

סעיף: 1 תוכנית מפורטת: 405-0602268

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20190016 בתאריך: 16/12/2019

שם: כס/מק/א1/447 - איחוד וחלוקה - מתחם תקומה

נושא: דיון בהתנגדויות

שטח התוכנית: 56,129.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 20 גרסת תשריט: 10

יחס לתכנית

405-0209585

גבולות

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

בעלי עניין:

- ♦ **יזם/יוזם:** עיריית כפר סבא
- ♦ ענב יזום - תקומה
- ♦ **מודד:** עבד אלמונעם אלגיוסי
- ♦ **מתנגד:** עזרא גרינבאום
- ♦ נת"ע
- ♦ **מגיש:** עיריית כפר סבא
- ♦ ענב יזום - תקומה
- ♦ **עורך ראשי:** קיקה ברא"ז

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

- גוש: 6435 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, 214, 216
- גוש: 6435 חלקות: 217, 219, 280
- גוש: 6435 חלקות: 282 ,

חלקי חלקות:

- גוש: 6435 ח"ח 27, 218, 220
- גוש: 6435 ח"ח 262, 269, 272
- גוש: 6435 ח"ח 277, 281 ,

מגרשים לתכנית: 11A בשלמותו מתכנית: 405-0209585

11B בשלמותו מתכנית: 405-0209585

12A בשלמותו מתכנית : 405-0209585
12B בשלמותו מתכנית : 405-0209585
13A בשלמותו מתכנית : 405-0209585
13B בשלמותו מתכנית : 405-0209585
14 בשלמותו מתכנית : 405-0209585
21 בשלמותו מתכנית : 405-0209585
30 בשלמותו מתכנית : 405-0209585
32 בשלמותו מתכנית : 405-0209585
40 בשלמותו מתכנית : 405-0209585
46 בשלמותו מתכנית : 405-0209585
50 בשלמותו מתכנית : 405-0209585

מטרת התכנית:

איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בהתאם לסעיף 6.14 לתכנית הראשית.

א. רקע:

תכנית זו הוכנה בהתאם להוראות התכנית הראשית של מתחם "תקומה" מס' 405-0209585, בדבר הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש, בתחום המסומן בתשריט התכנית הראשית כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש. התכנית הינה בסמכות מקומית וכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/חלק מתחום התכנית.

ב. סטטוריקה של ההפקדה:

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונות ביום 09.08.19 ופורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים ביום 11.08.19 (י.פ. 8385). במהלך תקופת הפקדת התכנית הוגשו שתי התנגדויות.

ג. עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגד מס' 1 - חב' נת"ע, התנגדות מתאריך 03.10.19.
עיקרי ההתנגדות: המגרשים בתכנית גובלים או חופפים בתוואי קו המטרו בהתאם לתת"ל/101/ב. לפיכך יש לסמן את תוואי המטרו בתשריט מצב מוצע של תכנית זו וכן להוסיף סעיפים להוראות התכנית העוסקים בתיאום מול חב' נת"ע לעת הוצאת היתרי בניה ואישור תוכניות בינוי ופיתוח.
2. מתנגד מס' 2 - מר עזרא גרינבאום, בעל זכויות בגוש 6435 חלקה 149 תת חלקה 2, התנגדות מתאריך 07.10.19.
עיקרי ההתנגדות: טעות בכתוב בהוראות התכנית תחת "בעלי עניין בקרקע", חסר פירוט הוראות בניה ליעודים המפורטים בסעיף 4 בהוראות התכנית, חסר פירוט של שימושי המסחר ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", נדרשת הבהרה להערה הרשומה בטבלת הזכויות מס' 5 בהוראות התכנית, חסרה חתימת מודד על גבי תשריט התכנית ועדכניות המדידה, חסרה חתימת השמאי בטבלת ההקצאה ואיזון.

ד. המלצת הצוות המקצועי:

-המלצה זו נכתבה על סמך ההתנגדויות שהוגשו בכתב וטרם שמיעת המתנגדים-

התנגדות נת"ע מתאריך 3.10.19

התייחסות להתנגדות:

מס' דף: 3

תכנית "תקומה" גובלת בתוואי קו המטרו שפורסם לפי 77-78 במליאת הות"ל מיום 15.4.19. אנו סבורים כי נפלה טעות סופר בהתנגדות נת"ע וכי כוונתם לתת"ל/101/ב העוברת בתחום כפר סבא ולא לתת"ל/101/א שאיננה עתידה לעבור באזורנו.

עיקרי ההתנגדות:

1. יש לסמן את תוואי המתע"ן בתשריט מצב מוצע בהתאם לתת"ל/101/ב.
לדחות את ההתנגדות – נכון למועד הדיון בהתנגדויות תת"ל/101/ב הינה בגדר פרסום לפי סעיף 77-78 לחוק התכנון והבניה ואיננה מופקדת או מאושרת, ולפיכך לעניות דעתנו אין לסמן את התוואי המוצע בשלב זה בתשריט יעודי קרקע. יודגש כי תכנית זו הינה תכנית איחוד וחלוקה בלבד בכפיפות לתכנית ראשית מס' 405-0209585 אשר בתוקף כבר משנת 2017 (י.פ. 7591 מיום 24/09/17).
2. הוספה להוראות התכנית כי תנאי למתן היתרי בניה במגרשים הגובלים או החופפים ותנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח יהיה תיאום עם נת"ע וקבלת אישורה ביחס לתוואי המטרו המתוכנן. בכתב ההתנגדות מפורטים הסעיפים שנת"ע מבקשת לכלול בהוראות התכנית.
לדחות את ההתנגדות – תכנית מס' 405-0602268 עוסקת אך ורק באיחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות תכנית מאושרת של מתחם תקומה מס' 405-0209585 (י.פ. 7591 מיום 24/09/17). תכנית זו אינה עוסקת בקביעת זכויות ומגבלות בניה במגרשים אלא קובעת הנחיות לביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה בסעיף 62א(א)(1), וכל הזכויות המפורטות בה נובעות מהזכויות שנקבעו בתכנית המאושרת. התכנית המאושרת מס' 405-0209585 התייחסה לצורך בתיאום מול חב' נת"ע כתנאי למתן היתרי בניה ואף הטמיעה זאת בהוראות התכנית בסעיף 6.9 "תנאים למתן היתרי בניה" ובסעיף 6.11 "הנחיות מיוחדות".

התנגדות של מר עזרא גרינבאום, בעל זכויות בגוש 6435 חלקה 149 תת חלקה 2, מרח' שועלי שמשון מתאריך

7.10.19

התייחסות להתנגדות:

התנגדויות המתייחסות להוראות התכנית:

1. בסעיף 1.8.3 של "בעלי עניין בקרקע" צויין כי הקרקע ב"בעלות המדינה" ושייכת לתאגיד "מנהל מקרקעי ישראל". מדובר בטעות שכן הקרקע בבעלות "הקרן הקיימת לישראל". זאת ועוד, החל משנת 2009 שמה של "מנהל מקרקעי ישראל" הוחלף ל- "רשות מקרקעי ישראל" והכתובת הרשומה בתכנית אינה נכונה.
לקבל את ההתנגדות – מדובר בטעות סופר והנתונים יעודכנו בהתאם.
2. בסעיף 4 "יעודי קרקע ושימושים" לא מפורטות ההוראות בכל יעוד ויעוד, נדרש לפרט את ההוראות ביחס לכל יעוד.
לדחות את ההתנגדות – התכנית מיועדת לאיחוד וחלוקה בכפיפות לתכנית הראשית מס' 405-0209585 המגדירה את כל הוראות הבינוי. למרות האמור לעיל, תתווסף בסעיף ההוראות בכל יעודי הקרקע "בכפוף להוראות התכנית הראשית".
3. בסעיף 4.2.1 של שימושים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", בסעיף קטן ו' כתוב כי "המסחר - בכפוף לסעיף 4.3.2 ג" אולם אין סעיף כזה בהוראות התכנית.

לקבל את ההתנגדות – האמור בטעות סופר, חסרות המילים "בתכנית הראשית" והן יתווספו בהתאמה.

4. בסעיף 5 של טבלת זכויות והוראות בניה, יש להבהיר את ההערה ברמת הטבלה שלהלן: "20% מיחידות הדיור החדשות הנוספות על מספר היחידות שהיו בתחום התכנית לפני אישורה יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל עיקרי ושרות" – יש לציין כי הכוונה בתוספת 20% מיחידות הדיור החדשות לפי התכנית הראשית מס' 405-0209585, ולא מתכנית זו.

לקבל את ההתנגדות – תתווסף הערה ברמת הטבלה המציינת כי "כל הזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5 הינן לפי תכנית מאושרת מס' 405-0209585, ואין בתכנית זו בכדי לשנות את זכויות הבניה או השימושים המותרים בתחום התכנית.

התנגדויות המתייחסות לתשריט התכנית:

5. אין חתימה ו/או חתימה מעודכנת של המודד על תשריט מצב מוצע. מדובר במפה משנת 2013 ויש לפיכך לעדכן למדידה עדכנית.

לדחות את ההתנגדות – המסמכים הפיזיים המופקדים בעירייה כוללים חתימת מודד לחודש יולי 2019. באשר לעדכניות המדידה, נוהל מבא"ת מגדיר הגשת תצהיר מודד לשלב ההפקדה, בו המודד חתום על עדכניות המדידה לעת מועד הפקדת התכנית ואין צורך לתקן את מועד עדכניות המדידה בתצהיר המודפס על גבי שובל התשריט.

התנגדויות המתייחסות לטבלת הקצאה ואיזון:

6. טבלת ההקצאה ואיזון נעדרת חתימה של השמאי שערך את הטבלאות.
לדחות את ההתנגדות - נוהל מבא"ת מגדיר הגשת תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית. הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על ידו. לתכנית זו הוגש תצהיר החתום ע"י השמאי יצחק נעים אשר ערך את טבלת ההקצאה ואיזון.

המלצת המהנדסת:

1. שמיעת ההתנגדויות.
2. לקבל את המלצת הצוות המקצועי לעניין ההתנגדויות
3. מתן תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים הנדרשים כמפורט בהמלצת הצוות המקצועי.

מהלך הדיון: מיכל שרייבר גלבנדורף:

405-0602268, איחוד וחלוקה של מתחם תקומה. התכנית הופקדה. הסתיימה תקופת ההפקדה, אני מזכירה, איחוד וחלוקה, התכנית הראשית, התכנית של תקומה אושרה כבר, התכנית מאושרת כבר מספר שנים. תכנית האיחוד והחלוקה היא רק תכנית שהופכת אותה למפורטת על ידי טבלאות של הקצאה ואיזון של כל בעלי הקרקע. הוגשו שתי התנגדויות, מתנגד אחד זו חברת נ.ת.ע. מתנגד נוסף הוא מר עזרא גרינבוים, הם הוזמנו לדיון, ואני מבקשת להכניס אותם.

(עו"ד אהוד יובל לוי מתייעץ עם היועץ המשפטי עו"ד אלון בן זקן האם עליו לפסול את עצמו מלדון בתכנית מכיוון שיש לבני משפחתו דירות הגובלות בתקומה, אבל לא נמצאות בתכנית. עו"ד אלון בן זקן מאשר.)

אוקיי אז כמו שאמרתי, אני דוד רודר, אני מטעם, אני עובד בחברת לוי שורק שזכו במכרז של נ.ת.ע. ואני מציג את העניין בשם נ.ת.ע. ו- נ.ת.ע. פה על ידי. (מפרט את חמשת תחנות המטרו העתידיות בכפר סבא).	דוד רודר:
אנחנו מחכים לתשובה לגבי תחנת מזרח כפר סבא והבקשה שלנו להזיז אותה לאזור התעשייה החדש.	עילאי הרסגור הנדין:
מחר יש לכם דיון על זה בות"ל. (מפרט על המיקום שלגביו הוא מציג את ההתנגדות – קטע הרחוב שבין רח' וייצמן לתחנת אלקלעי, שהיא נקודת המפגש, על הקו המשיק בין פרויקט תקומה לפרויקט המטרו.) זה הדבר היחידי שמעניין אותנו פה. (ממשיך ומפרט את ההתנגדויות ש-נ.ת.ע. מבקשת להוסיף לתכנית: אחד - בתחום הקו הכחול של רצועת המטרו לא יותרו חפירות של מרתפי חנייה תת-קרקעיים אשר עומקם גדול מחמישה מטרים. שתיים - לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו ללא תיאום עם נ.ת.ע. שלוש - לא תתאפשר החדרת עוגנים בתחום המשיק לקו הכחול.) אפשר לעשות שש-שבע קומות תת-קרקעיות בלי עוגנים.	דוד רודר:
כמה אתם בעצם מתחת לקרקע?	ראש העיר:
25 מטרים.	דוד רודר:
למה רק 25 מטרים ולא לרדת יותר עמוק?	ראש העיר:
אנחנו לא ממש רוצים את זה. זה אומר שיהיו דרגנועים, אין סופיים, שיעלו לאדמה. (מדגיש כי מעבר לתחום המשיק אין בעיה של שימוש בעוגנים, ואת התנאי לבנייה בתחום המשיק בתיאום העם נ.ת.ע.)	דוד רודר:
מה גובה הבנייה שמבחינתכם הוא הגובה לבנייה על קו התכנית? אין הגבלה.	עו"ד אהוד יובל לוי:
מבחינתכם אין בעיה במגבלות הקומות לתת-קרקע שהם דורשים? רק שלא יהיו עוגנים.	דוד רודר:
אי אפשר להוציא היתר בניגוד לתכנית מופקדת. אם כל הסעיפים האלה נמצאים בתכנית המופקדת, זה קצת מיותר. אז זה או 77-78 או תכנית מופקדת, הרי לא יהיה זמן ביניים. עכשיו זה רק טבלאות איחוד וחלוקה. אין בה כלום, שום דבר חדש.	עליזה זיידלר גרנות:
טוב, אוקיי, משפט אחרון ואנחנו מסכמים.	ראש העיר:
אנחנו מנסים להבטיח שלא יהיו לנו בעיות.	דוד רודר:
אתה הבעת חשש או הזהרת את מי שהולך לבנות שם שייקח בחשבון שיהיו כאן רעידות, ושהוא ייקח את זה בחשבון בקונסטרוקציה שלו.	פנחס כהנא:
הבתים ירגישו רעידות?	עו"ד אהוד יובל לוי:
לא יהיו רעידות.	דוד רודר:
יש חשש מהרס של הבתים?	פנחס כהנא:

דוד רודר:

יש לנו סקר מבנים. בעניין מבנים לשימור הפרויקט יודע איך לחזק את המבנה אם יש צורך ואיך להבטיח שלא יעונה לו שום רע ולא יהיו לו סדקים במהלך העבודות.

ראש העיר:

תודה רבה. תודה רבה לנציגי נ.ת.ע. תודה שהגעתם. עזרא גרינבוים (מתנגד מס' 2) תושב שועלי שמשון. בכבוד.

עזרא גרינבוים:

אני חושב שהוועדה הזו הייתה צריכה לדון מחדש בתכנית ולא להסתמך על מה שקיבלו קודם. בתכנית של תקומה שהיא ככה נקראת, יש עוד 400 תושבים שהם לא מתקומה, שהם לא תשובי השכונה של הפינוי-בינוי, והייתה לאורך, הרבה מאד שנים, הייתה התעלמות טוטאלית מאיתנו. (מפרט את פרטי ההתנגדות שלו והחשיבות למזער נזקים בתכנית הקיימת).

עליזה זיידלר גרנות:

היות ואנחנו נמצאים עכשיו בשלב של תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, וככל שיש מקום, ויש לך הצעות איך בשלב הזה אנחנו עושים שינויים, נשמח להיפגש איתך לשמוע הצעות, כי האינטרס שלנו זהה – למזער פגיעה בכל מי שנמצא שם,

עזרא גרינבוים:

(מפרט על בעיות התנועה והחניה מרח' שועלי שמשון הקיימים היום והצפויים בעקבות התכנית).

ראש העיר:

אני רוצה להודות לך שהגעת. דבר שני, כל מה שכתבת, הצוות המקצועי יעבור על זה בכובד ראש. (המתנגדים יוצאים ומתחיל דיון בהתנגדויות). לגבי ההתנגדות של נ.ת.ע. ה-77-78 הוא שלב של פרסום על הכנת תכנית של התת"ל, של המטרו, היא עוד לא תכנית מופקדת, ועל כן את הבקשה שלהם לסמן עכשיו בתשריט את תוואי המטען שהוא רק בפרסום 77-78, אנחנו דוחים.

מיכל שרייבר גלבנדרוף:

אני לא מבין למה לא לסמן את זה בתכנית. בשלב הזה, מבחינה סטטוטורית התכנית הזו לא הופקדה לציבור. התכנית שאנחנו עכשיו עוסקים בה, עוסקת אך ורק באיחוד וחלוקה. היא הכל על סמך התכנית הראשית.

עילאי הרסגור הנדין:

מיכל שרייבר גלבנדרוף:

לגבי המתנגד השני?

ראש העיר:

(מפרט את התשובה להתנגדות מתנגד מס' 2 בנוגע לחתימות חסרות של המודד על התשריט והשמאי, שחתומות ומופקדות לציבור). המלצת המהנדסת אחרי שמיעת ההתנגדויות זה לקבל את המלצת הצוות המקצועי לעניין ההתנגדויות. לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים הנדרשים, התיקונים הטכניים, ולהוסיף תנאי אחד: לסעיף 7.1 לשלבי הביצוע, שזה כן במהות של האיחוד וחלוקה, כי מימוש הבנייה יהיה בהתאם לשלבי הביצוע הקבועים בתכנית הראשית, ושינויים משלבי הבנייה המפורטים יחולו באישור מהנדסת העיר.

מיכל שרייבר גלבנדרוף:

מה שאנחנו מצביעים היום זו על טבלת ההקצאות ואנחנו לא משנים את זכויות הבנייה, לא את המיקומים לא את הבינוי ולא את ההעמדה. (מעלה שתי הסתייגויות. אחת - לחייב את נ.ת.ע לערוך סקר מבנים בתואי על מנת לעקוב באם נוצרים נזקים למבנים, שיהיו באחריותם. שתיים - הפחתת מקומות חניה.)

עו"ד אהוד יובל לוי:

יפה בן שחר:

אני מוכן להוריד מרתפי חניה אם יורידו קומות.

ראש העיר:

(מתנהל דיון על תקני חניה ליחידות דירות קטנות המוצעות למכירה לשוק הרחב ואינן נמצאות במיועדים לפינוי.)

ההמלצה היא: "לקבל את המלצת הצוות המקצועי לעניין ההתנגדויות. מתן תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים הנדרשים ובכפוף להוספת תנאי לסעיף 7.1 שלבי הביצוע, כי מימוש הבנייה יהיה בהתאם לשלבי הביצוע הקבועים בתכנית הראשית ושינויים בשלבי הבנייה המפורטים יחולו באישור באשור מהנדסת העיר." (מעלה את ההמלצה להצבעה.) פה אחד. תודה רבה.

מיכל שרייבר גלבנדרוף:

ראש העיר:

החלטות:

1. שמיעת ההתנגדויות.
2. לקבל את המלצת הצוות המקצועי לעניין ההתנגדויות
3. מתן תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים הנדרשים כמפורט בהמלצת הצוות המקצועי. ובכפוף להוספת תנאי לסעיף 7.1 שלבי ביצוע כי מימוש הבנייה יהיה בהתאם לשלבי הביצוע הקבועים בתכנית הראשית, שינויים משלבי הבניה המפורטים יחולו באישור מהנדסת העיר.

הצבעה: פה אחד
הצביעו: אוסנת ספורטה, יוסי סדבון, פינחס כהנא, רפי סער, יובל אהוד לוי, עילאי הרסגור
הנדין
משקיף - דני הרוש