

MOSSERI & Co

יוסף גיא מוסרי & מורן חביב, משרד עורכי דין ונוטריונים
Joseph Guy Mosseri & Moran Haviv, Law Offices & notaries

Joseph Guy Mosseri
Moran Haviv
Sharon Lachmi
Sefi Solomon
Idan Kikoz
Orel Dor

יוסף גיא מוסרי*
מורן חביב*
שרון לחמי
ספי סולומון
עידן קיקוז
אוראל דור

*נוטריונים

23.8.2021

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל
אביב
דרך מנחם בגין 125
תל אביב

א.ג.נ.

התנגדות לתכנית מתאר כוללנית 504-0396994

הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה

גושים 6590, 6608, 6607, 6606, 6605

"חוף התכלת"

הרצליה

מוגשת בזאת התנגדות בעלי הזכויות המיוצגים על ידי הח"מ - ה"ה קטן משה ומאות בעלי קרקע אחרים המצוינים בנספח A המצ"ב (להלן: "המתנגדים") - בעלי מקרקעין בחלקות המהוות חלק מגושים: 6605, 6606, 6607, 6608, 6590 - לתכנית שבנדון (להלן: "המקרקעין ו"התכנית") אשר פורסמה להתנגדויות והכל מנימוקה כדלקמן:

יודגש - המתנגדים אינם מתנגדים לעצם קיומה של תכנית על המקרקעין ואף מברכים את מוסדות התכנון המוסמכים על היוזמה הברוכה בהבאתה לדיון במסגרת תכנית זו לאחר יותר מעשור של תכנון מוקדם. המתנגדים מקוים כי הפקדת התכנית ושמיעת ההתנגדויות תביא לתיקון הכרחי ומהותי בתכנית לניצולם היעיל והנכון של המקרקעין השייכים להם - המשאב היקר להם מכל. המתנגדים סבורים כי בתכנית המופקדת קיימים, בין השאר, חוסרים מהותיים ומשמעותיים, נפלו בה טעויות מהותיות וטכניות אשר מחייבים התייחסות ותיקון משמעותיים כמפורט להלן בהתנגדות זו.

MOSSERI & Co

יוסף גיא מוסרי & מורן חביב, משרד עורכי דין ונוטריונים
Joseph Guy Mosseri & Moran Haviv, Law Offices & notaries

Joseph Guy Mosseri
Moran Haviv
Sharon Lachmi
Sefi Solomon
Idan Kikoz
Orel Dor

יוסף גיא מוסרי*
מורן חביב*
שרון לחמי
ספי סולומון
עידן קיקוז
אוראל דור

*נוטריונים

התנגדות זו נתמכת בחוות דעתו המקצועית של השמאי מר מוטי מערבי המצורפת כחלק בלתי נפרד ממנה ומסומנת באות א'.

מבוא:

1. מרשיי הינם חלק מבעלים רשומים רבים של המקרקעין הידועים, כאמור, כגושים 6590, 6605, 6606, 6607 ו-6608 בתחום השיפוט של העיר הרצליה.

-- רשימת בעלים במקרקעין מצ"ב כנספח A

2. מדובר בהיקף מקרקעין ניכר כ- 2,000 דונם, שאין חולק כי מהווה חלק משמעותי משטח השיפוט המיועד לבינוי של העיר הרצלייה וככזה מחייב תכנון אופטימלי, זהיר, יעיל, מוקפד ואיכותי לצד קביעה מראש של מנגנונים ברורים ונהירים ליישום התכנית לשם ניצול המקרקעין במסגרת התכנית שתאושר.

3. חטיבת קרקע זו, ובתוכה מקרקעי מרשינו, מהווה עתודת פיתוח משמעותית ומיועדת על פי התכנית הכוללת למגורים, למסחר, מלונאות ותעסוקה.

4. התכנית הכוללת פורסמה להפקדה בי.פ. 9634 מיום 26.5.2021, להתנגדות הציבור.

5. התכנית כוללת חלוקה לשלושה מתחמי תכנון וכבר נאמר כי בחלוקה האמורה לא נשמר עקרון השוויון בין המתחמים. לא סביר כי בחלוקה לשלושה מתחמים תתקבל צפיפות שונה ממתחם למתחם, בעוד שעקרונות האיחוד וחלוקה שנקבעו בתכנית הר 253א' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 08.06.1961, מחייבות התייחסות זהה לקרקע במצבה הנכנס בכל אחד משלוש המתחמים וממצבם של המקרקעין ערב התכנית.

MOSSERI & Co

יוסף גיא מוסרי & מורן חביב, משרד עורכי דין ונוטריונים
Joseph Guy Mosseri & Moran Haviv, Law Offices & notaries

Joseph Guy Mosseri
Moran Haviv
Sharon Lachmi
Sefi Solomon
Idan Kikoz
Orel Dor

יוסף גיא מוסרי*
מורן חביב*
שרון לחמי
ספי סולומון
עידן קיקוז
אוראל דור

*נוטריונים

6. התכנית כוללת שעורי הפקעה לצורכי ציבור "בצורות שונות ומגוונות", שיעורים אלה תריגים ובלתי נתפסים גם לנוכח תוכניות ועצם הצגת כמות יחידות נטו לאחר ההפקעות יוצרת עיוות כאילו מדובר במתחם עתיר זכויות לכל דונם.

בפועל ניתוח התכנית לפי צפיפות יח"ד ברוטו מגלה כי מדובר בתכנית "לא מעודכנת" בלשון המעטה, מנוגדת בתכלית לעקרון התכנון המונהג במועצה הארצית המנחה ומחייב ציפוף מקסימלי וניצול מיטבי של משאב הקרקע במיוחד בעיר כמו הרצליה.

התכנית מציגה תכנון בזבזני הכולל ריבוי שטחי ציבור ומעט שטחים לניצול מסחרי (יח"ד מועטות). לא יעלה על הדעת כי בתכנית המופקדת בשנת 2021, תתעלם הועדה המקומית מהצורך הלאומי במיקסום זכויות הבניה בתכנית מודרנית ובמשאב קרקע כה יקר ותתעלם באופן מופגן מהחלטות המועצה הארצית וממדיניות ועדה זו בכלל ובפרט בכל הקשור לתוכניות הגובלות ת.א. 4444 שדה דב, ת.א. 3700 צפון מערב ת"א, מתוכנית רש 800 פי גלילות ועוד אשר כמות יח"ד בהן גבוהות בתכלית.

7. המתנגדים יטענו כי התכנית מנוגדת לתמ"א 35 בכל הקשור להיקף יח"ד במחוז תל – אביב (הרצליה). הצגת כמות יחידות נטו לאחר הפקעה יוצרת עיוות כאילו מדובר בתכנית עתירת זכויות. בפועל הצפיפות בהתאם למדיניות התכנון ועקרונות התכנון שנקבעו במועצה הארצית בכל הקשור לציפוף, ניצול מיטבי של משאב הקרקע בעיר עתירת תושבים ומתעלמת מצורכי השעה.

8. קביעת מטבע לשון בתמ"א 35 של יח"ד נטו, לא הניחה מצב בו תכנית תוצע עם הפקעה של כ- 75% לצורכי ציבור ועל כן ברור כי התוצאה המתקבלת מיחידות נטו לאחר ההפקעה היא בלתי סבירה ויוצרת עיוות וניגוד מובנה לתמ"א 35. לכל הפחות במתחם זה חייבת להתקבל צפיפות של לכל הפחות 12-16 יח"ד ממוצעות ברוטו לכל דונם ולא פחות ממחצית כפי שמוצע בתכנית !!!

MOSSERI & Co

יוסף גיא מוסרי & מורן חביב, משרד עורכי דין ונוטריונים
Joseph Guy Mosseri & Moran Haviv, Law Offices & notaries

Joseph Guy Mosseri
Moran Haviv
Sharon Lachmi
Sefi Solomon
Idan Kikoz
Orel Dor

יוסף גיא מוסרי*
מורן חביב*
שרון לחמי
ספי סולומון
עידן קיקוז
אוראל דור

*נוטריונים

9. כפי שיפורט להלן, הוראות התכנית הכוללנית המופקדת ביחס למקרקעין ולחטיבת הקרקע בה הם כוללים, אינה שמה דגש נכון למאפיינים הייחודיים של חטיבת קרקע ייחודית ומשמעותית זו המחייבים התייחסות נפרדת, מפורטת יותר גם אם עסקינן בתכנית מתאר בלבד. מדיניות הועדה המקומית ומאפייני התכנון נקבעים במסגרת תכנית זו, על כן יש לתכננה בזהירות עם הוראות בהירות שיקלו על הליכי הוצאת תכניות מפורטות מכוחה וימנעו צורך בוויכוח או בדרישות לתיקונה שיעכבו את מימושה.

10. תוצאת הדברים היא כי התכנית הכוללנית במתכונתה, אם תאושר כך, אינה מאפשרת פיתוח וניצול יעיל של מקרקעי מרשינו וייגזר עליה דחיה ארוכת שנים עד ליישומה הנכון.

11. לאור האמור, על מנת למנוע מצב בו עתודת קרקע פנויה ונדירה המיועדת לפיתוח תנוצל באופן לא יעיל ובזבזני ועל מנת למנוע מצב בו התכנית הכוללנית תקבע הוראות הסותרות הוראות של תכנית מתאר ארצית הנמצאת במדרג תכנוני גבוה יותר, מוגשת התנגדות זו.

