

מדינת ישראל

ועדת משנה להתנגדויות הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון

פרוטוקול ישיבה מספר 2026007

תאריך הישיבה: יום שני, כ"ט שבט תשפ"ו, 16/02/2026
מקום הישיבה: ישיבה מקוונת באמצעות זום

הבהרה:

בהסתמך על קבלת חו"ד משפטית לעניין קיום ישיבות שלא בנוכחות החברים, לאחר שהתקבלה הסכמת כל מי שנדרש לשם כך, ובהתאם להתייעצות עם יו"ר הוועדה הישיבה מתקיימת הועדות חזותית (zoom)

עמוד: 2
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2026006 תאריך הישיבה : 09/02/2026

שם	מספר
נושא - מחוז-צפון. אישור פרוטוקולים	1
תכנית - 208-0773416 . תכנית מתאר כוללנית לכרמיאל	2
תכנית - 210-0972604 . תכנית כוללת להתחדשות עירונית בנהריה	3

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבנייה, כפי שנקבעו בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף (ד 48) ובכללו, רקע, הלך הדיון, ועוד, יובא במסמך החלטות הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה. מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך.

עמוד: 3
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם:

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית	סגן מתכנתת המחוז	רומן טביקמן
מ"מ חברת ועדה	נציג משרד המשפטים	עו"ד ג'וזף עזיזיאן
חבר ועדה	נציג הארגונים שעניינם שמירת הסביבה	לירון שפירא
מ"מ חבר ועדה	מתכנתת המחוז	דקלה עדי פרץ

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם:

	מזכירת הוועדה	מירב ממן
	יועמ"ש לוועדה המחוזית	דרור לביא אפרת

1. נושא - מחוז-צפו : אישור פרוטוקולים

מטרת הדיון : דיון באישור פרוטוקול מתאריך: 9/2/26

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם:

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית	מתכנתת המחוז	דקלה עדי פרץ
מ"מ חברת ועדה	נציג משרד המשפטים	עו"ד ג'וזף עזיזיאן
חבר ועדה	נציג הארגונים שעניינם שמירת הסביבה	לירון שפירא

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם:

	מזכירת הוועדה	מירב ממן
	יועמ"ש לוועדה המחוזית	דרור לביא אפרת

החלטה:

מכיוון שלא התקבלו הסתייגויות מחברי הוועדה שנכחו בדיון, הוועדה מאשרת את פרוטוקול הדיון מתאריך 9/2/2026.

הצבעה: ההחלטה התקבלה פה אחד.

עמוד: 4
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

2. תוכנית - 208-0773416 : תכנית מתאר כוללנית לכרמיאל
מטרת הדיון : תיקון החלטה - דיון פנימי דקלה, ג'וזף לירון

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם:

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית	מתכנת המחוז	דקלה עדי פרץ
מ"מ חברת ועדה	נציג משרד המשפטים	עו"ד ג'וזף עזיזיאן
חבר וועדה	נציג הארגונים שעניינם שמירת הסביבה	לירון שפירא

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם:

מזכירת הוועדה	מירב ממן
יועמ"ש לוועדה המחוזית	דרור לביא אפרת
נציגת לשכת התכנון	הדס זמורה

רקע:

ועדת המשנה להתנגדויות שמעה את דו"ח החוקרת בהתנגדויות לתכנית המתאר הכוללנית של כרמיאל בתאריך 17/3/2025 ובתאריך 21/4/2025 קיבלה את ההחלטה בהתנגדויות ולאישור התכנית. בתאריך 16/6/2025 התכנית הוחזרה לצורך תיקון ההחלטה בהתנגדויות. בהליך השלמת התיקונים לאישור בהתאם להחלטת הוועדה, התגלה כי יש סתירה בין נתונים מספריים שנדרשו בהחלטה בהתייחס למספר יחידות הדיור וזכויות הבנייה למגורים במתחם 9, ועל כן התכנית מוחזרת לתיקון ההחלטה.

החלטה:

- לאחר בדיקת הנתונים הכמותיים של מתחם 9, בהתייחס לשטחי הבנייה שנקבעו לשימושי מסחר, תעסוקה ותיירות והיחס בינם לבין השטחים למגורים, וכדי לשמר את ההתאמה לצפי יחידות הדיור שנקבע במסמך המדיניות להתחדשות עירונית ולתמהיל שהוצע בו, הוועדה מחליטה לתקן את סעי' 2.9 בהחלטתה מתאריך 21/4/2025:
החלטת הוועדה בהתייחס לטענה א' תתוקן כך ש**מספר יחידות הדיור במתחם יעמוד על כ- 3,000 והיחס בין שטחי המגורים לשטחי שאר השימושים (מסחר, תעסוקה, תיירות) יעמוד על כ-40% למגורים ו- כ-60% לשאר השימושים.**
סעי' 26.1 בפרק ב' של ההחלטה יתוקן בהתאם.
- היות ונספח התנועה הוא נספח רקע בקנה מידה 1:10,000, שאינו נכנס לרזולוציה פרטנית של קווי בניין, וכדי לא לייצר סתירה עם תכניות מאושרות, יש לתקן את סעי' 3.18 בהחלטה כך שהמלצת החוקרת לפירוט קווי הבניין בנספח התנועה לא תתקבל והטענה תדחה. בהתאם יש למחוק את סעי' 11.4 ס"ק 1.1 בפרק ב' של ההחלטה.

עמוד: 5
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

יתר החלטות ועדת המשנה להתנגדויות מתאריך 21/4/2025 נשאות בעינן.

הצבעה: ההחלטה התקבלה פה אחד

החלטה זו כפופה לסעיף 11 ד' לחוק התכנון והבניה: "שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, לקיים דיון חוזר בעניין במליאת הוועדה המחוזית, רק בנימוק כי ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית. הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים".

3. תוכנית - 210-0972604 : תכנית כוללת להתחדשות עירונית בנהריה

מטרת הדיון : דיון בהתנגדויות שמיעת התנגדויות לפי סעיף 106 ב'

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם:

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית	סגן מתכנת המחוז	רומן טביקמן
מ"מ חברת ועדה	נציג משרד המשפטים	עו"ד ג'וזף עזיזיאן
מ"מ חבר וועדה	מתכנת המחוז	דקלה עדי פרץ

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם:

	מזכירת הוועדה	מירב ממן
	יועמ"ש לוועדה המחוזית	דרור לביא אפרת
	יועץ לוועדה המחוזית	דרור חי
	נציגת לשכת התכנון	הילה הייבלום
	יועצת להתחדשות עירונית לשכת התכנון	ניצן קלוש
	נציגת לשכת התכנון	לירון משה

נוכחים נוספים ותפקידיהם:

	עו"ד	יהושוע גבעון
	מנהלת תכנון	שירי פרידמן
	ב"כ המתנגדת מלון קרלטון	עו"ד צביקה אייזנברג
	אדריכלית מעורכי התכנית	אורית שמואלי
	ייעוץ אדריכלי התנגדות חברת אורה	אדר' מרינה ירמונוק
	נציג היזם	אדר' אביגדור יעקובי
	עיריית נהריה	טלי רחמיאן
	סמנ"כלית תכנון חברת אורה	ליאת בן אבו
	עיריית נהריה	סלאם דרבי
	סטודיו מיא - עורכי התכנית	אדר' מיכל יוקלה

עמוד: 6
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2026007 תאריך הישיבה : 16/02/2026

	סטודיו מיא - עורכי התכנית	דוד קסלמן
	ראש המנהלת להתחדשות עירונית, נהריה	אלעד הראל
	הרשות להתחדשות עירונית	אינה טבק
	ממשד ענת בירן ב"כ חברת אורה	עו"ד מור אגיב קשרי
	עיריית נהריה	רוני לוי
	סיטילינק - מנהלת הפרויקט	שירי פרידמן
	מטעם המתנגדות י.א.נ. אורנים וכוכב היהלום	עו"ד שמרית גולן
	חברת גשם	עידו לוי
	שמאי מקרקעין משרד דותן דרעי	חן לביא
	יזם	דוד בנימיני
	יועמ"ש ועדה מקומית נהרייה	עודד דונג
	בודקת תכניות	הדס חדד
	אדר'	גלדיס גירש
	שמאי אורה	מאור נובוגרוצקי
	יזם	ניצן ביאליק
	סמנכ"ל י. כוכב	חגי חיים
	מושלי אלדר אדריכלים	תמיר יצחקי
		אילן כרמי

רקע:

תכנית כוללת להתחדשות עירונית בנהריה (להלן "התכנית") חלה על כלל מרחב התכנון של העיר נהריה ושמה לה למטרה לאפשר חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה תוך הגדלת מלאי הדיור באזורים הוותיקים של העיר ועיבוי המרקם העירוני, שמירה על ערכים עירוניים, שיפור האיכויות של המרחב הציבורי ובכלל זה הקישוריות להולכי רגל ולרכבי אופניים, שיפור התשתיות העירוניות ותגבור זכויות למוסדות ציבור ובעיקר למוסדות החינוך בעיר. כל זאת תוך חיזוק מרכז העיר, איחוי הקשר בין מזרח העיר למערבה, חיזוק הקשר עיר- ים ושמירה על אזורי פיתוח בעלי חשיבות עירונית ומתן הנחיות לפיתוחם.

התכנית הינה מתוקף סעיף 64ב לחוק התכנון והבנייה, ומתווה מסלולים שונים להתחדשות עירונית בעיר, שבחלקם מאפשרים הוצאת היתרי בנייה מכוח תכנית זו באופן מגרשי, ובחלקם נדרשת הכנת תכנית מתאר מקומית כשלב נוסף לפני מימוש ויישום התכנון. התכנית מתבססת על תמ"א 38, וכן על שלושה מסמכי תכנון עירוניים: תכנית המתאר הכוללנית ג/ 21011 שאושרה על ידי הוועדה המחוזית בשנת 2019, המסמך האסטרטגי לעיר שאומץ על ידי הוועדה המחוזית בשנת 2021, ומסמך המדיניות להתחדשות עירונית בנהריה. התכנית מבוססת על מימוש הדרגתי של תוספת הבינוי המוצעת בה, וכוללת בתוכה מנגנון מעקב ובקרה, המאפשרת להתאים בהדרגה את התשתיות העירוניות והשירותים הציבוריים, תוך הגבלת תוספות הבינוי בהתאם לפיתוח התשתיות הציבוריות המתאימות.

עמוד: 7
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

הזכויות המוצעות בתכנית הינן זכויות מקסימליות, אינן מוקנות ואינן מבטיחות אפשרות מימוש של מלוא הזכויות או אפילו חלקן. יתכן כי לא יהיה ניתן לממשן בשל סיבות הקשורות בהנחיות הבינוי, במנגנון המעקב ובקרה והתשתיות הציבוריות הנדרשות.

התכנית מקודמת על ידי עיריית נהריה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ובתאום וליווי של לשכת התכנון המחוזית.

התכנית בעלת חשיבות רבה לעיר שכן היא מהווה מענה מותאם לעיר נהריה להתחדשות המרקם הקיים ולחלופה לתמ"א 38. התכנית תאפשר האצה במימוש בפועל של התחדשות עירונית ומיגון לתושבי נהריה.

התכנית נדונה להפקדה ב-3.1.24, והחלטה משלימה להפקדתה ניתנה בתאריך 30.10.24, לאחר דיונים נדרשים בוועדות המשנה של המועצה הארצית. התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 28.02.25 בתאריך 01.04.25 ולאחר בקשה להארכת מועד של מספר מתנגדים, הוארכה תקופת הגשת ההתנגדויות עד לתאריך 28.05.25.

לתכנית הוגשו 47 התנגדויות.

ההתנגדויות נשמעו בפני הוועדה ב-28-30.09.25. השלמת שמיעת ההתנגדויות התקיימה ב-27.10.25. במועד זה נתנה החלטת ביניים במסגרתה שקלה הוועדה מספר שינויים בתכנית כמפורט בהחלטתה. התכנית פורסמה לפי סעיף 106 ב' בתאריך 02.01.26.

הוגשו 4 התנגדויות לפי סעיף 106 ב'. בהמשכה של החלטה זו יינתן מענה להתייחסויות אשר התקבלו לעניין זה אשר נוגעות לסעיפי החלטת הוועדה.

החלטה:

להלן מענה להתנגדויות לתכנית:

מענה לסוגיות עקרוניות בהתנגדויות:

1. כדאיות כלכלית בתכנית

טענת המתנגדים: מבחינה של זכויות הבנייה, כמות יחידות הדיור ומכפיל יחידות הדיור עולה כי זכויות הבנייה אינן מספקות ולא נותנות מענה המאפשר ישימות כלכלית.
החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה משמעותית לעיר נהריה תוך מתן אפשרות נוספת לעליה נקודתית לבניה מגדלית. ערך הקרקע הנוכחי והצפיפות הנכנסת אינם מאפשרים רווחיות בכל אחד מהאזורים המוצעים בה לעת עתה. נסיון העבר מוכיח כי פרויקטי חלוץ כלכליים להתחדשות עירונית מייצרים מגמת עלייה בכלכליות ליתרת הפרויקטים. לעניין תחשיבי תקן 21.1 אשר צורפו לחלק מההתנגדויות סבורה הוועדה כי אין זה נכון בראיית התכנית הכוללת לבחון את הכלכליות הנקודתית של מתחם מסויים בתכנית (גם לעניין המכפיל הנדרש) זאת כיוון שהתכנית חלה על כלל מרחב התכנון העירוני, והצהירה כי נקודת הייחוס היא שלא כלל שטחה מציג כדאיות כלכלית לעת אישורה. לעניין זה אין להתייחס לתכנית הכוללת כתכנית מפורטת בשעה שרק בחלקה ניתן להוציא היתרי בנייה מכוחה ויתרת שטחה מחייב קידום תכניות. המרחב העירוני ממילא אינו נדרש ומסוגל לשאת את סל הזכויות המלא בתכנית באופן מיידי ולשם כך אף הוגדרו בהוראותיה של התכנית קיבולות למימוש בציר הזמן ובהתניות הקשורות לפיתוח כלל התשתיות הציבוריות הנדרשות.

לעניין מימוש מלוא הזכויות במגרש הבודד/ מתחם ההתחדשות, התכנית אינה מסוגלת לדגום את סך כל האפשרויות למימושן בהצלבה להנחיות הבינוי ולפיכך נקבע תחת טבלה 5.2 (ס"ק ב') כי הזכויות העודפות יחשבו כמבוטלות. תחת טבלה 5.3 נקבע סעיף הקובע כי הזכויות הינן מקסימליות (ללא ביטול הזכויות העודפות). הוועדה סבורה כי במנגנונים אותם מציעה התכנית הכוללת, אין זה נכון להתייחס לסל הזכויות המופיע בטבלאות הזכויות הללו ככזה אשר ניתן יהיה לנצלו באופן מלא.

עם זאת, ולאחר בחינת חלופות הבינוי האפשריות ע"י הוועדה וע"מ לשפר ישימות, מוצעת תוספת של 50% לזכויות הבניה הכוללות בהתחדשות מתחמית ביעוד עירוני מעורב בלבד ולפי הפירוט הבא:

הגדלת זכויות הבנייה במסלול להתחדשות מתחמית (יעוד עירוני מעורב בלבד) –

- 500% במקום 450% בעלייה לגובה עד 15 ק'
- 550% במקום 500% בעלייה לגובה עד 18 ק'
- 650% במקום 600% בעלייה לגובה עד 24 ק'

טבלה 5.3 להוראות התכנית תעודכן בהתאם.

2. תמהיל דיור – שינוי בגודל יח"ד ממוצעת.

טענת המתנגדים: תמהיל יחידות הדיור המוצע בתכנית אינו גמיש דיו ואינו מאפשר היתכנות כלכלית. רף עליון של 95 מ"ר לגודל יח"ד ממוצעת אינו מספק.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

קביעת התמהיל התבססה על ניתוח מלאי הדיור הקיים, גדלי משקי הבית בעיר, והפערים הקיימים- הן ברמה הכלל עירונית והן ברמת השכונות. מטרת התמהיל שנקבע בתכנית היא ליצור מלאי דיור מגוון המתאים למשקי בית שונים ובהם משפחות במגוון גדלים, זוגות ויחידים. לשם כך הוגדר מלאי דיור עתידי המגדיר היקפים של גדלי דירות קטנות, בינוניות וגדולות. גודל יחידת הדיור הממוצעת (95-75 מ"ר) תואם למקובל בתכניות להתחדשות עירונית ותואם לדרישות תמא 4/35 והתדריך הארצי לתמהיל יחידות דיור. בנוסף התכנית קובעת כי הגדרות התמהיל חלות על דירות חדשות נוספות ולא על דירות התמורה

שממילא ובמיוחד באזור המערבי (ראו תרשים מצורף) חלקן גדולות מלכתחילה וזכאיות להגדלה נוספת ע"פ הכללים השמאיים המקובלים בתקן 21.1.

התכנית מציעה מנגנוני גמישות והתאמה למדיניות דיור עירונית עתידית (סעיף 6.5 ס"ק 4.1 להוראות התכנית). ניתן לייצר תמהיל מגוון התואם להנחיות התכנית הכוללת בהתאם לגרסתה המופקדת. הגדלת גודל יחידת דיור ממוצעת תיצור תמהיל לא מגוון ללא דירות בינוניות (80-120 מ"ר) בשל הצורך לאיזון חישוב יחידת הדיור הממוצעת והצורך לתמהיל הכולל לפחות 20% דירות שגודלן אינו עולה על 80 מ"ר.

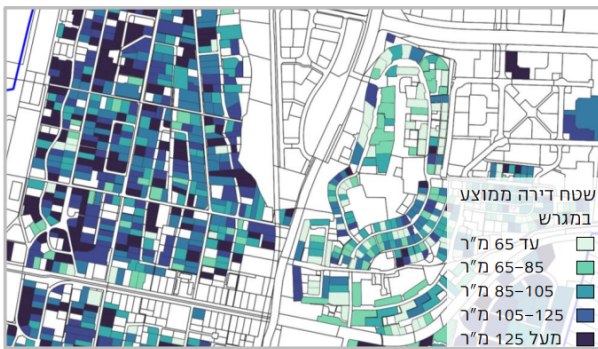
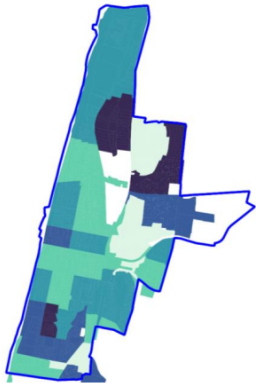
בכדי לוודא כי אכן הגדרות התמהיל מאפשרות עמידה בזכויות הבניה המוצעות ויצירת תמהיל דיור מגוון, בוצעה לבקשת הוועדה סימולציה אשר הוכיחה כי ניתן לייצר פתרונות מגוונים ומאוזנים של תמהילי דיור התואמים את הוראותיה של התכנית. עם זאת, ולאור ההחלטת הוועדה לתוספת זכויות ביעוד עירוני מעורב ועל מנת לשפר את הישימות הכלכלית ומענה לביקושים, כפי שצינו המתנגדים, ישונה תמהיל יחידות הדיור הממוצע מ- 75-95 מ"ר ל- 80-100 מ"ר. הוועדה סבורה ששינוי זה לא ישנה בצורה מהותית את תמהיל יחידות הדיור המוצע בתכנית. השינוי יקבל ביטוי בתיקון הערה לעניין זה תחת טבלאות 5.2 ו- 5.3.

3. שטח מינימלי לתכנית מתחמית

טענת המתנגדים: יש להקטין את השטח המינימלי לתכנית בהתחדשות מתחמית וזאת ע"מ להגדיל ישימות ולאפשר כמות בעלים קטנה כשותפים לתכנית.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

לאחר שבחנה טיפולוגיות מבניות שונות אפשריות בהתחדשות מתחמית (מסלול תכניות מתאר מקומיות) מורה הוועדה על שינוי הוראות טבלה 5.3 כדלקמן:
לא יחול שינוי גורף בשטח התכנית המינימלי בטבלה וזאת ע"מ לשמר את סך השטחים הפתוחים הפוטנציאלי לטובת שימושים ציבוריים. עם זאת, וע"מ לשפר ישימות, תתוסף הערת גמישות תחת טבלה 5.3 המאפשרת הקטנת שטח תכנית מינימלי מ- 2.5 ל- 2 דונם וזאת רק במצב שסך השטח באיחוד שלושה מגרשים או יותר, לא יגיע לגודל הנדרש של 2.5 דונם. כך גם לגבי שטח תכנית מינימלי הכולל עלייה נקודתית לגובה, תתאפשר הקטנת שטח מינימלי לתוכנית מ 3.5 ל- 3 דונם במצב שבו התאחדו ארבעה מגרשים או יותר ולא הגיעו לשטח המינימלי הנדרש של 3.5 דונם. תתוסף הערה תחת הטבלה כי גודלם של המגרשים לעניין הבחינה לעיל יחושב לפי גדלם ערב אישורה של תכנית זו.



4. מרפסות – בקשה להגדלה

טענת המתנגדים: הגבלת שטח המרפסות ל- 12 מ' מהווה מגבלה לתכנית. יש להגדיל את השטח. בנוסף, מבקשים לבטל את מגבלת עומק הבלטת המרפסת מעבר לקו הבניין (1.2 מ' בלבד)

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

לעניין השטח: להתחדשות מתחמית ומגרשית תתוסף הערה כי שטח מרפסת של 12 מ' הוא תוספת ממוצעת ליחידת דיור. יקבע שטח מינימאלי של 8 מ"ר למרפסת ליחידת דיור. תוספת שטחי מרפסות מעבר ל-12 מ"ר ממוצע ליחידת דיור תינתן מסך השטחים הכוללים לבנייה כהגדרתם בתכנית המופקדת. ינתנו מרפסות לפחות ל-80% מהדירות. תוסר הערה בדבר גמישות בתכנון מרפסות ביעוד עירוני מעורב. כלל טבלאות 5 בהן מתקיימת הגדרת מרפסות יעודכנו בהתאם. לעניין ההבלטה – 1.2 מ' היא ההבלטה המותרת מקו בניין קדמי בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ומהווה איזון ראוי בין הרצון לתוספת גמישות למבנה וחדירה למרחב הציבורי. ניתן להעמיק את המרפסות בתחום קווי הבניין.

5. שטח קומה מירבי במבנה רב קומות

טענת המתנגדים: הגדרת שטח קומה מירבי במבנה רב קומות ל-700 מ"ר (לא כולל מרפסות) מצמצמת את האפשרות לשילוב מספר רב של דירות בקומה. מבוקש להגדיל זאת. מאידך, הרשות המקומית בקשה בהתנגדותה לצמצם את תכנית הבנייה המגדלית מ-25% ל-20% ואת שטח הקומה המירבי ל-600 מ"ר ע"מ לייצר מבנים תמירים יותר.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

לאחר בחינת דוגמאות לקומות טיפוסיות בבניה מגדלית, עולה כי ניתן לתכנן דירה בעלת 4-6 דירות בקומה בתכנית טיפוסית של עד 700 מ"ר. על כן מוצע לדחות את ההתנגדות בעניין צמצום או הגדלת קומה טיפוסית. יש לאחד את סעיפים ג' ו-ד' תחת טבלה 5.3 כך שיובהר שבכל מקרה גודל קומה טיפוסית לא יעלה על 700 מ"ר. הקטנת התכנית מצוייה בתחום שיקול הדעת של הוועדה המקומית.

