

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0619346

הר/ 2200 / ב' דרום מערב-הרצליה : איחוד וחלוקה בעתיד



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/12/2019

לאשר את התוכנית

06/04/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מתחם המצוי בדרום-מערב העיר הרצליה בשטח של כ-2,000 דונם. תכנית זו היא שלב ראשון של מהלך תכנוני שהמשכו יבוא לידי ביטוי באישור עתידי של תכנית רובע דרום-מערב הרצליה. תכנית מתארית לרובע זה מצויה בשלבי תכנון, הומלצה להפקדה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה. הקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין תל-אביב שחלקו הצפוני נכלל בתת"ל 71ג, מיועד לקיים מערכת תחבורה ציבורית להסעת המונים בין הרצליה ובין תל-אביב. החלק של הקו הירוק העובר בלב התכנית מהווה את השלד התחבורתי של תחום התכנית העתידי לרובע דרום-מערב הרצליה, ועצם קיומו מאפשר העצמה משמעותית של זכויות הבניה, כמו גם הגדרת ייעודי קרקע בשימושים מעורבים הכוללים מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה. בתחום התכנית מתוכננות מספר תחנות רק"ל המיועדות לשמש את תושבי הרובע העתידי.

בהתאם להוראות תת"ל/71ג', ייעודי הקרקע על פי התת"ל לא נכנסים לתוקף מיד עם כניסתה לתוקף של התכנית אלא רק בעת פרסום הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. הודעה כזו טרם פורסמה במועד הגשתה של התכנית הנוכחית ביחס לקרקעות הכלולות בתחום תכנית זו. משכך, כלל הקרקעות המצויות במתחם חוף התכלת, ובכללן אלה שייעודו על פי התת"ל לדרך ורצועת מתע"ן, טרם שינו את ייעודן. מטרתה של תכנית זו היא לייעד את מתחם התכנית לשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, כך שכלל הקרקעות של רובע דרום-מערב הרצליה יוכלו להכלל בתכנית לאיחוד וחלוקה שתאושר למתחם זה ויעודם במצב הנכנס באותה תכנית או תכניות לאיחוד והחלוקה שיאושרו בעתיד, יהיו היעוד הקבוע להם בתכניות התקפות במועד אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/2200 / ב' דרום מערב-הרצליה : איחוד וחלוקה בעתיד



שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
504-0619346

שטח התכנית
1,872.717 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הרצליה
	קואורדינאטה X	181296
	קואורדינאטה Y	673446

1.5.2 תיאור מקום
מצפון - עד רחוב אבא אבן
ממעבר - עד רחוב השונית
ממזרח ומדרום - עד גבול שיפוט עיריית הרצליה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6419	מוסדר	חלק		58, 62
6590	מוסדר	חלק	4, 6-9, 12-13, 15-16, 18-106	2, 14, 17, 107
6591	מוסדר	חלק	18	4, 9-10, 13-17, 19, 32
6592	מוסדר	חלק	109	7, 23, 25-26, 58, 61
6594	מוסדר	חלק		1
6605	מוסדר	חלק	13-67, 70-188, 190-192, 194-195, 203, 205, 207	68-69, 189, 201, 222
6606	מוסדר	חלק	7-55, 57-58, 60-201	56
6607	מוסדר	חלק	6-40, 42-422	424
6608	מוסדר	חלק	5, 8-29, 33-98, 100-191, 193-204	2, 6-7, 30-32, 99, 192

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רמת השרון, תל אביב-יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



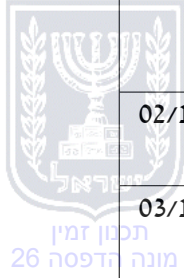
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/10/2017	214	7597	תכנית זו אינה משנה את הוראות תת"ל 71/ג	כפיפות	תתל/ 71/ ג
03/10/2002	128	5117	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1711. הוראות תכנית הר/1711 תחולנה בתחום בו היא כלולה.	כפיפות	הר/ 1711
25/12/1994	1064	4269	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1842. הוראות תכנית הר/ 1842 תחולנה בתחום בו היא כלולה.	כפיפות	הר/ 1842
27/10/1994	493	4256	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/2003 ממשיכות לחול	שינוי	הר/ 2003
08/06/1961		852	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/253/א ממשיכות לחול	שינוי	הר/ 253/ א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 4000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	קומפילצית תכניות מאושרות	12: 14 16/02/2020	דורית שפינט	16/02/2020	1	1: 4000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מחוזית	ועדה מחוזית		ועדה מחוזית מחוז תל אביב	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632580	03-7632580	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
מודד	מודד	אריה פישמן	368	מדבא	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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 ג/71 אשר יוכלו להיכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בתכנית העתידית אף אם יופקעו בהתאם לתת"ל ג/71. בעלי הזכויות בקרקעות כאמור שיופקעו בהתאם לתת"ל ג/71 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 יוכלו 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 ג/71 בשטח לאיחוד וחלוקה ובעל הזכויות בהם יהיו זכאים לתבוע פיצויי הפקעה, לפי כל דין. הועדה המחוזית רשאית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- השטח הכולל בתכנית הזו ייעד 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 מתע"ן בתת"ל ג/71 וניתן להפקיעו לפי אותה תכנית (להלן- רצועת תחום תת"ל ג/71 או רצועת תחום התת"ל) ייכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בתכנית או בתכניות המפורטות שיאושרו לפי סעיף 1.
- יעוד כל השטח הכלול בתכנית זו ובכלל זה רצועת תחום תת"ל ג/71 בתכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה שתאושר לפי סעיף 1 יהיה כפי יעודה ערב אישורה של תכנית זו. בעלי הזכויות ברצועת תחום תת"ל ג/71 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 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.
- 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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	103 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	103 - 101
רצועת מתע"נ	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	103
תחום חוף ים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	102

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי א'	566,596	30.26
דרך	147,514	7.88
דרך מילוט	86	0.01
שטח לתכנון בעתיד	927,410	49.52
שטח ציבורי פתוח	231,111	12.34
סה"כ	1,872,717	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,872,717.35	100
סה"כ	1,872,717.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	לפי תכנית תקפה
4.1.2	הוראות
א	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. שטח התכנית המסומן כהנחיות מיוחדות מיועד לאיחוד וחלוקה שייערך בתכנית מפורטת שתאושר בעתיד.</p> <p>2. רצועת תחום תת"ל 71/ג' תופקע בהתאם להוראות תת"ל 71/ג' ותירשם על שם המדינה.</p> <p>3. בעלי הזכויות בתחום תת"ל 71 /ג' יכללו בתכנית המפורטת (או התכנית המפורטת) במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון של מתחם האיחוד והחלוקה. ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה כאמור יהיה כפי יעודה ערב אישורה של תכנית זו. 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 בתכנית המפורטת (או התכנית המפורטת) לאיחוד וחלוקה שתאושר בעתיד.</p> <p>4. חלפו 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו ולא אושרה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, יפקעו הוראות סעיף 3, 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 התכנית המפורטת.</p> <p>5. ככל שהתכנית המפורטת תייעד חלק משטח 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 זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. אין בתכנית זו כדי למנוע הוצאת היתרי בניה מכוח תכניות קודמות.

2. על הוצאת היתרי בניה, הרשאות או ביצוע כל עבודה בשטח המיועד לדרך ורצועת מתע"ן יחולו הוראות תת"ל 71/ג רכבת קלה במטרופולין ת"א- הקו הירוק- מקטע צפוני.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26