

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2016010 תאריך הישיבה : 06/06/16

**מליאת הועדה המחוזית מתאריך 6.6.16**

מסמך החלטות לפי סעיף 48 ה' לתיקון 101 לחוק התו"ב

**הנושאים בסדר היום:**

1. נושא - אישור פרוטוקול

2. 405-0412890 (כס): תכנית מתאר כוללנית כפר סבא

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2016010 תאריך הישיבה : 06/06/16

**1. אישור פרוטוקול**

הוועדה מאשרת את פרוטוקול דיון מליאת הועדה המחוזית מתאריך 23.5.16.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2016010 תאריך הישיבה : 06/06/16

**2. 405-0412890 (כס): תכנית מתאר כוללנית כפר סבא**

**א. רקע:**

**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 למאוסר	מצב מאוסר	
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

\* כולל 340 ד' במגרשים/רצפים קטנים מ2.5 ד'

**מטרות התכנית:**

- א. התוויית 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 וחימוש מע"ר ויצמן.
- ה. חידוש, 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" וחימוש המלאכה והתעשייה, תוך ניצול יתרונותיה המקומיים והאזוריים.
- ח. פיתוח מערכות תחבורה ודרך, המאפשרות נגישות וניידות בין כל חלקי העיר בתחבורה ציבורית, באופניים וברגל.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2016010 תאריך הישיבה : 06/06/16

- 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/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/3:** מדרום לעיר כפר סבא עוברת דרך פרברית מהירה מס' 531, ממערב לעיר עוברת דרך ראשית מס' 4 וממזרח לה עוברת דרך ראשית מס' 40 (55). העיר מחוברת למערכת הדרכים ע"י כניסות ומחלפים מכל הכוונים.

**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 שלוחה לכפר סבא, שלוחת "פקר פלדה". עפ"י תת"ל 22 – מאושרת התעשייה המזרחי תחנת רכבת.

**עפ"י תמא/23/א:** בתחום העיר, לאורך רח' ויצמן - התע"ש עובר תוואי רכבת קלה עם סימון לאזור תחזוקה ותפעול באזור התעשייה המזרחי.

**עפ"י תמא/23/א/4:** לאורך רחוב טשרניחובסקי עובר הקו הצהוב.

**עפ"י תמא/34/ב/4:** באזור הדרום מזרחי באזור התעשייה עתיר ידע סומן מתחם כאזור בעל רגישות להחדרת מי נגר עילי.

**עפ"י תמא/34/ב/3:** חלק מעורק ניקוז משני עובר בצפון מערב העיר.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2016010 תאריך הישיבה : 06/06/16

**תמא/34/ב/5 :** בדרום מזרח העיר, באזור התעשייה עתיר ידע, עוברת רצועה לתכנון קו מים קוטר 24 ומסומנת תחנת שאיבה ראשית מתוכננת.

**תממ/3/21 :** 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.

**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 עתידית. 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"ח 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' בו יהודה (רח' מנחם בגין).

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

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2016010 תאריך הישיבה : 06/06/16

**נתונים כמותיים קיימים ומוצעים לפי מתחמים :**

מס' מתחם	שם מתחם	שטח המתחם (דונם)	מגורים מס' יח"ד מאושר / יעד	תעסוקה ומסחר מ"ר תוספת / סה"כ (עיקרי)	שטחי ציבורי פתוח דונם סה"כ מוצע	שטח מבני ציבור דונם סה"כ מוצע
1	העיר הוותיקה	כ- 4,050	/ 18,900 21,330	/ 58,000 230,000	460	763
2	דרום מזרח העיר	כ- 2,260	/ 2,460 4,960	/ 325,000 900,000	440	196
3	צפון מזרח העיר	כ- 3,700	/ 5,050 8,390	/ 90,000 180,000	446	240
4	מערב העיר	כ- 1,280	/ 2,800 3,350	/ 45,000 55,000	182	376
5	מערב העיר	כ- 1,480	/ 1,960 3,840	/ 37,000 150,000	350	117
6	צפון בן יהודה	כ- 1,650	/ 315 5,720	/ 57,000 60,000	130	268

**פרוגרמה לשטחי ציבור :**

הניתוח הפרוגרמתי סקר את מוסדות ושטחי הציבור הקיימים כיום בעיר ובהשוואה למכסות המומלצות בתדריך להקצאת קרקע לשטחי ציבור. בהתאם לקיבולת האוכלוסייה העתידית (150,000) נפש נערכו צרכי העיר העתידיים לשטחים ומוסדות ציבור לשנת היעד של התכנית. הנתוח הפרוגרמטי התבסס על אחוז שנתון סטנדרטי לגידול אוכלוסייה של 2.2% וגודל משק בית ממוצע של 3.2 נפש. בסיכום הנתונים התכנית כוללת כ- 1,868 ד' שטחים למבני ציבור ומוסדות, כ- 2,008 ד' שטחי ציבור פתוחים וכ- 170 דונם לספורט ונופש.

**תחבורה :**

המערך התחבורתי של תכנית המתאר מתבסס על רשת הדרכים האזורית והפנימית הקיימת ועל מערך התחבורה הציבורית הקיים והמתוכנן. התכנית מציעה מערכת תחבורה ציבורית בת קיימא

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2016010 תאריך הישיבה : 06/06/16

שמחזקת את התחבורה הציבורית, את מערך שבילי אופניים הפנימיים והחיצוניים ושבילי הולכי רגל, ונותנת קשריות למרחב.

בדופן הדרומית של העיר עובר כביש 531 וקו רכבת עם 3 תחנות רכבת בכפר סבא. במערב העיר, ברח' טשרניחובסקי עוברת דרך מס' 554, דרכה עובר הקו הצהוב ל-BRT עם מסוף תחבורה מוצע בגבול הצפוני של העיר. במפגש בין רח' טשרניחובסקי לבין רחוב בן יהודה מוצעת הפרדה מפלסית.

לאור רחוב ויצמן עובר הקו הורוד שעובר דרך התע"ש, השקמה עד לצפון אזור התעשייה המזרחי במפגש עם תחנת הרכבת המתוכננת לאורק קו הרכבת המזרחי.

בנוסף לכך התכנית מציעה אופציה לדרך חדשה מצפון לעיר, בתחום המועצה אזורית דרום השרון, על בסיס דרך מס' 5503, עם חיבור צפוני למכללת בית ברל וחיבור דרומי לאורך דרך המוביל הארצי.

בתחום התכנית מוצעים מסופי אוטובוסים ו-BRT עתידיים.

**תשתיות: ניקוז, מים, ביוב וחשמל:**

תכנית הניקוז וניהול הנגר העילי של כפר סבא מבוססת על מערכת הניקוז הטבעי, נחל סיר ונחל פולג כמאספי הנגר הראשיים ושימוש בתעלות מקומיות כמוליכי נגר. תכנית הניקוז מציעה מתן עדיפות לשימוש בתוואי הכבישים ובתעלות ניקוז פתוחות מגוננות להולכת עודפי הנגר.

תכנית המים והביוב מציעה את מערכת הקווים והאגנים בתחום העיר לרבות פריסת בריכות אגירה, בארות, מכונני שאיבה, קידוחי וחיבורי מקורות ואת התחנות השאיבה לביוב. בתחומי העיר חלות רדיוסי מגן ב' ו-ג' כאשר מרביתם מרוכזים בצפון מזרח העיר, אזור המוביל הארצי.

תכנית החשמל מציינת כי מימוש תוספת הבנייה למגורים המוצעת בתכנית המתאר מחייבת מימוש השנאי הרביעי (מתוך 4) בתחמ"ש הקיים "עתיר ידע. ביחס לאזורי התעסוקה, על חברת חשמל לקחת בחשבון את תוספות התעסוקה במסגרת תחמ"ש מתוכנן באזור מחלף אייל.

**התכנון הנופי:**

התכנון הנופי של כפר סבא נשען על הגנטיקה הנופית והזהות הייחודית של העיר. התפיסה התכנונית מכירה במורשת העיר כמושבה חקלאית, בקנה המידה האנושי שלה המעודד הליכות, הרחובות המיוערים שלה, הרשת הירוקה שהינה בסיס לקישוריות, תנועה וחיים בעיר, בנגישות המטרופוליטנית של כפר סבא עם שתי תחנות רכבת, גישה קלה לדרכים בין עירוניים וארציים, ובמיקומה במרחב בראייה ארצית כאזור בעל חשיבות נופית בתמ"א 35.

התכנית תומכת בתפישת התכנון העירונית והיא מושתתת על שלד נופי היררכי שכולל:

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2016010 תאריך הישיבה : 06/06/16

- רצף פארקים החובק את העיר בצורת סהר מצפון מזרח ומערבה, רצף הכולל את פארק כפר סבא, פארק לינארי כחלק מהשכונה החדשה בצפון בן יהודה ועד פארק 80, בשכונה הירוקה
- מערך של חורשות בדפנות העיר עם הכבישים הבינעירוניים ההיקפיים היוצר טבעת ירוקה.
- שילוב המוביל הארצי כציר פוטנציאלי משמעותי – ציר רוחב ירוק המייצר קישוריות וזיקה עם הטבע והשטחים החקלאיים שמצפון.
- הרחבת והעצמת השלד הירוק בכדי לייצר קישור בין מרכז העיר ושכונות הלוויין, ומהווה בסיס לתכנון נופי מתארי חדש.

**ייעודי קרקע והנחיות תכנון:**

ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית הם מוכללים ומוגדרים עפ"י היעוד העיקרי שבהם. לכל ייעוד נקבעו בהוראות התכנית מקבץ של הגדרות והנחיות להכנת תכניות מפורטות שנגזרות מתכנית המתאר.

**מגורים:**

התכנית כוללת כ- 7,750 דונם המיועדים לשטחי מגורים וכ- 1200 דונם נוספים לשטח מגורים מעורב משרדים תעסוקה ומסחר. כאמור התכנית מציעה הגדלת אוכלוסיית העיר ל- 150,000 תושבים, תוספת של כ- 50,000 נפש. לשם כך נדרשת הגדלת היצע יחידות הדיור מכ- 31,500 יח"ד לכ- 47,600 יח"ד. סה"כ התוספת כ- 16,100 יח"ד.

מהוראות התכנית כי הצפיפות המוצעת המתקבלת בכלל העיר כ- 10 יח"ד/דונם (10,350 נפש/קמ"ר)

עיקרי תוספות השטח למגורים מוצעים במתחם 6 (צפון אבן יהודה), מתחם 3 (באזור המוביל הארצי), ובמתחם 2 (בדופן המזרחית של העיר). כמו כן התכנית כוללת מספר מתחמי התחדשות עירונית אשר נמצאים במתחם 1 - בעיר הוותיקה או בקרבתה. באזורי הפיתוח העתידיים בצפון העיר סומנו מוקדי "קולטן זכויות", במטרה לאפשר ניווד של עודף זכויות הבנייה הנוצרות כתוצאה מתכניות להתחדשות עירונית, לשטחי פיתוח חדשים, במקרים שבהם לא ניתן לממשן במסגרת תא השטח המתחדש.

**תעסוקה ומסחר, כלכלת העיר:**

הפרק הכלכלי של התכנית עוסק באומדן השטחים הנדרשים לצרכי תעסוקה בעיר ודרכים להגשמתם. הניתוח הכלכלי מתמקד במצב התעסוקה בעיר מול התחרות במרכז הארץ, באומדני



**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2016010 תאריך הישיבה : 06/06/16

ביקוש צפויים ובפירוט הפעולות המומלצות למיצוי הפוטנציאל. בנוסף נערכה בחינה של תדמית העיר ופוטנציאל המשיכה שלה לעסקים. הניתוח הכלכלי לקח בחשבון את הכנסות העירייה מארנונה לנפש ממגורים / מארנונה שאינה ממגורים, הוצאות העירייה לנפש, שטחי תעסוקה לנפש שעומד על כ- 7,7 מ"ר/נפש.

