

**שם:** דיון עקרוני תכנית להתחדשות מתחם מבצע יונתן

נושא: דיון עקרוני

סמכות: ועדה מחוזית

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6433 חלקות: 13, 669-670

**מטרת הדיון:**

דיון עקרוני שלישי לקידום תכנית התחדשות עירונית מתחם מבצע יונתן.

**מטרת התכנית:**

קידום תכנית התחדשות עירונית במתכונת 'פינוי בינוי' במתחם מבצע יונתן.

#### **א. רקע:**

הצעה תכנונית עבור התחדשות עירונית במתכונת תכנית פינוי-בינוי למתחם מבצע יונתן. תכנית מספר 405-1054154 מובאת לצורך דיון עקרוני שלישי. התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התכנית חלה על חלקות: 669,670 וח"ח 13 בגוש 6433.

אשר נמצאים בייעודים: אזור מגורים ג', אזור מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור 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).

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 בגובה 5 קומות, בני 16 יח"ד כל אחד, וכן במבנה מטיפוס H בודד גבוה בן 9 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 ג', בטבעת השנייה מהתחנה (800-500 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, שטח מבני ציבור במרכז התכנית שיוכל לשמש להקמת בית ספר עתידי, 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 – גוש 6433 חלקות 535, 536 מבני מגורים ברחוב הרמה. וחלקה 537 ברחוב המפלס.

• ממזרח – רחוב הגליל.

• ממערב – רחוב תל חי.

לפי תכנית המתאר העירונית כס/2035 (405-0412890) המופקדת, מתחם מבצע יונתן נכלל במתחם 1 – מרכז העיר.

#### **א. מצב סטטוטורי מאושר:**

שטח תחום התכנית הינו כ-14.27 דונם.

מספר יחידות דיון קיים: 114

מספר מבנים קיים: 6

צפיפות ברוטו: 7.98

מצב קיים ע"פ היתרים –

כמות	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)
<b>סה"כ</b>	<b>114 יח"ד</b>	

שטחי מצב מאושר

ייעוד	סך שטח (דונם)
מגורים ג'	7.66
שטחים ציבוריים פתוחים	0.29
<b>סה"כ</b>	<b>7.95</b>

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.

**ב. מצב מוצע:**

מוצגות להלן ארבע חלופות לתכנית פינוי-בינוי, במסגרת התחדשות מתחם מבצע יונתן, המבוססות 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.

חלופה 1

מוצע תכנון של 4 מבנים; בדופן המערבית מתוכננים 2 מבנים בני 20 קומות (קרקע+18+גג) הכוללים בנייה מרקמית בת 3 קומות, מעליהם 15 קומות טיפוסיות וקומת גג. בדופן המזרחית מתוכננים 2 בניינים בני 15 קומות (קרקע+13+גג). בקומת הקרקע של המבנה הדרום-מזרחי מתוכננים שטחים ציבוריים מבונים לכיתות גן (שטח בנוי של 330 מ"ר) לפי תחשיב צרכי חיבור נדרשים. במרכז המתחם שטח ציבורי פתוח מורחב, המהווה חיבור לרשת הירוקה לעבר גינת 'האשלי' לכיוון צפון. המתחם כולל פתרונות חנייה תת קרקעיים.

**חלופה 2**

מוצע תכנון של 4 מבנים ;  
 בדופן המערבית מתוכננים 2 מבנים בני 18 קומות (קרקע+16+גג) הכוללים בנייה מרקמית בת 3 קומות, מעליהם 13 קומות טיפוסיות וקומת גג.  
 בדופן המזרחית מתוכנן מבנה בן 18 קומות בפאה הצפון-מזרחית (קרקע+16+גג) ומבנה בן 17 קומות (קרקע+15+גג) בפאה הדרום-מזרחית. 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 'האשלי' לכיוון צפון. המתחם כולל פתרונות חנייה תת קרקעיים.

**חלופה 3**

מוצע תכנון של 4 מבנים ;  
 בדופן המערבית מתוכננים 2 מבנים בני 24 קומות (קרקע+22+גג) הכוללים בנייה מרקמית בת 3 קומות, מעליהם 19 קומות טיפוסיות וקומת גג.  
 בדופן המזרחית מתוכננים 2 מבנים בני 10 קומות (קרקע+8+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 'האשלי' לכיוון צפון. המתחם כולל פתרונות חנייה תת קרקעיים.

**ריכוז נתוני מצב מוצע בחלופות 1-3 :**

סך יח"ד : 360  
 סך שטחי פלדלת : 46,039 מ"ר  
 מכפיל יח"ד : 3.15  
 מכפיל מ"ר : 4.38  
 צפיפות ברוטו : 45.28 יח"ד לדונם  
 צפיפות נטו : 53.13 יח"ד לדונם

**שטחי מצב מוצע לעומת מאושר בחלופות 1-3 :**

ייעוד	מצב מאושר (דונם)	מצב מוצע (דונם)
מגורים ד'	7.66	6.77
שצ"פ	0.297	1.19
סה"כ	7.95	7.95

**חלופה 4**

כוללת הרחבת הקו הכחול של התכנית לכיוון דרום, הכולל שטח בייעוד מבני ציבור בן 5.28 דונם, חלק מגוש 6433 חלקה 13. התכנון מציע הצרחת מקטע מהשטח הציבורי בפאת רחוב הגליל עם שטח בייעוד מגורים מחלקו הדרום-מזרחי של מתחם המגורים, ובכך הקטנת הצפיפות המוצעת של מבני המגורים ביחס לסך הקו הכחול, והגדרת שב"צ בפריסה מלבנית אורכית עורפית, בין מתחם המגורים במבצע יונתן לבין מבנה המגורים על רחוב הגליל.  
 מוצע תכנון של 4 מבנים ;  
 בדופן הצפון-מערבית מתוכננים 2 מבנים בני 18 קומות (קרקע+16+גג) הכוללים בנייה מרקמית בת 3 קומות, מעליהם 13 קומות טיפוסיות וקומת גג.

בדופן הצפון-מזרחית מתוכנן מבנה בן 15 קומות (קרקע+13+גג) כאשר מדרום אליו שטח פתוח ומבני ציבור.  
 בדופן הדרום-מזרחית הגובלת ברחוב הגליל, מתוכנן מבנה בן 15 קומות (קרקע+13+גג). בקומת הקרקע של אחד ממבני המגורים מתוכננים שטחים ציבוריים מבונים לכיתות גן (שטח בנוי של 330 מ"ר) לפי תחשיב צרכי ציבור נדרשים. מיקום מדויק לשטחי הציבור המבונים יוגדר במהלך פיתוח החלופה הנבחרת. במרכז המתחם שטח ציבורי פתוח מורחב, המהווה חיבור לרשת הירוקה לעבר גינת 'האשלי' לכיוון צפון. המתחם כולל פתרונות חנייה תת קרקעיים.

**ריכוז נתוני מצב מוצע בחלופה 4 :**

סך יח"ד : 360  
 סך שטחי פלדלת : 46,039 מ"ר  
 מכפיל יח"ד : 3.15

**שטחי מצב מוצע לעומת מאושר בחלופה 4 :**

ייעוד	מצב מאושר (דונם)	מצב מוצע (דונם)
מגורים ד'	7.66	6.87
שצ"פ	0.29	1.63
שב"צ	6.11	4.87
דרך	0.21	0.9
<b>סה"כ</b>	<b>14.27</b>	<b>14.27</b>

**שטחים בנויים מוצעים :**

שטח	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)
סה"כ פלדלת	10,500	46,039
ממוצע פלדלת	75	105
שטחי ציבור עיליים בנויים	0	330

**תמצית דיונים קודמים**

**תמצית דיון עקרוני ראשון**

במליאת הוועדה המקומית מספר : 20220009 בתאריך : 28/08/2022

מתוך התייחסות הצוות המקצועי : במבצע יונתן 10, המבנה בן ה-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 שיחלט על כך בישיבה זו.

**ה ח ל ט ו ת :**

הוועדה המקומית מחליטה לשוב ולדון בדיון עקרוני נוסף. הוועדה מחליטה כי 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.

**תמצית דיון עקרוני שני**

במליאת הוועדה המקומית מספר : 20220010 בתאריך : 11/09/2022

**ה ח ל ט ו ת :**

לשוב ולדון בדיון עקרוני, הוועדה המקומית בוחרת פיתוח חלופה 4 בכפוף לסקר עצים וחוות דעת אגרונום שתוצג לוועדה המקומית והיתכנות הבינוי. בחינה תחבורתית מול אגף תשתיות דרכי גישה והבאת מענה להסדרי התנועה והנפחים המוצעים.

הצבעה : פה אחד

הצביעו : דני הרוש, יובל אהוד לוי, אורן כהן, עדי לוי סקופ.

