

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

תאריך: ה' טבת תשעו
17 בדצמבר 2015
סימוכין: 884271
מס' סידורי: 8

לכבוד
ציפי סלמה
מח' תכנון, עיריית כפר-סבא
רחוב ויצמן 137
כפר סבא מיקוד: 1

הנדון: החלטת ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה
מספר 2015019 לתוכנית מספר 405-0209585

ההועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז בישיבתה ביום שני, ב' טבת תשעו, 14 בדצמבר 2015 דנה
בתוכנית 405-0209585 כס/1/447 - התחדשות עירונית - מתחם תקומה. להלן החלטתה:

בכבוד רב,
חג' רונית
מזכיר/ת הועדה המחוזית לתכנון

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2015019 תאריך הישיבה : 14/12/2015

7. תוכנית - 405-0209585 : כס/1/447 - התחדשות עירונית - מתחם תקומה.

רקע

התכנית עניינה פינוי בינוי והקמת שכונת מגורים חדשה שנמצאת בין חלקו המזרחי של רח' ויצמן לבין בית העלמין בכפר סבא. התכנית חלה על שטח של כ- 87 דונם שכולל בין היתר כ- 15 מבני מגורים שנבנו בשנות ה- 50- 60 ומציעה בעיקרה 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. הבינוי המוצע בחלקה הדרומי של התכנית (בסמוך לבית העלמין) הינו בגובה של 27 קומות ולאורך רח' ויצמן הבינוי המוצע הינו בגובה של 15 קומות מעל שתי קומות מסחר. במרכז התכנית מוצעים 3 בניינים בגובה של 10 קומות לצד שני מבנים בני 27 קומות. הצפיפות הממוצעת המתקבלת במתחם המיועד לפינוי בינוי הינו 46 יח"ד לדונם נטו. הצפיפות הממוצעת בכל שטח הקו הכחול של התכנית הינו 29 יח"ד לדונם נטו.

רקע סטטוטורי

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

החלטה:

הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ושמעה את הסברי מתכנני התכנית, נציגי עיריית כפר סבא ונציגי התושבים בשכונה, ולאחר שהוצגה בפניה חוות דעת כלכלית, חוות דעת מיקרו-אקלימית ועקרונות הבדיקה להשלכות תחבורתיות וקיבלה הסברים לעניין הפרוגרמטי **מחליטה לשוב ולדון בתכנית תוך פרק זמן של 6 שבועות** וזאת לאחר השלמה ותיקון מסמכי התכנית כמפורט להלן:

1. ביטול מגרש המגורים המרכזי בחטיבת הקרקע הדרומית וייעודו לשב"צ, עם שתי קומות תת קרקעיות לטובת חנייה ציבורית. זאת, בכדי לאזן את הצפיפות המתקבלת בתכנית אשר חורגת באופן ניכר מהצפיפות ברחבי העיר בכלל ובסביבה הקרובה בפרט, ובכדי לשפר ככל הניתן את תנאי ההצללה החריגים במתחם שמשפיעים על שטחי הציבור הפתוחים שנמצאים במרכז התכנית, ועל מבני המגורים הסמוכים.
2. תיבחן האפשרות להסטת מיקום הבניינים המוצעים בחטיבה הדרומית לכיוון בית העלמין, באופן שמאפשר את הגדלת המרחק בין הבניינים המוצעים לבניינים הקיימים

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2015019 תאריך הישיבה : 14/12/2015

- מצפון לרחוב רופין, ושינוי הבינוי בהתאם, וזאת על מנת לשפר את תנאי ההצללה כאמור לעיל.
3. בחינת חלופות לבינוי וזאת על רקע הדו"ח הסביבתי ומסקנותיו לנושא ההצללות ותיקון מסמכי התכנית בהתאם ככל שיידרש.
 4. השלמת הבדיקה התחבורתית לנושא הרגישות התחבורתית כפי שהוצג על ידי הרשות המקומית ומשרד התחבורה. תיקון המסמכים התחבורתיים בהתאם להערות משרד התחבורה וזאת בתיאום עם לשכת התכנון.
 5. תיאום התכנית עם חברת נת"ע לעניין המתע"ן על רחוב ויצמן. הערות נת"ע לתכנית יינתנו תוך שלושה שבועות מיום קבלת מסמכי התכנית.
 6. יש לסמן במסמכי התכנית את המתחמים המיועדים לאיחוד וחלוקה ולקבוע בהוראות התכנית הנחיות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית, בתיאום עם לשכת התכנון.
 7. יש להגדיר את שימושי המסחר בשטחים למבני ציבור כמסחר נלווה לשימוש העיקרי בתיאום עם לשכת התכנון.
 8. השלמת מסמכי התכנית בהתאם להוראות משרד הבריאות מיום 10.12.15. למסמכי התכנית יצורפו נספח מים וניקוז.
 9. הערות ותיקונים טכניים ומשפטיים של לשכת התכנון.