6. מרחק בין מבנים

טענת המתנגדים: נטען כי הגדרת המרחק בין מבנים פוגעת ביכולת הניצול המירבית של תנאי המתחמים השונים.

החלטת הוועדה: לקבל חלקית את ההתנגדות

הוועדה סבורה כי המרחקים אשר נקבעו בין המבנים בתוכנית, הם המינימליים ביותר לשימור התנאים הנדרשים לרווחת ופרטיותם של דיירי המבנים, כמו גם לציבור הרחב המשתמש במרחב הציבורי הסמוך. במסגרת הפרסום לפי סעיף 106 ב', בחנה הוועדה את השינוי הבא: "בכדי למנוע חוסר בהירות, ועל מנת למנוע הפרעה הדדית בין מגדלים (עליה נקודתית מעל 10 קומות), יקבע כי המרחק בין מגדל לגבול התכנית המתחמית ו/או למרכז של דרך גובלת/ שביל אמצע לא יפחת מ-9 מ' וכי מרחק מינימאלי בין

עמוד: 11
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

שני מגדלים יקבע ל- 18 מ' בכלל התכנית גם במצב בו המגדלים מתוכננים בשתי תוכניות נפרדות. לעניין זה הוגשה התנגדות ע"י שני יזמים לכך שההוראה המוצעת מסכלת את האפשרות לקידום תכנון במגרשם. מבחינה נוספת של הנושא ולאחר ששמעה את טיעוני צוות התכנית והמתנגדים קובעת הוועדה כי יש לעדכן את הוראות התכנית המופקדת על מנת לייצר איזון ראוי בין הגישות השונות. סעיף 4.2.2 (א) (5) (5.1) להוראות התכנית יעודכן לנוסח הבא: "בבניינים בגובה עד 10 קומות מרחק מינימלי בין בניינים לא יפחת מ- 8 מטרים. בבניינים שלפחות אחד מהם גובה מ-10 קומות מרחק מינימלי בין הבניינים לא יפחת מ-12 מטרים. במקרים בהם שני מבנים בגובה 18 קומות ומעלה המרחק ביניהם לא יפחת מ- 18 מ' גם אם אחד מהם מצוי מחוץ לתכנית. המרחק בין מבנה מעל עשר קומות לגבול התכנית המתחמית ו/או למרכזת של דרך גובלת/ שביל אמצע לא יפחת מ- 6 מ'. קו בניין צידי 0 יתאפשר בקומות מסד תחתונות ו/או בבנייה מרקמית עד 7 קומות."

7. גובה מבנים וזכויות בניה

טענת המתנגדים: יש להגדיל את הגובה המירבי לבניה ובנוסף את זכויות הבנייה ע"מ לאפשר כלכליות.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

הגבהים בתכנית המופקדת לבניה מרקמית ומגדלית הינם מקובלים בתכניות עכשוויות להתחדשות עירונית ובתכניות כוללות אחרות. הגבהים המוצעים מוסיפים זכויות על אלו שניתנו בתכנית ג/ 21011 למעט קביעת רף הגובה העליון של 24 ק'. גובה זה כאמור תואם למגבלת הגובה בתכנית המתאר הכוללת ובמסמך האסטרטגי לעיר. תכניות אלו אושרו בשנים האחרונות והוועדה סבורה כי אין לחרוג בראיית התכנית הכוללת ממגבלת הגובה המוצגת בהם וכי יש חשיבות רבה לאופייה ההיסטורי של העיר כחתך מדורג לכיוון הים והדגשת שדרות המסרק המחוברות בין מזרח למערב. חשיבות זו נומקה במסמכים אלו ובהחלטת הוועדה להפקדתה של התכנית.

התוספת המוצעת בתכנית זו הינה משמעותית ונבחנה כתואמת למול כושר הנשיאה התשתית והפרוגרמתי, הצורך בשדרוג התשתיות ובשלביות המימוש. תוספת זכויות מהותית והגדלת נפחי הבניה, מעבר למופקד, תעמיס על מערכות התשתית ועל הרחובות המתוכננים וכן תצריך הקצאות ציבוריות נוספות והפרשות מבונות בתחום מגרשי המגורים.

תתאפשר תוספת של עלייה נקודתית לגובה כמפורט בהמשכה של החלטה זו במענה להתנגדות 1, סעיף ב' ובמענה להתנגדות 5 סעיף ב'.

בסביבה החופית, הגבהים יותאמו להחלטת הולחוף.

8. נסיגות בקומות עליונות

טענת המתנגדים: יש לבטל את החיוב בנסיגות בקומת הגג, לחליפין לייצר גמישות בהיקף הנסיגות ו/או להפחית את הקומות בנסיגה וזאת ע"מ לאפשר מיצוי זכויות והגמשת החופש התכנוני.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

עמוד: 12
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

מטרת הנסיגות היא לאפשר חתך רחוב "אנושי" מחד תוך מתן אפשרות לתוספת קומות וזכויות מאידך. הנסיגה מאפשרת החדרת אור וזרימת אוויר משופרת בין המבנים וברחובות. במקום בו מתקיים "שביל אמצע" המאפשר תנועה רגלית בעורף המבנים, חוייבו נסיגות מאותם הטעמים. עם זאת, תתוסף מגבלה לכמות הנסיגות שיחוייב מבנה לעד שתי נסיגות בלבד. ובכל מקרה גם אם לא חוייבו נסיגות ולמען הסר ספק, יובהר בהוראות התכנית כי תכנית קומתית לא תהיה גדולה מזו שתחתיה ("מבנה פטריה"). לא תתאפשר בליטה של קומה ביחס לזו שתחתיה לכל היקפה מלבד במקרה של קומה ראשונה מעל זכות מעבר בקומת הקרקע. כלל זה יחול גם על מרפסות. הוראות התכנית יתוקנו כך שיובהר שהנסיגות ימדדו ביחס לקומה שמתחת ולא מקווי הבניין.

9. מגרש כלוא – עדכון הגדרה

טענת המתנגדים: יש לאפשר הכללת מגרשים שלא הגיעו להסכמות עם מגרשים צמודים תחת הגדרה זו. יש לאפשר למגרש כלוא גם בתחום התחדשות מתחמית להיות מקודם במסלול התחדשות מגרשית (רישוי) ללא צורך בתכנית מפורטת נוספת. בנוסף יש להגדיר רחוב כגבול מגרש כלוא.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

קבלה של אי הסכמת שכנים כגבול למגרש כלוא תשמוט את הקרקע ממסלול התחדשות מתחמית ותמנע את מימושו ועל כן הוועדה דוחה טענה זו. לעניין תוספת הגדרות יקבע בנוסף כי גבול מגרש ביעוד ציבורי (שצ"פ/שב"צ/דרך וכו') או שטח המיועד להפקעה מותנת ישמש אף הוא כגבול להגדרת מגרש כלוא. חפיפה של פחות מ- 8 מ' בין מגרשים גובלים ביעוד המאפשר מגורים אף היא תחשב לעניין זה כגבול מגרש כלוא. יתווסף תרשים להבהרת עניין זה למסמכי התכנית. בנוסף יוגדר כמגרש כלוא מגרש המאחד מספר מגרשים אשר שטחם ביחד הינו קטן מ- 2 דונם ואין באפשרותם לצרף מגרש נוסף, והמגרש המאוחד עומד בהגדרת מגרש כלוא לעניין המגרשים הגובלים בו. ככל ומצב זה (מגרש כלוא ששטחו קטן מ- 2 דונם) מתקיים בתכנית בתחום התחדשות מתחמית, ניתן יהיה לקדם בו היתר על בסיס הגדרת הזכויות בטבלה 5.2 להוראות התכנית ובהתאם להוראות סעיף 4.1 להוראות התכנית ("יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת עם הנחיות מיוחדות").

10. גמישות מתחם לתב"ע מפורטת או תא שטח לתכנית מפורטת

טענת המתנגדים: יש לאפשר גמישות לשינוי גבול תאי שטח המוגדרים בתכנית כגבול תב"ע מפורטת בהתאם להסכמות עם בעלי הקרקע אליהן הגיעו היזמים. יש לאפשר בנוסף תוספת שטחים למתחמים ביעוד ציבורי במצב הנכנס ע"מ לאפשר גמישות.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות

התכנית מגדירה 14 מתחמים לתכנון בתב"ע מפורטת. התכנית המופקדת מאפשרת גמישות בהוראותיה באמצעות סטייה של עד 30% בשטח המתחם כל עוד החיבורים המוצעים לשלד מקבל

עמוד: 13
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

מענה. הוועדה השתכנעה שניתן לבטל את מגבלת הגמישות ולהחליפה בשינוי גבולות המתחמים לשיקול דעת הוועדה המקומית ובתנאי שיובטח ששינוי גבולות המתחם אינו מסכל את החיבורים הנדרשים בנספח אפיון הרחובות.

11. יעוד מגורים – בקשה לעדכון הגדרות

טענת המתנגדים: לא ניתנו ביעוד זה הוראות לעניין עלייה בגובה, זכויות הבנייה אינן מספקות ולא נתנו הנחיות לערוב שימושים, בנוסף יש להותיר אפשרות להוצאת היתרי בנייה בהתאם לכללי תמ"א 38.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

לעניין עלייה בגובה סבורה הוועדה כי החלטתה ברורה ומנומקת (ראו מענה לעניין זה בסעיף 7 לעיל). לעניין זכויות סבורה הוועדה כי ניתנו די והותר זכויות לגבהים אשר נקבעו. לעניין עירוב שימושים, ניתנו שימושים מעורבים בהתאם להוראת סעיף 4.4.1 להוראות התכנית המופקדת. לעניין היתרי בניה והמנגנון המוצע, ראו מענה בסעיף 15 בהמשכה של החלטה זו.

12. גישה למתחם מרחוב ראשי

טענת המתנגדים: בקשה לאפשר גישה לרכב מרחובות ראשיים הכוללים תח"צ ולא רק מרחובות עורפיים.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

הוראות התכנית מאפשרות גמישות חלקית לעניין זה:

3. תנועה וחניה:

- 3.1. הכניסה לכלי רכב למגרשים לא תהיה מרחוב ראשי אלא מרחוב פנימי או שכונתי. ככל ולא ימצא פתרון לכניסה לחניה למגרש שלא מרחוב ראשי ישקול מוסד התכנון בחינת פתרונות שונים, בהם צמצום תקן החניה או גישה מהמגרשים הסמוכים. במקרה חריג בו תותר גישה מרחוב ראשי יובטח מעבר בזיקת הנאה גם למגרשים הצמודים.

מוסד התכנון, בבואו לאשר תכנית או בקשה להיתר, ישקול פתרון ביניים של חיבור זמני ביעוד דרך מרחוב הכולל תח"צ והשארת גישה פנויה ממגרש עורפי. החיבור הזמני יבוטל כאשר המגרש העורפי יתחדש ותאפשר גישה ממנו אל המגרש הקדמי. בכל שלב מימוש, יובטחו תנאים נאותים למעבר להולכי רגל.

סעיף 6.11 (3) "תנועה וחניה" יעודכן בהתאם.

לגבי מגרש בו נדרש גם שביל אמצע, פתרון הגישה יהיה בהתאם למענה אשר ניתן בסעיף 13 לעניין זה.

13. הרחבת רחובות, הפקעות ושביל אמצע

עמוד: 14
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

טענת המתנגדים: בקשה לצמצום ההפקעות לטובת דרך או שצ"פ מהטעמים הבאים:

- א. ההפקעה מסכלת התכנות תכנונית/ ניצול מקסימלי של זכויות הבניה.
- ב. עמידה בהפקעה יוצרת קירות נושקים לגבול ההפקעה ב-"קו אפס" – קושי בתכנון המבנה.
- ג. נדרש ביטול ההפקעה לשטח התת קרקעי תחת הרחובות לטובת מרתף חניה.
- ד. יש לתקן את ההפקעות במקומות בהם הפקעה מייצרת חתך העולה על רוחב החתך הטיפוסי.
- ה. יש לבטל את ההפקעות במקומות בהן התכנית אינה מאפשרת התחדשות.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

התכנית אינה מפקיעה טרם מימוש הזכויות המתווספות מכוחה (יעוד נדחה להפקעה). במרבית המקרים ההפקעה העתידית היא בתחום המרווח הקדמי או הצידי מכח התכניות המאושרות – אין פגיעה בבינוי קיים.

סעיף 1.7 יעודכן כך - נספח אפיון הרחובות יהיה מחייב חלקית גם לעניין רוחב זכות הדרך. תקבע הוראה כי במקום בו רוחב החתך המירבי בשלב הסופי בנספח אפיון הרחובות קטן מרצועת ההפקעה הנדרשת על פי נספח ההפקעות יגבר רוחב חתך הרחוב בנספח אפיון הרחובות.

טענת המתנגדים: שבילי האמצע כהגדרתם פוגעים ביכולת המימוש של המגרשים בדגש על נגישות תחבורתית למגרשים.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

שבילי האמצע חיוניים ע"מ לאפשר את הרשת העירונית. תתאפשר הפקעה לזכות דרך במקום לשביל אמצע על מנת לאפשר גישה לחנייה מרחובות עורפיים במגרשים הגובלים ברחובות ראשיים הכוללים תח"צ. למוסד התכנון יהיה שיקול דעת להמיר שביל אמצע לזכות דרך ובהתאם לכללים כפי שיפורט להלן:

לעניין שימוש בשביל אמצע ע"מ לאפשר נגישות תחבורתית בין מגרשים: התכנית המופקדת מאפשרת להפוך שביל אמצע לרחוב. פרק 6.5 בהוראות התכנית, ס"ק 2.2 קובע: "במקומות בהם מסומן "שביל אמצע" ב"נספח אפיון רחובות" יידרש שביל להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-9 מטרים. תוואי השביל ייקבע במסגרת תכנית מתאר מקומית. מלבד השבילים הפוגשים את שדרות הגעתון, יתאפשר תכנון רחוב מוצע במקום שביל להולכי רגל".

ע"מ לאפיין את חתך שביל האמצע כמאפשר נגישות למגרשים סמוכים לו, ככל וזו לא ניתנת למימוש מרחוב עורפי גובל, **יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות הבאות:**

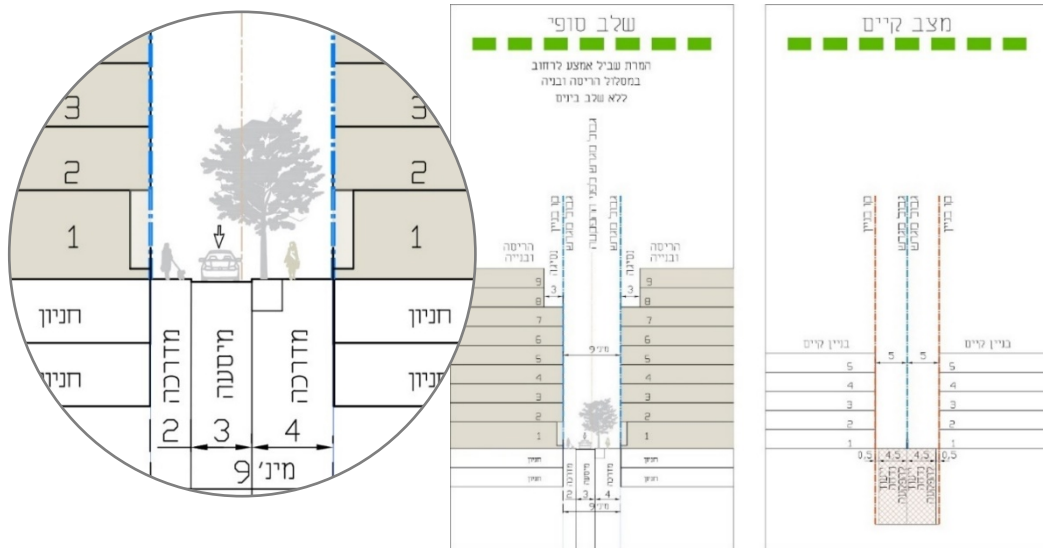
- א. תכנון הדרך כחלף לשביל אמצע יהיה ברוחב זכות דרך 9 מ' לפחות, ע"פ החתך המצ"ב (שישולב בנספח איפיון רחובות) אשר יבטיח הליכתיות וטיפול נופי.
- ב. הרחוב יחובר בין שני רחובות מקבילים בהתאם לסימון שביל האמצע אותו הוא מחליף.
- ג. הפתרון המוצע ילווה בתכנית תנועתית לכל המגרשים בבלוק העירוני.

עמוד: 15
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

כאשר מוגשת בקשה להיתר למגרש אחד בלבד יחויב החתך ל- 4.5 מ' בתחום המגרש המבקש ברוחב של 1.5 מ' עבור מדרכה ו-3 מ' מיסעה. החתך המוצג בנספח הבינוי ידוייק להצגת מצב הביניים (4.5 מ') בנוסף לשלב הסופי.

חתך טיפוסי:



14.

חניה, חניון תת קרקעי ותקן חניה

טענת המתנגדים: דרישה לאפשר בנייה בתת הקרקע בשטחים המיועדים להפקעה לצרכי דרך או שצ"פ. בקשה ליצר אפשרות לחניון משמעותי יותר. התכנית מאפשרת בניית מרתף בשטח שאינו עולה על 85% משטח המגרש לאחר ההפקעה.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

יש לשמר רצועה פנוייה מבנייה בתת הקרקע ומרישום תלת מימדי ברוחב של 2 מ' לפחות מקצה רצועת ההפקעה בהתאם לנספח הפקעות (בשינויים המתבקשים בהתאם לסעיף 13 לעיל לעניין הוראת היחס בין נספחי התכנית) וזאת לטובת עצים בוגרים ותשתיות תת קרקעיות. ביתרת רצועת ההפקעה יותר שימוש בתת הקרקע לטובת חניון תת קרקעי לשימוש הבניין וזאת באמצעות רישום תלת מימדי או כל אמצעי תקף אחר להפרדת הרישום הציבורי מעל הקרקע מהרישום הפרטי בתת הקרקע. היעוד המוביל יהיה היעוד הציבורי בשטח המופקע. בכל מקרה, תשמר ההנחיה בדבר שמירת עד 85% תכסית בנויה בתת הקרקע **לפני ההפקעה** לטובת חלחול ושתילת עצים בגבולות המגרש. הוראות התכנית ומסמכיה יעודכנו בהתאם.

טענת המתנגדים: דרישה לאפשר הגדלת תקן החניה ל- 1.5

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

לעת הפקדת התכנית הוגדל תקן החניה מ- 0.8 ל-1. הגדלת תקן החניה תייצר עומס בלתי סביר על מערכת התנועה המוצעת, המתעדפת תחבורה ציבורית. ריבוי מקומות חניה לרכב פרטי יצמצם הליכתיות ושימוש בתחבורה ציבורית כפתרון מוביל. התכנית מאפשרת הגדלת תקן חניה עד ל- 1.3 במקרים חריגים כמוגדר בהוראות התכנית.

טענת המתנגדים: דרישה לאפשר צמצום תקני החניה/ לאפשר חניות עליות לשיפור הכלכליות

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

צמצום תקן החניה נתון לשיקול דעת מוסד תכנון בהתאם להוראותיה של התכנית המופקדת. התכנית מאפשרת חניות עליות ככל והן עומדות בהוראות סעיף 6.5 (3.3) להוראות התכנית המופקדת.

15. הוצאת היתרים בכלל שטח התכנית (מחוץ לתחום "הנחיות מיוחדות")

טענת המתנגדים: יש לאפשר הוצאת היתרים בהתאם לזכויות אשר התקיימו ערב אישורה של תכנית זו (תמא/ 38 ו/או חלופת שקד) בנוסף יש לאפשר הוצאת היתרים במגרש כלוא (התחדשות מתחמית)

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

ראשית, יש לציין כי סעיף 6.12 להוראות התכנית מאפשר הוצאת היתרים בכלל שטח התכנית בהתאם לזכויות המאושרות ערב התכנית (למעט תמ"א 38). בכדי לאפשר המשך חיזוקם ומיגונם של מבנים בחלקי התכנית בהם לא ניתן מענה להתחדשות מתחמית מיידית ו/או להתחדשות בניינית, ביעוד "מגורים" תינתן האפשרות לחיזוק מבנים בהתאם לסל המוצע בתיקון 139 לחוק התכנון והבניה ("חלופת שקד") באמצעות תכנית נקודתית בסמכות מקומית, וזאת כל עוד לא הוחלט על הפקדתה של תכנית לתא שטח מסויים בו מבוקש קידומה של התכנית הנקודתית, המסומן בתכנית הכוללת ביעוד "מגורים". סל הזכויות הכלול בתיקון 139 יאומץ להוראות התכנית. תנאי לקידומה של תכנית במסלול זה בכל אחד מתאי השטח ביעוד מגורים בשכונת עמידר (תאי שטח 211-213) – אימוץ מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית, הכולל מענה לשלד הרחובות, שבילי האמצע ושדרות המסרק בהתאם לנספחי התכנית, לרבות פרוגרמה, לכלל השכונה. התכנית הנקודתית תתאם למסמך המדיניות אשר אומץ לשכונה. בתחום התחדשות מתחמית (ביעוד עירוני מעורב בלבד) תינתן האפשרות להגשת היתרים מכוחה של תכנית זו במגרש כלוא ובלבד שתתאפשר בקומת הקרקע חזית מסחרית, ככל וזו מסומנת ובהתאמה לסל הזכויות בטבלה 5.2 (ראו הרחבה לעניין זה בסעיף 9 לעיל).

עמוד: 17
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

16. היתרים בתהליך

טענת המתנגדים: יש לאפשר המשכיות הטיפול בהיתרים המקודמים מכוחן של תכניות קודמות אשר נבחנו בהתאם להוראותיה של תכנית זו.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

להוראות התכנית, סעיף 6.12, יתווסף הסעיף הבא: "הוועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בנייה שאינם תואמים במלואם להוראות תוכנית זו, לבקשות שאושרו בוועדה המקומית עד ליום החלטה זו ואושרו/ יאושרו בתנאים על ידי ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית מכוח סמכותה על פי סעיף 97 (ב) לחוק.

17. ממ"דים

טענת המתנגדים: הוראות התכנית הכוללת, בבקשה להיתר מכח תכניות מאושרות להריסה ובינוי, אינן מאפשרות מיקומם של ממ"דים מחוץ לקווי בניין. מבוקשת הקלה במיקום ביחס לקווי הבניין וגבולות המגרש וכן אפשרות להפנייה לחזית הרחוב במגרשים צרים/ פינתיים.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

הוראות סעיף 4.1.2 (ב) (4.3) לחיזוק ועיבוי לנושא הקלות אפשרויות במיקום הממ"ד בחזית הקדמית יחולו גם על בקשות להיתרים להריסה ולבינוי במגרשים פינתיים בלבד. סעיף 4.1.2 (ג) (4.1) להוראות התכנית יתוקן בהתאם לנוסח הבא:

"לא תותר הפניית חדרי הממ"ד לחזית הקדמית של הבניין, חדרי ממ"ד הפונים לדופן הצידיית יבנו בנסיגה של לפחות 2 מטרים מדופן הבניין הקדמית. במגרשים פינתיים בלבד, ככל ולא ניתן יהיה למקם את חדרי הממ"ד בצידי או בעורף הבניין, תינתן אפשרות לצמצום קו הבניין הקידמי עבור חדרי ממ"ד, ובלבד שלא יחרוג לתוך אזורים ביעוד נדחה להפקעה. תנאי לאישור התקנת מרחב מוגן בחזית הקדמית לרחוב יהיה הגשת בדיקה תכנונית במסגרת בקשת ההיתר, אשר תוכיח כי לא ניתן לבנות את המרחב המוגן בחזית אחרת של הבניין."

לעניין חיזוק ועיבוי מבנים: שטח הממ"ד יוגדל ל- 15 מ"ר. כל תוספת עתידית מכוח הדין לשטחי הממ"דים, לאחר אישורה של תכנית זו, תתווסף לזכויות הקבועות בסעיף זה.

18. ניווד זכויות

טענת המתנגדים: במצב של חוסר כלכליות, יש לאפשר ניווד זכויות למתחם המצוי מחוץ למתחם ההתחדשות ו/ או למיקום אחר בהחזקתו שלל היזם.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות:

עמוד: 18
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2026007 תאריך הישיבה : 16/02/2026

הוועדה לא מצאה מקום להוסיף הוראה לניוד זכויות לתכנית זו או להורות על מתחם אחר כמתחם קולט זכויות. כאמור בסעיף 1 לעיל התכנית אינה מתיימרת להיות כלכלית במלוא שטחה. אמצעים כאלו ואחרים להשגת כלכליות, יכול ויבחנו לעת קידומה של תכנית מפורטת.

19. היטל השבחה

טענת המתנגדים: יש לקבוע כי היטל השבחה ישולם רק במועד מימוש הזכויות במקרקעין, קרי במועד קבלת היתר בנייה בפרויקט ולא בעת מכירת הזכויות. בנוסף בקשה כי במקרים של אי מימוש מלוא הזכויות במקרקעין שיעור היטל השבחה שיחול יהיה בהתאם לזכויות הבנייה שמומשו בפועל בלבד.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

מועד לתשלום היטל השבחה קבוע בחוק. לא ניתן להתנות עליו במסגרת הוראות תכנית. ע"פ תיקון 139 לחוק הגדרת תכנית שונתה כך שאינה כוללת תכנית להתחדשות עירונית למגרשים שנדרשת להם תכנית נוספת. במגרשים בהם ניתן להוציא היתר מכח תכנית זו, החוק קובע כי ישולם היטל השבחה גם במועד המכר.

מענה פרטני להתנגדויות:

1. התנגדות עיריית נהריה

א. **שדרות הגעתון:** התוכנית הנוכחית מגדירה גובה בינוי מדורג היורד לכיוון מערב (24 קומות עד רחוב הרצל, 18 קומות בין הרצל לויצמן, 15 קומות בין ויצמן לז'בוטינסקי, ו-9-7 קומות עד חזית הים). העירייה מבקשת לשמר את עוצמת הפיתוח לכל אורך השדרה, לאפשר בנייה מרקמית עם עלייה לגובה של עד 24 קומות עד רחוב ז'בוטינסקי, ועד 18 קומות בין רחוב ז'בוטינסקי למעפילים. בנוסף, נדרש להעלות את מינימום עירוב השימושים ל-15% (במקום 5% הקיים) כדי לאפשר פעילות עסקית וכלכלית אינטנסיבית.

עמוד: 19
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

לעניין דרוג גובה הבינוי: במהלך הדיון חזרה בה העירייה מהבקשה לשינוי בגובה הבינוי המדורג לאורך השדרה.

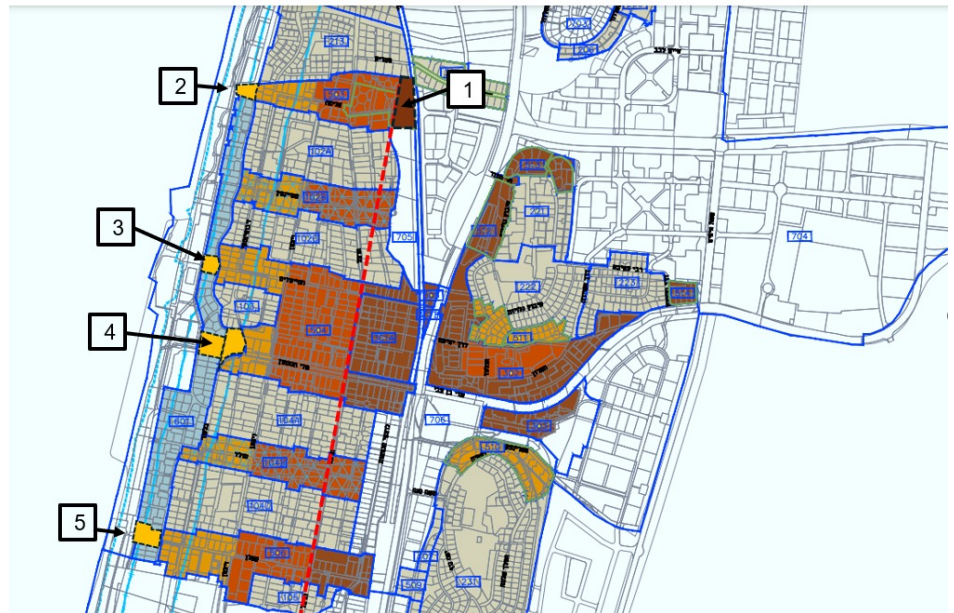
לעניין עירוב השימושים - שדרות הגעתון ביעוד עירוני מעורב וביעוד מגורים מסחר ותיירות בו עירוב השימושים המינימלי הוא 15%.

ביעוד עירוני מעורב תתוקן התכנית כך שבתאי השטח לאורך שד' הגעתון ישונה עירוב השימושים המינימלי בתאי שטח הגדולים מ- 3.5 דונם (הכפופים לשינוי אותו קבלה הוועדה בסעיף 3 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל) ל- 15% ללא תלות במספר הקומות המקסימלי. לעניין עלייה נקודתית בחזית הים ראו מענה בהמשך התנגדות זו.

ב. חזית הים: התוכנית אינה מאפשרת גמישות מספקת למימוש חזון העיר, הכולל פיתוח קו חוף פעיל ותוסס בדומה לערי חוף מובילות בעולם. העירייה מבקשת מסגרת תכנונית של 8-10 קומות עם אפשרות עלייה נקודתית עד 18 קומות, וכן מגוון רחב יותר של שימושים (עירוני, מסחרי, תעסוקתי ותיירותי). בנוסף, היא מבקשת שלא תידרש הפקעה של 5 מ' בחזית המגרשים במקומות בהם רוחב הטיילת וזכות הדרך קיימים ברוב 20 מ' או יותר.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

התנגדות העירייה כאמור, כללה בקשה כללית ללא מיקוד באתר זה או אחר לעירוב שימושים ולעלייה נקודתית לגובה. במסגרת הליך 106 ב' הציעה הוועדה לאפשר עלייה נקודתית לגובה של עד 15 קומות במגרשים הסמוכים לכלל צירי המסרקים למעט המגרשים הצמודים לקו החוף בהתאם לתרשים המצ"ב.



לאחר שהתקבל מענה העירייה לחלופה המוצעת ע"י הוועדה, התברר כי אין הקבלה בין הצעת הוועדה לרצונות העירייה לעניין זה. מבחינה מדוקדקת עולה כי למעט במתחם הגעתון הצעת העירייה כמענה לפרסום לפי סעיף 106 ב' אינה מקבילה להצעת הוועדה. **איתורי העירייה:** בצפון – אזור רחוב בן גאון

ואיתור למעגנה העתידית, שברובו ביעוד תעשייה, ובדרום מבית העלמין לכיוון דרום הינו ביעוד מעורב לתיירות ומגורים והתכנית אינה משנה את היעודים המאושרים בו מאחר והוא אינו שטח מבונה. ככל ויעלה צורך יתוכננו פוליגונים אלו בתכנית נפרדת. באזור מרכז העיר ושפך הגעתון בקשה העיירה במסגרת התייחסותה לפי סעיף 106 ב' לאפשר עלייה נקודתית לגובה בכלל רצועת החוף המחברת בין רחוב המייסדים לשד' הגעתון. הוועדה סבורה כי חיבור מסוג זה יפגום בעקרון הדגשת צירי המסרקים. מדובר במתחם גדול בסביבה החופית אשר עלול להעמיס בצורה משמעותית על האזור שהשלכותיו לא נבחנו בתכנית זו. במהלך הדיון הבהיר נציג העירייה כי אינם מתנגדים לעלייה נקודתית במסרק קפלן. הוועדה סבורה כי ניתן לשמר את יתרת המסרקים (המייסדים, הגעתון וקפלן) עם מתן אפשרות לעלייה נקודתית של עד 15 קומות בתכנית בסמכות מקומית. העלייה הנקודתית לגובה במסרק חניתה שהופיעה בפרסום לפי סעיף 106 ב' תיגרע. ישמר העקרון אשר קבעה הוועדה כי העלייה הנקודתית תתאפשר במגרשים הסמוכים לצירי המסרקים למעט המגרשים הצמודים לקו החוף. החלטה זו כפופה לאישור הולחו"ף. ככל ושינוי זה מהמופקד לא יאושר ע"י הולחו"ף, יבוטל השינוי המוצע לתוספת עלייה נקודתית בתחום חזית הים ולא יידרש דיון נוסף לעניין זה.

לעניין הפקעות, ראו סעיף 13 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ג. **מע"ר נהריה:** התוכנית הנוכחית מסמנת את המע"ר (מרכז עסקים ראשי) בין שדרות המייסדים לשדרות הגעתון, אך העירייה טוענת כי אזור זה לוקה בכשל תכנוני תנועתי בשל היעדר כניסות מערביות מכביש 4. היא מבקשת להרחיב את המע"ר עד רחוב סולד ולסמן כניסות חדשות מכביש 4 ברחובות סולד וקפלן. **החלטת הוועדה:** לדחות את ההתנגדות.

הוועדה סבורה כי היקף המע"ר המוצג בתכנית הכוללת תואם את הקיבולת הראויות לעיר בעת הזו ולבחינות הפרוגרמטיות אשר בוצעו בגינה. הרחבת המע"ר עד רחוב סולד (שימוש עירוני מעורב) תייצר עירוב שימושים מוגבר אשר יפחית את האינטנסיביות והחשיבות של שד' הגעתון. החיבורים מרח' סולד וקפלן מסומנים כ - "צינתורים" והם נבחנו, כפי שסוכם, מול משרד התחבורה, במסגרת תכניות מפורטות ובהתאמה לבחינת האפשרות לשיקוע הרכבת. כלל החיבורים יגיעו לאישור הולק"ו במסגרת תכניות אלו.

לעניין הכניסות החדשות המוצעות – התכנית אינה חוסמת אפשרות זו. הבחינה תתבצע במסגרת תכנון מפורט.

ד. **מגרשים כלואים:** יש להרחיב את הגדרת "מגרש כלוא" כך שתכלול גם מגרשים המוקפים בכבישים שאינם מאפשרים איחוד עם מגרש אחר. העירייה טוענת כי התנאים להתחדשות מגרשים אלה אינם כלכליים ומגבילים אותם ל-9 קומות בלבד. היא מבקשת כי במקרים אלה יחולו הוראות מפורטות שיאפשרו הוצאת היתר מכוח התוכנית, תוך הכללת החובות הציבוריות הנדרשות.

החלטת הוועדה:

לעניין מגרש כלוא ראו מענה בסעיף 9 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל

ה. **תנועה וחניה:** יש לאפשר גמישות בתכנון נתיבי תחבורה ציבורית, לאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת בנושא הכניסות מהרחובות המאושרים, ולהגדיר תקן חניה מקסימלי של 1.5 חניות ליחידת דיור.

החלטת הוועדה: לקבל את התנגדות בחלקה

לא ניתן לאפשר גריעה בנתיבי התחבורה הציבורית. ניתן להוסיף במידת הצורך. הרשת מהווה אבן יסוד בקביעת מאפייני הפיתוח ונפחי הבינוי המוצעים בתכנית. גמישות מוגבלת לכניסה למגרשים הסמוכים לנתיבי תח"צ מתקיימת בתכנית לתקופת הביניים. תקן החניה המוצע כבר הוגדל ל-1 לעת הפקדת התכנית. תוספת לתקן החניה תייצר עומס בלתי סביר על מערכת התנועה העירונית ותעכב מעבר רצוי לשימוש בתחבורה ציבורית. ראו מענה נוסף לעניין תקן חניה תחת סעיף 14 לסוגיות עקרוניות לעיל.

יחס בין תוכניות: התוכנית הכוללת אינה מתייחסת באופן ברור לתוכניות מפורטות אחרות שכבר מקודמות בעיר (כגון שדרות הגעתון ותחנת הרכבת), ועלולה ליצור תנאים המקשים על קידומן. העירייה מבקשת שהתוכנית הכוללת תגבר על תוכניות קיימות בנושאי צפיפות ותאפשר גמישות מרבית לתכנון מפורט.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

כלל התוכניות המפורטות למתחמים בנהריה אשר מקודמות בסמכות הוועדה מחוזית יגברו על תכנית זו ויתקנו אותה ככל ויאושרו לאחר אישורה של תכנית זו. תוכניות אשר מובאות לדיון להפקדה למתחמי התחדשות עירונית בנהריה יבחנו לפי הוראותיה של תכנית זו ויכולה הוועדה המחוזית גם לאשרן בסטיות מסוימות מהוראותיה של תכנית זו לאחר בחינה לגופה של התכנית המוגשת. לעניין יחס התכנית הכוללת לתכנית ג/ 21011 יובהר בהוראות התכנית הכוללת כי היא גוברת על כל תכנית מפורטת אשר קדמה לה ועל התכנית הכוללת לעניין הצפיפות האפשרית (זכויות הבנייה וגודל יחידת דיור ממוצעת). תתווסף הוראה לתכנית זו שקיבולת יחידת הדיור והיקפי בנייה גוברים על כל תכנית קודמת, לרבות תכנית המתאר הכוללת – ג/ 21011.

מרתפי חניה: התוכנית אוסרת על אישור מרתפי חניה מתחת לשטחים המיועדים להפקעה, מה שמקשה על פתרונות חניה תת-קרקעיים בפרויקטים. העירייה מבקשת לאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת בנושא.

החלטת הוועדה:

לעניין מרתפי חניה ראו סעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

מתחם בורכוב: המתחם הממוקם בסמוך למעגנה העתידי, נמצא בצפיפות נכנסת גבוהה, ונדרש לו גובה וצפיפות גבוהים יותר כדי שיהיה כלכלי. העירייה מבקשת להעלות את הגובה המותר בו ל-24 קומות נקודתית, להגדיל את היקף הבנייה ל-600% ולהגדיל את אחוז עירוב השימושים ל-10%.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

מתחם בורכוב, סמוך לאזור התעשייה הצפון מערבי והאזור המיועד למעגנה ע"י עיריית נהריה. חתך הגובה העירוני אינו מצביע על אזור זה כאזור לבנייה של 24 קומות והמרחב הסמוך לו אינו מציע בנייה מגדלית. לאור מורכבות המרחב והצפיפות הגבוהה של המגורים במצב הנכנס, ראוי שהתוספת המבוקשת על ידי העירייה, מעבר למוצע בתכנית זו, תיבחן בתכנית מפורטת נפרדת המחייבת הסתכלות תכנונית רחבה יותר ולא במסגרת תכנית כוללת להתחדשות.

שכונת עמידר ושכונת כצנלסון : התוכנית דורשת אישור תוכנית מפורטת לכל תא שטח בשלמותו, מה שעלול ליצור סטגנציה בפיתוח. העירייה מבקשת לאפשר קידום תוכניות מפורטות בשטח מינימלי של 2.5

עמוד: 22
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

דונם, בכפוף לאישור תוכנית שלד לכל השכונה. בנוסף, יש להוסיף בשכונת עמידר שימושי מסחר ותיירות. בשכונת כצנלסון יש לבטל את ההנחיה ולהחיל הוראות מפורטות שיאפשרו הוצאת היתרים מכוח התוכנית.
החלטת הוועדה:

ראו מענה להוצאת היתרים ביעוד "מגורים" בסעיף 15 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל. בנוסף יאוחדו תאי שטח 211-213 (שכונת עמידר) וגבולות תאי השטח הקיימים יסומנו כגבול תחום תכנון תב"ע מפורטת (קו ירוק מקווקו) ועליו יחולו הוראות גמישות בהתאם לסעיף 10 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

י. **מסרקים (בן גאון וחניתה):** העירייה טוענת לחוסר עקביות בתכנון מסרק בן גאון, שכן הוא מוגבל ל-9 קומות על אף חשיבותו כציר מרכזי. היא מבקשת להשוות את זכויות הבנייה והגובה בו לאלה הניתנות ל"עירוני מעורב". במסרק חניתה, יש לתקן את סימון ה"צינתור" שהוגדר בתוכנית, מאחר וכבר ניתן היתר מכוח תמ"א 38 בחלקה זו.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

לעניין תוספת זכויות במסרק גאון סבורה הוועדה כי בנייה של 9 קומות מספקת באזור זה המאופיין ברובו בבניה נמוכה. לעניין סימון הצינתור במסרק חניתה - ראו מענה להתנגדות מס' 8 בהמשכה של החלטה זו.

יא. **שינוי אחוז שימוש חזית פעילה:** מבוקשת הפחתת שיעור החזית הפעילה הנדרשת מ-40% ל-30%.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

הוועדה סבורה כי יש לשמר את אחוז החזית הפעילה הנדרשת במקומות המסומנים על מנת לשמר את היכולת למימוש ערוב השימושים בקומת הקרקע ויצירת רחובות מזמינים המאפשרים פעילות אינטנסיבית. עם זאת, ניתן להפחית בשיעור שטח הקומה המנוצל עבור חזית פעילה ל-30% ובתנאי שתשמר חזית פעילה שלא תפחת מ-60% מחזית המבנה בקומת הקרקע. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

יב. **שטח מבונה בתת הקרקע:** בקשה כי חישוב תכסית של 85% משטח המגרש תבוצע משטחו המקורי לפני הפקעה.

החלטת הוועדה:

ניתן מענה בסעיף 14 לסוגיות עקרוניות לעיל.

יג. **שטח מתחם מינימלי:** מבוקש להקטין את שטח התוכנית המינימלי להתחדשות מתחמת מ-2.5 דונם ל-2 דונם.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 3 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

יד. **זכויות בנייה בהתחדשות מתחמית:** מבוקש להגדיל את זכויות הבנייה ב-50% בתלות בגובה המגדל (לדוגמה, 650% במקום 600% לגובה של 24 קומות).

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 3 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

עמוד: 23
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

טו. **תכנית מקסימלית לעלייה נקודתית לגובה**: צמצום התכנית המגדלית מ-25% ל-20% משטח התוכנית, כדי למנוע מצב של בינוי מגדלי בלבד.
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 5 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

טז. **תוספת קומה במגרשים פינתיים**: תוספת קומה למגרש פינתי הנדרש להפרשה בשני רחובות ראשיים, בדומה למגרש המפריש לשביל אמצע.
החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות
תתוסף קומה במגרש פינתי הנדרש להפרשה/ הפקעה לשני רחובות שלפחות אחד מהם הוא רחוב ראשי. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.

יז. **מרתפי חנייה בשטח הפקעה**: לאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת לאישור מרתפי חנייה בשטחים אלה.
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

יח. **כתב שיפוי**: לקבוע בתוכנית הוראה המאפשרת לדרוש כתב שיפוי מהיזם כתנאי למתן היתר.
החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה
במקום בו הזכויות בתכנית אינן זכויות מוקנות, על כן הדיון יתקיים בוועדה המקומית ולא ברשות הרישוי, תהיה הוועדה המקומית רשאית לדרוש כתב שיפוי מהיזם. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

יט. **תיקונים טכניים**: התאמה בין חתכים ונספחי התכנית, ביטול המונח "בנייה מרקמית", תיקון סימון בתשריט, עדכון שם נספח, הבהרה לגבי שימושים, הוספת תנאי להוצאת היתר גם לייעוד "מגורים", תיקון לשוני בסעיף נסיגות, הבהרה לגבי חיבור בין מגרשים ביעודים שונים, הגדרת תנאים לבנייה על חלק ממגרש.
החלטת הוועדה:
כלל התיקונים הטכניים יבחנו ויתוקנו טרם אישורה של התכנית ע"י לשכת התכנון.

2. התנגדות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ע"י גורי נדלר

א. **צמצום עירוב שימושים**: יש להפחית את עירוב השימושים המינימלי בתאי שטח 504 ו-505 מ-15% ל-10%, כיוון שתוכניות שכנות (לב העיר וכן צבי) כבר כוללות היקף גבוה של שימושים מעורבים. צעד זה צפוי לשפר את הרווחיות ולמנוע שטחי שארית.
החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות
הוועדה סבורה כי ראוי לשמר ערוב שימושים גבוה בקרבת מרחב עירוני אינטנסיבי הכולל את התחנה המרכזית ותחנת הרכבת ובתחום "השדרה הכפולה" רח' המייסדים ושד' הגעתון הכולל בנייה מגדלית של עד 24 קומות.

עמוד: 24
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

ב. **גמישות במתחם התחנה המרכזית**: לאור מרכזיות המתחם, יש לאפשר הגדלת זכויות בנייה ותוספת גובה בו, בכפוף לאישור הוועדה המחוזית.
החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות התכנית הכוללת מגדירה את הכללים הגורפים לכלל המרחב. פריצת מגבלות הגובה מעבר ל-24 קומות אינה סבירה כפי שהובהר במענה לסוגיות העקרונית לעיל. תוספת זכויות יכול ותבחן במסגרת תכנית מפורטת המקודמת למתחם זה.

ג. **עלייה לגובה תמורת שטח ציבורי**: יש לאפשר עלייה נקודתית לגובה בתוכניות ששטחן עולה על 10 דונם ומקצות שטח משמעותי למוסדות ציבור, במיוחד לבתי ספר, כדי לתת מענה למחסור בשטחים אלה.
החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות הוועדה ערה לחשיבות לעידוד תכניות מפורטות משמעותיות מכוחה של תכנית זו, הנותנות מענה למחסור בשטחי ציבור משמעותיים. עלייה נקודתית לגובה כפיצוי למטלה ציבורית במקום שבו התכנית אינה מאפשרת בניה מגדלית ראוי שתבחן במסגרת תכנית מפורטת נפרדת לאותו מתחם ולא כמענה גורף ללא בחינה נוספת, מכוחה של תכנית זו.

ד. **שינוי ייעוד בשכונת טרומפלדור**: יש לשנות את ייעוד תאי שטח 201-207 בשכונת טרומפלדור ל"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת", מאחר והרשות מקדמת תוכנית מפורטת ונפרדת עבור שכונה זו.
החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות הוועדה מברכת על פועלה של הרשות בקידום תכנון מפורט בשכונת טרומפלדור. תכנית מפורטת בסמכות מחוזית ממילא תחליף את יעודי הקרקע והזכויות המוקצים תחת יעוד "מגורים" בתכנית זו. הסימון ביעוד "מגורים" מצביע על כך שהתכנית זיהתה כי שכונת טרומפלדור מהווה פוטנציאל לקידום תכנית והגדירה את הכללים לקידומה. אין הדבר מונע, כאמור, קידום תכנית בסמכות מחוזית.

3. התנגדות המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל ע"י גילה מרגולין

א. **פרק השימור**: התכנית (סעיף 6.9 להוראות) מפנה לתכנית המתאר העירונית ג/21011, אך נספח השימור של תוכנית זו כללי מדי. המועצה מבקשת להרחיב את פרק השימור בתוכנית הנוכחית ולכלול הוראות מפורטות בנוגע לשימור מבנים ואתרים.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה תכנית ג/ 21011 אכן נותנת הגנה כללית לנושא השימור. לעניין שטחים אשר יקודמו בתכנית מפורטות, ההוראות לעניין השימור ינתנו בתכנית עצמן, ככל וידרש. במקומות בהם ניתן לקדם התחדשות בניינית תדרש הגנה נוספת: לעניין זה יורחב סעיף 6.9 כדלקמן: "מבנה או אתר אשר יוכרז לשימור ע"י ועדת השימור הקבועה בתוספת הרביעית לחוק התו"ב, יחולו עליו כלל הנחיות השימור אשר יקבעו ע"י ועדת השימור". כיוון שהוראות תכנית המתאר ג/ 21011 תקפות גם לאחר אישורה של תכנית זו, הדרישה לתיק תיעוד והנחיות שימור חלה גם על תכנית זו, במידת הצורך.

עמוד: 25
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

ב. **פארק המסילה**: התוכנית מסמנת את תוואי המסילה ההיסטורי כשטח ציבורי פתוח, אך אינה מגדירה את המונח "דרכים" המותר בו, מה שעלול לאפשר דרכים לכלי רכב ולפגוע באופי הפארק. יש להגדיר בבירור היכן מותר מעבר לכלי רכב ולסמנו כ"דרך" או כ"יעוד משולב". יש לשנות את שם הסעיף מ "מבנה לשימור" ל- "אתר לשימור".

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

פארק המסילה הינו פארק לינארי צפון דרום המייצר חייץ לחיבורי מזרח/ מערב נדרשים כולל דרכים. ככלל בפארק לא יותר שימוש דרך מלבד חציה נקודתית ביעוד דרך אשר תקשר בין צידו המזרחי למערבי של הפארק בהתאם לנספח אפיון הרחובות. חיבורים אלו נקראו "צינתורים", המאפשרים לצד תנועה מוטורית גם -"שבילי אמצע", שבמהותם מיועדים לתנועות רכות. חיבורים אלו חיוניים למימושה של התכנית ויפורטו בתכניות מפורטות עתידיות. תכנית המתאר ג/ 21011 כוללת הנחיות לפארק המסילה בנספח השימור שלה. שמו של סעיף 6.9 יתוקן בהתאם לבקשת המתנגדת.

ג. **נספח אפיון רחובות**: נספח הבינוי לרחובות לא מתייחס למאפייני הרחובות והמרקמים הקיימים ואינו מבוסס על סקר שימור. המועצה מבקשת להפוך את הנספח למנחה בלבד, עד שיבוצעו סקרים מרקמיים ומתחמיים כנדרש.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

כאמור לעיל, סוגיית השימור מקבלת מענה כללי בתכנית בכפוף לשינויים המוצעים בהחלטה זו. הפיכת נספח חתכי הרחובות למנחה תעקר מתוכן את אחד מנדבכיה החשובים של התכנית.

ד. יש להתנות מתן היתר באזורים לשימור בדיון בוועדת השימור העירונית לפני הדיון בוועדת התכנון המקומית. **החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות** הוראות השימור יהיה בהתאם לתכנית ג/ 21011 והוראות כל דין. התכנית אינה משנה הנחייה זו.

ה. המועצה לשימור טוענת כי וועדת השימור בנהריה אינה פעילה, ודורשת כי הוועדה תתקיים כסדרה.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

טענה זו אינה רלוונטית לתכנית ולמסמכיה.

ו. יש להבהיר כי הנחיות השימור, שיינתנו על ידי מחלקת השימור או התכנון בליווי יועץ שימור, יגברו במקרה של סתירה עם הוראות התוכנית.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

ראו מענה בסעיף קטן ד' להתנגדות זו.

4. **התנגדות רכבת ישראל ע"י הילה רוזנברג**

א. **שימור מבנים היסטוריים**: התוכנית משנה את ייעוד המסילה המנדטורית לשטח ציבורי פתוח. רכבת ישראל מבקשת לשמר את המבנים ההיסטוריים הקיימים בתוואי המסילה ולסמנם כמבנים לשימור.

עמוד: 26
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

התכנית אינה משנה את הוראותיה של תכנית ג/ 21011 לעניין שימור מבנים בפארק המסילה.

ב. **תיאום ותיקונים תכנוניים:** סימון המסילה בתוכנית אינו תואם לתוכנית מפורטת ג/15798, ודורש תיקון. יש לוודא כי קווי הבניין ביחס למסילה נשמרים בהתאם לתמ"א 1.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

תשריט התכנית אינו מסמן את המסילה כלל - התכנית אינה כוללת הוראות מפורטות למסילה בכללן קווי בניין. קווי הבניין למסילה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות.

ג. **חיבורים מעל המסילה:** התוכנית מציגה חיבורים מעל המסילה אך לא מפרטת את הפתרון ההנדסי, ורכבת ישראל דורשת תיאום הנדסי לכל חצייה כזו. היא מבקשת להסיר סימונים שלא בוצע להם תיאום הנדסי או שאין להם היתכנות הנדסית.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

כאמור התכנית אינה קובעת כל הוראה מפורטת, כזאת או אחרת, לחצייה בהפרדה מפלסית של המסילה הקיימת. חיבורים אלו יבחנו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם לסעיפי הגמישות לפרק הדרכים בתמ"א/1.

ד. תוכניות מפורטות בצמידות למסילות יותנו בתיאום ואישור רכבת ישראל.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

תכניות מפורטות יהיו בהתאם להוראות כלל התמאות הרלוונטיות.

ה. יש להוסיף סעיף לפיו תנאי להפקדת תוכניות בסמיכות למסילה הוא הכנת חוות דעת אקוסטית.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

ראו מענה לסעיף ד' להתנגדות זו.

ו. מיגון אקוסטי ורעידות יהיה באחריות יזם התוכנית.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

ראו מענה לסעיף ד' להתנגדות זו.

ז. יש להסיר את סימון החזית המסחרית על מבנה התחנה.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

חזית מסחרית והשימושים בגינה הם חלק בלתי נפרד מכל תחנת רכבת/ מרכז תחבורה. הנושא יבחן לעת התכנון המתחמי המפורט הנדרש מכוחה של תכנית זו.

ח. יש לגרוע את תחנת הרכבת מההוראה המגבילה גישה אחת לכלי רכב, או לחילופין לאפשר עד שלוש כניסות/יציאות.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

סעיף זה רלוונטי להתחדשות בניינית בלבד. תחנת הרכבת כלולה בתחום להתחדשות מתחמית.

עמוד: 27
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

ט. יש לוודא שנספח "הפקעות לצרכי ציבור" אינו כולל את מסילת הברזל ותחנת הרכבת **החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות** התכנית אינה קובעת יעוד נדחה להפקעה בתחום תחנת הרכבת.

5. **התנגדות עו"ד ענת בירן, ב"כ אאורה מחדשים את ישראל בע"מ**
גוש 18174, חלקות 104,105

א. **העדר כלכליות וניצול לא אופטימלי:** המתנגדת, המקדמת פרויקט פינוי-בינוי ברחוב וולפסון, טוענת כי התוכנית, על אף שהיא נדרשת, אינה מאפשרת ניצול אופטימלי של המשאב הציבורי. לטענתה, היקפי הבנייה והצפיפות המוצעים אינם יוצרים כדאיות כלכלית שתאפשר את מימוש הפרויקט. **החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה** לעניין כלכליות ראו מענה בסעיף 1 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל. עם זאת וע"מ לשפר את הרווחיות ובהתאמה למדיניות תפרושת הגבהים לבניה בעיר ראו מענה להתנגדות זו לנושא מגבלת הגובה.

ב. **מגבלות גובה:** התוכנית מגבילה את גובה הבניינים ל-18 קומות בלבד. היזם מבקש להעלות את הגובה ל-24 קומות כדי להגדיל את מספר יחידות הדיור ולשפר את התכנות הפרויקט **החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה**



לאחר בחינה מחדשת, ועקב המטלות הציבוריות ("צנתור" + הסדרת חטיבת הביניים) הכלולות במתחם התכנון המסומן בנספח הגבהים והמתחמים תשונה מגבלת הגובה המסומנת בנספח המתחמים מציר הרצל/ ההגנה ומזרחה מ-18 קומות ל-24 קומות (עליה נקודתית). הצעה זו פורסמה לפי סעיף 106 ב'

והתקבלה לה התנגדות העירייה. העירייה טענה לעניין זה כי הצינתור יתבצע בתכנית אחרת ולא במסגרת מתחם התחדשות ותוספת הגובה תכביד על האזור שטרם עבר התחדשות. לאחר ששמעה את טיעוני העירייה בדיון, סבורה הוועדה כי עליית הגובה המוצעת תואמת לחתך הגובה העירוני בכלל המסרקים ועל כן יש מקום גם במסרק זה לאפשר 24 קומות בהתאמה. יצוין כי גובה זה מתאפשר במסרקים הראשיים ולא במסרקי המשנה. לאור חשיבות הצנתור המוצע, ומורכבות המרחב הסובב אותו והמטלות הציבוריות הנדרשות ראוי לאפשר מתחם התחדשות הכולל את תוספת הגובה המוצעת.

ג. **תמהיל דירות: הגבלת תמהיל הדירות (95-75 מ"ר) אינה נכונה, ואינה עונה על צרכי השוק.** **החלטת הוועדה:**

לעניין תמהיל יחידות הדיור ראו מענה בסעיף 2 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ד. **הגבלות נוספות:** יש לתקן את ההוראה על הקמת מרפסות בגודל ממוצע של 12 מ"ר בלבד, נדרש לאפשר גמישות ומרפסות גדולות יותר. כמו כן, נטען כי התוכנית מונעת שימוש בחלק מהשטח לטובת חניונים.

עמוד: 28
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

החלטת הוועדה:

לעניין מרפסות ראו מענה בסעיף 4 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל. לעניין חניונים ראו מענה בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

6. התנגדות תמרה רוטקופף

גוש 18209, חלקה 333 - ארלזרוב 45

א. **פגיעה בשווי החלקה:** התוכנית קובעת כי בתאי שטח 211-213, המרכיבים את שכונת עמידר, יוכנו תוכניות מתאר מקומיות, שיכללו בין היתר תוספת דרכים ושבילים. המתנגדת מציינת כי בנספח "איפיון רחובות" מסומנת "שדרת מסרק" עתידית שעוברת בתוך שטח חלקה. המתנגדת מבקשת להבהיר כי תוכנית המתאר המקומית שתבצע, תכלול הוראות איחוד וחלוקה, וכי שווי החלקות במצב הנכנס יבחן לפי המצב התכנוני המאושר טרם הפקדת התוכנית הנוכחית- כלומר, סימון השטחים להפקעה לא יפחית משווי החלקות.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

לעת מימוש תכנית מפורטת לתאי השטח בשכונת "עמידר", יבחן הצורך ביצירת איזונים בין בעלי המגרשים הקיימים לעניין המטלות הציבוריות אותן מסמנים מסמכי התכנית. שווי החלקות במצב הנכנס יבחן בהתאם לשוויון ערב תכנית זו. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם. יש לציין כי התכנית מבטיחה כי במקומות בהם מוצע שינוי יעוד נדחה להפקעה, לצורך חישוב זכויות ילקח שטח המגרש המקורי לפני ההפקעה / שינוי היעוד.

ב. **מימוש זכויות קיימות:** המתנגדת מבקשת שהתוכנית תבהיר כי כל עוד לא אושרה תוכנית מתאר מקומית לשכונה, ניתן יהיה לאשר היתרי בנייה לפי התוכניות התקפות הקודמות, וכי זכויות הבנייה לא ייפגעו מאישור התוכנית המופקדת.

החלטת הוועדה:

ראו סעיף 6.12 להוראותיה של התכנית לנושא אי פגיעה בזכויות בנייה מאושרות בכלל שטחה של התכנית (למעט תמ"א 38). בנוסף, לעניין כללים להוצאת היתרי בנייה מחוץ לתחום "הנחיות מיוחדות" ראו מענה לעניין זה בסעיף 15 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

7. התנגדות עמוס דורון ואחרים

התנגדות זו מוגשת על ידי קבוצת תושבים, הטוענת כי התוכנית הוגשה בחסות המלחמה, ללא שיתוף הציבור ופוגעת באיכות החיים של התושבים.

א. **אי-שיתוף הציבור:** המתנגדים טוענים כי התוכנית, שהיא דרמטית לעתיד העיר, הוגשה ללא דיון פתוח או שיתוף הציבור, שרובו לא ידע כלל על קיומה.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

התכנית מקודמת משנת 2022. החלטה להפקדתה, בדיון פומבי, נתנה בשנת 2024. מסמכי התכנית פורסמו כדין להפקדה והם גלויים לציבור מיום קליטתה באתר מנהל התכנון ובאתר העירייה. כנס שיתוף

ציבור התקיים בשנת 2022 ושני מפגשים דיגיטלים במאי 2025. התכנית פורסמה להתנגדויות כדין ותקופת ההתנגדויות הוארכה בחודש נוסף. חלפו כשבעה חודשים ממועד הפקדתה ועד למועד הראשון לשמיעת ההתנגדויות כך שהיה זמן די והותר ללמוד ולבחון אותה לעומק.

ב. **אי-מענה לצרכי העיר:** המתנגדים גורסים כי נהריה אינה זקוקה לתכנית כה גדולה, וכי הגידול הצפוי באוכלוסייה יכול להיות מסופק על ידי תוכניות קיימות ושכונות חדשות במזרח העיר. בנוסף נטען כי התוכנית נובעת ממדיניות ממשלתית ולא מצורך פנימי אמיתי של העיר.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

התכנית מחליפה את תמ"א 38 אשר פקעה וזאת גם כמענה לחיזוק ומיגון המבנים בעיר. התכנית מתבססת על המסמך האסטרטגי לעיר (2020) שקבע את היקף ואופן גידול העיר. התכנית מסתכלת על כלל מרחב העיר בראייה עתידית ואינה נועדה למימוש בהינף אחד אלא מתן אפשרות לפיתוח מדורג ומבוקר התואם את צרכי העיר.

ג. **עומס על תשתיות:** התשתיות הקיימות בעיר, שנבנו לפני עשרות שנים, אינן יכולות לשאת תוספת של כ-7,000 יחידות דיור, שמשמעותן עשרות אלפי תושבים ורכבים נוספים. המתנגדים מציינים כי כבר כיום יש בעיות של ביוב, עומסי תנועה ומחסור בחניה.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

התכנית קודמה בראיה כוללת ואחראית המשלבת יועצים מתחומים רבים, בין השאר יועצי תשתיות לבחינה של צרכי תשתיות מים, ביוב וניקוז, יועצי תנועה לבחינת צרכי התחבורה הציבורית, שבילי האופניים, חניה ורכב ותנועה רכה, יועצי פרוגרמה לבחינת מלאי בתי הספר, גני ילדים, מתנ"סים, בתי כנסת ומרחבים ציבוריים ויועצים כלכליים. התכנית מציבה חזון של התחדשות עירונית מבוקרת השומרת על אופי העיר ומדגישה את איכויותיה. מטרת התכנית הן חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה ויצירת מיגון תוך הגדלת מלאי הדיור באזורים הוותיקים של העיר, עיבוי המרקם העירוני, שמירה על ערכים עירוניים ושיפור איכויות המרחב הציבורי כולל הקישוריות להולכי רגל ולרכבי אופניים. התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להתחדשות העיר שתאפשר צמיחה, פיתוח והתחדשות מלאי הדיור במרקמים הוותיקים שחלקם יהיו ברי מימוש בטווח הזמן המיידי וחלקם בעתיד, וזאת תוך שיפור המרחב הציבורי, התשתיות העירוניות ותגבור זכויות בשטחי מבנים ומוסדות ציבור קיימים.

התכנית מייצרת חיבור בין מזרח העיר למערבה, מחזקת את הקשר עיר-ים, משלימה את הגריד העירוני, מייצרת ומעצימה אזורי פיתוח בעלי חשיבות עירונית ומבטיחה נטיעת עצים להצללה רציפה ונוי לאורך הרחובות.

בדיקת כושר הנשיאה של מערכת השפכים הקיימת אל תוספת יח"ד במסגרת התכנית מוצעת החלפה והוספת קווי ביוב, למתן מענה לתוספת הצרכנים ובהתאם לתוכנית השקעות של העירייה עבור החלפה ותוספת קווי ביוב וזאת בהתאם לנספח הקיבולות המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. נספח קיבולות מעקב ובקרה מפרט את המענה לתשתיות המים והביוב העירוניות בהתאם לתכנית האב למים וביוב, ואת מימוש תכנית החומש העירונית למים וביוב בקצב התואם את מימוש המלאי התכנוני של התכנית.

עמוד: 30
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

ד. **פגיעה באיכות החיים:** בניית רבי קומות, במיוחד ברצועת החוף, תחסום את הרוח המצננת המגיעה מהים ותעלה את הטמפרטורה. כמו כן, הפחתת שטחי החלחול תוביל לעלייה בתדירות השיטפונות.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

לא מוצעת כל בניית רבי קומות לאורך רצועת החוף פרט לתוספות נקודתיות במסרקים כמשתמע מהחלטת הוועדה במענה להתנגדות העירייה ובכפוף לאישור הולח"ף. מבנה השדרות, הניצבות לקו החוף, אף הוא נועד לאפשר מעבר רוח מצננת למרחב העירוני המתחדש. התכנית מציעה מענה לנושא הנגר ושטחי החלחול כמפורט בהוראותיה.

ה. **פגיעה בקניין הפרטי והעשרת המעטים:** התכנית תעשיר את היזמים ובעלי הקרקעות, אך תפגע בתושבים שרכשו דירות בקרבת החוף, שכן שורת מגדלים תחסום להם את הנוף והאוויר. בנוסף, התושבים עלולים לאבד את הנחת המס.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

לעניין מגדלים לאורך החוף ראו מענה לעיל. התכנית מאפשרת השבחה באזורים רבים בעיר לטובת כלל הבעלים והיזמים וצפויה להעלות את ערך הנכסים הקיימים. חיזוקם של מבנים מפני רעידות אדמה ומיגון מבנים, חידוש הרקמה העירונית, שיפור ההליכתיות והקישוריות ויצירת נתיבי תחבורה ציבורית, שיפור חתכי הרחובות ויצירת מרחבים ציבוריים, כל זאת ותועלות נוספות מובילים לדעת הוועדה, ולאחר בחינת מאזן השיקולים, למצב בו האינטרס הציבורי גובר. לעניין הטבות המס – התכנית אינה עוסקת במיסוי.

8. **התנגדות אמנון שוורץ ופרצי אוסנת ע"י עו"ד אילת השחר מיכאלי**

גוש 18165, חלקה 8 - ז'בוטינסקי 69

א. **הפקעה מלאה ("צנתור"):** התוכנית מסמנת "צנתור" לצורך דרך חדשה שעוברת דרך כל שטח מגרשם של המתנגדים ומפקיעה אותו במלואו. המתנגדים טוענים כי ההפקעה אינה מידתית או הכרחית, במיוחד כשיש חלופה קיימת במרחק קצר ברחוב אדמית. בנוסף, לאחרונה ניתן היתר בנייה למגרש סמוך בחלקה 6, מה שהופך את תכנון ה"צנתור" למיותר ובלתי ישים.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות

מדובר במקרה ייחודי של פגיעה מהותית במגרש בסימון ה- "צנתור" בשעה שאכן יש פתרון להמשכיות הרחוב מדרום למגרש נשוא ההתנגדות ובמרחק סביר ממנו. סימון ה- "צנתור" על מגרש המתנגדת יוסר.

ב. **פגיעה בזכויות בנייה קיימות:** התוכנית משנה את הוראות התוכנית הכוללנית ג/21011. עם אישור התוכנית, המתנגדים יאבדו את האפשרות לממש את זכויות הבנייה המלאות לפי תמ"א 38, ויוכלו לבצע רק חיזוק בניין ותוספת ממ"דים ללא תוספת קומות או יחידות דיור, בניגוד למצב הקיים ולתקדימים שאושרו לאחרונה למגרשים סמוכים.

החלטת הוועדה:

ראו מענה לעניין זה בסעיף 15 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

עמוד: 31
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

ג. **חוסר בהירות תכנונית:** המתנגדים טוענים כי התוכנית אינה עומדת בנוהל מבא"ת. סימוני ה"צנתור" והחזית המסחרית על המגרש אינם ברורים, אין התאמה בין נספחים שונים, וחסרה התייחסות מפורשת להפקעה המלאה של המגרש

החלטת הוועדה: לקבל חלקית את ההתנגדות

לעניין ה"צנתור" וההפקעה ראו מענה בסעיף א' בהתנגדות זו. לעניין עמידה בנוהל מבא"ת ותאימות בין מסמכים סבורה הוועדה כי לא נפל פגם. יש לזכור כי מדובר בתכנית ייחודית לפי סעיף 64 ב' לחוק התכנון והבנייה, המערבת הוראות מפורטות והנחיות מתאריות המחייבות רובד תכנוני נוסף בתכנית עתידית.

ד. **היעדר פיצוי:** התוכנית אינה כוללת מנגנון פיצוי או מתן זכויות חליפיות למגרשים שיופקעו במלואם, מה שיוצר אפליה ופגיעה קשה בקניינם. המתנגדים מציינים כי הפגיעה מוערכת במיליוני שקלים ועלולה להוביל לתביעות לפי סעיף 197 לחוק.

החלטת הוועדה: טענה זו מתייתרת לאור קבלת סעיף א' להתנגדות זו.

9. התנגדות יוחנן קישון ע"י עו"ד יעקב טבח

גוש 18175, חלקה 54 – קפלן 4

א. **קביעת גודל מגרש מינימלי ופגיעה במימוש זכויות:** התוכנית מחייבת קידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול של תוכנית מתאר מקומית עם גודל מגרש מינימלי של 3.5 דונם כדי לממש את מלוא הפוטנציאל (24 קומות ורח"ק 6). מגרש המתנגדים הוא בשטח של כ-1.5 דונם, והתוכנית הנוכחית אינה ברורה לגבי האפשרויות העומדות בפני מגרשים שקטנים מהסף המינימלי, ועלולה למנוע מהם לקדם תכנון עצמאי. המתנגדים מבקשים להפחית את השטח המינימלי הנדרש ל-2.5-2.8 דונם כדי לאפשר ליותר מגרשים להתחדש.

