פינוי בינוי רמז | כפר סבא

בוני התיכון

חן אדריכלים NCA

מיקום הפרויקט | כפר סבא

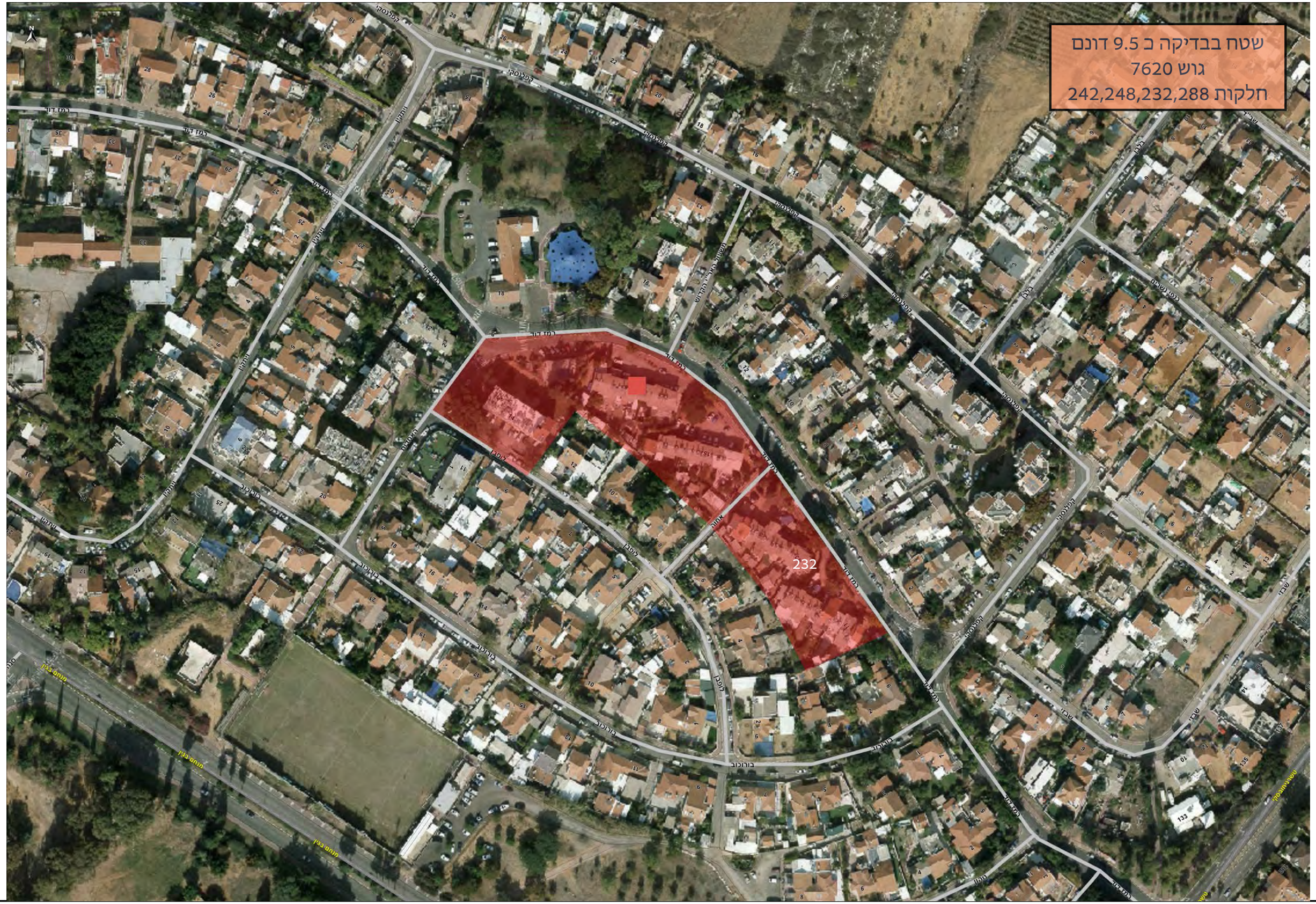
בוני התיכון

חן אדריכלים NCA

מיקום הפרויקט | כפר סבא שכונת עליה

בוני התיכון

חן אדריכלים NCA



מיקום הפרויקט | כפר סבא רח' רמז דוד 11,13,15,17,19

בוני התיכון

חן אדריכלים NCA

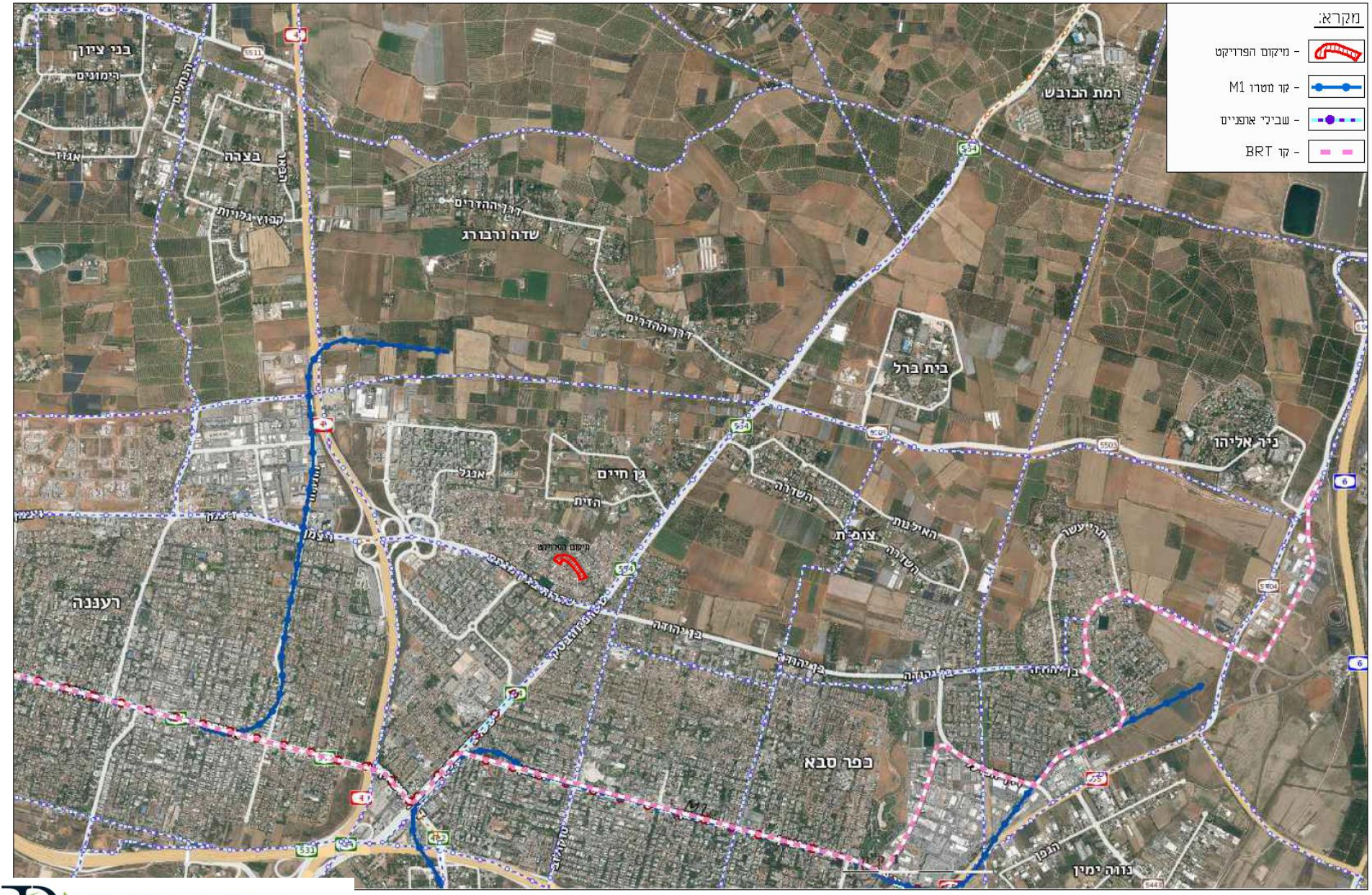
248
232

תמונת רחוב 3

חנייה
שמורה

תנועה

תחבורה ציבורית ושבילי אופניים

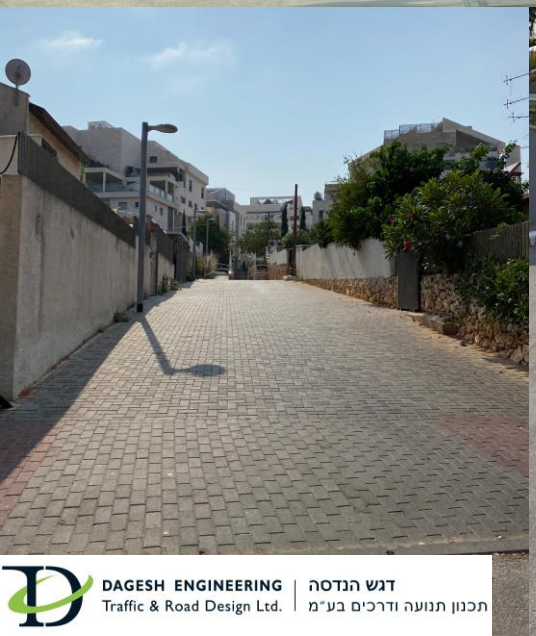


סימון חיבורים

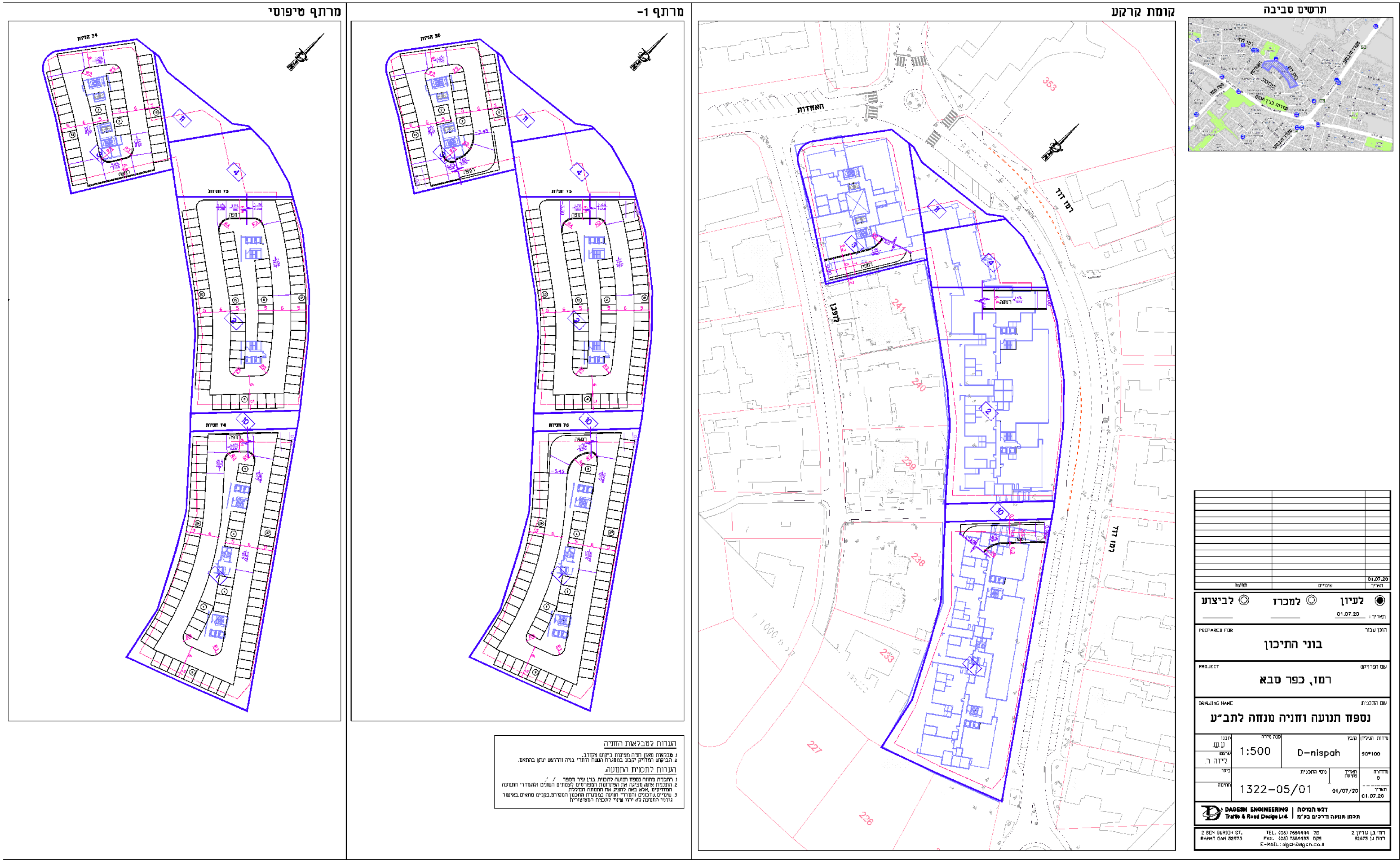
צילום חיבורים בשטח

חיבור של רמז דוד עם שדרות בגין מנחם

חיבור של קצנלסון יצחק עם אנגל



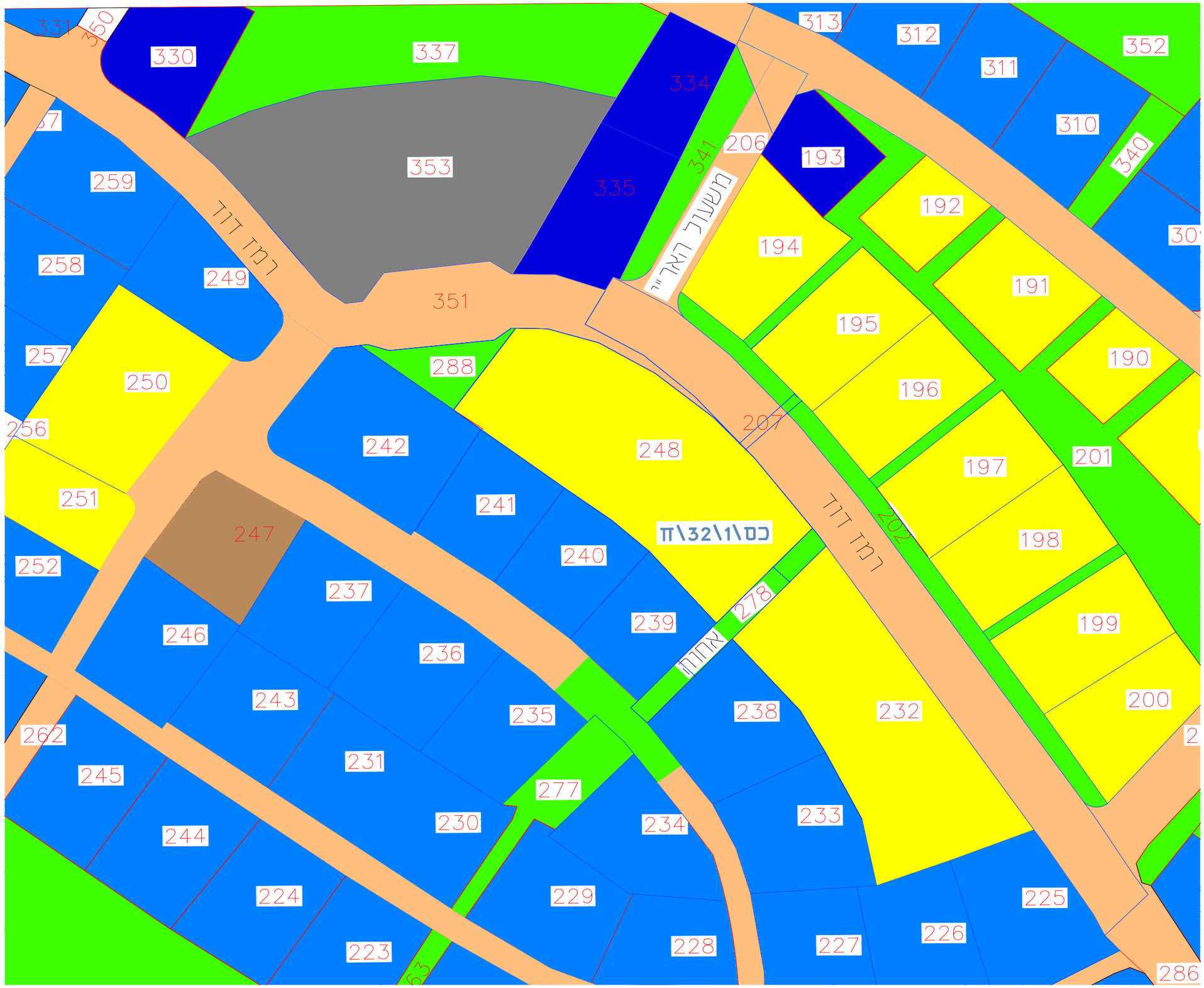
נספח תנועה



DAGESH ENGINEERING Traffic & Road Design Ltd. | דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ

קומת קרקע - חלופה עם זיקת הנאה במגרש המערבי בלבד

מחלף
כפר סבא
רעננה צפון
مفترق
كفار سابا
رعنانا شمال
Kefar Sava
Ra'annana North
Interchange
500
500



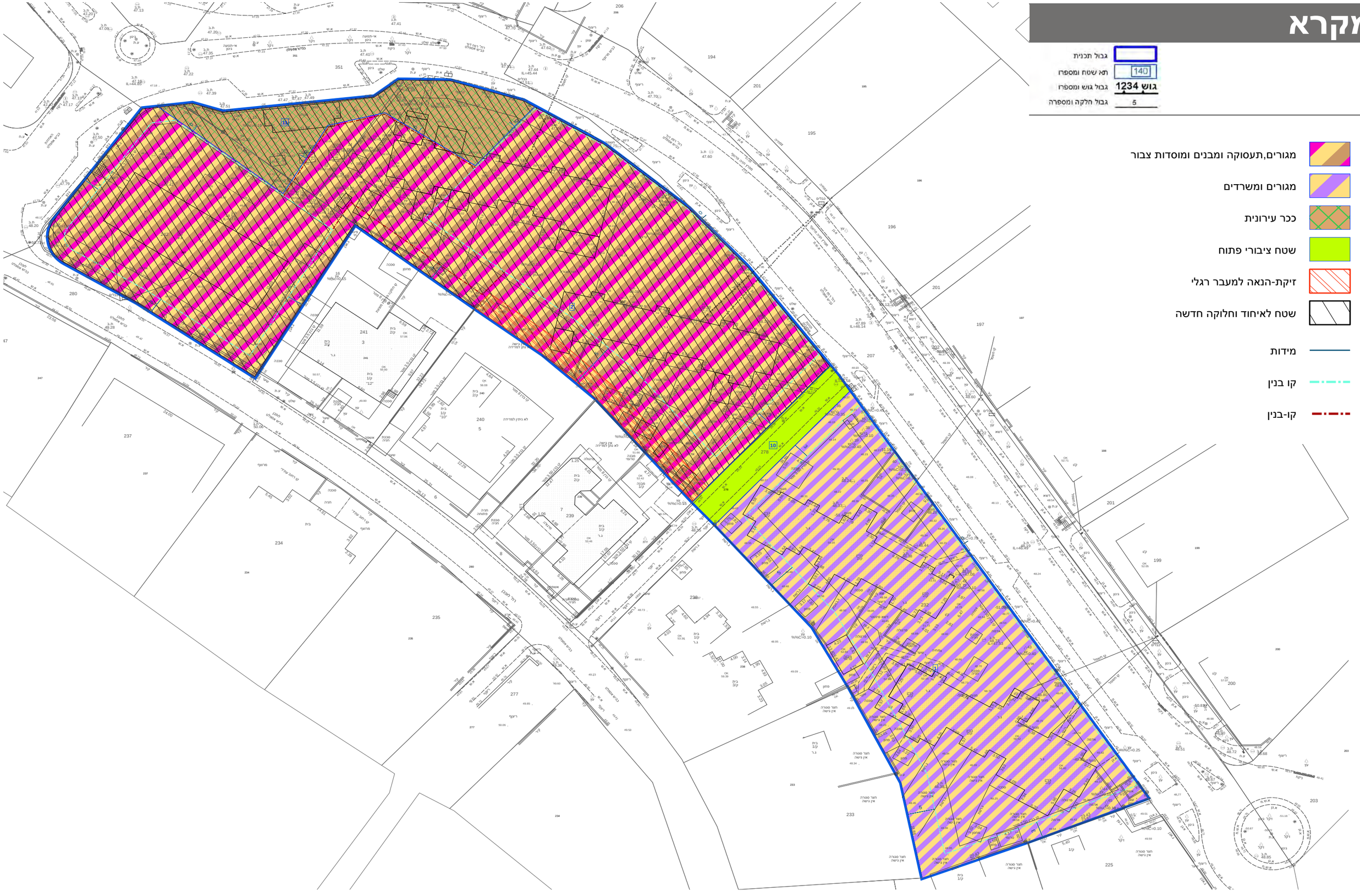
מקרא
מצב מאושר

- גבול איזור מדידה
- א\12 מספר תכנית מאושרת
- 352 מספר חלקה
- מגורים ב
- מגורים ב מיוחד
- מגורים ג מיוחד
- שטח לבניין ציבורי
- דרך קיימת
- אזור מסחרי
- ש.צ.פ.

