

תכנית הר/2200/א – רובע דרום מערב הרצליה

סטטוס תכנוני

A P M
& C O

AMIT, POLLAK, MATALON



- ✓ מאי 2021 - התכנית **הופקדה** להתנגדויות הציבור.
 - ✓ מאי - נובמבר 2021 – הוגשו **41 התנגדויות** לתכנית, והתקיימו 2 דיונים בהתנגדויות בוועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית.
 - ✓ אוגוסט 2021 – הגשנו **התנגדות לתכנית מטעם העמותה**. ההתנגדות גובתה בחוות דעת תכנונית מאת פרופ' דימיטרי מזו, ובחוות דעת שמאית מאת משרד צ'רניאבסקי – **מומחים מובילים בתחומם**.
 - ✓ סוף נובמבר 2021 – פורסמה הודעה לפי **סעיף 106(ב)** לחוק התכנון והבניה, לפיה לאחר שמיעת ההתנגדויות הוועדה המחוזית **שוקלת** לערוך שינויים בתכנית, ומי שעלול להיפגע **מוזמן** להשמיע טענותיו.
 - ✓ דצמבר 2021 – הגשנו **טענות מטעם העמותה** לפי סעיף 106(ב).
- 27.12.2021 – עתיד להתקיים דיון בוועדה המחוזית בשינויים אשר פורסמו במסגרת ההודעה מכוח סעיף 106(ב).

משרדנו ייצג את העמותה בדיון זה.

עיקרי השינויים המוצעים במסגרת סעיף 106(ב):

מבחינה תכנונית:

- ✓ **תוספת 1,600 יח"ד בהישג יד** – 40% מהן במחיר מופחת והשאר ככל הנראה בהשכרה לטווח ארוך, בנוסף ל- 12,500 יח"ד בתחום התכנית כולה, לפי החלוקה הבאה:
- **במתחם 1 – 1,000 יח"ד בהישג יד** ו- 17,200 מ"ר במחיר מופחת.
- **מתחם 2 – 300 יח"ד בהישג יד** ו- 6,300 מ"ר במחיר מופחת.
- **מתחם 3 – 300 יח"ד בהישג יד** ו- 6,300 מ"ר במחיר מופחת.
- ✓ הבינוי המגדלי במתחם 1 יעודכן **לגובה 30 קומות** (מקסימום) – לעומת 25 במצב הקודם
- ✓ הבינוי המגדלי לאורך ציר הרק"ל יעודכן לגובה מקסימאלי של **15 קומות** לדופן המערבית, ו- **20 קומות** לדופן המזרחית - ברוב המקרים מדובר בתוספת קומות.

עיקרי השינויים המוצעים במסגרת סעיף 106(ב):

מבחינה שמאית:

מצב מוצע בתקנון המופקד –

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.

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).

התוספת המוצעת –

א. השטחים במחלף הרב מכר הכלולים בתחום האיחוד והחלוקה המופקד ואינם כלולים בתחום מתחם תכנון, יכללו במתחם מס' 2.

ב. נוסח סעיף 6.23(5) בהוראות התכנית 'מחוק', ובמקומו יבוא: חלפו 10 שנים מיום אישורה של תכנית הר/2200/ב' ולא אושרה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, יפקעו הוראות סעיף 4, ובעלי הזכויות בתחום תת"ל 71/ג' יהיו זכאים לתבוע את פיצויי ההפקעה, ככל שאלה מגיעים להם לפי כל דין. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות, בהתחשב בהתקדמות הליכי התכנון של התכניות המפורטות.

הפקעות בשל הקמת הרכבת הקלה

שימור זכויות חלף פיצויי הפקעה (המסלול המסתמן):

לפי התקנון **המופקד**:

✓ בעל זכויות בתחום הפקעות מכוח הקמת הרק"ל שלא **הודיע** על רצונו לקבל פיצוי הפקעה, יקבל "פיצוי חלופי" בדרך של **הכללתו בתכניות האיחוד וחלוקה** ויקבל זכויות במסגרת התכנית המפורטת

לפי התוספת **המוצעת**:

