

משרד הפנים – מינהל התכנון

ועדה ארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים

**החלטת חוקר לפי סעיף 107א.ד) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה –
1965 (להלן: "החוק") ותקנה 19(ב) לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל
בהתנגדויות לתכנית, סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), התשמ"ט - 1989**

תמ"ל 3007 – דרום גלילות

ספטמבר 2026

החלטת ביניים ג'

בהמשך לדיונים הפומביים בהתנגדויות תמ"ל 3007 – **דרום גלילות**, אשר נערכו בתאריכים 10.05.2026, 18.05.2026 ו- 19.05.2026 ולאחר שמיעת התייחסות עורכי התכנית, נציגי היזם וצוות הותמ"ל, ולהחלטת ביניים ב' מתחילת אוגוסט 2026, אני שוקל להמליץ על קבלת חלק מטענות המתנגדים ומורה על ביצוע מספר שינויים בתכנית, כפי שיפורט להלן:

- א. טבלאות האיזון וההקצאה תעודכנה כמפורט כדלקמן:
- שטח בית העלמין יועבר אל "מתחת לקו".
 - ייקבע מקדם שווי במצב הנכנס לשטחים ביעוד ציבורי (דרך ושצ"פ) הנגזר משווי לקרקע ביעוד חקלאי בשיעור של 10%.
 - במצב היוצא, ייקבע שיעור היוון בגובה 8% לחישוב שוויים של מגרשים עם דחיית מימוש.
 - תיקון טעות סופר בזכויות הבניה לחישוב שווי לדיור מיוחד.
 - תיקון טעות סופר בהיקף יחידות הדיור להשכרה במגרשים שהוקצו לפרטיים.
 - הקצאת המגרשים לבעלים שלהם שטח מוגדר בהסכמים עם המדינה (מתוך שטחי פי גלילות) תהיה ככל הניתן ברצף אחד ובמיקום קרוב ככל הניתן למיקום העסקה.
 - ישמר הכלל על פיו לא יוקצו מגרשים בשטח פי גלילות לשעבר (המוגדר "מעגל ראשון" בנהלי המשרד להגנת הסביבה) לבעלים שמיקום זכויותיהם בקרקע אינו בפי גלילות.
 - לתקן את הטעות שנפלה ברשימת הבעלים הנכללים בקבוצת נתיבי איילון.
- ב. בהוראות התכנית ייקבע כי מבין יחידות הדיור שהוקצו למדינה **בכל מתחם בתכנית** (כמסומן בתשריט בקו מקווקוו שחור), לפחות 30% יהיו בהשכרה לטווח ארוך ומחציתן בהשכרה במחיר מופחת.

לאור השינויים האמורים, ביחד עם השינויים המפורטים מהחלטת הביניים ב' מיום 6/8/2026, אני סבור כי התיקונים מצריכים את פרסום על פי סעיף 106 (ב) לחוק, וזאת על מנת לתת אפשרות לאנשים שעשויים לראות עצמם כנפגעים משינויים מוצעים אלו להגיש את התייחסותם לשינויים.

יפורסמו המסמכים הבאים, בהתאם להחלטה זו ולהחלטת הביניים ב', **לפרק זמן של 21 ימים**:

- תשריט מצב מוצע ומצב מאושר.
- הוראות התכנית ובכלל זה טבלה 5 בהוראות.
- נספח הבינוי.
- נספח תשתיות.
- טבלאות ההקצאה והאיזון.

במסגרת הגשת ההתנגדויות על פי סעיף 106 (ב) יתאפשר להגיש בקשות לפיצול קבוצות בעלים, תוך ציון המגרש או המגרשים בהם יוקצו הזכויות לכל אחד מהבעלים מתוך הקבוצה, וזאת באופן שבו הוגשו רשימות הבעלים במקור (**ראו פורמט באתר רשות מקרקעי ישראל**) יודגש כי בקשות אלו יטופלו בכפוף לשיקול הדעת של החוקר והוועדה.

לאחר הליך הפרסום על פי סעיף 106(ב) ושמיעת התייחסויות הנוספות בגין המסמכים שיפורסמו במסגרתו, יפורסם דו"ח חוקר מלא אשר יכלול המלצות למכלול הנושאים אשר עלו במסגרת הליך ההתנגדויות לתכנית.

בברכה,



אדיב נקאש – חוקר