

סעיף: 2
דיון עקרוני: דע/כס/240/יונתן
פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 20220010 בתאריך: 11/09/2022

שם: דיון עקרוני תכנית להתחדשות מתחם מבצע יונתן

סמכות: ועדה מחוזית

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6433 חלקות: 669-670

מטרת הדיון:

הובא לדיון חוזר להצגת אלטרנטיבות תכנוניות נוספות.

דיון עקרוני לקידום תכנית להתחדשות עירונית מתחם מבצע יונתן.

מטרת התכנית:

תכנית בניין עיר להתחדשות עירונית מתחם מבצע יונתן.

א. רקע:

הצעה תכנונית עבור התחדשות עירונית במתכונת תכנית פינוי-בינוי למתחם מבצע יונתן. תכנית מספר 405-1054154 מובאת לצורך דיון עקרוני. התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התכנית חלה על חלקות: 669,670 בגוש 6433. אשר נמצאים ביעודים: אזור מגורים ג', אזור מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח מתוקף תכניות: כס/240 (בתוקף מיום ה-13/12/1973, י.פ. 1969), כס/1/1 (בתוקף מיום ה-18/06/1970, י.פ. 1636).

מתחם מבצע יונתן, ממוקם בצפון-מרכז העיר (במתחם 1 לפי תכנית המתאר המופקדת כס/2035). בין הרחובות מבצע יונתן, הגליל, תל חי ומגרש מבני ציבור (גוש 6433, חלקה 13).

קיימים היתרים ל-6 המבנים הקיימים אשר ניתנו בשנת 1975, סה"כ 114 יח"ד. המתחם מאופיין ב-5 טיפוסים מבני H צמודים בהעמדה אלכסונית בגובה 5 קומות, בני 16 יח"ד כל אחד, וכן במבנה מטיפוס H בודד גבוה בן 9 קומות המכיל 34 יח"ד.

מבחינה תחבורתית המתחם ממוקם סמוך וממזרח (כ-150 מ') לציר תל חי, המחבר בין דרך בן יהודה מצפון אל ציר ויצמן, וכן לכביש 531 מדרום לעיר.

המתחם ממוקם כ-580 מ' מצפון לציר ויצמן ומתחנת מטרו 'כפר סבא מרכז', לפי תת"ל 101 ב', בטבעת השנייה מהתחנה (500-800 מ' לפי תמ"א 70).

למתחם כניסה ויציאה מרחוב מבצע יונתן, המתחבר לציר תל חי ממערב ולרחוב הגליל ממזרח.

התכנית מציעה שטחי מגורים, שטחי מבני ציבור מבונים בקומת הקרקע ושטח ציבורי פתוח ליניארי מרכזי. שביל ירוק זה הינו חלק מהרשת הירוקה העירונית הכוללת מערך רציף של שבילים, שדרות וגנים ציבוריים בפנים הבלוקים, לאורכם ממוקמים מגרשי מבני ציבור.

ב. מצב קיים:

מתחם מבצע יונתן ממוקמת בצפון-מרכז העיר, וגבולותיו הינם:

- מצפון – רחוב/שביל מבצע יונתן.
- מדרום – מתחם מבני ציבור (גוש 6433, חלקה 13) בתחומו מבני עירייה, ביה"ס יסודי וחיבת 'גוונים'.
- ממזרח – רחוב הגליל.
- ממערב – רח' תל חי.

לפי תכנית המתאר העירונית כס/2035 (405-0412890) המופקדת, מתחם מבצע יונתן נכלל במתחם 1 – מרכז העיר.

ג. מצב סטטוטורי מאושר:

שטח תחום התכנית הינו כ-7.95 דונם.

מספר יחידות דיור קיים: 114
 מספר מבנים קיים: 6
 צפיפות ברוטו: 14.86
 צפיפות נטו: 14.33
 סך שטחים בנויים קיימים: 10,500 מ"ר
 סך שטח ממוצע קיים ליחיד: 75 מ"ר

מצב קיים ע"פ היתר –

כתובת	סך יח"ד קיימות	סך קומות
מבצע יונתן 6	16	5 (קרקע+4 קומות)
מבצע יונתן 8	16	5 (קרקע+4 קומות)
מבצע יונתן 10	34	9 (קרקע+8 קומות)
מבצע יונתן 12	16	5 (קרקע+4 קומות)
מבצע יונתן 14	16	5 (קרקע+4 קומות)
מבצע יונתן 16	16	5 (קרקע+4 קומות)
סה"כ	114 יח"ד	

שטחי מצב מאושר

ייעוד	סך שטח (דונם)
מגורים ג'	7.66
שטחים ציבוריים פתוחים	0.29
סה"כ	7.95

תכניות מאושרות תקפות בתחום התכנית: כס/240 (בתוקף מיום ה- 13/12/1973 י.פ. 1969) – תכנית מפורטת (רחובות הגליל ותל חי) מגדירה את מגרשי המגורים באזורים מגורים ג', עם בנייה בגובה 5 קומות; קרקע + 4 קומות טיפוסיות ואזור מגורים מיוחד, עם בנייה בגובה 9 קומות; קרקע + 8 קומות טיפוסיות. כס/1/1 (בתוקף מיום ה-18/06/1970, 1636) – תכנית מתאר עירונית.

ד. מצב מוצע:

מוצגות להלן ארבע חלופות לתכנית פיננסי-בינוי, במסגרת התחדשות מתחם מבצע יונתן, המבוססות על עקרונות התכנון המוצע:

- הדגשת החיבור לרשת הירוקה באמצעות העצמת שצ"פ מרכזי המתחבר לרשת הקיימת ויצירת ציר צפון דרום במטרה לעודד הליכתיות ברשת השבילים הירוקה המאפינת את הגריד העירוני של כפר סבא.
- התחדשות עירונית על ידי מתווה של פיננסי-בינוי, תוספת מגוון יחידות דיור, תוספת שטחים ציבוריים מבונים וארגון מחדש שטחים ציבוריים פתוחים.
- חיזוק קישוריות שכונתית תנועתית – רכב והולכי רגל.
- ריכוז פונקציות ציבוריות חדשות בקומת הקרקע המבונה: אשכול גני ילדים – 2 כיתות גן.

חלופה 1

מוצע תכנון של 4 מבנים; בדופן המערבית מתוכננים 2 מבנים בני 20 קומות (קרקע+18+גג) הכוללים בנייה מרקמית בת 3 קומות, מעליהם 15 קומות טיפוסיות וקומת גג.

בדופן המזרחית מתוכננים 2 בניינים בני 15 קומות (קרקע+13+גג). בקומת הקרקע של המבנה הדרום-מזרחי מתוכננים שטחים ציבוריים מבונים לכיתות גן (שטח בנוי של 330 מ"ר) לפי תחשיב צרכי ציבור נדרשים. במרכז

המתחם שטח ציבורי פתוח מורחב, המהווה חיבור לרשת הירוקה לעבר גינת 'האשלי' לכיוון צפון. המתחם כולל פתרונות חנייה תת קרקעיים.

חלופה 2

מוצע תכנון של 4 מבנים ;

בדופן המערבית מתוכננים 2 מבנים בני 18 קומות (קרקע+16+גג) הכוללים בנייה מרקמית בת 3 קומות, מעליהם 13 קומות טיפוסיות וקומת גג.

בדופן המזרחית מתוכנן מבנה בן 18 קומות בפאה הצפון-מזרחית (קרקע+16+גג) ומבנה בן 17 קומות (קרקע+15+גג) בפאה הדרום-מזרחית. בקומת הקרקע של המבנה הדרום-מזרחי מתוכננים שטחים ציבוריים מבוניים לכיתות גן (שטח בנוי של 330 מ"ר) לפי תחשיב צרכי חיבור נדרשים. במרכז המתחם שטח ציבורי פתוח מורחב, המהווה חיבור לרשת הירוקה לעבר גינת 'האשלי' לכיוון צפון. המתחם כולל פתרונות חנייה תת קרקעיים.

חלופה 3

מוצע תכנון של 4 מבנים ;

בדופן המערבית מתוכננים 2 מבנים בני 24 קומות (קרקע+22+גג) הכוללים בנייה מרקמית בת 3 קומות, מעליהם 19 קומות טיפוסיות וקומת גג.

בדופן המזרחית מתוכננים 2 מבנים בני 10 קומות (קרקע+8+גג). בקומת הקרקע של המבנה הדרום-מזרחי מתוכננים שטחים ציבוריים מבוניים לכיתות גן (שטח בנוי של 330 מ"ר) לפי תחשיב צרכי חיבור נדרשים. במרכז המתחם שטח ציבורי פתוח מורחב, המהווה חיבור לרשת הירוקה לעבר גינת 'האשלי' לכיוון צפון. המתחם כולל פתרונות חנייה תת קרקעיים.

