

התחדשות ארלזורוב - יער אוסישקין

דיון ועדה עקרוני

ארלזורוב 4-10 כפר סבא





התחדשות עירונית ארלזורוב

חורשת אוסישקין

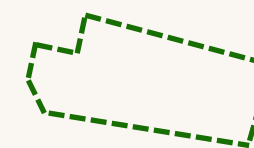
שלביות

מוצע לקדם 3 תכניות נפרדות תוך ראייה כוללת עבור פיתוח חורשת אוסישקין ותכנון המרחב הציבורי של 3 הפרויקטים יחד



התחדשות עירונית ארלזרוב
חורשת אוסישקין

קידום שלב א' כשלב ראשון.





מיקום

**כתובות
חלקות מגורים
גוש**

ארלזורוב 4-10
878, 862, 48, 49
6426

**חלקות בייעודים
נוספים**

,863 ,879 ,1079
498 ,518 ,515 ,510 ,308

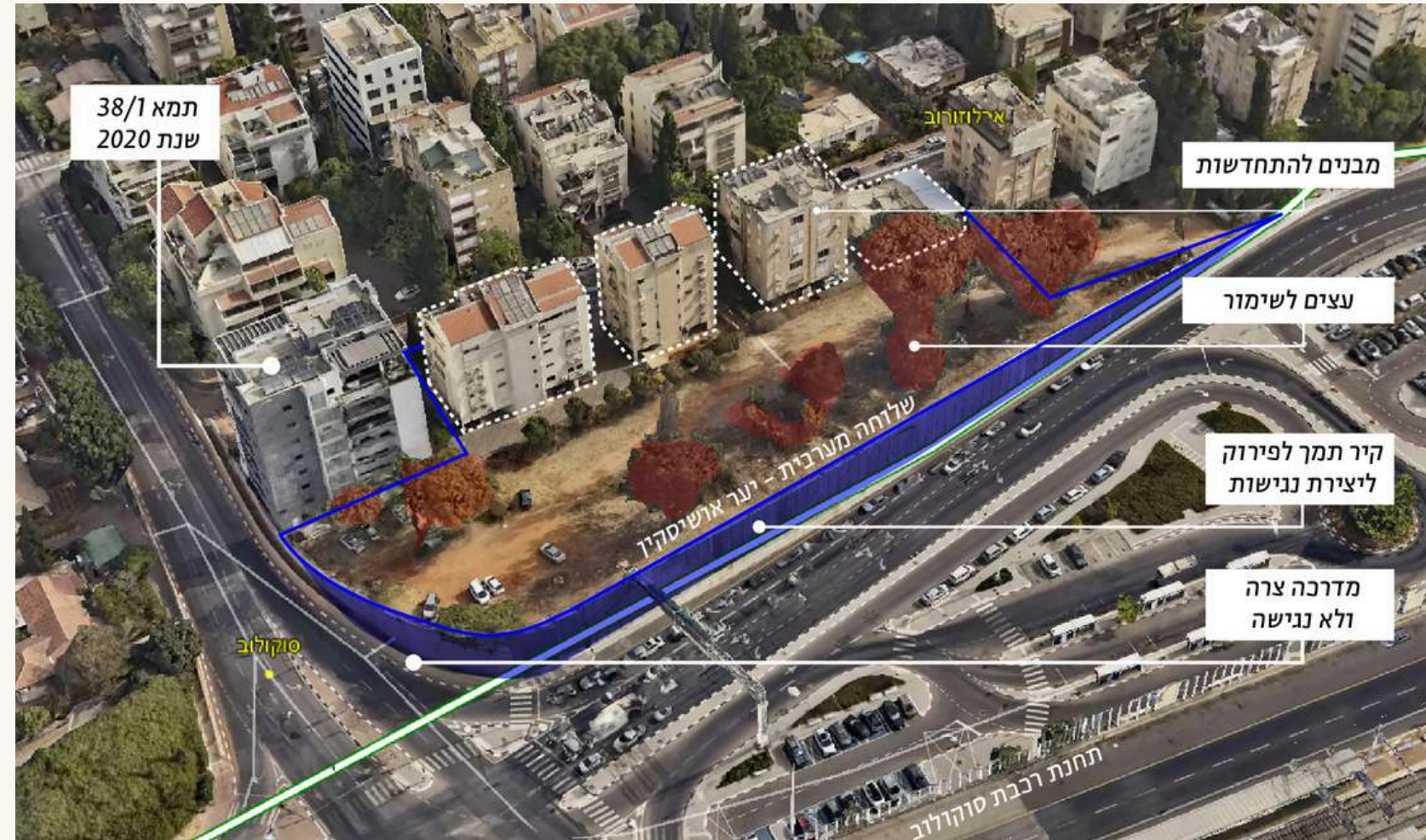
גוש

6407

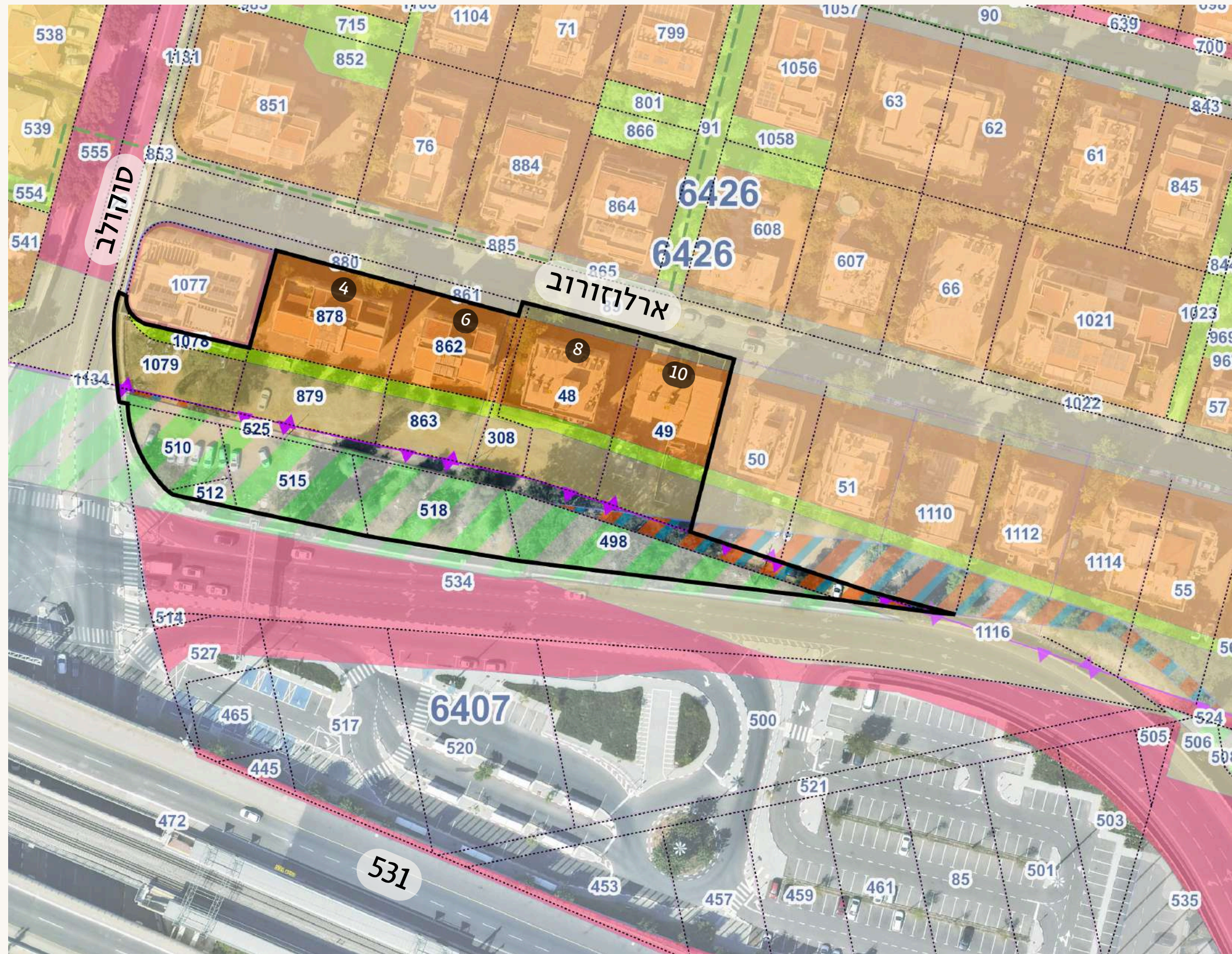
שטח התכנית

6.1 דונם






מצב קיים

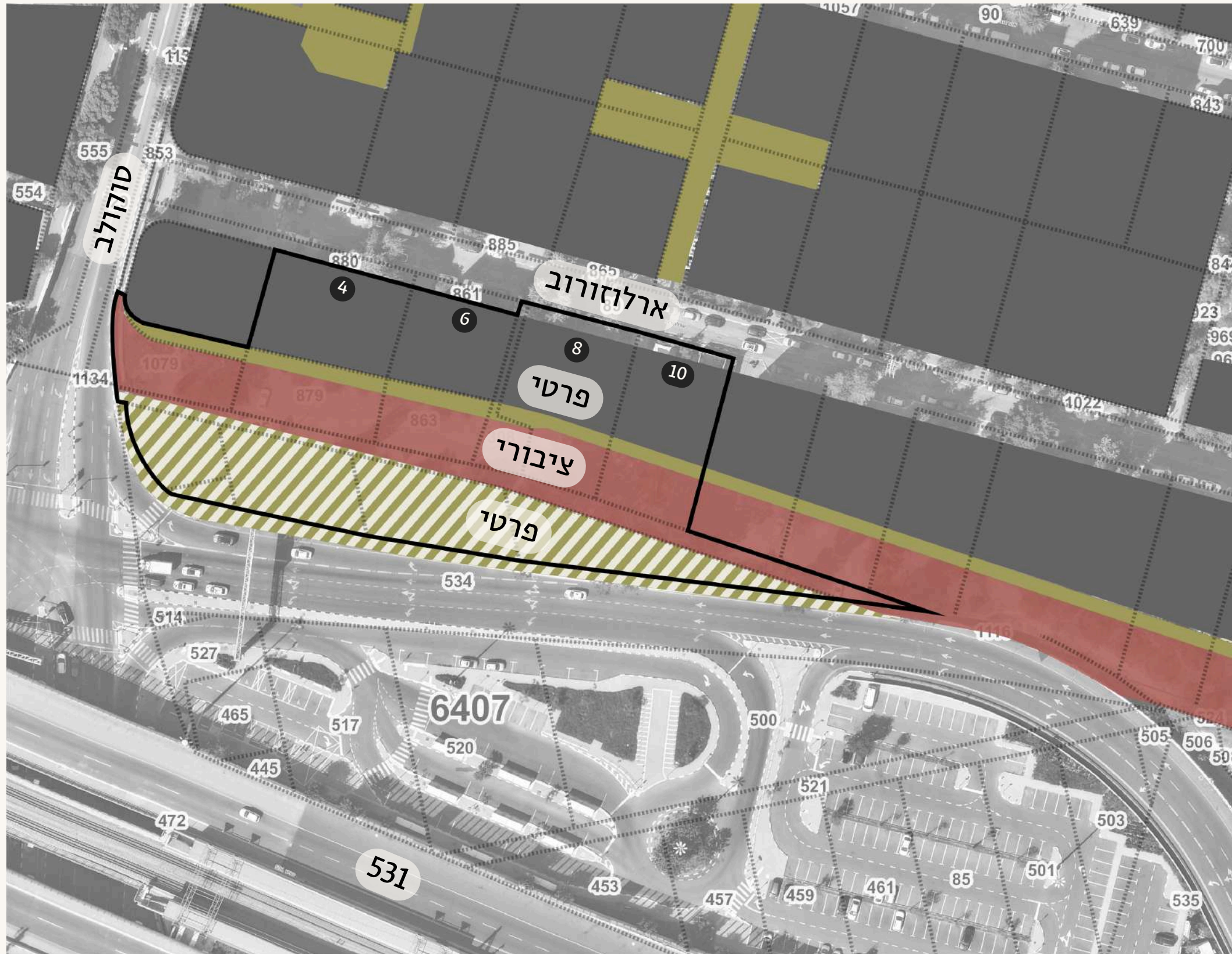


נגישות מוגבלת | מנותק מהרשת העירונית הירוקה | טבע עירוני לא מטופל



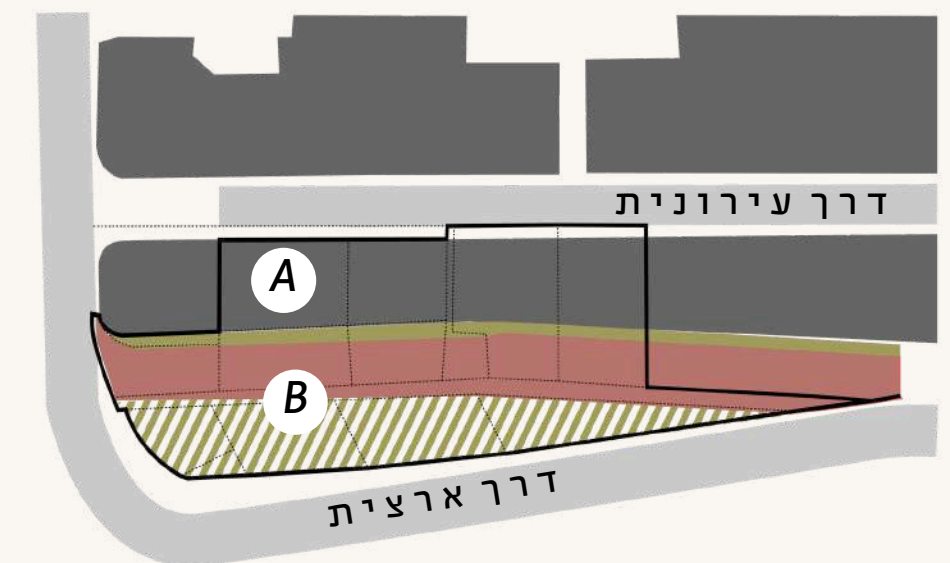
סטטוטורי

- מגורים ג' 
- שצ"פ 
- אזור חקלאי 
- דרך 
- מגבלות בניה ופיתוח במבאת 



קניין

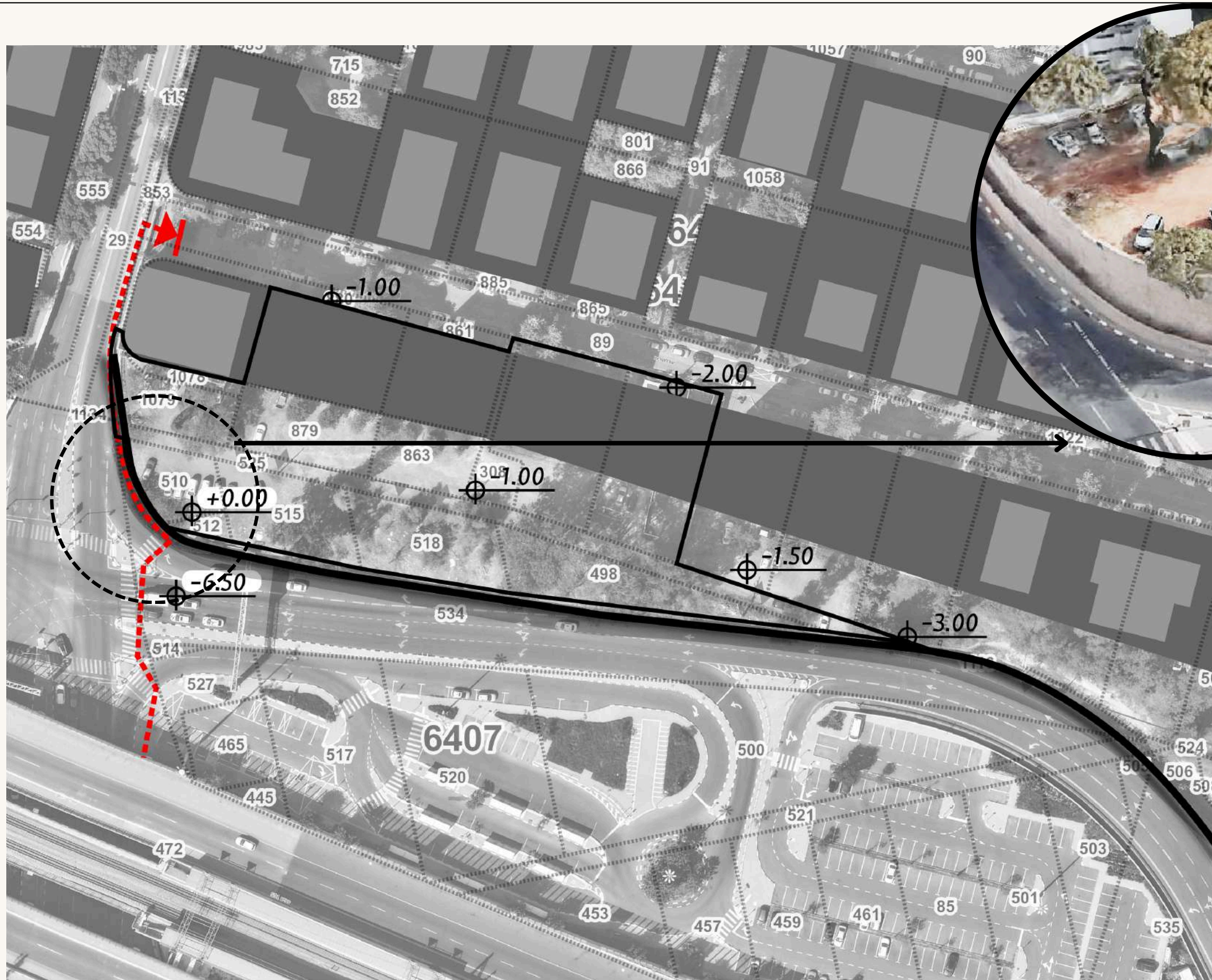
חיבור בין מקבצי חלקות פרטיות ליצירת
מרחב ציבורי רציף





קונטקסט עירוני

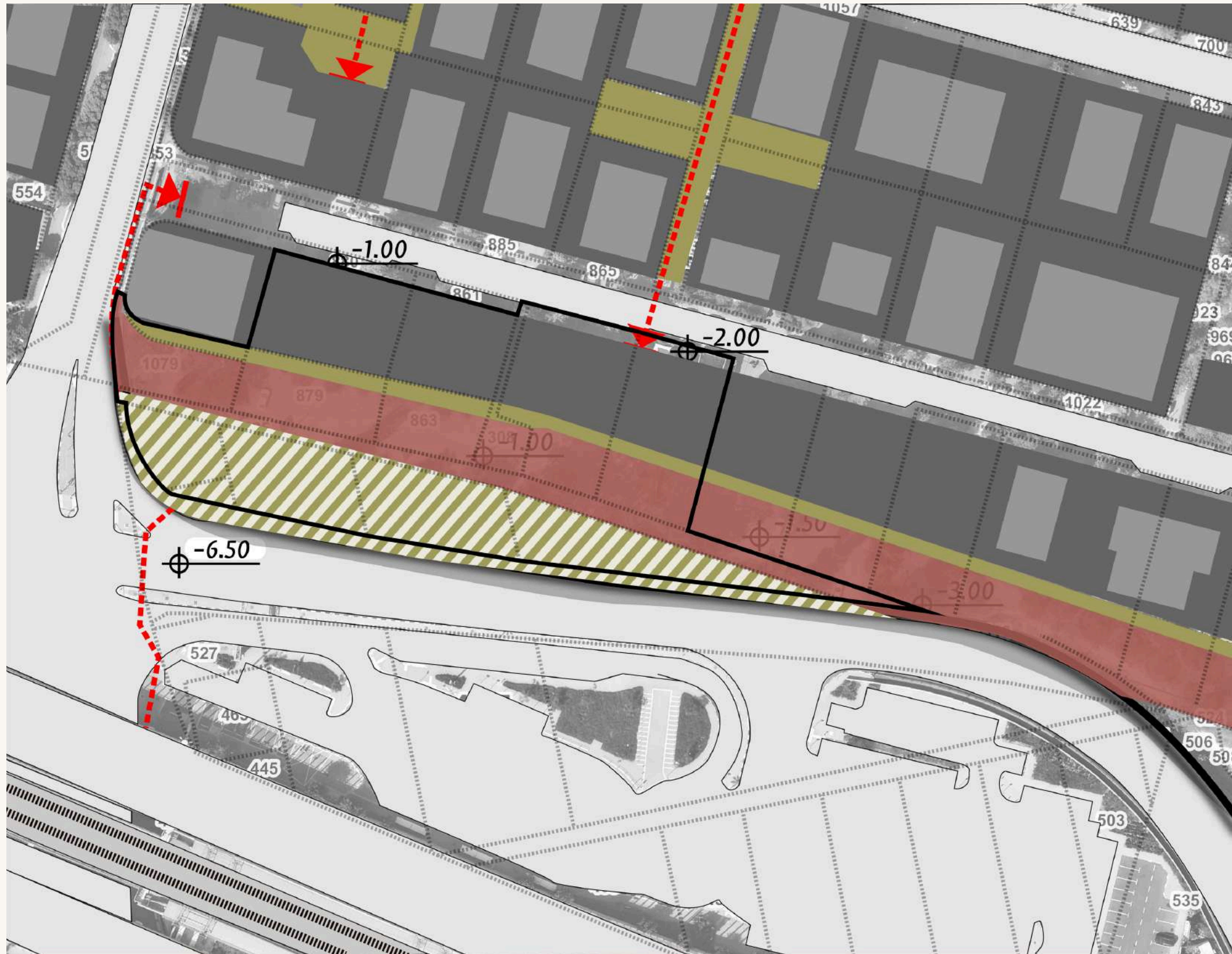
חורשת יער אוסישקין- השבת נכס טבע היסטוריה וקהילה לתושבי העיר כפר סבא



עקרונות תכנון

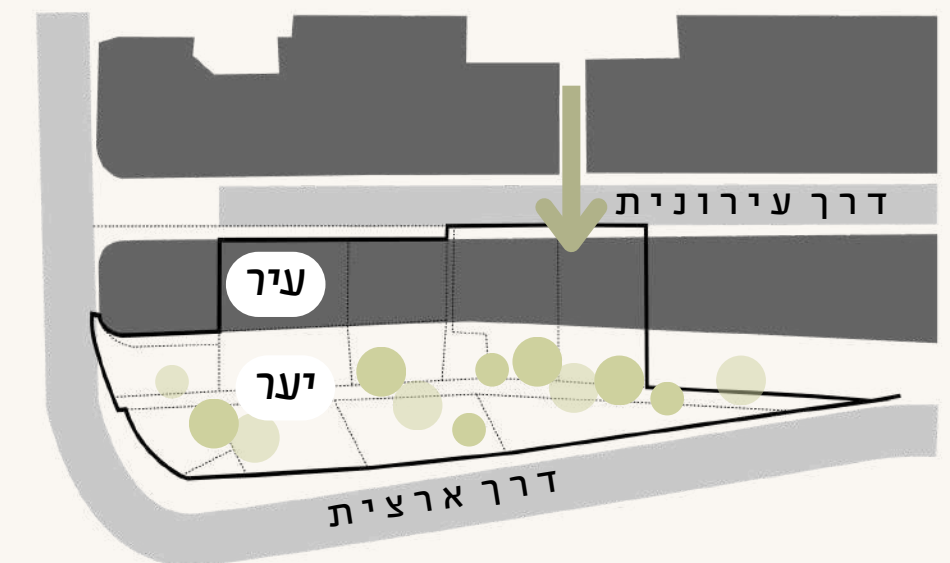
01 // נגישות

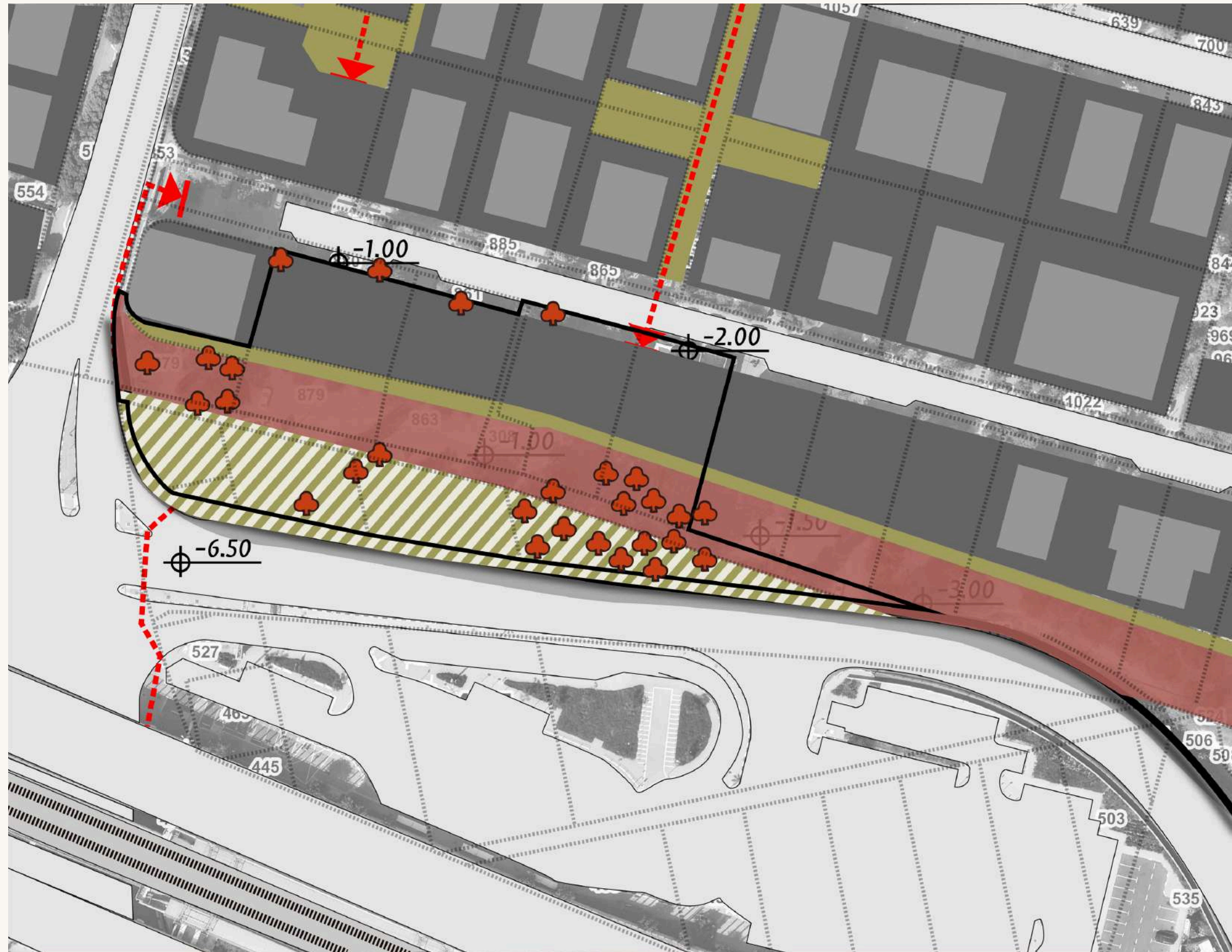
חיבור עירוני חלש, הבדלי מפלסים משמעותיים, דרך צרה ולא נגישה לתחנת הרכבת.



עקרונות תכנון

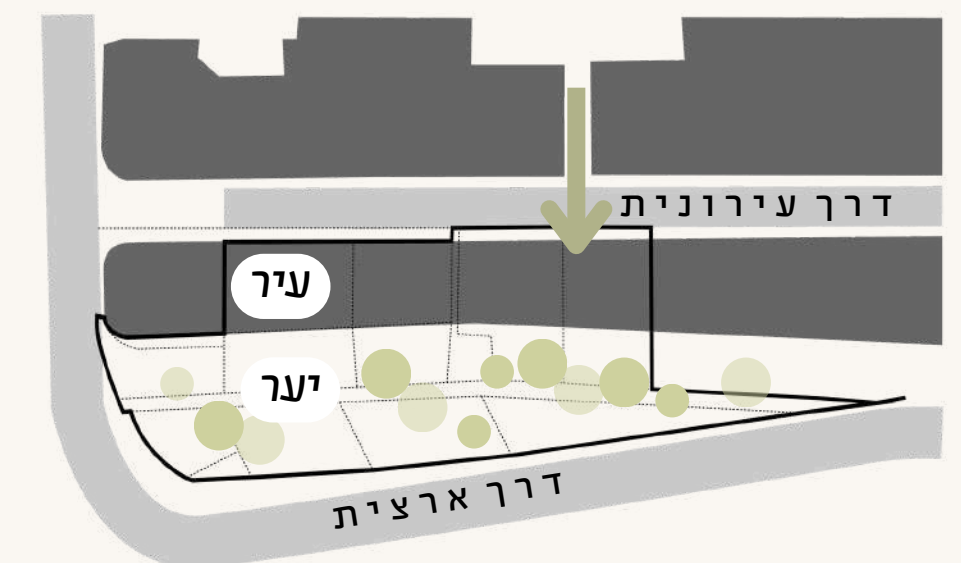
02 // קישוריות רשת ירוקה
ניתוק בין הרשת הירוקה ליער אוסיסקין





עקרונות תכנון

03 // אזורי אל געת
שמירה ושיקום היער



קיים

נתוני הפרויקט

- שטח ממוצע נכנס כ- 111 מ"ר
- שטח דירה ממוצע יוצא 113 מ"ר
- תמורה מינימלית- 12 מ"ר תוספת ליחידה + מרפסת

שטח ממוצע נכנס כ- 111 מ"ר

מזב קיים	כתובת	יח"ד קיים	יח"ד מוצע
בנייה רוויה	ארלוזורוב 4	9	29
	ארלוזורוב 6	7	22
	ארלוזורוב 6	10	32
גן גג	ארלוזורוב 10	4	31
חלקות השלמה**			9
סה"כ		30	123

9 זכויות עבור מטלות ציבוריות*

132

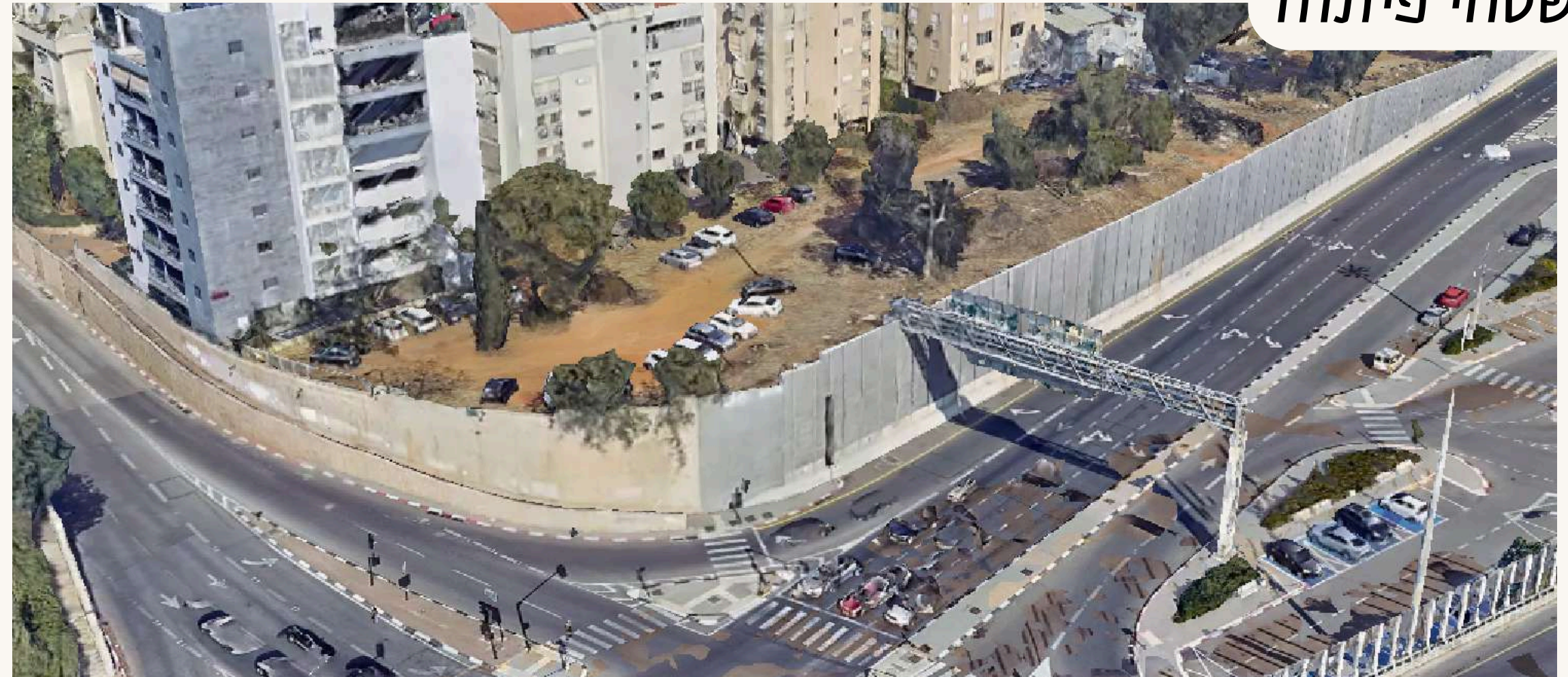
סה"כ יח"ד מוצע

מוצע

* עלויות פיתוח כפי שמוצגות בשקף הבא
 ** סה"כ שטח קיים חלקות השלמה- כ- 2 דונם.

התחדשות עירונית ארלוזורוב - יצירת כניסה לעיר

שטחי פיתוח

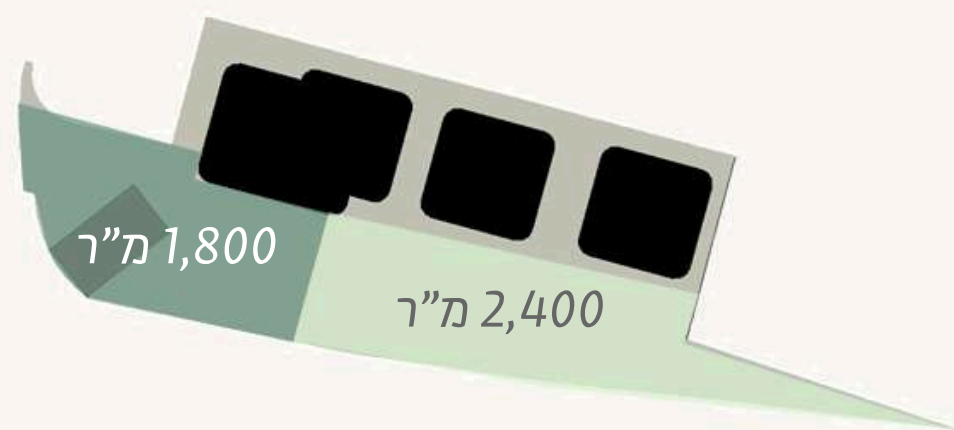


מצב קיים 2026

התחדשות עירונית ארלוזורוב - יצירת כניסה לעיר

שטחי פיתוח

הריסת קיר בטון ויצירת פיתוח מגשר מפלסים ושימושים



נלקח בחשבון תקציב של 7.2 מלש"ח כמטלת יזם עבור עלויות פיתוח חריגות לצורך הנגשת בית אסף.
לא כולל הקמת בית אסף.

קיר להריסה

קיר קיים ללא שינוי

ניתוח חלופות

מצב קיים ייעודי קרקע



- מגורים ג' 
- שצ"פ 
- אזור חקלאי 
- דרך 



מצב קיים ייעודי הרקע

על רקע סימון עומק מגרשים קיים

עומק מגרש 20 מ', לא מאפשר תכנון כנדרש



צו גינון, פיתוח עקרוני

על רקע ייעודי קרקע מצב קיים וצו גינון

תכנית הגינון של העירייה מקבעת את עומק המגרשים הקיים ללא אפשרות פיתוח

חלופה א




פרוגרמה מוצעת:

132 יח"ד

בית אסף | 400 מ"ר

חללים לשימוש הציבור בקומת הקרקע



- עצי אל געת 
- עומק מגרש קיים 
- שביל הולכי רגל 

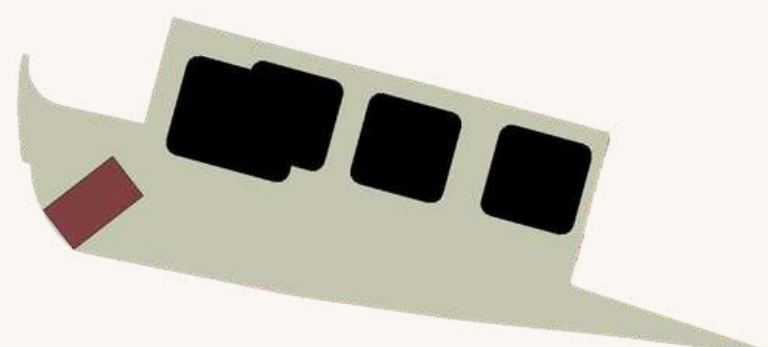
עליה לגובה במבנן מערבי

מבנים הכוללים 3 יח"ד בקומה לצורך

צמצום עומק מגרש

יחס בנוי פנוי

- פנוי 71% ●
- בנוי 29% ●








חלופה א

פרוגרמה מוצעת:

132 יח"ד

בית אסף | 400 מ"ר

חללים לשימוש הציבור בקומת הקרקע

- עצי אל געת 
- עומק מגרש קיים 
- שביל הולכי רגל 

עליה לגובה במבנן מערבי

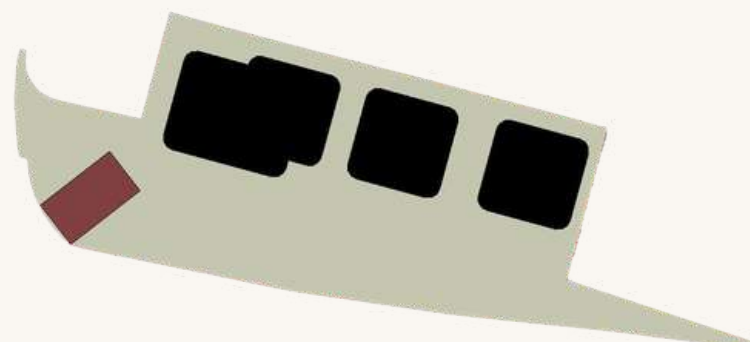
2 מבנים הכוללים 3 יח"ד בקומה לצורך

צמצום עומק מגרש

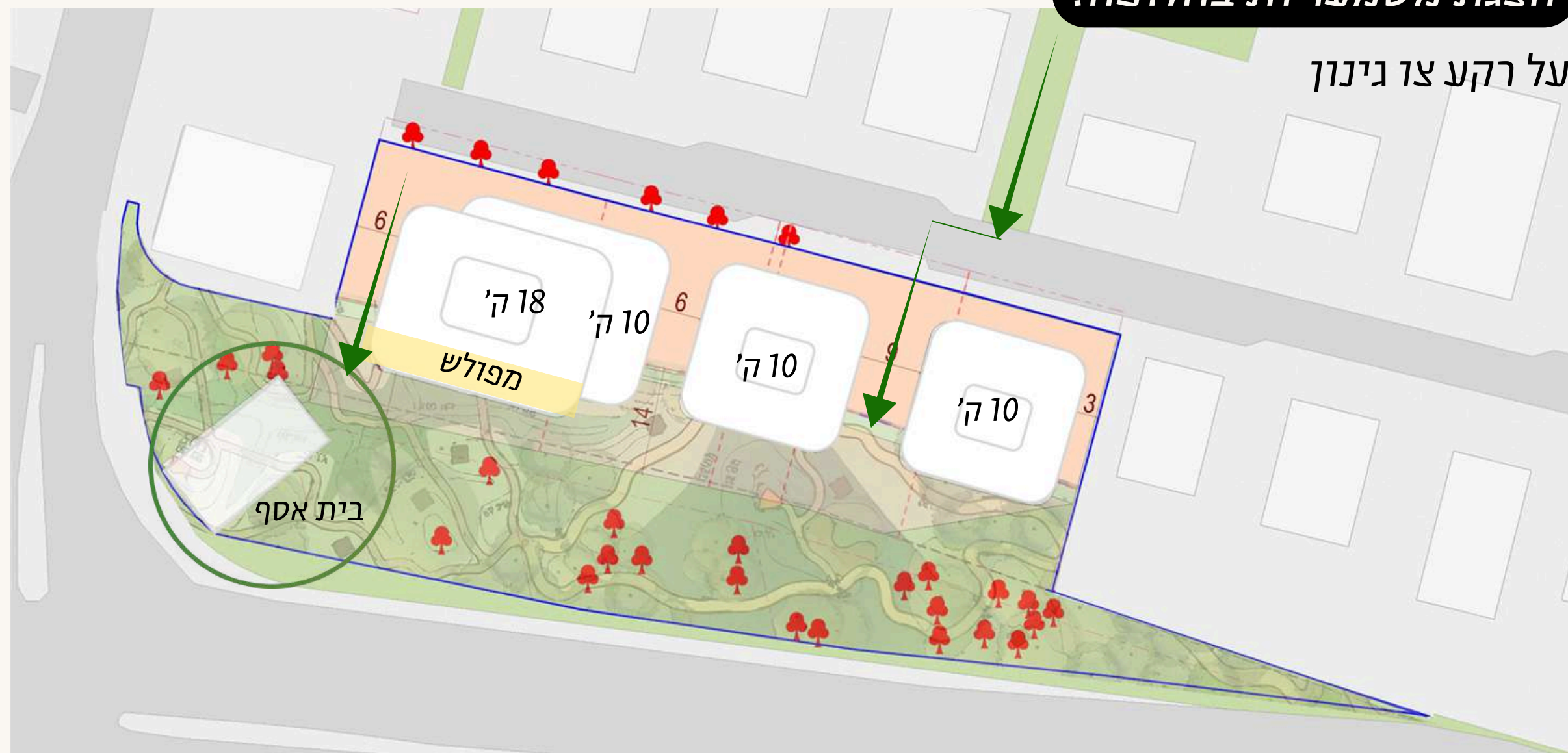
יחס בנוי פנוי

71% פנוי ●

29% בנוי ●



הצגת משמעויות בחלופה:






חלופה א

פרוגרמה מוצעת:

132 יח"ד

בית אסף | 400 מ"ר

חללים לשימוש הציבור בקומת הקרקע

- עצי אל געת 
- עומק מגרש קיים 
- שביל הולכי רגל 

עליה לגובה במבנן מערבי

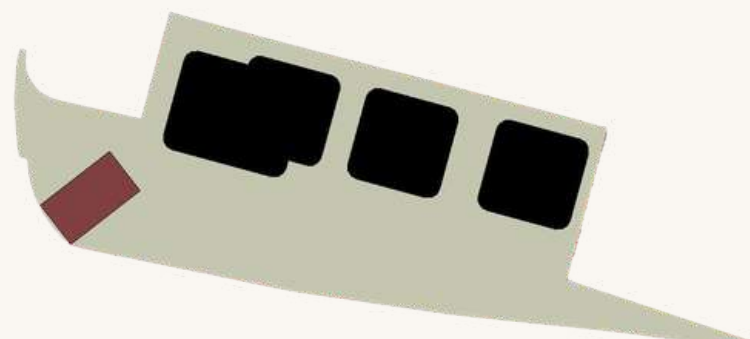
קישוריות רשת ירוקה ✓

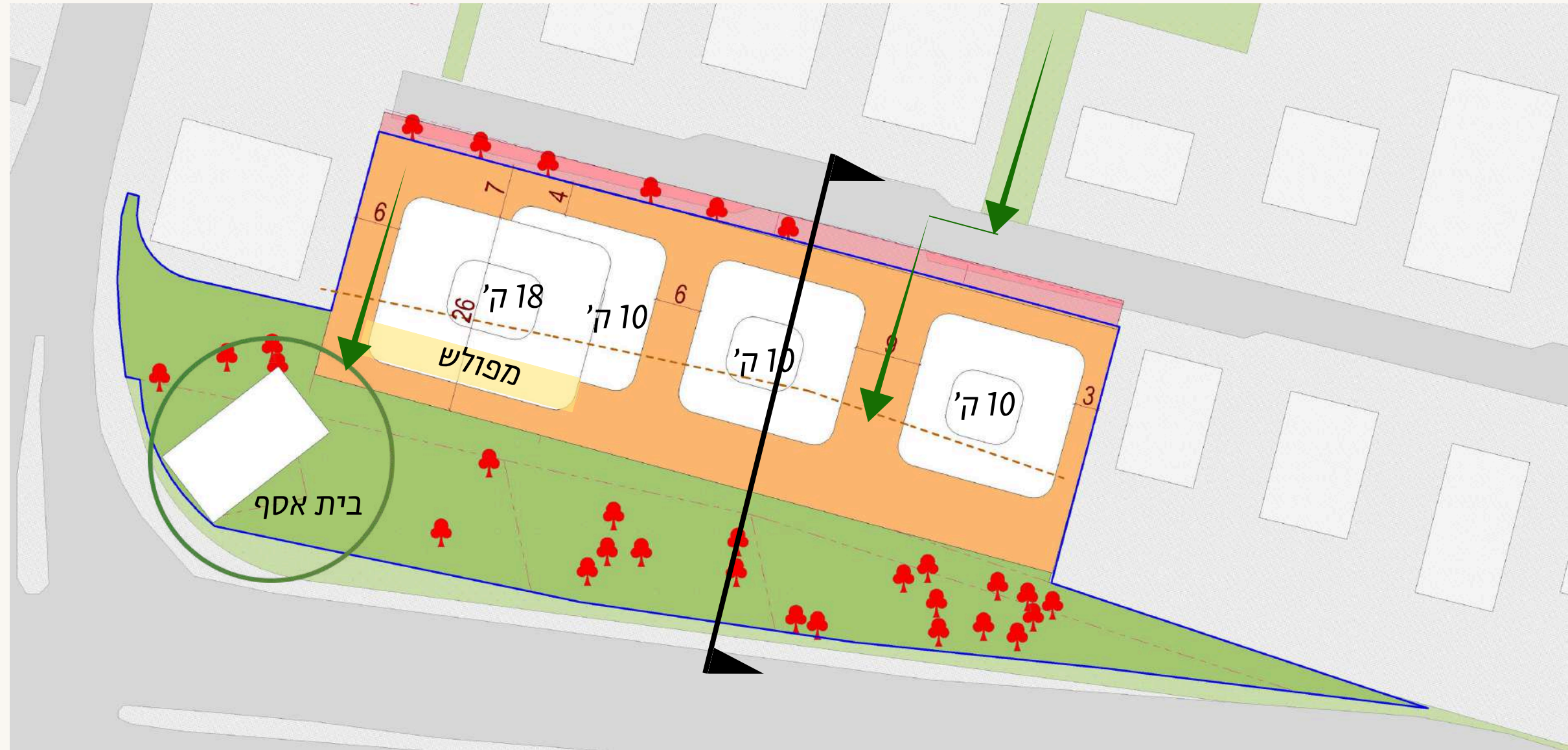
מבנה ציבורי כשער כניסה מהרכבת ✓

יחס בנוי פנוי

71% פנוי ●

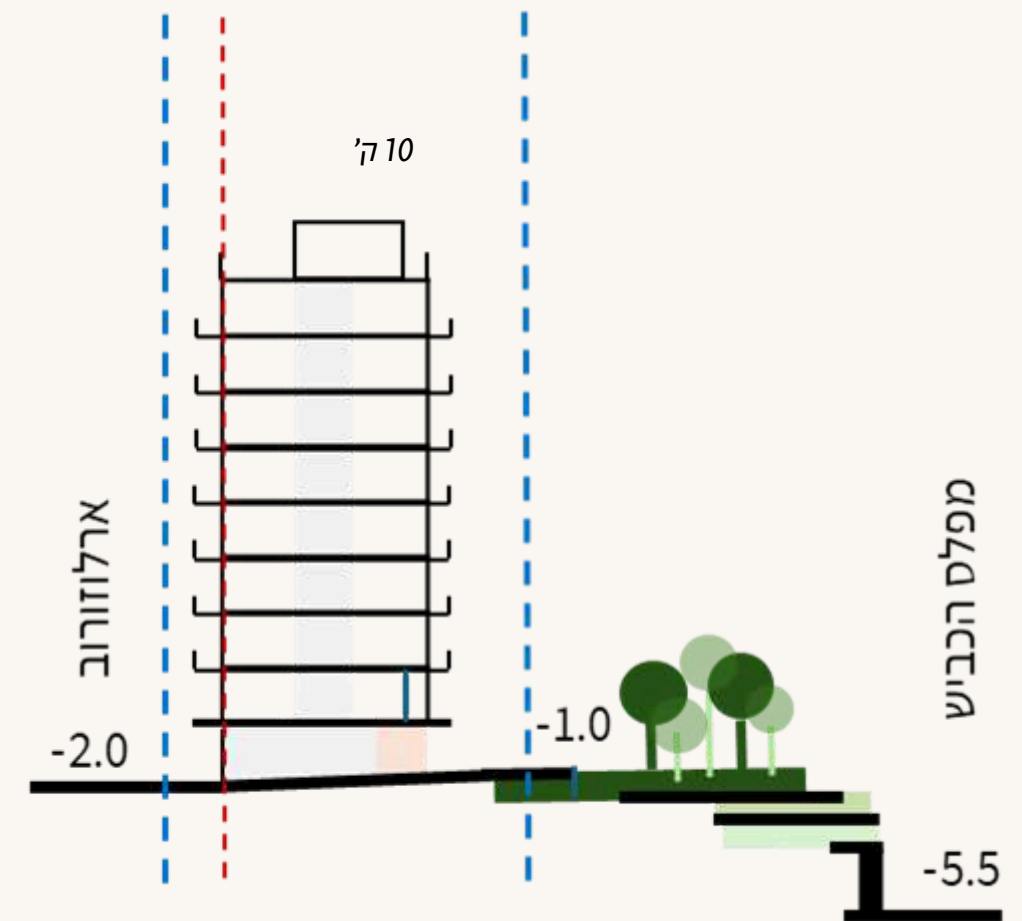
29% בנוי ●

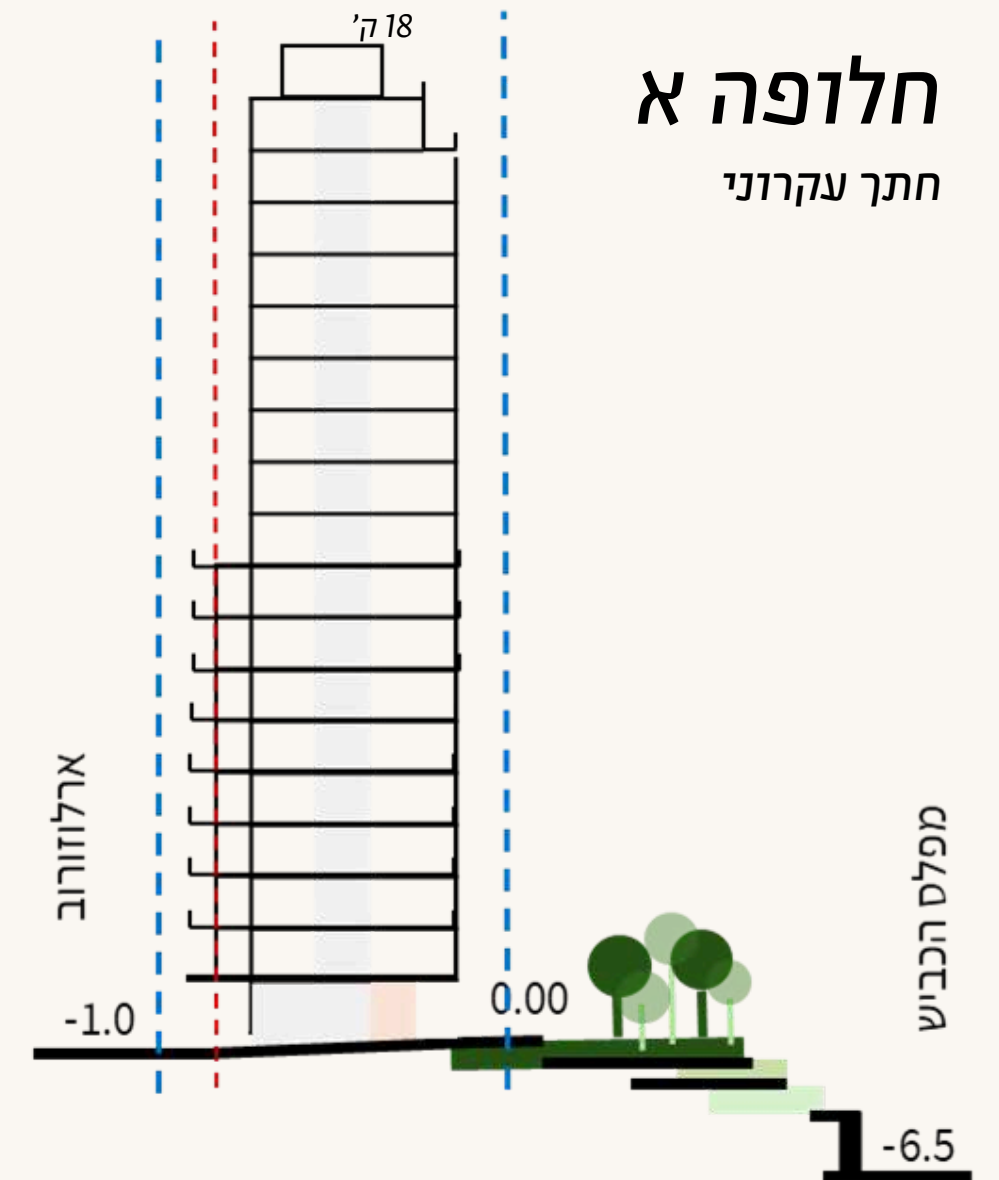




חלופה א

חתך עקרוני





חלופה א



שטח מצב מוצע	שטח מצב נכנס	יעוד
3.29	1.97	מגורים
-	1.8	חקלאי
2.79	0.2	שצ"פ
-	2.07	דרך
6.1	6.1	סה"כ

לפי מדידה גרפית

- פרטי ●
- ציבורי ●

חלופה ב




פרוגרמה מוצעת:

132 יח"ד

בית אסף | 400 מ"ר

חללים לשימוש הציבור בקומת הקרקע



- עצי אל געת 
- עומק מגרש קיים 
- שביל הולכי רגל 

מבנים בגובה אחיד

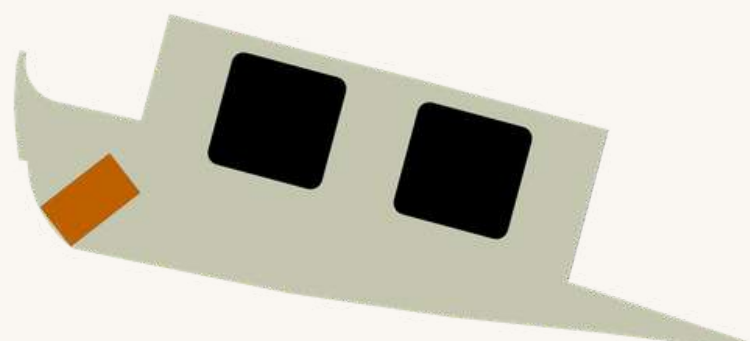
קישוריות רשת ירוקה ✓

מבנה ציבורי כשער כניסה מהרכבת ✓

יחס בנוי פנוי

פנוי 75% ●

בנוי 25% ●








חלופה ב

פרוגרמה מוצעת:

132 יח"ד

בית אסף | 400 מ"ר

חללים לשימוש הציבור בקומת הקרקע

- עצי אל געת 
- עומק מגרש קיים 
- שביל הולכי רגל 

מבנים בגובה אחיד

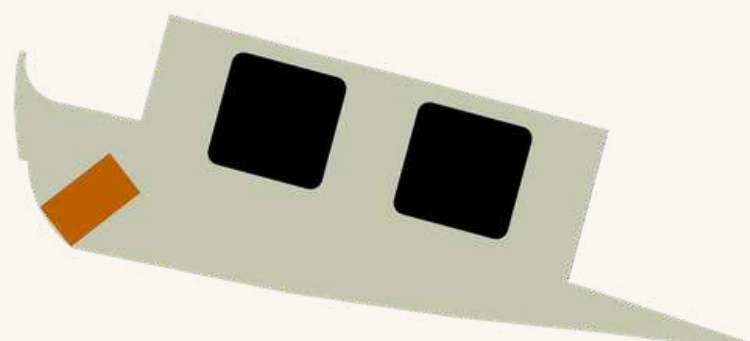
קישוריות רשת ירוקה ✓

מבנה ציבורי כשער כניסה מהרכבת ✓

יחס בנוי פנוי

75% פנוי ●

25% בנוי ●



הצגת משמעויות בחלופה:






חלופה ב

פרוגרמה מוצעת:

132 יח"ד

בית אסף | 400 מ"ר

חללים לשימוש הציבור בקומת הקרקע

- עצי אל געת 
- עומק מגרש קיים 
- שביל הולכי רגל 

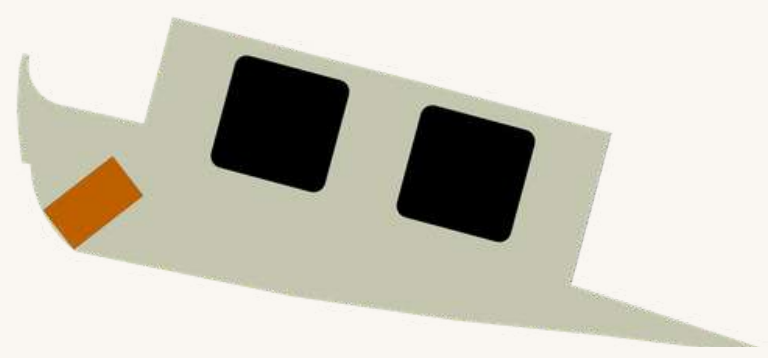
מבנים בגובה אחיד

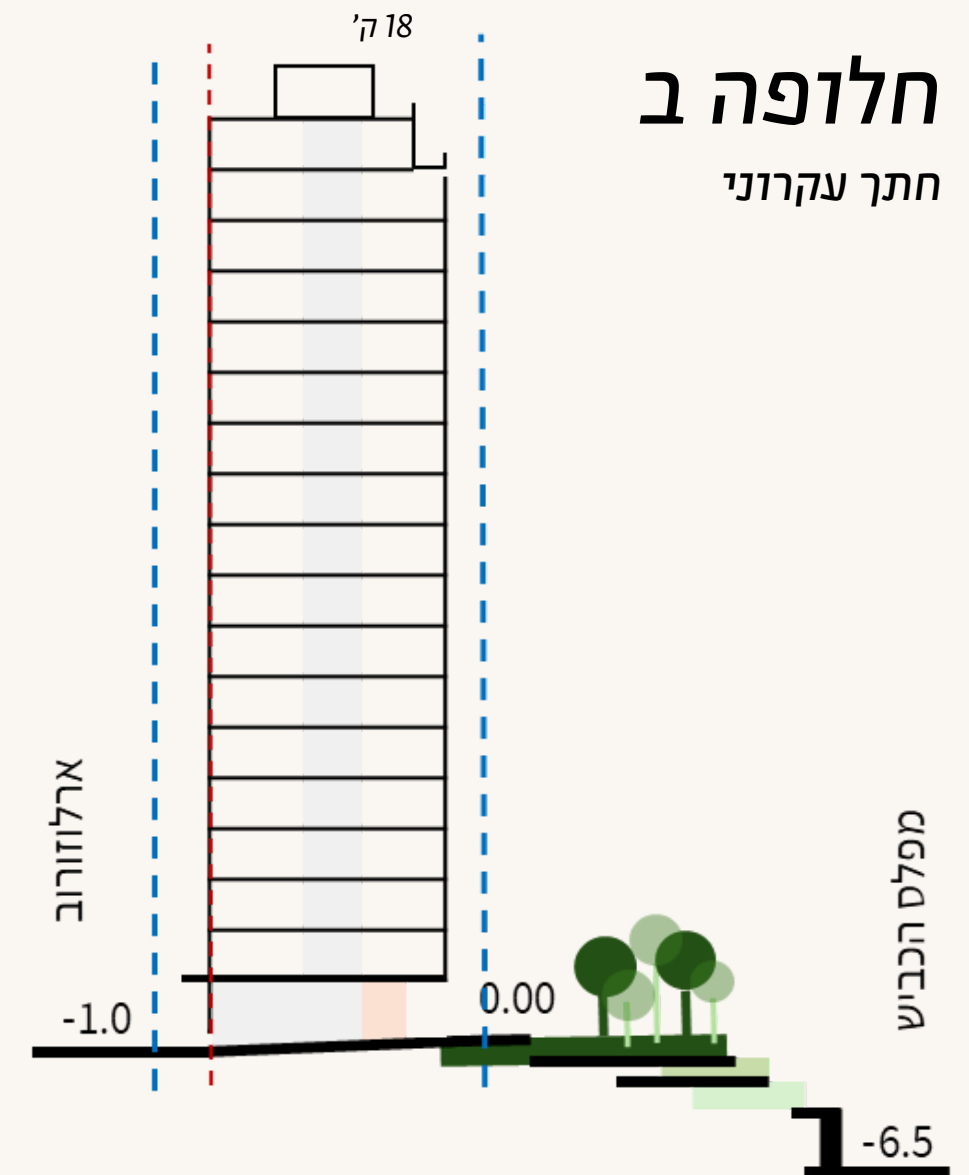
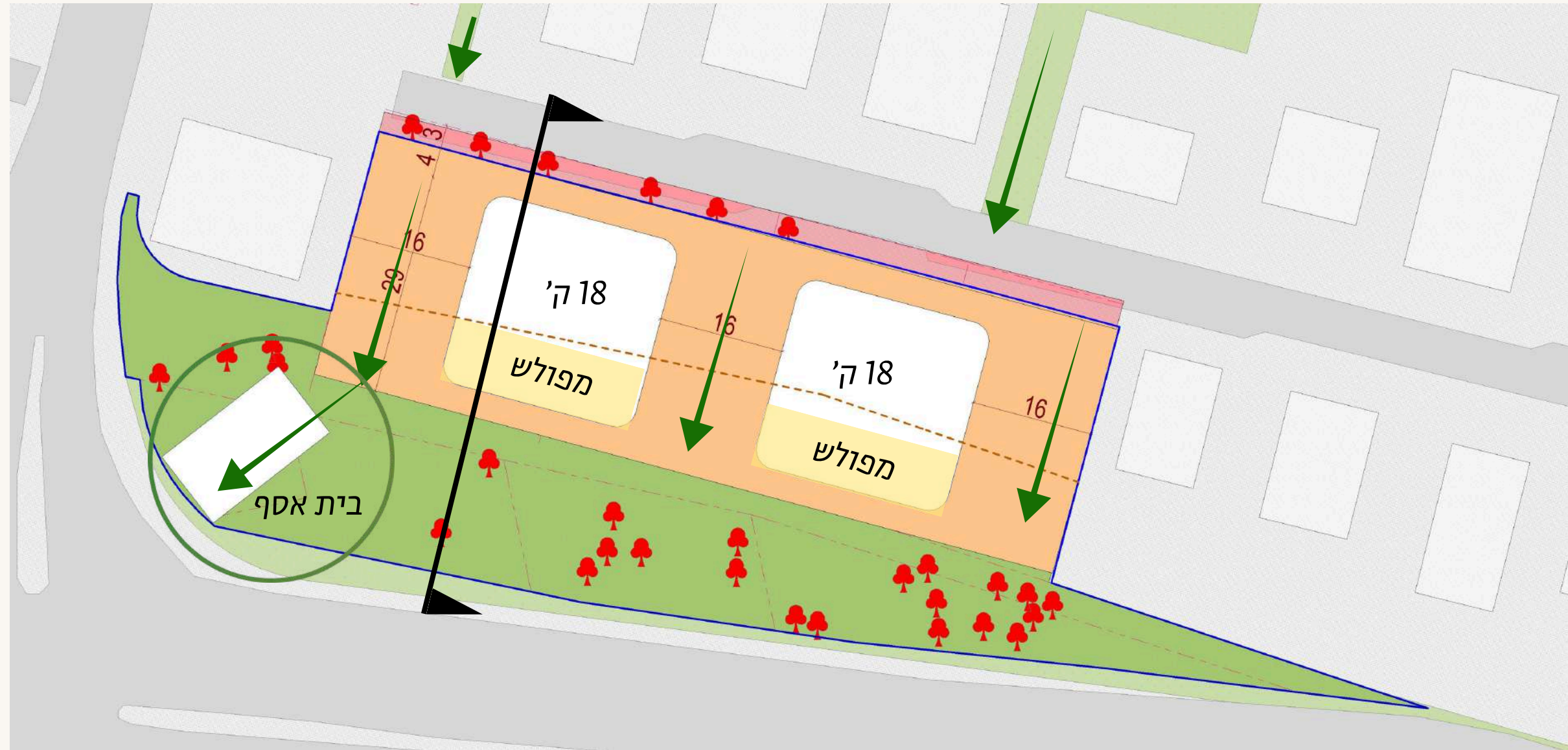
קישוריות רשת ירוקה ✓

מבנה ציבורי כשער כניסה מהרכבת ✓

יחס בנוי פנוי

- פנוי 75% ●
- בנוי 25% ●





חלופה ב

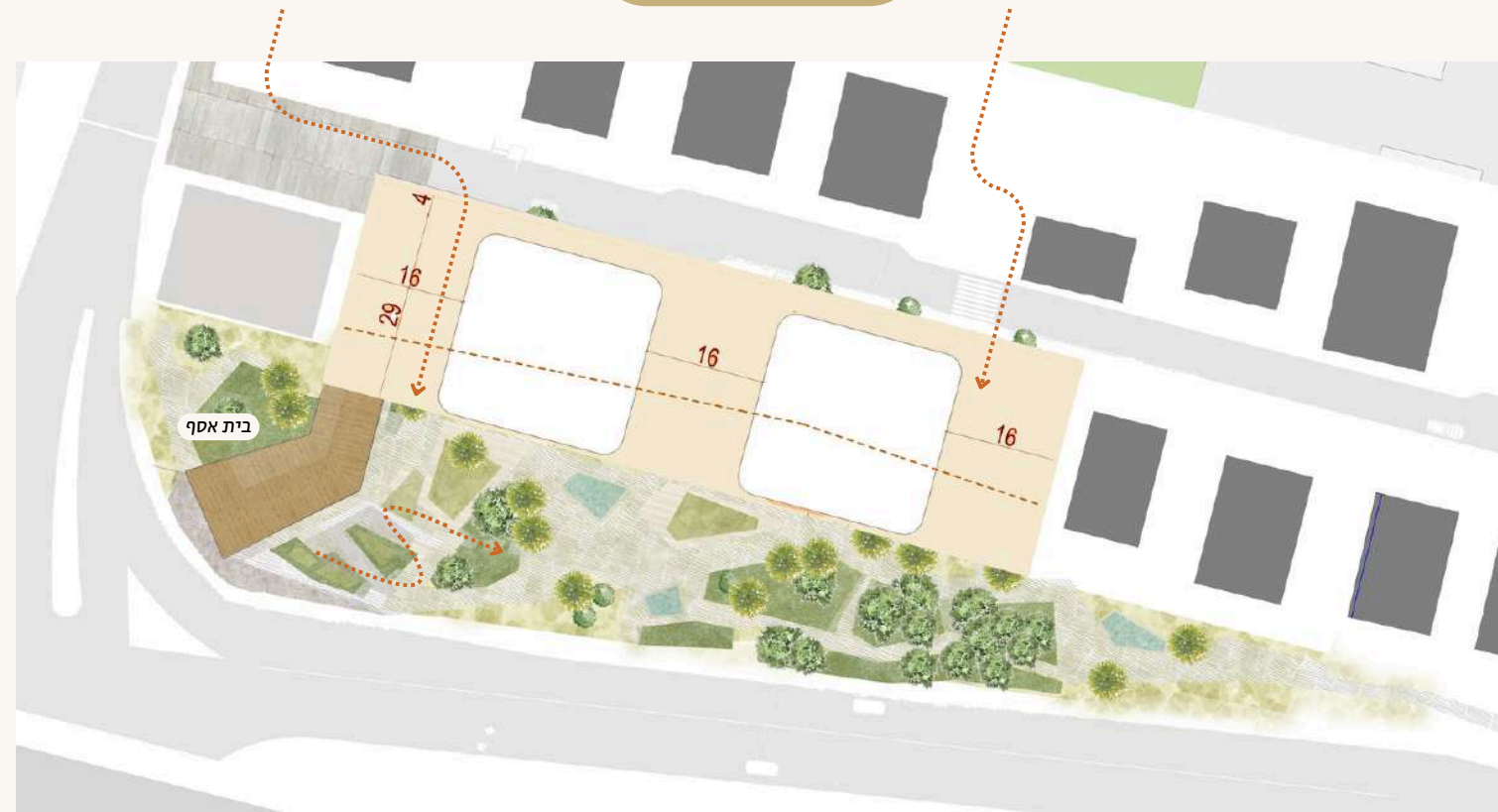


שטח מצב מוצע	שטח מצב נכנס	יעוד
3.3	1.97	מגורים
-	1.8	חקלאי
2.80	0.2	שצ"פ
-	2.07	דרך
6.1	6.1	סה"כ

לפי מדידה גרפית

- פרטי ●
- ציבורי ●

חלופה ב'



חלופה א'

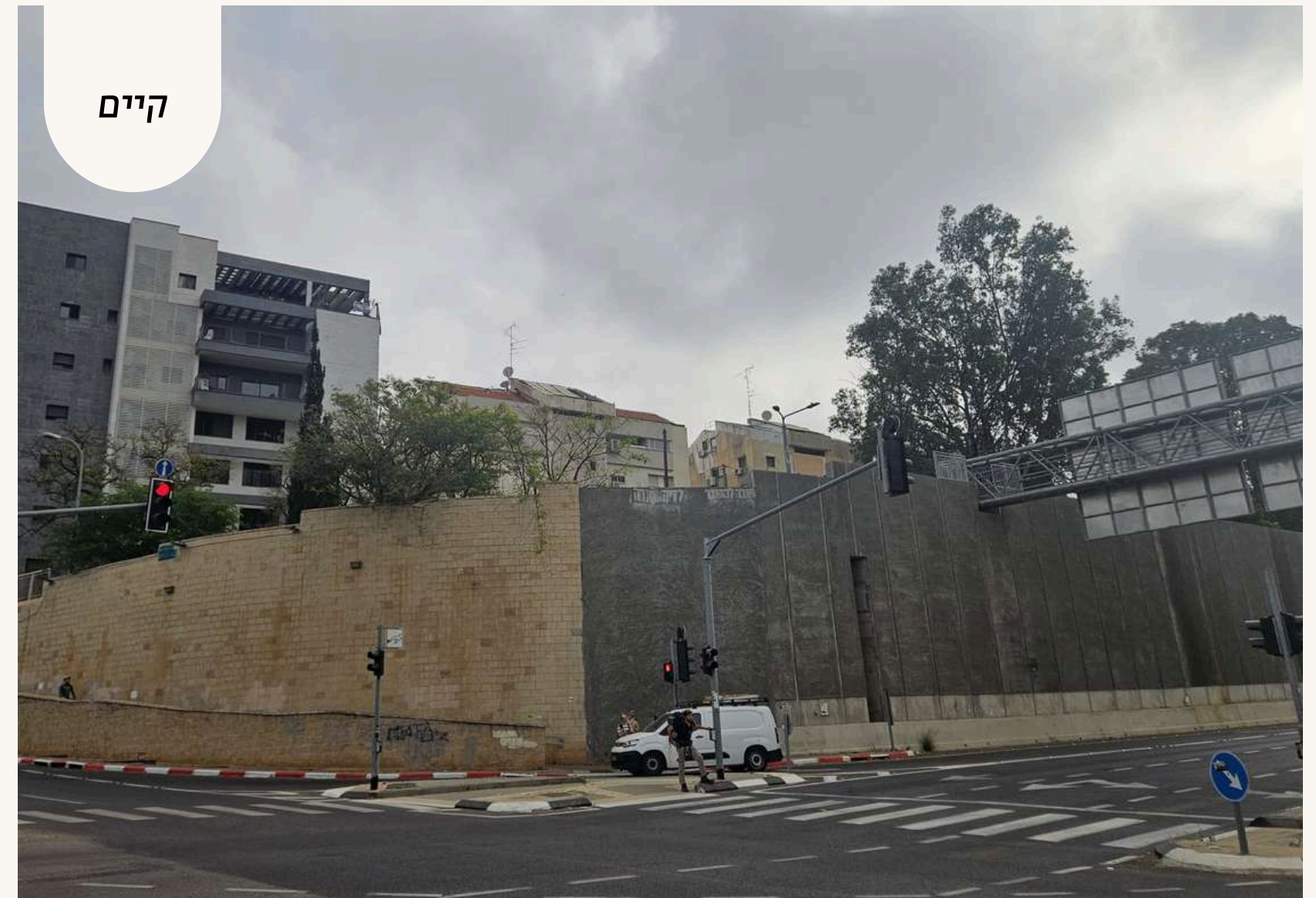


שתי החלופות יוצרות זיקה בין מפלס הרכבת למפלס יער אוסישקין באמצעות פיתוח שטח ובית אסף כמבנה מקשר.





מוצע



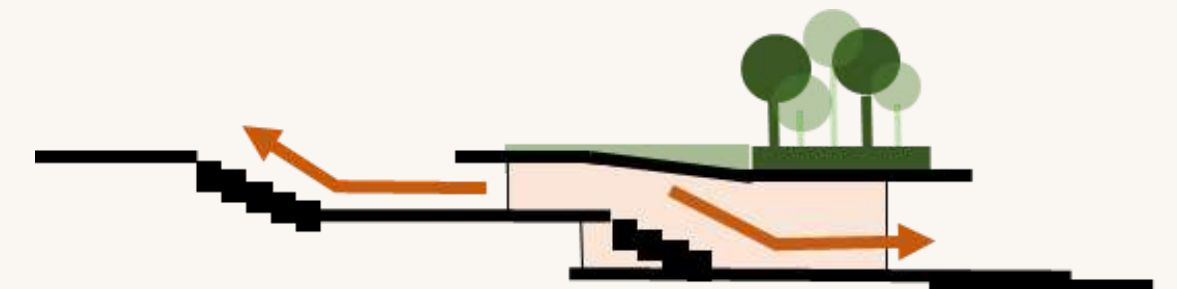
קיים



חלופה ב

- 2 מבני מגורים
- יער עירוני מתחדש
- בית צעירים כמחולל במרחב
- מבנה ציבור מקשר בין רכבת ליער

נגישות | גישור הפרשי מפלסים באמצעות מבנה ציבור כמחולל תנועה והתרחשות במרחב.





תודה.