

לכבוד : הועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור

הנדון : התנגדות לתמל/1088 כפר סבא צפון – "שכונת המוביל"

מוגשת לפי סעיף 18 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד - 2014

חברי מועצת העיר מטעם סיעת כפר סבא מתקדמת – הדר לביא, פינחס כהנא ויעל סער (להלן: "המתנגדים") מתנגדים לקידום תכנית תמל/1088 (להלן: "התכנית המופקדת" ו/או "תכנית המוביל").

התכנית המופקדת איננה מיטיבה עם העיר כפר סבא ועם תושביה, איננה נחוצה להתפתחות הדמוגרפית של העיר לאור תכניות מקודמות אחרות ותכניות התחדשות עירונית, פוגעת בשטחים הירוקים ובעלת כשלים תכנוניים משמעותיים שלא יאפשרו את הקמתה או יפגעו משמעותית בציבור.

לאור כל הטעמים שיפורטו בהרחבה במסגרת התנגדות זו, על הוועדה הנכבדה לדחות את התכנית המופקדת לאלתר ולכל הפחות לבצע תיקונים מהותיים בכדי למנוע פגיעה בעיר כפר סבא ובתושביה.

א. מבוא

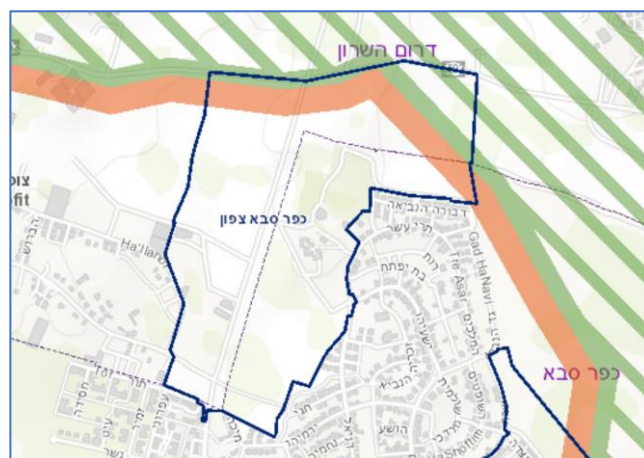
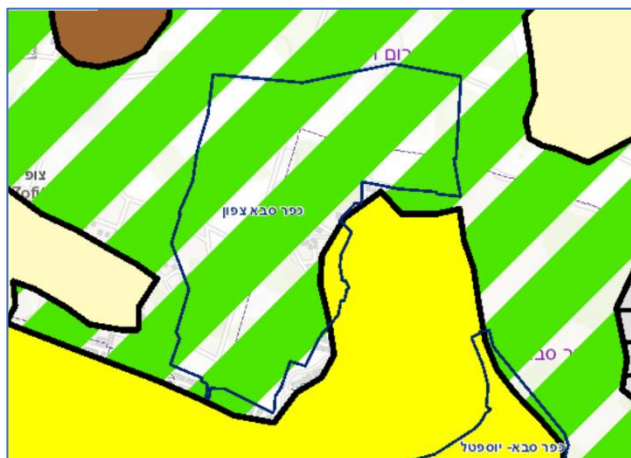
1. המתנגדים הינם חברי מועצת העיר מטעם סיעת כפר סבא מתקדמת, חברי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה וועדות משנה למיניהן, אשר נבחרו בבחירות 2018 ומייצגים אוכלוסייה משמעותית בעיר אשר מתנגדת לתכנית כפי שהופקדה.
2. לאורך תקופה ארוכה, המתנגדים פעלו לקיום דיון בתכנית בוועדות התכנון העירוניות, במועצת העיר וכן עם הציבור, אך הנהגת העיר בחרה להסתיר את התכנית ואת כשליה מעין הציבור, ולא בכדי.
3. כבר עתה ייאמר כי לתכנית המופקדת אין התכנות תחבורתית, סביבתית ותשתיתית. כמו כן, צפויה התכנית המופקדת לפגוע באיתנותה הכלכלית של העיר והיא אינה תואמת את התכנון האסטרטגי של העיר, כפי שמשקף בתכנית המתאר הכוללנית המופקדת מספר 4120890-405.
4. כמו כן, בנספחי התכנית המופקדת נפלו פגמים מהותיים אשר מאיינים את מימושה, דבר שלא מתקבל על הדעת.
5. להלן יובאו טעמי ההתנגדות.

ב. רקע תכנוני עובדתי רלוונטי

6. **תכנית המתאר הכוללנית** - ביום 6.2.2017 פורסמה להפקדה תכנית המתאר הכוללנית של העיר כפר סבא מספר 405-4120890. לתכנית התקבלו מאות התנגדויות מתושבים, מרשויות שונות וכן ממנהנדסת העיר כפר סבא. לאחר הבחירות

המוניציפליות בשנת 2018 ניתנה לועדה המקומית תקופה להביא תיקון לתכנית המופקדת אשר בה דנה הועדה המחוזית. בימים 3.9.2020 וה-23.9.2020, ולאחר הדיון בהתנגדויות, פרסמה הועדה המחוזית החלטתה וקבעה רשימת שינויים לתכנית המופקדת, הכללה הגדלה משמעותית של יחידות הדיור המתוכננות וכן של שטחי התעסוקה והמסחר. הועדה המחוזית החזירה את התכנית לועדה המקומית לתיקונים לפני פרסום מחדש לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבנייה. מאז, ובמשך כשנתיים התיקונים לא פורסמו חזרה לציבור למרות פניות חוזרות ונשנות של הח"מ. בהיעדרה של תכנית כוללת מאושרת נפתח צוהר לשינויים מרחיקי לכת שאינם עומדים בקנה עם התכנית המופקדת וכן עם החלטות הועדה המחוזית.

7. **תכנית המתאר הארצית תמא/35 ותכנית המתאר המחוזית תממ/21-3** – בתכנית המתאר הארצית תמ"א 35 מסומן שטח תכנית המוביל, כמעט במלואו כמרקם עירוני. השטח שמחוץ למרקם העירוני מיועד בתמל/1088 להרחבת דרך 5503. בתכנית המתאר המחוזית מסומן שטח התכנית, כמעט במלואו כאזור חקלאי / נוף כפרי פתוח. בהוראות התכנית נקבע עבור ייעוד זה "שטח המיועד לשימוש חקלאי וכן להגנה על נוף כפרי, שימור הנוף הפתוח, מתקני נופש, פנאי ותיירות, מתקנים ומוסדות הקשורים להתיישבות הכפרית המשתלבים בשטח החקלאי. בין הוראות התכנית: "תפרוסת השטחים הפתוחים הכוללת שטחי חקלאות, נועדה לייצר חיצים ברורים בין היישובים העירוניים במחוז, למנוע רצף אורבני ולהבטיח רציפות של השטחים הפנויים, כל זאת מבלי לפגוע בחקלאות כענף ייצור." התכנית סותרת את הוראות תכנית המתאר המחוזית, ואף סותרת את סעיף 1.6 בתכנית המוביל עצמה, המפנה לתמא/1 בלבד הקובע: "התכנית משנה את התוכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תוכניות מחוזיות וארציות שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן." מובן כי התכנית המחוזית איננה חלה במלואה עם מימוש תכנית המוביל.



קומפילציית הכרזות מתחם תכנית המוביל על גבי תשריט המרקמים של תמא/35 וכן על תשריט ייעודי הקרקע של תממ/21-3

8. להלן יוצג מארג התכנון העירוני אשר מביא לידי ביטוי את העובדה שהעיר כפר סבא מצויה בהליכי תכנון של גדילה וציפוף משמעותיים עתידיים אשר מאיינים את הצורך בתכנית המופקדת עסקינן, אשר מתייגת לאורך. תהליכי הגידול האלה מורכבים משני נדבכים: (1) התחדשות עירונית (2) הקמת שכונות חדשות.

ב.1 התחדשות עירונית בעיר כפר סבא:

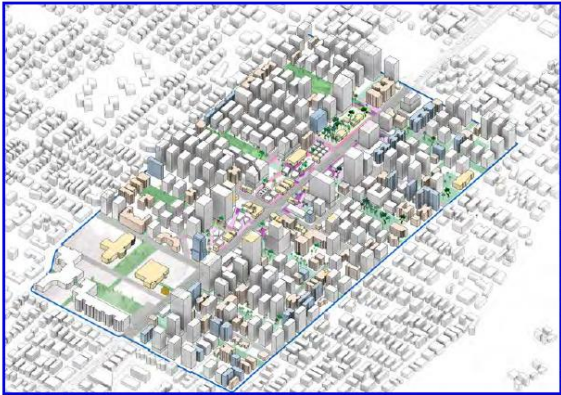
9. פינוי בינוי שכונת יוספטל - בחודש 11/2021 הכריזה הותמ"ל על שכונת יוספטל כשכונה לתכנון פינוי ובינוי במסגרתה. על פי שפורסם, התכנית מפנה כ-1,000 יח"ד ומציעה תחתן כ-4,500 יח"ד, וזאת תוך הכללת שטחים נוספים המוחזקים על ידי רשות מקרקעי ישראל.

10. תכנית זו ממוקמת כחצי קילומטר בלבד ("אווירי") ממזרח לתכנית המופקדת ונשענת על אותם צירי תחבורה ותשתיות. ככל הידוע למתנגדים, על מתחם זה צפויה להתפרסם הכרזה לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה בתקופה הקרובה.



11. תכניות מאושרות – תכנית מספר 405-0209585 (כס/1447 – "התחדשות עירונית - מתחם תקומה") ותכנית 405-0602268 (כס/מק/1447א - איחוד וחלוקה - מתחם תקומה) אושרו בשנים 2017 ו-2020. זוהי תכנית פינוי לשכונה ותיקה בדרום מזרח העיר, המוסיפות כ-770 יח"ד וניתן להוציא מכוחן היתרי בנייה בכל עת.
12. תכניות מופקדות - תכנית 405-0844001 (התחדשות עירונית שדרת ששת הימים) כוללת תוספת של כ-250 יח"ד, הופקדה בחודש 11/2021. תכנית 405-0832915 (התחדשות עירונית מתחם סוקולוב) הכוללת תוספת של כ-90 יח"ד קיבלה החלטה למתן תוקף לאחר דיון בהתנגדויות ביום 21.12.2021. התכנית טרם פורסמה למתן תוקף.

תכניות בהליכי תכנון –

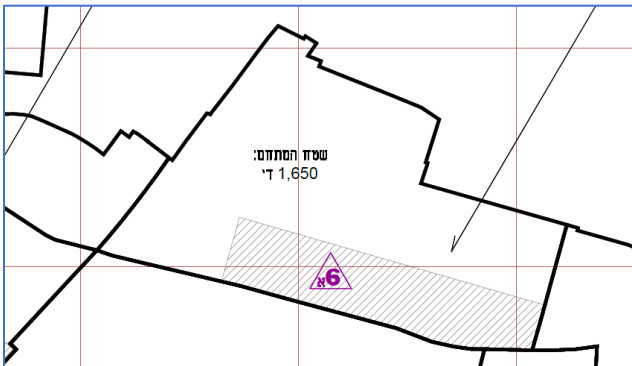


תכנון מוצע תכנית לב העיר לאורך רחוב ויצמן

13. תכנית להתחדשות "בניינית" אשר מקודמת על ידי הרשות המקומית והרשות להתחדשות ממשלתית – נידונה במליאת הוועדה המקומית ביום 22.5.22, הוחלט להמליץ על הפקדתה. צפויה להוסיף כ-4,000 יח"ד.
14. תכנית "לב העיר" – תכנית אב להתחדשות עירונית במרכז העיר, כוללת תוספת של כ-4,000 יח"ד. נמצאת על קו המטרו העתידי ונבנתה לאור הנחיות תמ"א 70. בהתאם לתכנית האב יקודמו תכניות מפורטות לכל בלוק מגורים.
15. תכנית "מתחם התפוז" – תכנית פינוי בינוי הכוללת תוספת של כ-650 יח"ד ברחוב ויצמן. נידונה לאישור לקידום תכנון בוועדה המקומית ותיכון בפני הוועדה המחוזית.
16. תכנית פינוי בינוי "אלי כהן" – מצויה גם היא על תוואי רחוב ויצמן. התכנית כוללת תוספת של כ-500 יח"ד. נידונה לאישור לקידום תכנון בוועדה המקומית ותיכון בפני הוועדה המחוזית.
17. תכנית פינוי בינוי מתחם כיסופים – מצויה בחלקה הצפון מזרחי של מרכז העיר ומוסיפה כ-350 יח"ד. ביום 22.5.22 מליאת הוועדה המקומית החליטה להמליץ על הכרזה לפי סעיפים 77-78 לחוק על המתחם וכן להמליץ על התכנון המוצע ולהצטרף כמגישת התכנית.
18. תכנית פינוי בינוי "מתחם עמרמי" – מוסיפה כ-100 יח"ד בחלקה המרכזי של העיר.
19. תכנית פינוי בינוי "מתחם דוד רמז" – תכנית פינוי בינוי בשכונת עלייה הנמצאת מצפון לבן יהודה בחלקו המערבי הצפויה להוסיף כ-160 יח"ד.
20. אשר על כן, במסגרת התחדשות עירונית בעיר כפר סבא- צפויות להיווסף כ-14,300 יח"ד, מתוכן כ-1,100 יח"ד בטווח הזמן הקצר (תקומה, ששת הימים וסוקולוב), כ-3,500 יח"ד בטווח הזמן הבינוני-קצר (תמל/2040 - יוספטל), כ-2,560 יח"ד בטווח הבינוני ארוך (תכניות נקודתיות וכן מימוש חלקי של כ-10% מתכנית לב העיר ותכנית ההתחדשות העירונית) ובטווח הארוך כ-7,200 יח"ד במימוש לאורך זמן של תכנית ההתחדשות ותכנית לב העיר.
21. על פי תכניות התחדשות עירונית לעיל, על הרשות המקומית ליתן מענה לגידול אוכלוסייה של כ-50,000 תושבים, בתחשיב של 3.5 נפשות ליח"ד.

2. תוספת שכונות בעיר כפר סבא:

22. לכפר סבא עתודת שטח פנויה משמעותית מצפון לדרך בן יהודה. עתודה זו מופיעה בתמ"א 1 כמרקם עירוני, כן בתממ/21/3 והיא צפויה להיבנות כשכונת מגורים, מסחר ותעסוקה משמעותית בצפון העיר. בתכנית המתאר הכוללת של כפר סבא סומנה כמתחם מספר 6. הועדה המחוזית לתכנון ובנייה החליטה בשיבותיה מהימים 3.9.2020 וה- 23.9.2020 כי מתחם 6 יכיל 9,400 יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-150,000 מ"ר.



23. להלן קטע מתוך תשריט המתחמים בתכנית המתאר:

24. למעשה התכנית הכוללת שבהכנה, מגדילה את מספר התושבים בעיר, לאור מימוש קרקעות פנויות בכ-33,000 תושבים נוספים.

25. רמ"י מכינה בימים אלה תכנית לאזור התעשייה המתחדש התע"ש – פארק תעסוקה המוביל, אשר צפויה תוספת ל-1,200

יח"ד קטנות בעירוב שימושים, כ-550 יח"ד בפרויקט אצטדיון הכדורגל ועוד מאות יח"ד קטנות במשולש התעסוקה כפר סבא-רעננה. במסגרת תכנית זו יתווספו כ-2,000 יח"ד בשולי אזורי התעשייה.

26. על פי תיאור מארג התכנון העירוני לעיל, מקודמות תכניות אשר מוסיפות מספר "אסטרונומי" של כ-80,000 תושבים. בהינתן כי כיום מתגוררים בעיר כ-110,000 תושבים, לאחר מימוש תכניות אלה צפויה אוכלוסייה בגודל של כ-190,000 נפשות בעיר. כמעט הכפלה של מספר התושבים ומספר גבוה יותר מיעד התכנון של תכנית המתאר הכוללת.

27. **על פי הוראות מסמכי תכנית המוביל - יעד האוכלוסייה כולל הפרויקט הוא כ-150,000.**

28. דא עקא, הנחה זו רחוקה מאוד ממצואות הגידול הדמוגרפי של העיר, זאת על פי התכניות המאושרות והמופקדות שלעיל. ככל ותכנית המוביל תאושר, הרי שהיא תוסיף 15,000 נפשות, דבר שיוביל לכך שמספר תושבי העיר יחצה את

קו ה-200,000 נפשות.

29. אם לא די בכך, תחשיב זה אינו מביא בחשבון גידול שנתי ממוצע של 2.2% באוכלוסיית העיר אשר ממילא מביא את מספר התושבים לכ-170,000 נפשות בעוד כ-20 שנים.

30. המסקנה הברורה שעולה מן האמור, היא שהתכניות המתוכננות והמאושרות בעיר נותנות מענה כבר עתה לגידול הדמוגרפי ולמחסור ביח"ד וכן, אף מאפשרות קליטת תושבים חדשים, דבר המרוקן מתוכן את תכנית המוביל ואת היעדים שאותה היא מנסה להשיג כביכול.

לא זאת אף זאת, מימוש תכנית המוביל עלולה לפגוע בתכניות ההתחדשות העירונית והצמיחה העירונית עם ריכוז משאבי הרשות בפיתוח והקמת התכנית על חשבון פיתוח אזורים הנדרשים להתחדשות. חובה עלינו כרשות מקומית

לרכז את מאמצינו בקידום מתחמי ההתחדשות העירונית, אשר נהנים מקרבה גדולה יותר לתשתיות קיימות, לתחבורה ציבורית, מאפשרים שגשוג עירוני וחיזוק המרקם החברתי העירוני.

ג. תכנון המתבסס על הכרזה על מתחם מועדף לדיור שאיננה עדכנית

31. בשנת 2018 הוכרזה הקרקע לתכנית המוביל כמתחם מועדף לדיור. בחודש יולי 2021 אושר תיקון מספר 7 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הראות שעה), תשע"ד – 2014. במסגרת תיקון זה הוחלט על שינוי כיוון תפיסתי בעבודת הותמ"ל. הפוקוס התכנוני הוסב לתכנון מתחמים לפינוי בינוי, מתחמים ליישובי מיעוטים, יישובי אוכלוסייה חרדית וכן מתחמים מוטי תחבורה ציבורית, בעוד שהכרזה על מתחמים שאינם עומדים בקריטריונים אלה ועיקרם מקרקעי ישראל תקודם בתנאי והם עומדים בכמות יח"ד מינימלית של 1,050 יח"ד, וכן לפי המלצת מנהל התכנון בהתאם לסעיף 3ב לחוק. סעיף זה קובע:

"המלצת מנהל מנהל התכנון תינתן **לאחר התייעצות עם הרשות המקומית** שבתחומה מצויה הקרקע ובהתחשב, בין השאר, בשיקולים שלהלן אשר יפורטו בחוות דעת של מנהל מינהל התכנון:

(א) מידת ההתאמה לתכניות מיתאר מחוזיות וארציות ולרשימת המתחמים כאמור בסעיף 13א(ג);

(ב) מידת הפגיעה במקרקעין כאמור בסעיף 243(א)(2) עד (4) לחוק התכנון;

(ג) מידת ההתבססות על תשתיות קיימות;

(ד) המועד הצפוי לאכלוס יחידות הדיור בתחום התכנית המוצעת לגבי אותה קרקע;"

32. כפי שיפורט בסעיפי התנגדות זו, תכנית המוביל איננה עומדת באף לא אחד מהשיקולים הנזכרים לעיל. התכנית מעולם לא נידונה ברשות המקומית, לא בועדת המשנה, לא במליאת התכנון והבנייה ולא במועצת העיר, כך התייעצות עם הרשות המקומית לא נעשתה ומעולם לא התקבלה חוות דעתה.

התכנית עומדת בסתירה לתממ/21/3, כך איננה עומדת בסעיף (א).

סעיף 243(א)(3) דן בפגיעה בקרקע חקלאית, כלומר תכנון הפוגע בקרקעות לעיבוד חקלאי. תכנית המוביל משנה ייעוד שטחי עיבוד פעילים, כך פוגעת במקרקעין ואיננה עומדת בסעיף (ב).

תכנית המוביל איננה מתבססת על תשתיות קיימות, היא נדרשת להקמת כבישים עורקיים חדשים, חיבור למט"ש שונה מיתר העיר כפר סבא, הקמת קווי מים וביוב חדשים, הקמת קווי תחבורה ציבורית חדשים וכן נדרשת להעסקת קידוחי מים קיימים בקרקע ללב צוואר בקבוק אקולוגי, כך איננה עומדת בסעיף (ג).

כל אלו מובילים לצפי ארוך טווח למימושה.

כל בר דעת יראה כי לו הייתה התכנית באה לעולם ביום זה, לא הייתה מוכרזת והמלצת מנהל התכנון לא הייתה ניתנת. ההסתמכות על הכרזה טכנית ישנה, אשר נס ליחה, איננה מתקבלת על הדעת בעת שינוי מגמות בתכנון אשר

מבקש להתמקד בציפוף הערים, לטפל באוכלוסיות מיוחדות ולצמצם פגיעה בשטחי משבצת. על כך דין התכנית להתבטל ועל תוקף ההכרזה לפוג.

ד. הדרה של תושבי העיר ונבחר הציבור מהליכי התכנון של התכנית

33. המתחם הוכרז על ידי הממשלה כמתחם מועדף למגורים בשנת 2018. לאחר הבחירות המוניציפליות הח"מ ביקשו להביא התכנית פעם אחר פעם להצגה ודיון למועצת העיר ביושבה כמליאת התכנון והבנייה העירונית או ביושבה כמועצת העיר.

34. בישיבת מועצת העיר מיום 15.5.2019 ביקשו הח"מ לקדם החלטה עירונית בנושא תמל/1088. או אז נענינו בתגובה כי הרשות איננה תומכת בתכנית, וכי היא איננה זקוקה לה. בנוסף נמסר כי "ראש העיר לא ידלג על מועצת העיר ולא יפסח על ישיבה שבה כולם ישמעו ויבינו".

35. בחלוף כשנתיים וחצי, בחודש דצמבר 2021 נערכה ישיבת שולחן עגול של הותמ"ל בנושא תמל/1088. ראש העיר טען בשם תושבי העיר כי הרשות תומכת בתכנית, וזאת ללא הצגתה לנבחר הציבור ברשות.

36. לאחר ישיבה זו העלו הח"מ בישיבת המועצה שנערכה ביום 5.1.2022 בקשה נוספת לקיים דיון בתכנית ולהציגה למועצת העיר. בתגובה טען ראש העיר: "אני מתכוון להציג את התכנית למועצה, אני חושב שכן ציבורית לבוא ולדבר עליה".

37. ביום 15.4.2022 פורסמה התכנית להפקדה, וזאת מבלי להציגה כלל לתושבי העיר או לנבחר הציבור בה.

38. ביום 1.6.2022 התכנסה מועצת העיר לדיון שלא מן המניין לבקשת הח"מ וחברי מועצת עיר נוספים בנושא תכנית המוביל, בה הועלו הסוגיות הבעיות הרבות והכשלים התכנוניים הגלומים בתכנית זו וכן תואנות על הדרת הציבור ונבחרי מהתהליך. בזמן הישיבה הועלו טענות שונות על ידי ראש העיר אשר חוטאות לאמת. לדוגמא נטען כי יהיו 2,000 יחידות דיור לצעירים תושבי כפר סבא. ברור כי בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל נכון לעת זו, לא ניתן לממש הבטחה זו וזוהי זריית חול בעיני הציבור. בנוסף נטען על ידי מהנדסת העיר כי "אין סיבה להתנגד לתכנית מאחר והיא מאפשרת הסכם גג". האם הסכם גג, המהווה תמריץ כלכלי הוא קריטריון תכנוני שעל פיו עלינו לתכנן את עירנו?

39. בישיבה זו צוין בנוסף כי הסכם הגג כולל גם את תכנית אצטדיון הכדורגל, אשר גם היא מעולם לא נידונה במוסדות התכנון העירוניים וכוללת כ-550 יח"ד. לח"מ נודע אודותיה ממסיבת עיתונאים אשר ערך ראש העיר.

40. בישיבה זו צוין בנוסף כי בהיעדר תכנית המוביל מתחם "צפון בן יהודה" לא יקום לעולם, וזאת בסתירה להחלטת הועדה המחוזית באשר לתכנית המתאר הכוללת. הכיצד ניתן לאיין את מתחם הפיתוח המרכזי והעיקרי של העיר התואם תכנון סטטוטורי סדור והחלטה אסטרטגית של גוף התכנון המוסמך?

41. בסיום ישיבה זו הוחלט על קיום "שיתוף ציבור" בשבוע לאחר מכן, ועל קיום ישיבה מיוחדת של מליאת התכנון והבנייה בנושא הצגת התכנית לנבחר הציבור ודיון סטטוטורי בשבוע שלאחר מכן, ה-8.6.2022. ביום הדיון נודע לחברי מועצת

העיר כי יו"ר הועדה וסגנו לא יגיעו לישיבה, ועל כן היא לא תיערך במסגרת סטטוטורית ביושבם כמליאת התכנון והבנייה. בשל זאת בוטלה הישיבה.

42. נכון למועד כתיבת שורות אלה, תכנית המוביל מעולם לא הוצגה לנבחרי הציבור ברשות המקומית, לא נערך בה דיון במוסד תכנוני מקומי, לא בועדת המשנה לתכנון ובנייה, לא במליאת התכנון והבנייה וכן במועצת העיר, וזאת חרף התחייבויות חוזרות של ראש העיר. הועדה המקומית לא חוותה את דעתה על התכנית בשם הציבור, אמירות על תמיכתה של הרשות בתכנית אינן מייצגות את מועצת העיר, אלא את אומרן בלבד. זהו לא המנדט הציבורי אותו קיבלנו ולא הדמוקרטיה המקומית אותה נדרשנו לקיים.

43. נשאלת השאלה, אם התכנית מחזיקה במעלות רבות כל כך, מדוע ישנו צורך להסתירה מעין הציבור? לא ייתכן שתכנית בסדר גודל כה משמעותי, ואף הגדולה ביותר אשר קודמה בעיר תיעשה במחשכים.

ה. חוסר יכולת לענות על צרכי ציבור – מחסור משמעותי בשטחים מינימליים לטובת הציבור

44. לתכנית דנן צורפה פרוגרמה לצרכי ציבור אשר במסגרתה נבחנו היתכנות מתן השירותים המוניציפליים השונים – מעונות ילדים, גני ילדים, בית ספר יסודי, מקיף, שירותי רווחה, בריאות, חברה ובתי כנסת. על פי הפרוגרמה, נדרשים שטחי קרקע של **101.4 דונם** לטובת הציבור. ואולם- התכנית מציעה 63 דונם בלבד לצרכי ציבור, כלומר 40% פחות מהתקן הנדרש לפי התדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור.

ועל כך, נקבע בפרוגרמה:

"חשוב לזכור כי חלק מהמוסדות הנוספים ישולבו או במוסדות צבור אחרים או במבני מגורים או במבנים סחירים אחרים".

"אם רק בתי הספר יקבלו הקצאות קרקע יספיקו 45 דונם בלבד"

45. המתנגדים בחנו את טבלת המגרשים והשטחים במסמכי התכנית המחייבים ולהלן תמונת המציאות אשר עולה מתוכן:

מגרשים מוצעים לצרכי ציבור	מגרשים קיימים לצרכי ציבור	מגרשים ביעוד מגורים ד' המכילים הוראות להקמת שטחים לצרכי ציבור	
מספרי המגרשים	500-505	1-2,11	506-509
שטחי המגרשים	כ-50 דונם	כ-19 דונם	כ-16.5 דונם
שטח לבינוי לצרכי ציבור	118,531 מ"ר	45,490 מ"ר	2,320 מ"ר

46. מגרשים 1-2,11 הם מבני ציבור קיימים ומשמשים בעיקרם לקריה הדמוקרטית המאכלסת תלמידים מכל רחבי העיר ו-3 בתי ספר בעלי גישות חינוכיות מתקדמות, כלומר שטח זה איננו מיועד לתושבי השכונה החדשה כלל.

47. מהאמור עולה, כי השכונה שעתידה לקום תיוותר **רק עם כ-50 דונם לצרכי ציבור** ועם השטח במבנים הסחירים אשר אמורים כביכול לענות על המחסור שהפרוגרמה עצמה מצביעה (שהם כ-40 דונם).

48. לאור האמור עולה כי בתכנית נפל כשל תכנוני-פרוגרמתי היות ואין בתכנית מענה מספיק, סביר או אפילו מינימלי בשטחים המיועדים לאוכלוסייה אשר תגיע לגור בה. אשר על כן, קידום תכנית זו לאור כשלים אלו אשר יובילו להקמת שכונה גרועה עם איכות חיים ירודה, אשר בוודאי שהקצאות המוצעות במסגרתה, אינן עומדות בתדריך ההקצאות המחייב ומשכך ברי כי יש לדחות את התכנית לאלתר.

ו. חוסר סבירות תחבורתי

49. לתכנית צורפה בדיקת התכנות תחבורתית (להלן: "בה"ת") אשר לוקה גם היא בחוסר סבירות קיצונית ומתעלמת מצפי עתידי לגידול אוכלוסייה.

50. הבה"ת מתבססת על מתחמי התכנון בתכנון המתאר הכוללנית המופקדת לעיר כפר סבא. להלן רשימת המתחמים במצבם הנכנס לתכנית, החלטת הוועדה המחוזית על תוספת יח"ד בכל מתחם וצפי היח"ד הסופי לפי החלטות הוועדה המחוזית מימים 3.9.2020 וה-23.9.2020:

מתחם	מצב נכנס		תוספת לפי החלטות הוועדה המחוזית	מצב יוצא	
	יח"ד	אוכלוסיה		יח"ד	אוכלוסיה ¹
1 – העיר הותיקה	18,900	56,928	7,730 יח"ד	26,630	83,983
2 – דרום מזרח העיר	2,460	7,590	1,670 יח"ד	4,130	13,435
3 – צפון מזרח העיר	5,050	17,301	5,177 יח"ד	10,232	35,420
4 – מערב העיר – שיכון ותיקים	2,800	9,352	200 יח"ד	3,000	10,052
5 – שיכון עליה ושכונה ירוקה	1,960	6,807	1,230 יח"ד	3,190	11,112
6 – צפון בן יהודה	315	775	9,400 יח"ד	9,715	33,675
סך הכל				56,897	187,677

51. מתחם 3 – צפון מזרח העיר הוא המתחם הכולל את תכנית תמל/1088 – תכנית המוביל. הוא כולל בנוסף את תמל/2040 – תמל יוספל. שתי התכניות ביחד צפויות להוסיף כ-8,000 יח"ד (כ-4,200 במסגרת תמל/1088 וכ-3,500 במסגרת תמל יוספטל), לכן ברור כי גם מספר זה חסר בכ-3,000 יח"ד, ובכ-10,000 תושבים.

¹ הונח כי כל יח"ד חדשה תוסיף 3.5 נפשות על האוכלוסייה הקיימת.

52. סעיף 6.1 של הבה"ת – עדכון נתוני שימושי קרקע מתייחס לנתוני המודל. תת סעיף 6.1.2 – "יתר כפר סבא" קובע את תחזית האוכלוסייה המונחת במסגרת הבה"ת (כ-154 אלף תושבים עד שנת 2040). לתת סעיף זה צורפה הטבלה להלן המתייחסת לצפי גידול האוכלוסייה לפי מתחמי התכנית הכוללנית.

טבלה 4 תחזית אוכלוסייה ומועסקים בכפר סבא לשנת 2040

מתחם	TAZ	אוכלוסייה	תעשייה	מסחר	תעסוקה	סה"כ מועסקים
1	3108	1,764	0	50	916	966
1	3110	2,360	125	20	400	545
1	3115	3,762	476	2,003	2,112	4,591
1	3116	3,545	232	84	385	701
1	3117	4,620	204	439	1,181	1,824
1	3118	4,016	209	94	517	820
1	3119	3,218	80	60	475	615
1	3120	4,113	93	15	562	670
1	3126	7,148	137	92	985	1,214
1	3127	5,841	546	144	1,438	2,128
1	3128	3,626	176	144	358	678
1	3129	2,680	132	331	516	979
1	3130	3,994	71	296	703	1,070
1	3131	3,464	271	379	854	1,504
1	3132	3,668	104	27	252	383
1	3133	2,488	59	122	478	659
1	3134	3,775	113	209	1,035	1,357
1	3135	109	216	397	1,966	2,579
2	3121	6,990	86	38	214	338
2	3122	0	5,384	2,852	7,156	15,392
2	3136	6,089	38	23	386	447
2	3137	0	2,203	1,065	2,761	6,029
3	3104	103	1,985	1,276	2,526	5,787
3	3106	8,194	413	0	885	1,298
3	3123	6,450	300	175	408	883
3	3124	3,387	206	51	225	482
3	3125	5,492	405	102	443	950
4	3111	3,766	16	22	425	463
4	3112	7,377	99	99	795	993
4	3113	3,457	8	11	235	254
4	3114	277	139	412	3,655	4,206
5	3101	9,502	137	1,473	894	2,504
5	3102	5,919	208	145	313	666
6	3103	14,686	111	374	3,154	3,639
6	3107	6,550	121	20	466	607
6	3109	1,325	48	7	155	210
סה"כ	153,753	15,151	13,051	40,229	68,431	

53. דא עקא, אם נסכום את הטבלה ונשווה להחלטת הוועדה המחוזית ותוספת יח"ד המתווספות בתכנית תמל/1088 :

מתחם	צפי אוכלוסייה – לפי הבה"ת	צפי אוכלוסייה – לפי התכנית הכוללנית ובתוספת 10,000 נפשות בתמל/1088	הפרש
1	64,191	83,983	-19,792
2	13,079	13,435	-356
3	23,626	45,420	-21,794
4	14,877	10,052	4,825
5	15,421	11,112	4,309
6	22,561	33,675	-11,114
סך הכל	153,755	197,677	-43,922

54. עיינו רואות כי עורך הבה"ת התבסס על נתונים שגויים לחלוטין מהנתונים הרלוונטיים מתוך החלטת הוועדה המחוזית. השגה בתחשיבו מובילה לחסר של כ-40,000 תושבים בעיר כולה ובמתחם התכנון 3-צפון מזרח העיר הרלוונטי לעניינו, העריך בחסר כ-22,000 תושבים, 50% מצפי האוכלוסייה כולה.

55. **כפי שנראה להלן- לא ניתן לאשר בה"ת אשר אינו בוחן את האימפקט התחבורתי של התכנית המופקדת על האזור כולו ומתעלם מתוספת אוכלוסייה משמעותית באותו האזור עצמו.**

56. כך למשל, אף אם הבה"ת יתבסס על אזור 3 לבדו, הרי שבעת הכנת תכנית המתאר הכוללת בשנת 2014- נקבע מספר של 17,301 תושבים קיימים במתחם. בהינתן תוספת תמל/1088 המוביל בלבד, הצופה כ-15,000 תושבים נגיע לכ-32,000 תושבים, **מספר הגבוה ב-50% מהמספר אותו לקח עורך הבה"ת בחשבון.**

57. כמו כן, בד בבד לקידום תכנית זו מקודמת בימים אלה תמל/2040 – יוספטל, אשר מרוחקת כחצי קילומטר בלבד משטח התכנית דנן ועתידה להוסיף עוד כ-10,000 תושבים אשר יזדקקו לאותה תשתית תחבורתית, רחובות ויציאות מהשכונה והעיר- עניין שאף הוא לא נלקח בחשבון במסגרת הבה"ת.

58. אם לא די בכך, הרי שהוראות התכנית המופקדת קובעות כי ניתן להקים כ-10% דיוריות - דירות ספח וכן מאחר ואין הוראות סטייה ניכרת במסגרתה, ניתן להניח כי יתקבלו הקלות להגדלת הצפיפות ב-20%, **כך תחזית היחידות עולה בעוד כ-1,000 יח"ד בתכנית, אשר גם הן זכו להתעלמות בבדיקה זו.**

59. לסיכום נקודה זו :

- המצב הקיים במתחם 3 – 17,300 תושבים.

- תוספת תמל/1088 – כ-15,000 תושבים (וללא התחשבות בכ-1,000 יח"ד מכח הקלת שבס ודיוריות)

- תוספת תמל/2040 יוספטל אשר הוכרזה למתחם לתכנון על ידי הותמ"ל – כ-10,000 תושבים.

בסך הכל כ-45,000 תושבים לעומת 23,600 תושבים במתחם אשר נלקחו בחשבון במסגרת הבה"ת בשגגה.

60. מושכלות יסוד בהליכי תכנון, בדומה לכל הליך שבו רשות מרשויות המדינה צד בו, כי בטרם קבלת החלטה, על הרשות לבצע הליך איסוף יסודי ומקיף של כל התשתית הרלוונטית, תוך בחינה, עיבוד הנתונים על מנת לקבל החלטה מנומקת על פיהם.