ריכוז נתוני מצב מוצע בחלופות 1-3 :

סך יח"ד : 360

סך שטחי פלדלת : 46,039 מ"ר

מכפיל יח"ד : 3.15

מכפיל מ"ר : 4.38

צפיפות ברטו : 45.28 יח"ד לדונם

צפיפות נטו : 53.13 יח"ד לדונם

שטחי מצב מוצע לעומת מאושר בחלופות 1-3 :

ייעוד	מצב מאושר (דונם)	מצב מוצע (דונם)
מגורים ד'	7.66	6.77
שצ"פ	0.297	1.19
סה"כ	7.95	7.95

חלופה 4

כוללת הרחבת הקו הכחול של התכנית לכיוון דרום, הכולל שטח בייעוד מבני חיבור בן 5.28 דונם, חלק מגוש 6433 חלקה 13. התכנון מציע הצרחת מקטע מהשטח הציבורי בפאת רחוב הגליל עם שטח בייעוד מגורים מחלקו הדרום-מזרחי של מתחם המגורים, ובכך הקטנת הצפיפות המוצעת של מבני המגורים ביחס לסך הקו הכחול, והגדרת שב"צ בפריסה מלבנית אורכית עורפית, בין מתחם המגורים במבצע יונתן לבין מבנה המגורים על רחוב הגליל.

מוצע תכנון של 4 מבנים ;

בדופן הצפון-מערבית מתוכננים 2 מבנים בני 18 קומות (קרקע+16+גג) הכוללים בנייה מרקמית בת 3 קומות, מעליהם 13 קומות טיפוסיות וקומת גג.

בדופן הצפון-מזרחית מתוכנן מבנה בן 15 קומות (קרקע+13+גג) כאשר מדרום אליו שטח פתוח ומבני חיבור. בדופן הדרום-מזרחית הגובלת ברחוב הגליל, מתוכנן מבנה בן 15 קומות (קרקע+13+גג). בקומת הקרקע של אחד ממבני המגורים מתוכננים שטחים ציבוריים מבוניים לכיתות גן (שטח בנוי של 330 מ"ר) לפי תחשיב צרכי חיבור נדרשים. מיקום מדויק לשטחי הציבור המבוני יוגדר במהלך פיתוח החלופה הנבחרת. במרכז המתחם שטח ציבורי פתוח מורחב, המהווה חיבור לרשת הירוקה לעבר גינת 'האשלי' לכיוון צפון. המתחם כולל פתרונות חנייה תת קרקעיים.

ריכוז נתוני מצב מוצע בחלופה 4:

סך יח"ד: 360
 סך שטחי פלדלת: 46,039 מ"ר
 מכפיל יח"ד: 3.15
 מכפיל מ"ר: 4.38
 צפיפות ברוטו: 36.8 יח"ד לדונם
 צפיפות נטו: 54 יח"ד לדונם

שטחי מצב מוצע לעומת מאושר בחלופה 4:

מזב מוצע (דונם)	מזב מאושר (דונם)	ייעוד
6.65	7.66	מגורים ד'
1.18	0.29	שצ"פ
5.29	5.28	שב"צ
13.23	13.23	סה"כ

שטחים בנויים מוצעים:

מזב מוצע (מ"ר)	מזב מאושר (מ"ר)	שטח
46,039	10,500	סה"כ פלדלת
105	75	ממוצע פלדלת
330	0	שטחי ציבור עיליים בנויים

התייחסות שמאי הוועדה:

על פי ממצאי בדיקת שמאי הוועדה, ובהתאם לפרויקטים אחרים דומים בעיר, עולה כי הפרויקט רווחי ועומד בסף התקן הנדרש במצב יוצא של 360 יח"ד במכפיל יח"ד של 3.15, כאשר מתוכן 30 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח - בהתאם תקן שמאי מס' 21.

התייחסות הצוות המקצועי:

1. התכנון עודכן בהתאם להמלצות שמאי הוועדה ביחס למספר יחידות הדיור המוצע.
2. יש לבחון את עירוב השימושים הציבורי המוצע בתחום הפרויקט על רקע נספח פרוגרמתי של הסביבה הקרובה לאישור מינהל הנדסה.
3. לבחון את כמות והשימושים המוצעים בשטחים הסחירים בקומות הקרקע.
4. הוצג סקר עצים חסר, יש להשלים סקר עצים מלא בהתאם להנחיית אגרונום העירייה.
5. חללים טכניים וחדרי אשפה לא יופנו לכיוון רח' מבצע יונתן ולפיכך יש לבחון דרך ורחבה תפעולית פנימית במתחם.
6. יש להשלים נספח תנועה והתייחסות תנועתית לנפח התנועה הצפוי לכל אחת מהכניסות של רח' מבצע יונתן לרבות השפעות על רח' הגליל ורח' תל חי.
7. יש לערוך כנס דיירים לדיירי המתחם להצגת התכנון המוצע וסוגיות התכנון.
8. שיתוף ציבור רחב בהתאם לנוהל לקידום תכניות להתחדשות עירונית יערך לאחר בחירת הוועדה המקומית לחלופה לקידום.
9. יש לערוך תיאום מול מחלקת תברואה באגף חזות העיר בנוגע לפינוי פסולת מהמתחם.
10. 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.
 - ג. הכנת סקר עצים ונספח עצים, 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 אדריכלית הנוף של העירייה.

המלצת המהנדסת :

להחלטת הוועדה המקומית באיזה אופן להמשיך את קידומה של תכנית התחדשות עירונית למתחם מבצע יונתן.

מהלך הדיון:

אשר אלון:

אני רוצה להגיד שלקחנו לתשומת ליבנו את כל ההערות שהועלו בישיבה הקודמת ולכן נציג את החלופות. הבאנו את בעלי המקצוע, כדי שאם יהיו שאלות, הם יוכלו להשיב.

ניר חן:

נתרכז ב- 3 נושאים שנדרשנו להם בישיבה האחרונה. הראשון זה חלופות, השני תנועה והשלישי מבני ציבור. החלופות:

חלופה 1

מוצע תכנון של 4 מבנים.

בדופן המערבית מתוכננים 2 מבנים בני 20 קומות (קרקע+18+גג) הכוללים בנייה מרקמית בת 3 קומות, מעליהם 15 קומות טיפוסיות וקומת גג.

בדופן המזרחית מתוכננים 2 בניינים בני 15 קומות (קרקע+13+גג). בקומת הקרקע של המבנה הדרום-מזרחי מתוכננים שטחים ציבוריים מבוניים לכיתות גן (שטח בנוי של 330 מ"ר) לפי תחשיב צרכי ציבור נדרשים. במרכז המתחם שטח ציבורי פתוח מורחב, המהווה חיבור לרשת הירוקה לעבר גינת 'האשל' לכיוון צפון. המתחם כולל פתרונות חנייה תת קרקעיים.

חלופה 2

מוצע תכנון של 4 מבנים.

בדופן המערבית מתוכננים 2 מבנים בני 18 קומות (קרקע+16+גג) הכוללים בנייה מרקמית בת 3 קומות, מעליהם 13 קומות טיפוסיות וקומת גג.

בדופן המזרחית מתוכנן מבנה בן 18 קומות בפאה הצפון-מזרחית (קרקע+16+גג) ומבנה בן 17 קומות (קרקע+15+גג) בפאה הדרום-מזרחית. בקומת הקרקע של המבנה הדרום-מזרחי מתוכננים שטחים ציבוריים מבוניים לכיתות גן (שטח בנוי של 330 מ"ר) לפי תחשיב צרכי ציבור נדרשים. במרכז המתחם שטח ציבורי פתוח מורחב, המהווה חיבור לרשת הירוקה לעבר גינת 'האשל' לכיוון צפון. המתחם כולל פתרונות חנייה תת קרקעיים.

חלופה 3

מוצע תכנון של 4 מבנים.

בדופן המערבית מתוכננים 2 מבנים בני 24 קומות (קרקע+22+גג) הכוללים בנייה מרקמית בת 3 קומות, מעליהם 19 קומות טיפוסיות וקומת גג.

בדופן המזרחית מתוכננים 2 מבנים בני 10 קומות (קרקע+8+גג). בקומת הקרקע של המבנה הדרום-מזרחי מתוכננים שטחים ציבוריים מבוניים לכיתות גן (שטח בנוי של 330 מ"ר) לפי תחשיב צרכי ציבור נדרשים. במרכז המתחם שטח ציבורי פתוח מורחב, המהווה חיבור לרשת הירוקה לעבר גינת 'האשל' לכיוון צפון. המתחם כולל פתרונות חנייה תת קרקעיים.

