

תכנית מתאר מקומית : 405-0209585**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20260005 בתאריך : 06/07/2026

שם: תכנית פינוי בינוי מתחם תקומה

נושא : דיון עקרוני

שטח התוכנית : 88,878.000 מ"ר

סמכות:ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	כס/1/1
שינוי	כס/1/1/א
שינוי	כס/1/1/ג
שינוי	כס/1/1/גג
שינוי	כס/1/1/ג/א
ביטול	כס/1/1/גז
שינוי	כס/1/1/גל
שינוי	כס/1/1/גל/א
שינוי	כס/1/1/מ
שינוי	כס/1/1/מ/ג
ביטול	כס/1/1/פיס
שינוי	כס/1/1/שבצ
שינוי	כס/1/1/שצ/1
שינוי	כס/279
ביטול	כס/447
שינוי	כס/4/במ
שינוי	כס/מק/1/1/ג/ג
שינוי	כס/מק/1/1/דג
שינוי	כס/מק/4/ב/ה

גבולות

מתחם שבין הרחובות : ויצמן מצפון, בית העלמין מדרום, הראשונים ממזרח ונורדאו ממערב.

בעלי עניין:**יזם/יזמים:**

עיריית כפר סבא	
ענב יזום - תקומה	S
צפריר וינשטיין	S
רון לשם	S
צביקה שמשוביץ	S
אדרי' קיקה ברא"ז	S
קיקה ברא"ז	S
גור פוקס	S
עבד אלמונעם אלגיוסי	S
ליאור וולף	S

בעלים:**ממודד:****מתנגד:**

חזון מיכאל	
מהנדסת העיר כפר סבא	S
עזרא גרינבאום	S
יורם מזרחי	S
עו"ד אלי וילצ'יק ומירב ברנע בשם אפי	S
אביבה שטפל	S
עו"ד דיאמנט יהושע - מרדכי אלבוים	S
עו"ד ציפי מרגלית	S
אלי וג'ני דשבסקי	S
בלה וגדעון אגמון	S
גור פוקס, דגש הנדסה תכנון תנועה	S

סיוע תנועה:

גושים / חלקות לתכנית :**חלקות בשלמותן:**

חלקות: 93, 94, 95	גוש: 6435
חלקות: 96, 98, 99	גוש: 6435
חלקות: 100, 101, 102	גוש: 6435
חלקות: 103, 104, 105	גוש: 6435
חלקות: 106, 107, 108	גוש: 6435
חלקות: 109, 110, 111	גוש: 6435
חלקות: 112, 113, 114	גוש: 6435
חלקות: 115, 118, 121	גוש: 6435
חלקות: 122, 123, 124	גוש: 6435
חלקות: 145, 146, 148	גוש: 6435
חלקות: 149, 150, 151	גוש: 6435
חלקות: 210, 211, 212	גוש: 6435
חלקות: 213, 214, 215	גוש: 6435
חלקות: 216, 217, 218	גוש: 6435
חלקות: 219, 272, 273	גוש: 6435
חלקות: 274, 275, 276	גוש: 6435
חלקות: 277, 278, 279	גוש: 6435
חלקות: 280, 282, 283	גוש: 6435

חלקי חלקות:

ח"ח 27, 147, 220	גוש: 6435
ח"ח 262, 269, 281	גוש: 6435

מטרת הדיון:

דיון לשינוי שלביות מימוש תכנית התחדשות עירונית מתחם תקומה.

מטרת התכנית:

קידום הליכי התחדשות עירונית ופיתוח במתכונת תכנית בינוי-פינוי-בינוי למתחם תקומה.

רקע:

תכנית פינוי בינוי תקומה, אשר קיבלה תוקף בסמכות הוועדה המחוזית ופורסמה ברשומות בתאריך 24/09/2017, י.פ 7591, כוללת הריסה של 294 יח"ד במבני שיכון משנות ה-50 המיועדים לפינוי, והקמה של 1,068 יח"ד בהתאם לשלביות מימוש בתחום התכנית.

התכנית המאושרת כוללת שלבי ביצוע, כמוגדר בסעיף 7.1 של הוראות התכנית, להקמת 4 מגדלים בחלקה 280 (488 יח"ד) במתווה "בינוי-פינוי-בינוי" בתנאים הבאים:

1. הקמת 2 מגדלי מגורים; בתא שטח 14 – ללא תנאים מקדימים.
2. מימוש מגדל שלישי; בתא שטח 15 - בתנאי לפינוי בפועל של תא שטח 22.
3. מימוש מגדל רביעי; בתא שטח 15, בתנאי לפינוי בפועל של תאי שטח: 21, ו-30.

