

שם: התחדשות עירונית עמרמי - שרת
נושא: דיון לצורך הפקדה
שטח התוכנית: 2,157.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
החלפה	1/כס
החלפה	כס/1
החלפה	כס/37/3
החלפה	כס/37/3/ב

בעלי עניין:

מגיש: עדיית גבע
עורך ראשי: ניר חן

אזורים

רחוב עמרמי 8, כפר סבא
 רחוב עמרמי 10, כפר סבא
 רחוב שרת משה 13, כפר סבא
 רחוב שרת משה 15, כפר סבא
 רחוב שרת משה 17, כפר סבא

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

גרש: 6441 חלקות: 175, 176, 177

מטרת הדיון:

דיון להמלצה להפקדה בוועדה המחוזית של תכנית פינוי בינוי למתחם עמרמי-שרת.

מטרת התכנית:

תכנית להתחדשות עירונית, הקמת מתחם מגורים בן 84 יח"ד עם מגדל מגורים ומבנה נוסף נמוך בו משולב מסחר רחוב מצומצם.

כס/37/3/התחדשות/עמרמי-שרת

405-0854299 (גרסת הוראות מספר 8, גרסת תשריט 7).

רקע

תכנית התחדשות עירונית בסמכות מחוזית למתחם עמרמי-שרת כפר סבא החל בגוש 6441 חלקות 175, 176, 177 ביעוד מגורים ג' מיוחד וחלקה 178 ביעוד דרך מאושרת (מתכנית כס/37/3/ב מתאריך 31/03/1986 י.פ. 3317) ממוקמת במתחם שבין הרחובות עמרמי ושרת משה בגודל 2.1 דונם.

מתחם עמרמי שרת הוא חלק ממתחם עמרמי הרחב הממוקם בין הרחובות רוטשילד, עמרמי ושרת, וכולל 3 מתחמי משנה נפרדים. הראייה התכנונית להתחדשות מתחם עמרמי בכללותו מוגדרת כ"תכנית צל" המשרטטת את חזון ההתחדשות לחטיבת קרקע השלמה, בגודל 6.5 דונם. המתחם הרחב כולל מבנים לשימור, הרחבת דרכים, הרחבה והעצמה של הרשת הירוקה כולל ככר עירונית וגנים, תוספת יחידות דיור, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. המתחם כולל פתרונות תנועה וחניה לשלושת המתחמים יחד לרבות חניון אחד בתת הקרקע ושיתוף כניסות ויציאות.

תכנית התחדשות זו מוגשת בקו כחול נפרד ומתייחסת למתחם המשנה המזרחי שייקרא 'עמרמי-שרת', בו מבנה שיכון המוגדר כמבנה בסיכון (דוח פיקוח מאוקטובר 2021) וכולל 24 יח"ד נכנסות.

תכנית כוללת

בהתאם לתכנית המתאר הכוללת כס/2035 המופקדת, ממוקמת התכנית במתחם משנה 1'א – 'מתחם הארגז' לב העיר. מתחם זה מהווה את המרחב הציבורי הראשי של העיר והמע"ר. בתחום זה גובה בניין בהתחדשות יוכל להגיע ל-11 קומות ברוטו (קרקע+9+גג) ובמתחמי התחדשות עירונית ניתן להגיע לגובה של עד 24 קומות (קרקע+22+גג).

תמ"א 70

מס' דף: 2

ביחס לתמ"א 70 המופקדת, המגדירה את מרחב מערכת המטרו ומטרופולין תל אביב, ממוקם מתחם עמרמי-שרת בתחום הטבעת השנייה של תחנת מטרו-מרכז. לפי הנחיות התכנית באזור עירוני מוטה מטרו, מקדם הרח"ק המינימלי לבנייה הינו 3. תקן החנייה בשלב הביניים באזור זה הינו 1:1, ובשלב מימוש המטרו הסופי 0.8 למגורים ו-100:1 למסחר.

תכנית מתחם עמרמי-שרת | מצב סטטוטורי מאושר

שטח תחום התכנית הינו כ: 2.15 דונם.

