

תאריך: 23/12/2025
ת. עברי: ג' בטבת תשפ"ו

פרוטוקול הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מס' 2025011

בתאריך: 23/11/2025 ג' בכסלו תשפ"ו יום א בשעה 16:45

נכחו:

חברים:

- | | |
|---|--------------------|
| - ראש העיר ויו"ר הוועדה המקומית | מר ניר בן חיים |
| - סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה המקומית | מר רומן גישר |
| - חבר הוועדה | מר בועז ביטון |
| - חבר הוועדה | מר לירון עמר |
| - חבר הוועדה | מר רון שגן |
| - חברת הוועדה | הגב' אתי אטיאס |
| - חבר הוועדה | מר אייל אולג פבזנר |

סגל:

- | | |
|--|-----------------------|
| - מהנדס העירייה וראש מנהל הנדסה | אדר' ארז טל |
| - מנהלת הוועדה המקומית | סיגל הרשקוביץ |
| - ס. מהנדס העיר ומנהלת אגף תכנון עיר | אדר' אלבירה גולדשטיין |
| - מנהלת אגף רישוי בניה | רוני יובל |
| - מנהלת מח' נכסים | עו"ד נילי הראלי |
| - מנהל מח' השבחה | אסף זיו |
| - נציג הלשכה המשפטית | עו"ד יורם חן |
| - מח' נכסים והפקעות | יעקובוביץ צבי |
| - מנהלת צוות תאום ופיתוח במח' רישוי בניה | שוש וייס |
| - בודקת תוכניות באגף תכנון עיר | חגית שינדלר |
| - בודק תוכניות באגף תכנון עיר | שגיא רובל |
| - בודקת תוכניות באגף תכנון עיר | גל פרפיניאל |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| - מ"מ וסגן ראש העיר וחבר הוועדה | מר מלכיאל אלבו |
| - סגן ראש העיר וחבר הוועדה | מר שלמה בוזגלו |
| - חבר הוועדה | מר סדי בן דוד |
| - חבר הוועדה | מר איב חיים יעקובובסקי |
| - חבר הוועדה | מר אורן צור |
| - חבר הוועדה | מר ארז גרובנר |

נציגים:

- | | |
|---------------------|-----------------|
| - נציג שר הפנים | מר תומר אביאור |
| - נציגת שר הפנים | רינת סלוצקי |
| - נציגת רשות הכבאות | הגב' אלה ליבשיץ |



המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציג רשות הכבאות	מר דודו וענונו	נציגים:
נציגת השרה להגנת הסביבה	הגב' ורד דרור	
נציגת שר הבריאות	הגב' מיכל דנצינגר	
נציגת שר הבינוי והשיכון	הגב' נירית מיכאלי	
נציגת מינהל מקרקעי ישראל	הגב' נעמה קולן	
מפקד משטרת חדרה	יגאל בן לולו	
נציג שר התחבורה והתשתיות הלאומית	מר הראל דמתי	
מתכנתת סביבתית - איגוד ערים לאיכה"ס	נתי לייזרוביץ	
מנהלת אגף תשתיות	רינת קרן	סגל:
יועמ"ש הוועדה המקומית	עו"ד סיגל אהרון	
סגנית מנהלת אגף תכנון עיר	צביה כהן	
ראש מנהלת התחדשות עירונית	אורטל כהן קדוש	
מבקרת העיריה	הגב' יוכי דהן	מוזמנים:

אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025009 מתאריך 14/09/2025.
אוסר פרוטוקול הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025010 מתאריך 26/10/2025.

על סדר היום:

פתח וניהל את הישיבה מר ניר בן חיים ראש העיר ויו"ר הוועדה המקומית.
הישיבה נפתחה : 17:11
ננעלה : 18:38

מהנדס העיר אדר' ארז טל מברך את אסף זיו - מנהל מח' השבחה על דרכו החדשה בעיריית רמת גן ומודה לו על עבודתו בעיריית חדרה ומאחל לו בהצלחה בתפקידו החדש ומעדכן את חברי הוועדה, כי מר צבי יעקובוביץ ממחלקת הנכסים נבחר להחליפו ומאחל לו בהצלחה בתפקידו.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מועדפת לדיון	תמל/ 3002 דיון בהתנגדויות	חדרה בית אליעזר	גוש : 7724 מחלקה : 14 עד חלקה : 14	רשות מקרקעי ישראל	חדרה , שכונה : בית אלעזר	5
2	בקשה מקוונת כולל הקלות	2024019211 אישור בקשה ת.בנין : 6797	תעשיה ושרותי מסחר , תוספת למבנה קיים	גוש : 10014 חלקה : 210 מגרש : 182 תכ' : חד/248/ד	מוסד האחים תורגי בע"מ	רחוב הזגג 24, שכונה : אזור תעשיה מרכזי	11
3	בקשה מקוונת כולל הקלות	2024009211 דיון חוזר ת.בנין : 2562	בית פרטי חד משפחתי, בנייה חדשה	גוש : 7727 חלקה : 103 מגרש : 1_103 תכ' : חד/813	חדד מנחם קיימת התנגדות	רחוב קבוץ גלויות 4, שכונה : בית אלעזר	15
4	דיון כללי	2025003 אישור תשריט רישום בית משותף	רישום תקנה 29 לחריגות בניה בגוש 12795 חלקה 10	גוש : 12795 חלקה : 10 מגרש : 2013/1 תכ' : 302-0511105	עו"ד קורן קזיוף	הצוקים 14	19
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	302-1456482 דיון להפקדה	מפעלי אינפניה - הסדרת דרכי גישה	גוש : 10014 מחלקה : 16 עד חלקה : 16	אינפניה בע"מ	זאב הוכברג 8 , שכונה :	20
6	דיון כללי	2025009 דיון כללי	מסמך מדיניות עירונית לשמירה על השטחים הציבוריים והגבלת שימוש בתת		הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה		22
7	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	302-1530278 דיון להפקדה	החלפת שצ"פ בשב"צ לטובת אולם הספורט בשכונת הפארק	גוש : 10402 מחלקה : 327 עד חלקה : 327	עיריית חדרה	חדרה , שכונה : שכי הפארק	25
8	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	302-1500578 דיון להפקדה	תוספת זכויות בניה ממערב לרח' אהרון ציחנובר	גוש : 12798 מחלקה : 28 עד חלקה : 28	ניסן הברשטיין	פרופ' משה אדד 3 , שכונה : אנרגי פארק	27
9	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	302-1479708 דיון להפקדה	התחדשות עירונית מתחם סמילנסקי-שלב ב'	גוש : 10036 מחלקה : 201 עד חלקה : 201	חברה י.א.טאורס החזקות ויזמות בע"מ	סמילנסקי	30
10	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	302-1489921 דיון להפקדה	מתחם הלל יפה ז'בוטינסקי- שינוי לבינוי ותוספת זכויות בניה.	גוש : 10036 מחלקה : 148 עד חלקה : 148	זכריה לוי ובניו חברה לבינוי ואחזקות(2009)	הלל יפה 6 , שכונה :	32
11	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	302-1493014 דיון להפקדה	חדרה - מבנה מגורים ברחוב ז'בוטינסקי 42	גוש : 10037 מחלקה : 355 עד חלקה : 355	עמרם אברהם וזכריה לוי בע"מ	ז'בוטינסקי 42 , שכונה :	35
12	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	302-1361435 דיון להפקדה	פינוי בינוי הרצל 41 גוש 10036 חלקה 267 חדרה	גוש : 10036 מחלקה : 40 עד חלקה : 40	כ.ג קבוצת גינת בע"מ	הרצל 41 , שכונה :	36
13	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	302-1193291 דיון להפקדה	ויה חדרה	גוש : 10038 מחלקה : 104 עד חלקה : 104	ב.ב. פסגות נדל"ן קיסריה	תרנ"א 20 , שכונה :	38

תקציר נושאים לדיון

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
40	שכונה : בית אליעזר	עמי טרסר	גוש : 7726 מחלקה : 96 עד חלקה : 96	שינוי הוראות בניה ברחוב הר הנגב חדרה גוש 7726 חלקה 96	302-1435742 דיון להפקדה	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	14
43	גורדון א ד 10 , שכונה : נווה חיים	טטיאנה ימין	גוש : 10016 מחלקה : 73 עד חלקה : 73	שינוי הוראות בניה ברח' א.ד. גורדון בחדרה גוש 10016 חלקה 73	302-1403831 דיון להפקדה	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר מקומית	15



סעיף 1	תכנית מועדפת לדיור : תמל/ 3002
פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך : 23/11/2025	

שם התכנית: חדרה בית אליעזר
סוג סעיף: דיון בהתנגדויות
סוג תוכנית: תכנית מועדפת לדיור
סמכות תוכנית: ארצית
שטח התוכנית: 1,587,158.00 מ"ר (1587.158 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
תמא/35	כפיפות
תממ/6	שינוי

בעלי ענין

יזם
רשות מקרקעי ישראל
מודד
אלדב נטוביץ'

כתובות שכונה : בית אליעזר

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 7726 חלקי חלקות : 2, 284
 גוש : 7727 חלקות במלואן : 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160
 גוש : 7727 חלקי חלקות : 174, 175, 247
 גוש : 7728 חלקות במלואן : 32, 33, 38, 39, 40, 42, 45, 52, 53, 75, 87, 92
 גוש : 7728 חלקי חלקות : 29, 30, 31, 35, 36, 37, 41, 51, 67, 71, 74, 78, 88, 89, 99
 גוש : 7729 חלקות במלואן : 14, 22
 גוש : 7729 חלקי חלקות : 10, 11, 15, 16, 17, 19
 גוש : 7730 חלקות במלואן : 102, 103, 105, 107, 113, 191
 גוש : 7730 חלקי חלקות : 104, 190, 193
 גוש : 10030 חלקי חלקות : 12
 גוש : 10058 חלקי חלקות : 74
 גוש : 10059 חלקי חלקות : 85
 גוש : 10060 חלקות במלואן : 51, 52
 גוש : 10060 חלקי חלקות : 42
 גוש : 10062 חלקי חלקות : 175

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
101	101	כן	
102	102	כן	
103	103	כן	
104	104	כן	
105	105	כן	
106	106	כן	
107	107	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
108	108	כן	
109	109	כן	
110	110	כן	
111	111	כן	
112	112	כן	
113	113	כן	
114	114	כן	
115	115	כן	
116	116	כן	
117	117	כן	
118	118	כן	
119	119	כן	
120	120	כן	
121	121	כן	
122	122	כן	
123	123	כן	
124	124	כן	
125	125	כן	
126	126	כן	
127	127	כן	
128	128	כן	
129	129	כן	
130	130	כן	
131	131	כן	
132	132	כן	
133	133	כן	
134	134	כן	
135	135	כן	
136	136	כן	
137	137	כן	
138	138	כן	
139	139	כן	
140	140	כן	
141	141	כן	
142	142	כן	
143	143	כן	
145	145	כן	
146	146	כן	
147	147	כן	
148	148	כן	
149	149	כן	
150	150	כן	
151	151	כן	
152	152	כן	
153	153	כן	
154	154	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
155	155	כן	
156	156	כן	
157	157	כן	
158	158	כן	
160	160	כן	
161	161	כן	
165	165	כן	
167	167	כן	
168	168	כן	
169	169	כן	
170	170	כן	
202	202	כן	
203	203	כן	
401	401	כן	
402	402	כן	
403	403	כן	
404	404	כן	
405	405	כן	
407	407	כן	
408	408	כן	
409	409	כן	
410	410	כן	
411	411	כן	
501	501	כן	
502	502	כן	
503	503	כן	
504	504	כן	
505	505	כן	
506	506	כן	
507	507	כן	
508	508	כן	
509	509	כן	
510	510	כן	
511	511	כן	
512	512	כן	
513	513	כן	
514	514	כן	
702	702	כן	
703	703	כן	
704	704	כן	
802	802	כן	
812	812	כן	
814	814	כן	
822	822	כן	
823	823	כן	
824	824	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
827	827	כן	
828	828	כן	
829	829	כן	
831	831	כן	
832	832	כן	
833	833	כן	
835	835	כן	
837	837	כן	
838	838	כן	
839	839	כן	
842	842	כן	
849	849	כן	
850	850	כן	
851	851	כן	
852	852	כן	
898	898	כן	
899	899	כן	
901	901	כן	
902	902	כן	
903	903	כן	
904	904	כן	
905	905	כן	
906	906	כן	
907	907	כן	
908	908	כן	
909	909	כן	
910	910	כן	
911	911	כן	
912	912	כן	
913	913	כן	
914	914	כן	
916	916	כן	
917	917	כן	
918	918	כן	
920	920	כן	
921	921	כן	
922	922	כן	
923	923	כן	
924	924	כן	
925	925	כן	
926	926	כן	
928	928	כן	
929	929	כן	
930	930	כן	
932	932	כן	
933	933	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
934	934	כן	
941	941	כן	
942	942	כן	
943	943	כן	
944	944	כן	
945	945	כן	
946	946	כן	
947	947	כן	
948	948	כן	
949	949	כן	
950	950	כן	
951	951	כן	
952	952	כן	
953	953	כן	
955	955	כן	
956	956	כן	
957	957	כן	
958	958	כן	
997	997	כן	
998	998	כן	

גרסת תשריט התכנית: 64

גרסת הוראות התכנית: 122

מהות/מטרות

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בסמוך לשכונת בית אליעזר בחדרה הכוללת כ-7,835 יחידות דיור למגורים וכן 300 יח"ד מוגן, וכן שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של כ-67,050 מ"ר שטח כולל, מוסדות ומבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומתקנים הנדסיים.
**** דיון בהתנגדות הוועדה המקומית לפי סעיף 106 ב' לחוק.**

רקע

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית המוזכרת לעיל, בדיון בהתנגדויות שהתקיים ביום 15/09/25, השמיעו נציגי הוועדה המקומית את התנגדותה בפני חוקר התכנית.

- עיקרי התנגדות הוועדה המקומית מיום 06/08/2025:
- א. דרישה לחיבורים נוספים שיביאו להשלמת המערך התחבורתי ויתמכו בהוספת שכונה בת 8000 יח"ד במזרח העיר - חיבור לדרך פרס, חיבור לתחנת רכבת מזרח והשלמת יפה נוף.
 - ב. דרישה לשינוי בפרישת השימושים, בינוי ותבניות הבניה - בינוי רכבתי סגור ואופי בינוי המביא בהכרח לאיכות חיים ירודה לדיירים העתידיים.
 - ג. ממשק לקוי עם הקיים ופרישת החזיתות המסחריות.
 - ד. הגדלת היקף ההפרשות לצרכי חיבור ודרישה שלא להישען על הקצאות וורטיקליות.
 - ה. דרישה לקבלת כתב שיפוי לוועדה המקומית.
 - ו. עדכון נספח הניקוז.

בהתאם לזאת, בהחלטת ביניים של החוקר הממונה מתאריך 6/10/25, הורה החוקר ליזם התכנית לבצע תיקונים במסמכי התכנית והנוגעים באופן חלקי לסעיפים א ו-ב' בלבד.
מסמכי התכנית המעודכנים בהתאם להחלטת הביניים פורסמו על ידי היזם לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה לפרק זמן של 14 ימים.

מלמידת החלטת הביניים של החוקר ומסמכי התכנית המעודכנים, מצאו מהנדס העיר וצוותו כי החלטת החוקר מביאה לתוצר תכנוני שאינו פותר את הסוגיות המהותיות בתוספת שכונה חדשה למזרח העיר וכי יש בהחלטה כדי

לפגוע באינטרס הציבורי העירוני.

מהלך דיון

אדרי' ארז טל: זו ההתנגדות שאנחנו רוצים להגיש לתמ"ל 3002 תמ"ל בית אליעזר. מעדכן את חברי הוועדה כי התוכנית הוותמ"לית הופקדה לפני מספר חודשים ואנו הגשנו לה התנגדות אחרי שהופקדה. ההתנגדות נדונה בחודש ספטמבר בפני חוקר, שפרסם כחודש אחרי הדיון החלטת ביניים. במסגרת החלטת הביניים נקבעו מספר שינויים שהוא שוקל להמליץ לוועדה לעשות. החוקר פירט שורה של שינויים וחלק מההתנגדויות שלנו הוא קיבל ולצדדי את הרוב לא קיבל. ההליך שאנו כרגע נמצאים בו, זה הליך התנגדות נוסף לפי סעיף 106 ב' לחוק. רוצה לומר, שבמידה ומוסד התכנון שוקל לקבל חלק מההתנגדויות שעצם קבלתם עשוי לפגוע במישהו מבעלי האינטרס במקום, הם מחויבים לפרסם ולעשות מיני הליך התנגדויות נוסף. העדכונים שאנו מציעים לעשות הם לא באופן גורף, אלא מתמקדים בנושאים שהחוקר ביקש לשקול לשנות ועליהם אנחנו מתבססים. לדוגמה, הנושא התחבורתי שבעיניי הוא הנושא הקריטי ביותר, שבו אנו ביקשנו 3 שיפורים תחבורתיים. ביקשנו חיבור של יפה נוף לחלק הצפוני שלו, השני באזור רכבת מזרח והשלישי חיבור לכיוון דרום ומערב- לכיוון שמעון פרס. הוא קיבל אחד מהם ואת השניים האחרים לא. ולכן אנו מגישים התנגדות שמחזקת את זה שהוא קיבל את האלמנט הראשון, אבל דורשים את שני האלמנטים האחרים, שהם חשובים לא פחות ואולי יותר ואנחנו דורשים שיקבל גם אותם. מר רון שגן: זו כבר פנייה לא לחוקר אלא לוועדה, לא?

