

עמוד: 1
תאריך: 16/02/2024

ישיבה מספר : 2024006 תאריך הישיבה : 07/02/2024

מדינת ישראל

ועדת המשנה להתחדשות עירונית הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

החלטות ישיבה מס' : 2024006

1. נושא - מחוז מרכז (1) : אישור פרוטוקול

גרסת הוראות ותשריט :

2. תוכנית - 405-1084821 : התחדשות עירונית במתחם כיסופים כפר סבא כס/1/34/ז

גרסת הוראות ותשריט : הוראות - 21 תשריט - 10

4. תוכנית - 410-0973511 : התחדשות בניינית- מיגון וחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה - פתח תקוה כא/2000

גרסת הוראות ותשריט : הוראות - 21 תשריט - 14

עמוד: 2
תאריך: 16/02/2024

ישיבה מספר: 2024006 תאריך הישיבה: 07/02/2024

2. תוכנית - 405-1084821 : התחדשות עירונית במתחם כיסופים כפר סבא כס/1/34 ז
גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 21 תשריט - 10

רקע:

תכנית מתאר מקומית להתחדשות עירונית במתחם כיסופים. שכונת כיסופים ממוקמת בצפון מרכז העיר כפר סבא בשטח 22.98 דונם. התכנית ממוקמת במתחם שבין הרחובות תל-חי, יבנה, וגולד זאב. ההתחדשות העירונית במתכונת של פינוי בינוי במתחם הכולל מערך מגורים, מסחר, שטחים פתוחים ושטחים למוסדות ציבור.

מצב קיים: קיימים 9 בנייני שיכון שנבנו בשנות ה-60 בגובה 4 קומות, בני 160 יח"ד קיימות, מרכז קהילתי, שני גני ילדים, בית כנסת, מגרש ספורט ומבנה מסחרי קטן.

מצב מוצע: התכנית מציעה חידוש ועיבוי מערך המגורים באמצעות הריסת המבנים הקיימים והקמת 7 בנייני מגורים בבנייה מרקמית של 9 קומות, ו-2 מגדלי מגורים בגובה 24 קומות. מוצע שילוב מסחר בחזיתות המבנים הפונים לרחוב תל חי ולרחוב יבנה, שילוב שטחי ציבור מבונים במגדלי המגורים, חידוש מערך השטחים הפתוחים, ותוספת שטחים למוסדות ציבור. מבחינת מערך השטחים הציבוריים, התכנית מסדירה דרכים וקובעת הפקעות לטובת הרחבת הרחובות, ויוצרת שצ"פ משמעותי במרכז המתחם, תוך שימור ה"גריד הירוק" של השטחים הפתוחים המאפיין את השכונה. התכנית מיעלת את השימוש בשטחי הציבור לטובת בנייה מחודשת של המרכז הקהילתי בשילוב שטחי ציבור נוספים. במגרשים ביעוד מוסדות ומבני ציבור מוצעים מבנים בגובה של בין 4 ל-6 קומות. בנוסף מוצעת הסדרת שטח ציבורי בצפון התכנית, על ידי הריסת מבנה מסחרי קיים בסמוך לו וייעוד השטח לשב"צ לטובת הרחבת בית ספר קיים.

התכנית כוללת הוראות לגבי חלוקה תלת ממדית המאפשרת קביעת מקומות חניה פרטיים מתחת ליעודים של שצ"פ, שפ"פ ודרך. התכנית כוללת חלוקה לשני מתחמי מימוש (צפוני ודרומי) הנובעים משלביות ביצוע מוצעת. על פי מסמך עקרונות השמאות, גודל יח"ד לדייר מפונה הינו 81 מ"ר בממוצע. גודל יח"ד לדירת יזם הינו 120 מ"ר בממוצע. הרווח היזמי הצפוי ליזם מהפרויקט הוא 16.84%. כמו כן, ההוראות מנחות 20% דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (פלדלת).

עיקרי התכנית כוללים:

1. שינוי פריסת ייעודי הקרקע למגורים, מסחר, שצ"פ, דרכים, ומבנים ומוסדות ציבור ותוספת של היעוד שטח פרטי פתוח.
2. תוספת של 321 יח"ד (סה"כ בתכנית 481 יח"ד – מכפיל צפיפות של 3: 1)
3. קביעת זכויות בניה בהיקף של 8,095 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור, מהם 130 מ"ר שטח מבונה למבני ציבור משולב במבנה מגורים.
4. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
5. קביעת הוראות לגבי חלוקה תלת ממדית.
6. קביעת מתחמי שלביות.

רקע סטטוטורי:

- **תמ"א/1 פרק המים:** אזור המוגדר שטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום. התכנית לא מציעה שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום.

עמוד: 3
תאריך: 16/02/2024

ישיבה מספר: 2024006 תאריך הישיבה: 07/02/2024

- **תמ"א/35/1:** מרקם עירוני. התכנית הינה תכנית להרחבה ניכרת כהגדרתה בתמ"א ולפיכך חל עליה סעיף 12.1 וסעיפי המשנה שלו.
- **תמ"א/35/1 הנחיות סביבתיות:** שטח לשימור משאבי מים
- **תמ"א/35/4:** התכנון תואם חלקית את דרישות לוח 1 עבור יישוב דגם 3 :

נושא	לפי תמא 35/4 (ערכי מינימום)	מוצע בתכנית	תואם/לא תואם הוראות התמ"א
צפיפות נפש/קמ"ר (מיני)	20,000	69,143	תואם
פרישת שטחי המגורים	50% ניתן להפחית עד 40% באישור המחוזית	41.80% (ללא חישוב דרכים קיימות העומדות על כ- 22%)	לא תואם
צפיפות נטו יח"ד/ד'	16	48	תואם
דיור מכליל	15% יח"ד מסוג דיור מיוחד/ בגודל 30-55 מ"ר/ השכרה לפי התוספת השישית (1)	20% יח"ד בגודל של עד 80 מ"ר (2)	לא תואם

(1) עפ"י הגדרות תמ"א/35 – במסגרת הדיור המכליל ניתן לקבוע דירות קטנות בטווח בין 30 – 55 מ"ר, על מוסד התכנון לדון באפשרות לקבוע כי שטחן של הדירות הקטנות יעמוד על מקסימום 80 מ"ר, ככל שיוצג מסמך הבוחן את מצאי הדיור המכליל בעיר וזאת בהתאם לסעיף 12.1.1 (טו).

(2) דיור מכליל, גודל דירות מוצע: התכנית מציעה 96 יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר פלדלת), המהווים 20% מסה"כ דירות המוצעות. בהוראות התכנית נקבעו 20% "דירות קטנות" וכי תמהיל הדירות יקבע בתכנית עיצוב אדריכלית לכל תא שטח בשלב הרישוי.

- **תמ"א/70:** חלק קטן מאוד מהתכנית, ביעוד דרך, חופף לתחום תמ"א 70. רוב שטח התכנית ומבני המגורים נמצאים מחוץ לתחום התמ"א.

- **תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/3/21 -** אזור פיתוח עירוני.

- **תכנית מתאר כוללנית (תכנית מס' 405-0412890 – בהליך עדכון והתאמה לעקרונות תמ"א 70):**

התכנית כלולה במתחם 1 שלגביו נקבע בינוי של עד 9 קומות. במקדי התחדשות עירונית מותרת בניה בגובה של עד 24 קומות. על אף שהמתחם אינו מסומל בסימבול של התחדשות עירונית יש לציין שלעת קידום תכנית המתאר, קודמה במקביל תכנית 405-0450916 בסמכות מקומית להתחדשות המתחם הפקדתה של תכנית זו בוטלה, תכנית זו מחליפה אותה. כמו כן יצוין כי תכנית המתאר הכוללנית נמצאת לקראת עדכון כולל תוך הגדלת הקיבולת העירונית, עקב קידום תמ"א 70 בתחום העיר המנחה לעיבוי הבנייה בסמוך לתחנות המטרו המתוכננות.

עמוד: 4
תאריך: 16/02/2024

ישיבה מספר: 2024006 תאריך הישיבה: 07/02/2024

- **תכנית מפורטת מס' כס' /1 /1 אושרה בשנת 1970** – תכנית המתאר של כפר-סבא. קבעה יעוד של מגורים ג' במגרשי המגורים – 4 קומות מעל קומת עמודים.
- **תכנית מפורטת מס' כס' /1 /34 אושרה בשנת 1988** – מבני המגורים סומנו ביעוד אזור מגורים ג' מיוחד שכלל הנחיות לגבי הרחבת דירות במבני השיכון הקיימים.

השתלשלות העניינים:

- במתחם קודמה תכנית בסמכות מקומית 405-0450916 (כס/מק/1/34/1) שהופקדה ב 2017 ונקבעה טעונה אישור השר בבדיקה לפי סעיף 109. לאור התארכות הליכי קידום אותה תכנית, הוחלט להגיש תכנית חדשה, בסמכות מחוזית. הוועדה המקומית החליטה על פרסום ביטול התכנית הקודמת באוגוסט 22.
- באוקטובר 22 החליטה הוועדה המחוזית על פרסום תנאים לפי סעיפים 77-78 בחוק ביחס לתחום התכנית. הפרסום בוצע ב14/12/22 תקופה של 18 חודשים
- הוועדה המקומית דנה בתכנית ב28.02.22 והמליצה לוועדה המחוזית להפקיד התכנית (בכפוף לתיקונים).
- נערכו מספר פגישות עבודה עם עורכי התכנית בהם נבחרה חלופה מועדפת.
- הועברו התייחסויות של משרד התחבורה והבריאות.
- הועברו התייחסויות של יועצי התנועה, סביבה, ניקוז ושמאית מייעצת של לשכת התכנון.

החלטה:

הוועדה סבורה כי התכנון המוצע מציע תכנון נכון ויעיל של הבינוי למגורים, משלב שימושי מסחר ומבני ציבור, ומתווה מערכת רציפה של שטחים פתוחים בסמוך למבני ציבור, בהתאמה לעקרונות התכנון העכשוויים. השכונה המוצעת משתלבת במרקם העירוני השובב באמצעות המשכיות מערכת הצירים הירוקים הקיימת ומתחשבת בבינוי הנמוך מדרום באמצעות קביעת בנייה מרקמית בסמוך לו. לאחר שבחנה את התכנית ושמעה את נציגי הוועדה המקומית לתו"ב ועורכי התכנית מחליטה הוועדה

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

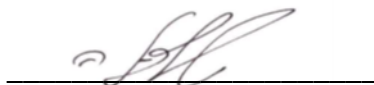
1. יש לעדכן את תמהיל יחידות הדיור כך שיכלול:
 - 5% דירות קטנות מאוד בשטח כולל של עד 55 מ"ר.
 - 20% דירות קטנות בשטח כולל של 56-80 מ"ר.
 - שטח ממוצע כולל של שאר יחיד יהיה 117 מ"ר.
 2. פרישה מרחבית: יש לבטל את ייעוד השפ"פ בתאי שטח 300-302 ולסמנו בייעוד מגורים עם זיקת הנאה למעבר הציבור. יש לקבוע קווי בניה מחייבים לכיוון זיקת ההנאה. יש לקבוע הנחיות כי אזור זה יהיה פתוח ונגיש כל העת ויפותח ברציפות לשטח הציבורי הגובל. לאחר השינוי שטח המגורים יעמוד על 43.12%. הוועדה מציינת כי בנוסף 22.57% משטח התכנית הוא דרכים קיימות.
 3. קווי בניין צידיים בתא שטח 103 - על מנת לשמור על מרווח בין מבנה קיים שעבר התחדשות (תא שטח 744) יש לקבוע קו בניין של 5 מטר למבנה בתא שטח 103 בסמוך לתא שטח 744. קו בניין צידי לכיוון השצ"פ ישונה לשני מטר.
 4. שטחי ציבור:
- א. גן ילדים בתא שטח 101 (משולב במגורים) ישולב בשטח 402. הוראות התכנית כבר מאפשרות גמישות בשימושים הציבוריים. נספח הבינוי והפרוגרמה יעודכן.

עמוד: 5
תאריך: 16/02/2024

ישיבה מספר : 2024006 תאריך הישיבה : 07/02/2024

- ב. יש להציג בנספח פרוגרמה פתרון ביה"ס יסודי ועל יסודי מחוץ לתחום התכנית.
 - ג. יש להתאים את נספח הבינוי לנספח הפרוגרמה ביחס לתא שטח 400.
 - ד. תא שטח 402 יש להגדיל הזכויות להיקף של 5,000 מ"ר ולהוסיף קומה מוגבהת עבור אולם הספורט. גובה המבנה יתואם עם לשכת התכנון.
 - ה. יש לקבוע קווי בבניין לתא שטח 400 – 5 מטר מהדרך ותא שטח 100.
5. תנועה, חניה דרכים :
- א. יש להוסיף את הבה"ת המקדמי למסמכי התכנית.
 - ב. יבוטל השביל שחוצה את רחוב עציון. נספח התנועה יציג הסדרי מיתון תנועה חלף השביל. הקו הכחול של התכנית יצומצם באופן שתאי שטח 815, 816 ו 204 יצאו מתחום התכנית.
 - ג. יש לעדכן טבלת החניה, כך שיהיה ברור שהחניה עבור המסחר בתא שטח 100 תינתן בתא שטח 101. כמו כן יש להציג מענה לחניות ציבוריות מבוטלות ע"י תא שטח 400, בעדיפות בקרבה למיקומן המקורי. חניון ציבורי בתא שטח 402 יתחבר למגרש הפרטי במפלס אחד בלבד. יש לעדכן את הוראות התכנית בהתאם לכך.
 - ד. יש להציג ממשק תחבורה עם הסביבה הגובלת, כולל שבילי אופניים המשכיים.
 - ה. נספח התנועה יעודכן בהתאם להערות לעיל בתאום עם יועץ התנועה של הוועדה ולשכת התכנון.
6. נגר - יש לתקן מסמכי הנגר בהתאם לתמ"א 8/1 ולפי הערות יועץ לשכת התכנון, בין היתר לגבי שטחים חיצוניים המתנקזים לתחום התכנית ולגבי התאמה לתכנית הניקוז העירונית. יש להטמיע הנחיות מתאימות בהוראות בתיאום עם לשכת התכנון.
7. סביבה - יש לעדכן נספח אקלימי לפי הערות יועצת לשכת התכנון והוועדה המקומית בתיאום עם לשכת התכנון.
8. ביוב – בהוראות התכנית ייקבע כי היתר הבניה יציג חיבור לפתרון קצה מאושר. בהעדר מענה של פתרון קצה מאושר היתרי הבניה יינתנו לאחר אישור סטטוטורי של פתרון קצה, היתרי הבניה יקבעו כי הבניה תתבצע בד בבד עם ביצוע התשתיות המתאימות.
9. שמאות - יש לתקן הדו"חות הכלכליים לפי פרמטרים הקבועים בתקן 15, 21.1 טבלאות האיחוד והחלוקה והדוח הכלכלי יתוקנו בהתאם ובתאום עם שמאית לשכת התכנון. התכנית תובא לדיון משלים להצגת המסמכים השמאים המעודכנים טרם הפקדתה.
9. יש להשלים תיאומים עם פקיד היערות.
10. מהוראות התכנית יש להסיר הפניות לנושאים המוסדרים בחקיקה, לרבות תקנות הרישוי, אחריות וביצוע והסכמים, הסדרי תנועה, הפניות להנחיות מרחביות, למהנדס/אדריכל העיר וליחידות ברשות המקומית, הגדרות המכילות פירוט יתר וכל נושא שאינם עניינה של תכנית ובכפוף להערות טכניות ומשפטית של לשכת התכנון.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, עפ"י ס' 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.




עמוד: 6
תאריך: 16/02/2024

ישיבה מספר : 2024006 תאריך הישיבה : 07/02/2024

טלילה הוראל
מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

דינה בן עבו
מזכירת הוועדה

3. תוכנית - 410-0973511 : התחדשות בניינית- מיגון וחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה - פתח תקוה כ"א/2000

הוועדה המקומית תמציא ללשכת התכנון תוך 5 ימי עבודה מיפוי המבנים שניתן להם היתר בין 1.1.1980-31.12.1984 על רקע נספח המתחמים הקיים. לאחר קבלת המידע הוועדה תתכנס לדיון פנימי נוסף, לקבלת החלטה


מיכה גדרון
יו"ר הוועדה המחוזית


דינה בן עבו
מזכירת הוועדה