

**שם:** רחוב בן גוריון 13-15  
**נושא:** דיון לצורך הפקדה  
 שטח התוכנית: 2,179.000 מ"ר  
 סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפיפות	405-0675363
שינוי	1/1/כס
כפיפות	כס/1/1/ג
כפיפות	כס/1/1/ה
החלפה	כס/1/1/מ
החלפה	כס/9/3
החלפה	כס/מק/1/1/דג
החלפה	כס/מק/1/1/מ/ב
כפיפות	תמא/3/38/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  
 רשף גבאי  
 דרור בן נתן  
 אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ  
 איריס יוסיף-אור

**יזם/יזמים:****מתכנן:****ממודד:****מגיש:****עורך ראשי:****אזורים**

רחוב בן גוריון 13, כפר סבא  
 רחוב בן גוריון 15, כפר סבא

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

גרש: 6441 חלקות: 26, 27

**מטרת הדיון:**

דיון לצורך הפקדת התכנית

**מטרת התכנית:**

תכנית לעמידת מבנים מפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובניה למבנים בבן גוריון 13 ו 15 שמטרתה הקמת

שני מבנים חדשים בני 84 יח"ד סה"כ, תוספת זכויות, קביעת קווי בניין וזיקת הנאה.

**א. רקע:**

תכנית מס' 405-1143403 (גרסת הוראות 9, גרסת תשריט 5) מוגשת כתכנית בסמכות מקומית על פי סעיף 62א (א) (21) (חלופת שקד), והינה חלה על חלקות 26, 27 בגוש 6441. חלקות אלו הינן ביעוד אזור מגורים ג', מתכנית כס/1/1 (י.פ. 1636, מיום ה-18/06/1970), ובתחומן הפקעות לטובת הרחבת רחובות ירושלים, התחיה ובן גוריון, מתכנית כס/1/1/ג (י.פ. 2199, מיום ה-26/02/1976). התכנית המוגשת ממוקמת בתחום לב העיר, ברחוב בן גוריון 13-15, ציר רחבי משמעותי במרכז העיר, המתחבר לרחוב סוקולוב ממערב וליציאה לכביש 531 הבין עירוני. אזור זה מאופיין ברובו בבנייה רוויה, בת 4-10 קומות. 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.

במסגרת יוזמה לקידום בקשות להיתר מתוקף תמ"א 38 בחלקות הנדונות, עלה הצורך בשינוי קווי הבניין וקביעת זיקת הנאה לאורך רחוב בן גוריון לטובת תכנון מיטבי למימוש הפרויקט, שכן המגרשים הינם צרים וארוכים. במסגרת הבחינה התכנונית

## מס' דף: 11

לקידום תב"ע לשינוי קווי בניין הובן כי היקף הזכויות מתוקף תמ"א 38 בצירוף עם זכויות הבנייה המאושרות בחלקות כיום, אינן מספקות ולפיכך הוחלט להגיש תכנית מכח סעיף 62א (א) (21) (חלופת שקד). מטרת התכנית הקמת שני מבנים חדשים בני 84 יח"ד סה"כ, תוספת זכויות בניה, קביעת קווי בניין וזיקת הנאה.

יצוין כי התכנית המקודמת נמצאת בתחום תמ"א 70 המופקדת, בטבעת השניה באזור המוגדר מרחב עירוני מוטה מטר. על פי תמ"א 70 אזור עירוני מוטה מטר הינו אזור מוטה התחדשות עירונית ונדרש לתכנון כולל (לכל האזור/חלק משמעותי ממנו/רובע) כתנאי לאישור תכניות מפורטות. בבחינת סביבת המגרשים הנדונים, יודגש כי המגרשים מצויים בבלוק עירוני שלם המוקף ברחובות ממזרח, מערב ודרום, כמו כן המגרשים מוקפים בפרוייקטים של תמ"א 38 בביצוע, ואין התכנות לחיבורם למתחם תכנוני גדול יותר. לאור זאת יכולת ההתחדשות שלהם אפשרית רק במסגרת התחדשות בניינית.

התכנית הובאה לדיון עקרוני בוועדה המקומית בתאריך ה- 22.2.23 ובמליאת הוועדה המקומית בתאריך ה- 13.3.23 והוחלט לקדמה בתנאים. כיום התכנית מובאת לדיון להפקדה. **יודגש כי נכון לעת הפצת סדר יום התכנית עוד לא עברה תנאי סף, התכנית הובאה לדיון רק לאחר שמולאו תנאי הסף.**

### החלטות ועדת משנה מיום 22.2.23

#### ה ח ל ט ו ת :

#### לאשר את קידום התכנית בתנאים הבאים:

- א. תיקון התכנית בהתאם להערות הבדיקה של אגף התכנון, לרבות תיקון תשריט נספח עצים ואישור על ידי האגרונום העירוני ופקיד היערות.
- ב. תיאום תשתיות, תנועה ופיתוח מול אגף תשתיות ותנועה בעירייה ביחס לפרוייקט 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 הוועדה המקומית לתכנית לצורכי רישום. תנאי לטופס אכלוס יהא רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.
- ה. תנאי להפקדת התכנית יהא חתימה על כתב שיפוי לוועדה המקומית.

### החלטות מליאה מיום ה 13.3.23

#### 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.

#### 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.

תכנית כס/1/1/ג קובעת ממגרשים אלו הפקעות בהיקף נרחב בעבור הרחבת זכות הדרך של רחובות ירושלים, בן גוריון והתחיה. על פי המדידה שהוגשה, שטח מגרש המגורים בחלקה 26 לאחר ההפקעות הינו 659 מ"ר, ושטח מגרש המגורים בחלקה 27 לאחר ההפקעות הינו 1033 מ"ר.

#### • מספר קומות: ק+4

#### • שטחי הבניה:

1. תכנית כס/1/1 מגדירה את שטח הבנייה כ-120% משטח המגרש

2. תכנית הגגות כס/1/1/ג/ד: 70% משטח קומה עליונה לטובת חדרי יציאה לגג.

#### • שטחי שרות –

1. ע"פ תכנית כס/1/1, שטח חדרי המדרגות מעל 10 מ"ר וכן השטח למעליות לא נכלל בשטח המותר לבניה.

2. שטחי מרתפים ומחסנים על פי תכנית כס/1/1/מ על תיקוניה.

• חניה: חניה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות הועדה המקומית.

• קווי בנייה על פי כס/1/1:

קדמי: 11 מ' מציר הדרך.

צידי: 4 מ'.

אחורי: 6 מ'.

א. המצב הקיים על פי היתר בנייה:

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

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

ב. תכניות ארציות:

תמ"א 4/35

תמ"א 1

תמ"א 70 – טבעת שניה, מרחב עירוני מוטה מטר

ג. מצב מוצע בתכנית:

ד. מטרת התכנית הקמת שני מבנים חדשים בני 84 יח"ד סה"כ, תוספת זכויות בניה, קביעת קווי בניין וזיקת הנאה.

שטחי בניה:

• שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת:

מגרש 1- 2841 מ"ר

מגרש 2- 5306 מ"ר

סה"כ: 8147 מ"ר

• שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת:

מגרש 1- 1421 מ"ר

מגרש 2- 2285 מ"ר

סה"כ: 3706 מ"ר

• שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

סה"כ: 4100 מ"ר

הוראות בינוי ואדריכלות:

• מס' קומות: 11 (בנוסף ל- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת)

• מספר יח"ד: 84 (34 + 50)

קווי בניין המוצעים:

• קו בנין לחזית – 1.4 מ'. קו בניין למרפסות 0

• קווי בנין צדדיים:

תא שטח 1 - צידי ימני (מזרחי) – 1.7 מ'.

תא שטח 2 – צידי ימני (מזרחי) – 2 מ'. קו בניין למרפסות 0

תא שטח 1 – צידי שמאלי (מערבי) – 2 מ'. קו בניין למרפסות 0

תא שטח 2 – צידי שמאלי (מערבי) – 4.3 מ'.

• קו בניין צידי צפוני - 3 מ'.

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'.

#### ה. הערות בדיקה:

1. התכנית ממוקמת בתחום הטבעת השניה של תמ"א 70 כמפורט לעיל. לאור הבחינה המפורטת לעיל, לפיה אין התכנות להתחברות המגרשים הנדונים למתחם תכנוני רחב, הצוות המקצועי רואה לנכון לקדם תכנית זו, במטרה לייצר תשתית תכנונית מיטיבה לטובת קידום התחדשות בניינית לפי חלופת שקד.
2. המגרש המתוכנן הינו צר וארוך, ובמסגרתו הפקעות לטובת הרחבת הדרכים הגובלים. לפיכך תכנון המגרש הינו מורכב מאוד ולדעת הצוות המקצועי לא ניתן לדרוש במסגרתו הוספת שימושים ציבוריים. עם זאת במסגרת התכנית מוקצית רצועה ברוחב של 1.1 מ' לאורך רחוב בן גוריון לטובת זיקת הנאה, לצורך הרחבת שטח המדרכה.
3. יש להשלים את תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטות ועדת המשנה ומליאת הועדה המקומית מה- 22.2.23 וה- 13.3.23, בהתאמה.
4. בסעיף 1.4 לסעיפי הסמכות להגשת תכנית בסמכות מקומית יש להוסיף את סעיפים 70א ואת סעיפי 70ב הרלוונטיים.
5. סעיף 1.6 יתוקן בתיאום עם אגף התכנון. השטח המתווסף על פי סעיף 70ב מעל ומתחת לקרקע הינו סה"כ הניתן לבנייה בחלקות וכולל גם את שטחי הבניה המאושרים מתוקף תכניות מאושרות. לפיכך כל התכניות הנושאות יהיו במעמד החלפה, הוראותיהן יוטמעו בהוראות תכנית זו והשטחים הניתנים מתוקפן יהיו מגולמים בטבלה 5 כחלק מסך תוספת הבנייה על פי סעיף 70ב ולא מעבר.
6. עוד יובהר כי המסגרת התכנונית המוגדרת בתכנית זו הינה סופית ולא יהיה ניתן לבקש הקלות במסגרת היתר הבניה.
7. יש להסיר מהוראות התכנית בפרק 4 את הפירוט לקווי הבניין. קווי בניין יפורטו רק בטבלה 5. עוד יצויין כי מדובר במגרשים פינתיים ולפיכך קווי הבניין הינם קדמיים וצידיים בלבד, ללא קו בניין אחורי, טבלה 5 תתוקן בהתאמה.
8. יש להסיר מפרק 4 הוראות לתוספת מרפסות. מרפסות יבנו מתוקף תקנות התכנון והבניה. ניתן יהיה להוסיף הערה על כך בטבלה 5.
9. טבלה 5:
  - א. למען הסר ספק יודגש כי השטח המפורט בטבלה הינו מקסימום השטח לבינוי בחלקה והוא כולל בתוכו גם את השטחים המאושרים מתכניות נושאות מאושרות.
  - ב. שטחי השרות המפורטים בטבלה 5 בתת הקרקע הינם לפי סעיף 62א (א) (21), 70ב, ולפיכך הינם עד 300% משטח המגרש המתוכנן לאחר הפקעות. לאור זאת יש להבהיר בטבלה כי הסה"כ המוצע הינו 4100 מ"ר ולא לכל חלקה.
  - ג. מספר הקומות יהיה 11 ברוטו- יש לתקן את ההערה לטבלה בהתאמה.
  - ד. קווי הבניין יתוקנו כמפורט בסעיף 5 לעיל.
1. נספח ניהול נגר עילי יאושר על ידי אגף תשתיות. בהתאמה יתואם למול אגף תכנון סעיף ניהול מי נגר עילי בהוראות התכנית.
2. עצים בוגרים-מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לתיאום שנערך באשר לעצים הבוגרים בתחום התכנית. תנאי להפקדה אישור אגרונום העירייה לסקר העצים ותשריט העצים, לרבות להוראות רלוונטיות בתקנון.
3. ככל והתכנון המוצע ידרוש כריתה של עצים בוגרים לשימור בשל מורכבות המגרש, והדבר יאושר סופית על ידי אגרונום העירייה ופקיד היערות, ייחויב היזם בנטיעת עצים בוגרים חדשים במדרכה הגובלת לרבות תשתית השתילה ובתיאום עם המחלקה לפיתוח סביבתי. העצים החדשים יסומנו בנספח הבינוי של התכנית וירשמו הוראות רלוונטיות בהוראות התכנית.
4. תנאי להפקדת התכנית הגשה ואישור נספח תנועה וחניה שיהווה חלק ממסמכי התכנית, במעמד רקע. נספח התנועה והחניה יציג את פתרון החניה המוצע, כניסת רכבים למגרש וכן יכלול תיאום מול אגף תשתיות לפיתוח המדרכה הגובלת בהמשכיות לזיקת הנאה שמגדירה התכנית, לרבות התייחסות לחניות רחוב ונטיעות, כולל פרט תשתית לעצים מתואם עם המחלקה לפיתוח סביבתי.
5. ככל והדבר יתאפשר בהתאם לתכנון החניון, תיבחן האפשרות להוספת אדמה גננית מעל לתקרת החניון באזורים הפנויים מבניה בעל הקרקע.

## מס' דף: 14

6. מסמכי התכנית יכללו נספח בינוי במעמד רקע והוא יהיה תואם להיתר הבנייה שיקודם למגרש. נספח הבינוי יכלול את המרכיבים הבאים:
- תצלומי כל חזיתות המבנים במצב הקיים ובציון מועד הצילום.
  - העמדה ובינוי עקרוני, לרבות תכנון מלא של קומת הקרקע, לרבות פתרונות פינוי אשפה, רחבת כיבוי, רחבת פריקה וטעינה.
  - שימושים מבוקשים
  - נפחי בנייה, גובה וחתך רחוב
  - מספר יח"ד המוצעות בתכנית
  - כניסת רכבים והולכי רגל
  - תכנון עקרוני למפלס הרחוב ומערכות טכניות לרבות חניות רחוב ונטיעות.
7. יובהר כי התכנית המקודמת במתכונת זו הינה הליך מחליף לתמ"א 38 ועל כן הבקשה להיתר שתוגש מתוקף תכנית זו לא תידרש לפרסום ותאושר ישירות ברשות הרישוי. לאור זאת יצורף למסמכי התכנית נספח עיצוב אדריכלי במעמד רקע, שיציג את הבינוי במגרש בצורה מפורטת ברמת גרמושקה. נספח זה יתואם למול מנהלת תחום רישוי התחדשות עירונית בדומה לשלב הבקרה המרחבית, כך שעם מתן תוקף לתכנית יהיה ניתן לקדם במייד את היתר הבניה.
- יוספו להוראות התכנית הוראות בדבר זיקת ההנאה בתיאום עם אגף התכנון.
  - תוסף להוראות התכנית הוראה בדבר בניה ירוקה בתיאום עם אגף התכנון. כמו כן התכנון המפורט כפי שיוצג בנספח העיצוב האדריכלי ובהמשך בהיתר הבניה יהיה על פי התקן לבניה ירוקה ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לעניין זה.
  - יש להציג חוות דעת קונסטרוקטור בהתאם לחוק לעניין זכאות המבנה לחיזוק. המסמך הינו תנאי להפקדת התכנית והוא יצורף לצרופות תכנית כמסמך נדרש על ידי יו"ר הועדה.
  - תשריט התכנית ונספחי הבינוי יציגו את קווי הבניין ואת קווי הבנין למרפסות.
  - תיקונים טכניים כפי שימסרו על ידי אגף התכנון.

### המלצת המהנדסת :

#### להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- תיקון התכנית בהתאם להערות הבדיקה של אגף התכנון.
- תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום מלא של נספח עיצוב אדריכלי ברמת גרמושקה עם מנהלת תחום רישוי התחדשות עירונית.
- תנאי להפקדת התכנית אישור נספח תנועה וחניה שיכלול התייחסות למדרכה הגובלת, לרבות נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף התשתיות.
- תנאי להיתר בנייה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית לצורכי רישום. תנאי לטופס אכלוס יהא רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.
- תנאי להפקדת התכנית יהא חתימה על כתב שיפוי לועדה המקומית.

### ה ח ל ט ו ת :

#### להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- תיקון התכנית בהתאם להערות הבדיקה של אגף התכנון.
- תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום מלא של נספח עיצוב אדריכלי ברמת גרמושקה עם מנהלת תחום רישוי התחדשות עירונית.
- תנאי להפקדת התכנית אישור נספח תנועה וחניה הכולל בדיקת מערך התנועה הכולל של רחוב בן גוריון בהתייחס גם לפרוייקטים עתידיים ברחוב. ( בהתאם להחלטת המליאה ) ולרבות התייחסות למדרכה הגובלת, הכוללת הכנת תשתית ונטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף התשתיות.
- תנאי להיתר בנייה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית לצורכי רישום. תנאי לטופס אכלוס יהא רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.
- תנאי להפקדת התכנית יהא חתימה על כתב שיפוי לועדה המקומית.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: דני הרוש, יוסי סדבון, פינחס כהנא  
מחשש לניגוד עניינים לרית שפיר שמש לא השתתפה בדיון