חלופה 4

כוללת הרחבת הקו הכחול של התכנית לכיוון דרום, הכולל שטח בייעוד מבני ציבור בן 5.28 דונם, חלק מגוש 6433 חלקה 13. התכנון מציע הצרחת מקטע מהשטח הציבורי בפאת רחוב הגליל עם שטח בייעוד מגורים, מחלקו הדרום-מזרחי של מתחם המגורים ובכך הקטנת הצפיפות המוצעת של מבני המגורים, ביחס לסך הקו הכחול והגדרת שבי"צ בפריסה מלבנית אורכית עורפית, בין מתחם המגורים במבצע יונתן לבין מבנה המגורים על רחוב הגליל. מוצע תכנון של 4 מבנים.

בדופן הצפון-מערבית מתוכננים 2 מבנים בני 18 קומות (קרקע+16+גג) הכוללים בנייה מרקמית בת 3 קומות, מעליהם 13 קומות טיפוסיות וקומת גג.

בדופן הצפון-מזרחית, מתוכנן מבנה בן 15 קומות (קרקע+13+גג), כאשר מדרום אליו שטח פתוח ומבני ציבור. בדופן הדרום-מזרחית הגובלת ברחוב הגליל, מתוכנן מבנה בן 15 קומות (קרקע+13+גג). בקומת הקרקע של אחד ממבני המגורים, מתוכננים שטחים ציבוריים מבוניים לכיתות גן (שטח בנוי של 330 מ"ר), לפי תחשיב צרכי ציבור נדרשים.

מיקום מדויק לשטחי הציבור המבונים יוגדר במהלך פיתוח החלופה הנבחרת. במרכז המתחם שטח ציבורי פתוח מורחב, המהווה חיבור לרשת הירוקה לעבר גינת 'האשלי' לכיוון צפון. המתחם כולל פתרונות חנייה תת קרקעיים. שלושת החלופות הראשונות הן חלופות שמתייחסות לתכנון באותו מגרש. חלופה רביעית שונה מעט.

בחלופות 1-3 קומת הקרקע ממוקמת לצרכי ציבור אין בה דירות גן. בכל בניין יש מועדון דיירים. יש חיבור לגינה יש עצים לשימור. שומרים על מה שנקרא ציר "קולודני" צפון מערב. זה דרש מאיתנו התייחסות לנושא של פינוי אשפה פנאומטי.

החלופה הרביעית שונה לחלוטין באופן שלה, כי היא מתייחסת לתא שטח גדול, כולל השב"צ הגדול שנמצא מדרום. היא אומרת בואו נעשה חילופי שטחים שישמרו על סה"כ תא השטח הגדול. יש בו מקבץ עצים בחלק המרכזי שלו ואנחנו יודעים שזה חשוב. אנחנו מרדדים את השטח במקום 4 בניינים שיעמדו על תא שטח, יעמדו רק 3, אחד יהיה על רחוב הגליל. המשמעות שאנחנו מוסיפים מעט מ"ר לשב"צ.

עודד לבנון:

רואים ברקע את העצים המסומנים, הם העצים המשמעותיים הבוגרים. יש מקום שאין בו בכלל עצים, יש מקום שיש בו מעט עצים, עצים שאינם גדולים ואינם בוגרים. לא אמרתי שאנחנו לא כורתים עצים.

עליזה זיידלר גרנות:

מבחינה תכנונית זה נראה טוב לבניינים גם מאורר אותם וגם נותן שב"צ, אבל צריך לבדוק את העצים בצורה יותר משמעותית, לתת דו"ח מסודר.

עו"ד אהוד יובל לוי:

בחלופה הרביעית טרחתם והשקעתם. אנחנו רוצים לדעת שבחלופה הזאת השארתם מעברים תת קרקעיים, לכניסה של רכבי שירות. אני רוצה לראות קיום שוטף של כניסה של מכונית תחזוקה, טכנאי שמגיע הביתה לתיקון, משאית שמביאה ריהוט וכד'.

עו"ד מעיין אבנברג:

לגבי השטח החום, אני לא מוכן לתת זיקת הנאה על שב"צ, אני מוכן לתת זיקת הנאה בתת הקרקע לשב"צ. אבל אני לא בטוח שזה יפתור לנו את הבעיה של רכבים כבדים.

