

מתחם דרך השדות, כפר שמריהו

סקירת מצב קיים וחלופות תכנוניות לתב"ע



מתחם דרך השדות, כפר שמריהו

מיקום התכנית



תחום התכנית

- מתחם דרך השדות ממוקם לאורך ציר דרך השדות וכולל את החלקות הסמוכות אליו.

- גבולות המתחם הכלליים הם:

מרחוב הזורע במערב למסילת הרכבת המתפנה במזרח ומשביל היסמין בצפון עד רחוב המעפילים בדרום.

ריכוז נתוני המתחם

שטח כולל	344 דונם
פוטנציאל בינוי נוכחי	209 יח"ד
מבנים קיימים	כ-180 יח"ד (כ-85% מימוש פוטנציאל)
ייעודי קרקע	בעיקר חקלאי ב' בנוסף: מגורים א', חקלאי ב'+יחידה 3, שב"צ שצ"פ, מגורים ביישוב כפרי
חלקות חריגות	האגודה החקלאית חלקת בית הראשונים
אורך כבישים	כ-1.6 ק"מ



תכנית שונות בכפר

תכניות מוצגות:

1. מזרח הכפר – ירדה מעל הפרק
2. הנוריות (מאושרת)
3. השקד
4. החבצלת
5. דרך השדות



מתחם דרך השדות, כפר שמריהו

מטרות התכנית



מטרות התכנית

- שינוי ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים.
- הוספת יחידות דיור בצפיפות של 1 יח"ד לדונם.
- הסדרת דרך השדות, במסגרת זכות הדרך הנוכחית שלה.



יתרונות התכנית

- תוספת של אזור מסחר ותעסוקה בתחום הכפר.
- הוספת יח"ד בצורה מסודרת לחלקות גדולות מ-3 דונם.
- יאפשר למועצה לספק תשתיות ושירותים עירוניים ליח"ד החדשות.
- מיצוי פוטנציאל הקרקע שאינו משמש עוד לחקלאות ע"י הפיכתו למגורים.
- התכנית מניבה השבחות המספקות למועצה מקור תקציבי לחידוש תשתיות.
- הגדלה של מספר התושבים והתקרבות ל"מסה קריטית" שתאפשר קיום אוטונומי בתחום החינוך, התרבות והפנאי.



מתחם דרך השדות, כפר שמריהו

הנחות מוצא לתכנון



הנחיות החלות על המתחם כיום:

• תמ"א 35:

תכנית המתאר הארצית מחשיבה את כפר שמריהו כישוב עירוני ומכתיבה צפיפות של 4 יח"ד לדונם עבור תכניות בינוי עתידיות.

• תב"ע הר/410 א':

תכנית הבינוי הנוכחית החלה על המתחם:
חלקות עד 4 דונם – 2 יח"ד, עיקרי 300 מ"ר + 6% משטח חלקה.
חלקה מעל 4 דונם – 3 יח"ד, עיקרי 600 מ"ר + 6% משטח חלקה בהקלה.

הנחיות מוצעות בתכנית:

תב"ע דרך השדות:

ההנחיות הכלליות שהתכנית מבקשת להחיל על המתחם*.

- 1 יח"ד לדונם.
- 400 מ"ר שטח עיקרי (ללא הקלות).

*נתונים מדויקים לפי סרגל זכויות מעודכן.



תכנית קיימת אל מול תכנית מוצעת

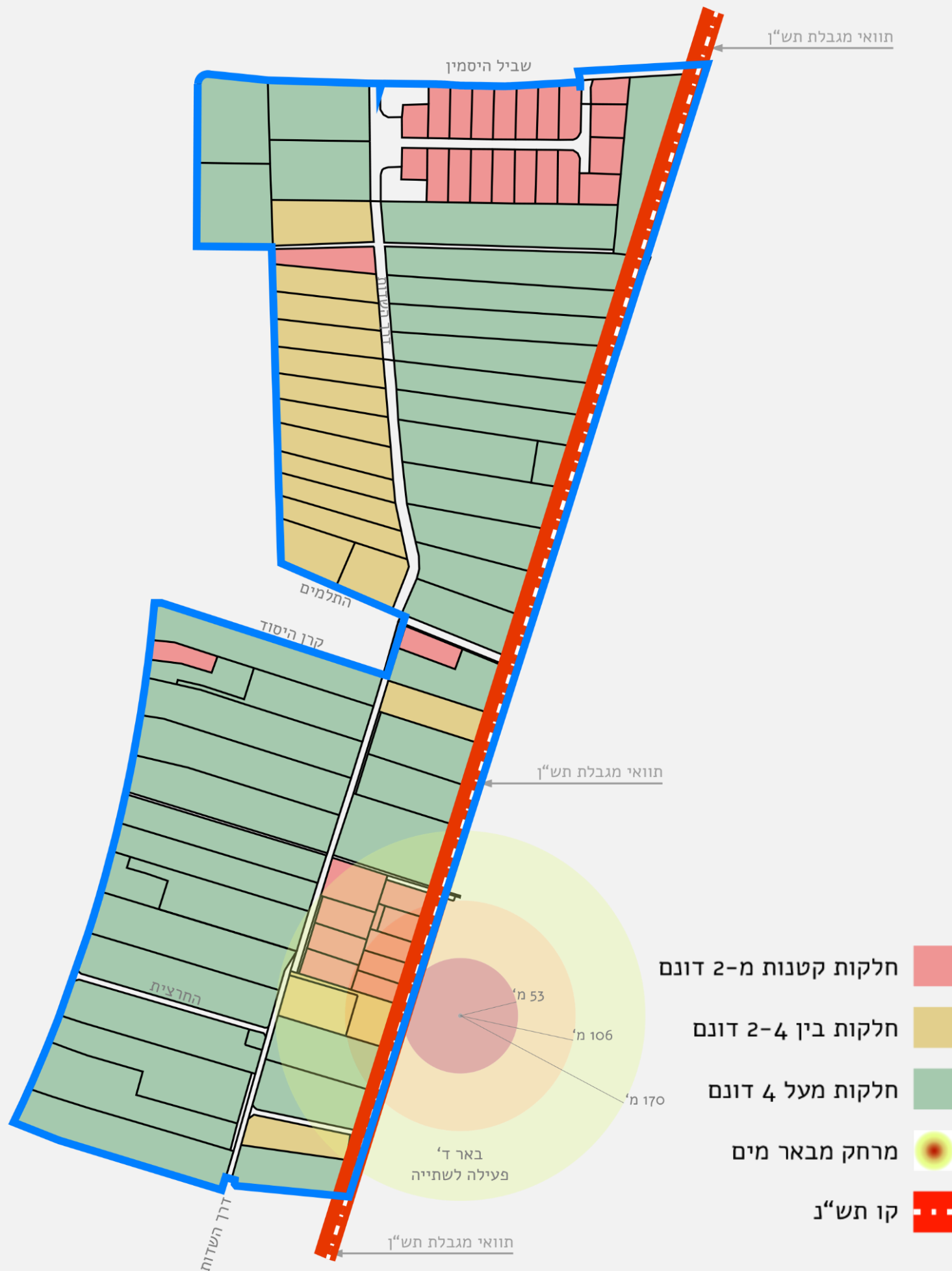
תכנית מוצעת	תכנית קיימת		
תקף על כל החלקות	מעל 4 דונם	עד 4 דונם	שטח מגרש
1 יח"ד לדונם	3 יח"ד	2 יח"ד	כמות יח"ד
400 מ"ר ללא הקלות	600 מ"ר	300 מ"ר	שטח עיקרי
דרישה מינימלית של 2 מקומות חנייה בשטח המגרש + בריכת שחייה + רשות להקים מרתף במלוא תכסית הבית*.	+ 6% משטח חלקה בהקלה	+ 6% משטח חלקה	הערות/ תוספות

* לא תעלה על 30% מגודל המחלקה, לטובת חלחול



אילוצים בתכנון:

- חלקות במנעד רחב של גיאומטריות ושטחים.
- רוחב דרך השדות כיום - צר מהתקן עבור דרך דו-סטריט.
- בינוי הקיים בסמוך לדרך השדות מגביל את הרחבת התוואי.
- בנייה מבוצרת בתוך החלקות אשר מקשה על התווית דרכים חדשות ורציפות.
- מגבלות בנייה מחמירות בתחומי מעבר קצא"א ותש"ן (לאורך כל הגבול המזרחי של התכנית).
- התחברות בעייתית עם רחוב המעפילים בדרום המתחם.
- מפגש צירי רוחב עם תכנית מזרח הכפר.



מתחם דרך השדות, כפר שמריהו

זכויות ובינוי



מפתח זכויות למגרשים בייעוד מאושר חקלאי ב'		
שטח מגרש בדונם (לפני הפקעות)	כמות יח"ד	שטח בנוי עיקרי במ"ר
1.00-1.50	2	550
1.51-2.00	3	700
2.01-2.50	3	800
2.51-3.00	3	1000
3.01-3.50	4	1200
3.51-4.00	4	1400
4.01-4.50	5	1600
4.51-5.00	5	1800
5.01-5.50	6	2000
5.51-6.00	6	2200
6.01-6.50	7	2400
6.51-7.00	7	2600
7.01-7.50	8	2800

מפתח זכויות למגרשים בייעוד מאושר מגורים א':

שטח עיקרי לפי טבלת מפתח הזכויות של חקלאי ב'
מס' היח"ד ייקבע לפי 200 מ"ר עיקרי ליח"ד.



נתוני התכנית – מתחם דרך השדות, כפר שמריהו	
שטח תחום תכנית (ברוטו)	344 דונם
שטח תחום תכנית (בקיצוז כבישים)	330 דונם
מספר מגרשים לבנייה בתחום התכנית	109 מגרשים
בינוי נוכחי בשטח (לפי תכנית מדידה)	כ- 180 יח"ד
פוטנציאל בינוי נוכחי (לפי שמאי)	209 יח"ד
פוטנציאל בינוי חדש (לפי סרגל זכויות)	כ- 370 יח"ד
תוספת יח"ד לפי סרגל זכויות משתנה	כ- 161 יח"ד
תוספת באחוזים	כ-77%



מתחם דרך השדות, כפר שמריהו

חלופות תכנון



חתך רחוב דרך השדות

דרך השדות כיום אינה עומדת בתקנים וההנחיות לדרך דו-סטריט. זכות הדרך הקיימת היא ברוחב משתנה של כ-10 מ', אין בה מדרכות רציפות לכל אורכה והפיתוח בה אינו אחיד.

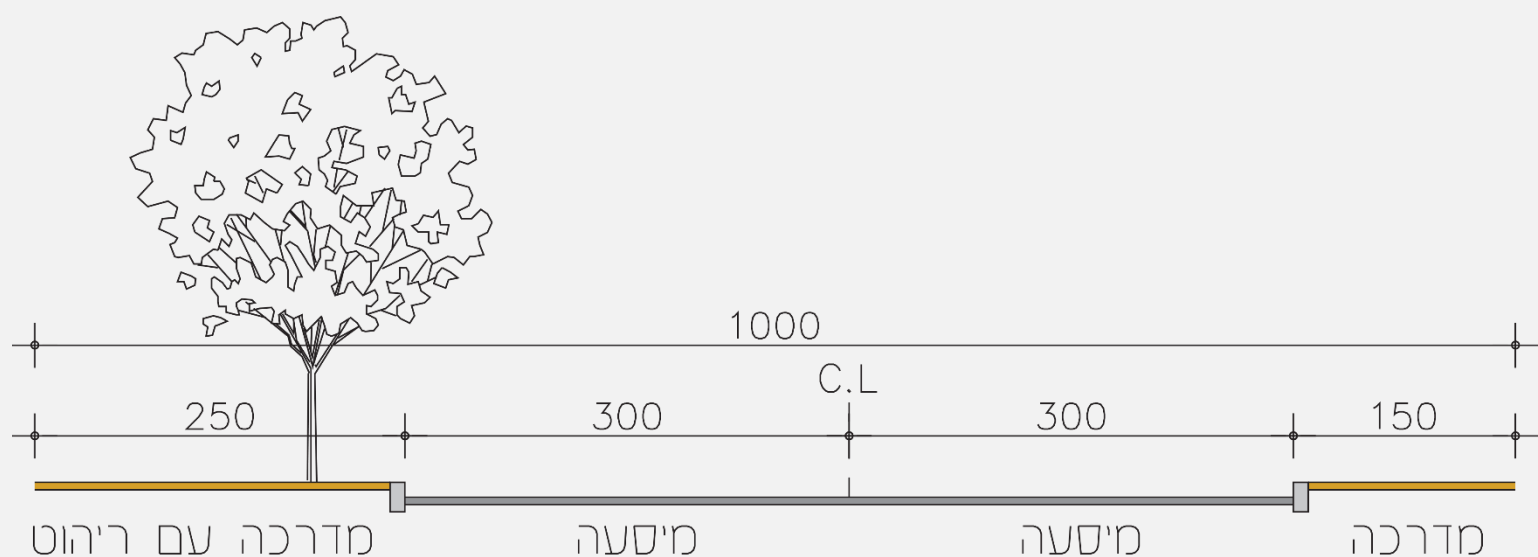
במסגרת התכנית יש להסדיר את תוואי הדרך ולהתאים אותה לדרישות ולתקני התכנון הקיימים כיום.

