



החלטות

הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור

ישיבה מספר 216 מיום 31.01.2024

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	נושא	מטרת הדיון
1	תמל/ 2021 הרותם פלדות, אשדוד	תיקון טעות סופר בטבלאות האיזון והחלוקה
2	תמל/ 3002 חדרה, בית אליעזר	דיון בהפקדת התכנית



נושא מספר 1: תמל 2021 – אשדוד, הוותם פלדות

רקע:

בטבלאות איזון והקצאה אשר קיבלו תוקף, נפלה טעות סופר שמקורה במדידה של מספר חלקות (חלקות מס' 19,20,21,22,23,24,40) "במצב הנכנס". לקראת מתן תוקף נערכה מדידה אנליטית עדכנית, אשר רק בשל טעות, לא הוטמעה בטבלאות האיזון וההקצאה שקיבלו תוקף ביחד עם יתר מסמכי התכנית, ועל כן נדרש לבצע התאמה זו אשר תשקף זהות בשטח המדוד בין ה"מצב הנכנס" ל"מצב היוצא" בטבלאות האיזון וההקצאה.

לאחר שהוועדה בחנה את השינוי, היא סבורה כי שינוי זה אינו מהווה פגיעה כלשהי בתכנית או בזכויות הקניין של אף בעל זכויות בשטח התכנית שכן אין בתיקון הטעות המבוקשת כדי לשנות את החלק היחסי של זכויות הבעלים בתכנית, אשר ממילא נגזר מהשטחים הבנויים ולא מהשטחים הקרקעיים של החלקות.

הוחלט:

הוועדה, לאחר שהוצג בפניה התיקון המבוקש מחליטה על תיקון הטעות שנפלה בטבלת האיזון וההקצאה (אשר מקורה בטעות בהזנת נתוני המדידה העדכנית כאמור) כפי שהוצג בדיון, באופן שבו טבלאות האיזון וההקצאה של התכנית יעודכנו כך שסך השטח המדוד בין ה"מצב הנכנס" לסך השטח המדוד ב"מצב היוצא" יהיה זהה.

התיקון יפורסם להתייחסויות של 14 ימים, במתכונת פרסום אישור תכנית.

ככל שלא יועברו התייחסויות לתיקון, תיראה התוכנית כמתוקנת ותשלח התוכנית המתוקנת לפרסום ברשומות. ככל שיועברו התייחסויות הן ידונו במליאת הוועדה.

הרב נתן אלנתן

יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

רחלי כהן

מ"מ מזכיר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית



נושא מספר 2: תמל 3002- חדרה, בית אליעזר

רקע:

בפני הוועדה הוצגה תמ"ל 3002, המציעה שכונת מגורים חדשה במזרח העיר חדרה, בצמידות דופן לשכונת בית אליעזר, בהיקף של כ-6,950 יחידות דיור, וכ-47,950 מ"ר למסחר ותעסוקה בעירוב שימושים. התכנית כוללת בתחומה פארק, שטחים פתוחים ציבוריים ומוסדות ציבור שכונתיים וכן שטח חקלאי שייקבע כשטח פתוח מיוחד. בלב הרובע בצמוד לרחוב הראשי מתוכנן הפארק הרובעי אשר מתחבר לשכונת בית אליעזר מצדו המערבי. בהיקף הרובע מתוכננת טיילת, שתשמש גם כחיץ בין הבינוי לשטח החקלאי, ותעודד שימושי פנאי ונופש.

תכנית זו מקודמת על ידי רשות מקרקעי ישראל.

בשל מאפייניה הייחודיים של התכנית והיות ומדובר בשכונה הכוללת אתר טבע עירוני, וחורשה לשימור, פריסת שטח המגורים תעמוד על 44% מהשטח האפקטיבי של התכנית (ללא השטחים החקלאיים, הדרכים המאושרות ושטח למתקן הנדסי). בכל הנוגע לצפיפויות יובהר כי צפיפות הברוטו בתכנית עומדת על 23,000 תושבים לקמ"ר וצפיפות הנטו על 18 יחידות דיור לדונם. ערכים אלה תואמים את הקבוע בלוח 1 לתמ"א 35.

לאחר שהתקיים דיון בתכנית, הוצגו באריכות עקרונות התכנון בתכנית ונשמעו עמדת מגיש התכנית וההתייחסויות הרשות המקומית והחברים, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים הבאים, בתוך 60 יום:

החלטה:

1. לאחר בחינת כושר הנשיאה של התכנית, ביחס לכלל התשתיות לרבות היקף השב"פים והשב"צים המוצעים בתחומה, מחליטה הוועדה להעלות את הצפיפות הממוצעת ולהגדיל את השטח לפיתוח. כלל השינויים המוצעים יוסיפו כ-1,200 יחידות דיור בתכנית והיא תעמוד על כ-7,850 יח"ד וכ-300 יחידות דיור מיוחד סך הכל.

היקף השטחים הציבוריים הפתוחים המוצע בתכנית עומד על כ-200 דונם והוא מאפשר מתן מענה ל-7 מ"ר לנפש גם עבור התוספת של יחידות הדיור המוצעת. היקף השב"צ המוצע בתכנית עומד על 113 דונם, היקף זה עומד בעודף ביחס לדרוש עבור יחידות הדיור המוצעות בתכנית, ויש בו כדי לתת מענה לתוספת יחידות הדיור המוצעות כפי שהוצג בדיון. גבולות המגרשים לצרכי הציבור יעודכנו וידויקו באופן שיאפשר את פריסת הצרכים באופן יעיל ומטיבי יותר, באופן שמיעל את משאב הקרקע.

1.1 הגדלת השטח לפיתוח: לשם הגדלת ישימות התכנית בממשק בין השטחים החקלאיים ושכונת המגורים ובאופן שבו ישתלבו עקרונות התכנון במרחב, ומאחר ומדובר בשטח מופר שאינו בעל ערכיות סביבתית ונופית, גבול התכנון יורחב מזרחה,



באופן שיכלול את המבנה החקלאי כפי שהוצג בדיון. שינוי זה יוסיף כ-600 יח"ד לתכנית.

1.2 בנוסף הוועדה סבורה שיש למצות את כושר הנשיאה של שטח התכנית, ולהגביר את הצפיפות אף מעל לרף המינימום שנקבע בתמ"א 35 תיקון 4, לצפיפות ממוצעת של כ-20 יח"ד לדונם נטו. הגדלת הצפיפות בכלל המגרשים תעשה תוך שמירה על מגוון גבהי הבינוי המוצע בתחומה באמצעות הגדלת התכסיות הבנויות. זיקות ההנאה במרכז הבלוק יצומצמו ויוותרו כשביל בלבד שישלים את רשת הרחובות כדי לאפשר את הגדלת התכסיות כאמור, הוראות התכנית יעודכנו בהתאם. הגדלת התכסית וצמצום זיקת ההנאה שמאפשר קיומו של פתרון ניהול הנגר באופן שתואם את תמ"א 1 תיקון 8. שינוי זה יאפשר הוספה של כ-600 יח"ד בכלל התכנית.

2. איחוד זכויות עיקרי ושירות:

תבחן קביעת זכויות הבניה ללא הפרדה בין עיקרי לשירות, בתיאום עם הצוות המקצועי בוועדה ובשים לב, בין היתר לעקרונות הבאים: היקף הזכויות ישקף את התמהיל המגוון העומד בבסיס הנחות העבודה ועקרונות התכנון שבתכנית. יבחנו תוספת הערות לטבלה 5 שיאפשרו תוספת זכויות עבור שימושים משותפים וכן הוראות בנוגע לתמהיל יחידות הדיור, המחייב מינימום של יחידות דיור קטנות ויחידות מיקרו, וכן יבחן הצורך בהוספת הוראה המאפשרת הוספת יחידות דיור בהיקף מצומצם ללא הוספת זכויות לשם הבטחת התמהיל.

תשריט

3. על מנת לשפר את הממשק עם השטחים הפתוחים והאיזון בין השמירה על המעברים האקולוגיים לצורך בבינוי, יבחן שינוי מיקום מאגר המים ומסוף התחבורה הציבורית השכונתי בשטח שנוסף כמפורט בסעיף 1.1.
4. לצורך חיזוק החיבור לשכונה הקיימת ושיפור העמידה בתבחינים לתחבורה בת קיימא, יערכו השינויים הבאים בתשריט התכנית:
 - 4.1 יתווסף רחוב בחיבור הדרומי של רחוב התות אשר ימשיך עד לרחוב מס' 3 בדרום התכנית כך שיעבור ממערב לדיור המוגן.
 - 4.2 מגרש 401 - שביל רב הקיבולת יחצה את המגרש ויתחבר למגרש 909 כך שיהווה שביל המשכי.
5. ידויק סימון המגרשים המיועדים לדיור בהישג יד במגרשים פרטיים באמצעות הנחיות מיוחדות, הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.
6. התשריט יוגש בקנה מידה 1:1250 והוא יכלול פירוט בנוגע לקווי הבניין.

תנועה:

7. נספח התנועה יעודכן בהתאם להנחיות יועץ התנועה לוועדה המצורפת לחו"ד מתכנתת הוועדה לתכנית.



8. חתכי הרחובות יעודכנו באופן שיאפשר רוחב מדרכה מינימלי של 3 מ' ברחובות המשניים ו4 מ' ברחובות עם חזית מסחרית, שביל אופניים ברחובות דו סטריים להשלמת רשת אופניים מלאה, וחניה בדופן אחת לכל היותר במרבית הרחובות, בתיאום עם הצוות המקצועי בוועדה ולפי הנחיית יועץ התנועה לוועדה. במידת הצורך רחובות הגובלים בטיילת יורחבו לרוחב של 16.5 מ' כדי לאפשר רצועת חניה ושביל אופניים.

נוף וסביבה:

9. הנספח הנופי יכלול את כל חתכי הרחובות הטיפוסיים, לרבות שביל רב קיבולת ואת אופי הבינוי המוצע בכל הרחובות.

10. הוראות בסעיף 6.7 יעודכנו בתיאום עם יועץ הסביבה לוועדה.

11. נספח עצים בוגרים –

- סעיף 1.7 במסמכי התכנית יעודכן כך שנספח העצים יהיה מחייב (סימון העצים ייגרע מתשריט התכנית).

- תנאי להפקדת התכנית הוא השלמת התיאום עם פקידת היערות, יבוצעו תיקונים בגבולות המגרשים ובבינוי לשם שמירה על עצים בוגרים ערכיים ככל הניתן.

בינוי:

12. נספח הבינוי יכלול פירוט של כמות יחידת דיור, גובה הבינוי, מיקום וגודל (כנדרש תנועתית) של רמפות ירידה לחניה. נספח החתכים יעודכן בהתאם לבינוי המוצע.

13. נספח הבינוי יכלול פירוט של שתי חלופות בינוי ב 4 בלוקים עירוניים מייצגים בקנה מידה 1: 500. חלופת בינוי אחת תפרט את הקיים כעת בנספח הבינוי וחלופת הבינוי הנוספת תכלול מבנים נפרדים בהתאם לעקרונות הבאים: פחות דירות כלואות, הגדלת של תכסית הבינוי, והצמדות ככל הניתן לקווי הבניין לאורך הרחובות.

ניקוז:

14. נספח הניקוז וההוראות יעודכנו לפי הנחיות יועץ הניקוז לוועדה.

15. בנספח הניקוז יוצג השטח מצפון באופן שיכלול את ביצת בית זיתא, ואת פתרון ההפרדה של ניקוז השכונה ממנה, בתיאום עם רט"ג.

שמאות:

16. מאחר וישנם תיקונים בתכנית וכמפורט בהחלטה זו, המשפיעים על טבלאות ההקצאה והאיזון, תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלאות ההקצאה והאיזון בפני הוועדה בדיון נוסף.

הוראות:

17. היקף זכויות הבניה בשב"צים יוגדל ל300% על מנת לאפשר שילוב שימושים וייעול של משאב הקרקע. תתווסף הערה לפי העיקרון הבא: במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, יתאפשר

- מסחר נלווה בהיקף של עד 15% מזכויות הבניה המותרות במגרש. הבינוי יתאפשר באופן שלא יהיה בו כדי לסכל את הייעוד הראשי.
18. הוראות התכנית יאפשרו גמישות לשינוי מיקומה של זיקת ההנאה במגרשים גדולים למוסדות ציבור, בעת אישור תכנית בינוי ופיתוח 500:1.
19. תתווסף הוראה שתחייב רוחב מדרכה מינימלי בהתאמה להיררכית הרחובות, בתיאום עם הצוות המקצועי בוועדה.
20. סעיף 1.7 יעודכן באופן שיקבע את נספח הבינוי כמסמך רקע.
21. בייעוד קרקע חקלאית בסעיף 4.6, שמהווה את השטח הפתוח המיוחד בתכנית, יתווספו הוראות שיבטיחו את תפקודו כשטח פתוח מיוחד, הפעילות החקלאית ואת תפקודו כמסדרון אקולוגי בתיאום עם הצוות המקצועי בוועדה.
22. תמחק ההוראה המגבילה את גובה קומת המסחר.
23. תתווסף הוראה שתבהיר את ההנחיה לערוך סקר אקולוגי בתא שטח 404, באופן שהבינוי יותאם ככל הניתן לממצאי הסקר האקולוגי.
24. הוראות התכנית יותאמו "לתכנון חושב רישוי" בתיאום עם הצוות המקצועי לוועדה וכן תיקונים בהתאם להנחיות יועמ"ש הוועדה.
25. יתווסף להוראות התכנית סעיף בהתאם לעיקרון הבא: תנאי בהליך הרישוי הינו פתרון קצה ביוב להיקף יחיד הנדרשות בהיתר.

כללי:

26. התכנית מציעה שימושים של אזור פיתוח עירוני מעבר לגבול לפיתוח עירוני על פי תמ"מ 6, ועל כן מהווה שינוי לה. לאור זאת, עפ"י הוראות תמ"מ 35 נדרש לקבוע בתכנית "שטח פתוח מיוחד" בהיקף של כ-810 דונם, לאחר תוספת השטח לפיתוח כמוצע בסעיף 1.1. לאחר שהשתכנעה הוועדה כי קיים שטח פתוח בהיקף הנותן מענה לצרכי האוכלוסייה וכי הפחתת השטח נדרשת על מנת לאפשר את הפיתוח, מאשרת הוועדה הפחתת השטח הפתוח הנדרש לכ-620 דונם. חטיבת קרקע זו תיוותר בייעוד קרקע חקלאי, ויקבעו לגביה הוראות המאפשרות את תפקודה כשטח פתוח מיוחד על פי הוראות תמ"מ 35 וכמפורט בהחלטה זו.
27. הוועדה מציינת כי חלק מתחום התכנית חורג מהאזור לפיתוח עירוני על פי תמ"מ 6, וכי תחום התכנית אינו כלול ברשימת המתחמים כפי שפורסמה בהתאם לס' 13 א (ג) לחוק הוותמ"ל, ועל כן מזכיר הוועדה יפעל לתת הודעה על החלטת ההפקדה לחברי המועצה הארצית בהתאם לסעיף 13א לחוק הוותמ"ל.
28. הוועדה מאשרת את התכנית ע"פ סעיף 6 (א) (2) לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
29. תיקונים טכניים בהנחיית מתכנתת הוועדה.



הרב נתן אלנתן

יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

רחלי כהן

מ"מ מזכיר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

רחלי כהן

מ"מ מזכיר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית