

עמוד: 2  
תאריך: 13/05/2024

ישיבה מספר : 2024019 תאריך הישיבה : 08/05/2024

**1. תוכנית - 405-1207463 : התחדשות מתחם הגפן 1-4, כפר סבא**  
גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 17 תשריט - 14

**רקע:**

תכנית מתאר מקומית להתחדשות עירונית במזרח העיר כפר סבא בסמוך לשכונת יוספטל ורחוב לוי אשכול. התכנית ממוקמת בין הרחובות לוי אשכול, לבין התאנה. רחובות אילנות והגפן עוברים בתחום התכנית. שטח התכנית 6.9 דונם והיא מציעה התחדשות עירונית במתכונת של פינוי בינוי במתחם הכולל מערך מגורים, מסחר, שטחים פתוחים ושטחים למוסדות ציבור.

**מצב קיים:** 4 מבנים ביעוד מגורים ג' בני 4 קומות ו-16 יח"ד כל אחד – סה"כ 64 יח"ד. התכנית גובלת במבנה ציבורי לשימור מדרום, במבני מגורים צמודי קרקע ממערב, וברחוב לוי אשכול ממזרח. כמו כן במתחם חלקות ביעוד דרך וחניה. המתחם הוא חלק ממיזמי התחדשות בסביבה, הכוללים התחדשות במתווה של עיבוי מצפון לתכנית (בשלב אכלוס), ותכנית התחדשות עירונית תמ"ל 2040 / יוספטל ממזרח ובהמשך רציף לתכנית. תכנית התמ"ל טרם נדונה להפקדה.

**מצב מוצע:** התכנית מציעה הריסה של ארבעת המבנים הקיימים והקמה של שלושה מבני מגורים חדשים בהיקף של 224 יח"ד סה"כ. הבינוי המוצע בגובה 10, 20 ו-24 קומות, בצפיפות נטו של 56 יח"ד/נטו. בנוסף מציעה התכנית מבנה ציבור בן 6 קומות (זכויות בהיקף 2,500 מ"ר כולל עילי), במגרש ביעוד מבני ציבור ושטחים פתוחים, הממוקם בדופן המערבית של התכנית הגובלת בבינוי נמוך.

התכנית כוללת חניה תת קרקעית משותפת לכל המבנים, כולל מבנה הציבור. על מנת לחבר את החניון הצפוני עם הדרומי מבוקשת זכות מעבר רכב פרטי מתחת לרחוב אילנות. עפ"י נספח הבינוי, מימוש החלק הדרומי הכולל מבנה שב"צ ומבנה מגורים בן 24 קומות יבוצע בשלב הראשון ובשלב השני יתרת התכנית.

האיחוד והחלוקה מבוצעים בהסכמה של כל הבעלים. לפי דוח כלכלי (תקן 21) הרווחיות עומדת על כ-19.1%. שטח כולל ליח"ד ממוצעת עומד על 117 מ"ר. במסמכים כפי שהוגשו, אין התייחסות לתמהיל או לדירות קטנות.

**עיקרי התכנית כוללים :**

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע למגורים ד', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת ומאושרת.
2. קביעת זכויות להקמת שלושה מבני מגורים בני 224 יח"ד חדשות סה"כ. תוספת של 160 יח"ד – מכפיל של 3.5:1.
3. קביעת זכויות להקמת שטחי מסחר (חזית מסחרית) ושטחים לשימושים ציבוריים.
4. קביעת הנחיות והוראות בנייה בתחום התכנית.
5. קביעת קווי בניין ומגבלות בנייה הכוללות גובה ומרחקים בין מבנים וחזיתות.
6. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות הנחיות לשימור עצים.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה ולמעברים מעל ומתחת לקרקע.

עמוד: 3  
תאריך: 13/05/2024

ישיבה מספר : 2024019 תאריך הישיבה : 08/05/2024

**רקע סטטוטורי:**

- **תמ"א/ 1 פרק המים:** אזור המוגדר שטח בעל רגישות הידרולוגית גבוהה מאוד. התכנית לא מציעה שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע.
  - **תמ"א/ 35 / 1:** מרקם עירוני. התכנית הינה תכנית להרחבה ניכרת כהגדרתה בתמ"א, ולפיכך חל עליה סעיף 12.1 וסעיפי המשנה שלו. בהתאם לכך היתרי הבנייה מותנים באישור תכניות מפורטות לפתרון ביוב ובקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבנייה.
  - **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 את הוראות התמא
צפיפות נפש/קמ"ר (מיני)	20,000	100,000	תואם
פרישת שטחי המגורים	50% ניתן להפחית עד 40% באישור הועדה המחוזית	58%	תואם
צפיפות נטו יח"ד/ד	16	54	תואם
דיוור מכליל	15% יח"ד מסוג דיוור מיוחד/ בגודל 30-55 מ"ר/ השכרה לפי התוספת השישית (1)	תמהיל לא כולל דירות קטנות. ממוצע גודל דירה פלדלת – 117 מ"ר. 29% - 90 מ"ר (תמורה). 25% - 90 עד 110 מ"ר, 40% 110-130 מ"ר ו6% מעל 140 מ"ר.	לא תואם

(1) עפ"י הגדרות תמ"א/ 35 – במסגרת הדיוור 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 הדיוור המכליל בעיר וזאת בהתאם לסעיף 12.1.1 (טו).

- **תמ"א/ 70:** התכנית נמצאת בסמוך אך מחוץ לתחום תמ"א 70. בקרבת תחום ההשפעה של תחנת כפר סבא מזרח. גבולה המערבי של התכנית נמצא במרחק של כ- 550 מטר מהכניסה המתוכננת לתחנה.
- **תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/ 3 / 21 -** אזור פיתוח עירוני.

עמוד: 4  
תאריך: 13/05/2024

ישיבה מספר : 2024019 תאריך הישיבה : 08/05/2024

- **תכנית מתאר כוללנית (תכנית מס' 405-0412890 בהליך עדכון):** התכנית כלולה במתחם 3 המאופייין בבניה נמוכה ומסחר בקומת קרקע. גובה הבינוי מוגדר 9 קומות למעט במוקד שער. תחום התכנית מסומן כמוקד שער ולגביו נרשם כי תתאפשר בניה עד גובה 24 קומות וצפיפות שלא תפחת מ 15 יח"ד/דונם.
- **תכנית מפורטת מס' כס/ 188 אושרה בשנת 1971** – קבעה יעוד של מגורים ג' וזכויות בניה עבור תחום התכנית. היתרי הבניה למבנים הקיימים יצאו ב 1972.
- **תכנית מפורטת מס' כס/ 1/ 15 אושרה בשנת 1983** – תכנית מפורטת לשכונות קפלן, גבעת אשכול ויוספטל, המגדירה – אזורי מגורים ובינוי, חזית מסחרית, שטחים למבני ציבור הרחבת דרכים והגדרת חניות.
- **תכנית מפורטת מס' כס/ 1/ 15 / פ/ 5 - 405-0809699 אושרה בשנת 2022** - תכנית מפורטת לשינוי הוראות בינוי (תכסית ועיצוב) ותוספת זכויות עיקריות ותוספת דירות לקומת הגג במגרש ביעוד מגורים בבניה רוויה.

**רקע נוסף:**

- התכנית נדונה בוועדה המקומית ב 18.06.23. הוועדה המקומית המליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתיקונים.
- ביוני 23, המתחם קיבל אישור מקדמי מהרשות להתחדשות עירונית להתחדשות במסלול מיסוי.
- במסגרת תנאי הסף התווסף לתכנית חו"ד כלכלי (תקן 21) ופורטו תמורות ייחודיות לכל בעלים נכנס בטבלת ההקצאה.
- נספח העצים הוגש, טרם התקבלה חו"ד פקיד יערות.
- התכנית נמצאת בתחום אתר עתיקות.
- התקבלו התייחסויות של משרד התחבורה, בריאות והג"ס.
- מסמכי התכנית נבדקו ע"י יועצי לשכת התכנון – ניהול נגר, תנועה, סביבה ושמאות.
- נערכו מספר ישיבות עבודה עם עורכי התכנית במסגרת זאת נבחנה חלופת בינוי שהציבה את מבנה הציבור בחלק הדרומי של התכנית ושני מבני מגורים בצמידות דופן לרחוב האילנות.