התכנית מציעה הגדלת שטחי התעסוקה והמסחר לכ- 2,066 מיליון מ"ר, כלומר תוספת של כ- 0.8 מיליון מ"ר. שטח התעסוקה הנומינאלי המתקבל לנפש עומד על כ- 13.7 מ"ר.

עיקר התוספות המוצעות לתעסוקה בתכנית הם בשדרוג והרחבת אזור התעשייה "תע"ש" במזרח העיר, הרחבת אזור התעסוקה "עתיר ידע" במזרח העיר, הרחבת אזור התעשייה המזרחי בין כביש 6 וכביש 444, מתחם קניאל במערב העיר, באזור התעסוקה המערבי בסמוך לכביש 4 ובמרכז העיר. בנוסף התכנית מציעה מספר מוקדים לאזורי שיתוף פעולה עם רשויות גובלות.

**עיצוב המבנה העירוני :**

תכנית עיצוב המבנה העירוני מציגה את אופי הבינוי ואת פריסתו בעיר. מרכז העיר (הארגז) משני צדדי רח' ויצמן מאופיין בבניה מרקמית (קומת קרקע + 9 + גג) בשילוב של כיכרות ועירוניות וכולל בתוכו 3 מוקדים של התחדשות עירונית / בניה לגובה.

מחוץ למרכז העיר, האזור התחום בין הצירים כביש 531 בדרום רחוב טשרניחובסקי במערב, פנחס וסולד בצפון והגליל והראשונים במזרח, מאופיין בבינוי קומת קרקע + 7 קומות + גג. אזור זה כולל 12 מוקדים של התחדשות עירונית / בניה לגובה. טיפוס בינוי זה חל במרבית הדופן הדרומית של רח' בן יהודה ובמזרח העיר בשכונות נווה הדרים ויוספסטל עם שני מוקדים להתחדשות עירונית.

יתר השכונות הקיימות במזרח, בצפון, ממערב לרחוב טשרניחובסקי, בצפון מזרח ובדרום מערב הם בבינוי צמוד קרקע (קומת קרקע + 2 קומות).

במתחמי הפיתוח החדשים מצפון לרח' בן יהודה ובאזור המוביל הארצי ובשכונות הירוקות הבינוי עד קומת קרקע + 15 + גג, כאשר הבינוי בדופן הצפונית של רח' בן יהודה תהיה בניה גבוהה, קומת קרקע + 22 + גג.

**מסמך יישום ומעקב :**

נספח זה יאפשר למוסד התכנון המקומי לעקוב אחרי קצב מימוש זכויות הבניה למגורים ותעסוקה בהקבלה כך שישמר האיזון הרצוי ביניהם, ותשמר רמה נאותה של שטחי ציבור בנויים ופתוחים.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2016010 תאריך הישיבה : 06/06/16

**החלטה:**

הוועדה לאחר שבחנה את התכנית ושמעה את דברי נציגי עיריית כפר סבא, צוות התכנון ואת הערות נציגי הגופים הרלוונטיים **מחליטה להפקיד את התכנית** בכפוף למילוי התנאים כמפורט להלן:

**כללי**

- א. הוועדה מברכת על קידום והגשת תכנית כוללנית לעיר כפר סבא שמגדירה את חזון העיר ומתווה את מגמות התכנון העתידיות ומבטיחה את צרכי הישוב והתושבים במתן מענה לשטחי הציבור לרווחת התושבים, לתשתיות העירוניות, לצרכים התחבורתיים ופיתוח מערכת התחבורה הציבורים והרשת הירוקה.  
כמו כן סבורה הוועדה, כי התכנית המוצעת מהווה כלי ניהול, יישום ומעקב ראוי שישמש את הנהלת העיר להמשך פיתוח בר קיימא לתוספות הבינוי והגדלת האוכלוסייה לכ- 150,000 נפש.
- ב. מרבית עקרונות התכנון המוצעים בתכנית תואמים את עקרונות התכנון כפי שנקבעו בתכניות המתאר הארציות לרבות תכנית תמ"א/35. התכנית חלה בתחום גבולות פיתוח כפי שנקבעו בתכנית המתאר המחוזית/3/21.
- ג. לעניין הצפיפות: כעולה מהוראות התכנית, הצפיפות הכוללת בתכנית עומדת על כ- 10 יח"ד לדונם נטו. בהתאם לעקרונות התכנון בעדכון תמא/35 הצפיפות המינימלית המוצעת לישובים כדוגמת כפר סבא עומדת על 13 יח"ד לדונם נטו. הוועדה סבורה כי הצפיפות המוצעת נמצאת מתחת לסף התחתון הנדרש, אך משקפת את הצפיפות הממוצעת בכל העיר לרבות באזורים הקיימים והבנויים. יחד עם זאת ועל מנת להבטיח ניצול יעיל של הקרקע יש לציין בהוראות התכנית כי כל תוספת שטח לבינוי תמקסם את הצפיפות ולא תפחת מצפיפות של 15 עד 20 יח"ד לדונם נטו. והצפיפות הכלל עירונית לא תפחת מ- 13 יח"ד / דונם נטו.
- ד. הרחבת אזור התעשייה המזרחי נמצאת באזור שמור משולב עפ"י תמא/35, אולם עפ"י תממ/3/21 השטח נמצא באזור תעסוקה, תעשייה ומלאכה. בכפוף לאמור בסעיף 17.2 בהוראות תמא/35 סבורה הוועדה כי אין מניעה לאשר את ההרחבה. בנוסף מציינת הוועדה שההרחבה המוצעת נמצאת בצמידות דופן לבינוי קיים והשטח מהווה מובלעת שנמצאת בתוך שטחי התעשייה המאושרים של כפר סבא ודרום השרון.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2016010 תאריך הישיבה : 06/06/16

ה. בתחום אזור התעשייה מסומן בתשריט ייעודי קרקע של התכנית המוצעת חטיבת קרקע ביעוד מגורים עפ"י תכנית מפורטת כס/1/40 א – שכונת "אבו סינה" כפי שאושרה בשנת 2012. לעניין זה סבורה הוועדה כי סימון שכונת המגורים במצב המוצע יהיה ביעוד תעסוקה וזאת בכפוף לתממ/21/3, תוך קביעת הנחיות בהוראות התכנית כי תכנית המתאר אינה מבטלת או משנה תכניות שאושרו טרם אישורה, או לחלופין לסמן את השכונה בסימון עפ"י ייעוד קיים.

ו. **מסדרון אקולוגי**: בשטחים החקלאיים במזרח העיר עובר "מסדרון אקולוגי" בעל חשיבות ארצית ואזורית רבה. הוועדה סבורה כי יש לאפשר בחלק הדרומי של השטח החקלאי מעבר פתוח שלא יפחת מ-300 מ', וזאת במטרה לאפשר את תפקודו הראוי של המסדרון. מיקום מסוף ה-BRT וקו המתע"ן המוצעים בתכנית יסומנו בתיאום עם משרד תחבורה, נת"ע, ומשרד הגנת הסביבה ולשכת התכנון, ויהיו ככל הניתן מחוץ למסדרון האקולוגי ובכפוף לתמא/23 א-4.

ז. במתחם 3 מסומן שטח ציבורי שקיים בו קיים יער "קפלן", הבינוי המוצע מקיף את היער מכל עבר. הוועדה סבורה כי נכון להשאיר את הדופן הצפונית והצפון מערבית כשטח פנוי וזאת במטרה לחזק את הקשר האקולוגי והנופי בין היער לבין השטחים הפתוחים.

ח. בתשריט נספח "עיצוב המבנה העירוני" מוצעים בגבולות הישוב מספר מוקדי "אזורי שיתוף פעולה בזמינות מיידית / עתידית", ללא הנחיות ברורות בהוראות התכנית על מהותם של אזורים אלה כגון שימושים והיקפי בינוי וכו'. הוועדה סבורה כי מיקום המוקדים יהיה בהתאם למרקמי הפיתוח בתממ/21/3 ותמא/35 ועפ"י הנחיותיהן. כמו כן יש לפרט בהוראות התכנית את מהות המוקדים המוצעים. יש לבטל את סימון המוקדים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. מסמכי התכנית יתוקנו כאמור ובתיאום עם לשכת התכנון.

ט. בנספח "עיצוב המבנה העירוני" מוצעים שני מוקדים שמוגדרים "כקולטן זכויות" לצורך קליטת חלק מזכויות הבנייה הנדרשות בפרויקטים של התחדשות עירונית / פינוי בינוי. סוגיה זו הנה סוגיה עקרונית המחייבת בחינה משפטית. על כן סימון המוקדים יהיה בכפוף לקבלת חו"ד הלשכה המשפטית בעניין.

י. תשריט ייעודי קרקע מוצע הנו נספח מחייב ואין לכלול בו סימון ושבילים מחוץ לקו הכחול של התכנית. סימונים אלה יכללו ברקע של הנספחים הרלוונטיים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

יא. יש להתייחס בתשריט תמ"א – תמ"מ לתכנית מתאר תמא/3 ותמא/23, וכן לסמן את תת"ל 22 באופן ברור לרבות תחנת הרכבת.

יב. תיאום התכנית עם משרד הביטחון לענין הגובה.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2016010 תאריך הישיבה : 06/06/16

**פרוגרמה :**

יג. הוועדה מאשרת את הפרוגרמה לשטחי הציבור כפי שהוצגה בפניה ואושרה ע"י לשכת התכנון בהתאם לתדריך החדש להקצאת שטחי ציבור. יש לתקן את הוראות התכנית כך שבכל מתחם יצוינו שטחי הציבור הנדרשים, שצ"פ, שב"צ ושטחי ספורט, וזאת בתיאום עם לשכת התכנון.

יד. הבדיקה הפרוגרמטית של לשכת התכנון מעלה כי קיים עודף בשטחים למבני ציבור בהיקף של 409 ד' (מוצע 1378), עודף של 467 ד' שטח ציבורי פתוח (מוצע 1,553). ביחס לשטחי ספורט ונופש בפני הוועדה הוצגה מכסה של כ-170 דונם כאשר המכסה הנדרשת היא כ-300 דונם (כולל בתוכו את מתחם האצטדיון). יש להשלים את מכסת הספורט והנופש החסרה מתוך שטחי הפארקים הגדולים במתחם 2 ו- ממתחם 5.

**תחבורה :**

טו. הבחינה התחבורתית נעשתה על סמך תכנית אב לתחבורה, יש לעדכן הבדיקה התחבורתית מערכתית בהתאם להנחיות משרד התחבורה מיום 26.5.16 ובתיאום עם לשכת התכנון.

טז. בנספח התנועה מוצעת דרך אזורית מס' 5503 מדרום מכללת בית ברל. דרך זו אינה תואמת את תמא/3 ו/או תממ/3/21. הוועדה סבורה כי אין נחיצות בדרך המוצעת ויש לבטלה. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

יז. תחנת הרכבת המוצעת באזור התעשייה עתיר ידע (מסילה מזרחית): בהתאם לעמדת משרד התחבורה ורכבת ישראל לא קיימת התכנות לתחנה זו. הוועדה סבורה כי במיקום זה נכון לסמן מסוף להסעת המונים במקום תחנת רכבת.

יח. יש לסמן במסמכי התכנית את השלוחה של המסילה המזרחית לכפר סבא, שלוחת פקר תעשייה" וזאת בהתאם לתמא/23.

יט. מיקום המסופים של ה-BRT, יהיה בתיאום עם נת"ע ולשכת התכנון.

כ. סימון הקווים והדיפו יהיה בהתאם לתמא/23/א/4 ובתיאום עם נת"ע ולשכת התכנון.  
כא. נספח סיווג דרכים: יש לכלול בנספח חתכים טיפוסיים לפי סוגי הדרכים המוגדרות בנספח זה. כמו כן ההגדרות בהוראות התכנית יהיו בהתאם לכך.

