

תאריך: 02/06/2026

פרוטוקול ועדת הקצאות מס' 98

בתאריך: 20/10/2025 כ"ח בתשרי תשפ"ו יום ב בשעה 13:00

נכחו:

חבר

- | | |
|----------------------|-------------------------------|
| - מירב הלפמן | - מנכ"לית העירייה ויו"ר הועדה |
| - עליזה זיידלר גרנות | - מהנדסת הרשות |
| - צחי בן אדרת | - גזבר העירייה |
| - עו"ד אלון בן זקן | - יועץ משפטי |
| - מיכל כהן | - מנהלת מח' נכסים |

תקציר נושאים לדיון

בקשה להקצאה

עמ'	כתובת	גו"ח	שונות	שימוש	פרטי עמותה	מס' בקשה	סוג ישות	סעיף
3	רחוב יערה 10	גוש : 6430 חלקה : 189	מבנה, קרקע	בית ספר	מעין החינוך התורני ע.ר 580121952	2014002 דיון בהתנגדויות	בקשה להקצאה	1

2014002 : בקשה להקצאה	סעיף 1
פרוטוקול לישיבת ועדת הקצאות מספר 98 תאריך : 20/10/2025	

בעלי עניין

מבקש

מעין החינוך התורני , ע.ר. 580121952 -

כתובת:

רחוב יערה 10

גוש וחלקה:

גוש: 6430 חלקה: 189

שימושים:

בית ספר

תאור הבקשה: מבנה, קרקע

מהות הבקשה

בקשה להמשך הקצאת חצר ומבנה בית ספר לעמותת "מעין החינוך התורני בא"י בני יוסף" שמספרה 580121952 ברח' יערה 10 בגוש 6430 חלקה 189 למטרת בית ספר יסודי כיתות א'-ח'.

העמותה חתמה על הסכם מס' 56/22 מיום 8/2/2022 לתקופה 1/9/2021 - 31/8/2024.

ועדת הקצאות מיום 7/7/24 אישרה לצאת לפרסום ראשון, ובתאריכים 17/9/24 פורסמה מודעה בעיתון ארצי ו- 20/9/24 בעיתון מקומי וכן נתלתה ביום 24/9/24 מודעה בשטח בחזית המבנה.

ההקצאה הינה ל- 5 שנים.

לא הוגשו בקשות להקצאה לאותה מטרה או לשימושים אחרים.

ועדת הקצאות מיום 17/12/24 אישרה לצאת לפרסום שני, ובתאריכים 26/2/25 פורסמה מודעה בעיתון ארצי ו- 28/2/25 בעיתון מקומי וכן נתלתה ביום 28/1/25 מודעה בשטח בחזית המבנה.

לבקשת ההקצאה הוגשו התנגדויות בחתימת כ- 300 תושבי השכונה בטענה לעומס תחבורתי וסיכון בטיחותי חמור, מוסדות שאינם משרתים את תושבי השכונה, העדר תשתיות קהילתיות, פגיעה באיכות החיים ובריאות הציבור.

ועדת ההקצאות בחנה את הבקשה, זאת בהתאם לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית (נוסח משולב) של משרד הפנים, נוהל ותבחינים עירוני להקצאת מקרקעין ללא תמורה או בתמורה סמלית נוהל הקצאה עירוני, קיום בחינה ובדיקה של התנגדויות אשר הוגשו כנגד הבקשה להקצאה, קיום דיונים וסיורים במבנה.

מהלך דיון

בתאריך 30/7/25 זומנו נציגי המתנגדים לדיון בוועדת הקצאות.

הוועדה ערכה מספר סיורים בשטח לבחינת טענות המתנגדים :

בתאריך 3/9/25 זומנו המתנגדים לסיור במקום עם נציגי ועדת הקצאות בשעות הבוקר

בתאריך 16/9/25 בוצע סיור שני ע"י חברי הוועדה בשעות הבוקר

בתאריך 30/9/25 בוצע סיור שלישי ע"י חברי הוועדה בשעות הבוקר ואחה"צ

1. **אי התאמה בין ההקצאה המבוקשת לצורכי הקהילה והשכונה** - בשכונה וכן בסמיכות אליה מצויים מספר מבני חינוך, הכוללים הן את מבנה הציבור דגן והן את ב"ס סורקיס המשרת תלמידים תושבי השכונה וכן את תושבי השכונה לצורך חוגים ומבנה מועדון המיועד לגמלאים. כך שבשכונה קיימים מבני ציבור המשרתים גם את תושביה, באופן שהוועדה סבורה כי דין הטענה להידחות.

עם זאת ולאחר בחינת טענות המתנגדים, מוצע לבחון שימוש במבנה ביי"ס סורקיס לצורך פעילות קהילתית נוספת בשעות אחר הצהריים לטובת תושבי השכונה.

