החלטות

הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור

ישיבה מספר 2026010 מיום 02.07.2026

הבהרות:

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48 ד (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

רשימת הנושאים:

סעיף	שעה	נושא	מטרת הדיון
1	10:30-11:00	**תמל/ 2010 – מתחם שבטי ישראל, קריית גת**	**בקשה לשינוי תנאים למתן היתר, לפי סעיף 145 (ג1) לחוק התכנון והבנייה**
2	11:00-14:00	**תמל/ 2027 – נתיבות, התחדשות**	**דיון בהפקדת התכנית**
3	14:00-14:30	**היתר בשטח כולל**	**דיון בהתאם לסעיף 2א(3) לתקנות חישוב שטחים**
4	14:30-17:30	**תמל/ 3010 – המייסדים, נס ציונה**	**דיון בהפקדת התכנית**

נושא מספר 1: תמל/ 2010 – מתחם שבטי ישראל, קריית גת

מטרת הדיון: בקשה לשינוי תנאים למתן היתר, לפי סעיף 145 (ג1) לחוק התכנון והבנייה

הוחלט:

תמ"ל/ 2010 שבטי ישראל בקרית גת, הינה תכנית מאושרת משנת 2019. התכנית מציעה 2728 יח"ד חדשות במקום 372 הקיימות, במבנים שגובהם נע בין 10 ל- 24 קומות, ובתמהיל דירות מגוון. עוד כוללת התכנית שטחי מסחר בקומת מסד, שטחי ציבור מבונים ובמגרשים ייעודיים, שצ"פים ודרכים. התכנית כוללת חטיבת קרקע פנויה שנרכשה ע"י יזם פרטי אשר בה יחל הבינוי כך שיתאפשר בינוי- פינוי ללא צורך במעבר לדיור זמני.

בנוסף התכנית כוללת הוראות שלביות שכוללות שלושה תנאים להתקדמות בין שלב לשלב במימוש התכנית (1) הצגת חוזים חתומים עם הדיירים הקיימים, (2) הצגת ערבויות חוק מכר שהונפקו לדיירים הקיימים (3) והריסת מבנים קיימים. עבור כל שלב צוין מה ההיקף הדרוש של ערבויות חוק מכר, הריסות מבנים וחוזים חתומים עם בעלי הדירות.

מטרת השלביות שאושרה בתכנית הייתה להבטיח את ההתחדשות העירונית- שהדיירים במתחם יישארו להתגורר במתחם כקהילה, להבטיח שהדיירים לא יעברו להתגורר בשכירות בתקופת הביניים שעד לאכלוסם בדירה החדשה ולהבטיח – בכלים תכנוניים – מימוש מלא של התכנית ולא רק של הקרקעות הפנויות.

יזם התכנית הגיש בקשה לשינוי השלביות שנקבעה בתכנית בשל הרצון להתקדם במימוש הפרויקט במספר שלבים במקביל על מנת לקצר את משך הבנייה הארוך הנובע מאותה השלביות שנקבעה בתכנית.

הודעת היו"ר

היזם ביקש למשוך את בקשתו לשינוי השלביות ולהורידה מסדר היום. בעקבות בקשתו ועל אף המאמצים הרבים שהושקעו בבחינת בקשתו, התכנית ירדה מסדר היום.

חן ספייב
מ"מ מזכירת הוועדה למתחמים מועדפים
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

שירה ברנד
מ"מ יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

נושא מספר 2: תמל/ 2027 – נתיבות, התחדשות

מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית

הוחלט:

רקע

בפני הוועדה הוצגה תמ"ל/2027, המציעה בחלקה הצפוני התחדשות עירונית של מבני שיכון בשכונת המגורים הוותיקה "ברית כהונה", לצד התחדשות של בניה צמודת קרקע וטיפוסי בניה מסוג "גן-גג". בתוך כך מציעה התכנית הריסה של כ-800 יחידות דיור קיימות ובניה של 3,754 יחידות דיור חדשות בבניה מגדלית ומרקמית, תוך שילוב של שימושי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור ליצירת מתחם מגורים מעורב שימושים.

בחלקה הדרומי של התכנית, באזור התעשיה מדרום לשד' ירושלים, מציעה התכנית הסבה של שימושי התעשיה והמלאכה הקיימים, ליצירת רובע מעורב שימושים אשר יכלול בעיקר משרדים, מסחר, בילוי ופנאי, מגורים וצורכי ציבור, תוך קביעת הנחיות סביבתיות מתאימות. אזור זה יכלול 3,117 יחידות דיור חדשות, לצד תוספת של שטחי תעסוקה בהיקף של כ-400,000 מ"ר, ומסחר מלווה רחוב (בעיקר) בהיקף של כ-100,000 מ"ר. עוד תכלול התכנית באזור זה תוספת זכויות בניה לחידוש מבנים צמודי הקרקע הגובלים מצפון באזור התעשייה הקיים.