החלטת הוועדה:

ראו מענה לעניין זה בסעיפים 3 ו-9 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ב. **הגדרת "מגרש כלוא":** הגדרת "מגרש כלוא" בתוכנית צרה מדי ואינה כוללת מצבים כמו גבול עם כביש, מבנה לשימור או מבנה ציבור. הרחבת ההגדרה נחוצה כדי לאפשר גמישות תכנונית ולתת פתרונות גם למקרים אלו.

החלטת הוועדה:

ראו מענה לעניין זה בסעיף 9 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל

ג. **הפקעה ברחוב קפלן:** התוכנית מפקיעה 5 מטרים נוספים לכל אורך חזית החלקה לרחוב קפלן. הפקעה זו היא מהותית ופוגעת במגרש המתנגדים באופן קשה במיוחד בשל מגבלות השימור הקיימות על המבנה ועץ הפיקוס, שגם כך מגבילות את התכנון ומימוש הזכויות. המתנגדים דורשים לבחון מחדש את הצורך בהפקעה זו ולשקול ביטולה המלא או החלקי.

החלטת הוועדה:

ראו מענה לעניין הפקעה בסעיף 13 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל

עמוד: 32
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

ד. **שימור מבנה:** המבנה בחלקה הוא בעל ערך היסטורי ברמה מקומית וארצית, ושימש כביתו של שלמה רילף, ממייסדי נהריה. התוכנית אינה מספקת הנחיות או תמריצים חדשים בנושא זה ומפנה לתוכנית הקודמת. המתנגדים מבקשים לבחון חלופות תכנוניות שיאפשרו את שימור המבנה והקמת מבנה מגורים חדש בצמוד אליו.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

התוכנית נותנת מענים לנושאים כלליים ועקרוניים ובמקרה זה קביעת כללים לתכנית בסמכות מקומית, ואינה מוסיפה רובד נוסף לעניין השימור. שמורה הזכות למתנגד לקדם תכנית שאינה עומדת בעקרונות אלו.

10. **התנגדות אורנה רוזנברג, ברנדט עופר ודלית חניקיס** (חוות דעת מקצועית מטעם אדר' זלטה עוז) גוש 18170, חלקה 7

א. **מסלול תכנון:** התוכנית מחייבת קידום פרויקט התחדשות עירונית במסלול תכנית מתאר מקומית עם שטח מינימלי של 2.5 דונם. המתנגדים דורשים לאפשר למגרשים קטנים, שלא ניתן לאחד למתחם גדול, לעבור במסלול של בקשה להיתר בלבד.

החלטת הוועדה:

ראו מענה לעניין שטח מינימלי לתכנית בסעיף 3 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל
ראו בנוסף מענה לנושא היתרים בסעיף 15 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל, זאת ככל והמגרש יעמוד בהגדרת מגרש כלאו בהתאם לסעיף 9 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ב. **תמהיל דירות:** התוכנית קובעת הגבלות על תמהיל הדירות, כולל שטח ממוצע של 75-95 מ"ר והגבלות על אחוז הדירות הקטנות והגדולות (20% מתחת ל-80 מ"ר ו-20% מעל 120 מ"ר). המתנגדים טוענים שהגבלות אלו אינן הגיוניות, מונעות גמישות תכנונית, ויוצרות דירות קטנות מדי. מבקשים לבטל את המגבלות למעט זו הנוגעת לדירות קטנות.

החלטת הוועדה:

ראו מענה לעניין תמהיל בסעיף 2 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל

ג. **גובה בנייה ונסיגות:** המגרש אינו ממוקם ברחוב מסחרי, אך התוכנית דורשת חזית פעילה כדי להגיע לגובה של 10 קומות. המתנגדים מבקשים לאשר 10 קומות גם ללא חזית פעילה. בנוסף, הם דורשים שהנסיגה תהיה רק בקומה האחרונה (ה-10) ולא בקומה ה-8, כפי שנדרש בתכנית.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות.

לא ברור מדוע נדרש לחרוג מ-9 קומות ולתת את הקומה ה-10. ככל ומדובר בהנמקה כלכלית ראו מענה בסעיף 1 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל. לעניין נסיגות ראו סעיף 8 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ד. **חניון ותקני חניה:** המתנגדים מבקשים לאפשר למקם חניון תת-קרקעי בכל גבולות המגרש, בכפוף לפתרון ניקוז, ולאפשר תקן חניה גמיש בהתאם לתקן הארצי, כולל אפשרות ללא חניה לדירות קטנות, כיוון שהמגרש נמצא בלב העיר.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות.
ראו מענה בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

11. התנגדות דן פיינשטיין

גוש 18209, חלקה 453 (תא שטח 214, רח' מסריק)

א. **דרישה לתכנון כולל:** התוכנית מחייבת עריכת תוכנית מפורטת עבור כל מתחם (תא שטח) 214 בשלמותו, בניגוד למתחמים אחרים בהם ניתן להגיש תוכניות נקודתיות בשטח של 2.5 דונם לפחות. המתנגד טוען כי דרישה זו מכבידה על בעלי הקרקע ומעכבת את הליכי התכנון בשל ריבוי בעלי עניין וניגוד אינטרסים בין בעלי בתים חדשים לישנים. המתחם כולל בתים צמודי קרקע על חלקות גדולות ושונות בגודלן ובמצבן. הדרישה הייחודית לתכנון כולל במתחם זה יוצרת אפליה לא מוצדקת.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה.

לא קיימת בתכנית דרישה להגשת תכנית לתא שטח 214 בשלמותו. נספח הגבהים והמתחמים מחלק תא שטח זה לארבעה מתחמים נבדלים. ראה בנוסף הוראות הגמישות לשינוי גבולם של מתחמים בסעיף 10 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ב. **הצעה לשלבויות תכנונית:** המתנגד מציע לבטל את הדרישה לתכנון כולל ולאפשר הגשת תכניות נקודתיות בשטח של 2.5 דונם לפחות, כדי ליצור "מהלך מדגים" שידחוף לקידום התחדשות.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות.

בשל מגבלות השלד התחבורתי (רחובות ודרכי גישה) – נדרש פתרון המכיל את כלל המגרשים שהוגדרו בתכנית ועדיין לא מתחייבת הגשת תכנית לכלל המגרשים.

ג. **מכשול קנייני והפקעות:** המתנגד מצוין כי רישום קרקעות רבות במתחם בחכירה מרמ"י עלול להוות חסם בעתיד. בנוסף, התוכנית דורשת הפקעה של 5 מטרים מכל צד של רחוב מסריק כתנאי לאישור תכנית, מה שיקשה על מימוש זכויות הבנייה הקיימות ויגרום להפסד ערך ניכר.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות.

ייחודיות המתחם ומיקומו היא שהובילה לקביעת ההנחיות המופיעות בתכנית. המתחם אינו ניתן למימוש ללא הנחייה המסדירה את מערך הדרכים בו. ניתן לקדם היתר בהתאם לזכויות קיימות או בהתאם למנגנון המוצע בסעיף 15 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

12. התנגדות איתן אורתן בניה בע"מ ע"י עו"ד כלנית חסקי רוזן ועו"ד אביעד סולימן

גוש 18172, חלקות 330, 331, 333, 335

א. **תכנון ממ"דים:** התוכנית מגבילה בניית ממ"דים עד קו 0, בניגוד להוראות תמ"א 38 שהיו קבועות בעבר. המתנגדת טוענת כי ההגבלות הנוכחיות (עד 3 מ' מקו בניין אחורי ו-2 מ' מקו בניין צידי) אינן מאפשרות באופן מעשי להוסיף ממ"דים לבניינים קיימים, ומבקשת לאפשר בניית ממ"ד עד קו גבול המגרש.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 17 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ב. דירות גן: התוכנית אוסרת על הפניית דירות גן לרחוב. היזם טוען כי הדבר אינו ישים במקרים של חיזוק ועיבוי בשל שטחי הקרקע המצומצמים, וכי ביטול דירות הגן פוגע משמעותית בכלכליות הפרויקט. הוא מבקש לבטל את ההגבלה או לתת שיקול דעת לרשות התכנון.
החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות.

הוראות התכנית קובעות כי לא תתאפשר הפניית דירות גן לחזית הרחוב. התכנית אינה אוסרת הפניה של דירות ללא הצמדת גינה לחזית הרחוב. בנוסף, קיימת גמישות בהוראות התכנית עבור דירות גן קיימות. השטחים בקומת הקרקע נדרשים לשימושים ציבוריים לתושבים. חזית הרחוב תשמש לפעילות ציבורית ומסחרית במקומות המסומנים כחזית פעילה. ע"מ לאפשר ממשק זה סבורה הוועדה כי אין לאפשר דירות גן בחזית לרחוב.

ג. שטחי תוספת בנייה: התוכנית מגבילה את תוספת השטח ל-12 מ"ר ליחידת דיור, אך המתנגדת כבר התחייבה בהסכמים עם הדיירים לתוספת גדולה יותר. בנוסף, היא טוענת כי לעיתים, בשל אילוצים תכנוניים, יש צורך בתוספת גדולה יותר, ולכן מבקשת לאפשר גמישות בנושא.
החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 17 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל. ככל שאין מדובר בתוספת לעניין מרחבים מוגנים, ראו מענה בסעיפים 1 ו-2 לעיל לעניין תוספת זכויות.

ד. מרפסות: התוכנית מתירה חריגה של עד 1.2 מ' מקווי בניין קדמי ואחורי עבור מרפסות. היזם טוען כי מגבלה זו אינה מאפשרת הוספת מרפסות בפרויקטים רבים של חיזוק ועיבוי, וכי הדבר נוגד את האינטרס הציבורי ופוגע בהתחייבויות מסחריות קודמות. הוא דורש לאפשר חריגה של עד 2 מ'.
החלטת הוועדה:
ראו סעיף 4 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ה. מגרשים כלואים: הגדרת "מגרש כלוא" בתוכנית צרה מדי ואינה כוללת מקרים רבים שבהם לא ניתן לצרף מגרש למתחם מסיבות שונות (כגון חוסר כדאיות כלכלית של בניינים סמוכים ששופצו לאחרונה). המתנגדת מבקשת להרחיב את ההגדרה כך שבכל מקרה שבו יוכח שלא ניתן לצרף מגרש למתחם, הוא יוגדר כ"מגרש כלוא".
החלטת הוועדה:
ראו סעיף 9 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל להרחבת הגדרת "מגרש כלוא".

ו. התאמה לתמ"א 38: המתנגדת טוענת שהתוכנית אינה מיישמת את תמ"א 38, וכי הדבר פוגע בהטבות מס ובהיטלי השבחה.
החלטת הוועדה:

תמ"א 38 בטלה עם אישורה של תכנית זו. מוצעות גמישויות נוספות להוצאת היתרים למיגון וחיזוק, כמפורט בסעיפים 11 ו-15 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

13. התנגדות צמרות מרגוע בע"מ ע"י עו"ד כלנית חסקי רוזן ועו"ד אביעד סולימן
גוש 18168, חלקות 110-111, 133-134

- א. תמהיל הדיור המוצע פוגע באיכות הפרויקט. מבוקש להגדיל את הרף העליון של ממוצע התמהיל
החלטת הוועדה:
ראו סעיף 2 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל
- ב. אין אפשרות לנצל את זכויות הבניה המקסימליות המוגדרות בתכנית.
החלטת הוועדה:
ראו סעיף 1 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל
- ג. הגדרה לנסיגות פוגעת במימוש זכויות הבנייה המקסימליות
החלטת הוועדה:
לעניין נסיגות ראו סעיף 8 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל. לעניין זכויות ראו מענה בסעיף 1 לעיל.
- ד. הגבלה בתכנית חניון תת"ק גוררת עלויות גבוהות. מבוקש להתאים את תקן החניה לתקן הארצי.
החלטת הוועדה:
הוועדה רשאית לצמצם בתקן החנייה הארצי כאמור בהחלטתה להפקדת התכנית. ראו מענה נוסף בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.
- ה. בקשה לאפשר ניווד זכויות.
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 18 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.
- ו. בקשה לקבוע הוראה כי תשלום היטל השבחה יהיה לעת מתן ההיתר ולא לעת מתן הזכויות וזאת ע"מ לאפשר עסקאות מכר וישימות טרם מימוש בפועל
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 19 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.
- ז. הגדרות מגרש כלאו ושטח מינימלי פוגע ביכולת המימוש. יש לאפשר הוצאת היתרים (התחדשות מגרשית) במגרשים כלואים.
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיפים 3 ו-9 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

עמוד: 36
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

14. התנגדות ארי חי החזקות ע"י עו"ד כלנית חסקי רוזן ועו"ד אביעד סולימן
גוש 18168, חלקות 30, 29, 45, 44

א. הפקעה ושטח חניון: יש לקבוע כי לא תתבצע הפקעה של השטח התת קרקעי אלא של השטח מעל הקרקע בלבד תוך ביצוע רישום תלת מימדי או לחילופין שתינתן האפשרות לניצול כל שטח ההפקעה התת קרקעי בכל גבולות המגרש, קרי, עד לתכסית מקסימלית של 100% מהמגרש
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

15. התנגדות ארי חי החזקות ע"י עו"ד כלנית חסקי רוזן ועו"ד אביעד סולימן
גוש 18174, חלקות 148, 149, 150, 177

א. מבוקש לבחון מחדש את זכויות והוראות הבנייה בכל הנוגע למתחם שבנדון ולאפשר עלייה נקודתית לגובה בכל המתחם ובנייה של עד 24 קומות בבניין אחד במתחם. כן מבוקשת הפחתה של שטח ההפקעה של שביל האמצע ל 6 מ' רוחב בסה"כ.
החלטת הוועדה:
ראו סעיף 1 בנוגע לכלכליות, סעיף 7 לעניין גובה וסעיף 13 לעניין הפקעה ושביל אמצע במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ב. מבוקש לקבוע כי ניתן יהיה לבנות את החניות התת קרקעיות בכל גבולות המגרש, קרי, עד לתכסית מקסימלית של 100% מהמגרש, הן בשטח ההפקעה בחזית המגרש והן בהפקעת שביל האמצע, תוך אפשרות לרישום תלת מימדי בשטחי ההפקעות.
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

16. התנגדות משה חדיף בנין והשקעות בע"מ וארי חי אחזקות בע"מ ע"י עו"ד כלנית חסקי רוזן ועו"ד אביעד סולימן
גוש 18149, חלקות 67, 68, 69, ו-70

א. מבוקש לבטל את הקביעה כי שטח יחידות הדיוור הממוצע יהיה בין 75-95 מ"ר וכי לא יהיו יותר מ-20% מיחידות הדיוור בשטח של מעל 120 מ"ר. לחילופין מבוקש לקבוע כי תהיה גמישות תכנונית בקביעת תמהיל הדירות לוועדה המקומית בהתאם לאופי המתחם והצורך התכנוני.
החלטת הוועדה:
ראו סעיף 2 בנוגע לתמהיל במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ב. לשנות את הגבלה הגובה ולקבוע כי בתא שטח 302 תתאפשר בניה מרקמית עם עליה נקודתית לגובה של עד 24 קומות כפי שנקבע בעיקר במתחם צמוד רחוב ראשי וצומת כניסה לעיר.

עמוד: 37
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

החלטת הוועדה:

התכנית הכוללת מאפשרת עליה נקודתית ל- 24 קומות בתא השטח.

ג. מוצע לאפשר גמישות בשטח קומה וכן לקבוע כי שטח קומה טיפוסית מינימלית יהיה לכל הפחות 800 מ"ר ובכך לאפשר תכנון מיטבי של שטחי שירות לדיירים לרבות שטחים טכניים בהיקף המתאים.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 5 שטח קומה מירבי במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ד. לקבוע כי במקרים בהם תצורת תא השטח לא תאפשר בינוי יעיל ואפקטיבי מבחינת תכנונית (כפי שקיים במתחם שבנדון), אזי, הוועדה תאפשר שינוי והפחתת המרחק המינימלי בין הבניינים תוך הגבהת הקומות העליונות בהן נדרשת נסיגה.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 6 מרחק בין מבנים וסעיף 8 לעניין נסיגות במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ה. נבקש כי בתא שטח 302 יהיה ניתן להציג פתרונות חניה בתקן של 0.5 ו/או חניות עיליות. מבוקש להחליף ו/או לשנות את התווית הכביש או להשאירו כפי שהוא במצבו המאושר היום ולהכניס את בניין הרכבת המערבי (חלקה 67 כולה) לתוך תחומי מתחם 10 כך שיהיה ניתן באופן מעשי גם לתכנן את הכביש.

החלטת הוועדה:

ראו סעיף 14 בנוגע לתקן חניה במענה לסוגיות עקרוניות לעיל. סוגיית תכנון המתחם נדונה בפני הוועדה המחוזית במסגרת תכנון מתחם בן צבי. התכנון המפורט למתחם הנדון יהיה במסגרת תכנית נפרדת.

17. התנגדות משה חדיף התחדשות עירונית בע"מ ע"י עו"ד כלנית חסקי רוזן ועו"ד אביעד סולימן

גוש 18172, חלקות 191, 192, 324, 325, 326

א. להימנע מהפקעה בתת הקרקע ולאפשר חניון תת קרקעי בכל תחום המגרש תוך מתן אפשרות לרישום תלת מימדי או בכל אמצעי אחר.

החלטת הוועדה:

ראו סעיף 14 בנוגע לחניון תת קרקעי במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ב. לאפשר תוספת זכויות ועליה לגובה (שינוי מיעוד ע"פ תכנית מאושרת עם הנחיות מיוחדות) של עד 24 קומות לאור ההפקעה הכפולה והחזית הפעילה בה מחוייב המתחם.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

הוועדה סבורה כי אין לפרוץ את הוראות התכנית הכוללת לעניין המע"ר המוצע והיקפי הבנייה למגורים ולשימושים מעורבים הנלווים וזאת ללא בחינת כושר הנשיאה של מערכות התשתית השונות (תנועה תשתיות קוויות וכו') ואת הקיבולות הראויות לעיר בעת הזו ולבחינות הפרוגרמטיות אשר בוצעו בגינה.

עמוד: 38
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

אזור התחנה המרכזית ותחנת הרכבת מקודם במסגרת תכנית מפורטת אשר כבר לעת הזו עולה בקיבולות שלה על התכנית הכוללת. ניתן לבחון פרויקט נקודתי כזה או אחר החורג מהתחום המיועד להתחדשות מתחמית במסגרת תכנית מפורטת.

18. התנגדות משה חדיף התחדשות עירונית בע"מ ע"י עו"ד כלנית חסקי רוזן ועו"ד אביעד סולימן
גוש 18207, חלקות 156, 157, 161

א. מבוקש לאפשר במתחם בניה של עד 24 קומות לחלק מהבניינים בתוספת בניה מרקמית
החלטת הוועדה:

התכנית המופקדת מאפשרת בניה של עד 9 קומות בשטח זה. תוספת זכויות ושימושים במתחם זה ראוי שתבחן במסגרת תכנית לכלל המתחם בסמכות מחוזית לאור ייחודיותו של המתחם, מיקומו והצפיפות הגבוהה במצב הנכנס. ראו מענה נוסף לעניין זה במענה להתנגדות 1 סעיף ח' לעיל (התנגדות עיריית נהרייה). ראו בנוסף סעיף 7 בנוגע לגובה זכויות במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ב. לאפשר ניוז זכויות כמענה לחוסר הכלכליות
החלטת הוועדה:
ראו סעיף 18 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ג. להימנע מהפקעה בתת הקרקע ולאפשר חניון תת קרקעי בכל תחום המגרש תוך מתן אפשרות לרישום תלת מימדי ואפשרות לביצוע חניות עיליות.
החלטת הוועדה:
ראו סעיף 14 בנוגע לחניה במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

19. התנגדות אשל הירדן יזום ובניין בע"מ ע"י עו"ד כלנית חסקי רוזן ועו"ד אביעד סולימן
גוש 18174, חלקות 47-58

א. יש לקבוע כי שטח יחידת דיור ממוצע יהיה בין 95-110 מ"ר ולא יהיו יותר מ 30% יחידות בשטח של מעל 120 מ"ר.
החלטת הוועדה:

ראו סעיף 1 לנושא הכלכליות כמענה לכלל סעיפי ההתנגדות וסעיף 2 בנוגע לשינוי בתמהיל במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ב. יש לשנות את הגבלה הגובה ולקבוע כי במתחם 513 תתאפשר בניה מרקמית עם עליה נקודתית לגובה של עד 30 קומות בשטח שלא יעלה על 30% מהיקף השטחים הסחירים בתוכנית
החלטת הוועדה:

עמוד: 39
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2026007 תאריך הישיבה : 16/02/2026

ראו מענה בסעיף 7 לסוגיות עקרוניות לעיל. התכנית הכוללת אינה מאפשרת עלייה לגובה מעבר ל- 24 קומות.

ג. להגדיל את גודל הקומה הטיפוסית המותר ל 800 מ"ר ובכך לאפשר תכנון מיטבי של שטחי שירות לדיירים לרבות שטחים טכניים בהיקף המתאים
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 5 לעניין גודל קומה טיפוסית.

ד. לקבוע את השטח הממוצע המותר של המרפסות ל – 16 מ"ר
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 4 לסוגיות עקרוניות לעיל.

ה. לקבוע, כי במקרים ייחודיים ובאישור רשות התכנון המקומית, תותר כניסה/יציאה מרחוב ראשי בכפוף להסדרת שינויי התנועה הנדרשים
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 12 לסוגיות עקרוניות לעיל.

20. התנגדות גדילן חברה להשקעות ונכסים בע"מ ע"י עו"ד כלנית חסקי רוזן ועו"ד אביעד סולימן
גוש 18171, חלקה 57, גוש 18174, חלקה 87, גוש 18165, חלקות 50-51,
גוש 18173, חלקה 44

א. לבטל את הקביעה כי שטח יחידות הדיור הממוצע יהיה בין 75-95 מ"ר וכי לא יהיו יותר מ – 20% מיחידות הדיור בשטח של מעל 120 מ"ר. לחילופין מבוקש לקבוע כי תהיה גמישות תכנונית בקביעת תמהיל הדירות לוועדה המקומית בהתאם לאופי המתחם והצורך התכנוני.
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 2 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל .

ב. לקבוע בהמשך למתן אפשרות כי הנסיגה תתקיים בקומה האחרונה בלבד ורק בקו הבניין הקדמי בלבד.
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 8 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל .

ג. לקבוע כי ניתן יהיה לבנות את החניות בכל גבולות המגרש לרבות בחלק שמעל הקרקע בהתאם לאילוצים תכנוניים וכלכליות וגם תחת הקרקע וכן מתחת לקרקע גם מתחת לשטחי ההפקעות וגם תחת השטחים הציבוריים, קרי, עד לתכנית מקסימלית של 100% מהמגרש, וזאת בכפוף לפתרון ניקוז בהתאם לדרישות תמ"א 1, תוך אפשרות לרישום תלת מימדי בשטחי ההפקעות. בנוסף, מבוקש לקבוע אפשרות של ביצוע חניות עיליות תוך מתן הגדלת נפח הבינוי בהתאם במקרים בהם אין כדאיות כלכלית לפרויקט התחדשות עירונית במתחם.

עמוד: 40
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל .

ד. לכלול בהוראות התכנית כללים לאישור ניווד זכויות, לרבות שטח שייקרא 'מתחם מקבל', אליו יועברו זכויות הבניה ממגרשים שבהם לא ניתן לממש את מלוא הזכויות. מבוקש בזאת לשקול לפצות את מרשתנו בשל ההפקעה, על דרך של ניווד זכויות הבניה שהופקעו למקרקעין אחרים המצויים ברשותה.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 18 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ה. לעדכן את נספח ההפקעות בכלל וכן ברחוב בלפור בפרט, כך שההפקעה בחלק הרחב של הרחוב כאמור לעיל תהיה 2 מטרים ולא 3 ובכך לייצר אחידות תכנונית. לחילופין ניתן לקבוע הנחיות לרחוב רחוב מבוקש וההפקעה בכל מגרש תהיה בהתאמה לרחוב המבוקש.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 13 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ו. מבוקש בזאת לבטל את הדרישה לביצוע 2 מ' גיבון בחזית המגרש ו/או לחילופין לקבוע גמישות במקום בו קיימת פגיעה במיקומי החניות המתוכננות ו/או במיקום מערכות הבניין.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה

לא תתאפשר חנייה בחזית הבניין. התכנית מאפשרת פתרונות אחרים מעל ובתת הקרקע. בחיזוק ועיבוי במקרים חריגים בהם לא יתאפשר פתרון חניה אחר ע"פ התקן הנדרש ע"י תכנית זו, ינתן שיקול דעת לוועדה המקומית לאפשר חניה במרווח הקדמי לצד גיבון. סעיף 4.1.1 (ד) (5) יתוקן בהתאם.

ז. מבוקש לתקן ולחדד את הוראות התכנית, כך שיקבע שרק גובה לובי הכניסה יהיה בגובה מינימלי של 4.2 מ' בלבד.

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות

מגבלת קומת הקרקע (כולל לובי וחזית מסחרית) תתוקן ל- 6 מ' מקסימום ברוטו. ללא מגבלת מינימום. לעניין זה תתוקן ההערה תחת טבלאות 5.2 ו- 5.3.

ח. בנוסף מבוקש לקבוע הוראה בתכנית, לפיה: "במגרשים כלואים בהם לא ניתן לאחדם עם מגרשים סמוכים וליצור שטח של מעל 3.5 דונם, תנתן האפשרות לפעול גם במסלול מגרשי ע"י בקשה להיתר בלבד

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 9 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל .

21. התנגדות מתא קיסוס יזום ניהול בע"מ ע"י עו"ד כלנית חסקי רוזן ועו"ד אביעד סולימן

גוש 18172, חלקה 28.

עמוד: 41
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2026007 תאריך הישיבה : 16/02/2026

- א. לבטל את הקביעה כי שטח יחידות הדיור הממוצע יהיה בין 75-95מ"ר וכי לא יהיו יותר מ- 20% מיחידות הדיור בשטח של מעל 120מ"ר.
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 2 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.
- ב. לקבוע כי במקרה שקיימת הפקעה כפולה וכן חזית פעילה תינתן אפשרות לבנייה של עד 10 קומות או יותר ובכך "לרכך" את הפגיעה הקניינית הקשה מכוח ההפקעה הכפולה, על מנת לאפשר יכולת מלוא ניצול זכויות הבנייה המוצעות.
החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה
תתוסף קומה במגרש פינתי הנדרש להפרשה/ הפקעה לשני רחובות שלפחות אחד מהם הוא רחוב ראשי. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.
- ג. לקבוע בהמשך למתן אפשרות בנייה של 10קומות, כי הנסיגה תתקיים בקומה האחרונה בלבד.
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 8 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.
- ד. לקבוע כי ניתן יהיה לבנות את החניות התת קרקעיות בכל גבולות המגרש, קרי, עד לתכנית מקסימלית של 100% מהמגרש, וזאת בכפוף לפתרון ניקוז בהתאם לדרישות תמ"א 1
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.
- ה. לקבוע תקן חניה בהתאם לתקן הארצי עם אפשרות שלא יידרשו חניות עבור הדירות הקטנות ועבור המסחר.
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.
- ו. לקבוע כי בהוראות התכנית יצויין סעיף בהקשר של היטל ההשבחה הקובע כדלקמן: "היטל ההשבחה ישולם רק במועד מימוש הזכויות במקרקעין, קרי במועד קבלת היתר בנייה בפרויקט ולא בעת מכירת הזכויות. כמו כן, יקבע כי במקרים של אי מימוש מלוא הזכויות במקרקעין שיעור היטל ההשבחה שיחול יהיה בהתאם לזכויות הבנייה שמומשו בפועל בלבד".
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 19 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.
- ז. לקבוע הוראה בתכנית, לפיה: "במגרשים כלואים בהם לא ניתן לאחדם עם מגרשים סמוכים וליצור שטח של מעל 3.5דונם, תנתן האפשרות לפעול גם במסלול מגרשי ע"י בקשה להיתר בלבד.
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 9 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

22. התנגדות החברה לשימור והתחדשות ערים בישראל בע"מ ע"י עו"ד כלנית חסקי רוזן ועו"ד אביעד סולימן
גוש 18208, חלקות 71, 76, 373, 359, 104, 109, 110, 145, 146. (טרומפלדור)

- א. לאפשר צפיפות של כ 55 יח"ד לדונם, צפיפות ממוצעת זו הינה מקובלת בתכניות להתחדשות בערים בארץ. על אחת כמה וכמה בפריפריה על התמריץ לגדול משמעותית.
- ב. עפ"י בדיקת היתכנות כלכלית נדרש לכל הפחות להכפיל את הרח"ק מ 3.5 – לכ 7.5 לפחות. יש לאפשר מנגנון של העצמת זכויות על רחוב החלוץ בדומה למרכז העיר.
- ג. לאפשר זכויות נוספות לשטחי מסחר מניבים ולא מתוך סל הזכויות שתכנית להתחדשות מאפשרת. יש להתייחס לכך שלרחוב החלוץ פוטנציאל לשנות אופיו ולתפקד כרחוב ראשי.
- ד. לאפשר זכויות נוספת לשטחי ציבור בהתאם לצרכים הפרוגרמתיים בתוך המתחמים המיועדים להתחדשות.
- ה. לאפשר בניה גבוהה של 25-30 ק', בניה מרקמית מלווה רחוב של עד 6-7 קומות. בניה גבוהה מאפשרת ריווח אך עם זאת שילוב בניה מרקמית שומרת על המיימדים והמאפיינים את שכונת טרומפלדור.
 - ו. לאפשר בניה הגבוהה משמעותית מ 9 - קומות.
 - ז. מבוקש להוריד תנאי של הכנת תכנית מפורטת של תא שטח 203 בשלמותו, כדי לאפשר ליזמים לקדם תכניות קטנות ובלתי תלויות.
 - ח. מוצע כי תתאפשר גמישות בתמהיל שטחי הדירות בהתאם לדו"ח הכלכלי ולא ככלל אצבע המחייב בתכנית. ממוצע שטחי דירות בפריפריה הינו גדול יותר מהמוצע בתכנית.

החלטת הוועדה לכלל הטענות – לדחות את ההתנגדות

במתחמי המתנגדת בשכונת טרומפלדור, נדרשת תכנית לכל תא שטח בנפרד במטרה לתת מענה לשלד הרחובות, שבילי האמצע, לרבות פרוגרמה. בימים אלו מקודמת תכנית מתארית לכלל המתחם ע"י הרשות להתחדשות עירונית. התכנית תבחן את כלל ההיבטים אותה העלתה המתנגדת בראייה כוללת. עד לאישור התכניות לתאי השטח בהתאם להנחיית התכנית, ולבחינות הנדרשות לתכניות המפורטות, הוועדה לא מוצאת לנכון לתיקון הזכויות והגובה כמבוקש בהתנגדות. לעניין יעוד "מגורים" ראו סעיף 15 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

23. התנגדות החברה לשימור והתחדשות ערים בישראל בע"מ ע"י עו"ד כלנית חסקי רוזן ועו"ד אביעד סולימן
גוש 18209, חלקות 410-414. (עמידר)

- א. לאפשר צפיפות של כ 50 יח"ד לדונם, צפיפות ממוצעת זו הינה מקובלת בתכניות להתחדשות בערים בארץ. על אחת כמה וכמה בפריפריה שבה יש להגדיל את התמריץ משמעותית.
- ב. להכפיל את הרח"ק מ 3.5 – ל 7.5 לפחות. יש לאפשר מנגנון של העצמת זכויות על רחוב ההגנה וחיבור מגרשים בדומה למרכז העיר.
- ג. מבוקש לאפשר זכויות נוספות לשטחי מסחר מניבים ולא מתוך סל הזכויות שהתכנית מאפשרת.
- ד. לאפשר זכויות נוספת לשטחי ציבור בהתאם לצרכים הפרוגרמתיים בתוך המתחמים המיועדים להתחדשות

עמוד: 43
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

ה. לאפשר בניה בקו אפס ברחוב ההגנה לצורך ריווח המתחם ולהגדיר זיקת מעבר להולכי רגל ברחוב.
ו. מבוקש לבטל תנאי להכנת תכנית מפורטת על מנת לאפשר ליזמים לקדם תכניות קטנות ובלתי תלויות.

החלטת הוועדה לכלל הטענות – לקבל את הטענה בחלקה (לעניין סעיף ו) ולדחות את יתרת הטענות
ראו מענה להתנגדות 1 סעיף ט' לעיל. מוצע מנגנון גמישות לעניין קביעת מתחם לתכנון בשכונת עמידר.
לעניין זה ראו גם סעיף 10 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל. יתרת סעיפי ההתנגדות יבחנו לעת הגשת
תכנית למתחם בהתאם למנגנון המוצע.

24. התנגדות פרץ איתן ע"י עו"ד כלנית חסקי רוזן ועו"ד אביעד סולימן
גוש 18173, חלקה 94

א. על מנת לאפשר יכולת של תכנון בניין עתידי במגרש מבוקש בזאת לבטל את ההפקעה במגרש לכל
הפחות בחלק הצפוני של המגרש, כך שתואי ההפקעה לא יפגע בהתכנות החלקה לביצוע התחדשות
עתידי ולצורך איזון ראוי בין אינטרס הפרט לאינטרס הציבורי.

החלטת הוועדה:

לעניין הפקעות ראו מענה בסעיף 13 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ב. מבוקש בזאת לקבוע כי תהיה התייחסות מיוחדת למגרשים בהם לא ניתן לבצע איחוד עם מגרשים
אחרים מכל סיבה שהיא.

החלטת הוועדה:

לעניין שטח מינימלי לתכנית ראו מענה בסעיף 9 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ג. מבוקש לבטל את הקביעה כי שטח יחידות הדיור הממוצע יהיה בין 75-95 מ"ר וכי לא יהיו יותר מ- 20%
מיחידות הדיור בשטח של מעל 120 מ"ר.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 2 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ד. מבוקש בזאת לפצות את מרשנו בשל ההפקעה, לאור הפגיעה הקשה בשווי המגרש ו/או לחילופין בדרך
של ניווד זכויות הבניה שהופקעו למקרקעין אחרים המצויים ברשותם.

החלטת הוועדה:

ההפקעה הינה הפקעה מותנת ומפוצה דרך השבחה. לעניין הפקעות ראו מענה בסעיף 13 במענה
לסוגיות עקרוניות לעיל. לעניין ניווד זכויות ראו מענה בסעיף 18 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

25. התנגדות ש. ברוך התחדשות עירונית ע"י עו"ד כלנית חסקי רוזן ועו"ד אביעד סולימן
גוש 18177, חלקה 32, 41 ו- 42

עמוד: 44
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2026007 תאריך הישיבה : 16/02/2026

מבוקש בזאת לשנות את ההוראה בסעיף 4.2.2'א' תנאים להכנת תכנית מתאר מקומית, כך שתאפשר לבצע תכנית על חלק מתא שטח 303 וזאת בכפוף להתייחסות לבינוי שאר תא השטח ותאום לתכניות סמוכות.

א. מבוקש לעדכן את מגבלת הגובה במתחם 303 עד ל- 30 קומות וזאת לצורך תכנון מדורג של מבני מגורים, תוך שמירה על כלכליות הפרויקט והתאמה לנקודות תצפית, עקרונות תכנון אורבני ושיקולים אדריכליים אסטטים.

ב. מבוקש להעלות את אחוזי הבניה המותרים ל- 800% מעל הקרקע ולבחון מחדש את ההגבלות על נפח הבינוי כך שלא יפגעו בכלכליות הפרויקט.

ג. לאפשר גישה גמישה של הרשויות לצורך התאמה מירבית בין תכנון, ביצוע והתחדשות עירונית ראויה.

החלטת הוועדה לכלל הטענות:

השטח המבוקש יסומן בנספח המתחמים כמתחם נפרד מתא שטח 303. ראו מענה בסעיפים 1 ו-7 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

26. התנגדות שובל התחדשות עירונית ו-ש. ברוך התחדשות עירונית ע"י עו"ד כלנית חסקי רוזן ועו"ד אביעד סולימן

גוש 18177, 3,4, גוש 18146 חלקות שונות, גוש 18177 חלקות שונות, גוש 18161 חלקות שונות, כולן בשכונת שפרינצק

- א. לכלול את חלקה 459 בנמצאת בחלק הדר' מערבי יחד עם תא שטח 510.
- ב. לתקן את רוחב הרח' המחבר בין שפרינצק לרח' יפה נוף לרוחב של 12 מ'.
- ג. לקבוע כי מלבד רח' שפרינצק בו תהיה הפקעה של 5 מ', ביתר היקף המתחם ולפחות בחלק הדרומי, תהיה הפקעה מינימלית אשר תאפשר רוחב מעט רחב יותר ולא צר מאוד כפי שהוא.
- ד. לשנות את הגבלת הגובה ולקבוע כי במתחם 510 ברח' שפרינצק תתאפשר בניה מרקמית עם עליה נקודתית לגובה של עד 24 קומות כפי שנקבע בצדו הצפוני של רח' שפרינצק.

החלטת הוועדה לכלל הטענות:

כלל טענות המתנגד ראוי שיבחנו במסגרת תכנון מפורט למתחם. לנושא הגובה ראו מענה בסעיף 7 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל. לנושא כלכליות ראו מענה בסעיף 1 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

27. התנגדות ינון חי השקעות והולנדר ובניו חברה לבניין בע"מ ע"י עו"ד כלנית חסקי רוזן ועו"ד אביעד סולימן

גוש 18166, חלקה 53, הרצל 5

- א. לבטל את הקביעה כי שטח יחידות הדיור הממוצע יהיה בין 75-95 מ"ר וכי לא יהיו יותר מ- 20% מיחידות הדיור בשטח של מעל 120 מ"ר

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 2 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל

עמוד: 45
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

ב. לקבוע כי במקרה שקיימת הפקעה כפולה וכן חזית פעילה תינתן אפשרות לבנייה גבוהה יותר של קומות ובכך "לרכך" את הפגיעה הקניינית הקשה מכוח ההפקעה הכפולה, על מנת לאפשר יכולת מלוא ניצול זכויות הבנייה המוצעות.

החלטת הוועדה:

ראו מענה להתנגדות 1 סעיף טז' לעניין תוספת קומה למגרש פינתי (הפקעה כפולה).

ג. לקבוע כי ניתן יהיה לבנות את החניות התת קרקעיות בכל גבולות המגרש, קרי, עד לתכסית מקסימלית של 100% מהמגרש, וזאת בכפוף לפתרון ניקוז.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל

ד. להגדיר שהיעדר שיתוף פעולה של מגרשים סמוכים ייחשב לכליאת המגרש מבחינה התכנונית.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 9 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל

ה. לקבוע הוראה בתכנית, לפיה: "במגרשים כלואים בהם לא ניתן לאחדם עם מגרשים סמוכים וליצור שטח של מעל 3.5 דונם, תנתן האפשרות לפעול גם במסלול מגרשי ע"י בקשה להיתר בלבד" או להקטין את הדרישה למינימום של מגרש באופן משמעותי

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיפים 3, 9 ו-15 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל

28. התנגדות ינון חי השקעות והולנדר ובניו חברה לבניין בע"מ ע"י עו"ד כלנית חסקי רוזן ועו"ד אביעד סולימן
גוש 18168, חלקה 82 ו-85, ברח' הרצל 39, 41 וכן ברח' וולפסון 33

א. לבטל את הקביעה כי שטח יחידות הדיור הממוצע יהיה בין 75-95 מ"ר וכי לא יהיו יותר מ-20% מיחידות הדיור בשטח של מעל 120 מ"ר.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 2 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל

ב. לקבוע כי במקרה שכזה לפיו קיימת הפקעה כפולה (ברח' וולפסון פינת המייסדים) וכן חזית פעילה ואף שביל צד, תינתן אפשרות בנייה גבוהה יותר של לפחות 10 קומות, ובכך "לרכך" את הפגיעה הקניינית הקשה מכוח ההפקעה הכפולה.

החלטת הוועדה:

ראו מענה להתנגדות 1 סעיף טז' לעניין תוספת קומה למגרש פינתי (הפקעה כפולה)

עמוד: 46
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

ג. מבוקש לקבוע בהמשך למתן אפשרות בנייה של 10 קומות, כי הנסיגה תתקיים בקומה האחרונה בלבד ובקו הקדמי בלבד.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 8 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל

ד. מבוקש בזאת לקבוע כי ניתן יהיה לבנות את החניות התת קרקעיות בכל גבולות המגרש, קרי, עד לתכסית מקסימלית של 100% מהמגרש, וזאת בכפוף לפתרון ניקוז בהתאם לדרישות תמ"א 1, תוך אפשרות לרישום תלת מימדי בשטחי ההפקעות.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל

ה. לקבוע כי ניתן יהיה לבנות את החניות התת קרקעיות בכל גבולות המגרש, קרי, עד לתכסית מקסימלית של 100% מהמגרש, וזאת בכפוף לפתרון ניקוז.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל

ו. לקבוע הוראה בתכנית, לפיה: "במגרשים כלואים בהם לא ניתן לאחדם עם מגרשים סמוכים וליצור שטח של מעל 3.5 דונם, תנתן האפשרות לפעול גם במסלול מגרשי ע"י בקשה להיתר בלבד" או להקטין את הדרישה למינימום של מגרש באופן משמעותי.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיפים 3, 9 ו-15 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל

29. התנגדות ינון חי השקעות והולנדר ובניו חברה לבניין בע"מ ע"י עו"ד כלנית חסקי רוזן ועו"ד אביעד סולימן
גוש 18168, חלקה 16, רח' וולפסון 16

א. לבטל את הקביעה כי שטח יחידות הדיור הממוצע יהיה בין 75-95 מ"ר וכי לא יהיו יותר מ-20% מיחידות הדיור בשטח של מעל 120 מ"ר.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 2 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל

ב. לקבוע כי במקרה שקיימת הפקעה כפולה וכן חזית פעילה תינתן אפשרות לבנייה גבוהה יותר של קומות ובכך "לרכך" את הפגיעה הקניינית הקשה מכוח ההפקעה הכפולה, על מנת לאפשר יכולת מלוא ניצול זכויות הבנייה המוצעות

החלטת הוועדה:

ראו מענה להתנגדות 1 סעיף טז' לעניין תוספת קומה למגרש פינתי (הפקעה כפולה).

עמוד: 47
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

ג. לקבוע כי ניתן יהיה לבנות את החניות התת קרקעיות בכל גבולות המגרש, קרי, עד לתכסית מקסימלית של 100% מהמגרש, וזאת בכפוף לפתרון ניקוז.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ד. לקבוע הוראה בתכנית, לפיה: "במגרשים כלואים בהם לא ניתן לאחדם עם מגרשים סמוכים וליצור שטח של מעל 3.5 דונם, תינתן האפשרות לפעול גם במסלול מגרשי ע"י בקשה להיתר בלבד" או להקטין את הדרישה למינימום של מגרש באופן משמעותי.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיפים 3, 9 ו-15 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

30. התנגדות אדלר נכסים בע"מ ע"י עו"ד רם צילקר

מתחם פינוי בינוי בגבעת אוסישקין בחלקה המערבי – רחובות יפה נוף ואפרים שרייר

א. מתחם היזמים מהווה מצרף מתאי שטח 106-107 ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת ומתא שטח 509 ביעוד עירוני מעורב. מבוקש לשנות את כלל המתחם להתחדשות מתחמית (שינוי ליעוד קרקע עירוני מעורב)

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

התכנית הכוללת לא אפיינה את תאי שטח 107 ו-106 כיוון שלא זיהתה פוטנציאל לעירוני מעורב בסמיכות גדולה לאזור המע"ר, שדרות הגעתון ובן צבי ובסמיכות לשכונת צמודי קרקע. מדובר בתוספת משמעותית לנפחי הבנייה ביחס לאלו אשר נבחנו בתכנית הכוללת תוך השפעה על הקיבולת ועל כל התשתיות בגינה. תוספת משמעותית מעין זו ראוי שתבחן בתכנית מפורטת נפרדת לרבות השתלבותה במרחב.

ב. בקשה לאפשר בניית מגדלים בגובה של 24-26 קומות לשיפור הכלכליות ובהתאם לתכנון המתגבש, לחליפין להחריג ולאפשר תכנית בסמכות מחוזית שאינה כפופה לתכנית המופקדת (הכוללת)

החלטת הוועדה:

ראו סעיף 1 בנוגע לכלכליות וסעיף 7 לעניין גובה במענה לסוגיות עקרוניות לעיל. תכנית בסמכות מחוזית אינה כפופה לכוללת אך תבחן לאורה.

ג. בקשה לביטול הוראת פקיעת תוקף לתכנית מתחמית מכח סעיף 6.5.5 לתכנית זו.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

הסעיף נחוץ ע"מ למנוע החזקת קרקע ללא מימושה של התכנית המפורטת למשך כחמש שנים ויותר. מוסד תכנון רשאי להקל בסעיף זה לפרק זמן נוסף של עד 5 שנים, כך שעשר שנים במצטבר הן זמן די והותר למימושם של היתרים מכח תכנית.

עמוד: 48
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

31. התנגדות מלון קרלטון ע"י עו"ד גלעד כץ

גוש 18172, חלקות 17-18, 169, 178, 193-194

א. מבוקש לבטל את ההפקעה לצורך שביל האמצע בחלקו המערבי של המתחם מבוקש להעבירו בתוואי המרוחק כ- 33 מ' מערבה (מחוץ לחלקת המתנגדים). התוואי מסכל אפשרות למימוש בהתאם לתכנית המקודמת ביוזמת המלון

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

שביל האמצע ממוקם במיקום נכון ברשת השבילים העירונית גם במרחק וגם בהיותו המשכי לשביל קיים מצפון. מיקום סימון השביל הוא בהתאמה לתכנית המתאר ההיסטורית של העיר. התכנית אותה קידמו היזמים נדחתה בוועדה המחוזית. ככל ותוגש תכנית ע"י היזמים היא תבחן לגופה. הזת שביל אמצע יכולה להבחן במסגרת תכנית מפורטת ככל ותוגש.

