

7. תמל/ 2040 כפר סבא יוספטל – הארכת סעיף 77-78

רקע:

מתחם פינוי בינוי בשכונת **יוספטל בכפר-סבא** הוכרז כמתחם מועדף לדיור לפי חוק הותמ"ל, בתאריך 8.11.2021. ישיבת שולחן עגול התקיימה ב-13.12.22 והתכנית מצויה בשלבי גיבוש מתקדמים. ב-22.6.22 החליטה הוועדה לפרסם מגבלות להוצאת היתרי בניה לפי סעי' 77-78 לחוק התכנון והבניה למשך שנה או עד הפקדת התוכנית, המוקדם מבניהם.

התכנית המתגבשת מציעה שיפור ושדרוג של המרחב העירוני של האזור, תוך החלפת כ-930 יחידות דיור קיימות בכ-4,000 יחידות דיור חדשות באמצעות תהליכים של פינוי בינוי ובניה בקרקע משלימה.

לדעת מגישות התכנית, הוועדה המקומית כפר סבא ורשות מקרקעי ישראל, הוצאת היתרי בנייה מכ 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 מבקשות מגישות התכנית להאריך את תוקפן של המגבלות להוצאת היתרי בניה לפי סעי' 77-78 לחוק בשנה נוספת או עד להפקדת התכנית, המוקדם מבניהם.

הוחלט:

- א. לאחר שמיעת נציגי הוועדה המקומית, השתכנעה הוועדה כי יש להאריך את תוקפן של המגבלות על הוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית בשנה נוספת או עד להפקדתה (המוקדם מבניהם). זאת שכן הוצאת היתרי בניה עפ"י תוכניות תקפות עלולה לפגוע בישימותם של הליכי פינוי בינוי, המהווים מטרה מרכזית בתכנית, וכן עלולה למנוע תכנון ראוי בראיה מתחמית.
- ב. בהתאם לכך, 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:
 - ב.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.
 - ב.2. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, דרכים, תשתיות עירוניות, וכן על בקשות להיתרי בניה מכח תת"ל 101/ג (קוו מטר M1 מקטע צפוני).
 - ב.3. תוקף התנאים הינו לשנה או עד להפקדת התכנית, המוקדם מבניהם.
- ג. כמו כן, בהתאם למידע שהוצג ע"י הוועדה המקומית בדבר היתרי בניה, לא יחולו התנאים לפי הודעה זו על הבקשות הבאות בהן ניתנה החלטה על מתן היתר בניה בתנאים:

- ג.1. בקשה להיתר מס' 20210133 ברח' דוד המלך 8 ;
- ג.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 ;
- ג.3. בקשה להיתר מס' 20210415 ברח' דוד המלך 17.



הרב נתן אלנתן

יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית



רחלי כהן

מ"מ מזכיר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית