סעיף: 2 **תכנית מתאר מקומית: 405-0876995**

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר : 20230002 בתאריך : 05/03/2023

שם: התחדשות עירונית רמז כס/23/1/ל

נושא : דיון לצורך הפקדה

שטח התוכנית : 8,778.000 מ"ר

סמכות :ועדה מחוזית

יחס	**לתכנית**
הפקעה	כס/1
הפקעה	כס/1/1
הפקעה	כס/1/1/א
החלפה	כס/1/1/גג
החלפה	כס/1/1/גג/א
החלפה	כס/1/1/גג/ב
החלפה	כס/1/1/גז
החלפה	כס/1/1/מ
החלפה	כס/1/1/מ/ג
הפקעה	כס/1/23/ח
החלפה	כס/1/23/ח

בעלי עניין:

יזם/יוזם: בוני התיכון

יועץ תנועה: דגש הנדסה

מגיש: בוני התיכון פינוי בינוי רמלה (פרנקל

• בוני התיכון פינוי בינוי רמז כ"ס בע

יעורך ראשי: ניר חן

אזורים

רחוב רמז דוד 11 , כפר סבא
רחוב רמז דוד 13 , כפר סבא
רחוב רמז דוד 15 , כפר סבא
רחוב רמז דוד 17 , כפר סבא
רחוב רמז דוד 19 , כפר סבא

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

גוש : 7620 חלקות : 248, 242, 232
גוש : 7620 חלקות : 288 ,

חלקי חלקות:

גוש : 7620 ח"ח 278

מטרת הדיון:

הצגת תכנית התחדשות עירונית רמז לועדה המקומית טרם הפקדה.

מטרת התכנית:

התווית תכנית להתחדשות עירונית ובה הריסת מבנים קיימים כולל 66 יח"ד והקמת מתחם מגורים חדש בן 233 יח"ד המשלב מסחר, משרדים ומבני ציבור ברחוב רמז בכפר סבא.

רקע כללי

תכנית התחדשות עירונית בסמכות מחוזית ל'מתחם רמז דרום שכונת עלייה' מובאת לצורך דיון במליאת הוועדה המקומית להמלצה לועדה המחוזית להפקדת התכנית. התוכנית חלה על חלקות 232, 242, 248, 288 וח"ח 278 בגוש 7620, בייעוד מגורים ג' מיוחד, ושטח ציבורי פתוח מתוקף תכנית כס/23/1 (בתוקף מיום ה-13/02/1986 י.פ 3301).

מטרות התוכנית

מתחם התחדשות עירונית בתכנית פינוי בינוי הכוללת הריסת 5 מבנים קיימים בהם 66 יחידות דיור ומקלט עירוני והקמת מתחם מגורים חדש הכולל 4 מבנים בעלי סך של 233 יחידות דיור בבנייה מרקמית המשלבת מסחר, משרדים ומבני ציבור ברח' רמז בכפר סבא.

התכנית המוגשת תואמת למדיניות התחדשות עירונית כוללת אשר אושרה במליאת הוועדה המקומית (03.02.2020) וכן לעדכון מסמך המדיניות אשר אושר בוועדת המשנה (24.11.2021). כמו כן, תואמת למגמה המקודמת בתכנית המתאר הכוללנית המופקדת כס/2035 בכך שממליצה לחדש ולהחיות את המרחב העירוני הוותיק על ידי עירוב שימושים, תוספת יחידות דיור ושדרוג המרחב הציבורי.

מיקום וגבולות המתחם :

תכנית התחדשות מתחם רמז דרום בשכונת עלייה ממוקמת בצפון-מערב העיר, במתחם 5 לפי תכנית המתאר המופקדת כס/2035. מצפון רחוב רמז דוד , ממערב רחוב האחדות, מדרום וממזרח גובלת התכנית במגרשים צמודי קרקע .

התכנית נשענת על ציר דוד רמז המקשר את שכונת עלייה לציר התנועה הראשי טשרניחובסקי ממזרח, ולציר התנועה בגין מדרום-מערב המתחם.

מתחם רמז דרום הינו ראשון מבין שלושה מתחמי התחדשות פוטנציאליים (רמז דרום ,רמז צפון ומתחם האחדות) אשר אותרו על ידי מינהל ההנדסה בשכונת עלייה, וקידומו יהווה מנוף לתהליכי התחדשות, שדרוג ושיפור פני השכונה.

