

החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מס' 2025012

בתאריך: ב' בטבת תשפ"ו 22/12/2025 יום ב בשעה 16:45

נכחו:

מר רומן גישר	- סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה המקומית	חברים:
מר בועז ביטון	- חבר הוועדה	
מר לירון עמר	- חבר הוועדה	
הגב' אתי אטיאס	- חברת הוועדה	
מר אייל אולג פבזנר	- חבר הוועדה	

נציגים:

רינת סלוצקי	- נציגת שר הפנים
הערה:	באמצעות zoom

סגל:

אדר' ארז טל	- מהנדס העירייה וראש מנהל הנדסה
סיגל הרשקוביץ	- מנהלת הוועדה המקומית
רוני יובל	- מנהלת אגף רישוי בניה
עו"ד סיגל אהרון	- יועמ"ש הוועדה המקומית
צביה כהן	- סגנית מנהלת אגף תכנון עיר
עו"ד נילי הראלי	- מנהלת מח' נכסים
צבי יעקובוביץ	- מנהל מח' השבחה
שוש וייס	- מנהלת צוות תיאום ופתוח באגף רישוי בניה
שגיא ורובל	- בודק תוכניות באגף תכנון עיר
נרג'ס מחאמיד	- בודקת תוכניות באגף תכנון עיר
אור מימון	- בודקת תוכניות באגף תכנון עיר

נעדרו:

חברים:

מר ניר בן חיים	- ראש העיר ויו"ר הוועדה המקומית
מר מלכאל אלבו	- מ"מ וסגן ראש העיר וחבר הוועדה
מר שלמה בוזגלו	- סגן ראש העיר וחבר הוועדה
מר סדי בן דוד	- חבר הוועדה
מר רון שגן	- חבר הוועדה
מר איב חיים יעקובובסקי	- חבר הוועדה
מר אורן צור	- חבר הוועדה
מר ארז גרובנר	- חבר הוועדה

נציגים:

מר תומר אביאור	- נציג שר הפנים
הגב' אלה ליבשיץ	- נציגת רשות הכבאות
מר דודו וענונו	- נציג רשות הכבאות



המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגת השרה להגנת הסביבה	הגב' ורד דרור	נציגים:
נציגת שר הבריאות	הגב' מיכל דנצינגר	
נציגת שר הבינוי והשיכון	הגב' נירית מיכאלי	
נציגת מינהל מקרקעי ישראל	הגב' נעמה קולן	
מפקד משטרת חדרה	סגן ניצב ארז עמר	
נציג שר התחבורה והתשתיות הלאומית	מר הראל דמתי	
מתכנתת סביבתית - איגוד ערים לאיכה"ס	נתי לייזרוביץ	
ס. מהנדס העיר ומנהלת אגף תכנון עיר	אדר' אלבירה גולדשטיין	סגל:
מנהלת אגף תשתיות	רינת קרן	
ראש מנהלת התחדשות עירונית	אורטל כהן קדוש	
מבקרית העיריה	הגב' יוכי דהן	מוזמנים:

אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025011 מתאריך 23/11/2025.



על סדר היום:

פתח וניהל את הישיבה מר רומן גישר ס. ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה המקומית.
הישיבה נפתחה: 17:03
ננעלה: 18:28

כללי:

- עידכון חברי הוועדה המקומית כי ביום 13/1/2026 תתקיים במינהל ההנדסה ביקורת של ועדת הבקרה לעניין התנהלות הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

מהלך דיון:

מהנדס העיר אדר' ארז טל מעדכן את חברי הוועדה אודות הביקורת העתידה להתקיים במנהל ההנדסה בחודש הבא ואשר עיניינה הוא ביקורת על תפקוד הוועדה המקומית כחלק מהסמכתה כוועדה עצמאית.

עפ"י נהלי הוועדה

מסמך זה נערך בהתאם לסעיף 48 ה' לחוק ומכיל את ההחלטות שנתקבלו בישיבת הוועדה ותו לא.
פירוט נוסף בהתאם לסעיף 48 ד' יבוא בפרוטוקול עם אישורו ע"י חברי הוועדה בהתאם להוראות החוק.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון, למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
הישיבה החלה לאחר קיומו של מניין חוקי בהתאם להוראות סעיף 42 לחוק התו"ב.
מניין חוקי כאמור התקיים בכל מהלך הישיבה.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1526383 דיון להפקדה	הצרחת שטחים בתחום תכנית התחדשות עירונית	גוש : 10572 מחלקה : 6 עד חלקה : 6	וועדה לתכנון ובניה חדרה	, שכונה : גבעת אולגה	6
2	תוכנית בניין עיר תכנית בניין /	בנ/1300(8) דיון בתכנית בניין	תכנית בינוי חד 1300/ - בינוי חלק צפוני יער חדרה	גוש : 10050 מחלקה : 66 עד חלקה : 66	עיריית חדרה	חדרה , שכונה : יער חדרה	7
3	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1491307 דיון להפקדה	שינוי הוראות בניה ברח' בוטקובסקי בחדרה, גוש 10037	גוש : 10037 מחלקה : 508 עד חלקה : 508	בנימין דקל	בוטקובסקי 12 , שכונה : ברנדייס	8
4	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1525278 דיון להפקדה	שינוי הוראות בניה ברח' הקנה בחדרה, גוש 10037 חלקות	גוש : 10037 מחלקה : 572 עד חלקה : 572	ברדה את עמרים יזמות ובניה בע"מ	הקנה 1 , שכונה : פאר	9
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1261320 דיון להפקדה	שינוי הוראות בניה ברח' רון בחדרה, גוש 10035, חלקה 86	גוש : 10035 מחלקה : 86 עד חלקה : 86	נירה לוי	רון 7 , שכונה : גבעת ביליו אי	10
6	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1356690 דיון להפקדה	שינוי הוראות בניה ברח' השושנים בחדרה, גוש 7730	גוש : 7730 מחלקה : 70 עד חלקה : 70	ישעיה ברדה	השושנים 18 , שכונה : בית אליעזר	12
7	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1414218 דיון להפקדה	שד' מנחם בגין 13 - תוספת זכויות בניה	גוש : 10008 מחלקה : 169 עד חלקה : 169	אילן פלדמן	שד בגין מנחם 13 , שכונה : גבעת אולגה	13
8	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1458231 דיון להפקדה	שינוי הוראות ברחוב הבונים 34 גוש 7726 חלקה 155	גוש : 7726 מחלקה : 155 עד חלקה : 155	שמעון מלכה	הבונים 34 , שכונה : בית אליעזר	15
9	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1460351 דיון להפקדה	שינוי הוראות בניה לרחוב מלכי ישראל , חדרה. גוש 10572	גוש : 10572 מחלקה : 65 עד חלקה : 65	דויד מלכיאל	מלכי ישראל 13 , שכונה : גבעת אולגה	16
10	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1455021 דיון להפקדה	כ"ט בנובמבר 48 - תוספת יח"ד וזכויות בניה	גוש : 7726 מחלקה : 28 עד חלקה : 28	אליעזר אלטר	כ"ט בנובמבר 48 , שכונה : בית אליעזר	18
11	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1403831 דיון להפקדה	שינוי הוראות בניה ברח' א.ד. גורדון בחדרה גוש 10016	גוש : 10016 מחלקה : 73 עד חלקה : 73	סטיאנה ימין	גורדון א ד 10 , שכונה : נווה חיים	19
12	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1494707 דיון להפקדה	תכנית הוראתית אמניר חדרה	גוש : 10014 מחלקה : 263 עד חלקה : 263	מאור פוקס	היוצרים 3 , שכונה : אזור תעשיה דרומי	20
13	בקשה מקוונת כולל הקלות	202500251 אישור בקשה	מבנה ציבור כללי, תוספת למבנה קיים	גוש : 10035 חלקה : 483	עמותת גיל חדרה	חנקין יהושע 7, שכונה : שכי האוצר	21
14	בקשה מקוונת כולל הקלות	202302541 אישור בקשה	בית פרטי חד משפחתי, בנייה חדשה	גוש : 10573 חלקה : 170 תכ' : חד/מק/793/ד	אברהמי נועם	גבעת הלבונה 8, שכונה : עין הים	23
15	בקשה מקוונת כולל הקלות	202402011 אישור בקשה	בית פרטי חד משפחתי, בנייה חדשה	גוש : 10042 חלקה : 317 תכ' : חד/767,	ברדה רחל	רחוב הדרור 20 , שכונה : שכי שמשון	25
16	בקשה מקוונת כולל הקלות	202400941 אישור בקשה	בית פרטי דו משפחתי, תוספת למבנה קיים	גוש : 10009 חלקה : 233 תכ' : חד/700	אדרי טל	רחוב מבצע חירם 6, שכונה : שכי ויצמן	27
17	בקשה מקוונת כולל הקלות	202402161 אישור בקשה	בית פרטי חד משפחתי, בנייה חדשה	גוש : 7731 חלקה : 221 תכ' : חד/813	פודרז'נסקי מירי	רחוב יגאל 37, שכונה : בית אליעזר	28

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
18	בקשה מקוונת כולל הקלות	20240178\1 דיון חוזר	4 יח' דיור , בנייה חדשה	גוש : 10013 חלקה : 161 מגרש : 623	י.א.טאורס - החזקות ויזמות בע"מ	רחוב האחו 10 , בר אילן מאיר 30 ,	30
19	בקשה מקוונת כולל הקלות	20240179\1 דיון חוזר	4 יח' דיור , בנייה חדשה	גוש : 10013 חלקה : 161 מגרש : 624	י.א.טאורס - החזקות ויזמות בע"מ	רחוב האחו 10 , בר אילן מאיר 30 , שכונה : שכי יצחק	32
20	בקשה מקוונת כולל הקלות	20240180\1 דיון חוזר	3 יח' דיור , בנייה חדשה	גוש : 10013 חלקה : 157 מגרש : 155/1	י.א.טאורס - החזקות ויזמות קיימת התנגדות	השלוס , שכונה : שכי יצחק	33
21	בקשה מקוונת כולל הקלות	20240181\1 דיון חוזר	3 יח' דיור , בנייה חדשה	גוש : 10013 חלקה : 157 מגרש : 155/1	י.א.טאורס - החזקות ויזמות קיימת התנגדות	השלוס , שכונה : שכי יצחק	35
22	דיון כללי	2025016 אישור תשריט רישום בית משותף	רישום תקנה 27 - הצמדת חניות ומחסנים בחלקה 16,	גוש : 12794 חלקה : 15 מגרש : 246/42	עו"ד פיני יניב	חוט השני 6 , ארזי הלבנון 22 , שכונה : עין הים	36

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 302-1526383
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 22/12/2025	

שם התכנית: הצרחת שטחים בתחום תכנית התחדשות עירונית אלי כהן - ביה"ס שילה, חדרה
סוג סעיף: דיון להפקדה
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית: ועדה מקומית
שטח התוכנית: 41,500.00 מ"ר (41.5 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
302-0818468	כפיפות
302-0555813	שינוי
302-0583542	שינוי
302-0882324	שינוי

בעלי ענין

יזם:
וועדה לתכנון ובניה חדרה
עיריית חדרה

כתובות: שכונה : גבעת אולגה

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 10572 חלקות במלואן : 183, 253, 303, 306, 308, 311, 313, 372, 373, 374
 גוש : 10572 חלקי חלקות : 6, 181, 182, 189, 204, 205, 280, 283, 290, 295, 307, 309, 310, 312, 371, 375, 381, 383
 גוש : 12794 חלקי חלקות : 7

מגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1102	1102	כן	
1103	1103	כן	
1108	1108	כן	
1110	1110	כן	
1130	1130	כן	
1200	1200	כן	
1202	1202	כן	
1206	1206	כן	
1231	1231	כן	
1232	1232	כן	
1239	1239	כן	
1302	1302	כן	
1306	1306	כן	
1307	1307	כן	
1308	1308	כן	
1701	1701	כן	
1802	1802	כן	
1803	1803	כן	

3 גרסת תשריט התכנית:

2 גרסת הוראות התכנית:

מהות/מטרות

הצרכת שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים, באמצעות איחוד וחלוקה מחדש, לטובת פרישת שימושים אפקטיבית תוך התאמה לבינוי קיים ושמירה על מצאי נדרש ממוסדות ציבור קיימים.

רקע

התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש, אשר מטרתה הצרכת שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים, לטובת הסדרת בית ספר שילה הקיים המסומן בתכנית המאושרת בייעוד שטח ציבורי פתוח. התכנית מייצרת פרישת שימושים מיטבית ואפקטיבית, תוך התאמה לחלק מהבינוי הקיים והבטחת המשך פעילותו של בית ספר שילה הקיים.

החלוקה החדשה המוצעת בתכנית מיעלת את התכנון ומאפשרת גמישות תכנונית עתידית במתחם המתוכנן לספק מענה פרוגרמטי ציבורי להתחדשות העירונית ולפיתוח האזור.

כמו כן התכנית שומרת על מצאי נדרש של מוסדות ציבור ומטמיעה את ההנחיות והוראות הבניה המאושרות בתכנית העירונית לשטחים ומבנים למוסדות ציבור (תכנית 302-0818468).

התכנית מציעה:

1. איחוד וחלוקה בין מגרשי שצ"פ ושב"צ תוך שינוי החלוקה המאושרת בתכנית מס' 0882324-302 וחד/763.
2. שינוי ו/או קביעה לקווי בניין.
3. סימון זכות מעבר לטובת ייעול הגישה למגרשים ציבוריים.

החלטות

לאור האמור בדברי הרקע, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בכפוף לביצוע תיקונים טכניים בהתאם להנחיית אגף תכנון עיר.

סעיף 2	תכנית בינוי / פיתוח: בנ/1300(8)
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 22/12/2025	

שם התכנית: תכנית בינוי חד /1300 - בינוי חלק צפוני יער חדרה

סוג סעיף דיון בתכנית בינוי

סוג תוכנית תכנית בינוי / פיתוח

סמכות תוכנית ועדה מקומית

בעלי ענין

יזם

עיריית חדרה

שכונה: יער חדרה

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10050	לא		66	66	כן

מהות/מטרות

תכנית בינוי חד /1300 - בינוי חלק צפוני יער חדרה.

רקע

התכנית מוגשת במסגרת קידום הוצאת היתר ופיתוח לאזור הצפוני של יער חדרה. התכנית המאושרת חד/1300 קבעה כי כל בניה ופיתוח ביער יהיו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שאושר על ידי הוועדה המקומית וקק"ל.

לאור זאת, מוגשת לאישור הוועדה תכנית בינוי שנעשתה בתיאום עם קק"ל.



המשך תוכנית עיצוב ופיתוח : בנ/1300(8)

החלטות

התכנית תואמה מול קק"ל, עומדת בדרישות תכנית חד/1300 ומאפשרת פיתוח מושכל של המתחם הצפוני של יער חדרה. לאור זאת, מחליטה הוועדה המקומית לאשר את תכנית הבינוי.

סעיף 3	תכנית מתאר מקומית : 302-1491307
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך : 22/12/2025	

שם התכנית : שינוי הוראות בניה ברח' בוטקובסקי בחדרה, גוש 10037 חלקה 508
סוג סעיף : דיון להפקדה
סוג תוכנית : תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית : ועדה מקומית
שטח התוכנית : 946.00 מ"ר (0.946 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
חד/450ה	כפיפות
חד/2020	כפיפות
חד/780	שינוי
302-0583542	שינוי

בעלי ענין

יזם
בנימין דקל
מודד
ירחמיאל גולדשמיט

כתובות בוטקובסקי 12 , שכונה : ברנדייס

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10037	לא		508	508	כן

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

גרסת הוראות התכנית: 4 גרסת תשריט התכנית: 3

מהות/מטרות

התכנית מגדילה זכויות ומשנה הוראות בינוי : הריסת מבנה קיים, תוספת יח"ד, תוספת שטחי שירות, תוספת שטחים עיקריים, תכנית הקרקע, קווי בניין, מרחק בין מבנים, מספר מבנים על מגרש, קו בניין למרפסות.

רקע

התוכנית חלה ברח' בוטקובסקי בשכונת פאר בחדרה. גוש 10037 חלקה 508. השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע. מצפון ומזרח המגרש גובל בחלקות ביעוד מגורים א'. מדרום המגרש גובל בשטח ציבורי (שב"צ), ממערב גובל המגרש בשצ"פ (שטח ציבורי פתוח).

המגרש ביעוד מגורים א' עפ"י תוכנית מאושרת חד/780. התכנית מאפשרת יח"ד אחת למגרש מינימלי 500 מ"ר ו- 2 יח"ד למגרש מינימלי 800 מ"ר. כאשר החלקה בשלמות בשטח של 946 מ"ר ומחולקת ל 2 תאי שטח : רצועת דרך מאושרת בגודל של 19 מ"ר ותא שטח ביעוד מגורים א' בגודל של 927 מ"ר.



במגרש מאושר ובנוי 2 יח"ד, ומוצע בתוכנית 4 יח"ד.
התוספות המבוקשות הן בתא שטח מס' 1 לפי הפירוט הבא :

1. הריסת המבנה הקיים.
2. תוספת 2 יח"ד מ-2 יח"ד במצב מאושר ל-4 יח"ד מצב מוצע.
3. תוספת שטחים עיקריים.
4. תוספת שטחי שירות.
5. שינוי תכנית הקרקע מ-30% במצב מאושר, ל-45% במצב מוצע.
6. שינוי קו בניין צידי מזרחי מ-4 מ' במצב מאושר, ל-3 מ' במצב מוצע.
7. שינוי קו בניין צידי דרומי מ-4 מ' במצב מאושר, ל-3 מ' במצב מוצע.
8. שינוי נקודתי בקו בניין קדמי.
9. שינוי קו בניין למרפסות ל-3 מ' במצב מוצע.
10. הקטנת מרחק בין מבנים מ-8 במצב מאושר, ל-6 מ' במצב מוצע.
11. הגדלת מס' מבנים במגרש.

החלטות

התוכנית חלה ברח' בוטקובסקי בשכונת פאר בחדרה. גוש 10037 חלקה 508.
הצפיפות המוצעת בתכנית קרובה לצפיפות המתאפשרת בתכנית המתאר, עם 4.31 יח"ד לדונם, כאשר תכנית המתאר מאפשרת צפיפות של 4 יח"ד לדונם.

הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת הצוות המקצועי להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. תחום התכנית יורחב כך שיכלול את פינה הצפון מזרחית של המגרש תוך סימון להריסת הבינוי החורג לרחוב.
2. התוכנית תוגדר תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ותצורף לה טבלת הקצאה חתומה ע"י בעלי הזכויות במקרקעין הכלולים בתכנית תוך קביעת סעיף בהוראות התכנית המבטיח את רישומה של התכנית.
3. קו בניין צידי מזרחי וצידי דרומי יישאר 4 מ'.
4. אישור מחלקת תשתיות ותנועה לתכנון המוצע.
5. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות אגף תכנון עיר.
6. חתימת יזם התכנית על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי הוועדה המקומית ועיריית חדרה.

סעיף 4	תכנית מתאר מקומית : 302-1525278
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך : 22/12/2025	

שם התכנית :	שינוי הוראות בניה ברח' הקנה בחדרה, גוש 10037 חלקות 572-573
סוג סעיף	דיון להפקדה
סוג תוכנית	תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	1,890.00 מ"ר (1.89 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
2020/חד	כפיפות
חד/450ה	שינוי
חד/780	שינוי
302-0583542	שינוי

בעלי ענין

יזם
ברדה את עמרים יזמות ובניה בע"מ
מודד
איציק בן אבי



הקנה 1, שכונה : פאר

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10037	לא	לא	572	572	כן
10037	לא	לא	573	573	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
572	572	כן	
573	573	כן	

3 גרסת תשריט התכנית :

4 גרסת הוראות התכנית :

מהות/מטרות

התכנית מגדילה את זכויות הבניה ומשנה הוראות בינוי - עבור 2 חלקות : מס' יח"ד, תוספת שטחים, תכנית הקרקע, מרחק בין מבנים, מס' מבנים במגרש, קווי בניין.

רקע

התוכנית חלה ברח' הקנה בשכונת פאר בחדרה. גוש 10037 חלקות 572,573. השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע. מדרום, מזרח ומערב המגרש גובל בחלקות ביעוד מגורים א'. מצפון המגרש גובל בשטח ציבורי פתוח (שצ"פ). המגרש ביעוד מגורים א' עפ"י תוכנית מאושרת חד/780. התכנית מאפשרת יח"ד אחת למגרש מינימלי 500 מ"ר ו 2 יח"ד למגרש מינימלי 800 מ"ר, כאשר כל חלקה בשלמות בשטח של 945 מ"ר, ו-2 החלקות יחד בשטח של 1890 מ"ר. בחלקה 572 מאושרת הקמה של 2 יח"ד ומוצע 4 יח"ד. בחלקה 573 מאושרת הקמה של 2 יח"ד ומוצע 4 יח"ד.

התוספות המבוקשות עבור כל חלקה הן :

1. תוספת 2 יח"ד - מ- 2 יח"ד במצב מאושר, ל- 4 יח"ד במצב מוצע.
2. תוספת שטחים.
3. תוספת לתכנית הקרקע - מ- 30% במצב מאושר, ל- 55% במצב מוצע.
4. שינוי בקו בניין צידי צפוני - מ- 4 מ' במצב מאושר, ל- 3 מ' במצב מוצע.
5. שינוי קו בניין למרפסות ל- 3 מ' במצב מוצע.
6. הקטנת מרחק בין מבנים מ- 8 מ' במצב מאושר, ל- 6 מ' במצב מוצע.
7. הגדלת מס' מבנים במגרש.
8. עבור חלקה 572 : שינוי בקו בניין צידי מערבי - מ- 4 מ' במצב מאושר, ל- 3 מ' במצב מוצע.
9. עבור חלקה 573 : שינוי בקו בניין צידי מזרחי - מ- 4 מ' במצב מאושר, ל- 3 מ' במצב מוצע.

החלטות

הצפיפות המוצעת בתכנית תואמת לצפיפות שנקבעה בתכנית המתאר חד/2020 - 4 יח"ד לדונם. (מוצע- 4.23 יח"ד לדונם - חריגה זניחה). התכנית מאפשרת רווחת מגורים נאותה התואמת לאזור זה.

הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת הצוות המקצועי להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. אישור מחלקת תשתיות ותנועה לתכנון המוצע.
2. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות אגף תכנון עיר.
3. חתימת יזם התכנית על כתב התחיבות בלתי חוזר לשיפוי הוועדה המקומית ועיריית חדרה.

סעיף 5	תכנית מתאר מקומית : 302-1261320
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך : 22/12/2025	

שם התכנית : שינוי הוראות בניה ברח' רון בחדרה, גוש 10035, חלקה 86



המשך תוכנית: 302-1261320

סוג סעיף דיון להפקדה
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית ועדה מקומית
שטח התוכנית 1,129.00 מ"ר (1.129 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
ח/450/ה	כפיפות
ח/2020	כפיפות
ח/848	שינוי
302-0583542	שינוי

בעלי עניין

יזם

נירה לוי

ברוריה מועלם

שלום אריכא

מודד

רמזי קעואר

רון 7, שכונה: גבעת ביל"ו א'

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10035	לא	לא	86	86	כן

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

גרסת הוראות התכנית: 16 גרסת תשריט התכנית: 13

מהות/מטרות

התכנית מגדילה את זכויות הבניה ומשנה הוראות בניון.

רקע

התכנית חלה ברח' רוון בצפון מרכז העיר, גוש 10035 חלקה 68. השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע ו/או בניה רוויה נמוכה. המגרש ביעוד מגורים ב'. הטופוגרפיה הקיימת בשכונה מייצרת פער גבהים בין רחוב רוון לרחוב הרצל, בגובה של כקומה אחת.

התכנית המוצעת:

1. הריסת הבינוי הקיים ובניה מחדש.
2. תוספת 3 יח"ד ל 4 יח"ד המאושרות, סה"כ 7 יח"ד במגרש של 1,117 מ"ר. צפיפות של 6.26 יח"ד לדונם.
3. תוספת שטחים עיקריים מ 60% שהם 670.20 מ"ר, ל 1,100 מ"ר שהם 98%. כמו כן הצעת 600 מ"ר שטחי שירות.
4. הוספת 175 מ"ר למרפסות.
5. הגדלת תכסית קרקע מ 30% ל 60%.
6. הקטנת מרחק בין מבנים מ 8 מ' ל 6 מ' או בנייה בקיר משותף.
7. הגדלת מסי מבנים במגרש מ 2 ל 3 מבנים.
8. שינוי ב קווי בניין:
- שינוי בקווי בניין צידיים (צפוני ודרומי) מ 4 מ' ל 3 מ.
- קביעת קווי בניין קדמיים למרפסות 3 מ'.
9. תוספת קומות, מ 2 ק' + עליה לגג ל :



המשך תוכנית: 302-1261320

- 2 קומות לכיוון רח' רון + תותר עליית הגג המאושרת.
- 3 קומות לכיוון רח' הרצל.
- הערה: טיפוס הבניה המוצע משולב, קוטג'ים + דירות.

החלטות

הצפיפות המוצעת בתכנית תואמת לצפיפות שנקבעה בתכנית המתאר חד/2020 - 6 יח"ד לדונם. (מוצע- 6.26 יח"ד לדונם - חריגה זניחה), התכנון המוצע מביא לבינוי של 3 קומות לחזית רח' הרצל ולרח' רון עומד על 2 ק' + עליית גג, כאמור בשל הפרשי הגובה בין הרחובות.

הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת הצוות המקצועי להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. תותר חצר פרטית בחזית הפונה לרחוב עד לקו בנין 3 מ'.
2. קווי בניין צידיים יעמדו על 4 מ'. יותר נקודתית, קו בניין צדי 3 מ' בגבול הדרומי של המגרש בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
3. לא תתאפשר בניה על הגג ביחידות הפונות לרחוב הרצל. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.
- ביחידות המגורים הפונות לרחוב רון תתאפשר בניה נוספת על הגג מכוח תכנית 302-0583542 (תב"ע תיקונים). יובהר בהוראות התכנית כי הנחיות תכנית מס' 302-0583542 (תב"ע תיקונים) בכל הנוגע לחד העלייה לגג תמשכנה לחול והתכנית המוצעת לא תהווה לה שינוי בענין זה.
4. זכויות הבניה בתת הקרקע תהיינה בהתאם למצב המאושר מתכניות תקפות. יש לעדכן את טבלה 5 בהתאם.
5. יש לקבל אישור מחלקת תשתיות ותנועה לפתרון החניה. ביחידות המוצעות ברחוב רון פתרון החניה יכלול חניות עוקבות.
6. תיקונים טכניים בהתאם להנחיית אגף תכנון עיר.
7. יזם התכנית יחתום על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי הוועדה המקומית והעיריה.

סעיף 6	תכנית מתאר מקומית: 302-1356690
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 22/12/2025	

שם התכנית: שינוי הוראות בניה ברח' השושנים בחדרה, גוש 7730 חלקה 70	
סוג סעיף: דיון להפקדה	
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית	
סמכות תוכנית: ועדה מקומית	
שטח התוכנית: 3,209.00 מ"ר (3.209 דונם)	

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
חד/450ה	כפיפות
חד/2020	כפיפות
302-0583542	כפיפות
חד/813ה	שינוי

בעלי ענין

- יזם
- ישעיה ברדה
- סעדיה ברדה
- מודד
- עסאם דלה

השושנים 18, שכונה: בית אליעזר

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
-----	----------	--------	-------	---------	--------

המסך תוכנית: 302-1356690

7730	לא	70	70	כן
------	----	----	----	----

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

גרסת הוראות התכנית: 4 גרסת תשריט התכנית: 4

מהות/מטרות

התכנית מגדילה את זכויות הבניה ומשנה הוראות בינוי עבור תא שטח 1 בלבד.