עיקרי ההתנגדות:

12. התנגדות זו נתמכת בשמאות המצורפת כנספח א' מורכבת ממספר ראשים, שנכון לצינים בראשי פרקים ולתקן התכנית בהתאמה להם:

12.1 הגדלה משמעותית של היקף זכויות הבנייה המוצעות בתכנית (מגורים, מסחר ותעסוקה) –
תוך התאמת היקף זכויות הבנייה לתכניות מקבילות מאושרות בסמיכות ולעקרונות הברורים הקבועים בתמ"א 35 (תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור),

MOSSERI & Co

יוסף גיא מוסרי & מורן חביב, משרד עורכי דין ונוטריונים
Joseph Guy Mosseri & Moran Haviv, Law Offices & notaries

Joseph Guy Mosseri
Moran Haviv
Sharon Lachmi
Sefi Solomon
Idan Kikoz
Orel Dor

יוסף גיא מוסרי*
מורן חביב*
שרון לחמי
ספי סולומון
עידן קיקוז
אוראל דור

*נוטריונים

שהיא תכנית מתאר ארצית הגוברת עליה בהירארכיה התכנונית.

- 12.2. קביעה ברורה במסמכי התכנית לפיה לא תהא שלביות בתכנון המקרקעין אלא תכנון כמקשה אחת – הן ביחס לתכנית זו והן ביחס לכל תכנית מפורטת שתוצא מכוחה.
- 12.3. קביעה ברורה במסמכי התכנית לפיה לא תהא שלביות בביצוע ובישום הבנייה במקרקעין נשוא התכנית, אלא כמקשה אחת – הן ביחס לתכנית זו והן ביחס לכל תכנית מפורטת שתוצא מכוחה.
- 12.4. הקצאת זכויות רק לבעלי הזכויות המשתתפים בכל מתחם רלוונטי. יש לוודא כי בכל ממתחמי התכנון שיתוכננו ושיבוצעו כמקשה אחת, יקבע כי במסגרת איחוד וחלוקה מחדש יוקצו הזכויות רק לבעלי המקרקעין המשתתפים בכל תת מתחם רלוונטי, תוך שמירה על צפיפות ממוצעת שווה בכל אחד ממתחמי התכנון לכפי תוצאת יח"ד ברוטו לדונם.
- 12.5. החלה גורפת של הוראות איחוד וחלוקה על כלל הגושים והחלקות המצויים בתחום הקו הכחול של התכנית וזאת, בין השאר, לאור תכנית הר 253 א שהינה התכנית התקפה, במצב הנכנס.
- 12.6. צמצום שיעור ההפקעה החריג וההפרשות 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 דויר מוגן

MOSSERI & Co

יוסף גיא מוסרי & מורן חביב, משרד עורכי דין ונוטריונים
Joseph Guy Mosseri & Moran Haviv, Law Offices & notaries

Joseph Guy Mosseri
Moran Haviv
Sharon Lachmi
Sefi Solomon
Idan Kikoz
Orel Dor

יוסף גיא מוסרי*
מורן חביב*
שרון לחמי
ספי סולומון
עידן קיקוז
אוראל דור

*נוטריונים

וכ-1,890 יח"ד (כ-15% מכלל היח"ד המותרות בתכנית), תהיינה דירות בהישג יד, כהפקעה לצרכי ציבור. המתנגדים סבורים כי יש לקבוע כי הדירות בהישג יד בהיקף של 1,890 יח"ד, תהיינה כדירות לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, שאינן כהפקעה לצרכי ציבור. בכך יינתן מענה לצורך הציבורי, ולא תהיה כהפקעה הפוגעת בבעלים.

12.7. תיקון לסעיף 6.3 ג' – " מתוך סך הזכויות הבניה בכל ייעודי הקרקע בתכנית יגדירו התוכניות המפורטות לכל הפחות 5% לשימוש שטחים ציבוריים מבונים, בהתאם לפרוגרמה הציבורית שתקבע לעת הכנת התוכניות המפורטות" על פי הוראה זאת, על בעלי הזכויות במגרשים "הסחירים", להביא בחשבון כי ייתכן והם ידרשו "להפריש" כ-5% לפחות מזכויות הבניה המותרות בתא השטח, עבור שימוש ציבורי אשר אמור להירשם לטובת העיריה ולמעשה העיריה "נהנית" משטח ציבורי נוסף להפרשות שבוצעו בתכנית.

המתנגדים סבורים כי יש לבטל הוראה זו או לחילופין במידה ולא תבטל 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 עד 300 מ"ר - 500 מ"ר, בכל מתחם איחוד וחלוקה.

12.8. תיקון לסעיף 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 ציבוריים 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 בגינת יינתנו מתוך זכויות הבעלות של העירייה ו/או המדינה, שהינן בעלות זכויות בתכנית, ולא בנוסף וללא תמורה.

MOSSERI & Co

יוסף גיא מוסרי & מורן חביב, משרד עורכי דין ונוטריונים
Joseph Guy Mosseri & Moran Haviv, Law Offices & notaries

Joseph Guy Mosseri
Moran Haviv
Sharon Lachmi
Sefi Solomon
Idan Kikoz
Orel Dor

יוסף גיא מוסרי*
מורן חביב*
שרון לחמי
ספי סולומון
עידן קיקוז
אוראל דור

*נוטריונים

12.9 ביטול ניצול שטחי מסחר נלווה במבנה ציבור - התכנית המופקדת, מאפשרת לכלול בשטחים של מבנים ומוסדות ציבור, שימוש למסחר בשיעור של עד 10% כשימוש 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 זכויות אלו מהמגרשים הציבוריים למגרשים הסחירים הפרטיים בלבד.

12.10 הגדלת היקף הזכויות ומספר הקומות המותרות למגורים בתחום התכנית המופקדת. התכנית קובעת צפיפות ממוצעת של 5-8 יח"ד בלבד 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. התוכנית מציעה בניה בתחומה של 8-25 קומות בלבד.

בהתחשב במיקום המקרקעין ובביטול שדה דב וביטול שדה התעופה בהרצליה, אשר הסירו את מגבלות הבניה, יש להגדיל את הצפיפות המותרות הממוצעת במתחמי האיחוד והחלוקה, וכן להגביה את מספר הקומות לבניה בתחום התכנית לפחות עד 35-40 קומות.

12.11 קיים עודף שטחי תעסוקה ואין כדאיות למימוש בהיקף שטחי תעסוקה בתחום התכנית. בהתאם לפרוגראמות 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.

MOSSERI & Co

יוסף גיא מוסרי & מורן חביב, משרד עורכי דין ונוטריונים
Joseph Guy Mosseri & Moran Haviv, Law Offices & notaries

Joseph Guy Mosseri
Moran Haviv
Sharon Lachmi
Sefi Solomon
Idan Kikoz
Orel Dor

יוסף גיא מוסרי*
מורן חביב*
שרון לחמי
ספי סולומון
עידן קיקוז
אוראל דור

*נוטריונים

המתנגדים יטענו כי 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". 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.

12.12 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) ו/או שטח לתכנון בעתיד (312,234 מ"ר).

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.

12.13 איחוד וחלוקה- בתכנית 3 מתחמים לאיחוד וחלוקה, המשתרעים מצפון לדרום והמהווים

את מרבית תחום התכנית המופקדת. - 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 והאיזון 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.

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

MOSSERI & Co

יוסף גיא מוסרי & מורן חביב, משרד עורכי דין ונוטריונים
Joseph Guy Mosseri & Moran Haviv, Law Offices & notaries

Joseph Guy Mosseri
Moran Haviv
Sharon Lachmi
Sefi Solomon
Idan Kikoz
Orel Dor

יוסף גיא מוסרי*
מורן חביב*
שרון לחמי
ספי סולומון
עידן קיקוז
אוראל דור

*נוטריונים

לסיכום

13. התכנית קובעת קיבולת נומינלית של 12,500 יחידות דיור וכן שטחי מסחר, מלונאות ותעסוקה על פני שטח התכנית. בפועל מדובר בהיקף נמוך משמעותית המגיע לבעלים בשל היקף ההפקעה.
14. התוכנית מבחינת, היקף זכויות הבנייה שנקבעו בה, אינה ממקסמת כדבעי וכמתחייב את הוראות תמ"א 35 ומורגש כי אין ניצול אופטימלי של היקף זכויות הבנייה, אלא ישנה תחושה מאד לא נוחה שרואים כמתחם זה כמין "ריאה ירוקה" של העיר תל – אביב הסמוכה, אשר אישרה את תכנית ת.א. 3700 ועתידה לאשר בהמשך את תכנית רבע שדה דב – כולן תכניות בנייה בהיקף בינוי גבוה משמעותית פר דונם (נטו וברוטו כאחד).
15. בדיקת זכויות הבנייה למגורים על פי התכנית הכוללנית בהשוואה לזכויות בניה במתחם המקביל והסמוך מצד דרום - תכנית מאושרת תא/3700 ותא 4444 שדה דב, מלמד כי התכנית בה עסקינן מקפחת את בעלי הזכויות לעומת מפתח זכויות הבנייה שאושר בתכנית 3700 לפי ממוצע של 10-12 יחידות ברוטו לדונם (לפי המצב הנכנס). ויודגש- מדובר בתוכניות דומות בגודלן ובמטרתן. אין כל סיבה שלא להשוות את היקף הזכויות בתכנית הכוללנית, לזו של תכנית 3700 ושל תכנית שדה דב 4444.
16. כמו כן אין חולק כי במסגרת התכנית המצויה מצד צפון בתכנית מרינה לי – תכנית הר/2073/מח, גם בתכנית זו הוקנו זכויות בנייה גדולות משמעותית מזו של התוכנית הכוללנית.
17. המתנגדים יטענו, כי זכויות הבנייה למגורים המוענקות במסגרת התכנית הכוללנית צריכות להיות שוות ואף גבוהות מזכויות הבנייה אשר ניתנו בהתאם לתכנית תא/3700 ותא/4444, מקום בו מדובר ברצף גלעין המטרופוליין המתפרס על פני מרקם עירוני – חופי משולב.

MOSSERI & Co

יוסף גיא מוסרי & מורן חביב, משרד עורכי דין ונוטריונים
Joseph Guy Mosseri & Moran Haviv, Law Offices & notaries

Joseph Guy Mosseri
Moran Haviv
Sharon Lachmi
Sefi Solomon
Idan Kikoz
Orel Dor

יוסף גיא מוסרי*
מורן חביב*
שרון לחמי
ספי סולומון
עידן קיקוז
אוראל דור

*נוטריונים

18. ויודגש כי העיר הרצליה בעלת זהות של עיר גדולה ומובילה במטרופולין תל אביב לא יכולה ליישם שאיפותיה המכובדות, ביחס לצפי מגמת גידול האוכלוסייה הרצויה (הכפלת מניין התושבים הקיים) שלא תוך ניצול מרבי של רזרבות הקרקע בעיר ובהפיכתה לעיר מסוג דגם 1 בהתאם להוראות תמ"א 35 ובהתאם לתכניות מאושרות מקבילות וסמוכות כנ"ל.
19. מכאן המתנגדים אינם מוצאים כל נימוק סביר לפער או לאפליה בין התכניות כאמור זאת למרות שעסקינן במקרקעין דומים, בעלי אותו מרקם עירוני חופי משולב.
20. המתנגדים מבקשים תוספת יחידות מקסימלית למתחם התכנון דרום ומערב ובכך למנוע תכנון בזבזני ולא יעיל של משאב הקרקע השייך לציבור.
21. העיר הרצליה הינה עיר השוכנת לחוף הים התיכון, וגם אם נכון להקצות קרקע לשטח ציבורי פתוח בעורף רצועת החוף, הרי שביחס להיקף השטח הציבורי הפתוח, מדובר בהקצאת שטחים ניכרת, שלא לומר מיותרת לאור ההשוואה לעיר תל – אביב כאשר מדרום להרצליה בתחום העיר תל אביב, הקצאת השטחים הפתוחים בסמוך לים בתכנית מתאר 3700 ובתכנון המוצע לשדה דב, נמוך באופן משמעותי מזה שבהרצליה.
22. המתנגדים סבורים כי במתחם של כ- 2,000 דונם יש לקבוע הקמת 20,000 יח"ד לפחות, בנוסף לשטחי התעסוקה. אחת ממטרותיה של תמ"א 35 היא "שיפור המרחב העירוני תוך חידוש הדרגתי שלו, שימור מכלולים ערכיים, בנייה בצפיפויות גבוהות יחסית ופיתוח מערכות תשתית – ובייחוד תחבורה ציבורית המובילה את הפיתוח העירוני" (סעיף 3.3 לתמ"א 35, ההדגשה הוספה).
23. בהתאם לאמור, תמ"א 35 קובעת בסעיף 12.2 הוראות בעניין "צפיפות נטו מינימלית למגורים". סעיף 12.2.1 לתמ"א 35 קובע כי "תכנית מקומית לתוספת שטח לבינוי המייעדת שטח למגורים תופקד רק אם הצפיפות הממוצעת למגורים (נטו) באותו שטח לא תפחת מהקבוע בלוח מס' 1". סעיף 12.2.1 לעיל תוקן במסגרת שינוי מס' 1 לתמ"א 35, שאושר על ידי הממשלה ביוני 2016.

MOSSERI & Co

יוסף גיא מוסרי & מורן חביב, משרד עורכי דין ונוטריונים
Joseph Guy Mosseri & Moran Haviv, Law Offices & notaries

Joseph Guy Mosseri
Moran Haviv
Sharon Lachmi
Sefi Solomon
Idan Kikoz
Orel Dor

יוסף גיא מוסרי*
מורן חביב*
שרון לחמי
ספי סולומון
עידן קיקוז
אוראל דור

*נוטריונים

24. שינוי זה מבטא מגמה מתמשכת של ממשלת ישראל ומוסדות התכנון, שמטרתה עיבוי וציפוף הערים, על מנת למצות בצורה מושכלת את משאב הקרקע, שהוא משאב מוגבל ויקר, ולמנוע פיתוח שטחים ירוקים. הביטוי "תכנית לתוספת שטח לבינוי" מוגדר בתמ"א 35 כ"תכנית מקומית המשנה את ייעודו של שטח שאינו מיועד לבינוי לשטח המיועד לבינוי".

25. ברי, אם כן, כי בכל הקשור למקרקעין ולחטיבת הקרקע שהם חלק ממנה, התכנית דן עונה להגדרת "תכנית לתוספת שטח לבינוי", ולכן הוראות סעיף 12.2.1 לתמ"א 35 חלות עליה. הדברים מקבלים משנה תוקף לנוכח מצוקת הדיור המתגברת בשנים האחרונות, ומהטעם שמתחם 110 יחד עם המתחמים המיועדים לשצ"פ הוא כאמור מתחם גדול מאוד, הכולל את המקרקעין, שהם חלק מחטיבת קרקע שאינה מבונה כלל. יתירה מכך. קביעת תוספת יחידות מקסימלית נמוכה במתחם כה נרחב היא דוגמה לתכנון בזבזני ולא יעיל, ולאי ניצול מושכל של משאב הקרקע. וכל זאת, באזור ביקוש ובמקום בו ניתן למצות את משאב הקרקע באופן מיטבי, מהטעם שהקרקע אינה מבונה.

סוף דבר

26. לנוכח כל המפורט לעיל, תתבקש הוועדה המחוזית הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולהורות על תיקון התכנית הכוללת כמפורט לעיל.

27. לתמיכה בהתנגדות זו מצורף תצהיר מטעם מר משה קטן, בעל זכויות במקרקעין.
28. נבקש לזמננו לכל דיון שיתקיים בתכנית.

בכבוד רב ובברכה

יוסף גיא מוסרי, עו"ד ונוטריון
יוסף גיא מוסרי & מורן חביב עורכי דין ונוטריונים

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

10 באוגוסט, 2021

התנגדות

תכנית 504-0396994

הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה

"חוף התכלת"

הרצליה



רחוב הרבסט קרוול 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: "תכנית 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.

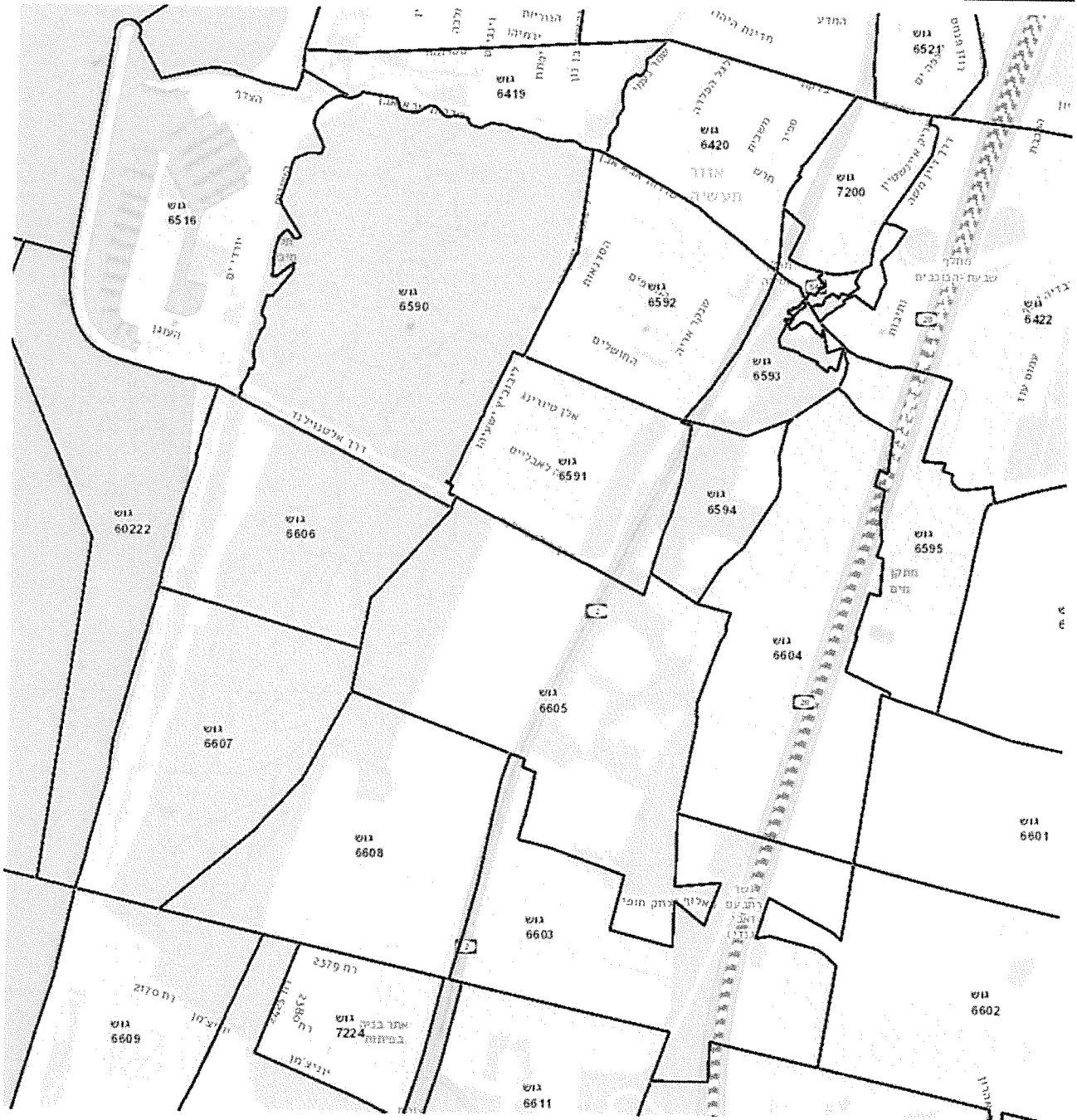
5.3. המתחם נחצה על ידי דרך אלטנוילנד, המהווה דרך מילוט ממרינה הרצליה לכביש החוף וכן מתכונן לעבוד בו קו הרכבת הקלה (הקו הירוק) מצפון לדרום.

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.

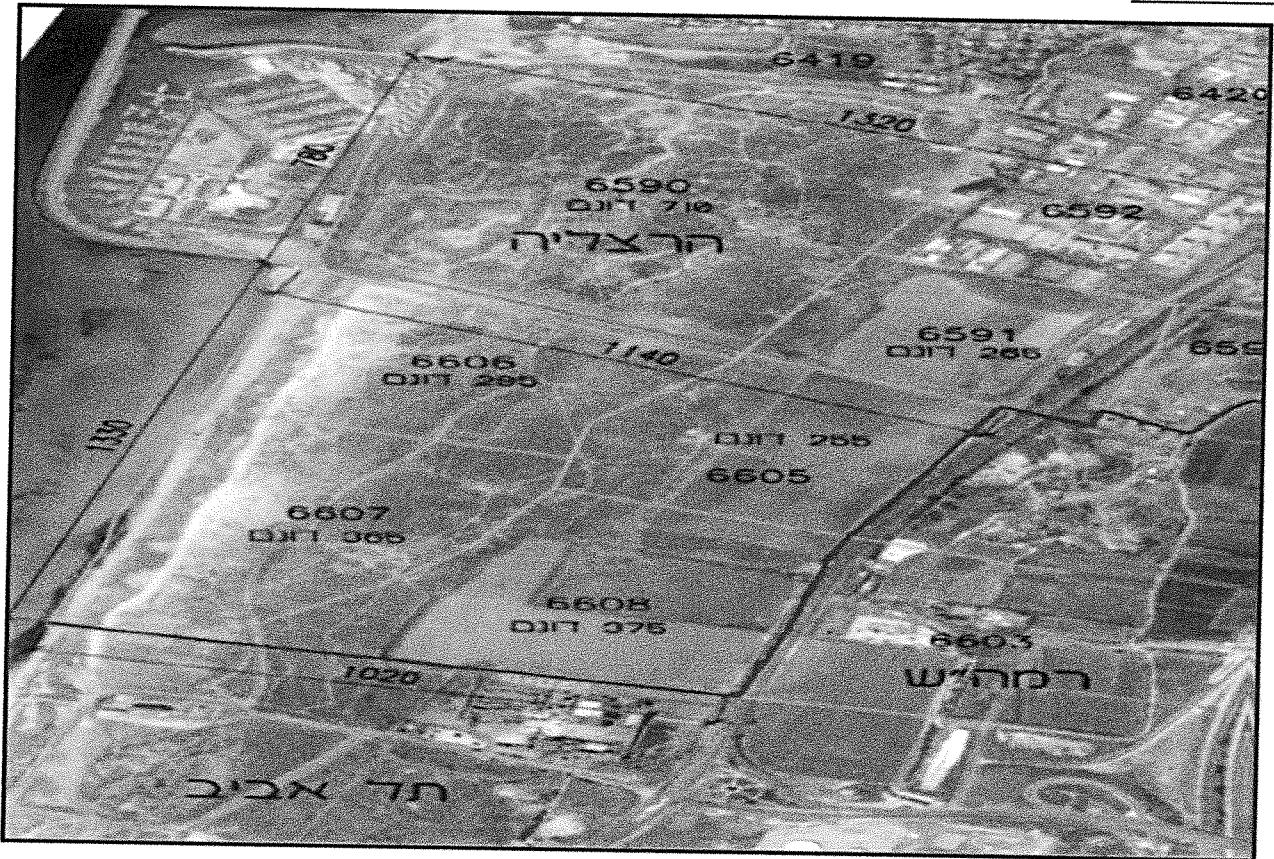
מפת סביבה



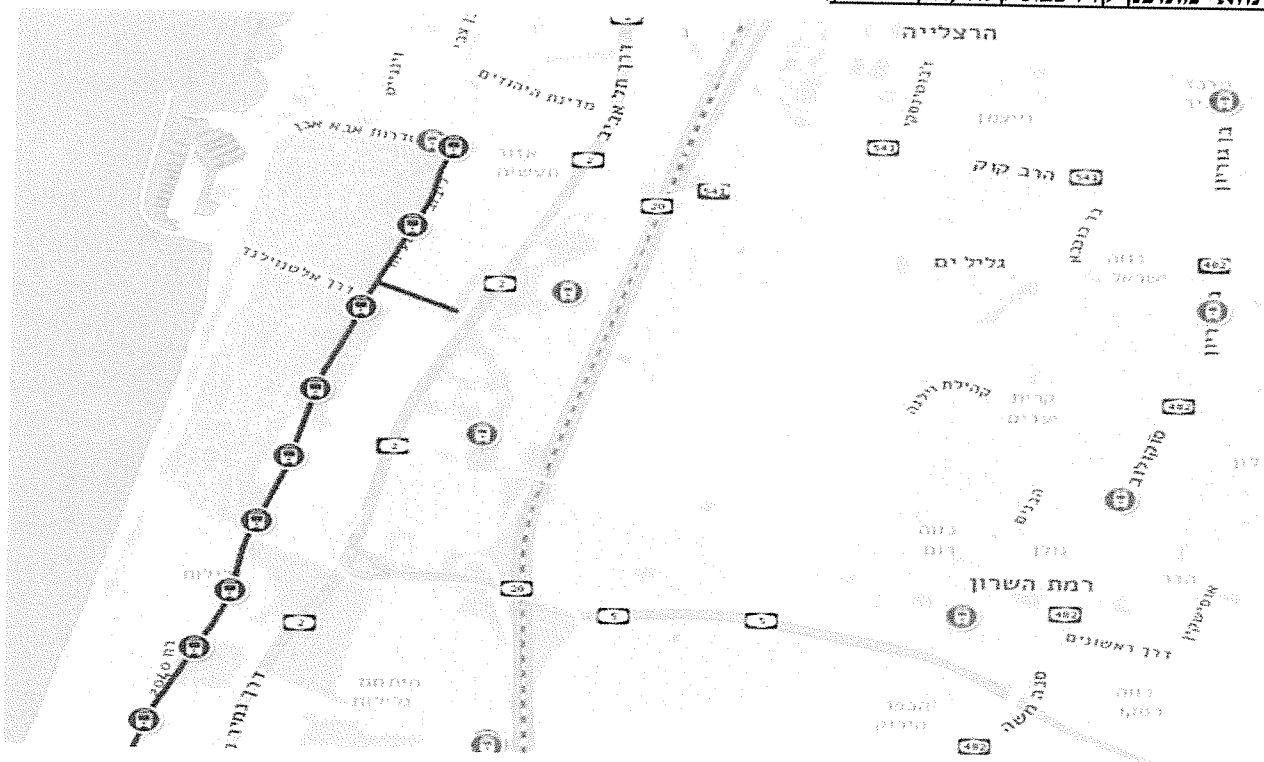
רחוב הרבסט קרול 6/1 תל אביב, דוא"ל : maaravimoti@gmail.com

טלפון : 052-2657744 פקס : 077-4448878

תצלום אוויר



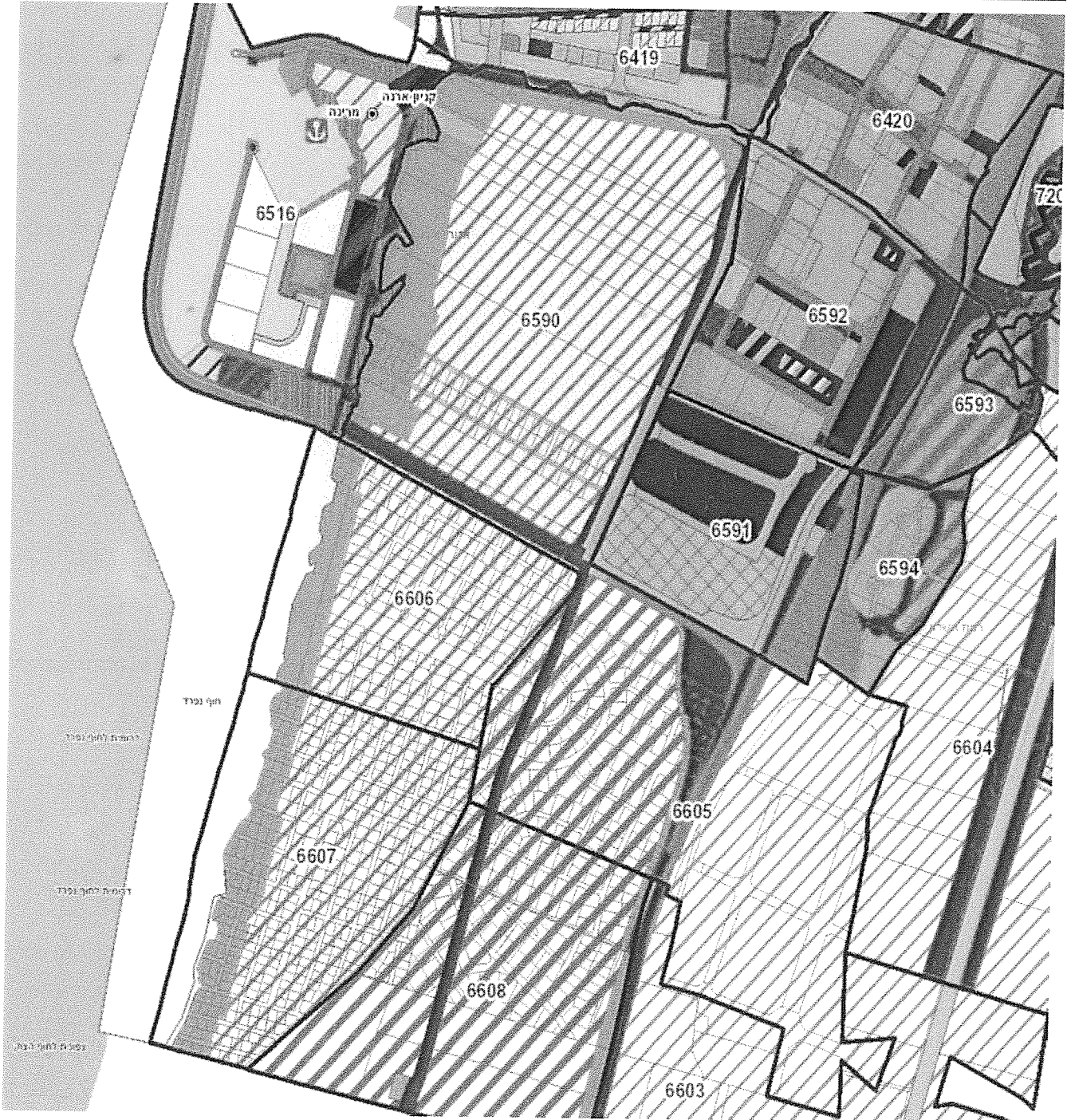
תנואי מתוכנן קו רכבת קלה (הקו הירוק)



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

טלפון : 052-2657744 פקס : 077-4448878

מפת ייעודי קרקע מצב קודם – אתר הנדסי עיריית הרצליה



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

טלפון : 052-2657744 פקס : 077-4448878

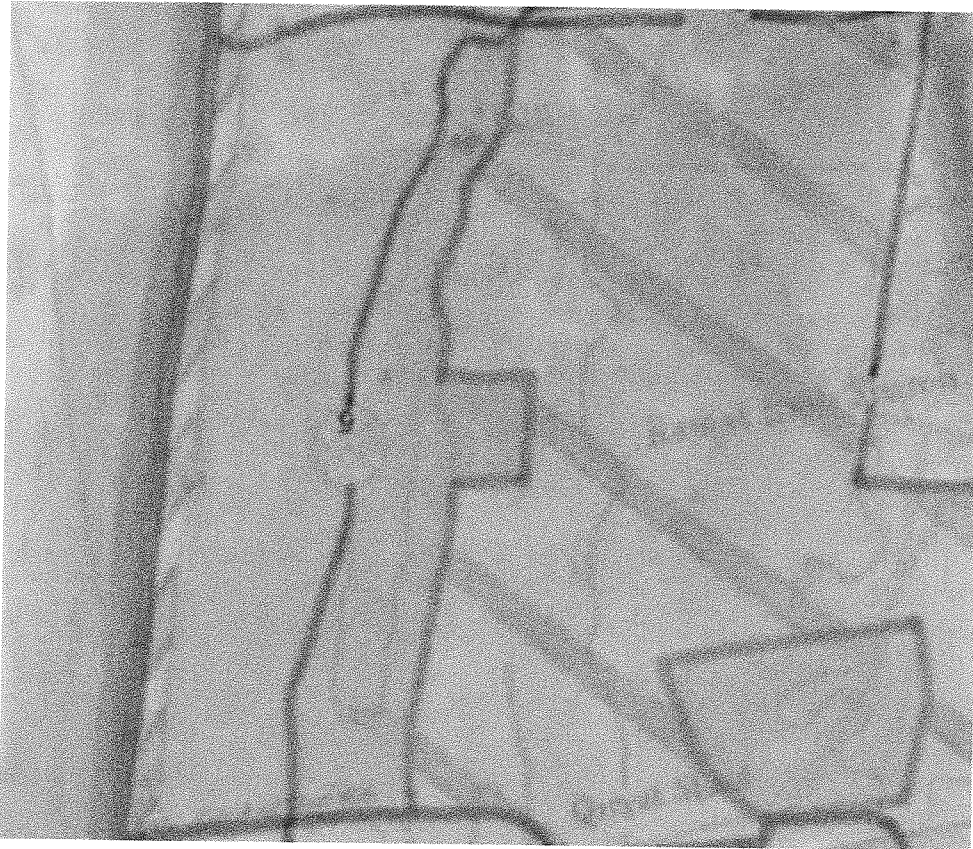
6. המצב התכנוני

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 הוראות וזכויות כדלהלן:
- | | | |
|------------------|---|---|
| שטח מגרש מינימלי | - | 1,000 מ"ר. |
| אחוזי 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 בבנקסי 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.

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



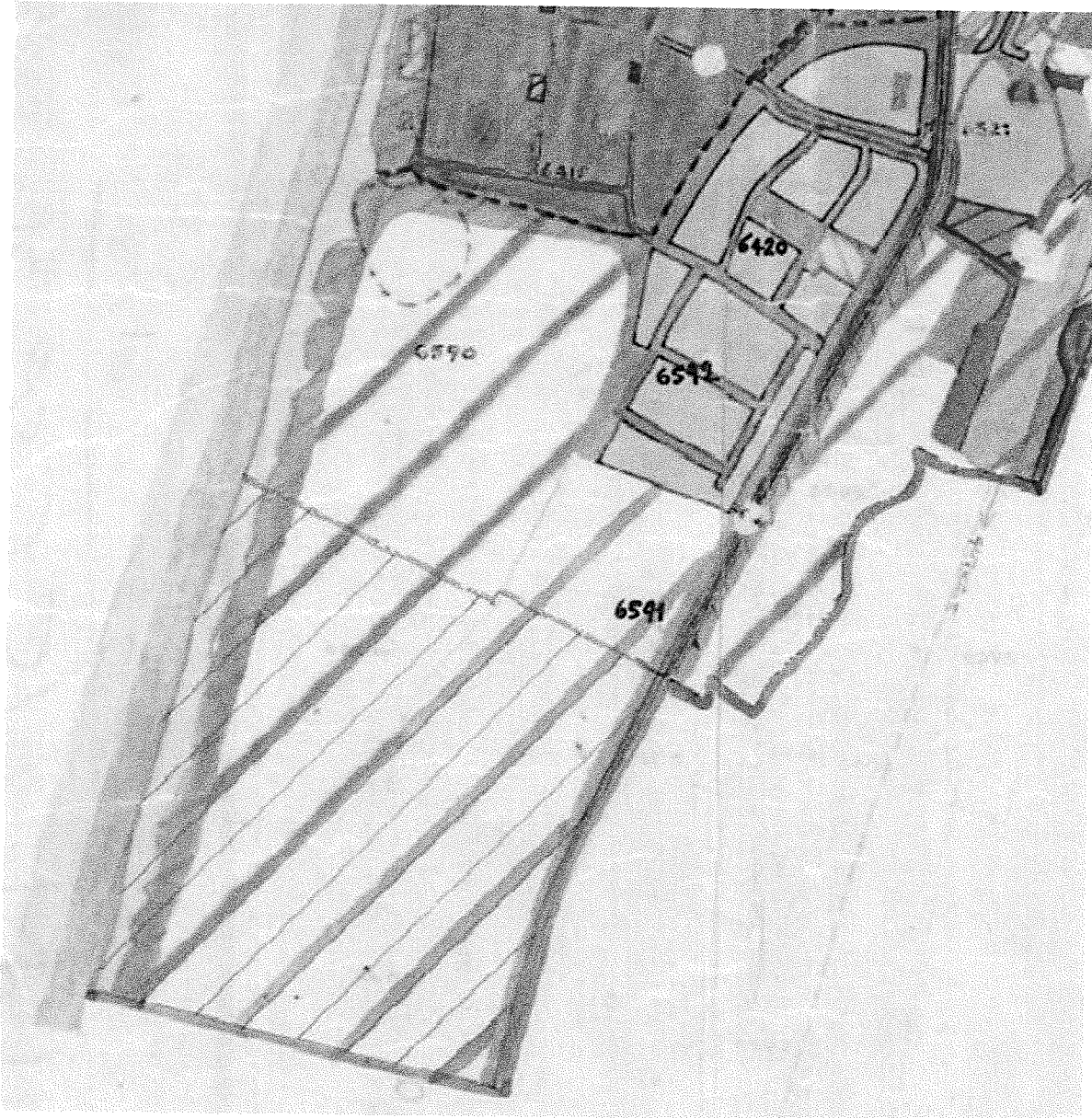
רחוב הרבסט קרול 6/1 תל אביב, דוא"ל : maaravimoti@gmail.com

טלפון : 052-2657744 פקס : 077-4448878

6.3. תוכנית מתאר הר/ 253 א'

פורסמה למתן תוקף בי.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,



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

44. גשימת הכליות הוראות כלליות

- א. לגבי הכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה המקומית על פי גזירה סוה לתכליות המותרות לפי רשימת התכליות באזור הנדון.
- ב. בהכנית מפורטת אפשר לקבוע הכליות נוספות לגבי כל אזור ואזור או לגבי אזורים נוספים על אלה שנקבעו בהכנית הזאת.
- ג. המטרות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין יהיו כמפורט דלהלן:
 - א. **אזור חקלאי א' (10 דונם)**
 1. חקלאות, גננות,
 2. משחלות, חממות,
 3. מטעים,
 4. נספחים,
 5. סככות ומחסנים למטרות חקלאיות.

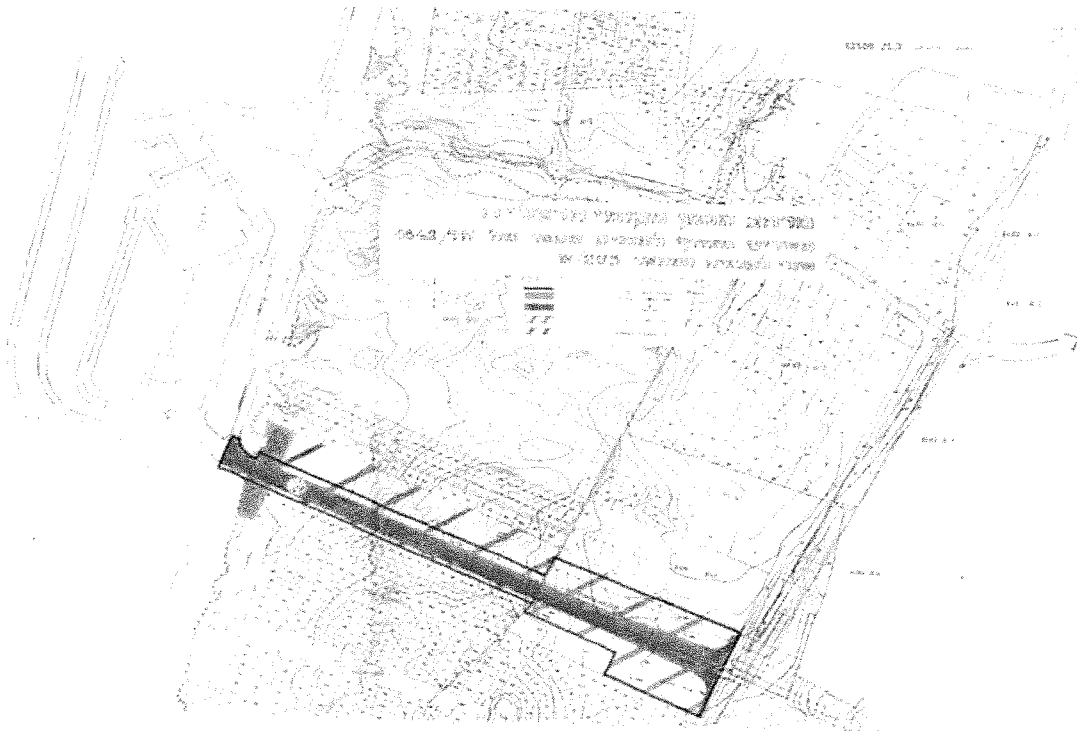
כג. אזור לרפרצלציה (חלוקה מחדש)

1. כפי האזור בו נמצאת הרפרצלציה, או
2. כפי שיקבע בהכנית 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 חקלאי 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)"

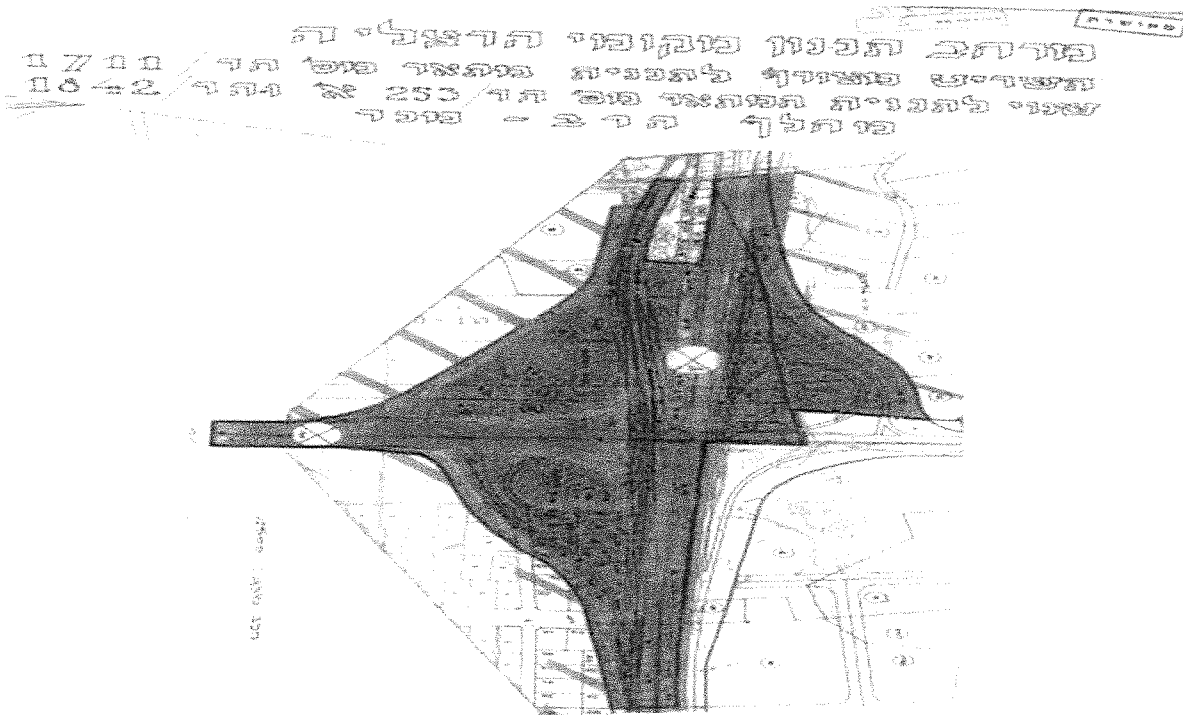
"זכויות הבניה עבור הקרקע שהופקעה ישמרו וינתנו בתוכניות החדשות שיחולו על 2200 הדונם באותו יחס ובאותן זכויות של יתר בעלי הקרקע".

6.5. תכנית הר/1711 מחלף הרב מכר

פורסמה למתן תוקף ב.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 הופקעו 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. תת"ל/71/ג' - רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הירוק - מקטע צפוני"

פורסמה למותן תוקף ב.פ. 7597 מיום 2.10.2017.

התכנית קובעת שטח לרצועת מתע"ן לרכבת הקלה – הקו הירוק

מטרת התכנית –

התנויה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחומי הערים הרצליה ותל אביב – יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הירוק בתמ"א.

בסעיף 6.5 לתכנית, ביחס להפקעות לצרכי ציבור,

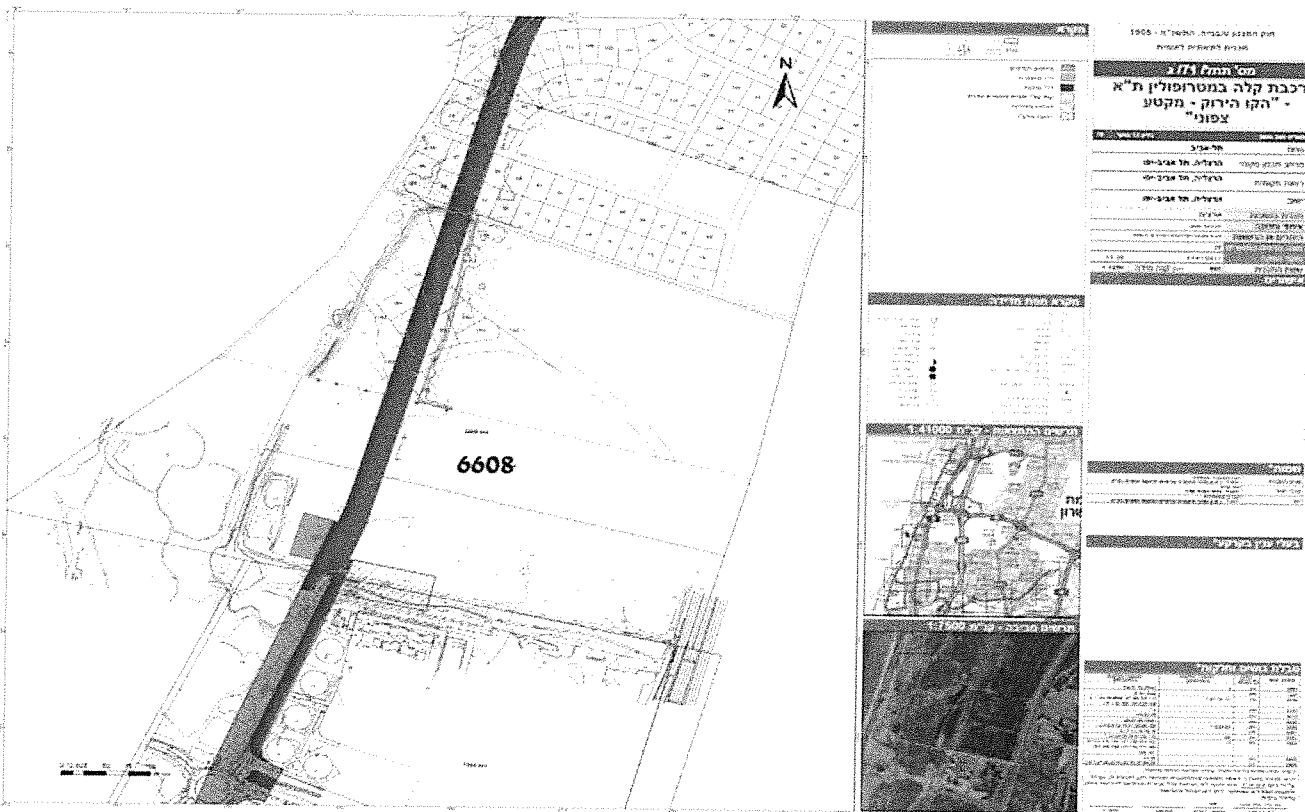
| הפקעות לצרכי ציבור | 6.5 |
|---|-----|
| <p>6.5.1 כל השטחים המסומנים בתכנית זו כדרך או לכל צורך ציבורי אחר, ובכלל זה שטח למתקנים הנדסיים, שטחי התארגנות ושטח לתפעול מסילה יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, בהתאם להודעתה של הרשות המפקיעה.</p> <p>6.5.2 הפקעה של שטחי התארגנות תהיה לתקופת ההקמה בלבד.</p> <p>6.5.3 בשטחים המסומנים בתשריט כ"דרך מוצעת" בהם מסומנים מבנים להריסה, מחוץ לרצועת המתע"ן, תבוצע הפקעה זמנית, במהלכה תבוצע הריסת המבנים. בתום התקופה או בתום ההריסה, לפי המוקדם, תבטל 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 להפקעה זמנית יחולו, עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש קרקע לצורכי ציבור לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 התכניות החלות 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 מתע"ן לרבות רצועת מתע"ן תת"ק, ולא ינתן לגביו היתר לשימוש חורג אף אם הייעוד ע"פ תכנית זו לא נכנס לתוקפו.</p> <p>ד. על אף האמור בסעיף 6.5.1, אושרה 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 התכלת") תבוצע הפקעה של סוללות העפר מצידו המסילה. לאחר ביצוע ההריסה, תבטל 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 התכלת שטחים בבעלות ציבורית, אשר הועברו למדינה במסגרת הפרצלציה, כך שיעוד הקרקע בדבר הדרך/רצועת מתע"ן כבר התגבש, והייעוד בתוקף לגבי החלקות שבבעלות ציבורית.

קטע רלוונטי מתשריט התכנית

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



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

טלפון : 052-2657744 פקס : 077-4448878

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

התכנית פורסמה בי.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 הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה, ככל שתאושר למתחם זה כולו או חלקו, יהיה ייעוד הקרקע בתכניות התקפות במועד אישורה של תכנית זו; זאת, 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 שיופקעו 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 בפיצויי 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 שניתן להפקיען 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 לחלקות שבתחום תת"ל/71ג את הזכויות להיכלל באיחוד והחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. השטח הכולל בתכנית הזו ייעוד כשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, ככל שיאושרו תכנית או תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה כאמור לכל השטח או לחלקו.
2. השטח הכולל בתכנית זו, אשר מיועד לדרך ורצועת מתע"ן בתת"ל 71/ג וניתן להפקיעו לפי אותה תכנית (להלן- רצועת תחום תת"ל 71/ג או רצועת תחום התת"ל) ייכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בתכנית או בתכניות המפורטות שיאושרו לפי סעיף 1.
3. ייעוד כל השטח הכולל בתכנית זו ובכלל זה רצועת תחום תת"ל 71/ג בתכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה שתאושר לפי סעיף 1 יהיה כפי יעודה 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.
4. חלפו 10 שנים מיום כניסתה לתוקף של תכנית זו ולא החליט 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 התכניות המפורטות.
5. אושרה תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, יראו קרקע שהופקעה על פי תכנית זו, והוקצו 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, העולים להפגע מכך.

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

טלפון : 052-2657744 פקס : 077-4448878

סקירה כללית תוכניות מתאר ארציות / מחוזיות 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 חקלאי 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 מוזמן 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.



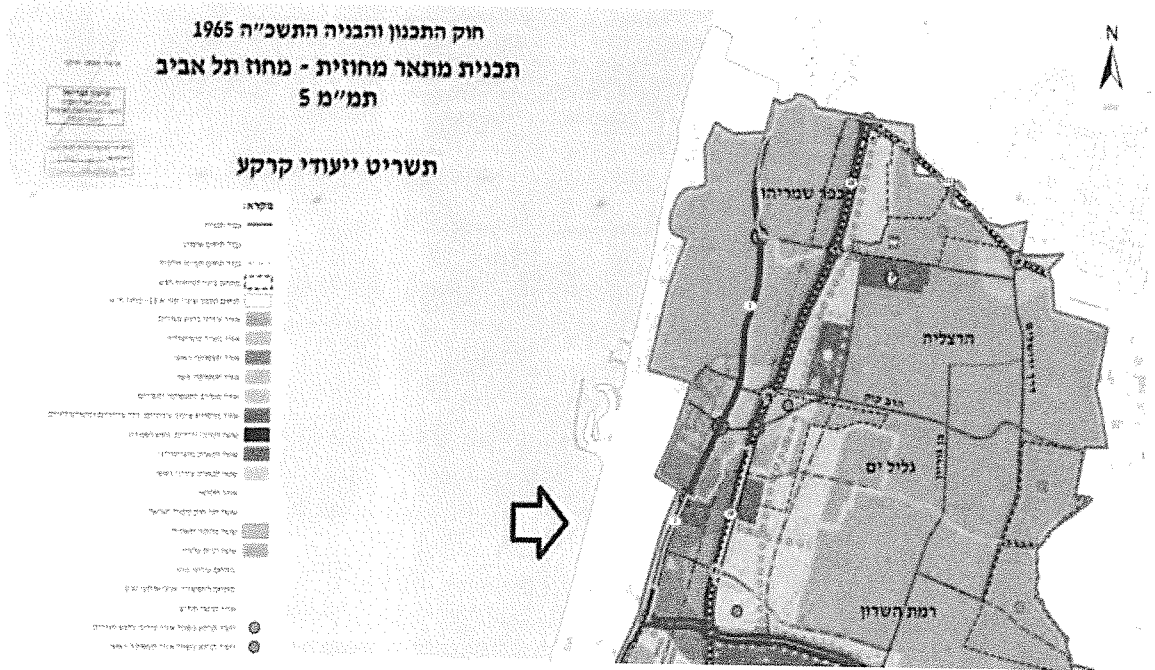
רחוב הרבסט קרול 6/1 תל אביב, דוא"ל : maaravimoti@gmail.com

טלפון : 052-2657744 פקס : 077-4448878

6.12. תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/5

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6607 מיום 15.4.2010.

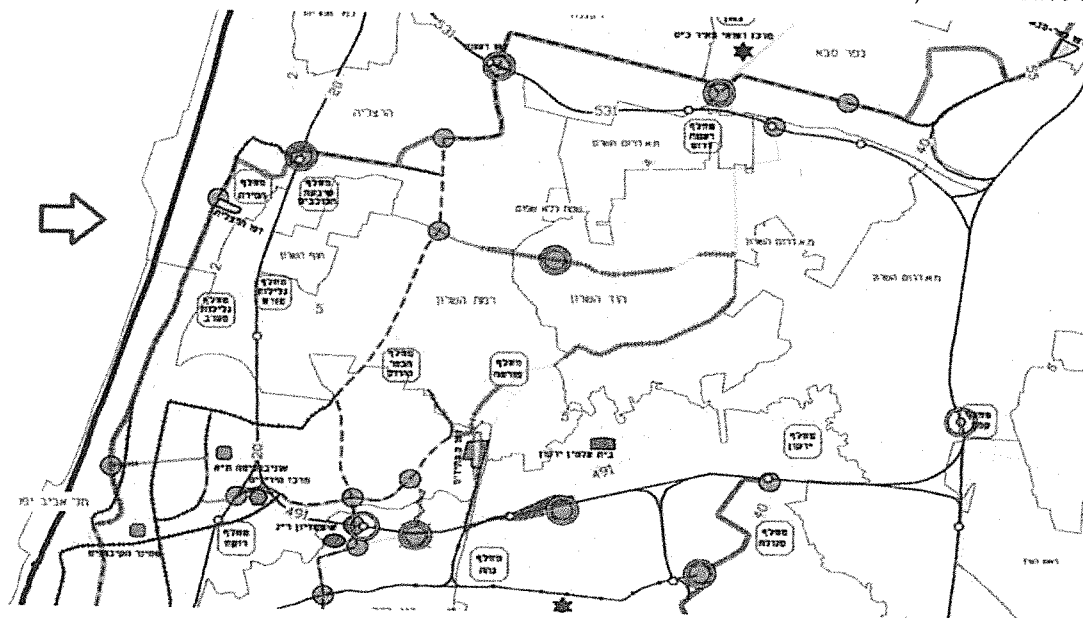
בהתאם לתשריט התכנית, מתחם הנכס הנכס הנדון מצוי מחוץ לתחום תכנון שינוי תמ"א 13 - מחוז ת"א, שלגביו לא נקבעו הוראות בתכנית המתאר המחוזית ולגביהם תיערך תכנית נפרדת.



6.13. תמ"א/23/א/4

אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1938 מיום 8.7.2010.

בהתאם לתכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה מצויה במרכז מתחם חוף התכלת, בהתחשב בקנה המידה של התכנית 1:100,000.



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

טלפון : 052-2657744 פקס : 077-4448878

בהוראות התכנית נקבע, בין היתר, כדלהלן,

4.3. שמירת שטח לפיתוח המתעין

האמצעים למימוש התכנית מתייחסים לשלושה מרכיבים עיקריים של המתעין שלהם יש משמעות פיסית-תכנונית מבחינת שמירת השטח לפיתוח המערכת בעתיד:

- 4.3.1. שמירת השטח לתואי המתעין - רצועות לתכנון.
- 4.3.2. שמירת השטח לאזורי תחזוקה ותפעול (דיפו).
- 4.3.3. קביעת תחנות ראשיות במפגש בין קווי מתעין ובין אמצעי תחבורה ציבוריים אחרים באופן שיתאפשר מעבר מהיר ועיל של נוסעים ביניהם.

7. מצב הזכויות

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

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

התכנית פורסמה להפקדה ב.פ. 9634 מיום 26.5.2021. המהווים כ-2,000 דונם, החלה בתחום המוניציפלי של העיר הרצליה ובשטח קרקע של 1,985.774 דונם. (* כמצוין במסמכי התכנית.

דברי הסבר לתכנית

התכנית הר/2200'א רובע דרום-מערב הרצליה קובעת הנחיות 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 רמת השרון.
 מדרום - גבול השיפוט עם תל-אביב ותכנית תא/3700.
 ממערב - קו מצוקי הכורכר לאורך חוף הים.

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני הכולל 12,500 יח"ד, 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 הים.

בתחום התכנית עובר תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה, מכח תכנית לתשתיות לאומית (תת"ל) 71/ג'.

עקרונות התכנון:

- יצירת מארג רחובות עירוניים ברמות 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 חיבור 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 מתארית 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 הכולל מגורים, תעסוקה ומסחר, מלונאות, שטחי ציבור ושטחים פתוחים שונים, בהתבסס על שלד רחובות המשכי ומערכת מתע"ן ("הקו הירוק"), 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", "שצ"פ", "דרך מילוט", "טיילת להולכי רגל", "אזור שפת הים",

ל - "מגורים ג", "דיוור מיוחד", "מגורים מסחר ותעסוקה", "מגורים תעסוקה ותחבורה", "מגורים ומשרדים", "מגורים ותיירות", "תעסוקה", "מלונאות (אכסון מלונאי)", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "פארק / גן ציבורי", "מתקנים הנדסיים", "מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים", "שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים", "דרך מוצעת", "דרך מאושרת", "דרך ואו טיפול נופי" ו"ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת".

2. קביעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מפורטות עתידיות מכח תכנית זו, ב-3 מתחמי תכנון, לרבות הוראות להכנת תכניות 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 לשצ"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 התווית דרכים, מערכת תנועה, הולכי-רגל ושבילי אופניים ומימושם מכוח תכנית זו.

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

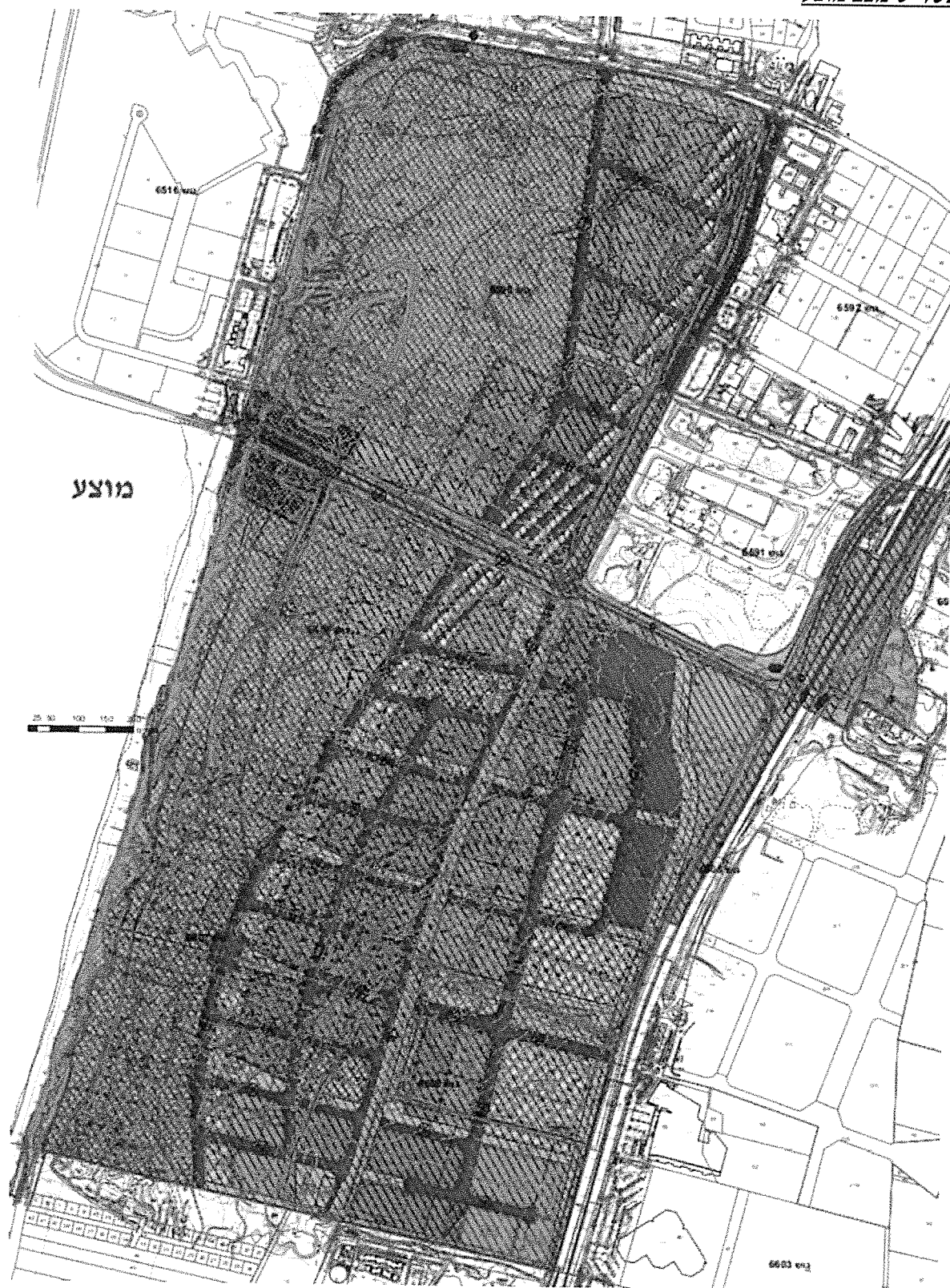
9. הוראות והנחיות למדדי אנרגיה מתחדשת.

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



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

טלפון : 052-2657744 פקס : 077-4448878

| | |
|------|---|
| 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 מכח תכנית זו, ולתפוס חזקה בהם עם אישור תכנית זו.</p> <p>3. למען הסר 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 מקווקוו 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 ההקצאה 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, חלף הכללתם בתכניות המפורטות לאיחוד וחלוקה שיאושרו מכח 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 | התנייה |
|----------|---|---|
| 0 | השלבים המפורטים מטה מפרטים את התניות הפיתוח בחלוקה לפני נושא. | אין התניות בין הנושאים השונים, ואין במספר השלב להצביע על קדימות כלשהי. |
| 1 | תחבורה- פעימה ראשונה (מ-4,000 יח"ד 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 יח"ד 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 תחבורתית 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 תחמי"ש 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) ו/או 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 כזירות לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, שאינן כהפקעה לצרכי ציבור ובכך לא תהיה כהפקעה הפוגעת בבעלים.

- בסעיף 6.3 ג' – "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 "להפריש" 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 תתבטל 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 עד 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 עדכונים, 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"ד 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 ושמאי מקרקעין