

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית (מליאה)

ישיבה מספר: 20220009 ביום ראשון תאריך 28/08/22 א' אלול, תשפ"ב בשעה 18:00

השתתפו:

חברים:

ראש העיר ויו"ר הוועדה	רפי סער
חבר	דני הרוש - סגן ומ"מ ראש העיר
חבר	אורן כהן, סגן ראש העיר
חבר	עו"ד יוסי סדבון
חבר	עו"ד אהוד יובל לוי
חבר	עילאי הרסגור הנדין
חברה	פליאה קטנר
חברה	לירית שפיר שמש
חברה	עו"ד עדי לוי סקופ
חברה	הדר לביא
חברה	יעל סער
חבר	אמיר קולמן

נציגים:

היאלי מרקו

דן קוניאק

סגל:

מהנדסת העיר	עליזה זיידלר גרנות
יועץ משפטי	עו"ד אלון בן זקן
אדריכלית העיר, מנהלת אגף התכנון	מיכל שרייבר - גלבנדורף
מנהלת מח' רישוי בניה	שרית שיליאן
שמאי הוועדה	אסף לוי
מנהלת תפעול הוועדה	מעין חיימסון

מוזמנים:

מתחם כיסופים	רן בלנדר אדריכל
מתחם כיסופים	אורי גלבוש אדריכל
מתחם כיסופים	ניצן בק יועץ תנועה
מתחם כיסופים	עו"ד מעין אבנברג
מתחם כיסופים	סיוון גרון יועצת בניה ירוקה פיתוח סביבתי וקיימות
מתחם כיסופים	רועי שקדי יועץ תשתיות והידרולוג
מתחם כיסופים	קרן טינמן יועצת פיתוח בלוקא אדריכלות נוף
מתחם כיסופים	טל ווינשטוק
מתחם כיסופים	הראל פרץ יזם קב' גבאי
מתחם מבצע יונתן	ניר חן אדריכל
מתחם מבצע יונתן	עודד לבנון מנהל פרויקט
מתחם מבצע יונתן	שולי אלון
מתחם מבצע יונתן	הילה זריהן
מבצע יונתן 10	קלאודיו פיניסובסקי, דייר
מבצע יונתן 10	יונתן יוברן, דייר
מבצע יונתן 10	אסתר קרנגל, דיירת

שאלו ואלפי בורקמן, דיירים

מבצע יונתן 10

לא השתתפו

חברים:

עו"ד איתן צנעני - סגן ראש העיר חבר
 פינחס כהנא, מתכנן ערים ואזורים וכלכלן חבר
 מאיר מנדלוביץ' חבר
 ד"ר אסנת ספורטה חברה
 ממה (אברהם) שיינפיין חבר
 ד"ר רפאל קובי חבר
 צביקה צרפתי חבר
 עו"ד קרן גרשון - חגואל חברה
 רו"ח תהילה מימון חברה

נציגים:

חדוה אוקון נציגת רשות כבאות והצלה
 ורד אדרי מ"מ נציגת השר להגנת הסביבה
 אורן תבור מנהל היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון
 ולרי שולמן נציג שר הבריאות
 אהוד פלקוביץ' נציג שר הפנים ממונה מטעם העמותה לקידום התכנון והבניה והסביבה בישראל
 בני אלטשול ד.צ. 02496 צ.ה.ל.
 ענאן עזב נציג רשות העתיקות
 דוד אמגדי נציג מינהל מקרקעי ישראל
 שני משיח נציגת שר התחבורה
 אורית פיילר נציגת משרד האוצר לשכת התכנון מרכז
 שני כנעני נציגת השר לביטחון פנים
 משה אדרי נציג שר המשטרה
 יפה בן שחר נציגת שר האוצר בעלת דעה מיעצת
סגל:
 דוד תורג'מן מבקר העירייה

**בהעדר מניין חוקי לפתיחת הישיבה, הישיבה החלה 20 דקות לאחר המועד שנקבע.
הישיבה נפתחה בשעה 15:18 במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה**

מיקום ישיבה:

חדר ישיבות – בלשכת ראש העיר

נוכחים בחדר הישיבות:

רפי סער – ראש העיר ויו"ר הוועדה
דני הרוש – סגן ראש העיר ומ"מ יו"ר הוועדה
אמיר קולמן – חבר
פליאה קטנר – חברה
לירית שפיר שמש – חברה
עו"ד יובל אהוד לוי – חבר
אורן כהן - חבר
הדר לביא – חברה
עו"ד יוסי סדבון - חבר
יעל סער – חברה

משתתפים בזום:

אלון בן זקן – יועמ"ש
היאלי מרקו – היחידה האזורית לאיכות הסביבה
דן קוניאק – לשכת התכנון

עילאי הרסגור הנדין הצטרף לישיבה בשעה 18:18
עדי לוי סקופ הצטרפה לישיבה בשעה 18:34
ראש העיר עזב מהישיבה בשעה 19:05 ומינה במקומו את דני הרוש למ"מ יו"ר הוועדה
פליאה קטנר עזבה את הישיבה בשעה 19:05
אמיר קולמן עזב את הישיבה בשעה 19:05
עילאי הרסגור הנדין עזב את הישיבה בשעה 19:58
יוסי סדבון עזב את הישיבה בשעה 20:04

על סדר היום:

1. דיון בנושא התחדשות עירונית מתחם כיסופים שודר ב LIVE בפייסבוק העירוני
2. דיון עקרוני בתכנית להתחדשות מתחם מבצע יונתן שודר ב LIVE בפייסבוק העירוני

הישיבה ננעלה בשעה 20:25

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה
1	405-1084821	התחדשות עירונית במתחם כיסופים כפר סבא	6433	70	70
2	405-0450916	התחדשות צפון מזרח שכונת כיסופים כס/מק/1/34/ד/1	6433	70	70
3	דע/כס/240/יונתן דיון עקרוני	דיון עקרוני תכנית להתחדשות מתחם מבצע יונתן	6433	669	670

סעיף: 1 תכנית מתאר מקומית: 405-1084821
 פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 20220009 בתאריך: 28/08/2022

שם: התחדשות עירונית במתחם כיסופים כפר סבא
 שטח התוכנית: 22,070.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
החלפה	1/1/כס
החלפה	כס/1/1/א
החלפה	כס/1/1/ג
החלפה	כס/1/1/גג
החלפה	כס/1/1/גג/א
ללא שינוי	כס/1/1/גז
החלפה	כס/1/1/ה
החלפה	כס/1/1/מ
ללא שינוי	כס/1/1/סגח
ללא שינוי	כס/1/1/פיס
החלפה	1/34/כס
החלפה	כס/1/34/א
החלפה	כס/1/34/ד
החלפה	כס/119/3/א
ללא שינוי	כס/מק/1/1/דג

גבולות

רחוב תל חי 81,83. רחוב גולד זאב 22-13, 24. רחוב יבנה 14-18, 20.

בעלי עניין:

גבאי דיבלופרס בע"מ	S יזם/יוזם:
ברני גטניו	S מודד:
ועדה מקומית כפר סבא	S מגיש:
גבאי דיבלופרס בע"מ	S
רן בלנדר	S עורך ראשי:

אזורים

רחוב גולד זאב (הרב) 13, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 14, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 15, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 16, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 17, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 18, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 19, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 20, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 21, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 22, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 24, כפר סבא
 רחוב יבנה 14, כפר סבא
 רחוב יבנה 15, כפר סבא
 רחוב יבנה 16, כפר סבא
 רחוב יבנה 17, כפר סבא
 רחוב יבנה 18, כפר סבא
 רחוב יבנה 20, כפר סבא
 רחוב תל חי 81, כפר סבא
 רחוב תל חי 83, כפר סבא

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6433	חלקות: 275, 264, 251
גוש: 6433	חלקות: 285, 283, 276
גוש: 6433	חלקות: 514, 513, 512

גוש : 6433 חלקות : 522, 518, 517
 גוש : 6433 חלקות : 528, 524, 523
 גוש : 6433 חלקות : 641, 531, 530
 גוש : 6433 חלקות : , 743, 742

חלקי חלקות:

גוש : 6433 ח"ח 451, 141, 70
 גוש : 6433 ח"ח 529, 527, 455

מטרת הדיון:

דיון להמלצה להפקדה בוועדה המחוזית של תכנית פינוי בינוי למתחם כיסופים.

מטרת התכנית:

תכנית להתחדשות עירונית במתכונת פינוי בינוי למתחם שכונת כיסופים, הכוללת הריסת מבנים קיימים כולל 160 יח"ד והקמת מתחם מגורים חדש בן 481 יח"ד המשלב מסחר, מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח במרכז תחום התכנית.

רקע

תכנית התחדשות עירונית בסמכות מחוזית למתחם כיסופים כפר סבא, ממוקמת במתחם שבין הרחובות תל-חי, יבנה, גולד זאב.

גרסת הוראות מספר 8, גרסת תשריט 7.

בשטח התכנית קיימים 9 בנייני מגורים, בני 160 יח"ד קיימות, מבנים ציבוריים, מרכז קהילתי ומבנה מסחרי קטן שיפוגו ויהרסו ובמקומם מוצע מתחם מגורים חדש עם 9 בנייני מגורים, סה"כ 481 יח"ד מוצעות, וכן מבנה ציבורי חדש ועיבוי לגני הילדים הקיימים.

התכנית מרחיבה דרכים וקובעת הפרשות לצרכי ציבור, מגדירה שצ"פ במרכז המתחם, תוך התחברות לרשת הירוקה של השבילים והשטחים הפתוחים המאפיינת את תכנון העיר כפר סבא והשכונה בפרט. כמו כן מציעה התכנית לייעל את שטחי הציבור לטובת בנייה מחודשת של המרכז הקהילתי בתוספת שימושי ציבור נוספים. בנוסף יוקצו שטחי מסחר חדשים בבניינים לאורך רחוב תל-חי. החנייה למגורים, למסחר ולמבנה הציבורי תהיה תת קרקעית.

מצב קיים

שכונת כיסופים הוקמה בשנות ה-50 של המאה הקודמת בשולי העיר דאז, ונרשמה כשיכון ציבורי בשנת 1964. שכונת כיסופים ממוקמת בצפון מרכז העיר, וגבולותיה הינם:

- רחוב יבנה בדופן הצפונית (סמוך לתיכון זבולון המר מצפון)
- רחוב גולד זאב בדופן הדרומית
- רחוב תל חי ממזרח
- ושביל חברון לצד שדרת מבני החינוך ממערב (גני ילדים מור ולבונה)

מצב סטטוטורי מאושר

שטח תחום התכנית הינו כ: 22 דונם.

מספר יחידות דיור קיים: 160

מספר מבנים קיים: 9 מבני מגורים

צפיפות ברוטו: 7.27 יח"ד לדונם

צפיפות נטו: 15.05 יח"ד לדונם

שטח יחידות דיור ממוצעת קיימת: 71.1 מ"ר

מבני ציבור קיימים: 2 גני ילדים, בית כנסת ומבנה קהילתי (מתנ"ס).

שטחי מצב מאושר

ייעוד	סך שטח (דונם)
מגורים	10.96
שטחים ציבוריים פתוחים	2.60
מוסדות ציבור	3.63
דרך מאושרת	5.02
מסחר	0.17
סה"כ	22.40

תכניות מאושרות תקפות בתחום התכנית:

כס/1/34 (בתוקף מיום ה- 11/09/1988 י.פ. 3582) מגדירה את מגרשי המגורים באזור מגורים ג', עם בנייה בגובה 4 קומות; קרקע+ 3 קומות.
 כס/1/34/ד (בתוקף מיום ה- 23/01/2003 י.פ. 5150) תכנית הרחבות המאפשרת תוספת זכויות בנייה והרחבות במסגרת תכנית שיקום וחיזוק שכונת. התכנית מומשה באופן חלקי בלבד.

הליכי תכנון סטטוטוריים

- 01/02/2017 – הופקדה לפרסום ברשומות תכנית מספר 405-0450916 (כס/מק/1/34/ד/1) על ידי הוועדה המקומית להתחדשות מתחם כיסופים.
- 28/02/2017 - התכנית נקבעה כטעונת אישור השר. הוועדה המחוזית קבעה בהחלטתה כי ספק כי התכנית הנה תכנית סמכות מקומית. לאור קביעה זו, לא נערך דיון בהתנגדויות, עד לאחר קביעת המשך ההליכים הסטטוטוריים של התכנית.
- 01/12/2020 – נערך מפגש תושבים בנושא תכנון וקידום הפרויקט.
- 27/01/2021 – נערך דיון עקרוני בוועדה המקומית לקידום הפרויקט ביוזמת קבוצת גבאי (דע/כס/כיסופים).
- 15/06/2021 – נפתח הליך פרה-רולינג בוועדה המחוזית.
- 25/01/2022 – נערך מפגש שיתוף ציבור בנושא תכנון וקידום הפרויקט.
- 22/05/2022 – המלצת הוועדה המקומית על פרסום הודעה לפי סעיפים 77-78 על הכנת תכנית התחדשות למתחם כיסופים.
- 22/05/2022 – דיון עקרוני נוסף בעקבות שיתוף ציבור והערות לשכת התכנון המחוזית לבחירת חלופת תכנון עדכנית.

מצב מוצע

עקרונות התכנון:

- רשת הולכי הרגל הירוקה - שמירה על הרשת הירוקה ורצף שטחים פתוחים בתחום התכנית וקישוריות אל סביבתה.
- שטחי ציבור - בתחום התכנית 3.5 דונם ייעודיים למבני ציבור בהתאם לנספח הפרוגרמתי ושטח מבונה ציבורי בקומת הקרקע של בניין רב קומות במגרש 101, הממוקמים על רשת הדרכים הירוקה.
- תנועה ודרכים – התכנית מציעה הסדרת צומת תל חי-יבנה על ידי תכנון מעגל תנועה במפגש הרחובות, הרחבת הרחובות יבנה וגולד, והפיכתם לדו-סטריים בחיבור מרחוב תל חי עד לכניסה לחניונים.
- תוספת מסחר מלווה רחוב בשלושת המבנים הממוקמים על רחוב תל חי.
- עצים בוגרים לשימור – בתחום התכנית 157 עצים בוגרים, מתוכם הוגדרו 106 עצים בערכיות גבוהה לשימור.

בינוי התכנית המוצע

9 מבני מגורים: 6 מבנים בני 10 קומות (קרקע+8+גג) בהיקף ובמרכז התכנית.
 2 מבנים בני 24 קומות (קרקע+22+גג) בדופן מרכזית-צפונית.
 מבנה ציבור בן 6 קומות בדופן המערבית, הממשיך את רצף גני הילדים בציר מצפון.
 שטחי ציבור מבונים במבנה רב קומות מערבי סמוך לציר מבני הציבור.
 מוצעות 481 יחידות דיור.

צפיפות ברוטו – 21.47 יחידות דיור לדונם ברוטו.

צפיפות נטו – 50.06 יחידות דיור לדונם נטו.

מתחמי איחוד וחלוקה – מוצעים 2 מתחמים:

- מתחם 1 - מכיל את ששת המבנים מצפון לרחוב גולד זאב, סך של 104 יחידות דיור קיימות ו-331 יחידות דיור מוצעות (יחס פינני-בינוי 1: 3.18).
- ומתחם 2 - מכיל את שלושת המבנים מדרום לרחוב גולד זאב, סך של 56 יחידות דיור קיימות ו-150 יחידות דיור מוצעות (יחס פינני-בינוי 1: 2.67).

ייעוד	מאושר - סך שטח (דונם)	מוצע – סך השטח (דונם)
מגורים	10.96	9.60
שטחים ציבוריים פתוחים	2.60	2.68
שטח פרטי פתוח	0	0.30
מוסדות ציבור	3.63	3.59
דרך מאושרת	5.02	4.72
דרך מוצעת	0	1.49
מסחר	0.173	*0
סה"כ	22.40	22.40

*מוצעים שטחי מסחר בעירוב שימושים למגורים ד' כמפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית.

מסמכי התכנית המוצגת - התייחסות הצוות המקצועי
1. הוראות ותשריט

- א. יש למלא במערכת תכנון זמין את הנתונים הכמותיים העיקריים בתכנית.
- ב. תתווסף הוראה כי במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי יש לסמן בשטח המבונה הציבורי בתא שטח 101 לרבות חטיבת הקרקע המוצמדת אליו כשטחי חצר נדרשים אשר לא יפחתו מ-200 מ"ר לכיתת גן. הזכויות המבונות הציבוריות יופיעו בטבלה 5 בשורה נפרדת.
- ג. תנאי להיתר בנייה לבניינים מעורבי שימושים מסחר או בנייה ציבורית יהיה תאום עם היחידה הסביבתית על אופן הפרדת השימושים ומניעת מטרדים.
- ד. מוצע לתקן את שטחי המרפסות בטבלה 5 כך שתאפשר 15 מ"ר לכל דירה.
- ה. יש לכלול את שטחי הגלריות במניין השטחים העיקריים למסחר בטבלה 5.
- ו. יש להוסיף הוראות לעניין עירוב השימושים הציבורים במגרש ציבורי ולספק גמישות תכנונית מרבית במסגרת זכויות הבנייה. לפיכך מבוקש כי שטחי הציבור יפורטו בטבלה 5 באופן נפחי ללא הפרדה של שרות ועיקרי. יצוין כי ניתן יהיה גם להשתמש בגגות המבנים באופן בטיחותי. יש להוסיף להוראות כי שטחי הגג המקורים, המרפסות וההצללות אשר משמשות כחלק מבינוי ציבורי לא יכללו במניין השטחים בהיתר הבנייה.
- ז. תתווסף הוראה להוראות התכנית כי לפחות 20% מיחידות הדיור בתכנית תהנה יח"ד קטנות עד 80 מ"ר, כולל מרחב מוגן דירתי אך לא כולל שטחי מרפסות. מתוך יחידות דיור אלו, בהתאם לתחשיב הכלכלי, ייקבע מניין הדירות הקטנות מאד בהתאם (דיור מכיל) בהתאם לתמ"א 35.
- ח. בנספח התלת הממד ובטבלת הזכויות, בתא שטח A800 – נרשמו זכויות בנייה של 4,000 מ"ר – תא שטח זה משמש רק לצרכי מעבר, מתחת לרצועת דרך ציבורית של רחוב יבנה. הקצאת השטחים אינה תואמת צורך מאחר ולא יתוכננו מקומות חנייה או שטחי שירות אחרים במיקום זה, ויש להקטינה.
- ט. בהוראות בינוי הגג, בסעיף 6.1.2, יש להוסיף כי לפחות 50% מהגג יתוכנן כגג ירוק, אפשרי ע"י גינזון או גג כחול לניהול מי נגר או PV.
- י. בהוראות בינוי הגג, בסעיף 6.1.5, יש להוסיף כי בכל המקומות המיועדים לשתילת עצים וגינזון גובה האדמה יהיה 1.5 מ' נטו מעל איטום תקרת המרתף העליונה.
- יא. בנספח העיצוב הנחיות פיתוח ובינוי, בסעיף 6.2.2 סעיף קטן י' יש לעדכן במקום "סכמת ניקוז וחלחול" ל"טיפול בנגר עילי לפי הנחיות תמ"א 1". בסעיף קטן יב' יש להוסיף: "לרבות עמדות מחזור תואמות לשפת העיצוב במרחב הציבורי".
- יב. את פרק 6.3 לכתוב "תנועה וחנייה" ולהוסיף פירוט לגביי חיוב בהצגת פתרונות תחבורה ציבורית דוגמת תחנות אוטובוס נדרשות ברחובות המתחם בתיאום יועץ התנועה מול מנהלת מחלקת תנועה בעירייה.
- יג. בהוראות נוספות יש להוסיף פרק "6.11 – פרק תשתיות":
נדרש לערוך עם מנהל אגף תשתיות ועם תאגיד המים תיאום תכנוני בשלב נספח העיצוב לתשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת. בדגש על יחס והגנה על עצים בוגרים ושמירת רדיוס מרחק להגנה על עצים בוגרים.
יש לכלול מיקום של חדרי התשתיות השונים כולל פילרים.
הוראות בנושא תשתיות חשמל:
- כל חדרי ההשנאה והתט"זים יהיו עבור המגרשים הסחירים - בתת הקרקע של המגרשים הסחירים בלבד, לרבות הטמנת קווי החשמל בהיקף התכנית וסביבתה. השנאים יהיו בחדרי התט"זים התת קרקעיים הסחירים.
- לא תותר הקמת חדרי השנאה ותט"זים בשצ"פים. תותר הקמת חדרי תט"זים במגרשי הציבור אך ורק עבור שימושים ציבוריים.
- חדרי תקשורת ומיתוג - חדרי תקשורת לטובת חברות התקשורת השונות יהיו בתת הקרקע של המגרשים הסחירים, וכל חדר לפי דרישת יועץ התקשורת בשטח 15 מ"ר לפחות.
- בחניונים תוקם תשתית להטענת הרכבים החשמליים לכלל הרכבים.
- ד. בפרק בנייה ירוקה 6.4 יש להוסיף את ההנחיה הבאה:
כלל המבנים יכינו תשתיות לקליטת מערכות PV.
יש לעדכן בסעיף זה את נוסח מדיניות הוועדה המקומית המאושרת לנושא בנייה ירוקה מספר ישיבה 20220005, 23/03/2022.
- טו. בפרק זיקות הנאה 6.8, בסעיף קטן 6 יש להוסיף: "ולאחריה ירשם תשריט זיקות הנאה והערות תואמות במסגרת הרישום בלשכת המקרקעין".

- טז. בפרק הנחיות מיוחדות 6.10 – הנחיות מיוחדות – יש להוסיף: "ככל ותאשר הוועדה המחוזית את הוראות רישום התלת ממד, יש לכלול את החלוקה התלת ממדית בטבלאות חלוקה ואיזון. לאחר אישור תכנית לצרכי רישום בלשכת המקרקעין יש לאשר בוועדה המקומית ולרשום "תמ"ר".
 - יז. בתשריט מצב מאושר – גוש 6433 חלקה 641 יש לתקן את ייעוד הקרקע לחלקת דרך מאושרת לפי תכנית תקפה, במקום מגורים.
 - יח. חסר פרק תנאי להיתרי בנייה – יש להוסיף.
 - יט. בפרק 7.2 יש לעדכן: "חמש שנים תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון, אם לא כן התכנית מתכלה ושבות זכויות הבנייה הקודמות".
- תנאי להריסת המבנה הקהילתי בתא שטח 402 הינו יכולת לאכלס את המרכז הקהילתי החדש. אין באמור בסעיף זה כדי למנוע התחלת בנייה במגרשים מקבילים בתחום התכנית.

1. עיקרי נספח הבינוי, הנוף והפיתוח האדריכלי

- א. יש להציג גראפית בולט יותר את קו המרתף בתכנית הבינוי של מפלס קומת הקרקע.
- ב. יש לבצע תיאום בין מסמכי נספח פיתוח לבין תנועה:
בחתכי התנועה והנוף - חתך א-א יש להגדיל את רצועת השתילה המתוכננת ל-1 מ' רוחב, ובהתאם להקטין את רוחב המדרכה מ-4 מ' בצד השני, ולהראות נטיעות בשני צידי הדרך עם בתי גידול מתאימים.
- ג. יש להציג כניסה לחנייה למגרש חנייה 400.
- ד. נדרש להוסיף חתכי פיתוח מפורט בהתאם לבינוי, כולל התייחסות לגבהיי פיתוח מעודכנים לגבהים אבסולוטיים והפרשי מפלסים קיימים, יחד עם התייחסות לרצועות שתילת מתחת למדרכה.
- ה. תא שטח 201 ישמש כשצ"פ שההיית מי נגר כחלק ממערך פתרונות ניהול מי הנגר – יש לתאם ולאשר מול מנהל אגף תשתיות בעיריית כפר סבא. בנוסף, יש להציג בתכנון פיתוח תא שטח 201 מתקן משחק אחד אטרקטיבי גדול אשר נכנס בשטח זה לפי בדיקת יועץ פיתוח (ביטול שביל מערבי) והורדת דימויים שאינם רלוונטיים לקנה מידה זה מהנספח.

2. נספח תנועה

- א. נספח התנועה לתב"ע יתוכנן בקנ"מ 1:500 ויכלול פתרונות עקרוניים לצמתים, חתכי רחוב וכניסות / יציאות למגרשים פרטיים וציבוריים.
- ב. יש לעדכן בהוראות התכנית כי פתרונות לפינוי אשפה, רחבות כיבוי וחצרות משק – חניה תפעולית יינתנו בתוכנית עיצוב אדריכלי לפני הוצאת היתרי בנייה.
- ג. חתך רחוב יבנה יהיה חתך רקע המציג אפשרות לתחבורה ציבורית ופוטנציאל לרחוב עירוני עם בחינת חניית בשתי דפנותיו.
- ד. חניה תפעולית תתוכנן בתחום המגרשים, ובכל מקרה אין לתכנן גאומטריה ייעודית לטובת מפרץ לפריקה וטעינה ולאפשר גמישות עתידית.
- ה. נדרשת התייחסות תנועתית לתחנת אוטובוס ברחוב יבנה.
- ו. חתך הדרך המוצע היום מבטל חניית ציבוריות ברחוב, לרבות העובדה כי בדוח הכלכלי נלקחה בחשבון הקמת חניית אלו.
- ז. בטבלה 5 מוצגים למגרש 402 בתת הקרקע שטחים של 5,660 מ"ר לטובת חניון ציבורי תת קרקעי, אשר לא מוצגים בתחום נספח התנועה, יש לתקן ולהציג.
- ח. יש להוסיף 15% חניית אורחים אשר לא יוצמדו ליחידות הדיור.

3. נספח מים וביו

- א. מיקום, קוטר ומספר חיבורי המים יקבעו בתאום עם מפעל מים כפר סבא ובכפוף להגשת תוכנית סניטרית. לתאם עם ארנון האם בשלב נספח עיצוב.
- ב. בסעיף 5.1 - יש לעדכן את צריכת המים שטחי המגורים ל-84.9 מ"ק/נפש/שנה.
- ג. בסעיף 7 - יש לעדכן מתוך ששת חיבורי המים המוצעים את שני החיבורים הבאים: 7.1.4 - שני חיבורים בקוטר 3" עבור תא שטח 401, 7.1.5 - חיבור אחד בקוטר 4" עבור תא שטח 402.
- ד. יש לתאם מול מנהל אגף תשתיות את הצעת שדרוג לקווי ביוב ליד תא שטח 401.
- ה. נדרש לבצע הסטת קווי ביוב מאזור המדרכה ברחוב גודל גולד בשלב הגדרת גיאומטריית מדרכה חדשה, אל תוואי הכביש.
- ו. בחינת הגדלת קוטר ביוב רחוב יבנה מול מנהל אגף תשתיות ותאגיד המים.

4. נספח ניקוז וניהול מי נגר

- א. ביחס לסעיף 9.3.1 בנספח הניקוז, במקום ההנחיה: "עודפי הנגר יגלשו למערכת הניקוז העירונית" יש לעדכן את המשפט: "ככלל לא יאושר חיבור מערכת ניקוז פרטית למערכת הניקוז העירונית. חיבור למערכת הניקוז העירונית רק לאחר אישור מראש אגף תשתיות בעיריית כפר סבא.
- ב. יש לבחון את השלכות שטח 200 כאזור השהייה לטיפול במי נגר עילי.
- ג. קידוחי החדרה בתא שטח 104 – יש לבחון את מיקום הקידוחים – יש לפזר באופן מאוזן ליד המבנים במרחקים מינימליים ליד בורות החדרה.
- ד. לא תותר יציאת עודפים ישירה לניקוז העירוני.
- ה. כל מגרש מגורים נדרש לתת באופן עצמאי מענה לניהול נגר עילי לפי תמ"א 1.
- ו. תנאי להעברה לוועדה המחוזית - תיאום הוראות ותשריטי ניהול מי נגר וקווי ניקוז מוצעים עם אגף תשתיות בעיריית כפר סבא.

5. סקר עצים לשימור

- א. בתשריט התכנית המעודכן, עולה כי מתוך סך של 157 עצים בתחום התכנית, 106 עצים מיועדים לשימור, עץ אחד להעתקה ו-50 עצים לכריתה. בבדיקת אגרונום העירייה את סקר העצים, אותרו מסך העצים שהוגדרו לכריתה – 6 עצים אשר הרשות המקומית תבקש לשמר בנוסף בשל ערכיותם, ניצפותם ותרומתם לנוף המקומי ואיכות החיים בשכונה:
- אראוקריה רמה (מס' 6), פנסית דו נוצתית (מס' 35), סיגלון עלי מימוזה (מס' 104) ומכנף נאה (מס' 110-112).
- מספור העצים הינו בהתאמה למפורט בסקר העצים המלא.
- ב. יש לעדכן את סקר העצים המלא על ידי אגרונום התכנית בהתאם למוצע בתשריט התכנית ובנספח הבינוי ולהגיש לאגרונום העירייה לאישור יחד עם הבקשה לתיקונים כמפורט בסעיף א'.

6. נספח מיקרו אקלים

- א. הדוח אינו כולל בחינה של הקריטריונים לזכויות שמש עבור מבנים בתחום התכנית עצמה. עבור מבנים בסביבת התכנית (מחוץ לקו הכחול) חסרה התייחסות למבנים הבאים:
- a. לא נבחנה חשיפת גגות עבור מבנים המגורים ברחוב תל חי 85 ומבנה ברחוב גולד זאת פינת חברון.
- b. לא נבחנה חשיפת החזיתות עבור מבנה אולם הספורט של ביה"ס תורה ומדע זבולון המר והמבנה ברחוב גולד זאב פינת חברון.
- מתוך המבנים שנכללו בבחינת הקריטריונים לזכויות שמש בדוח, עולה כי ישנה חריגה מהקריטריונים עבור המבנים הבאים:
- מבנה מגורים ברחוב יבנה 13 – המבנה אינו עומד בקריטריונים הן עבור חשיפת גגות והן עבור חשיפת חזית דרום מערבית.
 - מבנה מגורים ברחוב תל חי 85 - המבנה אינו עומד בקריטריונים עבור חשיפת חזית דרומית (לא נבדקה עמידה בקריטריון חשיפת גגות).
 - מבנה ציבור ברחוב תל חי 87 (בית ספר תורה ומדע זבולון המר) – המבנה אינו עומד בקריטריונים הן עבור חשיפת גגות והן עבור חשיפת חזית דרומית.

יש לבחון בבינוי המוצע אמצעים תכנוניים חלופיים להפחתת פגיעת זכויות השמש.

ממצאי משטר הרוחות בסביבת התכנית מציגים כי עוצמות הרוח הצפויות עומדות בקריטריונים ואין צורך בתכנון אלמנטים למיתון רוח.

7. נספח פרוגרמה

- א. יש לעדכן את דוח הפרוגרמה כתנאי להפקדת התכנית.
- ב. מאחר והתכנית מבטלת מגרש ספורט קיים, יש לצרף סקירה של מגרשי הספורט בסביבה והמענה התכנוני המוצע.

8. דוח כלכלי

- א. תנאי להעברה לוועדה המחוזית – תיאום ואישור שמאי הוועדה המקומית לטבלאות הקצאה והאיזון.
- ב. התכנית מציעה עקרונות איחוד וחלוקה בתשריט תלת ממדי שאינם באים לידי ביטוי בעקרונות איחוד וחלוקה המוצעים. ככל ויוחלט להמשיך ולקדם איחוד וחלוקה תלת ממדי, יש להביאם בחשבון בטבלאות ההקצאה והאיזון.
- ג. מבדיקת שמאי הוועדה עולה כי תוצאות תחשיב הדוח לפי תקן 21 משקפות כלכליות בשיעור של כ-20% המהווים רווחיות סבירה. על כן מסקנת שמאי הוועדה הינה כי הפרויקט רווחי וישים כמקובל ליום הבדיקה

בכפוף להנחות העבודה ולפרוגרמה. מכפיל יח"ד בתכנית הינו 3.0, ומכפיל הבינוי לשטחי המגורים האקו' בלבד הינו כ-4.4.

9. סטטוס הסכמות תושבים ותסקיר חברתי

- א. נבדקו ההסכמים בין החברה היזמית לדיירים. נמצא כי חתמו כ 80% מבעלי הדירות מכלל המתחם ובכל בניין מעל 66%.
- ב. בהתאם להמלצות הרשות הממשלתית, יועץ חברתי מטעם היזם ימשיך ללוות את הנציגות והדיירים לכל אורך התוכנית ועד למימוש הפרויקט וכניסת הדיירים לדירות החדשות.
- ג. יש להוסיף התייחסות לנושא מפקח הדיירים לתסקיר החברתי.
- ד. יש להעביר טבלה עם פרטי בעלי הדירות, וכן יש לסמן את כל בעלי הנכסים המתגוררים שהינם מעל גיל 70 בעת חתימת הדייר הראשון על ההסכם, בהתאם לתיקוני חוק ההסדרים 2021.
- ה. יש לתקן את תכנית העבודה לליווי החברתי כמוצג בתסקיר בהתאם להנחיות המינהלת להתחדשות עירונית.

הוחלט בישיבת ועדה מקומית (מליאה) 20220008 שנערכה ב-10/08/2022:
הנושא ירד מסדר היום לצורך שיח תושבים נוסף ויעלה לדיון נוסף במליאה

המלצת המהנדסת :

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים :

1. לעדכן את התוכנית עפ"י המלצת הצוות המקצועי.
2. תיקונים טכניים של מסמכי התכנית בתיאום מינהל ההנדסה.
3. יש להציג נספח מנחה לתכנית התארגנות ושלביות בינוי החניון והמבנים בתחום התכנית.
4. מאחר וקיימים שטחים ציבוריים בבעלות העירייה בתחום תכנית התחדשות, יש לקדם עריכת הסכם טרום תב"ע בין הרשות המקומית ליזם לקראת הפקדה. תנאי להעברה לוועדה המחוזית חתימה על מסמך עקרונות להסכם טרום תב"ע בין הרשות המקומית ליזם.
5. תנאי להעברה לוועדה המחוזית הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית.

ה ח ל ט ו ת :

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים :

1. הועדה המקומית מחליטה להצטרף למגישי התכנית ותירשם יחד עם היזם בסעיף 1.8.1 ובסעיף 1.8.2 ירשם יזם התכנית.
2. הועדה המקומית מחליטה להרחיב את הקו הכחול לרחוב עציון ולהצריח בין השצ"פ שהופך לדרך ברחוב גולד לרחוב עציון ולהשלים בכך את המטרות הקודמות של הרשת הירוקה בסביבה הקרובה. תיקון זה יערך בהתאם להמלצת מחלקת תנועה ויוטמע בכלל המסמכים טרם העברה למחוז.
3. לעדכן את התוכנית עפ"י המלצת הצוות המקצועי.
4. תיקונים טכניים של מסמכי התכנית בתיאום מינהל ההנדסה, לרבות בחינה של רחוב תל חי באמצעות מודד מבקר מוסכם.
5. מגרש הספורט המתואר במסמכים אינו תואם גודל סטנדרטי של מגרש כדורסל קטן. יש להציג פתרון תכנוני ראוי למגרש הספורט שיבוטל במסגרת המגרש, פתרון פתוח או מבונה במסגרת השב"צ.
6. במסגרת נספח המיקרו אקלים לא מוצגת בחינה של מגרש הספורט המקורה בפאנלים סולריים שהקימה העירייה. יש להשלים את הבדיקה. ככל וישנה פגיעה בגג הסולארי יידרש היזם להעתיק את מערכת ה PV למיקום ציבורי חלופי, אם במסגרת התכנית או מחוצה לה.

3. יש להציג נספח מנחה לתכנית התארגנות ושלביות בינוי החניון והמבנים בתחום

התכנית.

4. מאחר וקיימים שטחים ציבוריים בבעלות העירייה בתחום תכנית התחדשות, יש לקדם עריכת הסכם טרום תב"ע בין הרשות המקומית ליזם לקראת הפקדה. תנאי להעברה לוועדה המחוזית חתימה על מסמך עקרונות להסכם טרום תב"ע בין הרשות המקומית ליזם.

5. תנאי להעברה לוועדה המחוזית הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית.

הצבעה : פה אחד

הצביעו : ראש העיר, דני הרוש, אמיר קולמן, עילאי הרסגור הנדין, פליאה קטנר, לירית שפיר שמש, יובל אהוד לוי, אורן כהן, עדי לוי סקופ, הדר לביא, יעל סער, יוסי סדבון

סעיף: 2 תכנית מתאר מקומית: 405-0450916

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 20220009 בתאריך: 28/08/2022

שם: התחדשות צפון מזרח שכונת כיסופים כס/מק/1/34/ד1

שטח התוכנית: 25,739.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	כס/1/1
ביטול	כס/1/1/ג
ביטול	כס/1/1/גג
ביטול	כס/1/1/גל/א
כפיפות	כס/1/1/מ
כפיפות	כס/1/1/שבצ
כפיפות	כס/1/1/שצ/1
ביטול	כס/1/34/1
ביטול	כס/1/34/א
ביטול	כס/1/34/ד
ביטול	כס/119/3/א
ביטול	כס/62/1
ביטול	כס/62/5/1
ביטול	כס/מק/1/1/ג/ג
כפיפות	כס/מק/1/1/ד
כפיפות	כס/מק/1/1/מ/ב

בעלי עניין:

יזם/יוזם:	ועדה מקומית לתכנון כפר סבא
S	ג'סאן עבד אלחי
S	בנימין ממון
S	תומר פרג'ון
S	חגית נעלי-יוסף
S	יונתן לבנדיגר
S	דוד בסון
S	חוסאם מסארוה
S	אסתר אלסטר בשם דיירי הבנין
S	אברהם ולאה נאנס
S	לאה הגני גילי
S	עו"ד שמואל גרוסמן בשם חב' בית חסון
S	אוהב ציון יוסף ופריבה
S	עו"ד הילה מרום בשם יוסף מרום
S	עמנואל פלאח
S	ברוך יואל
S	אנטמן רינה
S	ווקנין בכור
S	שקד יוסף
S	שביט דוד
S	ליפשיץ עמיקם
S	ידעי אביחיל
S	באואר אריה
S	עו"ד אשר תובל בשם יניב כהן
S	עו"ד גיא בטאט בשם דיירי הרב גולד 22
S	עו"ד רונן גרונברג
S	עו"ד אורית רימון דן בר-אל ושות'

S מהנדסת העיר
 S עו"ד טליה דינה בנבנישתי
 S יועץ תנועה:
 S אלביר אנדריא
 S אריאל גושן
 ועדה מקומית לתכנון כפר סבא

מגיש:

אזורים

רחוב גולד זאב (הרב) 10, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 12, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 14, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 15, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 16, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 17, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 18, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 19, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 20, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 21, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 22, כפר סבא
 רחוב גולד זאב (הרב) 24, כפר סבא
 רחוב יבנה 14, כפר סבא
 רחוב יבנה 15, כפר סבא
 רחוב יבנה 16, כפר סבא
 רחוב יבנה 18, כפר סבא
 רחוב יבנה 20, כפר סבא
 רחוב תל חי 81, כפר סבא
 רחוב תל חי 83, כפר סבא
 רחוב חברון, כפר סבא

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6433 חלקות: 275, 264, 251
 גוש: 6433 חלקות: 285, 283, 276
 גוש: 6433 חלקות: 513, 512, 505
 גוש: 6433 חלקות: 518, 517, 514
 גוש: 6433 חלקות: 524, 523, 522
 גוש: 6433 חלקות: 530, 529, 528
 גוש: 6433 חלקות: 641, 640, 531
 גוש: 6433 חלקות: , 743, 742

חלקי חלקות:

גוש: 6433 ח"ח 451, 141, 70
 גוש: 6433 ח"ח 527, 455, 452

מטרת הדיון:

להמליץ על פרסום ביטול התכנית כדרך הפקדתה. במקומה תקודם תכנית התחדשות עירונית מספר 405-1084821 למתחם כיסופים על ידי קבוצת גבאי.

מטרת התכנית:

מטרת התכנית היא להסדיר ולתכנן תהליך התחדשות עירונית בשכונת כיסופים תוך שמירה, ככל הניתן, על האיזון בין צרכי הציבור וההתפתחות העירונית לבין התנאים הכלכליים הנדרשים למימוש ההתחדשות הפיזית של כל מבני השכונה על ידי השוק הפרטי. זאת, באמצעות הגדרת נפחי הבינוי החדשים, הגדרת הוראות בינוי שיבטיחו מרחב ציבורי איכותי, זכויות אור ואויר לדירות המגורים, הגדרת גובה הבניה בראייה תחזוקתית והוראות למעטפת ניהול ותחזוקה תקינים של השכונה לאורך זמן. כמו כן, התכנית מייעלת את מערך השטחים הפתוחים ברמה השכונתית ע"י יצירת קישוריות של רשת שבילים וגנינות המתחברות לשלד העירוני הקיים המהווה תשתית הליכתית בעיר כפר סבא. ותוך הגדלת השטחים הבנויים לצרכי ציבור בשכונה, בהתאם לצפי הגידול באוכלוסייה.
 כל זאת, במסכות הועדה המקומית לתכנון ובניה בכפר סבא, תוך הסדרת זכויות המוקנות מתוקף תמ"א 38.

רקע

שכונת כיסופים הוקמה בשנות ה-50 בשולי העיר דאז ונרשמה כשיכון ציבורי בשנת 1964. כיום השכונה מספקת סביבת מגורים שקטה, מרכזית ונגישה בלב המרקם הוותיק של כפר סבא.

בשנת 2002 אושרה תכנית להרחבת יחידות המגורים אשר מומשה באופן חלקי בלבד, הן במתחם והן במבנים עצמם, וכעת נדרשת התחדשות פיזית של מבני המגורים.

תמ"א 38 מאפשרת חיזוק וחיידוש מבנים ע"י יצירת תמריץ כלכלי לבעליהם, אולם היא מציבה אתגר של ציפוף מרקם מגורים קיים תוך העמסה ניכרת בשטחי הבניה.

על מנת לאפשר התחדשות אחראית התואמת ככל הניתן לרקמה הבנויה הסובבת ולמגמות ההתפתחות שמכתיבה תכנית המתאר הכוללנית (המופקדת), החליטה עיריית כפר סבא בשלהי שנת 2015 ליזום תהליך התחדשות עירונית. תהליך זה כלל הידברות עם בעלי העניין בשכונת כיסופים והכנת תכנית סטטוטורית, תוך ראייה של צרכי הציבור העתידיים ושל אתגרי התחזוקה ארכת הטווח, בין היתר במטרה לאפשר לתושבים המקוריים להמשיך ולהתגורר בשכונה, על אף העלייה הצפויה בעלויות התחזוקה. מסמכי תכנית זו הם תוצרי תהליך זה.

תכנית כיסופים הוכנה והוגשה על ידי הועדה המקומית כתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 23 א לתמ"א 38 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה) וכתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. סעיף 23א לתמ"א קבע כי מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה בכפוף לתנאים שנקבעו בתמ"א התכנית לוותה על ידי צוות תכנון והליכי שיתוף ציבור והידברות עם בעלי העניין בשטח התכנית. התכנית כוללת הוראות להתחדשות עירונית לרבות תוספת זכויות, תוספת יחידות דיור, קביעת הוראות בינוי וכיוצא"ב.

מצב נכנס:

160 יחידות דיור
כ 19,300 מ"ר לבנייה למגורים.
כ 160 מ"ר מסחר
שטחי ציבור: 3.5 דונם שטחי למבני ציבור, 4.8 דונם לשטחים ציבורים פתוחים.

מצב מוצע:

385 יחידות דיור
תוספת של כ 19300 מ"ר לבנייה למגורים
תוספת של כ 1630 מ"ר למסחר,
שטחי ציבור: 2.8 דונם שטח למבני ציבור, 4.7 שטחים ציבורים פתוחים, 1.3 דונם לשטחים ציבור פתוחים ומבנים לצורכי ציבור.

הליכים סטטוטוריים:

התכנית נקלטה בוועדה המקומית 21.11.2016.
דבר הפקדתה פורסם בילקוט הפרסומים ביום 1.12.2017 י.פ.7437.
לתכנית הוגשו כ 22 התנגדויות
התכנית הועברה לעיון השר בהתאם לסעיף 109 לחוק התכנון והבנייה ונדונה בוועדה המחוזית ביום 28.2.2017 בישיבתה מס' 2017002. התכנית נקבעה כטעונת אישור השר, כמו כן קבעה הוועדה המחוזית בהחלטתה כי ספק כי התכנית הנה תכנית סמכות מקומית.

לאור קביעה זו של הועדה המחוזית, לא נערך דיון בהתנגדויות, עד לאחר קביעת המשך ההליכים הסטטוטוריים של התכנית.

המלצת הצוות המקצועי

יש לפרסם את ביטול תכנית 405-0450916 כדרך הפקדתה, ולקדם במקומה את תכנית 405-1084821 להתחדשות עירונית מתחם כיסופים המוגשת על-ידי קבוצת גבאי.

הוחלט בישיבת ועדה מקומית (מליאה) 20220008 שנערכה ב-10/08/2022:
הנושא ירד מסדר היום לצורך שיח תושבים נוסף ויעלה לדיון נוסף במליאה

המלצת המהנדסת :

יש לפרסם את ביטול תכנית 405-0450916 כדרך הפקדתה, ולקדם במקומה את תכנית 405-1084821 להתחדשות עירונית מתחם כיסופים המוגשת על-ידי קבוצת גבאי.

החלטות:

יש לפרסם את ביטול תכנית 405-0450916 כדרך הפקדתה, ולקדם במקומה את תכנית 405-1084821 להתחדשות עירונית מתחם כיסופים המוגשת על-ידי קבוצת גבאי.

הצבעה : פה אחד

הצביעו : דני הרוש, עילאי הרסגור הנדין, לירית שפיר שמש, יובל אהוד לוי, אורן כהן, עדי לוי סקופ, הדר לביא, יעל סער, יוסי סדבון