

שינוי לתכנית מתאר מקומית: הר/2010/א

1 סעיף:

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 411 בתאריך: 17/12/2008

שם: אכדיה

נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 52,690.000 מ"ר

לשם	תכנית
שינוי לתוכנית	הר/488
שינוי לתוכנית	הר/529
כפופה לתכנית	הר/תמא/13

בעלי ענין:

יזום/מגיש: חברת מלונות דן בע"מ ודן אכדיה

מתכנן: טומס מ. לייטרסדטרף, אדריכל

מוריה-סקלי אדריכלות נוף

בעל קרקע: עיריית הרצליה

מדינת ישראל

בעל קרקע-חכירת: חברת מלונות דן אכדיה

כתובת:

הרצליה רמת ים

גושים/ חלקות לתכנית:חלקות בשלמותן:

גוש: 6517 חלקות: 74-75

חלקי חלקות:

גוש: 6517 ח"ח: 76

מטרת הדיוןרקע:

1. תכנית הר/2010 הוגשה בסוף שנות התשעים כתכנית מתאר לקביעת היקף זכויות בניה מירבי וחלוקה עקרונית של יעודי הקרקע.
2. תכנית המתאר הומלצה ע"י הועדה המקומית בשנת 2002, אושרה להפקדה ע"י הועדה המחוזית בשנת 2004 ואף נדונה בולחוי"ף באופן עקרוני בשנת 2005.
3. במהלך העבודה על תכנית המתאר התברר לזים כי תכנון על שטח כה משמעותי מחוייב בתכנון מפורט.
4. תכנית הר/2010 אי מוגשת כתכנית מפורטת הכוללת בינוי והוראות מחייבות. בהתאם לה, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
5. התכנית המפורטת הוצגה ביום 16/7/08 לתושבי הסביבה וכן הועלתה לאתר האינטרנט העירוני.

סוגיות מרכזיות שהועלו על ידי המשתתפים בהצגת התכנית:

- יש לבחון חלופת ריכוז זכויות הבניה במגדל אחד (כ- 55 קומות).
- יש להגדיל היקף התניה הציבורית על רקע המחסור בסביבה.
- על היזם לבחון צמצום מסי מגרשי הטניס.

6. ביום 10/9/08 הוצגה התכנית והתקיים דיון בוועדה המקומית. הנושא ירד מסדר היום להמשך דיון לבקשת חבר הועדה.

7. במהלך חודש ספטמבר הוגשה הסתייגות נוספת בכתב מטעם דיירים סמוכים למתחם המתוכנן.  
(מצ"ב מכתב עו"ד יונגר+תגובת עו"ד מטעם יזמי התכנית).

### עיקרי התכנית:

#### 1. קביעת שטח למלונאות:

גודל מגרש- 37.5 דונם  
זכויות בניה- 76,500 מ"ר שטחים עיקריים  
מס' יחידות אכסון - כ 1325.

#### 2. בינוי (בנוסף למבנה המקורי המיועד לשימור):

3 מבנים בגובה 9-18 קומות.

#### 3. חניה:

חניון תת קרקעי בתחום המגרש המלונאי הכולל כ- 767 מקומות חניה מתוכם כ- 287 מקומות חניה ציבוריות בנוסף לתקן החניה הנדרש למלונאות.

#### 4. שטחי ציבור:

- 11.4 דונם שצ"פ בצפון התכנית.  
- 5.7 דונם שטחים בהם זיקת הנאה לציבור בתחום המלונאי הכוללים- טיילת לאורך רחי רמות ים, טיילת "מצוק" וצירי גישה ממזרח למערב.

### מטרת התכנית

יצירת מתחם רציף למלונאות ונופש לאורך רחי רמת-ים והוספת יחידות אכסון מלונאיות. פיתוח טיילות, פריצת צירי ירידה לים להולכי רגל, מתן זיקות הנאה לציבור, הקצאת מקומות חניה נוספים לציבור והכול על- מנת לאפשר לאזרחים נגישות והנאה ממשאב חוף הים.

### הערות המחלקה:

#### השתתפו בהצגת התכנית:

סמי אוחנה- סמנכ"ל חבי מלונות דן  
עו"ד רפי מלמן- בייכ היזם  
אדרי טומי לייטרסדטרף, כינורי יהושוע- עורכי התכנית  
אדרי יעל מוריה- אדרי נוף  
אינג' דוד דוד- יועץ קרקע  
אסנת ארנון- יועצת אקוסטיקה  
אינג' גבי שויער- מתכנן תנועה  
אינג' ערן קרן- יועץ תנועה עירוני

#### הצבעה:

אושר ברוב קולות  
מר דרור עזרא מתנגד

### החלטות:

- בהתייחס לדרישת התושבים לענין מגרשי הטניס:

העירייה תבחן מיקום למגרשי טניס נוספים במערב העיר, זאת בלא קשר לקידומה של התכנית הנדונה.

**- בהתייחס להסתייגות הכתובה שנוספה:**

**עיקר ההסתייגות היא מהחציצה שיוצר הפרוייקט בין בתי הדיירים לבין חוף הים, המטרד התחבורתי הנוצר עקב כך, שינוי אופי הסביבה והפגיעה בערך הנכסים המצטברת מכל הנ"ל.**

**המלצות:**

1. השטח המדובר אינו נמצא בתחום האסור לבניה הן לפי תמ"א 13 והן לפי חוק החופים, והוא חלק מרקמה עירונית פעילה.
2. דווקא מימושו כמתחם מלונאי המנצל את הפוטנציאל העירוני הינו צורך ציבורי.
3. פתרון תחבורתי אמיתי יהיה למתחם כולו לעת פיתוח של רח' רמת ים וחיבורו לרח' אבא אבן.
4. השטחים הציבוריים במתחם כוללים גם שטחים פרטיים פתוחים ובהם זיקת הנאה לציבור. יש לקחת שטחים אלו בחשבון במכלול צרכי הציבור במתחם.

**הועדה המקומית ממליצה בפני הועדה מחוזית להפקיד את התכנית המפורטת הר/2010/א המהווה המשך רציף ופרוט לתכנית הר/2010 אשר אושרה להפקדה בעבר, זאת בכפוף לתנאים הבאים:**

**1. תחבורה וחניה:**

- א. רח' רמת ים יפותח בהתאם לזכויות הדרך הקיימות ע"י החברה לפיתוח הרצליה וזאת בלא תלות בקידום התכנית. נספח התנועה המנחה של התכנית יעודכן לעת הפקדת התכנית, בהתאם לחתך הרחוב כפי שיתגבש לעת הביצוע.
- ב. היקף החניה הציבורית שמעבר לתקן בתחום החניון התת קרקעי יקבע בתאום עם יועץ התנועה העירוני ונספח התנועה יעודכן בהתאם.

**2. יעודי קרקע:**

- א. הקו הכחול של התכנית בגבולה המזרחי ישונה ולא יכלול את זכות הדרך של רח' רמת ים.
- ב. רצועת השפ"פ בגבול הדרומי של התכנית תשונה לשצ"פ בהתאם ליעודה המקורי- בהתאם לכך יעודכן נספח החניה כך שלא יהיה חניון מתחת לשצ"פ.

**3. הוראות רישום:**

- התכנית כוללת חלק מחלקה 76 בבעלות ממ"י. יש לבטל סעיף 6.5. התכנית תוגש כתכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק הכוללת הקצאת זכויות לממ"י בטבלאות איזון או לחילופין הסכמת ממ"י לתכנית.

**4. שלבי ביצוע:**

- א. סעיף 7.1 יבוטל - שלבי הביצוע המפורטים בתכנית אינם נושא להוראות תכנית במיוחד לא ככל שהדברים נוגעים למימושם של פרוייקטים ציבוריים.

ב. נספח השלביות המנחה יעודכן כך שיכלול את שלביות ביצוע בתחום מגרש המלונאות בלבד.

#### 5. פיתוח שצ"פ:

א. תכנית עקרונית לפיתוח השצ"פ הצפוני תתואם עם מח' פיתוח סביבתי ותעודכן לעת הפקדת התכנית בהתאם לני"ל.

ב. גישות רכב לשפת הים - תותר לרכב אספקה וחירום - סעיף 4.3.2 ג' יעודכן בהתאם.

ג. סעיף 4.3.2 א' יעודכן כך שתותר הקמת מצללות ומרכיבי הבינוי ככל שיידרש במסגרת הפרוגרמה לשצ"פ זה.

ד. תתאפשר אופציה לחניית נכים בקירבה ובגישות מיידית למעלית.

#### 6. כתב שיפוי:

יזם התכנית יחתום על כתב שיפוי בגין תכנית הר/2010 א' למול הועדה המקומית, כתנאי להעברתה לדיון בוועדה המחוזית.

#### 7. איכות הסביבה:

סעיף 6.11 יוצא מן ההוראות המחייבות וינוסח כנספח מנחה לתכנית. כהוראה מחייבת ירשם:

" תנאי להיתר בניה למבנים בתחום המגרש למלונאות יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה בהתאם לנספח הני"ל, או כל עדכון לו בתקנות או הנחיות היחידה הסביבתית לאותה עת".

#### 8. תיקונים טכניים בתאום עם מח' תכנון עיר לרבות:

- הצגת תכנית הטיילת ברקע התכנית בנספח הבינוי המנחה.

- עדכון סעיף 4.2.2 ו' כך שיהיה ברור כי הריסת מבנים הנמצאים בתחום שטח ציבורי אינה תלויה בשלביות פיתוח המלון.

- קביעת הוראה המבטיחה, לעת הוצאת היתרי בניה, שמירה על מבטים לכיוון הים מן המדרכה של רח' רמת ים באזור בו יוסר הבינוי הקיים.

- קביעת גובה בינוי מירבי במטרים (אבסולוטי)