אדרי' ארז טל: ההתנגדות היא לחוקר, כי בסוף זה הוא שמגבש את ההמלצה הכוללת. כרגע זה השלב. אחרי שיוגשו ההתנגדויות הנוספות, הם יקיימו דיון התנגדויות נוסף, על כל מה שחורג מהמסגרת הזאת. כך מקובל לעשות, זה ההליך התקין. לאחר גיבוש המלצתו הסופית של החוקר זו תובא לוותמ"ל, על מנת שיאמצו אותה ויאשרו את התוכנית. אנחנו מקווים שהם יקבלו את הדברים המהותיים.

מר בועז ביטון: בכמה סוגיות הוא התייחס בנושא?

אדרי' ארז טל: הוא התייחס לנושא שהוא קיבל חלקית- עלייה לגובה, כדי לייצר טיפולוגיות בנייה רלוונטיות יותר. אנו ביקשנו שזה יהיה באופן גורף לכל הציר המרכזי, לדבריו הוא שוקל להסכים להעלות את הבנייה לגובה בציר המרכזי עד 16 קומות. אנו מבקשים יותר מ-16 קומות ואנו מבקשים להטמיע זאת במסמכי התכנית. הסיבה שזה לא הוטמעה, כי יש בציר המרכזי 30 מגרשים (והם תיקנו 6 מגרשים מתוך 30), זאת אומרת שלמעשה צוות התכנון לא קיים את הנחיתו של החוקר. בעינינו זה גם משמעותי ולכן אנו מעירים ודורשים שהם ייצמדו באופן מלא להנחיה. מר רון שגן: הם לא חייבים הרי לקבל את ההמלצות שלו בסוף?

אדרי' ארז טל: האם מליאת הוותמ"ל מחויבת לקבל את המלצת החוקר? התשובה היא לא. היא יכולה לא לקבל חלק מהדברים שהוא המליץ וגם ההפך. אני אומר לכם מתוך ניסיון, רוב ההמלצות של החוקר, לא כולם, אבל רובן יש למליאה נטייה לקבל.

מר בועז ביטון: הוא חוקר שלנו או שלהם?

אדרי' ארז טל: הוא חוקר שלהם ואני חייב להגיד לכם שאנחנו התרשמנו ממנו מאוד לטובה. הוא ניסה לייצר איזון נכון בין הדברים ואתה רואה שכן הייתה אוזן קשבת. הוא בחור מאוד רציני הוא מבין מאוד טוב תכנון ובנייה ובקיא בנושא ולזכותו ייאמר, לפני שהוא הגיע ליום החקירה הוא עשה שיעורי בית, למד את התכנית, קרא את כל ההתנגדויות, הכיר טוב טוב ושאל שאלות קשות את הגורמים השונים.

אדרי' אלבירה גולדשטיין: מה שבא לנגדנו בהחלטה הזאת, זה שהוא ציין את שדה התעופה, ואת זה אנחנו תוקפים בהתנגדות זו.

אדרי' ארז טל: אחד מהדברים שאנו ציינו בעדות, היא שכל ההישענות על מגבלות גובה שגוזר שדה התעופה הן הישענויות שלמעשה לא חוקיות, כי אתה לא יכול להישען על תוכנית לא קיימת. האיזון שלו היה בזה, שהוא בא ואמר אני רוצה לתת להם עד 16 קומות, זה צד לכיוון הנכון בהחלט, אפילו יותר מצד אחד. מה שמתסכל זה שצוות התכנון לא קיים את האמירה שלו. בעיניי, זה חמור ביותר. אנחנו הולכים להדגיש את זה בדיון, שצוות התכנון לא עשה עבודה טובה ואני אומר את זה בצורה הכי עדינה.

אדרי' אלבירה גולדשטיין: הוא קבע מגבלות לעניין הקמת עגורנים בגלל קרבה לשדה התעופה העתידי.

אדרי' ארז טל: זה משהו שאנחנו אומרים, סליחה לא, אתם תורידו.

אדרי' אלבירה גולדשטיין: יש לנו עד סוף היום להגיש את ההתנגדות.

אדרי' ארז טל: בעיקרון, אנחנו יכולנו להגיש את ההתנגדות הזאת בתצורה של התנגדות מהנדס העיר, אבל אני חושב שהדבר הנכון הוא להגיש את ההתנגדות בשמה של הועדה המקומית. ביקשנו ארכה להגשת ההתנגדויות בגלל המליאה היום, הם קיימו דיון פנימי והחליטו לתת לנו עוד יומיים להגשת ההתנגדויות.

מר בועז ביטון: לגבי כמה דברים אנחנו מתייחסים?

אדרי' ארז טל: אנחנו מתייחסים לכל הדברים הגדולים. בנושא של החיבוריות התחבורתית ובנושא של טופולוגיית הבינוי.

מר בועז ביטון: לגבי הנושא של שדה התעופה אתה לא מתייחס?

אדרי' ארז טל: אנחנו מתייחסים דרך העובדה שהם עשו את ההגבלה של גובה העגורנים ועל הדבר הזה אנו

אומרים בשום פנים ואופן לא, אין סיבה להגביל את גובה העגורנים לתוכנית שמכוחה יש צורך להגביל את הגובה. בנוסף דיברנו על המסחר, אנחנו לא רוצים את המסחר על יפה נוף, כי ביפה נוף היום ישנה בנייה שהיא בחלקה צמודת קרקע והיא לא קשורה למסחר. דווקא את המסחר אנחנו רוצים בציר הראשי ואת הדבר הזה, הוא לא הנחה לתקן. יכול להיות שנצטרך לעשות זאת יום אחרי שהתכנית תסתיים לפעול בהליך של 77 ו-78, שזה אומר להודיע על כך שאנחנו מכינים תכנית מתקנת ולקבוע מגבלות להוצאת היתרי בנייה מכוח אותה תוכנית. מר רון שגן: אני ממליץ פשוט לקבוע מעל הראש שלהם עם יער אדריכלים. כי הברקס כנראה גם לטיפולוגיות וגם למסחר מלווה זה עם יער אדריכלים, צריך לשבת איתם. אדרי' ארז טל: יש לנו כבר תוכנית מוכנה ותשריט ייעודי קרקע ליום שאחרי. מר בועז ביטון: אתה אומר שיש פה דברים שאתה לא מתייחס אליהם, דברים שהתנגדת אליהם, ואתה היום לא מתייחס אליהם? אדרי' ארז טל: אני לא יכול להתייחס. מר בועז ביטון: אני רק שואל שאלה, רון זרק שאם לא יקבלו את ההתנגדות יכול להיות שהיא תלך לעתירה. השאלה אם זה שאנחנו לא דנים על זה היום, זה מוריד ממך את האפשרות לדון על זה? אדרי' ארז טל: לא, זה שני דברים שונים. כי בהתנגדות הראשית הם הרי לא קיבלו החלטה סופית והם בכל מקרה יצטרכו להתייחס לכל הנושאים האחרים גם במסגרת ההתנגדות הראשית. ככל ואנו נחליט להשתמש בארגז כלים של החלטה מנהלית, זה יהיה בכל מקרה על החלטה הסופית שלהם. אנו נחליט האם אנו הולכים לוקטור הזה, או שאנו הולכים עם וקטור של הכנת תוכנית מתקנת, או שעושים גם וגם. כרגע הדבר הזה לא שולל מאיתנו את היכולת. אבל כרגע ההתנגדות שאנו מגישים היא אך ורק לדברים שעליהם פורסם ה-106ב'. מר לירון עמר: לא כדאי לרשום מה קורה עם שאר הדברים שהתייחסתם אליהם? אדרי' ארז טל: זה לא משנה, אתה יכול לכתוב מה שאתה רוצה, החוקר לא יתייחס לזה בכלל כי זה לא חלק מהמסגרת של מה הוא יכול לדון במסגרת ה-106ב'. כך שמהבחינה הזאת היות והדברים האלו כן דיברנו והרחבנו עליהם מאוד בהתנגדות הראשית שלנו, אין צורך לחזור עליהם, הוא יהיה חייב לתת עליהם את הדעת ואת המענה המלא בשלב הסופי. גב' אתי אטיאס: ארז, רק שאלה, איך אפשר ברמה הטכנית למשוך זמן פה? אדרי' ארז טל: זה לא שולל אף אחד מהכלים האחרים.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים הגשת התנגדות לתמ"ל/ 3002.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

מר ניר בן חיים, מר רומן גישר, מר בועז ביטון, מר לירון עמר, מר רון שגן, הגב' אתי אטיאס, מר אייל אולג פבזנר

סגל:

אדרי' ארז טל, סיגל הרשקוביץ, אדרי' אלבירה גולדשטיין, רוני יובל, עו"ד נילי הראלי, אסף זיו, יעקובוביץ צבי, עו"ד יורם חן, שוש וייס, שגיא ורובל, חגית שינדלר, גל פרפיניאל

החלטות

לאור האמור בדברי הרקע מחליטה הוועדה המקומית לקבל את המלצת מהנדס העיר וצוותו להגיש התנגדות בהליך 106 ב' לחוק בנושאים בהם מסמכי התכנית מהווים פגיעה באינטרס העירוני ובאיכות התוצר התכנוני המתקבל מהתכנית המעודכנת.

מצ"ב התנגדות הוועדה - כצרופה להחלטה.

סעיף 2	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20240192\1	תיק בניין: 6797
פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 23/11/2025		



המסך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240192\1

בעלי עניין

מבקש

מוסד האחים תורגי בע"מ

בעל הנכס

מוסד האחים תורגי בע"מ , הזגג 24 ת.ד 1067 חדרה, 38110

עורך

מיכאל דוידוב

כתובת:

רחוב הזגג 24, שכונה: אזור תעשיה מרכזי

גוש וחלקה:

גוש: 10014 חלקה: 210 מגרש: 182

תוכניות:

תד/248

יעוד:

תעשיה

שטח מגרש: 6200.00 מ"ר

שימושים:

תעשיה ושרותי מסחר

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

תוכן הבקשה

תוספת למוסד קיים הכוללת: ממ"מ, מחסנים, חניה עילית מקורה חלקית מעל הקומה הראשונה, שטחי שירות ומערכת סולארית על הגג.

בקרה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	420.97	1,264.88	1,685.85	120.00	5,041.20	120.00	על המגרש 182 חלה תכנית חד/ 248 תד המאושרת מיום 05/01/1986 ביי"פ 3289 . תכנית זו מייעדת את המיקום הנדון ל"תעשיה". שטח המגרש 6203 מ"ר שטח המבקש 2093.0 מ"ר
גודל מגרש מזערי	2,093.00		2,093.00				
גודל מגרש מרבי	6,203.00		6,203.00				הקלה של 22% בתכנית הקרקע המותרת. הקלה בדבר ניווד שטח של 21% מקומת הקרקע לקומה א'. הקלה בקו 0 בצד מערב עם השכן בחלקה 210/5 בעניין רמפה לחניון עילי לעליית מכוניות למפלס 6.75 + . הקלה מהוראות סעיף 18 ג' בחובה של 30% שטח ירוק כך שישאר 15%. הקלה מהוראות התב"ע המחייבות כי מרחק בין המבנים יהיה 8 מ' ובמקום זאת מוצע 6 מ'.
שטח שירות על קרקעי	63.76	150.54	214.30	30.00	505.00		
גודל מגרש (מ"ר)	4,201.00		4,201.00				
מספר קומות - מעל לכניסה הקובעת		3.00	3.00				



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240192\1

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
תכנית קרקע	368.79	840.07	1,208.86	57.76	837.20	40.00	תכנית הקרקע (פורסמה הקלה) על המגרש 182 חלה תכנית חד/ 248 ת. המאושרת מיום 05/01/1986 ביי"פ 3289 . תכנית זו מייצגת את המיקום הנדון ל"תעשייה". שטח המגרש 6203 מ"ר שטח המבקש 2093.0 מ"ר 40% תכנית לפחות מבוקש הקלה של 22% בתכנית הקרקע המותרת.

מהלך דיון

גב' רוני יובל : מציגה את הבקשה של מוסך האחים תורגיי ברחוב הזגג באזור תעשייה. מדובר בתוספת מבנה בן שתי קומות + מוסך + חניון על הגג. במסגרת הבקשה בוצעה הקלה ואנו ממליצים לאשר את הבקשה לרבות ההקלות.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים את הבקשה בתנאים.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

מר ניר בן חיים, מר רומן גישר, מר בועז ביטון, מר לירון עמר, מר רון שגן, הגב' אתי אטיאס, מר אייל אולג פבזנר

סגל:

אדרי' ארז טל, סגל הרשקוביץ, אדרי' אלבירה גולדשטיין, רוני יובל, עו"ד נילי הראלי, אסף זיו, יעקובוביץ צבי, עו"ד יורם חן, שוש וייס, שגי'א ורובל, חגית שינדלר, גל פרפיניאל

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל ובהקלות הבאות : הקלה של 22% בתכנית הקרקע המותרת, הקלה בדבר ניוד שטח של 21% מקומת הקרקע לקומה א', הקלה בקו 0 בצד מערב עם השכן בחלקה 210/5 בעניין רמפה לחניון עילי לעליית מכוניות למפלס 6.75 +, הקלה מהוראות סעיף 18 ג' בחובה של 30% שטח ירוק כך שישאר 15%, הקלה מהוראות התב"ע המחייבות כי מרחק בין המבנים יהיה 8 מ' ובמקום זאת מוצע 6 מ' ולהלן החלטתה :

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בהתבסס על המלצת מהנדס העיר והצוות המקצועי מהנימוקים הבאים : הקלות מאושרות :

- הקלה של 22% בתכנית הקרקע המותרת - דו"ח הידרולוג אושר ע"י אגף תשתיות.
- הקלה בדבר ניוד שטח של 21% מקומת הקרקע לקומה א' - לצורך שיפור תכנון.
- הקלה בקו 0 בצד מערב עם השכן בחלקה 210/5 בעניין רמפה לחניון עילי לעליית מכוניות למפלס 6.75 + מדובר בחלקה שמחולקת מגרשים - לצורך שיפור תכנון.
- הקלה מהוראות סעיף 18 ג' בחובה של 30% שטח ירוק כך שישאר 15% - דו"ח הידרולוג אושר ע"י אגף תשתיות.
- הקלה מהוראות התב"ע המחייבות כי מרחק בין המבנים יהיה 8 מ' ובמקום זאת מוצע 6 מ' - לצורך שיפור תכנון.

