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

מדינת ישראל

<u>קובץ החלטות של ישיבה מס' 2026022 של ועדת משנה להתנגדויות</u>
<u>שהתקיימה ביום 29.04.2026 בשעה 08:30 באולם ישיבות ועדה מחוזית חיפה ובאמצעות חיבור מרחוק (ZOOM)</u>

הופץ בתאריך: 11.06.2026

<u>חברי הוועדה שהשתתפו:</u>

גב' ר. שורץ – חנוך	יו"ר הוועדה
מר ר. סגל בסע' 1,3-5	מתכנן המחוז
גב' ה. סלע בסע' 2	מ"מ מתכנן המחוז
גב' י. אוסטפלד בסע' 1-4	נציגת שר הבריאות – אפליקציית Zoom
גב' מ. דנציגר בסע' 5	נציגת שר הבריאות – אפליקציית Zoom
עו"ד א. קרונברגר	נציגת שר המשפטים – אפליקציית Zoom

<u>נעדרו:</u>

מר א. איזק	נציג הרשויות המקומיות

<u>הצטרפו:</u>

עו"ד ד. לביא אפרת בסע' 1	יועמ"ש לוועדה המחוזית – אפליקציית Zoom
עו"ד י. לנדאו בסע' 2-5	יועמ"ש לוועדה המחוזית – אפליקציית Zoom
גב' ד. שאנני	לשכת התכנון
גב' ש. זיו	לשכת התכנון
מר ת. אביאור	לשכת התכנון
גב' א. מורגנשטרן – הבר	יועצת ללשכת התכנון
מר ע. פיליפס	יועץ ללשכת התכנון
מר ע. צנגוט	יועץ ללשכת התכנון

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

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה - כרכור 2-4
מרחב תכנון מקומי חדרה 12,5-10
מרחב תכנון מקומי עירון 13-14,11

<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 פרדס חנה - כרכור:

1. 308-0927897: שינוי יעוד משקי עזר למגורים בשכונות מגד וגן עוז בפרדס חנה

יזם התכנית: מועצה מקומית פרדס חנה – כרכור.

עורך התכנית: פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.

מטרת התכנית: לאפשר פתוח אזור מגורים בשכונות מגד וגן עוז בהתאם לתכנית המתאר.

מטרת הדיון: דיון חוזר בהתנגדות

נכחו בדיון: עו"ד ע. בלוזר – ב"כ מתנגד, ד. בן ציון מזרחי – מתנגד, - **נכחו באולם הוועדה,** י. חכימי – ראש מו"מ פרדס חנה – כרכור, א. כגן – נציג ועדה מקומית פרדס חנה – כרכור, ה. מידן – נציגת ועדה מקומית פרדס חנה – כרכור, ד. טיגרמן – שמאי, עו"ד י. ספיר – ב"כ מתנגדים, י. פרוינד – עורך התכנית **- נכחו באפליקציית zoom.**

רקע:

א. התכנית שבנדון, אשר מטרתה העיקרית הינה שינוי יעוד "משקי עזר" ליעוד "מגורים", תוך עיבוי הצפיפות וזכויות הבנייה, בשכונות "מגד" ו"גן עוז" שבדרום פרדס חנה - נדונה בוועדת המשנה להתנגדויות ביום 19.2.24, והוחלט לאשרה בתנאים.
התכנית הוחזרה לדיון בוועדת המשנה להתנגדויות ביום 12.8.24, לצורך דיון בטענות שהעלה אחד המתנגדים (הבעלים בחלקה 158 שבגוש 10109 - תא שטח 124), והוחלט לחזור על החלטת ההפקדה, תוך עריכת מספר שינויים בתאי שטח 124 ו- 123.
התכנית נדונה שוב בוועדת המשנה להתנגדויות ביום 28.1.25 לאחר שעתירות מנהליות שהוגשו אליה, האירו את הצורך בתיקון טבלאות ההקצאה.

ב. טעות בסימון ייעודי הקרקע במערב שכונת גן עוז: רק לאחר הדיון שהתקיים ביום 28.1.25, התברר כי בסימון ייעודי הקרקע במצב המאושר נפלה טעות: חלקה המערבי של שכונת גן עוז סומן בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית ש/1 (מאושרת משנת 1966) ואולם עת הובהר, בהחלטת וועדת משנה להתנגדויות מיום 28.1.25 (החלטה המתבססת, בין השאר, על החלטות ועדת הערר המחוזית), כי תכנית ש/1 הינה תכנית מתארית, ואשר בהוראותיה נרשם מפורשות כי היא אינה מבטלת תכניות מפורטות - הרי שהיא אינה גוברת על תכנית מפורטת ג/29 (מאושרת משנת 1940).
מכאן, שייעוד הקרקע ברצועה המגרשים המערבית של שכונת גן עוז - בהתאם לתכנית ג/29 - הינו ל"מגורים" (לטובת יחידת דיור אחת), ולא יעוד "חקלאי" – כפי שסומן בתכנית ש/1 (ראו

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

תשריט ג/29 מימין, מול תשריט ש/1 משמאל):



לאור האמור, התכנית מחוזרת לדיון לצורך תיקון המצב המאושר, ובחינת ההשפעה על התכנית, שתיקון זה יוצר.

לדיון הוזמן גם המתנגד דוד בן ציון מזרחי (באמצעות עו"ד עמינדב בלוזר), אשר הגיש התנגדות הנוגעת לחלקה 2 שבגוש 10109 (תא שטח 49) שבבעלותו. עיקר ההתנגדות נסובה סביב סוגית הפקעה של רצועת דרך ברוחב של 12 מ', מחלקה 2. ועדת המשנה להתנגדויות החליטה לדחות את ההתנגדות בהסתמך על הצורך במתן נגישות לחלקות חדשות אשר – בהתאם לנתונים שעמדו אז מולה – משנות את ייעודן משטח חקלאי לשטח מגורים (ראו החלטה מיום 28.1.25).

ג. <u>עתירת משפחת מיכלזון</u> (בעלי הקרקע בחלקה 99 שבגוש 10109). ביום 15.4.26 התברר ללשכת התכנון כי הוגשה עתירה מנהלית על-ידי משפחת מיכלזון באמצעות משרד עו"ד זינגר, דנה ושות'. עקב תקלה טכנית העתירה הנ"ל לא נשלחה אל לשכת התכנון.

בעניינה של משפחת מיכלזון התקיימו שתי ישיבות בוועדת המשנה להתנגדויות. כאשר הישיבה האחרונה התקיימה ביום 28.1.25.

עיקרי ההתנגדות של משפחת מיכלזון נגעה לייעוד הקרקע של החלקה שבבעלותם. לטענתם יעוד הקרקע החל על החלקה הינו "משקי עזר מכחה של תכנית ש/1 (מאושרת משנת 1966). עמדתה העקבית של ועדת המשנה להתנגדויות (בשתי הישיבות) הייתה כי תכנית ש/1 הינה תכנית מתארית, הקובעת מפורשות שהיא אינה משנה תכניות מפורטות מאושרות, ולבן היא לא שינתה את יעוד הקרקע שנקבע בתכנית המאושרת של השטח – ג/29 (מאושרת משנת 1940) שהינו "מבנים ומוסדות ציבור". הוועדה נימקה את החלטתה באריכות, תוך שהיא נשענת בין השאר על הוראותיה של תכנית ש/1 ועל החלטת ועדת הערר המחוזית בעניין זה (ראו החלטה מיום 28.1.25). כל האמור בהחלטה הנ"ל, נכונה גם בהתייחס לעמדת המתנגד דנן היום.

בנוסף החליטה הוועדה המחוזית להוציא את החלקה מתחום איחוד וחלוקה, ונימקה את החלטתה זאת בכך כי: (1) לא הוכח כל רציונל תכנוני וקשר תפקודי בין החלקה האמורה לבין המתחם שנקבע לאיחוד וחלוקה בתכנית שבנדון (2) הכללת החלקה בתחום איחוד וחלוקה מהווה פגיעה בבעלי הקרקע של החלקות החקלאיות שנכללו בטבלאות האיזון (3) הכללת החלקה בתחום איחוד וחלוקה יוצרת הפליה כלפי חלקות נוספות בייעוד ציבורי בתחום הקו הכחול של התכנית, אשר לא נכללו בטבלאות (ראו החלטה מיום 28.1.25).

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

<u>החלטה</u>:

לאחר ששמעה את ב"כ דוד בן ציון מזרחי, את ב"כ משפחת מיכלזון ואת נציגי הרשות המקומית, הוועדה מורה על הליך לפי סעיף 106(ב) לחוק, במסגרתו יעודכנו מסמכי התכנית, כולל המסמך השמאי הנלווה וטבלאות ההקצאה, בהתאם לאמור להלן:

א. <u>עדכון מסמכי התכנית בשכונת גן עוז:</u> דרך מס' 5 - הדרך האורכית המוצעת ממזרח לחלקות 1-7 שבגוש 10109 (תאי שטח 39, 41-51) - תבוטל. הצפיפות - כפי שנקבעה בהחלטה להפקדת התכנית (6 יח"ד/דונם) - בחלקים של החלקות הנ"ל הכלולים בקו הכחול של התכנית (להלן: "המגרשים") - תחושב בהתאם לגודלם של המגרשים לאחר ביטולה של הדרך.
להוראות התכנית תוסף הוראה לפיה הגישה אל תאי השטח הנ"ל תהיה ממערב: דרך מס' 1 המאושרת או מדרך אחרת כבל ותאושר.

על החלקות הנ"ל תירשם הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), לפיה על פי הוראות התכנית, יש לאפשר גישה מהכביש המערבי, למגרשים שבתכנית.

ב. <u>עדכון מסמכי התכנית בשכונת מגד:</u> בהתאם לבחינות שהוצגו על-ידי הוועדה המקומית במהלך הדיון – ניתן לכלול את חלקה 99 שבגוש 10109 (תא שטח 210, בייעוד מבני ציבור) בתחום איחוד וחלוקה ללא פגיעה בבעלי הקרקע הכלולים בתחום זה.
משבך חלקה 99 שבגוש 10109 תיכלל בטבלאות ותירשם, במצב היוצא, על שם הרשות המקומית. על-מנת לאפשר תמורות לבעלי המגרש הציבורי (מיכלזון) מחד, ולהימנע מפגיעה בבעלי הקרקע (בייעוד נכנס של קרקע חקלאית) הכלולים בתחום איחוד וחלוקה – התמורה שתוקצה למיכלזון תהיה בדמות תוספת יחידות דיור במגרש שיוקצה להם בתחום האיחוד והחלוקה (באשר במצב הנכנס, החלקה תהיה בייעוד מבני ציבור, ובמצב היוצא, כאמור, תוקצה בייעוד זה למועצה המקומית, בעוד המתנגד יקבל מגרש בייעוד מגורים, על פי השווי היחסי שלו ליתר הבעלים הכלולים באיחוד והחלוקה).
טבלאות ההקצאה יעודכנו בהתאם לאמור לעיל, ויועברו לבחינת שמאית הוועדה המחוזית.

ג. <u>מעמדה של תכנית ש/1:</u> במעמד הדיון חזר ב"כ משפחת מיכלזון על עיקרי הטענה שעלו בעתירות שהגישו אלו, לפיה התכנית המפורטת החלה על השטח הינה תכנית ש/1.
הוועדה אינה רואה לנכון לחזור בה מהחלטתה מיום 28.1.25, בה נרשמו בהרחבה הנימוקים לדחיית טענתם של מיכלזון.
על אף שהוועדה סבורה, כאמור, שיש די והותר בנימוקים שנרשמו בהחלטתה מיום 28.1.25 לדחות את טענות מיכלזון בדבר היותה של תכנית ש/1 תכנית מפורטת - היא מבקשת להוסיף ולחזק את החלטתה לענין זה, ולהביא 2 דוגמאות נוספות לתכניות מפורטות שקודמו לאחר אישורה של ש/1: תכניות ש/33 (פורסמה לתוקף בשנת 1967) ו- ש/136 (פורסמה לתוקף בשנת 1974). תכניות אלה מפרטות בהוראותיהן את היחס לתכנית ש/1, ומהן עולה כי מדובר בתכניות אשר אינן מבטלות את תוקפה של תכנית המתאר, אלא רק משנות את הוראותיה בנושאים בהם אלו דנות. כך, לדוגמה, קובעת תכנית ש/33:


2. היחס לתכניות אחרות :
==========
על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המיתאר של פרדס - חנה ש/1 לרבות התיקונים המופיעים בזה.

מהוראה זו ניתן ללמוד כי הכוונה הייתה שהתכניות המפורטות יתקיימו לצד תכנית המתאר, כאשר אלו מפרטות ומדייקות אותה, בדיוק כפי שנקבע גם בהוראות תכנית ש/1.

ד. <u>פרסומים בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק:</u>

1. לאחר שתוגש תכנית מתוקנת, וטבלאות ההקצאה יאושרו על ידי שמאית הוועדה המחוזית, נוסח התיקון המוצע יפורסם ל- 14 יום בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

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

הפרסום יעשה באמצעות הודעות אישיות שישלחו בדאר רשום אל כל בעלי הקרקע הכלולים באיחוד וחלוקה, ואל כל בעלי הקרקע בחלקות 1-7 שבגוש 10109. בנוסף יערך פרסום באתר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פרדס חנה-כרכור.

2. החלטתה זו של הוועדה הינה החלטת ביניים בלבד. הוועדה תחזור ותדון בתכנית בחלוף המועד להגשת הסתייגויות כמפורט בסעיף ד.1. לעיל, ותשמע הסתייגויות, ככל שאלו יוגשו לה. ככל שלא יוגשו הסתייגויות כאמור, הוועדה תקבל החלטה בדיון פנימי בתכנית.
הוועדה מדגישה כי החלטה זו אינה מהווה הזדמנות להגיש התנגדות חדשה או התנגדות חוזרת לתכנית, והוועדה תשמע בדיון הנוסף אך ורק השגות הנוגעות לשינויים האמורים בהתאם למפורט בסעיפים א'-ב' לעיל, אשר יוגשו לפי סעיף 106(ב) לחוק, ככל שיוגשו. הוועדה לא תקלוט, לא תדון ולא תשמע התנגדויות האחרות.

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

<u>מרחב תכנון מקומי חדרה:</u>

2. <u>302-1316298: שינוי ייעוד קרקע ותוספת זכויות בגוש 10403 חלקות 127,142,90 בחדרה</u>

<u>יזם התכנית:</u> פרדסי בית אליעזר [רוטמן] בע"מ

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
<u>עורך התכנית:</u> ממן שלומי אדריכלות בע"מ

<u>מטרת התכנית:</u> תכנון מתחם מגורים משולב בשטחי מסחר ושטחים ציבוריים, המנצל באופן מיטבי את תחום מתחם התכנית ובהלימה לבינוי בשכונת הפארק.

<u>מטרת הדיון:</u> דיון בהתאם לסעיף 106 (ב) בחוק

<u>נכחו בדיון:</u> ש. ממן – עורך התכנית, עו"ד ר. אמזל – ב"כ יזמים, **- נכחו באולם הוועדה,** צ. כהן – נציגת ועדה מקומית חדרה, ז. זליג – מתנגדת, א. טל – מהנדס ועדה מקומית חדרה, א. גולדשטיין – אדריכלית עיריית חדרה, - **נכחו באפליקציית zoom.**

<u>רקע:</u>

1. התכנית ממוקמת בצד המזרחי של שכונת הפארק בחדרה, על ציר המחבר בין רחוב הפרדס לרחוב נחל רימון. התכנית מוסיפה שטחי בניה למגורים ו-58 יח"ד, כך שהמתחם כולל 90 יח"ד בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר. למתחם זה אושרה תוכנית מס' חד/ 1200 עם זכויות בניה מצומצמות, שלאחר מכן התווספו אליהן שטחי בנייה במסגרת תכנית 302-0583542. התכנית מוסיפה גם שטחי מסחר, ושטחים ציבוריים מבונים.
2. התכנית פורסמה להפקדה כמפורט להלן:
   2.1. ברשומות ביום: 28.8.2025.
   2.2. בעיתונות ביום: 4.9.2025.
   2.3. בשילוט ביום: 1.9.2025.
   2.4. בלוחות מודעות ביום: 1.9.2025.
   2.5. על פי תצהיר הסרת שילוט השלטים הוסרו ביום: 13.11.2025.
3. התכנית נקבעה לא טעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק.
   כמו כן, לא התקבלו הערות ממנהל התכנון במסגרת בדיקת התכנית לפי סעיף 109 לחוק.
4. לתכנית הוגשו שתי התנגדויות: עיריית חדרה, והתנגדות עצמית של מגיש התכנית.
5. ועדת המשנה להתנגדויות דנה בהתנגדויות לתכנית ביום 3.12.2025 וקיבלה החלטת ביניים לפיה היא שוקלת לערוך תיקונים בתכנית ושהיא תחזור ותדון בתכנית ותכריע בהתנגדויות ובהשגות לאחר שיפורסמו מסמכים בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק (להלן גם – הפרסום המשני). הוועדה החליטה בדיון האמור בתאריך 3.12.2025 כלהלן:
   5.1. שינוי גובה המבנים במתחם התכנית כדלהלן : בניין A –5 קומות ובגובה 21 מ', בניין B – 15 קומות ובגובה 54 מ', ובניין C – 9 קומות ובגובה 35 מ'.
   5.2. תבוטל זיקת ההנאה המסומנת בתשריט התכנית וקווי הבניין המסומנים בין המבנים ובמקומם תיקבע הוראה של מרחק מינימלי מחייב בין המבנים בתכנית.
   5.3. המרחק המינימלי בין המבנים בתכנית יהיה 10 מ'.
   5.4. חדר הטרנספורמציה (טרפו) יהיה בתחום קווי הבניין של התכנית.
6. התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הביניים שלעיל ופורסמה להשגות לפי סעיף 106(ב) כלהלן : בעיתונים- 26.2.2026, שלטים באתר – 11.3.2026, לוחות מודעות - 11.3.2026.
7. לתכנית הוגשו 3 השגות לפי סעיף 106(ב) לחוק כמצוין להלן :
   1. מהנדס העיר חדרה
   2. נציגות דיירי רחובות עין בוקק, עין עבדת ונחל שורק – מר זהר זליג.

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

3. מגיש התכנית – חב' "פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ"

<u>החלטה:</u>

מדובר בתכנית לעיבוי ועדכון של תכנון מאושר למתחם מגורים בשכונת הפארק בחדרה, תוך יצירת ניצול טוב יותר של הקרקע שכבר אושרה לבניה ופיתוח, ועדכון התכנון ועוצמות הבניה בהתאם לסטנדרטים עדכניים.

<u>לאחר ששמעה את המתנגדים, המשיגים לפי סעיף 106(ב) לחוק, וכן את יזם התכנית ואת עמדת הוועדה המקומית - הוועדה מחליטה לאשר את התוכנית בהתאם לשינויים שפורסמו בפרסום המשני ובתיקונים הבאים:</u>

1. יופחתו 8 יח"ד מסך יחידות הדיור במתחם, ו- 2 קומות מהמבנה שגובהו 15 קומות, כך שהמבנה הגבוה B יהיה בן 13 קומות, ובגובה יחסי של עד 47 מ'. זכויות הבנייה למגורים יתעדכנו בהתאם, ולפי חלקן היחסי של יח"ד הדיור שיופחתו משטחי הבניה למגורים, ויהיו – 6,960 מ"ר עיקרי, ו- 2,465 מ"ר שטחי שירות. שטח המרפסות יעודכן ל-1476 מ"ר.
2. ייקבע במסמכי התכנית שהמרחק בין מבנה B למבנה בחלקה סמוכה 141 שגובלת בתכנית מדרום, לא יפחת מ- 12 מ'.
3. יקבע בהוראות התכנית כי בשלב הרישוי יוצגו פתרונות לפנוי אשפה וחניה תפעולית.
4. זכויות הבניה לשטחים הציבוריים יכללו שטח של 200 מ"ר חצר לכל גן ילדים, וסה"כ שטחי חצרות צמודות למבנים ציבוריים של 400 מ"ר.
5. מסמכי התכנית – קרי נספח הבינוי ונספח התנועה, יתוקנו בהתאם להוראות ותשריט התכנית בשים לב לתיקונים הנדרשים לעניין נפחי הבניה ומרחקים בין מבנים, ולקו בניין בתת הקרקע.
6. בתשריט המצב המוצע יסומן באמצעות סימבול מחייב מיקומו של כל אחד משלושת המבנים במתחם התכנית.
7. הפקדת כתב שיפוי מאת יזם התכנית לעיריית חדרה.
8. התוכנית תתוקן בתיקונים טכניים ולפי הנחיות 'תכנון חושב רישוי' בהתאם להנחיית לשכת התכנון.

ב. <u>הוועדה מחליטה להשיב להתנגדויות כלהלן:</u>

1. <u>התנגדות עיריית חדרה</u>

1.1. <u>טענה</u>: התכנית יוצרת תוספת יחידות דיור בלתי סבירה ופוגעת במדיניות התחדשות עירונית. התכנית מוסיפה 68 יח"ד שהן פי 4.5 מהמצב המאושר במתחם ערב התכנית. מדובר בצפיפות חריגה באזור. הציפוף הקיצוני במתחם יבוא על חשבון חוסר יכולת לצופף מתחמי התחדשות עירונית שנדרשים לציפוף משמעותי.

<u>תשובה:</u> לקבל חלקית את הטענה מהנימוקים הבאים:

א. הועדה מוצאת כי אין ממש בטענה שהצפיפות קיצונית, וכזו שאינה תואמת את אופי הסביבה. מדובר בצפיפות עירונית מקובלת לבניה רוויה. מדובר בתכנית ואזור שראוי לקבוע בהם ציפוף באופן אשר ימקסם ויטייב את השימוש המשאב הקרקע.
ב. שטח התוכנית נשען על צירי תנועה ראשיים, ומדובר במגרש גדול יחסית (כ- 3.5 דונם).
ג. בשכונות הפארק במבנים שממערב למתחם האמור (רח' לכיש) קיימת בניה בצפיפות גבוהה יותר, ומצפון מאושרת תכנית 302-0486530 שקובעת בינוי במגדלים בגובה שמגיע עד ל- 21 קומות.

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

ד. יחד עם זאת, הועדה שקלה את בקשת עיריית חדרה וסבורה כי יש מקום להפחתה מידתית של הצפיפות במתחם. לפיכך יופחתו 8 יח"ד מסך יחידות הדיור במתחם, ו- 2 קומות מהמבנה (הגבוה ביותר) שגובהו 15 קומות, כך שמבנה B יהיה בן 13 קומות ובגובה יחסי של עד 47 מ'. זכויות הבנייה למגורים יתעדכנו בהתאם, ולפי חלקן היחסי של יח"ד הדיור שיופחתו משטחי הבניה למגורים ויעמדו על 6,960 מ"ר עיקרי, ו- 2,465 מ"ר שטחי שירות. שטח המרפסות יעודכן ל-1,476 מ"ר.

1.2. טענה: התכנית לא עומדת בהנחיות המרחביות של חדרה למרחק בין מבנים של 12 מ'.
תשובה: לקבל חלקית את הטענה מהנימוקים הבאים:
א. המרחק בין המגדלים A ו- B יגדל מ- 8 מ' ל- 10 מ', וכפי שנקבע בפרסום המשני.
ב. יקבע במסמכי התכנית שהמרחק בין מבנה B למבנה בחלקה סמוכה 141 שגובלת בתכנית מדרום לא יפחת מ- 12 מ'.

1.3. טענה: גובה המבנים המצוין בנספח הבינוי של מבנה B הינו לפי 5.5 מ' לקומה ואינו סביר. נדרש לתקן.

תשובה: לקבל את הטענה מהנימוק הבא:
על פי נוהל מבא"ת נדרש לציין את גובה המבנים במטרים בטבלה 5. התכנית תתוקן לעניין גובה המבנים בטבלה 5 בהוראות, וכפי שנקבע בפרסום המשני.

1.4. טענה: נדרש למקם את חדר הטרפו' בתחום קווי הבניין ע"מ למנוע פגיעה במבנים קיימים ובחזית הבניין.
תשובה: לקבל את הטענה מהנימוק הבא:
חדר הטרפו ימוקם בתחום קווי הבניין כפי שנקבע בפרסום המשני.

1.5. טענה: לא קיים פתרון תנועתי מספק לפינוי אשפה ע"י דחסנית וחניה תפעולית.
תשובה: לקבל חלקית את הטענה כמפורט להלן:
יקבע בהוראות התכנית כי בשלב הרישוי יוצגו פתרונות לפנוי אשפה וחניה תפעולית.

1.6. טענה: החצר הציבורית אינה מספקת מענה ראוי לגני ילדים, ולא ניתן יהיה למקם יותר מגן ילדים אחד בשטח האמור.
תשובה: לקבל את הטענה מהנימוקים הבאים:
זכויות הבניה לשטחים הציבוריים יכללו 200 מ"ר חצר צמודה לכל גן ילדים, וסה"כ שטחי חצרות למבנים ציבוריים יהיו 400 מ"ר.

1.7. טענה: התכנית לא מספקת תרומה ציבורית משמעותית.
תשובה: לדחות את הטענה מהנימוק הבא:
התכנית מספקת 350 מ"ר שטחי ציבור מבונים, ובנוסף חצרות צמודות, וכן 1,590 מ"ר מסחר. עיריית חדרה לא טענה ולא הוכיחה כי קיים צורך פרוגרמתי בשטחים נוספים.

1.8. טענה: השתלבות במרקם העירוני. על פי חד/ 1200 שהיא התכנית המאושרת באזור המתחם שהתכנית היא חלק ממנו, וחלק כבר נבנה, כולל בינוי של גן/גג ומגרש אחד בבניה רוויה של 6 קומות. תכנית 302-0486530 היא חריגה באזור וכללה בינוי צפוף ואינטנסיבי מאחר וכללה בתחומה בניה מאושרת לבית אבות שהומרה למתחם משולב של תעסוקה מסחר ומגורים ומספקת תועלות ציבוריות בהתאם. מבוקש שלא לחרוג מאופי הסביבה.
תשובה: לקבל חלקית את הטענה בהתאם למענה לטענה 1.1 לעיל.

2. התנגדות מגיש התכנית – חברת פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ

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

2.1 טענה: התכנית קבעה מרחק מינימלי בין מבנים של 8 מ', לרבות בין שני המבנים של 5 ו- 9 קומות. מבוקש לצמצם את המרחק בין המבנים הנמוכים ל- 6 מ', מאחר ועומד במבחן הסבירות על פי המתנגדת וכן מאחר וקביעת מרחקים כאמור בתכנית המופקדת מצמצמת את יכולת ניצול שטח התכנית.
תשובה: לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים:
א. הבינוי המבוקש צפוף ולא איכותי ולא עומד בסטנדרטים מקובלים.
ב. הועדה סוברת כי נדרש להגדיל את המרחק בין המבנים, כפי שפורסם בפרסום המשני ובהחלטה זו, וכי אין לצמצם אותו.

2.2 טענה: בהחלטת ההפקדה נדרשו באופן חד צדדי לסמן את זיקת ההנאה במיקום מדויק וללא אפשרות לגמישות. מבוקש כי זיקת ההנאה בין המבנים לא תסומן בתשריט התכנית, אלא תקבע הוראה שתאפשר גמישות במיקום זיקת ההנאה.
תשובה: לקבל את הטענה מהנימוקים הבאים:
לא תסומן זיקת הנאה, על מנת לשמור על גמישות תכנונית בשלב הרישוי. במקום סימון זיקת הנאה יקבע מרחק מינימלי מחייב בין מבנים בתחום התכנית של 10 מ', כפי שנקבע בפרסום המשני.

2.3 טענה: בתנאי ההפקדה נקבע כי חדר הטרפו יהיה בתת הקרקע. מבוקש לקבוע כי חדר הטרפו לא ימוקם בתת הקרקע וכן כי מיקומו יהיה בהתאם לתיאום עם חברת חשמל בשלב הרישוי.
תשובה: לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים:
מדובר בתכנית בצפיפות בניה גבוהה למגורים של מעל 20 יח"ד לדונם, המבקשת לנצל מגרש לא גדול בבינוי צפוף. התכנית נדרשת לתכנון קפדני ואיכותי, להורדת התשתיות לתת הקרקע, ועל כן הועדה מחליטה להשאיר את ההוראה שנקבעה בהחלטת ההפקדה למיקום חדר הטרפו' בתת הקרקע.

2.4 טענה: התכנית הופקדה כשהיא כוללת 1,300 מ"ר שטחי מסחר עיקריים, ונדרשה להקצות 4 חניות תפעוליות – חניה תפעולית אחת לכל 400 מ"ר מסחר. לא ברור האם ניתן יהיה לנצל את כל שטחי המסחר שנקבעו בתכנית ועל כך מבוקש לקבוע שהחניה התפעולית תהיה לפי תקן ולא לדרוש לסמנה.
תשובה: לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים:
נספחי הבינוי והתנועה הינם נספחים מנחים וצריכים להראות אפשרות למימוש זכויות הבניה שנקבעו בתכנית. מספר החניות התפעוליות ומיקומן, יקבע בשלב היתר הבניה, בהתאם לתקן החנייה התקף.

2.5 טענה: התכנית הוגשה עם 50% מיח"ד (45 יח"ד) שהיו יחידות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר. במסגרת החלטת ההפקדה בוטלו כ- 1300 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה, נפחי הבינוי נשארו לכאורה אותם נפחים – כלומר לא בוטלה קומה במבנים אך אין מספיק שטח עיקרי למגורים לנפחים שאושרו. מבוקש להוסיף שטח עיקרי למגורים ולהגדיל אותו מ- 7640 מ"ר ל- 9000 מ"ר שטח עיקרי למגורים.
תשובה: לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים:
הועדה סבורה כי היקפי הבניה והצפיפות בתכנית המופקדת גבוהים ונדרשים לצמצום. מספר יח"ד ושטחי הבניה למגורים יעודכנו בהתאם לסעיף 1.1 לעיל. מסמכי התכנית – קרי נספח הבינוי ונספח התנועה, יתוקנו בהתאם להוראות

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

ותשריט התכנית בשים לב לתיקונים הנדרשים לעניין נפחי הבניה ומרחקים בין מבנים, וקו בניין בתת הקרקע.

2.6. טענה: מאחר והתכנית כוללת בינוי עקרוני בלבד, מבוקש לאפשר לקבוע את סוג המיגון – ממ"ד או ממ"ק לשלב הרישוי, ואם יבנו ממ"קים ולא ממ"דים אז השטח העיקרי של יח"ד יגדל באופן ששטח שהיה אמור להיות ממ"ד יתווסף כשטח עיקרי ליח"ד.
תשובה: לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים:
שטחי הבניה הינם כמפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית. באפשרות היזם בתיאום עם עיריית חדרה, ובהתאם לחוק ולתקנות התכנון והבניה, לבחור את סוג המיגון, וזאת במגבלות שטחי הבניה שנקבעו בתכנית.

2.7. טענה: עבור מגדל A נקבע קו בניין קדמי לרח' מס' 4 של 2 מ' ומעל קומה 6 נסיגה של 3 מ'. הדבר לא מותיר שטח קומה שהוא פונקציונלי ויעיל. מבוקש לבטל נסיגה.
תשובה: לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים:
בדיון בהשגות שהוגשו לתכנית, עורך התכנית חזר בו מהבקשה לצמצום הנסיגות בבינוי.

ג. הוועדה מחליטה להשיב להשגות שהוגשו לפי סעיף 106(ב) לחוק כמפורט להלן:

1. השגה מס' 1 הוגשה ע"י אדר' ארז טל – מהנדס העיר חדרה

1.1. טענה: ציפוף במגרשים פנויים פוגע בהתחדשות עירונית בעיר חדרה. לעיר יש כושר נשיאה מוגבל ביחס לציפוף נקודתי ובמיקום המדובר אין הצדקה לציפוף המבוקש.
מבוקש – לדחות את התוכנית:
תשובה: לקבל חלקית את הטענה מהנימוקים הבאים:
לא מדובר בנושא הקשור לפרסום המשני. עם זאת ולפנים משורת הדין – ראו את המענה לטענה 1.1 לעיל.

1.2. טענה: הבינוי המוצע חורג מסביבתו, ופוגע במרקם הבנוי בסביבה.
תשובה: לקבל חלקית את הטענה בהתאם למענה לטענה 1.1 בהתנגדות מס' 1 לעיל.

1.3. טענה: נספח הבינוי אינו מחייב, כך שהבינוי המוצע בתכנית אינו מעוגן באופן מחייב. בנוסף אין הלימה בין הבינוי מוצע מבחינת הקומות לבין גרעיני המבנים המוצגים בנספח הבינוי.
תשובה: לקבל חלקית חלקית את הטענה מהנימוקים הבאים:

א. הועדה סבורה כי לא נכון מבחינה תכנונית לקבע באופן מחייב את נספח הבינוי, וכי הבקשה אינה תואמת את הנחיות תכנון חושב רישוי, המנחות לשמירה על גמישות לשלב הרישוי.

ב. יחד עם זאת, הועדה סבורה כי במקרה זה ומאחר והתוכנית סמוכה לבינוי בגובה נמוך יותר - יש צורך לעגן את מיקום המבנים וגובהם בתכנית. לאור זאת, יסומן באופן מחייב בסימבול בתשריט מצב מוצע מיקומו של כל אחד משלושת המבנים במתחם התכנית.

