

1 : עמוד:  
04/09/2020 : תאריך:

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

**מדינת ישראל  
יחידת סמך משרד האוצר**

**ועדת משנה להתנגדויות  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

**החלטות ישיבה מס' : 2020027**

1. תוכנית - 458-0601872 : זמר מתחם 25
2. תוכנית - 451-0489252 : מגרש 12 - אזור תעשייה לוגיסטי דיון פנימי
3. תוכנית - 405-0412890 : תכנית מתאר מקומית כוללנית כפר סבא כס/2035 - דיון פנימי
4. תוכנית - 407-0508069 : נס ציונה - סביוני נצר - דיון פנימי

עמוד: 2  
תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

**החלטה בתוכנית - 458-0601872 : זמר מתחם 25**

**השתתפו חברי הועדה:**

- גב' שירה ברנד, יו"ר הועדה המחוזית  
גב' מלי לוי מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה  
גב' רוני גרניט, מ"מ נציגת שר הבריאות  
- (חברה)  
- (חברה)  
- (חברה)

מר גיא קפלן, מתכנון המחוז.  
גב' אורית פיילר, לשכת התכנון  
גב' יפעת שצקין, לשכת התכנון  
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית.  
גב' דינה בן עבו, מ"מ מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות.

**תכנית 458-0601872 מתחם 25**

**רקע:**

התכנית מהווה תכנית מפורטת למתחם 25 שהוגדר בתכנית המתאר מש/ 8 / 1 / 1005.  
מטרת התכנית שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי ליעוד מגורים א', סה"כ 119 יחד למבנים ומוסדות ציבור, התווית דרכים ושבילים, קביעת זכויות בנייה.  
התכנית למתחם 25 זמר מוגשת על ידי משרד הבינוי והשיכון מיקום התכנית בגבול המזרחי של הכפר מרג'ה, שטח התכנית 36 דונם.

**רקע סטטוטורי:**

**תמ"א 1**

- תשתיות מים- שטח בעל חשיבות בנונית להחדרת מי תהום.
- שטחים פתוחים- יער מגל.

**תמ"א/ 35 / 1**

- מרקם שמור משולב.
  - הנחיות סביבתיות- התכנית בתחום רגישות נופית סביבתית גבוהה.
- תמ"מ/ 3 / 21** תחום התכנית באזור חקלאי, נוף כפרי פתוח ואזור לפיתוח כפרי.  
**מש/ 8 / 1 / 1005** התאמה ליעודי הקרקע המאושרים במתחם 25 בתכנית המתאר זמר  
**הצ/ במ/ 8 / 1 / 1004**- שטח התכנית ביעוד חקלאי.

**השתלשלות עניינים:**

בתאריך 15.04.19 התכנית נדונה בוועדה המחוזית והוחלט להפקידה בתנאים.  
בתאריך 14.05.20 התכנית נבדקה לפי סעיף 109 התכנית אינה טעונת אישור השר, התקבלה הערת מנהל התכנון למיקום התכנית בקרקע חקלאית מוכרזת ולקבלת אישור הולקחש"פ.

עמוד: 3  
 תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

בתאריך 12.06.20 פורסמה הפקדת התכנית בעיתונים.

בתאריך 21.06.20 התכנית נדונה בולקחש"פ והוחלט כי התכנית אינה טעונת אישור.

בתקופת ההפקדה התקבלה התנגדות עמותת ג'מעייית מסגד אלמרג'ה ובנוסף התקבלה התנגדות באיחור ע"י בעל זכויות בחלק מחלקה 44 גוש 8658.

להתנגדויות התקבלה התייחסות הוועדה המקומית מזרח השרון ויזם התכנית, משרד השיכון.

### עיקרי דיון פומבי:

#### התנגדות נימר פארס גאנם

**בא כח המתנגד:** מייצג את הבעלים של חלק מהזכויות בחלקה 44 מחזיק במחצית מהזכויות. אם חלה תכנית על החלקה שלנו יש להעביר הודעה אישית. טוען שלא התקבלה הודעה אישית. הציג את המיקום שלו על פני הגבול החופף לתכנית המפורטת. אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית איננו מתנגדים למעבר ולתוואי הדרך. התכנית משרתת את האוכלוסייה ואנו מברכים על התכנית. יחד עם זאת לא ניתן להתעלם מהעובדה שיש פה בעלי מחצית מהזכויות שלא קיבלו מענה הוגן.. יברגע שמורידים את החלק של רשות הפיתוח המתנגד מחזיק ב- 54% מהזכויות בחלקה. למרות זאת, הוא יוצא בזכויות משותפות עם 50 שותפים, ולכן השמאי לא ערך את הטבלאות באופן הוגן.

הצפיפות היא 4 יח'ד במגרש. מבקש לעדכן את הטבלאות ולקבל את הזכויות במגרש אחד וזאת אף אם למתנגד ישנן זכויות במושעא. לפי הסכם השיתוף חלקו בפועל של המתנגד גובל בחלקה. מציע פתרון אחר לפיו מגרש 113, הנמצא בסמוך למקרקעי המתנגד יוקצה לו. ברור שלא כל אחד מהבעלים הנוספים יוכל לממש את הזכויות שלו ובמיוחד שיש לכל שאר בעלי הזכויות בחלקה יורשים רבים. מוכן גם לקבל מגרש בכל אחד משאר המגרשים הצמודים לקרקע של המתנגד מציג תשריט חלוקה בין הבעלים של חלקה 44. מבקש לעדכן את הטבלאות כך שרשות הפיתוח תהא השותפה שלי במגרש היוצא במקום חלוקה עם 50 שותפים נוספים.

**שמאי התכנית:** בקשר לטענה כי הבעלות משותפת עם שאר הבעלים האחרים- זכויות קנייניות לא ניתן להתעלם מהן גם אם הן מועטות. מאחר ובמצב הנכנס מדובר בחלקה במושעא, גם במצב היוצא השארנו את אותו השיתוף. יש לציין כי החלקה נכנסה בחלק מאוד קטן ממנה. לגבי הטענות שעלו ולגבי הוכחת החלק בבעלות השיב כי לא יוכלו להתחשב בהסכם החלוקה בגלל עניין היורשים ולא ניתן כעת להשיג חתימות של כל היורשים. כמובן שאם יש הסכם חתום על ידי כולם נוכל לבחון אותו אך הצפי לקבלת הסכם מסוג זה בזמן סביר הוא נמוך ביותר. הסכם מסוג זה לא הוצג בפנינו בעת הכנת הטבלאות ולכן פעלנו לפי תקן 15.

**שמאית יועצת לוועדה:** המתנגד רשום יחד עם שותפים בנסח טאבו וכי ידוע שבמגזר הערבי יש חלוקות פנימיות.. לו היה מוצג הסכם חלוקה ניתן היה לדעת היכן ממוקם והאם מלכתחילה רשום בתוך הקו הכחול. הסכם חלוקה יצביע על החלוקה הפיסיית, יכול להיות שכל יתרת השותפים האלו בכלל לא היו נכנסים בתוך השטח הפיסי הנכלל של חלקה 44- ולכן במצב היוצא הוא היה מקבל יותר זכויות. כלומר אם היה מתברר שהחלק שלו הוא היחיד שנכנס לתוך הקו הכחול אז הוא היה מקבל באופן פרטני את הזכויות שלו. לשאלת היו"ר-

עמוד: 4  
תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

הישיבה כי בעלים שנכנס בחלוקה במושעא אז גם ככה יוצא. שמאי התכנית פעל נכון ועל פי המקובל כאשר חישב את הזכויות היוצאות על פי תקן 15. כלומר הזכויות היוצאות ירשמו לפי נסח הרישום היות ופה אין תכנית חלוקה טרם הכנת הנספח טבלאות. החלק היחסי שהוא נכנס לתכנית הוא סה"כ 4.31% ומתוך זה יש לו כ- 44%.

