

אושרה תוכנית חוף התכלת בהרצליה: 11.5 אלף דירות והפקעת קרקעות מסיבית

אחרי הליכים תכנוניים שנמשכו יותר מעשור, אישרה עיריית הרצליה תוכנית מתאר על שטח של 2,200 דונם לאורך חלקה הדרומי של רצועת החוף בשטח מחזיקים כיום אלפי בעלים – דבר שיקשה על קידום התוכנית, שמאופיינת בשיעור חריג של הפקעת קרקעות לטובת שטחי ציבור – 68% עיריית הרצליה הזהירה את הציבור מפני רכישת קרקעות במתחם • התוכנית תועבר לאישורה הסופי של ועדת התכנון המחוזית

נמרוד בוסו

10,000 שקל למ"ר עסקות ספקולנטיות שבוצעו בקרקעות בחוף התכלת ב-2016*



עיריית הרצליה אישרה בשיעור שיעור סופית את תוכנית המתאר למתחם חוף התכלת בעיר, לאחר הליכים תכנוניים שנמשכו יותר מעשור. תוכנית הבנייה, שהוכנה על ידי האדריכל דני קיזור ואגף ההנדסה העירוני, אושרה פה אחד ביום רביעי האחרון בפני מליאת ועדת התכנון והבנייה המקומית, הברי ללת את כלל חברי מועצת העיר. בעת צפויה התוכנית להגיע לדיון בוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה של מחוז תל אביב.

בדרך לאישור סופי תוכנית חוף התכלת בהרצליה



הדמיה: קיזור אדריכלים ומתכנני ערים

התוכנית החדשה מתפרשת על שטח מלבני בן 2,200 דונם, לאורך חלקה הדרומי של רצון עת החוף העירונית. מצפון גובל המתחם בשדרות אבא אבן, גבולו המזרחי הוא כביש 2, ומדרום תרי חם אותו גבולה המוניציפלי של העיר עם תל אביב. בשטח מתו"ר כננות להיבנות 11.5 אלף דירות, שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של 200-150 אלף מ"ר בנוי, וכן 3,500 חדרי מלון. הבנייה של שטחי התעסוקה צפויה להתרכז לאורך כביש החוף, ובכך להוות המשך של אזור התעשייה הקיים של מערב העיר כלפי דרום. שטחי המגורים, שטחי הציבור והמתחמים התיירותיים ייבנו בסמיכות לחוף הים. גובה הבנייה המתוכנן הוא 30-8 קומות.

התוכנית, שתיכנה על קרקע עות בכעלות פרטית, מאופיינת בשיעור חריג ויוצא דופן של הפקעת לצורכי ציבור – 68%. בכך לל זה ניתן למנות את השטחים המיועדים למוסדות הציבור ולמי בני החינוך – בתי ספר וגני ילדים – שייבנו על רכס הכורכר הסמוך לים, כדי ליצור רוח מיוחדת לשיכון, לדברי גורמי עירייה.

עוד כוללת התוכנית טיילת ברובח 15 מטר לאורך מצוק הכורכר, שתמשיך את טיילת החוף הקיימת של הרצליה עד לגבול תל אביב, שם מתוכננת לקום שכונת גיהנום נוספת. כמו כן, מתוכנן להיסלל שביל אופניים לאורך כביש 2, שיחבר את מתחם ההיי טק של הרצליה לשכונות צפון תל אביב. בין היתר, במסגרת התוכנית יפותח אתר העתיקות תל מיכל הצמוד למרינה הרצליה, ויורחב לפארק ארכיאולוגי בן 200 דונם. לדברי ראש עיריית הרצליה,

בעשורים האחרונים פוצלו הזכויות בקרקע גם בדרך של ירושות, כאשר רוכשים פרטיים שרכשו את הזכויות על השטח לפני עשורים הלכו לעולמם, והעבירו את הבעלויות לילדיהם ולנכדיהם

משה פרלון, "כשני שלישים מהקרקע בשטח התוכנית יופקעו לטובת שטחי ציבור, דבר המעיד על כך שמדובר בתוכנית ששמה בראש מעייניה את נושא השמירה על שטחים פתוחים, הסכיבה הימית, שמורות טבע וגנים לאומיים. כמו כן, הקפרנו על האיוון בין מתחמי המגורים למתחמי התעסוקה והתיירות, שיהוו מנוף כלכלי לעיר הרצליה לרווחת כלל תושביה".

מיליון שקל לקרקע של 100 מ"ר

את קידומה של התוכנית ליווה מאבק של עמותת בעלי הקרקעות במקום, על רקע סיי רובה של העירייה לקדם בנייה במתחם במשך כעשור. בין היתר, ניהלו בעלי הקרקעות הליך משפטי, שבמסגרתו הורה

הציבור מפני רכישות קרקע במתחם על סמך מידע שאינו מברור. במודעות שפירסמה העירייה בעיתונות הובהר כי התוכנית עדיין אינה מאושרת, וכי עד לאישורה הסופי על ידי הוועדה המחוזית כלל לא ניתן לדעת מה יהיה היקף הזכויות הסופי בה. "עיריית הרצליה אינה שותפה עם גורם כלשהו שמוכר זכויות במקום", נכתב, "כל הרוכש זכויות עתידיות במתחם עושה זאת על אחריותו בלבד". מנוסח התוכנית שאושרה, הכולל קרוב ל-70% הפקעה מכלל השטח לצורכי ציבור, ברור כי האזהרה היתה במקומה.

בנוסף, בעשורים האחרונים פוצלו הזכויות בקרקע גם בדרך של ירושות, כאשר רוכשים פרטיים שרכשו את הזכויות בקרקע לפני עשורים הלכו לעולמם, והעבירו את הבעלויות לילדיהם ולנכדיהם. העובדה שעל הקרקע יש כיום מספר משוער של אלפי בעלים צפויה להפוך את משימת קידום התוכנית לקראת בנייה למורכבת במיוחד.

קת הזכויות בין בעלי הקרקעות צפויה להיות מורכבת במיוחד על רקע העובדה שבישנים האחרונות נהפך המתחם לכר פעילות פורה עבור ספקורי לנטים בתחום שיווק הקרקעות החקלאיות, כמו חברת אדמה הקורסת של אורן קובי, החשוד בגניבה של עשרות מיליוני שקלים מכספי לקוחות, טריגו וחברות נוספות. לאורך השנים האחרונות נמכרו במקום אלפי פיסות קרקע וזעירות בשטח של 100 ו-80 מ"ר, שהוצגו על ידי המשווקים כמקנות "זכות לדי" אחד מרסיסי הקרקע האלה שיימו לקונים מאות אלפי שקלים, ולעתים אף יותר ממיליון שקל. במאי האחרון פתחה עיריית הרצליה בקמפיין המזהיר את

רק בשבוע שעבר. לדברי יו"ר עמותת חוף התכלת עזרא יחזקאל, "אחרי שנים של פעילות קחתנית אפשר לברך היום על סיומו של שלב נוסף בדרך לאישור התוכנית – אך הדרך עוד ארוכה. כעת אנחנו ניצבים בפני אישור התוכנית בוועדה המחוזית ולאחר מכן תחילתה של העבודה השמאית והכנת טבלאות האיוון, מהלך שצפוי לקחת עוד שנים", אמר. העבודה השמאית לחלו-

בפברואר 2016 הוצגה תוכנית המתאר שערך קיזור עבור עיריית הרצליה בפני חברי ועדת התכנון המחוזית, וזכתה לשבחים. באותו דיון התחייב מהנדס העיר הרצליה להביא את התוכנית לאישור סופי בעירייה עד נובמבר 2016, ובפועל אושרה התוכנית באופן סופי

הרצליה נצמדת לשכנה מדרום: אושרה תוכנית חוף התכלת, להקמת 11.5 אלף דירות סמוך לתל אביב