

**שם:** תכנית התחדשות עירונית למתחם התפוז

נושא: דיון עקרוני

שטח התוכנית: 13,350.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6437 חלקות: 110-125, 135, 156

גוש: 6437 חלקות: 160,

**מטרת הדיון:**

דיון עקרוני לקידום תכנית פינוי בינוי למתחם התפוז.

**מטרת התכנית:**

קידום הליכי התחדשות עירונית ופיתוח למתחם התפוז.

#### **א. רקע:**

הצעה תכנונית עבור התחדשות עירונית פינוי-בינוי למתחם התפוז. תכנית מספר 405-1153733 מובאת לצורך דיון עקרוני. התכנית שתקודם הינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התכנית חלה על חלקות: 110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124,125,135,156,160 בגוש 6437. אשר נמצאים ביעודים: אזור מגורים ג', אזור מגורים ג' מבא"ת, שטח לבניין ציבורי, שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה או הרחבת דרך.

מתוקף תכניות:

כס/191 (בתוקף מיום ה-05/11/1970, י.פ. 91670), כס/2/200 (בתוקף מיום ה-21/10/1982, י.פ. 2858)

כס/1/1 (בתוקף מיום ה-18/06/1970, י.פ. 1636).

405-0341438 (בתוקף מיום ה-14/07/2016, י.פ. 7302).

מתחם התפוז, ממוקם בלב העיר כפר סבא (במתחם 1'א' לפי תכנית המתאר המופקדת כס/2035), בין הרחובות ויצמן, העמק, הארזים ותל חי.

בתחום התכנית קיימים 12 מבני מגורים, אשר היתרי הבנייה להם ניתנו בשנת 1970, סה"כ 161 יח"ד. בבחינת טיפוס מבנים במתחם:

6 מבנים המכילים 2 טיפוסים מסוג H צמודים בכל חלקה, בעלי 2 כניסות.

גובה המבנים הינו בין 4-5 קומות (קרקע+4 קומות, או קרקע+5 קומות).

בחלקות 110,111,112,114,115 קיימות 8 יח"ד בקומה.

בחלקה 113 קיים מבן בעל 6 יח"ד בקומה.

מבחינה תחבורתית המתחם ממוקם צמוד לתחנת מטרו המוצעת 'כפר סבא מרכז', לפי תת"ל/101/ב' (מופקדת). המתחם ממוקם סמוך וממזרח לציר תל חי, המחבר בין דרך בן יהודה מצפון אל ציר ויצמן, וכן לכביש 531 הבין-עירוני מדרום לעיר.

למתחם היום כניסות לכלי רכב מרחוב העמק ממזרח ומרחוב תל חי במערב וכן גישות להולכי הרגל החוצות את המתחם. בתחום הקו הכחול שטחים ציבוריים פתוחים בתצורת שבילים וגינות המהווים חלק מהרשת הירוקה. בתחומים אלו קיימים עצי מופת בוגרים.

#### **תכנית מתאר**

לפי תכנית המתאר העירונית כס/2035 (405-0412890) המופקדת, מתחם התפוז נכלל במתחם 1 א'— לב העיר. בנספח עיצוב המבנה העירוני מתחם התפוז מסומן בסימבול 'מוקד התחדשות עירונית/בניה לגובה'. במוקד התחדשות עירונית תכנית המתאר המופקדת מגדירה בנייה לגובה של עד 24 קומות (קרקע+22 קומות+גג).

#### **תמ"א 70**

על-פי תמ"א 70 נמצאת חזית המתחם בתחום המוגדר ליבה של תחנת המטרו "כפר סבא מרכז", והיתר בטבעת הראשונה.

**מס' דף: 6:**

לפי הוראות תמ"א 70 המופקדת, תחנה זו נמצאת באזור מרחב עירוני מוטה מטרו, ברחק מינימלי 4.5 (דרגה A) – כאשר בטבעת הראשונה לפחות מ-20% משטחי הבנייה יוקצו לתעסוקה ושימושים אחרים ולפחות 20% משטחי הבנייה יוקצו למגורים.

התכנית המוצעת מבקשת להגדיר שדרה ציבורית ירוקה חדשה, המקשרת בין תחנת המטרו העתידית הסמוכה על ציר ויצמן מצפון עד לרח' הארזים בדרום המתחם ולעורף השכונה. התווית ציר זה מתחברת לרשת הירוקה העירונית הכוללת מערך רציף של שבילים, שדרות וגנים ציבוריים בפנים הבלוקים, לאורכם ממוקמים מגרשי מבני ציבור. התכנית מציעה תוספת של שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בבינוי בעל תמהיל גבהים מגוון ביחס לאופי הרחובות הגובלים.

**ב. מצב קיים:**

מתחם התפוז ממוקם בלב העיר, וגבולותיו הינם:

- מצפון – רחוב ויצמן.
- מדרום – רחוב הארזים.
- ממזרח – רחוב העמק.
- ממערב – רח' תל חי.

**א. מצב סטטוטורי מאושר:**

- שטח תחום התכנית הינו כ-13.35 דונם.
- מספר יחידות דיור קיים: 161 יח"ד.
- מספר מבנים קיים: 12 (בתצורת 6 מבנים עם 2 כניסות לכל אחד).
- צפיפות ברוטו: 12.05 יח"ד לדונם.
- צפיפות נטו: 20.25 יח"ד לדונם.
- סך שטחים מאושרים בהיתרים: 12,928.48 מ"ר.
- סך שטח ממוצע קיים ליח"ד: 72 מ"ר.
- סך יחידות מסחריות קיים: 6, בשטח ממוצע של 52 מ"ר.
- סך מבני ציבור קיימים: 2 גני ילדים בשטח כולל של 232 מ"ר.

**מצב קיים לפי היתרים מאושרים משנת 1970 –**

כתובת	חלקה	סך יח"ד קיימות	סך קומות	סך שטחים מאושרים בהיתר
התפוז 1,3	110	28	5 (קרקע+4 קומות)	2,283.11
התפוז 2,4	115	28	5 (קרקע+4 קומות)	2,130.52
התפוז 5,7	111	28	5 (קרקע+4 קומות)	2,200.21
התפוז 6,8	114	28	5 (קרקע+4 קומות)	2,202.59
התפוז 10,12	113	22	5 (קרקע+4 קומות)	1,848.43
התפוז 17,19	112	27	5 (קרקע+4 קומות)	2,263.62
<b>סה"כ</b>		<b>161 יח"ד</b>		<b>12,928.48</b>

**ייעודי הקרקע - מצב מאושר**

ייעוד	סך שטח (דונם)
מגורים ג'	7.95
שטחים למבנה ציבור	1.3
שטחים ציבוריים פתוחים וכיכר עירונית	1.9
דרך מוצעת	2.2
<b>סה"כ</b>	<b>13.35</b>

## מס' דף: 7:

תכניות מאושרות תקפות בתחום התכנית:  
כס/191 (בתוקף מיום ה-05/11/1970, י.פ. 91670) – תכנית מפורטת המגדירה אזורי מגורים ובינוי (בגובה 4 או 5 קומות), חזית מסחרית, הרחבת דרכים והגדרת חניות.  
כס/2/200 (בתוקף מיום ה-21/10/1982, י.פ. 2858) – תכנית מפורטת לקביעת בינוי והוראות בינוי, בדופן הדרומית של המתחם (הכוללת את חלקות 135,156,160 בדרום המתחם).  
405-0341438 (בתוקף מיום ה-14/07/2016, י.פ. 7302) – תכנית להסדרת גבולות המגרש בהתאם למבנה הקיים ולצורך חיזוק המבנה עפ"י תמ"א 38.  
כס/1/1/ג (בתוקף מיום ה-18/06/1970, י.פ. 1636) – תכנית מתאר כבישים כלל עירונית המגדירה רוחבי דרכים וקווי בניין.

