ישיבה מספר : 2026022 תאריך הישיבה : 20/07/2026

**מדינת ישראל**

**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

## החלטות ישיבה מס' : 2026022

### 1. תוכנית - 456-1100510 : בר/1/395- הגדלת אזור תעסוקה גדרות

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 25 תשריט - 12

### 2. תוכנית - 425-0829853 : מהדרין-תעשיון צריפין

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 94 תשריט - 58

### 3. נושא – הקמת ועדת משנה למתקני אנרגיה מתחדשת

### 4. תוכנית - 408-0102657 : נת/542/ב/2 - לב העיר והמטרופולין נתניה

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 107 תשריט - 87

### 5. תוכנית - 414-1253848 : רח/2/5/46/ג הארכת תוקף תוכנית פינוי בינוי מתחם האצ"ל רחובות

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 15 תשריט - 9

## 1. תוכנית - 456-1100510 : בר/1/395- הגדלת אזור תעסוקה גדרות

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 25 תשריט - 12

**חברים שנכחו בדיון:**

| | |
|---|---|
| מר' מיכה גדרון | יו"ר הוועדה המחוזית |
| גב' טלילה הראל | מתכננת המחוז |
| גב' ורד אדרי | נציגת שר להגנת הסביבה |
| רס"ן עמית שרעבי | נציג שר הביטחון |
| גב' הדס מרשל | נציגת הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכה"ס. |
| גב' רימה גנזל | נציגת שר הבריאות |
| מר' תומר דודזון | נציג רשות מקרקעי ישראל |

**רקע:**

שטח התכנית בתחום המועצה האזורית גדרות, במשבצת החקלאית של הישוב כפר אביב, נמצא מצפון-מערב לצומת של כביש 7 עם כביש 4101 ומדרום-מערב למעגל התנועה של יישובי גדרות.

מטרת התכנית הינה שינוי ייעוד חקלאי לייעוד אחסנה וקביעת הוראות וזכויות בניה.

בנוסף, התכנית מייעדת שטח למבני ציבור בהתאם לבקשת המועצה האזורית.

בתמ"מ 21/3 מאושר יעוד "תעשיה, מלאכה ותעסוקה". גודל השטח בתמ"מ הוא כ- 152 דונם.

בעקבות אישורה של תת"ל 10/3/4 נגרעו כ- 69.25 דונם מהשטח המיועד בתמ"מ 21/3 ל"תעשיה, מלאכה ותעסוקה". הגריעה כאמור, בוצעה עבור דרכים ומגבלות בניה.

התכנית מציעה תוספת שטח לפיתוח של כ- 60 דונם לצורך הגדלת אזור האחסנה המאושר בתכנית 456-0185876 במקום השטחים שנגרעו ממערב לכתם התמ"מ בתת"ל.

השטח המבוקש ביעוד אחסנה ממוקם על גבי: כ- 10 דונם ביעוד תעשיה, מלאכה ותעסוקה עפ"י התמ"מ, והיתרה, כ- 50 דונם, הינם ביעוד חקלאי לפי תמ"מ 21/3 .

<u>סיכום</u>: שטחי האחסנה של התכנית המפורטת המאושרת הוא כ- 53 דונם והשטח של המוצע הוא כ- 60 דונם, סה"כ כ- 113 דונם.

<u>התכנית מציעה</u>:

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית מוכרזת ליעוד אחסנה (עבור מרלו"ג, שטחי חניה, מחסנים, גלריות, משרדים ומסחר כשימוש נלווה), וליעוד למבנים ומוסדות ציבור (עבור חינוך תרבות, קהילה, מתקני רשות מקומית, מוסדות להשכלה גבוהה), כמו כן מקצה התכנית שטח של 400 מ"ר לטובת תחנת שאיבה לביוב ושטח של 3.7 דונם לדרך.
2. דרך גישה חדשה מכביש 4101 על חשבון שטחים חקלאיים.

3. זכויות בניה:

לאחסנה – 34,000 מ"ר עיקרי ושירות מעל הקרקע, בתכסית של 57% ובינוי של 2 קומות בגובה של 15 מ'.

זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור – 13,200 מ"ר עיקרי ושרות מעל הקרקע ו 2,500 מ"ר שרות מתחת לקרקע, בתכסית של 80% ובינוי של 3 קומות בגובה של 12 מ'.

זכויות בניה לתחנת השאיבה – 150 מ"ר.

**רקע סטטוטורי:**

**תמ"א 1** – שטח התכנית הינו בעל חשיבות הידרולוגית בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום.

**תמ"א 35/ 1** – מרקם שמור משולב. יש לעמוד בהוראות סעיף 7.4.1 לעניין תוספת שטחי לפיתוח בתחום מרקם שמור משולב.

**תמ"מ 3/ 21** – אזור חקלאי נוף כפרי פתוח. החלק המערבי של התכנית תעשיה אחסנה ומלאכה ומוסד – יש לעמוד בהוראות סעיף 7.3.2 לתמ"מ לעניין תוספת שטח לתעסוקה במרחב הכפרי.

**קרקע חקלאית**: על פי תכנית מש"מ/ 72 .

**<u>השתלשלות עניינים:</u>**

- התכנית עברה תנאי סף ביום 11.05.25
- התכנית נדונה והוצגה בדיון פומבי ביום 18.5.26, לאחר הדיון הוגשה ביום 14.06.26 השלמת מידע לנושא היקפי התעסוקה במועצה כולל מימוש.
- התכנית מובאת כעת לדיון פנימי.

