

מתחם דרך השדות, כפר שמריהו

סקירת מצב קיים וחלופות תכנוניות לתב"ע



מתחם דרך השדות, כפר שמריהו

מיקום התכנית



תחום התכנית

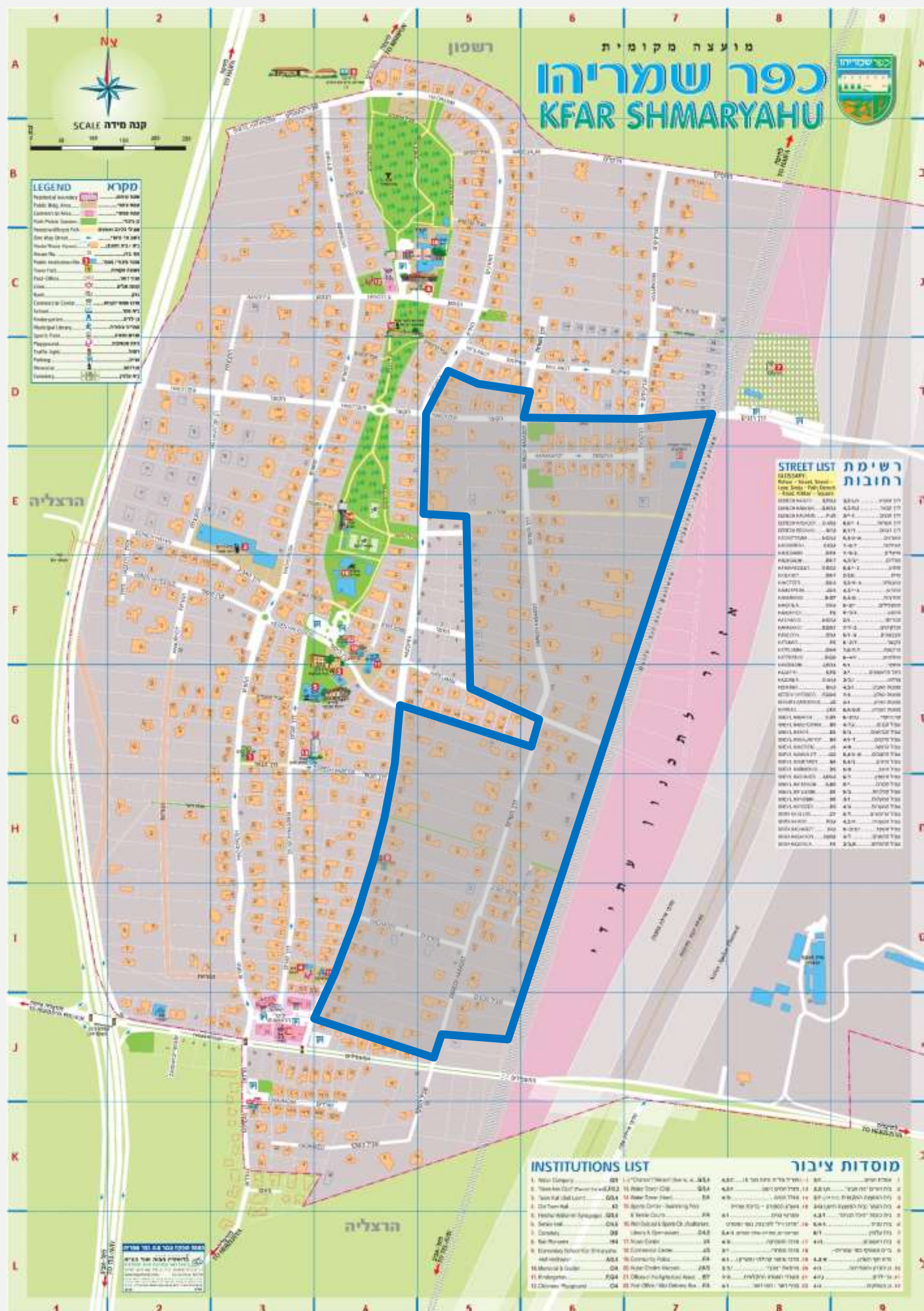
• "מתחם דרך השדות" ממוקם לאורך ציר דרך השדות וכולל את החלקות הסמוכות אליו.

