

תאריך: 28/01/2020
ב' שבט תש"ף

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית (מליאה)

ישיבה מספר: 20200001 ביום ראשון תאריך 26/01/20 כ"ט טבת, תש"ף בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

רפי סער	ראש העיר ויו"ר הוועדה
דני הרוש - סגן ראש העיר	חבר
ד"ר אסנת ספורטה - משנה לראש העיר	חברה
עו"ד איתן צנעני - סגן ומ"מ ראש העיר	חבר
אמיר קולמן	חבר
עילאי הרסגור הנדן - סגן ראש העיר	חבר
פליאה קטנר	חברה
מאיר מנדלוביץ'	חבר
לירית שפיר שמש	חברה
עו"ד אהוד יובל לוי	חבר
ממה (אברהם) שיינפיין	חבר
אורן כהן - משנה לראש העיר	חבר
עו"ד עדי לוי סקופ	חברה
פינחס כהנא, מתכנן ערים ואזורים וכלכלן	חבר
אמיר סילבר	חבר
עו"ד קרן גרשון - חגואל	חברה
רו"ח תהילה מימון	חברה
נציגים:	
היאלי מרקו	מתכנתת סביבה היחידה האזורית לאיכות הסביבה
יפה בן שחר	נציגת שר האוצר

סגל:

איתי צחר	מנכ"ל העירייה
שגיא רוכל	גזבר העירייה
עו"ד אלון בן זקן	יועץ משפטי
עליזה זיידלר גרנות	מהנדסת העיר
מיכל שרייבר - גלבנדורף	אדריכלית העיר, מנהלת אגף התכנון
שרית שיליאן	מנהלת מח' רישוי בניה
מעין חיימסון	מנהלת תפעול הוועדה

לא השתתפו

חברים:

ד"ר רפאל קובי

הדר לביא

צביקה צרפתי

עו"ד יוסי סדבון

נציגים:

ניר אלעזר

ורד אדרי

אורן תבור

ולרי שולמן

אהוד פלקוביץ

בני אלטשול

ענאן עזב

דוד אמגדי

שני משיח

ליאור רגב

אפרת פרחי

שני כנעני

משה אדרי

סגל:

דוד תורג'מן

חבר

חברה

חבר

חבר

נציג רשות כבאות והצלה

מ"מ נציגת השר להגנת הסביבה

מנהל היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון

נציג שר הבריאות

נציג שר הפנים ממונה מטעם העמותה

לקידום התכנון והבניה והסביבה בישראל

ד.צ. 02496 צ.ה.ל

נציג רשות העתיקות

נציג מינהל מקרקעי ישראל

נציגת שר התחבורה

ראש צוות תכנון צפון, לשכת התכנון מחוז

מרכז

לשכת התכנון מחוז מרכז

נציגת השר לביטחון פנים

נציג שר המשטרה

מבקר העירייה

מיקום ישיבה:

חדר ישיבות – לשכת ראש העיר
הישיבה נפתחה בשעה 17:10 במניין חוקי עפ"י סעי' 42 לחוק התכנון והבניה.

הישיבה החלה בנוכחות:

רפי סער – יו"ר הוועדה
דני הרוש – חבר
ד"ר אוסנת ספורטה – חברה
אמיר קולמן – חבר
עילאי הרסגור הנדין – חבר
פליאה קטנר – חברה
מאיר מנדלוביץ' – חבר
לירית שפיר שמש – חברה
עו"ד אהוד יובל לוי – חבר
ממה שיינפיין – חבר
עו"ד עדי לוי סקופ – חברה
פינחס כהנא, מתכנן ערים ואזורים וכלכלן – חבר
אמיר סילבר – חבר
עו"ד קרן גרשון חגואל – חברה
רו"ח תהילה מימון – חבר

עו"ד איתן צנעני הצטרף לישיבה בשעה 17:14
אורן כהן הצטרף לישיבה בשעה 17:40
עו"ד יובל אהוד לוי עזב את הישיבה בשעה 20:10

בשעה 17:20 הופסקה הקלטת הישיבה לצורך תיקון תקלות טכניות בשידור הישיבה בפייסבוק, בשעה 17:39 חוזרים להמשך הקלטת הישיבה.

הישיבה ננעלה בשעה 21:15.

על סדר היום:

1. פרוטוקולים ישיבות מליאה מס' 20190001 מיום 6.2.19, 20190002 מיום 15.7.19, 20190003 מיום 26.9.19 ו – 20190004 מיום 4.11.19 – **אושרו פה אחד**.
2. דיון בהתנגדויות תכנית מתאר כוללנית כפר סבא מס' 405-0412890.

פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית (מליאה) מספר : 20200001 בתאריך : 26/01/20

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה
1	405-0412890	תכנית מתאר מקומית כוללנית כפר סבא כס/2035	6426		5

תכנית כוללנית: 405-0412890**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 20200001 בתאריך: 26/01/2020

שם: תכנית מתאר מקומית כוללנית כפר סבא כס/2035

שטח התוכנית: 14,484,854.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	כס/1/1
כפיפות	תמא/35
כפיפות	תממ/3/21

בעלי עניין:**♦ יזם/יוזם:**

עיריית כפר סבא

♦ מתכנן:

עודד לנדאו

זאב כהן

שי מורן

אלי פירשט

ארז שפירא

♦ מתנגד:

פנחס יעקובובסקי

עו"ד דן בראל בשם אליעזר טביב

עו"ד דן בראל בשם יעל נדב

מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

אדרי' יאיר כהן

עו"ד אמיר רנן משרד רנן מרקס

עו"ד רמי קרגולה ואח'

עו"ד דן פיאלה בכ מושב גן חיים

עו"ד אורנה שגיב

עו"ד דן בראל בשם רוטברג חיים ודורית

עו"ד גלית רוזובסקי

עו"ד דוד בסון מייצג את אס.אס.איי

עו"ד דוד בסון מייצג את פקר

עו"ד עמינדב בלוזר

עו"ד גד כרמי, עו"ד דורון ס. פריאנטה

ש.בירן ושות'

יו"ר "המועצה לפיתוח מקיים" בכפר סבא

עו"ד זהר גרינברג

עו"ד שרון כפיר בשם דני שפיר

עו"ד שרון כפיר בשם דביר נגה

עו"ד דורון ס. פריאנטה בשם גילה צדוק

עו"ד שרון כפיר בשם יעל שרר

עו"ד כפיר שרון בשם אייל יעבץ

עו"ד שרון כפיר בשם דורית שניצר-אהרו

עו"ד שרון כפיר בשם יצחק מנהיימר

עו"ד דורון ס. בשם נעמי טמיר	♦
עו"ד זהר גרינברג	♦
עו"ד יעל מגל בשם גדעון גולדשטיין	♦
אברהם נאנס	♦
מהנדסת העיר	♦
יוסי סדבון	♦
שלמה ענבר	♦
עו"ד אלי וילציק	♦
אינג' נחלה שקר	♦
מירה אבנרי	♦
דניאל כץ	♦
שי ושגית שטרן	♦
איילת חן אזולאי	♦
אלוירה יוסילביץ	♦
אלונה משבק	♦
אלינור לוי הראל	♦
אלנה קופלב	♦
אנה נוביק	♦
אנה פנחסוב	♦
אסתר בן דקון	♦
אתי הדנה	♦
ברוריה רחימא	♦
גותית אחינועם	♦
גילה צדוק	♦
דביר נגה	♦
דורית עמרמי	♦
דורית שניצר אורון	♦
דנה פלדמן שדה	♦
דנית שליו	♦
הדר בינימין פרידמן	♦
הדר לביא	♦
ורד פלד	♦
חבצלת פסקה	♦
חגית שוורץ	♦
חיה בן דרור	♦
חן שפירא	♦
טלי ברוסרד שומר	♦
טמיר טל	♦
יעל נחמני	♦
יעל סער	♦

ליאת שאולי	♦
ליהי כץ	♦
מיה חגי'ג	♦
מירב אוחיון	♦
מירית שקד ברק	♦
מעיון צאיג	♦
מרים לביא משאלי	♦
מרינה רכטר	♦
נאוה עוזרי	♦
נילי חזן	♦
נעמי טמיר	♦
סימונה די קפואה	♦
עאלי תמרי	♦
עידית גוליסר	♦
עינת רוזנברג	♦
ענבר ויאטר	♦
ענת גולדשטיין	♦
ענת קלומל	♦
ענת שה ברסלר	♦
פולינה פברי	♦
פליאה קטנר	♦
ציפורה גולדנברג	♦
קיבלר ליאת	♦
קפלן שליו גיתית	♦
רונה בר נלבום דוידסון	♦
שושנה רן	♦
שלי ריקנטי	♦
שרית חרס	♦
עו"ד דוד בסון מייצג חלקה 208	♦
חכם דוד יחזקאל	♦
טובה ואליהו יחיא	♦
טל ואורן טביב	♦
מירית ודב פרידמן	♦
אבי לוי דים	♦
אבישי אוחנה	♦
אבשלום קלצוב	♦
אוהד צדיק	♦
אוזן דוד	♦
אורן כהן ניצן	♦
אחווה זהר	♦

אייל יעבץ	♦
אלי בטיש	♦
אלכסנדר ואילנה שוט	♦
אמנון דרור	♦
אסף אזולאי	♦
אסף פוגל	♦
בהרי יוסף	♦
בכור אפק	♦
בן אשר יצחק	♦
ברק איתן	♦
גיא אלקין	♦
גיא יצחק	♦
גיל ליבוביץ	♦
גלעד קלימברג	♦
דוד שטיימן	♦
דוד שטרית	♦
דני שפיר	♦
דרור ואביב יניב	♦
דרור לוי	♦
זהבי קאופמן	♦
חגאי פרידמן	♦
חזי שרמן	♦
חיים קשאני	♦
יהודה בן דרור	♦
יובל שליו	♦
יניב בליינר	♦
יצחק מנהיימר	♦
ירון אטון	♦
ירון סלע	♦
חב' גאודע	♦
כפיר חוג'ה רן	♦
ליאור שלזינגר	♦
משה אמסל	♦
ניב דוידסון	♦
ניר סימוביץ	♦
נפתלי חיטין	♦
סימון תורתי	♦
סמי שגיא	♦
עדי גרפינקל	♦
עדי להב	♦

עידו איש הורוביץ	♦
עליאי הרסגור הנדין	♦
עמיר סגל	♦
אמנועל חיים	♦
ערן ורנר	♦
פבלו קושניר	♦
פדרו בטשטיין	♦
פינחס כהנא	♦
פנחס יעקובובסקי	♦
פריאל אטיאס	♦
קו אל שי	♦
רביד בוגר	♦
רוני בן עמי	♦
רועי בורנשטיין	♦
רז מעוז	♦
רמי ריקנטי	♦
רן קונפלד	♦
רן שונית	♦
רפי סער	♦
שחר אדלשטיין	♦
שלמה אריה	♦
שלמה צח	♦
שמעון וגלית צלמון	♦
שקורי דוד	♦
אורי בר קמה	♦
עו"ד אלי וילצק מייצג חלקות 50-53	♦
עו"ד אלימלך קריסטל ב"כ אהוד קרונפלד	♦
עו"ד עמיר רנן ב"כ מושב צופית	♦
עו"ד גלעד גולדשטיין ב"כ תושבי כ"ס	♦
עו"ד יהל עמית ב"כ גיי כ"ס	♦
עו"ד דניאל מקליס ב"כ חב' גנות קנדה	♦
עוד יובל גלאון בכ בעלי זכויות 40-42	♦
עו"ד יונדב בובר ב"כ בובר אלון ואח'	♦
עו"ד יוסף עזיאל ב"כ טנא בוטנים	♦
עו"ד יעקב זליגמן ב"כ אליעזר טביב	♦
עו"ד יעקב זליגמן ב"כ רוטברג	♦
עו"ד כהנא אשר ב"כ גוש 7595	♦
עו"ד ליאורה אפרתי ב"כ חלקה 37,76	♦
עו"ד נטליה ילונצקי ב"כ חב' שפיר	♦
עו"ד אייל מאמו ב"כ בעלי זכויות	♦

- ♦ עו"ד עודד בקרמן ב"כ פייגין ובקרמן
- ♦ עו"ד רועי נחום ב"כ אי. אל. נחום
- ♦ עו"ד רפאל מלמן ב"כ ש. בריאות כללית
- ♦ עו"ד שגב פלץ ב"כ בעלי זכויות
- ♦ ערן חרס
- ♦ עו"ד נועה יגלה ב"כ דור אלון אני
- ♦ **יועץ תנועה:** עיריית כפר סבא
- ♦ **אדריכל נוף:** ליאור לוינגר

גושים/ חלקות לתכנית :

גושים בשלמותם:

8191, 8697, 8737, 9077, 9080, 9088
 7613, 7614, 7615, 7618, 7619, 7930
 7602, 7603, 7604, 7605, 7606, 7607
 7535, 7590, 7593, 7594, 7600, 7601
 6438, 6439, 6440, 6441, 7322, 7534
 6432, 6433, 6434, 6435, 6436, 6437
 6426, 6428, 6430, 6431

חלקות בשלמותן:

חלקות: 9, 17-19, 24-26	גוש: 6427
חלקות: 28, 33, 38-40	גוש: 6427
חלקות: 43, 45-54, 56-65	גוש: 6427
חלקות: 67, 112, 115	גוש: 6427
חלקות: 120-122, 133-134, 137	גוש: 6427
חלקות: 141-143, 147-153, 157-158	גוש: 6427
חלקות: 160-162, 164, 170-171	גוש: 6427
חלקות: 173-175, 180-182, 190-196	גוש: 6427
חלקות: 199-253, 258, 260	גוש: 6427
חלקות: 268-269, 271-343, 347-376	גוש: 6427
חלקות: 393-397, 399-400, 407	גוש: 6427
חלקות: 413-415, 417-418, 420-421	גוש: 6427
חלקות: 423, 425-432, 434-438	גוש: 6427
חלקות: 440-447, 452-454, 467	גוש: 6427
חלקות: 470-471, 473-500, 502-512	גוש: 6427
חלקות: 514-520, 522-539, 541-543	גוש: 6427
חלקות: 545-598, 600-605, 607-611	גוש: 6427
חלקות: 613-623, 625-633, 635-637	גוש: 6427
חלקות: 639-642, 644-650, 652-656	גוש: 6427
חלקות: 658-676, 678, 680-696	גוש: 6427
חלקות: 698-704 ,	גוש: 6427
חלקות: 11-20, 26, 28-32	גוש: 6429
חלקות: 35, 39-40, 45	גוש: 6429

גוש : 6429	חלקות : 53, 51, 47-48
גוש : 6429	חלקות : 156, 153-154, 74-151
גוש : 6429	חלקות : 172-176, 168-170, 164
גוש : 6429	חלקות : 198-216, 194, 182
גוש : 6429	חלקות : 239-254, 224-237, 218-222
גוש : 6429	חלקות : 267, 265, 257-263
גוש : 6429	חלקות : 353-355, 323-351, 269-320
גוש : 6447	חלקות : 63-64, 61, 3-6
גוש : 6447	חלקות : 104-111, 100-102, 90-93
גוש : 6451	חלקות : 50, 28, 24-26
גוש : 6578	חלקות : 383, 381
גוש : 6581	חלקות : 116
גוש : 7256	חלקות : 5, 2-3
גוש : 7502	חלקות : 107
גוש : 7532	חלקות : 82-83
גוש : 7533	חלקות : 5-6, 3, 1
גוש : 7533	חלקות : , 45
גוש : 7536	חלקות : 74-75, 62, 29-58
גוש : 7536	חלקות : 111, 109, 82-107
גוש : 7536	חלקות : , 113-114
גוש : 7554	חלקות : 2-51
גוש : 7557	חלקות : 87, 83, 1-15
גוש : 7557	חלקות : , 94, 92
גוש : 7595	חלקות : 15, 11, 7
גוש : 7595	חלקות : 40-42, 37-38, 28
גוש : 7595	חלקות : 68-75, 66, 45-64
גוש : 7595	חלקות : 98-107, 87-96, 79-85
גוש : 7595	חלקות : 139, 135-137, 109-133
גוש : 7595	חלקות : 155-185, 147-153, 141-142
גוש : 7595	חלקות : , 187-194
גוש : 7598	חלקות : 57-66, 52, 49
גוש : 7598	חלקות : 72-79, 70, 68
גוש : 7598	חלקות : 91, 89, 83-87
גוש : 7598	חלקות : 100, 98, 96
גוש : 7598	חלקות : , 102-103
גוש : 7599	חלקות : 26-48, 17-18, 11-14
גוש : 7599	חלקות : , 55
גוש : 7620	חלקות : 131-172, 128-129, 124-125
גוש : 7620	חלקות : 212-351, 188-207, 174-182
גוש : 7620	חלקות : , 353-357
גוש : 7621	חלקות : 200-210, 155-195, 143-154

גוש : 7621	חלקות : 373-374, 322-358, 212-320
גוש : 7621	חלקות : 399-408, 397, 389-393
גוש : 7621	חלקות : 425, 422, 420
גוש : 7621	חלקות : 433, 430, 427
גוש : 7621	חלקות : 477-505, 456-475, 436-450
גוש : 7621	חלקות : 528-536, 519-526, 509-516
גוש : 7621	חלקות : 551-565, 546-547, 538-542
גוש : 7657	חלקות : 98, 96, 94
גוש : 7657	חלקות : 104, 102, 100
גוש : 7657	חלקות : 110, 108, 106
גוש : 7658	חלקות : 110, 108
גוש : 9078	חלקות : 6-13, 2-3

מטרת התכנית

1. התווית מסגרת תכנונית, של מבנה מרחבי והירארכיה תפקודית, להגדלת אוכלוסיית העיר לכ - 150,000 תושבים.
2. הגדלת אפשרויות התעסוקה בעיר ליצירת בסיס כלכלי מאוזן ואיתן על ידי הרחבת שטחי התעסוקה והגדלת הזכויות.
3. 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).
4. חיזוק וחדוש מע"ר ויצמן.
5. חידוש, פיתוח ועיבוי אזורי המגורים והתעסוקה, מבני הציבור והמרחב הציבורי.
- א. העדפת ההתחדשות העירונית בכל אמצעי תכנוני מקדם שיעמוד לרשות הרשות.
- ב. חיזוק מעמדה הכלכלי של העיר ע"י פיתוח תעסוקה בדגש "היי וביו-טק" וחדוש המלאכה והתעשייה, תוך ניצול יתרונותיה המקומיים והאזוריים.
6. פיתוח מערכות תחבורה ודרך, המאפשרות נגישות וניידות בין כל חלקי העיר בתחבורה ציבורית, באופניים וברגל.
7. שיפור מתמיד של איכות הסביבה, והצמיחה המאוזנת של העיר.
8. שיתוף פעולה עם ערים ורשויות שכנות.

רקע כללי

תכנית המתאר הכוללת לעיר כפר סבא החלה להתגבש בשנת 2013. תכנית מתאר כוללת בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה, החלה על כל תחום שיפוט העיר וכוללת כ 14,500 דונם. מהלך התכנון נעשה בשלבים, תוך שיתוף הציבור בכל שלב. תכנית המתאר המופקדת הגדירה חזון ומגמות פיתוח ליעד אוכלוסייה של 150,000 תושבים לשנת היעד 2035.

רקע סטטוטורי

תמ"א 35 – מרבית שטח העיר נמצא תחת מרקם עירוני על פי התמ"א, אזורי התעשייה המזרחי ועתיר ידע הדרום מזרחי נמצאים במרקם שמור משולב. על פי נספח הנחיות סביבתיות התכנית חלה באזור "שטחי שימור משאבי מים"

תמ"א 1/35 – טבלת צפיפות מורה על 14 יח"ד מינמאלי

תמ"א 37 – בדופן המזרחית של העיר עובר קו גז.

תמ"א 10 – בקצה המזרחי של העיר עוברים קווי מתח על ותחנות משנה.

מס' דף: 13

תמ"א 3- מדרום לעיר כפר סבא עוברת דרך פרברית מהירה 531, ממערב לעיר עוברת דרך ראשית מס' 4 וממזרח לה עוברת דרך ראשית מס' 40 (כביש 55) היער מחוברת למערכת הדרכים על ידי כניסות ומחלפים.

תמ"א 23 – מדרום לעיר כביש 531 עוברת מסילת הרכבת עם 3 תחנות רכבת סמוכות לעיר. וממזרח לעיר עוברת מסילת רכבת המזרחית עם שלוחה לכפר סבא

תמ"א 23/א- בתחום העיר לאורך רחוב וויצמן עד התע"ש עובר תוואי רכבת הקלה עם סימון לאזור תחזוקה ותפעול באזור התעשייה המזרחי.

תמ"א 23/א / 4 - לאורך רחוב טשרניחובסקי עובר תוואי מתע"ן הקו הצהוב.

תמ"א 4/ב/34 – האזור הדרום מזרחי באזור התעשייה עתיר ידע סומן מתחם בעל רגישות להחדרת מי נגר עילי.

תמ"א 3/ב/34 – חלק מעורק ניקוז משני עובר בצפון מערב העיר.

תמ"א 34/ב / 5- בדרום מזרח העיר באזור התעשייה עתיר ידע עוברת רצועה לתכנון קו מים בקוטר 24 ומסומנת תחנת שאיבה ראשית מתוכננת.

תמ"מ 21/3 מרבית שטח העיר נמצא באזור פיתוח עירוני, אזורי התעשייה המזרחי והתע"ש נמצאים תחת ייעוד מלאכה ותעסוקה. בתחום העיר נמצא אזור " מוסד" המייצג את תחום בית חולים מאיר.

שלבי קידום התכנית

שלב א' – בירור מוקדם, איסוף נתונים וניתוחם.

שלב ב' – תסריטים, הגדרת מטרות ויעדי תכנון וגיבוש פרוגרמה

שלב ג' – הכנת חלופות תכנוניות לתוכנית המתאר וגיבוש חלופה נבחרת תוך הליכי שיתוף ציבור.

שלב ד' – גיבוש תוכנית המתאר הכוללת.

שלב ה' – הגשת מסמכי תוכנית המתאר לדיון בוועדה המקומית.

שלב ו' – קליטת התוכנית בוועדה המחוזית לצורך דיון להפקדה. הועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית בתאריך ה 6.6.16

שלב ז' – הפקדה – ביום 3.2.2017 פורסם דבר הפקדתה של התכנית בעיתונים שלטים וברשומות (מיום 6.2.2017 י.7441)

התכנית אינה טעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק.

התכנית נדונה בוועדה המשנה להתנגדויות המחוזית ביום 19.3.2017 בה הוחלט להאריך את תקופת ההתנגדויות עד ה 3.5.2017.

לתכנית הוגשו 191 התנגדויות.

דיון נוסף לבקשת עיריית כפר סבא התקיים ביום ה 10.2.2019 בה הובאה בקשת עיריית כפר סבא למשוך את התכנית ולהכניסה למסלול עבודה מחדש לאור העובדה כי במהלך עשייתה והפקדתה אירעו תהליכים אשר פגמו באמון הציבור בתכנית ועוררו סערה ציבורית. הועדה המחוזית סברה כי אין זה נכון למשוך את התכנית אך החליטה לתת שהות של 6 חודשים לצורך למידה התכנית וההתנגדויות על ידי צוות המקצועי והוועדה המקומית לצורך גיבוש עמדה מושכלת.

מדיניות חדשה לעדכון התכנית מהנדסת העיר והצוות המקצועי:

תכנית המתאר הכוללת קובעת מדיניות תכנון כוללת, חזון עירוני ובה בעת מהווה "ארגז כלים" להנחות את התכנון המפורט הנגזר ממנה.

תכנית מתאר זו הינה תכנית מתאר מקומית כוללת כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לאחר אישורה של תכנית מתאר מקומית-כוללת, יכולה הוועדה המקומית לקבל את מלוא סמכויות התכנון, לקדם ולאשר תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות, ככל והן תואמות את תכנית המתאר. המשמעות היא עצמאות תכנונית לוועדה המקומית לפיכך חשוב לשמור בתכנית על גמישות תכנונית, אשר תאפשר לעיר התאמה למצבים משתנים, תוך שמירה ומתן משקולות לתכנון איכותי. כאשר תכנית המתאר מהווה את המסגרת לשיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית.

הצעת העדכון מבקשת לבסס את מדיניות העיר החדשה לעיר כפר סבא עקב שינוי גברא לאור הבחירות האחרונות ברשות המקומית שהתקבלו באוקטובר 2018. מדיניות חדשה זו מבקשת להרחיב את התכנית ליעד לשנת 2040. ההצעה מבוססת על שינויים הכרוכים בדיוק החזון העירוני, בהתפתחות צמיחה של גידול האוכלוסיה עד 180 אלף תושבים. שינויים אלה נובעים מתמורות שארעו בחלוף הזמן ממועד הפקדתה, בעולם התכנון בישראל, ומהוויים שינוי מהותי לעתידה העירוני של כפר סבא כגון שילוב עתידי של מערכת המטרו. כמו כן, עדכון התכנית מבוסס על למידה וחקירה של התנגדויות הציבור שהוגשו ומדיאלוג פתוח מול התושבים במסגרת שיתוף ציבור נוסף ורחב שנעשה בחודשים האחרונים, שכלל מפגשים ומכתבים מתושבים, כנסי שיתוף ציבור ופלטפורמה אינטרנטית אשר הנגישה את התכנית והדילמות שבה לכלל הציבור.

מדיניות חדשה זו תפורט כאן על פי פרקים שונים ותכלול התייחסות לעיקרי הדברים, נושאים רבים שנכתבו כאן קיימים במסגרת התכנית המופקדת ומועלים כאן לשם הדגשתם או דיוקם. יצורפו להצעת העדכון תשריט ייעודי קרקע, נספח תבנית העיר, ונספח תנועה כמייצגים את יסודות התיקונים המבוקשים.

למסמך זה מצורף מסמך שני הכולל התייחסות פרטנית להתנגדויות שהוגשו

1. יעד אוכלוסיה וקיבולות

תכנית המתאר המופקדת הגדירה יעד אוכלוסיה 150,000 תושבים.

א. הצעת העדכון כוללת עדכון גידול האוכלוסיה עד 180,000 תושבים, עדכון נתוני הבסיס על בסיס נתוני הלמ"ס, נתוני ארנונה ונתוני תכניות מאושרות בעיר. שינוי הקיבולות המוצעים בתכנית לפי מתחמים מבוססים על יעד מרכזי של התחדשות עירונית תחילה, פיתוח צפון העיר, וחיזוק הכלכלה העירונית.

ב. על פי נתוני הלמ"ס 2017 העיר מונה כ 100,000 תושבים ועל פי נתוני עיריית כפר סבא העיר מונה כיום כ 110,000 תושבים, נתוני הערכת אוכלוסיה על פי 3.2 נפשות למשק בית כממוצע עירוני.

ג. נתוני מצב מאושר או קיים מבוססים על התכניות המאושרות בעיר וניתוח נתוני הארנונה. (מתחם 1 מבוסס על נתוני ארנונה בלבד, יתר המתחמים המצב מאושר הסטטוטורי מוצע לעדכון מבוסס על תכנית סטטוטוריות מאושרות)

ד. גידול האוכלוסיה עד 180,000 תושבים הינו אך ורק בכפוף לשלביות והתניות למימוש יעדי התכנית כך שיפרוס את תוספת האוכלוסיה המרכיבה את היעד המעודכן לעיר בחלוקה לחומשים ויוצבו כנגד כל תוספת תנאים מקדימים לנושאי תחבורה, תשתיות ומימוש תעסוקה אשר יבטיחו צמיחה בת קיימא (ראה סעיף 19).

מתחם	מגורים/ תעסוקה	תכנית מופקדת			עדכון			הערות
		מאושר	תוספת	סה"כ	מאושר	תוספת	סה"כ	

1	מרכז העיר	מגורים יח"ד	18900	2,430	21,330	18309 (ראה הערה) פוטנציאל התחדשות עירונית פינוי בינוי ותמ"א 38	7,730	26,039	יחידות דיור מאושרות על סמך נתוני ארנונה כולל יחידות דיור מוגן וחדרי בתי אבות על מגרשי ציבור
		מסחר ותעסוקה מ"ר	23000	75,000	350,000	ראה התייחסות מטה לשטח כולל לתעסוקה ומסחר מבוקש			
2	דרום מזרח העיר	מגורים יח"ד	2460	2,500	4,960	2,700 (שינוי הכולל את אישור תקומה	1,670	4,370	מירב הקיבולת כ-1300 יח"ד עבור יחידות דיור קטנות מיוחדות לאזור תע"ש אשר אינן דורשות צורכי ציבור
		מסחר תעסוקה מ"ר	747000	423,000	1,170,000	ראה התייחסות מטה לשטח כולל לתעסוקה ומסחר מבוקש			
3	צפון מזרח העיר	מגורים יח"ד	5050	3,340	8,390	5090	5177	10,267	
		מסחר תעסוקה מ"ר	117,000	117,000	234,000	ראה התייחסות מטה לשטח כולל לתעסוקה ומסחר מבוקש			בתכנית המופקדת סה"כ שטחי תעסוקה ומסחר לשנת היעד 234,000 מ"ר לטובת כ"ס 50 ללא תוספת שטחים לתעסוקה ומסחר לכל התחדשות עירונית יוספטל וצפון מערב קפלן
4	דרום מערב העיר	מגורים יח"ד	2,850	500	3350	3,509	200	3,709	מיועד לבית חולים מאיר בלבד ועל כן מומלץ להחריג בהערה מתחשיב הכולל של תעסוקות בעיר למשרדים
		מסחר / תעסוקה מ"ר	13,500	58,500	71,500	ראה התייחסות מטה לשטח כולל לתעסוקה ומסחר מבוקש			

5	צפון	מגורים	1,960	1,880	3,840	4,562	1,230	5,792	
	מערב העיר	מסחר / תעסוקה מ"ר	157,000	53,000	210,000	ראה התייחסות מטה לשטח כולל לתעסוקה ומסחר מבוקש			
6	צפון בן יהודה	מגורים	315	5,405	5,720	127	6,500	כ 6,627	מצב מאושר לעדכון המוצע לא כולל יחידות דיור מוגן קיימות במתחם
		מסחר / תעסוקה מ"ר	0	75,000	75,000	0	350,000	350,000	לתחום צפון בן יהודה נדרש מטר 350,000 מתוך הקיבולת המוצעת
	סה"כ	מגורים	31,535	16,055	47,590	34,297	כ 23,000	56804	
		מסחר תעסוקה מ"ר	1,057,500	801,500	2,110,500		4,000,000	כ 5,000,000	

***הצעת העדכון מבקשת תוספת של 4 מליון מטר לתעסוקה ומסחר בעיר, ראה סעיף 12

ה. אבני הדרך המשמעותיות בשינוי הקיבולות :

- מתחם 6 - צפון בן יהודה עודכן ל 6500 יח"ד ו 350,000 מ"ר תעסוקה ומסחר
- מתחם 5 - מתחם קניאל עודכן מ 1150 ל 700 יח"ד ו 70,000 מ"ר תעסוקה
- מתחם 3 - קיבולות צפון מערב קפלן נכלל רק על פי השטח המצוי בתחום התכנון העיר
- מתחם 1 - עדכון התחדשות עירונית מרכז העיר לפי מתחמי פינוי בינוי שאותרו וקיבולות אפשרית להתחדשות בכלים נוספים
- מתחם 2- תכנית תקומה תוכללה במסגרת יחידות מאושרות
-

2. החזון העירוני-

דברי ההסבר לתכנית המתאר נכתב חזון עירוני שגובש לאותה עת . בימים אלה גיבשה הנהלת העיר החדשה את מטרותיה מחדש לשנת 2019 להלן:

כפר סבא עיר קהילתית של ערבות הדדית וערכי כבוד האדם
 כפר סבא עיר נגישה, מכילה ומשלבת את מגוון האוכלוסיות –בה כלל המרחבים נגישים למגוון האוכלוסיות ומספקת מענים מותאמים לייחודיות כל אדם, משפחה וקהילה.
 כפר סבא עיר מובילה חדשנות וטכנולוגיה - בכלל התחומים ובהלימה לחזית העשייה העדכנית הרלוונטית

כפר סבא עיר שיתופית - בה בעלי עניין שונים משתפים פעולה לקידום מטרותיהם לצד הטוב הציבורי ויוצרים אימפקט חברתי בעל ערך

כפר סבא עיר של חינוך, תרבות, ספורט ומדע – ומספקת מענים מגוונים, עדכניים ועשירים לכלל האוכלוסיות והגילאים

כפר סבא עיר נקייה ומקיימת - הפועלת בשילוב כל מערכותיה לשמירה על הסביבה ועל מיצוי יעיל של משאביה. עיר בה המרחבים מטופחים ושמורים לרווחת כלל התושבים

כפר סבא עיר המציעה איכות חיים, בריאות ובטחון לרווחת כלל תושביה ובאיה

כפר סבא עיר איתנה ועצמאית בפיתוח משאביה להבטחת שגשוג עירוני והגשמת מטרות העיר

תכנית המתאר המקומית הכוללת לעיר כפר סבא מתווה עקרונות למדיניות תכנונית ארוכת טווח המבוססת על התחדשות עירונית תחילה, שמירה על תחביר עירוני המבוסס על שביליה הירוקים השטחים הפתוחים ואיכות המרחב הציבורי. פיתוח עירוני על יסודות מורשת העיר, חוזקותיה תוך שילוב עקרונות לתכנון בר קיימא, פיתוח הליכיות, ותחבורה ציבורית כל זאת תוך חתירה לאיזונה הכלכלי באמצעות חיזוק אזורי התעסוקה והמע"ר העירוני.

3. תשריט ייעודי הקרקע

תפקידו של תשריט לתכנית מתאר מקומית-כוללת הוא להציג באופן גרפי/ויזואלי את עקרונות התכנון המוצע לשוב מבחינה מרחבית. באמצעות התשריט ניתן להבחין במבנה העירוני של הישוב, כפי שמוצע בתכנית, הכולל את חלוקת שטחו לייעודי קרקע מוכללים מגורים, תעסוקה, מבני ציבור ראשיים, שטחים פתוחים ראשיים. עקרונות תחבורתיים (רצוי"ב הצעת עדכון תשריט ייעודי הקרקע), להלן עיקרי השינויים המוצעים :

- א. לאור פרק הזמן שחלף מעת ההפקדה יעודכן תשריט מצב מאושר על פי הקומפילציה העדכנית.
- ב. במסגרת הצעת העדכון של תשריט ייעודי קרקע מוצע להכליל את כל ייעודי המגורים השונים תחת ייעוד מוכלל אחד למגורים (הצבע הצהוב), ייעוד אזורי תעסוקה (הצבע הסגול), מתן דגש לאזורים מעורבי שימושים, המע"ר של העיר הוותיקה ומצפון רובע עירוני חדש מעורב שימושים ("פיג'מה סגול אפור צהוב) סימון פארק העירוני וגן מנשה ביעוד פארק/גן עירוני (ירוק עם רסטר משבצות ירוקות), ושטחים ירוקים פתוחים (ירוק), ושטחים חקלאים המהווים את רצועת המסדרון האקולוגי. (פסים ירוק לבן)
- ג. ההפרדה בין תבניות הבניה השונות למגורים, בניה רוויה ובניה צמודת קרקע באים לידי ביטוי במסגרת תבנית הבניה העירונית בנספח המבנה העירוני
- ד. המע"ר הוארך ממזרח ומערב לרחוב וויצמן, ולאורכו 5 תחנות מטרו עתידיות. רחוב וויצמן מהווה את השידרה העירונית הראשית המקשרת מהכניסה לעיר ועד לאזור התעסוקה פארק המוביל (תע"ש)
- ה. סומנו בתשריט, מיקומי חמשת תחנות המטרו המוצעות היום בתכנית תת"ל 101 ב' ורדיוס ההשפעה מהתחנות, מרחק 500 מטר, ו 800 מטר. כמו כן סומנו שתי תחנות נוספות, מחוץ לתחום העיר, אשר להן השפעה ישירה על תחומי העיר: מצפון לאזור התעסוקה המזרחי סומנה תחנת מטרו נוספת מוצעת בתחומי דרום השרון בחיבור לקו הרכבת המזרחי ובתחום רעננה מצפון לכס/80 בתחום הדיפן, תחנת נוסעי מטרו אשר תתן מענה תחבורתי לשכונות הצפוניות.
- ו. שער הכניסה לעיר ברחוב טשרניחובסקי פינת דרך השרון יסומן בייעוד משולב תעסוקה מגורים ומסחר להעצמת מתחם תחנת המטרו והקמת קריית ממשלה משרדים ומגורים.

- ז. שטחי בניה ציבורית (צבע חום בתשריט) – שטחי הבניה הציבורית המסומנים לעדכון בתכנית, הנם אך ורק שטחי הבניה הציבורית המסומנים בתכנית המתאר המחוזית, מלבד שטחים אלו, כלל שטחי הציבור העירוניים, הקיימים היום, או יצורפו בעתיד במסגרת תכנית מפורטת הנם תחת היעודים המוכללים השונים.
- ח. בתכנית מסומנים מספר מסופי תחבורה לטובת ייעול ופיזור התחבורה הציבורית הפנים עירונית והבין עירונית. במסגרת זו מוצע להזיז את מסוף האוטובוסים משכונת קפלן לתחום התכנון העתידי למגורים החובק את שכונת יוספטל ממזרח. מסוף זה מוצע בסמיכות לדרך נוספת מוצעת המחברת בין כביש 5503, לכביש 55 מדרום. דרך זו, עוקפת השכונה ומספקת חיבור משמעותי נוסף של מזרח העיר לכבישי הסביבה. המסוף המסומן היום בפארק הוזה למיקומו המדויק בתחום תע"ש והמסוף המסומן ברחוב וויצמן במיקום התחנה המרכזית היום בוטל לאור מיקום תחנה חדשה בתחום אזור התעשייה המזרחי. בהמשך למיקום תחנת המטרו בדיפו צפונית לעיר, מבוקש ממשד התחבורה כי יצורף לתחום הדיפו ותחנת המטרו גם מסוף אוטובוסים כדי להשלים מערך קישוריות בין סוגי התחבורה הציבורית השונים.
- ט. נדרשת הבהרה כי הסימבולים של מסופי התחבורה אינם מחוייבים במקומם המדויק במסגרת התשריט ויש לראות בהם כמגמה כללית למיקומם, איתורם הרצוי, מיקומם גודלם וגבולותיהם ייקבעו בתכנית מפורטת.
- י. לצורך בהירות המסמכים השונים בתכנית הוחלט כי לא תהנה כפילויות מידע ביניהם, לאור זה מוצע להסיר מתשריט ייעודי הקרקע את סימלול השדרה הירוקה, ההקשרים הירוקים, הרשת הירוקה והשטחים הפתוחים מעודכנים במסגרת נספח הנופי. לאור זאת יוסרו הסימבולים ממתחם 6 לרבות משכונת אליעזר.
- יא. מוצע להוריד את המילואות המציינות תחום חיפוש לשימור הפזורות בתשריט, מקורן ממילואות תכנית השימור שהייתה בהכנה ונגנזה. ועדת השימור העירונית מיום ה 18.12.2019 המליצה על הכנת תכנית שימור חדשה ורשימת שימור אשר תהנה כפופות לתכנית זו. מוצע במקום סימונים אלו להוסיף הוראות בפרק השימור (ראו סעיף 13). בתחום מרכז העיר רחוב וויצמן רוטשילד והשוק סומן לאזור לחיפוש שימור.
- יב. מתחם 6 – צפון בן יהודה יסומן כמתחם הנדרש לתכנית אחת. המתחם לתכנון מסומן מרחוב בן יהודה עד לגבול הצפוני של כפר סבא לצופית. מוצע לסמנו בתכנית המתאר בשני ייעודים, ייעוד שטחים פתוחים כרצועה עוטפת המחברת מתחום השטחים הפתוחים בעיר לכיוון השטחים החקלאיים לצד מושב צופית, ותחום פיתוח מעורב שימושים להקמת רובע עירוני חדש הכולל מגורים תעסוקה ומסחר. הגבולות והמיקומים של היעודים והשימושים השונים יסומנו במסגרת תכנית למתחם.
- יג. בתחום מתחם 6 מובלעת קרקע לתכנון בדרום מזרח שכונת אליעזר. מובלעת זו מסומנת בייעוד מוכלל מגורים, בשונה מעירוב השימושים ביתר תחום תכנון המתחם.
- יד. בגבולות העיר מסומנים מספר אזורים מוצעים לשיתופי פעולה ו/או שינויי גבולות אל מול הרשויות הגבולות.
- מתחם 3 - מצפון ומדרום לאזור תעסוקה מזרחי (כס/50) מסומן כאזור שיתוף פעולה לפיתוח וחיזוק מתחם התעסוקה כפר סבא והמועצה האזורית דרום השרון, איזור תעסוקה בנימין.
- מתחם 2 - מדרום לאזור תעסוקה עתיר ידע כולל, איזור שיתוף פעולה עם המועצה אזורית דרום השרון, אזור תעסוקה אלישמע.

מס' דף: 19

- מתחם 3 - מצפון מערב שכונת קפלן סומן תחום התכנית המוצעת תמ"ל 1088 המציעה כ 3600 יח"ד, יודגש כי בתחום צפון קפלן בתחומי העיר כפר סבא כוללת הצעת העדכון כ 1000 יח"ד.
- מתחם 5 - מצפון לקניאל, אזור שיתוף פעולה לכיוון תחום רעננה ודיפו לטובת המטרו, לצורך הגשת השכונות הירוקות לתחנת המטרו העתידית ו.
- טו. תיקונים טכניים וטעויות סופר בתשריט המופקד – אותרו מספר טעויות סופר בתשריט המופקד אותן יש לתקן :
- סימון תעסוקה מאושרת בצפון מערב העיר
- מיקום מסוף התחבורה ליד האצטדיון – הסימבול נופל בתחומי הפארק ואין כוונה לפגוע בשטחי הפארק.
- תיקון גבול שכונת אליעזר מזרח
- תיקון רצועת המגורים בצפון המאושרת בתוך גן מנשה סומנה כבניה רוויה בטעות ויש לתקנה לבנייה צמודת קרקע כמאושר היום.
- גבול רצועת המגורים ממזרח ליוספטל בהתאם לגבול מרקם עירוני כמסומן בתמ"מ 21/3, בכפוף להותרת רוחב מסדרון אקולוגי של 300 מטר לפחות. יוסף קו המתאר את גבול מרקם עירוני על פי תמ"א 35
- סימון תוואי קו הגז על פי תכנית מתאר ארצית מאושרת

4. תבנית הבנייה בעיר – גבהי הבנייה המוצעים בתכנית

תבנית הבנייה בעיר מוגדרת בתכנית בשני אמצעים הנקראים יחדיו, נספח העיצוב העירוני והוראות התכנית. אלו יקראו יחד ובהתאמה לתשריט ייעודי הקרקע. באמצעים אלו מתוארים הגבהים ונפחי הבנייה של העיר, התפיסה המרחבית של השלד העירוני לרבות חתכי רחובות עקרוניים מאפיינים לשלד העיר ולהיררכיה של רחובותיה.

א. תכנית המתאר המופקדת כוללת את הגבהים הבאים (על פי מדרג גבהים המופיע במקרא)

- עד קומת קרקע +2 קומות (קרי, צמודי קרקע)
- עד קומת קרקע +7 קומות + גג (קרי, בנייה מרקמית עד 9 קומות)
- עד קומת קרקע +9 קומות + גג (קרי, בנייה מרקמית עד 11 קומות)
- עד קומת קרקע +15 קומות + גג (קרי, בנייה בינונית עד 17 קומות)
- חיגור גבוה עד קומת קרקע +22 קומות + גג (קרי, בנייה גבוהה עד 24 קומות)
- עד קומת קרקע +22 קומות + גג לתעסוקה (קרי, בנייה גבוהה עד 24 קומות)
- ב. הצעת העדכון של נספח עיצוב עירוני מבקש עדכון הגבהים כמפורט להלן :
- עד 3 קומות (קרי, עד קומת קרקע +2 קומות) מאופיין לאזורים שברובם צמודי קרקע ובנייה נמוכה. אין בהצעה זו כדי לשנות בנייה גבוהה יותר מאושרת בדין טרם אישור תכנית זו.
- עד 9 קומות (קרי, בנייה מרקמית עד קרקע+7+גג)
- עד 11 קומות (בנייה מרקמית עד קרקע +9+גג)
- עד 17 קומות (קרקע+15+גג)

- גבהים משתנים עד 24 קומות (קרקע+22+גג)
- עד 30 קומות לאזורי תעסוקה
- במוקדי שער ומוקדי צומת ניתן להגיע עד 24 קומות, ללא כפיפות לסימון בגובה הכללי בנספח, וזאת לאחר שמסמכי מדיניות קבעו את מיקומם של המוקדים.
- במתחמים להתחדשות עירונית ניתן לתכנן בגבהים משתנים בהתאם לנספח עיצוב זה ועד 22 קומות (קרקע+20+גג) בכפוף לכך כי שוכנעה הועדה המקומית ונימקה החלטתה כי המוקד הגבוה נדרש לצורך תכנון מיטבי. כמנוסח בסעיף 3.1.7.6 להוראות התכנית המופקדת.
- מבוקש להסיר ממסמכי התכנית את המושג רצועת חיגור גבוהה.

5. נספח תבנית הבנייה

- התפיסה המרחבית של השלד העירוני, לרבות חתכי רחובות עירוניים מאפיינים לשלד העיר ולהיררכיה של רחובותיה מובאים לידי ביטוי גרפי בנספח זה. להלן השינויים המבוקשים בנספח זה ובהתאמה לגבהים המוצעים בסעיף 4 לעיל.
- א. חיזוק והעצמת הטבעת העירונית הפנימית ושער הכניסה אליה המהווה את השידרה העירונית המרכזית. משער הכניסה לעיר מיפגש הרחובות טשרניחובסקי ודרך השרון, למוקד השער ברחוב וויצמן פינת טשרניחובסקי, לאורך רחוב וויצמן ועד רחוב תע"ש. לשם כך נוסף לנספח סימון רדיוסי ההשפעה של קו המטרו העתידי וזאת כדי להתוות ביטוי נפחי למוצע בעדכון תשריט ייעודי הקרקע, קרי, העצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית לאורך התוואי, ועירוב שימושים.
 - ב. קריית הממשלה- הדופן הצפון מזרחית של שער הכניסה טשרניחובסקי דרך השרון תסומן לבנייה עד גובה 11 קומות, וכמוקד שער המסומנים במיקומי התחנות, ניתן לבנות עד 24 קומות. הדופן הדרומית שלו הינה אזור תעסוקה שיאופיין בבנייה עד 30 קומות.
 - ג. תחום המע"ר יסומן בגובה בנייה עד 11 קומות. במסגרת מסמך מדיניות לרחוב וויצמן יקבעו מוקדי צומת ומוקדי שער להתחדשות הרחוב בהם תתאפשר עליה לגובה בהתאם להוראות.
 - ד. משער כניסה קריית הממשלה עד לרחוב וויצמן יסומן בהתאם למע"ר ברציפות.
 - ה. מדרום לרחוב וויצמן מעבר לתחום המע"ר ועד כביש 531, מסומנת הבנייה לגובה של 9 קומות, לרבות מובלעות של צמודי קרקע. יודגש בהוראות התכנית כי מובלעות אלו ניתן יהיה לבחון שינויי יעודי קרקע לבנייה מרקמית בתכנית מפורטת ובתנאי שהוגשה תכנית על התחום בשלמותו ולא על מגרשים בודדים.
 - ו. מצפון לרחוב וויצמן מתפלגים גבהי הבנייה: תחום המע"ר סומן עד 11 קומות, בנייה מרקמית, מאושרת היום, סומנה לגובה של עד 9 קומות. מובלעות צמודי קרקע בתוך בניה מרקמית מאושרת סומנו בהתאמה לבנייה המרקמית. תחומים של בנייה צמודת קרקע מובהקת יוותרו וישמרו בבניה נמוכה. נספח הגבהים ידויק בהתאמה.
 - ז. צפון בן יהודה מסומן כמתחם לתכנון רובע עירוני חדש. רחוב בן יהודה הינו חלק מהטבעת העירונית הפנימית. לצורך גמישות תכנונית של הרובע העתידי, מסומן כל התחום לבנייה בתכנית לבנייה בגבהים משתנים עד 24 קומות המאפשר בנייה מגוונת.
 - ח. מובלעת בדרום מזרח שכונת אליעזר השייכת לתחום תכנון הרובע של צפון בן יהודה מסומנת לבנייה נמוכה עד 3 קומות בהתאמה למרקם הקיים של שכונת אליעזר.
 - ט. מושג החיגור הגבוה לשכונת גאולים ושכונת יוספטל יוסר מכלל נספחי התכנית.

מס' דף: 21

- י. תחום שכונת יוספטל המוצע להליכי התחדשות עירונית מוצע לסמנם לבנייה בגובה משתנה עד 24 קומות.
- יא. תחום שיכון עלייה המוצע לתהליכי התחדשות עירונית מוצע לסמן בנספח עד 9 קומות, אך תתווסף הוראה במסגרת הוראות התכנית במתחם 5 כי מאחר ושיכון עלייה הינה שכונה בעלת אופי כפרי וצמודי קרקע תבנית הבנייה לגובה בשיכון עלייה בתחום ההתחדשות העירונית תהיה בגובה עד 7 קומות ברוטו (קרקע + 5 + גג)
- יב. תחום לבניי בצפון מערב קפלן מוצע לסמן, כיתר המתחמים הגדולים לתכנון, בגובה משתנה עד 24 קומות.
- יג. רצועה עוטפת של שכונת יוספטל וקפלן לבניי, אשר איננה מבונה היום, תפוצל לשני סימוני גובה. בתחום הגובל בהתחדשות עירונית של שכונת יוספטל יסומן בהתאמה לגובה בנייה בגבהים משתנים עד 24 קומות. תחום הצפוני של הרצועה הגובל בשכונת קפלן יסומן לבנייה מרקמית עד 9 קומות (קרקע + 7 + גג).
- יד. לצורך גמישות תכנונית מבוקש לבטל הוראות בתכנית המופקדת המגבילות גובהי קומות כגון הוראה הקובעת שגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטר וגובה מבואת כניסה למבנה מגורים לא יעלה על 5 מטרים, וכיוצ"ב. הנחיות אלו יינתנו במסגרת מסמכי מדיניות או הנחיות מרחביות.
- טו. יוסרו מרבית סימוני הצירים הירוקים והשדרות ממסמך עיצוב העירוני מתוך כוונה לרכז את נושא הפיתוח הירוק בנספח פיתוח נופי לרבות סימוני קישוריות דרך שכונת אליעזר.
- טז. אופיו של ציר טשרניחובסקי משתנה מדרום לצפון, תכנון קו בינוי ראשון לציר זה נדרש למסמך מדיניות אשר יגדיר את הגבהים והשימושים בכפוף לתכנית זו.
- יז. סימבול מוקדי התחדשות עירונית במתחם 1 שסומנו בתכנית יוסרו, יודגש בהוראות התכנית כי מתחמי התחדשות עירונית יאותרו במסגרת מסמכי המדיניות השונים שיקודמו.
- יח. הוסף קו לציון המסדרון האקולוגי, כמו כן סומן ציר ירוק ממזרח ליוספטל המציין את האפשרות להקמת דרך משולבת בציר ירוק.

6. זכויות בנייה ונפחים –

זכויות הבנייה ונפחי הבנייה בהוראות התכנית המופקדת מבוססים על רח"ק – " רצפה חלקי קרקע", כלומר היחס בין שטחי הבניה מעל הקרקע לשטח המגרש נטו כקובעים את שטח הבנייה הכולל המותר לבנייה מעל הקרקע.

מושג זה מאפשר תכנון נפחי של כלל נפחי הבנייה, שרות + עיקרי. בכל אזור מגורים על פי התכנית המופקדת הוגדר רח"ק אופייני לו. הצעת העדכון מבקשת לבטל את ההפרדה של אזורי המגורים השונים ולפיכך נדרש לעדכן בהוראות התכנית הוראות לנושא זה ולרכזן בפרק 4 להוראות התכנית בפרק הוראות לעניין שטחי בניה וצפיפויות. מושגי הרח"ק השונים יעודכנו בהתאם ליתר השינויים המבוקשים.

שטח בנייה מירבי על קרקעי

- א. שטח בנייה מירבי יצורף להגדרות התכנית להבהרה כי האמור לשטח בנייה כולל מעל הקרקע המותר לבנייה.
- ב. מבוקש להגמיש את החלוקה לגודלי מגרש כמפורט בתכנית המופקדת ולהגדיר מחדש בהתאם לשינויי הגבהים בתבנית הבנייה העירונית.

- ג. בתכנית הקובעת הקצאה לצורכי ציבור, רשאית הוועדה המקומית לקבוע כי שטחים אלו הם מעבר לשטחי הבנייה הכולל כקבוע בתכנית זו ובלבד כי קבעה הוועדה כי שטחים אלו נדרשים עבור שטחי הבנייה הנוספים בתכנית.
- ד. תוספת כאמור מעל הרח"ק המוצע תהייה בכפוף לשיקולים הבאים: גודל המגרש, השתלבות אופי הבנייה המוצעת בסביבתה, בדיקה תחבורתית תשתיות וכיוצ"ב
- ה. בתכנית הקובעת מבנה לשימור ותמריצי שימור רשאית הוועדה המקומית לקבוע שטחים מעבר לרח"ק המוצע ובתנאי שנשקלה הרומה למרחב הציבורי, לעיצוב העירוני בצירוף האתר לשימור.
- ו. קומת הגג- תכנית המתאר המופקדת כופפת את הגגות לתכנית החלה או ליחידות דיור עצמאיות ובלבד שתכנית הקומה לא תעלה על 50%. תכנית גגות נושאת חדשה לעיר הומלצה על ידי הוועדה המקומית להפקדה בוועדה המחוזית בדיון ביום 6.1.2020, תכנית זו ממליצה כי תכנית קומת הגג תהיה עד 70% מהקומה שמתחתיה ויש לעדכן בהתאמה.
- ז. מוצע כי שטחי הבנייה לרצפות לשימושים ציבוריים (הקצאה מבונה לצורכי ציבור) יהיו תוספת מעל המוצע בתכנית לשימושים הסחירים.

7. מסמכי מדיניות

במסגרת התכנית המופקדת מוצע כי יוכן ויתעדכן מעת לעת מסמך המתייחס לנושא מסויים, למתחם, מתחם משנה, או אזור מוגדר אחר במלואו או בחלקו, הקובע עקרונות לתכנון פיתוח וקידומו של האזור, הנחיות לאישור היתרים ו/או תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו כמוגדר בתכנית זו. מסמך זה יכול שיכלול בין היתר הנחיות להיקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם, תנועה תחבורה, תשתיות ונושאי עיצוב עירוני סביבה והנחיות לייעודי קרקע כגון מיקומי חזית מסחרית ועוד.

התכנית המופקדת מציעה כי ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות נקודתיות עד סה"כ 500 יח"ד בכל העיר, במקבצים של עד 100 יח"ד, בטרם הוכנה תכנית או מסמך מדיניות למתחם כולו. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובת מהנדס העיר להגיש למוסד התכנון דיווח תקופתי, עם אישורן של כל 100 יח"ד נוספות בעיר ובכל מקרה אחת לשנה, באשר להתאמת מלאי שטחי הציבור הקיים והמתוכנן לתוספת הבניה שאושרה לאור האמור בנספח הפרוגרמה לשירותי ציבור לתכנית זו.

א. יודגש כי הוועדה המקומית מקדמת כבר בימים אלה מסמך מדיניות הנחיות כללי להתחדשות עירונית, במסגרת מדיניות זו נקבעו לעת הזו 8 מתחמים לקידום מסמכי מדיניות שונים להתחדשות עירונית בלבד. מאחר והתחדשות עירונית הינה צו השעה ויעד מרכזי בתכנית זו, ולאור העובדה כי העיר כפר סבא ברובה עיר ותיקה מאופיינת בקומפקטיות ובבניה מרקמית, ופניה להתחדשות עירונית, יש לתת גמישות לקידום מתחמי התחדשות עירונית גם ללא מסמך מדיניות אחד כולל לעיר.

ב. מוצע לעדכן כי ניתן לפצל את מסמך המדיניות למתחם למספר מתחמי מדיניות שונים, הכל בהתאמה לקיבולות המוצעות בתכנית זו. פיצול מסמך המדיניות למסמכים שונים יאפשר העמקת המידע למתחם ואיתור מדויק של הצרכים הנדרשים בו. מסמכים אלו יהיו כלי מנחה לוועדה המקומית לאישור תכניות מפורטות במתחם.

ג. תנאי לתכניות מפורטות מקומיות במתחמי התכנון הוותיקים – מסמכי מדיניות למתחמים (ולא מסמך מדיניות/תכנית מתחמית) בהיקף שיקבע במוסד התכנון המוסמך, כדי למנוע התמשכות וסירבול. כלומר ניתן יהיה להגיש מסמך מדיניות למתחם התחדשות עירונית בודד.

- ד. בהתאמה, מוצע לבטל את מגבלת 100 יח"ד למקבץ בתכניות מפורטת לפני מסמכי מדיניות מתחמיים ולהותיר מגבלת 500 יח"ד סה"כ בעיר, עד להכנת מסמך מדיניות מקומי לתחום בו מקודמות תכניות.
- ה. מסמכי מדיניות יוכלו לקבוע מקבצי שימושים נוספים בייעוד מגורים. ניתן יהיה לשלב שימושי תעסוקה בכל ייעוד במגבלות סביבה/מטרדים.
- ו. התכנית תחייב קביעה של מדיניות כלל עירונית לפיצול יח"ד, שתהיה כפופה לבחינה כוללת של תוספת היחידות הפוטנציאלית מעבר למוצע בתכנית זו.
- ז. הוועדה המקומית תהא רשאית לקבוע תמהיל ועקרונות בינוי רצויים באזורי התעסוקה השונים במסגרת מסמכי מדיניות כשלב מקדים.
- ח. מסמכי המדיניות השונים יגדירו את השטחים המתאימים להתחדשות, שימור עירוני, קיבולת נקודתית של יחידות הדיור תוך שימת לב לעירוב שימושים, לרבות שיפור השימושים הציבוריים תוך בחינה של צרכי הקהילה המקומית לאותו אזור, טיפוח המרחב הציבורי, החלל הציבורי ומערכת התחבורה הציבורית על הקשריה.

8. שטחי ציבור – הצעות עדכון.

- שטחי הציבור הינם משאב קרקע יקר ערך. כאשר היעד של עיר בת קיימא ירוקה ומתחדשת עומד בבסיס החזון העירוני של התכנית הכוללת, עולה ומתחדד הצורך לייעול משאב הקרקעות העירוניים הציבוריים, התאמתם לניצול מיטבי של הקרקע בצפיפויות בנייה הולכות וגוברות ולעידוד התחדשות עירונית מושכלת. במסגרת הוראות התכנית מבוקש להדגיש מספר עקרונות:
- א. הקצאות קרקע ברישום תלת מימדי (הקצאה ורטיקלית) – מתן מענה לצורכי ציבור לא רק בקרקע אלא גם בשטח מבונה, באמצעות ייעודי קרקע מעורבי שימושים המספקים שטח רצפות לצורכי ציבור לצד (מעל ומתחת) שטחים סחירים אחרים.
 - ב. הוועדה המקומית רשאית לקבוע הוראות לאופן שילוב השימושים במבנה מעורב שימושים.
 - ג. הוועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית הוראות בנוגע לשלביות הביצוע של ההקצאות לצורכי ציבור באופן שיבטיח את ביצועה בד בבד עם מימוש התכנית.
 - ד. בכל מקרה בו פוטרת הוועדה תכנית מהקצאה לצורכי ציבור הדבר יעשה מטעמים שיפורטו בהחלטה.
 - ה. הוועדה המקומית רשאית להוסיף שטח ושימושים **שאינם לצורכי ציבור** במגרש המיועד לצורכי ציבור בהיקף שלא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבנייה למבני ציבור במגרש. הוספת שימושים אלו והגדלת השטח במגרש מותנה במימוש יחסי של השטח לצורכי ציבור.
 - ו. כמוצע בתכנית המופקדת, יקבעו הוראות עירוב שימושים ציבוריים לטובת ניצול אינטנסיבי ורב שימושי של הקרקע לצורכי ציבור.
 - ז. כאמור בתכנית המופקדת שטחי הבנייה יהיו ברח"ק של 3, הוועדה המקומית רשאית לקבוע רח"ק קטן או גדול יותר בהתאמה לרח"ק ולגובה בסביבה הסמוכה לו. גובה המותר במבני הציבור יהיה עד 6 קומות כמוצע, או עד לגובה המוצע באותו אזור על פי תבנית הבנייה.
 - ח. מאחר וצורכי החינוך העל יסודיים בעיר משרתים את העיר בכללותה ואינם מוגבלים על פי אזורי רישום, מתחמי תכנון חדשים, צפון בן יהודה, עוטף שכונת יוספטל, וקפלן מערב צריכים לכלול עתודות קרקע ציבוריות לאיזון הקרקעות הציבוריות בעיר המתחדשת, כמו לדוגמה, לצורכי חינוך כלל עירוניים בעיר

כדוגמת חטיבות עליונות. על התחשיב לעתודות אלו להתבסס בבדיקה הפרוגרמטית על כלל מוסדות החינוך בעיר ויעדי ההתחדשות העירונית.

ט. הנספחים הפרוגרמטיים לתכניות גדולות יכללו בחינת צרכי קרקע או שטח מבונה לצרכים עירוניים נוספים על אלו המופיעים בתדריכים להקצאות לצורכי ציבור מתוך מטרה להמשיך ולחזק את רמת השירותים העירוניים הניתנים בעיר לדוגמא, שטחים לתנועות נוער, מתנסים, מוסדות חינוך ייחודיים בעיר (כדוגמת בית הספר הדמוקרטי, בית הספר המונטסורי ועוד)

9. תחבורה –

א. כללי :

(1) מסמכי תכנית המתאר שהופקדו הציגו הצעה ליישום מערך תחבורה ציבורית ותחבורה פעילה הכוללים מערך ראשי מבוסס על אמצעי תחבורה ציבורית רבי קיבולת (הסעת המונים) ותחבורה פעילה המבוססת על רשת שבילי אופניים ושבילי הליכה ברוב חלקי העיר. אמצעי התחבורה רבי הקיבולת שהוצגו בתכנית התבססו על תכנית מאושרת להקמת הקו הורוד והקו צהוב. לאור ביטול של התכניות הנ"ל וקידום תכניות עדכניות להקמת מערך מטרונותיבי תחבורה ציבורית מהירים נדרש לעדכן בהתאמה את התכנון כך שיוצג תכנון עדכני התואם לתחזית גידול העיר.

(2) פיתוח פוטנציאלי של העיר לכיוון צפון במקביל לקידום עדיפות לתחבורה ציבורית בצירי התנועה הראשיים מייצר תוספת נסיעות ומצד שני צמצום בקיבולת של אותם צירים לשימוש רכבים פרטיים. בהתאם התכנית מציעה ליישם ציר תנועה מצפון לעיר על תשתית כביש 5503 אשר יחבר את כביש 55 עם כביש 4, אל הכביש המתוכנן יבוצעו חיבורים משטי הפיתוח בצפון העיר, כך שחלק מתוספת הנסיעות שתיווצר תעשה שימוש בדרך הצפונית ולא בצירי התנועה הפנים עירוניים דוגמת רחוב בן יהודה.

(3) תשתיות תחבורה ציבורית ובפרט מיקום מסופי תחבורה ציבורית מוצע בתכנית התבסס על מערך התחבורה הציבורית העדכני בעת הכנת התכנית, עדכונים במערך התחבורה הציבורית מייצרים עדכון במקום תשתיות התחבורה הציבורית בהתאמה.

ב. פירוט העדכונים :

(1) מערך תחבורה ציבורית :

מערך הדרכים לתנועת רכב פרטי במרכז הארץ בשעות השיא נמצא בעודף קיבולת על היצע, זמני העיכוב ארוכים ומרחקי נסיעה של ק"מ בודדים ארוכים זמן רב. מגמת גידול בזמני העיכוב לרכב פרטי צפויה אף להחמיר ומושפעת מפיתוח כלל אזורי במרכז הארץ ולא דווקא מיישום פרויקטים נקודתיים באחת מהערים במרכז הארץ. בהתאם יצירת מרחבי מגורים, תעסוקה ומסחר המציעים רמת איכות גבוהה תלויים ברמת השירות של מערך התחבורה הציבורית. בכפר סבא קיימים ומתוכננים אמצעי תחבורה ציבורית רבים : רכבת כבדה (מתוכנן בנוסף המסילה המזרחית), נתיבי תחבורה מהירים (בסלילה פרויקט מהיר לעיר ברחוב ויצמן), הקמת קו מטרונותיבי (תכנית לפני הפקדה

תת"ל 101 ב') מהות העדכון מתייחס לקו המטרו המתוכנן, תחנות מוצעות ונקודות חיבור לתחנות. תוואי המטרו המוצע חוצה את העיר ממערב למזרח, התוואי המסתיים כרגע ממזרח לויצמן קיבל אישור עקרוני ממנהל התכנון להארכה עד לכפ"ס 50. לאורך התוואי בתכנית לפני הארכה מוצעות חמש תחנות, לפי הפירוט להלן :

תחנה 51 טשרניחובסקי,

תחנה 52 וויצמן,

תחנה 53 כפ"ס מרכז,

תחנה 54 אלקלעי,

תחנה 55 כפ"ס מזרח (מיקום תחנה זו ככל הנראה יעודכן, מיקום חדש מוצע בחלקו הצפון מזרחי של אזור התעסוקה).

טווח הנגישות הישירה למטרו מוגדר כ 500 עד 800 מ' מנקודת הגישה לתחנה, כיסוי זה אינו מספק קישור ישיר לחלק הצפוני של העיר ובהתאם מוצע ליישם מערך תחבורה ציבורי מזין למערך המטרו.

(2) תשתית דרכים מוצעת ליישום :

פוטנציאל הפיתוח בצד הצפוני של העיר ולעומתו דגש על יצירת ציר תחבורה ציבורית ברחוב בן יהודה מייצרים מצד אחד תוספת ביקושים כתוצאה מפרויקטי הפיתוח ומצד שני הקטנה של קיבולת הדרכים לקליטת תוספת נסיעות. משמעות של הנ"ל הינה ירידה בתפקוד מערכת הדרים וגידול בזמני העיכוב לתנועת רכב פרטי. יישום דרך צפונית על תוואי 5504, כביש 541, אשר תתחבר בצד המערבי לכביש 4 יאפשר הסטת חלק מתוספת הביקושים לדרך המוצעת ולצמצם את הגדלת זמני העיכוב. לדרך הנ"ל מוצע לייצר מספר חיבורים אשר אפשרו את חיבור הדרך לפרויקטי הפיתוח. מודגש כי תוואי הדרך המוצג במסמכי התכנית הינו עקרוני בלבד ומוסד התכנון בליווי נציגי משרד התחבורה יאתרו את תוואי הדרך למזעור ככל שניתן את הפגיעה בתושבי הסביבה הסמוכה לתוואי.

(3) תשתיות תחבורה ציבורית :

עדכון מערך התחבורה הציבורית דורש בהתאמה עדכון של תשתיות תחבורה ציבורית והזדמנות למיקום תשתיות חדשות לשיפר הנגישות והשירות, להלן פירוט :

2.3.1 עדכון מיקום תחנת קצה קיימת בשכונת קפלן – מיקום עדכני מוצע כחלק מקידום פרויקטי בינוי בצפון מזרח העיר.

2.3.2 ביטול מסוף קיים תחנה מרכזית קיימת

2.3.3 על מנת לשפר את נגישות תושבי צפון מערב העיר למערך המטרו מוצע לייצר תחנת מוסעים באזור קצה הקו בצד הצפוני של רעננה. הקמת תחנת נוסעים נוסף למערך התפעולי תאפשר בעזרת תחבורה ציבורית מזינה קישור טוב של תושבי השכונות הצפון מערביות למערך המטרו.

(4) שלביות והתניות

בהצעת העדכון מבוקש לעדכן את נושא השלביות והתניות למימוש יעדי התכנית, כך שיפרוש את תוספת האוכלוסייה המרכיבה את היעד המעודכן לעיר בחלוקה לחומשים, ויציב כנגד כל תוספת את תנאי הקדם המבטיחים צמיחה בת קיימא. (ראה סעיף 19)

10. הוראות התכנית כללי – הצעת עדכון

במסגרת הצעת העדכון למסמכי התכנית ובהתאמה אנו מבקשים להציע עדכון למסמך הוראות התכנית, גם במבנה ההוראות וגם להוסיף ו/או להדגיש הוראות במסגרתו: במסגרת הצעת העדכון בתשריט, לקיבולות לתבנית הבנייה, תידרש לאחר החלטת הוועדה המחוזית להתנגדויות שהוגשו עדכון כלל מסמכיה לרבות הוראותיה. יודגש כי במסגרת מסמך זה מובאים רק חלק מהדגשים המבוקשים.

יש לעדכן את מבנה הוראות התכנית בהתאמה לשינויים שהוצעו בתשריטים להלן מספר הערות כלליות המשקפות את רוח השינוי המבוקש.

א. הוראות כלליות -

- (1) אישורה של תכנית מפורטת נתון לשיקול דעתה של הוועדה המקומית. הזכויות והגבהים המוצעים על פי תכנית זו הם המסגרת המירבית לשיקול דעתה של הוועדה המקומית ואינן מהוות זכויות מוקנות. לועדה המקומית נתון שיקול הדעת האם לאשר אותן, כולן או חלקן, ביחס לכל תכנית מפורטת.
- (2) רשאי מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת הכוללת תוספת יחידות דיור או שטחי תעסוקה וציבור מעבר לקבוע בתכנית זו במסגרת שטחי הבניה הכללים הקבועים בתכנית ובתנאי שניתן מענה לתשתיות וצורכי ציבור נדרשים.
- (3) תכנית מפורטת תכלול הוראות ותנאים למימושה. יכול מוסד התכנון לקבוע גם הוראות מחייבות לביטולה, כולה או חלקה, תוך קביעת פרק זמן בתכנית.
- (4) את הסימונים והגבולות של סימבולים שבתשריט או בנספחים יש לראות כמגמה כללית לאיתורם הרצוי. מיקומם גודלם וגבולותיהם ייקבעו בתכנית מפורטת.
- (5) יתווספו הנחיות לתכנית המסמיכה את הוועדה המקומית לנייד זכויות בין מתחמים לטובת שימור או התחדשות עירונית.

ב. מושגים מוצעים לשילוב בהוראות התכנית, פרק ההגדרות (זאת בנוסף לתיקונים טכניים שידרשו לצורך התאמה לכלל השינויים המוצעים)

- "בנייה צמודת קרקע" - בית עד 2 קומות על עמודים וקומת גג המהווה יחידת דיור אחת בבעלות אחת. בנייה צמודת קרקע יכולה להיות גם יחידת דיור דו משפחתית ואף רצף טורי של צמודי קרקע.

- "דיור מכליל" - מקור המושג דיור מכליל במסמכי המדיניות לבנייה לצד המטרו של הוועדות המחוזיות ומוצע לשלבו בהוראות התכנית - יחידות דיור הפונות למגוון אוכלוסיות לרבות יחידות דיור קטנות, דירות לשכירות ארוכת טווח, דירות רווחה, דיור ציבורי, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור לזוגות צעירים מגורים שיתופיים(מיזמי מגורים תומכי תעסוקה ממבוססים על מודל קהילתי) וכדומה.

- **"רשת הירוקה"** - מערך שבילים וצירים ירוקים היוצרים הפרדה חלקית מרשת הדרכים המוטורים מאפשרת תנועת הולכי רגל ומקשרת בין שטחים ציבורים מפותחים לטובת הציבור
- **"יחידות דיור קטנות מיוחדות"** יחידות דיור שגודלן אינו עולה על 50 מ"ר כולל שטח עיקרי ושירות פנים דירתי. יחידות דיור אלה מיועדות לשילוב מגורים באזור התעסוקה תע"ש ליצירת רובע עירוני פעיל בכל שעות היממה תוך שמירה על אופיו הכלכלי של הרובע, תוך מתן גיוון לתמהיל יחידות הדיור בעיר.
- **"אתר לשימור"** - בנין או קבוצת בנינים או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה, בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית, שנקבעו **כמבנה לשימור** או מתחם לשימור על פי **התוספת הרביעית לחוק** התכנון והבנייה
- **"מסמך מדיניות"** -
- **"מטרו"** - רכבת מקומית עתירת נוסעים בעלת הנעה חשמלית והפרדה מלאה מאמצעי תחבורה אחרים
- **"מתקן חניה"** - מתקן המאפשר חניה של שתי מכוניות או יותר האחת מעל השנייה על ידי הרמה והורדה באופן ממוכן המאושר על ידי משרד התחבורה.
- **"תיק תיעוד מלא/מקדים"** -

ג. הוראות להכנת תכניות מפורטות

- (1) ירכזו תחת פרק 4 להוראות התכנית כל ההוראות המופיעות בתכנית או במסגרת הצעת העדכון להכנת תכנית מפורטת על פי תכנית זו, פרק משנה נוסף יגדיר את ההוראות המיוחדות הנוספות הנדרשות להכנת תכנית להתחדשות עירונית.
- (2) התכנית המופקדת מנחה כי לתכנית המוסיפה למעלה מ-10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור או לתכנית שנקבעה כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת תערך בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת) לפי הנחיות משרד התחבורה להכנת בה"ת. הבה"ת יקיף את כל המשתמשים והמבקרים הצפויים במרחב התכנית כולל הולכי רגל, רוכבי אופניים תחבורה ציבורית ורכב פרטי. תתווסף להוראה זו הנחיה כי למהנדס/ת העיר נתון שיקול הדעת לדרוש בדיקת היתכנות תחבורתית גם בתכניות אחרות.
- (3) מהנדס/ת העיר או מי מטעמו יכול לדרוש בתכנית מפורטת נספח תנועה ותחבורה שיציג באופן מילולי וגרפי את מערכת הדרכים באזור, את עקרונות החניה והתנועה, נפחי תנועה, פתרונות חניה בהתאם לתקן התקף, התייחסות למערכות תחבורה ציבורית לנתיבי אופניים ומהלך הולכי הרגל. במידת הצורך ייבדקו מול מערכת תחבורה הכוללת לרבות רמת שירות הצמתים.
- (4) גודל יחידת דיור קטנה כמוזכר בתכנית יעודכן ל 75 מ"ר כולל ממ"ד
- (5) סעיף 3.1.2.3. לגובה הבנייה באזור לבנייה נמוכה על פי נספח העיצוב יעודכן בהתאם לרוח הנספח והצעת העדכון.
- (6) תכנית לבנייה לגובה על פי נספח העיצוב העירוני תכלול נספח בינוי המציג את השתלבות המבנה במרקם הבנוי סביבו, הנחיות לחזית חמישית ובנייה ירוקה ובחינה פרמטרית של השפעת הבינוי על סביבתו לעניין נוחות אקלימית, משטר רוחות הצללות וכיוצ"ב וכל פרט אחר שידרש בהתאם לשיקול דעת מהנדס/ת העיר.

11. התחדשות עירונית

עיריית כפר סבא והוועדה המקומית שמו כאחד מהיעדים העיקריים של החזון העירוני את הפיתוח וההתחדשות העירונית של העיר הוותיקה, אם באמצעות כלים להתחדשות נקודתית לחיזוק ותוספת למבנה קיים או הריסת מבנה קיים והקמתו מחדש, כגון תמ"א 38, או אם באמצעות תכניות פינוי בינוי למקבץ חלקות שיוגדרו כמתחם להתחדשות עירונית. בימים אלה החלה הוועדה המקומית בקידומו של מסמך מדיניות הבא להגדיר מדיניות סדורה וברורה לקידום הליכי התחדשות עירונית בעיר כפר סבא.

לוועדה המקומית מוגשות תכניות בניין עיר ובקשות להיתר רבות העוסקות בהתחדשות עירונית. תכניות אלו, מוגשות מרמת המגרש הבודד ועד למספר חלקות צמודות זו לזו. העדר כלים ברורים לתכניות שעניינן בין היתר, הבטחת דירות חדשות לתושבי העיר, יוצר הבטחות שווא לדיירים, חוסר תאימות בציפיות ותסכול ואף מעכב הוצאה לפועל של הליכי ההתחדשות התכנוניים. מטרתנו הינה לקבוע באמצעות מדיניות למתחמים שונים לייצר " ארגז כלים", לכל אזור ומגרש בעיר, מתוך ראייה כלל עירונית ועד למגרש הבודד, על מנת להגדיל את הוודאות התכנונית, לקצר את לוח הזמנים, להביא לתכנון עירוני מיטבי ולאחד את הציפיות והדיון המשותף בין הרשות המקומית, היזם והדייר.

יובהר כי מדיניות העירייה ואופן ההתחדשות העירונית בכל מתחמי הבינוי איננה אחידה ולא יכולה תכנית זו להוות ראייה תכנונית גורפת. יש צורך לתכנן באופן פרטני כל אזור/מתחם/בלוק באופן התואם לו ספציפית לפי אפיוניו, מיקומו במרחב הציבורי קרבתו לנקודות עניין בעיר והשתלבותו לאור תשתיות קיימות ונדרשות באזור בו הוא מצוי תוך שמירה על הקוד הגנטי העירוני כמוגדר בחזון העירוני ובמסמכי התכנית.

א. בהצעת העדכון מבוקש לקבץ יחדיו את כל ההוראות להכנת תכניות ומסמכי מדיניות להתחדשות עירונית תחת פרק אחד, תוך מתן גמישות לקידום הליכי התכנון השונים.

ב. מבוקש להסיר את מרבית הסימבולים למוקדי ההתחדשות העירונית, אשר היו מסומנים בנספחי התכנית המופקדת. כל בנייה מרקמית בעיר הותיקה יכולה להיבחן להתחדשות עירונית באמצעות תכניות האב לכל אזור ואזור, לפיכך מבוקש כי התייחסות תכנית המתאר הכוללת תהא לכלל נושא התחדשות בעיר ללא מתן עדיפות למתחם זה או אחר, אם סומן או לא סומן במסגרת מסמכי התכנית המופקדת.

ג. לצורך גמישות הליכי ההתחדשות העירונית מוצע לבטל את המגבלה כי מוסד תכנון יהיה רשאי לאשר תכנית מפורטת הכוללת התחדשות עירונית בתנאי ששטחו של המגרש עולה על 6 דונם, והמגרש תחום בכל צלעותיו בייעוד ציבורי זה או אחר.

ד. לצורך גמישות מתחמים להתחדשות העירונית ולהגדלת הישימות למימושם מבוקש להסיר את המגבלה של גודל המגרש לאיגום זכויות ל 6 דונם.

ה. במתחם שאותר להתחדשות עירונית ניתן לקבוע גבהים משתנים עד 22 קומות, גם אם הוא חורג מגובה הסביבה הקרובה, לצורך תכנון מיטבי, ובתנאי כי השתכנעה הוועדה המקומית בנחיצות הגובה המוצע, נבחנה השפעתו על סביבתו וניתנו נימוקים תכנוניים בהתאם. בכפוף לכך מבוקש לבטל את ההוראה כי המרחק בין " מגדלים" סמוכים יהיה 80 מ' לפחות.

ו. תכנית להתחדשות עירונית תכלול בין השאר הוראות להריסה ובנייה מחדש ו/או תוספת קומות ו/או תוספת אגפים ושדרוג ושיפור המרחב הציבורי.

- ז. היקף הבנייה במתחם להתחדשות עירונית לרבות הצפיפות הבניה ייקבעו על ידי הוועדה המקומית בהתחשב בין היתר במצב החברתי כלכלי של האוכלוסייה המתגוררת במבנים הקיימים.
- ח. לכל תכנית התחדשות עירונית יצורף נספח חברתי לרבות בחינה ליכולת ואפשרות האוכלוסייה המתגוררת במתחם להמשיך ולהתגורר בתחומה.
- ט. לכל תכנית להתחדשות עירונית תצורף חוות דעת כלכלית הבוחנת את כדאיות הפרויקט.
- י. לכל תכנית ומוקד להתחדשות עירונית רשאית הוועדה המקומית להגדיל את סה"כ שטחי הבניה מעבר להיקפם המירבי של המתחם ובלבד שלא יעלה על 15% וזאת מנימוקים של איכות המבנים, השגת יעדים חברתיים לחיזוק האוכלוסייה או הצורך בהשקעה בתשתיות פיסיות וציבוריות.
- יא. לשיקול דעת מהנדס/ת העיר לדרוש לכל תכנית ומוקד להתחדשות עירונית בדיקת היתכנות תחבורתית או חוות דעת יועץ תנועה להשלכות תוספת יחידות דיור על הסביבה.

12. תעסוקה בעיר

עיריית כפר סבא סובלת ממחסור בשטחי תעסוקה המקשים על שמירה על איזון תקציבי ומהווה חסם לפיתוח העיתידי של גידול האוכלוסייה המוצע בתכנית המתאר.

על מנת לעמוד ביעדים של התחדשות העיר, פיתוח מעורב שימושים לצד המטרו, וחיזוק מעמדה הכלכלי בדומה לערי הסביבה, נדרש כי תכנית המתאר תציג יעד של **לפחות 4 מיליון מטר** תעסוקה בעיר.

רק תמהיל נכון וראוי בין יחידות דיור למימוש תעסוקה ייתן את המענה הנדרש לעתידה של העיר.

מהנספח הכלכלי של תכנית המתאר המופקדת עולה נתון מדאיג כי עיריית כפר סבא סובלת ועתידה לסבול בעתיד מתכנון לא מאוזן של שטחי תעסוקה ביחס למגורים, לפיכך אנו נדרשים לפעול מתוך ראייה של תכנון מתקן ומתעדף המתרכז בתוספת שטחי תעסוקה לעיר כדי לענות על צרכיה.

נתוני הארנונה בעיר גם כן מוכיחים בבירור כי בעיר מחסור גדול של שטחי תעסוקה ביחס למספר הנפשות בה.

להלן פירוט איזורי התעסוקה הראשיים הקיימים והעתידיים בעיר.

התע"ש (מתחם 2) עתיד להיות משורת על ידי שתי תחנות מטרו ולפיכך יש להגדילו במאות אחוזים למגרש. כמו כן מציעה התכנית לשלב עם יחידות דיור קטנות מיוחדות שימושי תעסוקה 1 ותעסוקה 2, בכפוף לנספח סביבתי.

עתיד ידע מתחם אשר ניצולת הקרקע שלו לתעסוקה כמתחם משרדים והייטק המתפתח היום, הינה בניצולת נמוכה ביחס לערי הסביבה ומבוקש להעצים זכויות על המגרשים הקיימים.

כס/50 – אזור תעשייה מזרח העיר עתיד להיות משורת על ידי מתח"מ המשלב תחנת מטרו ותחנת רכבת כבדה ולפיכך בעל פוטנציאל לרמת שרות גבוה במיוחד לאשכול שמסביבנו בפרט ולערי הסביבה בשרון בכלל. התכנית החלה היום הינה תכנית בניצולת קרקע נמוכה מאד. מוצע להעצים זכויות, בראיה כוללת עם אזורי התעסוקה של מועצה אזורית דרום השרון. מוצע לשמור על שימושי תעסוקה 1 ותעסוקה 2 בכפוף לנספח סביבה.

כס/80 וקניאל - מגרשים אלו השוכנים לצד כביש 4. מצפון תחנת מטרו עתידית, ממערב נדרש חיבור נוסף לכביש 4, שני אלו מהווים מקור להגדלת שטחי התעסוקה במגרשים הקיימים בכדי לייעל את הקרקע המאושרת היום לתעסוקה.

המע"ר – כניסתו העתידית של המטרו לעיר מאפשרת לבחון מחדש את העוצמות למשרדים קטנים ותעסוקות בשידור המרכזית של העיר

לפיכך לנושא תעסוקה ומסחר עירוני, נדרשת התוספת האמורה של 4 מיליון מטר תעסוקה ומסחר, כמו כן נדרשת שלביות לתכנית המתאר אשר תחייב מימוש של יחידות דיור בכפיפות למימוש תעסוקות ביחס גבוה על מנת לתקן את האיזון הכלכלי העירוני.

13. שימור

כפר סבא נוסדה בשנת 1903 והייתה המושבה הראשונה בשרון. הוועדה המקומית ב 20.1.2019 אישרה על פרסום הכנת תכנית שימור ורשימת שימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה. מבוקש כי תכנית המתאר הכוללת תכלול פרק הוראות לעניין שימור

א. תכנית מתאר מקומית לשימור המורשת הבנויה תהא כפופה לתכנית זו ותכלול הוראות לעניין שימור ואחזקת מבנים לשימור, מיצוי זכויות בניה שטרם נוצלו במגרשים ואתרים לשימור וכל הוראה אחרת לעניין שימור כפי שתחליט על כך ועדת המקומית.

ב. במסגרת תכנית השימור ועל פי תכנית זו תוכל הוועדה המקומית לנייד זכויות או לאתר מגרשים קולטים בהם יועברו במסגרת תכנית מפורטת בסמכותה זכויות שימור למגרשים קולטים, מגרש קולט יכול ויהיה במתחם או במתחם אחר בתחום העיר.

ג. בסמכות הוועדה המקומית קביעת ייעוד או שינוי ייעוד של קרקע לאתר כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת הרביעית (בסעיף זה – אתר לשימור) וקביעה או שינוי של הוראות לשימור, למעט קביעה או שינוי של ייעוד או הוראות בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית המייעדת קרקע לאתר לשימור.

ד. תכנית מפורטת לשימור למספר אתרים או אתר אחד תכלול הוראות מפורטות הכוללות הוראות לשימור המרקם ההיסטורי הבנוי וסביבתו המיועדים לשימור. הוועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית מפורטת לקבוע תמריצים לשימורו כגון תוספת זכויות בנייה, ניווד זכויות בנייה, הצרחת קרקע, לפטור מדרישות חניה והכל על מנת לממש את מטרת השימור ובלבד ששוכנעה הוועדה שאין בתכנית משום פגיעה באתר שנקבע לשימור.

ה. תכנית שימור תאושר בוועדה המקומית לאחר שתובא להיוועצות בוועדת השימור המקומית.

ו. תכנית שימור יכול ותיקבע איפיון של מרקם לשימור כמו גם אתרים נופיים, צירי מורשת ותרבות וכיוצ"ב

14. "הרשת הירוקה" ותכנון שטחים פתוחים

העיר כפר סבא הוקמה על תשתית של מושבה חקלאית ובתחומה היום כמות גדולה יחסית לתקן הנדרש של שטחים ציבוריים. את סיפורה של המושבה מספרים העצים הותיקים המלווים את רחובות מרכז העיר. לכפר סבא יסודות עירוניים יחודיים לה המבוססים על "הרשת הירוקה". מקורה בתכנית עירונית של קולודני מסוף שנות ה 70. הרשת הירוקה מהווה מערך שבילים וצירים ירוקים היוצרים הפרדה חלקית מגריד הדרכים המוטורים ומאפשר הליכה רגלית מוצלת של שדרות, גנים, כיכרות ושבילים. על בסיס הרשת הירוקה מוקמו מבני הציבור ובכך נוצרה רשת הליכות מקבילה לרשת הרחובות, מוצלת, איכותית אשר מעניקה מגוון אפשרויות ותורמת להגדלת השטח העירוני הירוק.

א. הציפוף המוצע בעיר באמצעות תכנית זו אם בהתחדשות עירונית, infill, או מתחם חדש יחייב בהוראות התכנית לתכנון מושכל תוך שמירה על איכות ייחודית זו.

ב. תתווסף הגדרה לפרק הגדרות לתכנית – "רשת ירוקה" מערך שבילים וצירים ירוקים היוצרים הפרדה חלקית מרשת הדרכים המוטורים מאפשרת הליכתיות ומקשרת בין שטחים ציבורים מפותחים לטובת הציבור"

ג. מוצע לשלב בהוראות התכנית פרק הוראות נוספות העוסק במתן הוראות להכנת נספחי הנוף והפיתוח בתכנית מפורטת.

ד. תכנית מפורטת בתחום העיר הותיקה אם בהתחדשות עירונית או אחר, תשמור על רציפות הרשת הירוקה לסביבתה באמצעות שבילי הליכה ציבורים, זכות מעבר לציבור או כל דרך אחרת.

1) תכנית מפורטת בתחום בינוי חדש תיבחן המשכיות וקישוריות לרשת שבילי הליכה של הבינוי הסמוך לה.

2) התייחסות לשטחי המרחב הציבורי הסמוכים לתכנית ולקשרים שבין השטחים בתכנית לשטחים אלה.

3) התייחסות לשיפור סביבת הולכי הרגל, ורוכבי האופניים והתחברות ככל וניתן לרשת הירוקה ולמפלס הרחוב:

4) הבטחת רצף המרחב הציבורי ואיסור על בניית הפרדות וגדרות שלא למטרות בטיחות.

ה. תכנית מפורטת לבנייה תכלול נספח פיתוח ונוף הכולל התייחסות לגינון, אזורי שהייה ופעילות, נטיעות, הליכות ורשת השבילים

ו. ראייה מתכללת לניצול וניהול מי הנגר העילי בתב"עות בכל קנה מידה יש משמעויות נופיות ויתרונות סביבתיים וכלכליים.

ז. רציפות שטחים פתוחים המאפשרת קישוריות בעבור המשתמש וגם עבור יצירת מערכת ניהול נגר עילי

ח. התחשבות במתווה קרקע טבעי וניצול המקומות הנמוכים טופוגרפית למיקום שטחים פתוחים ותכנון מוטה ניהול נגר עילי

ט. בשטחים פתוחים וברשת הירוקה יינתנו הוראות שיבטיחו צל עירוני רציף ואיכותי לשבילי הולכי הרגל ושבילי האופניים.

1) ריצוף, הצללה לרבות על ידי עצים נותני צל והסרת מכשולים.

2) הוראות לשמירה על עצים לשימור במרחב הגובל ככל וישנם.

י. תכנית מפורטת תכלול התייחסות בין היתר לשטחי המרחב הציבורי הפתוחים בה ובסביבתה:

1) תכנית תכלול הוראות עיצוב הן בנספחים והן בהוראות שנועדו לעידוד הליכה ברגל ורוכבי אופניים במרחב הציבורי והבטחת נגישות לכל.

2) הבטחת נראות ונצפות השטח הפתוח ממבנים ומרחובות סובבים תוך שימת דגש על שיפור הביטחון האישי בשטחים אלו.

3) התייחסות סביבתית, נופית ועיצובית של התכניות, בין היתר לנושאים הבאים:

- ערכי טבע עירוני, צמחיה ונטיעות.

- תכנון שטחים פתוחים מגוננים באופן שיבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי
- המלצות בדבר מיקום ותפעול חניות, תשתיות, מתקנים הנדסיים, פחי אשפה וכדומה.

(4) תכנון תוך התייחסות למיקרו-אקלים בתחום התכנית ובאזורים הגובלים בה.

15. בנייה ירוקה

תכנון בר קיימא הינו מיסודות חזון העירוני ותכנית המתאר המופקדת כוללת הוראות רבות לנושא זה גם בפרק 4 להכנת תכניות מפורטות. ראה סעיף איכות הסביבה 4.1.8 ובנוסף פרק הוראות נרחב בהוראות נוספות פרק 5. כל אלו תוך ראייה ושימת דגש לתכנון עיר ברת קיימא. בימים אלה מקדמת העירייה גם עדכון של מדיניות בנייה ירוקה. נדרש להדגיש במסמכי התכנית כי פיתוח אזורי המגורים ופיתוח אזורי התעסוקה בפרט ישולבו היבטים אלו, אם במסמך מדיניות או בתכנית מפורטת לרבות התייחסות לנושאי אנרגיה מתחדש, שימור וניהול נגר עילי, היבטים אקולוגיים, פסולת, נוחות אקלימית, צל עירוני וכיוצ"ב.

16. מסדרון אקולוגי

במזרח כפר סבא עובר חלק מהמסדרון האקולוגי הארצי, כאשר תחום כפר סבא מוגדר כצוואר בקבוק של הרצועה. המסדרון הינו רצועה רציפה של שטחים פתוחים, טבעיים וחקלאיים המשמרת מעבר של בעלי חיים וצמחים בין אזורים שמורים ועוזר לשמירה על תפקודן של מערכות אקולוגיות בסביבה.. המסדרון האקולוגי מסומן בתמ"א 35 כסימבול בלבד, מערכת צירים סכמתיים. מנהל התכנון ורט"ג מקדמים בשנים האחרונות תכנית לעניין המסדרונות האקולוגיים וזו גם הוזכרה במסגרת התכנית האסטרטגית ישראל 2040. א. תשריט ייעודי הקרקע של התכנית המופקדת והצעת העדכון מסמנים את שטח המסדרון האקולוגי בייעוד שטח חקלאי. תחום הבינוי המסומן לפיתוח מגורים או תעסוקה סומן כך שישתמר גם בנקודה הצרה ביותר מיפתח של 300 מטר לטובת המסדרון האקולוגי. ב. במסגרת נספח העיצוב העירוני נוסף על שטח זה קו – סימבול על השטח החקלאי כמסדרון אקולוגי. ג. בתכנית המופקדת במסגרת מתחם 2 ומתחם 3 לתכנית בהם כלול המסדרון האקולוגי ישנה הוראה נוספת "טבע עירוני" העוסקת בחשיבות האסטרטגית של המסדרון האקולוגי. ד. יודגש בשני מתחמים אלו כי במסגרת הנספח הסביבתי של תכניות מפורטות משמעותיות הגובלות במסדרון האקולוגי יבחנו הוראות והנחיות לבנייה צמודת דופן למסדרון על מנת לצמצם ככל הניתן את השפעתם. תכנית מפורטת זו יכול ותכלול הוראות לסוגיות זיהום אור, רעש, מעברים, בחירת מיני גינון וצומח. נספחים אלה יערכו בתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

17. ניקוז וניהול נגר

ניקוז ניהול ושימור נגר עילי הנם צו השעה בעולם התכנון בשנים האחרונות. תכנית המתאר המופקדת מתייחסת לנושא זה במספר היבטים, דרך המלצות התכנון הנופי ופיתוח השטחים הפתוחים, הוראות לעניין תכנון משמר מים וניהול נגר המופיעים בפרק 5 הוראות נוספות.

- א. הצעת העדכון מבקשת לעודד ולחזק מגמה זו במתן הוראות וכלים נוספים במסגרת התכנית
- ב. מוצע כי ישולבו הוראות כללית המנחה את פיתוח ותכנון השצ"פים מתוך ראייה משמרת מים ושימוש בשטחים הפתוחים כשטחי איגום פוטנציאליים
- ג. יבחן במסגרת עדכון נספח הנוף, מיקום סימבולים לאיתור אזורים אסטרטגיים ומשמעותיים להשתיי וטיפול מי נגר, כמו לדוגמא אזור צפון בן יהודה.
- ד. תתווסף בתיאום עם יועץ הידרולוגי לתכנית הוראה לנושא נספחי ניהול נגר עילי בתכנית מפורטת, למתן כלים מגוונים לניהול נגר עילי במסגרת התכנון המפורט, לא רק על בסיס הותרת שטחי חילחול, אלא בהתאם לבחינת הקרקע יינתנו חלופות וכלים נוספים (כדוגמת הוספת שימוש בתת הקרקע לשטחי איגום מי נגר במסגרת מרתפים מבונים וכדומה).

18. אתר הפסולת

תכנית המתאר המופקדת מסמנת בתחום אזור התעשייה המזרחי שני סימבולים למתקנים הנדסיים. האתר הדרומי המיועד לאפשרות להקים אתר למעבר פסולת. במסגרת ההתנגדויות הועלו טענות רבות להסרתו של אתר הפסולת כמיפגע.

- א. יודגש במסמכי התכנית כי מתקן מעבר הפסולת בדרום נועד לפסולת יבשה בלבד.
- ב. יודגש כי החזון העירוני של העיר כי כפר סבא עיר המקדמת קיימות. נכון להיום כפר סבא הינה עיר מובילה בארץ לכל הקשור לקידום קיימות עירונית ואף אימצה יעד עירוני להיות עיר מאופסת פסולת. לשם כך מקדמת העירייה מדיניות ופועלת לקידום מיחזור וטיפול בפסולת. ייעוד של תחנת מעבר פסולת מהווה כלי חשוב למימוש מדיניות זו.
- ג. לאורך אזור התעשייה המזרחי עובר קו מתח על (קו 400 בהתאם לתמ"א 10) אשר מטיל מגבלות קרינה שאינן מאפשרות הקמה של מבנים או שטחים ציבוריים פתוחים מושכי קהל.
- ד. מוצע להעביר את הסימבול של מתקן התשתית למעבר פסולת לדרום אזור התעשייה כס/50, מדרום לכביש 55 בתחום מגבלות קו המתח.
- ה. יודגש כי הקמתה של תחנת מעבר פסולת מותנה בתכנית מפורטת אשר תיקבע את גבולותיו המדויקים והמגבלות העולות מהקמתו והפעלתו. תכנית זו מחויבת על פי התכנית המופקדת בהכנת נספח לאיכות הסביבה בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת ואישור התכנית מותנה בהטמעת הוראותיהם בכל הנוגע לשימושים מטרדיים. נספח זה יעסוק בכל האמור למטרדי ריח, רעש, זיהום אורי וכיוצא"ב. תכנית זו תובא לדיון להפקדה בוועדה המקומית בצירוף חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ו. יש להוסיף לסימבולים המוצגים במסגרת אזור התעסוקה המזרחי בעיר מתקן תשתיות לטיפול בגזם המאושר היום במסגרת כס/50.

19. שלביות והתניות

יעד האוכלוסייה שנקבע לכפר סבא במסגרת תכנית המתאר המופקדת עמד על 150,000 נפש. יעד זה נגזר מהצפיפות העירונית הממוצעת הרצויה בשטח העיר, מתשתיות פיזיות, קיימות ומתוכננות, בהלימה ליעד, ומהערכה בדבר אפשרות פיתוח של שטחי תעסוקה שיבטיחו צמיחה תוך שמירה על איזון כלכלי. שינויים שחלו בעיר בתקופה שחלפה מאז הפקדת התכנית, בהם בעיקר שינויים בתכניות ארוכות טווח לתח"צ ועמן הרחבה של יעד ההתחדשות העירונית בעיר הותיקה (כ- 7,000 במכז העיר ועוד כ- 4,000 במזרח), והגדלת יעד

האוכלוסייה בתכניות מקודמות בשטחים פנויים (צפון בן יהודה), מחייבים עדכון של יעד האוכלוסייה בתכנית לכדי כ- 180,000 נפש. עדכון היעד מחייב עדכון מקביל של:

1. שטחים וזכויות לתעסוקה.
2. תשתיות בכלל, תחבורה בפרט.
3. שלביות והתניות פיתוח.

שיבטיחו לעיר צמיחה רצופה ובת קיימא.

מוצע כי טבלת המימוש (נספח מקורות גידול) יעודכן כך שיפרוש את תוספת האוכלוסייה המרכיבה את היעד המעודכן לעיר בחלוקה לחומשים, ויצב כנגד כל תוספת את תנאי הקדם המבטיחים צמיחה בת קיימא. תנאים אלה יכללו תוספת של שטחי תעסוקה פעילים ומשלמים שיבטיחו איזון תקציבי שוטף, הסדרים תחבורתיים ועדכון תשתיות ושטחים לצרכי ציבור. הוראות התכנית יעודכנו כך שלא תתכן תוספת יחידות דיור ללא קידום מקביל של התנאי המאפשר אותה.

סיכום טענות המתנגדים לתכנית המתאר הכוללנית והמלצה למענה של הצוות המקצועי למליאת

הועדה המקומית 26.1.1010

התנגדות 1 – התנגדות מהנדסת העיר בעת הפקדת התכנית ענת צ'רבינסקי

1. ס' 1.1 נתוני הרקע לתכנית לא מעודכן: מס' תושבים הוא 107 אלף ולא 100 אלף; שנת היעד 2035-2040; חסרה התייחסות לאזורי התעשייה במתחם קניאל ומשולש רעננה-כפר סבא – בהם מקודמים היום תכניות לתוספת זכויות תעסוקה וכן יש להביא לידי ביטוי את העובדה שישנה בקשה להרחבת גבולות.

לקבל את ההתנגדות

על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אוכלוסיית כפר סבא לסוף שנת 2017 (הנתון המעודכן ביותר) הוא: 100,039 תושבים. נתוני הל.מ.ס. הם הנתונים המקובלים על ידי מוסדות התכנון לעומת זאת הנתונים של הרשות המקומית המוכרים מניהול העיר לגודל האוכלוסייה היום הינו כ-110,000 תושבים

כל נתוני הרקע לנושא תעסוקות נדרש לעדכון ותוספות והם יעודכנו כנדרש. יש להטמיע שינוי בכלל המתחמים בקיבולת התעסוקה בעיר והן תוטמענה בעדכון התכנית.

על מנת לעמוד ביעדים של התחדשות העיר, פיתוח מעורב שימושים לצד המטרו, וחיזוק מעמדה הכלכלי בדומה לערי הסביבה, נדרש כי תכנית המתאר תציג יעד של **לפחות 4 מיליון מטר** תעסוקה בעיר.

רק תמהיל נכון וראוי בין יחידות דיור למימוש תעסוקה ייתן את המענה הנדרש לעתידה של העיר.

מהנספח הכלכלי של תכנית המתאר המופקדת עולה נתון מדאיג כי עיריית כפר סבא סובלת ועתידה לסבול בעתיד מתכנון לא מאוזן של שטחי תעסוקה ביחס למגורים, לפיכך אנו נדרשים לפעול מתוך ראייה של תכנון מתקן ומתעדף המתרכז בתוספת שטחי תעסוקה לאזורי התעסוקה והתעשייה הקיימים בעיר כדי לענות על צרכיה.

בנוסף, תוספת שטחי תעסוקה חדשים לעיר כתוצאה משינוי גבולות בצמוד ועל שטחי תעסוקה קיימים גובלים תוכל לבוא לביטוי במידה והרחבת הגבולות תאושר עקרונית ע"י הרשויות הגובלות ולשכת התכנון. התשריט המוצע לעדכון התכנית מצביע על אזורים אלו, כאזורי לשיתוף פעולה ו/או הרחבת גבולות.