**עדכון נוכחי בדיון עקרוני שלישי**

בוועדת משנה מקומית מספר : 20230007 בתאריך : 17/05/2023

**פיתוח חלופה 4**

בתחום התכנית, לכיוון דרום, התווסף שטח בייעוד מבני ציבור בן 5.28 דונם, חלק מגוש 6433 חלקה 13. התכנון מציע הצרחת מקטע מהשטח הציבורי בפאת רחוב הגליל עם שטח בייעוד מגורים מחלקו הדרום-מזרחי של מתחם המגורים, ובכך לייצר הקטנת הצפיפות המוצעת של מבני המגורים ביחס לסך שטח הקו הכחול, והגדרת שבי"צ מרכזי בפריסה מלבנית אורכית עורפית, בין מתחם המגורים במבצע יונתן לבין מבנה המגורים על רחוב הגליל.

מוצע תכנון של 4 מבנים ;

בדופן המערבית (תאי שטח 12,13) מתוכננים 2 מבנים בני 20 קומות (קרקע+18+גג) הכוללים 110 יח"ד בכל אחד מהמבנים.

בדופן הצפון-מזרחית (תא שטח 11) מתוכנן מבנה בן 16 קומות (קרקע+14+גג) הכולל 73 יח"ד.

בקומת הקרקע של מבנה זה מתוכננים שטחים ציבוריים מבונים לכיתות גן (שטח בנוי של 330 מ"ר).

מדרום אליו ממוקם מגרש למבנה ציבור (תא שטח 30), אשר יכול לשמש לבית ספר יסודי המכיל 18 כיתות. בתחום מגרש זה נמצא מקבץ עצים משמעותיים לשימור המהווים חורשת טבע עירוני.

בדופן הדרום-מזרחית הגובלת ברחוב הגליל, (תא שטח 10) מתוכנן מבנה בן 15 קומות (קרקע+13+גג).

מיקום מדויק לשטחי הציבור המבונים יוגדר במהלך פיתוח החלופה הנבחרת. במרכז המתחם שטח ציבורי פתוח מורחב, המהווה חיבור לרשת הירוקה לעבר גינת 'האשלי' לכיוון צפון. המתחם כולל פתרונות חנייה תת קרקעיים.

**ריכוז נתוני מצב מוצע בחלופה 4 עדכנית :**

סך יח"ד : 360

סך שטחי פלדלת : 46,039 מ"ר

מכפיל יח"ד : 3.15

מכפיל מ"ר : 4.38

צפיפות ברוטו : 25.22 יח"ד לדונם

צפיפות נטו : 52.4 יח"ד לדונם

**שטחי מצב מוצע לעומת מאושר בחלופה 4 :**

ייעוד	מצב מאושר (דונם)	מצב מוצע (דונם)
מגורים	7.66	6.87
שצ"פ	0.29	1.63
שבי"צ	6.11	4.87
דרך	0.21	0.9
<b>סה"כ</b>	<b>14.27</b>	<b>14.27</b>

**שטחים בנויים מוצעים :**

שטח	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)
סה"כ פלדלת	10,500	46,039
ממוצע פלדלת	75	105
שטחי ציבור עיליים מבונים	0	330

**התייחסות הצוות המקצועי :**

**הוראות**

טרם הוגשו הוראות התכנית, על מנת לקדם את סט המסמכים המלא לפי נוהל מבא"ת יש להעביר מסמך הוראות התכנית מלא בהתאם למדיניות התחדשות עירונית של הוועדה המקומית.

**תשריט מצב מוצע**

יש להגדיר את תא שטח 41 כשטח למבני ציבור במקום דרך מוצעת, אשר יכלול את שביל גישה בטוחה עם נצפות מיטבית לבית הספר מהרחוב וכן את שימור מקבץ העצים הממוקם בתחומו.

### בינוי

1. את רמפת הכניסה לחניון מגרש המגורים בתא שטח 10 יש למקם בדרום תא שטח 10 ובאופן זה לאפשר הפרדה בין כניסה לחניון מגורים משטח מבנה הציבור לטובת בטיחות השימוש במרחב.
2. יש לבחון את עירוב השימושים הציבורי המוצע בתחום הפרויקט על רקע נספח פרוגרמטי של הסביבה הקרובה לאישור מינהל הנדסה.
3. לבחון את כמות והשימושים המוצעים בשטחים הסחירים בקומות הקרקע.
4. חללים טכניים וחדרי אשפה לא יופנו לכיוון רח' מבצע יונתן או רח' הגליל ולפיכך יש לבחון דרכים ורחבות תפעוליות פנימיות במתחם.

### נוף ופיתוח

1. גבהי פיתוח - בשלב זה להראות קווי גובה כל 50 ס"מ לצורך בדיקה ותכנון לשלב התב"ע, על מנת לבחון האם המתחם משתלב במרחב בהתאם לטופוגרפיה הקיימת ככל הניתן. נוצרים הפרשי גבהים של 2-3 מטר עם מגרש שכן. יש לבדוק הנמכת גובה ה-0,0 במיוחד במבנים הדרום מזרחיים. כאשר יונמד, יהיה ניתן ליצר קירות נמוכים יותר, להימנע ממדרגות ורמפות מאולצות ולתכנן שבילים נגישים עד 5 אחוז שיפוע. זאת תוך שימור העצים בהתאם לגובה ה-0,0 הקיים ולהיות בקרבתו.
2. עצים לשימור - הערה טכנית: יש להראות סימונם ומספרם בצורה בולטת בנספח הנופי. יש לדייק את התכנון ביחס לעצים בערכיות גבוהה אשר נרצה לשמרם ככל הניתן במיוחד בגבולות המגרש.
3. מיקומי רחבות כיבוי אש - יש למקם בכניסה לרמפה ולא בשצ"פ. נדרש להתאים את הבינוי בקומה מעל שלא יבלוט לתוך רחבת כיבוי אש.
4. שצ"פ - בנספח הנופי מוצגים עצים וערוגות כאשר בנספח תנועה כל האזור הינו מעבר וכניסה לרכב כיבוי אש. יש להתאים תכנון על מנת לאפשר פיתוח ונטיעות מרביים ואיגום רחבות כיבוי ואזורי המתנה בכניסה לחניונים, ולהרחיב את השצ"פ על מנת ליצר מעבר מוצל.

### קיימות

ביחס לגינה הקהילתית "הגליל" הפעילה הקיימת בתחום גוש 6433 חלקה 13, יש להראות בתכנון המוצע שימור עצים בוגרים והיתכנות מחודשת של תחום הגינה הקהילתית בתא השטח למבנה ציבור בתצורת חורשה עירונית הפתוחה ונגישה לציבור בשעות שלאחר פעילות מבנה החינוך.

### סקר עצים

פרט לעצים מס' 42 ו-43 לא מסומן בסקר "שטח שורשים מוגן" הנדרש לפי הנחיות פקיד היערות, לכן ייתכן שלא נוכל לשמר חלק מהעצים במידה ועבודות החפירה יהיו קרובות מדי לגזע – יש לצרף לסקר סימון שטח שורשים מוגן.

הערות האגרונום על עצים המיועדים לכריתה לפי הסקר :  
עץ מס' 35 – ממין פיקוס קדוש – ע"פ הסקר בקוטר 1.4 מטר ובערכיות בינונית. לא סופק הסבר לכריתה כאשר עץ מס' 34 הצמוד בסטטוס לשימור – יש להראות שימור.  
עץ מס' 38 – 19 עצי ברוש מתוכם 2 לכריתה. לא סופק הסבר מדוע נדרשת כריתה העץ הדרומי. יש מה מרחק החפירה המתוכנן משורת עצי הברוש? קרובים לבינוי, יש לערוך התאמות והרחבת נסיגות דיפון המרתף משורשי עצים אלו.  
עץ מס' 63 – ממין אלון אנגלי, לא ברור מדוע נדרשת כריתה.

### העצים הבאים אשר סומנו לשימור:

עץ מס' 20 (מקבץ 4 עצי מכנף נאה), עץ מס' 43 (מקבץ עצי פיקוס השדרות), עץ מס' 30 (מכנף נאה), עץ מס' 23 (קזוארינה שבטבטית) ועץ מס' 24 (פיקוס מעוקם) – סמוכים מאד לדיפון המרתף ולבינוי, יש לערוך התאמות והרחבת נסיגות דיפון המרתף משורשי עצים אלו.  
תשריט סקר עצים יראה עצים על רקע מצב קיים ועצים על רקע בינוי מוצע ויעודי קרקע.

### מים וביוב

נספח המים שהוצג הינו חלקי ברמת הפירוט הנדרש.

## מס' דף: 7

מלבד סימון שני חיבורי מים שאינם מספיקים, חסרים חישובי כמויות מים כנדרש, לא הוצעו קווי מים חדשים במקום קיימים המוצעים לביטול. טרם בוצע תאום מול מפעל המים. נספח הביוב שהועבר כולל מיפוי בלבד וכן חיבור לתשתית הביוב הקיימת בקוטר 200 מ"מ. יש להראות תרומות שפכים מכל אחד מהניפלים המבוקשים על מנת שנוכל לבחון את היתכנות קליטתם.

### ניקוז

נדרש לאשר את נספח ניהול מי נגר והשהייה בהתאם לדרישות תמ"א 1 מול מנהל אגף תשתיות.

### תנועה

יש לערוך בה"ת על מנת לבחון ולהציג את השפעות נפח התנועה הצפוי על רח' הגליל ורח' תל חי, ביחס למתחמי התחדשות עירונית נוספים המתוכננים ברדיוס המרחב העירוני הסמוך. נדרש להציג תכנון של 15% חניות אורחים מסך החניות המוצעות. יש לאחד בין מיקום רחבות כיבוי אש לבין אזורי המתנה לכניסה לרמפת החניון באופן יעיל, להגדלת שטחי פיתוח ונטיעות מיטביים. נדרש לאשר את נספח התנועה מול מנהלת מחלקת תנועה בעירייה.

### אשפה ותברואה

טרם הוגש נספח פתרונות אשפה, יש לערוך תיאום מול מחלקת תברואה באגף חזות העיר בנוגע לפינוי פסולת מהמתחם. מדיניות הצוות המקצועי מנחה פתרון פינוי אשפה בתצורת פינוי פניאומטי מתחמי פרטי, ויש לתקן את המסמכים בהתאם.

### סביבה

1. מבחינה אקלימית- קיימות 2 סוגיות בהיבט קרינת שמש והצללות. יש לשים לב להרעה שתחול עקב מגדלי המגורים הצפוניים על גן הילדים בכתובת 'מבצע יונתן 9'. דוגמא – בחצר גן הילדים שעות השמש בחורף יהיו מאוד מצומצמות. בנוסף, ישנה פגיעה יחסית קלה במבנה מבנה בית כנסת משכן אברהם (מבצע יונתן 4) . מבחינת רוחות – אין חריגות.
2. מבחינת עירוב שימושים – ביחס ריכוז פונקציות ציבוריות בקומת הקרקע יש לשים לב בעיקר לנושא הרעש כלפי יחידות הדיור השכנות .
3. מסחר – יש לייצר מנגנון שימנע מטרדים סביבתיים כמו גם לתת את הדעת להגבלת שימושי המסחר בעלי השפעה סביבתית גבוהה במסגרת תקנון התוכנית.

### סטטוס הסכמות תושבים ותסקיר חברתי

1. דיירי מתחם מבצע יונתן בחרו נציגות דיירים לכל בניין ומינו עורכי דין מטעמם (עו"ד רונן גרונברג – מבצע יונתן 6, עו"ד דביר עודד (מבצע יונתן 12+8), עו"ד דינה בנבנישתי (מבצע יונתן 16+14) ועו"ד שי שלום (מבצע יונתן 10)).
2. הוגש תסקיר חברתי ראשוני שנערך על-ידי חברת גיאוקרטוגרפיה. בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, יש להשלים לתסקיר המורחב: ראיונות עם עורכי דין דיירים, גורמים עירוניים רלוונטיים, סיור שטח וסקר דיירים עם מענה של 35% לפחות מתושבי המתחם.
3. בהתאם לתוצאות ולניתוח הנתונים, 43% מבעלי הדירות משכירים את הנכס, קיימות במתחם 9 דירות עמידר, וכ- 28 משפחות מטופלות באגף רווחה .
4. בהתאם להמלצות התסקיר החברתי הראשוני ולהנחיות עיריית כפר סבא, יש לפתח תכנית חברתית בהובלת היועץ החברתי שתכלול קבוצות מיקוד ועבודה פרטנית עם אוכלוסיות ייעודיות במתחם, יידוע שוטף לדיירים, הנגשת חומרי התכנון, הפחתת חסמים וחששות, ושיתוף נציגות הדיירים וכלל בעלי הנכסים בתהליך .
5. על התסקיר השלם לכלול המלצות תכנוניות וחברתיות וכן תכנית עבודה חברתית מפורטת בביצוע יועץ חברתי שילווח את התוכנית לכל אורך התהליך ועד למימושה, בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית ועיריית כפר סבא .
6. יש לקדם תהליך שיתוף ציבור שיכלול מפגש שיתוף ציבור עם שכנים גובלים למתחם וכנסי דיירים בהתאם לנוהל קידום תכניות התחדשות עירונית כפ"ס.
7. יש לערוך נספח רקע לתחזוקת המבנים והשלכתו על עלות התחזוקה של התושבים החוזרים.
8. יש להקים קרן לתחזוקת מבנים לטובת הדיירים החוזרים ל-10 שנים בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
9. יש לקיים הכשרות או לוודא שנציגות הדיירים לוקחת חלק בהכשרות לנציגות דיירים הנערכות מעת לעת בכפר סבא .
10. 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.