לוועדה הוצג המתווה בתכנית לצמצום המטרדים הסביבתיים באזור התעשיה באופן שיאפשר שילוב הדרגתי ומבוקר של שימושי מגורים כמוצע בתכנית. הוועדה סבורה כי המתווה שהוצג, בשים לב למוצע בהחלטתה, מאזן בצורה ראויה בין האינטרסים של בעלי העסקים והמפעלים הקיימים, לבין המדיניות העירונית לשינוי אופי השימושים באזור, וכן שיקולים סביבתיים.

לוועדה גם הוצגה בדיקה כלכלית לפי תקן 21.1 אשר בחנה את הרווחיות הכלכלית של מתחמי הפינוי בינוי תחת מספר תרחישים. בכל אחד מהתרחישים שנבדקו נמצאו המתחמים ברווחיות נמוכה או גבולית, ונזקקים לסיוע תקציבי להגברת ישימותם.

הסכמי הגג לעיר והחלטות הנהלת רמ"י ביקשו לעגן השלמה כלכלית של 3,200 יחידות דיור למתחמי הפינוי בינוי. ואולם, על פי הנמסר, הסכם הגג השני המונה כ-1,400 יחידות דיור להשלמה, טרם אושר עדיין. באופן זה, התכנית עדיין נדרשת להשלמה כלכלית משמעותית כדי להיות ישימה. נוכח האמור, על היזם לפעול מול גורמי המדינה הרלוונטיים לצורך וידוא ההשלמה הכלכלית האמורה. ברור כי ישנה חשיבות שתוכנית זו תהיה ישימה מבחינה כלכלית, והוועדה קוראת למציאת פיתרון לסוגיה זו לפני אישורה של התוכנית.

<u>החלטה</u>

הוועדה, לאחר ששמעה את התייחסות מגישות התכנית – עיריית נתיבות ורשות מקרקעי ישראל, דיירים, בעלי עניין באזור התעשיה ומוזמנים נוספים – מחליטה על הפקדת התכנית, בכפוף לתיקונים הבאים, אשר יושלמו תוך 60 יום:

1. **שינויים בתשריט יעודי הקרקע, טבלת זכויות הבניה, נספח הבינוי ונספח המתחמים:**

א. הרחבת רחוב בעלי מלאכה על חשבון תאי שטח 271 ו-664 ביעוד "לפי תוכנית מאושרת אחרת" ו"שצ"פ" בהתאמה. הרחבת הרחוב ביעוד דרך מוצעת, תשולב במתחם לאיחוד וחלוקה חדש יחד עם תאי שטח 230 ו235, באשר 4 תאי שטח אלו נדרשים לשמש יחידה תכנונית אחת שנועדה – בין היתר – לאפשר הקמת מתחם בעצימות בניה משמעותית באחד הצמתים המרכזיים בעיר, בין רחובות בעלי מלאכה, רבי עקיבא, ויוסף סמילו, תוך הרחבת הצומת לטובת הציבור. המתחם יכלול, מלבד הרחבת הדרך, 4 קומות למסחר ותעסוקה ומעליהן בנין מגורים בגובה 10 קומות וכ-35 יחידות דיור. היה וממצאי בדיקת המטרדים הסביבתיים יראו שלא ניתן לשלב שימושי מגורים במיקום זה, יבוטלו שימושי המגורים במגרש והם יוסבו לשימוש תעסוקה.

ב. ביטול תאי שטח ביעוד לפי תכנית מאושרת אחרת והחרגתם מתחום הקו הכחול בתכנית, למעט תא שטח 271 שהוזכר לעיל.

ג. ביטול זכויות המעבר להולכי רגל בתאי שטח מס' 1047 עד 1062 ביעוד מגורים ג'.

ד. לצורך שיפור הקישוריות בין הדרך המוצעת בתא שטח 826 לבין מבנה הציבור בתא שטח 424, ישונה מיקום שביל מאושר בתא שטח 935 ויתחבר לדרך מוצעת בתא שטח 826 כפי שהוצג על ידי צוות התכנון. לשם כך יקבע מתחם לאיחוד וחלוקה חדש שיכלול את חלקה 102 וחלק מחלקה 105 בגוש 39575. שטח המגרש המוצע בחלקה 102 (מגרש 1053) יישמר במלואו, תוך הרחבתו צפונה והצמדתו לשב"צ.

ה. צמצום רוחב שביל בתא שטח מס' 772 והרחבת תא שטח מס' 206 ביעוד מגורים ותעסוקה עם סימון זיקת מעבר לרכב כפי שהוצג על ידי צוות התכנון.

ו. פיצול תא שטח מס' 238 ביעוד מגורים ותעסוקה במתחם איחוד וחלוקה 16 ל-2 תאי שטח, לצורך הגברת הישימות למימוש ותוך שמירה על עקרונות התכנון, הכל כפי שהוצג על ידי צוות התכנון בדיון. יתווספו זכויות בנייה לצורך הקמת יח"ד בהיקף של 61 יח"ד וכ-350 מ"ר לתעסוקה לכל המתחם, והן יחולקו בין תאי השטח הסחירים החדשים לפי הגודל היחסי שלהם. לעת עריכת טבלת האיזון וההקצאה החדשה, יוקפד על איגום זכויות והפרדת בעלויות, ככל הניתן.

