

תכנית התחדשות עירונית | מצגת לקראת פרה-רולינג ודיון עקרוני בוועדה המקומית

לצורך הדמייה נבחרת



שם הפרויקט/ מיקום/ יזם / מתווה התחדשות
פירוט צוות המתכנן והיזם
תאריך



כללי:

1. ניתן להציג את הנושאים באמצעות מפות, תמונות, הדמיות וכל דרך שתציג באופן מיטבי את התכנון המוצע.
2. לצד כל מפה מבוקש לפרט את הקנ"מ - 1:1250, 1:500 מפות התמצאות בקנ"מ של 1:10,000, 20,000



1. ניתוח מצב קיים והקשרים לסביבה

הצגת מיקום עירוני (גושים/חלקות) + צילומים אלכסוניים.



הצגת ניתוח מצב קיים.



2. ניתוח המצב הקיים והמאפשר בסביבת הפרויקט

- הצגת מקום התכנית ביחס לכל העיר באמצעות מפה:
- סימון מקום התכנית על המפה
- הצגת הקו הכחול
- ציון רחובות ראשיים בסביבת הפרויקט

בשקף זה נבקש להבין את ההקשר המרחבי – עירוני ולהבין את בחירת הקו הכחול.



3. מצב קיים - תיאור המתחם:

הצגת מאפייני בינוי:

- מאפייני המבנים – שנות היתר המבנים, כמות יח"ד קיים,
- חזיתות מסחרית/ קולונדה, ייעודים קיימים:
- מגורים, מסחר, תעשייה, וכד'.
- הצגת המרחב הציבורי – הרחוב, השכונה, מדרכות, עיצוב עירוני,
- קו 0 לרחוב וכד'.
- מערכות תשתיות קיימות והאם נדרשות לשדרוג.
- ערכיות סביבתית: ערכי טבע, עצים לשימור ונספח עצים.
- מבני ציבור בסביבה, ומבני ציבור המשרתים את המתחם.
- טבלאות קרקע מצב נכנס.

בשקף זה נבקש לתאר את מאפייני המתחם



3. מצב קיים - תיאור המתחם:

שטח (דונם)	שטח ייעודי קרקע
	מגורים
	תעסוקה
	מסחר
	שצ"פ
	שב"צ
	דרכים
	שבילים
	סה"כ שטחים בתחום התכנית

□ נתוני המתחם:

יש למלא את טבלאות הנתונים הבאות לפי השדות המפורטים להלן:

□ טבלת שטחי ייעודי קרקע קיימים לפי קומפילציית תכניות מאושרות.



3. מצב קיים - תיאור המתחם:

סה"כ	בינוי מצב קיים
	סך יח"ד
	סך שטח בנוי קיים
	גודל יח"ד ממוצע
	גובה קומות קיים
	שנות היתרי מבנים
	צפיפות נטו
	צפיפות ברוטו
	צפיפות רשת לק"מ

נתוני המתחם: □

טבלת בינוי מצב קיים: □

*** כולל שנות היתרי בנייה של מבנים
גובלים.**





4. מצב קיים - שכבת שטחי ציבור (שצ"פים + שב"צים) בסביבה:

- הצגת שכבת השצ"פים ברמה השכונתית, העירונית, תשתיות ירוקות, תשתיות קשיחות ושטחים בעלי ערכיות סביבתית גבוהה, הנמצאים בטווח של עד 600 מ' הליכה. הצגת מרחקי ההליכה מהשצ"פים סביב התכנית.
- הצגת שכבת שב"צים בתחום התכנית ובסביבתה - (עד 600 מ' מרחק הליכה) ולמוסדות חינוך על אזוריים: כגון חטיבות ותיכונים. נבקש לפרט את תפקודם ומידת הניצול בהם.





5. הצגת מוקדי עניין משמעותיים בתחום התכנית ובסביבתה:

בשקף זה נבקש לציין מוקדים עניין משמעותיים בסביבת התכנית:

- מרכז עיר, מבנים לשימור, שטחי מסחר, מוקדי תרבות, בילוי, פארק,
- מרכז תח"צ משמעותי.





6. הרשת הירוקה של כפר סבא – שכבת שבילי הולכי רגל - בתחום התכנית ומחוצה לה

□ בשקף זה נבקש לזהות את רשת ההליכה הקיימת ותוספות נדרשות לרשת:

- הצגת צפיפות מפגש הולכי רגל, רשת רחובות ושבילי האופניים –
- קיימת וצפיפות צמתים לקמ"ר בתחום התכנית ובסביבתה.



7. שכבת תח"צ בסביבה: מהי ולאן היא מביאה

- נבקש לסמן את תוואי התחבורה הציבורית העוברת בתחום או במרחקי הליכה לתחבורה ציבורית:
 - - עד 250 מ' לאוטובוס
 - - עד 1,000 מ' לתחנות מטרו מתוכננות

- מיפוי תחנות אוטובוס קיימות, כולל קווים – התייחסות נפרדת ל"מהיר לעיר".
 -

- מבוקש להציג את תדירות הקווים העוברים או המתוכננים בתוואים שסומנו.
 -



8. ניתוח סטטוטורי

נבקש להציג את התאמת התכנית לתכניות ברמות השונות:

1. תמ"א רלוונטיות, ככל שישנן.
 2. תמ"מ רלוונטיות.
 3. מתאר כוללני – התאמה לתכנית המופקדת, להצעת העדכון של הוועדה המקומית ול-106ב'.
 4. תכניות מפורטות לרבות תכנית הרחבות אם קיימת ואופי מימושה במתחם.
 5. תכניות מקודמות בסביבת התכנית הנמצאות בהליכי תכנון.
(להשלמה מול הרפרנטים של מינהל התחדשות עירונית)
 6. למיפוי מפה דינאמית של תכנית התחדשות בניינית בשכבה רלוונטית.
- את הבחינה מבוקש להציג בראייה רחבה ולא רק ביחס לקו הכחול של התכנית.**





9. ניתוח סטטוטורי

□ מבוקש להציג ולסמן מגבלות החלות על שטח התכנית (ככל שישנן)
+ רשימת התיאומים הנדרשים.

לדוגמא:

מגבלות נת"ע לבנייה בתת הקרקע בתוואי המטרו
כולל סימון קו כחול מטרו ומגבלות תמ"א 70 ו-78
בארות מי שתיה.

תחמ"ש, קווי חשמל.

מתקן שאיבה – מים/ביוב.

תחנת דלק.

מפעלי תעשייה המייצרים מגבלות.

גובה משדות תעופה.

מגבלות משה"ב.

קווי תשתיות.

פשטי הצפה (כולל האם קיימות הצפות כבר היום בתחום התכנית – שקע אבסולוטי).

זיהום קרקע.





10. מדיניות התחדשות עירונית וועדה מקומית

התייחסות למדיניות מקומית רלוונטית –

בהתאם למתואר במסמך 'התחדשות עירונית בכפר סבא – מורה

נבוכים לעיקרי המדיניות | אושר בועדה מקומית פב' 2020



11. מדיניות וועדה מחוזית

□ התייחסות למדיניות מחוזית רלוונטית –

- בניה לאורך צירי רק"ל,

- שבילי אופניים

- וכדומה

ראו:

- "תוכנית אסטרטגית לאומית לתנועה מקיימת במרחב העירוני" /
מנהל התכנון, משב"ש, משרד התחבורה, המועצה הלאומית לכלכלה
ורמ"י.

- "מדיניות תכנון מחוזית לאורך צירי הרכבת הקלה במחוז מרכז".

-





12. תיאור החברה בתחום התכנית:

- בשקף זה נבקש לאפיין את התושבים החיים כיום בתחום התכנית, או בעלי העסקים בתחומה כגון:
 - מיפוי בעלות על הדירות / שוכרים
 - אחוז דיירים קשישים
 - מעמד סוציו-אקונומי
 - עולים / ותיקים
 - מגזרים שונים
 - מוקדים תרבותיים קהילתיים קיימים
 - פירוט נציגות הדיירים ועו"ד הדיירים + תיאור תהליך הבחירה שהתקיים





מצב מוצע מתוכנן



12. הצגת מצב מוצע

□ הצגת מספר חלופות תכנון מוצעות

שקפים לכל חלופה:

1. תכנית
2. חתך
3. הדמייה
4. טבלת נתונים ושטחים מוצעים
5. סיכום לכל חלופה: יתרונות, חסרונות, חוזקות וחולשות
6. שקופיות השוואה בין החלופות



13. הצגת התכנית המוצעת בקומפילציה עם סביבתה

□ מבוקש להציג את המצב המוצע על גבי המצב הקיים בסביבת התכנית כתשריט, הדמייה.

□ יש להעביר למנהלת תחום תכנון, במינהלת להתחדשות עירונית קובץ תלת מימדי עבור שתילה במע' המיפוי העירוני:
אדר. איילת דיין ayeletd@ksaba.co.il

- קובץ סקצ'אפ וקובץ בפורמט DAE.
- על מנת שנוכל לשתול במערכת 'מימד' העירונית (simplex) לצרכי תכנון וקבלת החלטות.
- יש להעביר מודל ללא אובייקטים המכבידים על גודל הקובץ (כגון צמחייה, אנשים, טקסטורות מורכבות) לשמור בקובץ RAR.





