

כפר שמריהו מזרח

כנס תושבים

ספטמבר 2017

נ. מליס, נ. מלצר, א. כהן - אדריכלים
Gati. Malcha, Jerusalem 96951 גן טכנולוגי, מלחה, ירושלים
E-mail: Mic_arc@017.net.il Fax: 02-6796640, Tel: 02-6797744



עורך התכנית - נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים

יועץ תנועה - ר.ע.מ. הנדסת כבישים ותנועה

יועץ נוף - מוריה סקלי אדריכלות נוף

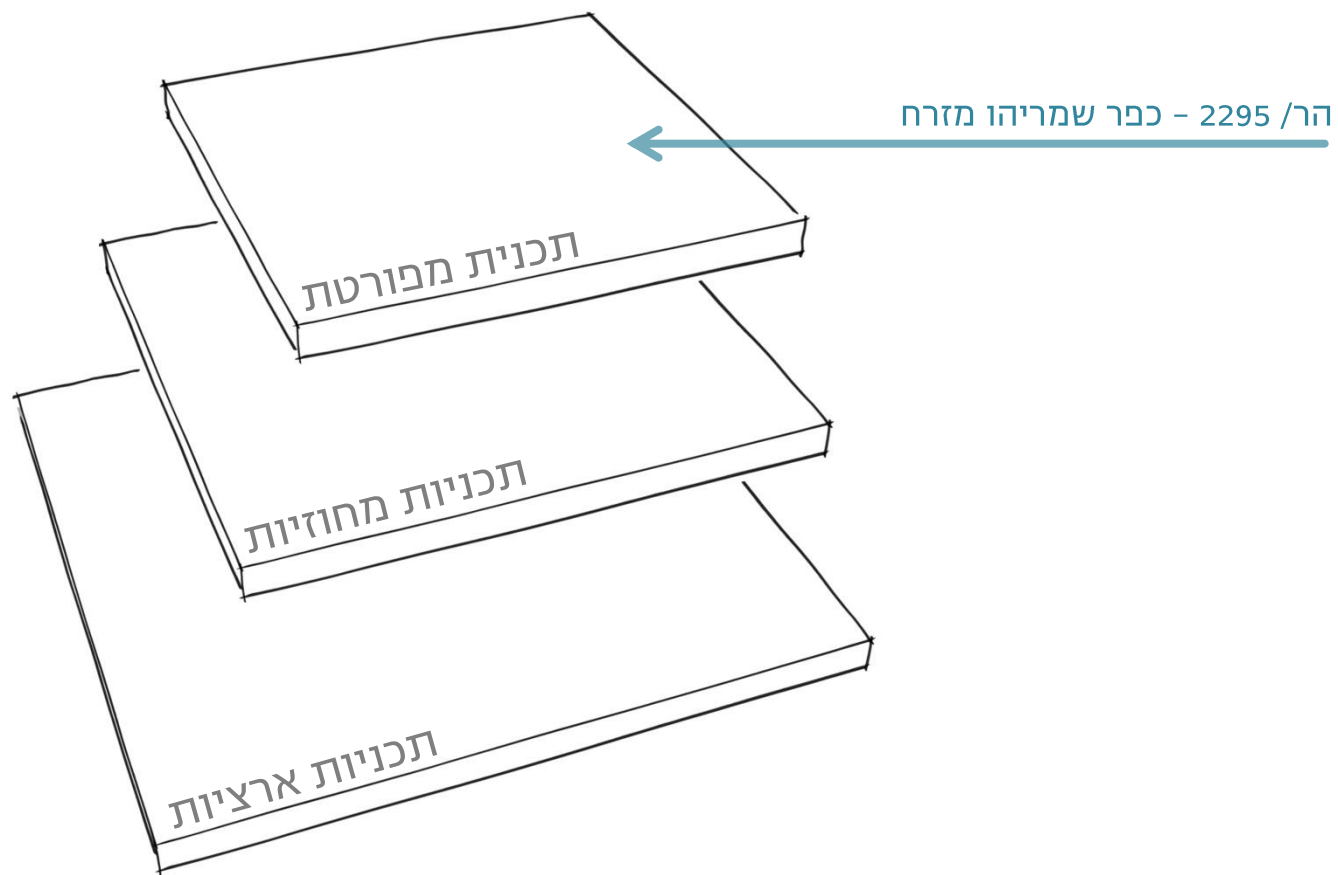
יועץ תשתיות - ח.ג.מ. מהנדסים ויועצים

יועץ סביבה - תו"פ יועצים והנדסה

שמאי מקרקעין - הרון הלוי שמאות מקרקעין

אגרונום - דני אלמליח





* הרקע לתכנון

הקמת נתיבי איילון
והסטת מסילת הברזל
מאפשרים הרחבת
תחום המרקם הבנוי של
כפר שמריהו מזרחה.

שטחים

מתחם א' - 250 דונם

מתחם ב' - 645 דונם



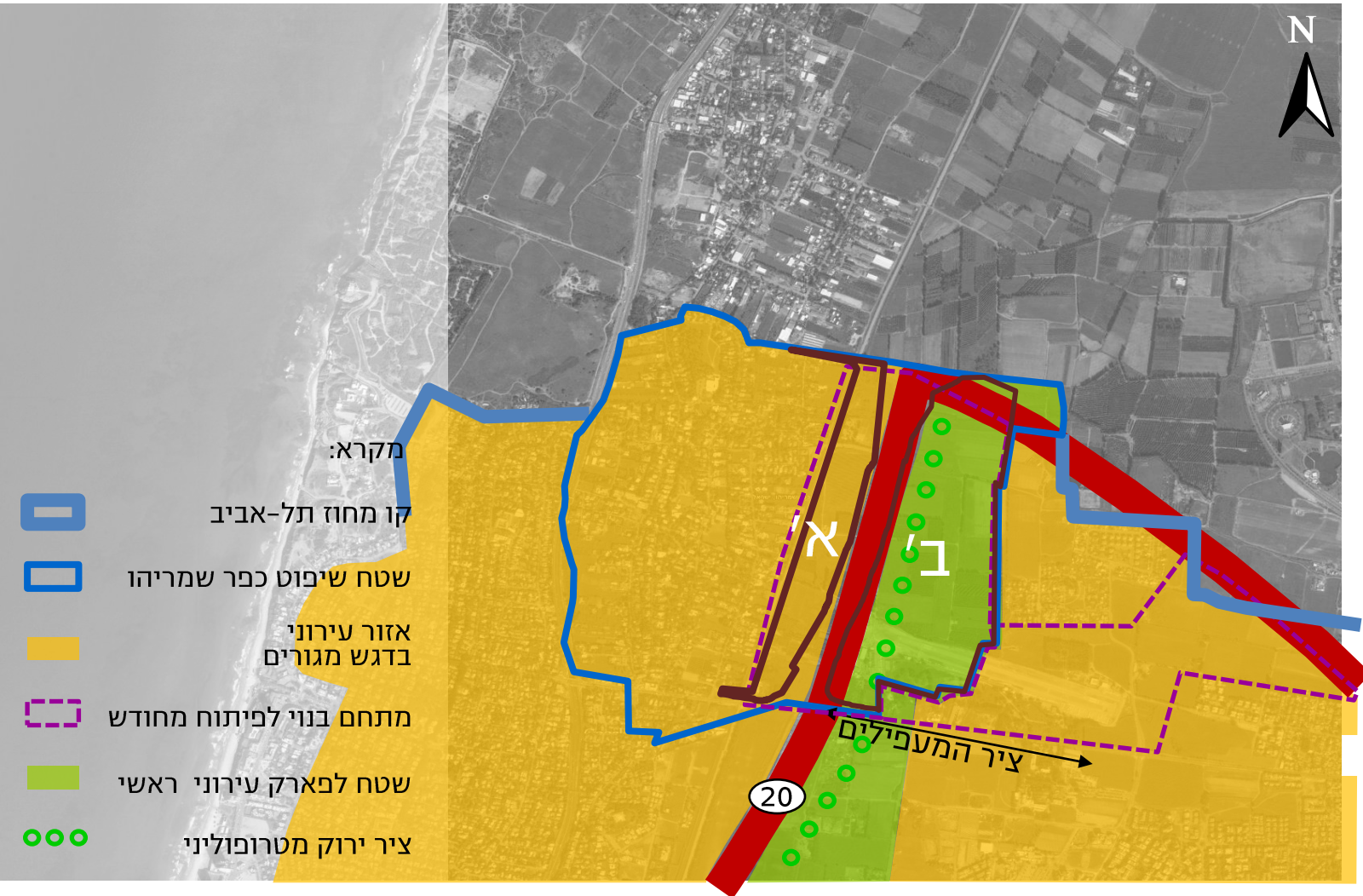
* רקע התכנון הארצי והמחוזי

תמ"א 35

הצפיפות המינימאלית
המותרת היא 4 יח"ד לדונם
נטו

תמ"מ 5

מתחם א' מוגדר כאזור
לפיתוח עירוני.
מתחם ב' מוגדר כפארק
עירוני ראשי.
תנאי להגשת תכנית הוא
תכנון כולל לשני המתחמים
יחד.



* מבנה הישוב כפר שמריהו

הישוב כפר שמריהו בנוי סביב שלד של שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים בנויים.

הפיתוח המוצע במזרח ימשיך תפקודית את שלד היישוב, ויצור קשר בינו לבין רצף הפארקים המחוזי.



* מצב מוצע

בישוב הקיים 2,600 תושבים בכ-670 בתי אב.

הסטת מסילת הברזל מזרחה מאפשרת הרחבה רציפה של הבינוי הקיים.

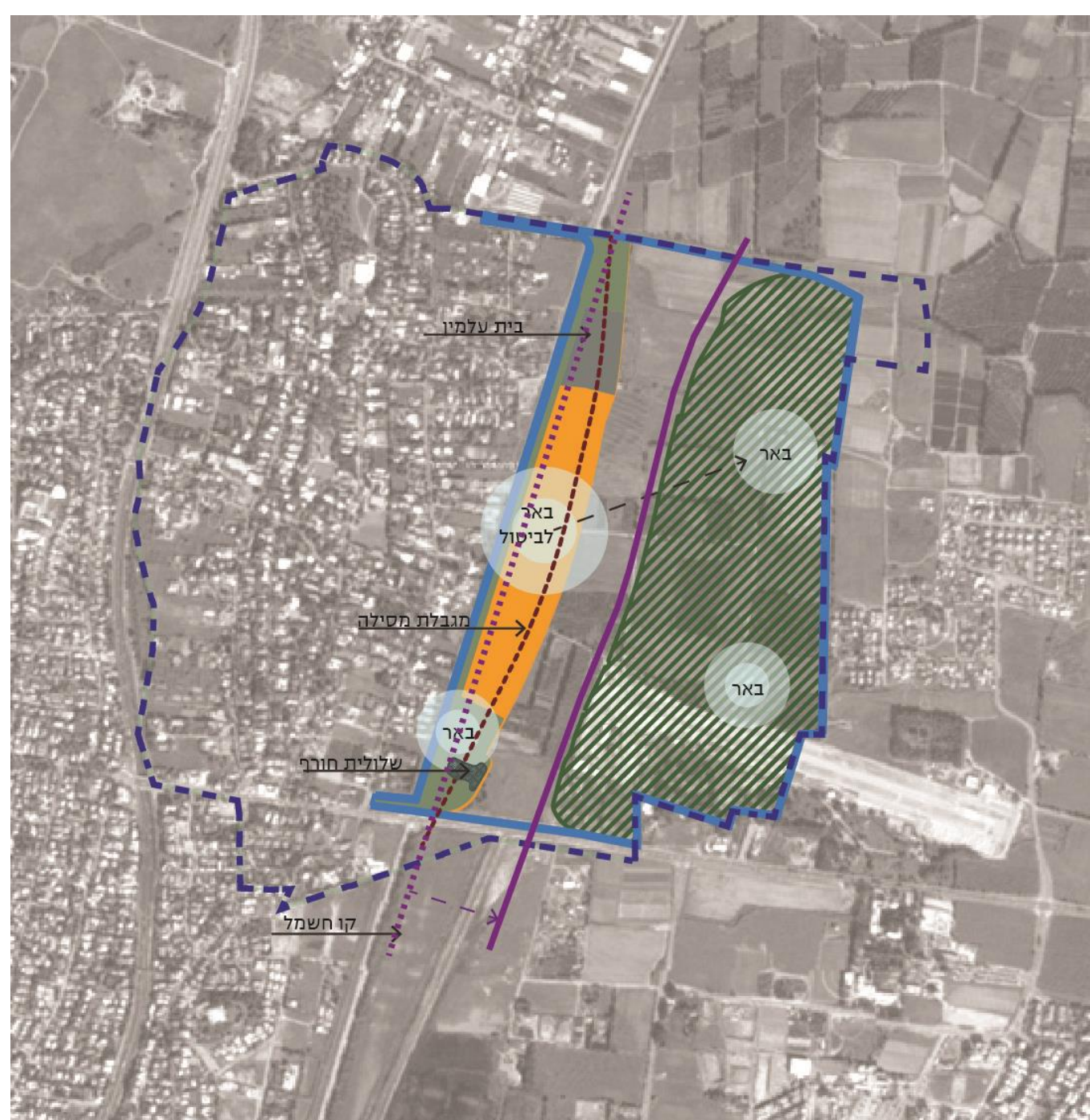
תכנית כפר שמריהו מזרח מציעה מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת כ-260 יחידות דיור.

מקרא:

- מגורים קיימים
- הרחבת הבינוי
- פארק עירוני ראשי
- מסילת ברזל קיימת לביטול
- מסילת ברזל מוצעת (לא במסגרת תכנית זו)
- גבול שיפוט כפר שמריהו
- גבול תכנית

* מגבלות ואילוצים

- בארות
- מגבלת מסילה
- בית עלמין קיים
- שלולית חורף
- קו חשמל
- מגבלת תעופה



מקרא:

- הרחבת הבינוי
- פארק עירוני ראשי
- גבול שיפוט כפר שמריהו
- גבול התכנית

תנועת השכונה החדשה מושתתת על דרך המקבילה לפארק המסילה.

רחובות מיתון תנועה מובילים למגרשים צמודי הקרקע.

גשר כלי רכב קיים ממשיך את רח' התלמים וחוצה את נתיבי איילון לכיוון הפארק.

גשר הולכי רגל מוצע ממשיך את רח' רגבים.

מקרא:

- מתחם לבינוי
- פארק עירוני ראשי
- כבישים
- גשר הולכי רגל
- גבול שיפוט כפר שמריהו
- גבול התכנית

* תמהיל הטרוגני

לפי תמ"א 35 התכנית מחויבת
לצפיפות ממוצעת של 4 יח"ד
לדונם.

התמהיל משלב מגרשים ליחידות
דיוור צמודות קרקע בגדלים של
דונם, חצי דונם ושליש דונם
ומגרשים לבניה רוויה בגובה של
עד 5 קומות.

התמהיל התגבש בהמשך למפגשי
מועצת יישוב אשר הצביעו על
רצון התושבים להמשיך באופי
הכפרי לצד מתן אפשרות לאכלוס
אוכלוסייה הטרוגנית.

מקרא:

- צמודי קרקע
- בניה רוויה-עד 5 קומות
- גבול שיפוט כפר שמריהו
- גבול התכנית



* פרוגרמה לצרכי ציבור

לישוב נערכה בשנת 2013 פרוגרמה לצרכי ציבור אשר לקחה בחשבון את תוספת השכונה המזרחית.
הפרוגרמה יעדה את המתקנים הבאים לרצועת השכונה המזרחית:

מתחם הנוער	תרבות וספורט לנוער	- מועדון נוער - תנועת נוער - מרכז מוסיקה - מגרש מיני פיץ' - מגרש כדורסל	בטווח הבינוני (5-10 שנים)	הכנת תכנית מפורטת לשינוי ייעוד מחקלאות לשטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח	11 דונם
------------	--------------------	---	---------------------------	--	---------

גני משחקים לפעוטות ולילדים	- מתקנים לפעוטות - מתקנים לילדים	סמוך לציר המעפילים, בדרום הרצועה המזרחית החדשה	0.6 דונם 0.6 דונם
----------------------------	---	--	----------------------

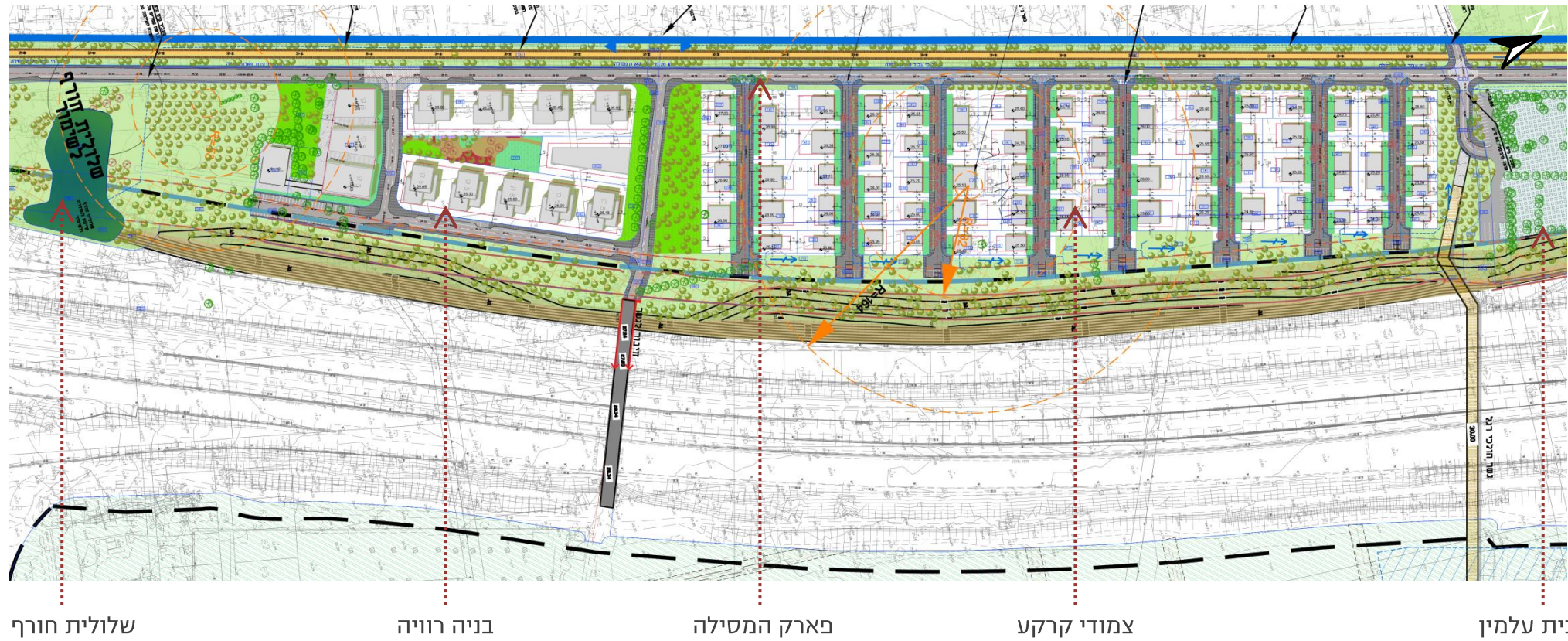
התכנית המפורטת מקצה:

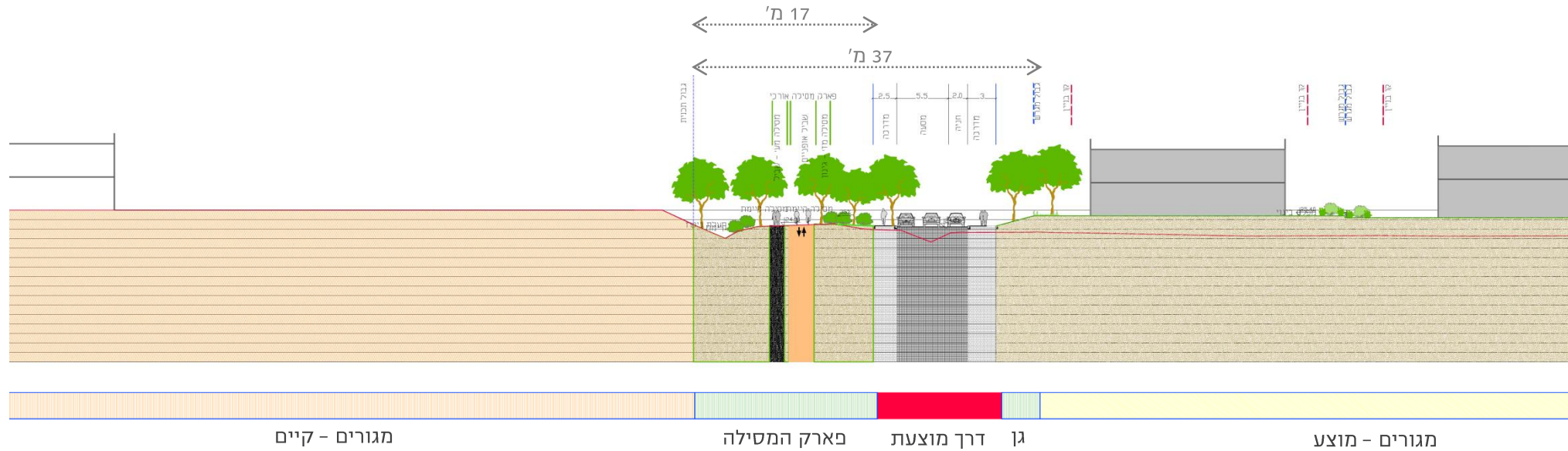
שטח של כ 9 דונם לטובת מועדון נוער ותנועת נוער.
שטח של כ 2 דונם למעונות יום במרחק הליכה מבתי המגורים.

מתחם הנוער

מעונות יום

גני משחקים





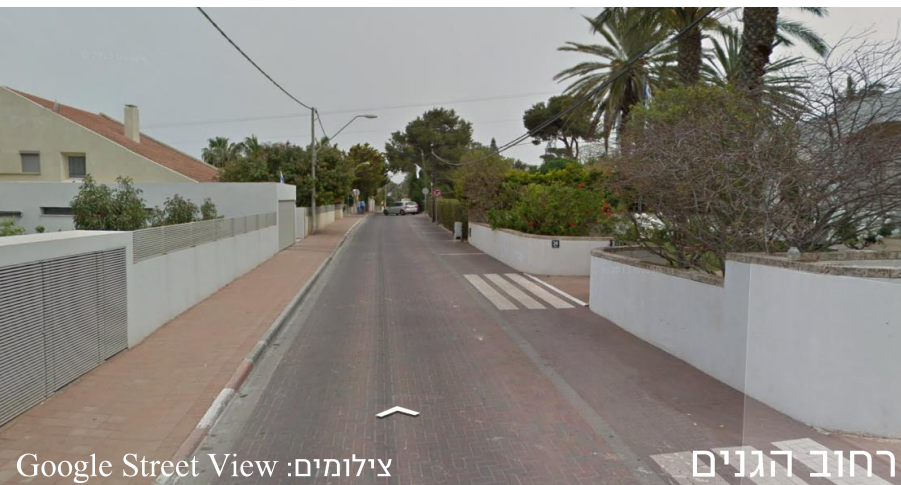
חותך פארק המסילה - צמודי קרקע

*אופי הרחובות הקיים

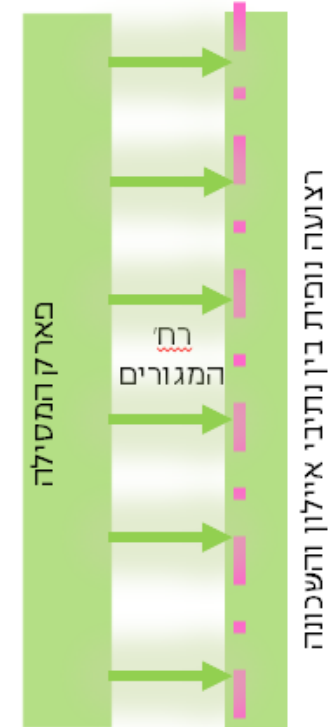
למרחב הפרטי הגובל השפעה משמעותית על הרחוב - לחיוב או לשלילה.
גובה הגדר ואיכות הטיפול במרווח הקדמי הינם עיקר ההשפעה הנופית
ברחוב.

הרחובות הקיימים:

- גדרות / קירות גבוהים גובלים במרחב הרחוב.
- רחובות א-סימטריים.
- במידה וישנם עצים או רצועת גינון - לרוב גובלים בקירות המגרשים.
- בחלק מהרחובות קיימת הפרדה במפלס בין רכב להולכי רגל ובחלק אין.



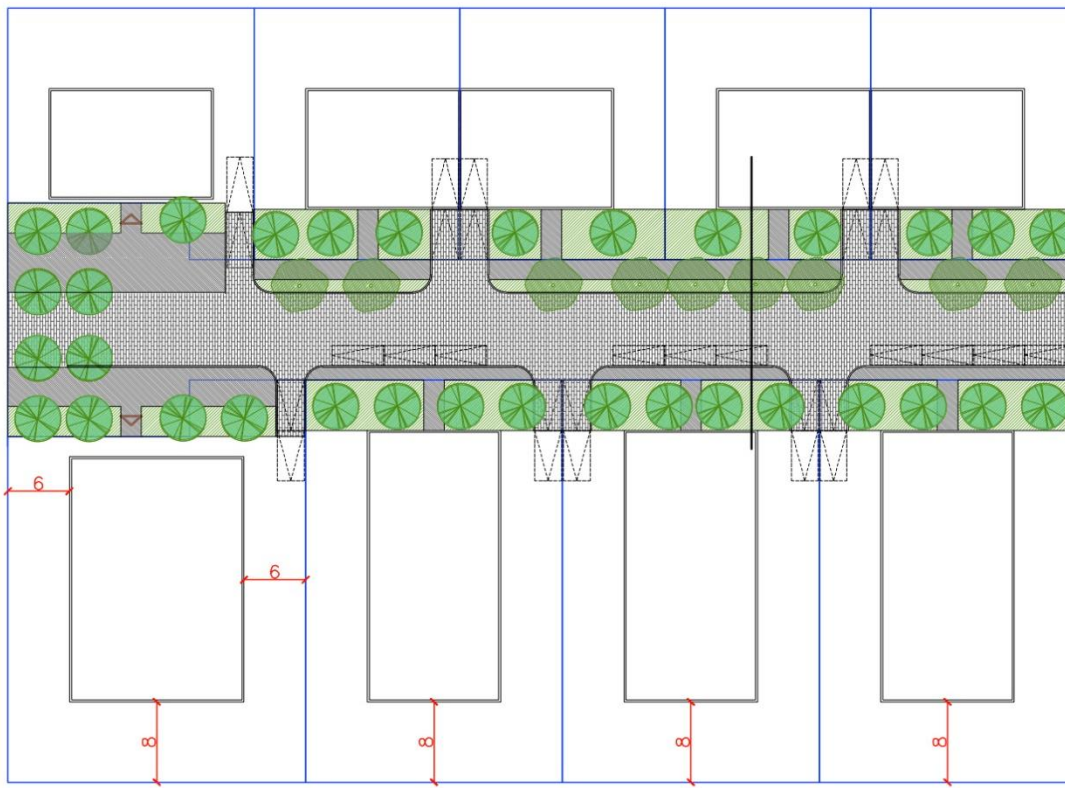
*הגישה התכנונית המוצעת לפיתוח הרחובות



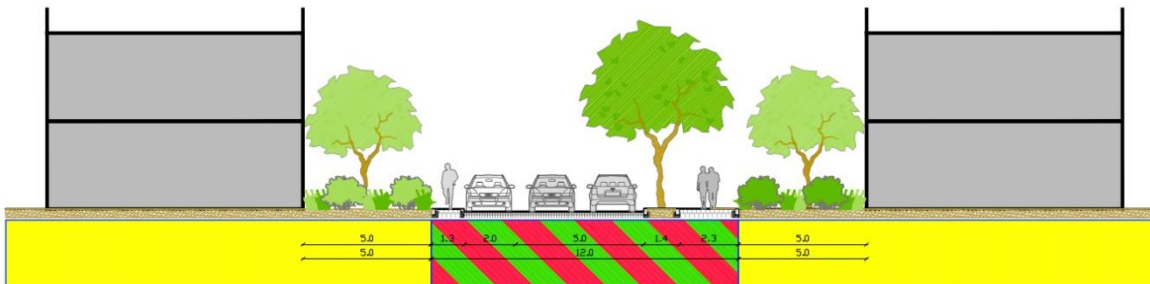
הרחובות כ'הרחבה' של פארק המסילה

*אופי הרחובות המוצע

- עירוב גדלי מגרשים לאורך הרחוב.
- חתך אסימטרי המחולק לרצועות בהתאם למשתמשים השונים.
- מרווח קדמי 'מנוכס' לרחוב.
- חנייה ציבורית - לאורך ובקצה הרחוב.
- יחס חניות למגרש 3:1.



קו בניין
מרווח קדמי פרטי
מנוכס לרחוב
מדרבה
חניה
מסעה
רצועת גינון
מדרבה
מרווח קדמי פרטי
מנוכס לרחוב
קו בניין



*אופי הרחובות המוצע

פוטנציאל ההשפעה של המרחב הפרטי על המרחב הציבורי – הציבורי 'נהנה' מהגיגון הפרטי.



*תשריט מצב מוצע



פארק עירוני מתארי
בהתאם לתמ"מ 5.

זכויות בניה			כמות יח"ד	
שירות*	עיקרי	גודל מגרש	88	צמודי קרקע
51 מ"ר	180 מ"ר	עד 350 מ"ר		
51 מ"ר	200 מ"ר	351-500 מ"ר		
51 מ"ר	400 מ"ר	900-1000 מ"ר		
87-120 מ"ר			169	בניה רוויה עד 5 קומות
			257	סה"כ

* 12 מ"ר לממ"ד + 39 מ"ר למבנה עזר לחניה

כפר שמריהו מזרח

כנס תושבים

ספטמבר 2017

נ. מליס, נ. מלצר, א. כהן - אדריכלים
גן טכנולוגי, מלחה, ירושלים 96951
E-mail: Mic_arc@017.net.il Fax: 02-6796640 ,Tel: 02-6797744

