

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2017018 לתאריך ישיבה מיום 4.6.17**

גבי נעמה מגורי כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)  
מר יוסי ברודני, ראש העיר גבעת שמואל - (נציג הרשויות המקומיות – חבר)

גבי רותי ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית  
מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון  
גבי אפרת פרחי, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציגת שר המשפטים  
נציגת שר הבריאות

**תכנית מס': 405-0209585 - תקומה**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 4.6.17)**

**רקע:**

התכנית עניינה פינוי בינוי והקמת שכונת מגורים חדשה במתחם "תקומה" כפר סבא. שטח התכנית תחום בין הרחובות ויצמן מצפון, רחוב רופין ובית העלמין מדרום, ממזרח רחוב הראשונים וממערב רחוב נורדאו. שטח התכנית כ- 87 דונם שכולל בין היתר כ- 15 מבני מגורים שנבנו בשנות ה- 50- 60. התכנית המופקדת הציעה תוספת של 806 יח"ד, (סה"כ 1,409 יח"ד במתחם) והקמת 15 מבנים חדשים. בנוסף התכנית מציעה שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור, הרחבת דרכים וזכויות בנייה למסחר לאורך רחוב ויצמן.

**רקע סטטוטורי:**

- ע"פ תמ"א 35 ותמ"מ 3/21 שטח התכנית נמצא במרקם עירוני.
- ע"פ תמ"א 23/א/4 עובר הקו הוורוד בצפון התכנית.
- ע"פ תמ"א 34/ב/4 שטח התכנית נמצא באזור עם רגישות הידרולוגית א'.

**השתלשלות האירועים בתכנית:**

**בתאריך 14.12.2015** דנה מליאת הוועדה בתכנית והחליטה לשוב ולדון בה לאחר תיקון התכנית כמפורט בהחלטה. עיקרי התיקונים שנדרשו התייחסו לביטול מגרש מגורים בדופן הדרומית של התכנית וייעודו לשטח למבני ציבור, השלמת בדיקות הרגישות התחבורתית ושינוי במיקום המבנים במטרה לשפר את השפעת ההצללה על המבנים הסמוכים.

**בתאריך 23.2.2015** התקיימה וועדת היגוי ובה הוצגו המסמכים המתוקנים בהתאם להחלטת הוועדה מחוזית מיום 15.12.2015.

**בתאריך 29.2.2016** נדונה התכנית במליאת הוועדה המחוזית אשר החליטה להפקידה בתנאים עפ"י המפורט בהחלטה.

**בתאריך 1.7.16** התכנית פורסמה להפקדה בעיתונות וברשומות בתאריך 13.6.16.

התכנית נבדקה עפ"י סעיף 109 לחוק ונקבע כי אינה טעונה אישור השר.

לתכנית הוגשו 10 התנגדויות ע"י תושבים מהמתחם, תושבים הסמוכים למתחם, חברה קדישא, מהנדס העיר ויזם התכנית.

בתאריך 4.12.17 נדונה התכנית בוועדת המשנה להתנגדויות, והוחלט לתת לתכנית תוקף בתנאים.

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2017018 לתאריך ישיבה מיום 4.6.17**

**מטרת הדיון עדכון חברי הועדה במספר שינויים בהוראות התכנית בשל עדכונים משפטיים מהותיים שנערכו בתכנית:**

1. **סעיף מימוש התכנית (7.2):** בעת ההפקדה הסעיף כלל רק את המשפט הראשון: "תוקף התכנית הינו ל-10 שנים מיום כניסתה לתוקף". למתן תוקף עודכן הסעיף וניתנה הבהרה לגבי מה יחשב מימוש, והתווסף יתר המשפט כי היתר בניה ראשון יהווה מימוש.

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
תוקף התכנית הינו ל-10 שנים מיום כניסתה לתוקף. במידה ולא יוצא היתר בניה ראשון בפרק זמן זה יפקע תוקפה והמצב התכנוני יהיה בהתאם למצב שקדם לכניסתה לתוקף.

2. **סעיף שלביות:** הוראות התכנית המופקדת כללו סעיף שלביות המקנה לועדה המקומית אפשרויות וסמכויות נרחבות. סעיף זה הורד מהוראות התכנית לעת מתן תוקף:

הועדה המקומית רשאית להתיר בניה בשלבים. כל שלב בבניה יתן פתרון לנגישות, חניה ולמעבר הולכי רגל, באישור מהנדס העיר. כל שלב יהווה שלמות אדריכלית, תפקודית ובטיחותית, לשביעות רצון מהנדס העיר ובאופן שיבטיח קיום תשתיות הנדסיות נאותות בתחום התכנית, הן במהלך הבניה והן בסיומה.

**החלטה:**

הועדה לאחר ששמעה את עדכון לשכת התכנון, מחליטה לאשר את התיקונים המוצעים למתן תוקף לתכנית.