מספר יחידות דיור קיים: 24

מספר מבנים קיים: 1

צפיפות: 11.16 יח"ד לדונם

שטח יחידות דיור ממוצעת קיימת: 54.5 מ"ר

שטחי מצב מאושר

ייעוד	סך שטח (דונם)
מגורים ג' מיוחד	1.259
שטח ציבורי פתוח	0.027
שטח פרטי פתוח	0.687
דרך מאושרת	0.182
סה"כ	2.155

תכנית מאושרת תקפה בתחום התכנית:

כס/37/3/ב (בתוקף מיום ה- 31/03/1986 י.פ. 3317)

מגדירה את מגרשי המגורים באזור מגורים ג', עם בנייה בתמהיל מגוון בגובה שבין 7-2 קומות. התכנית מגדירה הרחבת דרכים, הגדרת שבילים ושטחים לצרכי ציבור.

הליכי תכנון סטטוטוריים

25/06/2020 – כנס דיירים להצגה וקידום הפרויקט.

20/01/2021 – דיון עקרוני במליאת הוועדה המקומית (דע/37/3/ב/10) בו הוחלט לאשר

לקדם את התכנון במתחם עמרמי הכולל בקו כחול משותף.

מתוך הדיון עקרוני נתקבלו ההחלטות:

לאשר את עקרונות התכנון המוצעים ולשוב ולדון בתכנית להמלצה להפקדה לוועדה

המחוזית, בתנאים הבאים:

1. קידום הליכי שיתוף ציבור עירוני וכנס תושבים במתחם להנחיות המנהלת להתחדשות עירונית.

2. הרחבת הקו הכחול לצורך הכללה בקו הכחול את המבנה בעמרמי.

3. הגשת תיק תיעוד מקדים למבנים לשימור ודיון בתכנון המתחם בוועדת השימור העירונית.

4. בחינת שמאי הוועדה לנושא מספר יח"ד במתחם א', לנושא תוספת יח"ד במתחם ב' לצורך

תימרוץ השימור והוספת חניות פרטיות לטובת הציבור ולנושא תימרוץ השימור במתחם ג'.

5. קידום מסמכי התכנית בהתאם להערות הצוות המקצועי.

6. קידום הכרזת מתחם א' כמתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי

26/12/2022 – כנס שיתוף ציבור רחב בקידום מתחם משנה 'עמרמי-מזרח' לכלל תושבי

המתחם והתושבים הגובלים להצגת התכנון וקבלת התייחסויות.

תכנית מתחם עמרמי-שרת | מצב מוצע

2 מבני מגורים:

מבנה חזיתי בן 8 קומות (קרקע+6 קומות+גג) הכולל חזית מסחרית.

מבנה עורפי בן 15 קומות (קרקע+13 קומות+גג).

מוצעות 84 יחידות דיור.

צפיפות ברוטו – 39.06 יחידות דיור לדונם ברוטו.

צפיפות נטו – 42.55 יחידות דיור לדונם נטו.

שטחי מסחר – 132 מ"ר

שטחי קרקע מוצעים :

ייעוד	מאושר - סך שטח (דונם)	מוצע - סך השטח (דונם)
מגורים	1.26	1.97
שטחים ציבוריים פתוחים	0.03	0
שטח פרטי פתוח	0.68	0
דרך מאושרת	0.18	0.18
סה"כ	2.15	2.15

עקרונות התכנון מוצעים בתכנית:

- **הרשת ירוקה** - שמירה על הרשת הירוקה ורצף שטחים פתוחים בתחום התכנית וקישוריות אל סביבתה תוך שימור שדרת עצי ברוש מצפון לדרום וקישוריות הולכי רגל ממזרח למערב. באמצעות זכות מעבר.
- תוספת מסחר מלווה רחוב במבנה החזיתי.
- **תנועה ודרכים** – מערך החנייה התת-קרקעי והכניסה לחניון העתידי של המתחם הרחב. מוצעות חניות סה"כ 82 ללא חניות למסחר
- **עצים בוגרים לשימור** – בתחום התכנית 42 עצים בוגרים משמעותיים לפי הקריטריונים של משרד החקלאות. 31 עצים לשימור ו-11 עצים לכריתה. בדופן המערבית מקבץ עצי ברוש ערכיים בעלי מופע ותרומה למרחב הציבורי, אשר מוצעים לשימור

התייחסות הצוות המקצועי

1. הוראות:

- א. תנאי להיתר בנייה לבניין מעורב שימוש מסחר יהיה תאום עם היחידה הסביבתית על אופן הפרדת השימושים ומניעת מטרדים.
 - ב. להסיר משימושי המסחר את שימוש בתי האוכל, או הוראות כי ניתן להפעיל אך ורק מטבחים קרים שלא ידרשו לארובות.
 - ג. יש לתקן את שטחי המרפסות בטבלה 5 כך שתאפשר 15 מ"ר לכל דירה. מתוך יחידות דיור אלו, בהתאם לתחשיב הכלכלי, ייקבע מניין הדירות הקטנות מאד בהתאם (דיור מכיל) בהתאם לתמ"א 35.
 - ד. בהוראות בינוי הגג, בסעיף 4.1.2, סעיף קטן א' יש להוסיף הוראה כי לפחות 50% מהגג יתוכנן כגג ירוק, אפשרי ע"י גינן או גג כחול לניהול מי נגר או PV.
 - ה. בהוראות בינוי, בסעיף 4.1.2, סעיף קטן ד' יש להוסיף כי בכל המקומות המיועדים לשתילת עצים וגינן גובה האדמה יהיה 1.5 מ' נטו, מעל איטום תקרת המרתף העליונה.
 - ו. בסעיף 6.1, סעיף 1.2 סעיף קטן ב' יש להוסיף: "לרבות עמדות מחזור תואמות לשפת העיצוב במרחב הציבורי".
 - ז. בפרק "6.9 – תשתיות":
 - בשלב נספח העיצוב יש לקבל את אישור מנהל אגף תשתיות ותאגיד המים לתיאום תכנוני לתשתיות מים, ביוב, ניקוז ופתרונות ניהול מי נגר בהתאם לדוח הידרולוגי, 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.
 - להוסיף סעיפי 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.
 - 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.
 - ח. יש להוסיף פרק בנייה ירוקה 6.12 עם ההנחיות הבאות:
 - כלל המבנים יכינו תשתיות לקליטת מערכות PV.
 - יש לעדכן בסעיף זה את נוסח מדיניות הוועדה המקומית המאושרת לנושא בנייה ירוקה מספר ישיבה 23/03/2022, 20220005.

מס' דף: 4

ט. בפרק זיקת הנאה 6.10, בסעיף קטן א' יש להוסיף: "ולאחריה ירשם תשריט זיקות הנאה והערות תואמות במסגרת הרישום בלשכת המקרקעין".
י. חסר פרק תנאי להיתרי בנייה – יש להוסיף.

בפרק מימוש התכנית 7.2 יש לעדכן: "חמש שנים תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון, אם לא כן התכנית מתכלה ושבות זכויות הבנייה הקודמות".

תמהיל יחידות הדיור

- א. תתווסף הוראה להוראות התכנית כי לפחות 20% מיחידות הדיור בתכנית תהנה יח"ד קטנות עד 80 מ"ר - שרות + עיקרי פנים דירת(י), לא כולל שטחי מרפסות.
- ב. בהתאם לחו"ד שמאי הועדה לדוח הכלכלי ולסך הדירות המוצעות (מפורט בסעיף 10 בהמשך התייחסות הצוות המקצועי), יוגדר כי את הדירות החורגות מהרווח הסביר המאושר יהוו שטח מוגדל עבור יחידות דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 2'א62 בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.

1. תשריט:

- א. תחום שביל הולכי הרגל מסומן בזיקת הנאה יסומן כשטח ציבורי פתוח. את השביל הירוק הדרומי, תא שטח 40, ככיוון מזרח-מערב יש להאריך מערבית עד לגבול התכנית ולסמן בזיקת הנאה.
- ב. במיקום המיועד לרמפת הכניסה לחניון התת קרקעי, בתא שטח 1, יש להוסיף זיקת הנאה ולפרט בהנחיות מיוחדות לזיקת הנאה מעבר הדדי משותף עבור משתמשי החניון במתחם מערבי לרבות חניון ציבורי.

2. עיקרי נספח הבינוי, הנוף והפיתוח האדריכלי

- א. יש לבטל בקומת הקרקע את דירת הגן בבניין הדרומי, אשר לא תואמת את מדיניות הוועדה להתחדשות עירונית למבנים מסוג זה. במקומה יש להציג תכנון מרחב שימושי לרווחת התושבים, דוגמת מועדון דיירים הכולל שטח מגוון מפותח הכולל מתקני משחק, וחיבור לרשת הירוקה הגובלת מדרום וממערב.
- ב. בתכנית קומת הקרקע יש להציג את פתרונות הפיתוח באופן אינטגרלי, כולל הפרשי גובה קיימים ביחס לרחוב עמרמי, בתחומי קיימת שדרת הברושים הבוגרים לשימור.
- ג. אין למקם חללים טכניים לחזית רחוב עמרמי. בהתאם למדיניות התחדשות עירונית יש למקמו בעורף או בצד, ולחזית המבנה למקם מבואות מרווחות מזמינות, חללי המסחר בנפרד, כולל פיתוח, נטיעות וריהוט רחוב.
- ד. יש להציג בצורה ברורה את קו המרתף בתכנית הבינוי של מפלס קומת הקרקע.
- ה. יש לבצע תיאום בין מסמכי נספח פיתוח, בינוי לבין חתכי תנועה שטרם הוגשו.
- ו. בחתכי הבינוי חסר פירוט לרווחת זכות הדרך וזיקות ההנאה הנדרשות בקנה מידה זה. יש להוסיף בהתאם להערות הבינוי.
- ז. נדרש להוסיף חתכי פיתוח מפורט בהתאם לבינוי, כולל התייחסות לגבהי פיתוח מעודכנים, לעובי חתך תקרת החניון הכולל עומק שתילה של 1.5 מעליו, לעובי קורות קונסטרוקציה ולגבהים אבסולוטיים והפרשי מפלסים קיימים, יחד עם התייחסות לרצועות שתילת מתחת למדרכה. הנספח לנושאים אלו הוא נספח רקע שבוחן את היתכנות הדרישה.
- ח. בנספח הפיתוח יש להציג קווי גובה טופוגרפיים כל 0.5 מטרים.
- ט. יש להטמיע תכנית פיתוח ברקע קומת הקרקע של נספח הבינוי.
- י. יש להוסיף את סימבולי העצים לשימור עם צביעה תואמת ומספור לתכנית הבינוי, הכוללת את מפלס הקרקע וקומות המרתפים.

3. נספח תנועה

- א. לצורך הרחבת זכות הדרך ברחוב משה שרת הגובל בדופן המזרחית, ועבור תמרון רכב כביוי, פריקה וטעינה ופינוי אשפה, יש למקם את האזור הטכני במקום דירת הגן הצפונית שיש לבטל כמפורט לעיל.
- ב. יש להציג בחתכי הרחוב רחוב רצועת הליכה של לפחות 2.5 מטר, בתוספת רצועת נטיעות וגינות של כ 1.2 מ' נספח התנועה לתב"ע יתוכנן בקני"מ 1: 500 ויכלול פתרונות עקרוניים לצמתים, חתכי רחוב וכניסות / יציאות למגרשים פרטיים וציבוריים. לא הוצגו בנספח התנועה חתכים – יש להוסיף ולאשר עם מנהלת מחלקת תנועה ברשות.
- ג. יש לעדכן בהוראות התכנית כי פתרונות לפינוי אשפה, רחבות כביוי וחצרות משק – חניה תפעולית יקבעו בתוכנית עיצוב אדריכלי טרם פתיחת הבקשה היתרי בניה.
- ד. חניה תפעולית תתוכנן בתחום המגרשים, ובכל מקרה אין לתכנן גאומטריה ייעודית לטובת מפרץ לפריקה וטעינה ולאפשר גמישות עתידית.
- ה. חתך הדרך המוצע והכניסה לרמפת הירידה לחניון ברחוב עמרמי מבטלים חניות ציבוריות ברחוב, לרבות העובדה כי בדוח הכלכלי נלקחה בחשבון הקמת חניות אלו.
- ו. יש להוסיף לסך מקומות החניות המוצע את מס' החניות אשר יבוטלו ברחוב לצורך הרחבת זכות הדרך והירידה לחניון.
- ז. יש להוסיף 15% חניות אורחים מתוך סך יחידות הדיור המוצעות אשר לא יוצמדו ליחידות הדיור.

מס' דף 5:

- ח. יש להציג בנספח (הוראות רקע) כניסה לחדר אשפה ובהתאם את התמרון אל/מחדרי הדחסניות.
- ט. יש להוסיף תרשים סביבה אל נספח התנועה.
- י. נדרש להוסיף חתכי רחוב קיימים ומוצעים, כולל בחינת המלצות להרחבת זכות הדרך.
- יא. יש להגדיל גראפית את טבלת מאזן החנייה, כולל טבלת מצב סופי ומצב הקו הכחול של מתחם עמרמי-שרת.
- יב. יש להציב בטבלת מאזן החניה תקן תקף בהתאמה לתמ"א 70 ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
- יג. במסגרת תכנית הצל המלאה למתחם עמרמי הכוללת למעלה מ-100 יח"ד יש לערוך בדיקת היתכנות לבה"ת, כולל התייחסות לצמתים אליהם מגיעים בכניסה וביציאה לפרויקט.
- יד. יש להציג מפלס חניה עליון ומפלס טיפוסי בלבד, בתוכנית להציג מידות עקרוניות, חתך לרוחב ולאורך של הרמפה (אדריכלי).
- יז. יש להתייחס במפלס העליון לחלוקה בין המסחר לשימוש המגורים. ולשימוש הציבורי בתכנית הצל.

4. נספח מים וביוב

- א. מיקום, קוטר ומספר חיבורי המים יקבעו בתאום עם מפעל מים כפר סבא ובכפוף להגשת תוכנית סניטרית.
- ב. סעיף 2.1 נתוני תכנון יש לקחת בחשבון 220 ליטר/יום/ נפש.
- ג. סעיף 2.2 צריכה יומית 74 מ"ק/ יממה.
- ד. סעיף 3 מיקום חיבור המים יתואם טרם הוצאת ההיתר מול מפעל מים כפר סבא ולא כפי שנכתב.
- ה. מיקום חיבור המים יתואם בזמן הוצאת ההיתר מול תאגיד המים והביוב.
- ו. יש לבצע התאמה של מיקום חיבור המים למיקום הנדרש ע"י קו מקביל לרחוב או לחילופין לבצע חיבור חדש לקו "6 אשר נמצא ברחוב.
- ז. מערכת המים ואיסוף השפכים תתוכנן ותבוצע בהתאם להוראות ולהנחיות משרד הבריאות.

5. נספח ניקוז וניהול מי נגר

- א. יש להוסיף את ההנחיה: "ככלל לא יאושר חיבור מערכת ניקוז פרטית למערכת הניקוז העירונית. חיבור למערכת הניקוז העירונית רק לאחר אישור ממנהל אגף תשתיות בעיריית כפר סבא.
- ב. יש לבחון את השלכות השצ"פ הליניארי עם שדרת הברושים בדופן המערבית כאזור שהייה לטיפול במי נגר עילי. לרבות התייחסות אגרונום להשפעה של שטח איגום זה על שורשי העצים הוותיקים.
- ג. קידוחי החדרה – 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.

6. סקר עצים בוגרים לשימור –

בתשריט סקר העצים, עולה כי מתוך 42 עצים בוגרים משמעותיים לפי הקריטריונים של משרד החקלאות, הוגדרו 31 עצים לשימור ו-11 לכריתה. בדופן המערבית מקבץ עצי ברוש ערכיים בעלי מופע ותרומה למרחב הציבורי, אשר מוצעים לשימור ברצועה לינארית המשכית בדופן זו.

