

החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מס' 2026001

בתאריך: כ"ט בטבת תשפ"ו 18/01/2026 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 |
| - מ"מ וסגן ראש העיר וחבר הוועדה | מר מלכיאל אלבוז |
| - סגן ראש העיר וחבר הוועדה | מר שלמה בוזגלו |
| - חבר הוועדה | מר בועז ביטון |
| - חבר הוועדה | מר לירון עמר |
| - חברת הוועדה | הגב' אתי אטיאס |
| - חבר הוועדה | מר אייל אולג פבזנר |

נציגים:

- נציגת שר הפנים רינת סלוצקי

הערה: באמצעות ZOOM

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 |
| - יועמ"ש הוועדה המקומית | עו"ד סיגל אהרון |
| - סגנית מנהלת אגף תכנון עיר | צביה כהן |
| - מנהלת מח' נכסים | עו"ד נילי הראלי |
| - מנהל מח' השבחה | צבי יעקובוביץ |
| - בודקת תוכניות באגף תכנון עיר | חגית שינדלר |
| - בודק תוכניות באגף תכנון עיר | שגיא ורובל |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|--------------|------------------------|
| - חבר 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 |

נציגים:

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| - נציג שר הפנים | מר תומר אביאור |
| - נציגת רשות הכבאות | הגב' אלה ליבשיץ |
| - נציג רשות הכבאות | מר דודו וענונו |
| - נציגת השרה להגנת הסביבה | הגב' ורד דרור |



המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגת שר הבריאות	הגב' מיכל דנצינגר	נציגים:
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	
רכז תכנון וסטטוריקה באיגוד ערים לאיכה"ס	כרמל מאירי	
מנהלת אגף תשתיות	רינת קרן	סגל:
ראש מנהלת התחדשות עירונית	אורטל כהן קדוש	
מבקרת העיריה	הגב' יוכי דהן	מוזמנים:

אישור פרוטוקולים:

אוסר פרוטוקול הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2025012 מתאריך 22/12/2025.



על סדר היום:

הישיבה נפתחה: 17:05

ננעלה: 18:30

כללי:

1. יו"ר הוועדה מביא בפני חברי הוועדה את 2 הנושאים מחוץ לסדר היום שפורסם ומבקש את אישורם לדון בהם. חברי הוועדה מאשרים את הבקשה פה-אחד.

** סעיף 16 - תוספת לסדר יום - תכנית 302-1359173 - שינוי הוראות בניה ברח' לוי אשכול בחדרה.

** סעיף 17 - תוספת לסדר יום - תכנית 302-0400754 - תכנית פינוי בינוי מתחם סלע ביתר חדרה.

2. מהנדס העיר ארז טל מעדכן את חברי הוועדה על ביקור ועדת הבקרה לוועדות המקומיות שהתקיימה בשבוע שעבר, לרבות הערות שהועלו תוך כדי הבדיקה.

3. עדכון עו"ד סיגל אהרון - היועמ"ש לוועדה:

חברי הוועדה עודכנו כי ביום חמישי האחרון הוגש כתב התשובה לערר שהוגש על-ידי הגב' דמתי, כנגד החלטת הוועדה המקומית לדחות את בקשתם להיתר, החלטה אשר התקבלה בניגוד להמלצת הצוות המקצועי. הובהר לחברי הוועדה, כי מלאכת ההגנה (כתב התשובה לערר) על החלטת הוועדה הייתה מורכבת.

בסיום הדברים הובהרה החשיבות שבהקפדה על מתן הנמקה עניינית, ברורה ומפורטת לכל החלטה ובפרט כאשר היא מתקבלת בניגוד לעמדת הדרג המקצועי וזאת לשם חיזוק מעמד החלטות הוועדה ועמידותן בפני ביקורת שיפוטית.

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	בקשה מקוונת כולל הקלות	202202071 אישור בקשה	בית משותף, בנייה חדשה	גוש: 10049 חלקה: 352 מגרש: 2	מגדלי איתי חברה להשקעות ובניה בע"מ	שמואלזון 2 כניסה א, שכונה: שכי גני אלון	5
2	בקשה מקוונת כולל הקלות	202500611 אישור בקשה	שצ"פ, הסדרה	גוש: 10403 חלקה: 153 מגרש: 1	עיריית חדרה	רחוב משמר הגבול 1, תמנע, שכונה: שכונת הפארק	8
3	בקשה מקוונת כולל הקלות	202302541 דיון חוזר	בית פרטי חד משפחתי, בנייה חדשה	גוש: 10573 חלקה: 170 תכ: חד/מק/793/ד	אברהמי נועם	גבעת הלבונה 8, שכונה: עין הים	10
4	בקשה מקוונת כולל הקלות	202401431 אישור בקשה	בית משותף, בנייה חדשה	גוש: 10032 חלקה: 323 תכ: חד/848	עופר קדמון בעמ קיימת התנגדות	שפרינצק יוסף 4, שכונה: נווה עובד	13
5	דיון כללי	2026001 דיון בהפקעות	בקשה לאישור ביטול הפקעה לפי סעיפים 7-15 בגוש 10025	גוש: 10025 חלקה: 66 מגרש: 91	עיריית חדרה- מחלקת נכסים	צה"ל	16
6	תוכנית בניין עיר הודעה לפי	302-1553338 פרסום לפי סעיפים 77-78	סעיף 77-78 חד/3002	גוש: 7724 מחלקה: 14 עד חלקה: 14	הוועדה במקומית לתכנון ובניה חדרה	שכונה:	17
7	תוכנית בניין עיר תכנית לתשתית	תתל/154 דיון להפקדה	תתל 154- מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית	גוש: 10106 מחלקה: 212 עד חלקה: 212	נתיבי איילון בע"מ	מגידו, שכונה:	19
8	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1496876 דיון להפקדה	שינוי הוראות בניה ברח' הרצל 52 בחדרה, גוש 10035	גוש: 10035 מחלקה: 133 עד חלקה: 133	ברדה את עמרים יזמות ובניה בע"מ	הרצל 52, שכונה: לב העיר	22
9	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1439686 דיון להפקדה	שינוי הוראות בניה ברח' שבזי בחדרה, גוש 10035 חלקה 229	גוש: 10035 מחלקה: 229 עד חלקה: 229	י.א טאוורס החזקות ויזמות בע"מ	שבזי שלום, שכונה:	24
10	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1467141 דיון להפקדה	שינוי הוראות בניה ברח' אהרונוסון בחדרה, גוש 10009	גוש: 10009 מחלקה: 388 עד חלקה: 388	עידו בל אחזקות ויזמות בע"מ	אהרונוסון, שכונה: וייצמן	26
11	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1256288 דיון חוזר	תוספת זכויות ותוספת יח"ד בגוש 10008, חלקה 222	גוש: 10008 מחלקה: 222 עד חלקה: 222	שושנה שפר	שד בגין מנחם, שכונה:	28
12	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1288349 דיון חוזר	שינוי יעוד ותוספת זכויות בגוש 10012 חלקות 123-129	גוש: 10012 מחלקה: 123 עד חלקה: 123	אדית זילברברג	חדרה, שכונה: נווה חיים	30
13	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1493014 דיון חוזר	חדרה - מבנה מגורים ברחוב ז'בוטינסקי 42	גוש: 10037 מחלקה: 355 עד חלקה: 355	עמרים אברהם וזכריה לוי בע"מ	ז'בוטינסקי 42, שכונה:	32
14	תוכנית בניין עיר תשריט איחוד	2746/ר דיון בתצ"ר	תצ"ר/2746 - אברהם עמרים + זכריה לוי	גוש: 10036 מחלקה: 148 עד חלקה: 148	זכריה לוי ובניו בע"מ	הלל יפה 6	33
15	תוכנית בניין עיר תכנית חלוקה	2752/ר דיון בתצ"ר	תצ"ר/2752 - כביש 2	גוש: 10004 מחלקה: 14 עד חלקה: 14	נתיבי ישראל	שכונה: כביש 2 בסמוך לרח' מבצע יהונתן לעין הים	34
*16	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	302-1359173 התנגדות ועדה מקומית	שינוי הוראות בניה ברחוב לוי אשכול בחדרה בגוש 10041	גוש: 10041 מחלקה: 77 עד חלקה: 77	יצחק דדוש ובניו	אשכול לוי 14	35
*17	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	302-0400754 שינוי שלביות שנקבעה בתכנית	תכנית פינוי בינוי מתחם סלע-ביתר חדרה	גוש: 10049 מחלקה: 3 עד חלקה: 3	יורם אסידון	חדרה, שכונה: הזיתים	37

* תוספת לסדר יום



8097 תיק בניין:	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20220207\1	סעיף 1
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026		

בעלי עניין

מבקש

מגדלי איתי חברה להשקעות ובניה בע"מ

בעל הנכס

אהוד רוטמן השקעות וחברה בע"מ, ביאליק 45, חדרה.

מגדלי איתי חברה לבנייה והשקעות בע"מ, הפלמ"ח 3 אשקלון

עורך

רגב יובל משה

כתובת: שמואלזון 2 כניסה א, שכונת: שכ' גני אלון

גוש וחלקה: גוש: 10049 חלקה: 352 מגרש: 2

תוכניות: 302-0156208, 302-0550475, חד/814, חד/590

יעוד: אזור מגורים גי-מבא"ת, מסחר

שימושים: בית משותף, מסחר **תאור הבקשה:** בנייה חדשה

תוכן הבקשה

בניית בית מגורים בן 9 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ושני מרתפי חניה כולל חדר טראפו - סה"כ 18 יח"ד, מבנה קדמי בחלקה.

בקרה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי		1,618.90	1,618.90		1,620.00		חד/ 3020550475 בנ/590 א' תצ"ר 2697/2023 שטח חלקה: 1111 מ"ר ייעוד: מגורים ומסחר שטח מוצע למגורים בלבד
שטחים עיקריים על קרקעי		249.41	249.41		250.00		שטחים עיקריים למסחר
שטח שירות על קרקעי		642.12	642.12		698.00		
שטח שירות תת קרקעי		1,110.92	1,110.92		1,111.00		פורסמה הקלה להוספת קומת מרתף
תכסית קרקע		385.12	385.12	35.00	388.85		
תכסית קומה טיפוסית		231.48	231.48				
מספר יח"ד		18.00	18.00		18.00		
מספר קומות תת קרקעי		2.00	2.00		1.00		פורסמה הקלה לתוספת קומת מרתף
מספר קומות על קרקעי		10.00	10.00		10.00		9 קומות מגורים מעל קומת מסחר
קו בנין קדמי		5.00	5.00		5.00		קו בנין למסחר יהיה 0
קו בנין אחורי		6.00	6.00		6.00		
קו בנין צידי		4.00	4.00		4.00		
גובה		35.10	35.10		35.85		

הערות:

- חלקה 352 כוללת שני מגרש בניה שעתידים להרשם כשתי חלקות סחירות נפרדות ובנוסף שצ"פ. בבקשה זו מוצע ביטול זמני של חניות השייכות למבנה האחורי, כך שעד סיום בניית המרתף יהיו 24 חניות ל-36 יח"ד. יודגש כי עפ"י דיווח היזם, הדיירים מודעים לכך ונתנו את הסכמתם. בגין השינוי הזמני תלקח ערבות בנקאית להבטיח מתן חניה והצמדתה בתום הבניה. תום הערבות בתעודת גמר של המבנה הקידמי והצמדת החניות לכל הדיירים.



