

**הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה:**

**סעיף: 15**

**תמל/2040/סעיף-7**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20220007 בתאריך: 01/06/2022

**שם:** תמל/2040 סעיף 77-78  
**נושא:** דיון להכנת תוכנית לפי סעיף 77,78  
**שטח התוכנית:** 321,337.000 מ"ר  
**סמכות:** מועצה ארצית

**בעלי עניין:**

**יעורך ראשי:** יחיאל קורין

**אזורים**

כפר סבא

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| חלקות: 53            | גוש: 7322 |
| חלקות: 14, 16, 17    | גוש: 7535 |
| חלקות: 23, 24, 25    | גוש: 7535 |
| חלקות: 28, 35, 37    | גוש: 7535 |
| חלקות: 38, 42, 43    | גוש: 7535 |
| חלקות: 49, 50, 54    | גוש: 7535 |
| חלקות: 56, 59, 61    | גוש: 7535 |
| חלקות: 62, 63, 65    | גוש: 7535 |
| חלקות: 66, 67, 68    | גוש: 7535 |
| חלקות: 70, 71, 72    | גוש: 7535 |
| חלקות: 73, 74, 75    | גוש: 7535 |
| חלקות: 76, 77, 78    | גוש: 7535 |
| חלקות: 143, 144, 146 | גוש: 7600 |
| חלקות: 147, 154, 155 | גוש: 7600 |
| חלקות: 156, 157, 158 | גוש: 7600 |
| חלקות: 159, 160, 161 | גוש: 7600 |
| חלקות: 163, 164, ,   | גוש: 7600 |
| חלקות: 16, 30, 31    | גוש: 7601 |
| חלקות: 33, 35, 40    | גוש: 7601 |
| חלקות: 53, 54, 55    | גוש: 7601 |
| חלקות: 58, 59, 60    | גוש: 7601 |
| חלקות: 62, 64, 66    | גוש: 7601 |
| חלקות: 67, 68, 69    | גוש: 7601 |
| חלקות: 70, 71, 72    | גוש: 7601 |
| חלקות: 74, 75, 76    | גוש: 7601 |
| חלקות: 77, 78, 79    | גוש: 7601 |
| חלקות: 80, 81, 82    | גוש: 7601 |
| חלקות: 83, 84, 85    | גוש: 7601 |
| חלקות: 86, 87, 88    | גוש: 7601 |
| חלקות: 89, 90, 91    | גוש: 7601 |
| חלקות: 92, 93, 94    | גוש: 7601 |
| חלקות: 95, 98, 99    | גוש: 7601 |
| חלקות: 100, 107, 110 | גוש: 7601 |
| חלקות: 111, 112, 113 | גוש: 7601 |
| חלקות: 114, 115, 116 | גוש: 7601 |
| חלקות: 117, ,        | גוש: 7601 |
| חלקות: 111, 114, 115 | גוש: 7602 |
| חלקות: 118, 134, 135 | גוש: 7602 |
| חלקות: 136, 137, 138 | גוש: 7602 |
| חלקות: 139, 141, 142 | גוש: 7602 |
| חלקות: 143, 144, 145 | גוש: 7602 |
| חלקות: 146, 147, 148 | גוש: 7602 |
| חלקות: 152, 153, 154 | גוש: 7602 |

|               |        |            |
|---------------|--------|------------|
| 207, 170, 159 | חלקות: | גוש : 7602 |
| 283, 281, 279 | חלקות: | גוש : 7602 |
| 287, 286, 285 | חלקות: | גוש : 7602 |
| 290, 289, 288 | חלקות: | גוש : 7602 |
| 293, 292, 291 | חלקות: | גוש : 7602 |
| 296, 295, 294 | חלקות: | גוש : 7602 |
| 299, 298, 297 | חלקות: | גוש : 7602 |
| 302, 301, 300 | חלקות: | גוש : 7602 |
| 305, 304, 303 | חלקות: | גוש : 7602 |
| 5, 4, 3       | חלקות: | גוש : 7605 |

**חלקי חלקות:**

|               |     |            |
|---------------|-----|------------|
| 52            | ח"ח | גוש : 7322 |
| 64, 62        | ח"ח | גוש : 7534 |
| 12, 11, 9     | ח"ח | גוש : 7535 |
| 20, 19, 18    | ח"ח | גוש : 7535 |
| 29, 22, 21    | ח"ח | גוש : 7535 |
| , 32          | ח"ח | גוש : 7535 |
| 10, 6, 5      | ח"ח | גוש : 7557 |
| 14, 13, 11    | ח"ח | גוש : 7557 |
| 148           | ח"ח | גוש : 7600 |
| 102, 38, 37   | ח"ח | גוש : 7601 |
| , 104         | ח"ח | גוש : 7601 |
| 174, 169, 61  | ח"ח | גוש : 7602 |
| 206, 200, 184 | ח"ח | גוש : 7602 |
| 252, 235, 208 | ח"ח | גוש : 7602 |
| , 262         | ח"ח | גוש : 7602 |
| 7, 6, 2       | ח"ח | גוש : 7605 |
| 14, 10, 9     | ח"ח | גוש : 7605 |
| , 59, 58      | ח"ח | גוש : 7605 |

**מטרת הדיון:**

המלצת הוועדה המקומית בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים לפי סעיף 78 למתחם יוספטל כפר סבא

**מטרת התכנית:**

מטרת תכנית זו הינה פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית מפורטת שמטרתה התחדשות עירונית בשכונת יוספטל בכפר סבא בהתאם לסעיף 77 וקביעת תנאים והגבלות על הוצאת היתר בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

**תמל/ 2040 - מתחם יוספטל בכפר סבא**

**פרסום לפי סעיפים 77-78**

**כללי :**

תמל 2040 מתחם יוספטל כפר סבא הינה תכנית מועדפת לדיור הכוללת פינוי בינוי שכונת יוספטל בשילוב בנייה בשטח לבנייה בייעוד לבינוי עירוני הצמוד לה.

מתחם פינוי בינוי בשכונת יוספטל בכפר-סבא הוכרז כמתחם מועדף לדיור לפי על פי סעיף 3(א)3 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (להלן: "חוק הותמ"ל), בתאריך 8.11.2021.

בימים האחרונים הובא לידיעתנו כי הועדה לתכנון מתחמי מועדפים לדיור מעוניינת להביא את התכנית לצורך הכרזה על התכנית לפי סעיף 77 ולפי סעיף 78 לדיון הועדות הקרובות.

לאור בקשת יו"ר הוועדה ליידע את הוועדה המקומית על המהלך, ולהעביר את המלצתה בטרם הדיון בותמ"ל, אנו משלבים את הדיון מחוץ לסדר היום

**רקע ומטרת התכנית:**

מטרת תכנית זו הינה פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית מפורטת שמטרתה התחדשות עירונית בשכונת יוספטל בכפר

**סבא** בהתאם לסעיף 77 וקביעת תנאים והגבלות על הוצאת היתר בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

בימים אלו מקדמת רשות מקרקעי ישראל בתיאום מול עיריית כפר סבא תכנית מפורטת להתחדשות עירונית בשכונת יוספטל בכפר סבא. התכנית מציעה שיפור ושדרוג של המרחב העירוני של האזור, תוך החלפת כ-932 יחידות דיור קיימות בכ-4500 יחידות דיור חדשות באמצעות תהליכים של פינוי בינוי ובנייה חדשה על שטח ממזרח לשכונה. (נתונים כפי שהובאו בפני קבינט הדיור כנתונים ראשוניים) בנוסף מציעה התכנית תוספת של שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, ושטחים ציבוריים פתוחים והסדרת שלד הדרכים. יודגש כי בימים אלו מקודמת התכנית בהליכי תכנון מעמיקים וישיבות שבועיות עם צוותי תכנון רחבים ונציגי רשויות השונות.

הוצאת היתרי בנייה מכח תכניות תקפות בתחום המתחם הנ"ל בזמן קידום התכנית במוסדות התכנון עלולה לפגוע בישימותם של תהליכי פינוי ובינוי שהם מטרתה המרכזית של התכנית. בהתאם לכך, מבקשת רשות מקרקעי ישראל מהועדה לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית ולקבוע תנאים והגבלות להוצאת היתרי בנייה. עפ"י נתונים שהועברו מהועדה המקומית, בתחום התוכנית מקודמות בקשות להיתרי בניה - אין בפרסום 77-78 לפגוע בבקשות המצויות בהליכי רישוי והן לאחר החלטת הועדה המקומית.

#### **עיקרי הנחיות לפרסום – המלצת הצוות המקצועי :**

- א. פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית להתחדשות עירונית בשכונת יוספטל בכפר סבא.
- ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב. כמפורט להלן:
  1. לא יינתנו על ידי הוועדה המקומית היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות בתחום המקרקעין הכלולים בתכנית, לרבות מכח תמ"א 38, אלא אם מתקיימים אחד מהתנאים הבאים:
    - 1.א. ההיתר הוא עבור שיפוץ, תחזוקה, וחיזוק של מבנים קיימים לצורך בטיחות, ביטחון או הנגשה ללא תוספת שטחי בנייה.
    2. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וש"פיים דרכים ואו תשתיות או פיתוח תשתיות ציבוריות בשטחים החקלאיים הצמודים כגון שיקום בריכת החורף.
    3. תוקף התנאים הינו שנתיים או הפקדת התכנית, המוקדם מבניהם.

#### **הוחלט בישיבת ועדת משנה 20220006 : שנערכה ב: 25/05/22**

בהנחיית יו"ר הוועדה הישיבה הופסקה, לפיכך נושא זה לא נדון ויובא לדיון בישיבת הוועדה הבאה

#### **המלצת המהנדסת :**

להמליץ לותמ"ל לפרסם את דבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

- א. פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית להתחדשות עירונית בשכונת יוספטל בכפר סבא
- ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב. כמפורט להלן:

1. לא יינתנו על ידי הוועדה המקומית היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות בתחום המקרקעין הכלולים בתכנית, לרבות מכח תמ"א 38, אלא אם מתקיימים אחד מהתנאים הבאים:

ההיתר הוא עבור שיפוץ, תחזוקה, וחיזוק של מבנים קיימים לצורך בטיחות, ביטחון או הנגשה ללא תוספת שטחי בנייה.

2. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים דרכים ואו תשתיות.
3. תוקף התנאים הינו שנתיים או הפקדת התכנית, המוקדם מבניהם.

### החלטות:

להמליץ לותמ"ל לפרסם את דבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

- א. פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית להתחדשות עירונית בשכונת יוספטל בכפר סבא לפי סעיף 77 לחוק
- ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב. כמפורט להלן:

1. לא יינתנו על ידי הוועדה המקומית היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות בתחום המקרקעין הכלולים בתכנית, לרבות מכח תמ"א 38, אלא אם מתקיימים אחד מהתנאים הבאים:

- ההיתר הוא עבור שיפוץ, תחזוקה, וחיזוק של מבנים קיימים לצורך בטיחות, ביטחון או הנגשה. תותר תוספת מרחבים מוגנים בלבד על פי התקנות
2. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים דרכים ואו תשתיות.
3. תוקף התנאים הינו שנתיים או הפקדת התכנית, המוקדם מבניהם.

הצבעה: ברוב קולות

הצביעו:

4 בעד - ראש העיר, דני הרוש, מאיר מנדלוביץ', יובל לוי

2 נגד - פינחס כהנא, יוסי סדבון