

לכבוד

חברי הוועדה המחוזית לתו"ב תל אביב

יח באב, תשפ"א
27 ביולי, 2021

נכבדי,

הנדון: התנגדות לתוכנית הר/2200 א' - תכנית מס' 504-0396994 זרום מערב הרצליה

בשם מרשתי בעלי קרקע במתחם התוכנית (שמותיהם בצירוף תצהירים מטעמם, מצורפים כנספח א' למסמך זה), הריני מתכבד להגיש את התנגדותם לתוכנית.

פתיח דבר

מרשתי מברכים את הוועדה המקומית על הפקדת התוכנית. כל סעיפי ההתנגדות שיוצגו להלן נועדו, לעניות דעתנו, להציע הצעות שיפור ולפזר אי בהירות במספר נושאים מהותיים.

מאחר והתוכנית המופקדת היא בבחינת מסגרת תכנונית לתוכניות מפורטות שיבואו בעקבותיה, קיימת חשיבות ציבורית רבה להציג מפת דרכים ברורה לכל מי שיבקש לממש את תוכניות ההמשך.

לפיכך, גם אם על-פי נוהלי מבאי"ת לא מקובל להכליל בגוף התקנון חלק מהנושאים שיוצגו להלן, ראוי להתייחס אליהם באופן פומבי בדברי ההסבר, או לכל הפחות בהתייחסות הוועדה המקומית להתנגדויות. ראוי שיהיה ברור לכל מי שיש לו עניין בתוכנית מהי עמדת הוועדה המקומית והוועדה המחוזית לאופן שבו הן רואות את קידום תוכניות ההמשך, אחרת המידע הנ"ל יהפוך לנחלתם של קומץ מקורבים וייצור ספקולציות לרוב.

1. יש מקום להבהיר איך ומי יקדם את תוכניות ההמשך בתחום תוכנית המתאר

1.1. **מי יגיש את התוכניות המפורטות – האם הוועדה המקומית לוקחת את זה על עצמה?**
נושא מהותי שכזה ראוי לדעתנו שלא יישאר עמום ללא אמירה רשמית וברורה בדברי ההסבר, או לכל הפחות בתגובת הוועדה המקומית להתנגדויות. קשה להניח ש-75% ממאות הבעלים שיש בכל אחד ממתחמי התכנון אכן יתארגנו ויממנו את התכנון המפורט, על מנת שייחשבו למגיש התוכנית על-פי הוראות סעיף 61א(ב1).
למותר לציין, שהוועדה המקומית התנגדה וסיכלה עד היום כל יוזמה של בעלי קרקע לקדם את תוכנית המתאר. אנו מבקשים לדעת, האם כך תנהג גם לגבי התוכניות המפורטות?

1.2. **ככל שהוועדה המקומית מתכוונת להשאיר את המלאכה בידי הבעלים הפרטיים ויזמי הנדל"ן – כיצד הדבר ייעשה?**

- 1) האם הוועדה המקומית תנחה את הליכי התכנון המפורט בכל מתחם, תכתיב את בחירת זהות המתכנן וכן תפעל כדי למנוע בין השאר ביצוע הליכי תכנון מקבילים של מס' גורמים יזמיים באותו מתחם תכנוני?
- 2) בתוכנית המתאר המופקדת לא נעשה שיתוף ציבור מאז שנת 2011. האם הוועדה המקומית מתכוונת לשתף את הציבור בשלב התוכניות המפורטות?
- 3) האם עלויות התכנון של מי שיזום את התכנון המפורט יקוזזו מאגרות ומהיטלי פיתוח ביום המימוש? האם קיים נוהל פומבי מסודר לכך?

עמוד 1 מתוך 7

1.3. פיתוח השטחים הציבוריים לפני אישור התוכניות המפורטות, כפי שהתוכנית המופקדת מאפשרת

4) יש מקום לפרסם האם קיימת תוכנית עבודה בעניין זה, לרבות תכולה, מיקומים בתוכנית ושלביות.

5) על-פי גרסת התוכנית המופקדת, התוכנית מוגדרת כוללנית, לפיכך לא ניתן יהיה לגבות מכוחה היטל השבחה. ראוי להציג בפני הציבור מידע האם קיים תקציב לפיתוח של השטחים הציבוריים שיעשה בשלב הראשון?

1.4. השלבויות בעבודות הפיתוח של הקרקע – באיזה מתחם יתבצעו העבודות בשלב ראשון, השני והשלישי?

האם קיימת תוכנית עבודה בעניין זה? עמימות בנושא כה מהותי תהווה כר לספקולציות בשוק.

חשוב לפרסם הוראות בדבר סדר הפיתוח של המתחמים כבר בשלב זה, כפי שהדבר נעשה בתוכניות בנין עיר רבות. יש לכך חשיבות ציבורית רבה ביישום עיקרון השקיפות בהליכי התכנון והתנהלות הוועדה המקומית.

2. ראוי לצרף לתוכנית נספח שמאי

מר אהרון בוץ הינו היועץ השמאי של התוכנית. ברם, לתוכנית לא צורף נספח שמאי המגדיר את עקרונות השומה ואת החלק היחסי שיש לכל חלקה בעוגת הזכויות העתידית. בדרך כלל מקובל להציג את מפתח חלוקת הזכויות ביחידות דיור אקוויוולנטיות או באחוזים. יצוין שבתוכניות גדולות שאושרו במחוז תל אביב, דוגמת תא/3700 ותא/4444, צורפו לתוכניות המתאר הנ"ל נספחים שמאיים. דחיה של הכנת הנספח השמאי הנ"ל לשלב הבא (שלב התוכניות המפורטות) תיצור בהכרח את הבעיות הבאות:

2.1 הכבדה על הליכי האישור של התוכניות המפורטות – מאחר וכל מתחם יהווה 'משק סגור' וקיבולת הזכויות במתחמים השונים אינה שווה לכל דונם ברוטו, הדבר יגביר את כמות ההתנגדויות שיוגשו לכל תוכנית מפורטת, מצד בעלי קרקע שאינם בהכרח נכללים בתחום התוכנית שתידון באותה עת.

2.2 הפליה – אין כל הצדק תכנוני להפלות בין בעלי הקרקע במתחמים השונים. גם אם יש הצדק תכנוני להגביר את הזכויות במתחם מס' 2 ניתן לשייך אליו במסגרת האיחוד והחלוקה בעלי קרקע ממתחמים נוספים. מהלך כנ"ל יכול להיעשות במסגרת הנספח השמאי שיפורסם לתוכנית המופקדת – כלומר הנספח השמאי האמור יקבע מה מפתח חלוקת הזכויות המגיע לכל חלקה ולאיזה מתחם היא תשוך על מנת לאזן בין החלקות הכלולות בתוכנית כולה.

2.3 חוסר אחידות שמאית בעקרונות "מצב נכנס" – ככל שהדבר יידחה לעת הכנת התוכניות המפורטות, יתכן ושלוש שמאים שונים יקבעו באופן שונה את עקרונות השומה בהתייחס למצב התכנוני הנכנס, שאמור להיות בעל התייחסות אחידה בכל אחד משלושת המתחמים.

עמוד 2 מתוך 7

יש מקום להיענות לבקשה להורות על פרסום נספח שמאי כבר כעת ולצרפו למסמכי התוכנית המופקדת. מהלך כני"ל לא צפוי לעכב את לוחות הזמנים עיכוב ממשי, שהרי נספח שמאי כבר הוכן על ידי השמאי אהרון בוץ בשלבי הדיונים בוועדה המקומית.

3. יש לצרף רשימת חלקות הנכללות בכל אחד ממתחמי התכנון

לא ברור מהשרטוט המוצג בנספח מתחמי התכנון איזה חלקות נכללות בכל מתחם, במיוחד החלקות הממוקמות בגבול בין המתחמים – מוצע לצרף רשימת חלקות.



4. יש מקום לבחון מחדש את נחיצות כל השטחים הציבוריים

ההפרשות לשטחי ציבור הגיעו ל-75%!! [הם גדלו מ-67% בהשוואה לגרסה שהוצגה בשנת 2011] זאת ללא השטחים הציבוריים בכל בניין (עד 5% משטחי הבנייה) והיחידות בהישג יד השנויות במחלוקת. מדובר בהפרשה לצורכי ציבור שהיא חריגה בהשוואה לכל תוכנית אחרת במחוז תל אביב.

מוצע לבחון – האם לא ניתן להשיג תועלות ציבוריות דומות עם שטחי הפרשה בשיעור קטן יותר?

סוג כזה של הליך מחשבתי, הידוע בשם - Reverse engineering, יש הכרח לבצעו כבקרה על כל תוכנית מוצעת ועל אחת כמה וכמה על התוכנית הזאת.

