ישיבה מספר : 2026023 תאריך הישיבה : 27/07/2026

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

החלטות ישיבה מס' : 2026023

1. תוכנית - 410-1040732 : מתחם שמוחה - שינוי ייעודי קרקע ותוספת זכויות

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 37 תשריט - 22

2. תוכנית - 427-1460427 : הרצועה השלישית - גבעת שמואל

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 18 תשריט - 17

3. תוכנית - 426-1179381 : תוכנית מתאר מושב רמות מאיר

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 55 תשריט - 39

4. תוכנית - 426-0656314 : מושב משמר איילון

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 86 תשריט - 56

1. תוכנית - 410-1040732 : מתחם שמוחה - שינוי ייעודי קרקע ותוספת זכויות

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 37 תשריט - 22

חברי הועדה שהשתתפו בדיון:

מר מיכה גדרון	יו"ר הוועדה המחוזית.
גב' טלילה הראל	מתכננת המחוז
גב' ורד אדרי	נציגת שר להגנת הסביבה
מר אשר אהרוני	נציג התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל
מר איתן וולף	נציג משרד התחבורה
קמ"ד ספיר שמש	נציג שר הביטחון
גב' רימה גנזל	נציג שר הבריאות
מר דוד גורביץ	נציג שר התיירות.

רקע

התכנית חלה על שטח בגודל 37.4 ד' וכוללת במצב הקיים מגרש אחד ועליו מבנה משרדים בן 6 קומות, ומגרשים נוספים בייעוד תעשייה המשמשים כמגרשי חניה. בנוסף מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ומגרש בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

מצב מוצע

תעסוקה: ארבעה תאי שטח בייעוד תעסוקה עם חזית מסחרית, עד 40 קומות, עם היקף זכויות לפי רח"ק 8.7. סה"כ מוצע בתכנית מוצעים כ- 182,000 מ"ר שטחי תעסוקה (מאושר כ- 40,000 מ"ר) וכ- 10,000 מ"ר מסחר, שטחים כוללים.

מבנים ומוסדות ציבור: תא שטח בגודל כ-3.9 ד', עד 6 קומות, עם היקף זכויות לפי רח"ק 1.8.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: תא שטח בגודל כ-3.5 ד'.

רקע סטטוטורי

תמא/ 1:

פרק המים: אזור חשוד בזיהום מי תהום; שטח בעל רגישות הידרולוגית גבוהה.

פרק פיתוח תת הקרקע: תכנית בתחום שטח בעל רגישות הידרולוגית גבוהה נדרשת לבדיקות.

פרק נחלים: החלק הצפון מערבי של התכנית בתחום פשט ההצפה של הירקון.

תמ"א 35 על שינויה: התכנית נמצאת בתחום מרקם עירוני.

תמ"א 70: התכנית בטבעת השנייה של תחנת קרית אריה על קו M3, בתחום אזור פיתוח 63.

נושא	לפי תמ"א 70	מוצע בתכנית
רח"ק מינימלי	4	8.7
תמהיל שימושים	עד 15% מגורים	ללא מגורים
קישוריות	אורך צלע בלוק עד 100 מ'	80-100 מ'
שטחי ציבור	הצגת מענה פרוגרמתי מלא	התכנית כוללת מגרשים ציבוריים

אפיון תחנה רובעי. מדד נגישות 3, תקן חניה בשלב הביניים תעסוקה 1:120 ומסחר 1:50, ובשלב הסופי תעסוקה 1:360 ומסחר 1:150. מצפון דרך אם המושבות המוגדרת כרחוב ראשי.

תמ"מ/ 3/ 21: התכנית נמצאת בתחום אזור תעסוקה מטרופוליני משני.

תכנית מתאר כוללנית 410-0491563, פת/2040 (בהליך עדכון והתאמה לתמ"א 70): תחום התכנית מהווה חלק ממתחם ג, בייעוד תעסוקה (המשולש הצפוני בייעוד ציבורי מעורב); התחדשות בהעצמה מלאה, עד 27-25 קומות.

תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קרית אריה פת/ 2200, 410-0411132: אושרה 2020, המגרשים הסחירים במתחם בייעוד תעשייה, זכויות 250% עיקרי ועוד שטחי שירות.
פת/ 2000/ 10, אושרה 1995, המגרשים הסחירים במתחם בייעוד תעשייה, זכויות 150% עיקרי מעל הקרקע, 50% עיקרי מתחת הקרקע, ועוד שטחי שירות.
פת/ מק/ 1241/ 14, אושרה 1999, המגרשים הסחירים במתחם בייעוד תעשייה, הוקצו מגרשים ציבוריים ללא שינוי בזכויות הסחירות.

השתלשלות האירועים בתכנית:

6.6.2024 - התכנית נדונה בוועדה המקומית והומלצה להפקדה.

12.4.2026 - התכנית עברה תנאי סף.

<u>החלטה</u>
לאחר ששמעה את עורכי התכנית, יזמיה ונציגי העירייה סבורה הוועדה כי מדובר במתחם בשטח משמעותי הראוי להעצמה, לאור התמורות התכנוניות שחלו במקום ממועד אישור התכנית המתארית מס' 410-0411132 לאזור התעסוקה קרית אריה, בדגש על תחנות המטרו שבקרבת המתחם, ועל כן מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית, כפי שיפורט להלן:

1 התאמה לתמ"א 1:

א. פרק מים: יש לתאם את התכנית עם המשרד להגנת הסביבה ורשות המים, עקב הימצאותה באזור החשוד בזיהום מי תהום.

ב. פרק פיתוח תת הקרקע: התכנית מציעה שטח בנייה בתת הקרקע העולה על 5,000 מ"ר. בהתאם לסעיף 3.1.9 יש להגיש בדיקה הידרולוגית שתבחן את עומק מפלס מי התהום האזורי ואופי חתך הקרקע. על פי תוצאות הבדיקה יש להעביר את התכנית להתייחסות רשות המים.

ג. פרק נחלים: חלק מהתכנית בתחום פשט הצפה. יש לתאם את התכנית עם יועץ הניקוז של הוועדה ולקבוע במידת הנדרש הוראות בתכנית בתיאום עם לשכת התכנון.

2 התאמה לתמ"א 70: התכנית תואמת לדרישות התמ"א מבחינת רח"ק, תמהיל שימושים, וקישוריות. אין לאזור הפיתוח בו נמצאת התכנית תכנון כולל כמוגדר בתמ"א, אך ניתן לקדמה בהתאם לסעיף 8.1.3 בתמ"א לתכנית חלקית, שכן התכנית מובאת לדיון להפקדה לפני שיחלפו 3 שנים מיום תחילת התמ"א, היא תואמת לרח"ק הקבוע ולהוראות נוספות בתמ"א ושטחה עולה על 10 ד'.

