

תכנית מתאר מקומית: 405-1153733**2: סעיף**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20230008 בתאריך: 31/05/2023

שם: התחדשות עירונית - מתחם התפוז כפר סבא
נושא: דיון לצורך הפקדה
שטח התוכנית: 11,565.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס
 שינוי
 שינוי
לתכנית
 191/כס
 200/2/כס

בעלי עניין:

מתכנן:
 ולנטינה אנטוני

יערה ספיר

אבי מנדל

ברני גטניו

שראל וינקלר

ועדה מקומית לתכנון ולבנייה כפר סבא

קיקה ברא"ז

עורך ראשי:**אזורים**

רחוב העמק 17, כפר סבא

רחוב העמק 19, כפר סבא

רחוב התפוז 1, כפר סבא

רחוב התפוז 2, כפר סבא

רחוב התפוז 3, כפר סבא

רחוב התפוז 4, כפר סבא

רחוב התפוז 5, כפר סבא

רחוב התפוז 6, כפר סבא

רחוב התפוז 7, כפר סבא

רחוב התפוז 8, כפר סבא

רחוב התפוז 10, כפר סבא

רחוב התפוז 12, כפר סבא

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6437 חלקות: 110, 111, 113

גוש: 6437 חלקות: 114, 115, 116

גוש: 6437 חלקות: 118, 119, 123

גוש: 6437 חלקות: 124, 125, 135

גוש: 6437 חלקות: 156, 160,

חלקי חלקות:

גוש: 6437 ח"ח 112

מטרת הדיון:

דיון להמלצה להפקדה בוועדה המחוזית של תכנית פינוי בינוי למתחם התפוז.

מטרת התכנית:

הקמת מתחם מגורים מעורב שימושים במסגרת התחדשות עירונית במתווה של "פנוי-בינוי", הכולל שימושי תעסוקה, מסחר והקצאת שטחים לצרכי ציבור.

א. רקע:

תכנית מספר 405-1153733 הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

מתחם התפוז, ממוקם בלב העיר כפר סבא (במתחם 1א' לפי תכנית המתאר המופקדת כס/2035),

בין הרחובות ויצמן, העמק, הארזים ותל חי.

גרסת הוראות מספר 11, גרסת תשריט 11.

התכנית חלה על חלקות: 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 135, 156, 160 בגוש 6437.

מס' דף: 2

החלקות נמצאות בייעודים: אזור מגורים ג', אזור מגורים ג' מבא"ת, שטח לבניין ציבורי, שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה או הרחבת דרך.

מתוקף תכניות:

כס/191 (בתוקף מיום ה-05/11/1970, י.פ. 91670), כס/2/200 (בתוקף מיום ה-21/10/1982, י.פ. 2858)
כס/1/1 (בתוקף מיום ה-18/06/1970, י.פ. 1636).
405-0341438 (בתוקף מיום ה-14/07/2016, י.פ. 7302).

בתחום התכנית קיימים 12 מבני מגורים, אשר היתרי הבנייה להם ניתנו בשנת 1970, סה"כ 161 יח"ד.
בבחינת טיפוס מבנים במתחם:

6 מבנים המכילים 2 טיפוסים מסוג H צמודים בכל חלקה, בעלי 2 כניסות.
גובה המבנים הינו בין 4-5 קומות (קרקע+4 קומות, או קרקע+5 קומות).
בחלקות 110,111,112,114,115 קיימות 8 יח"ד בקומה.
בחלקה 113 קיים מבן בעל 6 יח"ד בקומה.

מבחינה תחבורתית המתחם ממוקם צמוד לתחנת מטרו העתידית 'כפר סבא מרכז', לפי תת"ל/101/ג' (מופקדת).
המתחם ממוקם סמוך וממזרח לציר תל חי, המחבר בין דרך בן יהודה מצפון אל ציר ויצמן, וכן לכביש 531 הבין-עירוני מדרום לעיר.

למתחם היום כניסות לכלי רכב מרחוב העמק ממזרח ומרחוב תל חי במערב וכן גישות להולכי הרגל החוצות את המתחם.
בתחום הקו החול שטחים ציבוריים פתוחים בתצורת שבילים וגינות המהווים חלק מהרשת הירוקה. בתחומים אלו קיימים עצי מופת בוגרים.

תכנית מתאר

לפי תכנית המתאר העירונית כס/2035 (405-0412890) המופקדת, מתחם התפוז נכלל במתחם 1 א' – לב העיר. בנספח עיצוב המבנה העירוני מתחם התפוז מסומן בסימבול 'מוקד התחדשות עירונית/בניה לגובה'. 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 נמצאת חזית המתחם בתחום המוגדר ליבה של תחנת המטרו "כפר סבא מרכז", והיתר בטבעת הראשונה.
לפי הוראות תמ"א 70 המופקדת, תחנה זו נמצאת באזור מרחב עירוני מוטה מטרו, ברחק מינימלי 4.5 (דרגה A) – כאשר בטבעת הראשונה לפחות מ-20% משטחי הבנייה יוקצו לתעסוקה ושימושים אחרים ולפחות 20% משטחי הבנייה יוקצו למגורים.