כב. נספח חתכים – תח"צ: החתכים מציגים מת"צ / מתע"ן מרכזי ללא מפרדות בטיחות למעבר הולכי רגל, עם הנחיות מחייבות בהוראות התכנית. הוועדה סבורה כי חתך תח"צ צריך לאפשר גמישות למיקום המת"צ (מרכזי / צידי) ויכלול את כל הנדרש לבטיחות הולכי הרגל. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון.

כג. יש להציג לאורך רח הטייסים (531) טיילת עם שבילי אופניים. המעברים ושבילי האופניים באזור התפר עם הוד השרון יהיו בהתאם למסמך המדיניות המשותף ובתיאום עם לשכת התכנון.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2016010 תאריך הישיבה : 06/06/16

כד. שבילי האופניים ושבילי הולכי הרגל לא יפחתו מ- 3 מ' ובתיאום עם לשכת התכנון.  
כה. יש להתייחס בתשריט ונספחי התנועה וכן בהוראות התכנית למפרדה המפלסית (רח' בן יהודה / טשרניחובסקי)  
כו. יש לסמן את חיבור הכניסה המוצעת בכביש 55 למערכת הדרכים העירונית.  
כז. יש לפרט בהוראות התכנית את מהות שערי הכניסה המוצעים בתכנית  
כח. הערות טכניות תחבורתיות של משרד התחבורה בהתאם למכתבם מיום 26.5.16 ובתיאום עם לשכת התכנון.

**סביבה:**

כט. ייקבעו בהוראות התכנית הנחיות לצמצום מפגעים סביבתיים באזורי שימושים מעורבים ובאזורי תעסוקה בקרבת מגורים וזאת בתיאום עם משרד הגנת הסביבה ולשכת התכנון.  
ל. יש לעגן בהוראות התכנית הנחיות לשימור אזורי "פוטנציאל טבע עירוני" המסומנים בנספח הנופי בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ולשכת התכנון.  
לא. הערות טכניות סביבתיות בהתאם להערות המשרד להגנת הסביבה מיום 5.6.16 ובתיאום עם לשכת התכנון.

**בריאות:**

לב. עדכון תכנית האב למים וביוב לאישור הועדה המקצועית למים וביוב.  
לג. יש להתייחס בהוראות התכנית לקיבולת קליטת שפכים במט"ש כפר סבא – הוד השרון, בתיאום עם משרד הבריאות.  
לד. יש לעדכן את נספח קידוחי מי שתיה ורדיוסי מגן, תוך התייחסות לקידוח חדש כ"א כפר סבא וקידוח "י" ובתיאום עם משרד הבריאות. כמו יש לעגן בהוראות התכנית מגבלות הבניה והשימושים בתחומי רדיוסי מגן ובתיאום עם משרד הבריאות.  
לה. הערות טכניות בהתאם למכתב משרד הבריאות מיום 31.5.16 ובתיאום עם לשכת התכנון.  
לו. השלמת תיאום התכנית עם מקורות וסימון תשתיות המים בהתאם.

**שימור:**

לז. יש לעדכן במסמכי התכנית את מתחמי השימור בהתאם לתכנית השימור הכוללת -405/0149849 שפורסמה בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה (סעיפים 77 – 78).

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2016010 תאריך הישיבה : 06/06/16

כמו כן יש לעגן בהוראות התכנית הנחיות לתכניות מפורטות עתידיות בעניין השימור.  
מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון.

**מתקנים הנדסיים**

לח. במסמכי התכנית יסומנו מתקנים הנדסיים שיאפשרו הקמת ו/או הרחבת מתקנים  
קיימים הנדרשים לשימושים כגון מים, ביוב, פסולת וכו' ובתיאום עם לשכת התכנון.

**הנחית משפטיות:**

לט. סעיף 2.4 להוראות התכנית וכל סעיף אחר המתנה על הוצאת היתרי בניה מכוח תמ"א 38  
ימחק. אין באמור כדי למנוע מהועדה המקומית לגבש מסמך מדיניות לעניין הוצאת  
היתרים מכוח התמ"א.