ככל שלא אושרה תכנית מפורטת **עד שנת 2030** (10 שנים ממועד אישור הר/2200/ב') אזי בעלי הזכויות בתחום הפקעות מכוח הרק"ל **יהיו זכאים לתבוע פיצויי הפקעה (גם בלי הודעה)**. הוועדה המחוזית תהיה מוסמעת להאריך תקופה זו ב-5 שנים נוספות בהתחשב בהתקדמות התכניות המפורטת



היטל השבחה מכוח תכנית הר/2200/ב –

✓ התכנית אושרה במאי 2020. מטרתה לייעד את מתחם התכנית לשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, כך שכלל הקרקעות בתחום תכנית חוף התכלת יוכלו להיכלל בתכנית לאיחוד וחלוקה. למרות שתכנית הרק"ל ייעדה חלק מהחלקות ל"דרך" שתופקע, עדיין ייעודן של חלקות אלה ייחשב ב"מצב הנכנס" כאילו ייעודן הוא עדיין הייעוד שהיה לפני אישור תכנית הרק"ל.

✓ לאור אישור תכנית זו עיריית הרצליה ניסתה לחייב בהיטל השבחה את בעלי הזכויות. במסגרת הליך המכונה הליך "שמאי מכריע" נדחתה עמדת עיריית הרצליה וניסיונה נכשל – **אין חיוב בהיטל השבחה מכוח תכנית הר/2200/ב'.**

היטל השבחה מכוח תכנית הר/2200/א' –

✓ עיריית הרצליה ביקשה במסגרת התנגדותה לתכנית לשנות את סיווג התכנית מ"כוללנית" ל-"מתארית". זאת, על מנת שתוכל לחייב כבר כעת בהיטלי השבחה בכל "דיספוזיציה". האם הבקשה תתקבל?

✓ ובכן, במסגרת ההודעה לפי סעיף 106(ב) אין התייחסות להתנגדות עיריית הרצליה בנושא זה – ככל שלא יחול שינוי דרמטי מסתמן כי **לא יוטלו חיובים בהיטלי השבחה מכוח תכנית זו** (אלא בשלב התכניות מפורטות).

- ✓ דיון בהליך לפי סעיף 106(ב), תשובה להתנגדויות והחלטה סופית לאישור התכנית - **3-9 חודשים**.
- ✓ ערר בפני ועדת הערר של המועצה הארצית- ערר בזכות ע"י עיריית הרצליה, ו/או ערר ברשות ע"י בעלי זכויות, רשות אשר ניתנת במקרים חריגים - **בין חצי שנה לשנה מההחלטה על אישור התכנית**.
- ✓ עתירה מנהלית בבית המשפט המחוזי על החלטת ועדת הערר של המועצה הארצית – **כשנה לאחר מתן ההחלטה בערר** (עתירה מנהלית אינה מקפאה את תוקף התכנית אלא אם ניתן צו ביניים).
- ✓ ערעור לבית המשפט העליון על תוצאות העתירה המנהלית – **כשנה עד שנתיים ממועד החלטה בעתירה מנהלית**.

*כל המועדים הם מועדים משוערים על בסיס ניסיון העבר

לאחר אישור התכנית ובמהלך ההליכים המשפטיים

✓ לאחר אישור התכנית – נדרש קידום תכנית מפורטת לכל מתחם מ-3 המתחמים שנקבעו בתכנית:

6.3	תנאים להכנת תוכנית מפורטת
	להלן פירוט דרישות התכנון אשר התכניות המפורטות יחוייבו בהתייחסות אליהם, כמו גם את מסמכי התכנית המינימאליים הנדרשים בתכניות אלו: 1. כללי: א. גבולות מתחמי התכנון מסומנים בתשריט בקו אפור מקווקוו ומפורטים בנספח מתחמי התכנון, ובסעיף 6.23 (1-3) להלן. תכנית מפורטת תהיה בשטח של מתחם תכנון שלם.

✓ התכנית המפורטת תכלול הוראות לאיחוד וחלוקה, ותקצה זכויות לכל בעל זכויות במגרש מסוים.

