

## הנידון: סיכום כנס שיתוף ציבור מתחם 'הגפן 1-4'

### משתתפים:

#### כ-50 תושבים מהמתחם והסביבה

#### עיריית כפ"ס:

רה"ע מר רפי סער  
אדריכלית העיר מיכל שרייבר גלבנדורף  
**המינהלת להתחדשות עירונית:**  
מנהל המינהלת איציק בן יצחק  
מנהלת תחום תכנון אדר' איילת דין  
מנהלת תחום חברה וקהילה עמיה גלילי

**יזם התכנית:**  
שי פרנסיס  
חי אוזון

**צוות התכנון:**  
אדר' אלי דרמן  
אדר' אלעד בוקר

### מהלך הכנס:

#### דברי פתיחה - ראש העיר מר רפי סער

כפר סבא ממשיכה להתפתח, בסמוך למתחם מקודמת תכנית יוספטל, ומצפון לשכונה אושרה תכנית קריית הצעירים, כעת מצטרף אליהם גם מתחם הגפן שמשלים את מהלך חידוש המבנים הוותיקים בגבעת אשכול. התכניות מגובות בפתרונות תחבורתיים ותנועתיים ויובילו לשיפור איכות החיים במזרח העיר

#### דברי פתיחה - מנהל המינהלת להתחדשות עירונית כפר סבא איציק בן יצחק

התכנית נמצאת לאחר אישור עקרוני בועדה המקומית ולקראת דיון ההמלצה להפקדה. מטרת הכנס היא הצגת התכנון המוצע לדיירי המתחם ולתושבים הסובבים וקבלת התייחסויות שיעזרו לדייק את התכנון המוצע לקראת קידום התכנית בועדות התכנון. צוות המינהלת להתחדשות עירונית זמינים לטובת הדיירים וניתן לפנות אליהם להתייעצות וקבלת מידע רלוונטי.

#### הצגת התכנית - אדר' אלי דרמן

התכנית נמצאת בשלב של תכנית מפורטת (תב"ע) ולאחר אישורה תתחיל העבודה על היתר בנייה. התכנית אמורה להיות מוגשת בסוף החודש לדיון בועדה המקומית לקראת העברתה לועדה המחוזית. התכנית תואמת את הנחיות תכנית המתאר אשר מאפשרת בנייה לגובה. תכנית יוספטל שמקודמת בסמוך מייצרת חיבור חדש לכביש 55 אשר יקל על עומסי התנועה באזור, הבנייה בתכנית זו מגיעה עד 24 קומות. התכנית החדשה מציעה הריסה של 4 מבני מגורים קיימים בני 16 יח"ד כל אחד, והקמה של שלושה מבני מגורים חדשים בני 24, 20 ו-10 קומות שיכילו 22 יח"ד, ובנוסף מבנה ציבורי. התכנית מציעה שטח ציבורי פתוח אל מול התכנון העתידי של תכנית יוספטל. פתרון החנייה יהיה בתת הקרקע ויאפשר גם הקמה של חניון ציבורי מתחת למבנה הציבור.

### התייחסות תושבים

מס'	שאלה	התייחסות
1.	איך מתמודדים עם ההשלכות של המרכז המסחרי המוצע בתכנית?	התכנית אינה מציעה מרכז מסחרי, המסחר הוא בהיקף קטן על מנת לאפשר מסחר שכונתי כדוגמת: מכולת, ירקן, מספרה וכד' לרווחת התושבים. הנחיות התכנית יוכלו למנוע הכנסה של שימושים מסחריים המייצרים מטרדי רעש וריח.
2.	מה פרקי הזמן לקידום התכנית	פרק הזמן לקידום התכנית תלויים במוסדות התכנון לרבות הועדה המחוזית ולכן לא נכון להתחייב בשלב זה ללוחות זמנים.
3.	האם היה שינוי ביזם התכנית?	לא, יזם התכנית הוא שריקי גרופ
4.	היום יש 4 מבנים ומתוכננים רק 3, כיצד תבצע החלוקה למבנים העתידיים?	התכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש. החלוקה ובחירת הדירות תתבצע בהמשך בהתאם למנגנון שנקבע בהסכמים שנחתמו מול היזם.
5.	האם התמורות יכללו חנייה ומחסן?	התמורות הינן בהתאם ובכפוף להסכמים שנחתמו מול היזם.
6.	כיצד מתייחסת התכנית לעומס התנועה והמחסור בחנייה שיש סביב המתחם?	התכנית מציעה תקן חנייה ע"פ המחוייב בחוק. לחניון מוצעת בשלב זה כניסה אחת בחלק הדרומי כך שלא תייצר עומס נוסף על רחוב הגפן. תכנית יוספטל המקבילה תייצר חיבור של לוי אשכול לכביש 55 שיהוו כניסה ויציאה נוספת לעיר
7.	מה ההתייחסות למבנים סמוכים ומה עושה מי שרואה עצמו נפגע מהתכנון?	התכנון מתחשב ככל הניתן במבנים הקיימים ביחס לאילוצים קיימים - מיקום המבנים הגבוהים בקרבת הרחוב הראשי ושימוש במבנה הציבור הנמוך כמרווח בין הבניה החדשה לותיקה.

