

עמוד: 1  
תאריך: 23/12/2020

ישיבה מספר : 2020021 תאריך הישיבה : 21/12/2020

**מדינת ישראל  
יחידת סמך משרד האוצר**

**ועדת המשנה להתחדשות עירונית  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

**ישיבה מס' : 2020021**

**מסמך החלטות עפ"י סעיף 48 ה לחוק**

**הישיבה נערכה באמצעות מערכת היוועדות חזותית באפליקציית ZOOM**

**1. תוכנית - 405-0832915 : התחדשות עירונית מתחם סוקולוב**

**2. תוכנית - 405-0844001 : התחדשות עירונית שדרת ששת הימים**

**1. תוכנית - 405-0832915 : התחדשות עירונית מתחם סוקולוב**  
**הישיבה נערכה באמצעות מערכת היוועדות חזותית באפליקציית ZOOM**

**רקע:**

התכנית עניינה תכנית מתאר מקומית להתחדשות עירונית במתחם סוקולוב בדרום מערב העיר כפר סבא, מדרום לרחוב ויצמן, בקרבה למרכז העיר ובשטח של כ-7 דונם.

התכנית קובעת מתחם התחדשות עירונית הכולל הריסת 4 מבנים קיימים והקמה של 4 מבני מגורים בגובה של 7-10 קומות, מבנה מגורים מעורב תעסוקה ומסחר בגובה של 9 קומות ומבנה ציבור בגובה של 6 קומות.

התכנית משנה יעוד ממגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים מאושרות לשטח בייעוד מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר תעסוקה ומגורים, ודרכים מוצעות. התכנית קובעת הוראות ותנאים להריסה ופינוי מבני מגורים קיימים, מקנה זכויות בניה והוראות בניה למגרשים המיועדים לבניה. כמו כן, כוללת התכנית הנחיות להכנת טבלאות הקצאה ואיזון כתנאי להיתר בניה.

התכנית מציעה פינוי של 44 יח"ד ומציעה בניוי של 134 יח"ד חדשות מתוכן 27 יחידות דיור קטנות ושטחי בניה בהיקף של 13,138 מ"ר עיקרי. כמו כן מציעה התכנית 670 מ"ר עיקרי למסחר, 1,320 מ"ר עיקרי לתעסוקה ו- 1,850 מ"ר עיקרי למבני ציבור.

התכנית הוגשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא.

הועדה המקומית המליצה על הפקדת התכנית.

ביום 12.10.2020 נקלטה התכנית בועדה המחוזית.

**רקע סטטוטורי:**

**תמ"א/35** מרקם עירוני, שטח לשימור משאבי מים

**תמ"א 1** – אזור בעל רגישות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום – התכנית לא כוללת שימושים בעלי פוטנציאל זיהום בהתאם להוראות תמ"א/1.

**תת"ל/101 ב** – מטרו – בצמוד ומדרום לתת"ל.

**בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית 405-0412890** המצויה בהליכי תכנון (פרסום לפי 106(ב) לחוק), יעוד השטח מגורים

ומשרדים התכנית כלולה במתחם 1. בהוראות תכנית המתאר למתחם נקבע כי:

גובה הבניה הכללי לא יעלה על 9 קומות מעל קומת הקרקע ובנוסף קומת גג חלקית,

למעט במוקדי בניה גבוהה (מוקדי שער/צומת ומוקדי התחדשות עירונית/בניה לגובה

כמסומן בנספח עיצוב המבנה העירוני, או במסגרת איגום זכויות בתכנית כמפורט בפרק 4.

התכנית הנדונה נמצאת בתחום מוקד צומת.

**החלטה:**

לאחר שבחנה את התכנית ושמעיה את נציגי הועדה המקומית לתו"ב ועורכי התכנית מחליטה הועדה **להפקיד את התכנית**

**בתנאים הבאים:**

עמוד: 3  
 תאריך: 04/01/2021

ישיבה מספר : 2020021 תאריך הישיבה : 21/12/2020

### 1. יעודי קרקע:

- א. השטח המסומן בתשריט מגורים עם הנחיות מיוחדות ב' – יסומן כמגורים עם זיקת הנאה לטובת הציבור.
- ב. תסומן רצועה של שצ"פ ברוחב של כ- 5 מ' מדרום לכניסה לחניה מרחוב סוקולוב ויותר בה שימושים לגינון שביל ומעבר תשתיות תת קרקעיות. קו הבנין לשצ"פ זה יהיה 8 מ'.

### 2. שימושים:

- א. בשטח לבניני ציבור – ימחקו השימושים הבאים: דיור ציבורי לקשישים ושרותי חרום.
- ב. ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה – תנאי להיתר בניה תאום עם היחידה הסביבתית.
- ג. מסחר יתאפשר רק במקום המסומן כחזית מסחרית.
- ד. סגירה עונתית:
  1. סגירה עונתית תתאפשר רק לכיוון הכיכר העירונית שבתא שטח 401.
  2. זכויות והוראות בניה לסגירות עונתיות בהתאם לתכנית כס' /1 /1 סג

### 3. זכויות בניה:

- א. שטחי השרות העל קרקעיים ביעוד מגורים יהיו בהיקף של 35% מסך השטחים העיקריים לאותו שימוש.
- ב. הזכויות עבור החניון הציבורי בתת הקרקע יקבעו כשטח עיקרי. שטח זה לא ניתן יהיה לנייד מעל הקרקע, טבלת הזכויות תעודכן בהתאם. בתאום עם לשכת התכנון.

### 4. הוראות:

- א. תנאי למתן היתר בניה - אישור תכנית איחוד וחלוקה הכוללת נספח בינוי ופיתוח למתחם כולו.
- ב. ייקבע בהוראות התכנית כי נספח הבינוי מחייב לעניין מספר הקומות, כניסות לחניות והמרחק הקבוע בין הבניינים באותו תא שטח (מרחק זה יהיה מינימלי) כמו כן יחייב הנספח לעניין מספר המבנים בכל תא שטח.
- ג. תיבחן אפשרות בשלב הוצאת היתרי הבניה, לשימוש במתקני גריסה אשר יותרו רק בשלב הביצוע ולצורך תוצרי בניה של המתחם בלבד, ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית.
- ד. לא תתאפשר הבלטת מרפסות מעל דרך.
- ה. ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה – תעסוקה תתאפשר ב- 4 קומות מעל קומת מסחר, ומגורים 5 קומות מעל קומות המשרדים תוך הפרדת הכניסות למגורים משימושים אחרים ובתאום עם היחידה הסביבתית לנושא מניעת מטרדים.
- ו. המקטע ברחוב סוקולוב המיועד להרחבת הרחוב יסומן בסימון מיוחד ויינתנו לגביו הוראות לשימור זכויות על מנת לאפשר הפקעתו עוד בטרם אישור תכנית איחוד וחלוקה. יקבעו הוראות מתאימות בתאום עם לשכת התכנון.
- ז. כל מקום בהוראות התכנית בו ניתנה סמכות למהנדס הועדה יתוקן לסמכות הועדה המקומית.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לעניין זיקת הנאה.
- ט. סעיף 6.10 – יתוקן כדלקמן:
  1. תנאי למתן היתר בנייה יהא עריכת מפה לצורכי רישום ואישורה על יד הועדה המקומית.
  2. תנאי למתן היתר בנייה בשלבים הראשונים יהא התחייבות לרישום מתן זכות מעבר לחניה התת קרקעית בהתאם לשלבויות המפורטת בסעיף 7.1 בהוראות התכנית

### 5. שלביות:

- א. שלביות הביצוע כפי שהוצגה בדיון תפורט במסמכי התכנית. סעיף 6.2 הדוחה את השלבויות לשלב תכנית הבינוי ימחק.

עמוד: 4  
תאריך: 04/01/2021

ישיבה מספר : 2020021 תאריך הישיבה : 21/12/2020

ב. יקבע בהוראות התכנית כי במידה והתכנית תפותח בשלבים וההיתר הראשון יהיה על שטח השב"צ הקיים בהתאם למצב המאושר, תנאי להיתר בניה מעבר ל 54 יח"ד הראשונות יהיה פינוי השטח ביעוד שב"צ המוצע בתכנית.

#### 6. תחבורה:

- א. בנוסף לחניות הנדרשות על פי התקן יבנו גם 118 חניות ציבוריות שלא יוקצו לשימוש אחר ויהיו פתוחות לכלל הציבור.
- ב. עדכון מסמכי התכנית בהתאם להערות משרד התחבורה ויועץ התחבורה של לשכת התכנון ובנוסף:
- ג. במסגרת היתר הבניה בתא שטח 201,401 תישמר אופציה בחניון התת קרקעי לגישה לחלקות שמצפון בדגש על החלקה בפית הרחובות סוקולוב ויצמן.
- ד. תכנון השב"צ יכלול חניית אופניים מקורה בנגישות נוחה לשביל האופניים. הוראות ונספחי התכנית יתוקנו בהתאם.
- ה. תובטח נגישות מותאמת לאופניים אל מרתפי החניה.
- ו. לא תותר חניה עילית בתחום המגרשים למעט חניה זמנית כמפורט בהוראות התכנית.
- ז. תאום מסמכי התכנית עם נת"ע.

#### 7. ניקוז:

- א. למסמכי התכנית יתווסף נספח ניקוז. מסקנותיו יוטמעו במסמכי התכנית בתאום עם לשכת התכנון.
- ב. ככל שתדרש תוספת זכויות במרתף לאיגום מי נגר, יתוספו הזכויות לתכנית בתאום עם לשכת התכנון.

#### 8. מים וביוב:

- א. תוגשנה למשרד הבריאות ולמשרד להגנת הסביבה חוות דעת תאגיד המים והביוב של העיריה. חוות הדעת תכלולנה סקירת מערכת קיימת ותכנון מערכת עתידית וכן התייחסות באם נדרשים שינויים על מנת לאפשר בניה של המוצע בתכנית. הערות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה יוטמעו במסמכי התכנית.
- ב. ככל ויידרש נספח מים ו/או נספח ביוב הם יצורפו למסמכי התכנית.

#### 9. סביבה:

- א. תנאי להיתר להריסה - עריכת סקר אסבסט וככל הנדרש פנוי האסבסט בהתאם לתקנים והנחיות היחידה הסביבתית
- ב. יותר שימוש למתקנים לאנרגיה מתחדשת במבנים.

10. תאום עם משרד הביטחון.

11. הדוח הכלכלי יתוקן בהתאם להערות השמאי המייעץ לועדה.

הדוח הכלכלי יתווסף למסמכי התכנית לשלב ההפקדה כמסמך רקע.

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

גב' גלית רונן  
מ"מ יו"ר הוועדה

דינה בן עבו  
מזכירת הוועדה המחוזית

**2. תוכנית - 405-0844001 : התחדשות עירונית שדרת ששת הימים  
הישיבה נערכה באמצעות מערכת היוועדות חזותית באפליקציית ZOOM**

**רקע:**

התכנית עניינה תכנית מתאר מקומית להתחדשות עירונית המשתרעת על שטח של כ-21 דונמים במתחם ששת הימים בדרום מערב העיר כפר סבא.  
התכנית קובעת מתחם להתחדשות עירונית, מציעה הריסה של 15 המבנים הקיימים ופינוי של 120 יח"ד והקמה של 10 מבני מגורים חדשים בגובה של 5-14 קומות ו- 369 יח"ד מהן 20% יחידות דיור קטנות. התכנית כוללת מבנה ציבור בגובה של 2 קומות. התכנית מחולקת לשלושה מתחמי משנה עצמאיים ובלתי תלויים.  
התכנית משנה יעוד ממגורים ג', מגורים עם חזית מסחרית ודרך למגורים ד', שב"צ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. כמו כן קובעת התכנית תנאים להכנת תכנית איחוד וחלוקה בעתיד כתנאי להיתר בניה וכן הנחיות לחלוקה ורישום תלת מימד עתידיים.  
זכויות בניה-התכנית מציעה 22,403 מ"ר עיקרי למגורים, 300 מ"ר עיקרי למסחר ו- 3,515 מ"ר עיקרי למבני ציבור.  
התכנית הוגשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא.  
הועדה המקומית המליצה על הפקדת התכנית.  
ביום 12.10.2020 נקלטה התכנית בועדה המחוזית.

**רקע סטטוטורי:**

**תמ"א/ 35** מרקם עירוני, שטח לשימור משאבי מים.  
**תמ"א 1** – אזור בעל רגישות גבוהה ובינונית להחדרה והעשרה של מי תהום – התכנית לא כוללת שימושים בעלי פוטנציאל זיהום בהתאם להוראות תמ"א/ 1.  
**בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית 405-0412890** המצויה בהליכי תכנון (פרסום לפי 106(ב) לחוק), - יעוד השטח מגורים התכנית כלולה במתחם 1. בהוראות תכנית המתאר למתחם נקבע 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." - גובה הבניה הכללי לא יעלה על 7 קומות + קרקע + גג - למעט במקדי בניה גבוהה (מוקדי שער/צומת ומוקדי התחדשות עירונית/בניה לגובה כמסומן בנספח עיצוב המבנה העירוני), או במסגרת איגום זכויות בתכנית כמפורט בפרק 4. התכנית הנדונה נמצאת בתחום סימבול לאזור מוקד התחדשות עירונית / בניה לגובה.

**החלטה:**

הועדה ערה לכך שעל פי הוראות תכנית המתאר המקודמת לעיר 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. , יחד עם זאת סבורה הועדה, כי ניתן בנסיבות המקרה לחרוג מדרישה זו כיוון שמדובר בתכנית חשובה להתחדשות עירונית, כאשר התכנית כוללת תוספת של 249 יח"ד, ביחס למצב המאושר.

עמוד: 6  
 תאריך: 04/01/2021

ישיבה מספר : 2020021 תאריך הישיבה : 21/12/2020

לאחר שבחנה את התכנית ושמעה את נציגי הוועדה המקומית לתו"ב ועורכי התכנית מחליטה הועדה להפקיד את התכנית **בתנאים הבאים:**

**1. יעודי קרקע:**

השטח המסומן בתשריט מגורים עם הנחיות מיוחדות ב' – יסומן כמגורים עם זיקת הנאה למעבר הציבור .

**2. שימושים:**

- א. ביעוד מגורים יותרו שימושים ציבוריים כדלקמן: חינוך ורווחה, ביעוד מוסדות ומבני ציבור וביעוד שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבורים – ימחקו השימושים הבאים דיור ציבורי לקשישים, שרותי חרום.
- ב. מסחר יתאפשר רק במקום המסומן בחזית מסחרית.
- ג. סגירה עונתית: זכויות והוראות בניה בהתאם לתכנית כס/ 1/ 1/ סגח.

**3. זכויות בניה:**

שטחי השרות העל קרקעיים במגורים ביעוד מגורים יהיו בהיקף של 35% מסך השטחים העיקריים לאותו שימוש. ביעוד למבני ציבור יתווספו בתא שטח 401 - 1100 מ"ר שטחי שרות, ובתא שטח 901 - 1400 מ"ר שטחי שרות.

**4. הוראות ותנאים להיתר בניה:**

- א. תנאי למתן היתר בניה - אישור תכנית איחוד וחלוקה הכוללת נספח בינוי ופיתוח למתחם כולו.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לעניין זיקת ההנאה
- ג. ייקבע בהוראות התכנית כי נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין מספר הקומות, כניסות לחניות והמרחק הקבוע בין הבניינים באותו תא שטח (מרחק זה יהיה מינימלי), כמו כן יחייב הנספח לעניין מספר הבניינים בכל תא שטח.
- ד. ההוראה המתייחסת לסימון הנחיות מיוחדות ביעוד שב"צ תעבור ליעוד שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור, ויובהר כי לא יותרו מבנים ארעיים בתחום השטח המסומן כהנחיות מיוחדות.
- ה. תיבחן אפשרות בשלב הוצאת היתרי הבניה, לשימוש במתקני גריסה אשר יותרו רק בשלב הביצוע ולצורך תוצרי בניה של המתחם בלבד, ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית.
- ו. לא תתאפשר הבלטת מרפסות מעל דרך.
- ז. כל מקום בהוראות התכנית בו ניתנה סמכות למהנדס הועדה יתוקן לסמכות הועדה המקומית.
- ח. תנאי לאכלוס - יימחק.
1. סעיף 6.9 יעודכן כדלקמן: תנאי למתן היתר בניה יהא עריכת מפה לצורכי רישום ואישורה על יד הועדה המקומית

**6. תחבורה:**

- א. עדכון מסמכי התכנית בהתאם להערות משרד התחבורה ויועץ התחבורה של לשכת התכנון.
- ב. לא תותר חניה עילית בתחום המגרשים למעט פריקה וטעינה.

עמוד: 7  
תאריך: 04/01/2021

ישיבה מספר : 2020021 תאריך הישיבה : 21/12/2020

- ג. הקו הכחול יורחב בדרום התכנית כך שיובטח מעבר הולכי רגל בצידו הדרומי של רחוב הפרדס כך שיתאפשר רצף הליכה לאורך הרחוב והשבילים ממזרח וממערב - בתאום עם לשכת התכנון. שטח זה לא יכלל בתחום איחוד וחלוקה. ככל וימצא פתרון אחר סעיף זה יבוטל.
- ד. בתחום זכות הדרך של רחוב הפרדס יתווספו חניית ציבוריות.

**7. ניקוז:**

למסמכי התכנית יתווסף נספח ניקוז. מסקנותיו יוטמעו במסמכי התכנית בתאום עם לשכת התכנון.

**8. מים וביוב:**

יוגש נספח מים וביוב לאישור משרד הבריאות מסקנותיו יוטמעו ככל הנדרש במסמכי התכנית. בתאום עם לשכת התכנון.

**9. סביבה:**

- א. תערך בדיקת הצללה לסביבת התכנית.
- ב. תנאי להיתר להריסה - עריכת סקר אסבסט וככל הנדרש יעשה פנוי האסבסט בהתאם לתקנים והנחיות היחידה הסביבתית.
- ג. יותר שימוש למתקנים לאנרגיה מתחדשת.
- ד. בשימושים מעורבים תקבע הוראה למניעת מטרדים סביבתיים, והפרדת הכניסות למגורים משימושים אחרים.

**10. תאום עם משרד הביטחון.**

**11. הדוח הכלכלי:**

הדוח הכלכלי יתוקן בהתאם להערות השמאי המייעץ לוועדה, ויתווסף למסמכי התכנית לשלב ההפקדה כמסמך רקע.

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

גב' גלית רונן  
מ"מ יו"ר הוועדה

דינה בן עבו  
מזכירת הוועדה המחוזית