3 תכנון ובינוי

א. הוועדה המקומית סקרה בדיון את התכנון המאושר ומקודם במתחם 6 שבתכנית המתארית, ואת היקף ניצול הזכויות בסל הזכויות התחרותי. תחום התכנית וסביבתו הקרובה סומן בתכנית המתארית בצביון שונה מחלקים אחרים מאזור התעסוקה, הן מבחינת ייעוד - תעשייה ולא תעסוקה, והן מבחינת עוצמות הבינוי.
לאור הנתונים שהוצגו מחליטה הוועדה לאשר את שינוי הייעוד שנקבע בתכנית המתארית, מתעשייה לתעסוקה, ואת העצמת הזכויות לפי העוצמה המקסימלית שנקבעה בתכנית המתארית - 600% עיקרי ועוד 270% שטחי שירות.
הוועדה סבורה, לאחר שבחנה את המוצע בתכנית ואת המרחב, כי מיקום התכנית בתחום תמ"א 70, בקרבה של כ-800 מ' לתחנת קרית אריה וכ-480 מ' לתחנת אצטדיון קרית אריה, המהווה תחנת מעבר בין שלושה אמצעי מתע"ן, מצדיק את שינוי הייעוד והעצמת הזכויות. הוועדה השתכנעה כי אזור התעסוקה עדיין כולל מגרשים רבים בהם שימושי

תעשייה, ומאחר ומימוש התכנית המתארית רחוק ממיצוי ניתן לאפשר בתחום התכנית שימושי תעסוקה בעוצמת זכויות גבוהה.

ב. ייקבע בהוראות כי תנאי למימוש תוספת זכויות מכוח התכנית למגרש 602B (בו מבנה תעסוקה קיים) יהיה התאמת כלל הבינוי והפיתוח להוראות התכנית, ובכלל זה לתקן החניה ולמיקום החניה במרתפים בלבד.

ג. הוראות התכנית יכללו הוראת פקיעה בהתאם לקבוע בתכנית המתארית: ככל שלא יוצא היתר בנייה בתוך 4 שנים מתחילת התכנית, או שפג תוקפו של היתר שניתן מאחר ולא החלה בנייה לפיו, תוקף התכנית יפקע והזכויות שניתנו בה יוחזרו לסל הזכויות ממנו הוקצו.

ד. הקצאת רצועה עבור שביל אופניים בתחום השב"צ (תא שטח 40) תסומן בתשריט על ידי "הנחיות מיוחדות" ולא על ידי "זכות מעבר לציבור", והוראות התכנית ייערכו בהתאם. כמו כן תסומן בתשריט רצועת "הנחיות מיוחדות" בדופן הדרומית לכיוון מרכז המתחם, כהמשך ישיר לשצ"פ שבתא שטח 9.

ה. סימון החזית המסחרית בתאי השטח בייעוד תעסוקה יותאם למיקום רמפות הכניסה לחניונים.

ו. סעיפים בהוראות התכנית שהועתקו כלשונם מהתכנית המתארית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון, בהתאמה למיקום התכנית ולכוונות התכנוניות המדויקות.

ז. יותר שימוש מלונאות באחד מתאי השטח לתעסוקה. המלון יוקם בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות; בבעלות אחודה ללא אפשרות פיצול; הוראות התכנית יחייבו הפרדה תפקודית בין שימוש המלונאות לשימושים אחרים.

ח. בדופן המערבי של תא שטח 602A יסומן שביל ברוחב 5 מ', עם קו בניין 0 בחזית המערבית לכיוון השביל. תותר חניה מתחת השביל ברישום בתלת מימד. יותרו פתחים בחזית המערבית של המבנה.

4 שימושים ציבוריים

א. שימושים במגרשים הציבוריים יהיו חינוך, דת, תרבות, קהילה, בריאות, מחסנים ציבוריים, תחנות משטרה וכיבוי אש, ספורט, תשתיות ומתקנים הנדסיים. הוראות למגרשים אלו, ובכלל זה זכויות, תכסית, גובה בינוי ומספר קומות מרתף, ייקבעו בהתאמה לתכנית המתארית, בתיאום עם הוועדה המקומית ולשכת התכנון.

ב. יותרו זכויות למסחר נלווה בהיקף שלא יעלה על 5% מהזכויות. בתא שטח 40 המיועד למבנים ומוסדות ציבור ניתן יהיה לממש את זכויות למסחר בד בבד עם מימוש שטחי הציבור.

ג. ברצועות השצ"פ יותרו גינון ושבילי הליכה ורכיבה. לא תותר חניה עלית. יותרו חניונים בתת הקרקע ברישום תלת מימד.

5 סביבה ותשתיות

א. יש להשלים את התיאום עם המשרד להגנת הסביבה בעניין הסקר ההיסטורי והמסמך הסביבתי.

ב. העצים הבוגרים יסומנו בתשריט לפי סטטוס. נספח עצים בוגרים יוסר ממסמכי התכנית.

ג. לתכנית יצורפו נספחי מים וביוב, שיתואמו עם משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב העירוני.

6 ניהול נגר

א. נספח הניקוז יהיה ערוך לפי הפורמט בתמ"א 1/ 7; יש להציג ניהול 75% מנפח הנגר הנוצר בשטח התכנית; יש לוודא כי אין סתירה בין הוראות הנספח; יש להראות כי התכנית אינה מסבנת אזורים הסמוכים לה מבחינת הצפות; יש להוסיף התייחסות למימדי מערכת הניקוז הקיימת, בדיקת כושר ההולכה שלה והשפעת התכנית עליה; יש להציג בתשריט נספח הניקוז את מערכת הניקוז הקיימת והמתוכננת, אגני הניקוז וכד', גבולות השקע האבסולוטי ליד הכניסות לחניון מגרש 602, ואת השטח המיועד לחלחול.

ב. יש להגביה בנספח התנועה את מפתני הכניסה לחניונים של מגרשים 600 ו-601; מפתני הכניסה למגרשי 602 נמצאים בתוך שקע אבסולוטי, יש להזיז את הכניסות או להגביהן.

7 תנועה

א. תקן החניה יהיה על פי תמ"א 70. יש לעדכן את טבלת מאזן החניה לפי התקן הקבוע בתמ"א 70 לתחנה במדד נגישות 3.

ב. בתאי השטח בייעוד תעסוקה מקומות החניה לא יוצמדו וינוהלו כחניון ציבורי כמשמעותו בתקנות. לעניין תא שטח 602B, ההוראה תהיה תקפה רק לעת הוצאת היתר לזכויות מכוח תכנית זו.

ג. יש לעדכן בנספח התנועה את מילואת התחבורה הציבורית כך שתציג את תחנות המטרו לפי תמ"א 70 המאושרת.

ד. יש לכלול בטבלת מאזן החניה את מגרש 602B, לו מבוקשת תוספת זכויות.

8 נושאים נוספים

א. תכנית בינוי ופיתוח:

1) תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית (לא כולל בקשה להיתר בתא שטח 602B שאינה מוסיפה זכויות מכוח תכנית זו) יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הוועדה המקומית.
2) התכנית תתייחס לנושאים הבאים: מפלסי כניסה; תנועה וכניסת / יציאת רכב; תיאום תשתיות לרבות טרפו, ניקוז, חלחול, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה ורחבות כיבוי אש; פיתוח המרחב הציבורי והמרחב בזכות מעבר, תיאום הממשק בין השטח הפרטי לבין המרחב הציבורי ומיקום השימושים בקומת הקרקע; דיוק מיקום השטח בזכות מעבר לציבור (שאינו מלווה רחוב או שביל), עד 2 מ' לכל כיוון, וללא פגיעה בהיקף השטח וברוחב המעברים; מיקרו אקלים, הצללה, אוורור ונטיעות.
3) מהוראות התכנית ימחקו סעיפים המתייחסים לנושאי עיצוב.

ב. תנאי בהליך הרישוי, במידה ויבוקשו שימושים ציבוריים רגישים או מלונאות, יהיה קבלת חוות דעת סביבתית ביחס לסביבה, באישור הגורם הסביבתי המוסמך.

ג. יש לקבוע יחס של שינוי לתכנית המתארית, ולא יחס של החלפה.

ד. יש לוודא השלמת מדידה אנליטית עדכנית בהתאם להנחיות מבא"ת לפני הפקדת תכנית הכוללת איחוד וחלוקה, וכי הטבלאות ערוכות על פיה.

ה. יש להוסיף לפרק 6 בהוראות תת פרק "רישום" שיכלול את ההוראה: בתאי שטח 600, 601, 602A, 602B, לצורך הבטחת זכות המעבר, תירשם הערה בספרי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011.

ו. יש להוסיף לפרק 6 בהוראות תת פרק "איחוד וחלוקה", שיכלול את ההוראה: השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

ז. נספח תלת מימד יצורף למסמכי התכנית, והוראות בנושא יתואמו עם לשכת התכנון.

ח. לאחר הטמעת התיקונים במסמכי התכנית, טבלאות איזון והקצאה יתוקנו בהתאם להנחיות השמאית המייעצת לוועדה ויוצגו בפני הוועדה טרם הפקדה. בדיון נוסף.

ט. תיאומים:

1) יש להעביר את התכנית לקבלת התייחסות מהגופים הבאים: המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, רשות המים, מערכת הביטחון, רשות תעופה אזרחית, פקיד היערות.
2) יש להשלים את התיאום עם יועצי הוועדה לתנועה וניקוז.
3) במידה ולא תתקבל התייחסות תוך 45 ימים מיום קבלת מסמכים לתיאום ניתן יהיה להמשיך בהליכי התכנון. הטמעת התיאומים במסמכי התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.

י. הוראות התכנית יתוקנו ויוסרו הפניות או נושאים המוסדרים בחקיקה, לרבות תקנות הרישוי, לאחריות ביצוע והסכמים, להנחיות מרחביות, למהנדס או לאדריכל העיר וליחידות ברשות המקומית, הגדרות המכילות פירוט יתר וכל נושא שאינו מעניינה של תכנית ובכפוף להערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, עפ"י ס' 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

סיגלית פנקר מזכירת הוועדה המחוזית	מיכה גדרון יו"ר הוועדה המחוזית

2. תוכנית - 427-1460427 : הרצועה השלישית - גבעת שמואל

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 18 תשריט - 17

חברי הועדה שהשתתפו בדיון:

מר מיכה גדרון	יו"ר הוועדה המחוזית.
גב' טלילה הראל	מתכננת המחוז
גב' ורד אדרי	נציגת שר להגנת הסביבה
מר אשר אהרוני	נציג התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל
מר איתן וולף	נציג משרד התחבורה
קמ"ד ספיר שמש	נציג שר הביטחון
גב' רימה גנזל	נציג שר הבריאות
מר דוד גורביץ	נציג שר התיירות.

מטרת התכנית ונתונים עיקריים:

מטרת התכנית: פיתוח רובע עירוני הכולל מגורים, תעסוקה ומבני ציבור לצד תחנות מטרו ורכבת קלה במתחם "הרצועה השלישית" גבעת שמואל.

שטח התכנית: כ- 384.5 דונם.

התכנית מטפלת ברצועת השטח המזרחית בעיר גבעת שמואל, הגובלת בפתח תקווה (ממזרח ומצפון לה), ובדרך אזורית 471 וקרית אונו מדרום. השטח ברובו חקלאי (לא מעובד), וכולל חטיבת קרקע של פארק ציבורי אשר פותח במסגרת הקמת שכונת המגורים המערבית לו.

התכנית מתווה מרחב עירוני המשכי לאזורי המגורים הקיימים של גבעת שמואל ופתח תקווה, ונכללת כולה בסביבת מטרו ומתע"ן – 3 קווי הסעת המונים (מטרו ורק"ל), ומתח"מ "כפר גנים". התכנון מציע סביבת מגורים בצפיפות גבוהה, המפנה חזית מגורים לכיוון מערב, בהמשך לשכונות המגורים הקיימות של גבעת שמואל, וחזית מעורבת שימושים בבינוי אינטנסיבי לכיוון מזרח וסביב המתח"מ (לאורך דרך רבין). התכנון נעשה על בסיס רשת דרכים צפופה, מוטת תחבורה ציבורית ותנועות רכות, וכולל בתחומו מענה מלא לצרכי הציבור השכונתיים הנדרשים לצד הקצאה מסוימת לצרכי ציבור כלל עירוניים. המקטע הדרומי של התכנית מייעד רצועת פארק, חלקו באמצעות קירוי מעל דרך 471, באופן המייצר מרחב פתוח המשכי המשפר את הקישוריות לכיוון דרום וישמש את תושבי השכונה והאזור כולו. התכנית מציעה 3,340 יח"ד, מתוכן 800 יח"ד להשכרה בהישג יד בהתאם לתוספת השישית, וזאת בתמהיל מגוון של גדלי יח"ד, כולל יח"ד קטנות ודיוריות. בנוסף מוצעים כ 330,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר, בעיקר לאורך דרך רבין.

השטח ברובו בבעלות פרטית, והתכנית הנה תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה.

<u>רקע סטטוטורי:</u>

א. **תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל 427-0419887** (מאושרת משנת 2020)

סך קיבולת יח"ד עירונית של 16,770 יח"ד, 55,000 נפש, מתוכם תוספת של 6,120 יח"ד למצב המאושר.

שם מתחם: מתחם 4 "הרצועה השלישית"

1. ייעודים: מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

2. שימושים עיקריים:
   2.1. מגורים: מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות, דיור להשכרה ומעונות.
   2.2. מגורים, מסחר ותעסוקה: מסחר ומשרדים, תעסוקה, מבני תרבות ופנאי, מגורים, מלונאות ואכסון תיירותי.
   2.3. מבנים לצרכי ציבור.
   2.4. שטחים פתוחים, שטחי גינון, גן שכונתי ועירוני.
   2.5. מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש.
3. יח"ד: 2,000 יח"ד, מתוכן 400 יח"ד קטנות עד 80 מ"ר. סה"כ 6,000 נפש.
4. זכויות בניה:

   מגורים: 270,400 מ"ר, תעסוקה: 195,600 מ"ר, מסחר: 19,500 מ"ר, מתקנים הנדסיים: 500 מ"ר.
5. פרוגרמה ציבורית: 66.5 דונם למבני ציבור (עד 300% בניה), 80 ד' שצ"פ.
6. גובה בניה:
   6.1. מגורים: עד 9 קומות ועד 15 קומות.
   6.2. מגורים מסחר ותעסוקה: עד 25 קומות.
7. הנחיות מיוחדות למתחם:
   7.1. השטח יתוכנן בתכנית מפורטת אחת, למעט תא שטח 914 (כביש 471).
   7.2. הרחוב העירוני המרכזי יתוכנן כהמשך של רח' השחם (מצפון) בדגש על אופי עירוני וקישוריות למתחמים שכנים.
   7.3. חיבור מערך הדרכים החדש לקיים יעשה באמצעות 3 רחובות אופקיים ראשיים אשר יקושרו לרחוב המרכזי.
   7.4. רצף לינארי של מערך שטחים פתוחים ע"פ עקרונות נספח הנוף, כולל שדרה ירוקה ברוחב 15 מ' וחטיבת קרקע רציפה של 25 דונם לניהול נגר.
   7.5. ייעוד מבנים ומוסדות ציבור ברמה עירונית, לרבות קריית חינוך ראשית.