תנאים לשלב בקרת תכנ

- דו"ח אקוסטי לבחינה מול איגוד ערים
- הצהרת מתכנן וחשובים סטטיים
- נספח סניטרי - תאגיד המים
- אישור הג"א
- אישור משרד העבודה
- אישור איגוד ערים

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240192\1

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

- אישור משרד הבריאות
- אישור נגישות
- דו"ח ביסוס קרקע

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתחילת עבודות

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

הריסת החריגות

- הצגת פתרון לעודפי עפר כולל הצהרת היזם
- תוקף ההיתר מותנה בהוצאת אישור תחילת עבודות
- אישור מודד
- נדרשת התייחסות חברת החשמל לשלב התחלת עבודות
- קבלת מינוי מנהל עבודה
- אישור "פקיד היערות" להשלמת דרישות במידה והתקבלו בשלב תנאים מוקדמים
- אישור "רשות העתיקות" להשלמת דרישות במידה והתקבלו בשלב תנאים מוקדמים

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

- הצהרה לתיאום תשתיות - הוט, בזק, יס
- חוזה מול מעבדה מורשת - ממ"דים, בטונים ואיטום
- תכנית התארגנות וניהול באתר הבניה
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה + טופס לחישוב כמות הפסולת
- קבלן רשום עפ"י סיווג מתאים להקף העבודה המבוצעת בפועל
- הקמת גדר בטיחותית מצויירת
- הצבת שירותים כימיים אשר ישמשו את הפועלים והעובדים באתר
- העתקת תשתית ציבורית ו/או פרטית ככול שתהא (בזק, חח"י, הוט, תאורה וכדומה) במרחב הציבורי בגין היתר זה תהא על חשבון בעל ההיתר
- לדאוג כי המשאיות ישטפו את גלגליהם ביציאה מאתר הבניה ובטרם עליה לכביש
- אישור בטיחות לעגורן
- מיגון מדרכות הולכי הרגל הנמצאות בסמיכות למבנה

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

תנאים למהלך הביצוע

לא הושלם

- מפת מדידה עדכנית הכוללת את סימון הגבולות ואת יציקת הרצפה

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתעודת גמר

לא הושלם
לא הושלם

- אישור מהנדס
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור קבלן רשום ותעודה עדכנית
- אישור פיקוח עליון
- אישור מודד מוסמך למיקום המבנה וסימון חניות וגדרות
- מפת מדידה מעודכנת לשנה ע"פ תיקון 101
- עמידה בתנאי מעבדה מאושרת בבדיקת מים וביוב - אישור תאגיד המים
- דו"ח מעבדה - בטונים, תגמיר טיח, אטימות מקלט וסינון
- אישור מחלקת תברואה
- אישור פינוי פסולת בפועל
- אישור מחלקת אחזקת כבישים
- אישור מחלקת גינון
- אישור בזק
- אישור כבאות
- אישור נגישות לשלב תעודת גמר
- אישור יועץ תנועה
- אישור יועץ בטיחות



לא הושלם

2562 תיק בניין :	20240092\1 בקשה מקוונת כולל הקלות :	סעיף 3
פרוטוקול לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך : 23/11/2025		

בעלי עניין

מבקש

חדד מנחם

וקנין אורן

אלבז דוד

בעל הנכס

חדד מנחם , רח' התאנים 14, בית אליעזר

וקנין אורן , הכוכבים 1 קיסריה

אלבז דוד , קבוץ גלויות 4 חדרה

עורך

דוידוב מיכאל

כתובת : רחוב קבוץ גלויות 4, שכונה : בית אליעזר

גוש וחלקה : גוש : 7727 חלקה : 103 מגרש : 1_103

תוכניות : חד/813, חד/605/א, חד/724

יעוד : אזור מגורים א'

שימושים : בית פרטי חד משפחתי **תאור הבקשה :** בנייה חדשה

תוכן הבקשה

בקשה להקמת 3 יח"ד הכוללות : ממ"ד, מחסן, מצללה, חניות לא מקורות וגדרות.

בקרה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
סה"כ שטחיים עיקריים	95.00	415.35	510.35	39.90	511.60	40.00	הקלה של 6% בניה נוספים - לא רלוונטית
סה"כ שטחי שירות		79.44	79.44				שטח שירות- ממ"דים
תכסית קרקע	95.00	244.26	339.26	26.50	383.70	30.00	הקלה 10% בתכסית קרקע המותרת- לא רלוונטית
מספר יח"ד	2.00	3.00	5.00		6.00		תוספת יח"ד בהקלה (שבס) (פורסמה הקלה)
מספר קומות על קרקעי		2.00	2.00		2.00		
קו בנין קדמי		5.00	5.00				
קו בנין אחורי							
קו בנין צידי		3.60	3.60				עד 10%, קו בנין מזרחי דרומי. (פורסמה הקלה)
גובה		6.65	6.65				
פרגולות		47.84	47.84				



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20240092\1

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ %	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
מרפסות		25.60	25.60				מרפסת לא מקורה

מתנגדים

- יצחקי יוסף

מהות ההתנגדות

ביום 8/4 הוגשה בקשה לביטול ההתנגדות - מאורכבת בארכיב המסמכים

ביום 29/4/2025 - התקיימה התייעצות עם היועמש לוועדה - סיגל אהרון + סלסביל + שושני ובנימוקי הסרת ההתנגדות נשאר סעיפים אליהם הוא מתייחס ולכן רוראה הוועדה בו כמתנגד ראה מייל מיום זה שהופנה למבקש + המתנגדים

- כוכבי נחשון

מהלך דיון

גב' רוני יובל: מדובר על בקשה לדיון חוזר של חדר מנחם ברחוב קיבוץ גלויות. בהמשך לסיור שהתקיים ובהמשך להחלטת הוועדה הקודמת, הוא הביא את החתימות הנדרשות על גבי תשריט חתום ואנו ממליצים לאשר את הבקשה בתנאים.

מר בועז ביטון: פונה לצוות המקצועי ומבקש, לפעמים לא צריך להסתכל במגדל השן, בן אדם הביא פה תכנית של 2.5 דונם, עם בקשה לאשר 4 יח"ד חוץ מהיחידה שלו ובהתחלה ההחלטה הייתה קריטית לאשר חלקית את הבקשה.

אדרי אלבירה גולדשטיין: אבל ההחלטה הייתה לא בגלל שלא היו הסכמות.

מר בועז ביטון: זה לא מדויק כי לא השתנה פה הרבה, רק ביקשו ממנו עוד כמה דברים וכשירדנו לשטח וראינו מקרוב את המצב בשטח.

מר רון שגן: מדובר על דרישות תכנוניות. ואנו כמערכת צריכים להשתפר ביכולת שלנו להסביר גם לאדם הפשוט את הרציונל התכנוני, שבתב"ע מסתכלים על כל השטח, מבינים את הכניסות, את השלכות וגם הפתרון הוא בסוף היה מין פתרון ביניים שנותן לנו את הכלים האלה. לכן אני חושב שהם עשו עבודה נהדרת ולא הייתי רוצה שזה יהיה מערב פרוע.

אדרי ארז טל: כלומר למעשה הוא עשה את העבודה לפי ההנחיות שנתנו לו והדגש לנו היה שעליו להראות את כל המתחם כולו, כולל היחידות שלו ושל המגרש השכן. לאחר מכן שלחנו אותו להחתיים את השכן על התכנית, כדי שלא יהיה מצב שבעתיד יבוא השכן או מי מטעמו ויגיד, רגע, לא ידעתי, לא ראיתי.

גב' סיגל הרשקוביץ: עוד שתי הערות בטרם נתכנס להחלטה, התקבלה התנגדות גובל עם החלקה ורוני תתייחס אליה ובנוסף, המלצתנו היא כי התשריט החתום ע"י 2 הצדדים יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

גב' רוני יובל: המתנגד כוכבי נחשון טוען שאין תשתיות, ניקוזים, דרכים, שצ"פים ודרכי גישה ובנוסף מוצעות יחידות דיור מעל המותר. תגובתנו, שיחידות הדיור בשטחים המבוקשים אינם חריגים בסביבה. לעניין טענה בנושא תשתיות, הבקשה נבדקה ואושרה ע"י הגורמים הרלוונטיים במנהל הנדסה ויתר הטענות נטענו בעלמא. אנו ממליצים לאשר את הבקשה לרבות ההקלות, בכפוף לאישור תנועה וחניה ועיגון התשריט.

גב' סיגל הרשקוביץ: נרשום הערה בהיתר הבנייה.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים את הבקשה בתנאים.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

מר ניר בן חיים, מר רומן גישר, מר בועז ביטון, מר לירון עמר, מר רון שגן, הגב' אתי אטיאס, מר אייל אולג פבזנר
סגל:
אדרי' ארז טל, סיגל הרשקוביץ, אדרי' אלבירה גולדשטיין, רוני יובל, עו"ד נילי הראלי, אסף זיו, יעקובוביץ צבי, עו"ד יורם חן, שוש וייס, שגיא ורובל, חגית שינדלר, גל פרפיניאל

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הר"מ, בהקלות הבאות: הקלה של 10% בקו בנין צדדי דרום מזרח, הקלה של 10% בתכנית הקרקע המותרת, הקלה של 6% בניה נוספים לשטח הרצפה הכולל, הקלה מהוראות סעיף 2(4) לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת) בדבר הקמת יותר משני מבנים על החלקה, הקלה מהוראות התב"ע המחייבות כי מרחק בין המבנים יהיה 8 מ' ובמקום זאת מוצע 6 מ', הקלה בהוספת יחידת דיור עפ"י תקנת "שבס", הקלה מהוראות תבע 302-0583542 להעמדת חניה מקורה בתוך קווי בניין כחיבור פונקציונלי בין מבנים ובהתנגדויות שהוגשו ולהלן החלטתה:

להתנגדויות שהוגשו משיבה הוועדה כדלקמן:

- יח"ד והשטחים המבוקשים אינם חריגים בסביבה.
- לעניין הקירבה לשטח המתנגד, התכנון המוצע הינו בקיר אטום ואינו פוגע בזכויות השותף בחלקה.
- לעניין הטענה בנושא התשתיות, הבקשה נבדקה ואושרה ע"י הגורמים הירונוטיים.
- יתר הטענות נטענו בעלמא.
- * על פי סעיפים 2א'-ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 3), התשמ"ו - 1985 יעוכב מתן היתר הבניה למבקש למשך 30 יום מתאריך ההודעה כדי לאפשר למתנגד לפנות לבית משפט מוסמך/ועדת הערר חיפה, למניעת מתן ההיתר מנימוקים אחרים.

הקלות מאושרות:

- הקלה של 10% בקו בנין צדדי דרום מזרח.
 - הקלה של 10% בתכנית הקרקע המותרת.
 - הקלה מהוראות סעיף 2(4) לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת) בדבר הקמת יותר משני מבנים על החלקה.
 - הקלה מהוראות התב"ע המחייבות כי מרחק בין המבנים יהיה 8 מ' ובמקום זאת מוצע 6 מ'.
 - הקלה בהוספת יחידת דיור עפ"י תקנת "שבס".
 - הקלה של 6% בניה נוספים לשטח הרצפה הכולל.
- לאשר לצורך שיפור תכנון.**

הקלה לא רלוונטית:

- הקלה מהוראות תב"ע 302-0583542 להעמדת חניה מקורה בתוך קווי בניין כחיבור פונקציונלי בין מבנים.

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בהתבסס על המלצת מהנדס העיר והצוות המקצועי מהנימוקים הבאים:

- בהתאם לתכנית התקפה מותרת בניה של 6 יח"ד על החלקה.
- בחלקו של המבקש מוצע על מחצית החלקה תוספת 3 יח"ד בנוסף ליחידה קיימת (סה"כ 4 יח"ד למבקש), כאשר יח"ד אחת מבוקשת בהקלה.
- מאחר ויח"ד בהקלה אמורה להתחלק בין בעלי הזכויות,
- הוגש תשריט חתום ע"י יצחקי יוסף, השכן השותף בחלקה הנותן את הסכמתו לחלוקת היח"ד המבוקשת, הכולל 4 יח"ד בחלקו של המבקש ו-3 יח"ד בחלקו של השכן.
- בכפוף לאישור מחלקת תנועה וחניה.

מכון בקרה: לא

תנאים לשלב בקרת תכנ

- הצהרת מתכנן וחישובים סטטיים
- חתימת רמ"י

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240092\1

- דו"ח ביסוס קרקע
- דוח תרמי לפי ת"י 1045 חתום ע"י יועץ תרמי מוסמך
- רשות הניקוז עפ"י החוק
- נספח סניטרי - תאגיד המים
- אישור הג"א
- אישור תנועה וחניה
- **הערה בגוף ההיתר :**
- הוגש תשריט חתום ע"י השותף בחלקה הנותן את הסכמתו לחלוקת יח"ד המבוקשת, כאשר 4 יח"ד בחלקו של המבקש ו-3 יח"ד בחלקו של השותף בנכס תשריט החתום ע"י השותף בחלקה יצורף להיתר הבניה

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

תנאים לתחילת עבודות

- תוקף ההיתר מותנה בהוצאת אישור תחילת עבודות
- קבלת מינוי מנהל עבודה
- אישור "רשות העתיקות" להשלמת דרישות במידה והתקבלו בשלב תנאים מוקדמים
- אישור "פקיד היערות" להשלמת דרישות במידה והתקבלו בשלב תנאים מוקדמים
- הצהרה לפינויי עודפי עפר מול פיקוח על הבניה
- אישור מודד
- הצהרה לתיאום תשתיות - הוט, בזק, יס
- חוזה מול מעבדה מורשת - ממ"דים, בטונים ואיטום
- תכנית התארגנות וניהול באתר הבניה
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה + טופס לחישוב כמות הפסולת
- קבלן רשום עפ"י סיווג מתאים להקף העבודה המבוצעת בפועל
- הקמת גדר בטיחותית מצויירת
- הצבת שירותים כימיים אשר ישמשו את הפועלים והעובדים באתר
- כיסוי המכולות לאיסוף פסולת הבנין ביריעה שתמנע תרחיף אבק בתיאום עם מח"איכה"ס בעירייה
- העתקת תשתית ציבורית ו/או פרטית ככול שתהא (בזק, חח"י, הוט, תאורה וכדומה) במרחב הציבורי בגין היתר זה תהא על חשבון בעל ההיתר
- לדאוג כי המשאיות ישטפו את גלגליהם ביציאה מאתר הבניה ובטרם עליה לכביש

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם

תנאים למהלך הביצוע

- מפת מדידה עדכנית הכוללת את סימון הגבולות ואת יציקת הרצפה

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם

תנאים לתעודת גמר

- אישור מהנדס
- אישור קבלן רשום ותעודה עדכנית
- אישור פיקוח עליון
- אישור מודד מוסמך למיקום המבנה וסימון חניות וגדרות
- מפת מדידה מעודכנת לשנה ע"פ תיקון 101
- עמידה בתנאי מעבדה מאושרת בבדיקת מים וביוב - אישור תאגיד המים
- דו"ח מעבדה - בטונים, תגמיר טיח, אטימות מקלט וסינון
- אישור מחלקת תברואה
- אישור פינוי פסולת בפועל
- אישור מחלקת אחזקת כבישים
- אישור בזק
- פינוי שירותים כימיים

סעיף 4	דיון כללי: 2025003
פרוטוקול לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 23/11/2025	

בעלי עניין

מבקש

שרון מזרחי

נטלי סווירי עו"ד

עו"ד קורן קזיוף

עורך

שלסינגר מדידות ומערכות מידע

הצוקים 14

כתובת:

גוש וחלקה גוש: 12795 חלקה: 10 מגרש: 2013/1

תוכניות:

302-0511105, 302-0415356, 302-0131854, חד/1061, חד/947, חד/450/ב, חד/450/ג, חד/450/ה, חד/850, חד/במ/793/א, חד/מק/1061/ג, חד/מק/1061/ד, חד/מק/1061/ט, חד/מק/1061/י"ב, חד/מק/450/ו

אזור מגורים מיוחד

יעוד:

תוכן הבקשה

בקשה לרישום בית משותף ורישום תקנה 29 לחריגות בניה בגוש 12795 חלקה 10 - סגירת מרפסות.

מהלך דיון

מר ניר בן חיים - רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית, יוצא מאולם הישיבות וממנה במקומו את מר רומן גישר - ס.רה"ע ומי"מ יו"ר הוועדה להמשיך ולנהל את הישיבה.

גב' רוני יובל: מדובר על בקשה לרישום בית משותף לפי תקנה 29. מדובר על חריגות בעיקר של סגירת מרפסות בבניין משותף בצוקים 14.

מר בועז ביטון: אנחנו מאשרים את הרישום בטאבו, עם תקנה 29 לחריגות של המרפסות?

גב' רוני יובל: תהיה בנסח טאבו הערה.

מר בועז ביטון: הבנתי, אבל בהליך הזה אנחנו מאשרים את הסגירה?

גב' רוני יובל: לא. עכשיו מתבצע רק הרישום. יהיה עליהם להסדיר זאת.

מר בועז ביטון: אז לא מסדירים את העבירות כביכול, זה רק מבחינת הרישומים.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים את הבקשה לרישום תקנה 29.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

מר רומן גישר, מר בועז ביטון, מר לירון עמר, מר רון שגן, הגב' אתי אטיאס, מר אייל אולג פבזנר

סגל:

אדרי' ארז טל, סיגל הרשקוביץ, אדרי' אלבירה גולדשטיין, רוני יובל, עו"ד נילי הראלי, אסף זיו, יעקובוביץ צבי, עו"ד יורם חן, שוש וייס, שגיא ורובל, חגית שינדלר, גל פרפיניאל



החלטות

הוועדה המקומית מקבלת את המלצת הצוות המקצועי במנהל ההנדסה ומחליטה **לאשר הבקשה כדלקמן**: בהתבסס על דו"ח מח הפיקוח על הבניה מיום 28.1.2023 ובקשת עו"ד נטלי סווירי בשם הבעלים לרשום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין, בדבר אי התאמת המבנה להיתר בניה 20130025 מתאריך 10.2.2013.

חריגות הבניה שתרשם בגינן הע"א 29 הן:

- 10/4 חריגה בפרגולה
- 10/9 סגירת מרפסת הזכוכית
- 10/11 סגירת מרפסת הזכוכית
- 10/17 סגירת מרפסת הזכוכית
- 10/19 סגירת מרפסת הזכוכית
- 10/34 סגירת מרפסת הזכוכית
- 10/35 סגירת מרפסת הזכוכית
- 10/41 סגירת מרפסת הזכוכית
- 10/45 סגירת מרפסת הזכוכית
- 10/47 סגירת מרפסת הזכוכית
- 10/51 סגירת מרפסת הזכוכית
- 10/55 סגירת מרפסת הזכוכית

סעיף 5	תכנית מתאר מקומית: 302-1456482
פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 23/11/2025	

שם התכנית: מפעלי אינפיניה - הסדרת דרכי גישה

סוג סעיף: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 50,747.00 מ"ר (50.747 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
חד/450ג	כפיפות
תתל/20	כפיפות
חד/2020	שינוי
302-0330076	ללא שינוי
חד/812	החלפה

בעלי ענין

יזם

אינפיניה בע"מ

בעלים

עיריית חדרה

אינפיניה בע"מ

סנטר א.א.נ. בע"מ

כתובות: זאב הוכברג 8, שכונה:

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 10014 חלקי חלקות: 16, 17, 18, 67, 68, 70, 96, 97, 188

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
10	10	כן	
20	20	כן	
30	30	כן	
31	31	כן	

3 גרסת תשריט התכנית:

4 גרסת הוראות התכנית:

מהות/מטרות

הסדרת דרכי גישה וקביעת זכויות בניה במגרש לתעשייה.

רקע

התכנית חלה בתחומי אזור התעשייה הישן. גוש: 10014 ח.חלקות: 16-18, 67-68, 70, 96-97 ו-188. במקום חלה תכנית חד/812 בייעודים תעשייה ודרך. התכנית מוגשת בעקבות הסכם פשרה של עיריית חדרה וחברת אינפינה אשר קיבל תוקף של פסק דין. בהסכם נקבע כי העירייה לא תתנגד לשינוי הייעוד של חלקה 17 מדרך לתעשייה ותשתף פעולה עם החברה לטובת מימוש שינוי הייעוד. התכנית מבטלת את הדרך בתחומה ומשנה את ייעוד חלקה 17 מדרך לתעשייה, תוך קביעת זיקת הנאה לתשתיות. בנוסף, התכנית מבקשת להסדיר דרכי גישה למתחם מפעלי אינפינה בע"מ, תוך הרחבת דרך הגישה מכיוון דרום (רח' אברהם עמרם) וכן לשנות הוראות הקבועות בתכנית המתאר חד/2020 ביחס לסעיפים העוסקים בשמירת מרחק מנחל חדרה ומתן אפשרות למעבר חופשי.

מהלך דיון

מר שגיא ורובל: מציג את תכנית מפעלי אינפינה. התוכנית היא תולדה של הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין מ-2022. במסגרת הסכם הפשרה, בתמורה לתשלומים שהם העבירו, אנחנו הסכמנו להעביר את חלקה 17 לתעשייה.

גב' חגית שינדלר: אנו דרשנו מהם היטלי סלילה על הדרך והם לא הסכימו לשלם. הם הגישו תב"ע לביטול הדרך, כדי שלא נוכל לבנות מסילה ובסוף זה הסתיים בפשרה, שאנחנו כן נתמוך בביטול הדרך.

אדרי' ארז טל: יש פה דרך שלא מומשה מעולם וגם לא תמומש לעולם. הגיעו להסכם פשרה שהעירייה לא מחזירה להם כסף, אבל כן תומכת בתכנית שמסדירה את המעמד של הקרקע, כפי שהוא היום, לא דרך.

מר רון שגן: מה הגודל של הקרקע?

אדרי' ארז טל: הוא לא גדול, הוא צר וארוך מאוד.

מר רון שגן: הדבר הזה התעורר כי הייתה תוכנית לעשות דרך.

אדרי' ארז טל: הם הגישו תוכנית ב-2021 והתוכנית נדחתה, כי הייתה חוות דעת תחבורתית שצריך מס' דברים. מאז, עריית חדרה הסכימה, בפסק דין לוותר על הדרך. הדיון התכנוני על הדרך הוא כבר מיותר. כן חשוב להדגיש שהם הגישו קו כחול מורחב יותר מהדרך, הם רוצים להסדיר שם את הרצועה לאורך הנחל.

מר רון שגן: אבל למה הם, הנחל יקר לליבנו למה לא עובר אלינו? יש הסכם פשרה.

מר שגיא ורובל: תראה את ההמלצה, אנו מורידים את הדבר הזה, שזה לא יהיה חלק מהתוכנית. אנו לא מסכימים לרצועה הזאת וגם ההסדרה היא בחלק הדרומי. יש איזה ציפצייק כזה שהוא לא מסתדר בכלל רישומית, מדובר שם על חלקי חלקות שלא נוכל בכלל לרשום אותן ולכן אנחנו מתנגדים.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת הצוות המקצועי להמליץ למחוז להפקיד את התכנית.



הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 1 חברים - מר ניר בן חיים

נוכחות:

חברים:

מר רומן גישר, מר בועז ביטון, מר לירון עמר, מר רון שגן, הגב' אתי אטיאס, מר אייל אולג פבזנר

סגל:

אדר' ארז טל, סיגל הרשקוביץ, אדר' אלבירה גולדשטיין, רוני יובל, עו"ד נילי הראלי, אסף זיו, יעקובוביץ צבי, עו"ד יורם חן, שגיא ורובל, חגית שינדלר, גל פרפיניאל

החלטות

התכנית מוגשת בהתאם להסכם פשרה בין עיריית חדרה לבין חברת אינפיניה אשר קיבל תוקף של פסק דין. בהסכם נקבע כי העירייה לא תתנגד לשינוי הייעוד של חלקה 17 מדרך לתעשייה ותשתף פעולה עם החברה לטובת מימוש שינוי הייעוד. יחד עם זאת, על מנת לאפשר מימוש מלא של הסכם הפשרה והבטחת רישומה של התכנית כדין, יש לבצע מספר תיקונים והתאמות בתכנית. בנוסף, כפי שהובהר ליזם, מימוש הסכם הפשרה דורש אישור מועצת העיר ואישור משרד הפנים בהתאם להוראות החוק בכל הנוגע למקרקעי ייעוד, וכן הסדרה של תשלום התמורה.

לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לצמצם את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול רק את חלקות 16-18 בשלמותן. יש להסיר את החלק בצפון התכנית לאורך תוואי הנחל. תכנית חד/2020 הגדירה יחס ברור ביחס לתכניות המפורטות בתחום אזור התעשייה ותכנית זו לא תחרוג מהוראות תכנית המתאר ותבצע שינויים ביחס אליה. כמו כן, יש לבטל את תחום התכנית שמסדירה את הכניסה הדרומית למפעל - ביצוע שינוי ייעוד בחלקי חלקות לא מאפשר רישום של הקרקע ומסבך את המצב התכנוני-רשומי/קנייני.
2. יש להגדיר את חלקה 17 כמגרש השלמה לחלקות 16 ו-18 ולקבוע לו מספור נפרד בהתאם.
3. שינוי יעוד הדרך יהיה רק עבור חלקה 17, כפי שנקבע בהסכם הפשרה מול העירייה.
4. יש לקבוע בהוראות התכנית זיקת הנאה לטיפול בתשתיות לטובת עיריית חדרה.
5. יזם התכנית יחתום על כתב התחייבות בלתי חוזר לויתור ושיפוי לטובת עיריית חדרה.

סעיף 6	דיון כללי: 2025009
פרוטוקול לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 23/11/2025	

בעלי עניין

מבקש

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

סוג סעיף דיון כללי

תוכן הבקשה

מסמך מדיניות עירונית לשמירה על השטחים הציבוריים והגבלת שימוש בתת הקרקע.

מטרת דיון

לאור מגמת הציפוף העירוני והתגברות יוזמות ההתחדשות העירונית, נדרשת בחינה מחודשת של השימוש בתת הקרקע הציבורית והבטחת שמירה על משאביה של העיר לטווח הארוך. ריבוי תכניות המתבססות על חניות תת-קרקעיות תחת שטחים ציבוריים יוצר מגבלות תכנוניות ותשתיות, מורכבויות תפעוליות וקנייניות, הפוגעות ביכולת העיר להתפתח ולחדש את תשתיותיה בעתיד.

מסמך מדיניות זה מבקש להסדיר באופן ברור ועקבי את עקרונות השימוש בתת הקרקע העירונית, מתוך מטרה לשמור

על השטחים הציבוריים כמשאב עירוני חיוני, בר-קיימא ונגיש לדורות הבאים. המסמך אוסר על בינוי תת-קרקעי פרטי תחת שטחים ציבוריים במטרה לשמור על גמישות תשתיתית, סביבתית ותפעולית לטווח ארוך. בנוסף, הוא קובע מתווה תכנוני אחיד לתכנון חניה פרטית במגרשים סחירים, ומגדיר את גבולות השימוש המותר במרחב הציבורי ואת האחריות המוניציפלית בניהולו. אימוץ המדיניות יתרום לביסוס סביבה עירונית איכותית, בטוחה ושוויונית, ויבטיח תכנון אחראי התואם את צורכי העיר ואת האינטרס הציבורי.

מהלך דיון

אדרי' אלבירה גולדשטיין: מציגה את מסמך מדיניות עירונית לשמירה על השטחים הציבוריים והגבלת שימוש בתת-קרקע על רקע התוכניות המקודמות וההתנגדויות שהוועדה המקומית הגישה בנושא שימוש התת-קרקע בשטחים ציבוריים לטובת חניות פרטיות. אנו מגישים כאן מסמך מדיניות שאוסר על ביצוע חניות תת-קרקעיים תחת שטחים ציבוריים, לרבות פארקים, שצ"פים, שב"צים, גינות, כיכרות, רחבות ציבוריות ומעברים עירוניים.

מר רון שגן: אתם לא רוצים להשאיר לכם את הכלי להסכים לזה במקרים קיצוניים?

אדרי' אלבירה גולדשטיין: יש סעיף גמישות.

מר בועז ביטון: אולי כדאי בסוף להשאיר את זה לשיקול דעת?

אדרי' אלבירה גולדשטיין: העניין הוא שכשאינן מדיניות, ללשכת התכנון מותר לאשר באופן גורף.

אדרי' ארז טל: אנחנו נתקלים כמעט בכל תכנית שבה הפתרון של החנייה הוא תפיסה של תת-קרקע מתחת לשצ"פ. זה מייצר לנו קושי הנדסי ותכנוני שאינו מאפשר לנו לפתח את השצ"פ, אי אפשר לטעת בו עצים בוגרים וקיים חשש מה יקרה תוך כמה שנים כשהשורשים של הצמחייה יגדלו ויתחילו לפגוע באיטום. זאת ועוד, כל נזילה שתהיה במרתף מתחת לשצ"פ, תתבטא בתביעות נגד העירייה מאחר ואנו המחזיקים בשצ"פ. קיים כאן קושי משפטי וקנייני. מכל הטעמים האלו אנו חושבים שלפעמים לא צריך לעשות עירוב שימושים בכל שימוש ובכל מקום. איפה שאפשר להימנע מזה צריך להימנע.

מר בועז ביטון: אני זוכר שהייתה ישיבת מועצה מסודרת לפני איזה חצי שנה, שנה. בישיבת זו נטען כי עיריית חדרה ממציאה משהו חדש. אם עד היום היו בונים מתחת השטח הציבורי מבלי לשלם, אז העירייה מודיעה שמהיום נגמר הסיפור ומהיום מתחילים לגבות. בנוסף אני זוכר שאז חייבנו את היזם בעלות של כשני מיליון שקלים על מנת לתת לו לממש זאת. בנוסף לזה ראיתי איזו כתבה מסוימת על תכנית של פינוי בינוי בגבעת אולגה במתחם הצעירים, שזה יצר איזה סוג של בלאגן שם.

אדרי' ארז טל: אני רוצה להראות לך מה קורה כשאתה נותן ליזם לחנות מתחת לשצ"פ. ומציג לחברי הוועדה על גבי הסימפלקס את ייעודי הקרקע, המגורים ומיקום השצ"פ ובאותה זיקה לתכנית הצעירים מציג כי הפתרון לחניה שניתן הוא מתחת לשצ"פ 100% חניה ומתחת למגורים, 20%-30% חניה.

מר בועז ביטון: ולמה הוא עשה את זה?

אדרי' ארז טל: כי מתחת לבניין יורדים הממ"דים - יש גרעין הממ"ד אשר צריך לרדת עד למטה. למה שהם יתאמצו לפתור את הדבר הזה כשיש להם נתיב יותר זמין, וכל פעם שיש נזילה של טיפה, מיד הדיירים תובעים את העירייה. ליזמים לא אכפת, ברגע שהם מסרו את המפתחות, הם נעלמים ואנו נשארים מול התושבים באירוע שאין לו פתרון ובו העירייה צריכה לשים לעצמה קופת חיסכון לכל התביעות שבכל התוכניות האלה שיבואו אליה במשך 50 או 100 שנה. במחוז תל אביב לא עושים זאת, אני לא הסכמתי בשום תכנית שאני קידמתי. הבעיה שהוועדה המחוזית, כוונתה היתה לאפשר גמישות ולכן אפשרה לרשות המקומית לתת חניה מתחת לשצ"פ, בגדר רשאית ולא חובה. חיפשנו מנגנון גביית כספים כדי לתת קונטרה לכל התביעות האלו שיועברו אלינו, כי יש כמה פרויקטים שכבר אושרו ושם היה כתוב רשאי. הסתכלנו על הדבר הזה ולא נתנו להם להתקדם עד שימצאו פתרון. לדוגמה בסלע בית"ר, מתחת לשצ"פ לא הייתה ברירה, אלא לתת להם, אבל התוכנית אפשרה גם מתחת לכביש. זאת אומרת, שכל מערכת שנצטרך מתחת לכביש כגון: ניקוז, ביוב, מים, תיעול, חשמל, תאורה, הכול אני חייב מראש לראות שזה בסדר שהם מאפשרים את זה. זאת ועוד, למרות שהתב"ע אפשרה את זה ולא הכריחה, היזם נאלץ לתקן את כל תוכנית המרתף שלו באופן שבו מתחת לכביש הוא הולך אחורה.

מר בועז ביטון: ושם הוא משלם?

אדרי' ארז טל: הוא משלם מתחת לשצ"פ, אנחנו לא יודעים בסוף איך זה ייגמר. בסוף המטרה שלנו זה לא למצוא אפיק לקיחת כסף, אלא להגן על האינטרס הציבורי.

מר בועז ביטון: ברגע שאתה אומר במדיניות הכללית, אתה יודע זאת ברירת המחדל.

אדרי' ארז טל: כשהם יביאו תכנית כזאת בה הם יוכיחו לנו שהם עשו שמיניות באוויר ולא מצאו פתרון, בהמלצת הוועדה המקומית למחוזית, אנו נסביר שהדבר הזה סותר את המדיניות, אבל בגלל הנסיבות המיוחדות שהוצגו כאן, לרבות א', ב', ג', ד', ה', אנו מאשרים לחרוג מהמדיניות.

מר בועז ביטון: הבנתי, בצעירים יש פתרונות אחרים?

אדרי' ארז טל: ברור. בצעירים יש שם מגרש מסחר ענקי שמעמיס בצורה בלתי סבירה על הפרויקט. אין בו יחידות דיור והם נתנו שם כמות היסטורית של יחידות דיור, רק כדי לתת קונטרה לדבר הזה וברגע שהם יעדכנו קצת את המכפיל (כי הוא מכפיל גבוה מדי) לאולגה בכלל ולאזור הזה בפרט, מסתדרים בשתיים וחצי מרתפים שגם ככה התב"ע שלהם מאפשרת שלושה מרתפים. אחד הדברים הראשונים שעשינו היא עדכון מדיניות החניה שלנו. צמצמנו מספר מקומות חניה בהתחדשות עירונית והעמדנו 1/1. לפני זה היה 1.5 לדירות הגדולות ואנו כן מנסים לראות איך פותרים את הדבר הזה. בין היתר מקטינים תקן חניה ובין היתר מקטינים מכפיל. אז מה הם עושים? מפוצצים מכפילים ומציגים פתרון מתחת לשצ"פ. המקרה שם זה קיצוני במיוחד, בגלל שקיים שוני מהותי במצב הנכנס ובמצב היוצא. יש לנו פחות שטח ציבורי במצב היוצא, מאשר במצב הנכנס. התוכנית הזו התנהלה מתוך התעלמות מהצורך הציבורי.

אדרי' אלבירה גולדשטיין: זה לא רק העניין של האחזקה והתפעול, זה עניין סביבתי.

גב' אתי אטיאס: צריך לשים לב שמדיניות זה לא משהו שאפשר להחיל אחורה, זה עניין של מנהל תקין. אדרי' ארז טל: אנו נפרסם את המדיניות באתר הוועדה לתקופה של 30 יום לידיעת הציבור.

מר בועז ביטון: ארז אני אהבתי את הפרסום ל-30 יום, כי באמת צריך להגיע בנפש חפצה לראות.

אדרי' ארז טל: בשביל זה גם צריך מנהל תקין וגם בגלל שאנחנו מבינים שלא כל התורה אצלנו, אם יש מישהו שסבור שהדבר הזה מייצר עבורו פגיעה בלתי סבירה, הוא יגיש את ההשגה שלו. צריך להבין גם את ההשגה, לתאר אותה ואתם אלו שתחליטו.

חברי הוועדה מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים את מסמך המדיניות.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נוכחות:

חברים:

מר רומן גישר, מר בועז ביטון, מר לירון עמר, מר רון שגן, הגב' אתי אטיאס, מר אייל אולג פבזנר

סגל:

אדרי' ארז טל, סיגל הרשקוביץ, אדרי' אלבירה גולדשטיין, רוני יובל, עו"ד נילי הראלי, אסף זיו, יעקובוביץ צבי, עו"ד יורם חן, שגיא ורובל, חגית שינדלר, גל פרפיניאל

החלטות

לאור האמור לעיל, מחליטה מליאת הוועדה המקומית לאשר את מסמך המדיניות בכפוף ל:

א. המדיניות תפורסם באתר הוועדה המקומית לתקופה של 30 יום.

ב. ככל ויתקבלו הערות, תשוב ותדון הוועדה במסמך לאור ההערות.

ג. ככל ולא יתקבלו הערות ניתן יהיה לראות במסמך זה כמסמך מאושר.

סעיף 7	תכנית מתאר מקומית: 302-1530278
פרוטוקול לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 23/11/2025	

שם התכנית: החלפת שצ"פ בשב"צ לטובת אולם הספורט בשכונת הפארק

סוג סעיף: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 86,248.00 מ"ר (86.248 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
302-0583542	כפיפות
302-0818468	כפיפות
302-1037928	כפיפות
1200/חד	שינוי
302-0742320	שינוי

בעלי עניין

יזם

עיריית חדרה

כתובות: שכונה: שכי הפארק

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 10402 חלקי חלקות: 327
 גוש: 10403 חלקות במלואן: 149
 גוש: 10403 חלקי חלקות: 264, 235, 233, 153, 152, 151, 66, 47
 גוש: 10410 חלקי חלקות: 4, 2

מגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100	כן	
200	200	כן	
300	300	כן	
301	301	כן	
302	302	כן	
303	303	כן	

4 **גרסת תשריט התכנית:**

5 **גרסת הוראות התכנית:**

מהות/מטרות

החלפת שצ"פ בשב"צ לטובת אולם הספורט בשכונת הפארק.

רקע

התוכנית חלה בשכונת הפארק, בגושים 10402, 10403, 10410, חלקי חלקות 2, 4, 264, 235, 233, 153, 152, 151, 149, 66, 47, 327. שטח התוכנית: 38.791 דונם.

1. בשכונת הפארק שני בתי ספר ללא אולם ספורט שיתמוך בפעילותם. בחלקה 149, בה בנוי בית הספר הישן, נותר שטח פנוי ולא מבונה בגיאומטריה שלא מאפשרת את הקמתו של אולם הספורט הנחוץ לשימוש בתי הספר.

התוכנית מציעה איחוד וחלוקה והחלפה בין חלק משטח השב"צ הנותר בחלקה 149 לבין חלק משטח השצ"פ בפארק המרכזי, במטרה לאפשר קרקע מתאימה להקמת אולם הספורט.

2. תכנית 302-0818468 מגדירה זכויות בניה למבנים ומסודות ציבור.

במסגרת התוכנית המוצעת יוטמעו השטחים המאושרים מתוקף תוכנית 302-0818468, שיאפשרו את זכויות הבניה הנדרשות להקמת אולם הספורט.

3. במקום קיימים קווי חשמל עיליים במתח גבוה, אשר נוכחותם משפיעה על הבינוי בשכונה הקיימת והמתוכננת ועל חוויית דיירי השכונות ומבקרי הפארק.

התוכנית מציעה גבול מסדרון תשתיות תת"ק אשר יאפשר את הטמנת קווי החשמל העיליים ומעבר תשתיות נוספות בתת הקרקע, במידה וידרשו בהמשך. הטמנת קווי החשמל תיעשה בכפוף לתיאום ואישור עם הח"י ונגה.

4. במקום מאושרת תוכנית 302-0742320 של המתחם המרכזי של שכונת הפארק. התוכנית מאפשרת הקמת מבני תחזוקה, מזנונים ועוד בתחום הפארק המרכזי, בשטח של עד 200 מ"ר ובבניה קלה.

התוכנית מציעה תוספת שטחי בניה של 500 מ"ר לטובת הקמת מבני עזר ומסחר שיאפשרו תחזוקה שוטפת ומתן שירות לבאי הפארק. בנוסף, שינוי הוראות בינוי שיאפשרו את הקמת המבנים בבניה קונבנציונלית/קלה בהתאם לצורך.

מהלך דיון

אדרי' אלבירה גולדשטיין: מדובר בתכנית שאגף התכנון ערך, כאשר לתוכנית יש שלוש מטרות עיקריות. התוכנית עוסקת בקביעת הוראות להטמנת קווי המתח העילי שחוצה את השכונה. דבר נוסף שעושה התוכנית, היא מבצעת הצרחה בין שטח ציבורי למוסדות החינוך, לשטח ציבורי פתוח על מנת לאפשר בינוי של אולם ספורט צמוד לבית הספר "המשחק".

מר רון שגן: למה סמוך? זו הטמנה נכון?

אדרי' ארז טל: הפתרון הזה מוצע, כי אנו מסדרים פה שלושה דברים. דבר ראשון, המסדרון הצר והארוך הזה, זה היה צפון דרום והחום והירוק זה הצרחה של שצ"פ ושב"צ.

אדרי' אלבירה גולדשטיין: הוא שואל למה זה נקטע כאן.

* מדברים ביחד

אדרי' ארז טל: בחלק הכי צפוני זה פוגש בנחל - מתחם 13 מציג לחברי הוועדה את המיקום על גבי הסימפלקס.

אדרי' אלבירה גולדשטיין: דבר נוסף, תוספת שטחי בנייה לטובת מסחר בפארק של השכונה הצמודה. במסגרת אותה תוכנית קבענו הוראות להטמנת קו המתח, העברנו אזור לטובת אולם הספורט העתידי והוספנו שטחי בנייה לפארק המרכזי של השכונה.

חברי הוועדה מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומחליטים להפקיד את התכנית.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 1 חברים - מר ניר בן חיים

נוכחות:

חברים:

מר רומן גישר, מר בועז ביטון, מר לירון עמר, מר רון שגן, הגב' אתי אטיאס, מר אייל אולג פבזנר

סגל:

אדרי' ארז טל, סיגל הרשקוביץ, אדרי' אלבירה גולדשטיין, רוני יובל, עו"ד נילי הראלי, אסף זיו, יעקובוביץ צבי, עו"ד יורם חן, שגיא ורובל, חגית שינדלר, גל פרפיניאל

החלטות

התוכנית המוצעת תאפשר את הנושאים הבאים:

1. איחוד וחלוקה והחלפה בין חלק משטח השב"צ הנוטר בחלקה 149 לבין חלק משטח השצ"פ בפארק המרכז, במטרה לאפשר קרקע מתאימה להקמת אולם הספורט.
2. הטמנת זכויות בניה למבני ציבור בהתאם לתוכנית 302-0818468.
3. קביעת הוראות למסדרון תשתיות והטמנת קווי החשמל במתח גבוה הקיימים, בכפוף לתיאום ואישור עם הח"י וחברת נגה.



4. תוספת שטחי בניה של 500 מ"ר לטובת הקמת מבני עזר שיאפשרו תחזוקה שוטפת ומתן שירות למבקרי הפארק.
5. שינוי הוראות בינוי שיאפשרו את הקמת מבני עזר בשטח הפארק בבניה קונבנציונלית/קלה, בהתאם לצורך.

לאור זאת, מחליטה הוועדה המקומית על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בהתאם להנחיית הצוות המקצועי.

סעיף 8	תכנית מתאר מקומית : 302-1500578
פרוטוקול לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך : 23/11/2025	

שם התכנית : תוספת זכויות בניה ממערב לרח' אהרון צ'חנובר

סוג סעיף דיון להפקדה

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 4,578.00 מ"ר (4.578 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
ח/450/ה	שינוי
ח/2020	שינוי
302-0105833	החלפה

בעלי ענין

יזם

ניסן הלברשטיין

מודד

ירחמיאל גולדשמיט

כתובות פרופ' משה אדד 3, שכונה : אנרגי פארק

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
12798	לא	לא	28	28	לא

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
404A	404A	כן	
404B	404B	כן	

גרסת תשריט התכנית : 4

גרסת הוראות התכנית : 7

מהות/מטרות

- א. הגדלת זכויות הבניה למסחר ותעסוקה.
ב. הוספת שימושים.

רקע

רקע :

מדובר במגרש בחלק הדרום מזרחי במתחם האנרגי פארק הגובל ברחובות אברהם הרשקו מצפון, אהרון צ'חנובר ממזרח ויהודי פקיעין מדרום.

רקע תכנוני:

תכנון ארצי ומחוזי:

תמ"א 1 (י.פ. 19.02.2020) : השטח הכלול בתכנית בתחום בינוי.
תמ"מ 6 (י.פ. 13.05.2013) : השטח הכלול בתכנית בתחום אזור פיתוח עירוני.

תכנית המתאר חד/2020 (י.פ. 11.05.14) יעוד עפ"י תכנית מאושרת (חד/1300- תעסוקה).

תכנון מפורט:

חד/1300 (י.פ. 26/11/2009) : מגרש 1007- פארק עסקים . זכויות הבניה כלהלן :
עד 24 קומות, עד 220 % בניה. שטח המגרש- כ 66 דונם.
תכנית מס' 0091850-302 (י.פ. 09.02.2017) : חלוקת מגרש 1007 לשני תאי שטח בהתאם לבעלות במקרקעין.
תכנית מס' 0105833 - 302 חלוקת מגרש 1010 בתכנית פארק עסקים יער חדרה (י.פ. 16.02.2017).
התכנית הפחיתה גובה קומות ל 8-13, שינתה קווי בניין והגדילה תכנית לכדי 60%.

מסמך מדיניות למתחם האנרגי פארק (אושר בישיבת הוועדה המקומית מיום 18.05.2025):

מסמך המדיניות קובע כי מתחם האנרגי פארק יהיה מעורב שימושים ויכלול שלל שימושי תעסוקה : משרדים, מסחר, מרלוג, תעשייה נקייה, תעשייה עתירת ידע, מלונאות, בילוי ופנאי, שטחי ציבור, מוסדות לימוד, מרכזים רפואיים, מעבדות מחקר רפואי, אולמות אירועים ועוד.
היקף זכויות הבניה : המסמך קובע הגדלת זכויות הבניה והעצמתם עד לכדי 1000%. אחוזי בניה מקסימליים יותנו במנגנון אבטחת מימוש. גובה הבינוי עד 60 קומות.

מוצע בתכנית (כפי שנוסח בהוראות התכנית):

- א. שינוי יעוד מתעסוקה למסחר ותעסוקה.
- ב. תוספת שימושים ליצירת מתחם חי ואנרגטי, עתיר שימושים למסחר, תעסוקה, משרדים, בידור, ספורט, שירותים רפואיים, מוסדות חינוך, שירותים מלונאיים ועוד (ללא מגורים).
- ג. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה מ 240% ל- 1000% משטח המגרש.
- ד. תוספת קומות כך שיותר לבנות עד 60 קומות.
- ה. שינוי בקווי בנין.
- ו. שינוי בשטח השפ"פ.

לתכנית צורפו מסמכי הרקע הבאים : **בינוי, בינוי ופיתוח, תנועה.**

פירוט השימושים המוצעים בתכנית:

1. מסחר, חנויות קמעונאיות, מוסדות רפואיים ומרפאות, חדרי כושר, עסקי שעשועים, אולמות כנסים ואירועים.
2. תעסוקה, שימושים לתעשייה עתירת ידע ותעשייה קלה ונקיה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים.
3. מלונאות.

מהלך דיון

גב' חגית שינדלר : מדובר על תכנית במתחם האנרגי בפניה הדרום מזרחית קרוב למסילת הרכבת ובהמשך רחוב יהודי פקיעין, בואכה מערב העיר. התוכנית מוגשת בהתאם למסמך המדיניות שאישרנו לאחרונה, מבנה בן 60 קומות, למרות שבמקרה הספציפי הזה הם לא יוכלו להגיע ל-60 קומות.

אדרי' ארז טל : בהדמיה לדעתי זה גם עד 40 קומות.

גב' חגית שינדלר : בהדמיה זה 34 קומות, זה מה שיכול המגרש להכיל.

אדרי' ארז טל : אנו רוצים לאפשר לו מסגרת סטטוטורית עד 60 קומות.

מר בועז ביטון : אישרנו במדיניות שלנו.

גב' חגית שינדלר : מדובר בהמלצה לוועדה המחוזית.

אדרי' ארז טל : לאפשר לו עד 60 קומות של משרדים.

מר בועז ביטון : הוא ביקש פה בניית מגורים?

אדר' ארז טל : לא, אין מגורים, יש שימושי תעסוקה ומסחר התואמים למסמך המדיניות.

גב' חגית שינדלר : מציינת, כי גם מוצע מלונאות עד 15% בבעלות אחודה.

גב' אתי אטיאס : למה רק 15%?

גב' חגית שינדלר : זה מה שאישרתם במדיניות.

גב' אתי אטיאס : לא, אז בואו נגדיל את זה, אם הם ירצו מלונאות, מה אכפת לנו?

אדר' ארז טל : ה-15% זכויות שהם יקבלו שם זה חתיכת מלונאות.

מר בועז ביטון : מה עם אולם שמחות?

אדר' ארז טל : ברור.

אדר' אלבירה גולדשטיין : השימושים המוצעים הם : מסחר, חנויות, מרפאות, חדרי כושר, פנאי ובידור, תעסוקה, שימושים לתעשיית ידע, תעשייה קלה ונקייה, מלונאות בבעלות אחודה כמו שאמרנו 15%.

חברי הוועדה מקבלים את המלצת הצוות המקצועי וממליצים למחוז על הפקדת התוכנית.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 3 חברים - מר ניר בן חיים, מר רון שגן, מר אייל אולג פבזנר

נוכחות:

חברים:

מר רומן גישר, מר בועז ביטון, מר לירון עמר, הגב' אתי אטיאס

סגל:

אדר' ארז טל, סגל הרשקוביץ, אדר' אלבירה גולדשטיין, רוני יובל, עו"ד נילי הראלי, אסף זיו, יעקובוביץ צבי, עו"ד יורם חן, שגיא ורובל, חגית שינדלר, גל פרפיניאל

החלטות

התכנית מציעה מתחם עירוני מעורב שימושים במתחם האנרגי פארק שהנו מתחם תעסוקה מרכזי בעיר, בהתאם למדיניות הכלכלית של העיר ומטרות תכנית 2050, הכוללת את חדרה כאזור תעסוקה מרכזי. השימושים המוצעים והיקף זכויות הבניה תואמים את מסמך המדיניות לאנרגי פארק שאושר לאחרונה בועדה המקומית. לאור האמור לעיל, מחליטה מליאת הוועדה המקומית להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התכנית, בתנאים הבאים:

1. שימושים:

1.1 מלונאות:

1.1.1 היקף השימוש - יקבע בהוראות התכנית בשיעור שלא יעלה על 15% משטח הבניה הכולל ובהתאמה לחוזר משרד התיירות לפי סיווג מלון חדרים עירוני A (מלונאות עסקית) בבעלות אחודה.

1.1.2 יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה לשירותים מלונאיים יהיה עמידה בתקני משרד התיירות.

1.1.3 השימוש המלונאי ישולב כך שהבינוי יתפקד כמכלול אחד הכולל תעסוקה ומסחר.

1.2 יש לקבוע שימוש לבילוי ופנאי ולהסיר את השימוש ' עסקי שעשועים '.

1.3 הקצאה ציבורית- שטח למבנים ומוסדות ציבור יעמוד על קומה מלאה. יש להטמיע בהוראות התכנית ולציין כי לשטחים אלו תהייה כניסה נפרדת.

2. בינוי:

2.1 מפלס החזית המסחרית יתוכנן במפלס המדרכה, ללא מכשולים ו/או מדרגות.

2.2 הקומה המסחרית תתוכנן כחלק מרצף הרחוב, אחידה והמשכית, למעט נסיגות מוגדרות שמטרתן רחבות עירוניות.

2.3 מרחק בין בניינים - יקבע 20 מ' בין מגדלים.



3. תנועה וחניה :

יש לתאם את נספח התנועה והחניה מול מנהל ההנדסה לגבי מאזן חניה נדרש, בזיקה לקרבה לתחנת הרכבת ולצירי תחבורה ראשיים.

4. תשתיות :

- 4.1 ניקוז : יש לצרף לתכנית נספח ניקוז וניהול מי נגר ולתאם את פתרונות הניקוז המוצעים מול מנהל ההנדסה.
- 4.2 מים וביוב : יש לצרף לתכנית נספח מים וביוב ולתאם את הפתרונות המוצעים מול תאגיד מי חדרה.
- 4.3 יש להותיר בתת הקרקע בשפ"פ רצועה למעבר תשתיות, בתיאום עם מנהל ההנדסה.

5. אקלים וסביבה :

יש לתאם את נושא האקלים, הנושא האקוסטי וזיהום האויר מול איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון- כרמל כתנאי להיתר בניה.

6. כללי :

- 6.1 יזם התכנית יחתום על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי.
- 6.2 תיקונים טכניים בהתאם להנחיות אגף תכנון.

סעיף 9	תכנית מתאר מקומית : 302-1479708
פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך : 23/11/2025	

שם התכנית : התחדשות עירונית מתחם סמילנסקי-שלב ב'

סוג סעיף : דיון להפקדה

סוג תוכנית : תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית : ועדה מחוזית

שטח התוכנית : 4,002.00 מ"ר (4.002 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
2020/חד	כפיפות
302-0751792	שינוי
1212/חד	החלפה
781/חד	החלפה

בעלי ענין

יזם

חברה י.א.טאוורס החזקות ויזמות בע"מ

כתובות סמילנסקי

גושים וחלקות לתוכנית :

גוש : 10036 חלקות במלואן : 201, 601, 801, 802
 גוש : 10036 חלקי חלקות : 344, 436, 439

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
201	201	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
601	601	כן	
801	801	כן	
802	802	כן	

גרסת תשריט התכנית: 11

גרסת הוראות התכנית: 22

מהות/מטרות

שינוי תכנית בתוקף מס' 302-0751792 על ידי תוספת זכויות בניה למגורים ותוספת יח"ד, למשרדים ולמבנה ציבור והגבהת המבנה בקומה אחת.

רקע

התוכנית חלה ברחוב יצחק פרנקל פינת רחוב מלחמת ששת הימים, רחוב סמילנסקי פינת רחוב מלחמת ששת הימים ורחוב מלחמת ששת הימים במרכז העיר חדרה, גוש 10036 חלקות 345-348. השכונה מאופיינת בבניה רוויה מעורבת, ממערב גובל בכביש של רחוב מלחמת ששת הימים. על המגרש חלה תכנית להתחדשות עירונית מתחם סמילנסקי. 4 מבנים קיימים נהרסו בהתאם להליך של התחדשות עירונית ובמקומם 220 יח"ד בבניה, מסחר, תעסוקה וכיתת גן ילדים. המגרש בייעוד מגורים ותעסוקה עפ"י תכנית מאושרת 302-0751792 התוכנית מאפשרת 208 יח"ד. מכוח התוכנית הוצא היתר בנייה 20230201 שמאפשר ע"י הקלה בשב"ס עוד 12 יחידות דיור. המגרשים בשלמותם מהווים שטח 4 דונם ומחולק לדרך מאושרת בגודל 214.6 מ"ר, שטח ציבורי פתוח בגודל 117.81 מ"ר ומגורים ותעסוקה 3669.5 מ"ר.

התוספות המבוקשות הן של סה"כ 26 יח"ד ע"פ החלוקה הבאה:

- 12 יח"ד שב"ס ניתנו בהיתר
2. קביעת תוספת זכויות בניה למגורים בקומה 1 - תוספת 4 יח"ד. (עפ"י היתר שטח זה הוגדר למחסנים)
3. קביעת תוספת זכויות בניה למגורים - תוספת קומה 22 - תוספת 10 יח"ד. (5 יח"ד בכל מגדל)
4. תוספת שטחים ציבוריים בקומה 1 מעל המסחר 110 מ"ר.
5. קביעת תוספת קומה ביחס להיתר, סה"כ 24 קומות.
6. קביעת גובה מבנה כולל גג טכני.

מהלך דיון

אדרי' אלבירה גולדשטיין: מדובר בתוכנית לתוספת של 14 יחידות דיור ומציינת לחברי הוועדה כי לא מדובר בהתחדשות עירונית מתחם סמילנסקי - התחדשות עירונית אושרה בעבר. התוכנית מוסיפה 12 יח"ד, כאשר בהיתר הבנייה ניתנה כבר תוספת של 12 יח"ד ב"שבס". התוכנית מגלמת את היחידות האלה ועליהן מוסיפה עוד 14 יחידות. במסגרת התכנית מופרשים שטחי מעטפת לטובת שימושים ציבוריים. מציינת, כי בהיתר הבנייה ניתן מסחר בגובה כפול עם קומת גלריה וכעת, מבוקש להמיר את קומת הגלריה לטובת קומת מחסנים ותועלת ציבורית. למעשה, חצי מהקומה תשמש למחסנים והחצי הנוסף לשטחי ציבור. בנוסף, הגובה הכפול של מבנה כיתת גן ילדים, גם הוא מקבל קומה נוספת לטובת שטחי ציבור.

מר בועז ביטון: ומה אנחנו נותנים בתמורה?

אדרי' ארז טל: הוא נותן לנו תועלת ציבורית במקביל לזה שנסכים לתת לו תוספת של 14 יח"ד, הוא נותן כאן תועלת ציבורית של כ-450 מ"ר שכנראה ישמשו למשרדי העירייה ולצרכים נוספים.

מר בועז ביטון: אחרי 14 קומות של יח"ד הוא עולה עוד קומות?

אדרי' ארז טל: הוא מוסיף קומה טיפוסית אחת. בכל בניין יש לו חמש יח"ד בקומה, וכאן הוא משבץ 4 יח"ד - הם היו בקומת המחסנים של מגדל המגורים. הם תוכננו כדירה והיו מפוצלות למחסנים וכעת הוא הופך אותן לדירות של ממש. בדקנו את זה גם בנושא התחבורתי ואין מניעה ובנוסף, זה לא משפיע על החזות - מדובר בהוספת קומה אחת למעלה ועל הדרך הוועדה המקומית מקבלת כאן תועלת ציבורית מאוד משמעותית.

אדרי' אלבירה גולדשטיין: חשוב לציין לפרוטוקול, גובה הקומה שמתקבלת לטובת העירייה הוא 2.90 ברוטו.



מר רומן גישר : שזה מספיק בהחלט.

חברי הוועדה מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומחליטים להפקיד את התכנית בתנאים.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 1 חברים - מר ניר בן חיים

נוכחות:

חברים:

מר רומן גישר, מר בועז ביטון, מר לירון עמר, מר רון שגן, הגב' אתי אטיאס, מר אייל אולג פבזנר

סגל:

אדרי' ארז טל, סיגל הרשקוביץ, אדרי' אלבירה גולדשטיין, רוני יובל, עו"ד נילי הראלי, אסף זיו, יעקובוביץ צבי, עו"ד יורם חן, שגיא ורובל, חגית שינדלר, גל פרפיניאל

החלטות

ביחס להיתר קיים מבוקש תוספת של 14 יח"ד בפריסה קומתית, 4 יח"ד במפלס ק. 2 אשר הוגדרה כק. מחסנים בהיתר ובקומה 22 תוספת של 10 יח"ד על ההיתר הקיים.

לאור זאת, מחליטה הוועדה המקומית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

- יש לנייד שטח זיקת הנאה קיים בחלק הדרום מזרחי של המגרש לשטח הגישה למבני הציבור (כניסה ללובי הוספת ק. קרקע וכניסה לגן) ולהוסיף הוראות בהתאם. בתיאום מול הצוות המקצועי.
- יש להוסיף בהוראות בניו סעיף 4- שימושים לפי התב"ע הקודמת ולהוסיף התייחסות במבנה ציבור למשרדים עירוניים ודיור מיוחד.
- נספח בניו מחייב וסטייה מזה זוהי חריגה ניכרת.
- תיקונים טכניים בהתאם להנחיית הצוות המקצועי.
- חתימת היזם על כתב התחייבות בלתי חוזר לויתור ושיפוי לטובת עיריית חדרה.

סעיף 10	תכנית מתאר מקומית : 302-1489921
פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך : 23/11/2025	

שם התכנית: מתחם הלל יפה ז'בוטינסקי- שינוי לבינוי ותוספת זכויות בניה.

סוג סעיף: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 7,070.00 מ"ר (7.07 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
302-1150747	שינוי
781/חד	החלפה
2020/חד	החלפה
302-0583542	החלפה

בעלי ענין

המשך תוכנית: 302-1489921

זים

זכריה לוי ובניו חברה לביניין ואחזקות(2009) בע"מ

מודד

גולדשמיט ירחמיאל

כתובות

הלל יפה 6 - 12, שכונה:

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10036		לא	148	148	כן
10036		לא	149	149	לא
10036		לא	295	295	כן
10036		לא	296	296	כן
10036		לא	297	297	כן
10036		לא	299	299	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
201	201	כן	
401	401	כן	
601	601	כן	

גרסת תשריט התכנית: 4

גרסת הוראות התכנית: 10

מהות/מטרות

שינוי לתכנית הראשית, בתא שטח 201 בלבד ביעוד עירוני מעורב - בדרך של תוספת יח"ד וקומות במגדל המגורים ותוספת קומות במגדל המשרדים, ללא שינוי בשטחי הבניה וכן תוספת שימושים.

רקע

התוכנית חלה בגוש 10036, חלקות 148, 149, 295, 296, 297, 299. שטח התוכנית: 7.07/7.149 דונם. התוכנית מעצימה זכויות שאושרו בסמכות מחוזית בתוכנית 1150747-302- ייעוד עירוני מעורב לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. השטחים המאושרים (עיקרי ושירות): למגורים 49,550 מ"ר, למסחר 7,993 מ"ר, לתעסוקה 9,128 מ"ר ולמבני ציבור 1,485 מ"ר. מאושרות 400 יח"ד בצפיפות של 57.9 יח"ד לדונם. הוראות התוכנית כוללות הנחיה לכלול בתמהיל לפחות 20% דירות קטנות ו-5% דירות מיקרו.

התוכנית מציעה:

1. תוספת 36 יח"ד (סה"כ מוצעות 436 יח"ד).
2. תוספת 11 קומות במגדל המגורים (סה"כ 36 קומות ע"ג מסחר).
3. תוספת 5 קומות במגדל התעסוקה (סה"כ 30 קומות ע"ג מסחר).
4. תוספת 500 מ"ר שטחי בניה למגורים.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' ארז טל יוצא מאולם הישיבות ואינו משתתף בדיון בתכנית זו. מחליפה אותו סגנית מהנדס העיר, אדר' אלבירה גולדשטיין-מנהלת אגף תכנון.

אדר' אלבירה גולדשטיין: מדובר על מתחם הלל יפה ז'בוטינסקי, לא רחוק מסמילנסקי. התוכנית מוסיפה 36 יח"ד לתוכנית שאושרה לפני כשנה בוועדה המחוזית עם 400 יחידות + הוגשה תוכנית לשינוי לבינוי. מה השינוי? מציגה לחברי הוועדה את ההבדלים. התוכנית המאושרת כללה בינוי לרבות הדמיה ונספח הבינוי של התוכנית המאושרת. בינוי מרקמי, אבל בגובה של כ-40 מטר. זאת אומרת, הולכי רגל פה חשים את המסה שמקיפה אותם לאורך 140 מ', בינוי מרקמי בגובה של 40 קומות. התוכנית שהוגשה מבקשת לנייד חצי מהקומות המרחביות למגדלים לגובה, זאת אומרת להפוך אותן לדירות סטנדרטיות בעלות שני כיווני אוויר ובאמצעות פריסה של אותן יחידות שהיו כלולות בבנייה המיקרומית, להעביר אותן לבנייה במגדלים לרבות תוספת של 36 יח"ד. בתכנית קיים גם מבנה תעסוקה ו-3 קומות לטובת העירייה.

מר בועז ביטון: 3 קומות?

אדר' אלבירה גולדשטיין: נכון.

מר בועז ביטון: כמה מטר?

אדר' אלבירה גולדשטיין: 1,500 מ"ר. בנוסף, בקומת הקרקע יש בית כנסת, 2 כיתות גן ועוד שטח ציבורי גם בקומת הקרקע. אני חייבת לציין שזה לא פרויקט פשוט, מאוד מורכב וכולל 6 קומות מרתפים. כל פינוי האשפה הוא תת קרקעי, זאת אומרת שאין משאית שנכנסת.

מר רומן גישר: אני רוצה להגיד כל הכבוד אלבירה, אני יודע מה עברת עם הפרויקט הזה, ממש כל הכבוד.

חברי הוועדה מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומחליטים להפקיד את התכנית בתנאים.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 2 חברים - מר ניר בן חיים, מר רון שגן

נוכחות:

חברים:

מר רומן גישר, מר בועז ביטון, מר לירון עמר, הגב' אתי אטיאס, מר אייל אולג פבזנר

סגל:

סיגל הרשקוביץ, אדר' אלבירה גולדשטיין, רוני יובל, עו"ד נילי הראלי, יעקובוביץ צבי, עו"ד יורם חן, שגיא ורובל, חגית שינדלר, גל פרפיניאל

החלטות

התוכנית מבקשת להעצים זכויות שאושרו בסמכות מחוזית, בקרקע ביעוד עירוני מעורב. התוכנית מאפשרת בניה של 436 יח"ד, בצפיפות מוצעת של 63.1 יח"ד לדונם. התוכנית מאפשרת בניה של 36 קומות מגורים, 30 קומות תעסוקה ו-3 קומות מבני ומוסדות ציבור, בגובה כולל מקסימלי של 134 מ', מעל מרתף של 6 קומות (ללא שינוי מהמצב המאושר).

שינוי מתווה הבינוי נכון לטובת שיפור המופע העירוני- הפחתת הבינוי המאסיבי והעמוס של קומות המגורים המרקמיות והמרתו בתוספת קומות במגדלי המגורים. התוכנית מציעה ניוד של המסד כלפי הרחוב- מ-9 קומות בגובה של 30 מ' לאורך 140 מ' ל-5 קומות בגובה 20 מ' לאורך 140 מ'.

לאור זאת, מחליטה הוועדה המקומית על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים:

1. הסדרת הפער בין שטח התוכנית המופיע בתשריט המצב המוצע לבין השטח המופיע בסעיף 3.2 בהוראות התוכנית.
2. יש לתקן את טבלה 5 כך שתציג את השטחים העיקריים ושטחי השירות בנפרד (לא שטחי בניה כוללים).
3. יש להוסיף בהוראות התוכנית סעיף המפרט את תמהיל דירות והתפלגותן.
4. יש לבחון חלופות למיקום מועדוני הדיירים, בהנחיית מחלקת תכנון.
5. יש להוסיף הוראה המעגנת את השטחים לרווחת הדיירים, מתוך סך שטחי הבניה המוצעים.
6. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין הגבהים.
7. קבלת אישור מחלקת תשתיות לנספח התנועה.
8. התוכנית לא תכלול הוראות לאיחוד וחלוקה.
9. תיקונים טכניים בהתאם להנחיית הצוות המקצועי.
10. חתימת היזם על כתב התחייבות בלתי חוזר לויתור ושיפוי לטובת עיריית חדרה.



סעיף 11	תכנית מתאר מקומית: 302-1493014
פרוטוקול לשיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 23/11/2025	

שם התכנית: חדרה - מבנה מגורים ברחוב ז'בוטינסקי 42

סוג סעיף: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 1,281.00 מ"ר (1.281 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
302-1148816	שינוי

בעלי ענין

יזם

עמרם אברהם וזכריה לוי בע"מ

מודד

ירחמיאל גולדשמיט

כתובות ז'בוטינסקי 42, שכונה:

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10037	לא	לא	355	355	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
10	10	כן	

גרסת הוראות התכנית: 9 **גרסת תשריט התכנית:** 4

מהות/מטרות

שינוי לבינוי ע"י תוספת קומות ללא תוספת יח"ד ושטחים.

רקע

התכנית ממוקמת ברח' ז'בוטינסקי 42, גוש 10037 חלקה 355.

שטח המגרש - 1.274 דונם

על המגרש חלה תכנית 302-1148816 מתאריך 19/06/2024. התכנית המאושרת מאפשרת בינוי של 38 יח"ד

בגובה 8 קומות (29.65 מ') ובפריסה של 6 יח"ד בקומה.

התכנית המוצעת מבקשת להוסיף 2 קומות כך שסך הכל יהיו 10 קומות בגובה של 37 מ' ובפריסה של 4 יח"ד בקומה

(ללא תוספת יח"ד). כמו כן, התכנית מוסיפה 180 מ"ר בתת הקרקע, מבצעת הגדלה של קווי הבניין (למעט קו בניין צדדי-

ימני) ומשנה הוראות בינוי.

מהלך דיון

מהנדס העיר אדר' ארז טל יוצא מאולם הישיבות ואינו משתתף בדיון בתכנית זו. מחליפה אותו סגנית מהנדס העיר,

אדר' אלבירה גולדשטיין-מנהלת אגף תכנון.

אדר' אלבירה גולדשטיין: מדובר על תוכנית בסמכות מקומית, תוספת של שתי קומות ללא תוספת יח"ד מעל שטח תת

הקרקע לטובת הסרת החניון. המטרה של התכנית הייתה להסדיר בינוי של 4 יח"ד בקומה, במקום 8 יח"ד בקומה.

התכנית קובעת קווי בניין מאוד מצומצמים בהשוואה למצב המאושר, הבינוי מצטמצם ויהיה רזה יותר ומתרחק מהבנייה

צמודת הקרקע.



חברי הוועדה מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומחלטים על הפקדת התכנית בתנאים.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 2 חברים - מר ניר בן חיים, מר רון שגן

נוכחות:

חברים:

מר רומן גישר, מר בועז ביטון, מר לירון עמר, הגב' אתי אטיאס, מר אייל אולג פבזנר

סגל:

סיגל הרשקוביץ, אדר' אלבירה גולדשטיין, יעקובוביץ צבי, עו"ד יורם חן, שגיאה ורובל, חגית שינדלר, גל פרפיניאל

החלטות

התכנית המוצעת מבקשת להוסיף 2 קומות כך שסך הכל יהיו 10 קומות בגובה של עד 37 מ' (ברוטו כולל גג טכני). כמו כן, התכנית מוסיפה 180 מ"ר בתת הקרקע, מבצעת הגדלה של קווי הבניין (למעט קו בניין צידי-ימני) ומשנה הוראות בניוי. התכנית לא מוסיפה יח"ד. תוספת הקומות מאפשרת ריווח והקמת 4 דירות בכל קומה. כמו כן הגדלת קווי הבניין מרווחת את הבינוי ביחס למגרשים הסמוכים ותואמת את תוספת הקומות.

לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה המקומית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לשנות את מטרת ועיקרי הוראות התכנית בהתאם לתוספת השטח המבוקשת בתת הקרקע.
2. יש לשמור על 2 מטר הפרדה בין הרחוב לשטח הפרטי. שטח זה יהיה חלק מחצר הבית המשותף.
3. יש להוסיף הוראה שגובה קומה טיפוסית לא תעלה על 3.3 מ'. לובי המבנה יהיה בגובה מינימלי של 4 מ'.
4. יש לתקן סעיף ניהול מי נגר בהתאם להנחיית הצוות המקצועי ותיקון 8 לתמ"א 1.
5. יש לקבוע תקן חניה בהתאם למדיניות העירונית (בעת הוצאת היתר בנייה).
6. יש לתקן את הגדרות השימושים בהתאם לתכנית המאושרת.
7. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לנושא פינוי האשפה.
8. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון נספח התנועה בהתאם להנחיית הצוות המקצועי.
9. תיקונים טכניים בכפוף להנחיית הצוות המקצועי.
10. חתימת היזם על כתב התחייבות בלתי חוזר לווייתור ושיפוי.

סעיף 12	תכנית מפורטת: 302-1361435
פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 23/11/2025	

שם התכנית: פינוי בינוי הרצל 41 גוש 10036 חלקה 267 חדרה

סוג סעיף: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 1,805.00 מ"ר (1.805 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
302-0583542	כפיפות



1001/חד	החלפה
---------	-------

בעלי ענין

זים

כ.ג. קבוצת גינת בע"מ

מודד

מוחמד גנאים

הרצל 41, שכונה:

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10036	לא	לא	40	40	לא
10036	לא	לא	41	41	לא
10036	לא	לא	267	267	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
100	100	כן	
200	200	כן	
300	300	כן	

גרסת תשריט התכנית: 2

גרסת הוראות התכנית: 5

מהות/מטרות

הסדרת גישה למגרשים בסמטת יום הכיפורים בחדרה ותוספת זכויות בניה.

רקע

התכנית חלה בקצה סמטת מלחמת יום הכיפורים הסמוכה לרחוב הרצל, גוש 10036 חלקה 267. שטח התכנית 1.8 דונם.

במגרש מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות ו-7 דירות מגורים. התכנית מציעה הריסת המבנה הקיים לטובת הקמת מבנה בן 10 קומות ו-37 יח"ד תוך שינוי בקווי הבנין ותכנית. בנוסף, התכנית מבצעת שינוי ייעוד משצ"פ לדרך משולבת לטובת חניות עליות.

ממערב לתכנית קיים שצ"פ המהווה חלק משצ"פ המשכי המחבר בין רחוב הנשיא לרחוב הרברט סמואל ולמקבצי גני ילדים סמוכים.

לתכנית גירסה קודמת שמספרה 302-0926014 שזהה במהותה לתכנית הנדונה. הוועדה המקומית דנה בתכנית בתאריך 09/01/2024 והמליצה לוועדה המחוזית על דחייתה.

מהלך דיון

חברת הוועדה הגב' אתי אטיאס אינה משתתפת בדיון בתכנית זו ויוצאת מאולם הישיבות.

גב' חגית שינדלר: התוכנית מוצעת בסמטה מרחוב הרצל, מלחמת יום הכיפורים, ומציעה התחדשות עירונית, הריסה של בניין קיים והקמת בנייה חדשה. הבעיה המרכזית בתכנית, זו שהגישה לחלקה היא מסמטה שהיא מאוד צרה.

מר בועז ביטון: אני רוצה לראות את הסמטה.

גב' חגית שינדלר: מציגה לחברי הוועדה את מיקום החלקה בזיקה לרחוב ומציינת, כי כבר נבנה בניין גבוה, זה צר מאוד, זאת גם דרך שמהווה גישה לבניין שיש בו עשרות יח"ד וגישה גם לגן ילדים. תארו לכם מה קורה פה בבוקר. בנוסף מעדכנת כי הצוות המקצועי אינו רואה היתכנות תנועתית בלי שינויים מהותיים, זאת אומרת זו הבעיה המרכזית כאן, הגישה למתחם עצמו. בנוסף לזה, מה שהוצע כאן, אלה חניות בשצ"פ סמוך, שצ"פ ציבורי של העירייה אשר מבקשים להשתמש בו כחלק מפתרון החניה, גם על השצ"פ עצמו וגם בתת הקרקע. אלו בעיות מאוד מהותיות שאי אפשר להתקדם איתן. התוכנית הוגשה למחוז ועתיד להתקיים בקרוב דיון ומקריאה לחברי הוועדה את המלצת הצוות המקצועי בדבר דחיית התכנית.

חברי הוועדה מקבלים את המלצת הצוות המקצועי וממליצים למחוז לדחות את התכנית.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 4 חברים - מר ניר בן חיים, מר בועז ביטון, מר רון שגן, הגב' אתי אטיאס

נוכחות:

חברים:

מר רומן גישר, מר לירון עמר, מר אייל אולג פבזנר

סגל:

אדרי' ארז טל, סיגל הרשקוביץ, אדרי' אלבירה גולדשטיין, יעקובוביץ צבי, עו"ד יורם חן, שגיאה ורובל, חגית שינדלר, גל פרפיניאל

החלטות

תכנית זו זהה במתכונתה לתכנית מספר 302-0926014 אשר נדחתה בעבר ע"י הוועדה המקומית.

- התכנית מעלה בעיות תנועתיות שונות, הן בכניסה לסמטת יום הכיפורים והן בפתרון החניה:
 - גישה לסמטה - הכניסה לסמטה צרה מאוד, ובהתאם לחוות דעת מחלקת תשתיות לא ניתן לאפשר את תוספת יחיד ללא שינוי המצב הקיים מבחינת הכניסה לסמטה.
 - פתרון חניה - מנספח התנועה עולה כי פתרון החניה נסמך ברובו על השצ"פ הסמוך, הן בחניות עליות והן בתת הקרקע של השצ"פ. על המגרש לאפשר פתרון חניה במסגרת גבולות המגרש ללא שימוש בשצ"פ כחניה עילית או תת"ק.
- מניית סביבת החלקה והבינוי הקיים בה נכון יהיה לבחון קידום בינוי בינוי תוך הכללת חלקות סמוכות באופן שגישת כלי הרכב תשען לא רק על סמטת יום הכיפורים ותייצר אפשרויות תכנון טובות יותר.
- נראה כי לאור היקף הבינוי הקיים אין מדובר בתכנית בינוי בינוי.
- התכנית מציעה כריתה של עצים בערכיות בינונית כולל עצים בתחום השצ"פ.

לאור זאת, מחליטה הוועדה המקומית לקבל את המלצתם של מהנדס העיר והצוות המקצועי וממליצה למחוז על דחיית התכנית.

סעיף 13	תכנית מתאר מקומית: 302-1193291
פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 23/11/2025	

שם התכנית:	ויה חדרה
סוג סעיף	דיון להפקדה
סוג תוכנית	תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	6,177.00 מ"ר (6.177 דונם)

תוכניות מתיחסות

יחס	מספר תכנית
שינוי	302-0371146

בעלי ענין

יזם

ב.ב. פסגות נדל"ן קיסריה



המסך תוכנית: 302-1193291

בעלים

צפריר בכנר

מודד

ירחמיאל גולדשמידט

תרנ"א 20, שכונה:

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10038		לא	104	104	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
301	301	כן	

גרסת תשריט התכנית: 8

גרסת הוראות התכנית: 10

מהות/מטרות

תכנית נקודתית לשינוי קו בניין ותוספת 500 מ"ר למרכז שכונתי קיים הכולל מסחר תעסוקה ומגורים.

רקע

התכנית חלה במרכז מסחרי ויוה בפנינת הרחובות תרנ"א ואחד העם בחדרה, גוש 10038 חלקה 104. שטח התכנית 6.117 דונם.

במקום חלה תכנית מאושרת מס' 0371146-302 בייעוד עירוני מעורב. התכנית המוצעת הינה תכנית נקודתית לתוספת 500 מ"ר (עיקרי) שטחי מסחר ותעסוקה, שינוי קו בניין למסחר ותעסוקה וביטול זיקת הנאה. התכנית לא מבצעת שינוי לעניין המגורים וגובה המבנה. התכנית המוצעת לא מוסיפה חניות ביחס לתכנית המאושרת ומנצלת את החניות הקיימות.

מהלך דיון

מר שגיא ורובל: מדובר בתוכנית בסמכות מקומית. תכנית במתחם ויוה, שינויים במסחר. מבוקש תוספת של 500 מ"ר לטובת המסחר בלבד, לא קשור ליחיד ולא שטחים למגורים ומציג לחברי הוועדה את התכנית כפי שהוגשה.

חגית שינדלר: אבל זה לא ממש במדרכה, זה שטח פרטי איפה שהמסעדה שם.

מר שגיא ורובל: מבקשים להוסיף גם במסדרון המרכזי דוכנים ואז זה הופך לשטח עיקרי ויש עוד שטחים בפנים. זה סך הכל מגיע ל-500 מ"ר וההמלצה שלנו היא כן לאפשר את התוספת בכפוף לקיומה של זיקת הנאה בתוכנית המאושרת. אנחנו דרשנו כחלק מהתנאים שלנו לא לוותר על זיקת הנאה, זה בסוף משהו שהוא לתועלת ציבורית ולכן הכנסנו הערה. אתם יכולים לראות שכל והם יצליחו למצוא לנו שטח שווה ערך בגודל לזיקת הנאה במקום אחר, אז כן. סך הכל אנחנו בעד התכנית, אנחנו לא רוצים לוותר ולכן אנחנו קובעים תנאי שכלל ויימצא שטח חלופי לשטח הזה של זיקת הנאה, אז נאפשר את ההרחבה של המשרד ואם לא, אז לא.

מר בועז ביטון: של כמה? של כל השטח הזה?

מר שגיא ורובל: זה בעיקרון 90 מ"ר.

חברי הוועדה מחליטים לקבל את המלצת הצוות המקצועי להפקיד את התכנית בתנאים.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 2 חברים - מר ניר בן חיים, הגב' אתי אטיאס

נוכחות:

חברים:

מר רומן גישר, מר בועז ביטון, מר לירון עמר, מר רון שגן, מר אייל אולג פבזנר

סגל:

אדרי' ארז טל, סיגל הרשקוביץ, אדרי' אלבירה גולדשטיין, יעקובוביץ צבי, עו"ד יורם חן, שגי'א ורובל, חגית שינדלר, גל פרפיניאל

החלטות

התכנית המוצעת הינה תכנית נקודתית לתוספת 500 מ"ר (עיקרי) שטחי מסחר ותעסוקה, שינוי קו בניין למסחר ותעסוקה וביטול זיקת הנאה. התכנית לא מבצעת שינוי לעניין המגורים וגובה המבנה. מרכז מסחרי ויוה משמש מוקד שכונתי למסחר ותעסוקה. הדרישה להרחבת שטחי המסחר והתעסוקה תואמת את הביקוש הקיים באזור. יחד עם זאת, יש לשמר את החיבור של המבנה לסביבה ואל הרחובות הסובבים ולהימנע מהפיכת המבנה לקניון סגור המנוכר למרחב שסביבו.

לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה המקומית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. לא יתאפשר צמצום של זיקת הנאה, יש לתת שטח שווה לשטח המבוטל באזור אחר. ככל ולא ימצא שטח מתאים לא תתאפשר בנייה על חשבון זיקת הנאה הקיימת.
2. יש להסדיר את נושא קווי הבניין בתכנית ולבצע תיאום בין קו הבניין למסחר ותעסוקה לזיקת הנאה הקיימת. ככל וימצא פתרון עבור זיקת הנאה תרשם הוראה בתקנון כי ניתן להגיע עד קו 0 במקום בו אין זיקת הנאה.
3. ככל ויהיה שינוי בזיקת הנאה יש להוסיף הוראות רישום מתאימות.
4. יש להוסיף שימושים לסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית.
5. יש לתקן שטח מצב מאושר בטבלה 3.2.
6. יש לתקן רקע מדידה בתשריט מצב מאושר כך שיבטא את המצב הקיים ולהוריד סימונים להריסה.
7. תיקונים טכניים בכפוף להנחיית הצוות המקצועי.
8. חתימת היזם על כתב התחייבות בלתי חוזר לוותר ושיפוי.

סעיף 14	תכנית מתאר מקומית : 302-1435742
פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך : 23/11/2025	

שם התכנית: שינוי הוראות בניה ברחוב הר הנגב חדרה גוש 7726 חלקה 96

סוג סעיף דיון להפקדה

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 2,194.00 מ"ר (2.194 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
2020/ח	כפיפות
302-0583542	שינוי

בעלי ענין

יזם

עמי טרסר

מודד

ירחמיאל גולדשמיט



שכונה : בית אליעזר

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
7726		לא	96	96	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	
2	2	כן	

גרסת תשריט התכנית : 6

גרסת הוראות התכנית : 15

מהות/מטרות

תוספת מס' יח"ד, שטחי בניה עיקריים, תכנית קרקע ומרחק בין מבנים, שינוי בקווי בניין.