בהמשך לסקר העצים שהוצג, נערך סיור עם אגרונום העירייה לבחינת 11 העצים שסומנו לכריתה. בהתייחסות אגרונום העירייה, 7 עצים מסוג בוהיניה מגוונת (מספרים: 17, 16, 15, 14, 9, 10 בסקר) ממוקמים בתחום המדרכות במרחב הציבורי הינם בעלי ערכיות כללית גבוהה עם תרומה משמעותית לנוף העירוני.

ביחס לסוגיות בינוי הכוללות מיקום כניסה לחניון, רחבת כיבוי, פינוי אשפה ופריקה וטעינה בחזית הרחובות עמרמי ושרת קיים קושי לשמר 4 עצים אלו מתוך ה-7 הנ"ל (עצים מס' 29, 17, 16 ו-15). יש לתאם מול אגרונום העירייה ולהבטיח נטיעות חדשות של עצים נותני צל ורצועת בית גדול ת"ק איכותית רציפה חדשה. בעורף המתחם ברחוב עמרמי והגבול לכיוון מערב יש לשמר את העצים 14, 10, 9 אשר אינם סמוכים לכניסות כלי רכב למתחם.

בנוסף, עץ מסוג ברכיטון צפצפתי (מס' 1067 בסקר) ממוקם בהמשך לשדרת העצים המיועדת לשימור בעורף המגרש בעל ערכיות גדולה ואינו מאושר לכריתה.

3 עצים הממוקמים בתחום המגרש; אזדרכת מצויה (מס' 27 בסקר), פיקוס הגומי (מס' 28 בסקר) וברכיטון צפצפתי (מס' 7 בסקר) בשל כשלי צמיחה ומצב בריאותי שאינו מיטיב ניתן לבחון כריתה.

יש לתקן ולהגיש את סקר העצים המלא בהתייחס להערות לעיל בנוסף למסמכי התכנית להתייחסות ואישור אגרונום הוועדה המקומית.

7. נספח מיקרו אקלים

א. אסבסט ופסולת בנייה

1. יש לתקן את סעיף 6.11 סעיף קטן 2 בהוראות התכנית – תנאי להיתר הריסה (ולא היתר בנייה) יהיה עריכת סקר אסבסט. כמו כן, יש להוסיף "הסקר יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת".
2. יש להוסיף הוראות בתקנון לגביי פינוי פסולת בניין (תנאים להיתר).

א. איכות אויר ורעש

יש לשלב הוראות בנושא מניעה וצמצום מטרדי רעש ואיכות אויר משימושי מסחר ומערכות טכניות של המבנים המוצעים.

ב. נספח מיקרו אקלים – הצללות ורוחות

1. בתחילת הדוח יש להציג קומפילציה של תכניות המצב המאושר, בשטח התכנית ולכל הפחות בשטח חותם הצל של המצב המוצע. יש ללוות את הקומפילציה בניתוח טבלאי של התכניות המאושרות (משלב הפקדה ואילך) על מנת להבהיר מה גובה הבינוי המקסימלי האפשרי.
2. יש להציג בדוח את הנתונים התכנוניים של מודל הבינוי המוצע שנבחן בדו"ח, והתאמתם למוצע בתכנית (בטבלה 5).
3. הצללות:
הצללות במצב המאושר – בעמוד 11 צוין 'מצב קיים'. יש להבהיר האם מדובר במצב מאושר סטטוטורי (הן עבור מבנים בשטח התכנית והן עבור הסביבה המצויה בחותם הצל של המצב המוצע).
4. עפ"י המוצג, יש חריגות כבר במצב הקיים. לפיכך, יש להציג טבלה של קריטריון 2 (האם קיימת חריגה הגדולה מ-20%, ובכמה). ללא הטבלה לא ברור כיצד נקבע בדוח כי המבנים המוצעים אינם יוצרים תוספת הצללה משמעותית על המבנים בסביבה.
5. בעמוד 13 - לא ניתן לראות גראפית את מספר המבנים בניתוח החזיתות. יש לתקן על מנת להבין היכן נחזו חריגות.
6. בעמוד 15 – לא ברור היכן מצוי השצ"פ. האם הוא קיים / מאושר סטטוטורית. לא ניתן להבין ללא ניתוח המצב המאושר שחסר בנספח. בעמוד 18 הובהר כי מדובר בשצ"פ בתוך תחום התכנית. יש להבהיר כך בטקסט ולבחון שצ"פים סמוכים בסביבה.

ג. רוחות

1. לאחר הבהרת גבהי הבינוי שהוצגו בדוח ייבדק שוב הדוח.
2. לאור התוצאות הנוכחיות יש לשלב בהוראות הנחיות ברורות לגביי תכנון נופי, צמחייה ונטיעות מתאימות באזור שנדרש למיתון רוחות.

8. נספח פרוגרמה

טרם הועבר נספח פרוגרמתי המכיל התייחסות למתחם עמרמי הכולל (תכנית הצל). יש להעביר בהתאם לכמות יחידות הדיר המתווספת, ועל בסיס ניתוח הצרכים הפרוגרמטיים בתחום המתחם וסביבתו בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

9. דוח כלכלי

- א. תנאי להעברה לוועדה המחוזית – תיאום ואישור שמאי הוועדה המקומית לטבלאות הקצאה והאיזון.
- ב. מבדיקת שמאי הוועדה עולה כי תוצאות תחשיב הדוח לפי תקן 21 משקפות כלכליות בשיעור של כ-24% המהווים רווחיות גבוהה מעבר לנדרש בתקן, ומכפיל יח"ד של 3.5:1. על כן מסקנת שמאי הוועדה הינה כי הפרויקט רווחי וישים כמקובל ליום בשיעור של 17% רווח, דהיינו עם 74 יח"ד במקום 84 יח"ד ומכפיל יח"ד של 3.08:1. מכפיל יח"ד בתכנית הינו 3.0, ומכפיל הבינוי לשטחי המגורים האקו' בלבד הינו כ- 1:5.1.

10. סטטוס הסכמות תושבים ותסקיר חברתי

- א. כ-80% מהדיירים חתמו על ההסכמים בין החברה היזמית לדיירים (19 מתוך 24 דירות).
- ב. דיירי מתחם עמרמי בחרו נציגות דיירים ומינו את משרד עו"ד ארנון יהב מטעמם.
- ג. הוגש נספח חברתי מלא שנערך ע"י חברת הייעוץ החברתי 'פיפל'.
- ד. התקיים כנס דיירים ב-21/12/22 בהשתתפות 8 מדיירי המתחם ועורכת דין הדיירים. ב-26/12/22 נערך מפגש שיתוף ציבור רחב, כולל תושבים גובלים, להצגת התכנית, והשתתפו בו כ-35 תושבים, מתוכם כ-12 מדיירי המתחם.
- ה. הסוגיות העיקריות שהתושבים העלו: חנייה ותחבורה, לוחות זמנים, צורך בשדרוג תשתיות ומרחבים ציבוריים ירוקים, מבנה השימור, וכן ביקשו לוודא שיש תיאום בין יוזמות התחדשות עירונית שונות בלב העיר.
- ו. בהתאם להמלצות הרשות הממשלתית, על היועץ החברתי מטעם היזם להמשיך ללוות את הנציגות והדיירים לכל אורך התוכנית, וזאת בהתאם לתכנית העבודה החברתית כפי שפורטה בתסקיר החברתי ולפי הצורך, ועד למימוש הפרויקט וכניסת הדיירים לדירות החדשות.
- ז. יש להשלים בחירת מפקח מטעם הדיירים.