ניר חן:

נמצא איתנו יועץ התנועה, החלופה הרביעית היא יוצאת דופן. צריך לתת עליה את הדעת.

גור פוכס:

המתחם על רקע הכבישים הסובבים אותו, אומר שבבוקר כל בעלי הרכב של 114 יחידות דיור שרוצים לצאת, חייבים לצאת לרחוב הגליל ודרומה ואחר כך להתפצל. אנחנו יודעים להגיד כמה רכבים יצאו בשעות שיא, הסתכלו על תכנית המתאר, על מה שקורה מסביב ראינו שרחוב תל חי מוגדר כרחוב מאסף להרחבה, מאסף רמה 2. ציר תל חי הוא ציר ראשי, אם הוא יהיה דו סטרי כל אורכו, יום אחד הוא יורחב ויהיה דו סטרי ברובו. דו סטרי עם שבילי אופנים והרי אנחנו נשענים על רחוב תל חי. גם כיסופים הופך לדו סטרי בקטע מסוים שלו, מה שאומר, שכל מי שעובר פה התחדשות עירונית יוכל להתבסס על זה ולהחליט מה פנוי יותר ומאיפה לנסוע.

התכנית שלנו, מה שמייחד אותה, זה שהיא מתחברת לרחוב הגליל מזרחה, זה חניון משותף שיועד להתחבר גם לרחוב תל חי, כך שמי שיגור שם יוכל להחליט אם הוא רוצה לצאת צפונה, או דרומה. כלומר אנחנו מגדילים את האפשרויות פי 3. אם בתכנית יש לנו 360 יחידות דיור, זה אומר שיש לנו 180 כלי רכב שיוצאים. כפי שאמרתי יש לנו 3 יציאות.

עו"ד אהוד יובל לוי:

אבל יהיו לנו עוד 700 מכוניות, עוד 482 יחידות דיור. עם אוכלוסייה חזקה.

גור פוכס:

אני בונה על הדו מסלולי בתל חי. התכנית לא מעמיסה על רחוב הגליל, היא מעבירה 2/3 מהתנועה לרחוב תל חי. אנחנו משרד שעושה סקרים בכל הארץ בשביל לבנות בה"ת. וגם כאן עשינו סקרים.

עופר כרמי:

אני ממכון גיאוקרטוגרפיה. עשינו עבודה כדי להעריך איזה צרכי ציבור נגזרים מתוך הפרויקט הזה. השצפ"ים שבפרויקט נותנים פי 4 מהנדרש. נותנים 1.2 דונם כאשר נדרש 350 מ"ר. נתנו 2 גני ילדים ו- 490 מ"ר חצרות מבחינת בית ספר יסודי ועל יסודי, הקיים אמור לתת מענה. אנחנו צריכים 3.8 כיתות יסודי. יש ממערב את אולפנת אפרת, ממלכתי דתי לבנות. יש את בית ספר גוונים שהוא חינוך מיוחד ואת בית ספר גולדה. יש עוד פריסה של גני ילדים ובתי כנסת.

דני הרוש:

יש תמימות דעים של חברי הוועדה על החלופה הרביעית. אני רוצה סקר עצים מאוד משמעותי.

אשר אלון:

אני מציע שתצביעו על 2 חלופות. חלופה אחת שהיא מועדפת וחלופה שנייה במידה ובשל כל מיני אילוצים, חס וחלילה אי אפשר יהיה לעשות אותה.

דני הרוש:

אנחנו מסכימים פה אחד על החלופה הרביעית בתנאי של סקר עצים משמעותי ותחבורתי.

עליזה זיידלר גרנות:

לשוב ולדון-

דני הרוש:

לשוב ולדון בהתאם ל-

עליזה זיידלר גרנות:
בדיון עקרוני.

החלטות:

לשוב ולדון בדיון עקרוני, הוועדה המקומית בוחרת פיתוח חלופה 4 בכפוף לסקר עצים וחוות דעת אגרונום שתוצג לוועדה המקומית והיתכנות הבינוי.
בחינה תחבורתית מול אגף תשתיות דרכי גישה והבאת מענה להסדרי התנועה והנפחים המוצעים.

הצבעה : פה אחד
הצביעו : דני הרוש, יובל אהוד לוי, אורן כהן, עדי לוי סקופ