2. ס' 2.2:

- a. משולש כפ"ס/רעננה – לאור מעמדו כקושר בין 3 ערים נכון יהיה להחריגו ממתחם 1 ולראותו מתחם נפרד, כמתחם משנה 1-ב'.
- b. את מתחם 5 יש לחלק ל-3 מתחמי משנה: שכונת עלייה; כס/80 ומתחם קניאל – אזור תעסוקה מערבי עקב היותו נושק לכביש 4 ומחייב תכנית לשינוי ייעוד מחקלאי לתעסוקה

לדחות את ההתנגדות

בתכנית כוללנית לא מומלצת חלוקת יתר למתחמים. המתחמים המפורטים ילקחו בחשבון בסה"כ חלוקת שטחי התעסוקה בעיר מחד ומצד שני קיבולת העתידית של התחדשות המרקם הוותיק, תוך ראייה כוללת של כל מתחם ומתחם.

3. ס' 2.3 – חסרה התייחסות לתכנית השימור העירונית המקודמת, יש לשלב את רשימת השימור העירונית במסמכי התכנית כרשימה מתעדכנת.

לקבל את ההתנגדות חלקית

תכנית השימור שקודמה לאותה עת נגנזה, יחד עם זאת ועדת השימור המקומית המליצה על פרסום הכנת תכנית ורשימת שימור ביום ה-18.12.2019 וזו תועבר בהקדם לוועדה המחוזית לאחר דיון בועדת המשנה המקומית. אין הצוות המקצועי חושב כי רשימת השימור צריכה להיכלל ברמה של תכנית מתאר כוללנית וזו תיבחן לעומקה תוך הכנת תכנית חדשה. למרות האמור לעיל ממליץ הצוות המקצועי כי תכנית השימור תהא כפופה לתכנית המתאר הכוללנית, ומבוקש להוסיף הוראות בנוגע לשימור בפרק 5 להוראות התכנית. ההוראות ינחו על הכנת תכניות שימור מתאריות ומפורטות ויקבעו כללים מחייבים לתכניות הכוללות מבנים לשימור לרבות הוראות המאפשרות ניוד זכויות שימור ברחבי העיר. כל זאת כמפורט בהצעת העדכון של הצוות המקצועי.

4. ס' 1.8.1 – בהגדרת רח"ק ושטחי בניה כוללים – יש להוסיף "כי הרח"ק לא יכלול את שטחי המרפסות"

לקבל את ההתנגדות

רח"ק לא כולל מרפסות – יתוקן במסמכי התכנית, שטחי מרפסות יוספו בהתאם לתקנות המאפשרות תוספת לשטחי מרפסות מעבר לשטחים שאושרו בסמכות מקומית ובהתאם להוראות המעבר לתקנות התכנון והבנייה חישוב שטחים, הוראה 2 סעיף (ד)

5. ס' 1.8.2 – בהגדרת ייעוד שטחי ציבור – יש לערוך הבחנה בין שטח בשימוש מטרופוליני (בית חולים מאיר) לשטח כלל עירוני ומקומי.

לקבל את ההתנגדות

בכרטיסיית מתחם 4 יובהר כי שטחי שב"צ המיועדים למתחם לא כוללים את שטחי בי"ח מאיר.

6. בס' 3.1.3.4 – יש להוסיף שבשטחי ההתחדשות העירונית צפיפות המגורים לא תפחת מ-15 יח"ד לדונם נטו

לקבל את ההתנגדות

מומלץ לעדכן יעד הצפיפות ל- 15 יח"ד/דונם נטו בבניה מרקמית בינונית/נמוכה

7. בס' 3.1.3.4, סעיף 2 – יש להוסיף בפתיחה "מקבצי שימושים נוספים יעוגנו במסמכי מדיניות אשר יאושרו ע"י הוועדה המקומית"

לקבל את ההתנגדות חלקית

מקבצי שימושים נוספים לייעודים המוגדרים בתכנית המתאר בסמכות ועדה מקומית – הכוונה כנראה לסעיף 3.1.1.2. מקבצי השימושים המותרים בכל ייעוד מוכלל ובאזורי מגורים בפרט הם גמישים למדי. למעשה מותרים בהם רוב השימושים (למעט תעשייה, תעסוקה 2, מלאכה..). בכפוף לנספח איכות הסביבה.

8. ס' 3.1.7.3 – יש לקבוע היכן יש הגבלת גובה של ק"ק+22+גג גובה הבינוני יהיה בהתאם לתכנית מפורטת; יש להוסיף התייחסות ל'מוקד בנייה לגובה אזורי' כמשולש כפ"ס/רעננה בו תותר צמיחה לגובה שתוגדר במסגרת תכנית מפורטת; יש לעדכן בתכניות התחדשות עירונית תותר חריגה מק"ק+22+גג בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

לקבל את ההתנגדות חלקית

ע"פ מתווה להכנת תכניות מתאר כוללניות ליישוב של מנהל התכנון ועלפי מדיניות הוועדות המחוזיות, לא ניתן להותיר את קביעת הגובה המירבי של מבנים בעיר לתכנית מפורטת. תכנית המתאר הינה "ארגז כלים" לפיכך, הגובה המירבי ניתן לשיקול דעתה של הוועדה המקומית. אין גובה זה מחייב. ראה את המלצת הצוות המקצועי לנספח עיצוב עירוני ושינוי הגבהים כמוצע בהצעת העדכון.

9. ס' 3.1.7.5 – יש להוסיף לסעיף 1 – "הסימון בתשריט מהווה איתור מקדים וחסר של אישור אפשרויות וצרכים. שינויים/תוספות יקבעו בכפוף למדיניות הוועדה המקומית".

לקבל את ההתנגדות חלקית

כך מופיע בהוראות התכנית, במסגרת הצעת העדכון לתכנית ועדכון הוראות התכנית תינתן שימת לב לניסוח סעיף זה.

10. ס' 3.1.7.6 – מצוין כי "מוסד התכנון...לאחר שיוצגו לבחינתו", יש להוסיף: "נספח תשתיות כולל, המתייחס לכלל ההיבטים התשתיתיים – תחבורה, תברואה, ניקוז, ביוב וסביבה".

לקבל את ההתנגדות חלקית

קיימת דרישה לנספח סביבתי. ממליצים להוסיף דרישה לנספח תשתיות כולל תחבורה, תשתיות מים, ביוב, ניקוז וניהול נגר עילי, וסביבה בהתאם לצורך על פי בדיקת הצוות המקצועי. במסגרת עדכון הוראות התכנית ירוכזו הוראות להכנת תכניות מפורטות יחדיו ויבחנו ניסוח הוראות לעניין הנספחים הנדרשים לכל תחום ותחום.

11. ס' 3.2.1.5 – יש להסיר הגבלת גובה עד 22 בהתאם להערה ביחס לס' 3.1.7.3

לקבל את ההתנגדות

ראה התייחסות הצוות המקצועי בהצעת העדכון לשינוי הגבהים המוצעים בתבנית הבנייה העירונית

12. ס' 3.3 – יש לערוך הבחנה בין שטח בשימוש מטרופוליני (בית חולים מאיר) לשטח כלל עירוני ומקומי, יש להחריג חטיבות שטחי ציבור משמעותיות בעיר מייעוד מגורים: פנימיית עלומים, אונים, חטיבות הדיור המוגן בדרום העיר ומעון רוחמה; העירייה מקדמת תכנית לעיצוב מערכת החינוך – תכנית זו מהווה בסיס להכנת מסמך מדיניות לצרכי ציבור עירוניים.

לדחות את התנגדות

הצוות המקצועי ממליץ כי במסגרת עדכון תשריט ייעודי הקרקע יופיעו כל שטחי הציבור תחת היעודים המוכללים ויסומנו רק שטחי הציבור כמסומנים במסגרת תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 21/3. תכנית לעיצוב מערכת החינוך איננה חלק מתכנית המתאר וכל שטחי הציבור שיתוכננו באופן מפורט יהיו כפופים לתכנית הכוללנית בהתאם להוראות

13. ס' 4.1.1 – ביחס לסעיף 3.3 יש להוסיף כי במקרים חריגים של תוספת של למעלה מ-500 יח"ד, בסמכות הוועדה לאשר את התוספת ללא מסמך מדיניות לאזור כולו. כאשר החרגה זו אינה פוטרת את החלת כל הבחינות הרלוונטיות בעריכת תכנית מפורטת ובהתייחס למגמות גידול העיר והאיזור.

כמו כן, יש להוסיף הערה לכל המתחמים בעיר: 'פיצול דירות במתחמים צמודי קרקע, יתאפשר רק לאחר בחינה כוללת של תוספת היחידות הפוטנציאלית בתחום ההתייחסות הרלוונטי כולו ובמסגרת הגדרת מדיניות עירונית שתעגן פיצול זה'.

לקבל את ההתנגדות

הצעת העדכון ביקשה להסיר ממסמכי התכנית את סימון מוקדי הצומת וההתחדשות העירונית ולהותיר את קביעתם להליך מפורט יותר של מסמכי המדיניות. ראה התייחסות הצוות המקצועי לנושא מסמכי המדיניות הנדרשים בהצעת העדכון סעיף 7. לעניין פיצול דירות במתחמים צמודי קרקע, יש להוסיף הוראה לעניין זה בהתאם.

14. ס' 4.2.1.1 – יש לשכתב בהתאם להערה ביחס לס' 3.1.7.3, כמו כן יש להסיר את סימון שלושת מוקדי הצומת בגבול הצפוני של ה'ארגז'. מוקדי צומת ישארו לאורך ציר ויצמן בלבד.

לקבל את ההתנגדות חלקית

יש לעדכן את כלל הוראות התכנית בהתאם להצעת העדכון לרבות כל תיאורי המתחמים והגבהים כמוצע הצעת העדכון של הצוות המקצועי. כמו כן יודגש כי בהצעת העדכון הוסרו כל סימני מוקדי הצומת והתחדשות העירונית ומבוקש לאתרם במסגרת מסמכי המדיניות

15. ס' 4.2.1.2 – יש לציין ההערות ביחס לרשימת השימור העירונית.

לדחות את ההתנגדות

מבוקש לא לכלול את רשימת השימור במסגרת התכנית הכוללנית כי אם לכלול פרק הוראות להכנת תכניות שימור בכפיפות לתכנית הכוללנית. תכנית השימור נמצאת היום בשלבי הכנה ולא נכון יהיה לכלול רשימה מפורטת של מבנים בטרם נידונה תכנית מתאר עירונית לשימור. בצורה זו התכנית הכוללנית תאפשר גם לאחר השלמת תכנית מתאר לשימור מכוחה להוסיף אתרים לרשימה בתכניות מפורטות באם ימצאו מבנים נוספים.

16. ס' 4.2.3 – משולש כפ"ס/רעננה ייקרא מתחם משנה 1-ב' בהתאם לאמור, יש לשכתב ולהפוך למתחם ראשי ולעדכן נתונים כמותיים למתחם, כמו הסרת הגבלת הגובה; יש להוסיף סימבול מוקד צומת במתחם.

לקבל את ההתנגדות חלקית

ראה הערות קודמות לעניין שינוי הגבהים ל 30 קומות באזורי תעסוקה לרבות מתחם הקרוי "המשולש". לעניין קיבולות אזורי התעסוקה הצעת העדכון מבקשת להוסיף לעיר כפר סבא 4 מיליון מ"ר תעסוקה, אלה יבחנו בהתאם למתחמי התעסוקה השונים לרבות מתחם משנה 1ב.

יש להותיר את מתחם זה כחלק ממתחם 1, הצעת העדכון של התשריט ותבנית הבנייה מחזקות את המע"ר העירוני לאורך שדרת רחוב וויצמן ממתחם זה, המהווה שער כניסה לעיר דרך רחוב טשרניחובסקי, מתחם קריית הממשלה, לרחוב וויצמן ועד למיפגש עם אזור התעסוקה פארק המוביל (תע"ש).

17. ס' 4.2.4 – מתחם משנה 2 – דרום מזרח העיר – יש להביא לידי ביטוי מתחמי תכנון עתידיים. יש להוסיף יעוד מעורב לתעשייה ומגורים באזור מתחם התע"ש לדפנות רצועת המוביל ולהכלילו בטבלת הזכויות; יש לתקן את סימון רצועת המגורים לדופן הפארק בחלק מהמגרשים בהם לא מגיע ייעוד זה לתאי השטח עד לרחוב התע"ש; יש להוסיף בחישובי הזכויות המוצעות למתחם תוספת 1,850,000 מ"ר של תעסוקה ומסחר במקום 900,000 מ"ר המופיעים כעת; יש לעדכן חתכים מנחים בנספח העיצוב כך שחתך אופייני ברחוב התע"ש יכלול קולונדה וקו בנייה 0 בקומות א' +ב'. יש לעדכן את רוחב הרחובות המוצעים באזור; יש להסיר מגבלת גובה בהתאם לאמור בסעיף 3.1.7.3.

לקבל את ההתנגדות חלקית

ראה את הצעת העדכון לנושא תבנית הבנייה ונושא שטחי תעסוקה בעיר. מתחם תע"ש (פארק תעסוקה המוביל) יסומן כולו לייעוד תעסוקה ובהוראות תינתן הגדרה והתייחסות לנושא יחידות דיור קטנות מיוחדות שניתן יהיה לשלבם במסגרת תכנית למתחם. פירוט ייעודי הקרקע ומיקומי המגרשים בהם ניתן למקם דירות ידויק במסגרת תכנית מפורטת למתחם.

מבוקש במסגרת עדכון נספח העיצוב העירוני לעדכן את החתכים כחתכים עקרוניים בלבד. דיוק חתכי רחוב במסגרת מתחם אזור התעסוקה ידויק במסגרת תכנית מפורטת.

במסגרת הצעת העדכון סומנו אזורים לשיתוף פעולה עם הרשויות הגבולות לרבות אזור התעסוקה עתיר ידע.

18. ס' 4.2.4.1 – ביחס למצב המוצע: בעניין פיצול – יש להוסיף כי פיצול דירות יתאפשר רק לאחר בחינה כוללת של תוספת היחידות הפוטנציאליות בתחום ההתייחסות הרלוונטי כולו ובמסגרת הגדרת מדיניות עירונית שתעגנו; יש לבטל את היתכנות עיבוי המגורים לדופן שכונת גאולים מצפון לכביש 531 עד לבינוי של ק"ק+22 וגג וזאת במטרה שלא לשנות את אופייה.

לקבל ההתנגדות

החלטה על פיצול דירות תעשה בהתאם להנחיות הוראות השעה, בהחלטת מדיניות ולא במסגרת תכנית מתאר כוללת. יש לבטל עיבוי המגורים בדופן שכונת גאולים וזאת בהתאם לנספח הבינוי

19. ס' 4.2.7 – מתחם 3 צפון מזרח העיר – התנגדות לכך שבאיזור זה ניתן לעשות שימוש של "מתקן טיפול אשפה", הוועדה תפעל כנגד שימוש זה; הוספת חייץ בייעוד שצ"פ הקושר בין יער קפלן למסדרון האקולוגי ממזרח לו ועוטף את השכונה מצפון וממערב ועדכון גובה בינוי ברצועת החיגור ממזרח לשכונת קפלן כך

שהגבלה תהיה ע"פ תכנית מפורטת ובהתייחס לממשק עם השכונה, בה קיימת הגבלת גובה לק"ק + 2 קומות.

לקבל את ההתנגדות חלקית

לא מוצע מתקן טיפול בפסולת בס' 4.2.8, אלא תחנת מעבר לפסולת יבשה ופסולת בניין בלבד, ואפשרות לפסולת גזם במתחם 3א – א"ת כס/50. ראה התייחסות מפורטת לנושא הפסולת בהצעת העדכון.

לעניין המסדרון האקולוגי, ראה התייחסות מפורטת בהצעת העדכון כמו כן במסגרת הקשר בין הפרוזדור האקולוגי ליער קפלן סומן ציר ירוק אשר יכלול דרך ושצ"פ.

לעניין רצועת החיגור, מוצע בהצעת העדכון להסיר את המושג חיגור גבוה, הצעת הגבהים בעדכון מתייחסת לאיזור עוטף קפלן ויוספטל בשני גבהים שונים, כמו כן מוצע בהוראות התכנית להדגיש את ההוראות לעניין תכנון רגיש בממשקים בין מתחמים חדשים לתכנון והבנייה הקיימת.

20. ס' 4.2.9 – מתחם 4 מערב העיר, שיכון ותיקים כס/60 – הוספת יעוד "תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור" בדופן המערבית של רחוב טשרניחובסקי מרחוב לילנבלום ועד לתחום בית החולים מאיר.

לדחות את ההתנגדות

מוצע במסגרת עדכון התשריט לסמן מגרשי ציבור כמסומן בתמ"מ 21/3 בלבד, כל יתר יעודים של שטחי הציבור יעשו במסגרת תכניות מפורטות, כמתאפשר במסגרת הייעודים המוכללים.

21. ס' 4.2.11 – מתחם משנה 5-א' – כס/80 – יש לעדכן מתחם משנה זה ולייחדו למתחם קניאל ולאזור התעסוקה העתידית לדופן כביש 4 (לאחר שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לתעסוקה).

התאמת תכנית המתאר לתכנית קניאל, כס/94/4-א – בתקנון התכנית ובתשריטים הנלווים יש לסמן את מתחם קניאל כאיזור פיתוח ע"פ הנחיות לתכנית מפורטת ומסגרתה יתקבלו תיקונים:

1. צפיפות: צפיפות במתחם 36 יח"ד/דונם נטו ממוצע, והגבלת גובה לק"ק + 25 + גג;
2. הגבלת גובה למגורים: הגבלת גובה לק"ק + 25 + גג
3. הגבלת גובה לתעסוקה: יש לקבוע שהגבלת גובה תקבע במסגרת תכנית מפורטת במקום ק"ק + 22
4. רח"ק מירבי: רח"ק מירבי למגרשי המגורים 7.05 במקום 6; רח"ק ממוצע למגרשי התעסוקה והמסחר עד 8.1
5. נתונים כמותיים: יש לעדכן את הנתונים של המתחם בטבלה בסעיף 4.2.11.2 – תוספת 1,150 יח"ד ו-92,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר
6. ייעוד קרקע: יש לתקן את יעוד הקרקע המזרחית לרח' ספיר בחלקו הצפוני לייעוד מגורים (במקום שצ"פ).

לדחות את ההתנגדות

ראה את הצעת העדכון המפורטת, מתחם קניאל מסומן במסגרת המתחם 5, קיבולת המגורים עבור מתחם זה אשר חושבה לכלל המתחם עודכנה ל 700 יחידות דיור. אזור התעסוקה כיתר איזורי התעסוקה סומן לגובה של עד 30 קומות. כמו כן ראה התייחסות לחיבור לכביש 4 בהצעת העדכון אשר במסגרת תכנית מפורטת למתחם, לרבות המוצע בתת"ל 4/3א תידרש קישוריות תחבורתית ישירה למתחם.

22. ס' 4.2.13 – מתחם 6 – צפון בן יהודה – במתחם זה יש לתת ביטוי לאיזור המוגדר כ"נוף כפרי פתוח" עפ"י תמ"מ 3, כולל המגבלות החלות עליו.

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות מפורטת למתחם 6 בהצעת העדכון. מבוקשת לסמן את כל מתחם 6 (למעט האזורים המאושרים לבניה) לתכנית. כמו כן בהצעת העדכון סומן השטח הצפוני לשטח ירוק פתוח. עודכנה קיבולת יחידות הדיור על פי 6500 יחידות דיור. השטח הפתוח בין צופית לצפון בן יהודה מתכתב עם החזון הנופי המוצג בתכנית של יצירת רצף שטחים ירוקים המתחברים לעבר השטחים החקלאיים הגובלים בעיר מצפון

23. ס' 5.1.6 – עדכון נספח הניקוז בהתאם ללקחי הסופה משנת 2015; התאמת דרישות הניקוז לתכנית האב לניקוז של כפ"ס.

לקבל את ההתנגדות.

בהתאם להחלטה על עדכון קיבולת העיר יש לעדכן בהתאמה את כל נספחי התשתיות לרבות נספח הניקוז. כמו כן ראה התייחסות לנושא ניהול נגר עילי בהצעת העדכון.

יש להוסיף לנספח הניקוז , בתיאום עם נספח הנוף התייחסות לניהול נגר עילי, מיקום נקודות נדרשות לאיגום והשהייה בעיר , סימון מתחמים אשר חייבים לכלול בתכנון ניהול נגר עילי , איגום / השהייה

24. נספח איכות סביבה – מוצע להוסיף את השימוש תחנות דלק למקבץ השימושים המותרים ב"תעסוקה 1" ולהוסיף הוראות אודות שימושים באיזורי תעסוקה בהתאם לההערה לסעיף 4.2.7.

לקבל את ההתנגדות חלקית

שימושי תעסוקה 1 הם כאלה שניתן לשלבם גם בתוך סביבת מגורים ללא גרימת מטרדים. מטבע הדברים, תחנת תדלוק בדלקים פוסיליים אינה כזו, והיא אף מטילה מגבלות על סביבתה מכוח תמ"א 18/4. זאת ועוד – הנספח אינו כולל מקבץ שימושים מותרים, אלא מתייחס להשפעה הסביבתית של שימושים. ניתן להחריג שימוש זה ולאפשר אותו בהוראה באזורי תעסוקה שאינם כוללים שימושים רגישים אך לטעמנו הדרך הנכונה היא להשתמש בסעיף החריגה (5.2.1 (2)), כדי לבחון את השימוש הזה באופן פרטני בהתאם למיקום ספציפי מוצע , בכל מקרה אין בתכנית המתאר הכוללת כדי לבטל שימוש שאושר כדן.

25. תשריט איזורי ייעוד + עיצוב עירוני – יש לעדכן מסופי מתע"ן; יש לכלול סימבול המציין איזור התחדשות עירונית; במקטעים שונים בתשריט התכנית חסרה גרפיקת הקו הכחול.

לקבל את ההתנגדות חלקית

ראה הצעה לעדכון תכנית לרבות תשריט ייעודי הקרקע וההמלצה להוריד את סימון מתחמי ההתחדשות העירונית מהתשריט , אלה ייקבעו בראיה מתחמית במסגרת מסמכי המדיניות להתחדשות עירונית

התנגדות 2 וועדה מקומית דרום השרון

1. טענה מקדמית – אי שליחת מסמכי התכנית על נספחיהם מלמדת שלמתנגדת לא הייתה יכולה להתכונן לדיון בתכנית – ובשל כך יש לבטל את הפקדה.

לדחות את ההתנגדות

נכון למועד זה הוגשה התנגדות הוועדה, הדיון נערך מעל לשלוש שנים ממועד ההפקדה עם הצעת עדכון רחבת היקף לפיכך לא רלוונטי לעת הזו

2. אי בהירות המונח "איזור שיתוף פעולה" בס' 1.8.1 – המונח "מתחמי תפר בגבול העיר (בתחומה או מחוצה לה)", מאחר שהתכנית אינה יכולה לחול על איזור מחוץ לתחום השיפוט יש להניח שהכוונה היא לגבול מתחמי תפר שבין תחום העיר למחוץ לה. לכן יש לתקן את ההגדרה.

לדחות את ההתנגדות

התכנית חלה בתחום השיפוט של כפר סבא בלבד. סימונים מחוץ לתחום השיפוט של העיר מופיעים בנספח העיצוב העירוני כהצעה/הצהרת כוונות בלבד. נציגי המועצה דאז הוזמנו אך בחרו שלא להשתתף בדיונים המקדימים בתכנית, שהתקיימו במחוז. עם זאת יודגש כי בימים אלה ישנו שיתוף פעולה רציף ו בין עיריית כפר סבא ומועצה אזורית דרום השרון בהקשר לסוגיות אלו. יודגש כי מדובר על המלצות עתידיות לשיתוף פעולה בין רשויות תכנוניות על מנת ליצור תאום תכנוני בגבולות מרחבי התכנון. ברי כי התכנית אינה מחייבת מחוץ לקו הכחול.

3. אי בהירות המונח "שטח חקלאי פתוח" בס' 1.8.1 – בהתאם לתכנית "שטח חקלאי פתוח" אינו מיועד לשימוש חקלאות, מכאן יש לשנות את סיווג הקרקע כך שזו תשקף את השימוש המותר בה, תוך הבהרה כי מדובר באיזור לטבע עירוני ושימור טבע.

לדחות את ההתנגדות

שטח חקלאי /נוף כפרי פתוח בתמ"מ 21/3 – הייעוד מאפשר שימושי חקלאות, לכן ההתנגדות לא ברורה.

4. נספח סביבתי – סעיף 4.1.8 (5) קובע כי אישורו של נספח סביבתי יהיה תנאי להפקדת התכנית, אישורה. המתנגדת טוענת שלא נקבעה בתכנית הגדרה ברורה וכוללת ל "נספח סביבתי", אשר צוין בסעיפים שונים בתכנית, ביניהם: 3.1.5.3; 3.1.6.6 (3); 3.2.1.3 (6). עוד טוענת המתנגדת שעל הנספח להיות תנאי להפקדת התכנית בלבד כדי לא לפגוע במתנגדים פוטנציאליים להתנגד לנספח.

לדחות את ההתנגדות

נספח סביבתי מוגדר במבוא לנספח איכות הסביבה – נספח שיערך לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, יוגש לאישורה, ומסקנותיו יוטמעו בתשריטי התכנית ובהוראותיה.

לגבי השלב בו אמור הנספח להיות מאושר – בס' 55.2.2 נקבע כי חו"ד סביבתית היא תנאי להפקדת תכנית בעלת השפעה סביבתית. עם זאת, כיוון שבשלב ההתנגדויות יתכנו שינויים בתכנית העלולים להצריך בחינה סביבתית מחודשת, אישורו של הנספח עשוי להידחות לשלב זה. כמו כן, ישנן בדיקות שדינן להידחות לשלב הבקשה להיתר. כך כל הבדיקות הכרוכות בבינוי לביצוע – בדיקות רוחות והצללה, נצילות אנרגטית וכיו"ב. גם בדיקות קרקע (דיגום, תיחומי זיהום, פינוי קרקע ווידוא שכל הקרקע המזוהמת פונתה) מבוצעות כתנאי להיתר ולא לאישור תכנית, כיוון שלעיתים שימושים מזהמים ממשיכים לפעול גם אחרי אישור תכנית. לפיכך נקבע בס' 4.1.8 (5) "לפי העניין". בכל

מקרה מציע יועץ הסביבה לאחד את הטרמינולוגיות השונות בהן נעשה שימוש (נספח סביבתי, חוות דעת סביבתית, מסמך סביבתי), כדי למנוע בלבול.

5. מעמדו של מסמך המדיניות – בהתאם לסעיפים 1.8.1; ס' 4 וס' 4.1.2 התכנית קובעת כי יופקד "מסמך מדיניות", אשר תפקידו להתוות תכנון מפורט של חלק ממתחמי התכנון. המתנגדת טוענת שקיימים מספר כשלים במסמך זה:

- a. למסמך אין מעמד סטטוטורי, מכאן שאם יופקד לא תעמוד זכות להתנגד לו. בכך ישנה פגיעה בזכות ההתנגדות במיוחד לאור תפקידו המשמעותי.
- b. לא ברור מיהו הגורם המוסמך לאשר מסמך מדיניות ואם הכנתו תתואם עם המתנגדת בכל הנוגע לאיזורי התפר בין הערים
- c. לא ברור האם מסמך המדיניות גובר על תכנית מאוחרת – האם תהיה כפופה לו, או לא. ככל שתכנית מאוחרת כפופה לו, אזי לא ברור איזה תכנוני/משפטי ניתן לנקוט כדי לחרוג ממסמך זה.
- d. לא ברור האם מוסד תכנון רלוונטי יהיה מוסמך לדחות התנגדויות לתכנית מאוחרת חרף התאמה "למסמך מדיניות". עוד אין בהירות אם מוסד התכנון יהא מוסמך לדחות התנגדויות על אף התאמתה של תכנית מאוחרת למסמך המדיניות.

לדחות את ההתנגדות

מסמך מדיניות הינו כלי תכנוני שאף הוטמע על ידי מנהל התכנון בתיקון לתמ"א 35/1 ונועד לשמש את הוועדה המקומית ככלי לאישור תכניות מפורטות תוך ראייה רחבה וציבורית.

6. היעדר התייחסות לנושא חיץ – התכנית אינה מתייחסת לנושא החיץ שבין המתנגדת, המקיפה את כפ"ס מכל הצדדים, שבה ישנו ציביון כפרי-חקלאי לעומת העיר. כך למשל שלא ייבנו מגדלים או מפעלים בצמוד לאיזור כפרי נמוך. המתנגדת טוענת שיש להטמיע הנחיות ברורות שיסדירו את נושא החיץ.

לקבל את ההתנגדות חלקית

ראה הצעת העדכון בתשריט ונספח העיצוב העירוני. מבוקש להסיר את מושג החיגור הגבוה בשולי העיר, כמו כן ממליצים להוסיף חיץ ירוק בשולי תחומי פיתוח חדשים/תחומי פיתוח שנקבעה בהם תוספת זכויות משמעותית: מתחם 6 צפון מזרח (קישור צפון העיר לרצועת המוביל), צפון מתחם 3 – קישור יער קפלן לפרוזדור האקולוגי, צפון מערב קפלן מתחם 3/.

7. תכנון שטחים ירוקים באופן בלתי סביר – בחינת התכנית מלמדת שהשטחים הירוקים שורטטו בגושים. משכך לא נוצר חיץ אמיתי, ראוי ומיטבי בין המתנגדת לכפ"ס. המתנגדת טוענת כי נדרש לפרוס את השטחים הירוקים לאורך גבולה הצפוני של התכנית וכך ליצור רצועה ירוקה לכל אורך בן יהודה צפון, זאת ללא הגדלת השטח אלא רק שינוי אופן פריסתו.

לדחות את ההתנגדות, ראה התייחסות מורחבת לשטחים אלו בהצעת העדכון בנספח עיצוב

8. חיגור שולי העיר בבניה גבוהה אינו סביר – המתנגדת טוענת שבגבולות התכנית, בייחוד באיזור צפון התכנית, עם המתנגדת מצויה בניה לגובה זאת בניגוד לאופי שטח המתנגדת שהם בעלי אופי כפרי. גישה זו לפיה הבניה לגובה היא דווקא בשולי העיר ולא במרכז עומד בניגוד לכך שתכנון אורבני ראוי צריך לכלול

בניה נמוכה בשולי העיר ובניה גבוהה במרכז, באופן שמבטיח בהירות צורנית. בכך התכנית אינה מייצרת חיץ בין הכפרי לעירוני ומטשטשת גבולות קיימים. בהתאם לאמור, טוענת המתנגדת כי יש לתכנן את התכנית כך שהבניה בלב העיר תהא גבוהה ופאתי העיר נמוכים.

לקבל את ההתנגדות חלקית

בהצעת העדכון מבוקש להסיר את המושג חיגור גבוה לפאתי העיר. וניתנה התייחסות שונה לכל מתחם ומתחם בתבנית הבנייה לגובה. תכנון מפורט תינתן התייחסות נקודתית לממשקים עם הסביבה הקיימת ואופיה, נושא זה מודגש גם בהוראות התכנית.

9. סימון זרועות ירוקות בשטח מרחב המתנגדת – בנספח עיצוב המבנה העירוני ישנן זרועות ירוקות אשר עולות על שטח המתנגדת. התכנית אינה יכולה לתכנן מעבר לקו הכחול שלה והוועדה המקומית אינה ברת סמכות מחוץ לתחום שיפוט. הזרועות מייצרות ציפייה לתכנון עתידי אך הדבר אינו יכול להתבצע על שטח המתנגדת. בשל כך יש למחוק את סימון הזרועות.

לדחות את ההתנגדות

התכנית חלה בתחום השיפוט של כפר סבא בלבד. סימונים מחוץ לתחום השיפוט של העיר מופיעים בנספח העיצוב העירוני כהצעה/הצהרת כוונות בלבד וממילא אינם מחייבים.

10. טעות בנספח סביבה ונוף – עקרונות התכנון הנופי. המתנגדת טוענת שבנספח סומנה דופן ירוקה בגבולה המזרחי, המהווה "מערך של חורשות", ואולם דופן זו אינה קיימת, ומכאן שאין להתייחס אליה. לעומת זאת היה נדרש לסמן את "שביל השרון", שהנו רצף ירוק העובר בכפ"ס וברשויות השכנות. כמו כן, את הדופן הצפוני של התכנית, המהווה איזור פתוח שאינו בנוי, היה ראוי לסמן כאיזור ירוק.

לקבל את ההתנגדות חלקית

נושא שביל השרון ייבדק לרבות אופן סימונו במסגרת הנספח הנופי

11. סימון טבעת חיצונית – פריפריק – בנספח עיצוב המבנה העירוני אינו מצוי בתחום שיפוט כפ"ס. הפריפריק סומן על גבי כביש 5503 המצוי על אדמות חקלאיות בשטח שדה ורבורג וגן חיים. ראשית, אין בסמכות התכנית לחול על שטח מחוץ לקו הכחול וכן מחוץ לתחום השיפוט של כפ"ס; שנית, כביש 5503 אינו סטטוטורי ויש למחוק אותו מהטבעת החיצונית ושלישית, השארתו של הפריפריק עתיד לייצר בעיות משפטיות – כך למשל נפגעה זכות ההתנגדות אליו ביחס לתושבי המתנגדת, האם ניתן לתבוע ירידת ערך בגינו וכן האם ניתן להתנגד לו בשלב מאוחר יותר. עוד טוענת המתנגדת כי הכללתו של הפריפריק הוא בניגוד להחלטת ההפקדה של הוועדה המחוזית מיום 6.6.2016.

לדחות את ההתנגדות

דרך 5503 (541 לעתיד ע"פ תמ"א 42) לא מופיעה בתשריט התכנית המחייב. הדרך הקיימת והמאושרת סטטוטורית מופיעה כחלק ממפת הרקע של נספח העיצוב העירוני. בנספח התנועה המנחה לתכנית מסומנת הדרך, המצויה מחוץ לתחומי העיר אולם פיתוחה של העיר תלוי במוצא תחבורתי נוסף, הפיכתו של כביש 5503 לכביש 541, כמסומן היום גם בהצעה של תמ"א 42, ויש לבחון במשותף את מוצא דרך זו לכיוון כביש 4.

12. ס' 4.2.1.1 קובע כי הגבול הדרומי של התכנית הוא דרך מס' 531 במתחם תכנון 1, ואולם תשריט התכנית ונספח התנועה מלמדים שישנה חריגה מדרום לכביש 531. מכאן טוענת המתנגדת שיש לתקן את הסעיף.

לדחות את ההתנגדות

גבול התכנית ואם לתחום התכנון והשיפוט של העיר, לרבות חלק קטן מדרום לכביש 531. התיקון המבוקש הינו תיקון סמנטי

13. תכנון מתחם תכנון ב'1 (משולש כפ"ס/רעננה) מדרום לכביש 531 הנו פגום – מעברו השני של כביש 531 ישנה רצועת קרקע הגובלת בכפר מל"ל וברמות השבים ומצויה תחת שטח של כפ"ס. המתנגדת טוענת ששטח ממקום בסביבה שאופיה כפרי מובהק ולמעשה מהווה חלק רציף מכפר מל"ל ורמות השבים. שטח זה מסווג כתעסוקה 2 בגובה מירבי של קרקע+22+גג. בהתאם לתקנון התכנית בתעסוקה 2 ניתן להקים עסקים עם השפעות סביבתיות הניתנות למזעור בהתאם לנספח איכות סביבה. תכנון זה למעשה מתעלם מכך שהרצועה המתכוננת הינה מובלעת קטנה של כפ"ס בשטח כפרי בבינוי נמוך של המתנגדת. בניה זו לו תאפשר תהווה פגיעה קשה במתנגדת. עוד יובהר כי במצב הנוכחי ישנו תכנון נמוך תואם סביבה כפרית ושינויו מהווה את שינוי פני האיזור ללא היכר. עוד מציינת המתנגדת כי בשנת 2009 נעשה ניסיון לקדם תכנית כס/10/21/ה להקמת בית אבות בשטח 4700 מ"ר בעל 13 קומות שנדחתה ע"י הוועדה המחוזית ואף ע"י המועצה הארצית (בערר) עקב היות האיזור חלק מרצף בעל אופי כפרי.

לדחות את ההתנגדות

הייעוד המוצע במסגרת רצועה זו תואם לתכנון המקודם היום בסמכות מחוזית ולקראת סיום הליכים. יודגש כי מתחם תכנון 1ב מדרום לדרך 531 הוא חלק ממוקד תעסוקה משמעותי בצומת רעננה כפר סבא, שהיא נקודת מפגש של 3 ערים ולא אזור כפרי. מומלץ לשנות את סיווג התעסוקה בחלק זה של מתחם המשנה (דרום לדרך 531) לתעסוקה 1 ומסחר. סעיף 4.1.7 (8) קובע גישור בין גבהי בינוי כפי שפורט לעיל.

14. קביעת איזור שיתוף פעולה במתחם ב'1 הינה מיותרת – אחת מצלעות מתחם תכנון ב'1 גובלת עם רמות השבים וכפר מל"ל, היות שלעיל הובהר כי אין היגיון בקביעת תעסוקה באיזור זה הרי שיש לבטל את הסימון של איזור לשיתוף פעולה.

לדחות את ההתנגדות

ראה את הצעתה העדכון והתייחסות קודמת לנושאי איזורי שיתוף פעולה. להלן ההתייחסות לאזורים אלו איזורי שיתוף פעולה במתחמים ומתחמי משנה הגובלים בהוד השרון מוגדרים בהוראות התכנית כך :

תכנית מפורטת חלקית או מלאה הכוללות את חלקו הדרומי של מתחם זה (מס' 1) המצוי מדרום לרח' ויצמן יתואמו ככל הניתן עם רשות התכנון המקומית של הוד השרון. התיאום יכלול בין היתר את ההיבטים הבאים : קשרים בין הערים, פיתוח תחנות הרכבת ומעברים משני צידי התחנה וחיבורה לשתי הערים, קישוריות ונגישות לתחבורה ציבורית, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים לאזורי התעסוקה ולתחנת הרכבת שילוב מסוף אוטובוסים, וחניוני רכב ואופניים בייעודי התעסוקה והרכבת.

ישנה חשיבות מרובה לתכנון תפר בין הרשויות השונות

15. נדרש סימון לאיזור שיתוף פעולה בעתיר ידע ובתחום כס/50 – על התכנית היה לסמן את מתחם תכנון ב'2 (איזור תעסוקה עתיר ידע) כאיזור לשיתוף פעולה לאור היותו נשען על כבישים המצויים בתחום המערערות וכן עקב היותו בשטח משותף לשתי הרשויות. בנוסף, היה נדרש לסמן את מתחם תכנון א'3 כאיזור לשיתוף פעולה לאור היותו צמוד לאזור תעשייה בנימין.

לקבל את ההתנגדות

ראה סימון מוצע במסגרת הצעת העדכון

16. חוסר התייחסות לרציפות תחבורתית בין איזור התעשייה הצפון-מזרחי של כפ"ס לאיזור תעשייה בנימין – אין פיתרון תחבורתי לרציפות והקשר בין איזורי התעשייה. המתנגדת חוששת כי התכנון הוא להקים בעתיד על תחום שיפוטה כבישי גישה בין איזורי התעסוקה (על שטחי נווה ימין) דבר אליו היא מתנגדת.

לדחות את ההתנגדות

רציפות תחבורתית בין כס/50 לא.ת בנימין כמו גם שיתוף פעולה במגוון נושאים אחרים הוא נושא לתכנית מפורטת

17. בסעיף 3.4.8.5 מוגדרים מרכזי תחבורה משולבים (מתח"ם) ואולם אלו אינם מסומנים כלל בתשריט התכנית. המתנגדת מבקשת להבהיר היכן אלו עתידים להיות מוקמים וכן האם מתח"ם כולל גם מסוף מתע"ן המוגדר בסעיף 3.4.8.4.

לקבל את ההתנגדות חלקית

הצעת העדכון מוסיפה ומציעה את מיקומי מסופי האוטובוסים והמתחמים, כמו גם מוסיפה את סימון המטרו ורדיוסי ההשפעה.

18. פגם במיקום תחנת מעבר לפסולת – מתחם תכנון א'3 סומן בתשריט בתכנית בייעוד של תעסוקה, מתחם זה גובל בקיבוץ ניר אליהו. עיון בתשריט מלמד כי סימבול של מתקן הנדסי 01 סומן בתפר שבין ניר אליהו לכפ"ס, וכן ישנו סימבול של מתקן הנדסי בצידו הדרומי של מתחם תכנון א'3. מכאן יוצא שישנן שתי תחנות מעבר לפסולת לכל כפ"ס. מכאן שכפ"ס התעלמה מנקודת הממשק עם המתנגדת. שהרי היא הרחיקה את מתקני מעבר הפסולת שלא בשטחי מגורים בכפ"ס והעבירה אותם לאלו שמצויים בסמיכות לשטח המתנגדת. ברי כי קרבה זו מהווה פגיעה במתנגדת כאשר בתי התושבים סמוכים לתחנות.

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות מפורטת לנושאי מתקני הפסולת במסגרת הצעת העדכון

מיקום תחנת מעבר לפסולת: מתקן הנדסי 2, כאמור בס' 4.2.8.3 בהוראות התכנית, הינו דיפו ולא תחנת מעבר לפסולת. מיקום הסימבול של מתקן הנדסי 1 הינו עקרוני בלבד, וממילא שימוש כאמור מחייב נספח סביבתי שיבחן את השפעותיו על שימושים רגישים (לא רק בתחום כפר סבא, כמובן), והוא כפוף להוראות לאזור תעסוקה 2, הדורשות כי ההשפעה לא תחרוג מתחום אזור התעסוקה,

19. המתנגדת טוענת שהסימונים של "מוקד שער"/"מוקד צומת"/"שער העיר"/"שער כניסה מתוכנן" אינם מוגדרים בתכנון. למרות זאת, סעיף 3 קובע שב"מוקד שער" וב-"מוקד צומת" תותר בניה גבוהה. המתנגדת טוענת שאין להתיר את הקמתם של מוקדי בניה בגובה בצמוד למתנגדת לאור אופי הקרקעות הצמודות בעלות אופי כפרי, כאמור לעיל. וכן כי להבהיר בהגדרות מה פירוש הגדרות אלו.

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות מפורטת לסימון מוקדים אלו בתשריטים והצעת העדכון, יודגש כי מוקדים אלו סומנו היום או לצד תחנות מטרו או תחנות רכבת המהווים שערי כניסה לעיר.

20. בס' 4.2.6.2 נכתב כי במתחם תכנון ב'2 יש 41 דונם של "שטח ציבורי פתוח", למיטב ידיעת המתנגדת אין בנמצא שטח כזה במתחם זה.

לדחות את התנגדות

נתונים אל ותואמים קומפילציה מצב מאושר רוב השטח נמצא בקצה המזרחי של אזור התעסוקה ויתרתו ברצועות צפון דרום ירוקות בחלק המערבי של מתחם המשנה. אלו שטחים ירוקים אשר על פי תכנית מאושרת יכולים לשמש גם לחניה עילית ואחסנה.

התנגדות 3+4 נתיבי ישראל

1. התנגשות התכנית עם תתל/43 א – תתל/43 א מרחיבה את כביש 4 בקטע שבין מחלף רעננה דרום למחלף הדרים. נספח התנועה מתעלם מתכנית זו. בתחום תתל/43 א מסומן שטח למגורים ותעסוקה, סימון זה עלול לסכל את האפשרות של ביצוע העבודות בכביש. על כן, יש לסמן את שטח תתל/43 א המצוי בכפ"ס בתשריט המצב המוצע, כך שבתחום החפיפה יסומן שטח מגבלות בניה על רקע יעודים של שצ"פ ושטחים חקלאיים בהתאם למצב המאושר.

לדחות את ההתנגדות

הצוות המקצועי רואה חשיבות עליונה ביצירת נתיב לתחבורה ציבורית על כביש 4, עם זאת מיקום ההרחבות המבוקשות בתת"ל 43 א' אינו ברור ואינו מתואם עם התכנון העתידי של העיר. במסגרת התאום יש לוודא גישה ישירה לצפון העיר מכביש 4, לאזורי התעסוקה הצפוניים וכן לאזור תחנת המטרו מצפון לכס80 לרבות קישוריות ביניהם, לתחבורה ולהולכי רגל. במקביל ממשיך הצוות המקצועי לקדם מול נת"י ומשרד התחבורה אפשרויות וחלופות לחיבור המוצע.

2. חיבורים המוצעים בנספח התנועה אינם עומדים בהנחיות להתחברויות דרכים בינעירוניות ויש לבטלם – א) כך לעניין חיבור לכביש 4 כ-500 מ' מצפון למחלף כפר סבא/רעננה באיזור התעשייה קניאל. החיבור אינו סטטוטורי ויש לאפשר גישה לשטחי תעסוקה שמתווספים מדרכים מקומיות מתוך השטח העירוני. ב) וכן חיבור לכביש 55 בפינה הצפון מזרחית של איזור התעסוקה החדש.

לדחות ההתנגדות

א. אף ע"פ שהחיבור לקניאל אינו סטטוטורי, הוא קיים בפועל וזו הדרך היחידה לכניסה לאזור זה ונסללה עוד לפני הקמת שכונת כס80. לא תינתן גישה לשטחי תעסוקה חדשים שאינם סטטוטוריים ללא הסדרת כניסה זו או חלופית. בתת"ל 43 א מופיעה כניסה מצפון לתחמ"ש ובאזור תחנת המטרו, יש לוודא כי כניסה זו תורחב ותאפשר גם גישה ישירה למתחם התעסוקה או לחלופין גישה נוספת על הדרך הקיימת. ב. אזור התעסוקה החדש בכס מחובר לדרך 5504 בהתאם לתכנית החלה ומתואמת מול נת"י.

3. דרך 55 – לאורכה של דרך 55 יש להשאיר רצועות ירוקות של שטח לא מבונה ברוחב מינימלי של 30 מ' כחציצה בין אזורי תעסוקה חדשים לדרכים בינעירוניות לטובת מעבר תשתיות ושדרוג עתידי של הדרכים.

לדחות את ההתנגדות

התכנית איננה תכנית מפקיעה ואו משנה תכניות מפורטות מאושרות אלא מציעה יעודים מוכללים, ככל וישנם היום שטחי שצ"פ לצד הכביש המיועדים למטרות אלו, אין התכנית משנה אותם, ככל ומדובר בדרישה חדשה תיבחן זו במסגרת תכנית מפורטות נוגעות בדבר.

4. שמירה על זכויות דרכים – במצב מוצע יש לסמן רוזטות בתחום דרכים 40 ו-55; בנספח סיווג דרכים יש לסמן את דרכים מס' 4, 40 ו-55 כדרכים ראשיות עפ"י תמ"א/3; יש לסמן רוחב הדרך ברוזטה וקווי בניין עפ"י תת"ל/43 א'; דרכים עירוניות ראשיות המשמשות כמנגישות למחלפים על דרך 531 סומנו במצב מוצע כטיילות – יש לסמנם כדרכים מאושרות; דרך 402 כלולה בתת"ל/43 א' ויש לסמנה בצורה ברורה בתשריט לרבות רוזטה המציינת רוחב דרך וקווי בניין עפ"י תת"ל/43.

כל התיקונים הטכניים של רוזטות מאושרות יתוקנו בהתאם. תת"ל/43 א' נדרשת מחדש בתאום תכנון היות וההכרזה של 77-78 פגה.

5. ס' 3.4.81 – יש לשנות כך שדרכים ארציות יוכנו בכפוף להוראות תמא/3 ולא תמא/23.
6. ס' 4.2.12.3 – יש למחוק את "שימור חיבור קיים לכביש 4 בצדו הצפון מערבי של המתחם, בהמשך במסגרת פיתוח כביש 4 הקמת מחפון חיבור בין כפר סבא – כביש 4 – רעננה", הסיבות למחיקה הן: החיבור אינו סטטוטורי, החיבור נמצא בקרבה רבה למחלף רעננה/כפ"ס צפון וכן השטח הנידון מצוי מחוץ לשטח השיפוט של כפ"ס.

לדחות את ההתנגדות.

ראה התייחסות לחשיבות החיבורים המוצעים להמשך קידומה של העיר, התכנית המתארית מבקשת לתת מענה לחיבוריה העתידיים של העיר לרשת הארצית

7. ס' 5.1.2 (2) – יש להוסיף התייחסות לדרכים ראשיות. בהנחיות לקווי בניין מדרך פרברית מהירה, ודרך איזורית יש למחוק בהתייחסויות לקווי בניין מינימליים של 10 מ' מגבול זכות הדרך או מהשול, מאחר שעפ"י תמא/3 קווי בניין לא נמדדים משול הדרך. יש לרשום קו בניין מינימלי של 30 מ' מגבול זכות הדרך.

לדחות את ההתנגדות

התכנית איננה משנה הוראות של תכניות בהיררכיה גבוהה ממנה

8. בהוראות התכנית יש להוסיף סעיף "מגבלות לפיתוח המתחמים בסמוך לדרך מס' 4", על מנת למנוע פגיעה בתכנית תתל/43 א. בסעיף יש לרשום: "בתחום המגבלות המסומן במצב מוצע לא תותר כל בניה. לא תופקד ולא תאושר תכנית בתחום תתל/43 א אלא לאחר תאום ואישור של חברת נתיבי ישראל.

לדחות את ההתנגדות

תכנית תת"ל/43 א טרם הופקדה וגם פרסום לפי 77-78 כבר פג. אי לכך נדרש תאום חוזר מול הצוות המקצועי לגבי מיקום כניסה צפונית וכן לגבי שטחי המבוקשים להרחבה לדרך ולאזור בו יש מגבלות תכנוניות.

התנגדות 5 – המועצה לשימור אתרי מורשת

1. אחת ממטרות התכנית בס' 1.2.1 שימור וטיפוח: שימור המרקם העירוני וטיפוח המרחב הציבורי. מטרה זו אינה מעוגנת בהוראות התכנית.

לדחות את ההתנגדות

שימור המרקם העירוני וטיפוח המרחב הציבורי מתבטא בדרכים רבות בתכנית, בתבנית הבניה הגובה האופייני לבניה מרקמית בעיר, להתיר הגבהות נקודתיות במע"ר, או במוקדי התחדשות עירונית, בתנאים ובהתאם למסמכי מדיניות,

לשמר מרקמים צמודי קרקע במרבדים שלמים בעיר ובאחרים, שימור, טיפוח והרחבה של הרשת הירוקה כמושג יסוד בתכנית. מוצע אף במסגרת הצעת העדכון להוסיף הגדרות לרשת הירוקה ופרק הנחיות לחיזוק ושימור התחביר הירוק העירוני.

2. יש להוסיף את נושא השימור גם בנושא כללי בס' 5 – וגם בכל מתחם שיש בו סימון של שימור יש לפרט מה הדרישות מתוכנית מפורטת הכוללת בתוכן מתחם שימור. תכנית השימור של כ"ס לא מתקדמת בינתיים וההגנה שנותן ס' 77 – 78 מוגבלת בזמן.

לקבל את ההתנגדות חלקית

ראה מענה בסעיף הבא

3. תכנית המתאר צריכה להנחות את התכנון לנושא השימור באופן כוללני ולהנחות הכנת תכנית

לקבל את ההתנגדות

ועדת השימור המקומית ב 18.12.2019 המליצה על פרסום הכנת תכנית שימור ורשימת שימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה. מבוקש כי תכנית המתאר הכוללת תכלול פרק הוראות לעניין שימור תכנית מתאר מקומית לשימור המורשת הבנויה תהא כפופה לתכנית זו ותכלול הוראות לעניין שימור ואחזקת מבנים לשימור, מיצוי זכויות בניה שטרם נוצלו במגרשים ואתרים לשימור וכל הוראה אחרת לעניין שימור כפי שתחליט על כך ועדת המקומית.

בסמכות הוועדה המקומית קביעת ייעוד או שינוי ייעוד של קרקע לאתר כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת הרביעית (בסעיף זה – אתר לשימור) וקביעה או שינוי של הוראות לשימור, למעט קביעה או שינוי של ייעוד או הוראות בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית המייעדת קרקע לאתר לשימור.

תכנית מפורטת לשימור למספר אתרים או אתר אחד תכלול הוראות מפורטות הכוללות הוראות לשימור המרקם ההיסטורי הבנוי וסביבתו המיועדים לשימור. הוועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית מפורטת לקבוע תמריצים לשימורו כגון תוספת זכויות בנייה, ניווד זכויות בנייה, הצרחת קרקע, לפטור מדרישות חניה והכל על מנת לממש את מטרת השימור ובלבד ששוכנעה הוועדה שאין בתכנית משום פגיעה באתר שנקבע לשימור.

תכנית שימור תאושר בוועדה המקומית לאחר שתובא להיוועצות בוועדת השימור המקומית.

תכנית שימור יכול ותיקבע איפיון של מרקם לשימור כמו גם אתרים נופיים, צירי מורשת ותרבות וכיוצ"ב

התנגדות 6 – רשות הטבע והגנים

1. עמוד 12 – שטח חקלאי פתוח – יש להתבסס על תמ"א 35 ולהוריד את ההפניה לתמ"מ 21/3 משום שהתמ"מ מאפשרת בינוי לתיירות ומוסדות. במסדרון האקולוגי הארצי אין לאפשר בינוי כלל ולכן יש להתבסס על הגדרת התמ"א המאפשרת בינוי במקרים חריגים עם הגבלות.

לקבל ההתנגדות בחלקה

תכנית המתאר מבוססת על תחום הפיתוח והבינוי על פי תכנית המתאר המחוזית, ממנה הוסרו חלק מהשטח לטובת שמירה על רוחב מינמאלי של 300 מטר עבור המסדרון האקולוגי. הצעת העדכון מדגישה את חשיבותו של המסדרון האקולוגי וגם הוסיפה סימון על נספח העיצוב העירוני לסימון ציר המסדרון האקולוגי.

2. ציר מיוחד מתע"ן/ תח"צ – התכנית מאפשרת לבחון מעבר תחבורה ציבורית (עמ' 12). ציר תחבורה שחוצה מסדרון לא יאפשר את תפקודו ולכן מעבר של התחבורה הציבורית חייב להיות תת קרקע ב- cut & cover.

יש להכניס בתכנית הוראה מחייבת הנותנת פתרון מעבר אקולוגי לכביש ולמתע"ן מתוכנן מדרום למסדרון האקולוגי.

לדחות את ההתנגדות

המתע"ן מקודם במסגרת תכניות מפורטות של הות"ל כמו לדוגמא תכניות מפורטות לקו המטרו. תכניות אלו בהיררכיה גבוהה יותר מתכנית מתאר כוללנית, היבטי פתרון לקו המתע"ן באופן תת קרקעי יבחנו במסגרת ועדות אלו..

3. עמוד 54 – 4.2.7.3 מעבר כלי רכב יתוכנן באופן שלא יקטע את המסדרות האקולוגי הארצי מצפון לדרום. בתשריט יש לסמן את גבולות המסדרות האקולוגי ולהוסיף הוראות מחייבות למסדרון האקולוגי המתייחסות ספציפית לשטח החקלאי הפתוח שהוא גם מסדרון אקולוגי. מעבר כלי רכב יתוכנן באופן שלא יקטע את המסדרון האקולוגי הארצי מצפון לדרום.

לקבל את ההתנגדות חלקית

- ככל והאמור על פי המקודם היום והצעת העדכון, מדובר על המשך קו המטרו תת קרקעי בעומק של כ 30 מטר מתחת לפני השטח, מעבר זה יבחן במסגרת הות"ל ואינו צפוי להוות פגיעה למעבר אקולוגי מעל הקרקע. כמו כן סומן המסדרון האקולוגי בציר במסגרת הצעת העדכון.
4. יש להכין תכנית מפורטת למסדרון בתאום עם נציגי רט"ג להבטחת תפקוד המסדרון כמעבר לבעלי חיים וצמחים. התכנית תתייחס לנושאים הבאים:
- א. תכנית תאורה מצמצמת זיהום אור לפי מסמך תאורה של ד"ר נעם ליר
- ב. שחזור ושיקום הטבע ברצועות החיץ בתוך השדות, ובין השדות למגורים ממערב בהתייעצות עם אקולוג רט"ג.
- ג. התייחסות לממשק החקלאי הפתוח ללא חממות ומבנים.
- ד. ממשק קהל בשטח המסדרון כגון: כניסה מבוקרת באמצעות שבילים מסומנים בלבד, שילוט הסבר והסברה.

לדחות את ההתנגדות

הכנת תכנית מפורטת למסדרון האקולוגי הנה תכנית הכוללת שטחים מחוץ לתחום כפר סבא וככל הידוע לנו מקודמת היום על ידי הרט"ג בועדה המחוזית. הגבולות של הייעוד החקלאי בתחום העיר סומנו בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית לשמירה על רוחב מינימלי של 300 מטר, תחום ייעוד הקרקע הוא תחום המסדרון.

יודגש כי הצעת העדכון מתייחסת לנושא המסדרון האקולוגי ומציעה גם במסגרת עדכון הוראות התכנית לשים דגש ולהנחות מתחמים הגובלים בתחום המסדרון האקולוגי כי במסגרת הנספח הסביבתי של תכנית מפורטות משמעותיות הגבולות במסדרון האקולוגי יבחנו הוראות והנחיות לבנייה צמודת דופן למסדרון על מנת לצמצם ככל הניתן את השפעתם. תכנית מפורטת זו יכול ותכלול הוראות לסוגיות זיהום אור, רעש, מעברים, בחירת מיני גינות וצומח. נספחים אלה יערכו בתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

התנגדות 7 - רשות הגז הטבעי

בשטחה של כפ"ס עוברת רשת חלוקת גז טבעי ותוואי מערכת הולכת גז טבעי. הוראות תמ"א 8/ב/37 קובעות בסעיף 4.3.2(א) שלא יתן מוסד תכנון היתר אלא לאחר אישור רשות הגז. הוראות תכנית עבודה לרשת חלוקה מס' מר/מח/רשגז/ח/ע/06 קובעות בסעיף 4.4.2.6(א) כי לא יינתן כל היתר ולא תבוצע כל עבודה אלא לאחר תיאום עם רשות הגז. מכאן ההערות:

1. יש לסמן בתשריט מצב מאושר את תוואי הגז הטבעי עפ"י תמ"א 8/ב/37 ותוואי מר/מח/רשגז/ח/ע/06.
2. בסעיפים המתארים הוראות במתחמים החופפים לתוואי הגז הטבעי יש להוסיף: "תנאי להפקדת תכניות מפורטות בתחום תוואי הגז הטבעי יהיה תיאום עם בעל הרישיון ואישור רשות גז הטבעי על עמידה בדרישות הבטיחות" (בהתנגדות יש פירוט למי לפנות במצב זה ס' 3 ו-4 להתנגדות).

לקבל את ההתנגדות

תוואי קו הגז יסומן בתשריט. יצויין התכנית כפופה לתכניות המתאר הארציות על הוראותיהן

התנגדות 8 ואחרים - שי ושגית שטרן ונוספים כמפורט

(זהה להתנגדות 12 – של איילת חן אזולאי, מתנגדת מרחוב רות 23 – שכונת קפלן; זהה להתנגדות 13 – של אלווירה יוסילביץ, מתנגדת מרחוב מרים 4; זהה להתנגדות 15 – של אלינור לוי הראל, מתנגדת מרחוב הזמיר 5; זהה להתנגדות 17 – של אמנון דרור ואח', מתנגד מרחוב דבורה הנביאה 21; זהה להתנגדות 25 – של דורית עמרמי, מתנגדת מרחוב דבורה הנביאה 18; זהה להתנגדות 26 – דורית שניצר אורון ואח', מתנגדת מרחוב העפרוני 16; זהה להתנגדות 28 – של דנית שלו ואח', מתנגדת מרחוב בת שבע 4; זהה להתנגדות 29 – של הדר בנימין פרידמן, מתנגדת מעמק דותן 1; זהה להתנגדות 30 + 90 – של אלי בטיש, מתנגד מרחוב בקעת יבנאל 11; זהה להתנגדות 32 – של עינת רוזנברג, מעמק זבולון 8; זהה להתנגדות 37 – של טלי ברוסרד שומר ואח', מתנגדת מרחוב דבורה הנביאה 6; זהה להתנגדות 38 + 62 – של ענת שב ברסלר, מרחוב חטיבת אלכסנדרוני; זהה להתנגדות 40 – של יעל נוימן, מתנגדת מרחוב דבורה הנביאה 19; זהה להתנגדות 43 – של ליאת שאולי, מרחוב ישעיהו 7; זהה להתנגדות 44 – של ליהיא כץ, מרחוב לבנה 7; זהה להתנגדות 46 – של מירב אוחיון, מרחוב עמק החולה 15; זהה להתנגדות 47 – של מירית שקד ברק ואח', מרחוב תרי עשר 36; זהה להתנגדות 48 – של מעיין צאיג ואח', מרחוב עמק עירון 12; זהה להתנגדות 49 – מרים לביא מישאלי ואח', מרחוב אזר 135; זהה להתנגדות 50 – של מרינה רכטר, מרחוב גד הנביא 29; זהה להתנגדות 51 – של נאוה עוזרי, מרחוב מרדכי 2; זהה להתנגדות 55 – של סימונה די קפואה, מרחוב חגי 18; זהה להתנגדות 57 – של עידית גוליסר, מרחוב מצדה 3; זהה להתנגדות 58 – של עדי להב, מעמק זבולון 6; זהה להתנגדות 63 – של הדר בנימין פרידמן, רחוב עמק זיתון 1; זהה להתנגדות 64 – של פולינה פברי ואח', מרחוב עובדיה הנביא 15; זהה להתנגדות 67 – של קיבלר ליאת, מרחוב מיכל 5; זהה להתנגדות 68 – של קפלן שלו גיתית, מרחוב תרי עשר 27; זהה להתנגדות 69 – של רונה ברנלבוס דוידסון, מרחוב עמק חפר 4; זהה להתנגדות 70 – של שושנה רן, מרחוב הנביאים 18; זהה להתנגדות 73 – של ענת קלומל צויג, מרחוב אנה פרנק 3; זהה להתנגדות 84 – של אבשלום קלצוב, מרחוב עמק החולה 2; זהה להתנגדות 85 – של אוהד צדיק ואח', מרחוב תרי עשר 22; זהה להתנגדות 86 – של אוזן דוד, הנביאים 34; זהה להתנגדות 92 – של אלכסנדר ואלנה שוט, מרחוב דבורה הנביאה 16; זהה להתנגדות 93 – של נפתלי חיטין, מרחוב שמחוני 8; זהה להתנגדות 94 – של אסף אזולאי, מרחוב רות 23; זהה להתנגדות 95 – של אסף פוגל, מרחוב עיט 9; זהה להתנגדות 96 – של בהרי יוסף, מרחוב הנביאים 12; זהה להתנגדות 97 – בכור אופק, של עמק דותן; זהה להתנגדות 102 – של דרור יניב + אביב ציסלר יניב, מרחוב חגי 6; זהה להתנגדות 104 – של גיל ליבוביץ, מרחוב עמק דותן 10; זהה להתנגדות 105 – של גלעד קלומברג ואח', מרחוב אביגיל 7; זהה להתנגדות 106 – של יעל נחמני מרחוב דבורה הנביאה 19;

זהה **להתנגדות 109** – של פבלו קושניר, מתרי עשר 49; זהה **להתנגדות 112** – של אורן וטל טביב, מרחוב ירמיהו 19; זהה **להתנגדות 114** – של אורן כהן ניצן ואח', מרחוב רות 25; זהה **להתנגדות 116** – של יובל שלו, מרחוב הרעות 8; זהה **להתנגדות 118** – של יניב בליינר ואח', מרחוב זמיר 15; זהה **להתנגדות 121** – ירון אטון, מרחוב נווה ימין; זהה **להתנגדות 128 + 134** – של ניר סימוביץ, מרחוב חגי 9; זהה **להתנגדות 131** – של סמי שגיא, מרחוב יחזקאל 6; זהה **להתנגדות 133** – ניב דוידסון, מרחוב משעול עמק חפר 4; זהה **להתנגדות 139** – של רוני בן עמי, מרחוב עובדיה הנביא 10; זהה **להתנגדות 147** – של רביד בוגר ואח', מרחוב המלכים 3; זהה **להתנגדות 148** – של ורד פלד, מרח' חטיבת אלכסנדרוני 2; זהה **להתנגדות 152** – של חגאי פרידמן, מרחוב גד הנביא 9; זהה **להתנגדות 153** – של רן שונית, מרחוב הנביאים 18; זהה **להתנגדות 155** – שחר אדלשטיין, מרחוב חבקוק 1; זהה **להתנגדות 157** – של שלמה צח ואח', נחום 10; זהה **להתנגדות 158** – של שמעון וגלית צלמון, מרחוב דבורה הנביאה 17; זהה **להתנגדות 159** – של שקורי דוד, מרחוב זכריה הנביא 6, תושבים שגרים ברח' דבורה הנביאה 20:

1. מתחם משנה 3 א' בס' 4.2.8 מאפשר שימוש של תעסוקה 2, הדבר מעורר חששות בדבר הקמת פעולות מזיקות שיפגעו בהם ובשווי נכסים קרובים. לאור האמור מתבקש שהאיזור יהיה תעסוקה 1.

לדחות את ההתנגדות

ישנה חשיבות לתכנון תעסוקה עירונית מגוונת המאפשרת גמישות לתעסוקה מסוגים שונים ברחבי העיר. אזור התעסוקה המזרחי נמצא בשולי העיר וגובל בכביש 6 מתחם משנה 3 מרוחק יחסית מבתי מגורים ומופרד לאור קיומו של חיץ ירוק בין האזורים.

בנוסף, נספח איכות הסביבה הקובע כי באזור תעסוקה בסיווג 2 יותרו רק שימושים שהשפעתם לא תורגש מחוץ לגבולות אזור התעסוקה, וודאי מבטיח מניעת זיהום אוויר ומפגעים באזורי המגורים. יודגש בהוראות התכנית כי תכנית מפורטת תקבע את תמהיל התעסוקה הרצוי והאפשרי בכל אזור תעסוקה בכפוף לנספח סביבתי והחיות סביבתיות לתכנית בתחום זה.

2. המרקם התחבורתי העירוני אינו מסוגל לעמוד בעומס הצפוי מה שיגרום לעומסים באופן כללי ועומסים על נתיבים מרכזיים.

לדחות את ההתנגדות

חזון העיר מבוסס על איכות חיים עירונית הפחתת זיהום האוויר כמו גם הקטנת הנסועה בכלי רכב לטובת איכות החיים של תושביה, מתן מענה הולם לתחבורה ציבורית בכל חלקי העיר, כמו גם שבילי אופניים ורשת הולכי רגל הנם חלק מפתרון משלים למערכי התחבורה הציבורית המתוכננים עתידים להעניק פיתרון לבעיות התחבורה.

הצעת העדכון מוסיפה במסמכי התכנית את קו המטרו העתיד לחבר את תושבי כפר סבא למטרופולין דן בנגישות גבוהה לרבות תחנה בתחום צפון תע"ש שתוכל לתת מענה נגיש לתחבורה ציבורית לשכונות במזרח העיר.

למרות האמור לעיל יודגש כי בהצעת העדכון מבוקש להנחות במסגרת שלביות מימוש התכנית התייחסות לתשתיות ביחס לקיבולות העיר ולנושא התחבורה בפרט.

3. צפיפות והיקף בניה סביב שכונת קפלן – הצפיפות המתוכננת אינה הולמת את אופי המקום בהיותה שכונה נמוכה של בתים פרטיים ושקטים; היקף הבניה אינו תואם את התשתיות הקיימות בשכונה; יש להגביל את הבניה עד לגובה של 5 קומות לכל היותר; יש ליצור הגבלות מרחק לבניה חדשה; אי הגבלה של לפחות 50 מ' של בניה חדשה מהבתים הפרטיים תוביל לפגיעה בפרטיות, איכות חיים, אוויר, אור שמש של התושבים בשכונה. לחלופין, יש ליצור חייץ בין הבניה הנמוכה לגבוהה באמצעות פרוזדור ירוק.

לקבל את ההתנגדות חלקית

ראה התייחסות הצעת העדכון לביטול רצועת החיגור הגבוה מסביב לשכונת קפלן ויוספטל, תחום הבינוי פוצל לשני גבהים, בצמידות לתחום קפלן מסומנת בנייה רוויה בינונית בלבד, ואילו תחום יוספטל המוצע להתחדשות עירונית, סומן לבנייה מגוונת עד 24 קומות לרבות הדגשת ההוראה בדבר הממשקים בין מתחמים אלו לבנייה הקיימת. אופן הממשק בין הבנייה הקיימת למתחמי בינוי תיבחן ותיקבע בתכניות מפורטות.

4. יש להבהיר האם תוקם תחנת כח או תחנת משנה, ומהם הם צינורות הגז בתכנית.

תחנת הכוח העולה ממסמכי התנגדות זו איננה בתחום העיר או בסמכותה ולפיכך תכנית המתאר לא חלה עליה. תכנית זו, אשר לה הוגשה התנגדות הוועדה המקומית, ומקודמים הליכים משפטים כנגדה, אושרה במסגרת הוועדה לתשתיות לאומיות אשר נמצא בהיררכיה תיכנונית כועדת משנה של המועצה הארצית, מאבק זה איננו חלק מהליכי תכנית המתאר הכוללת.

תוואי הגז המסומן בתכנית הינו על פי תכנית מתאר ארצית.

5. יש להשהות את התכנית לאור שיקולים זרים של ראש העיר הקודם.

התכנית גובשה על ידי צוות תכנוני מקצועי, ונבחנה על ידי לשכת התכנון המחוזית והוועדה המחוזית שהיא זו שהחליטה להפקידה. התכנית הופקדה בשנת 2016, ראש העיר הנוכחי פנה עם כניסתו לתפקיד לוועדה המחוזית בבקשה למשוך את התכנית. הוועדה המחוזית לא אפשרה את משיכת התכנית אך נתנה לראש העיר והצוות המקצועי החדש שהות ללמידת ההתנגדויות וכתיבת מענה. הדיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית יתקיים כשנה לאחר אישור השהות ללמידה כאמור לעיל.

התנגדות 9 – עו"ד גלית רוזובסקי – בשם בעלי זכויות בגוש 7595, חלקות 47-48, 57

אנשים פרטיים בעלי קרקעות מצפון לרחוב בן יהודה, ממערב לכביש 554, במתחם 6.

1. במתחם 6 יש לאפשר תכנית מפורטת לחלק מהמתחם לאור גודלו וכך יהיה ניתן להתקדם מהר יותר תכנונית וקניינית.

לקבל את ההתנגדות

ראה את הצעת העדכון לעניין צפון בן יהודה לרבות תוספת יחידות הדיור.

2. לקבוע ציפוף ועידוד בניה סביב קו הרכבת העתידי באיזור מתחם 6.

לדחות את ההתנגדות

- ראה הצעת העדכון לעניין צפון בן יהודה ונושאי התחבורה. ככל שיקבע קו רכבת/מטרו במתחם זה או אחר, תיבחן מדיניות לעניין עיבוי וציפוף סביב קו מתע"ן.

3. בהגדרת הרח"ק יש להבהיר מהו יחס ההמרה בין רח"ק לבין שטחי עיקרי וכן לקבוע כי הרח"ק אינו כולל מרפסות אשר מתווספות מכוח תקנות תכנון והבניה.

לדחות את ההתנגדות לנושא הרח"ק

לקבל את ההתנגדות לנושא המרפסות

מושג הרח"ק הוא מושג ניפחי המגדיר את תחום שיקול הדעת לוועדה המקומית לתכנון זכויות נפחי הבנייה העל קרקעיים במגרש. יחס בין שטח עיקרי לשירות יקבע בתכניות המפורטות.

לנושא המרפסות, ראה התייחסות להתנגדות הראשונה.

יובהר כי השטחים המוקצים (זכויות) במתחמי התכנון אינם כוללים שטחי מרפסות. אלו יוקצו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה נוסף על הזכויות המפורטות בכל מתחם.

4. בתכנית נקבע גובה בניין מירבי והרח"ק המירבי. אולם אין התאמה בין הרח"ק המירבי לבין מספר הקומות המירבי. לכן יש לקבוע מנגנון אחיד לקביעת היחס בין הרח"ק המירבי לבין מספר קומות מירבי.

לדחות את ההתנגדות

אישורה של תכנית מפורטת נתון לשיקול דעתה של הוועדה המקומית. הזכויות והגבהים המוצעים על פי תכנית זו הם המסגרת המירבית לשיקול דעתה של הוועדה המקומית ואינן מהוות זכויות מוקנות. לוועדה המקומית נתון שיקול הדעת האם לאשר אותן, כולן או חלקן, ביחס לכל תכנית מפורטת.

למרות האמור לעיל, בהצעת העדכון מבוקש כי הוראות לנושאי הרח"ק יעודכנו.

5. יש לקבוע מנגנון שמבהיר בעת אישור התכנית וטרם התוכניות המפורטות מהי ההקצאה לצרכי ציבור ובכך לייצר וודאות כלכלית ליזמים ולבעלי הנכסים.

לדחות את ההתנגדות

ההקצאות לצורכי ציבור נבחנות במסמכים פרוגרמים מפורטים לעת הכנת תכנון מפורט, על פי התדריך התקף לאותה עת, התאמת הצרכים לרמת השירותים העירוניים. מתחם גדול זה ידרש לבחינה ביחס לעיר כולה.

6. יש לקבוע בתכנית הוראה לפיה לא יגבה היטל השבחה מהתכנית לאור העובדה שלא ניתן להוציא היתרים מכוחה.

לדחות את ההתנגדות

נושא היטל השבחה הוסדר בתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

התנגדות 10 - אדריכל יאיר כהן

המתנגד גר ברח' הגר"א 5 – העיר הוותיקה.

1. **נספח פרוגרמה –**

- שגיאות בהנחות היסוד במסמך הפרוגרמתי לפיה האוכלוסייה במרכז העיר מזדקנת ובשל כך נדרש חידוש והחייאת האיזור. מרכז העיר אינו מזדקן ושמכסות גני הילדים מלאות מעבר לרף הקבוע.
- הנספח הפרוגרמתי מחשב היקף אוכלוסייה באופן מופחת ביחס להוראות התכנית, דבר הגורם לחישוב שטחי ציבור מופחתים (ס' 1.2 ו-1.3 להתנגדות). כך למשל הוראות התכנית מנחות תוספת של 49 דונם באופן כללי לשטחי ציבור ואילו הנספח הפרוגרמתי מחשב 76 דונם רק לצרכי ציבור
- לא ניתן לממש בפועל את שטחי הציבור הנדרשים בתכנית לאור העובדה שהעיר הוותיקה בנויה כולה וקיימים בה מעט מאוד שטחי ציבור ריקים. לכן על התכנית להבהיר היכן יסופקו שטחי הציבור העירוניים.

2. ס' 4.1.6.8 המאפשר הקטנת שטחי ציבור אינו הגיוני לאור המחסור בשטח ולאור העובדה כי הדבר משנה את פני העיר מעיר המעניקה שירותי ציבור לעיר המעדיפה סחירות על מתן שירותי ציבור.
3. פגיעה בשירותי ציבור אזוריים לאוכלוסיות מוחלשות – במתחם 2 ו-3 על אף תוספת של כ-18 אלף תושבים אין תוספת של שטחי ציבור. המתנגד טוען כי רק בית החולים מאיר, קריית החינוך ברחוב גלר והקאנטרי ברח' בן יהודה סומנו כשטחי ציבור. כאשר שאר השטח סומן למגורים, ומכאן מסיק כי למעשה שאר המבנים שעתה נעשה בהם שימוש ציבורי ולא סומנו בתכנית עתידם להיהרס, כך לגבי מספר מבנים שלא סומנו בתכנית: מרכז גריאטרי, פנימיית עלומים, כפר אונים, דיור מוגן, פנימייה ע"ש שטייברג ומעון רוחמה לבעלי בנער בעל לקות שכלית – סך שטח המוסדות הוא 167 דונם. בכך נראה כי יש כוונה להוציא אוכלוסייה מיוחדת מהעיר לטובת מגורים או צרכים שכונתיים. המתנגד טוען שאין לפעול כן ושיש לאפשר לבעלי צרכים מיוחדים להינות מאיכות חיים ולא לשנות את צביון העיר מעיר שנותנת מענה לצרכים מיוחדים לעיר שאינה עושה כן. כך למשל במתחם 2 ישנה פנימיית עלומים לנוער בסיכון, המתנגד טוען שאין להוציאה וככל היותר אין להוציא אותה אלא לבנות על שטח פתוח שקיים במקום.

לקבל את ההתנגדות חלקית

תכנית מתאר כוללת קובעת את עקרונות התכנון שיישומם בתכניות מפורטות ולא קובעת יעודי קרקע של כל חלקה וחלקה, שצ"פ ושב"צ ברמה כלל עירונית. במסגרת כל תכנית, לבנייה חדשה או התחדשות עירונית נבחנים צורכי הציבור במסמכים פרוגרמטיים ממוקדים. גם תכנית להתחדשות עירונית יודעת לספק מענים של שטחי ציבור, אם באמצעות קרקע או אם באמצעות הקצאות שטח ציבורי מבונה בבניין מעורב שימושים. להרחבה ראה התייחסות הצעת העדכון לשטחי ציבור.

יודגש כי לאחר שיתקבלו עקרונות הצעת העדכון יעודכנו יתר המסמכים בהתאמה לרבות פרוגרמה לשטחי ציבור. לעניין סימון שטחי הציבור בתשריט ייעודי הקרקע, הצעת העדכון מבקשת לסמן אך ורק את השטחים המסומנים במסגרת תכנית המתאר המחוזית, כל יתר המגרשים הציבוריים כלולים תחת ייעוד מוכלל של סביבתו.

4. הנחת היסוד שתוספת זכויות ובניה לגובה יחיו את העיר היא שגויה – הוספת קומות במרכז העיר והגדלת הצפיפות תפגע בבינוי המרקמי הקיים וההומוגני הקיים שנוצר באופן מכוון. כמו כן מבהיר המתנגד שההנחה לפיה הוספת זכויות תוביל לשיפור איכות פני העיר שגויה, זאת עקב העובדה שמבחינה כלכלית יעדיפו בעלי הנכסים להמתין ליזם ויבצעו יחדיו עסקאות שונות ובניתיים ימנעו משיפוץ נכסיהם באופן עצמאי, תופעה נפוצה בתמ"א 38.

לדחות את ההתנגדות

ראה את הצעת העדכון לכל נושאי התחדשות עירונית ומסמכי מדיניות. יודגש כי כחלק ממדיניות הממשלה ומנהל התכנון לניצול משאב הקרקע בצפיפויות הולכות וגוברות לתת מענה לאוכלוסיה ההולכת וגדלה במחוזותינו ולספק מענה למחסור יחידות הדיור. עולה הדגש על ההתחדשות העירונית כדי לעמוד ביעדים הנדרשים לצפיפות העיר נדרש להגדיל את הצפיפות ואת היקף הבניה. חלק ממטרות העיר הינה התחדשות העיר, סגירת פערים בין מתחמי העיר השונים כל זאת תוך שימת דגש לתחביר העירוני המאפיין את העיר.

5. בעייתיות מסמכי המדיניות – קיים קושי עקב אי בהירות מסמכי המדיניות בס' 4.1.2 לאור העובדה שהם אינם חייבים בפרסום ואין אפשרות מבנית-חוקית להתנגד אליהם. בשל כך המתנגד טוען כי על התכנית לחייב שמסמך המדיניות יפורסם וידון ע"י הוועדה המקומית במליאתה, כמו כן, טוען שעל תכנית מתאר כוללנית לספק הנחיות למתחמים אשר כך שתהיה התאמה בין הפוטנציאל התכנוני לבין היקף יח"ד ולהקטנת הפערים שיבואו לפתרון במסמכי מדיניות.

לדחות את ההתנגדות

מסמך מדיניות הינו כלי תכנוני המוגדר אף בתמ"א 35, ראה התייחסות קודמת לנושא מסמכי המדיניות. אם זאת יודגש כי עיריית כפר סבא חרטה על דגלה שקיפות ציבורית ומובילה הליכי שיתוף ציבור רבים בפלטפורמות שונות, וגם מסמכי המדיניות יפורסמו בהתאמה. מסמך מדיניות איננו סטטוטורי, לא ניתן מכוחו להוציא התיר בנייה ואיננו מהווה תחליף להכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות החוק.

6. טוען שהבניה לגובה תפגע בשקט במרכז העיר ושלא נעשו מספיק הפקעות לצרכי ציבור.

לדחות את ההתנגדות

ראה מענה בסעיפים לעיל

7. טוען שהאפשרות להוסיף שטחי תעסוקה בכל אזורי המגורים היא הגדרה כוללנית ויש לאפשר כן לאורך רחוב ויצמן בלבד או באזורים מוגדרים דומים.

לדחות את ההתנגדות

הצעת העדכון עוסקת רבות בהגדרת כלים לאיזונה הכלכלי של העיר כחלק חשוב מצמיחתה לעתיד, ראה התייחסות הצעת העדכון לנושא תעסוקה ולנושא שלביות והתניות

8. טוען שהתכנית מפזרת נקודות להתחדשות עירונית ללא התחשבות אם מדובר באיזור בעל קושי כלכלי שבו זה נדרש. כך למשל בשכונת יוספטל הוראות התכנית אינן קושרות בין הבניה החדשה לבין השכונה המצויה במצב לא טוב.

לקבל את ההתנגדות בחלקה

הצעת העדכון מבקשת להסיר את הסימונים למוקדי התחדשות עירונית, אלא נבחנים במסגרת מסמכי המדיניות. התייחסות מפורטת יותר מהניתן במתאר להתחדשות עירונית היא עניין למסמך מדיניות ותכניות בניין עיר מפורטות. התכנית באה להגדיל את הודאות התכנונית על יסוד כללים ותנאים, ולא לצמצם אותה. תוספת הזכויות המוצעת במרכז העיר נדרשת לדעתנו. כוחה של עיר חיונית – בהטרוגניות שלה ולא דווקא בהומוגניות. שילוב השימושים, כולל

שימושי תעסוקה, באזורי מגורים, והמגבלות החלות עליו מבטיחות גמישות תכנונית מחד והגנה על איכות החיים של תושבים מאידך

9. התכנית אינה מתייחסת באופן הנדרש לאתרי שימור ויש למנות יועץ לענייני שימור ולהטמיע הוראות לעניין שימור בתכנית. כך למשל לעניין "גן השרון" במתחם 6, בו הייתה חווה חקלאית וגם באר.

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות מפורטת להתנגדות המועצה לשימור אתרים וסעיף השימור בהצעתה העדכון

התנגדות 11 – אורנה ועמירם שגיב, דולב יצחק ועומר, אליעזר כהן, דולב קרן ודולב ניב, ע"י עו"ד אורנה שגיב.

בעלי קרקע מחלקה 42 בגוש 7595. בן יהודה צפון

- יש לכלול את המקרקעין ולהקצות זכויות שוות ערך כמו ליתר החלקות ביעוד קרקע לפיתוח עירוני.
- על פי תממ 21/3 הקרקע היא ביעוד חקלאי וביעוד לפיתוח עירוני. בקנה המידה של התשריט של התמ"מ, אין ודאות מוחלטת לגבי מיקום המקרקעין שלהם ועל כן יש לכלול בתחום הפיתוח העירוני. אם המקרקעין לא יכללו, הם יהפכו לחסרי ערך.
- לחילופין, אם יקבע כי המקרקעין אינם כלולים בתחום הפיתוח העירוני, מתבקשים לאפשר להם להגיש תכנית מפורטת פרטנית לקרקע.

לקבל את ההתנגדות חלקית

מענה למתחם 6 צפון בן יהודה מפורט בהתנגדות 9 ובהצעת העדכון של התכנית

התנגדות 14 - אלונה משבק ואח'

מתנגדת מרחוב רות – ההתנגדות לא מנומקת. להלן ציטוט ההתנגדות:

- איזור תעשייה מזהם
- מתנגדת למזבלה
- מתנגדת לתחנת כוח

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות להתנגדות 1 והתנגדות 8

התנגדות 16 - אלנה קופלב

מתנגדת מרחוב עמק חפר – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

- לא מוכנה לגור ליד מזבלה
- לא מוכנה שיעשו תכניות בלי להודיע לתושבים
- מתנגדת להקמת תחנת כוח בקרבת השכונה

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות להתנגדות 8 ו 1, לעיין תחנת הכח, ראו מענה בהתנגדות 8

התנגדות 18 - אנה פינחסוב

מתנגדת מרחוב שאול המלך – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

1. שינוי לתעסוקה 1, בעד היי-טק ונגד מפעלים מזהמים.

2. רוצה לדעת האם מתכוונים לבנות תחנת כוח

ראה התייחסות להתנגדות 8 ולהצעת העדכון, לעניין תחנת הכוח ראו מענה בהתנגדות 8.

התנגדות 19 - אנה נוביק

מתנגדת מרחוב התאנה:

גרה בקוטג' דו משפחתי וטוענת שאיזור המגורים עתיד להפוך לאיזור מגורים ג', דבר שעתיד לפגוע באיכות החיים שלהם ובשווי הנכס לאור קרבה לאיזור תעשייה מזהם, כבישים, אתר פינוי פסולת וכו'.

לקבל את ההתנגדות חלקית

ראה הצעת עדכון תבנית הבניה המשמרת אזורים נרחבים של בנייה צמודת קרקע

יובהר בהוראות התכנית שבצמודי קרקע יותר פיצול בלבד בכפוף למדיניות עירונית מפורטת לענין זה, שתובא לדיון בועדה המקומית

לעניין קרבה לאזור תעסוקה ואתר פינוי פסולת – ראה מענה להתנגדות 1, 8.

התנגדויות 20 + 61 + 65 + 135 - התנגדות חברי הוועדה לתכנון ובניה כפ"ס (קדנציה קודמת)

התנגדות של ארבעה חברי הוועדה המקומית – ענת קלומל; אתי הדנה; עילאי הרסגור הנדן ופליאה קטנר

1. טוענים כי לא היה להם זמן להתכונן לדיון באישור התכנית ביום 13.1.16, כי החומר נשלח אליהם רק 8 ימים קודם לכן, ביום 5.1.16.

2. טוענים כי הסקירה שהוצגה בזמן הדיון לא הציגה את הפרטים המהותיים. לדוגמא, איזור תעשייה 2 מזהם, מטרדי רעש וכו'.

3. אין היגיון בגובה שאושר במרכז העיר של ק"ק+9+גג שפוגע במרקם הקיים.

לדחות את ההתנגדות

חברי הוועדה המקומית ומועצת העיר בקדנציה הקודמת, שותפו בהזדמנויות שונות בפרטי התכנית המתגבשת. במסמכי התכנית שהועברו לעיונם לא היו פרטים מהותיים שטרם הוצגו בהזדמנויות קודמות. כמו כן נכון לעת מועד דיון זה נערכן הליכי שיתוף ציבור נוספים בהם נדונו סוגיות ההתנגדות עם התושבים עם במיפגשים ואם באמצעות פלטפורמה אינטרנטית " מפת סיפור" ומענה התנגדות גובש רק לאחר סיכום הליך זה.

לעניין סיווג אזור התעסוקה – ראה מענה להתנגדויות 1, 8.

לעניין הגבהים, ראה התייחסות הצעת העדכון לגבהים המוצעים, שמירה רחבה על אזורי צמודי קרקע מצפון לרחוב וויצמן, כמו גם גיבוש מסמכי מדיניות להתחדשות עירונית. מטרת היכולת לגמישות בגובה הבינוי מטרתה לתת שיקול דעת לצוות המקצועי ולוועדה המקומית לתכנון מיטבי. מודגש במענים קודמים, כי אלו אינן זכויות מוקנות ולוועדה המקומית נתון שיקול הדעת לאשר בתכנית מפורטת פחות מתבנית הבנייה המירבית המוצעת בתכנית.

התנגדות 21 - חיה בן דרור

מתנגדת מרחוב עמק דותן – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

1. איזור תעשייה מצהר יפגע ברמת החיים.
2. מזיק לבריאות
3. הריחות מאיזור התעשייה יגיעו רחוק ויגרמו נזק.
4. מסומן בתשריט התכנית תחנת כוח ותחנה משנה – מה ההבדל?
5. סומנו צינורות גז. האם הם קושרים לרכבת?
6. זיהום אוויר.

ראה התייחסות להתנגדויות כמפורט בהתנגדות 8

התנגדות 22 – חסרה

התנגדות 23 – גילה צדוק

מתנגדת מרחוב יל"ג – שיכון גאולים

1. אישור איזור תעשייה 2 במתחם משנה 2ב' פוגע בסביבה ועתיד לגרום ריחות, רעש ומפגעים בריאותיים.

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות קודמת לדרישה למסמכים סביבתיים לאשר תכניות לתעסוקה. נספח איכות הסביבה מבטיח מניעת זיהום אוויר ומפגעים באזורי המגורים.

2. בניה לגובה באיזור שיכון גאולים בסמוך לו (לדוגמא תקומה) – מתנגדת לבניה לגובה אין תשתיות מתאימות לבניה גבוהה. הצפיפות עתידה לגרום לבעיות חניה ותנועה ברחוב. בניה גובה גורמת לרעש. כל אלה יפגעו במתנגדת.

לקבל את ההתנגדות חלקית

בניה לגובה בשולי שכ' גאולים – ראו המענה להתנגדות 1 והסרת החיגור הגבוה סביב גאולים מהצעת העדכון.

לעניין תקומה – תכנית מאושרת שאישורה קדם לתכנית המתאר

3. מתחם משנה 3 – מתחם כס 50 – איזור התעסוקה מאפשר הקמת פגיעות סביבתיות, כמו מתוכננת תחנת מעבר לפסולת. הדבר יגרום לריחות ולא יאפשר לחיות באיזור. איזור תעשייה מזהמת לא יאפשר תעשייה נקייה.

ראה התייחסות להתנגדויות המפורטת בהתנגדות 8

- איזור תעשייה – לדחות את ההתנגדות:
- מתחם משנה 3 והתחדשות העיר – ראו מענה להתנגדות 8, 1
- תחנת מעבר לפסולת – ראו מענה להתנגדות 1, 8, 14
- סוגיות תנועה ותחבורה – ראה מענה להתנגדות 8

התנגדות 24 - דביר נגה

מתנגדת מרחוב יבנה 20 – שכונת כיסופים

1. הואיל ובין התכנית שאושרה בוועדה המקומית ובין התכנית שהוגשה לוועדה המחוזית ישנם הבדלים, אזי מן הראוי להציג את השינויים לוועדה המקומית ולדון בהם טרם אישור התכנית בוועדה המחוזית, זאת במיוחד לאור דבר חברי הוועדה המקומית בדיון.
 2. העובדה שראש העיר בזמן אישור התכנית בוועדה המקומית היה בהרחקה עקב חקירה מלמדת שלא הייתה סמכות לוועדה המקומית לאשרה.
 3. התפטרות בעלי תפקידים בתקופה הרלוונטית מלמדת שצריך להשיב את התכנית לדיון בפני בעלי מקצוע חדשים שהועסקו לאחר הבחירות.
- ראה התייחסויות קודמות לנושא, לאור בקשת ראש העיר ניתנה לוועדה המקומית שהות להגשת המענה להתנגדויות, בחודשים האחרונים נעשה הליך שיתוף ציבור בכנסים ובפלטפורמה אינטרנטית, לרבות דיונים במליאת הוועדה המקומית. הצעת העדכון גובשה על ידי הצוות המקצועי לאחר סיכום הליך זה.

התנגדות 27 - דנה פלדמן שדה

רחוב עמק איילון 5 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

מסרבת להקמת אתר פסולת או כל מפעל מזהם בקרבת השכונות לאיזור כס-50.

ראה התייחסות להתנגדות 8

התנגדות 31 - הדר לביא

1. עקב העובדה שהתכנית גובשה תחת ראש עיר שנמצא בהליכי הרשעה עקב קשרים עם בעלי אינטרס בשוק הנדל"ן התכנית אינה אמינה וראוי לבחון אותה מחדש. כמו כן, הנוסח שאושר ע"י הוועדה המקומית אינו זהה לנוסח שהועבר למחוזית. עקב האמור נדרשת תכנית חדשה.

ראה התייחסות להתנגדות 24

2. הבניה במרכז העיר תגרום לעומס על תשתיות קיימות שממילא נמצאות בחסר (גנים, שבילי אופניים, תחבורה ציבורית, תשתיות תחבורה וכו'). אי הקמת תשתית יחד עם הבניה לגובה במרכז אינה סבירה.

לקבל את ההתנגדות בחלקה

ראה התייחסות להתנגדות 10 והצעת העדכון למסמכי התכנית לנושא שטחי ציבור ולנושא שלביות והתניות.

3. מחסור בשטחי ציבור – כבר כיום ישנם חוסרים בשטחי ציבור בעיר ואף אלו הקיימים אינם מנוצלים באופן אופטימלי. על רקע זה, תהיה שהתכנית הנוכחית מקצה שטח אחד בלבד, בקצה הצפוני של העיר, לכל צרכי הציבור העתידיים של כפר סבא. ניכר כי תכנון זה אינו משתלב עם התכנון לצופף אוכלוסייה בכלל שטחי העיר.

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות להתנגדות 10 ולהצעת העדכון

יודגש כי התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית והצעת העדכון מבקשת לסמן בתשריט שטחי הציבור ברמה הכלל עירונית בלבד כמסומנים בתכנית המתאר המחוזית. בתקנון התכנית הוראות שיבטיחו מתן מענה הולם לצרכי הציבור במסגרת התכניות המפורטות.

עדכון הפרוגרמה לשטחי ציבור יעשה בשנית לאחר עדכון הקיבולות בהתאם להחלטת הועדה המחוזית ויביא בחשבון את צרכי העיר על פי גודל האוכלוסייה המתוכנן לטווח התוכנית שעודכן. חישוב הצרכים נעשה בהתאם לתדריך להקצאת שטחי ציבור המאושר על ידי מנהל התכנון והביא בחשבון את התוספות הנדרשות בגין גידול האוכלוסייה. בנוסף הובאו בחשבון צרכים כלל עירוניים הנדרשים לעיר בגודל המתוכנן של כפר סבא בהשוואה לקויים כיום והצורך בהשלמה באותם מוסדות בהם יאותר חוסר

התנגדות 33 - חבצלת פסקה

רחוב נחמיה 5

1. בניה רוויה גבוה מצפון לשכונת קפלן תגרום לחסימת נוף, צפיפות דיור, מטרדי רעש ופגיעה באיכות החיים.

לקבל את ההתנגדות

הצעת העדכון מבקשת להסיר את מושג החיגור הגבוה, צפון שכונת קפלן סומן לבנייה מרקמית בינונית

2. שינוי האיזור בצפון מזרח העיר מתעסוקה 1 לתעסוקה 2 יגרום למפגעי זיהום, ריח ופגיעה באיכות חיים.

3. תחבורה ציבורית צפויה להפוך את שכונת קפלן לנתיב עמוס שיביא לסתימת צירים ופגיעה.

ראה התייחסות להתנגדות מספר 8

התנגדות 34 - חגית שורץ

רחוב כנרת 3 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

לא מסכימה לתעסוקה 2 בכפר סבא 50, רק תעסוקה 1. לא רוצה זיהום ומחלות שיפגעו בילידנו. מתנגדת לשינוי שיפגע בכולנו.

ראה התייחסות להתנגדות מספר 8

התנגדות 35 - גיא אלקין

רחוב דבורה הנביאה 24 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

1. עסקים שלא מתאימים לסביבת המגורים. יגרום לזיהום, ריחות, גזים, רעש וכו' לדחות את ההתנגדות ראה התייחסות התנגדות מס' 8
2. צפיפות שאינה הולמת את אופי המקום לדחות את ההתנגדות ראה התייחסות התנגדות מס' 10
3. בניה לגובה שאינה מתאימה לבתים סמוכים שהם צמודי קרקע. לקבל את ההתנגדות בחלקה, ראה התייחסות לבנייה בממשק לבנייה קיימת.
4. תשתיות ציבוריות שאינן מתאימות להגדלת מס' התושבים. לקבל את ההתנגדות, ראה התייחסות קודמות והצעת העדכון לנושא שלביות והתניות.

התנגדות 36 - חן שפירא

מתנגדת מרחוב נחום 13 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

1. אישור איזור תעשייה מזהם עם חומרים מסוכנים
2. הגדלת צפיפות בניה
3. נתיבי תחבורה ייצרו עומס

לקבל התנגדות בחלקה

- איזור תעסוקה – ראו התנגדות 8
- לעניין ציפוף העיר – ראו התנגדות 8
- תשתיות ציבוריות – ראו התנגדות 35

התנגדות 39 - טמיר טל

מרחוב תרי עשר 29

1. הרווח מארנונה לעיריה מאיזור תעסוקה 1 גדול מרווח מאיזור תעסוקה 2.

לדחות את ההתנגדות

קביעת תמחיל התעסוקה באזורי תעסוקה נתונה למוסד התכנון המוסמך ולרשות המקומית אשר יכולה לכוון לתמחיל ואופי רצוי בעזרת מסמך מדיניות ו/או תכנית מפורטת.. על תמחיל זה להסמך גם על ביקושים לשטחי תעסוקה מסוגים שונים ולא רק למה שיכולים שטחי התעסוקה עיר להציע (שילוב של הרצוי והמצוי). תכנית המתאר קובעת בין השאר בעזרת נספח איכות הסביבה את דרגת החופש האפשרית. אזור תעסוקה 2 מאפשר גם תעסוקה בסיווג 1 במסגרתו.

2. רוב האוכלוסייה בכפר סבא עוסקת בהייטק וזה ישרת את תושבי העיר.

לקבל את ההתנגדות חלקית

הקביעה שרוב אוכלוסיית העיר עוסקת בהיי טק איננה מבוססת נתונים. למרות זאת נתונים מראים שאכן אחוז גדול מהתושבים עובדים בעיר. תכנון תעסוקה איננו מתייחס לשוק סגור: לא כל מי שחי בעיר גם עובד בה ולהיפך. יש דרישה, למשל, גם לשטחי תעסוקה המספקים שירותים לתושבים ובאופן כללי רצוי לאפשר מגוון גדול ככל הניתן שעשוי גם להפחית יוממות. התכנית מחפשת אחר האיזון בין כל הצרכים והצרכנים - כולל צרכים פסקאליים. יודגש כי ביעדיה של הצעת העדכון הינו חיזוק והעצמת מתחמי התעסוקה העירוניים, במשרדים, תעסוקה עתירת ידע ועוד.

3. תעשייה מזוהמת יכולה לפגוע בערך הנכסים.

לדחות את ההתנגדות

לעניין תעסוקה מזוהמת - ראו מענה להתנגדות 8

התנגדות 41 - יעל סער - בשם בעלי זירות ברחוב השפלה

המתנגדים גרים ברחוב השפלה, חלקות המתנגדים מסומנות בייעוד לשטחים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור. חלק מחלקה 48, סומנה בייעוד מגורים ב'.

1. אין הצדקה להפקעות לאור העובדה שלא ברור איזה צורך ציבורי יהיה בחלקתם שהרי אין שימוש ספציפי

אלא מגוון שימושים.

2. ישנן קרקעות ציבוריות שהופקעו ועומדות נטושות ועדיף לנצל שטח קיים מלהפקיע עוד.

לדחות את ההתנגדות

תכנית המתאר הכוללת איננה תכנית מפקיעה כי אם מתווה מכליל לסמכויות הניתנות לוועדה המקומית לדון בתכניות מפורטות בתחומה. הפקעות נעשות מתכנית מפורטת בלבד. תשריט ייעודי הקרקע בתכנית מתאר הנם ייעודי קרקע מוכללים הנקבעים על פי אופיו הראשי של האזור, מרב השטח בתחום האמור הינו שטחי ציבור מבונים ושטחים פתוחים, ביניהם משולבים מבני מגורים.. אין בתשריט כדי לשנות ייעוד קרקע תקף למגורים של מגרש כזה או אחר לשטחי ציבור ואין בו משום הוראות להפקעת שטחים. שינוי יעוד של חלקות, ככל שידרש, נעשה אך ורק במסגרת תכניות מפורטות.

ייעול בינוי ושימוש שטחי הציבור הקיימים הינה בהחלט אחת מהמטרות העירוניות אך איננה במסגרת תכנית המתאר. למרות האמור לעיל יודגש כי במסגרת הצעת העדכון אנו מבקשים כלים נוספים אשר יאפשרו לוועדה המקומית להכין תכניות מפורטות למטרות אלו.

3. מהעובדה שעתיד להיות מסמך מדיניות שיבהיר בדיוק לשם מה מיועדת הקרקע הרי שעתה לא קיים צורך

ממשי לשימוש מסוים בקרקע ורק במסמך מדיניות יוחלט על הקצאת שטחי ציבור. המתנגדים טוענים שיש

לבצע את ההפקעה הנדרשת במסגרת תכנית מפורטת.

לדחות את ההתנגדות,

אין כל סתירה. תכנית כוללת קובעת את גבול הגמישות הנתון למוסד התכנון המוסמך במסגרת תכניות מפורטות: הכוללת לא פוגעת בזכויות נתונות מכוח תכניות תקפות מחד, ולא מעניקה זכויות מאידך אלא מקנה למוסד התכנון את הסמכות לשנות ייעודי קרקע וזכויות במסגרת תכנית מפורטת.

4. אי הבהרת הצורך הציבורי פוגעת בערך הקרקע לאור העובדה שלא ברור אם יופקע או לא בתכנית מפורטת.

לדחות את ההתנגדות

ייעוד מוכלל איננו משנה את המצב המאושר, ראה התייחסות לסעיפים לעיל.

5. טוענים שלא ברור היחס בין תכנית המתאר לתכניות מפורטות, שהרי ס' 1.6 קובע מחד שהתכנית אינה פוגעת בתכניות שהיו תקפות ומאידך שתכנית מפורטת תוכל לקבוע שתכנית תקפה בטלה. בכך לא ברור האם הייעוד הקודם של המתנגדים, שהיה איזור מגורים ב' בטל או לא ואי הוודאות התכנונית פוגעת בהם.

לדחות את ההתנגדות

ההוראה בתכנית מבהירה כי תכנית מתאר איננה מבטלת תכניות מאושרות ותקפות. תכנית מפורטת חדשה יכולה לקבוע בהוראותיה על פי חוק כי היא מחליפה משנה או מבטלת תכנית קיימת, זכות זו בחוק נתונה גם היום ללא קשר לתכנית מתאר כוללת לעיר.

6. יש לשנות להם את הייעוד למגורים ג'. זאת לאור העובדה שהבינוי שקיים היום לא תואמים את הוראות התכנית ובכך נפגעות זכויות הבניה שלהם והפיתוח האפשרי; טוענים שאין היגיון בס' 3.1.2.3 שמתיר הוספת קומות דווקא בבניה גבוה וכן שאין שס' 4.1.7 שקובע שהוועדה המקומית רשאית לקבוע מספר קומות נמוך מהמירבי סותר את סמכותה להוסיף קומות.

לדחות את ההתנגדות

הצעת העדכון של תכנית המתאר שינתה את הכללת ייעודי הקרקע, לפי הצעתנו אין חלוקה למגורים ב או מגורים ג בתשריט, כי אם הכללת מגורים בה כל שימושי המגורים על פי סביבתם. תבנית הבנייה של העיר והגבהים מוצגת בנספח העיצוב העירוני. הצעת העדכון הינה בהתאם למדיניות עירונית לשמירה על רצפים קיימים של בנייה צמודת קרקע בעיר. ראה גם התייחסות להצעת העדכון ולמענה להתנגדות 1. הגובה המצויין בהוראות התכנית הכוללת עבור כל סוג בניה ומתחם הוא הגובה המירבי האפשרי במסגרת תכניות מפורטות בסמכות ו. מקומית, ובסמכות הוועדה לקבוע כל גובה עד לגבול זה. בהצעת העדכון מבוקש להדגיש כי אישורה של תכנית מפורטת נתון לשיקול דעתה של הוועדה המקומית. הזכויות והגבהים המוצעים על פי תכנית זו הם המסגרת המירבית לשיקול דעתה של הוועדה המקומית ואינן מהוות זכויות מוקנות. לועדה המקומית נתון שיקול הדעת האם לאשר אותן, כולן או חלקן, ביחס לכל תכנית מפורטת

התנגדות 42 - יעל שרר ואח'

מתנגדת מרחוב ויצמן 145

עקב העובדה שהתכנית שהוגשה למחוזית אינה זו שאושרה במקומית מדובר על תכנית פסולה שנוצרה ממניעים אישיים של ראש העיר ואישורה יהיה פרס לשחיתות.

התייחסות לטענה

התכנית גובשה על ידי צוות תכנוני מקצועי, ונבחנה על ידי לשכת התכנון המחוזית והוועדה המחוזית שהיא זו שהחליטה להפקידה. התכנית הופקדה בשנת 2016, ראש העיר הנוכחי פנה עם כניסתו לתפקיד לוועדה המחוזית בבקשה למשוך את התכנית. הוועדה המחוזית לא איפשרה את משיכת התכנית אך נתנה לראש העיר והצוות המקצועי החדש שהות ללמידת ההתנגדויות וכתובת מענה.

התנגדות 45 + 91 - מיה חג'ג

מתנגדת מרחוב לוי אשכול 5 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

1. איזור מזהם.
2. תחנת מעבר לפסולת מזהמת ותחנת כח לא מעוניינת שיהיה ליד.

ראה התייחסות בהתנגדות 8

התנגדות 52 - נילי חזן

רחוב דבורה הנביאה 22

1. מתנגדת להקמת תחנת פסולת באיזור התעשייה החדש בשל זיהומים.
2. מתנגדת להקמת תחנת כח בגלל בטיחות ופליטת מזהמים.
3. מתנגדת לבניית בניינים בני 22 קומות בגלל עומס תחבורה צפוי.

ראה התייחסות בהתנגדות 8

4. מתנגדת להפיכת רח' הנביאים לעורק תחבורה ראשי בגלל פקקים צפויים.

לקבל את ההתנגדות חלקית

מערך הדרכים לתנועת רכב פרטי במרכז הארץ בשעות השיא נמצא בעודף קיבולת על היצע, זמני העיכוב ארוכים ומרחקי נסיעה של ק"מ בודדים אורכים זמן רב. מגמת גידול בזמני העיכוב לרכב פרטי צפויה אף להחמיר ומושפעת מפיתוח כלל אזורי במרכז הארץ ולא דווקא מיישום פרויקטים נקודתיים באחת מהערים במרכז הארץ. בהתאם יצירת מרחבי מגורים, תעסוקה ומסחר המציעים רמת איכות גבוהה תלויים ברמת השירות של מערך התחבורה הציבורית. בכפר סבא קיימים ומתוכננים אמצעי תחבורה ציבורית רבים. יחד עם זאת בהצעת העדכון מבוקש חיבורים נוספים לכבישים הסובבים לרבות דרך ממזרח יוספטל שתחבר בין כביש 55 לכביש 5503

התנגדות 53 ו-54 - נעמי טמיר

רחוב תרי עשר 29

1. איכות סביבה – המתנגדת טוענת שאיזור התעסוקה כס/50 המסווג כתעסוקה 2 עתיד לגרום למספר בעיות: (א) פיזור רעלים ומטרדי ריח, עוד מבהירה כי התקנות אינן בהכרח עוזרות לאור מה שניתן לראות כיום בשכונה הירוקה בכפר סבא הסובלת ממטרדי ריח; זיהום מי תהום, שהרי האיזור יושב על אקוופר מי תהום; פוטנציאל לאירוע ביטחוני, שהרי איזור שבו מפעלים וחומרים כימיים עלול להוות יעד לטרור והקרבה לגבול יקל על החבלה, כמו כן יש לבדוק האם מתוכננת תחנה להורדת לחץ מצינור הגז דבר הנדרש במקרה של חבלה.

2. האצת מטרדים קיימים – כיום השוכנות המזרחיות סובלות מריח ממכון טיהור השפכים וכן ומשריפת צמיגים ופלסטיק. אישור איזור תעשייה מהווה זלזול בתושבים שכבר סובלים מזיהום.

לקבל את ההתנגדות חלקית

ישנה חשיבות למגוון תמהיל השימושים לתעסוקות הניתן לבנות בעיר, יחד עם זאת הוועדה המקומית מדגישה כי איכות הסביבה ותכנון בר קיימא הינו מיסודות חזון העירונ. בתכנית המתאר המופקדת כוללת הוראות רבות לנושא זה גם בפרק 4 להכנת תכניות מפורטות ראה סעיף איכות הסביבה 4.1.8 ובנוסף פרק הוראות נרחב בהוראות נוספות פרק 5. במסגרת מתחם 3 ישנה הוראה מפורטת להכנת נספח סביבתי מפורט לתכנית באזור התעשייה בדגש על מניעת מטרדים, ריח רעש, קרקעות ניהול נגר עילי

3. כלכלת העיר – בחינת הנספח הכלכלי מלמדת שקיים חוסר של 500 אלף מ"ר שטחי מסחר, דבר המחייב תוספת של 1.2-1.6 מיליון מ"ר נומינלי. לעומת זאת התכנית מוסיפה רק 791,500 מ"ר במקביל לתוספת של 50% אוכלוסייה. הדבר פוגע בתקציב העיר. על אף האמור כס/50 סווג כתעסוקה 2, דבר אשר אינו מאפשר הגדלת שטחים כמו בתעסוקה 1. כמו כן, מיקום כס/50 ליד תחנת רכבת עתידית וכבישים 6 ו-531 מאפשר גישה נוחה.

לקבל את ההתנגדות

עיריית כפר סבא סובלת ממחסור בשטחי תעסוקה המקשים על שמירה על איזון תקציבי ומהווה חסם לפיתוח העתידי של יעד האוכלוסיה המוצע בתכנית המתאר. על מנת לעמוד ביעדים של התחדשות העיר, פיתוח מעורב שימושים לצד המטרו, וחיזוק מעמדה הכלכלי בדומה לערי הסביבה, בהצעת העדכון אנו דורשים כי תכנית המתאר תציג יעד של **לפחות 4 מיליון מטר** תעסוקה בעיר, וזאת ע"פ תחשיב הן של יעד האוכלוסיה הצפוי והן של אחוזי המימוש המוערכים ב 50% רק תמהיל נכון וראוי בין יחידות דיור למימוש תעסוקה ייתן את המענה הנדרש לעתידה של העיר. מהנספח הכלכלי של תכנית המתאר המופקדת עולה נתון מדאיג כי עיריית כפר סבא סובלת כבר כיום ועתידה לסבול בעתיד מתכנון לא מאוזן של שטחי תעסוקה ביחס למגורים, לפיכך אנו נדרשים לפעול מתוך ראייה של תכנון מתקן ומתעדף המתרכז בתוספת שטחי תעסוקה לעיר כדי לענות על צרכיה כבר מהרגע הראשון לאישור התכנית.

4. הגדלת אוכלוסין וצפיפות – הבניה המוצעת לגובה שוברת את מרקם העיר ויוצרת איזורים מופרדים ומנוכרים שתחזוקתם יקרה. על כן מוצע לשמר את המרקם הנמוך תוך הוספת אוכלוסייה בצורה אופקית ע"י הגדלת אחוזי הבניה בכל שכונה בצורה שווה ובכך לשמור על ציביון הבניה הקיים בעיר.

לדחות את ההתנגדות

העיר מורכבת ממספר תבניות בנייה שונות, תבנית הבנייה המוצעת בהצעת העדכון הינה מגוונת, ומבוססת על מספר עקרונות, העצמת הצפיפות בשדרה המרכזית רחוב וויצמן, בבנייה מרקמית גבוהה, ובנייה מרקמית נמוכה. מוקדי גובה יבחרו על פי מיקומם המדויק במסמכי מדיניות. הצעת העדכון מבקשת לשמר אזורים רצופים הבנויים בנייה

צמודת קרקע ונמוכה עד 3 קומות. תוספת הקיבולות הפוטנציאלית לכל מתחם מבוססת על צרכים השונים בין מתחם ומתחם.

5. תחבורה – כבישי העיר הם תשתית קיימת ולא מורחבים, לכן הוספה על מערכת עמוסה תיצור עומס רב. למשל, רחוב תרי עשר הוא רחוב צר ועקב היותו ישן הבתים צמודים לרחוב, למרות כל זה מתוכנן לבנות בו נתיב כפול, נת"צ ושביל אופניים, הדבר אינו סביר ויפגע בערך הנכסים.

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות רחבה לנושא תחבורה בהצעת העדכון, שיפור תשתיות ליעד של הקטנת הנסועה בעיר ומעבר לתחבורה ציבורית דורש השלמת קישוריות הולכי הרגל ורכבי האופניים. חתכי הרחוב המופיעים בנספח העיצוב מהווים עקרונות תכנון ולא תכנון מפורט לביצוע. במסגרת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית ניבחן הצורך האם יש צורך בהרחבת הדרכים. כמו כן קיימת דרישה בתכנון מפורט לנספחי תנועה הכוללים בחינת חתכי הרחוב ולעיתים תידרש גם בחינת היתכנות תחבורתית

6. מבני ציבור – התכנית נשענת לרוב על מבני ציבור קיימים שהשימוש בהם מלא, כך למשל גני הילדים בתפוסה מלאה. בנוסף הנספח הפרוגרמתי ממליץ על הוספת שטחי ציבור אך התכנית לא מיישמת. בחינת מבני ציבור לפי איזורים:

7. מתחם 1 ו-2: מבני הציבור כיום במחסור במרכז העיר, עתודת הקרקע היחידה היא 20 דונם בסמוך לרכבת נורדאו. על פי תדריך תכנון לשטחי ציבור נדרשים עוד 86 דונם עבור מוסדות ציבור, זאת מבלי לקחת בחשבון שצ"פים ומוסדות כלל עירוניים. לעומת האמור, תכנית המתאר מציעה תוספת של 49 דונם בלבד, כאשר מהם 43 נדרשים עבור צרכים שכונתיים, וכן זאת אף ללא יכולת פיזית להוסיף.
8. מתחם 3: התכנית אינה מבהירה היכן ייבנו מבני הציבור, ישנה הערה כללית שקיים מלאי של 194 דונם לעומת 239 נדרשים. לא די בהערה כללית, התכנית אמורה לבדוק את הצרכים ולתת להם מענה ולא להעביר את ההכרעה לידי הוועדה המקומית שתתמודד עם הקשיים בשלב תכנון מפורט.
9. מתחם 5: כמו מתחם 3, העברת הסמכות למקומית אינו סביר.

לדחות את ההתנגדות.

ראה התייחסות מפורטת לשטחי ציבור בהצעת העדכון. יודגש כי תכניות מפורטות ניבחנות לאור הצרכים הפרוגרמטיים ובהתאם לסביבתם. הצורך במגרשי ציבור חדשים או קומות ציבוריות מבונות ניבחן בכל תכנית מפורטת. אם זאת יודגש, כי ייעול שטחי הציבור, עירוב שימושים ציבוריים, הנם כלים שאנו מבקשים לחדד במסגרת עדכון התכנית. לאור הקיבולות המועדכנות שמציעה התכנית יעודכן גם נספח פרוגרמט שטחי הציבור.

10. מתחם 6: מדובר על עתודת הקרקע האחרונה של העיר, בכך שהתכנית נותנת רק מענה שכונתי היא מחמיצה הזדמנות להקים באיזור זה מבני ציבור שייצרו מאזן עירוני סביר.

לקבל את ההתנגדות

במסגרת עדכון התכנית מבוקשת כי עתודות קרקע משמעותיות פנויות לבינוי, לעניין טענה זו, מתחם 6, יכללו שטחי ציבור לשימושים כלל עירוניים כחלק מהליך ההתחדשות של המרקם הותיק, לרבות עתודות למוסדות חינוך על יסודי וכיוצ"ב

11. חורשות ופארקים – התכנית נעדרת התייחסות לתוספת שטחים פתוחים לרווחת התושבים. כך למשל יער קפלן עתיד להיות מוקף במבנים בגובה של 22 קומות דבר היחסים את הנוף וכן היה סביר שהגדלת העיר ב- 50% תוביל להגדלת הפארק, דבר שלא קרה.

לקבל את ההתנגדות חלקית

אנו מבקשים במסגרת עדכון הוראות התכנית לכלול הוראות לנושא פיתוח השטחים הפתוחים בעיר. אם זאת יודגש כי העיר כבר סבא יש כמות גבוהה לנפש ביחס להגדרות התדריך להקצאת שטחים ציבורים. בהצעת העדכון מבוקש כי רצועה בצפון כבר סבא תישמר שטח פתוח המתחבר לכיוון השטחים החקלאיים שמצפון לה. בחזון העירוני ובהצעת העדכון הושם דגש לשמירה על הקוד הגנטי של הרשת הירוקה ושטחים פתוחים בעיר.

12. חוסר התייחסות להתחדשות עירונית, בולט בשכונת יוספטל שלידה תבנה שכונה חדשה.

לדחות את ההתנגדות

תכנית המתאר המופקדת קבעה כללים מנחים ומסגרות מחייבות ביחס להתחדשות עירונית. התכנית גם סימנה מוקדי התחדשות כסימבול לפיתוח. אם זאת, יובהר כי מדיניות העירייה ואופן ההתחדשות העירונית בכל מתחמי הבינוי איננה אחידה ולא יכולה תכנית זו להוות ראייה תכנונית גורפת. יש צורך לתכנן באופן פרטני כל אזור/מתחם/בלוק באופן התואם לו ספציפית לפי אפיוניו, מיקומו במרחב הציבורי קרבתו לנקודות עניין בעיר והשתלבותו לאור תשתיות קיימות ונדרשות באזור בו הוא מצוי תוך שמירה על הקוד הגנטי העירוני כמוגדר בחזון העירוני ובמסמכי התכנית. עדכון הקיבולות בתכנית המתאר בהצעת הוועדה המקומית מבוסס על התחדשות עירונית תחילה כיעד מרכזי בחזון העירוני. בנספח העיצוב העירוני ניתן לראות כי מתחם יוספטל והמתחם המזרחי לו, סומנו בתבנית בנייה גמישה ומגוונת עד 24 קומות מתוך כוונה כי יש לתכנן את שני המתחמים מתוך ראייה תכנונית אחת.

13. שימור – התכנית נעדרת התייחסות לשימור, בעיר נערכה תכנית שימור מקיפה ע"י פרופ' אמנון בר אור, ולמרות זאת אין תוקף סטטוטורי כנספח לתכנית זו. החסר של מסמכי שימור לא מעניק כלים לשמור ולחזק את משאבי התרבות. זאת בעיקר במרכז העיר.

לקבל את ההתנגדות חלקית,

ראה התייחסות להתנגדות 5 המועצה לשמור אתרים. יודגש כי הוועדה המקומית התניעה מחדש תכנית מתאר לשימור כבר סבא, ודנה ביום ה-18.12.2019 ברשימת השימור והכנת התכנית. המלצת העדכון מבקשת לכלול הוראות להכנת תכניות שימור מתאריות ומפורטות כפופת לתכנית הכוללנית. אך לא לקבע רשימה אחת מפורטת במסגרת התכנית הכוללנית.

התנגדות 56 - שטמן דוד

רחוב עמק עירון – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

1. מתנגד לאתר שימור פסולת
2. מתנגד להקמת תחנת כוח
3. מתנגד להפיכת איזור תעשייה (הכוונה כנראה לתעסוקה) 1 לאיזור
4. מתנגד להקמת בניינים עד 22 קומות

ראה התייחסות להתנגדות 8 והצעת העדכון

התנגדות 59 - ענבר ויאטר

רחוב חטיבת אלכסנדרוני 9 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

1. מפגעי ריח
2. זיהום אוויר
3. בעיות תחבורה
4. מזבלה
5. תחנת כוח
6. תעסוקה 2 (תעסוקה 1 בכפ"ס 50)

ראה התייחסות להתנגדות 8 והצעת העדכון

התנגדות 66 + 127 - ציפורה גולדנברג (זהה להתנגדות 78 – של טובה ואליהו יחיא, מרחוב תרי עשר 38; זהה להתנגדות 88 – של אחוואל זהר, מרחוב תרי עשר 34; זהה להתנגדות 171 – של נעמי טמיר, מרחוב תרי עשר 29)

רחוב תרי עשר 31

1. התנגדות להגדלת היקף התחבורה ברחוב תרי עשר – יש לבטל את תנועת האוטובוסים שמרעשה ומסכנת ילדים וסימון אדון-לבן כיום. מצב התחבורה ברחוב קשה והתכנית תחמיר אותו ותגדיל את הסכנה לילדים ותוריד מערך הבתים.

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות לנושא תחבורה ציבורית בהצעת העדכון, אם זאת יודגש כי במסגרת הצעת העדכון אנו מבקשים להזיז את מיקום מסוף התחבורה המסומן בשכונת קפלן לבינוי העוטף את שכונת יוספטל, ובכך גם לקשר אותו לכביש מוצע המחבר בין כביש 55 לכביש 5503 מדרום לצפון.

2. התנגדות לצפיפות והיקף הבניה בשטח סביב שכונת קפלן – מדובר בהפיכת שכונה שקטה ונמוכה לרועשת וגבוהה. מי שיגור בקומות 5 ומעלה יוכל לראות לתוך הבתים הנמוכים ובכך ישנה פגיעה בנכסים. בניינים גבוהים מייצרים רעש ומכאן ירידת ערך.

לקבל את ההתנגדות חלקית.

בהצעת העדכון מבוקש להסיר את החיגור הגבוה שהוצע סביב שכונת קפלן מצפון ולסמן את תבנית הבנייה לבנייה מרקמית בינונית/נמוכה.

3. התנגדות לאיזור תעסוקה 2 – הוא לא ישרת את תושבי העיר שעוסקים בהייטק, שעתה נוסעים רחוק למקום עבודתם.

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות בהתנגדות 39

4. התנגדות להקמת מפעל מיחזור אשפה שיגרום לחברות לא להשקיע באיזור.

לקבל את ההתנגדות חלקית,

יודגש במסמכי התכנית כי מתקן מעבר הפסולת נועד לפסולת יבשה בלבד. יודגש כי החזון העירוני של העיר כי כפר סבא עיר המקדמת קיימות. נכון להיום כפר סבא הינה עיר מובילה בארץ לכל הקשור לקידום קיימות עירונית ואף אימצה יעד עירוני להיות עיר מאופסת פסולת. לשם כך מקדמת העירייה מדיניות ופועלת לקידום מיחזור וטיפול בפסולת. ייעוד של תחנת מעבר פסולת מהווה כלי חשוב למימוש מדיניות זו.

5. התנגדות למזבלה שתגרום מטרדי ריח.

לדחות את ההתנגדות – ראה התייחסות לעיל

התנגדות 71 - שלי ריקנטי

רחוב עירוני 14 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

1. מפגעי ריח

2. עומסי תנועה

ראה התייחסות להתנגדות 8 ולהצעת העדכון

התנגדות 72 - שרית חרס

מתנגדת מרחוב עמק איילון 8 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

1. מתנגדת לתעסוקה 2 בכס/50. דורשת שיהיה איזור הייטק ומשרדים.

2. נגד זיהום אוויר.

ראה התייחסות להתנגדות 8 ולהצעת העדכון

התנגדות 74 – עו"ד דוד בסון - בשם טריגו מימון בע"מ; כמעט זהה להתנגדות 76 – עו"ד דוד בסון - בשם משפחת פקר, להתנגדות זו צורף חו"ד של שמאי ול-74 לקודמת לא

המתנגדת בעלת זכות בגוש 7595 חלקה 53 במתחם 6 שסווגה שטח חקלאי פתוח

1. טוענים כי מדובר באפליה של בעלי קרקעות במתחם 6 כאשר חלק קיבלו זכויות וחלק לא. לטענתם ניתן ללמוד מלשון התכנית שהתכנית אינה קובעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה. לטענתם מאחר שנשפח המתחמים קובע זכויות לכלל מתחם 6 למעשה מתחייבת תכנית איחוד וחלוקה שאמורה לכלול את כלל בעלי הקרקעות זאת בלי קשר לסיווגים שקובעת התכנית החלה, תממ/3/21, שמבחינה בין בעלי הקרקעות לעניין סיווג הקרקע וקובעת שסיווג הקרקע של המתנגדת הוא כפרי.

לקבל את ההתנגדות חלקית.

תכנית מתאר כוללת איננה עוסקת בהוראות איחוד וחלוקה.

הצעת העדכון חוזרת ומדגישה כי על מתחם 6 לצאת לתכנון כולל של מתחם, אם בתכנית מפורטת על כל השטח או תכנית מתארית מקומית למתחם. במסגרת זו הוצע במסגרת העדכון כי הרצועה בצפון מתחם 6 תסומן כשטח ירוק פתוח, ולא כשטח חקלאי.

2. המתנגדת טוענים שאף תממ/3/21 עצמה מאפשרת לקבוע "הוראות קנייניות שכאלה בעניין הוראות

שחזור זכויות" (ס' 19 להתנגדות) בסעיפים 6.1 ו-8. אי מתן זכויות בניה מהווה אי צדק תוך העדפה של

מי שסומן בתממ/3/21 באיזור פיתוח עירוני לעומת מי שסומן באיזור נוף כפרי/פתוח.

תכנית המתאר איננה תכנית מפורטת כי אם התווית חזון ועקרונות לתכנון, לא ניתן ממנה להוציא היתרי בנייה והיא תחויב בהכנת תכניות מפורטות מכוחה ולפיכך איננה עוסקת בסוגיית שחזור זכויות.

3. לחלופין, המתנגדת מבקשת להרחיב את שטח הפיתוח העירוני בתמ"מ/3/21 בהתאם לסעיף 7.1.2(2).

לקבל ההתנגדות

ראה הצעת העדכון לדבר סימון השטח לירוק פתוח.

4. המתנגדת טוענת כי בעניינה לא מדובר על שחזור זכויות. לשיטתה הכלל הנוגע לשחזור זכויות רלוונטי

רק במקרה בו הופקעו זכויות ואז לא ניתן לשחזרן. המתנגדת טוענת שבענייננו מדובר על פגיעה בדרך אחרת, כמו כן טוענים להבטחה שלטונית (ס' 30-37).

לדחות את ההתנגדות

וודאות תכנונית לשינוי ייעוד קרקע קיימת רק לאחר שתכנית לשינוי ייעוד קרקע, מתארית או מפורטת מקבלת תוקף לאחר שזו עברה את כל ההליכים הסטטוטוריים על פי חוק.

התנגדות 75 – עו"ד דוד בסון – פז תחנת תדלוק אצטדיון כפר סבא

התחנה מצויה בפינת רחוב התע"ש ורחוב דרך הפועל. תחנת התדלוק האצטדיון הוקמה מכוח תכנית כס/1/25/א המייעדת את הקרקע לשירותי דרך – תחנת תדלוק.

מבוקש:

1. לתקן את הוראות המעבר – בס' 1.6.1 ביחס בין תכנית נעשה שינוי מהותי בזכות המוקנית שלהם להוציא

היתרים על פי תכניות תקפות, כי ניתן שיקול דעת למוסד תכנון. כאשר מדובר בתחנת דלק, ישנו, בתדירות גבוהה, צורך בהוצאת היתרים לשדרוג ושיפור מערכות חדשות. מבוקש לשנות את הוראת ס' 1.6.1 לכך:

2. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקף לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"). מוסד התכנון ימשיך ויהיה מוסמך ליתן היתרי בניה מכוחה של התכנית התקפה. בנוסף, מוסד התכנון מוסמך לשקול מתן

הקלות והיתרים לשימוש חורג מכוחן של אותן תכניות בהתאם לדין.

3. הצורך בתכנית מפורטת לשדרוג תחנות תדלוק – באזור תעסוקה 2, תכנית מפורטת לשדרוג תחנות תדלוק

אינו אפשרי ולכן לצורך אישור תכנית כאמור יהיה צורך בשינוי תכנית המתאר המקומית, דבר שיקשה על אישורה ויפגע בזכויות הקנייניות. יש להוסיף הוראה מפורשת בתקנון ולפיה אין ביעודים המפורטים בתכנית כדי למנוע את הצורך בהכנת תכנית מפורטת לשדרוג תחנות תדלוק קיימות כשברור שאין כל הצדקה לכך.

לדחות את ההתנגדות

אכן תכנית מפורטת המוסיפה זכויות (בהנחה שלכך מתייחס המונח "שדרוג") בתחנת תדלוק תידרש לאישור השימוש כתחנת דלק לפי ס"ק 2 – כלומר – הגשת מסמך סביבתי המציג את ההשפעות ואישורו ע"י היחידה הסביבתית. ככל שאכן מבוצע שידרוג טכנולוגי המצריך תוספת זכויות שאינו משנה את ההשפעה הסביבתית או אף מצמצם אותה, חזקה על היחידה הסביבתית לאשרו.

לחילופין, יש לבחון האם לסמן את התחנות הקיימות בסימבול, ולכתוב כי לא תותר הקמת תחנות תדלוק נוספות בסמיכות לייעודים המאפשרים שימושי מגורים ו/או מוסדות ציבור רגישים.

התנגדות 77 - חכם דוד יחזקאל

רחוב יחזקאל – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות :

1. מתנגד מפני שהמיקום 700/500 במיקום אוירי

2. מתנגד למזבלה

3. מתנגד למפעלים מזהמים

לעניין מזבלה ופסולת מפעלים מזהמים ראה התייחסות להתנגדות 8 ולהצעת העדכון

התנגדות 81 + 103 + 124 + 125 + 136 + 138 + 140 + 150 –

ועד הפעולה להצלת השכונה הירוקה

התאגדות של תושבים ממתחמים 5,4 ו-5א (השכונה הירוקה)

1. יש לבטל את הקביעות ביחס למתחמי 5,4 ו-5א לאור היעדר שיתוף הציבור.

לדחות את ההתנגדות

תכנית מתאר כוללת הינה תכנית על תחום השיפוט של העיר ולא ניתן להחריג ממנה מתחמים. מהותה הינה התווית חזון תכנוני להתפתחות העיר. למרות האמור לעיל, ראש העיר עם כניסתו לתפקיד ביקש למשוך את התכנית, הוועדה המחוזית לא אישרה את משיכת התכנית אך ניתנה שהות לוועדה המקומית ולצוות המקצועי החדש ללמוד את התכנית לטובת הצעת עדכון לתכנית ומתן מענה להתנגדויות. במסגרת זמן נעשה הליך שיתוף ציבור נוסף אשר כלל כנסים לשיתוף ציבור כמו גם הונגש התוכן של התכנית המופקדת, טענות המתנגדים והצעת העדכון תוך כדי גיבושה באמצעות פלטפורמה אינטרנטית ייחודית.

הצעת העדכון מובאת במועד זה כוללת גיבוש עמדה לאחר הליכים אלו.

2. אין לאפשר גובה גבוה במתחמים 5,4 ו-5א לאור היותם בעלי בנייה נמוכה, זאת על רקע מטרת התכנית לפיה

יש לשמר את המרקם העירוני, המרקם הציבורי, ולשמור על איכות סביבה ושטחים פתוחים. לדעת המתנגדים הגובה הראוי הוא עד 15 קומות המשמר על המצב הנוכחי. כמו כן טוענים לצפיפות ראוי של 20 יח"ד לדונם נטו. בנוסף יש להקטין את מסוף האוטובוסים המתוכנן במסגרת התכנית לאור קשיי התחבורה הקיימים ממילא.

לדחות את ההתנגדות

התכנית המופקדת ביקשה לשמור על הגובה המוגדר בתכניות מפורטות תקפות. בנייה גבוהה יותר תתאפשר לאחר בחינה מעמיקה של מימשק הבינוי מול הבינוי הקיים במסגרת התחדשות עירונית של שיכון עלייה. מעבר לכך הצעת העדכון מבקשת לאפשר גמישות לאזורי התעסוקה עד 30 קומות, אזורים אלו מצויים בשולי העיר, רובה בצמידות לכביש 4.

3. היעדר תכנון תחבורתי – השכונה הירוקה עמוסה ומרבית הרכבים יוצאים ונכנסים דרך דרך כניסה ויציאה

בודדת, מדובר על צווארי בקבוק פקוקים. כבר במצב הקיים ישנם עומסים כבדים וזאת עוד בטרם אוכלסה השכונה בשלמותה. בנוסף, מסופי המתע"ן רחוקים מהשכונה ואינם נותנים מענה לשכונות. כמו כן, יש

להבהיר כי בניגוד לאמור במסמכי התכנית לא קיימת תכנית עתידית לחיבור כביש 451 לכביש 4 בצפון השכונה ולא קיים תכנון להעברת מסילת ברזל לאורך כביש 4. בהיעדר פתרונות תחבורה, ובעיקר חיבור לכביש בינעירוני באיזור, היקפי הבניה מהווים אסון תחבורתי. מבוקש להוסיף חיבור לכביש בינעירוני לשכונה.

לקבל את ההתנגדות

במסגרת הצעת העדכון בפרק התחבורה מבוקש לשוב ולדון בסוגיות אלו. הנגשת תחבורה ציבורית וקישור לכביש 4. על מנת לשפר את נגישות תושבי צפון מערב העיר למערך המטרו מוצע לייצר תחנת נוסעים באזור תחנת המטרו. הקמת תחנת נוסעים נוסף למערך התפעולי תאפשר בעזרת תחבורה ציבורית מזינה קישור טוב של תושבי השכונות הצפון מערביות למערך המטרו. כמו כן יישום דרך צפונית על תוואי 5504, כביש 541, אשר תתחבר בצד המערבי לכביש 4 יאפשר הסטת חלק מתוספת הביקושים לדרך המוצעת ולצמצם את הגדלת זמני העיכוב. לדרך הנ"ל מוצע לייצר מספר חיבורים אשר יאפשרו את חיבור הדרך לפרויקטי הפיתוח. מודגש כי תוואי הדרך המוצג במסמכי התכנית הינו עקרוני בלבד ומוסד התכנון בליווי נציגי משרד התחבורה יאתרו את תוואי הדרך למזעור ככל שניתן את הפגיעה בתושבי הסביבה הסמוכה לתוואי. במסגרת תת"ל 43 א', מוצעת כניסה מצפון לאזור התחמ"ש לתחנת המטרו, יש לתאם מול נתיבי ישראל ומשרד התחבורה כי כניסה זו תורחב לדרך משמעותית שתאפשר ייחוד כניסת רכבים לאזור התעסוקה ולבנייה הנוספת המתוכננת.

a. הערות לסעיפים בעניין תנועה:

4. ס' 4.2.11.2 – התכנית קובעת שיתווספו 1,800 וסה"כ 3,840 יח"ד, ואולם נתון זה אינו מסתדר עם תכנית כס/80/1/א המוסיפה 3,000 יח"ד, כך שלמעשה יהיו 4,800 יח"ד. מדובר בהעמסה על תשתיות קיימות שממילא לא עובדות ושקיבלו ציון F בספירות תנועה של עיריית כפ"ס מתאריך 12/17, דבר היוביל לפגיעה באיכות חיי התושבים בעיקר בבקרים ואחה"צ.

לקבל את ההתנגדות

במסגרת הצעת העדכון נבחנו בשנית כל נתוני הקיבולות והותאמו בין מצב מאושר לתוספת עתידית מבוקשת. למתחם 5 מבוקש בעת הזו להוסיף יח"ד לטובת פינוי בינוי שיכון עליה, ו כ 700 יח"ד עבור מתחם קניאל. ראה טבלת קיבולות בהצעת העדכון. תכנית מפורטת במתחם זה לתוספת יחידות דיור תצטרך להבחן בליווי בדיקת היתכנות תחבורתית. יודגש כי בהצעת העדכון מבוקש לקבע התניות ושלביות למימוש קיבולות יחידות הדיור בד בבד עם התניות תשתית בדגש על תשתית התחבורה, שטחי הציבור והתעסוקה.

5. ס' 8.1 ג – מבדיקה שערכו המתנגדים לא ניתן להרחיב את גודל הנתבים, בכך נותרות היציאות והכניסות צוואר בקבוק וברי כי הוספת יח"ד רק תכביד על המצב הקיים ללא פתרון. הפתרון של המתנגדים הוא שתוואי 541 והחיבור לכביש 541 כולל מחלפון באיזור כביש 4 צריכים להיות תנאי פיתוח.

לקבל את ההתנגדות בחלקה.

ראה התייחסות לעיל

6. הפרדה מפלסית – העירייה מנסה לקדם במשך זמן רב הפרדה מפלסית בטשרניחובסקי ובן יהודה ללא תוצאות. בינוי בקניאל רק יחמיר את בעיית העומס. המתנגדים טוענים שיש לעמוד על הפרדה מפלסית.

לדחות את ההתנגדות

פתרון פיסי, ביצוע הפרדה מפלסית או אחר איננה חלק מתכנית מתאר כוללנית, כל פתרון מוסכם, זה או אחר יקודם במסגרת תכניות לביצוע פרויקטי תשתית

7. ציר תחבורה ציבורית – ציר לוונברג צריך להשתנות ולחזור לציר אנגל, זאת מאחר שרחוב לוונברג צר ואוטובוסים שעוברים בו לא מצליחים לפנות וחוסמים את התנועה ומסכנים עוברי אורח.

לדחות את ההתנגדות

תכנית המתאר מנחה ביחס לצירים ומסלולי תח"צ. סוג התח"צ נתון למשרד התחבורה ולתכנית מפורטת באם נדרשות תשתיות שאינן במסגרת זכויות הדרך הקיימות

8. חנייה – לתכנית אין תכנית חנייה. התכנית תשפיע לרעה על חניות בשכונה 80 העמוסות ממילא.

לדחות את ההתנגדות

תכנית חניה תיעשה במסגרת תכניות מפורטות. ככלל תקני החניה תלויים בתקנות התכנון והבנייה התקף לעת הוצאת היתרי בנייה ובמדיניות הועדה המקומית כפי שתאושר.

9. שאטלים – התכנית אינה מבהירה אם יהיו שאטלים המקשרים בין השכונה הירוקה ובין איזורי ביקוש (כגון תחנות הרכבת).

לדחות את ההתנגדות

תכנית המתאר מתווה עקרונות להנגשת התחבורה הציבורית, קיום מערך שאטלים הינה מדיניות עירונית שאיננה תלויה בתכנית המתאר או תכנית מפורטת.

10. קו מז"ן 4 – מתנגדים לקישור השכונה הירוקה לשכונת עליה ללא פתרונות הולמים לכניסה ויציאה.

11. שבילי אופניים – חסרים שבילי אופניים למסוף LRT בקצה ציר טשרניחובסקי, תחנת רעננה דרום.

לקבל את ההתנגדות

במסגרת הצעת העדכון, מיקום תחנת מטרו מצפון לשכונה מהווה מענה לתחבורה ציבורית לשכונה כלל ותהיה בין השכונה לתחנה קישוריות מספקת. יודגש כי מהלך זה איננו בתחום השיפוט של העיר ודורש שיתוף פעולה עם רשות גובלת. להלן סומן תחום זה בהצעה כאזור לשיתוף פעולה.

12. הרחבת ציר בגין – התכנית אינה מתייחסת להרחבת ציר בגין. תכנית ההרחבה הקיימת להרחיבו ל-3 נתיבים אינה ממומשת. ראוי היה להתייחס להרחבה בתכנית המתאר.

לדחות את ההתנגדות

תכנית המתאר מתווה עקרונות לחתכי הרחוב, היא איננה תכנית מפורטת או מפקיעה. ואיננה מסדירה באופן מפורט את מערך הכבישים בעיר.

13. תיקון תחשיבי שצ"פ וסתירות בין התכניות

14. המתנגדים טוענים שאין לראות בקיר האקוסטי וחומת הפרדה משום "שטח ירוק".

15. מתנגדים לשינוי הייעוד המבוקש ברחוב ספיר בחלקו הצפוני משצ"פ למגורים, זאת מאחר שאין פיצוי בשצ"פ אחר לטובת התושבים כפי שנהוג לעשות עת שמשנים ייעוד של שצ"פ.

לדחות את ההתנגדות

הקיר האקוסטי לא נכלל בתחשיבי השטחים הירוקים ככלל, מתחמים 4, 5 נהנים מעודף גדול (יחסית להוראות התדריך להקצאת שטחי ציבור פתוחים) בשצ"פ. למרות האמור לעיל, לאחר שיקבעו קיבולות עתידיות לתכנית במסגרת מוסד התכנון (וועדה מחוזית) יעודכנו כל מסמכיה בהתאמה לרבות פרוגרמה לשטחי ציבור. יודגש התכנית הכוללת לא משנה ייעוד שצ"פ קיים.

16. המתנגדים מבקשים לתקן את הסתירות בין תשריט תכנית הכוללת לתכנית כס/80/1.א. בכס/80/1.א תא שטח 315 מסומן חלקו מגורים וחלקו תעסוקה ואילו בתכנית המתאר כולו מגורים. כמו כן, בתכנית הכוללת הגבול המערבי של מתחם 5 מוגדר "תעסוקה ותעשייה" ואילו בכס/80/1.א הוא מוגדר "תעסוקה וחקלאות".

לקבל את ההתנגדות חלקית

חלק מהסתירות בתשריט הן אכן טעויות סופר אותן מבוקש לתקן, ראה הצעת העדכון. מבוקש כי השטח בייעוד חקלאות, שארית בין תחום השכונה לכביש 4 יאפשר בנייה של תעסוקה הנדרשת לאיזונה הכלכלי של העיר.

17. יש לבטל את ההוראה המאפשרת לתכנית המתאר לבטל תכניות קיימות, היות שמדובר בקביעה שרירותית ושאינה מידתית.

לדחות את ההתנגדות

אין הוראות המאפשרת לתכנית המתאר לבטל תכניות תקפות. סעי' 1.6 עוסק בתכניות מפורטות ולא בתכנית הכוללת במסגרת חוק התכנון והבנייה. ללא קשר לתכנית הכוללת ניתן באמצעות תכנית בניין עיר מפורטת, להחליף לשנות או לבטל תכנית מפורטת קודמת, הכל בהתאם להליכי התכנית בחוק ובכפוף לתכנית המתאר הכוללת לכשתאושר

18. הגדלת מוסדות ציבוריים בהתאם לגידול דמוגרפי של השכונה.

לדחות את ההתנגדות

לעניין מענים פרוגרמטיים ראו התנגדות 10.

19. חוסר התייחסות לשטחים צמודים השייכים לעיריית רעננה שהם בעלי השפעה עתידית על פיתוח התכנית. זאת בהמשך להתנגדות מהנדסת העיר לפיה נדרש לקחת בחשבון הרחבה של שטח העיר.

לקבל את ההתנגדות

מצפון לעיר בשטחי רעננה והמועצה אזורית דרום השרון יקודם דיפו ותחנת נוסעים למטרו, הצעת העדכון למסמכי התכנית מבקשת לסמן את תחום ההשפעה של תחנה זו כמקור חשוב למתן קישוריות לתחבורה ציבורית והולכי רגל לשכונה, ולפיכך נדרש לייצר קישוריות בין מתחם התחנה ושכונת כס/80.

20. התנגדות לסיווג אזור התעשיה של קניאל כאזור להתחדשות עירונית – איזור קניאל הוא אזור מיועד לתעשיה, משכך על מנת לבנות בו מגורים נדרש שינוי ייעוד ולא ניתן לקרוא לכך התחדשות עירונית. לא מדובר בהתחדשות עירונית, שפירושה הוא חידוש מרקמים עירוניים קיימים בכך שניתנת להם אפשרות להגדיל את הפיתוח בהם אלא בהפיכת איזור תעשיה למגורים. גיבוי לעמדה זו ניתן למצוא גם בהתנגדות מהנדסת העיר.

לדחות את ההתנגדות

מתחם משנה 5' הוא מתחם תעסוקה קניאל אשר לא מוגדר להתחדשות עירונית. תכנון למגורים ולתעסוקה בשטחי "קניאל", כולל שינוי ייעוד של חלק מהשטח מיעוד תעסוקה למגורים, באופן שישמור על קשר של המגורים לשטחים פתוחים מצפון, זאת יעשה בתכנית מפורטת. יודגש כי הצעת העדכון לתכנית מבקשת להוריד את קיבולת יחידות הדיור שקודמה עבור תכנית זו.

21. הפרוגרמה לצרכי ציבור סותרת את מדיניות מערכת החינוך – מדיניות עיצוב מערכת החינוך מלאת בעיות אקוטיות נמצאת על סף שינוי. זאת עקב מספר טעמים: הראשון ההנחה של התכנית שאינטגרציה היא קו מנחה שגויה לאור העובדה כי אין פערים אמיתיים בין השכונות; שנית, פיתוח העיר מעלה קושי לעניין אופן השינוע של תלמידים אל מוסדות המצויים במרחב רק מהם ושלישית, הקמת 3-4 חטיבות חדשות וכ-3 תיכונים חדשים יאפשר לעיר הזדמנות לשנות את מע' החינוך למערכת מתקדמת באמצעות תפיסות פדגוגיות עכשוויות. למעשה, המתנגדים טוענים כי הקמת בתי ספר באזורים מסוימים תוך דגש על אינטגרציה היא הסתכלות שגויה, כל זאת תוך הבנה ששינוע התלמידים הוא מורכב ומקשה על ההורים ועל העירייה. עוד מודגש כי הקביעה לפיה פיתרון למערכת חינוך יהיה רק מצפון לרחוב בן יהודה שגויה, לאור הציפייה להרחבת שטח העיר בעיקר בכיוון מערב. כמו כן, טוענים המתנגדים שיש לתת מענה תחבורתי למערכת החינוך תחבורה בצורת תחבורה ציבורית הולמת ושבילי אופניים.

לדחות את ההתנגדות

צורכי הגידול של מוסדות ציבור בשכונות אלו הובאו בחשבון בעדכון הפרוגרמה בהתאם לגידול הדמוגרפי הצפוי בהן אשר כוללים תוספת של מעונות יום, גני ילדים ושני בתי ספר יסודיים + תחנה לבריאות המשפחה, מרפאה שכונתית, אולם ספורט, מועדון נוער ואודיטוריום נכון למועד ההפקדה.

לאחר שיקבעו השינויים הנדרשים בתכנית תיגדרש בחינה ועדכון של נספח הפרוגרמה לתכנית. עדכון הפרוגרמה לצרכי ציבור נעשתה בתיאום על מדיניות מערכת החינוך העירונית אשר שונתה מאז הוכנה תוכנית המתאר במקורה ולכן לא נמצאת בסתירה. יודגש כי תכנית אב לחינוך איננה חלק מתכנית מתאר כוללת, חשוב במסגרת הוראות התכנית לאפשר לוועדה המקומית כלים גמישים להקצאת שטחי ציבור ללא חיבור ישיר לתכנית אב זו או אחרת אשר משתנות בהתאם לתקופה.

שינוע התלמידים למוסדות החינוך העל יסודיים הוא כורח המציאות נוכח אי הימצאותם של רזרבות קרקעיות גדולות הנדרשות להקמת קריות חינוך חדשות במרקם הבנוי של העיר. הרחבת הפיתוח של כפר סבא איננה בעיקרה לכיוון מערב אלא לכיוון צפון (מתחם בן יהודה ומתחם צפון מזרח שהם השכונות החדשות המתוכננות ובהן ימוקמו קריות חינוך החדשות בשל הימצאותם של שטחי קרקע רזרבית מספיק גדולים להקמת קריות חינוך אלו.

מענה תחבורתי בשבילי אופניים ותח"צ – ראה גם מענה להתנגדות 8.

שימור ופיתוח הרשת הירוקה בעיר והרחבתה למתחמים חדשים הם בין עיקרי התכנית וההנחיה ביחס לרשת הירוקה מופיעה בכל מתחם ומתחם ובמסמכי התכנית הגראפיים כמו גם הודגשה בהצעת העדכון לתכנית. באשר לתח"צ – אמצעי תחבורה מגוונים מצויים בתכנון וכוללים שאטלים, מטר/רק"ל ורכבת. הם יהוו תשתית תנועה מרכזית בעיר לשנים הקרובות ויחליפו חלק מהנסועה הפרטית.

22. היעדר הפרדה בין אזורי תעשייה לשכונת מגורים – המתנגדים טוענים שיש להפריד בין השכונות הירוקות ושכונת קניאל לאיזור התעשייה הצמוד אליהן, דבר שנהוג מבחינה תכנונית. זאת במיוחד על רקע של העובדה שהתנועה לאיזור התעשייה תעבור דרכם ותהווה עומס נוסף וכן תסכן את תושבי השכונה, ובעיקר את ילדיה.

לדחות את ההתנגדות

הואיל ומדובר על איזור תעסוקה 1 – ראו סעיף 4.2.12.3 (5) – שבו ישנו איסור מוחלט על כל פליטה מחוץ לאיזור המגרש הרי שאין סיבה תכנונית להפרדה הכרחית ובכל מקרה תדרש כניסה נוספת לאזור זה ישירות מדרך 4, באמצעות תת"ל 43' המקודמת במשרד התחבורה.. ראה התייחסות הצעת העדכון לחשיבותם לש אזורי התעסוקה בעיר.

התנגדות 82 - אבישי אוחנה

רחוב יונה וולך 3 בשכונת אליעזר

1. הואיל ומדיניות החינוך של העירייה היא אינטגרציה המאפשרת לרשום ילדים בכל בית ספר צפויים לנסוע כמות גדולה של אנשים מרחבי העיר כל היום לקריית החינוך החדשה במתחם 6 בו אמורים לקום 6 בתי ספר על יסודיים. תופעת הסעות התלמידים גורמת לעומס רב, ואיזורים מסוימים מצויים ב"עוצר תחבורתי" בשעות תחילה וסיום של בתי הספר. התכנית אמורה להתייחס לסוגיה זו באופן רציני ועמוק ולהציע פתרונות ולא להסתפק באמירה כללית שהשינוע יעשה באמצעות התחבורה הציבורית הקיימת. עוד מבהיר המתנגד שהסקר שמובא בסעיף 1.2ב. אינו מייצג את המצב, שהרי כל שהוא בחן זה דרכי הגישה אל העיר ואין נושא זה קשור לעומס הפנים עירי הנוצר כתוצאה מההסעות.

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות לנושאי התחבורה בהצעת העדכון ומענים קודמים. יודגש כי תכנית מתאר כוללנית לא מציעה פתרונות מפורטים העוסקים בנוהל פרטני של הסעות קווי התחבורה הציבורית והסדרי תנועה.

2. אפשרות בניה גבוהה בצמוד לשכונת אליעזר הנמוכה פוגעת במקום השכונה, באופיה וכן בשווי הנכסים שהרי אין וודאות כי תכניות מפורטות בעתיד ייקחו בחשבון את אופי השכונה. לכן נדרש תכנון שיאפשר לשכונה לשמור על ציביונה הנמוך והכפרי.

לקבל את ההתנגדות חלקית

במסגרת הצעת העדכון לתכנית מוצע, בתחום מתחם 6 מובלעת קרקע לתכנון בדרום מזרח שכונת אליעזר. מובלעת זו מבוקש לסמן ביעוד מוכלל מגורים, בשונה מעירוב השימושים ביתר תחום תכנון המתחם. כמו כן בתבנית הבנייה מבוקש לסמן מובלעת זו כצמודת קרקע בהתאם לציביון לשכונה.

התנגדות 83 - אברהם נאנס

יש לבטל את התכנית לאור העובדה כי התכנית שאושרה בוועדה המקומית אינה זו שהוגשה לוועדה המחוזית.

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות במענים קודמים להליכים שהתקיימו ממועד הפקדה ועד היום

התנגדות 87 - חרס ערן אלכסנדר

רח' עמק איילון 8 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות :

1. מתנגד למזבלה

לדחות את ההתנגדות

ראה מענה להתנגדות 1,4,1 והצעת העדכון לתכנית . יודגש כי האמור בתחנת מעבר לפסולת יבשה

2. מתנגד לייצור חשמל

לדחות את ההתנגדות

בהתאם לסעיף 5.1.3 הקמת תחמ"ש באיזור מחלף אייל על מנת לענות על הצורך באספקת חשמל באיזור צפון מזרח העיר. התחמ"ש מחוץ לגבולות העיר ובאחריות חח"י ואינה תלויה/קשורה בתכנית הכוללנית. ככל והאמור בהתנגדות התייחס לתחנת הכוח בגז טבעי, הרי שהוועדה המקומית הגישה את התנגדותה לתת"ל.

3. מתנגד לתעשייה מזוהמת

לדחות את ההתנגדות

ראה מענה להתנגדות 8

התנגדות 89 - אייל יעבץ ואח'

מרחוב עלי מוהר 4 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות :

1. מתנגד לבניה מרובה

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות לקיבולות וצפיפות במענים קודמים והצעת העדכון

2. מתנגד לריבוי פקקי תנועה

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות לנושא התחבורה במענים קודמים ובהצעת העדכון

3. דורש שיבנה תיכון בשכונה הירוקה

לדחות את ההתנגדות

תכנית המתאר איננה מסמנת שימושי קרקע פרטניים למוסדות חינוך. הקמתם של בתי הספר נעשית בהתאם למדיניות חינוך בעיר.

