

הכרזה על מתחמים מועדפים לדיור

הצעת להחלטה

מחליטים :

1. להכריז על פי סעיף 3(א) (4) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד – 2014 (להלן - **החוק**), ובהמלצת הצוות המייעץ השמורה במזכירות הממשלה, על המתחם אשר יפורט להלן כמתחם מועדף לדיור, כמשמעותו בסעיף 3(א)(4) לחוק.

א. רמת השרון, תל אביב – דרום גלילות - גודל המתחם כ- 1,750 דונם, והיקף יחידות הדיור המוצע במתחם הינו כ- 16,800 יח"ד. בהתאם לסעיף 8 (ב)(2) לחוק, לגבי מתחם זה יהיו נתונות לוועדה למתחמים מועדפים סמכויות המועצה הארצית לתכנון ולבניה למתן האישור הנדרש על פי תמ"א 35.

ב. ביחס למתחמי קרקע מרובת בעלים, בהתאם לאמור בסעיף 4 (ב)(1) לחוק, יעמוד שיעור הדירות להשכרה לטווח ארוך לעניין מקרקעי ישראל שנכללו בתחומה של התכנית המועדפת לדיור, על 30% בכל מתחם ומחצית משיעור זה יוקצה עבור דירות להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, ולעניין מקרקעין אחרים בתחומה יחולו שאר הוראות הסעיף.

ג. המתחם יתוכנן ויוגש על ידי הרשות.

ד. מיקום הפרויקט הוא כדלהלן :

יישוב	שם הפרויקט	קואורדינטו ת X	קואורדינטות Y
רמת השרון, תל אביב	דרום גלילות	181631	671343

ה. היקפי יחידות הדיור המוזכרים לעיל אינם מחייבים. במסגרת הליכי התכנון ייקבע היקף יחידות הדיור, בכפוף למינימום יחידות הדיור הקבוע בחוק.

2. גבולות המתחם יהיה כמצוין בחוות דעת מתכננת הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים, המצורפת להחלטה זו. בעת הכנת התכנית תהיה הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים רשאית לעשות את אלה :

א. להתאים את הגבולות המדויקים של המתחם למצב הקרקע ולצרכים התכנוניים, ובלבד שלא יהיה בכך שינוי מהותי בגבולות המתחם.

ב. להרחיב את שטח המתחם מעבר לשטח שהוכרז, כך שיכלול שטחים הנדרשים לשמש בעיקר את יחידות הדיור במתחם, בהיקף הנדרש לצורך יישום מיטבי של התכנית, ובלבד ששטח ההרחבה אינו עולה על 20% מגודל המתחם שהוכרז.

דברי הסבר

רקע כללי

בשנים האחרונות מתמודדת ממשלת ישראל עם משבר בשוק הדיור אשר בא לידי ביטוי בעלייה משמעותית במחירי הדיור.

נדבך מרכזי בהתמודדות עם משבר הדיור, הינו הגדלת היצע יחידות הדיור. פעילות הממשלה להגדלת ההיצע נעשית במספר מישורים, ביניהם חקיקת החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים הוראת שעה, התשע"ד-2014.

מכוח חוק זה הוקמה הועדה למתחמים מועדפים (ותמ"ל), אשר מטרתה לדון ולאשר תכניות דיור בהיקף נרחב תוך דיון ממוקד ואינטנסיבי לשם קיצור לוחות הזמנים לעומת לוחות הזמנים המקובלים כיום לקידום תכניות בהיקף דומה.

בהתאם לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים, מובאת בזאת הצעת החלטה להכרזה על מתחם מועדף לדיור, אשר תאפשר הגשת תכנית במתחם זה ואישורה על ידי הותמ"ל. התכנית שתוגש במתחם זה תתן מענה לצרכים עדכניים ובכלל זה שינויי אקלים, צרכים תחבורתיים והתאמה לצפיפות העדכנית.

הכרזה לפי סעיף 3 (א) (4) לחוק – מתחמים בקרקע מרובת בעלים או מתחם דיור מותאם לאוכלוסייה החרדית המצוי בקרקע כאמור :

1. ההכרזה היא על קרקע מרובת בעלים אשר מספר הבעלים בה הוא עשרה או יותר ובקרקע שחלק משטחה הוא מקרקעי ישראל – חמישה או יותר ואשר חלקו של כל אחד מהבעלים הפרטיים בה אינו עולה על 20% משטח המתחם.
2. במתחמים לא יוקם ישוב חדש.
3. נתקבלה המלצת הצוות המייעץ כהגדרתו בסעיף 3 (ד) לחוק.
4. ההכרזה קובעת את גודל המתחם מיקומו וגבולותיו.
5. בתכנית הכוללת קרקע חקלאית יחולו הוראות סעיף 3(ב3)(1).

כמו כן דורשות הוראות החוק, כי משאושרה תכנית מועדפת לדיור, למעט במקרים המצוינים בחוק, יהיו בתחום הקרקע שהיא מקרקעי ישראל 30% מסך יחידות הדיור שנקבעו בתכנית יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך, כשמחציתן יהיה דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת. עם זאת מתיר החוק לממשלה, במקרים חריגים, לחרוג מהוראה זו במסגרת צו ההכרזה. ביחס למקרקעין בתחומי התכנית שאינם מקרקעי ישראל, 15% מסך יחידות הדיור שנקבעו בתכנית ישמשו כיחידות דיור להשכרה לטווח ארוך, מחציתן במחיר מופחת.

מוצע להכריז על מתחם אחד וסך יחידות הדיור המתוכננות בו הוא כ- 16,800.

תקציב

לא רלוונטי

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

לא רלוונטי

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

לא רלוונטי

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטה מס' 20 מיום 19.5.15

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

חוות דעתו של יועמ"ש הרשות מצורפת להצעה

סיווגים

סיווג ראשי: 01ביצועי;

סיווג משני: (ככל שיש כזה. יש לבחור מרשימת הסיווגים הראשיים באותו אופן)

תחום פעולה עיקרי: 02חברה וכלכלה;

מוגש על ידי שר הבינוי והשיכון

ל' באדר א' התשפ"ב

03 במרץ 2022

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה: הכרזה על מתחם מועדף לדיור: רמת השרון, תל אביב - גלילות

