

תכנית הר/2200/א – רובע דרום מערב הרצליה

סטטוס תכנוני

עו"ד גלית שיצר

A P M
& C O

AMIT, POLLAK, MATALON



תחולת התכנית

- ✓ התכנית חלה על שטח של כ-2,000 דונם, המהווים כ-10% משטחה המוניציפאלי של העיר הרצליה.
- ✓ מצפון – רחוב אבא אבן ושטחי התעסוקה; ממזרח – כביש מספר 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 ועירוניים, שטחי תעסוקה ומסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק חופי לרבות פארק ארכאולוגי וטבע עירוני בתל מיכל ומערך הולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשר את נגישותו של הרובע לטיילת ולחוף הים.

✓ התכנית כוללת 3 מתחמי תכנון ואיחוד וחלוקה בעתיד, כאשר כל מתחם מהווה יחידת תכנון.

היתרי בנייה – התכנית הינה מתארית ברובה

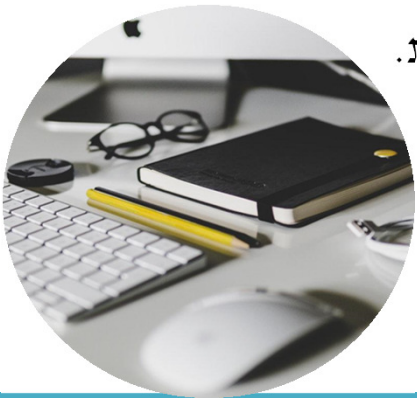
✓ ביחס להקמת הדרכים הראשיות והפארק החופי – ניתן להוציא היתרי בניה מכוח התכנית.

✓ ביחס לשאר חלקי התכנית – תנאי להוצאת היתרי בניה הינו הכנת תכנית מפורטת למתחמים בשלמותם, שתכלול איחוד וחלוקת מגרשים, הקצאת זכויות בניה, הגדרת שימושים, וכל יתר התנאים הנדרשים לצורך הוצאתם של היתרי בנייה בתחומם.



עיקרי הוראות התכנית

- ✓ שינוי יעוד הקרקע.
- ✓ קביעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מפורטות עתידיות מכוח התכנית, ב-3 מתחמי התכנון, כולל הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ותנאים להוצאת היתרי בנייה מכוחה.
- ✓ קביעת שטחי בנייה לשימושים השונים.
- ✓ הוראות למתן היתרי בניה, מימוש ופיתוח השטחים הציבוריים מכוח התכנית.
- ✓ הוראות והנחיות מפורטות לשצ"פים ולפיתוח פארק החוף העירוני תוך שמירה על הסביבה החופית, שימור ערכי הטבע וקביעת הנחיות להקמת הפארק.
- ✓ הוראות בנושאים סביבתיים.
- ✓ הוראות בדבר התוויית דרכים, מערכות תנועה, הולכי רגל ושבילי אופניים ומימושם מכוח התכנית.
- ✓ הוראות והנחיות להקמת תשתיות ומתקנים הנדסיים.
- ✓ הוראות והנחיות למדדי אנרגיה מתחדשת.



עקרונות התכנון המתאריים - יחידות דיור

✓ מספר יחידות הדיור המרבי בכל תחום התכנית יהיה 12,500 יח"ד. יחידות הדיור מחולקות למתחמי תכנון.

✓ תמהיל יחידות הדיור בתכנית הינו:

❖ כ- 10,610 יח"ד, בהתאם לחלוקה הבאה:

• כ-1,600 יח"ד קטנות (דירות ששטחן המותר לבנייה (עיקרי + שירות) הוא עד 64 מ"ר).

• כ-900 יח"ד מוגן.

• כ-8,110 יח"ד בתמהיל מגוון.

❖ כ-1,890 יח"ד בשטחים ציבוריים עבור דיור בהישג יד כמטרה ציבורית.

✓ תמהיל גדלי הדירות:

❖ 25% מכלל יחידות הדיור בתכנית יהיו קטנות. יותרו גם דירות מיקרו (דירות ששטחן המותר לבנייה

(עיקרי + שירות) הוא עד 35 מ"ר).

❖ גודל ממוצע של יח"ד לא יעלה על 105 מ"ר מרבי (לא כולל יח"ד קטנות ויח"ד בהישג יד).

עקרונות התכנון המתאריים – גובה הבניינים

ככלל, הבניה תתחלק ל-2 טיפוסים עיקריים:

✓ **בנייה מרקמית** – מאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 6-8 קומות.

✓ **בנייה מגדלית** – מאופיינת בבינוי של מגדלים.

בכל בלוק עירוני הכולל בניה מרקמית ומגדלית, יחס הבנייה בין השניים יעמוד על 25%-35% בניה מגדלית.



תנאים למתן היתרי בנייה במסגרת התכניות המפורטות

התנאים להיתר בנייה בשטחים אשר יפורטו בתכניות המפורטות הם, בין היתר:

- ✓ אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי על ידי הוועדה המקומית.
- ✓ אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל בלוק עירוני בשלמותו, יהווה תנאי להגשת היתרי בנייה למגרש הראשון בתחום אותו בלוק עירוני.
- ✓ בתכניות המפורטות, בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית בתחום התכנית ובסמוך לה כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.



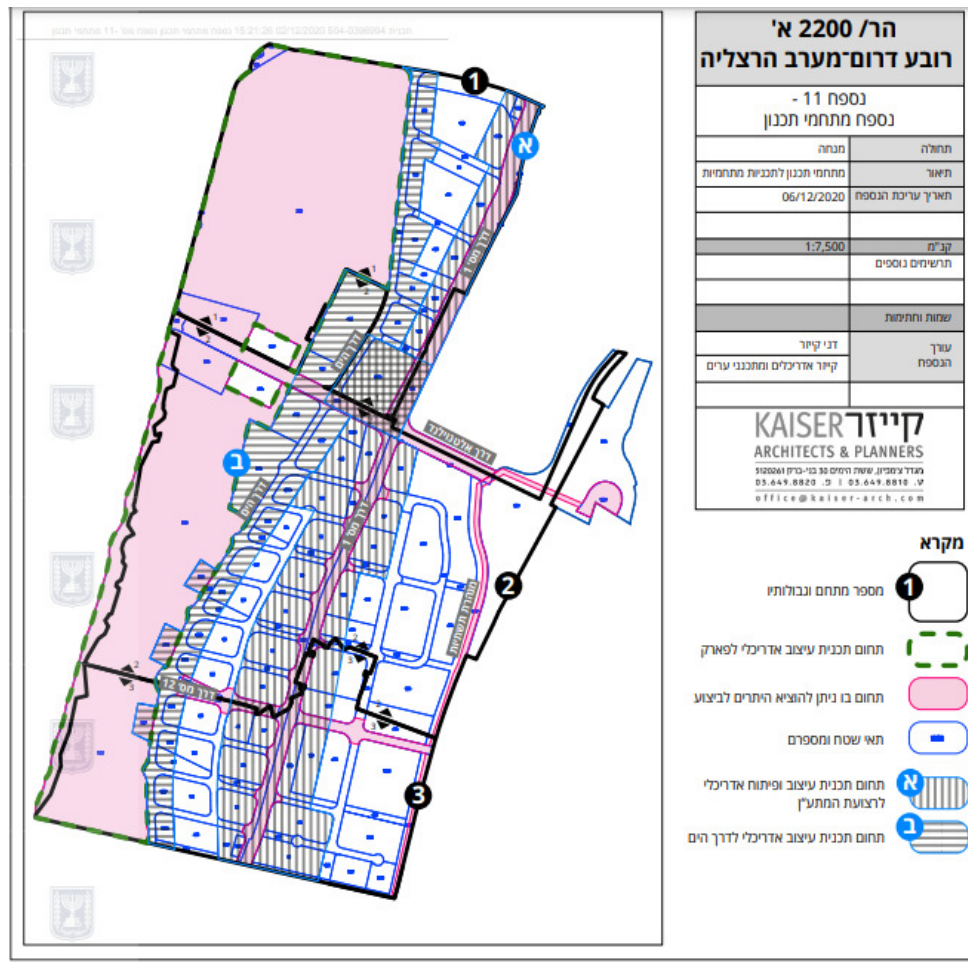
שטחי ציבור

- ✓ השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור לרבות דרכים, מגרשים בייעוד ציבורי, השטחים הבנויים עבור מבנים ומוסדות ציבור ובמגרשים בייעודים מעורבים יירשמו בבעלות עיריית הרצליה ללא תמורה במסגרת רישום החלוקה החדשה.
- ✓ עיריית הרצליה תהיה רשאית להפקיע את כל השטחים המפורטים מכח תכנית זו, ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.
- ✓ עם הפקעת הדרכים המסומנות בתכנית בתחום תת"ל/71ג תחולנה ותחייבנה הוראות תת"ל 71ג.



מתחמי תכנון

התכנית קובעת 3 מתחמי תכנון, אשר כל אחד מהם קובע את התחום לגביו תוכן תכנית מפורטת.



מתחמי תכנון – מתחם 1 - צפון

✓ ממוקם בצפון התכנית ושטחו כ-580 דונם.

✓ המתחם כולל פארק חופי (כ-350 דונם) ותל מיכל, אזור מעורב למגורים מסחר ותעסוקה, מסוף אוטובוסים, מקטע מציר הרכבת הקלה, מגורים ושני תאי שטח בייעוד ציבורי להקמת קריות חינוך בעלות זיקה לפארק ולתל מיכל.

✓ גבולות המתחם:

❖ מצפון – רחוב אבא אבן;

❖ מזרם – רחוב אלטנוילנד ומתחם 2;

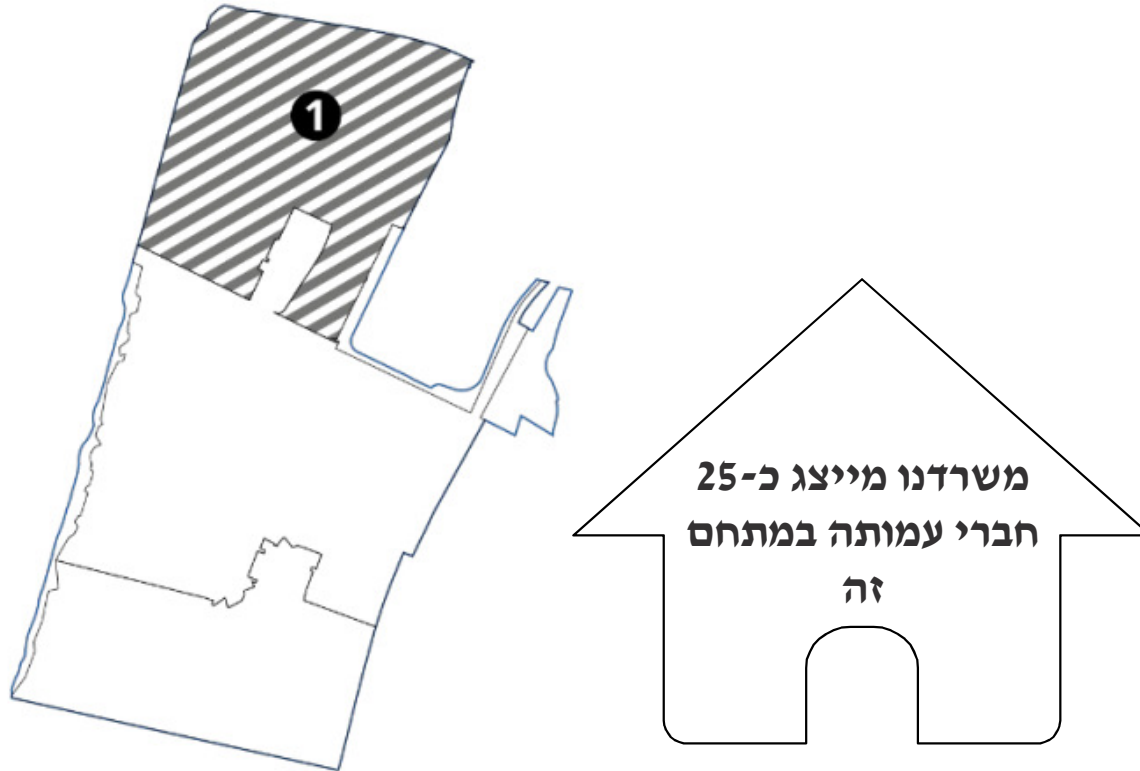
❖ ממזרח – אזור תעסוקה הרצליה;

❖ ממערב – המרינה.

✓ נתונים כמותיים למתחם:

❖ מגורים: כ-3,000 יח"ד.

❖ שטחים למבני ציבור: כ-40 דונם.



מתחמי תכנון – מתחם 2 - מרכז

✓ ממוקם במרכז התכנית ושטחו כ-850 דונם.

✓ המתחם כולל חלק ממחלף הרב מכר, רחוב אלטנוילנד, מקטע מציר הרכבת הקלה, שטחים למגורים, שימושים ציבוריים, דיור מיוחד ודיור בר השגה, שטחים ציבוריים פתוחים, חלק מהפארק החופי, שימושים מעורבים לתעסוקה ומגורים ושטח תעסוקה בהיקף של כ-248 דונם.

✓ גבולות המתחם:

❖ מצפון – מתחם 1 הפארק החופי ותל מיכל;

❖ מזרם – מתחם 3;

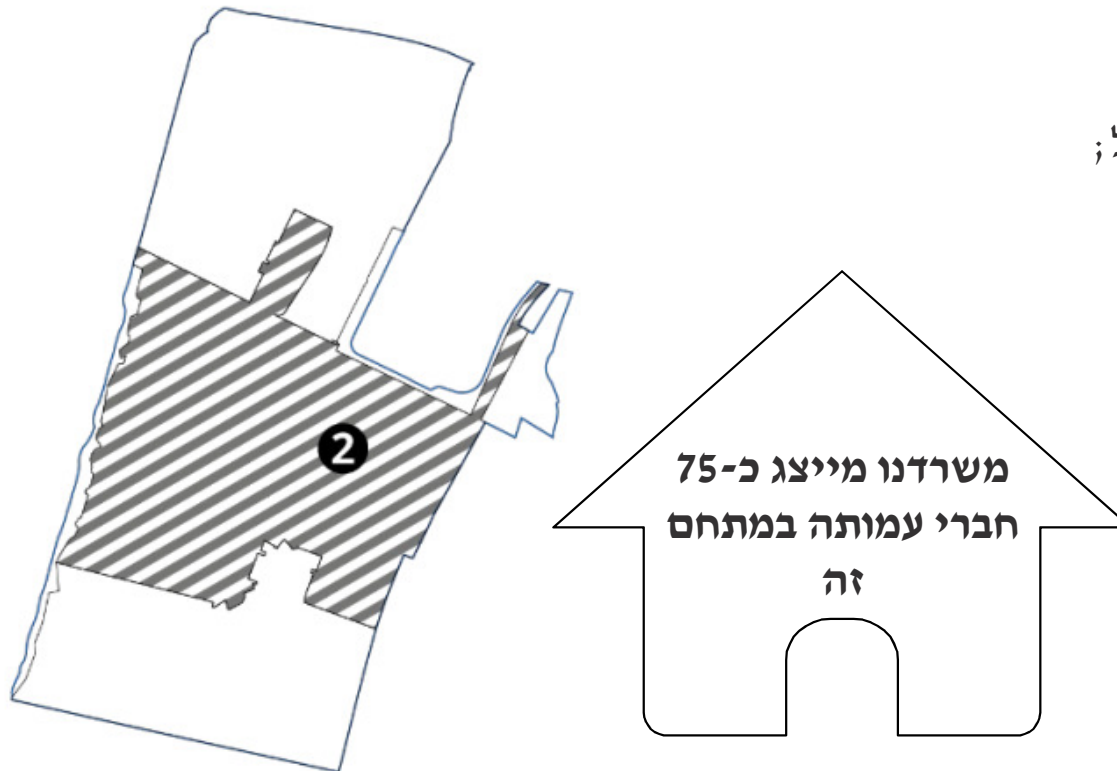
❖ ממזרח – כביש מספר 2;