ז. ביטול זכויות המעבר להולכי רגל בתאי שטח מס 201 ו-106 ברחוב "משעול יונתן". חתך הרחוב ויתר נספחי התכנית יעודכנו בהתאם.

ח. הרחבת רחוב בעלי מלאכה באמצעות קביעת זכות מעבר ברוחב של שני מטרים, בכל המגרשים הנשענים על הדופן הדרומית של הרחוב (בין רחוב יוסף סמילו לבין תחנת הדלק בתא שטח 321).

ט. לצורך המשכיות זכות המעבר לטובת הציבור, תסומן זכות מעבר רציפה להולכי רגל במגרשים הנשענים על הדופן הצפונית של רחוב הארזים ברוחב של 0.5 מ', שבהם לא קיים סימון כאמור, בתאי שטח: 127, 123, 122, 119, 118.

י. ביטול תא שטח למסחר 313 במתחם איחוד וחלוקה מס' 9 והסבתו לשצ"פ. שטחי הבניה למסחר שנגרעו ישולבו בתא השטח למגורים 113 אשר יורחב בכ-4 מטרים לכיוון השצ"פ.

יא. בניה קיימת ביעודים ציבוריים, שאינה תואמת את עקרונות ומטרות התכנית, תסומן להריסה.

יב. בטבלת שטחי הבניה, בתאי שטח ביעוד מגורים ה' באזור תכנון A, יתווספו שטחי בניה לשימוש מגורים בהיקף של 2 מ"ר נוספים לכל יחידת דיור בכל תא השטח.

2. **הערות להוראות התכנית:**

א. בהערות לטבלת זכויות הבניה בסעיף 6.2 (19.2) יתוקן מספר יחידות הדיור במקרה של איחוד מגרשים ביעוד מגורים ג' בשטח מצטבר של מעל 1.5 דונם ל-24 יח"ד במקום 32 יח"ד.

ב. בסעיף 6.17 (3) להוראות התכנית בעניין איחוד וחלוקה, יתווספו מתחם איחוד וחלוקה מס' 14 ומתחמי האיחוד והחלוקה החדשים המפורטים בסעיפים 1(א) ו-1(ד) להחלטה, לרשימת המתחמים לגביהם נקבע כי תוקפה של החלוקה החדשה תחל עם אישור התכנית.

ג. בסעיף 6.9 (4) בעניין איחוד חניונים – יקבע כי במקרה של הגשת היתר בניה משותף לשני מתחמי מימוש א' מצרניים – תחוייב כניסה אחת לחניון המשותף בין שני המתחמים.

ד. בסוף סעיף 6.9 (4.2) יצוין שההוראה תחול גם על איחוד חניונים בין מתחמי איחוד וחלוקה 4 ו-5, וזאת לצורך מתן גמישות בביצוע ושימוש במגרשים התלת ממדיים לצורך מימוש תקן החניה של שני המתחמים.

ה. בסעיף 6.1 (2) ו-6.3 (4) – בעניין חובת היצמדות לקו בנין 0 – תתווסף הערה כי במקרה של קיום זכות מעבר להולכי רגל בחזית הרחוב – תהא ההיצמדות עד לגבול זכות המעבר.

ו. מגבלות הבנייה לגובה בתכנית זו אינן נובעות מתכנית סטטוטורית מאושרת. בסעיף 6.8 (3) בעניין אישור לחריגת גובה של מתקני עזר לבניה, יצוין כי בנוסף לאישור רת"א יידרש גם אישור מערכת הבטחון.

ז. יקבעו הנחיות נופיות בתאום עם הצוות המקצועי בוועדה למשק של הבינוי בתאי שטח 402, 103, 102, 129, 101 ו429 עם השצ"פ לאורך כביש 25.

ח. בסעיף 6.1 (9) לעניין דירות קטנות בתאי שטח ביעודים מגורים ד', מגורים ה' ומגורים ותעסוקה - יקבע שגודל דירה קטנה בתכנית יהיה עד 80 מ"ר, ושיעורן לא יפחת מ-30%.

3. **תנועה:**

א. תיקונים טכניים והשלמות נוספות על פי חוות דעת יועץ התנועה לוועדה.

ב. שיפור הממשקים בין תחנות אוטובוס לרצועות הליכה ושביל אופניים לשימור רציפותם, ורוחב מספק.

ג. השלמת בדיקה בעניין היתכנות לפתרונות פריקה וטעינה לשטחי המסחר בתכנית, ועדכון ההוראה בנושא בתקנון (סעיף 6.4 (7)) על פי מסקנות הבדיקה.

4. **סביבה וניהול נגר:**

א. השלמת סקר איכות אויר על פי הנחיות יועץ הסביבה לוועדה ועדכון ההוראות הסביבתיות בתקנון במידת הצורך.

ב. תערך בחינה לרמת הסיכון מהמטרדים ממתחם מפעל "אדירם" בתחום המועצה האזורית שדות נגב, לבחינת השפעתו על שימושים רגישים בקרבתו בתחום התכנית. בהתאם לממצאי הבדיקה תיבחן הסבת שימושי מגורים לשימושי תעסוקה בתאי שטח 246, 247 ובמתחם האיחוד והחלוקה החדש כמפורט לעיל בסעיף 1 (א).

