

החלטות

הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור

ישיבה מספר 241 מיום 13.11.24

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 לפי סעיף 77-78 לחוק הותמ"ל	תמל/ 2066 בת ים המבואה הצפונית	1
דיון בהחלטת ו. משנה	תמל/ 2050 רמלה גיורא	2



נושא מספר 1: תמל/ 2066 בת ים המבואה הצפונית - דיון לפי סעיף 77-78 לחוק הותמ"ל

רקע ומטרת התכנית:

בתאריך 24/05/2024 הכריזה הממשלה על מתחם בת ים המבואה-הצפונית ("המתחם"), כמתחם מועדף לדיור לפי סעיף 3(א)(3) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014.

עיריית בת ים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמות תכנית מפורטת להתחדשות עירונית במתחם, ששטחו הוא כ-162 דונם. התכנית מציעה שיפור ושדרוג של המרחב העירוני של האזור, תוך החלפת כ-1,953 יחידות דיור קיימות בכ-5,560 יחידות דיור חדשות באמצעות פינוי בינוי. בנוסף מציעה התכנית תוספת של שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, ושטחים ציבוריים פתוחים.

הוצאת היתרי בנייה מכח תכניות תקפות בתחום המתחם במהלך קידומה של התכנית במוסדות התכנון עלולה לפגוע בישימותם של תהליכי ההתחדשות העירונית שהם מטרתה המרכזית של התכנית. בהתאם לכך, יש חשיבות בפרסום הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 (להלן: "החוק") ולקבוע תנאים והגבלות להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק.

עפ"י נתונים שהועברו מהוועדה המקומית, מקודמת כיום בתחום התוכנית בקשה אחת להיתר אשר קביעת התנאים והמגבלות עלולה לעצור את קידומה (בקשה מס' 20230339). הבקשה כוללת שינויים ללא תוספת שטח למגורים ואינה צפויה לפגוע בישימות תהליכי התחדשות עירונית ולפיכך מבוקש להחריג בקשה זו מההגבלות על פי סעיף 78.

הוחלט:

- א. פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית להתחדשות עירונית במתחם בת ים המבואה-הצפונית.
- ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה כמפורט להלן:

ב.1. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות בתחום המקרקעין הכלולים בתכנית, לרבות מכח תמ"א 38, אלא אם ההיתר הוא עבור שיפוץ, תחזוקה, וחיזוק של מבנים קיימים לצורך בטיחות, ביטחון או הנגשה, ללא תוספת שטחי בנייה. ככל שתוגש לוועדה המקומית בקשה ליתן היתר לצרכים המפורטים לעיל, התואמת תוכנית מאושרת, אך דורשת תוספת של שטחי בנייה לצורך מימוש צרכים אלה, לא יינתן ההיתר אלא לאחר היוועצות עם מתכנת הותמ"ל.

ב.2. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, דרכים או תשתיות.

ב.3. תוקף התנאים הינו שנה מיום פרסומם או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

ג. התנאים והמגבלות על פי סעיף 78 שלעיל לא יחולו על בקשה להיתר מספר 20230339, גוש 7147 חלקה 153.

הרב נתן אלנתן

יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

רחלי כהן

מזכירת הוועדה למתחמים מועדפים
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית



נושא מספר 2: תמל/ 2050 - רמלה גיורא - דיון בהחלטת ו. משנה להתנגדויות

מטרת הדיון: דיון בהחלטות ועדת המשנה להתנגדויות

רקע:

בפני הוועדה הוצגה תמ"ל/2050 המציעה התחדשות עירונית במתווה של פינוי-בינוי במתחם גיורא ברמלה. התכנית הוגשה ע"י רשות מקרקעי ישראל יחד עם הרשות המקומית רמלה. התכנית, בשטח של כ-188 ד', מציעה הריסה של 750 יח"ד והקמה של 3,206 יח"ד, בהן כ-200 יחידות דיור לטובת "דיור בהישג יד" בייעוד ציבורי. בנוסף התכנית כוללת כ-74,000 מ"ר מסחר ותעסוקה וכ-5,440 מ"ר הפרשות מבונות. צפיפות נטו מוצעת בתוכנית הינה כ-42 יח"ד לדונם וצפיפות ברוטו הינה כ-54,500 נפש לקמ"ר. פרישת השטחים בתוכנית תואמת את תמ"א 4/35.

בשטח התכנית מצויה תחנת המטרו המאושרת - 'משה שרת', המהווה עוגן מרכזי בתכנית. בסביבת התחנה מוצעים בלוקים מעורבי שימושים ומרוכזים מוסדות ציבור עתירי זכויות בנייה. התכנית מציעה שיפור משמעותי של המרחב הציבורי ורשת ההליכה וכוללת שדרה ציבורית ירוקה שתחבר בין מרכז העיר לשכונת גיורא ולתחנה מטרו.

הוועדה מברכת על קידומה של תכנית משמעותית לעיר רמלה המייצרת מתחם איכותי לרווחת הדיירים והתושבים.

הוועדה, לאחר שהוצגו בפניה עיקרי ההתנגדויות והחלטות ועדת המשנה להתנגדויות, ולאחר שקיימה דיון בנושאים שהועלו מחליטה לאמץ את החלטות ועדת המשנה ולאשר את התוכנית בתנאים הבאים:

א. הוועדה, לאחר שהוצגו בפניה התכנית ומאפייניה, סבורה כי התכנית הממוקמת בלב אזור הביקוש ומציעה אלפי יח"ד בהתחדשות עירונית, היא בעלת חשיבות רבה עבור התושבים עצמם ועבור העיר והאזור. לאור החשיבות שהוועדה רואה בצורך ביישומה המהיר של התכנית, תוך שמירה על עקרונות התכנון שכוללת התכנית, השתכנעה הוועדה בחשיבות מתן תמריץ בדמות תוספת זכויות בהיקף של 5%, במתווה המוצע בהחלטת ועדת המשנה. משכך, מחליטה הוועדה כי תתווסף להוראות התכנית הוראה הקובעת מתן תמריץ למימוש התכנית באמצעות האפשרות להגדיל את היקף יחידות הדיור בכל אחד ממתחמי האיחוד והחלוקה, כמפורט בהחלטת ועדת המשנה והתנאים שנקבעו בה.

ב. בנושא הרווחיות הצפויה של התכנית, הוועדה סומכת את ידיה על מסקנות ועדת המשנה, וסבורה כי הערכת הרווחיות הצפויה של התכנית בתקן 21.1 נועדה להוות כלי מסייע למוסד התכנון והערכה זו מהווה שיקול אחד מבין מכלול השיקולים שעל מוסד התכנון לשקול בעת אישור תכנית – כפי שאכן נעשה בענייננו. הוועדה שמה לנגד עיניה את השיקול הכלכלי ואת טענות המתנגדים בעניין זה, אולם השיקול הכלכלי אינו שיקול מכריע ואינו עומד לבדו, וכי השיקול התכנוני הוא השיקול המוביל. בעניין זה, הוועדה השתכנעה כי התכנית מציעה היקף משמעותי של יח"ד חדשות



במרכז הארץ, תוך התחשבות במכלול השיקולים התכנוניים והפרוגרמטיים ומאפייני התושבים והמקום. לצד זאת, תוספת הזכויות האמורה לעיל שתינתן לתקופה של 7 שנים, יש בה כדי לסייע למימוש המהיר של התכנית ולהגדיל את הרווחיות הצפויה ממנה, תוך שמירה על עקרונות התכנון הקבועים בתכנית.

- ג. בהוראות התכנית, סעיף א3 בהוראות לטבלה 5 יתוקן לנסח הבא: "בתא שטח 603 מחצית מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות מאוד".
- ד. לקבל את יתר החלטות ועדת המשנה ביחס להתנגדויות ולאשר את התכנית.
- ה. תיקונים טכניים, ככל שיידרשו, בהנחיית מתכנתת הוועדה והצוות המקצועי לוועדה.
- ו. הוראות התכנית ומסמכיה יתוקנו בהתאם לאמור בהחלטה זו.

הרב נתן אלנתן

יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

ישיבה מס' 241 מיום 13.11.24

רחלי כהן

מזכירת הוועדה למתחמים מועדפים