מקרא

גבול תכנית	
תא שטח ומספרו	140
גוש ומספרו	1234 גוש
גבול חלקה ומספרה	5

- מגורים,תעסוקה ומבנים ומוסדות צבור
- מגורים ומשרדים
- ככר עירונית
- שטח ציבורי פתוח
- זיקת-הנאה למעבר רגלי
- שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
- מידות
- קו בנין
- קו-בנין



הצעה ל-233 יחידות דיור ב 5 מבנים והקצאת כבר עירונית עם אזור ציבורי ומסחר המשכי לאזור המסחר הקיים

מרכז מסחרי

מרכז ציבורי

בנייה מרקמית דופן רחוב

בנייה מרקמית דופן רחוב

צ

מצב מוצע

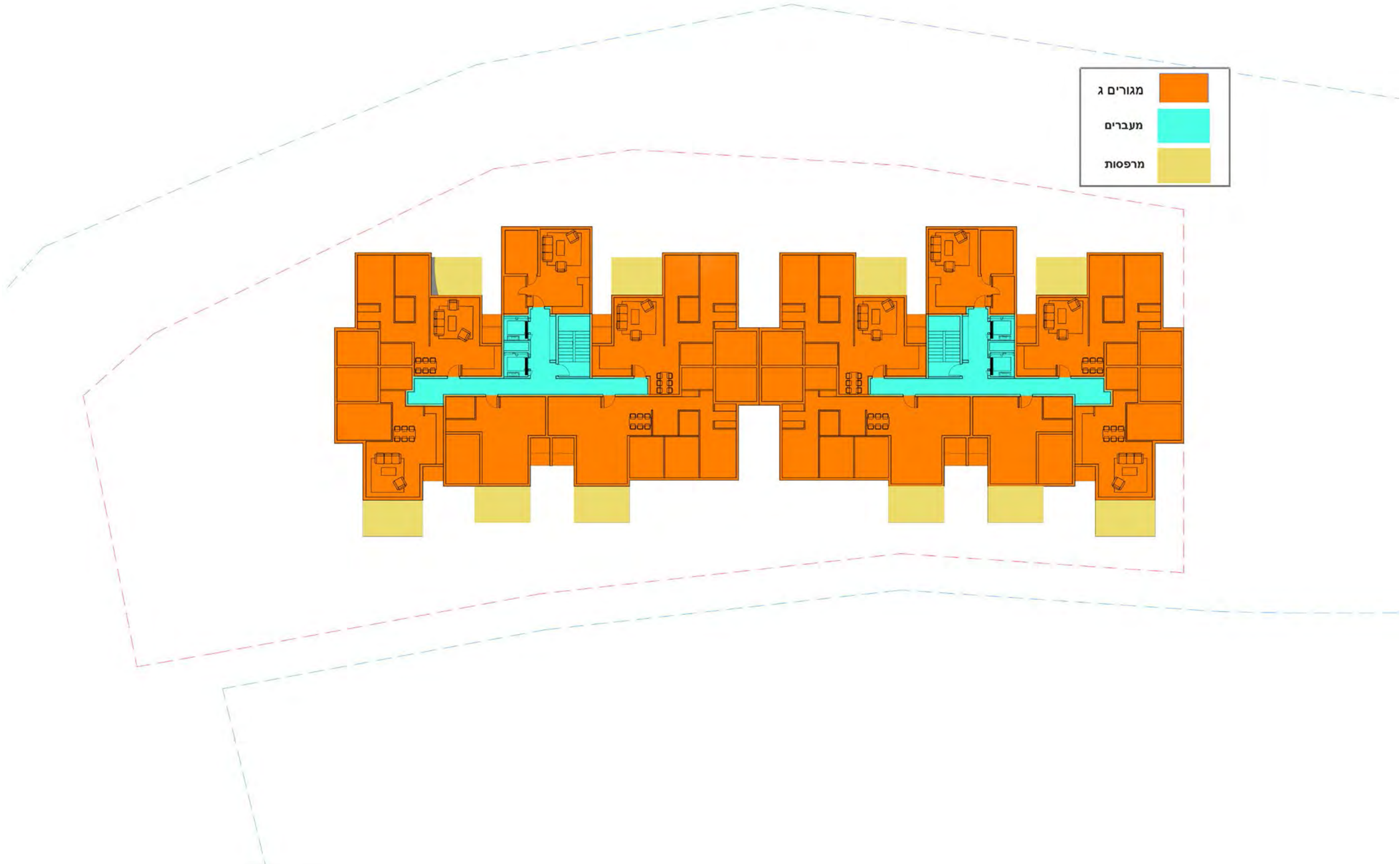
בוני התיכון

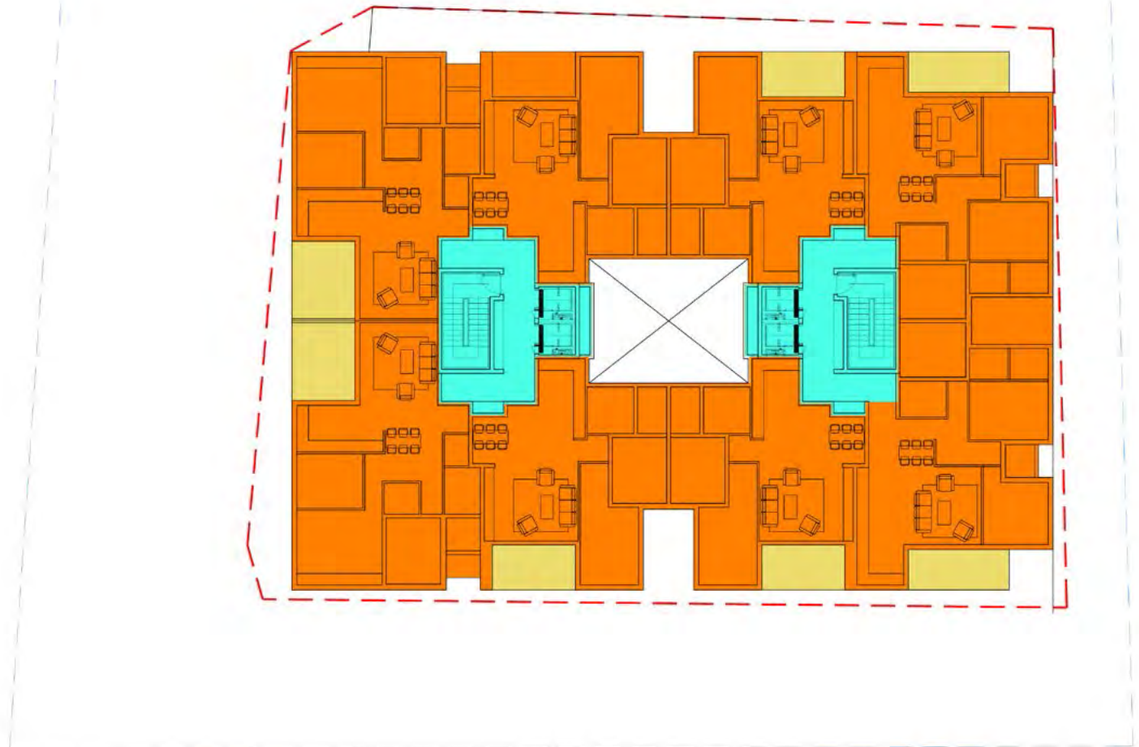
חן אדריכלים NCA

קומת קרקע - חלופה עם זיקת הנאה בשני המגרשים

קומת קרקע - חלופה עם זיקת הנאה במגרש המערבי בלבד

מגורים ג
מעברים
מרפסות


מגורים ג
מעברים
מרפסות


מגורים ג
מעברים
מרפסות

נתוני תכנון - מאושר מול מוצע

שטחי קרקע

מצב מאושר		מצב מוצע		הפרש
יעוד	שטח במ"ר	יעוד	שטח במ"ר	
מגורים ג' מיוחד	6598	מגורים ומשרדים	3075	
מגורים ב'	1662	מגורים, תעסוקה ומבנ"צ	4898	
סה"כ פרטי	**8260**		**7973**	**-287**

מצב מאושר		מצב מוצע		הפרש
יעוד	שטח במ"ר	יעוד	שטח במ"ר	
שצ"פ	563	שצ"פ	217	-346
		ככר עירונית	633	633
זיקות הנאה	0	זיקות הנאה	214	214
סה"כ ציבורי	**563**		**1064**	**501**

* בתוך יעוד הקרקע מגורים תעסוקה ומבנ"צ יש שטח של 550 מ"ר המיועד למבנ"צ בלבד.

נתוני תכנון - מאושר מול מוצע

שטחים בנויים

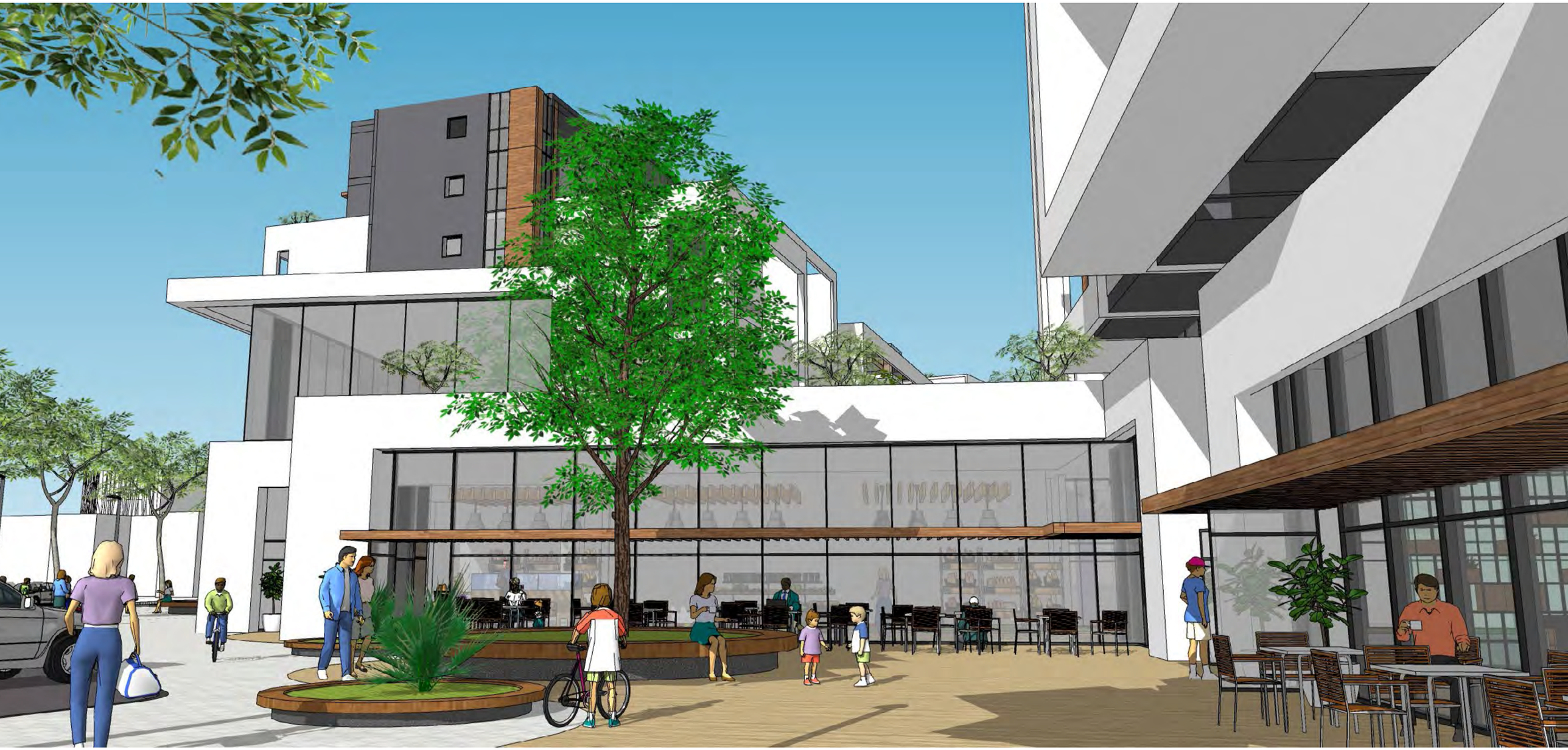
	מאושר	מוצע	הפרש
מספר יח"ד	66	233	167
שטח בנוי למגורים	5,000	22,135	17,135 מצב קיים מוערך
שטח יח"ד ממוצע	61	95	34 מצב קיים מוערך

שטחי פלדלת*

	מאושר	מוצע	הפרש
שטח לתעסוקה	0	760	760
שטח למסחר	0	380	380
שטח למבנ"צ	0	1350	1350

שטח עיקרי*

מבט לדרום



מבט מצפון

חלופת תכנון - מבנה ציבור 4 קומות

ניתוח מצאי שטחי ציבור

תכנית להתחדשות עירונית
מתחם רמז – כפר סבא
פרוגרמה לצרכי ציבור

עין-דר נעים
תכנון מרחבי ואורבני בע"מ

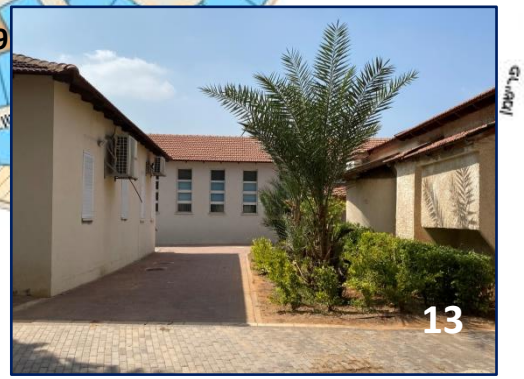
שטחים מיועדים למבני ציבור בשכונת עלייה - מצב קיים

סוג השירות	מס	שימוש בפועל	כתובת	שטח בדונם	הערות
חינוך	1	סטודיו לאומנות		0.9	מקלט ציבורי מס' 42
	2	גני ילדים: יקינטון ממלכתי ט' ט' וט'חובה) גן הרדוף - חינוך מיוחד	ויתקין 12	0.8	גן יקינטון - 18 ילדים. גן הרדוף - 12 ילדים
	3	גן ילדים	שילר 10	0.9	
	4	גני ילדים ממלכתי דתי: נבל (טרום חובה וחובה) ונופר (טרום חובה וחובה)	ויתקין 12	1.1	גן נופר - 35 ילדים גן נבל - 31 ילדים
	5	מקבץ גני ילדים פרטיים	האחדות 3	0.8	
	6 א'	תלמוד תורה ובית יעקב "יצהר" -יסודי חרדי א-ח ותיכון לבנות.	ויתקין 24 ב'	8.6	כולל מגרש כדורגל
תרבות חברה ורווחה	6 ב'	בית רונית, מרכז אומנות שיקומי- תעסוקתי לנכי צה"ל, מרכז אומנויות לחימה	ויתקין 24 ב'		חלק מהפעילויות במקלט ציבורי
	7	מועדון עליה ומרכז פיס לגיל הזהב	ויתקין	0.9	380 מ' ממרכז המתחם.
	8	מרכז קהילה ונוער- לזרוס	פרוג 1	1.6	מרכז פנאי והעשרה לילדים, נוער ומבוגרים
דת	9	בית כנסת "נחלת אחים"	בורוכוב 3	0.8	
	10	בתי כנסת "עץ חיים", "אהל ישראל"	כנפי נשרים 10	1.6	
	11	בית כנסת "מרום ציון"	שילר 10	1.0	
	12	בתי כנסת: "השלום", "מקור חיים"	רינגלבלום 1	1.1	
	13	בתי כנסת: אהל מועד ותפארת ישראל	דוד רמז 30	1.1	
	14	בית כנסת " בית יעקב" + מקווה נשים	האחדות 16	1.7	
בריאות	15	מרפאה של קופ"ח כללית "שכונת אליעזר"	גבעולים	1.5	
רזרבה	16	שצ"פ			המגרש מיועד לשב"צ
סה"כ שטחים				26.0	

5

A

6


13

שטחים מיועדים לשצ"פ בשכונת עלייה - מצב קיים

יעוד השטח	מס	שימוש בפועל	שטח בדונם	הערות
שצ"פ	A	גן עלייה ,מתקני כושר וגן משחקים	5.1	צמוד למתחם רמז
	B	שצ״פ ומגרש כדורגל	18.0	שצ"פ אקסטנסיבי, מגרש הפועל עלייה, כולל שב"צ
	C	שצ״פ ומגרש כדורגל	5.0	צמוד לבית לזרוס
סה"כ			28.0	

גן עלייה

שטחי ציבור בשכונות סמוכות - מצב קיים

סוג השירות	מס	שימוש בפועל	כתובת	שטח בדונם	הערות
חינוך	20	בית ספר סורקיס- יסודי ממלכתי	לוינסקי 4	9.0	נמצאים מדרום ומעבר לשד' בגין ובקצה המזרחי ומחוברים בגשר לשכונת עלייה. במרחק הליכה של כ-500 מ' ממרכז המתחם
	21	בית ספר חב"ד-תורני	יערה 13	5.7	
	22	בית ספר עטרת חיים-ממ"ד	יערה 10	11.8	
תרבות	23	מרכז נוער שכונה ירוקה- כתות ז-יב	ששה ארגוב 13	3.9	מעבר לשד' בגין, בקצה המערבי
ספורט	24	מגרשי טניס			
בריאות		מרפאה של קופ"ח מאוחדת	קניון כפר סבא הירוקה	שטח סחיר	מרחק נסיעה

הנחות יסוד לחישוב הפרוגרמה במתחם

מס' יח"ד מוצע במתחם	240	גודל אוכלוסייה חזוי במתחם	770
גודל משק בית חזוי	3.2	גודל אוכלוסיית קשישים – 10%	77
שנתון תלמידי גן ויסודי	2%	מס' תלמידים בשנתון	15
		מס' כתות גן/בי"ס יסודי בשנתון	0.5
שנתון תלמידי חט"ב וחט"ע	1.8%	מס' תלמידים בשנתון	14

הפרוגרמה למוסדות חינוך עבור כל תושבי המתחם

השירות	מצב קיים	הנחות לחישוב לפי תדריך			הצרכים של אוכלוסיית המתחם		מענה במתחם, שכונה ובסביבה
		גילאים	מס' שנתון	מס' תלמידים לכתה	סך מס' תלמידים חזוי	מס' כתות/שטח בנוי נדרש	
מעונות יום	בשכונה אין מעונות יום מפוקחים	0.5-3	3	20	22	1.0	1 כתה בהיקף של 150 מ"ר שטח בנוי + מרפסת של 15 מ"ר+ חצר של 60-130 מ"ר.
גני ילדים ט'ט' ו-טרום	בשכונה גני ממ"ד וגן ממלכתי	3,4	2	30	28	1.0	2.0 כתות בהיקף של 260 מ"ר שטח בנוי + חצר בגודל של כ-200 מ"ר.
גן חובה		5	1	30	14	0.5	
בי"ס יסודי	מחוץ לשכונה בי"ס ממלכתי וממ"ד	א-ו	6	27	14X6	0.5X6	יסודי ממלכתי סורקיס ויסודי ממ"ד במרחק הליכה של 500 מ'.
חט"ב	מחוץ לשכונה	ז-ט	3	27	14X3	0.5X3	בתי הספר ניתנים ברמה העירונית. קיימת הסעה לבתי הספר.
חט"ע	מחוץ לשכונה	י-יב	3	27	14X3	0.5X3	

הפרוגרמה למוסדות תרבות, בריאות, דת ושצ"פ

שירותי ציבור	סוג המוסד	הנחות לחישוב לפי תדריך				הצרכים של אוכלוסיית המתחם		מענה במתחם, שכונה ובסביבה
		גילאים	מס' שנתון	מס' תלמידים למוסד	שיעור השתתפות	סך אוכלוסייה חזוי	שטח בנוי נדרש מ"ר	
תרבות חברה ורווחה	מרכז תרבות	כלל האוכלוסייה		0.1 מ"ר לנפש	100%	770	77	מרכז קהילה ונוער לזרוס במרחק של 600 מ' מהמתחם.
	מועדון נוער/ת. נוער	11-18	7	עד 300	40%	39	-	תנועות נוער על בסיס עירוני
	מועדון לגיל הרך	אין דרישה בתדריך						ניתן להציע במתחם לרווחת ילדי המתחם והשכונה כתחליף לכתות הגן הנדרשות.
	מועדון קשישים	65+	10	200-250	15%	12	-	מרכז פיס גיל הזהב במרחק של 380 מ'.
בריאות	תחנה לבריאות המשפחה	0-6	6		20%	28	21	קיימת במרפאה של קופ"ח.
	מרפאה שכונתית	כלל האוכלוסייה		0.1 מ"ר לנפש	100%	770	77	מרפאה של קופ"ח כללית במרחק של 300 מ' מהמתחם
דת	בית כנסת	אוכלוסייה מעורבת		1.1 מ"ר למתפלל	25%	95	100	קיימים בתי כנסת רבים בשכונה.
	מקווה נשים	240 נשים נשואות בגיל פריון			0.7%		1	קיים בשכונה במרחק של 300 מ'
	מקווה גברים	אין דרישה בתדריך					-	-
שצ"פ	מרחב ציבורי פתוח סף הבית	3 מ"ר לנפש במרחק של 500-600 מ			100%	770	2,300	גן עליה במרחק של 150 מ' מהמתחם

סיכום הפרוגרמה לשטחי ציבור עבור כל תושבי המתחם

הנחות לחישוב הפרוגרמה:

מס' יח"ד מוצע במתחם	240	גודל אוכלוסייה חזוי במתחם	770
גודל משק בית חזוי	3.2	גודל אוכלוסיית קשישים – 10%	77
שנתון תלמידי גן ויסודי	2%	מס' תלמידים בשנתון	15
		מס' כתות גן/בי"ס יסודי בשנתון	0.5
שנתון תלמידי חט"ב וחט"ע	1.8%	מס' תלמידים בשנתון	14

חישוב הדרישה למבני ציבור עבור האוכלוסייה שתתגורר במתחם מתבטאת בחצאי כתות בלבד או בשטחי בניה קטנים שאינם יוצרים מוסד שלם. כך שלמעשה <u>אין סיפי כניסה</u> לאף אחד מהשירותים הנדרשים לצרכי האוכלוסייה <u>במתחם עצמו</u>. משיקולים תפקודיים כתת גן מוקמת בדרך כלל רק כחלק מצמד כתות ומעון בונים לפחות עבור 3 כתות.

יחד עם זאת, מוצע להקים מבנה ל- 2 כתות גן או מועדון לגיל הרך. הצורך הספציפי יקבע יחד עם אנשי העירייה ומנהלת התחדשות עירונית, לטובת אוכלוסיית המתחם ואוכלוסיית השכונה.

היקף הבינוי המוצע הוא בהיקף של כ- 300 מ"ר + 300 מ"ר שטח לחצר בקומת הקרקע של אחד המבנים החדשים, כך שתתאפשר כניסה נפרדת לפונקציה הציבורית, ולא תהווה מטרד לדיירי הבניין.

תסקיר חברתי

מתחם רמז דרום, כפר סבא

תסקיר - חוות דעת חברתית, יולי 2020

עריכה וכתיבה: איתן סרבר, ד"ר דפנה בן ברוך

יזם הפרויקט: בוני התיכון התחדשות עירונית

מבוא

פרק 01: רקע - דמוגרפיה ורוח המקום

פרק 02: מצב קיים במתחם - האנשים של רמז, שכונת העליה

פרק 03: השינוי בשטח - היוזמה, ההתארגנות ותפיסות הדיירים

פרק 01: רקע - דמוגרפיה ורוח המקום

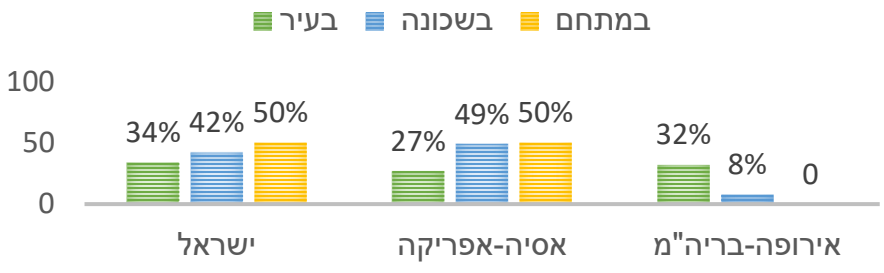
איור 1: המינימרקט השכונתי יחד עם אחד מ'הפרלמנטים השכונתיים'

איור 2: תמונה מתוך פסטיבל ג'מעה -שורשי תימן

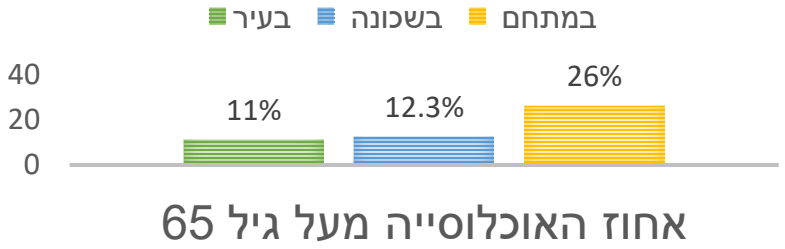
איור 3: הטיילת החדשה בין רחובות קפלינסקי לרמז

איור 4: בית וותיק בשכונת העליה, ומאחוריו בניין מגורים בשכונה הירוקה

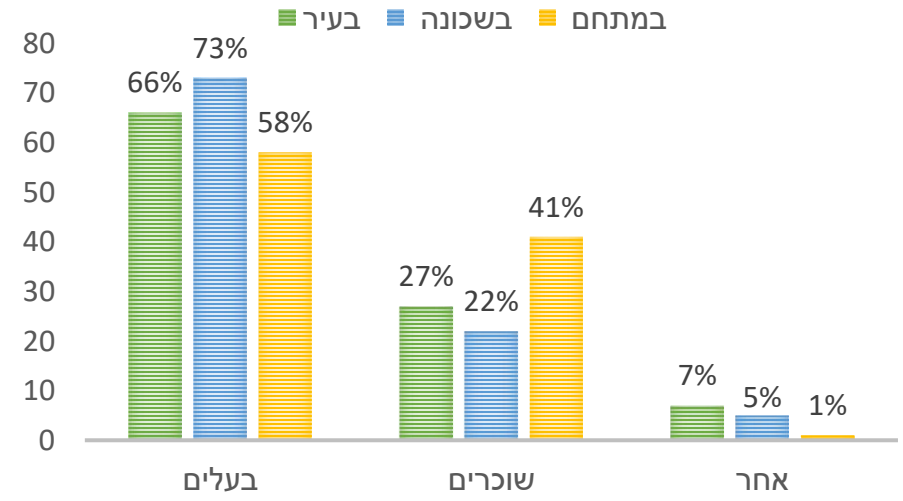
פרק 02: מצב קיים במתחם – פיזי וחברתי



איור 9: חלוקה על פי לאום – השוואה בין עיר, שכונה ומתחם (שילוב נתונים של הלמ"ס והנתונים אותם אספנום)



