



מזכירות הממשלה

פרוטוקול

ועדת שרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון מקומי

יום שני, ח' בכסלו התשפ"ה - 09 בדצמבר 2024

(בשעה 09:30 - במזכירות הממשלה)

נכחו השרים : משה ארבל - יושב ראש ; ניר ברקת, יצחק גולדקנופף, אבי דיכטר

נעדרו השרים : גילה גמליאל, יצחק שמעון וסרלאוף, בצלאל סמוטריץ', מירי רגב

כן נכחו :

גלעד אלון	- מטה התכנון הלאומי
רפי אלמליח	- מנהל מנהל התכנון (למעט בסעיפים פש/57 ו- פש/58)
נתן אלנתן	- יושב ראש מטה התכנון הלאומי
אלון אלרט	- מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבנייה
סיגי בארי	- מתכנת הוותמ"ל
מוטי בבצ'יק	- לשכת שר הבינוי והשיכון
אפרת ברנד	- מנהל התכנון
שמעון בן שמעון	- לשכת שר הפנים
ענבל דוד	- מנכ"לית החברה הממשלתית "דירה להשכיר"
נוי דרורי	- הוותמ"ל
אירנה זלינגר	- משרד הביטחון
אריאל וכסלר	- סמנכ"ל מנהל התכנון
מיכל מזרחי	- הוותמ"ל
גורי נדלר	- הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
ורד סולומון-ממן	- משרד הבינוי והשיכון
אמיר פלוברמכר	- משרד האנרגיה והתשתיות
תום פישר	- משרד המשפטים
ליאת פלד	- מנהל התכנון
אלעד פנחס	- המשרד להגנת הסביבה
יוסף צמח	- מטה תכנון הלאומי
הלל קירשנבוים	- מנהל תכנון
עינב רינגלר	- רשות מקרקעי ישראל
ירום שגן	- מנהל התכנון
יובל שמחוביץ	- משרד הבינוי והשיכון
אורטל שפטל קרסנינסקי	- מנהל התכנון
סימה טוקטלי	- סגנית מזכיר הממשלה

סדר היום :

- פ.ש/53. תוכנית מתאר ארצית - תוספת שטח לפיתוח שאינה צמודת דופן במרקם כפרי המצוי באיזור העימות הדרומי - תמ"א 7/35
- פ.ש/54. הכרזה על מתחמים מועדפים לדיור
- פ.ש/55. הכרזה על מתחם מועדף לדיור - קריית גת
- פ.ש/56. תיקון הכרזה על מתחם מועדף לדיור - אשדוד - אחד העם - תיקון החלטת ממשלה
- פ.ש/57. תיקון הכרזה על מתחם מועדף לדיור - אור יהודה-שכונות דרומיות - תיקון החלטת ממשלה
- פ.ש/58. הכרזה על מתחם מועדף לדיור - אור יהודה - מתחם דרום מזרחי
- פ.ש/59. אישור תוכנית מועדפת לדיור - תמ"ל 1124 - נתיבות - בסטייה מהוראות תמ"א 1

פש/53.

תוכנית מתאר ארצית - תוספת שטח לפיתוח שאינה צמודת דופן במרקם
כפרי המצוי באזור העימות הדרומי - תמ"א 7/35

יושב ראש ועדת השרים פותח את הדיון ומציין כי לאור הודעת יושב ראש מרכז השלטון המקומי בישראל ויושב ראש מרכז השלטון האזורי בישראל כי הם אינם מתנגדים לתיקון 7 בתמ"א 35 כפוף להכללת שינויים בתוכנית שאותם פירטו במכתבם מיום 6.12.2024, הוא מבקש להחזיר את התוכנית לדיון במועצה הארצית לתכנון ולבנייה כדי שזו תדון בשינויים המוצעים.

מ ח ל י ט י ס, בהתאם לסעיף 53 (א) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, להחזיר את תוכנית מתאר ארצית - תוספת שטח לפיתוח שאינה צמודת דופן במרקם כפרי המצוי באזור העימות הדרומי - תמ"א 7/35 לדיון במועצה הארצית לתכנון ולבנייה שבמסגרתו היא תבחן את השינויים לתוכנית המוצעים במכתבם של יושב ראש מרכז השלטון המקומי בישראל ויושב ראש מרכז השלטון האזורי בישראל מיום 6.12.2024.

פש/54.

הכרזה על מתחמים מועדפים לדיון

יושב ראש ועדת השרים פותח את הדיון.

האדריכלית הראשית במשרד הבינוי והשיכון ומתכננת הוותמ"ל מציגות באמצעות מצגת את עיקרי ההצעה.

בדיון משתתפים: השרים משה ארבל, ניר ברקת וה"ה ורד סולומון-ממן, סיגי בארי, נתן אלנתן, רפי אלמליח, אפרת ברנד וענבל דוד.

(פה אחד)

מ ח ל י ט י ס:

1. להכריז, על פי סעיף 3(א)(4) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיון (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (להלן - החוק) ובהמלצת הצוות המייעץ, כמשמעותו בסעיף 3(ד) לחוק, מיום 21.11.2024, (להלן - המלצת הצוות המייעץ), על המתחמים אשר יפורטו להלן כמתחמים מועדפים לדיון:

גודל המתחם בדונם	קואורדינטות Y	קואורדינטות X	שם הפרויקט	יישוב
כ- 385	675586	187025	שביב	רעננה
כ- 1,367	677303	192248	בן יהודה צפון	כפר סבא
כ- 2,041	653839	183644	אנ"מ צפוני	ראשון לציון
כ- 209	650141	182823	משולש נים	ראשון לציון

2. גבולות המתחמים יהיו כמצוין בחוות הדעת התכנונית של מתכנתת הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים המצורפת להמלצת הצוות המייעץ.

3. בהתאם להחלטות הצוות המייעץ, היקף יחידות הדיור המוצע במתחמים האמורים הוא:

א. מתחם רעננה - שביב - כ-2,800 יח"ד.

ב. מתחם כפר סבא - בן יהודה צפון - כ-7,000 יח"ד.

ג. מתחם ראשון לציון - אנ"מ צפוני - כ-6,480 יח"ד.

ד. מתחם ראשון לציון - משולש נים - כ-1,625 יח"ד.

היקפי יחידות הדיור המוזכרים לעיל ביחס למתחמים אינם מחייבים. במסגרת הליכי התכנון ייקבע היקף יחידות הדיור כפוף למינימום יחידות הדיור הקבוע בחוק.

4. **א. מתחם רעננה שביב** – לרשום את הודעת חברת "דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור להשכרה" (להלן – חברת דירה להשכיר), כי בכוונתה להכין תוכנית מועדפת לדיור במתחם ולהגישה לוותמ"ל.

ב. מתחם כפר סבא בן יהודה צפון – לרשום את הודעת חברת דירה להשכיר כי בכוונתה להכין תוכנית מועדפת לדיור במתחם ולהגישה לוותמ"ל.

ג. מתחם ראשון לציון - אנ"מ צפוני – לרשום את הודעת חברת דירה להשכיר כי בכוונתה להכין תוכנית מועדפת לדיור במתחם ולהגישה לוותמ"ל.

ד. מתחם ראשון לציון - משולש נים - המתחם יתוכנן ויוגש על ידי בעלי קרקע פרטית.

5. בנוגע למתחמים שהוגשו על ידי חברת דירה להשכיר, בהתאם לסמכות ועדת השרים לפי סעיף 4(ב)(1)(א) לחוק, יוקצו 30% מכלל יח"ד במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל עבור השכרה לטווח ארוך ומחצית משיעור זה יוקצה להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, זאת היות שמתחמים אלה מתוכננים על ידי חברת דירה להשכיר, לנוכח ההיקף הנמוך של מקרקעי ישראל במתחמים אלה והיותם מצויים באזורי

ביקוש.

6. תנאי להגשת תוכנית במתחם ראשון לציון - אנ"מ צפוני הוא אישורה של תמ"א 70 - תוכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב.
7. ביחס למתחם רעננה שביב - בהתאם לסעיף 8(ב)(2) לחוק, מוקנות בזאת לוועדה סמכויות המועצה הארצית לפי תמ"א 35 לאשר סטייה מהוראותיה של תוכנית זו.

הכרזה על מתחם מועדף לדיר - קריית גת

פש/55.

יושב ראש ועדת השרים פותח את הדיון.

נציגת רשות מקרקעי ישראל, עינב רינגלר, מציגה באמצעות מצגת את עיקרי ההצעה.

שר החקלאות וביטחון המזון מציין כי יש לפצות בהקצאת שטח חקלאי חלופי על כל שטח חקלאי שנגרע כתוצאה מהכרזה על מתחמים מועדפים לדיר.

מתקיים דיון בהשתתפות השרים משה ארבל, ניר ברקת, אבי דיכטר וה"ה עינב רינגלר, רפי אלמליח ונתן אלנתן.

בתום הדיון ועדת השרים מנחה את רשות מקרקעי ישראל להציג לוועדת השרים, במסגרת הצעות להכרזה על מתחם מועדף לדיר שיובאו לאישור ועדת השרים, הקצאת קרקע חקלאית חליפית על כל קרקע חקלאית שמוצע לגרוע במסגרת ההצעות להכרזה כאמור.

(פה אחד)

מ ח ל י ט י ם :

1. להכריז, לפי סעיף 3(א)(1) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014 (להלן – החוק), בהמלצת מנהל מנהל התכנון מיום 4.12.2024, על המתחם שלהלן כמתחם מועדף לדיר.

קריית גת – צפון מזרח - המתחם יתוכנן ויוגש על ידי רשות מקרקעי

ישראל.

גודל המתחם כ-2,193 דונמים.

2. בהתאם לחוות דעת מנהל מנהל התכנון, היקף יחידות הדיור המוצע במתחם הוא כ-12,000 יח"ד. היקף יחידות הדיור המוזכר לעיל ביחס למתחם אינו מחייב. במסגרת הליכי התכנון ייקבע היקף יחידות הדיור כפוף למינימום יחידות הדיור הקבוע בחוק.
3. להלן מיקום הפרויקט אשר צוין לעיל:

קואורדינטות Y	קואורדינטות X	שם הפרויקט	יישוב
615.930	179.379	צפון מזרח	קריית גת

4. גבולות המתחם יהיו כמצוין בחוות דעת מנהל מינהל התכנון האמורה.
5. בהתאם לסעיף 8(ב)(2) לחוק, מוקנות בזאת לוועדה סמכויות המועצה הארצית לתכנון ולבנייה לפי תמ"א 35 לאשר סטייה מהוראותיה של תוכנית זו.

תיקון הכרזה על מתחם מועדף לדיור - אשדוד - אחד העם - תיקון החלטת ממשלה

פש/56.

יושב ראש ועדת השרים פותח את הדיון.

נציג הרשות להתחדשות עירונית, גורי נדלר, מציג באמצעות מצגת את עיקרי ההצעה.

(פה אחד)

מ ח ל י ט י ם, על מנת לאפשר מתן מענה פרוגרמתי ותוספת שטחים מתאימים לשטחי ציבור ומוסדות ציבור הנדרשים לתוכנית ולרובע ה' באשדוד, לתקן את החלטת הממשלה מספר 4642(דר/264) מיום 18 ביולי 2019 שעניינה "הכרזה על מתחמים מועדפים לדיור במסלול פינוי בינוי" כדלקמן:

1. גודלו של מתחם פינוי בינוי אשדוד-אחד העם, שהוכרז כמתחם מועדף לדיור לפי סעיף 3(א)(3) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (להלן – החוק), יגדל בהתאם להמלצת מנהל מנהל התכנון מיום 1.12.2024, הנמצאת באתר המעטפה של מזכירות הממשלה, בכ-19 דונם נוספים ויעמוד על כ-37 דונם.
2. בהתאם לחוות דעת מנהל מנהל התכנון, היקף יחידות הדיור המוצע במתחם הוא כ-532. היקף יחידות הדיור אינו מחייב. במסגרת הליכי התכנון ייקבע היקף יחידות הדיור כפוף למינימום יחידות הדיור הקבוע בחוק.
3. להלן מיקום הפרויקט אשר צוין לעיל:

קואורדינטות Y	קואורדינטות X	שם הפרויקט	יישוב
634422	166690	אחד העם	אשדוד

4. גבולות המתחם יהיו כמצוין בחוות דעת מנהל מנהל התכנון האמורה.

פש/57.

תיקון הכרזה על מתחם מועדף לדיור - אור יהודה-שכונות דרומיות - תיקון החלטת ממשלה

(מנהל מנהל התכנון, רפי אלמליח, לא נוכח באולם הדיונים בעת הדיון וההצבעה על נושא זה)

יושב ראש ועדת השרים פותח את הדיון ומודיע כי הבוקר, בשעה 09:30, פנתה אליו ראש עיריית אור יהודה בבקשה כי שטח ההרחבה שצורף למתחם אור יהודה - מתחם דרום-מזרחי (המקודם בתמ"ל 1106) יצורף למתחם אור יהודה - שכונות דרומיות (המקודם בתמ"ל 2030).

נציג הרשות להתחדשות עירונית, גורי נדלר, מציג את עיקרי ההצעה.

מתקיים דיון בהצעה ובבקשתה של ראש העיר בהשתתפות השרים משה ארבל, ניר ברקת, אבי דיכטר וה"ה גורי נדלר, סיגי בארי, נתן אלנתן.

במסגרת הדיון בבקשת ראש העיר האמורה, גורמי המקצוע במנהל התכנון מבהירים כי שטח ההרחבה שצירפו מבוקש למתחם זה הוא חלק ממתחם הפינוי-בינוי ומשרת אותו ולפיכך מקובל לצרפו למתחם זה ותישלח חוות דעת ממלאת מקום מנהל מנהל התכנון מתוקנת בהתאם לאמור.

בתום הדיון ועדת השרים מאשרת את בקשת ראש העיר אור יהודה.

(פה אחד)

מ ח ל י ט י ם, בשל שיקולים תכנוניים במהלך קידומה של התוכנית ועל בסיס בחינה מפורטת של מגבלות גובה והרעש באזור, לתקן את החלטת הממשלה מספר 4784 מיום 20 בדצמבר 2019 שעניינה "הכרזה על מתחמים מועדפים לדיור - תיקון החלטת ממשלה" כדלקמן:

1. גודלו של מתחם פינוי בינוי אור יהודה – שכונות דרומיות, שהוכרז כמתחם מועדף לדיור לפי סעיף 3(א)(3) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014, יגדל בהתאם להמלצת ממלאת מקום מנהל מינהל התכנון מיום 10.12.2024, הנמצאת באתר המעטפה של מזכירות הממשלה בכ-357 דונם נוספים ויעמוד על כ-697 דונם.

2. בהתאם לחוות דעת ממלאת מקום מנהל מינהל התכנון האמורה, היקף יחידות הדיור המוצע במתחם הוא כ-5,500. היקף יחידות הדיור אינו מחייב. במסגרת הליכי התכנון ייקבע היקף יחידות הדיור כפוף למינימום יחידות הדיור הקבוע בחוק.

3. להלן מיקומו של המתחם המתוקן:

יישוב	שם המתחם	קואורדינטות X	קואורדינטות Y
אור יהודה	שכונות דרומיות	186612	659180

4. גבולות המתחם יהיו כמצוין בהמלצת ממלאת מקום מנהל מינהל התכנון.

הכרזה על מתחם מועדף לדיור - אור יהודה - מתחם דרום מזרחי

פש/58.

(מנהל מינהל התכנון, רפי אלמליח, לא נוכח באולם הדיונים ולא משתתף בדיון זה)

הדיון בסעיף זה נערך במשולב עם הדיון בסעיף פש/57.

(פה אחד)

מ ח ל י ט י ס, לאור האמור בהחלטת ועדת השרים מס' פש/57 מיום 9.12.2024, המתקנת את ההכרזה על מתחם מועדף לדיור - אור יהודה- שכונות דרומיות, להותיר את שטח המתחם כאמור בהחלטת הממשלה מספר 4784 מיום 20.12.2019.

פש/59.

אישור תוכנית מועדפת לדיור - תמ"ל 1124 - נתיבות - בסטייה מהוראות

תמ"א 1

יושב ראש ועדת השרים פותח את הדיון ומודיע כי לאור סוגיה הנמצאת בבדיקה משפטית, יתקיים בנושא האמור דיון בלבד ולא תתקבל לגביו החלטה היום.

מתכננת הוותמ"ל, סיגי בארי, מציגה באמצעות מצגת את עיקרי ההצעה.

שר החקלאות וביטחון המזון מבקש לקבל הבהרה, לקראת הדיון הבא, בעניין ההשלכות של הפיכת כביש בין-עירוני לכביש עירוני בעיר נתיבות.

בדיון משתתפים: השרים משה ארבל, אבי דיכטר, ניר ברקת וה"ה סיגי בארי, נתן אלנתן ועינב רינגלר.

בתום הדיון מבקש יושב ראש ועדת השרים כי נציג משרד התחבורה והבטיחות בדרכים ישתתף בדיון הבא בנושא.

הישיבה ננעלת