

עמוד: 1  
תאריך: 27/11/2025

ישיבה מספר : 2025040 תאריך הישיבה : 19/11/2025

## מדינת ישראל

### ועדת המשנה להתחדשות עירונית הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

#### החלטות ישיבה מס' : 2025040

1. תוכנית - 405-1153733 : התחדשות עירונית - מתחם התפוז כפר סבא

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 53 תשריט - 33

2. תוכנית - 405-0972422 : תכנית להתחדשות בניינית כפר סבא – דיון פנימי

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 29 תשריט - 22

עמוד: 2  
תאריך: 27/11/2025

ישיבה מספר : 2025040 תאריך הישיבה : 19/11/2025

**תוכנית - 405-1153733 : התחדשות עירונית - מתחם התפוז כפר סבא**

**חברי הועדה אשר נכחו בדיון:**

מר מיכה גדרון, יו"ר הועדה  
גב' טלילה הראל, מתכננת המחוז  
עו"ד אליעזר אלטשולר נציג שר המשפטים  
מר אשר אהרוני, מ"מ נציג התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל  
גב' גלית רונן, מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון

- (חבר)  
- (חברה)  
- (חבר)  
- (חבר)  
- (חברה)

עו"ד ניצן בן ארויה יועץ משפטי לוועדה המחוזית  
גב' מירב בליימן, לשכת התכנון  
מר דן קוניאק, לשכת התכנון  
גב' ג'נט סאסי, מרכזת ועדת התנגדויות

**תוכנית - 405-1153733 : התחדשות עירונית - מתחם התפוז כפר סבא**

**רקע**

תכנית להתחדשות עירונית במרכז העיר כפר סבא, בין הרחובות ויצמן, העמק, הארזים ותל חי ומול מתחם התחנה המרכזית הישנה. המתחם הקיים כולל 6 מבנים עם 2 כניסות לכל אחד, של 4 קומות על עמודים בהם 161 יח"ד. בתחום התכנית גם מבנה ציבור קטן בן קומה אחת המשמש לשני גני ילדים ושטחים פתוחים. מבני המגורים הגובלים ברחוב ויצמן כוללים חזית מסחרית. שטח התכנית 11.6 דונם.

**מצב מוצע**

התכנית מציעה חידוש ועיבוי מערך המגורים באמצעות הריסת המבנים הקיימים והקמת 8 מבנים הכוללים 3 רבי קומות (24 ו 18 קומות), 4 בבניה רוויה (7-10) קומות ומבנה ציבור בן 5 קומות (בתצורה של מבן נפרד במגרש ביעוד מגורים). מבני מגורים כוללים גם שימושים של מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. לכיוון רחוב ויצמן – חזית מסחרית. המתחם מתוכנן בצפיפות באופן שחלק מהמבנים בנויים בקיר משותף, כאשר המגדלים צומחים מעבר לבניה המשותפת עם מבנים מרקמיים. מבחינת מערך השטחים הציבוריים, התכנית מסדירה את הרחבת רחוב ויצמן בתיאום לתת"ל 101/ג, קובעת שצ"פ מרכזי הכולל עצים לשימור ומתחברת לרשת הירוקה של העיר ע"י שבילים ומעברים מוצעים.

**עיקרי התכנית**

1. שינוי ייעודי הקרקע למגורים ד', מגורים ותעסוקה, שצ"פ, ודרך מוצעת. היעוד הקיים של מבני ציבור מבוטל ומקבל מענה בשטחים מבונים נרחבים הכוללים אגף נפרד ב 5 קומות בדופן המערבית של המתחם.
2. תוספת של 329 יח"ד (סה"כ בתכנית 490 יח"ד – מכפיל צפיפות של 1:3.04).
3. קביעת זכויות עבור מבנים ומוסדות ציבור, למימוש במבנה בן 5 קומות בתא שטח 11 במרכז הדופן המערבית של התכנית.

עמוד: 3  
תאריך: 27/11/2025

ישיבה מספר : 2025040 תאריך הישיבה : 19/11/2025

4. קביעת זכויות עבור תעסוקה, למימוש במבנה בן 7 קומות במרכז החזית לרחוב וויצמן.
5. קביעת זכויות עבור מסחר, למימוש בחזית מסחרית לאורך רחוב וויצמן.
6. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
7. קביעת הוראות לגבי חלוקה תלת ממדית. המאפשרת קביעת מקומות חניה פרטיים מתחת ליעוד של שצ"פ.

#### נתונים כמותיים כפי שהוגשו

| שימוש      | שטח עיקרי    | שטח שירות  | סה"כ         | יח"ד |
|------------|--------------|------------|--------------|------|
| מגורים     | 40,687.5 מ"ר | 18,311 מ"ר | 58,998.5 מ"ר | 465  |
| תעסוקה     | 3,150 מ"ר    | 1,350 מ"ר  | 4,500 מ"ר    |      |
| מסחר       | 1,275 מ"ר    | 1,215 מ"ר  | 2,490 מ"ר    |      |
| מבני ציבור | 1,875 מ"ר    | 825 מ"ר    | 2,700 מ"ר    |      |
| סה"כ שטח   | 46,897.5 מ"ר | 21,701 מ"ר | 68,688.5 מ"ר |      |

- בנוסף מוקצים 6,975 מ"ר למרפסות ו- 32,101 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
- על סמך הנתונים לעיל הרח"ק המוצע במגרשים הסחירים הינו 8.88.
- השטח למגורים כולל 1.5 מ"ר לכל יח"ד עבור רווחת דיירים
- התכנית הוגשה עם תמהיל של 9% דירות בשטח עד 65 מ"ר (כולל), 21% דירות בשטח עד 80 מ"ר (כולל).
- התכנית מאפשרת הוספת דיורית בדירות הגדולות מ 120 מ"ר בהיקף של עד 10% מסך הדירות בתכנית.

#### **רקע סטטוטורי**

- **תמ"א/1**, פרק המים – התכנית נמצאת בתחום רגישות הידרולוגית גבוה. אין בתוכנית פוטנציאל לזיהום מי תהום ועל כן אין צורך בנספח הגנה על מי תהום.
- **תמ"א/35** 1 – מרקם עירוני.
- **תמ"א/35** 1 – התכנית מהווה תכנית להרחבה ניכרת.
- **תמ"א/35** 1, הנחיות סביבתיות – שטח לשמור משאבי מים.

עמוד: 4  
תאריך: 27/11/2025

ישיבה מספר : 2025040 תאריך הישיבה : 19/11/2025

- **תמ"א 4/35 – התכנית עומדת בהנחיות לעניין פרישה מרחבית וצפיפות מגורים.** תמהיל הדיור שהוגש אינו עומד בהנחיות בתמ"א לגבי דיור מכליל בשטח של עד 55 מ"ר. על מוסד התכנון לדון באפשרות לקבוע כי שטחן של הדירות הקטנות יעמוד על מקסימום 80 מ"ר, ככל שיוצג מסמך הבוחן את מצאי הדיור המכליל בעיר וזאת בהתאם לסעיף 12.1.1 (טו).
- **תת"ל 101/ג – תכנית לקו המטרו הצפוני M1.** תחום התכנית חופף בחלקו לתחום תחנת כפר סבא מרכז ושטח המסומן כשטח להתארגנות. שטחים אלו מסומנים ביעוד דרך מוצעת בתכנית. בנוסף מסומנים בסימון של רצועת מתע"ן. חלוקת השטח המדויקת עודכנה קלות בפרסום לפי סעיף 106 (ב) של התת"ל.
- **תמ"א 70** הוחלט על הפקדתה של התכנית טרם אישורה של תמ"א 70. התכנית נמצאת בתחום ההשפעה של תחנת כפר-סבא מזרח, בקו מטרו M1 מקטע צפוני. התכנית כוללת חלק ממתחם הליבה של התחנה ושטח בתחום הטבעת הראשונה. ביעוד "מרחב עירוני מוטה מטרו". התאמה לתמ"א:
  - תכנון כולל. בהתאם לסעיף 8.2.7.5 לוועדה המחוזית יש סמכות לאשר תכנית החלה רק על חלק מתחום אזור מוטה מטרו, עד שלוש שנים מיום אישור תמ"א 70, במידה והתכנית עומדת בהוראת התמ"א, שטחה לא יפחת מ 10 דונם והוועדה המחוזית השתכנעה, כי לא יהיה באישורה של התכנית המפורטת כדי לפגוע במימוש התמ"א ומטרותיה בכל אזור ההתחדשות שבמרחב אותה תחנה.
  - עוצמות בינוי ותמהיל שימושים: לפי לוח 1, - רח"ק מינימום  $A = 4.5$ . התכנית מציעה רח"ק של 8.8 במגרשים סחירים. התכנית נופלת בתחום מרחב עירוני מוטה מטרו. תמהיל השימושים באזור מוטה מגורים, הוא לפחות 20%, ועד 25% לתעסוקה ושימושים אחרים. התכנית מציעה 10.5% שטחים לשימושים של תעסוקה ומסחר. לפי הוראות הגמישות בסעיף ג'(4) של טבלה 1, הוועדה המחוזית יכולה לאשר הפחתה של עד 15% מהקבוע בטבלה.
  - תקן חניה –מדד הנגישות עבור תחנת כפר סבא מרכז הוא 1. בהתאם תקן החניה לשלב הביניים הוא 1:120 לתעסוקה, 1:50 למסחר ו- 1:1 למגורים. אופניים – התכנית נמצאת בסמוך לכניסה לתחנת כפר סבא מרכז ולכן חלה עליה הנחיה לספק 200% חנית אופניים (ביחס לתקן הארצי).
  - תמהיל דיור – בהתאם לסעיף 10.4.1 25% מהדירות צריכות להיות מסוג דיור מכליל, ולפחות 15% יח"ד קטנות (30-55 מ"ר). הסעיף קובע גם כי מוסד תכנון יכול לאשר גודל דירות קטנות של עד 80 מ"ר, אם מצא שהדבר ראוי, לאחר ששקל את מאפייני היישוב ואת היצע הדירות הקיים בתחומו וגודלן.
  - מרחב ציבורי וקישוריות - תמ"א 70 קובעת גריד עירוני צפוף באמצעות גודל בלוק מינימאלי - בתחום מרחב הליבה – 50 מטר, בתחום הטבעת הראשונה מינימום 100 מ'. מוסד תכנון רשאי לקבוע צלע בלוק גדול יותר עם השתכנע שהדבר מתחייב בשל המצב בשטח. השצ"פ המרכזי המשמש למעבר, מייצר צלע בלוק של 67 ו 40 מטר. מיקום השצ"פ נקבע לפי מעבר ירוק קיים אליו הוא מתחבר. בדופן המערבי מוצעים מעברים בזיקות הנאה במרחקים של 40 מטר. מעברים אלו מקורים. בדופן המזרחי, מתוכנן מעבר בשצ"פ שמייצר צלעי בלוק קטנים מ 50 מטר.
- **תמ"מ 3/21 – אזור פיתוח עירוני.**

עמוד: 5  
תאריך: 27/11/2025

ישיבה מספר : 2025040 תאריך הישיבה : 19/11/2025

- **תכנית מתאר כוללנית תכנית מס' 405-0412890** (עומדת בפני עדכון לצורך התאמה לתמ"א 70). התכנית כלולה במתחם 1א ("לב העיר") שלגביו נקבע בינוי של עד 9 קומות. במוקדי התחדשות עירונית מותרת בניה בגובה של עד 24 קומות. המתחם מסומן כמוקד התחדשות בנספח העיצוב העירוני. יצוין כי תכנית המתאר הכוללנית נמצאת לקראת עדכון כולל תוך הגדלת הקיבולת העירונית, עקב קידום תמ"א 70 בתחום העיר המנחה לעיבוי הבנייה בסמוך לתחנות המטרו המתוכננות.
- **תכנית מפורטת כס' 191** (אושרה 1970) - הגדירה אזורי מגורים ובינוי בגובה – 4 או 5 קומות, חזית מסחרית, הרחבת דרכים והגדרת חניות.
- **תכנית מפורטת 405-0341438** (אושרה 2016) הסדירה גבולות המגרש בפינה הצפון מזרחית של המתחם, בהתאם למבנה הקיים ולצורך חיזוק המבנה עפ"י תמ"א 38, שלא יצא לפועל.

#### רקע נוסף:

ב 4.12.24 עמידה בתנאי סף.  
ב 05.02.25 נדונה התכנית בוועדת המשנה להתחדשות עירונית והוחלט על הפקדתה.  
ב 03.06.25 נדונה התכנית שוב בוועדת המשנה להתחדשות עירונית לצורך תיקון ועדכון ההחלטה.  
ב 29.08.25 פורסמה הפקדת התכנית בעיתונות.  
לתכנית הוגשו שתי התנגדויות – התנגדות תושבי המתחם ועצמית של החברה היזמית. בנוסף התקבלו הערות מינהל התכנון בבדיקת התכנית לפי סעיף 109 לחוק.

#### עיקרי הדיון הפומבי:

יו"ר הוועדה פתח הדיון

ב"כ מתנגדים תושבי המתחם הציג את התנגדותם.

עיקר ההתנגדות עוסקת בסוגיית מחסנים לדירות התמורה. רקע הדברים הוא שבעת שנערך מכרז היזמים, הובטחו מחסנים לכל הדיירים הקיימים, אבל בזמן החתימה על התקשורת נרשם "מחסנים או שווי ערך". בתכנית קיימים שטחים שניתן ליעד למחסנים, כולל שטחי חניה עודפים שניתן להמיר לשימושים עיקריים. המחסן הוא צורך בסיסי לכל דירה ויש בתכנית מספיק שטחים.

**יו"ר הוועדה** – כפי שצינת מדובר בסוגיה חוזית שהוועדה לא עוסקת בה. מה מבוקש באופן מעשי לגבי מסמכי התכנית? **ב"כ מתנגדים** - מבקשים הוספת שטחי שירות למחסנים על מנת שניתן יהיה לספק מחסנים לכולם. לא יודע לומר מה ההיקף המדויק של השטח הנדרש.

ב"כ מתנגדים המשיך ופירט נושא נוסף שעלה בהתנגדותם - שלביות ביצוע. הדרישה שהמבנה יבנה בהינף אחד. דרישה זו עלולה לגרום לדחייה ואכלוס לדיירים קיימים. מבקשים לאפשר תרחיש של פינוי-בינוי-פינוי שיאפשר לדיירים קיימים לחזור לקבל דירות תמורה מהר יותר. לפחות ששני מבנים ראשונים יתאכלסו לפני שממשיכים בפרויקט.

**ב"כ מגישי התכנית** הציגה התנגדותם (התנגדות עצמית) - התנגדות טכנית להתאמת התשריט לתת"ל 101/ג המאושר. בכל מקרה מבקשים להימנע מהליך של 106ב.

**עורך התכנית** הציג הנושא- בתשריט נקבע תא שטח ביעוד דרך לפי גבול תת"ל 101/ג המופקד. לעת אישור התת"ל הגיאומטריה של אותו גבול שונתה. מבקשים להתאים ייעודי הקרקע לגבול התת"ל. שינוי זה יעזור גם בחניון. ניתן יהיה לקבל גיאומטריה יותר טובה בחניה. לא מבקשים תוספת זכויות בתת קרקע אבל יש צורך בתיקון של נספח חלוקה תלת ממדית. ניתן לבצע תיקונים בימים בודדים.

**יועמ"ש הוועדה** העיר כי נושא החניה בתכנית כבר היה פתור. למה צריך לשנות מערך תלת מימד ? זה עלול ליצור עיכוב?  
**נציג לשכת התכנון** העיר כי השמאי המייעץ לוועדה בחן הנושא וסבור כי לעדכון המבוקש אין השלכה לגבי השמאות.

עמוד: 6  
תאריך: 27/11/2025

ישיבה מספר : 2025040 תאריך הישיבה : 19/11/2025

**תגובת ב"כ מגישי התכנית להתנגדות תושבי המתחם** - בכתב ההתנגדות הייתה גם טענה לגבי הצפיפות, עומס ושטחי מסחר. מדובר בהתחדשות עירונית שמקדמת תכנון עכשווי מבוסס על הלכתיות ועירוב שימושים. עוצמות הבינוי תואמות את תמ"א 70 ואת מגמות התכנון העכשווי. יש לציין שרוב תושבי המתחם הקיימים תומכים בתכנית. היקף המסחר אינו גדול – פחות מ 300 מ"ר. יש הוראות לגבי הפרדת שימושים ומניעת מטרדים.

לטענות בנושא מחסנים – מדובר בטענות חוזיות. התכנית לא יכולה לקבוע תיעדוף בהקצאת המחסנים לדיירי התמורה וגם לא ניתן בשלב התכנית לבצע תכנון מפורט שיקבע היקף מדויק של המחסנים. יש לציין שהתכנית קובעת שמחסנים מותרים בקרקע או במרתף בלבד. לגבי המרת שטחי חניה עודפים לאחר ממימוש המטרו – לא סבורים שנכון לרשום ששטחים אלו יותרו רק עבור מחסנים.

**יו"ר הוועדה** – המתנגדים מבקשים להוסיף שטחי שירות למחסנים. למה לא לתת להם? **עורך התכנית** הסביר כי לא חסרים שטחי שירות. כרגע לא ניתן לקבוע בוודאות שבתוך תכנית הבניה ניתן יהיה לממש מחסנים בהיקף שייתן מענה לכל הדירות. רק בתכנון מפורט ניתן יהיה לבחון הסוגיה. **מתכננת המחוז** ציינה כי ניתן יהיה להוסיף את השימושים של מחסנים ביחס לסעיף המרה של שטחי חניה עודפים.

**ב"כ מגישי התכנית** הוסיפה כי בהתנגדות הכתובה ביקשו לקבוע הוראות ביחס לקרן תחזוקה. מזכירה כי לפי חו"ד משנה ליועמ"ש בנושא – קרן תחזוקה (שבר) מצריכה הקצאת שטחי עודפים "צבועים" בתכנית. ללא קשר מזכירה כי היזם התחייב להקים קרן תחזוקה שוטפת ל 10 שנים בהסכם חוץ תכנוני שליווה את הפרויקט. אין לנו התנגדות שהתכנית תאזכר קרן התחזוקה השוטפת.

**יועמ"ש הוועדה** – אין אפשרות להכניס הוראות לעניין קרן תחזוקה שלא תואמות את חו"ד של המשנה ליועמ"ש.

**ב"כ מגישי התכנית** התייחסה לטענות לגבי שלביות – אין ודאות ששלביות הייתה נותנת תוצר מהיר יותר לדיירים ובכל מקרה הנושא אינו ישים. יש מרתף משותף והמגרשים החדשים (לאחר איחוד וחלוקה) לא תואמים למבנים הקיימים. לכן אין אפשרות מעשית לבצע שלביות.

**נציגת הועדה מקומית** העירה כי הועדה המקומית רשומה כמגישת תכנית. הוועדה המקומית מתואמת עם מענה והתייחסות מגיש התכנית הנוסף. לעניין התאמת גבולות לתת"ל 101' ג – אין התנגדות, כולל לעניין התת קרקע.

התייחסות ב **ב"כ מתנגדים תושבי המתחם לתגובות מגישי התכנית**. ציין שמאחר ונאמר כי יש מספיק שטחי שירות למחסנים. לכן לא מבין מדוע לא מכבדים התחייבות חוזית. לגבי מחסנים - מבקש לוודא שיאפשרו המרת שטחי חניה עתידיים למחסנים.

**יו"ר הוועדה** העיר כי יש גם שאלה של תכנית, לא רק של שטחי שירות. התכנון המפורט יבחן הדברים והנושא הוא בסופו של דבר חוזי.

**שמאי התכנית** ביקש להתייחס לנושא העדכון ביחס לגבול תת"ל 101/ ג. הסביר שהשינוי הגיאומטרי של המגרשים הוא טכני ללא שינוי זכויות וכי מבחינת התמורות לדיירים אין שינוי. **יועמ"ש הוועדה** - האם יש תוספת חניה? **יו"ר הוועדה** – החניה לפי התקן. השינוי הוא שיפור תכנוני לייצר תוואי נסיעה יותר טוב למשתמשי החניון.

#### עיקרי הדיון הפנימי:

**יו"ר הוועדה:**

- נושא המחסנים חוזי.
- אין מקום לשנות את נושא השלביות.
- קרן תחזוקה – אין מקום להכניס להוראות

**מתכננת המחוז:** נוסף אפשרות של המרת שטחי חניה עודפים למחסנים. מציעה לקבל את התיקון של החלוקה התלת ממדית.

**יועמ"ש הוועדה** העיר כי מדובר במסמך מחייב שיעבור תיקון שהינו טכני.

**החלטה:**

עמוד: 7  
תאריך: 27/11/2025

ישיבה מספר : 2025040 תאריך הישיבה : 19/11/2025

**לאחר ששמעה את מגישי התכנית, הוועדה המקומית, המתנגדים והמתכננים, מחליטה הוועדה לתת תוקף לתכנית בכפוף**

**לתיקונים המפורטים להלן:**

ביחס לתמ"א 70, מאחר והתכנית הופקדה לפני אישור תמ"א 70, הוועדה מחליטה להשלים את ההליכים ולאשר את התכנית בהתאם לסעיף 6 בתמ"א / 70. הוועדה מציינת כי התכנית עומדת בהוראות התמ"א לעניין עוצמות בינוי, תמהיל שימושים ומגורים וגודל צלע בלוק.

**מענה מפורט להתנגדויות:**

1. התנגדות ליאור עטר, ענת בבקוף ומוריס תורג'מן (דיירים בתפוז 10) ע"י עו"ד ישראל עטר.

- א. לטענה כי התכנית מתירה בתא שטח 1 הקמת שטחי מסחר ושטחים ציבוריים מבונים בגובה של 4 קומות וזאת במקום חזית מסחרית הכוללת 6 יחידות מסחריות בלבד שקיימת היום. לא ברור מדוע נדרש היקף שטחי מסחר כה נרחב ובכזה גובה. מדובר למעשה בהקמת מרכז מסחרי הומה בלב בנייני המגורים הצפופים. **לדחות את הטענה.** תכנון המתחם והקצאת שטחי המסחר והתעסוקה נעשו בהתאם למיקומה של התכנית בסמוך לתחנת מטרו ובהתאם להנחיות תמ"א 70 ביחס לעירוב שימושים והיקפם במרחב תחנות המטרו.
- ב. לטענה כי מאחר והתכנית מגבילה הקמת מחסנים לקומות המרתף, קרקע וביניים בלבד ולאור היקף החניות המתוכננות, לרבות הצורך בחניה ציבורית, היזם טוען כי לא ניתן לבנות די מחסנים לשם מסירתם ביחד עם דירות התמורה לדיירים הקיימים. בהתאם מבקשים שהתכנית תנחה כי המחסנים ימסרו קודם כל לדירות התמורה ורק מחסנים עודפים יוצמדו לדירות אחרות. **לדחות את הטענה.** אין מקום לקבוע בתכנית הוראות מסוג זה, כיוון שתכנית לא עוסקת בעניינים חוזיים בין היזם לדיירים.
- ג. לטענה כי לחלופין ניתן להפחית בהיקף החניה, אשר ממילא אין בהם צורך לאור המטרו או בהיקף השטחים העיקריים האחרים לשם מתן מענה לסוגיית המחסנים החסרים. **לדחות את הטענה.** תקן החניה לפיו תוכננו המרתפים הינו התקן כפי שנקבע בתמ"א 70. לא ניתן לצמצם היקף חניות בשלב זה (לפני מימוש המטרו) ואין הגיון תכנוני בהעדפת מחסנים על פני שימושים של מסחר ותעסוקה במרחב הליבה של תמ"א 70.
- ד. לטענה כי מאחר והתכנית כבר קובעת כי לאחר מימוש קו המטרו ועדכון תקן החניה בהתאם ניתן יהיה להמיר שטחי חניה תת קרקעיים עודפים לשימושים עיקריים עבור רווחת הדיירים. מבוקש כי יקבע כי שטחים עודפים אלו יומרו תחילה למחסנים עבור דירות תמורה שלא תקבלנה מחסן. **לקבל הטענה בחלקה.** ההוראות יעודכנו כך שיקבע כי שטחי חניה עודפים יוכלו לעבור המרה גם לשימוש של מחסנים.
- ה. לטענה כי הקמת מגדלים של 24 קומות תגרום לעליה משמעותית בהוצאות אחזקת הבית המשותף. מבוקש כי התכנית תורה על הקמת קרן תחזוקה שתשמש לצורך מימון דמי הניהול עבו דירות התמורה כבמקובל בפרויקטים דומים של פינוי בינוי ובכפוף להנחיות הרשות המקומית. **לדחות את הטענה.** הוועדה מדגישה כי

עמוד: 8  
תאריך: 27/11/2025

ישיבה מספר : 2025040 תאריך הישיבה : 19/11/2025

במסגרת הוראות תכנית ניתן לקבוע רק קרן תחזוקה עבור תחזוקת שבר, בהתאם למתווה שפורט בחו"ד המשנה ליועמ"ש, המצריך בדיקה כלכלית והוספת זכויות עודפות לטובת העניין. במקרה זה לא נערכו הבדיקות הנחוצות ולא ניתן להוסיפן בשלב זה. הוועדה מציינת כי לפי הדוח הכלכלי שצורף לתכנית נלקחה בחשבון "קרן תחזוקה" חוץ תכנונית, בדומה למיזמים אחרים של התחדשות עירונית בכפר-סבא.

1. לטענה כי יש לתקן את סעיף השלביות הקובע כי הפרויקט כולו יבנה בהינף אחד מאחר וקביעה זאת תדחה לשנים רבות את קבלת דירות התמורה. אין מניעה לקבוע שלביות ביצעו בין המגדלים תוך הבטחת בנייתה שטחים הציבוריים המבונים, כתנאי לאכלוס של המגדלים הראשונים ותוך הבטחת ביצוע העבודות בחלק מהמתחם באופן שלא יפגע באפשרות המגורים ביתרת המתחם תוך כדי ביצוע העבודות. **לדחות הטענה.** הוועדה סבורה כי אופיו המתוכנן של המתחם, הכולל חניון תת קרקעי ממשותף לכל המתחם ובינוי הכולל קירות משותפים בין מבנים בגבהים שונים יהפוך בניה בשלבים למורכבת מאוד ולכן הוראת השלביות הקיימת נכונה. לעניין זה, יש להסיר מהוראות לתכנית הבינוי את האפשרות לקביעת שלביות.

## 2. התנגדות אקרו נדל"ן (עצמית) ע"י עו"ד ורז לזר ארבו

- לטענה כי מאחר ותתל 101/ ג הגובל בתכנית אושר באופן שגבול התת"ל השתנה ביחס לגרסת התת"ל שהופקדה ותואמה מול הגורמים השונים והוטמעה במסמכי התכנית. מבוקש עדכון קל לצורך התאמה מלאה לתת"ל כפי שאושר:
- התאמת גבול תא שטח 30 (דרך מוצעת) לגבול התת"ל המאושר.
  - עדכון תא שטח 3 (מגורים ותעסוקה בהתאם – הרחבת תא השטח בהיקף 36 מ"ר ללא שינוי בזכויות הבניה.
  - עדכון תא שטח 20 (שצ"פ) בהיקף של 50 מ"ר.
  - התאמת סימון מגרש תלת ממדי בהתאם לגיאומטריה חדשה של יעוד השצ"פ בתא שטח 20 ובכך לאפשר שינוי גיאומטרי בחניון התת קרקעי (הרחבה נקודתית).

עמוד: 9  
תאריך: 27/11/2025

ישיבה מספר : 2025040 תאריך הישיבה : 19/11/2025

| תשריט תכנית מתחם התפוז, על גביו מסומנים השינויים המבוקשים לאור שינוי תוואי התת"ל | תשריט תכנית מתחם התפוז בגרסתו המופקדת (על גביו מסומן תוואי התת"ל אשר שונה מאז) |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                  |                                                                                |

**לקבל את הטענה.** הוועדה סבורה כי יש להתאים את התשריט לתתל 101/ג המאושר. בהתאם מסמכי התכנית יתוקנו:

- החלק של תא שטח 30 החופף ליעוד תחנת תחבורה ציבורית בתת"ל יקבע ביעוד זה. הוראות התכנית יקבעו כי יותרו השימושים לפי תתל 101/ג.
- החלקים האחרים של תא השטח יישארו ביעוד דרך מוצעת ויפוצלו לתאי שטח נפרדים.
- תאי שטח 3 ו-20 יעודכנו בהתאם לגבול התת"ל המעודכן. לא יתווספו זכויות בניה בתאי שטח אלו.
- נספח החלוקה התלת ממד יעודכן ביחס לגבול תא שטח 20 המעודכן.
- נספחי הבינוי ותנועה יעודכנו התאם.

3. הערות מנהל התכנון לפי סעיף 109:

- יש להפנות תשומת לב היועמ"ש לוועדה המחוזית לעניין בדיקת הבעלויות ודרך ההקניה של הקרקע לרשות המקומית מול המוצע בתכנית זו והצורך באישור השר בהתאם לסעיפים 195 ו-196 לחוק התו"ב, ככול שיידרש אישור השר יבחן הצורך לקבלו בטרם אישור התכנית. - הנושא נבדק לפני ההפקדה - היקף השטח הציבורי בתחום התכנית במצב המאושר עמד על 28.57% ובמצב מוצע עומד על 30.21% מאחר והיקף השטח הציבורי גדל ויש שינוי בפריסת השטחים במסגרת איחוד וחלוקה, לא עולה שאלת ההשבה.
- בטבלה 5 בהוראות התכנית יש לקבוע את קווי הבינוי בתאי שטח 20 ו-24. **לקבל את ההערה.** מדובר על תאי השטח התלת ממדים (בתת קרקע) ביעוד חניון. יתווסף קו בניין 0 בתיאום עם לשכת התכנון.

עמוד: 10  
תאריך: 27/11/2025

ישיבה מספר : 2025040 תאריך הישיבה : 19/11/2025

ג. התכנית קובעת תנאי בהליך הרישוי אישור תכנית בינוי ופיתוח, לבדיקתכם עמידה במדריך מינהל התכנון לתכנית בינוי ופיתוח מתאריך 10.11.24. **לא לקבל את ההערה.** ההנחיות בתכנית תואמות את המדריך. הבינוי האינטנסיבי והצפוף של המתחם מצריך תכנית בינוי ופיתוח בשלב התכנון המפורט.

ד. בהתאם למסמך עקרונות לעריכת הוראות תכנית ממרץ 2023 (תכנון חושב רישוי) יש להתייחס לנושאים הבאים:

- יש להסיר הוראה להכנת תצ"ר בתחום איחוד וחלוקה.

- יש להסיר הוראה לסטייה ניכרת.

ההערה אינה ממצאת את הבדיקה וכי באחריותם להתאים את מסמכי התכנית למסמך נוהל מבא"ת/ עקרונות לעריכת הוראות התכנית (תכנון חושב רישוי), באופן מלא. **לקבל את ההערה.** מהוראות התכנית יש להסיר הפניות לנושאים המוסדרים בחקיקה, לרבות תקנות הרישוי, אחריות וביצוע והסכמים, הסדרי תנועה, הפניות להנחיות מרחביות, למהנדס/אדריכל העיר וליחידות ברשות המקומית, הגדרות המכילות פירוט יתר וכל נושא שאינם עניינה של תכנית.

**מסמכי התכנית המתוקנים יועברו תוך 21 יום. ככל שלא יועברו מסמכים התכנית תיסגר ללא דיון נוסף**

מ/מיכה גדרון  
יו"ר הועדה המחוזית

גב' ג'נט סאסי  
מרכזת ועדת התנגדויות

**תאריך : 25.11.25**

עמוד: 11  
תאריך: 27/11/2025

ישיבה מספר : 2025040 תאריך הישיבה : 19/11/2025

**תוכנית - 405-0972422 : תכנית להתחדשות בניינית כפר סבא – דיון פנימי**

**חברי הועדה אשר נכחו בדיון:**

מר מיכה גדרון, יו"ר הועדה  
גב' טלילה הראל, מתכננת המחוז  
מר אשר אהרונ, מ"מ נציג התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל  
- (חבר)  
- (חברה)  
- (חבר)

עו"ד ניצן בן ארויה יועץ משפטי לוועדה המחוזית  
גב' מירב בליימן, לשכת התכנון  
מר דן קוניאק, לשכת התכנון  
גב' ג'נט סאסי, מרכזת ועדת התנגדויות

**תוכנית - 405-0972422 : תכנית להתחדשות בניינית כפר סבא**

התכנית מתווה תהליך מבוקר ומאפשרת מסגרת התחדשות עירונית למרקם הוותיק בעיר כפר סבא, תוך שמירה על מאפייניו הייחודיים ואיכויותיו. עיקרה של תכנית זו הוא מתן מענה לצורכי חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה במסגרת התחדשות בניינית (בניין בודד), והיא מהווה כלי מרכזי להתחדשות עירונית, המשלים תהליכי התחדשות נוספים המקודמים בעיר, במסגרת מתחמי פינוי בינוי והעצמת הפיתוח באזורים מוטי מתע"ן.  
מתוך 3,629 מבני מגורים בעיר, התכנית כפי שהופקדה, חלה על 515 מבנים, אשר נבנו עד דצמבר 1984 וכ- 75 מבנים שנבנו בין 1984 ל- 1992, עליהם חלה תכנית במתווה של איחוד עם מגרשים צמודים אשר נבנו לפני 1984. היתרה הם מבנים שלא עומדים בקריטריונים הקבועים בתכנית, או נמצאים במתחמים שבהם התכנית לא מאפשרת תוספות בניה.  
הוראות בינוי:

- א. ההוראות המופקדות הרלוונטיות לכל מגרש נקבעו על פי:
  - מסלול ההתחדשות לפיו מוגשת הבקשה להיתר הבנייה (מיגון וחיזוק, הריסה ובנייה)
  - לפי מיקומו בעיר (המתחם בו הוא כלול, סוג חזית רחוב ורוחב הרחוב אליו הוא סמוך)
- ב. היקף הזכויות למסלולים השונים מוגדר בצורה נפחית ע"י קווי בניין, גובה ותכנית מקסימלית וכולל תיעדוף למסלול הריסה ובנייה, לחידוש לאורך רחובות פעילים ולשילוב צרכי ציבור במבנים החדשים.
- ג. היקף הזכויות לכל מבנה נקבע על פי הצפיפות הנכנסת במצב הקיים ועל פי הגדרת מקדם צפיפות כפי שנקבע בתכנית זו. באופן הזה, מציינים עורכי התכנית, יישמר המרקם המגוון של העיר כפר סבא, תוך מתן תמריץ משמעותי להתחדשות בניינים בודדים על מגרשים שלא ניתן לצרף אותם לתכנון מתחמי.
- ד. הוראות נוספות לכל מבנה מתייחסות לזיקות הנאה בחזית רחובות מעל רחוב 13 מטר, לשילוב שטחי ציבור מבונים במסגרת מסלול הריסה ובנייה מחדש, ולשילוב שימושי חזית פעילה ברחובות שנקבעו כ'פעילים' לפי תכנית זו.

עמוד: 12  
תאריך: 27/11/2025

ישיבה מספר : 2025040 תאריך הישיבה : 19/11/2025

התכנית המופקדת קובעת את אופי הבינוי וזכויות הבנייה במגרשים ובמבנים עליהם היא חלה, בהתאם לשני מסלולים:

א. הריסה ובניה - זכויות הבנייה בתכנית הן נפחיות. שטחי הבנייה ייקבעו לפי מגבלות המעטפת המוגדרת לפי קו בניין קדמי בהתאם לסוג הרחוב (רחוב הרחוב או סווג כחזית פעילה), קביעת תכנית מקסימלית של 65%, ומספר הקומות המותרות לבניה התלוי בצפיפות הנכנסת (מצב קיים). מספר יח"ד המותרות נקבע ע"י מקדם צפיפות, שהוא 120 מ"ר ברחבי העיר ו- 110 מ"ר ברחובות שהוגדרו כפעילים (כלומר, תחשיב חלוקת כל השטח המותר לבנייה בבניין חלקי 120 מ"ר/110 מ"ר קובע את מספר היח"ד).

ב. חיזוק, מיגון ותוספת בניה – זכויות הבניה מחושבות לפי תוספת של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליח"ד קיימת, ותוספת מרפסת של עד 15 מ"ר. ברחבי העיר – תוספת שתי קומות מלאות בקונטור הקומה המורחבת ועוד קומת גג חלקית בהיקף 70%. ברחובות פעילים – תוספת 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית.

תמהיל יח"ד - התכנית קובעת תמהיל דיור במסלול הריסה ובניה כך שבכל בניין תהיינה 20% דירות קטנות בגדלים שבין 30 מ"ר-80 מ"ר.

מנגנון מעקב ובקרה - התכנית קובעת מנגנון של סקירה שנתית בוועדה המקומית, לטובת מעקב אחר קצב הוספת יחידות הדיור מתוקף תכנית זו, לצורך הלימה בין המגורים לבין תשתיות וצרכי ציבור

### רקע סטטוטורי:

**תמ"א/1:** התכנית נמצאת ב'תחום בינוי' ע"פ התמ"א.

חלק קטן מהתכנית, בשוליים הצפון-מערביים והמזרחיים של העיר נמצא ב'אזור רגישות להחדרת מי נגר'. אזורים אלו נמצאים בתחום "מתחמי פיתוח" בהם התכנית לא חלה. מערב העיר מסומן כשטח בעל חשיבות בינונית להחדרת מי תהום, מרכז העיר בחשיבות גבוהה ובמזרח חשיבות גבוהה מאוד.

כמו כן מסומנים בתמ"א :

- כביש 554, כביש 40 (402) ו 55.
- נחלים נווה-ימין, הדס ובמזרח וואדי עודיה. התכנית אינה חלה בתחום הנחלים.
- רצועת המוביל הארצי. התכנית אינה חלה בתחום הרצועה.
- רצועה לתכנון קו מים "מחבר שרון צפוני-דרומי".
- גן לאומי נבי ימין נמצא בחלקו במזרח העיר. התכנית אינה חלה באזור זה.

עמוד: 13  
תאריך: 27/11/2025

ישיבה מספר : 2025040 תאריך הישיבה : 19/11/2025

**תמ"א/35/1:** רוב התכנית נמצאת בתחום מרקם עירוני עפ"י תשריט המרקמים. במזרח קיים חלק הנמצא בתחום "מרקם שימור משולב" ובינו לבין המרקם העירוני עובר סימון של מסדרון אקולוגי. התכנית אינה חלה בחלק זה של העיר. לפי תשריט הנחיות סביבתיות, התכנית נמצאת ב'שטח שימור משאבי מים'. בחלק המזרחי של התכנית מסומן רגישות נופית-סביבתית גבוהה. התכנית אינה חלה בשטח זה.

**תמ"א/35/4:** דגם יישוב 3 (50,000 עד 200,000 נפש), צפיפות יח"ד נטו/דונם במתחם אינטנסיבי-16 לכל הפחות, ובמתחם רגיל – 14 לכל הפחות. התמ"א קובעת דיור מכליל בהיקף של 15% במתחמים אינטנסיביים ביישוב מדגם 3. לפי התמ"א דירות קטנות העונות על הגדרת "דיור מכליל" הינן בשטח של עד 55 מ"ר עיקרי ושרות כולל ממ"ד. בהתאם לתמ"א מוסד תכנון יכול לקבוע כי דירה קטנה תעמוד על 80 מ"ר עיקרי ושרות לאחר ששקל את מאפייני הישוב ואת היצע הדירות הקיים בתחומו וגודלן. במסמכי התכנית הבניינית נרשם כי במסלול הריסה ובניה 20% מסך יחידות הדיור במבנה תהיינה יח"ד קטנות בגדלים בין 30 מ"ר ל- 80 מ"ר (שטח כולל ממ"ד).

**תת"ל/101/ג:** בתחום התכנית עובר חלקו הצפוני של קו מטר M1 ונמצאות בו תחנות מטר וטשרניחובסקי, וייצמן, כפר סבא מרכז, אלקלעי וכפר סבא מזרח.

**תמ"א 70:** התכנית כוללת בתחומה 5 מרחבי תחנות מטר הנמצאים בתחום העיר כפר סבא – טשרניחובסקי, וייצמן, כפר סבא מרכז, אלקלעי וכפר סבא מזרח ומרבית המבנים עליהם חלה התכנית ממוקמים בתחום תמ"א 70. ההתחדשות הבניינית מתאפשרת בתחום שלוש תחנות מטר: כפ"ס מרכז, וייצמן וטשרניחובסקי. רוב המבנים הזכאים להתחדשות לפי תכנית זאת ממוקמים בתחום תמ"א 70. בתחום ההשפעה של תמ"א 70 הוצע כי התכנית תחול על כ- 392 מבנים כאלו. מתוכם 89 נבנו בין דצמבר 1984 ל- 1992.

**תמ"מ 3/21:** רוב התכנית נמצאת בתחום פיתוח עירוני לפי תמ"מ/3/21. אזורי תעשייה ותעסוקה בתמ"מ מסווגים בתכנית כמתחמי פיתוח. ביה"ח מאיר המסומן כמוסד בתמ"מ מסומן מסווג כאזור שמירה על תבנית הבניה, שבו התכנית אינה חלה. **תכנית המתאר הכוללנית של כפר סבא, 405-0412890, (כס/ 2035):** הופקדה ב- 2017. התכנית נמצאת בסטטוס עדכון בהתאם לתמ"א 70. התוכנית הכוללנית חילקה את העיר למתחמי תכנון וקבעה קיבולת תכנונית לכל אחד מהם. בין היתר, סימנה התכנית הכוללנית מוקדים של התחדשות עירונית ואלו סומנו בתכנית זאת כתחום לתכנית מפורטת, ולמעשה הוחרגו מהתכנית.

**מסמך מדיניות להתחדשות עירונית ותמ"א 38:** הוועדה המקומית פרסמה מסמך (לאחרונה עודכן בנובמבר 21) המפרט את מסלולי ההתחדשות השונים בעיר ומסביר מתי יומלץ לקדם תכנית להתחדשות ומתי התחדשות דרך תמ"א 38. המסמך כולל גם הנחיות לגבי זכויות הבניה ונהלי עבודה מול הוועדה המקומית. תכנית זאת תחליף מסמך זה ביחס להתחדשות בניינית. **מסמך מדיניות לב העיר:** בשטח הממוקם מסביב לרחוב וייצמן וסומן בתכנית המתאר הכוללנית, מקודם מסמך מדיניות אשר ממנו אמורים להיגזר מהלכי תכנון סטטוטוריים. מסמך המדיניות אשר נמצא בהכנה, מזהה את השטח צמוד הדופן לרחוב וייצמן

עמוד: 14  
תאריך: 27/11/2025

ישיבה מספר : 2025040 תאריך הישיבה : 19/11/2025

לתכנון בתכניות מפורטות. לגבי שאר המרחב, המסמך בוחן כל בלוק עירוני, על מנת לקבוע באילו מקרים ניתן להתקדם בהתחדשות נקודתית (למשל במקרים בהם מגרשים כבר התחדשו, או מוקפים מגרשים אחרים שכבר התחדשו, ולא ניתן לחבר המגרש ליוזמת תכנון) ומתי נדרשת יוזמת תכנון של מספר מגרשים.

### הליכי קידום התכנית :

- ב 30.04.23 התכנית עמדה בתנאי סף.
- ב 27.03.24 נדונה התכנית בוועדת המשנה להתחדשות עירונית. הוחלט על הפקדה בכפוף לתיקונים.
- ב 11.09.24 החליטה הוועדה המחוזית לפנות ליו"ר המועצה הארצית להאריך מועד קבלת הכרעה בתכנית.
- ב 31.10.24 החליט יו"ר המועצה ארצית להאריך מועד קבלת הכרעה בתכנית עד **30.04.25**
- ב 10.01.25 פורסמה הפקדת התכנית בעיתונים.
- ב 21.01.25 פורסמה הפקדת התכנית ברשומות. ההפקדה ברשומות התעכבה עקב תקלת תקשורת בין לשכת התכנון למשרד המשפטים.
- ב 11.03.25 החליטה הוועדה המחוזית להאריך את תקופת ההפקדה עד ל 21.03.25 .
- ב 23.04.25 נדונה התכנית בוועדת המשנה להתנגדויות. הוועדה החליטה לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים. במסגרת החלטתה דחתה הוועדה חלק מהתנגדויות מגישי התכנית, בין היתר, לאפשר החזרה של מסלול מיגון ותופסת שהוסר בהחלטת ההפקדה ולאפשר הכללת התכנית בתחום הטבעת הראשונה של תמ"א 70, לכל הפחות במגרשים העונים על ההגדרה של מגרשים כלואים בתמ"א.
- ב 08.06.25 הועדה המקומית הגישה ערר לוועדת המשנה לערערים.
- ב 13.08.25 הוחזרה התכנית לדיון בוועדת המשנה להתנגדויות, בהתאם להסכמות בין הוועדה המחוזית דנה ועדת המשנה להתנגדויות בשני נושאים: תחולה נקודתית של התכנית בתחום ההשפעה של תמ"א/70 ותוספת זכויות בניה למיגון. הועדה החליטה לשקול להחיל את התכנית על 17 מגרשים בתחום הטבעת הראשונה של תמ"א 70, ולכלול מסלול מיגון בכפוף לפרסום לפי סעיף 106(ב).
- ב 10.09.25 החליטה הוועדה המחוזית לפנות ליו"ר המועצה הארצית לקבל אורכה להמשך בטיפול בתכנית מעבר ל 18 חודש מיום קליטתה.
- ב 03.10.25 פורסמה התכנית לפי סעיף 106 ב (עיתונים).
- ב 16.10.25 התקבל אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת מועד לתכנית עד ה 30.12.25
- ב 10.11.25 נדונה התכנית בוועדת המשנה להתנגדויות והוחלט על מתן תוקף בתיקונים. בהחלטת הוועדה נפלה טעות סופר ונרשם כי בתשרי התכנית יתוקן הסימון של המגרש ברחוב גלבוע 3. הכוונה הייתה לגלבוע 5, כפי שנרשם במענה המפורט להתנגדות.

עמוד: 15  
תאריך: 27/11/2025

ישיבה מספר : 2025040 תאריך הישיבה : 19/11/2025

עיקרי הדיון הפנימי:

**נציג לשכת התכנון** הסביר כי בהחלטה נפלה טעות לגבי הכתובת בגלבוע, וכי מדובר בטעות בסופר.

החלטה:

נמסרת הודעת יו"ר על תיקון טעות סופר בהחלטת הוועדה מיום 10.11.25.

בהחלטת הוועדה נפלה טעות סופר ונרשם כי בתשריט התכנית יתוקן הסימון של המגרש ברחוב גלבוע 3, הכוונה הייתה לגלבוע 5, הכתובת תתוקן בהתאם.

מ/מיכה גדרון  
יו"ר הועדה המחוזית

גב' ג'נט סאסי  
מרכזת ועדת התנגדויות

תאריך : 23.11.25

עמוד: 16  
תאריך: 27/11/2025

ישיבה מספר : 2025040 תאריך הישיבה : 19/11/2025