❖ ממערב – מצוקי הכורכר.

✓ נתונים כמותיים למתחם:

❖ מגורים: כ-5,750 יח"ד.

❖ שטחים למבני ציבור: כ-85 דונם.



מתחמי תכנון – מתחם 3 - דרום

- ✓ ממוקם בדרום התכנית ושטחו כ-420 דונם.
- ✓ המתחם כולל מקטע מציר הרכבת הקלה, שטחים למגורים, שימושים ציבוריים, דיור מיוחד ובר השגה, שטחים ציבוריים פתוחים, חלק מהפארק החופי ושימושים מעורבים למגורים ומשרדים.

✓ גבולות המתחם:

❖ מצפון – מתחם 2 ;

❖ מדרום – מתחם תא/3700 ;

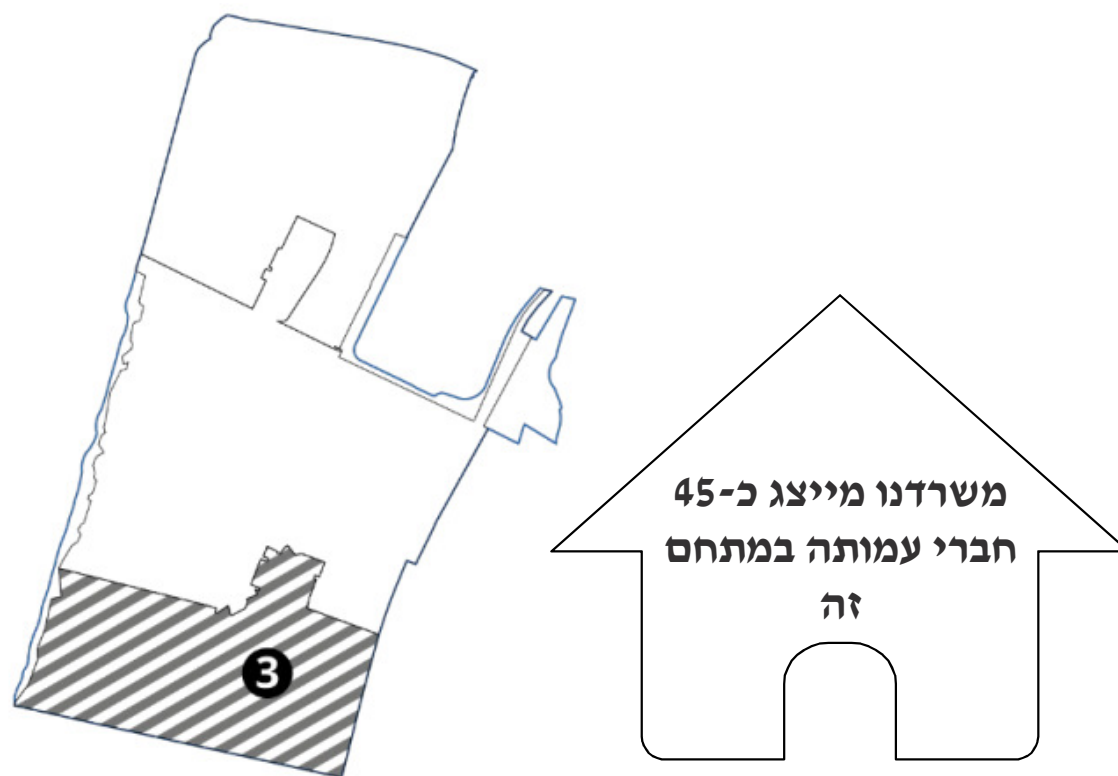
❖ ממזרח – כביש מספר 2 ;

❖ ממערב – מצוקי הכורכר.

✓ נתונים כמותיים למתחם:

❖ מגורים : כ-3,750 יח"ד.

❖ שטחים למבני ציבור : כ-43 דונם.



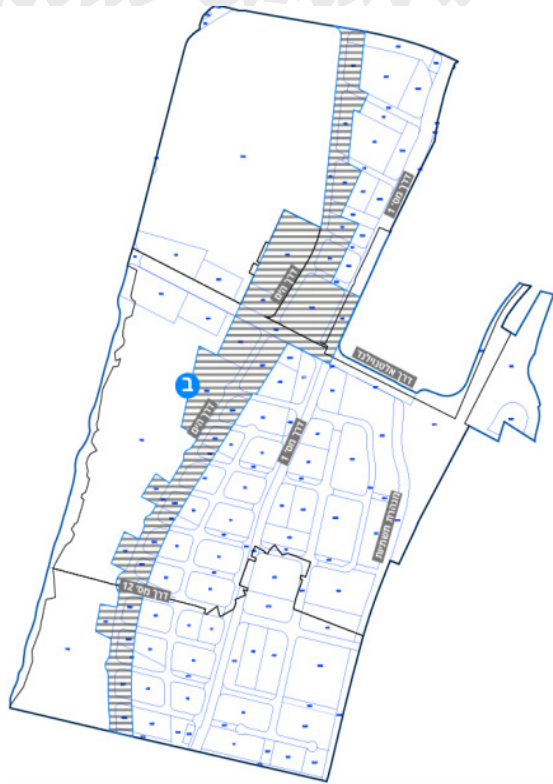
שימור זכויות חלף פיצויי הפקעה

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 יהיה כפי יעודה ערב אישורה של תכנית הר/2200/ב (תכנית 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 בתכנות המפורטות לאיחוד וחלוקה שיאושרו מכוח התכנית.

תחום תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי

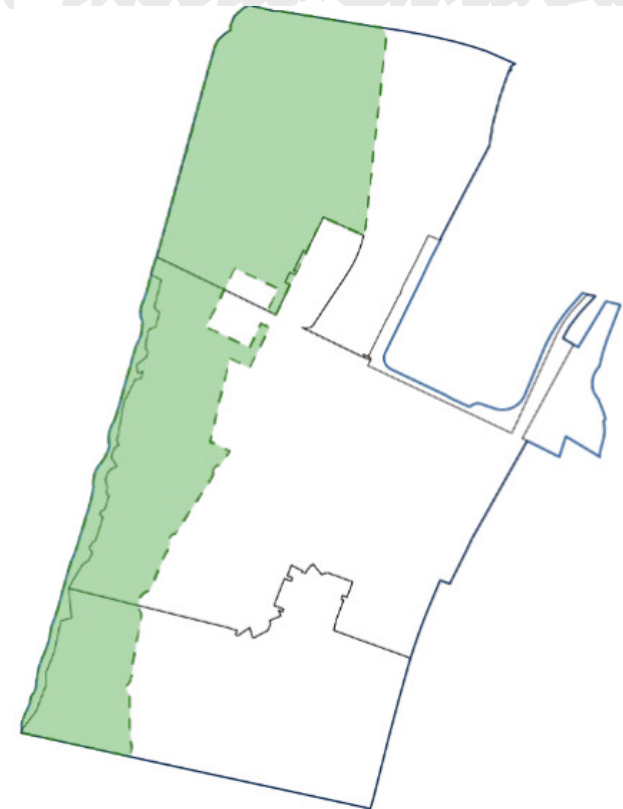
תחום תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי
בתחום דרך הים והמגרשים הגובלים בה



תחום תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי
בתחום רצועת המתע"ן והמגרשים
הגובלים בה

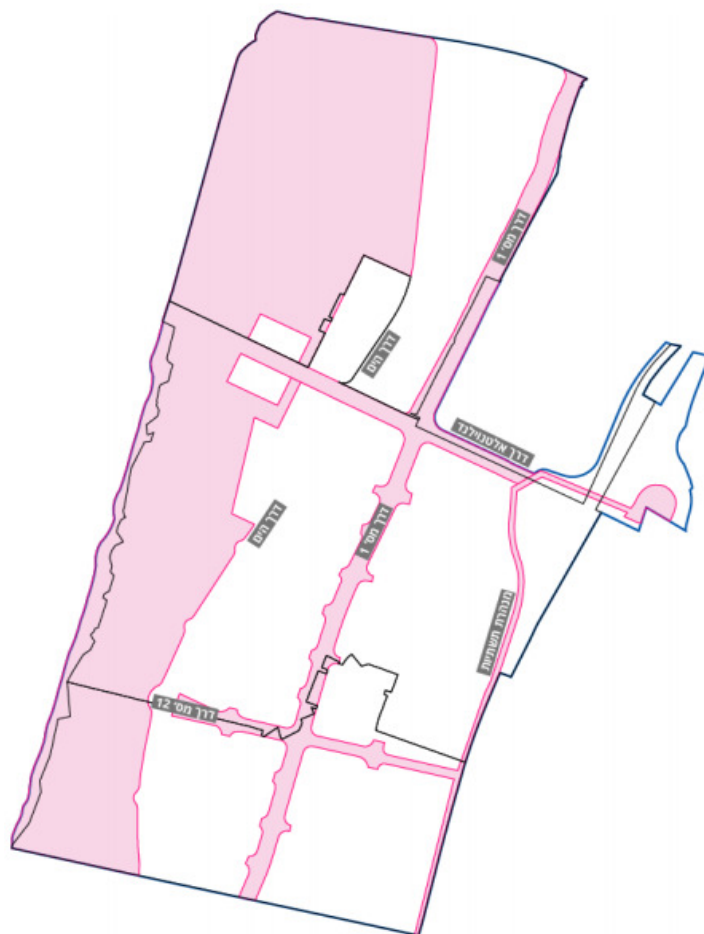


תחום תכנית עיצוב ופיתוח לפארק החוף
העירוני
(הפארק החופי הינו בשטח כולל של כ-700 דונם)



תחום תכנית מפורטת

לעניין הקמתן של הדרכים המסומנות, תשתיות והפארק החופי, תהייה תכנית זו מפורטת ומכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה.



1

תחבורה – פעימה ראשונה (מ-4,000 יח"ד ו-300,000 מ"ר תעסוקה)
התנייה: א. קו מתע"ן (הקו הירוק). ב. רשת קווי אוטובוסים משלימה לסביבה הקרובה ולערים הסמוכות. ג. מסוף תחבורה זמני.

2

תחבורה – פעימה שנייה (מ-8,000 יח"ד ו-450,000 מ"ר תעסוקה)
התנייה: 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

התנייה: א. תנאי להיתר בנייה ראשון במתחמים 2 ו-3 יהיה קיום מכון שאיבה לביוב ובריכת איגום למים. ב. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה פתרון ניקוז. ג. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה קיום תחמ"ש בהתאם לדרישות חברת החשמל.

4

פארק חופי

התנייה: א. תנאי למתן היתר בנייה מעל 75% מיח"ד במתחם 1 הוא ביצוע הפארק החופי במלואו במתחם זה. ב. תנאי למתן היתר בנייה מעל 60% מיח"ד במתחם 2 הוא ביצוע הפארק החופי במלואו במתחם זה. ג. תנאי למתן היתר בנייה מעל 60% מיח"ד במתחם 3 הוא ביצוע הפארק החופי במלואו במתחם זה.

