

## הכרזה על מתחמים מועדפים לדיור

מספר החלטה: 651

יחידה: מזכירות הממשלה

ממשלה: הממשלה ה-36, נפתלי בנט

ועדות שרים: ועדת שרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון מקומי (פש)

תאריך פרסום: 18.11.2021

תאריך תחולה: 18.11.2021

החלטה מספר פש/11 של ועדת שרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון מקומי מיום 08.11.2021 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 18.11.2021 ומספרה הוא 651(פש/11).

## נושא ההחלטה:

הכרזה על מתחמים מועדפים לדיור

## מחליטים:

- להכריז, על פי סעיף 3(א)(1) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014 (להלן - החוק) ובהמלצת מנהלת מינהל התכנון מיום 1.11.2021, על המתחמים אשר יפורטו להלן כמתחמים מועדפים לדיור.
  - בהתאם לאמור בסעיף 4(ב) לחוק, יעמוד שיעור הדירות להשכרה לטווח ארוך על 30% בכל מתחם ומחצית משיעור זה יוקצה עבור דירות להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, למעט עבור מתחמים שלגביהם צוין אחרת כאמור על פי החוק. להלן המתחמים להכרזה לפי סעיף 3(א)(1) לחוק:
    - היקפי יחידות הדיור המוזכרים להלן ביחס למתחמים אלה אינם מחייבים. במסגרת הליכי התכנון ייקבע היקף יחידות הדיור, בכפוף למינימום יחידות הדיור הקבוע בחוק.
      - בניינה-צפון מערב - המתחם יתוכנן ויוגש על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן - הרשות). גודל המתחם כ-340 דונם, ומספר יחידות הדיור המתוכנן הינו כ-1,500 יח"ד.
      - גן יבנה-דרום מזרח - המתחם יתוכנן ויוגש על ידי הרשות. גודל המתחם כ-260 דונם, מספר יחידות הדיור המתוכנן הוא כ-1550 יח"ד.
      - אזור-שכונת הפארק - המתחם יתוכנן ויוגש על ידי הרשות. גודל המתחם כ-100 דונם, ומספר יחידות הדיור המתוכנן הינו כ-1,050 יח"ד.
    - נוכח קיומה של בנייה בלתי חוקית במתחם, הוועדה קוראת לרשות לאכיפה במקרקעין לפעול באופן מידי להסרת הבנייה הלא חוקית, זאת כדי לא לסכל ולפגוע בתכנון. בנוסף, טרם קליטת התכנית, תעביר הרשות לאכיפה במקרקעין את חוות דעתה אודות הבנייה הבלתי חוקית במתחם. במסגרת הדיון במוסד התכנון ינתן משקל לאי עידוד עבירות בנייה חמורות.
      - באר יעקב-מתחם מזרחי - המתחם יתוכנן ויוגש על ידי הרשות. גודל המתחם כ-300 דונם, ומספר יחידות הדיור המתוכנן הינו כ-1,500 יח"ד.
      - ה. טירת כרמל-תע"ש - המתחם יתוכנן ויוגש על ידי הרשות. גודל המתחם כ-550 דונם, ומספר יחידות הדיור המתוכנן הינו כ-4,550 יח"ד.
  - להכריז, על פי סעיף 3(א)(4) לחוק 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.
    - באר יעקב-מערב - מתחם 5 - המתחם יתוכנן ויוגש על ידי הרשות. גודל המתחם כ-300 דונם והיקף יחידות הדיור המוצע במתחם הינו כ-2,000 יח"ד.
    - 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.
  - להכריז, על פי סעיף 3(א)(3) לחוק ובהמלצת מנהלת מינהל התכנון מיום 1.11.2021, על המתחמים אשר יפורטו להלן כמתחמים מועדפים לדיור, כמשמעותם בסעיף 3 לחוק. היקפי יחידות הדיור המוזכרים להלן ביחס למתחמים אלה אינם מחייבים. במסגרת הליכי התכנון ייקבע היקף יחידות הדיור, בכפוף למינימום יחידות הדיור הקבוע בחוק.
    - קריית ים-יוספטל - המתחם יתוכנן ויוגש על ידי הרשות. גודל המתחם כ-120 דונם, והיקף יחידות הדיור המוצע במתחם הינו כ-1850 יח"ד.
    - כפר סבא-יוספטל - המתחם יתוכנן ויוגש על ידי הרשות. גודל המתחם כ-350 דונם, והיקף יחידות הדיור המוצע במתחם הינו כ-4500 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.
    - להלן מיקום הפרויקטים אשר צוינו לעיל:

| יישוב   | שם הפרויקט  | קואורדינטות X | קואורדינטות Y |
|---------|-------------|---------------|---------------|
| בנימינה | צפון מערב   | 193921        | 714464        |
| גן יבנה | דרום מזרח   | 172834        | 632050        |
| אזור    | שכונת הפארק | 180591        | 660067        |

|        |        |              |           |
|--------|--------|--------------|-----------|
| 650754 | 185869 | מתחם מזרחי   | באר יעקב  |
| 742660 | 196508 | תע"ש         | טירת כרמל |
| 649793 | 183198 | מערב- מתחם 5 | באר יעקב  |
| 750538 | 206350 | יוספטל       | קריית ים  |
| 676689 | 194693 | יוספטל       | כפר סבא   |

5. גבולות המתחמים 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.

הנוסח המחייב של החלטות הממשלה הינו הנוסח השמור במזכירות הממשלה.  
הנוסח המחייב של הצעות חוק ודברי חקיקה הנזכרים בהחלטות הינו הנוסח המתפרסם ברשומות.

החלטות תקציביות כפופות לחוק התקציב השנתי.