אחוז האוכלוסייה מעל גיל 65

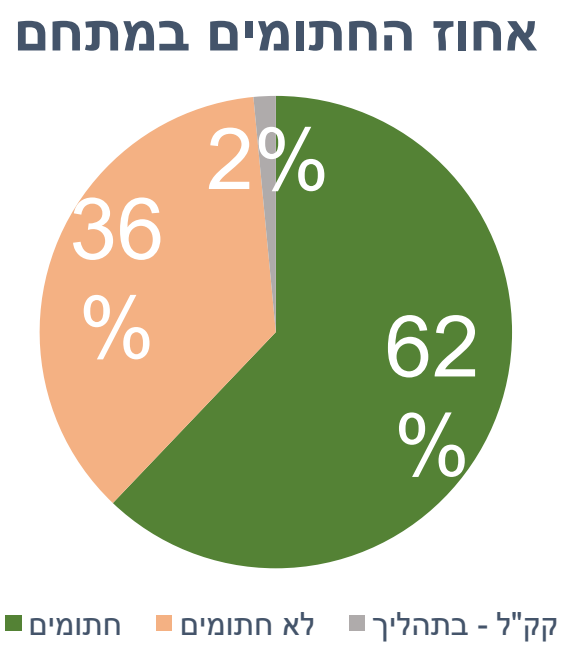


	רמז 11	רמז 13	רמז 15	רמז 17	רמז 19
מעל גיל 65	25% 3	50% 5	25% 3	16% 2	16% 3

פרק 03: השינוי בשטח – היוזמה, ההתארגנות ותפיסות הדיירים

תמונות מהמפגשים שהתקיימו ע"י בוני התיכון

הדמיה של המתחם המתוכנן



חששות עיקריים שעלו:

- <u>היעדר וודאות מהעירייה</u> - היו מהתושבים שאמרו כי ישנו חוסר וודאות לגבי מדיניות העירייה בנושא ואופי התכנון העתידי.

- <u>בעיות תחבורה</u> - לדברי הדיירים ישנו קושי לצאת ולהיכנס הרכב לשכונה וממנה בשעות העומס. לדברי הדיירים יש גם בעיה של חניה, חלקם מוטרדים מכך שהבנייה החדשה תגדיל את בעיית העומס ומצוקת החניה בשכונה.

איור 19: שילוט רב במקום המזהיר מפני חניה במקום וחניות מאולתרות

פרק 04: המלצות ביניים להמשך התהליך

1. **יצירת קשר רציף עם בעלי הדירות והדיירים במתחם** - הוגש מתווה שיתוף לציבור הכולל המלצה לקיום מפגש הסברה בהקדם ומפגשים נוספים בצמתי החלטות משמעותיים. בנוסף, הקמת קבוצת ווטאסאפ / דף אינטרנטי בנושא.

1. **עיבוי וחיזוק הנציגות במתחם -** לפעול לעבות ולחזק את הנציגות כך שיהיה לפחות נציג אחד מכל מבנה מגורים. במסגרת כך הוצע לקדם קורס הכשרה לנציגות ועבודה קהילתית פרטנית.

1. **ליווי אוכלוסייה קשישה במתחם –** כיוון שאחוז האוכלוסייה הקשישה במתחם גבוה ביחס לממוצע בישראל, בכפר סבא, ובשכונה באופן משמעותי. צעדים ממומלצים: המשך מיפוי עומק במהלך התסקיר, הכנה וחלוקה של "זכותון קצר", ליווי עו"ס פרטנית ללווי קשישים במתחם.

ניתוח שמאי

תמצית נתוני בדיקה כלכלית לפי תקן 21 של מועצת שמאי המקרקעין

עיקרי הנחות יסוד תכנוניות				
מרכיב	**סה"כ/ הערך**	**מפונים**	**יזם**	**הערה**
מספר דירות קיימות כיום	**66**			**בשטח ממוצע של כ- 60-61 מ"ר לדירה על פי היתרים (קיימת תכנית הרחבות וכי קיימות דירות במתחם אשר הרחיבו את דירותיהם בהתאם לאפשרות זו)**
מספר דירות בפרויקט המוצע	**233**	66	167	
שטח "פלדלת" ממוצע בפרויקט המוצע (במ"ר)	**94**	86	97	
שטח עיקרי ממוצע לדירת מגורים בפרויקט (במ"ר)	**82**	74	85	לא כולל מרפסת וממ"ד
שטח מרפסת ממוצע	**12**			
שטחי שירות משותפים ממוצע על קרקעיים לכל יח"ד (מ"ר)	**20**			לובי, חדר מדרגות, טכני
שטח ממוצע למקום חניה תת"ק	**40**			
תקן חניה למגורים	**1.17**			לפי תקן של 2 מקומות חניה לכל דירה מעל 125 מ"ר ותקן של 1:1 לכל דירה אחרת
שטח ברוטו לתעסוקה (מ"ר)	**912**			תקן חניה 1:240
שטח ברוטו למסחר (מ"ר)	**456**			תקן חניה 1:50
שטח בניה ציבורי - מטלות תכנוניות (מ"ר)	**1,000**			בתוך המגרשים

עיקרי הנחות יסוד שמאיות / כלכליות			
מרכיב	**הערך**		
עלות בניה שטח עילי ממוצע (בהתאם לתמהיל גבהיי המבנים)	**4,700**	₪ למ"ר	
עלות בניה מסחר/ תעסוקה ומטלות ציבוריות רמת מעטפת - שטח עילי	**4,400**	₪ למ"ר	
עלות בניה מרתף	**2,700**	₪ למ"ר	
עלות בניה שטח בניה ציבורי - מטלות תכנוניות	**4,400**	₪ למ"ר	
שווי ממוצע - מגורים	**21,817**	₪ למ"ר	

דותן דרעי – אורן נס
כלכלה ושמאות מקרקעין

תמצית סיכום בדיקה כלכלית לפי תקן 21 של מועצת שמאי המקרקעין

סיכום תחשיבים			
	סה"כ (אלפי ₪)		
סה"כ דירות בפרויקט	233		
יחס פינוי בינוי	3.53		
סה"כ תקבולים (באי ₪ ללא מע"מ)	319,983		
חישוב בחלופות היטל השבחה	**ללא היטל השבחה**	**חלקי (25% מההשבחה)**	**מלא (50% מההשבחה)**
סה"כ עלויות הקמה באלפי ש"ח (ללא מע"מ	264,778	270,028	275,278
רווח באלפי ש"ח	55,205	49,955	44,705
שיעור הרווח, % מעלויות	**20.8%**	**18.5%**	**16.2%**
שיעור הרווח, % ממכירות	17.3%	15.6%	14.0%

דותן דרעי – אורן נס
כלכלה ושמאות מקרקעין