**יו"ר הועדה:** מוצגת טענה לפיה יש בעלים של יותר ממחצית מהחלקה ויש 2 מגרשי תמורה מדוע הזכויות היוצאות שלו לא רוכזו במגרש אחד. יש שני מגרשים וכ- 6 יח"ד. כלומר מגיע לו 3 יח"ד לפחות והשאר לכל שאר בעלי הזכויות. הוצג בפנינו כי השמאי פעל על פי תקן 15. החלקה נכנסת במושעא ולכן היא יוצאת במושעא.  
במקרה לפנינו החלוקה הפנימית לא ידועה ולכן התקן בא ואומר שכמו שהיית במצב הנכנס שותף עם בעלים אחרים ככה גם המצב היוצא. מאחר ולא הוצג הסכם שיתוף השמאים פעלו לפי הרישום בנסח טאבו

**יועמ"ש הועדה:** ביקש הבהרה מה באופן הפרסום לא עמד בהוראות החוק, הרי נתוני הפרסום מתויקים בתיק התכנית. נשלחו הודעות אישיות על פי החוק היות והתכנית יש בה איחוד וחלוקה והועדה פעלה בכפוף לחוק. רשות הפיתוח היא בעלים כמו כל אחד.

#### התנגדות עמותת ג'מעייית אלמרגה

**בא כח עמותת ג'מעייית אלמרגה:** טוען כי לפי היתר מספר 1966 השטח הגובל בתכנית משמש כחנייה, וביטולו יגרום למצוקת חניה ויגרור עימותים ואלימות במגזר. התכנית פוגעת בחופש הפולחן. מבקשים להזיז את השטח הציבורי- השצ"פ על מנת לא לפגוע במסגד ובבית הקברות. טוענים לעניין חופש הדת והפולחן ולכך שלא ראוי למקם מגורים בסביבת בית קברות. אמנם לא הועלו טענות במסגרת תכנית המתאר מסיבות שונות אך היום אף אדם סביר לא יבקש לגור בסמיכות לבית קברות. לאחר שהושג היתר להקמת אולם בצמוד למסגד היה עניין של ניגוד עניינים מצד המועצה אל מול המבקשים להקים את האולם. מבקשים לשנות את מיקום המגורים הצמודים למסגד ולבית הקברות ולהחליף עם המיקום של מגרש מבני הציבור בתכנית. לטענה לגבי ההיתר, הסביר כי בעל ההיתר הוא המועצה המקומית והמועצה לא פעלה למימוש הבניה על פי ההיתר. בקשר להעתקת בית הקברות לא ברור מדוע לעשות בית קברות חדש- כשיש קיים.

**מהנדסת ועדה מקומית מזרח השרון:** הסבירה כי יש היתר למסגד ולאולם אבלים אך אין היתר לסככה. בתכנית זו הוצע שצ"פ על מנת להרחיק ועל מנת לבטל צמידות למסגד והתכנית עונה על הבקשה. הישיבה כי יצא היתר לאולם אבלים מאחר ולא נבנה ההיתר בטל.

**נציג משרד השיכון והבינוי:** בכתב ההתנגדות ביקשו לבטל ולא לנייד כפי שמציין המתנגד כעת בדיון. בחישוב מיקום המגורים נלקח מרחק של 5 מטר מהמסגד. בהתאם לתקן 15 לא ניידנו את השטח הציבורי כפי שנקבע במתאר וזאת בהתאם לתקן השמאי ועל מנת שלא יועלו טענות לגבי מיקום השב"צ ומיקום המגורים.

עמוד: 5  
תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

**ראש המועצה** - הבהיר לגבי ההיתר שניתן אך כיוון שהוא בטל או בוטל דינו כדין היתר שאיננו קיים. לא נעשתה פנייה למועצה- בהקשר להיתר וטענות המתנגד נבחנו והתשובה הוגשה למתנגד. לנושא בית קברות אין צורך בהגדלת שטח מתחם בית הקברות.

**נציגת הג'ס:** שאלה לגבי חנייה נוספת בסביבת המסגד.

**יו"ר הוועדה:** תוכל להצביע היכן אתה מבקש את החנייה, האם יש לזה היתר? ביקשה לקבל את התייחסות המועצה לעניין החניה.

**מהנדסת המועצה:** התייחסה לטענות לנושא החנייה למסגד- הוסבר כי מדובר במסגד שכונתי אליו מגיעים רגלית לפיכך החניה הקיימת מספקת.

עיקרי דיון פנימי:

**יו"ר הוועדה:** מבקשת להבהיר ככל שיש הסכם למה אי אפשר לרכז את הזכויות של המתנגד במגרש אחד? נכוןשלפי תקן 15 אם אתה נכנס במושע אז אתה יוצא במושע, יחד עם זאת במגזר קיים קושי עם הרישום ואז אפשר להסתמך על תשריט חלוקה. לפי מה שהוצג בעצם המשמעות היא שהוא הבעלים של הכל. לגבי עריכת הטבלאות האם יש אפשרות לרכז את כל הזכויות שלו במגרש- 113 ?

**מתכנן המחוז:** בכל מקרה זכויות יוצאות יקבעו במושעא על חלק מיחה"ד.

**היועצת השמאית:** יש מגרש 103, 108 כל מגרש הוא 4 יח"ד. הזכויות היוצאות חושבו על פי התקן ולפי נסח טאבו ולא על בסיס תשריט חלוקה. החלק של המתנגד בתא שטח 113 54.68% בערך 2 יח"ד ובתא שטח 108 27.34%. אפשר לתקן זאת ולנסות ולרכז אותו במגרש אחד. השמאי של התכנית שימר את החלק היחסי בכל מגרש לפי נסח הרישום.

**יועמ"ש הוועדה:** המתנגד לא צרף את ההסכם להתנגדות. רוב התכנית היא קרקע של רשות הפיתוח שנכנסו עם 90%. יש קושי עם צרוף הסכם שיתוף לא רשום בשלב הנוכחי..

### החלטה

לאחר ששמעה את טענות המתנגדים, את עמדת מהנדסת הוועדה המקומית ואת חוו"ד השמאים מציינת הוועדה כי הסכם השיתוף שהוצג בעת הדיון אינו הסכם רשום. בנסיבות אלה הוועדה אינה מוצאת לחרוג מהאמור בתקן 15 ומסתמכת על בעלויות רשומות בטאבו בלבד. הוועדה קובעת כי שמאי התכנית ייתקן את הטבלאות בהנחיית שמאית הוועדה המחוזית על מנת לרכז את זכויות המתנגד במגרש אחד ככל הניתן.

תיקון הטבלאות יתבצע בתוך 30 ימים והפרסום לפי 106(ב) יעשה לפרק זמן של 14 ימים בהקף פרסום של הפקדה ללא רשומות, הפרסום יכלול הודעות אישיות כנדרש בתקנות איחוד וחלוקה.

עמוד: 6  
תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

לענין הטענות לפגיע במסגד סבורה הועדה כי התכנית הנדונה תואמת את הקווים המנחים ואת גבולות מתחם 25 כפי שנקבעו בתכנית המתאר המאושרת לזמר. קידום ואישור תכנון מפורט במתחם זה מהווה מימוש מטרות תכנית המתאר.. יחד עם זאת ולאור העובדה כי חלק ממבנה המסגד בנוי בפועל בתחום השצ"פ (תא שטח 301) ובכדי להסדיר ולאפשר את המשך פעילותו מחליטה הוועדה כי בתחום תא שטח 2036 ישונה יעודה של רצועה ברוחב 3-5 מטר, הצמודה למגרש הציבורי עליו בנוי המסגד משצ"פ לשב"צ. ובתיאום עם לשכת התכנון. יבוטל סימון חלק ממבנה המסגד להריסה אולם יירשם בהוראות התכנית כי בתחום השב"צ בתכנית לא תותר כל בנייה חדשה מעבר לקיים.

### **מענה מפורט להתנגדויות-**

#### **התנגדות עמותת ג'מעייית מסגד אלמרג'ה-**

1. התכנית המופקדת תסכל תכניות עתידיות להרחבת המסגד ובית העלמין ותפגע בתוספת שטחי שרות בעתיד ותוספת שטחי התכנסות **לדחות את הטענה** – ככל שנדרשת למסגד תוספת שטחי בניה, יש למקמם בתחום המגרש עליו הוא בנוי ובהתאם ליעוד הקרקע הסטטוטורי. כמו כן, בסמוך למבנה הציבור (מסגד) התכנית מציעה רצועה ביעוד שצ"פ המהווה הפרדה בין מגרשי המגורים לבין המסגד ובכך מאפשרת את המשך פעילות המסגד ללא הפרעה. מבלי לגרוע מן האמור, במסגרת ההחלטה שונה יעוד חלק מן השצ"פ לשב"צ וזאת במטרה לאפשר המשך תפקוד המסגד.

2. מבוקש לאפשר שטח התכנסות וחניה ממזרח למסגד

**לדחות את הטענה** – שטחים של חניה והתכנסות מהווים חלק מתפקוד המסגד ועל כן מקומם בתחום המגרש המיועד לצרכי ציבור. ייעוד הקרקע על פי התכנית המאושרת הינו יעוד חקלאי אשר אינו מאפשר שימש של חניה או התכנסות. התכנית הנוכחית מייעדת את השטח הגובל במסגד לשצ"פ המהווה ייעוד ציבורי המאפשר התכנסות.

3. באזור המסגד קיימת תכנית ליעוד ציבורי עבור אולם קהילתי לניחום אבלים. קיים היתר בנייה ואישור התכנית יסכל את האפשרות לחנייה ובכך גם את השימוש באולם.

**לדחות את הטענה** - לא קיימת תכנית סטטוטורית להרחבת המסגד. יתרה מכך, המסגד לא נכלל בתחום הקו הכחול של התכנית ועל כן אין בתכנית זו כדי לסכל את האפשרות לחניה.

היתר הבנייה פג תוקפו. היתר חדש יתייחס לתחומי המגרש הציבורי בלבד. לדברי המועצה מדובר במסגד שכונתי שמשרת את השכונה ומגיעים אליו רגלית.

4. אישור התכנית יפגע בצורך עתידי להרחבת בית הקברות

#### **לדחות את הטענה-**

א. צרכי היישוב זמר נבחנו במסגרת תכנית המתאר מ/8/1 /1005 שסימנה במתחם 61 תא שטח בגודל 15 דונם עבור בית עלמין אשר אמור לספק את צרכי הקבורה של היישוב.

עמוד: 7  
תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

ב. לפי עמדת הוועדה המקומית לתו"ב מזרח השרון, והמועצה המקומית זמר השטחים העומדים לשירות הציבור למסגד ולבית עלמין מספיקים בעת הזו לצורכי המועצה ולפיכך, אין מקום להרחבת בית העלמין בסמוך לשימוש למגורים.

ג. לגבי תכנון עתידי, הוועדה מציינת כי ייעוד הקרקע התקף בשטח בו מבוקשת ההרחבה לבית עלמין לפי מש/במ/ 8 / 1 / 1004 הוא לשטח פתוח ציבורי. בתכנית עתידית להרחבת בית העלמין יש לבחון חלופות המרוחקות משימושי מגורים מתוך העדפה למיקום אתרי קבורה שלא בצמידות לשטחי מגורים, כפי שציינה גם המועצה.

5. בזמרים קיימים שטחים ציבוריים פנויים שניתן לשקול החלפה בינם לבין שטח התכנית שבנדון **לדחות את הטענה** - מיקום השטח הציבורי נקבע בתכנית המתאר המאושרת.

6. אישור התכנית ימנע מתושבי הכפר את זכותם הבסיסית לחופש הפולחן והדת- **לדחות את הטענה** - המסגד ימשיך לשמש כמוסד דת התכנית אינה פוגעת בתפקוד המסגד ואינה מונעת פעילותו ופעילות הקהל במקום.

#### **התנגדות מר נימר גאנם חלק מחלקה 44 גוש 8658**

1. לא התקבלה הודעה בדבר הפקדת התכנית, **לדחות את הטענה**- התכנית הופקדה כדין. כמו כן שלחו הודעות אישיות לבעלי מקרקעין בתחום התכנית וזאת בהתאם לתקנות תכנית איחוד וחלוקה. הוועדה סבורה כי הפרסום היה אפקטיבי, המתנגד עצמו היה מודע לתכנית ואף הגיש לה התנגדות.

2. בתכנית המתאר תוואי הכביש לא עובר בחלקת המתנגד. התכנית המופקדת שינתה את התוואי כך שהוא חל על חלקת המתנגד דבר המהווה פגיעה בזכויותיו **לדחות את הטענה**- תכנית מש/ 8 / 1 / 1005 הינה תכנית מתארית המסמנת באופן מתארי את תוואי הדרכים ואת ייעודי הקרקע. תוואי הכביש הסופי נקבע בתכנון מפורט ומשכך ובהתאם למגבלות טופוגרפיות הוא הוסט והותאם באופן מיטבי לתנאים הפיסיים והגיאוגרפיים בשטח.

בנוסף ככל שתוואי הכביש היה נותר בהתאם לתוואי של תכנית המתאר, חלק גדול יותר מחלקת המתנגד היה נשאר מחוץ לקו הכחול ונותר ביעוד חקלאי.

3. מבקש לקבל הקצאה במגרש אחד וללא שותפים רבים. **לקבל את הטענה בחלקה**. התכנית כוללת טבלאות הקצאה ואיזון בין כל בעלי הקרקע בתחום התכנית ולפיכך קיבל המתנגד זכויות קנייניות בהתאם לחלקו היחסי בחלקה. במצב הנכנס יש למתנגד שותפים רבים, ועל כן, בהתאם לתקן 15 גם במצב היוצא מצבו נותר דומה. יחד עם זאת, הוועדה קובעת כי שמאי התכנית יתקן את הטבלאות בהנחיית שמאית הוועדה המחוזית על מנת לרכז את זכויות המתנגד במגרש אחד ככל הניתן.

עמוד: 8  
תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

**בכפוף לתיקון מסמכי התכנית על פי החלטה זו מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית.**

גב' שירה ברנד  
יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז

גב' ג'נט אסי  
מרכזת ועדת התנגדויות



עמוד: 9  
תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

**החלטה בתכנית 451-0489252 - מגרש 12 - אזור תעשייה לוגיסטי**

**השתתפו חברי הועדה:**

- גב' שירה ברנד, יו"ר הועדה המחוזית
- גב' מלי לוי מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה
- גב' רוני גרניט, מ"מ נציגת שר הבריאות
- (חברה)
- (חברה)
- (חברה)

מר גיא קפלן, מתכנון המחוז.  
גב' אורית פיילר, לשכת התכנון  
גב' גיטה ורדי, לשכת התכנון  
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית.  
גב' דינה בן עבו, מ"מ מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות.

**תכנית 451-0489252 - מגרש 12 - אזור תעשייה לוגיסטי – דיון פנימי**

התכנית נמצאת באזור התעשייה בכפר קאסם, הנמצא דרומית לכביש 5 (עפ"י התכנית ק/3414), בגוש 8865 חלקי חלקות 12-16 ו-26 ובגוש 8866 בחלקי חלקות 39-41. שטח התכנית כ- 36 דונם.  
התכנית עניינה חלוקת מגרש 12 בייעד מרכזים לוגיסטיים עפ"י התכנית ק/3414, ל-4 מגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה ומגרש אחד ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. התכנית מתווה דרך גישה מדרום ע"י שינוי יעוד משצ"פ לדרך. התכנית מלווה בטבלאות האיזון ומקצה את המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור "מעל הקו" לרשות מקרקעי ישראל בתמורה לשטח ביעוד מרכז לוגיסטי.  
הקצאה זו נעשתה על בסיס הסכם בין עיריית כפר קאסם ורשות מקרקעי ישראל לפיו בעתיד ולאחר אישור התכנית, אמורה עיריית כפר קאסם לקבל מגרש זה תמורת מגרש אחר ביעוד ש.ב.צ. שיועבר למשטרת ישראל לצורך הקמת מבנה המשטרה בכניסה לכפר קאסם.  
התכנית נבדקה ע"י שמאי הועדה המחוזית ועפ"י המלצתו התקבלה הסכמת רמ"י לתכנית.  
הועדה המחוזית סברה שמדובר במטרה חשובה מבחינה תכנונית ולאחר שהכריעה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית, החליטה לתת תוקף בכפוף למילוי התנאים, כפי שפורטו בהחלטה.

**השתלשלות אירועים לתכנית :**

1. בתאריך 28.5.17 נקלטה התכנית.
2. בתאריך 15.1.18 החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים ביניהם העלאת זכויות בנייה ל- 75,000 מ"ר וכי נדרשת בנייה בהינף אחד.

עמוד: 10  
 תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

3. בהתאם לסעיף 5 בהחלטת הוועדה המחוזית עודכנה הבדיקה התחבורתית על פי זכויות הבנייה שנקבעו בדיון. מסקנות הבה"ת היו כי מערכת הדרכים במתכונתה הנוכחית אינה נושאת בנפחים המתווספים עקב הפרויקט ויש להפחית את זכויות הבניה במגרש 12 ל - 26500 מ"ר עבור משרדים בנוסף ל 15360 מ"ר מסחר – סה"כ 41860 מ"ר ולשפר את הגאומטריה של מעגל התנועה הסמוך לפרויקט.
4. בתאריך 21.11.18 התקבלה פנייה של מהנדס הועדה המקומית קסם בבקשה להאריך את תוקף החלטת ההפקדה, בין היתר מאחר ובמסגרת התכנית ובתאום עם רשות מקרקעי ישראל נקבע מגרש בשטח של כ- 3 דונם ביעוד שטח בנייני ציבור שבעתיד ולאחר אישור התכנית אמורה עיריית כפר קאסם לקבל מגרש זה תמורת מגרש בשטח של כ- 3 דונם ביעוד ש.ב.צ. לצורך הקמת תחנת משטרה
5. בתאריך 15.1.19 התכנית נדונה בפני הוועדה המחוזית והוחלט להפקידה בתנאים המפורטים בהחלטה. בנוסף נקבע כי " הועדה מבקשת דיווח לגבי התקדמות תכנית זו והתכנית באיחוד וחלוקה הכוללת את השטח המיועד להקמת מבנה המשטרה וזאת עד ליום 31.5.19".
6. ב 7.5.19 התקבל אישור יו"ר קבינט הדיור להאריך את תקופת הטיפול בתכנית עד ל-31.12.19.
7. ב 11.6.19 התקבלה התייחסות השמאי המייעץ לטבלאות המתקנות. בהתייחסות זו נאמר כי מגרש 125 המיועד לבניינים ומוסדות ציבור הוקצה למדינה ואינו מהווה הפרשה לצרכי ציבור (יש לבטל הוראת הפקעה בהוראות התכנית). השמאי קבע כי יש לקבל אישור רמ"י המבהיר שרמ"י מודע לכך שהמדינה ורשות הפיתוח נכנסות לטבלה עם שטחים ביעוד מרכזים לוגיסטיים ויוצאת עם הקצאות ביעוד מבני ציבור. הפניה הועברה לרמ"י.
8. ב 14.7.19 התקבלה הודעה כי אין לרמ"י התנגדות לתכנית ולטבלאות האיזון.
9. ב -25.6.19 התקבלה התייחסות של עיריית כפר קאסם לגבי סטטוס קידום טבלאות האיזון לתכנית ק/ 3307 / 1 בה תוארה ההשתלשלות האירועים הבאה:
10. 25.3.19
11. לתכנית הוגשו 4 התנגדויות אשר נדונו ע"י ועדת ההתנגדויות ב - 9.2.20 והועדה החליטה לתת תוקף לתכנית בכפוף למילוי תנאים, כמפורט בהחלטה.
12. בתאריך 16.2.20 התקבלה פנית רמ"י לפיה בבדיקה שנערכה ע"י המשטרה ופיקוח רמ"י נמצא כי המגרש החלופי שהוסכם כי ישמש להקמת מתחם המשטרה תפוס בחלקו ע"י פלישה, הדבר לא סומן במסמכי התכנית ולא נלקח בחשבון בהליך ההסכמות. על רקע זה התנגדו נציגי רמ"י לאישור התכנית.
13. פנייה הזו הביאה לבדיקה משפטית נוספת של התכנית. מסקנות הבדיקה העלו כי נפל פגם בכך שההקצאות שנתנו בתכנית זו לצרכי ציבור ניתנו למעשה כפיצוי על החזרה של מגרש ציבורי לרמ"י בתכנית אחרת. השיקולים בהקצאת מגרש ציבורי בתכנית חייבים להיות שיקולים תכנוניים וככל שקיים צורך ציבורי הרי שבמסגרת איחוד וחלוקה צרכי הציבור אמורים להתחלק בין כל הבעלים שבתכנית. ככל שלא קיים צורך ציבורי, הרי שכל שהתמורה במצב היוצא חייבת לשמור על עקרון היחסיות ובהעדר צורך ציבורי, רמ"י אמורים היו לקבל מגרש תמורה כמו כל הבעלים בתכנית.

עמוד: 11  
תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

14. עמדה זו הוצגה בפני בעלי העניין בשתי פגישות עבודה במסגרתן בקשו בעלי הקרקע לקדם את התכנית מהר ככל הניתן. במסגרת אותן פגישות נטען כי אין צורך בהקצאה לצרכי ציבור בתחום התכנית מעבר לצורך להחזיר לרשות מגרש ציבורי כנגד המגרש שניתן לטובת הקמת תחנת משטרה.

### דיון פנימי

**מתכנן המחוז** הציג בפני חברי הוועדה את השתלשלות האירועים בתכנית. הדרך היחידה להתקדם היא שגם רמ"י יקבלו זכויות לתעסוקה.

**יועמ"ש הוועדה** - לקבוע בטבלאות ההקצאה מגרש ציבורי מעל הקו זה לא עומד בכללים, כיון שאם קיים צורך ציבורי בתכנית זה אמור להתחלק במסגרת איחוד וחלוקה בין כל הבעלים. שנית, כל ההקצאה הזו נעשתה כדי ל'פצות' על קבלת מגרש לצורך הקמת תחנת משטרה בתכנית אחרת, גם הקישור הזה בתוך הטבלאות של התכנית הנוכחית עם קו כחול של תכנית אחרת, אינו עומד בכללים. בנוסף, התכנית כללה הוראת הפקעה של שטח ציבורי אחרי שהייתה הקצאה של המגרש במסגרת איחוד וחלוקה. אנו סבורים שלמרות שהדברים היו ידועים, ולאחר שנערכה בדיקה משפטית נוספת, אגב התנגדות רמי לאישור התכנית, שקיים קושי משפטי מהותי באישור התכנית במתכונתה זו..

**יו"ר הוועדה** כל הסיפור הזה היה בשביל להקים תחנת משטרה ביישוב. צריך לקוות שלאחר כל השינוי הזה בסוף תוקם תחנת משטרה.

### החלטה

לאחר ששמעה את סקירת לשכת התכנון ואת הקשיים המשפטיים שבאישור התכנית במתכונת הנוכחית שוקלת הוועדה לערוך בתכנית את השינויים הבאים בכפוף לפרסומם לפי סעיף 106(ב):

1. תא שטח 125 ישנה את ייעודו ממבנים ומוסדות ציבור למסחר ותעסוקה עם שימושי הקרקע כפי שמוגדר בתכנית בסעיף 4.4. המרחק בין קו הבניין בתא שטח 125 לקו הבניין במגרש הסמוך בו קיימת תחנת הסניקה לא יפחת מ 50 מ'. במרחק הקטן מ 50 מ', בתחום תא שטח 125, יותרו מרתפי חניה בלבד. זכויות הבניה בתא שטח 125 יוקטנו בהתאם לקוי הבניין האמורים. שטחי השרות יקבעו בהיקף של 40% מהשטח העיקרי. גובה המבנה יהיה 5 קומות מעל קומת המסחר. יותרו 3 קומות חניה תת קרקעית.
2. זיקת ההנאה למעבר רכב חרום, המסומנת בתחום תאי השטח 123 ו 124, תבוטל.
3. ייתר סעיפי ההחלטה של ועדת ההתנגדויות מיום 9.2.20 יישארו ללא שינוי.
4. תפורסם הודעה לפי סעיף 106 ב לחוק אשר תאפשר הגשת התנגדויות למשך 14 יום. התיקונים הנדרשים לצורך פרסום כאמור יבוצעו בתוך 30 יום. הקף הפרסום יהיה הקף פרסום של הפקדה ללא רשומות ועם הודעות אישיות לבעלים.

עמוד: 12  
תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

גב' שירה ברנד  
יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז

גב' ג'נט אסאסי  
מרכזת ועדת התנגדויות

עמוד: 13  
תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

**תכנית 407-0508069 – סביוני נצר – דיון פנימי**

**השתתפו חברי הועדה:**

גב' שירה ברנד, יו"ר הועדה המחוזית  
גב' מלי לוי מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה  
גב' רוני גרניט, מ"מ נציגת שר הבריאות  
- (חברה)  
- (חברה)  
- (חברה)

מר גיא קפלן, מתכנון המחוז.  
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית.  
גב' דינה בן עבו, מ"מ מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות.

**מרחב תכנון: נס ציונה**

**החלטה בתוכנית 407-0508069**

מיקום התכנית נמצא בפניה הדרום מזרחית של נס ציונה בשכונת סביוני נצר. התכנית מציעה עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור, באופן המבטיח מתחם עירוני מתפקד ואיכותי. התכנית תורמת לגיוון תמהיל הדיור בשכונה וכן למשיכת אוכלוסייה מגוונת לאזור. שטח התכנית 4 דונם התכנית תכלול 2 קומות תעסוקה בשטח של 1,920 מ"ר עבור שימושים לתעסוקה, מרפאות ושירותים אישיים, מעליהן 7 קומות של מגורים סה"כ 42 יח"ד, מתוכן 14 יח"ד בשטח כולל של 80 מ"ר, 14 יח"ד בשטח כולל של 100 מ"ר ו- 14 יח"ד בשטח כולל של 122 מ"ר. יתוסף שטח של 14 מ"ר למרפסות לכל יח"ד שטח שלא ניתן לניוד למטרות אחרות. השטח הציבורי יוותר ללא שינוי.

**השתלשלות האירועים בתכנית:**

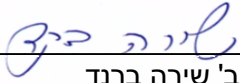
1. התכנית נקלטה ביום 11.6.18
  2. התכנית נדונה בוועדת המשנה הנקודתית בתאריך 22.10.18 והוחלט להפקידה בתנאים.
  3. בתאריך 12.1.20 בדיון בוועדת התנגדויות הועדה קיבלה את הסכמות הצדדים והחליטה לתת תוקף לתכנית.
  4. נקבע כי מסמכי התכנית יועברו ללשכת התכנון תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית וכי החלטה זו תהיה בטלה בתוך ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
- יזם התכנית הבהיר כי העיכוב במילוי התנאים נבע מהשינויים שנדרשו בתכנית שהצריך את עריכתה מחדש ועדכון הנספחים לעומת התכנית המופקדת. ההליך ארך זמן ממושך גם בשל ההתנהלות בתקופת מגפת הקורונה. כמו כן לאור מעורבות העירייה בגיבוש הפשרה הועברו מסמכי התכנית המתוקנים לבדיקת העירייה בימים אלה הושלמו התנאים והוגשו סטים ללשכת תכנון

**החלטה**

לאור הנסיבות מחליטה הועדה להאריך את המועד להשלמת התנאים למתן תוקף לתכנית עד ליום 30.9.20

עמוד: 14  
תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

  
 גב' שירה ברנד  
 יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז

  
 גב' ג'נט סאסי  
 מרכזת ועדת התנגדויות

**החלטה בתכנית 405-0412890 – תכנית מתאר כפר סבא – דיון פנימי**

**השתתפו חברי הועדה:**

- מר גיא קפלן, מ"מ יו"ר הועדה המחוזית ומתכנן המחוז - (חברה)
- גב' מלי לוי מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)
- גב' רוני גרניט, מ"מ נציגת שר הבריאות - (חברה)

עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית.  
 גב' ג'נט סאסי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות.  
 גב' תמי ראם, לשכת התכנון  
 מר יונתן פרידמן, לשכת התכנון

**כללי:**

תכנית מתאר כפר סבא הנה תכנית מתאר כוללנית שהוגשה לוועדה בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה. התכנית חלה על כל תחום השיפוט של העיר וכוללת כ- 14,500 דונם. התכנית מגדירה את החזון ואת מגמות הפיתוח העתידיות של העיר עד ליעד אוכלוסייה של 150,000 תושבים בשנת 2035 כמפורט להלן:

סה"כ מתקבל	תוספת למאשר	מצב מאושר	
כ- 150,000	כ- 47,0000	כ- 103,000	אוכלוסייה
כ- 47,600	כ- 16,100	כ- 31,500	מס' יח"ד
כ- 2.066 מליון מ"ר	כ- 801,500 מליון מ"ר*	כ- 1,264,500 מ"ר	תעסוקה
1,960 דונם*	490	כ- 1,470 דונם*	שטח מבני ציבור
2,008	154	כ- 1,854	שטחי ציבור פתוחים / כולל ספורט ונופש

**מטרות התכנית:**

עמוד: 15  
תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

- א. התווית מסגרת תכנונית, של מבנה מרחבי והירארכיה תפקודית, שתאפשר את הגדלת אוכלוסיית העיר לכ – 150,000 תושבים.
- ב. הגדלת אפשרויות התעסוקה בעיר ליצירת בסיס כלכלי מאוזן ואיתן על ידי הרחבת שטחי התעסוקה והגדלת הזכויות.
- ג. שימור ופיתוח המרקם העירוני כמרחב ציבורי זמין ואיכותי, על יסודות ה"רשת הירוקה" גינות הכיס וטבעות שלד המבנה העירוני; הפנימית (רחובות הליבה), התיכונה (רחובות ראשיים) והחיצונית (כבישים ראשיים).
- ד. חיזוק וחיידוש מע"ר ויצמן.
- ה. חיידוש, פיתוח ועיבוי אזורי המגורים והתעסוקה, מבני הציבור והמרחב הציבורי.
- ו. העדפת ההתחדשות העירונית בכל אמצעי תכנוני מקדם שיעמוד לרשות הרשות.
- ז. חיזוק מעמדה הכלכלי של העיר ע"י פיתוח תעסוקה בדגש "היי וביו-טק" וחיידוש המלאכה והתעשייה, תוך ניצול יתרונותיה המקומיים והאזוריים.
- ח. פיתוח מערכות תחבורה ודרך, המאפשרות נגישות וניידות בין כל חלקי העיר בתחבורה ציבורית, באופניים וברגל.
- ט. שיפור מתמיד של איכות הסביבה, והצמיחה המאוזנת של העיר.
- י. שיתוף פעולה עם ערים ורשויות שכנות לצורך תכנון מיטבי של שטחים לתעסוקה בגבולות העיר ושיפור הנגישות אליהם בתחבורה ציבורית ובתחבורה פעילה, לצד שיתוף פעולה במסגרת של איגודי ערים ורשויות בתחומים כמו איכות סביבה, מים וביוב, מכוני השבה וכד'.

#### **רקע סטטוטרי:**

**תמא/1:** מים-בתחום התכנית קיימת רגישות בינונית, גבוהה וגבוהה מאוד.

בתחום התכנית קיימים אזורים עם רגישות להחזרת מי נגר עילי, גן לאומי, קו חשמל ארצי, נחל משני, נחל ראשי, רצועה לתכנון קו מי מערכת.

**תמא/35:** מרבית שטח העיר נמצא במרקם עירוני. אזורי התעשייה המזרחי ועתיר ידע הדרום מזרחי נמצאים במרקם שמור משולב. עפ"י נספח הנחיות סביבתיות התכנית חלה באזור "שטחי שימור משאבי מים".

**תמא/37:** בקצה המזרחי עובר קו הגז.

**תמא/10:** בקצה המזרחי עוברים קווי מתח על ותחנות משנה.

**תמא/23:** מדרום לעיר, לאורך כביש 531 עוברת מסילת הרכבת עם 3 תחנות רכבת עם קישוריות ישירה לעיר. ממזרח לעיר עוברת מסילת הרכבת המזרחית עם שלושה לכפר סבא, שלוחת "פקר פלדה". עפ"י תת"ל 22 – מאושרת באזור התעשייה המזרחי תחנת רכבת. **תמא/23/א:** בתחום העיר, לאורך רח' ויצמן - התע"ש עובר תוואי רכבת קלה עם סימון לאזור תחזוקה ותפעול באזור התעשייה המזרחי. **תמא/23/א/4:** לאורך רחוב טשרניחובסקי עובר הקו הצהוב.

**תמא/21/3:** מרבית השטח נמצא באזור פיתוח עירוני. אזורי התעשייה המזרחי והתע"ש נמצאים באזור תעשייה מלאכה ותעסוקה. בתחום העיר נמצא אזור "מוסד" שחל בתחום בית החולים מאיר. חלק מתחום התכנית נמצא באזור חקלאי נוף כפרי פתוח בתמ"מ.

עמוד: 16  
 תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

**תכנית מתאר מקומית: בכפר סבא חלה תכנית המתאר כס/1/1 משנת 1976 ומשמשת תכנית יעד לשנת 2020.**

### מתחמי תכנון:

התכנון המוצע בתכנית המתאר מושתת על חלוקת העיר ל- 6 מתחמי תכנון עיקריים שכוללים 8 מתחמי משנה. החלוקה למתחמים התבססה על בחינה של מספר פרמטרים ועל השילוב ביניהם, כגון מרקם, טיפולוגיה ותקופת בניה, מוקדים מרכזיים, צירים משמעותיים וצפי השתנות עתידי.

המתחמים מהווים ביחד יחידות הבסיס להמשך תכנון העיר. לכל מתחם נקבעו המאפיינים התכנוניים עיקריים, מאפייני התכנון העתידי ונתונים כמותיים שמשקפים את המצב הקיים ואת קיבולת זכויות הבניה העתידית וכן את הפרוגרמה לשטחי הציבור הנדרשת לשם מימוש התכנית, כמפורט כלהלן:

**מתחם 1:** שכולל את המע"ר העירוני מבוסס על המרקם העירוני הוותיק, המבונה במלואו, שבו ההשתנות הצפויה תהיה במסגרת התחדשות עירונית. גבולו המערבי הוא רח' טשרניחובסקי שמהווה ציר תנועה משמעותי בעיר, וציר שבו נשברת מערכת הצירים של המרחב הציבורי העירוני, וגבולו הצפוני הוא רח' בן יהודה, שהוא גם הגבול הצפוני של המרקם הבנוי לרוב ארכו.

**מתחם 2:** סובב את הפארק העירוני ומקיף 2 אזורי תעסוקה שונים.

**מתחם 3:** כולל שכונות חדשות מחד (הדרים, אוניברסיטה), שכונות ותיקות להתחדשות עירונית (יוספטל) ואזורי בניה חדשה בשוליו.

**מתחם 4:** חדש יותר ממתחם 1 ממזרח לו, ובנוי סביב בי"ה מאיר.

**מתחם 5:** מורכב מחדש (כס/80, קניאל) ומוותיק מתחדש – שיכון עליה, מופרד ממתחמים 4, 6 בצירים ראשיים של טבעת השדרות העירוניות – רח' טשרניחובסקי והמשכו של רח' בן יהודה (רח' מנחם בגין).

**מתחם 6:** הוא עתודת הקרקע החדשה לבניה (צפון בן יהודה) ומובלעת שכונת אליעזר הותיקה.

### השתלשלות הארועים בתכנית:

- 6.6.2016 - הוחלט על הפקדת התכנית בתנאים.
- 3.2.2017 התכנית פורסמה להפקדה.



עמוד: 17  
תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

- 10.2.2019 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות, לבקשת הוועדה המקומית, לאפשר לגורמי מקצוע לבחון את התכנית ולהתנגדויות שהוגשו על מנת לגבש עמדה וקבעה שהות של 6 חודשים במהלכן תגובש התייחסות הוועדה המקומית לתכנית ולהתנגדויות שהוגשו לה.
- 26.1.2020 נידונו השינויים המוצעים במליאת הוועדה המקומית כפר סבא.
- בתאריכים 16.2.2020, 23.2.2020, 1.3.2020, 12.7.2020 שמעה ועדת המשנה להתנגדויות את ההתנגדויות לתכנית ואת המלצת הוועדה המקומית לעדכון התכנית תוך התייחסות להתנגדויות שהוגשו ולתכניות המקודמות במרחב התכנון.
- אין הערות לפי סעיף 109 של מינהל התכנון

#### דיון פנימי:

מ"מ יו"ר הוועדה סקר בפני הוועדה את הליכי התכנון בתכנית וציין כי עיריית כפר סבא והוועדה המקומית בחרו להמשיך ולקדם את התכנית תוך שהוגשו לועדה במסגרת התנגדות מהנדסת העיר בקשות לעידכון ושינוי התכנית. במסגרת השינויים המבוקשים מוצע בינוי עדכני תוך חיזוק מרכז העיר ההיסטורי לאורך רחוב ויצמן, עדכון שטחי תעסוקה וקביעת אזורים חדשים לפתוח, תוך שמירה על המרקם הקיים בעיר. כמו כן, נבחנו מחדש היבטים הקשורים בגובה, תחבורה, סטרוקטורה עירונית ומערך השבילים, שימור, נושאים סביבתיים וכו'.

מ"מ יו"ר הוועדה ציין, כי הוועדה ערה לקו המטרו המתוכנן לאורך רחוב ויצמן וכי יש חשיבות רבה להעצמת זכויות הבניה באזורים מוטי תחבורה ציבורית וזאת על מנת לעודד שימוש בתחבורה בת קיימא. עוד ציין כי אזור זה הוא אזור בעל פוטנציאל להתחדשות עירונית ועירוב שימושים יחד עם זאת, בחינת העצמת הזכויות תעשה במסגרת תמ"א 70. חברי הוועדה עמדו על חשיבות אזור התעסוקה, במפגש הערים כפר סבא/רעננה, הסמוך לתחנת הרכבת הקיימת וכן לתחנת מטרו עתידית, חשיבות בקנה מידה אזורי.

