

תכנית מתאר מקומית: 405-1207463

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20230009 בתאריך: 14/06/2023

שם: התחדשות מתחם הגפן 1-4, כפר סבא
נושא: דיון לצורך הפקדה
שטח התוכנית: 6,906.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

לתכנית	יחס
405-0675363	החלפה
405-0809699	החלפה
1/1/כס	החלפה
כס/1/1/ב	החלפה
כס/1/1/גג	החלפה
כס/1/1/גג/א	החלפה
כס/1/1/גז	החלפה
כס/1/1/גל	החלפה
כס/1/1/מ	החלפה
1/15/כס	החלפה
188/כס	החלפה
כס/מק/1/1/גג/ג	החלפה
כס/מק/1/15/כו	החלפה
35/תמא	כפיפות

גבולות

רחוב הגפן 1-4

בעלי עניין:

♦ מתכנן:

טובי כהן

♦ מודד:

עבד אלמונעם גיוסי

♦ מגיש:

א.ש. 38 יזמות ובנייה בע"מ

♦ עורך ראשי:

אליהו אברהם דרמן

אזורים

כפר סבא

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 7602 חלקות: 178, 181, 182
 גוש: 7602 חלקות: 193, 198,

חלקי חלקות:

גוש: 7602 ח"ח 61, 183, 195
 גוש: 7602 ח"ח 197,

מטרת הדיון:

דיון חוזר להמלצה להפקדה בוועדה המחוזית של תכנית פינוי בינוי למתחם הגפן 1-4.

מטרת התכנית:

קביעת מתחם התחדשות עירונית, הכולל הריסת מבנים קיימים והקמת של מבני מגורים המשלבים מסחר בקומת הקרקע ומבנה ציבור.

א. רקע:

תכנית מספר 405-1207463 הינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. מתחם הגפן, ממוקם במזרח העיר כפר סבא (במתחם 3 לפי תכנית המתאר המופקדת כס/2035), בין הרחובות הגפן, האילנות, השקמה ולוי אשכול. גרסת הוראות מספר 11, גרסת תשריט 12.

התכנית חלה על חלקות: 198, 193, 183, 182, 181, 178 בגוש 7602, ועל חלקי חלקה 197 בגוש 7602. אשר נמצאים ביעודים: אזור מגורים ג', מגורים ג מבאת, דרך חדשה או הרחבת דרך. מתוקף תכניות:

כס/15/1 (בתוקף מיום ה-08/05/1983, י.פ. 2918).

מדרום למתחם ממוקם 'בית האבן' המוגדר מבנה לשימור בתכנית השימור המופקדת (405-1043900) של עיריית כפר סבא, ומשמש כיום כמבנה קהילתי וחדר כושר.
בתחום התכנית קיימים 4 מבני מגורים, אשר היתרי הבנייה להם ניתנו בשנת 1972, סה"כ 64 יח"ד.
בבחינת טיפוס מבנים במתחם:
4 מבנים המכילים טיפוס בנייה מסוג H, בעלי כניסה אחת, בני 4 יח"ד בקומה.
5 קומות (קרקע+4 קומות).

מבחינה תחבורתית המתחם ממוקם סמוך ממערב לציר לוי אשכול, ממזרחית במרחק 620 מ' הליכה מתחנת מטרו המוצעת 'כפר סבא מזרח', לפי תת"ל/101/ב' (מופקדת).

המתחם ממוקם סמוך ומצפון לכביש 55 המהווה עורק תנועה בין עירוני המחבר את כפר סבא לכיוון כביש 6 ממזרח. במסגרת תכנית התחדשות עירונית למתחם יוספלט 'תמל/2040' תוגדר דרך חדשה המחברת בין כביש 55 לכיוון צפונה לדרך לוי אשכול והשקמה. קישור זה יאפשר נגישות מיטבית ממתחם הגפן לכניסה ויציאה צפון-מזרחית לכפר סבא.

למתחם היום כניסות לכלי רכב מרחוב הגפן מצפון ודרום, המתחבר לדרך לוי אשכול לאחר מעגל התנועה הקיים ממזרח. בבחינת גישות להולכי הרגל החוצות את המתחם קיימת גישה מרחוב האילנות לכיוון מזרח-מערב ומרחוב הגפן לכיוון צפון-דרום.
בתחום הקו הכחול, בדגש על גבולות עם המרחב הציבורי קיימים עצי מופת בוגרים.

תכנית מתאר

לפי תכנית המתאר העירונית כס/2035 (405-0412890) המופקדת, מתחם הגפן נכלל במתחם 3 – מזרח העיר. בנספח עיצוב המבנה העירוני מתחם התפוז מסומן בסימבול 'מוקד שער'. במוקד התחדשות עירונית תכנית המתאר המופקדת מגדירה בנייה לגובה של עד 24 קומות (קרקע+22 קומות+גג).

תמ"א 70

על-פי תמ"א 70 המתחם ממוקם ממזרח ומחוץ לטבעת השנייה של תחנת המטרו "כפר סבא מזרח", במרחק של כ-620 מ' הליכה מהתחנה.

התכנית המוצעת מבקשת להגדיר תוספת של שטחי מגורים, מסחר ומבני ציבור, בבינוי בעל תמהיל גבהים מגוון ביחס לאופי הרחובות הגובלים. בתחום התכנית מוגדרת תשתית ירוקה של רשת שבילי הולכי רגל, גנים וכיכר עירונית החוצים את המתחם ובדפנותיהם עצי מופת בוגרים המיועדים לשימור.

