

החלטות

**הצוות המייעץ לוועדת שרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון
מקומי להמלצה להכרזה על מתחמים מועדפים לדיור, בקרקע מרובת
בעלים**

ישיבה מספר 11 מיום 3.11.24

חברי צוות מייעץ נוכחים:

גב' ליאת פלד, מ"מ מנכ"ל מינהל התכנון, יו"ר
מר נתן אלנתן, יו"ר מטה התכנון הלאומי, נציג שר הפנים
גב' אסנת אלרון, נציגת הרשויות המקומיות
גב' ורד סלומון, נציגת שר הבינוי והשיכון

צוות מקצועי:

גב' סיגי בארי, מתכננת הותמ"ל
גב' אפרת ברנד, סגנית בכירה ליועמ"ש מינהל התכנון
מר ירום שגן, סגן יועמ"ש לותמ"ל
גב' דנה אליהו, יועצת למנכ"ל מינהל התכנון
גב' מיכל מזרחי, מזכירת הצוות המייעץ, ותמ"ל
גב' נוי דרורי, צוות הכרזות, ותמ"ל

על סדר היום:

דיון במתחמים שהוגשו:

- א. מתחם שביב- מוגש ע"י דירה להשכיר.
- ב. כפר סבא, בן יהודה- צפון- מוגש ע"י דירה להשכיר.
- ג. ראשון לציון, אנ"מ צפוני- מוגש ע"י דירה להשכיר.
- ד. ראשון לציון, משולש נים- מוגש ע"י פרטיים.

א. מתחם שביב

הוחלט:

להמליץ לוועדת שרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון מקומי, להכריז על המתחם כמתחם מועדף לדיר במסלול קרקע מרובת בעלים ולהעניק לוועדה את סמכויות המועצה הארצית לעניין תמא/ 35, מהנימוקים הבאים:

1. המתחם מצוי בלב אזור הביקוש במרכז הארץ, בסמיכות לצירי תנועה ראשיים ובקרבה לתחנת רכבת רעננה. התכנית שתקודם תייצר הזדמנות לניצול יעיל של הקרקע לטובת תכנון מיטבי ולהגדלת היצע הדיר במטרופולין ת"א עם תוספת משמעותית של כ-2,800 יח"ד. לפיכך קיימת חשיבות לתכנון המתחם בלוח זמנים קצר.
2. התכנון המוצע חוצה מחוזות (מחוז תל אביב ומחוז מרכז) ונדרש בבחינת שינוי גבולות שיפוט שכן המתחם המיועד לפיתוח מצוי בשטח המוניציפלי של העיר רעננה כאשר החיבור לרצף העירוני ולתשתיות הינו בזיקה לעיר הרצליה. קידומו של המתחם בותמ"ל יאפשר את תכנונו בראיה כוללת כיחידה אחת.
3. כמו כן המתחם מהווה תוספת שטח לפיתוח במרקם עירוני ולפיכך מהווה שינוי תמ"מ ולפיכך נדרש להקצאת שטח פתוח מיוחד בהתאם להוראות תמ"א 35.
4. לתכנית המוצעת שורת אתגרים נוכח תשתיות רבות המצויות במתחם כדוגמת קו מתח, תחמ"ש ותחנת שאיבה הנדרשות לבחינה להעתקה, מבנים ופעילות ללא היתר וכן היקף רב של בעלים פרטיים, היבטים המציבים אתגר ומורכבות תכנונית גבוהה.
5. בשקלול המשקולות של אמות המידה קיבל המתחם ציון גבוה יחסית, בין היתר לאור קרבה לאזור הביקוש, תלות בתשתיות ארציות ומורכבות סטטוטורית לאור הצורך בשינוי תמ"מ ובחינת גבולות שיפוט.
6. לאור חפיפת חלק מהפולגון המזרחי עם חלקות חקלאיות א' המאושרות בתכנית המתאר המאושרת לשוב גבעת חן מוצע לגרוע את השטח החופף ולצמצם את תחום שטח פתוח מיוחד כך ששטחו יעמוד על 138 ד'.

ב. כפר סבא – בן יהודה צפון

הוחלט:

- להמליץ** לוועדת שרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון מקומי, להכריז על המתחם כמתחם מועדף לדיר במסלול קרקע מרובת בעלים, מהנימוקים הבאים:
1. המתחם הינו עתודת קרקע פנויה באזור ביקוש, ומהווה פוטנציאל לתוספת משמעותית של יח"ד ודיר להשכרה בעיר. לפיכך קיימת חשיבות לתכנון המתחם בלוח זמנים קצר.
 2. 30% מיחידות הדיר אשר יוצעו בקרקע הפרטית במתחם ייעודו להשכרה ארוכת טווח ומחצית מיח"ד אלו להשכרה במחיר מופחת (שיעור גבוה מזה הקבוע בחוק, הנדרש להחלטת ממשלה).
 3. בשטח המתחם מתוכנן פארק רחב ברציפות למערך השצ"פים הקיים הנותן מענה לשטחים פתוחים הנדרשים לשכונה.

4. לתכנית המוצעת שורת אתגרים כדוגמת: ריבוי הבעלים במתחם, קישור וחיבור למערך הדרכים העירוני והארצי תוך מתן פתרון תנועתי הנדרש לאזור, מגבלות בניה לגובה והתמודדות עם אתגרי הביוב והניקוז הקיימים.
5. בשקלול המשקולות של אמות המידה קיבל המתחם ציון גבוה, בין היתר לאור ההיקף הגבוה של יחידות הדיור שיכללו בתכנית, הקרבה לאזורי ביקוש ושיעור יח"ד לשכירות ארוכת טווח המוצעות בתכנית.

ג. ראשון לציון – אנ"מ צפוני

הוחלט:

להמליץ לוועדת שרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון מקומי, להכריז על המתחם כמתחם מועדף לדיור במסלול קרקע מרובת בעלים, מהנימוקים הבאים:

1. המתחם מצוי באזור ביקוש ויוכל לתת מענה להיקף יח"ד נרחב של כ- 6,480 יח"ד בסביבה אשר עתידה להיות משורתת באמצעי תחבורה מגוונים ובכללם ציר מתע"ן ותחנות מטרו מתוכננות. לפיכך קיימת חשיבות לתכנון המתחם בלוח זמנים קצר.
2. בשטח המתחם מתוכנן פארק עירוני רחב שייתן מענה לניקוז השכונה ולשטחים פתוחים הנדרשים וצפויים לשפר את איכות החיים של תושבי האזור.
3. המתחם כולל מורכבות תכנונית הנובעת מתכנון שטח לפיתוח בממשק עם 'אזור נופש מטרופוליני' לפי תמ"מ 21/3 ומיצירת ממשק תכנוני ראוי עם תחנות המטרו לרבות הצורך בעוצמות פיתוח בהתאם לעקרונות תמ"א 70. יצירת ממשק נכון בין כלל השימושים באזור מציבה אתגר הנדרש לתכנון בראייה ארצית מתכללת.
4. בתכנון המתחם יידרש להתמודד עם שורת אתגרים כדוגמת: ריבוי הבעלים הפרטיים בו, קישור וחיבור למערך הדרכים הקיים והמתוכנן בעיר, והתמודדות עם אתגרי התכנון החלות בתחומם כאמור.
5. בשקלול המשקולות של אמות המידה קיבל המתחם ציון גבוה יחסית, בין היתר לאור ההיקף הנרחב של יח"ד המוצע בתכנית, קרבה לאזורי ביקוש וכן ריבוי של בעלים פרטיים.
6. תמ"מ 21/3 קבעה כי בשטח האנ"מ סך השטח לבינוי לא יעלה על 15% מכלל השטח. בתחום אנ"מ זה מציעה תמ"א 70 תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב, "אזור פיתוח במרחב תחנה" שהיקפו עולה על 15% מתחום האנ"מ כאשר הוראותיה של תמ"א 70 גוברות על הוראות התמ"מ וכן על הוראות תמ"א 35 בעניין זה. לפיכך, קידומה של תכנית במתחם זה כפופה לאישורה של תמ"א 70.

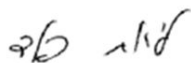
ד. ראשון לציון – משולש נים

הוחלט:

להמליץ לוועדת שרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון מקומי, להכריז על המתחם כמתחם מועדף לדיור במסלול קרקע מרובת בעלים, מהנימוקים הבאים:

1. המתחם מצוי בלב אזור הביקוש ובקרבה לאמצעי תחבורה מגוונים ולדרכים ראשיות ויוכל לתת מענה לתוספת יח"ד במרכז הארץ. לפיכך קיימת חשיבות לתכנון המתחם בלוח זמנים קצר.

2. בתכנון המתחם יידרש להתמודד עם סוגיות סביבתיות הנובעות ממיקומו בסמיכות לדרכים ראשיות ועם בעיות ניקוז הקיימות בסביבתו שכן אזור זה מהווה חלק מאגני הניקוז של הערים ראשון לציון ונס ציונה. זאת לצד אתגרים תכנוניים במתחם כדוגמת חיבורו לעיר ולמערך הדרכים האזורי והארצי בסביבתו ומגבלות גובה שנגרמות עקב חפיפת המתחם לתחום נתיבי טיסה.
3. התכנית מצטרפת לתכניות סמוכות במרחב המקודמות בותמ"ל ועל כן קיימת לוועדה ראייה תכנונית רחבה של האיזור.
4. בשקלול המשקולות של אמות המידה קיבל המתחם ציון גבוה יחסית, בין היתר לאור הקרבה לאזורי ביקוש, ריבוי הבעלים הפרטיים ומספר הבעלים במתחם שמסכימים לקידומה של תכנית מועדפת לדיוור.



גב' ליאת פלד
נציגת מנכ"ל מנהל התכנון
יו"ר הצוות המייעץ