7.6. מתחם 4B: עירוב שימושים הכולל את מרבית שטחי התעסוקה והמסחר, הימנעות מתכנון רחובות ללא מוצא, הפניית מבני התעסוקה לכיוון מערב לרחוב הראשי של המתחם.

7.7. התייחסות לתפר בין בניה רוויה לצמודת קרקע במתחם 3D (מגורים ממערב לרח' דרך המלך).

7.8. התייחסות לבניה בסמיכות לכביש ארצי (471).

7.9. מתחם A4 , תא שטח 120: קריית ספורט עירונית בשטח 15 דונם.

7.10. התכנון המפורט יוודא שמירת אפשרות להרחבת המתחם לכיוון דרום מזרח, ממזרח לשטחי הספורט (בכל ויקבע שינוי תחום השיפוט העירוני).

7.11. התייחסות לאתרים לשימור.

7.12. הבטחת גישת הולכי רגל מדרך רבין אל מבני התעסוקה לאורכה.

7.13. שילוב דירות קטנות במתחם 4B.

7.14. שילוב תחנת שאיבה.

7.15. אופי ותמהיל שימושים באזור המעורב בהתאם לנספח כלכלה עירונית.

7.16. הנחיה כללית לעניין איחוד וחלוקה.

7.17. תכנית מפורטת תאפשר המרה של עד 2 קומות מרתפי חניה, במגרשים לתעסוקה לאורך קו מתע"ן, לשימוש עיקרי לתעסוקה, וזאת בכל ויקבע תקן חניה מופחת.

7.18. תכנית מפורטת תכלול הוראות לעניין אספקת גז בלחץ נמוך מאד.

ב. **תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 21/3 (אושרה ב-2003):** אזור פיתוח עירוני. קו מתח עליון וקו איגודן עובר לאורך דרך רבין.

ג. **תכניות מתאר ארציות**

- <u>תמ"א/ 35 /1:</u>
  - שטח התכנית נכלל במרקם עירוני.
  - תכנית להרחבה ניכרת: חובת הגשת נספח תחבורה כולל תחב"צ, נספחי תשתיות, ניקוז ופרוגרמה.
  - הנחיות סביבתיות: "שטח לשימור משאבי מים" המחייב קביעת הוראות בדבר חלחול והשהיית מי נגר.
- <u>תמ"א 35/ 4:</u>

תאי שטח שנגרעו מתחום התכנית לצורך חישוב "שטח אפקטיבי של השכונה":

- דרכים: דרך אזורית/עירונית ממערב (דרך המלך), מזרח (דרך רבין), צפון (ויטנברג) ודרום (471).
- שטח לתכנון עתידי של מתח"מ, תאי שטח הנדסיים של המטרו.
- תאי שטח לשירותי חירום + מתקן הנדסי בפינה צפון-מזרחית.
- שצ"פ דרומי (תא שטח 48 מאושר מתכנית קודמת) ושצ"פ קירוי (תא שטח 49 פרוגרמה כלל עירונית).

סך שטח הגריעה: כ- 107 דונם, סך שטח אפקטיבי: כ 278 דונם.

גבעת שמואל משתייכת לדגם 3.

3,340 יח"ד, גודל משק בית ממוצע (ע"פ תכנית כוללנית): 3.3 נפש.

סה"כ 11,022 נפש בתחום התכנית.

נושא	תמ"א 35/ 4	מוצע בתכנית
צפיפות ברוטו נפש/קמ"ר	20,000 נפש/קמר (מינימום)	כ- 40,000 נפש/קמ"ר
פרישת שטחי המגורים	50%	כ- 45%
צפיפות נטו יח"ד/דונם	16 ממוצע מינימלי (מתחם אינטנסיבי)	26 ממוצע
דיור מכליל	15% (מתחם אינטנסיבי)	24% יח"ד להשכרה לפי התוספת השישית לחוק, 10% יח"ד קטנות מאוד (בחפיפה)

- <u>תמ"א/ 1:</u>
  - בגבול הדרומי של התכנית עוברת רצועה לתכנון קו מי מערכת, רצועת דרך אזורית 471.
  - השטח כולו בעל חשיבות גבוהה מאוד להחדרה והעשרה של מי תהום.

- <u>תמ"א/ 70:</u>
  - בתחום התכנית נמצאת תחנת "כפר גנים" (מיועד לתכנון מפורט בתמ"א 65), והמרחב סביבה מסומן כ"מרחב ליבה" ותחום "טבעת ראשונה".
  - שטח התכנית כולו נכלל בתחום "אזור פיתוח".
  - רח"ק מינימלי: טבעת ראשונה 7.5 לפחות 20% תעסוקה/אחר, טבעת שניה 5 לפחות 10% תעסוקה/אחר.
- <u>תמ"א/ 65 "מתח"מ כפר גנים" (בהכנה)</u>
  - תחנת תחבורה ציבורית המחברת בין 3 אמצעי מתע"ן שונים – שני קווי מטרו וקו רכבת קלה.
  - בינוי עילי: 2 מגדלים שעיקרם תעסוקה, בשילוב חזית מסחרית ושטחי ציבור מבונים עתירי משתמשים הפונים לכיכר עירונית גדולה.
  - תחום התמ"א כולל את מגרש המתח"מ והדרכים הסובבות אותו. גבולות תאי השטח ויעודי הקרקע הוטמעו בתכנית "הרצועה השלישית" תוך ייעוד מגרש המתח"מ, תא שטח 74, כשטח "לתכנון בעתיד".

ד. **תת"לים**

- תת"ל 70/ ב (מאושרת): תכנית מפורטת לקו הסגול של הרכבת הקלה, חוצה את שטח התכנית ממערב למזרח ופונה לכיוון צפון לאורך דרך יצחק רבין.
- תת"ל 102 (מאושרת): תכנית מפורטת לקו מטרו M2 החוצה את השטח התכנית ממערב למזרח.
- תת"ל 103 (מאושרת): תכנית מפורטת לקו מטרו M3, העובר לאורך הגבול המזרחי של התכנית (דרך יצחק רבין) בכיוון צפון-דרום.
- תת"ל 103/ ב (דיון בהערות והשגות): חיבורים תפעוליים והשנאה לקו מטרו M3.

