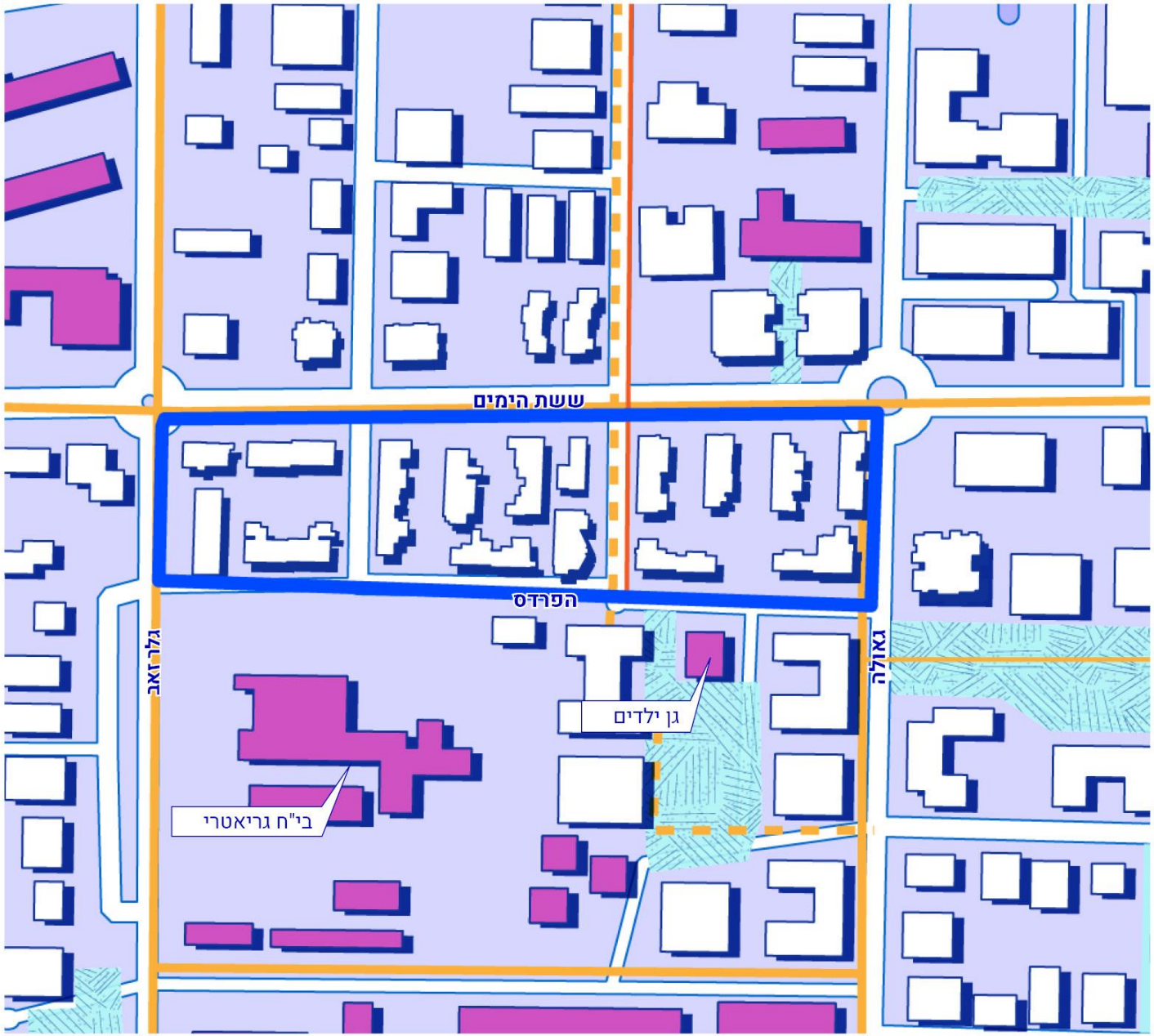
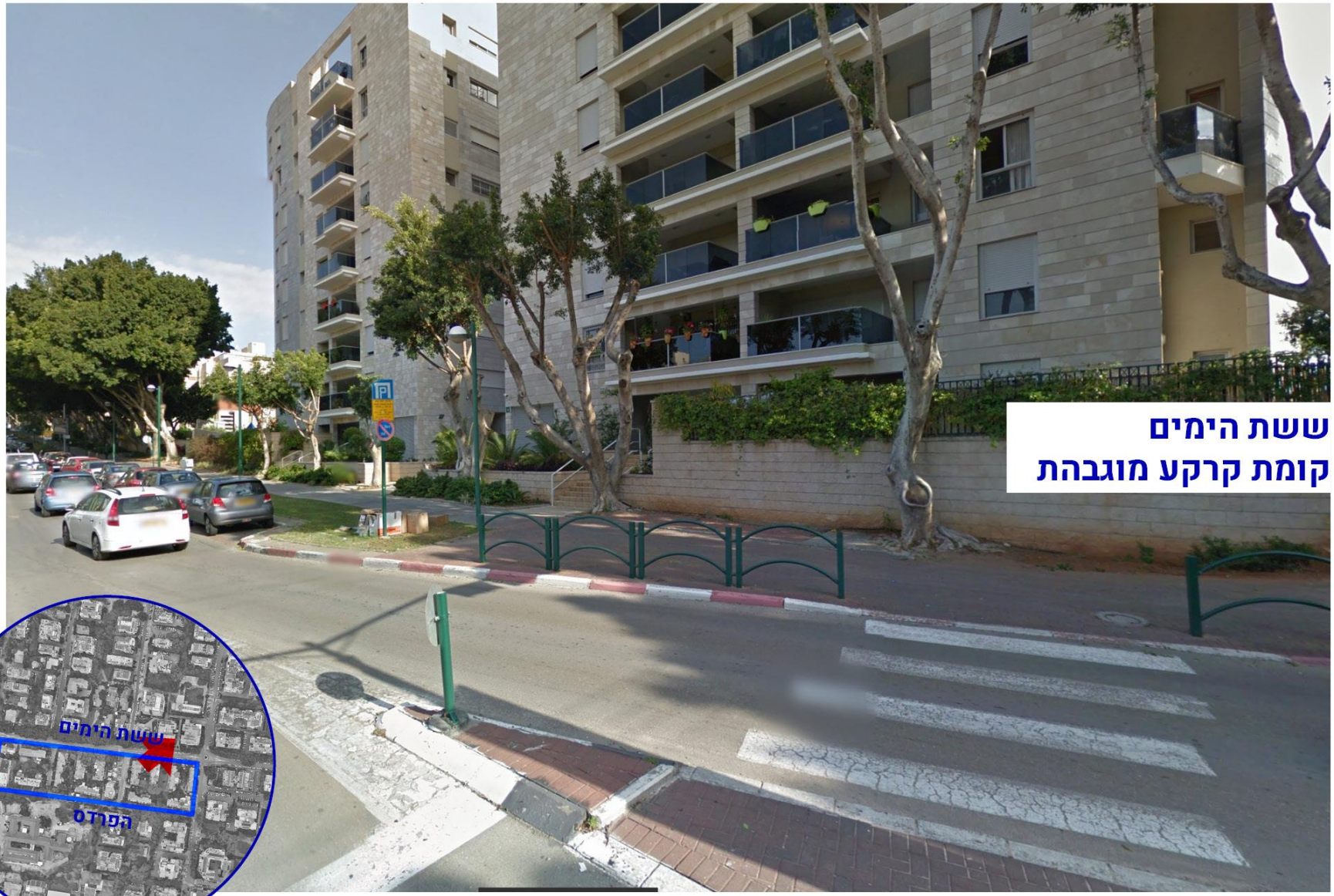
ששת הימים כפר סבא

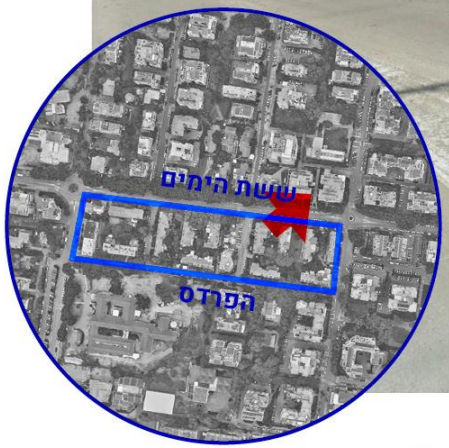
התחדשות עירונית במרכז העיר



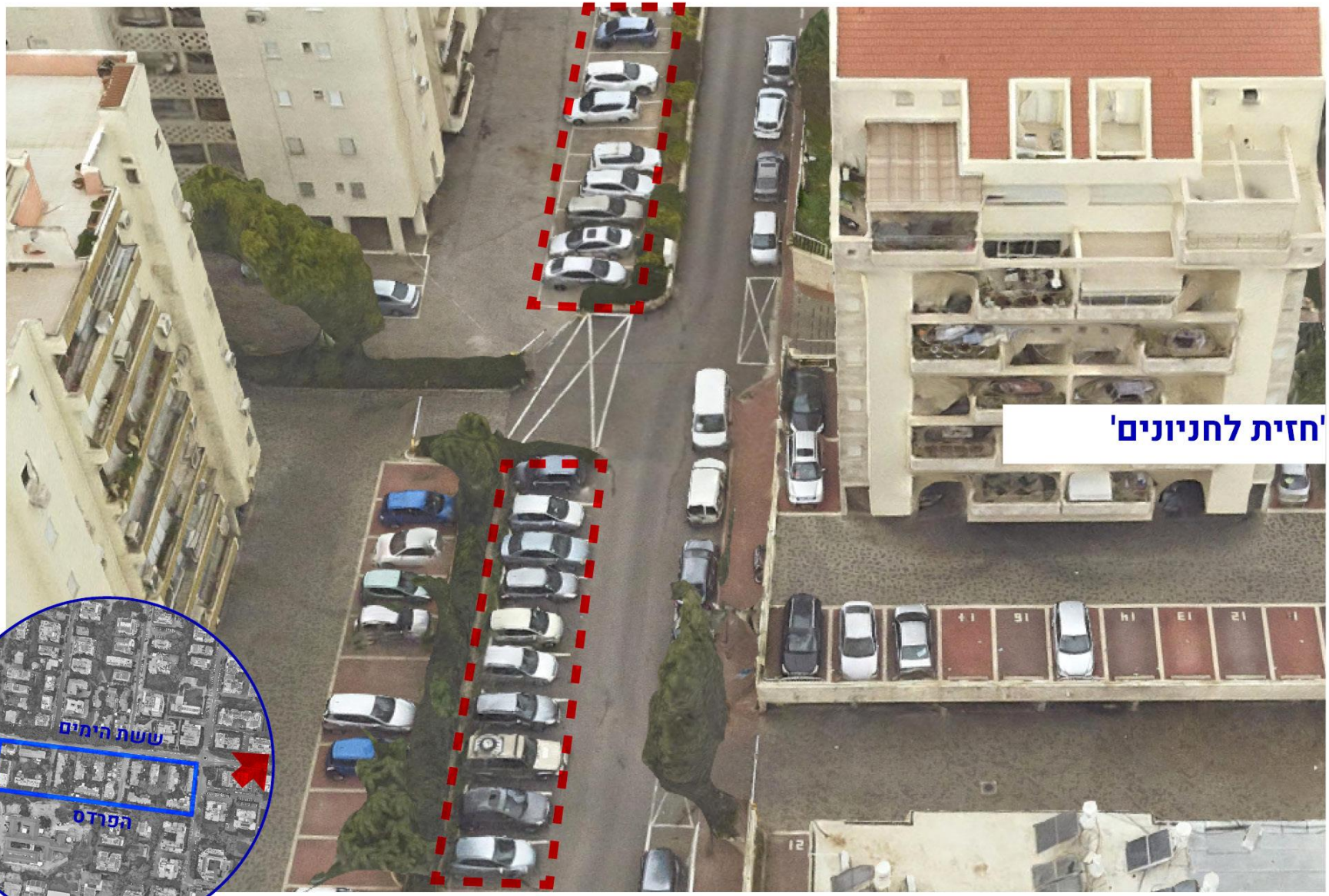
ששת הימים

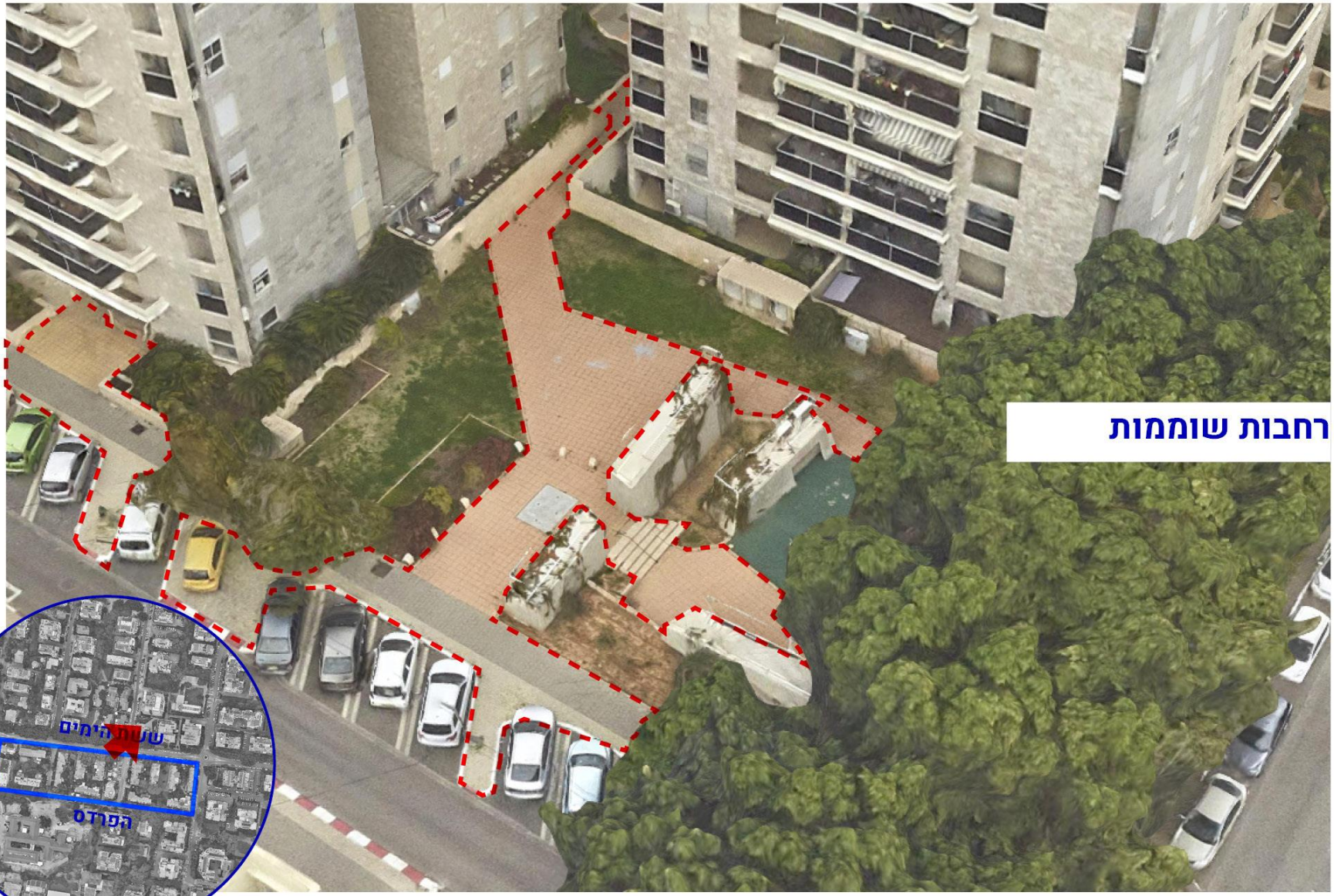
שטח התכנית: 21.3 דונם
15 מבנים
120 דירות
5 חנויות
בית כנסת (לא בתחום התכנית)


ששת הימים
קומת קרקע מוגבהת

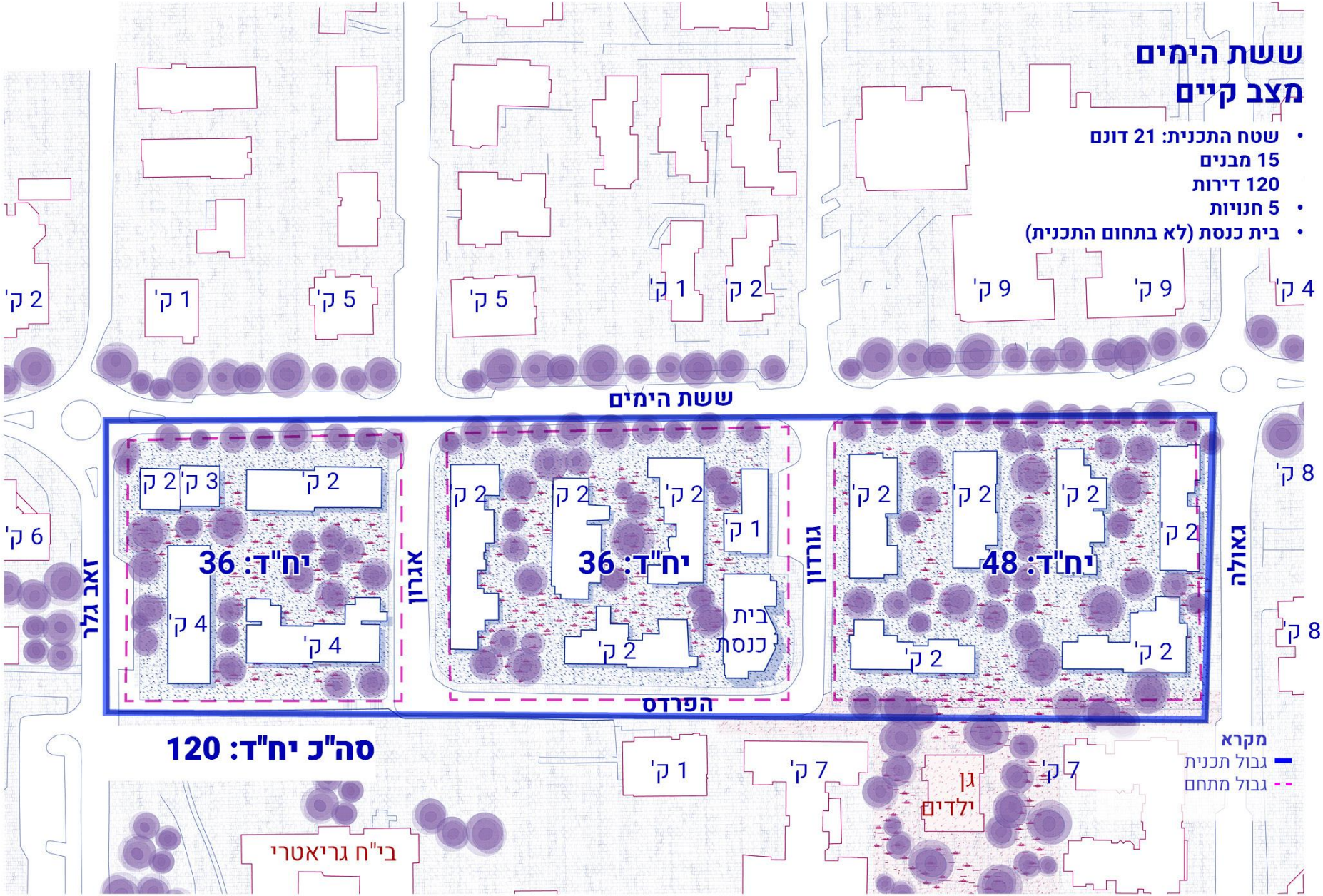

ששת הימים
הפרדס

רחוב ששת הימים
צמחיה בדופן הרחוב
ששת הימים
הפרדס


'חזית לחניונים'
ששת הימים
הפרדס

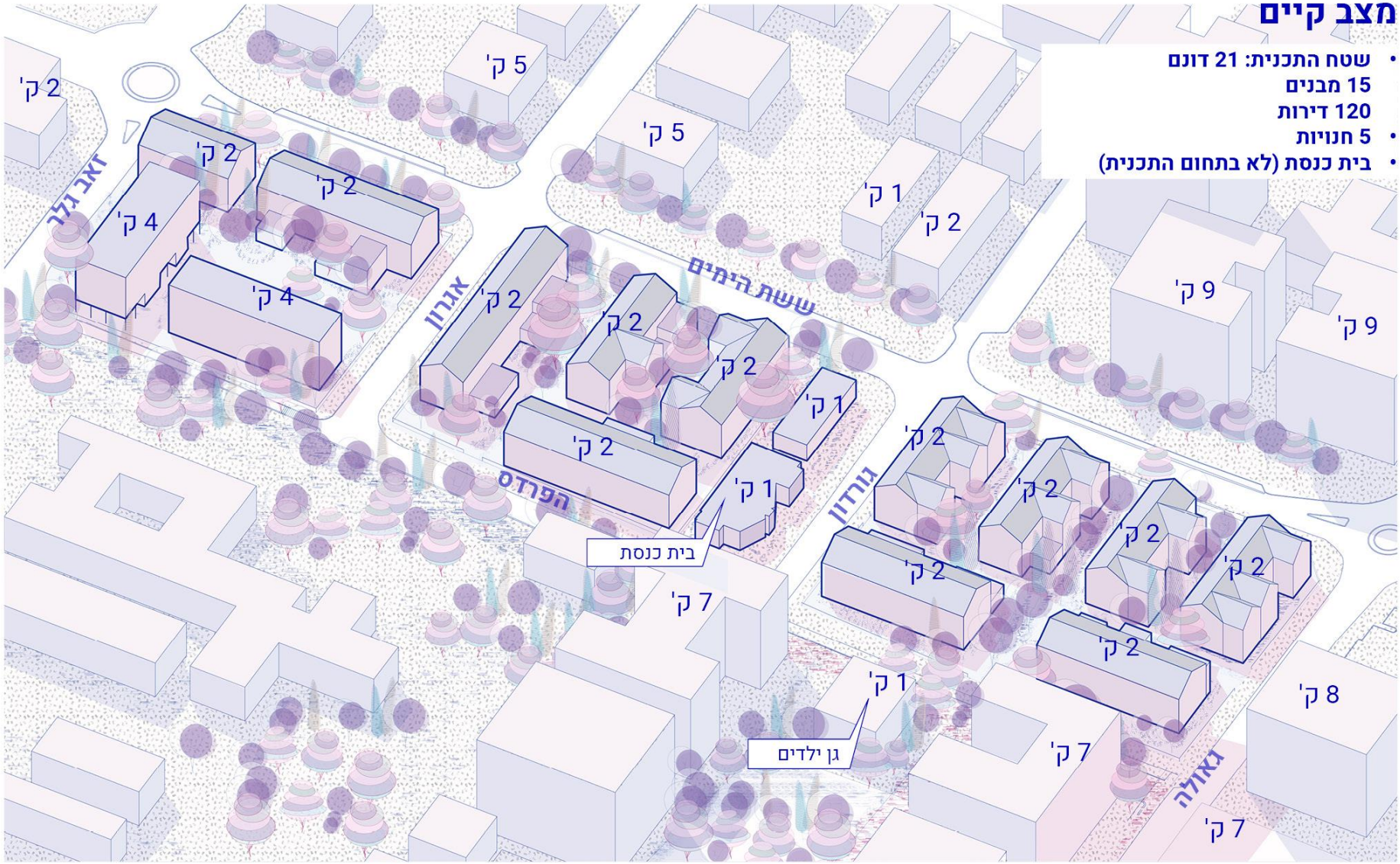

רחבות שוממות
ששת הימים
הפרדס

חזית צדדית לרחוב
ששת הימים
הפרדס

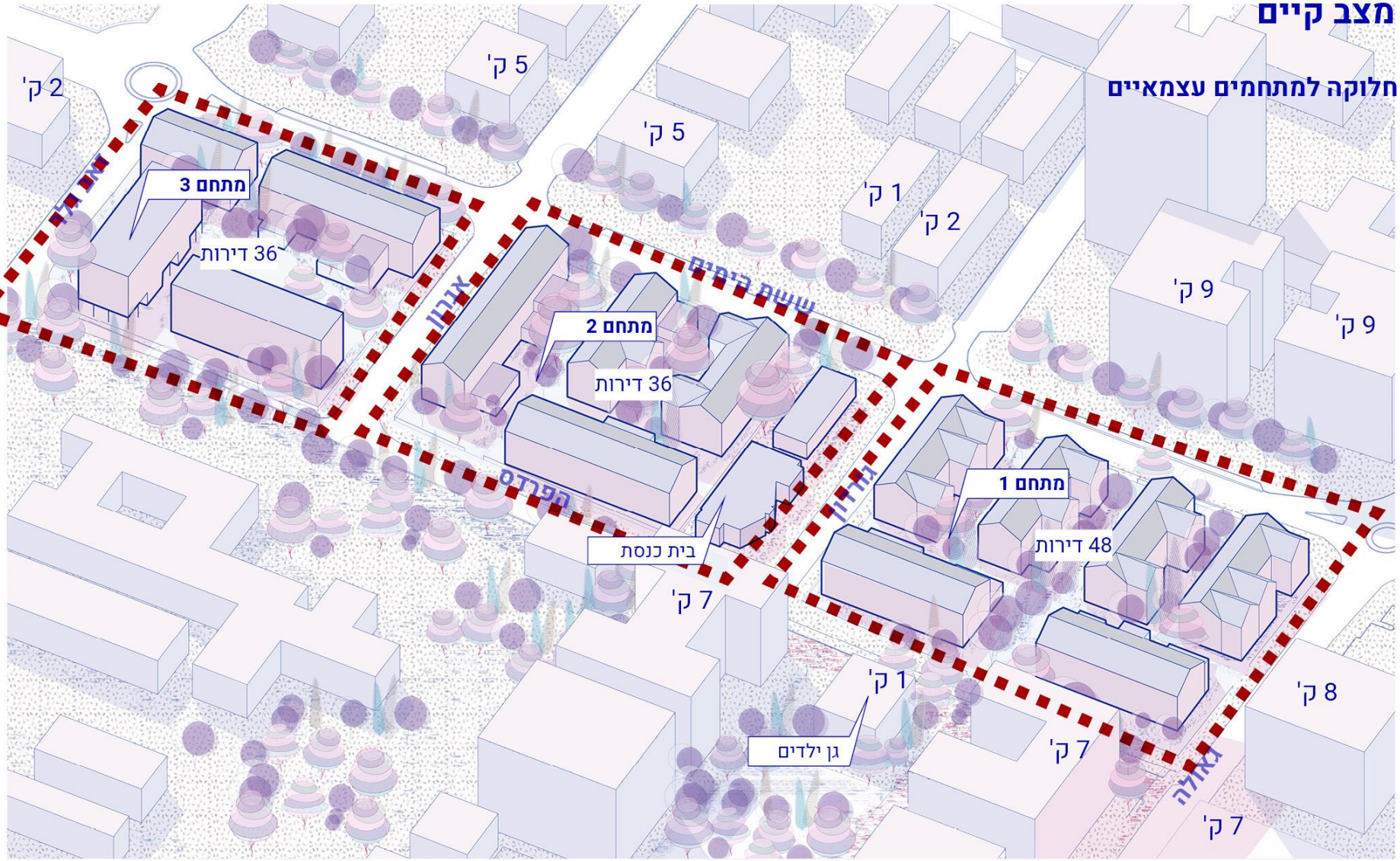

ששת הימים
מצב קיים
• שטח התכנית: 21 דונם
15 מבנים
120 דירות
• 5 חנויות
• בית כנסת (לא בתחום התכנית)
ששת הימים
יח"ד: 36
יח"ד: 36
יח"ד: 48
סה"כ יח"ד: 120
בית כנסת
גן ילדים
בי"ח גריאטרי
הפרדס
אגרון
גורדון
גאולה
זאב גלר
מקרא
גבול תכנית
גבול מתחם

ששת הימים
מצב קיים

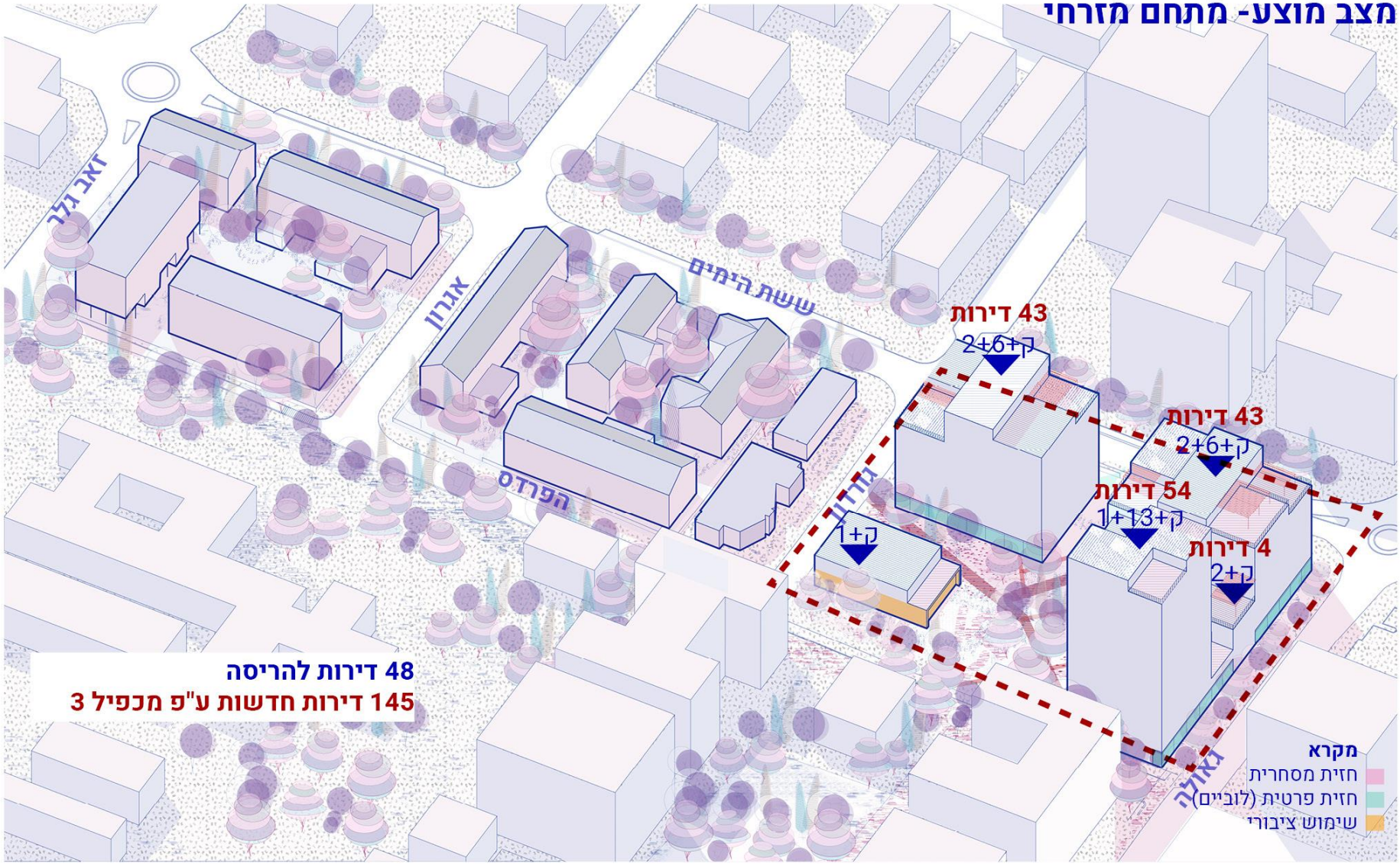
- שטח התכנית: 21 דונם
  15 מבנים
  120 דירות
- 5 חנויות
- בית כנסת (לא בתחום התכנית)



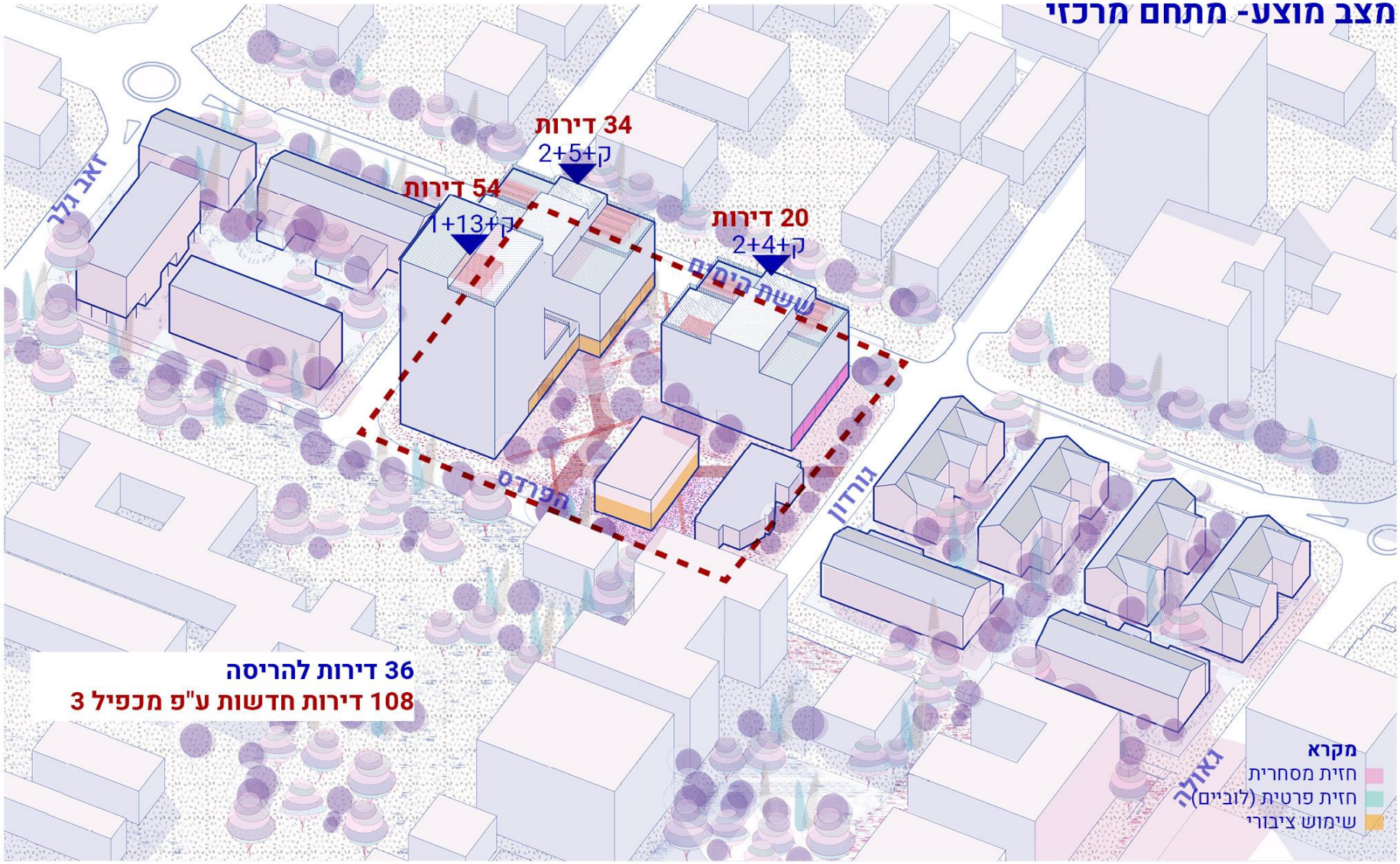
ששת הימים
מצב קיים



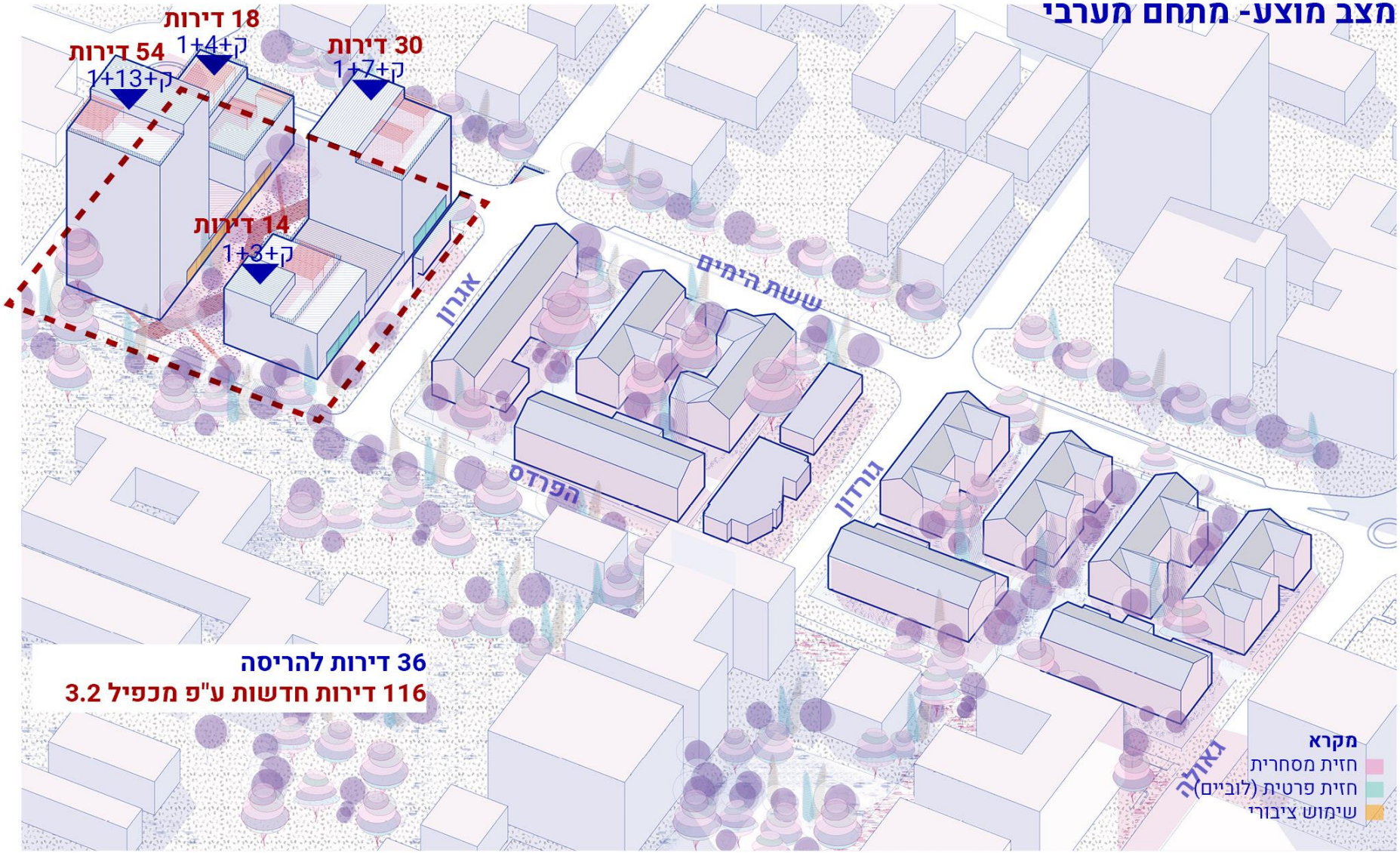
ששת הימים
מצב מוצע- מתחם מזרחי



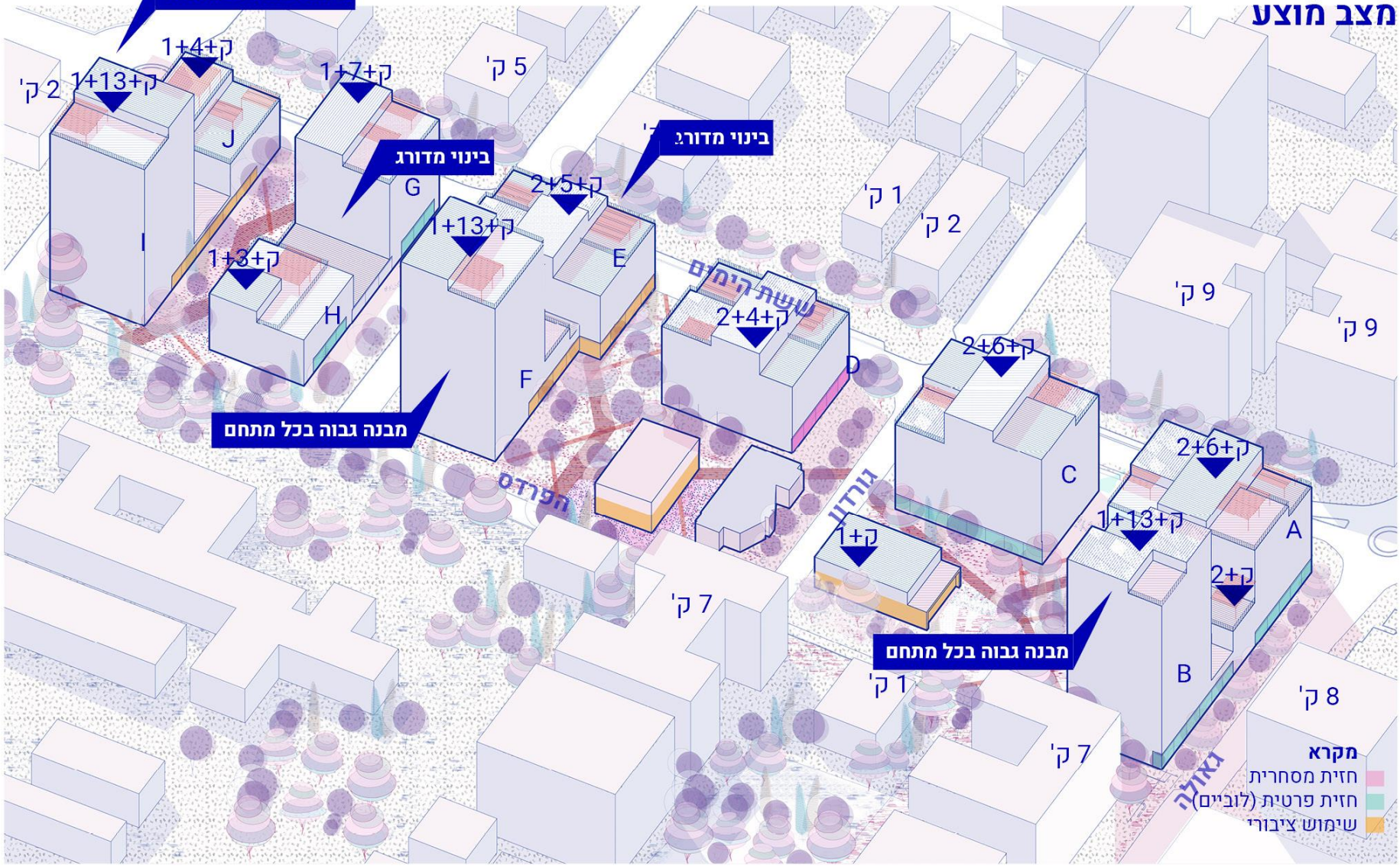
ששת הימים
מצב מוצע- מתחם מרכזי



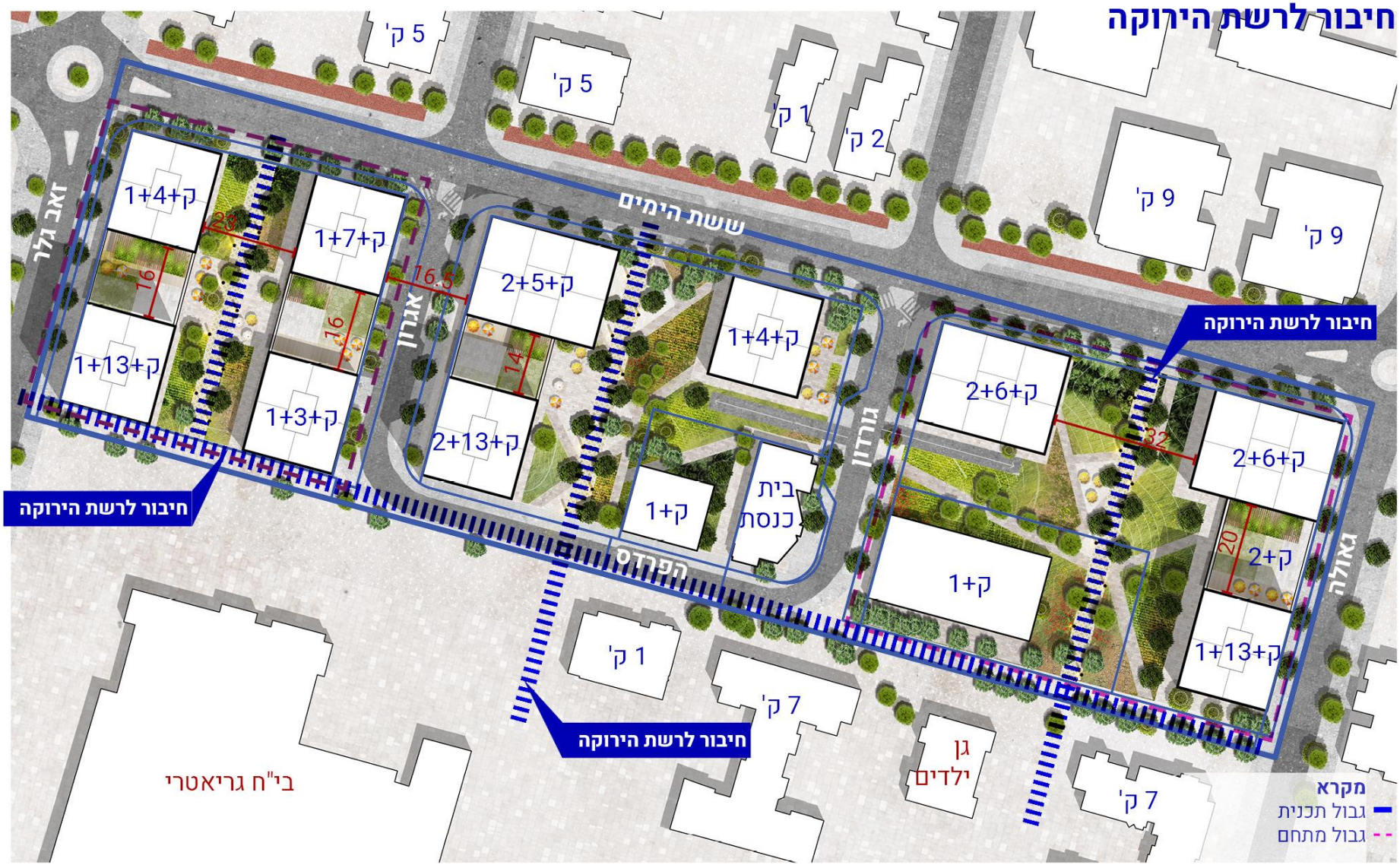
ששת הימים
מצב מוצע- מתחם מערבי



ששת הימים
מצב מוצע

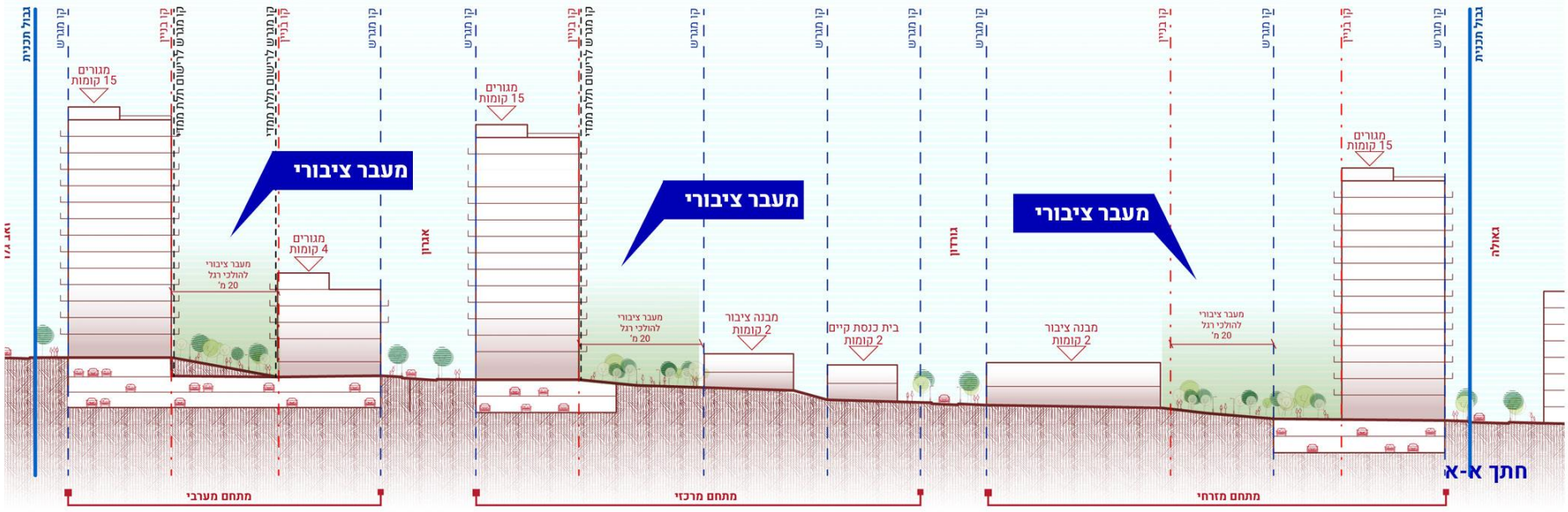


ששת הימים
חיבור לרשת הירוקה



חתכי בינוי

ששת הימים
1+4ק
1+7ק
2+5ק
1+4ק
2+6ק
2+6ק
1+13ק
1+3ק
2+13ק
1ק
1ק
2ק
1+13ק
בית כנסת
הפרדס
גזרדון
גאולה
א-א
א-א



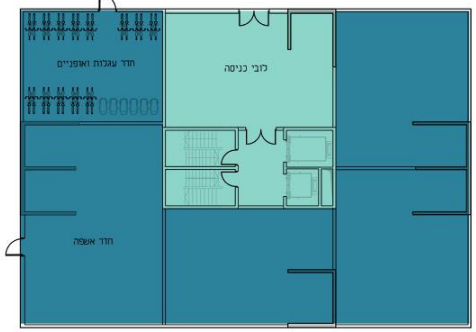
מעבר ציבורי
מעבר ציבורי
מעבר ציבורי
מגורים 15 קומות
מגורים 4 קומות
מגורים 15 קומות
מגורים 15 קומות
מבנה ציבור 2 קומות
בית כנסת קיים 2 קומות
מבנה ציבור 2 קומות
מעבר ציבורי להולכי רגל 20 מ'
מעבר ציבורי להולכי רגל 20 מ'
מעבר ציבורי להולכי רגל 20 מ'
קו מגרש
קו בניין
גבול תכנית
גבול תכנית
אגרון
גורדון
גאולה
מתחם מערבי
מתחם מרכזי
מתחם מזרחי
חתך א-א

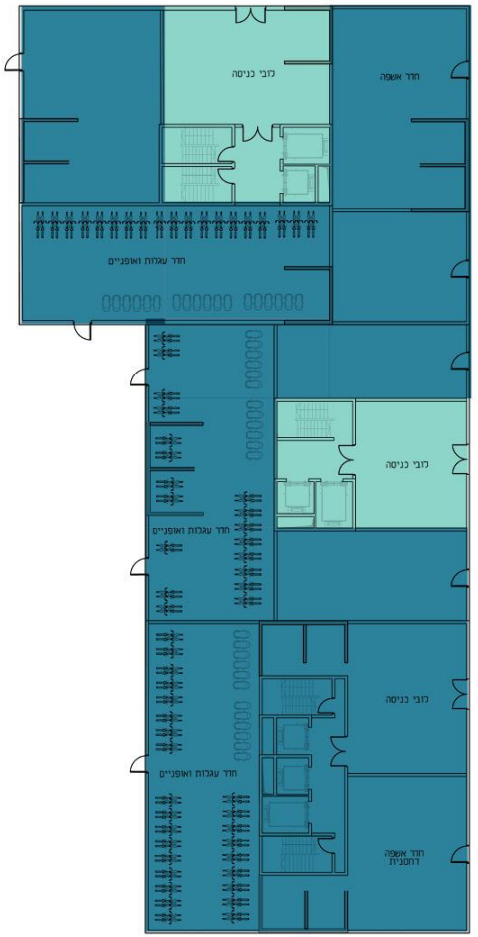
קומת קרקע

מזרחי

מקרא

- מסחר
- לובי מגורים
- שירות מגורים
- ציבורי





מבנה ציבור

קומת קרקע

מרכזי

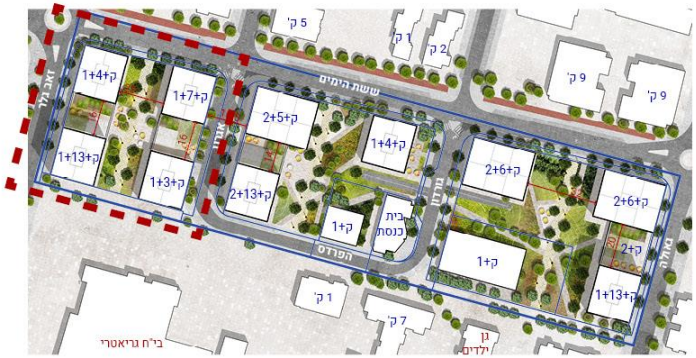
מקרא

- מסחר
- לובי מגורים
- שירות מגורים
- ציבורי

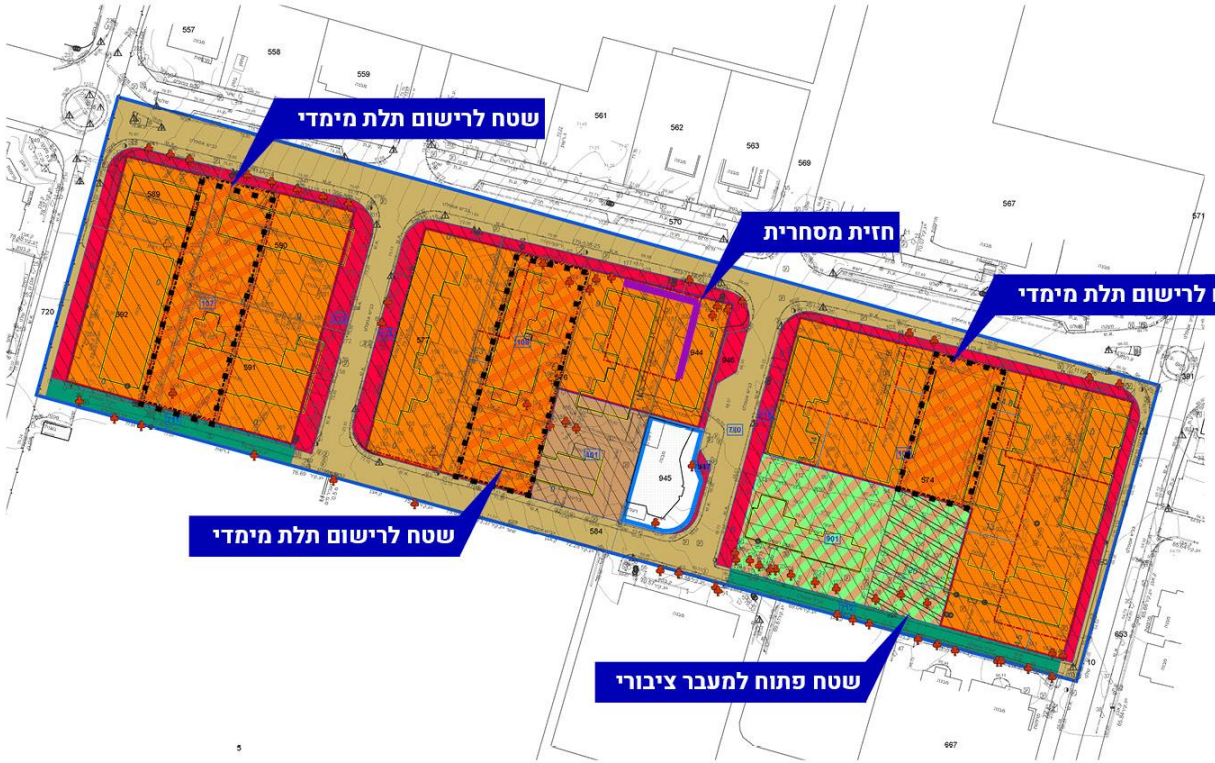
קומת קרקע
מערבי

מקרא

- מסחר
- לובי מגורים
- שירות מגורים
- ציבורי



תשריט מוצע



טבלת תא' שטח מוצעים :

יעוד	תא שטח	מ"ר	סה"כ
מגורים ד'	107	3,724	11,952
	108	3,893	
	109	4,335	
מבנים ומוסדות ציבור	401	693	693
דרך מאושרת	710	4,294	4,294
דרך מוצעת	713	753	2,043
	714	619	
	715	641	
	716	30	
שביל	711	319	670
	712	351	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901	1,736	1,736
סה"כ		21,388	21,388

הנחיות מיוחדות ב'- שטח לרישום תלת מימדי עתידי לשצ"פ

הנחיות מיוחדות- שטח פתוח למעבר ציבורי

שטח לאיחור וחלוקה

מבנה להריסה

גבול מתחם תלת מימדי

קו בניין

חזית מסחרית

יח"ד

120 דירות להריסה

369 דירות חדשות

זכויות בינוי:

שטח מגורים עיקרי קיים: 16,360 מ"ר

שטחי מגורים מוצע: 38,762 מ"ר

מבני ציבורי והפרשות מבונות לציבור: 3,725 מ"ר

שטח מסחר בקומת הקרקע במתחם המרכזי: 400 מ"ר

נספח בינוי

- גבול תכנית
- גבול חלקה ומספרה
- גבול תא שטח ומספרו
- קו בניין
- חזית מסחרית מחייבת
- עץ לשימור

נוף

נספח סביבה ונוף

גבול תכנית

גבול חלקה ומספרה

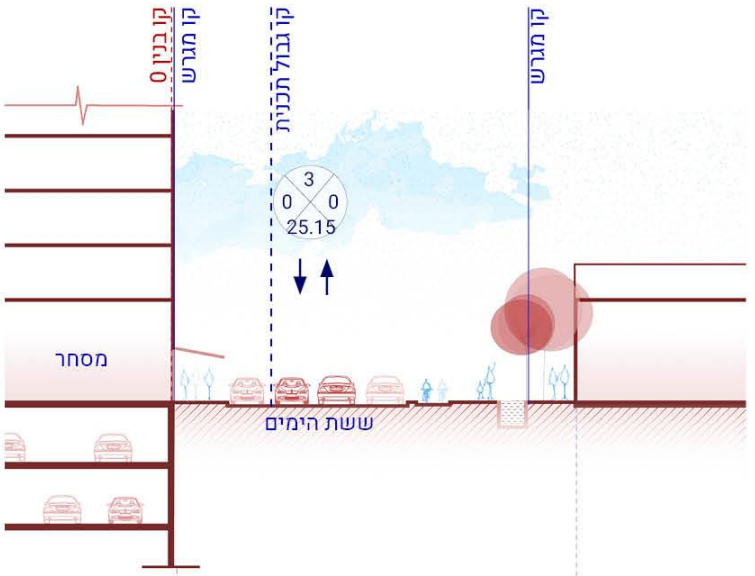
גבול תא שטח ומספרו

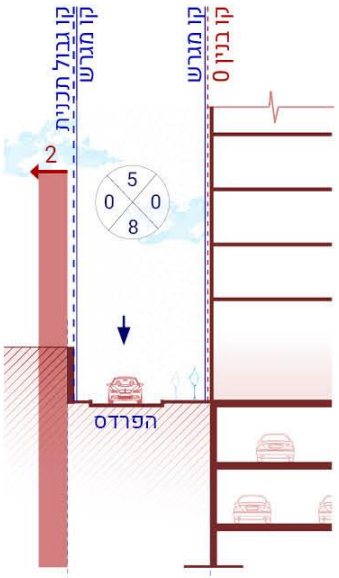
קו בניין

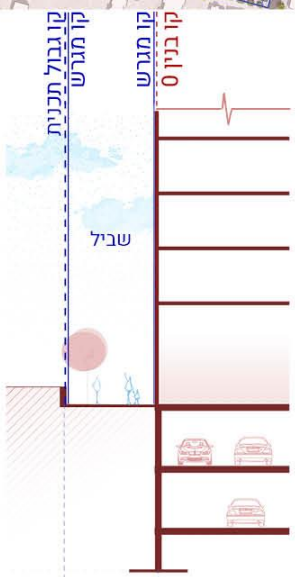
חזית מסחרית מחייבת

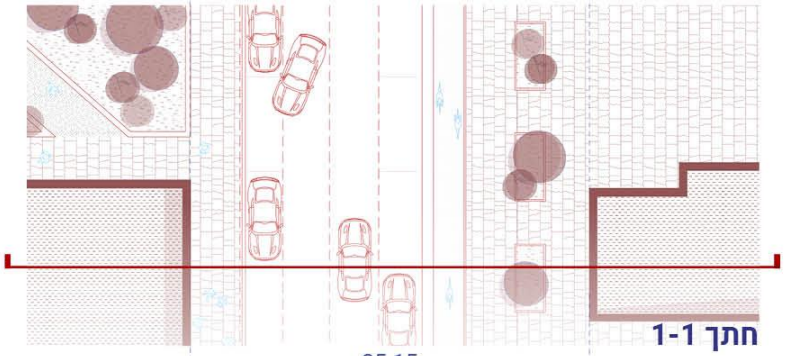
עץ לשימור

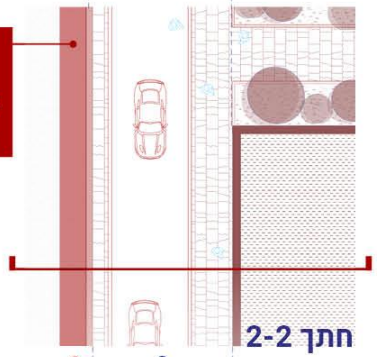
חתכי נוף

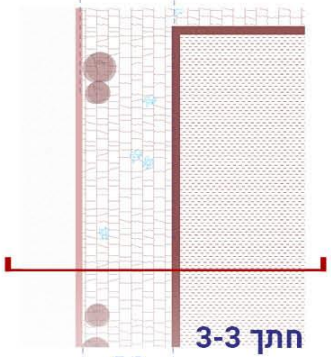


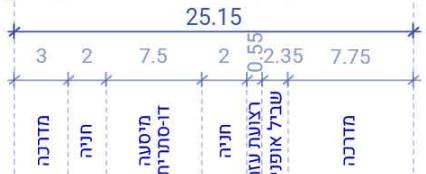


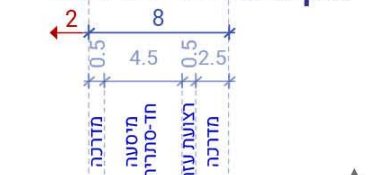


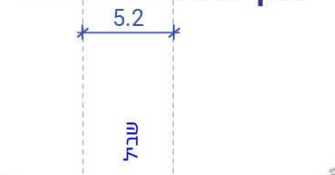












דרמן ורבקל **אדריכלות** | **ששת הימים כפר סבא**

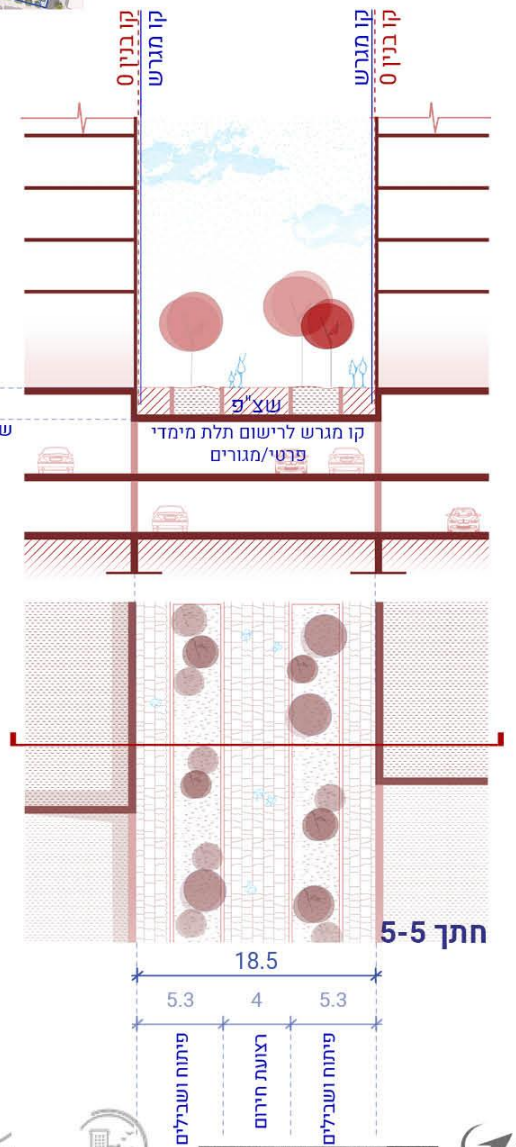
מורן הנדסת דרכים

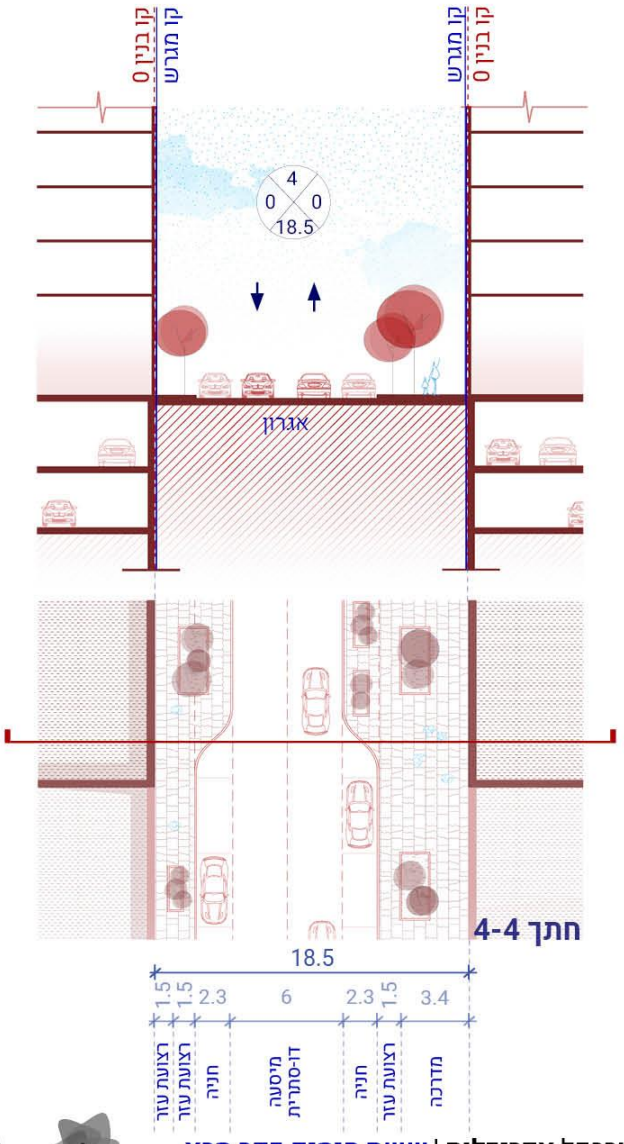
קבוצת גיאוקרטוגרפיה

צפריר שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי בע"מ

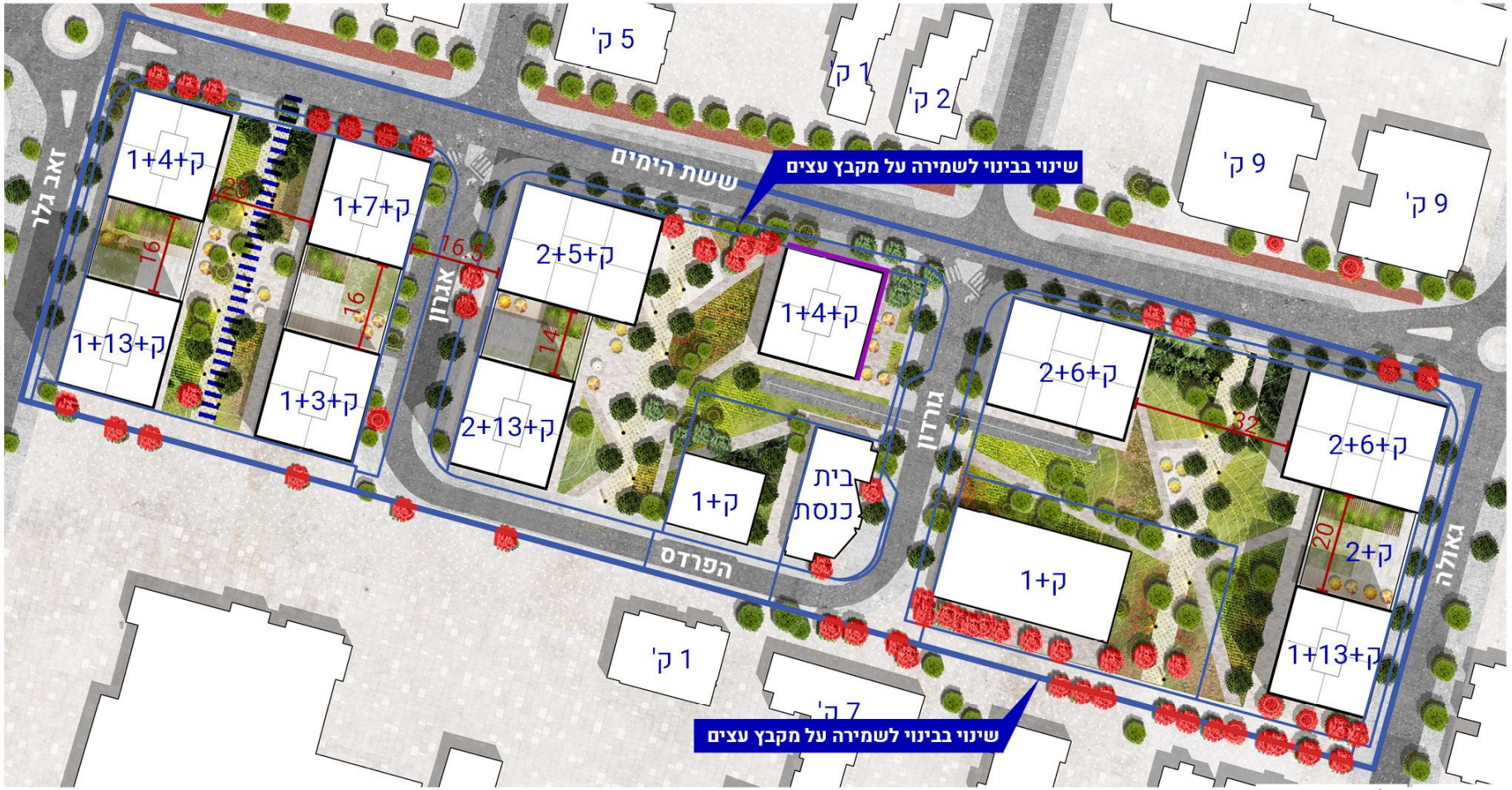
מינהלת התחדשות עירונית
עיריית כפר סבא

חתכי נוף


קו בנין 0
קו מגרש
קו מגרש
קו בנין 0
1.5
שטח ברישום תלת מימדי לשצ"פ
שצ"פ
קו מגרש לרישום תלת מימדי
פרטי/מגורים
חתך 5-5
18.5
5.3
4
5.3
פיתוח ושבילים
רצועת חירום
פיתוח ושבילים


קו בנין 0
קו מגרש
קו מגרש
קו בנין 0
4
0
0
18.5
אגרון
חתך 4-4
18.5
1.5
1.5
2.3
6
2.3
1.5
3.4
רצועת עזר
רצועת עזר
חניה
מיסעה
דו-סטרית
חניה
רצועת עזר
מדרכה

תסקיר עצים



נתונים מספריים

עצים לשימור	66	32%
עצים להעתקה	4	2%
עצים לכריתה	136	66%
סה"כ	**206**	**100%**

- גבול תכנית
- גבול חלקה ומספרה
- גבול תא שטח ומספרו
- קו בניין
- חזית מסחרית מחייבת
- עץ לשימור

תסקיר עצים

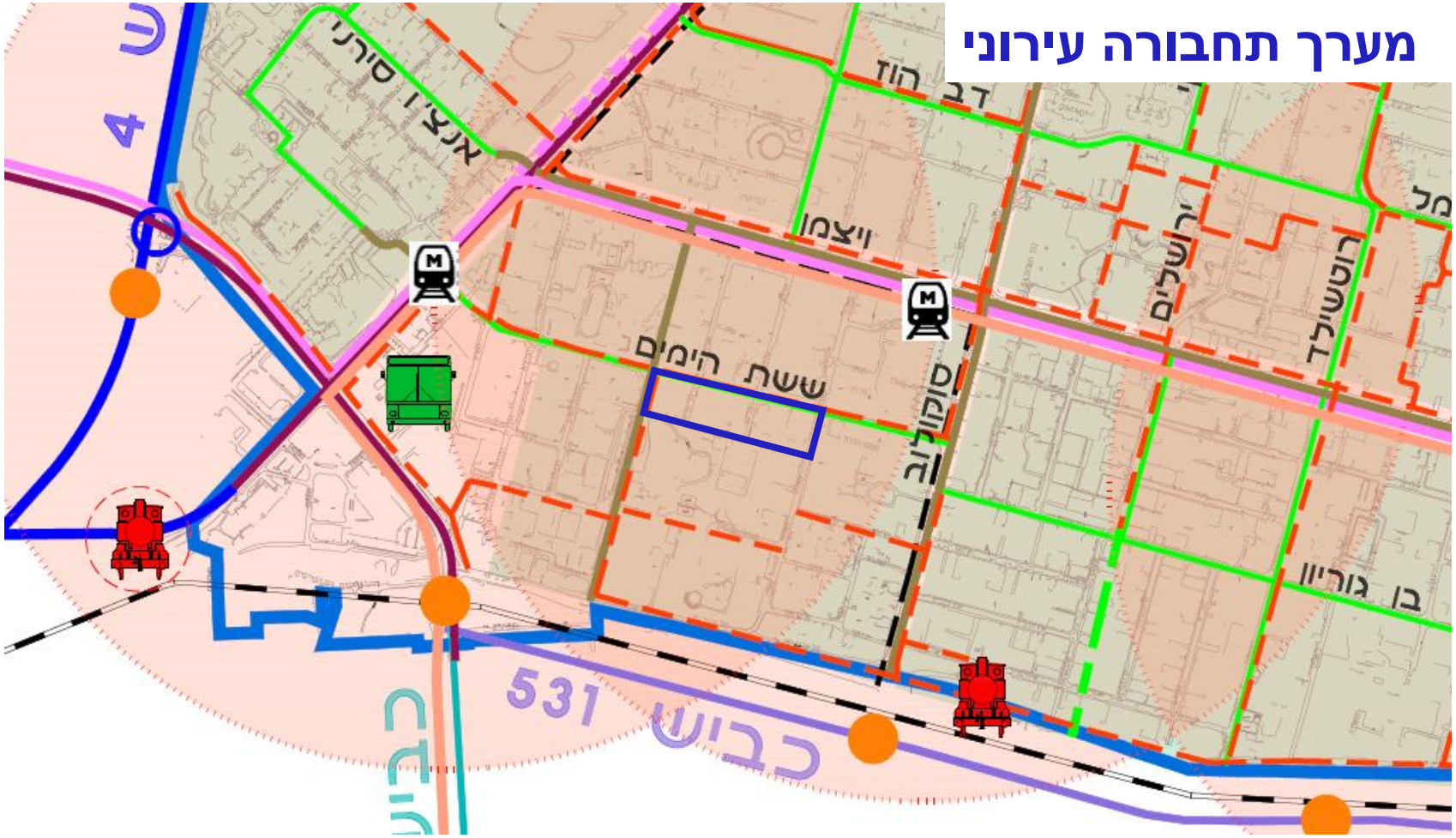
נתונים מספריים

עצים לשימור	66	32%
עצים להעתקה	4	2%
עצים לכריתה	136	66%
סה"כ	**206**	**100%**

- עץ להעתקה
- עץ לשימור
- עץ לכריתה
- עץ להעתקה שלא סומן ע"י מודד אלא בסימון עצמי במיקום משוער
- עץ לשימור שלא סומן ע"י מודד אלא בסימון עצמי במיקום משוער
- עץ לכריתה שלא סומן ע"י מודד אלא בסימון עצמי במיקום משוער
- עץ שנמדד אך אינו קיים בשטח, או עץ צעיר שאין צורך לסקור ואין צורך ברישיון לכריתתו/העתקתו

תנועה

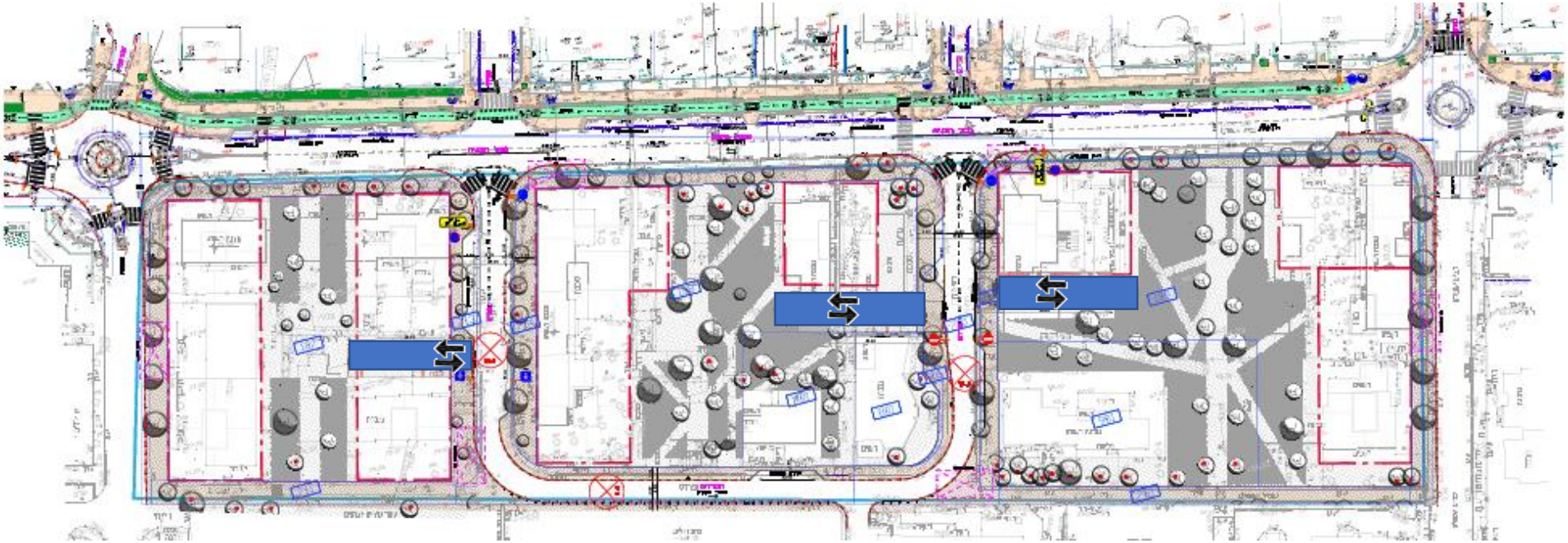
מערך תחבורה עירוני



תחנת מטרו
תחנת רכבת
מסוף אוטובוסים
כניסה לעיר

רחוב ששת הימים משמש כציר המחבר בין רחובות ראשיים בעיר.
בחיבור לכביש 531 קיימת תחנת רכבת "כבדה" ובאזור צומת החיבור לויצמן מתוכננת תחנת מטרו.

תוכנית העמדה



- הוספת שביל אופניים לאורך רחוב ששת הימים.
- כניסה לחניונים מרחובות אגרון וגורדון.

מקרא

- מדרכה
- רמפה
- אבן שפה
- כניסה ויציאה מחניון

מאזן חניה

ייעוד		מס' יח"ד חדשות	תקן חניה	חניות דרושות	חניות נכים	סה"כ חניות דרושות	מס' חניות מוצעות	חניות אופנועים		חניות אופניים	
								דרושות	סה"כ	דרושות	סה"כ
מגרש 109	מגורים	145	1:1	145	3 2 לרכב רגיל 1 לרכב גבוה	148	150	תקן 1:10 15	20	תקן 1:1 144	148
	מבנה ציבור	1000 מ"ר	משתנה •	2	0 0 לרכב רגיל 0 לרכב גבוה	2		תקן 1:200 5		תקן 1:250 4	
מגרש 108	מגורים	108	1:1	108	3 2 לרכב רגיל 1 לרכב גבוה	111	137	תקן 1:10 11	16	תקן 1:1 108	112
	מסחר	400 מ"ר	1:30	14	2 1 לרכב רגיל 1 לרכב גבוה	16		תקן 1:200 מ"ר 2		תקן 1:300 מ"ר 2	
	מבנה ציבור	455 מ"ר	משתנה •	9	1 0 לרכב רגיל 1 לרכב גבוה	10		תקן 1:200 3		תקן 1:250 2	
מגרש 107	מגורים	116	1:1	116	3 2 לרכב רגיל 1 לרכב גבוה	119	119	תקן 1:10 12	12	תקן 1:1 116	116

• ישנו תקן משתנה למוסדות ציבור.
התקן ישתנה בהתאם לייעוד השטח.

הערות:
לא כולל בחניונים חניות תפעוליות

טבלה מסכמת

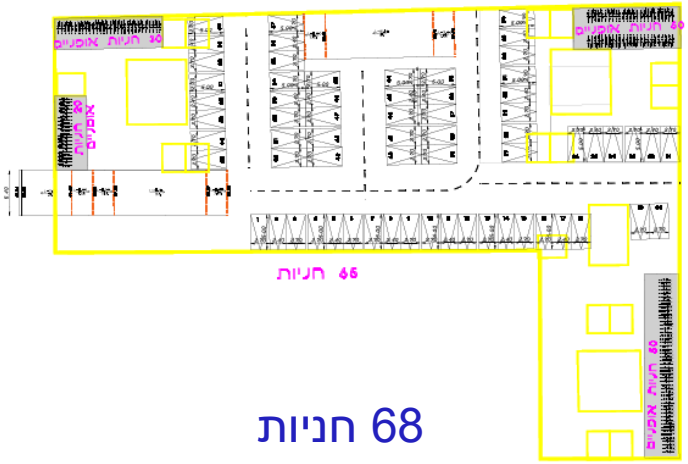
	סה"כ חניות דרושות	מס' חניות מוצעות	מס' חניות אופנועים	מס' חניות אופנים
מגרש 109	150	150	20	148
מגרש 108	137	137	16	112
מגרש 107	119	119	12	116

טבלה מסכמת- חניות אורחים

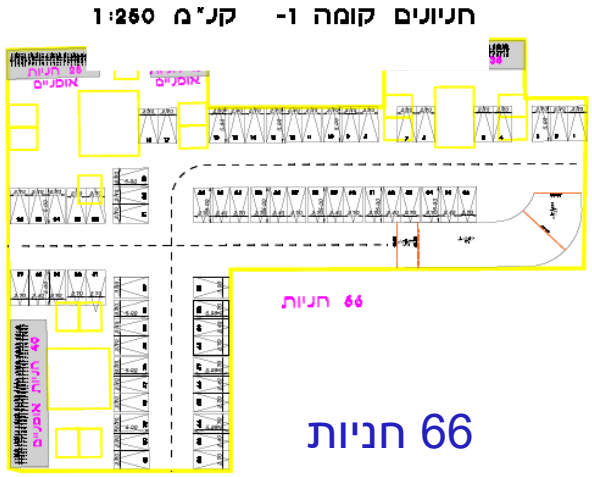
	סה"כ חניות דרושות	מס' חניות קיימות ברחוב	מס' חניות מוצעות ברחוב	מס' חניות מוצעות בחניון
מגרש 109	22	15	9	13
מגרש 108	17	24	14	3
מגרש 107	18	10	6	10

התכנון נותן מענה מלא לדרישות תקן החנייה

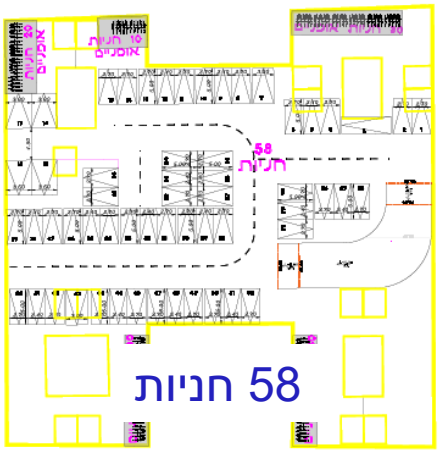
חניון קומה -1



68 חניות

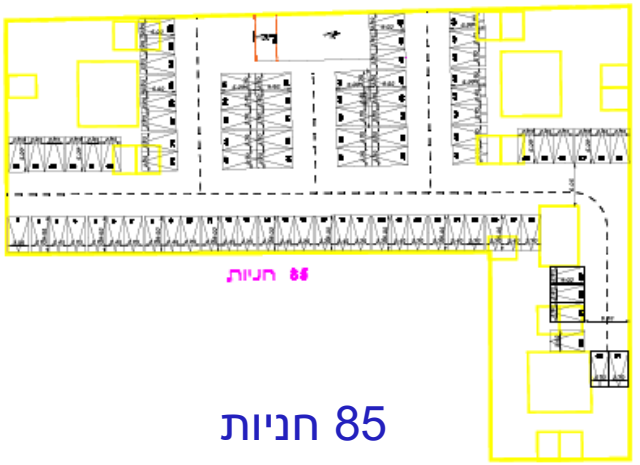


66 חניות

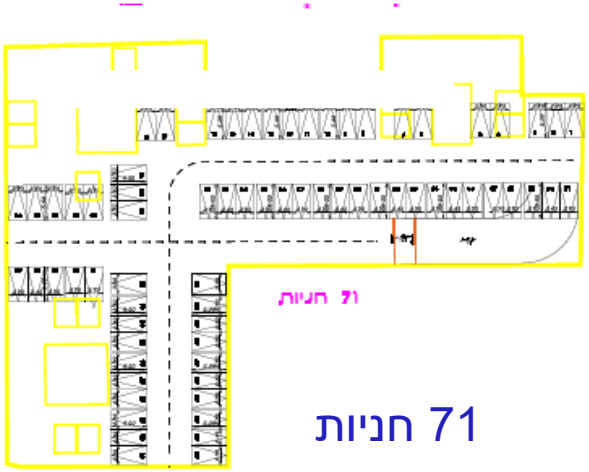


58 חניות

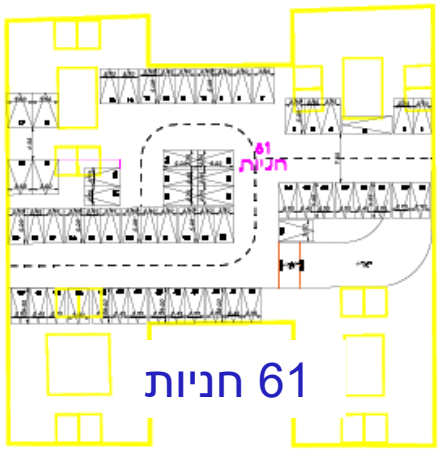
חניון קומה -2



85 חניות



71 חניות

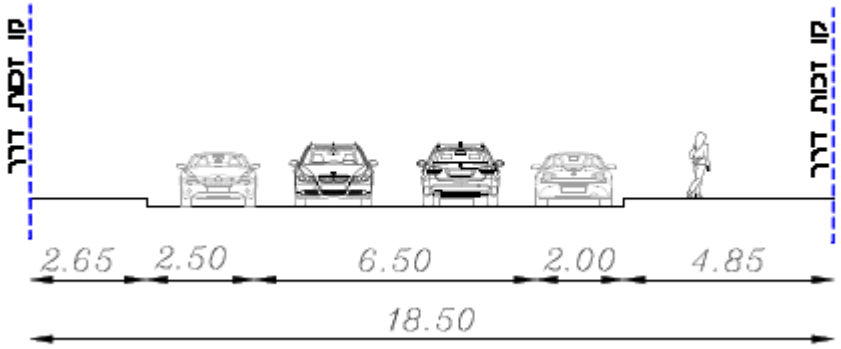


61 חניות

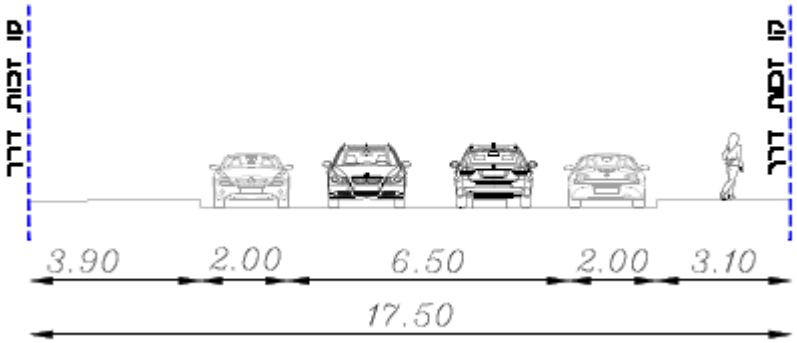
במסגרת תכנון החניון שולבו גם חניות אופניים ואופנועים בצמוד לגרעיני המבנים

דרמן ורבקל **אדריכלות** | **ששת הימים כפר סבא**
דיאלוג
מורן הנדסת דרכים
קבוצת גיאוקרטוגרפיה
צפריר שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי בע"מ
מינהלת התחדשות עירונית עיריית כפר סבא
כפר-סבא העיר הירוקה

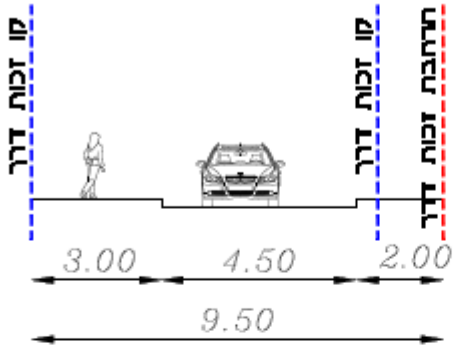
אגרון- מצב מתוכנן



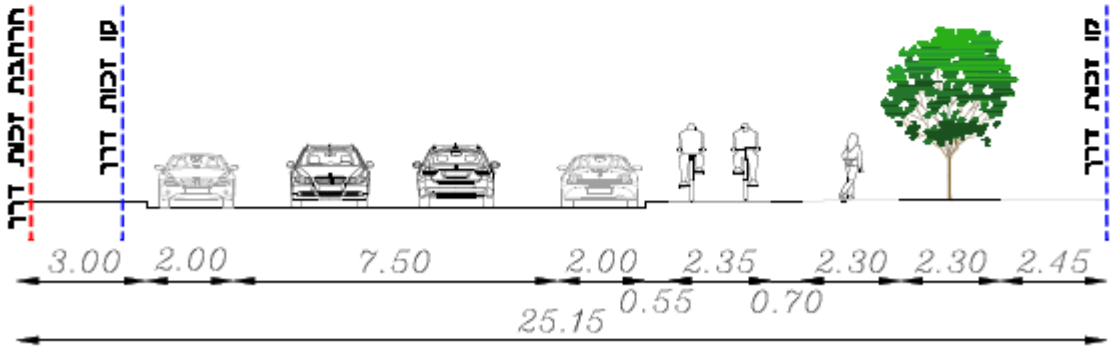
גורדון- מצב מתוכנן



הפרדס- מצב מתוכנן



ששת הימים- מצב מתוכנן



פרוגרמה

	מצב קיים	מצב מוצע (תוספת)
יחידות דיור	120	288
גודל משק בית ממוצע	3	3.2
היקף אוכלוסייה	360	794
גודל שנתון לימוד	6 תלמידים	18 תלמידים

התכנית מציעה 2.43 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור

זכויות הבנייה יעמדו על 1,700 מ"ר שטח עיקרי

והפרשות מבוטות בהיקף 1,515 מ"ר שטח עיקרי

השימושים וההקצאה למוסדות הציבור ייקבעו על ידי הרשות המקומית בהתאם לצרכים של המתחם וצרכים כלל עירוניים לפי שיקול דעתם , ההמלצות בטבלה.

התכנית מציעה 300 מ"ר לחזית מסחרית

שירות	כושר נשיאה במצב קיים בסביבת המתחם	כיתות/ מתקנים נדרשים לתוספת האוכלוסייה	אופן ההקצאה המוצע
מעונות יום	אין בסביבת המתחם הקרובה, 3 במרחק מהמתחם	1.4	מעון יום 3 כיתות במתחם ושני כיתות
גני ילדים (כולל חנ"מ)	2 כיתות גן ברחוב חרמון, גן חינוך מיוחד ברח' הפרדס	2.0	גן בתחום התוכנית
ביה"ס יסודי (א-ו)	בית ספר ברנר ובית ספר שילה	4.0	בתוספת כיתות לבית ספר "ברנר"
ביה"ס על יסודי (ז-יב)	חטיבות שזר שרת ואלון, תיכונים ברחבי העיר	4.0	המענה יינתן במוסדות קיימים
מרכז קהילתי/ מתנ"ס	בית רייזל, מרכז צעירים, בית המתנדב	אין סף	לא נדרשת הקצאה, המענה יינתן במסגרת מוסדות קיימים
תנועות נוער, מועדון נוער	תנועות נוער ברחבי העיר	אין סף	
מרכז יום, מועדון גיל הזהב	מרכז גיל הזהב בתל חי, מועדון כיסופים ברח' גלר,	אין סף	
בתי כנסת	בית כנסת צמוד למתחם, בית כנסת נוסף בסביבה	אין סף	
מקוואות	רח' בן גוריון	אין סף	
תחנה לבריאות המשפחה	וייצמן 42	אין סף	
מרפאה שכונתית	לאומית, מכבי, כללית , מרפאת מומחים	אין סף	
שטח ירוק	22 דונם בסביבת המתחם ובהם: גן הפרדס, גן אוהב ציון , גן גלר גינת גורדון	2.4 דונם	בגינות ציבוריות קיימות בסביבה

שיתוף ציבור

מתווה שיתוף ציבור שנעשה עד כה

- 24.02.2020- פגישת נציגות דיירים
  עדכון והכנה לכנס דיירים
- 03.03.2020 כנס דיירים להצגת תכנון ראשוני
  בהשתתפות כ-80 משתתפים

מתווה שיתוף ציבור שנעשה עד כה

תיעוד תהליך פרטני לכל אחד מהמבנים

מתחם מרכזי

ששת ימים 15-17-19-21
הפרדס 11-13

בשנת 2009 הוקם ועד של 6 אנשים. בחרו בעו"ד נטוביץ וביזם נווה גת. החתימו 80%.
בשנת 2013 פנו אל חברת ינוב, דרשו אותם התנאים שסיכמו עם נווה גת. הליך ארוך עם העירייה. בשנת 2015 רצו להגיש ערר ומשכו את הבקשה. בשנת 2019 הגישו ערר.

אגרון 19

החלו להתארגן ב 2011. בשלב מסויים העיריה דרשה התארגנות משותפת עם שלושת הבניינים האחרים. אנשים חתמו לתמ"א 38

מתחם מרכזי

ששת הימים 25-27
הפרדס 7

בשנת 2013 החלו להתארגן, אחרי שראו שאגרון 19 התארגנו קודם.
כל בניין בחר נציג. הביאו הצעות של יזמים.
בחרו עו"ד, משרד דן בראל. העו"ד היה מעיין אבנברג. היזם ננבחר היה ינוב.

בשנת 2018 מתקשרים עם משרד יהב ומכינים חוזה חדש עם ינוב שכלל שינויים שהמתנגדים דרשו. באמצע 2019 הושלמה הכנת החוזה ולא הגיעו לחתימות.
תמורות לפי התמ"א עד 54 מ' =100 מ', בין 55 ל 70 מ' =120 מ', בין 71 ל 90 מ'=132 מ'

התכנית הזו מייצרת תהליך אחוד לכולם המנוהל בידיים ציבוריות

מתווה שיתוף ציבור שנעשה עד כה

תיעוד תהליך פרטני לכל אחד מהמבנים

מתחם מערבי

אגרון 26

בשנת 2016 הוקם ועד. בחרו בעו"ד יואל שטרן. הגיעו יזמים (אשדר, קידר). התארגנו לבד לתמ"א 38. לפני 2.5 שנה הגיעו לעיריה עם העו"ד. אח"כ אף יזם לא התעניין.

גלר 19

בשנת 2015 החלה ההתארגנות. הנציג מרכזי הוא יורם אייזנברג. התארגנו בנפרד ובחרו ב עו"ד מעיין אבנברג. כל הבעלים חתמו ליזם מרום נווה, למעט אחד שבינתיים מכר את הדירה. העיריה דחתה, היו עיקובים. עדיין יש הזהרה בטב

ששת הימים 31

התחילו לפני מספר שנים להתארגן, פנו למספר יזמים בינהם לינוב. באחת הכניסות בעלי הדירות בקרקע דרשו לקבל תמורה גדולה יותר בגלל הגינה. אחרים התנגדו ואף תבעו אותם. נהיה סכסוך שכנים והכל התפוצץ.לפי טענתו יש לעו"ד פולטין יפוי כוח מהדיירים.

ששת הימים 33

לפני 10 שנים ששת הימים 31-33 סיכמו עם חברת נווה מרום (החברה הזאת היום לא בשוק),נון שופ של 80%. הגישו בקשה לאתר בנייה. האנשים חתמו. החלו עיכובים, בניית כביש 531 וכ. לפני 5 שנה קיימו אסיפה, היו ריבים, לא הצליחו להגיע להסכמות. אין היום התארגנות.

התכנית הזו מייצרת תהליך אחוד לכולם המנוהל בידיים ציבוריות

ממצאים:

- 54% מהדירות במתחם מושכרות.
- 29% מבעלי הדירות המתגוררים הם בני 65 ומעלה (ממוצע עירוני 18%).
- קבוצת הגיל הבולטת הן בקרב הבעלים והן בקרב השוכרים היא שכבת הגיל 19-40.
- כמעט כל הדיירים מעוניינים להמשיך ולהתגורר במתחם (94 אחוז).
- קיימת תחושת שייכות וקהילתיות חזקה.
- מספר משמעותי של משכירים (61%) גרו בעבר במתחם ובכוונת מספר דומה (60%) לחזור למתחם.
- הבעלים המתגוררים חיים במתחם 32 שנה בממוצע.
- 55% הגדירו את עצמם כחילונים.
- 90% מהבעלים המתגוררים מחזיקים ברכב.

ממצאים:

- מתחם מזרחי: רק 25% מבעלי הדירות תומכים, ההתנגדות הגורפת נובעת מעמדתם הנחרצת לקידום פרויקט תמ"א 38
- מתחם מרכזי: 68% תומכים.
- מתחם מערבי: 80% תומכים.
- השטחים הציבוריים הקיימים אינם מטופחים או מסודרים ומרחבים גדולים אלה לא מוגדרים ומבוזבזים.
- הבניינים סובלים מהזנחה רבת שנים של תשתיות.
- ברוב המקרים דיירים השתלטו על השפ"פים ומונעים מיתר הדיירים ליהנות מהם.
- ברוב המקרים התמורה הוא הנושא המרכזי שמעסיק את האנשים, תהליכי התקשרות עם יזמים והתמורה שהוצע להם מעצימה את הסוגיה.
- חלק מהדיירים מרגישים מתוסכלים עקב המצב הנתון בו בתחושתם אינם ברי החלטה על גורלם.

המלצות לתכנון:

- תמהיל דירות מגוון המשמר את האוכלוסייה הקיימת בכלל והמבוגרת בפרט.
- תכנון רב-גוני של גודל הדירות ומספר חדרים
- מרחבים משותפים פתוחים, איכותיים, מזמינים ובעיקר נגישים עם גינון משמעותי ונקודות מפגש לדיירים הסובבים את הבניינים במתחם.
- יש להשקיע מחשבה על אופיו ובעיקר על תפקידו ותפקודו של השצ"פ

המלצות לתהליך:

- מענה בצורה מספקת לאוכלוסייה
- מחשבה ומשאבים להכנת הקהילה לכניסה למציאות של חיים בבניינים רבי קומות
- יש להבדיל את המתחם המזרחי משני המתחמים האחרים (שמגלים תמיכה) ובשלב ראשון לרכז מאמצים בצורה פרו-אקטיבית בתמיכה והכוונה לשני המתחמים האלה.

שמאות

מטרת הבדיקה השמאית

הבדיקה נועדה לבחון ישימות כלכלית לתכנית פינוי בינוי.

מאזן בין האינטרסים- הציבורי לעומת הפרטי, מביא "לשיווי משקל כלכלי - תכנוני" בין מוסדות התכנון, היזם והדיירים.

עקרונות לבחינת ישימות כלכלית לתכנית

- התמורה הסבירה לבעל דירה הינה דירה חדשה הכוללת ממ"ד, מרפסת שמש וחניה ע"פ התקן.
- שטח התוספת הממוצע לדירה במתחמים כ- 16.5 מ"ר.
- תוספת זו כוללת כ- 12 מ"ר מכח הפרויקט + כ- 4.5 מ"ר מכח זכויות בניה שלא נוצלו*

הוטמעו הערות שמאי המחוז

- שטח מסחרי – הונח כי בעלי החנויות יקבלו דירת מגורים בשטח ממוצע בהתאם לבעלים האחרים בחלקה והשטח המסחרי החדש יהיה בבעלות היזם.
- התמורה הכללית בפרויקט תאפשר ליזם ליטול על עצמו את כל העלויות הכרוכות ב- תכנון, בינוי, פינוי, העברה וכיו"ב.
- שיעור ריווחיות סביר, המאפשר קיום פרויקט הינו בגבולות של 18% ומעלה

*חושבו לפי מקדם 30% בהתאם למדיניות העירונית

ריכוז שטחים לצורך הבחינה השמאית

מתחם	מערבי	מרכזי	מזרחי
דירות קיימות	36	36	48
דירות חדשות	116	108	145
מקדם פינוי ובינוי (יח"ד)	3.2	3.0	3.0
דירות לשיווק ע"י היזם	80	72	97

שטח מסחר לשיווק	480

יתרונות

נותן	מקבל
דירה ותיקה ללא ממ״ד וללא מעלית - מצב פיזי ירוד (לרוב)	דירה חדשה בתכנון מודרני / עכשווי הכוללת תוספת של כ- 16.5 מ״ר ביחס לדירה הותיקה
	תכנון אורבני כוללני המשפר באופן ניכר את שווי הזכויות ואת סביבת המגורים
	הירתמות מנהלת התחדשות עירונית של עיריית כפ״ס לקידום המיזם

תיקונים במסגרת דיונים מקדימים

תשריט מצב מאושר

- מתוך הערות המחוז עלה כי ישנו פער בין החלקות לבין יעודיי הקרקע במצב המאושר
- **נספח המצב המאושר והתשריט יתוקנו בהתאם**
- **תיקון יעוד רחוב הפרדס מיעוד דרך ליעוד שביל**

דרמן ורבקל **אדריכלות** | **ששת הימים כפר סבא**

דיאלוג

מורן הנדסת דרכים

קבוצת גיאוקרטוגרפיה החטיבה הכלכלית אורבנית

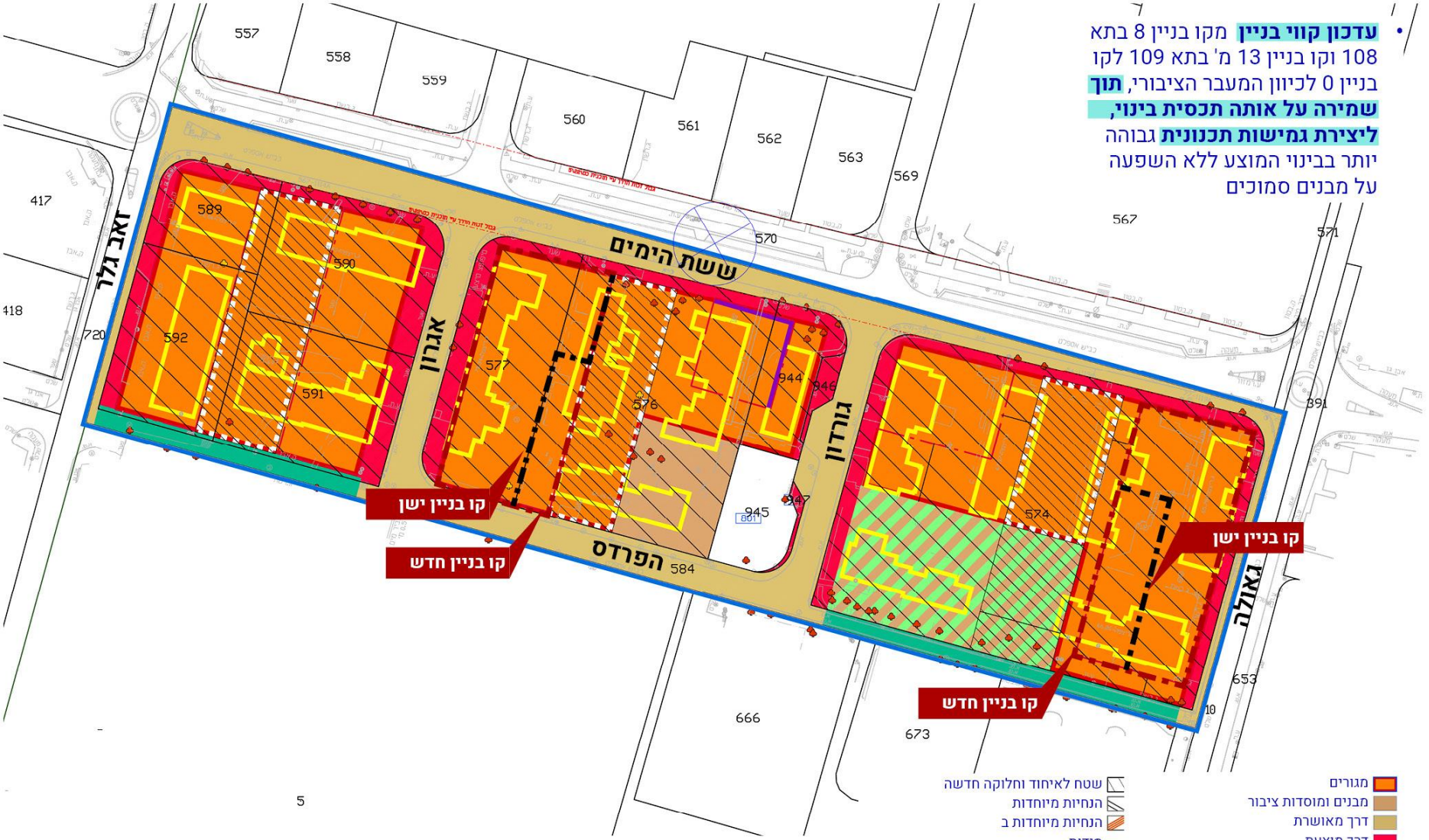
צפריר שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי בע"מ

מינהלת התחדשות עירונית עיריית כפר סבא

כפר-סבא העיר הירוקה

תשריט מצב מוצע

- **עדכון קווי בניין** מקו בניין 8 בתא 108 וקו בניין 13 מ' בתא 109 לקו בניין 0 לכיוון המעבר הציבורי, **תוך שמירה על אותה תכסית בינוי, ליצירת גמישות תכנונית** גבוהה יותר בבינוי המוצע ללא השפעה על מבנים סמוכים



- מגורים
- מבנים ומוסדות ציבור
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- שביל
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
- גבול מתחם תלת מימדי
- מבנה להריסה

- שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
- הנחיות מיוחדות
- הנחיות מיוחדות ב
- מידות
- חזית מסחרית
- קו בנין
- עץ/עצים לשימור
- עץ/עצים להעתקה

תשריט מצב מוצע

- **עדכון קווי בניין** מקו בניין 8 בתא 108 וקו בניין 13 מ' בתא 109 לקו בניין 0 לכיוון המעבר הציבורי, **תוך שמירה על אותה תכסית בינוי, ליצירת גמישות תכנונית** גבוהה יותר בבינוי המוצע ללא השפעה על מבנים סמוכים
- **עדכון תחום רישום תלת מימדי** בהתאם לשינויים שנערכו בקווי הבניין **על מנת לשמור על עצים קיימים**

- מגורים
- מבנים ומוסדות ציבור
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- שביל
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
- גבול מתחם תלת מימדי
- מבנה להריסה

- שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
- הנחיות מיוחדות
- הנחיות מיוחדות ב
- מידות
- חזית מסחרית
- קו בנין
- עץ/עצים לשימור
- עץ/עצים להעתקה

הרחבת קו כחול

- על מנת לאפשר מעבר רציף לאורך השביל בין רחוב קרל נטר לרחוב גאולה ללא חציית כבישים **נבחנת הרחבת הקו הכחול** על חשבון המגרש הציבורי מדרום

הגדלת מדרכה במסגרת הרחבת הקו הכחול

- מגורים
- מבנים ומוסדות ציבור
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- שביל
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
- גבול מתחם תלת מימדי
- מבנה להריסה

- שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
- הנחיות מיוחדות
- הנחיות מיוחדות ב
- מידות
- חזית מסחרית
- קו בנין
- עץ/עצים לשימור
- עץ/עצים להעתקה

דרמן ורבקל **אדריכלות** | **ששת הימים כפר סבא**

מורן הנדסת דרכים

קבוצת גיאוקרטוגרפיה אסטרטגיה של מידע — החטיבה הכלכלית אורבנית

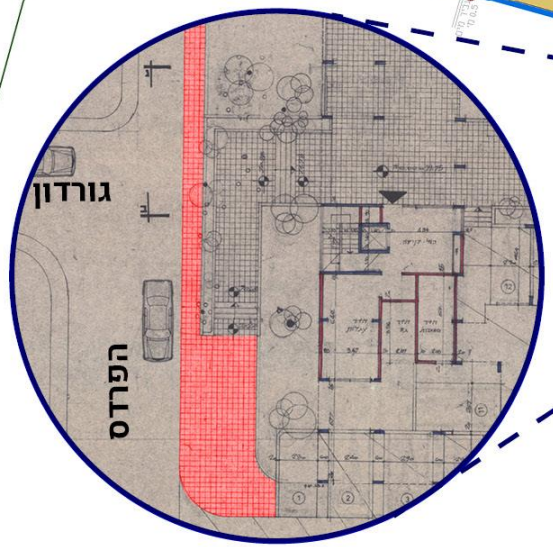
צפריר שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי בע"מ

מינהלת התחדשות עירונית עיריית כפר סבא

כפר-סבא העיר הירוקה

הרחבת קו כחול

- על מנת לאפשר מעבר רציף לאורך השביל בין רחוב קרל נטר לרחוב גאולה ללא חציית כבישים נבחנת הרחבת הקו הכחול על חשבון המגרש הציבורי מדרום
- בחלק המערבי **המדרכה הקיימת במגרש הפרטי מבטיחה את המשך ההליכה הרציפה**



- שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
- הנחיות מיוחדות
- הנחיות מיוחדות ב
- מידות
- חזית מסחרית
- קו בנין
- עץ/עצים לשימור
- עץ/עצים להעתקה

- מגורים
- מבנים ומוסדות ציבור
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- שביל
- שטח שהתכנית אינה חלה עליו
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
- גבול מתחם תלת מימדי
- מבנה להריסה

דרמן ורבקל **אדריכלות** | **ששת הימים כפר סבא**

דיאלוג | מורן הנדסת דרכים | קבוצת גיאוקרטוגרפיה החטיבה הכלכלית אורבנית | צפריר שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי בע"מ | מינהלת התחדשות עירונית עיריית כפר סבא | כפר-סבא העיר הירוקה

הוראות התכנית

- **זיהוי וסיווג התכנית-** יעודכן כי לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות מכוח תכנית זו
- **נספח בינוי-** מחייב לעניין מספר קומות, מספר מבנים במגרש, קווי בניין וכניסות לחניונים
- **פרק 4 סעיף 1-** נוסף שימוש שצ"פ לתחום המסומן לרישום תלת ממדי
- **טבלה 5-** הוספת שטחי שירות בתת הקרקע למגרשים הציבוריים 901+401.

הורדת שטח לשימוש מבנים ומוסדות ציבור במגרש 109. מתחם זה מייצר הפרשה משמעותית למגרש ציבורי ולכן אינו נדרש להפרשה מבונה.

- **פרק 6 סעיפים 13-14-** נוספו הערות מפעל המים והניקוז לעניין מתן היתר בנייה ותשתיות

מים, ביוב וניקוז

- ע"פ הישיבה שנערכה בתאריך 03.12.20 **תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת נספח מים וביוב ונספח ניקוז לתכנית**
- **החל הליך התקשרות מול יועץ ניקוז להכנת נספח ניהול נגר עילי**

אזורים ללא חניון תת קרקעי המאפשרים חלחול

אזור	שטח כולל*	שטח אפשרי לחלחול	אחוז
מתחם מזרחי	6,070 מ"ר	1,580 מ"ר	26%
מתחם מרכזי	4,585 מ"ר	900 מ"ר	19%
מתחם מערבי	3,723 מ"ר	600 מ"ר	16%
סה"כ	**14,378**	**3,080**	**21%**

* ללא זכות דרך

- גבול תכנית
- גבול חלקה ומספרה (32)
- גבול תא שטח ומספרו (101)
- קו בניין
- חזית מסחרית מחייבת
- עץ לשימור

בחינת סוגיית רישום תלת מימדי

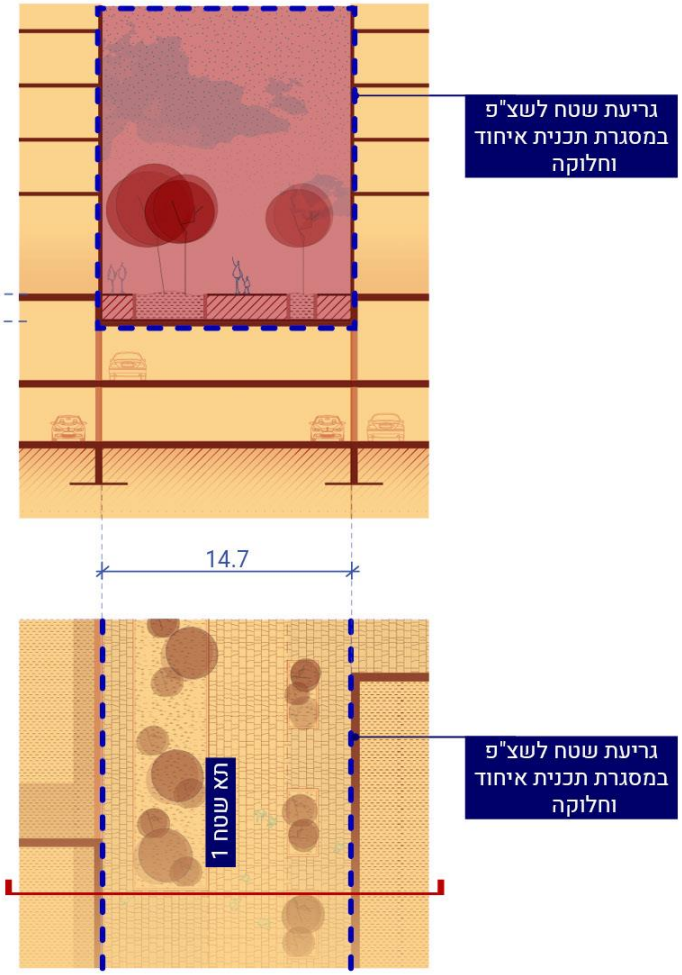
- **התכנית לא כוללת בשלב זה חלוקה במימד הגובה** ולכן נכללו הוראות תלת מימד תחת סימון הנחיות מיוחדות בלבד.

- **החלוקה התלת מימדית תתבצע במסגרת תכנית איחוד וחלוקה**, ובכפוף לתכנית זו.

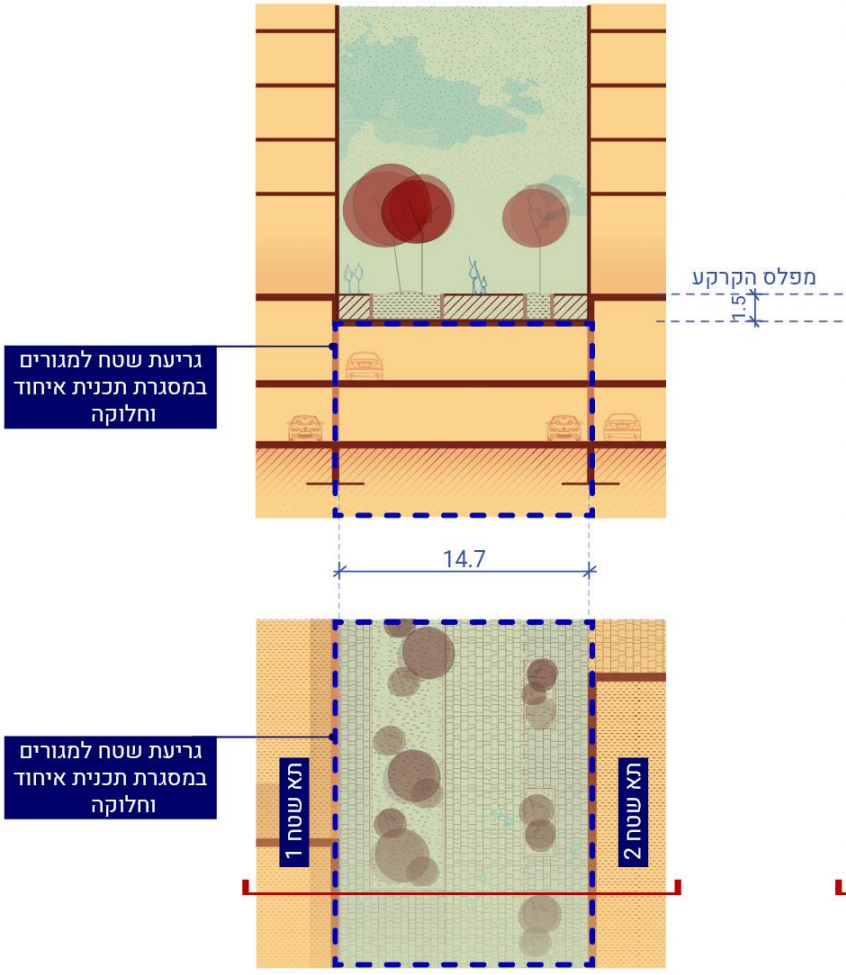
- יכתב בהוראות תכנית זו בפרק 6 כי **תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית איחוד וחלוקה**, הכוללת חלוקה תלת מימדית על בסיס תכנית בינוי ופיתוח מפורטת.

- **תכנית איחוד וחלוקה תהא תכנית בסמכות מקומית**, ותכלול הוראות לתלת מימד, בהתאם לסעיף 6.18. לצורך החלוקה התלת מימדית, **תכנית האיחוד וחלוקה תכלול נספח בינוי מפורט (1:250) על בסיסו יקבע השצ"פ.**

חלוקה תלת מימדית לשיטת העירייה
גריעת שטח לשצ"פ



חלוקה תלת מימדית על פי דרישת המחוז
גריעת שטח למגורים



דרמן ורבקל **אדריכלות** | **ששת הימים כפר סבא**

דיאלוג

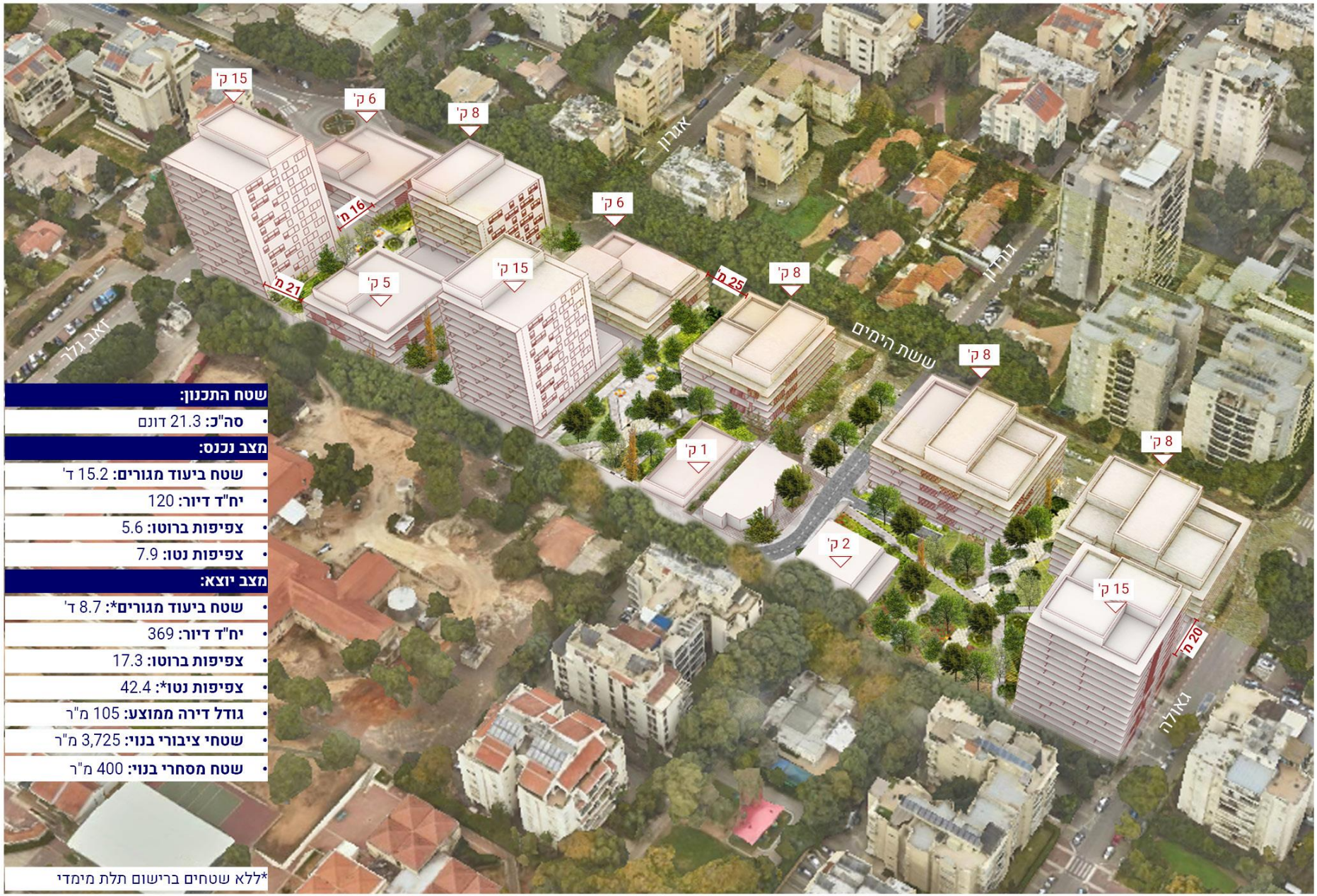
מורן הנדסת דרכים

קבוצת גיאוקרטוגרפיה אסטרטגיה של מידע
החטיבה הכלכלית אורבנית

צפריר שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי בע"מ

מינהלת התחדשות עירונית
עיריית כפר סבא

כפר-סבא
העיר היוקרה



שטח התכנון:

- **סה"כ:** 21.3 דונם

מצב נכנס:

- **שטח ביעוד מגורים:** 15.2 ד'
- **יח"ד דיור:** 120
- **צפיפות ברוטו:** 5.6
- **צפיפות נטו:** 7.9

מצב יוצא:

- **שטח ביעוד מגורים*:** 8.7 ד'
- **יח"ד דיור:** 369
- **צפיפות ברוטו:** 17.3
- **צפיפות נטו*:** 42.4
- **גודל דירה ממוצע:** 105 מ"ר
- **שטחי ציבורי בנוי:** 3,725 מ"ר
- **שטח מסחרי בנוי:** 400 מ"ר

*ללא שטחים ברישום תלת מימדי

דרמן ורבקל **אדריכלות** | **ששת הימים כפר סבא**

דיאלוג

מורן הנדסת דרכים

קבוצת גיאוקרטוגרפיה אסטרטגיה של מידע
החטיבה הכלכלית אורבנית

צפריר שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי בע"מ

מינהלת התחדשות עירונית
עיריית כפר סבא

כפר-סבא
העיר היוקרה