רקע

התוכנית חלה בגוש 7730, חלקה 70. שטח התוכנית: 3.209 דונם. במקום מאושרת תוכנית חד/813/ה' בייעוד מגורים א'. התוכנית מאפשרת 4% שטח בניה בצפיפות של 2.5 יח"ד לדונם ובגובה של 2 קומות. מאושרות 8 יח"ד. התוכנית מתייחסת לתא שטח מס' 1 בלבד, ששטחו 1.604 דונם ומאושרות בו 4 יח"ד.

התוכני מציעה את השינויים הבאים:

1. תוספת יח"ד אחת.
2. תוספת שטחי בניה של כ-325 מ"ר (עיקרי ושירות).
3. הגדלת תכסית מ-30% ל-45%.
4. הגדלת מס' המבנים במגרש ד.
5. הקטנת המרחק בין המבנים ל-6 מ'.

החלטות

התוכנית מאפשרת בניה של 5 יח"ד בתא שטח מס' 1, סה"כ 9 יח"ד בחלקה כולה, בצפיפות של 2.8 יח"ד לדונם. גודל יחידה ממוצעת בתא שטח 1 יעמו על כ-192 מ"ר שטח עיקרי. התוכנית תואמת את תוכנית המתאר ואת הבינוי הסביבה הקרובה.

הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת הצוות המקצועי להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. הגדרת התוכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לטובת הפרדת שטח הדרך.
2. נספח הבינוי יראה את ההתכנות למימוש מלוא פוטנציאל הבינוי בקרקע.
3. קבלת אישור מחלקת תשתיות לפתרון החניה.
4. תיקונים טכניים בהתאם להנחיית אגף תכנון עיר.
5. חתימת היזם על כתב התחייבות בלתי חוזר לויתור ושיפוי הוועדה המקומית ועיריית חדרה.

סעיף 7	תכנית מתאר מקומית: 302-1414218
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 22/12/2025	

שם התכנית: שד' מנחם בגין 13 - תוספת זכויות בניה

סוג סעיף: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 1,204.00 מ"ר (1.204 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
חד/450/ב	כפיפות

ג/450/חד	כפיפות
חד/מק/450/ו	כפיפות
947/חד	כפיפות
764/חד	שינוי
חד/מק/1240/א	החלפה
35/חד	החלפה
1240/חד	החלפה
830/חד	החלפה

בעלי עניין

יזם

אילן פלדמן

מודד

מיליק גולדשמידט

שד בגין מנחם 13, שכונה : גבעת אולגה

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10008		לא	169	169	לא
10008		לא	170	170	לא

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
169	169	כן	

5 גרסת תשריט התכנית :

6 גרסת הוראות התכנית :

מהות/מטרות

תוספת זכויות בניה במגרש 169.

רקע

התכנית חלה ברחוב מנחם בגין 13, גוש 10008 חלקה 169. שטח התכנית 1.2 דונם.

התכנית עוסקת במגרש ריק מבינוי בייעוד מגורים די' ע"פ תכנית חד/1240. התכנית המאושרת מאפשרת בנייה של 16 יח"ד בגובה של 9 קומות ובצפיפות של 13 יח"ד לדונם. רחוב בגין מבונה ברובו ובעל אופי עיצובי מובחן.

התכנית המוצעת מבקשת להעצים זכויות בנייה ולאפשר תוספת של 10 יח"ד במבנה אחד (סה"כ 26 יח"ד). בנוסף מבוקש תוספת קומה עילית (סה"כ 10 קומות + חדר יציאה לגג) וקומת מרתף, תוספת שטחי בנייה, הקטנת קו בניין אחורי, קביעת שטחי בנייה למרפסות וקביעת קו בניין עבורן. התכנית קובעת שטח עיקרי של 110 מ"ר ליחידה.

לוועדה המקומית קיימת מדיניות תכנונית מאושרת משנת 2016 ביחס לשדרות מנחם בגין. המדיניות מאפשרת תוספת של 30% במספר יח"ד לכל מגרש תוך הוספת שטחי בנייה בהתאם ושמירה על גודל ממוצע של 105 מ"ר ליח"ד. בנוסף, המדיניות מאפשרת הגעה לגובה של 10 קומות (כולל חדר יציאה לגג).

נכון להיום, לא נרשמה תצ"ר בגבולות תכנית חד/1240.

החלטות

התכנית המוצעת מבקשת להעצים זכויות בנייה ולהוסיף יח"ד במגרש פנוי בשדרות מנחם בגין.

בהתאם למדיניות הוועדה המקומית בנוגע להעצמת זכויות בתכנית חד/1240, מחליטה הוועדה המקומית להמליץ

בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. יש לצמצם את תוספת יח"ד בהתאם למדיניות העירונית (30% תוספת). סה"כ 21 יח"ד.
2. יש להרחיב את גבולות הקו הכחול כך שיכללו את חלקה 169 בשלמות, להגדיר את התכנית כתכנית לאיחוד וחלוקה ולרשום את השטחים הציבוריים על שם עיריית חדרה.
3. אין לאפשר פתרון הטמנה לאשפה. יש לתאם את נושא האשפה מול הצוות המקצועי.
4. יש להתאים את תקן החניה בהתאם למדיניות העירונית.
5. יש להוסיף הוראות לעניין ניהול נגר.
6. יש להוסיף התניה לעניין תחנת השאיבה בגבעת אולגה.
7. יש להוסיף הוראות לעניין זיקת ההנאה.
8. חתימת היזם על כתב התחייבות בלתי חוזר ולויתור ושיפוי הוועדה המקומית ועיריית חדרה.

סעיף 8	תכנית מתאר מקומית : 302-1458231
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך : 22/12/2025	

שם התכנית : שינוי הוראות ברחוב הבונים 34 גוש 7726 חלקה 155

סוג סעיף : דיון להפקדה

סוג תוכנית : תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית : ועדה מקומית

שטח התוכנית : 813.00 מ"ר (0.813 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
302-0583542	כפיפות
937/במ/ח	שינוי
813/ח	ללא שינוי
2020/ח	ללא שינוי

בעלי עניין

יזם
שמעון מלכה

בעלים
שמעון מלכה

אילנה בת חן מלכה

מודד
רמזי קעואר

כתובות : הבונים 34 , שכונה : בית אלעזר

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
7726	לא	לא	155	155	כן

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

גרסת תשריט התכנית : 4

גרסת הוראות התכנית : 4

מהות/מטרות

התכנית משנה עבור תא שטח 1 בלבד : קו בניין אחורי, הוספת קירוי, סגירת קומת עמודים, סגירת מרפסת, תכסית קרקע, הוספת שטחים עיקריים.

רקע

התוכנית חלה ברח' הבונים בשכונת בית אליעזר, גוש 7726 חלקה 155. השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע. מצפון, דרום ומזרח המגרש גובל בחלקות בייעוד מגורים א'. ממזרח גובל המגרש בשטח ציבורי (שב"צ). המגרש בייעוד מגורים א' עפ"י תוכנית 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 813 מ"ר ומחולקת ל 2 תאי שטח בייעוד מגורים א' בגודל של 406.5 מ"ר. בתא שטח מס' 2 מאושרת הקמת יח"ד, ובנויה יח"ד אחת. בתא שטח מס' 1 מאושרת הקמת יח"ד, ובנויה יח"ד אחת.

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

1. הוספת קירוי בחזית אחורית.
2. קו בניין אחורי 0 לקירוי.
3. סגירת קומת עמודים לשטח עיקרי.
4. קו בניין אחורי ממצב מאושר 6 מ' למצב מוצע 4 מ'.
5. סגירת מרפסת בקומה א' לשטח עיקרי.
6. הוספת אחוזי שטחים עיקריים, 40% מצב מאושר ל60% מצב מוצע.
7. הגדלת תכסית מ30% מצב מאושר ל40% מצב מוצע.
8. תוספת שטח למרפסת בקומה א'.

החלטות

התכנון המוצע משנה קו בניין אחורי, מוסיף קירוי ומרפסת בקומה א', סוגר ק. עמודים ומרפסת. התכנית תואמת להנחיות תכנית המתאר מבחינת צפיפות וגודל יח"ד ומאפשרת רווחת מגורים נאותה התואמת לאזור זה.

הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת הצוות המקצועי להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. אישור מחלקת תשתיות ותנועה לתכנון המוצע.
2. תיקונים טכניים במסמכי בהתאם להנחיית אגף תכנון עיר.
3. חתימת יזם התכנית על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי הוועדה המקומית ועיריית חדרה.

סעיף 9	תכנית מתאר מקומית: 302-1460351
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 22/12/2025	

שם התכנית:	שינוי הוראות בניה לרחוב מלכי ישראל, חדרה. גוש 10572 חלקה 66,65
סוג סעיף	דיון להפקדה
סוג תוכנית	תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית	ועדה מקומית
שטח התוכנית	2,126.00 מ"ר (2.126 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
2020/תח	כפיפות
763/תח	שינוי
302-0583542	שינוי

בעלי עניין

יזם
דויד מלכיאל



מלכי ישראל 13 , שכונה : גבעת אולגה

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10572	לא	לא	65	65	כן
10572	לא	לא	66	66	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	
2	2	כן	
3	3	כן	
4	4	כן	
5	5	כן	

גרסת תשריט התכנית : 6

גרסת הוראות התכנית : 10

מהות/מטרות

תוספת שטחי בניה עיקריים ושירות , הוספת יח"ד 1 ושינוי קווי בניין לצורך תוספת יח"ד למגורים.

רקע

התכנית חלה ברח' מלכי ישראל בשכונת אולגה בחדרה. גוש 10572 חלקה 65, 66. השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע. מדרום מזרח ומערב, המגרש גובל בחלקות בייעוד מגורים א'. מעבר לכביש בגבול צפון מגורים ב', ומצפון מערבית גובל בגן ילדים.

המגרש בייעוד מגורים א עפ"י תוכנית מאושרת חד/763, התכנית מאפשרת יח"ד אחת למגרש מינימלי 500 מ"ר ו- 2 יח"ד למגרש מינימלי 800 מ"ר. כאשר החלקות בשטח של 2.083 דונם ומחולקת ל 3 תאי שטח ו-2 חלקות חלקה 65 = 1032 מ"ר (תא שטח 1+2), חלקה 66- 1051 מ"ר (תא שטח 3). בתא שטח מס' 2 מאושרת הקמת 1 יח"ד, ובנויים 1 יח"ד. בתא שטח מס' 1 מאושרת הקמת 1 יח"ד, ומוצע בתכנית 2 יח"ד.

מדובר בתוכנית שמוצעת להסדרת מבנים ללא היתר בנייה ולפיכך התוכנית הינה תוכנית בסמכות הועדה המחוזית בהתאם לסעיף 62א' לחוק התכנון והבניה.

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

1. תוספת זכויות בניה.
2. תוספת יחידות מגורים.
3. שינוי קווי בניין לבניה.

החלטות

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

לאור האמור לעיל, מחליטה הועדה המקומית, להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. פתרון החניה אינו מאושר- נדרש אישור מחלקת תשתיות לתכנון המוצע.
2. יש לסמן להריסה גדרות המצויות בתחום הדרך.
3. התוכנית תכלול הוראות לאיחוד וחלוקה לרבות הסדרת הדרך הציבורית תוך הוספת סעיף בהוראות התכנית המבטיח את רישומה. תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה תצ"ר.
4. יסומן קו בניין לבנייה קיימת וקו בניין לבנייה חדשה לרבות בתא שטח 1.
5. בתא שטח 3 יסומן קו בניין בדומה לזה המסומן בתא שטח 1.
6. תיקונים טכניים בהתאם להנחיית אגף תכנון עיר.
7. יזם התכנית יחתום על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי הועדה המקומית והעיריה.

סעיף 10	תכנית מתאר מקומית: 302-1455021
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 22/12/2025	

שם התכנית: כ"ט בנובמבר 48 - תוספת יח"ד וזכויות בניה

סוג סעיף: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 2,143.00 מ"ר (2.143 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
ח/450/ה	כפיפות
ח/2020	כפיפות
ח/813	שינוי
302-0583542	שינוי

בעלי ענין

יזם

אליעזר אלטר

מודד

מיליק גולדשמידט

כתובות: כ"ט בנובמבר 48, שכונה: בית אליעזר

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
7726	לא	28	28	28	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	
2	2	כן	
28	28	כן	

גרסת הוראות התכנית: 13 **גרסת תשריט התכנית:** 6

מהות/מטרות

תוספת יח"ד, זכויות ושינוי קו בניין.

רקע

התכנית חלה ברח' כט בנובמבר בשכונת בית אליעזר בחדרה. גוש 7726 חלקה 28. השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע. מדרום צפון ומערב, המגרש גובל בחלקות בייעוד מגורים א'. מעבר לכביש בגבול צפון מגורים א'. המגרש בייעוד מגורים א עפ"י תוכנית מאושרת ח/813, התכנית מאפשרת יח"ד אחת למגרש מינימלי 500 מ"ר ו-2 יח"ד למגרש מינימלי 800 מ"ר. כאשר החלקות בשלמות בשטח של 2.143 דונם ומחולקת לדרך מאושרת כ- 193 מ"ר ומגורים א' 1950 מ"ר. מאושרת הקמת 4 יח"ד לדונם, ומוצע בתכנית 8 יח"ד.

התוספות המבוקשות הן:

א. תוספת 3 יח"ד למגרש.

ב. תוספת זכויות בניה.

ג. שינוי תכנית מגרש.

ד. שינוי קו בניין מערבי.

ה. שינוי הוראות בינוי לעניין מרחק בין מבנים ומספר מבנים במגרש.



החלטות

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

הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת הצוות המקצועי להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש תוך הוספת סעיף בהוראות התכנית המבטיח את רישומה.
2. תיקונים טכניים בהתאם להנחיית אגף תכנון עיר.
3. יזם התכנית יחתום על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי הוועדה המקומית והעירייה.

סעיף 11	תכנית מתאר מקומית : 302-1403831
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך : 22/12/2025	

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
900/במ/חד	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 אחוזה בניה, תכסית קרקע, קווי בנין, חיבור בין מחסן לחניה מקורה ושינוי גובה מבני שירות, מרחק בין מבנים, גובה מבנה, אחוזה מי נגר וביטול קומת מרתף - דיון נוסף.

רקע

התוכנית חלה ברח' א. ג. גורדון בשכונת נווה חיים . גוש 10016 חלקה 73. בשכונה מאופיינת בבניה רוויה במרכז העיר המגרש גובל החלקות בייעוד מגורים א' בכל גבולותיו. המגרש בייעוד 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 בייעוד 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"מ"כ 667.2 מ"ר) במצב מאושר , ל804 מ"ר במצב מוצע.
2. שינוי בתכנית קרקע מ 30% ל 50%.
3. שינוי בקווי בניין :
- קו בניין צדי צפוני ודרומי מ 4 מ' ל 3.6 מ'.
4. שינוי מרחק בין מבנים מ 8 מ' ל 6 מ'.
5. קביעת גובה המבנה עד 11 מטר.
6. אפשרות לחיבור קיר משותף בין מחסן לחניה מקורה ושינוי גובה מבני שירות מחסן + חניה מקורה ל-2.6 מ'.
7. שינוי אחוז חלחול מי נגר עילי 10%.
8. כיסוי קשיח לבריכת שחייה במקום גידור הבריכה.
9. ביטול קומת מרתף.

התכנית נדונה בוועדה המקומית מס' 2025011 בתאריך 23/11/2025 בה הוחלט לשוב ולדון בתוכנית בוועדה הקרובה.

החלטות

- בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 23/11/2025, נערכו מספר תיקונים בהתאם להנחיית הצוות המקצועי :
- א. מבנה המחסן הקיים בצמידות למבנה החניה סומן להריסה וסומן במיקום חלופי בפניה הדרום מזרחית של בית המגורים הקיים.
 - ב. גובה החניה תוקן ל- 2.40 H.
 - ג. קו בנין צדדי דרומי תוקן והוא עומד על 4 מ'.
 - ד. המבנים החורגים לאורך רחוב האחוה סומנו להריסה.

הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת הצוות המקצועי להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

- א. התכנית לא תכלול מטרה של ביטול הקמת מרתף. יש להתאים את הוראות התכנית להוראות תכנית 302-0583542, (תב"ע תיקונים).
- ב. התכנית תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה ולרישומה של התכנית.
- ג. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות אגף תכנון.
- ד. יזם התכנית יחתום על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי הוועדה המקומית והעיריה.

סעיף 12	תכנית מתאר מקומית : 302-1494707
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך : 22/12/2025	

שם התכנית : תכנית הוראתית אמניר חדרה

סוג סעיף : דיון להפקדה

סוג תוכנית : תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית : ועדה מקומית

שטח התוכנית : 26,990.00 מ"ר (26.99 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
2020/חד	כפיפות
ד/248	שינוי
812/חד	ללא שינוי



המשך תוכנית: 302-1494707

ללא שינוי	302-0330076
-----------	-------------

בעלי ענין

יזם
מאור פוקס

היוצרים 3, שכונה: אזור תעשייה דרומי חדרה

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10014	לא	לא	263	263	לא

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
264	264	כן	

גרסת הוראות התכנית: 10 גרסת תשריט התכנית: 4

מהות/מטרות

תכנית הוראתית שמטרתה לשנות את הקבוע בתכנית הראשית.

רקע

התכנית חלה באזור התעשייה הישן של חדרה. גוש 10014 חלקה 263. שטח התכנית כ-27 דונם.

במגרש מאושרות תכנית מס' 302-0330076 ותכנית חד/248 ד בייעוד תעשייה. התכניות מאפשרות 120% שטחי בנייה בגובה של 3 קומות ובתכסית של 40%. בנוסף, התכניות קובעות הוראות לנושא אחוז שטח ירוק בתחום התכנית.

מגישת התכנית מתכננת הקמת מולטיפארק ומרכז לוגיסטי בשטח התכנית. לטובת קידום הפרויקט המגישה מבקשת לשנות חלק מהוראות הקבועות בתכנית המאושרת:

1. הקטנת אחוז שטח ירוק: מ-30% ל-15%.
2. תוספת קומה: מ-3 קומות ל-4 קומות. 3. הגדלת תכסית: מ-30% ל-70%.
4. קביעת מפלס 0.0 לטובת התאמה לפשטי ההצפה מנחל חדרה.

החלטות

התכנית המוצעת מאפשרת מימוש מיטבי של הקרקע ומאפשרת פיתוח התואם את האזור. יחד עם זאת, נדרשים מספר תיקונים טרם הפקדת התכנית.

הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת הצוות המקצועי להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. יש לדייק את גודל השטח בהתאם למצב המאוסר ולהנחיות הצוות המקצועי.
2. יש להוסיף להוראות התכנית מטרה של שינוי הוראות בינוי ביחס לתכנית חד/450ה.
3. תיקונים טכניים בכפוף להנחיית הצוות המקצועי.
4. חתימת היזם על כתב התחייבות בלתי חוזר לויתור ושיפוי לטובת עיריית חדרה.

סעיף 13	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20250025\1	תיק בניין: 6517
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 22/12/2025		

בעלי עניין

מבקש
עמותת גיל חדרה
עיריית חדרה

בעל הנכס

עיריית חדרה, הלל יפה 9 ת.ד 16 חדרה, 38100

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20250025\1
 עמותת גיל חדרה, חנקין יהושע 9 חדרה

עורך
 דוניו דוד

כתובת: חנקין יהושע 7, שכונה: שכ' האוצר

גוש וחלקה: גוש: 10035 חלקה: 483

יעוד: מגורים **שטח מגרש:** 1145.00 מ"ר

שימושים: מבנה ציבור כללי **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

תוכן הבקשה
 לגליזציה לאחסנה קיימת.

בקרה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ %	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטח שירות על קרקעי		51.22	51.22	20.00	61.00		אחסנה ע"פ חד/450 ה סעיף 12 ד מאפשר 20% לשטח אחסנה במבנה ציבור קוי בנין בהקלה והסכמה בחתימה עם הגובל
הערות לקווי בנין							מוצע קו בניין 0 לצפון ומערב בהקלה לאחסנה בהסכמת הגובל

- התקיים סיור בתאריך 12.10.2023
- ניתנה המלצה להסדרת המחסנים במתחם בהסכמת הגובל בחלקה.
- התקבל הסכמה בחתימת גובל בחלקה 264 לאפשר הקלה בקו בנין 0 למחסן.

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל, בהקלה בקו בנין צפוני קו 0 לאחסנה, הקלה בקו בנין מערבי וצפוני קו 0 לאחסנה. ולהלן החלטתה:

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

- בקו בנין צדדי 0 לצורך אישור מחסן הגובל בחלקה 264 למגורים - לצורך שיפור תכנון בהסכמת הגובלים בחלקה 264.
- בכפוף להריסת חלק מהאחסנה הפולש לחלקה 474 ביעוד שצ"פ כתנאי לשלב תחילת עבודות.

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור כבאות
- אישור נגישות בהתאם לשינויים והתוספות
- הצהרת מתכנן וחישובים סטטיים
- חתימת רמ"י
- נספח סניטרי - תאגיד המים
- אישור הג"א
- אישור משרד הבריאות
- קבלת אישור מח' נכסים + הסכם הקצאה חתום כדון.

תנאים לתחילת עבודות

- תוקף ההיתר מותנה בהוצאת אישור תחילת עבודות
- אישור מודד
- חוזה מול מעבדה מורשת - ממ"דים, בטונים ואיטום
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה + טופס לחישוב כמות הפסולת
- קבלן רשום עפ"י סיווג מתאים להקף העבודה המבוצעת בפועל

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20250025\1

- **קבלת דו"ח מפקח להריסה של חלק מהאחסנה הפולשת לחלקה 474**

תנאים למהלך הביצוע

- מפת מדידה עדכנית הכוללת את סימון הגבולות ואת יציקת הרצפה

תנאים לתעודת גמר

- אישור נגישות לשלב תעודת גמר
- אישור כבאות לשלב תעודת גמר
- אישור מהנדס
- אישור קבלן רשום ותעודה עדכנית
- מפת מדידה מעודכנת לשנה ע"פ תיקון 101
- אישור פינוי פסולת בפועל

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם

סעיף 14	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20230254\1	תיק בניין: 9396
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 22/12/2025		

בעלי עניין

מבקש

אברהמי נועם

אברהמי בינה

בעל הנכס

אברהמי נועם, חבצלת השרון 3 חדרה, 383201

אברהמי בינה, חבצלת השרון 3 חדרה, 383201

עורך

לוריא איתן

כתובת: גבעת הלבונה 8, שכונה: עין הים

גוש וחלקה: גוש: 10573 חלקה: 170

תוכניות: חד/מק/793/ד

יעוד: אזור מגורים אי-מבא"ת

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

תוכן הבקשה

הקמת בית חד-משפחתי הכולל: מרתף, קומת קרקע, קומה ראשונה וחלל גג רעפים למגורים + ממ"ד, מחסן, 2 חניות מקורות ובריכת שחיה במפלס הקרקע.

בקרה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי		166.26	166.26		319.60	40.00	
שטחים עיקריים על קרקעי		12.52	12.52				גג רעפים לפי תב"ע 302-0583542
שטחים עיקריים תת קרקעי		106.41	106.41				לפי תב"ע 302-0583542
סה"כ שטחי שירות		57.97	57.97	7.25			לפי תב"ע 302-0583542



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות: 20230254\1

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
תכנית קרקע				20.57		50.00	חד/מק/793/ה
מספר יחיד		1.00	1.00		2.00		2 יחידות למגרש מנימלי
מספר קומות תת קרקעי		1.00	1.00		1.00		
מספר קומות על קרקעי		2.00	2.00		2.00		+ חדר עליית גג
קו בנין קדמי					5.00		
קו בנין אחורי		5.40	5.40		6.00		הקלה עד 10% (פורסמה הקלה)
קו בנין צידי		3.60	3.60		4.00		הקלה עד 10% (פורסמה הקלה)
בריכות שחיה		61.45	61.45				
פרגולות		87.36	87.36				מותר 1/4 משטח החצר

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל, בהקלה של 10% בקו בנין אחורי, בהקלה של 10% בקו בנין צדדי ולהלן החלטתה:

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

הקלה לאישור: - הקלה של 10% בקו בנין צדדי - להשאר מרווח בין הבית המוצע לבית העתידי שניתן להוסיף במגרש.

הקלה לא מאושרת:

- הקלה של 10% בקו בנין אחורי- ניתן להעמיד את הבית בתוך קווי בנין - מדובר במגרש ריק, המבנה מרוחק בכ- 8 מ' מגבול החלקה הקדמי וצמצום קו הבנין האחורי עשוי לפגוע בשכן הגובל.

הבקשה מאושרת בכפוף לתיקונים כדלקמן:

- גובה גדר לחזית עד 1.50 מ'
- ביטול מרפסת גג בעליית גג
- תיקון תכנית ע"פ הערות הרישוי

תנאים לשלב בקרת תכנ

תאריך השלמה סטטוס

- הצהרת מתכנן וחשובים סטטיים
- אישור חשמלאי מומסך-שער חניה חשמלי
- חתימת רמ"י
- דוח תרמי לפי ת"י 1045 חתום ע"י יועץ תרמי מוסמך
- אישור חברת חשמל להזנת ארון חשמל
- רשות הניקוז ע"י החוק
- נספח סניטרי - תאגיד המים
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור הג"א

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתחילת עבודות

- תוקף ההיתר מותנה בהוצאת אישור תחילת עבודות
- קבלת מינוי מנהל עבודה
- בעל ההיתר יהיה אחראי וידאג בכל שלבי ביצוע הבניה לבטיחות הפועלים והמבקרים במבנה וסביבתו.
- בעל ההיתר ידאג לסלק את פסולת הבנין דרך שרואלי סילוק אשפה בלבד ולא יסלק בדרך אחרת, החל מהקומה הראשונה ובכל חזית יתקין שרואל.
- הצהרה לפינויי עודפי עפר מול פיקוח על הבניה
- אישור מודד
- הצהרה לתיאום תשתיות - הוט, בזק, יס
- חוזה מול מעבדה מורשת - ממ"דים, בטונים ואיטום

- לא הושלם

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20230254\1

- 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
- דו"ח ביסוס קרקע
- על בעל ההיתר להבטיח את הציבור מפני פגיעה, עקב עבודות הבנייה ויהיה חייב להקים גדר מפח מגולבן (איסכורית) בגובה של 2 מ', מפרידה בין אתר הבניה ובין כל דרך או מקום ציבורי, או מקום פרטי שמחוץ לאתר הבנייה
- וכל סידור נדרש באתר הבניה להציב שלטי אזהרה והתראה נאותים לאזהרה מפני סכנה. המגרש עליו מוקם המבנה בהתאם להיתר, יהיה מגודר לפני התחלת כל עבודות בניה ועד תום עבודות הבניה באתר.

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

לא הושלם

סעיף 15	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20240201\1	תיק בניין: 3327
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 22/12/2025		

בעלי עניין

מבקש

ברדה נפתלי

ברדה רחל

בעל הנכס

ברדה נפתלי, הדרור 20 חדרה

ברדה רחל, הדרור 20 חדרה

עורך

דוידוב מיכאל

כתובת: רחוב הדרור 20, שכונה: שכ' שמשון

גוש וחלקה: גוש: 10042 חלקה: 317

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240201\1

תוכניות: חד/767, 302-0583542, 2/30/18

יעוד: מגורים א

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

תוכן הבקשה

הקמת בית מגורים חדש הכולל: מרתף, ממ"ד, קומת קרקע, קומה א', מחסן, בריכת שחיה, חניית לא מקורות וגדרות.

בקרה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
למבקש עיקרי על קרקעי		245.29	245.29		251.20	40.00	תב"ע חלה חד/767 חד/3020583542 שטח חלקה : 1028 שטח מגרש ספציפי : 628 ייעוד קרקע : מגורים א יח' מותר : 2.5 מוצע : 1 קיים : 1
שטחיים עיקריים תת קרקעי		125.18	125.18				
למבקש שירות על קרקעי		24.00	24.00		24.50		מותר מחסן עד 10% מהמבנה העיקרי הבנוי
תכסית קרקע	99.73	132.58	232.31		308.40	30.00	
מספר יח"ד	1.00	1.00	2.00		2.00		
מספר קומות תת קרקעי		1.00	1.00		1.00		
מספר קומות על קרקעי		2.00	2.00		2.00		וחדר עלייה לטיפול בגג
קו בנין קדמי		5.00	5.00		5.00		
קו בנין אחורי		6.00	6.00		6.00		
קו בנין צידי		4.00	4.00		4.00		

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל, הקלה של 10% בתכסית הקרקע המותרת ולהלן החלטתה:

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בהתבסס על המלצת מהנדס העיר והצוות המקצועי מהנימוקים הבאים:
הקלה לא רלוונטית : -הקלה של 10% בתכסית קרקע.

תנאים לשלב בקרת תכנ

- חתימת רמ"י
- הצהרת מתכנן וחשובים סטטיים
- נספח סניטרי - תאגיד המים
- אישור הג"א/פטור

תנאים לתחילת עבודות

- תוקף ההיתר מותנה בהוצאת אישור תחילת עבודות
- אישור מודד
- חוזה מול מעבדה מורשת - ממ"דים, בטונים ואיטום
- קבלת מינוי מנהל עבודה
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה + טופס לחישוב כמות הפסולת
- קבלן רשום עפ"י סיווג מתאים להקף העבודה המבוצעת בפועל
- הצהרה לפינויי עודפי עפר מול פיקוח על הבניה
- דו"ח ביסוס קרקע

תנאים לתעודת גמר

- אישור מהנדס
- אישור קבלן רשום ותעודה עדכנית

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240201\1

- מפת מדידה מעודכנת לשנה ע"פ תיקון 101
 - דו"ח מעבדה - בטונים, תגמיר טיח, אטימות מקלט וסינון - במידה שהתוספת כללה
 - ממ"ד או יציקות בטון אחרות
 - אישור פינוי פסולת בפועל
- לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

סעיף 16	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20240094\1	תיק בניין: 7021
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 22/12/2025		

בעלי עניין

מבקש

אדרי טל

בעל הנכס

אדרי טל, מבצע חירם 6 חדרה

עורך

גיבלי יואב

כתובת: רחוב מבצע חירם 6, שכונה: שכ' ויצמן

גוש וחלקה: גוש: 10009 חלקה: 233

תוכניות: 700/חד

יעוד: מגורים ב

שימושים: בית פרטי דו משפחתי **תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

תוכן הבקשה

אישור בדיעבד לתוספת קומה א'.

בקרה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	428.53	56.59	485.12	48.51	600.00	60.00	חד/700 וחד/450 ה' ייעוד מגורים ב'
למבקש עיקרי על קרקעי	91.71	56.59	148.30	59.32	150.00	60.00	
שטח שירות על קרקעי	11.83	2.25	14.08				
מספר יחיד	4.00		4.00				
מספר קומות על קרקעי	1.00	1.00	2.00				
קו בנין קדמי					5.00		בית אחורי
קו בנין אחורי		3.60	3.60		4.00		הקלה של 10% בקו בנין צידי
קו בנין צידי		5.40	5.40		6.00		הקלה של 10% בקו בנין אחורי

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל, בהקלה בקו בנין מזרחי: מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ', בהקלה בקו בנין דרומי: מבוקש 5.40 מ' במקום 6.00 מ' במסגרת 10% המותרים ולהלן החלטתה:

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

- הקלה של 10% בקו בנין צידי מזרחי, מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ'.
 - הקלה של 10% בקו בנין אחורי דרומי, מבוקש 5.40 מ' במקום 6.00 מ'.
- לצורך יצירת אחידות בחזיתות היות ולקומת הקרקע כבר יש היתר בקווי הבנין הללו (בהקלה).

* הבקשה מאושרת בכפוף להריסת החריגות טרום הוצאת ההיתר.



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240094\1

תנאים לשלב בקרת תכנ

- הצהרת מתכנן וחישובים סטטיים
- נספח סניטרי - תאגיד המים
- ביצוע כל ההריסות של חריגות הבניה כמסומן בתוכנית וקבלת דוח פיקוח עדכני בהתאם

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

4036	תיק בניין :	20240216\1	בקשה מקוונת כולל הקלות :	17	סעיף
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך : 22/12/2025					

בעלי עניין

- מבקש**
- פודרז'נסקי דן
- קוזניצוב מילנה
- קוזניצוב ניקולאי
- פודרז'נסקי מירי
- בעל הנכס**
- אבולפיה לימור , חדרה
- אבולפיה דוד

עורך

אליהו יהלם גלית

כתובת : רחוב יגאל 37, שכונה : בית אליעזר

גוש וחלקה : גוש : 7731 חלקה : 221

תוכניות : 813/חד

יעוד : אזור מגורים א'

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

תוכן הבקשה

הקמת בית מגורים חדש בן 2 קומות עם קיר משותף, הריסת סככה וחניית לא מקורות.

בקרה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי		260.85	260.85		286.58	46.00	פורסמה הקלה 6% מותר לפי תב"ע : 249.2 מ"ר הקלה 6% : 37.38 מ"ר סה"כ תב"ע+הקלה : 286.58 מ"ר
שטח שירות על קרקעי		32.42	32.42				אחסנה : 20.42 מ"ר ממ"ד : 12 מ"ר
תכסית קרקע				32.00	30.00		פורסמה הקלה
מספר יח"ד	3.00	1.00	4.00		5.00		
מספר קומות על קרקעי		2.00	2.00		2.00		
קו בנין קדמי		5.00	5.00		5.00		
קו בנין אחורי		4.00	4.00		4.00		

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240216\1

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
קו בנין צידי		4.00	4.00		4.00		
פרגולות		62.68	62.68				
מרפסות		138.83	138.83				מרפסת גג

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל, בהקלה של 10% בקו בנין צדדי צפון מערב, בהקלה של 6% בתכסית הקרקע המותרת, בהקלה של 6% בניה נוספים לשטח הרצפה הכולל, בהקלה 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 לאישור:

- הקלה של 6% בתכסית הקרקע המותרת - לצורך שיפור תכנון.
- הקלה של 6% בניה נוספת לשטח הרצפה הכולל - לצורך שיפור תכנון.
- הקלה מהוראות התב"ע המחייבת כי מרחק בין מבנים יהיה 8 מ' ובמקום זאת מוצע 6 מ' - לצורך שיפור תכנון.

הקלה לא רלוונטית:

- הקלה של 10% בקו בנין צדדי צפון מערב.

תנאים לשלב בקרת תכנ

- הצהרת מתכנן וחישובים סטטיים
- חתימת רמ"י
- תכנית ניקוז מאושרת
- נספח סניטרי - תאגיד המים
- אישור הג"א
- דו"ח ביסוס קרקע

תנאים לתחילת עבודות

- תוקף ההיתר מותנה בהוצאת אישור תחילת עבודות
- קבלת מינוי מנהל עבודה
- בעל ההיתר יהיה אחראי וידאג בכל שלבי ביצוע הבניה לבטיחות הפועלים והמבקרים במבנה וסביבתו.
- בעל ההיתר ידאג לסלק את פסולת הבנין דרך שרוולי סילוק אשפה בלבד ולא יסלק בדרך אחרת, החל מהקומה הראשונה ובכל חזית יתקין שרוול.
- 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
- על בעל ההיתר להבטיח את הציבור מפני פגיעה, עקב עבודות הבניה ויהיה חייב להקים גדר מפח מגולבן (איסכורית) בגובה של 2 מ', מפרידה בין אתר הבניה ובין כל דרך או מקום ציבורי, או מקום פרטי שמחוץ לאתר הבניה וכל סידור נדרש באתר הבניה להציב שלטי אזהרה והתראה נאותים לאזהרה מפני סכנה. המגרש עליו מוקם המבנה בהתאם להיתר, יהיה מגודר לפני התחלת כל עבודות בניה ועד תום עבודות הבניה באתר.



