

תכנית מתאר מקומית: 405-1054154**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20240007 בתאריך: 24/09/2024

שם: כס/240/מבצע-יונתן-התחדשות - התחדשות עירונית מבצע יונתן
נושא: דיון לצורך הפקדה
שטח התוכנית: 14,266.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
החלפה	405-0675363
החלפה	405-0675363
החלפה	כס/1/1 ה
החלפה	כס/240
החלפה	כס/1/1
החלפה	כס/1/1
החלפה	כס/1/1ה
החלפה	כס/240

בעלי עניין:

יזום/יזום:	א.ש.ל.י חברה לבניין בע"מ
S	לי רן יזום והשקעות בבנייה בע"מ
מתכנן:	אן.סי.איי חן אדריכלים
S	גור פוכס
מגיש:	לי רן יזום והשקעות בבנייה בע"מ
S	א.ש.ל.י חברה לבניין בע"מ
עורך ראשי:	ניר חן

אזורים

רחוב מבצע יונתן 6, כפר סבא
 רחוב מבצע יונתן 8, כפר סבא
 רחוב מבצע יונתן 10, כפר סבא
 רחוב מבצע יונתן 12, כפר סבא
 רחוב מבצע יונתן 14, כפר סבא
 רחוב מבצע יונתן 16, כפר סבא

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

גוש: 6433 חלקות: 669, 670

חלקי חלקות:

גוש: 6433 ח"ח 13

מטרת הדיון:

דיון להמלצה להפקדה בוועדה המחוזית של תכנית פינוי בינוי למתחם "מבצע יונתן".

מטרת התכנית:

התווית תכנית להתחדשות עירונית הכוללת הריסת מבנים קיימים המכילים 114 יח"ד
 הקמת מתחם מגורים חדש בן 360 יח"ד המשלב מסחר, הקצאת שטחים לצרכי ציבור
 שטחים ציבוריים פתוחים, ומגרש למבני ציבור.

הצעה תכנונית עבור התחדשות עירונית במתכונת תכנית פינוי-בינוי למתחם מבצע יונתן. תכנית מספר 405-1054154 מובאת לצורך המלצה להפקדה. התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התכנית חלה על חלקות: 669, 670 וח"ח 13 בגוש 6433.

אשר נמצאים בייעודים: אזור מגורים ג', אזור מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור מתוקף תכניות: כס/240 (בתוקף מיום ה-13/12/1973, י.פ.1969), כס/1/1 (בתוקף מיום ה-18/06/1970, י.פ.1636).
 על המתחם חל תרש"צ 3/23/16 מיום ה-31/05/1995.

מתחם מבצע יונתן, ממוקם בצפון-מרכז העיר (במתחם 1 לפי תכנית המתאר המופקדת כס/2035).
 בין הרחובות מבצע יונתן, הגליל, תל חי ומגרש מבני ציבור (גוש 6433, חלקה 13).

קיימים היתרים ל-6 המבנים הקיימים אשר ניתנו בשנת 1975, סה"כ 114 יח"ד.

מס' דף: 16

המתחם מאופיין ב-5 טיפוסים מבני H צמודים בהעמדה אלכסונית בגובה 5 קומות, בני 16 יח"ד כל אחד, וכן במבנה מטיפוס H בודד גבוה בן 9 קומות המכיל 34 יח"ד.

מבחינה תחבורתית המתחם ממוקם סמוך וממזרח (כ-150 מ') לציר תל חי, המחבר בין דרך בן יהודה מצפון אל ציר ויצמן, וכן לכביש 531 מדרום לעיר. המתחם ממוקם כ-580 מ' מצפון לציר ויצמן ומתחנת מטרו 'כפר סבא מרכז', לפי תת"ל 101 ג', בטבעת השנייה מהתחנה (500-800 מ' לפי תמ"א 70). המתחם כניסה ויציאה מרחוב מבצע יונתן, המתחבר לציר תל חי ממערב ולרחוב הגליל ממזרח.

התכנית מציעה שטחי מגורים, שטחי מבני ציבור מבונים בקומות הקרקע, שטח מבני ציבור במרכז התכנית שיוכל לשמש להקמת בית ספר עתידי, ושטח ציבורי פתוח ליניארי מרכזי. שביל ירוק זה הינו חלק מהרשת הירוקה העירונית הכוללת מערך רציף של שבילים, שדרות וגנים ציבוריים בפנים הבלוקים, לאורכם ממוקמים מגרשי מבני ציבור.

א. מצב קיים:

מתחם מבצע יונתן ממוקמת בצפון-מרכז העיר, וגבולותיו הינם:

- מצפון – רחוב/שביל מבצע יונתן.
- מדרום – גוש 6433 חלקות 535, 536 מבני מגורים ברחוב הרמה. וחלקה 537 ברחוב המפלס.
- ממזרח – רחוב הגליל.
- ממערב – רחוב תל חי.

לפי תכנית המתאר העירונית כס/2035 (405-0412890) המופקדת, מתחם מבצע יונתן נכלל במתחם 1 – מרכז העיר.

א. מצב סטטוטורי מאושר:

- שטח תחום התכנית הינו כ-14.27 דונם.
- מספר יחידות דיור קיים: 114
- מספר מבנים קיים: 6
- צפיפות ברוטו: 7.98
- צפיפות נטו: 14.88
- סך שטחים בנויים קיימים: 10,500 מ"ר
- סך שטח ממוצע קיים ליח"ד: 75 מ"ר

מצב קיים ע"פ היתרים –

כתובת	סך יח"ד קיימות	סך קומות
מבצע יונתן 6	16	5 (קרקע+4 קומות)
מבצע יונתן 8	16	5 (קרקע+4 קומות)
מבצע יונתן 10	34	9 (קרקע+8 קומות)
מבצע יונתן 12	16	5 (קרקע+4 קומות)
מבצע יונתן 14	16	5 (קרקע+4 קומות)
מבצע יונתן 16	16	5 (קרקע+4 קומות)
סה"כ	114 יח"ד	

שטחי מצב מאושר

ייעוד	סך שטח (דונם)
מגורים ג'	7.67
שטח לבניני ציבור	6.30
שטחים ציבוריים פתוחים	0.29
סה"כ	14.26

תכניות מאושרות תקפות בתחום התכנית :

כס/240 (בתוקף מיום ה- 13/12/1973 י.פ. 1969) – תכנית מפורטת (רחובות הגליל ותל חי) מגדירה את מגרשי המגורים באזורים מגורים ג', עם בנייה בגובה 5 קומות; קרקע + 4 קומות טיפוסיות ואזור מגורים מיוחד, עם בנייה בגובה 9 קומות; קרקע + 8 קומות טיפוסיות.
כס/1/1 (בתוקף מיום ה-18/06/1970, 1636) – תכנית מתאר עירונית.

תכנון מוצע

מוצע תכנון של 4 מבנים ;

בדופן המערבית (תאי שטח 12,13) מתוכננים 2 מבנים בני 20 קומות (קרקע+18+גג) הכוללים 110 יח"ד בכל אחד מהמבנים.

בדופן הצפון-מזרחית (תא שטח 11) מתוכנן מבנה בן 16 קומות (קרקע+14+גג) הכולל 73 יח"ד.

בקומת הקרקע של מבנה זה מתוכננים שטחים ציבוריים מבונים לכיתות גן (שטח בנוי של 330 מ"ר).

מדרום אליו ממוקם מגרש למבנה ציבור (תא שטח 30), אשר יכול לשמש לבית ספר יסודי המכיל 18 כיתות. בתחום מגרש זה נמצא מקבץ עצים משמעותיים לשימור המהווים חורשת טבע עירוני.

בדופן הדרום-מזרחית הגובלת ברחוב הגליל, (תא שטח 10) מתוכנן מבנה בן 15 קומות (קרקע+13+גג).

מיקום מדויק לשטחי הציבור המבונים יוגדר במהלך פיתוח החלופה הנבחרת. במרכז המתחם שטח ציבורי פתוח מורחב, המהווה חיבור לרשת הירוקה לעבר גינת 'האשלי' לכיוון צפון. המתחם כולל פתרונות חנייה תת קרקעיים.

התכנון מציע הצרחת מקטע מהשטח הציבורי בפאת רחוב הגליל עם שטח בייעוד מגורים מחלקו הדרום-מזרחי של מתחם המגורים, ובכך לייצר הקטנת הצפיפות המוצעת של מבני המגורים ביחס לסך שטח התכנית, והגדרת שבי"צ מרכזי בפריסה מלבנית אורכית עורפית, בין מתחם המגורים על רחוב מבצע יונתן לבין מבנה המגורים על רחוב הגליל.

ריכוז נתוני מצב מוצע :

סך יח"ד : 360

סך שטחי פלדלת : 46,039 מ"ר

מכפיל יח"ד : 3.15

מכפיל מ"ר : 4.38

צפיפות ברוטו : 25.22 יח"ד לדונם

צפיפות נטו : 52.4 יח"ד לדונם

שטחי מצב מוצע לעומת מצב מאושר :

ייעוד	מצב מאושר (דונם)	מצב מוצע (דונם)
מגורים	7.66	6.68
שצ"פ	0.29	1.54
שבי"צ	6.30	5.83
דרך	-	0.218
סה"כ	14.27	14.27

שטחים בנויים מוצעים:

שטח	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)
סה"כ פלדלת	10,500	38,100
ממוצע פלדלת	75	106
שטחי מסחר	-	756
שטחי ציבור עיליים מבוניים	0	300
שטחי ציבור	-	11,600

התכנית הוצגה לוועדה המקומית בשלושה דיונים עקרוניים; דיון ראשון 28/08/2022 (ישיבה מס' 20220009), דיון שני 11/09/2022 (ישיבה מס' 20220010) ודיון שלישי 17/05/2023 (ישיבה מס' 20230007) אשר בסופו החליטה הוועדה המקומית לאשר את המשך קידום התכנית להכנת סט מסמכים מלא לקראת המלצה על הפקדתה לוועדה המחוזית.

התייחסות לסט מסמכים שהועבר 01/09/2024הוראות התכנית

יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם להערות הצוות המקצועי אשר הועברו באופן מפורט לצוות התכנון, וביחס להנחיות תכנון חושב רישוי של מינהל התכנון.

עדכון הפרקים הבאים: דברי הסבר לתכנית, פרק 2.2 עיקרי הוראות התכנית' פרק 4.1 – מגורים ד' – שימושים' 4.1.2 הוראות בינוי, פרק 4.3 שטח ציבורי פתוח, פרק 6 הוראות בינוי ופיתוח, פרק 6.1.3 תשתיות, פרק 6.1.4 ניהול מי נגר, פרק 6.2 תנאים בהליך הרישוי, פרק 6.1.3 איחוד וחלוקה, פרק 6.3.2 רישום, פרק 6.3.3 זיקות הנאה ופרק 7 שלביות. יש להוסיף את פרקי ההנחיות הבאים: פרק 6.1.6 שמירה על עצים בוגרים, פרק 6.1.7 מרתפים, פרק 6.1.8 חומרי חפירה ומילוי, פרק 6.1.9 עיצוב אדריכלי, פרק 6.1.10 בניה ירוקה, פרק 6.4 הוראות בזמן בניה, פרק 6.5 הריסות ופינויים.

בינוי

חללים טכניים וחדרי אשפה לא יופנו לכיוון רח' מבצע יונתן או רח' הגליל ולפיכך יש לבחון דרכים ורחבות תפעוליות פנימיות במתחם. הוצגו פתרונות אשפה של שוטי אשפה ודחסניות הפונות לחזיתות הרחובות – כפי שצוין בדיון העקרוני 17.05.2023 מדיניות הצוות המקצועי מנחה פתרון פינוי אשפה בתצורת פינוי פנאומטי מתחמי פרטי ויש לתקן את המסמכים בהתאם.

נוף ופיתוח

- גבהי פיתוח: יש להראות חתכים בהתאם לקווי גובה הקיימים התואמים להפרשי הטופוגרפיה בשטח. יש להציג קווי גובה כל 50 ס"מ לצורך בדיקה ותכנון לשלב התב"ע, על מנת לבחון האם המתחם משתלב במרחב בהתאם לטופוגרפיה הקיימת ככל הניתן. נוצרים הפרשי גבהים של 2-3 מטר עם מגרש שכן. יש להראות הנמכת גובה ה-0,0 במיוחד במבנים הדרום מזרחיים. כאשר יונמד, יהיה ניתן ליצר קירות נמוכים יותר, להימנע ממדרגות ורמפות מאולצות ולתכנן שבילים נגישים עד 5 אחוז שיפוע. זאת תוך שימור העצים בהתאם לגובה ה-0,0 הקיים ולהיות בקרבתו.
- פיתוח גינות וחצרות: יש להציג שטחי משחק וגינה קהילתית בשטח הבית ספר, ולהראות אותה מגוננת עם מתקני משחק משמעותיים ואטרקטיביים. לסמן את גודלה.

מס' דף: 19

3. שטחי גינון: יש להרחיב שטחי גינון במקום תשתית קשיחה מרוצפת, לותר על קווים מעוגלים בשל קושי בשימות ביצוע.
4. עצים לשימור: יש לדייק את התכנון ביחס לעצים בערכיות גבוהה המיועדים לשימור ככל הניתן במיוחד בגבולות המגרש. להראות סביב העצים לשימור את רדיוס מגן השורשים, להראות באופן ברור גבול קומת מרתף וגבול מרפסות מעל. בדופן הדרום מזרחית של המתחם הגובלת ברחוב הגליל קיימים עצים שהוגדרו לכריתה (כליל חורש, אלון אנגלי, סיגלון תות לבן, בוקציה 38- ברושים) בעלי ערכיות גבוהה - יש לבחון בינוי המאפשר את שימורם. בדופן המערבית מומלץ לשמר את עצי הסיסים ולהתרחק מגבול המגרש. יש להראות עומק בית שתילה לעץ בעומק 1.5 מ' ובית גידול לכל הפחות 4 מ"ק מעל תקרת מרתף.
5. מיקומי רחבות כיבוי אש: אין למקם רחבות כיבוי אש על השטחים הציבוריים אלא בתחום מגרשי המגורים בלבד. יש למקם בכניסה לרמפת הירידה לחניון ולא בשצ"פ.
6. שצ"פ: בהתאם להנחיות מינהל התכנון עבור שטחים ציבוריים פתוחים, יש להציג 80% תשתית ירוקה בתחום השטחים הפתוחים. בנספח הנופי מוצגים עצים וערוגות כאשר בנספח תנועה כל האזור הינו מעבר וכניסה לרכב כיבוי אש. יש להתאים תכנון על מנת לאפשר פיתוח ונטיעות מרביים ואיגום רחבות כיבוי ואזורי המתנה בכניסה לחניונים, ולהרחיב את השצ"פ על מנת ליצר מעבר מוצל.

קיימות

ביחס לגינה הקהילתית "הגליל" הפעילה הקיימת בתחום גוש 6433 חלקה 13, יש להראות בתכנון המוצע שימור עצים בוגרים והיתכנות מחודשת של תחום הגינה הקהילתית בתא השטח למבנה ציבור בתצורת חורשה עירונית הפתוחה ונגישה לציבור בשעות שלאחר פעילות מבנה החינוך. טרם הוצג - יש להראות בתחום חצר בית הספר באופן מפורט חורשה עירונית קהילתית הפתוחה ונגישה לציבור בשעות שלאחר פעילות מבנה החינוך.

סקר עצים

- יש לעדכן את סקר העצים לפי הסעיפים הבאים:
1. פוליון 1 – 14 עצי סיסים. יש לשנות את הקוטר של העצים 50 ולחשב ערך חליפי לפי 23864 ש"ח לעץ יחיד ולא כפי שרשום.
 2. כמו כן לפוליון 38 – יש לעדכן קוטר עץ 45 ס"מ ולחשב לפי 26705.7 ש"ח פר עץ יחיד.
 3. עץ 24 – פיקוס בעל ערכיות עצומה. מתוכננת חפירה במרחק פחות מחמש מטר. אין אישור לכך, גם לא בליווי אגרונום. כמו כן מבוקשת הבהרה לגבי צמרת העץ – כיצד הנוף ישמר במהלך הבנייה ביחס לקו בניין והקמת פיגומים?
 4. פוליון 20 – 4 עצים ל"שימור" אשר עובר תחתיים קו ניקוז (ירוק מקווקו). איך משמרים עצים ובמקביל חופרים תחתיים? יש לסדר זאת.
 5. פוליון 43 – 4 עצי פיקוס יקרי ערך המוגדרים לשימור אך בתוך השטח לשימור שלהם עוברים קווי ניקוז, קווי בניין, לפעמים גם וגם. יש לסדר זאת.
 6. רשימת עצים אשר מוגדרים לשימור ולא ברור כיצד ישנה היתכנות שימור בשל מעבר קווי חפירה תחתם (ניקוז/ביוב) ו/או סמיכות לקווי בניין: 74,73,72, פוליון 76, 63, 64, פוליון 38, 39, פוליון 26, 36, 28. רשימה זו מצטרפת לסעיפים הרשומים מעלה.
 7. ישנם עצים אשר רשומים בטבלה בערך בריאות 2, ללא הסבר. יש לספק הסבר לניקוד הני"ל (ובכל מקרה של ניקוד 3 ומטה).

התייחסות כללית לסקר העצים:

1. עצים לשימור הם אורגניזם חי, ושורשיהם חיוניים. יש להציג תוכנית אשר משמרת את העצים בצורה ריאלית. אין אישור לחפירה במרחק פחות מ-4 מטר מעצים לשימור, גם בנוכחות אגרונום.
2. כמו כן, בעת בניית בניין יש הקמת פיגומים (1.2 מטר מרחק מקו בניין בהיקף המרוחק), חפירות דיפון אשר מתרחקות מהכתוב – לא יתכן שימור של עץ אשר קו הפיגומים יהיה בתוך צמרת העץ. יש להתייחס לכך בהגדרת עצים לשימור ואם צריך לשנות תכנון/סטטוס עץ.
3. לפי החוק ניתן לקחת גובה פיצוי נופי עד פי 3 מערך חליפי. במקרה הני"ל יילקח פיצוי נופי בגובה של פי 2 מהערך החליפי המוגדר לעצים לכריתה. כלומר – 715,581.4 ש"ח כפול 2 = 1,431,162.8 ש"ח מדובר על כריתה מסיבית מאוד של עצים עירוניים יקרי ערך, ויש לפצות את הציבור על כך. כלל סכום הפיצוי נופי יוקדש לרכישה ונטיעת עצים בלבד בתחום העיר כפר סבא.
4. אנו ניקח את כל גובה סכום העצים לשימור (לאחר עדכון הסקר). סכום זה ילקח כ"ערבות שימור": א. באם ישמרו העצים במהלך הבניה יוחזר הכסף בסופה. ב. אם יפגע מי מהעצים, תחולט הערבות בגובה יחסי בשקיפות מלאה לפיצוי נופי ללא החזר.

מים וביוב

נספח המים שהוצג הינו חלקי ברמת הפירוט הנדרש – יש להעביר פרשה טכנית של תשתיות המים והביוב על מנת לקבל התייחסות תאגיד המים.

מס' דף: 20

מלבד סימון שני חיבורי מים שאינם מספיקים, חסרים חישובי כמויות מים כנדרש, לא הוצעו קווי מים חדשים במקום קיימים המוצעים לביטול. טרם בוצע תאום מול מפעל המים. נספח הביוב שהועבר כולל מיפוי בלבד וכן חיבור לתשתית הביוב הקיימת בקוטר 200 מ"מ. יש להראות תרומות שפכים מכל אחד מהניפלים המבוקשים על מנת שנוכל לבחון את היתכנות קליטתם.

ניקון

1. עוצמות הגשם מחושבות בדוח על פי נת"י, מקובל כיום לחשב על פי עוצמות הגשם של מנהל התכנון. יש לתקן בהתאם.
2. כפר סבא ממוקמת על פי מפת אזורי גשם באזור השפלה (מס 11) ועוצמת הגשם היממתית היא 179 מ"מ/יום ולא 158.6 כפי שמופיע בדוח. יש לתקן בהתאם.
3. ספיקת הנגר שתצא מהמתחם צריכה להתאים להסתברות 20% בעוצמת גשם שעתית, כך על פי תיקון 8 לתמ"א 1. על פי ספיקה זו יש לחשב את הנפח הפיזי הנדרש לתכנון בתחום המגרש.
4. בדוח מוצעים מאגרים בתחום מרתפי החניה, עם קידוחים בתחתיתם ושימוש במשאבות ריקון. אמנם במסגרת ההיתר ניתן להתנות תחזוקה נאותה וגם בטופס 4 ניתן לדרוש זאת, אך זוהי דרישה ארוכת טווח שקשה יהיה להוכיח כי הדיירים עומדים בה. לאור זאת, פתרון זה הינו בעדיפות אחרונה ורק לאחר שנבחנו כלל הפתרונות האחרים האפשריים. על פי תכנית הניקוז בה מסומן קו המרתף, קיימים אזורי רביס בהם קיימת תכסית מחלחלת שאיננה מעל המרתף. יש לבחון ביצוע אמצעים לניהול נגר ראשית בשטחים אלה כולל ביצוע קידוחי חלחול. כמו כן, יש לבחון שימוש בגגות כחולים/ירוקים. יש לתקן בהתאם.

תנועה

להערכת בודק נספח התנועה ביחס לבדיקת ההיתכנות התחבורתית אשר הוצגה, ההמלצה הינה לאפשר לפרויקט להתקדם בהליכים הסטטוטוריים. סביר כי תידרש שלביות או טיפול באחד הצמתים העוטפים עם קידום התכנית.

נדרש להציג תכנון של 15% חניות אורחים מסך החניות המוצעות. יש לאחד בין מיקום רחבות כיבוי אש לבין אזורי המתנה לכניסה לרמפת החניון באופן יעיל, להגדלת שטחי פיתוח ונטיעות מיטביים.

אשפה ותברואה

טרם הוגש נספח פתרונות אשפה, יש לערוך תיאום מול מחלקת תברואה באגף חזות העיר בנוגע לפינוי פסולת מהמתחם. – מדיניות הצוות המקצועי מנחה פתרון פינוי אשפה בתצורת פינוי פנאומטי מתחמי פרטי ויש לתקן את המסמכים בהתאם.

סביבה

1. הצללות: נבדקה השפעת המבנים המוצעים על חשיפה לשמש של עשרות מבנים בתחום חותם הצל של התוכנית. המבנים משמשים למגורים, מבני ציבור, ומבנה אחד של מסחר. מהדוח עולה כי ישנה חריגה מהקריטריונים עבור חלק מהמבנים:
 - בית כנסת משכן אברהם מבצע יונתן 4 – חריגה מינורית מהקריטריון למבנה שאינו מיועד למגורים.
 - מבנה גן ילדים מבצע יונתן 9 – אינו עומד בדרישה ל-4 שעות שמש. גג המבנה חווה הרעה של 58% ביחס למצב הקיים. כמו כן, בעקבות יישום התוכנית תהיה החמרה בחזית הדרומית של גן הילדים בהיקף של 74%.
 - שטחים פתוחים – נספח ההצללות לא כלל התייחסות לשצ"פים הקיימים בשטח התוכנית והגובלים בה. יש להשלים בהתאם לדרישות מחלקת התכנון.

2. רוחות: ממצאי בדיקת משטר הרוחות בסביבת התוכנית מציגות עמידה בקריטריון הנוחות עבור הייעוד שלהם וגם בקריטריון הבטיחות ע"פ הנחיות הרשות המקומית.

3. עצים והצללה: סקר העצים ממליץ על שימור וכריתה של עצים בהתאם לערכיות העצים וצרכי הבינוי העתידי. המלצת משרדנו היא לבחון חלופות בינוי לבחינת האפשרות לשימור מירבי של עצים ערכיים. יש לקבל חוות דעת אגרונום העירייה. בכל מקרה, מומלץ לעדכן את מסמכי התוכנית והוראות התקנון לצורך נטיעת עצים בגבולות המגרש, כלפי הרחוב, יש להוסיף את ההוראות הבאות:
 - בחזית הקדמית הפונה לרחוב תיוותר רצועת גינון ברוחב של 1 מטר לפחות לנטיעת עצים. ככל הניתן יאוחדו שטחי החלחול לחזית המגרש כך שתיווצר רצועה פנויה מבינוי המאפשרת נטיעת עצים ושמירה על בתי גידול.

4. מבנים להריסה: בתחום התוכנית קיימים מבנים המיועדים להריסה. לפיכך, כתנאי להיתר בניה לכול מבנה תוגש חוות דעת סביבתית לשלב ההריסה, אשר תפרט בין השאר את שיטת ההריסה, תכלול סקר אסבסט ופירוט אודות אמצעים למניעת מפגעי רעש ורעידות, מניעת מטרדי אבק והנחיות כלליות לביצוע. יש להוסיף הנחיות אלו להוראות התוכנית תחת סעיף 3.2 המתייחס בעיקרו לצמצום מפגעים מבניים, ומתעלם מהריסת המבנים. להוראה 3.10 לעניין הדרישה לסקר אסבסט בכול היתר להריסת מבני המגורים, יש להוסיף שהסקר יוגש לאישור היחידה הסביבתית.
5. עירוב שימושים: התוכנית מציעה עירוב שימושים - מגורים עם קומת מסחר. ע"פ הוראות התוכנית, במגורים ד' יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע. הוראות התוכנית מגדירות כי לא יותר שימושי מסחר המהווים מטריד או הפרעה למגורים וסביבתם, כדוגמת מבני מלאכה ועסקים מחזיקי חומרים מסוכנים. לפרק הוראות התוכנית הוספו את המלצתנו לשימושים מסחריים שיאסרו במסגרת התוכנית (עירוב שימושים סעיף 4).
- יחד עם זאת, הגדרת השימושים המסחריים במבני המגורים, חלה חובה להוסיף למבני המגורים תשתיות סביבתיות המעניקות פתרונות סביבתיים לעסקי מזון למינם. על-כן יש לחייב בהוראות התוכנית: פיר אוורור ורטיקלי לכול גובה המבנה שיוביל אוויר מזוהם מיחידות המסחר לגג המבנה. חייבור יחידות המסחר למפריד שומן הממוקם באופן שיאפשר נגישות לפינוי. בנוסף, הנספח הסביבתי של התוכנית לא הציג השלכות לסביבה כתוצאה מפעילות של פריקה וטעינה ליחידות המסחר. יש לעדכן את הנספח הסביבתי בהתאם, ולהוסיף הנחיות בנדון להוראות התוכנית. בכול מקרה, יש להוסיף להוראות התוכנית כי 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, פריקה וטעינה, קרינה, שפכים וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים.
6. ריכוז הערות להצעה להוראות התוכנית מתוך הנספח הסביבתי (עמ' 53-50) והנחיות נוספות להטמעה בהוראות התוכנית:
- בניה ירוקה – יש לשנות את הנוסח המוצע בנספח הסביבתי לנוסח כמפורט: כל היתרי הבנייה בתחום התוכנית יינתנו בכפוף לת"י תקן 5281 לבניה ירוקה ובהתאם למדיניות הועדה לתכנון ובניה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקן התקן בעת הגשת הבקשה.
 - הריסת מבנים – תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דוח היבטים סביבתיים להריסת מבנה ולנקיטת אמצעים לצמצום מטרדי איכות אוויר ורעש.
 - חניונים תת קרקעיים – פליטת אוויר מזוהם יהיה לגג המבנה או באופן שלא יגרו מטריד סביבתי ליחידות הדיור ולהולכי הרגל.
 - עירוב שימושים –
1. 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, וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים.
 2. תישמר הפרדה מוחלטת בין שימושי המסחר למגורים לרבות כניסות להולכי רגל, שטחי שירות, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה וכד'.
 3. סוגי פעילויות המסחר המותרות יוגבלו לכאלו שאינן מייצרות מטרדי רעש, ריח או זיהום אוויר.
 4. בכל מקרה לא יותרו השימושים המסחריים הבאים: אולמות וגני אירועים, דיסקוטק, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, ניקוי יבש, רחיצת מכוניות, ייצור קוסמטיקה, וכול שימוש אחר שיש בו מטריד על-פי שיקול דעתה של היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
5. תכנון קומות מסחריות:
- 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.
 - שפכים - מסעדות ובתי אוכל יותרו בהזרמת שפכים למערכת הביוב המשותפת לאחר טיפול בהפרדת שומנים כנדרש ולעמידה בתקנים הנדרשים.
 - לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנים. מיקומם המדויק יקבע כך שלא ייצור הפרעה להולכי רגל ולמרחב הציבורי.
 - רעש - התקנת מערכות או מתקנים העלולים לגרום רעש, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992.