הנחיות תכנון:

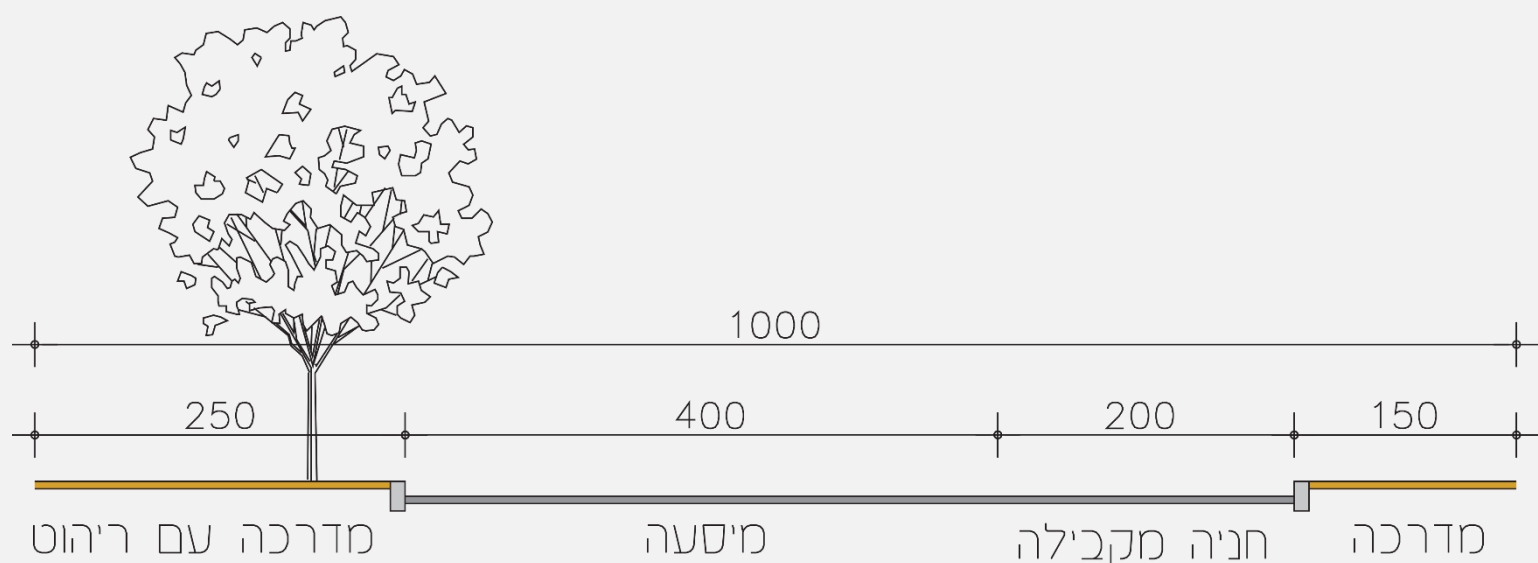
- יש לייצר לאורך דרך השדות לפחות מדרכה אחת רחבה ורציפה.
- מדרכה שניה תהיה ברוחב שלא יפחת מ-1.50 מ'.
- כל נתיב נסיעה יהיה ברוחב מינימלי של 3.00 מ'.
- יש צורך בהפרדה מפלסית בין המדרכה לכביש.
- רוחב מפרץ חניה 2.00 מ'.

לכן מבלי לבצע הפקעות להרחבת התוואי קיימות שתי אפשרויות:

- דרך השדות נשארת דו-סטריט ללא חניות.
- דרך השדות הופכת לחד-סטריט עם חניות.



חתך תקני לדרך ראשית דו-סטריט



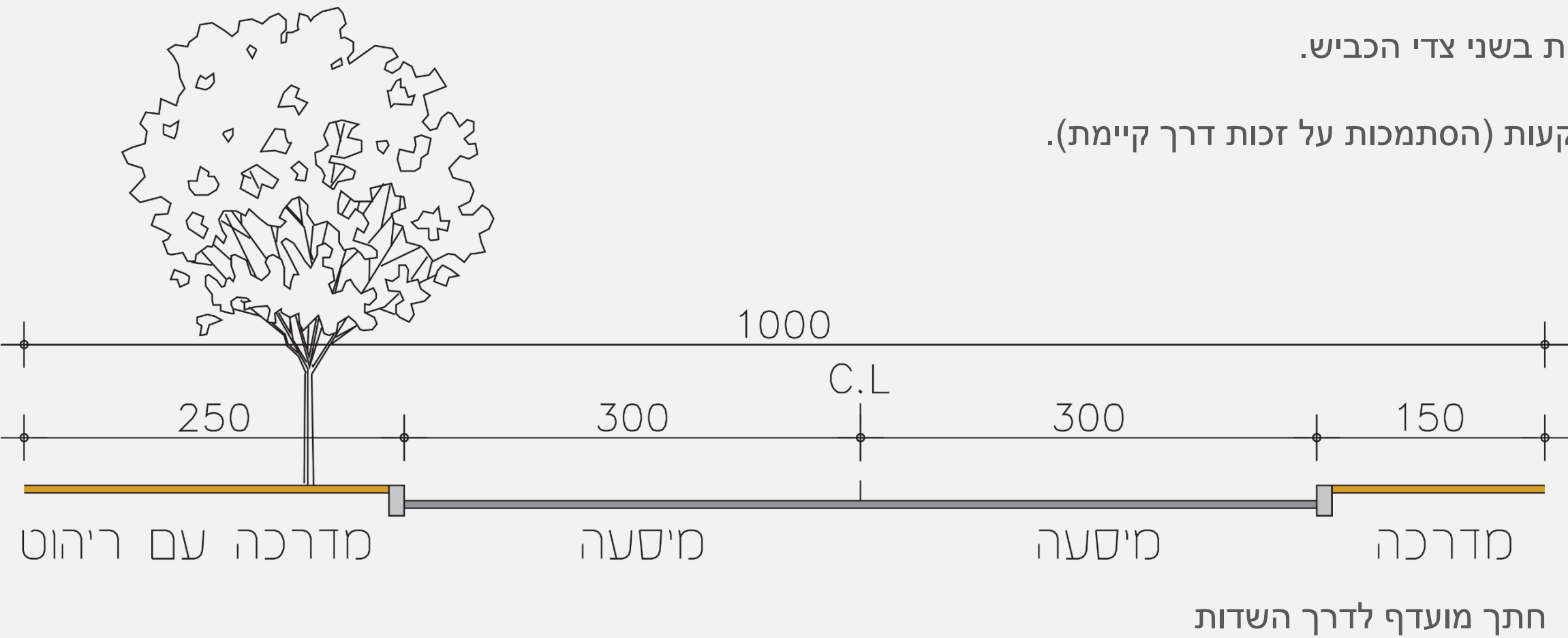
חתך תקני לדרך ראשית חד-סטריט

חתך רחוב מועדף

מבין שתי האפשרויות, האפשרות של לשמר את דרך השדות כדו-סטריט היא העדיפה, היות והפיכתה לחד-סטריט מצריכה שינוי מהותי במערך התנועה של הכפר.

יתרונות החלופה:

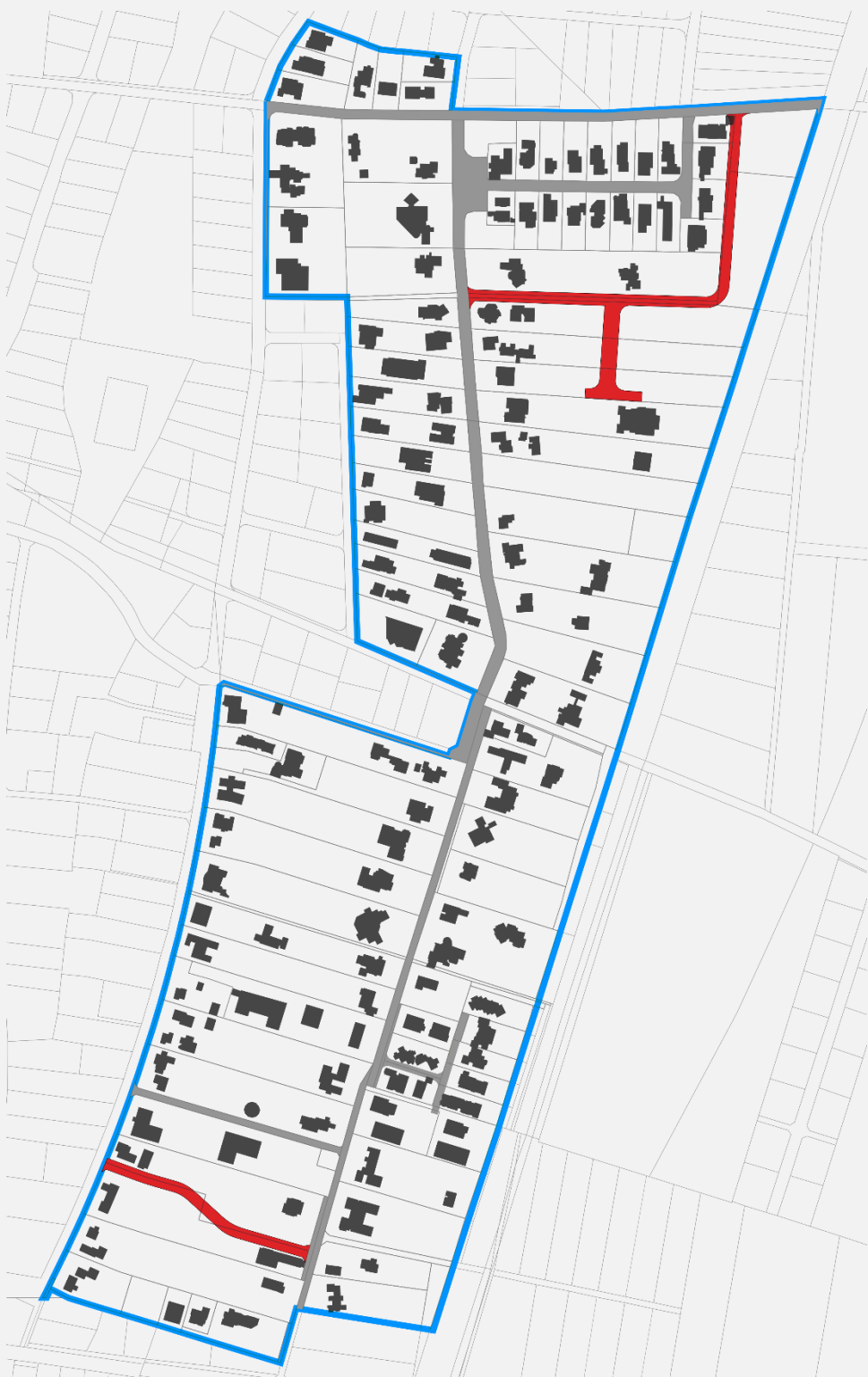
- מיסעה דו-סטריט רציפה ותקינה.
- מדרכה נגישה רציפה ותקינה.
- ניתן לבצע פיתוח נופי לאורך הדרך (עצים וספסלים).
- מדרכות תקניות בשני צדי הכביש.
- אין צורך בהפקעות (הסתמכות על זכות דרך קיימת).