**<u>החלטה-</u>**

**הוועדה בחנה את הדוח הכלכלי והחלופות שהוצגו בפניה בעת הדיון, והשתכנעה כי החלופה המוצעת בתכנית הנדונה צמודת דופן לאזור תעשייה מלאכה ותעסוקה בתמ"מ/ 3/ 21 שחלקו כבר מומש בתכנית מאושרת 456-0185876. החלופה הנדונה מבוססת על תכנית צל שהוצגה בפני הועדה המחוזית בדיון הפומבי שנערך בתכנית הנדונה ונשענת על דרכים מאושרות כפי שהוצג בדיון. לאחר ששמעה את עורך התכנית, נציג המועצה האזורית המתייחס לצורכי המועצה לרבות אזורים מאושרים והיקפי המימוש ובחינת חלופות למיקום תוספת שטחי תעסוקה הנדרשים לתפקודה של המועצה האזורית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

**1. מבנים ומוסדות ציבור:**

א. על מנת שלא תיוותר מובלעת חקלאית בין ייעודי הקרקע לשטחי ציבור המאושרים לבין ייעוד למבני ציבור המוצע בתכנית שנקלטה. הקו הכחול של התכנית יורחב באופן שיכלול את תוספת השטח למבני ציבור, כפי שהוצג בדיון הפומבי על ידי עורך התכנית.

ב. על מנת לאפשר את תוספת השטח יתווספו זכויות בנייה לשטח הציבורי בתאום עם לשכת תכנון.

ג. לאור הממשק עם שטחי האחסנה והלוגיסטיקה יוסרו השימושים למבני חינוך והשכלה גבוהה.

ד. תנאי להפקדת התכנית הצטרפות המועצה כמגישת התכנית.

**2. אישור וולקחש"פ.**

**3. תנועה :**

א. מסמכי התכנית יעודכנו כך שתובטח גישה נפרדת בין מבני הציבור לשטחי האחסנה המאושרים והמוצעים בתכנית זו לתאום עם יועץ התנועה של לשכת תכנון.

ב. הדרך המוצעת בתא שטח- 301 תצומצם כך שתתאפשר גישה מצפון לאזור מבני הציבור.

ג. נספח התנועה יעודכן כך שיציג את הגישה והחניות בתחום אזור מבני הציבור.

מסמכי התכנית יתואמו בתאום עם לשכת התכנון ויועץ התנועה של לשכת התכנון.

**4. נספח ניקוז וניהול מי נגר** יתוקן בהתאם להוראות תמ"א 1/ 8 ויתואם עם יועץ הניקוז של הוועדה, בתאום עם לשכת תכנון.

**5. ביוב**:

א. תנאי בהליך הרישוי הקמת תחנת שאיבת שפכים נוספת.

ב. תשריט מצב מוצע יכלול את סימון מגבלות הבנייה מתחנת שאיבה לשפכים ברדיוס 50 מטר.

**6. סביבה:**

א. התכנית תכלול נספח נופי סביבתי בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לחוו"ד מיום- 29.12.25.

**7.** זכויות הבנייה יקבעו בשטח כולל בהתאם להנחיות מינהל התכנון בנושא ובתאום עם לשכת תכנון.

**8.** הוראות התכנית יתוקנו ויוסרו הפניות או נושאים המוסדרים בחקיקה, לרבות תקנות הרישוי, לאחריות ביצוע והסכמים, להנחיות מרחביות, למהנדס או לאדריכל המועצה וליחידות ברשות המקומית, הגדרות המכילות פירוט יתר וכל נושא שאינו מעניינה של תכנית ובכפוף להערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון.

**החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, עפ"י ס' 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.**



סיגלית פנקר
מזכירת הוועדה המחוזית



מיכה גדרון
יו"ר הוועדה המחוזית

## 2. תוכנית - 425-0829853 : מהדרין-תעשיון צריפין

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 94 תשריט - 58

**חברים שנכחו בדיון:**

| | |
|---|---|
| מר' מיכה גדרון | יו"ר הוועדה המחוזית |
| גב' טלילה הראל | מתכננת המחוז |
| גב' ורד אדרי | נציגת שר להגנת הסביבה |
| רס"ן עמית שרעבי | נציג שר הביטחון |
| גב' הדס מרשל | נציגת הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכה"ס. |
| גב' רימה גנזל | נציגת שר הבריאות |
| מר' תומר דודזון | נציג רשות מקרקעי ישראל |
| מר שי רייכנר | נציג רשויות מקומיות |

**רקע ומטרות:**

תכנית זו מציעה להסדיר שטחים בתחום תעשייה צריפין בעלות בקרקע של רמ''י. נמצאת בתחום המועצה האזורית שדות דן, מצפון למושב ניר צבי ומזרחית לכביש 44

מטרות התכנית: שינוי קרקע מאזור חקלאי, מגרש לבית אריזה, שטח למסילת ברזל, דרך מוצעת ל – תעשיה ואחסנה ודרך. כמו כן, קביעת יעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח קרקע ללא יעוד וחיבור מוצע לדרך 44 (מאושרת בתמ"א/ 47/ א/ 1/ 2).

בתכנית מוצעים כ- 43,000 מ"ר עבור תעשיה ואחסנה. כ - 6,600 מ"ר למסחר. כ - 13,200 מ"ר למשרדים.

31,500 מ"ר לאחסנה, כ - 12,900 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור.

הבינוי המוצע לתעשיה ואחסנה בתכסית של 70% בבינוי מוצע של 6-7 קומות למעט מבנים ומוסדות ציבור ב – 4 קומות.

שטח התכנית: כ- 80 דונם.

**רקע סטטוטורי:**

תמ"א/ 1 - רגישות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום, אזור חשוד בזיהום מי תהום, נחל משני מהדרין צפון, דרך ראשית 44 (ממערב).

תמ"א 35 - התכנית בתחום אזור בעל רגישות נופית - סביבתית גבוהה. שטח לשימור משאבי מים, מרקם עירוני.

תמ"מ/ 3/ 21 – אזור מלאכה תעשיה ותעסוקה.

תמ"א/ 47/ א/ 1/ 2 – מגבלות בניה ופיתוח של דרך 44.

גז/ 624 - שטח לבית אריזה (ללא זכויות בניה, בהתאם לאישור ועדה מקומית).

גז/ 624/ 1 - מגרש לבית אריזה (הוראות בהתאם לתכנית גז/ 624).

גז/ 624/ 7 (חלה רק בחלק המערבי של התכנית) – זכויות בניה 60% (כ – 8000 מ"ר).

**<u>השתלשלות עניינים-</u>**

1.התכנית עברה תנאי סף בתאריך 24.7.23.

2.התכנית נדונה בתאריך 26.12.23 בוועדה מים וביוב ונקבעו לגביה תנאים לקידום לרבות לעניין פינוי הבוצה מאגר שפכים הסמוך.

3.התכנית נדונה בתאריך 29.7.24 והוחלט להפקידה בתנאים. בהחלטה קבעה הועדה כי: " לפני הפקדת התכנית יוצגו בפני הועדה השינויים התכנוניים שנעשו בתכנית ובמידת הצורך גם נושא האיחוד וחלוקה".

4.במהלך התקופה שחלפה מהדיון להפקדה נעשו תיאומים מול המשרד להגנת הסביבה ומשרד התחבורה ונת''י.

5. בתאריך ה 1.12.25 נערך דיון נוסף בתכנית. בין היתר קבעה הועדה כי ייערך תאום עם רמ"י לעניין הצורך בהגשת טבלאות הקצאה ובמידה ואין צורך התכנית תוגדר כתכנית ללא איחוד וחלוקה.

**מטרת הדיון : עדכון חברי הועדה לעניין התאום שנערך עם רמ"י ולשינוי סיווג התכנית לתכנית איחוד וחלוקה.**

**<u>החלטה-</u>**

הוועדה לאחר שהוצג בפניה חתימה של רמ''י על הוראות התכנית המעודכנות לנושא איחוד וחלוקה בהסכמה ועודכנה כי בהתאם לתאום מול רמ''י הוכנו טבלאות הקצאה בהסכמה מחליטה לשנות את סיווג התכנית לתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ומורה על תיקון מסמכי התכנית בהתאם וצרוף טבלאות הקצאה חתומות ע"י כל הבעלים למסמכי התכנית כמסמך מחייב. כמו כן מורה על מחיקת סעיף ההפקעות מהוראות התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.

הערות טכניות של לשכת התכנון.

יתר החלטות הוועדה יוותרו בעינן.

| | |
|---|---|
| סיגלית פנקר<br>מזכירת הוועדה המחוזית | מיכה גדרון<br>יו"ר הוועדה המחוזית |

## 3. נושא – הקמת ועדת משנה למתקני אנרגיה מתחדשת - החלטה לפי סעיף 11 ב לחוק התכנון והבניה

**עדכון ההחלטה מיום 23.3.26**

**חברים שנכחו בדיון:**

| | |
|---|---|
| מר' מיכה גדרון | יו"ר הוועדה המחוזית |
| גב' טלילה הראל | מתכננת המחוז |
| גב' ורד אדרי | נציגת שר להגנת הסביבה |
| רס"ן עמית שרעבי | נציג שר הביטחון |
| גב' הדס מרשל | נציגת הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכה"ס. |
| גב' רימה גנזל | נציגת שר הבריאות |
| מר' תומר דודזון | נציג רשות מקרקעי ישראל |
| מר דוד גורוביץ | נציג שר התיירות |

**<u>רקע-</u>**

בתאריך 23.3.26, החליטה הועדה המחוזית להקים ועדת משנה לאנרגיה מתחדשת שחבריה הם

- יו"ר הועדה
- מתכננת המחוז
- נציג הרשויות המקומיות (מר שי רייכנר ומ"מ מר אלי ברכה)
- המשרד להגנת הסביבה
- משרד החקלאות - מ"מ משרד האנרגיה/ משרד התיירות / רמ"י

**<u>החלטה</u>**

הוועדה, לאחר שדנה בבקשת נציגת הגופים שעניינם שמירה על איכות הסביבה, מחליטה להוסיף את נציג הגופים הציבוריים שעניינם שמירה על איכות הסביבה כממלא מקום לנציגי המשרד להגנת הסביבה.