5. יש מקום לבחון מחדש את ההוראה למקם שטחי ציבור בקומות הקרקע של הבניינים

במספר ייעודי קרקע (כגון: 'מגורים מסחר ותעסוקה', 'מגורים תעסוקה ותחבורה', 'מגורים ומשרדים', 'מגורים ותיירות') נקבעה הוראה המחייבת למקם שטחי ציבור בקומות הקרקע של הבניינים. בסעיף 6.3.2 ג' הוגדרה הקיבולת לשטחים הציבוריים המבוניים בכל בניין

עמוד 3 מתוך 7

שייבנה בייעודי הקרקע הנ"ל, בשיעור של 5%, כפי שייקבע בפרוגרמה שתוכן בעת הכנת התוכנית המפורטות.

אין מחלוקת באשר לנחיצותם של שטחי ציבור. יחד עם זאת, יש מקום לשקול חלופות יותר יעילות לכך:

5.1 הנוסח הקיים בתוכנית המופקדת יחייב מעורבות יתר של הוועדה המקומית בתכנון של כל בניין, בהיבט של מיקום השטחים הציבוריים והיקפם – דבר שבעיקרו אינו רצוי.

5.2 לא מדובר במתחם להתחדשות עירונית, שבו יש אילוצים רבים. התוכנית נשוא דיון זה היא בתולית וניתן לקבוע עצימות גבוהה יותר לאחוזי הבניה במגרשים הציבוריים שבתוכנית, על מנת לכסות את הדרישה לצורכי ציבור.

5.3 לכל היותר ניתן להשאיר את ההוראה שבסעיף 6.3.2, ולסייג אותה לכך שתחול רק במגרשים שבהם יוגדלו זכויות הבנייה.

6. יש מקום לבחון מחדש את ניסוח סעיף סטיה נכרת (סעיף 6.19)

מוצע לנסח סעיף זה מחדש, למשל באופן הבא: "תוספת זכויות למגורים במגרשים שאינן באזור 'מלונאות' או באזור של שימושים מעורבים 'מגורים ומלונאות' לא תהווה סטיה ניכרת".

7. סעיף 6.23.5 הוא סעיף מעורפל

ככל שיש שימושים שאינם ראויים להיכלל באיחוד וחלוקה, יש להגדירם כבר בשלב הזה. הרי כל שטח התוכנית מוגדר לאיחוד וחלוקה. לא ראוי להפתיע בעל קרקע ברגע הסיום.

8. סעיף 6.24 גמישות תכנונית – למי ניתנת הגמישות?

האם הגמישות היא בידי הוועדה המקומית בשיקול דעת, ומרגע שהתקבלה החלטה על ידה היא בגדר הוראת חובה? מוצע להבהיר את הניסוח.

9. תשריט מצב קודם אינו כולל סימון לאיחוד וחלוקה

תשריט מצב קודם אינו כולל סימון לאיחוד וחלוקה, בניגוד לקבוע בתוכנית הר/253א' (בתשריט ובתקנון) ובניגוד לקבוע בתוכנית הר/2200ב'. יש להוסיף את הסימון האמור.

10. מוצע לתקן את הוראת הפיצוי לבעלי חלקות בתוואי הרק"ל, כפי שנקבעו בתוכנית הר/2200ב'

התוכנית המופקדת גוברת על תוכנית הר/2200ב', לפיכך היא יכולה לקבוע הוראות שיתקנו או שיבטלו את שנקבע בתוכנית הר/2200ב'.

בסעיף 4.1.2.4 בתוכנית הר/2200ב' נקבעה מגבלת זמן של 10 שנים עם אפשרות הארכה של 5 שנים נוספות לזכות לתבוע פיצויים למקרה ולא יוכנו טבלאות איזון:

עמוד 4 מתוך 7

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 היועדה המחוזית להאריך תקופה זו בחמש שנים

מוצע להסיר את מגבלת הזמן בכל הקשור לזכות להיכלל בטבלאות האיזון העתידיות, ולהשוות את גורלם של בעלי הקרקע שחלקתם נופלת בתחום הרק"ל לגורלם של שאר בעלי הקרקע, מהסיבות הבאות:

10.1 לא מדובר בבעלי קרקע שונים. הרק"ל חוצה חלקות (ועל כן על-פי-רוב חלקה הנכללת בתחום הרק"ל נמצאת גם מחוץ לרק"ל). ככל וטבלאות האיזון לא יוכנו תוך 10 שנים, הרי שממילא התוצאה של היעדר הטבלאות תשפיע על אותם הבעלים, גם בהתייחס לחלקי החלקות שלהם שלא נכללות ברק"ל.

10.2 מנגנון הפיצוי שנקבע בסעיף 4.1.2.4 בתוכנית הר/2200/ב אינו רצוי לבעלי הקרקע – מי שרצה פיצוי עשה זאת מייד. מי שחיכה 10 שנים, החליט לחכות ולכן ירצה להמשיך לחכות גם מעבר לכך.

10.3 לא ברור מנוסח הסעיף הנ"ל מה יקרה לבעל קרקע שלא ינצל את זכאותו לתבוע פיצויי הפקעה בחלוף התקופות האמורות – האם יוכל לעשות זאת גם לאחר מכן? לא ברור – מה יעלה בגורלה של תביעת ירידת הערך לפי סעיף 197 המתיישנת בחלוף 3 שנים?

מכל הסיבות שנמנו לעיל, בעלי הקרקע בתחום הרק"ל לא רוצים למצוא את עצמם חסרים, ולכן מבקשים לבטל את הסעיף האמור בתוכנית הר/2200/ב. בבקשתם זו הם לא פוגעים בקופה הציבורית העירונית, או בחברת הרכבת הקלה, או בבעלי הקרקע האחרים בתחום התוכנית, ולכן אין מניעה ציבורית או תכנונית להיענות בחיוב לבקשתם.

11. מוצע לאמץ למתחם חוף התכלת, אמות מידה תכנוניות אחידות (זהות, או לכל הפחות דומות) כמו בשאר מתחמי התכנון לאורך רצועת החוף בתחום מחוז תל אביב

הוועדה המחוזית מתבקשת להפעיל אמות מידה תכנוניות שוות במתחם חוף התכלת בדומה לעקרונות התכנון שיושמו רק לאחרונה בשני מתחמי תכנון סמוכים, מתחם תא/3700 ותוכנית תא/4444 (שדה דב). אין כל סיבה לסטות בצורה קיצונית מעקרונות התכנון באותו מחוז תכנוני, רק בשל העובדה שעסקינן בתחום השיפוט של העיר הרצליה. אדרבא, אם קיים טעם תכנוני לעשות כן, ראוי שמגישת התוכנית תנמק ותיתן טעם לסטיות הנ"ל, בנושאים כפי שיפורט להלן:

11.1 מוצע לשקול להגביר את עצימות זכויות הבניה במתחם חוף התכלת, שיחסית לתוכניות החדשות בדרום מערב העיר תל אביב, היא נמוכה בעשרות אחוזים. לעניין זה אין אלא לצטט מדו"ח חודש יולי 2020 שכתב החוקר, אדרי' אבי חינקיס, שמונה לדון בהתנגדויות לתוכנית תמ"ל 3001 (תכנית רובע אשכול) המתחם הדרומי בשדה דב, בהתייחס להתנגדות של בעלי קרקע סמוכים הקובלים על הצפיפות הגבוהה שמציעה תוכנית שדה דב. יודגש כי המלצות החוקר נשענו על מדיניות הוועדה המחוזית. גם הותמ"ל סמכה ידיה על המלצות החוקר (מתוך עמוד 15 לדו"ח האמור):

עמוד 5 מתוך 7

	ג	2
<ul style="list-style-type: none"> • הצפיפות שנקבעה בתכנית אשכול ואשר עומדת על 54 יח"ד לד' תואמת את מגמות התכנון ואת מדיניות התכנון העדכנית של מנהל התכנון. יש לזכור כי מדובר בחטיבת קרקע ייחודית בלב המטרופולין אשר יש למצות את הפוטנציאל הגלום בה, תוך תכנון נכון אשר יבטיח איכות עירונית גבוהה הן לתושבי השכונה והן לשכניהם. • תמ"א 35 - תמ"א 35 קבעה צפיפות מינימום, ואפשרה כפל צפיפות – כלומר כ-32 יח"ד לדונם; תמ"א 35/1 שאושרה בשנת 2016, הסירה תקרה זו, מתוך הערכה שיש צורך בהצטופפות – נוכח הגידול באוכלוסייה (2% לשנה) ובמגמה לאפשר ציפוף בערים מתוך מטרה לצמצם את הצורך בבניה על שטחים פתוחים. נוכח זאת, ניתן להניח כי מגמת ההצטופפות תלך ותעלה בעתיד. 		

11.2 מוצע לשקול למתן את מגבלת הגובה המחמירה שנקבעה במתחם חוף התכלת בהשוואה לזו הקיימת בתוכניות חדשות המקודמות כיום מדרום, בתחום העיר תל אביב במתחם הקאונטרי קלאב.

11.3 מוצע להתאים את הדרישות התחבורתיות בתוכנית המופקדת באופן שלא יחרג מהדרישות התחבורתיות בתוכניות שמדרום, תא/3700 ו-תא/4444.

בהקשר לכך, פרויקטים כמו 'מהיר לעיר', הרק"ל (הקו הירוק), אינם נחלתם של בעלי הקרקע בתחום תוכנית חוף התכלת בלבד. לא סביר שבחוף התכלת יוטלו מגבלות דרקוניות על הבניה, כאשר במתחם תא/3700 הן אינן קיימות באותה העצימות.

12. מוצע לקבוע הוראות שיבטיחו את מימוש עבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים ופיתוח התשתיות של המתחם הדרומי הממוקם בתפר בין הערים

ביצוע עבודות הפיתוח במתחם הדרומי יחייב תיאום בין שתי רשויות מוניציפאליות. מכאן, שככל ולא יהיה גורם מתכלל אחד, המתחם הדרומי צפוי "ליפול בין הכיסאות". מוצע כי למתכנן המחוז יוענקו סמכויות לעניין אישור ביצוע הפיתוח במתחם הדרומי, על כל היבטיו, באופן שקביעתו תוכל להוציא את המיזם מהכוח אל הפועל. לחילופין, מוצע להכניס הוראה בתקנון שתתמודד עם הבעיה.

13. מוצע לקבוע סעיף שיאמץ את קביעות בתי המשפט בעניין זיור בהישג יד בתוכנית תא/3700 גם על תוכנית חוף התכלת

אלמלא כן, קיים חשש פן עיריית הרצליה תטען: "לא היינו חלק מההליך, ולכן הקביעות שנקבעו בו לא מחייבות אותנו". לכן, מוצע שכבר עכשיו, מתוך שיקולי יעילות ואחריות ציבורית, עיריית הרצליה תצטרף להליך כידיד בית המשפט וכך החלטתו של בית המשפט בהליך המתנהל כיום תחייב גם במתחם חוף התכלת.

14. איך "לא לשפוך את התינוק עם המים"?

בהכנת התוכנית המופקדת הושקעו שנות אדם ומשאבים רבים. יחד עם זאת המציאות החברתית והאורבנית השתנתה מאוד בעשור שחלף מאז החלו בהכנתה. מוצע, כי היועצים המשפטיים של הוועדה המחוזית ימצאו כבר במסגרת תוכנית זו את הפתרון המשפטי המתאים, שיאפשר לתוכניות המפורטות בעתיד להעצים את זכויות הבניה, להגביה את הגובה ולהתאים את עקרונות התכנון באספקטים הנוספים, כפי שיהיו מקובלים במחוז תל אביב בעת הכנתן (לרבות המרת שטחי תעסוקה למגורים, הכל על-פי המגמות התכנוניות המסתמנות היום).

סוף דבר

יש הכרח לוודא כי לוחות הזמנים לאישור התוכניות המפורטות יהיו בסדרי גודל קצרים יותר מלוחות הזמנים שלקח לאשר את תוכנית המתאר (שהליך אישורה ארך למעלה מעשר שנים). יש בהחלט אמות מידה להיאחז בהן. פרק הזמן שלקח לאשר תוכנית מפורטת ראשונה (מתחם אשכול- תמ"ל 3001) היה **שנה וחודש בלבד** לאחר אישורה של תוכנית המתאר שדה דב (תא/4444), הגם ששני ההליכים התבצעו במקביל בהצלחה ייתרה. הוועדה המחוזית הנכבדה מתבקשת להבטיח את קיצור הליכי אישור התוכניות המפורטות במתחם חוף התכלת נוכח צו השעה.

בכבוד רב,

אינג' יוסף רייטן,
שמאי מקרקעין



אורן אלבו
כלכלן ושמאי מקרקעין



לוטה

נספח א' - רשימת המתנגדים המצורפת למסמך זה (בעמוד הבא)
נספח ב - תצהירים של המתנגדים (קובץ נפרד)

עמוד 7 מתוך 7