

עמוד: 3  
תאריך: 01/10/2020

ישיבה מספר: 2020025 תאריך הישיבה: 23/09/2020

**תוכנית - 405-0412890 : תכנית מתאר מקומית כוללנית כפר סבא כס/2035 דיון פנימי השתתפו חברי הועדה:**

מר גיא קפלן, מתכנון המחוז ומ"מ יו"ר הועדה המחוזית - (חבר)  
גבי מלי לוי מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)  
גבי רוני גרניט, מ"מ נציגת שר הבריאות - (חברה)

עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית.  
גבי תמי ראם, לשכת התכנון.  
מר יונתן ברוקמן, לשכת תכנון.

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

**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.

**השתלשלות האירועים בתכנית:**

- 6.6.2016 - הוחלט על הפקדת התכנית בתנאים.
- 3.2.2017 התכנית פורסמה להפקדה.
- 10.2.2019 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות, לבקשת הוועדה המקומית, לאפשר לגורמי מקצוע לבחון את התכנית וההתנגדויות 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 הועדה 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.
- בתאריך 3.9.2020 נדונה התכנית בוועדת המשנה להתנגדויות. הועדה החליטה לשקול לערוך שינויים בכפוף לפרסום לפי סעיף 109 (ב) לחוק.
- לאחר הפצת ההחלטה התברר ע"י צוות לשכת התכנון כי נפלה טעות חישובית בשטח של מתחם 6. כך שחושב שטח מתחם 6 בגודל 1650 דונם שטח שכלל גם שטח חקלאי ושכונת מגורים צמודת קרקע ולא רק את השטח החקלאי המיועד לפיתוח בתכנית שהינו כ 940 דונם.
- ביום 15.9.2020 התקבלה פניה ממהנדסת העיר כפר סבא לעניין ההחלטה במסגרתה עלו טענות לגבי טעויות בבסיס הנתונים שעל בסיסם התקבלה ההחלטה:
- א. בסעיף א' לעניין מתחם מתחם 6-צפון בן יהודה נקבע בהחלטה: " תא השטח הכלוא מצפון לתא שטח 402, דרומית לגוש 7589 יהיה ביעוד שצ"פ, לתיאום מול לשכת התכנון". מהנדסת העיר הבהירה כי אין מדובר בגוש 7589 אלא בגוש 7598.
- ב. כמו כן נקבע בהחלטה כי במתחם 6 - צפון בן יהודה יהיו 16,500 יח"ד. מהנדסת העיר הבהירה כי החישוב נעשה מתוך סך השטח למתחם 6 הכולל הן השטח המיועד לפיתוח והן השטח החקלאי שבצפון המתחם. בפניה נטען כי חישוב יחידות הדיור למתחם צריך להגזיר רק מתוך השטח המיועד לפיתוח. התכנית מובאת לדיון על מנת לבחון את בסיס הנתונים העובדתיים.

**דיון פנימי:**

מתכנן המחוז הציג את הנתונים והסביר כי נכון היה לחשב את כמות יחידות הדיור על בסיס שטחי הפיתוח. כמו כן הוצג הטעות הסופר בגוש 7598.

עמוד: 4  
תאריך: 01/10/2020

ישיבה מספר : 2020025 תאריך הישיבה : 23/09/2020

**החלטה:**

1. לאחר שבחנה את בסיס הנתונים שעמד בבסיס חישוב כמות יחידות הדיור במתחם 6-צפון בן יהודה, לאור בדיקת לשכת התכנון וטענות מהנדסת הועדה מחליטה הועדה כי את מספר יחידות הדיור במתחם יש לחשב רק מתוך השטח המיועד לפיתוח בתכנית, לפיכך מספר יחידות הדיור למתחם זה יעמוד על 9,400. יעד האוכלוסייה הצפוי יעודכן בהתאם.
2. בהתאמה, שטחי הבנייה הכוללים עבור תעסוקה ומסחר יתעדכן ל- 2,850,000 מ"ר שטח כולל (עיקרי + שרות) וזאת על פי חישוב של 15 מ"ר לתושב.  
המתחמים הבאים יעודכנו כדלקמן:  
**מתחם משנה 2-א' - מתחם התע"ש**: שטח בנייה כולל של 1,075,000 מ"ר (מאושר + תוספת). עבור מסחר תוספת של 30,000 מ"ר למצב המאושר, עבור תעשייה 100,000 מ"ר והיתר עבור תעסוקה.  
**מתחם 6- צפון בן יהודה**: סה"כ שטח בנייה כולל של 150,000 מ"ר מתוכם 15,000 עבור מסחר. שאר שטחי הבנייה עבור ייעוד תעסוקה על פי התכנית המופקדת.
3. הועדה מתקנת את טעות הסופר ומבהירה כי סעיף א' בהחלטה מיום 3.9.2020 לעניין מתחם **מתחם 6-צפון בן יהודה יתוקן כדלקמן**: תא השטח הכלוא מצפון לתא שטח 402, דרומית לגוש 7598 יהיה ביעוד שצ"פ, לתיאום מול לשכת התכנון".

**יתר סעיפי החלטה מיום 3.9.2020 נותרים ללא שינוי הפרסום לפי 106(ב) ישקף את השינויים שהתקבלו במסגרת החלטה זו וכי הפרסום יכלול גם פרסום ברשומות.**