		ככל ויהיו בעלי נכנסים שיראו עצמם כנפגעים מהתכנון העתידי עומדת להם הזכות להגיש התנגדויות לתכנית לאחר הפקדתה להתייחסויות הציבור על ידי הועדה המחוזית.
8.	ישנם שינויים בין ההסכמים שנחתמו מול היזם לבין התכנון המוצע כיום- האם זה ישפיע על ההסכמים?	יש לבדוק את הנושא מול עו"ד הדיירים. משום ששאלות רבות של המשתתפים היו בנושאים חוזיים ראש המינהלת אמר שיפנה לעו"ד הדיירים בכדי שיקיים פגישה ייעודית עם התושבים לקבלת הסברים על ההסכם.
9.	האם תינתן אפשרות לתושבים סמוכים לרכוש דירות בהנחה במתחם?	לעירייה אין אפשרות להשפיע על מכירת הדירות של היזם מכיוון שהתכנית אינה ציבורית. צוות העירייה ציין כי יהיו פתרונות דירות בהנחה עם עדיפות לבני מקום ודירור להשכרה בתכניות הממשלתיות שמקודמות בסביבה בקריית הצעירים ובהתחדשות יוספטל.
10.	האם המטרו עובר מתחת למבנים?	קווי המטרו אינו עובר בתוך תחום התכנית ואינו משפיע עליה.
11.	במצגת שהועברה היו 3 חלופות, מדוע מוצגת רק אחת?	החלופה הנוכחית היא זו שנבחרה בדיון העירוני בתכנית בועדה המקומית.
12.	מה הכוונה בניין ציבורי?	בניין בבעלות העירייה אשר יכול להכיל שימושים לטובת הציבור כדוגמת: גני ילדים, מעונות יום, מועדון נוער, קופ"ח, מתנ"ס וכד' שישרתו את תושבי המתחם והסביבה הקרובה.
13.	מה יהיה גודל הדירות והאם יהיו מחסנים?	בהתאם להסכמים מול היזם.
14.	מהיכן תהיה הכניסה לחניון? מדוע לא מרחוב לוי אשכול?	הכניסה תהיה בחלק הדרומי של רחוב הגפן, לא ניתן לייצר כניסה לחניון מרחוב לוי אשכול מכיוון שהוא עתיד להשתנות בתכנית יוספטל והוא לא יעבור בסמוך למבנים החדשים.
15.	ההסכם מול היזם היה לתמ"א 38, האם יש צורך בהחתמה חדשה?	נחתמו נספחי הרחבה מול היזם שמאפשרים פינוי-בינוי. המינהלת מציעה לקבוע מפגש עם עורך הדין של הדיירים לבחון את הסכמי הרחבה והתכולה שלהם.
16.	מה גובה הבינוי בתכנית של יוספטל בסמוך למבנים החדשים?	בשלב זה גובה הבינוי המוצע נע בין 6-24 קומות.
17.	האם הבינוי יבנה כמתחם אחד עם תכנית יוספטל?	כל מתחם יקודם בנפרד, יתכן וע"פ לוח הזמנים של היזמים, יוחלט על ידם לבנות בו זמנית.
18.	מהיכן תהיה הכניסה לחניון של הבינוי בתכנית יוספטל?	ככל הנראה מרחוב לוי אשכול.
19.	מדוע צריך מבנה ציבורי כזה גדול? איזה שימושים יהיו במבנה?	ישנה תוספת של יחידות דיור בכל האזור והקרקעות הציבוריות בכל העיר מצטמצמות, לכן יש צורך בייעול שטח הקרקע ועירוב של כמה שימושים ציבוריים באותו מבנה. קביעת השימושים הסופיים תהיה בהמשך לפי הצורך של השכונה והסביבה הקרובה.