



קמאז 1903-
כפר-סבא
הראשונה בשרון



שכונת יוספטל כפ"ס

הצגת עקרונות תכנון לנציגי התושבים
18.09.2022



דעתך חשובה לנו

viaplan Ltd.
חברת תכנון מובילה וייעוץ תכנון

רשות מקרקעי ישראל

יער – קורין ניהול ותכנון | 2022

מינהלת התחדשות עירונית
עיריית כפר סבא



אדריכלות: קורין אדריכלים

פרוגרמה: זאב ברקאי

נוף: ז"ק-רייכר

תנועה: רעם

תחבורה: PGL

תשתיות: סרקין בוכנר
קורנברג

סביבה: אתוס

שימור : נטלי מסיקה

שמאות: עודד לנדאו

חברה: ויאפלן

חשמל:טיקטין

סייסמי: אורי דור

ניהול פרויקט:
יער-קורין ניהול ותכנון



בהשתתפות:

רפי סער, ראש העיר

עליזה זיידלר גרנות, מהנדסת העיר
מיכל שרייבר גלברנדורף, אדריכלית העיר
איציק בן יצחק, ראש המנהלת להתחדשות
עירונית

איילת דיין, מנהלת תחום תכנון במנהלת
עמיה גילי, מנהלת תחום קהילה במנהלת
מירית שקד ברק, קשרי קהילה יוספטל
במנהלת

עמית דרוי, יועץ חברתי, Viaplan

אדר' עפר קורין, אדר' נתי כהן, קורין
אדריכלים



1 רקע כללי
עבודה חברתית
סטטוס התכנית
ניתוח המצב הקיים

2 סט כלים לתכנון
זהות השכונה
עקרונות התכנון

3 תכנון מוצע
אספקטים תכנוניים



עבודה חברתית
סטטוס התכנית
ניתוח המצב הקיים

רקע כללי

1



viaplan Ltd.
מיון וניהול תוכניות

מנהלת התחדשות עירונית
עיריית נבר סטא



הסיבה העיקרית לעזיבה של בעלי הדירות את השכונה היא מצב השכונה והתשתיות.

ניכר כי אחוז גבוה יחסית מתושבי השכונה אוהבים לגור בה, חשים ביטחון ומחוברים לקהילה.

לסקר השיבו 348 אנשים, המהווים כ-35% מיחידות הדיר במתחם.

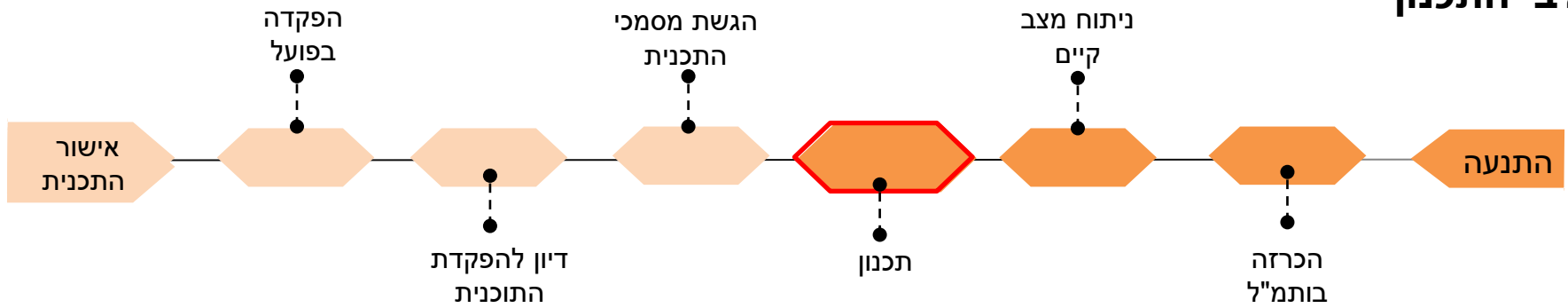
84% מבעלי העסקים בשכונה בעד התחדשות עירונית.

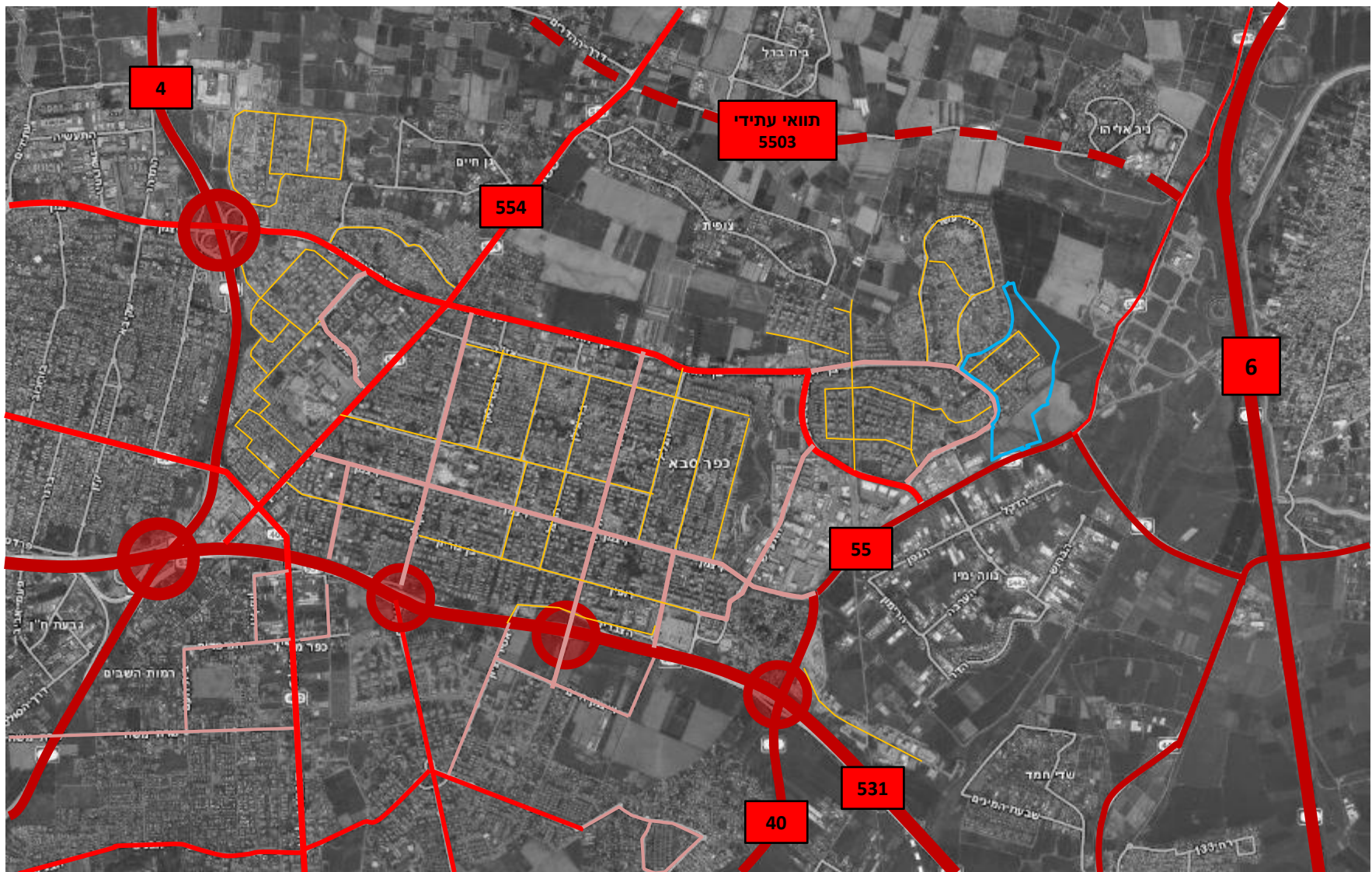
90% מבעלי הדירות מעוניינים לשוב לשכונה אחרי שהבניינים החדשים יבנו.

