

עמוד: 1
תאריך: 30/12/2025
ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 29/12/2025

מדינת ישראל

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב

החלטות ישיבה מס' : 2025012

תקציר סעיפים:

1. נושא - מחוז-תל-אביב(5) : אישור פרוטוקולים - ועדה מחוזית תל אביב
2. תכנית - תתל/ 155 : מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים
3. תכנית - תתל/ 154 : מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים
4. תכנית - תמא/ 31 / א / 21 / 2 / 1 : מסילת ברזל בין מחלף שוקת דרום למחלף מסילת גורל
5. תכנית - תמא/ 47 / נ / עריף/ 1 : אתרי ויסות נגר באגן מקומי איילון-אתר עריף 1
6. תכנית - 505-1387026 : סובב חולות, דרום מזרח חולון

1. נושא - מחוז-תל-אביב(5) : אישור פרוטוקולים - ועדה מחוזית תל אביב

הוחלט: הפרוטוקול יובא לאישור בישיבה הבאה.

2. תכנית - תתל/ 155 : מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים

רקע:

תתל/ 155 הינה תכנית המאפשרת הקמה והסדרה של ארבעה מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים, בהתאם לתכנית האסטרטגית הארצית של משרד התחבורה למתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים. במחוז מרכז כוללת התכנית את המסופים בן שמן בלוד, מחלף נס ציונה ויד חורצים בנתניה, ובמחוז תל אביב את מסוף האוניברסיטה מזרח.

מסוף האוניברסיטה מזרח הינו מסוף תפעולי (ללא פעילות נוסעים) בשטח של כ- 5 ד' הממוקם בצפון מערב מתחם אקספו ובצמידות למסילת רכבת השרון הגובלת בו מצפון. המסוף מתוכנן להכיל 18 מקומות חניה לאוטובוס (מתוכם 3 לאוטובוס מפרקי) ו- 350 מ"ר למבנה נהגים ומבני תפעול.

הוחלט: אין הערות לוועדה המחוזית תל אביב.

עמוד: 2
תאריך: 30/12/2025
ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 29/12/2025

3. תכנית - תתל/ 154 : תתל 154- מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים

הוחלט: אין הערות לוועדה המחוזית תל אביב.

4. תכנית - תמא/ 31 / א/ 21 / 2 / 1 : מסילת ברזל בין מחלף שוקת דרום למחלף מסילת גורל

הוחלט: אין הערות לוועדה המחוזית תל אביב.

5. תכנית - תמא/ 47 / נ/ עריף/ 1 : אתרי ויסות נגר באגן מקומי איילון-אתר עריף 1

רקע:

אתר עריף 1 ממוקם בשטחים חקלאיים בתחום המועצה האזורית חבל מודיעין במחוז מרכז. בתחום התכנית, ששטחה כ- 1566 דונם, מוצע אתר ויסות שיוכל לרסן בתחומו כ 1.9 מלמ"ק מים בעת שיטפונות, כאשר בכל שאר ימות השנה האתר ישמש כשטח חקלאי. התכנית כוללת גם רצועות לכניסה ויציאת מים, שטחי התארגנות והנחיות להגנה על ערכים נופיים הקיימים. כמו כן כוללת התכנית שטח עתודה לוויסות עתידי, עבורו תוכן תכנית מפורטת בעתיד ככל ויידרש.



3

עמוד:

30/12/2025

תאריך:

29/12/2025 : תאריך הישיבה : 2025012



החלטת: הוועדה מברכת על התכנית וקוראת לשמירה על נפח הוויסות המוצע בתכנית המופקדת, שכן לריסון הנגר באתר זה, הגדול ביותר באגן האיילון, יש חשיבות רבה לריסון הנגר במורד אגן האיילון, החל גם במחוז ת"א.

6. תוכנית - 505-1387026 : סובב חולות, דרום מזרח חולון

התכנית הינה תכנית מפורטת לרובע עירוני חדש, מעורב שימושים, בשטח של 3,390 ד'. התכנית מקודמת בהמשך למצע הסטטוטורי המאושר בתכנית מתארית ח/500 אשר פורסמה לתוקף ב 2018.

500 המאושרת כוללת שטח של כ - 4,080 דונם, 13,700 יח"ד בשני חלקים- המערבי והמזרחי, שמתוכם 2,000 הינן דיור מכליל וכן 930,000 מ"ר לתעסוקה. בסעיף 6.1 בתכנית המתארית נאמר שתנאי לאישור התכנית המפורטת הראשונה הינה אישור תכנית מתחמים לכלל השטח אשר תקבע את מתחמי איחוד וחלוקה, והן את שטח הפארק ע"י הוועדה המחוזית.

לאור אישור תכניות ארציות החלות בתחום התכנית אשר משפיעות על התכנון ומכוונות לציפוף במרחב, תמ"א 35, תת"ל 101 ותמ"א 70, מוצע לפצל את שטח התכנית של ח-500 המתארית ולקדם בשטחה שתי תכניות מפורטות חדשות, אשר להן טבלאות איחוד וחלוקה נפרדות.

המתחם המערבי (ח/540) מקודם ע"י רשות מקרקעי ישראל והמתחם המזרחי, תכנית זו, מקודם ע"י חברת דירה להשכיר.

מרחב התכנית המקודמת נמצא מדרום ומזרח לשכונות קריית בן גוריון וקריית שרת בחולון כרצף אורבני, מצפון לשכונת רמת אליהו בראש"צ וממערב לכביש 4. בתחום התכנית חלות מגבלות רעש בהתאם להוראות תמ"א 2/4. בתחום המגבלות מוצעים פארק החולות, אזורי תעסוקה ומוקדים נוספים שאינם רגישים לרעש. בשארית התכנית, כ-1,350 ד', מוקמו שימושי המגורים ויתר השימושים הרגישים לרעש.

התכנית כוללת תכנון ל-17,680 יח"ד, שירותים נלווים וכ-1,350,000 מ"ר תעסוקה ומסחר, בהתאם ליעדי הציפוף של תמא/ 35 ותמא/ 70. התכנית כוללת כ- 5,500 יחידות של "דיור מכליל" - דירות קטנות, דירות בהישג יד ודירות בהשכרה בבעלות אחודה. כמו כן התכנית מניחה את התשתית הנדרשת להקמת רובע הליכתי ומבוסס על ניידות באמצעות תנועות רכות ותחבורה ציבורית: שתי

4

עמוד:

ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 29/12/2025 תאריך: 30/12/2025
תחנות מטרו (רמת אליהו ובגין), תחנות רק"ל (הקו הירוק), נת"צים ואמצעי תחבורה ציבורית מקומיים. השכונות הדרומיות ברובע מתוכננות עם מרכזי שירות עבור איגום חניות מתחמי.

"פארק החולות", המוצע במרכז הרובע החדש, בשטח של כ-1,100 ד' בנוי באופן רדיאלי כאשר הגלעין מכיל איזור חולות לשימור (כ-700 ד') ומסביבו רצועות חיץ היקפיות אקסטנסיבית ואינטנסיבית בממשק לפיתוח. שטח הפארק הוא חלק ממסדרון אקולוגי בעל ערכיות טבע. סקר מפורט לחולות נעשה ע"י עיריית חולון ב מרץ 2021.

עם הגשת התכנית לוועדה המחוזית, התקיימו לתכנית מספר רב של שולחנות עגולים של לשכת התכנון, הצוות המקצועי, עיריית חולון, משרדי ממשלה רלוונטיים, נציגי מהנדסת העיר ראשון לציון וכו'. התכנית עמדה בתנאי סף ב 11.11.2025 והוצגה לוועדה המקומית בתאריך 7.12.25

הוחלט:

הוועדה רואה בתכנית חשיבות רבה. התכנית מציעה פיתוח בחטיבת קרקע פנויה ומשמעותית במרכז המטרופולין, הנמצאת ברובה בבעלות פרטית ובקרבת מערכת להסעת המונים (בביצוע ומתוכננת). התכנית מממשת עקרונות תכנון עירוני בר קיימא ותהווה אמת מידה מתקדמת לתכניות עתידיות. כמו כן, הוועדה מברכת על המיקוד של התכנית בדיוור מכליל שיתרום לחוסן ולהתפתחות העיר והמטרופולין.

1. פיצול התכנית

הוועדה סבורה שתכנית ח/500 המתארית הכוללת בתחומה רובע בחלק המזרחי של העיר ומתחם בחלק המערבי נדרשת לפיצול. הוועדה סבורה כי תכנונית בהינתן המרחב הגיאוגרפי הרב בין המתחמים, נכון ששתי התכניות יקודמו בנפרד. בנוסף, נוכח מורכבות הליכי איחוד וחלוקה מסוג זה, הרכב הבעלויות הפרטי מול הציבורי, ריבוי התשתיות בחלק המערבי, והיחס לחוק המטרו ופיתוח הפארק הפרדת המתחמים לשתי תכניות מתבקשת. לפיכך, **מחליטה הוועדה** לשנות מהוראת היחס לתכנית ח/500 (סעיף 6.1) ולנתק את קידום החלק המערבי והחלק המזרחי.

2. תמא 2/4 ופארק החולות

תחום התכנית כולל שטחים הנמצאים תחת מגבלות הרעש מכוח תמא// 4 /2 המהווים כ 2,185 דונם מתוך 3,390 דונם (65% מהתכנית). כחצי מתחום מגבלת הרעש בתמ"א (כ-1,100 דונם) הינו אזור חולות בעל ערכיות גבוהה מאוד, בהתאם לסקר האקולוגי של העיר חולון משנת 2021. השטח ביעוד פארק עירוני ראשי וציר ירוק מטרופוליני בתמ"א/ 5. התכנית תשמר את לב השטח כ"פארק החולות" אקסטנסיבי, כאשר היקף הפארק בשטח של כ- 400 דונם הינו שטח לפיתוח אינטנסיבי לצרכי הרובע וזאת בהתאם לתדריך לצרכי ציבור. ערכי הפארק והפעולות הנדרשות לשימורו ושיקומו נבחנו במסגרת המסמך סביבתי, בהתאם להנחיות המשרד להגני"ס.

3. יחס לתמא/ 35 - 4 – סעיף 12.2.4 יב' לתמא/ 4/35 קובע :

"מוסד תכנון ראשי לקבוע ביחס לשטח הנכלל בתחום התכנית כולו או חלקו כי הוא לא יבוא בחישוב צפיפות הברוטו ופרישת שטחי המגורים :
(ד) במקרים בהם לא ניתן לעמוד בהוראות פרישת שטחי המגורים וכן בצפיפות הברוטו, לאור מגבלות החלות על שטח התכנית, אשר אינן מאפשרות בנייה למגורים בהיקף הנדרש".

עמוד: 5
 ישיבה מספר : 2025012 תאריך הישיבה : 29/12/2025 תאריך: 30/12/2025

הוועדה סבורה שיש להשתמש בסעיף הגמישות בתמ"א, וזאת לאור מגבלות הרעש החלות על השטח אשר אינן מאפשרות בנייה למגורים. בהתאם תחושב פריסת השטח, ללא הכללת השטח המצוי בתחום מגבלות הרעש של תמא/ 4 / 2.

4. יחס לתמ"א 70 וחוק המטרו

בשטח התכנית יש מעל ל - 5,700 חלקות אשר שני שלישי מהם בבעלות פרטית. הקרקעות בתכנית מהוות בפועל מושע, הן מתכנית ח/3 והן מתכנית ח/500. לאור האמור לעיל, הוועדה סבורה שיש לאפשר קידום של תכנית מפורטת אחת במרחב הגם שהיא חלה הן בתחום ההשפעה של תמ"א 70 והן מחוץ לתחום ההשפעה של התמ"א, וזאת על-ידי שימוש בסעיף גמישות 34 (ב) לחוק המטרו. נושא זה ידון בהרחבה בפני הוועדה בדיון המשך.

הוועדה חוזרת על עמדתה כפי שהוחלט בתכנית 505-1193937 : דרום חולון איחוד וחלוקה בעתיד, וסבורה כי נכון לכלול בתחום השטח לאיחוד וחלוקה את תוואי המסילה העוברת בשטחה, לרבות התחנה והדיור המסילתי. אכן קו המטרו מהווה תשתית לאומית. עם זאת, כפי שהוצג בדיון, קו המטרו בתחום התכנית מייצל את התנועה השכונתית בקישוריות צפון/דרום, גם בהתייחס לקישוריות לסביבה המיידית. לכן, הוועדה סבורה כי ניתן לכלול את תחום המטרו במסגרת תכנית זו. כאמור, ביחס לתוואי המסילה, הרי שמדובר במקטע מקו המטרו, מקטע שמהווה תחום ספציפי המשרת ישירות את המתחם המקיף אותו, ואין מדובר בהכנסת התשתית כולה לתחום התכנית.

מקטע הקו כולל דיור מסילתי. הדיור המסילתי במקרה זה, מהווה חלק משטח המסילה ואינו חניית רכבות קבועה או מתחם טיפול קבוע לרכבות אלא לצורך מענה נקודתי, וזאת בתחום המסילה בין הקווים לצורך תפעול נכון של הקו. התחנה אינה תחנת קצה, אלא תחנה שנותנת מענה משמעותי לאזור בו היא מצויה, ובהתאם, משפיעה ומהווה חלק אינהרנטי בתכנון הכולל שמתקדם בימים אלה לאזור זה.

5. פרוגרמה

- א. סך יחה"ד יהיה כ- 18,000. מתוכם, כ- 30% דיור מכליל כהגדרתו בתמא/ 35 / 4.
- ב. סך תעסוקה ומסחר כ- 1,400,000 מ"ר.
- ג. התכנית תכלול מענה לצרכי ציבור בהתאמה לכמות יחה"ד האמורה.
- ד. התכנית תכלול מתקני תשתית לשירות הרובע: תחמ"ש, מתקן פסולת, מתקן אגירת מים, תחנת שאיבה לביוב ועוד.

6. היבטי תכנון מרכזיים

- א. שילוב בינוי מרקמי ומגדלי תוך עירוב שימושים ברמה מתחמית בראיה בת קיימא.
- ב. שמירה על פארק החולות, האקולוגיה והמורשת, תוך הגבלת היקף התנועות החוצות.
- ג. תכנון מוטה תחבורה ציבורית והליכתיות, תוך התאמתו לתמ"א 70 ולרק"ל.
- ד. חיבור מוטורי והליכתי למרחב הסובב לרבות ערים גובלות.

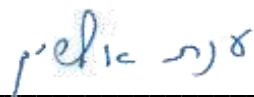
עמוד: 6
תאריך: 30/12/2025
ישיבה מספר: 2025012 תאריך הישיבה: 29/12/2025

7. תיאומים ואישורים בתוך 45 יום, בתיאום עם לשכת התכנון

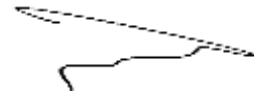
- א. השלמת מסמך סביבתי בהמשך להנחיות המשרד להגנ"ס מ-10.06.2025, בתוך 30 יום מקבלת ההחלטה.
- ב. הטמעת הערות משרד הבריאות ממכתב מתאריך 1.12.2025
- ג. היבטי תחבורה:
 - (1) השלמת התייחסות לחוו"ד משרד התחבורה מיום 31.03.2025, לרבות בנושאי תח"צ, רשת הרחובות ואיגום חניה.
 - (2) חוו"ד נת"ע ביחס לתת"ל/ 101.
 - (3) חוו"ד אגף מטרו והסעת המונים ביחס לתת"ל/ 110.
 - (4) השלמת התיאום מול רת"א, בהתאם למכתב מתאריך 16/12/2025.
- ד. תיאום עם מקורות לעניין קו מים מאושר שעובר בצפון התכנית.
- ה. חוו"ד נוגה לנושא חפיפה חלקית לרצועת מעבר לקווי חשמל עפ"י תמא/ 10 ג/ 4.
- ו. חוו"ד יועצת השימור לוועדה המחוזית לנושא "דרך הביטחון" ואתרים מוצעים לשימור בתחום התכנית, ובהתאמה לתמא/ 21.
- ז. חוו"ד רשות ניקוז ורשות המים לנושא תמא/ 1/ 8 וכן חוו"ד רשות המים לנושא זיהום קרקע.
- ח. עדכון נספח עצים וחוו"ד פקיד היערות.
- ט. תיאום עם ה"דיר הממשלתי" לנושא שירותי חירום.
- י. תיאום עם משרד התיירות לנושא שילוב מלונאות בתחום התעסוקה.

8. לוי"ז לקידום התכנית

- היות ומדובר על תכנית משמעותית ורחבת היקף הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה, התכנית תקודם במתווה הבא:
- א. השלמת תיאומים ואישורים נדרשים כמפורט לעיל.
 - ב. דיון משלים במרץ 2026 בנושא חלוקה למתחמי התכנון, עקרונות איחוד וחלוקה, התאמה לתמא/ 70, פרוגרמה, דיון בהערות של הרשות המקומית, דיון בהערות משרדי ממשלה, חברות ממשלתיות והערות מתכנן מחוז.
 - ג. הצגת טבלאות איחוד וחלוקה לאחר תיאום עם יועמ"ש ושמאי הוועדה המחוזית באוגוסט 2026.



מזכיר הוועדה



יו"ר הוועדה