

סעיף: 4

פיתוח: כס/תב/תקומה 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20210005 בתאריך: 24/03/2021

שם: תכנית בינוי עיצוב ופיתוח תקומה 1

נושא: דיון עקרוני

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

ענב יזום תקומה ש.ר.

♦ **יזום/יזום:**

קיקה ברא"ז

♦ **מגיש התכנית:**

אזורים

כפר סבא שכונת תקומה

רחוב רופין, כפר סבא

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 6435 ח"ח 280

מגרשים לתכנית: 14 בשלמותו

מטרת הדיון:

דיון חוזר בתנאים לאישור תכנית עיצוב אדריכלי

דרפט לועדה

נספח עיצוב ופיתוח אדריכלי

תא שטח 14, מתחם תקומה תב/כס/1/447/1

נספח עיצוב ופיתוח אדריכלי

תא שטח 14, מתחם תקומה תב/כס/1/447/1

א. רקע:

תכנית זאת תקרא נספח עיצוב פיתוח אדריכלי לתא שטח 14 במתחם להתחדשות עירונית, תקומה. תפקיד נספח עיצוב אדריכלי ופיתוח הוא לפרט ולבסס את תפישת שלבי הפיתוח והתפישת העיצובית במתחם המיועד לפיתוח כשלב מקדים וכבסיס להוצאת היתרי בניה. הנספח נועד להבטיח חשיבה קוהרנטית כוללת בנוגע לשילוב הפרויקט במערך העירוני ובהתאם לחזון העיר אך בכפוף להוראות התכנית המאושרת מטרת נספח העיצוב הינה התווית עקרונות תכנון ומתן הנחיות מפורטות להיתר הבניה, בנושאים בהם עוסק הנספח.

חובת הכנת הנספח ואישורו בוועדה המקומית נקבעה בסעיף 6.1 כתנאי להוצאת היתר בניה בהוראות תכנית כס/1/477/1 (405-0209585), התחדשות עירונית למתחם תקומה המאושרת.

במסגרת נספח זה מוצגות תכניות כלליות למתחם, תכנית פיתוח מפורטת לתא שטח 14 (הנדון), אופן העמדת המבנים, עיצובם והקשר בין המבנים, סביבתם והמרחב הציבורי.

הדגש בסט התכניות המוגש הוא על קומת הקרקע, המפגש למרחב הציבורי, החיבור לרשת הרחובות ולרשת הירוקה הקיימת, קישוריות הולכי הרגל ורכבי אופניים. כמו כן, בתכניות ניתנת התייחסות לחזות הכללית של המבנים ולעיצוב המרחב המשותף. התכניות כוללות התייחסות לפיתוח השטח, לאדריכלות הבניין, לחומרי הגמר, לנוחות אקלימית לרבות דרישות סביבתיות כגון הצללה, רוח, ניהול מי נגר, גינון וכיוצא"ב. בנוסף, כחלק ממסמכי התכנית, יוצג 'מסמך עבודה' אשר יפרט את שלביות הפיתוח ארוך הטווח לתכנית.

התכנית עיצוב ופיתוח נדונה בישיבת ועדת משנה 30.3.20 בה הוחלט לאשר את תכנית עיצוב אדריכלי בתנאים.

התכנית עיצוב ופיתוח נדונה דיון חוזר **במליאת הועדה המקומית ביום 10.5.20** בה הוחלט החלטת ועדת המשנה על כנה וכי יש לבחון במסגרת עבודה שוטפת של מנהל הנדסה את הסדרי התנועה במתחם עצמו ודרכי היציאה והכניסה אליו, לרבות אפשרויות חיבור נוסף לכביש 531. היתר הבנייה למגרש 14 נדון בוועדת משנה ביום 17.8.20 ואושר בתנאים. תנאי ב (1) השלמת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בהתאם להחלטת ועדת משנה מיום 30.03.20

ב. המצב המאושר:

תכנית כס/1/447 להתחדשות עירונית מתחם תקומה, הינה התכנית הראשית המאושרת בתחום החלקה וקובעת בה את ייעודי הקרקע ושימושיהם.

על פי התכנית המאושרת בנספח הבינוי והוראות התכנית בתא שטח 14 שני מבנים של 30 קומות. 122 יחידות דיור בכל מגדל וסה"כ 244 יחידות דיור.

התכנית המאושרת מקנה בתא שטח 14 ששטחו 3714 מ"ר, 26,395 מ"ר עיקרי ו-11,880 שטחי שירות על קרקעיים ומתירה בנייתן של 30 קומות מעל הכניסה הקובעת (למען הסר ספק יש לציין כי נספח העיצוב והפיתוח הנדון אינו עוסק בחישובי שטחים ואלה נבדקים במסגרת הוצאת היתר הבנייה).

קווי בניין מאושרים בתכנית

קדמי: 4 מ' לחזית הרחוב;

צידי מערבי: 4 מ';

צידי מזרחי: 3 מ';

אחורי: 1.5 מ'.

בתכנית הראשית ובתכנית איחוד וחלוקה שאושרה נקבעה שלביות ביצוע הבאה לידי ביטוי גם באמצעות טבלאות איזון וחלוקה

ג. עיקרי נספח העיצוב והפיתוח האדריכלי:

הנספח קובע עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתר בנייה בתא שטח 14 מכח תכנית כס/1/477 בין היתר בנושאים הבאים:

1. העמדת המבנים

• קווי בניין מוצעים בפועל –

• קדמי: כ- 10 מ' לחזית הרחוב;

• צידי מערבי: כ- 6 מ';

• צידי ימני: כ- 9 מ';

• אחורי: כ- 3 מ';

• המרחק בין הבניינים: כ- 26 מ'.

2. קומת הקרקע ופיתוח השטח (כולל חלחול, גינון, מיקום התשתיות)

• קומת הקרקע תהיה נגישה ופתוחה הן מההיבט הפונקציונלי והן בהיבט נראות לרחוב

• תשתיות ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ישולבו בפיתוח ויהיו סמויים.

• בפיתוח ישולבו גינון וצמחיה ויתוכנן עומק שתילה מעל תקרת חניון בעומק מינימלי של 1.5 מ'.

- השטח הדרומי שבין המגדלים ישמש כ'אזור תפעולי' של המגדלים לפינוי חדרי האשפה בבנין בתאום מול חזות העיר, שחרור עשן, חילוץ והצלה (כיבוי אש) וכיוצא ב
- 3. קשר עם הרחוב וממשק עם מגרשים סמוכים
- גדרות קלות לכיוון דרום במפגש עם שצ"פ אורכי בדופן בית העלמין (תא שטח 33 מהתכנית המאושרת).
- ללא יתוכננו גדרות לרחוב
- מוצע גינן בדופן לרחוב נורדאו
- 4. מיקומם של חללים טכניים, חללים משותפים לדיירים בבנין ומרחבים משותפים
- 5. תפקוד עקרוני של מערכות הבנין לרבות פינוי פסולת, ניהול מי נגר, כיבוי אש וכיוצא ב
- 6. תנועה וחניה לרבות הכנת תשתיות לטעינת רכבים חשמליים בחניון התת קרקעי
- 7. חזיתות עקרוניות
- 8. שלביות כוללת למתחם תקומה

7. הערות בדיקה:

1. נספח העיצוב ובדיקתו אינם מתייחסים לתכנון הדירות ואינם עוסקים בחישובי שטחים.
 2. עותק תכנית הפיתוח נכון ליום זה כוללת את מגרש 14 בלבד, ורקע של מגרש הציבורי תא שטח 23.
 3. כלל התיקונים בהתאם להחלטת הועדה מיום 30.3.20 מולאו, למעט נושאי השלביות כמפורט בהחלטת הועדה.
- התכנית מובאת לדיון חוזר בסעיף 2 להחלטה**

להלן החלטות מיום 30.3.20

להמליץ לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית אינה מהווה אישור לפיתוח השטח הציבורי. אישור לכך יינתן במסגרת היתר הבניה.
2. שלביות –
 - א. תנאי להיתר בנייה תהא הגשת רשימת הדיירים המתפנים בעלי זכות בנכס מכוח תכנית איחוד וחלוקה שאושרה והמצאת ייפוי כוח של כל אחד מהדיירים המסמיך את חברת עינב לפתיחת הבקשה להיתר
 - ב. תנאי להיתר בנייה תהא רשימת הדיירים המתפנים והדירות החדשות אליהן הם עתידים להכנס.
 - ג. תעודת אכלוס תינתן פרטנית לדיירים המתפנים. תעודת גמר לאכלוס יתר הדירות תינתן רק לאחר פינוי תא שטח 22 בייעוד שטחי ציבור מכל מבונים
 - ד. לטובת זיקה ישירה בין דרישת טופס אכלוס לבין פינוי מרצון של הדיירים תרשם הערה לפי סעיף 27 לתקנות רישום המקרקעין בדבר הזיקה בין הפינוי לטופס 4
3. תנאי להיתר בנייה יהא הצגת חוזה התקשרות עם חברת ניהול לתקופה של 10 שנים לפחות.
4. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח זו מתייחסת בפירוט אך ורק לתא שטח 14 ומציגה את תא שטח 23 הציבורי ותא שטח 15 ממזרח למגורים. תכנית זו מהווה אישור לתא שטח 14 ותא שטח 23 בלבד. יש לציין בכותרת ובסטריפ'נספח עיצוב אדריכלי לתא שטח 14 ו-23. ככל ומבוקש כי תכנית זו תהווה תכנית עיצוב ופיתוח לתא שטח 15, יש לכלול בתכנית את המסמכים המלאים ופירוט בהתאם למוצג בתא שטח 14 לרבות התייחסות לפינוי הבניין הציבורי להריסה.¹
5. יש להציג את ההדמיות בסביבה אמיתית, מותאמת לבינוי הקיים בסביבה.
6. אין לתכנן מחסנים בקומת המגורים אלא אם הם חלק מגרעין הקומה וללא קיר משותף ליחידות דיור.
5. תיקוני לאופן פירוט המסמכים וההוראות בצורה מפורטת לתכנית שהוגשה יימסרו ע"י אגף התכנון.
7. יש להציג בתוכנית הנספח תמונה כללית של חדרי האשפה, נפח דחסנים מיקום מידות החדר תוואי פינוי כמות פחים בחדר מחזור.
8. במסגרת הגשה להיתר יש להציג לאישור חתך חדרי דחסנים, חדרי מחזור וחדר פינוי

- פסולת קומתי ב 50:1 הכוללים פרוט מדויק של כל מרכיבי החדר כולל תוואי פינוי והתייחסות לכל הנקודות שציינתי בהערות.
9. תנאי להיתר יהיה אישור היחידה הסביבתית לאלמנטים לשמירה על נוחות אקלימית ומשטר רוחות.
10. במטרה למקסם את כמות מי הנגר העילי שמנהלים במגרש, ניהול, איגום והשהיית נגר עילי בתחום המגרש יתואם במסגרת דוח ההידרולוגי שימסר לאישור מחלקת תשתיות.
11. לצורך אישור סופי נדרשים האישורים הבאים:
- א. אדריכלית הנוף של העירייה.
- ב. אישור אגף חזות העיר לפתרון פינוי הפסולת ולגודל החדר המוצע.
- ג. אישור עקרוני מחלקת תנועה.
- ד. אישור מחלקת תשתיות לרבות לנושאי ניקוז וניהול נגר עילי (פתרון ניהול נגר עילי לרבות אפשרות להקמת שטח איגום בתת הקרקע). ונושא מיכל איגום בתת הקרקע.
- מודגש כי אין המלצה זו אישור לשטחי הבנייה ותכנון מפורט אשר יבחנו בהיתר הבנייה.

המלצת מהנדס:

1. בכפוף לקבלת בטוחות לשביעות רצונה של העירייה להבטחת המשך מימוש התכנית ופינוי מגרש 22, יתוקן תנאי מספר 2 לשלביות התכנית סעיפים ג ו ד . באופן הבא: "תנאי לתעודת אכלוס במגרש 14 יהא אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי למגרש 15."
2. ככל שיוחלט על ידי העירייה שמבנה הציבור בתא שטח 23 יוקם במסגרת הסכם פיתוח, יערך הסכם בין היזם לעירייה ביחס לבנייתו והריסה ופינוי הבניינים, בתא שטח 15, ותועמדה ע"י היזם ערבויות להבטחת ביצוע התהליך.
3. היזם יחתום על כתב שיפוי מעודכן לתכניות כס/1/477 (405-0209585) ולתכנית כס/1/477 א (405-0602268) בהתאם לנוסח שיאושר על ידי היועץ המשפטי לועדה המקומית. במסגרת כתב השיפוי תועמדה ע"י היזם בטוחות אם בדרך של הערות אזהרה בדבר ע"פ סעיף 126 ו/או הערות לפי 128 לחוק המקרקעין ו/או העמדת ערבויות בנקאיות לשם הבטחת התחייבויות היזם לשיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק תו"ב.
4. סעיף 3 יתוקן "היזם יתחייב לחתימה על הסכם מול חברה לניהול הבית המשותף וכן יתחייב לתשלום ההפרש הוצאות אחזקת הרכוש המשותף עבור הדיירים המפונים שהיו בבניינים הישנים לעומת הבניינים החדשים למשך תקופה של 5 שנים ממועד קבלת אישור לאכלוס.

מ ה ל ך ה ד י ו ן:

מיכל שרייבר גלבנדורף:

מצגיגה את מהות התכנית.

דיון חוזר על תכנית בינוי עיצוב ופתוח בתקומה על מגרש 14. מובא לדיון חוזר בגלל השלבויות שנקבעה במסגרת החלטות מיום 30.3.2020. אנחנו מממליצים להסיר את השלבויות שנקבעה, מאחר והיא לא מאפשרת לקדם היתרי בנייה והיא גם שונה ממה שהיה בסעיפי השלבויות שנקבעו בפרק 7 בתכנית.

מיכל שרייבר גלבנדורף מקריאה את המלצת מהנדסת העיר כפי שמופיעה בסדר היום.

עליזה זיידלר גרנות:

חשוב לציין שההמלצה היא לאחר התייעצות עם היועצת המשפטית שליוותה אותנו בנושא, עו"ד בתיה בראף ועו"ד אלון בן זקן היועץ המשפטי שלנו, הם בחנו את התכנית וראו שיש קושי בשלבויות שהכנסנו בהחלטה הקודמת ויש צורך לשנות אותה.

עו"ד יובל אהוד לוי:

אין זה סוד שאני לא אוהב את הפרויקט הזה. אני אשמח לדעת איזה בטוחות היזם יביא לשביעות רצונה של העירייה. אני רוצה שפרויקטים יתקדמו, אבל לא בצורה הזאת אנחנו מוחקים צעד אחר צעד את כל מה שהובטח לציבור. אני מציע לחברים לשמוע את חוות דעת היועץ המשפטי שיבוא ויגיד בדיוק מהם הפתרונות ואיך נקבעת שביעות רצון הוועדה.

דני הרוש:

אני רוצה לקבל החלטה חיובית, כדי לא לעצור את הפרויקט. אני סומך על הדרג המקצועי שיעשה את כל הבדיקות הנדרשות. בואו ננצל את הזמן שעו"ד אלון בן זקן ייתן לנו חוות דעת.

עו"ד אלון בן זקן:

בסופו של דבר אנחנו רוצים לוודא שלביות ושלביות תקינה, תוך פינוי השטחים הציבוריים. לגבי כתב שיפוי, היזם הפקיד כתב שיפוי לפני כמה שנים, לפני אישור התכנית. מאז חלו שינויים בהוראות החוק והפסיקה, מה שמאפשר לנו לקחת בטוחה. הבטוחה היא הערת אזהרה ואנחנו הכנסנו גם אופציה של ערבות בנקאית. הכל כדי להבטיח את פינוי השטחים הציבוריים במסגרת השלביות של הקמת בניינים 14, 15.

ה החלטות:

1. בכפוף לקבלת בטוחות לשביעות רצונה של העירייה להבטחת המשך מימוש התכנית ופינוי מגרש 22, יתוקן תנאי מספר 2 לשלביות התכנית סעיפים ג ו - ד .
באופן הבא: "תנאי לתעודת אכלוס במגרש 14 יהא אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי למגרש 15."
2. ככל שיוחלט על ידי העירייה שמבנה הציבור בתא שטח 23 יוקם במסגרת הסכם פיתוח, יערך הסכם בין היזם לעירייה ביחס לבנייתו והריסה ופינוי הבניינים, בתאי שטח 15, ותועמדה ע"י היזם ערבויות להבטחת ביצוע התהליך.
3. היזם יחתום על כתב שיפוי מעודכן לתכניות כס/477/1 (405-0209585) ולתכנית כס/477/1 א (405-0602268) בהתאם לנוסח שיאושר על ידי היועץ המשפטי לועדה המקומית. במסגרת כתב השיפוי תועמדה ע"י היזם בטוחות אם בדרך של הערות אזהרה בדבר ע"פ סעיף 126 ו/או הערות לפי 128 לחוק המקרקעין ו/או העמדת ערבויות בנקאיות לשם הבטחת התחייבויות היזם לשיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק תו"ב.
4. סעיף 3 יתוקן "היזם יתחייב לחתימה על הסכם מול חברה לניהול הבית המשותף וכן יתחייב לתשלום הפרש הוצאות אחזקת הרכוש המשותף בין הבנין החדש לישן, עבור הדיירים המפונים שהיו בבניינים הישנים לעומת הבניינים החדשים, לתקופה של 5 שנים ממועד קבלת אישור לאכלוס.

הצבעה: ברוב קולות

הצביעו:

3 בעד - פינחס כהנא, עילאי הרסגור הנדון, דני הרוש

1 נגד - יובל לוי