

החלטות

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

ישיבה מספר 10 מיום 24.12.23

חברי צוות מייעץ נוכחים:

מר רפי אלמליח, מנכ"ל מינהל התכנון, יו"ר
מר נתן אלנתן, יו"ר מטה התכנון הלאומי, נציג שר הפנים
גב' כרמית יוליס, נציגת שר המשפטים
גב' אסנת אלרון, נציגת הרשויות המקומיות
גב' מלכה שניאור, מ"מ נציגת שר הבינוי והשיכון (נכחה רק בסעיפים ב', ג', ד')

צוות מקצועי:

גב' סיגי בארי, מתכנתת הותמ"ל
גב' שרית בן הרוש, יועמ"ש לותמ"ל
גב' מיכל מזרחי, מזכירת הצוות המייעץ, ותמ"ל
גב' נעה הינמן, צוות הכרזות, ותמ"ל

נוכחים נוספים:

גב' אפרת ברנד, יועמ"ש למינהל התכנון
מר' רוסלאן עותמאן, משרד המשפטים
גב' כנרת כהן שלום, יועצת למתכנתת הותמ"ל

על סדר היום:

דיון במתחמים שהוגשו:

- א. גדרה- מערב- מוגש ע"י דירה להשכיר.
- ב. נס ציונה, המייסדים- מוגש ע"י דירה להשכיר.
- ג. נס ציונה, חרודי- מוגש ע"י דירה להשכיר.
- ד. לוד פרדס שניר- תיקון, מוגש ע"י משב"ש.

הוחלט:

למנות את גב' מיכל מזרחי אשר מונתה על ידי שר הפנים כמזכירת הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים גם למזכירת הצוות המייעץ.

א. גדרה מערב

הוחלט:

- להמליץ** לוועדת שרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון מקומי, להכריז על המתחם כמתחם מועדף לדיור במסלול קרקע מרובת בעלים, מהנימוקים הבאים:
1. המתחם בעל פוטנציאל פיתוח גדול ומהווה תוספת משמעותית ליישוב דל בשיווקים בקרקעות מדינה. פיתוח המתחם יאפשר תוספת יחידות דיור משמעותית בלוח זמנים קצוב הנדרש להרחבת היישוב ויסייע במתן מענה לצורך בהגדלת מלאי יחידות הדיור באזור.
 2. בשטח המתחם מורכבות תכנונית הכוללת הסטת דרך ארצית מס' 40, לרבות יצירת ממשק וחיבורים למרקם הקיים. כמו כן מתוכנן פארק מצידו השני של כביש 40 המוסט, בחלקו הצפוני, וקיים אתגר תכנוני ביצירת קישוריות בין השכונה המתוכננת לפארק.
 3. המתחם כולל מספר רב של בעלים פרטיים.
 4. שטחו של מתחם זה הינו כמחצית משטח המתחם שהוגש ע"י רמ"י לצוות המייעץ ונדון על ידו בינואר 2019. במסגרת הדיון דאז הצוות סבר כי המידע שהוצג אינו מספק על מנת לקבל החלטה. לפיכך פנה לרמ"י על מנת לקבל מידע בהתייחס לנושאי צפיפויות, התאמה לתכנית המתארית והסטת כביש 40. הבקשה שבנדון אשר הוגשה ע"י חברה דירה להשכיר כוללת התייחסות לנושאים האמורים.
 5. בשקלול המשקולות של אמות המידה קיבל המתחם ציון גבוה יחסית, בין היתר לאור ההיקף הגבוה של יחידות הדיור שיכללו בתכנית, לאור מידע שנמסר ע"י משרד הבינוי והשיכון לגבי שיווק נמוך של יחידות בקרקעות מדינה בתחומי העיר ולאור מספרם הרב של בעלים פרטיים במתחם.

ב. נס ציונה המייסדים

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 יחיד נרחב של כ- 7,000 יחיד בסביבה אשר עתידה להיות משורתת באמצעי תחבורה מגוונים ובכללם ציר מתע"ן ותחנת מטרו מתוכננת.
 2. המתחם כולל מורכבות הנובעת מהצורך ביצירת ממשק עם תוואי ותחנת המטרו. כמו כן, הוצג על ידי מתכנתת הותמ"ל במסגרת דיון הצוות כי המתחם ממוקם על פשט הצפה קיים של נחל נס ציונה ויהיה צורך לתת בתכנית מענה לנגר ולניקוז על מנת שהתכנית לא תגרום להצפת אזור התעשייה הסמוך, זאת מבלי להעמיס על תשתיות העיר הקיימות.
 3. בשקלול המשקולות של אמות המידה קיבל המתחם ציון גבוה יחסית, בין היתר לאור ההיקף הגבוה של יחידות הדיור שיכללו בתכנית, הקרבה לאזורי ביקוש והתאמת המתחם לתמ"א 35 ולכתם הפיתוח בתמ"מ 37/21/3 -אני"מ גבעות הכורכר- שאושרה לאחרונה. זאת בשונה מהמצב הסטטוטורי שהיה קיים בעת דיון הצוות המייעץ מיום 17.2.2022 שאז טרם אושרה התמ"מ לאני"מ.

4. נס ציונה - חרודי

הוחלט:

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

1. המתחם המוצע מהווה עתודת קרקע פנויה באזור ביקוש ובשטח קיים פוטנציאל לתוספת משמעותית של יח"ד באופן התואם למגמות הפיתוח של העיר.
2. בשטח המתחם יינתן מענה לאתגרי איגום, ויסות וניהול הנגר העילי הנדרשים לצורך השכונה וחשובים לקידום פתרונות הניקוז ברמה אזורית, הצפויים לשפר את איכות החיים של תושבי האזור.
3. לתכנית המוצעת שורת אתגרים כדוגמת ריבוי הבעלים הפרטיים במתחם, קישור וחיבור למערך הדרכים הקיים בעיר, תכנון מוקף בסביבה ערכית תוך שמירה על חיבור בין שמורות הטבע בסביבה והתמודדות המתחם עם אתגרי ניקוז כאמור.

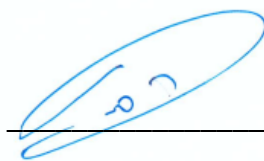
ג. לוד פרדס שניר

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. התכנית שתקודם במתחם תאפשר הסדרה תכנונית של שטח המתחם, תוך מתן מענה להיעדר התשתיות ולתוספת יח"ד הנדרשת לטובת תושבי העיר, ובכלל זה לבני האוכלוסייה הערבית, באזור אשר מחייב תכנון מפורט והקצאות נרחבות לצרכי ציבור.
2. לתכנית המוצעת שורת אתגרים כדוגמת: ריבוי הבעלים במתחם, בינוי לא חוקי בשטח המתחם, הצורך בטיפול במפגעים וההשלכות הסביבתיות כתוצאה מפעילות רכבת ישראל והדיפו הקיים והמתוכנן בצמידות, מגבלות גובה לפי תמא/4 / 2.
3. התכנית מהווה השלמה לתכניות נוספות המקודמות בותמ"ל במרחב זה בראיה תכנונית רחבה של העיר ומכאן, בין היתר, חשיבותה.
4. בשקלול המשקולות של אמות המידה קיבל המתחם ציון גבוה יחסית, בין היתר לאור היותו ממוקם באזור ביקוש ובשל מורכבותו של המתחם, והכל כמפורט באמות המידה ובחוות דעת מתכנתת הוועדה.
5. בהחלטת הממשלה להכריז על המתחם כמועדף לדיור מתבקש על ידי משרד המשפטים להוסיף את התנאי שלהלן:
"נוכח קיומה של בניה לא חוקית במתחם, תעביר הרשות לאכיפה במקרקעין, טרם הדיון להפקדת התכנית בותמ"ל, דו"ח אודות הבניה הבלתי חוקית במתחם. ככל שיתברר כי נוספה בניה בלתי חוקית בתחומי המתחם שהוכרז על-ידי ועדת השרים, יובא הנושא לבחינת המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי) אשר תשקול השעייה או הקפאה של הליכי התכנון בוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים".
6. ביום 27.10.22 הצוות המייעץ דן במתחם זה והמליץ להכריז עליו כעל מתחם מועדף לדיור. בשל טעות שנפלה בהצגת הנתונים המדויקים של גריעת שטחי המשבצת במתחם זה בצירוף גריעת שטחי משבצת בתכנית קודמת, מובאת הבקשה בשנית.

7. לאור הסכמת האגודה השיתופית לגריעת שטחי המשבצת בתחום המתחם (בשים לב לגריעה קודמת שנעשתה בתכנית מועדפת לדיור שאושרה קודם אישורו של תיקון מס' 7 לחוק), המתחם עומד בהוראות החוק כנדרש.



מר רפי אלמליח
מנכ"ל מנהל התכנון
יו"ר הצוות המייעץ