1.4. טענה: התכנית אינה עומדת בהנחיות המרחביות של עיריית חדרה לשמירה על מרחק מינימאלי של 12 מ' בין מבנים.
תשובה: לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים:
ראה מענה לטענה 1.2 בהתנגדות מס' 1 לעיל.

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

1.5. טענה: התכנית לא מציגה מערך תנועה סדור הכולל גישה להולכי רגל, לחניות תפעוליות ולפינוי אשפה. בנוסף תקן החניה לא תואם את מדיניות הועדה המקומית.
תשובה: לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים:
הטענה אינה קשורה לפרסום המשני. מעבר לצורך, התכנית מציגה מרחב ציבורי נרחב בקומת הקרקע המאפשר תנועת הולכי רגל וגישה למבנים ולשטחים התפקודיים. נושאים אלה יקבעו ויעוגנו בשלב הרישוי.

1.6. טענה: יש לקבוע כי תנאי להגשת היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח לאישור הועדה המקומית שתקבע את הממשקים בין המרחב הציבורי לפרטי.
תשובה: לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים:
תקנות הרישוי מחייבות הכנת תכנית פיתוח בשלב הרישוי, ומאחר ומדובר במגרש ממילא יידרש להכין תכנית פיתוח כאמור, בשלב הרישוי.

1.7 טענה: השטחים הציבוריים בנספח הבינוי הם כמחצית מהשטח שנקבע בהוראות התכנית וכן יש להבטיח כי יתאפשרו חצרות לגני הילדים במידה הנדרשת.
תשובה: לקבל חלקית את הטענה מהנימוקים הבאים:
נספח הבינוי יתוקן באופן התואם את הוראות התכנית וכן ראה מענה לטענה 1.6 בהתנגדות מס' 1 לעיל.

2. השגה מס' 2 הוגשה ע"י נציגות דיירי רחובות עין בוקק, עין עבדת ונחל שורק – מר זהר זליג

2.1. טענה: גובה המבנים המוצע אינו תואם את הבניה בסביבת התכנית ובמגרשים של המשיגים – בניה צמודת קרקע ורחובות משולבים עם בניה נמוכה. הבניה המוצעת תפגע בפרטיות מאחר ומהדירות ניתן יהיה לצפות לחצרות הבתים וכן פגיעה וחסימת אויר ואור.
תשובה: לקבל חלקית את הטענה מהנימוקים הבאים:
ראה מענה לטענה 1.1 בהתנגדות מס' 1 לעיל. מעבר לכך, פגיעה בפרטיות אוויר ואור, כבל שקיימת (הוועדה איננה מחווה דעתה בנושא), אינה מהווה הנמקה לדחיית תכנית, וגם הפסיקה הכירה בהבנה שכל תכנון ובפרט תכנון עירוני מאפשר גם פגיעה כאמור, שאילולא כן יוביל לסטגנציה (קפאון) תכנונית.

2.2. טענה: ביטול סימון זיקות ההנאה יאפשר שינויים בבינוי באופן שעלול לפגוע בשכנים. מבוקש לעגן באופן מחייב את זיקות ההנאה בתשריט התכנית.
תשובה: לקבל חלקית את הטענה בהתאם למענה לטענה 2.2 בהתנגדות מס' 2 לעיל.

2.3. טענה: מבוקש שהוועדה תקבע מרחקי מינימום גם מהבניה הסמוכה ולא רק בתוך מתחם התכנית.
תשובה: לקבל את הטענה באופן חלקי לפי המענה לטענה 1.2 בהתנגדות מס' 1 לעיל.

2.4. טענה: מבוקש לקבוע מרחק מינימאלי מהמבנים הסובבים לאזור התפעולי ולפינוי האשפה ולדאוג שלא יהווה מטרד לשכנים.
תשובה: לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים:
מיקום האזור התפעולי לא שונה בפרסום המשני מהמיקום שנקבע בתכנית המופקדת, לכן הנושא לא יכול להיבחן במסגרת הדיון בהשגות. ראו בהקשר זה מענה לטענה 1.5 בהתנגדות מס' 1 לעיל.

2.5. טענה: התכנית מציעה גישה לכל סוגי כלי הרכב מרחוב שורק (דרך מ ס' 22), המשמש כיום כדרך הגישה היחידה לרחובות עין בוקק ועין עבדת — רחובות משולבים, צרים ומקומיים. יישום התכנית צפוי להוסיף כ- 145 כלי רכב נוספים לכניסה וליציאה מהשכונה, באופן שיגדיל משמעותית את העומס התחבורתי ויפגע באיכות החיים

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

ובבטיחות התושבים. אין זה סביר להעמיס על רחוב משולב תנועת משאיות פריקה וטעינה, משאיות אשפה וכלי רכב כבדים נוספים. מבוקש – לקבוע שכל הגישה לפרויקט הן רכב פרטי והן תפעולי ואשפה יהיו מרחוב הפרדס.



תשובה: לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים:
מיקום הכניסה לרכב לא שונה בפרסום המשני. בנוסף, מאחר והכניסה לרכב כמסומן בנספח הבינוי אינה מחייבת, ניתן יהיה לשנות את מיקום הכניסה לרכב בשלב הרישוי.

2.6. טענה: יש לקבוע כי חדר הטרפו' שיהיה בתחום קווי הבניין ימוגן מקרינה כלפי המבנים הסמוכים.
תשובה: לדחות את הטענה מהנימוקים הבאים:
קיים חייץ ומרווח ניכר של מעל 6 מ' לפחות בין חדר הטרפו' לבין השכנים הגובלים הסמוכים ביותר. כמו וכן נושא המיגון מקרינה מוסדר באמצעות תקינה ומפוקח על ידי המשרד להגנת הסביבה.

3. השגה מס' 3 הוגשה ע"י מגיש התכנית – חברת פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ

3.1. טענה: מבוקש לא לקבוע נסיגה של 5 מ' החל מקומה 7 עבור הבניין של 15 קומות שעכשיו שינה את מיקומו למבנה B. מבוקש לקבוע נסיגה מקסימלית של 1 מ'.
תשובה: לדחות את הטענה בהתאם למענה לטענה 2.7 בהתנגדות מס' 2 לעיל.

3.2. טענה: מבוקש ככל שחדר הטרפו יהיה בתת הקרקע יתאפשר מיקומו עד גבול המגרש, ולא בתחום קווי הבניין.
תשובה: לדחות את הטענה בהתאם למענה לטענות 1.4 ו- 2.3 בהתנגדויות מס' 1 ו- 2 בהתאמה, לעיל.

_____	_____
גב' רות שוורץ חנוך	**גב' איריס רביץ**

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

מרחב תכנון מקומי עירון:

3. 354-1280452: כפר קרע - מתחמים 4-5

יזם התכנית: עיריית כפר קרע

עורך התכנית: דפנה דורפמן - אבירם אדריכלים

מטרת התכנית: הסדרה תכנונית של המרחב הבנוי הקיים, עיבוי וציפוף הבינוי באופן שיאפשר יחידות דיור בהיקף כולל של כ- 10,000 יח"ד ושיפור והסדרת המרחב הציבורי.