ג. תיקונים טכניים והשלמות נוספות על פי חוות דעת יועץ הסביבה לוועדה.

ד. השלמת נספחי ניהול הנגר וההוראות בסעיף ניהול הנגר בתקנון בהתאם להנחיות יועץ ניהול הנגר של הוועדה.

5. **שמאות:**

א. בדיקות הרגישות שהוצגו בפני הוועדה, ביחס לבדיקה הכלכלית לפי תקן 21.1 – יצורפו כנספח בהתאם להנחיות שמאית הוועדה.

ב. צירוף שני מתחמי איחוד וחלוקה לנספח האיחוד והחלוקה לפי תקן 15 כמפורט לעיל בסעיף 1(א) ו-1(ד) ותיקונים טכניים נוספים בנספח בהתאם להנחיות שמאית הוועדה.

ג. מסמך עקרונות תקן 15 מתחם המגורים הצפוני –

1. בכל המתחמים, שבהם מופרשים תאי שטח תלת-ממדיים לטובת בעלי הזכויות הרלוונטיים, יתוקנו טעויות סופר בטבלאות האיזון וההקצאה, ויובהר שהמגרשים התלת-ממדיים יסומנו עם האות A. ההערות שבתחתית הטבלאות שקובעות שמגרשים אלו צריכים להירשם על שם המדינה – יימחקו.

2. במתחם מס' 1, ייעוד חלקה 1 בגוש 100342 במצב הקודם יתוקן לקרקע חקלאית, בהתאם לממצאי הבדיקה החוזרת שנערכה. יבוצעו עדכונים שנובעים מתיקון זה.

3. חלקות ביעוד דרך בבעלות מעורבת: במתחם מס' 5, חלקי חלקה 182 בגוש 39573 ; במתחם מס' 7, חלקי חלקה 107 בגוש 39573 ; ובמתחם מס' 12, חלקה 194 בגוש 39573 – יועלו מעל הקו.

4. סעיף 10.6 בעמ' 167 יתוקן, כך שהשטחים הציבוריים המבונים בתחום המגרשים הסחירים, יופיעו גם בטבלת האיזון וההקצאה בהערה לטבלה.

ד. מסמך עקרונות תקן 15 אזור התעשייה הדרומי –

1. סעיף 10.6 בעמ' 22 יתוקן, כך שהשטחים הציבוריים המבונים בתחום המגרשים הסחירים, יופיעו גם בטבלת האיזון וההקצאה בהערה לטבלה.

2. במתחם מס' 16, הזכויות הרשומות בחלקה 32 על שם "חוג הבשרים של קורקבדוס בע"מ", בייעוד דרך, שנכתבו מתחת לקו, יועלו מעל הקו, בהינתן שלמיטב הבדיקה שנערכה, מדובר בשטח שלא הופקע. הזכויות בגין חלק זה יובאו בשווי דרך לטובת הבעלים.

6. **כללי:**

א. השלמת הכנת נספח תלת ממד בהתאם להנחיות מתכננת הוועדה והנוהל המקובל. יותרו דיוקים בגבולות תאי השטח התלת ממדיים המסומנים בתשריט יעודי הקרקע

ב. סעיף 1.6 יעודכן ותתווסף הוראה המתייחסת לתמ"ל/1124.

7. תיקונים טכניים ותיקוני עריכה בהנחייתה של מתכננת הוועדה, ודיוק נוסחים משפטיים בהנחיית היועמ"ש.

8. הוראות התכנית ומסמכיה יתוקנו בהתאם לאמור בהחלטה זו, והנוסחים יותאמו – ככל הנדרש – להנחיות תכנון חושב רישוי וההוראות המקובלות בתכניות מועדפות.

חן ספייב
מ"מ מזכירת הוועדה למתחמים מועדפים
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

שירה ברנד
מ"מ יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

נושא מספר 3: היתר בשטח כולל

מטרת הדיון: דיון בהתאם לסעיף 2א(3) לתקנות חישוב שטחים

הוחלט:

סעיף 2א(3) בתקנות חישוב שטחים (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, קובע כי היתר מכוח תכנית שאושרה בין התאריכים 3 בדצמבר 2023 ועד 1 בינואר 2026, ששטחי הבניה שבה נקבעו בחלוקה לשטח למטרות עיקריות ולמטרות שירות, יראו בו כהיתר תואם תכנית בשטח כולל, בתנאים המפורטים בתקנות. קביעה זו מותנית – בין היתר – בכך שמוסד התכנון שהפקיד את התכנית החליט, לאחר אישור התכנית, כי היתר בנייה מכוחה יהיה בשטח כולל.