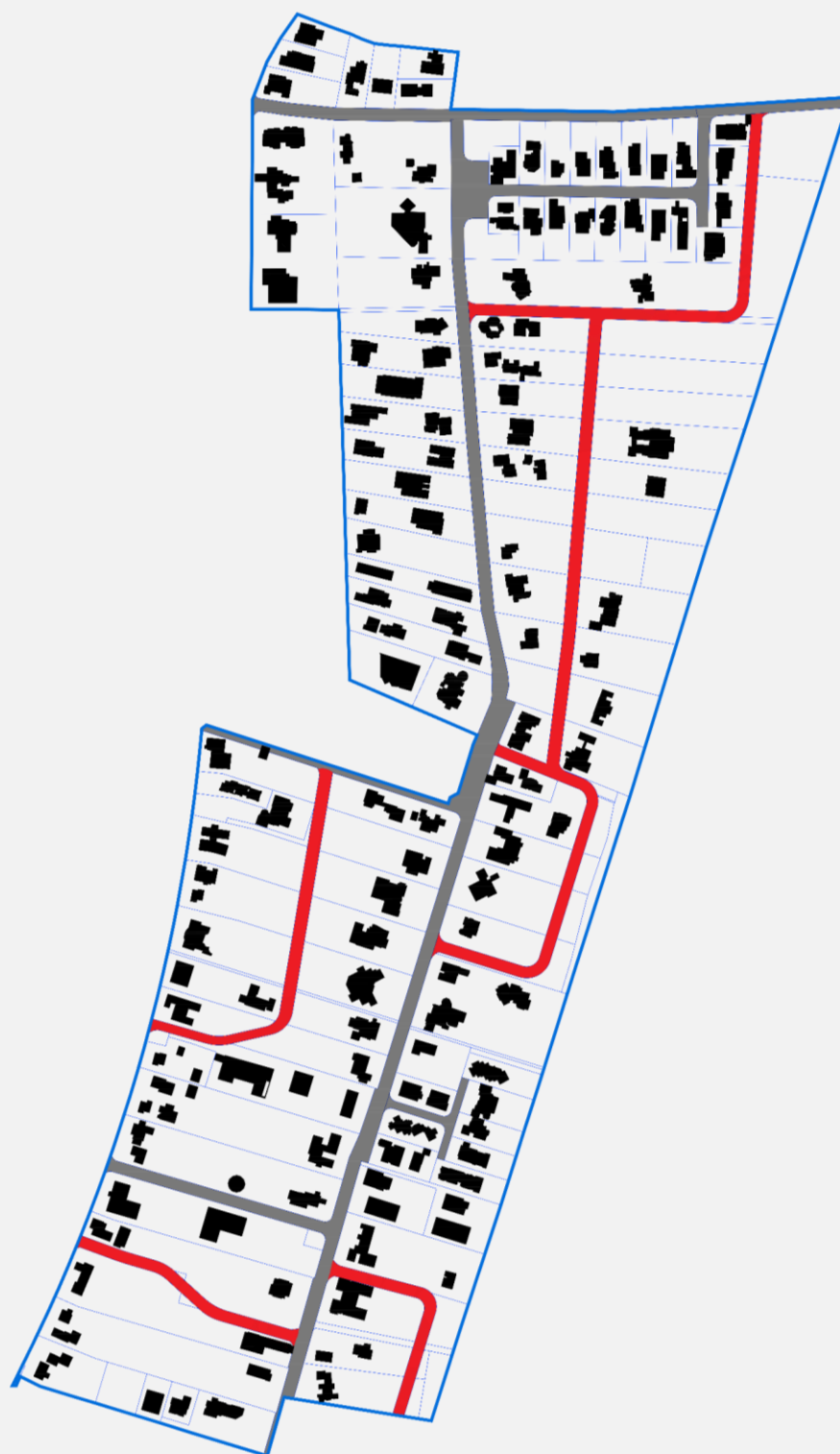
מתחם דרך השדות, כפר שמריהו

דוגמאות ליישום התכנית

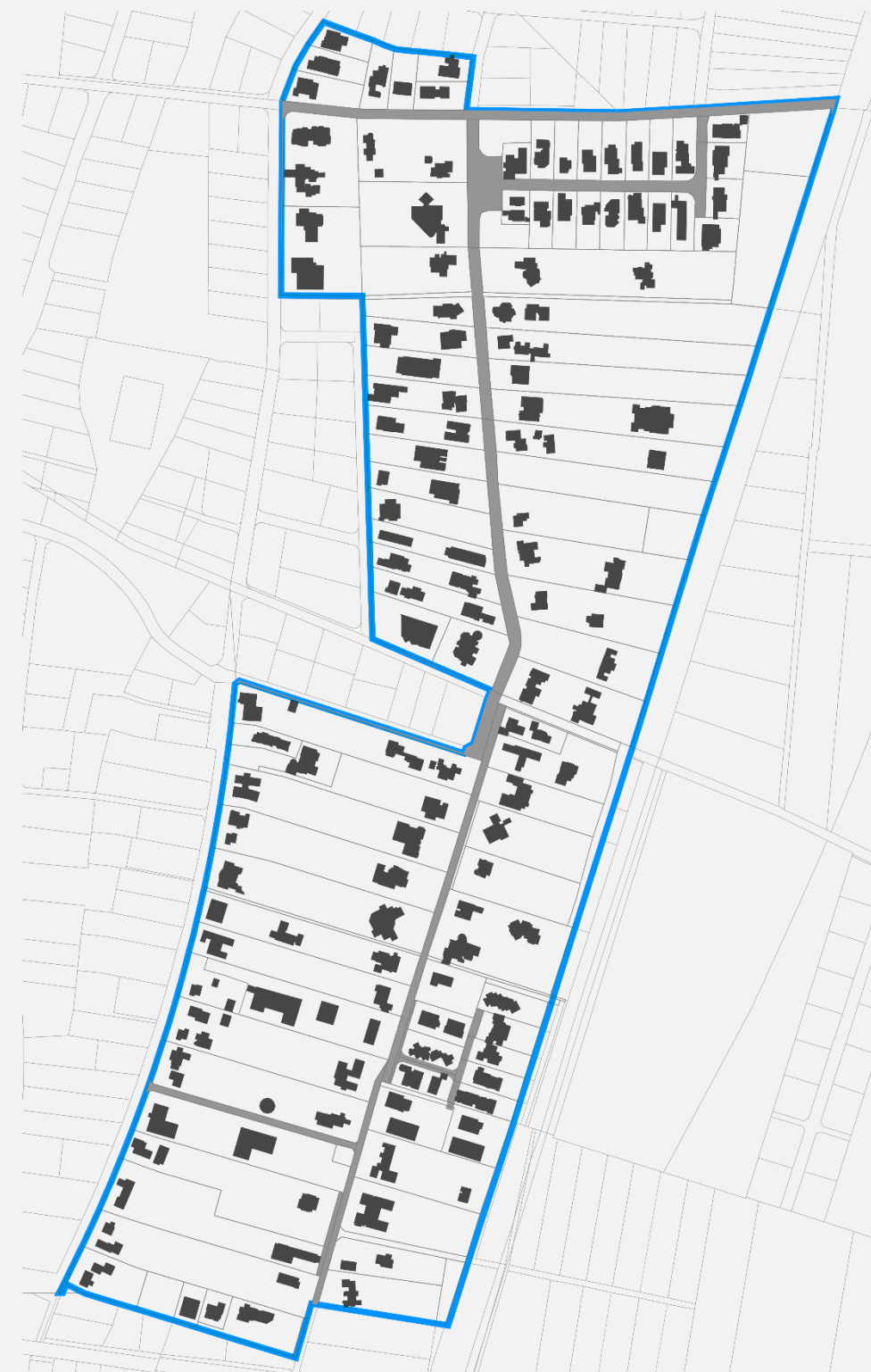




הוספת דרכים נקודתית (לפי יו"ר)



הוספת מערך דרכים



ללא הוספת דרכים חדשות

דרך חדשה
 דרך קיימת

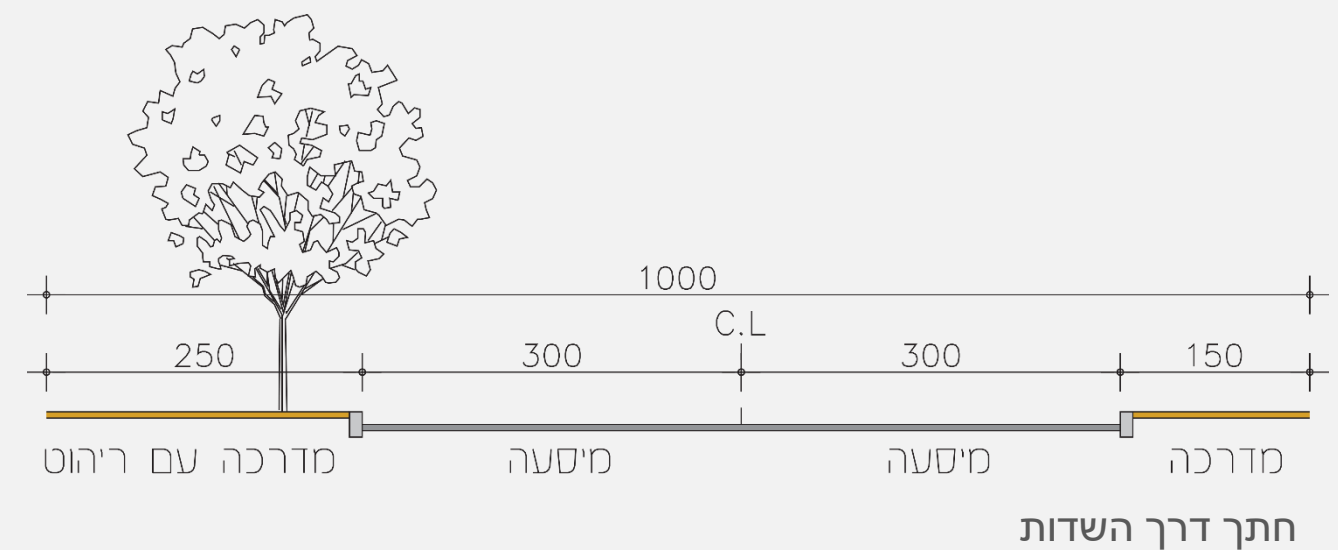


דוגמא ליישום – לפי חלופה א'

הוספת זכויות ללא הוספת דרכים.