השתלשלות העניינים:

- עמידה בתנאי סף: 08.03.2026.
- התכנית נדונה בוועדת היגוי לתשתיות בתאריך 16.06.2026. ההמלצה עסקה בצורך בעדכון תכנית אב וביוב העירונית לכלל היקף הפיתוח העירוני, בדיקת היתכנות להגדלת נפח איגום, השלמת תיאום וקביעת שלביות למימוש התכנית בהתייחס לקוי תשתיות המיועדים לביטול ופינוי, וקביעת רדיוס 50 מ' מגבלות בניה מתחנת השאיבה.
- התכנית נדונה בוועדה מקומית בתאריך 21.07.2026 אשר המליצה על דחייתה, וזאת מנימוקים של העדר הקצאה מספקת לצרכי ציבור, הישענות על תשתית תנועתית שאינה ראויה, אי התאמה לתמ"א 70 ותמ"א 65, פוטנציאל לפגיעה באיכות חייה התושבים נוכח סמיכות לאתר התארגנות משמעותי וחוסר ישימות הנדסית לקירוי כביש 471.

<u>החלטה</u>

תכנית "הרצועה השלישית" בגבעת שמואל מיישמת את מגמות התכנון הבאות לכדי ביטוי בתכנון הארצי והמחוזי בכל האמור לתכנון סביבות מטרו ומתע"ן. התכנית מציעה מרחב עירוני בצפיפות מגורים גבוהה ובעירוב שימושים, תוך הישענות על יתרונות המרחב העירוני הקומפקטי – מרחב ציבורי רציף ופעיל, היצע מגוון של שירותים והזדמנויות בקרבת הבית, קישוריות גבוהה לתחבורה ציבורית ותמהיל של סוגי וגדלי דיור.

שטח התכנית הנו קרקע חקלאית, ברובה, פנויה מפיתוח ואינה מעובדת. השטח ממוקם בפאתי העיר גבעת שמואל, וגובל ברשויות שכנות בשלוש מפאותיו - פ"ת ממזרח ומצפון, קרית אונו מדרום. חטיבת הקרקע הנה מלבנית, ארוכה וצרה, ונדרשת לאזן בתחומה בין צרכיה העתידיים של עיר ותיקה העוברת תהליכי התחדשות, לבין סביבת מטרו שעיקרה אינטנסיביות, תנועות רבות של

מבקרים על בסיס יומיומי, עירוב שימושים ועוצמות בניה גבוהות. הצורך באיזון עולה גם ממסמכי התכנית הכוללנית של גבעת שמואל, אשר התוותה את תפיסת התכנון למתחם – דופן מזרחית באוריינטציה עיסקית-אזורית, מול דופן מערבית שכונתית, רגועה ועתירת שימושי ציבור כרצף והמשך ישיר לאזורי המגורים הוותיקים הגובלים בה.

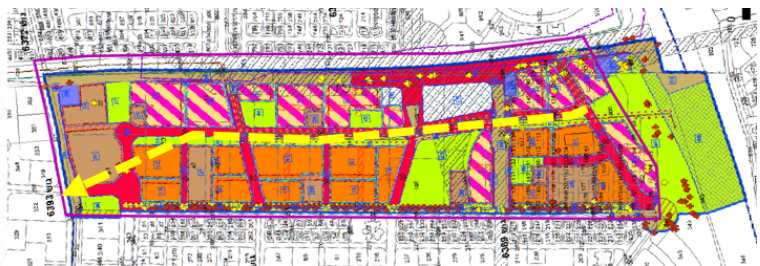
תכנית "הרצועה השלישית גבעת שמואל" פורטת עקרונות אלה לכדי תכנון מפורט, ומציעה רשת דרכים התומכת במערך הסעת ההמונים באמצעות תנועות מוטוריות ו"תנועות רכות" לטובת יצירת הקישוריות הנדרשת. הדופן המזרחית מתוכננת כאזור עסקים מעורב שימושים ובעל עוצמות בניה לאורך דרך רבין ובהיקפו של המתח"מ העתידי, בעוד שהדופן המערבית מציעה בלוקים של מגורים בנפח שכונתי רגוע, המלווים במערך מלא של שירותי הציבור הנדרשים לתושב המקומי. תכנון מתחמי המגורים נעשה באוריינטציה כפולה – למרכז השכונה כלפי השדרה המרכזית המסחרית, ולכיוון מערב – כהמשך והשלמה לאזור המגורים הוותיק מעברו השני של רח' דרך המלך. בנוסף, מוצעים שטחי ציבור בנויים ופתוחים ברמה הרובעית והעירונית, כמענה לתושבים העתידיים – פארקים ומוקדי ספורט בשוליים הדרומיים של השטח, שירותי חירום עירונים בצפון הרצועה. היצע הדיור המשלב דירות מגורים בבעלות לצד דירות להשכרה, ומשקף מגוון גדלי דירות – מקטנות, דרך בינוניות וגדולות, כולל אפשרות לדיוריות.

לאחר ששמעה את נציגי הרשות המקומית, נציגי רשות מקומית גובלת פ"ת, נציג נת"ע, צוות התכנון ויזם התכנית, הועדה מברכת על הכנת התכנית ומכירה בחשיבותה. הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר שיוגשו לה המסמכים הבאים ויבוצעו בה השינויים הבאים:

1. **התאמה לתמ"אות:**
   א. **תמ"א 4/35:** לשם טיוב פרישת המגורים, בהתאמה להוראת התמ"א לפרישה מרחבית של מגורים בהיקף של 50%, יבחן דיוק מגרשי המגורים והרחבת שטחם, בהתאם לפירוט בהחלטה זו, בין היתר על חשבון עדכון התוויית הדרכים וקביעת הפרשות מבונות לשירותי ציבור, וזאת על מנת להגיע לפרישה המיטבית המתאפשרת.
   ב. **תמ"א 70**: התאמה לרח"ק ממוצע על פי הטבעות כפי שנקבעו בתמ"א ועדכון התווית רשת המעברים הנדרשת ביחס לאמצעי תחבורת מתע"ן. מעברים אשר סומנו כ"זיקת הנאה" ואינם נדרשים לצורך שיפור הקישוריות למערכת המטרו ייגרעו, ואלה הנדרשים יקבעו ביעוד "שביל" ציבורי, וזאת באמצעות "תלת מיימד" במגרש הסחיר.
   ג. **תמ"א 65** (מתח"מ כפר גנים, בקידום): המשך הליך התיאום בין שתי התכניות, לרבות דיוק תחום התכנית הנוכחית.

   תיקונים יעשו בתיאום עם לשכת התכנון.

2. **דרכים ותנועה:**
   א. מקטע צפוני (תא שטח 60) של הדרך האורכית המרכזית בשכונה (תאי



שטח 60, 63, 66, 69): שינוי התווית החיבור הצפוני של ציר האורך המרכזי בתכנית ("השדרה") אל צומת ויטנברג-השחם, באופן המייצר ציר תנועה רציף והמשכי, ללא ריבוי פניות וכיכרות, לטובת זרימת התנועה ושיפור ההתמצאות במרחב של כלל המשתמשים. התווית המגרשים לאורכו תעודכן בהתאם.

רצ"ב אילוסטרציה:

ב. חתך ציר האורך המרכזי: הדרך תתווה כרחוב עירוני בעל דופן בינוי לאורך שתי גדותיו, כולל כניסות למגרשים, ללא שינוי מהותי בחתך המיסעה כפי שהוגש. רצועת השצ"פ הלינארי מעברו המערבי תבוטל ושטחה יועתק וישמש, במאזן הכולל של יעודי הקרקע בתכנית, להרחבת השצ"פים הסמוכים - תאי שטח 37, 44, 45, 46.

ג. דרך מוצעת תא שטח 73: ביטול רצועת הדרך, נוכח שינוי חתך ציר האורך המרכזי אשר יאפשר כניסות למגרשים. השטח ישמש להרחבת תאי שטח לבינוי ופיתוח בבלוק זה.

ד. רוחב זכות הדרך בכלל הדרכים בתכנית ייבחן, במטרה לקבע רוחב דרכים יעיל בהלימה לתכנון הסובב.

ה. קירוי דרך 471: בחינת היתכנות מול נת"י, בהתאם לחוו"ד משרד התחבורה.

ו. הגשת בה"ת, תוך התייחסות, בין היתר, לשלב הביניים בו יתאפשר מערך דרכים חלקי בלבד, כולל הצעת פתרונות לשלב הביניים.

3. **תכנון סובב מתח"מ**: תכנון המקטע המערבי למתח"מ העתידי, תא שטח 74, ישקף עוצמות ועירוב שימושים הנדרש משטח הנמצא בסמיכות מיידית למתח"מ, ובפרט שהמדובר בפאה הרחבה של המתח"מ אליה מתנקז מרכז הכובד של התכנית. לאור האמור, יערכו השינויים הבאים, בתיאום עם לשכת התכנון:

א. תא שטח משולב (7): היקף המגורים המוצע יוגדל ל- 150-200 יח"ד להשכרה, המשקף צפיפות של 25-30 יח"ד לדונם נטו, וזאת ללא שינוי בסך יח"ד בתכנית. לא יהיה שינוי מהותי בסך שטחי התעסוקה/מסחר וגובה הבינוי המירבי בתא השטח בהשוואה למוצע בתכנית כפי שהוגשה.

ב. תא שטח 42 פארק: שטח הפארק יגדל על חשבון תא שטח 26, אשר יבוטל, על מנת לשמור על מיפתח וקו מבט פתוח בין מגרש המתח"מ לעיר, ולייצר מרחב המאפשר להתכנסות כלל עירונית במועדים מיוחדים.

4. מגורים

א. **דירות להשכרה:**

1) יח"ד להשכרה ייקבעו במקבצים גדולים מאלה המוצעים כרגע, בהתאם למדיניות דיור להשכרה של מנהל התכנון, וייקבעו להם שטחי בניה לשימושים משותפים, והכל בתיאום עם לשכת התכנון. לעניין זה ראה, בין היתר, סע' 3 "תכנון סובב מתח"מ" לעיל.

2) יח"ד בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק: תידרש חוו"ד היועצת המקצועית לוועדה לעניין דב"י.

ב. **העמדת תאי שטח:** התוויה מחדש של אופן העמדת תאי השטח מס. 5, 6, 45 כך שהממשק הגיאוגרפי בין תאי השטח הסחירים (5, 6) יורחב לטובת הגדלת רצף של מגרשים לבינוי, באופן שיאפשר התייעלות בתכנון מרתפי חניה.

ג. **תמהיל סוגי וגדלי דירות**: עדכון נתוני נספח הפרוגרמה, כולל קביעת היקף ראוי של דירות "קטנות מאוד" גם ביח"ד "רגילות", ולא רק במיועדות להשכרה. סעיפי הוראות בהתאם יקבעו בהוראות התכנית.

5. צרכי ציבור

א. שימושי ציבור שכונתיים קטנים (חינוך לגיל הרך, שירותי דת וכד'):

1) הקצאה מבונה: לפחות 50% משיעור ההקצאה תינתן כהקצאה מבונה (שטח בניה לשימוש ציבורי) במגרשים סחירים (מגורים, תעסוקה).

2) תאי שטח 25, 28, 30 (מקבצי גני ילדים ושירותי דת) יצורפו לשטח מגרש סחיר סמוך. שטחי הציבור ייקבעו כהקצאה מבונה במגרש המורחב, או במגרש אחר בתכנית.

3) שינוי העמדת תאי שטח: תא שטח סחיר מורחב 22+25 יתוכנן עם חזית רחבה לכיוון הרחוב הצפוני (תא שטח 106), ואילו תא שטח שצ"פ 46 יציג חזית צרה יחסית לכיוון הרחוב ויתרחב לכיוון דרום לחיבור עם תא שטח 85 (בית ספר).

4) שימושי הציבור שהוצעו בתא שטח 26 יקבלו מענה במיקום חלופי בתכנית. ראה סע' 3 "תכנון סובב מתח"מ" לעיל.

ב. שטח בניה למרפאות: יקבע כשטח בניה בשימוש ציבורי (הקצאה מבונה), במגרש סחיר או ציבורי. היקף ההקצאה המלא יעמוד על 0.4 מ"ר לנפש.

ג. זכויות בניה למסחר בתאי שטח למבנים ומוסדות ציבור:

1) בתא שטח 27 יקבעו זכויות בניה למסחר בהיקף של עד 5% מהיקף הבניה באותו מגרש.
2) לא יוצעו זכויות בניה למסחר במגרשים ציבורים קטנים.

ד. התכנית תציע מגרש נוסף לבית ספר על יסודי, בדגם קומפקטי, כמענה ציבורי כלל עירוני, בתיאום עם לשכת התכנון.

ה. הצגת פרוגרמה למענה נדרש לשטחי ציבור בשלב הביניים.

ו. שטחי ציבור פתוחים ומבונים: הצגת פרוגרמה למענה נדרש לשימושי ציבור, תוך התייחסות, בין היתר, למענה כלל עירוני בתכנית הכוללנית, לתמ"א 70, לתמ"א 65, לתפיסת התכנון העדכנית הקומפקטית של המרחב, להקצאות מבונות וכיו"ב.

6. **סביבה:** נדרשות ההשלמות הבאות:

א. מסמך סביבתי הכולל התייחסות, בין היתר, לנושא מיקום שכונה בקרבה לאתר התארגנות של המטרו, מגבלות מתשתיות, דו"ח אקוסטיקה, איכות אוויר ומיקרו אקלים והגשה לחוו"ד הגנ"ס ויועצת הסביבה של לשכת התכנון.

ב. השלמת תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ג. דו"ח מיקרו אקלים (בחינת הצללות ורוחות) יתייחס, בין היתר, גם להשפעה על בינוי קיים ממזרח בתחום פ"ת.

ד. מגבלות גובה בניה: השלמת תיאום עם רת"א נוכח מגבלות "סכנת ציפורים".

7. **ניקוז וטיפול בנגר:** הוספת טבלת ספיקות בהתאם לחוו"ד רשות ניקוז ונחלים ירקון, והגשה לבחינת יועץ הניקוז של הוועדה תוך עמידה בהוראות תמ"א 1 על שינוייה.

8. **מגבלות בניה:** מסמכי התכנית יציגו סימון רדיוס מגבלות בניה 50 מ' סביב תחנת השאיבה.

9. שלביות ביצוע:

א. להוראות התכנית יתווסף סעיף לפיו ביצוע שטחי הבינוי המוצעים יקבע בד בבד עם פיתוח מענה תשתיות נדרש.

ב. שלביות לביצוע התכנית תיבחן ע"י הוועדה לאחר קבלת מלוא המידע וחו"ד הנדרשות, וזאת בהתייחס לתכנון המטרו הכולל, בין היתר, העתקת תשתיות והשפעות סביבתיות.

10. **עצים בוגרים:** עדכון בהתאם להחלטה הנוכחית, והגשה לחוו"ד פקיד היערות.

11. תיאום עם משרד הביטחון.

12. חוות הדעת הנדרשות בהתאם להחלטה זו יוגשו בתוך 45 יום מיום הגשת הדו"חות.

מסמכים מתוקנים יוגשו ללשכת התכנון תוך 90 יום ולאחר מכן התכנית תובא לדיון נוסף.

סיגלית פנקר
מזכירת הוועדה המחוזית

מיכה גדרון
יו"ר הוועדה המחוזית

3. תוכנית - 426-1179381 : תוכנית מתאר מושב רמות מאיר

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 55 תשריט - 39

חברי הועדה שהשתתפו בדיון:

מר מיכה גדרון	יו"ר הוועדה המחוזית.
גב' טלילה הראל	מתכננת המחוז
גב' ורד אדרי	נציגת שר להגנת הסביבה
מר אשר אהרוני	נציג התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל
מר איתן וולף	נציג משרד התחבורה
קמ"ד ספיר שמש	נציג שר הביטחון
גב' רימה גנזל	נציג שר הבריאות
מר דוד גורביץ	נציג שר התיירות.

רקע:

מושב רמות מאיר השוכן בתחום המועצה האזורית גזר, ממוקם מזרחית לעיר רחובות, מסילת רכבת וכביש 6, מצפון למושב נען וגני הדר, כביש 40 ממערב, ומדרום לקיבוץ יציץ .

התכנית כוללת את שטח הישוב במסגרת הקו הכחול שגודלו 314.231 דונם.

לישוב כיום מאושרות 200 יח"ד. התכנית מציעה תוספת של 70 יח"ד לישוב:

תוספת של יחידה שלישית ב-51 נחלות, בנוסף בתחום הישוב מאושרות 96 יח"ד בהרחבה. סה"כ 270 יח"ד בהתאם למוצע בתכנית מתוך 300 המאושרות עפ"י לוח 2 בתמ"א/35/ 1 (לא כולל יח"ד קטנות שאינן נספרות).

בנוסף התכנית מציעה שינוי יעוד מספורט ונופש לשטחים פתוחים ומבני ציבור, וכן שינוי יעוד ממלאכה, שפ"פ, וקרקע חקלאית למסחר. הסדרת דרכים קיימות ע"י שינוי יעוד מקרקע חקלאי לדרך מוצעת שבילים ודרכי גישה.

<u>רקע סטטוטורי:</u>

תמ"א 1 –אזור בעל רגישות הידרולוגית בינונית. שטח בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום.

תמ"א 35/ 1 – מרקם שמור משולב. בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה.

תמ"מ 3/ 21 – אזור לפיתוח כפרי.

גז/ 12/ 1 – תכנית מפורטת מאושרת משנת 1970.

משמ/ 79 תכנית מאושרת משנת 1990.

תכנית גז/ 12/ 6 תכנית מפורטת מאושרת מתאריך 1991.

426-0310326 תכנית מפורטת להשבת זכויות לנחלות מפוצלות מאושרת משנת 2018.

426-0875252 תכנית מתאר למועצה האזורית גזר שהוחלט להפקידה בתאריך 19.4.24.

<u>במסגרת הדיון להפקדה בתכנית המתאר הכוללנית למועצה האזורית גזר, בנושא מסחר - במושב רמות מאיר</u> – הוועדה אפשרה שינוי יעוד מתעשייה למסחר בלבד (ללא משרדים) וזאת לאור הקרבה לאזור המגורים הקיים והמוצע.

<u>השתלשלות העניינים בתכנית:</u>

1. התכנית עברה תנאי סף בתאריך 29.10.24.

2. **בתאריך 9.6.25** נדונה התכנית בוועדה המחוזית והוחלט להפקידה בתנאים. בין התנאים להפקדה קבעה הועדה בין היתר כי **"מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים, ומבנים ומוסדות ציבור :**

תאי שטח 401, 400 , 402 - סימון מרקם נופי לשימור, **ישונה לרסטר "חורשה לשימור"** לצורך קריאות התשריט. בהוראות התכנית תתווסף הוראה כי הבינוי ייעשה תוך שמירה על עצים בוגרים. **זכויות הבניה ייבחנו מול לשכת התכנון. הועדה תעודכן בדבר הזכויות הבניה שיוקצו בשטחים אלו.**

3. תשריט נספח הביוב- בהתאם להחלטת ועדת מים וביוב 11.2.25 –

- הקו הכחול של התכנית יורחב ויכלול את תחנות השאיבה ותחום המגבלות של התחנות.
- תחנות השאיבה בתכנית יסומנו כמתקנים הנדסיים וזכויות הבניה יהיו עד 100 מ"ר בכל תחנת שאיבה.
- תנאי להיתר בניה מעל תוספת % 20 מיח"ד בתכנית זו, שדרוג תחנת השאיבה הדרומית והסדרת הזנה או חיבור מים נוסף לצורך אמינות מערכת אספקת המים.
- בהתאם לסעיף 6.1.3 בתמ"א/ 35 הועדה מאפשרת את התחנות במיקום זה. יצוין בהוראות התכנית כי כל שימוש אחר במתקן שלא לפי המצוין בתכנית זו יהווה סטיה ניכרת. הוועדה מציינת כי מדובר בתחנות קיימות הכוללות בינוי מצומצם וכי הן משרתות את הישוב. כמו כן סבורה הועדה שיש לאפשר הרחבה מסוימת של התחנות במידת הצורך לשדרוג פעילותה. עצם קיומה מחייב את מיקומה בשטח הפתוח. התכנית תואמת לתכנית מתאר המחוזית תמ"מ/ 3 /21 המאפשרת מתקנים הנדסיים. המתקן מתבסס על מטרוקות חקלאיות קיימות ולא פורץ דרכים חדשות. לאור האמור הוועדה סבורה כי מיקום תחנות השאיבה עומד בהוראות 6.1.3 לתמ"א ויש לאפשר הרחבה מינורית באמור של התחנות לצרכים עתידיים הדרושים להתפתחות הישוב. הקו הכחול של התכנית יורחב כך שיכלול את תחום ההשפעה של תחנת השאיבה בתחום המשבצת של המושב בשטחים חקלאיים.

4. בתאריך 5.1.26 נדונה התכנית בוועדה המחוזית, ליידוע חברי הועדה בעניין קביעת הנחיות לבריכות שחייה.

5. בתאריך 24.6.26 לאחר בדיקת עורך התכנית בנושא זכויות הבניה בכל תאי השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, עולה כי נדרשת הפחתת זכויות בניה בתא שטח 401 בלבד. מדובר בהיקף זכויות של 4,050 מ"ר ולא 6,875 מ"ר כפי שהיה כתוב בטבלה 5 .

6. לעניין הכללת תחנות השאיבה והרחבת הקו הכחול של התכנית, תאי שטח 511, 510 –נספח הביוב ותשריט מצב מוצע עודכנו. תאי שטח אלה סומנו ביעוד חקלאי, אולם הוראות התכנית לא כללו שימושים והוראות .