לאחר בחינת התכניות שאושרו בוועדה בתקופה זו ובחינת המשמעויות של איחוד השטחים, כפי שהוצג בדיון, ולצורך ייעול הליכי הרישוי ומתן גמישות תכנונית במימוש התכניות, מחליטה הוועדה בהתאם לסעיף 2א(3)(ב) לתקנות, לאפשר מתן היתרים בשטח כולל בתכניות המפורטות מטה. יובהר כי זאת מבלי לשנות את היקף זכויות הבניה המאושרות והוראות התכנית המאושרת, וללא שינוי בטבלאות ההקצאה והאיזון בתכניות שכוללות איחוד וחלוקה.

החלטה זו תהיה תקפה עבור התכניות הבאות:

תמל/ 1011 ב- קרית גת מערב
תמל/ 1034 1 - אופקים אפיקי נחל
תמל/ 1037 א - תוכנית מתקנת - באר יעקב מתחם יב
תמל/ 1080 - ג'סר אל זרקא
תמל/ 1087 1 - לוד מתחם רובע מערבי (ניר צבי)
תמל/ 1093 - באקה ג'ת
תמל/ 1099 - כפר רג'ר
תמל/ 1104 - כפר כנא
תמל/ 1105 - ג'דידה מכר - תוכנית חדשה
תמל/ 1109 - בנימינה צפון מערב
תמל/ 1112 - אזור - שכונת הפארק
תמל/ 1114 - גן יבנה דרום מזרח
תמל/ 1117 - כסרא סמיע
תמל/ 1123 - יקנעם דרום
תמל/ 1125 - בית שאן מסילות
תמל/ 2023 - אשדוד - אחד העם
תמל/ 2024 - אשדוד - נאות ספיר
תמל/ 2031 א - נשר - דרך השלום / בר מוחא
תמל/ 2036 - עתלית - גבעת קנדי
תמל/ 2039 - קרית ים - יוספטל
תמל/ 2042 - אזור יצחק שדה
תמל/ 2043 - רמלה ויצמן

תמל/ 2046/ א - לוד - דוד המלך

תמל/ 2049/ א - באר שבע - יעקב אבינו

תמל/ 2050 - רמלה - גיורא

תמל/ 2052 - יקנעם - נוף לכרמל

חן ספייב
מ"מ מזכירת הוועדה למתחמים מועדפים
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

שירה ברנד
מ"מ יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

נושא מספר 4: תמל/ 3010– תחנת המייסדים – תחנת המטרו פארק המדע, נס ציונה

מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית

הוחלט:

רקע:

בפני הוועדה הוצגה תמל/ 3010 מציעה שכונת מגורים חדשה בצמידות דופן, בדרום מזרח העיר נס ציונה. התכנית מקודמת ביוזמת החברה הממשלתית לדיור והשכרה- דירה להשכיר, בשטח של כ-530 דונם. בתחום התכנית קיימים מקרקעין בבעלות פרטית ובבעלות רשות מקומית.

התוכנית מציעה כ-7,700 יחידות דיור חדשות, שיוקמו בבניה מרקמית בגובה של 6-10 קומות לצד מגדלים בגובה של 11-18 קומות הממוקמים בעיקר לאורך דרך ויצמן ובחלקו הצפוני של המתחם; וזאת גם בהתאמה למגבלות הגובה הקיימות מבסיס תל נוף. התכנית מציעה מענה לדיור בהישג יד, והיא כוללת 1,150 יח״ד להשכרה לטווח ארוך (15% מסך יח״ד שאינן במקרקעי ישראל), מחצית מיחידות דיור אלו תהיינה מיועדות להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת . התכנית כוללת כ- 2,230 יח״ד קטנות וקטנות מאד, והיא מאפשרת הקמה של כ- 350 דיוריות.

צפיפות הנטו המוצעת בתכנית היא 45 יח״ד לדונם וצפיפות הברוטו היא כ- 53 אלף נפש לקמ״ר.

לאורך דרך ויצמן מוצע עירוב שימושים הכולל מגורים, תעסוקה ומסחר, וכן כיכר עירונית סמוך לתחנת תחבורה ציבורית לקו המטרו M1 הממוקם בגבול התוכנית. ברחובות המרכזיים ובסביבת התחנה מוצעות חזיתות פעילות. בסך הכול כוללת התכנית כ-67 אלף מ״ר של שטחי תעסוקה ומסחר.

בנוסף, התוכנית כוללת מערכת רחובות ושבילים המחזקת את הקישוריות בתוך השכונה ובינה לבין המרקם הקיים, מערכת זו תורמת ומחזקת את הנגישות לתחנת המטרו ״פארק המדע״.

התכנית מציעה כ-169 אלף מ״ר מבנים ומוסדות ציבור בפריסה מרחבית מיטיבית כאשר חלקם במגרשים ייעודיים וחלקם בהקצאות מבונות. בתכנית שטח פתוח בהיקף של 68 דונם בפארק לינארי, בתוואי אפיק הוואדי, מכיוון צפון לדרום התכנית עד השטחים הפתוחים, וכן קובעת שימור מבנים, אשר ישולבו בשטחי הציבור הפתוחים ומבני הציבור. התכנית מציעה יצירת מערך ניהול מי נגר משמעותי וכן פתרון ביוב עבור יח״ד המוצעים.