כך שחברי הועדה יהיו :

- יו"ר הוועדה המחוזית
- מתכננת המחוז
- נציג הרשויות המקומיות (מר שי רייכנר ומ"מ מר אלי ברכה)
- המשרד השר לאיכות הסביבה- מ"מ נציג הגופים הציבוריים שעניינם שמירה על איכות הסביבה
- משרד החקלאות - מ"מ משרד האנרגיה/ משרד התיירות / רמ"י

מיכה גדרון
יו"ר הוועדה המחוזית

סיגלית פנקר
מזכירת הוועדה המחוזית

## 4. תוכנית - 408-0102657 : נת/542/ב/2 - לב העיר והמטרופולין נתניה

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 107 תשריט - 87

**חברים שנכחו בדיון:**

| | |
|---|---|
| מר' מיכה גדרון | יו"ר הוועדה המחוזית |
| גב' טלילה הראל | מתכננת המחוז |
| גב' ורד אדרי | נציגת שר להגנת הסביבה |
| רס"ן עמית שרעבי | נציג שר הביטחון |
| גב' הדס מרשל | נציגת הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכה"ס. |
| גב' רימה גנזל | נציגת שר הבריאות |
| מר' תומר דודזון | נציג רשות מקרקעי ישראל |
| מר איתן וולף | נציג משרד התחבורה |

**רקע:**

שינוי ייעוד משטח חקלאי והקמת רובע עירוני חדש ומרכז מטרופוליני הכולל עירוב שימושים אינטנסיבי של מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ודיור מיוחד. במרכז התוכנית מוצע פארק מטרופוליני ("הלב הירוק") המקשר בין מזרח העיר למערבה.

זכויות מוצעות (שטח על קרקעי כולל)

| | |
|---|---|
| מגורים | 671,570 מ"ר |
| יח"ד | 5,810 יח"ד.<br>גודל ממוצע 110 מ"ר (כולל), מתוכן 20% יח"ד בגודל עד 80 מ"ר כולל. |
| יחידות דיור מיוחד | 800 יח"ד<br>שטח- 78,400 מ"ר |

| | |
|---|---|
| מסחר | 58,312 |
| תעסוקה | 306,535 מ"ר |
| שטחי ציבור | 381,304 מ"ר |

**רקע סטטוטורי**

1. <u>תכנית המתאר הכוללנית:</u>

**תכנית המתאר כוללנית נת/2035 408-0242412 (בהפקדה) -**

שם מתחם: 5 א' ייעודים: מגורים, מסחר תעסוקה ופארק מטרופולוני

גובה: עד 50 קומות. הועדה המקומית הגישה התנגדות לגובה במסגרת ההתנגדויות לכוללנית.

זכויות בנייה:5,330 יח"ד

<u>הנחיות מיוחדות למתחם:</u>

תכנית מפורטת תייעד שצ"פ שלא יפחת מ 300 דונם,

תכנית מפורטת מעבר מקורה מעל כביש 2 ברוחב של לפחות 50 מ'

ציר ירוק שיחבר את אזור התעסוקה במזרח העיר לאזורי המגורים במערב.

שימור רצף השבילים להולכי רגל ורוכבי אופנים המוצעים בכוללנית.

תכסית השטח הבנוי בפארק לא תעלה על 3% משטחו.

יש לשמור על הקשר בין גבעת הפרחים לבריכת דורה.

**תכנית מתאר חלקית נת/ 542** אושרה בשנת 1982- **קרקע חקלאית**.

**תכנית מתאר נת 400/ 7-** ייעדה את תא השטח למוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח כלל עירוני.

**תכנית מתאר מחוזית:** האזור מיועד לפיתוח עירוני

תמ"א 35/ 1: מרקמים: מרקם עירוני. הנחיות סביבתיות: **שטח שימור משאבי מים.**

<u>תמא 35/ 4:</u>

| נושא | **לפי תמא 35/ 4** | **מוצע בתכנית** |
|---|---|---|
| צפיפות נפש/קמ"ר | 25,000 | 26,600 |
| פרישת שטחי המגורים | 50% | 36% |

| נושא | **לפי תמא 35/ 4** | **מוצע בתכנית** |
|---|---|---|
| צפיפות נטו יח"ד/ד | 20 | 29 |
| דיור מכליל | 15% יח"ד דיור מכליל (יח"ד בגודל עד 55 מ"ר ודיור מיוחד/מוגן/מעונות סטודנטים) | 800 (12%) יח"ד מוגן<br>20% מיחידות הדיור בגודל של 80 מ"ר עיקרי. |

תמא/ 1: כביש 2- הדופן המזרחית של התכנית גובלת בכביש 2.

תמ"א/ 18 - תחנות תדלוק על שינוייה- קיימת תחנת תדלוק בצמידות לתכנית. בוצע סקר קרקע היסטורי ותכנית הדיגום אושרה על ידי הגנ"ס.

**השתלשלות האירועים:**

התכנית נדונה בועדה המקומית ב 19.11.2020 והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד בתנאים. גרסת התכנית שנדונה כללה 5,210 יח"ד+800 יח"ד מוגן ו 350 דונם לפארק.