4. חסרים מבני חינוך במספרים הולמים לאיכלוס הכבד

לקבל את ההתנגדות חלקית

ראה מענים לעניין שטחי ציבור כלל עירוניים בשטחים חדשים לבנייה, צפון בן יהודה ומזרח העיר

5. מתנגד לאזור תעשייה 2

לדחות את ההתנגדות

ראה מענה להתנגדות 8

התנגדות 98 – יצחק בן אשר – חסרה

התנגדות 99 - ברק איתן

רחוב עמק עירון 7 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות :

1. מתנגד לתחנת שינוע/איסוף פסולת
2. מתנגד להקמת תחנת כח מכל סוג שהוא
3. מתנגד להגדלת נפח התנועה בצירים קיימים

לדחות את ההתנגדות

ראה מענה להתנגדות 8 , 89 ואחרות

התנגדות 100 – עו"ד רפאל מלמן - בשם שירותי בריאות כללית

שירותי בריאות כללית היא בעלים של בית החולים מאיר המצוי בעיר

כללית מקדמת תכנית מפורטת להרחבת בית החולים מאיר על שטח החניה שצמוד לו (תכנית 405-0105577) התכנית הועברה לוועדה המחוזית. מאחר ששתי התוכניות מצויות בשלב הכנה יש למנוע סתירה ביניהן, בייחוד לאור העובדה כי יש ביניהן היררכיה בהתאם לסעיף 1.6. ס' 4.2.10.2 לתכנית המתאר אינו תואם את התכנית המפורטת. לפי תכנית המתאר מתוכננת הרחבה של 71,500 מ"ר עיקרי ושירות, בזמן שבתכנית המפורטת מדובר על 75,000 מ"ר עיקרי + 22,400 מ"ר שירות. חוסר בהירות נוספת היא בגובה הבנייה התכנית המפורטת בסעיף 5 קובעת 15-18 קומות. ואולם, סעיף 4.1.7, אשר מפנה לתשריט עיצוב עירוני, אינו מבהיר מהו גובה הבניה שניתן לבנות – אם זה ציר טשרניחובסקי אז זה 12 קומות ואם זה מוסד/שב"צ אין ציון מספר קומות. המתנגדת מבהירה כי אכן סעיף 4.2.10.3 קובע שהבניה תהיה לפי תכנית מפורטת, אך מבקשת להבהיר האם כך גם לגבי גובה הבניה. מתבקש שתעשה התאמה בין שתי התכניות למנוע אי בהירות ובלבול בעתיד.

התכנית האמורה לעיל לא קודמה נכון למועד זה. לאור חלוף הזמן מבוקש כי שירותי בריאות כללית יתאמו מחדש את הצרכים של בית חולים מאיר לעתיד, עדכון תכנית המתאר תעשה בהתאמה לאחר הסכמות מול הוועדה המקומית.

התנגדות 101 + 165 – עו"ד מידן שוקר – בשם ברק קינן

מתנגד לא הבהיר היכן גר

בשכונה הירוקה 60 אין מספיק שטחים ירוקים – היות ששטח המיגון כלפי כביש 4 נחשב כשצ"פ – למרות שבפעול אינו משמש לכך. לפיכך מבוקש לאשר כי השטח הפתוח שנותר יהיה ברובו שצ"פ המשרת שב"צ בהיקף מינמאלי, בשל מיעוט שטחי שצ"פ בשכונה 60.

לדחות את ההתנגדות

במתחם 4 בו נמצאת כס60 יש 182 דונם שצ"פ, ע"פ נתוני GIS כפ"ס ולאחר ניתוח של יועץ הנוף לתכנית. (ע"פ התדריך להקצאת שטחים פתוחים נדרשים 75 דונם). שטח הרצועה הירוקה לאורך כביש 4 – כ-50 דונם. גם אם לא מונים אותה במניין השצ"פים האפקטיביים המתחם כולל די שצ"פ

התנגדות 107 – דוד שטרית – חסרה

התנגדות 108 - דני שפיר ואח'

רחוב סמטת אביבים 8

1. היקף וצפיפות מתחם 1 ומתחם משנה 1א' אינם תואמים את התשתיות הקיימות בשכונה ושיש להפחית את גובה הבניה ל ק+5+ג, וכן שיש להגביל בניה רוויה מבנייה רוויה קיימת ומבתים פרטיים עקב פגיעה באיכות חיים, אוויר ואור שמש בשכונות קיימות.

לדחות את ההתנגדות

ראה מענה להתנגדות 8 ונוספות לעניין צפיפות

2. תשתיות תחבורה – תוספת יח"ד צפויה להוסיף 5000-6000 רכבים בעיר הוותיקה שכבר היום סובלת מעומס רב בשעות היום וממצוקת חניה קשה, כמו כן מדובר באיזור שמעניק שירותים לכל העיר וכן לאיזור בכללותו. הרחבת האיזור ובניה רוויה בו תחריף את הבעיות ללא פיתרון לעומס שהרי מדובר במערכת כבישים שאינה ניתנת לשינוי או הרחבה. עוד מובהר שרק יציאה מהעיר הוותיקה לכביש 4 לוקחת כ-30-40 דקות. דבר שאינו סביר. כמו כן מודגש כי אין תחלופה תחבורתית ראויה לרכב לאור העובדה שאין תחבורה ציבורית יעילה לתחנות הרכבת, וכן החניונים של התחנות עמוסים, עוד מודגש כי אין דיי התייחסות לשבילי אופניים.

לדחות את ההתנגדות

ראו מענים קודמים לנושאי תחבורה. יודגש כי הצעת העדכון מבוססת על קידומה של תכנית תת"ל 101 ב. מרכז העיר כפר סבא עתיד להיות משורת על ידי 5 תחנות מטר. להן מוצע להוסיף מערכות משלימות של תחבורה ציבורית, שבילי אופניים ועוד.

3. שירותים עירוניים, ממשלתיים ושירותי רפואה – על רקע גידול האוכלוסייה הצפוי בעיר הוותיקה התכנית אינה מתייחסת לגידול הצפוי בשירותים ממשלתיים שונים שכבר עתה עמוסים וכן אינה מתייחסת באופן מספק לשירותי רפואה בשכונה הוותיקה שגם הם עמוסים.

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות קודמת לנושא שטחי הציבור בעיר. למרות האמור לעיל יודגש כי יש לעדכן בהוראות התכנית הוראות המעניקות גמישות לתכנון מערוב שימושים ציבורים.

4. שטחי ציבור – זהה להתנגדות 53 ו-54 - נעמי טמיר.

ראה התייחסות בהתנגדות 53

5. תשתיות וביוב – תכנית המתאר אינה מתייחסת לשאלה האם קווי הביוב הקיימים (שתוקנו עקב עתירה לבית משפט) יוכלו לתמוך בגידול הצפוי באוכלוסייה כאשר הגידול נתמך ע"י תשתית ביוב קיימת, כמו כן

לא מובהר אם מט"ש הוד השרון, המצוי בקצה גבול הקיבולת שלו ומהווה מטרד ריח, מסוגל לקלוט שפכים בכמות גדולה של כ-50% לאור גידול האוכלוסיה.

לדחות את ההתנגדות

התכנית מתייחסת באופן מפורש לסוגיות של ביוב, כפי שמובהר בסעיף 5.1.4 לתכנית ובהתאם לנספח הביוב שצורף לתכנית. כמו כן התכנית קובעת הוראות באופן ספציפי למט"ש, בסעיף 5.1.4 (10). יודגש כי עדכון הקיבולות של תכנית המתאר יידרש עדכון של כל נספחי התשתיות לרבות נספח הביוב.

התנגדות 110 - דרור לוי

רחוב הר כנען 3 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

1. מתנגד לאתר פינוי פסולת בצמוד לבתים שלנו.
2. מתנגד לאיזור תעסוקה 2.
3. חושש מירידת ערך הנכס.
4. חושש לאיכות חיים.
5. מתנגד לבניה לגובה.

ראה התייחסות לנושאים במענים קודמים

להפוך את מתחם משנה 3 לתעסוקה 1 – ראו התנגדות 8

צפיפות עתידית – ראו התנגדות 8

תחנת פסולת באיזור קפלן – ראו התנגדות 8, 14

התנגדות 111 - זהבי קאופמן

רחוב דבורה הנביאה 25 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

לא ייתכן שכל הנוף הירוק ימחק למען צורך נדל"ני.

לקבל את ההתנגדות חלקית

התכנית המופקדת וגם הצעת העדכון שמות דגש רב על שטחי הציבור הפתוחים ואיכות השטחים הירוקים בעיר. ראה הצעת העדכון לעניין הרשת הירוקה והדגשת חשיבות השטחים הפתוחים בתכנית.

התנגדות 115 + 145 - יהודה בן דרור

רחוב עמק דותן 10 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

1. פסק זמן קצר על הודעה.
2. לא רוצים ריחות רעים וזיהום אוויר.
3. עומס תחבורתי.
4. סותם כניסה ראשית.
5. שינוי אופי השכונה, בינוי מאוד גבוה.

לדחות את ההתנגדות

ראה מענה להתנגדויות קודמות

- להפוך את מתחם משנה 3 לתעסוקה 1 – ראו התנגדות 8
- צפיפות עתידית – ראו התנגדות 8
- תחנת פסולת באיזור קפלן – ראו התנגדות 1, 14, 8.

לעניין גבהי הבנייה – ראה הצעת העדכון

התנגדות 117 - יוסי סדבון

רחוב מורדי הגטאות 32

1. התכנית אינה נותנת מענה לשיפור יחס שטחי תעסוקה לשטחי מגורים.

לקבל את ההתנגדות

עיריית כפר סבא סובלת ממחסור בשטחי תעסוקה המקשים על שמירה על איזון תקציבי ומהווה חסם לפיתוח העיירה של יעד האוכלוסיה המוצע בתכנית המתאר. על מנת לעמוד ביעדים של התחדשות העיר, פיתוח מעורב שימושים לצד המטרו, וחיזוק מעמדה הכלכלי בדומה לערי הסביבה, נדרש כי תכנית המתאר תציג יעד של **לפחות 4 מיליון מטר** תעסוקה נוספים בעיר. רק שלביות נכונה וראויה בין יחידות דיור למימוש תעסוקה ייתן את המענה הנדרש לעתידה של העיר.

2. לא היה שיתוף ציבור מספק לתכנית.

לקבל את ההתנגדות חלקית

במהלך השנה שניתנה לוועדה המקומית בשנת 2019, נעשה שיתוף ציבור נוסף בכלים שונים, כגון כנסים, פגישות, ופלטפורמה אינטרנטית אשר פעלה להנגשת המידע לציבור והצפת הדילמות השונות שעלו במסגרת ההתנגדויות. הצעת העדכון של הצוות המקצועי מבוססת על תהליכים אלו.

3. עקב הדחת ראש העיר הקודם על רקע פרשיית שחיתות יש לחייב את החזרת התכנית לוועדה המקומית.

דיון נוסף לבקשת עיריית כפר סבא התקיים ביום ה' 10.2.2019 בה הובאה בקשת עיריית כפר סבא למשוך את התכנית ולהכניסה למסלול עבודה מחדש לאור העובדה כי במהלך עשייתה והפקדתה אירעו תהליכים אשר פגמו באמון הציבור בתכנית ועוררו סערה ציבורית. הועדה המחוזית סברה כי אין זה נכון למשוך את התכנית אך החליטה לתת שהות של 6 חודשים לצורך למידה התכנית וההתנגדויות על ידי צוות המקצועי והוועדה המקומית לצורך גיבוש עמדה מושכלת.

התנגדות 119 - יצחק ושרון סלע

רחוב דבורה הנביאה 15

1. אי עמידה במטרות התכנית – טוענים שמטרות התכנית של שימור המרקם העירוני שיפור של איכות סביבה (ס' 2.1) ובניה מתונה לגובה, עיבוי הבניה הקיימת (ס' 2.2) לא מתקיימת לאור בניה בשכונות החדשות בגובה של 22-9 קומות לפי ס' 3.1.4.3. בניה בגובה אינה מתחשבת באופי השכונות הוותיקות ופוגעת באיכות חייהם. את הצורך של הרחבת העיר ניתן לקיים גם באמצעות בניה בגובה הבנייה הקיים שימנע פגיעה בתושבים.

לדחות את ההתנגדות

ראה הצעת העדכון לגבהים המוצעים ולנספח העיצוב העירוני.

2. כיתור וחסימת המרחב והנוף הקיים – אישור הבניה בגוש 7532 שמצפון לשטח המתנגדים תגרום לכיתור מוחלט של ביתו (המצוי על קו הגוש ממש) של השכונה ושל בית המתנגדים ותחסום את המרחב והנוף הכפרי הפתוח ובכך תפגע בו, בשכונה ובערך הנכס, המתנגדים בחרו לחיות באיזור כפרי ולא בלב העיר.

לקבל את ההתנגדות חלקית

ראה הצעת העדכון לנספח הגבהים, בתחום צפון קפלן מבוקש להסיר את רוצעת החיגור הגבוהה ולסמן בנייה מרקמית נמוכה/בינונית

3. מגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה ומפגעי רעש – המתנגדים טוענים שהתכנית אינה לוקחת בחשבון את מסדרון הטיסה החדש במסלול 21-03 אשר מייצר רעש ואשר תחתיו עתידה להיבנות שכונה בחלקה 7532. המסלול עתיד להיות הגבלה בגין בניה לגובה, רעש ומזעור סכנת ציפורים בהתאם לתמ"א/2/4.

4. יש להגדיר את גוש 7532 כ"טבע עירוני" וליצור מסדרון אקולוגי הממשיך מיער קפלן; להגביל את הבנייה למרחק של כ-10 מ' מקו הבתים הפרטיים וכן להגדיר את הצורך בבניה אקוסטית להקטנת הרעש הצפוי משימוש במסלול GNSS-21.

לדחות את ההתנגדות

על שטח התכנית לא חלות מגבלות טיסה המונעות את פיתוח המתחם או מגבלות מהתמ"א. לעניין המסדרון האקולוגי בהתאם להנחיית הועדה המחוזית הותר מסדרון אקולוגי, בו "צוואר הבקבוק" ברוחב מינימלי של 300 מטר. ראה התייחסות נוספת לתכנון גובל למסדרון האקולוגי בהצעת העדכון.

5. איכות סביבה בתחום משנה 3א' – בית המתנגדים הוא במרחק של 1,500 מ"ר ממתחם כ"ס/50. בתאם לס' 4.2.8.3 מוצע כי תקום תחנת מעבר לפסולת ודיפו באיזור זה. תחנה זו תפגע במתנגדים עצמם ובנכס שבבעלותם. לאור זאת מתבקש לשנות לתעסוקה 1.

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות במענה להתנגדות 8

התנגדות 120 - יצחק מנהיימר ואח'

מתנגד מרחוב עמק חפר 10

המתנגד טוען נגד איזור תעסוקה 2 בגוש 7605. מדבור בגוש שצמוד לאיזור מגורים ובית ספר ומסכן את התושבים. המתנגד מבהיר כי כפ"ס סובלת ממפגעי ריח אשר גם כיום ישנו קושי לטפל בהם וודאי שהדבר יחריף את הבעיה. כמו כן, בכפ"ס ישנם הרבה שטחי תעסוקה 2 ומעט תעסוקה 1, בכך הדבר מונע כניסה של הייטק ופיננסים לעיר, כמו כן, צמצום איזור תעסוקה 2 לטובת תעסוקה 1 יגדיל את שטחי התעסוקה ביחס לתשלום ארנונה. לבסוף מובהר שהאוכלוסייה בכפ"ס היא בדירוג 8 ורבים אקדמאיים ובעלי מקצועות חופשיים דבר התואם לתעסוקה 1, כמו כן הדבר יעודד תושבים לעבוד קרוב לבית וימנע עומסים בכביש.

לדחות את ההתנגדות ראה מענה להתנגדות 8 ונוספות

התנגדות 122 + 192 – מנהל הדיור הממשלתי, משטרת ישראל, ע"י ערן הראל

בתחום התכנית שני נכסים בסמכות מינהל הדיור הממשלתי במשרד האוצר שעלולים להיפגע מהתכנית :

1. **תחנת משטרת כפר סבא גוש 6427 חלקה 120** – שטח התחנה לפי תכנית כס/1/22 מיועד למבני ציבור. על פי התכנית, משתנה האזור לאזור משולב של מבני ציבור ותעסוקה הכוללת העצמת זכויות לגובה של 22 קומות + גג. בחזית הצפונית של תחנת המשטרה מסומנת חזית מסחרית על ציר טשרנחובסקי. האזור עומד לשנות את אופיו באופן שאינו תואם שימוש תחנת משטרה ובכל זאת אין כל התייחסות בתכנית לתחנה. מבקשים להוסיף:

- a. ציון מיקומה של המשטרה במתחם/ בתכנית.
- b. אופן שילובה של התחנה בסביבתה ולשימושים הנוספים בסביבה.
- c. התייחסות לדרכי הגישה למשטרה לשמירת הנגישות אליה.

לדחות את ההתנגדות

אף כי קיים סימבול למבנה לצרכי חירום והצלה, תשריט התכנית לא מסמן מיקומם של מוסדות ברזולוציה הזו ושני המוסדות הללו גם לא מצויינים בקומפילציה המוכללת של מצב קיים/מאושר, כך שברור שהתכנית לא קובעת שינוי ביחס אליהם, אלא רק מוסיפה שימושים מותרים בתא השטח שבו הן נמצאות. יודגש כי במיקום תחנת המשטרה היום מקודמת תכנית להעצמת הזכויות מתוך מטרה לבנות קריית ממשלה, אשר שימושי תחנת המשטרה משתלבים בה ככל שיוחלט על ידי גורמי המדינה שיעסקו בתכנון המפורט לה.

הסוגיות שהועלו בהתנגדות יידונו במסגרת תכנית מפורטת לכשתערך כזו.

2. **תחנת כיבוי אש כפר סבא, גוש 6429 חלקה 174** התחנה מצויה על פי תכנית כס/2/46 ביעוד למבני ציבור. תכנית המתאר משנה את האזור ליעוד מגורים ב' בו מותרים מוסדות ציבור כשימוש משני. בחזית הדרומית של שטח תחנת הכיבוי מסומנת חזית מסחרית לרחוב טשרנחובסקי. אין בתכנית כל התייחסות למתחם חירום והצלה, צרכי תחנת הכיבוי ואופן שילובה עם הסביבה. גם – הפרוגרמה לשטחי ציבור המלווה את תכנית המתאר, השטח הקיים לתחנת מכבי אש ומד"א לצידה אינו תואם את צרכיה של כפר סבא וסביבותיה. תכנית המתאר לא מתייחסת לכך. ומבקשים להוסיף:

- a. ציון מיקומה של תחנת כיבוי האש
- b. אופן שילובה של תחנת הכיבוי בסביבתה על רקע השינויים המתוכננים ביעודים בשימושים בסביבה זו.
- c. התייחסות למחסור הקיים בשטח שאינו תואם את צרכי העיר כפי שמוזכר בפרוגרמה לצרכי ציבור
- d. התייחסות לדרכי הגישה לתחנת הכיבוי באופן שישמור את הנגישות אליה.

לדחות את ההתנגדות

ראה מענה לסעיף א. הסוגיות שהועלו אינן ברזולוציה של תכנית המתאר וידונו במסגרת תכניות מפורטות. יודגש כי התכנית איננה משנה מצב קיים ומאושר, כפי שפורט במענה להתנגדויות נוספות.

התנגדות 123 - כפיר חוג'ה רן

מתנגד מרחוב עמק החולה 1

1. נספח חשמל – לא הובאו סימוכין לפיהם חברת החשמל עתידה לבנות את התשתיות המופיעות בתכנית, לדוגמא תחמ"ש אייל שטרם הוקמה. נוסף על כך הנספח מטיל את האחריות לאספקת 80MVA מבלי שברור את תחמ"ש יכולה להתרחב ולאפשר כמות זו.
2. 16,700 בתי אב מתוכננים להיות מוזנים משני פנוי בתחמ"ש עתיר ידע: א) לא ברור הנספח לוקח בחשבון העמסה של 100 אחוז על שנאי כשברור שאחוז העמסה כזה מנוגד למדיניות חברת החשמל ורשות החשמל ו-ב) איזור העסוקה בעתיר ידע מוערך כצורך חשמל של 20MVA, ואולם האחריות להספקת כמות זו מועברת לידיד תחמ"ש אייל שטרם הוקם בתוך ה-80MVA וזאת כאמור כאשר לא ברור אם יש יכולת ייצור. כמו כן בתכנית לא מופיעים קווי חלוקה (למתח גבוה) מתחנת אייל לאיזור התעסוקה בעתיר ידע.

לדחות את ההתנגדות

התכנית קובעת יעדים עתידיים לפיתוח העיר עד לשנת 2040 (העדכני), מתוך כך התכנית מתווה את צרכי החשמל כפי שאלו נקבעו בסיוע יועצי החשמל של התכנית. יודגש כי לאור הצעת העדכון ולאחר שיקבעו הקיבולות יעדכנו כל נספחי התשתיות לרבות נספח החשמל.

התנגדות 126 - משה אמסל

רחוב חגי 11

1. העומס התחבורתי הצפוי על צירי תחבורה קיימים מנתב את התנועה מהשכונה החדשה אינם ערוכים לגידול המתוכנן במספר התושבים.
2. איזור תעשייה יגרמו למטרדי ריח וכן לפגיעה באיכות חיים.
3. מתנגד לאחסון פסולת אורגנית קרוב למגורים.

ראו מענה להתנגדות 8

תחנת פסולת באיזור קפלן – ראו התנגדות 1, 14

התנגדות 129 - ברוריה רחימא

רח' עמק דותן 10 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:
זיהום אוויר

לדחות את ההתנגדות

(ראה גם התנגדות 8) נספח איכות הסביבה מגדיר באופן מפורש מהי רמת ההפרעה האפשרית באיזור תעסוקה 2, כך שיש למזער ככל הניתן את הפגיעה וכן ההפרעה לא תעבור את גבול האיזור.

התנגדות 130 - סימון תורתי

רחק עמק חרוד 6 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

1. בנייה של איזור תעשייה מזהם
2. תעסוקה 2 כ"ס 50 רק תעסוקה 1
3. תחנת כח
4. אבקש העברה בניה לגובה 7 קומות

מדוע איזור תעשייה לא יכול להיות מסווג 1?

5.

ראו מענה להתנגדות 8

תחנת פסולת באיזור קפלן – ראו התנגדות 1, 14

התנגדות 132 - עדי גרפינקל

סמטת השחף 7 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

1. ריחות
2. זיהום אוויר
3. עומסי תנועה
4. מתנגדת לתחנת מעבר לפסולת במתחם משנה 3 כ"ס 50

ראו מענה להתנגדות 8

תחנת פסולת באיזור קפלן – ראו התנגדות 1, 14

התנגדות 137 + 186 – עו"ד רועי נחום – בשם נחום מיזמים בע"מ

לא מובהר היכן זכויות המתנגדת

1. ציר טשרניחובסקי – צד מערב: כאשר הרח"ק מוגדר 1 הדבר אינו מאפשר את הבניה בהתאם לס' 4.2.9.3 מאחר שמתחם 4 מורג מהגובה המותר ביתר המתחם.
2. ציר טשרניחובסקי – צד מזרח: בהוראות התכנית ביחס לצד המזרחי אין הפניה לנספח החתכים, ומכאן שלא ברור מהו הגובה בהתאם ללשון התכנית. בזמן שברי שכוונת התכנית היא ק+9+ג.
3. גובה הבניה לאורך ציר טשרניחובסקי – נאמר על ידי העירייה שרחוב טשרניחובסקי מצפון לרחוב לילנבלום תותר בניה נמוכה בלבד. הדבר אינו תואם את תכנית המתאר ואת המצב בפועל לפיו ישנם בניינים בבנייה רוויה באיזור וכן את העובדה שבמרכז העיר ובצמוד לאיזור זה ישנה בניה של 225 קומות. על כן מבוקש להבהיר בסעיף 4.2.9.3 (3) כי לאורך כל ציר טשרניחובסקי תתאפשר בניה לגובה "גובה בניה לאורך טשרניחובסקי כולו בהתאם... חתכים", כדי למנוע אי בהירות ופרשנות סובייקטיבית של התכנית.

לקבל את ההתנגדות חלקית

במסגרת הצעת העדכון בנספח העיצוב העירוני מבוקש לסמן לאורך הציר בנייה בגבהים שונים. הציר מאופיין שונה בין צידו הצפוני לדרומי. כמו כן יוכן מסמך מדיניות לציר טשרניחובסקי לקביעה מפורטת יותר של אופיו, המוקדים שלאורכו, שבילי אופניים וכיוצ"ב. זוהי איננה סוגיה לרמת פירוט של תכנית המתאר.

התנגדות 141 - פדרו בטשטיין ואח'

רחוב שיינפיין 4 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

1. לא לאפשר בניה בשכונות הירוקות לפני חיבור לכביש 4
2. חסרות פתורות תשתית, בייחוד מערכות חשמליות שהן על קצה גבול תכנוני, הגדלה של כ-50 אלף תושבים אינה סבירה בתשתית קיימת.
3. מתחם 3 צפוי לגדול בכ-10 אלף איש ללא פיתרון תחבורתי. יהיה אסון תחבורתי.

תחבורה – ראו התנגדות 8

התניות פיתוח – ראו התנגדות 81

חשמל – ראו התנגדות 123

התנגדות 142 – המועצה לפיתוח מקיים כפר סבא – על ידי פנחס כהנא יו"ר המועצה לפיתוח

מקיים

1. להוסיף שלביות ביצוע - הנספח הכלכלי מציג תמונה ברורה של פיגור ניכר בפיתוח מקורות תעסוקה בעיר. בהיקף וברמה הנדרשת, כולל פיגור בהקמת מבנים ציבוריים ומבני תרבות. בנספח מוצע לשקול המשך פיתוח מגורים אם קצב פיתוח מקורות התעסוקה והכנסה עירונית לא יתאימו לאכלוס. זה לא הוטמע בהוראות התכנית. לכן להנחות קצב אכלוס עם פתרונות תשתית ומקורות הכנסות לרשות המקומית.

לקבל את ההתנגדות

מוצע כי טבלת המימוש (נספח מקורות גידול) יעודכן כך שיפרוש את תוספת האוכלוסייה המרכיבה את היעד המעודכן לעיר בחלוקה לחומשים, ויציב כנגד כל תוספת את תנאי הקדם המבטיחים צמיחה בת קיימא. תנאים אלה יכללו תוספת של שטחי תעסוקה פעילים ומשלמים שיבטיחו איזון תקציבי שוטף, הסדרים תחבורתיים ועדכון תשתיות ושטחים לצרכי ציבור. הוראות התכנית יעודכנו כך שלא תתכן תוספת יחידות דיור ללא קידום מקביל של התנאי המאפשר אותה.

2. להוסיף לפרק 6 ביצוע התכנית – גם שלביות של שבילי אופניים (ולא רק תשתיות ביוב ומים).

לדחות את ההתנגדות ,

ביצוע שבילי אופניים הינה מדיניות עירונית אשר איננה כרוכה בפירוט של תכנית המתאר , ובימים אלה העיר נמצאת בהליך של תכנון שבילי אופניים.

3. אין די התייחסות לפרויקט פארק על המוביל הארצי כפרויקט אזורי. אין כל הנחיה לאופן פיתוח הפארק, מלבד אזכור שהוא מתוכנן.

לדחות את ההתנגדות

מוזכר תכנון ופיתוח הרצועה כציר עירוני ירוק בדגש על תנועה פעילה ובהתחשב במגבלות החלות בה כציר תשתית. הוראות מפורטות יותר שמורות לתכניות מפורטות.

4. אין התייחסות לנושא התיירות. לעיר אפשרויות פיתוח תיירותי בנושא כנסים מקצועיים של בית החולים, מבנים ייחודיים לשימור, פעילות מוסיקלית ומחול שיכולים למשוך מבקרים ולתת לעיר כיוון פיתוח נוסף שלא בא לידי ביטוי בתכנית.

לקבל את ההתנגדות

מבוקש כי במסגרת העדכון הכלכלי לעיר יבחן בשנית ההיבט התיירותי, ועידכון שימושים שיתאמו לבחינה זו לרבות מלונאות ומלונאות עסקית.

5. התכנית לא מכוונת לנושאי מיצגי אמנות בשטחים הציבוריים, במוסדות, תחום שיש בו להעשיר את מרחב הציבורי.

לדחות את ההתנגדות

זוהי דרישה שאיננה ברמת הפירוט של תכנית מתאר כוללנית

6. העדר הירארכיה ברורה והגדרה ברורה של מרכז העיר לאחר פיתוח השכונות החדשות מצפון לרחוב בין יהודה והשכונות הירוקות.

הטענה להיעדר הירארכיה איננה ברורה. לראייתנו הצעת העדכון בתבנית הבנייה מחזקת את העיקרון המודגש בתכנית של חיזוק הטבעת הפנימית בעיר.

7. אין די ביצוע של שבילי אופנים ועל כן יש להתלות פיתוח בביצוע מסלולי אופניים. בניגוד לנכתב בתכנית, מערכת שבילי ההליכה הקיימים לא מותאמים במצבם הנוכחי לתנועת אופניים בנוסף להולכי רגל.

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות לעיל.

ביחס לטענה לגבי התאמת התשתית של הרשת הירוקה לתנועת הולכי רגל ואופניים – התכנית מנחה כי רוחבו של שביל אופניים לא יפחת ככל הניתן מ-3 מ'. אם זאת יודגש כי עדיפות התכנון ברשת הירוקה נתונה להולכי הרגל, לילידים בגינות המשחקים ולבטיחותם. ככל ולא ימצא פתרון מפורט לשילובם יש לתעדף הולכי הרגל.

8. פיזור התנועה – מה המשמעות שרחוב כרמל דורש התאמה? כבר היום יש צמצום מדרכות וכריתת עצים צריך פתרון תחבורתי.

ראה התייחסות :

ההתאמות האפשריות של רחוב הכרמל ושל רחובות אחרים בחלופות שונות מפורטת בהמשך נספח התנועה. החלופות מכוונות להסטה ומיתון של התנועה במע"ר וייצמן. התאמה אם תבוצע תישקל בתכנית מפורטת. פתרון תחבורתי אין משמעותו יצירת מרחבי קרקע חדשים במרכז העיר יש מאין.

9. אין מקום ליעד אזור תעסוקה צמוד לבית החולים אלא לשמור את השטח כעתודה לגידול בית החולים. אין כל צורך בעוד קניון. פיזור קניונים סביב העיר פוגע במרכז העיר.

לדחות את ההתנגדות

לא תוכנן אזור תעסוקה בצמוד לבית חולים מאיר אלא הוגדר סל זכויות למסחר ותעסוקה (התכנית המפורטת מבקשת להוסיף גם דיור מוגן), במקום בו יש ביקוש והתכנון גבוהה למימוש זכויות אלה לשימוש עובדי ומבקרי בית החולים ולשירותים הקשורים בו. אם זאת מבוקש לערוך תיאום מחדש על פיתוח בית החולים מול שירותי בריאות כללית.

10. אין די התייחסות לנושא העצים. חתכי הרחוב של אדריכל הנוף חייבים להיות בהוראות התכנית. אין הנחיה לאפשר תעלות להתפתחות שורשי עצים. אין אזכור לחובת כיסוי צמחי של 30% באזורי החניה. יש להוסיף הנחיה שכל תכנית מפורטת שתכיל בשטחה חלקים משלד העצים העירוני או תשיק לו. שתיהה מחויבת בתכנון מפורט ומלא של מקטע השלב שבתחומה, על פי הוראות בנושאי שימור עצים, עיבוי ונטיעה וחיידוש עצים. מומלץ לתת הנליות כפי שניתנו במסמך מדיניות לתכנון וטיפול בעצים של הועדה המחוזית תל אביב.

לקבל את ההתנגדות חלקית

במסגרת הצעת העדכון מבוקש אכן להוסיף פרק הוראות לנושא הרשת הירוקה והצל העירוני. יודגש כי רמת ההוראות צריכה לשמור על גמישות והנחיות להכנת תכניות מפורטות ואין לשלב בתכנית הכוללת הוראות של רמת מסמך מדיניות אשר ניתן לשנות ולעדכן מעת לעת.

11. אין ביטוי למסמך סביבתי שהוכן במסגרת תכנית האב ולמשל קובע הנחיות לעידוד מרכזי קניות שכונתיים.

לדחות את ההתנגדות

תכנית המתאר זיהתה ומבקשת לחזק מוקדי פעילות מסחרית קיימים, ומאפשרת לקיים מוקדי פעילות שכונתיים כשימוש משני (מסחר בקומת קרקע) באזורי מגורים בבניה מרקמית נמוכה.

12. נעשה סקר עצים וסקר טבע עירוני על ידי העירייה. יש להטמיע את הנחיות סקר העצים בהוראות התכנית.

לדחות את ההתנגדות

קיימת בתכנית התייחסות לנושא סקר הטבע העירוני, במסגרת עדכון התכנית יבחן מחדש. סקר עצים אינה רמת הפירוט לקבע במסגרת תכנית מתאר כוללת.

13. התכנית צריכה לאפשר ייעור שטחים פנויים עד שיפותחו.

לדחות את ההתנגדות

ייעור שטחים פתוחים בבעלות ציבורית עד שיפותחו – בסמכות הרשות המקומית. התכנית אינה מונעת זאת.

14. לא ברורה התייחסות לגני אירועים – היכן מתוכננים?

גני אירועים יכולים להתקיים באזור תעסוקה בסיווג 2 (מכיוון שעשויים לגרום למטרד רעש מחוץ לגבול המגרש).

15. נושא השימור לא מקבל ביטוי הולם. יש לתת הנחיות מפורטות. שדרות גן מנשה לא מוגדרים לשימור. טרם אושר בועדה המחוזית.

לקבל את ההתנגדות חלקית

ראה התייחסות להתנגדות של המועצה לשימור אתרים

16. אין ביטוי להסדרת השימוש באנרגיה סולארית.

לקבל את ההתנגדות

הסדרת השימוש באנרגיה סולארית – קיימת התייחסות בס' 5.2.11 ס"ק 2. עם זאת, כיוון שתקנות חישובי שטחים דורשות זכויות בניה אם הפנלים נמצאים מעל 1.5 מ' מהקרקע/הגג, יש לבחון הוראה מנחה לתוספת זכויות בנייה לקירוי באמצעות פוטו וולטאים בתכנית מפורטת מעל גגות, חניונים פתוחים מצללות וכיוצ"ב, זכויות אלו יהיו מעבר לקיבולת הזכויות המוצעת בתכנית

17. בנספח התנועה החיבור של 531 לכביש 4 צפון איננו ישיר אלא עבר דרך כפר סבא. העיר לא יכולה לשאת תנועה זו. לפיכך יש להסדיר עוקף.

לקבל את ההתנגדות

מבוקש במסגרת התכנית לסמן חיבורים נוספים לכביש 4.

18. נושא השיתוף האזורי לא מקבל ביטוי. התכנית יכולה להנחות נושאים כגון מתקני ספורט או מסלולי אופניים.

לדחות את ההתנגדות

נושא השיתוף האזורי מקבל ביטוי בין השאר בסעיפים דוגמת 4.2.3, 4.2.5.3, 4.2.12.3 ואחרים. אם זאת יודגש כי נושא הוראות לייעול שטחי הציבור הועלה במסגרת הצעת העדכון לתכנית.

19. מיקום מוקדי ההתחדשות העירונית ובניה לגובה לא ברורים. המסומן בתשריט לא נראה נכון. מיקום כמו באזור רחוב חצרות הדר, האיקליפטוס נראה לא נכון, רחובות קטנים, צרים, עם תשתית אפסית.

לקבל את ההתנגדות

מוצע לקבל את ההתנגדות לנשוא אי הבהירות. זוהי איננה רמת הפירוט של תכנית מתאר כוללנית ועל כן במסגרת הצעת העדכון הוסרו סימבולים רבים מהתכנית ונדרשה הגדלה של רמת ההכללה.

20. חלק מהנספחים צריכים להיות מחייבים – איכות הסביבה, ביו, התחדשות עירונית, ניקוז, חוות דעת כלכלית – מסקנותיה, סביבה ונוף, חתכי רחוב.

לדחות את ההתנגדות

מעמדם של מסמכי תכנית כמנחים מאפשר להם להיות כלי עזר בהכנת תכנית תוך שמירה על גמישות וחופש פעולה של מוסד התכנון המוסמך.

21. יש להכין הנחיות לתכנון צירי הכניסה לעיר. כרגע אין להן עיצוב. לאורכם חומת פרסומות או חומות קניון. התכנית חייבת להנחות בנושא. התשריט העיצובי דליל ולא משמעותי לתכנית.

לדחות את ההתנגדות

המבוקש בהתנגדות היא מטרתם של הנחיות למסמכי מדיניות.

22. התכנית לא היתה שקופה בתהליך תכנונה. תכנית האב שהיתה אמורה להיות רקע לא הושלמה, לא היה דיון בחלופות. רק כעת התושבים מגלים דברים. אין ספק למשל שתושבי שכונ קפלן שהיו פעילים בהגנת יער קפלן לא היו מסכימים לבינוי לגובה העוטף את היער או למתקני האשפה במזרח העיר.

לקבל ההתנגדות בחלקה, ראה מענה להתנגדות 117

23. הפצת המודעות ההפקדה היו בגודל מזערי, 45 ס"מ בניגוד לתקנות – 75 ס"מ במינימום.

התנגדות 143 – פנחס יעקובובסקי – מחזיק זכויות למשק במושב צופית

1. השטחים הצמודים למשק, חלקה 87 בגוש 7598 והחלקות הסובבות בשטח המוניציפאלי של כפר סבא מיועדות למגורים בניגוד למעמדם היום כשטחים פתוחים.

2. במשק חוות לולי פטם המכילה שלושה לולים. בהתבסס על מסמך של משרד החקלאות הפיתוח והכפר "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" מרחק לול ממבנה מגורים לא יפחת מ – 50 – 100 מטר ועל כן יש סתירה בין התכנית לבין פעילות הלולים. היעוד למגורים עלול לפגוע בפעילות הלולים.

לדחות את ההתנגדות

השטח המוצע לבינוי למגורים תואם לסימון שטח לפיתוח עירוני בתכנית המתאר המחוזית.

התנגדות 144 - מפעלי תחנות בע"מ

המתנגדת היא בעלת קרקע בשטח של 16 דונם ברחוב ויצמן בה פועלת התחנה המרכזית של כפר סבא

- התחנה המרכזית בכפ"ס הינה תחנה מרכזית ישנה היושבת במרכז העיר באופן בלתי יעיל, על מנת לקדם את העברתה למקום אחר אושרה בשנת 2003 תכנית כס/5/95 אשר שינתה את ייעוד הקרקע ולפיה ניתן לבנות במקום ק+15, ל-55 יח"ד, מסוף תחבורתי ובו שטחי מסחר וכן שצ"פ. אולם תכנית זו אינה מספקת ומתאימה לעיר. בשל כך ישבו המתנגדת והעירייה זמן רב למצוא פיתרון והגיעו להבנות לפיהם ייבנו שני בניינים בני ק+24 עם מסוף תחבורתי ומסחר בצידו בשלב א' ובשלב ב' ייבנה בניין חדש על המסוף בעירוב שימושים בגובה של ק+29 תוך העברת התחנה לשולי העיר. המתנגדת טוענת שתכנית המתאר מתירה באיזור התחנה בניה של ק+12+9 גג, דבר זה פוגע הן במצב המאוסר והן אינו תואם את ההסכמות עם העירייה. המתנגדת טוענת כי יש להכיר במתחם התחנה מתחם מיוחד ובכך לאפשר את העברת התחנה לשולי העיר וכן להעניק למרכז העיר שטחים לרבות שצ"פ בהתאם להסכמות מול העירייה. עוד מבהירה המתנגדת שסיבה נוספת להגבהה היא הפגיעה הנוצרת מהעברת התחנה המרכזית לשולי העיר ומכאן שתכנית המתאר אינה מעניקה לה תמריץ להעברה.

לקבל את ההתנגדות חלקית

ראה הצעת העדכון לנושא גבהים במתחמי התחדשות עירונית. כ"כ התכנית המתאר מבקשת להעביר המסוף את כס/50 מקום בו מיועד מסוף ע"פ התכנית החלה בן 30 דונם.

התנגדות 146 – חסרה

התנגדות 149 - רועי בורנשטיין

רחוב ישעיהו 5 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות :

1. ריח כימיקלים נוראי
2. הרס של אדמה
3. מפגעים לציבור
4. בניה לגובה רם
5. סכנה לציבור

ראו מענה להתנגדות 8

תחנת פסולת באיזור קפלן – ראו גם התנגדות 1, 14

התנגדות 151 - רמי ריקנטי

רחוב עפרוני 14 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות :

1. פגעי רעש
2. פגעי ריחות

ראו מענה להתנגדות 8

תחנת פסולת באיזור קפלן – ראו גם התנגדות 1, 14

התנגדות 154 - רפי סער

מתנגד מרחוב האגוז 20

1. התכנון בתכנית המתאר לא תואם קידום תכנית קניאל שנעשית בימים אלו למתחם, יש לתקן את התכנית החדשה – הכוונה לא לתכנית המתאר אלא לתכנית שמקודמת לאיזור – ולהחזירה לוועדה המקומית עד שיוכרע גורל תכנית המתאר. מבקש להתאים את התכנית המפורטת לתכנית המתאר.

לקבל את ההתנגדות

הופחתה קיבולת של יחידות המגורים למתחם 5 שחושבה עבור תכנית קניאל מ1150 ל 700 יח"ד. במסגרת תכנון מפורט יבדקו נושאי התשתיות לרבות בדיקת היתכנות תחבורתית ופרוגרמה לשטחי ציבור ביחס למתחם כולו.

2. צפון בן יהודה - יש לכלול את השטחים החקלאיים המופיעים בתכנית בייעוד של איזור טבע עירוני. כאשר זכויות הבעלים יועברו לשכונה המתוכננת מדרום לשטחים אלו.

לקבל את ההתנגדות

מתחם 6 – צפון בן יהודה מבוקש כי יסומן כמתחם הנדרש לתכנית אחת. המתחם לתכנון מסומן מרחוב בן יהודה עד לגבול הצפוני של כפר סבא לצופית. מוצע לסמנו בתכנית המתאר בשני ייעודים, ייעוד שטחים פתוחים כרצועה עוטפת המחברת מתחום השטחים הפתוחים בעיר לכיוון השטחים החקלאיים לצד מושב צופית, ותחום פיתוח מעורב שימושים להקמת רובע עירוני חדש הכולל מגורים תעסוקה ומסחר. הגבולות והמיקומים של היעודים והשימושים השונים יסומנו במסגרת תכנית למתחם.

3. איזורי תעסוקה – אין צורך להגדיל את שטחי המסחר מאחר שכולם מצויים בתת ניצול. אלא יש לדאוג להגדלת הזכויות במתחמים השונים.

לקבל את ההתנגדות

עיריית כפר סבא סובלת ממחסור בשטחי תעסוקה המקשים על שמירה על איזון תקציבי ומהווה חסם לפיתוח העתידי של יעד האוכלוסיה המוצע בתכנית המתאר. על מנת לעמוד ביעדים של התחדשות העיר, פיתוח מעורב שימושים לצד המטרו, וחיזוק מעמדה הכלכלי בדומה לערי הסביבה, נדרש כי תכנית המתאר תציג יעד של **לפחות 4 מיליון מטר** תעסוקה בעיר. מבוקש להעצים את איזורי התעסוקה בכלל העיר

מבוקש כי "סל הזכויות למסחר ותעסוקה" יהיה סל אחד ללא הפרדת שימושים

4. נדרשת התייחסות ברמה המתארית לבית העלמין החדש עקב צפיפות גדלה. הוא תוכנן לספק צרכים ל-50 שנה הקרובות אך נראה שהוא לא יעמוד ביעדיו.

לקבל את ההתנגדות

יש להוסיף הוראות למתחם 3 לנושא בית הקברות בדבר הכנת תכנית בהתאם לתמ"א 19 על שינוייה.

5. ההתייחסות למתחם הארגז נדרשת להיות יותר מפורטת. נדרשות הגדרות גובה מחייבות, צריך פרוגרמה שתחייב עירוב שימושים, גובה, תנועה, תשתיות ושימור (נושא שמתעלמים ממנו), זאת עקב תכניות מפורטות שגורמות לאי-אחידות.

לקבל את ההתנגדות חלקית

הארגז- מבוקש כי כל תחום הארגז יסומן בגובה של עד 11 קומות. במסגרת הליכי ההתחדשות העירונית מבוקש הכנת תכנית מסמך מדיניות אשר תקבע את מוקדי השער ומוקדי צומת בהם ניתן לאפשר בנייה גבוהה יותר לטיוב התכנון.

לנושא שימור- כפר סבא נוסדה בשנת 1903 והייתה המושבה הראשונה בשרון. הוועדה המקומית ב 18.12.19 המליצה על פרסום הכנת תכנית שימור ורשימת שימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה. מבוקש כי תכנית המתאר הכוללת תכלול פרק הוראות לעניין שימור. ראה תגובה להתנגדות המועצה לשימור אתרים

6. התחדשות עירונית – על התכנית לטפל במתחמי פינוי בינוי שעד עתה הטיפול בהם היה חובבני, למשל: שכונת אלי כהן; שכונת יוספטל ואפילו שכונת כיסופים.

לקבל את ההתנגדות

עיריית כפר סבא והוועדה המקומית שמו כאחד מהיעדים העיקריים של החזון העירוני את הפיתוח וההתחדשות העירונית של העיר הוותיקה, אם באמצעות כלים להתחדשות נקודתית לחיזוק ותוספת למבנה קיים או הריסת מבנה קיים והקמתו מחדש, כגון תמ"א 38, או אם באמצעות תכניות פינוי בינוי למקבץ חלקות שיוגדרו כמתחם להתחדשות עירונית. בימים אלה החלה הוועדה המקומית בקידומו של מסמך מדיניות הבא להגדיר מדיניות סדורה וברורה לקידום הליכי התחדשות עירונית בעיר כפר סבא.

במסגרת הגדלת הקיבולת במתחם 1 חושבה הגדלת קיבולת משמעותית עבור התחדשות עירונית לכל מתחמי הפינוי בינוי שאותרו אליהם נוספה קיבולת למבנים נוספים שתאפשר התחדשות עירונית. היעד של עדכון תכנית המתאר הוא התחדשות עירונית כיעד מרכזי.

7. מתחמי דיור בר השגה – על תכנית המתאר להתייחס לסוגיות של דיור בר השגה בעיר. יש לחייב עירוב סוגי מגורים ברי השגה וימזגו בין גודלי דירות ואוכלוסיות יעד שונות, תוך יצירת מבנים ושכונות הטרוגניות.

לקבל את ההתנגדות

מוצע במסגרת עדכון תכנית המתאר לכלול את ההגדרה דיור מכליל "דיור מכליל" - מקור המושג דיור מכליל במסמכי המדיניות לבנייה לצד המטרו של הוועדות המחוזיות ומוצע לשלב בהוראות התכנית - יחידות דיור הפונות למגוון אוכלוסיות לרבות יחידות דיור קטנות, דירות לשכירות ארוכת טווח, דירות רווחה, דיור ציבורי, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור לזוגות צעירים וכדומה. ייעוד זה יכלל במסגרת כל תחום המגורים בעיר. במסגרת מסמכי המדיניות השונים יבחן התמהיל הנדרש ליחידות דיור מכליל על סוגיהן.

8. חיגור איזורים ותיקים בבניה רוויה מצריך רצועות ברוחב מינימאלי – יש לאפשר מחד הרחבת הרצועה ממזרח לשיכון קפלן, הרחבה שתאפשר יצירת מתחם מגורים לזוגות צעירים של עיריית כפר"ס ל-1000 יח"ד, מתחם שתוכנן בעבר. מנגד, לא לנדב שטחים חקלאיים אלא דרך תכנון מפורט בדרום המושב צופית.

לקבל את ההתנגדות חלקית

במסגרת הצעת העדכון מבוקש להסיר את המושג חיגור גבוה. התחום לתכנון בצפון קפלן, ומזרח ליוספטל סומנו בגבהים השונים, צפון קפלן מסומן לגובה של עד 9 קומות. מזרח ליוספטל סומן לגובה משתנה של עד 24 קומות. כמו כן צפון מערב קפלן מסומן תחום לבינוי בעיר, לצורכו חושבה קיבולת של 1000 יח"ד.

תחום התכנון השייך לתמ"ל 1088 שקודמה לפנים, סומן כתחום להתייחסות.

כל האמור לעיל בכפוף לשמירה על המסדרון האקולוגי המסומן ביעוד חקלאות תוך שמירה על רוחב פרודור מינימלי של 300 מטרים.

9. הטמנת קווי חשמל – נדרשות הוראות להטמנת קווי חשמל, דבר החסר בנספח החשמל.

לדחות את ההתנגדות

תכנית המתאר מתייחסת להטמנת קווי מתח וקובעת באופן מפורש בסעיף 5.1.3 (1) כי מוסד התכנון רשאי להורות על הטמנה היכן שיידרש.

התנגדות 156 - שלמה אריה

רחוב נחשון 7 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

1. מתנגד לכל מפעל מזהם

2. מתנגד לאיזור תעשייה מזהם באיזור שכונת יוספטל

3. מתנגד לכל זיהום האוויר בעיר

לעניין זיהום ותעסוקות – ראו התנגדות 1, 23, 8

התנגדות 160 – עו"ד אורי בר קמה – בשם קיבוץ ניר אליהו

קיבוץ ניר אליהו מצוי צפון מזרחית לשכונת קפלן

1. הקיבוץ מתנגד להקמתו של מתקן הנדסי למעבר פסולת. עת אושרה התכנית חשבה הוועדה כי גם במצב הקודם ניתן היה להקים את המתקן באותו המיקום ואולם מבחינה תכנונית ניתן למקם את המתקן ממזרח ובצמוד לו שטחי אחסנה בתנאי שלא יהיה בהם משום פגיעה אקולוגית.
2. ככל שהשיקול היחיד להעברת מתקן הפסולת הוא שיקול של הרחקת המתקן מתושבי כפר סבא הרי שמדובר בשיקול דעת פגום ואין זה סביר לפגוע בתושבי רשות אחת על חשבון האחרת. עוד נטען שאף אם המתקן אינו מהווה פגיעה בריאותית הרי שהוא עדיין פוגע בשווי המקרקעין.

לדחות את ההתנגדות – ראה התייחסות למתקן הפסולת התנגדות 8 והצעת העדכון

התנגדות 161 – בעלי זכויות בחלקות 50 – 53 בגוש 7595 - מתחם 6 – צפון בן יהודה - באמצעות אלי

וילצ'יק ורוית צימנט

1. יש להוסיף לתקנון הוראה לפיה תכנית איחוד וחלוקה שתוכן למתחם 6 תכלול בטבלת ההקצאה שתצורף לה את כלל המקרקעין במתחם תכנון זה, הן אלו המיועדים למגורים והן אלו המיועדים לחקלאי פתוח.
2. גם ניתנה לבעלי השטחים הבטחה שכך יעשה במסגרת הדיון בהתנגדויות לתממ 21/3 – הובטח כי יפוצו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ועל כך הסתמכו ועל כן לא תקפו את התמ"מ.
3. הבטחה שלטונית של מתכנת המחוז בזמן תממ 3/21
4. תכניות של כס/71/1 שהפכה לכס/71/1 א שהתייחסו לכך שכל המתחם יכנס לאיחוד וחלוקה.