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

1. בהתאם לסעיף 3(א) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד – 2014 (להלן: "החוק"), הממשלה או ועדת שרים שמינתה לעניין זה, רשאיות להכריז בצו, על קרקע שמתקיים לגביה תנאי מהתנאים המפורטים להלן, כעל מתחם מועדף לדיור, ובלבד שלא יוקם במתחם האמור יישוב חדש:
(1) היא קרקע שעיקרה מקרקעי ישראל או מתחם לדיור מותאם לאוכלוסייה החרדית המצוי בקרקע כאמור;
(2) היא מצויה ביישוב של בני האוכלוסייה הערבית, לרבות הדרוזית והצ'רקסית;
(ב) היא מתחם לדיור מותאם לאוכלוסייה החרדית המצוי בסמוך לשכונה שלפחות 50 אחוזים מתושביה הם בני האוכלוסייה החרדית;
(3) היא מתחם פינוי ובינוי בתחום רשות עירונית או בתחום יישוב שמספר תושביו עולה על 10,000 או שהיא שני שטחים שהם מתחם פינוי ובינוי כאמור וקרקע נוספת לאותו מתחם פינוי ובינוי המצויה בתחום רשות עירונית או יישוב כאמור;
(4) היא קרקע מרובת בעלים או מתחם לדיור מותאם לאוכלוסייה החרדית המצוי בקרקע כאמור.
2. המתחם המוצע להכרזה בהתאם לחוק הינו:
רמת השרון, תל אביב – דרום גלילות
3. כאמור, הכרזה על מתחמים מועדפים לדיור, מתאפשרת לאחר קבלת הסמכה מפורשת מהממשלה. עם ההסמכה הנ"ל אשר ניתנה בהחלטת הממשלה מיום 19.5.15 ואשר עודכנה ביום 8.8.21, ניתן לדון ולהכריז על המתחמים (בכפוף לסייגים שיפורטו) כמתחמים מועדפים לדיור.
4. לצורך הכרזה של הממשלה על מתחמים מועדפים לדיור, נקבעו בחוק מספר דרישות סף שעל מתחם המיועד להכרזה לעמוד בהן, כמפורט להלן ולחלופין:
א. על המתחם להימצא במקרקעין שעיקרם מקרקעי ישראל - מקרקעין אשר 80% או יותר מהם, הם מקרקעי ישראל, כאשר במניין האחוזים כאמור תובא בחשבון גם קרקע שבבעלות רשות מקומית, ובלבד שהיא לא הופקעה ושניתנה הסכמת הרשות המקומית והוועדה המקומית שבתחומה מצויה הקרקע האמורה להכללתה בתחום המתחם המועדף לדיור; לעניין זה ניתן להתייחס גם לקרקע חקלאית שלגביה חלה חובת החוכר/המחזיק להשיבה לרמ"י כאל מקרקעי ישראלי בעניינו (בעניין זה גם יובהר, כי קרקע עירונית המוחכרת לדורות שבהתאם להסכם החכירה או להחלטות מועצת מקרקעי ישראל לא חלה על בעל הזכויות לגבי הקרקע חובה להשיבה לידי רשות מקרקעי ישראל עקב שינוי ייעוד, לא יחשבו כמקרקעי ישראל לצורך העניין);
ב. מתחם לדיור מותאם לאוכלוסייה החרדית המצוי בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל. מתחם מותאם כאמור – קרקע המיועדת לשמש מתחם לדיור הנדרש לעמידה ביעדי הדיור שקבעה הממשלה לבני האוכלוסייה החרדית, והתכנון בו מותאם לאוכלוסייה זו;
ג. הקרקע מצויה ביישוב של בני האוכלוסייה הערבית, לרבות הדרוזית והצ'רקסית;

- הקרקע היא מתחם לדיוור מותאם לאוכלוסייה החרדית (כהגדרתו לעיל) המצוי בסמוך לשכונה שלפחות 50 אחוזים מתושביה הם בני האוכלוסייה החרדית;
- הקרקע היא מתחם פינוי ובינוי (בתחום רשות עירונית או בתחום יישוב שמספר תושביו עולה על 10,000) או שהיא שני שטחים שהם מתחם פינוי ובינוי כאמור וקרקע נוספת לאותו מתחם פינוי ובינוי המצויה בתחום רשות עירונית או יישוב כאמור;
- קרקע מרובת בעלים או מתחם לדיוור מותאם לאוכלוסייה החרדית המצוי בקרקע כאמור – כהגדרתם בחוק. בנוסף לנ"ל אין מדובר בהקמת ישוב חדש.

ב. הכרזה על מתחם מועדף לדיוור לפי סעיף 3(א)(1) עד (3) לחוק תינתן לפי המלצת מנהל מינהל התכנון, לאחר ששוכנע כי ניתן לתכנן באותה קרקע יחידות דיור בהיקף כדלקמן: בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל (על מתחם מועדף לדיוור שאינו מתחם לדיוור מותאם לאוכלוסייה החרדית) – לפחות 1,050 יח"ד, בקרקע המצויה ביישוב של בני האוכלוסייה הערבית לרבות הדרוזית והצירקסית – לפחות 200 יח"ד, בקרקע שהיא מתחם לדיוור מותאם לאוכלוסייה החרדית (כהגדרתו לעיל) המצוי בסמוך לשכונה שלפחות 50 אחוזים מתושביה הם בני האוכלוסייה החרדית – לפחות 500 יח"ד, ובמתחם פינוי ובינוי בתחום רשות עירונית או בתחום יישוב שמספר תושביו עולה על 10,000 (או שהיא שני שטחים שהם מתחם פינוי ובינוי כאמור וקרקע נוספת לאותו מתחם פינוי ובינוי המצויה בתחום רשות עירונית או יישוב כאמור) – לפחות 400 יח"ד.

הכרזה על מתחם מועדף לדיוור לפי סעיף 3(א)(4) לחוק (קרקע מרובת בעלים), תינתן לפי המלצת הצוות המייעץ כמשמעותו בחוק, לאחר שהממשלה או ועדת השרים שוכנעה כי ניתן לתכנן באותה קרקע (ובהתחשב בשיקולים המנויים בסעיף 3(ה) לחוק) לפחות 1,050 יח"ד על מתחם מועדף לדיוור כאמור (שאינו מתחם לדיוור מותאם לאוכלוסייה החרדית), ולפחות 1,000 יח"ד על מתחם לדיוור מותאם לאוכלוסייה החרדית. יצויין עוד לעניין זה כי בהתאם לחוק "קרקע מרובת בעלים" הינה קרקע שמתקיימים לגביה שני תנאים מצטברים: (1) מספר הבעלים בה (בין במושע ובין בחלקות נפרדות בתחומה) הוא 10 או יותר ובקרקע שחלק משטחה הוא מקרקעי ישראל - 5 או יותר. (2) חלקו של כל אחד מהבעלים בה, בין במושע ובין בסך השטח של החלקות הנפרדות בתחומה, אינו עולה על 20% משטח הקרקע ("בעלים" - למעט המדינה, רשות הפיתוח וקק"ל).