חלופה ב – העמדת מבנים חלופית

חלופה א – שהוגשה לתנאי סף

עמוד: 5  
תאריך: 13/05/2024

ישיבה מספר : 2024019 תאריך הישיבה : 08/05/2024

### החלטה:

לאחר שבחנה את התכנית ושמעה את נציגי הוועדה המקומית לתו"ב ועורכי התכנית מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. הוועדה סבורה כי התכנון המוצע בחלופה השנייה מציע תכנון נכון ויעיל יותר של שטחי הציבור, הבינוי למגורים ומשלב שימושי מסחר ומבני ציבור בהתאמה לעקרונות התכנון העכשוויים. השכונה המוצעת משתלבת במרקם העירוני הסובב והמתוכנן.
2. תמהיל וזכויות למגורים :
  - א. הוועדה מציינת כי בהתאם לסעיף ט"ו בתמ"א 4/35, הוצגה בפניה סקירה של היקף יח"ד קטנות במרחב התכנית הכולל את תמ"ל יוספטל הכולל 800 יח"ד בשטח כולל עד 55 מ"ר ותכנית פארק המוביל הכוללת כ- 2300 יח"ד בשטח כולל עד 50 מ"ר ועל כן סבורה שבמקרה זה ניתן לפעול בהתאם לסעיף.
    - ב. התמהיל יותאם למה שהוצג בדיון :
      - 20% דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר .
      - 27% יח"ד בשטח כולל של עד 90 מ"ר (תמורה)
      - 12% יח"ד בשטח כולל של עד 105 מ"ר
      - 35% יח"ד בשטח כולל של עד 135 מ"ר
      - 6% יח"ד בשטח כולל של 170 מ"ר
    - ג. גדול ממוצע ליח"ד כ- 110 מ"ר, שטח כולל. להיקף יח"ד שהוצע יתווספו 10 יח"ד כך שהיקף יח"ד הכולל יעמוד על 234 יח"ד.
    - ד. יתרת זכויות הבניה שלא נוצלו תהיה לטובת הקצאת 100 מ"ר שטח עיקרי לרווחת הדיירים בכל בניין. במידה ויוותרו שטחים נוספים, ניתן יהיה לשמשם לטובת מסחר בתנאי שהתוספת לא תעלה על 400 מ"ר.
    - ה. יש להוסיף 200 מ"ר שטח מסחרי למבנה הציבור שימוקמו בחזית הפונה לכיכר.
3. פריסת ייעודי קרקע ובינוי :
  - יש לעדכן את התכנון המוצע ואת מסמכי התכנית בהתאם לחלופה שהוצגה בדיון, בתיאום עם לשכת התכנון :
  - א. הסטת השטח המוצע לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לחלק הדרומי של התכנית בהמשך לשטח הציבורי הקיים (המבנה לשימור).
  - ב. העמדת שני מבני מגורים לאורך רחוב האילנות.
  - ג. ישמר קו בניין של 9 מטר בין מבני מגורים שבתא שטח 102 למגרש הגובל ממערב. המרווח בין הבניינים בתוך תא השטח לא יפחת מ 12 מטר.
  - ד. בליטת מרפסת מעבר לקו בנין 0 תתאפשר רק לכיוון מרחב ציבורי ומקומת המגורים השלישית.
4. פרוגרמה - יש לפרט בנספח פרוגרמה את פתרון ביה"ס יסודי ועל יסודי שהינו מחוץ לתחום התכנית.
5. תנועה וחניה :
  - א. הוועדה מקבלת את הצעת המתכננים להפרדה בין חניון צפוני לדרומי.
  - ב. מאחר והגישה לחניון הציבורי (תא שטח 901) היא דרך החניון הפרטי יש לקבוע הוראות מתאימות בדבר זיקת הנאה, והפרדה בין השטח המשמש לחניה ציבורית ופרטית.
  - ג. לא יתאפשר צמצום רוחב המדרכות הקיימות ברחוב אילנות לטובת חניה משני צידי הרחוב כמוצע.
  - ד. יש להציג בנספח היקף חנית אורחים של 10%.

עמוד: 6  
תאריך: 13/05/2024

ישיבה מספר : 2024019 תאריך הישיבה : 08/05/2024

ה. יש להבטיח המשכיות רוחב מדרכה בכל רחבי התכנית.

ו. יש לסמן את כל רחוב הגפן לביטול בתכנית, ולא רק את חלקו.

6. תשתיות :

- יש להוסיף הוראות המתייחסות לרדיוס מגן ג' בתאום עם לשכת התכנון.
- מים וביוב - בהוראות התכנית יקבע כי היתר הבניה יציג חיבור לפתרון קצה מאושר. בהעדר מענה של פתרון קצה מאושר, היתרי הבניה יינתנו רק לאחר אישור סטוטורי של פתרון קצה, היתרי הבניה יקבעו כי הבניה תבוצע בד בבד עם ביצוע התשתיות הנדרשות למתחם.
- יש לקבוע במסמכי התכנית יעד לניהול נגר.
- יש לקבוע ש 10% משטח התכנית פנויים מבינוי עילי ותת קרקעי.
- ככל שמוצעים קידוחים יש לסמנם בנספח הבינוי.
- 7. יש להשלים תיאומים עם פקיד היערות ורשות העתיקות.
- 8. יש להציג בנספח הבינוי גם קומפילציה עם תמ"ל 2040, כולל זיקת ההנאה המוצעת.
- 9. 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.
- 10. הערות טכניות ומשפטיות בתיאום עם לשכת התכנון.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

מיכה גדרון  
יו"ר הוועדה המחוזית

דינה בן עבו  
מזכירת הוועדה