



## פרוטוקול מס' 11/25

### ישיבת מועצה שלא מן המניין

מיום רביעי, י"ב באב תשפ"ה, 06/08/2025

#### משתתפים:

רפי סער  
אורית מסמי  
אורן כהן  
איציק מנהיימר  
אלון רבינוביץ  
אמיר קולמן  
דן בן יהודה  
דני הרוש  
הדר לביא  
יעל סער  
לירית שפיר שמש  
מיכל סלומון  
נדב לויטה  
עו"ד עדי לוי סקופ  
פינחס כהנא  
קובי פדוה  
ראובן חן  
שלי סבר

#### חסרים:

עו"ד איתן צנעני  
בני כהן  
ממה שיינפין

#### מוזמנים:

מירב הלפמן  
עו"ד אלון בן זקן  
עו"ד בתיה בראף  
מיטל קולין  
צחי בן אדרת  
אסף לוי

ראש העיר  
חברת המועצה  
חבר המועצה  
חבר המועצה  
חבר מועצה  
חבר המועצה  
חבר המועצה  
סגן ראש העיר  
חברת המועצה  
חברת המועצה  
חברת המועצה  
חברת המועצה  
חבר מועצה  
חברת המועצה  
חבר המועצה  
סגן ראש העיר  
חבר המועצה  
חברת המועצה

סגן ומ"מ ראש העיר  
חבר המועצה  
חבר המועצה

מנכ"לית העירייה  
יועמ"ש העירייה  
יועמ"ש  
עוזרת מנכ"לית  
גזבר העירייה  
שמאי

#### על סדר היום:

1. קביעת שיעור חובת התשלום אשר יחול על מקרקעין מושבחים במתחם פינוי בינוי לפי חוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב – 2021, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965.

#### פרוטוקול

**ראש העיר:** טוב, ערב טוב לכולם חברות וחברי מועצת עיר, תושבות ותושבי העיר. אנחנו פותחים את הישיבה. המדינה חווה טלטלה מאוד קשה לאור 2 סרטונים של השבוע האחרון של אביתר דוד שהוא בן עירוני ורום ברסלבסקי. אני מכאן שולח מסר מאיתנו מכל מועצת העיר כפר סבאי, של חיבוק וכוח למשפחות של כל החטופים. גם של אביתר וגם של רום וגם ליתר החטופים. בתוך המציאות הזאת חשוב לנו להמשיך לפעול, לחזק אותם ולתמוך. בשבוע שעבר קיימנו פגישה קצרה עם חלק מהתושבים, שאתם שומעים אותם בחוץ, בנושא שכונת הצעירים. שכונת הצעירים יצאה לדרך בגאווה גדולה, בשורה טובה וחזקה ומשמעותית לעיר כפר סבאי. עיר שמתקדמת קדימה. עיר שבעצם בסופו של יום מקדמת דיור בר השגה לילדות וילדי העיר ולמילואימניקים בכל רחבי המדינה. השכונה תספק דיור לבני מקום, למשרתות ומשרתי מילואים. יהיה פה עבודות פיתוח שכבר התחילו להיות בשטח, היינו גם 2 חברי המועצה. הצגנו בפניהם, הצעירים שלנו גם מיכל וגם נדב. באמת אירוע מרגש מאוד, עם פתרונות תחבורתיים, עם תשתיות, עם כל מה שקשור לשימור שטחים ירוקים, הרחבת פעילויות מכון טיהור הביוב. מאוד חשוב לציין שהפרויקט יצא לדרך אחרי 2 עתירות לבית משפט ובג"צ. גם בג"צ דחה את העתירות. מי שעתר באותה תקופה, חשוב לציין את זה. אני חושב שבית משפט אמר את דברו, שיש פה שכונה מתוכננת ברמה הגבוהה ביותר, ושהעתירה סולקה. אנחנו ממשיכים בשיפוצי קיץ בהיקף של 55 מיליון ₪. סיירת השבוע במסודות החינוך כולם. בקריה הדמוקרטית, בשוורץ רייזמן, גני ילדים, מיגון נוסף משמעותי של בתי הספר, מרחבי למידה, מערכות סולאריות כמו שאלון אמר. מה שנקרא צובעים את כל המתקנים, משדרגים אותם מעבודות ועוד. אני חושב שבסופו של דבר כשנפתח ב-1 לספטמבר את שנת הלימודים, תהיה פה חגיגה גדולה, עם כל הדברים הניואנסים שהיה גם בישיבה הקודמת. אבל בסופו של דבר ה-1 בספטמבר הוא התאריך הקובע. אנחנו משדרגים בנוסף את מועדון הגמלאים

בשכונת יוספטל, מבנה של עשרות שנים. גם הולך להיות מבנה מאוד מאוד יפה. ממשכים להציג מיגונויות ברחבי העיר. הצבנו כבר 8 מיגונויות בשכונת יוספטל וקפלי, שזה לא מעט. ובעתיד יוצבו מיגונויות נוספות. אנחנו נמצאים באירוע משמעותי. אנחנו ממשכים באירוע משמעותי נוסף בלחימה של עתידה לבני"צ בנושא הקמת תחנת הכוח. האירוע לא הסתיים. אנחנו נמצאים לדעתי בישורת האחרונה הלא כל כך טובה. הממשלה פה יחד עם הותמ"ל פועלים בצורה דורסנית מאוד כלפי כל האזור. הותמ"ל כבר החליט על... וכרגע זה עובר לשיבת ממשלה. אנחנו נמצאים בעתירות ובהרבה מאוד פעולות נוספות, כולל התנגדות גורפת של כל יישובי הסביבה. מדובר במאבק שנמשך כבר מ-2019.

אני מאוד שמח לבשר על הקמת הבית הגאה, שהוקם לראשונה ב-2021. והקמנו את הבית השני נכון לעכשיו במיקום פנטסטי, בית יפהפה. ואני מקווה שבשנה הבאה, אם הגענו למקום השני עם 104 נקודות, אולי נזכה במקום הראשון עם 105 נקודות. אני רוצה להגיד תודה לכל השותפים. לסיעת מר"צ ויש עתיד, לשותפים באירוע הזה. וזה נותן מרחב מוגן לצעירות והצעירים ברחבי כפר סבא, וכך נמשיך לפעול ולתכן את ילדותינו וילדינו, בכל מה שקשור שכולם ירגישו בטוח בעיר כפר סבא, כעיר דמוקרטית ושוויונית.

אירועי קיץ כמו שאתם רואים מתקיימים בכל רחבי העיר, בצורה כמובן מינונית ומדודה. אנחנו לא... מכל המשמעותיות, אנחנו תמיד צריכים לזכור שהצבא עדיין נלחם בעזה ויש לנו 50 חטופים. והכי חשוב בתקופה הזאת שמדברים על נושאים שהם חברתיים, כל האירועים בחינם. אני רוצה שתבינו שהיום המשפחות הצעירות בכפר סבא, והמשפחות שידם אינה משגת נהנות מתרבות חינם, מאירועים לכל הגילאים בכל השכונות. ממש מתחת לכל בית יש אירועים חינמיים. ואני שומע את הציבור ממש זה חוויה גדולה מבחינתם, לאור כל מה שאנחנו רואים במשק הישראלי התייקריות. בשבוע הקרוב אנחנו עדים לגל חום משמעותי, אז אני מצפה שכולנו תשמרו על עצמכם, תמצאו במרחבים מוצלים, הקפידו מים. אנחנו גם הנחנו את העובדים להיערך בהתאם, והעליתי כבר בפעם שעברה פוסט על חתולים. אז כל מי שיש לו חתולים בסביבה שישים קערית מים מקסימה וידאג שהם לא יהיו צמאים. ומכאן אני רוצה לסיים, שאני שולח ברכות חמות למשפחת הספורטאים והספורטאיות שלנו, שמשתתפות במשחקים הבינלאומיים באירופה, וכבר חזרו עם מדליות ראשונות. יש לנו כבר בגידו ויהיו עוד. אז זו גאוה גדולה. שנה שלישית שיוצאת משלחת לאולימפיאדת הילדים. והם נמצאים עכשיו בתחרות עצמה.

וכמובן אני רוצה לסיים בתפילה בשם כולנו לשחרורם במהרה של כל החטופים, ביניהם חמשת בני עירנו. אביתר דוד, גיא גלבוע דלאל, איתן הורן, עוז דניאל והדר גולדין. להחלמתם של כל הפצועים ובאמת לשובם לשלום של כל חיילות וחילי צה"ל וכוחות הביטחון וההצלה, ושיהיה לנו בהצלחה.

## 1. קביעת שיעור חובת התשלום אשר יחול על מקרקעין מושבחים במתחם פינוי בינוי לפי חוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב – 2021, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965.

**ראש העיר:** אנחנו נמצאים כרגע לקראת החלטה חשובה מאוד, תקבלו סקירה מהצוות המקצועי. נמצאת פה בתיה ברא"ל ולאחר מכן השמאי. החלטה שנדרשת מאיתנו, בבקשה בתיה.

**עו"ד בתיה ברא"ל:** הנושא שעומד כאן לסדר היום בעצם שזור בחובו מסגרת חקיקתית, שהתחילה מחוק המטרו. חוק המטרו הוא חוק שהתקבל בממשלת ישראל בשנת 2021. החוק הזה בעצם בא לקבוע את צורת התקצוב של המטרו, שיוקם לכשיוקם. אנחנו מניחים שבעוד כמה עשורים. ובשונה מתשתיות אחרות במדינת ישראל, שהמיומן שלהם הוא בעצם כתוצאה ממכרזים שעושים, ומשקיעים זרים שמשקיעים בצורות של מכרזים שונים. מדינת ישראל החליטה, שבחוק הזה תהיה החלטה ממשלתית לתקצב רק ב-50%, וה-50% הנותרים זה אני את והוא מה שנקרא, משלמי המיסים של מדינת ישראל. כשבראשם זה הרשויות המקומיות. אופן התקצוב זה לרשות המקומית הוא בכמה מתודות של מיסוי. מתודה אחת היא לפי מספר התחנות שעוברות, שיש תחשיב מיוחד של צו שקובע כמה כל רשות צריכה לשלם לפי מספר התחנות. והיום אנחנו בעצם דנים בנושא שקוראים לו מס מטרו, שהוא השקה עם הנושאים שאיתם מכירים של היטל השבחה שרשות מקומית משלמת. והראיה הכוללת היא כזאת: רשות מקומית גובה היטל השבחה. עד היום כולנו מכירים את היטל השבחה לפי חוק התכנון והבנייה והתוספת השלישית שהוא 50%. הייתה אפשרות במתחמי פינוי בינוי לרשות המקומית לקבוע רמות שונות של היטל השבחה. וזה אנחנו קיבלנו החלטה גם במועצת העיר, שהיא בתוקף ל-5 שנים למתחמי פינוי בינוי, ועכשיו בא לפתחם החלטה שנובעת כתוצאה מתמ"א 70. תמ"א 70 זו תכנית מתאר ארצית, שנובעת כתוצאה מחוק המטרו, שאמורה להעצים את זכויות הבנייה באזורי התחנה, כשנקודת המוצא היא שככול שהתחבורה נוחה יותר, אפשר להגביר את כמות יחידות הדירור ולהעצים את הבנייה לגובה, באופן שהתשתית של התחבורה שתלווה את המתחמים האלה תאפשר התניידות ותעלה את ערך המקרקעין. החוק עצמו מדבר על, לא החוק, תמ"א 70 מדברת על 3 מעגלים לפי הקרבה לתחנה. יש את המעגל הראשון, שזה המעגל של התחנה. המעגל השני של 300 מטר והמעגל השלישי. ולאור הקביעות הללו, אנחנו כרשות מקומית צריכים לקבוע מה הכי נכון בעיר כפר סבא להטיל את המס, כי ההתנהלות מול המדינה היא כזאת שלא משנה מה גובה המס של עיריית כפר סבא, כשהיא תחליט להטיל אותו, 2/3 ממנו גובה העירייה ו-1/3 הולך אוטומטית למדינה, וזה בעצם מס המטרו. זאת אומרת שאם עד היום היטל השבחה שהרשות יכלה לקבל, לצורך פיתוח ותשתיות של תוספת יחידות דירור היה בגובה של 50%, היום לא משנה מה גובה המס שייגבה, הרשות יכולה לקבל רק 2/3 ו-1/3 הולך למדינה. ניתנה הזדמנות לרשות המקומית 90 יום מהמועד של כניסתה לתוקף של תמ"א 70 מחודש מאי, לקבוע במתחמים שאמורים להיות בסביבת המטרו, לקבוע את גובה היטל השבחה. ועל זה עשה אסף עבודה מאוד מפורטת ומנומקת שמאית, שהוא יציג אותה. אבל האפשרויות שעומדות בפניכם מבחינת היכולת לקבוע את רמת המס, היא או 0 או 25% או 50% או 75%. 72%. כשלמעשה אם הרשות קובעת 0, ברור שזה 0 גם למדינה. אם הרשות קובעת 25%, אז אוצר המדינה מקבל 8.3% והרשות המקומית גובה 16.7%. אם הרשות קובעת 50% כמו שהמצבים הנורמטיביים שאנחנו מכירים אותם עד היום, לכיס הרשות נכנס רק 33.3%, המדינה מקבלת את ה-16.7%. ואם הרשות קובעת 72% לפי אותו יחס בדיוק, אוצר המדינה מקבל 24% והרשות מקבלת 48%, שזה הכי קרוב להיטל השבחה שהיא גבתה עד היום. אבל-

**יעל סער:** יש לציין שעד 2030 בכל מקרה יש תקרה של... את מדברת כרגע על התיקון של חוק המטרו אם יוצא היתר בנייה עד 2030. אנחנו לא מדברים כרגע על הוצאת

**עו"ד בתיה ברא"ל:** היתרי בנייה, זה החוק קובע. אנחנו מדברים על המתודה, שאתם כחברי המועצה יקבעו לכל אחד מהמתחמים באופן נפרד לפי ההסברים שאסף ייתן אותם, שזאת בעצם פונקציה של הרבה מאוד מרכיבים שנוכחים למכלול השיקולים השמאיים, כמו גם הוצאות היום, העלויות וכל חובות היום, שיצטרכו בכל פרויקט בכל מתחם באופן ספציפי לפי המתחם. אבל מה שחשוב לכם בעצם כרשות מקומית, שהכול הוא פונקציה מצד אחד גובה היטל השבחה, מצד שני המקדם. המקדם שאתם נותנים אותו לתוספת יחידות הדירור פר יחידות הדירור שקיימות עכשיו. וזה בעצם גזרה המשחק, האם רוצים להעצים יותר את המקדם, את יחידות הדירור, או רוצים להגיע לסקירה או סריקה מסוימת, שמבאה לאיזון שמתאים לכל מתחם בעיר כפר סבא. ועל זה אסף ערך את העבודה ובבקשה תפרט ותסביר.

**אסף לוי:** יש לנו את השקף? יופי, אנחנו בעמוד הרלוונטי. אז ערב טוב לכולם, כמו שבתיה הסבירה עשיתי בדיקה שמנסה לזקק לכם את המשמעות של כל אחד משיעורי היטל השבחה, שאנחנו צריכים לקבוע בדיון היום. וההשפעה שלו על תוספת הבנייה שצריך לאשר, כדי לייצר כדאיות כלכלית לזים. נכון להיות כל יום שמבקש לאשר תכנית של פינוי בינוי מגיש חוות דעת שמאית, זה נקרא תקן 21. אנחנו בודקים את הנחות העבודה שלו את מחירי מכירה, את עלויות הבנייה. וכולם מנסים לייצר כלכליות של 16% כמינימום, כדי שהיום גם כמובן צריך להרוויח. כי הוא מקבל ליווי בנקאי-

**עו"ד בתיה ברא"ל:** ברור.

**אסף לוי:** אחרת הוא לא יכול לקבל את הליווי.

**עו"ד בתיה ברא"ל:** בפחות מזה גם אין ליווי בנקאי. המכפילים כפי שאתם מכירים אותם מהתוכניות החדשות שהובאו אליכם, הם נעים בסביבות 3.1, 3.2 במרכז העיר. הקו של המטרו עובר בוויצמן ומתחמי ההשפעה שהוא מייצר, הם מכסים בערך 2/3 מהעיר, כפי שאתם יכולים לראות בתשרי. המכפילים שאנחנו מאשרים היום, הם מכפילים שמייצרים את הרחיק המינימאלי. תמ"א 70 קבעה זכויות בנייה מינימאליות לאורך הציר הזה, גם בטבעת הראשונה וגם בטבעת השנייה. במובן שפחות מזה אי אפשר לאשר. זאת אומרת לא רק שהמדינה מכניסה פה את היד לכיס שלנו ולכיס של היוזמים, היא גם קובעת מינימום של זכויות בנייה שצריך לתת. במכפיל 3 אנחנו מגיעים למינימום, כשמצדפים לו את שטחי התעסוקה שחייבים לאשר גם בכל מתחם כזה. תמ"א 70 גם קובעת שטח מינימאלי לתעסוקה, שצריך לייצר בכל מתחם. ובמקום הזה אנחנו מגיעים למינימום, גם בטבעת הראשונה וגם בטבעת השנייה, לא משנה מה נעשה. במקום הזה אתם יכולים לראות, עשיתי לכם פה תרחישים בטבלה. מה קורה, איזה מכפיל יחידות דירור אנחנו צריכים לייצר בפרויקט גרי ממוצע, שאנחנו נתקלים בו בכפר סבא. בהיטל השבחה של 0, אנחנו רואים שהמכפילים הם הכי נמוכים וכמובן ככול שאנחנו מגדילים את היטל השבחה, מכפיל יחידות הדירור עולה, ואיתו גם ביחד היטל השבחה. במקום הזה חשוב לציין, שהפער הממוצע שאנחנו מגיעים אליו בכל האזורים כמעט, הוא מכפיל של 0.2. מה זה אומר? זה אומר שאם אנחנו עד היום מאשרים מכפיל 3 כדוגמא, על פרויקט של 100 יחידות דירור, אנחנו מאשרים 300 יחידות דירור. ואם אנחנו מעלים את היטל השבחה פה ל-72%, המשמעות של זה היא תוספת של 20 דירות בערך לכל פרויקט כזה, שזה נע בין 2 ל-3 ל-4 קומות בכל אחד מהמתחמים. כמובן שככול שאנחנו מעלים את שיעור היטל השבחה, הוצאה על היזם גדלה. המכפיל שהוא נדרש לייצר גבוה יותר. ובמקום הזה אין לנו, אנחנו צריכים לקחת את זה בחשבון, שיעור היטל השבחה יותר גבוה, מעמיס על הצפיפות. עוד נתון מעניין שאם תסתכלו נגיד על הנתון של 50% שמסומן בצהוב בטבלה שחלקתם, שזה היטל השבחה קודם, זה מה שאנחנו גובים היום. אז אפשר

לראות שאם אנחנו מעלים ל-72%, אז ה-2/3 שנשאר אצלנו בערך 48%, שזה מאוד קרוב למה שאנחנו גובים היום, ובסיטואציה כזאת יש לנו יותר דירות ויותר היטל השבחה אנחנו גובים למעשה. למרות שהשיעור של ההיטל הוא כמעט זהה. זהו בגדול, נשמח לענות על שאלות, אני מבין שקיבלתם את החומרים שלי מראש.