- ג. בהתאם לסעיף 3(ב) לחוק, בהכרזה כאמור בסעיף 3(א) לחוק (או סעיף 3(א) הכוללת שטח משבצת, שטח המשבצת שיוכרו לא יעלה על אחד מאלה, לפי הקטן):
 - 30 אחוזים מכלל שטח המשבצת במועד תחילתו של תיקון מס' 7 לחוק הנ"ל; ואולם, לעניין שטח משבצת שלגביו הייתה גריעה קודמת – 30 אחוזים משטח המשבצת ערב הגריעה הקודמת, בניכוי שטח הגריעה הקודמת (לעניין זה, "גריעה קודמת" – שטח משבצת שנכלל בתכנית מועדפת לדיוור שאושרה או הפקדה לפני תחילתו של תיקון מס' 7);
 - 1,050 דונמים;

בהתאם לסעיף 3(ב)(2) לחוק, הוראות פסקה (1) בסעיף 3(ב) לחוק לא יחולו על ארבעה מתחמים מועדפים שיוכרו לפי סעיף זה (וסעיף 3(א) לכל היותר, עד תום שנה החל ממועד תחילתו של תיקון מס' 7 או אם היישוב החקלאי הסכים ששטח המשבצת שיוכרו יעלה על האמור באותה פסקה; לפיכך, ייתכן כי המתחם בסעיף 5 להלן אשר אינו עומד בתנאי הסף בסעיף 3(ב)(1) לחוק ייכלל במסגרת ארבעת המתחמים המוחרגים כאמור ויוכרו כמתחם מועדף לדיוור.

- ד. בהכרזה יצוינו גודלו של המתחם המועדף לדיוור, מיקומו וגבולותיו, לרבות הדרכים והתשתיות הנלוות לו.

5. לאחר שהתבצעה בדיקה פרטנית של המתחם המועלה להכרזה, במערכות המידע של הרשות ומבלי שנערכה בחינה פרטנית תוך עיון במפות היסטוריות, אשר אינן קלוטות במערכות המידע של הרשות, עולה כדלקמן:

רמת השרון, תל אביב – דרום גלילות: מתחם בגודל של כ- 1,750 דונמים, היקף יחיד המתוכנן הוא כ- 16,800 יחיד.

נבדקו על ידינו רוב העסקאות והחוזים נשוא המקרקעין ונמצא כי מדובר בקרקע מרובת בעלים כהגדרתה בחוק.

לא נמצאו הליכים משפטיים שתוצאתם אמורה להשפיע על הכרזתו של המתחם כמתחם מועדף לדיור.

6. לפיכך עם המצאת המלצת מנהל מינהל התכנון או המלצת הצוות המייעץ, לפי העניין, בכפוף לסייגים המפורטים לעיל ובהנחה כי גורמי מקצוע אחרים רלבנטיים לא יעלו השגות הנוגעות לתחומי בדיקתם ואחריותם ולפיהם קיימת מניעה משפטית באישור הצעת ההחלטה, נראה כי ניתן להכריז בצו על המתחם כדלקמן כעל מתחמים מועדף לדיור.

7. חוות דעתי זו, אינה עוסקת בכל הנושאים המנויים בהמלצת מנהל התכנון / הצוות המייעץ ואינה מתייחסת לדרישת הוראות סעיפים 4(ב1), 4(ב1א) ו- 4(ב1ב) לחוק, בעניין יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך. ראוי לציין כי בהתקיים האמור בסעיפי משנה אחרים לסעיף 4(ב) לחוק, ניתן לסטות משיעורים אלה.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרון:

אין.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

הצעה זו מקובלת על משרד המשפטים ועל מנהל התכנון.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:

חוויד זו הינה על דעתה של היועצת המשפטית של משרד הבינוי והשיכון – עו"ד אפרת פרוקציה.

משנה ליועצת המשפטית לרשות
תפקיד

דרור אהרוני, עו"ד
שם

חתימה

כו' בחשון התשפ"ב
1 בנובמבר 2021

לכבוד

חברי ועדת שרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון מקומי
שלום רב,

הנדון: המלצות הצוות המייעץ - להכרזה על מתחם מועדף לדיור בקרקע מרובת בעלים

בהתאם להוראות סעיף 3(ג)(1) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראות שעה), תשע"ד- 2014 (להלן: **"החוק"**), הכרזה על מתחם מועדף לדיור בקרקע מרובת בעלים תינתן לפי המלצת הצוות המייעץ.

הצוות המייעץ התכנס בתאריכים 28.10.2021 ו-1.11.2021. בישיבות הוצגו חמישה מתחמים וחברי הצוות קיימו דיון לגביהם והחליטו להמליץ לוועדת שרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון מקומי על שני מתחמים.

המלצות הצוות ניתנו בהתאם להוראות סעיף 3 (ה) לחוק ובהתאם לתקנות לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הגשת בקשה בקרקע מרובת בעלים), התשע"ח – 2017.

מצ"ב חוות דעתה של מתכננת הוועדה למתחמים מועדפים אשר עמדה בפני הצוות המייעץ וכן אמות המידה שלאורן נבחנו המתחמים.

המתחם המומלץ ע"י הצוות המייעץ:

א. מתחם דרום גלילות.

ב. באר יעקב מערב, מתחם 5.

בס"ל זילבר

בכבוד רב,
דלית זילבר
מנכ"לית מינהל התכנון
יו"ר הצוות המייעץ

א. מתחם דרום גלילות

הוחלט:

להמליץ לוועדת שרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון מקומי להכריז על המתחם כמתחם מועדף לדיור במסלול קרקע מרובת בעלים ולהעניק לוועדה את סמכויות המועצה הארצית לפי תמ"א 35 לעניין תוספת שטח פתוח מיוחד, מהנימוקים הבאים:

1. המתחם כולל מורכבות גבוהה הנובעת מתיאום ותלות עם תכנון תוואי ותחנות המטרו, מסילות הרכבת ומרכז התחבורה ומהצורך בניהול מי הנגר והכל תוך התייחסות לערכי הטבע והסביבה.
2. המתחם מצוי בלב אזור הביקוש ויוכל לתת מענה להיקף יח"ד נרחב במחוז תל אביב.
3. תכנית המתאר שקודמה לשטח שבגבולות שיפוט רמת השרון במחוז נסגרה ולפיכך חטיבת שטח זו אינה מקודמת בהליך תכנוני כלשהו.
4. בשקלול המשקולות של אמות המידה קיבל המתחם ציון גבוה יחסית, בין היתר לאור היותו ממוקם באזור ביקוש, מספר, הבעלים בקרקע והיקף יח"ד המוצעות בו.

ב. באר יעקב מערב (מתחם 5)

הוחלט:

בהמשך להחלטת הצוות המייעץ מס' 6 מיום 28.10.2021, בו הוחלט לשוב ולדון במתחם לאחר קבלת השלמות ממגיש הבקשה, רשות מקרקעי ישראל עדכנה כי היקף יחידות הדיור שיכללו במתחם הוא כ- 2,000 יחידות דיור (ולא 1370 יחידות דיור כפי שהציעה בתחילה).

הצוות מחליט להמליץ לוועדת שרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון מקומי להכריז על המתחם כמתחם מועדף לדיור במסלול קרקע מרובת בעלים מהנימוקים הבאים:

1. המתחם מצוי בלב אזור הביקוש ויוכל לתת מענה לתוספת יח"ד אטרקטיבית במרכז הארץ. לפיכך קיימת חשיבות לתכנון המתחם בלוח זמנים קצר.
2. המתחם מהווה אבן דרך נוספת בהתבססות באר יעקב כעיר ומצטרף לתנופת הפיתוח בה ופיתוח התשתיות סביבה.
3. בשקלול המשקולות של אמות המידה קיבל המתחם ציון גבוה יחסית, בין היתר לאור היותו ממוקם באזור ביקוש והיקף יח"ד המוצעות בו.

כ"ו בחשון התשפ"ב
1 בנובמבר 2021

**לכבוד
חברי וועדת השרים לענייני פנים, שירותים תכנון ושלטון מקומי**

שלום רב,

הנדון: חו"ד תכנונית לצוות המייעץ - מתחמים מועדפים לדיור בקרקע מרובת בעלים

להלן התייחסותי למתחם דרום גלילות ובאר יעקב מערב- מתחם 5 שהוצג בצוות המייעץ, והוחלט להמליץ לוועדת השרים לענייני פנים, שירותים תכנון ושלטון מקומי להכריז עליו כמתחם מועדף לדיור במסלול קרקע מרובת בעלים.

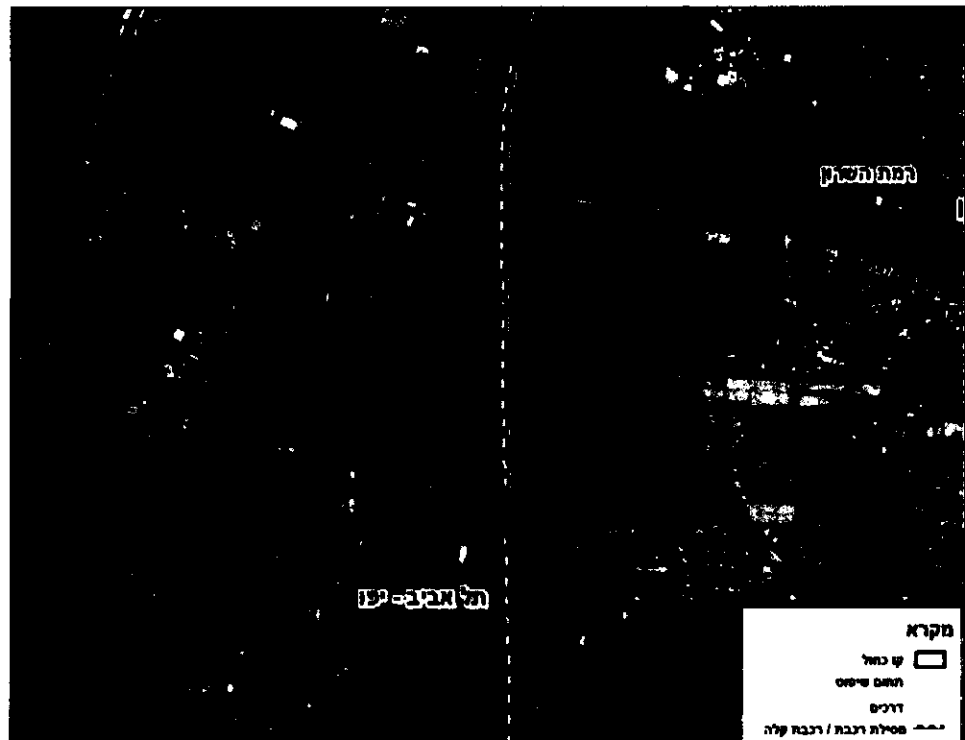
חוות דעת זו נערכת בהתאם לאמות המידה שפורסמו באתר האינטרנט של מינהל התכנון לפי סעיף 3(ה) לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014 ובהתייחס לקבוע בחוק ותקנות לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הגשת בקשה בקרקע מרובת בעלים), תשע"ח – 2017.

בכבוד רב,

סיגית בארי

סיגי בארי
מתכנתת הותמ"ל

א. דרום גלילות



רקע:

המתחם, ששטחו 1,987 דונם מצוי ברובו בשטח השיפוט של רמת השרון. כ- 250 דונם מתוכו מצוי בשטח השיפוט של תל אביב. המתחם גובל ברשת דרכים ארצית: ממערב: כביש 2 – דרך נמיר, מצפון: כביש 5, וממזרח: כביש 20 (נתיבי איילון) ומסילת החוף.

הבקשה הוגשה ע"י רשות מקרקעי ישראל. הקרקע הכלולה במתחם הינה קרקע בבעלות מעורבת, מרביתה בבעלות המדינה ובנוסף בעלים פרטיים רבים.

חלקו הגדול של המתחם מופר על ידי פעולות אדם שונות. בחלקו הצפוני ובמרכזו מצוי מתחם פי גלילות הכולל שטחים בנויים וסלולים (חוות מיכלי דלק). בחלק הדרום מערבי קיימת שפיכה פירטית של פסולת בניין. חלקו המזרחי מתאפיין בשטחים המעובדים בחכירה עונתית על ידי "הכפר הירוק". יחד עם זאת, ברוב שטח המתחם ישנם מספר אתרי עתיקות מוכרזים, בחלקו הדרום מזרחי קיים שטח בעל חשיבות סביבתית ואקולוגית ונמצאות בו מערות אפקה, נחל אחיה, וחורשת דרזנר, עמק הנרקיסים בצפון מזרח ורכס כורכר בצפון מערב.

התכנון המוצע במתחם כולל כ- 16,800 יח"ד, כ- 1,140,000 מ"ר תעסוקה ומסחר (עיקרי), כ- 210 דונם מבני ציבור מתח"מ כניסה צפוי לגוש דן (כ- 40 ד') ופארק עירוני מרכזי בשטח של כ- 400 דונם שישרת את תושבי הערים הקיימים והחדשים ויהווה חלק במערך הניקוז האגני כאתר ויסות והשהייה. בנוסף, התכנית מייצרת ומשלימה רצף ירוק מזרח מערב עד לחוף הים.

פיתוח המתחם המשלב טיפול בקרקע מזוהמת, מהווה מרכיב המשכי לפינוי המתקנים המזהמים שפעלו במקום בשטח פי גלילות, מתוקף החלטת ממשלה.

במתחם מתוכננים כיום תשתיות תחבורה רבות ומרכז תחבורתי משמעותי הכולל: תחנת רכבת כבדה במזרח המתחם על מסילת החוף, שני קווי מטרו M1 ו-M3 (ע"פ תכניות תת"ל/101 ותת"ל/103) החוצים את המתחם ובמפגש ביניהם מתוכננת תחנה משותפת, הגדולה במחוז, המתחברת במרכז תחבורתי (HUB) המוצע בתכנית. יש לציין כי ב-27.1.2020 הצוות המייעץ דן בבקשה להכרזה על קידום מתחם באזור זה ללא שטח השיפוט של תל אביב יפו והמליץ על הכרזתו.¹

המתחם עמד בתנאי סף להכרזתו במסלול קרקע מרובת בעלים בהתאם לחוק.

התייחסויות:

לשכת תכנון מחוז תל אביב- צוין ע"י יו"ר הועדה כי ניהול מי הנגר הנה סוגייה משמעותית הנדרשת לטיפול, כי יש למקסם את פוטנציאל הפיתוח בשטח ולתכנן בשים לב לתכניות התחבורתיות הרבות הקיימות והמתוכננות במקום לרבות תמ"א 70, תת"ל 101 ותת"ל 103, מסילות ברזל, מתח"מ, מסוף אוטובוסים מטרופוליני ראשי. עוד צוין כי יש לוודא תאימות לתמ"מ ולשמור על תחום הכפר הירוק כשטח פתוח/פארק מטרופוליני, הסרת מגבלות משדה דב הסמוך ושמירה על ערכי טבע נופ וארכיאולוגיה במקום.

עיריית רמת השרון- מהנדסת העיר ציינה כי המועצה מתנגדת לקידום התכנית בותמ"ל בשל "דילוג" על הליכים שכבר היו במסגרת ההתנגדויות בועדה המחוזית והתיקונים הנובעים מהם, הגדלת מספר יח"ד, התעלמות מסוגיות הקשורות לניקוז, סביבה, תחבורה ועוד.

עיריית תל אביב- מתנגדת להתערבות הותמ"ל. מהנדס העיר ציין כי אין אף מטרה תכנונית שלא ניתן להשיג בהליך של שתי תכניות נפרדות בשתי הרשויות השונות, בהובלת הועדה המחוזית. והוסיף כי הסוגיות התכנוניות במתחם אינן מחייבות תמ"ל. על מהלך התכנון לתת לסוגיות להלן: בחינה מחדש של אינטנסיביות הבניה ותמהיל יעוד הקרקע, בחינת מערכת מחלפים ודרכים ברובע, הטמעת מסקנות מדיניות ניקוז, הטמעת מסקנות הועדה המחוזית, חלוקת בינוי חדשה בין הרשויות ועוד.

סטטוריקה:

- תמ"א 35/1 – המתחם כלול כולו בתחום מרקם עירוני. בחלקו הצפוני של המתחם מסומנת רצועת נופ. התכנית תידרש לעמוד בהוראות סעיף 9.3 בתמ"א לעניין רצועת הנוף ובכלל זה הפרדה בין השטחים המיועדים לפיתוח או לבינוי ושמירת רציפותה של רצועת הנוף כפי שבאה לידי ביטוי בתמ"מ המאושרת.
- תמ"א 1/א – המתחם כלוא בין מספר דרכים- דרך מהירה מצפון וממזרח ודרך ראשית ממערב. המתחם בשטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום וכן כולל מספר אזורי רגישות להחדרת מי נגר עילי. את המתחם חוצה קו צינור הולכת גז טבעי, קווי דלק, בחלקו הדרומי עוברת רצועה לתכנון קו מי מערכת וחלק משטח הצפה של בריכת אפקה.
- תמ"מ 5 – המתחם כלול ביעודים של אזור עירוני בדגש מגורים, בתחום בינוי לפיתוח חדש המחייב תכנון כולל למתחם, ייעוד שטח פארקים מטרופוליניים, שטח פארק עירוני ראשי ואזור תעסוקה ראשי ואזור עירוני בדגש מגורים. במידה והתכנון תציע תוספת שטח לבינוי/פיתוח, מעבר לתמ"מ התקפה היא תהווה שינוי לתמ"מ ותידרש לכלול שטח פתוח מיוחד בהתאם לסעיף 7.1.1 לתמ"א 35. תכנית שתוגש במתחם תדרש לעמוד בהוראות תמ"א 35.
- בתחום השיפוט של רמת השרון חלה תכנית מתארית רש/800 מאושרת מ-2004, הגדירה את השטח כאזור מעורב בעדיפות למגורים/ תעסוקה, שצ"פ מרכזי, מבני ציבור ואזור משולב לתחנת רכבות מסוף תחבורה

¹ ראה החלטת הצוות המייעץ בנספחים.

ותעסוקה. וכן תכנית מתארית מפורטת רש/1/800 שקודמה ע"י הועדה המחוזית, והוחלט על סגירתה ב- 2.4.10.21 יש לציין כי ועדת המשנה להתנגדויות החליטה לסגור את התכנית והוגשה בקשה לדיון חוזר בוועדה המחוזית לפי סעיף 11 ד' אשר נקבע ל 22.11.21.

- המתחם כלול בפרק הדיור של התכנית האסטרטגית ודורש תיאום עם פרק התעסוקה.

משבצות חקלאיות והישענות על תשתיות קיימות:

בחלק מהמתחם קיים שימוש חקלאי בחוזה עונתי של הכפר הירוק ע"ש לוי אשכול. אין מקרקעין שהוכרזו כקרקע חקלאית על פי התוספת הראשונה.

תחבורה- המתחם נשען על צירי תחבורה קיימים ומתוכננים ועל מתח"מ תחבורתי מטרופוליני.

מים וביו-ב- המתחם מתבסס על חיבור למערכת התשתיות הקיימות.

חשמל- התכנון כולל תחמ"ש והתחברות לקו מתח עליון (161 ק"ו) קיים.

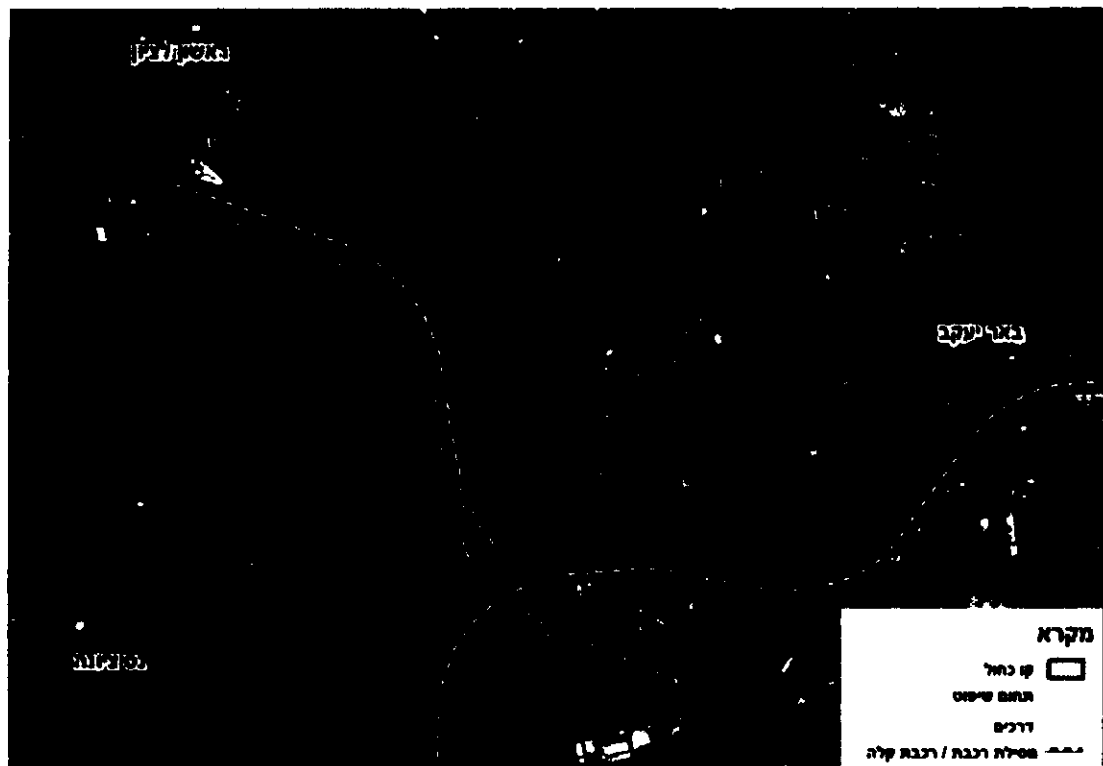
מועד צפי לאיכלוס: כפי שנמסר ע"י היזם הצפי לאכלוס הוא שנת 2032.

המלצה:

המתחם ממוקם בלב אזור הביקוש במרכז הארץ, הנשען על HUB תחבורתי מרכזי, ובנגישות גבוהה לצירי תחבורה ארציים ועירוניים. מדובר בחטיבת קרקע כלואה בין צירי תחבורה שונים, אשר בחלקה הגדול מופרת ע"י פעילות האדם. קידום התכנית מייצר הזדמנות לניצול יעיל של הקרקע לטובת תכנון מיטבי, טיפול במפגעים וניהול מי הנגר והכל תוך התייחסות לערכי הטבע ולסביבה.

לאור האמור, מומלץ להכריז על המתחם כעל מתחם מועדף לדיור במסלול קרקע מרובת בעלים.

² ראה החלטת הוועדה מצורפת בנספחים.



רקע:

המתחם, ששטחו כ-296 דונם, ממוקם ממערב לשטחה הבנוי של באר יעקב ולכפר הנוער יוהנה ז'בוטינסקי, מדרום לראשון לציון ולדרך 4313 וממזרח לדרך 431. הבקשה הוגשה ע"י רשות מקרקעי ישראל, כאשר התכנון למתחם מציע כ-1,370 יח"ד, שטחי מסחר ברמה מקומית המשולבים במגרשי המגורים, כ-48 דונם למבנים ומוסדות ציבור וכ-107 דונם שטחי ציבור פתוחים. פיתוח המתחם יאפשר ליישם הלכה למעשה את עקרונות תכנית המתאר הכוללנית של באר יעקב אשר הוכרזה השנה כעיר בישראל. התכנית מציעה, מלבד תוספת אזור מגורים המוטה להולכי רגל ורוכבי אופניים, פארק עירוני הכולל בתוכו פתרון לאיגום והשהיית מי נגר עילי בהתאם לעקרונות תכנית המתאר הכוללנית. המתחם נהנה מנגישות גבוהה לדרך 4313 וסמוך למחלף נס ציונה על דרך 431. בנוסף, המתחם ממוקם כ-1.8 ק"מ משתי תחנות מטרו ורק"ל עתידיות ומרכז תחבורה ע"פ תכנית המתאר, כקילומטר מתחנת רכבת ישראל זמנית הקיימת בבאר יעקב וכקילומטר וחצי מתחנת הרכבת הארצית ראשון לציון-הראשונים, בסמוך לה עתידה להיבנות תחנת מטרו.

המתחם עמד בתנאי סף להכרזתו במסלול קרקע מרובת בעלים בהתאם לחוק.

התייחסויות:

באר יעקב- המתחם קיבל את ברכת ראש העיר ומהנדס העיר. לשכת התכנון מחוז מרכז- מתנגדת להעברת התכנית לותמ"ל. קידום התכנית נעשה בשיתוף פעולה ובהבנה מלאה בין לשכת התכנון, הועדה המרחבית והרשות המקומית. בנסיבות אלה המחוז סבור כי יש לו יתרון גדול על הותמ"ל.

- תמ"א 35 - המתחם כלול במרקם עירוני.
- תמ"א 1 - המתחם גובל מצפון בדרך אזורית 4313 וברובו בתחום שטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום.
- תמ"מ 3 / 21 - החלק המערבי של המתחם נקבע כ"אזור פיתוח עירוני" ו"מוסד", בחלק המזרחי "אזור חקלאי" נוף כפרי פתוח". יחד עם זאת, ב-14.8.2018 במסגרת דיון בתכנית המתאר הכוללת, אישרה הולנת"ע את החריגה מהתמ"מ לפי סעיף הגמישות בתמ"מ והרחבת שטחי הפיתוח בשטח זה.
- המתחם תואם את תכנית המתאר הכוללת מבחינת היקף יחידות הדיור ושטח המיועד לאיגום ולשצ"פ עירוני/רובעי. התכנית הכוללת הגדירה "מתחם לתכנון" שהינו רחב יותר מהמתחם שהוגש ולעניין זה אין התאמה לתכנית הכוללת.
- המתחם כלול בתכנית אסטרטגית של מינהל התכנון.

משבצות חקלאיות והישענות על תשתיות קיימות:

- ברוב שטח התכנית קיימים בפועל שטחים חקלאיים מעובדים. לא נכללים בשטחי משבצות חקלאיות.
- תחבורה - מוצע חיבור לדרך אזורית 4431 בכפוף לאישור נת"י. מלבד זאת אין תשתיות נוספות במסגרת הקו הכחול של התכנית.
- מים וביוב - בהתבסס על תשתיות קיימות ומאוסרות.

מועד צפי לאכלוס: כפי שנמסר ע"י היזם הצפי לאכלוס הוא בשנת 2030.

המלצה:

באר יעקב אשר הוכרזה באוגוסט 2021 כעיר בישראל, נמצאת בתנופת פיתוח במקביל לפיתוח והשקעה משמעותית בתשתיות בה ובסביבתה. התכנית תאפשר תוספת של אלפי יחידות דיור באזור ביקוש במרכז הארץ. לאור האמור, מומלץ להכריז על המתחם כעל מתחם מועדף לדיור במסלול קרקע מרובת בעלים.

נספחים

פרוטוקול והחלטת הצוות המייעץ מס' 5 מיום 9.2.2020

א. רמת השרון - מתחם גלילות

(מספר פניה: 019)

נבדקה עמידת המתחם בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) (4) לחוק הותמ"ל, ונמצא כי אין במתחם בעלים פרטיים המחזיקים ביותר מ-20% משטחו, על כן המתחם עומד בתנאים הקבועים בחוק לעניין זה.

רקע שהוצג לחברי הצוות המייעץ:

המתחם הוגש ע"י רשות מקרקעי ישראל. שטחו כ-1,160 דונם, והוא ממוקם בתחום השיפוט של רמת השרון, בחלקה המערבי.

מתחם זה תואם לגבולות התכנית המתארית רש/800 שאושרה ב-2004. ביעודים: אזור מעורב לעדיפות מגורים/תעסוקה שצ"פ מרכזי, מבני ציבור ואזור משולב לתחנת רכבות מסוף תחבורה ותעסוקה.

תכנית רש/800 הורתה על הכנת תכנית מתאר מפורטת בה יקבעו מתחמי האיחוד וחלוקה, אשר מכוחה יקודמו תכניות מפורטות למתחם. תכנית זו היא רש/800, 1, הנמצאת כיום בשלב דיון בהתנגדויות בועדה המחוזית.

במאי 2019 ניתנה ע"י הועדה המחוזית החלטת ביניים במסגרתה קבעה הוועדה כי נדרשים שינויים שונים בתכנית לרבות בנושאי תשתית, ותצורת הבינוי. בספטמבר 2019 העבירה רמ"י הצעת תיקון. בהחלטת ביניים נוספת של הוועדה המחוזית נקבע כי התכנון המוצע בתיקון אינו נותן מענה להחלטת הוועדה המחוזית כאמור.

רמ"י מבקשת לקדם בותמ"ל תכנית מפורטת במקביל ובהמשך לתכנית המתארית- מפורטת המקודמת על ידה בועדה המחוזית ת"א.

התכנון המוצע ברש/800 כולל כ-9,800 יח"ד, שטחי תעסוקה ומסחר שטחי ציבור פתוחים מבני ציבור ודרכים, וכן מרכז תחבורתי בסמוך למערכת תח"צ. המתחם המוצע נמצא בבעלותם של מדינה, שלטון מקומי ומאות רבות של בעלים פרטיים.

המתחם מצוי בנגישות גבוהה לתשתיות עירוניות וארציות קיימות ומתוכננות. דרך 5 בצפון, דרך 2- במערב, נתיבי איילון ומסילת רכבת במזרח. במקביל מקודמת התכנית להסעת המונים במטרופולין ת"א ותמ"א 42 המגדירות במקום זה מרכז תחבורתי גדול (HUB), הכולל מפגש של שני קווי מטרופולין (M1+M3) המקודמות במסגרת תתל/101/ב ותתל/103) ואלמנטים תחבורתיים רבים.

בחוות הדעת שהעבירו יו"ר ומתכננת הוועדה המחוזית תל אביב הן סבורות כי קיים קושי להכריז על המתחם בותמ"ל טרם דיון בוועדה המחוזית והכרעה בדבר תיקון תכנית רש/800 1 בהתאם להחלטות הוועדה. הבקשה אינה תואמת את החלטות הוועדה, הן בשלב ההפקדה והן בהחלטות הביניים. לדעתן, קידום מקביל של תכנית מפורטת מרוקן מתוכן את המשך ההליך התכנוני הנמצא בעיצומו במחוז וכי יש להקפיד על השלמת ההליך.

בחוות דעת שהעבירה מהנדסת עיריית רמת השרון ציינה כי היא מתנגדת לקידום התכנית בותמ"ל שכן לא בוצע תיאום עם הרשות, לא הועבר תכנון מעודכן לקו הכחול שהוצג ולא ניתן מענה לסוגיות מהותיות נדרשות בנושאי ניקוז, סביבה, שמאות ותחבורה. לדבריה, הכרזה על המתחם תחל את הליך התכנון מחדש וישנו טעם לפגם בהחלטה להעביר את סמכות אישור התכנית לותמ"ל בשלב זה של תכנון.

מהלך הדיון:

התקיים דיון בין חברי הצוות המייעץ שעיקריו נגעו לנושאים הבאים:

1. סקירה של השתלשלות התכנית המתארית המפורטת רש/ 1/800 במחוז, בחינת החלטות הביניים לרבות לעניין סוגיית האיחוד וחלוקה.
2. בחינת מורכבות המתחם ובפרט המורכבות התחבורתית הנובעת מנוכחות קווי מטרו ורכבת תוך מענה ופתרון למגוון צרכים תשתיתיים.
3. הסכמה כי קיים צורך שההכרעות שיתקבלו בתכנית רש/ 1/800, אשר מקודמת במחוז ת"א, יעמדו לנגד הותמ"ל וכי בשל המורכבות הקניינית, והעובדה כי התכנית המקודמת במחוז מצויה בעיצומה של הליך התנגדויות, קיים הכרח במקרה זה, באופן חריג, לקבוע קשר בין הגשת התכנית המפורטת לבין ההכרעה בתכנית המתאר. עוד הובהר כי הותמ"ל סוברנית להחליט את החלטותיה בתכנית שתוגש לה על פי מיטב שיקול דעתה וסמכויותיה כפי שמקנה החוק.
4. סקירת מלאי השיווקים הנמוך של יח"ד על קרקעות מדינה ברמת השרון, למרות מיקומה באזור ביקוש.
5. ניקוד המתחם עפ"י אמות המידה והנתונים שהתקבלו.

הוחלט:

להמליץ לקבינט הדיור להכריז על המתחם כמתחם מועדף לדיור במסלול קרקע מרובת בעלים מהנימוקים הבאים:

1. המתחם כולל מורכבות הנובעת מתיאום ותלות עם תכנון תוואי ותחנות המטרו והרכבת.
2. המתחם מצוי בלב אזור הביקוש ויוכל לתת מענה להיקף יח"ד נרחב של כ- 9,800 יח"ד במחוז תל אביב.
3. לאור העובדה כי במקביל מקודמת תכנית מתאר המצויה בעיצומו של הליך התנגדויות נכון שההכרעות שיתקבלו בה יעמדו לנגד הותמ"ל וילקחו בחשבון לעת קידום התמ"ל. לפיכך, ממליץ הצוות כי תנאי להגשת תכנית במתחם יהיה הכרעה בתכנית רש/ 1/800.
4. בשקלול המשקולות של אמות המידה קיבל המתחם ציון גבוה יחסית, בין היתר לאור היותו ממוקם באזור ביקוש.

החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב מיום 4.10.2021, תכנית**553-0243857****רקע:**

התכנית כוללת שטח של כ- 1,870 דונם ומוגדרת בין: כביש 20 (נתיבי איילון) ממזרח, כביש 5 מצפון, כביש 2 (דרך נמיר) ממערב ושטח לפיתוח עתידי של ת"א מדרום. בתחום התכנית מאושרת תכנית מתאר רש/800 המגדירה את ייעודי הקרקע והיקפי הבניה ותכנית זו באה לפרט את התכנית המאושרת, כמוסבר להלן.

תכנית זו מחלקת את חטיבת השטח ל- 3 מתחמי תכנון, מהם יגזרו בעתיד מתחמי איחוד וחלוקה. התכנית כוללת את הייעודים: מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור, שטחים ציבוריים ועוד. כמו כן, התכנית קובעת מרכז תחבורה מעל כביש 20 (נתיבי איילון) הכולל תחנה של רכבת ישראל.

כחלק מהתפתחות רמת השרון, התכנית מציעה כ- 9,800 יח"ד בשטח כולל של 854,000 מ"ר, מתוכן 800 יח"ד בשטח של 46,000 מ"ר המוקצים לדיור מוגן. כמו כן, התכנית מציעה שטח לתעסוקה ומסחר של כ- 700,000 מ"ר ושטח למבני ציבור של עד כ- 455,000 מ"ר. הזכויות יתחלקו בין המתחמים המיועדים לפיתוח מפורט עתידי. הנחיות הבינוי בתכנית מציגות בינוי לגובה של עד כ- 40 קומות לאורך הצירים התחבורתיים הראשיים.

לתכנית המופקדת הוגשו 21 התנגדויות אשר נשמעו בפני הוועדה בתאריכים 11.03.2019 ו- 01.04.2019.

לאחר ששמעה את המתנגדים ואת תגובת הוועדה המקומית ומגישי התכנית, החליטה הוועדה בתאריך 20.05.2019 החלטת ביניים בה הורתה על הכנת חלופה לעדכון תשריט התכנית והנספחים הרלוונטים בהתאם לעקרונות אשר פורטו בהחלטתה.

בהמשך להחלטת הביניים, עורכי התכנית הגישו ללשכת התכנון מסמכים מתוקנים בתאריך 03.11.2019. המסמכים נבחנו בלשכת התכנון הן בהיבט התכנוני, הן בהיבט הסביבתי והן בהיבט השמאי.

בישיבתה מתאריך 09.12.2019 החליטה הוועדה כי מסמכי התכנית המתוקנים כפי שהוגשו, אינם מספקים מענה מלא למכלול הדרישות אשר נקבעו על ידי הוועדה בהחלטתה הקודמת, והורתה בהחלטתה להגיש לוועדה תיקון של מסמכי התכנית בהתאם למפורט בהחלטה, בנושאים: שטחים ירוקים / סביבה, תחבורה, בינוי, תשתיות, שמאות עד לתאריך 30.04.2020, לצורך דיון חוזר טרם קבלת החלטה לפרסום.

עד למועד זה טרם הוגשו כל מסמכים מתוקנים ללשכת התכנון.

הוחלט:

נוכת התמשכות הליכי התכנון בשל אי-הגשת המסמכים המתוקנים בהתאם להחלטות הוועדה מחד, ולאור שינוי נסיבות הכולל, בין היתר: ביטול שדה התעופה דב הוז והמגבלות שנבעו ממנו, קידום המתח"מ הכולל שתי תחנות מטרו, מסוף אוטובוסים ושש מסילות של רכבת כבדה, אשר יאפשרו טיוב משמעותי של ניצול הקרקע מאידך, אין מנוס מדחיית התוכנית ומסגירתה וקידום תכנית עדכנית לתא שטח זה.

הוועדה מחליטה לדחות את התכנית ולפרסם הודעה מתאימה בעניין.

אמות המידה להמלצת הצוות המייעץ : רמת השרון- מתחם גלילות

קריטריון	רמת השרון- מתחם גלילות	משקל יחסי	ניקוד					
מספר יחידות דיור	16,800 יח"ד.	20%	גבוה- 3,000 <table><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr></table>	1	2	3	4	5
1	2	3	4	5				
קרבה לאזורי ביקוש	עפ"י מודד הפרופראליות – רמת השרון- 5 לסענת רמ"י- 2031	10%	אזור ביקוש <table><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr></table>	1	2	3	4	5
1	2	3	4	5				
צפי לתחילת אכלוס והיקף המימוש (אכלוס מוקדם להיקף גדול של יח"ד מקנה ניקוד גבוה)	המתחם כולל שטח שבבעלות כ-600 בעלים פרטיים. וכן שטח בבעלות מדינה ובעלות רשות מקומית.	10%	מוקדם <table><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr></table>	1	2	3	4	5
1	2	3	4	5				
מספר הבעלים (ככל שמספר הבעלים גדול יותר- ניקוד גבוה יותר)	ללא הסכמות הבעלים	10%	גבוה <table><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr></table>	1	2	3	4	5
1	2	3	4	5				
מספר הבעלים המסכמים (אחוזי הסכמה גבוהה – יקנה ניקוד גבוה יותר)	נמסר מרמ"י כי יצאו 116 יח"ד להסכמה	5%	מלאי נמוך <table><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr></table>	1	2	3	4	5
1	2	3	4	5				
מלאי שיווקים על קרקעות מדינה באותה העיר	עפ"י החלטות קבינט הדיור	5%	מלאי גבוה <table><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr></table>	1	2	3	4	5
1	2	3	4	5				
שיעור יח"ד לשכירות טווח ארוך	עפ"י החלטות קבינט הדיור	5%	% גבוה <table><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr></table>	1	2	3	4	5
1	2	3	4	5				
שיעור יח"ד לשכירות טווח ארוך במחיר מופחת	לצורך מימוש התכנית ידרשו : העברת כביש רווח וחיתוך לכבישים סובבים, תכנון תחנת מטרו וHUB מתבורתי. פתרון ניקוז.	5%	תלות גבוהה <table><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr></table>	1	2	3	4	5
1	2	3	4	5				
תלות בתשתיות ארציות (מורכבות תכנון וביצוע של תשתית ארצית מקנה ניקוד גבוה יותר)	השטח בתחום שיפוט רמת השרון ותל אביב.	5%	תלות נמוכה <table><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr></table>	1	2	3	4	5
1	2	3	4	5				
מורכבות סטטוטורית (מורכבות גבוהה מקנה ניקוד גבוה – (חוצה מחוזות/גבולות שיפוט)	יתואם לתמ"א 35	5%	מורכב <table><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr></table>	1	2	3	4	5
1	2	3	4	5				
מידת התאמה לתמ"אות ותמ"מים (התאמה – מקנה ניקוד גבוה יותר)	יתואם לתמ"מ 5	5%	תואם <table><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr></table>	1	2	3	4	5
1	2	3	4	5				
חזות דעות תכנונית מקדמית של מתכנתת הוועדה (ביחס לסעיף 4 (ד) בתקנות וכן ביחס להיבטי סביבה	מומלץ להכריז על המתחם	15%	המלצה להכריז <table><tr><td>1</td><td>5</td></tr></table>	1	5			
1	5							
סה"כ		100%	ציון מוצע: 82%					