

תוכנית מפורטת: 405-1143403**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 20230003 בתאריך: 13/03/2023

שם: רחוב בן גוריון 13-15

שטח התוכנית: 2,179.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
הפקעה	1/1/כס
	כס/1/1/ג
הפקעה	כס/1/1/ד
הפקעה	כס/1/1/ה
הפקעה	כס/3/9
	תמא/38/3/א

גבולות

גבולות: מצפון חלקות 222,223,224 בגוש 6411

ממערב רחוב התחיה

מדרום רחוב בן גוריון

ממזרח רחוב ירושלים

בעלי עניין:

אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	יזום/יזום:
רשף גבאי	מתכנן:
דרור בן נתן	מודד:
אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	מגיש:
איריס יוסיף-אור	עורך ראשי:

אזורים

רחוב בן גוריון 13, כפר סבא

רחוב בן גוריון 15, כפר סבא

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

גוש: 6441 חלקות: 26, 27

מטרת הדיון:

דיון עקרוני בתכנית לקידום התחדשות בניינית בבן גוריון 13-15

מטרת התכנית:

שינוי קווי בניין וקביעת שטחים לזיקת הנאה ללא שינוי בסך השטחים המותרים ומס' יחיד, לצורך קידום בקשה להיתר לתמ"א 38 הריסה ובנייה.

א. רקע:

תכנית בסמכות מקומית מס' 405-1143403 (גרסת הוראות 5, גרסת תשריט 4),

החלה על חלקות 26, 27 בגוש 6441.

חלקות אלו הינן בייעוד אזור מגורים ג', מתכנית כס/1/1 (י.פ. 1636, מיום ה- 18/06/1970).

התכנית המוגשת ממוקמת בתחום לב העיר, ברחוב בן גוריון 13-15, ציר רוחבי משמעותי במרכז העיר, המתחבר לרחוב סוקולוב ממערב וליציאה לכביש 531 הבין עירוני.

אזור זה מאופיין ברובו בבנייה רוויה, בת 4-10 קומות.

שטח התכנית הינו 2.17 דונם.

על פי תכנית המתאר המופקדת כס/2035 החלקה הנדונה נמצאת במתחם א1- לב העיר ("הארגז") המהווה את המע"ר, שבתחומו ניתן להגיע עד ל-11 קומות ברוטו.

הבניינים נמצאים בתחום הטבעת השנייה של תמ"א 70.

הבניינים נמצאים בתחום הטבעת השנייה של תמ"א 70.

מס' דף: 6

במסגרת קידום בקשות להיתר מתוקף תמ"א 38 בחלקות הנדונות, מוגשת תכנית זו במטרה לשנות את קווי הבניין ולקבוע זיקת הנאה לאורך רחוב בן גוריון, ללא שינוי בסך השטח המוקצה לכל ייעוד, לטובת תכנון מיטבי למימוש הפרויקט.

ב. המצב המאושר:

תכנית כס/1/1 (י.פ. 1636, מיום ה- 18/06/1970) היא התכנית הראשית המאושרת בתחום החלקות ומגדירה את ייעודי הקרקע והשטחים.

שטח חלקה 26 הינו 871 מ"ר, בייעוד מגורים ג'.

שטח חלקה 27 הינו 1,308 מ"ר, בייעוד מגורים ג'.

תכנית כס/1/1 קובעת ממגרשים אלו הפקעות בהיקף של 487 מ"ר עבור הרחבת זכות הדרך של רחובות ירושלים, בן גוריון והתחייה. (בחלקה 26 הפקעה בשטח של 212 מ"ר, ובחלקה 27 הפקעה של 275 מ"ר).

זכויות הבניה במגרשים:

1. מספר קומות: ק+4

2. מספר יח"ד: 12

3. שטחי הבניה: תכנית כס/1/1 מגדירה את שטח הבניה כ-120% משטח המגרש.

בחלקה 26 - שטח הבניה על פי היתר הבניה המאושר (מס' היתר: 3400) משנת 1963 הינו 999.75 מ"ר.

בחלקה 27 - שטח הבניה על פי היתר הבניה המאושר (מס' היתר: 5144) משנת 1971 הינו 1,460.54 מ"ר.

4. חניה: חניה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות הועדה המקומית.

5. שטחי שרות - מתוקף החלטת מליאת הועדה המקומית מיום 12.07.09 על פי תקנה 13(ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים – התשנ"ב 1992).

6. קווי בנייה על פי כס/1/1:

קדמי: 11 מ' מציר הדרך.

צידי: 4 מ'.

אחורי: 6 מ'.

א. עיקרי התוכנית המוצעת:

שינוי קווי בניין ללא תוספת זכויות לטובת קידום היתריים לתמ"א 38.

• שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת – 2,234 מ"ר.

• שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת – 670 מ"ר.

הוראות בינוי ואדריכלות:

• מס' קומות: 4

• מספר יח"ד: 27

בתא שטח 1 – 12

בחלקה 2 – 15

קווי בניין המוצעים:

• קו בנין לחזית – 1.4 מ'.

• קווי בנין צדדיים :

תא שטח 1 - צידי ימני – 1.7 מ'.

תא שטח 2 – צידי ימני – 2 מ'.

תא שטח 1 – צידי שמאלי – 2 מ'.

תא שטח 2 – צידי שמאלי – 4.3 מ'.

• קו בנין אחורי - 3 מ'.

• ניתן להבליט מסתורי כביסה בחזית אחורית לכיוון צפון ב-80 ס"מ מקו בנין.

• תותר הבלטת מרפסות לחזית הרחוב עד לגבול מגרש.

• תותר הבלטת מרפסות לחזית קדמית לרח' בן גוריון בקו בנין 0 לקומות עליונות בלבד.

בתשריט המוצע מוגדרת זיקת הנאה למעבר רגלי ברוחב 1.1 מ' מתחום תאי השטח 1,2 לכיוון חזית רחוב בן גוריון, ובכך מוגדל רוחב המדרכה בחזית זו ל-3 מ'.

ב. הערות בדיקה:

1. הוראות התכנית:

כללי :

התכנית ממוקמת בתחום הטבעת השנייה של תמ"א 70, ומצויה בבלוק עירוני שלם גובלת רחובות ממזרח, דרום ומערב, כמו כן המגרשים מבונים היום תבכסית גבוה מאד, פורפוציות צרות במנח אופקי לרחוב, לפיכך הצוות המקצועי רואה לנכון להמליץ על שינוי קווי הבניין לטובת קידום התחדשות עירונית במתווה תמ"א 38.

יודגש כי לאור העובדה שטרם עברה התכנית להתחדשות בינינית בועדה המחוזית, אין אנו יכולים להבטיח כי המסלול המבוקש של תמ"א 38 יהיה זמין לעת שתהא מוכנה הבקשה להיתר.

א. יש לדייק את הוראות התכנית במתווה מנהל התכנון לתכנון חושב רישוי ולשלב במגרש את ההוראות הרלוונטיות לו בלבד: להכיל בסעיף 1.6 את כל התכניות הנושאות החלות על החלקה במעמד החלפה, ביניהם תכניות הגגות, המחסנים, הגלריות, דירות גן וכד'.

ב. בסעיף 1.7 מסמכי התכנית יש לשנות את סיווג התחולה של נספח ניהול מי נגר למסמך רקע.

ג. יש לתקן ולהוסיף להוראות התכנית בפרק 4 הוראות בינוי כלהלן:

• גג הבניין יעוצב כגג שטוח, בנסיגה של 2 מ' לפחות מהחזית בתכסית של עד 70% משטח קומה טיפוסית, כולל החדרים הטכניים. לא כולל מרפסות. מכח תכנית גגות מאושרת כס/1/ג/ד תתאפשר תוספת שטח בנייה בחלל הגג.

• שטחי השירות, כדוגמת מחסנים, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות וכו', לא יופנו לחזית הרחוב, אלא רק לעורף או לצד.

• מפלסי הכניסות לבניינים יקבעו במפלס רחוב בן גוריון.

ד. טבלה 5 צריכה לגלם בתוכה את סך השטחים המאושרים מתוקף תכניות תקפות בתוספת השטחים המבוקשים בתכנית זו.

ה. יש להסיר מטבלה 5 בהוראות התכנית את זכויות הבניה למרפסות, זכויות למרפסות בסמכות מקומית הנן בהתאם לתקנות.

ו. יש להוסיף להוראות התכנית בפרק 6 הוראה כי העיצוב האדריכלי יבחן במסגרת הנחיות מרחביות פרטניות

ז. יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית לצורכי רישום. תנאי לטופס אכלוס, רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.

1. נספח בינוי: נספח הבינוי יהא נספח רקע המציג את פוטנציאל הבנייה של תמ"א 38 מתווה הריסה ובנייה לאחר שינוי קווי

הבניין ויובא לבחינת מנהלת תחום הרישוי של התחדשות עירונית

יש להציג פתרונות פינוי אשפה, רחבת כיבוי, רחבת פריקה וטעינה בקומת הקרקע בתחום המגרשים. נדרש להראות תכנון מלא של קומת הקרקע בשני תאי השטח, בדגש על חללים מקורים ופתוחים לטובת ניצול אופטימאלי של השטחים המשותפים.

מס' דף: 8

יש להציג גיוון בפתרון העיצובי לחזיתות המבנה אשר מלוות את דופן הבלוק לאורכו.
2. הוצג סקר עצים הכולל בתחום המגרשים וסביבתם קיימים 11 עצים בוגרים, לפי הגדרת פקיד היערות. בתחום התכנון מוצגת הצעה לשמר עץ 1 ולכרות 10 עצים.

נערך סיור נציגי הצוות המקצועי עם אגרונום העיר ביחס לעצים הבוגרים אשר סווגו בסקר כמיועדים לכריתה. מתוך העצים המוצעים לכריתה, נמצא כי 6 מתוכם בעלי ערכיות גבוהה, מופע נופי מרשים וחופת צל משמעותית. אלו ממוקמים ברצועת גינון חזיתית על רחוב בן גוריון, בשטח הגובלת במרחב הציבורי:

- עץ מס' 9 – אורן הגלעין.
- עץ מס' 10 – לגיסטרמיה הודית (יש לתקן טעות בזיהוי מין העץ כגויאבה תותית).
- עץ מס' 60 – אלמוגן רחב עלים.
- עץ מס' 52 – סיסם הודי.
- עץ מס' 51 – בוהיניה מגוונת.
- עץ מס' 50 – סיסם הודי.

בהמלצת אגרונום העירייה יש להציג פתרונות שימור מקומיים לעצים הללו, דוגמת אדניות מוגבהות מעל גבהי הפיתוח המוצעים.

קיימת טעות בתמונות המצורפות לסקר ובמספרים על גבי העצים, הם אינם תואמים לעצים המתוארים בסקר בטבלה ובתחום האתר – יש לתקן.

תנאי להפקדת התכנית היא התייחסות האגרונום העירוני לנספח העצים המתוקן ולהוראות הרלוונטיות בתקנון.

3. תיקונים טכניים למסמכים כפי שימסרו על ידי אגף התכנון.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 20230004 שנערכה ב-22/02/2023:

לאשר את קידום התכנית בתנאים הבאים:

- א. תיקון התכנית בהתאם להערות הבדיקה של אגף התכנון, לרבות תיקון תשריט נספח עצים ואישורו על ידי האגרונום העירוני ופקיד היערות.
- ב. תיאום תשתיות, תנועה ופיתוח מול אגף תשתיות ותנועה בעירייה ביחס לפרויקט פיתוח רחוב בן גוריון הנמצא בשלבי ביצוע.
- ג. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא אישור תכנית עיצוב אדריכלי הכוללת תיאום תשתיות, תנועה ופיתוח על ידי מהנדסת העיר.
- ד. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית לצורכי רישום. תנאי לטופס אכלוס יהא רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.
- ה. תנאי להפקדת התכנית יהא חתימה על כתב שיפוי לוועדה המקומית.

הצבעה: ברוב קולות

3 בעד - דני הרוש, פינחס כהנא, יוסי סדבון

1 נגד - יובל אהוד לוי

לירית שפיר שמש לא השתתפה בדיון מחשש לניגוד עניינים

המלצת המהנדסת:

להשאיר החלטת ועדת המשנה על כנה

ה ח ל ט ו ת:

להשאיר החלטת ועדת המשנה על כנה, לרבות בדיקת מערך התנועה הכולל של רחוב בן גוריון בהתייחס גם לפרוייקטים עתידיים ברחוב.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: רפי סער, דני הרוש, אמיר קולמן, קובי פדוה, פליאה קטנר, אורן כהן, פינחס

כהנא, יעל סער