<u>החלטה:</u>

לאחר ששמעה את נציגת לשכת התכנון, ולאחר שהוצג בפניה היקף זכויות הבניה הנדרשות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתחום התכנית, ולעניין הכללת תחנות השאיבה, מחליטה הוועדה להוסיף להחלטתה מיום 9.6.2025 כדלקמן:

1. בהוראות התכנית "טבלה 5" בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, תא שטח 401 סה"כ שטחי הבניה (עיקרי ושירות) יעמדו על 4,050 מ"ר.

2. לעניין הכללת תחנות השאיבה והרחבת תחומה (הקו הכחול) של התכנית, תאי שטח 511, 510 –תאי שטח אלו יסומנו ביעוד חקלאי בהתאם למצב המאושר ובהתאם לשימושים המאושרים. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון.

3. יתר התנאים הקבועים בהחלטות הוועדה מיום 9.6.25, 5.1.26 -יוותרו בעינם.

מיכה גדרון
יו"ר הוועדה המחוזית

סיגלית פנקר
מזכירת הוועדה המחוזית

4. תוכנית - 426-0656314 : מושב משמר איילון

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 86 תשריט - 56

חברי הועדה שהשתתפו בדיון:

מר מיכה גדרון	יו"ר הוועדה המחוזית.
גב' טלילה הראל	מתכננת המחוז
גב' ורד אדרי	נציגת שר להגנת הסביבה
מר אשר אהרוני	נציג התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל
מר איתן וולף	נציג משרד התחבורה
קמ"ד ספיר שמש	נציג שר הביטחון
גב' רימה גנזל	נציג שר הבריאות
מר דוד גורביץ	נציג שר התיירות.

רקע:

מושב משמר איילון שוכן בתחום המועצה האזורית גזר, גובל עם מושב כפר בן נון מדרום, כביש 1 מצפון מזרח ומשני צדי כביש 424 שמוביל מכביש 6 לצומת לטרון.

התכנית מציעה תוספת יחידה שלישית ב- 79 נחלות , כאשר 5 נחלות מתוכן הינן נחלות מפוצלות , תיקוני גבולות בחלק מהמגרשים בתחום התכנית, הגדלת חלקות המגורים בנחלות ל- 2.5 דונם. התכנית כוללת את כל שטח הישוב במסגרת הקו הכחול שגודלו 1,202.373 דונם.

בישוב משמר איילון כיום מאושרות 261 יח"ד, ועם אישורה של תכנית זו יהיו במושב סה"כ 340 יח"ד עפ"י לוח 2 בתמ"א/35/ 1 למושב מכסה של 300 יח''ד.

כמו כן, התכנית מציעה תוספת של 550 מ''ר מסחר ביעוד מבני ציבור במושב , תוספת יעוד שצ"פ ,מתקן הנדסי ושימושים באזור מבני המשק .

למסמכי התכנית צורפו נספחי מים וביוב, ניקוז, תנועה, שימור, סביבה ונוף ושמירה על עצים בוגרים, שתואמו עם הגופים הרלוונטיים.

רקע סטטוטורי:

תמ"א 1 – שטח בעל חשיבות גבוהה מאד להחדרה ולהעשרה של מי תהום. נחל איילון המוגדר בתמ"א כנחל ראשי מסומן מצפון למושב , ורצועת ההשפעה שלו ברוחב 100 מ' חופפת לתחום הישוב. בדרום מערב ובדרום מזרח, תחום המושב מסומן ביעוד יער (יער פארק , ויער נטע אדם).

תמ"א 35/ 1 – מרקם שמור משולב, שטח לשימור משאבי מים, רגישות נופית-סביבתית גבוהה.

תמ"מ 3/ 21 – אזור פיתוח כפרי, בחלקו אזור חקלאי /נוף כפרי פתוח.

גז/ 22/ 1 – תכנית מפורטת לישוב מאושרת משנת 1983.

גז/ 22/ 1/ א – תכנית ההרחבה של הישוב ל- 84 יח"ד אושרה בשנת 99.

426-0875252 – תכנית מתאר כוללנית למועצה האזורית גזר שהוחלט להפקידה .

<u>השתלשלות העניינים בתכנית:</u>

1. **בתאריך 16.6.25** נדונה התכנית בוועדה המחוזית והחליטה להפקידה בתנאים. בין התנאים להפקדה קבעה הועדה כי טרם הפקדת התכנית יוצגו מספר נושאים : **ההנחיות לבריכות שחייה, החלופה ליצירת חייץ בין היער לשכונת ההרחבה, הנגישות לתחנות השאיבה וכן שינוי פרישת המגורים בתא שטח A 1.**
2. בתאריך 5.1.26 נדונה התכנית בוועדה המחוזית בדבר הנושאים לעיל וקיבלה החלטה.
3. לאחר שהועברו מסמכי התכנית:
   א. התקבלה התייחסות יועץ התחבורה ללשכת התכנון לפיה נדרש לסמן את קו הבניין המאושר של דרך ארצית 424 .
   ב. **לעניין החיץ הנדרש בין היער לבין שכונת ההרחבה –** החליטה הוועדה בשלב זה, להרחיב את תחומה של התכנית (הקו הכחול) בגבול החיצוני של שכונת המגורים הנושקת ליער כפי שהוצג ע"י רמ"י במהלך הדיון - ולכלול את יתרת השטח המיועד ליער **ששטחו כ- 26 דונם** .

4. עורך התכנית עדכן כי:
   א. "קו הבניין מדרך ארצית מס' 424 תוקן לכל אורכו בתחום הקו הכחול של התכנית ל- 20 מטר מציר הכביש (5 מטר מגבול זכות הדרך) וללא התחשבות במבנים קיימים הבנויים במרחק קטן מ- 5 מטר מגבול זכות הדרך. קו הבנין סומן בתשריט התכנית ובנספח התנועה ועודכן בהתאמה ברוזטות על דרך 424. בנוסף סומנו להריסה מבנים החורגים לתחום דרך 424.
   ב. לעניין הכללת יתרת השטח המיועד ליער שטחו **עולה על** 26 דונם .
   ג. בתאריך 20.7.26 התקבלו הערות נציג קק"ל.

5. לאור עדכון מסמכי התכנית בדבר הקטנת קווי הבניין בדרך ארצית 424 שאינה בסמכותה של הועדה המחוזית נדרשת פנייה לולק"ו .

ישיבה מספר : 2026023 תאריך הישיבה : 27/07/2026

<u>החלטה:</u>

לאחר שבחנה את התכנית ולאחר שהוצגה בדיון התייחסות יועץ התחבורה ללשכת התכנון, **מחליטה הועדה כדלקמן:**

1. תנאי להפקדה יהיה אישור הולק"ו להקטנת קווי הבניין מדרך 424 .
2. הוועדה מאשרת את הכללת יתרת השטח המיועד ליער לתחום התכנית, מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון.
3. השלמת התאום עם קק"ל, בתיאום עם לשכת התכנון.

יתר סעיפי החלטות הוועדה מיום 16.6.25 ו- 5.1.26 יוותרו בעינן.

סיגלית פנקר
מזכירת הוועדה המחוזית

מיכה גדרון
יו"ר הוועדה המחוזית