• 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 – הוסרה
2. הנוריות - מאושרת
3. השקד- בתכנון
4. החבצלת- טרם החל תכנון
5. דרך השדות



מתחם דרך השדות, כפר שמריהו

מטרות התכנית



מטרות התכנית

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



יתרונות התכנית

- הוספת יח"ד לחלקות גדולות מ-2 דונם.
- תוספת של אזור מסחר ותעסוקה בתחום הכפר בחלקה הצפון מזרחית של האגודה החקלאית.
- הערכות המועצה לאספקת תשתיות ליותר יח"ד.
- התכנית מניבה השבחות המספקות למועצה מקור תקציבי לחידוש תשתיות.
- הגדלת מספר התושבים והצעת הישוב, אשר תאפשר 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:

1. חלקות עד 4 דונם – 2 יח"ד, עיקרי 300 מ"ר + 6% משטח חלקה.
2. חלקה מעל 4 דונם – 3 יח"ד, עיקרי 600 מ"ר + 6% משטח חלקה בהקלה.

הנחיות מוצעות בתכנית:

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:

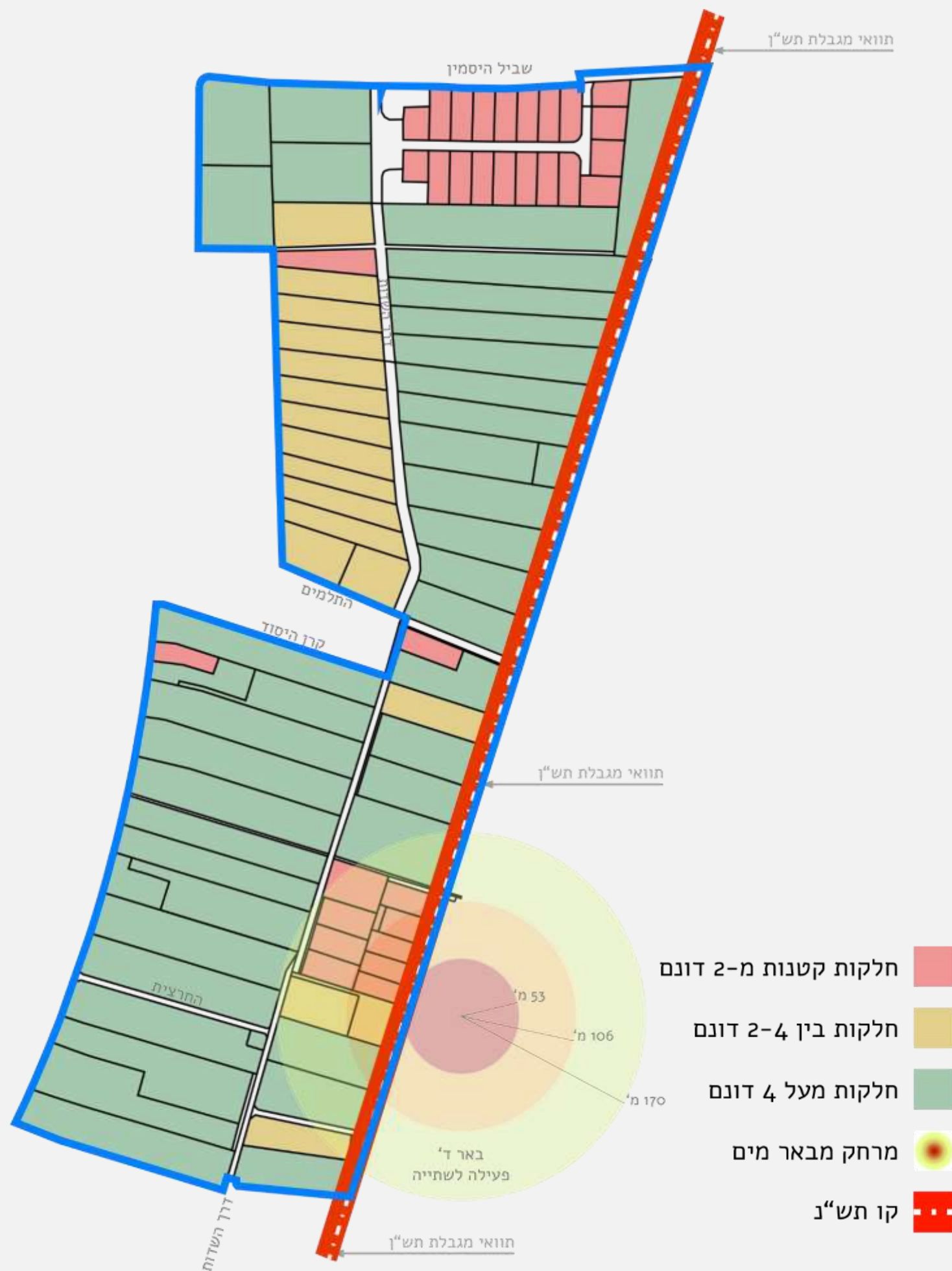
תכנית מוצעת	תכנית קיימת		
תקף על כל החלקות	מעל 4 דונם	עד 4 דונם	שטח מגרש
1 יח"ד לדונם	3 יח"ד	2 יח"ד	כמות יח"ד
400 מ"ר ללא הקלות	600 מ"ר	300 מ"ר	שטח עיקרי
דרישה מינימלית של 2 מקומות חנייה בשטח המגרש + בריכת שחייה + רשות להקים מרתף במלוא תכסית הבית*.	6% משטח חלקה בהקלה	6% משטח חלקה	הערות/ תוספות