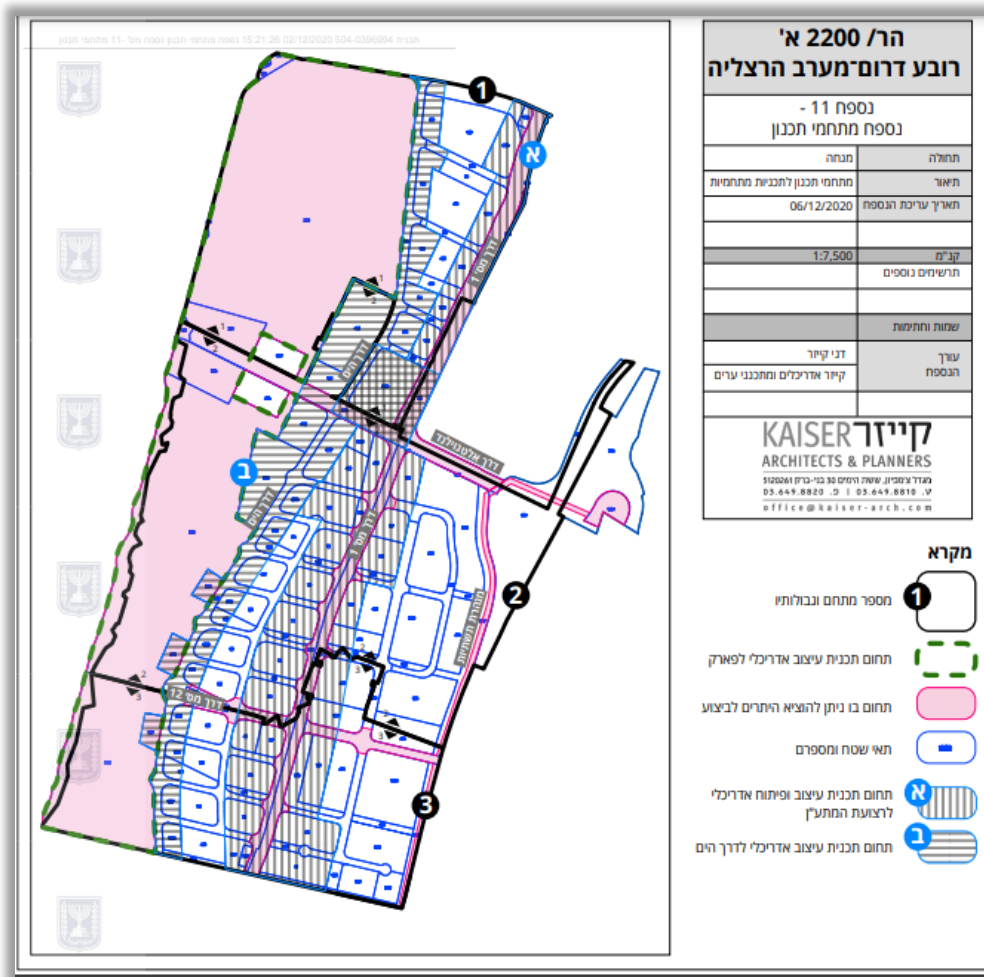
במהלך תקופה זו יתקיים מו"מ בין קבוצות בעלים גדולות. זאת, על מנת להשיג הסכמות של 75% מבעלי הקרקע בכל מתחם לביצוע תכנון מפורט במתחם.

מטרה ראשית: מקסום יתרון העמותה כקבוצה של בעלי זכויות בחלקות מפוזרות.

מטרה נוספת: להצליח להיות הראשונים להוציא היתרי בנייה בטרם יחולו הוראות שלביות ביצוע (בשלב ראשון,

ניתן להוציא היתרים ל-4000 יח"ד בלבד לפני שיפעל הקו הירוק של הרק"ל ובשלב שני ל-4,000 יח"ד נוספות בלבד

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 ;

❖ מדרום – רחוב אלטנוילנד ומתחם 2 ;

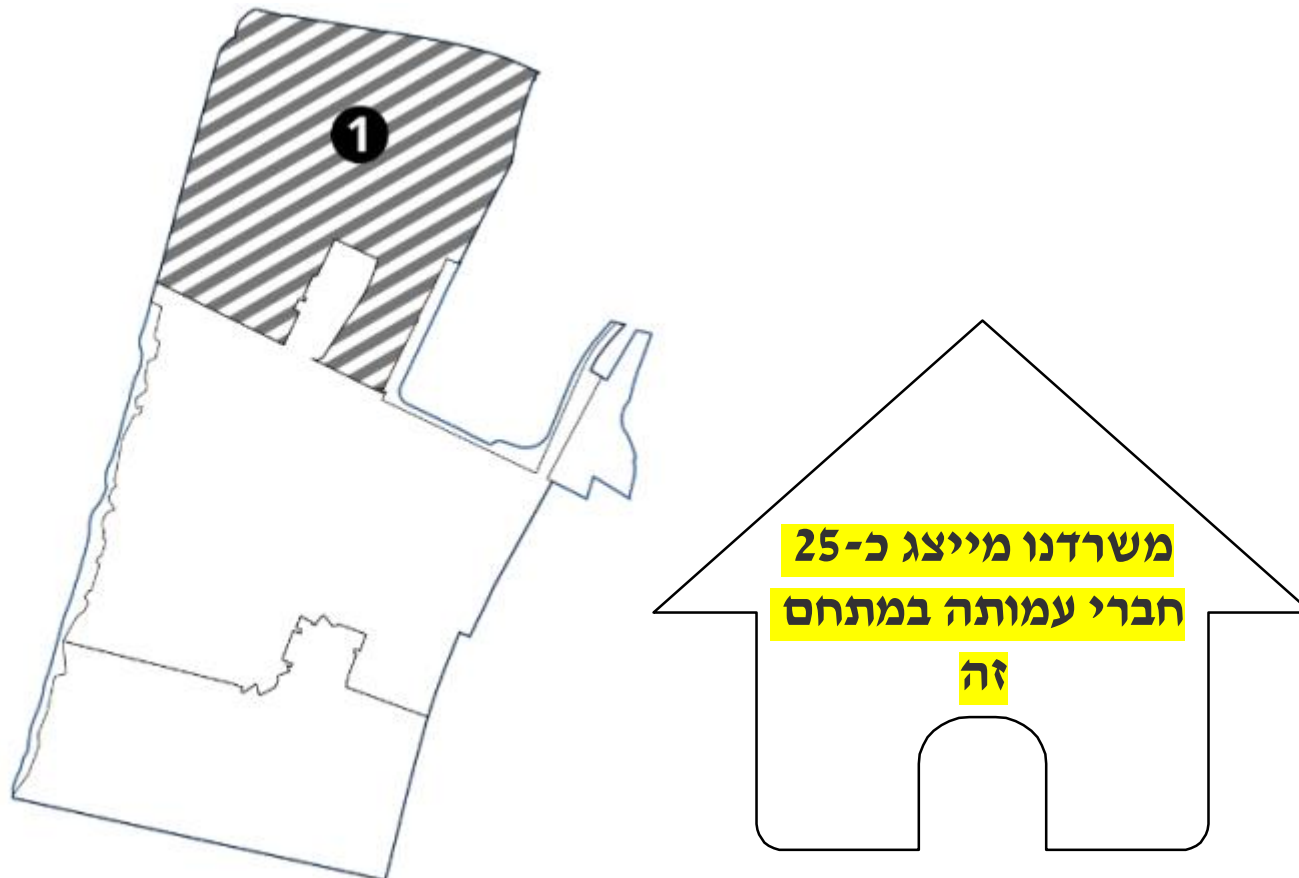
❖ ממזרח – אזור תעסוקה הרצליה ;

❖ 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;

❖ **מדרום** – מתחם 3;

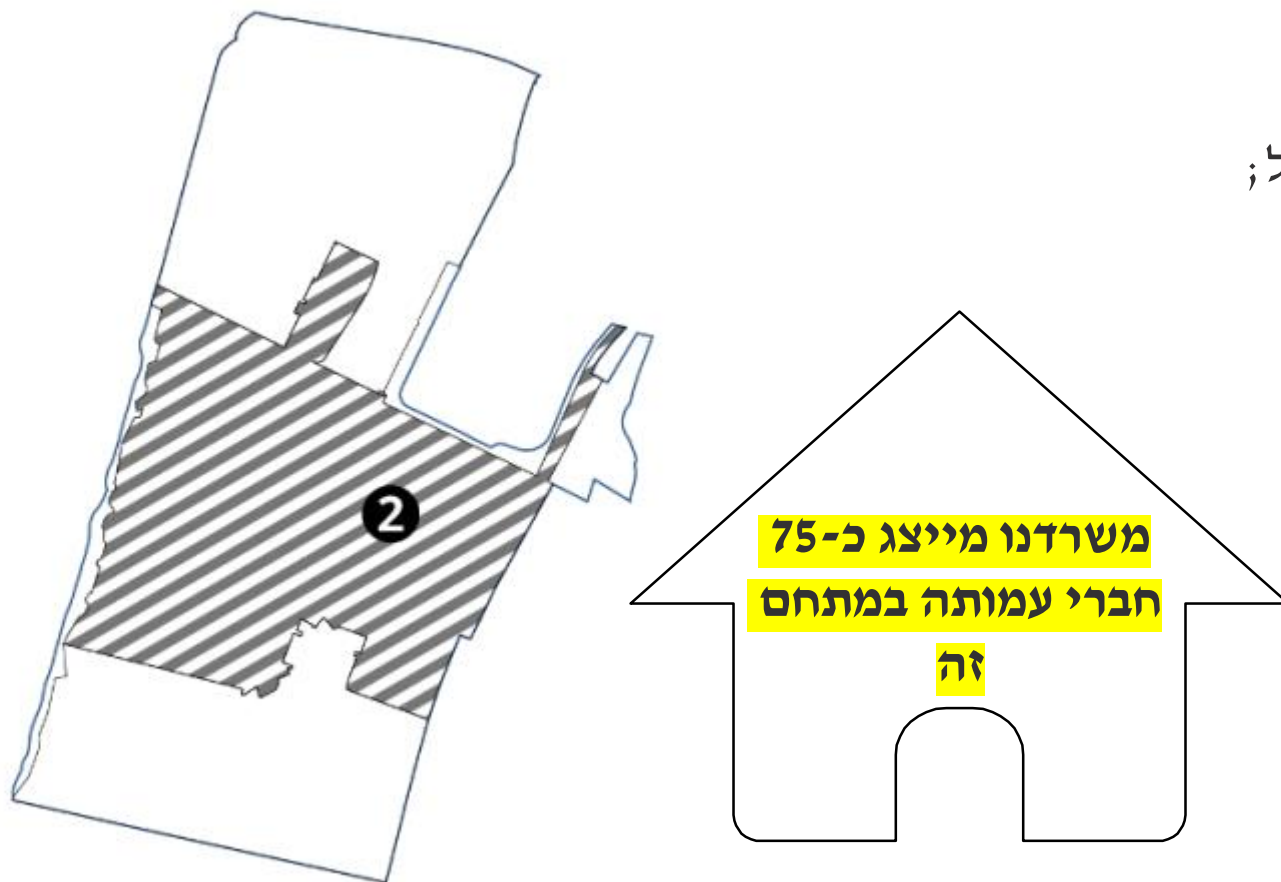
❖ **ממזרח** – כביש מספר 2;

❖ **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 ;