הוועדה עמדה על חשיבות ציפוף מתחם 6 המיועד לבניה חדשה וזאת כדי לעמוד בצפיפות המינימום של תמ"א 35 ולהביא לניצול יעיל של הקרקע..

חברי הוועדה ציינו את חשיבות המסדרון האקולוגי ו-"צוואר בקבוק" הקיים בתחום התכנית..

הוועדה דנה בשאלה האם השינויים אותם היא שוקלת לערוך בתכנית מצריכים החלטה על הפקדה מחדש במליאת הוועדה או שניתן לערוך אותם במסגרת פרסום רחב לפי סעיף 106(ב) לחוק. יועמ"ש הוועדה עמד על ההיבטים המשפטיים של השאלה תוך תאור המבחנים שקבעה הפסיקה בעניין, חברי הוועדה סברו כי כיוון שמרבית השינויים מעצימים זכויות ובינוי באזורים שהיו מיועדים לכך גם בתכנית המופקדת ולאור מהותה של התכנית כתכנית כוללנית, כי ניתן לפרסם את השינויים במסגרת פרסום רחב לציבור בהליך לפי סעיף 106(ב) לחוק.

#### החלטה:

לאחר ששמעה את המתנגדים ונציגי הוועדה המקומית, ולאחר שבחנה את התכנית לאור אישורה של תמ"א 1, שוקלת הוועדה לערוך בתכנית את השינויים הבאים בכפוף לפרסום סעיף 106(ב), הכל כמפורט בהחלטה:

#### כללי:

א. תשריט מצב מאושר יעודכן על פי קומפליציה עדכנית.

#### עדכון יח"ד בתכנית:

הוועדה לאחר שבחנה את התכנית והצפיפויות בהתאם לתמ"א 1/35 והצורך ליעיל את השימוש בקרקע (במיוחד בשטחים החדשים המיועדים לפיתוח במתחם 6) סבורה כי יש להגדיל ולעדכן את מספר יח"ד בתכנית.

עמוד: 18  
תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

- ב. לתכנית המופקדת יתווספו 16,452 יח"ד (16,055 יח"ד במצב המופקד וסה"כ 32,507 יח"ד בתכנית המתאר הכוללנית). לפי החלוקה למתחמי התכנון כמפורט להלן:
- מתחם 1- העיר הוותיקה (4,050 ד')**: תוספת של 7,730 יח"ד למצב המאושר.
  - מתחם 2- דרום מזרח העיר (2,260 ד')**: תוספת של 1,670 יח"ד למצב המאושר.
  - מתחם 3- צפון מזרח העיר (3,370 ד')**: תוספת של 5,177 יח"ד למצב המאושר.
  - מתחם 4- מערב העיר-שיכון ותיקים (1,280 ד')**: תוספת של 200 יח"ד למצב המאושר.
  - מתחם 5- שיכון עליה ושכונה ירוקה (1,480 ד')**: תוספת של 1,230 יח"ד למצב המאושר.
  - מתחם 6- צפון בן יהודה (1,650 ד')**: תוספת של 16,500 יח"ד. הצפיפות לא תפחת מ- של 20 יח"ד לדונם נטו.

### ג. יעד האוכלוסייה יעודכן בהתאם

#### עדכון שטחי תעסוקה:

- שטחי הבנייה הכוללים בתכנית עבור ייעוד תעסוקה ומסחר יעודכנו ל-3,150,000 מ"ר שטח כולל (עיקרי ושרות) (על פי חישוב של 15 מ"ר לתושב). המתחמים הבאים יעודכנו כדלקמן:
- מתחם משנה 1-ב'-משולש כ"ס/רעננה (164 ד')**: שטח בנייה כולל של 534,500 מ"ר (מאושר+תוספת). מסחר- 30,000 מ"ר תעסוקה-504,500 מ"ר
  - מתחם משנה 2-א'-מתחם התע"ש**: שטח בנייה כולל של 1,300,000 מ"ר (מאושר+תוספת). עבור מסחר תוספת של 30,000 מ"ר למצב המאושר, עבור תעשייה 100,000 מ"ר והיתר עבור תעסוקה.
  - מתחם משנה 3-א'- מתחם כ"ס/50**: שטח בנייה כולל של 300,000 מ"ר (מאושר+תוספת).
  - מתחם 6- צפון בן יהודה (1,650 ד')**: סה"כ שטח בנייה כולל של 225,000 מ"ר מתוכם 15,000 עבור מסחר.
- שאר שטחי הבנייה עבור ייעוד תעסוקה על פי התכנית המופקדת.

יצוין בהוראות התכנית כי:

1. מסמך המדיניות יכלול פירוט של פריסת יחידות הדיור בכל מתחם ואת פריסת שטחי הציבור בכל המתחם.
2. מסמך המדיניות יתייחס ויצגי את עקרונות התכנון כפי שבאים לידי ביטוי בנספחי התכנית: תשריט יעודי קרקע, עיצוב פיתוח ובניו, סביבה ונוף, ניקוז, ניהול מי נגר, מים, תנועה, איכות הסביבה, חשמל, פרוגרמה,

יצוין בהוראות התכנית כי הבניה לאורך צירי המתען תתייחס ככל הניתן לנושא קישוריות וחיבוריות בהתאם להנחיות מסמך המדיניות של הועדה המחוזית. הועדה מציינת כי סוגיית העצמת זכויות הבניה תבחן במסגרת תמ"א 70 ככל שתקודם.

תשריט יעודי קרקע:

עמוד: 19  
תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

- א. תשריט ייעודי הקרקע יעודכן כך שיעודי הקרקע עבור מגורים, לכל סוגיהם, יוצגו באופן מוכלל בצבע צהוב. מסמכי התכנית והוראות התכנית יעודכנו בהתאם. גובה הבינוי יוצג בנספח המבנה העירוני ובהוראות התכנית ויהיה מחייב.
- ב. פרק 3.1 לעניין מגורים יעודכן בתיאום לשכת התכנון.
- ג. מתחם תכנון 2ב'- יתווסף שימוש לתעשייה.

#### נפחי בנייה:

- א. התכנית תעודכן כך שהיקפי הבניה יכתבו במתכונת של אחוזי בנייה ולא רח"ק ("רצפה חלקי קרקע"). ובנוסף עבור כל יחידת דיור יתווסף שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסת.

#### גובה:

- א. פירוט גובה הבינוי כפי שמופיע בהוראות התכנית יעודכן כך שיהיה כתוב סך כל הקומות (כולל קומת קרקע וקומת גג). מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.
- ב. הגובה במתחמים השונים יעודכן כדלקמן :
- ג. מתחם 1ב' ביעוד תעסוקה יעודכן כך שניתן לבנות עד 35 קומות.
- ד. מתחם 2א' יעודכן כך שניתן לבנות עד 30 קומות.
- ה. מתחם 3א' יעודכן כך שניתן לבנות עד 8 קומות.
- ו. ממסמכי התכנית יוסר המושג "רצועת חיגור גבוהה". השטח המסומן כרצועת חיגור בנספח עיצוב המבנה העירוני יעודכן לגובה של עד 9 קומות.
- ז. ברצועה שממערב לדרך טשרניחובסקי מצפון לדרך השרון עד השב"צ במתחם 4א', ולכיוון מערב בחלק הדרומי 100 מ' מדרך טשרניחובסקי דרך רחוב אנילביץ ורחוב הכובשים גובה הבינוי יהיה עד 9 קומות. בתיאום עם לשכת התכנון.

#### מתחם 6-צפון בן יהודה:

- א. תא השטח הכלוא מצפון לתא שטח 402, דרומית לגוש 7589 יהיה ביעוד שצ"פ, לתיאום מול לשכת התכנון.
- ב. תאי שטח 402, 509, 52, 510, 511, 1005, 55, ו-507 לתא שטח אחד ויהיו ביעוד משולב של מגורים מסחר ותעסוקה.

#### קריית הממשלה:

תא שטח 20 ביעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור יהפוך ליעוד תעסוקה, מגורים ומסחר ויכלול גם שימוש ציבורי.

#### המע"ר:

- א. תאי שטח 506, 503, 502, 500, 501, 504, 505 יהיו ביעוד של מגורים, מסחר ותעסוקה.
- ב. תאי שטח 305, 306 ו-211 בחלק הפונה לרחוב וייצמן יהיו ביעוד של מגורים, מסחר ותעסוקה בתיאום עם לשכת התכנון.
- ג. תאי שטח 304, 303 יהיו ביעוד של מגורים מסחר ותעסוקה בחלק הפונה לרחוב וייצמן, בתיאום עם לשכת התכנון.
- ד. תאי שטח 324, 312, 902 ו-313 בחלק הפונה לרחוב וייצמן וטשרנחובסקי יהיו ביעוד של מגורים מסחר ותעסוקה. בתיאום עם לשכת התכנון.
- התשריט יעודכן בהתאם לתשריט יעודי הקרקע שבהצעת העדכון של הועדה המקומית.

עמוד: 20  
תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

**תחבורה:**

- א. מיקום מסוף התחבורה משכונת קפלן, תא שטח 214, יועתק בסמיכות לדרך מוצעת 5503 וכביש 55 מזרם בתיאום מול משרד התחבורה.
- ב. סימון סימבול בתא שטח 503 של מרכז התחבורה ברחוב ויצמן יוסר. בתיאום מול משרד התחבורה.
- ג. מסוף תחבורה צפוני על דרך 554 יוסט דרומה צפונית לרחוב בן יהודה. בתיאום מול משרד התחבורה ולשכת התכנון. בנוסף ייערך תיאום נוסף בנושא מסופי תחבורה מול משרד התחבורה ולשכת התכנון. במידת הצורך יתווספו מסופים נוספים, שיסומנו ויפורסמו במסגרת ההליך לפי 106(ב).

**תכנית שימור עירונית:**

- א. המילואות לתחום חיפוש המסומנות כ-"אתר/מתחם לשימור" יוסרו מהתשריט ויועברו אל הנספח הנופי.
- ב. הסימון "אתר/מתחם לשימור" יעודכן על בסיס רשימת המבנים והאתרים לשימור העירונית המאושרת ע"י ועדת המשנה של כפר סבא ובתיאום לשכת התכנון.
- ג. בהוראות התכנית יתווסף פרק לעניין שימור. להלן פירוט הסעיפים שיש לכלול בהוראות התכנית:
  1. עיריית כפר סבא תיזום סקר שימור עירוני מקיף של אתרי מורשת בכל מרחבי העיר. הסקר יהווה בסיס להכנת רשימת שימור מלאה ומעודכנת וכן בסיס להכנת תכנית עירונית לשימור.
  2. תכנית שימור עירונית תיערך לפי התוספת הרביעית לחוק התו"ב, על בסיס מימצאי סקר השימור העירוני.
  3. בתכנית השימור העירונית יקבעו ערכי המורשת ויפורטו הנחיות לשימורם.
  4. עד לאישורה של תכנית שימור עירונית יחולו ההוראות הבאות על אתר/מתחם לשימור כמסומן בנספח הנופי:
    - א. תוכנית מפורטת אשר בתחומה אתר/מתחם לשימור כמסומן בנספח הנופי תוגש בליווי תיעוד מתאים ותכלול במידת הצורך הוראות המורות על אופן שימורו.
    - ב. ועדה מקומית בהתייעצות עם ועדת השימור ו/או ממונה השימור תוכל להורות על הכנת תיק תיעוד חלקי או מלא (עפ"י הנחיות מנהל התכנון), הכנת סקר מתחמי, שילוב יועץ שימור בצוות התכנון, או כל סקר רלוונטי אחר.
    - ג. תכנית מפורטת אשר בתחומה אתר/מתחם לשימור כאמור תחויב בהתייעצות עם ועדת השימור על בסיס חו"ד ממונה השימור, טרם דיון בוועדת התכנון.
    - ד. בקשה להיתר באתר לשימור לפי רשימת השימור העירונית תלווה בתיעוד שיאושר ע"י ממונה השימור.
    - ה. הועדה המקומית תהיה רשאית לפטור מהכנת תיעוד כאמור, לאחר שקבלה את התייחסות ועדת השימור, על בסיס חו"ד ממונה השימור, לכך שההיתר המבוקש אינו נוגע לאתרים או לערכים הראויים לשימור.
    - ו. ככל שזוהו במסגרת התיעוד ובהתאם לחוות דעת ממונה השימור, ערכים הראויים לשימור, יפרט היתר הבנייה את עבודות השימור והתכנון, ככל שידרשו.

**הערות להוראות התכנית:**

עמוד: 21  
תאריך: 15/09/2020

ישיבה מספר : 2020027 תאריך הישיבה : 03/09/2020

- א. במוקדי שער/צומת תבולת ההוראה של 80 מ' בין מגדלים. תתווסף הוראה כי תנאי להיתר בנייה למגדלים מעל 16 קומות יהיה תכנית עיצוב אדריכלי לאישור מהנדסת העיר.
- ב. תתווסף הוראה כי בתכנית להתחדשות עירונית ישקל הצורך בהכנת נספח חברתי.
- ג. תתווסף הוראה כי לכל תכנית להתחדשות עירונית תצורף חוות דעת כלכלית הבוחנת את כדאיות הפרויקט.
- ד. תתווסף הוראה כי תכנית מפורטת בתחום העיר הותיקה תשמר על רציפות הרשת הירוקה.

#### אתר פסולת

- א. סימבול מתקן התשתית למעבר פסולת יועבר לדרום אזור התעשייה כס/50, מדרום לכביש 55 בתחום מגבלות קו המתח בתיאום לשכת התכנון. אתר הפסולת יהיה לפסולת מעורבת.

#### מסדרון אקולוגי

- א. יסומן בתשריט התכנית מסדרון אקולוגי ארצי/ צוואר בקבוק.
- ב. גבול מסדרון אקולוגי ארצי/ צוואר בקבוק בתחום התכנית לא יפחת מ-300 מ' ברצועה הצרה ביותר ולאחר מכן תישמר כל רוחב הרצועה.
- ג. כל בינוי בצוואר הבקבוק נדרש אישור הועדה המחוזית.
- ד. המסדרון האקולוגי יוגדר כמתחם תכנון משני.

#### התאמה לתמ"א 1

- את התכנית הוחלט להפקיד טרם אישורה של תמא/ 1. יש לבחון את התכנית בהתאם להוראות המעבר בסעיף 9 (2) בתמ"א/ 1. ככל ויידרשו התאמות נוספות לתמ"א/ 1 מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם, ובתאום עם לשכת התכנון.

**מסמכי התכנית והפרוגרמה לכלל העיר ולכל מתחם ומתחם יעודכנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון.**

**הערות משפטיות וטכניות של לשכת התכנון**

מענה מפורט להתנגדויות יינתן לאחר השלמת ההליך לפי סעיף 106(ב) לחוק. הודעה לפי סעיף 106(ב) לחוק תפורסם לפרק זמן של 60 ימים בהיקף של פרסום להפקדה, ללא צורך בפרסום ברשומות.