מס' דף: 7

- ח. בהתאם להמלצות התסקיר החברתי, יש להוסיף חברי נציגות נוספים לנציגות הקיימת, כך שיהיה ייצוג נוסף לבעלי דירות המתגוררים במתחם.
- ט. 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.
- י. יש לצרף לסט המסמכים נספח תחזוקת מבנים.
- יא. יש לתקן את אופן חישוב קרן לתחזוקת מבנים לטובת הדיירים החוזרים בהתאם למדיניות הוועדה המקומית ל-10 שנים.
- יב. בהתאם לחו"ד המשנה ליועמ"ש יש להוסיף לתקנון התכנית הוראה בדבר זכויות מותנות לטובת קרן התחזוקה. הזכויות המותנות יחושבו לפי נספח תחזוקת המבנים והמדיניות העירונית.
- יג. הדו"ח החברתי מראה כי 63% מהדירות במתחם מושכרות וכשליש מהשוכרים שהשיבו לסקר דיווחו כי הם זכאים לסיוע בדיוור. בכדי לאפשר גם לשוכרי הדירות להמשיך לגור בסביבה, על התכנית להכיל יחידות דיוור להשכרה בשכירות מופחתת לפי התוספת השישית לחוק התכנון הבנייה (סעיף 2א62 לחוק התכנון והבנייה). בהתאם למתואר בפרק תמהיל יחידות הדיוור ומדיניות הוועדה המקומית לפיזור יחידות דיוור בלב העיר, מומלץ כי החב' היזמית תאפשר עדיפות לאכלוס דירות אלו על ידי השוכרים הקיימים היום במתחם.
- יד. בהתאם להמלצות המפורטות בתסקיר ולהנחיות הנוהל העירוני:
- טו. יש לפתח תכנית יידוע שוטפת לדיירים, להנגיש את חומרי התכנון, להפחית חסמים וחששות, ולשתף את נציגות הדיירים ואת כלל בעלי הנכסים בתהליך.
- טז. יש להנגיש לבעלי דירות בני 70 ומעלה את זכויותיהם ולוודא שהם בוחרים מתוך האפשרויות המוקנות להם בחוק. יש להכין תכנית ליווי וסיוע לדיירים קשישים להמשך התהליך.

המלצת המהנדסת :

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים :

1. לעדכן ולתקן את התוכנית עפ"י המלצת הצוות המקצועי.
2. תנאי להעברה לוועדה המחוזית הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית.
3. תנאי להעברה לוועדה המחוזית אישור נספח התנועה ואישור נספח הפיתוח וסקר העצים במנהל הנדסה.
4. תנאי להעברה לוועדה המחוזית הגשת נספח פרוגרמה על פי הנחיות מנהל התכנון, נספח הפרוגרמה יתייחס למתחם עמרמי הרחב המופיע בתכנית הצל.
5. הכרזה על מתחם התחדשות עירונית ברשות הממשלתית.
6. לאשר את מתחם ההתחדשות העירונית במועצת העיר.
7. יחידות דיוור החורגות מהרווח הנדרש לפי שמאי הוועדה (מעבר למכפיל 3: 1) הן תוספתיות מעבר למדיניות הוועדה המקומית. יש לראות בהם שטח מוגדל/תוספתי ולקבוע אותן כיחידות דיוור בהישג יד בשכירות מופחתת בהתאם לתוספת השישית לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה, ובהתאם לסעיף 2א62.

ה ח ל ט ו ת :

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים :

1. לעדכן ולתקן את התוכנית עפ"י המלצת הצוות המקצועי.
2. תנאי להעברה לוועדה המחוזית הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית.
3. תנאי להעברה לוועדה המחוזית אישור נספח התנועה ואישור נספח הפיתוח וסקר העצים במנהל הנדסה.
4. תנאי להעברה לוועדה המחוזית הגשת נספח פרוגרמה על פי הנחיות מנהל התכנון, נספח הפרוגרמה יתייחס למתחם עמרמי הרחב המופיע בתכנית הצל.
5. הכרזה על מתחם התחדשות עירונית ברשות הממשלתית.
6. לאשר את מתחם ההתחדשות העירונית במועצת העיר.

הצבעה : ברוב קולות

הצביעו :

4 בעד - ראש העיר, דני הרוש, יוסי סדבון, יובל אהוד לוי

1 נמנע - פינחס כהנא