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240216\1

תנאים למהלך הביצוע

- מפת מדידה עדכנית הכוללת את סימון הגבולות ואת יציאת הרצפה

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

7156 תיק בניין:	20240178\1 בקשה מקוונת כולל הקלות:	סעיף 18
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 22/12/2025		

בעלי עניין

מבקש

י.א.טאוורס - החזקות וזימות בע"מ

בעל הנכס

יהודה אנגלמן, הרברט סמואל 24 חדרה, 429100

עורך

אפרת חבושה

כתובת: רחוב האחו 10, רחוב האחו 10, בר אילן מאיר 30, שכונה: שכ' יצחק

גוש וחלקה: גוש: 10013 חלקה: 161 מגרש: 623

תוכניות: חד/במ/900, חד/1085, חד/947, חד/35, חד/450ה, חד/מק/450ו

יעוד: אזור מגורים א'

שימושים: 4 יח' דיור **תאור הבקשה:** בנייה חדשה

תוכן הבקשה

הקמת 4 יחידות מגורים הכוללות: ממ"ד, חניה לא מקורה ופיתוח (יחידות 5-8) - **דיון נוסף לצורך העברת דרישה משלב בקרת התכנון לשלב תחילת עבודות**

החלטות

להותיר החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025007 מתאריך 20/07/2025 על כנה, למעט העברת הדרישה לתצ"ר כשר לרישום ע"י מפ"י, משלב בקרת התכנון לשלב תחילת עבודות. * שאר תנאי הוועדה ללא שינוי.

תאריך השלמה סטטוס

29/10/2025 הושלם

תנאים לשלב בקרת תכנון

- נספח סניטרי - תאגיד המים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240178\1

הושלם 16/11/2025
הושלם 16/11/2025
הושלם 16/11/2025
הושלם 16/11/2025

לא נדרש
לא נדרש
לא נדרש

30/11/2025

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

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

לא הושלם
לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם

- הצהרת מתכנן וחישובים סטטיים
- דו"ח ביסוס קרקע
- רשות הניקוז עפ"י החוק
- אישור הג"א
- חתימת רמ"י
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- תצ"ר עם אישור "כשר לרישום" ע"י מפי"י

תנאים לתחילת עבודות

- תצ"ר עם אישור "כשר לרישום" במפ"י
- 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

תנאים למהלך הביצוע

- מפת מדידה עדכנית הכוללת את סימון הגבולות ואת יציקת הרצפה

תנאים לתעודת גמר

- אישור מהנדס
- רישום חלקה בטאבו
- 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

7156	תיק בניין:	20240179\1	בקשה מקוונת כולל הקלות:	19	סעיף
22/12/2025 : תאריך מספר 2025012 החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה					

בעלי עניין

מבקש

י.א.טאוורס - החזקות ויזמות בע"מ

בעל הנכס

יהודה אנגלמן, הרברט סמואל 24 חדרה, 429100

עורך

אפרת חבושה

כתובת:

רחוב האחו 10, בר אילן מאיר 30, שכונה: שכ' יצחק

גוש וחלקה:

גוש: 10013 חלקה: 161 מגרש: 624

תוכניות:

חד/במ/900, חד/1085, חד/947, חד/35, חד/450ה, חד/מק/450/1

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

4 יח' דיור

תאור הבקשה: בנייה חדשה

תוכן הבקשה

הקמת 4 יחידות מגורים הכוללות: ממ"ד, חניה לא מקורה ופיתוח (יחידות 1-4) - דיון נוסף לצורך העברת דרישה משלב בקרת התכנן לשלב תחילת עבודות

החלטות

להותיר החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025007 מתאריך 20/07/2025 על כנה, למעט העברת הדרישה לתצ"ר כשר לרישום ע"י מפ"י, משלב בקרת התכנן לשלב תחילת עבודות. * שאר תנאי הוועדה ללא שינוי.

תנאים לשלב בקרת תכנ

- הצהרת מתכנן וחישובים סטטיים
- דו"ח ביסוס קרקע
- חתימת רמ"י
- רשות הניקוז עפ"י החוק
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור הג"א
- נספח סניטרי - תאגיד המים
- תצ"ר עם אישור "כשר לרישום" ע"י מפ"י

תנאים לתחילת עבודות

- תוקף ההיתר מותנה בהוצאת אישור תחילת עבודות
- תצ"ר עם אישור "כשר לרישום" ע"י מפ"י
- 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

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם

29/10/2025

לא נדרש

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240179\1

- 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
- רישום חלקה בטאבו
- 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

לא הושלם

7157 תיק בניין:	20240180\1 בקשה מקוונת כולל הקלות:	סעיף 20
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 22/12/2025		

בעלי עניין

מבקש

י.א.טאוורס - החזקות וזימות בע"מ

בעל הנכס

יהודה אנגלמן, הרברט סמואל 24 חדרה, 429100

עורך

אפרת חבושה

כתובת:

השלום, שכונה: שכ' יצחק

גוש וחלקה:

גוש: 10013 חלקה: 157 מגרש: 155/1

תוכניות:

חד/במ/900, חד/1085

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

3 יח' דיור

בנייה חדשה: **תאור הבקשה:**

תוכן הבקשה

הקמת 3 יחידות מגורים הכוללות: ממ"ד חנייה לא מקורה ופיתוח - דיון נוסף לצורך העברת דרישה משלב בקרת התכנן לשלב תחילת עבודות

מתנגדים



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240180\1

לא הושלם
לא הושלם

- 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 21	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20240181\1	תיק בניין: 7157
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך: 22/12/2025		

בעלי עניין

מבקש

י.א.טאוורס - החזקות וזימות בע"מ

בעל הנכס

יהודה אנגלמן, הרברט סמואל 24 חדרה, 429100

עורך

אפרת חבושה

כתובת:

השלום, שכונה: שכ' יצחק

גוש וחלקה:

גוש: 10013 חלקה: 157 מגרש: 155/1

תוכניות:

חד/במ/900, חד/1085

יעוד:

אזור מגורים א'

שימושים:

3 יח' דיור

תאור הבקשה: בנייה חדשה

תוכן הבקשה

הקמת 3 יחידות מגורים הכוללות - ממ"ד חניה לא מקורה ופיתוח-
דיון נוסף לצורך העברת דרישה משלב בקרת התכנן לשלב תחילת עבודות

מתנגדים

- עו"ד רחל אילוז

החלטות

להותיר החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025007 מתאריך 06/08/2025 על כנה,
למעט העברת הדרישה לתצ"ר כשר לרישום ע"י מפ"י, משלב בקרת התכנן לשלב תחילת עבודות
והוספת דרישה לשלב בקרת התכנן - 'אישור מחלקת נכסים להסדרת דמי השימוש בגין תפיסת השצ"פ.

* שאר תנאי הוועדה ללא שינוי.

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

תנאים לשלב בקרת תכנן

- הצהרת מתכנן וחשובים סטטיים
- דו"ח ביסוס קרקע
- חתימת רמ"י
- רשות הניקוז עפ"י החוק
- נספח סניטרי - תאגיד המים

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240181\1

- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור הג"א
- אישור מחלקת נכסים להסדרת דמי השימוש בגין תפיסת השצ"פ
- תצ"ר עם אישור "כשר לרישום" ע"י מפי"ג

תנאים לתחילת עבודות

- תוקף ההיתר מותנה בהוצאת אישור תחילת עבודות
- **תצ"ר עם אישור "כשר לרישום" מפ"י**
- 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

תנאים למהלך הביצוע

- מפת מדידה עדכנית הכוללת את סימון הגבולות ואת יציקת הרצפה

תנאים לתעודת גמר

- אישור מהנדס
- רישום חלקה בטאבו
- 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

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא נדרש

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם

2025016 : דיון כללי	22	סעיף
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 תאריך : 22/12/2025		

בעלי עניין

מבקש
רן אמיר



המשך דיון כללי: 2025016

עו"ד פיני יניב

בעל הנכס

עו"ד פיני יניב, שד' רוטשילד 76 תל אביב-יפו

עורך

נטלי מקרישין

כתובת: חוט השני 6, ארזי הלבנון 22, שכונה: עין הים

גוש וחלקה: גוש: 12794 חלקה: 15 מגרש: 246/42, חלקה: 16 מגרש: 246/41

תוכניות: 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/ו, חד/מק/450/ו

יעוד: אזור מגורים מיוחד

תוכן הבקשה

רישום תקנה 27 להצמדת מחסנים וחניות בגוש 12794 חלקה 16.

החלטות

מליאת הוועדה המקומית מחליטה לקבל את המלצת הצוות המקצועי ומהנדס העיר ומאשרת הבקשה כדלקמן:

יירשמו תקנות לפי סעיף 27 על חלק מתתי החלקות הבאות:

1. ביחס לתתי החלקות להן לא הוצמדו חניות כלל והן תתי החלקות שהחניה שלהן נמצאת בחלקה 15 - תירשם הערה תקנה 27 לפיה פתרון החניה מצוי בחלקה 15. עניין זה הוסדר גם בתקנון הבית המשותף.
2. ביחס לתתי החלקות להן לא הוצמדו חניות כלל ואינן תתי החלקות שהחניה שלהן בחלקה 15 - בהן תירשם תקנה 27 לפיה לדירה תוצמד אחת מהחניות הצמודות לתת חלקה 170 - ככל ותהיה הצמדה, העברת הצמדת חניות שמועברות ממחסן יהיו בתיקון בית משותף באישור הוועדה המקומית.

רומן גישר
סגן ראש העיר
ומ"מ יו"ר הוועדה המקומית

אדרי ארז טל
מהנדס העיריה
וראש מנהל הנדסה

למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 2025012 בתאריך 22/12/2025.

כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק. כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת הוועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.