משמעות יישומית:

- חניות חדשות בשטח החלקה (פרטי)
- העמסת תשתיות על דרך השדות.
- ריכוז התנועה לדרך השדות.
- ניתן לממש מבלי לפגוע בחלקות סמוכות.



מסחר ותעסוקה
שצ"פ
תוואי דרך
ייעוד קרקע למגורים

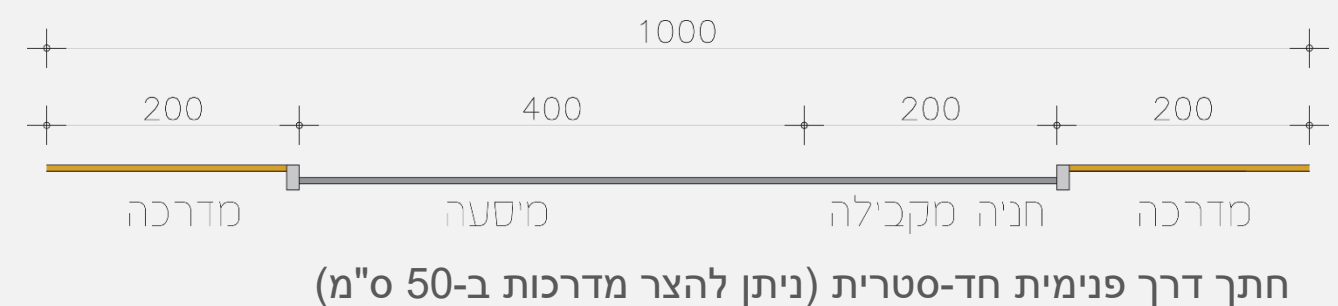
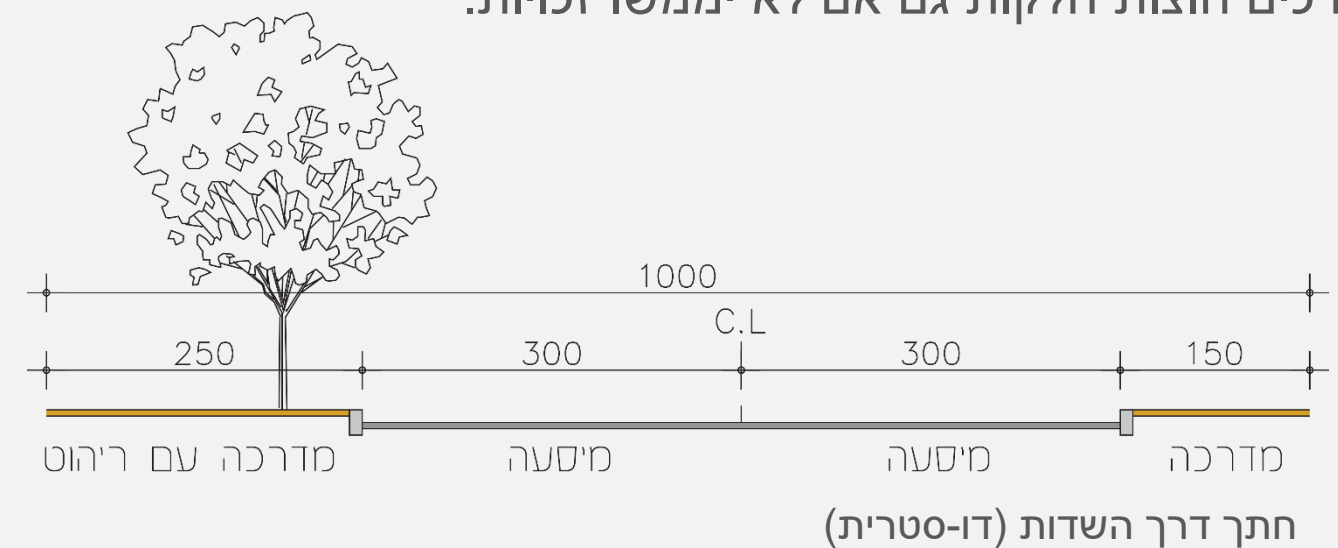


דוגמא ליישום – לפי חלופה משולבת

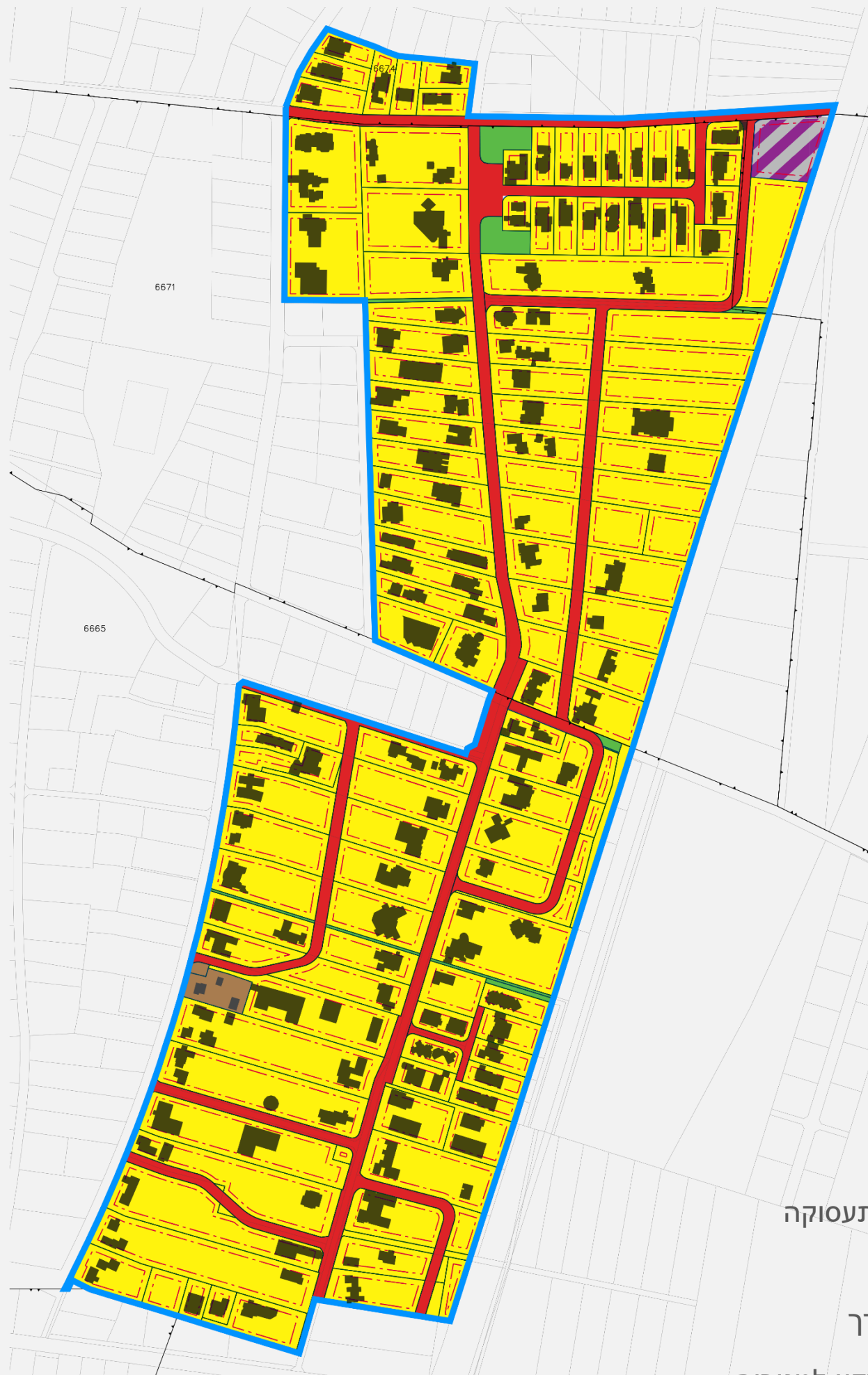
התווית מערך כבישים ע"ס בינוי קיים.

משמעות יישומית:

- הדרכים החדשות מספקות חניה ברחוב.
- הדרכים מאפשרות העברת תשתיות חדשות.
- התוואי מתייחסת לבינוי הקיים כמה שניתן.
- מימוש זכויות בחלקה מצריך סלילת דרך.
- דרכים חוצות חלקות גם אם לא יממשו זכויות.



 מסחר ותעסוקה
 שצ"פ
 תוואי דרך
 ייעוד קרקע למגורים

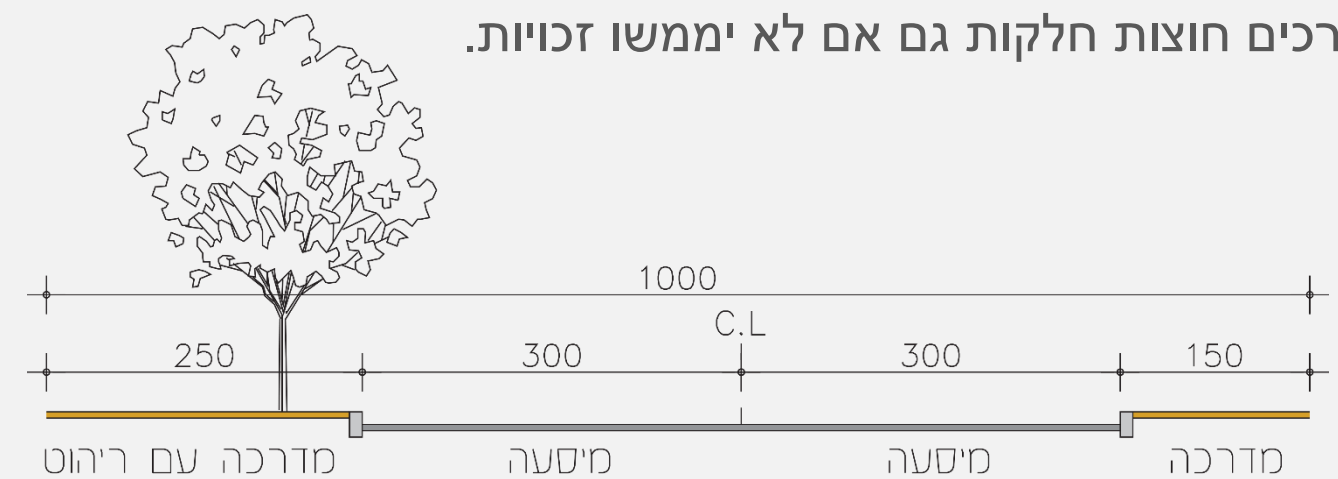


דוגמא ליישום – לפי הצעת יו"ר

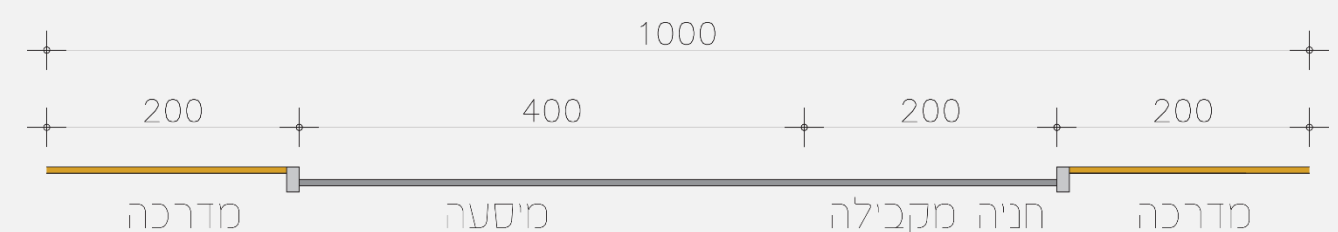
הוספת זכויות לכלל החלקות והוספת כבישים נקודתיים.

משמעות יישומית:

- הדרכים החדשות מספקות חניה ברחוב.
- הדרכים מאפשרות העברת תשתיות חדשות.
- התוואי מתייחסת לבינוי הקיים כמה שניתן.
- מימוש זכויות בחלקה מצריך סלילת דרך.
- דרכים חוצות חלקות גם אם לא יממשו זכויות.



חתך דרך דו-סטריט



חתך דרך פנימית חד-סטריט (ניתן להצר מדרכות ב-50 ס"מ)

מסחר ותעסוקה
שצ"פ
תוואי דרך
ייעוד קרקע למגורים



תצלומי אוויר בשילוב הדוגמאות השונות



הוספת דרכים נקודתית (לפי יו"ר)