ב. מצב קיים:

מתחם הגפן ממוקם במזרח העיר, וגבולותיו הינם:

- מצפון – מגרש מגורים ברחוב הגפן (גוש 7602 חלקה 177).
- מדרום – 'בית האבן' – מבנה ציבורי לשימור בשימוש קהילתי (גוש 7602 חלקה 184) ורחוב השקמה.
- ממזרח – רחוב לוי אשכול.
- ממערב – רחוב הגפן (בפאה הצפון-מערבית) ובנייה רוויה ותיקה רחוב התאנה (בפאה הדרום-מערבית).

א. מצב סטטוטורי מאושר:

- שטח תחום התכנית הינו כ-6.9 דונם.
- מספר יחידות דיור קיים: 64 יח"ד.
- מספר מבנים קיים: 4 (מטיפוס בינוי מסוג H).
- צפיפות ברוטו: 9.27 יח"ד לדונם.
- צפיפות נטו: 15.60 יח"ד לדונם.
- סך שטחי בנייה מאושרים בהיתרים: 5,026.76 מ"ר.
- סך שטח ממוצע קיים ליח"ד: 72.8 מ"ר.

כתובת	חלקה	סך יח"ד קיימות	סך קומות	סך שטחים מאושרים בהיתר
הגפן 1	183	16	5 (קרקע+4 קומות)	1,256.69
הגפן 2	182	16	5 (קרקע+4 קומות)	1,256.69
הגפן 3	181	16	4 (קרקע+3 קומות)	1,256.69
הגפן 4	178	16	5 (קרקע+4 קומות)	1,256.69
סה"כ		64 יח"ד		5,026.76

ייעודי הקרקע - מצב מאושר

ייעוד	סך שטח (דונם)
מגורים ג'	4.06
דרך מוצעת	2.84
סה"כ	6.9

תכניות מאושרות תקפות בתחום התכנית:

כס/15/1 (בתוקף מיום ה-08/05/1983, י.פ. 2918) – תכנית מפורטת לשכונת קפלן, גבעת אשכול ויוספטל, המגדירה אזורי מגורים ובינוי, חזית מסחרית, שטחים למבני ציבור הרחבת דרכים והגדרת חניות.

כס/5/15/1/5 - 405-0809699 (בתוקף מיום ה-11/11/2022, י.פ. 9210) – תכנית מפורטת לשינוי הוראות בינוי (תכנית ועיצוב) ותוספת זכויות עיקריות ותוספת דירות לקומת הגג במגרש ביעוד מגורים בבניה רוויה.

ב. הליכי תכנון סטטוטוריים

1. ב-14/12/2022 הוצגה תכנית מתחם הגפן 1-4 בדיון עקרוני בועדת המשנה המקומית. הוועדה החליטה לשוב ולדון בדיון עקרוני נוסף עם פיתוח התכנית.
2. ב-15/03/2023 נערך דיון עקרוני נוסף בוועדת המשנה המקומית, בה נבחרה חלופת תכנון והוחלט על המשך קידום מסמכי התכנית לקראת דיון המלצה להפקדה.
3. ב-21/05/2023 נערך כנס שיתוף ציבור רחב אודות תכנית מתחם הגפן 1-4 לדיירי המתחם ולגובלים.

ג. מצב מוצע:

- מוצע תכנון של 3 מבנים ;
- בצפון המתחם, לפינת הרחובות הגפן והאילנות מבנה גבוה, בן 10 קומות (קרקע+8+גג) המכיל 44 יח"ד, ובקומת הקרקע שטחי מסחר.
- במרכז המתחם בדופן הדרומית של רחוב האילנות : ממזרח מבנה רב קומות בן 20 קומות (קרקע+18+גג) המכיל 76 יח"ד, ובקומת הקרקע שטחי מסחר.
- בדרום המתחם, ממערב לרחוב השקמה, מבנה רב קומות, בגובה 24 קומות (קרקע+22+גג), המכיל 108 יח"ד. סמוך ומצפון למבנה הדרומי, ממוקם מבנה ציבור מבונה, בשטח של 260 מ"ר ולצידו חצרות לטובת מבני הציבור. בנוסף ממזרח מוצע שטח ציבורי פתוח הפונה לכיוון השטח הציבורי הפתוח הגובל של תמל/2040 אשר יחד מייצרים בראייה כוללת שטח פתוח נרחב ורגולרי.

נתונים כמותיים בתכנון המוצע:

- סך 224 יחידות דיור
- גודל יח"ד ממוצע – 117 מ"ר פלדלת.
- 2,500 מ"ר שטח מבני ציבור.
- 900 מ"ר מסחר בקומת הקרקע

1. תוספת יחידות דיור ושדרוג המרחב הציבורי לרווחת איכות חיי התושבים.
2. יצירת מרחב בר קיימא המכיל צמחייה מקומית, שימור עצים בוגרים קיימים בתחום התכנית.
3. שמירה על בנייה מרקמית בצמוד לשכונה מחד, ובנייה לגובה בחזית הפונה לכיוון שכונת יוספטל המתחדשת מאידך.
4. יצירת מוקד ציבורי בחלקו הדרומי של תחום התכנון ע"י מיקום מבנה ציבור ורצועה ירוקה בחיבור בין מבנה "בית האבן" המוגדר כמבנה לשימור בתכנית השימור העירונית המשמש למועדון נוער.
5. מיקום רצועה ירוקה במזרח המתחם המשמש כחיץ בין המתחם ליתר השכונה.
6. יצירת חזית מסחרית לכיוון רחוב האילנות.