## ב. הליכי תכנון סטטוטוריים

1. בספטמבר 2018 קודמה תכנית מספר 405-0603993 'התפוז 6-8' של איחוד וחלוקה להסדרת מיקום המבנים המיועדים לחיזוק ועיבוי לפי תמ"א 38. בדיון חוזר בועדת המשנה מה-13/05/2019 הוחלט לדחות את התכנית ולא להפקידה, "מהנימוק שהעירייה רואה במתחם התפוז מתחם לפינוי בינוי ולכן התכנית ו/או הבקשה להיתר לבניינים על חלק מהמתחם, מסכלת אפשרות להתחדשות עירונית מיטבית בכל המתחם" (החלטת ועדת המשנה מס' 20190004). על החלטה זו הוגש באותה עת ערר. בדצמבר 2019 ועדת הערר החליטה לתמוך בעמדת הוועדה המקומית לקדם תכנית פינוי-בינוי כוללת להתחדשות מתחם התפוז.
2. בשל החלטה לעיל, הגישה הוועדה המקומית בקשה לוועדה המחוזית להכריז על סעיפים 77-78 לחוק התו"ב על הכנת תכנית פינוי בינוי למתחם התפוז (תכנית מס' 405-0789073, כס/2/191). התכנית נדונה בועדה המקומית ביום 29/07/2019 הבקשה נדונה בועדה המחוזית.
- ביום 11.11.19 הוחלט לפרסם ולקבוע תנאים להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק, לפיו לא יינתנו היתרי בניה במתחם. תוקף התנאים ל 12 חודשים או עד להפקדת תכנית לפי המוקדם מבניהם. עוד קבעה הוועדה כי על הוועדה המקומית לעדכן את לשכת התכנון המחוזית תוך 6 חודשים על התקדמות הליכי התכנון.
3. ב-17/08/2020 בדיון עקרוני בוועדה המקומית החליטה הוועדה על קידום מתחם התפוז בתכנית התחדשות עירונית משותפת של מתחם התפוז שקודם ע"י חברת 'יגאל אלון' עם מתחם התחנה המרכזית בבעלות חב' 'נצבא' הממוקם צפונית למתחם התפוז מעבר לציר ויצמן. הוחלט לקדם הליך שיתוף ציבור.
4. ב-08/12/2020 התקיים כנס שיתוף ציבור רחב לקידום תכנית מתחם התפוז והתחנה המרכזית.
5. ב-28/01/2021 אישרה הוועדה המחוזית את הארכתו של הפרסום לפי סעיף 77-78 לשנה נוספת בהתאם להתקדמות בהליכי התכנון לבקשת הוועדה המקומית.
6. ביולי 2022 הופסק שיתוף הפעולה בין היוזמים לתושבים בתכנית המורחבת התפוז-תחנה מרכזית. חב' יגאל אלון בשם התושבים קידמה מכרז יזמים חדש, בו בחרו התושבים את חברת 'אקרו נדל"ן' לקידום תכנית התחדשות עירונית הנפרדת מהתחנה המרכזית.

## ג. מצב מוצע:

- מוצגות להלן שתי חלופות לתכנית פינוי-בינוי, במסגרת התחדשות מתחם התפוז, המבוססות על עקרונות התכנון המוצע:
1. יצירת מרחב בר קיימא המכיל צמחייה מקומית, שימור עצים קיימים, התייחסות להצללת מבנים נוחות אקלימית והליכה נוחה.
  2. קשר ישיר בין מערכת התנועה הפנימית והחיצונית לבין הפרוגרמות במרחב.
  3. מתן מענה איכותי במרחב הציבורי לפרוגרמות שונות המותאמות למגוון משתמשים: כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח פנימי, שדרה פורמאלית, שבילי הליכה נגישים.
  4. השהיית מי הנגר בתחום התכנית, יצירת אזורי תכסית פנויה רציפים וגדולים ככל הניתן מסביב לעצים והפניית מי הנגר אליהם.

נתונים כמותיים בחלופות התכנון:

- סך 480 יחידות דיור
- גודל יח"ד ממוצע – 95 מ"ר פלדלת.
- 30% יח"ד קטנות.
- 2,000 מ"ר שטח מבני ציבור.
- 2,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע.
- 4,000 מ"ר שטחי תעסוקה.

**חלופה 1**

מוצע תכנון של 8 מבנים ;

- 2 מבנים רבי קומות בגובה 24 קומות (קרקע+ 22 קומות+גג) בכניסה לשדרה הציבורית על רחוב ויצמן.
- מבנה תעסוקה בן 5 קומות מעל קומת מסחר (קרקע+4 קומות) בפינת הרחובות ויצמן והעמק.
- מבנה רב קומות בגובה 14 קומות (קרקע+12 קומות+גג) ברחוב העמק, בנסיגה מרחוב ויצמן.
- 3 מבנים מרקמיים בגובה 9 קומות (קרקע+7 קומות+גג) בעורף המתחם לכיוון רחוב הארזים מדרום, בדירוג גבהים ביחס למבנים קיימים גובלים.
- מבנה ציבור בן 4 קומות (קרקע+3 קומות) הממוקם במרכז המתחם ולאורך השדרה הראשית.

**חלופה 2**

מוצע תכנון של 7 מבנים ;

- 2 מבנים רבי קומות בגובה שבין 21 עד 24 קומות (עד קרקע+ 22 קומות+גג) בדפנות המתחם על חזית ויצמן, עם מרווח משמעותי בניהם, סמוך לכניסה לשדרה הציבורית.
- מבנה רב קומות בגובה 18 קומות (קרקע+16 קומות+גג) על השדרה הירוקה, בנסיגה מרחוב ויצמן.
- 2 מבנים מרקמיים בגובה 10 קומות (קרקע+8 קומות+גג) בעורף המתחם לכיוון רחוב הארזים מדרום, בדירוג גבהים ביחס למבנים קיימים גובלים.
- מבנה תעסוקה בן 6 קומות מעל קומת מסחר (קרקע+5 קומות) בכניסה לשדרה ובצמידות לתחנת המטרו.
- מבנה ציבור בן 4 קומות (קרקע+3 קומות) הממוקם בעורף המתחם עם נגישות לשדרה הראשית.

**שטחי מצב מוצע לעומת מאושר בחלופות 1-2 :**

ייעוד	מצב מאושר (דונם)	מצב מוצע חלופה 1 (דונם)	מצב מוצע חלופה 2 (דונם)
מגורים	7.95	7.15	6.85 (מגורים ותעסוקה)
שב"צ	1.3	0	0.75
שצ"פ	1.9	3.2	2.8 (שצ"פ וכיכר עירונית)
דרך	2.2	2.9	2.9
<b>סה"כ</b>	<b>13.3</b>	<b>13.3</b>	<b>13.3</b>

**צפיפות מוצעת:**

ברוטו – 36.1 יח"ד לדונם.  
נטו – כ- 68.5 יח"ד לדונם.

**התייחסות הצוות המקצועי:**

1. יש לבחון את עירוב השימושים הציבורי המוצע בתחום הפרויקט על רקע נספח פרוגרמתי של הסביבה הקרובה לאישור מינהל הנדסה.
2. נדרש לבחון את הכמות והשימושים המוצעים בשטחים הסחירים בקומות הקרקע.
3. יש להציג במפורט בקנה מידה מוגדל בתכנון את חתך רחוב ויצמן ומרחב תחנת המטרו הסמוכה, היחס לדופן המרחב הציבורי והקישוריות לרשת שבילים הירוקה. להתייחס בתכנון לתת"ל 101'ב תמ"א/23/א/4 וכן לפרויקט "מהיר לעיר" ואגף תשתיות ברשות.
4. יש לתאם תכנון מול נת"ע ומול אגף המטרו במנהל התכנון מאחר ותחום התכנון נכלל בחלקו במרחב הליבה של תחנת המטרו " כפר סבא מרכז".
5. **סקר עצים:**  
הוצג סקר עצים הכולל 36 עצים בוגרים קיימים בתחום המתחם, מתוכם 20 עצים מומלצים לשימור ו-16 לכריתה. בהמשך לסיור עצים בוגרים שהתקיים במתחם בהשתתפות נציגי הרשות, הועדה ממליצה לבחון שימור של 7 עצים אשר הוגדרו לכריתה בשל חלופות הבינוי הראשוני המוצע, וקיבלו ניקוד גבוה בסקר ובעלי תרומה משמעותית למרחב הנופי (ובכך להגדיל את סך העצים לשימור במתחם ל27):  
(1) עץ 51 – סיגלון עלה מימוזה.  
(2) עץ 54 – פיקוס כינורי.

- 3) עץ 57 – ברש מצוי.
- 4) עץ 65 – סיגלון עלה מימוזה.
- 5) עץ 66 – פיקוס השדרות.
- 6) עץ 70 – אלמוגן רחב עלים.
- 7) עץ 72 – אלמוגן רחב עלים.

יש לבחון בבינוי את שימור העצים בעלי הערכיות הגבוהה ברשימה לעיל.  
1. חללים טכניים וחדרי אשפה לא יופנו לכיוון רח' ויצמן. יש לבחון דרך לרכבי כיבוי, ורחבה תפעולית פנימית במתחם לצרכי בינוי אשפה ופריקה וטעינה. יש לבחון פתרונות בינוי אשפה מתקדמים במתחם מול אגף חזות העיר ואל מול עלות תחזוקת המתחם בעתיד ע"י התושבים ולהציע חלופות.  
2. תנועה:  
מוצג תכנון ראשוני לחניון בעל 562 מקומות חנייה. יש לבחון את מערכת הכניסות ויציאות לחניון התת קרקעי מול מחלקת התנועה והתשתיות.  
תקן החנייה יהיה בהתאם להנחיות תקני החנייה בתמ"א 70 סעיף 109.  
נדרשות בתחום התכנית 15% חניות אורחים מכלל החניות המוצעות למגורים.

### חברה ושיתוף ציבור:

- 3. הוגש תסקיר חברתי ראשוני שנערך על-ידי "חברת מודוס מתכננים עם אנשים בע"מ". בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, יש להשלים לתסקיר המורחב: ראיונות עם נציגות הדיירים, עם גורמים עירוניים רלוונטיים, ועם עורכי דין דיירים; סיור שטח וסקר דיירים עם מענה של 35% לפחות מתושבי המתחם.
- 4. בהתאם לתוצאות וניתוח הנתונים, על התסקיר השלם לכלול המלצות תכנוניות וחברתיות וכן תכנית עבודה חברתית מפורטת בביצוע יועץ חברתי שילווה את התוכנית לכל אורך התהליך ועד למימושה, בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית ועיריית כפר סבא.
- 5. יש לקדם תהליך שיתוף ציבור שיכלול מפגש שיתוף ציבור עם שכנים גובלים למתחם וכנסי דיירים בהתאם לנוהל קידום תכניות התחדשות עירונית כפ"ס.
- 6. יש לבחון עריכת מסמך רקע לתחזוקת המבנים והשלכתו על עלות התחזוקה של התושבים החוזרים.
- 7. יש להקים קרן לתחזוקת מבנים לטובת הדיירים החוזרים בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
- 8. לצורך קידום מסמכי תכנית יש להציג לצוות המקצועי סט מסמכים כנדרש, לפי נוהל קידום תכניות של מינהל התכנון:

- א. הכנת הוראות ותשריט לפי נוהל מבא"ת.
- ב. השלמת נספח פרוגרמה והתסקיר החברתי, נספח בינוי, נספח נוף ופיתוח, נספח מים וביוב, נספח ניקוז וניהול נגר עילי לפי תמ"א 1. יש לערוך תיאומי תכנון מול תאגיד המים והביוב, אגף חזות העיר, מנהלת תחום סביבה ופיתוח, אגף תשתיות ותנועה ברשות.
- ג. הכנת סקר עצים ונספח עצים מלא, נספח תנועה וחניה, מסמך רקע להיבטי התנועה, הכנת נספח סביבתי ומיקרו-אקלימי הכולל היבטי הצללה ורוחות.
- ד. הגשת טבלאות איחוד וחלוקה ומסמך רקע שמאי לאישור שמאי מטעם הוועדה המקומית. הגשת מסמך עקרונות לאיחוד וחלוקה על פיהם יועברו טבלאות, ומסמך רקע לאישור שמאי מטעם הוועדה המקומית.
- ה. טבלאות מפורטות של הקצאה ואיזון יידרשו בעת הדיון להפקדה בוועדה המחוזית. יש להגיש לוועדה המחוזית טבלאות אלו לאחר אישור שמאי מטעם הוועדה המקומית.
- ו. הצגת חתימות של 60% מתושבי כלל הפרויקט ו-50% מכל בניין בהתאם לחוק התכנון והבנייה.
- ז. קבלת התייחסות תאגיד הביוב ומפעל המים.
- ח. קבלת התייחסות היחידה הסביבתית האזורית.
- ט. התייחסות מחלקת תנועה ותשתיות למסמכי התכנית.
- י. התייחסות אגרונום העירייה.
- יא. התייחסות מנהלת תחום פיתוח וסביבה של העירייה.

### המלצת המהנדסת:

- 1. לאמץ את עקרונות חלופה 2 לקידום תכנית בינוי-בינוי למתחם התפוז לקידום מסמכי תכנית, אשר יובאו למליאת הוועדה המקומית להמלצה להפקדה בוועדה מחוזית.
- 2. על מנת לקדם את ההמלצה להפקדת התכנית יש להציג לצוות המקצועי סט מסמכים כנדרש, לפי נוהל קידום תכניות של מינהל התכנון בהתאם לחלופת תכנון הנבחרת ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הצוות המקצועי.
- 3. להמליץ על הכרזת מתחם התפוז כמתחם בינוי בינוי ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- 4. הוועדה המקומית תצטרף למגישי התכנית, ואקרו-נדל"ן תירשם כיום התכנית.
- 5. לעת העברת התכנית לוועדה המחוזית, יידרש הסכם טרום תב"ע עם הוועדה המקומית וכתב שיפוי.

### החלטות:

1. להוסיף חלופת תכנון למתחם בהתאם להצעות שעלו בדיון המליאה.
2. לקיים הליך שיתוף ציבור שיכלול כנס עם שכנים גובלים למתחם, וכנסי דיירים בהתאם לנוהל קידום תכניות התחדשות עירונית בכפר סבא.
3. יש להציג בפני וועדת המשנה את חלופות התכנון המעודכנות לאחר שיתוף הציבור עבור בחירת חלופה מועדפת לקידום.
4. להמליץ על הכרזת מתחם התפוז כמתחם פינוי בינוי ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
5. הוועדה המקומית תצטרף למגישי התכנית, ואקרו-נדליין תירשם כזם התכנית.
6. לעת העברת התכנית לוועדה המחוזית, יידרש הסכם טרום תב"ע עם הוועדה המקומית וכתב שיפוי.

הצבעה : פה אחד

הצביעו : ראש העיר, דני הרוש, לירית שפיר שמש, פינחס כהנא, יעל סער