ראו מצגת מצורפת לסדר יום

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	על מנת להבטיח את מימוש הזכויות בחלקה 280 בד בבד עם פינוי השטחים הציבוריים שלבי הביצוע בחלקה 280 יהיו כדלקמן:	
2	תותר בניית שני בניינים בחלקה 280	תנאי מונה
3	מימוש בניין שלישי בחלקה 280	פינוי בפועל של תא שטח 22 ומסירתו לעירייה כשהוא פנוי מכל מבנה וחפץ
4	מימוש בניין רביעי בחלקה 280	פינוי תאי שטח 21 ו-30 ומסירתם לעירייה פנויים מכל מבנה וחפץ

שלביות המימוש נועדה לאפשר מתן מענה לצרכים הפרוגרמטיים בתכנית.

בתאריך 12/02/2023 ניתן היתר בנייה מס' 20200120 להקמת 244 יח"ד ב-2 מגדלים במגרש 14. הקמת שני המגדלים במגרש 14 נמצאת בשלבי סיום ולקראת קבלת טופס אכלוס.

שינוי השלבויות המוצע:

בתאריך 10/06/2026 התקבלה מיזם התכנית חב' ענב יזום, בקשה לשינוי שלבויות המוגדרת בתכנית המאושרת, בשל קושי יישום של החברה. להלן פירוט בקשתו:

1. היתר ל- 2 מגדלי המגורים במגרש 15 יינתן בתנאי לעריכת הסכם של היזם מול העירייה לבניית בית הכנסת במיקום ע"פ בחירת העירייה. בהסכם ירשם גם כי היתר הבנייה לבית הכנסת יוצא לא יאוחר מ 18 חודשים מתעודת גמר של מגרש 15.
2. תעודות גמר לבניינים במגרש 15 יוכלו להינתן רק בתנאי שיובטח מנגנון פינוי המבוסס על ערבות מתאימה להריסת המבנים בתאי שטח 13A, 13B, 30, 22.
3. את בניית בית הכנסת, ככל שיעשה כתמורה לשינוי השלבויות, יבנה היזם. גם העברת בית הכנסת הקיים למקום מושבו החדש תעשה ע"י היזם בעצמו, ולא ע"י העירייה.
4. תנאי להוצאת היתרים למבנים במגרשים 13A, 13B יהיה מתן תעודת גמר לבית הכנסת החדש.

הבקשה להיתר שהוגשה בתאריך 17/01/2024 לוועדה כוללת 2 מגדלים בתא שטח 15, בשינוי מהשלבויות המאושרת בתכנית, לפיה מופרדים שני המגדלים לשלבי ביצוע שונים (שלבים 3 ו-4). הבקשה להיתר הוגשה עבור 2 המגדלים ביחד בשל חניון תת קרקעי משותף.

א. משמעות שינוי השלבויות:

היזם מבקש לקבל היתר בניה לשני המגדלים (השלישי והרביעי) בתא שטח – 15 מגרש 280 - תוך בקשה לשנות את השלבויות כך שפינוי מגרשים 22, 21 ו-30 לא יתבצע בפועל, אלא לאחר השלמת הבניה במגדלים במגרש 15. כדי לבנות את המגדל השלישי היה על היזם לפנות את הבנייה הקיימת בתחום תא שטח 22, כאשר לפי לוח האיזון של תב"ע כס/מק/ 447/1 מדובר בפינוי של 66 בעלי דירות קיימות מחלקות 104-99 וכן 6 יחידות מסחר מחלקה 105. כדי לבנות את המגדל הרביעי היה על היזם לפנות את הבנייה הקיימת בתחום תאי שטח 21 ו-30 כאשר לפי לוח האיזון של תב"ע כס/מק/ 447/1 מדובר בפינוי של 72 בעלי דירות קיימות מחלקות 123, 96, 93.

ב. חו"ד שמאית:

המשמעות הכלכלית של שינוי השלבויות, היא חסכון כספי של דמי השכירות שהיה אמור היזם לשלם לדיירים המפונים כנגד פינוי דירותיהם במגרשים הציבוריים שהיו מיועדים לפינוי כנגד בניית המגדלים כמתואר לעיל.

שינוי השלביות הוא בסמכות מהנדסת העיר ומהווה שינוי כלכלי מהותי ביחס להחלטת השמאית המכריעה שמונתה לדון בהשבחה במתחם ונתנה החלטתה זה מכבר.

שינוי השלביות מהווה "השבחה בדרך אחרת" אותה יש למסות אם וכאשר תאושר ע"י מה"ע והועדה המקומית. מדובר בחסכון של פינוי של 138 יח"ד ועוד 6 יח' מסחר לתקופה של 48 חודש, שהיא תקופת הבניה החזויה להקמה של כל מגדל.

מתקבלת השבחה של עשרות מיליוני שקלים.

כנגד ההטבה הכלכלית הנובעת משינוי השלביות, מוצע להטיל על היזם את עלות הקמת בית הכנסת החליפי לבית הכנסת הקיים "אוהל משה" (גו"ח 6435/106) אותו יש לפנות על מנת לממש את זכויות הבנייה לפי התכנית בתא שטח 13B.

מוצע להקים בתא שטח 21 את בית הכנסת טרם הריסת בית הכנסת הקיים – לפי חו"ד שמאי הוועדה עלות הקמת בית הכנסת נמוכה מהיטל ההשבחה שצפוי להשתלם בשל שינוי השלביות.

ראו פירוט בחו"ד שמאי הוועדה המצורפת לסדר היום.

ג. סמכות שינוי השלביות:

תכנית איחוד וחלוקה למתחם תקומה כס/מק/1/447, מס' 405-0602268, י.פ. 8705 קובעת את סמכות מהנדסת העיר לשינוי שלביות מימוש בתכנית, פינוי יחידות הדירור הנחסך שחושב לעיל הינו בהתאם לטבלת האיזון של תכנית זו.

קידום הליכי רישוי וביצוע

1. בוצע מימוש שלב מס' 1 - הקמת שני מבנים בחלקה 280; קרי תא שטח 14 – ללא תנאי פינוי כלשהם בהתאם להוראות התכנית:
- בתאריך 15/03/2021 אושרה תכנית בינוי ופיתוח לתכנון תא שטח 14, בהתאם לסעיף 6.1 בהוראות התכנית הראשית.
- בתאריך 12/02/2023 ניתן היתר בנייה מס' 20200120 להקמת 244 יח"ד ב-2 מגדלים במגרש 14.
- הקמת שני המגדלים נמצאת בעיצומה. צפי לאכלוס הוא - קיץ 2026.
2. מימוש שלב מס' 2 - בתאריך 27/11/2023 אושרה תכנית בינוי ופיתוח לתכנון תא שטח 15, בהתאם לסעיף 6.1 בהוראות התכנית הראשית.
- בתאריך 17/01/2024 נקלטה בתנאי סף בקשה להיתר מס' 20240017 להקמת 244 יח"ד ב-2 מגדלים במגרש 15.

המלצת המהנדסת : להמליץ על אישור שינוי שלביות התכנית, כדלקמן:

1. היתר ל- 2 מגדלי המגורים במגרש 15 יינתן בתנאי לעריכת הסכם של היזם מול העירייה לבניית בית הכנסת במיקום ע"פ בחירת העירייה.
- בהסכם ירשם גם כי היתר הבנייה לבית הכנסת יוצא לא יאוחר מ- 18 חודשים מתעודת גמר של מגרש 15.
2. תעודות גמר לבניינים במגרש 15 יוכלו להינתן רק בתנאי שיובטח מנגנון פינוי המבוסס על ערבות מתאימה להריסת המבנים בתאי שטח 22, 30, 13A, 13B.
3. בית הכנסת ייבנה ע"י היזם כתמורה לרווח היזמי כתוצאה משינוי השלביות.
- העברת בית הכנסת הקיים למקום מושבו החדש, לרבות הסכמות מול ועד בית הכנסת יעשו ע"י היזם ללא השתתפות העירייה, למעט תיאום התכנון המוצע ומיקום מדויק של בית הכנסת החדש.
4. תנאי להוצאת היתרים למבנים במגרשים 13A, 13B יהיה מתן תעודת גמר לבית הכנסת החדש והריסת כל מבני המגורים בתחום מגרש 21.

1. היתר ל- 2 מגדלי המגורים במגרש 15 יינתן בתנאי לעריכת הסכם של היזם מול העירייה לבניית בית הכנסת במיקום ע"פ בחירת העירייה.
בהסכם ירשם גם כי היתר הבנייה לבית הכנסת יוצא במקביל להליכי הבנייה של מגרש 15 עד לקבלת תעודת גמר של מגרש 15 ככל ניתן.
2. תעודות גמר לבניינים במגרש 15 יוכלו להינתן רק בתנאי שיובטח מנגנון פינוי המבוסס על ערבות מתאימה להריסת המבנים בתאי שטח, 22, 30, 13B, 13A.
3. בית הכנסת ייבנה ע"י היזם כתמורה לרווח היזמי כתוצאה משינוי השלכיות. העברת בית הכנסת הקיים למקום מושבו החדש, לרבות הסכמות מול ועד בית הכנסת יעשו ע"י היזם ללא השתתפות העירייה, למעט תיאום התכנון המוצע, המפרט המלא ומיקום מדויק של בית הכנסת החדש.
4. תנאי להוצאת היתרים למבנים במגרשים 13A, 13B יהיה מתן תעודת גמר לבית הכנסת החדש והריסת כל מבני המגורים בתחום מגרש 21.

הצבעה : פה אחד

הצביעו : דני הרוש, הדר לביא, נדב לויטה, יעל סער
איציק מנהיימר לא השתתף בדיון מחשש לניגוד עניינים