מ. לתקן את סעיף 1.6.1 כך : תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקף לפני יום תחילתה  
(להלן : "תכנית תקפה") ואין היא פוגעת בסמכויות מוסד תכנון מוסמך לשקול מתן  
הקלות והיתרים מכוחן של אותן תכניות בהתאם לדין.

מא. לתקן הגדרת שטחי בניה כוללים כך : השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר עיקרי  
ושירות.

מב. ס. 3.1.1.3 אפשרות להוסיף מגורים מעל משרדים ומסחר- יש לקבוע היקף או סל זכויות  
או את היחס לסל הזכויות ככל שהוא קיים באותו מתחם, בתיאום עם לשכת התכנון.

מג. ס. 3.1 5 לתקן כך : הוראות כלליות לתכנית הכוללת דיור בהישג יד - מוסד תכנון רשאי  
לאשר תכנית להקמת יחידות לדיור בהישג יד או תכנית הכוללת הקמת יחידות לדיור  
בהישג יד, בהתאם לדין.

מד. ס. 3.1.1.2 (ב) לתקן : מתן פתרון חניה ליחידה החדשה יינתן, ככל הניתן, בתחום המגרש  
בו מבוקשת תוספת יחידת הדיור.

מה. לעניין מגבלת גובה-לדייק את כל הוראות התכנית כך שיובהר כי כל הוראה המתייחסת  
לגובה כפופה למגבלת הגובה כפי שנקבע למתחם ובהתאם לנספח/ תשריט בעניין, מגבלת  
הגובה מחייבת. להבהיר את היחס בין 3.1.2.2 ובין סעיף 3.1.3.2 לעניין סך שטחי הבניה.

מו. ס. 3.3.1.4 (2) לגבי שימושים סחירים בשטחי ציבור להתאים ניסוח הסעיף למגבלות  
שבחוק, בתיאום עם היועץ המשפטי.

מז. יש לפרט בסעיף 3.1.4.2 את השימושים הראשיים.

מח. ס. 3.4.2 להסדיר את השימושים לקיוסקים בשצפ"ם בעניין הגודל, בתיאום עם לשכת התכנון

מט. ס. 3.4.3.1 תקופת השימוש ל-3 חודשים בשנה, לבדיקה בתיאום עם לשכת התכנון

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר : 2016010 תאריך הישיבה : 06/06/16

- נ. ס. 3.4.5.2 לקבוע תקרה לשימושים מסחריים בתיאום עם לישכת התכנון
- נא. ס. 4.1.2(7) לוודא את יחס התוספת למכסת שטחי הבניה הקיימת
- נב. ס. 4.1.4 5.1 לתקן כך : להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח את הקניית השטח לרשות הציבורית בהתאם לדין.
- נג. ס. 4.1.4 5.2 לתקן כך : להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח את הקניית השטח לרשות הציבורית בהתאם לדין .
- נד. ס. 5.1.2(2) הנחיות לדרכים ארציות יהיו בכפוף לתמא/3 על תיקונה ובתיאום עם לשכת התכנון
- נה. ס. 7(א) חניונים ציבוריים- יש לפרט מהם השימושים הנלווים
- נו. ס. 5.5.2 חוות דעת סביבתית- להוריד את סעיף חובת השימוע
- נז. יש לבטל את הסעיפים הבאים בהוראות התכנית :
- סעיף 3.4.4.2 בניה בתחום הדרך- לבטל את הסעיף.
- סעיף 5.1.2.8(ג) לעניין תקן חניה
- סעיף 4.1.2(1) לעניין שיקול דעת מוסד תכנון לאשר / לא לאשר תכנית
- סעיף 4.1.2(8) לעניין הנחיות בדבר מימוש או ביטול תכנית מפורטת תוך 10 שנים ...
- סעיף 4.1.6(3) לעניין קביעת סטייה ניכרת בחריגה מגובה.
- נח. הערות טכניות של לשכת התכנון.

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