

**שם:** דע/כס/בן-גוריון-סוקולוב-התחדשות

סמכות: ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

קידר מבנים בע"מ

♦ **יזום/יזום:**

פיק אדריכלים

♦ **מתכנן:**

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6426 חלקות: 456, 454, 425

**מטרת הדיון:**

דיון עקרוני לקידום תכנית פינני בינוי למתחם בן גוריון-סוקולוב.

**מטרת התכנית:**

קידום הליכי התחדשות עירונית ופיתוח למתחם בן גוריון-סוקולוב.

**רקע:**

הצעה תכנונית עבור התחדשות עירונית במתכונת תכנית פינני-בינוי למתחם בן גוריון-סוקולוב.

תכנית דע/כס/בן-גוריון-סוקולוב-התחדשות מובאת לצורך דיון עקרוני. התכנית בסמכות הוועדה המקומית, מתוקף סעיף

139 לחוק התכנון והבנייה (המכונה 'חלופת שקד').

התכנית חלה על חלקות: 456, 454, 452 בגוש 6426.

אשר נמצאות בייעודים: אזור מגורים ג', אזור מגורים ג' מבא"ת, דרך מאושרת.

מתוקף תכנית:

כס/3/42 (בתוקף מיום ה-15/05/1986, י.פ. 3334).

מתחם בן גוריון-סוקולוב, ממוקם במרכז העיר כפר סבא, בשכונת הפועלים א' בין הרחובות בן גוריון וסוקולוב. בתחום התכנית קיימים 2 מבנים, אשר היתרי הבנייה להם ניתנו בין השנים 1963-1965, ומכילים בסה"כ 38 יח"ד.

בבחינת טיפוסי מבנים, קיימים 2 מבנים טוריים:

בחלקה 452 - מבנה טורי, בעל 2 כניסות בגובה 4 קומות (קרקע+3 קומות).

בחלקות 454,456 - מבנה טורי כפול בצורת יח', בעל 2 כניסות בגובה 4 קומות (קרקע+3 קומות).

**תכנית המתאר המופקדת כס/2035**

במתחם 1 'העיר הוותיקה' לפי תכנית המתאר המופקדת כס/2035). בתחום זה גובה בניין בהתחדשות יוכל להגיע ל-9 קומות ברוטו (קרקע+7+גג) ובמתחמי התחדשות עירונית ניתן להגיע לגובה של עד 24 קומות (קרקע+22+גג).

**תמ"א 70**

ביחס לתמ"א 70 המופקדת, המגדירה את מרחב מערכת המטרו ומטרופולין תל אביב, ממוקם מתחם בן גוריון-סוקולוב בתחום הטבעת השנייה של תחנת מטרו-ויצמן העתידית.

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-1:100 למסחר.

המתחם ממוקם על ציר סוקולוב, המחבר בין ציר ויצמן הראשי לכביש 531 הבין-עירוני מדרום לעיר.

**א. מצב קיים:**

מתחם בן גוריון-סוקולוב ממוקם במרכז העיר, וגבולותיו הינם:

• מצפון – רחוב בן גוריון.

• מדרום – מגורים ברחוב אימבר (חלקות 870,290,455,457 בגוש 6426).

• ממזרח – מגורים ברחוב בן גוריון (חלקה 1005 גוש 6426) ושצ"פ (חלקה 1007 בגוש 6426).

• ממערב – רחוב סוקולוב.

**א. מצב סטטוטורי מאושר:**

שטח תחום התכנית הינו כ-2.037 דונם.

מספר יחידות דיור קיים: 38

מספר מבנים קיים: 2

צפיפות: 18.65 יח"ד לדונם

סך שטחים בנויים לפי היתר: 2,486.41 מ"ר

סך שטח ממוצע קיים ליח"ד: 65.43 מ"ר

סך שטחים קיימים (כולל סגירת מרפסות) במדידה לפי יזם: 3,771 מ"ר

**מצב קיים לפי היתרים מאושרים משנת 1963-1965-**

כתובת	חלקה	סך יח"ד קיימות	סך קומות	סך שטחים בנויים בהיתר
בן גוריון 2	452	14	4 (קרקע+3 קומות)	804.36
בן גוריון 4-6	454,456	24	4 (קרקע+3 קומות)	1,682.05
<b>סה"כ</b>		<b>38 יח"ד</b>		<b>2,486.41</b>

**שטחי מצב מאושר**

ייעוד	סך שטח (דונם)
מגורים ג'	2.037
<b>סה"כ</b>	<b>2.037</b>

תכניות מאושרות תקפות בתחום התכנית:

כס/42 (בתוקף מיום ה-15/05/1986, י.פ. 3334).

תכנית מפורטת המגדירה אזורי מגורים ובינוי (בגובה 4 או 5 קומות), זכויות בנייה, שטחים ציבוריים פתוחים, הרחבת דרכים והגדרת חניות.

**ב. מצב מוצע:**

התכנית לפינוי-בינוי מתחם בן גוריון-סוקולוב מציעה תוספת של שטחי מגורים, שצ"פ ומבנה ציבור מבונה, בבינוי בעל תמהיל גבהים מגוון ביחס לאופי הרחובות הגובלים. השצ"פ המוצע בדופן הדרומית של התכנית מהווה המשכיות של הרשת הירוקה, בין רחוב סוקולוב ממערב, דרך תוספת כיתות גן במרכז התכנית עד לגינת אימבר ממזרח.

שטח תחום התכנית הינו כ-2.037 דונם.

מספר יחידות דיור מוצע: 111

מכפיל יח"ד: 2.92

צפיפות: 54.49 יח"ד לדונם

סה"כ שטחי בנייה מוצעים: 12,872 מ"ר (על קרקעיים).

מכפיל מטרים: 1: 5.17

אחוזי בנייה לעומת מצב קיים (מדידה): 341.34%

**חלופה 1**

מוצע תכנון של 2 מבנים;

בדופן המערבית מתוכנן מבנה מגורים בן 17 קומות (קרקע+15+גג) ובדופן המזרחית מתוכנן מבנה בן 10 קומות.

בקומת הקרקע של המבנה מזרחי מתוכננים שטחים ציבוריים מבונים לכיתות גן לפי תחשיב צרכי ציבור נדרשים.

במרכז המתחם ובדופן הדרומית שטח ציבורי בין רחוב סוקולוב ממערב, עד לגינת אימבר ממזרח. המתחם כולל פתרונות חנייה תת קרקעיים.

## חלופה 2

מוצע תכנון של מבנה אחד בטיפוס בינוי מדורג בן 14 קומות (קרקע+12+גג).  
בקומת הקרקע מתוכננים שטחים ציבוריים מבונים לכיתת גן לפי תחשיב צרכי ציבור נדרשים.  
בדופן הדרומית שטח ציבורי פתוח בין רחוב סוקולוב ממערב, עד לגינת אימבר ממזרח.  
המתחם כולל פתרונות חנייה תת קרקעיים.

## חלופה 3

מוצע תכנון של מבנה אחד בטיפוס בינוי מדורג בן 14 קומות (קרקע+12+גג).  
בקומת הקרקע מתוכננים שטחים ציבוריים מבונים לכיתת גן לפי תחשיב צרכי ציבור נדרשים.  
בדופן הדרומית שטח ציבורי פתוח בין רחוב סוקולוב ממערב, עד לגינת אימבר ממזרח.  
המתחם כולל פתרונות חנייה תת קרקעיים.

חלופות לתכנית פינוי-בינוי, מבוססות על עקרונות התכנון המוצע:

1. תוספת יחידות דיור בתמהיל מגוון ובנייה בסטנדרטיים מודרניים לפי התקנות ובתקן בנייה ירוקה.
2. יצירת מרחב בר קיימא המכיל צמחייה מקומית, שימור עצים קיימים, התייחסות להצללת מבנים נוחות אקלימית ועידוד הליכתיות.
3. חיבור והעצמת הרשת הירוקה הקיימת ממזרח ובמערב בציר ליניארי המשכי, אשר במסגרת המתחם ממוקם סמוך לשטחי ציבור מבונים.

### התייחסות הצוות המקצועי:

1. התכנון תואם למסמך המדיניות של שכונת הפועלים א' (אושר במליאת הוועדה המקומית 24.11.2021) במסגרתו הוגדר מתחם זה להתחדשות במתווה תכנית פינוי-בינוי.
2. תכנית בינוי:  
יש להציג בחזית סוקולוב זיקת הנאה להרחבת תחום המדרכה הקיימת של רחוב סוקולוב.  
נדרש לתאם בתכנון את הטמנת השנאי הפינתי הקיים בפנית הרחובות בן גוריון-סוקולוב אל מפלס תת הקרקע של הפרויקט, והקמת תט"ז לפי הנחיות חח"י באישור מנהל מחלקת תשתיות בעירייה.  
חללים טכניים וחדרי אשפה לא יופנו לכיוון הרחובות בן גוריון וסוקולוב ולפיכך יש לבחון דרך ורחבה תפעולית פנימית במתחם. יש להציג מיקום של רכב הכיבוי בתחום המגרש, בעדיפות לשילוב עם הרחבה הקודמת לירידה למרתף החנייה.
3. סקר העצים מציג 10 עצים בוגרים בתחום הפרויקט ובסביבתו, לפי הנחיות פקיד היערות.  
לפי המתואר בסקר, מוצע לשמר 7 עצים ולכרות 3 עצים.  
נערך סיור בהשתתפות הצוות המקצועי ואגרונום העירייה לבחינת 3 העצים אשר הוצעו לכריתה.  
על סמך מצאי בריאותי, תרומה למופע נופי וחופת צל משמעותית יש להוסיף את העצים הבאים לשימור בפרויקט:  
עץ מס' 1 – פלפולן דמוי אלה  
עץ מס' 3 – פיקוס גומי  
יש לעדכן סקר עצים ולהגיש לאישור אגרונום העירייה. את סקר העצים יש לערוך על רקע הבינוי המוצע לרבות קווי המרתף, רדיוסי הגנה מוצעים בתת הקרקע ורדיוסי העלווה העילית של העצים.
4. יש להשלים נספח תנועה והתייחסות תנועתית לנפח התנועה הצפוי במתחם והשפעתו על צומת בן גוריון-סוקולוב.
5. יש לערוך תיאום מול מחלקת תברואה באגף חזות העיר בנוגע לפינוי פסולת מהמתחם.
6. חברה ושיתוף ציבור:

- א. הוגש תסקיר חברתי ראשוני שנערך על-ידי "חברת דיאלוג". 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.
- ב. 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.
- ג. יש לקדם תהליך שיתוף ציבור שיכלול מפגש שיתוף ציבור עם שכנים גובלים למתחם וכנסי דיירים בהתאם לנוהל קידום תוכניות התחדשות עירונית כפ"ס.

1. קידום תכנית להתחדשות עירונית יערך לאחר בחירת הוועדה המקומית לחלופה לקידום.

2. 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 נוף ופיתוח, נספח מים וביוב, נספח ניקוז וניהול נגר עילי לפי תמ"א 1.

#### מס' דף: 4

- 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 הועדה המקומית. הגשת מסמך עקרונות לאיחוד וחלוקה על פיהם יועברו טבלאות, ומסמך רקע לאישור שמאי מטעם הועדה המקומית.
  - ה. הצגת חתימות של 60% מתושבי כלל הפרויקט ו-50% מכל בניין בהתאם לחוק התכנון והבנייה.
    - ו. קבלת התייחסות תאגיד הביוב ומפעל המים.
    - ז. קבלת התייחסות היחידה הסביבתית האזורית.
    - ח. התייחסות מחלקת תנועה ותשתיות למסמכי התכנית.
    - ט. התייחסות אגרונום העירייה.
    - י. התייחסות מנהלת מחלקת סביבה ופיתוח של העירייה.
1. בשל הגבהים המוצעים בתכנית יש להמשיך בבחינה משפטית כי ניתן לקדם את התכנית במתווה של "חלופת שקד" תכנית/ היתר. ככל ויקבע כי לא ניתן במתווה זה תקודם התכנית כתכנית פינוי בינוי בסמכות מחוזית

#### המלצת המהנדסת :

1. לאמץ את עקרונות חלופה 1 לקידום תכנית פינוי-בינוי למתחם בן גוריון-סוקולוב, לקידום מסמכי תכנית, אשר יובאו למליאת הוועדה המקומית.
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. לעת הפקדת התכנית יידרש העברת כתב שיפוי מיזם התכנית קידר מבנים בע"מ.

#### החלטות:

1. לאמץ את עקרונות חלופה 1 לקידום תכנית פינוי-בינוי למתחם בן גוריון-סוקולוב, לקידום מסמכי תכנית, אשר יובאו למליאת הוועדה המקומית.
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. לעת הפקדת התכנית יידרש העברת כתב שיפוי מיזם התכנית קידר מבנים בע"מ.
4. מאחר והחלופה הסטטוטורית הנבחנת הנה תכנית/היתר ("חלופת שקד"), וזאת כלל שיקבע סופית כי המתווה תואם להוראות החוק ולתכנית המוצעת, נדרש לקדם במקביל היתרי בנייה, יש לפתח במקביל לתכנון נספח בינוי מפורט כהיתר לתיאום מול מנהלת הרישוי בהתחדשות.
5. יקודם הליך שיתוף ציבור לתכנית בטרם תובא לדיון הועדה להמלצה להפקדה

הצבעה : פה אחד

הצבעו : דני הרוש, פינחס כהנא, יוסי סדבון

יובל אהוד לוי בחר שלא להשתתף בדיון

לירית שפיר שמש לא השתתפה בדיון מחשש לניגוד עניינים