

דיון עקרוני: דע/כס/1/15/הגפן**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20220016 בתאריך: 14/12/2022

שם: תכנית פינוי בינוי למתחם הגפן 1-4

נושא: דיון עקרוני

שטח התוכנית: 6,500.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

א.ש 38 יזמות בע"מ

יזם/יזמים:

שאול יסקי

מתכנן:**אזורים**

כפר סבא גבעת אשכול

כפר סבא גבעת אשכול 1

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 7602 חלקות: 178, 181-183, 193

גוש: 7602 חלקות: 198 ,

חלקי חלקות:

גוש: 7602 ח"ח 197

מטרת הדיון:

דיון עקרוני לקידום תכנית פינוי-בינוי למתחם הגפן 1-4

מטרת התכנית:

הליך התחדשות עירונית במתכונת תכנית פינוי-בינוי למתחם הגפן 1-4

א. רקע:

הצעה תכנונית עבור התחדשות עירונית פינוי-בינוי למתחם הגפן, מובאת לצורך דיון עקרוני.

התכנית שתקודם הינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התכנית חלה על חלקות: 198, 193, 183, 182, 181, 178 בגוש 7602, ועל חלקי חלקה 197 בגוש 7602.

אשר נמצאים ביעודים: אזור מגורים ג', מגורים ג מבאת, דרך חדשה או הרחבת דרך.

מתוקף תכניות:

כס/15/1 (בתוקף מיום ה-08/05/1983, י.פ. 2918).

405-0809699 (בתוקף מיום ה-11/11/2022, י.פ. 9210).

מתחם הגפן, ממוקם במזרח העיר כפר סבא (במתחם 3 לפי תכנית המתאר המופקדת כס/2035),

בין הרחובות הגפן, האילנות, השקמה ולוי אשכול.

מדרום למתחם ממוקם 'בית האבן' המוגדר מבנה לשימור בתכנית השימור המופקדת (405-1043900) של עיריית כפר סבא,

ומשמש כיום כמבנה קהילתי וחדר כושר.

בתחום התכנית קיימים 4 מבני מגורים, אשר היתרי הבנייה להם ניתנו בשנת 1972, סה"כ 64 יח"ד.

בבחינת טיפוס מבנים במתחם:

4 מבנים המכילים טיפוס בנייה מסוג H, בעלי כניסה אחת, בני 4 יח"ד בקומה.

5 קומות (קרקע+4 קומות).

מבחינה תחבורתית המתחם ממוקם סמוך ממערב לציר לוי אשכול, ממזרחית במרחק 620 מ' הליכה מתחנת מטר

המוצעת 'כפר סבא מזרח', לפי תת"ל/101/ב' (מופקדת).

המתחם ממוקם סמוך ומצפון לכביש 55 המהווה עורק תנועה בין עירוני המחבר את כפר סבא לכיוון כביש 6 ממזרח.

במסגרת תכנית התחדשות עירונית למתחם יוספטל 'תמל/2040' תוגדר דרך חדשה המחברת בין כביש 55 לכיוון צפונה לדרך

לוי אשכול והשקמה. קישור זה יאפשר נגישות מיטבית ממתחם הגפן לכניסה ויציאה צפון-מזרחית לכפר סבא.

למתחם היום כניסות לכלי רכב מרחוב הגפן מצפון ודרום, המתחבר לדרך לוי אשכול לאחר מעגל התנועה הקיים ממזרח.

בבחינת גישות להולכי הרגל החוצות את המתחם קיימת גישה מרחוב האילנות לכיוון מזרח-מערב ומרחוב הגפן לכיוון

צפון-דרום.

בתחום הקו הכחול, בדגש על גבולות עם המרחב הציבורי קיימים עצי מופת בוגרים.

לפי תכנית המתאר העירונית כס/2035 (405-0412890) המופקדת, מתחם הגפן נכלל במתחם 3 – מזרח העיר. בנספח עיצוב המבנה העירוני מתחם התפוז מסומן בסימבול 'מוקד שער'. 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 המתחם ממוקם ממזרח ומחוץ לטבעת השנייה של תחנת המטרו "כפר סבא מזרח", במרחק של כ-620 מ' הליכה מהתחנה.

התכנית המוצעת מבקשת להגדיר תוספת של שטחי מגורים, מסחר ומבני ציבור, בבינוי בעל תמהיל גבהים מגוון ביחס לאופי הרחובות הגובלים. בתחום התכנית מוגדרת תשתית ירוקה של רשת שבילי הולכי רגל, גנים וכיכר עירונית החוצים את המתחם ובדפנותיהם עצי מופת בוגרים המיועדים לשימור.

ב. מצב קיים:

מתחם הגפן ממוקם במזרח העיר, וגבולותיו הינם:

- מצפון – מגרש מגורים ברחוב הגפן (גוש 7602 חלקה 177).
- מדרום – 'בית האבן' – מבנה ציבורי לשימור בשימוש קהילתי (גוש 7602 חלקה 184) ורחוב השקמה.
- ממזרח – רחוב לוי אשכול.
- ממערב – רחוב הגפן (בפאה הצפון-מערבית) ובנייה רוויה ותיקה רחוב התאנה (בפאה הדרום-מערבית).

א. מצב סטטוטורי מאושר:

- שטח תחום התכנית הינו כ-6.5 דונם.
- מספר יחידות דיור קיים: 64 יח"ד.
- מספר מבנים קיים: 4 (מטיפוס בינוי מסוג H).
- צפיפות ברוטו: 9.84 יח"ד לדונם.
- צפיפות נטו: 15.60 יח"ד לדונם.
- סך שטחי בנייה מאושרים בהיתרים: 5,026.76 מ"ר.
- סך שטח ממוצע קיים ליח"ד: 72.8 מ"ר.

מצב קיים לפי היתרים מאושרים משנת 1972 –

כתובת	חלקה	סך יח"ד קיימות	סך קומות	סך שטחים מאושרים בהיתר
הגפן 1	183	16	5 (קרקע+4 קומות)	1,256.69
הגפן 2	182	16	5 (קרקע+4 קומות)	1,256.69
הגפן 3	181	16	4 (קרקע+3 קומות)	1,256.69
הגפן 4	178	16	5 (קרקע+4 קומות)	1,256.69
סה"כ		64 יח"ד		5,026.76

ייעודי הקרקע - מצב מאושר

ייעוד	סך שטח (דונם)
מגורים ג'	4.1
שטחים למבנה ציבור	0
דרך מוצעת	2.4
סה"כ	6.5

תכניות מאושרות תקפות בתחום התכנית:

כס/15/1 (בתוקף מיום ה-08/05/1983, י.פ. 2918) – תכנית מפורטת לשכונות קפלן, גבעת אשכול ויוספטל, המגדירה אזורי מגורים ובינוי, חזית מסחרית, שטחים למבני ציבור הרחבת דרכים והגדרת חניות.

מס' דף: 7:

כס/5/15/1/405-0809699 - (בתוקף מיום ה-11/11/2022, י.פ. 9210) – תכנית מפורטת לשינוי הוראות בינוי (תכנית ועיצוב) ותוספת זכויות עיקריות ותוספת דירות לקומת הגג במגרש ביעוד מגורים בבניה רוויה.

ב. מצב מוצע:

מוצגות להלן שלוש חלופות לתכנית פינוי-בינוי, במסגרת התחדשות מתחם הגפן, המבוססות על עקרונות התכנון המוצע:

1. יצירת מרחב בר קיימא המכיל צמחייה מקומית, שימור עצים בוגרים קיימים בתחום התכנית.
2. שמירה על בנייה מרקמית בצמוד לשכונה מחד, ובנייה לגובה בחזית הפונה לכיוון שכונת יוספטל המתחדשת מאידך.
3. יצירת מוקד ציבורי בחלקו הדרומי של תחום התכנון ע"י מיקום מבנה ציבור ורצועה ירוקה בחיבור בין מבנה "בית האבן" המוגדר כמבנה לשימור בתכנית השימור העירונית המשמש למועדון נוער.
4. מיקום רצועה ירוקה במזרח המתחם המשמש כחיץ בין המתחם ליתר השכונה.
5. יצירת חזית מסחרית לכיוון רחוב האילנות.

חלופה 1

מוצע תכנון של 4 מבנים ;

- בצפון המתחם, לפינת הרחובות הגפן והאילנות מבנה רב קומות, בגובה 13 קומות (קרקע+11+גג) המכיל 50 יח"ד, ובקומת הקרקע שטחי מסחר בגודל 420 מ"ר.
- במרכז המתחם בדופן הדרומית של רחוב האילנות :
 - ממזרח מבנה רב קומות, בגובה 20 קומות (קרקע+18+גג) המכיל 94 יח"ד, ובקומת הקרקע שטחי מסחר בגודל 320 מ"ר.
 - ממערב מבנה גבוה, בגובה 10 קומות (קרקע+8+גג) המכיל 36 יח"ד, ובקומת הקרקע שטחי מסחר בגודל 160 מ"ר.
- בדרום המתחם, ממערב לרחוב השקמה, מבנה רב קומות, בגובה 12 קומות (קרקע+10+גג) המכיל 44 יח"ד.
- ממערב למבנה הדרומי, ממוקם מבנה ציבור בן 2 קומות, בשטח של 260 מ"ר ולצידו חצרות לטובת מבני הציבור.

נתונים כמותיים בחלופת התכנון -1 :

סך 224 יחידות דיור
גודל יח"ד ממוצע – 117 מ"ר פלדלת.
260 מ"ר שטח מבני ציבור.
900 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע.

חלופה 2

מוצע תכנון של 4 מבנים ;

- בצפון המתחם, לפינת הרחובות הגפן והאילנות מבנה רב קומות, בגובה 13 קומות (קרקע+11+גג) המכיל 50 יח"ד, ובקומת הקרקע שטחי מסחר בגודל 240 מ"ר.
- במרכז המתחם בדופן הדרומית של רחוב האילנות :
 - ממזרח מבנה רב קומות, בגובה 20 קומות (קרקע+18+גג) המכיל 94 יח"ד, ובקומת הקרקע שטחי מסחר בגודל 260 מ"ר.
 - ממערב מבנה גבוה, בגובה 10 קומות (קרקע+8+גג) המכיל 36 יח"ד.
- בדרום המתחם, ממערב לרחוב השקמה, מבנה רב קומות, בגובה 12 קומות (קרקע+10+גג), המכיל 44 יח"ד, ובקומת הקרקע שטחי מסחר בגודל 140 מ"ר.
- ממערב למבנה הדרומי, ממוקם מבנה ציבור בן 2 קומות, בשטח של 260 מ"ר ולצידו חצרות לטובת מבני הציבור.

נתונים כמותיים בחלופת התכנון -2 :

סך 224 יחידות דיור
גודל יח"ד ממוצע – 117 מ"ר פלדלת.
260 מ"ר שטח מבני ציבור.

חלופה 3

מוצע תכנון של 4 מבנים ;

- בצפון המתחם, לפינת הרחובות הגפן והאילנות מבנה רב קומות, בגובה 13 קומות (קרקע+11+גג) המכיל 50 יח"ד, ובקומת הקרקע שטחי מסחר בגודל 180 מ"ר.
- במרכז המתחם בדופן הדרומית של רחוב האילנות :
 - ממזרח מבנה רב קומות, בגובה 12 קומות (קרקע+10+גג) המכיל 44 יח"ד, ובקומת הקרקע שטחי מסחר בגודל 250 מ"ר.
 - ממערב מבנה גבוה, בגובה 10 קומות (קרקע+8+גג) המכיל 36 יח"ד, ובקומת הקרקע שטחי מסחר בגודל 160 מ"ר.
- בדרום המתחם, ממערב לרחוב השקמה, מבנה רב קומות, בגובה 20 קומות (קרקע+18+גג), המכיל 94 יח"ד, ובקומת הקרקע שטחי מסחר בגודל 160 מ"ר.
- ממערב למבנה הדרומי, ממוקם מבנה ציבור בן 2 קומות, בשטח של 260 מ"ר ולצידו חצרות לטובת מבני הציבור.

נתונים כמותיים בחלופת התכנון -3 :

- סך 224 יחידות דיור
- גודל יח"ד ממוצע – 117 מ"ר פלדלת.
- 260 מ"ר שטח מבני ציבור.
- 750 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע.

שטחי מצב מוצע לעומת מאושר בחלופות 1-3 :

ייעוד	מצב מאושר (דונם)	מצב מוצע חלופה 1 (דונם)	מצב מוצע חלופה 2 (דונם)	מצב מוצע חלופה 3 (דונם)
מגורים	4.1	4.04	3.92	4.17
שבי"צ	0	0.38	0.38	0.38
שצ"פ	0	0.16	0.16	0.67
שפ"פ	0	0.61	0.74	0.49
דרך	2.4	1.30	1.30	1.30
סה"כ	6.5	6.5	6.5	6.5

צפיפות מוצעת:

- ברוטו – 34.46 יח"ד לדונם.
- נטו – כ-56 יח"ד לדונם.

התייחסות הצוות המקצועי:

1. יש לתאם תכנון מול נת"ע ומול אגף המטרו במנהל התכנון מאחר ותחום התכנון נכלל בחלקו בתחום מגבלות הבנייה של תוואי המטרו לפי תת"ל 101/ב, בדופן הדרומי של המתחם סמוך לרחוב השקמה.
2. הוצג סקר עצים הכולל 47 עצים בוגרים קיימים בתחום המתחם, הכולל הגדרת ערכיות לכל העצים לפי הנחיות פקיד היערות. בהמשך לסיור עצים בוגרים שהתקיים במתחם בהשתתפות נציגי הרשות, הצוות המקצועי ממליץ לעדכן תכנון כניסות למרתפי החניונים באופן שיאפשר את שימורם של עצים בעלי ערכיות גבוהה, אשר בחלופות התכנון המוצגות לא יוכלו להישמר :

- (1) עץ 12 – סיסם הודי
- (2) עץ 612 – סיסם הודי
- (3) עץ 636 – סיסם הודי
- (4) עץ 781 – פיקוס השדרות
- (5) עץ 782 – פיקוס השדרות
- (6) עץ 946 – סיסם הודי

עצים בוגרים אלו קיבלו ניקוד גבוה בסקר ובעלי תרומה משמעותית למרחב הנופי. יש להציג בתשריט ובתכנית

מס' דף: 9

הבינוי את שימור העצים בעלי הערכיות הגבוהה ברשימה לעיל.
מספור העצים בשטח לא תאם בחלקו הארי למספור המופיע בסקר, יש לבצע עדכון על ידי אגרונום הצוות לבקשת האגרונום העירוני.

1. תכנון קומת הקרקע ופיתוח: חללים טכניים וחדרי אשפה לא יופנו לכיוון הרחובות הראשיים השקמה, האילנות והגפן. יש להציג דרך לרכבי כיבוי, ורחבה תפעולית פנימית במתחם לצרכי פינוי אשפה ופריקה וטעינה. יש לבחון פתרונות פינוי אשפה מתקדמים במתחם מול אגף חזות העיר ואל מול עלות תחזוקת המתחם בעתיד ע"י התושבים ולהציע חלופות.

יש להציג בתכנון זיקת הנאה וקישוריות בין מבנה הציבור המתוכנן בדופן הדרומית אל תחום המבנה לשימור 'בית האבן' הגובל, פיתוח ושימור מקבץ העצים הבוגרים המשמעותיים הקיים. כמו כן, במרכז הפרויקט יש להציג תכנון של שטח ציבורי פתוח איכותי לרווחת התושבים, הכולל גינת משחקים ציבורית.

2. תנועה:

מוצג תכנון ראשוני לשני חניונים, בדופן הצפונית ובדופן הדרומית בעלי כ-247 מקומות חנייה בסה"כ, כמפורט בנספח התנועה. יש לבחון את מערכת הכניסות ויציאות לחניון התת קרקעי מול מחלקת התנועה והתשתיות ואל מול העצים לשימור כמפורט בסעיף 1 לעיל.

תקן החנייה יהיה בהתאם להנחיות תקני החנייה בתמ"א 70 סעיף 109.
נדרשות בתחום התכנית 15% חניות אורחים מכלל החניות המוצעות למגורים.

