

עמוד: 4
תאריך: 04/11/2024

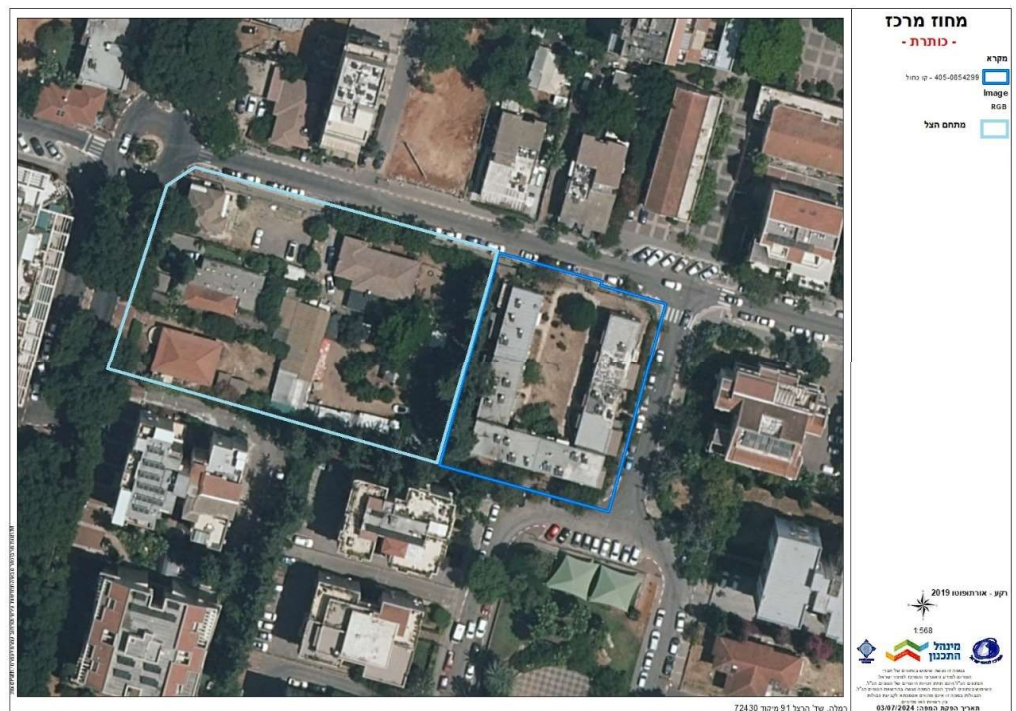
ישיבה מספר : 2024035 תאריך הישיבה : 28/10/2024

2. תוכנית - 405-0854299 : התחדשות עירונית עמרמי - שרת
גרסת הוראות ותשריט : הוראות - 23 תשריט - 18

רקע:

תכנית התחדשות עירונית במתכונת של פינוי בינוי. התכנית ממוקמת במתחם שבין הרחובות עמרמי מצפון, שרת ממזרח ודרום. ממערב גובלת התכנית בשטח הנכלל בתכנית הצל (ר' להלן) ומשלים את הבלוק העירוני עד לרחוב רוטשילד. שטח התכנית 2.1 דונם.

התכנית תוכננה במקשה אחת במסגרת תכנית צל עם חטיבת הקרקע התחומה בין תחום התכנית לבין רחוב רוטשילד. מטרת התכנון המשולב הינו להציג פתרון שלם לכלל המתחם, המהווה בלוק עירוני אחד, בראיה רחבה. יחד עם זאת, בגלל הצורך בחיפות הטיפול במבני השיכון הקיימים במזרח הבלוק, שהוגדרו כמבנים מסוכנים, מקודמת תכנית זאת בנפרד בשלב הראשון.



תצ"א- תחום התכנית מסומן בכחול ולידו המרחב המשלים של תכנית הצל

מצב קיים :

3 מבנים ביעוד מגורים ג' בני 2-3 קומות הכוללים סה"כ 24 יח"ד. המבנים הקיימים פרוסים בצורת ח' וביניהם קיים שטח פרטי פתוח.

מצב מוצע :

התכנית מציעה הריסה של שלושת המבנים הקיימים והקמה של שני מבני מגורים חדשים בהיקף של 84 יח"ד, תוספת שטחי מסחר, וקביעת רצועת שצ"פ בגבול המערבי של התכנית. המבנה בחזית לרחוב עמרמי בבנייה מרקמית בגובה +7 קרקע הכוללת

עמוד: 5
תאריך: 04/11/2024

ישיבה מספר: 2024035 תאריך הישיבה: 28/10/2024

חזית מסחרית, והמבנה מדרום לו בבנייה מגדלית בגובה 15+ קרקע. המרחק בין המבנים 6 מ'. התכנון כולל חלוקה תלת ממדית שמאפשרת ביצוע חניון עבור שימוש המגורים מתחת להרחבת הדרך ברחוב שרת והשצ"פ. כאמור לעיל התכנון לוקח בחשבון את תכנית הצל שקובעת מסגרת תכנונית לכל הבלוק העירוני. הנספחים כפי שהוגשו מציגים את תכנון הצל כרקע והכניסה לחניון הכלולה בתכנית המפורטת תאפשר בהמשך את הכניסה לכל החניה התת קרקעית במרחב תכנית הצל.

עיקרי התכנית כוללים:

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע למגורים ד', שטחים פתוחים ודרך מוצעת ומאושרת.
2. קביעת זכויות להקמת שני מבני מגורים בני 84 יח"ד חדשות סה"כ. תוספת של 64 יח"ד (מכפיל של 3.6: 1). שטח כולל ממוצע לדירה 102 מ"ר. 20% דירות קטנות (עד 80 מ"ר כולל).
3. קביעת זכויות להקמת שטחי מסחר (חזית מסחרית).
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 לחלוקה תלת ממדית

רקע סטטוטורי:

- **תמ"א/1 פרק המים:** אזור המוגדר שטח בעל רגישות הידרולוגית גבוה. התכנית לא מציעה שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע.
- **תמ"א/35/1:** מרקם עירוני.
- **תמ"א/35/1 הנחיות סביבתיות:** שטח לשימור משאבי מים
- **תמ"א/35/4:** הוראות התמ"א אינן חלות על תכנית של פחות מ 100 יח"ד
- **תמ"א/70 (בהמתנה להכרעה):** התכנית נמצאת בתחום תמ"א 70, במרחב עירוני מוטה מטרו, בתחום הטבעת השנייה. התכנית נמצאת כ- 280 מטר מהכניסה לתחנת כפר סבא מרכז. הרח"ק המינמלי הנדרש הינו 3. התכנית מציעה רח"ק של 7. הוועדה המחוזית רשאית לקדם תכנית מפורטת שאינה חלק מתכנון כולל באזור מוטה מטרו, בתנאי שהיא עומדת בהוראות סעיף 8.7.2.5 :
- התכנית עומדת בעקרונות התמ"א. לנושאים- רח"ק, תמהיל יח"ד, תמהיל שימושים, המרחב הציבורי, תקני החניה וכ"ו.
- תכנית אשר הוועדה המחוזית מצאה שהשטח הכולל מהווה יחידה תכנונית עצמאית הראויה לתכנון מפורט.
- לא יהיה באישור תכנית זו בכדי פגיעה במימוש עקרונות התמ"א במרחב אזור ההתחדשות במרחב התחנה

עמידת התכנית בעקרונות התמ"א ביחס לתמהיל שימושים, מעברים ציבוריים ופרוגרמה, נסמכת על תכנית הצל שכוללת תכנון מבן שלם בשטח 6.27 דונם הכולל 160 יח"ד, שטחי ציבור מבונים ומבנה ציבור ייעודי, עירוב שימושים בקומות נמוכות של מבני מגורים והנחיות לגבי שימור מבנים קיימים מסביב לכיכר עירונית, המהווה מרכז לרשת מעברים דרך המבנן.

עמוד: 6
תאריך: 04/11/2024

ישיבה מספר : 2024035 תאריך הישיבה : 28/10/2024

- **תמ"מ/3/21 - אזור פיתוח עירוני.**
- **תכנית מתאר כוללנית לכפר סבא (תכנית מס' 405-0412890 בהליך עדכון):** התכנית כלולה במתחם 1א באזור לב העיר. ייעוד הקרקע מגורים ומשרדים. גובה הבינוי מוגדר קרקע+9+גג למעט במוקד שער ומוקדי התחדשות עירונית. המתחם אינו מסומן כמוקד התחדשות במתאר אך התכנית עומדת בפני עדכון לעניין תמ"מ 70 גם ביחס לעוצמות הבינוי.
- **תכנית כס/3/37 ב (אושרה בשנת 1986) – קבעה יעוד של מגורים ג' מיוחד על מבני המגורים עם הוראות בדבר שיקום והרחבה.**

החלטה:

לאחר ששמעה את עורכי ומגישי התכנית ואת נציגי הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית התחדשות עירונית ראויה בעיר כפר סבא, הנמצאת בתחום אזור לב העיר המתחדש והנותנת מענה לפינוי מבנים מסוכנים ובינוי מבנים חדשים במקומם. התכנון המוצע משתלב בתכנון צל למבני עירוני שלם התואם למגמות התכנון העכשווי.

הוועדה מחליטה להפקיד התכנית בכפוף לתיקונים הבאים:

1. ביחס לתמ"מ 70 הוועדה התייחסה לתכנון כל המבני במסגרת תכנית הצל שכללה 160 יח"ד. בהתאם לסעיף 10.4.2 הוועדה מחליטה שהיקף הדיור המכליל בתכנית יעמוד על 20%. תמהיל הדיור יכול לכול 15% דירות בשטח כולל של עד 55 מ"ר, 5% דירות בשטח כולל של עד 80 מ"ר וממוצע של 102 מ"ר שטח כולל לכל יח"ד, ללא שינוי היקף הזכויות מעל הקרקע כפי שהוגשו.
2. התכנון יעודכן לפי הצעת התכנון שהוצגה בדיון בתיאום עם לשכת התכנון - מבנה אחד הכולל נסיגה בבינוי לאחר הקומה ה 7. יקבע קו בניין של 6 מטר בין תא שטח 1 (מגורים) לתא שטח 11 (שצ"פ) באופן שישמור 10 מטר בין המבנה לגבול התכנית.
3. בטבלה 5 יתווספו זכויות לטובת קומת מרתף רביעית.
4. תנועה וחניה: יש להציג 5% חניית אורחים. יש להוסיף הוראות לגבי זיקת הנאה ברכב בחניון לטובת מעבר לחניון הציבורי עתידי של כל מתחם תכנית הצל.
5. יש לעדכן את ההתייחסות בטבלה 5 לתאי שטח בחלוקה תלת ממדית לפי היעוד מעל פני הקרקע, עם השימוש המתאים מתחת לפני הקרקע.
6. יש לציין בהוראות התכנית יעד לניהול נגר בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר.
7. יש לסמן מיקום עקרוני לקידוחי החדרה בנספח הניקוז.
8. נספחים:
 - א. יש לעדכן כל המסמכים בהתאם להצעת התכנון החדשה.
 - ב. יש לכלול במסמכי התכנית נספח פרוגרמה.
 - ג. נספח בינוי - יש להשלים מידות קווי בניין ורוחב דרכים בתכנית ובחתיכים.
 - ד. נספח השימור יוסר ממסמכי התכנית.
 - ה. נספחי התכנית יערכו כך שיציגו את המצב הקיים בסביבת התכנית. ניתן להוסיף מילואה של תכנון הצל.
 - ו. יש להשלים תיאום עם פקיד היערות.

עמוד: 7
תאריך: 04/11/2024

ישיבה מספר: 2024035 תאריך הישיבה: 28/10/2024

10. לעניין קרן תחזוקה – הוועדה מציינת כי על מנת לקבוע הוראות מסוג זה יש להגיש חוות דעת כלכלית ומסמכים משלימים אחרים בהתאם למתווה המפורט בהנחיות המשנה ליועמ"ש מיום 07/07/22. יש להמציא ללשכת התכנון את כל המסמכים הנדרשים בתוך 45 יום ולאחר מכן יתקיים דיון נוסף בנושא זה בלבד.
11. 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.
12. הערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון

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


מיכה גדרון
יו"ר הוועדה המחוזית


דינה בן עבו
מזכירת הוועדה המחוזית