

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 (ג) 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 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 ובעלות 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:

תחום התכנית

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 יהיה תנאי להפקדת התוכנית.

תשריט ובינוי

2. שינויים בסביבת תחנת המטרו בהתאמה לתת-101 א כפי שהוצג בדיון:
 - דרך מוצעת מס' 7 תדויק ביחס למיקום המתקן ההנדסי בתא שטח 150.
 - ייעודי הקרקע בשטח המסומן בתת-11 כמסדרון תשתיות ת"ק וסביבתו ישונו כלהלן: חלק מתאי שטח 4 ו-5 יומרו מיעוד מגורים ותעסוקה ליעוד שביל. חלק מתאי 6 ו-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 – יותרו 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 הפרוגרמטיים 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 המטר.
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 המטר 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-קרקעית" 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 השצי"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. ידווקו 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, ידוויק השטח הכולל ליח"ד, בהתאם למדיניות הוועדה ביחס לאיחוד שטח עיקרי ושירות.
31. ידוויק 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 מדורם לדרך מספר 4 בשטח בית העלמין המוצע בתא שטח 147, כפי שהוצג בדיון.

סביבה ונוף

38. יש להשלים אישור של משרד להגניס 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

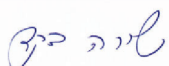
40. יושלמו ויוצגו בפני הוועדה עקרונות השמאות וטבלאות האיזון וההקצאה בהתאם להנחיית שמאית הוועדה. הצגת הטבלאות היא תנאי להפקדת התכנית.

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 מתכנת 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.



שירה ברנז

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



חן ספייב

מ"מ מזכירת הוועדה למתחמים מועדפים
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית