

מס' דף: 1

תאריך: 20/06/2017
כ"ו סיון תשע"ז

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית (מליאה)

ישיבה מספר: 20170003 ביום ראשון תאריך 18/06/17 כ"ד סיון, תשע"ז בשעה 19:30

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	405-0412890	תכנית מתאר מקומית כוללנית כפר סבא	6426			2

סעיף: 1 | **תכנית כוללנית: 405-0412890**
 פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 20170003 בתאריך: 18/06/2017

שם: תכנית מתאר מקומית כוללנית כפר סבא

שטח התוכנית: 14,484,854.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	1/1/כס
כפיפות	תמא/35
כפיפות	תממ/3/21

בעלי עניין:

- ניסים דוידוב ♦ יזם/יוזם:
- רינה דגני ♦
- אמנון פרנקל ♦
- רון לשם ♦
- ליאור לוינגר ♦
- דויד ילוז ♦
- אלעזר במברגר ♦
- ענת צ'רבינסקי ♦
- עיריית כפר סבא ♦
- רחל אלטרמן ♦
- טובי אלפנדרי ♦
- יוסי חוטה ♦
- עודד לנדאו ♦ מתכנן:
- זאב כהן ♦
- שי מורן ♦
- אלי פירשט ♦
- ארז שפירא ♦

גושים / חלקות לתכנית:

גושים בשלמותם:

8191, 8697, 8737, 9077, 9080, 9088
 7613, 7614, 7615, 7618, 7619, 7930
 7602, 7603, 7604, 7605, 7606, 7607
 7535, 7590, 7593, 7594, 7600, 7601
 6438, 6439, 6440, 6441, 7322, 7534

,6432 ,6433 ,6434 ,6435 ,6436 ,6437

6426 ,6428 ,6430 ,6431

חלקות בשלמותן:

חלקות: 9, 17-19, 24-26	גוש: 6427
חלקות: 28, 33, 38-40	גוש: 6427
חלקות: 43, 45-54, 56-65	גוש: 6427
חלקות: 67, 112, 115	גוש: 6427
חלקות: 120-122, 133-134, 137	גוש: 6427
חלקות: 141-143, 147-153, 157-158	גוש: 6427
חלקות: 160-162, 164, 170-171	גוש: 6427
חלקות: 173-175, 180-182, 190-196	גוש: 6427
חלקות: 199-253, 260, 258	גוש: 6427
חלקות: 268-269, 271-343, 347-376	גוש: 6427
חלקות: 393-397, 399-400, 407	גוש: 6427
חלקות: 413-415, 417-418, 420-421	גוש: 6427
חלקות: 423, 425-432, 434-438	גוש: 6427
חלקות: 440-447, 452-454, 467	גוש: 6427
חלקות: 470-471, 473-500, 502-512	גוש: 6427
חלקות: 514-520, 522-539, 541-543	גוש: 6427
חלקות: 545-598, 600-605, 607-611	גוש: 6427
חלקות: 613-623, 625-633, 635-637	גוש: 6427
חלקות: 639-642, 644-650, 652-656	גוש: 6427
חלקות: 658-676, 678, 680-696	גוש: 6427
חלקות: 698-704 ,	גוש: 6427
חלקות: 11-20, 26, 28-32	גוש: 6429
חלקות: 35, 39-40, 45	גוש: 6429
חלקות: 47-48, 51, 53	גוש: 6429
חלקות: 74-151, 153-154, 156	גוש: 6429
חלקות: 164, 168-170, 172-176	גוש: 6429
חלקות: 182, 194, 198-216	גוש: 6429
חלקות: 218-222, 224-237, 239-254	גוש: 6429
חלקות: 257-263, 265, 267	גוש: 6429
חלקות: 269-320, 323-351, 353-355	גוש: 6429
חלקות: 3-6, 61, 63-64	גוש: 6447
חלקות: 90-93, 100-102, 104-111	גוש: 6447
חלקות: 24-26, 28, 50	גוש: 6451
חלקות: 381, 383	גוש: 6578
חלקות: 116	גוש: 6581
חלקות: 2-3, 5	גוש: 7256
חלקות: 107	גוש: 7502
חלקות: 82-83	גוש: 7532

חלקות: 1, 3, 5-6	גוש: 7533
חלקות: 45 ,	גוש: 7533
חלקות: 58-29, 62, 74-75	גוש: 7536
חלקות: 107-82, 109, 111	גוש: 7536
חלקות: 113-114 ,	גוש: 7536
חלקות: 2-51	גוש: 7554
חלקות: 15-1, 83, 87	גוש: 7557
חלקות: 92, 94 ,	גוש: 7557
חלקות: 7, 11, 15	גוש: 7595
חלקות: 28, 37-38, 40-42	גוש: 7595
חלקות: 64-45, 66, 68-75	גוש: 7595
חלקות: 85-79, 87-96, 98-107	גוש: 7595
חלקות: 133-109, 135-137, 139	גוש: 7595
חלקות: 142-141, 147-153, 155-185	גוש: 7595
חלקות: 187-194 ,	גוש: 7595
חלקות: 49, 52, 57-66	גוש: 7598
חלקות: 68, 70, 72-79	גוש: 7598
חלקות: 87-83, 89, 91	גוש: 7598
חלקות: 96, 98, 100	גוש: 7598
חלקות: 102-103 ,	גוש: 7598
חלקות: 14-11, 17-18, 26-48	גוש: 7599
חלקות: 55 ,	גוש: 7599
חלקות: 125-124, 128-129, 131-172	גוש: 7620
חלקות: 182-174, 207-188, 212-351	גוש: 7620
חלקות: 357-353 ,	גוש: 7620
חלקות: 154-143, 195-155, 200-210	גוש: 7621
חלקות: 320-212, 322-358, 373-374	גוש: 7621
חלקות: 393-389, 397, 399-408	גוש: 7621
חלקות: 420, 422, 425	גוש: 7621
חלקות: 427, 430, 433	גוש: 7621
חלקות: 450-436, 475-456, 505-477	גוש: 7621
חלקות: 516-509, 526-519, 536-528	גוש: 7621
חלקות: 542-538, 547-546, 551-565	גוש: 7621
חלקות: 94, 96, 98	גוש: 7657
חלקות: 100, 102, 104	גוש: 7657
חלקות: 106, 108, 110	גוש: 7657
חלקות: 108, 110	גוש: 7658
חלקות: 3-2, 6-13	גוש: 9078

מטרות התכנית

1. התוויית מסגרת תכנונית, של מבנה מרחבי והירארכיה תפקודית, להגדלת אוכלוסיית העיר לכ - 150,000 תושבים.
2. הגדלת אפשרויות התעסוקה בעיר ליצירת בסיס כלכלי מאוזן ואיתן על ידי הרחבת שטחי התעסוקה

- והגדלת הזכויות.
- שימור ופיתוח המרקם העירוני כמרחב ציבורי, זמין ואיכותי, על יסודות ה"רשת הירוקה" גינות הכיס וטבעות שלד המבנה העירוני; הפנימית (רחובות הליכה), התיכונה (רחובות ראשיים) והחיצונית (כבישים ראשיים).
 - חיזוק וחיזוק מע"ר ויצמן.
 - חידוש, פיתוח ועיבוי אזורי המגורים והתעסוקה, מבני הציבור והמרחב הציבורי.
 - העדפת ההתחדשות העירונית בכל אמצעי תכנוני מקדם שיעמוד לרשות הרשות.
 - חיזוק מעמדה הכלכלי של העיר ע"י פיתוח תעסוקה בדגש "היי וביו-טק" וחיזוק המלאכה והתעשייה, תוך ניצול יתרונותיה המקומיים והאזוריים.
 - פיתוח מערכות תחבורה ודרך, המאפשרות נגישות וניידות בין כל חלקי העיר בתחבורה ציבורית, באופניים וברגל.
 - שיפור מתמיד של איכות הסביבה, והצמיחה המאוזנת של העיר.
 - שיתוף פעולה עם ערים ורשויות שכנות.

רקע

1) הצגת תוכנית כוללנית מתאר כס/2040.

תכנית המתאר לעיר כפר סבא, מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון עיר ואם "ירוקה" ולומדת, שתשלב בין קהילתיות, עירוניות ואזוריות, על יסודות מורשתה וחוזקותיה, תשתיות חדשניות, התחדשות עירונית והשלמת הנדרש מהחדש.

התכנית מציעה יעד אוכלוסייה של כ- 150,000 תושבים לשנת היעד 2035, והיא מתמקדת ומתבססת על מספר נושאים ועקרונות:

- מרחב "הרשת הירוקה" והתחביר העירוני.
- הרחובות /שדרות הראשיות של הטבעת התיכונה: רח' ויצמן, התע"ש, בן יהודה וטשרניחובסקי.
- הדרכים הראשיות של הטבעת החיצונית: 531, 40, 50, 5503 (541), 4.
- שכונות ומתחמי המעטפת העירונית/אזורית: צפון בן יהודה, שכונת קפלן, שיכון עליה, מתחם תע"ש, "עיתר ידע", כס/50, כס/80 ומתחמי התפר.
- התחדשות עירונית
- שיתופי פעולה ושילוב מכללת בית ברל, כקריה אקדמית לצד קריית בי"ח מאיר וקריות התעסוקה של העיר.

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק. התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים- תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת. מסמכי התוכנית צורפו לסדר היום.

במליאת הועדה המקומית מס' 20160001 מיום 13/01/16 התכנית הוצגה ע"י ראש העיר ולהלן עיקרי הדברים: מדובר במהלך משמעותי וחשוב לעתידה של העיר, לפני 46 שנים אושרה תכנית המתאר כס/1/1 המהווה עד היום לתכנון העיר. התכנית הקודמת אושרה ע"י ראש העיר זאב גלר שעל פי חזונו, כפר סבא תגיע ל- 100,000 אלף תושבים בתחילת המאה 21. מדובר ברגע היסטורי ומנקודת מפנה הזו יוצאת הבשורה והעיר מתחילה בדרך חדשה.

בנייתה של התכנית החלה בשנת 2012 על ידי צוות של אנשי מקצוע בראשות פרופ' אדריכל אלי פירשט ועיקרי חזון התכנית- גובשו תוך שיתוף תושבי העיר במפגשים לאורך תקופת הכנתה. לאחר שהוצגו מבחר תסריטים ביחס לדמותה ואופייה של העיר התגבש תסריט בשם 'עיר ידע, אזורית, קהילתית וירוקה'. התהליך הוצג לחברי מועצת העיר לאורך הכנת התכנית במפגשי מועצה, מפגשים עם הציבור, ובמסגרת מפגשים ייעודיים עם הצוות האמון על הכנת התכנית.

פרופ' אדריכל אלי פירשט וצוותו הציגו את עיקרי התכנית בפני חברי הוועדה.

מס' דף: 6

במהלך הדיון העלו הנוכחים שאלות ונושאים להבהרה אודות מסמכי התכנית. הובהר על ידי הצוות המקצועי כי תכנית המתאר הינה תכנית כוללת, גמישה ומבוקרת, המציירת את חזון העיר לעשורים הקרובים. ניתנו תשובות פרטניות לכל השאלות שהועלו, וכמו כן, הוצעו שינויים במסמכי התכנית.

לאחר מכן נערכה הצבעה, הוחלט ברוב של 15 חברים שהצביעו בעד התכנית ו-2 חברים שהתנגדו להמליץ על התכנית בפני הוועדה המחוזית לאחר ביצוע שינויים במסמכי התכנית כמפורט להלן:

- גובה בינוי - מרקם העיר הותיק – עד ק+7+גג.
 - גובה בינוי - רחוב ויצמן, המע"ר העירוני, וכמו כן ב-BOX במרכז העיר (כרמל - בן גוריון - כצנלסון/סוקולוב - העמק) – עד ק+9+ג.
 - התחדשות עירונית - בצמתים מרכזיים על ציר ויצמן ובתכניות התחדשות עירונית ברחבי העיר, יבחנו גבהי הבינוי בתכניות מפורטות שיובאו לאישור הוועדה המקומית. תכניות אלו יחייבו חשיבה כוללת אודות ה'בלוק העירוני' (סדרת מבנים להם מעטפת של שטח ציבורי).
 - צמודי הקרקע – בינוי ללא שינוי. אפשרות לפיצול בתי המגורים רק מתוקף תכנית מפורטת שתקבע את הכללים לכך. התחדשות אזורים אלו בעתיד תותנה בראייה כוללת אודות המרקם ולא באופן נקודתי. התחדשות המרקמים תותנה בהסכמת התושבים.
 - שיכונני רכבת – התכנית תסמן מוקדים להתחדשות עירונית (מתחם המייסדים, טירת צבי, עלייה ועוד). התחדשות אזורים אלו בעתיד תותנה בשיתוף הציבור ובראייה כוללת אודות המרקם ולא באופן נקודתי ותעוגן בתוכנית מפורטת.
 - יחידות האירוח – לא יופיעו בתכנית.
 - מוסדות חינוך ותרבות – לא תופיע התייחסות מספרית בתקנון התכנית.
 - בית הכנסת המרכזי – יובא בתקנון תחת הגדרת 'מוסדות דת', ללא התייחסות מספרית לכמות המוסדות.
- תיקונים טכניים שהועלו על ידי חברי הנוכחים: שגיאות כתיב, פיסוק, מיספור וכו', יוטמעו במסמכי התכנית טרם הגשתם לוועדה המחוזית.

כמו כן יערכו שינויים במסמך פרוגרמת שטחי ציבור :

- חינוך מיוחד – יינתן מענה בתכנית תחת ההגדרה כי 'בתי הספר העתידיים וכמו כן אלו שיורחבו, יתנו מענה לצרכי החינוך המיוחד ע"פ תקן ארצי מחייב בעת אישור התכנית.
- פארק עירוני - יושמטו אירועי יום העצמאות מתיאור הפעילות בפארק.
- תזמורת סימפונית ותאטראות – תוסר ההתייחסות שמבטלת לכאורה את הצורך בפעילויות תרבות בעתיד.
- מגרש כדורגל - תוסר ההתייחסות המבטלת את הצורך בהגדלת האיציטדיון.
- פנימיות – שימוש שיופיע תחת 'מבנה ציבור'.

מובא לדיון לבקשת 11 מחברי מועצת העיר אשר דרשו את כינוס הוועדה במטרה לדון ולהצביע על משיכת תוכנית המתאר מהוועדה המחוזית ולהחזירה לדיון מחודש בוועדה המקומית.

ה ח ל ט ו ת

הוחלט לפנות לוועדה המחוזית ולדרוש את משיכת התכנית ממנה על מנת לשוב ולדון בתוכנית בוועדה המקומית. החלטה היתה ברוב של 10 חברים שהצביעו בעד, 4 חברים שהצביעו נגד ושני חברים נמנעו.