

פרוטוקול כנס שיתוף ציבור – תוכנית התחדשות במתחם מבצע יונתן, כפר סבא

תאריך: יום שני, 6.8.2024

שעה: 18:30-20:30

מקום: מתנ"ס עצינן, רחוב הרב גולד 14, כפר סבא

משתתפים:

- מיכל שרייבר גלבנדורף, אדריכלית העיר
 - עליזה זיידלר גרנות, מהנדסת העיר
 - איציק בן יצחק, מנהל המינהלת להתחדשות עירונית כפר סבא
 - איילת דיין, מנהלת תחום תכנון, המינהלת להתחדשות עירונית כפר סבא
 - עו"ס עמיה גלילי, מנהלת תחום קהילה וחברה, המינהלת להתחדשות עירונית כפר סבא
 - אשר אלון, בעלים ומנכ"ל החברה היזמית אשלי-לירן
 - רוני בריק, בעלים ומנכ"ל החברה היזמית אשלי-לירן
 - אדר' ניר חן, משרד אדריכלים NCA וצוות היועצים
 - תושבים המתגוררים במתחם מבצע יונתן ובסביבתו
- סיכום הפרוטוקול: ד"ר תמיר ארביב, גיאוקרטוגרפיה

מהלך הכנס:

1. פתיחה וברכות:

- עו"ס עמיה גלילי הציגה את המשתתפים ובירכה על נוכחות התושבים.
 - איציק בן יצחק הדגיש את מטרות המפגש: הצגת התוכנית המוצעת ופתיחת שיח עם תושבי המתחם וסביבתו, במטרה להתאימה לצרכיהם ולעיר כולה.
 - אשר אלון בירך את כלל המשתתפים.
2. הצגת התוכנית המוצעת ע"י אדר' ניר חן, כולל: שלבי תהליך התכנון, מיפוי המצב הקיים ועקרונות התכנון (שטחים פתוחים ומבני ציבור, כניסות למתחם, דו"ח בה"ת, הרחבת דרכים ובינוי ועוד).
3. דיון פתוח בו התושבים העלו שאלות והערות לגבי התוכנית המוצעת, וזכו לתשובות.
4. סיכום הכנס ע"י איציק בן יצחק אשר ציין כי השאלות וההערות שעלו בכנס יבחנו ויקבלו התייחסות, הבטיח כי המינהלת תמשיך לעדכן את הציבור בהתפתחויות והזמין את התושבים לפנות למינהלת בכל שאלה או הערה נוספת.

סיכום הדיון:

מרבית השאלות התייחסו לגבולות הגיאוגרפיים של התוכנית ולהשפעותיה על איכות החיים של תושבי האזור, ובפרט בנוגע לתכנון גישות ותחבורה. לאורך הדיון הודגש כי התוכנית המוצעת נערכה על ידי צוות מקיף של יועצים מקצועיים ובשיתוף פעולה עם עיריית כפר סבא, במטרה ליצור סביבת מגורים משופרת ואיכותית, תוך מזעור ההשפעות השליליות האפשריות על הבניינים הסמוכים.

להלן פירוט השאלות והתשובות:

- **שאלה:** אילו בניינים נכללים בתוכנית המוצעת?
- **תשובה:** התוכנית כוללת את הבניינים ברחוב מבצע יונתן מספרים 6, 8, 10, 12, 14, ו-16.
- **שאלה:** האם קיימת אפשרות להכללת בניינים נוספים בתוכנית המוצעת?
- **תשובה:** בשלב זה לא נבחנת הגדלת הקו הכחול (גבול התוכנית המוצעת).
- **שאלה:** האם ניתן להוסיף לתוכנית את השטח שבו נמצאת גינת הכלבים?
- **תשובה:** השטח המדובר הוא שטח של העירייה המיועד לבנייה ציבורית.
- **שאלה:** מהי ההיערכות מבחינת תשתיות, לאור תוספת יח"ד במסגרת התוכנית המוצעת?
- **תשובה:** התוכנית המוצעת עוברת בחינה מקיפה ומתואמת עם כלל גורמי המקצוע בעירייה, תוך התייחסות לכל ההיבטים התשתיתיים והסביבתיים. צוות התכנון, בשיתוף עם היזם והעירייה, עובד על פתרונות ושדרוגים לתשתיות שישרתו את האזור כולו. במסגרת זו, נבחנות ההשפעות החברתיות, התחבורתיות, תשתיות הביוב והמים, ניהול מי נגר עילי ועוד, במטרה להבטיח שהתוכנית תיטיב עם כלל תושבי האזור ותשפר את איכות החיים בסביבה כולה.
- **שאלה:** איך מתמודדים עם תוספת הרכבים לאזור, בעיקר סביב בית ספר גורדון?
- **תשובה:** במסגרת הכנת התוכנית בוצעה בהתחלה בדיקה מקדימה הנקראת " בחינת הצורך בהכנת בה"ת (בדיקת היתכנות תחבורתית)" למרות שבדיקה זו יצאה תקינה לחלוטין עיריית כפר סבא דרשה הכנת בה"ת מלאה בהתאם להוראות משרד התחבורה, והבדיקה יצאה תקינה. כמו כן ניתנו המלצות של יועצי התנועה לפתרונות עתידיים, הכוללים ריבוי כניסות ויציאות לחניונים התת קרקעיים מכיוון רחוב הגליל ומכיוון רחוב תל חי והוספת אי תנועה על רחוב מבצע יונתן.

- **שאלה:** כיצד נערך הבה"ת?
- **תשובה:** הבה"ת נערך בהתאם להנחיות משרד התחבורה לעריכת בה"ת. שנת היעד לבדיקה היא 2040. הבדיקה מתבססת על שימוש במודל הצבה מאקרו שמופץ ע"י נתיבי איילון. המודל משקלל את תכניות הפתוח באזור – מבצע יונתן ופרויקטים נוספים ובוחן את השפעתם על תוספת התנועה ברשת הדרכים. את הפלט (נפח התנועה) שמתקבל מהמודל עבור ארבעת הצמתים שמקיפים את הפרויקט של מבצע יונתן, מזינים לכלי בדיקה פרטני אשר בודק את רמת השירות בצמתים (+HCS) ככל שרמת השירות היא D ומטה המשמעות היא שצומת מתפקד. הכוונה לצומת מתפקד (עד רמת שירות D) אינה תנועה זורמת חלקה כפי שקורה ב 4 לפנות בוקר. יש תנועה בצומת ועיכוב אבל לא משמעותי.
- **שאלה:** האם תהיינה חניות ציבוריות נוספות לרווחת הציבור שמגיע לשכונה? (גם ככה יש מצוקה ועכשיו מדובר על הגדלת מספר המשפחות)
- **תשובה:** התוכנית המוצעת נותנת מענה לכלל החניות הנדרשות לדיירי הבניינים ולכן אנו צופים כי העומס ברחובות יפחת לעומת המצב הקיים שבו אין חניות למרבית הדירות באזור.
- **שאלה:** איפה יחנו כל ההורים שמביאים את הילדים לגן, ואלה שבאים לחוגים?
- **תשובה:** פיתרון לעניין זה יינתן במסגרת התכנון המפורט/ הנחיות התב"ע. – גני הילדים לרוב ישמשו את דיירי הבניינים הסמוכים אשר ככל הנראה יגיעו אליהם ברגל.
- **שאלה:** מה התוכנית/החלופה לגבי גינת המשחקים בגורדון והגינה הקהילתית? האם ניתן לקבל שטח אדמה עם שמש ומרחב ולהעתיק אליו בתהליך בריא ונכון את העצים?
- **תשובה:** הגינה הקהילתית כמעט ולא נפגעת מבחינת שטח בתוכנית המוצעת. בנוסף, נבחנת אפשרות לייצר פארק קיימות/ גינה אקולוגית בגג ביה"ס המיועד. גינת המשחקים תועתק למקום חליפי סמוך בהתאם להסכמות בין ועץ הפיתוח לגורמי העירייה.
- **שאלה:** קבלת מידע על שמירת עצים במסגרת התוכנית
- **תשובה:** במסגרת התוכנית בוצע סקר עצים ע"י אגרונום מוסמך העובד מול עירייה על מנת לשמר את העצים בעלי הערכיות הגבוהה. בנוסף היזם ישתול בהתאם להוראות העירייה עצים נוספים במרחב.

- **שאלה:** האם מתוכננת הרחבת הבנייה הקיימת על חשבון שטחים ירוקים (במתחם המתוכנן קיים כעת שטח ציבורי מיוער)?
- **תשובה:** ניתן לראות בתוכנית המוצעת כי יש תוספת ניכרת לשטחים הירוקים במתחם.
- **שאלה:** מה יקרה למגרש הכדורסל? להיכן יעבור?
- **תשובה:** מגרש הכדורסל יהיה חלק אינטגרלי מביה"ס אשר ישמש את תושבי האזור בשעות הערב.
- **שאלה:** למה נותנים ליזם פרטי שטח ציבורי המשמש את כל הבניינים בסביבה?
- **תשובה:** התוכנית מוסיפה כ- 780 מ"ר שטחים ציבוריים.
- **שאלה:** האם מתוכנן שילוב מתחמים מסחריים בתוך אזור ההתחדשות?
- **תשובה:** במסגרת התוכנית יהיו שטחים סחירים בקומת הקרקע בחלק מהמבנים.
- **שאלה:** תהיה זכות ראשונית לקנות דירות בבניינים החדשים?
- **תשובה:** זכות הראשונים ניתנה על פי הסכם פינוי בינוי לבעלי הדירות במתחם.
- **שאלה:** האם תעודת זכאות למחוסרי דיור נותנת זכויות ברכישת דירה?
- **תשובה:** לא.