הערבות תלקח כתנאי לתעודת הגמר של המבנה האחורי.

החלטות

בהתאם להוראות החוק, על בקשה זו להיבדק במכון בקרה.

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל, בהקלה של 2 מ' בקו בניין קדמי למרפסת, (מ-5מ' ל-3מ'), בהקלה של 10% בקו בנין צדדי מערבי (מ-4מ' ל-3.6מ'), בהקלה בדבר תוספת קומת מרתף לחנייה ולחלן החלטתה:

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

1. תואי הדיפון יותאם לתואי המרתף בדגש על הדופן המזרחית והמערבית.
2. כל המבנים המופיעים בשצ"פ יסומנו להריסה ויהרסו בפועל כתנאי להוצאת היתר בניה.

הקלות מאושרות:

- הקלה של 2 מ' בקו בניין קדמי למרפסת, (מ-5מ' ל-3מ') - לאשר לצורך שיפור תכנון.
- הקלה של 10% בקו בנין צדדי מערבי (מ-4מ' ל-3.6מ') - לאשר לצורך שיפור תכנון.
- הקלה בדבר תוספת קומת מרתף לחנייה - לאשר לצורך שיפור תכנון.

תנאים לשלב בקרת תכ

- אישור מכון בקרה

- תנאים לשלב עמידה בתנאי החלטת הוועדה:

- נספח סניטרי - תאגיד המים

- אישור נגישות

- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - כשיש דרישה בתב"ע

- רישום הערות אזהרה כי:

- כל חלקי הבית המשותף חוץ מהחלקים הרשומים כדירות והחלקים שהוצמדו לדירות לרבות הקרקע, הגגות הקירות החיצוניים המסד חדרי מדרגות, מעליות מקלטים, קומת עמודים, מתקנים טכנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם גם אן הם הוקמו בשטח דירה מסויימת וכן שטחים או חלקים שהוגדרו בהיתר הבנייה כרכוש משותף ומשמשים שימוש משותף לכל דיירי הבניין או רובם יירשמו כרכוש משותף.

- החניות יוצמדו בהתאם לקבוע בתבע או בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה

- חניות אורחים וחניות נכים יהוו רכוש משותף ויירשמו כרכוש משותף ולא ניתן יהיה להצמידן לדירות.

- חניות עוקבות יוצמדו ויירשמו ליחידת דיור אחת בלבד.

- רישום הפרצלציה בטאבו בהתאם לתצ"ר

תנאים לתחילת עבודות

- תוקף ההיתר מותנה בהוצאת אישור תחילת עבודות

- אישור מודד

- לתשומת ליבכם, כי ככול והינכם מעוניינים להחליף עורך בקשה לאחר החלטת הוועדה המקומית בבקשה ועד לשלב הוצאת ההיתר, בשל גבלות מערכת רישוי זמין תתבקשו להגיש בקשה חדשה או הוצאת היתר. מגיש הבקשה יידרש למלא טופס עורך בקשה והחלפת בעלי תפקידים.

- הצהרה לתיאום תשתיות - הוט, בזק, יס

- חוזה מול מעבדה מורשת - ממ"דים, בטונים ואיטום

- הסכם התקשרות עם אתר מורשה + טופס לחישוב כמות הפסולת

- תכנית התארגנות וניהול אתר בניה

- קבלן רשום עפ"י סיווג מתאים להקף העבודה המבוצעת בפועל

- דו"ח ביסוס קרקע

- בניה ירוקה - אישור שלב א' ממכון התעדה

- התקשרות עם חברת אחזקות למבנה במגורים

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

7917 תיק בניין:	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20250061\1	סעיף 2
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026		

בעלי עניין

מבקש

עיריית חדרה

בעל הנכס

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

עורך

דורון משה ויזר

כתובת: רחוב משמר הגבול 1, תמנע, שכונה: שכונת הפארק

גוש וחלקה: גוש: 10403 חלקה: 153 מגרש: 1

תוכניות: 302-0381590, חד/2020, חד/1200, חד/802, חד/במ/970

יעוד: שטח ציבורי פתוח

שימושים: שצ"פ תאור הבקשה: הסדרה

תוכן הבקשה

הסדרת מבנה שירותים קיים המשמש את הפארק והנגשתו לפי תב"ע 302-0381590.

בקרה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
גודל מגרש					64,125.00		
שטחים למטרו עיקריות - מעל לכני	71.55	71.55	71.55		1,255.00		0381590-302
שטח שירות על קרקעי	5.03	5.03	5.03		275.00		גגון

להלן סיכום שטחים-עיקרי/ שירות בבקשות מקבילות אשר טרם יצא להן היתר:

בקשה מס' 20250060-להקמת מסעדה- מוצע 35.37 מ"ר שטח עיקרי ו-21.15 מ"ר שטח שירות.
 בבקשה מס' 20250061-להסדרת שירותים נגישים- מוצע 71.55 מ"ר שטח עיקרי ו-5.03 מ"ר שטח שירות.
 בבקשה מס' 20250108-מבנה מנהלה בשטח עיקרי של 99.82 מ"ר
 מחסן תפעולי למנהלה בשטח של 23.26 מ"ר ו-53.70 מ"ר שטח שירות.
 מבנה שירותים בשטח עיקרי של 74.02 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מוצע בכל הבקשות - 304.02 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע-1255 מ"ר
 סה"כ שטח שירות מוצע בכל הבקשות - 79.88 מ"ר, סה"כ שטח שירות מותר לפי תב"ע - 275 מ"ר
 סה"כ שטח עיקרי נותר לניצול - 950.98 מ"ר
 סה"כ שטח שירות נותר לניצול - 195.12 מ"ר

החלטות

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל, בהקלה בדבר הסדרת בית שימוש נגיש בחריגה מקו בניין צדדי לצורך התאמת נגישות במקום ציבורי קיים לפי סעיף 4.3 סעיף קטן (ו') בתקנות התכנון ובניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית) 2023 ולהלן החלטתה:

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

הסדרת בית שימוש נגיש בחריגה מקו בניין צדדי לצורך התאמת נגישות במקום ציבורי קיים לפי סעיף 4.3 סעיף קטן (ו') בתקנות התכנון ובניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית) 2023 - לאשר לצורך נגישות.

תנאים לשלב בקרת תכנ

- הצהרת מתכנן וחישובים סטטיים

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20250061\1

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

- דו"ח ביסוס קרקע
- נספח סניטרי - תאגיד המים
- אישור הג"א
- אישור כבאות / יועץ בטיחות
- אישור איגוד ערים + אישור לעניין קו חשמל מתח עליון
- אישור משרד הבריאות + אישור לעניין קו חשמל מתח עליון
- **אישור נגישות**
- דוח הצהרת עורך הבקשה לשינויים

תנאים לתחילת עבודות

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

- תוקף ההיתר מותנה בהוצאת אישור תחילת עבודות
- אישור מודד
- קבלת מינוי מנהל עבודה
- 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
- העתקת תשתית ציבורית ו/או פרטית ככול שתהא (בזק, חח"י, הוט, תאורה וכדומה) במרחב הציבורי בגין היתר זה תהא על חשבון בעל ההיתר

תנאים למהלך הביצוע

לא הושלם

- מפת מדידה עדכנית הכוללת את סימון הגבולות ואת יציקת הרצפה

תנאים לתעודת גמר

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

- אישור מהנדס
- אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
- אישור קבלן רשום ותעודת עדכנית
- עמידה בתנאי מעבדה מאושרת בבדיקת מים וביוב - אישור תאגיד המים
- דו"ח מעבדה - בטונים, תגמיר טיח, אטימות מקלט וסינון
- קרינה מרשת חשמל - דוח ופיקוח עליון ע"י יועץ קרינה מוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה. עבור מבנים מעל 5000מ"ר נדרש אישור בדיקת קרינה לאחר אישור הרצת מערכות
- אישור מחלקת תברואה
- אישור נגישות לשלב תעודת גמר
- אישור יועץ בטיחות
- מפת מדידה מעודכנת לשנה ע"פ תיקון 101

לא הושלם
לא הושלם
לא הושלם

06/01/2026



סעיף 3	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20230254\1	תיק בניין: 9396
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026		

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 - דיון נוסף לצורך ביטול דרישות לא רלוונטיות.

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
תכסית קרקע				20.57		50.00	חד/מק/793/ה
מספר יח"ד		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

הערות:

- הדיון החוזר הינו לביטול דרישות בשלב בקרת התכנן ע"פ בקשת המבקש במכתבו מיום ה- 25.12.25 :
- אישור חשמלאי מוסמך לשער חשמלי
לא נדרש, חובה לעמוד בתקן ישראלי 900
- חתימת רמ"י



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20230254\1

לא הושלם
לא הושלם

- 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.

תנאים למהלך הביצוע

- מפת מדידה עדכנית הכוללת את סימון הגבולות ואת יציקת הרצפה

תנאים לתעודת גמר

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם
לא הושלם

- 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



1276 תיק בניין:	20240143\1 בקשה מקוונת כולל הקלות:	סעיף 4
18/01/2026 החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך:		

בעלי עניין

מבקש

עופר קדמון בעמ

א. א. שחקים אחזקות ויזמות בע"מ

בעל הנכס

א. א. שחקים אחזקות ויזמות בע"מ, הכנת 15 חדרה

עורך

אפרת חבושה

כתובת: שפרינצק יוסף 4, שכונה: נווה עובד

גוש וחלקה: גוש: 10032 חלקה: 323

תוכניות: 848/חד

יעוד: לא מעודכן, אזור מגורים ב'

שימושים: בית משותף **תאור הבקשה:** בנייה חדשה

תוכן הבקשה

הקמת בנין מגורים הכולל 36 יחידות דיור כולל: 2 מרתפי חניה, קומת קרקע, 9 קומות, חדר יציאה לגג, ממ"דים, מצללות, גדרות ועבודות פיתוח שטח.

בקרה מרחבית

זכות	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	מותר	% מותרים	הערות
שטחים עיקריים על קרקעי	3,692.03	3,692.03	3,692.03		3,800.00		תב"עות חלות: חד/3020982686 חד/2729 תצ"ר 3020583542 שטח חלקה נטו: 950 מ"ר
שטחים עיקריים על קרקעי	79.99	79.99	79.99		80.00		חדרי יציאה לגג
שטח שירות תת קרקעי	1,967.40	1,967.40	1,967.40		2,000.00		
שטח שירות על קרקעי	1,167.07	1,167.07	1,167.07		1,300.00		
תכסית קרקע	489.54	489.54	489.54	50.00	475.00	50.00	ניוד שטחים מקומה עליונה לקומת הקרקע והגדלת תכסית הקרקע פורסמה הקלה של 6%
מספר יח"ד	36.00	36.00	36.00		36.00		
תמהיל	8.00	8.00	8.00	20.00	7.20	20.00	
מספר קומות תת קרקעי	2.00	2.00	2.00		2.00		
מספר קומות על קרקעי	10.00	10.00	10.00		10.00		תוספת הקלה ב 2 קומות
קו בנין קדמי	4.00	4.00	4.00		4.00		קו בניין גובל עם השצפ יהיה קו בנין 0
קו בנין צידי	4.00	4.00	4.00		4.00		2 מטר למרפסות בקו בנין צידי
גובה	36.09	36.09	36.09		38.00		
מרפסות	536.08	536.08	536.08	950.00		950.00	שטח של 950 מ"ר למרפסות בשטחים עיקריים
גודל מגרש (מ"ר)					1,000.00		50 מ"ר שצ"פ 950 מ"ר מגורים

מתנגדים

- מאור מכאני



החלטות

בהתאם להוראות החוק, על בקשה זו להיבדק במכון בקרה.

הוועדה דנה בבקשה הנ"ל, בהקלה בדבר הוספת 2 קומות, בהקלה בדבר אדמה גננית בעומק 1 מ' במקום 1.5 מ', בהקלה של 6% בתכסית הקרקע המותרת, מעבר ל-50% המותרים ובהתנגדות שהוגשה ולהלן החלטתה:

למתנגד משיבה הוועדה כדלקמן:

הוועדה מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות. הבקשה הוגשה בהתאם לתבוע מאושרת ל-2 מרתפי חניה, יוגשו חישובים סטטיים ע"י מהנדס, יחד עם זאת יבוצע ע"י הזים בנוסף גם סקר סיכונים. באפשרותכם להגיש ערר בהתאם להוראות המועדים הקבועים בחוק.

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

- אישור מהנדס לחפירה ודיפון ללא עוגנים.
- הנמכת מפלס ה-0.00 של המבנה למקסימום האפשרי בתיאום ואישור מחלקת תנועה וחניה.
- הגדר לחזית תונמך ע"פ הקבוע בתקנות.
- תיקון תכנית ע"פ הערות הרישוי.
- השצ"פ אינו בבעלות העירייה ולכן אין צורך בהסדרה קניינית מול העירייה.

הקלות מאושרות:

- הקלה בדבר הוספת 2 קומות.
- הקלה בדבר אדמה גננית בעומק 1 מ' במקום 1.5 מ'.
- הקלה של 6% בתכסית הקרקע המותרת, מעבר ל-50% המותרים.
- לאשר לצורך שיפור תכנון ומימוש הזכויות ע"פ התב"ע, בשים לב לכך שגובה המבנה אינו חורג מהמאוסר בתב"ע.

סטיה מאושרת:

- גמישות בקביעת מפלס ה-0.00 של כ-20 ס"מ - לאשר לצורך מימוש הזכויות ע"פ התב"ע.

תנאים לשלב בקרת תכ

- אישור מכון בקרה

- תנאים לשלב עמידה בתנאי החלטת הוועדה :

- אישור נגישות

- סקר סיכונים

- אישור תאגיד המים

- רישום הערות אזהרה בלשכת המקרקעין כדלקמן :

1. כל חלקי הבית המשותף חוץ מהחלקים הרשומים כדירות והחלקים שהוצמדו לדירות, לרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, קומת העמודים,

מתקנים טכניים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם גם אם הם הוקמו בשטח דירה מסויימת וכן שטחים ו/או חלקים שהוגדרו בהיתר הבנייה כרכוש משותף ומשמשים שימוש משותף לכלל דיירי הבניין או רובם יירשמו כרכו

2. החניות יוצמדו בהתאם לקבוע בתב"ע ו/או בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), תשנ"ו-1996 או כל חוק או תקנה אחרת שיהיו תקפים ביום הוצאת היתר הבנייה ו/או בהתאם

לנוהל החניות העירוני המפורסם באתר הוועדה.

3. חניות האורחים וחניות הנכים יהוו רכוש משותף וירשמו כרכוש משותף ולא ניתן יהיה להצמידן לדירות (כהגדרתן בחוק המקרקעין).

תנאים לתחילת עבודות

- תוקף ההיתר מותנה בהוצאת אישור תחילת עבודות

- קבלת מינוי מנהל עבודה

- אישור מודד

- הצהרה לתיאום תשתיות - הוט, בזק, יס

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

תאריך השלמה סטטוס

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240143\1

- חוזה מול מעבדה מורשת - ממ"דים, בטונים ואיטום
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה + טופס לחישוב כמות הפסולת
- תכנית התארגנות אתר מאושרת על ידי מחלקת תשתיות, ערוכה על פי התקנות וחתומה על ידי מתכנן שלד הבניין, יועץ בטיחות הבניה והקבלן המבצע.
- קבלן רשום עפ"י סיווג מתאים להקף העבודה המבוצעת בפועל
- התקשרות עם חברת אחזקות למבנה במגורים
- 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
- אישור בטיחות לעגורן/מנוף
- אישור משרד העבודה /מהנדס בטיחות
- מיגון מדרכות הולכי הרגל הנמצאות בסמיכות למבנה
- המנוף הקיים באתר הבנייה יהיה מצוייד בתאורת לילה מטעמי בטיחות

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

תנאים למהלך הביצוע

- מפת מדידה עדכנית הכוללת את סימון הגבולות ואת יציקת הרצפה

לא הושלם

תנאים לתעודת גמר

- רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין

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
- בניה ירוקה - אישור שלב ב' ממכון התעדה
- מניעת מטרדי רוח מבניינים גבוהים - יצירת פתרון
- קרינה מרשת חשמל - דוח ופיקוח עליון ע"י יועץ קרינה מוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה. עבור מבנים מעל 5000מ"ר נדרש אישור בדיקת קרינה לאחר אישור הרצת מערכות
- אישור מחלקת תברואה
- אישור פינוי פסולת בפועל
- אישור מחלקת אחזקת כבישים
- אישור מחלקת גינון
- אישור בזק
- אישור כבאות
- אישור נגישות
- אישור יועץ תנועה
- אישור יועץ בטיחות
- פינוי שירותים כימיים

לא הושלם

סעיף 5	דיון כללי: 2026001
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026	

בעלי עניין

מבקש

עיריית חדרה- מחלקת נכסים

כתובת:

צה"ל

גוש וחלקה

גוש: 10025 חלקה: 66 מגרש: 91

תוכניות:

חד/1471, 302-1471333

יעוד:

קרקע חקלאית

תוכן הבקשה

ביטול הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 - תא שטח 91 על פי תוכנית חד/1471.

החלטות

בהתאם לנתונים שהוצגו על ידי מחלקת נכסים הוועדה המקומית מאשרת את ביטול ההפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה, שפורסמה בילקוט פרסומים מספר 13755 מיום 19.08.2025 ביחס לחלק מחלקה 66 בגוש 10025, תא שטח 91 על פי תוכנית חד/1471 בייעוד מתקנים הנדסיים, בשטח של 265 מ"ר, המסומנת כמגרש 155 בתשריט ההפקעה.

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בהתבסס על המלצת מהנדס העיר והצוות המקצועי.

סעיף 6	הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה : 302-1553338
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך : 18/01/2026	

שם התכנית: סעיף 77-78 חד/3002

סוג סעיף: פרסום לפי סעיפים 77-78

סוג תוכנית: הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 1,611,649.00 מ"ר (1611.649 דונם)

בעלי עניין יזם: הוועדה במקומית לתכנון ובניה חדרה

כתובות: שכונה :

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 7724 חלקי חלקות : 14
 גוש : 7725 חלקי חלקות : 8, 7
 גוש : 7726 חלקי חלקות : 284, 2
 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 : 10025 חלקות במלואן : 55
 גוש : 10025 חלקי חלקות : 30, 48, 56
 גוש : 10028 חלקי חלקות : 1, 5, 17, 36
 גוש : 10030 חלקי חלקות : 12
 גוש : 10031 חלקי חלקות : 5, 7
 גוש : 10058 חלקי חלקות : 74
 גוש : 10059 חלקי חלקות : 85
 גוש : 10060 חלקות במלואן : 51, 52
 גוש : 10060 חלקי חלקות : 17, 42, 45
 גוש : 10062 חלקי חלקות : 175, 194
 גוש : 10404 חלקי חלקות : 15, 27, 29, 30, 35, 56, 59
 גוש : 10405 חלקי חלקות : 13, 31

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

2 גרסת תשריט התכנית:

מהות/מטרות

הודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 77-78.

רקע

מטרת התכנית - הודעה על תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 77-78. הוועדה המקומית חדרה מודיעה בזאת על הכנת תכנית חדשה - חד/3002 מיקום: שטח תכנית "חד/3002" חל על כל המקרקעין הכלולים בתכנית תמ"ל 3002 ובנוסף שני צירי גישה חדשים

שיצורפו לתכנית, בהתאם לתשריט הקו הכחול המצורף.
מצב סטטוטורי קיים : תמ"ל/3002 , חד/2020.

רקע

עם אישורה של תמ"ל/3002 - תכנית למתחם מועדף למגורים מזרחית לשכונת בית אליעזר, הכוללת הקמתן של 8135 יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה, שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים לסוגיהם, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה נדרשת לקדם תכנית חדשה ומעדכנת "חד/3002" עקב פגמים מהותיים שנפלו בתכנית תמ"ל/3002 המאושרת, לפי הפירוט הבא :

א. פגמים תנועתיים - התכנית תמ"ל/3002 מייצרת שכונת "בלון", צמודה ונשענת תחבורתית על תשתיות שכונת בית אליעזר.

מצב תכנוני מוצע : התכנית המעדכנת מייצרת שני חיבורים חדשים : האחד, מוטה לתחבורה ציבורית אל תחנת רכבת חדרה מזרח, והשני חיבור לרשת דרכים ארצית (כביש 9) באמצעות חיבור של השכונה החדשה ישירות לרחוב שמעון פרס.

ב. פגמים בבינוי - הבינוי שאושר הינו חד גוני, לא איכותי, ומייצר בנייני רכבת עם מרחקים לא סבירים בין הבניינים. תכנון ארכאי שאינו תואם תפישת תכנון עדכנית ועכשווית.
מצב תכנוני מוצע : התכנית המעדכנת תבצע שינויים בבינוי.

החלטות

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מקבלת את המלצת הצוות המקצועי ומחליטה כדלקמן :

סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

הוועדה המקומית מחליטה לאשר פרסום הודעה על הכנת התכנית הנדונה לפי המפורט לעיל, בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבניה.

תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה- תשכ"ה 1965 :

הוועדה המקומית מחליטה שלא לאפשר הוצאת היתרי בניה ו/או שלא לאשר שימוש במקרקעין בתחום הקו הכחול של התכנית החדשה המתקנת "חד/3002", עקב הכנת התכנית המעדכנת.
תוקף ההגבלה על הוצאת ההיתרים בתחומי התכנית יהיה 3 שנים, או עד לאישורה של התכנית המפורטת החדשה, לפי המוקדם מביניהם.

תכנית לתשתית לאומית: תתל/ 154	סעיף 7
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026	

שם התכנית: תתל 154- מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים
סוג סעיף: דיון להפקדה
סוג תוכנית: תכנית לתשתית לאומית
סמכות תוכנית: ארצית
שטח התוכנית: 74,290.00 מ"ר (74.29 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
תמא/1	כפיפות
תמא/1/35	כפיפות
תמא/10/ג/3	כפיפות
תמא/37/ד/3	כפיפות
תמא/31/א/1	שינוי
תממ/6	שינוי
תממ/9/2	שינוי
תתל/38	שינוי
תתל/31	שינוי

בעלי ענין

יזם
 נתיבי איילון בע"מ
מודד
 אלדב נטוביץ'

כתובות : שכונה ,; שכונה ,; שכונה :

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 10106 חלקי חלקות : 430 , 416 , 408 , 364 , 212
 גוש : 10107 חלקות במלואן : 364 , 363 , 360
 גוש : 10107 חלקי חלקות : 379 , 378 , 377 , 374 , 367 , 357 , 355
 גוש : 10574 חלקי חלקות : 155 , 144 , 80 , 78 , 76 , 74
 גוש : 11827 חלקי חלקות : 109
 גוש : 11828 חלקי חלקות : 70 , 69 , 49 , 1
 גוש : 11829 חלקי חלקות : 93
 גוש : 12795 חלקי חלקות : 21 , 17

מגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	
11	11	כן	
12	12	כן	
2	2	כן	
21	21	כן	
22	22	כן	
23	23	כן	
24	24	כן	

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
25	25	כן	
26	26	כן	
3	3	כן	
31	31	כן	
32	32	כן	
33	33	כן	
34	34	כן	
35	35	כן	
36	36	כן	

גרסת תשריט התכנית: 12

גרסת הוראות התכנית: 17

מהות/מטרות

יצירת מסגרת תכנונית להסדרה ולהקמה של מתקני תשתית לאוטובוסים הנדרשים לתפעול התחבורה הציבורית ולמתן שירות לנוסעים, וזאת לעידוד השימוש בתחבורה הציבורית.

רקע

תת"ל 154 - תכנית לתשתית לאומית, הינה תכנית ביוזמת משרד התחבורה באמצעות חב' נתיבי איילון בע"מ. מטרת התכנית הינה הסדרת מרכזי תחבורה ומתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים במחוזות חיפה והצפון, כחלק מהתכנית האסטרטגית הארצית למתקני תשתית לטובת חיזוק מערך התחבורה הארצי והעירוני.

תת"ל/154 קובעת בין היתר, מתקן למסוף קצה בדרום שכונת גבעת אולגה בחדרה.

עיריית חדרה והוועדה המקומית תומכות בקידום תכניות שיחזקו את השימוש בתחבורה ציבורית, יחד עם זאת, במסגרת ישיבות התיאום שנערכו לקידום מסוף הקצה בדרום גבעת אולגה, מצא מהנדס העיר והצוות המקצועי כי יש קושי ממשי בהקמת המסוף בדרום מערב העיר וזאת מהטעמים הבאים:

- א. חוסר הלימה בין התכנון העירוני בהווה ובעתיד לבין הרשת המוצעת - הצעת מסוף הקצה בדרום שכונת גבעת אולגה נשענית על בחינה פרוגרמטית שגויה, מטעה ומנותקת מהמציאות הקובעת קו אוטובוס אחד בלבד ברובע הים שכולל 15,000 יח"ד בעוד שבעין הים בדרום גבעת אולגה מתוכננים 8 קווים לשירות של 2,000 יח"ד בלבד!!!
- ב. העדר נחיצות המסוף במיקום המוצע -
 - (1) קיים מענה למסוף תחבורה גדול ומשמעותי ברובע הים המספק שטח של 10.5 ד' בתחומו.
 - (2) צמצום מערך צירי העדפה בהסכם המאיץ - שינוי מהותי המשפיע על היכולת לממש בפועל את היעדים שנקבעו בתכנית המקורית ומייתר את נחיצות המסוף בגבעת אולגה דרום.
 - (3) ככל ויוחלט לקדם את המסוף יש להגדירו מסוף קטן ולמקם אותו במרוחק משכונת המגורים הקיימת, כפי שהוצע בחלופה C.

ג. ככל ויוחלט לקדם את המסוף יש להקטין את גודלו (בשטח של 9.28 ד') ולהעמידו על לא יותר מ-15 עמדות

אטובוסים

- (1) אין הצדקה למסוף בינוני בדרום מערב העיר כפי שהוסבר בהרחבה.
- (2) גודל המסוף אינו תואם לגודל הקבוע בהסכם המאיץ החתום - 7 דונם בלבד.

ד. ביטול מערך שטחים פתוחים לאורך כביש החוף - התכנית מבטלת הלכה למעשה את רצועת השצפ אשר נועדה, עפ"י תכנית המתאר חד/2020, לייצר חייץ גנני סבוך וגבוה בין הכבישים הארציים ושכונות המגורים. התכנית מעצימה ומקרבת את מטרדי הרעש וזיהום האוויר אל השכונה הקיימת ופוגעת בקביעה הכוללת באשר לחיץ הנדרש בין כביש ארצי מס' 2 לפיתוח המגורים במערב.

ה. דרישה לשיפוי מלא - 100% של הוועדה המקומית ועיריית חדרה - ככל והמסוף לא יבוטל הוועדה המקומית דורשת שיפוי מלא בגין כל תביעה לרבות תביעה מכוח סעיף 197 לחוק. כמו כן יודגש כי התכנית לא הוגדרה כתכנית דרך לפי סעיף 119 ד' לחוק.

ו. העדר תסקיר השפעה על הסביבה - בתכנית יש מסמך סביבתי בלבד. נדרש על רקע ההשלכות של המיקום המוצע,



המשך תוכנית: תתל/ 154

תסקיר על הסביבה.

ז. נספח השתלבות עירונית - התכנית חסרה נספח השתלבות עירונית, בעוד שבשני מסופי הקצה האחרים הכלולית בתכנית, צורף נספח השתלבות.

החלטות

לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה המקומית להגיש את ההתנגדות לתתל/154 בהתאם למפורט בדברי הרקע ולבקש את ביטול המסוף.
לחילופין, תדרוש הוועדה המקומית שהמסוף יוקטן ויכלול עד 15 אוטובוסים, תוך שינוי במיקומו.
ככל והמסוף לא יבוטל, תדרוש הוועדה המקומית שיפוי מלא.
הוועדה תצרף חוות דעת מקצועיות ככל שתדרשנה.

סעיף 8	תכנית מתאר מקומית: 302-1496876
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026	

שם התכנית: שינוי הוראות בניה ברח' הרצל 52 בחדרה, גוש 10035 חלקה 133

סוג סעיף: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 1,002.00 מ"ר (1.002 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
2020/חד	כפיפות
חד/450ה	שינוי
חד/מק/1001ג	שינוי
1001/חד	שינוי
302-0583542	שינוי

בעלי עניין

יזם: ברדה את עמרים יזמות ובניה בע"מ

מודד: ירחמיאל גולדשמיט

כתובות גושים חלקות: הרצל 52, שכונה: לב העיר

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10035		לא	133	133	כן

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	

גרסת הוראות התכנית: 10 **גרסת תשריט התכנית:** 6

מהות/מטרות

התכנית מגדילה את זכויות הבניה ומשנה הוראות בניוי.

רקע

התוכנית חלה ברח' הרצל בלב העיר חדרה. גוש 10035 חלקה 133. לב העיר מאופיין בבנייה רוויה, שטחי מסחר ותעסוקה. מצפון ומערב המגרש גובל בחלקות בייעוד מגורים ג', ממזרח גובל בייעוד מגורים ב' וממערב במע"ר - מגורים ומסחר.

המגרש בייעוד מגורים מע"ר (מגורים + מסחר). עפ"י תוכנית מאושרת חד/1001 התכנית מאפשרת צפיפות של 12 יח"ד למגורים לדונם. כאשר החלקה בשלמות בשטח של 1002 מ"ר ומיועדת למסחר ומגורים. במגרש מאושרות 12 יח"ד ומוצעות 19 יח"ד.

התוספות המבוקשות במגרש הינן לפי הפירוט הבא:

1. הריסה ובינוי מחדש.
2. תוספת 7 יח"ד - מ- 12 יח"ד במצב מאושר, ל- 19 יח"ד במצב מוצע.
3. תוספת שטחים.
4. תוספת לתכסית הקרקע - מ- 30% במצב מאושר, ל- 60% במצב מוצע.
5. שינוי קו בניין צידי מזרחי מ- 4 מ' במצב מאושר, ל- 3.5 מ' במצב מוצע.

6. שינוי קו בניין קדמי למרפסות ל- 2.5 מ' במצב מוצע.
7. תוספת קומה.

החלטות

התוכנית חלה ברח' הרצל בלב העיר חדרה. גוש 10035 חלקה 133.
הצפיות עפ"י חד/2020 הינה 16 יח"ד לדונם, מבוקש 19 יח"ד לדונם. יחד עם זאת מדובר בתוספת מידתית המתאימה לאזור.

לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. נספח הבינוי יכלול חתכים המראים את המחסנים הטכניים.
2. הגישה המוצעת אל המחסנים הטכניים הינה צרה ואינה מספקת. ככל ולא יוצג פתרון גישה חלופי יש להסירם מהתכנית. הכניסה למחסנים תתאפשר אך ורק דרך המגרש הקיים.
3. פתרון האשפה שהוצג אינו מאושר, יש להציג פתרון אשפה מאושר על ידי אגף שפע.
4. יש לקבל אישור מחלקת תשתיות ותנועה לתכנון המוצע.
5. יש להוסיף במסמכי התכנית התייחסות לעניין רדיוס מגן לבאר ג', בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
6. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות אגף תכנון עיר.
7. חתימת יזם התכנית על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי הוועדה המקומית ועיריית חדרה.
8. חתימת יזם התוכנית על כתב התחייבות להימנעות מפגיעה בחניות המוצמדות לחלקה הסמוכה ושימוש בהם בשלב הבנייה ולאחר אכלוס. כתב התחייבות זה יהווה תנאי לקליטת בקשה להיתר.

סעיף 9	תכנית מתאר מקומית: 302-1439686
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026	

שם התכנית: שינוי הוראות בניה ברח' שבזי בחדרה, גוש 10035 חלקה 229

סוג סעיף דיון להפקדה

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 1,082.00 מ"ר (1.082 דונם)

תוכניות מתיחסות

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

בעלי ענין

יזם

י.א. טאוורס החזקות ויזמות בע"מ

בעלים

י.א.א. טאוורס נדל"ן בע"מ

מודד

רמזי קעואר

כתובות שבזי שלום, שכונה:

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10035	לא		229	229	כן

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

5 גרסת תשריט התכנית:

6 גרסת הוראות התכנית:

מהות/מטרות

התכנית מגדילה את זכויות הבניה ומשנה הוראות בינוי.

רקע

התוכנית חלה ברח' שלום שבזי בשכונת גבעת בילו בחדרה, גוש 10035 חלקה 229. השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע. מצפון, ומערב, המגרש גובל בחלקות בייעוד מגורים ב'. ממזרח גובל בכביש לרחוב על כנפי נשרים ובדרום גובל לכביש שלום שבזי. המגרש בייעוד מגורים ב' עפ"י תכנית מאושרת ח/848. התכנית מאפשרת 4 יח"ד לדונם. כאשר החלקה בשלמות בשטח של 1.082 דונם בייעוד מגורים ב'.

התוספות המבוקשות לפי הפירוט הבא:

1. הריסה ובינוי מחדש.
2. תוספת 3 יח"ד - מ- 4 יח"ד במצב מאושר, ל- 7 יח"ד במצב מוצע.
3. תוספת שטחים עיקריים.



4. תוספת שטחי שירות.
5. תוספת לתכנית הקרקע - מ- 30% במצב מאושר, ל- 60% במצב מוצע.
6. שינוי בקו בניין צידי צפוני - מ- 4 מ' במצב מאושר, ל- 3 מ' במצב מוצע.
7. שינוי בקו בניין צידי דרומי - מ- 4 מ' במצב מאושר, ל- 3 מ' במצב מוצע.
8. שינוי בקו בניין אחורי - מ- 6 מ' במצב מאושר, ל- 3 מ' במצב מוצע.
9. שינוי קו בניין למרפסות ל- 3 מ' במצב מוצע.
10. הקטנת מרחק בין מבנים מ- 8 מ' במצב מאושר, ל- 6 מ' במצב מוצע.
11. הגדלת מס' מבנים במגרש.
12. תוספת שטח למרפסות.
13. תוספת קומה כניסה חלקית לחזית רחוב שבזי.

החלטות

בהמשך לאמור בדברי הרקע, הצפיפות המוצעת חורגת מהצפיפות המאושרת בתכנית המתאר עם צפיפות של עד 6 יח"ד לדונם, אך מאפשרת רווחת מגורים נאותה התואמת לאזור זה.

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

1. תחום התכנית יורחב כך שהקו הכחול של התכנית יכלול את הפינה הצפון מזרחית של החלקה ואת החלקה בשלמותה.
2. קווי בנין צידיים יעמוד על 4 מ' בהתאם לתכנית המאושרת. קו בנין אחורי יעמוד על 4 מ'.
3. תיקונים טכניים בהתאם להנחיית הצוות המקצועי.
4. יזם התוכנית יחתום על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי הוועדה המקומית והעיריה.

תכנית מתאר מקומית: 302-1467141	סעיף 10
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026	

שם התכנית: שינוי הוראות בניה ברח' אהרונסון בחדרה, גוש 10009 חלקה 388

סוג סעיף: דיון להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 1,000.00 מ"ר (1 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
2020/תז	כפיפות
302-0583542	שינוי
302-0790667	שינוי

בעלי ענין

יזם

עידו בל אחזקות ויזמות בע"מ

מודד

גאנס אוס מואיד

אהרונסון, שכונה: וייצמן

כתובות

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10009	לא	לא	388	388	כן

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

גרסת הוראות התכנית: 12 גרסת תשריט התכנית: 6

מהות/מטרות

התוכנית מוסיפה יח"ד, שטחי בניה ומשנה קווי בניין ללא שינוי במספר הקומות. התוכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה.

רקע

התוכנית חלה בגוש 10009, חלקה 388. שטח התוכנית: 0.998 דונם. במקום מאושרת תוכנית 302-0790667 בייעוד מגורים, מחסר ותעסוקה. מאושרת תכנית של 85% ב-4 קומות מעל הקרקע ובגובה כולל של 14 מ'. שטחי הבניה המאושרים:

מגורים - 1,350 מ"ר עיקרי, 300 מ"ר שירות. סה"כ 1,650 מ"ר. מאושרות 9 יח"ד בצפיפות של 19.8 יח"ד לדונם. מסחר ומשרדים - 450 מ"ר עיקרי, 150 מ"ר שירות. סה"כ 600 מ"ר.

בחלקה התקבל היתר בניה בשנת 2018 והוצא צו הפסקת עבודה מנהלי בגין סטייה מהיתר הבנייה הנ"ל- הגדלת המרתף והגדלת קומת הקרקע. התוכנית מוסיפה שטחים ומסדירה קווי בניין לטובת סטיות אלו.

שטח התוכנית כולל שטחים בייעוד דרך והיא כוללת איחוד וחלוקה לצורך הפרדת השטחים הציבוריים מהחלקה הפרטית.

התוכנית מציעה את השינויים הבאים:



1. תוספת 11 יח"ד, מ-9 יח"ד מאושרות ל-20 יח"ד מוצעות.
2. שינוי קווי בניין צידיים מ-4 מ' ל-3.6 מ'.
3. תוספת 100 מ"ר לשטחי שירות למגורים.
4. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, לטובת הפרדת שטחי הדרכים מהחלקה הפרטית.

החלטות

התוכנית מאפשרת בניה של 20 יח"ד במבנה אחד בעל קומת קרקע מסחרית, בצפיפות מוצעת של 21.7 יח"ד לדונם. גודל יחידה ממוצע יעמוד על 67.5 מ"ר שטח עיקרי. התוכנית תואמת את תוכנית המתאר ואת הבינוי בסביבה הקרובה.

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

1. תיקון התכנית בהתאם להערות מחלקת תשתיות וקבלת אישורם לענייני החניה והתנועה.
2. ייקבע סעיף בהוראות התכנית הקובע כי תנאי לקליטת בקשה להיתר הינו תיאום העתקת מיקום תאי הדואר מול דואר ישראל.
3. יש להוסיף התייחסות לעניין אזורי המגן מהקידוח בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
4. תיקונים טכניים בהתאם להנחיית הצוות המקצועי.
5. חתימת היוזם על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי לטובת הוועדה המקומית ועיריית חדרה.

תכנית מתאר מקומית: 302-1256288	סעיף 11
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026	

שם התכנית: תוספת זכויות ותוספת יח"ד בגוש 10008, חלקה 222 בחדרה
סוג סעיף: דיון חוזר
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית: ועדה מקומית
שטח התוכנית: 1,199.00 מ"ר (1.199 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
302-0583542	כפיפות
ח/מק/1240/א	החלפה
ח/ד/1240	החלפה
ח/ד/2020	החלפה

בעלי ענין

יזם
 שושנה שפר
 אילן פלדמן
 ירון שיניין
מודד
 מוחמד אבו ואסל

כתובות שד בגין מנחם, שכונה:

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10008	לא	לא	222	222	לא

מגורש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	

גרסת הוראות התכנית: 8 גרסת תשריט התכנית: 6

מהות/מטרות

התכנית מוסיפה זכויות בניה ויח"ד אחת.

רקע

התוכנית חלה בגוש 10008, חלקה 388. שטח התוכנית: 1.999 דונם. במקום מאושרת תוכנית ח/ד/1240 בייעוד מגורים ד'. התוכנית מאפשרת 15 יח"ד מבנה אחד במגרש בתכסית של 40% ובגובה של 8 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף אחת. השטחים מאושרים הם 1,575 מ"ר עיקרי (לפי 105 מ"ר ליח"ד) ו-740 מ"ר שירות.

בתאריך 22.12.24 הוועדה החליטה להפקיד את התוכנית בתנאים, ביניהם תנאי לכך שגודל ממוצע ליח"ד יהיה 105 מ"ר. בתיאום עם יזם התוכנית ובהסכמת הצוות המקצועי, התוכנית שובצה לדיון חוזר על מנת לתקן את החלטת הוועדה כך שתקבע שגודל מינימלי ליח"ד במקום ממוצע. בנוסף, יזם התוכנית מציע 20 מ"ר עיקרי נוספים לטובת דיוק התכנון.

החלטות

התוכנית מאפשרת בניה של 16 יח"ד במבנה אחד, בצפיפות מוצעת של 8 יח"ד לדונם. התוכנית תואמת את תכנית המתאר ואת הבינוי בסביבה הקרובה.

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

1. קביעת שטח מינימלי ליחיד בתיאום עם אגף תכנון והצוות המקצועי.
2. הגדלת גבול התוכנית כך שיכלול את החלקה כולה.
3. הוספת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
4. קביעת גובה מקסימלי למבנה במטרים.
5. השלמת תנאי החלטת הוועדה מיום 22.12.24.
6. תיקונים טכניים בהתאם להנחיית הצוות המקצועי.
7. חתימת היזם על כתב התחייבות בלתי חוזר לוותר ושיפוי לטובת עיריית חדרה.

תכנית מתאר מקומית: 302-1288349	סעיף 12
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026	

שם התכנית: שינוי יעוד ותוספת זכויות בגוש 10012 חלקות 123-129

סוג סעיף: דיון חוזר

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 7,314.00 מ"ר (7.314 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
חד/450/ה	כפיפות
חד/מק/450/ו	כפיפות
חד/947	כפיפות
חד/2020	כפיפות
302-0583542	כפיפות
חד/במ/900	שינוי

בעלי עניין

יזם

אדית זילברברג

ריטה רות דרורי

ליאור פפרברג

בעלים

אדית זילברברג

ריטה רות דרורי

נתן עין אלי

ליאור פפרברג

מרק פרנקו

שלי קדמון

כתובות: שכונה: נווה חיים

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 10012 חלקות במלואן: 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123

ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	כן	
2	2	כן	
3	3	כן	
4	4	כן	
5	5	כן	
6	6	כן	
7	7	כן	

9 גרסת תשריט התכנית:

18 גרסת הוראות התכנית:

מהות/מטרות

הגדלת זכויות בניה, שינוי קווי בנין ותוספת יח"ד.

רקע

התוכנית חלה ברח' הבקעה, גוש 10012, חלקות 129-123. השכונה מאופיינת בבניה מסוג צמודי קרקע, מערב החלקות (128-123) גובלות בכביש, דרום החלקות גובלות במבנים בייעוד מגורים א', מזרחית וצפון החלקות גובלות במבנים בייעוד מגורים ב'. המגרש בייעוד מגורים א' עפ"י תכנית מאושרת חד/במ/900. התכנית מאפשרת יח"ד אחת למגרש מינימלי 500 מ"ר ו 2 יח"ד למגרש מינימלי 800 מ"ר. כאשר חלקה 127-123 בשלמות בשטח של 1.102 דונם וחלקה 128 בשטח של 802 דונם, חלקה 129 בשטח של 802 דונם. בחלקות מאושר 2 יח"ד לכל חלקה, ומוצע בחלקות 127-123, 129-4 יח"ד, בחלקה 128 - מוצע 3 יח"ד.

התוספות המבוקשות הן לפי הפירוט הבא :

1. שינוי ייעוד החלקות ממגורים א' למגורים ב' בחלקות 128-123.
2. תוספת סה"כ ל 11 יח"ד כדקלמן : תוספת 2 יח"ד מ 2 יח"ד ל 4 יח"ד בחלקות 127-123 ו תוספת יח"ד 1 במגרש 128
3. תוספת זכויות בנייה מ- 40 % ל 60% שטח עיקרי.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב.
5. שינוי קווי בניין :
 - קווי בניין אחורי ואחורי מ-6 מ' ל-5 מ' בכל החלקות.
 - קווי בניין ימין ושמאל מ4 מ' ל3.6 מ' בחלקות 128+ 129 .
 - קו בניין שמאלי מ4 מ' ל 3.6 מ' חלקה 127.
6. הגדלת תכסית קרקע מ-30 % ל- 45%.

התכנית נדונה בישיבת הוועדה המקומית בתאריך 20/07/25 ובה הוחלט להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תכלול תמורה ציבורית הולמת לשיפור המרחב וסביבת המגורים תוך הפרשה לשטח ציבורי פתוח בשטח של 400 מ"ר בצפון מערב התכנית.

מקדמי התכנית פנו למהנדס העיר בבקשה לבחון מחדש את הדרישה להפרשה הציבורית בשל מורכבות קניינית הנובעת ממנה. לאור זאת התכנית מובאת לדיון חוזר.

נוכחות:

החלטות

לאחר בחינה מחודשת ולאור אישורן של תכניות דומות במרחב, תוקנו מסמכי התכנית כך שהתכנית כוללת זיקות הנאה למעבר לציבור לאורך החזית המזרחית של המגרשים שתאפשרנה הרחבת המדרכות ופיתוח בהתאם לטובת שיפור המרחב וסביבת המגורים.

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

1. ייקבע בהוראות התכנית תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט זיקת הנאה באישור הוועדה המקומית. תנאי לאכלוס יהיה רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
2. השלמת יתר תנאי הוועדה המקומית בהחלטתה להפקיד את התכנית מיום 20/07/25.
2. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הצוות המקצועי.
3. חתימת היזם על כתב התחייבות בלתי חוזר לשיפוי הוועדה המקומית ועירית חדרה.



סעיף 13	תכנית מתאר מקומית: 302-1493014
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026	

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

סוג סעיף: דיון חוזר

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.

בתאריך 23/11/2025 הוועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים.

אחד מתנאי הוועדה היה כי לובי המבנה יהיה בגובה מינימלי של 4 מ'.

בתיאום עם יזם התכנית ובהסכמת הצוות המקצועי, התכנית שובצה לדיון חוזר על מנת לתקן את החלטת הוועדה כך

שהגובה המינימלי עבור הלובי יהיה 3.5 מ'.

הנמכת הלובי תאפשר ריווח הגובה של שאר קומות המגורים לטובת הדיירים העתידיים.

החלטות

לאור האמור בדברי הרקע מחליטה הוועדה המקומית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. גובה קומת הקרקע (לובי) לא יפחת מ-3.5 מטר.

2. יש להשלים את שאר התנאים בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 23/11/2025.

סעיף 14	תשריט איחוד וחלוקה: תצ"ר/2746
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026	

שם התכנית: תצ"ר/2746 - אברהם עמרם + זכריה לוי

סוג סעיף דיון בתצ"ר

סוג תוכנית תשריט איחוד וחלוקה

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 7,070.00 מ"ר (7.07 דונם)

בעלי ענין

יזם

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

זכריה לוי ובניו בע"מ

החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026

כתובות

גושים חלקות

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

מהות/מטרות

תשריט לצרכי רישום - רחוב הלל-יפה.

רקע

תצ"ר במרכז העיר, בפינת רחובות ז'בוטנסקי ורח' הלל יפה. גוש 10036 חלקות 299, 297-295, 148, 149. מאושרת בשטח תכנית מס' 1150747-302, התחדשות עירונית -הלל יפה-ז'בוטנסקי, אשר מציעה שטח בייעוד עירוני מעורב, בנוסף לשב"צ ושצ"פ. התכנית מוגדרת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה, כולל טבלת הקצאה לאיזון. התצ"ר מציעה רישום בהתאם לתכנית המאושרת. נשלחו למודד העורך תיקונים טכניים מהצוות המקצועי ובוצעו בהתאם.

החלטות

לאור האמור בדברי, מחליטה הוועדה המקומית לקבל את המלצת הצוות המקצועי ומאשרת את התצ"ר בתנאי תיקונים טכניים בהתאם להנחיית הצוות המקצועי.

תכנית חלוקה לצרכי רישום : תצ"ר/2752	סעיף 15
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026	

שם התכנית:	תצ"ר/2752-כביש 2
סוג סעיף	דיון בתצ"ר
סוג תוכנית	תכנית חלוקה לצרכי רישום
שטח התוכנית	122,286.00 מ"ר (122.286 דונם)
בעלי ענין	
מודד	ארמי גרינשטיין, דוד ב רמת גן
יזם	נתיבי ישראל

כתובות	שכונה : כביש 2 בסמוך לרח' מבצע יהונתן לעין הים
גושים וחלקות לתוכנית:	
	גוש : 10004 חלקות במלואן : 14, 27, 28, 67, 70, 73, 74, 88, 92, 95, 142-146
	גוש : 10007 חלקות במלואן : 184-187, 194

מהות/מטרות
תשריט לצרכי רישום - כביש 2.

רקע

מדובר בתכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לתוואי כביש מס' 2 בתחום חדרה. במקום מאושרת תכנית לתשתית לאומית מס' 31 (תת"ל 31) מיום 21/11/16. התכנית המאושרת קודמה במסגרת הות"ל ומטרתה שיפור קיבולת כביש מס. 2, התאמת הכביש לסטנדרטים של דרך מהירה ושדרוג המחלפים בתוואי והגברת רמת הבטיחות של משתמשי הדרך.

הוועדה המקומית בישיבתה מיום 19/07/2020 אישרה את במקרקעין תצ"ר בתנאים להוספת הערות אזהרה לרישום, כמו כן הטמעת סימון קווי דלק.

ביום 13/09/2020 התצ"ר נדונה בדיון חוזר בוועדה והובהרו הסיבות אשר בנסיבות התנאים לע"ל מתייתרים, והתצ"ר אושרה בכפוף לתיקונים טכניים.

התצ"ר המאושרת פג תוקפה, והוגשו גיליונות עדכניים לוועדה בכפוף לשינויים בשטחים המאושרים ע"י מפ"י. התצ"ר שבנדון הועברה לבדיקת מודד מטעם עיריית חדרה ונמצא כי התצ"ר תקינה, ונמצאה התאמה לתכנית המאושרת לכביש מס' 2.

החלטות

לאור האמור בדברי הרקע והמלצות מהנדס העיר והצוות המקצועי, מחליטה הוועדה לאשר את התצ"ר בכפוף לתיקונים טכניים בהתאם להנחיות הצוות המקצועי.



סעיף 16	תכנית מתאר מקומית: 302-1359173 *
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026	

***תוספת לסדר יום**

שם התכנית: שינוי הוראות בניה ברחוב לוי אשכול בחדרה בגוש 10041 חלקה 77
סוג סעיף: התנגדות ועדה מקומית
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית
סמכות תוכנית: ועדה מחוזית
שטח התוכנית: 746.00 מ"ר (0.746 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
1/דח	כפיפות
19/דח	כפיפות
302-0583542	כפיפות
701/דח	שינוי
2020/דח	שינוי

בעלי ענין

יזם: יצחק דדוש ובניו
מודד: ירחמיאל גולדשמיט

כתובות: אשכול לוי 14

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10041	לא	לא	77	77	כן

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

גרסת הוראות התכנית: 7 גרסת תשריט התכנית: 4

מהות/מטרות

התכנית משנה מס' יח"ד, תכנית קרקע, אחוזי בניה וקווי בניין - דיון באישור התנגדות הוועדה המקומית

רקע

תכנית מס' 302-1359173 חלה ברח' לוי אשכול בחדרה, גוש 10041 חלקה 77. התכנית מעצימה את זכויות הבנייה במגרש ומאפשרת הגדלה משמעותית של הצפיפות המאושרת: מ-2 יח"ד לדונם בבניין של צמודי קרקע לצפיפות של 18 יח"ד לדונם (12 יח"ד בסה"כ) בבניה רוויה של 6 קומות. התכנית נידונה בוועדה המקומית בתאריך 12/02/2025. לאור העובדה שהתכנית חורגת מתכנית המתאר העירונית וטרם גובשה מדיניות לאזור, החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על דחיית התכנית. למרות המלצת הוועדה המקומית, החליטה הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית להתנגדויות בתאריך 25/11/2025. תקופת ההפקדה להתנגדויות מסתיימת בתאריך 25.01.26.

מלבד האמור לעיל, התכנית המופקדת מעוררת קושי משמעותי במספר נושאים:

1. סיכול פוטנציאל התחדשות עירונית במגרש השכן (גוש 10041 חלקה 76): התכנית המוצעת תהפוך את החלקה ל"כלואה" בין שני בניינים חדשים ללא יכולת התחדשות עצמאית. הבניין בחלקה 76 ניצב על מגרש בגודל של כ-650 מ"ר עם חזית צרה של כ-16 מ' בלבד. הבניין קיים מתחילת שנות



- ה-70 ולא עומד בתקן רעידות אדמה. התכנית הנוכחית מאלצת בינוי לא מיטבי (מבנה צר וארוך) ובעיקר לא תאפשר פיתוח כלשהו של חלקה 76.
2. ציפוף לא מידיתי והעמסה על תשתיות :
- המגרש נמצא בסמוך מאוד לשני מתחמי התחדשות עירונית : מתחם פאר עם תוספת של כ-1700 יח"ד ומתחם שיכון עובדים/ברנדייס כ-1500 יח"ד. כל תוספת יח"ד מחוץ למתחמי ההתחדשות פוגעת ביכולת ההתחדשות העתידית. לאזור כושר נשיאה מוגבל ויש למקד את תוספת היח"ד במקום בו יש תועלת ציבורית גדולה וברורה. אישור תוספת כזו במגרש ריק מבינוי תיצור מדרון חלקלק ותעודד יזמים נוספים להוסיף יח"ד בצורה כזו.
- בנוסף, בחלקה 75 קיימת תכנית מאושרת מס' 0737726-302 משנת 2021 שמאפשרת בנייה של 4 יח"ד בגובה של 3 קומות. מאז אישור התכנית הנ"ל לא חל כל שינוי במצב האזור ואין שום הצדקה להעצמת זכויות (פי שלוש ביחס לתכנית -0737726-302 במגרש זהה, במיוחד כאשר התכנון המוצע יוצר בינוי מאולץ ורווחת דיור נמוכה.
3. אופי הבינוי - תוספת משמעותית של יח"ד וטיפולוגיית המגרש מאלצת תכנון לא איכותי :
- א. התכנית לא מחייבת מחסן עבור כל דירה.
 - ב. אין בכלל שטח לרווחת הדיירים.
 - ג. אין התייחסות לפתרון אשפה, ח. חשמל, מאגרי מים וחדר עגלות.
 - ד. נספח הבינוי מציג גם בנייה על עמודים וגם דירות גן - לא ברור מה התכנית מציעה. מדיניות עיריית חדרה לא מאפשרת דירות גן לחזית שמהוות פגיעה משמעותית ברחוב.
 - ה. התכנית מאפשרת בנייה של חדר מגורים על הגג אך נספח הבינוי לא מתייחס לכך.
 - ו. נספח הבינוי מראה מרפסות בקו בניין צידי כאשר המרחק בין הבניינים עומד על 6 מטר בלבד
 - ז. נספח התנועה לא מציג מיקומים עבור חניות לאופניים ואופנועים.

החלטות

לאור האמור בדברי הרקע מחליטה הוועדה המקומית להגיש התנגדות לתכנית ולבקש את דחייתה.
התנגדות הוועדה תכלול דרישה, ככל ותחליט הוועדה המחוזית שלא לדחות את התכנית, בחינת הרחבת תחולת התכנית כך שתכלול את חלקה 76 הסמוכה.

סעיף 17	תכנית מפורטת: 302-0400754 *
החלטות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר 2026001 תאריך: 18/01/2026	

***תוספת לסדר יום**

שם התכנית:	תכנית פינוי בינוי מתחם סלע-ביתר חדרה
סוג סעיף:	שינוי שלביות שנקבעה בתכנית
סוג תוכנית:	תכנית מפורטת
סמכות תוכנית:	ועדה מחוזית
שטח התוכנית:	41,581.00 מ"ר (41.581 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
ג/450/חד	
850/חד	
ו/450/מק/חד	
18/תל/חד	כפיפות
105/חד	שינוי
ב/450/חד	שינוי
ה/450/חד	שינוי
553/חד	שינוי
א/809/חד	שינוי
א/814/חד	שינוי
814/במ/חד	שינוי
947/חד	שינוי
1300/חד	שינוי
1276/חד	שינוי

בעלי ענין

מתכנן
יהונתן פיק
שלומי גנות

תובע פיצויים
יורם אסידון

כתובות שכונה: הזיתים

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 10049 חלקות במלואן: 127, 235, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343
 גוש: 10049 חלקי חלקות: 3, 284
 גוש: 10054 חלקי חלקות: 1
 גוש: 10571 חלקות במלואן: 85, 89, 94

גרסת הוראות התכנית: 1 **גרסת תשריט התכנית:** 1

מהות/מטרות

- תכנית בינוי פינוי למבנים הקיימים והקמת בניינים חדשים הכוללים 1300 יח"ד, מסחר, משרדים ומבני ציבור.
 - קביעת יעודי קרקע למגורים, מעורבים מגורים מסחר ומשרדים, מבני ציבור, שצ"פים, ודרכים.
 - קביעת הוראות בינוי ופיתוח, עיצוב אדריכלי והקצאת שטחים לצרכי ציבור.
- **דיון בבקשה לשינוי שלביות הקבועה בסעיף 7.1 להוראות התכנית המאושרת.**

רקע

מתחם סלע בית"ר מצוי בימים אלה בשלבי מימוש והוצאת היתרי בניה מכוחה של תכנית פינוי בינוי מתחם סלע-ביתר שמספרה 302-0400754 המאושרת מיום 29/12/2022. התכנית קובעת בסעיף 7.1 להוראותיה שלבי ביצוע, ובהם נקבע בשלב 3 כי: "מבנה הציבור בתא שטח 9 יוקם רק לאחר הקמת המבנה המערבי, משיקול של הגנה אקוסטית".

מהות הבקשה :

מבוקש להקים את מבנה הציבור (בתא שטח 9) כבר בשלבים הראשונים של הפרויקט, לפני הקמת בניין המגורים המערבי, וזאת בניגוד לסדר השלבים שנקבע בתכנית המאושרת.

נימוקי הבקשה בקצרה :

התאמת השימוש לצרכי המקום - מבנה הציבור מיועד לשמש כבתי כנסת ולא כאשכול גני ילדים, ולכן רמת הרגישות האקוסטית שעמדה בבסיס קביעת השלבויות המקורית אינה מתקיימת עוד. שינוי נסיבות תכנוניות - מימוש הפרויקט בפועל מתחיל במבנים אחרים, והקמת הבניין המערבי אינה מתוכננת לשלב הראשון. **צורך תפעולי מיידי** - נדרש להקים בתי כנסת חלופיים טרם הריסת בתי הכנסת הקיימים, בהתאם לדרישת הרשות המקומית. **בדיקה אקוסטית מעודכנת** - חוות דעת אקוסטית מראה שניתן להקים את מבנה הציבור גם ללא הבניין המערבי, תוך יישום מיגון אקוסטי מתאים, וללא פגיעה באיכות השימוש. **היקף פעילות מוגבל** - מדובר במבנה שאינו פעיל בשעות הלילה, ולכן השפעת רעש הרכבת מצומצמת.

לסיכום

הבקשה נשענת על התאמת השימוש לצרכי המקום, שינוי נסיבות תכנוניות וחוות דעת מקצועיות, ומבקשת לאפשר גמישות בשלבי הביצוע מבלי לפגוע במטרות התכנון שנקבעו בתכנית. מצורף הסבר מנומק של יזמי התכנית לרבות התייחסות אקוסטית.

החלטות

לאור האמור בדברי הרקע, מחליטה הוועדה המקומית לפנות לוועדה המחוזית ולבקש אישור לשינוי השלבויות כמפורט בדברי הרקע.

מצ"ב נספח - הסבר מנומק של יזמי התכנית.

נספחים

2. בקשה לשינוי שלבויות בפרויקט - פרויקט סלע ביתר-2.pdf

<p>ניר בן חיים ראש העיר ויו"ר הוועדה המקומית (סעיפים 1-3)</p>	<p>רומן גישר סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה המקומית (סעיפים 4-17)</p>	<p>אדר' ארז טל מהנדס העיריה וראש מנהל הנדסה (סעיפים 1-12, 15-17)</p>	<p>אדר' אלבירה גולדשטיין ס.מהנדס העיר ומנהלת אגף תכנון עיר (סעיפים 13-14)</p>
---	--	--	---

למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 2026001 בתאריך 18/01/2026. 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.

לכבוד,

הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה

א.ג.ג,

הנדון: תכנית פינוי בינוי מתחם סלע – ביתר חדרה מספר 302-0400754 – בקשה לשינוי שלביות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה ("הוועדה המקומית"), חברת רוטשטיין נדל"ן בע"מ, ח.צ. 520039959, חברת נהור בע"מ ח.פ. 520015637 וקבוצת פרקש סלע ביתר בע"מ ח.פ. 516634144 ("החברות"), מתכבדות בזאת לפנות אל הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה ("הועדה המחוזית") בבקשה בהתאם לסעיף 145(ג1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ("החוק"), בקשר עם הבקשה שבנדון, כדלהלן.

החברות מקדמות בימים אלו פרויקט פינוי ובינוי במקרקעין הידועים כחלקות 238-253, 328, 330-335, 337-341, 433-435, 439-440, 442-443, 445-46 וכחלק מחלקות 3, 279, 284 בגוש 10049 וכחלקות 64, 68-69 וכחלק מחלקה 63 בגוש 10050 וכחלק מחלקה 229 בגוש 10054 וכחלקות 116-118, 129-130, 142 בגוש 10571 ("המקרקעין"), בהתאם לתכנית פינוי ובינוי מתחם סלע – ביתר חדרה, מספר 302-0400754, אשר אושרה למתן תוקף ביום 29.12.2022 ("התכנית").

התכנית קובעת בסעיף 7.1 להוראותיה שלבי ביצוע, ובהם נקבע בשלב 3 כי: "מבנה הציבור בתא שטח 9 יוקם רק לאחר הקמת המבנה המערבי, משיקול של הגנה אקוסטית". כפי שיובהר להלן **שלב ביצוע זה אינו נדרש עוד כלל ועיקר ומתייתר נוכח שינוי נסיבות עובדתיות** כפי שיפורט להלן.

בקשתנו בתמצית היא לשנות את שלבי ביצוע התכנית כפי שנקבעה בסעיף 7.1, סעיף קטן 3 להוראותיה, **ולאפשר את הקמת מבנה הציבור בתא שטח מספר 9, לפני הקמת מבנה המגורים המתוכנן ממערב בתא שטח מספר 1**, הכל מהסיבות והנימוקים כפי שיפורטו להלן.

רקע

1. החברות מקדמות בימים אלו פרויקט לפינוי ובינוי במקרקעין כהגדרתם לעיל, הכולל פינוי ובינוי למבנים הקיימים והקמת בניינים חדשים למגורים, מסחר, משרדים ומבני ציבור מכוח התכנית ("הפרויקט"). הפרויקט מצוי בשלבי מימוש והוצאת היתרי בניה.

ראו תשריט מצב מוצע של התכנית ומקרא ייעודי קרקע:



2. כאמור, לפי סעיף 7.1 סעיף קטן 3 לתקנון התכנית, מבנה הציבור בתא שטח מספר 9 יוקם רק לאחר הקמת מבנה המגורים המערבי, משיקול של הגנה אקוסטית. היינו, נדרש הקמת מבנה מגורים שלם, כתנאי להיתר בניה אשר יהווה חיץ בין מבנה הציבור לבין מסילת הרכבת המצויה ממערב כאשר מיקום מבנה הציבור הוא בקו המבנים השני למסילה.

ראו את ההוראה הרלבנטית מסעיף 7.1 להוראות התכנית מסומנת בצהוב:

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	בנוסף לאמור להלן, ראה נספח מנחה-מתווה שלביות ביצוע.	
2	תנאי לתחילת בניה	תנאי לתחילת בניה בכל אחד מהמבנים,
מועד הפקה: 27/12/2022 13:48 - עמוד 28 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 83		
תכנית מס': 302-0400754 - שם התכנית: תכנית פינוי בינוי מתחם סלע-ביתר חדרה		
מספר שלב	תאור שלב	התניה
3	הקמת מבנה ציבור תא שטח 09.	מבנה הציבור בתא שטח 9 יוקם רק לאחר הקמת המבנה המערבי, משיקול של הגנה אקוסטית.
4	חיבור רחוב צפוני תא שטח 21 לרחוב פרנק	תנאי לחיבור הרחוב הצפוני לרחוב פרנק, יהיה ביצוע מעגל תנועה במפגש רחובות אלו ובתיאום מול עיריית חדרה.

סעיף קטן 3 בסעיף 7.1 להוראות התכנית, נובע מהמלצות אקוסטיות כפי שניתנו בנספח האקוסטיקה המצורף להוראות התכנית ומהווה רקע לתכנית, המבוסס על טיוטת תקנות מסילות הברזל (רעש ורעידות שמקורם במעבר רכבת), התש"ס – 2000 ("נספח האקוסטיקה" ו- "טיוטת תקנות מסילות ברזל", בהתאמה).

לפי נספח האקוסטיקה מבנה הציבור האמור, מסומן כקולט R5, ראו להלן:

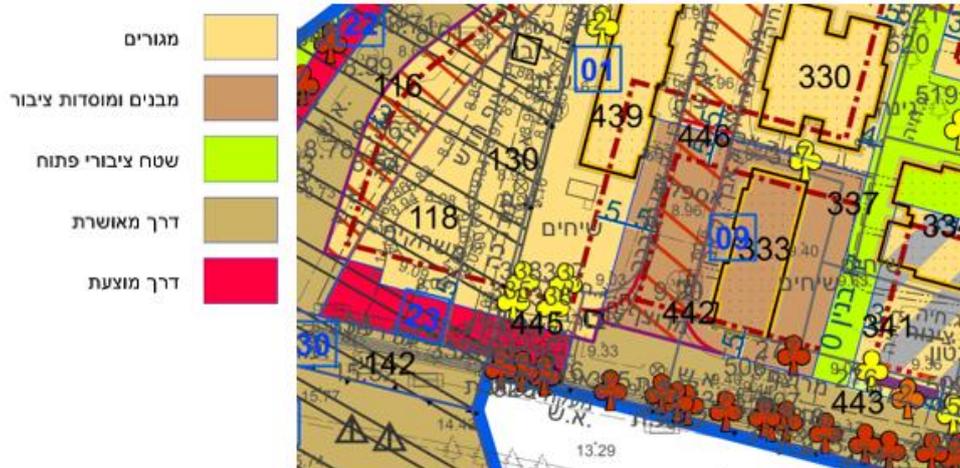


בנספח האקוסטיקה נקבע, כי במבנים הממוקמים בשורת המבנים השנייה, השלישית והלאה ומסומנים כקולטים R5-R8 יחולו בין היתר ההוראות הבאות:

- חזית שפונה למסילה: מבנים המגורים צפויים חריגות בשיעור של עד כ-10-7 דציבל מהקריטריון (ללא הסתרה). חדרי מגורים (כדוגמת חדרי שינה וסלון) יתוכננו לכלול מערכת למיזוג אוויר בחדרים הפונים למסילה.
- באשכול הגנים צפויים חריגות בשיעור של כ-1 דציבל מהקריטריון (ללא הסתרה). למרות שאין דרישה למיגון אקוסטי בהתאם להוראות טיטת התקנות, נמליץ כי חדרים וכיתות בחזית יתוכננו לכלול מערכת למיזוג אוויר וכי בחזיתות הפונות למסילה חלונות בעלי אינדקס בידוד אקוסטי שלא יפחת מ-24 דציבל. במידה והמבנים יוקמו בסמיכות להקמת שורת המבנים הקודמת לכיוון המסילה או טרם ישום נפחי התנועה החזויים במסגרת הכפלת המסילה, לא צפויים חריגות ואין צורך במיגון אקוסטי (למעט המיגון המוצע באשכול גן הילדים).
- חזית ניצבת למסילה: צפויים חריגות בשיעור של עד כ-7-4 דציבל מהקריטריון לשעות הלילה. חדרי מגורים (כדוגמת חדרי שינה וסלון) יתוכננו לכלול מערכת למיזוג אוויר. במידה והמבנים יוקמו לאחר שורת המבנים הקודמת לכיוון המסילה, לא צפויים חריגות ואין צורך במיגון אקוסטי (למעט התקנת מיזוג אוויר באשכול גן הילדים).

3. בשלב התכנון הסטטוטורי של התכנית התקפה סברו שמבנה הציבור בתא מס' 9 ישמש לאשכול גנים. מבנה זה, מצוי בקו בתים שני למסילה. כאמור בהמלצות נספח האקוסטיקה, באשכול הגנים היו צפויים חריגות אקוסטיות. מכאן כפי הנראה נקבעו הוראות סעיף 7.1 סעיף קטן 3 להוראות התכנית. מטרתו הייתה להגן על אשכול הגנים במבנה הציבורי מהרעש הצפוי מקרבת הרכבת אשר מסילתה עוברת ממערב לו. בשל כך, נקבע בשלבי ביצוע התכנית כי מבנה המגורים המערבי המצוי בתא מספר 1, הסמוך למסילת הרכבת יוקם **לפני** מבנה הציבור בתא שטח מספר 9, ויהווה הגנה אקוסטית למבנה הציבור.

ראו את מבנה הציבור ומבנה המגורים המערביים בתאי השטח כאמור, מתוך תשריט מצב מוצע של התכנית:



4. ואולם, הוראת השלביות הנ"ל, כפי שנקבעה בתכנית התקפה אינה מתאימה לאופן ביצוע הפרויקט המתגבש בפועל. ראשית, הקמת מבנה המגורים המערבי המצוי בתא שטח מספר 1 אינו מצוי כחלק משלביו הראשונים של הוצאת הפרויקט אל הפועל. שנית, מבנה הציבור בתא שטח מספר 9 אינו מיועד עוד לאשכול גנים, אלא להקמת בתי כנסת. כך, בשל הריסת בתי כנסת קיימים, בחלק המזרחי של התכנית ולטובת מימוש השלב הראשון בתכנית, אשר בטרם הריסתם יש לבנות את בתי הכנסת החדשים במבנה הציבור האמור, הקמת מבנה הציבור המערבי כן מצוי בשלביו הראשונים של מימוש הפרויקט.
5. כמו כן מבדיקת החברות עולה שאין חריגה מבחינה אקוסטית וניתן להקים את מבנה הציבור ללא מיגון נוסף.
מצ"ב חוות דעת אקוסטית מעודכנת כנספח 1 לבקשה זו.
6. לאור האמור, מוגשת בקשתנו זו, לחרוג משלבי ביצוע התכנית כפי שנקבעו בסעיף 7 להוראותיה. זאת, באופן שמטיב עם תהליך הוצאת הפרויקט אל הפועל באופן שאינו פוגע בהגנה האקוסטית של מבנה הציבור.

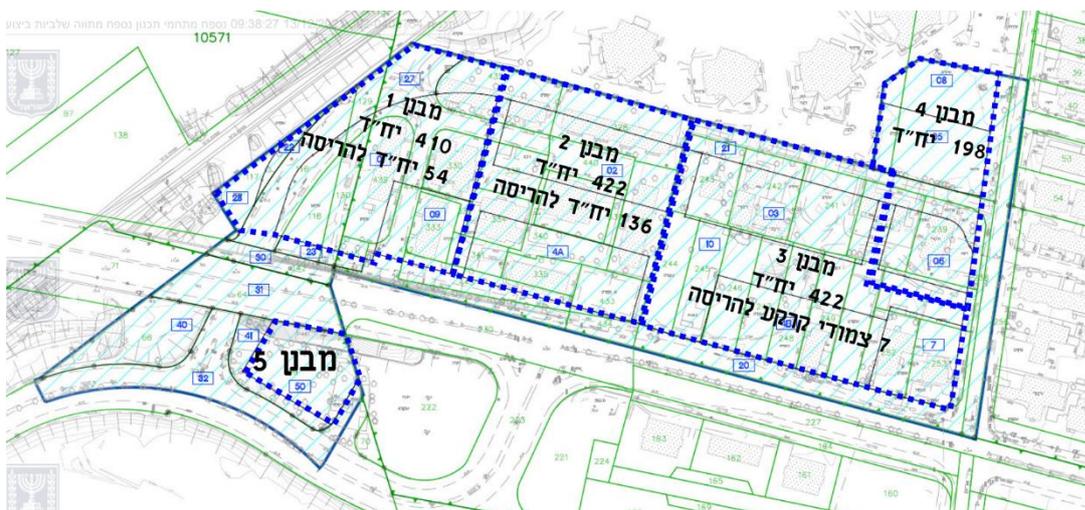
סמכות הועדה

7. לפי סעיף 145(ג1)(1) לחוק מוסד התכנון מוסמך לאשר חריגה מתנאי השלביות כפי שנקבעו בתקנון התכנית. זאת, "ובלבד ששוכנע כי ניתן להשיג את המטרות שבשלהן נקבעו התנאים האמורים גם בלא מילוי אותם תנאים.... והכול בשים לב לזמן שחלף ממועד אישור התכנית ולשינוי הנסיבות...".
8. כאמור, לפי סעיף 7.1 סעיף קטן 3 לתקנון התכנית, נדרש להקים את המבנה הציבורי בתא שטח מס' 9 רק לאחר הקמת מבנה המגורים המערבי. זאת, מטעמי אקוסטיקה. שכן, על פי נספח האקוסטיקה רעש הרכבות יהווה מקור רעש דומיננטי בסביבת התכנית. וכאמור, באשכול הגנים צפויות חריגות אקוסטיות על סמך חישוב שנעשה לפי טיוטת תקנות מסילות ברזל.
9. הוראות הדין מסמיכות את הועדה המחוזית לאפשר חריגה מתנאי שלביות כפי שנקבעו בתכנית על מנת לאפשר גמישות נסיבתית בשל הזמן שחלף ממועד אישור התכנית ועד ביצוע הפרויקט מכוחה בפועל.

10. בענייננו, מאחר ומבנה הציבור אינו מיועד לאשכול גנים אלא לבתי כנסת, ועל סמך עובדה זו נקבע סעיף השלביות מושא בקשה זו, **סעיף זה מתייגר ואינו תואם עוד הנסיבות העובדתיות אשר השתנו ממועד הפקדת התכנית.**

נימוקי הבקשה

11. **ראשית**, ביצוע הפרויקט כפי שמתגבש בפועל, אינו כולל את הקמת מבנה המגורים המערבי כחלק משלביו הראשונים. **ראו נספח מתחמי תכנון:**



ביצוע הפרויקט, כפי שמתגבש בפועל יחל ממבני מספר 2, הכולל הריסת בתי כנסת המצויים בו. בטרם הריסת בתי הכנסת הקיימים במבני מספר 2, על החברות להקים בתי כנסת חדשים במבנה הציבור המצוי בתא שטח מספר 9 במבני מספר 1.

12. **שנית**, בהתאם לדרישת הרשות המקומית בתי הכנסת הקיימים במבני מספר 2 אשר יהרסו, יועברו למבנה הציבור הממוקם בתא שטח מספר 9 ובמבני מספר 1. בשל עובדה זו, מבנה הציבור האמור, לא ישמש לאשכול גנים כפי שתוכנן במועד אישור התכנית, אלא לבתי כנסת.

13. כאמור בהוראות נספח האקוסטיקה המצורפות לעיל, **גם אם המבנים המצויים בקו שני למסילת הרכבת יוקמו לאחר שורת המבנים הקודמת למסילה לא צפויות חריגות אקוסטיות ואין צורך במיגון אקוסטי.** הוראה זו הוחרגה לאשכול הגנים. **מאחר ומבנה הציבור האמור, המצוי בקו בתים שני למסילה לא ישמש לאשכול גנים, לא צפויות חריגות אקוסטיות כלל מהטעמים שפורטו בנספח האקוסטיקה.**

14. לעניין זה יצוין, כי מבדיקה שערכו החברות עולה כי, על סמך התייעצות עם יועץ אקוסטיקה מטעם איגוד ערים לאיכות הסביבה ניתן להקים את המבנה הציבורי בתא שטח 9 ללא תלות בהקדמת הקמת מבנה המגורים המערבי, אך כן נדרש מיגון דירתי. ראו נספח 1 מצ"ב.

המבנה הציבורי בתא שטח מס' 9 מושא בקשה זו המצוי בקו בתים שני למסילה, מיוצג בנספח האקוסטיקה בקולט רעש R5. מפלסי הרעש החזויים בקולט זה הם 63.1 דציבל בשעות היום. כאמור לעיל, וכעולה מנספח האקוסטיקה קריטריון הרעש ממסילת ברזל למבנה הציבורי הוא 62 דציבל. היינו, מדובר בחריגה מינורית של 1.1 דציבל. על פי טיוטת התקנות למסילות ברזל, חריגות מהקריטריון מתאפשרות אך מחייבות מיגון דירתי מתאים הכולל מערכת מיזוג אוויר והתקנת חלונות אקוסטיים.

15. עוד עולה מבדיקת החברות, כי בהתאם לחוות דעת של מעבדה לבדיקות רעש, א. עדי אקוסטיקה המצורפת לבקשה זו **כנספח 2** עולה כי בהתאם לחריגות הצפויות מהקריטריון ללא הסתרה בכ- 1 דציבל, על מנת לעמוד בתקן ניתן לבצע זיגוג לחלונות המבנה הציבורי עם אינדקס בידוד שלא יפחת מ- $R_w = 24\text{dB}$ ללא מיגון אקוסטי נוסף.
16. בנוסף, מאחר ומדובר במבנה ציבורי שאינו פעיל בשעות הלילה, מפלסי הרעש בשעות הלילה אינן רלבנטיות.
17. **כמו כן**, בהתאם לאמור בנספח 2 הנ"ל קיים קיר אקוסטי המפריד בין הרכבת לשכונה עצמה אשר מהווה לכשעצמו בידוד אקוסטי נוסף למבנים בתחום הפרויקט ובכלל זה מבנה הציבור בתא מספר 9.
18. מנימוקים אלו, עולה כי סעיף השלבויות כפי שנקבע בהוראות התכנית מתייטר ואין בו עוד את הצורך לעומת מצב הדברים במועד אישור התכנית, די בביצוע מיגון אקוסטי למבנה הציבור, כאמור.

סיכום

19. לאור האמור, עולה כי אין הכרח ממשי בבניית מבנה המגורים המערבי כתנאי להיתר בניה לפני הקמת המבנה הציבורי הנובע משיקולי אקוסטיקה.
20. בהתאם לאמור לעיל, הוועדה המחוזית הנכבדה מתבקשת להיעתר לבקשה ולהתיר את הקמת המבנה הציבורי בתא שטח 9 כאמור, בטרם הקמת המבנה המערבי וללא תלות בהקמתו על מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל.

בברכה,

הועדה המקומית	רוטשטיין נדל"ן בע"מ	נהור בע"מ	קבוצת פרקש סלע ביתר
---------------	---------------------	-----------	---------------------