

## החלטות

**הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור**

**ישיבה מספר 2025007 מיום 26.03.2025**

### 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:**

מטרת הדיון	נושא	סעיף
דיון בהפקדת התכנית	תמל 3009 מתחם חרודי נס ציונה	1

### נושא מספר 1: תמל 3009 מתחם חרודי נס ציונה- הפקדת התכנית

#### רקע

בפני הוועדה הוצגה תמל/ 3009 המציעה מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בצמידות דופן בשטח המיועד לפיתוח, בצפון מערב העיר נס ציונה. התכנית ביוזמת החברה הממשלתית לדיור והשכרה 'דירה להשכיר', ושטחה הוא כ-240 דונם. בתחום התכנית קיימים מקרקעי ישראל, מקרקעין פרטיים ובעלות רשות מקומית.

התכנית ממוקמת בקצה השטח הבנוי של העיר בקרבה לשטחים פתוחים- שטחי אנ"מ גבעת האירוס מצפון, הגן הלאומי גבעות הכורכר מדרום-מערב וגבעת התור ממזרח.

התכנית מציעה כ-2,200 יח"ד בבנייה מרקמית של 5.5 עד 9 קומות, ונותנת מענה לצורך בדיור בהישג יד. 15% מסך יח"ד שאינן במקרקעי ישראל יהיו יח"ד להשכרה לטווח ארוך, ומחצית מיחידות דיור אלו תהיינה מיועדות להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת. על כלל יחידות הדיור הללו תחולנה הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, בשינויים המתחייבים מחוק הותמ"ל. בנוסף, שיעור יח"ד המיועדות להשכרה לטווח

ארוך או מיועדות להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, במקרקעי ישראל, יהיה בהתאם לחוק. התכנית מאפשרת גם הקמת עד 200 דיוריות.

צפיפות הברוטו המוצעת בתכנית היא כ- 35 אלף נפש לקמ"ר וצפיפות הנטו הממוצעת כ- 24 יח"ד לדונם וזאת תוך עמידה בהוראות תמ"א/ 35 / 4.

התכנון המוצע שם דגש על הנגישות לשטחים הפתוחים, יצירת ממשק הדרגתי ומרוכך ככל הניתן עם המרחב האורבני, על שילוב והתחשבות בערכי טבע ואקולוגיה ועל יצירת מערך ניהול מי נגר משמעותי, הקולט גם את הנגר המגיע מהשטחים הפתוחים בהיקף התכנית.

עוד מציעה התכנית שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-12 אלף מ"ר, המשולבים במוקד השכונה, בכניסה לשכונה ובחזיתות פעילות לאורך השדרה המרכזית. כן מציעה התכנית את כלל השטחים הנדרשים להקמתה- מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים דרכים, שבילים, מתקן הנדסי עבור בריכת מים ועוד.

בתכנית מוצעת רשת רחובות, שבילים ומעברים ענפה, המאפשרת קישוריות מיטבית ברכיבה ובהליכה, הן אל הסביבה החיצונית והן תוך מתן שירות פנים שכונתי בין מבני המגורים, מבני הציבור והשצ"פים. התכנית מציעה גם 'מתחם לשימור' הכולל מבנים לשימור ועצים ערכיים המשמרים את המורשת החקלאית במקום. דיון פומבי בתכנית התקיים ביום 12.3.2025, ובמהלכו נשמעו עמדות המוזמנים מקרב הציבור והרשות המקומית. בתום הדיון הפומבי הוחלט לקיים דיון פנימי בישיבה נפרדת. הדיון הפנימי, בין חברי הוועדה, לצורך הכרעה בשאלת הפקדת התכנית, אם לאו, התקיים היום, ובמהלכו התאפשר לכלל חברי הוועדה להציג עמדותיהם.

## החלטה

הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה התכנית על היבטיה השונים, לאחר ששמעה את התייחסויות הרשות המקומית, החברים והמוזמנים והתקיים דיון בתכנית, מחליטה להפקיד את התכנית בתוך 60 יום, בכפוף לתיקונים הבאים:

## תשריט:

1. לצורך שיפור התכנון בחלק הצפוני-מזרחי של התכנית ובכלל זה נגישות לייעודי מבנים ומוסדות הציבור וייעול השימוש בקרקע יש להצריח בין תאי השטח למגורים ולשביל (תאי שטח 116 ו-1002)

- לבין תא שטח 401 תוך שמירה על המעבר מזרחה וחיבור לטיילת ולשביל האופניים, כפי שהוצג בדיון.
2. להוראות התכנית יתווסף כי הבינוי בתאי שטח 400 ו-401 ימוקם בשים לב להרחקתו ככל הניתן מהשטחים הפתוחים בדרום- מערב וממזרח בהתאמה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. כמו כן התכנית תאפשר בהוראותיה איחוד תאי שטח סמוכים בייעוד שב"צ.
3. גבול התכנית בדרך הכניסה לשכונה יצומצם תוך גריעתו, ובתא שטח 800 יושלם סימון דרך לגריעה, כפי שהוצג בדיון.
4. החלק המערבי בייעוד פארק/גן ציבורי בהמשכו של רחוב המאה ואחד הקיים, יוותר בייעוד 'דרך מאושרת' בהתאם לתכנית המאושרת.
5. לתכנית יתווספו עד כ-150 יחידות דיור תוך שילוב מבנים בבניה גבוהה לאורך הרחוב המרכזי, ובציר הצפוני בכפוף לעמידה במגבלות הבניה לגובה של רת"א ומשרד הבטחון, כפי שהוצג בדיון. יובהר כי כושר הנשיאה של התכנית נבחן ביחס לתשתיות ולמענה הפרוגרמטי ונמצא כי תוספת זו אינה מהווה שינוי מהותי ומתאפשרת באותו היקף שטחי קרקע וזאת תוך ייעול השימוש בקרקע. נספח הפרוגרמה לצרכי ציבור ומסמכי התכנית יעודכן בהתאם, לרבות תוספת שטחי ציבור מבונים כנדרש.
6. סימון אתרי עתיקות יעודכן בתשריט באופן שישקף את אתרי העתיקות המוכרזים.

#### שמאות:

7. יושלמו ויוצגו בפני הוועדה טבלאות האיזון וההקצאה בהתאם להנחיית שמאית הוועדה, לרבות דיוקים בהתייחס לשווי ומקדמי הפחתה וכן ביחס להוראות הנוגעות לדיור בהישג יד. יתאפשרו דיוקים בבינוי ובתאי השטח המיועדים לדיור בהישג יד בתשריט התכנית, ולצורך יצירת האיזון השמאי ופיצול תאי שטח במידת הצורך. נספח עקרונות השמאות ידוייק על פי הנחיות שמאית הוועדה. תנאי להפקדת התכנית הוא הצגת טבלאות האיזון וההקצאה בפני הוועדה.

#### סביבה, תשתיות וניהול נגר:

8. סוגיית פתרון הקצה לביוב נדונה בהרחבה בפני הוועדה. בתוך כך, ובהתאם למידע אשר הוצג בפני הוועדה, כושר ההולכה של המאסף הקיים אל ת"ש גן רווה מספק לצורך תוספת יחידות הדיור בתוכנית. זאת עולה גם כן ממידע שהתקבל מתאגיד המים העירוני ביום 24.12.23; וכן מתוכנית האב (פלגי מים, 2020 (עודכנה בחודש מרץ 2022)), אשר קבעה למתחם התוכנית ביחד עם מתחם

'המשולש' תוכנית המייסדים (המקודמת אף היא בותמ"ל) קיבולת של 3,500 יח"ד; הכל כפי שהוצג בדיון. יוער כי הדברים אומתו גם מדבריו של נציג רשות המים במעמד הדיון ביחס לקיבולת הקיימת כיום בהתאם לתוכנית האב.

9. לצד כלל האמור, הוועדה קובעת כי תתווסף הוראה לתקנון לפיה במסגרת הכנת תוכנית פיתוח וביצוע תשתיות (קב"מ 1:500) המהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה או חפירה, יכללו גם כן הוראות שעניינן 'קיום פתרון קצה לביוב לכלל יחידות הדיור בהיתר הבניה'. בנוסף יתווסף סעיף כי תנאי בהליך הרישוי הינו פתרון מים וביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.

10. יש לטייב את תוכנית הדיגום בהתאם לחו"ד הגנ"ס שהתקבלה, וידויקו הוראות התכנית בנושא, הכל בהנחיית יועצת הסביבה של הותמ"ל.

11. נגר:

א. נפחי האיגום להגנה בפני שיטפונות יעודכנו ויתוכננו כך שיכללו היקף גדול יותר של איגום, וכן לצורך מתן מענה הנדרש לארוע סופה בהסתברות של 1% במשך זמן של שעה אחת, ובהנחיית יועץ הנגר של הותמ"ל. נספחי ניהול הנגר והוראות התכנית הרלוונטיות יעודכנו בהתאם להנחיות יועץ הנגר של הותמ"ל.

ב. חלחול/החדרה יהיה בשטח התכנית וישלימו את ניהול הנגר בהתאם להנחיות תמ"א 1 תיקון 8 ולהנחיות יועץ הנגר של הותמ"ל.

12. יקבעו בנספח הנוף שצ"פים שיהוו "איי קור" להפחתת עומס החום העירוני, ויתווספו הוראות לאופן פיתוחם תוך התייחסות למקבצי נטיעות, צמחיה ושילוב מוקדי מים, בתיאום עם הצוות המקצועי של הותמ"ל.

13. הנספח הסביבתי יעודכן בהתאם לחוות דעת והנחיות יועצת הסביבה של הותמ"ל.

#### תנועה:

14. רוחב הרחוב המרכזי בשכונה, רחוב המאה ואחד החדש, יורחב לכ-28 מ' כך שיתאפשרו חניות תפעוליות ותוך תכנון רצועת הדרך המוצעת ברוחב אחיד ככל הניתן לאורכו. תשריט ומסמכי התכנית יעודכנו בהתאמה.

15. נספח התנועה יציג מיתון תנועה במקטע הרחוב ממזרח למתחם השימור.

16. נספחי התנועה והבה"ת יעודכנו בהתאם לחוות דעת והמלצות יועץ התחבורה של הוועדה, בכלל זאת:

- א. יוצגו החיבורים למצב קיים ויסומנו על גביו גבולות זכות הדרך המאושרת על מנת לוודא כיסוי סטוטורי, סימון משולשי ראות, קיום רוחב מזערי למדרכות בקרבת מוסדות החינוך, הסדרת מערך הסיטריות, גישות לחניונים (וכמוצא אחרון יתאפשר מעבר תת"ק בשצ"פ) השלמת ניתוח רמות שירות בצמתים וכיו"ב.
- ב. לנספח תתווסף טבלת מאזן חנייה מסכמת ויוצג תכנון עקרוני לקומת החנייה בדגש על הצגת פתרון פריקה וטעינה והנגישות לכיבוי אש.
- ג. יטוייבו החתכים בתכנית בהתאם להנחיית יועץ התחבורה של הותמ"ל ובכלל זה מיקומי שביל האופניים ותכנון רצועות העזר ברוחב מזערי 1.3 מ' משתי דפנות הרחוב, למעט ברחובות חד סיטריים בהם יתאפשר סימון רצועת עזר לסירוגין עם החניה.

#### הוראות:

17. יעודכנו הוראות התכנית ביחס לתא שטח 501 כך שלא תותר בניה חדשה בחלק המסומן כמתחם לשימור, אלא בכפוף להוראות השימור בתכנית זו.
18. בטבלה 5 יפורטו שטחי הבנייה מעל ומתחת לכניסה הקובעת, וידויקו ההערות בטבלה בכל הקשור לבינוי התת-קרקעי. בנוסף יקבעו זכויות הבניה התוספתיות הנדרשות לשטחים משותפים ותפעוליים בתאי השטח המיועדים לדיור בהישג יד.
19. בשימוש הנוגע לטיפול במי נגר, בסעיפים 4.3.1, 4.4.1, 4.5.1, תתווסף המילה "החדרה".
20. בסעיף 6.1.3 ס"ק 4 יובהר כי לא תותר כניסה לחניה מהרחוב המרכזי- רחוב המאה ואחד החדש.
21. לסעיף 6.1.5 מערכת פניאומטית –יתווסף כי ככל שתוקם מערכת כאמור, תרשמנה זכויות מעבר בשטחים הציבוריים ו/או בשטחים הסחירים, לפי הענין לצורך תפעול ואחזקת המערכת. זאת לרבות הערה מתאימה בספרי המקרקעין.
22. ידוייקו הוראות התכנית לענין זכויות המעבר וזיקות ההנאה.
23. הוראות התכנית סעיף 6.1.2 לענין בטיחות טיסה יוחלפו בסעיפים כדלהלן:
- א. מבנה שגובהו הכולל 40 מ' מעל פני השטח ומעלה, יסומן בהתאם להנחיות רשות תעופה אזרחית. מבנה שגובהו הכולל 91 מ' מעל פני השטח ומעלה, יסומן בהתאם להנחיות מערכת הביטחון. מיקומם, גובהם וסימונם של המתקנים הזמניים יבוצע בהתאם להנחיות מערכת הביטחון ורשות תעופה אזרחית.

ב. שבועיים לפני תחילת עבודות תישלח הודעה למערכת הביטחון.

כללי:

24. פרישת השטח למגורים המוצעת התכנית היא כ-45% מהשטח האפקטיבי וזאת בהתאם לסעיף 10.3 (4) (ז) בהוראות תמ"א/4/35, זאת לאחר שהוצגו בפניה חלופות התכנון ולאחר שהשתכנעה הוועדה כי התכנון המוצע הינו התכנון המיטבי הנדרש לייעול שימושי הקרקע תוך שמירה על חיבור העיר לשטחים הפתוחים ומתן פתרון בתכנית לניהול הנגר.

25. תיקונים טכניים בהנחיית מתכנת הוועדה, ודיוקים משפטיים בהנחיית היועמ"ש.

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



**הרב נתן אלנתן**

יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים  
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית



**רחלי כהן**

מזכירת הוועדה למתחמים מועדפים