התכנית נקלטה ב 17.5.2026

**החלטה:**

**הועדה רואה בחיוב קידום התכנית להקמת רובע עירוני חדש מעורב שימושים בחטיבת קרקע פנויה בלב העיר, אשר תשלים את האזור המוצע לפיתוח ממזרח לנת/ 542 (כוכב הים) בהתאם לתכנית הכוללנית המופקדת, לצד תוספת שטחים לפיתוח המוצעים לשכונות רמת ידין ורמת חן הצמודות מצפון ומדרום. התכנית כוללת פארק רחב שמהווה חוליה בשרשרת שטחים ציבוריים פתוחים ממזרח העיר למערבה עד לחוף הים, כחלק ממארג השטחים הציבוריים בעיר פארק המשמש את תושבי הרובע .**

**לאחר ששמעה את עורכי התכנית והועדה המקומית מחליטה הועדה לשוב ולדון לאחר ביצוע התיקונים הבאים.**

1. **תמ"א 35/ 4 –**התכנית אינה עומדת בפרישה המרחבית הנדרשת בהתאם להוראות התמ"א. יש להגדיל את היקף שטחי הקרקע המוקצים למגורים בהתאם להוראות תמ"א 4/35 . הפרישה המעודכנת תוצג בפני הוועדה .

**2. בינוי ופרישת המגרשים** -

יש לערוך את השינויים הבאים בפרישת ייעודי הקרקע על מנת להגדיל את פרישת שטחי המגורים בתכנית וליצור מעברים וקישוריות טובה יותר לשכונות הסמוכות לכל מתחם בתכנית.

<u>שינויים בפרישת ייעודי הקרקע במתחם הצפוני של התכנית יכללו:</u>

**א.** הוספת דופן בנויה לפארק שתייצר רחוב עירוני חי והליכתי. הבינוי יכלול מבני מסחר ומבני ציבור באופן שיאפשר קישוריות לפארק ויהווה דופן לרחוב הראשי. הדופן אינה חייבת להיות רציפה ויכולה לכלול מקטעים פתוחים לכיוון הפארק. החניון לבאי הפארק (תא שטח 701) יקבל מענה בשטחי התעסוקה, ובשטח לספורט ונופש.

**ב.** יצירת מעברים רצופים מצפון התכנית ועד לפארק.

ג. בחינת אפשרות להצרחת תאי שטח 1702+ 1408 בייעוד שטח למבני ציבור ושצ"פ עם תאי שטח 1103, 1005, 1502, 1406 המיועדים למגורים, דיור מוגן ושצ"פ.

ד. ביטול רצועת השצ"פ מדרום לשב"צ 1704 והכללתו בתחום השב"צ.

ה. בתאי שטח 1202,1203,1204,1205 המשלבים מגורים ותעסוקה יש להוסיף הוראה שקובעת כי המגורים יופנו לכיוון מערב, ובדופן לכיוון כביש 2 ימוקמו שטחי תעסוקה, באופן שבו שטחי התעסוקה יהוו מיסוך אקוסטי לשטחי המגורים.

<u>שינויים בפרישת ייעודי הקרקע במתחם הדרומי של התכנית:</u>

ו. יש לבחון את ערכיות מקבץ העצים בתא השטח 1707 בייעוד שב"צ/שצ"פ ואת האפשרות להסבתו כולו או חלקו למגרש מגורים, על מנת לשפר את פרישת המגורים.

ז. הרחבה מערבה של שצ"פ 1415 (בצמוד לשב"צ 1705) אשר יהווה חיץ בין כביש 2 למוסדות החינוך.

ח. הגדלת שב"צ 1705 דרומה, על חשבון דרך ללא מוצא.

ט. ביטול שצ"פ 1412 ולצרפו לשטחי השב"צ והדיור המוגן.

י. יש לבחון הכללת מגורים במגרש 1301 בעירוב שימושים יחד עם תעסוקה ומסחר.

3. נספח הבינוי יציג בינוי מגוון הכולל גם בניה מרקמית לצד מגדלית. הוראות התכנית יכללו הוראות המבטיחות טיפולוגיות בינוי מגוונות הכוללת בינוי מרקמי בתאום עם לשכת התכנון.

נספח הבינוי מסמן בנייה מרקמית מטיפוס בינוי צר של 2 כיווני אויר. יש להרחיב את התכסית של בנייה זו, ולנצל אחוז גדול יותר משטח הבלוק לבינוי. כמו כן, מרכזי המבננים ישמשו כחצרות ירוקות עם זיקות הנאה למעבר. לא יותרו חניות עיליות.

4. **יש לשפר את הרשת העירונית ולחזק את ההליכתיות באמצעות יצירת מעברים ציבוריים נוספים.**

5. **תמהיל הדירות-**

התכנית מציעה 20% דירות בגודל של עד 80 מ"ר עיקרי ונוסף על כך 12% מהדירות הינן דיור מיוחד. **יש להתאים את תמהיל הדירות להוראות תמ"א 35 /4 לעניין היקף דיור מכליל ולהנחיות מנהל התכנון לתמהיל הדיור.**

**הנחיות מנהל התכנון מתייחסות לתמהיל מגוון הכולל דירות קטנות לצד דירות בינוניות וגדולות כמפורט:**

5-10% יח"ד קטנות מאוד בגודל 30-55 מ"ר כולל.

20-30% יח"ד קטנות בגודל 56-80 מ"ר כולל.

30-40% יח"ד בינוניות בגודל 81-105 מ"ר כולל.

20-30% יח"ד גדולות 106-140 מ"ר כולל.

0-20% יח"ד גדולות מאוד 141+ כולל.

ביחידות הדיור "הרגילות" (לא כולל דיור מיוחד) יש להציג תמהיל התואם את ההנחיות הנ"ל באחוז מסך יח"ד בתכנית כמספר סופי (לא כטווח) .

בנוסף יש להוסיף דיוריות בלפחות 30% מהדירות ששטחן עולה על 120 מ"ר בהתאם להנחיות מינהל התכנון בנושא.

**היקף זכויות הבניה בטבלה 5 יעודכן בהתאם.**

6. סעיף ח' בטבלה 5 הקובע כי ניתן יהיה להוסיף שטחים עבור קולונדות יוסר מהתקנון. יש לציין את כל השטחים הנדרשים למימוש התכנית בתוך טבלה 5.

**7. דיור מיוחד-**

א. יש לדייק את היקפי יחידות הדיור המיוחד המוצעות לשימושים השונים בהתאם לצורך העירוני ולהציע הוראות בתכנית לכל שימוש בהתאם למאפייניו. יש לבחון ולהציג בפני הועדה את הצורך בהיקף דיור מוגן בראיה עירונית ולאור תכניות שאושרו/ מקודמות.

ב. יחידות דיור מוגן תהינה בגודל ממוצע של 65 מ"ר כולל. יש לכלול זכויות עבור שטחים משותפים, מחלקה סיעודית וכו'. טבלה 5 תעודכן בהתאם.

ג. יש להציג אפשרות לדיור להשכרה לרבות מענה פרוגרמטי.

ד. דיור להשכרה – יש להציע דיור להשכרה במגרשים ספציפיים ולהוסיף את יחידות הדיור האלו לחישוב הפרוגרמה לצרכי ציבור לפי גודל משק בית ממוצע. יצוין כי בדיור להשכרה יש לתת מגוון של גדלי יחידות דיור בהתאם לתמהיל מנהל התכנון. ולקבוע כי הדיור להשכרה יהיה בבעלות אחודה ל- 20 שנה במגרשי המגורים הסחירים ולהתאים את הוראות התכנית להנחיות מינהל התכנון בנושא.

ה. מעונות סטודנטים יש לבחון האם יש צורך בשימוש זה בהיקף המבוקש. במידה ונדרש יש לכלול הוראות בנושא כולל ביחס לגודל מוצע ליח"ד ולשטחים משותפים ולצורך במגרשים ספציפיים לשימוש זה.

ו. יש לעדכן את היקף הזכויות בהוראות התכנית בהתאם להנחיות לעיל. יש לתת מענה פרוגרמטי עבור יחידות דיור אלו.

**8. שטחים פתוחים והפארק**

א. התכנית כוללת פארק שלכ- 140 דונם בצמוד לו שטח לספורט ונופש בגודל של כ 90 דונם. היקף הזכויות שניתן הינו לפי אחוזים מגודל השטח - 4% (5,600 מ"ר ) לפארק ונוסף על כך 7% בניה (6,780 מ"ר) בשטחי ספורט ונופש. השימושים שנרשמו תחת הפארק כוללים מוזיאון, מבני ציבור מטרופוליטניים, אולמות כינוסים וכו'. שימושים אלו אינם תואמים את נספחי הנוף שהוצגו . רשימת השימושים בפארק תעודכן ל- קיוסקים והסעדה, תיאטרון פתוח (נוסף על מתקני משחק וכדומה), יש להציג בפני הועדה זכויות בניה מצומצמות בהתאם לשימושים.

ב. יש לבחון האם זכויות בניה שהוקצו לספורט ונופש מספקות.

ג. שימושים כגון מוזיאון, אולמות כינוסים ימוקמו בשטחי ציבור בדופן הפארק בתחום מגרשי הפיתוח. לאור הוספת שטחי בינוי (ראו סעיף לעיל) .

ד. יש להתאים בין תכנון ניהול הנגר לבין מיקום העתקת הבאר המוצעת, בתיאום עם רשות המים ומשרד הבריאות למיקום המוצע.

ה. חניה בפארקים וגינות- התקנון מאפשר חניה עילית בכל שצ"פ מעל 4 דונם. ההנחיה לא תואמת את נספח הפיתוח. בתחום השצ"פים השכונתיים לא תותר חניה עילית. חניון עבור הפארק יש למקם באזור הספורט והנופש או במבנה ייעודי לכך באזור התעסוקה. יש להציג את מיקום והיקף החניות הנדרשות בדיון נוסף בפני הועדה.

9. **תנועה:**

א. הדרכים הראשיות (1,7 ) הוצגו ברוחב 35 מ' בתשריט ו 28 מ' בנספח התנועה. יש לצמצם את רוחב הדרכים הראשיות.

ב. חתכי רחובות טיפוסיים- יש להוסיף חתכים טיפוסיים לרחובות השונים המוצעים בתכנית. רוחב דרך פנימית ממוצע הינו 20.8 מ', יש לצמצם לעד 17 מ'.

ג. יש לבחון תוספת צמתים לשיפור צפיפות הצמתים וההליכתיות. חתכי הרחובות ופריסת הצמתים יוצגו בפני הועדה בדיון נוסף.

ד. שבילי אופניים יש לתכנן בהתאם להנחיות משרד התחבורה ברחובות.

ה. יש להוסיף סעיף המחייב הסדרת חניית אורחים בשיעור של כ 10% ממספר יח"ד בכל תא שטח. לא תתאפשר הצמדת חניות האורחים.

ו. בה"ת

- מסמך הבה"ת הציע שדרוגים ופתרונות לכשלים עתידיים, יש להציג היתכנות סטטורית לפתרונות אלו.
- זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור: בתאי שטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור מוצעים 745,260 מ"ר שטח כולל. מימוש מלוא זכויות הבניה נדרשות לפתרונות תחבורתיים והן בעלות השלכות על השכונה וסביבתה. יש לבחון את היקפי הזכויות שהוקצו ובמידה והן נדרשות יש להתייחס לכך בבה"ת ובנספחי התנועה ולהציג פתרונות כגון מסוף תחבורה ציבורית.
- יש לצרף את בדיקות תפקוד הצמתים בחלופות השונות שנבדקו.

ז. נספח תנועה

- יש להתאים את נספח התנועה להמלצות הבה"ת.
- יש להתאים את תכנון הסדרי התנועה העקרוניים באזורי השב"צ המיועדים למוסדות חינוך להנחיות משרד התחבורה.
- יש להוסיף טבלת חניה. על טבלת החניה להתייחס לשימושים השונים.
- גשר יהודה פרח - יש להראות בקומפילציה את התחברות הגשר מזרחה.
  יש להציג חתכי אורך ורוחב של הגשר יחד עם מגרש השב"צ הצמוד.
  יש להציג את המעבר מתחת לגשר בין השב"צ 1705 לפארק.

**10. פרוגרמה**

**א.** יש לחשב את הפרוגרמה לפי גודל משק בית ממוצע של 3.2 וגודל שנתון 2%. הקצאות הקרקע לצרכי ציבור תעשנה בהתאם לגודל זה. דגם מוסדות החינוך יהיה C, בעירוב שימושים עם שירותים ציבוריים מתאימים (מוסדות קהילה וכו'). כמחצית מהדרישה לגנים ומעונות תשולב במבנים סחירים והשאר בהקצאות קרקע.

**ב.** יש לוודא כי שטחי הבניה עבור הקצאות המבונות הינם תואמים את השימוש המוצע (לדוגמא גני ילדים נדרש הקצאת שטח כולל חצרות מקורות).

**ג.** הפרוגרמה תתייחס גם לדיירי הדיור המוגן בהתאם לנדרש.

**ד.** בטבלה 5 יש להתאים את זכויות הבניה לזכויות הבניה הנדרשות בהתאם לפרוגרמה ולא לפי אחוזי בניה.

11. **סביבה ותשתיות**

א. אקוסטיקה- יש לעדכן את חוו"ד האקוסטית משנת 2021 ולהציג נתונים עדכניים. יש להציג את המתרס בנספחי הבינוי והנוף, לרבות חתכים. יש לקבל אישור הגנ"ס לדו"ח האקוסטי.

ב. יש להגיש דו"ח איכות אוויר לבדיקת המשרד להגנת הסביבה, בדגש על השפעות איכות אויר על שימושים רגישים כגון מוסדות חינוך ספורט ומגורים.

ג. קידוח מי השתיה "קידוח נתניה 43"- יש להשלים תיאום מול משרד הבריאות ורשות המים ולסמן את מיקום הקידוח החדש בכל הנספחים כולל תחום רדיוסי מגן והוראות בנושא. עד להעתקת הקידוח חלות מגבלות סביבתיות, לכן על התכנית להתייחס למצב הקיים והמתוכנן. במסגרת התיאום יש להתייחס למנהרת הניקוז וניהול הנגר המוצע בפארק וכן למגבלות תחנת הדלק.

ד. יש להשלים תיאום נקז מי נגר מול רשות הניקוז.

ה. סקר עצים- יש להתאים את סקר העצים לבינוי העדכני. הסקר מציע כריתה של מעל 1,000 עצים יש לבחון אפשרות לשימור חלק מהעצים, לדוגמא, בשולי המגרשים, שימור מקבצי עצים בעלי ערכיות, שימור עצים בשצ"פים ושבצ"ים וכיו"ב . יש לתקף את אישור פקיד היערות לסקר העצים לאחר עדכונו.

ו. יש להשלים מידע חסר בסקר אקולוגי בהתאם להנחיות לשכת התכנון ולהטמיע הוראות מתאימות בתקנון ובנספחים במידה ונדרש.

**12. הידרולוגיה-**

א. יש לערוך את הנספח בהתאם להוראות תמ"א 1/8 ובמידת הצורך לתמ"א 1/7. יש לוודא התאמה בין נספח הניקוז, הנוף והבינוי.

ב. יש להציג את עומק מנהרת הניקוז, ואת מיקום המנהרה לעומת חניונים תת קרקעיים. יש לבחון אפשרות להסטת את מנהרות הניקוז מתחום הבינוי הפרטי לשטח ציבורי כגון לתחום הפארק או הכבישים.

ג. יש להשלים תיאום עם רשות הניקוז.

ד. אין התאמה בין שטחי ניהול הנגר בנספח הנוף (ממוקמים במערב הפארק) לשטחים לניהול הנגר הממוקמים בנספח ההידרולוגיה יש להתאים בין נספחי התכנית השונים בתיאום עם לשכת התכנון.

ה. חלופת מנהרת הניקוז וניהול שטחי הנגר בפארק יוצגו בפני הועדה בדיון נוסף.

13. יש לערוך את **התיאומים הבאים**:

א. פקיד היערות, רת"א, רשות הניקוז, רשות המים, משרד הבריאות, הגנ"ס.

ב. תיאום עם נתיבי ישראל לממשק עם כביש 2 והגשר החוצה את הכביש.

ג. תיאום עם נתיבי איילון בנושא קוי מתע"ן ברחובות בן צבי והאר"י.

ד. תאום רשות התח"צ בנושא הצרכים לתחבורה ציבורית עבור התכנית.

ה. המשך תיאום עם משרד התחבורה.

ו. תאומים / חוות הדעת יועברו תוך 45 יום מיום העברת המסמכים. ככל ולא תתקבל התייחסות ניתן יהיה להמשיך בהליך התכנון.

14. **שמאות**- מסמך העקרונות יתואם מול שמאי המייעץ לועדה. מסמכי השמאות יוצגו בפני הועדה בדיון נוסף.

15. הוראות התכנית יתוקנו ויוסרו הפניות או נושאים המוסדרים בחקיקה, לרבות תקנות הרישוי, לאחריות ביצוע והסכמים, להנחיות מרחביות, למהנדס או אדריכל העיר וליחידות ברשות המקומית, הגדרות המכילות פרוט יתר וכל נושא שאינו מעניינה של תכנית.

16. הערות טכניות ומשפטיות בתיאום עם לשכת התכנון.

**המסמכים המתוקנים בהתאם להחלטה זו יועברו ללשכת התכנון בתוך 3 חודשים ולאחר מכן יוצגו בפני הועדה בדיון נוסף.**

| | |
|---|---|
| מיכה גדרון<br>יו"ר הוועדה המחוזית | סיגלית פנקר<br>מזכירת הוועדה המחוזית |

## 5. תוכנית - 414-1253848 : רח/2/5/46/ג הארכת תוקף תוכנית פינוי בינוי מתחם האצ"ל רחובות

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 15 תשריט - 9

**חברים שנכחו בדיון:**

| | |
|---|---|
| מר' מיכה גדרון | יו"ר הוועדה המחוזית |
| גב' טלילה הראל | מתכננת המחוז |
| גב' ורד אדרי | נציגת שר להגנת הסביבה |
| רס"ן עמית שרעבי | נציג שר הביטחון |

ישיבה מספר : 2026022 תאריך הישיבה : 20/07/2026

| | |
|---|---|
| גב' הדס מרשל | נציגת הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכה"ס. |
| גב' רימה גנזל | נציגת שר הבריאות |
| מר' תומר דודזון | נציג רשות מקרקעי ישראל |
| מר איתן וולף | נציג משרד התחבורה |

**<u>רקע:</u>**

תכנית רח/ 46/ 5/ 2 מתחם האצ"ל אושרה בשנת 2016. התכנית מציעה פינוי של 100 יח"ד במתחם בין הרחובות האצ"ל, ציפורה טוב, השעורה ובארי. ובינוי של 375 יח"ד ב- 5 מבנים (2 בגובה של 26 קומות, מבנה אחד בגובה של 18 קומות ועוד שני מבנים בבנייה מרקמית עד 10 קומות) הכוללים מגורים ומבני ציבור.

שטח התכנית כ- 19 דונם.

- הועדה המקומית מקדמת יחד עם היזם תכנית איחוד וחלוקה.
- תכנית רח/ 46/ 5/ 2 פורסמה לתוקף ביום 27/10/2016 .
- סעיף 7.2.1 להוראות התכנית המאושרת קובע כי תוקף מימוש התכנית יפוג תוך 10 שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית משמע התחלת בניית הבניין הראשון דהיינו ב27/10/2026.

**7.2 מימוש התוכנית**

7.2.1 התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו. לא הוחל בביצוע התכנית במועד האמור תהא התכנית בטלה ויוחזרו הוראות וזכויות הבניה שהיו בתוקף ערב תחילת תוקפה של תכנית זו. לעניין זה "התחלת ביצוע" משמעו התחלת בנייתו של הבניין הראשון במגרש.

**<u>מטרת התכנית</u>**

- הארכת תוקף סעיף 7.2.1 לעניין מימוש התכנית רח/ 46/ 5/ 2 פינוי בינוי מתחם האצ"ל ברחובות עד ליום 30.11.2028.
- יתר הוראות תכנית רח/ 46/ 5/ 2 חלות על התכנית זו.

**<u>השתלשלות העניינים:</u>**

1. התכנית נקלטה בתאריך 29.10.2024
2. התכנית הופקדה בתאריך 11.04.25.

3. לתכנית הוגשה התנגדות אחת בשם תושבי שכונת נווה יהודה.
4. התכנית שובצה לדיון בהתנגדויות לתאריך 17.09.2025 והורדה מסדר היום לבקשת יזם התכנית.
5. בסוף אוקטובר 2025 הודיעה יוזמת התכנית ליו"ר הוועדה כי היא מבקשת למשוך את התכנית ולבטלה.
6. בתאריך 25.02.2026 דנה הוועדה המקומית בתכנית והחליטה גם היא כמגישת התכנית למשוך את התכנית.

**החלטה:**

לאחר ששמעה את יוזמי התכנית, נציגת הוועדה המקומית, ועודכנה כי אין צורך בהארכת תוקף סעיף 7.2.1 לעניין 'מימוש התכנית' בתכנית רח/ 46/ 5/ 2, **מחליטה הוועדה בהתאם לבקשת יוזמת התכנית ומגישה ולהודעתם כי אין בתכנית צורך, כי התכנית תיסגר במערכת.**

סיגלית פנקר
מזכירת הוועדה המחוזית

מיכה גדרון
יו"ר הוועדה המחוזית