- אין תלות בין ההתניות בנושאים השונים.
- שלבים 1 ו-2 לא בהכרח מקדימים את שלב 3 או 4.

באוגוסט 2020 – הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בכפוף למילוי תנאים ושינויים

TheMarker | נדל"ן

12,500 דירות ו-2,000 חדרי מלון: אושרה להפקדה תוכנית חוף התכלת בהרצליה

תחבר את תל אביב להרצליה: תוכנית חוף התכלת אושרה להפקדה

הוועדה המחוזית תל אביב אישרה את תוכנית 'חוף התכלת' - רובע עירוני חדש בדרום-מערב הרצליה הכולל 12,500 יחידות מגורים, שטחי ציבור, שטחי תעסוקה ומסחר, כ-2,000 חדרי מלון ו-690 דונם של פארק חופי וכ-130 דונם של שטחים פתוחים

תוכנית הענק של הרצליה בחוף התכלת אושרה להפקדה בוועדה המחוזית

בעלי הקרקעות ממתנים עשרות שנים לקידום התוכנית שאושרה להפקדה בוועדה המחוזית; התוכנית במתכונתה הנוכחית תכלול רובע מגורים ובו 12,500 יח"ד, שטחי תעסוקה ומסחר, כ-2,000 חדרי מלון ו-690 דונם של פארק חופי; בין מחזיקות הקרקע הגדולות במתחם החברות: אלייד, קנדה ישראל ואקרו נדל"ן
דותן לוי 04.08.20 12:00

מחוף תל אביב עד הרצליה: כך ייראה פרויקט הענק של חוף התכלת

בשבוע שעבר אושרה להפקדה תוכנית חוף התכלת בהרצליה, עם אלפי דירות יותר מאשר בתכנון המקורי • האדריכל דני קיזר, שתכנן את התוכנית, מספר אילו עקרונות תכנוניים וחברתיים נהגו אותן, מה הוא רואה כחישן ומדוע הוא לא יכול לדמיין איך ייראה הרובע כשיושלם

מרגע שהתכנית תופקד בפועל – יחל מניין של 60 ימים להגשת התנגדויות לתכנית. ולאחר מכן, יתקיים דיון בהתנגדויות.

הפעילות של משרדנו

✓ קידום הליכי התכנון בקשר עם התכנית המתארית :

❖ הגשת עתירה.

❖ הגשת התנגדויות ועררים.

❖ התנהלות מול מוסדות התכנון השונים.

✓ ליווי משפטי בשלב אישור התכניות המפורטות ותכניות האיחוד והחלוקה במקרקעין וביצוע פרויקטים במקרקעין :

❖ הגשת התנגדויות ועררים.

❖ עריכה וניסוח של הסכמי שיתוף בין בעלי הזכויות במקרקעין.

❖ ליווי משפטי של קידום תכניות מפורטות בהסכמת הבעלים של כל מתחם רלוונטי על פי התכנית המתארית, באופן שיאפשר הוצאת היתר בנייה.

❖ ניהול מו"מ, ייעוץ וניסוח של הסכמים שיערכו עם יזמים ונותני שירותים במסגרת הפרויקט, לרבות הסכם עם קבלן מבצע.

❖ ניהול מו"מ, ייעוץ וניסוח הסכמי ליווי בנקאיים עם בנקים או מוסדות פיננסיים שיעמידו ליווי בנקאי לפרויקט.

הפעילות של משרדנו

❖ דיווחים לרשויות המס בגין עסקאות וחוזים החייבים בדיווח והנפקת אישורי המיסים הרלוונטים לרישום הזכויות בפרויקט על שם בעליהם.

✓ ליווי בעלי קרקע בעניינים פרטניים הנוגעים למקרקעין בחוף התכלת.

✓ ליווי שוטף של העמותה.



נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה או הבהרה נדרשת



Thank you!

A P M
& C O



AMIT, POLLAK, MATALON

*So much more than just
An excellent law firm*

