

החלטות

הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור

ישיבה מספר 170 מיום 22.06.2022

הבהרות:

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבנייה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48 ד (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

רשימת הנושאים :

1. תמל/ 2040 כפר סבא מתחם יוספטל – פרסום על פי סעיפים 77-78
2. תמל/ 1049 יבנה – תיקון טכני (טעות סופר)

1. תמל/ 2040 כפר סבא מתחם יוספטל – פרסום על פי סעיפים 77-78

הוחלט:

מתחם פינוי בינוי בשכונת **יוספטל בכפר-סבא** הוכרז כמתחם מועדף לדיור לפי חוק הותמ"ל, בתאריך 8.11.2021. בתאריך 10.2.2022 התקיימה ישיבת ההתנעה של התכנית. התכנית, המתגבשת בימים אלה כפי שהוצג בדיון, מציעה שיפור ושדרוג של המרחב העירוני של האזור, תוך החלפת כ-930 יחידות דיור קיימות בכ-4,300 יחידות דיור חדשות באמצעות תהליכים של פינוי בינוי ובניה בקרקע משלימה. בנוסף מציעה התכנית תוספת של שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, ושטחים ציבוריים פתוחים.

הוועדה המקומית הציגה עמדתה לפיה הוצאת היתרי בנייה מכח תכניות תקפות, לרבות תמ"א 38, בתחום המתחם הנ"ל בזמן קידום התכנית במוסדות התכנון עלולה לסכל את התכנון ולפגוע בישימותם של תהליכי פינוי ובינוי שהם מטרתה המרכזית של התכנית.

לפיכך הוחלט:

- א. הוועדה מברכת על הכנת תכנית להתחדשות עירונית, המאפשרת תוספת יח"ד בשכונה, תוך חידוש ושדרוג התשתיות הציבוריות. הוועדה מדגישה כי היא רואה חשיבות ציבורית בקידום תכנית להתחדשות עירונית, המציעה ראייה מתחמית ותכנון איכותי תוך עירוב שימושים.
- ב. לאחר שמיעת נציגי הוועדה המקומית, הוועדה השתכנעה כי הוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית, בזמן קידום התכנית עלולה לפגוע בישימותם של הליכי פינוי בינוי שהם מטרתה מרכזית בתכנית וכן עלולה לסכל את ההתחדשות העירונית במתחם ולמנוע תכנון ראוי בראיית מתחמית כאמור.
- ג. בהתאם לכך, ובשל העובדה כי שינוי במצב הבינוי בתחומה עשוי לפגוע בישימותה של התכנית ואף עלול לסכל את התכנית, הוועדה מחליטה לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית להתחדשות עירונית בשכונת יוספטל בכפר סבא לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה ולקבוע הגבלות להוצאת היתרי לפי סעיף 78 לתקופה קצובה כדלקמן:
 1. לא יינתנו על ידי הוועדה המקומית היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות בתחום המקרקעין הכלולים בתכנית, לרבות מכח תמ"א 38, אלא אם ההיתר הוא עבור ביטחון, שיפוץ, תחזוקה, וחיזוק של מבנים קיימים לצורך בטיחות, או הנגשה ללא תוספת שטחי בנייה.
 2. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים דרכים או תשתיות.
 3. תוקף התנאים הינו שנה או הפקדת התכנית, המוקדם מבניהם.
- ד. על אף האמור לעיל, ובהתאם למידע שהוצג ע"י הוועדה המקומית בדבר היתרי בניה, ההחלטה דלעיל **לא תחול** על הבקשות הבאות, בהן ניתנה החלטה על מתן היתר בניה בתנאים:

- ד.1. בקשה להיתר מס' 20210133 ברח' דוד המלך 8 ;
- ד.2. על בקשה להיתר מס' 20210324 ברח' שאול המלך 16 תחול החלטת וועדת הערר - כפי שתינתן או כל החלטה חלוטה אחרת בעניינה של בקשה זו ;

חזק' נ.

מר חזקי פלדמן

מזכיר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

סג' א.וי

גב' סיג'י בארי

מ"מ יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

2. תמל/ 1049 יבנה – תיקון טכני (טעות סופר)

הוחלט:

תמ"ל / 1049 היא תכנית מאושרת אשר קיבלה תוקף בתאריך 19/3/19.

הוועדה מצאה כי בטבלה 5 להוראת התכנית, נפלה טעות סופר כדלקמן:

בגרסת הוראות התכנית המאושרת שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור עומד, בשל טעות סופר, על 87 מ"ר וזאת במקום ששטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור יעמוד על - 99 מ"ר (כפי שנקבע בגרסת הוראות התכנית המופקדת).

לראייה, סעיף 4.3.2 א (ב) בגרסת התכנית המאושרת קבע במפורש כי "שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור בכלל התכנית (כולל יחידות הדיור הקטנות) יהיה 99 מ"ר ועוד 12 מ"ר לממ"ד".

הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה הטעות כמפורט לעיל, מחליטה על תיקון הטעות בטבלה 5, כך שיעודכנו הזכויות בהתאם להוראת סעיף 4.3.2 א (ב) כמפורט לעיל, וכדלקמן:

טבלה 5 תתוקן באופן שעמודת "שטח בנייה (מ"ר) - מעל הכניסה הקובעת - עיקרי" תעודכן, כך שיתווסף 12 מ"ר שטח עיקרי לכל יחידת דיור בכל תא שטח נתון בתכנית (וסה"כ שטחי הבנייה יעודכנו בהתאמה). באופן זה שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור יעמוד על 99 מ"ר.

התיקון האמור בטבלה 5 להוראות התכנית, יפורסם להתייחסויות הציבור לפרק זמן של 14 ימים, במתכונת של פרסום אישור תכנית.

ככל שלא יועברו התייחסויות לתיקון, תיראה התכנית כמתוקנת ותשלח התכנית המתוקנת לפרסום ברשומות. ככל שיועברו התייחסויות הן ידונו במליאת הוועדה.

תתקן נ.

מר חזקי פלדמן

מזכיר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

סג' ארז

גב' סיגני בארי

מ"מ יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית