התכנית להתחדשות בניינית כפר סבא

תכנית מספר 405-0972422

דיון במליאת הועדה המקומית

מאי 2022

גוטמן אסיף אדריכלים בע"מ
סיטילינק ניהול פרויקטים
ענת ברקאי נבו
ז.כ מחקר וסקרים
קראוס חן הנדסת תנועה וכבישים
סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים ויועצים

צוות התכנון

אדריכלות

גוטמן אסיף אדריכלים

ניהול פרויקט

סיטילינק

תנועה

קראוס – חן

שמאי

ז.כ מחקר וסקרים

פרוגרמה

ענת ברקאי נבו

מים וביוב

סירקין בוכנר קורנברג

תוכן העניינים

1. רקע

2. מטרות ויעדים

3. פריסת שימושים על בסיס סוגי רחובות

4. אפיון מתחמים להתחדשות עירונית

5. מרכיבי התכנית

5.1 מסלולי התכנית

5.2 פריסת גבהים

5.3 קווי בניין

5.4 צפיפות

6. מסמכי התכנית

7. תרחיש בינוי – התחדשות מבנים במסלול הריסה ובניה

8. התייחסות להערות איגוד הקבלנים

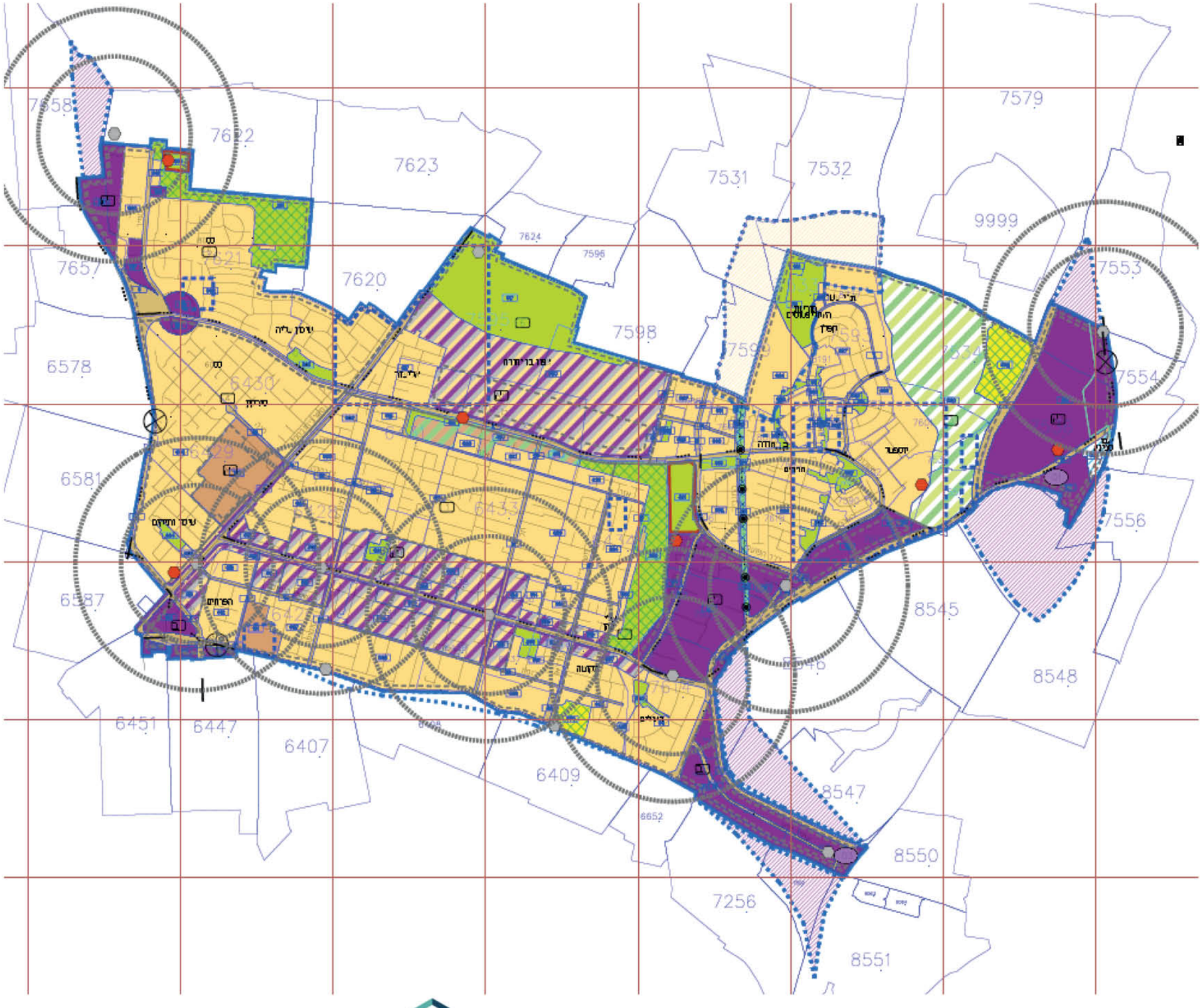
9. נספח א' – מקרי בוחן: השוואת תרחישים לפי מקדמי צפיפות

1. רקע

מדיניות עירונית והתכניות החלות על העיר

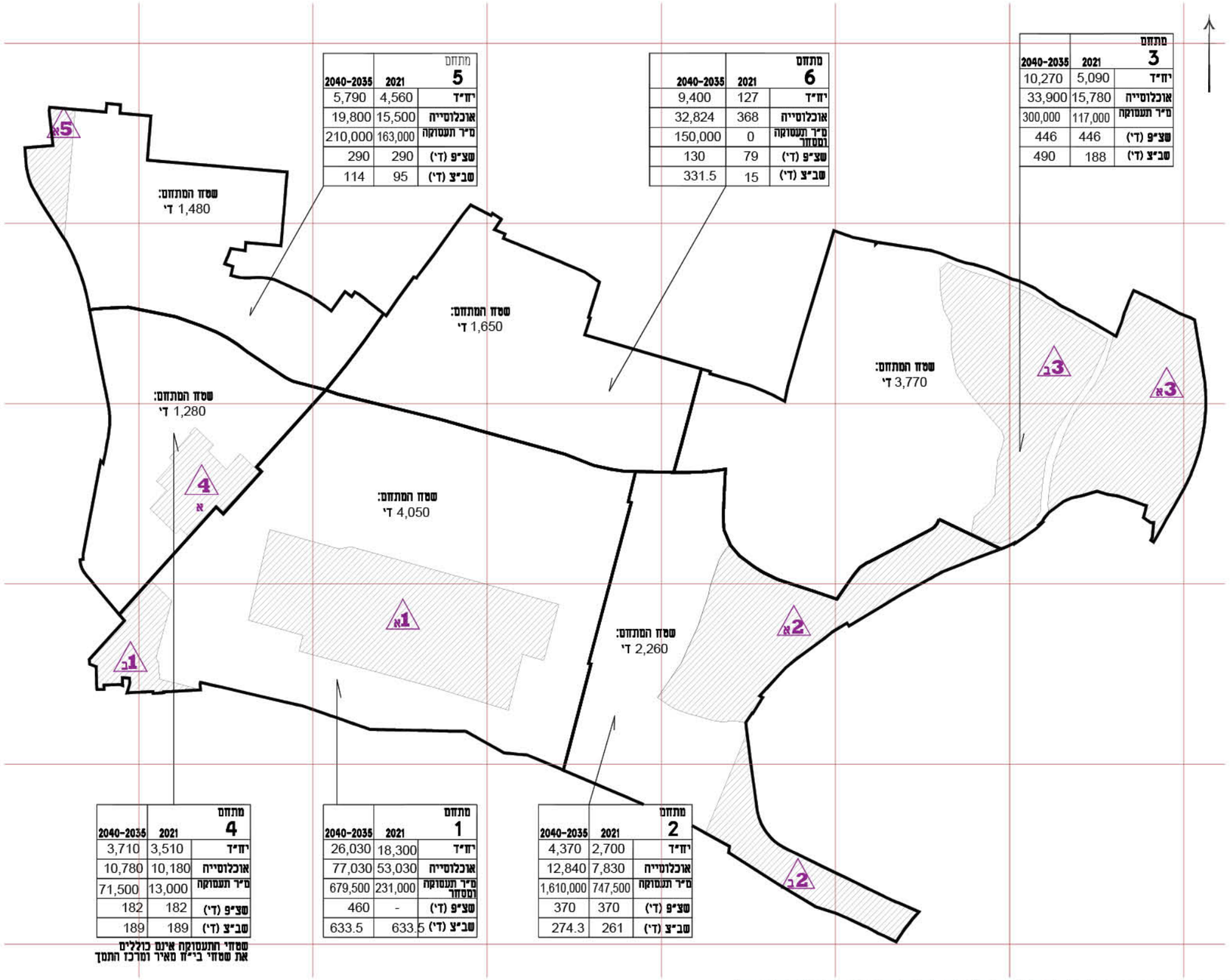
העיר כפר סבא במחוז המרכז מתפרשת על שטח של כ-14.5 אלף דונם והיא מונה היום כ-110,000 נפשות.

היעד לשנת 2040 על פי תכנית המתאר הכוללנית כס/2040 הנו 180,000 נפשות.



מדיניות עירונית והתכניות החלות על העיר

תכנית המתאר הכוללנית מחלקת את העיר ל-6 מתחמים ותת-מתחמים בעלי הוראות תכנון מיוחדות.



מתחם 5	2021	2040-2035
יח"ד	4,560	5,790
אוכלוסייה	15,500	19,800
מ"ר תעסוקה	163,000	210,000
שצ"פ (דו')	290	290
שב"צ (דו')	95	114

מתחם 6	2021	2040-2035
יח"ד	127	9,400
אוכלוסייה	368	32,824
מ"ר תעסוקה במסחר	0	150,000
שצ"פ (דו')	79	130
שב"צ (דו')	15	331.5

מתחם 3	2021	2040-2035
יח"ד	5,090	10,270
אוכלוסייה	15,780	33,900
מ"ר תעסוקה	117,000	300,000
שצ"פ (דו')	446	446
שב"צ (דו')	188	490

מתחם 4	2021	2040-2035
יח"ד	3,510	3,710
אוכלוסייה	10,180	10,780
מ"ר תעסוקה	13,000	71,500
שצ"פ (דו')	182	182
שב"צ (דו')	189	189

שטחי התעסוקה אינם כוללים את שטחי בי"ח מאיר ומרכז התמך

מתחם 1	2021	2040-2035
יח"ד	18,300	26,030
אוכלוסייה	53,030	77,030
מ"ר תעסוקה במסחר	231,000	679,500
שצ"פ (דו')	-	460
שב"צ (דו')	633.5	633.5

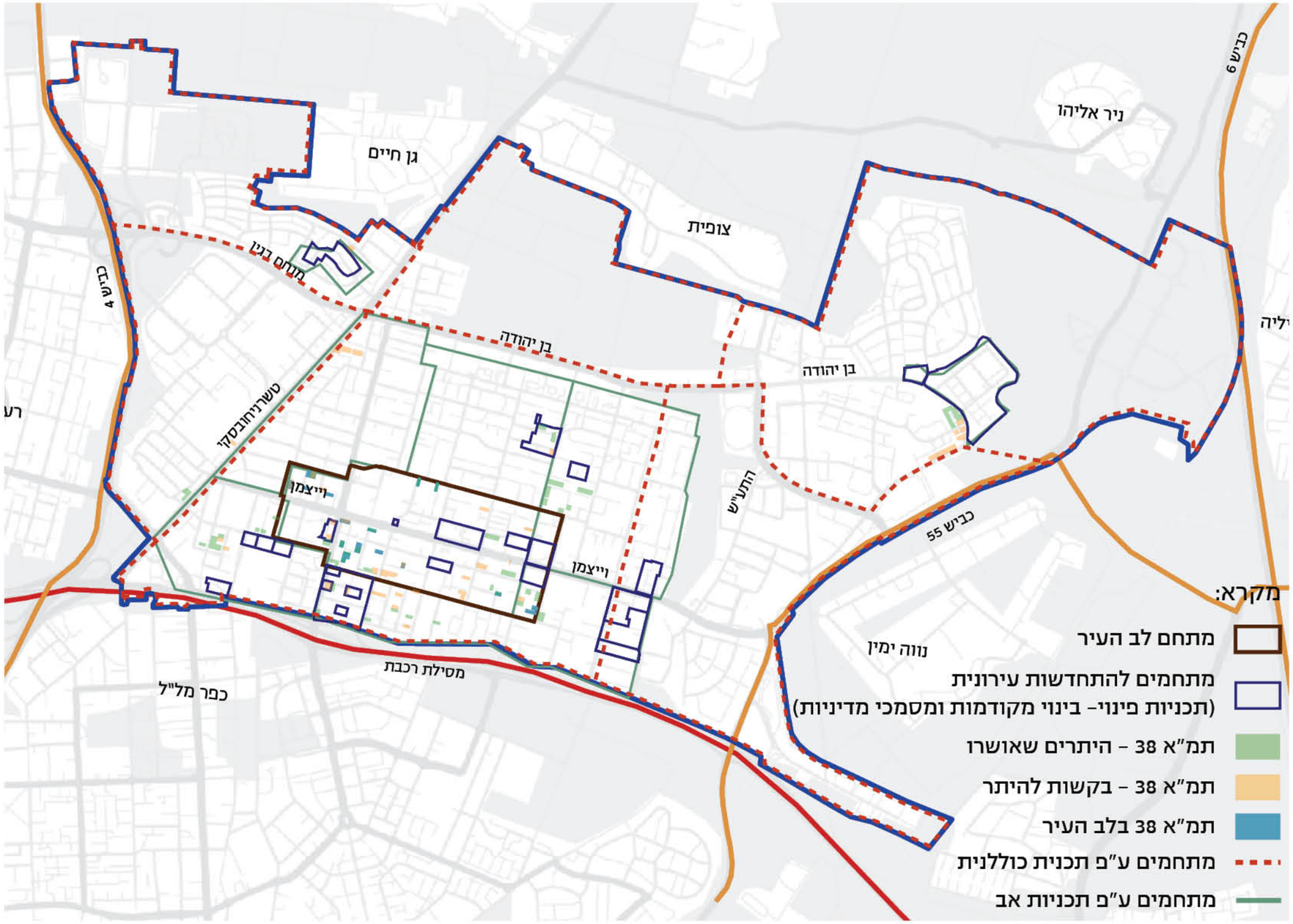
מתחם 2	2021	2040-2035
יח"ד	2,700	4,370
אוכלוסייה	7,830	12,840
מ"ר תעסוקה	747,500	1,610,000
שצ"פ (דו')	370	370
שב"צ (דו')	261	274.3

▨ תתי מתחמים לפי תכנית המתאר הכוללנית

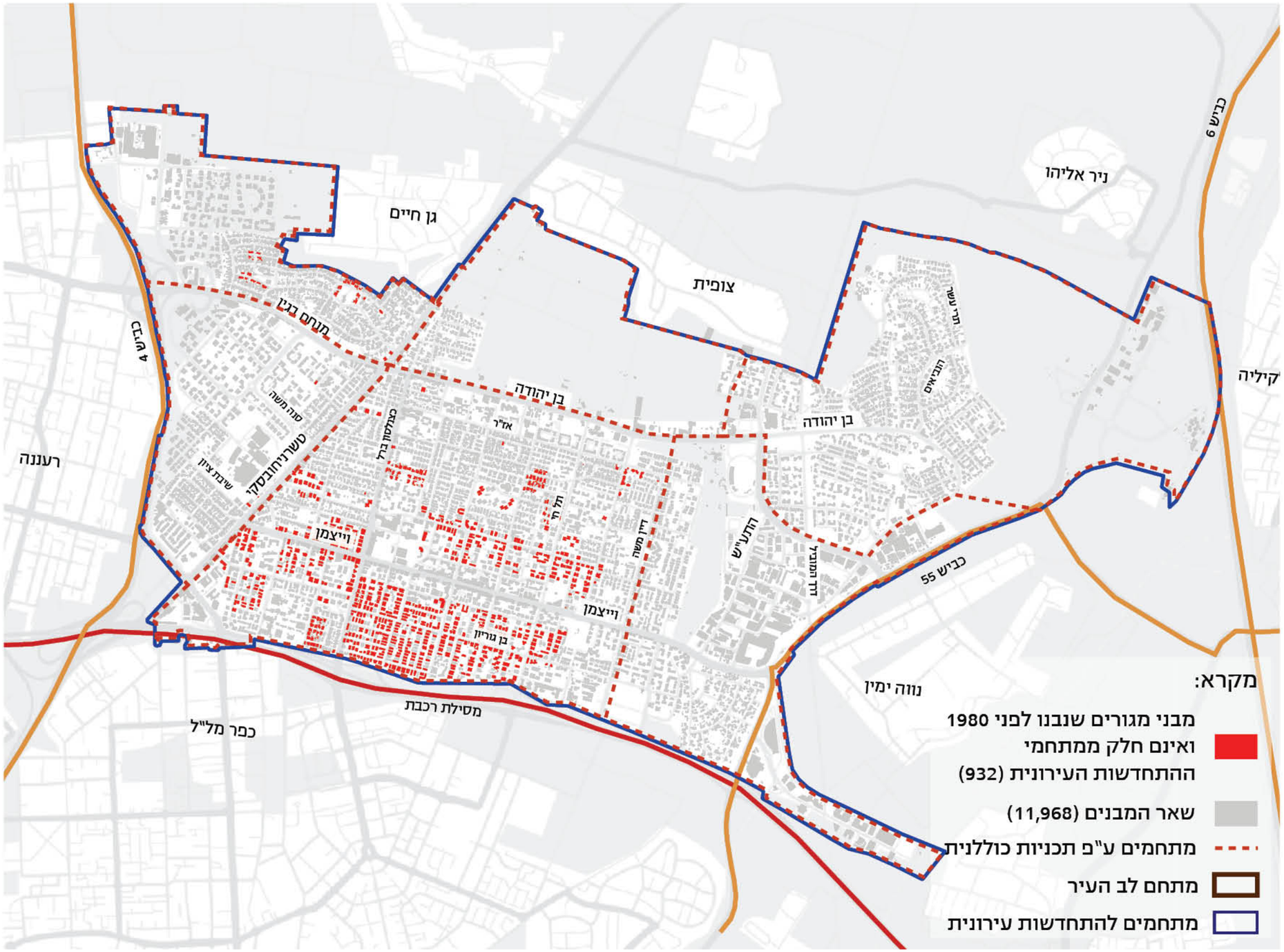
מדיניות התחדשות עירונית ותהליכי תמ"א 38 בעיר

מנהל ההנדסה של כפר סבא מקדם הכנת תכניות פינוי בינוי וכן מסמכי מדיניות לאזורים שונים ברחבי העיר לצורך קביעת מדיניות והתחדשות עירונית.

בין התכניות ניתן למצוא את: מתחם תקומה, הפועלים א', יוספטל, כיסופים, דוד רמז, מתחם התפוז, סוקולוב, מתחם לב העיר ועוד.

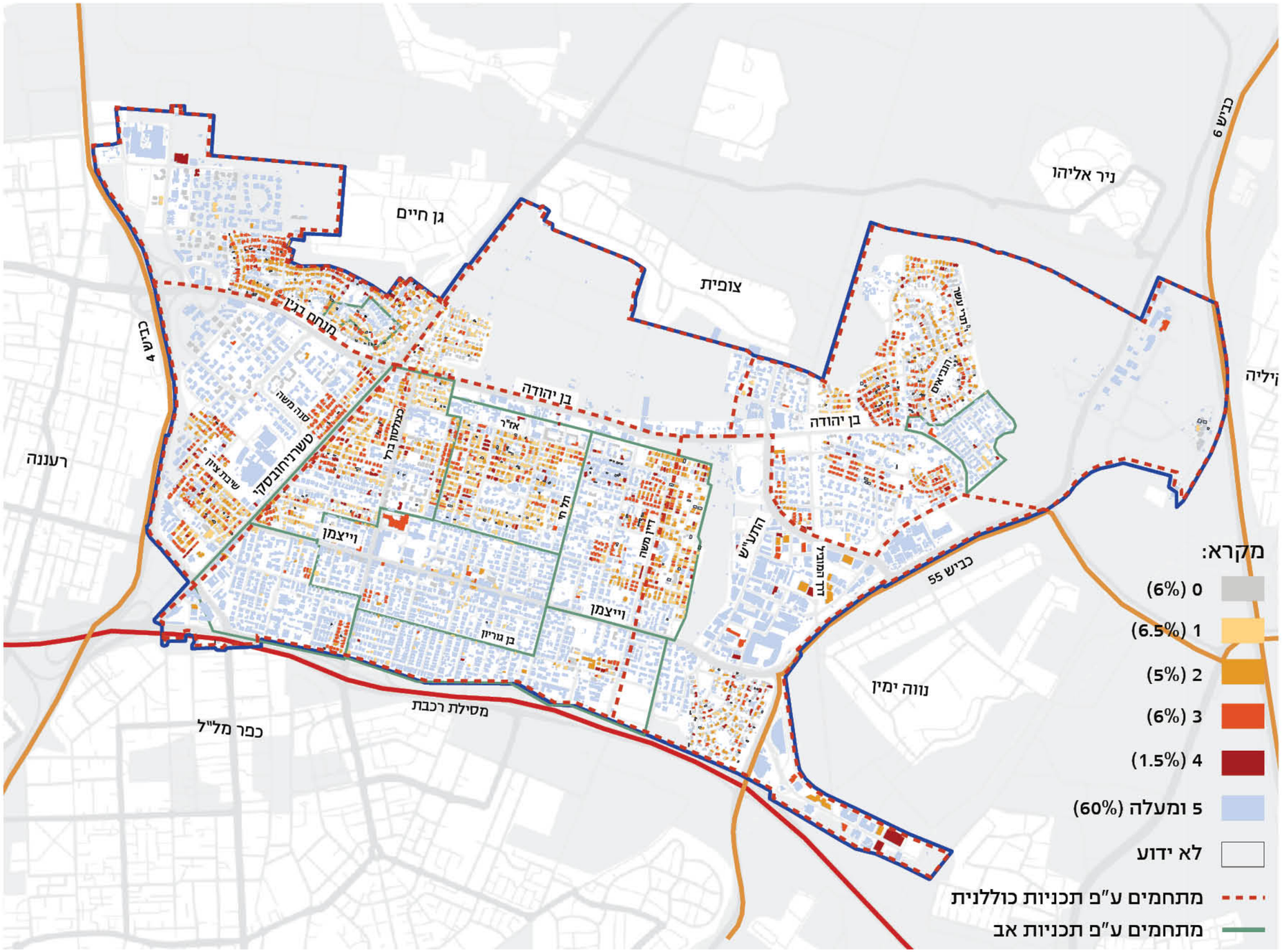


ניתוח מבנים פוטנציאלים להתחדשות בניינית



מאפייני הבניה בעיר | בינוי לפי מספר יח"ד

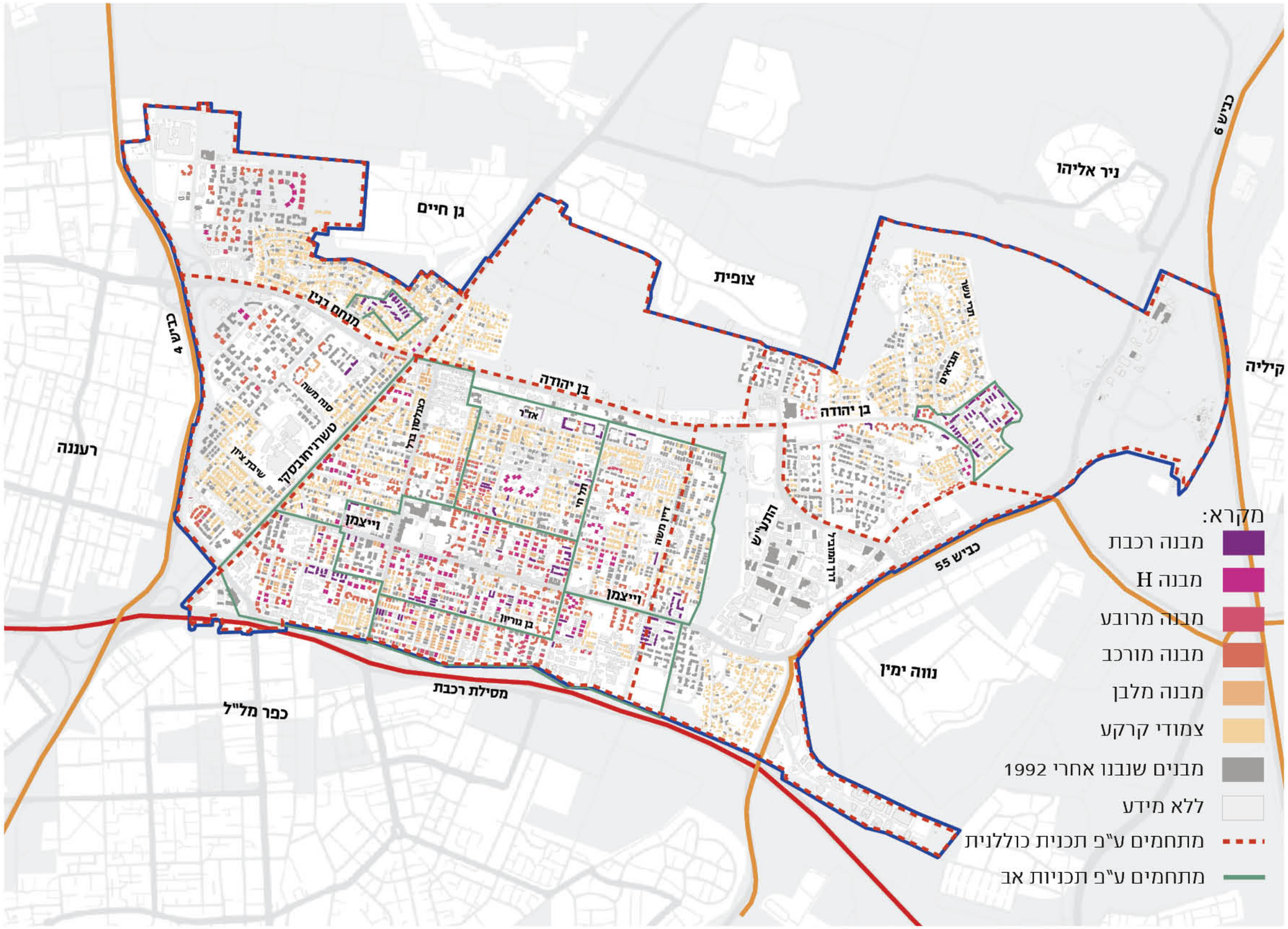
כ-60% מסך המבנים בעיר הם בעלי 5 יחידות דיור ומעלה.
6.5% הם בעלי יחידת דיור אחת.



מאפייני הבניה בעיר | טיפולוגיות

בעיר מגוון רחב של טיפולגיות בינוי.

מרבית הטיפולוגיות בבנייה רוויה (מבני רכבת, מבני H ואחרים) מרוכזים במתחם 1.



בעיר מגוון רחב של טיפולגיות בינוי.

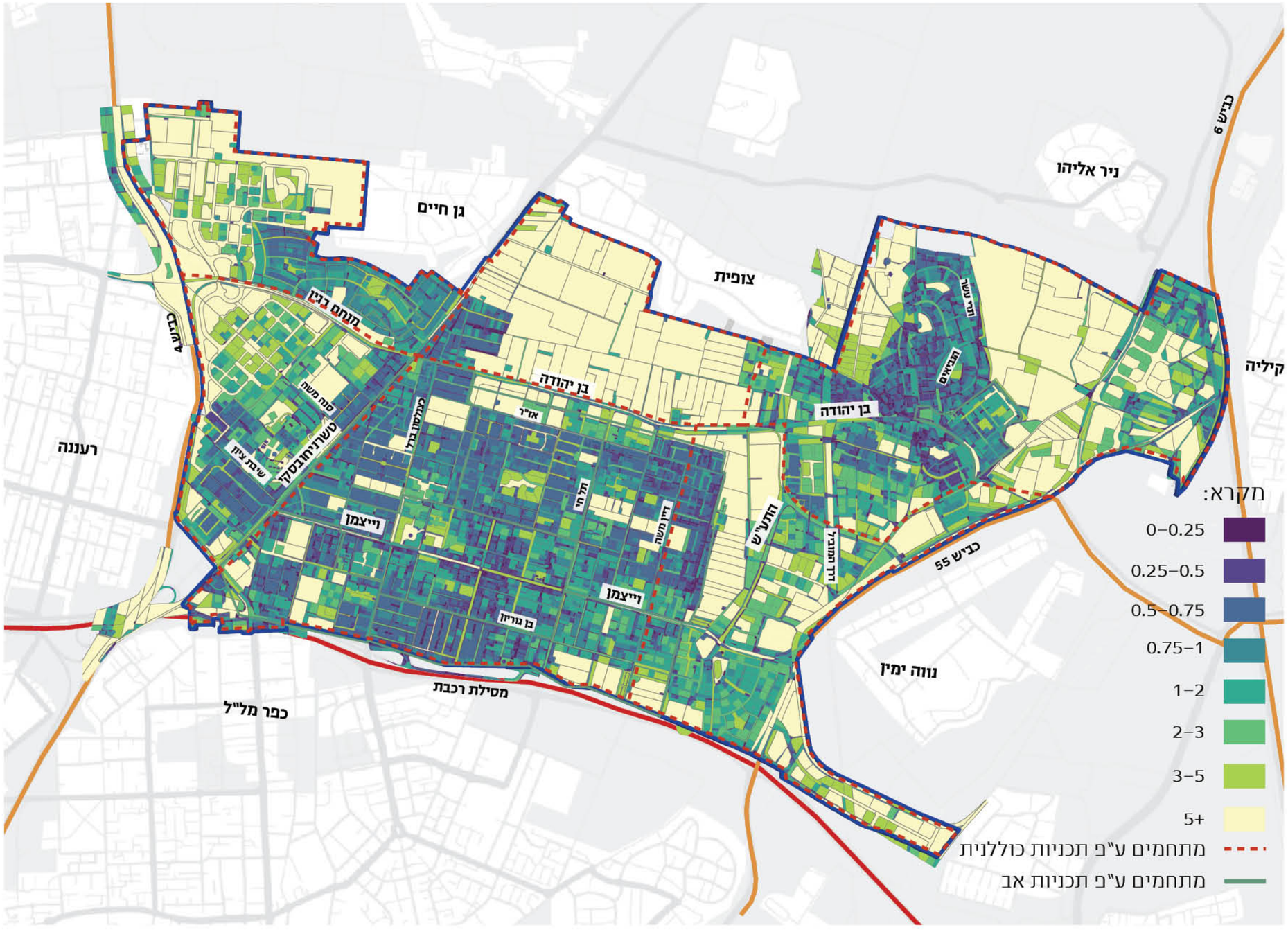
מרבית הטיפולוגיות בבנייה רוויה (מבני רכבת, מבני H ואחרים) מרוכזים במתחם 1.

מקרא:
- מבנה רכבת
- מבנה H
- מבנה מרובע
- מבנה מורכב
- מבנה מלבן
- צמודי קרקע
- מבנים שנבנו אחרי 1992
- ללא מידע
- מתחמים ע"פ תכנית כוללנית
- מתחמים ע"פ תכניות אב

מאפייני הבניה בעיר | גודל חלקות

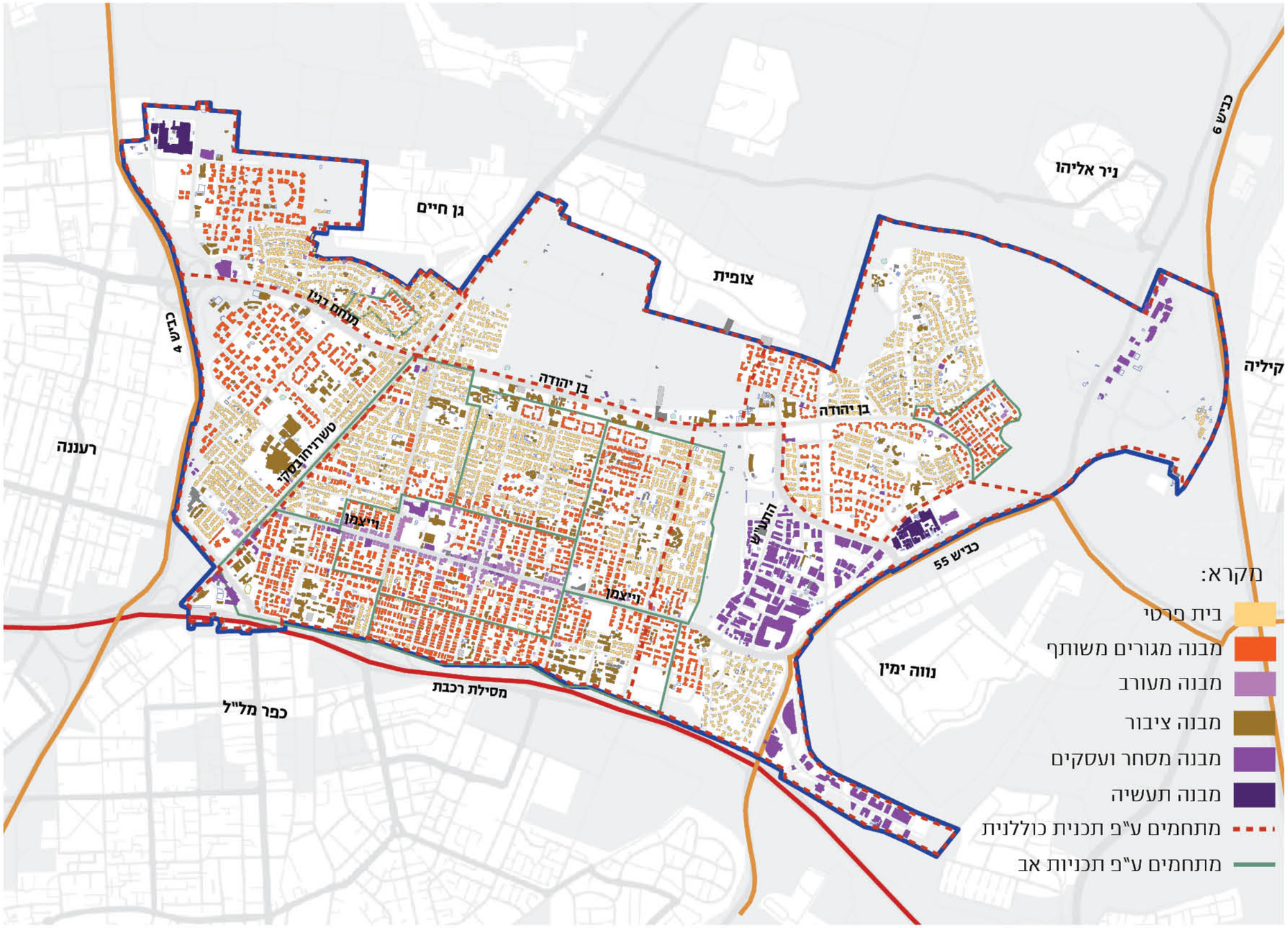
השימוש העיקרי בעיר הוא מגורים. ניתן לראות אזור מרוכז של תעשייה בדרום מזרח העיר. רחוב ויצמן החוצה את העיר ממזרח למערב בעל מבנים עם שימושים מעורבים, שם גם יעבור קו המטרו המתוכנן.

גודל החלקות המשתנה מצריך זיהוי של מרקמים המשכיים לטובת אפשרות לשמירתם. רצפים של מרקמים הם בעלי פוטנציאל ליצירת מרחב אחיד מותאם לסביבתו.



מאפייני הבניה בעיר | תמהיל שמושים

המבנה העירוני המבוסס על גריד סדור והמשכי שם את תוואי הרחובות וההיררכיה שלהם במרכזו של המרחב הציבורי. היחס בין הבינוי לרחוב הוא בעל חשיבות רבה ומתוך אופיים של הרחובות השונים יש ליצור את "החלל העירוני".



ריכוז תובנות בנוגע להתאמות מקומיות נדרשות לתמ"א 38

- יש ליצור תכנית רזה ופשוטה, כלל עירונית וברורה שתשמש תחליף יעיל לתמ"א 38 לעת ביטולה.
- יש לבחון הכללת מבנים הזקוקים למיגון בתכולת התכנית (גם כאלו שנבנו על פי ת"י 413)
- תכנון מערך ההתחדשות הבניינית מתוך המרחב הציבורי (ולא להיפך) על ידי הגדרת מופעי הרחוב הרצויים והגדרת הדופן הפרטית הבנויה ויחסה אל המרחב הפרטי.
- הגדלת השימושים המאושרים במסגרת התכנית מתוקף תכניות מאושרות בדגש על רחובות שנמצאו מתאימים לשילוב חזיתות פעילות (מסחר, שירותים, צרכי ציבור וכד'). וזאת בכדי לאפשר פעילות מגוונת במרחב הציבורי.
- עידוד הריסה ובניה ע"י מתן זכויות גבוהות יותר (ללא פריצת גובה משמעותית).
- גיבוש מנגנון מעקב ובקרה יעיל לטובת איזון פיתוח המגורים בעיר אל מול שדרוג תשתיות ציבוריות.

קיבולת עירונית

- העיר היום מונה כ – **110,000 נפשות** ויעד האוכלוסייה המעודכן בתכנית המתאר הכוללנית **נקבע ל 180,000**, על בסיסו נערכות בחינות הקיבולות השונות. רוב הגידול הצפוי נובע מפיתוח מתחמים להתחדשות עירונית בעיר הותיקה (מתחם 1).

- **במתחמים הרלוונטיים להתחדשות בניינית** (1,3,5) **תכנית המתאר הכוללנית מוסיפה 14,137 יח"ד** (במתחמי פינוי בינוי ובהתחדשות מגרשית).

- תוספת יח"ד בהתחדשות בניינית הינה חלק מהתוספת המתארית, כך שבכל הנחת מימוש של יחידות דיור במסגרת בהתחדשות בניינית **הקיבולת העירונית** (תוספת של 14,137 יח"ד למתחמים 1,3,5) **היא הרף העליון ומהווה את הבסיס לחישובי הפרוגרמה הציבורית וצרכי התשתיות.**

קיבולת עירונית לפי מתחמים

- **במתחמים הרלוונטיים להתחדשות בניינית** (1,3,5) **תכנית המתאר הכוללנית מוסיפה 14,137 יח"ד** (במתחמי פינוי בינוי ובהתחדשות מגרשית).

- **קיבולת תוספת יח"ד בהתחדשות בניינית לפי תכנית המתאר הכוללנית לפי המתחמים:**

מתחם 1 – 2,384 יח"ד

מתחם 3 – 1,739 יח"ד

מתחם 5 – 700 יח"ד

	תוספת יח"ד במתאר	תוספת יח"ד בתכניות מקודמות	יתרת קיבולת לתוספת יח"ד	תוספת יח"ד במימוש ריאלי (20%)	תוספת יח"ד במימוש מלא (100%)
מתחם 1	7730	5346	**2384**	**4555**	**22079**
מתחם 3	5177	3438	**1739**	**32**	**78**
מתחם 5	1230	530	**700**	**53**	**265**
סה"כ	14137	9314	**4823**	**4640**	**22422**

2. מטרות ויעדים

מטרות ויעדים

מטרת על:

חידוש המרחב הבנוי העירוני מתוך הגדרת המרחב הציבורי הגובל לטובת ניצול יעיל של הקרקע, חיזוק ומיגון מבנים וחיזוק פעילות הרחוב העירוני תוך שמירה על ערכי הרשת הירוקה העשירה בעיר ושמירת רצפים מרקמיים קיימים.

מטרות:

1. עידוד חיזוק ומיגון מבנים בודדים או מספר מבנים בהליך של הוצאת היתר תוך שמירה על עקרונות הרשת הירוקה העירוניים וגבהי בינוי מרקמיים, בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית. כל זאת באמצעות יצירת תכנית נפחית.

2. חיזוק פעילות הרחובות העירוניים בהם: ויצמן, טשרניחובסקי ורוטשילד על ידי מתן הוראות בינוי לשילוב קומת קרקע ציבורית שתתן מענה לגני ילדים או מוסדות ציבוריים אחרים במסגרת ההיתר.

3. גיוון מערך המגורים העירוני לטובת מתן מענה לאוכלוסיית הקשישים והצעירים בעיר על ידי יצירת תמהיל יח"ד מגוון בדגש על יחידות דיור קטנות.

מטרות ויעדים | יעדים כמותיים

כמות מבנים שנבנו לפני 1980	כמות יח"ד קיימות במבנים שנבנו לפני 1980	פוטנציאל תוספת יח"ד במימוש מלא (100%)	תוספת יח"ד ריאלית ב-20 שנה (20% מימוש)	תוספת יח"ד ריאלית למבנים שנבנו בין 1980-1992 (לטובת מיגון, 20% מימוש)
932	8,674	22,553	4,510	159

קיבולת תוספת יח"ד בהתחדשות בניינית לפי התכנית המתאר הכוללנית	צפי תוספת יח"ד ער פי קצב מימוש של 75 / 150 / 200 יח"ד בשנה ל-20 שנים	סך כל תוספת יח"ד ער פי תכנית המתאר הכוללנית כולל התחדשות מגרשית (מתחמים 1, 3, 5)
4,823	4000 / 3000 / 1500	14,137

התוספת הריאלית של יח"ד במסגרת התחדשות בניינית מהווה
כ-32% מסך יחידות הדיור להתחדשות עירונית במרכז העיר כפר סבא (מתחמים 1, 3, 5)

3. פריסת שימושים על בסיס סוגי רחובות

פריסת שימושים על בסיס סוגי רחובות כפי שנקבעו בתכנית המתאר הכוללנית

חזית מסחרית

ברחובות המוגדרים על פי תכנית זו כחזית מסחרית מחייבת יחויבו שימושים מסחריים. לא תותר המרה לשימושים אחרים. ברחובות המוגדרים כחזית מסחרית אופציאונלית יתאפשרו שימושים מסחריים.

במגרשים בהם שימושים פעילים במצב הקיים - ישמרו שימושים אלה גם אם המגרש אינו ממוקם ברחוב פעיל על פי תכנית זו.

מקרא:

- מבני מגורים שנבנו לפני 1980 ואינם חלק ממתחמי ההתחדשות העירונית
- גבול שיפוט
- דרך ארצית (ע"פ תמ"א 3)
- מסילת ברזל
- שדרה עירונית ראשית
- חזית מסחרית מחייבת
- חזית מסחרית אופציאונלית

פריסת שימושים על בסיס סוגי רחובות כפי שנקבעו בתכנית המתאר הכוללנית

קומת קרקע ציבורית

שדרה עירונית ראשית ומשנית ורצף נטוע הם חלק מהמרחב הציבורי ולכן ישמרו על זיקה ישירה ליעודים ציבוריים באזור.

שדרה עירונית משנית ורחובות נטועים - שילוב שימושים ציבוריים על פי הצרכים העירוניים.

מקרא:

- מבני מגורים שנבנו לפני 1980 ואינם חלק ממתחמי ההתחדשות העירונית
- גבול שיפוט
- דרך ארצית (ע"פ תמ"א 3)
- מסילת ברזל
- שדרה עירונית ראשית
- חזית מסחרית מחייבת
- חזית מסחרית אופציאונ
- שדרה עירונית משנית
- רחוב נטוע

פריסת שימושים על בסיס סוגי רחובות כפי שנקבעו בתכנית המתאר הכוללנית

קומת קרקע ציבורית

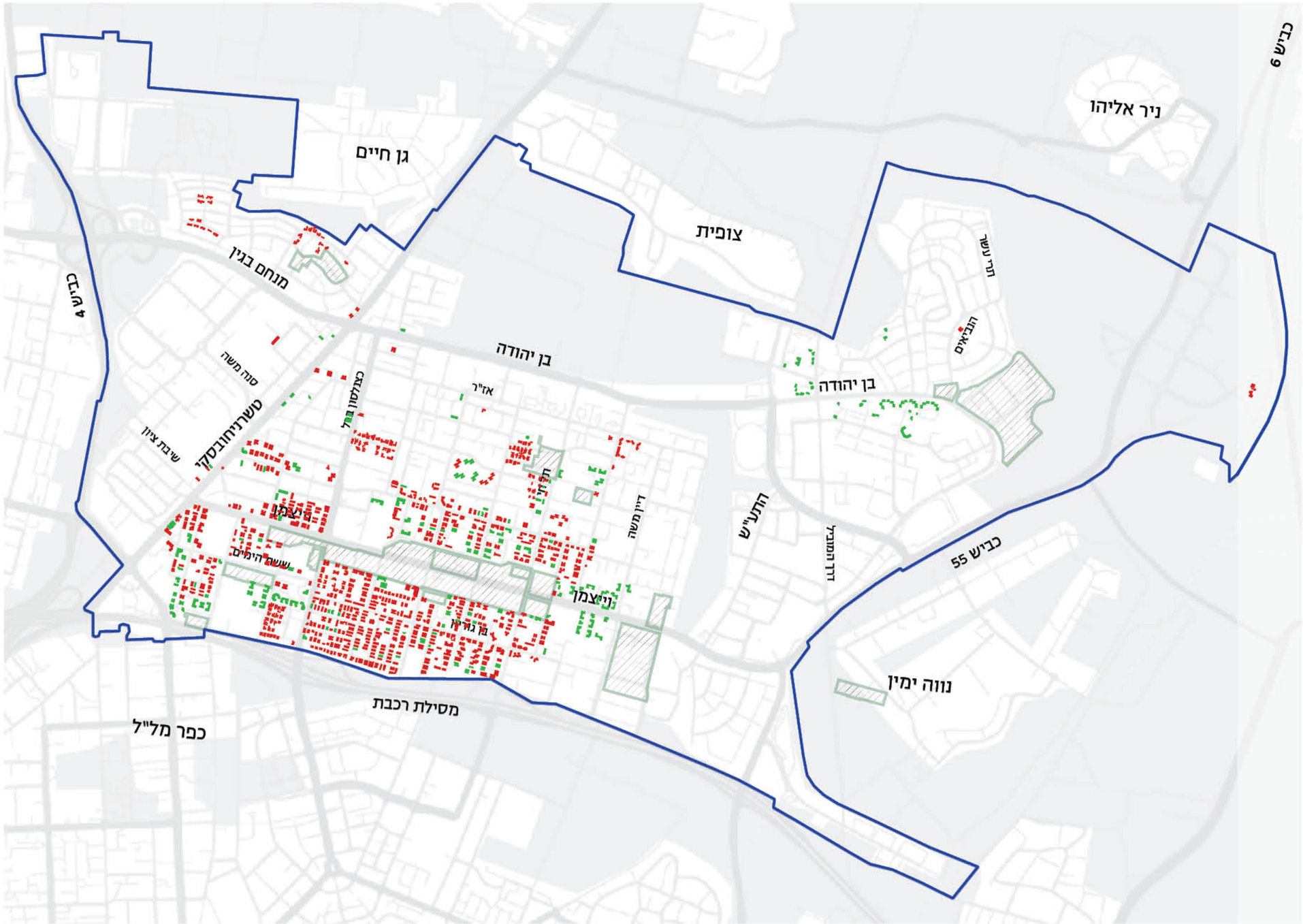
רצף ירוק – ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, שאין בו תנועת רכב מוטורי.
רשת ירוקה – מערך צירים ושבילים ירוקים היוצרים הפרדה חלקית מרשת הדרכים המוטורים מאפשרת תנועת הולכי רגל ומקשרת בין שטחים ציבורים פתוחים לטובת הציבור.

במגרשים הסמוכים לרצף הירוק תתוכנן גישה לקומת הקרקע ציבורית בזיקה לרצף הירוק.

מקרא:
- מבני מגורים שנבנו לפני 1980 ואינם חלק ממתחמי ההתחדשות העירונית
- גבול שיפוט
- דרך ארצית (ע"פ תמ"א 3)
- מסילת ברזל
- שדרה עירונית ראשית
- חזית מסחרית מחייבת
- חזית מסחרית אופציאונ
- שדרה עירונית משנית
- רחוב נטוע
- רצף ירוק (מקשר בין שצפ"ים לבינוי)

4. איפיון מתחמים להתחדשות בניינית בעיר

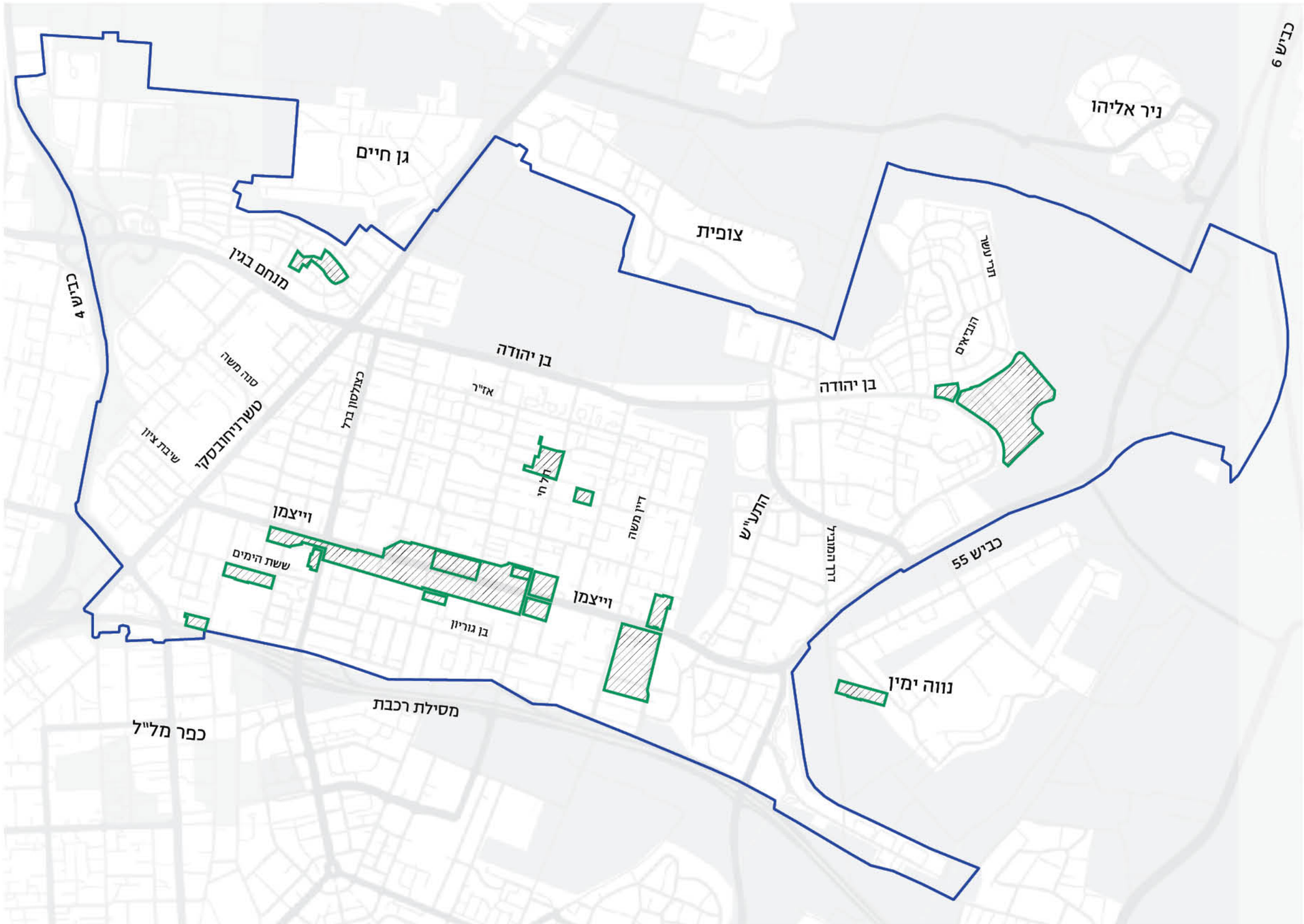
איפיון מתחמים להתחדשות בניינית



מבני מגורים שאינם חלק ממתחמי ההתחדשות העירונית:

- נבנו לפני 1980
- נבנו בין 1980–1992

איפיון מתחמים להתחדשות בניינית

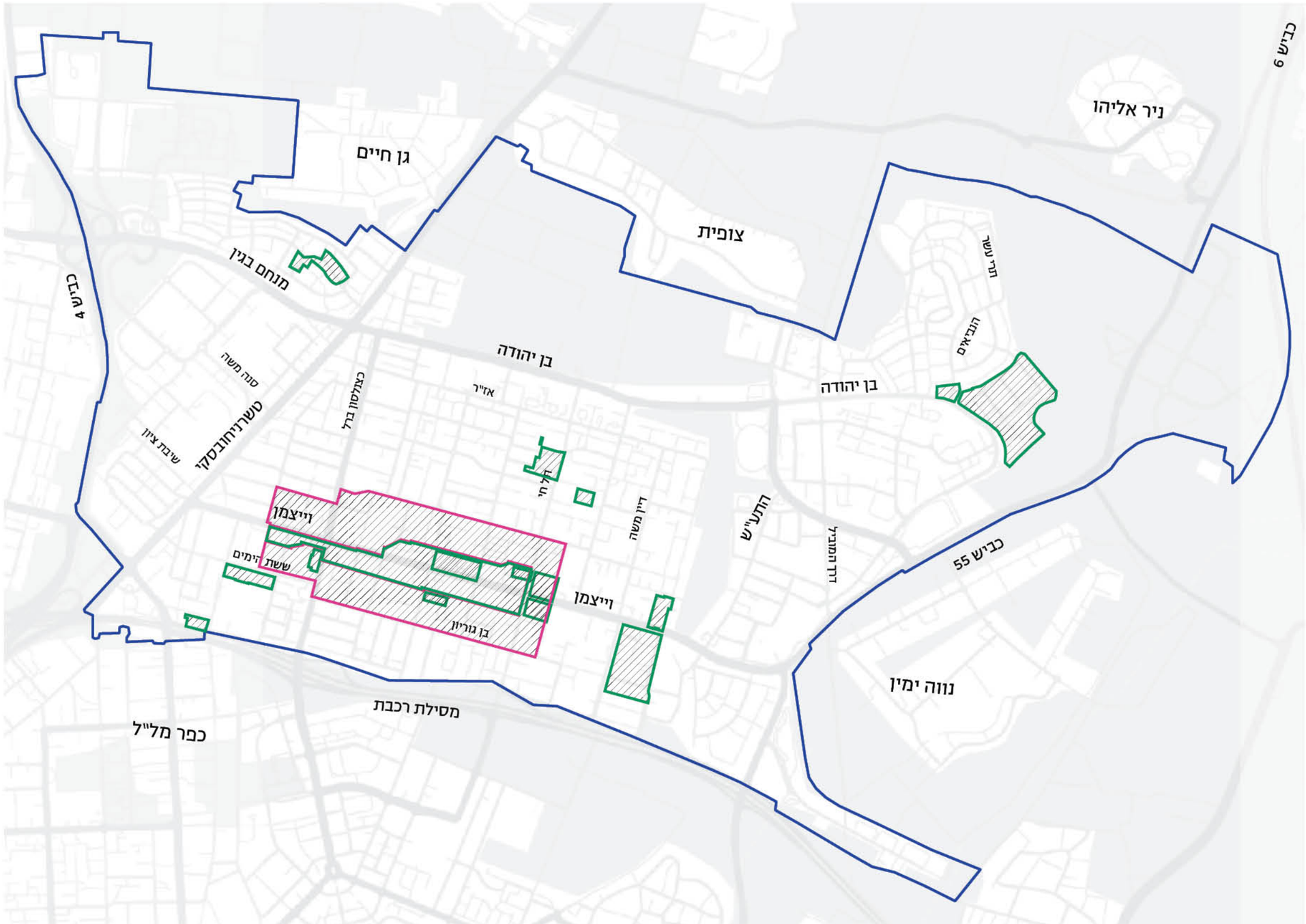


תכניות מפורטות

איפיון מתחמים להתחדשות בניינית

מתחם לב העיר, אינו מיועד לתכנון מפורט

איפיון מתחמים להתחדשות בניינית



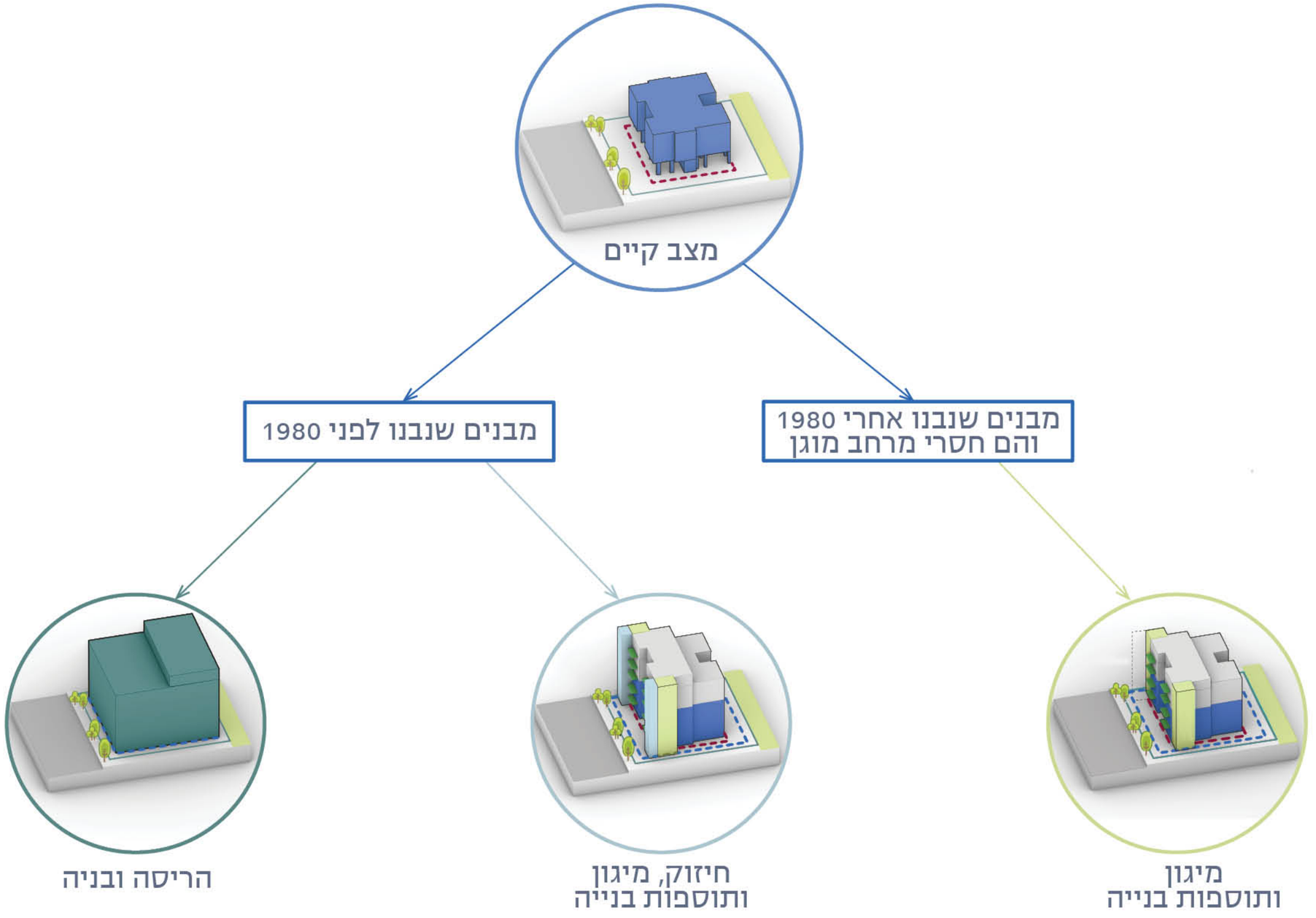
תכניות מפורטות

מתחם לב העיר, אינו מיועד לתכנון מפורט

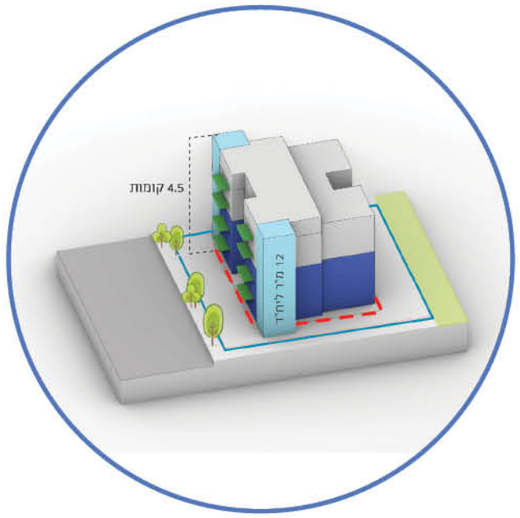
5. מרכיבי התכנית

5.1 מסלולי התכנית

מסלולי התכנית

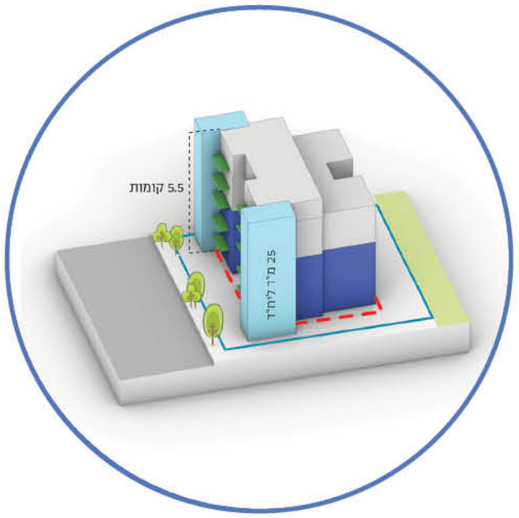


היקף תוספת הזכויות במסלולי התכנית



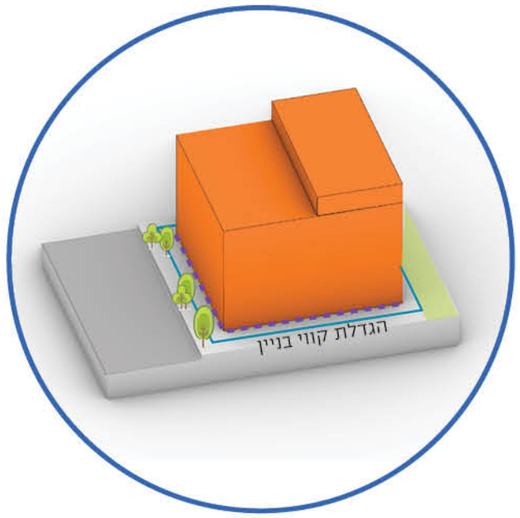
א. מסלול מיגון ותוספות

- תוספת 2 קומות
- קומת גג תהיה קומה חלקית בשטח עד 70% משטח הקומה הטיפוסית המורחבת
- תוספת 12 מ"ר למרחב מוגן לכל יחידת דיור
- קווי בניין לפי רוחבי רחובות



ב. מסלול חיזוק, מיגון ותוספות

- חיזוק המבנה
- תוספת 3 קומות ברחבי העיר
- תוספת 4 קומות ברחובות פעילים
- קומת גג תהיה קומה חלקית בשטח עד 70% משטח הקומה הטיפוסית המורחבת
- תוספת עד 25 מ"ר ליחידת דיור כולל ממ"ד – יותרו לניצול במגבלות קווי הבניין של התכנית
- קווי בניין לפי רוחבי רחובות

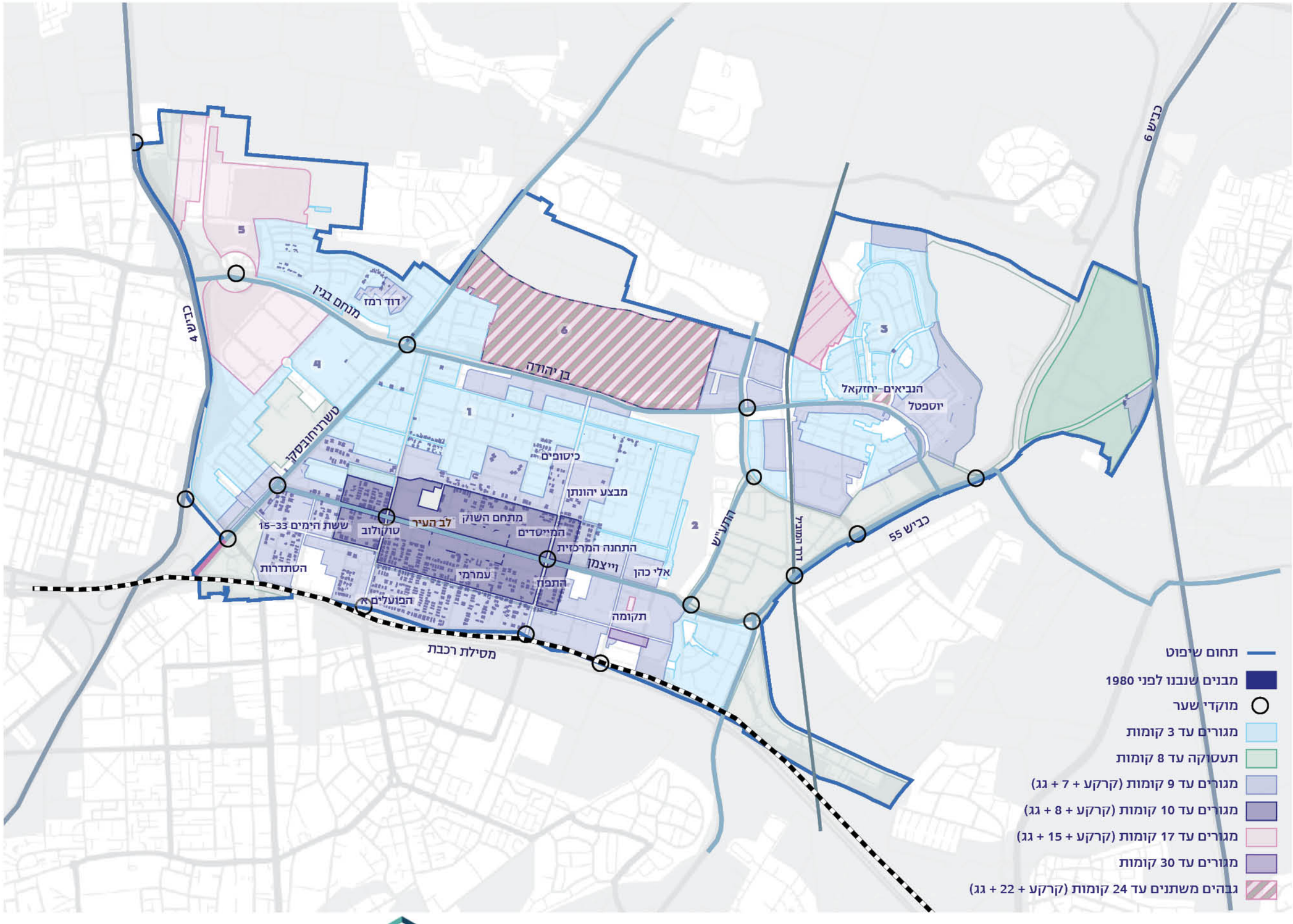


ג. מסלול הריסה ובנייה

- זכויות הבניה יקבעו על פי מגבלות המעטפת
- קווי בניין לפי רוחבי רחובות
- תכסית מקסימלית עד 65% משטח המגרש
- מס' קומות מירבי יקבע בהתאם לצפיפות נטו הקיימת במגרש (6–10 קומות, קומת גג תהיה קומה חלקית בשטח עד 70% משטח הקומה הטיפוסית)
- מס' יחידות הדיור המירבי יקבע לפי מקדם צפיפות
- ברחובות פעילים – במימוש שימושים פעילים בקומת הקרקע יקטן מקדם הצפיפות

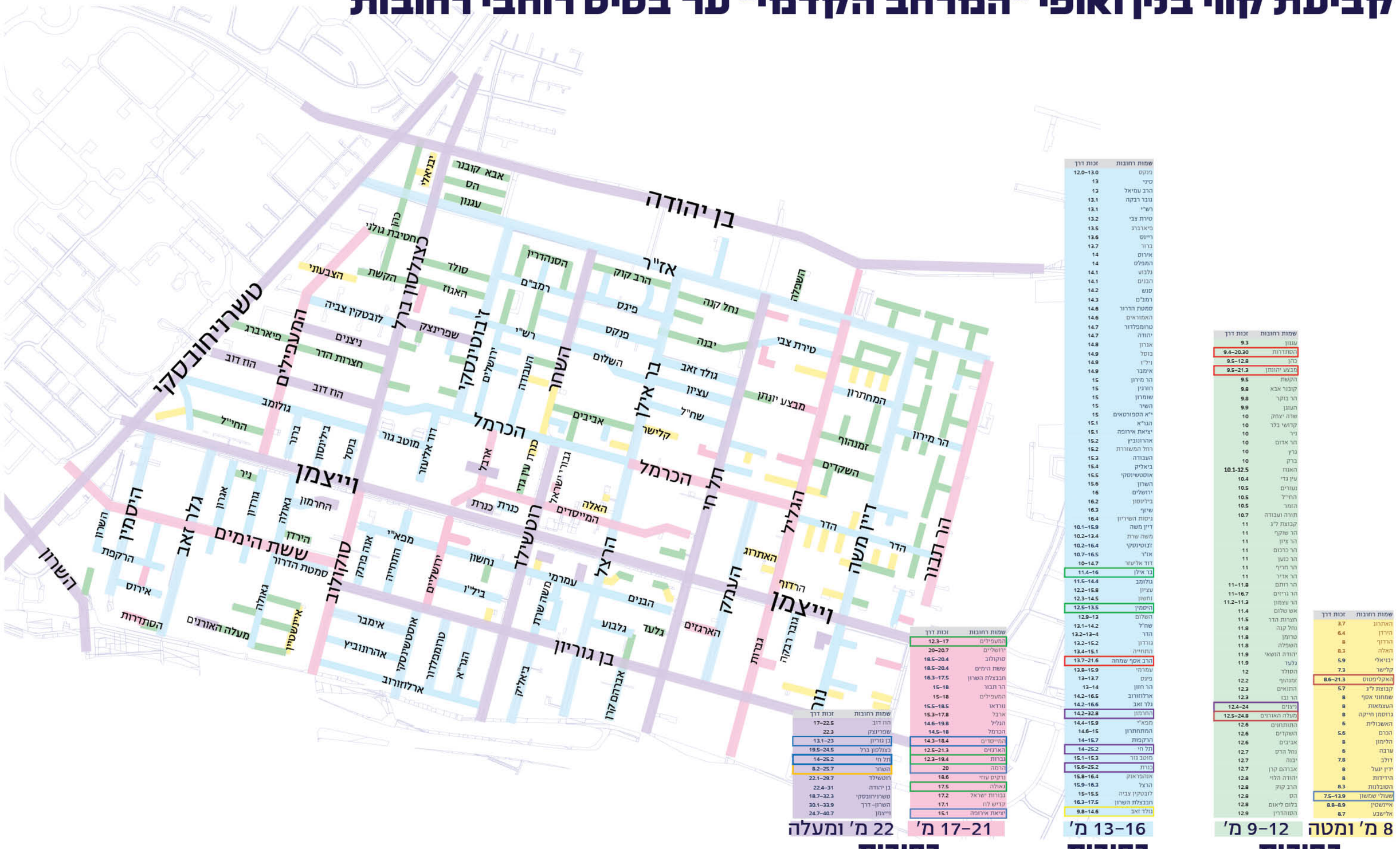
5.2 פריסת גבהים

פריסת גבהים לפי תכנית המתאר הכוללנית



5.3 קווי בניין

קביעת קווי בנין ואופי "המרחב הקדמי" על בסיס רוחבי רחובות



שמות רחובות	זכות דרך
פנקס	12.0–13.0
סיני	13
הרב עמיאל	13
גובר רבקה	13.1
רש"י	13.1
טירת צבי	13.2
פיארברג	13.5
ריינס	13.6
ברור	13.7
אירוס	14
המפלס	14
גלבוע	14.1
הבנים	14.1
סוש	14.2
רמב"ם	14.3
סמטת הדרור	14.6
האמוראים	14.6
טרומפלדור	14.7
יהודה	14.7
אנרון	14.8
בוסל	14.9
ניל"ן	14.9
אימבר	14.9
הר מירון	15
חורגין	15
שומרון	15
השיר	15
י"א הספורטאים	15
הנר"א	15.1
יציאת אירופה	15.1
אהרונוביץ	15.2
רחל המשוררת	15.2
העבודה	15.3
ביאליק	15.4
אוסטשינסקי	15.5
השרון	15.6
ירושלים	16
בילינסון	16.2
שיזף	16.3
ניסוח השיריון	16.4
דיזנגוף	10.1–15.9
משה שרת	10.2–13.4
זבוטינסקי	10.2–16.4
אזר	10.7–16.5
דוד אלעזר	10–14.7
בר אילן	11.4–16
גולומב	11.5–14.4
עציון	12.2–15.8
נחשון	12.3–14.5
היסמין	12.5–13.5
השלום	12.9–13
שח"ל	13.1–14.2
הדר	13.2–13.4
נורדוי	13.2–15.2
התחייה	13.4–15.1
הרב אסף שמחה	13.7–21.6
עמרמי	13.8–15.9
פיגס	13–13.7
הר חזון	13–14
ארלוזורוב	14.2–16.5
גלר זאב	14.2–16.6
החרמון	14.2–32.8
מפא"י	14.4–15.9
המתחתרון	14.6–15
הרקמות	14–15.7
תל חי	14–25.2
מוטב גור	15.1–15.3
כנרת	15.6–25.2
אנהבראוק	15.8–16.4
הרצל	15.9–16.3
לובטקין צביה	15–15.5
חבצלת השרון	16.3–17.5
גולד זאב	9.8–14.6

שמות רחובות	זכות דרך
ענגון	9.3
הסתדרות	9.4–20.30
כהן	9.5–12.8
מבצע יהונתן	9.5–21.3
הקשת	9.5
קובנר אבא	9.8
הר בוקר	9.8
העמק	9.9
שדה יצחק	10
קדושי בלר	10
ניר	10
הר אדום	10
נרץ	10
ברנק	10
האגוז	10.1–12.5
עין גדי	10.4
נעורים	10.5
החי"ל	10.5
הזמר	10.5
תורה ועבודה	10.7
קבוצת ל"ג	11
הר שוקף	11
הר ציון	11
הר כרכום	11
הר כנען	11
הר חריף	11
הר אזיר	11
הר רותם	11–11.8
הר נריזים	11–16.7
הר עצמון	11.2–11.3
אש שלום	11.4
חצרות הדר	11.5
נחל קנה	11.8
טרומן	11.8
השבלה	11.8
יהודה השואי	11.9
גלעד	11.9
הסולד	12
זמנהוף	12.2
התנאים	12.3
הר נבו	12.3
ניצנים	12.4–24
מעלה האורנים	12.5–24.8
התותחנים	12.6
השקדים	12.6
אביבים	12.6
נחל הדס	12.7
יבנה	12.7
אברהם קרן	12.7
יהודה הלוי	12.8
הרב קוק	12.8
הס	12.8
בלום ליאון	12.8
הסנהדרין	12.9

שמות רחובות	זכות דרך
האתרוג	3.7
הירדן	6.4
הרדוף	8
האלה	8.3
יבניאלי	5.9
קלישר	7.3
האקליפטוס	8.6–21.3
קבוצת ל"ג	5.7
שתחוני אסף	8
העצמאות	8
ברוסמן חייקה	8
האשכולית	6
הכרם	5.6
הלימון	8
ערבה	6
דולב	7.8
ירדן יגעל	8
הירדנות	8
הסובלנות	8.3
שעולי שמשון	7.5–13.9
איינשטין	8.9–8.8
אלישבע	8.7

שמות רחובות	זכות דרך
המעפילים	12.3–17
ירושלים	20–20.7
סוקולוב	18.5–20.4
ששת הימים	18.5–20.4
חבצלת השרון	16.3–17.5
הר תבור	15–18
המעפילים	15–18
נורדאו	15.5–18.5
ארבל	15.3–17.8
הגליל	14.6–19.8
הכרמל	14.5–18
המייסדים	14.3–18.4
האורגים	12.5–21.3
גבורות	12.3–19.4
הרמה	20
נרקיס עוזי	18.6
נאולה	17.5
גבורות ישראל	17.2
קדיש לוז	17.1
יציאת אירופה	15.1

שמות רחובות	זכות דרך
הוז דוב	17–22.5
שפרינצק	22.3
בן נורין	13.1–23
צבי נשר	19.5–24.5
תל חי	14–25.2
השחר	8.2–25.7
רוטשילד	22.1–29.7
בן יהודה	22.4–31
טשרניחובסקי	18.7–32.3
השרון- דרך	30.1–33.9
ויצמן	24.7–40.7

8 מ' ומטה — 9–12 מ'
רחובות צרים

13–16 מ'
רחובות בינוניים

17–21 מ' | **22 מ' ומעלה**
רחובות רחבים

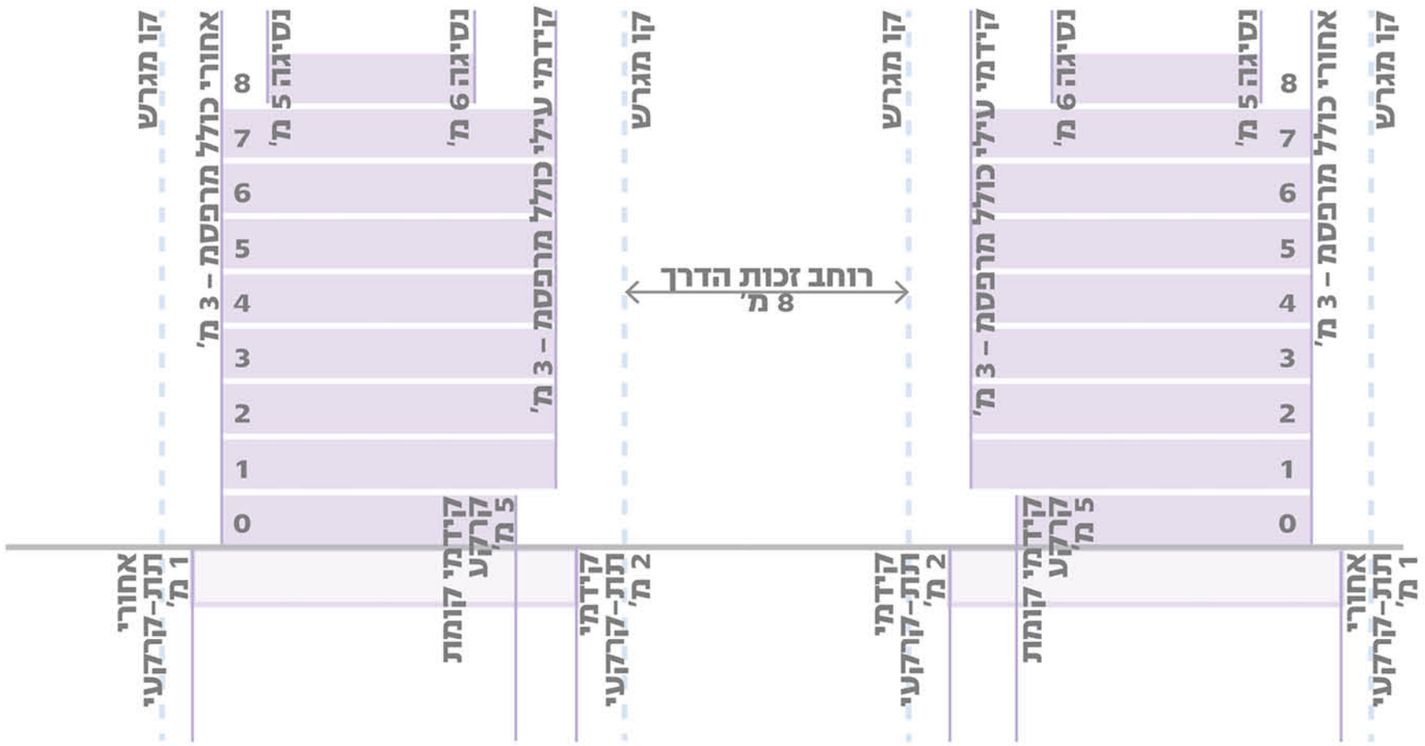
ייעשה עדכון גרפי למפה

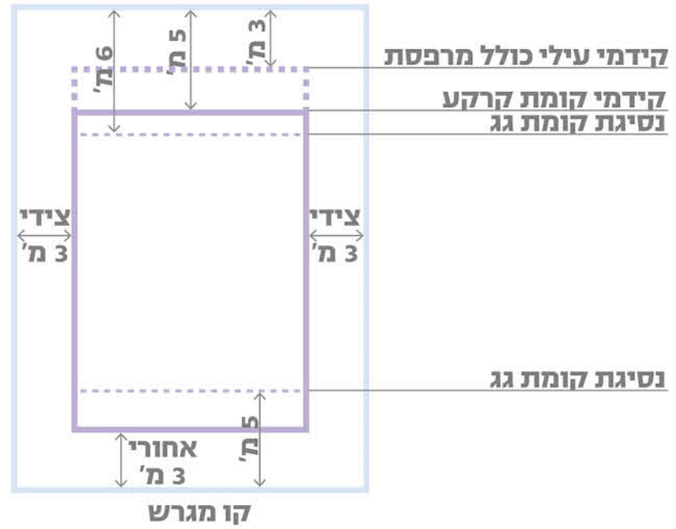
קביעת קווי בנין ואופי "המרחב הקדמי" על בסיס רוחבי רחובות

קווי בניין להגדרה:

רחובות צרים
עד 12 מ'

קווי בניין עיליים							קווי בניין תת קרקעי		
קדמי			צידי (כולל מרפסת)	אחורי (כולל מרפסת)	קדמי	צידי	אחורי
קידמי עילי (כולל מרפסת)	קידמי קומת קרקע **רצועת זיקת הנאה מסומנת בסוגריים במודגש**	נסיגה בקומת גג עד 70%							
		קדמי	אחורי						
3	5	6	5	3	3	2	0	1





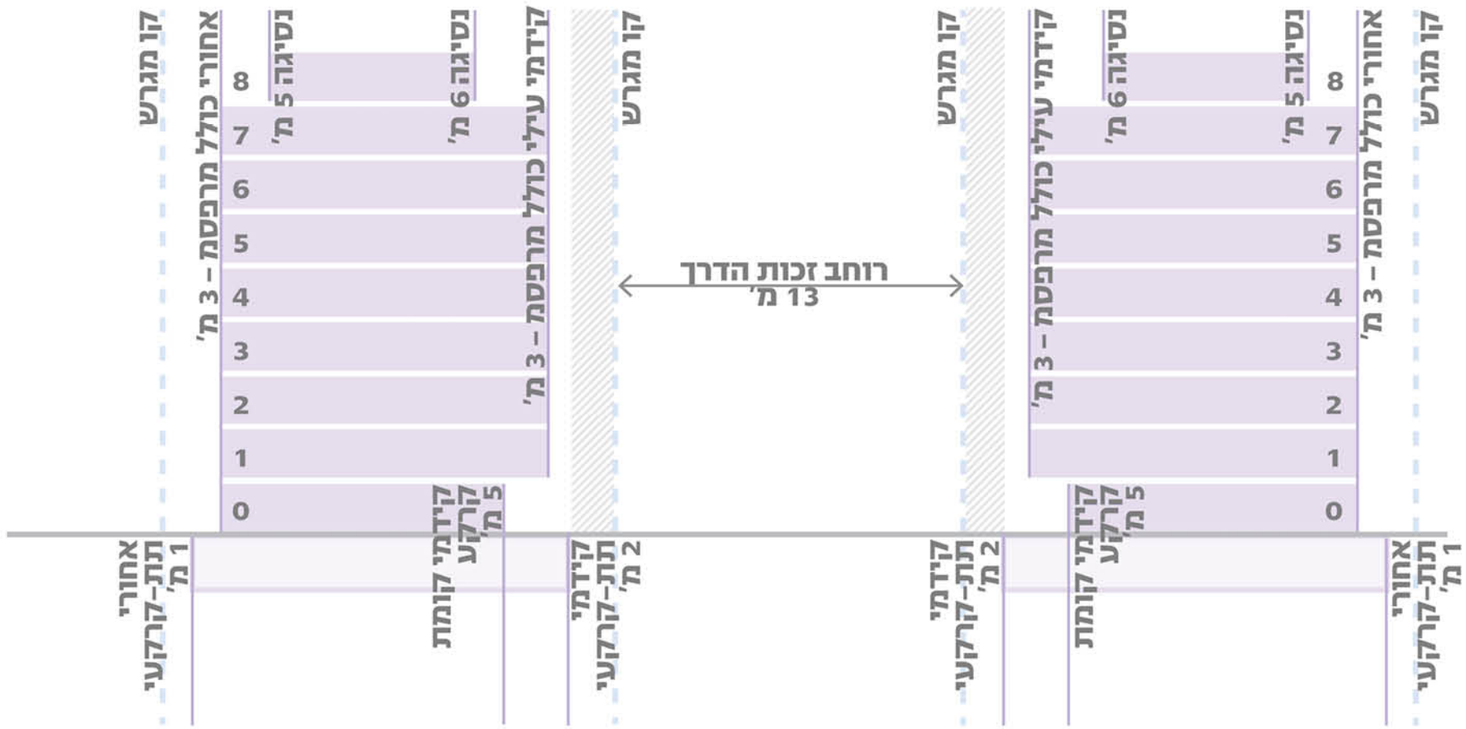
קביעת קווי בנין ואופי "המרחב הקדמי" על בסיס רוחבי רחובות

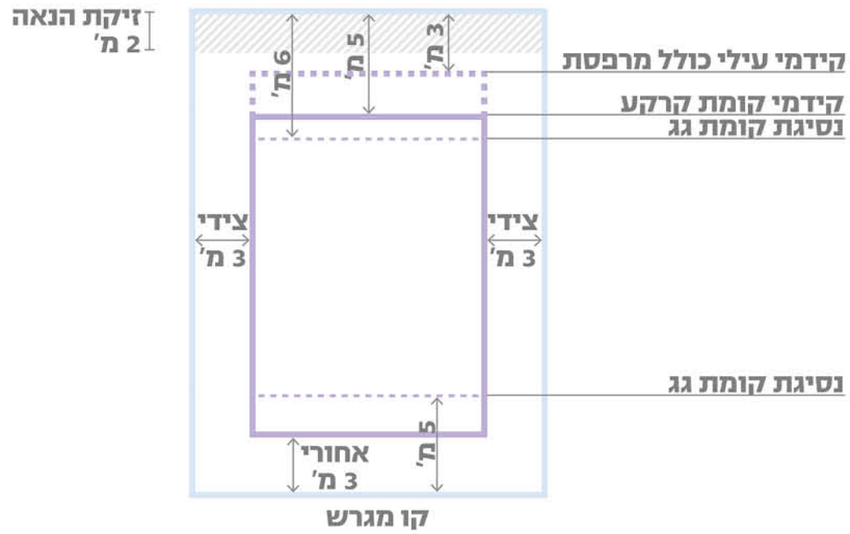
קווי בניין להגדרה:

רחובות בינוניים

16–12 מ'

קווי בניין עיליים					קווי בניין תת קרקעי		
קדמי		צידי (כולל מרפסת)	אחורי (כולל מרפסת)	קדמי	צידי	אחורי
קידמי עילי (כולל מרפסת)	קידמי קומת קרקע **רצועת זיקת הנאה מסומנת בסוגריים במודגש**	נסיגה בקומת גג עד 70%					
		קדמי	אחורי				
3	5 **(2)**	6	5	3	3	2	0	1





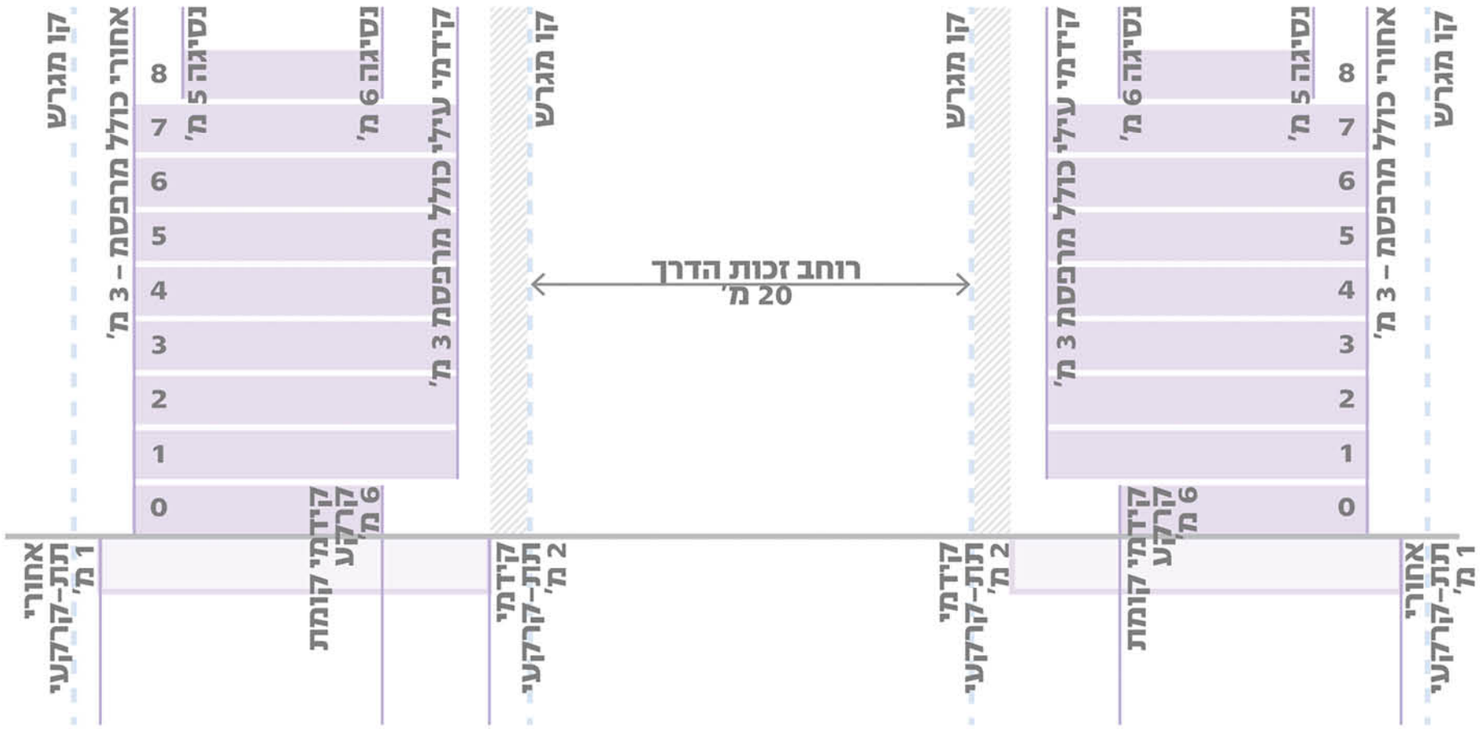
קביעת קווי בנין ואופי "המרחב הקדמי" על בסיס רוחבי רחובות

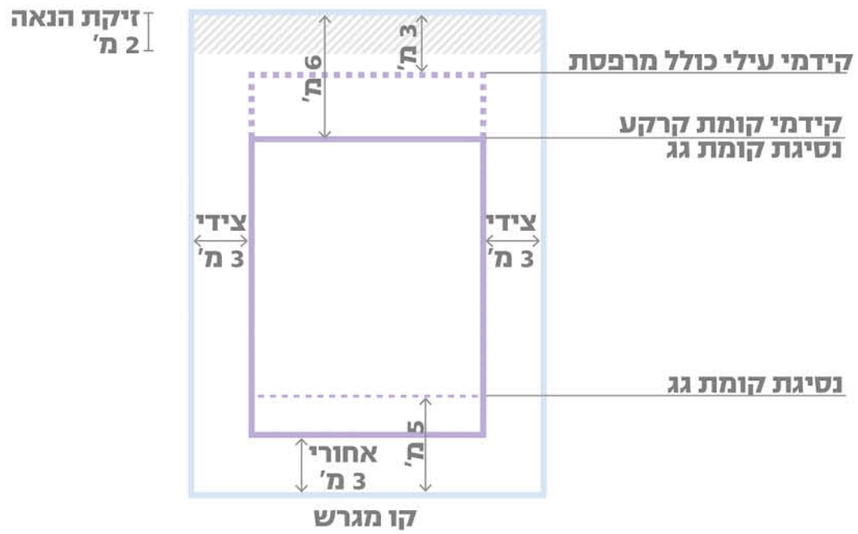
קווי בניין להגדרה:

רחובות רחבים

מעל 13 מ'

קווי בניין תת קרקעי			קווי בניין עיליים					
אחורי	צידי	קדמי	אחורי (כולל מרפסת)	צידי (כולל מרפסת)	קדמי			
					נסיגה בקומת גג עד 70%		קידמי קומת קרקע **רצועת זיקת הנאה מסומנת בסוגריים במודגש**	קידמי עילי (כולל מרפסת)
					אחורי	קדמי		
1	0	2	3	3	5	6	6 **(2)**	3



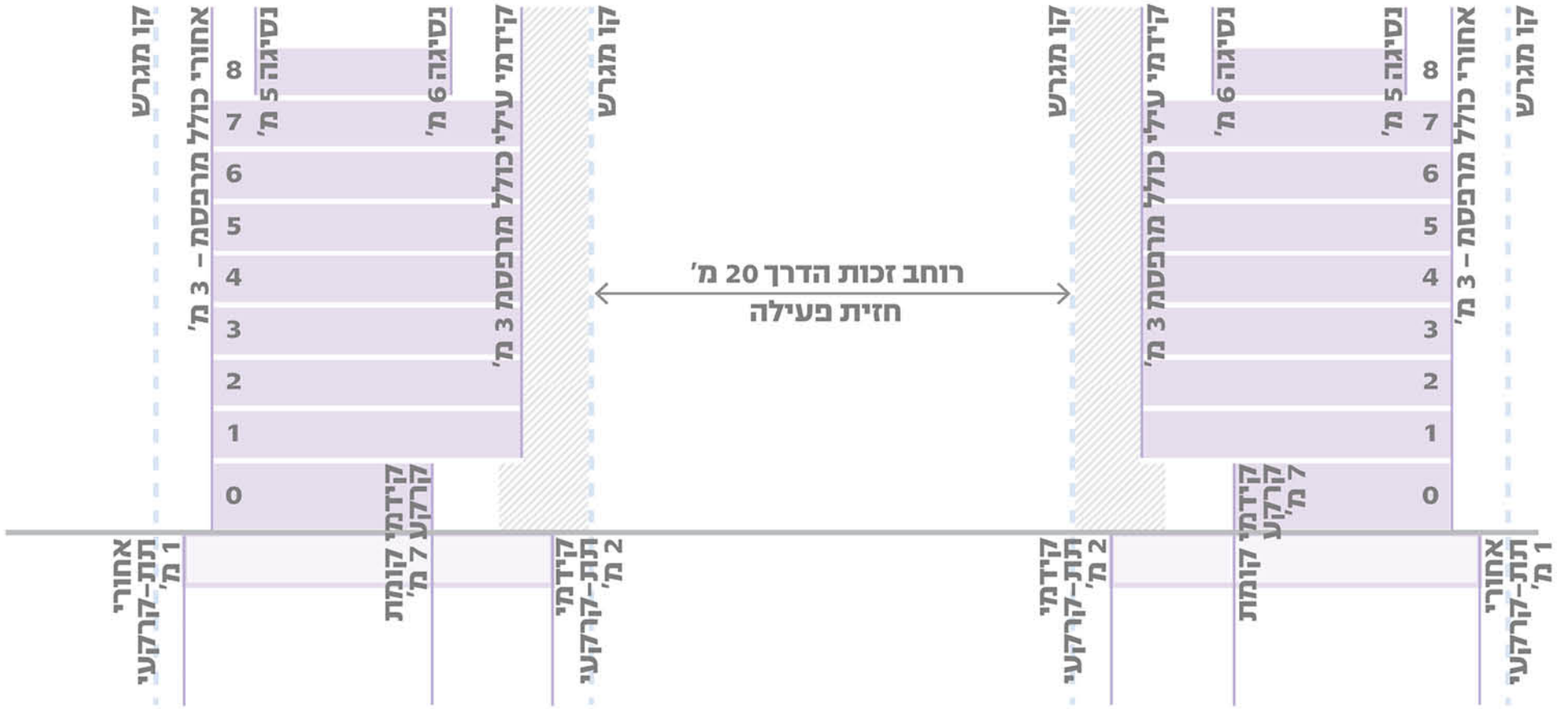


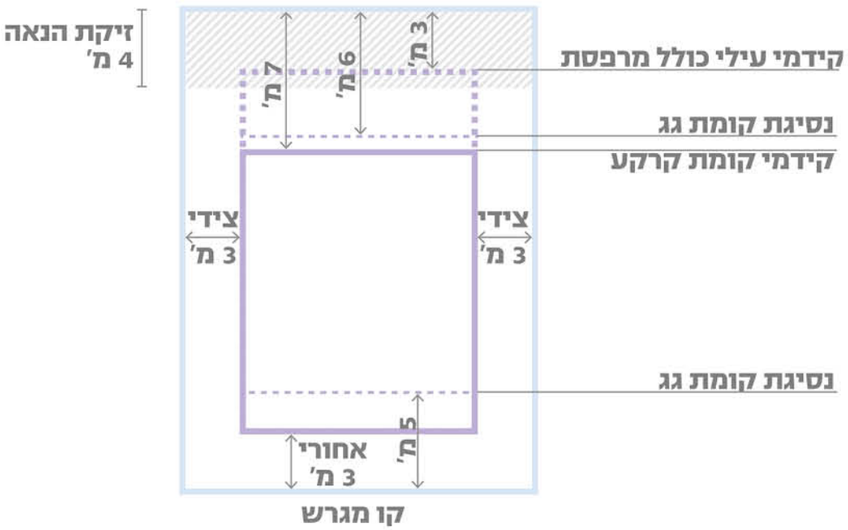
קביעת קווי בנין ואופי "המרחב הקדמי" על בסיס רוחבי רחובות

קווי בניין להגדרה:

רחובות ראשיים עם חזית מסחרית / פעילה

קווי בניין עיליים					קווי בניין תת קרקעי		
קדמי			צידי (כולל מרפסת)	אחורי (כולל מרפסת)	קדמי	צידי	אחורי
קידמי עילי (כולל מרפסת)	קידמי קומת קרקע **רצועת זיקת הנאה מסומנת בסוגריים במודגש**	נסיגה בקומת גג עד 70%					
		קדמי	אחורי				
3	7 **(4)**	6	5	3	3	2	0	1





5.4 צפיפות

בדיקת צפיפות | בדיקת רגישות צפיפות נטו נכנסת

המנגנון המוצע מבוסס על התאמת גובה הבינוי המוצע לצפיפות הנכנסת, בעמצאות מקדם צפיפות.
באופן הזה מגרשים יבנו מחדש בתכסית גבוהה של 65%, אך עדיין ביחס לצפיפות הנכנסת.

מקדם צפיפות - מקדם לחלוקת זכויות הבניה למספר מוגבל של יחידות דיור (ברוטו) למגרש. מקדם הצפיפות מייצג שטח ברוטו-ברוטו של יחידת הדיור ממוצעת הכולל את כל שטחי הדירה כולל שטחים משותפים בבניין.

מקדם הצפיפות הנבחן כרגע הוא 120, בתוספת תוערת ציבורית ניתן לבנות לפי מקדם 110.

עד 10
יח"ד לדונם נטו

10-12
יח"ד לדונם נטו

12-14
יח"ד לדונם נטו

14-17
יח"ד לדונם נטו

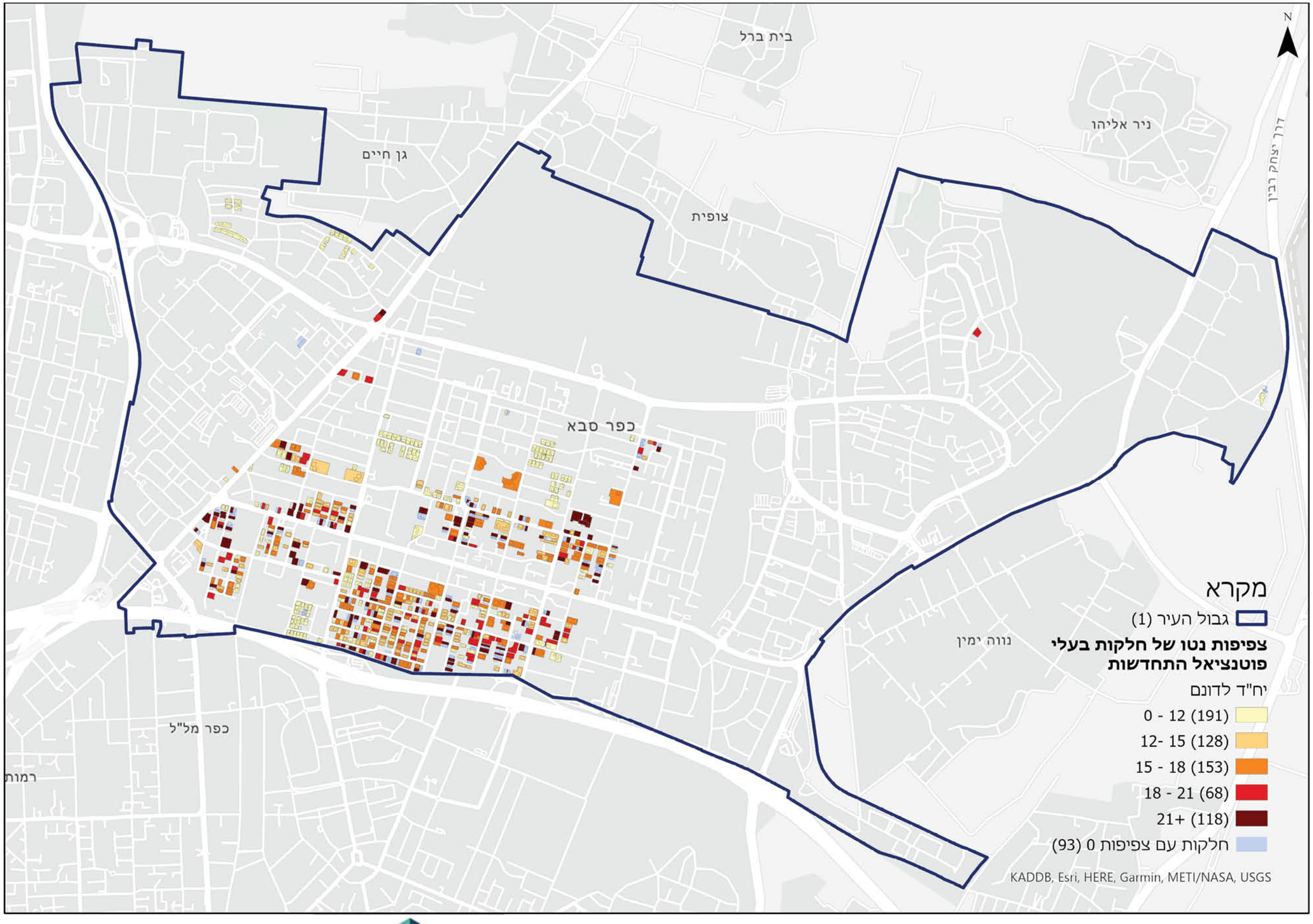
17 ומעלה
יח"ד לדונם נטו

* קומת גג היא קומה חלקים בשטח עד 70% משטח הקומה הטיפוסית.

בדיקת צפיפות | בדיקת רגישות צפיפות נטו נכנסת

	כתובת	שטח מגרש	יח"ד קיים	קומות קיים	שטח קומה טיפוסית קיים	גודל יח"ד ממוצע קיים-ברוטו	שטח בנוי קיים	צפיפות נטו נכנסת	תכסית	שטח קומה טיפוסית מוצע	קומות מוצע	עם תועלת ציבורית בקרקע					ללא תועלת ציבורית בקומת קרקע					הצעת יזם					סה"כ שטח בנוי מוצע	מכפיל שטח	אחוזי בנייה
												יח"ד מוצע מקדם 110	מכפיל יח"ד	יחס מכפיל שטח/מכפי ל יח"ד	צפיפות נטו יוצאת	גודל יח"ד ממוצע נטו	יח"ד מוצע מקדם 120	מכפיל יח"ד	יחס מכפיל שטח/מכפי ל יח"ד	צפיפות נטו יוצאת	גודל יח"ד ממוצע פלדלת +מרפסת	קומות מוצע	יח"ד מוצע	מכפיל	צפיפות נטו יוצאת	אחוזי בנייה			
17	גלבוע 8	550	11	3	243.22	75.5	830.4	**20**	0.65	357.5	**10**	24.7	**2.25**	**1.86**	44.9	116.8	22.6	**2.05**	**2.04**	41.1	127.0	8	30	**2.73**	54.5	526%	3467.75	4.18	631%
	ירושלים 4	725	14	4	349.66	117.2	1641	**19.3**	0.65	471.25	**10**	36.1	**2.58**	**1.08**	49.8	107.2	33.1	**2.36**	**1.18**	45.7	116.7	9.5	36	**2.57**	49.7	501%	4571.13	2.79	631%
	חבצלת השרון 7	650	12	3	288.71	78.3	939.1	**18.5**	0.65	422.5	**10**	34.4	**2.87**	**1.52**	52.9	100.5	31.5	**2.63**	**1.66**	48.5	110.0	8	28	**2.33**	43.1	476%	4098.25	4.36	631%
	בילינסון 6	1119	20	4	564.5	115.2	2303	**17.9**	0.65	727.35	**10**	63.8	**3.19**	**0.96**	57	98.8	58.5	**2.93**	**1.05**	52.3	107.2	9.5	60	**3.00**	53.6	629%	7055.30	3.06	631%
	תל חי 22	897	16	4	306.8	79.4	1270.2	**17.8**	0.65	583.05	**10**	49.4	**3.09**	**1.44**	55.1	99.9	45.3	**2.83**	**1.57**	50.5	108.6	9.5	44	**2.75**	49.1	456%	5655.59	4.45	631%
	הגר"א 4	674	12	3	339	102.6	1231.4	**17.8**	0.65	438.1	**10**	31.5	**2.63**	**1.31**	46.7	114.5	28.9	**2.41**	**1.43**	42.9	126.3	8	36	**3.00**	53.4	535%	4249.57	3.45	631%
	בן גוריון 13	688	12	3	335.25	87.5	1049.6	**17.4**	0.65	447.2	**10**	29.6	**2.47**	**1.67**	43	124.9	27.1	**2.26**	**1.83**	39.4	133.8	8	40	**3.33**	58.1	527%	4337.84	4.13	631%
	אימבר 17	654	11	3	307.63	102.5	906.46	**16.8**	0.65	425.1	**9**	29.1	**2.65**	**1.54**	44.5	105.3	26.7	**2.43**	**1.68**	40.8	117.0	10	33	**3.00**	50.5	507%	3698.37	4.08	566%
	תל חי 14	956	16	4	372.53	95.7	1531.5	**16.7**	0.65	621.4	**9**	47	**2.94**	**1.20**	49.2	101.4	43.1	**2.69**	**1.31**	45.1	108.4	9.5	44	**2.75**	46	468%	5406.18	3.53	566%
	ביאליק 16	722	12	3	304.1	81	971.8	**16.6**	0.65	469.3	**9**	28.1	**2.34**	**1.80**	38.9	121.4	25.7	**2.14**	**1.96**	35.6	135.4	8	36	**3.00**	49.9	500%	4082.91	4.20	566%
	הרצל 51	753	12	4	316.2	110.4	1324.7	**15.9**	0.65	489.45	**9**	34.6	**2.88**	**1.12**	45.9	105.3	31.7	**2.64**	**1.22**	42.1	115.2	9.5	36	**3.00**	47.8	485%	4258.22	3.21	566%
	אימבר 4	789	12	3	380.2	100.6	1207.6	**15.2**	0.65	512.85	**9**	34	**2.83**	**1.31**	43.1	114.0	31.2	**2.6**	**1.42**	39.5	121.2	8	36	**3.00**	45.6	533%	4461.80	3.69	566%
	חבצלת השרון 9	671	10	3	273.97	92.2	922.3	**14.9**	0.65	436.15	**9**	28.1	**2.81**	**1.46**	41.9	112.0	25.7	**2.57**	**1.60**	38.3	124.9	8	27	**2.70**	40.2	444%	3794.51	4.11	566%
	חבצלת השרון 14	607	9	4	228.18	122.5	1102.7	**14.8**	0.65	394.55	**9**	26.9	**2.99**	**1.04**	44.3	107.7	24.7	**2.74**	**1.14**	40.7	116.3	9.5	27	**3.00**	44.5	506%	3432.59	3.11	566%
	אימבר 6	812	12	3	299.57	78.7	944.4	**14.8**	0.65	527.8	**9**	34.4	**2.87**	**1.69**	42.4	114.3	31.5	**2.63**	**1.85**	38.8	125.0	8	36	**3.00**	44.3	434%	4591.86	4.86	566%
	אגרון 4	610.38	9	4	251.3	121.2	1091.1	**14.7**	0.65	396.747	**9**	25.5	**2.83**	**1.12**	41.8	112.5	23.4	**2.6**	**1.22**	38.3	121.9	10	27	**3.00**	44.2	469%	3451.70	3.16	566%
14	בי"ן 11	500	7	3	200	108.3	758.2	**14**	0.65	325	**9**	23.5	**3.36**	**1.11**	47	97.4	21.5	**3.07**	**1.21**	43	106.2	8	21	**3.00**	42	457%	2827.50	3.73	566%
	הגר"א 6	674	9	3	273.44	91.1467	820.32	**13.4**	0.65	438.1	**8**	26.4	**2.93**	**1.40**	39.2	106.2	24.2	**2.69**	**1.53**	35.9	114.7	8		**0.00**	0		3373.37	4.11	501%
	חבצלת השרון 11	671	9	3	306.11	108.4	975.7	**13.4**	0.65	436.15	**8**	25.1	**2.79**	**1.23**	37.4	109.7	23	**2.56**	**1.34**	34.3	124.0	8	27	**3.00**	40.2	473%	3358.36	3.44	501%
	גלבוע 5	680.46	9	3	326.56	113.1	1018.1	**13.2**	0.65	442.299	**8**	27.1	**3.01**	**1.11**	39.8	103.4	24.9	**2.77**	**1.21**	36.6	115.9	8	27	**3.00**	39.7	515%	3405.70	3.35	501%
	ששת הימים 12	1073	14	3	326.37	81.4	1140.3	**13**	0.65	697.45	**8**	48.6	**3.47**	**1.36**	45.3	96.6	44.6	**3.19**	**1.48**	41.6	105.2	8	42	**3.00**	39.1	375%	5370.37	4.71	501%
	אנה פרנק 12	1410	18	3	465.53	80.3211	1445.78	**12.8**	0.65	916.5	**8**	64	**3.56**	**1.37**	45.4	98.6	58.7	**3.26**	**1.50**	41.6	107.0	10	54	**3.00**	38.3	387%	7057.05	4.88	501%
	הגפן 1	1303	16	4	335	85.6	1370	**12.3**	0.65	846.95	**8**	59.3	**3.71**	**1.28**	45.5	96.8	54.4	**3.4**	**1.40**	41.7	105.6	9.5	48	**3.00**	36.8	380%	6521.52	4.76	501%
12	סוקולוב 3	1003	12	3	484	140.5	1686	**12**	0.65	651.95	**8**	44.2	**3.68**	**0.81**	44.1	97.9	40.5	**3.38**	**0.88**	40.4	107.5	9	41	**3.42**	40.9	552%	5020.02	2.98	501%
	התחייה 12	925	11	3	406.74	130.1	1431.6	**11.9**	0.65	601.25	**7**	35.3	**3.21**	**0.88**	38.2	96.7	32.3	**2.94**	**0.96**	34.9	105.4	8	40	**3.64**	43.2	445%	4028.38	2.81	436%
	חבצלת השרון 10	687	8	3	208.76	78.285	626.28	**11.6**	0.65	446.55	**7**	23.7	**2.96**	**1.61**	34.5	105.0	21.7	**2.71**	**1.76**	31.6	114.6			**0.00**	0		2991.89	4.78	436%
	בן גוריון 37	782	9	3	327	109	981	**11.5**	0.65	508.3	**7**	27	**3**	**1.16**	34.5	107.5	24.7	**2.74**	**1.27**	31.6	116.1	8	27	**3.00**	34.5	442%	3405.61	3.47	436%
	תל חי 17	570	6	3	216.4	108.2	649.2	**10.5**	0.65	370.5	**7**	17.6	**2.93**	**1.31**	30.9	113.8	16.1	**2.68**	**1.43**	28.2	120.5	8	20	**3.33**	35.1	424%	2482.35	3.82	436%
	בי"ן 5	543	6	3	177.3	88.65	531.9	**11**	0.65	352.95	**7**	17.3	**2.88**	**1.54**	31.9	107.8	15.8	**2.63**	**1.69**	29.1	121.3			**0.00**	0		2364.77	4.45	436%
10	חבצלת השרון 8	603	6	3	174.4	87.2	523.2	**10**	0.65	391.95	**7**	17.3	**2.88**	**1.74**	28.7	121.2	15.8	**2.63**	**1.91**	26.2	136.4			**0.00**	0		2626.07	5.02	436%
	אימבר 20	814	8	2	334.3	83.6	668.6	**9.8**	0.65	529.1	**6**	20.8	**2.6**	**1.73**	25.6	121.1	19.1	**2.39**	**1.89**	23.5	127.2	6.5	24	**3.00**	29.5	367%	3015.87	4.51	371%
	הרצל 75	960	9	3	342.5	119.7	1077.5	**9.4**	0.65	624	**6**	30.5	**3.39**	**0.97**	31.8	98.0	28	**3.11**	**1.06**	29.2	108.5	8	27	**3.00**	28.1	389%	3556.80	3.30	371%
	משה שרת 3	559	5	3	215.19	177.517	532.55	**8.9**	0.65	363.35	**6**	15.9	**3.18**	**1.22**	28.4	105.1	14.5	**2.9**	**1.34**	25.9	112.1			**0.00**	0		2071.10	3.89	371%
	גלר 16	733.04	6	3	218.67	125.3	751.8	**8.2**	0.65	476.476	**6**	25.6	**4.27**	**0.85**	34.9	87.3	23.5	**3.92**	**0.92**	32.1	94.6	8	17	**2.83**	23.2	3.3	2715.91	3.61	371%
	ממוצע	775.5	10.8	3.2	308.8	102.3	1066.3	**14**	0.7	504.1	**8.3**	32.50	**3.00**	**1.30**	41.30	106.70	29.80	**2.70**	**1.40**	37.90	116.40	8.60	34.20	**2.50**	36.60	4.70	4023.70	3.9	520%

בדיקת צפיפות | צפיפות נכנסת נטו של חלקות פוטנציאליות להתחדשות



6. מסמכי התכנית

מסמכי התכנית

1. תשריט מצב מוצע - מחייב.
   קו כחול על כל תחום העיר, יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת.

2. נספח תבנית הבניה - מחייב:
   א. רחבי העיר
   ב. מתחמים מיוחדים - לב העיר. הנחיות מתאימות לכל מתחם יינתנו בגוף הוראות התכנית.
   ג. רחובות עם חזית מסחרית - רחובות בהם יתאפשר שילוב חזית מסחרית.
   ד. שדרה עירונית משנית ורחובות נטועים - רחובות בהם יתאפשר שילוב שימושים ציבוריים על פי הצרכים העירוניים.
   ה. תחומי גבהים מקסימליים - גובה מקסימלי אחיד בכל העיר, הגדרת גבהים לפי הצפיפות הנכנסת.

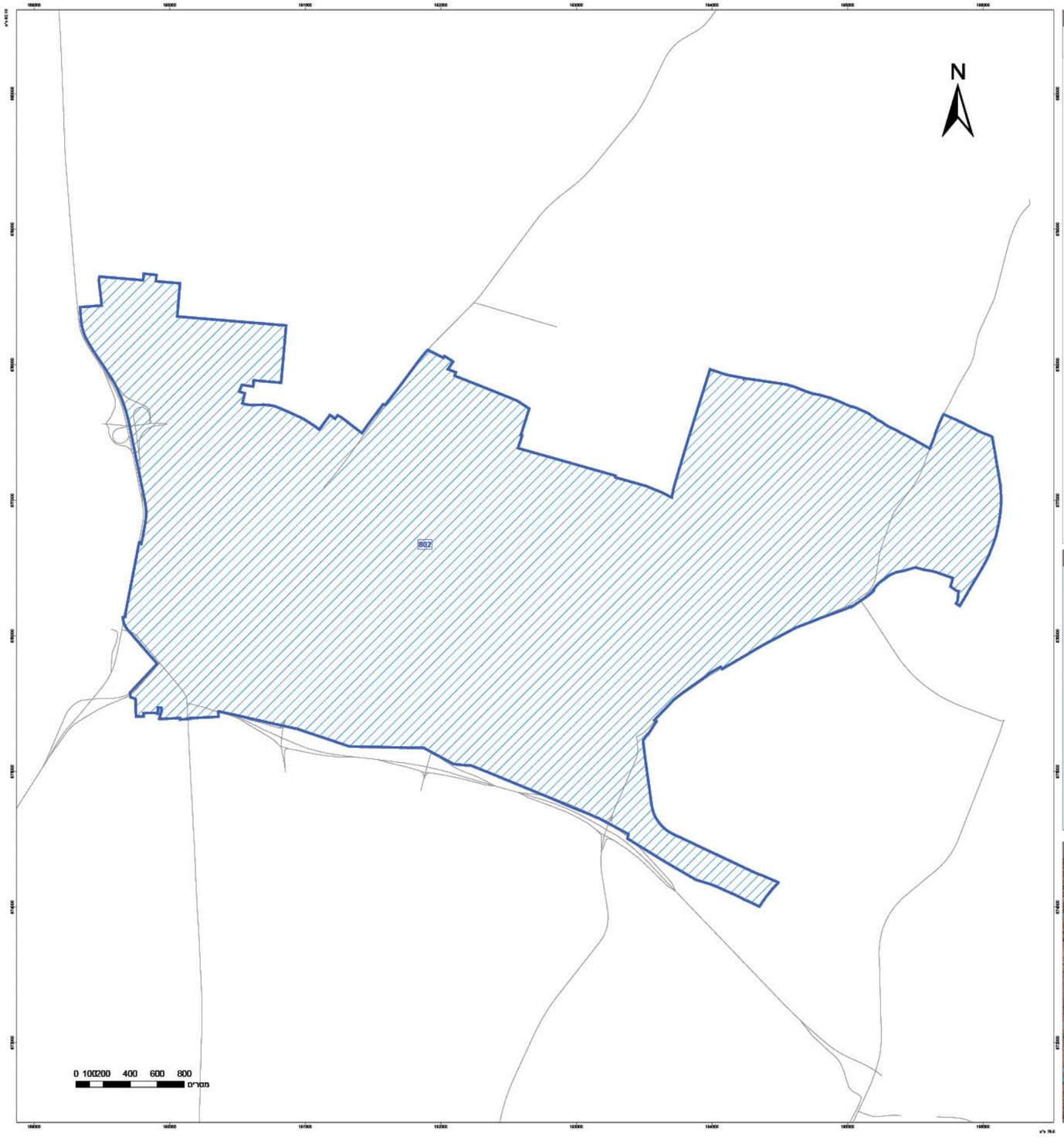
3. נספח מצב מאושר - רקע.

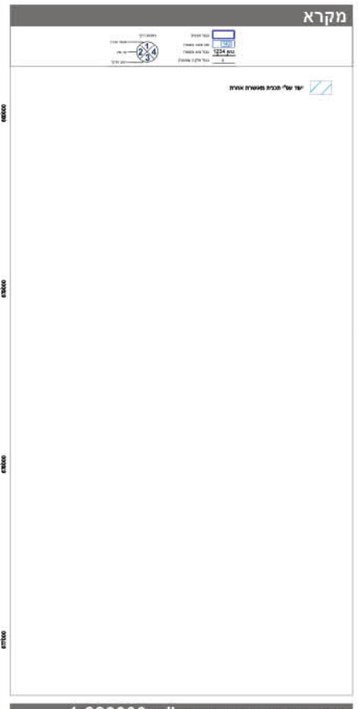
4. הוראות התכנית.

5. נספח תרשימים מדגימים.

דברי הסבר
1. זיהוי וסיווג התכנית (כולל מקום, יחס לתכניות מאושרות, בעלי עניין והגדרות)
2.מטרת התכנית ועיקרי ההוראות
3.טבלת יעודי קרקע ותאי שטח
4. ייעודי קרקע ושימושים:
א.4. תחולת התכנית
ב.4. בחינת הצורך בחיזוק ו/או מיגון
ג.4. קביעת החיזוק ו/או המיגון
ד.4. חיזוק, מיגון ותוספות
ה.4. הריסה ובניה:
1.ה.4. הנחיות לרחבי העיר
2.ה.4. הנחיות למתחמים מיוחדים
3.ה.4. הנחיות לרחובות עם חזית פעילה
4.ה.4. הנחיות לרחובות עם חזית ציבורית
1.4. הוראות כלליות - הוראות לקומצ קרקע, הוראות לקווי בנין, הגדרת זיקת הנאה.
5.טבלת זכויות והוראות בנייה
6.הוראות נוספות
7.ביצוע התכנית, מעקב ובקרה

מסמכי התכנית | תשריט





חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965
תכנית מתאר מקומית

מס' 405-0972422

תכנית התחדשות בנייניית כפר סבא

תשריט מצב מוצע	גיליון 1 מתוך 1
מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	כפר סבא
רשות מקומית	כפר סבא
ישוב	
תכנית בסמכות	מחוזית
איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מונה תדפיס התשריט	3
מועד הפקה	29/03/2022 14:19
שטח התכנית	14484.854 דונם קנה מידה 1:10000

אישורים בתכנית מס' 405-0972422

שמות*	
מגיש התכנית	הרשות להתחדשות עירונית תאגיד: הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
מגיש התכנית	ועדה מקומית תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה כפר סבא
עורך ראשי	עדי אסיף תאגיד: גוטמן אסיף אדריכלים

בעלי ענין בקרקע*

* הרשימה המלאה מפורסת בהוראות התכנית / בהודעה שפורסמה בעיתונות וברשומות

מאד הנכנית 405-0972422, מאד ניתנה תשריט 3

תכנית מתאר להתחדשות בנייניית | כפר סבא

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

citylink סיטילינק

גוטמן אסיף אדריכלים

כפר-סבא הראשונה בשרון -מאז 1903-

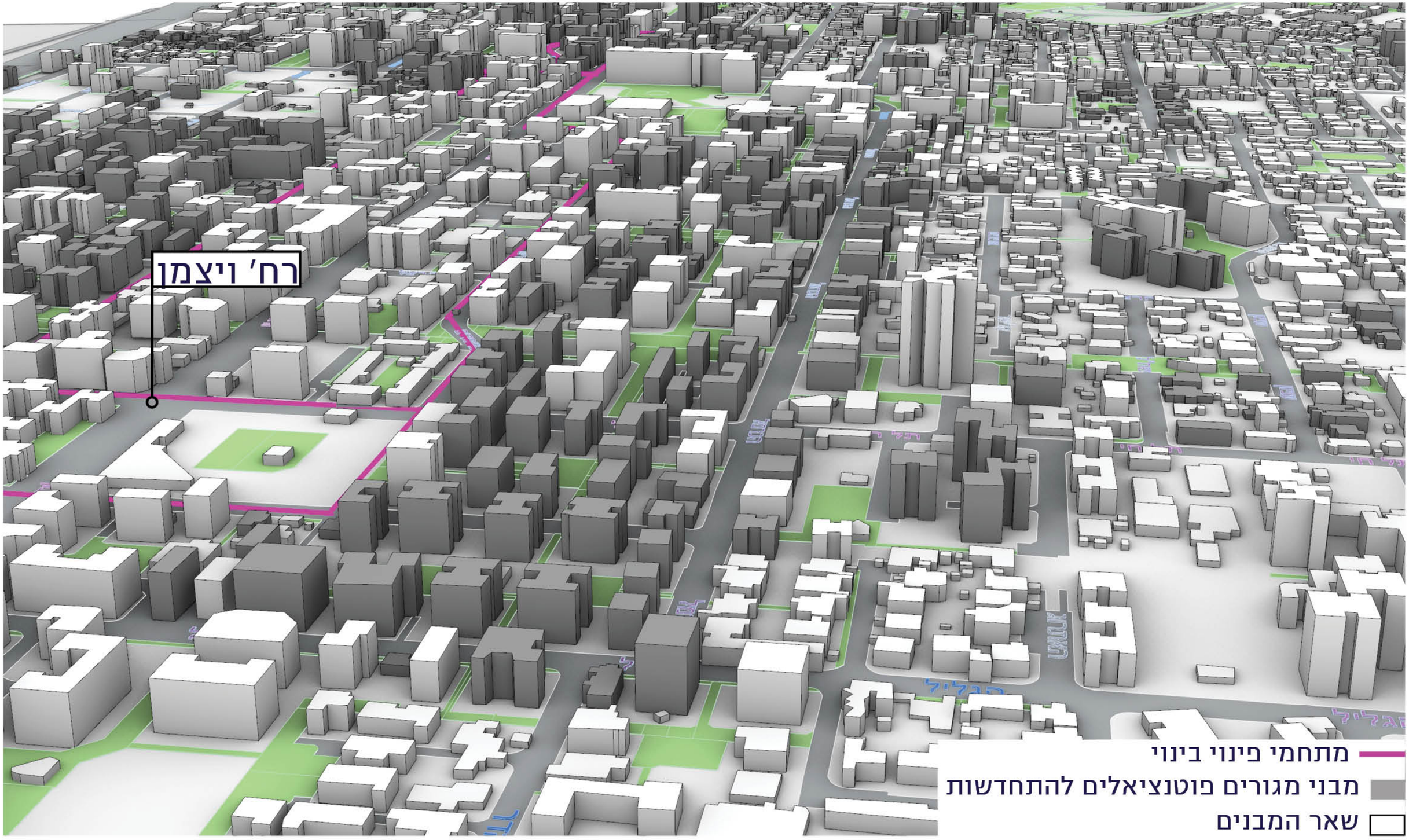
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

סיטי-לינק citylink Investments ltd.

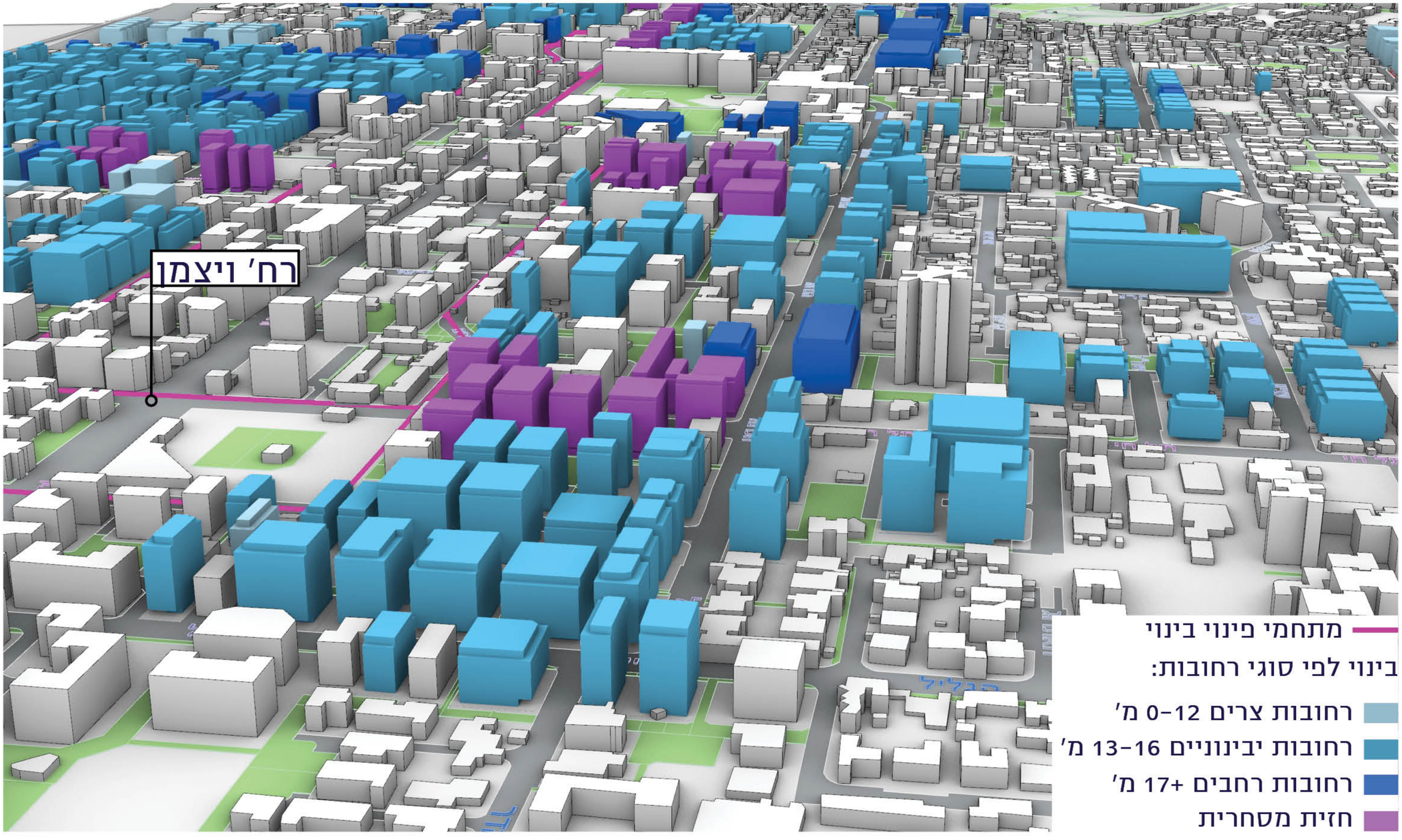
גוטמן אסיף אדריכלים

7. תרחיש ביניי

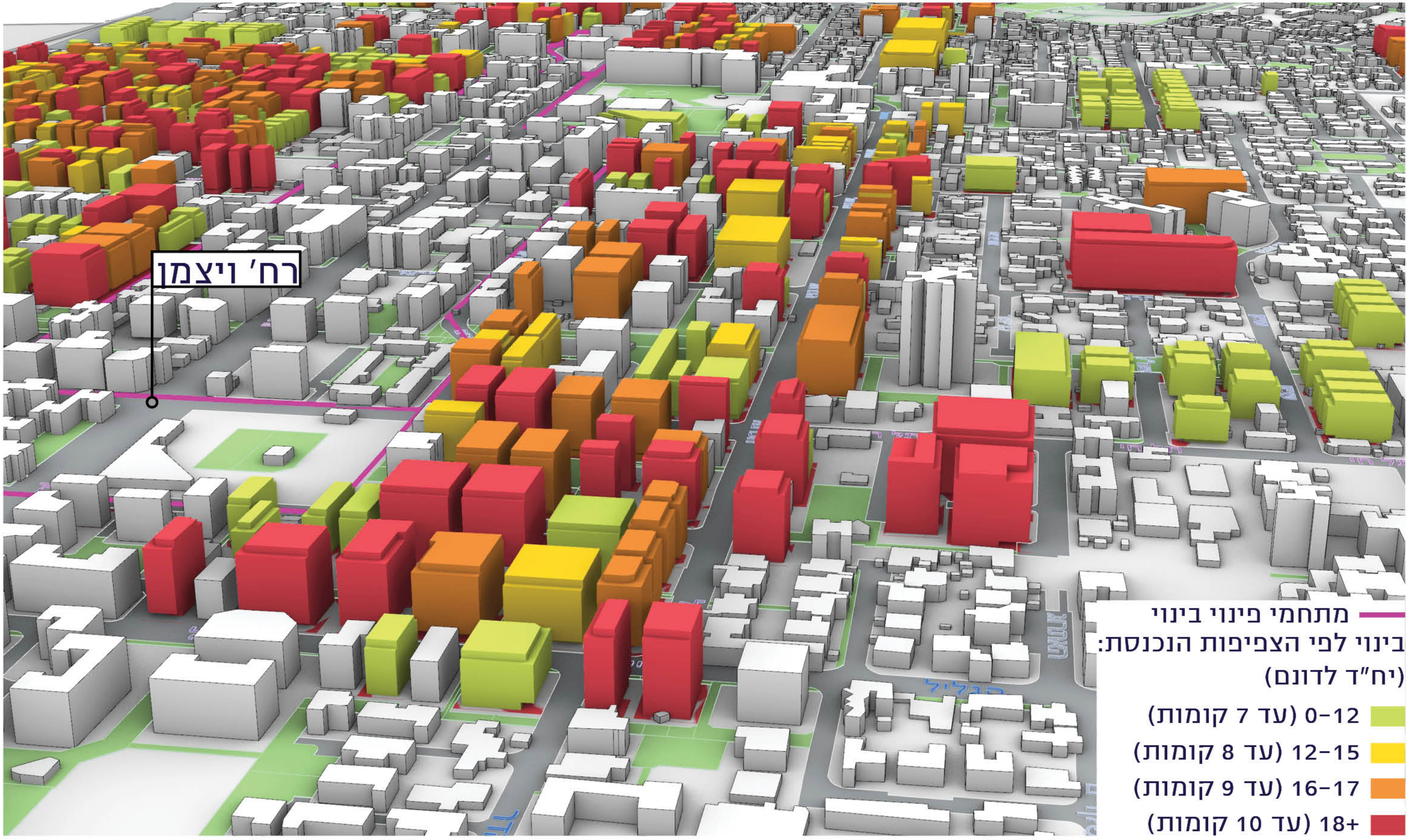
התחדשות מבנים במסלול הריסה ובניה


רח' ויצמן
מתחמי פינוי בינוי
מבני מגורים פוטנציאלים להתחדשות
שאר המבנים

התחדשות מבנים במסלול הריסה ובניה | על פי סוגי רחובות



התחדשות מבנים במסלול הריסה ובניה | על פי צפיפות נכנסת



8. הערות איגוד הקבלנים

עיקרי הדברים והתייחסות

סיכום עיקרי הערות איגוד הקבלנים

- **נדרשת התייחסות לנושא היטל ההשבחה.**
- התייחסות: התכנית תתייחס להיטל השבחה בהתאם להחלטה העירונית והנחיות הרשות להתחדשות עירונית.

- **המנגנון אינו מאפשר בניה מקסימלית ובניה לגובה המאפשרת כדאיות כלכלית ותכנון דירות איכותיות השומרות על יחס הצפיפות הרצוי.**
- התייחסות: המנגנון המוצע, על אף שאינו מאפשר בניה מקסימלית, מביא בחשבון ערכי תכנון נוספים (שמירה על קווי בניין ליצירת רחוב איכתי, הגבלת התכסית, שמירה על מגוון גבהים בעיר ומתן מענה למגבלות קיבולת יחידות הדיור שנקבעה בתכנית המתאר הכוללנית).

- **בשילוב תועלת ציבורית בקומת הקרקע נדרש עידוד משמעותי יותר.**
- התייחסות: תיבחן אפשרות לעידוד משמעותי יותר בפרויטים בהם ישולבו מטלות ציבוריות.

- **מומלץ לאפשר גמישות לשיקול דעתה של הועדה לתכנון פרטני של פרויקטים.**
- התייחסות: תיבחן הוספת סעיף גמישות לתכנית.

- **יש לאפשר תקופת מעבר עבור פרויקטים הנמצאים בהליכי רישוי וקידום מתקדמים.**
- התייחסות: ינוסח סעיף העוסק בהוראות מעבר שימנע שינויים בפרויקטים הנמצאים בהליכי קידום מתקדמים.

- **אף על פי שמכפיל יח"ד עובד, מכפיל השטחים ומכפיל הצפיפוות בעייתיים (בעיקר כאשר מדובר בתכנית נפחית הכוללת שטחי שירות).**
- התייחסות: טבלת הצפיפות עוברת תהליך של בחינה ודיוק אל מול בדיקות כלכליות והערות היזמים ושמאי הפרויקט.

- **דירות בעלות גג מוצמד פוגעות בכלכליות הפרויקט.**
- התייחסות: תיבחן כלכליות פרויקטים בהם דירות בעלות גג מוצמד.

- **במסלול מיגון ותוספות: נדרשת תוספת שטח לטובת גישה לממ"ד.**
- התייחסות: יבחן שילוב של סעיף גמישות לתוספת מוגבלת של שטח לטובת גישה למרחב מוגן דירתי.

- **במסלול הריסה ובניה: מתווה קווי בניין תת קרקעיים 2 מ' לחזית ו-1 מ' לאחור אינם תורמים משמעותית לחללחול ועשויים לגרום לבעיות חניה.**
- התייחסות: מטרת קוי הבניין בתת קרקעיים היא לאפשר נטיעות משמעותיות. לעניין ניהול הנגר – ישולב בתכנית יועץ לנושא ויקבעו הנחיות בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8.

תודה רבה

4. נספח א'

מקרי בוחן: תרחישי בינוי לפי מקדמי צפיפות

אימבר 4 | מצב מוצע לפי מקדם צפיפות

מצב קיים

- שטח מגרש: 789 מ"ר
- מבנה קיים: 3 קומות + קומת עמודים מפולשת , 12 יח"ד
- צפיפות נכנסת: 15.2

מצב קיים

דירות יזם
דירות תמורה

שטח דירות בקומה

402	101	101	4	101	101
402	101	101	3	101	101
402	101	101	2	101	101
0			1		

1207
סה"כ שטח בנוי דירות

תמהיל מוצע לפי מקדם צפיפות 120

שטח דירות בקומה

263		150	9	113	
393	150	123	8	120	
393	150	123	7	120	
393	110	100	6	95	88
393	110	100	5	95	88
393	110	100	4	95	88
393	110	100	3	95	88
393	110	100	2	95	88
369	150	120	1	99	

3383
סה"כ שטח בנוי דירות

מספר קומות	3 + ק.עמודים	מספר קומות	9
מספר דירות	12	מספר דירות	31
גודל יח"ד ממוצע (ברוטו)	101	גודל יח"ד ממוצע ברוטו (כולל מרפסות, שטחים משותפים ושטחי שירות)	121
		גודל יח"ד ממוצע נטו (כולל מרפסות)	109
שטח קומה טיפוסית	402	שטח קומה טיפוסית דירות (כולל מרפסות)	393
		גרעין	40
סה"כ שטח בנוי קיים	1,207	אחוזי בנייה במגבלות קווי בניין (כולל מרפסות)	474%
		שטח בנוי דירות (כולל מרפסות)	3383

אימבר 17 | מצב מוצע לפי מקדם צפיפות

מצב קיים

- שטח מגרש: 654 מ"ר
- מבנה קיים: 3 קומות + קומת עמודים עם בינוי חלקי , 11 יח"ד
- צפיפות נכנסת: 16.8

מצב קיים

דירות יזם
דירות תמורה

שטח דירות בקומה

308	103	103	4	103
308	103	103	3	103
308	103	103	2	103
205	103	103	1	

1128
סה"כ שטח בנוי דירות

תמהיל מוצע לפי מקדם צפיפות 120

שטח דירות בקומה

219	119	100	9		
331	86	85	8	80	80
331	120	110	7	101	
331	120	110	6	101	
331	120	110	5	101	
331	120	110	4	101	
331	120	110	3	101	
331	120	110	2	101	
306	110	100	1	96	

2842
סה"כ שטח בנוי דירות

מספר קומות	3 + ק.עמודים עם בינוי חלקי
מספר דירות	11
גודל יח"ד ממוצע (ברוטו)	103
שטח קומה טיפוסית	308
סה"כ שטח בנוי קיים	1,128

מספר קומות	9
מספר דירות	27
גודל יח"ד ממוצע ברוטו (כולל מרפסות, שטחים משותפים ושטחי שירות)	119
גודל יח"ד ממוצע נטו (כולל מרפסות)	105
שטח קומה טיפוסית דירות (כולל מרפסות)	331
גרעין	40
אחוזי בנייה במגבלות קווי בניין (כולל מרפסות)	489%
שטח בנוי דירות (כולל מרפסות)	3383