

מפגש שיתוף ציבור – תכנית התחדשות במתחם כיסופים, כפר סבא

סיכום המפגש

25.01.2021

מיקום:

הכנס נערך בזום.

בהשתתפות:

ראש העיר כפר סבא, מר רפי סער.

אדריכלית העיר, מיכל שרייבר גלבנדורף.

מהנדסת העיר עליזה זיידלר גרנות.

איציק בן יצחק, מנהל המינהלת להתחדשות עירונית כפר סבא.

איילת דיין, מנהלת תחום תכנון, המינהלת להתחדשות עירונית כפר סבא.

עמיה גלילי, מנהלת תחום קהילה וחברה, המינהלת להתחדשות עירונית כפר סבא.

עורכי הדין של בעלי הדירות, עו"ד אורית רמון, עו"ד דינה בנבנישתי, עו"ד מעיין אבנברג ועו"ד

רון גרונברג.

נציג מטעם היזם, הראל פרץ, קבוצת גבאי.

אדריכל הפרויקט אדר' טל ווינשטוק, רן בלנדר אדריכלים

רתם ליליאור, יועצת חברתית מטעם חברה גיאוקרטוגרפיה.

הנחיה:

רנה פורסטני, גיאוקרטוגרפיה

סיכום:

למפגש הוזמנו תושבים המתגוררים בפרויקט ובסמוך לו. השתתפו כ-140 איש.

- המפגש כלל פתיחה של היועצת החברתית רתם ליליאור בהצגת מטרות המפגש והלו"ז המתוכנן.
- לאחר מכן, אדריכלית העיר כפר סבא, מיכל שרייבר גלבנדורף, הציגה את שלבי תהליך התכנון, הכולל שיתוף ציבור ולאחר מכן דיון בוועדות התכנון.
- מטרת המפגש הינה לפתוח שיח פורה עם התושבים, כדי לדעת מה רצונם של הציבור המתגורר כיום בסביבת מתחם כיסופים.
- לאחר איסוף הנתונים בכנס זה, צוות התכנון ישקול את ההערות בתכנון המוצע. כל הערות של התושבים יבדקו ויקבלו התייחסות.
- אחריה, דיבר מר איציק בן יצחק, מנהל המינהלת להתחדשות עירונית של כפר סבא, וברך על היענות התושבים לכנס זה.
- מטרת מפגש הינה להקשיב, לשמוע ולהשפיע וגם ללמוד על התוכנית המוצעת.



לא תמיד מגיעים למיצוי במפגשים של שיתוף ציבור, לכן חשוב להדגיש שהעירייה והמינהלת להתחדשות עירונית תמיד פה לשירותכם, כדי לתת מענה לשאלות ולנושאים שעולים מהשטח.

- דברי ראש העיר מר רפי סער: התהליך הוא לקראת סיום, מדובר על פרויקט מצויין שיעשה טוב לתושבים ולעיר כולה. ראש העיר בקשר עם התושבים בכל הנוגע לתוכנית. כיום יש בעיר מספר מתחמים שיתחדשו גם כן, כגון אלי כהן ויוספטל. ראש העיר איחל בהצלחה וביקש מתושבי כפר סבא לשמור על בריאותם.
- אדריכל הפרויקט, אדר' אורי גלבוע הציג התכנון המוצע על המתחם (ניתן לעיין במצגת שהוצגה במפגש).

האדריכל הוסיף שהיו שינויים חשובים שבוצעו בתכנית לאחר דיון בוועדה המחוזית:

- הוספו עצים לשימור בתכנית, לכן הורידו בניינים והוסיפו קומות לבניין אחר במקומם.
- נעשה שינוי בפריסת הבניינים במתחם.
- הגדלת המרחקים בין הבניינים.

לאחר ההצגה נפתח דיון לשאלות ותשובות.

מענה	שאלה/נושא	
<p>ממיכל שרייבר גלבנדרוף: כיום אין חניה פרטית במתחם, בעתיד כן תהיה, לכן זה יקל על המצב ברחוב. המדיניות היום הינה לעודד את התושבים להשתמש בתחבורה ציבורית, אופניים, אחרת כל המדינה תעמוד בפקקים. בנוסף, התוכנית מרחיבה את זכות הדרך של רחוב תל חי ויהיו עוד חניות על הרחוב.</p>	<p>חניה: הבעת חשש כי גם לאחר אכלוס הפרויקט יהיו בעיות חניה ברחובות.</p>	1
<p>אדריכל הפרויקט אורי גלבוע: השטחים הללו מתוכננים ע"פ פרוגרמה למבני ציבור הפרוגרמה מחשבת את מספר התושבים שיתווספו למתחם וכך את הצורך והמענה למבני ציבור. על פיו, יש צורך בתוספת של שטחים ציבוריים גם בתוך מבנה המגורים. מבנה הציבור ימצא בתוך המגדל המערבי מפני שהוא על הציר המרכזי במתחם, כמו גם שתכנית המגדל גדולה יותר ומאפשרת למקד את המבנה הציבורי שם. התכנית המוצעת אינה מדייקת שימושים, אלא מתארת שימושים כללים כמו חינוך, קהילה וכו'.</p>	<p>התוכנית נותנת תוספת זכויות בניה על מבני ציבור הקיימים. מדוע יש צורך במבנה ציבורי בתוך המגדל המערבי. מה יהיה שימוש?</p>	2

3	האם לדירות יהיו מחסנים? אדריכל רן בלנדר: לא בטוח שלכל דירה יהיה מחסן, אלו נושאים שיבדקו בעת מתן היתרי הבנייה. עו"ד הדיירים הוסיף כי יש מנגנון מוסכם בהסכם בנוגע להקצאת מחסנים בין דירות התושבים לדירות היזם
4	מתי תתחיל הבניה? אדריכלית מיכל שרייבר גלבנדורף: המתכננים בשלב הכנת המסמכים. לאחר שלב זה יוגשו המסמכים לוועדה המחוזית. לדין בוועדה המחוזית יש על פי החוק בין 18 ל 24 חודשים לאישור התכנית.
5	עמדת הבניינים החדשים ביחס לבניינים הקיימים: מרפסות, מרחק. אדריכל רן בלנדר: הבניינים עומדים בצורה שהמרפסות שלהן אינן עומדות מול המרפסות של הבניינים הקיימים וגם מתוכנן מרחק גדול בין הבניינים וכך לאפשר לשמור על פרטיות התושבים.
6	הצללת של הבניינים המתוכננים לבניינים הקיימים אדריכל רן בלנדר: בתכנית יש יועץ סביבתי שיבדוק את הנושא של הצללה ושל רוחות במתחם ע"י הדמיות שהוא יעשה.
7	רחוב תל חי יורחב אבל הוא עדין יהיה חד סטרי, ורוב דיירי המתחם יפנו לרחוב עציון. התוכנית אינה מתייחסת לנקודה הזו, לבתים של רחוב עציון, שלרוב זה בתים פרטיים ורחוב שקט.
8	תקן חניה, כמה חניות יהיו? אדריכל רן בלנדר: היום תקן חניה בעיר כפר סבא הינו חניה אחת לכל דירה.
9	הבניינים הסמוכים לפרויקט יהיו בסמוך לאתר בניה לתקופה ארוכה. האם בתכנית קיימת שלביות? עו"ד אבנברג: שלביות ביצוע של הפרויקט תהיה תלויה בבשלות של בעלי דירות, אחוז חתימות בכל בניין ובדיירים סרבנים.
10	בשלב הבניה יהיו אבק, עומסי תנועה, לכלוך בכל האזור הצמוד למתחם. איזה מענה העירייה תיתן לתושבים? מהנדסת העיר עליזה זיידלר גרנות: בעירייה קיימים יועצים מקצועיים שנותנים הנחיות איך לפעול באתר בניה מבחינת שעות עבודה, בטיחות וכו'. יש דברים שאי אפשר למנוע כמו רעש, לכן העירייה מקפידה על שעות עבודה.

11	מעליות שבת, האם יהיו בבניינים? שבת, הנושא יבדק.	אדריכל רן בלנדר: בשלב זה לא יכולים להגיד אם יהיו מעליות שבת, הנושא יבדק.
12	בדיקת הכלכליות של התוכנית, מי בדק?	נציג היזם, הראל פרץ: שמאי של הוועדה המקומית בודק את המאזנים של התוכנית ולאחר מכן שמאי של הוועדה המחוזית. התכנית היא על הגבול הרווחיות.
13	האם אפשר לקבל את מסמכי התוכנית?	אדריכלית מיכל שרייבר גלבנדורף: לאחר הגעה לוועדה המחוזית כל מסמכי התכנית יהיו מפורסמים באתר של מנהל התכנון. בשלב זה כל המצגות שמוצגות לוועדה המקומית או לציבור עולות לאתר המידע ההנדסי
14	מדוע הכניסה לחניונים אינה דרך רחוב תל חי?	אדריכלית מיכל שרייבר גלבנדורף: רחוב תל חי הוא ציר חשוב וכבר עמוס בעיר לכן לא רוצים להעמיס עליו עוד תנועה. ברחוב הרב גולד יש פחות תנועה לכן יותר מתאים שהכניסות לחניון יהיו שם.
15	יש כיום כמה מתחמים של פינוי בינוי בעיר, האם יהיה מצב שכל הפרויקטים יצאו בבת אחת ולא יהיו דירות להשכרה בעיר?	מהנדסת העיר עליזה זיידלר גרנות: לכל מתחם יש את הקצב שלו, לא רוצים שכל המתחמים יבנו באותו זמן. חשוב לציין שכל יזם מחויב למצוא פתרון לדיירים בתקופת הבניה, כמובן שהעדפה היא בכפר סבא. בנוסף לכל מתחם יש שלביות כך שלא כל התושבים בכל מתחם יצאו לשכירות במקביל.
16	מיקום דירות תמורה, לא כל בעלי דירות רוצים לגור בבניין הגבוה.	עו"ד רימון: היזם קשוב לדיירי המתחם, אם לא רוצים לגור בבניין הגבוה אף אחד לא יחויב לעשות זאת.

איציק בן יצחק, מנהל המינהלת להתחדשות עירונית, סיכם –

תהליך התכנון מטבעו דינאמי והתכנית מתעצבת תוך כדי התהליך. כעת משנשמעו ההערות והשאלות נבחן את התכנית לאור שיתוף הציבור וננסה בעזרת צוות המתכננים לדייק אותה, כך שתתגבש תכנית מיטבית לתושבי המתחם, הסביבה והעיר כולה במסגרת האילוצים. ככל שנתרו למשתתפים במפגש שאלות או רצון להתייחס לתכנית, הם מוזמנים לפנות אלינו למינהלת ולהיות איתנו בקשר.