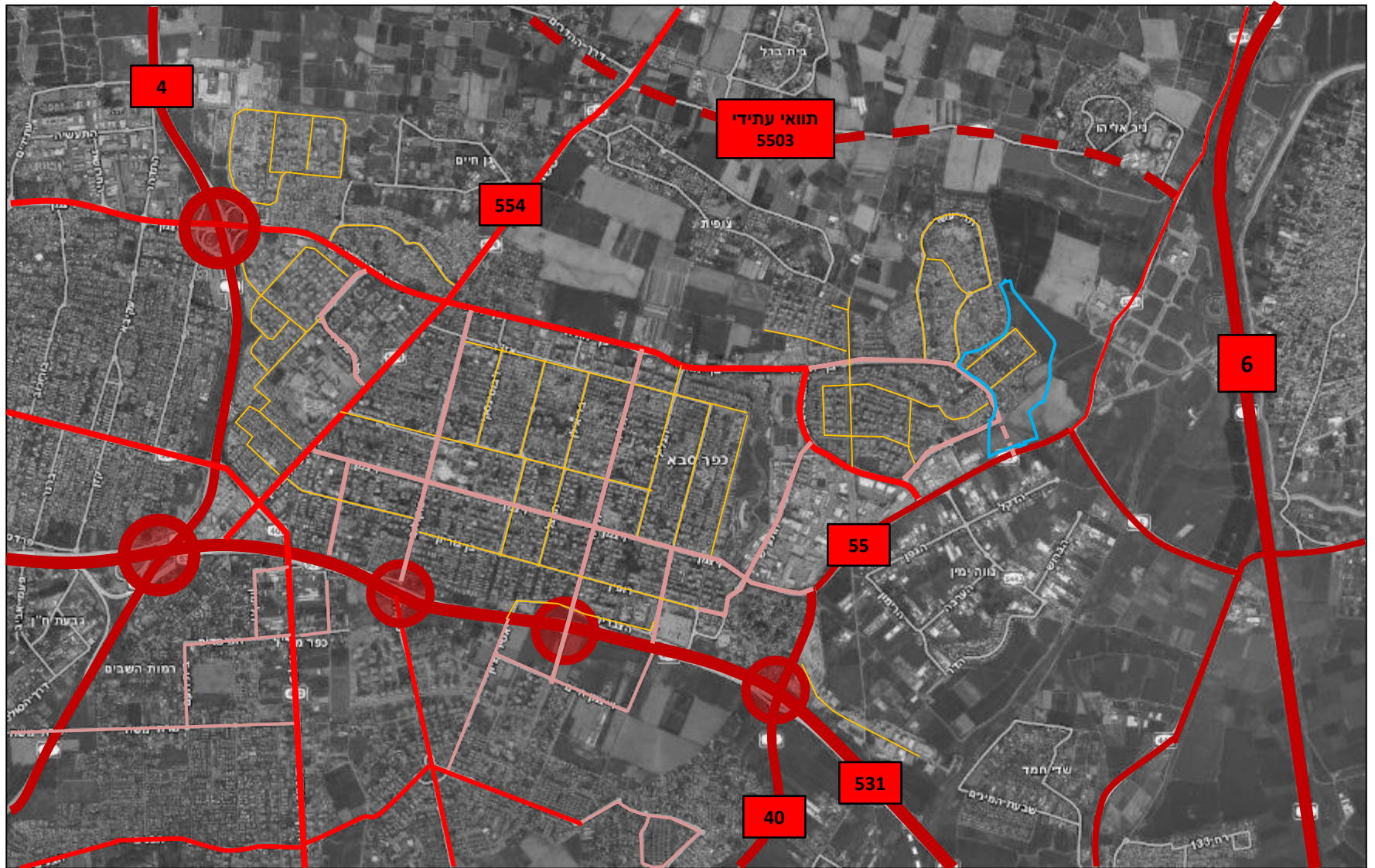
90% מהמשיבים בעד התחדשות עירונית בשכונה - אחוז גבוה מאוד. מתוכם בעלי הדירות באחוז גבוה אף יותר.

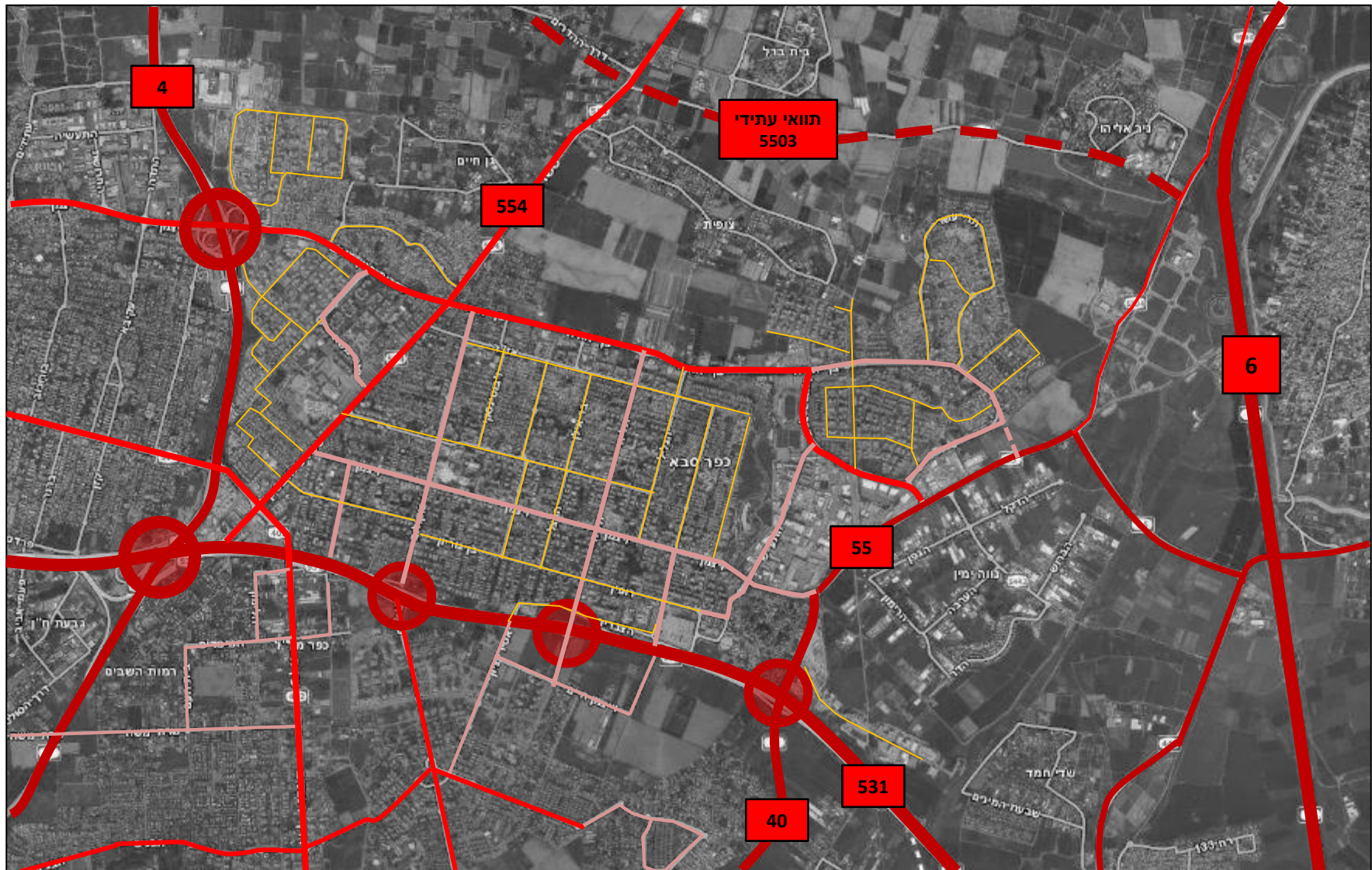


שלבי התכנון





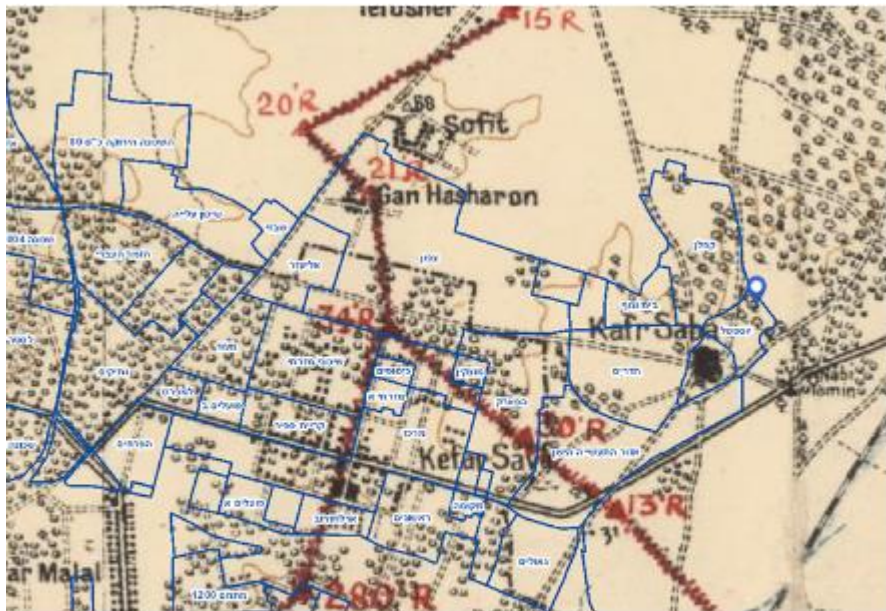




**כפר סבא היא מרכז מנהלי, מסחרי, של מוסדות
חינוך ושירותי רפואה לאזור דרום השרון, ויש
בה מרכז תעשייה גדול. העיר חברה בארגון פורום**

ה-15
שכונת מזרח השכונה מאופיינת בבנייני שיכונים ישנים לצד
בתים פרטיים חדשים.

יוספטל - השכונה הוקמה על ידי משרד העבודה והסוכנות
היהודית ונועדה לכלול 1,000 יחידות דיור. הבנייה החלה
באמצע 1962. השכונה מורכבת משיכוני רכבת בבנייני קומות
ואזבסטונים. בתחילת מלחמת ששת הימים הופגזה על
ידי הלגיון הירדני. בשנות ה-70 הייתה שכונת עוני של יוצאי צפון
אפריקה ורומניה. עיריית כפר סבא עושה מאמצים לשיפור איכות
החיים של השכונה בפרויקטים מסוג פינוי בינוי בבניינים רבים



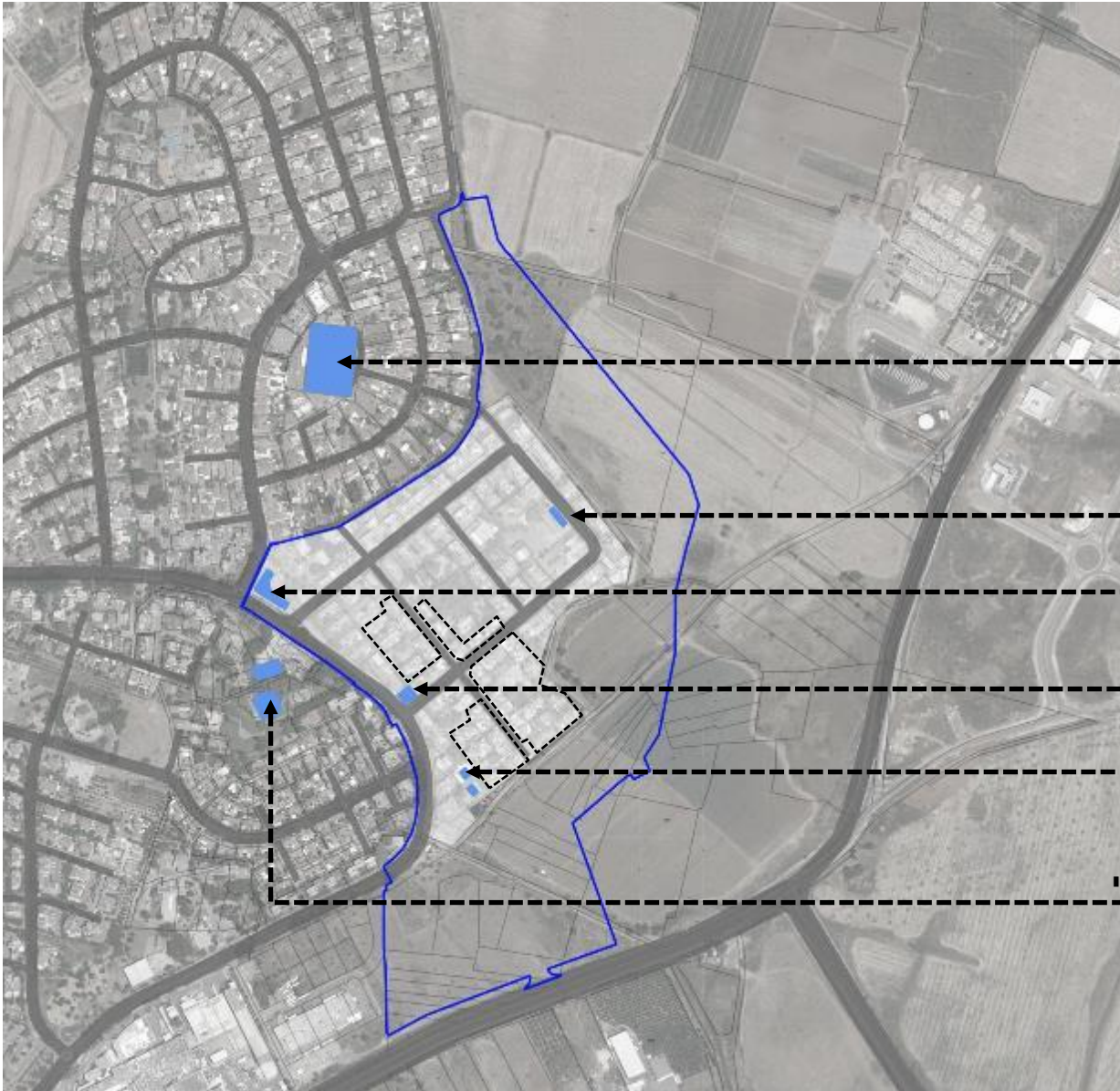




המערכת הירוקה העירונית







אצטדיון בית"ר כפר סבא

מבנה מסחר נטוש ברחוב מצדה

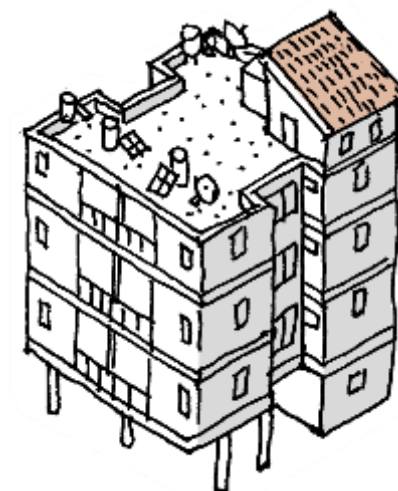
מרכז מסחרי "דוד"

מרכז מסחרי

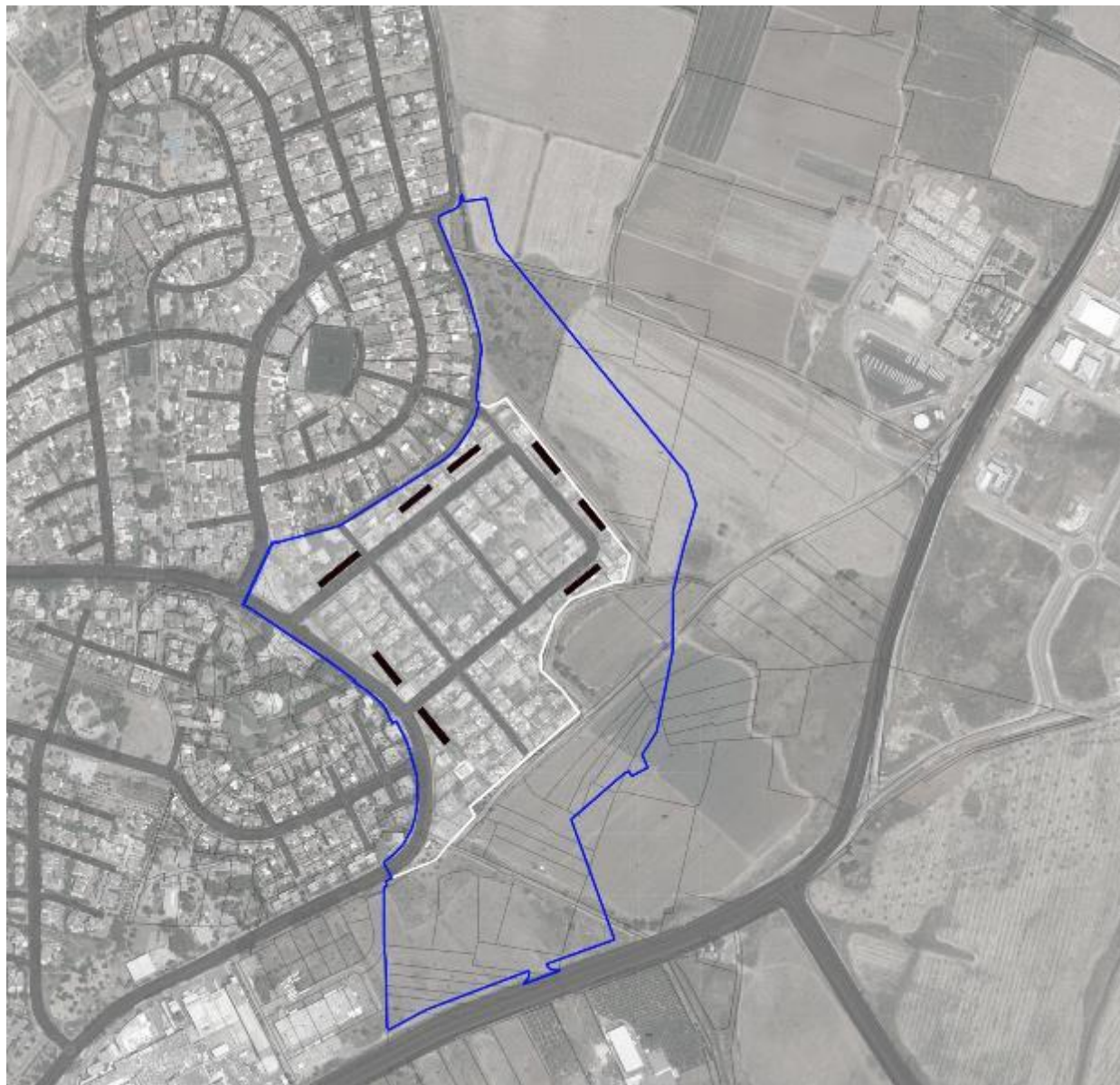
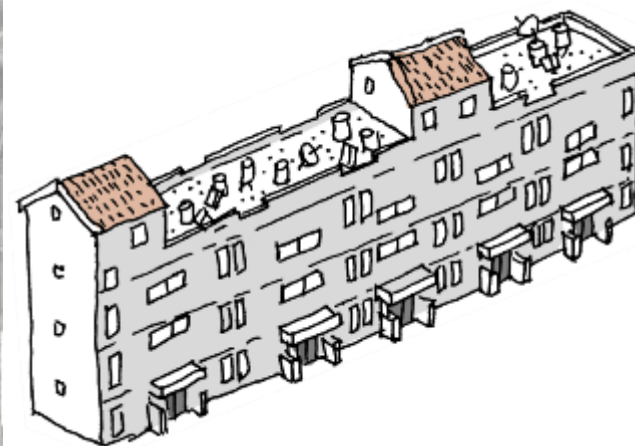
בית נוער "בית גיורא"

מרכז קהילתי "זאב גלר" ואתר ארכיאולוגי

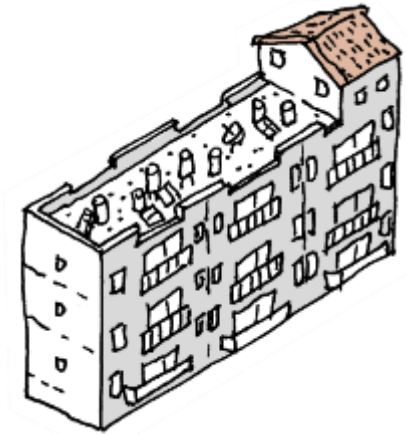
מבנה H: 4-5 קומות



מבנה "רכבת" אורך: 3-4 קומות



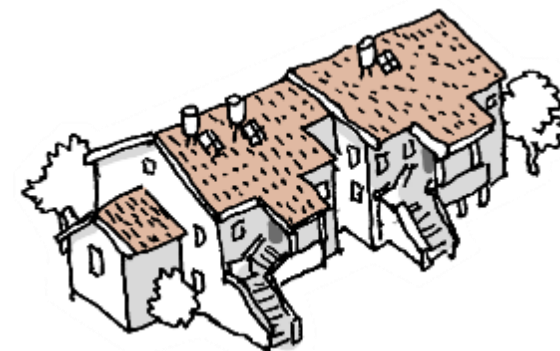
מבנה "רכבת" קצר: 3-4 קומות



מבנה "רכבת" נמוך: 2
קומות



מבנה "גן גג": 2-3 קומות

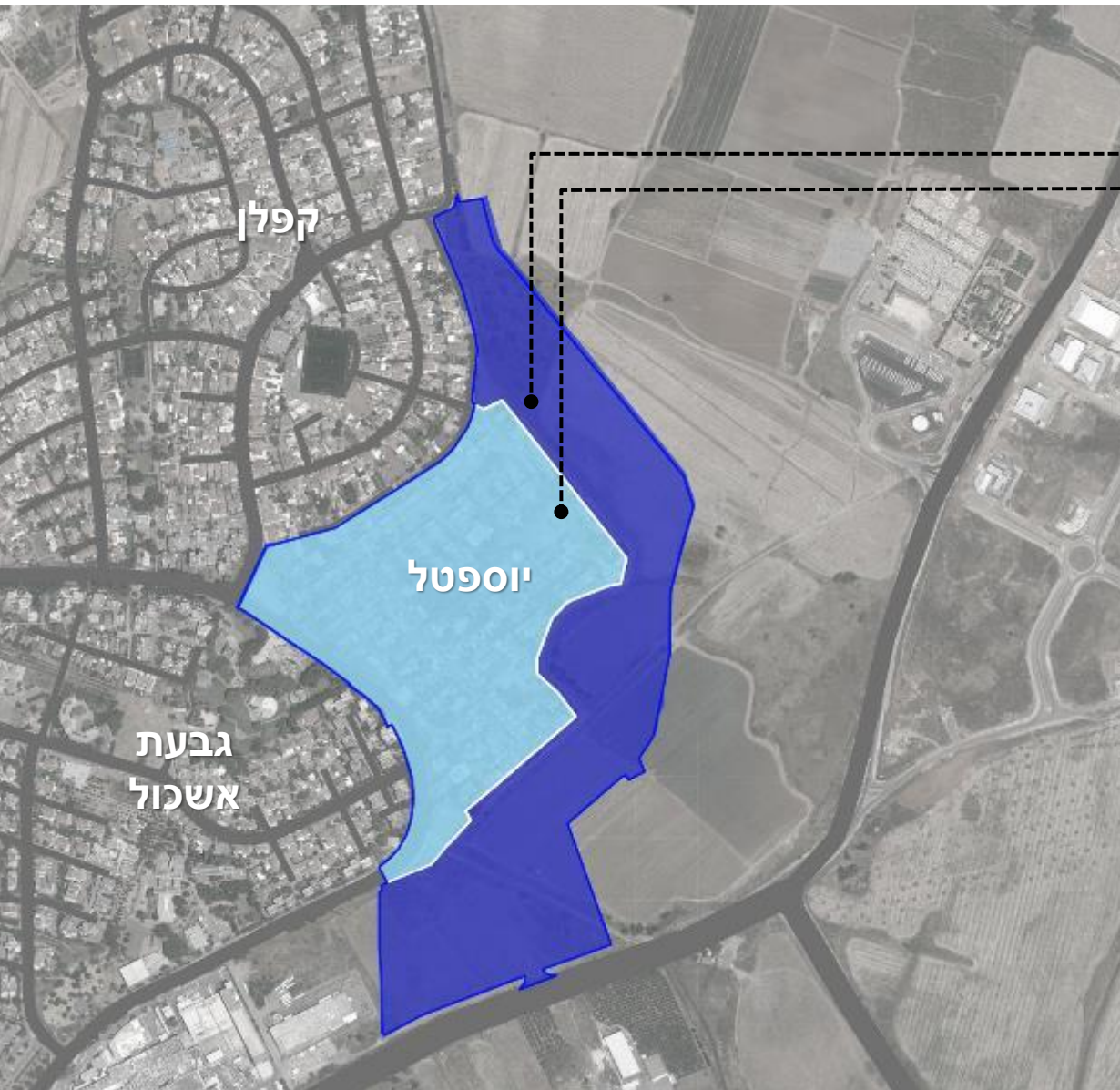


שטח התכנית: 327 דונם

שטחי מדינה לתכנון: 167 דונם

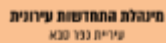
התחדשות עירונית שכונת יוספטל: 160 דונם

932 יח"ד במצב הקיים



זהות השכונה
עקרונות התכנון

2





1. קנ"מ אנושי
2. הליכתיות
3. המערכת הירוקה
4. העצים הקיימים
5. מבני הציבור
6. בלוק המגורים
7. קהילתיות
8. מגוון טיפולוגיות
9. סמיכות לתשתיות
- תחבורה ארצית



גינות כיס



משעולים



קהילתי
ת



1. קנ"מ אנושי
2. הליכתיות
3. המערכת הירוקה
4. העצים הקיימים
5. מבני הציבור
6. בלוק המגורים
7. קהילתיות
8. מגוון טיפולוגיות
9. סמיכות לתשתיות
- תחבורה ארצית



בלוק





1. שכונת קצה
2. מצב תשתיות
3. חתר סוציאקונומי
4. הזנחה
5. מחסור בבתי ספר



שמירה על המרחב

הציבורי



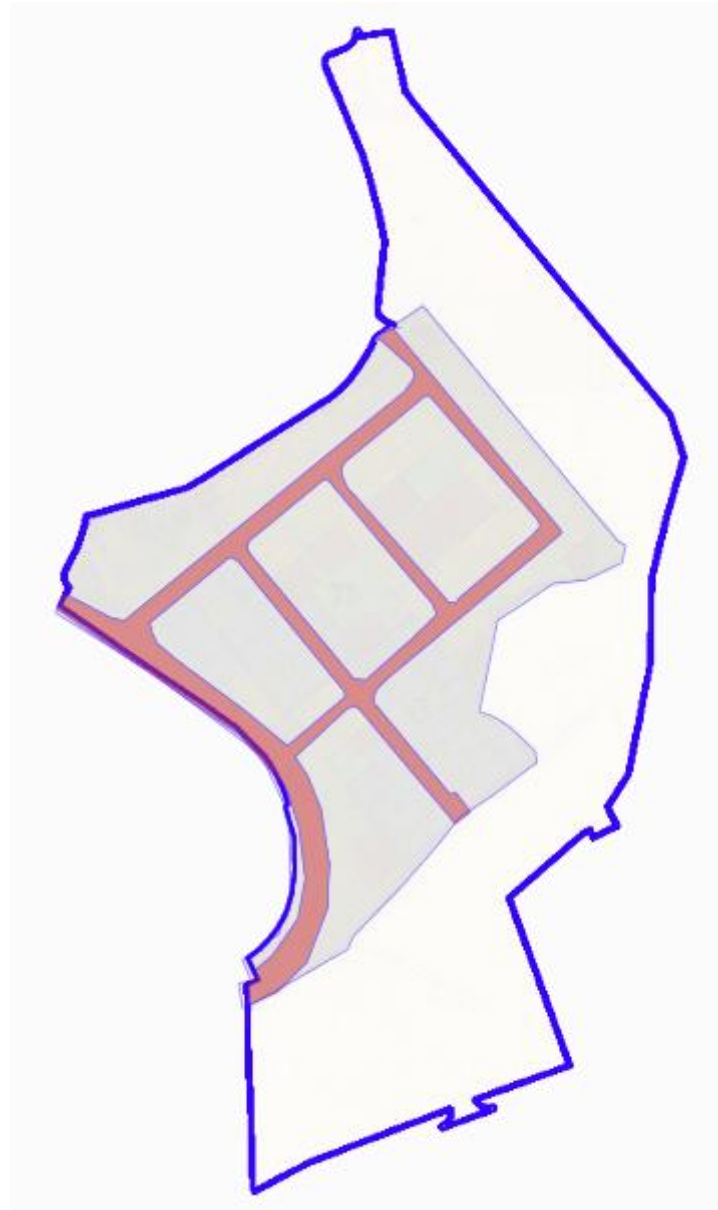
- שמירה על רשת הרחובות הקיימת (והרחבתה).
- מאפשר שלביות הפינוי בינוי לפי בלוקים קיימים.
- השארת שדרות העצים ככל שניתן.

שמירה על שכבה פיזית

שימוש בקונספט דיגיטליים

שמירה על המרחב

הציבורי



- שמירה על רשת הרחובות הקיימת (והרחבתה).
- מאפשר שלביות הפינוי בינוי לפי בלוקים קיימים.
- השארת שדרות העצים ככל שניתן.

שמירה על שכבה פיזית

שימוש בקונספט תכנוני קיים

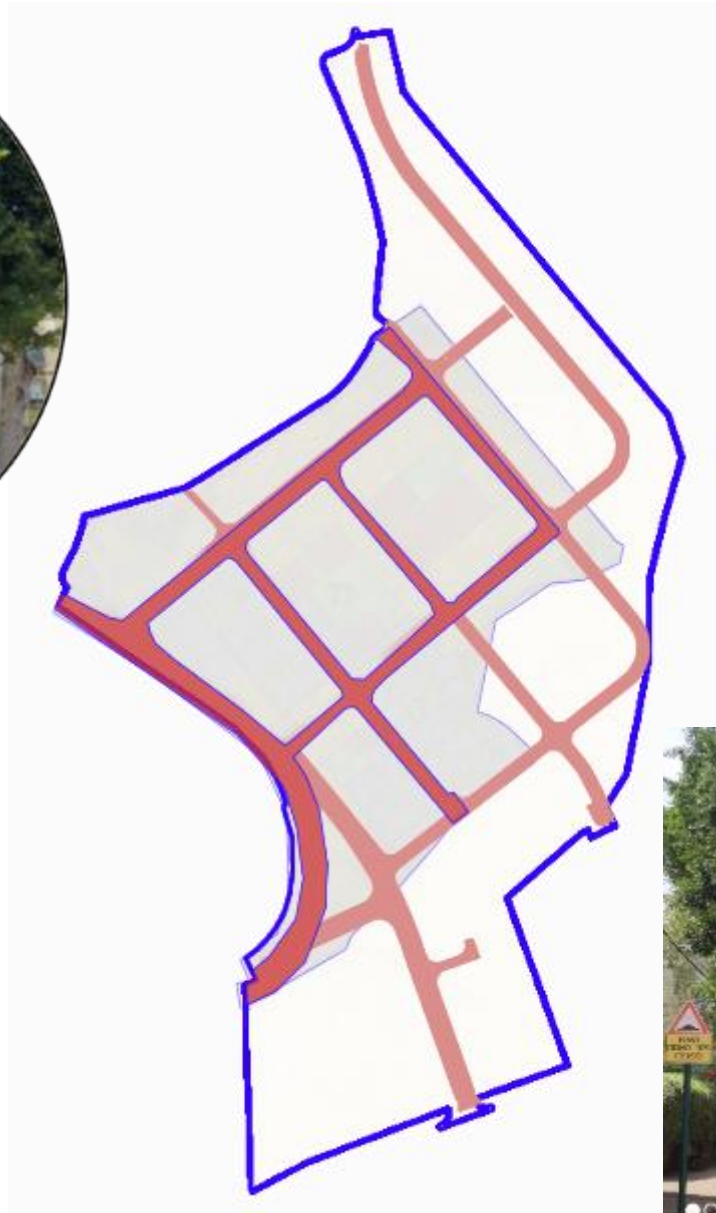
שמירה על המרחב

הציבורי

- שמירה על רשת הרחובות הקיימת (והרחבתה).
- מאפשר שלביות הפינוי בינוי לפי בלוקים קיימים.
- השארת שדרות העצים ככל שניתן.



שדרות עצים



שמירה על שכבה פיזית

שימוש בקונספט תכנוני קיים



שמירה על המרחב

הציבורי

- שמירה על הגינות הגדולות ומקבצי עצים קיימים.
- שימור הציר הירוק העירוני



שימור גינות הכיס הקיימות



שמירה על שכבה פיזית

שימוש בקונספט תכנוני קיים





מקבץ מבני הציבור



שמירה על המרחב

הציבורי

- שימור מקבץ מבני ציבור
- אפשרות לשימוש מספר מבני ציבור איכותיים לטובת בי"ס

שמירה על שכבה פיזית

שימוש בקונספט תכנוני קיים

בלוק המגורים

- בינוי עוטף שטחי ציבור
- מערכת ירוקה רציפה עם משעולים וגינות כיס



שמירה על שכבה פיזית
שימוש בקונספט תכנוני קיים

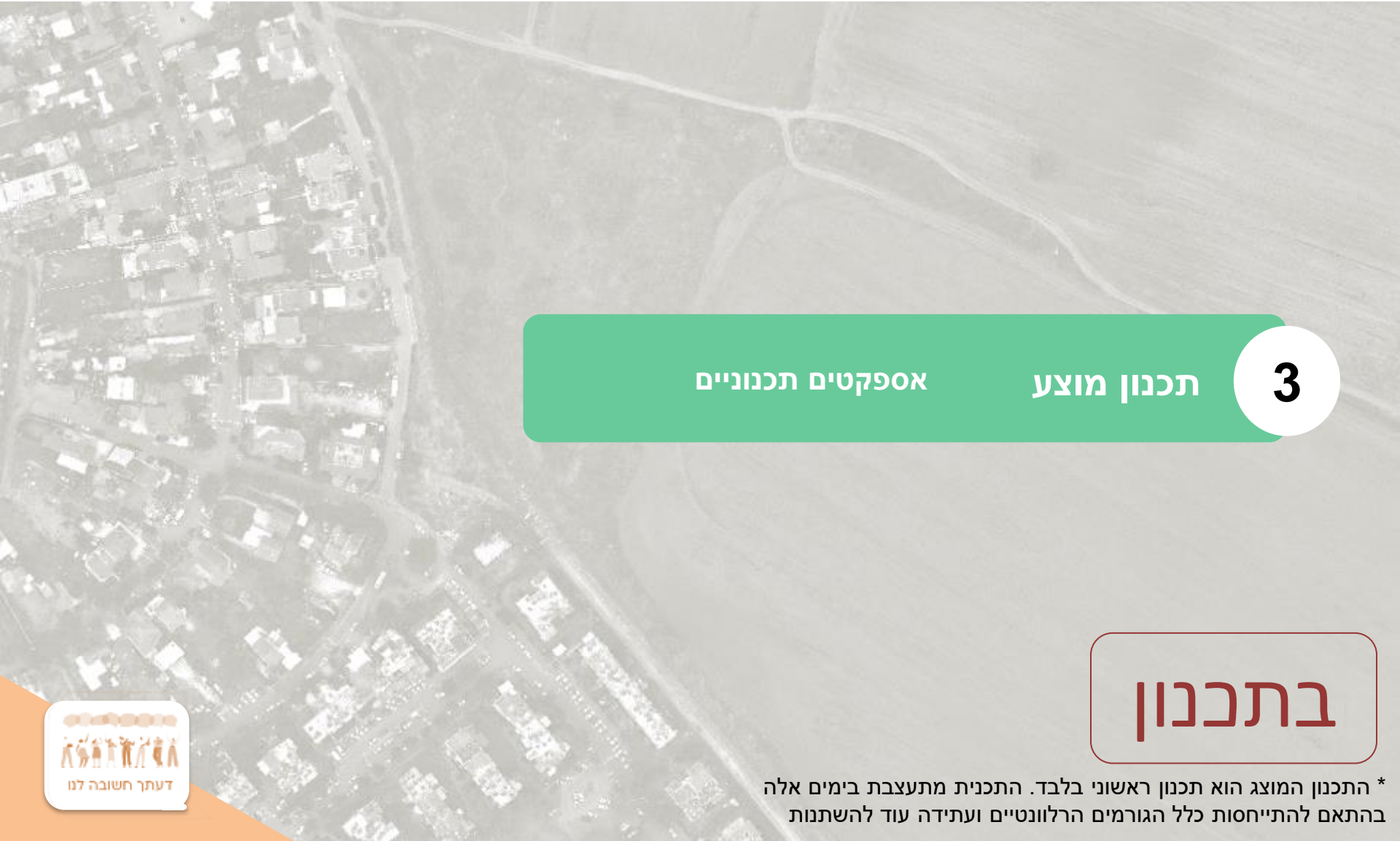
הליכתיות וקנ"מ אנושי



- תכנון מנקודת מבטו של הולך הרגל
- שמירה על בניה מרקמית רציפה בדופן הרחוב

שמירה על שכבה פיזית

שימוש בקונספט תכנוני קיים



3 תכנון מוצע אספקטים טכנוניים

בתכנון

* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות



הדרכים הקיימות



בתכנון

* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

הדרכים המוצעות



בתכנון

* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

רשת הדרכים והמערכת הירוקה



בתכנון

* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

רשת הדרכים – מרחקי הליכה



בתכנון

* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

רשת הדרכים – מרחקי הליכה



בתכנון

* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

המסדרון האקולוגי והשטחים הפתוחים, שלולית החורף ונחל נווה ימין



בתכנון

* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

רשת הדרכים, המערכת הירוקה ומבני הציבור

קריות חינוך

- בית ספר מקיף
- 2 בתי ספר יסודיים

פונקציות ציבוריות נוספות

- מעונות
- גני ילדים
- חינוך מיוחד
- בתי כנסת
- שירותי רווחה
- שירותי בריאות
- שירותי חברה

בתכנון

* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות



רשת הדרכים – שבילי אופניים



בתכנון

* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

פתרונות תחבורתיים

- מסלולי תחבורה ציבורית —
- קו מטרו מתוכנן — —
- שביל אופניים ברחוב —
- שביל אופניים במערכת הירוקה - - -

בתכנון

* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

לכיוון מחלף אייל - כביש 6
ותחנת רכבת עתידית - כפ"ס צפון



כביש 5504

כביש 55

פניסה מזרחית
חדשה לעיר

בן יהודה

דרך אלי הוהביץ

סכמת שימושים

- מגורים בניה מרקמית
- בניה לגובה בצירים ראשיים
- מגורים ומבני ציבור
- מבני ציבור
- מגורים משרדים ותעסוקה

ככ עיכונית
רחוב מסחרי ראשי

מגורים, מסחר ותחנת מטרו
מוקד ראשי בכניסה החדשה לעיר

בתכנון

* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות



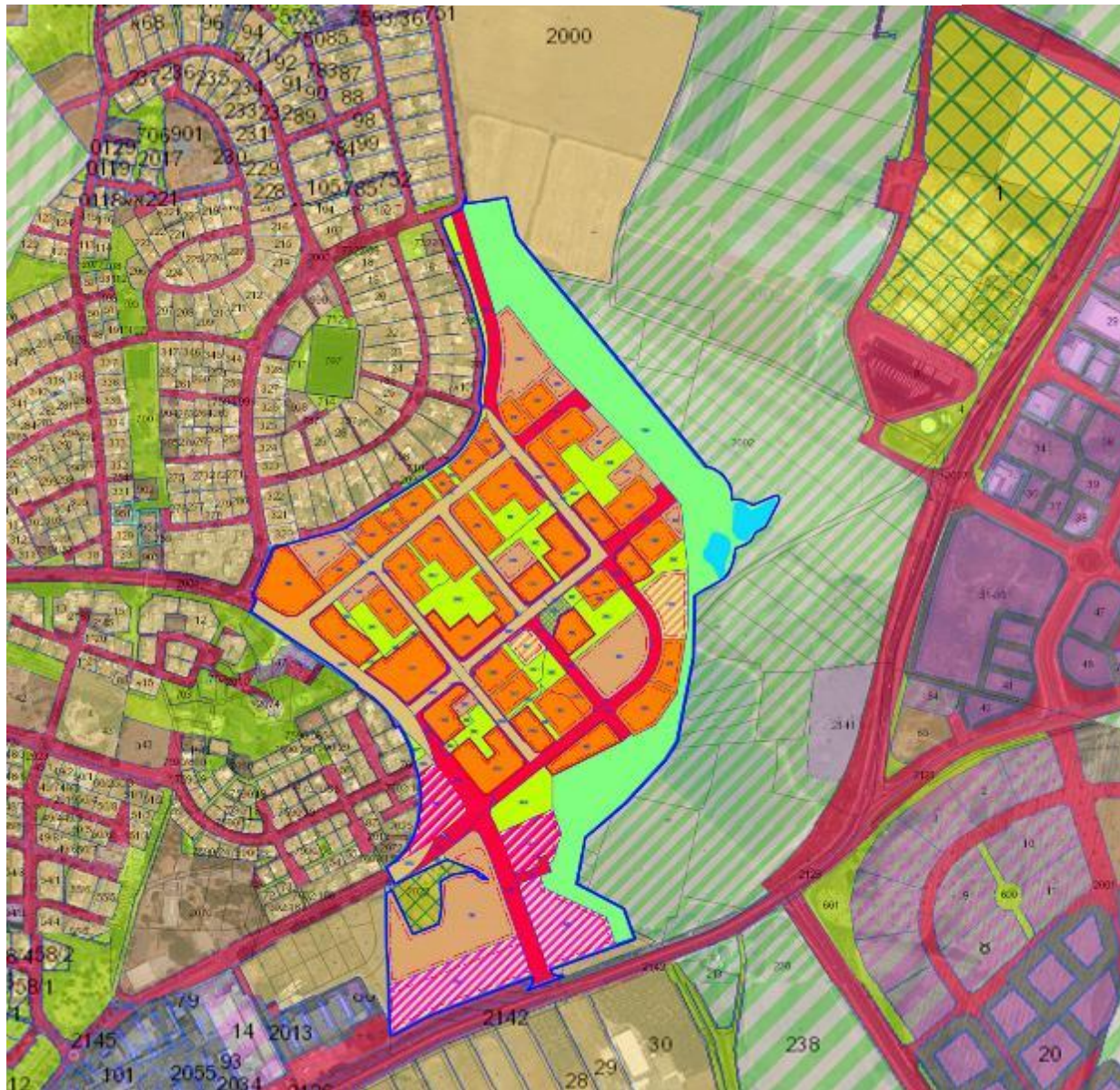
תשריט

סה"כ יח"ד: 3887

-  מגורים ב'
-  מגורים ג'
-  מגורים ד'
-  מבנים ומוסדות ציבור
-  שטח ציבורי פזוח
-  כנר עירונית
-  דרך מאושרת
-  דרך מתמזג
-  מגורים ומוסדות
-  מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
-  מגורים, תעסוקה וחבריה

בתכנון

* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות



בינוי

סה"כ יח"ד: 3887

בתכנון

* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות



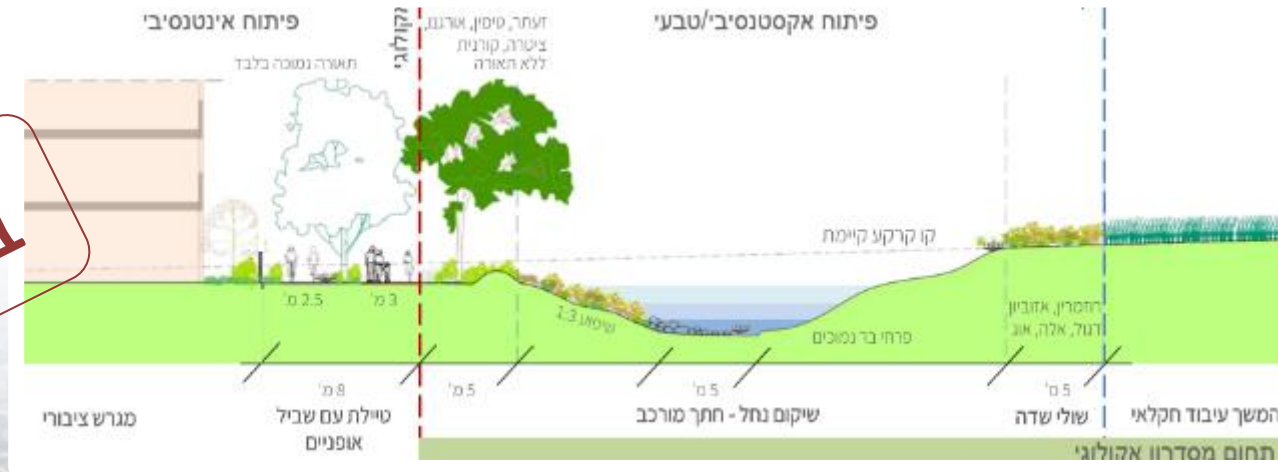


* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

בתכנון



* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות



בתכנון



* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

התכנית כפלטפורמה להתחדשות מצב קיים

בתכנון



* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

התכנית כפלטפורמה להתחדשות

*הדרגתיות הבינוי המוצגת היא להמחשה בלבד

בתכנון



* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

התכנית כפלטפורמה להתחדשות

*הדרגתיות הבינוי המוצגת היא להמחשה בלבד

בתכנון



* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

התכנית כפלטפורמה להתחדשות

*הדרגתיות הבינוי המוצגת היא להמחשה בלבד

בתכנון



* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

התכנית כפלטפורמה להתחדשות

*הדרגתיות הבינוי המוצגת היא להמחשה בלבד

בתכנון



* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

התכנית כפלטפורמה להתחדשות

*הדרגתיות הבינוי המוצגת היא להמחשה בלבד

בתכנון



* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

התכנית כפלטפורמה להתחדשות

*הדרגתיות הבינוי המוצגת היא להמחשה בלבד

בתכנון



* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

התכנית כפלטפורמה להתחדשות

*הדרגתיות הבינוי המוצגת היא להמחשה בלבד

בתכנון



* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

התכנית כפלטפורמה להתחדשות

*הדרגתיות הבינוי המוצגת היא להמחשה בלבד

בתכנון



* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

התכנית כפלטפורמה להתחדשות

*הדרגתיות הבינוי המוצגת היא להמחשה בלבד

בתכנון



* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

התכנית כפלטפורמה להתחדשות

*הדרגתיות הבינוי המוצגת היא להמחשה בלבד

בתכנון



* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

התכנית כפלטפורמה להתחדשות

*הדרגתיות הבינוי המוצגת היא להמחשה בלבד

בתכנון



* התכנון המוצג הוא תכנון ראשוני בלבד. התכנית מתעצבת בימים אלה בהתאם להתייחסות כלל הגורמים הרלוונטיים ועתידה עוד להשתנות

משהו שחשוב
שנתייחס אליו?

שאלות על
התוכנית
שהוצגה?

שאלה
לעירייה?

תודה