תרומת התכנית למרחב הציבורי מתבטאת בחיזוק רשת השבילים הירוקים, הרחבת זכות הדרך והגדרת שביל אופניים, הוספת מבנה ציבור שכונתי וכן בפיתוח וחידוש המרחב הציבורי באמצעות הגדרת כיכר ציבורית.

כתובות המבנים להריסה : רמז 11, 13 ,15 ,17 ורחוב לופבן 14, 16.

התוכנית הינה תכנית לפינוי בינוי ומציעה הריסת 5 מבני מגורים ומקלט עירוני. 4 מבנים לאורך רח' רמז, מספרי בתים : 11-17, שהם מבנים של שתי קומות בני 12 יחידות דיור בכל כניסה. ובניין נוסף ברחוב לופבן 14-16 בן 3 קומות ובו 17 יחידות דיור.

הליכי תכנון :

25.10.2020 - כנס תושבים דיירי המתחם.

11.03.2021 – התכנית נדונה בדיון עקרוני בועדת המשנה (ישיבה מספר 20200014) והומלץ לקדם את התכנית לתכנית פינוי בינוי. כמו כן הומלץ להכריז על המתחם כמתחם פינוי בינוי ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

9.6.2021 התקבלה החלטה מקדמית של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להמליץ לשר הבינוי והשיכון להכריז על המקרקעין כעל מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי.

22.06.2021 – התקיים כנס שיתוף ציבור בנוכחות ראש העיר , נבחרי ציבור ומהנדסת העיר וכ-60 מתושבי הסביבה.

02.03.2022 – נקלטה התכנית בוועדה המחוזית
22.08.2022 – עברה תנאי סף בועדה המחוזית
14.11.2022 – נדונה בועדה המחוזית והומלצה להפקדה בתנאים
10.01.2023 טופלו בתנאים להפקדה ותנאים מולאו, אך טרם פורסמה להפקדה.

א.מצב מאושר

תכניות עיקריות חלות : כס/1/1, כס/23/1 (כוללת הרחבת דירות).

יעוד הקרקע : חלקות 232, 248 אזור מגורים ג' מיוחד (על פי תוכנית כס/23/1).
חלקה 242 אזור מגורים ג

מס' קומות : חלקות 232, 248 – 2 קומות (קרקע+1).
חלקה 242 - 4 קומות (קרקע+3).

מס' יחידות דיור : חלקות 232, 248 – 24 יחידות דיור בחלקה
חלקה 242 - 18 יחידות דיור.

זכויות בנייה :
שטחי חלקות וזכויות בניה במ"ר לפי תכנית בניין עיר כס/23/1 :

242-שטח חלקה- 1,654 מ"ר, 18 יחידות דיור.
שטח דירה מקסימלי לפי תכנון אחיד בתכנית הרחבות 82 מ"ר, 1,476 מ"ר שטחי בנייה
4 קומות ברוטו – קרקע+3.

248-שטח חלקה- 3,507 מ"ר, 24 יחידות דיור.
שטח דירה מקסימלי לפי תכנון אחיד בתכנית הרחבות 82 מ"ר, 1,968 מ"ר שטחי בנייה
2 קומות ברוטו – קרקע+1.

232-שטח חלקה-3,062 מ"ר, 24 יחידות דיור.
שטח דירה מקסימלי לפי תכנון אחיד בתכנית הרחבות 82 מ"ר, 1,968 מ"ר שטחי בנייה
2 קומות ברוטו – קרקע+1.

במסגרת הקו הכחול של גבולות המתחם, קיים מגרש שטח ציבורי פתוח; חלקה 288 בשטח 339 מ"ר, במסגרתו מקלט ציבורי תת קרקעי, וכן חלקה 278 בשטח 221.56 מ"ר המשמשת שביל הולכי רגל.

ב. מצב נכנס לפי מצב קיים
גודל דירות עפ"י היתרים להרחבות :
לא נמצאו היתרים, יש תכנית הרחבות ל- 82 מ"ר, אחוז מימוש הרחבה נמוך.

עפ"י הערכת המודד מטעם היזם שטח דירה ממוצע בפועל כ- 62 מ"ר ליחידות דיור.

ג. תכניות כלל עירוניות החלות על מתחם התכנון

א. כס/1/1- תכנית מתאר עירונית (מאושרת 18/06/1970, י.פ 1636)
ב. כס/2035 405-0412890- תכנית מתאר כוללנית (מופקדת מ-06/02/2017 י.פ 7441).
ג. תכניות גגות : כס/1/1/ג/ד המאפשרת בבנייה רוויה תוספת חדרי יציאה לגג בשטח מירבי של עד 70% מקונטור הקומה העליונה בכפוף להוראות התכנית. (מאושרת 30/03/2022, י.פ 10345).
ד. תכנית מרתפים ומחסנים כס/1/1/מ : מרתפי חנייה בקונטור המגרש/ החלקה. מחסנים 3מ"ר ליחידות דיור בקומת העמודים או 6 מ"ר ליחידות דיור במרתף. (מאושרת 17/04/1990, י.פ 3755).
ה. תכנית לדירות גן – כס/מק/1/1/דג – קובעת הוראות לדירות גן.

ד. התאמה לתוכנית המתאר הכוללנית המופקדת כס/2035 405-0412890

התוכנית במהותה תואמת לתוכנית המתאר הכוללנית בהגדרת מטרתה לחדש ולהחיות את המרחב העירוני הוותיק על ידי עירוב שימושים, תוספת יחידות דיור ושדרוג המרחב הציבורי.

1. הנפחים המוצעים תואמים את תכנית המתאר המופקדת ואת ההוראות המפורטות למתחם 5, כדלקמן :

- תכנית המתאר המופקדת מסמנת את המתחם לפינוי בינוי .
- תכנית המתאר קבעה בהוראות למתחם 5 גובה בנייה של 9 קומות (קרקע+7+גג). הצעת העדכון של מליאת הועדה ביקשה להפחית מגובה זה, הגובה המוצע בתכנית (ק+6+גג).
- בנוסף קובעת תכנית המתאר גובה בנייה במתחם התחדשות עירונית הינו עד 14 קומות בבלוק של איגום 6 דונם. הצעת העדכון ביקשה להגביה אף ל 24 קומות.

2. התכנית נדרשת לשלב מערכת תחבורה פעילה להולכי רגל ושבילי אופניים.

א.עיקרי התכנית המוצעת

<u>סך שטח התכנית</u> : 8.824 דונם.

<u>מספר מבנים -</u> התכנית מציעה הריסת 5 מבנים קיימים ברחוב רמז ולופבן והקמת 4 מבנים חדשים.
3 מבני מגורים וסה"כ של 233 יחידות דיור בבנייה מרקמית (במבנים A,B,C) ומבנה ציבור.

<u>גובה -</u> 8 קומות ברוטו (קרקע +6+ גג) הכוללים חזית משולבת מסחר ומשרדים בקומת הקרקע לאורך רח' רמז ובפינת האחדות ,
מבנה ציבור באזור הכיכר העירונית בצומת רמז – האחדות (מבנה D) בגובה עד 5 קומות (קרקע+4).

<u>מכפיל יחידות דיור</u> בתוכנית 3.5.

<u>צפיפות</u> של כ- 34.15 יחידות דיור לדונם נטו.

<u>שטחי בנייה</u>

1. סה"כ שטחי בנייה עיקריים : 21,024 מ"ר.

פירוט שטחי בנייה עיקריים לפי שימושים :
מגורים- 18,894 מ"ר.
מבני ציבור- 1,080 מ"ר.
משרדים- 600 מ"ר.
מסחר- 450 מ"ר.

2. שטחי שירות מעל הקרקע : 9,770 מ"ר.
כולל ממ"דים וכולל שטחים משותפים לדיירים ושטחי שרות למסחר, למבני ציבור ולמשרדים.
התכנית מציעה 3 קומות מרתפים לחניה.
שטחי שירות תת-קרקעיים :21,150 מ"ר

3. שטחי בנייה כוללים : 51,944 מ"ר.
סך שטחים עיקריים ושירות, כולל שטחי קומות מרתף לצורך מקומות חנייה, מחסנים פרטיים ומשותפים, מערכות טכניות וחללים הנדרשים לתפעול המבנים, חדרי משאבות, מאגרי מים וחדרי השנאה.

ב. סטטוס הסכמות תושבים ותסקיר חברתי נכון לתאריך 09/01/2022

נכון לתאריך 09/01/2022, מתוך 66 בעלי הדירות חתמו 49 בעלי דירות על הסכם מלא.
קיימת למתחם נציגות דיירים, עו"ד דיירים ומפקח בנייה מטעמם.

התקיימו מפגשי דיירי המתחם וכנס שיתוף ציבור לתושבי השכונה.
תסקיר חברתי מלא הועבר ב 14/12/2021 והוא כולל ממצאים מסקר תושבים עליו ענו כ 38% מדיירי המתחם.
במסגרתו הוצגו ההמלצות התכנוניות הבאות :

1. יש לשלב מועדון מבוגרים במבנה הציבור המתוכנן, ניכר כי קיים צורך העולה על מצאי המועדונים הקיים בשכונה.
2. מומלץ ליצור מערכות וכניסות נפרדות בין יחידות המסחר, המשרדים, מבני הציבור ויחידות הדיור על מנת להפחית את הקונפליקטים בין השימושים השונים.
3. מוצע להכין תקנון לניהול המתחם ושימוש בשטחים המשותפים שיעוגן בתקנון הבית המשותף.
4. מומלץ לערוך שיפור המרחב הציבורי בטווח הקצר לרווחת התושבים .
5. מוצע לעודד שימוש בתחבורה הציבורית, שיכללו אזורי ישיבה והמתנה מוצללים בסביבת תחנות האוטובוס, וכן לערוך סקר משתמשים ותכנית ייעודית לעידוד שימוש בתחבורה ציבורית על פני רכב פרטי.
6. מומלץ לוודא קרן תחזוקה עבור התושבים החוזרים למשך 10 שנים, בהתאם לבדיקה שמאית.

7. מומלץ לערוך תכנית לליווי בעלי הדירות ודיירים ; חשוב להמשיך וללוות את התושבים והנציגות לכל אורך קידום ומימוש התכנית, ובכללן העברת מידע שוטף, קיום כנסי דיירים במועדים סדורים, הכשרת הנציגות, ליווי ומתן מענה לבעלי הדירות המבוגרים ולבעלי צרכים מיוחדים ועוד.

ג. דוח כלכלי

במסגרת הדוח הכלכלי שהוכן לפי תקן שמאי 21 הוצג שיעור רווח שמאי העומד בתנאי התקן.

ד. תיאומים

התקבל אישור של פקיד היערות.
הפרוגרמה נבדקה על ידי ממונה הפרוגרמות בלשכת התכנון המחוזית ונמצאה תקינה.
יש לציין שהתכנית נותנת מענה פרוגרמתי לקיבולת פוטנציאלית של עוד שני מתחמי התחדשות במרחב השכונה אשר טרם החלו הליכי תכנון.
שמאות – הטבלאות נבחנו על ידי שמאי הועדה המקומית ושמאי הועדה המחוזית.

<u>הוחלט בישיבת ועדת משנה20230002 שנערכה ב-18/01/2023:</u>

1. הגשת כתב שיפוי לועדה המקומית
2. הועדה תפעל לעיגון המצב התחבורתי הקיים בשכונה, ללא מעבר לכלי רכב לרח' בגין ולשכונה הירוקה, על ידי שינוי תב"ע או בהסדרי תנועה.
3. הועדה תערוך בדיקה שמאית נוספת ותיבחן הפחתת קומה נוספת כך שגובה המבנים לא יעלה על 6 קומות + גג.
4. עיריית כפר סבא תפעל לקבל קרקע משלימה במסגרת הסכם הגג ליחידות דיור במתחמי התחדשות עירונית בשכונה בכדי להפחית את מספר יחידות הדיור המתווספות לשכונה.
5. תיבחן רכישת קרקע ציבורית סמוכה בבעלות ההסתדרות (גוש 7620 חלקה 247) ובניית מבנה הציבור בתחומה בכדי לרווח את הפרויקט.

הצבעה : פה אחד
הצביעו : ראש העיר, דני הרוש, יוסי סדבון, איתן צנעני, לירית שפיר שמש, פינחס כהנא

<u>המלצת המהנדסת :</u>

להשאיר החלטת ועדת המשנה על כנה

<u>ה ח ל ט ו ת:</u>

לאחר שנשמעו דעות חברי הועדה, הוחלט שהוועדה המקומית תגיש התנגדות לתכנית, שתתבסס על מספר אדנים – 1 תחבורתי, 2 כלכלי שמאי המכפיל המוצע, גבוה מהמכפיל בשאר חלקי העיר.
על מנת לנמק הטיעונים במישור הכלכלי והן במישור התחבורתי, תשכור הוועדה שירותי יועצים שיגישו לועדה המחוזית בתקופת ההפקדה, חוות דעת התומכת בהתנגדות.

הצבעה : ברוב קולות
הצביעו :
8 בעד - ראש העיר, דני הרוש, איתן צנעני, , לירית שפיר שמש, אורן כהן,
פינחס כהנא, יוסי סדבון
פליאה קטנר הצביעה עם הסתייגות לנושא של עירוב שימושים
2 נמנעים - יעל סער, מאיר מנדלוביץ'