**ראש העיר:** טוב, רק בשביל הסדר הטוב, כל אחד יש לו 5 דקות? 5 דקות לכל אחד, קחו שיעור בבקשה. כן מי רוצה לשאול?  
**יעל סער:** אני לא רוצה לשאול, אני רוצה להגיד כמה דברים.  
**ראש העיר:** 5 דקות.  
**יעל סער:** דבר ראשון, הבנתי שאתמול הייתה ישיבה לחברי הקואליציה לקבל תשובות ולענות על שאלות. ואני חושבת

שזה לא בסדר שלא הוזמנו-  
**ראש העיר:** תהיי בקואליציה.  
**יעל סער:** זה לא קשור.  
**ראש העיר:** את מוזמנת.  
**יעל סער:** אם רוצים שנקבל החלטה על בסיס מידע, אי אפשר לבוא ולהגיד לנו: אוקיי, בואו תצביעו-  
**ראש העיר:** זה לא מידע.  
**יעל סער:** זה מרגיז וזה לא לעניין, זה אחד.  
**ראש העיר:** טוב, 5 דקות.

**יעל סער:** שתיים, אני חושבת שחסר מידע מאוד משמעותי בחוות הדעת הזאת, אני גם כתבתי לאסף. יש פה עניין של צפיפות נכנסת שלא מובא לחשבון בתוך כל חוות הדעת הזאת. אנחנו רואים אותו משפיע בצורה משמעותית דווקא באלי כהן. הסיבה שאלי כהן מקבל, הציעו לגבות בו פחות, זה לא בגלל שהמחירים נמוכים יותר, או שצריך שם מכפיל אחר. זה בגלל שהצפיפות הנכנסת היא גבוהה, ולכן ככול שיש שם היטל השבחה גבוה יותר, יהיה שם קשה יותר לממש. זה נכון באופן מהותי בכל העיר, זה לא קיבל התייחסות בשום מקום אחר. עכשיו אני רוצה לדבר על דוגמא-

**ראש העיר:** איזה מקומות פה?  
**יעל סער:** רגע, רגע, רגע-  
**ראש העיר:** לא, בשביל הדין. אני רוצה-  
**יעל סער:** אני אגיע לזה. אני רגע רוצה רק לדבר על הדוגמא שיש לנו פה בתוך הזה, ולהסביר למה זה קשור לתמ"א 70.

בגדול העבודה שקיבלנו פה היא דומה לעבודה שקיבלנו בפעם הקודמת, שהיינו צריכים לקבוע אם לתת 50% או 25%, לפי מקדמים וזה בסדר גמור. אבל תמ"א 70 חוץ מזה שאנחנו צריכים את הכלכליות, תמ"א 70 נותנת לנו מינימום, אומרת לנו טבעת ראשונה חייבים לבנות 450%, טבעת שנייה חייבים לבנות 350%. אזורים בדוגמא שהם נתנו בתחשיב, הם עשו דוגמא כזאת. מגרש 10,000 מ"ר, בונים בו 30,000 מ"ר דירות ש-21,000 מ"ר זה דירות יזם ו-8,000 מ"ר זה דירות בעלים, 30,000 מ"ר ועוד 20% שטחי שירות לא משנה, 35,000 מ"ר זה רח"ק 3.5. אם הדבר הזה בטבעת 2 אחלה. אם הדבר הזה בטבעת ראשונה וצריך לבנות רח"ק 4.5, הוא חייב לבנות עוד 10,000 מ"ר, וזה פרויקט שאפשר לגבות בו 72%. ולכן ההתייחסות הזאתי איך זה נכנס לעומת איך זה יצא, אני חושבת שהיא מאוד מאוד חשובה, והיא נהדרת פה. ואני מבינה שאנחנו צריכים להחליט עד יום ראשון. אבל אני רוצה לדבר על 3 מתחמים שאני חושבת שכן חשוב לנסות לייצר איזה שהיא בדיקה עבורם, ושכן אפשר יהיה לגבות בהם כמו שצריך. דבר ראשון מתחם 1 כל מה שנמצא מערבית לטשרניחובסקי, זה הכול אזורים של בנייה צמודה, צמודי קרקע או בנייה נמוכה, שיהיו חייבים לעלות לגובה. יש שם רח"ק 3.5 או 4.5, דברים שנמצאים בטבעת ראשונה. ולכל הפחות לייצר בדיקה, לבדוק מה יש שם. כי היום בית צמוד קרקע שעולה ל-450% בנייה-

**ראש העיר:** החברים שלך לא מקשיבים לך.  
**יעל סער:** הם כבר יודעים מה אני אומרת. מה שעולה ל-450%, יהיה לו רווחיות עודפת ואפשר יהיה לגבות שם, ושוב, זה לא לגבות 72%, זה לגבות 50% היטל השבחה.

**דני הרוש:** את מדברת על סירקין?  
**ראש העיר:** על סירקין.  
**יעל סער:** בוודאי, זה אחד.  
**דני הרוש:** היא לא בתביע בכלל.  
**יעל סער:** בוודאי שכן, כל אזור 1. כל אזור 1. לא, זה חשוב. דני, בבקשה אל תתייחס לזה בפוזיציה פוליטית. זה אחד. שתיים-

**ראש העיר:** תן לה להשלים את ה-5 דקות דני.  
**יעל סער:** שתיים, כל האזור שנמצא בין הרחובות טרומן, סוקולוב, גאולה ותל אביב, דגניה, ההסתדרות, כל מה שיושב שם על סוקולוב, זה הכול גם צמודי קרקע שאמורים לעלות לגובה. אפשר לגבות שם היטל גבוה, זה לא דבר רע. זה אומר להשאיר לנו לעיר 50% היטל השבחה, זה כסף שהעיר צריכה. האזור השלישי, המשולש בין ויצמן, טשרניחובסקי לחנה סנש, הוא כולו נמצא בטבעת ראשונה, וגם הוא בנייה נמוכה, גם כל האזור לידו בנייה נמוכה. אבל ספציפית המשולש הזה, אני חושבת שגם אם לא נצביע היום על לתת להם 72%, אפשר להצביע על זה שהצוות המקצועי ינסה לעשות בדיקה מחר או ביום ראשון, לא משנה, ולהחליט לפי זה. אבל זה באמת חבל להצביע היום על 50%, כשהאזורים האלה יעלו לגובה, והיום הם נמוכים. זה מה שאני חושבת.

**ראש העיר:** תודה. פינחס? אתה בעד מגדלים? אתה בעד לעלות ל-72%? אתם הרי כתבתם שאני הולך להקים פה 35 קומות, יצאתם בקמפיין, אז תגיד מה עמדתך.

**פינחס כהנא:** אני אומר שאם עושים שינוי במקום אחד, ... מה ששאלתי... האם יש כאן גם אפשרות של מדיניות. אם דרך זה אנחנו עושים איזה שהיא מדיניות, אז בואו נשים שיקולים כאלה על השולחן. זאת אומרת הרי אנחנו מדברים על כלכלה לטווח ארוך, שאנחנו לא יודעים, ושמו את זה בזה. אתה לא יודע מה יהיו המחירים של הדירות, אתה לא יודע מה יהיו העדיפויות...  
**דני הרוש:** אני רק רוצה, יש נושא שלא הקשבתם אולי יעל. שכונת סירקין, ברור לך שאנחנו כל 5 שנים אמורים לשבת פה.

התביע של שכונת סירקין עדיין היא לא ברמות הגבוהות להרים את זה בגובה. אז מה משנה, כל 5 שנים את יכולה לקבל החלטה-  
**יעל סער:** דני, אבל-  
**דני הרוש:** ואני חושב שאסף הדגיש את זה.  
**יעל סער:** כל מה שאתה עכשיו מחליט, יכול להיות שלא יתווסף שם מטר גם עוד 30 ו-50 שנה. אבל אתה היום קובע מה

המדיניות במידה ויקדמו את-  
**דני הרוש:** לא, אני בעוד 5 שנים יכול לשנות אותה גם.  
**יעל סער:** נכון.  
**דני הרוש:** נו אז?

**יעל סער:** אבל זה נכון לגבי כל אחד... האחרים.  
**דני הרוש:** לא, זה לא נכון לגבי כולם.  
**יעל סער:** ודאי שכן.  
**דני הרוש:** לגבי שכונת סירקין, אני יש לי ודאות, יותר מוודאות שזה לא יקרה ב-20 שנים הבאות.  
**יעל סער:** דני, בוא נשאל דבר-  
**דני הרוש:** אבל בסדר.

**יעל סער:** אבל רגע דני, אני אגיד לך דבר אחד. בוא נשאל את הצוות המקצועי אם יש איזה שהם תכניות שם בשכונה לקדם.  
**דני הרוש:** אסף יענה לך על השאלות.  
**יעל סער:** נשאל את המהנדסת אם יש דברים...  
**ראש העיר:** אסף תיתן תשובה, בתיה אסף. יש עוד שאלות למישהו?

**עו"ד עדי לוי סקופ:** כן, אני רוצה.  
**ראש העיר:** אה שאלתי. אז פינחס אמר, יעל, כן.  
**עו"ד עדי לוי סקופ:** כן, רציתי לשאול לגבי הנחות עבודה מקדמיות, נקבעה כאן שטח דירה ממוצעת של 70 מ"ר. רציתי להבין למה שטחי תעסוקה, מאחר ואנחנו מודעים לזה שבתמ"א 70 חייב להיות שטחי תעסוקה, למה בהנחת עבודה אנחנו על 0 מ"ר. אז מבחינת הנחות העבודה. וגם שטח דירה ממוצעת מתוכננת 88 + 12 סך הכל 100 מ"ר, אז אני אשמח להסבר השמאי של העניין הזה. לעניין אלי כהן, אלי כהן למיטב ידיעתי

אנחנו כרגע במצב של 223 יחידות דיוור. בשביל להגיע למכפילים האלה וכו', ואני מבינה שאנחנו כמעט נגיע ל-800 יחידות דיוור, 770, 780, 790. אני חושבת ש-25% לאלי כהן זה גבוה. ואני חושבת שאת אלי כהן בשביל לקדם את התוכנית סוף כל סוף, וסוף כל סוף לאפשר באמת שינוי אמיתי לשכונה הזו, ולא להגיע לרמות האלה של 790 יחידות דיוור. אלי כהן חד משמעית צריך להוריד את זה ל-0.

**אסף לוי:** אפשר לענות?

**ראש העיר:** כן.

**עו"ד עדי לוי סקופ:** מה מצחיק? מה מצחיק?

**ראש העיר:** לא, אנחנו מחייכים כי זה היה שיח שהיה בינינו, וזה לא קשור אליך.

**דני הרוש:** ממש לא.

**ראש העיר:** זה ממש לא. השאלות שנשאלות-

**עו"ד עדי לוי סקופ:** אני לא יודעת, אולי החבר'ה של אלי כהן...

**ראש העיר:** אני חושב ש-

**עו"ד עדי לוי סקופ:** ... שזה מצחיק.

**ראש העיר:** לא, לא לקחת את זה אישית. יש עוד מישהו שרוצה לשאול לפני שיש התייחסות כוללת? או שסיימנו את הדיון?

סיימנו את הדיון בבקשה. קובי סליחה.

**קובי פדוה:** עכשיו שיעל העלתה את זה, אני בהחלט חושב שלגבי ותיקים אנחנו צריכים לשקול, מכיוון שהם מתחילים מכל

כך נמוך, אז באמת אולי יש כאן עוד פוטנציאל עסקי, אבל-

**ראש העיר:** אם תושבים ותיקים ישמעו את השיחה הזאת בינינו עכשיו, הם כולם קופצים מההר.

**קובי פדוה:** יש מצב.

**דני הרוש:** קודם כל אני לא יכול...

**אסף לוי:** טוב בשמחה, תודה על השאלות. קודם כל שיהיה ברור, ההחלטה הזאתי זו החלטה שצריך לקבל כל 5 שנים לגבי

כל המתחמים. זאת אומרת בעוד 5 שנים נצטרך לעשות את הבחינה הזאת שוב, יהיה לנו גם נתונים אולי-

**ראש העיר:** נכון, זה יהיה יותר...

**אסף לוי:** יותר טובים לראות איך הנושא הזה, כמובן נשב על סט אחר של עלויות בנייה, ועל סט אחר של מחירי מכירה.

**ראש העיר:** נכון.

**אסף לוי:** לגבי הרח"ק זאת שאלה טובה. הרח"ק שלנו המינימאלי שנקבע לטבעת השנייה, הוא 3, רח"ק 3. סליחה הוא

הפוך. בטבעת השנייה אנחנו על 3. בטבעת הראשונה אנחנו על 4.5. כל החלוקה של תמ"א 70 מייצרת לפי תחנות, ממש יש רשימה של תחנות. וכל

התחנות שלנו הם או ברובעי או באפיון מרחבי רובעי או באפיון מרחבי עירוני. ובמקום הזה בטבעת השנייה אנחנו רח"ק 3, וטבעת ראשונה 4.5. רח"ק

זה רצפה חלקי קרקע. זה אומר ברוטו ברוטו של זכויות הבנייה העיליות שאנחנו מייצרים. אם אנחנו מדברים על פרויקט של 100 יחידות דיוור שאנחנו

מפנים ונותנים מכפיל מינימום של 3, אז אנחנו ב-30,000 מ"ר, לזה צריך להוסיף 30% שטחי שירות, כי אנחנו בבנייה מגדלית מעורבת מרקמית בדרך

כלל. אז כבר אנחנו ב-39,000 מ"ר, תוסיפו עוד 15% מינימום שצריך לייצר לשטחי תעסוקה, שזה הכי קטן אצלנו ברובעי. 15% זה מינימום. ואם אנחנו

בעירוני 20% זה מינימום. ואם נלך רק על המינימום של הרובעי, אז אנחנו כבר מעל 45,000 מ"ר עילי, עוד לפני שנתנו שבי"צ מבונה אחד. ובמקום הזה

אנחנו עומדים בתנאי רח"ק המינימאליים של התמ"א. ולכן החלטתי, מכיוון שזה לא רלוונטי בשבילנו, חוות הדעת הזאתי הרי היא נועדה לכפר סבא.

ואני יושב ואתכם פה בדיונים על רוב הפרויקטים של ההתחדשות העירונית. ואני רואה את הקשיים בלאשר פה בנייה מגדלית. אני רואה שזאת ועדה

שגם קשה לה, והיא נותנת משקל אם אנחנו מדברים על 20 קומות או 24 קומות, זה עניין אקוטי. ובמקום הזה מכיוון שאנחנו ממילא בתנאי הרח"ק

המינימאלי, אז ממילא לא התייחסתי לזה בעבודה, כי זה לא משפיע בשום מקרה. לגבי הנחות העבודה. כמו שאמרתי-

**יעל סער:** מה לגבי... (מדברת ללא מיקרופון)

**אסף לוי:** אני אגיד לזה, אני אענה על הכול מבטיח. לגבי הנחות עבודה של ה-70 מ"ר. מהניסיון שלי שוב, בכפר סבא 70

מ"ר זה שטח דירה ממוצעת קיימת, שאנחנו נדרשים לפנות אותה, אלה הסוגים שאנחנו נתקלים בהם. בדרך כלל הן רשומות פחות בטאבו, זה בלי

המרכסות המקורות, 70 מ"ר זה המינימום. אני יכול לעשות בכל הרשימה של הפרויקטים. שטחי התעסוקה נשמטו, כי רציתי להראות לכם איך זה

נראה במונחי יחידות דיוור. זאת אומרת ממש לזקק לכם את ההחלטה שלכם, שבתנו אותה, כי התעסוקה היא משהו שאנחנו חייבים לייצר בכל תכנית

מהיום, שהיא בתחום ההשפעה, לפי הסיווג שלה באיזו טבעת היא. כמו שאמרתי זה או 15% או 20% מינימום, אז זה נתון שצריך לצאת, והעדפתי

להוציא אותו מהתחשיב, כדי לעזור לכם להבין יותר טוב את המשמעות. לגבי צמוד הקרקע והבנייה הנמוכה. תראו, צמודי קרקע השווי שלהם הוא כמו

של 3 או 4 דירות לפעמים, בטח של דירות ישנות. כשרוצים לעשות התחדשות עירונית, זה ששכונה היא צמוד קרקע, זה לא מייצר לנו פחות שווי קודם.

לפעמים אפילו זה יותר גרוע. אני חושב שב-5 שנים הקרובות אין לנו בכלל סיכוי לראות כזאת תכנית מתקדמת.

**יעל סער:** בסוקולוב מקדמים דברים.

**אסף לוי:** בסוקולוב יש מגרש אחד שנכנס ביחד עם פרויקט של התחדשות לתמוך בו.

**יעל סער:** לא הצד הזה של סוקולוב, הצד השני.

**אסף לוי:** בכל מקרה אני אומר, אני לא מכיר את זה-

**עליזה זיידלר גרנות:** יש מקבץ שמדברים על זה.

**אסף לוי:** מדברים על זה, בואו, זה בסדר שמדברים על זה. תכניות של פיניו בינוי הם זוללות זמן, זה לוקח שנים, לפעמים

עשרות שנים לאשר תכנית כזאתי, ובטח להוציא אותה לביצוע.