פרישת שטח המגורים עומדת על כ- 40% מהשטח האפקטיבי, בהתאם לסעיף 4 (ז) בהוראות תמ״א/ 35/ 4, זאת לאחר שהוצג בפני הוועדה התכנון המוצע ולאחר שהשתכנעה כי התכנון המוצע הינו התכנון מיטיבי הנדרש ליצירת מרחב שכונתי איכותי הנותן מענה מלא לכל הצרכים הציבוריים ליח״ד שבתכנית ומתן פתרון לניהול הנגר.

הוחלט:

לאחר שהתוכנית הוצגה בפני הוועדה על היבטיה השונים, ונשמעה עמדת הרשות המקומית, וחברי הוועדה, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית תוך 60 יום בכפוף להשלמת התיקונים הבאים:

<u>תחום התכנית</u>

1. תחום התכנית יורחב באופן שיכלול את פתרונות הניקוז והביוב בתכנית, כפי שהוצג ע"י צוות התכנון בדיון וכמצוין בנספחי הניקוז והביוב. בתכנית ייכלל: קו המובל עבור הנגר וכן קו הביוב המאסף והרחבת תחנת שאיבה גן רווה. ההרחבה תבוצע בכפוף לאישור ועדת השרים לתיקון הכרזה אשר יהוה תנאי להפקדת התוכנית.

תשריט ובינוי

2. שינויים בסביבת תחנת המטרו בהתאמה לתת"ל101 א כפי שהוצג בדיון:
   - דרך מוצעת מס' 7 תדויק ביחס למיקום המתקן ההנדסי בתא שטח 150.
   - ייעודי הקרקע בשטח המסומן בתת"ל כמסדרון תשתיות ת"ק וסביבתו ישונו כלהלן: חלק מתאי שטח 4 ו-5 יומרו מיעוד מגורים ותעסוקה ליעוד שביל. חלק מתאי 6ו-7 יומרו מיעוד ממגורים לשביל.
     בנוסף- יבוטל שצ"פ בתא שטח 77 ויסומן ביעוד מגורים וחלקו עבור שביל, ובתחום מסדרון התשתיות ביעוד דרך מוצעת (המשך לדרך מס' 124). יבוטל שביל בתא שטח 101. חלוקת תאי השטח תשתנה בהתאם. תובטח נגישות לכל תא שטח בהתייעצות עם יועץ התחבורה.
   - תאי השטח המצויים ממערב למסדרון יוסטו לכיוון מערב כפי שהוצג בדיון.
   - יובהר כי הזכויות הקיימות בשטחים הסחירים – יוותרו בעינם
   - המתקן ההנדסי, בתא שטח מס' 142, יבוטל ויסומן שטח זה ביעוד מגורים ותעסוקה.
3. ישמר הכלל לפיו כ- 47% מהבניינים המיועדים למגורים ו/או לתעסוקה יהיו בבנייה מרקמית (עד 10 קומות), מהם כ- 7% יהיו עד 8 קומות, כפי שהוצג בדיון . שינוי זה יפחית כ- 20 יח"ד מכלל התכנית.
4. תא שטח 51 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יוצרח עם שטח בייעוד מגורים מתאי שטח 11 ו- 12.
5. עבור כל המגרשים, לאורך דרך ויצמן, יש להוסיף סימון של חזית פעילה, ולהוסיף זכויות של מסחר בהתאם.
6. יתווסף מגרש לצרכי ציבור להשלמת הצרכים הפרוגרמתיים בשטח של כ- 4 ד' במקום שטח השצ"פ, במיקום מיטבי התואם לטופוגרפיה בסמיכות לתאי שטח 54 ו- 53 . תוואי דרך מס' 126 ידויק ויטויב. בהתאם ינתנו זכויות בטבלה 5.
7. יסומנו מבנים קיימים שאינם תואמים לתכנון- להריסה, ויתווספו בהתאם סעיפים להוראות התכנית.
8. יש לשנות את הייעוד של תא שטח 109 מייעוד של דרך מוצעת לשביל. תא שטח זה כולל עצים לשימור ואינו דרוש תנועתית.
9. יש להשלים את התווית הדרך המוצעת בתא שטח: 127 עד המגרש הסמוך (תא שטח 143).
10. יש לוודא כי מרחקי הבינוי בנספח הבינוי עומדים במרחקים הדרושים עפ"י הוראות התכנית.
11. תא שטח 75 יבוטל, ויסומן כשטח למגורים ותעסוקה.
12. בית העלמין – לאחר שהשתכנעה הוועדה כי אין רזרבות עתידיות מספקות לקבורה בבית העלמין לצורך תכנון הותמ"ל, בית העלמין יתוכנן באופן מפורט על פי הצרכים והנתונים שהוצגו בדיון ובהתאמה לתמ"א 19.

תשתיות

13. תוואי מובל הניקוז המוצע בשטח התכנית ידויק הנדסית בתיאום עם יועץ הניקוז, בהתייחס למסדרון תשתיות תת"ק המוצע בתת"ל 101 א. התוואי יתוכנן ללא זוויות חדות כך שתהייה רציפות הידראולית לזרימת המים במובל. התוואי יתחבר למתקן הוויסות המוצע בצפון התכנית, כפי שהוצג בדיון.
14. מוצא הניקוז ממתקן הוויסות יהיה לכיוון רחוב הנפת הדגל עד החיבור לתעלה/נחל שנמצא מחוץ לגבולות השטח הבנוי, בהתאם לתוואי המוצע בנספח ניהול מי הנגר. בהתייעצות עם רשות הניקוז.
15. ניהול הנגר בשטחי התכנית לא יהיה חלק ממאגר הראשי שהוא לטובת הניקוז האזורי. נגר השכונה ינוהל בתחום השטחים הבנויים והפתוחים בשכונה.
16. איגום זמני – מגרשים, 1, 35, 36, 37, 38, 40 וחלקו הצפוני של 50 (כפי שהוצג בדיון), יסומנו בהנחיות מיוחדות ב' ויתווסף להם שימוש זמני עבור איגום למשך 10 שנים או עד הקמת פתרון אזורי – המוקדם מבניהם. בשטח הנחיות מיוחדות ב' יקבע כי תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח לעיל בתקופה זו, יהיה הקמת פתרון ניהול מי נגר אזורי, בהיוועצות עם רשות הניקוז.
17. יש לתקן את ההוראות התכנית בהתאם להנחיית יועץ הניקוז של הוועדה. בנוסף, לנספח הניקוז תתווסף טבלה מחייבת (בהתאם לטבלה 2.2 שמופיעה בתמ"א 1/ תיקון 8 בנספח ב (4)) הכוללת את נפחי האיגום השונים בתכנית, תוך הגדלת נפח האיגום הצפוני, וזאת בהנחיית יועץ הניקוז של הוועדה.
18. יתווספו חתכי תשתיות של:
    - חתך תשתיות מוצעות ומתוכננות במסדרון התשתיות המוצע בתת"ל 101/ א.
    - חתך תשתיות לתוואי הניקוז לאורך רחוב הנפת הדגל, הכולל את מיקום מובל הניקוז בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8.
19. יש לדייק את מיקומו של קו המים המוצע לאורך רח' ויצמן בנספח התשתיות, כך שמיקומו לא יהווה פגיעה בשטח תחנת המטרו .
20. ביוב- יש להשלים את הבדיקות והתיאומים מול רשות המים והביוב, ותאגיד המים ביחס להיקף השטח הנדרש עבור הרחבת תחנת השאיבה גן רווה והתכנון המוצע בהתאם לנדרש. תוצג היתכנות קו המאסף הגרביטציוני המוצע.

הוראות

21. להוראות התכנית יתווסף סעיף שלביות, לפיו תנאי למתן היתר בניה מעל 3850 יח"ד, יהיה הקמת המטרו בהתאם לתת"ל 101א, או יישום פתרון תחבורה ציבורית חלופי שיש בו כדי ליתן מענה ליחידות דיור אלה.
22. יתווספו הוראות עבור ייעודי הקרקע ושימושים הנדרשים בשל הגדלת הקו הכחול- לפתרון הנגר והביוב.
23. להוראות התכנית יתווסף לסעיף 6.2.5 "תנאים בהליך הרישוי" הסעיף הבא:
"תנאי להגשת בקשה להיתר לגבי חלקות בגינן הוקצו מגרשי התמורה במיקום שונה מחלקת המקור יהיה הריסה ופינוי של המבנה בחלקת המקור"
24. לסעיף 4.11.2 (א) יש להוסיף התייחסות לסימון בתשריט: רצועת מתע"ן תת-קרקעי" ולהשלים תת-סעיף כדלקמן: "מיקומה של רצועת המתע"ן ושל תחנת תחבורה ציבורית, יהיה כפי שנקבע בתת"ל 101א ולא יהיה באישורה של תכנית זו כדי לשנותו, וכן יחולו הוראות תת"ל 101 א' בנוגע לבניה מעל לרצועת מתע"ן תת-קרקעית"

25. יש למחוק תתי-סעיפים הבאים מהוראות התכנית:
   - סעיף 4.1.2 (ב) (3) וסעיף 4.2.2 (א) (3).
   - סעיף 4.10.2 (ג) (1)
26. על מנת לאפשר גמישות מירבית, ימחק חלקו השני של סעיף קטן 6.1.2 (1) (ב): "כאשר תובטח גישה מגרעין המבנים, מהקומה המתאימה למפלס הגינה".
27. ימחק סעיף 6.1.9 (8) וסעיף קטן (א), כדלקמן:

"שימור ערכי מורשת חקלאית - תכנון השצ"פים ישמור, ככל הניתן, על ערכי מורשת בנויים ונופיים בכפוף לממצאי תיק התיעוד, על מאפייני האתר והמקום, ועל היחס בין הבנוי והפתוח. בהתאם לכך יש לפעול, ככל הניתן, לפי העקרונות הבאים:

א. יש לשמור על מפלסי הפיתוח הקיימים סביב מבנים ועצים לשימור על מנת להבטיח את שימורם."

28. ידויקו הסעיפים הנוגעים לממשק עם הוראות תת"ל 101א, וזאת בפרט ביחס לשטח ההתארגנות, ייעוד מתקן הנדסי ושטח מגבלות הפיתוח ומסדרון תשתיות תת קרקעי – זאת ככל שהדבר יידרש, בתיאום עם הייעוץ המשפטי ואגף מטרו במנהל התכנון.

טבלה 5

29. יש לתקן סעיף יז להוראות טבלה 5 כדלקמן:

" יתאפשר קו בניין 0 למרתפים. קומת המרתף תהיה בשטח מקסימלי של 80% משטח המגרש.

30. יש להתאים תמהיל יח"ד, כולל ממוצע גודל יח"ד, להנחיות מינהל התכנון, תוך כדי הגדלת שטח ממוצע של יח"ד פלדלת. בנוסף, ידוייק השטח הכולל ליח"ד, בהתאם למדיניות הוועדה ביחס לאיחוד שטח עיקרי ושירות.
31. ידויקו השטחים המוצעים בקומת הקרקע ובתת הקרקע בהתאם למדיניות הוועדה.

תנועה

32. יש להשלים את נספחי התנועה בהתאם להמלצות יועץ התנועה של הותמ"ל כפי שהופיעו בחוות דעת מתכננת הותמ"ל, את נספח חתכי האורך והכנת נספח מבנה דרך לגשרים המוצעים בתכנית. בנוסף יש להציג מיקום תחנות/הורד וסע של תחנות קו המטרו, את הכניסות לתחנות, ממשק הכניסות עם המדרכות ורצועות העזר.
33. יש לעדכן את החתך הטיפוסי של רחוב שדרות העמק, כך שיתאים למאסף עם שני נתיבים לכל כיוון, לטובת איזון הנתיבים של הרחובות המאספים במרחב. יש לתקן את כלל הרכיבים ברחוב ולהתאים את הבדיקה התחבורתית בהתאם.
34. יש להשלים טבלת מאזן חניה (בכפוף לתמ"א 70) .
35. יש להציג חיבור לטרמינל האשפה לרכב כבד ואת ממשק הכניסה עם מבני הציבור.
36. יש לצרף למסמכי התכנית נספח התאמה לתמ"א 70.
37. יקבע שטח למסוף אוטובוסים בשטח של כ- 2 דונם מדרום לדרך מספר 4 בשטח בית העלמין המוצע בתא שטח 147, כפי שהוצג בדיון.

סביבה ונוף

38. יש להשלים אישור של משרד להגנ"ס לסקר היסטורי המעודכן שהוגש לבדיקתו.
39. יש להשלים נספח הנוף בהתאם להנחיות יועץ הסביבה לותמ"ל כולל הוספת חתכים המציגים את הקישוריות של המרחבים השונים בשכונה עצמה ובין השכונה לבין השכונות הסמוכות.

שמאות

40. יושלמו ויוצגו בפני הוועדה עקרונות השמאות וטבלאות האיזון וההקצאה בהתאם להנחיית שמאית הועדה. הצגת הטבלאות היא תנאי להפקדת התכנית.

תיאומים

41. יושלם תיאום עם נת"ע לעניין תאימות לתת"ל/ 101/ א במרחב התחנה.
42. יושלם תיאום עם הרשות לתח"צ ועם נתיבי איילון.
43. יושלם תיאום מול רשות הניקוז לעניין מובל הניקוז ותוואי מאסף הביוב.
44. יושלם תיאום מול רשות המים והביוב ומקורות.
45. יושלם תיאום מול רשות העתיקות, לעניין אזורים בעלי רגישות לממצאים.
46. יערך תיאום מול חברת החשמל ורשות הגז לעניין מסדרון התשתיות שבתחום התכנית.

כללי

47. תיקונים טכניים בהנחיית מתכננת הוועדה, ודיוקים משפטיים בהנחיית היועמ"ש.
48. הוראות התכנית וכלל מסמכיה יתוקנו בהתאם לאמור בהחלטה זו, והנוסחים יותאמו – ככל הנדרש – להנחיות תכנון חושב הרישוי וההוראות המקובלות בתכניות מועדפות לדיור.
49. הוועדה מחליטה לאשר את שינוי יעוד השטח החקלאי בתוכנית זו ע"פ סעיף 6 (א) (2) לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
50. תמ"א 70 – שטח התוכנית מצוי בחלק משמעותי ממתחם פיתוח 44 לפי תמ"א 70 ואינו מתוכנן בכללותו. הוועדה, לאחר שבחנה את הדברים, מוצאת כי אין באישור התוכנית, אשר מהווה חלק משמעותי מהמתחם, כדי לפגוע בתכנון המתחם, ובפרט בחיבוריות לרשת הדרכים והרכיבה. התכנית מציעה מערך דרכים ושבילים המשלים לרשת העירונית ולקישוריות לסביבת תחנת המטרו המוצעת. יצוין כי השטחים שאינם כלולים בפיתוח בתכנית זו מצויים בשלבי פיתוח ותכנון שונים.

חן ספייב
מ"מ מזכירת הוועדה למתחמים מועדפים
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

שירה ברנד
מ"מ יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית