ישיבה מספר : 2026032 תאריך הישיבה : 20/07/2026

מדינת ישראל

ועדת משנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

החלטות ישיבה מס' : 2026032

1. תוכנית - 423-1203314 : נוף ירקון, הוד השרון - דיון פנימי

חברי הועדה אשר נכחו בדיון:

מר מיכה גדרון, יו"ר הועדה	- (חבר)
גב' טלילה הראל , מתכננת המחוז	- (חברה)
גב' ורד אדרי , נציגת השר להגנת הסביבה	- (חברה)

עו"ד שרית בן הרוש יועצת משפטית לוועדה המחוזית
גב' מירב בליימן , לשכת התכנון

תוכנית - 423-1203314 : נוף ירקון, הוד השרון

רקע:

תכנית לרובע מגורים מעורב שימושים בהיקף של כ 28,000 נפש (9,000 יח"ד) וכ 180,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה, לצד פארק עירוני וגן לאומי בעיר הוד השרון. סך שטח התכנית כ 2,400 דונם של חטיבת קרקע טבעית, המשתרעת מצפון לרצועת נחל הירקון וממערב לדרך רמתיים, עד לשכונות המגורים הדרומיות של הוד השרון – רמת מנחם, רסקו ג' ובני דן.

תחום התכנון נכלל במספר תכניות ברמה המחוזית (תמ"מ 3/ 21/ 5, תמ"מ 3/ 10) ובתכנית הכוללנית של הוד השרון הר/2050. התכנית נשענת על המתווה התכנוני שגובש לאורך השנים - ברמה הארצית (תמ"א 35, תמ"א 48/ 1 מסמך עקרונות תכנון), המחוזית (תמ"מ 3/ 10) והמקומית (הר/400, הר/ 2050), ואשר עסק בהתווית גבול הפיתוח העירוני והמימשק מול המרחב הפתוח, תוך הגדרת היקפי הפיתוח.

התכנית מציעה מרחב אורבני רציף ופעיל, באמצעות רובע מגורים בעל היצע מגוון של מגורים, מסחר, תעסוקה ושירותים על סף הבית, המשתרע מגבול הבינוי הקיים של הוד השרון ועד למפגש עם רצף של שטחים פתוחים ערכיים – מנחל הדס במזרח ונחל פרדס במערב, דרך פארק עירוני לאורך עורק התחבורה "דרך הים", ועד לגן לאומי מרחב הירקון ונחל הירקון. תכנון התנועה,

מוטורית וקלה, מתבסס על עקרונות של תנועה ציבורית ותנועה מקיימת, תוך התווית רשת רצופת הזדמנויות של רחובות ומעברים, המעודדת שהייה במרחב הציבורי תוך התניידות באמצעות הליכה/אמצעי תחבורה קלים. תכנון מגרשי המגורים נשען על ההכרה באיכויות הנוצרות בסביבת מגורים מגוונת, בעלת זכויות שמש, תשתית עצים, ומרחב מגונן בעל יכולת לקליטת נגר בתחומו. היצע הדיור כולל 9,000 יח"ד, מתוכן 6,000 יח"ד רגילות למכירה ו- 3,000 יח"ד להשכרה במסלולים שונים, תוך התווית תמהיל גדלי הדירות מגוון – מ- 46 מ"ר ועד לדירות של 120 מ"ר המאפשרות דיורית.

המתחם הצפון-מזרחי של רובע המגורים, המשתרע בין מפגש הדרכים דרך רמתיים-דרך הים לבין רחוב הפשוש בהוד השרון, ואשר נמצא בתחומה המוניציפאלי של מועצה אזורית דרום השרון, מייצר דופן של שימושי תעסוקה לאורך דרך הים, כחוליה המקשרת בין אזור התעשייה הוותיק "נווה נאמן" שמדרום לדרך הים, לבין הפיתוח המוצע מצפון לו. תחנת מטרו עתידית מתוכננת על דרך רמתיים, מצפון -מזרח לתכנית.

התכנית הוגשה ע"י חב' ממשלתית דירה להשכיר.

הבעלויות על הקרקע נחלקות בין פרטיים, רשות מקומית ומדינה. התכנית כוללת איחוד וחלוקה שלא בהסכמה בחלק מתחום התכנית.

<u>רקע סטטוטורי:</u>

1. **תכנית מתאר כוללנית: הר/ 2050 תכנית המתאר להוד השרון (יוני 2022) –** מתחם 3.3 "הוד הירקון" ליעודי מגורים, מעורב מגורים ומשרדים, שטחים פתוחים, גן לאומי, דרכים. 6,000 יח"ד, 220,000 מ"ר עיקרי תעסוקה, 113 ד' מבני ציבור.
2. **תמ"מ 3/ 10:** שטח לנופש אקסטנסיבי עם סימבול של אזור פיתוח עירוני, שטח לשימור משאבי טבע ונוף, גן לאומי מאושר ויובלי נחלים.
3. **מסמך תכנוני למרחב פארק הירקון בהוד השרון (נובמבר 2011):** מסמך מכוח הוראה בתמ"מ 3/ 10, ללא מעמד סטטוטורי אלא תנאי להכנת תכניות מפורטות. כולל הגדרת גבולות בין קרקעות לפיתוח לבין שטחים פתוחים והמלצה על הכנת תכנית מתאר עם הוראות מפורטות.
4. **תמ"א 48/ 1 – מסמך עקרונות תכנון צפון הירקון (אוגוסט 2020):** מסמך תכנוני, טיפל ברצועת שטח רחבה של מרחב פארק הירקון בתחומה נכללו מתחם 2 "נוף הירקון" ומתחם 6 "הירקון". המסמך הגדיר עקרונות תכנון למרחב, כולל התייחסות לצמידות דופן למרקם קיים, ייעול השימוש בקרקע, פרוגרמה, גריד רחובות, עירוב שימושים, תמהיל טיפוסי בניה וגודל יח"ד, שטחי תעסוקה, והנחיות להכנת תכניות כולל הצורך בקביעת שלביות ביצוע.
5. **תמ"א/ 35/ 1:** מרקם עירוני של הוד השרון בשטח המיועד לפיתוח. רצועת הגן הלאומי נכללת במרקם שמור משולב ומכלול נופי. רצועת נחל הירקון, החופפת לגבול הדרומי של התכנית, מסומנת כרצועת נחל ומסדרון אקולוגי. הוראות תכנית להרחבה ניכרת ושטח שימור משאבי מים.
6. **תמ"א 35/ 4:** הבדיקה התייחסה לשטח אזור הפיתוח וחלקו היחסי של הפארק, סה"כ כ- 800 דונם.
    - הוד השרון משתייכת לדגם 3.

- 9,000 יח"ד, מתוכן 375 יחידות דיור מוגן.
- גודל מ"ב ממוצע 3.2 נפש, גודל מ"ב ממוצע לדיור מוגן 1.5 נפש.
- סה"כ 563+27,600= 28,163 נפש בתחום התכנית.

נושא	תמ"א 35/ 4	מוצע בתכנית
צפיפות ברוטו נפש/קמ"ר	20,000 נפש/קמר	כ- 35,000 נפש/קמ"ר
פרישת שטחי המגורים	50%	כ- 45%
צפיפות נטו יח"ד/דונם	14 ממוצע מינימלי	34 ממוצע
דיור מכליל	10%	38%

7. **תמ"א/ 1:**

- פרק נחלים: נחלי הדר ופרדס מופיעים כ"נחל משני" (רצועת השפעה 50 מ' מכל צד כל עוד לא נקבע אחרת בתכנית מפורטת), נחל הירקון כ"נחל ראשי".
- פרק מוגנים: רצועת גן לאומי עד לנחל הירקון ולגבול הדרומי של התכנית.
- אזור תעשיה נווה נאמן הגובל בתכנית מדרום מסומן כאזור רגישות להחדרת מי נגר עילי.
- תחנת מיתוג (קיימת בצמידות לתחום התכנית.)

8. **תמ"א/ 70:** סמיכות ל 2 תחנות מטרו מוצעות.

<u>השתלשלות העניינים בתכנית</u>

1. התכנית נקלטה בלשכת התכנון ביום 08.05.2024.
2. התכנית נדונה בועדה מקצועית למים וביוב, בועדות מקומיות הוד השרון ודרום השרון.
3. התכנית נדונה במליאת הוועדה המחוזית בתאריכים 08.07.2024, 27.01.2025, 23.06.2025, 08.09.2025. ההחלטות קבעו תנאים להפקדה, כולל אישור טבלאות שמאי לפירסום ועריכת בדיקת דיגום גז קרקע.
4. התכנית פורסמה לעיון הציבור ב 18.09.2025 לתקופה של 60 יום.
5. התכנית נדונה בוועדה מחוזית מחוז מרכז בתאריך 30.09.2025, והתקבלה החלטה לאישור בקשת עיריית הוד השרון להארכת משך הפרסום ל 90 יום, וזאת נוכח מורכבות התכנית ומיעוט ימי עבודה בתקופת הפרסום. המועד להגשת התנגדויות הסתיים ב 18.12.25 ולתכנית הוגשו כ 140 התנגדויות.

6. קודם שינוי תמ"מ 3/ 21/ 51/ 1 המציע עדכון כתם הפיתוח של הוד השרון בהתאם לסעיף י"א בהחלטת ההפקדה מיום 8.7.24. שינוי התמ"מ פורסם להתנגדויות ביום 30.05.2025. מליאת הוועדה המחוזית דנה בהערות ביום 29.09.25 וקיבלה החלטה בדבר המלצה לולנת"ע. החלטת הולנת"ע מיום 11.12.2025, בדיון בהתנגדויות לתכנית תמ"מ 3/ 21/ 51/ 1, כללה פניה לוועדה המחוזית בבקשה לשקול הארכת תקופת הפרסום של תכנית נוף ירקון, או לחילופין לשקול להפקידה מחדש. במקביל, התקבלו פניות דומות בכתב מוועד האגודה החקלאית של ירקונה, ומחקלאים בעלי עניין בתחום התכנית.
7. בתאריך 15.12.2025 דנה הוועדה בבקשות להארכת הפרסום להפקדה, והחליטה על דחייתן, וזאת היות והתכנית פורסמה לפרק הזמן המקסימלי האפשרי על פי חוק (90 יום), ולא ניתן להאריך מעבר לכך. עוד החליטה הוועדה כי לאחר קבלת החלטת ולקחש"פ, תיבחן הפניה לעניין הצורך בהפקדה מחדש של התכנית, וכי בכל מקרה דיונים בוועדת המשנה להתנגדויות לא יתקיימו אלא לאחר קבלת החלטת ולקחש"פ.
8. התכנית נדונה בולקחש"פ בתאריך 02.03.2026, החלטה התקבלה ביום 04.05.2026. הולקחש"פ החליטה לאשר את התכנית לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ובתנאים כפי שנקבעו בהחלטתה. הולקחש"פ השתכנעה כי על אף שהתכנית לא נדונה בולקחש"פ לפני הפקדתה, הרי שנשמר הערך של השטחים החקלאים והפתוחים בתחומה, וכי החריגה לתחום הקרקע החקלאית הנה מזערית, ביחס לפיתוח המוצע, ומייעלת את השימוש בקרקע שיועדה לבינוי.
9. לתכנית הוגשו כ 140 התנגדויות של גופים ציבוריים ובעלי קרקע פרטיים, העוסקות בסוגיות תכנוניות ושמאיות.
10. התכנית נדונה במליאת הועדה המחוזית בתאריך 25.05.2026 והתקבלה החלטה למנות חוקר לטיפול בהתנגדויות.
11. התכנית נדונה בתאריך 01.06.2026, והתקבלה החלטת הוועדה המחוזית בדבר פניה ליו"ר המועצה הארצית, בהתאם לסעיף 109א(ב)1 לחוק התכנון והבניה, בבקשה להארכת המועד לקבלת הכרעה בתכנית עד ליום 31.03.27. ביום 15.07.2026 התקבל אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת תקופת הטיפול בתכנית עד ליום 31.03.2027.
12. דיון ראשון של שמיעת התנגדויות נערך בפני החוקר ביום 12.07.2026.

מהליך דיון פנימי:

יועמ"שית הוועדה – מבקשת למסור הודעה לפיה, שבמהלך החקירה של התכנית לאחר שחוקר התכנית מר אדיב נקאש פילח את ההתנגדויות, התברר שהתנגדות אחת כללה חוו"ד של שמאית, שיש לחוקר איתה יחסי עבודה מקצועיים. למען הסר ספק הוא הודיע על סיום עבודתו בתכנית. אנחנו נפעל להודיע על ביטול ימי השמיעה שנקבעו והודעה תצא בעניינם וכן נפעל למנות חוקר אחר מטעמנו ובהתאמה נעדכן על מועדים חדשים לשמיעה של ההתנגדויות שהוגשו לתכנית.
יו"ר הוועדה - המטרה היא למנוע כל חשש לניגוד עניינים.

הודעה
לאחר מעבר על מכלול ההתנגדויות שהוגשו לתכנית נוף ירקון, התברר כי לאחת מההתנגדויות צורפה חוות דעת מטעם שמאית, אשר חוקר התכנית מצוי עימה בקשרי עבודה מקצועיים. לאור האמור ולמען הסר ספק, החליט החוקר על סיום תפקידו בחוקר

התכנית. הודעה על מועדי שמיעת ההתנגדויות בתכנית זו, יישלחו בהמשך מטעם מוסד התכנון ו/או באמצעות חוקר/ת שימונה לתכנית.

גבי גינט סאסי
מרכזת ועדת התנגדויות

מר מיכה גדרון
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך 22.7.2026