רקע

התוכנית חלה ברח' הר הנגב בחדרה . גוש 7726 חלקה 96 . השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע. מצפון למגרש קיים תיכון חדרה, מדרום, מזרח ומערב המגרש גובל בחלקות בייעוד מגורים א'. המגרש בייעוד מגורים א' עפ"י תכנית מאושרת חד/813. התכנית מאפשרת יח"ד אחת למגרש מינימלי 500 מ"ר ו 2 יח"ד למגרש מינימלי 800 מ"ר. כאשר החלקה בשלמות בשטח של 2.194 דונם ומחולקת ל 2- תאי שטח בייעוד מגורים א' בגודל של 1.097 דונם.

בתא שטח מס' 1 מאושרת הקמת 2 יח"ד, ומוצע בתכנית 4 יח"ד.
בתא שטח מס' 2 מאושרת הקמת 2 יח"ד, ובנויה יח"ד אחת.

התוספות המבוקשות הן בתא שטח מס' 1 לפי הפירוט הבא :

1. תוספת 2 יח"ד מ 2 יח"ד ל 4 יח"ד.
2. שינוי תכנית קרקע מ-30% ל-40%.
3. שינוי קווי בניין
4. שינוי מרחק בין מבנים מ 8 מ' ל 6 מ'.
5. הוספת קומה לעליית גג.

מהלך דיון

חבר הוועדה מר לירון עמר אינו משתתף בדיון בתכנית זו ויוצא מאולם הישיבות.

אדרי' אלבירה גולדשטיין : מדובר על תוספת של 2 יח"ד, סך הכל 4 יח"ד על מחצית חלקה. אנחנו ממליצים לאשר אבל בכפוף לצמצום הקו הכחול.

מר בועז ביטון : רגע שנייה, 4 יחידות על כמה?

אדרי' אלבירה גולדשטיין : על כדונם.

מר בועז ביטון : זאת אומרת לפי 4 לדונם?

אדרי' ארז טל : כן. זה 1.097.

אדרי' אלבירה גולדשטיין : כן, 4 לדונם. התוכנית הוגשה על חלקה בשלמות, אנחנו מבקשים ממנו לצמצם את הקו הכחול בהתאם למחצית שלו בהסכם השיתוף. מכיוון שהוא לא מראה תוספת זהה במחצית השנייה והתוכנית לא חלה למעשה למחצית השנייה, אז אין סיבה להחיל אותה בקו הכחול.

מר בועז ביטון : אבל מה אכפת לנו? בסיפור של חדד ביקשנו ההפך.

אדרי' אלבירה גולדשטיין: רצינו לראות את התמונה ואת התמונה הוא כן מראה לנו. ביקשנו שנספח הבינוי יראה צל, מה יקרה אם השני יבוא ויבקש את התוספת.

מר בועז ביטון: אבל הקו הכחול הסטטוטורי, מתייחס רק לחצי מהמרחק.

אדרי' אלבירה גולדשטיין: כי הוא לא חתם על התוכנית.

מר בועז ביטון: אה, בגלל נושא קנייני?

אדרי' אלבירה גולדשטיין: כן. כי אז היא יכולים להחיל עליו השבחה כל שהיא.

מר רון שגן: אני חושב שכדאי לנסות להסביר כאלה דברים, אם אנחנו עושים סכמה לשבילים, כבישים משותפים, השביל הזה שהוא הגישה לחניות. במקרים האלה הכי קל למקסם זה מה שאני בא להגיד. כשמתכננים שני דברים כאלה שיוצרים זיקת הנאה בשביל אחד אז יקרו שני דברים, יהיה לנו יותר שטח שלא יתוחזק ויהיו לנו יותר חניות, כי מה שקורה בפועל זה הופך החניות להיות גבוליות וזה סתם בזבוז.

אדרי' אלבירה גולדשטיין: אבל הוא נותן פתרון של שתי חניות במקומות האלה.

מר רון שגן: כן, הם נותנים תמיד. אבל יש את החיים עצמם. ואני חושב שאנחנו צריכים כבר להתחיל לתכנן ולהגביל חניות מעבר ל-2, ותחשבו באיזה מגבלות שהן לא צמודות לבית, שהן יהיו בקרבת הרחוב, להתחיל להסתכל הוליסטית. מה שקורה זה שבפועל בחלק מהרחובות בעיקר הצרים, זה נגמר. הרבה פעמים בשכונות כמו בית אליעזר, נווה חיים, ברנדס שהן לא מאוד צפופות יש שטחים שהם יכולים להיות באפיון חניה.

אדרי' ארז טל: גם השצ"פים?

מר רון שגן: אבל זה יכול להיות למשל של סופר, שאפשר להגביר בשעות, הרי רוב הבעיות הן בדרך כלל בערב.

אדרי' ארז טל: דווקא לא, בפוליצר החניה שם היא שלו. לעומת זאת, כשאתה נכנס משדרות אלכסנדר לכיוון ער אציל ודקל דום, יש שם מצד שמאל מעין חניה ציבורית כזאת, ייעוד הקרקע הוא חניון ציבורי.

מר רון שגן: בצו, זה לא ייעוד. זה שטח חום שבאמצעות צו שלנו עושים אותו לשטח חניה.

מר בועז ביטון: מתי זה קרה?

מר רון שגן: מזמן, זה צו ראש העיר.

מר בועז ביטון: אתה יודע בוודאות?

מר רון שגן: אם אנחנו מדברים על אותו מקום שם, אז כן.

אדרי' אלבירה גולדשטיין: אבל תסתכל במקום זה (מציגה הדמיה בתכנית אחרת), מה בולט בעיניכם? כמות האספלט. בסוף זה, כשאתה דורש אקסטרה חניה, חניות אורחים ופה זה רשום, חניות אורחים, אתה מקבל שכונה שהיא ברובה חניות.

מר רומן גישר: אבל שכונת הפארק שיש לנו היום, אפשר לאהוב את זה, אפשר לא, אבל בלי שום מומחים ועוד לפני, היו גם כל החניה העצומה של האנרבווקס וכולי. אנשים חונים בכל מקום וזה החרף עם השלב השני, כי פה יש פי 2 צפיפות. אני חושב שאנחנו צריכים להתחיל להרגיל את האנשים, לא לחנות על הבית. בסוף הרכב הרביעי, החמישי, השישי. צריך לחנות 200 מטר וללכת וגם אם יש לי שקיות, אני אלך 200 מטר, לא יקרה לי כלום.

חברי הוועדה מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים להפקיד את התכנית בתנאים.

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד



המשך תוכנית: 302-1435742

נעדרו: 3 חברים - מר ניר בן חיים, מר לירון עמר, הגב' אתי אטיאס

נוכחות:

חברים:

מר רומן גישר, מר בועז ביטון, מר רון שגן, מר אייל אולג פבזנר

סגל:

אדרי' ארז טל, סיגל הרשקוביץ, אדרי' אלבירה גולדשטיין, יעקובוביץ צבי, עו"ד יורם חן, שגי'א ורובל, חגית שינדלר, גל פרפיניאל

החלטות

התכנית תואמת להנחיות תכנית המתאר מבחינת צפיפות וגודל יח"ד ומאפשרת רווחת מגורים נאותה התואמת לאזור.

לאור זאת, מחליטה הוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. הקו הכחול של התכנית יצומצם לתא השטח של מגיש התכנית בלבד.
2. נספח הבינוי יראה את פרישת יחידות הדיוור הפטנציאליות מכוחה של תכנית המתאר חד/2020 במגרש כולו.
3. תיקונים טכניים מול הצוות המקצועי.
4. חתימת היזם על כתב התחייבות בלתי חוזר על התחייבות ושיפוי.

סעיף 15	תכנית מתאר מקומית: 302-1403831
פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025011 תאריך: 23/11/2025	

שם התכנית: שינוי הוראות בניה ברח' א.ד. גורדון בחדרה גוש 10016 חלקה 73

סוג סעיף: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 1,460.00 מ"ר (1.46 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
2020/חד	כפיפות
302-0583542	כפיפות
חד/במ/900	החלפה

בעלי ענין

יזם

טטיאנה ימין

אליהו ימין

מודד

ירחמיאל גולדשמיט

גורדון א ד 10, שכונה: נווה חיים

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10016	לא	לא	73	73	לא

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	
2	2	כן	

3 גרסת תשריט התכנית:

4 גרסת הוראות התכנית:

מהות/מטרות

התכנית משנה אחוזי בניה, תכסית קרקע, קווי בנין, חיבור בין מחסן לחניה מקורה ושינוי גובה מבני שירות, מרחק בין מבנים, גובה מבנה, אחוזי מי נגר וביטול קומת מרתף.

רקע

התוכנית חלה ברח' א. ג. גורדון בשכונת נווה חיים. גוש 10016 חלקה 73. בשכונה מאופיינת בבניה רוויה במרכז העיר המגרש גובל החלקות ביעוד מגורים א' בכל גבולותיו. המגרש ביעוד מגורים א' עפ"י תוכנית מאושרת חד/במ/900. התוכנית מאפשרת 1 יח"ד למגרש מינימלי 500 מ"ר ו-2 יח"ד למגרש מינימלי 800 מ"ר. כאשר החלקה עצמה היא 1368 מ"ר ומאושר בה 3 יחידות דיור ביעוד מגורים א' בגודל של 182.40 מ"ר בנוסף לשטחים מאושרים מכח תכנית מס' 302-0583542 (תב"ע תיקונים).

התוספות המבוקשות הן על המגרש כולו לפי הפירוט הבא:

1. תוספת 10 אחוז שטח עיקרי (136.8 מ"ר): 547.20 מ"ר (40%) + 120 מ"ר עלייה לגג (ס"י"כ 667.2 מ"ר) במצב מאושר, ל804 מ"ר במצב מוצע.
2. שינוי בתכסית קרקע מ 30% ל 50%.
3. שינוי בקווי בניין:
4. - קו בניין צדי צפוני ודרומי מ 4 מ' ל 3.6 מ'.
5. שינוי מרחק בין מבנים מ 8 מ' ל 6 מ'.
6. קביעת גובה המבנה עד 11 מטר.
7. אפשרות לחיבור קיר משותף בין מחסן לחניה מקורה ושינוי גובה מבני שירות מחסן + חניה מקורה ל-2.6 מ'.
8. שינוי אחוז חלחול מי נגר עילי 10%.
9. כיסוי קשיח לבריכת שחייה במקום גידור הבריכה.
9. ביטול קומת מרתף.

מהלך דיון

אדרי' אלבירה גולדשטיין: מעדכנת את חברי הוועדה, כי המבקש שלח מכתב בבקשה שלא לדון לו בתכנית.

אדרי' ארז טל: מדובר בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. התכנית מבקשת להסדיר חריגות בנייה משמעותיות ונציג לכם ב-GIS איך זה נראה. למרות שאנו מחויבים ללוחות זמנים שהוגדרו בחוק, אני לא כל כך מבין מדוע מבוקש להוריד מסדר היום מאחר ולא הועלתה הנמקה האומרת... אני רוצה שתורידו את זה כי אני עכשיו מתקן את התוכנית באופן שהיא תואמת חוק ובין היתר להסדיר, לסמן להריסה דברים שלא ניתן להסדיר וכולי, כל זה לא נאמר.

מר רון שגן: מה הוא כתב?

מר בועז ביטון: מקריא ממכתב שנשלח אליו: חרף השתנות נסיבות, מרשי אינו עומד עוד על אישור התוכנית במתכונתה זו ומבקש שלא להמשיך את הליך אישורה ולקיים בה כל דיון.

מר רון שגן: זו באמת שאלה בירוקרטית שהיא חשובה.

גבי' אתי אטיאס: זה לא לתקן את התוכנית, זה לתקן את המציאות.

מר רון שגן: 100%. זה אותו אלי ימין שביקשנו ממנו בסיור לפני כשנה להסיר את הגדר והמרפסת, כן?

אדרי' ארז טל: כן, מדובר באותו מבקש ומציג ע"ג ה-GIS את החניה הגדולה הקיימת לרבות המחסן - הגובה של

שניהם אינו תקני, זה שטח עיקרי. זאת ועוד, זה כמעט פי שלוש מגודל של מחסן רגיל ויכול לשמש לדברים נוספים.

גב' אתי אטיאס: חבר'ה, אנחנו לא יכולים להסיק את המסקנות האלה.

אדרי' ארז טל: לקראת תוכניות אנחנו יודעים וכשחניה אמורה להיות בגובה של 2.40 והיא בגובה של H3.30 אנחנו משערים שחניה לא תהיה שם.

אדרי' אלבירה גולדשטיין: בנוסף, לחנייה יש דלת וחלון - זו לא חנייה.

מר רון שגן: אבל תסבירו לי רגע, למה שלא ימשוך ויתקן?

אדרי' ארז טל: הוא יכול, אבל זה לא מה שהוא כתב.

מר בועז ביטון: התושב קיבל היתר בנייה והוא באמצע הליך. זה בית שהוא לא בנוי, אף אחד לא גר בו וזה באמצע תהליך.

אדרי' ארז טל: אבל הוא בנה בניגוד להיתר.

מר בועז ביטון: הוא אמור לבנות בהתאם להיתר. מי שלא בונה בהתאם והוא גם בסוף תהליך כזה לא אמור לקבל תעודת גמר, הרי אתם באים לבדוק התאמה. כנראה שאחד השכנים התלונן והגיע שם כל הצוות המקצועי ואז התושב הבין שהוא צריך לתקן כי הוא נמצא בבעיה וצריך לייצר סוג של לגליזציה, לנסות להתאים את המצב למקום.

אדרי' ארז טל: אבל אמרו לו שאת זה אי אפשר לאשר.

מר בועז ביטון: זאת אומרת שהוא יצטרך לעשות בסוף תיקונים. הוא יצטרך להוריד חלק מהגג ובמילים פשוטות הוא בא ואומר אל תדונו בתוכנית, כי אני הולך לתקן אותה.

אדרי' ארז טל: מקריא לחברי הוועדה את הצעת ההמלצה: "לאור האמור בדברי הרקע, ממליצים מהנדס העיר וחברי הוועדה לבחון את התכנית. ככל והתכנית תתוקן בהתאם להנחיות וההוראות, הצוות המקצועי יוכל לשקול בשנית.

מר רון שגן: יש פה איזו דקות, מה המשמעות של דחיה?

* מדברים ביחד

אדרי' ארז טל: אם היה מדובר בהליך רישוי, הוא היה כבר משלם אגרות וכו', זה לא הליך רישוי, זה הליך תכנון. הוא יתקן את התכנית ויגיש עוד פעם. לדוגמה, יסמן את מבנה החניה הזו להריסה, זה נגמר בתוך התוכנית. אין בעיה, אבל יש פה עוד הרבה דברים שהם לא תקינים.

מר רון שגן: ההליך מספיק ארוך גם בלי זה.

אדרי' ארז טל: אנחנו מחויבים לדון בתוכניות בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לזמן שהוקצב לנו בחוק. אגב, לנו יש סעד זמנים יותר קצר מהוועדה המחוזית, אז אנחנו לא יכולים לדחות את הדבר הזה לנצח.

* מדברים ביחד

מר בועז ביטון: מציע לשוב ולדון בוועדה הקרובה ואז אנחנו נותנים לו חודש לתקן.

חברי הוועדה מחליטים לשוב ולדון בתכנית בוועדה הקרובה ומציינים כי אם לא תתוקן התכנית בהתאם להנחיות הצוות המקצועי, ההמלצה תישאר כפי שהיתה.

המשך תוכנית: 302-1403831

הצבעה

ההחלטה התקבלה פה אחד

נעדרו: 1 חברים - מר ניר בן חיים

נוכחות:

חברים:

מר רומן גישר, מר בועז ביטון, מר לירון עמר, מר רון שגן, הגב' אתי אטיאס, מר אייל אולג פבזנר

סגל:

אדרי' ארז טל, סיגל הרשקוביץ, אדרי' אלבירה גולדשטיין, יעקובוביץ צבי, עו"ד יורם חן, שגיא ורובל, חגית שינדלר, גל פרפיניאל

החלטות

לאור בקשה שהועברה ע"י היזם ולפנים משורת הדין, מחליטה הוועדה לשוב ולדון בתכנית בוועדה הקרובה. יודגש, כי ככל ולא תתקן התכנית בהתאם להנחיות הצוות המקצועי, ההמלצה תעמוד בעינה.

ניר בן חיים
ראש העיר
ויו"ר הוועדה המקומית
(סעיפים 1-3)

רומן גישר
סגן ראש העיר
ומ"מ יו"ר הוועדה המקומית
(סעיפים 4-15)

אדרי' ארז טל
מהנדס העיריה
וראש מנהל הנדסה
(סעיפים 1-9, 12-15)

אדרי' אלבירה גולדשטיין
ס.מהנדס העיר
ומנהלת אגף תכנון עיר
(סעיפים 10-11)