### פרוגרמה

טרם הוגש נספח פרוגרמתי, על מנת לקדם את סט המסמכים המלא לפי נוהל מבא"ת יש להעביר מסמך הוראות התכנית מלא בהתאם למדיניות התחדשות עירונית של הוועדה המקומית.

### התייחסות שמאי הוועדה:

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 מתוכנן 30 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח - בהתאם תקן שמאי מס' 21.

לצורך קידום מסמכי תכנית יש להציג לצוות המקצועי סט מסמכים מתוקן 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, 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. תיאום נספחי תשתיות מול תאגיד הביוב ומפעל המים.
- ח. קבלת התייחסות היחידה הסביבתית האזורית.
- ט. התייחסות מחלקת תנועה ותשתיות למסמכי התכנית. לרבות תיאום מוקדם לדרישות הבה"ת על פי מחלקת תנועה
- י. התייחסות אגרונום העירייה.
- יא. התייחסות אדריכלית הנוף של העירייה.
- יב. תיאום מערכת פינוי אשפה מול מחלקת תברואה באגף חזות העיר

### תמצית השגות הגליל 43 א' אשר הוקראו בע"פ במסגרת הישיבה:

1. הגישה למתחם מרחוב הגליל כביש חד מסלול ברוחב של 2 מטר שאינו מאפשר מעבר של שתי מכוניות.
2. סוברים שהתכנון המוצע פוגעני ופוגע בזכות הקניין שלהם מקנה זכויות במקרקעין בעל אופי ציבורי עבור יזם פרטי היקף גבול ומנופח על בסיס תשתיות רעועות ברחוב הגליל ומבצע יונתן. מזיקת חניה להצפות ועומסים בגלל רחוב גורדון.

### המלצת המהנדסת:

#### להמליץ לוועדה המקומית לאשר את קידום התכנית בתנאים:

1. יש לעדכן ולתקן את התוכנית עפ"י המלצת הצוות המקצועי.
2. הכנת בה"ת ואישורו ע"י מנהל אגף תשתיות בעירייה.
3. חתימת הסכם טרום תב"ע, קבלת כתב שיפוי והצטרפות הוועדה המקומית אל מגישי התכנית.
4. הכרזה על מתחם התחדשות עירונית ברשות הממשלתית.

### ה ח ל ט ו ת:

#### להמליץ לוועדה המקומית לאשר את קידום התכנית בתנאים:

1. עדכון ותיקון מסמכי התוכנית עפ"י המלצת הצוות המקצועי
2. הכנת בה"ת ואישורו ע"י אגף תשתיות בעירייה כתנאי לדיון להמלצה להפקדה
3. תנאי להעברה לוועדה המחוזית חתימה על כתב התחיבות טרום תב"ע
4. הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית
5. הוועדה המקומית החליטה להצטרף למגישי התכנית
6. טרם דיון להמלצה להפקדה יערך כנס דיירים וכנס שיתוף ציבור בהתאם למדיניות הוועדה



## מס' דף: 9

7. לבחון את חלופת הכניסה למגרש כפי שהוצע ע"י הצוות המקצועי בדיון. הכניסה לרכבים מהדופן הדרומית ישירות מרח' הגליל, בכפוף לכריתת עץ, ויצירת מעבר ציבורי רחב ובטוח מצפון לכיוון בית הספר בייעוד שצ"פ ולא שבי"צ.
8. הכרזה על מתחם התחדשות עירונית ברשות הממשלתית

הצבעה: ברוב קולות

הצביעו:

3 בעד - דני הרוש, לירית שפיר שמש, יוסי סדבון

1 נגד - פינחס כהנא