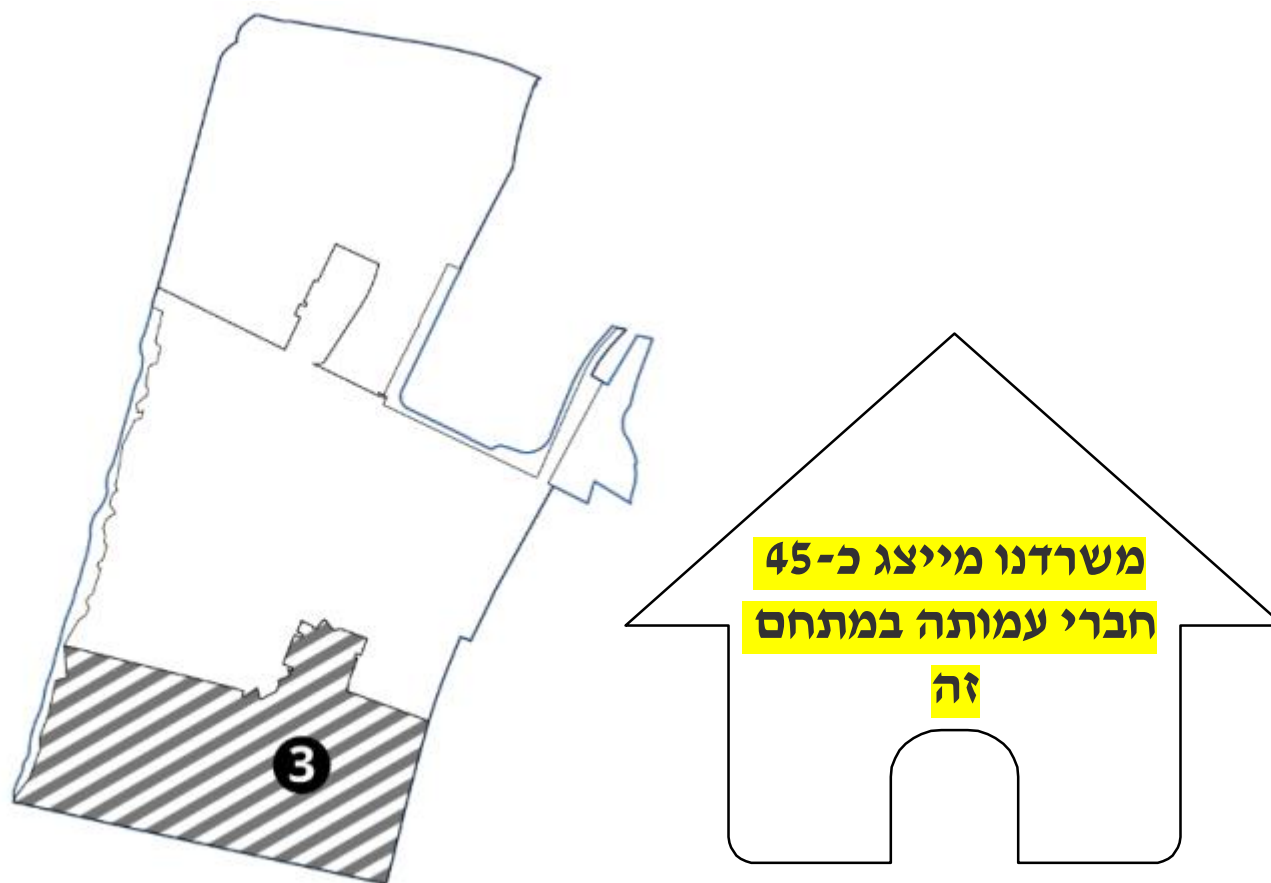
❖ ממזרח – כביש מספר 2 ;

❖ ממערב – מצוקי הכורכר.

✓ נתונים כמותיים למתחם:

❖ מגורים : כ-3,750 יח"ד.

❖ שטחים למבני ציבור : כ-43 דונם.



- ✓ **ליווי משפטי בשלב אישור התכניות המפורטות ותכניות האיחוד והחלוקה במקרקעין וביצוע פרויקטים במקרקעין:**
- ❖ **מו"מ למקסום התועלת** הנובעת מהיות העמותה קבוצה של בעלי זכויות בחלקות מפוזרות, בכדי להוות "לשון המאזניים" במהלך התאגדות 75% בעלי זכויות במתחם לשם קידום תכנית מפורטת.
- ❖ **מו"מ למקסום זכויות חברי העמותה** במסגרת קידום תכנית מפורטת הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה.
- ❖ **הגשת התנגדויות ועררים לתכניות המפורטת.**
- ❖ **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 בקצב המהיר ביותר.
- ❖ **ניהול מו"מ, ייעוץ וניסוח של הסכמים שייערכו 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.**
- ❖ **דיווחים לרשויות המס** בגין עסקאות וחוזים החייבים בדיווח והנפקת אישורי המיסים הרלוונטים לרישום הזכויות בפרויקט על שם בעליהם.

הפעילות של משרדנו

✓ 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*



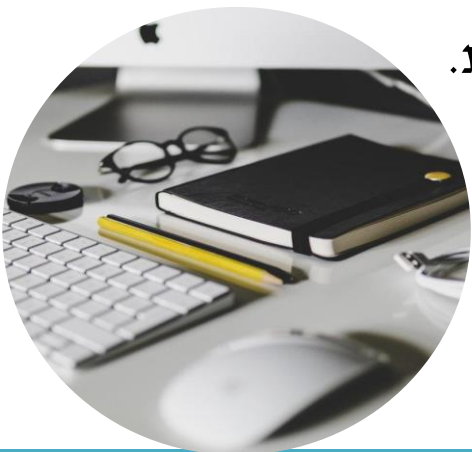
- ✓ התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני הכולל **12,500 יח"ד**, שטחים למבני ציבור מקומיים ועירוניים, שטחי תעסוקה ומסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק חופי לרבות פארק ארכאולוגי וטבע עירוני בתל מיכל ומערך הולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשר את נגישותו של הרובע לטיילת ולחוף הים.
- ✓ התכנית כוללת **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.



- ✓ 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 התווית 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.



- ✓ 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/71/ג תחולנה ותחייבנה הוראות תת"ל 71/ג.



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

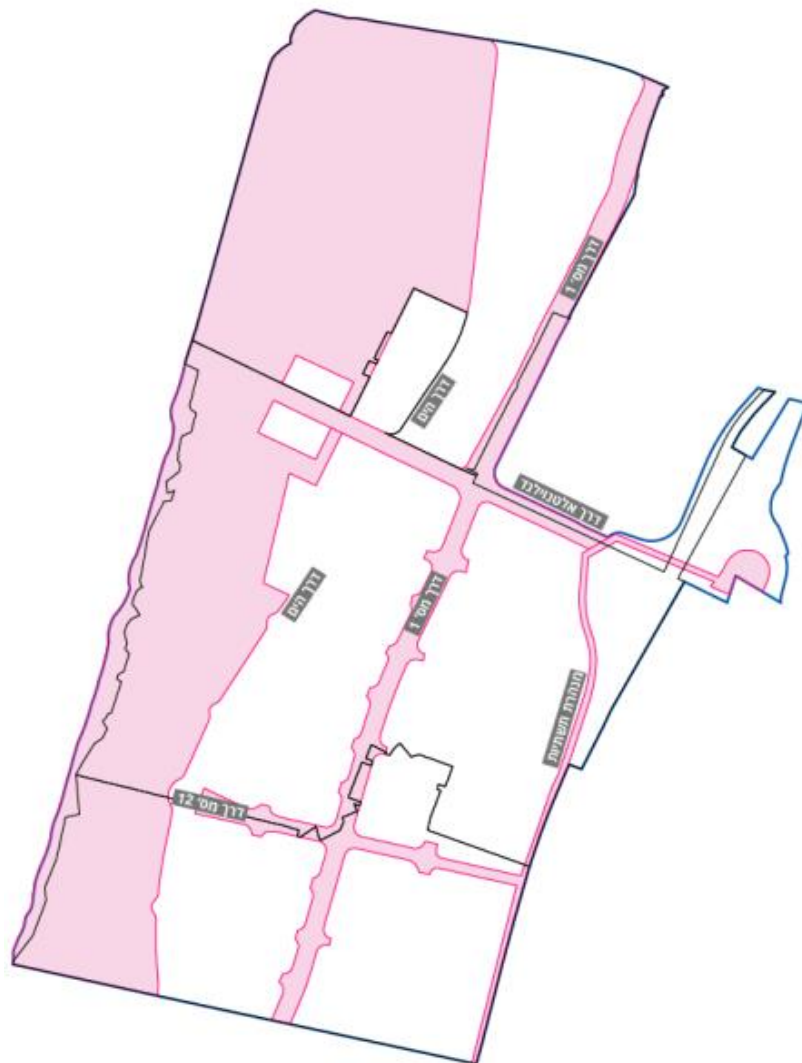


תחום תכנית עיצוב ופיתוח לפארק החוף
העירוני
(הפארק החופי הינו בשטח כולל של כ-700 דונם)



תחום תכנית מפורטת

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



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

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 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.

הפקעות בשל הקמת הרכבת הקלה

שימור זכויות חלף פיצויי הפקעה (המסלול המסתמן):



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.

חלפו 10 שנים מיום אישורה של תכנית הר/ 2200 /ב' (עד חודש מאי שנת 2030 – ה.ח.מ) ולא אושרה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, יפקעו הוראות סעיף 4, ובעלי הזכויות בתחום תת"ל 71 /ג' יהיו זכאים לתבוע את פיצויי ההפקעה, ככל שאלה מגיעים להם לפי כל דין. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות, בהתחשב בהתקדמות הליכי התכנון של התכניות המפורטות.