3. פרוגרמה, חברה ושיתוף ציבור:

א. יש להציג נספח פרוגרמתי המתייחס לכלל תוספת היחידות הצפויה מפרויקטי התחדשות עירונית בשכונת גבעת אשכול, הכוללת מבנים אשר ביצעו התחדשות במסלול תמ"א 38/1 עיבוי וחיזוק.

ב. הוגש תסקיר חברתי ראשוני שנערך על-ידי היועצת החברתית "טובי כהן". בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, יש להשלים לתסקיר המורחב: ראיונות עם נציגות הדיירים, עם גורמים עירוניים רלוונטיים, ועם עורכי דין הדיירים; סיור שטח וסקר דיירים עם מענה של 35% לפחות מתושבי המתחם.

ג. 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.

ד. יש לקדם תהליך שיתוף ציבור שיכלול מפגש שיתוף ציבור עם שכנים גובלים למתחם וכנסי דיירים בהתאם לנוהל קידום תכניות התחדשות עירונית כפ"ס.

ה. יש לבחון עריכת מסמך רקע לתחזוקת המבנים והשלכתו על עלות התחזוקה של התושבים החוזרים.

ו. יש להקים קרן לתחזוקת מבנים לטובת הדיירים החוזרים בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.

ז. בהתאם להמלצות התסקיר החברתי הראשוני ולהנחיות עיריית כפר סבא, יש לפתח תכנית יידוע שוטפת לדיירים, להנגיש את חומרי התכנון, להפחית חסמים וחששות, ולשתף את נציגות הדיירים ואת כלל בעלי הנכסים בתהליך.

ח. יש לקיים הכשרות או לוודא שניציגות הדיירים לוקחת חלק בהכשרות לנציגויות דיירים הנערכות מעת לעת בכפר סבא.

4. 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 עדכני, 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. לבחור ולאמץ עקרונות לחלופת תכנית פינני-בינוי של מתחם הגפן לקידום מסמכי תכנית, אשר יובאו למליאת הוועדה המקומית להמלצה להפקדה בועדה 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. נדרש להתייחס ולעדכן את התכנון בהתאם להמלצות שמאי הוועדה ביחס למספר יחידות הדיור המוצע.
4. להמליץ על הכרזת מתחם הגפן כמתחם פינני בינוי ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

ה ח ל ט ו ת :

לשוב ולדון בדיון עקרוני לאחר הצגת חלופות עדכניות לתכנית בהתאם להערות הבאות:

1. יש לבחון את המרחקים בין הבניינים ובדגש על המרחקים מצמודי הקרקע ממערב
2. שטחי מסחר יהיו רק במבנה A ויפנו לכיוון רחוב לוי אשכול, אין למקם מסחר לרחוב האילנות
3. יש לבחון חלופה בה מבנה A הוא המבנה הגבוה. המבנה הגבוה לא יעלה על 20 קומות.
4. מבנה B לא יעלה על 6 קומות
5. יש להציג בחינת היתכנות לבניית מבנה ציבור / אשכול גנים, במגרש המוצע בצירוף המגבלות של העצים לשימור
6. יש להציג בחינה פרוגרמטית של הסביבה הקרובה המבוססת גם על כלל יחידות הדיור שמתווספות באמצעות התחדשות בניינית למתחם. בחינה תעשה על פי התדריך להקצאות לצורכי ציבור גם לנושא השטחים הפתוחים וגם לנושא שטחי ציבור מבונים. יובהר כי אין באמור לקבוע כי התכנית צריכה לפצות על כלל שטחי הציבור של ההתחדשות בסביבה
7. גודל דירה ממוצע לא יעלה על 100 מ"ר, יש להציע חלופות לתמהיל יחידות הדיור במתחם בין דירות קטנות מאד/ דירות קטנות/ בינוניות וגדולות
8. יש לבחון את הכללת המקלט העירוני בתחום הקו הכחול

הצבעה : פה אחד

הצביעו :

ראש העיר, דני הרוש, פינחס כהנא, לירית שפיר שמש