61. ראה בג"צ 8467/10 זיק דינור בע"מ נ' שר התעשייה, המסחר והתעסוקה, [פורסם בנבו] (29.11.11) וכלשון כב' השופט פוגלמן :

"כלל ידוע הוא כי כל החלטה של רשות מינהלית חייבת להתבסס על הליך יסודי ומקיף הכולל איסוף התשתית הראייתית הרלוונטית להחלטה; בחינתם ועיבודם של הנתונים שנאספו; וסיכום ההחלטה המנומקת (ראו: בג"ץ 297/82 ברגר נ' שר הפנים, פ"ד לז' 50-48, 29 (3) (1983) דפנה ברק-ארז משפט מינהלי) (2011) 269-270 להלן: ברק-ארז. (להקפדה על הליך מינהלי תקין נועדה להבטיח שהחלטת הרשות תתקבל על יסוד כלל הנתונים

הרלוונטיים ולאחר בחינה מעמיקה של כל השיקולים השונים. ביצוע תקין של הליך קבלת החלטה מגדיל את הסיכוי שההחלטה תהיה ראויה גם לגופה (ראו: בג"ץ 1027/04 פורום הערים העצמאיות נ' מועצת מקרקעי ישראל, פסקה 35 לפסק-דין של השופט ע' ארבל) (פורסם בנבו) (9.6.2011) [להלן: עניין פורום הערים]. (שלב איסוף התשתית הראייתית הרלוונטית נבחן בעיקרו על-פי אמות מידה של סבירות (ראו: בג"ץ 987/94 יורונט קווי זהב (1992) בע"מ נ' שרת התקשורת, פ"ד מח. (1994) 426-423, 412 (5) כמו-כן, בחינת המידע הרלוונטי צריכה להיות עניינית, הוגנת ושיטתית. בכלל זה, נדרשת הרשות ליתן דעתה גם לראיות שאינן משתלבות עם עמדתה הראשונית ולהשלכות שעשויות להיות להחלטה על הגורמים הרלוונטיים (ראו: בג"ץ 3379/03 מוסטקי נ' פרקליטות המדינה, פ"ד נח 865, (3) (2004) 899 להלן: עניין מוסטקי); (בג"ץ 7120/07 אסיף ינוב גידולים בע"מ נ' מועצת הרבנות הראשית לישראל, פסקה כ"ו לפסק-דין של השופט א' רובינשטיין) (פורסם בנבו (23.10.07)).

62. ובהליכי תכנון גם ע"מ 1975/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל נ' רובינשטיין, פ"ד נו(6) 638, 647 (2002), שם כב' הנשיאה בייניש (בתוארה אז) קובעת כי:

"רשויות התכנון – כמו כל רשות מינהלית אחרת – חייבות להפעיל את סמכויותיהן על סמך תשתית עובדתית מבוססת ובדוקה (השוו: בג"ץ 3975/95 קניאל נ' ממשלת ישראל [פורסם בנבו] 4, בעמ' 493; בג"ץ 987/94 יורונט קווי זהב (1992) בע"מ נ' שרת התקשורת [פורסם בנבו] 5, בעמ' 423-426)".

63. בענייננו, עורך הבה"ת התעלמו מתמונת המצב התחבורתית והתכנונית ומרוקנות מתוכן את תוצאות הבדיקה, והופכת אותה לבלתי סבירה ובטלה מעיקרה.

64. אשר על כן, יש לדחות את התכנית לאור הכשלים שנפלו בעריכת הבה"ת, אשר לא מתבסס על מסד נתונים רלוונטי ואמיתי ואף אינו צופה פני עתיד, כמתבקש. מדובר אפוא בסטייה קרדנלית מנתוני המציאות אשר תפגע בתושבי השכונה והאזור כולו דבר שלא ניתן להקל בהם ראש ואין לקבלו.

65. בשולי הדברים אך לא בשולי חשיבותם, נוסיף כי בבה"ת צוין כי "העיר כפר סבא צפויה להתחבר למסילת הרכבת המזרחית בתחנת כפר סבא מזרח", אך בפברואר 2021 פורסם כי משיקולים תקציביים כי תחנת הרכבת לא תוקם בעיר, לכן היא איננה רלוונטית לבה"ת.

66. כמו כן, בנספח הנופי הסביבתי לתכנית צוין כי "לאורך רחוב בן יהודה נסלל בימים אלה נתיב תח"צ. רחוב המוביל מתחבר באופן טבעי לנתיב זה וימשיך את הנתיב צפונה לכניסה החדשה של העיר" אך ברחוב בן יהודה לא היו עבודות סלילת נתיב מעולם, ולא נערך שום תכנון מפורט לסלילת נתיב!!!.

67. כמו כן, נציין כי 2 יציאות מרכזיות מהשכונה מובילות את כלי הרכב לרחוב בן יהודה או לכביש 5503 המתנקז ממערב לרחוב טשרניחובסקי. שתי הדרכים מובילות לצומת עלייה בכדי להגיע לכביש 4. בנוסף לתכנית המוביל, צפויה לקום תכנית האצטדיון, אשר צפויה להיסמך על ציר בן יהודה המוביל לצומת עלייה.

68. כאשר הוקמה תכנית כס/80 ההתנייה התחבורתית למיצוי הקמתה הייתה שיקוע צומת עלייה בכדי לאפשר זרימת התנועה. כיום, בחלוף 15 שנים מיום אישורה, ולאחר הקמת אלפי יח"ד מכוחה, צומת זו טרם שוקעה וכבר היום סובלת מעומס גבוה בשעות רבות של היום. תושבי השכונה וכן תושבי היישובים הסובבים מבכרים את ניהול קשרי הקניות ברעננה בשל נגישות תחבורתית טובה יותר כבר היום. מימוש תכנית המוביל תגרום לעומס מוגבר אף יותר על הצומת, מובן כי לא ניתן לממש שכונה נוספת הנשנעת על צומת זה ליציאה מהעיר.

69. הרחבת דרך המוביל איננה מספקת לנפחי התנועה הצפויים, ועתידה לפגוע באיכות החיים של התושבים החיים לאורכו.

70. בעת דיון השולחן העגול טען המתכנן כי השכונה הינה במרחק הליכה ממרכז העיר ולפיכך נדרשת לרמת מינוע רגילה. טענה זו איננה נכונה, השכונה נמצאת בפאתי העיר ומרוחקת ממוקדי השירות, התעסוקה והמסחר העירוניים.

71. עורך הבה"ת מציין בהגינותו כי תחנות הרכבות והמטרו רחוקות מכדי להיסמך עליהן, כך השכונה נידונה להיות מוטת כלי רכב, עם אוכלוסייה הכפולה מצפי האוכלוסייה אשר נלקח בחשבון בה"ת. ברור כשאלה פני הדברים ובהינתן לגידול האוכלוסייה הטבעי- צפויים כשלים אקוטיים בצמתים שונים, לא כל שכן אסון תחבורתי עתידי – שלא יעמוד בפני ביקורת שיפוטית ואין לאשרו.

ז. חוסר תשתיות מספקות

72. כאמור, לשכונה החדשה יש לספק שירותי חשמל, ביוב, מים לתושביה, דא עקא, בכפר סבא אין תכנית אב בתחום המים ואף הצטמצמה קיבולת הספיגה הנוטרת במט"ש המשותף עם הוד השרון.

73. בתכנית האסטרטגית לתשתיות הנדסיות ולתחבורה למטרופולין ת"א מיום 20.5.2021 נבחנו השירותים שיש ביכולת הרשויות לספק ומה הם הפערים הקיימים בין הקיים לבין הנדרש לתכניות צופות עתיד. התכנית דנה בנושאים שונים ובוחנת יכולת הרשויות במטרופולין להתמודד עם תוספת אוכלוסייה. ואלה ממצאי הבחינה :

תשתיות המים:

74. גם בהינתן תחזית פסימית של 158,000 תושבים בשנת 2040, לא

קיים מענה עבור 55,600 תושבים מתוכננים בהיעדר תכנית אב עירונית למים.

75. התכנית מציעה העתקה של מתקני קידוח מים ללב צוואר

הבקבוק האקולוגי, וכן צמצום רדיוסי המגן. צמצום רדיוס המגן

פירושו פגיעה באיכות המים של תושבי כפר סבא.

אין תכניות אב למים				
שם ישוב	יעד לפי אסטרטגית (נפש)	יש מענה תשתית מים (נפש)	לא מתוכנן מענה (נפש)	
קריית אונו	79,251	39,400	11,600	28,251
אליכין	10,749	3,500	0	7,249
אלעד	92,253	46,900	35,353	10,000
בני עיש	24,795	7,000	0	17,795
ג'לג'וליה	18,944	9,800	0	9,144
גבעת שמואל	48,406	25,800	6,400	16,206
גדרה	55,013	27,500	0	27,513
גן יבנה	57,624	23,500	0	34,124
זמר	13,539	6,800	6,739	0
טייבה	129,144	42,400	25,000	61,744
טירה	80,650	25,700	12,300	42,650
כפר ברא	16,760	3,500	7,000	6,260
כפר סבא	157,666	100,000	2,100	55,566

תשתיות הביוב:

76. במט"ש כפר סבא – הוד השרון ישנם כ-191.5 תושבים עתידיים אשר אין להם פתרון ביו. נדרש להקצות שטח של 86

דונם לתוספת מט"ש. בישיבת מועצת העיר מיום 1.6.2022 נטען כי נערכה ישיבה מול רשות המים, בה הועלו מספר

חלופות באשר לפתרון הביוב. סיכום פגישה זו הועבר לידינו ולהלן החלופות – מט"ש חדש בצומת מורשה בשיתוף עם

רמת השרון, מט"ש איגוד ערים דן (שפד"ן) ומט"ש דרום שרון מזרחי. בחינת החלופות ומימושן צפויות להסתיים

בשנת 2030. עיננו רואות בטבלה להלן כי כבר כעת, שפד"ן איננו מספק מענה נדרש לאוכלוסייה הצפויה להישען עליו,

מט"ש דרום השרון גם הוא איננו מספק ומט"ש חדש ייערך שנים רבות עד להקמתו. בסיכום הפגישה נקבע כי פתרון

הביניים יהיה חיבור לשפד"ן, אם כי נזכיר כי נכון לעת זו שפד"ן

איננו ערוך לקליטת שפכים נוספים. כבר כעת הוא פועל מעבר

לרף הספיקה וישנן שכונות שונות אשר ממתינות להתחבר אליו.

לא ברור מהו פתרון הביוב בר קיימא עבור השכונה.

77. בנוסף, יש לזכור כי ישנן אלפי יח"ד המקודמות במסלולי

התחדשות עירונית אשר עתידות לקבל שירות לטיפול בשפכים,

ואשר יש לשמור עתודות טיפול עבורן. מימוש שכונת המוביל

עלולה לפגוע ביכולת השכונות להתחדש ולהתחבר לתשתיות

ביו.

מט"ש	אוכלוסיה אסטרטגית (אלפים)	אוכלוסיה ללא מענה (אלפים)	תוספת מק"י נדרשת	תוספת ד' מוערכת נדרשת
שפד"ן	1,975	1,580	285,000	713
הרצליה	ביטול מט"ש, חיבור לשפד"ן			
רעננה	76	7,2	1,300	3
רמת השרון	157	70	12,500	31
קולחי השרון	69	27,2	4,900	12
נתניה	218	87,7	15,800	40
איילון	490	0	0	0
נשגב	55	24,5	4,400	11
דרום שרון מזרחי	165	51,5	9,300	23
כפר סבא- הוד השרון	225	191,5	34,500	86

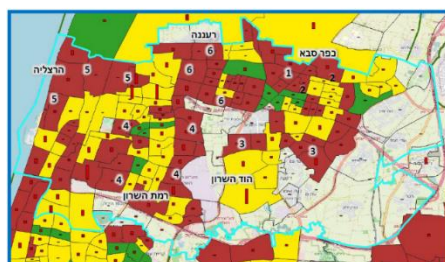
תשתיות החשמל:

78. לעיר נדרשת תחנת משנה נוספת כדי לתת שירות לאוכלוסייה הנכנסת.

79. בתכנית מצוין קו החשמל אשר עובר במרכז יער קפלן כקו עילי. אכן, זהו קו קיים, אל במסגרת ביצוע פרויקט משמעותי בסדר גול זה, לא סביר להשאירו קו עילי ולהשאירו בתוואי היער. זוהי הזדמנות לטהר את היער מקו החשמל ולאפשר לעצי היער לשגשג ללא מגבלות גובה וצמיחה.

תשתיות התחבורה:

80. באזור צפון מזרח כפר סבא אין נגישות לאזור התעשייה בהרצליה או למע"ר המטרופוליני.



מרחב תפקוד השרון - פערים

פערים מרכזיים במרכז רעננה, צפון כפר סבא, מזרח רמת השרון, צפון הרצליה והוד השרון

כיסוי השירות חסר בצפון כפר סבא, מרכז רעננה, מערב רמת השרון, צפון ומערב הרצליה וצפון הוד השרון
נגישות לאתמ"מ הרצליה חסרה מצפון כפר סבא, אזור התעשייה ברעננה ומזרח רמת השרון
יש לשפר את הנגישות למע"ר המטרופוליני מצפון כפר סבא, מרכז רעננה, הוד השרון ומזרח ומערב רמת השרון

מס"ד	אזור	כיסוי תח"צ	נגישות לאתמ"מ אזור תעשייה הרצליה	נגישות למע"ר מטרופוליני
1	צפון כפר סבא	X	X	X
2	צפון מזרח כפר סבא		X	X
3	הוד השרון	X	X	X
4	רמת השרון	X		
5	הרצליה	X		
6	רעננה	X	X	X

81. אשר על כן, יש לדחות את התכנית על הסף משום שהיא לוקה בחסר בכל הקשור לתשתיות הללו ולא ברור כיצד ניתן

לקדם ולאשר תכנית אשר צפויה להיות מבוצעת במהרה וזאת ללא פתרונות לצפי האוכלוסייה הקיים היום?

אנרגיה | מיפוי פערי תחמ"שים - ישובים

ישובים באזורי הזנה עם מענה סומנו בירוק
ישובים באזורי הזנה ללא מענה סומנו באדום

שם ישוב	תחמ"ש עתידיות נוספות נדרשות בגין תוספת אוכל ותעסוקה
נתניה	1
רעננה	1
כפר סבא	1
פ"ת	1
רמת גן	1
תל אביב	1
מודיעין	1
	7

יש/אין מענה לתוספת פיתוח בישוב	תוספת יח"ד	תוספת נפש
יש מענה	684,000	2,255,000
אין מענה	517,000	1,374,000
סה"כ	1,201,000	3,629,000

ח. היעדר שלביות בתכנית

82. התכנית נסמכת על הרחבת כביש המוביל, רחוב בן יהודה, על סלילה והרחבה של כביש 5503 וכן פריסת רשת תחבורה ציבורית ובנוסף על פריסת רשת ביוב, מים, חשמל ועוד.
83. עם זאת, לא נקבעו בהוראות התכנית הוראות שלביות כלל; לא הוראות שלביות בהיבט התחבורתי, לא שלביות בכל הנוגע לפריסת תשתיות. ברי כי לא ניתן לבנות בהינף אחד כ-4,200 יח"ד ללא התניות/שלביות.
84. אשר על כן, ככל והתכנית לא תדחה כמבוקש, יש לקבוע לכל הפחות הוראות שלביות שכן, מדובר בתכנית המבקשת לממש אלפי יח"ד מבלי לוודא בצורה הדרגתית (כמקובל בתכניות מסוג זה) את התשתיות המיועדות לשרת את אותן אלפי יח"ד.

ט. יש לדחות על הסף את ה-"דיוריות"

85. הוראות התכנית קובעות כי כ-10% מהדירות יוכלו להכיל "דיוריות" – יחידת דיור בשטח בין 25 מ"ר ל-50 מ"ר, שתוכל לשמש כדירה נפרדת אך רישומית תהיה חלק מהדירה עצמה. למתנגדים הבקאים ברזי חוק התכנון והבניה, לא ברור מהיכן נולד רעיון זה.
86. אישור דיוריות במסגרת התכנית הינה אישור דה פקטו של דירה מפוצלת אשר ניתן להשכיר לצד ג', בדומה לנעשה בתיקון 117 לחוק, שם המחוקק בחר לאשר פיצול דירות בבתים צמודי קרקע בלבד, ולא בדירות מגורים.
87. אשר על כן, יש לדחות על הסף את כל נושא הדיוריות, שלא הוגדר בחקיקה כלשהי. המתנגדים גורסים כי מן הראוי היה שהוראות מסוג זה יקבעו בחקיקה ראשית ולמצער בתקנות משום שמדובר בתוספת יח"ד מהותית, שלא ברור מהו המקור הנורמטיבי לכך אשר כלל לא מביא בחשבון מבחינה פרוגרמטית את מספר התושבים שיתווספו לשכונה המוצעת ומאיינת את כל מסד הנתונים עליה התבססה התכנית.

י. חסרה התייחסות למסלולי טיסה מעל שטח התכנית

88. בשנים האחרונות, ובקצב הולך וגובר נכנס לשימוש מסלול טיסה העובר מעל שטח התכנית. במסגרת התכנית צפויים להיבנות מבנים עד לגובה של 24 קומות. יש להתייחס למגבלות גובה בשל מסלולי הטיסה בהוראות התכנית. כן, בנספח הסביבתי לא נערכה בדיקה של רעש הנוסע מקיומו של מסלול הטיסה ומפגעי הרעש שהוא מייצר.

יא. פגיעה חמורה בשטחים פתוחים, במסדרון האקולוגי ובשימור מי תהום –

89. המתנגדים גורסים אפוא כי יש בתכנית פגיעה חמורה בשטחים הפתוחים המצויים בחלקה הצפוני של התכנית. שטח זה מצוי על קרקע אשר הוכרה כבעלת ערך נופי סביבתי גבוה ובחלקה משמשת **כמסדרון אקולוגי ארצי** בהתאם לתכנית מופקדת תממ/3/50/21.

90. במסגרת התכנית אמנם לא נפגע צוואר בקבוק המסדרון, אך רוחבו מצטמצם מ-820 מ' ל-650 מ' בלבד. צמצום זה עתיד לגרום להשפעות שוליים כגון תאורה, פסולת, רעש ועוד כפי שמצוין בנספח הסביבתי. בנספח ב' להוראות תממ/3/50/21 מצוין: "השפעות שוליים הינן השלכות שליליות על המערכות האקולוגיות, המתקיימות בשטח הפתוח. השפעות שוליים כוללות משרעת רחבה של נזקים כמו: תאורה, רעש, טריפה, הצללה, התפרצות מינים, השתלטות מינים פולשים, ועוד. הנזקים מתבטאים בהפרת האיזון של המערכת האקולוגית, בשחיקתה והידרדרותה. במקרי קיצון יכולות השפעות השוליים לגרום להעלמות של מינים ו/או בתי גידול, ואפילו להכחדה שלהם".

כך, גם רק עם צמצום המסדרון והיתכנות להשפעות שוליים ישנו סיכון למגוון הביולוגי וסיכוי להכחדה. יצוין, כי בנספח הסביבתי טוען המתכנן כי הקמת מבנה ציבור בצמוד למסדרון תצמצם השפעות השוליים מאחר ולא קיים שימוש בשעות הערב, אך דבר זה איננו עולה בקנה עם אינטנסיביות השימוש המתוכננת למבני הציבור. גם כיום, מגרשי ספורט של מוסדות ציבור משמשים לפעילות פנאי ומוארים בשעות הערב, פעולות קהילתיות שונות מתקיימות בשעות המאוחרות וכולן מייצרות מפגעי רעש ותאורה אשר עלולים ליצור השפעות שוליים משמעותיות.

91. בכדי לממש את התכנית יש להעתיק שתי בארות מים המתוכננות לקום בלב המסדרון האקולוגי. הקמת באר כרוכה בתאורה, דרך וחשמל, וצפויה לפגוע במגוון הביולוגי ובמטרתו הבסיסית של המסדרון האקולוגי והוא שימור הטבע והמגוון הביולוגי בו.

92. מושכלות יסוד בעולם התכנוני ואף בהחלטות מוסדות התכנון השונים כי יש לצמצם פגיעה בשטחים פתוחים שלא לצורך, למנוע פגיעה בשטחי חקלאות וזאת לחיזוק החוסן חברתי והבטחון התזונתי בארץ. תכנית המוביל ותכנית יוספטל עתידות להוציא שטחים חקלאיים רבים מידי מחזיקן. על המתכננים להיזהר שמה היישובים יחדלו מפעילותם החקלאית האקוטית למדינת ישראל.

93. אם כי כביש 55 איננו חלק מתכנית המוביל, ברור כי החיבור אליו דרך כביש 5503 וכחלק מתכנית יוספטל, צפוי להעמיק הפגיעה במסדרון האקולוגי, גם אליו יש להתייחס במסגרת הכנת תכנית זו.

94. תמא/1 מסמנת את אזור תכנית המוביל כשטח בעל חשיבות גבוהה מאוד להחדרת ולהעשרה של מי תהום. כל שטח המוביל, על אף היותו שטח פתוח, לא יכול לקלוט מים ולהחדירם, כך עולה חשש שמי הגשמים ינוקזו מזרחה ולתעלות

ולא יחלחלו, על אף חשיבות האזור וחשיבות החדרת מי התהום בו. זוהי פגיעה בתשתית המים העירונית ובאינטרס הארצי אותו שמה לה ליעד תכנית תמא/1.

95. במסגרת התכנית עתידים להיכרת 480 עצים, מתוכם כ-270 בעלי ערכיות גבוהה. הח"מ מתנגדים לכריתת כמות עצים זו, זוהי פגיעה נוספת באיכות החיים העירונית ובמערכת האקולוגית הסביבתית באזור.
96. כפי שתיארנו לעיל, התכנית כלל אינה נדרשת, היות ותכניות המקודמות בעיר כבר סבא מקדמות כבר עתה אלפי יח"ד שבאות לפתור את הצורך הלאומי של משבר הדיור.
97. אשר על כן, הואיל והצורך בתכנית התייתרה ובהינף יד היא עלולה לפגוע שלא לצורך ובצורה בלתי מידתית בשטחים נופיים, בתשתיות מים ארציות וגם בשטחי חקלאות – הרי שיש לדחותה בשתי ידיים."

יב. פגיעה באיתנות הכלכלית של העיר כפר סבא

98. לעיר כפר סבא תמהיל הכנסות בעייתי. כיום ובשנים האחרונות, הארנונה משטחים למגורים מהווה כ-56% מסך הארנונה הנגבית, בעוד הארנונה שאיננה ממגורים מהווה כ-44% מסך ההכנסות. בחינת הדוח הרבעוני הכספי של הרשות, מרבעון 4 לשנת 2021 מציג כי בכפר סבא 4,813,423 מ"ר למגורים, עליהם נגבים בממוצע 52 ₪ למ"ר. כן, בכפר סבא 985,949 מ"ר בנוי לעסקים, עליהם נגבים בממוצע 191 ₪ למ"ר. בנוסף הכנסות משטחים חקלאיים, חניונים ועוד.
99. התמהיל המוצג בתכנית המוביל הוא 575,660 מ"ר למגורים עילי וכ-101,300 מ"ר למסחר ותעסוקה עילי. בהתחשב בתעריפים הממוצעים של 52 ₪ למ"ר מגורים ו-191 ₪ למ"ר שאיננו למגורים נקבל הכנסה של 39% משטחים שאינם למגורים, כלומר תמהיל הגבייה העירוני אף צפוי לרדת.
100. בספטמבר 2020 פורסם דו"ח "דיוור מואץ וחוסן מוניציפלי" על ידי אגף תכנון ובנייה של משרד הפנים. בדו"ח נקבע כי שטח מינימלי שאיננו למגורים המאזן תוספת תושב הוא 9 מ"ר. זוהי התוספת המינימלית לאיזון כספי של הרשות. בהנחה כי יחידת דיור תכיל 3.5 נפשות, יש להוסיף לכל הפחות 31.5 מ"ר בכדי לספק שירות מינימלי ליחידת דיור. החלטת הוועדה המחוזית לגבי תכנית המתאר הכוללת קבעה 15 מ"ר לתושב, ובהתאמה 52.5 מ"ר ליחידת דיור. לצורך חישוב זה, נניח כי נדרש 40 מ"ר ליחידת דיור לשירות סביר, בסה"כ 168,000 מ"ר ל-4,200 יח"ד. כלומר בתכנית חסרים כ-67,000 מ"ר, ובסך הכל כ-13,000,000 ₪ גרעון שנתי לרשות. זאת בהנחה ששטחי המסחר והתעסוקה ימומשו במלואם.

לא קיים סקר ביקושים לשטחי תעסוקה ומסחר בהיקפים אלה, לא ברור כלל כי יאוכלסו באותו הקצב של תוספת האוכלוסייה. דו"ח משרד הפנים קבע בנוסף כי בערים אשר עברו פיתוח מואץ, שטחי התעסוקה והמסחר התאכלסו בקצב איטי משמעותית משטחי המגורים, אין סיבה לחשוב שכאן יהיה הבדל. חיזוק לכך ניתן למצוא בדו"ח מבקר

המדינה מחודש אוגוסט 2021 בנושא הסכמי גג הסוקר את מימוש הסכמי הגג שנחתמו מול 32 רשויות. בעוד ש-33% מהקרקעות למגורים שווקו, רק 7% משטחי המסחר והתעסוקה שווקו.

כמו כן, דו"ח זה מפרט כי הכנסה ממוצעת שוטפת מארנונה המוטלת על יח"ד ממוצעת היא כ-5,200 ₪ לשנה, בעוד שעלות השירות הניתנת לכל יח"ד היא כ-8,500 ₪ לשנה, כך כל יח"ד יוצרת גרעון של כ-3,300 ₪ לשנה, ובעבור כ-4,200 יח"ד מדובר על גרעון של כ-14,000,000 ₪.

לתכנית המוביל לא הוצג נספח כלכלי כוללני המתייחס לאיתנותה הפיננסית של העיר ויכולתה לקלוט שכונת מגורים גרעונית.

101. ננסה להבין כאן את מצבה הפיננסי של הרשות :

מבקר המדינה פרסם בשנת 2021 ביקורת מערכתית על החוסן הפיננסי של הרשויות המקומיות. בדו"ח המבקר מונה מספר מדדים לאיתנות פיננסית של הרשויות המקומיות.

- **עומס המלוות** – המבקר מציין כי בעבר נקבע כי עומס מלוות העולה על 34% ביחס להכנסות הרשות הוא תבחין למצב כלכלי בסיכון. ההכנסות אינן כוללות הכנסות לטובת כיסוי גרעון מצטבר וכן הכנסות שנרשמו בשל הנחות בארנונה. כן מבאר המבקר כי רשויות מקומיות באשכולות סוציו אקונומיים 8-10 עומדות בממוצע על עומס מלוות של 23.9%.

בכפר סבא עומס המלוות עמד על 297,704 אלפי ₪ בדו"ח המבוקר לשנת 2020, ביחס להכנסות של 884,543 אלפי ₪ ובניכוי 91,841 אלפי ₪ בשל הנחות בארנונה, ובסה"כ 37.5%, כלומר עומס המלוות מצביע על מצב כלכלי בסיכון.

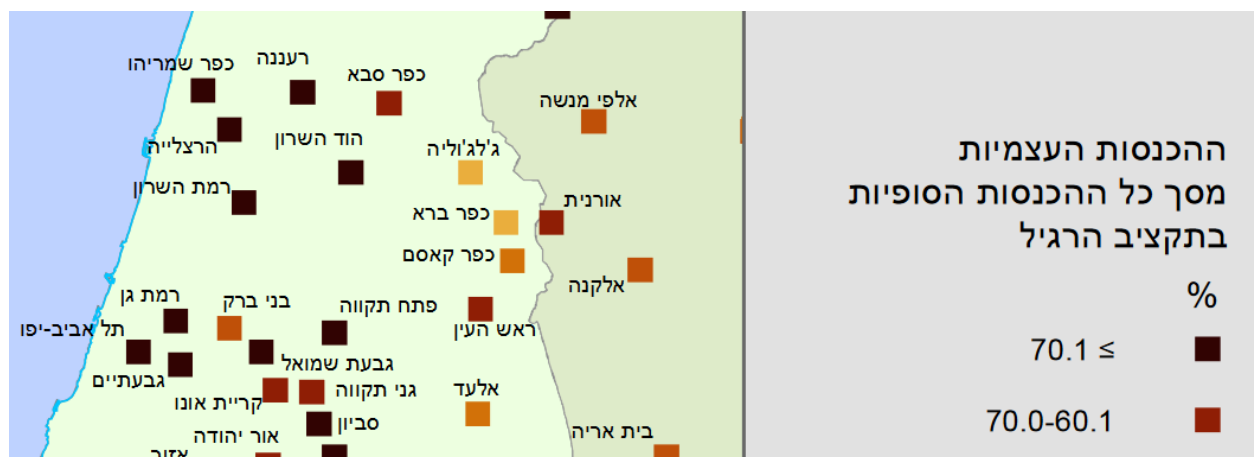
- **יחס שוטף** – המסקר קובע כי מדד נוסף לאיתנותה הפיננסית של הרשות היא היחס בין הנכסים השוטפים של הרשות לבין ההתחייבויות השוטפות שלה. מדד הגבוה מ-1 מעיד עד חוזק פיננסי. בדו"ח המבוקר לשנת 2020 לכפר סבא נכסים שוטפים בגובה 97,422 אלפי ₪, מול התחייבויות שוטפות בגובה 114,022 אלפי ₪, בסה"כ 0.85.

המבקר מציג כי רשויות באשכול סוציו אקונומי בשנת 2018 עמדו בממוצע על יחס שוטף של 2.09 ובממוצע לכל הרשויות 0.89. לכפר סבא יחס שוטף נמוך משמעותית מהציון הממוצע לאשכול הסוציו אקונומי ואף נמוך מהממוצע הארצי.

- **שיעור ההכנסות העצמיות** – מציין המבקר כי יש מתאם חיובי בין שיעור ההכנסות העצמיות של רשות מקומית לבין מצבן הכלכלי, וכי רשויות איתנות מתאפיינות בהכנסות עצמיות ששיעורן גבוה מ-70%.

רשויות באשכול סוציו אקונומי 8-10 הציגו הכנסות עצמיות של 71.9% בממוצע. לפי נתוני הלמ"ס לכפר סבא 68% הכנסות עצמיות, נמוך מכל שכנותיה. ניתן לראות בתשריט זה מתוך דו"ח הלמ"ס בנושא הכנסות עצמיות לשנת

: 2019



מתוך לוח הרשויות:

הכנסות עצמיות	יישוב	הכנסות עצמיות	יישוב
76%	גבעת שמואל	68%	כפר סבא
74%	גבעתיים	73%	רמת גן
71%	הוד השרון	75%	רמת השרון
75%	הרצלייה	74%	רעננה
72%	פתח תקווה	83%	תל אביב-יפו
		49%	בני ברק

ניתן לראות כי פרט לבני ברק, לערים באזור גבייה עצמית גבוהים מכפר סבא ומרף 70%.

- **שיעור הכנסות עצמיות שאינן מארנונה** – בשנת 2018 רשויות באשכול סוציו אקונומי 8-10 שיעור הכנסות עצמיות שאינן מארנונה של 15.9% מסך ההכנסות ובממוצע 12.6% בכלל הרשויות בארץ. לפי הדו"ח המבוקר של כפר סבא לשנת 2020 לרשות 10% בלבד מהכנסות הן הכנסות עצמיות שאינן מארנונה, נמוך מהאשכול וכן מהממוצע הארצי.
- **תמהיל חיובי הארנונה** – המבקר מציין כי מחקר של משרד הפנים קבע כי רשויות איתנות גובות בממוצע 58% מחיובי הארנונה של שטחים שאינם למגורים, בעוד שרשויות הנדרשות להתייעלות גבו בממוצע 48% על שטחים שאינם למגורים. כאמור, בכפר סבא 45% גבייה משטחים שאינם למגורים.
- **מגמות מרחביות ושינויים בתמהיל הארנונה** – המבקר מתריע על שינוי בדפוסי התעסוקה והצריכה של הציבור. ישנה מגמה של מערב לקניות מקוונות וכן לעבודה מרוחקת, כך הצורך בשטחי מסחר ותעסוקה צפוי להצטמצם. כותב המבקר: "מעבודות מטה של מנהל התכנון לתכנית האסטרטגית 2040 עלה כי לרבים משטחי הנדל"ן למסחר ומשרדים המתוכננים להקמה בשנים הקרובות יש סיכוי קטן להיבנות בשל היעדר ביקוש וכי רצונן של רשויות מקומיות להקים שטחי מסחר ותעסוקה כדי להגדיל את חיובי הארנונה שלא למגורים לא עומד בהכרח בקנה אחד עם הביקוש והדרישות לתכנון".

כן כותב המבקר: "נוסף על הסיכון הפיננסי הנובע מהירידה בחיוב בארנונה שלא למגורים, יש סיכון גם בבנייה מואצת למגורים ללא איזונה על ידי בנייה של נכסים שאינם למגורים. על פי משרד הפנים תופעה זו כבר מזוהה ב-40 רשויות מקומיות בישראל, בין היתר בשל הצורך לספק מגורים לאוכלוסייה בישראל שגדלה בקצב של 2% בכל שנה".

"מהמוצג לעיל עולה כי מגמות הפיתוח של המרחב הפיזי בישראל, בעקבות התפתחויות טכנולוגיות ושינויים בדפוסי הביקוש, עשויות להשפיע על תמהיל חיובי הארנונה, ונשקף מהן סיכון לחוסן הפיננסי של הרשויות המקומיות".

102. כפי שנוכחנו לראות, מצבה הפיננסי של הרשות מעלה סימני שאלה באשר לעומס המלוות הגבוה אשר היא מחזיקה, שיעור ההכנסות העצמיות שלה, היחס השוטף וכן תמהיל הארנונה ממגורים ומשטחים שאינם למגורים. נוכח הסיכון הקיים לשינוי תמהיל הארנונה בשל העולם העסקי המשתנה, כן נוכח תוספת שטחי המסחר והתעסוקה שאיננה מספקת בתכנית המוביל וכן נוכח היעדרו של נספח כלכלי להצדקת כושר הנשיאה של הרשות את השכונה החדשה, לא נותר אלא לפסוק כי תכנית המוביל מהווה נטל כלכלי על העיר כפר סבא, עלולה להגדיל את עומס המלוות ולפגוע בחוסן הכלכלי העירוני, שממילא איננו גבוה ביחס לרשויות דומות בסביבתה.

103. פעם אחר פעם נטען על ידי ראש העיר כי תכנית המוביל היא אינטרס להשגת הסכם גג. טיוטת הסכם הגג ועיקריו לא הוצגו לח"מ, על אף בקשות חוזרות להציגו, וכלל לא ברור מהו ההיקף הפיסקלי של ההסכם וכן מה היקף התשתיות אשר הוא צפוי לקדם. בדו"ח מבקר המדינה מחודש אוגוסט 2021 הנגע להסכמי גג מפורט כי הסכמי גג נחתמו מול 32 רשויות, עיקרם הוא קצב שיווק של 2,000 יח"ד בשנה והענקת היתרי בנייה תוך 90 יום ממועד הגשת הבקשה. סך ההתחייבויות הפיסקליות עומד על 95 מליארד ₪, מתוכם מומשו 12 מליארד ₪ בלבד, ובסך הכל 12.5% מסך ההתחייבויות.

המבקר המליץ כי רמ"י יבחנו באופן פרטני את השפעות מימוש הסכם הגג על הרשות המקומית ועל יכולתה לספק לתושבים את השירותים המוניציפליים ברמה נאותה. נכון ליום זה, לא ראינו תוצאות בחינה או הערכה להשפעת הסכם הגג או מימוש תכנית המוביל במסגרתו על הרשות המקומית.

דו"ח "דיוור מואץ וחוסן מוניציפלי" שהוכן על ידי אגף תכנון ובנייה של משרד הפנים משנת 2020 קבע כי 75% מהרשויות אשר חתמו על הסכם גג צפויות לירידה ביכולתן הכספית לספק את רמת השירות לתושב בעקבות תוספת יחידות הדיוור ובהיעדר תוספת מספקת של ארנונה עסקית.

יג. סיכום ועתירה

104. המתנגדים מבקשים אפוא להוריד את התכנית מסדר היום התכנוני הואיל והתכנית אינה נדרשת עבור מתן מענה לגידול האוכלוסייה אשר כבר קיים ממילא בתכניות המקודמות בימים אלה, אשר מספקות די והותר יחיד על פי גידול האוכלוסייה הצפוי וקליטת תושבים נוספים. על הרשות המקומית לתעדף ולפעול ללא לאות למימוש מתחמי ההתחדשות העירונית במרקם הבנוי הקיים ולהעדיף על שכונה חדשה מרוחקת שאיננה מחוברת למרקם העירוני. כמו כן, בתכנית נפלו פגמים קרדינליים היות ולא קיימים בתחומה מספיק שטחים לטובת הציבור, דבר אשר ייצור שכונה בעלת איכות חיים ירודה ובלתי מספקת. כמו כן, נפלו פגמים מהותיים בעריכת הבה"ת, אשר התבסס על מסד עובדתי שגוי, וכלל לא קיימות התשתיות המספקות לענות על תוספת שכונה זו. התכנית צפויה לפגוע בחוסן הפיננסי העירוני ונעדרת נספח כלכלי. היעדר קביעה של הוראות שלביות בתכנית מעידות עד כמה הוצאתה של התכנית "מן הכח אל הפועל" רחוקה מהמציאות והלכה פסוקה שאין לערוך תכניות ללא כל התכנות, קל וחומר שהיא אינה נדרשת ופוגעת במסדרון האקולוגי, ללא כל צורך.

105. להתנגדות זו, צורף תצהיר הגב' יעל סער ת.ז. 034690123 חברת מועצת העיר.

106. נבקשכם לזמן את המתנגדים הח"מ לדיון בהתנגדויות דנן. המתנגדים שומרים על זכותם להוסיף ולהעלות טיעונים נוספים בפני הוועדה הנכבדה, ככל שיידרשו, ו/או להרחיב טיעונים אלו וכן לצרף לקראת הדיון ובמהלכו אסמכתאות נוספות, לרבות חוות דעת מומחים.

יעל סער, שמאית מקרקעין	הדר לביא	פנחס כהנא,
חברת מועצת העיר כפר סבא	חברת מועצת העיר כפר סבא	כלכלן ונתכנן ערים ואזורים
	יו"ר סיעת כפר סבא מתקדמת	חבר מועצת העיר כפר סבא

אני הח"מ יעל סער מס' ת.ז. 034690123, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה כי כל העובדות שפורטו בהתנגדות לתוכנית 405-0412890 (כס/2035) דלעיל, נכונים למיטב ידיעתי והבנתי.
חתימה

אני הח"מ, עו"ד, מאשר/ת בזאת כי בתאריך
הופיע/ה בפני נושא/ת ת.ז. מס'
ולאחר שהוזהר/ה לומר את האמת ולא, יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/חתמה בפני על
תצהיר זה.