



כז' בכסלו התשע"ט
5 בדצמבר 2018

לכבוד
חברי קבינט הדיור
שלום רב,

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

בהתאם להוראת סעיף 3 (ג) (1) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד- 2014 (להלן: "החוק"), המלצות הצוות המייעץ נדרשות לצורך דיון בוועדת שרים או בממשלה להכרזת מתחמים מועדפים לדיור במסלול קרקע מרובת בעלים.

הצוות המייעץ התכנס בתאריך- 12.11.18. בישיבה הוצגו ארבעה מתחמים וחברי הצוות קיימו דיון לגביהם והחליטו להמליץ לקבינט הדיור על מתחם אחד.

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 הותמ"ל אשר עמדה בפני הצוות המייעץ וכן אמות המידה שלאורן נבחן המתחם.

המתחם המומלץ ע"י הצוות המייעץ:

א. הרצליה- רובע צפוני

גלית זילבר

לכבוד רב,
גב' דלית זילבר
מנכ"לית מינהל התכנון
יו"ר הצוות המייעץ

א. הרצליה- מתחם צפוני

הוחלט:

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

1. למתחם מורכבות סטטוטורית לאור היותו כלול בשלושה תחומי שיפוט ובשני מרחבי תכנון וכן בהיותו תלוי בתשתיות ארציות שונות. ישנה עדיפות לקידום מתחם הכולל מורכבות כזו בותמ"ל.
2. המתחם מצוי בלב אזור הביקוש ויוכל לתת מענה להיקף יח"ד נרחב של כ- 12,000 יח"ד בצפון מחוז תל אביב.
3. אישור התכנית המפורטת יסייע בקידום הליך פינוי שדה התעופה, פינוי אשר צפוי לשפר את איכות החיים של תושבי האזור.
4. בשקלול המשקולות של אמות המידה קיבל המתחם ציון גבוה יחסית, בין היתר לאור היותו ממוקם באזור ביקוש והיותו כולל תוספת יח"ד משמעותית.



כז' בכסלו התשע"ח
5 בדצמבר 2018



לכבוד
חברי קבינט הדיור

שלום רב,

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

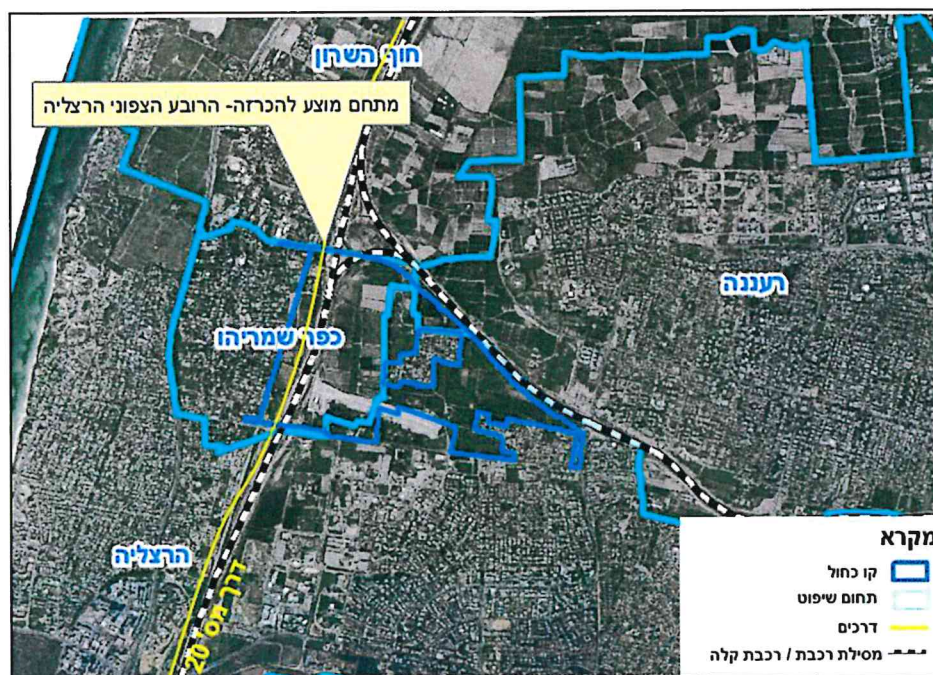
להלן התייחסותי למתחם הצפוני בהרצליה שהוצג בצוות המייעץ, והוחלט להמליץ לקבינט הדיור להכריז עליו כמתחם מועדף לדיור במסלול קרקע פרטית מרובת בעלים.

חו"ד זו נערכה בהתאם לאמות המידה ולסעיף 4 (ד) בתקנות לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הגשת בקשה בקרקע מרובת בעלים), התשע"ח – 2017.

בכבוד רב,

דקלה פרסיקו
מתכנתת הותמ"ל

א. הרצליה - רובע צפוני



רקע:

המתחם, ששטחו כ- 2,160 דונם ממוקם בצפון העיר הרצליה, בתחום שדה התעופה הרצליה העתיד להתפנות. המתחם מצוי ברובו בתחום השיפוט של כפר שמריהו (1,211 דונם), חלקו בתחום העיר הרצליה (866 דונם) וחלק מצומצם מצוי בתחום השיפוט של העיר רעננה (83 דונם).

התכנון המוצע למתחם כולל כ- 11,000 יח"ד בצפיפות של 34.5 יח"ד לדונם נטו הכוללות גם יחידות לדיור מוגן, שטחי תעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים. המתחם המוצע נמצא בבעלות מדינה, שלטון מקומי ומאות רבות של בעלים פרטיים.

פיתוח המתחם יאפשר ניצול עתודות הקרקע של הרצליה וכפר שמריהו, המצויות בנגישות גבוהה לתשתיות עירוניות וארציות קיימות ומתוכננות - דרך מס' 20, מסילת ברזל, רכבת קלה ומטרו. המתחם יתרום ליצירת רצף עירוני בין הרצליה, רעננה וכפר שמריהו ויאפשר תוספת יחידות דיור בלב אזור ביקוש המצוי במרכז הארץ. פינוי שדה התעופה בהרצליה ישפר בצורה ניכרת את איכות החיים והסביבה של התושבים המתגוררים בסמיכות בין היתר בהיבטי רעש ובניה לגובה שמטיל השדה.

בשנת 2009 במסגרת תמ"מ 5 הוחלט על פינוי השדה המצוי בשטח המתחם. לאורך השנים החליטה המועצה הארצית על המשך פעילותו ודחיית סגירתו באופן זמני. בהחלטה האחרונה מאוגוסט 2018 החליטה המועצה הארצית להאריך את פעילותו ב- 3 שנים נוספות או עד הוצאת היתרי בנייה למגורים בתחומו. במקביל מקודמת תמ"מ 5/ב' לשדה התעופה הרצליה כשדה זמני לתקופה של 3 שנים נוספות, או עד לפתיחתו של שדה תעופה חלופי שיקום על פי תת"ל 74.

בשנת 2017 נחתם הסכם בין-משרדי במסגרתו יועתק שדה התעופה לשטח בח"א 21 שיפונה בחיפה. סוכם כי מקור המימון לעלויות הגירת בסיס חיל האוויר והקמת הטרמינל יהא שיווק המקרקעין בשטחים המתפנים.

התייחסויות:

בחוות הדעת שהעביר מהנדס עיריית הרצליה, הובעה התנגדותו לקידום התכנית במסלול ותמ"ל היות שלעמדתו אין לקחת את יוזמת התכנון מהרשות המקומית אשר מעורבותה נדרשת לאור קשיי נגישות תחבורתית ואתגרים תשתיתיים רבים לרבות פתרונות לאספקת מים, ביוב, ניקוז וחשמל ולכן אין לקדם את התכנית עד לפתרון הסוגיות. עוד נמסר לאור בעיות התשתית הרבות קיימים חילוקי דעות מהותיים בין העירייה לרמ"י על אופי הרובע וקיבולת היחיד המוצעות בו, על כן, חדלה העירייה לשתף פעולה בתכנון.

ראש מועצת כפר שמריהו היוצא ציין כי יש להשלים ניתוח רחב של תשתיות לאומיות ועירוניות קיימות מול צרכים עתידיים ויכולת מימוש הקמתם. הוא התייחס לסוגיית הניקוז, העתקת קו מתח עליון, תכנון מעודכן להנגשת תחנות רכבת וקביעת לוח זמנים לפינוי השדה על מנת לבחון התכנית כראוי.

סטטוריקה:

המתחם כלול בתמ"א 35 במרקם עירוני וכלול בתמ"מ 5, ביעודים: שטח לפארק עירוני ראשי, אזור עירוני בדגש על מגורים, מתחם בינוי לפיתוח חדש, שדה תעופה זמני ופארק רובעי מוצע. בתכנית המתאר של הרצליה, שהופקדה ב- 8.5.17 אך נסגרה לבקשת עיריית הרצליה, המתחם המוצע הינו שטח ביעוד- מגורים ב' ויעוד משולב- מגורים, מסחר ותעסוקה.

המלצה:

פיתוח המתחם יאפשר ניצול יעיל של קרקע מופרת, בלב אזור הביקוש, המשמשת היום כשדה תעופה זמני, העתיד להתפנות. אישור תכנית מפורטת בתחום שדה התעופה יעודד את פינוי השדה ויתניע את הסכם הביס"ט. לאור האמור, מומלץ להכריז על המתחם כעל מתחם מועדף לדיור במסלול קרקע מרובת בעלים.