* לא תעלה על 70% מגודל החלקה, לטובת חלחול (קרקע פנויה להחדרת מי נגר עילי)



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 רחוב עם תכנית מזרח הכפר.



מתחם דרך השדות, כפר שמריהו

זכויות ובינוי



טבלת זכויות בנייה:

לייעוד חקלאי ב'

מפתח זכויות למגרשים בייעוד מאושר חקלאי ב'		
שטח מגרש בדונם (לפני הפקעות)	כמות יח"ד	שטח בנוי עיקרי במ"ר
1.00-2.00	2	550
2.01-2.50	3	800
2.51-3.50	3	1,000
3.51-4.50	4	1,400
4.51-5.50	5	1,800
5.51-6.50	6	2,200
6.51-7.00	7	2,600

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.

שטח עיקרי ליחידת דיור אחת לא יעלה על 800 מ"ר.



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-סטריית.

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:

1. יש לייצר לאורך דרך השדות לפחות מדרכה אחת רחבה ורציפה.

2. מדרכה שניה תהיה ברוחב שלא יפחת מ-1.50 מ'.

3. כל נתיב נסיעה יהיה ברוחב מינימלי של 3.00 מ'.

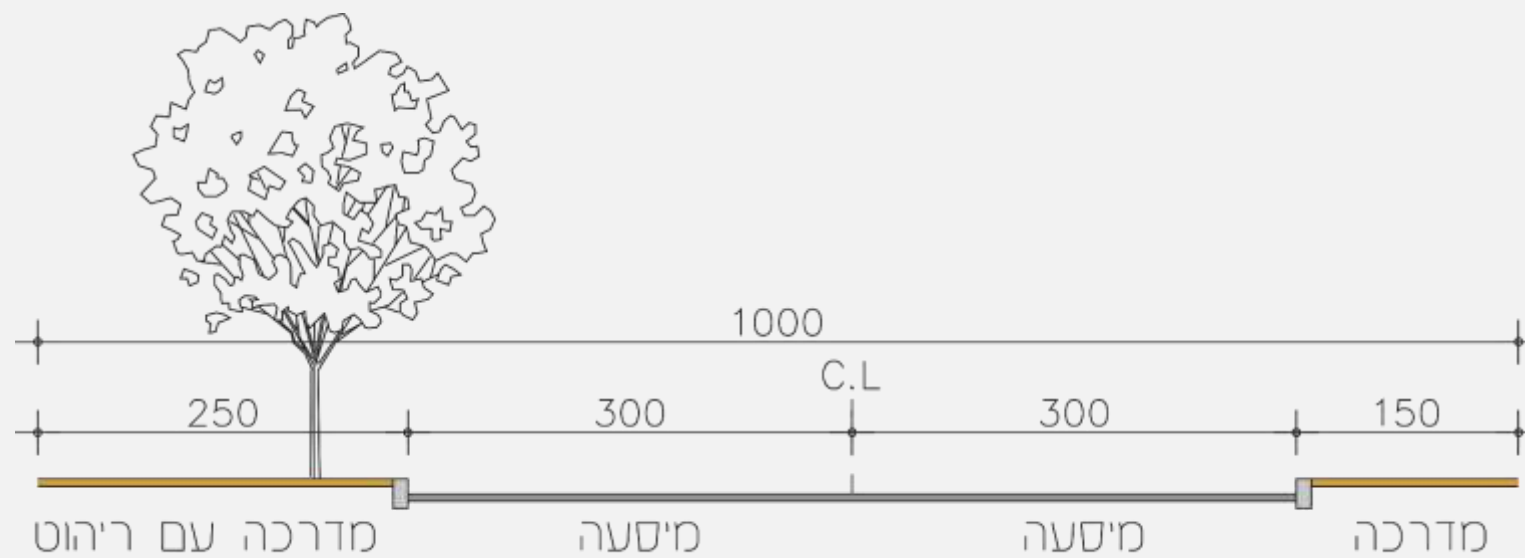
4. יש צורך בהפרדה מפלסית בין המדרכה לכביש.

5. רוחב מפרץ חניה 2.00 מ'.

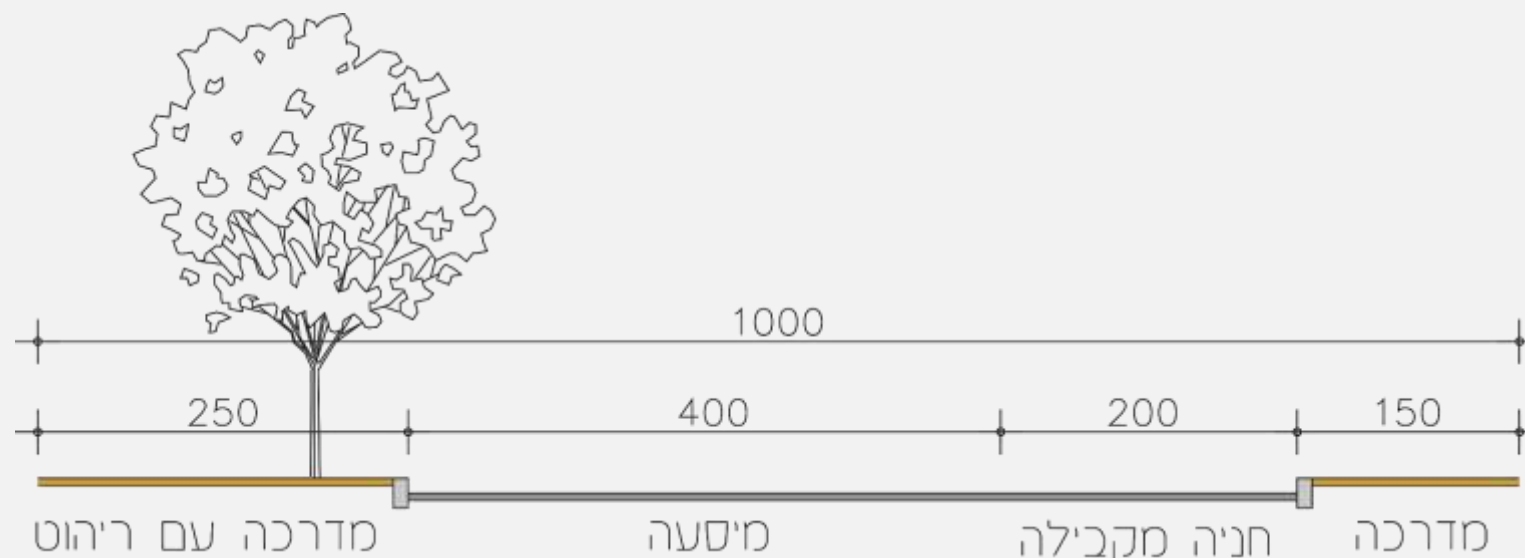
לכן, מבלי לבצע הפקעות להרחבת התוואי קיימות שתי אפשרויות:

1. דרך השדות נשארת דו-סטריית ללא חניות.

2. דרך השדות הופכת לחד-סטריית עם חניות.