סטטוס הסכמות תושבים ותסקיר חברתי

1. דיירי מתחם מבצע יונתן בחרו נציגות דיירים לכל בניין ומינו עורכי דין מטעמם (עו"ד רוני גרונברג – מבצע יונתן 6, עו"ד דביר עודד (מבצע יונתן 12+8), עו"ד דינה בנבנישתי (מבצע יונתן 16+14) ועו"ד שי שלום (מבצע יונתן 10). על פי דיווח היוזם, 89 יח"ד (מתוך 114 במתחם), המהווים כ-86% מכלל יח"ד (כולל דיור ציבורי עמידר) חתומות על הסכם התקשרות עם החברה היזמית "אשלי-לירן". יש לתקן בהתאם לדרישות שהועברו ע"י היועץ המשפטי של המינהלת את ההסכמים והאסמכתאות שלהם.
2. הוגש תסקיר חברתי מלא שנערך על-ידי חברת גיאוקרטוגרפיה. בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. בהתאם לתוצאות ולניתוח הנתונים, 43% מבעלי הדירות משכירים את הנכס; קיימות במתחם 9 דירות עמידר; וכ- 28 משפחות מטופלות באגף רווחה.
3. בתאריך 5.9.2024 התקיים כנס שיתוף ציבור רחב לבעלי הדירות במתחם ולתושבים הגובלים. מרבית השאלות התייחסו לגבולות הגיאוגרפיים של התכנית ולהשפעותיה על איכות החיים של התושבי האזור, ובפרט בנוגע לתכנון, תחבורה; חששות מעומסי תנועה עתידיים, ושטחים ציבוריים בדגש על עתיד הגינה קהילתית הפעילה 'הגליל' וגינת המשחקים הקיימת.
4. נערך סיור בגינה הקהילתית 'הגליל' בו נכחו פעילי הגינה ונציגי המינהלת להתחדשות עירונית. במסגרת כנס שיתוף הציבור הוצגו הפתרונות מוצעים לטובת המשך פעילות הגינה הקהילתית – שימור חלק ניכר מהגינה כחצר עתידית רב תכליתית לבית הספר, אשר תהיה פתוחה לציבור אחרי שעות הפעילות, ובנוסף הוסכם לבחון מציאת מקום חלופי לגינה הקהילתית באזור.
5. יש להקים קרן לתחזוקת מבנים לטובת הדיירים החוזרים ל-10 שנים בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
6. בהתאם להמלצות התסקיר החברתי ולהנחיות עיריית כפר סבא, יש ליישם את תכנית העבודה שהוגשה בתסקיר ע"י היועץ החברתי, ובכללה כנסי דיירים ובייחוד כנס עבור דיירי דיור ציבורי ועבור קשישים; הקמת מערך ליווי פרטני (בשיתוף אגפי העירייה הרלוונטיים) עבור בעלי דירה קשישים ועבור אוכלוסיות מיוחדות לאורך כל הפרויקט ועד למימוש; יידוע שוטף לכלל בעלי הדירות; הנגשת חומרי התכנון; הנגשה משפטית להסכם ע"י עורכי הדין; הפחתת חסמים וחששות, הכשרת נציגות הדיירים לשלבי המימוש ושיתוף נציגות הדיירים וכלל בעלי הנכסים בתהליך.
7. ניתנה המלצה להקמת דירות לשכירות לפי התוספת השישית בפרויקט בשל האחוז הגבוה של השוכרים.

פרוגרמה

בדוח הפרוגרמה הוגדר כי ביחס לתוספת האוכלוסיה הצפויה נדרש להציע תכנון של 1.1 כיתות מעון – נכתב כי בסביבה הקיימת קיימים מספיק פתרונות למתן מענה, אך לא ניתן להסתמך על מצאי מעונות פרטיים ונדרש להציע פתרון בתחום התכנית.

התייחסות שמאי הוועדה:

- על פי ממצאי בדיקת שמאי הוועדה לנספח העקרונות וטבלת הקצאה ואיזון:
1. על השמאי לערוך טבלה בהתאם לשטח המדוד בהיתרי הבניה כמפורט בתכנית ההיתר – השטחים המדווחים הינם שטחים רשומים ולא מדודים.
 2. מסד הנתונים: בסיכום יש לציין מה שטחה של יחידה ממוצעת וכן מה הקומה הממוצעת. הבניינים במצב היוצא בני-15-20 קומות, רוב העסקאות בדירות שקומתן נמוכה מ-8 ולכן יש לשום את שווי המגרשים במצב היוצא כולל מקדם לקומות הגבוהות. השווי למ"ר מבונה מסחר נמוך ביחס לערכים שנקבעו בשומות מכרעות וגם ביחס לגישת החילוף המפורטת.
 3. עקרונות להכנסת טבלאות הקצאה ואיזון: השווי הפיזי בטבלה לא תואם למקדם האקו' שנקבע.
 4. התייחסות למבנים הבנויים: יש לאמוד את שווי המחוברים בהתאם לשטח בהיתר או לבסס את תרומת המחוברים עפ"י מדידה של מודד מוסמך - טרם בוצע.
 5. התייחסות בטבלה:
 - הטבלה ערוכה בהתאם לתקינה השמאית. יחד עם זאת יש לבצע מספר תיקוני סופר:
 - יש לבצע תיקון בערכי תרומת המחוברים - טרם בוצע.
 - תלת מימד – יש לרשום את השטח המיועד לרישום תלת ממדי מעל הקו ולהקצות לו מספר מגרש בנפרד בבעלות העירייה - טרם לא בוצע.
 - תשומת הלב כי החלק המוקצה במגרש אינו תואם לאורך כל הטבלה-
 - יש לשמור על טבלה מאוזנת לאורך כל הטבלה ו/או לפרט מדוע קיים הבדל. בוצע חלקית, עדיין יש פער.
 6. יש להעביר קובץ אקסל לאחר כל התיקונים.

המלצת המהנדסת:

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאים:

1. לעדכן ולתקן את התוכנית עפ"י המלצת הצוות המקצועי כמפורט בהתייחסות לעיל.
2. הוועדה המקומית תצטרף למגישי התכנית, וא.ש.ל.י. חברה לבניין בע"מ תירשם כיום התכנית.
3. מאחר וקיימים שטחים ציבוריים בבעלות העירייה בתחום תכנית התחדשות, יש לקדם עריכת הסכם

4. תנאים להעברה לוועדה המחוזית יהיו:

- א. אישור שמאי הוועדה על תיקון עקרונות כלכליים וטבלאות איזון והקצאה מפורטות.
- ב. חתימה על מסמך עקרונות להסכם טרום תב"ע בין הרשות המקומית ליום.
- ג. הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית.
- ד. נספח התנועה ואישור נספח הפיתוח וסקר העצים במנהל הנדסה.
- ה. לאשר את מתחם ההתחדשות העירונית במועצת העיר.
- ו. הכרזה על מתחם התחדשות עירונית ברשות הממשלתית.
- טרום תב"ע בין הרשות המקומית ליום לקראת הפקדה.

ה ח ל ט ו ת:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף למגישי התכנית, חברת א.ש.ל.י. תירשם כיום התכנית.
2. לעדכן ולתקן את התכנית על פי המלצת הצוות המקצועי כמפורט בפרוטוקול, לרבות ניסוח הוראות התכנית בהתאם לחקיקה ובהתאם לתכנון חושב רישוי.
3. מיקום הגינה הקהילתית ייבחן במסגרת עירונית בין אגף קיימות, חזות העיר ומנהל הנדסה על בסיס שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים ברדיוס של עד 500 מטר.

4. תנאים להעברה לוועדה המחוזית:

- א. אישור שמאי הוועדה המקומית על נספח עקרונות כלכליים ואישור הטבלאות הקצאה ואיזון המפורטות.
- ב. הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית
- ג. אישור נספח תנועה, פיתוח ובינוי, סקר העצים במנהל הנדסה לרבות אישור פתרון הפסולת בשיתוף אגף חזות העיר, במסגרתו ייבחן פתרון פינוי פסולת פניאומטי מתחמי.
- ד. יש להגיע להסכמה ומדיניות עירונית בדבר גובה הערבות הנדרשת לעצים לשימור לאור רישוי העצים לשימור. המסגרת הסכמה זו יש לכתוב מדיניות עירונית לגובה הערבות במקרה של רישוי עצים.
- ה. לאור הצטרפות הוועדה המקומית ומאחר והנה בעלת עניין בקרקע תנאי להעברה לוועדה המחוזית וחתימה על תצהיר מגישי התכנית יהא חתימה על כתב התחיבות בלתי חוזרת של היזם לעירייה שינוסח ויתואם עם היועץ המשפטי של העירייה.
- ו. הגשת נספח תחזוקה ושילוב הוראה על הסדר להקמת קרן ל 10 שנים לדיירים חוזרים

הצבעה: פה אחד

הצביעו: דני הרוש, אלון רבינוביץ, איציק מנהיימר, מיכל סלומון, שלי סבר