לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מדינת ישראל
ועדת משנה להתנגדויות
<u>קובץ החלטות של ישיבה מס' 2026038 של ועדת משנה להתנגדויות</u>
<u>שהתקיימה ביום 15.09.2026 בשעה 08:30 באולם ישיבות ועדה מחוזית חיפה ובאמצעות חיבור מרחוק (ZOOM)</u>

הופץ בתאריך: 17.09.2026

<u>חברי הוועדה שהשתתפו:</u>

גב' ר. שורץ – חנוך בסע' 3-2	יו"ר הוועדה
מר ר. סגל – יו"ר הוועדה בסע' 1	מתכנן המחוז
גב' י. אוסטפלד בסע' 1	נציגת שר הבריאות – אפליקציית Zoom
עו"ד א. קלפון	נציגת שר המשפטים

<u>נעדרו:</u>

מר א. איזק	נציג הרשויות המקומיות

<u>הצטרפו:</u>

עו"ד י. לנדאו	יועמ"ש לוועדה המחוזית – אפליקציית Zoom
+ באולם הוועדה	
מר ת. אביאור	לשכת התכנון
גב' ר. סלוצקי	יועצת ללשכת התכנון
מר ס. חורי	יועץ ללשכת התכנון – אפליקציית Zoom

<u>תוכן העניינים:</u> **<u>עמודים</u>**

מרחב תכנון מקומי חדרה 6-9,2
מרחב תכנון מקומי עירון 3-5

<u>עפ"י נהלי הוועדה המחוזית</u>

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

א. החלטה, שקיבל מוסד תכנון תיכנס לתוקפה במועד קבלתה.
ב. החלטה שקיבל מוסד תכנון תפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון, בתוך שלושה ימים ממועד קבלתה.
ג. נקבעו בהחלטה, בחוק או בתקנות מועדים לשם נקיטת פעולות, יימנו המועדים מיום פרסום ההחלטה לפי סעיף קטן (ב), אלא אם כן קיימת הוראה אחרת לפי חוק זה.

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.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי חדרה:

1. 302-0415265: מתחם 24 - חדרה

יזם התכנית: הוועדה המקומית חדרה, פסגות ים בע"מ

עורך התכנית: רחל יונגמן - יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים

מטרת התכנית:
תכנית מפורטת ל"מתחם 24" עפ"י הוראות תכנית המתאר חד/2020.
עיקרה, הקמת שכונת מגורים בת כ- 3,650 יח"ד, וכן דיור מיוחד, שטחי מסחר ותעסוקה, שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים, מבנה לשימור ודרכים.

מטרת הדיון: תיקון החלטה

נכחו בדיון: דיון פנימי

רקע:
ביום 20.4.26 ניתנה החלטת הוועדה בהתנגדויות ובהשגות שהוגשו לתכנית.
לאחר מתן ההחלטה, נמצא כי נפלו טעויות שונות בהחלטה (הן בניסוח הטענות שנכתבו בהחלטה האמורה והן במענה שניתן לחלק מהטענות), אשר הצריכו עבודה וניסוח מחדש של חלק מהטענות והמענה להן. לאחר שאלו תוקנו, וכדי שלא לבצע הקראה חוזרת של כלל ההחלטה שארכה שעות רבות, ההחלטה עברה לעיונם של חברי הוועדה, אשר אישרו את ההחלטה בתאריך 13.07.2023 וזו הופצה.
לאחר פרסום ההחלטה, פנו עורכי התוכנית במספר שאלות הבהרה לגבי סעיפים שונים בהחלטה שהופצה, ולכן הוועדה מבקשת להבהיר ולתקן נקודתית את שלהלן בהתייחס להחלטת הוועדה שהופצה בתאריך 20.04.2026.

החלטה:
1. בסעיף 1.2 בהחלטת הועדה נפלה טעות לגבי מספרי החלקות, ולכן נדרש לתקן את מספרי החלקות כך שיימחקו חלקות 42 וכן חלקות 27,28 ו-29, וחלק מחלקה 26.
2. בסעיף 1.19 יש למחוק את מגרש 416 מהסעיף, וזאת לאור העובדה ששונה הייעוד שלו לשצ"פ וניתנו הוראות ספציפיות למסחר בשטח זעיר (עבור קיוסק). הוועדה מדגישה כי אין הכוונה לתת בשטחו שטח מסחר נוסף.
לגבי מגרשים 401 ו-403 נקבע כי שטחי המסחר שיותרו בהם (שטחי מסחר נלווים המתאימים לשב"צים בלבד) יעמדו על עד 20% או 1,500 מ"ר, לפי הקטן מבניהם. אלו השטחים בלבד ולא מעבר לכך.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

3. בסעיף 1.31 צוין מגרש 1003, הנמצא מעבר לכביש מול מגרשים 1005 ו-1006, והוא חוסה תחת ההוראות הנוגעות למגרשים 1005 ו-1006.
4. סעיף 7.3 (מענה לטענה בהתנגדות מס' 7) קבע כי *"שטח הדרך הנ"ל יסווג מעל לקו בשטח של 1,600 מ"ר, שכן הוועדה לא קיבלה אסמכתא של מדידה לנטען."* הוועדה מבהירה כי יש לתקן את כל מסמכי התכנית הרלוונטיים בהתאם לכך ש-1,600 מ"ר ייכנסו לאיחוד והחלוקה, כאשר סיווג השטח הנ"ל (הייעודים), יהיה בהתאם למצב המאושר.
5. לגבי סעיף 7.2 העוסק במתחם B - לאור העובדה שנקבע בהחלטה כי מתחם B יפותח אחרון, כדי לאפשר לבעלי המבנים בו להמשיך לעשות שימוש במבנים הקיימים, ככל הניתן, יש לתת לכך ביטוי בשלביות ובשמאות תוך התייעצות עם שמאי הוועדה המחוזית.
6. אשר לחלקה 236 – על מודד התכנית לעשות קומפיצליה של המצב המאושר עם החלקה, ולכתוב במ"ר מהו השטח שעל פי המצב המאושר הינו בשטח של דרך ויתר החלקה יהיה שטח חקלאי. בהתאם לתוצאות המדידה, ייקבע השטח בטבלת ההקצאות.

_____	_____
מר רונן סגל, מתכנן המחוז	**גב' איריס רביץ**
מ"מ יו"ר ועדת משנה להתנגדויות	**מזכירת הוועדה**

<u>מרחב תכנון מקומי עירון:</u>

2. <u>354-1258565: באקה אלגרבייה ח'לת אבו קביר</u>

<u>יזם התכנית</u>: עיריית באקה אלגרבייה

<u>עורך התכנית:</u> חאזם יונס

<u>מטרת התכנית:</u> הרחבת אזור הפתוח העירוני כחלק מהרצף המאושר לפיתוח בתכנית המתאר התוכנית

<u>מטרת הדיון:</u> עדכון הוועדה – דיון פנימי

<u>נבחו בדיון:</u> נ. ג'רבי – שמאית מטעם לשכת התכנון

<u>רקע:</u>
התכנית בשטח של כ-130 ד' בצפון-מזרח העיר באקה אל גרביה המקודמת ביוזמת הרשות המקומית .
התוכנית מציעה הרחבה של השטח המיועד לפיתוח לצורך בניית מתחם חדש לבינוי הכולל 810 יח"ד, הסדרת בנייה קיימת הכוללת 11 מבנים קיימים וכן הגדרת שימושים נוספים למגורים, מסחר ותעסוקה .
התכנית מתייחסת לחלק ממתחם הידוע כאבו קביר (מתחם ג' לפי תוכנית המתאר הכוללנית) ובצמידות לקו התפר. התכנית מהווה השלמה לרצף תכניות מפורטות המקודמות במתחם ג' (הרחבה צפונית) והיא כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה .

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

1. ביום 13.07.2026 נשמעו ההתנגדויות שהוגשו ביחס לתוכנית והתקבלה החלטת ועדת משנה להתנגדויות לגבי תיקון ופירסום מסמכי התכנית לפי סעיף 106(ב) לחוק כמפורט להלן:

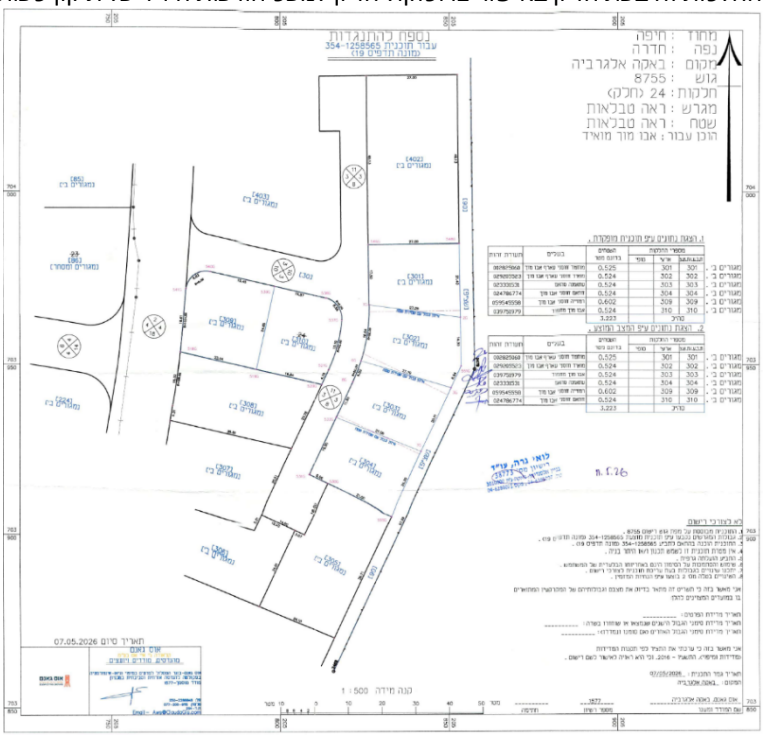
1.1. התכנית ומסמכיה, טבלאות איזון והקצאה בפרט, יתוקנו כך שתא שטח 260 יחולק לשני תאי שטח 260A ו 260B, כאשר תא שטח 260B יוקצה עבור מר אחמד גנאים (ת.ז. – 061501839), ותא שטח 260A יוקצה עבור מר. מוחמד אבו מוך (ת.ז. – 057644239).

1.2. בתא שטח 260B ייקבע קו בנין אפס בתת הקרקע.

1.3. עבור מר מוחמד אבו מוך (ת.ז. - 057644239) יוקצו כל זכויותיו של מר אחמד גנאיים (ת.ז. - 061501839) בתאי שטח 246 ו-247, ובמקום שטחים אלה, יוגדל חלקו של מר. אחמד גנאיים בתא שטח 260, ובהתאם בתא שטח 260B שבסעיף הקודם. כל האמור – בכפוף להסכמת כלל הבעלים שהוקצו להם תאי שטח 246 ו-247, ובהתאם לחישובים השמאיים (הוועדה מבהירה שצפוי שינוי בשווי המגרש ועל כן השטחים המוקצים יכולים לקטון).

1.4. יש להחליף בהקצאה בין הבעלים שהוקצו להם תאי שטח 303, 304 ו- 310 כך תא שטח 303 יוקצה עבור מר. מחמוד אבו מוך (ת.ז. – 39751979), תא שטח 304 יוקצה עבור גב. סהאם עתאמנה (ת.ז. – 23331531), ותא שטח 310 יוקצה עבור גב. חתאם אבו מוך (ת.ז. – 24786774), כאשר יותאמו זכויות הבניה בכל תא שטח בהתאם לשווי היחסי שניתן עבור כל תא שטח (הכל בתיאום עם שמאית המחוז). צורתם של מגרשים אלו יתוקנו בהתאם לתשריט המוצע שהציגו המתנגדים בהתנגדותם (התנגדות מס' 4)-ראו להלן:

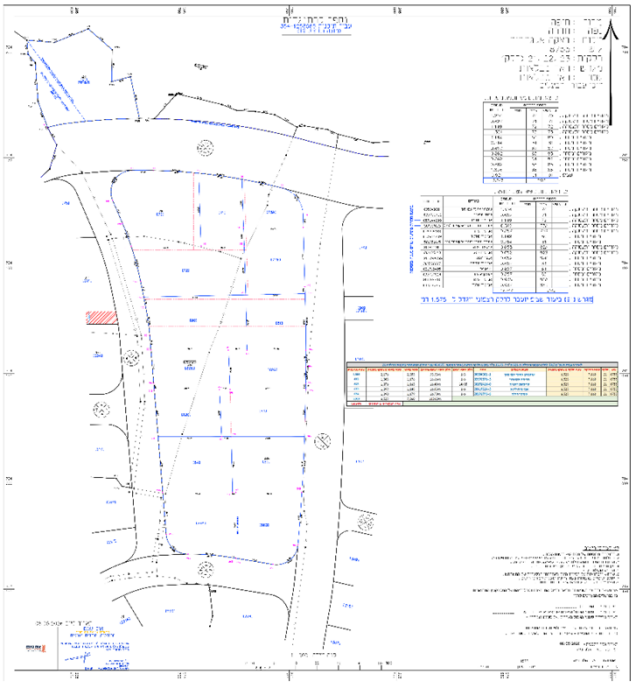
לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.



1.5. יש לכלול בתחום התכנית **(ובתחום האיחוד והחלוקה)** את חלקי חלקות 21, 23 ו- 24 שנותרו מחוץ לקו הכחול לסמן שטח זה בייעוד יער. כמו כן, השטח החדש בייעוד יער יהווה מגרש אחד שיוקצה לכל הבעלים הרשומים בחלקות הנ"ל - במושעא.

1.6. יש לתקן את החלוקה למגרשים שהוקצו עבור הבעלים בחלקות 21, 23 ו- 24, שמדרום לדרך מס' 1 על בסיס השינויים שבתמיכת הרשות המקומית, שינויים בפריסה ובהעמדה של המגרשים, תוך התייחסות לשטחים שנכללים בתכנית (המיועדים להיות יער). כל זאת, באופן כזה שהשינויים שיהיו בטבלאות האיזון והקצאה לא יטיבו ולא יפגעו בשאר בעלי החלקות שבתחום התכנית וברוח התשריט החלופי שהוצג במסגרת התנגדות מס' 6, ועליו הייתה הסכמה של המתנגדים שנכחו בדיון כולל גם של נציג העירייה - ראו להלן:

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.



1.7. לאחר ביצוע התיקונים הנ"ל, טבלאות האיזון ייבדקו ויאושרו על ידי שמאית הוועדה.

תקנון התוכנית, תשריט המצב המוצע, טבלת האיזון ונספח העקרונות יתוקנו כאמור לעיל ויפורסמו למשך 14 ימים בדרכים הבאות: בלוח מודעות במשרדי הוועדה המקומית, במשרדי הרשות המקומית, ובאמצעות שלטים בשטח התוכנית. כבל ולא תפורסם התכנית על מסמכיה לפי סעיף 106(ב) לחוק תוך 30 יום - תחזור הוועדה לדון בתכנית בגרסתה המופקדת.
הועדה מציינת כי בפרק הזמן האמור של תקופת הפרסום שלפי סעיף 106(ב) לחוק, ניתן להגיש השגות אך ורק ביחס לשינויים הנשקלים אשר פורטו לעיל. בהקשר זה ייאמר כי הועדה לא תדון בהשגות ולא תשמע השגות שיוגשו בנושאים שלא נכללו בשינויים המפורטים לעיל.

2. במהלך ביצוע התיקונים שנדרשו בהחלטת הוועדה לעיל עלתה הסוגיה הבאה:

2.1. בסעיף 1.5. לעיל נקבע כי "את חלקי חלקות 21, 23 ו- 24 שנותרו מחוץ לקו הכחול לסמן שטח זה בייעוד יער. כמו כן, השטח החדש בייעוד יער יהווה מגרש אחד שיוקצה לכל הבעלים הרשומים בחלקות הנ"ל - במושע".
עם זאת, מאחר וגבולות החלקות המקוריות משיקים לדרך המוצעת מצפון, מוצע לתקן את החלטתה באופן אשר יאפשר יצירת שני מגרשים עבור שטחי היער ולהקצות את שני המגרשים הללו לכל הבעלים הרשומים בחלקות המקור 21, 23 ו-24.

<u>החלטה:</u>
לאחר שדנה בסוגיה שהובאה לעיל ובחנה את עמדת שמאית הוועדה - הוועדה מחליטה לתקן את סעיף מס' 5.5 בהחלטתה מתאריך 13.7.2026 באופן הבא:
יש לכלול בתחום התכנית **ובתחום האיחוד והחלוקה** את חלקי חלקות 21, 23 ו- 24 שנותרו מחוץ לקו הכחול לסמן שטח זה בייעוד יער. כמו כן, השטח החדש בייעוד יער יהווה שני מגרשים (תאי שטח 1 ו 2 לפי מונה גרסת תשריט: 20) שיוקצו לכל הבעלים הרשומים בחלקות הנ"ל - במושע.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

_____	_____
גב' רות שוורץ חנוך	**גב' איריס רביץ**
יו"ר ועדת משנה להתנגדויות	**מזכירת הוועדה**

<u>מרחב תכנון מקומי חדרה:</u>

3. <u>302-1306018: חדרה מתחם 13</u>

<u>יזם התכנית:</u> ניר בן-סימון – רשות מקרקעי ישראל

<u>עורך התכנית:</u> אילה רונאל - רונאל אדריכלים

<u>מטרת התכנית:</u> תכנון מפורט לחלק ממתחם 13 עפ"י תכנית מתאר חדרה חד/2020

<u>מטרת הדיון:</u> דיון בהתנגדויות

<u>נכחו בדיון:</u> א. רונאל – עורכת התוכנית, י. פרילינג – רונאל אדריכלים, נ. בן סימון – רשות מקרקעי ישראל – יזם התוכנית, נ. קולן – רמ"י, א. בן דוד יועץ מטעם מתנגדים, א. ברין – שמאי מטעם

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
מתנגדים, עו"ד א. הראל – ב"כ מתנגדים, ש. מעובי – שמאי מטעם מתנגדים, ר. לפיק – שמאי מטעם מתנגדים, עו"ד ש. אריאלי – ב"כ מתנגדים, עו"ד י. גיא מוסרי – ב"כ זכויות, ח. שינדלר – נציגת ועדה מקומית חדרה, א. גולדשטין – אדריכלית עיריית חדרה, א. טל – מהנדס ועדה מקומית חדרה, צ. לוי – שמאי התוכנית, ש. מערבי – שמאי מטעם מתנגדים, נ. צלילרון – בעלים, א. בדש – שמאי מטעם מתנגדים, עו"ד א. דון יחיא – ב"כ מתנגד, צ. קציר – שמאי, י. תורגמן – בעל קרקע, ג. אציל – שמאית מטעם לשכת התכנון, **- נכחו באולם הוועדה,** עו"ד א. שפירא – ב"כ מתנגדים, י. לקרץ – מתנגד, י. ברנבאום – שמאי מטעם מתנגדים, א. בלום, ז. אדר, א. בר, מ. אפשטיין – סיטילינק, א. טדי הראל – שמאי מטעם מתנגדים, ב. יזראל – יועץ מטעם מתנגד, א. גולדדברג – יועץ מטעם מתנגדים, ג. ברקאי – מי חדרה – מתנגד, ש. מט – החברה להגנת הטבע – מתנגדת, ש. אופן – יועץ משפטי מטעם עיריית חדרה, ל. יוסף בדש – שמאי מטעם מתנגדים, א. סיאצי – ב"כ מתנגדים, נ. דולב – נציג מטעם מתנגדים, ח. יוסף, ז. ורולדר – שמאי מטעם מתנגדים, עו"ד ש. שגיא – ב"כ מתנגדים, ע. אברהם – יועצת- מים ביוב וניקוז לתוכניתא. פ'נצוק – רש"ת – מתנגדת, ע. טוטיאן – שמאי מטעם מתנגדים, עו"ד ט. רוזנווסר – ב"כ בעלי קרקע, ל. ענתבי – מתנגדת, ר. בשן לב – עם איתמר בן דוד, י. בר מאמר – יועצת נוף לתוכנית, עו"ד א. נפתלי – ב"כ מתנגדים, ק. תורג'מן – ב"כ קק"ל, ר. אפיק, ש. רוזנברג, ע. טוטיאן – שמאי מקרקעין, מ. אפשטיין – סיטילנק ב"כ מתנגדים, עו"ד ב. קינן – ב"כ מתנגדים, א. בן שימול, מ. מערבי – שמאי, עו"ד א. פלדמן – ב"כ מתנגדים, י. שולר – שמאי מטעם מתנגדים, עו"ד ש. שגיא – ב"כ מתנגדים, ס. קריספין – יועצת ניקוז מטעם לשכת התכנון, ט. רוזנווסר – ב"כ מתנגדים, ס. לרון – נוגה – מתנגדים, ב. זלמנוביץ – ב"כ מתנגד, ש. דולב – יועץ לקק"ל, - **נכחו דרך אפליקציית zoom.**

<u>רקע</u>:

1. מהות התכנית: הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ- 3,000 יח"ד, הכוללת מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה ומסחר ותעסוקה, ושטח ציבורי גדול, בהיקף של 79 דונם, המיועד לפארק אקסטנסיבי אשר ישמש לאיגום עונתי, שמחבר לנחל חדרה כמענה לצרכי הניקוז.
2. מטרות התכנית: תכנון מפורט למתחם 13 עפ"י תכנית מתאר חדרה חד/2020.
3. שטח התוכנית: 310 דונם.
4. <u>מיקום</u>: מתחם 13 – חדרה.
5. <u>התכנית פורסמה להפקדה כמפורט להלן:</u>
   5.1. ברשומות ביום : 21.06.2026
   5.2. בעיתונות ביום: 26.06.2026
   5.3. בשילוט ביום : 22.06.2026
   5.4. בלוחות מודעות ביום : 22.06.2026
6. התכנית נקבעה לא טעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק.
7. התקבלו הערות ממנהל התכנון במסגרת בדיקת התכנית לפי סעיף 109 לחוק.
8. לתוכנית הוגשו 21 התנגדויות כמפורט להלן:
   א. התנגדות מס' 1 - תאגיד מי חדרה בע"מ.
   ב. התנגדות מס' 2 - חברת נגה - ניהול מערכות החשמל.
   ג. התנגדות מס' 3 ו-10 - ארז תורג'מן וחברת "איחוד אמצעי הובלה בע"מ".
   ד. התנגדות מס' 4 - חברת ''פסגות יהב השקעות נדל"ן בע"מ'' ובעלי זכויות נוספים.
   ה. התנגדות מס' 5 - קבוצת מוסרי.
   ו. התנגדות מס' 6 הוגשה בשם אברהמין משה.
   ז. התנגדות מס' 7 הוגשה בשם אברהם לבסקי.
   ח. התנגדות מס' 8 קרן קיימת לישראל.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

ט. התנגדות מס' 9 מוגשת ע"י מחצית מבעלי הזכויות בחלקה 29 גוש 10027.
י. התנגדות מס' 11 יבולים נכסי ש. שרון בע"מ, בעלת חלקה 31 גוש 10027.
יא. התנגדות מס' 12 – חיים רוטמן, בעל הזכויות בחלקה 46 בגוש 10027
יב. התנגדות מס' 13 – מוגשת בשם 33 בעלי זכויות חלקה 45 גוש 10027.
יג. התנגדות מס' 14 – חברת "חדרה בוטיק" חלקה 74, גוש 10027.
יד. התנגדות מס' 15 – מהנדס העיר חדרה.
טו. התנגדות מס' 16 – שאול בסה, חלקה 76, גוש 10027.
טז. התנגדות מס' 17 – מוגשת בשם בעלי זכויות בחלקה 33, גוש 10027.
יז. התנגדות מס' 18 – לאה ענתבי, אברהם יצחק בלומרוזן, רות ניר וגליה פורת חלקה 24, גוש 10027.
יח. התנגדות מס' 19 ו 20 –יורם וירוחם לקרץ וחב' עמרם זכריה צמרות בע"מ, חלקות 86, 65 ו-29, בגוש 10027.
יט. התנגדות מס' 21 – רשות שדות התעופה.
כ. התנגדות מס' 22 –עו"ד זלמנוביץ' בשם קבוצת בעלי זכויות בחלקות 32, 65 ו-75 בגוש 10027.
כא. התנגדות מס' 23 – החברה להגנת הטבע.

<u>החלטה:</u>
לאחר ששמעה את המתנגדים, באי כוחם ויועציהם השונים, וכן את עמדות עיריית חדרה והיזם להתנגדויות השונות, הוועדה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות שהוגשו.
<u>לשם כך, מסמכי התוכנית (תשריט, הוראות, טבלאות איזון) יתוקנו כדלהלן ויפורסמו לפי סעיף 106(ב) לחוק:</u>

<u>א. שינויים שמאיים שהוועדה שוקלת הם:</u>
1. קביעת מקדם הפחתה לגבי חלקות הצפוניות מס' 67-65 בתחום השפעת נחל חדרה ע"י היועץ המשפטי ושמאית הוועדה. מקדם שטחים אלו יעמוד על 0.7 משווי קרקע בייעודים התקפים. הפחתה זו תקבל ביטוי בתיקון הטבלאות לפי סעיף 106(ב) לחוק.

<u>2. שווי מצב נכנס:</u>
א. השווי במצב נכנס יקבע לפי יעוד בתכניות מאושרות.
ב. לא תובא בחשבון תכנית חד/2020 במצב נכנס.
ג. קרקע ביעוד שפ"פ יקבע מקדם– 0.3 בדומה למתחמים אחרים באזור במקום 0.25.
ד. לחלקה 30 המהווה מתרוכה – יקבע מקדם 0.6.
ה. לבעלי המקרקעין בחלקות בהן קיים חשש לזיהום קרקע יוקצו אותם מגרשים בתחום החלקות בהן קיים החשש לזיהום קרקע או לחילופין יובאו בחשבון מקדמי הפחתה.
ו. לעניין התייחסות למיקום ומקדם מושע - בהתחשב כי מדובר בקרקע שאין לגביה תכנון מפורט והינה קרקע בעלת מאפיינים ספקולטיביים ונדרשת בעניינה תכנית איחוד וחלוקה, יקבע שווי זהה לכל אחד מהיעודים במצב מאושר ולא יובא בחשבון במצב נכנס מקדם מושע.
ז. הסכמי שיתוף - במגרשים שיוקצו לבעלי זכויות בהסכם שיתוף, יובא בחשבון מקדם מושע מינימלי במצב יוצא על פי הנחיית שמאית המחוז.
ח. מחוברים - בחלקות בהן קיימים מחוברים תינתן עדיפות להקצותם לבעלי המחוברים. ככל ולא יתאפשר להקצות את המגרש עם המחוברים לבעליהם, יינתן מקדם הפחתה המשקף את דחיית המימוש.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

ככל שלבעלי מגרש עם מבנים קיימים בחלקת המקור במצב הנכנס יוקצה מגרש ללא שותפים במצב היוצא, תותנה הוצאת היתר במגרש המוקצה בהריסה ופינוי של המבנים הקיימים בחלקת המקור.

שווי המחוברים ישקף את כלל המחוברים הקיימים בהיתר בניה, ובהתאם למצבם הפיזי.

3. שווי במצב יוצא:

א. תעשה אבחנה בין שווי קרקע ביעוד מגורים ג' ומגורים ד', תוך התייחסות לגובה המבנים, עלות הבניה, היקף שטחי השירות, שטח קרקע, מספר יח"ד לקומה וכד' .

ב. בקביעת שווי המגרשים יובא בחשבון היקף שטחי השירות כדלקמן:
מגורים ג' - 25 מ"ר ליח"ד לא כולל ממ"ד.
מגורים ד' – 30 מ"ר לא כולל ממ"ד.

ג. העקרון המנחה הינו עקרון ריכוז הזכויות כך שיוקצו זכויות לבעלים הפרטיים לכל היותר מגרש אחד במושע.

ד. השמאי ישאף להקצות מגרשים קרוב ככל האפשר עם מתן עדיפות לריכוז זכויות וצמצום מושע.

ה. לגבי שווי שטחי מסחר – יקבע שווי מ"ר עיקרי ובתחשיב יובא בחשבון אומדן שווי לפי שטח עיקרי.

ו. לגבי שווי תעסוקה – יקבע שווי למ"ר ברוטו אשר ישקף את היקף השטחים לתעסוקה.

ז. בהתחשב כי הצפי למימוש התכנית אינו מיידי ועל מנת לשמור על האיזון לאורך זמן יש להקצות לבעלים הפרטיים מגרשים ביעוד מגורים או מגורים משולב עם מסחר/תעסוקה. בהתחשב כי בתכנית קיימים רק שני מגרשים למסחר ותעסוקה (מגרשים 46 ו-47), יש לקבוע מגרשים אלה כמגרשי סל או לחילופין להקצותם לגופים ציבוריים.

ח. כאמור בחלקות בהן קיים חשש לזיהום קרקע יוקצו מגרשים בתחום החלקות לבעלי הקרקע באותן חלקות. ככל שהדבר אינו מתאפשר, יקבע מקדם הפחתה למגרש.

ט. יש לוודא שסך ההקצאה בכל מגרש מסתכמת ל- 100%.

י. במגרשים בהם קיימת הוראות לגבי עצים, הדבר יובא בחשבון בשווי המגרש. ייבחן הצורך בנושא העתקת עצים.

יא. ככל שמגרשים עם מבנים קיימים עליהם מוקצים למי שאינם בעליהם של אותם מגרשים, יובא בחשבון מקדם הפחתת דחייה למימוש.

יב. במגרשים בהם קיימת הפרשה מבונה תופחת עלות הקמתה, לרבות עלות הקמת החניה.

ב. שינויים תכנונים שהוועדה שוקלת הם:

1. תוסף הוראה לתקנון הקובעת כי פינוי מחוברים יעשה בשלב הרישוי או שלב הפיתוח, לפי הקודם מביניהם, והשימוש במחובר יותר בשימוש חורג עד למועד הנ"ל.
2. יסומנו להריסה בתשריט מבנים קיימים הנמצאים בתחום התוכנית שקיימים אך אינם תואמים ליעוד בתוכנית.
3. סימון העצים בשטח התוכנית יתוקן ויסומן בהתאם לאישור פקיד היערות.
4. תתאפשר גמישות עבור איחוד חניונים במגרשים המעוניינים בכך.
5. תתאפשר גמישות תכנונית להעמדת מבנה אחד או שני מבני מגורים במגרש בשלב היתר הבניה.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

6. תתאפשר גמישות להוספת קומת חניה שלישית או רביעית במידת הצורך וייקבעו זכויות בנייה בהתאם.
7. תותר הוספת קומה נוספת במבני המגורים, במידת הצורך, לדירוג הבניין בהתאם לזכויות הבניה המאושרות.
8. זכויות הבניה עבור שב"צים בתוכנית יהיו בהתאם לתוכנית השב"צים המאושרת מס' 302-0818468.
9. השטחים הציבוריים בתוכנית ירשמו על שם עירית חדרה, כולל ההקצאות הוורטיקליות, הוראות התוכנית יעודכנו בהתאם.
10. תכסית המבנים תעודכן ל-60% תכסית, כך שניתן יהיה לממש את כל זכויות הבניה המאושרות.
11. תתאפשר גמישות לחניה מעל הקרקע באופן מוגבל למבני הציבור, למסחר וחניות נכים במגרשים בשימושים מעורבים בלבד.
12. במגרשים ביעוד 'שימוש מעורב' תתאפשר בניה של שני מבנים: אחד מסחר ומעליו תעסוקה ואחד למגורים או מגורים ומסחר. כמו כן תתאפשר הקמת שני מבנים במגרשי מגורים.
13. יש להוסיף שימוש טראפו במגרשים של מסחר תעסוקה מגורים ומבני ציבור.
14. תתווסף הוראה המאפשרת תעלת ניקוז פתוחה בשצ"פ הפארק.
15. תתווסף זיקת הנאה בדרך מס' 4 , שהינה דרך צרה, עבור הוספת מדרכה או שביל אופניים ברוחב 2 מ'.
16. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף לפיו יש לדבוק ככל הניתן בעקרונות הקיימים בנספח הבינוי.
17. מגרשי מגורים ביעוד מגורים ד' בתאי שטח 147, 149, 150, 152, 153 יורחבו מזרחה לכיוון הפארק, לגודל מגרש של כ- 2 דונם, בתיאום עם לשכת התכנון.
18. תתוסף הגדרה לדירה קטנה - עד 80 מ"ר.

19. לא יתאפשרו דירות גן בקומת הקרקע במגדלים מעל 9 קומות. תתאפשר גמישות תכנונית עבור דירת גן מעל הגג קומות המסחר.
20. בבניה שאינה מגדלית יתאפשרו דירות גן אך לא כלפי חזית קדמית ולא כלפי שצ"פ דיוריות - יתאפשרו בהיקף של עד- 20% מיח"ד הגדולות בתוכנית (מעל 120 מ"ר).
21. בסעיף 4.4.3 בשטח ציבורי פתוח יעודכן סוג קו המתח העליון וירשם "קווי מתח עליון".
22. במגרש בין דרך מס' 3 ודרך מס' 20 תתוכנן כיכר (על חשבון השצ"פ) עד שיוקם רמזור במידת הצורך.
23. יוגדר מגרש מסחרי קטן בפארק על שם העיריה עבור קיוסק לשימוש באי הפארק.
24. תינתן גמישות לתכנון מרפסות בתוכנית כך ששטח מרפסת יהיה 15 מ"ר <u>בממוצע</u>.
25. קו מתח עליון - בהוראות התוכנית ייקבע סעיף לפיו "תותר הטמנת קו מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל וחברת נגה."
26. יוסף בהוראות התוכנית סעיף הקובע כי תנאי בהליך הרישוי יהיה עריכת תיאום עם חברת החשמל לעבודות פיתוח לרבות עבודות הפטורות מהיתר בתחום מגבלות קווי מתח עליון.
27. במגרש מסחר ותעסוקה בתא שטח 46 ,שנמצא בתחום מגבלות של תחנת תדלוק, <u>תיבדק</u> אפשרות להוספת מגורים.
28. שטח הפארק בתא שטח 29 שהינו מסדרון אקולוגי, יסומן כשצ"פ אקסטנסיבי, השימושים בו יהיו בהתאם ליער פארק לפי תמא/1 ותמא/1/7, יוסף סימון הריסה למבנים שנמצאים בתחומו, ויינתנו הוראות לתאורה ושבילים בתא שטח זה.

טרם הפרסום טבלאות האיזון יאושרו ע"י שמאית הוועדה המחוזית.
פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק ייעשה לתקופה של 14 יום בעיתונות, שילוט בשטח התכנית, וכן הצבת מודעות במשרדי הוועדה המקומית והרשות המקומית .

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

_____	_____
גב' רות שוורץ חנוך	**גב' איריס רביץ**
יו"ר ועדת משנה להתנגדויות	**מזכירת הוועדה**