הוספת מערך דרכים

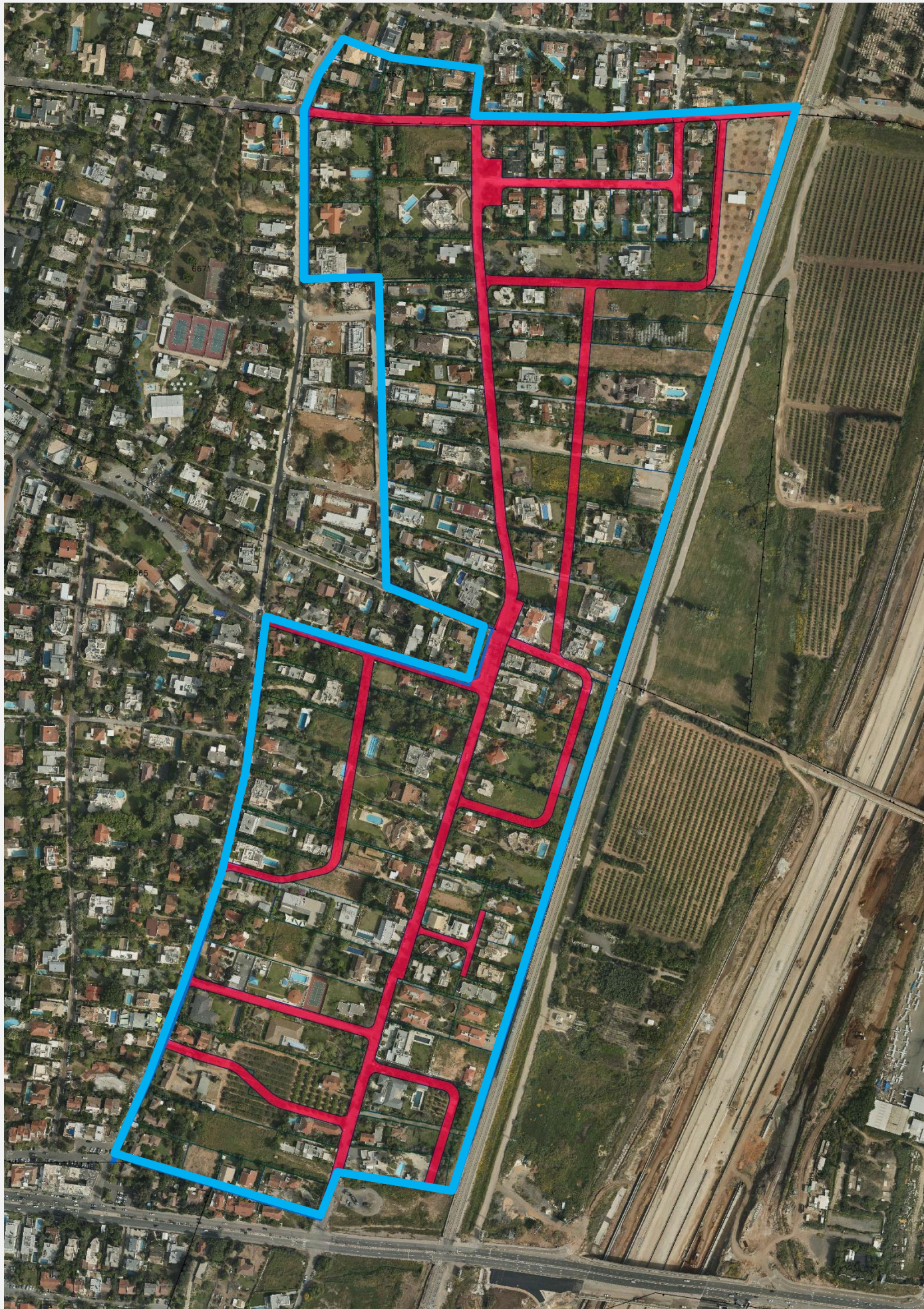


ללא הוספת דרכים חדשות

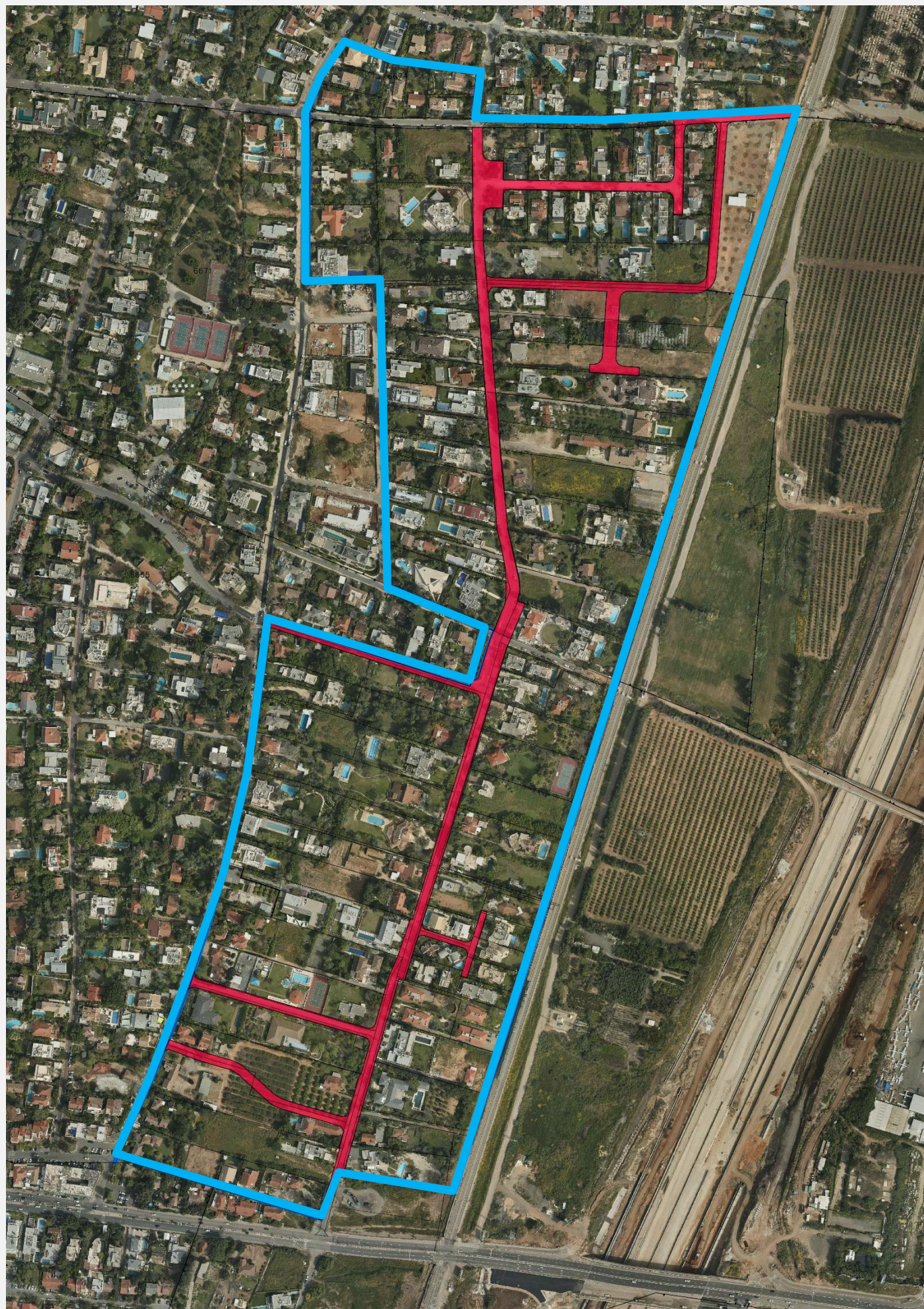




תצלום אוויר עם מערך כבישים פנימי



תצלום אוויר עם חלופת יו"ר



תודה רבה