ב. מבוקש לא לאשר את השינוי המוצע במסגרת הפרסום לפי סעיף 106 ב' למרחקים בין המבנים (הגדלת המרחק ל-18 מ' בין מגדלים וקביעת חצי מרחק לשביל אמצע/ דרך/ גבול מגרש).

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 6 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

32. התנגדות ניצן ויהורם ביאליק ע"י עו"ד ציון רוזה

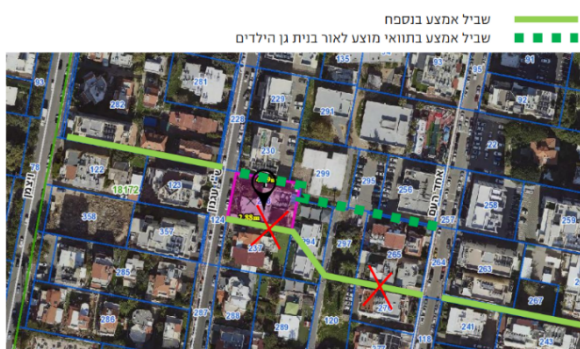
גוש 18172, חלקה 238 – ש"י עגנון 9

א. **פגיעה במימוש זכויות בנייה:** התוכנית מציעה שביל אמצע בחלק הדרומי של המקרקעין. על אף שהיא מציעה תוספת זכויות בנייה בגין שביל זה (500% במקום 450% הסטנדרטי), המתנגדים טוענים כי בפועל לא ניתן לנצל אותן בשל ההגבלות התכנוניות שהשביל יוצר. לדוגמה, שטח החניון הנוטר לשימוש לאחר הפקעות וניכויים קטן משמעותית ומאפשר רק כ-16 חניות, מה שמגביל את מספר יחידות הדיור האפשריות לכ-24-26, בעוד שללא השביל ניתן היה לתכנן יותר יחידות דיור.

ב. **חוסר ישימות כלכלית:** הפגיעה התכנונית, יחד עם העלות המשמעותית של בניית חניון תת-קרקעי (בשל חשש למי תהום) והיטלי השבחה, הופכים את הפרויקט ללא רווחי ואף להפסדי. בנוסף, המתנגדים מציינים כי השביל מונע הקמת חניון תת-קרקעי ריאלי מכיוון שלא ניתן להשתמש בו לכניסת רכבים או לתמרונם.

ג. **היעדר רציונל תכנוני וחלופות:** המתנגדים טוענים כי השביל חסר תועלת תכנונית ממשית. הוא נתקל במבנה של גן ילדים חדש שנבנה לאחרונה בחלקה סמוכה, מה שמונע את המשכו לרחוב אחר. בנוסף, קיים שביל חלופי להולכי רגל במרחק של כ-80 מטר דרומית למיקום המוצע. המתנגדים דורשים לבטל את השביל המוצע ולהתייחס לאלטרנטיבות התכנוניות.

ד. **פגיעה נוספת:** השביל פוגע בפרטיות הדירות בקומות התחתונות ומגביל באופן משמעותי את האפשרות לבנות ממ"דים, במיוחד בחזית הדרומית והקדמית של המבנה.



החלטת הוועדה לכלל הטענות לעיל: לקבל את ההתנגדות בחלקה.

שביל האמצע יועתק לחלקו הצפוני של המגרש בהתאם לתשריט המצורף עקב חסימת התוואי המוצע בתכנית המופקדת ע"י גן הילדים. הוועדה סבורה כי התוואי החליפי אותו הציעה המתנגדת אינו ישים תכנונית.

לעניין זה פורסמה התכנית לפי סעיף 106 ב'. לא התקבלו התייחסויות נוספות בעקבות הפרסום הנוסף. לפיכך החלופה המוצעת תתוקן בכלל מסמכי התכנית, בהתאם לתשריט המצורף.

33. התנגדות אזורים בניין (1965) בע"מ ובעלי דירות ע"י עו"ד שמעון שגיא

גוש 18177, חלקות 26, 27, 30, 31, 33-36, 44, 45, 48, 49, 53

א. **היעדר כדאיות כלכלית:** חוות דעת שמאית שהוגשה על פי תקן 21.1 מראה שהפרויקט המתוכנן יהיה הפסדי בשיעור של כ-11%. המתנגדת טוענת כי הזכויות שניתנות בתוכנית הן נמוכות מדי ולא מאפשרות להקים פרויקט רווחי, וכי ההוראות וההגבלות הקיימות, כגון צמצום שטחים סחירים, הגבלת תכסית קומתית וגובה בניינים, מונעות התחדשות

החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 1 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ב. **קביעה שגויה של קיבולת בנייה:** התוכנית קובעת קיבולת מקסימלית של 1,100 יח"ד בתא שטח 303 מספר שאינו הגיוני וסותר את המסמך האסטרטגי שדרש מכפיל של 7.

החלטת הוועדה:
לעניין המכפיל כמדד לכלכליות ראו מענה בסעיף 1 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ג. **שטחים ציבוריים והפקעות:** התוכנית מחייבת הקצאת שטחים ציבוריים נוספים מתוך השטחים הסחירים, למרות שכבר כיום 58% מתא השטח הם ציבוריים. המתנגדת טוענת כי אין היגיון בהוראה זו שכן היא מצמצמת עוד יותר את השטחים הסחירים ומבטלת את האפשרות לבצע התחדשות.

החלטת הוועדה:
ראוי שהטענה תבחן אל מול ראייה כלל מתחמית לתא שטח 303. לתא שטח זה מקודמת תכנית נפרדת ומן הראוי שההקצאות לצרכי ציבור יבחנו במסגרת תכנית זו או אחרת שתקודם.

ד. **הצעה לתיקון התוכנית:** המתנגדת דורשת להחריג את תא שטח 303 מהתוכנית המופקדת, לקבוע הוראות ספציפיות שתאפשרנה הגדלה משמעותית של זכויות הבנייה והקיבולת (לרבות גובה של עד 29 קומות), ולהקטין את ההקצאה המינימלית לשימושים שאינם מגורים. היא מציעה חלופת תכנון עם בנייה של עד 29 קומות ומגדלים בשילוב בנייה מרקמית.

החלטת הוועדה:
תכנית כוללת חלה על כל מרחב התכנון של העיר. תא שטח 303 מקודם בימים אלו בתכנון מפורט ואין מניעה להגיש תכניות עתידיות נוספות.

עמוד: 50
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

ה. **תנאים נוספים:** החברה מבקשת לשמור על גמישות תכנונית ולאפשר קידום תוכניות מפורטות בחלקים מתאי השטח, בכפוף להכנת "תוכנית צל". היא גם מבקשת להבהיר שזכויות הבנייה יחושבו משטח המגרש לפני הפקעות וכי הפקעות תת-קרקעיות אינן נכללות.

החלטת הוועדה:

לעניין תכניות מפורטות ראו מענה לסעיפי התנגדות זו. בהתחדשות מתחמית קובעת התכנית כי סל הזכויות יקבע מהיעוד הסחיר המאושר לפני ההפקעות. לעניין הפקעות וחניונים ראו מענה בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

34. התנגדות אזורים בניין (1965) בע"מ ע"י נטלי רוזנבלום, עו"ד ממשד אושרי שלוש

גוש 18135, חלקות 35, 36; גוש 18133, חלקות 24, 36

א. **מספר קומות וצפיפות:** התוכנית מגבילה את הגובה ל-18 קומות בחלק המזרחי של המתחם ו-15 קומות בחלקו המערבי. המתנגדת טוענת כי מגבלות אלה, יחד עם מגבלות נוספות, מביאות לכך שהפרויקט אינו יכול לעמוד ברף רווחיות מינימלי. היא מציעה לבנות 5 בניינים בני 32 קומות, 7 בניינים בני 26 קומות, ו-10 בניינים בני 8 קומות, כדי לאפשר ניצול אופטימלי של הקרקע ולהגיע לרווחיות של 17%.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 1 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ב. **הפקעות ציבוריות:** התוכנית מאפשרת הפקעה של עד 40% משטח הקרקע לצרכי ציבור, אך המתנגדת טוענת כי האזור ממילא עשיר בשטחים פתוחים וציבוריים, ולכן הפקעה נוספת תפגע בכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 1 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל לנושא כלכליות. לעניין נחיצות צרכי הציבור הדבר יבחן במסגרת תכנית.

ג. **תמהיל ושטחי דירות:** התוכנית קובעת שטח דירה ממוצע של 75-95 מ"ר. המתנגדת מציעה שטח ממוצע של 100 מ"ר לדירות כדי לעמוד ברף הרווחיות המינימלי, ומבקשת גמישות במימוש הזכויות.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 2 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ד. **תכסית קומה:** התוכנית מגבילה את שטח הקומה הטיפוסית מעל 9 קומות ל-700 מ"ר. המתנגדת טוענת כי הדבר פוגע בקיבולת הדירות בקומה ודורשת להגדיל את השטח ל-750-800 מ"ר.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 5 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

35. התנגדות מ.א ביתם לבניין ופיתוח בע"מ ע"י נטלי רוזנבלום, עו"ד ממשד אושרי שלוש

גוש 18174, חלקה 90 ומחצית חלקה 107 (רחוב ש"י עגנון 27-29)

עמוד: 51
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

א. **שטח מינימלי ומגרש כלוא**: המתחם נכלל בתא שטח 104 C, שדורש שטח מינימלי של 2.5 דונם. שטח המתחם בפועל הוא כ-2 דונם, וניסיונות לאחד אותו עם חלקה סמוכה נכשלו. לטענת היזמים, מגבלת השטח מסכלת את הפרויקט, והם מבקשים להכיר במתחם כ"מגרש כלוא" כדי לאפשר קידום תוכנית נפרדת.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיפים 3 ו-9 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ב. **הגבלות על חניות והפקעות**: התוכנית אוסרת על הקמת חניון בשטח המיועד להפקעה, והמתחם, שנמצא בסמיכות לים, מושפע ממי תהום. היזמים טוענים כי הגבלות אלו, יחד עם ההפקעה של 4 מטרים משטחם, מחייבות בניית יותר מקומת חניון אחת, מה שמייקר את הפרויקט ופוגע בכדאיות הכלכלית. הם מבקשים להחריג את ההוראות הללו מהמתחם.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיפים 1 ו-14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ג. **גובה וצפיפות**: התוכנית מגבילה את גובה הבניינים ל-9 קומות. היזמים טוענים כי הגבלה זו אינה מאפשרת מכפיל ציפוף מינימלי ופוגעת בכדאיות הכלכלית. הם מציעים לבנות שני בניינים בני 10 קומות כדי להגיע לרווחיות מינימלית.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 1 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

36. **התנגדות עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ ע"י נטלי רוזנבלום, עו"ד ממשד אושרי שלוש גוש** 18174, חלקות 45, 46 (רחוב הנרייטה סולד 15-13); גוש 18172, חלקות 281, 1-133 (רחוב ש"י עגנון 8-10); גוש 18209, חלקה 424 (רחוב ההגנה 38); גוש 18170, חלקות 89, 91, 92 (רחוב שמעון רייך 18-16 וויצמן 53)

א. **היעדר התכנות כלכלית**: חוות דעת שמאיות שהוגשו מצביעות על חוסר היתכנות כלכלית לפרויקטים עקב מגבלות התכנון. גם לפי חוות דעת שמאי שצורפה לתוכנית, חלק מהמתחמים סווגו כבעלי "התכנות כלכלית בינונית-נמוכה".

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 1 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ב. **מגבלת שטח מינימלי וגובה**: המתחמים שבנדון (מתחם ההגנה ורייך ויצמן) אינם עומדים בדרישת השטח המינימלי שנקבע בתוכנית (2.5 ו-3.5 דונם בהתאמה), ומגבלה זו מסכלת את הפרויקטים. בנוסף, במתחם ההגנה לא קיימת אפשרות לעלייה נקודתית לגובה, ובשאר המתחמים ההגבלות אינן

עמוד: 52
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

מאפשרות ניצול זכויות מיטבי. המתנגדת מבקשת להקטין את השטח המינימלי, לאפשר עלייה נקודתית לגובה גם בשטח נמוך מ-3.5 דונם, ולהגדיל את מספר הקומות על מנת להגיע לרף רווחיות מינימלי.
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 3 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ג. **תקן חניה:** תקן החניה של חניה אחת ליחידת דיור, יחד עם מגבלות על הקמת חניונים (בשל מיקום המתחמים ומי תהום) מייקר את עלויות הפרויקט ופוגע בכדאיות הכלכלית. היזם מבקש להפחית את תקן החניה לדירות קטנות, ואף לאפשר בניית חניון מעל הקרקע.
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל

ד. **הגבלות תכנוניות נוספות:** היזם מתנגד להגבלות על הפניית דירות גן לרחוב, על מיקום ממ"דים בחזית הקדמית ועל מיקום כניסות לבניין. הוא טוען כי הגבלות אלה מונעות תכנון אופטימלי ופוגעות בכדאיות הכלכלית.
החלטת הוועדה:
לעניין דירות גן ראו מענה בהתנגדות 12 סעיף ב' לעיל. לעניין ממ"דים ראו סעיף 17 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

37. התנגדות שתית התחדשות בע"מ ואחרות ע"י נטלי רוזנבלום, עו"ד ממשרד אושרי שלוש גוש 18171,
חלקה 42 (רחוב סוקולוב 27)

א. **מגרש כלוא ושטח מינימלי:** המתחם נכלל בתא שטח 601, שדורש שטח מינימלי של 3 דונם. היזמים טוענים כי שטח המתחם קטן מכך (1 דונם) וכי מדובר במגרש כלוא, מכיוון שהוא מוקף בכבישים, בניין חדש ובניין סמוך שבעליו מסרבים להצטרף. הם מבקשים להכיר בו כ"מגרש כלוא" כדי לאפשר הגשת תוכנית נפרדת.
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 9 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ב. **הפקעות וחניות:** המתחם הוא פינתי, בין רחובות סוקולוב והנרייטה סולד, וישנן הפקעות קיימות ומוצעות שפוגעות ביכולת לתכנן חניון יעיל. היזמים מתנגדים להגבלה של כניסה/יציאה אחת לחניון ומגבלות על בנייה תת-קרקעית בשטחים מופקעים, וטוענים כי הדבר מייקר את הפרויקט ופוגע בכדאיות הכלכלית.
החלטת הוועדה:
לעניין כדאיות כלכלית ראו מענה בסעיף 1 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.
לעניין חניון ראו מענה בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

עמוד: 53
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2026007 תאריך הישיבה : 16/02/2026

ג. **עירוב שימושים**: התוכנית דורשת עירוב שימושים מינימלי של 15% בתא שטח 601. היזמים טוענים כי הדבר אינו ישים מכיוון שסה"כ שטח הקומה אינו מספיק, ומבקשים להפחית את השיעור ל-6% כדי לאפשר הקמת חניון בקומת הקרקע.

החלטת הוועדה:

ערוב השימושים במרחב נדרש. הטענה אינה מנומקת. ככל והטיעון הוא לעניין כלכליות ראו מענה בסעיף 1 לנושאים עקרוניים לעיל.

ד. **גובה וצפיפות**: התוכנית מגבילה את הגובה ל-9 קומות, מה שיוצר מכפיל ציפוף של 2.5 בלבד ופוגע באופן אנוש בהיתכנות הכלכלית של הפרויקט. היזמים מציעים חלופת בינוי של בניין בן 10 קומות כדי להגיע לרף רווחיות מינימלי.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 1 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

38. התנגדות רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ ע"י שהם קרן ואלינה שכטר, עו"ד ממשד ארנון, תדמור-לוי

גוש 18170, חלקות 133, 134, 174, 185-181

א. **היעדר כדאיות כלכלית**: היקף זכויות הבנייה שנקבע בתוכנית (600% רח"ק ועד 24 קומות) אינו מספיק כדי לבסס פרויקט כלכלי. המתנגדת טוענת כי מכפיל של 4.4 שהוצע בתוכנית "לב העיר" אינו מספיק, וכי נדרש רח"ק של 7 לפחות על מנת להגיע לרווחיות סבירה.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 1 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ב. **אי-עקביות תכנונית**: התוכנית סותרת את מסמכי האסטרטגיה והמדיניות שעליהם היא מתבססת, שהציעו מכפיל שמאי של עד 7 למתחם זה. צמצום הזכויות שבוצע על ידי הוועדה המחוזית בדיון ההפקדה (מ-30 ל-24 קומות) היה ללא נימוק.

החלטת הוועדה:

לענין מספר הקומות ראו מענה בסעיף 7 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ג. **חוסר בהירות תכנונית**: קיימת אי-בהירות בנוגע ליחס בין התוכנית הכוללת לבין תוכנית "לב העיר" הנפרדת.

החלטת הוועדה:

התכנית אינה פוגעת בתכניות מפורטות מאושרות. תכנית מפורטת בסמכות מחוזית יכולה לתקן את הוראותיה של התכנית הכוללת לעת אישורה.

עמוד: 54
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

ד. **הצעה לתיקון התוכנית:** המתנגדת מבקשת להגדיל את זכויות הבנייה ל-7 רח"ק, להגדיל את מספר הקומות ואת שטחי הקומה, ולאפשר המרה של שטחי תעסוקה למגורים. היא מציעה חלופת תכנון עם מבנים של עד 29 קומות ושילוב של בנייה מרקמית כדי לממש את הפוטנציאל התכנוני באופן מיטבי.
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיפים 1, 3, 5, 7 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל. התכנית אינה עוסקת בהמרת שטחי תעסוקה למגורים.

ה. **תנאים והגבלות נוספות:** החברה מתנגדת להגבלות תכנוניות כגון מינימום שטח למגרש של 3.5 דונם, מרחקים נוקשים בין בניינים, איסור כניסה מרחוב ראשי והגבלות על שטחי מרפסות ושטח קומה טיפוסית. היא גם דורשת לחשב את זכויות הבנייה משטח המגרש לפני הפקעה ולהבהיר כי הפקעות תת-קרקעיות לא יבוצעו.
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיפים 3, 6, 12, 4, 5, 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל. זכויות הבניה בהתחדשות מתחמית מחושבות משטח המגרש לפני הפקעה.

39. התנגדות א.י. מחדשים פרויקטים ע"י חן דרוקמן-אסלן, עו"ד ממשד גולדפרב גרוס זליגמן גוש 18162, חלקות שונות

א. **עצימות בנייה וזכויות:** התוכנית קובעת עצימות בנייה נמוכה במיוחד (350% בחטיבות הצדדיות ו-600% בחטיבה הצפונית) שאינה מאפשרת כדאיות כלכלית. המתנגדת מציגה חוות דעת שמאית המראה כי תכנון לפי התוכנית יוביל להפסד של כ-11%. נטען כי נדרש רח"ק של 650% לפחות כדי לייצר רווחיות, וכי יש לאפשר גובה של עד 29 קומות בחלק הצפוני ועד 24 קומות בחלקים אחרים.
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 1 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ב. **מימוש התוכנית בחלקים:** הדרשה לקידום תוכנית מפורטת לכל תא שטח בשלמותו (כגון תא שטח 221) אינה מעשית, כיוון שהיא כוללת שטחים שונים באופיים (צמודי קרקע לעומת בנייני מגורים) ודורשת הסכמה של בעלי זכויות רבים. המתנגדת מציעה לאפשר קידום תוכניות בחלק מתאי השטח, בכפוף להכנת "תוכנית צל".
החלטת הוועדה:
ראו מענה ליעוד "מגורים" בסעיף 10 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל ומענה לשכונת עמידר בהתנגדות 1 סעיף ט' לעיל.

ג. **הגבלות תכנוניות נוספות:** החברה מתנגדת להגבלות הנוקשות בתוכנית, כמו מרחקים מינימליים בין מבנים, נסיגות, איסור כניסה מרחוב ראשי, שטח קומה טיפוסית של עד 700 מ"ר והקצאה מינימלית של 15% לשימושים שאינם מגורים, וטוענת כי אלה פוגעים בגמישות התכנונית הנדרשת.
החלטת הוועדה:

עמוד: 55
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

ראו מענה בסעיפים 6, 8, 5 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל. לנושא הקצאות לשימושים שאינם מגורים הטענה אינה מנומקת – ראו מענה נוסף לעניין זה בהתנגדות 1 סעיף א' ובהתנגדות 2 סעיף א'.

ד. **הפקעות:** נדרשת הפקעה של 5 מטרים מכל צד לטובת הרחבת דרך, אך המתנגדת מבקשת להבהיר כי הפקעה זו תהיה לשטחים עיליים בלבד, וששטחים תת-קרקעיים יישארו לשימוש כחניונים.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיפים 13, 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ה. **היעדר היגיון תכנוני:** התוכנית יוצרת הבחנה בלתי מוסברת בין חלקים שונים במתחם, ומציעה בנייה נמוכה (9 קומות) בחלק הפנימי של המתחם לעומת בנייה גבוהה (24 קומות) בחלק המערבי, הפונה לים. המתנגדת טוענת כי חלופת תכנון גבוהה יותר תואמת את חזון התוכנית ותשמור על המבט לים.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 7 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל ומענה להתנגדות 1 סעיף ב' לעיל.

40. **התנגדות עמליה מודיאנו** ע"י עו"ד יהורם אביב גוש 18173, חלקה 6, תת חלקה 1 המתנגדת היא בעלת בית ברחוב בלפור 16, הנמצא בקרן הרחובות סוקולוב ואזדרכת.

א. **הפקעות מרובות:** המתנגדת טוענת כי חלק ניכר משטחה צפוי להילקח במסגרת הפקעה. בעבר כבר הופקע שטח של 24.66 מ"ר. התוכנית הנוכחית מתכננת הפקעות נוספות של 49.32 מ"ר ברחוב סוקולוב ו-39.38 מ"ר בשביל המעבר לים, בסך הכל 88.7 מ"ר. יחד עם ההפקעה הקודמת, מדובר על סך הכל של 113.36 מ"ר שיועבר מרכושה הפרטי לשימוש הציבור.

ב. **פגיעה תכנונית:** ההפקעות המתוכננות פוגעות ביכולתה לבנות בניין חדש, שכן השטחים המופקעים נחוצים לצרכים תפעוליים כמו חניות, תמרון רכבים וגינון. ההפקעה בשביל הים מקצרת את שטח המגרש ומונעת אפשרות לתכנן חניון יעיל, כולל חניון תת-קרקעי, בשל חוסר בשני מטרים הנדרשים לתמרון. המתנגדת מבקשת לבטל את ההפקעה הצפויה בשטחה.

החלטת הוועדה לכלל הסעיפים: לדחות את ההתנגדות

המגרש נשוא ההתנגדות מצוי ברחוב סוקולוב 16 ונכלל בתא שטח בתחום חזית הים המיועד להתחדשות במסלול מתחמי, בו לא קיימת אפשרות להתחדשות במסלול מגרשי. היקף ההפקעה יקבע מתוך המתחם הכולל, ולא מתוך המגרש הבודד.

41. **התנגדות דוד בנימיני (זמורות הצפון השקעות בע"מ)**

א. **חיזוק ועיבוי:** התוכנית אינה מספקת חלופה ראויה לתמ"א 38. תוספת השטח המוצעת (12 מ"ר) אינה מספיקה אפילו לבניית ממ"ד, וקווי הבניין החדשים אינם מאפשרים הוספת ממ"דים או מרפסות. המתנגד טוען כי התוכנית כפי שהיא כיום תצמצם דרסטית את חיזוק המבנים בעיר וכי נראה שהיא נכתבה רק "כדי לצאת ידי חובה".

עמוד: 56
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

החלטת הוועדה

ראה מענה לסעיף ממ"דים לעיל. בכל מקרה, התכנית כפופה לתמא/40/א/1/1/2 על תיקוניה, כולל לעניין קווי הבניין.

ב. **תמהיל יחידות דיור**: המתנגד מתנגד להגבלה על שטח דירה ממוצע (95-75 מ"ר), בטענה שהיא מונעת בניית דירות גדולות ומרווחות שכן יש להן ביקוש.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 2 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ג. **גובה מבנים**: המתנגד טוען כי גובה של 8 קומות אינו עומד בהלימה לזכויות הבנייה המוצעות. הוא מציע להעלות את הגובה ל-10 קומות כדי לאפשר מיצוי אופטימלי של הזכויות.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 1 וסעיף 7 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ד. **עיוותים תכנוניים ב"גבעת שרת"**: ההתנגדות מצביעה על חוסר היגיון תכנוני ואפליה במתחמי 512, 513, 221 ו-222, שם מוצעים גבהי בניינים שונים (9 קומות לעומת 24 קומות) באותו רחוב. הוא מציע לצמצם את הפערים ולתגבר את זכויות הבנייה כדי לאפשר התחדשות כלכלית.

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 1 וסעיף 7 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ה. **תוספת חצי קומה** - יש לאפשר תוספת חצי קומה בהיתר לכלל המבנים אשר עברו חיזוק בעבר.

החלטת הוועדה:

במקומות בהם מגדירה התכנית אפשרות להוצאת היתרים ניתן בהיתר להוסיף חצי קומה בהתאם להוראות התכנית. במקומות בהם נדרשת תכנית לא ניתנו זכויות נוספות עבור חיזוק והחיזוק יתבצע דרך התחדשות מתחמית.

42. **התנגדות שי יוסף אולשביצקי** - גוש 18167, חלקה 6

המעפילים 28

א. המתנגד מבקש קביעת חזית מסחרית רק בחזית פנויה ונגישה לים

החלטת הוועדה - לדחות את ההתנגדות

חזית מסחרית בקו הים הינה נדרשת ע"פ הגדרות התכנית. התכנית הכוללת צופה פני עתיד וגם במקומות בהם לא ניתן לממשה היום הינה נדרשת ע"פ הגדרות התכנית. שמורה הזכות למתנגד לבצע התחדשות מתחמית או לממש זכויות קיימות.

ב. **מגרש כלוא** - המתנגד מבקש לאפשר לו התחדשות מתחמית למרות שאינו מסוגל לטענתו לצרף עוד מגרשים

עמוד: 57
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

החלטת הוועדה

ראו מענה בסעיף 9 לעניין הרחבת ההגדרות למגרש כלוא ויכולת המימוש בהיתר וסעיף 3 לעניין הגדרת שטח מינימלי לתכנית מתחמית במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ג. בקשה לצמצום ההפקעה מרחוב המעפילים (חזית הים) בטענה שאינה נדרשת לחתך הרחוב

החלטת הוועדה

ראו מענה בסעיף 13 לעניין הפקעות במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

43. התנגדות עו"ד שי אולישיביצקי בשם שכטר ובניו קבלני בניין גוש 11817, חלקה 70

א. קיים קושי במימוש פתרונות חניה תת קרקעיים והפחתת תקן החניה

החלטת הוועדה:

ראו סעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.
הפחתת תקן חנייה מתחת תקן 1:1 אפשרי על פי התכנית.

ב. הגדרת מגרש כלוא נדרש לעדכון ע"מ לאפשר כניסת המגרש להגדרה זו. בקשה לתוספת זכויות לקומה נוספת

החלטת הוועדה:

ראו סעיף 9 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ג. יש להגדיל זכויות בנייה וגובה מבנה בכדי לייצר רווחיות

החלטת הוועדה:

ראו סעיף 7 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל

ד. ביטול הדרישה לתמהיל דיור או עדכנו לתמהיל כלכלי.

החלטת הוועדה

ראו סעיף 2 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ה. קביעת הוראת מעבר לעניין המשכם של היתרים שנתנו טרם אישורה של תכנית זו.

החלטת הוועדה

ראו מענה בסעיף 16 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

44. התנגדות שי אולישיביצקי וחברות ייזום שונות. ע"י עו"ד שמרית גולן

טענות תכנוניות

עמוד: 58
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2026007 תאריך הישיבה : 16/02/2026

- א. מתן אפשרות להפחתת תקן החניה ולפטור מחניה לדירות קטנות, בשל אתגר מי התהום ובמקביל לתגבור התחבורה הציבורית
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.
- ב. מתן אפשרות להרחבת תכנית החניון התת-קרקעי בכפוף להתקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת-הקרקע, ומתחת לשטחים הציבוריים
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.
- ג. צמצום ההגבלה על כניסה למגרשים מרחובות שמתוכנן בהם נת"צ
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 12 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.
- ד. מתן מענה לצורכי החנייה הציבורית ברחובות המסחריים
החלטת הוועדה:
התכנית קובעת שלא יהיו חניות לטובת מסחר מלווה רחוב מאחר והוא משרת את דיירי הרחוב אשר להם ממילא הוקצו מקומות חניה. בנוסף התכנית מעודדת שימוש בתחבורה ציבורית. אין מניעה בתכנית לתכנון חניונים ציבוריים ככל ונדרש.
- ה. תמהיל הדירות כובל מדי, אינו כלכלי ואינו עונה לצורכי האוכלוסייה. יש לאפשר יותר דירות בינוניות וגדולות
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 2 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.
- ו. יש לאפשר התחדשות מגרשית בכל מגרש שבו קיים מבנה טעון חיזוק, ולחלופין לצמצם משמעותית את שטח המתחם המינימלי לקידום תב"ע מפורטת, בשל ריבוי הבעלויות הפרטיות והצורך החיוני בחיזוק ובמיגון מבנים
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 3 לשטח מינימלי להתחדשות מתחמית במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.
- ז. יש לקבוע תמריצים מוגדלים בתכנון מתחמי, לרבות עלייה נקודתית לגובה, בכל אזורי העיר וגם בחזית הים.
החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 7 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.
- ח. יש להקל את מגבלות הבנייה (בליטת מרפסות, נסיגות, מרחק בין בניינים) על מנת לאפשר לנצל באופן מיטבי את היקף זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית

עמוד: 59
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיפים 4, 8, 6 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ט. יש להרחיב את הגדרת "מבנה טעון חיזוק" כדי לאפשר התחדשות בכמה שיותר מגרשים

החלטת הוועדה:

ההגדרה למבנה טעון חיזוק בתכנית הכוללת מרחיבה ביחס להוראות החוק. בהיותה תכנית להתחדשות מאפשרת התכנית גם למבנים שאינם מוגדרים כטעוני חיזוק להתחדש ולהתחזק. ראו בנוסף מענה נוסף לעניין זה בסעיף 15 במענה לסוגיות העקרוניות לעיל.

י. יש להרחיב את הגדרת "מגרש כלוא" גם למגרשים הגובלים בכביש/ים, במגרשים ציבוריים, בשטחי חניה, באתרי עתיקות וכדו' (או להותיר שיקול דעת). יש לקבוע כי מגרש כלוא יהיה פטור מהחובה להצטרף לתכנון מתחמי, ויוכל להתחדש באופן עצמאי בהליך של היתר בנייה

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 9 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

יא. יש לפטור מגרש כלוא מחובת הפרשת שטחי ציבור, שכן אינו זוכה לתוספת הזכויות המפצה אותו על ההפרשה

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 9 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל. הוועדה סבורה כי כלל המגרשים מושבחים ואין זה פוטר מגרש כלוא מחובותיו הציבוריות. נוספה אפשרות לקידום מגרש כלוא במסלול היתר.

טענות במישור המשפטי:

א. נדרשות קביעת הוראת מעבר לעניין המשכם של היתרים שנתנו טרם אישורה של תכנית זו בהתאם להוראות סעיף 97 ב'

החלטת הוועדה:

ראו מענה בסעיף 16 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

ב. לפי הוראות סעיף 64 ב' התכנית צריכה להיות מוגשת ע"י הוועדה המקומית

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

התוכנית הוכנה על ידי הוועדה המקומית בשיתוף פעולה ובמימון של הרשות להתחדשות עירונית. הוועדה המקומית, לא נרשמה עד כה כמגישה בהיסח הדעת והדבר יתוקן. נתנה החלטה של מליאת הוועדה המקומית לאימוץ התכנית. יש להוסיף את הוועדה המקומית כמגישת התכנית, בסעיף 1.8 להוראות.

ג. התכנית אינה כוללת "הוראות לעניין מתחמים ואזורים להתחדשות עירונית והוראות לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה" בכל אזורי הייעוד, כפי שנדרש בסעיף 64(ב)(2)

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

עמוד: 60
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

מבחינת הוראות הסעיף עולה כי התכנית הכוללת עומדת בהוראות הסעיף.

ד. נדרשות הוראות מעבר לתמ"א 38 ולהגדיר את התכנית בחלקיה הקובעים הוראות מפורטות כתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38
החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות
תמ"א 38 פקעה ואין אפשרות להוראת יחס.

ה. שיתוף ציבור לא בוצע כהלכה.
החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות
ראו מענה לעניין זה בהתנגדות 7 סעיף א' לעיל.

ו. תחולת התכנית על מבנים שאינם טעוני חיזוק שוללת את סמכות הוועדה המקומית לקדם בהם תכניות מפורטות בסמכותה.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות
סעיף 64(ב) לחוק מחייב כי התכנית תאושר על כל שטחי העיר. סמכותה של הוועדה המקומית לאשר תכניות נובעת מהוראות החוק, ולא מהוראות תכנית זו. החוק אינו מונע את האפשרות מלאשר תכניות בסמכות מקומית על מבנים שאינם טעוני חיזוק, אולם מצמצם את הסמכויות שניתנו לוועדה המקומית, ככל הנראה על מנת לעודד קידומן של תכניות להתחדשות עירונית. כך או כך, המניעה אינה נובעת מהתכנית, אלא, כאמור, מהוראות הדין.

ז. "יעוד נדחה להפקעה" מייצר פגיעה במחייבת פיצוי לפי סעיף 197

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות
הוועדה סבורה כי השימוש ביעוד זה כהגדרתו בתכנית אינו מחייב פיצוי לפי 197 כיוון שהתכנית משביחה וההפקעה תקפה רק למועד ההשבחה.

ח. לא ניתן לדרוש "זיקת הנאה" בהליכי רישוי ללא הוראה בתכנית.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות
"זיקת הנאה" נקבעה בהוראות התכנית ואין חובה לסמנה.

ט. אין סיבה לאסור על רישום תלת מימדי בשטח ההפקעה ועל הבנייה תחתיו

החלטת הוועדה:
ראו מענה בסעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל לאפשרות לתוספת רישום תלת מימדי.

45. **התנגדות עו"ד שמרית גולן, ב"כ מג'יק יזמות**

גוש 18207, חלקה 121

עמוד: 61
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

יב. יעוד החלקה - תעשייה ומלאכה. בתכנית הכוללת החלקה מסומנת כיעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת. מבוקש להוסיף לה חזית מסחרית לרח' בן גאון ויעוד עירוני מעורב בדומה לתאי השטח 501 ו-502.

החלטת הוועדה: לדחות את ההתנגדות

אכן קיים צורך להתייחסות מפורטת יותר וליוזמה אשר תשנה את יעוד הקרקע בתא שטח זה כהמשכו של ציר בן גאון. אזור התעשייה הצפון מערבי הוא אזור העובר בימים אלו שינויי יעוד מתעשייה למגורים, תיירות ושימושים נוספים שראוי שיבחנו בתכנית מפורטת נפרדת המחייבת הסתכלות תכנונית רחבה יותר ולא במסגרת תכנית כוללת להתחדשות. תכנית כוללת להתחדשות לפי סעיף 64 (ב) לחוק נועדה לייצר מסגרת להתחדשות עירונית (מגורים) ולא לשינויי יעוד מתעשייה.

46. התנגדות אדריכלית אביבה רוטביין

גוש 18209, חלקות 335, 333, 337

א. **תוואי הכביש ("שדרות מסרק"):** התוכנית קובעת כביש מס' 14, המוגדר כ"שדרות מסרק" עתידיות, שיחבר בין רחוב ביאליק לרחוב העליה וחוצה את שכונת עמידר (תאי שטח 211-213). המתנגדת טוענת כי הקביעה הזו אינה הגיונית או מוצדקת תכנונית, שכן היא חוצה מגרשים רבים בנויים בשכונות עמידר ורסקו שעדיין לא תוכננו.

ב. **היעדר ישימות:** הכביש המוצע אינו ישים לביצוע במשך שנים רבות, שכן רובו (80%) עובר על מגרשים בנויים. קביעת נתיב הכביש כעת תבלום כל תכנון, בנייה או מכירה במגרשים הללו ותגרום נזק כבד לבעלי הנכסים.

ג. **חלופות תכנוניות קיימות:** המתנגדת מציעה לפחות שלוש חלופות סבירות וישימות יותר:

1. **רחוב בן גאון:** רחוב קיים ומשמש כבר כציר מזרח-מערב, ומוצע להרחבה.
2. **מסלול נחל סער-נחל גולה:** קיים כבר מסלול אופניים והולכי רגל ברחוב 30 מטר, הנמצא במרחק של כ-190 מטר בלבד מהתוואי המוצע, וניתן להוסיף בו נתיבי תחבורה.
3. **רחוב מסריק, ההגנה ויבנה:** תוואי שקיים ברובו. (75%)

החלטת הוועדה: לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה להתנגדות 1 סעיף ט' לעיל. מוצע מנגנון גמישות לעניין קביעת מתחם לתכנון בשכונת עמידר. לעניין זה ראו גם סעיף 10 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל. יתרת סעיפי ההתנגדות והחלופות המוצעות יבחנו לעת הגשת תכנית למתחם בהתאם למנגנון המוצע.

מיקום כביש מס' 14 החוצה את שכונת עמידר נדרש בראייה כלל עירונית כחלק אינטגרטיבי משלד הדרכים העירוני. מיקומו הסופי יקבע במסגרת מסמך מדיניות עירוני בהתאם לאמור בסעיף 15 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

47. **התנגדות נהריה - כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ** ע"י עו"ד רם מוסרי, ארדינסט, בן נתן, טולדאנו, גוש 18162, חלקות שונות (נחלת אשר וקיבוץ גלויות)

ההתנגדות מוגשת מטעם האגודה, ומתייחסת למתחם "נחלת אשר", בטענה שהתוכנית מתעלמת מהמאפיינים הייחודיים של המתחם ויוצרת כשלים תכנוניים וכלכליים.

- א. **עצימות בנייה זכויות**: התוכנית יוצרת הבחנה לא מוסברת בין חטיבות קרקע במתחם "נחלת אשר", וקובעת זכויות בנייה שונות (600% לעומת 350%) וגבהים שונים (עד 24 קומות מול 9 קומות). האגודה טוענת כי אין בסיס תכנוני להבחנה זו וכי הדבר אינו מאפשר ניצול אופטימלי של הקרקע. חוות דעת שמאית מראה שהתכנון הנוכחי אינו כלכלי, ומציעה רח"ק ממוצע של 6.5, גובה של עד 29 קומות במרכז המתחם ו-9 ו-24 קומות בחלקים אחרים.
- ב. **תחום מימוש התוכנית**: התוכנית דורשת קידום תוכניות מפורטות בחלקים מתאי השטח רק אם הן כוללות את כל תא השטח בשלמותו. האגודה טוענת כי הדבר לא מעשי וכי עליו לכלול תכנון לשכונה במלואה. היא מציעה לאפשר גמישות בתחום התכנון וקידום תוכניות בחלקים מתאי שטח, בכפוף להכנת "תוכנית צל".
- ג. **הגבלות תכנוניות נוספות**: האגודה מתנגדת להוראות נוקשות הנוגעות למרחקים בין בניינים, נסיגות, איסור כניסה מרחוב ראשי, שטח קומה טיפוסית ושטחי מרפסות, וטוענת כי יש להתיר גמישות תכנונית.
- ד. **הפקעות ורישום**: המתנגדת מבקשת שהפקעות לטובת הרחבת דרכים יחולו על השטחים העיליים בלבד, וששטחים תת-קרקעיים ייוותרו לשימוש כחניונים בנוסף, היא דורשת כי רישום ההפקעה יהיה תנאי להתיר בנייה ולא תנאי לאישור התוכנית, כדי למנוע עיכובים מיותרים.
- ה. **פגיעה בנחלות**: התוכנית מעבירה בתחום הנחלות של האגודה כבישים ושבילים חדשים, ומרחיבה כבישים קיימים, מה שפוגע בשטחים חקלאיים, במבני מגורים ובמבני משק.
- ו. **פגם בהפקדה**: התוכנית חלה על קרקעות חקלאיות המיועדות לנוף כפרי פתוח, אך לא הועברה לאישור ועדת המשנה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (הולקחש"פ) לפני הפקדתה, דבר המהווה פגם חמור
- ז. **כבישים ו"שבילי אמצע"**: התוכנית קובעת דרכים חדשות (שדרת מסרק, שדרת צפון-דרום) וארבעה "שבילי אמצע" ברוחב של 9 מטרים, החוצים נחלות קיימות ומבני מגורים ומשק. המתנגדת טוענת כי אין הצדקה תכנונית או תנועתית לדרכים אלו, וכי יש חלופות קיימות. בנוסף, היא טוענת שהתוואים המוצעים לא ישימים בשל קיומם של מבנים ומקלט ציבורי בדרכם.
- ח. **חוסר בהירות וסתירות תכנוניות**: התוכנית אינה ברורה ורצופה בסתירות בין נספחיה השונים. סימון ההפקעות בנספחים אינו תואם את תשריט התוכנית, והיא מסמנת שטחים רבים כ"ייעוד על פי תוכנית מאושרת אחרת" מבלי לפרט את השינויים התכנוניים, מה שמייצר חוסר ודאות ופוגע בשקיפות.
- ט. **תוספת הבהרות** - נספח עזר, וכל
- י. **פגיעה בקניין ופיצויים**: התכנון המוצע גורם לפגיעה קשה ובלתי מידתית בקניינם של בעלי הנחלות, בפרנסתם ובאיכות חייהם, ללא כל תמורה או פיצוי נאות. האגודה טוענת כי אישור התוכנית במתכונתה יוביל לתביעות פיצויים של עשרות מיליוני שקלים, וכי על הוועדה להימנע מפגיעה מיותרת זו ולפעול לשימור האופי הכפרי של הכפר השיתופי.
- יא. **עצים בוגרים**: התוכנית אינה מתייחסת לעצים הבוגרים הרבים המצויים בשטח, ובכך מפרה את חוק התכנון והבנייה. האגודה דורשת לערוך סקר עצים.

החלטת הוועדה במענה לכלל הסעיפים: לקבל את ההתנגדות בחלקה

עמוד: 63
תאריך: 19/02/2026

שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2026007 תאריך הישיבה: 16/02/2026

הוועדה סבורה כי טענות המתנגדים נובעות ברובן מטעות בהבנת הוראותיה של התכנית. סימון הכבישים (ככל ואינם מאושרים מכח מתכנית קודמת) ושבילי אמצע הינו מתארי בלבד ומיקומם ורוחבם הסופי יבחן במסגרת תכנית משביחה עתידית. ביעוד תכנית מאושרת אחרת, החל על מרבית השטח נשוא ההתנגדות, סימון הכבישים ושבילי האמצע הוא רקע בלבד. **הוראות התכנית (סעיף 1.7) יתוקנו להדגשה זו.** התכנית אינה מפקיעה, אינה מאפשרת הפקעות מכוחה, וכל הפקעה בתכנית הינה הפקעה מותנית, במקום בו התכנית מעצימה זכויות וכרוכה במימוש הזכויות בפועל. כלל הזכויות הקיימות בקרקע ממשיכות לחול וזאת בהתאמה ליעודי הקרקע במצב המאושר. כיוון שהתכנית אינה משנה יעודה של קרקע חקלאית לא נדרש אישור ולקחש"פ. סקר עצים בוגרים יערך במידת הצורך לעת קידומה של תכנית מפורטת.

לעניין כלכליות ראו מענה בסעיף 1 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל. חלוקת הזכויות בשטחי האגודה נובעת משיקולים תכנוניים בלבד וזאת במטרה לחזק צירים עירוניים עתידיים. כלל תחום האגודה מקבל עיבוי זכויות. יש לציין שוב כי זכויות קיימות מכח תכניות מאושרות אינן נפגעות כלל, וכל פעולה מכוח תכנית זו תיעשה בשלבי המימוש, בהם התכנית משביחה את הקרקע, והיא נמצאת בשיקול דעתו של בעל הקרקע.

לעניין מרתפי חניה ראו סעיף 14 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל. לעניין הפקעות ראו סעיף 13 במענה לסוגיות עקרוניות לעיל.

תיקונים טכניים נוספים למסמכי התכנית:

1. בסעיף 1.6 בהוראות התכנית יש להוסיף כפיפות לתמ"א/12/1, תמ"א/18/4, תמ"מ/2/9, תת"ל/18, תת"ל/25/59/א, תמ"א/40/1/1/2.
2. יש לסמן בתשריט התכנית את צירי הנחלים כמסומן בתמ"א/1 ואת רצועות ההשפעה שלהם. בהתאם לסעיף 11 בפרק נחלים בתמ"א/1 יקבע כי תנאי בהליך הרישוי יהיה היוועצות עם רשות הניקוז בבקשות להיתר בתחום עורק הנחל, רצועות המגן וההשפעה שלו ובתחום פשטי הצפה.
3. יושלם נספח יישום לתכנית במעמד רקע להנחיית לשכת התכנון.
4. תיקונים טכניים נוספים להנחיית לשכת התכנון.

החלטה: אשר על כן ובכפוף לתיקונים כמפורט בהחלטה זו ותיקונים טכניים להנחיית לשכת התכנון, מחליטה הוועדה על אישורה של התכנית.

הצבעה: ההחלטה התקבלה פה אחד

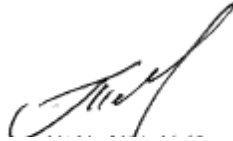
החלטה זו כפופה לסעיף 11 ד' לחוק התכנון והבניה: "שני חברי ועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, לקיים דיון חוזר בעניין במליאת הוועדה המחוזית, רק בנימוק כי ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית. הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים"

עמוד: 64
תאריך: 19/02/2026

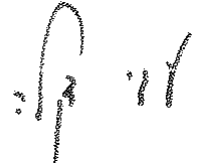
שם ישיבה: ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר : 2026007 תאריך הישיבה : 16/02/2026



מירב ממן
מזכירת הוועדה



רומן טביקמן
מ"מ יו"ר הוועדה



דקלה עדי - פרץ
מתכנתת המחוז