



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



התכנית להתחדשות בניינית כפר סבא
תכנית מספר 405-0972422



נספח התאמה לתמ"א 70



מרץ 2023

גרסה 4
לעיון והערות

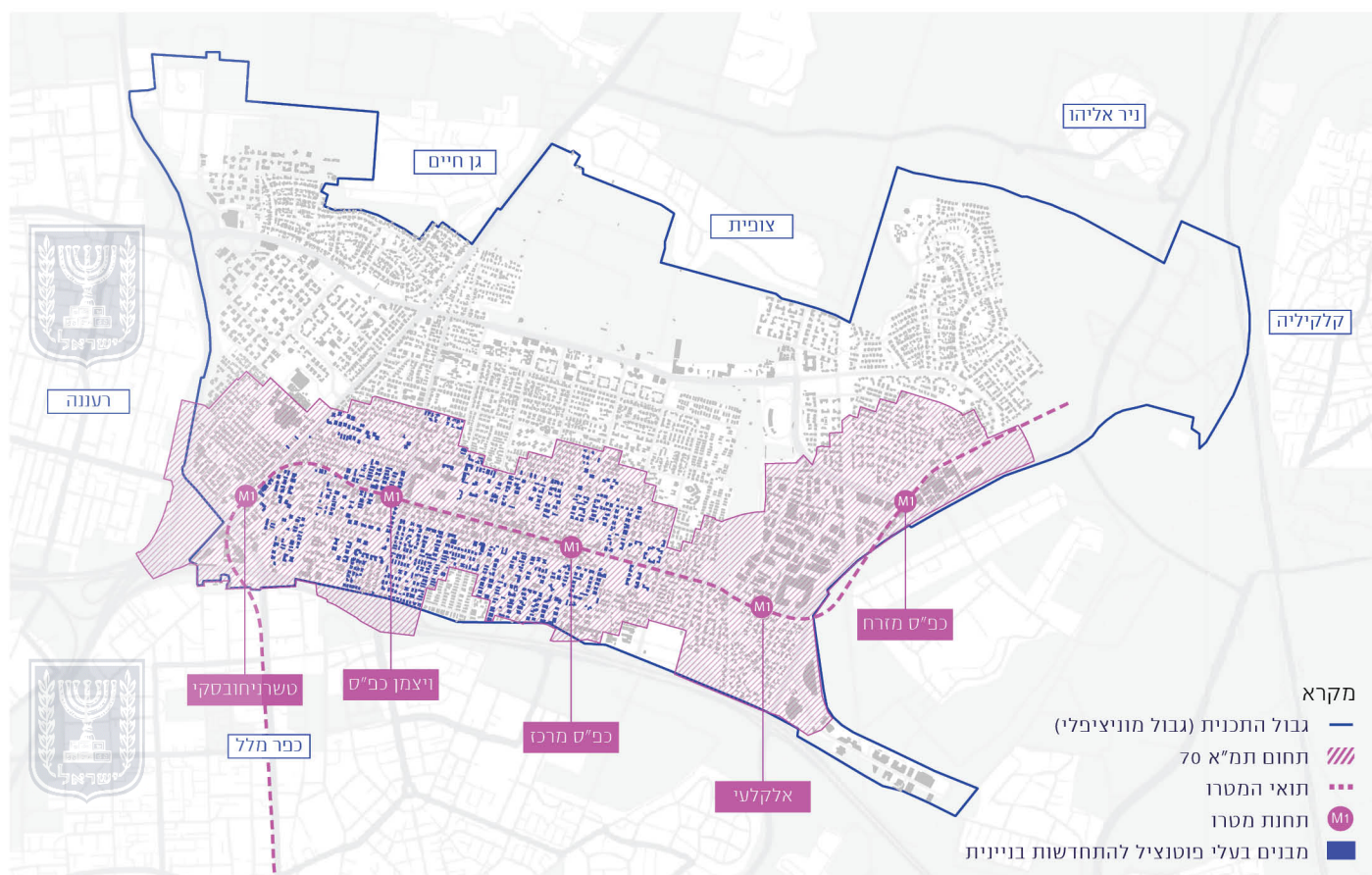




מסמך זה מתייחס להוראות ותשריט תמ"א 70 אשר נידונו בישיבת המועצה הארצית מס' 677 מתאריך 2/11/2022.

בתחום העיר כפר סבא, מתוכננות 5 תחנות בקו M1:

- **תחנת כפר סבא מזרח:** ממוקמת בסמוך לכביש 55, על צומת הרחובות הפועל ואלי הורוביץ, ונמצאת על התפר בין אזורי תעשייה ושכונת נווה הדרים. אין בתחום תחנה זו מבנים בעלי פוטנציאל להתחדשות בניינית.
- **תחנת אלקלעי:** התחנה המזרחית ביותר על ציר ויצמן, ממוקמת סמוך לפארק כפר סבא. אין בתחום תחנה זו מבנים בעלי פוטנציאל להתחדשות בניינית.
- **תחנת כפר סבא מרכז:** ממוקמת בתחום לב העיר ובסביבתה נמצאים מבני ציבור מרכזיים, מסחר רחוב פעיל ומוקדים עירוניים שונים, בהם התחנה המרכזית ומתחם החאן ההיסטורי. בתחום התחנה חל 'מסמך מדיניות להתחדשות עירונית לב העיר' הנערך בימים אלו, מקודמות תכניות מפורטות שונות וקיימים מבנים רבים בעלי פוטנציאל להתחדשות בניינית.
- **תחנת ויצמן כפר סבא:** ממוקמת בתחום לב העיר, בסביבתה קיים מסחר רחוב פעיל ומוקדים עירוניים שונים, בהם מוזיאון כפר סבא. בתחום התחנה חל 'מסמך מדיניות להתחדשות עירונית לב העיר' הנערך בימים אלו, מקודמות תכניות מפורטות שונות וקיימים מבנים רבים בעלי פוטנציאל להתחדשות בניינית.
- **תחנת טשרניחובסקי:** התחנה המערבית ביותר על ציר ויצמן, ממוקמת סמוך לבית חולים מאיר ושכונת 'שיכון ותיקים' המאופיינת בצמודי קרקע ובניה מרקמית אותה העירייה מעוניינת לשמר. בתחום התחנה מקודמות תכנית 'קריית הממשלה' ונערך 'מסמך מדיניות לאזור המשלוש'. בתחום התחנה קיימים מבנים בעלי פוטנציאל להתחדשות בניינית.



התחנות אשר בתחומן קיימים מבנים בעלי פוטנציאל להתחדשות בניינית הן **תחנת כפר סבא מרכז, תחנת ויצמן כפר סבא ותחנת טשרניחובסקי** ואליהן נתייחס במסמך זה.

מתודולוגיה

על מנת לבחון את התאמת התכנית לתמ"א 70 נבחנו המצב התכנוני העירוני הכולל: (1) מצב קיים, (2) תכניות מקודמות (בשלב אישור שונים בהתאם לנתוני העירייה) (3) והתכנית להתחדשות בניינית במימוש מלא; אשר יחד מרכיבות את תמונת המצב העירונית העתידית המתכוננת. הניתוח כולל התייחסות למסמך מדיניות להתחדשות עירונית לב העיר על פי הפירוט הבא: הבלוקים הקדמיים על פי מסמך המדיניות חושבו כתכניות מפורטות וחושבו בהתאם לפירוט במסמך המדיניות מחודש יוני 2022, הבלוקים האחוריים חושבו על פי ממוצע המתייחס ל 50% מימוש לפי מסמך המדיניות ו- 50% מימוש לפי התכנית להתחדשות.

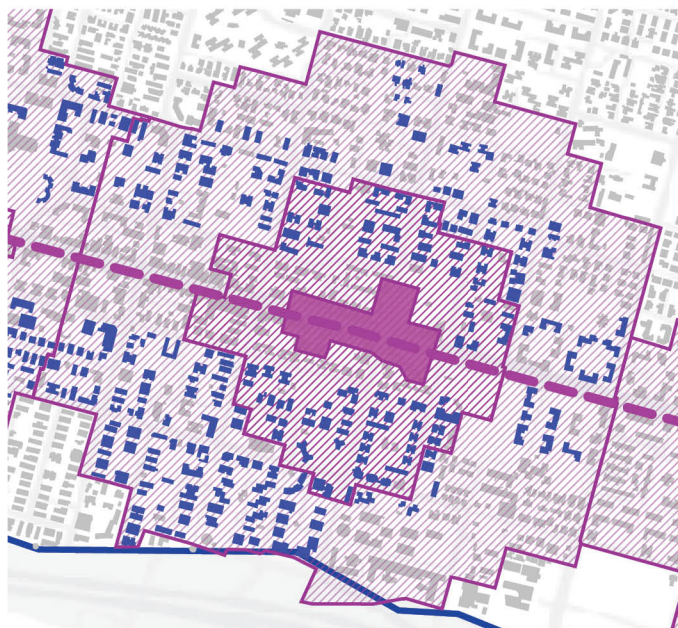
תחנת כפ"ס מרכז



בתחום תחנת כפ"ס מרכז ישנם 276 מבנים עם פוטנציאל להתחדשות בניינית, הנמצאים בתחום הטבעת הראשונה והשנייה.



מקרא
 מתחם ליבה
 טבעת ראשונה
 טבעת שנייה
 תוואי המטרו
 מבנים בעלי פוטנציאל להתחדשות בניינית
 גבול התכנית (גבול מוניציפלי)



ניתוח רח"ק

ע"פ לוח 1, יעד הרח"ק בתחנת כפ"ס מרכז נקבע לפי אזור עירוני מוטה מטר A כמפורט בטבלה:

רח"ק מינימלי על פי תמ"א 70	רח"ק ממוצע מצב תכנוני עירוני	רח"ק ממוצע במרכיבי מצב תכנוני עירוני			כמות מבנים		שטח	תחום לפי תמ"א 70	
		תכנית להתחדשות בניינית	תכניות מפורטות	קיים	נבנו לפני 1980	נבנו בין 1980–1992		טבעת ראשונה	מתחם ליבה
 4.5	5.1	ל"ר	6.67	3.3	0	0	37.9	ללא ליבה	
		4.5	3	3.3	39	45	282.2		
3	4.1	4.2	3	1.1	117	75	829.2	טבעת שנייה	

מסקנות:

- טבעת ראשונה: 71 מתוך 84 מבנים בעלי פוטנציאל להתחדשות בניינית, שהם 84%, עומדים ביעד התמ"א.
- טבעת שנייה: 154 מתוך 191 מבנים בעלי פוטנציאל להתחדשות בניינית, שהם 80%, עומדים ביעד התמ"א.
- הרח"ק הממוצע המתקבל במצב התכנוני העירוני גובה מהרח"ק המינימלי שקובעת תמ"א 70 בשתי הטבעות.

השוואת רח"ק לפי מתחמים

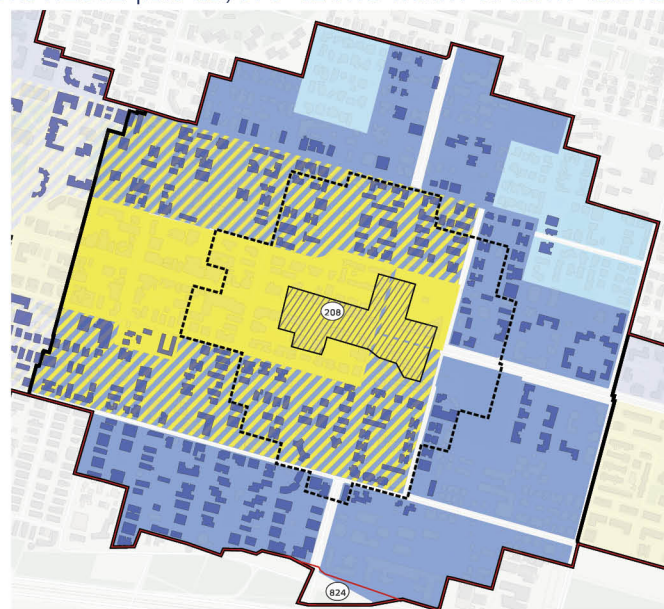
מתחמי התכנית להתחדשות בניינית (כמסומן בנספח מתחמים) בתחום התחנה:



- תחום רחבי העיר מהווה 15.1% מהטבעת הראשונה ו-54.1% מהטבעת השנייה.
- תחום תכניות מפורטות מהווה 95% ממתחם הליבה, 29.9% מן הטבעת השנייה ו-9% מהטבעת הראשונה.
- תחום שמירה על תבנית הבניה מהווה 12% מן הטבעת השנייה בלבד.



מקרא
 מתחם ליבה
 טבעת ראשונה
 טבעת שנייה
 רחבי העיר (אזור להתחדשות בניינית)
 מתחם להכנת תכניות מפורטות
 מתחם עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות
 שמירה על תבנית הבניה
 מבנים עם פוטנציאל להתחדשות בניינית



 רח"ק מינימלי לפי תמ"א	רח"ק ממוצע לפי מתחמים					תחום לפי תמ"א 70	
	רחבי העיר (קיים+בניינית)	תכניות מפורטות	אפשרות להכנת תכניות מפורטות	אזור פיתוח	שמירה על תבנית הבניה	טבעת ראשונה	טבעת ליבה
	ל"ר	6.3	5	ל"ר	ל"ר		
	4.4	5.8	5.6	ל"ר	ל"ר		
3	3.9	4.4	4.7	ל"ר	2	טבעת שניה	

מסקנות: מניתוח המצב הקיים + התכנית הבניינית עולה כי התכנית להתחדשות בניינית תואמת את דרישות תמ"א 70 בתחנה זו.

ניתוח תמהיל יח"ד

תמ"א 70 קובעת כי תכנית מפורטת הכוללת תוספת של 100 יח"ד לפחות תקבע 25% מכלל יח"ד בתכנית כדור מכליל (כהגדרתו בתמ"א 35), מתוכן לפחות 15% מכלל יח"ד בתכנית יהיו קטנות. מוסד התכנון רשאי לאשר דירות קטנות בגודל של עד 80 מ"ר.

תחום לפי תמ"א 70	יח"ד קטנות (30-80 מ"ר) במרכיבי מצב תכנוני עירוני			טבעת ראשונה	טבעת ליבה
	קיים	תכניות מפורטות	תכנית להתחדשות בניינית [1]		
	10%	20%	15%		
	10%	20%	15%		
טבעת שניה		10%	0%	15%	15%

[1] התכנית להתחדשות בניינית קובעת כי 20% מכלל יח"ד במסלול הריסה ובניה יהיו יח"ד קטנות (30-80 מ"ר).
מסקנות: התכנית להתחדשות בניינית מוסיפה אחוז משמעותי של כמות יח"ד קטנות ותואמת את הנחיות תמ"א 70.

ניתוח תמהיל שימושים

התכנית להתחדשות בניינית קובעת כי במבנים בהם ישולבו מסחר, משרדים ו/או שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע, שטח השימושים הפעילים יהווה לפחות 40% משטח קומת הקרקע, אולם לא יותר מ-15% מזכויות הבנייה במגרש, ובאופן שיאפשר קיום מבואה ראויה למגורים.

ע"פ לוח 1, תחנת כפ"ס מרכז שייכת לקטגוריה של איפיון מרחבי עירוני ונקבע לה תמהיל שימושים כמפורט בטבלה:

תחום לפי תמ"א 70	תמהיל לפי תמ"א 70		תמהיל ממוצע מצב תכנוני עירוני [1]	
	מגורים	תעסוקה ושימושים אחרים [2]	מגורים [3]	תעסוקה ושימושים אחרים
טבעת ראשונה	לפחות 20%	לפחות 10%	83% התכנית הבניינית מוסיפה 164,864 מ"ר	14% התכנית הבניינית מוסיפה 9,225 מ"ר
טבעת שניה	לפחות 20%	לפחות 10%	82% התכנית הבניינית מוסיפה 306,133 מ"ר	8% התכנית הבניינית מוסיפה 11,195 מ"ר

[1] ע"פ נתוני מצב קיים (GIS), תכניות מקודמות (כולל הבלוקים הפנימיים של לב העיר) והתכנית להתחדשות בניינית במימוש מלא (כולל בלוקים אחוריים של לב העיר).

[2] ע"פ לוח, תעסוקה ושימושים אחרים כולל שימושי מסחר מלאכה, מלונאות ויעודים סחרים נוספים שאינם מגורים.
[3] מצב קיים ע"פ ניתוח יעודי קרקע.

מסקנות:

- התכנית כוללת שילוב של שימושים ציבוריים ומסחריים במבני מגורים רלוונטיים להתחדשות ומעודדת את שילובם דרך הקצאת זכויות נוספות. כתוצאה מכך שימושים מושכי קהל, המעודדים אינטנסיביות עירונית, נפרשים לאורך רשת הרחובות הפעילים הענפה שמגדירה התכנית.
- בטבעת השניה ניתן להגיע אל המינימום הנדרש מבחינת התמהיל ע"י הגדלת היקף התעסוקה והמסחר בתכניות מפורטות.

שטחי בניה לצורכי ציבור בתחום תמ"א 70:

תוספת שטחי בניה לצורכי ציבור		מצב קיים			תחום לפי תמ"א 70
תכנית להתחדשות בניינית (מ"ר) [3]	תכניות מפורטות (מ"ר) [2]	שטח בנוי לצורכי ציבור (מ"ר) [1]	שצ"פ קיים (ד')	שב"צ (ד')	
9,061	11,430	8,418	4.7	2.2	תחום ליבה
			47.4	41.8	טבעת ראשונה
28,290	4,000	137,933	102.1	138.3	טבעת שנייה

[1] ניתוח שטחי בניה לצורכי ציבור ע"פ נתוני GIS.

[2] ניתוח זכויות לצורכי ציבור ע"פ נתוני תכניות מפורטות.

[3] לפי 50% מקומות הקרקע במבנים הממוקמים על רחובות עם חזית ציבורית לפי התכנית להתחדשות בניינית.

מסקנות:

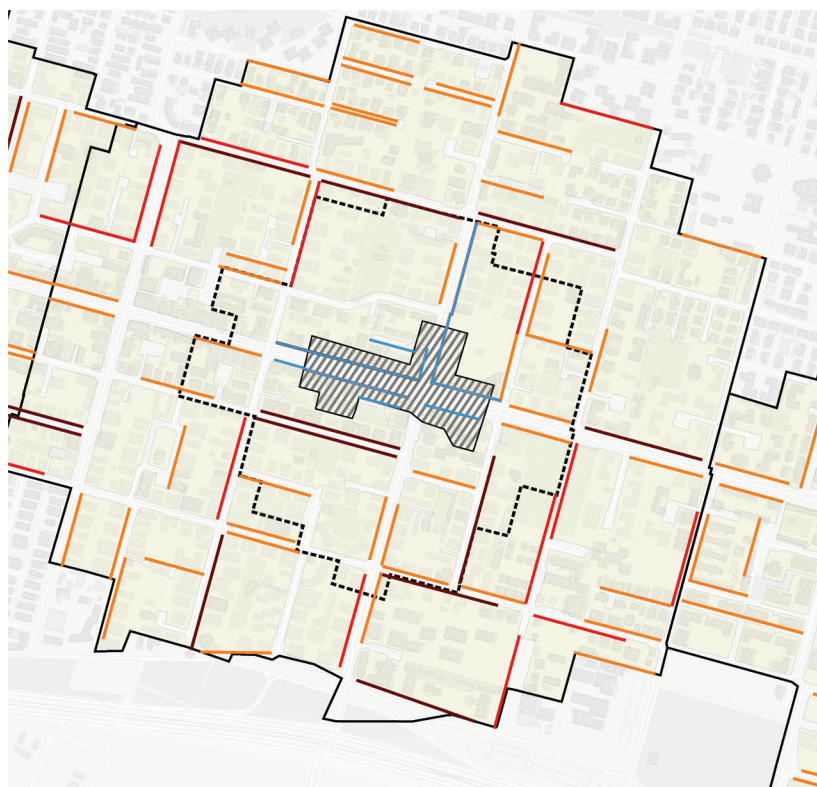
- התכנית כוללת נספח מעקב ובקרה לקיבולת העירונית ע"מ לתת מענה לצורכי התשתיות והפרוגרמה.
- התכנית כוללת שילוב של שימושים ציבוריים ומסחריים במבני מגורים רלוונטיים להתחדשות ומעודדת את שילובם דרך הקצאת זכויות נוספות. כתוצאה מכך שימושים מושכי קהל, המעודדים אינטנסיביות עירונית, נפרשים לאורך רשת הרחובות הפעילים הענפה שמגדירה התכנית.
- מומלץ לקדם הקצאות ופיזור שימושים ציבוריים במסגרת תכניות מפורטות בתחום תמ"א 70.

תקן חניה

מדיניות העירייה לתקן חניה עודכנה בהתאם לתקני החניה שקובעת תמ"א 70 בשלב הביניים ובשלב הסופי.

ניתוח צלע בלוק

התמ"א מגדירה צלע בלוק כרצף מבנים או מגרשים המיועדים לבניה שאינו כולל בתוכו מעבר חופשי ורציף לתנועות רכות, בין רחובות ובין מעברים אחרים. במיפוי מסומנות הצלעות החורגות מהגדרות התמ"א צלעות שאורכן מעל 100 מ' בכל תחום התחנה (מסומנות בגווני אדום בחלוקה לקטגוריות), וצלעות שאורכן עד 50 מ' בתחום הליבה (מסומנות בכחול).

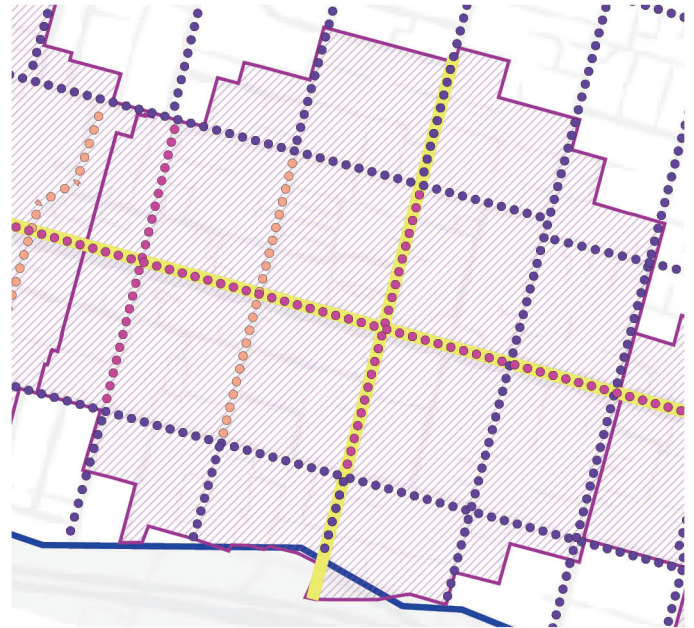


מסקנות:

- מניתוח המצב הקיים עולה כי בתחום תחנת כפ"ס מרכז הבלוקים גדולים, מרבית צלעות הבלוקים גדולות מ 100 מ', ובמרחב הליבה ישנן מספר צלעות שאורכן כ 50 מ'.
- ניתן לשלב במסגרת התכנית להתחדשות בניינית מנגנון לתכנון זיקות הנאה במגרשים גדולים שיתנו מענה במקומות בהם צלע הבלוק עולה על הנדרש.

ניתוח רשת הדרכים וקישוריות

רשת הרחובות הפעילים בתכנית להתחדשות בניינית הינה ענפה ומורכבת יותר מן הרחובות הראשיים שקובעת תמ"א 70 (כמסומן בתשריט 3).



מקרא

- רחוב עם חזית ציבורית
- רחוב עם חזית מסחרית
- רחוב עם מסחרית אופציונלית
- רחוב עירוני ראשי ע"פ תמ"א 70
- תחום תמ"א 70
- גבול התכנית (גבול מוניציפלי)

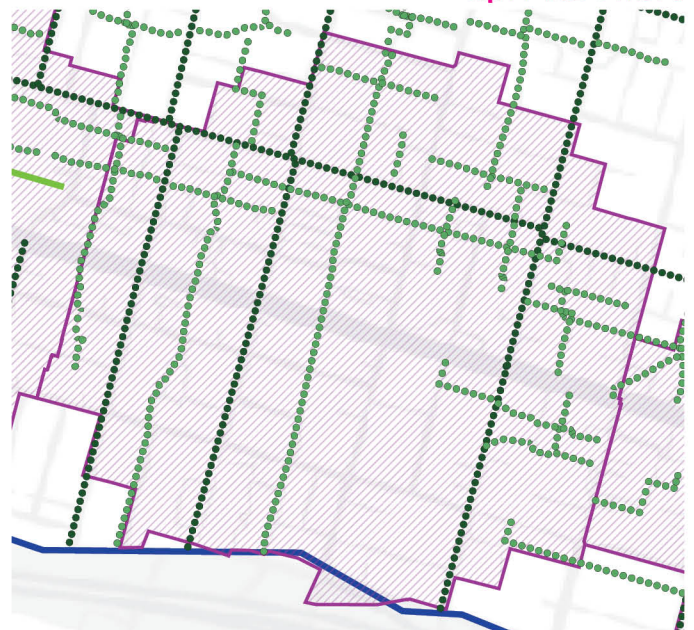


מסקנות:

- בתחום תחנת כפר שבא מרכז ישנה חפיפה מלאה בין הרחובות הראשיים שקובעת תמ"א 70 והרחובות הפעילים.

ניתוח רשת ירוקה

בתחום תחנת כפ"ס מרכז לא מסומנים צירים ירוקים ע"פ תמ"א 70. התכנית להתחדשות בניינית מתכתבת עם פריסת שימושים על בסיס סוגי רחובות כפי שנקבעו בתכנית המתאר הכוללנית. התכנית הכוללנית מגדירה רשת ענפה של צירים ירוקים המחברים בין שטחים ירוקים בעיר ליצירת רצף ירוק ורחובות נטועים בהם קיימת הצללה טבעית.



מקרא

- רשת עירונית ירוקה
- רחוב נטוע
- ציר ירוק ע"פ תמ"א 70 (תשריט 3)
- תחום תמ"א 70
- גבול התכנית (גבול מוניציפלי)



מסקנות:

- בתחום תחנת כפ"ס מרכז לא מסומנים צירים ירוקים ע"פ תמ"א 70, עם זאת קיימת רשת ענפה של צירים ירוקים ורחובות נטועים בעיר.



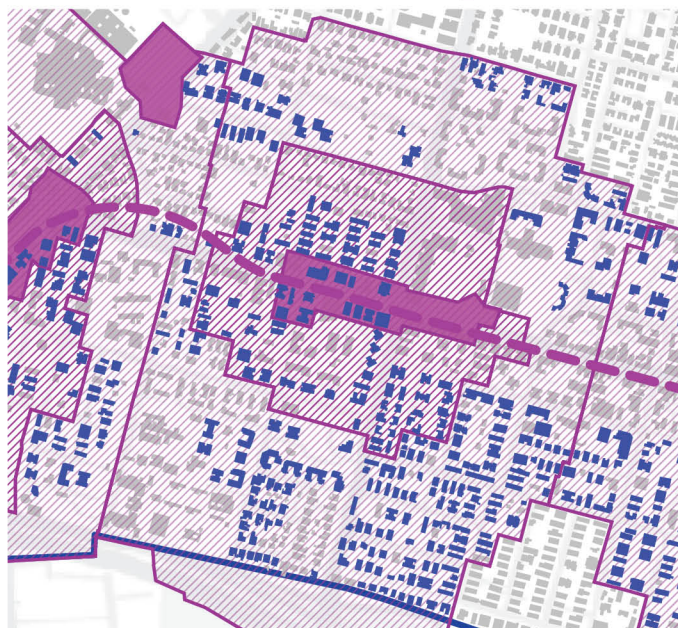
תחנת ויצמן כפ"ס



בתחום תחנת ויצמן כפ"ס 304 מבנים עם פוטנציאל להתחדשות בניינית, הנמצאים בתחום מרחב הליבה, הטבעת הראשונה והשנייה.



מקרא
מתחם ליבה
טבעת ראשונה
טבעת שנייה
תואי המטרו
מבנים בעלי פוטנציאל להתחדשות בניינית
גבול התכנית (גבול מוניציפלי)



ניתוח רח"ק

ע"פ לוח 1, יעד הרח"ק בתחנת ויצמן כפ"ס נקבע לפי אזור עירוני מוטה מטר A כמפורט בטבלה:

רח"ק ממוצע על פי תמ"א 70	רח"ק ממוצע מצב תכנוני עירוני	רח"ק ממוצע במרכיבי מצב תכנוני עירוני			כמות מבנים		שטח	תחום לפי תמ"א 70	
		תכנית להתחדשות בניינית	תכניות מפורטות	קיים	נבנו בין 1980-1992	נבנו לפני 1980		טבעת ראשונה	מתחם ליבה
4.7	4.8	6.4	6.2	2.8	5	8	46.8	טבעת ראשונה	מתחם ליבה
		4.2	ל"ר	2	42	37	263.8		ללא ליבה
3.8	3.07	4.1	3.2	2	104	108	786.6	טבעת שנייה	

מסקנות:

- מתחם ליבה: 12 מתוך 13 מבנים בעלי פוטנציאל להתחדשות בניינית, שהם 92%, עומדים ביעד התמ"א.
- טבעת ראשונה: 60 מתוך 79 מבנים בעלי פוטנציאל להתחדשות בניינית, שהם 76% עומדים ביעד התמ"א.
- טבעת שנייה: 175 מתוך 212 מבנים בעלי פוטנציאל להתחדשות בניינית, שהם 82% עומדים ביעד התמ"א.
- הרח"ק הממוצע המתקבל במצב התכנוני העירוני גובה מהרח"ק המינימלי שקובעת תמ"א 70 בטבעת הראשונה.

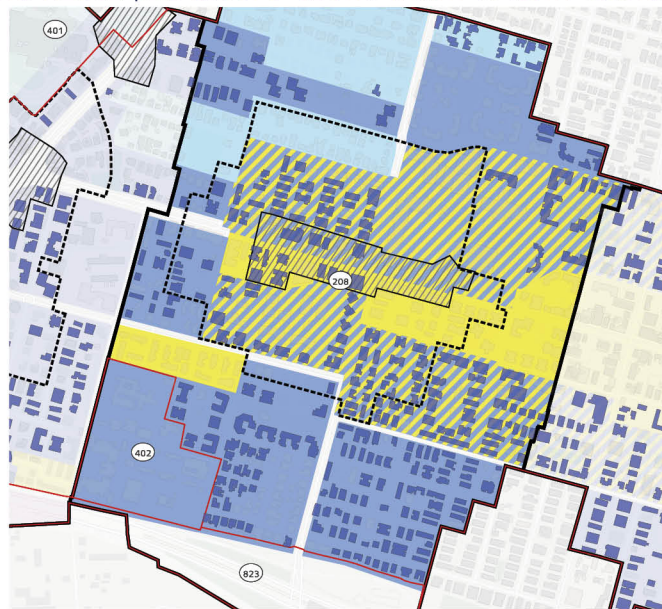
השוואת רח"ק לפי מתחמים

מתחמי התכנית להתחדשות בניינית (כמסומן בנספח מתחמים) בתחום התחנה:

- תחום רחבי העיר מהווה 10% מהטבעת הראשונה (ללא ליבה) ו-51% מהטבעת השנייה.
- תחום תכניות מפורטות מהווה 44% ממתחם הליבה, 11% מן הטבעת הראשונה ו-7% מהטבעת השנייה.
- תחום אפשרות להכנת תכניות מפורטות מהווה 44% ממתחם הליבה, 66% מן הטבעת השנייה ו-16% מהטבעת השנייה.
- תחום שמירה על תבנית הבניה מהווה 9.7% מן הטבעת הראשונה ו-13.8% מהטבעת השנייה.



מקרא
מתחם ליבה
טבעת ראשונה
טבעת שנייה
רחבי העיר (אזור להתחדשות בניינית)
מתחם להכנת תכניות מפורטות
מתחם עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות
שמירה על תבנית הבניה
מבנים עם פוטנציאל להתחדשות בניינית



רח"ק מינימלי לפי תמ"א	רח"ק ממוצע לפי מתחמים					תחום לפי תמ"א 70	
	שמירה על תבנית הבניה	אזור פיתוח	אפשרות להכנת תכניות מפורטות	תכניות מפורטות	רחבי העיר (קיים+בניינית)	טבעת ראשונה	טבעת שנייה
4.5	ל"ר	ל"ר	6.4	6.2	ל"ר	מתחם ליבה	טבעת ראשונה
4.5	2.8	ל"ר	4.9	5.9	4.7	ללא ליבה	
3	2	ל"ר	4.8	3.2	3.7		טבעת שנייה

מסקנות: מניתוח המצב הקיים + התכנית הבניינית עולה כי התכנית להתחדשות בניינית תואמת את דרישות תמ"א 70 בתחנה זו.

ניתוח תמהיל יח"ד

תמ"א 70 קובעת כי תכנית מפורטת הכוללת תוספת של 100 יח"ד לפחות תקבע 25% מכלל יח"ד בתכנית כדיור מכליל (כהגדרתו בתמ"א 35), מתוכן לפחות 15% מכלל יח"ד בתכנית יהיו קטנות. מוסד התכנון רשאי לאשר דירות קטנות בגודל של עד 80 מ"ר.

תחום לפי תמ"א 70	יח"ד קטנות (30-80 מ"ר) במרכיבי מצב תכנוני עירוני			טבעת ראשונה	טבעת שנייה
	קיים	תכניות מפורטות	תכנית להתחדשות בניינית [1]		
	10%	20%	15%	מתחם ליבה	טבעת ראשונה
	10%	20%	15%	טבעת ללא ליבה	
	10%	24%	15%		טבעת שנייה

[1] התכנית להתחדשות בניינית קובעת כי 20% מכלל יח"ד במסלול הריסה ובניה יהיו יח"ד קטנות (30-80 מ"ר).

מסקנות: התכנית להתחדשות בניינית מוסיפה אחוז משמעותי של כמות יח"ד קטנות ותואמת את הנחיות תמ"א 70.

ניתוח תמהיל שימושים

התכנית להתחדשות בניינית קובעת כי במבנים בהם ישולבו מסחר, משרדים ו/או שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע, שטח השימושים הפעילים יהווה לפחות 40% משטח קומת הקרקע, אולם לא יותר מ-15% מזכויות הבניה במגרש, ובאופן שיאפשר קיום מבואה ראוייה למגורים.

ע"פ לוח 1, תחנת ויצמן כפ"ס שייכת לקטגוריה של איפיון מרחבי עירוני ונקבע לה תמהיל שימושים כמפורט בטבלה:

תמהיל ממוצע מצב תכנוני עירוני [1]		תמהיל לפי תמ"א 70		תחום לפי תמ"א 70
מגורים [3]	תעסוקה ושימושים אחרים	מגורים	תעסוקה ושימושים אחרים [2]	
76%	21%	לפחות 20%	לפחות 20%	טבעת ראשונה
התכנית הבניינית מוסיפה 819,250 מ"ר	התכנית הבניינית מוסיפה 223,210 מ"ר			
88%	4%	לפחות 20%	לפחות 10%	טבעת שנייה
התכנית הבניינית מוסיפה 1,273,178 מ"ר	התכנית הבניינית מוסיפה 49,660 מ"ר			

[1] ע"פ נתוני מצב קיים (GIS), תכניות מקודמות (כולל הבלוקים הפנימיים של לב העיר) והתכנית להתחדשות בניינית במימוש מלא (כולל בלוקים אחוריים של לב העיר).

[2] ע"פ לוח, תעסוקה ושימושים אחרים כולל שימושי מסחר מלאכה, מלונאות ויעודים סחרים נוספים שאינם מגורים. [3] מצב קיים ע"פ ניתוח יעודי קרקע.

מסקנות:

- התכנית כוללת שילוב של שימושים ציבוריים ומסחריים במבני מגורים רלוונטיים להתחדשות ומעודדת את שילובם דרך הקצאת זכויות נוספות. כתוצאה מכך שימושים מושכי קהל, המעודדים אינטנסיביות עירונית, נפרשים לאורך רשת הרחובות הפעילים הענפה שמגדירה התכנית.
- בטבעת השנייה ניתן להגיע אל המינימום הנדרש מבחינת התמהיל ע"י הגדלת היקף התעסוקה והמסחר בתכניות מפורטות.

שטחי בניה לצורכי ציבור בתחום תמ"א 70:

תוספת שטחי בניה לצורכי ציבור		מצב קיים			תחום לפי תמ"א 70
תכנית להתחדשות בניינית (מ"ר) [3]	תכניות מפורטות (מ"ר) [2]	שטח בנוי לצורכי ציבור (מ"ר) [1]	שצ"פ קיים (ד')	שב"צ (ד')	
9,312	9,312	15,567	3.9	5.1	תחום ליבה
			39.65	33.2	טבעת ראשונה
24,030	4,450	82,889	95.3	94.9	טבעת שנייה

[1] ניתוח שטחי בניה לצורכי ציבור ע"פ נתוני GIS.

[2] ניתוח זכויות לצורכי ציבור ע"פ נתוני תכניות מפורטות.

[3] לפי 50% מקומות הקרקע במבנים הממוקמים על רחובות עם חזית ציבורית לפי התכנית להתחדשות בניינית.

מסקנות:

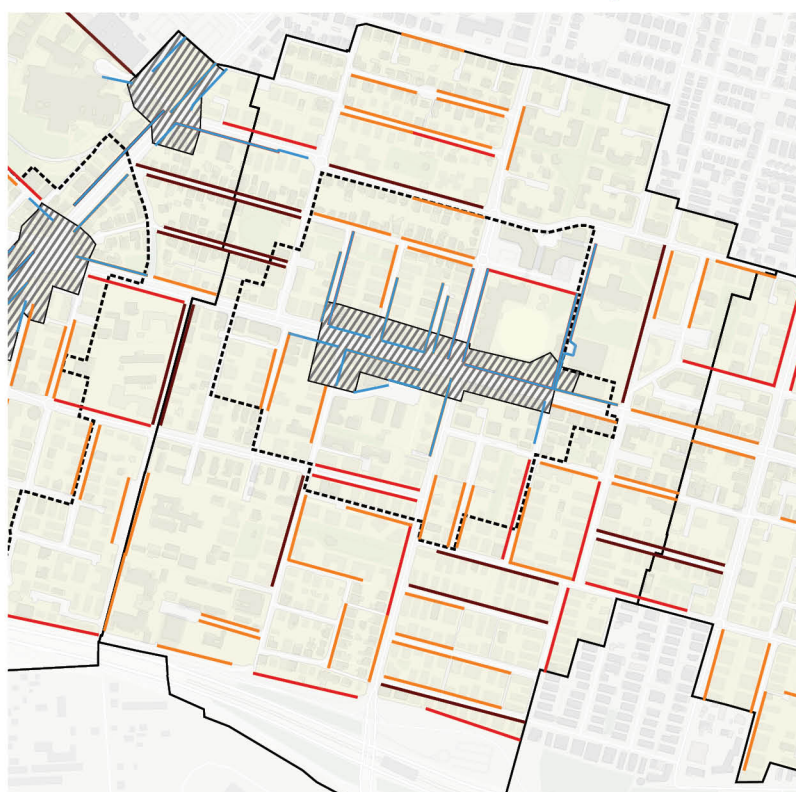
- התכנית כוללת נספח מעקב ובקרה לקיבולת העירונית ע"מ לתת מענה לצורכי התשתיות והפרוגרמה.
- התכנית כוללת שילוב של שימושים ציבוריים ומסחריים במבני מגורים רלוונטיים להתחדשות ומעודדת את שילובם דרך הקצאת זכויות נוספות. כתוצאה מכך שימושים מושכי קהל, המעודדים אינטנסיביות עירונית, נפרשים לאורך רשת הרחובות הפעילים הענפה שמגדירה התכנית.
- מומלץ לקדם הקצאות ופיזור שימושים ציבוריים במסגרת תכניות מפורטות בתחום תמ"א 70.

תקן חניה

מדיניות העירייה לתקן חניה עודכנה בהתאם לתקני החניה שקובעת תמ"א 70 בשלב הביניים ובשלב הסופי.

ניתוח צלע בלוק

התמ"א מגדירה צלע בלוק כרצף מבנים או מגרשים המיועדים לבניה שאינו כולל בתוכו מעבר חופשי ורציף לתנועות רכות, בין רחובות ובין מעברים אחרים. במיפוי מסומנות הצלעות החורגות מהגדרות התמ"א צלעות שאורכן מעל 100 מ' בכל תחום התחנה (מסומנות בגווני אדום בחלוקה לקטגוריות), וצלעות שאורכן מעל 50 מ' בתחום הליבה (מסומנות בכחול).



מסקנות:

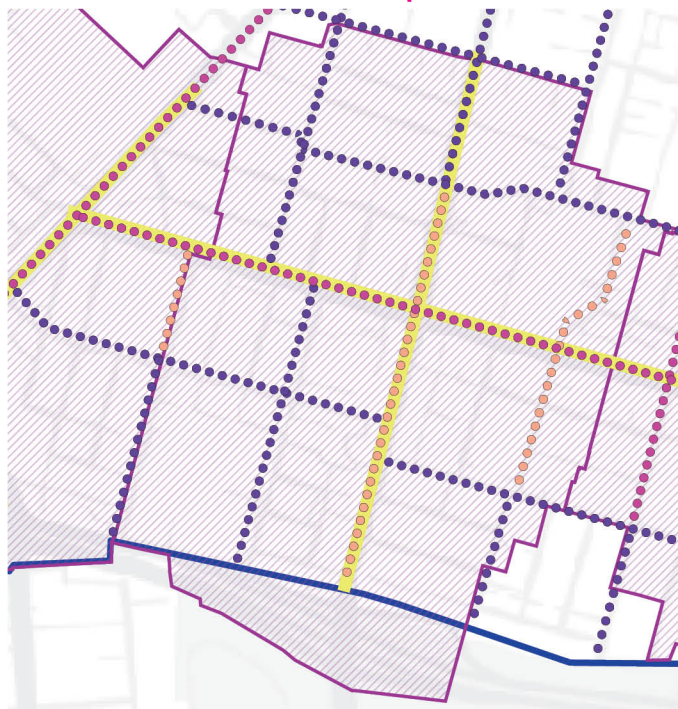
- מניתוח המצב הקיים עולה כי בתחום תחנת ויצמן כפ"ס הבלוקים גדולים, מרבית צלעות הבלוקים גדולות מ 100 מ', ובמרחב הליבה ישנו מספר רב של צלעות שאורכן כ 50 מ'.
- ניתן לשלב במסגרת התכנית להתחדשות בניינית מנגנון לתכנון זיקות הנאה במגרשים גדולים שיתנו מענה במקומות בהם צלע הבלוק עולה על הנדרש.

ניתוח רשת הדרכים וקישוריות

רשת הרחובות הפעילים בתכנית להתחדשות בניינית הינה ענפה ומורכבת יותר מן הרחובות הראשיים שקובעת תמ"א 70 (כמסומן בתשריט 3).



- מקרא
- רחוב עם חזית ציבורית
 - רחוב עם חזית מסחרית
 - רחוב עם מסחרית אופציונלית
 - רחוב עירוני ראשי ע"פ תמ"א 70
 - תחום תמ"א 70
 - גבול התכנית (גבול מוניציפלי)



מסקנות:

- בתחום תחנת ויצמן כפא סבא ישנה חפיפה מלאה בין הרחובות הראשיים שקובעת תמ"א 70 והרחובות הפעילים.

ניתוח רשת ירוקה

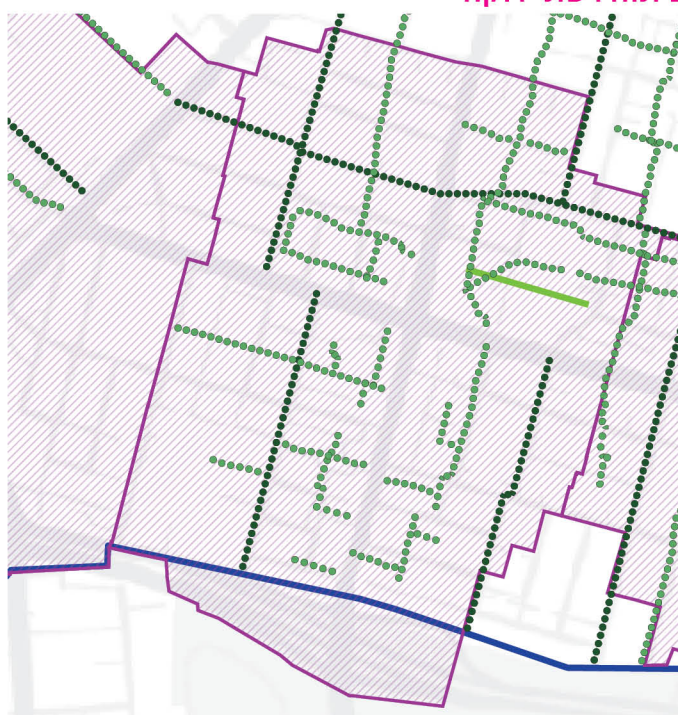
בתחום תחנת ויצמן כפ"ס מסומן רק קטע אחד כציר ירוק ע"פ תמ"א 70, אשר אינו תואם את הצירים הירוקים ע"פ תכנית המתאר הכוללנית והתכנית להתחדשות בניינית. התכנית להתחדשות בניינית מתכתבת עם פריסת שימושים על בסיס סוגי רחובות כפי שנקבעו בתכנית המתאר הכוללנית.



התכנית הכוללנית מגדירה רשת ענפה של צירים ירוקים המחברים בין שטחים ירוקים בעיר ליצירת רצף ירוק ורחובות נטועים בהם קיימת הצללה טבעית.



- מקרא
- רשת עירונית ירוקה
 - רחוב נטוע
 - ציר ירוק ע"פ תמ"א 70 (תשריט 3)
 - תחום תמ"א 70
 - גבול התכנית (גבול מוניציפלי)



מסקנות:

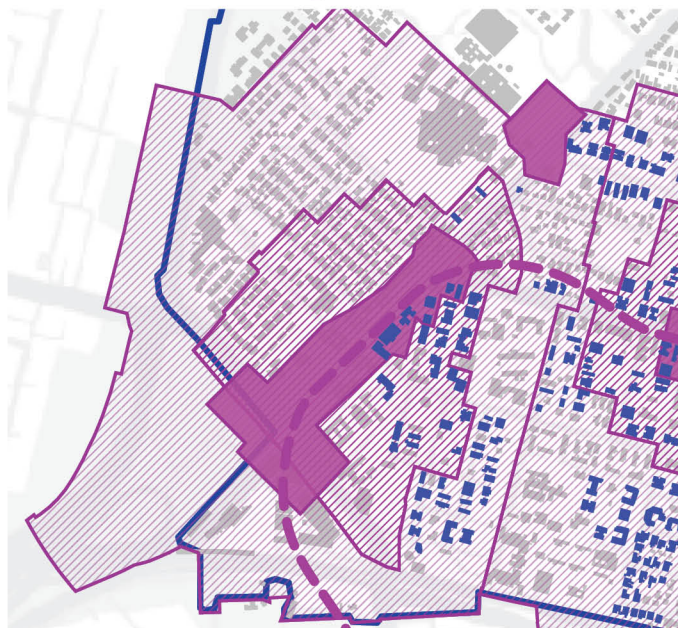
- בתחום תחנת ויצמן כפר סבא מסומן ציר ירוק אחד ע"פ תמ"א 70, אשר אינו תואם את הרשת העירונית הירוקה. עם זאת קיימת רשת ענפה של צירים ירוקים ורחובות נטועים בעיר.



תחנת טשרניחובסקי

בתחום תחנת טשרניחובסקי ישנם 62 מבנים עם פוטנציאל להתחדשות בניינית, הנמצאים בתחום הטבעת הראשונה והשניה.

גבול התכנית חוצה את תחום התחנה וישנו מספר מוגבל של מבנים מתאימים להתחדשות ושטחים נרחבים לשמירה על תבנית בניה.



מקרא

מתחם ליבה
טבעת ראשונה
טבעת שניה
תואי המטרו
מבנים בעלי פוטנציאל להתחדשות בניינית
גבול התכנית (גבול מוניציפלי)

ניתוח רח"ק

ע"פ לוח 1, יעד הרח"ק בתחנת טשרניחובסקי נקבע לפי אזור עירוני מוטה מטר A כמפורט בטבלה:

רח"ק ממוצע מבני מבנים עירוני	רח"ק ממוצע מבני מבנים עירוני	רח"ק ממוצע במרכיבי מצב תכנוני עירוני			כמות מבנים		שטח	תחום לפי תמ"א 70	
		תכנית להתחדשות בניינית	תכניות מפורטות	קיים	נבנו בין 1980– 1992	נבנו לפני 1980		טבעת ראשונה	מתחם ליבה
 4.5	3.5	4.4	6.05	2.6	4	3	109.5	ללא ליבה	
		4.5	6.05	2.6	15	5	233.4	טבעת שניה	
3	2.3	4.5	3.47	1.6	12	22	732.8		

מסקנות:

- מתחם ליבה: 4 מתוך 7 מבנים בעלי פוטנציאל להתחדשות בניינית, שהם 57%, עומדים ביעד התמ"א.
- טבעת ראשונה: 17 מתוך 21 מבנים בעלי פוטנציאל להתחדשות בניינית, שהם 81% עומדים ביעד התמ"א.
- טבעת שניה: 33 מתוך 34 מבנים בעלי פוטנציאל להתחדשות בניינית, שהם 97% עומדים ביעד התמ"א.
- הרח"ק הממוצע המתקבל בטבעת הראשונה תואם את הנדרש בטבעת השניה אינו תואם את הרח"ק הנדרש.

השוואת רח"ק לפי מתחמים

מתחמי התכנית להתחדשות בניינית (כמסומן בנספח מתחמים) בתחום התחנה:

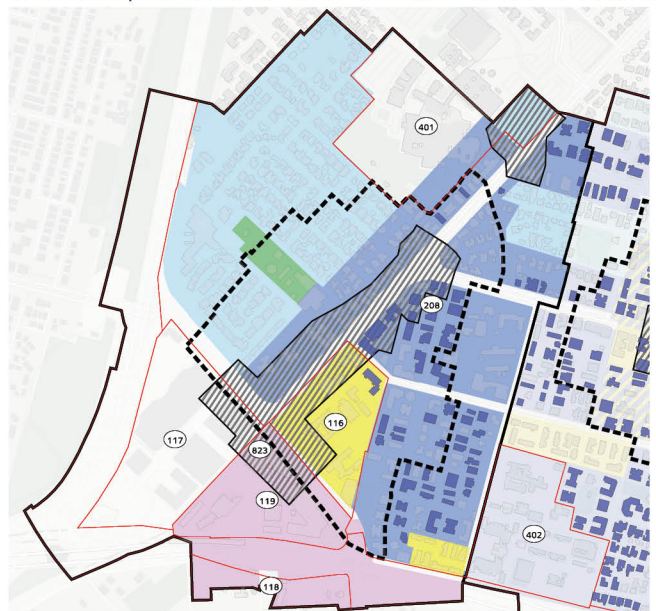


- תחום רחבי העיר מהווה 58% ממתחם הליבה, 49% מהטבעת השניה ו-20% מהטבעת הראשונה.
- תחום תכניות מפורטות מהווה 34% ממתחם הליבה, 12% מן הטבעת השניה ו-1% מהטבעת הראשונה.
- תחום אזור פיתוח מהווה 4% ממתחם הליבה, 0.5% מן הטבעת השניה ו-14% מהטבעת הראשונה.
- תחום שמירה על תבנית הבניה מהווה 0.4% ממתחם הליבה, 24.5% מהטבעת הראשונה ו-24.5% מהטבעת השניה.

מקרא

שמירה על תבנית הבניה
שטח ציבורי פתוח
מבנים עם פוטנציאל להתחדשות בניינית

מתחם ליבה
טבעת ראשונה
טבעת שניה
מתחמים ע"פ תמ"א 70
רחבי העיר (אזור להתחדשות בניינית)
מתחם להכנת תכניות מפורטות
אזור פיתוח



רח"ק מינימלי לפי תמ"א	רח"ק ממוצע לפי מתחמים					תחום לפי תמ"א 70	
	שמירה על תבנית הבניה	אזור פיתוח	אפשרות להכנת תכניות מפורטות	תכניות מפורטות	רחבי העיר קיים+ בניינית	טבעת ראשונה	טבעת שניה
4.5	ל"ר	3.5	ל"ר	6	3.5	מתחם ליבה	טבעת ראשונה
4.5	3	2.4	ל"ר	7.1	3.4	ללא ליבה	טבעת ראשונה
3	1.6	ל"ר	ל"ר	5.6	2.6		טבעת שניה

מסקנות: מניתוח המצב הקיים + התכנית הבניינית עולה כי התכנית להתחדשות בניינית אינה תואמת את דרישות תמ"א 70 בתחנה זו כתוצאה מכך שגבול התכנית שאינו כולל את כל תחום התחנה ופרישת התחומים.

ניתוח תמהיל יח"ד

תמ"א 70 קובעת כי תכנית מפורטת הכוללת תוספת של 100 יח"ד לפחות תקבע 25% מכלל יח"ד בתכנית כדיור מכליל (כהגדרתו בתמ"א 35), מתוכן לפחות 15% מכלל יח"ד בתכנית יהיו קטנות. מוסד התכנון רשאי לאשר דירות קטנות בגודל של עד 80 מ"ר.

תחום לפי תמ"א 70	יח"ד קטנות (30-80 מ"ר) במרכיבי מצב תכנוני עירוני			אחוז מינימלי של יח"ד קטנות ע"פ תמ"א 70
	קיים	תכניות מפורטות	תכנית להתחדשות בניינית [1]	
טבעת ראשונה	10%	58%	15%	15%
טבעת שנייה	10%	83.3%	15%	15%
טבעת שנייה	10%	45%	15%	15%

[1] התכנית להתחדשות בניינית קובעת כי 20% מכלל יח"ד במסלול הריסה ובניה יהיו יח"ד קטנות (30-80 מ"ר).

מסקנות: התכנית להתחדשות בניינית מוסיפה אחוז משמעותי של כמות יח"ד קטנות ותואמת את הנחיות תמ"א 70.

ניתוח תמהיל שימושים

התכנית להתחדשות בניינית קובעת כי במבנים בהם ישולבו מסחר, משרדים ו/או שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע, שטח השימושים הפעילים יהווה לפחות 40% משטח קומת הקרקע, אולם לא יותר מ-15% מזכויות הבניה במגרש, ובאופן שיאפשר קיום מבואה ראויה למגורים.

ע"פ לוח 1, תחנת טשרניחובסקי שייכת לקטגוריה של איפיון מרחבי רובעי ונקבע לה תמהיל שימושים כמפורט בטבלה:

תמהיל ממוצע מצב תכנוני עירוני [1]		תמהיל לפי תמ"א 70		תחום לפי תמ"א 70
מגורים [3]	תעסוקה ושימושים אחרים	מגורים	תעסוקה ושימושים אחרים [2]	
56%	32%	20%	15%	טבעת ראשונה
התכנית הבניינית מוסיפה 475,605 מ"ר	התכנית הבניינית מוסיפה 273,010 מ"ר	לפחות 20%	לפחות 15%	טבעת ראשונה
40%	42%	15%	5%	טבעת שנייה
התכנית הבניינית מוסיפה 431,510 מ"ר	התכנית הבניינית מוסיפה 438,613 מ"ר	לפחות 15%	לפחות 5%	טבעת שנייה

[1] ע"פ נתוני מצב קיים (GIS), תכניות מקודמות והתכנית להתחדשות בניינית במימוש מלא.

[2] ע"פ לוח, תעסוקה ושימושים אחרים כולל שימושי מסחר מלאכה, מלונאות ויעודים סחרים נוספים שאינם מגורים.

[3] מצב קיים ע"פ ניתוח יעודי קרקע.

מסקנות:

- התכנית כוללת שילוב של שימושים ציבוריים ומסחריים במבני מגורים רלוונטיים להתחדשות ומעודדת את שילובם דרך הקצאת זכויות נוספות. כתוצאה מכך שימושים מושכי קהל, המעודדים אינטנסיביות עירונית, נפרשים לאורך רשת הרחובות הפעילים הענפה שמגדירה התכנית.
- התכנית עומדת בהנחיות התמהיל בטבעת הראשונה והשנייה.

שטחי בניה לצורכי ציבור בתחום תמ"א 70:

תוספת שטחי בניה לצורכי ציבור		מצב קיים			תחום לפי תמ"א 70
תכנית להתחדשות בניינית (מ"ר) [3]	תכנית מפורטות (מ"ר) [2]	שטח בנוי לצורכי ציבור (מ"ר) [1]	שצ"פ קיים (ד')	שב"צ (ד')	
1,664	61,600	36,578	12.3	8.4	תחום ליבה
			21.6	16.2	טבעת ראשונה
2,140	7,700	174,230	44.1	73.9	טבעת שנייה

[1] ניתוח שטחי בניה לצורכי ציבור ע"פ נתוני GIS.

[2] ניתוח זכויות לצורכי ציבור ע"פ נתוני תכניות מפורטות.

[3] לפי 50% מקומות הקרקע במבנים הממוקמים על רחובות עם חזית ציבורית לפי התכנית להתחדשות בניינית.

מסקנות:

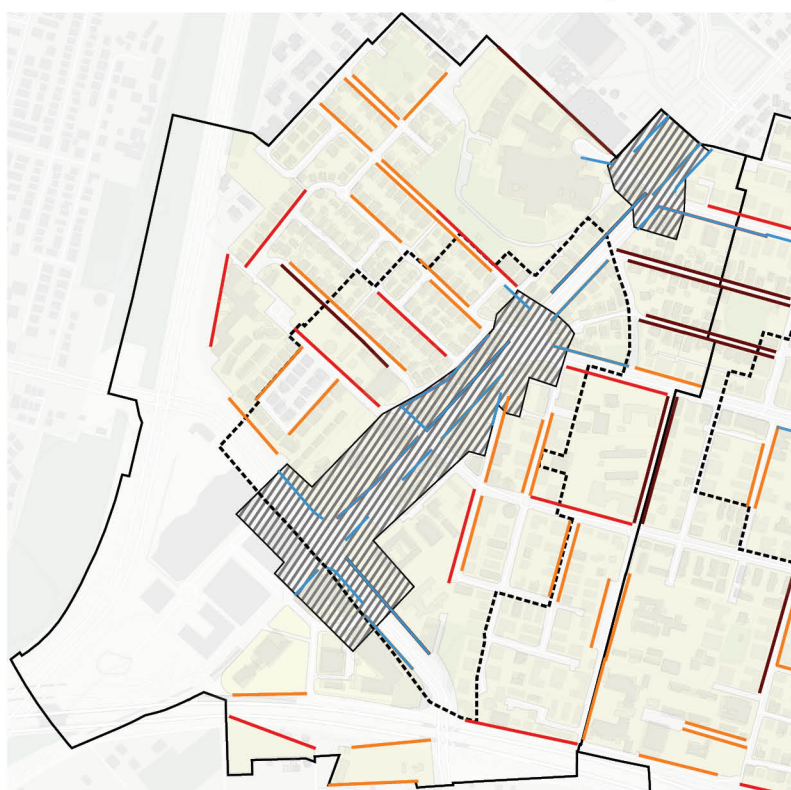
- התכנית כוללת נספח מעקב ובקרה לקיבולת העירונית ע"מ לתת מענה לצורכי התשתיות והפרוגרמה.
- התכנית כוללת שילוב של שימושים ציבוריים ומסחריים במבני מגורים רלוונטיים להתחדשות ומעודדת את שילובם דרך הקצאת זכויות נוספות. כתוצאה מכך שימושים מושכי קהל, המעודדים אינטנסיביות עירונית, נפרשים לאורך רשת הרחובות הפעילים הענפה שמגדירה התכנית.
- מומלץ לקדם הקצאות ופיזור שימושים ציבוריים במסגרת תכניות מפורטות בתחום תמ"א 70.

תקן חניה

מדיניות העירייה לתקן חניה עודכנה בהתאם לתקני החניה שקובעת תמ"א 70 בשלב הביניים ובשלב הסופי.

ניתוח צלע בלוק

התמ"א מגדירה צלע בלוק כרצף מבנים או מגרשים המיועדים לבניה שאינו כולל בתוכו מעבר חופשי ורציף לתנועות רכות, בין רחובות ובין מעברים אחרים. במיפוי מסומנות הצלעות החורגות מהגדרות התמ"א צלעות שאורכן מעל 100 מ' בכל תחום התחנה (מסומנות בגווני אדום בחלוקה לקטגוריות), וצלעות שאורכן מעל 50 מ' בתחום הליבה (מסומנות בכחול).
*לא נותחו בלוקים שאינם בתחום הקו הכחול של התכנית.



מסקנות:

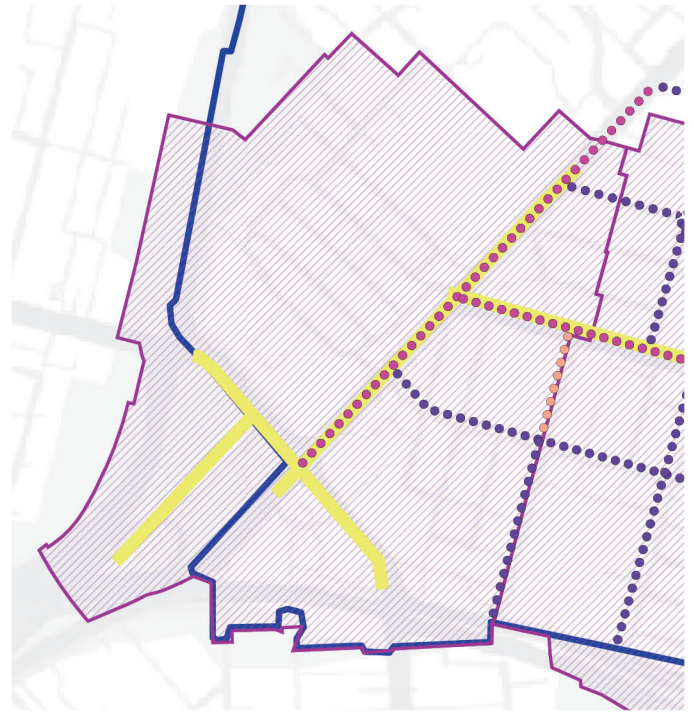
- מניתוח המצב הקיים עולה כי בתחום תחנת טשרניחובסקי הבלוקים גדולים, מרבית צלעות הבלוקים גדולות מ-100 מ', ובמרחב הליבה ישנו מספר רב של צלעות שאורכן כ-50 מ'.
- ניתן לשלב במסגרת התכנית להתחדשות בניינית מנגנון לתכנון זיקות הנאה במגרשים גדולים שיתנו מענה במקומות בהם צלע הבלוק עולה על הנדרש.

ניתוח רשת הדרכים וקישוריות

רשת הרחובות הפעילים בתכנית להתחדשות בניינית הינה ענפה ומורכבת יותר מן הרחובות הראשיים שקובעת תמ"א 70 (כמסומן בתשריט 3).



- מקרא
- רחוב עם חזית ציבורית
 - רחוב עם חזית מסחרית
 - רחוב עם מסחרית אופציונלית
 - רחוב עירוני ראשי ע"פ תמ"א 70
 - תחום תמ"א 70
 - גבול התכנית (גבול מוניציפלי)



מסקנות:

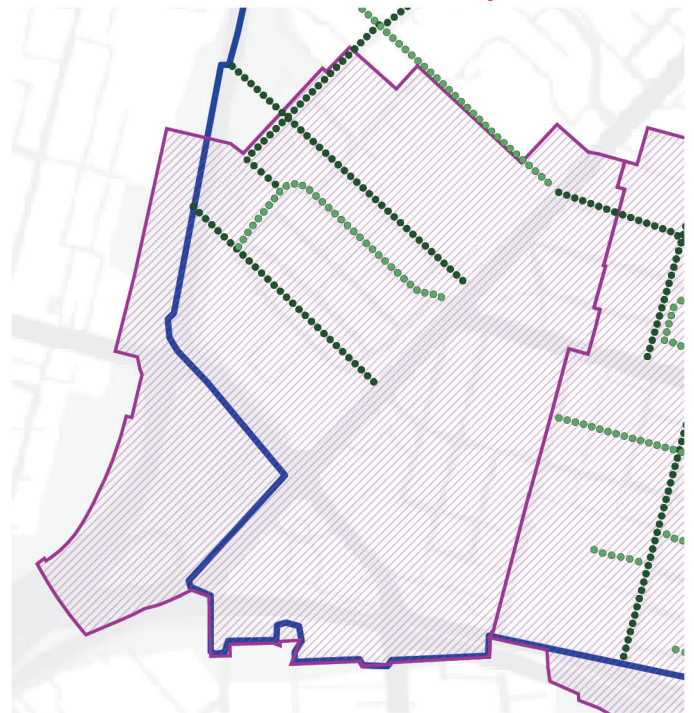
- בתחום תחנת טשרניחובסקי ישנה חפיפה חלקית בין הרחובות הראשיים שקובעת תמ"א 70 והרחובות הפעילים.

ניתוח רשת ירוקה

בתחום תחנת טשרניחובסקי לא מסומנים צירים ירוקים ע"פ תמ"א 70. התכנית להתחדשות בניינית מתכתבת עם פריסת שימושים על בסיס סוגי רחובות כפי שנקבעו בתכנית המתאר הכוללנית. התכנית הכוללנית מגדירה רשת ענפה של צירים ירוקים המחברים בין שטחים ירוקים בעיר ליצירת רצף ירוק ורחובות נטועים בהם קיימת הצללה טבעית.



- מקרא
- רשת עירונית ירוקה
 - רחוב נטוע
 - ציר ירוק ע"פ תמ"א 70 (תשריט 3)
 - תחום תמ"א 70
 - גבול התכנית (גבול מוניציפלי)



מסקנות:

- בתחום תחנת טשרניחובסקי אין צירים ירוקים מסומנים ע"פ תמ"א 70, עם זאת קיימת רשת ענפה של צירים ירוקים ורחובות נטועים בעיר.



חבוריות ורשת ירוקה - כרל העיר

ניתוח עירוני: צירי תנועה



ניתוח עירוני: צירים ירוקים



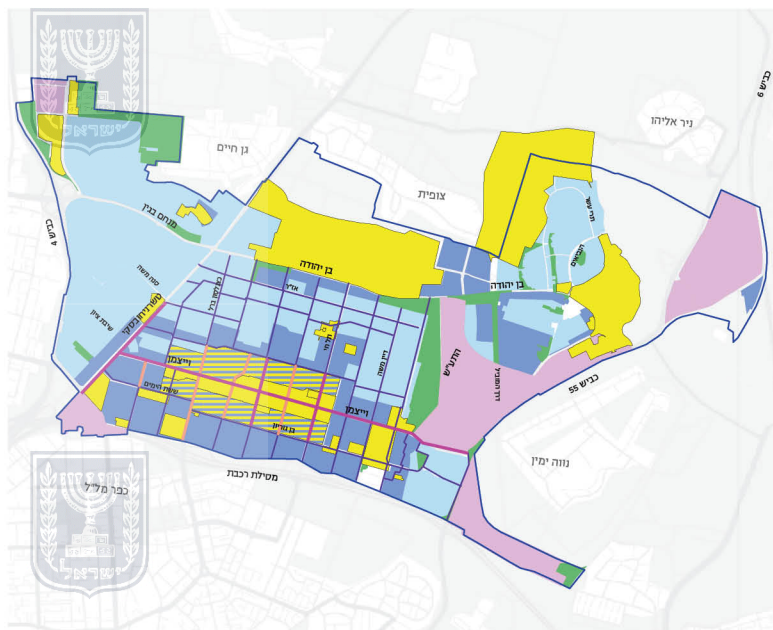


נספח ו: ניתוח רח"ק לפי תחומים כמסומן בנספח המתחמים



ניתוח רח"ק לפי תחומים כמסומן בנספח המתחמים

נספח המתחמים של התכנית הבניינית משלב בין מתחמים לתכנון אינטנסיבי לבין מתחמים להתחדשות בניינית - באופן זה המרחב כולו מצטופף במגוון כלים



מקרא

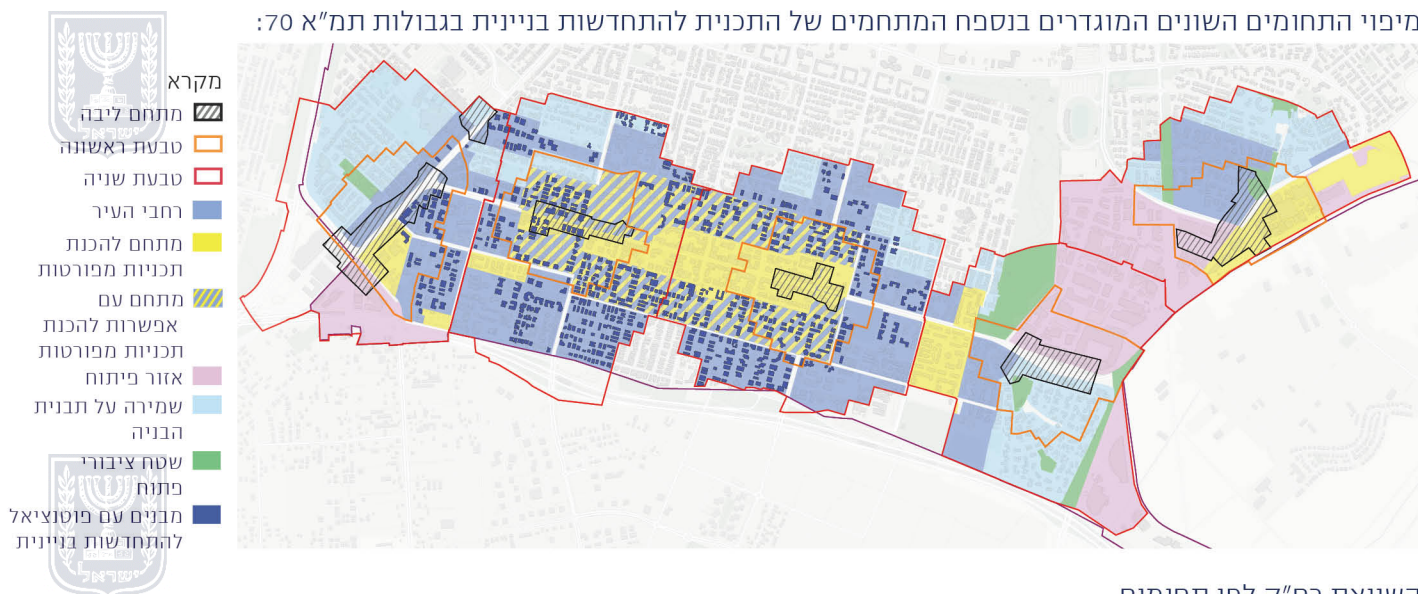
- רחבי העיר (אזור להתחדשות בניינית)
- מתחם להכנת תכניות מפורטות
- מתחם עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות
- אזור פיתוח
- שמירה על תבנית הבניה
- שטח ציבורי פתוח
- חזית מסחרית מחייבת
- חזית מסחרית אופציונלית
- חזית ציבורית
- קו כחול

ניתוח אחוז שטח התחומים המוגדרים בנספח המתחמים של התכנית להתחדשות בניינית מתוך טבעות תמ"א 70

אחוז שטח מתחם מטבעות תמ"א 70 [1]					שטח בדונם	תחום	תחנה
רחבי העיר (%)	תכניות מפורטות (%)	אפשרות להכנת תכניות מפורטות (%)	אזור פיתוח (%)	שמירה על תבנית הבניה (%)			
21.4%	40%	ל"ר	23%	ל"ר	89.6	מרחב ליבה	כפ"ס מזרח
27.1%	24.6%	ל"ר	21.1%	4.6%	213.4	טבעת ראשונה	
30.8%	12%	ל"ר	47%	3%	580.7	טבעת שניה	
12.1%	ל"ר	ל"ר	62%	11.1%	71.3	מרחב ליבה	אלקלעי
10.2%	ל"ר	ל"ר	43.4%	36.5%	246.3	טבעת ראשונה	
24.2%	12%	ל"ר	37%	22%	740.9	טבעת שניה	
ל"ר	95%	5%	ל"ר	ל"ר	37.9	מרחב ליבה	כפ"ס מרכז
15.1%	29.6%	55%	ל"ר	ל"ר	282.2	טבעת ראשונה	
54.1%	9%	21%	ל"ר	12%	829.2	טבעת שניה	
ל"ר	44%	44%	ל"ר	ל"ר	46.8	מרחב ליבה	ויצמן כפ"ס
10%	11%	66%	ל"ר	9.7%	263.8	טבעת ראשונה	
51%	7%	16%	ל"ר	13.8%	786.6	טבעת שניה	
58%	34%	ל"ר	4%	0.4%	109.5	מרחב ליבה	טשרניחובסקי
49%	12%	ל"ר	0.5%	24.5%	233.4	טבעת ראשונה	
20%	1%	ל"ר	14%	24.5%	732.8	טבעת שניה	

[1] לא כולל דרכים (אשר משלימות בסכימה את השטח ל 100%)

מיפוי התחומים השונים המוגדרים בנספח המתחמים של התכנית להתחדשות בניינית בגבולות תמ"א 70:



השוואת רח"ק לפי תחומים

רח"ק ממוצע לפי תחום					רח"ק מינימלי לפי תמ"א	שטח בדונם	תחום	תחנה
שמירה על תבנית הבניה	אזור פיתוח	אפשרות להכנת תכניות מפורטות	תכניות מפורטות	רחבי העיר (קיים + בניינית)				
ל"ר	2.3	ל"ר	3.7	2	4.5	89.6	מרחב ליבה	כפ"ס מזרח
2	2.3	ל"ר	3.7	2.1	4.5 [1]	213.4	טבעת ראשונה	
1.6	2	ל"ר	3.7	1.6	3 [1]	580.7	טבעת שנייה	
2.4	2.5	ל"ר	ל"ר	2.4	4.5	71.3	מרחב ליבה	אלקלעי
2.4	2.5	ל"ר	ל"ר	2.4	4.5 [2]	246.3	טבעת ראשונה	
1.6	2.3	ל"ר	3.8	2.9	3 [2]	740.9	טבעת שנייה	
ל"ר	ל"ר	5	6.34	ל"ר	4.5	37.9	מרחב ליבה	כפ"ס מרכז
ל"ר	ל"ר	5.6	5.8	4.4	4.5	282.2	טבעת ראשונה	
2	ל"ר	4.7	4.4	3.9	3	829.2	טבעת שנייה	
ל"ר	ל"ר	6.4	6.2	ל"ר	4.5	46.8	מרחב ליבה	ויצמן כפ"ס
2.8	ל"ר	4.7	5.9	5.4	4.5	263.8	טבעת ראשונה	
2	ל"ר	5	3.2	3.9	3	786.6	טבעת שנייה	
ל"ר	3.5	ל"ר	6	3.5	4.5	109.5	מרחב ליבה	טשרניחובסקי
3	2.4	ל"ר	7.1	3.4	4.5	233.4	טבעת ראשונה	
1.6	ל"ר	ל"ר	5.6	2.6	3	732.8	טבעת שנייה	

[1] בתחום תחנת כפ"ס מזרח קיימים 2 תאי שטח: 112-113, עבורם נקבע רח"ק 6 בטבעת ראשונה ורח"ק 4 בטבעת השנייה.

[2] בתחום תחנת אלקלעי קיימים 2 תאי שטח: 114 עבורו נקבע רח"ק 6 ו-115 עבורו נקבע רח"ק 7.5.