שטחי מצב מוצע לעומת מאושר

שטח מוצע (דונם)	שטח מאושר (דונם)	ייעוד
1.73	2.84	דרך
0.13	0	שטח ציבורי פתוח
0.97	0	שטח למבני ציבור
4.05	4.06	מגורים
6.90	6.90	סה"כ

התייחסות הצוות המקצועי:

הוראות התכנית

1. בסעיף 4.1.2 הוראות בינוי ו/או פיתוח יש להוסיף ס"ק 1.3 לא יתאפשר להקים דירות גן בקומת הקרקע של המבנים.
2. בסעיף 3 חניה יש להוסיף לס"ק 3.1 דרך ובתת הקרקע של תא השטח 702.
3. בסעיף 6.1 הוראות בינוי יש להוסיף ס"ק 4.4 - 'מיקום פתחי יציאת אוויר מחניונים בעדיפות לפירים שיתנשאו מעל מפלס הגג האחרון, לפי דרישות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ותקן בנייה ירוקה".
4. בסעיף 6.2 הוראות פיתוח, להוסיף בס"ק 2 עומק בית גידול לנטיעות אפקטיביות הינו 1.5 מ' לכל הפחות. יש להוסיף ס"ק 4 - לפחות 50% מהגג יתוכנן כגג ירוק, אפשרי ע"י גינון או גג כחול לניהול מי נגר או PV.
5. יש להוסיף בהוראות - פרק 6.9 תשתיות: נדרש לערוך עם מנהל אגף תשתיות ועם תאגיד המים תיאום תכנוני בשלב נספח העיצוב לתשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת. בדגש על יחס והגנה על עצים בוגרים ושמירת רדיוס מרחק להגנה על עצים בוגרים. יש לכלול מיקום של חדרי התשתיות השונים כולל פילרים. תשתית חשמל: כל חדרי ההשנאה והתט"זים יהיו עבור המגרשים הסחירים - בתת הקרקע של המגרשים הסחירים בלבד, לרבות הטמנת קווי החשמל בהיקף התכנית וסביבתה. השנאים יהיו בחדרי התט"זים התת קרקעיים הסחירים. לא תותר הקמת חדרי השנאה ותט"זים בשצ"פים. תותר הקמת חדרי תט"זים במגרשי הציבור אך ורק עבור שימושים ציבוריים.
- חדרי תקשורת ומיתוג - חדרי תקשורת לטובת חברות התקשורת השונות יהיו בתת הקרקע של המגרשים הסחירים, וכל חדר לפי דרישת יועץ התקשורת בשטח 15 מ"ר לפחות.
- בחניונים תוקם תשתית להטענת הרכבים החשמליים לכלל הרכבים.
6. יש להוסיף בהוראות פרק 8 בנייה ירוקה- בהתאם להתייחסות פרק הנספח הסביבתי המצורף מטה. בפרק זה יש להוסיף את ההנחיה: כלל המבנים יכינו תשתיות לקליטת מערכות PV. יש לעדכן בסעיף זה את נוסח מדיניות הוועדה המקומית המאושרת לנושא בנייה ירוקה מספר ישיבה 20220005, 23/03/2022.
7. יש לתאם תכנון מול נת"ע ומול אגף המטרו במנהל התכנון מאחר ותחום התכנון נכלל בחלקו בתחום מגבלות הבנייה של תוואי המטרו לפי תת"ל/101/ג, בדופן הדרומי של המתחם סמוך לרחוב השקמה.
8. חסרה בהוראות התכנית הנחייה לתמהיל דירות המכיל לכל הפחות 20% דירות קטנות לפי דרישת מנהל התכנון.
9. בבחינת זכויות הבנייה למגורים המוצעות, גודל דירה ממוצע לא יעלה על 100 מ"ר. יש להציע תמהיל דירות מגוון הכולל דירות קטנות מאד, דירות קטנות, דירות בינוניות ודירות גדולות.

תשריט מצב מוצע

1. חסר סימון חזית מסחרית בתאי השטח 101, 102.
2. בתא שטח 901 קו הבניין הקדמי לרחוב האילנות אינו ברור בתשריט – יש להגדיר ולתקן.

נספח הבינוי

1. תכנית בינוי ותכנית תנועה לא תואמות, לא בקווי בניין ולא בחניות לאורך הרחוב – נדרש לתקן ולוודא התאמה.
2. בתא שטח 101 בתכנית התנועה נראה קו בניין 5 מ' מחזית המבנה, בעוד בתשריט ובבינוי מוגדר קו בניין 0 לחזית רחוב האילנות. על מנת לאפשר את שימור שדרת עצי הפיקוס בהתאם להנחיית אגרונום העירייה יש לסגת בקו בניין קדמי ולהגדיר בית גידול נדרש לשדרת עצי הפיקוס.
3. תכנון קומת הקרקע ופיתוח: חללים טכניים וחדרי אשפה לא יופנו לכיוון הרחובות הראשיים השקמה, האילנות והגפן. יש להציג דרך לרכבי כיבוי, ורחבה תפעולית פנימית במתחם לצרכי פינוי אשפה ופריקה וטעינה.
4. יש להציג פתרונות פינוי אשפה מתקדמים במתחם מול אגף חזות העיר ואל מול עלות תחזוקת המתחם בעתיד ע"י התושבים.
5. יש להציג בתכנון זיקת הנאה וקישוריות בין מבנה הציבור המתוכנן בדופן הדרומית אל תחום המבנה לשימור 'בית האבן' הגובל, פיתוח ושימור מקבץ העצים הבוגרים המשמעותי הקיים. כמו כן, במרכז הפרויקט יש להציג תכנון של שטח ציבורי פתוח איכותי לרווחת התושבים, הכולל גינת משחקים ציבורית.

נספח הנוף והפיתוח

1. יש להראות בתכנית קוטר עלוות העצים הקיימים ואת העצים הקיימים בסובב במיוחד בהמשך הרחובות. נדרש כי הדגש יהיה על שימור שדרת העצים לאורך רחוב האילנות ועל עצי צל בערכיות גבוהה בגבולות המגרש.
2. בבחינת עצים בוגרים ערכיים לשימור, קיימים בתחום המתחם מקבצי עצים ממין סיסם בערכיות גבוהה, ומקבצי פיקוס השדרות המהווים עצי מופת עם חופת צל משמעותית.
3. יש לסמן רחבות כיבוי אש.
4. תכנית בינוי ותכנית תנועה לא תואמות, לא בקווי בניין ולא בחניות לאורך הרחוב – נדרש לתקן ולוודא התאמה.
5. החניה התפעולית מתוכננת באזור עצים קיימים אשר לא משאירה מעבר מדרכה תקין עבור הולכי הרגל.
6. יש להראות סימוני עצים ב"תלתן" בכל התכניות; בינוי ופיתוח, תנועה ותשתיות ולהתייחס בתכנון לעצים הקיימים ולרווחב מעבר הולכי רגל.
7. יש להשלים חתכים נופיים מתואמים עם חתכי תנועה ועצים קיימים ברחוב כולל סימון עקרוני של התשתיות התת קרקעיות.
8. יש לבחון את קווי התשתיות הקיימות ביחס לנטיעות חדשות וקיימות. קו מים בצד הצפוני עובר על שולי המדרכה בקרבת הצומת עם לוי אשכול. בצד הדרומי – קו ביוב קיים במרכז המדרכה.
9. יש להראות עומק בית שתילה של 1.5 מטר מעל תקרת מרתף בהתאם למדיניות העירייה ולהנחיות ניהול נגר של תמ"א 1.
10. יש להטמיע בתכנית הבינוי והפיתוח את האלמנטים לניהול והשהיית נגר כולל תכנון שיפועים עקרוני כל 50 ס"מ להבנת ניהול "אגני ניקוז" וקו פרשת המים למניעת כניסת מים לחניון.
11. יש להראות בצורה ברורה אזורי מגווננים על קרקע ואזורי מגווננים מעל תקרת מרתף. בדוח ההידרולוגי מוצע הקמת ביופילטר. יש להציג בתכנון האם והיכן ניתן לשלבו בפרויקט.

נספח תנועה

1. בנספח התנועה המוגש אין עמידה בתקן חניה בבחינת סך מקומות החנייה הנדרשים לרכב פרטי (294) לעומת התכנון המוצע (286). יש להציג מענה למתן פתרונות חנייה למקומות החסרים.
2. אין התאמה בין תכנית התנועה לעומת תכנית נספח העצים לשימור בבחינת רמפה נוספת לכניסה לחניון ת"ת בתא שטח 101. יש לעדכן את המסמכים באופן מותאם.
3. חסר תרשים סביבה – יש להוסיף.
4. מבחינה גראפית הגיליון של נספח התנועה גזור- וחלקי – יש לתקן.

מס' דף: 6

5. התכנית מבטלת חניון עם כ-30 מקומות חניה, יחד עם זאת מגדילה כמות יחידות דיור. אין תוספת חניות בפרויקט אלא רק ביטול - יש להגדיל אחוז מקומות חנייה לאורחים או לדרוש חניון ציבורי - יש צורך בקומת מרתף 4.
6. יש להכניס כבאית לשטח פרטי.
7. כניסה לחניון (רמפה) לא ברורה על פי תכנית+ חסר חתך לאורך של רמפה, יש לתקן.
8. בתכנון מרתפים חסרות מידות החניות ועמודי קונסטרוקציה, יש להוסיף.

נספח מים וביוב

1. יש להגיש לאישור מפעל המים נספח סניטרי מלא ותוכניות פיתוח.
2. מיקום חיבורי המים יקבע לאחר הגשת תוכניות הפיתוח ואישורן.
3. קוטר החיבור ומדי המים יקבע רק לאחר הגשת נספח סניטרי מלא.

נספח ניקוז וניהול מי נגר

1. יאושר חיבור ניקוז אחד אשר יהיה בגרביטציה בצינור שקוטרו יגדל מעל "6 (צול).
 2. יש לתכנן את מאגרי ההשהיה בהתאם.
 3. יש להעלות על נספח אחד את כל התשתיות הרטובות (מים, ביוב וניקוז)
 4. כל עלויות חיבורי הניקוז יהיו על חשבון היזם.
- נדרש לאשר את נספח ניהול מי נגר והשהיה בהתאם לדרישות תמ"א 1 מול מנהל אגף תשתיות.

סקר עצים לשימור

1. הוצג סקר עצים הכולל 47 עצים בוגרים קיימים בתחום המתחם, הכולל 17 עצים לשימור, 28 לכריתה ו-2 עצים להעתקה. בהמשך לסיור עצים בוגרים שהתקיים במתחם בהשתתפות נציגי הרשות, הצוות המקצועי ממליץ לעדכן את סקר העצים באופן הבא:

2. לגבי עצים בסטטוס מוצע לכריתה:

א. עצים מס' 10, 122-125, 129-130 – מקבץ עצים ממין פיקוס השדרות בעלי ערכיות גבוהה ותרומה משמעותית לנוף וחופת הצל הקיימת, יש להציג שינוי בבינוי בחלופות תכנון, שינוי נפח מוצע והתרחקות המאפשרת את שימורם המיטבי.

ב. עצים מס' 11, 612, 615 – מקבץ עצים ממין סיסם הודי, ממוקמים בדופן הצפון-מזרחית של המתחם. מאחר והנספח הבינוי אינה מופיעה רמפת ירידה לחניון במיקום זה (בניגוד לרקע של נספח הפיתוח והעצים שיש לתקן), יש לאפשר תכנון המשמר מקבץ עצים אלו בעומק שתילה נדרש.

ג. עץ מס' 973 – ממין סיסם הודי, יש לשנות לסטטוס שימור.

ד. עץ מס' 1066 – ממין סיסם הודי, יש לשנות סטטוס לשימור.

ה. עצים מס' 585, 587 – ממין זית אירופי יש להעתיק.

בהמלצת הצוות המקצועי מבוקש שימור של 12 עצים נוספים בתחום התכנית, באופן שמגדיל את סך המוצע לשימור 29 עצים, לכריתה של 18 עצים ו-2 עצים להעתקה.

3. העצים הבאים אשר מופיעים בסטטוס שימור: עץ מס' 3 (אורן קנרי), עצים מס' 126-127 (פיקוס השדרות), עץ מס' 128 (סיסם הודי), עץ מס' 131 (פיקוס השדרה), עץ מס' 636 (סיסם הודי), עצים מס' 723, 781-783 (פיקוס השדרות), עץ מס' 1032 (אורן ירושלים) – ביחס לבינוי המוצע לא ברור כי ישנה היתכנות לשימורם. יש לסמן את רדיוס ההגנה הנדרש מהשורשים על גבי תכנית בינוי, פיתוח ומרתף ולפי ערכיות וממדי העץ לשמור על מרחקים מותאמים לטובת סיכויי שימורו.

4. אין התאמה בין מספור העצים בתשריט סקר העצים והטבלה לעומת מספור העצים על גבי תשריט התכנית. יש לתקן את מספור העצים בתשריט בהתאם לסקר.

1. הצללות:

נבדקה השפעת המבנים המוצעים על חשיפה לשמש של 16 מבנים בתחום חתום הצל של התכנית. מהדוח עולה כי ישנה חריגה מהקריטריונים עבור חלק מהמבנים, יש לציין כי מבנים אלו אינם מוגדרים כמבנים רגישים:

גגות –

מבנה 9 – הגפן 6 (מגורים): במשך החשיפה לקרינה על גבי גג המבנה קיימת הרעה של למעלה מ-20% ביחס למצב הקיים, אך משך החשיפה שלו לקרינה עומד בקריטריון 1.6 קוט"ש למ"ר.

חזיתות –

מבנה 7 – הגפן 4,5,7,9 (מגורים): קיימת הרעה ביחס למצב הקיים למעלה מ-20% אך משך החשיפה שלהם לקרינה עומד בקריטריון 0.81 קוט"ש למ"ר.

מבנה 8 – הגפן 8,10,12 (מגורים): קיימת הרעה ביחס למצב הקיים למעלה מ-20%, אך משך החשיפה שלהם לקרינה עומד בקריטריון 0.81 קוט"ש למ"ר.

מבנה 9 – הגפן 6 (מגורים): קיימת חריגה במהך החשיפה בחזית הדרום-מזרחית של המבנה. משך החשיפה לקרינה נמוך ביחס לקריטריון הנדרש 0.81 קוט"ש למ"ר וכן קיימת הרעה של למעלה מ-2% ביחס למצב הקיים.

2. שטחים ציבוריים:

מהבחינה עולה כי אין הרעה במצב השצ"פ צפון-מערבית לתכנית. עם זאת, על הגגות הירוקים/שצ"פ בתחום התכנית המוצעת קיימת פגיעה ואי-עמידה בקריטריון. השטח בחלקו הצמוד לבינוי המוצע מקבל 0.1 בעוד שהדרישה לחשיפה עומדת על 0.9 קוט"ש למ"ר. תכנון החזית החמישית הפעילה (הגג הירוק)/שב"צ ייקח בחשבון את אזורי החשיפה לשמש.

3. רוחות:

ממצאי בדיקת משטר הרוחות בסביבת התכנית מעלים כי עוצמות הרוח הצפויות עומדות בקריטריונים על פי דרישות התקן. יש להוסיף הוראה כי תנאי להיתר בניה יהא, ככל שיהיו שינויים בתכנית, עריכת דוח מעודכן לשילוב אלמנטים למיתון רוח במידת הצורך.

4. בנייה משמרת נגר עילי:

הוגש דוח הידרולוגי המציג את יעד נפח מי הנגר לטיפול בהתאמה לתמ"א 1. לפי הנחיות תמ"א 1, במגרשים מעל 5 דונם יש לטפל בלפחות 75% מנפח הנגר היממתי. עפ"י הדוח ההידרולוגי כמות הנגר הנוצר במגרש במצב המוצע הינו 103.7 מ"ק/10 דק', שהם 0.172 מ"ק/שנייה.

התכנית מציעה טיפול בנגר באמצעות חלוקת המתחם לתתי-אגנים, השהיית מי הנגר במאגרי השהייה תת-קרקעיים ו/או החדרת הנגר באמצעות קידוחי החדרה לתת הקרקע במידה וחתך הקרקע מאפשר. כמו כן, מוצע שימוש בגג כחול או ירוק – השהייה על גבי גגות ובביופילטר והחדרת נגר. יש לקבל את אישור מהנדסת העיר ומנהל אגף תשתית לפתרונות המוצעים.

יש לעדכן את הוראות התכנית בהתאם למסמך ניהול הנגר, ולהוסיף את ההוראות הבאות:

א. לעת בחירת אמצעי ניהול הנגר תהיה העדפה לשימוש באמצעים המשלבים שימור בתי גידול לעצים בקרקע טבעית.

ב. לא תותר הזרמה ממרזבי הבניינים על פני הקרקע. במסגרת היתרי הבניה יש לסמן את נתיב פינוי מי המרזבים תחת הריצוף.

1. מבנים להריסה:

בתחום התכנית קיימים מבנים וסככות המיועדים להריסה. לפיכך, כתנאי להיתר בניה תוגש חוות דעת סביבתית לשלב ההריסה, אשר תפרט בין השאר את שיטת ההריסה, תכלול סקר אסבסט ופירוט אודות אמצעים למניעת מפגעי רעש ורעידות, מניעת מטרדי אבק והנחיות כלליות לביצוע. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהא הגשת סקר אסבסט לבדיקה ואישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

2. עירוב שימושים:

במצב מוצע של התכנית מתוכננת הקמה של 3 מבנים בעלי עירוב שימושים רגישים של מגורים עם שימושי מסחר, ומבנה ציבורי נוסף.

תנאי להיתר בניה עבור מבנים הכוללים שימושי מסחר/תעסוקה יהא הגשת נספח סביבתי לבדיקה ואישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה, בהתאם להנחיותיה. בנספח הסביבתי יפורטו סוגי המסחר המותרים ואופי פעילותם, ובכלל זה הנחיות לגבי אשפה, אוורור, אחסון, אקוסטיקה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים.

המלצת היחידה האזורית לאיכות הסביבה הינה לבחון חלופות בינוי לשימור מירבי של עצים ערכיים, בכפוף לחו"ד של אגרונום העירייה ואישור פקיד היערות.

4. חניונים תת קרקעיים :

לאור מיקום התכנית בעלת החזיתות לדרכים ראשיות (לוי אשכול, השקמה, האילנות והגפן), מומלץ לבחון העברת אוויר מזוהם מהחניון לגג המבנה, בנוסף לפירי האוורור של קומות המסחר.

5. הערות להטמעה בהוראות התכנית בהתאם בפרק הנחיות סביבתיות :

- א. בניה ירוקה - כל היתרי הבניה בתחום התכנית יינתנו בכפוף לעמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ובהתאם למדיניות הוועדה לתכנון ולבניה. תנאים להיתר יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה.
- ב. הריסת מבנים – תנאי להיתר בניה יהא הגשת דוח היבטים סביבתיים להריסת מבנה ולנקיטת אמצעים לצמצום מטרדי איכות אוויר ורעש.
- ג. אסבסט – תנאי להיתר בניה הגשת סקר אסבסט לבדיקה ואישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- ד. חניונים תת קרקעיים – פליטת אוויר מזוהם מהחניונים תמוקם באופן של יגרום מטרד סביבתי ליחידות הדיור ולהולכי הרגל. בכל מקרה לא תותר פליטת אוויר מזוהם לחזיתות המבנה הפונות לרחובות לוי אשכול, השקמה, האילנות והגפן.
- ה. רעש תחבורה – תנאי להיתר הגשת חוות דעת האקוסטית הבוחנת את השפעת הרעש מדרכים על התכנית על מבני המגורים ותכלול הנחיות להנחתת מפלסי הרעש.

ו. ניהול נגר –

לעת בחירת אמצעי ניהול הנגר תהיה העדפה לשימוש באמצעים המשלבים שימור בתי גידול לעצים בקרקע טבעית.

לא תותר הזרמה ממרזבי הבניינים על פני הקרקע. במסגרת היתר הבניה יש לסמן את נתיב פינוי מי המרזבים תחת הריצוף.

הוראות נוספות בהתאם למסקנות חוות דעת הידרולוגית שתאושר ע"י עיריית כפר סבא.

ז. עירוב שימושים -

- תנאי להיתר בניה עבור מבנים הכוללים שימושי מסחר/תעסוקה יהא הגשת נספח סביבתי לבדיקה ואישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה, בהתאם להנחיותיה. בנספח הסביבתי יפורטו סוגי המסחר המותרים ואופי פעילותם, ובכלל זה הנחיות לגבי אשפה, אוורור, אחסון, אקוסטיקה וכן עמידה בכל ההנחיות לניעת מפגעים.
- תישמר הפרדה מוחלטת בין שימושי המסחר למגורים לרבות כניסות להולכי רגל, שטחי שירות, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה וכד'.
- סוגי פעילויות המסחר המותרות יוגבלו לכאלו שאינן מייצרות מטרדי רעש, ריח או זיהום אוויר.
- בכל מקרה לא יותרו השימושים המסחריים הבאים" אולמות וגני אירועים, דיסקוטק, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, ניקוי יבש, רחיצת מכוניות, ייצור קוסמטיקה וכל שימוש אחר שיש בו מטרד על פי שיקול דעתה של היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

• תכנון קומות מסחריות :

- 1) במבנה הכולל קומה מסחרית יתוכנן פיר לכל גובה הבניין, אשר יאפשר העברת אוויר מזוהם ממטבחים בקומת המסחר אל גג המבנה. מכירת מוצרי מזון הדורשים טיגון, אפיה או בישול במקום יתוכננו עם אמצעים הנדסיים סביבתיים, אשר ימנעו מטרדים כלפי המגורים והסביבה.
- 2) שפכים – מסעדות ובתי אוכל יותרו בהזרמת שפכים למערכת הביוב המשותפת לאחר טיפול בהפרדת שומנים כנדרש ולעמידה בתקנים הנדרשים.
- 3) רעש – התקנת מערכות או מתקנים העלולים לגרום לרעש, בהתאם לקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992. הרעש מסך כול מקורות הרעש לא יעלה על המותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

אשפה

טרם הוגש נספח לניהול פתרונות אשפה, יש להגיש נספח מפורט לאישור סגן מנהל מחלקת אשפה באגף חזות העיר כתנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית.

פרוגרמה

בדוח הפרוגרמה אשר הוכן ע"י חב' טובי כהן, לפי הנחות הפרוגרמה בהתאם לתוספת של 160 יח"ד, עם גודל משק בית מוערך 3.2, לכ- 512 נפשות באחוז שנתון של 2.0% - הצפי הינו של 10 תלמידים לשנתון. בהתאם לאלו, מוצעים בתחום התכנית לפי תדריך הקצאת מבני ציבור :

מעון יום בן 2 כיתות בשב"צ ייעודי, כיתת גן בשב"צ ייעודי כולל חצרות.

- א. הוגש תסקיר חברתי ראשוני שנערך על-ידי היועצת החברתית "טובי כהן". בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, יש להשלים לתסקיר המורחב: ראיונות עם נציגות הדיירים, עם גורמים עירוניים רלוונטיים, ועם עורכי דין הדיירים; 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 תכניות התחדשות עירונית כפ"ס.
- ד. יש לבחון עריכת מסמך רקע לתחזוקת המבנים והשלכתו על עלות התחזוקה של התושבים החוזרים.
- ה. יש להקים קרן לתחזוקת מבנים לטובת הדיירים החוזרים בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
- ו. בהתאם להמלצות התסקיר החברתי הראשוני ולהנחיות עיריית כפר סבא, יש לפתח תכנית יידוע שוטפת לדיירים, להנגיש את חומרי התכנון, להפחית חסמים וחששות, ולשתף את נציגות הדיירים ואת כלל בעלי הנכסים בתהליך.
- ז. יש לקיים הכשרות או לוודא שנציגות הדיירים לוקחת חלק בהכשרות לנציגויות דיירים הנערכות מעת לעת בכפר סבא.

הוחלט בדיון עקרוני בישיבת ועדת משנה 20220016 שנערכה ב-14/12/2022:
לשוב ולדון בדיון עקרוני לאחר הצגת חלופות עדכניות לתכנית בהתאם להערות הבאות:

1. יש לבחון את המרחקים בין הבניינים ובדגש על המרחקים מצמודי הקרקע ממערב.
2. שטחי מסחר יהיו רק במבנה A ויפנו לכיוון רחוב לוי אשכול, אין למקם מסחר לרחוב האילנות.
3. יש לבחון חלופה בה מבנה A הוא המבנה הגבוה. המבנה הגבוה לא יעלה על 20 קומות.
4. מבנה B לא יעלה על 6 קומות.
5. יש להציג בחינת היתכנות לבניית מבנה ציבור / אשכול גנים, במגרש המוצע בצירוף המגבלות של העצים לשימור.
6. יש להציג בחינה פרוגרמתית של הסיביבה הקרובה המבוססת גם על כלל יחידות הדיור שמתווספות באמצעות התחדשות בניינית למתחם. בחינה תעשה על פי התדריך להקצאות לצורכי ציבור גם לנושא השטחים הפתוחים וגם לנושא שטחי ציבור מבוני.
- יובהר כי אין באמור לקבוע כי התכנית צריכה לפצות על כלל שטחי הציבור של ההתחדשות בסביבה.
7. גודל דירה ממוצע לא יעלה על 100 מ"ר, יש להציע חלופות לתמהיל יחידות הדיור במתחם בין דירות קטנות מאד/ דירות קטנות/ בינוניות וגדולות.
8. יש לבחון את הכללת המקלט העירוני בתחום הקו הכחול.

הוחלט בדיון עקרוני בישיבת ועדת משנה 20230005 שנערכה ב-15/03/2023:

1. לבחור ולאמץ עקרונות חלופה ג כולל סימון זיקות הנאה וקישוריות לכיוון בית האבן מכיוון מערב, וזיקת הנאה לשצ"פ משולב עם התכנית הגובלת ממזרח. מסמכי התכנית יעובדו ויבחנו בהתאם לחלופה זו, יובאו לשיתוף ציבור ולאחריו למליאת הוועדה המקומית להמלצה להפקדה בועדה מחוזית.
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. נדרש להתייחס ולעדכן את התכנון בהתאם להמלצות שמאי הוועדה ביחס למספר יחידות הדיור המוצע.
4. הוועדה המקומית ממליצה להנמיך את המבנים המוצעים, לצד בדיקת המלצת הצוות המקצועי להקטנת גודל ממוצע של יחידת הדיור
5. להמליץ על הכרזת מתחם הגפן כמתחם פינוי בינוי ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
6. טרם גיבוש מסמכי התכנית יש לצאת לשיתוף ציבור ולכנס דיירים.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 20230008 שנערכה ב-31/05/2023:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

1. לעדכן ולתקן את התוכנית עפ"י המלצת הצוות המקצועי.
2. בבחינת זכויות הבנייה למגורים המוצעות, גודל דירה ממוצע לא יעלה על 100 מ"ר. יש להציע בתכנית נספח רקע לתמהיל דירות מגוון הכולל דירות קטנות מאד, דירות קטנות, דירות בינוניות ודירות גדולות.

3. יש להציג נספח מנחה לתכנית התארגנות ושלביות בינוי החניון והמבנים בתחום התכנית.
 4. תנאי להעברה לוועדה המחוזית הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית.
 5. תנאי להעברה לוועדה המחוזית אישור שמאי הוועדה נספח איחוד וחלוקה וטבלאות
 6. הגשת נספח תחזוקה לתכנית, בחינת הוספת זכויות מותנות בהוראות התכנית לטובת תחזוקה או אישור על הסדר להקמת קרן תחזוקה ל- 10 שנים לדיירים החוזרים
- תיאומים נדרשים להפקדה:**
- א. תיאום מול חברת נת"ע
 - ב. התייחסות משרד הבריאות
 - ג. תיאום מול תמ"ל 2040 לנושאי ניקוז וניהול נגר
 - ד. תיאום מול רשות העתיקות
7. תנאי להעברה למחוז אישור שמאי הוועדה המקומית לנספח שמאי, לטבלאות האיחוד וחלוקה ולתקן 21 אשר יראה בתחשיב את השקלול שנערך בתחשיב לפרויקט בשקמה 16.
 8. יש לבחון את הכללת המקלט העירוני בקו הכחול בהתאם להחלטת הוועדה בדיון העקרוני.

המלצת המהנדסת:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

1. לעדכן ולתקן את התוכנית עפ"י המלצת הצוות המקצועי, למעט התייחסות חו"ד האגרונום לעצים המיועדים לכריתה ולהגדרים להעתקה, מאחר ולא ניתן לממש את מלוא זכויות הבנייה במתחם ללא העתקת העצים.
 2. יש להציע תמהיל דירות מגוון, החל מדירות קטנות מאד ועד דירות גדולות.
 3. יש להציג נספח מנחה לתכנית התארגנות ושלביות בינוי החניון והמבנים בתחום התכנית.
 4. תנאי להעברה לוועדה המחוזית הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית.
 5. תנאי להעברה לוועדה המחוזית אישור שמאי הוועדה על נספח איחוד וחלוקה וטבלאות.
 6. הגשת נספח תחזוקה תכנית, הגדרת זכויות מותנות בהוראות התכנית לטובת תחזוקה או אישור על הסדר להקמת קרן תחזוקה ל-10 שנים לדיירים החוזרים.
- 7. תיאומים נדרשים להפקדה:**
- (א) תיאום מול חברת נת"ע.
 - (ב) התייחסות משרד הבריאות.
 - (ג) תיאום מול תמל/2040 לנושאי ניקוז וניהול נגר.
 - (ד) תיאום מול רשות העתיקות.

ה ח ל ט ו ת:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

1. לעדכן ולתקן את התוכנית עפ"י המלצת הצוות המקצועי, למעט התייחסות חו"ד האגרונום לעצים המיועדים לכריתה ולהגדרים להעתקה, מאחר ולא ניתן לממש את מלוא זכויות הבנייה במתחם ללא העתקת העצים.
 - בנוסף להעתקת העצים מרחוב האילנות למיקום שיתואם מול אגרונום העירייה ואגף חזות העיר, היזם ינטע עצים חדשים ברחוב האילנות החדש בקוטר 8 עם תשתית שתילה מתאימה למדיניות הוועדה.
 2. התכנית תציע גודל יחידות הדיור הממוצע יוותר על פי המלצת היזם 117 מ"ר. תמהיל הדירות יהיה מגוון, החל מדירות קטנות מאד ועד דירות גדולות, תתואם פגישה עם לשכת התכנון המחוזית בו תוצג התכנית על רקע תמהיל יחידות הדיור של כלל המתחם המתחדש באשכול כדי לתאם את תמהיל היחידות הפרטני לפרויקט זה.
 3. יש להציג נספח מנחה לתכנית התארגנות ושלביות בינוי החניון והמבנים בתחום התכנית.
 4. תנאי להעברה לוועדה המחוזית הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית.
 5. תנאי להעברה לוועדה המחוזית אישור שמאי הוועדה על נספח איחוד וחלוקה וטבלאות, אך ללא הגשת תקן 21 אשר יראה בתחשיב את השקלול שנערך בתחשיב לפרויקט בשקמה 16 כפי שנקבע בהחלטה מיום 31.05.23.
 6. הגשת נספח תחזוקה תכנית, הגדרת זכויות מותנות בהוראות התכנית לטובת תחזוקה או אישור על הסדר להקמת קרן תחזוקה ל-10 שנים לדיירים החוזרים.
- 7. תיאומים נדרשים להפקדה:**
- (א) תיאום מול חברת נת"ע.
 - (ב) התייחסות משרד הבריאות.
 - (ג) תיאום מול תמל/2040 לנושאי ניקוז וניהול נגר.

(ד) תיאום מול רשות העתיקות.
8. הגשת כתב שיפוי בהתאם להחלטת הוועדה מיום 31.05.23, לרבות חתימה על כתב התחייבות על ויתור תביעות
9. התיקונים להחלטת הוועדה בישיבה הזו היו לנושאי תמהיל, שמאות והעצים לשימור ברחוב האילנות. כל יתר החלטות הוועדה תקפות.

הצבעה: ברוב קולות

הצביעו:

4 בעד - ראש העיר, דני הרוש, יוסי סדבון, לירית שפיר שמש

1 נגד - פינחס כהנא