

ערר על החלטת ועדת השרים לענייני פנים, שירותים ושלטון מקומי בעניין הכרזה על מתחם מועדף לדיור - רמת השרון, תל אביב-דרום גלילות

להלן הגשת ערר ובקשה לדיון נוסף בוועדת השרים לענייני פנים, שירותים ושלטון מקומי על החלטה מס' פש/12 מיום 8.11.2021:

"מוגש בזאת ערר ובקשה לדיון נוסף על החלטת ועדת השרים מיום 8.11.2021 שבנדון, לצורך קיום דיון נוסף בוועדת השרים האמורה, לשם ביטול ודיון מחדש על ההכרזה על מתחם פי גלילות כמתחם מועדף לדיור. מדובר בתוכנית הפוגעת בסביבה, אינה מעמידה תשתיות תחבורה וניקוז הולמות, ועם חשש אמיתי שתפגע בסופו של דבר באיכות חיי התושבים המיועדים להתגורר במקום ובסמוך לו.

הארכת החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), 2014 (להלן - חוק הותמ"ל) הייתה אחת מנקודות המחלוקת המשמעותית עם כינון הממשל ה בין סיעות הקואליציה. לחוק זה גם הייתה התנגדות ציבורית ארצית ורחבת היקף.

ההכרזה על מתחם פי גלילות כמתחם מועדף לדיור, לאחר ההליכים הממושכים וההתקדמות שכבר התקיימו בתוכנית במסגרת הוועדה המחוזית, שהצביעה על כך שבמתכונתה הנוכחית התכנית אינה נותנת מענה הולם לצרכים התחבורתיים, הסביבתיים, הניקוזיים והתכנוניים האורבניים הנדרשים בתכנית בסדר גודל כזה - עושה שימוש שגוי במנגנון הותמ"ל, על הותמ"ל לשמש למטרות המיועדות לו ובמשורה, ולא כ'מעקף' להליכים מקצועיים המתנהלים בוועדות המחוזיות, שהן דרך המלך לתכנון.

חשוב לציין, כי אין מחלוקת שבאזור זה צריך לקדם בינוי משמעותי, תוך שימור היקף יחידות הדיור המבוקשות. אך נדרש בינוי חכם, איכותי, מבוסס הסעת המונים, תחבורה קלה וקישוריות, וכזה שמתחשב גם במשבר האקלים, המחייב הקפדה יתרה בשימור שטחים טבעיים ומגוון ביולוגי, מותאם לתנאים האקלימיים המשתנים, שצופים התגברות של אירועי קיצון, כמו שיטפונות והצפות - ודורשים פתרונות ניקוז מתקדמים.

כך למשל, במסגרת התוכנית הנוכחית, מקודמת תכנית בינוי שמבקשת להקים פארק מלאכותי על גבי שטח מופר ופגוע - ולבנות על גבי השטחים הטבעיים והערכיים. כך גם בהיבטי תחבורה: הוועדה המחוזית, שדנה בתוכנית, מצאה שיש צורך בשינוי מהותי בתכנית התחבורתית, וכי התכנית שהוגשה תהווה חסם משמעותי ליצירת קישוריות תחבורתית הנדרשת ביחס למטרו המתוכנן, ועלולה להיות מוטת-רכב פרטי ולא מעודדת תחבורה ציבורית, אופניים והליכתיות.

ודאי לגופם של דברים, התכנית שהובאה להכרזה היא התכנית שנדחתה ע"י הועדה המחוזית בשל היותה תכנית שאינה עומדת ברף התכנוני, התחבורתי, והסביבתי נדרש. כדי לוודא כי התכנית תעמוד בתנאי סף סביבתיים ותחבורתיים הולמים, נבקש לדחות את ההכרזה, לבחינת ולדון בהשבת התכנית למסלול הקידום בוועדה המחוזית. "

מצ"ב החלטת ועדת השרים מס' פש/12 מיום 8.11.2021.

מוגש על ידי

**השרה להגנת הסביבה
ושרת התחבורה והבטיחות בדרכים**

**י"ג בכסלו התשפ"ב
17 בנובמבר 2021**



מזכירות הממשלה

החלטה מספר פש/12 של ועדת שרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון מקומי מיום 08.11.2021.

פש/12. הכרזה על מתחם מועדף לדיוך - רמת השרון, תל אביב-דרום גלילות

יושבת ראש ועדת השרים, שרת הפנים איילת שקד, פותחת את הדיון.

ראש אגף תכנון ברשות מקרקעי ישראל, מר רפי אלמליח, מציג באמצעות מצגת את ההצעה.

(עותק מהמצגת נמצא בתיקי מזכירות הממשלה)

השרה להגנת הסביבה, תמר זנדברג, מביעה את התנגדותה להצעה האמורה ובין היתר מציינת, כי לתוכנית האמורה יש רגישות סביבתית ואקולוגית משמעותית ויש לשפר אותה בהיבטים הללו וגם בהיבט התחבורתי. השרה מוסיפה, כי מדובר בתוכנית שנדונה בוועדה המחוזית והועברה על ידי רשות מקרקעי ישראל לדיון בותמ"ל בטרם סיימה הוועדה המחוזית את הטיפול בה. לגישתה הותמ"ל אינה האכסניה המתאימה לתוכנית האמורה ויש להחזירה לוועדה המחוזית. עוד מציינת כי גם בהיבט התכנוני וגם בהיבט המינהלי מדובר בהליך קיצוני אשר יוביל לערכאות משפטיות שיעכבו את אישור התוכנית.

יושב ראש מטה התכנון הלאומי, מר שלומי הייזלר, ומנהלת מינהל התכנון, גבי דלית זילבר, משיבים כי בוועדה המחוזית דנים בתוכנית המתארית ואילו כאן מדובר בתוכנית מפורטת ולכן הותמ"ל היא האכסניה המתאימה כדי לקדם את אישור התוכנית וכי כל החלטות הוועדה המחוזית שהתקבלו או יתקבלו יעמדו לנגד עיני הותמ"ל.

בתום הדיון סוכם, כי הותמ"ל ייקח בחשבון את הטמעת החלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתוכנית.

בדיון משתתפים: השרות איילת שקד, תמר זנדברג וה"ה רפי אלמליח, שלומי הייזלר, דלית זילבר, סיגי בארי ויעקב קוינט.

(4 קולות בעד ; 1 קול נגד)

מחליטים:

1. להכריז, על פי סעיף 3(א)(4) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (להלן - החוק) ובהמלצת הצוות המייעץ מיום 1.11.2021, על המתחם אשר יפורט להלן כמתחם מועדף לדיור, כמשמעותו בסעיף 3(א)(4) לחוק.

היקפי יחידות הדיור המוזכרים להלן ביחס למתחם זה אינם מחייבים. במסגרת הליכי התכנון ייקבע היקף יחידות הדיור, בכפוף למינימום יחידות הדיור הקבוע בחוק.

א. רמת השרון, תל אביב-דרום גלילות - המתחם יתוכנן ויוגש על ידי רשות מקרקעי ישראל.

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 ולבנייה 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 ההוראות המפורטות בסעיף 4(ב)(1) לחוק.

2. להלן מיקום הפרויקט:

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

3. גבולות המתחם יהיו כמצוין בחוות דעת מנהלת מינהל התכנון. בעת הכנת התכנית תהיה הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה 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.

שרת התחבורה והבטיחות בדרכים והשרה להגנת הסביבה הגישו ערר על ההחלטה ביום 17.11.2021.