**יעל סער:** ... (מדברת ללא מיקרופון)

**ראש העיר:** טוב, זה נכון לקודת זמן. אסף תסיים, תנו לאסף לסיים. תנו לאסף לאסף.

**דני הרוש:** אני שוב אומר שבצמודי קרקע השווי הקיים הוא זהה או דומה לשווי שאנחנו נתקלים בו בבנייה רוויה. אומנם

יש פחות צפיפות, אבל מבחינת שווי צריך כמובן להעצים את השווי, אחרת אין עסק. לגבי אלי כהן. אלי כהן זה מקרה נקודתי בעיר שלנו, של צפיפות

נכנסת עצומה. היה עוד אחד, מקרה אחד שדומה לו של התפוז שאוטוטו הולך לתוקף כבר, אז נשארנו רק עם אלי כהן. בתפוז אני אזכיר שאנחנו על

מכפיל 3 במונחי יחידות דיוור. אני חושב שאין שום בעיה להגיע למצב הזה גם באלי כהן. כרגע אנחנו בדיונים עם השמאים שלהם עם העניין הזה. כמובן

שכמה שנפחית יותר את היטל ההשבחה, יעזור להקטין את הצפיפות. במקום הזה אני חושב ש-0 זאת אמירה בעייתית, זה הלחם והחמאה שלנו-

**ראש העיר:** נכון.

**אסף לוי:** מבחינת גבייה של היטל השבחה. הנושא של ההתחדשות העירונית, אין לנו כרגע שום תכנית מפשרה, שאנחנו

גובים ממנה כספים.

**ראש העיר:** נכון.

**אסף לוי:** כל מה שאנחנו מייצרים זה בתוספות בנייה לבתים קיימים ובהתחדשות עירונית. ואני חושב שלהגיע למצב של 0

זה דרמטי מידי. אנחנו חייבים להוציא מה שאנחנו יכולים עם העניין הזה. אחרת... העירונית שלנו תהיה במצוקה.

... שלא יתפתח שם שום דבר ב-0. בסוף בכל זאת זה 700 יחידות דיוור אין שלא תהפוך את זה. כן אסף.

**אסף לוי:** נכון. בואו נגיד, אם אנחנו מדברים על 223 יחידות דיוור קיימות כפיל 3, אנחנו כבר בכמעט 680 יחידות, 670

יחידות, שהמרחק ל-700 הוא לא גדול. אבל עוד פעם צריך לראות מה אנחנו עושים, איזה העמסות של מטלות ציבוריות אנחנו מטילים על הפרויקט

הזה. אנחנו דורשים מכל הזימים כל פעם להוריד את הצפיפויות, מנסים להקל. ואני חושב שבאלי כהן זה מקרה פרטי, שצריך התייחסות ספציפית וזהו.

מקווה שעניתי על הכול.

**ראש העיר:** טוב. אני חייב להגיד לכם, כמו שאתם מרגישות ומרגישים, והתחושות הן אותן תחושות של כולנו. בסך הכל יש

פה עבודה שהתבצעה על ידי הצוות המקצועי. אסף, כל ההנדסה, בתיה בראף וכל הצוות המשפטי. ובחנו בעצם את כל העוגה הגדולה הזאת שנקראת

המרחב הזה של ההתחדשות העירונית. ויש פה משתנה שהוא אחד מס המטרו, שאני באופן אישי מתנגד לו. ויש פה מאבק מאוד גדול בין השלטון

המקומי, הרשויות המקומיות באזור שאומרות למה אנחנו צריכים מעכשיו לשלם מס כזה או אחר לטובת אירוע, שיגיע לכפר סבא בעוד 25-30 שנים.

כאילו אני עכשיו לוקח את העתיד של העיר, ואם תבינו במושגים של מה שמתרחש פה, זה אומר שרחוב ויצמן ישתנה כולו לצערנו. מתחמים שלמים

שאנחנו מוכירים אותם היום, לא יהיו בעוד 20-25 שנים, 30 שנים כמו שהם היום, לצערי הרב. ואנחנו נאבקים על זה בכל הכוח, גם... משפטיות, וגם

מפעילים לוגיסטיים, וגם לחץ פוליטי, וגם הכול. אין שום הצדקה בעולם שכפר סבא, רעננה, הוד השרון, הרצליה, עד רמת השרון, ישלמו מס מטרו

לאירוע, שכפר סבא היא האחרונה בתור, בסדר? אבל זאת ההחלטה. ולכן אנחנו שוכרים, אני לא רוצה פה-

**פינחס כהנא:** יש סיכוי לשנות את זה. אני מדבר עכשיו כמו שאתה אומר בשכונה של הצעירים. זה אותו דבר? זה עבר כבר

בחקיקה, נכון?

**ראש העיר:**

**פינחס כהנא:**

**ראש העיר:**

את כל מי שעבד. עבדו שם עשרות רבות של אנשים. עשרות רבות. זה להביא 3, 4, 5 חבריה להגיד להם, תבואו להפגנה, נעזור לכם, נייעץ לכם, נלווה אתכם הכול בסדר. הכול טוב. מכיר את כל הטריקים, אני הייתי שם, אני כבר הייתי פעם בגלגולים האלה. זה לא עוזר. אבל אל תשווה אחד לשני. המטרו זה החלטת ממשלה, מה שנקרא חלטה. ואנחנו נאבקים בה, בסדר? זה משהו אחר לחלוטין. אני לא מוכן לשלם כסף מהציבור הכפר סבאי, לטובת האירוע שהממשלה צריכה לממן אותו, נקודה. זה אירוע שממשלת ישראל צריכה לתקצב ולממן. זה שם. אבל זה נתון. הדבר השני שהוא בתוך מערכת קבלת החלטות, זה שאנחנו יכולים לשנות את זה כל 5 שנים. מה שאנחנו מחליטים כרגע, ייבחר מחדש בעוד 4.5 שנים, ויבוא להחלטה נוספת בעוד 5 שנים, או שלא. יכול להיות שיבוא השמאי ויגיד, תשמעו ההחלטה שהייתה לפני 5 שנים, 4.5 שנים, הייתה החלטה נבונה, מדויקת, נכונה. אין הרבה תמורות בכפר סבא חוץ ממתחמים כאלו ואחרים, שאני יכול להגיד לכם, אני יודע מה מתקדם. סוקולוב, התפוז, אלי כהן. אני יודע איזה מתחמים מתקדמים. ויש מתחמים שכרגע הם עם המון המון בעיות ומורכבויות. והדבר השלישי בתוך כל האירוע הזה, לבוא ולהגיד 0 על אלי כהן, זה ממש נמצא בתוך הבטן. וגם אני אמרתי 0, סתם רק בשביל הדיון. כי 0 לא יכול להיות. כי בסופו של דבר גם באלי כהן כשהולכים להקים שכונה, שיהיו עם מכפיל 3, לפחות 650-670 יחידות דיוור, צריך כספים כדי לממן את ההקמה של כל הסביבה הזאת שנקראת אלי כהן, השכונה החדשה. עם מבנה ציבור, עם מבנים נוספים, עם התפתחות של כל האירוע. 700 יחידות דיוור, 660, 650, 680. ייגמר הדיאלוג ונדע בדיוק מה האירוע, זה חתיכת אירוע. אירוע שמשלך תחבורתית בצורה דרמטית מאוד מאוד על ויצמן, בואכה תקומה, בואכה תפוז. וכמובן צריך לפתח. לכן ההחלטה אני חושב שהיא החלטה מאוזנת מאוד, אינטליגנטית מקצועית, ואני מבקש להעלות את זה להצבעה.

**יעל סער:** רפי, אני חוזרת ומבקשת שלושת המתחמים האלה אנחנו נצביע עכשיו, פשוט בוא נצביע-

**ראש העיר:**

**יעל סער:**

**ראש העיר:**

**יעל סער:**

שנייה רגע, אני רוצה רק להגיד דבר אחד ונסיים. באלי כהן אנחנו גובים נמוך, בתפוז יהיה נמוך, הכול יהיה נמוך, ויש פה הזדמנות להחזיר את ההפסד הזה. אני לא אומרת בואו נצביע על 72%. אני אומרת בואו ניתן להם לבדוק רגע רק ספציפית על שלושת המתחמים האלה, לראות אם שם יש אפשרות להגדיל, ואם כן, נגדיל את זה.

**ראש העיר:**

אני איתך. אני רוצה להסביר לך משהו. מכיוון שהמתחמים שצינת הם לדעתי לא יתפתחו בשנים הקרובות. אז בעוד 4.5 שנים יבוא אסף ויגדיר את המתחמים האלה בצורה כזאת או אחרת. בדקנו גם כשאנחנו מקבלים החלטות, ההנחיה שלי מהצוות המקצועי זה לבחון את כל המשתנים הסביבתיים, לא רק בכפר סבא. מה עושים ברעננה, מה עושים בהוד השרון, בסדר?

**יעל סער:**

**ראש העיר:**

**יעל סער:**

**ראש העיר:**

**יעל סער:**

**ראש העיר:**

**יעל סער:**

**ראש העיר:**

**יעל סער:**

**ראש העיר:**

**יעל סער:**

**ראש העיר:**

**יעל סער:**

**(מדברים יחד)**

**ראש העיר:**

**יעל סער:**

**דני הרוש:**

**יעל סער:**

**ראש העיר:**

**יעל סער:**

**ראש העיר:**

**יעל סער:**

**ראש העיר:**

**יעל סער:**

**יעל סער:**

**מירב הלפמן:**

הם לא יקרו כרגע וזהו. קדימה בבקשה. אני לא אומרת סתם. את כן אומרת סתם. לא נכון. הדברים... אגב, חוסר החלטה שלנו היום- אני לא אמרת לא לקבל החלטה. אמרתי לקבל החלטה... כדי לבדוק. אוקיי, עמדתך. עמדתו שונה. במידה ואנחנו לא מחליטים, זה 50%, אני רוצה שתבינו. אם אנחנו לא מעלים את זה עכשיו.

**יעל סער:**

**מירב הלפמן:**

**ראש העיר:**

**יעל סער:**

**ראש העיר:**

**עו"ד אלון בן זקן:**

**ראש העיר:**

**יעל סער:**

**דני הרוש:**

**ראש העיר:**

**מירב הלפמן:**

**יעל סער:**

**מירב הלפמן:**

**עו"ד אלון בן זקן:**

**יעל סער:**

**ראש העיר:**

**מירב הלפמן:**

**ראש העיר:**

**יעל סער:**

**הדר לביא:**

**ראש העיר:**

**יעל סער:**

אני מבקשת שבכל המתחמים יחול, מ-1 עד 8 יחול 50%-

**ראש העיר:**

פינחס אתה בעד.

**יעל סער:**

פרט, סליחה במתחמים 2 עד 8 יחול היטל של 50%, במתחם 1 תיערך בדיקה עד יום ראשון, האם ניתן לגבות 72% לחלופין ייגבה 50%. במתחם הגובל ברחובות ויצמן, טשרניחובסקי וחנה סנש תיערך בדיקה האם ניתן לגבות 72%, אחרת ייגבה 50%. במתחם בין הרחובות טרומן, סוקולוב, גאולה ותל אביב יפו, תיערך בדיקה עד יום ראשון, האם ניתן לגבות 72%. ואם לא, ייגבה 50%. ובמתחם 9 ייגבה 0%. עד יום ראשון זה יומיים...

**ראש העיר:**

מי בעד?

**עו"ד עדי לוי סקופ:**

ובמתחם אלי כהן 0%.

**ראש העיר:**

מי בעד?

**יעל סער:**

מי בעד לבדוק?

**ראש העיר:**

רק שתדעו שהחלטה הזאת של 72% עוד 4 קומות לכל בניין.

**יעל סער:**

יש להם היום קומה אחת.

**מירב הלפמן:**

בעד: יעל-

**יעל סער:**

יש להם היום קומה אחת.

**ראש העיר:**

הצבעה. ראובן, אורן לא, אלון, דן, פינחס, הדר, יעל, עדי את מצביעה? טוב, בעד. מי נגד? כל היתר. תודה רבה,

הישיבה סגורה. אורן נמנע.

**החלטה מס' 200:** בהתאם לסמכותה לפי 3 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, כפי שהוחל בסעיף 19 (ד) (ב2) לחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב – 2021, מחליטה מועצת העיר כפר סבא ברוב קולות לאשר שיעור חובת תשלום היטל השבחה, בצירוף מס השבחה המטרו, אשר יחול על מקרקעין מושבים במתחם פינאי ובינוי, זאת בשיעורי החיוב וחלוקת המתחמים, כמפורט להלן: מתחם 1 עד 8: שיעור מס מטרו והיטל השבחה 50%. מתחם 9: שיעור מס מטרו והיטל השבחה 25%.  
**בעד -** ראש העיר, דני, אורית, שלי, אמיר, מיכל, נדב, איציק, לירית וקובי.  
**נגד -** עדי, יעל, הדר, פינחס, דן, אלון, אורן וראובן.

גב' מירב הלפמן  
מנכ"לית העירייה

מר רפי סער  
ראש העיר