14. טבלת השוואה בין מצב קיים למצב מוצע

שטח ייעודי קרקע	שטח (דונם) קיים	שטח (דונם) מוצע
מגורים		
תעסוקה		
מסחר		
שצ"פ		
שב"צ		
דרכים		
שבילים		
סה"כ שטחים בתחום התכנית		





14. טבלת השוואה בין מצב קיים למצב מוצע

מוצע	קיים	בינוי
		סך יח"ד
		סך שטח בנוי
		גודל יח"ד ממוצע
		גובה קומות
		צפיפות נטו
		צפיפות ברוטו
		צפיפות רשת לק"מ
		מכפיל יח"ד מוצע
		מכפיל מ"ר מוצע



15. הצגת הבינוי על גביי תכנית :

* נבקש להתייחס לנושאים הבאים בשקפים נפרדים

- אפיון הבינוי – מגדלים, מרקמים, בניה משולבת, שטחים ציבוריים. יש לציין מרחקים בין מבנים במתחם.
- עירוב שימושים – הדגשת מבנים משולבים במסחר, תעסוקה, מבני ציבור.
- התייחסות לקו הראשון של מה שנמצא מחוץ לקו הכחול: מרחקים בין המבנים, הפרשי גבהים וכדומה.
- קומת הקרקע ביחס לרחוב : יחס לעצים בוגרים, יחס המבנים לאורך חזית הרחוב, דירות בקומת הקרקע, חיבור מבני ציבור לרחוב וכד'.



16. הצגת הפיתוח הסביבתי

- אופי הפיתוח הסביבתי בדגש על פתרונות הכוללים את העצים לשימור במרחב
- קישוריות לרשת הירוקה
- שמירה על עצים בוגרים
- תשתית לנטיעות חדשות משמעותיות
- ארגז כלים לניהול נגר עילי
- אם הוצע בניין מעל 15 קומות יש להציג בחינה ראשונית של בדיקת הצללה ורוחות





17. הצגת חתכי רחובות עקרוניים בתכנית

יש להציג חתכים אורכיים ורוחביים ביחס לבינוי הקיים
בסביבה הגובלת.



18. הדמיות של הבינוי כולל מנקודת המבט של הולך הרגל ברחוב

יש להציג הדמיות מכל החזיתות וכולל מנק' המבט של הולך הרגל ברחוב.





19. קישור למרחב

- אופן התחברות של התכנית לתשתיות מחוץ לגבולות התכנית:
 - לדרכים מחוץ לתחום התכנית
 - למדרכות

- נספח תנועה:
 - בדיקה ראשונית לחיבור לתנועה קיימת, כניסות ויציאות למתחם, רחבת כיבוי אש
 - הצגת פתרונות חנייה ראשוניים, כולל התייחסות לתקן חנייה
 - חיבור לשבילי האופניים
 - חיבור לשטחים הפתוחים

- מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל

- ניהול נגר עילי



20. צפיפות רשת הדרכים והשבילים

□ בשקף זה נבקש להתייחס להתאמת צפיפות רשת הדרכים והשבילים המוצעת בתכנית, למסמך מינהל התכנון ל- "בניה עירונית מוטת הליכה".





21. רשת שבילי האופניים ותחבורה ציבורית

- נבקש להציג את רשת שבילי האופניים והתחבורה הציבורית -
כשכבה נפרדת על גבי נספח הבינוי.



22. שמאות

- מה יחס יח"ד במצב הקיים מול המצב המוצע?
- מה יחס מ"ר בין המצב הקיים מול המצב המוצע?
- מה הנחות הבסיס שעל פיהן התקבל היחס (תמורה לדיירים, חניות, פיתוח תשתיות, מטלות וכדומה)?
- חלוקה למתחמי איחוד וחלוקה.
- סוגיות נוספות כגון: קושי בבעלויות, קרקעות משלימות וכדומה.



23. פתרונות שהתכנית מציעה בתחומים שונים

בשקפים הבאים נבקש להציג את הפתרונות שהתכנית מציעה בתחומה (כל נושא בשקף נפרד):

- תחבורה
- פרוגרמה
- ניהול מי נגר
- סביבה (הצללה, רוחות, שימוש בגגות, צמצום השפעות סביבתיות, מגבלות חיצוניות וכדומה)
- כלכליות
- חברה (כגון שמירה על תמהיל אוכלוסייה, תחזוקה, נגישות לבעלי מוגבלות במרחב הציבורי).
- ועוד



24. שלביות ביצוע

- האם קיימת שלביות בתכנון?
- באיזה אופן מובטח מימושה של התכנית בשלמותה?





25. תיאור הליך שיתוף הציבור, אם התקיים

- האם התקיים הליך שיתוף ציבור?
- כמה ומי היו הנוכחים?
- אילו תובנות התקבלו במהלך השיתוף
- באיזה אופן השפיע ההליך על התכנון המוצע





26. ניתוח חוזקות וחולשות של החלופות המוצגות

חלופה 3	חלופה 2	חלופה 1	
			חוזקות
			חולשות