מטרת הדיון: דיון במינוי חוקר בהתאם לסעיף 107א(ב)

נכחו בדיון: דיון פנימי

רקע:

1. מדובר בתכנית מתאר מקומית המוגשת ע"י עיריית כפר קרע ומקודמת ע"י מינהל התכנון למתחמים 4 ו-5 ולחלק ממתחם 6 שהוגדרו בתכנית הכוללנית של הישוב. התכנית קובעת מסגרת תכנונית להסדרת הבנייה הקיימת ולעידוד תוספת של יח"ד במרחב באמצעות עיבוי של מבנים קיימים ובפיתוח חדש במגרשים פנויים. התכנית תואמת להנחיות תכנית המתאר הכוללנית לעיר 354-043192 המאושרת. בתכנית הכוללנית נקבע שבמרחב התכנית המוצעת הפוטנציאל התכנוני יכיל כ- 10,000 יח"ד סה"כ.
   בהתאם לכך התכנית מסדירה את המרחב הבנוי הקיים ומאפשרת עיבוי וציפוף הבינוי על ידי תגבור זכויות וכן תוספת דיוריות וזאת בהשוואה ל-כ-2,700 יח"ד הקיימות כיום בשטחים חקלאיים ובשטחי מגורים שונים בתחום הקו הכחול.
2. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות ביום 4.1.2026, בעיתונות ביום 30.1.2026, בלוחות המודעות ובשלטים ביום 4.2.2026.
3. לתכנית הוגשו כ- 140 התנגדויות.

החלטה:

לאור מורכבות התכנית והסוגיות התכנוניות הנוגעות אליה ולישוב, ולאור ההיקף הגדול של ההתנגדויות שהוגשו, הוועדה מחליטה למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א.(ב) לחוק

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
התכנון, אשר ישמע את ההתנגדויות ויעביר המלצותיו ביחס להתנגדויות להכרעת ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית.

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

<u>מרחב תכנון מקומי חדרה:</u>

4. <u>302-1277151: איחוד חלקות, קביעת קווי בניה והגדלת שטח בניה בגו"ח 10034/238,200</u>

<u>יזם התכנית:</u> שיר רפאל בע"מ

<u>עורך התכנית:</u> יובל רגב אדריכל ובונה ערים בע"מ

<u>מטרת התכנית:</u> התכנית מאחדת חלקות, משנה ייעוד קרקע, מגדילה תכסית ומוסיפה יח"ד, שטחי בניה וקומות.

<u>מטרת הדיון:</u> דיון בהתנגדויות

<u>נכחו בדיון</u>: דיון פנימי

<u>רקע:</u>

1. מדובר בתכנית המציעה איחוד בהסכמה בין החלקות 167, 200 ו- 238 בגוש 10034 והריסתם של המבנים הקיימים לטובת הקמה של מבנה בן 10 קומות הכולל 35 יח"ד – 27 יח"ד בנוסף ל-8 יח"ד קיימות. התכנית מגדילה שטחי הבניה מ- 963 מ"ר (70% משטח מגרש) ל- 6,845 מ"ר סה"כ (3,055 מ"ר שטח עיקרי, 1,130 שירות ו-2,656 שטח שירות בתת"ק), בנוסף

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

להגדלת מס' קומות מ-3 ל- 10 קומות עיליות ו-3 קומות בתת"ק, הוספת שטח לשצ"פ והגדלת תכסית קרקע מ-30% ל- 45%.

2. התכנית פורסמה להפקדה כמפורט להלן:
   2.1 ברשומות ביום: 9.11.2025
   2.2 בעיתונות ביום: 14.11.2025
   2.3 בשילוט ביום: 11.11.2025
   2.4 בלוחות מודעות ביום: 11.11.2025
   2.5 על פי תצהיר הסרת שילוט השלטים הוסרו ביום: 11.1.2026
3. התכנית נקבעה לא טעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק.
4. כמו כן, לא התקבלו הערות ממנהל התכנון במסגרת בדיקת התכנית לפי סעיף 109 לחוק.
5. לתכנית הוגשו שתי התנגדויות: התנגדות מהנדס העיר חדרה והתנגדות פרטית של תושבת רחוב אבא אחימאיר 11 שנמצא בסביבת התכנית.
6. בתאריך27.04.2026 הועברה בקשה ע"י מגיש התכנית למשוך את התכנית ולא לקדמה במתכונתה הנוכחית.

<u>החלטה</u>

לאור בקשת יזם התוכנית למשוך את התכנית, הוועדה מחליטה לדחות את התוכנית ולסיים את הטיפול בה. בד בבד, הוועדה מנחה את מגיש התכנית לבצע פרסום על ביטול הפקדת התכנית.

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

<u>מרחב תכנון מקומי עירון:</u>

5. <u>354-0853325: מגורים וחזית מסחרית במגרש 48/1, אום אל-פחם</u>

<u>יזם התכנית:</u> שרימקס אחזקות בע"מ

<u>עורך התכנית:</u> יעל אוקו - צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

<u>מטרת התכנית:</u> תגבור זכויות בניה למגורים לבניה רוויה.

<u>מטרת הדיון:</u> דיון בהתאם לסעיף 106 (ב) דיון פנימי

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

<u>נכחו בדיון</u>: דיון פנימי

<u>רקע:</u>

1. מדובר בתכנית נקודתית למגרש בשטח של 4.366 דונם, הממוקמת בדרום-מזרח שכונת אלווסטה, חלק מחלקה 48 (מג1/48) בגוש 20343 באום אל פחם. התוכנית מציעה 110 יח"ד בצפיפות 25 יח"ד לדונם בשני מבנים האחד בן 12 קומות מעל מפלס הדרך הגובלת והשני בן 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-7 קומות מתחת לכניסה הקובעת. במרווח בין המבנים מתוכננת גינה לשימוש דיירי הבניין וגינה לשימוש גני הילדים על גג המבנה הנמוך. התכנית מציעה חזית מסחרית הכוללת שטח מסחרי בהיקף 400 מ"ר ושטח ציבורי מבונה בהיקף 300 מ"ר בקומת הקרקע עבור גני ילדים. סה"כ שטחי הבנייה המותרים למגורים 14,000 מ"ר ו- 7,300 מ"ר לחניון תת קרקעי בארבעה מפלסים.
2. <u>התכנית פורסמה להפקדה כמפורט להלן:</u>
   2.1. ברשומות ביום: 18.12.2025
   2.2. בעיתונות ביום: 21.3.2025
   2.3. בשילוט ביום: 20.3.2025
   2.4. בלוחות מודעות ביום: 20.3.2025
   2.5. על פי תצהיר הסרת שילוט השלטים הוסרו ביום 25.5.2025
3. התכנית נקבעה לא טעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק.
4. כמו כן, התקבלו הערות ממנהל התכנון במסגרת בדיקת התכנית לפי סעיף 109 לחוק ביחס לתיקונים נדרשים בהוראות התכנית לצורך התאמתה לעקרונות "תכנון חושב רישוי" כמפורט בהמשך החלטה זו.
5. לתכנית הוגשה התנגדות אחת על ידי יזם התכנית חברת "שרימקס אחזקות בע''מ".
6. ועדת המשנה להתנגדויות דנה בהתנגדויות לתכנית ביום 28.07.2025. הוועדה קיבלה החלטת ביניים לפיה היא שוקלת לערוך תיקונים בתכנית ושהיא תחזור ותדון בתכנית ותכריע בהתנגדויות ובהשגות לאחר שמסמכי התוכנית יעודכנו ויפורסמו לפי סעיף 106ב'. הוועדה החליטה בדיון האמור כלהלן:

"לאחר ששמעה את המתנגדת לתוכנית, את עורכי התכנית, את הוועדה המקומית ואת הרשות המקומית, הוועדה סבורה כי ייתכן וניתן להעצים את צפיפות המגורים עוד יותר ובכך לתרום להגדלת היצע הדיור בתוכנית זו.

<u>לאור זאת הוועדה שוקלת לקבל באופן חלקי את ההתנגדות העצמית ולפיכך מחליטה שמסמכי התוכנית יתוקנו באופן הבא ויפורסמו לפי סעיף 106(ב) לחוק:</u>

1. *מספר הקומות במבנה הקדמי הגובל ברחוב יעלה ל- 12 קומות עיליות, ומספר יחידות הדיור יתוקן בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון.*
2. *בהוראות התוכנית ובנספח הבינוי תצוין ותסומן נסיגה של 3 מ' מהקומה השישית בכל החזיתות ובקומה התשיעית נסיגה של 4 מ' לגבי כל החזיתות הפונות לשטחי מגורים מאושרים.*
3. *קו הבניין הקדמי יוקטן ל-5 מ' עבור קומת הקרקע ול-2 מ' מהקומה הראשונה (עבור מרפסות). תסומן זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור לצמיתות לכל אורך המרווח הקדמי בחזית הרחוב.*
4. *כלל מסמכי התוכנית יעודכנו בהתאם לאמור לרבות נספח הבינוי.*

מסמכי התוכנית יפורסמו לפי סעיף 106ב' ל-21 יום במקומות הבאים: שלט בשטח התוכנית, לוחות מודעות במשרדי הוועדה המקומית והרשות המקומית.

הוועדה מציינת שהשגות ביחס לתוכנית ניתן יהיה להגיש אך ורק לגבי השינויים שפורטו לעיל."

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

7. התכנית תוקנה בהתאם להחלטה ופורסמה להשגות לפי סעיף 106(ב) כלהלן:
   (1) בעיתונות ביום: 06.03.2026
   (2) בשילוט בשטח התכנית ביום: 03.03.2026
   (3) בלוחות מודעות ביום: 03.03.2026
8. לא הוגשו השגות לתכנית ביחס לתוכנית מבחינת גירסתה שפורסמה לפי סעיף 106ב'.

<u>החלטה:</u>

מדובר באחת משתי תכניות חלוציות בעיר אום אל פחם. חשיבותה של התכנית הינה בכך שהיא צפויה להוות תקדים חיובי למגמות התכנון בעיר אום אל פחם מבחינת העצמת העירוניות ולצמצום מצוקת הדיור עבור צעירים בחברה הערבית.

לתכנית תרומה ציבורית גם בכך שהיא מקצה שטח לצרכי ציבור בתחומה ובכך מספקת את המענה הפרוגרמטי לצרכי ציבור הנובע מתוספת יחידות הדיור. כמו כן התכנית כוללת רחבה וקולונדה בחזית המסחר המשתלבת עם הטיילת המוצעת על פי תכנית המתאר הכוללנית.

הוועדה קיבלה את התנגדות היזם בהתאם להסכמה שהתקבלה במהלך הדיון אשר הוטמעה בגרסת התכנית שפורסמה לפי סעיף 106(ב). מכיוון שלא הוגשו השגות לתכנית, <u>הוועדה מחליטה לאמץ את התכנית המעודכנת כפי שפורסמה לפי סעיף 106(ב) ולאשר את התכנית בתנאים הבאים:</u>

1. יצוין בהוראות התכנית בטבלה 5 שהמרחק בין המבנים לא יפחת מ-12 מ' בכל הקומות. כמו כן, יש לסמן את המידות בנספח הבינוי.
2. התוכנית תתוקן בתיקונים טכניים ולפי עקרונות תכנון חושב רישוי בהתאם להנחיות לשכת התכנון ולהערת מנהל התכנון שבהמשך החלטה זו.

א. <u>התייחסות להערות מנהל התכנון שעלו במסגרת בדיקת התכנית לפי סעיף 109 לחוק</u>:

1. <u>ההערה:</u> תכנון חושב רישוי:

בהתאם לכתוב במסמך העקרונות לעריכת הוראות תכנית לפי תכנון חושב רישוי (ממרץ 2023), יש לערוך את הוראות התכנית תוך מתן דגש לשני נושאים עיקריים:

(1) שימוש ב"הוראות תפקודיות", במקום ה"הוראות המרשמיות" (עמ' 14 במסמך הנ"ל).
(2) בהתאם לכתוב בעמ' 12 במסמך הנ"ל, יש להסיר הפניות שאינן נדרשות (מחויבות מכוח התקנות ו/או החוק) כמו בנושא החניה (סעיף 6.2), העתיקות (סעיף 6.6), בקשת רשיון כריתה מפקיד היערות (סעיף 6.7) וכדו'.

כמו כן, יש להסיר גם מונחים שאינם נדרשים להופיע בהוראות התכנית , כמו "תנאי למתן היתר בניה", אלא "תנאי בהליך הרישוי", "תנאי להגשת בקשה להיתר", "תנאי בהיתר" וכדו'.

בנוסף, אין להשתמש בהוראה הדורשת אישור, אלא לרשום היוועצות וכדו'.

זאת ועוד, יש להסיר פירוט יתר שאיננו נדרש ואיננו רלוונטי, כמו לדוגמא בסעיף 6.3 בנושא החשמל, ובסעיף 6.7 בנוגע להנחיות לנטיעות עצים.

יש לציין שהערות אלה אינן ממצות את הבדיקה וכי באחריותכם להתאים את מסמכי התכנית למסמך נוהל מבא"ת/עקרונות לעריכת הוראות התכנית (תכנון חושב רישוי), בהתאם לנדרש.

<u>תשובה</u>: לקבל את ההערה: הוראות התכנית יעודכנו בהתאם לעקרונות "תכנון חושב רישוי" בתיאום עם לשכת התכנון.

_____ _____

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**