2. **עומס תחבורתי ובטיחות, מטרדים ועומס על תשתיות השכונה** - הוועדה ערכה מספר סיורים בשטח לבחינת טענות המתנגדים, לרבות שמיעת טיעוניהם בדיון וכן קיום דיאלוג לבחינת הקשיים המרכזיים שהועלו. הוועדה מצאה כי אכן קיימת אפשרות לקיומו של עומס תחבורתי, זאת עקב כניסת אוטובוסים לשכונה אשר נובעת גם כתוצאה מתנועת תלמידי ביי"ס חב"ד, המצוי בסמיכות למבנה מושא בקשת ההקצאה.

לאחר קיום סיורים בשטח ובחינת הטענות לעומקן, התקבל מאגף תשתיות במינהל ההנדסה בעירייה תכנון מוצע להקמת מפרצי חניית אוטובוסים משני עברי רחוב מנחם בגין בסמוך לגשר, שמטרתם לאפשר הורדת תלמידים בבטחה באופן שמאפשר מעבר רגלי לכיוון בית הספר דרך אזור מפותח ומגונן, ללא תנועת מכוניות, התורם אף הוא לפיתוח ירוק ובר קיימא לשכונה כולה - התכנון המוצע מצורף להמלצה זו.

כן התקבלה המלצת מהנדסת העיר, כדלקמן:

א. לא תתאפשר כניסת האוטובוסים לשכונה (מדרך רחוב לוינסקי).

ב. בשלב הביניים ועד השלמת ביצוע חלופת התכנון, העירייה תבחן הפיכת רחוב סירקין לרחוב חד סיטרי (בין רחוב החן לרחוב ערוגות הבושם) בשעות כניסת ויציאת האוטובוסים (זאת בשעות מוגדרות) - שינוי רחוב סירקין לרחוב חד סיטרי כפוף לאישור ועדת תנועה ואישור המשטרה.

כאמור, מוצע לקבל את טענות המתנגדים בהקשר זה, לאסור כניסת אוטובוסים לשכונה, ולהגביל כניסת אוטובוסים כאמור בהמלצת מהנדסת העיר, בכפוף לקבלת כלל האישורים הנדרשים לביצוע שינויי התנועה. במקביל העירייה או מי מטעמה תבצע את הפתרון התנועתי, שעיקרו הקמת מפרצי תנועה משני עברי רחוב מנחם בגין, אשר בהתאם יוביל גם להפחתה במטרדי הרעש והסביבה לתושבי הרחוב - פתרון אשר מועצת העיר אישרה בגינו, זה מכבר, תקציב.

3. **היעדר פרוגרמה ציבורית** - במסגרת תכנית המתאר מקומית כוללת לעיר כפר סבא כס' / 2035 קיימת פרוגרמה לצרכי ציבור, הכוללת את מבנה הציבור ובית ספר "עטרת חיים", באופן שהבקשה להקצאה אף תואמת את הוראות הפרוגרמה הציבורית, משכך מוצע לדחות את טענת המתנגדים בעניין זה.

4. **ההקצאה אינה עולה בקנה אחד עם הקריטריונים שנקבעו על ידי העירייה שכן מרבית מתושבי בית הספר אינם תושבי העיר ואף אחד מהם אינו תושב השכונה** -

בהתאם לסעיף ב.7 למסמך "התבחינים להקצאת מקרקעין ללא תמורה או בתמורה סמלית בכפוף ובהתאם לנוהל משרד הפנים" נקבעו קריטריונים ואמות מידה לבחינת בקשה להקצאת מבני ציבור בעיר כפר סבא, במסגרתו נקבע כי בבקשה להקצאת מבנה לצורך קיום מוסדות חינוך, כבעניינו, הועדה תבחן שיקולים שלהלן:

קיומו של מענה בעיר לזרם החינוכי המבוקש;

שיעור תושבי העיר המשתתפים;

קיומו של מענה אזורי מחוץ לעיר;

המשמעות התקציבית של בקשת ההקצאה.

בנסיבות העניין, ביה"ס "עטרת חיים" הינו בית ספר אזורי אשר המעניק שירותי חינוך לתלמידי תושבי העיר, ומחוץ לה, זאת לזרם דתי-מסורתי-חרדי המבקש מענה שאין לו תחליף בעיר או מחוצה לה. מדובר בזרם חינוכי ייחודי, במבנה אשר הוקם לפני עשרות שנים לטובת בית ספר זה, בהיתר בניה למוסד חינוכי. שיקול זה, למתן מענה לזרם החינוכי הייחודי, שר קיים בעיר מזה שלושה עשורים ועובר להקמת השכונה, הינו שיקול רב משקל אשר אף תואם את קריטריונים המנויים בנוהל ותומך במתן ההקצאה.

בנוסף ובאשר לבחינת שיעור תושבי העיר המשתתפים בפעילות בית הספר, הרי מדובר בשיעור של כ- 42% מכלל תלמידי ביה"ס, שהינו שיעור לא מבוטל אשר כאמור נועד לתת מענה לתושבי העיר, במסגרת בית ספר אזורי.

בהקשר זה הוועדה מוצאת לנכון לציין כי סוגיית קליטת תלמידים תושבי חוץ בבתי ספר עירוניים, אינו חריג ובוודאי שאינו ייחודי לבית הספר דנן, וכי קיימים בתי ספר אזוריים אחרים בעיר, כגון מרכז שוורץ, זאת במטרה לתת מענה לתושבי ערים סמוכות מזרמים שונים שאין להם מענה חינוכי אחר בעיר, ומנגד, קבלת מענה חינוכי עבור תושבי העיר כפר-סבא, במוסדות שונים בערים אחרות על בסיס אותו מתווה.

באשר למשמעות התקציבית של בקשת ההקצאה, הרי שמלבד הפתרון התכנוני - תנועתי המוצע (מענה תקציבי אשר ניתן עקב הגשת ההתנגדויות והעלאת טענות בנושא התחבורתי), הרי שאין שינוי תקציבי בעקבות ההקצאה דנן, זאת מלבד השתתפות העירייה בתקצוב המוסד חינוכי, בדומה לכל מוסד חינוכי אחר בעיר בהתאם להוראות הדין. לפיכך, הוועדה ממליצה לדחות את טענת המתנגדים.

5. **העירייה לא שקלה אפשרות הקצאת הנכס לטובת שימוש אחר** -

ראשית, מדובר בטענה תיאורטית, הואיל ועד כה לא הוגשה בקשה יזומה להקצאת המבנה לטובת שימוש אחר. שנית, המבנה הוקם בהתאם להיתר בנייה שניתן ביום 10.7.1994, המתיר הקמת בית ספר, כך ששינוי ייעודו של המבנה יהווה שימוש חורג מהיתר, באופן המחייב ביצוע הכשרתו וקידום הליך הנדרשים לעניין זה.

בנסיבות העניין, הוועדה ממליצה לדחות את טענת המתנגדים בנושא זה.

6. **היעדרה של בקשת הקצאה והיעדר הצגת אישור ניהול תקין תקף** -

הוגשה בקשת הקצאה ביום 1.5.2024, במסגרתה אף הוגש אישור ניהול תקין לשנת 2024.

מעבר לאמור, העמותה הגישה מסמכים עדכניים לשנת 2025.

לפיכך, הועדה ממליצה לדחות את הטענה.
7. **תקופת ההקצאה הסתיימה ביום 31.8.2024 ומאז העמותה מחזיקה במבנה שלא כדין בתמיכת העירייה-**
כפי שהשיבה עיריית כפר-סבא במסגרת הליך משפטי שדן באותה טענה, הרי שהליך ההקצאה נעשה כדין. טענת המתנגדים נדונה במסגרת בקשתה לצו ביניים שהוגשה בעת"מ 25-07-12926 יפעת אברהם ואח' נ' עיריית כפר סבא ע"י המתנגדים, וזו נדחתה.

לפיכך, הועדה ממליצה לדחות את הטענה.
8. **למבנה בית הספר נוספו מבנים יבילים המוגדרים כחדרי ספח אך בפועל משמשים ככיתות לימוד -**
מבדיקת מחלקת החינוך, מדובר בכיתות בית הספר, בשימוש היברידי, לרבות כיתות מקצועיות ובמידת הצורך כיתות אם (כמוסדות חינוך רבים בעיר הפועלים באותו אופן), באופן שהשימוש בהן תואם את ההיתר.

אי לכך, הועדה ממליצה לדחות את הטענה.
9. **המבנה הוקצה לעמותה, אך נעשה בו שימוש בפועל על ידי עמותת "חיים בדרך ארץ", וזאת מבלי שניתן אישור המועצה לכך -**
הטענה נבדקה מול נציגי שתי העמותות אשר מסרו והשיבו כי אין קשר ואין הסכמים כלשהם בין שתי העמותות. הובהר כי המבקשת היא המחזיקה והמפעילה של בית הספר, כאשר על בסיס המענה שהתקבל מטעם נציגי העמותות, ובהיעדר הוכחה אחרת, הועדה ממליצה לדחות את הטענה.

החלטות

בכפוף להערות הבדיקה וההמלצות שלעיל ועמידת המבקשת בכלל האישורים הדרושים מטעם הרשויות השונות להפעלת המוסד החינוכי, הועדה ממליצה לאשר המשך הקצאת חצר ומבנה בית ספר לעמותת "מעייין החינוך התורני בא"י בני יוסף" שמספרה 580121952 ברח' יערה 10 בגוש 6430 חלקה 189 למטרת בית ספר יסודי כיתות א'-ח'.

צח בן אדרת
גזבר העירייה

מיכל כהן
מ"מ מנהלת מחלקת הנכסים

עליזה זיידלר גרנות
מהנדסת הרשות

עו"ד אלון בן זקן
יועץ משפטי

מירב הלפמן
מנכ"לית העירייה
יו"ר ועדת הקצאות