5. לחילופין – יש לתקן את התשריט ששטח הפיתוח העירוני יכלול את חלקו המתנגדים - ליישר את קו התפר שורטט בתשריט בין תא שטח 10 לתא שטח 402, באופן שחלקות המתנגדים יכללו בתא שטח 402 המיועד למגורים.
6. קו התפר לא שורטט באופן ישר – כביכול כמו בתממ אבל למעשה לא זהה לתממ.
7. לא ניתן במדויק לזהות את הקן בגלל הקנה מידה. החלקות הן ממש על התפר
8. ניתן לפי התממ לאשר סטיות מסוימות / שינויים לא מהותיים מגבולות השטחים המסומנים לאזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח.
9. לפי תיקון 1 לתמ"א 35 סומן תא שטח 10 למרקס עירוני כך שיישור הקו יעלה בקנה אחד עם תכנית המתאר הארצית.
10. תממ 21/3 מאפשר תוספת שטח לאזור עירוני פתוח בהיקף של 10% שטרם נוצלה ומתבקש לממש את זה כאן.

לקבל את ההתנגדות חלקית

במסגרת הצעתה העדכון לתכנית מוצע להדגיש כי תכנון מתחם 6, קרי צפון בן יהודה, מרחוב בן יהודה ועד לגבול תחום השיפוט של העיר מצפון יחוייב בהכנת תכנית לכל המתחם. תכנית המתאר הכוללת איננה כוללת הוראות לעניין איחוד וחלוקה והדך ההקצאות לשטחי ציבור.

במסגרת הצעת העדכון מוצע לסמנו בתכנית המתאר בשני ייעודים, ייעוד שטחים פתוחים כרצועה עוטפת המחברת מתחום השטחים הפתוחים בעיר לכיוון השטחים החקלאיים לצד מושב צופית, ותחום פיתוח מעורב שימושים להקמת רובע עירוני חדש הכולל מגורים תעסוקה ומסחר. הגבולות והמיקומים של היעודים והשימושים השונים יסומנו במסגרת תכנית למתחם.

לעניין קיבולות, אה את הצעת העדכון לתכנית סעיף 1 יעד אוכלוסייה וקיבולות.

התנגדות 162 – עו"ד אלימלך קריסטל - בשם בעל קרקע בחלקה 54 בגוש 7595

למתנגד בעלות בחלק מחלקה 54 בגוש 7595 – כאשר לפי תכנית המתאר חלק משטחו לבניה וחלק קרקע חקלאית

1. התכנית לא נותנת מענה ליעדי התכנון הכללים להגדלת היצא יח"ד ולפיכך, יש להרחיב את שטחי המגורים בתכנית גם על חלקו של המתנגד ולהכניסה לתא שטח 402.
2. הכללת חלקו של המתנגד לתא שטח 402 עומד בקנה אחד עם הוראות תמ"מ 21/3 החלה על השטח וקובעת כמו תכנית המתאר חלוקה של השטח לבניה וחקלאי. כמו כן מודגש כי החלקה אינה משמשת לחקלאות הלכה למעשה ואינה כלולה בחטיבת הקרקע "הירוקה" שנקבעה בנספח עקרונות תכנון נוף בתכנית המתאר

לקבל את ההתנגדות חלקית

ראה התייחסות להתנגדות 161

התנגדות 163 ו-164 – מושב צופית

1. מתנגדת לבניה לגובה בשכונה ד' (22-9 קומות) –
 - תיצור חומה המסתירה את השמש ופוגעת בשטחים חקלאיים.
 - הטלת מגבלות על חקלאות בצמידות לשכונת מגורים.
2. צמוד מדי לבתים צמודי קרקע.

לקבל את ההתנגדות חלקית

מוצע להסיר את מושג רצועת החיגור הגבוה ממושגי התכנית. התחום הגבול מעל שכונת קפלן מצפון מסומן לבנייה מרקמית בינונית/נמוכה. יודגש כי תחום זה כלול על פי תכנית המתאר המחוזית כתחום לפיתוח עירוני.

3. חסרות הוראות ברורות שימנעו פגיעה בחקלאות הקיימת – הן הגידולים החקלאיים והן גידול בעלי חיים.

לדחות את ההתנגדות

התכנית כוללת היום הוראות ברורות לעריכת מסמכים סביבתיים לתכניות. מדיניות הועדה החדשה מבקשת גם להדגיש בהוראות התכנית כי במסגרת הנספח הסביבתי של תכניות מפורטות משמעותיות הגובלות במסדרון האקולוגי יבחנו הוראות והנחיות לבנייה צמודת דופן למסדרון על מנת לצמצם ככל הניתן את השפעתם. תכנית מפורטת זו יכול ותכלול הוראות לסוגיות זיהום אור, רעש, מעברים, בחירת מיני גינון וצומח. נספחים אלה יערכו בתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה

4. מתחמים 402,407 (אזורי תכנון 3, 6) – נגד הצפיפות של 15 – 20 יח"ד לדונם נטו – זה גבוה מדי. מתנגדים למיקום הצפיפות המרבית בשולי העיר בצמוד אליהם – אל הכפר. כולא את המושב בין שכונות מגורים גבוהות וצפופות. היו רוצים בניה הדרגתית כאשר בצמוד לצופית בניה נמוכה, גם אם רוויה.

לעניין צפיפות – לדחות את ההתנגדות

בקשה זו סותרת את הוראות תמ"א 35/1 לפיה כפר סבא מחוייבת במתחמים חדשים לתכנן צפיפות בנייה של 14 יח"ד מינימום.

לעניין בנייה הדרגתית – לקבל את ההתנגדות חלקית

במסגרת מתחם 6 – צפון בן יהודה מבוקש לסמן כמתחם הנדרש לתכנית אחת. המתחם לתכנון מסומן מרחוב בן יהודה עד לגבול הצפוני של כפר סבא לצופית. מוצע לסמנו בתכנית המתאר בשני ייעודים, ייעוד שטחים פתוחים כרצועה עוטפת המחברת מתחום השטחים הפתוחים בעיר לכיוון השטחים החקלאיים לצד מושב צופית, ותחום פיתוח מעורב שימושים להקמת רובע עירוני חדש הכולל מגורים תעסוקה ומסחר. הגבולות והמיקומים של היעודים והשימושים השונים בתחום המסומן לעירוב שימושים יסומנו במסגרת תכנית למתחם. מציעים:

5. מתחמים 402,407 - מגורים ב', 2 – 3 קומות בלבד. לחילופין, בניה מדורגת המתחילה ב 2 – 3 קומות בשטח הצמוד לצופית וככל שהבניה מתרחקת מהישוב להגביה בקומה 1 כל 50 מטר.

לדחות את ההתנגדות

ראה התייחסות לעניין צפיפות. כמו כן התכנית מורה לתכניות מפורטות להציע פתרונות לגישור על הפרשי גבהים של 5 קומות ומעלה (מגורים) בין בניה קיימת למוצעת, כך שלא צפוי להוצר "קיר" כפי שמעלה המתנגד אלא בניה בגובה מדורג

6. בהגדרת אזור שיתוף פעולה 1.8.1 להוסיף חובת שיתוף פעולה בנוגע לשימור הפעילות החקלאית הקיימת.

לדחות את ההתנגדות

התכנית כוללת הוראות לתחום הקו הכחול הוא תחום השיפוט של העיר כפר סבא. תחומי אזורי שיתוף פעולה מסמנים כתחומי ממשקים נקודתיים מול רשויות גובלות. התכנית מנחה לשיתופי פעולה בין רשויות בתחומים הנוגעים לצרכי העיר, מתנועה ותעסוקה ועד לטבע עירוני, ולתפרים עם רשויות גובלות, באזורים שמנחה לכך התמ"מ

(בהתאם להחלטת ועדה מחוזית). שימושי החקלאות שייכים לרשויות גובלות ולא לכפר סבא ותיאום נכון שיתקיים במסגרת תכניות מפורטות למניעת מטרדים הדדיים.

7. לקבוע בפרק היחס בין תכניות (1.6) כי התכנית אינה פוגעת בפעילות חקלאית של ישובים סמוכים וכי לא תותר תכנית שיהיה בה פגיעה בתכניות קיימות של הישובים הצמודים.

לדחות את ההתנגדות

התכנית מתייחסת לתחום תכנון ושיפוט של העיר כפר סבא בלבד.

8. בגבול בין התכנית לצופית – אין הוראות בנוגע לממשק שבין העיר לכפר ואין רצועת הפרדה בין התחום העירוני לכפרי.

לקבל את ההתנגדות חלקית, ראה הצעה למתחם 6 כמפורט לעיל

9. 3 צירים עירוניים שחודרים לצופית. רוצה להפוך את צופית לשכונה של כפ"ס.

לדחות את ההתנגדות

הצירים המחברים אל מחוץ לגבולות העיר הם משום המלצות לשיתוף פעולה עם רשויות גובלות ולא קביעה מחייבת, התכנית חלה בתחום השיפוט של כפר סבא בלבד.

10. לא יודעים על טיילת עתידית שמסומנת והיכן בדיוק תעבור ועל כן מבקשים לבטל את סימוני הטיילת ואת צירי הכניסה המתוכננת לתוך צופית. לחילופין לחייב את עורכי התכנית להעביר את כל המידע עליהם התבססו ולכלול אותם כחלק מן התכנית, על מנת לאפשר עיון והתנגדות.

לדחות את ההתנגדות

הצירים המחברים אל מחוץ לגבולות העיר הם משום המלצות לשיתוף פעולה עם רשויות גובלות ולא קביעה מחייבת, התכנית חלה בתחום השיפוט של כפר סבא בלבד. ציר ירוק מרכזי מסומן על תוואי המוביל הארצי

11. לגבי הדרכים – מבקשים שהתכנית תתנה את פיתוחה של כל דרך שעוברת בתחום המועצה דרום השרון בשיתופה המלא בהכנתה.

התכנית מתווה עקרונות והצעה לדרכים כמפורט המדיניות העיר, דרכים אלו שאינן בתחום העיר יתואמו ויתוכננו במסגרת הוועדה המחוזית ומשרד התחבורה.

12. שינוי מיקום המתע"ן – מסומן ביעוד חקלאי פתוח:

13. עלול להגביל שימושים סביבו

14. מטרד לישובים הסמוכים (צופית, גן חיים, שדה ורבורג)

15. ניסיון לדחוק את המתע"ן כ NIMBY רחוק מהעיר

16. המתע"ן חסר הגדרת שימושים המותרים בו ויש למחוק אותו מהתכנית/ לסמן לתכנון עתידי. או להגדיר את הפעילות התחברותית שתהיה בו.

לדחות את ההתנגדות

תכנית המתאר מורה לבחון מעבר תחבורתי דרך הפרוודור האקולוגי לצרכי חיבור אזור התעסוקה כס/50 אל העיר (ולא דחיקתו החוצה כ-NIMBY) בהתבסס על תמ"א 4/23. תוואי הקו המסומן מנחה ולא מחייב ומימושו מותנה

בבדיקה בתכנית מפורטת שתכלול גם התייחסות לשימושי הקרקע לאורך הקו (5.1.2). בנוסף קובע סעי' 4.1.8 כי "תכניות מפורטות יתואמו עם הרשות הסביבתית המוסמכת ויקיימו את הוראות נספח איכות הסביבה בתחומים הבאים יודגש כי מדיניות המוצעת במסגרת הצעת העדכון הינה שמירה על מסדרון אקולוגי. מבוקש בתחום כ"ס 50 תחנת מטרו כלומר מעבר תת קרקעי שלא יפגע בפני השטח, צמחים, בעלי חיים וכיוצ"ב.

17. המשך דרך המובילה צפונה כאלטרנטיבה לכביש 554 (בנספח התחבורה), הופכת את צופית לכלואה בין שלושה צירים ראשיים.

ראה התייחסות לעיל לעניין דרכים חדשות

18. תכניות של כפר סבא לתחום צופית שנדונות בבג"ץ 5800/15 צופית נ' רמ"י ואח'. תכנית אלו הוסתרו מן הועדה וכוללות 1000 דונמים של בניה שאינם בתחום התכנית.

תכניות של כפר סבא לתחום צופית אינן תכניות שמקדמת העיר אלא רמ"י במסגרת תמ"ל. התמ"ל קודם במקביל לתכנית הכוללת, מחציתו מחוץ לגבולות העיר ותכנית המתאר.

19. לא נעשה שיתוף פעולה בין עורכי התכנית לבין הישוב והמועצה האזורית.

נציגי המוא"ז הוזמנו למפגשי התיאום בלשכת התכנון המחוזית ובחרו שלא להגיע. מסמכי התכנית נשלחו לעיונם לפני הדיון בוועדה המחוזית. **יודגש כי היום מתקיים שיח פתוח ושיתוף פעולה בין הרשויות**

התנגדות 166 – עו"ד גלעד גולדשטיין

מתנגד מרחוב החסידה 2

1. מתחם 6 ו-6א' – אין לאפשר בניה לגובה של קרקע+22+גג, מדובר בחריגה מקנה מידה סביר והדבר יעמיס על התשתיות הקיימות בעיר, כך בתחבורה וכך בחינוך. מטרת התכנית היא שימור ופיתוח המרקם העירוני ובבניה והעמסה גורמת להתנגשות עם מטרת התכנית.

2. הדרכים שעתידות להיסלל ברחוב בן יהודה עתידות ליצור עומסי תנועה חריגים על היציאה מכפר סבא ויפגעו קשה ברמת החיים ובאיכות החיים עקב מטרדי רעש וזיהום אוויר שאינם קיימים כיום.

3. מתחם 3א', כס/50 – התכנית מאפשרת הקמת מפעלים מזהמים בסמיכות לכפר סבא הצעירה. בכך תיהיה פגיעה במתנגד, בכלל תשובי השכונה ובערך הנכסים. בנסיבות אלו יהיה נכון לאתר חלופות מתאימות אחרות לאיזור זה.

ראה מענה להתנגדות 8

התנגדות 167 – עו"ד דורון פריאנטה – בעלי זכויות תושבי השכונות המזרחיות (קפלן, יוספטל, הדירים, בני ביתך, תשלו"ז)

מתייחס לגושים 7599, 7579, 7532, 7531, 7533, 7534, 7536, 7554, 7556, 7601, 7557, 8548, 8545. במתחם משנה 3א' מתחם כ"ס 50 בעניין אזור התעסוקה. טוענים לביטול התכנית/ שינוי/ התאמה

1. **שינוי השימוש לתעסוקה 2 במתחם משנה 3א** - במתחם משנה 3א מתחם כ"ס 4.2.8 מתאפשר שימוש של תעסוקה 2 – עסקים להם השפעות סביבתיות. זה יאפשר פעילות מגוונת שתגרום לזיהומים, למטרדי ריח, גזים, פליטות רעש וכיוצ"ב. יפגע בעיקר בתושבי השכונות המזרחיות הגובלים או הקרובים למתחם. יפגע באיכות החיים ובשווי הנכסים. יפגע בריאותית ובעל אספקטים בטחונים לאור מיקום המתחם בצמידות לקלקיליה ולגדר ההפרדה.

- התכנית מאפשרת אחסנה וטיפול בפסולת כולל אורגנית שמקורה בפסולת ביתית. זה מנוגד בין היתר להבטחה שלטונית, מפורשת, שניתנה על ידי הגורמים המוסמכים בעירייה ובעיקר ראש העיר
- יביא להדרה של עסקים נקיים ועל כן מבוקש כי התכנית תתוקן ותקבע כי במתחם יתאפשרו שימושי תעסוקה 1 בלבד, כהגדרתם בתכנית וללא אפשרות החרגה בשום תנאי. "תעסוקה נקייה ללא יצירת מזהמים ומטרדים, בהתאם להגבלות שבנספח איכות הסביבה.

להפוך את מתחם משנה 3 לתעסוקה 1 – ראו התנגדות 8

צפיפות עתידית + תחבורה – ראו התנגדות 8

מתקן טיפול בפסולת – ראה התנגדות 1, 14, 8,

2. **תחבורה ציבורית** – התכנית הופכת את שכונת קפלן ומסוף האוטובוסים הממוקם בה לנתיבי תחבורה בכלל ותחבורה ציבורית בפרט עמוסים במיוחד. יוצרת שער כניסה חדש, ממזר לעיר, באופן ובהיקף שאינו תואם את מרקם החיים בשכונת קפלן ובציר התחבורה הקיים לאורך רחוב הנביאים. מרקם הדרכים לא מאפשר היקף תחבורה כזה ויביא לסתימת הצירים ולמטרד, לאיכות החיים ולשוי הנכסים.
 - מוצע כי שער הכניסה הנוסף ממזרח יעשה בציר ההולם את היקף התנועה העתידי המיועד – כדוגמת המשך ציר בן יהודה – רחוב הורביץ או פתיחת ציר נוסף בצמידות מצפון למפעל טבע, באזור שאין בו לפגוע במגורים צמודי קרקע שבשכונת קפלן.
 - אין התייחסות בתכנית להשפעות הסביבתיות, אקוסטיות ואחרות של התמודדות עם עומס המכוניות שינועו בכביש הגישה ממזרח ברחוב עם בניה פרטית צמודת קרקע.
- לעניין דרכים , מסוף תחבורה ותחבורה ציבורית לקבל את ההתנגדות חלקית , ראה הצעת העדכון לעיל לעניין תחבורה ציבורית**
- לעניין השפעות סביבתיות – לדחות את ההתנגדות** התכנית כוללת הנחיות מרובות לעניין עריכת נספחי סביבה. תכנית מפורטת תערוך נספח או תסקיר על פי דרישה מוסד התכנון או הרשות המוסמכת. נושא הנחיות סביבתיות גם הודגש כמדיניות העיר החדשה, ראה את הצעת העדכון.

3. **צפיפות והיקף הבניה הרוויה במיועדת בשטחים הפתוחים שסביב שכונת קפלן יוספטל, בנה ביתך, תשלו"ז**
- הצפיפות המיועדת אינה הולמת את אופי המקום ואת התשתיות הקיימות בשכונה ובסביבותיה.
- התכנית אינה נותנת מענה לתשתיות מספקות: דרכים, תחבורה, חינוך, ספורט, תרבות, תברואה ולא שומרת על מרקם כפרי עירוני כפי שקיים בכפר סבא בכלל ובאזור בפרט.

לעניין צפיפות ראה התייחסות בהתנגדות מספר 8

4. **הגבלת גובה הבנייה בשונות הסובבות** - יש להגביל את גובה הבניה העתידית הסובבת את השכונות לפי הבניה המרקמית הקיימת – 5 קומות לכל היותר – למניעת פגיעה בנוף, באור, ובאוויר ובפרטיות, בטמפרטורה ובשווי הנכסים
- לעניין גובה הבנייה – לקבל את ההתנגדות חלקית , ראה הצעת העדכון לגבהים המוצעים. כמו כן מודגש בתכנית הצורך לתכנון הממשקים עם הבנייה הקיימת.**

5. **יצירת חייץ ירוק בין הקיים לחדש** - למניעת נזקים ומטרדים של פגיעה בפרטיות, באיכות החיים, האוויר, אור השמש יש להבטיח מרחק מינימאלי של כ - 50 מטר לפחות בין שורת הבתים האחרונה בשכונה לבין שורת הבתים החדשה הקבועה בתכנית, שתאפשר יצירת חיץ, פרוזדור ירוק.

לדחות את ההתנגדות

התכנית מורה לתכניות מפורטות לשימת לב לתכנון הממשקים, לתת פתרונות לגישור על הפרשי גובה בין בניה נמוכה לגבוהה למגורים כאשר הפער הוא בן 5 קומות ומעלה. צוות התכנית סבור כי חיץ ירוק שכל תכליתו להפריד בין ישן וחדש לא מתיישב עם עיקרון החיסכון בקרקע, השתלבות אורגנית ברקמה עירונית ושמירה על עירוניות קומפקטית. הפרדה של 50 מטר איננה הוראה לתכנית מתארית כוללת, גבולות ייעודים השונים במתחם חדש יקבעו במדגרת תכנית מפורטת.

6. הבניה המוצעת מבטלת שטחים ירוקים אפשריים ותגביר את הזיהום הסביבתי

לדחות את ההתנגדות

הבניה המוצעת מנצלת שטחים ראויים לפיתוח עירוני ומשלבת בהם שטחים פתוחים לרווחת התושבים. התכנית כוללת הוראות ומגבלות בתחום איכות הסביבה וכן נספח איכות סביבה מפורט שתכליתם מניעת מטרדים ומפגעים

7. הבניה הרוויה המוצעת תשנה את צביון השכונות המזרחיות שהן צמודות קרקע.

לקבל את ההתנגדות חלקית

מדיניות הועדה המקומית לגבוי הבנייה מוצעת משמרת מרבדים של צמודי קרקע בעיר לרבות כל אזור קפלן, למעט אזור פיננוי בינוי יוספטל. בדופן הבנויה לשכונת קפלן מוצע לבטל את החיגור הגבוה ולעדכן את הגובה המוצע לבנייה מרקמית נמוכה/ בינונית

8. **קיפוח שכונת קפלן** - בתכנית קיים קיפוח כלפי תושבי שכונת קפלן בהעדר צפי ואופק לפיתוח עתידי. למעט שכונת קפלן לגבי שכונות אחרות יש מתווה לפיתוח עתידי לבניה רוויה – התייחסות לגדלי מגרש, לאפשרות לתוספות בניה או בניה רוויה. בקפלן אין, ללא הצדקה.

9. אין התייחסות להשפעות מבחינת אקוסטיקה, רעש וזיהום על השכונות המזרחיות ובעיקר קפלן. לא נערכו תסקירים.

לעניין אי בחינה בנושא אקוסטיקה, רעש וזיהום על השכונות המזרחיות – מוצע לדחות את ההתנגדות :

לא ניתן לבצע תסקירים בשלב תכנון מתארי. אם הכוונה להשפעות אזור התעסוקה, יש לזכור כי האזור מאושר כיום, וכי התכנית הכוללת מתנה כי כל תכנית מפורטת עתידית תגביל שימושים לכאלה שהשפעתם אינה חורגת מאזור התעסוקה. יחד עם זאת קיימת דרישה להגשת חוות דעת סביבתית בכל תכנית בעלת השפעה סביבתית.

התנגדות 168 – עו"ד דן פיאלה – בשם מושב גן חיים

1. התנגדות לסימון כביש 5303 (541) החוצה את שטחי המושב ומופיע בנספח עיצוב המבנה העירוני. הכביש חוה קרקעות חקלאיות מעובדות של המתנגדת ועובר במספר נקודות בסמיכות של עשרות מטרים בודדים מנחלות של חברים ומבתי מגורים. המתנגדת מתנגדת להגדלת נפח התנועה באזור ולצמצום השטחים הירוקים.

- הכביש אינו בתחום הקו הכחול ועל כן לא יכול להכלל בתכנית. אם מתייחסים לכביש צריך להתייחס לכל הכרוך בכל – שינוי יעוד, הפקעות, רישום מרחקים, גבהים, מימדים וכו'.
- עובר בשטח המתנגדת
- חוצה שטחים חקלאיים באופן המונע עיבוד רציף של החקלאים באזור ומצריך עלויות תכנון והקמה של נקודות מים חדשות. לא כולל התייחסות למעבר בין השטחים החקלאים.
- סמוך מדי לבתי מגורים
- אין בתכנית התייחסות לאקוסטיקה ולהשפעות הכביש על המתנגדת וסביבתה.

לדחות את ההתנגדות

כביש 541 אינו מצוי בתחומה של כפר סבא או בסמכותה ואינו כלול בתכנית אלא מופיע כחלק מהרקע לנספח העיצוב העירוני המנחה. התכנית מצביעה עליו כעל מרכיב משמעותי בשלד הדרכים האזורי שהנחיצות בפיתוחו עוד תגדל עם מימושן של התכניות עתירות היח"ד בצפון כפר סבא. פתרון למוצע הכביש לכיוון כביש 4 יש לבחון בשיתוף פעולה עם הוועדה המחוזית ומשרד התחבורה. התוואי לחיפוש גם סומן בימים אלה במסגרת תמ"א 42. במסגרת תכניות מפורטות לכביש בתוואי שיבחר יבחנו השפעות הכביש על הסביבה.

ראה התייחסות בהצעת העדכון

התנגדות 169 – עו"ד דניאל מקליס - בשם גגות קנדה

בעלת זכויות בחלקה 50 ובחלקה 52 בגוש 7595 –

טוענת שחלק משטחי המתנגדת מצוי בתוך שטח הקו הכחול וחלק לא

1. יש להכניס את חלקות 51-54 לתכנית ובכך יהיה ניתן לגבש פיתרון תחבורתי ראוי לכל מתחם בן יהודה, כך לא כל התנועה תעבור דרך רחובות העיר העמוסים ותינתן גישה לכביש 554.
2. בנספח השלד הנופי חלקות המתנגדת מצויות בתחום התכנית, מכאן ברור כי יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית לגבי כלל החלקות.
3. כאשר נעשה תכנון מקיף לכל העיר אין היגיון בהשארת חלקים מן השטח התכנוני לא מטופלים וללא התייחסות.
4. פגיעה בציפיות לגיטימיות – שהייתה ציפייה שהתכנון ייקח בחשבון גם את השטח שלה, כלומר כל שטח העיר, עד לגבול השטח של המועצה האזורית דרום השרון. הציפייה הייתה על בסיס הבטחות ראש העיר והוועדה המקומית. למתנגדת לא ברור מדוע היא חזרה בה וכי ישנה עליה חובה להפחית את הפגיעה בבעלי זכויות.
5. ערכי טבע – המתנגדת טוענת כי שטחיה משתלבים עם המרקם הכפרי של האיזור, כמו כן בשטחה ישנם מבנים היסטוריים בעלי ערך שימור כגון בתי אריזה.

לעניין מתחם 6 ראה התייחסות בהצעת העדכון ובהתנגדות 154

לנושא שימור ראה התייחסות במענה להתנגדות 5

התנגדות 170 – עו"ד זהר גרינברג

רחוב זלדה המשוררת 3

1. ביטול התכנית על ידי הוועדה המקומית – יש לראות בהחלטת הוועדה המקומית למשיכת התכנית מיום 18.6.2017, בקשה שהתנגדה אליה הוועדה המחוזית, התנגדות של 107,000 תושבי העיר והתעלמות הוועדה המחוזית ממנה אינה סבירה. כמו כן בתאריך 16.1.2018 חזרה הוועדה המקומית על עמדה זו וקבעה לבטל את התכנית.

ראה התייחסות לנושא זה במענים קודמים

2. התכנית אינה מתייחסת להכרזת קבינט הדיור מיום 15.1.2018 להקמת אלפי יח"ד בשטח המושב צופית תוך סיפוחו לעיר.

לדחות את ההתנגדות

התכנית חלה על תחום השיפוט והתכנון של העיר כפר סבא בלבד. במסגרת תחום זה סומן תחום לבינוי בצפון מערב קפלן, ראה כמפורט בהצעת העדכון.

3. עקב היות ראש העיר הקודם חשוד ונאשם בפלילים יש לבחון האם התכנית אף היא נגועה בשיקולים זרים ותפקידה של הוועדה המחוזית לוודא שאין כאלו.

ראו מענה בהתנגדות 8 ואחרות

4. מתן מענה תכנוני לבעיות תחבורה – העיר כפר סבא עמוסה ומשרתת גם כעיר מעבר לערים שכנות. הוספה של כ-15 אלף יח"ד מהווה למעשה תוספת של 30 אלף כלי רכב באופן קבוע. מדובר בעיר שגם ככה יש בה עומס רב. תחבורה ציבורית יעילה הייתה יכולה לפתור בעיות אלו ואומנם פיתרון זה אינו נראה באופן, כמו כן מרבית מעובדי העיר עובדים מחוצה לה דבר המחריף את בעיית הפקקים. גם מערך הרכבות אינו יעיל ולמעשה ההגעה אליו בעייתית ועמוסה. הפיתרון של כביש 541 אינו יעיל שהרי הוא עובר בסמוך למוביל הארצי – והחוק אוסר על מעבר במרחק של פחות מ-150 מ' מהמוביל – וכן הכביש עובר בשטח שאינו של העיר ומכאן שאינו רלוונטי לתכנית. למעשה אין תכנון למתן מענה אמיתי לשירותי תחבורה ציבורית יעילה שעתידה למנוע את העומסים הקיימים והחדשים. עוד מודגש כי בעיית העומס מחמירה לאור העובדה שרחובות המרכזיים בכפר סבא הם המשכם של כבישים ראשיים – רחוב טשרניחובסקי מהווה המשך כביש 4 ומצדו השני מהווה חיבור לכביש 554 ומשרת את טירה ויישובים סביב; כביש 55 שעובר דרך העיר ורחוב בן יהודה לכיוון מערב המתחבר עם כביש 4.

לכל עניין התחבורה ראו מענה מפורט בהצעת העדכון

5. יחס שטחי מגורים שטחי תעסוקה אינו סביר דבר הפוגע במצבה הכלכלי של העיר שגם ככה נמצאת בתחתית ביחס לערי האיזור.

לקבל את ההתנגדות

ראו מענה לנושא תעסוקות בעיר ולנושא השלביות בהתנגדות 154 בהצעת העדכון

6. בצפון כפר סבא נדרש לבנות פארק ולא מבנים גבוהים.

7. אופק התכנון של התכנית קצר – היות שהליכי התכנון עתידיים להמשיך עד סוף 2019 יש ליצור תכנית לפחות ל-30 שנה, עד 2050.

לקבל את ההתנגדות בחלקה

מדיניות הועדה בהצעת העדכון כי שנת היעד בתכנית תהא 2040.

8. פגיעה בתושבי שכונת אליעזר – כיום השכונה הינה נמוכה ובעלת אופי כפרי, מסביבה מתוכננים מגדלים בני 26 קומות לאורך ציר בן יהודה. המתנגד טוען שטרם בנייה כה מסיבית יש להסדיר את העומסים התחבורתיים הגדולים באיזור, בעיר בבן יהודה וכן בצומת הרחובות טשרניחובסקי ובן יהודה.

לקבל את ההתנגדות בחלקה

במסגרת מתחם 6 קיימת מובלעת פנויה לבנייה בשכונת אליעזר אשר סומנה בתכנית המופקדת למגורים ד, במסגרת הצעת העדכון מבוקש לסמן את המובלעת למגורים, בשונה מיתר מתחם 6 שסומן לבנייה מעורבת שימושים גבוהה, כמו כן, בנספח העיצוב העירוני סומנה מובלעת זו לבנייה צמודת קרקע בדומה למרקם השכונה והוסרו השדרות והשבילים שהובילו לשכונה. לתשובה מפורטת ראה את הצעת העדכון ואת התשריטים שצורפו לה

9. טוען לסתירות פנימיות בתכנית, יש בהתנגדות נספח של סתירות פנימיות שונות בלשון התכנית בנושא: מספר תושבים אינו תואם בס' 1.1 לבין הנספח הכלכלי, וכן נספח תנועה מכוון ל-120 אלף תושבים ב-2030 כאשר הכלכלי קובע 150 אלף; היקף יח"ד בפרוגרמה לשטחי ציבור נמוך מהיקף יח"ד בהוראות התכנית ובע' 64, נכתב "הקמת מחלפון חיבור בין כפ"ס – כביש 4 – רעננה", כביש זה אינו מצוי בסמכות העיר.

לקבל את ההתנגדות בחלקה.

בהתאם למדיניות הועדה שהוצגה בצעת העדכון מבוקש לעדכן ת כלל מסמכי התכנית. לעניין שלביות תחבורתית, מבקשת הועדה המקומית לקבוע שלביות של קיבולת פיתוח ויחידות דיור ביחס לשלבי תשתיות של תחבורה ושטחי תעסוקה. לפירוט ראה את הצעת העדכון.

התנגדות 172 – גזית גלוב

למתנגדת בעלות על חלק מחלקה 38 בגוש 7614 וחכירה על חלקות 95 ו-97 בגוש 7607, על החלקות בנוי מצוי מרכז מסחרי המצוי על רחוב ויצמן.

1. בהתאם לתכנית מיועדים מקרקעי המתנגדת לתעסוקה/משרדים/מסחר ללא מגורים. מבוקש כי יתווסף לשימוש בעניינה גם שימוש למגורים או לחלופין, מגורים מיוחד (כאשר הכוונה לדירות סטודנטים/דיור מוגן/בית אבות/דיור להשכרה/דיור בר השגה) זאת לאור המגמה המקובלת של עירוב שימושים אשר צוברת תאוצה בעולם בכלל ובישראל בפרט וכן לאור החלטת קבינט הדיור בהחלטה דר/85 שקבעה שיש לקדם עירוב שימושים בין תעשייה ומסחר למגורים. מובהר כי עירוב שימושים נותן מענה לצרכים רבים ולבעיות תכנון רבות, ביניהם צמצום התלות בכלי רכב, פיחות בזיהום אוויר והגברת תחבורה נקייה והפחתת תאונות דרכים. עוד מודגש כי עירוב שימושים מעניק ניצול מיטבי של קרקע תוך שמירה על קרקעות ירוקות. כמו כן מבהירה המתנגדת כי אוכלוסייה מבוגרת נהנית באופן מיוחד מעירוב שימושים וקרבתה למרכזי הערים, וכך גם אוכלוסייה צעירה שאינה צריכה לנהוג זמן רב. עוד מודגש כי שטח המתנגדת אינו מצוי בלב איזור התעסוקה אלא בקצהו על רחוב ויצמן הנגיש תחבורתית והתרת המגורים תהווה המשך ישיר וטבעי לבניה.

לקבל את ההתנגדות

מדיניות המוצעת לתכנית המתאר כוללת הצעה ליחידות דיור קטנות מיוחדות בתחום תע"ש

פירוט הזכויות ואופן שילוב במגורים יעשה בתכנית מפורטת למתחם. ראה את הצעתה העדכון לנושא יחידות דיור קטנות מיוחדות, מבוקש להדגיש כי יחידות דיור קטנות מיוחדות, לא ידרש בעבורן צורכי ציבור כגון גני ילדים ובתי ספר.

התנגדות 173 – עו"ד יובל גלאון - בשם בעלי זכויות בחלקות 40-42 בגוש 7595

שטח המתנגדים מוגדר בתכנית כשטח חקלאי פתוח בצפון מתחם 6 ובו יוקם פארק רובעי

1. יש לקבוע במתחם 6 הוראות בדבר איחוד וחלוקה, זאת לאור העובדה שהבחינה התכנונית האם לקבוע הוראות איחוד וחלוקה הוא מבחן החלוקה השוויונית, כלומר, במקרה בו חלקה פלונית דרושה מבחינה תכנונית לתכנון החדש של תחום התכנית, ולא שפר עליה מזלה להיות מוגדרת ביעוד כלכלי, תהיה חלקה זאת זכאית להשתתף בחלוקת ההשבחה שיצרה התכנית בדרך של איחוד וחלוקה. במילים אחרות, כאשר יש קרקע בבעלויות שונות ומתכננים אותה מחדש והתכנון קובע שימוש סחיר ושימוש ציבורי בעל ערך נמוך שעליהם נשענים השימושים הסחירים.

a. קיים קשר הדוק בין חלקותיהם לבין שטחו הדרומי של מתחם 6 בו הותרה בניה למגורים. חלקות המתנגדים מייצרות רצועת חייץ ירוקה בין הבניה לבין מושב צופית ובכך מובטח כי לא תיגרם פגיעה לאופי הכפרי של מושב צופית. אלמלא חלקות המתנגדים לא ניתן היה להבטיח את שמירת אופיו הכפרי של מושב צופית, וממילא לא ניתן היה לאשר את שטח המגורים ברצועה הדרומית של מתחם 6, מכאן שחלקות המתנגדים משלימות מבחינה תכנונית את שטח המגורים. כמו כן, שטח המתנגדים עתיד להיות פארק רובעי (להבדיל מפארק עירוני כללי) שאמור לתת מענה מקומי (להבדיל מכלל עירוני), משמעות הדבר היא שהפיתוח בכלל המתחם נשען על הפארק. כמו כן, אפילו אם היה מדובר בפארק עירוני הרי שהוא משרת את מתחם 6 באופן ישיר, שהרי התכנית חייבת להבטיח דיי שטחים ציבוריים לתושבים בעיר שיתנו מענה לתוספת הפיתוח ואלמלא התמורה הישירה של חלקות המתנגדת לכלל שטחי הציבור היה שטח המגורים במתחם 6 מיועד לשטח ציבורי לצורך אותן מכסות.

לדחות את ההתנגדות חלקית

לעניין סימון ייעודי קרקע, ותחום התכנון של מתחם 6 ראה מענה בהצעת העדכון לתכנית ומענה להתנגדות 154 ואחרות.

2. פגיעה בזכות טיעון והתנגדות – התכנית קובעת בס' 4.12(6) כי הצורך באיחוד וחלוקה ייקבע בהתאם למסמך מדיניות. מאחר שמסמך מדיניות אינו בעל מעמד סטטוטורי הרי שאין זכות התנגדות כלפיו. מודגש כי ברור שמסמך מדיניות זה הוא בעל השלכות קנייניות משמעותיות ביותר כלפי המתנגדים וכי לא ייתכן שדווקא בעניין הנוגע לקניינים האישי יתבצע הליך שאינו שקוף לציבור תוך שלילת זכות ההתנגדות. ויודגש כי כאשר עוסקים בסוגיות קנייניות ישנה החובה ביתר שאת לשקיפות ההליך התכנוני. עוד מובהר שלא תיתכן העברת סמכויות מידי הוועדה לידי גוף חיצוני בסוגיה קניינית. כמו כן, בידי הוועדה בעת אישורה של התכנית מצוי כלל החומר הרלוונטי והשיקולים התכנוניים שבבסיס התכנית מוסד התכנון יכול ואף מחויב בשלב זה לשקול האם הקרקעות "משרתות" זו את זו או לא, אין בשלב זה היגיון להעברת ההחלטה לידי גוף חיצוני עתידי אשר לא מצוי בידיו כלל המידע הרלוונטי.

לעניין איחוד וחלוקה, לדחות את ההתנגדות

תכנית המתאר הכוללת איננה מנחה הוראות מפורטות כגון איחוד וחלוקה, הכלים להכנת תכנית מפורטת למתחם יבחנו בעת הגשתה וכתיבתה.

התנגדות 174 – עו"ד יונדב בובר – בשם תושבים משכונת אליעזר

• פערים בין תשריט התכנית לנספחי התנועה – שכונת אליעזר היא שכונה קטנה בת 775 תושבים (נכון ל-2014) במתחם 6 ו-6א' צפויים להיות 23,000 תושבים בשכונה המקיפה את שכונת אליעזר. בכל נספחי התנועה של התכנית קיימת הפרדה תחבורתית של שכונת אליעזר לבין המתחמים החדשים וכן הדרך המערבית ביותר אשר מקיפה את שכונת אליעזר לא מקשרת בין המתע"ן בצפון לרחוב בן יהודה. כמו כן הנספחים מלמדים שיהיו 3 כניסות למתחם 6א מרחוב בן יהודה, אך שלושת הכניסות יהיו מזרחית לשכונת אליעזר והכבישים לא יהיו צמודים אליה, בנוסף יהיו שתי כניסות למתחם החדש מרחוב טשרניחובסקי בחלקו הצפוני. ההיגיון באי-החיבור בנספחי התנועה הוא כי ריבוי הכניסות למתחמים החדשים יקל על העומס הצפוי בו וכן אי-החיבור למתחם אליעזר ימנע מהשכונה עומסי תנועה שהרי התשתית בה מכוונת לאכלוסיה קטנה מאוד ואינה תואמת את המסה העתידית להתנייד באיזור.

למרות האמור בנספחים, תשריט התכנית שינה את תכנית הכבישים, זאת ללא הבהרה או הסבר. עתה ישנם 3 כניסות במקום 6 למתחם החדש; שכונת אליעזר חוברה עם מתחם 6א והרחוב אשר הקיף את שכונת אליעזר עתה מגיע עד למתע"ן ויהווה נתי מרכזי לתנועה עובר בצמוד לשכונה. השינויים מתעלמים מחו"ד של הוועדה עצמה.

מענה לעניין שכונת אליעזר ראה מענה להתנגדות 154, 170 ואחרות

• כמות השצ"פ המאושרת בתכנית שגויה – הוועדה מפרה את הוראות התדריך הארצי במתחם 6 ו-6א. ראשית, במתחם חדש המינימום הנדרש במ"ר/אדם הוא 10 מ"ר. כך שבמתחם 6 נדרשים 194 דונם ולא 136 כפי שמורה התכנית, וכך לגבי מתחם 6א בו נדרשים 44.2 דונם ולא 35 דונם. עוד יובהר שהתדריך אינו מתיר לבצע קיזוז של שצ"פ מול מתחם אחר או שב"צ, ולכן ההוראה שנקבעה במתחם 6 לעניין זה שגויה. בהתאם לאמור את טעויות אלו יש לתקן.

לדחות את ההתנגדות

הדרישה הרשומה בהתנגדות איננה תואמת את התדריך החדש להקצאות לצורכי ציבור, למרות האמור לעיל, מבוקש כי לאחר שיקבעו הקיבולות המעודכנות, יעדכנו כל מסמכי התכנית בהתאמה לרבות הדרישה לשטחים פתוחים וצורכי ציבור

• חוסר בהתייחסות לרעידות אדמה – המסמך התחשבות בסיכוני רעידות אדמה בתכניות המתאר ובתכניות מפורטות מחיל חובה על וועדה מקומית לצרף לתכנית סקר רעידות אדמה כרקע לתכנון וכחלק מהליך התכנון טרם התחלת התכנון. סקר זה לא בוצע. ביצוע סקר שבדיעבד משול לצורך מטרות על חץ שנורה, מכאן שקיים פגם מנהלי אשר יורד לשורש התכנית המחייב את ביטולה ותכנונה מחדש או התאמתה לסקר.

נספח סייסמי לא הוזמן מכיוון שלא נדרש ע"י לשכת התכנון והוועדה המחוזית.

התנגדות 175 – עו"ד יוסף עזריאל - בשם חברת טנא בוטנים

המתנגדת היא בעלת חלקות 86-90 בגוש 7605 עליהם בנוי מבנה אחסנה, משרדים וסככות.

1. הסגת קו השימור – בהתאם לתכנית המתאר מקרקעי המתנגדת הוא ביעוד של תעסוקה, למרות זאת בתשריט מצב מוצע ותשריט נספח הבינוי חלק מהמקרקעין הוא תחת מתחם לשימור. כאשר המתחם היחיד המיועד לשימור בגוש 7605 הוא מתחם בית הקברות המוסלמי. דא עקא, על המקרקעין של המתנגדת אין בית קברות מוסלמי או כל מבנה אחר לשימור וכל שקיים הוא מבנים לאחסנה. אמנם בגוש 7605 קיים בית קברות ומבנה לשימור צמוד לו, אך אלו מצויים בחלקה 2 מרחק רב ממקרקעי המתנגדת. ברי כי קו השימור מחד פוגע פגיעה קשה במתנגדת המפעילה עסק של אחסנה ומנגד הסגת קו הגבול של קו השימור לאיזור השימור לא תיפגע במטרת שימור בית הקברות עקב המרחק הרב בין החלקות.
2. יש לציין כי הוועדה המקומית הסכימה עם מכתב שנשלח אליה בעניין זה והבהירה כי מדובר בקו כללי וכן הבהירה כי התכנית אינה באה לשלול זכויות.

לקבל את ההתנגדות

המתחמים המסומנים בתשריט המופקד "לשימור" הם מילואות תשריטי תכנית השימור שהייתה מצויה דאז בהכנה תכנית זו נגנזה ווועדת השימור מיום 18.12.2019 המליצה על הכנת תכנית חדשה לשימור לרבות רשימת שימור מעודכנת, הגושים והחלקות המצוינים בהתנגדות זו אינן כלולות ברשימה. לפיכך במסגרת המלצת עדכון התכנית מוצע להוריד מילואות אלו.

התייחסות מפורטת לנושא השימור ראה מענה להתנגדות 5 והצעת העדכון

התנגדות 176 – עו"ד יעקב זליגמן – בשם אליעזר טביב

אליעזר טביב הוא הבעלים של חלקים מזכויות במקרקעין חלקות 40, 41 בגוש 7595 המצויים במתחם 6 – צפון בן יהודה.

1. המקרקעין אינם כלולים בתחום התכנון לבניה והם הושארו בחוץ בתכנית בתור שטח חקלאי פתוח. הופך לשטח כלוא בין השטח המיועד לבניה לבין הגבול המוניציפאלי של כפר סבא. גם ככה אין שם שימוש חקלאי אלא עיבוד עונתי בלבד שלא ניתן יהיה להמשיך בשל מגבלות והעדר דרכי גישה. ובכל מקרה – עיבוד חקלאי יגרום למטרדי ריח, ריסוס ומטרדים נוספים של עיבוד חקלאי בתוך אזור מגורים – שבתחום התכנית ובתחום צופית.
2. אם התכנון לא ישתנה, עיריית כפר סבא תאבד שליטה ביתרת השטח הכלוא בין גבול השטח המתוכנן לבנייה לבין הגבול המוניציפאלי של העיר.
3. יש לעדכן את הייעוד על פי תמ"מ וקיימים תקדימים לכך – למשל בתב"ע כס/80. לחילופין יש להקצות בגין יתרת שטח המקרקעין זכויות בניה בתחום השטח המתוכנן לבניה.

מענה לעניין מתחם 6 ראה בהצעת העדכון של הצוות המקצועי, מענה להתנגדות 154 ואחרות.

התנגדות 177 – עו"ד יעקב זליגמן - בשם חיים ודורית רוטברג

המתנגדים הם בעלים של חלקה 230 בגוש 7623 במושב גן חיים – רח' הנורית 7

- כביש 541 – התכנית לוקחת בחשבון ומסמנת את כביש 541 ואולם כביש זה אינו מצוי בשטחה של העיר וממוקם מחוץ לקו הכחול של התכנית. אי לכך ברי כי התכנית אינה יכולה להתייחס אליו או לקבוע הוראות לגביו. עוד יודגש כי הכביש אינו מצוי כלל בשלבי תכנון ואף בהתאם למסמכי התכנית הוא אינו כלול בתכניות

משרד התחבורה עד שנת 2030. בהתאם לאמור, לא ניתן להסתמך על הכביש בתכנית ולהציגו כמעין פיתרון תחבורתי שאינו ישים ושאינו סמכות עורכת התכנית. עוד יובהר שאף ככל שהכביש עתיד לעבור לידיעת המתנגדים מיקומו אמור להיות צפונית לתוואי המסומן בתכנית במרחק משמעותי ביותר מבית המתנגדים שכלל אינם מסומנים בתכנית, כמו כן, הוראות התכנית אינן מתייחסות ואינן יכולות להתייחס להוראות הנוגעות לכביש בעניין הפקעות מטרדי רעש קיר אקוסטי וכו' שהרי הכביש הוא כביש ארצי שעתידי להשפיע לרעה על חיי התושבים ועל שווי נכסיהם. הוועדה מתבקשת לבטל את סימון הכביש בתכנית.

לדחות את ההתנגדות

פוטנציאל הפיתוח בצד הצפוני של העיר ולעומתו דגש על יצירת ציר תחבורה ציבורית ברחוב בן יהודה מייצרים מצד אחד תוספת ביקושים כתוצאה מפרויקטי הפיתוח ומצד שני הקטנה של קיבולת הדרכים לקליטת תוספת נסיעות. משמעות של הנ"ל הינה ירידה בתפקוד מערכת הדרכים וגידול בזמני העיכוב לתנועת רכב פרטי. יישום דרך צפונית על תוואי 5504, כביש 541, אשר תתחבר בצד המערבי לכביש 4 יאפשר הסטת חלק מתוספת הביקושים לדרך המוצעת ולצמצם את הגדלת זמני העיכוב. לדרך הנ"ל מוצע לייצר מספר חיבורים אשר אפשרו את חיבור הדרך לפרויקטי הפיתוח. מודגש כי תוואי הדרך המוצג במסמכי התכנית הינו עקרוני בלבד ומוסד התכנון בליווי נציגי משרד התחבורה יאתרו את תוואי הדרך למזעור ככל שניתן את הפגיעה בתושבי הסביבה הסמוכה לתוואי.

התנגדות 178 - אלונה משבן ואח'

מתנגדת מרחוב רות 23 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

1. איזור תעשייה מזהם
2. מתנגדת למזבלה
3. מתנגדת לתחנת כוח

איזור תעשייה – ראו התנגדות 8

תחנת פסולת באיזור קפלן – ראו התנגדות 14 8 ואחרות

תחנת כוח – ראו התנגדות 8

התנגדות 179 – עו"ד יעקב זליגמן – בשם יעל נדב

המתנגדת היא בעלים של חלקה 73 בגוש 7598 בשטח של 39,443 מ"ר במתחם 6 – צפון בן יהודה.

1. מרבית המקרקעין כלולים בתחום התכנון לבנייה, אך 20% המהווים רצועה צרה בחלק הצפוני של המקרקעין הושאר מחוץ לתכנית כשטח חקלאי פתוח. מבוקש לפעול להכללת יתרת המקרקעין בתחום התכנון והבניה.
2. כבר היום השימוש החקלאי לא ממש רלוונטי, אבל לאחר התכנית, בשל מגבלות גודל יתרת השטח, צורתו והעדר דרכי גישה, השימוש החקלאי יהיה בלתי אפשרי לחלוטין ויגרום להשאת שטח של עזובה בשטחי העיר.
3. יש לעדכן את היעודים כך שכל השטח יפותח או לחילופין להקצות בגין יתרת השטח זכויות בניה בתחום שטח המתחם המתוכנן לבניה באופן יחסי, כך שהשטח יהיה בר ניצול ויניב לבעלי תשואה.

מענה לעניין מתחם 6, ראו את הצעת העדכון, ומענה להתנגדויות קודמות, 154 9, ואחרות

התנגדות 180 – עו"ד כהנא אשר – בשם 82 בעלי קרקעות בגוש 7595

המתנגדים רכש את זכויותיהם במקרקעין בין היתר על בסיס הסכם פשרה שקיבלת תוקף של פסק דין בו התחייבו מוסדות התכנון לקדם תכנית לכל גוש 7595. הופתעו לגלות שבתכנית המתאר המקרקעין שלהם מיועד לחקלאות ולא לפיתוח עירוני.

1. יש לייעד את תא שטח 10, בחלק הצפוני של מתחם 6, כשטח חקלאי פתוח וכן שכל תא שטח יהיה ביעוד מגורים.
2. גם החלק המערבי של המתחם הגובל בכביש ארצי 554 (המשך רחוב טשרניחובסקי) ובתוואי הרכבת הקלה (הקו הצהוב) גם יהיה מתוכנן כמגורים ומשרדים בדומה למתחם משנה 6א, באופן המתבקש מאזור הסמוך למערכת הסעת המונים ונגישות מעולה לצירי תנועה ארציים ובינעירוניים.
3. עיבוי הפיתוח על כל מתחם 6 תואם את מגמות התכנון הארצית.
4. אין מקום לפתח רכבת קלה ומתחם תחבורתי בקצה של שטח חקלאי ללא פיתוח או פארק רובעי בקצה שטח חקלאי וללא ממשק ישיר לפיתוח העירוני.
5. צריך לתכנן את מתחם 6 בשלמותו.
6. החריגה מתממ 21/3 אינה מצדיקה את שינוי התכנון שכן זו זקוקה לעדכון ובכל מקרה היא מאפשרת גמישות של 10% ללא שינוי כך שיעוד תא שטח 10 לפיתוח אינו סותר את המתאר התמ"מ ויש להשתמש בהוראת הגמישות. השטח כולו כלול בתחום המרקם העירוני של תמ"א 35 זה מתחייב גם כדי לתאם המתנגדים רכש את זכויותיהם במקרקעין בין היתר על בסיס הסכם פשרה שקיבלת תוקף של פסק דין בו התחייבו מוסדות התכנון לקדם תכנית לכל גוש 7595. הופתעו לגלות שבתכנית המתאר המקרקעין שלהם מיועד לחקלאות ולא לפיתוח עירוני.
7. יש לייעד את תא שטח 10, בחלק הצפוני של מתחם 6, כשטח חקלאי פתוח וכן שכל תא שטח יהיה ביעוד מגורים.
8. גם החלק המערבי של המתחם הגובל בכביש ארצי 554 (המשך רחוב טשרניחובסקי) ובתוואי הרכבת הקלה (הקו הצהוב) גם יהיה מתוכנן כמגורים ומשרדים בדומה למתחם משנה 6א, באופן המתבקש מאזור הסמוך למערכת הסעת המונים ונגישות מעולה לצירי תנועה ארציים ובינעירוניים.
9. עיבוי הפיתוח על כל מתחם 6 תואם את מגמות התכנון הארצית.
10. אין מקום לפתח רכבת קלה ומתחם תחבורתי בקצה של שטח חקלאי ללא פיתוח או פארק רובעי בקצה שטח חקלאי וללא ממשק ישיר לפיתוח העירוני.
11. צריך לתכנן את מתחם 6 בשלמותו.
12. החריגה מתממ 21/3 אינה מצדיקה את שינוי התכנון שכן זו זקוקה לעדכון ובכל מקרה היא מאפשרת גמישות של 10% ללא שינוי כך שיעוד תא שטח 10 לפיתוח אינו סותר את המתאר התמ"מ ויש להשתמש בהוראת הגמישות. השטח כולו כלול בתחום המרקם העירוני של תמ"א 35 זה מתחייב גם כדי לתאם את מדיניות התכנון הארצית ויעדי התכנון לשנת 2040 מיום 13.2.2017.
13. עד לשנת 2040 – 2,700,000 יח"ד מתוך זה 657,000 באזור המרכז, 40% בהתחדשות עירונית ו – 60% – 394,000 בבניה חדשה. התוספת המתוכננת בכפר סבא היא 16,000 יח"ד, פחות מ – 2.5% מהיעד למחוז מרכז על פי התכנית האסטרטגית של הממשלה. מתוך זה רק 7,200 הן בגדר תוספת בניה חדשה שלא בהתחדשות עירונית.

14. לפי התכנית האסטרטגית למחוז מרכז יש לרכז את האוכלוסייה ויחידות הדיור במרקמים העירוניים המרכזיים וביניהם כפר סבא.
15. לא יתכן שבכפר סבא המהווה 5% מאוכלוסיית מחוז המרכז תאשר תכנית ל – 20 שנה שכוללת תוספת של פחות מ – 2.5% מיעדי התכנון למחוז לפי החלטת הממשלה. ההחלטה לכן שלא לכלול את כל מתחם 6 אינה תואמת את המדיניות התכנון הארצית.
16. הכללת מלוא מתחם 6 כולל תא שטח 10 בתחום המיועד למגורים יאפשר הגדלת תוספת יח"ד בכ – 4000 – 5000 יח"ד נוספות (תוספת של כ – 25%) והגדלת יעד האוכלוסייה ללמעלה מ – 170,000 תושבים.
17. מאחר שהתכנית הופקדה רק בשנת 2017 קביעת יעד ל – 2035 לא נכו וטווח התכנון צריך להיות לכל הפחות 25 שנים. ועל כן יעדי האוכלוסייה ומספר יחידות הדיור לכל הפחות לשנת 2040 בדומה לתכנית האסטרטגית שאישרה הממשלה. זה גם מה שהצוות התכנון חשב – ולכן החלופה שנבחרה והוצגה לציבור על ידי צוות התכנון בשנת 2015 כללה את פיתוח מתחם 6 במלואו.
18. עיון בכל התכניות שבנספח התנועה מלמד כי בכולם קיימת הנחה כי כל מתחם צפון בין יהודה יתוכנן ויחובר למערכת התנועה הארצית ומערכת התחבורה הציבורית המתוכננת (מה שסותר לכאורה את תשריט התכנית המופקדת). על פניו נראה כי אין קשר בין תכנון התחבורה בתכנית לבין ההחלטה להותיר את צפון המתחם ללא כל פיתוח.
19. מדובר במתחם שאין מגבלות סביבתיות לפיתוחו. לעומת זאת, בחלק הדרום מזרחי של מתחם 6 בשטחים המיועדים כיום לחקלאות בצפון לרחוב בן יהודה קיימים רדיוסים של בארות שאיבה שעלולים להגביל את פיתוח ובינוי בסביבתם. הועדה המחוזית קבעה כי בהוראות התכנית יש להכניס את מגבלות הפיתוח, דבר המטיל בספק את היתכנויות המעשית למימוש מלוא המלאי התכנוני במסגרת השטח המיועד לפיתוח במתחם 6.
20. לאור מגבלות הפיתוח הסביבתיות, היה מקום לשקול החלפת מיקום הפיתוח בתחום רדיוסי המגן שלל קידוחי מי השתייה בפיתוח החלק הצפוני של המתחם בתא שטח 10 בו אין מגבלות.
21. בכל מקרה, השארת תא שטח 10 ביעוד חקלאי עלול ליצור מגבלות בניה נוספות – או מגבלות על השימושים החקלאיים בתא שטח 10 – שימוש הדברה וחומרים רעילים יחייבו הרחקת המגורים מהשטחים החקלאיים. ובהתאם למסמך ההנחיות של משרד החקלאות מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים מחייבים שמירה על מרחקים מינימליים אפילו של 300 מטר. כך שאו שיהיו הגבלות קשות על השימוש החקלאי או שיהיה צורך להרחיק את מגרשי המגורים.
22. הניצול היעיל שימנע מגבלות הוא הכללת תא שטח 10 בתחום הפיתוח העירוני באופן שיאפשר תכנון שטחים ציבוריים פתוחים נרחבים בקצוות שיחצו בין שטחי הפיתוח לבין שטחים חקלאיים ושטחי נחלות במושב צופית למניעת מטרדים הדדים וליצירת ממשק מיטבי בין כפר סבא לשטחי המועצה האזורית השכנה. זה גם מופיע במסמך עקרונות התכנון הנופי שצורף כנספח לתכנית. התכנית המופיעה שם מניחה כי הפיתוח העירוני יכלול את כל מתחם 6, שהרי אין כל הגיון לתכנון פארק רובעי בקצה הצפוני של המתחם במנותק מהפיתוח העירוני אותו הוא אמור לשרת.
23. על כן יש לאמץ את התכנון המוצע הזה, ליעד את כל מתחם 6 למגורים שיכלול גם פארק רובעי ויצור רצף פארקים שיחבר את העיר מצפון.
24. תכנון הממשק בין הפיתוח העירוני בצפון כפר סבא לבין יישובי המועצה האזורית דרום השרון
25. פתוח מתחמי כולל – תוך שמירה על צדק חלוקתי – יש לכלול הוראה מפורשת שתקבע כי תכנית מפורטת למתחם תעשה רק למתחם בכללותו – וכך גם תעשה תכנית האיחוד והחלוקה. – באופן שגם יחסוך את

- תשלום פיצוי ההפקעה לצורך הקמת מרכז התחבורה או לצורך יצירת פארק רובעי. מאחר והמתחם כולו בקרקע בבעלות פרטית – הכללתו בתכנון לפיתוח תאפשר היטלי השבחה מלאים.
26. פגיעה בקניין – מאי הכללת החלק הצפוני של מתחם 6 בתחם הפיתוח העירוני.
27. לכן יש:
28. לבטל את יעוד תא שטח 10 כשטח חקלאי פתוח ולהכלילו ביעוד מוכלל אזור למגורים בבניה מרקמית/ גבוהה
29. לקבוע כי בחלק המערבי של מתחם 6 יהיה יעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, בדומה לתת מתחם 6א שישתלב עם מרכז התחבורה
30. להוסיף במסגרת התוספת למאושר 5000 יח"ד נוספות (ובסהכ תוספת של 10000) והגדלת שטחי הבניה בהתאם
31. לקבוע בהוראות כי תכנית למתחם 6 תהיה תכנית מפורטת למתחם במלואו.
32. ככל ולא יוחלט על שינוי יעוד תא שטח 10, לכל הפחות להורות כי תהיה הוראה מפורשת לפיה כל השטחים במתחם 6 יכללו בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנית מפורטת למתחם.
- מענה לעניין מתחם 6, ראו את הצעת העדכון, ומענה להתנגדויות קודמות, 9 154, ואחרות**
- מענה לעניין שנת היעד וגידול האוכלוסייה ראה הצעת העדכון לשנת 2040 וגידול אוכלוסייה עד 180,000 איש**
- לעניין איחוד וחלוקה ראה מענה להתנגדות 74 ואחרות**

התנגדות 181 – עו"ד ליאורה אפרתי – בשם בעלי זכויות בגוש 7598 ובגוש 6432

- יש לבצע התאמה בין קו הגבול של ייעוד כפרי פתוח בתמ"מ 21/3 היות שתכנית המתאר מגדילה את השטח הכפרי לעומת התמ"מ.
- הצפיפות במתחם 6 אינה תואמת את תכנית תמ"מ 1/35 – תמ"מ 35 קובעת צפיפות מינימאלית של 13 יח"ד לדונם ומקסימלית של 26 יח"ד לדונם בעיר, במן שהתכנית המופקדת 7 יח"ד לדונם ברחבי העיר ו-6 יח"ד לדונם במתחם 6. תמ"מ 35 אף מאפשרת לעבור את המקסימום היכן שבעיר צפיפות נמוכה יחסית. ההיגיון לצפיפות היא המחסור בדיוור בישראל, כמו כן היה מצופה משוכנה חדשה, שלפני כן הייתה ללא פיתוח, בעלת מערכת כבישים יעילה להגיע לידי הצפיפות המקסימלית של 26 יח"ד לדונם. כמו כן, אף התכנית עצמה קובעת שבאיזורי פיתוח חדשים תעמוד הצפיפות על 15-20 יח"ד לדונם, בכך התכנית קובעת 6 יח"ד לדונם היא סותרת את עצמה.
- יעוד נוף כפרי בנפרד – באיזור שביעוד נוף כפרי, מעבר לכך שצריך להיות תואם לתמ"מ, צריך להיות נפרד ממתחם 6. זאת לאור העובדה שאין כל זיקה תכנונית בין שטחי מתחם 6 המיועדים לפיתוח לבין השטחים הצמודים אליו ומכאן שהחשבתו באותו מתחם מייצרת אילוץ תכנוני מיותר שיפריע לפיתוח המתחם בשל בעיות שווי בעת ביצוע איחוד וחלוקה.
- החרגת שכונת אליעזר ממתחם 6 – יש להחריג את שכונת אליעזר ממתחם 6 שהינה שכונת ווילות נמוכות קומה לאור חוסר קשר וחוסר הצדקה תכנונית לחיבור בין השניים. זאת במיוחד לאור העובדה שהתכנית אינה מוסיפה בו זכויות בניה.
- ההקצאה לצרכי ציבור בתכנית של 400 דונם גבוה מידי וכאיוון יש להגדיל את הבניה במתחם 6.
- מסמכי המדיניות פגיעה בעקרון השקיפות ושיתוף הציבור – מסמכי המדיניות אינם מסמכים סטטוטוריים מכוח החוק ומשכך לא תינתן ביחס אליהם זכות התנגדות. מדובר בעקיפה של ההליך התכנוני באופן הפוגע בשיתוף הציבור ומאפשר סמכות רחבה בידי הוועדה המקומית ללא הליך של ביקורת ציבורית ותוך פגיעה

- בעיקרון השקיפות. וכל זאת כאשר מסמכי המדיניות מהווים הלכה למעשה תכנון מפורט. בכך הם גם מהווים הליך ביניים מיותר, שלא מוכר בחוק, ושאינו נדרש לאור העובדה כי ההליך המקובל הוא תכנון מפורט.
7. יש לקבוע מתחמי איחוד וחלוקה באופן מפורש ולא במסמכי המדיניות זאת על מנת למנוע הידינויות נוספות בהליכי האיחוד וחלוקה במסמכי המדיניות. יש לקבוע כעת מתחמי איחוד וחלוקה לפי הקשר והיגיון תכנוני. בעניין זה טוענים המתנגדים שמן הראוי לבצע הפרדה בין מתחם 6 ל-6א, וכן להוציא ממתחם 6 את השטח לנוף כפרי ואת שכונת אליעזר.
8. התנגדות לביטול עצמי בסעיף 1.3(4) – התכנית קובעת שתכנית מפורטת מכוחה צריכה להיות ממומשת תוך 10 שנים ואחת אם (אלא אם ניתנה ארכה) התכנית המפורטת בטלה. המתנגדים טוענים ש-10 שנים אינם זמן סביר ביחס למתחם 6 לאור העובדה כי פיתוח האיזור תלוי בפיתוח תשתיות דבר הלוקח משך זמן רב וכן תלוי באישור תכניות מפורטות הליך שבעצמו לוקח זמן רב. לכן יש לבטל הוראה זו.

מענה לעניין מתחם 6, ראו את הצעת העדכון, ומענה להתנגדויות קודמות, 154, 9, ואחרות

לעניין איחוד וחלוקה ראה מענה להתנגדות 74 ואחרות

לעניין שכונת אליעזר ראה מענה להתנגדות 82, 154 ואחרות

לעניין הקצאה גדולה לשטחי ציבור יודגש כי במסגרת אזורי בינוי חדשים בעיר, צפון בן יהודה, מזרח יוספטל וצתפון קפלן יש לתת מענה לצרכים כלל עירוניים כמפורט בהצעת העדכון. לאחר החלטה על קיבולת התכנית יש לעדכן את כלל מסמכי התכנית לרבות נספח הפרוגרמה.

התנגדות 182 + 188 – עו"ד נטליה ילונצקי - בשם חברת שפיר

המתנגדים הם בעלי חלקה 396 בגוש 6431 – המצויה ברובה במתחם 6 וחלקה הקטן במתחם 6א

1. ההגבלות בתכנית לפיהם במתחם 6 יהיו 20 יח"ד לדונם מקשות על פיתרון ראוי למצוקת הדיור וחוסר המלאי הקרקעות ולמעשה אינן מאפשרות לעמוד במסגרת שנקבעה בתמ"א 1/35 ולמעשה ההגבלה עומדת בסתירה למגמה התכנונית המרכזית של העלאת הצפיפות, בפרט בסמוך לצירי מתע"ן. המתנגדת טוענת שעל התכנון להיעשות מתוך עיקרון ראייה כוללת, כאשר המדיניות העדכנית בעניין צפיפות באה לידי ביטוי בתמ"א 1/35, התווה לאחר בחינה מופקדת של הגורמים הרלוונטים. עוד יודגש כי המועצה הארצית הבהירה בדיון ביום 16.2.16 כי עוד יש להעדיף עיבוי וציפוף בקרבה למערכות הסעה המונית. הוראות תמ"א 1/35 קובעות שהצפיפות המינימלית בדגם יישוב 2 בנפה השרון יהיה 13 יח"ד, בוטלו הגבלות מקסימום לכפל צפיפות וכן הודגשה עדיפות לעיבוי צפיפות בקרב מתע"ן. יוצא כי הוראות תמ"א 1/35 תומכות ואף מחייבות את ביטול הצפיפות במקרקעי המתנגדת ומצדיקות לקבוע כי הצפיפות לא תפחת מהצפיפות שנקבעה בתכנית המתאר, כלומר, שהצפיפות בתכנית המתאר תהיה מינימום ולא מקסימום.
2. עוד מבהירה המתנגדת שראשית במצב הנוכחי התכנית אינה תעמודנה ביעדה לאפשר גידול אוכלוסייה ל-150 אלף תושבים, שהרי השגת תוצאה זו תהא רק בניצול יעיל של עתודות פנויות וזמינות; שנית מובהר כי הגבלה מקסימלית ל-20 יח"ד לדונם נטו עומדת בסתירה למדיניות התכנונית שנקבעה בתמ"א 1/35 שהרי הבינוי הצפוף בישראל הכרחי לאור המחסור והיותה מדינה צפופה, לאור העובדה שקרקעות פנויות באיזור הסעת המונים מחויבות בתכנון צפוף, העלאת הצפיפות תורם לעיר ושלשית, כי הוראות תמ"א 1/35 מחייבות את הגבלת הצפיפות כאמור לעיל, וכן היות שמקרקעי המתנגדת מצויים על ציר מרכזי בקרבה למתע"ן ולא בגבולות המתחם באופן שיפריע ליישובים הסמוכים. כמו כן דירוג 8 של העיר מלמד כי תהיה תחזוקה טובה של המבנים, ולבסוף מובהר שהוראות מינימום אינה זרה לתכנית שנקבעה כן בס' 3.1.7.4 ובס' 3.1.3.4.

מענה לעניין מתחם 6, ראו את הצעת העדכון, ומענה להתנגדויות קודמות, 9, 154, ואחרות

התנגדות 183 – איל מאמו בשם בעלי זכויות במתחם 6 – נסימי ואח'

1. מתחם 6 - שכונת אליעזר הקיימת ומאופיינת בבניה נמוכה - יש להגדיל את הצפיפות בחלק הסחיר לפחות עד הטווח העליון ע"פ תמ"א 35/1 – 26 יח"ד לדונם נטו שמשמעותם הגדלת היקף הבניה למגורים עד 10,000 יח"ד, את הרוב להוסיף בחלק הדרומי לאורך רחוב בן יהודה.
 2. התכנית מציעה כרגע 5,400 יח"ד במתחם והיא תעמיד את צפיפות הבינוי בעיר לאחר ניצול כל העתודות על 5.15 יח"ד לדונם – 47,600 יח"ד בשטח ביעוד מגורים העומד על 9230 דונם – פער עצום מהקבוע בתכניות המחוזיות והארציות.
 3. במתחם 6 – תמ"א 35/1 קובעת צפיפות עירונית מינימאלית 13 יח"ד לדונם נטו מקסימאלית 26 יח"ד לדונם נטו ומאפשרת לחרוג למעלה.
 4. גם התכנית עצמה קובעת שלמקסום ניצול הקרקע לא תפחת הצפיפות מ – 15 – 20 יח"ד לדונם נטו. הגודל המקסימאלי שנקבע למתחם 6 הוא 5,405 יח"ד בשטח בנוי ברוטו של כ – 1000 דונם ובשטח נטו מוערך של כ – 550 דונם. הצפיפות המוצעת נטו המוערכת היא 10 יח"ד לדונם, נתון הסותר את הוראות התכנית עצמה לעניין הצפיפות.
 5. לפי השמאי שלהם – תכניות מתאר לבניה רוויה שאושרו לאחרונה בכ"ס מתייחסות לצפיפות מינימאלית 26 יח"ד לדונם נטו ועד 44.
- a. לכן מבקשים להגדיל את הצפיפות במתחם 6 לפחות ל – 26 יח"ד לדונם – שתאפשר 10,000 יח"ד

לדחות ההתנגדות

- לעניין הצפיפות למתחם** הועדה המחוזית בהחלטה מיום 6.6.16 קבעה כי על מנת להבטיח ניצול יעיל של הקרקע יש לציין בתכנית כי כל תוספת שטח לבינוי תמקסם את הצפיפות ולא תפחת מ – 15 – 20 יח"ד לדונם נטו. הצפיפות הכלל עירונית לא תפחת מ – 13 יח"ד דונם נטו.
- למרות האמור לעיל ראה את ההתייחסות למתחם 6 בהתנגדויות קודמות והצעת העדכון לתכנית אשר מבקשת להעלות את קיבולת יחידות הדיור מ 5540 יח"ד ל 6500 יח"ד
6. מתחם 6א, 350 ד' – אזור של ק + 22 + גג מתאים לבניה אינטנסיבית. אבל מכיל 1300 יח"ד בלבד, שאפשר היה לבנות על 30-40 דונם, ורק 70,000 דונם תעסוקה שאפשר היה לבנות על 20-30 דונם. המשמעות היא ש – 20% למטרות סחירות וכ- 10% למגורים ואילו יתרת השטחים לציבורי, כלומר – הפקעה או הפרשה לצרכי ציבור של למעלה מ – 80%.
- a. לכן – בראש ובראשונה להוסיף צפיפות בתת מתחם 6א. וזה גם מבחינה תכנונית – למקם בחלק הדרומי של המתחם בקרבת רח' בן יהודה שהינו עורק עירוני מרכזי ומשמש כאחת היציאות המרכזיות מהעיר, וכבר קיימות תשתיות להקמת שוכנה חדשה – במיוחד תשתיות תחבורה – מתוכנן גם קו מתע"ן וגם שביל אופניים.

לקבל את ההתנגדות בחלקה

- ראה את הצעת העדכון למתחם 6, מבוקש כמתחם לעירוב שימושים לרבות 350,000 מטר תעסוקה
7. יש לבטל את חלוקת האזור למתחם צפוני ביעוד מגורים ד' והדרומי ביעוד מעורב ולקבוע כי כל האזור יהיה בעל היקף זכויות אחיד.

לקבל את ההתנגדות בחלקה

ראה את הצעת העדכון למתחם 6, נדרשת הכנת תכנית לכלל המתחם. בהצעת העדכון מבוקש לסמן שני יעודים, בצפון, שטח ציבורי פתוח, בתחום הפיתוח למגורים שסומן למגורים ד בתכנית המופקדת, מבוקש לסמן רובע חדש בעירוב שימושים. הגבולות בין המתחמים השונים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת למתחם.

8. להגדיר את מתחם 6 כחלק המיועד לפיתוח בלבד ולהוציא את השטח ביעוד נוף כפרי פתוח:

ראה התייחסות לעיל

9. מדיניות לא לכלול יחד מקרקעין למרקס עירוני עם קרקע חקלאית
10. אין זיקה בין השטחים – מדובר בקרקע פרטית המיועדת לחקלאות.
11. מהווה עקיפה של תממ 21/3 – מפנים לרעננה שקובעת הפרדה בין שטחי נוף כפרי פתוח, כיחידת תכנון נפרדת לחקלאות.
12. להוציא גם את שכונת אליעזר מתחומי המתחם:
13. השכונה מוסדרת בתכנית כס/14/א והיא שכונת וילות קיימת – שונה משאר המתחם המיועד לבניה חדשה. שכונת אליעזר לא תהיה חלק אינטגרלי מהרובע החדש של הבניה הרוויה ובכל מקרה התכנית קובעת כי לא יעלו בה זכויות הבניה על פי תכניות תקפות (ס' 3.1.2).
14. מציעים לסמן את שכונת אליעזר ביעוד שונה ע"פ תכנית מאושרת אחרת (אלכסון אדום על רקע לבן).
15. אם שכונת אליעזר קטנה מדי לתת מתחם בפני עצמה שתצורף לשכונות אחרות בעלות מאפיינים דומים.

לקבל את ההתנגדות בחלקה

ראה מענה לשכונת אליעזר בהצעת העדכון ומענים להתנגדות 154 ואחרים

16. השטח המיועד לפיתוח – כ – 1000 דונם - הינו יחידה עצמאית המחייבת הוראות מיוחדות ומערך איחוד וחלוקה והתייחסות נפרדים לצרכי ציבור

לקבל את ההתנגדות

המדיניות המוצעת היא לקדם את תכנון כל המתחם כיחידה, תכנית המתאר הכוללת אינה עוסקת בהוראות מפורטות לאיחוד וחלוקה, הכלים להכנת התכנית יגובשו עם כתיבתה.

17. ההפרשות לצרכי ציבור במתחם 6 חורגות מכל פרופורציות והגיון תכנוני.

לדחות את ההתנגדות

ראה מענים קודמים לפרוגרמה כלל עירונית במתחמי בינוי חדשים לבנייה קפלן יוספטל ובן יהודה.

18. צירפו חוות דעת פרוגרמטית. הפרוגרמה של התכנית מתעלמת מס' 63' לחוק לפיו 20% מיחידות הדיור הכלולות בתכנית למגורים במתחם שבו מעל 100 יח"ד יהיו דירות קטנות. כלומר יהיו משקי בית יותר קטנים באופן המפחית את מספר הנפשות במשק בית על בסיס חושבה הפרוגרמה שהתבססה על חישוב אחיד של משפחות צעירות, ולכן צריך פחות שטחי ציבור. ובכל מקרה בגלל ההזדקנות תהיה עוד ירידה במספר הנפשות. וגם קצב האכלוס יביא לגיוון באוכלוסייה. למעשה – היקף שטחי הציבור מתאים לאוכלוסייה של 10,000 יח"ד ולכן צריך לאפשר מספר יחידות זה. לחילופין, אם לא יהיו 10,000 יח"ד במתחם אז יש לצמצם את השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים.

לדחות את ההתנגדות

- כמות הדירות הקטנות, בהתאם להגדרתם בסעיף 63ב, תעשה בתכניות מפורטות. שהרי תכנית המתאר, כפי שמובהר בסעיף 2.1 בדברי ההסבר לתכנית, הינה תכנית ליעדים מוכללים, לאיזורי ייעוד, השימושים המסוימים ומיקום הסופי ייקבע בהתאם לתכניות מפורטות.
- מכאן שאין לקבוע הוראות ספציפיות לעניין האופן שבו ייבנו באיזורים תחומים מסוימים מס' מסוים של יח"ד קטנות.
- כאמור, שלב התכנון המפורט בוחן יישומים קונקרטיים ביחס לתאי שטח מסוימים, מכאן שהאיזון לעניין דירות קטנות ייעשה על ידי הוועדה המקומית בתכניות מפורטות בשלב בו יש את כל המידע הרלוונטי לקבלת החלטה נכונה היכן דירות אלו נדרשות והיכן לא.

19. מסמכי המדיניות - לא ניתן להותיר את כל התכנון המפורט של המתחם במסגרת מסמכי מדיניות, מהווה עקיפה של הליכי התכנון והשיתוף הציבורי ונורמות המשפט המנהלי. בפרט במתחם 6. יש לבטל את הוראות התכנית ביחס להכנת מסמכי המדיניות לכל הפחות במתחמי תכנון חדשים ולקבוע תכנית מפורטת לכל מתחם. יש לבטל את מסמכי המדיניות. צריך תכנית מפורטת, ואי אפשר שמסמכי מדיניות חסרי מעמד סטטוטורי יכתיבו את התכניות המפורטות.
20. **פגם פרוצדוראלי** - התכנית שהובאה לאישור הוועדה המחוזית ביום 5.6.16 לא כללה סעיף העוסק במסמכי המדיניות והוועדה לא דנה בנושא – שכללו את הסעיף ללא דיון בועה המחוזית
21. **פגם מהותי** – העברת הסמכות להחליט בנושאים תכנוניים אל מסמכי מדיניות לא שקופים וללא זכות התנגדות.
22. בפרט לגבי מתחם 6 – אין הצדקה למסמכי מדיניות. או לקבוע כי מסמכי המדיניות יעמדו להתנגדות הציבור.

לקבל את ההתנגדות בחלקה,

- מסמכי מדיניות הינם כלי לקביעת מדיניות הוועדה הלכנת תכניות מפורטות. הודגש בהצעת העדכון של הצוות המקצועי כי על כל מתחם 6 לצאת להכנת תכנית אחת למתחם, אם תכנית מתארית או מפורטת בשלב הראשון יקבע רק לעת הכנת התכנית.
23. יש לכלול כבר בתכנית הזו את החלוקה של המתחם למתחמי איחוד וחלוקה ובכל מקרה לא ניתן להשאיר זאת למסמכי המדיניות שאינם חלק ממסמכי התכנית הסטטוטוריים ואינם עומדים לעיון הציבור ולהתנגדויות.
 24. אם יוחלט על הכללת חלוקת למתחמי איחוד וחלוקה – שרק החלק הסחיר יהיה מתחם (ללא השטחים המיועדים בתמ"מ 21/3 לאזור חקלאי נוף כפרי פתוח וללא האזורים הבנויים).
 25. אין לאפשר מצב שבו מתחם 6 יהווה מתחם איחוד וחלוקה נפרד כאשר ההפרשות של למעלה מ- 80% לשטחי ציבור יתחלו בין בעלי המקרקעין בתחומו בלבד. לכן, כל השטח הסחיר צריך להיות מתחם אחד לאיחוד וחלוקה (בלי המקרקעין של האזור החקלאי והאזורים המבונים של קרית אליעזר).
 26. בהתאם לס' 6.1 לתקן 15 של מועצת השמאים לפיו יש לכלול מקרקעין בעלי ערכי קרקע דומים במצב הנכנס.
 27. מבחינה תכנונית צריך תכנון ופיתוח משותפים.
 28. כי כל השטחים יתרמו תרומה שווה מבחינת הפרשות ויהנו מהשבחה שווה.
 29. לא לכלול את שכונת אליעזר כי זהו שטח מבונה ושונה לפי ס' 6.2 לתקן 15.

30. אין לכלול את השטחים החקלאים – כי הם לא יהנו.

לדחות את ההתנגדות.

תכנית מתאר כוללנית איננה עוסקת בהוראות מפורטות לאיחוד וחלוקה. ראה הרחבה במענים קודמים. תחום התכנון למתחם 6, יוגדר במסגרת העדכון של התשריט איננו כולל את השטח המבונה של שכונת אליעזר.

מענה נוספים לעניין מתחם 6 , ראו את הצעת העדכון , ומענה להתנגדויות קודמות , 154 9, ואחרות
מענה נוספים לעניין וצמודי קרקע ע"פ החלטה עירונית, מירב צמודי הקרקע בעיר ישארו ללא שינוי למעט פיצול המותנה בתכנית עירונית/מדיניות לנושא זה.

התנגדות 184 – עו"ד עודד בקרמן – בשם גיא פייגין ומיטל בקרמן

המתנגדים הם בעלי זכויות ברחוב הנביאים 21 בשכונת קפלן בגוש 7594 חלקה 149.

1. צפיפות נמוכה מדי – מתירים במגרשים של דונם ומעלה בצפיפות של 2 יח"ד בלבד ללא מתן אפשרות עתידית לתוספת זכויות / תוספת יחידות דיור לפי תמ"א 35 – צפיפות מינימאלית היא 10 יח"ד לדונם נטו. לפי כס/1/1ד – זהו אזור מגורים ב' – מאפשר יותר בנה מאשר הכוללנית תכנית כס/15/0 מוקפאת במסגרת התכנית הכוללנית. לפי החישובים שלהם, לפי תכנית זו הצפיפות היא 4.3 לדונם. ומאחר והוראות כס/15 לא שינו את הצפיפות המותרת בתחומה וזו נשאר לפי כס/1/1ד – יח' לכל 300 מ"ר. תכנית כס/1/15טו -המתנגדים ניהלו כל מיני הליכים בקשר לשאלת הצפיפות. ויש הליך בבית המשפט לעניינים מנהליים 16240-04-17 ע שאלת הצפיפות. אך לפי הכוללנית – הצפיפות היא 2 יח"ד לדונם. לפי הוראות התכנית – יש הקפאה של כל אפשרויות התכנון בשכונה. צריך לבטל את ההוראות על פיול דירות קיימות ולקבוע תוספת יחידות דיור (להבדיל מפיצול) באמצעות הגדלת זכויות הבניה המותרות. רוצים שיהיו 4 יחידות לדונם. יש פער גדול מדי בין הרבי קומות לבין הצמודי קרקע. צריך לייצר מדרג בין סוגי הבניה.
2. יש לבטל הוראה קיימת כי לא ניתן להוסיף זכויות בניה במתחם 3 – בבתים צמודי הקרקע ולקבוע הוראה המאפשרת בינוי בבתים צמודי קרקע בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.

לדחות את ההתנגדות

ע"פ החלטה עירונית, מירב צמודי הקרקע בעיר, לרבות אזור שכונת קפלן, ישארו בתכנית בנייה של צמודי קרקע, פיצול יחידות דיור המותנה בתכנית עירונית/מדיניות לנושא זה.

3. סימון קו BRT על גדר ביתם יגרום לפגיעה קשה בזכות הקניין שלהם ללא תכנון תנועת הרכב חלופות תנועתיות אחרות. הקו יביא לתנועה מאסיבית כתוצאה מפתחת שער חדש לעיר בסמיכות לכביש 6 וכביש 5504 וניקוזם דרך רחוב הנביאים באופן שיגרום לנזקי רעש וזיהום אויר. מבוקש להסיט את הקו למיקום אחר שיצור פגיעה פחותה.

לדחות את ההתנגדות

לעניין סימון קו BRT – תכנית המתאר אינה קובעת את תוואי הקו, אלא רק מסמנת אותו בהתאם לתכניות מתאר ארציות. הנושא אינו מצוי בסמכות תכנית המתאר הכוללנית.

התנגדות 185 – עו"ד עמינדב בלוזר - בשם פז חברה לנפט

המתנגדת בעלת שלוש תחנות דלק בתחום העיר – בהתאם לתכנית שתי תחנות מסומנת ביעוד תעסוקה 2 ותחנה אחת ביעוד תעסוקה 1

1. התכנית אינה אמורה לשנות או לגרוע מתכנית תקפות (ס' 1.6.1 לתכנית), כלומר כוונת עורכי התכנית שהמצב המוצע לא ייפגע במצב הקיים ואולם מקריאת הוראת המעבר בתכנית בס' 1.6.1 עולה כי מתן היתרים עפ"י תכנית תקפה הינו בשיקול דעת מוסד התכנון ולא זכות מוקנית של הבעלים, ברי כי מדובר בשינוי מהותי של הדין. בעיה זו מתחדדת בעניין המתנגדת לאור העובדה שתחנות דלק צריכות כדבר שבשגרה להוציא היתרי לשרוג, להתקנת מע' חדשות וכו' וזאת בניגוד למבנים אחרים שלרוב אינם זקוקים להיתר מיום בנייתם. לפיכך מתבקש לשנות את הוראת המעבר כך שמוסד התכנון ימשיך ויהיה מוסמך ליתן היתרי בנייה מכוחה של התכנית התקפה ובנוסף יוכל לשקול מתן הקלות והיתרים לשימוש חורג.
2. תכנית המתאר אינה מאפשרת לאשר תכנית שדרוג תחנות דלק אשר לעיתים נדרשת שהרי ייתכן שתכנית קיימת אינה מספיקה, תכנית מיוחדת זו מעודדת תחנות ישנות לשדרג לטכנולוגיה חדישה יותר. בכך שהתכנית חוסמת אפשרות זו הנובעת מכוח תמ"א 18 סעיף 7.3 היא מקשה ומסרבלת את הליך השדרוג שיחייב תכנית מפורטת רגילה. בשל כך מתבקש לאפשר לקבוע הוראה המתירה הגשת תכנית שדרוג תחנות דלק קיימות.

ראו מענה להתנגדות 75

יודגש כי תכנית המתאר הכוללת איננה משנה את המאוסר בתכנית מאושרת או בהיתר, שינוי להוראות מפורטות יעשה רק בתכנית מפורטת.

התנגדות 187 – עו"ד רמי קרגולה – בשם אמיר בן עזרא

- אמיר בן עזרא הוא הבעלים של חלקים בגוש 7595 חלקה 150. החלקה גובלת בגבול המוניציפאלי של כפר סבא ובתכנית. על פי התכנית מוצע לבנות בגבול החלקה של המתנגד דיפו של מערכת תחבורה עתירת נוסעים – מתע"ן.
1. חלקתו של המתנגד, ביתו, קניינו ואיכות חיים של המתנגד ומשפחתו יפגעו משמעותית מכך.
 2. בניגוד למתע"נים אחרים בתכנית, על מתע"ן זה לא חלה תכנית בתוקף ומעמדו אינו סטטוטורי, כלומר ניתן לשנות את מיקומו. הקמתו על גדר ביתו של המתנגד מאד תפגע בו.
 3. התכנון הראשונה משאיר פתח לתכנון עתידי רע יותר, אין בתכנית קווי בניין, אין הוראות למיגון אקוסטי, אין התייחסות למפגעי ריח ועשן וכד.
 4. כל המתע"נים האחרים הם באזורי תעשייה/ תעסוקה ורק זה על גבול אזור מגורים כפרי. נוגד גם את תמ"א 35- ירחיבו על כך בדיון.
 5. בנספח התנועה אין התייחסות לתנועת הנכנסים והיוצאים מהמתען או להסדרי חניה ולא ניתן לאשר כך מתען. יגרום לסתימת צירי תנועה.
 6. ניתן למקם דרומית לחלקת המתנגד, על שטחים חקלאיים פתוחים.

לדחות את ההתנגדות

ראשית, התכנית, כפי שמובהר בסעיף 2.1 לדברי ההסבר לתכנית, הינה תכנית לייעודים מוכללים, לאזורי ייעוד, השימושים המסויימים ומיקום הסופי ייקבע בהתאם לתכניות מפורטות. הסימון לתחנת קצה לתחבורה ציבורית הינו סימבול שבמסגרת התכנית למתחם ייקבע מיקומו

אין בתכנית המתאר הכוללנית משום הוראות להפקעת שטחים אלא רק איזורים לתכנון עתידי בהתאם לתכניות מפורטות לכשיאושרו. מכאן שכל עבודות עתידיות ייעשו אך בהתאם לתכנית מפורטת.

שנית יש להדגיש כי מאחר שחלקתו של המתנגד מצויה מחוץ לשטח כפ"ס הרי שהתכנית אינה יכולה לקבוע הוראות ביחס לחלקתו.

התנגדות 189 – עו"ד שגב פלץ – בשם בעלי זכויות בגוש 7598 ובגוש 6432

ההתנגדות זהה להתנגדות 181, אשר הוגשה על ידי אותם בעלי זכויות פרט לעובדה אחת:

יש להותיר את חלקם בתוך מתחם 6 לאור היותו חלק בלתי נפרד ממתחם 6 וכי מטרת האיזור הכפרי הוא לתמוך במתחם 6 ובכך מהווה תרומה משמעותית למתחם ועל כן עליו להיכלל במתחם איחוד וחלוקה. [הפוך ההתנגדות של עצמם ב-181].

ראה התייחסות להתנגדות 181 ומתחם 6 בכלל במענים קודמים

התנגדות 190 - בן דקון אסתר

מתנגדת מרחוב תרי עשר 44 – ההתנגדות לא מנומקת להלן ציטוט ההתנגדות:

בעד שינוי כ"ס/50, איזור תעשייה מזרחי, לתעסוקה 1 בלבד (הייטק + משרדים) כי תעסוקה 2 תגרור זיהום אוויר.

- להפוך את מתחם משנה 3 לתעסוקה 1 – ראו התנגדות 8

התנגדות 191 – דור אלון, ע"י משרד בירן

מפעילים תחנת דלק באזור תע"ש – ברחוב תע"ש 1 – והם רוצים לפתח את המקום – כבר קיבלו היתר בניה לחלק (ביום 21.3.2017 כ – 4300 מ"ר ובנוסף שטחי שירות) והם בעיצומה של קידום תכנית מפורטת שהוקפאה לאור הכנת תכנית המתאר הכוללנית ותכנית מפורטת לשדרוג אזור התעשייה תע"ש. כאשר בהתאם להוראות התכנית, תוספת זכויות בניה למקרקעין בייעוד זה תותנה בהפסקת השימושים הקיימים שאינם תואמים ליעוד החדש.

1. לפי ס' 5.2.1(א) במתחם 2א, במקום בו ממוקמים המקרקעין יותרו רק שימושים מסוג תעסוקה 1 (ורק בחלק שממזרח יותרו שימושי תעסוקה 2). ולפי ס' 5.2.1(ב) באזור תעסוקה 1 יותרו שימושים שאינם גורמים לפליטה.

2. 5.2.1(4) שימושים קיימים אשר אינם תואמים את מגבלות שימושי התעסוקה לעיל, יותרו במגרשים הנוכחיים עד להתפנותם.

3. ב. תכנית מפורטת, המאפשרת תוספת זכויות תתנה את תוספת הזכויות בכל מגרש בו קיימים שימושים שאינם תואמים את מגבלות שימושי התעסוקה לעיל, בפינוי המגרש משימושים אלו, אלא אם אושרו על פי ס"ק 2.

4. קיים חשש, כי תוספת הזכויות לפי התכנית המפורטת תותנה בפינוי תחנת התדלוק. זוהי פגיעה חמורה לאור ההשקעות הרבות שהושקעו. להבנתם ממגעים עם הועדה המקומית, לא היתה כוונה כי תוספת זכויות הבניה במקרקעין תותנה בפינויה של תחנת הדלק, ואולי זו שגגה שצריך לתקן. לכן מבוקש לקבוע בתשריט המצב המוצע סימבול של תחנת דלק על גבי המקרקעין מבלי לבטל את יעודם לאזור עירוני מעורב.

5. יש להורות על תיקון התכנית כך שהיא לא תתנה את מתן תוספת הזכויות במקרקעין בפינוי תחנת התדלוק ותתיר את המשך פעילותה במקרקעין

לדחות את ההתנגדות

תכנית מפורטת למתחם תע"ש נמצאת בימים אלה בהכנה, במסגרת התכנית ישולבו יחידות דיור קטנות. המגבלות הקיימות מתחנת הדלק יבחנו במסגרת התכנון המפורט לתכנית.

המלצת מהנדס :

לאחר דיון בהתנגדויות ושמיעתן בוועדה המחוזית מבקשת הוועדה המקומית לעדכן את כל מסמכי התכנית בהתאמה לשינויים ולקיבולות שיאושרו, לרבות נספח הפרוגרמה, כלכלה, תנועה חשמל מים ביוב והידרולוגיה, ושלביות התכנית ולפרסם את השינויים המוצעים בהתאם לסעיף 106 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה

ה ח ל ט ו ת

להלן נושאים פרטניים כפי שהועלו לדיון ולהצבעה :

1. יעד האוכלוסיה והקיבולות - מאושר בכפוף לנושא השלבויות וההתניות למימוש צמיחה בת קיימא (סעיף 1 בהצעת העדכון) -

הצביעו :

10 בעד - אורן כהן, אמיר קולמן, דני הרוש, רפי סער, עדי לוי סקופ, עילאי הרסגור הנדן, פליאה קטנר, מאיר מנדלוביץ, איתן צנעני, לירית שפר שמש
3 נגד - פינחס כהנא, אסנת ספורטה, יובל אהוד לוי
3 נמנעים - קרן גרשון חגואל, תהילה מימון, אמיר סילבר
ממה שיינפייין לא השתתף בהצבעה

2. יעד שטחי תעסוקה -

הצבעה : אושר פה אחד

הצביעו : פינחס כהנא, פליאה קטנר, דני הרוש, אורן כהן, אמיר קולמן, רפי סער, עדי לוי סקופ, עילאי הרסגור הנדן, מאיר מנדלוביץ, לירית שפר שמש, איתן צנעני, תהילה מימון, קרן גרשון חגואל, אסנת ספורטה, אמיר סילבר, ממה שיינפייין, יובל אהוד לוי

3. שטחי ציבור (סעיף 8 בהצעת העדכון) -

הצביעו :

15 בעד - פליאה קטנר, דני הרוש, אורן כהן, אמיר קולמן, רפי סער, עדי לוי סקופ, עילאי

הרסגור הנדין, מאיר מנדלוביץ, לירית שפר שמש, איתן צנעני, ממה שיינפיין, תהילה מימון, קרן גרשון חגואל, אסנת ספורטה, אמיר סילבר
1 נגד - פינחס כהנא
יובל אהוד לוי לא השתתף בהצבעה

4. תבנית הבנייה בעיר גבהי הבניה המוצעים בתכנית (סעיף 4 + 5 בהצעת העדכון) בכפוף להסתייגות לגובה הבנייה בשיכון עליה ל - 7 קומות ברוטו -

הצביעו :

11 בעד - פינחס כהנא, פליאה קטנר, דני הרוש, אורן כהן, אמיר קולמן, רפי סער, עדי לוי סקופ, עילאי הרסגור הנדין, מאיר מנדלוביץ, לירית שפר שמש, איתן צנעני
4 נגד - תהילה מימון, קרן גרשון חגואל, אסנת ספורטה, אמיר סילבר
ממה שיינפיין לא השתתף בהצבעה
יובל אהוד לוי לא השתתף בהצבעה

5. מוקדי שער וצומת (הסרת הסימבולים מהתשריט וסימונם במסמכי מדיניות בלבד וגובה הבניה המוצע) -

הצבעה : אושר פה אחד

הצביעו : פינחס כהנא, פליאה קטנר, דני הרוש, אורן כהן, אמיר קולמן, רפי סער, עדי לוי סקופ, עילאי הרסגור הנדין, מאיר מנדלוביץ, לירית שפר שמש, איתן צנעני, תהילה מימון, קרן גרשון חגואל, אסנת ספורטה, אמיר סילבר, ממה שיינפיין

6. מיקום מסופי תחבורה (סעיף 3 ח' וסעיף 9 בהצעת העדכון) -

הצבעה : אושר פה אחד

הצביעו : פינחס כהנא, פליאה קטנר, דני הרוש, אורן כהן, אמיר קולמן, רפי סער, עדי לוי סקופ, עילאי הרסגור הנדין, מאיר מנדלוביץ, לירית שפר שמש, איתן צנעני, תהילה מימון, קרן גרשון חגואל, אסנת ספורטה, אמיר סילבר, ממה שיינפיין

7. פיצול יחידות דיור צמודות קרקע - לדחות את ההכללה של פיצול יחידות בתכנית המתאר ולהסדיר את הנושא במסמך מדיניות בכפוף להוראת השעה תיקון 107 לחוק

הצבעה : אושר פה אחד

הצביעו : פינחס כהנא, פליאה קטנר, דני הרוש, אורן כהן, אמיר קולמן, רפי סער, עדי לוי סקופ, עילאי הרסגור הנדין, מאיר מנדלוביץ, לירית שפר שמש, איתן צנעני, תהילה מימון, קרן גרשון חגואל, אסנת ספורטה, אמיר סילבר, ממה שיינפיין

8. אתרים למתקני פסולת (סעיף 18) -

הצבעה : אושר פה אחד

הצביעו : פינחס כהנא, פליאה קטנר, דני הרוש, אורן כהן, אמיר קולמן, רפי סער, עדי לוי סקופ, עילאי הרסגור הנדין, מאיר מנדלוביץ, לירית שפר שמש, איתן צנעני, תהילה מימון, קרן גרשון חגואל, אסנת ספורטה, אמיר סילבר, ממה שיינפיין

9. שימור (סעיף 13) -

הצבעה : אושר פה אחד

הצביעו : פינחס כהנא, פליאה קטנר, דני הרוש, אורן כהן, אמיר קולמן, רפי סער, עדי לוי סקופ, עילאי הרסגור הנדין, מאיר מנדלוביץ, לירית שפר שמש, איתן צנעני, תהילה מימון, קרן גרשון חגואל, אסנת ספורטה, אמיר סילבר, ממה שיינפיין

10. מתחם קניאל - הפחתה של כמות יחידות הדיור מ - 1,150 ל - 700 יחידות דיור.

תכנית מפורטת תכלול בדיקת התכנות תחבורתית, שלביות והתניות -

הצבעה : אושר פה אחד

הצביעו : פינחס כהנא, פליאה קטנר, דני הרוש, אורן כהן, אמיר קולמן, רפי סער, עדי לוי סקופ, עילאי הרסגור הנדין, מאיר מנדלוביץ, לירית שפר שמש, איתן צנעני, תהילה מימון, קרן גרשון חגואל, אסנת ספורטה, אמיר סילבר, ממה שיינפיין

11. תכנית בן יהודה צפון (כמפורט בהצעת העדכון)-

הצבעה : אושר פה אחד

הצביעו : פינחס כהנא, פליאה קטנר, דני הרוש, אורן כהן, אמיר קולמן, רפי סער, עדי לוי סקופ, עילאי הרסגור הנדין, מאיר מנדלוביץ, לירית שפר שמש, איתן צנעני, תהילה מימון,

קרן גרשון חגואל, אסנת ספורטה, אמיר סילבר
ממה שיינפיין לא השתתף בהצבעה

12. עדכון נספחי ניקוז, מים וביוב. לאחר החלטת הוועדה המחוזית לעניין ההתנגדויות ובהתאם לקיבולות שיאושרו -

הצבעה: אושר פה אחד

הצביעו: פינחס כהנא, פליאה קטנר, דני הרוש, אורן כהן, אמיר קולמן, רפי סער, עדי לוי סקופ, עילאי הרסגור הנדן, מאיר מנדלוביץ, לירית שפר שמש, איתן צנעני, תהילה מימון, קרן גרשון חגואל, אסנת ספורטה, אמיר סילבר, ממה שיינפיין

13. נספח סביבתי (כמפורט בתכנית המופקדת ובהצעת העדכון) -

הצבעה: אושר פה אחד

הצביעו: פינחס כהנא, פליאה קטנר, דני הרוש, אורן כהן, אמיר קולמן, רפי סער, עדי לוי סקופ, עילאי הרסגור הנדן, מאיר מנדלוביץ, לירית שפר שמש, איתן צנעני, תהילה מימון, קרן גרשון חגואל, אסנת ספורטה, אמיר סילבר, ממה שיינפיין

14. סיווג אזורי תעסוקה (סעיף 12) -

הצבעה: אושר פה אחד

הצביעו: פינחס כהנא, פליאה קטנר, דני הרוש, אורן כהן, אמיר קולמן, רפי סער, עדי לוי סקופ, עילאי הרסגור הנדן, מאיר מנדלוביץ, לירית שפר שמש, איתן צנעני, תהילה מימון, קרן גרשון חגואל, אסנת ספורטה, אמיר סילבר, ממה שיינפיין

15. בית חולים מאיר -

הצבעה: אושר פה אחד

הצביעו: פינחס כהנא, פליאה קטנר, דני הרוש, אורן כהן, אמיר קולמן, רפי סער, עדי לוי סקופ, עילאי הרסגור הנדן, מאיר מנדלוביץ, לירית שפר שמש, איתן צנעני, תהילה מימון, קרן גרשון חגואל, אסנת ספורטה, ממה שיינפיין
אמיר סילבר לא השתתף בהצבעה

הוועדה המקומית מאמצת את המדיניות החדשה שהוצגה ע"י הצוות המקצועי והמענה הפרטני להתנגדויות הנגזר ממנה.

לאחר שמיעת ההתנגדויות בוועדה המחוזית הוועדה המקומית מבקשת לעדכן את כל מסמכי התכנית בהתאמה לשינויים ולקיבולות שיאושרו, לרבות נספח הנוף, הפרוגרמה, כלכלה, תנועה, חשמל, מים, ביוב, הידרולוגיה, ושלביות התכנית ולפרסם את השינויים המוצעים בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה.

הצביעו: אושר פה אחד

הצביעו: פינחס כהנא, פליאה קטנר, דני הרוש, אורן כהן, אמיר קולמן, רפי סער, עדי לוי סקופ, עילאי הרסגור הנדן, מאיר מנדלוביץ, לירית שפר שמש, איתן צנעני, תהילה מימון, קרן גרשון חגואל, אסנת ספורטה, ממה שיינפיין, אמיר סילבר

רפי סער
יו"ר הוועדה המקומית

עליזה זיידלר גרנות,
מהנדסת העיר