התכנית מבקשת להגדיר שדרה ציבורית ירוקה חדשה, המקשרת בין תחנת המטרו העתידית הסמוכה על ציר ויצמן מצפון עד לרח' הארזים בדרום המתחם ולעורף השכונה. התווית ציר זה מתחברת לרשת הירוקה העירונית הכוללת מערך רציף של שבילים, שדרות וגנים ציבוריים בפנים הבלוקים, לאורכם ממוקמים מגרשי מבני ציבור. התכנית מציעה תוספת של שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בבינוי בעל תמהיל גבהים מגוון ביחס לאופי הרחובות הגובלים.

ב. מצב קיים:

מתחם התפוז ממוקם בלב העיר, וגבולותיו הינם:

- מצפון – רחוב ויצמן.
- מדרום – רחוב הארזים.
- ממזרח – רחוב העמק.
- ממערב – רח' תל חי.

א. מצב סטטוטורי מאושר:

שטח תחום התכנית הינו כ-11.6 דונם.
מספר יחידות דיר קיים: 161 יח"ד.
מספר מבנים קיים: 12 (בתצורת 6 מבנים עם 2 כניסות לכל אחד).
צפיפות ברוטו: 13.7 יח"ד לדונם.
צפיפות נטו: 20.25 יח"ד לדונם.

סך שטחים מאושרים בהיתרים: 12,928.48 מ"ר.
 סך שטח ממוצע קיים ליח"ד: 72 מ"ר.
 סך יחידות מסחריות קיים: 6, בשטח ממוצע של 52 מ"ר.
 סך מבני ציבור קיימים: 2 גני ילדים בשטח כולל של 232 מ"ר.

מצב קיים לפי היתרים מאושרים משנת 1970 –

כתובת	חלקה	סך יח"ד קיימות	סך קומות	סך שטחים מאושרים בהיתר
התפוז 1,3	110	28	5 (קרקע+4 קומות)	2,283.11
התפוז 2,4	115	28	5 (קרקע+4 קומות)	2,130.52
התפוז 5,7	111	28	4 (קרקע+3 קומות)	2,200.21
התפוז 6,8	114	28	5 (קרקע+4 קומות)	2,202.59
התפוז 10,12	113	22	5 (קרקע+4 קומות)	1,848.43
התפוז 17,19	112	27	5 (קרקע+4 קומות)	2,263.62
סה"כ		161 יח"ד		12,928.48

ייעודי הקרקע - מצב מאושר

ייעוד	סך שטח (דונם)
מגורים ג'	6.76
שטח למבני ציבור	1.3
שטח ציבורי פתוח	3.09
דרך מוצעת	0.377
סה"כ	11.6

תכניות מאושרות תקפות בתחום התכנית:
 כס/191 (בתוקף מיום ה-05/11/1970, י.פ. 91670) – תכנית מפורטת המגדירה אזורי מגורים ובינוי (בגובה 4 או 5 קומות), חזית מסחרית, הרחבת דרכים והגדרת חניות.
 כס/2/200 (בתוקף מיום ה-21/10/1982, י.פ. 2858) – תכנית מפורטת לקביעת בינוי והוראות בינוי, בדופן הדרומית של המתחם (הכוללת את חלקות 135,156,160 בדרום המתחם).
 405-0341438 (בתוקף מיום ה-14/07/2016, י.פ. 7302) – תכנית להסדרת גבולות המגרש בהתאם למבנה הקיים ולצורך חיזוק המבנה עפ"י תמ"א 38.
 כס/1/1ג (בתוקף מיום ה-18/06/1970, י.פ. 1636) – תכנית מתאר כבישים כלל עירונית המגדירה רוחבי דרכים וקווי בניין.

ב. הליכי תכנון סטטוטוריים

1. בספטמבר 2018 קודמה תכנית מספר 405-0603993 'התפוז 6-8' של איחוד וחלוקה להסדרת מיקום המבנים המיועדים לחיזוק ועיבוי לפי תמ"א 38. בדיון חוזר בועדת המשנה מה-13/05/2019 הוחלט לדחות את התכנית ולא להפקידה, "מהנימוק שהעירייה רואה במתחם התפוז מתחם לפינוי בינוי ולכן התכנית ו/או הבקשה להיתר לבניינים על חלק מהמתחם, מסכלת אפשרות להתחדשות עירונית מיטבית בכל המתחם" (החלטת ועדת המשנה מס' 20190004). על החלטה זו הוגש באותה עת ערר. בדצמבר 2019 ועדת הערר החליטה לתמוך בעמדת הוועדה המקומית לקדם תכנית פינוי-בינוי כוללת להתחדשות מתחם התפוז.
 2. בשל החלטה לעיל, הגישה הוועדה המקומית בקשה לועדה המחוזית להכריז על סעיפים 77-78 לחוק התו"ב על הכנת תכנית פינוי בינוי למתחם התפוז (תכנית מס' 405-0789073, כס/2/191). התכנית נדונה בועדה המקומית ביום 29/07/2019 הבקשה נדונה בועדה המחוזית.
 ביום 11.11.19 הוחלט לפרסם ולקבוע תנאים להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק, לפיו לא יינתנו היתרי בניה במתחם. תוקף התנאים ל 12 חודשים או עד להפקדת תכנית לפי המוקדם מביניהם. עוד קבעה הוועדה כי על הוועדה המקומית לעדכן את לשכת התכנון המחוזית תוך 6 חודשים על התקדמות הליכי התכנון.

מס' דף: 4:

3. ב-17/08/2020 בדיון עקרוני בוועדה המקומית החליטה הוועדה על קידום מתחם התפוז בתכנית התחדשות עירונית משותפת של מתחם התפוז שקודם ע"י חברת 'יגאל אלון' עם מתחם התחנה המרכזית בבעלות חב' 'נצבא' הממוקם צפונית למתחם התפוז מעבר לציר ויצמן. הוחלט לקדם הליך שיתוף ציבור.
4. ב-08/12/2020 התקיים כנס שיתוף ציבור רחב לקידום תכנית מתחם התפוז והתחנה המרכזית.
5. ב-28/01/2021 אישרה הוועדה המחוזית את הארכתו של הפרסום לפי סעיף 77-78 לשנה נוספת בהתאם להתקדמות בהליכי התכנון.
6. ביולי 2022 הופסק שיתוף הפעולה בין היזמים לתושבים בתכנית המורחבת התפוז-תחנה מרכזית. חב' יגאל אלון בשם התושבים קידמה מכרז יזמים חדש, בו בחרו התושבים את חברת 'אקרו נדל"ן' לקידום תכנית התחדשות עירונית הנפרדת מהתחנה המרכזית.
7. ב-09/11/2022 הוצגה תכנית מתחם התפוז במתכונת החדשה בדיון עקרוני למליאת הוועדה המקומית.
8. ב-02/01/2023 נערך כנס שיתוף ציבור רחב אודות תכנית מתחם התפוז לדיירי המתחם ולגובליו.
9. ב-15/03/2023 נערך דיון עקרוני נוסף בוועדת המשנה המקומית, בה הוחלט על אישור קידום מסמכי התכנית.

ג. מצב מוצע:

מוצע תכנון של 8 מבנים ;

- 2 מבנים רבי קומות בגובה 24 קומות (קרקע+ 22 קומות+גג) בדפנות המתחם החזיתיות על רחוב ויצמן.
- מבנה תעסוקה בן 7 קומות מעל קומת מסחר (קרקע+6 קומות) בכניסה החזיתית לשדרה הציבורית במרכז המתחם.
- מבנה רב קומות בגובה 18 קומות (קרקע+17 קומות) במרכז המתחם.
- 3 מבנים מרקמיים ; 2 בגובה 10 קומות (קרקע+9 קומות) ומבנה בין 9 קומות (קרקע+ 8 קומות) בעורף המתחם לכיוון רחוב הארזים מדרום, בדירוג גבהים ביחס למבנים קיימים גובלים.
- מבנה ציבור בן 5 קומות (קרקע+4 קומות) הממוקם בדופן המערבית של המתחם סמוך לרחוב תל חי.

נתונים כמותיים בתכנון המוצע :

- סך 480 יחידות דיור
- גודל יח"ד ממוצע – 95 מ"ר פלדלת.
- 30% יח"ד קטנות.
- 2,500 מ"ר שטח מבני ציבור.
- 1,000 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע.
- 4,000 מ"ר שטחי תעסוקה.

עקרונות התכנון :

1. תכנון במרחב הליבה של תחנת מטרו העתידית כפר סבא מרכז תואמות הנחיות תכנון תמ"א 70 במרחבי התחנות.
2. יצירת מרחב בר קיימא המכיל צמחייה מקומית, שימור עצים בוגרים במרחב, התייחסות להצללת מבנים נוחות אקלימית והליכה נוחה.
3. חיזוק קישוריות ועידוד הליכתיות, קשר ישיר בין מערכת התנועה הפנימית והחיצונית לבין הפרוגרמות במרחב.
4. מתן מענה איכותי במרחב הציבורי לפרוגרמות שונות המותאמות למגוון משתמשים: כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח פנימי, שדרה פורמאלית, שבילי הליכה נגישים.
5. השהיית מי הנגר בתחום התכנית, יצירת אזורי תכסית פנויה רציפים וגדולים ככל הניתן מסביב לעצים והפניית מי הנגר אליהם.

שטחי מצב מוצע לעומת מאושר

ייעוד	מצב מאושר (דונם)	מצב מוצע חלופה 1 (דונם)
מגורים	7.95	7.15
שב"צ	1.3	0
שצ"פ	1.9	3.2
דרך	2.2	2.9
סה"כ	13.3	13.3

צפיפות מוצעת:

ברוטו – 36.1 יח"ד לדונם.

נטו – כ-68.5 יח"ד לדונם.

התייחסות הצוות המקצועי:

הוראות התכנית

1. בסעיף 2.2 – ס"ק 9, יש לעדכן כי מגרשים ביעוד תלת ממדי עבור שצ"פ ומגורים בחלק מתת הקרקע הינו לתאי שטח 20, 24 (נכתב בטעות 20,21).
 2. בסעיף 4.1.2 – ס"ק באזורים בהם מתוכננת לבניין קולונדה בקו בנין 0, יש להוסיף כי נדרש לתאם בינוי ביחס לפיתוח תחום חזית המדרכה, ולוודא השארת רוחב מדרכה נדרש בהתאם לעקרונות תמ"א 70 כולל רצועת שתילה לנטיעות עצים נותני צל רציפות.
 3. בסעיף 4.2 – יש להוסיף כי שטחי תפעול ושטחים טכניים לטובת כלל השימושים במגרש יופנו רק לעורף המגרשים, יוצנעו ככל הניתן ולא יופנו אל חזיתות הרחובות הגובלים או שטחי השהייה המשותפים.
 4. בסעיף 6.1 – יש להוסיף סעיף י. 'מיקום פתחי יציאת אוויר מחניונים בעדיפות לפירים שיתנשאו מעל מפלס הגג האחרון, לפי דרישות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ותקן בנייה ירוקה".
- א. בסעיף 6.2 – הוראות עיצוב, פיתוח ובינוי, יש להוסיף כי לפחות 50% מהגג יתוכנן כגג ירוק, אפשרי ע"י גינן או גג כחול לניהול מי נגר או PV.

בס"ק ח' יש להוסיף "לרבות עמדות מחזור תואמות לשפת העיצוב במרחב הציבורי".

1. בסעיף 6.6 – יש להוסיף הוראות בנושא 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.
 - 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.
2. בסעיף 6.9 יש להוסיף בס"ק 6 – את החלקות התלת ממדיות 200,201,202 אשר בתת הקרקע של שלושת מתוכנן חניון תת קרקעי.
 3. בסעיף 6.14 עיצוב אדריכלי יש להוסיף בס"ק 2 גם התייחסות לאוורור מרתפים בעדיפות לפירים שיתנשאו מעל מפלס הגג האחרון, לפי דרישות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ותקן בנייה ירוקה
 4. יש להוסיף בהוראות פרק 6.15 '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.
 5. בסעיף 6.13 - הנחיות מיוחדות – יש להוסיף: "ככל ותאשר הוועדה המחוזית את הוראות רישום התלת ממד, יש לכלול את החלוקה התלת ממדית בטבלאות חלוקה ואיזון. לאחר אישור תכנית לצרכי רישום בלשכת המקרקעין יש לאשר בוועדה המקומית ולרשום "תמ"ר".
 6. תנאי להריסת מבני גני הילדים הקיימים בתא שטח 1 הינו יכולת לאכלס את הגנים במבנה הציבור המתוכנן בתא שטח 1 או לאפשר פתרון אכלוס זמני לגני הילדים בתיאום ואישור עיריית כפר סבא. אין באמור בסעיף זה כדי למנוע התחלת בנייה במגרשים מקבילים בתחום התכנית.

תשריט מצב מוצע

1. בתאי שטח 1,3 סימון מידות קווי הבניין הקדמיים והצידיים אינו נהיר ובולט דיו, יש להדגיש ולסמן על גביי התשריט לפי נוהל מבאי"ת.
2. לגביי תאי השטח המכילים חלוקה תלת ממדית, בתחום תאי השטח 20,24 (חלקות 200,201,202) – יש להוסיף את מספרי החלקות התלת ממדיות בגוון נפרד מיתר תאי השטח.
3. בתאי השטח 1,2,3 יש להתאים את רצועות זיקות ההנאה בהתאם לבינוי המוצע לאורכו ביחס לחזיתות הפונות לרחובות.

נספח הבינוי

מס' דף: 6

1. יש להציג במפורט בחתכים מקומיים בקנה מידה מוגדל את חתך רחוב ויצמן ומרחב תחנת המטרו הסמוכה, היחס לדופן המרחב הציבורי והקישוריות לרשת שבילים הירוקה. להתייחס בתכנון לתת"ל/101/ג' תמ"א/23/א/4 וכן לפרויקט "מהיר לעיר" ואגף תשתיות בעירייה.
2. יש לוודא התאמה להנחיות תמ"א 70 ועקרונות תכנון מרחב תחנת המטרו.
3. חללים טכניים וחדרי אשפה לא יופנו לכיוון רח' ויצמן. יש לבחון דרך לרכבי כיבוי, ורחבה תפעולית פנימית במתחם לצרכי פינוי אשפה ופריקה וטעינה. יש לבחון פתרונות פינוי אשפה מתקדמים במתחם מול אגף חזות העיר ואל מול עלות תחזוקת המתחם בעתיד ע"י התושבים ולהציע חלופות.
4. נספח הבינוי יש להציג את מידות המרחקים בין המבנים בצבע ובפונטי מודגש – מבחינה גראפית אינו נהיר דיו.
5. יש להוסיף תיאור בטקסט על גביי נספח הבינוי "כניסה לתחנת מטרו עתידית כפר סבא מרכז".
6. בחתכי הבינוי יש להוסיף מידות בין המבנים לקווי הבניין וגבולות המגרשים, כולל מידות מרחק בין הבינוי לגבולות אלו. כמו כן, יש להוסיף את מידות זכות דרך הרחובות בחתכים.
7. מאחר ונספח הבינוי מהווה נספח רקע לתכנית, יש להוסיף הדמיות בשול נספח הבינוי להדגמת שילוב הבינוי במרחב העירוני.

נספח הנוף והפיתוח

- חתכי נספח הפיתוח והנוף אינם תואמים לחתכי הבינוי האדריכליים, בבחינת התאמה לשיפוע הקרקע הקיים, עומקי שתילה של 1.5 מ' לכל הפחות ומיקום החניון ביחס לגבהי הקרקע הקיימים. יש להראות חתכי בינוי אדריכליים מפורטים תואמים לטופוגרפיה המתוכננת.
- יש לאגם את שתי רחבות הכיבוי המוצעות ברחוב העמק לרחבה אחת במרכז הדופן המזרחית, אשר תשרת את שני המבנים, בתיאום יועץ בטיחות.
- בבחינת חזות הרחובות תל חי והעמק התוחמים את המתחם ממערב ומזרח, יש לתכנן חניות מקבילות ולא אלכסוניות. להציג רצף נטיעות המשכי לאורך הרחוב עם מידת ערוגות מינימלית של 2X1 מ'.

נספח תנועה

1. טרם התקבלה בדיקת השלכות תחבורתיות אשר נתבקשה ע"י מנהלת מחלקת תנועה בעירייה. בלעדית לא ניתן לבחון כניסה לרמפה מערבית מרחוב ראשי.
2. יש לתאם תכנון מול נת"ע ומול אגף המטרו במנהל התכנון מאחר ותחום התכנון נכלל בחלקו במרחב הליכה של תחנת המטרו "כפר סבא מרכז".
3. הכניסה לרכבת כיבוי אש צפונית אינה כוללת תמרון- יש להציג כיצד כבאית נכנסת מהצומת.
4. רחבת כיבוי אש מזרחית- יש להכניס לשטח פרטי.
5. רחבת כיבוי אש דרומית- אין תמרון ביציאה – יש להציג פתרון.
6. אין תמרון למשאיות אשפה בתת קרקע - יש להציג פתרון..
7. בחניון חסרות מידות לחניות ועמודים לצורך בחינת עמידה בתקן חניה.
8. בתכנית עדיין יד סימונים לדיאלוג תכנוני פנימי בין יועצים לשטחים לא סגורים – יש לתקן ולהעביר גרסה סופית..
9. מבחינה טכנית בנספח התנועה הצבעים לא נהירים וקריאים (גם שכבת הרקע של מהיר לעיר וגם חניון לא בולטים דיו) – יש לתקן.
10. יש להגיש סט מסמכי תנועה כנדרש לבחינה מלאה.

נספח מים וביוב

1. על התוכנית לאפשר הנחת קווי מים ציבוריים בשטחים הציבוריים השונים. במקרה של הנחת קווי מים מעל מרתפים יש לדאוג למילוי מעל גג המרתף של 1.5 מטר לפחות עד לגובה הפיתוח המתוכנן.
2. התוכנית שהוגשה כללית ואינה מפורטת דיה, לאחר אישור התב"ע יבוצע תכנון מפורט להנחת קווי מים לתוכנית בהתאם לצורך ואופי הבניה.

כתנאי לקבלת היתר:

1. יש להגיש לאישור מפעל המים נספח סניטרי מלא ותוכניות פיתוח.
2. מיקום ומספר חיבורי המים יקבע לאחר הגשת תוכניות הפיתוח והנספח הסניטרי.
3. קוטר החיבור ומדי המים יקבע רק לאחר הגשת נספח סניטרי מלא.
4. חיבורי מים לגינן יסופקו לגינן ציבורי בלבד ולא לגינן פרטי.

נספח ניקוז וניהול מי נגר

מס' דף: 7:

1. כל בורות ההחדרה מסומנים בשטח של הרחבת הדרך של רחוב ויצמן.
 2. בורות ההחדרה אמורים להיות בשטח הפרטי או בלית ברירה בשטח הירוק.
 3. יאושר חיבור ניקוז אחד אשר יהיה בגרביטציה בצינור שקוטרו יגדל מעל "6 (צול) יש לתכנן את מאגרי ההשהיה בהתאם.
 4. יש להעלות על נספח אחד את כל התשתיות הרטובות (מים, ביוב וניקוז)
 5. כל עלויות חיבורי הניקוז יהיו על חשבון היזם.
- נדרש לאשר את נספח ניהול מי נגר והשהייה בהתאם לדרישות תמ"א 1 מול מנהל אגף תשתיות.

סקר עצים לשימור

הוצג סקר עצים הכולל 36 עצים בוגרים קיימים בתחום המתחם, מתוכם 20 עצים מומלצים לשימור ו-16 לכריתה. בהמשך לסיור עצים בוגרים שהתקיים במתחם בהשתתפות נציגי הרשות, הוועדה ממליצה לבחון שימור/העתקה של 4 עצים אשר הוגדרו לכריתה בשל חלופות הבינוי הראשוני המוצע, וקיבלו ניקוד גבוה בסקר ובעלי תרומה משמעותית למרחב הנופי (ובכך להגדיל את סך העצים לשימור במתחם ל-24):

- (1) עץ 51 – סיגלון עלה מימוזה - שימור.
- (2) עץ 60 - סיגלון עלה מימוזה - יש לבצע העתקה לתחום תא שטח מס' 22 הסמוך דרום מזרח למיקומו על מנת לשמר את שילובו במרחב.
- (3) עץ 65 – סיגלון עלה מימוזה - יש לבצע העתקה לתחום תא שטח מס' 22 הסמוך דרום מזרח למיקומו על מנת לשמר את שילובו במרחב.
- (4) עץ 66 – פיקוס השדרות - יש לבצע העתקה לתחום תא שטח מס' 22 הסמוך דרום מזרח למיקומו על מנת לשמר את שילובו במרחב.

יש להציג בבינוי את שימור/העתקת עצים אלו כמפורט לעיל, בתיאום ואישור אגרונום העירייה.

נספח מיקרו אקלים

1. הצללות-

נבדקה השפעת המבנים המוצעים על חשיפה לשמש של 9- מבנים בתחום חותם הצל של התכנית. המבנים משמשים למגורים ומבני ציבור. מהדוח עולה כי ישנה חריגה מהקריטריונים עבור חלק מהמבנים:

- מבנה מס' 4 – ויצמן 153 (מבנה מסחר-חזית התחנה המרכזית) – אינו עומד בקריטריון 1 (החשיפה לשמש חורפית עבור גגות – 1.6 קוט"ש למ"ר/ 4 שעות שמש) במצב המוצע וכן חווה הרעה של מעל ל-20% ביחס למצב הקיים.
- מבנה מס' 6 – העמק 26 (מבנה ציבור) – אינו עומד בדרישה ל-4 שעות שמש וכן חווה הרעה של מעל ל-20% ביחס למצב הקיים. עם זאת, בבדיקת קרינה של 1.6 קוט"ש למ"ר חשוף הגג מעל לדרישת התקן ולכן אינו יחשב כחורג. יש לשים לב כי גם בבדיקת הקרינה גג זה חווה הרעה של מעל ל-20% ביחס למצב המאושר.
- מבנה מס' 3 – ויצמן 145 (מבנה מגורים, מסחר ועסקים) + מבנה מס' 4 – ויצמן 153 (מבנה מסחר) + מבנה מס' 6 – העמק 26 (מבנה ציבור) + מבנה מס' 8 – העמק 32 (מגורים ב'): בבדיקות החשיפה לשמש חורפית עבור החזיתות הדרומיות נמצא כי חזיתות מבנים אלו חוות הרעה של מעל ל-20% ביחס למצב הקיים.
- מבנה מס' 1 – תל חי 33 (מבנה מסחר) + מבנה מס' 3 – ויצמן 145 (מבנה מגורים, מסחר ועסקים) – אינם עומדים בשני הקריטריונים בחשיפה לקרינה ול-4 שעות שמש עפ"י דרישות התקן. העמדת בינוי גבוה מדרום לבינוי נמוך וכן צפיפות המבנים היא שגורמת לחשיפה נמוכה של המבנה לשמש חורפית. גגות מבנים אלו משמשים לצרכי תעסוקה ומבני ציבור. כמו כן, מבנים אלו אינם עומדים בחשיפה 1.42 קוט"ש למ"ר ולכן לא עומדת בדרישת התקן לקריטריון 1.

שטחים פתוחים-

בתכנית המוצעת ישנו שטח פתוח מרכזי אחד אשר חולק ל-2 עבור בדיקת שעות השמש: שצ"פ מס' 1 חשוף בצורה מיטבית ל-2 שעות שמש חורפית. שצ"פ מס' 2 אינו חשוף בצורה מיטבית ל-2 שעות שמש חורפית בכל שטחו. דוח הצללות כלל הצעות לפתרונות תכנוניים לשצ"פ ולפיתוח – יש להפוך המלצות הדוח הנוגעות לשצ"פ המחייבות במסגרת תקנון התכנית ולהוסיף הוראה כי תנאי להיות בניה יהא עריכת דוח הצללות ככל שיהיו שינויים בתכנית.

2. רווחות-

ממצאי בדיקת משטר הרווחות בסביבת התכנית מעלים כי עוצמות הרוח הצפויות עומדות במהירויות המותרות על פי התקן עבור 6,9,15,20 מ"ש/שנייה. דוח הרווחות כלל הצעות לפתרונות למיתון הרוח – יש להוסיף

מס' דף: 8:

המלצות אלו להוראות התכנית ולהוסיף הוראה כי תנאי להיתר בניה יהא עריכת דוח רוחות מעודכן ושילוב אלמנטים למיתון רוח במידת הצורך ככל שיהיו שינויים בתכנית.

3. עצים והצללה-

לפי סקר העצים צוות היחידה הסביבתית של איכות הסביבה ממליץ לבחון חלופות בינוי לשימור כלל העצים הסומנו בערכיות גבוהה בסקר, לשימור מירבי של עצים בוגרים ערכיים. בתיאום עם חו"ד אגרונום העירייה. יש לעדכן את מסמכי התכנית והוראות לצורך נטיעת עצים בגבולות המגרש כלפי הרחוב בתוספת ההנחיות הבאות:

בחזית הקדמית הפונה לרחוב תיוותר רצועת גינון ברוחב 1 מטר לפחות לנטיעת עצים. ככל הניתן יאוחדו שטחי החלחול לחזית המגרש כך שתיוותר רצועה פנויה מבינוי המאפשרת נטיעת עצים ושמירה על בתי הגידול.

4. מבנים להריסה-

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

5. עירוב שימושים-

במצב המוצע מתוכנן עירוב שימושים רגישים של מגורים עם שימושי מסחר ותעסוקה. תנאי להיתר בניה עבור מבנים הכוללים שימושי מסחר/תעסוקה יהא הגשת נספח סביבתי לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה. בנספח הסביבתי יפורטו סוגי המסחר המותרים ואופי פעילותם, ובכלל זה הנחיות לגביי אשפה, אחסון, אקוסטיקה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים.

6. יש להוסיף בהוראות התכנית פרק איכות הסביבה:

1. בנייה ירוקה – כל היתרי הבניה בתחום התכנית יינתנו בכפוף לת"י 5281 לבניה ירוקה ובהתאם למדיניות הועדה לתכנון ולבניה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן בעת הגשת הבקשה.
2. הריסת מבנים – תנאי להיתר בניה יהא הגשת דוח היבטים סביבתיים להריסת מבנה ונקיטת אמצעים לצמצום מטרדי איכות אוויר ורעש.
3. אסבסט – תנאי להיתר בניה הגשת סקר אסבסט לבדיקה ואישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
4. חניונים תת-קרקעיים – פליטת אויר מזוהם תהיה לג המבנה או באופן שלא יגרום מטרד סביבתי ליחידות הדיוור והולכי הרגל.
5. רעש תחבורה – תנאי להיתר בניה הגשת חוות דעת אקוסטית הבוחנת את השפעת הרעש מדרכים על מבני המגורים ותכלול הנחיות להנמכת מפלסי הרעש.
6. עירוב שימושים –
 - א. תנאי להיתר בניה עבור מבנים הכוללים שימושי מסחר/תעסוקה יהיה 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 וכל עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים.
 - ב. תישמר הפרדה מוחלטת בין שימושי המסחר למגורים לרבות כניסות להולכי רגל, שטחי שירות, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה וכו'.
 - ג. סוגי פעילות המסחר המותרות יוגבלו לכאלו שאינן מייצרות מטרדי רעש, ריח או זיהום אוויר.
 - ד. 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.
 - ה. 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) לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהים בחזיתות המבנים. מיקומים המדויק ייקבע כך שלא יצור הפרעה להולכי הרגל ולמרחב הציבורי.
 - 4) רעש – התקנת מערכות או מתקנים העלולים לגרום רעש, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992. הרעש מסך כל מקורות הרעש לא יעלה על המותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

פינוי האשפה בפרויקט יתבצע ע"י מערכת פנאומטית כמוצג במסמכי התכנית. הוצג ותואם מול סגן מנהל מחלקת פינוי אשפה באגף חזות העיר.

נספח פרוגרמה

בדוח הפרוגרמה אשר הוכן ע"י חב' מודוס, לפי הנחות הפרוגרמה בהתאם לתוספת של 319 יח"ד, עם משק בית מוערך הינו 3.1, לכ-989 נפשות באחוז שנתון של 2.1% - הצפי הינו של 21 תלמידים לשנתון. בהתאם לאלו, מוצעים בתחום התכנית לפי תדריך הקצאת מבני ציבור:

מעון יום בן 3 כיתות בשב"צ ייעודי, 4 כיתות גן בשב"צ ייעודי ומועדון קהילתי בשטח קומה מבונה. בבחינת שטח ציבורי פתוח בתחום התכנית מוצע שצ"פ בשטח 3.2 ד', וכ-1.12 שטח פתוח בזיקות הנאה של תשתית קשיחה.

דוח כלכלי

טרם הוגשו טבלאות איחוד וחלוקה הנדרשות לאישור שמאי הוועדה המקומית. טבלאות מפורטות של הקצאה ואיזון יידרשו בעת הדיון להפקדה בוועדה המחוזית. תנאי להעברת התכנית למחוז הינו הגשת טבלאות אלו לאחר אישור שמאי מטעם הוועדה המקומית.

סטטוס הסכמות תושבים ותסקיר חברתי

- דיירי מתחם התפוז בחרו נציגות דיירים, מארגן דיירים מטעמם (חברת יגאל אלון) ומינו עורכי דיירים (התפוז 1-3-5-7, 2 והעמק 10-17: עו"ד אילן שלומוביץ; התפוז 6-8: עו"ד רוני גרונברג; התפוז 10-12: עו"ד נעמה אריאל).
- בעלי הדירות חתמו על הסכמים עם היוזם "אקרו נדל"ן". בהתאם להודעות עורכי הדין שיעור ההחתמות למבנים: התפוז 1-3, 2-4, 5-7 והעמק 17-19 הוא 70.66%, בתפוז 10-12 שיעור ההחתמות הינו 59%, והתפוז 6-8: 78.57%.
- הוגש נספח חברתי שנערך על-ידי "חברת מודוס מתכננים עם אנשים בע"מ".
- ממצאי הנספח עולה כי מתחם התפוז מאופיין באוכלוסייה מבוגרת בהשוואה לעיר (27% מהתושבים המתגוררים בני 65 ומעלה, ו 37% ממשקי הבית שבהם מתגוררים בעלים בני 65 ומעלה), אחוז ילדים יחסית נמוך לעיר (17%), ואחוז שוכרים גבוה ביחס לעיר. אוכלוסיית השוכרים מאופיינת בזוגות צעירים ללא ילדים וקיימת תחלופה גבוהה של שוכרים (מרבית תושבי המתחם מתגוררים פחות מ-5 שנים בדירתם). גודל דירה ממוצע הוא 79 מ"ר. במתחם 6 חנויות מסחריות שלא מיוצגות בנציגות וטרם הוסדרו אצלם סוגיות רישומיות שונות.
- מתוך הסקר שנערך בקרב ב 61% מיחידות הדירור במתחם, עולה כי בכ-30% מבעלי הדירות המתגוררים במתחם, גר דייר/ת בעלי מגבלה פיזית. ו-4 דירות דור ציבורי (עמידר). 66% מהדיירים העידו שאינם משתמשים בתחבורה ציבורית, למרות הקרבה והנגישות למתחם. הדיירים תיארו לטובה את המתחם, בדגש על אופיו הירוק, השקט והאינטימי לצד קרבה לשירותים עירוניים ומסחריים. מצד שני, תיארו מחסור בחנייה, צורך בחידוש תשתיות ובניינים ושיפור הניקיון ותחזוקת הסביבה. 85% מבעלי הדירות במתחם מאמינים בתהליך ההתחדשות, בנציגות הדיירים ובאנשי המקצוע הנבחרים וצינו שמעורבות העירייה תורמת לתחושת האמון בתהליך. עם זאת, 23% ציינו שהם לא מכירים את נציגות הדיירים שלהם.
- יש לערוך נספח רקע לתחזוקת המבנים והשלכתו על עלות התחזוקה של התושבים החוזרים ולהקים קרן לתחזוקת מבנים לטובת הדיירים החוזרים ל-10 שנים בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
- יש לקדם התארגנות ובחירת נציגות בעלי נכסי המסחר והכנסתם כחלק מנציגות המתחם ולקדם הסכמות עימם.
- בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ולמדיניות של עיריית כפר סבא, יש למנות יועץ חברתי שילווה את התכנית משלב זה ועד למימושה.
- יש להכין תכנית עבודה חברתית כחלק מהנספח החברתי, ובהתאם למדיניות העירונית, להמלצות ולתובנות שעלו בנספח החברתי. בין השאר, התכנית תכלול כנסי דיירים, תהליכי בניית אמון והיכרות בין הנציגות לבין שאר הדיירים (בבניינים הרלוונטיים כפי שעולה מהנספח החברתי), שילוב נציגי מסחר בנציגות הקיימת, עבודה פרטנית יחד עם המינהלת ועם אגף הרווחה להקלת התהליך והנגשת זכויות עם אוכלוסיות ייעודיות במתחם. יש לחזק את היידוע השוטף לדיירים, הנגשת חומרי התכנון, הפחתת חסמים וחששות, ושיתוף נציגות הדיירים וכלל בעלי הנכסים בתהליך.
- 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.

המלצת המהנדסת:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

- לעדכן ולתקן את התוכנית עפ"י המלצת הצוות המקצועי.
- יש להציג נספח מנחה לתכנית התארגנות ושלביות בינוי החניון והמבנים בתחום התכנית.
- מאחר וקיימים שטחים ציבוריים בבעלות העירייה בתחום תכנית התחדשות, יש לקדם עריכת הסכם טרום תב"ע בין הרשות המקומית ליוזם לקראת הפקדה.
- הוועדה המקומית תצטרף למגשי התכנית, ואקרו-נדל"ן תירשם כיוזם התכנית.
- תנאי להעברה לוועדה המחוזית יהא חתימה על מסמך עקרונות להסכם טרום תב"ע בין

הרשות המקומית ליזם.
6. תנאי להעברה לוועדה המחוזית הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית.

ה ח ל ט ו ת :

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

1. לעדכן ולתקן את התוכנית עפ"י המלצת הצוות המקצועי.
2. יש להציג נספח מנחה לתכנית התארגנות ושלביות בינוי החניון והמבנים בתחום התכנית.
3. מאחר וקיימים שטחים ציבוריים בבעלות העירייה בתחום תכנית התחדשות, יש לקדם עריכת הסכם טרום תב"ע בין הרשות המקומית ליזם בטרם העברה לקליטה במחוז להפקדה.
4. הוועדה המקומית תצטרף למגישי התכנית, ואקרו-נדל"ן תירשם כיזם התכנית.
5. תנאי להעברה לוועדה המחוזית יהא חתימה על מסמך עקרונות להסכם טרום תב"ע בין הרשות המקומית ליזם.
6. תנאי להעברה לוועדה המחוזית הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית לאישור היועץ המשפטי.
7. הגשת נספח תחזוקה ובחינת הוספת זכויות מותנות בהוראות התכנית לטובת תחזוקה או אישור על הסדר להקמת קרן תחזוקה או אישור על הסדר להקמת קרן תחזוקה ל - 10 שנים לדיירים חוזרים.
8. תנאי להעברה לוועדה המחוזית אישור שמאי הוועדה לנספח המפורט של האיחוד וחלוקה ותקן 21
9. הוראות התכנית יפרטו את גובהי המבנים של כלל המבנים או לחילופין ירשם על גבי נספח הבינוי, ונספח זה יהיה מחייב חלקית לעניין הגבהים ומספר הקומות
10. יש לייעד את הגג של מבנה הציבור לגג ירוק אינטנסיבי שניתן יהיה להקים עליו גם אזורי שעשועים ומשחק לילדים. יתווספו הוראות מתאימות לעניין זה להוראות התכנית ולנספח הבינוי והפיתוח
11. בהתאם לבדיקת שמאי הוועדה לעמידה בתקן 21 לכלכליות נדרשת, עודכנה כמות היחיד בפרויקט במקום 480 ל- 465 יח"ד. לוועדה הוצג במצגת הדיון בחזית הפרויקט בניין בן 21 קומות במקום 24, המציג את הפחתת יחידות הדיור כנדרש - יש לעדכן סך זה בהוראות התכנית ובכלל הנספחים הנלווים

הצבעה : ברוב קולות

הצביעו :

3 בעד - דני הרוש, אהוד יובל לוי, יעל סער

1 נגד - סמי ריכטר