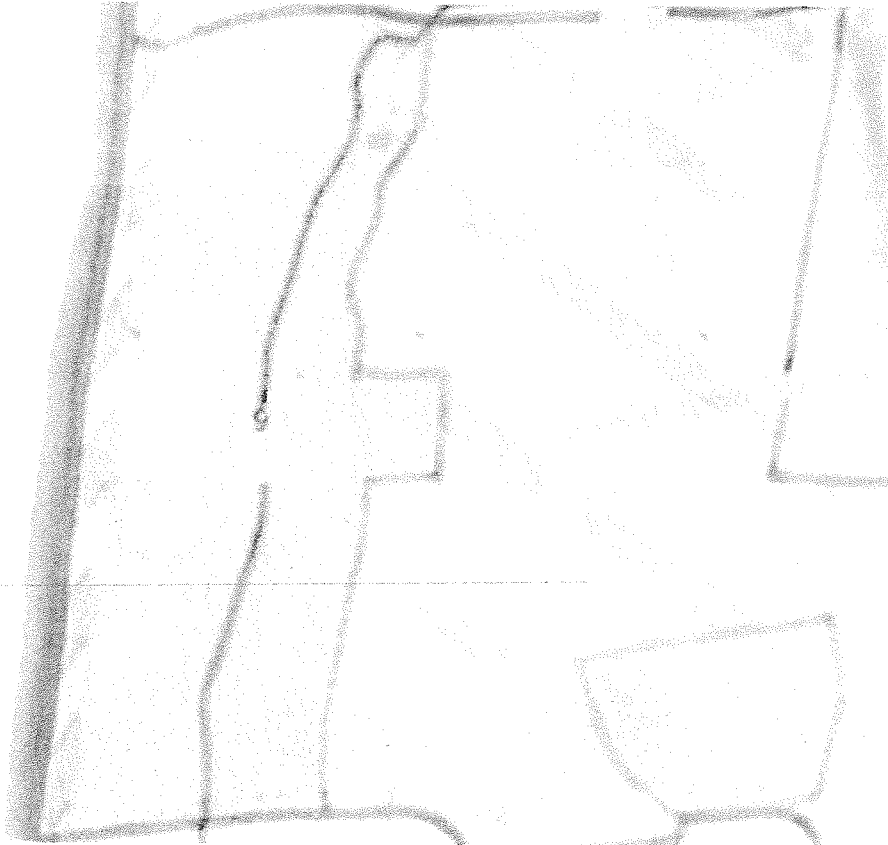
6. המצב התכנוני

6.1 תכנית R-6

- פורסמה למתן תוקף בע.ר מס' 1180 מיום 23.06.1942.
- בהתאם לתכנית מסווג מתחם הנכס הנדון כאזור פיתוח, בו יותרו הנראות וזכויות כדלהלן:
- | | | |
|------------------|---|---|
| שטח מגרש מינימלי | - | 1,000 מ"ר. |
| אתוזי הבנייה | - | 15% משטח המגרש או 180 מ"ר, הנמוך מביניהם. |
| מספר קומות | - | 2 קומות. |
| מבני עזר | - | עד 25 מ"ר. |
| קווי בניין | - | 5 מ' לכל הצדדים. |

התכליות המותרות באזור פיתוח, כוללות, בין היתר, בתי מגורים, מוסכים למכוניות פרטיות, מגרשי שעשועים, מועדונים פרטיים וכו'.

קטע רלוונטי מתשריט התכנית



6.2. תכניות פרצלציה

במתחם חוף התכלת, אושרו מספר תוכניות פרצלציה, אשר נרשמו ואושרו לרישום בפנקסי המקרקעין כדוגמת תכנית R/99 מיום 27.1.1944 (ביחס לגושים 6605, 6606 ו-6608, בשטח כולל של כ-492 דונם. ותוכנית חלוקה משנת 1946 שנערכה לחלקה מקורית 3 בגוש 6608 בשטח של כ-115 דונם. כמו כן, נערכו תוכניות פרצלציה לפי תכנית R/77. תג"פ/257 – שאושרה ביום 1.1.1950, ביחס לחלוקה של חלקה מקורית 1 בגוש 6605.

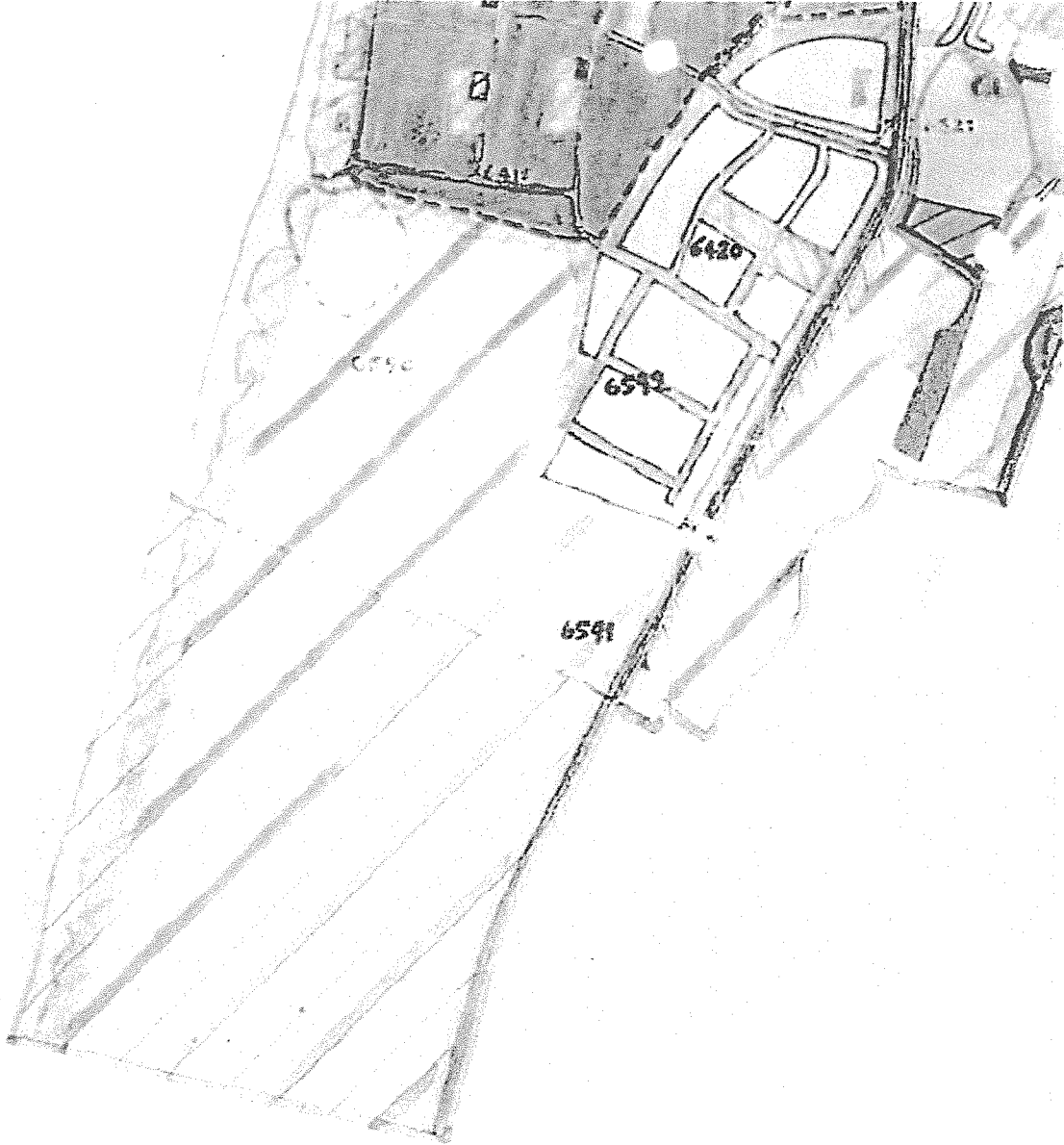
להלן, תרשים חלוקת החלקות במתחם התכנית בגושים הרלוונטיים – אתר govmap



6.3. תוכנית מתאר ה' / 253 א'

פורסמה למתן תוקף ב.פ. 852 מיום 08.06.1961. בהתאם לתשריט התכנית, דרך אלטנוילנד (כיום), מחלקת את מתחם התכנית, כאשר מצפון לדרך, גוש 6590 הינו בייעוד לתכנון בעתיד וגוש 6591 הינו כשטח חקלאי ואילו הגושים הדרומיים (גושים 6605 – 6608), הינן בתחום חלוקה מחדש (רפרצלציה) ובייעוד חקלאי ותכנון לעתיד.

להלן, קטע רלוונטי מתשריט התכנית,



בהוראות תכנית המתאר הר/253א' נקבע, בין השאר, כדלהלן,

6.4. הוראות כלליות לפיקוח הכללות

א. לגבי הכללות שלא הוזכרו בוטיסת התכליות, תחליט הועדה המקומית על פי גזירה שיהא לתכליות המפורטות לפי וטיסת התכליות באזור הנדון.
ב. תכנית משוטת אסטר לעבודת התכליות איננה לגבי כל אזור ואזור או לגבי אזורי קטנים על אלה שצוינו בתכנית הזאת.

ג. המטרות לגבי האזור שבו נמצאים מקרקעין או בניין יהיו כמפורט להלן:

א. אזור הקלאי א' (10 דונם)

1. הקלאות, גבעות,
2. שטחיות, המצבות,
3. מטעים,
4. נמלים,
5. סככות ומחסנים למטרות הקלאיות,

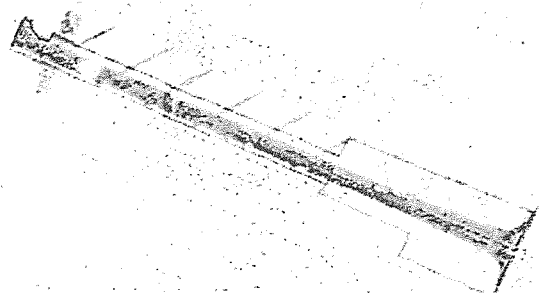
ב. אזור לרפרזלציה (חלוקה מחדש)

1. כפי האזור בו נמצאת הרפרזלציה, או
2. כפי שיקבע בתכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה.

6.4. תכנית הר/1842

פורסמה למתן תוקף ביום 25.12.1994.

התכנית מהווה שינוי לתכנית הר/253א' וחלה בגוש 6590 חלקה 5 (בחלק), חלקה 13, בגוש 6591 חלקות 19 (בחלק), 12, 15, 16 וגוש 6605 חלקות 13 (בחלק), 190, 194, 195 בשטח קרקע כולל של כ-120 דונם. מטרת התכנית - שינוי ייעוד קרקע מאזור הקלאי א' ואזור לתכנון בעתיד, לדרך חדשה שתקשר את המרינה עם דרך חיפה תל אביב.



שטחי הדרכים ושטחים פתוחים יירשמו בלשכת רישום המקרקעין לטובת עיריית הרצליה. בסעיף 10, לתכנית ביחס להפקעות, מצוין: "ההפקעות לדרך בהתאם לתכנית הר/1842 יילקחו בחשבון סה"כ הפקעות לצרכי ציבור, כאשר תתוכנן תכנית 2200 דונם (האזור שבין הרצליה פתוח לקאנטרי קלאב תל אביב ממערב לכביש החוף) "

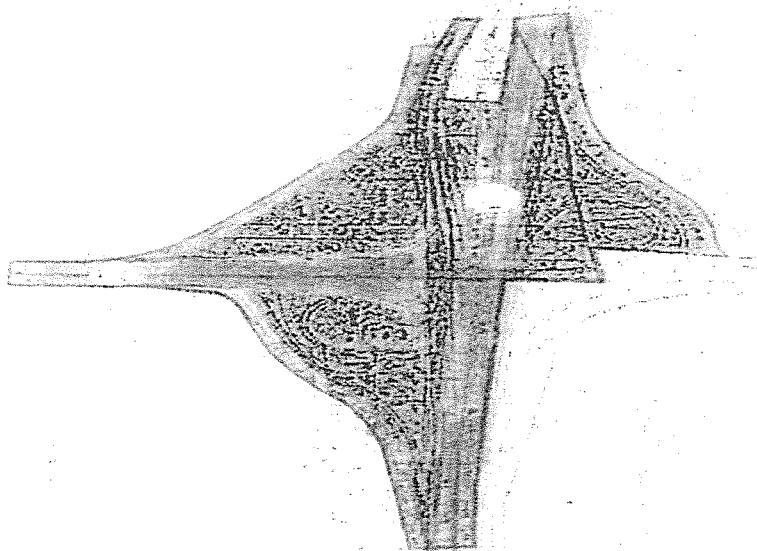
"זכויות הבניה עבור הקרקע שהופקעה ישמרו וינתנו בתוכניות החזישות שיחולו על 2200 הדונם באותו יחס ובאותן זכויות של יתר בעלי הקרקע".

6.5. תכנית הר/1711 מחלף הרב מכר

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5117 מיום 3.10.2002.

התכנית מהווה שינוי לתוכניות הר/253 א' והר/1842.

שטח התכנית הינו כ-172 דונם ומטרתה, בין היתר, לשנות ייעוד של חלק משטח ציבורי פתוח ואזור חקלאי א' לדרך, ומאזור חקלאי א' לשצ"פ אשר תהווה חלק ממחלף (דו מפלסי) בכביש מס' 2, בשלב ראשוני במחלף שיחבר בעתיד את אזור התעשייה שממערב לכביש מס' 2 עם שטחי העיר שממזרח לכביש מס' 2 ולצורך פתרון הנגישות לשטחים שבתכנית רש/616 א-2.



בהתאם להוראות סעיף 12 לתכנית בדבר הפקעות ורישום השטחים, נקבע – כי השטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו על שם עיריית הרצליה, וכן נקבע כי, "זכויות הבניה בגין החלקות המופקעות בחלק המערבי של התכנית, ינתנו במסגרת תכניות "דרום מערב הרצליה".

6.6. ות"ל/71/ג' - רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הירוק - מקטע צפוני"

פורסמה למתן תוקף ב.פ. 7597 מיום 2.10.2017.

התכנית קובעת שטח לרצועת מתעין לרכבת הקלה - הקו הירוק

מטרת התכנית -

התוויה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתעין במטרופולין תל אביב בתחומי הערים הרצליה ותל אביב - יפו, כחלק מרשת קווי מתעין על פי תוואי הקו הירוק בתמ"א. בסעיף 6.5 לתכנית, ביחס להפקעות לצרכי ציבור,

הפקעות לצרכי ציבור	6.5
<p>6.5.1 כל השטחים המסומנים בתכנית זו כדרך או לכל צורך ציבורי אחר, ובכלל זה שטח למתקנים הססיים, שטחי התארגנות ושטח לתפעול מסילת יונקעו וירשנו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, בהתאם להודעתה של הרשות המפקיעה.</p> <p>6.5.2 הפקעת של שטחי התארגנות תהיה לתקופת החקמה בלבד.</p> <p>6.5.3 בשטחים המסומנים בתשריט כ"דרך מוצעת" בהם מסומנים מבנים להריסה, מחוץ לרצועת המתעין, תבוצע הפקעת זמנית, כמהלכה תבוצע הריסת המבנים. בתום התקופה או בתום ההריסה, לפי המוקדם, תתבטל ההפקעה והקרקע תוחזר למי שהיה בעליה במועד ביצוע ההפקעה. עם ביטול ההפקעה יבוטל יעודה של הקרקע כדרך מוצעת, ויעודה יהיה כפי יעודה ערב אישורה של תכנית זו. או כפי הייעוד שנקבע בתכנית מאושרת כדין שאושרה לפי סעיף 6.8.2 לתכנית זו.</p> <p>6.5.4 אין בהפקעות שסומנו בתשריט כדי לחייב את הריסתן של מרפסות קיימות, או למנוע את השימוש בהן, ככל שלא סומנו להריסה בתשריט.</p>	
<p>6.5.5</p> <p>א. בשטח שאינו בבעלות ציבורית אשר מיועד בתכנית להפקעה או להפקעת זמנית יחולו, עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש קרקע לצורכי ציבור לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 התכנית החלטה עליו ערב תחילתה של תכנית זו או תכנית אחרת.</p> <p>ב. ייעוד שנקבע על פי תכנית זו בשטח כאמור בסעיף קטן א, יכנס לתוקפו עם פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות כאמור.</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף קטן א לא יותר לבנות בשטח המיועד על פי תכנית זו לדרך או לרצועת מתעין לרבות רצועת מתעין תתי"ק, ולא יתן לגבי היתר לשימוש חורג אף אם הייעוד ע"פ תכנית זו לא נכנס לתוקפו.</p> <p>ד. על אף האמור בסעיף 6.5.1, אושרת טרם כניסתו לתוקף של הייעוד ע"פ תכנית זו, תכנית לאיחוד וחלוקה המייעדת שטח הכלול בתכנית זו לייעוד לצורכי ציבור, כפי הקבוע בתכנית זו, יראו את השטח כאמור כשטח שהוקצה למדינת ישראל או לרשות המקומית על פי התכנית לאיחוד וחלוקה לפי העניין.</p>	
<p>ה. לעניין סעיף זה:</p> <p>6.5.6 בתחום העיר הרצליה, מגבול שטח השיפוט של תל אביב ועד לדרך אלטנוילנד (בתחום תכנית "חוף התכלית") תבוצע הפקעה של סוללות העפר מצידי המסילה. לאחר ביצוע ההריסה, תתבטל ההפקעה, יבוטל ייעודה של הקרקע כדרך מוצעת, ויעודה יהיה כפי ייעודה ערב אישורה של תכנית זו, בתוספת מגבלות בניה ככל הנדרש.</p> <p>6.5.7 בתאי שטח 830, 829 (דרך מוצעת) ההפקעה תחול על מפלס הקרקע ומעליה בלבד.</p>	

הערה:

ייעוד הקרקע בהתאם לסעיף 6.5.5 אינו נכנס לתוקף רק לגבי שטח שאינו בבעלות ציבורית. במתחם חוף התכלית שטחים בבעלות ציבורית, אשר הועברו למדינה במסגרת הפרצלציה, כך שיייעוד הקרקע בדבר הדרך/רצועת מתעין כבר התגבש, והייעוד בתוקף לגבי החלקות שבבעלות ציבורית.

קטע רלוונטי מתשריט התכנית

הערה: הקו הכחול של התכנית אינו חל על כל מתחם חוף התכלה, אלא רק על רצועה במתחם



6.7. תכנית 504-0619346 / תכנית הר/2200/ב

התכנית פורסמה ב.פ. 8801 מיום 7.4.2020.

מהווה תכנית מתארית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה ומטרתה, בין היתר,

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנית זו הינה תכנית מתארית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרים. מטרתה של התכנית לייעד את השטח הכלול בה לשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, ולקבוע הוראות לפיהן ייעוד הקרקע במצב הנוכחי בתכנית לאיחוד וחלוקה, ככל שתאושר למתחם זה כולו או חלקו, יהיה ייעוד הקרקע בתכנית התקפות במועד אישורה של תכנית זו; וזאת, לרבות הקרקעות בתחום תת"ל 71/ג אשר יוכלו להיכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בתכנית העתידית אף אם יופקעו בהתאם לתת"ל 71/ג בעלי הזכויות בקרקעות כאמור שיפיקעו בהתאם לתת"ל 71/ג לא יהיו זכאים לפיצויי הפקעה, אלא אם יודיעו כי הם מעוניינים לקבל פיצויי הפקעה כאמור בהתאם לדין. הודיעו בעלי הזכויות שהם מעוניינים לקבל פיצויי הפקעה, לא תיכלל אותה קרקע בשטח לאיחוד וחלוקה.

ככל שלא תתקבל החלטה לאשר תכנית לאיחוד וחלוקה ביחס לשטחה של תכנית זו, כולה או חלקה, בתוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף של תכנית זו, לא יכללו הקרקעות שהופקעו או שינתן להפקיע בהתאם לתת"ל 71/ג בשטח לאיחוד וחלוקה ובעל הזכויות בהם יהיו זכאים לתבוע פיצויי הפקעה, לפי כל דין. הועדה המחוזית רשאית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות.

הערה: התכנית נערכה לאחר שכבור הומלצה להפקדה תכנית הר/2200 א' בוועדה המקומית, וזאת במטרה לשמור לחלוקות שבתחום תת"ל/71ג את הזכויות להיכלל באיחוד והחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- השטח הכולל בתכנית הוא ייעוד כשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, ככל שיאושרו תכנית או תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה כאמור לכל השטח או לחלקו.
- השטח הכלול בתכנית זו, אשר מיועד לדרך ורצועת מתעין בתת"ל 71/ג וניתן להפקיע לפי אותה תכנית נלהקן-רצועת תחום תת"ל 71/ג או רצועת תחום התת"ל ייכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בתכנית או בתכנית המפורטות שיאושרו לפי סעיף 1.
- יעוד כל השטח הכלול בתכנית זו ובכלל זה רצועת תחום תת"ל 71/ג בתכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה שתאושר לפי סעיף 1 יהיה כפי יעוד ערב אישורה של תכנית זו. בעלי הזכויות ברצועת תחום תת"ל 71/ג הכלולים בתחום תכנית זו לא יהיו זכאים לקבל פיצויי הפקעה, אלא אם יודיעו על רצונם בקבלת פיצויי הפקעה בהתאם לדין, חלף הכללתם בתכנית לאיחוד וחלוקה שיאושרו לפי סעיף 1.
- חלפו 10 שנים מיום כניסתה לתוקף של תכנית זו ולא הוגלוט מוסד התכנון המוסמך לאשר תכנית לאיחוד וחלוקה לפי סעיף 1, יפקעו הוראות סעיפים 2 ו-3 בכל הנוגע לרצועת תחום התת"ל. בעלי הזכויות ברצועת תחום התת"ל יהיו זכאים לתבוע פיצויי הפקעה בהתאם לדין. הועדה המחוזית מוסמכת להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות, בהתחשב בהתקדמות הליכי התכנון של התכנית המפורטות.
- אושרה תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, יראו קרקע שהופקעה על פי תכנית זו, והוצאו בגינה זכויות בתכנית לאיחוד וחלוקה, כקרקע שהוקצתה לצרכי ציבור בתכנית לאיחוד וחלוקה שתאושר.

התכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע ו/או קובעת הוראות בתחומה.



הערה:

חשוב לציין כי תוכניות הר/1842 והר/1711 שקדמו לתת"ל/71 ג', קבעו, בין היתר, בהוראותיהן כי יישמרו זכויות הבעלים באיחוד וחלוקה בתכנית חוף התכנית, ואילו בהוראות תת"ל/71 ג' לא נקבע מנגנון שמירת זכויות ולפיכך, נערכה תכנית הר/2200 ב' לכלל מתחם חוף התכלת ולא רק לשטח תת"ל/71 ג', וזאת על מנת ששמירת הזכויות ו/או שחזור הזכויות יהיה בתכנית הכוללת את כל בעלי המתחם, העלולים להפגע מכך.

סקירה כללית תוכניות מתאר ארציות / מהוזיות רלוונטיות

6.8. תוכנית מתאר ארצית תמ"א 13 - לחוף הים התיכון

אושרה בהחלטת ממשלה 1713 מיום 31.7.1983.

על פי תשריט תכנית (ללא חותמת) מסווגת חטיבת הקרקע בשטח ציבורי פתוח בצד המערבי של המתחם, אזור יישוב במרכז חטיבת הקרקע, אזור תעסוקה בחלק המזרחי, ומדרום לו אזור תקלאי בחלק המזרחי של המתחם. לא יינתן בתחום התכנית היתר לבנייה ולא תעשה בו עבודה אחרת הטעונה היתר לפי החוק, אלא על פי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שיהיו בתוקף מזמן לזמן.

6.9. תוכנית מתאר ארצית לכבישים תמ"א/3 שינוי מס' 7

אושרה בהחלטת ממשלה מס' 2069 מתאריך 21.11.1991.

התכנית קובעת מערך דרכים, רצועת דרך ורצועת דרך מהירה.

6.10. תמ"א/23 - רשת רכבות קלות

פורסמה בי.פ מס' 4687 מיום 15.10.1998.

תכנית מתאר ארצית קובעת רשת התוויה כללית עבור רכבת קלה במטרופולין גוש דן, בצירים בהם נבחנו הביקושים לנסיעות ונבדקה הישימות הפיסית של מעבר רכבת קלה.

6.11. תמ"א/35 - משולבת לבניה, פיתוח ושימור

פורסמה בהחלטת ממשלה מיום 27.11.2005.

בהתאם לתכנית נכלל מתחם חוף התכלת במרקם עירוני.

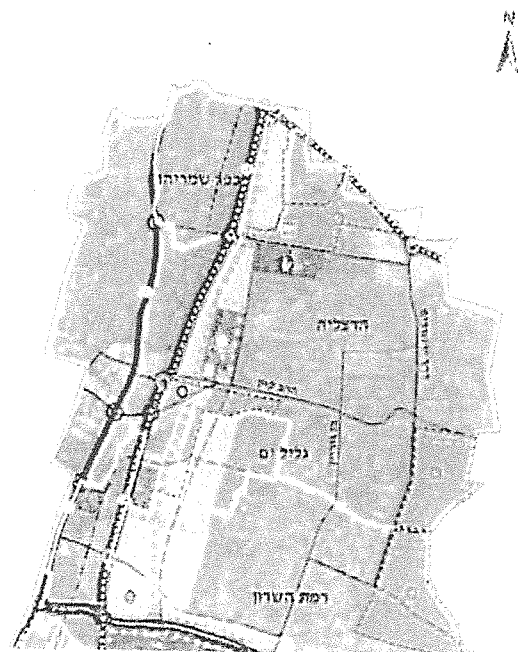


6.12. תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/5

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6607 מיום 15.4.2010.
בהתאם לתשריט התכנית, מתחם הנכס הנדון מצוי מחוץ לתחום תכנון שינוי תמ"א 13 - מחוז ת"א, שלגביו לא נקבעו הוראות בתכנית המתאר המחוזית ולגביהם תיערך תכנית נפרדת.

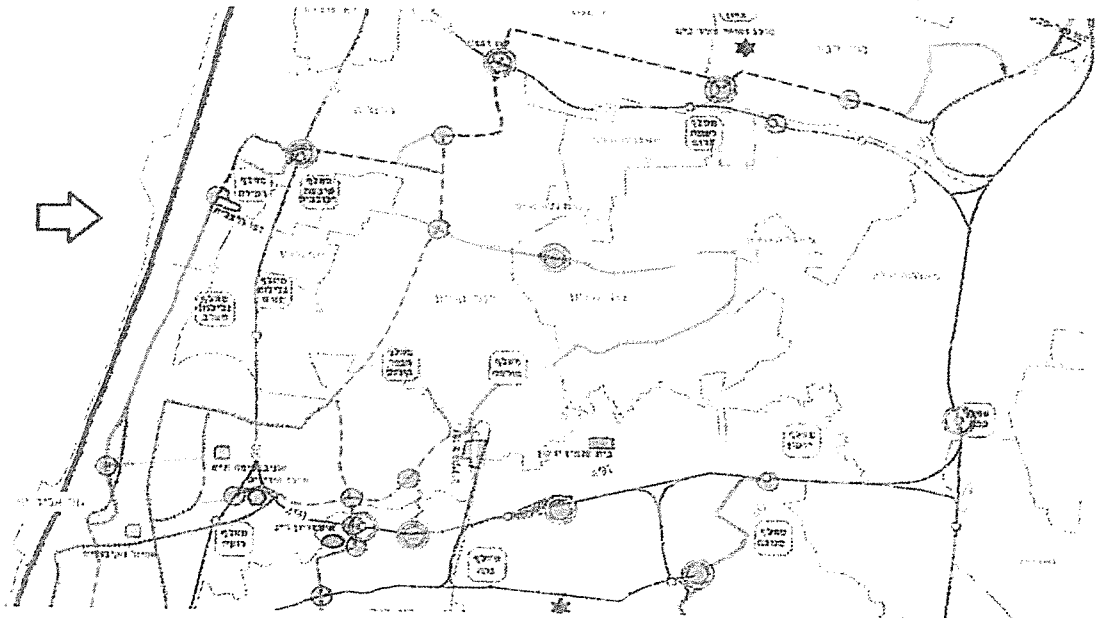
חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
תכנית מתאר מחוזית - מחוז תל אביב
תמ"מ/5

תשריט ייעוץ קרקע



6.13. תמ"א/23/א/4

אושרה בהחלטת ממשלה מסי 1938 מיום 8.7.2010
בהתאם לתכנית הקו הירוק של תרכבת הקלה מצויה במרכז מתחם חוף התכלת, בהתחשב בקנה המידה של התכנית 1:100,000



בהוראות התכנית נקבע, בין היתר, כדלהלן,

4.3 שמירת שטח לפיתוח הנתיב

האמצעים למימוש התוכנית בהתאמה לתכנית התעבורה הלאומית יעשו יחד עם ההגדרה והאמצעים המבניים היחידים להבטחת כושרי העברת התנועה. יצוץ לא יוקם והאמצעים המבניים יבוצעו לפי תוכנית התעבורה הלאומית ובהתאמה לתכנית התעבורה הלאומית. שמירת שטח לפיתוח הנתיב יבוצעו לפי התוכנית. שמירת השטח לא יחולקו למסלול נתיב. קביעת גובה גגות האשכול בניינים תיבצע לפי תוכנית התעבורה הלאומית והאמצעים המבניים יבוצעו לפי תוכנית התעבורה הלאומית.

7. מצב הזכויות

פירוט בעלי הזכויות המיוצגים מטעם המבקש, במתחם התכנית המופקדת הינם בנספח לחוות דעת זו.

8. התכנית המופקדת הר/2200א' - רובע דרום מערב הרצליה (חוף התבלת)

התכנית פורסמה להפקדה ב.פ. 9634 מיום 26.5.2021. מהווה תכנית כוללת (*), החלה בתחום המוניציפלי של העיר הרצליה ובשטח קרקע של 1,985.774 דונם. (* כמצוין במסמכי התכנית.

דברי הסבר לתכנית

תכנית הר/2200א' רובע דרום-מערב הרצליה קובעת הנתיבות והוראות להקמתו של רובע עירוני בדרום מערב העיר הרצליה על שטח של כ-2,000 דונם, המהווים כ-10% משטחה המוניציפאלי של העיר. התכנית מוגשת על ידי הועדה המקומית הרצליה. תחולת התכנית: מצפון - רח' אבא אבן ושטחי התעסוקה. ממזרח - כביש מס' 2 וגבול השיפוט עם דמת השרון. מדרום - גבול השיפוט עם תל-אביב ותכנית תא/3700. ממערב - קו מצוקי הכורכר לאורך חוף היס. התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני הכולל 12,500 יחיד, שטחים למבני ציבור מקומיים וכלל עירוניים, שטחי תעסוקה ומסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק חופי לרבות פארק ארכאולוגי וטבע עירוני בתל מיכל, ומערך הולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשר, בין היתר, את נגישותו של הרובע אל טיילת החוף וחוף היס. בתחום התכנית עובר תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה, מכח תכנית לתשתיות לאומית (תתייל) 71/נ. עקרונות התכנון: -יצירת מארג רחובות עירוניים ברמת אינטנסיביות שונות ובהירארכיה ברורה תוך יצירת תחושת התמצאות טובה ותחושת בטחון לשוהים במרחב הציבורי. -ניצול מעבר תוואי הרכבת הקלה, הקו הירוק, ליצירת רחוב עירוני מרכזי מעורב שימושים ולהעצמת זכויות לאורכו. -שילובה של רשת שטחים פתוחים עם מערך הרחובות תוך יצירת מתחמי שהייה ופנאי, לרבות תיבור רשת שבילי אופניים והולכי רגל בין המרקם הבנוי לפארק החופי. -מתן מענה לתנאים האקלימיים של המקום ובמיוחד למשטר הרוחות למיזוג ואוורור המערך הבנוי. -שמירה של ערכי טבע ונוף. -הקמת פארק אקולוגי וארכאולוגי תל מיכל כמוקד תיירות עירוני. התכנית הינה תכנית מוטארית ברובה. מכוחה של התכנית ניתן להוציא היתרי בנייה רק להקמת הדרכים הראשיות והפארק החופי. התכנית כוללת 3 מתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה בעתיד, כאשר כל מתחם מהווה יחידת תכנון. תנאי להוצאת היתרי בנייה הינו הכנת תכנית מפורטת למתחמים בשלמותם, שתכלול איחוד וחלוקת מגרשים, הקצאת זכויות בנייה, הגדרת שימושים, וכל יתר התנאים הנדרשים לצורך הוצאתם של היתרי בנייה בתחומם.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני חדש לעיר הרצליה המולל מגורים, תעסוקה ומסחר, מלונאות, שטחי ציבור ושטחים פתוחים שונים, בהתבסס על שלד רחובות המושכו ומערכת מתעין ("הקו היורקי"), ותוך שיקום אקולוגי בפארק החוף, שיקום הטבע העירוני באזורים המופרים, שמירה על ערכי טבע וארכיאולוגיה ויצירת גישה ישירה לפארק החוף ולחוף הים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע:

מ - "שטח לתכנון בעתיד", "דרך מאושרת", "קרקע חקלאית", "שטחים", "דרך מילוט", "טיילת להולכי רגל", "אזור שפת הים",

ל - "מגורים גוי", "דזור מיוחד", "מגורים מסחר ותעסוקה", "מגורים תעסוקה ותחבורה", "מגורים ומשרדים", "מגורים ותחבורה", "תעסוקה", "מלונאות ואכסון מילוטאי", "מבנים ומוסדות ציבורי", "שטח ציבורי פתוח", "פארק / גן ציבורי", "מתקנים הנדסיים", "מבנים ומוסדות ציבור ומוקנים הנדסיים", "שטחים פתוחים ומוקנים הנדסיים", "דרך מוצגתי", "דרך מאושרת", "דרך ואו טיפול נופי" ו"ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת".

2. קביעת הוראות והנחיות להכנת תכנית מפורטת עתידית מבח תכנית זו, ב-3 מתחמי תכנון, לרבות הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ותנאים להוצאת היתרי בניה מכוחה.

3. קביעת שטחי בניה לשימושים השונים.

4. הוראות למתן היתרי בניה, מימוש ופיתוח השטחים הציבוריים מכוח תכנית זו.

5. הוראות והנחיות מפורטות לשצי"פים ולפיתוח פארק החוף העירוני תוך שמירה על הסביבה החופית. שימור ערכי הטבע וקביעת הנחיות להקמת הפארק מכוח תכנית זו.

6. הוראות בנושאים סביבתיים.

7. הוראות בדבר תווית דרכים, מערכת תנועה, הולכי-רגל ושבילי אופניים ומימושם מכוח תכנית זו.

8. הוראות והנחיות להקמת תשתיות ומוקנים הנדסיים מכוח תכנית זו.

9. הוראות והנחיות למדדי אנרגיה בתחדשת.

התכנית כוללת חלוקה ל-3 מתחמי תכנון, עם מגרשים חדשים בייעודים שונים.

התכנית קובעת הוראות בדבר שימושים בכל אחד מייעודי הקרקע, זכויות בניה ועוד בכפוף לתנאים ולמגבלות.

התכנית כוללת, בין היתר, הוראות מתאריות, הנחיות לביצוע / הכנת תוכניות מפורטות, תנאים להיתרי בניה, הנחיות לביצוע איחוד וחלוקה, שלבי ביצוע לתכנית ואפשרויות לגמישות תכנונית.

תשריט מצב מוצע



מוצע

6.22	חלוקה ו/ או רישום
	1. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור לרבות דרכים חדשות, מגרשים בייעוד ציבורי, השטחים הבנויים עבור מבנים ומוסדות ציבור ובמגרשים בייעודים מעורבים יירשמו בבעלות

מועד הפקה: 13/05/2021 16:44 - עמוד 50 מתוך 52 - מונה תדפיס הוראות: 75

תכנית מס': 504-0396994 - שם התכנית: הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה

6.22	חלוקה ו/ או רישום
	<p>הרצליה ללא תמורה במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>2. העירייה תהא רשאית להפקיע את כל השטחים המפורטים מכה תכנית זו, ולתפוס הזקה בהם עם אישור תכנית זו.</p> <p>3. למען חסר ספק, על הפקעת הדרכים המסומנות בתכנית זו בתחום תת"ל 71/ג' תחולנה ותחייבנה הוראות תת"ל 71/ג' שתגברנה על הוראות תכנית זו, לרבות בעניין הפקעה תת-קרקעית בלבד ובניה זיזית בתחומה.</p>

6.23	איחוד וחלוקה סימון בתשריט : גבול מתחם
	<p>1. גבולות מתחמי התכנון מסומנים בתשריט בקו אפור מקווקו כמפורט בנספח המתחמים.</p> <p>2. המתחמים ממוספרים מצפון לדרום בספרות 1-3 בהתאם לפירוט להלן:</p> <p>א. מתחם מס' 1 המתחם הצפוני ביותר אשר נפרש מהגבול הצפוני של התכנית עד דרך אלטנוילנד.</p> <p>ב. מתחם מס' 2 המתחם המרכזי אשר נפרש בין מתחם 1 ומתחם 3.</p> <p>ג. מתחם מס' 3 המתחם הדרומי ביותר אשר נפרש מגבול מתחם 2 ועד לגבול שטח השיפוט של תל אביב.</p> <p>3. תכנית מפורטת כהגדרתה בתכנית זו תהיה תואמת לתחום כל אחד ממתחמי תכנון 1-3 בשלמותן, ותכלול איחוד וחלוקה.</p> <p>4. בעלי הזכויות בתחום תת"ל 71/ג' יכללו בתכניות המפורטות במסגרת טבלאות החקצאה והאיזון של מתחם האיחוד והחלוקה. ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה כאמור יהיה כפי יעודה ערב אישורה של תכנית 504-0619346 (הר/2220/ב' דרום-מערב הרצליה: איחוד וחלוקה בעתיד). בעלי הזכויות ברצועת תחום תת"ל 71/ג' לא יהיו זכאים לקבל פיצויי הפקעה אלא אם יודיעו על רצונם בפיצויי הפקעה בהתאם לדין, תלף הכללתם בתכניות המפורטות לאיחוד וחלוקה שיאושרו מכת תכנית זו.</p> <p>5. ככל שהתכניות המפורטות ייעדו חלק משטחן לשימושים שאינם מתאימים להיכלל באיחוד וחלוקה, יהיה מוסד התכנון המוסמך רשאי שלא לכלול אותו שטח בתחום האיחוד וחלוקה, אף אם הוא נכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד בתכנית 504-0619346 (הר/2220/ב' דרום-מערב הרצליה: איחוד וחלוקה בעתיד).</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנגיה
0	השלבים המפורטים מטה מפרטים את התניות הפיתוח בחלוקה לפני נושא.	איך התניות בין הנושאים השונים, ואין במספר השלב להצביע על קדימות כלשהי.
1	תחבורה- פעימה ראשונה (מ-4,000 יחיד ו-300,000 מ"ר תעסוקה)	א. קו מתעיין (הקו הירוק). ב. רשת קווי אוטובוסים משלימה לסביבה הקרובה ולערים הסמוכות. ג. מסוף תחבורה זמני.
2	תחבורה- פעימה שניה (מ-8,000 יחיד ו-450,000 מ"ר תעסוקה)	א. הפעלת קו המטרו. ב. הפעלת מסילת רכבת רביעית של רכבת ישראל. ככל ולא יוקמו מערכות אלו, תידרש בדיקה תחברתית להבטחת פתרון חלופי.
3	תשתיות	א. תנאי להיתר בניה ראשון במתחמים 2 ו-3 יהיה קיום מכון שאיבה לביוב ובריכת איגום למים. ב. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה פתרון ניקוז כמופיע במסמכי התכנית או פתרון חלופי באישור הגורם המוסמך. ג. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה קיום תחמיש בהתאם לדרישת חברת החשמל על פי צרכי המערכת ועל פי התקדמות המימוש בפועל בתכנית.
4	פארק חופי	א. תנאי למתן היתר בניה מעל 75% מיחידות הדיור במתחם 1 הוא ביצוע הפארק החופי במלואו במתחם זה. ב. תנאי למתן היתר בניה מעל 60% מיחידות הדיור במתחם 2 הוא ביצוע הפארק החופי במלואו במתחם זה. ג. תנאי למתן היתר בניה מעל 60% מיחידות הדיור במתחם 3 הוא ביצוע הפארק החופי במלואו במתחם זה.

9. בחינת הוראות ומסמכי התכנית המופקדת

9.1. תיקון טבלת שטחים מצב מאושר – סעיף 3.2 לתכנית

השטחים המוצגים בטבלה אינם נכונים, השטח המוצג ביחס לדרך מאושרת (786,298 מ"ר) גדול יותר מהשטח שצוין לקרקע חקלאית (531,828 מ"ר) ואז שטח לתכנון בעתיד (312,234 מ"ר).

הערה :

בפועל, שטח לתכנון בעתיד אמור להיות גדול יותר מקרקע חקלאית ו/או דרך מאושרת.

יש לתקן את טבלת השטחים כפי המצב המאושר בפועל.

יש לתקן את תשריט התכנית המופקדת במצב מאושר, כפי שהוא מסומן בתכנית הר/253א, כולל חלוקה חדשה.

9.2. שיעור הפקעה חריג והפרשות לצרכי / מבני ציבור בתכנית

התכנית המופקדת כוללת הפקעות והפרשות לצרכי ציבור, הניתנים לעירייה בכמה אופנים ומהיבטים שונים הן מההיבט הישיר, והן מההיבט הדו והתלת מימדי, כאשר למעשה העירייה מקבלת לידיה לא רק מגרשים ציבוריים בהיקף חריג, לא רק זכויות בניה מוגדלות במגרשים ציבוריים, לא רק שטחים בנויים ציבוריים במגרשים הסחירים, אלא גם שימושים סחירים של ממש במבני הציבור עצמם כדלהלן:

- שיעור שטחי הציבור מכלל שטח התכנית הינו כ-75%.

- התכנית אומנם מאפשרת בנייה של כ-12,500 יח"ד, אולם מתוכם כ-900 יח"ד דיור מוגן וכ-1,890 יח"ד (כ-15% מכלל היח"ד המותרות בתכנית), תהיינה זירות בהישג יד, כהפקעה לצרכי ציבור.

יש לקבוע כי הזירות בהישג יד בהיקף של 1,890 יח"ד, תהיינה זירות לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, שאינן כהפקעה לצרכי ציבור ובכך לא תהיה כהפקעה הפוגעת בבעלים.

- בסעיף 6.3 גי – "מתוך סך הזכויות הבניה בכל ייעודי הקרקע בתכנית יגדירו התכניות המפורטות לכל הפחות 5% לשימוש שטחים ציבוריים מבונים, בהתאם לפוגרמה הציבורית שתקבע לעת הכנת התכניות המפורטות"

על פי הוראה זאת, על בעלי הזכויות במגרשים "הסחירים", להביא בחשבון כי ייתכן והם ידרשו "להפרישי" כ-5% לפחות מזכויות הבניה המותרות בתא השטח, עבור שימוש ציבורי אשר אמור להירשם לטובת העירייה ולמעשה העירייה "נהנת" משטח ציבורי נוסף להפרשות שבוצעו בתכנית.

יש לבטל הוראה זו או לחילופין במידה ולא תותבטל הוראה זו, אזי יש צורך להפחית את שיעור ההפרשות לשטחי ציבור בתכנית ובמקביל לעלות את שטחי המגרשים "הסחירים" וזכויות הבניה בהם ו/או להגביל את סך היקף השטח לשטח ציבורי במגרשים הסחירים להיקף של ע"ז 300 מ"ר, בכל מתחם איחוד וחלוקה.

בסעיף 4.9.1 בתכנית המופקדת, נקבע – כי השימוש הראשי המותר במבנה ציבור, בכלל ייעודי הקרקע למבנה ציבור שבתחום התכנית, הינו לפי השימושים המותרים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, על עדכוניו, וללא כל הגבלה לכלל השימושים המותרים.

בהתאם לסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה מותר במבנה ציבור, בין השאר, בית אבות, מעונות סטודנטים, דיור מוגן ודיור בהישג יד המהווים למעשה שימושים בעלי אופי מסחרי מובהק.

יש לצמצם את השימושים המותרים במבנה ציבור, אך ורק לשימושים שאינם בעלי אופי מסחרי בלבד.

יש לקבוע באופן מפורש כי מגרשים ציבורים שמרביתם בעלי אופי מסחרי יוקצה לעירייה ו/או למדינה, תוך ששווי מגרשים אלו ישתתפו באיחוד והחלוקה "מעל לקו", כולל שטחי המסחר שבמגרשי תמורה אלו, והזכויות בגינן יינתנו מתוך זכויות הבעלות של העירייה ו/או המדינה, שהינן בעלות זכויות בתכנית, ולא בנוסף וללא תמורה.

התכנית המופקדת, מאפשרת לכלול בשטחים של מבנים ומוסדות ציבור, שימוש למסחר בשיעור של עד 10% כשימוש נלווה.

סך השטח העיקרי, המותר לבניה במגרשים ציבורים (לא כולל דיור בהישג יד), הינו כ-504,500 מ"ר, ובהתאם לכך, מותרת בניה של שטחי מסחר בהיקף של כ-50,450 מ"ר עיקרי למסחר.

היקף שטחי מסחר של כ-50,450 מ"ר עיקרי במבני ציבור, אינו מהווה מסחר נלווה.

יש לבטל את האפשרות לניצול שטחי מסחר נלווה במבנה ציבור או להקטין את שטחי המסחר הנלווה לשיעור של 1% בלבד משטח מבנה לציבור, או להעביר ולהקצות שטחים וזכויות אלו מהמגרשים הציבורים למגרשים הסחירים הפרטיים בלבד.

9.3 הגדלת היקף הזכויות ומספר הקומות המותרות למגורים בתחום התכנית המופקדת

התוכנית מציעה בניה בתחומה של 8-25 קומות בלבד, בצפיפות ממוצעת של 5-8 יח"ד לדונם ברוטו במתחמי האיחוד והחלוקה, ופחות מ-7 יח"ד לדונם ברוטו בממוצע בכלל התכנית, וזאת בשקלול שטחי המסחר, תעסוקה ומלונאות הסחירים.

מדובר בצפיפות נמוכה מאד ביחס למתחם ולמיקומו בהרצליה, הנובעת משיעורי הפקעה חריגים, לצד זכויות סחירות לבעלים בהיקף מצומצם.

לפיכך, בהתחשב במיקום הנכס, ובביטול שדה דב וביטול שדה התעופה בהרצליה, אשר הסירו את מגבלות הבניה, יש להגדיל את הצפיפות המותרות הממוצעת במתחמי האיחוד והחלוקה לכדי 50 יח"י לדונם נטו לפחות, וכן להגביה את מספר הקומות לבניה בתחום התכנית לפחות עד 40-35 קומות.

9.4. קיים עודף שטחי תעסוקה ואין כדאיות למימוש בהיקף שטחי תעסוקה בתחום התכנית

בהתאם לפוגרמות לתעסוקה, מלונאות ומסחר, המהוות נספח לתכנית המופקדת, היקף הבניה למסחר ומשרדים/תעסוקה, בין השנים 2009 - 2017 בעיר הרצליה, הסתכמו בכ- 34,000 מ"ר עיקרי למסחר (מתוכם כ- 22,700 מ"ר עיקרי נבנה בשנת 2011 בלבד) והיקף הבניה לתעסוקה/משרדים הסתכמו בכ- 102,500 מ"ר עיקרי (מתוכם כ- 80,850 מ"ר עיקרי נבנה בשנת 2017).

התכנית המופקדת מציעה שטחי מסחר ותעסוקה, במגרשים הסחירים, בהיקף של כ- 515,000 מ"ר עיקרי. דהיינו בשיעור של פי כ- 380% מסך השטח העיקרי שנבנה בפועל לאורך השנים 2009 – 2017.

להערכתי, מדובר על היקף והיצע בניה גבוה, לעומת הביקושים הצפויים, אשר עלול לגרום לעודף שטחי תעסוקה, וזאת בהתחשב בשטחי התעסוקה הקיימים ו/או המתוכננים במרחב העיר הרצליה והסביבה.

בנוסף, בסעיף 6.3 סעיף קטן (ז), מצוין ביחס לתאי שטח בשימושים מעורב לתעסוקה ומגורים כי " בכל תא שטח הכולל מגורים ותעסוקה ייקבעו תנאים להיתר המחייבים בניית תעסוקה כתנאי למימוש למגורים".

קביעת חיוב לבניית מלוא שטחי התעסוקה (אשר כאמור להערכתי, אין כדאיות כלכלית למימושם), תביא להפחתה ניכרת בשווי ההקצאה של תאי שטח אלו.

לפיכך, יש להקטין את היקף שטחי התעסוקה בתכנית המופקדת ו/או להרחיב את השימושים המותרים באזור תעסוקה ולכלול גם את השימוש לדיור מכליל, כהגדרתה בתכנית המופקדת וכן לבטל את התנאי למימוש מגורים או לקבוע כי מיצוי בניה של תעסוקה של עד 15% / 20% לכל היותר, בתאי שטח אלו, מהווה תנאי למימוש למגורים במגרש.

9.5. איחוד וחלוקה

- בתכנית 3 מתחמים לאיחוד וחלוקה, המשתרעים מצפון לדרום והמהווים את מרבית תחום התכנית המופקדת, כאשר גודל המתחמים והיקף זכויות הבניה לשימושים השונים, אינו זהה בין המתחמים.

- בסעיף 6.23 לתכנית, מצוינות הוראות בדבר תוכניות מפורטות אשר יכללו איחוד וחלוקה, לרבות התייחסות ספציפית לבעלי הזכויות בתחום תת"ל/71 ג', אשר יכללו בתוכניות המפורטות במסגרת טבלאות ההקצאה והאיוון של מתחם האיחוד והחלוקה, כאשר ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה כאמור, יהיה כפי ייעודה ערב אישורה של תכנית הר/2200 ב' דרום מערב הרצליה.

- מתחם התכנית המופקדת כולל גם בעלי זכויות נוספים הכלולים בתוכניות מאושרות, לרבות הר/1842, הר/1711 בהן נקבע מנגנון של שמירת/שחזור זכויות, בגין הפקעות לדרך / שצ"פ רכבת ועוד.

לפיכך, יש להדגיש ולציין גם את בעלי הזכויות בחלקות הרלוונטיות שנכללות בתחום התוכניות הנוספות שצוינו לעיל, המאפשרות את ביצוע השחזור/שמירת הזכויות העתידיות בטבלאות ההקצאה בהתאם לייעודם ערב ההפקעה וכן לקבוע עקרונות מפורטים לאיחוד וחלוקה.

ובאתי על החתום,
מוטי מערבי
כלכלן ושמואי מקרקעין



מ. מ. מ. מ.
מ. מ. מ. מ.
מ. מ. מ. מ.
מ. מ. מ. מ.