

סעיף: 3
דיון עקרוני: דע/כס/240/יונתן
 פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 20220009 בתאריך: 28/08/2022

שם: דיון עקרוני תכנית להתחדשות מתחם מבצע יונתן

נושא: דיון עקרוני

סמכות: ועדה מחוזית

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6433 חלקות: 669-670

מטרת הדיון:

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) (במסגרתו בנויות 114 יח"ד).

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 בני 5 קומות (קרקע+4 קומות) בני 16 יח"ד כל אחד, וכן במבנה מטיפוס H בודד גבוה בן 9 קומות (קרקע+8 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 (405-04-12890) המופקדת, מתחם מבצע יונתן נכלל במתחם 1 – מרכז העיר.

ג. מצב סטטוטורי מאושר:

שטח תחום התכנית הינו כ-7.95 דונם.

מספר יחידות דיון קיים: 114

מספר מבנים קיים: 6
 צפיפות ברוטו: 14.86
 צפיפות נטו: 14.33
 סך שטחים בנויים קיימים: 7,976 מ"ר
 שטח יחידת דיור ממוצעת: 70 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:

- מוצגת להלן תכנית פינוי-בינוי במסגרת התחדשות מתחם מבצע יונתן המבוססת 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 המאפיינת את הגריד העירוני של כפר סבא.
 - התחדשות עירונית על ידי מתווה של פינוי-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.

מוצע תכנון של 4 מבנים; בדופן המערבית מתוכננים 2 מבנים בני 21 קומות (קרקע+19+גג) הכוללים בנייה מרקמית בת 3 קומות, מעליהם 16 קומות טיפוסיות וקומת גג. בדופן המזרחית מתוכננים 2 בניינים בני 16 קומות (קרקע+14+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 'האש' לכיוון צפון. המתחם כולל פתרונות חנייה תת קרקעיים.

ריכוז נתוני מצב מוצע:

סך יח"ד: 385
 סך שטחי פלדלת: 43,055 מ"ר
 מכפיל יח"ד: 3.37
 מכפיל מ"ר: 5.39
 צפיפות נטו: 56.86 יח"ד לדונם

שטחי מצב מוצע לעומת מאושר

ייעוד	מצב מאושר (דונם)	מצב מוצע (דונם)
מגורים ד'	7.66	6.77
שצ"פ	0.296	1.18
סה"כ	7.95	7.95

שטחים בנויים מוצעים:

שטח	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)
סה"כ פלדלת	7,976	43,055
ממוצע פלדלת	70	96
שטחי ציבור עיליים בנויים	0	330

התייחסות שמאי הוועדה:

הבדיקה השמאית נערכה בהתאם לתכנון במצגת היזם, וכן בהתאם לדוח כלכלי שהוכן ע"י חב' פז כלכלה. הונח כי התכנית תציע בינוי כולל של 385 יח"ד ו-330 מ"ר שטחי ציבור בנויים, קרי מכפיל יח"ד של 3.37: 1: כאשר מתוכם 50 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח.

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: 1: כאשר מתוכן 30 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח - בהתאם תקן שמאי מס' 21.

התייחסות הצוות המקצועי:

1. נדרש להתייחס ולעדכן את התכנון בהתאם להמלצות שמאי הוועדה ביחס למספר יחידות הדיור המוצע ביחס מכפיל יח"ד של 3.15: 1: (הפחתה של כ-25 יח"ד).
2. מבצע יונתן 10 – מבנה בן 9 הקומות הקיימות, בעל נפח בנייה משמעותי ביחס ליתר המבנים. יש להציג חלופת חיזוק ומיגון לבניין זה לצד הריסה ובניית המבנים האחרים לצורך הצגתה בפני הוועדה המקומית ככל שיוחלט על כך בישיבה זו.
3. לאחר הורדת מספר יחידות הדיור בהתאם לסעיף 1, יש להציג חלופות של שני בניינים מרקמיים ושני בניינים גבוהים.
4. יש לבחון את עירוב השימושים הציבורי המוצע בתחום הפרויקט על רקע נספח פרוגרמתי של הסביבה הקרובה לאישור מינהל הנדסה.
5. לבחון את כמות והשימושים המוצעים בשטחים הסחירים בקומות הקרקע.
6. הוצג סקר עצים חסר, יש להשלים סקר עצים מלא בהתאם להנחיית אגרונום העירייה.
7. חללים טכניים וחדרי אשפה לא יופנו לכיוון רח' מבצע יונתן ולפיכך יש לבחון דרך ורחבה תפעולית פנימית במתחם.
8. יש להשלים נספח תנועה והתייחסות תנועתית לנפח התנועה הצפוי לכל אחת מהכניסות של רח' מבצע יונתן לרבות השפעות על רח' הגליל ורח' תל חי.
9. יש לערוך כנס דיירים לדיירי המתחם להצגת התכנון המוצע וסוגיות התכנון.
10. שיתוף ציבור רחב בהתאם לנוהל לקידום תכניות להתחדשות עירונית יערך לאחר בחירת הוועדה המקומית לחלופה לקידום.
11. יש לערוך תיאום מול מחלקת תברואה באגף חזות העיר בנוגע לפינוי פסולת מהמתחם

12. 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 הועדה המקומית. הגשת מסמך עקרונות לאיחוד וחלוקה על פיהם יועברו טבלאות, ומסמך רקע לאישור שמאי מטעם הועדה המקומית.
- ה. טבלאות מפורטות של הקצאה ואיזון יידרשו בעת הדיון להפקדה בוועדה המחוזית. יש להגיש לוועדה המחוזית טבלאות אלו לאחר אישור שמאי מטעם הועדה 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 הועדה המקומית באיזה אופן להמשיך את קידומה של תכנית התחדשות עירונית למתחם מבצע יונתן.

החלטות:

הועדה המקומית מחליטה לשוב ולדון בדיון עירוני נוסף. כל הצגת חלופות בינוי נוספות יכללו פינוי בינוי מלא של מבצע יונתן 10. בדיקת החלופות תכלול בחינת השפעת הבינוי על רחוב הגליל ורחוב תל חי והסביבה הקרובה בהיבטי תנועה, לוגיסטיקה חניות ופרוגרמה.

הצבעה : פה אחד

הצביעו : דני הרוש, לירית שפיר שמש, יובל אהוד לוי, אורן כהן, עדי לוי סקופ, הדר לביא, יעל סער

רפי סער
יו"ר הועדה המקומית

עליזה זיידלר גרנות,
מהנדסת העיר