חתך תקני לדרך ראשית דו-סטריית



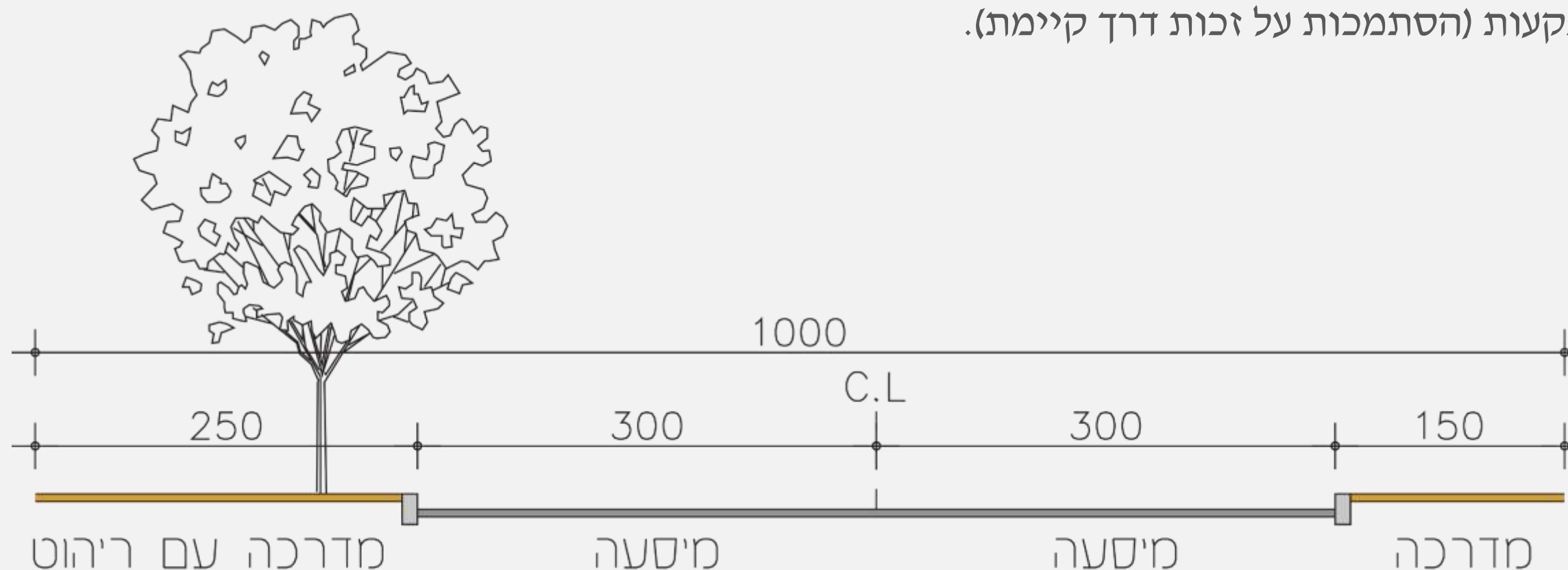
חתך תקני לדרך ראשית חד-סטריית

חתך רחוב מועדף

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

יתרונות החלופה :

- מיסעה דו-סטרית 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).



חתך מועדף לדרך השדות



חלופות עקרוניות

קיימות 2 חלופות עקרוניות ועוד חלופה משולבת, לפיתוח התכנית:

1. חלופה א' – הוספת זכויות בנייה ללא הנגשה של תשתיות.

2. חלופה ב' – הוספת זכויות והסדרת דרכים פנימיות לצורך הנגשת תשתיות ושירותים מוניציפליים.

חלופה א' + ב' – חלופה משולבת

הענקת זכויות בנייה והוספת דרכים פנימיות ע"ס בינוי קיים:

בחלופה זו, תואי הדרכים הפנימיות מתחשב בבינוי הקיים בכלל החלקות ומייצר מערכת כבישים שלא פוגעת במבנים קיימים וכך מאפשרת מימוש של הזכויות והשבחת הנכסים במקביל להפקעת הקרקע.



חלופה א' – יתרונות וחסרונות

הענקת זכויות בנייה ללא הפקעות למעבר דרכים ותשתיות:

יתרונות	חסרונות
מעניק את מירב הזכויות לשטח	מייצר ריכוזי תשתיות (פילרים) בחזית החלקה
אין צורך בהפקעות	כביש גישה ארוך על חשבון שטח החלקה, לחלקות פנימיות
מאפשר מימוש זכויות לפי שיקול דעת של בעל הקרקע	כביש הגישה חוצה חלקות פרטיות
גמישות בפיזור הבינוי	מייצר ריבוי צמתים לא תקני על הדרך הראשית
	תוספת חניות בתחום המגרש הפרטי



חלופה ב' – יתרונות וחסרונות

הענקת זכויות בנייה והוספת דרכים פנימיות:

יתרונות	חסרונות
מעניק את מירב הזכויות לשטח	דורש הפקעות לצורך דרכים
מאפשר הנגשה של תשתיות למבנים	מימוש בחלקה ספציפית משפיע על חלקות אחרות
מפחית צמתים מהדרך הראשית	פוגע בבינוי קיים
מייצר חניות אורחים בדרכים פנימיות	
מאפשר הפקעה סימטרית של דרכים בין החלקות	

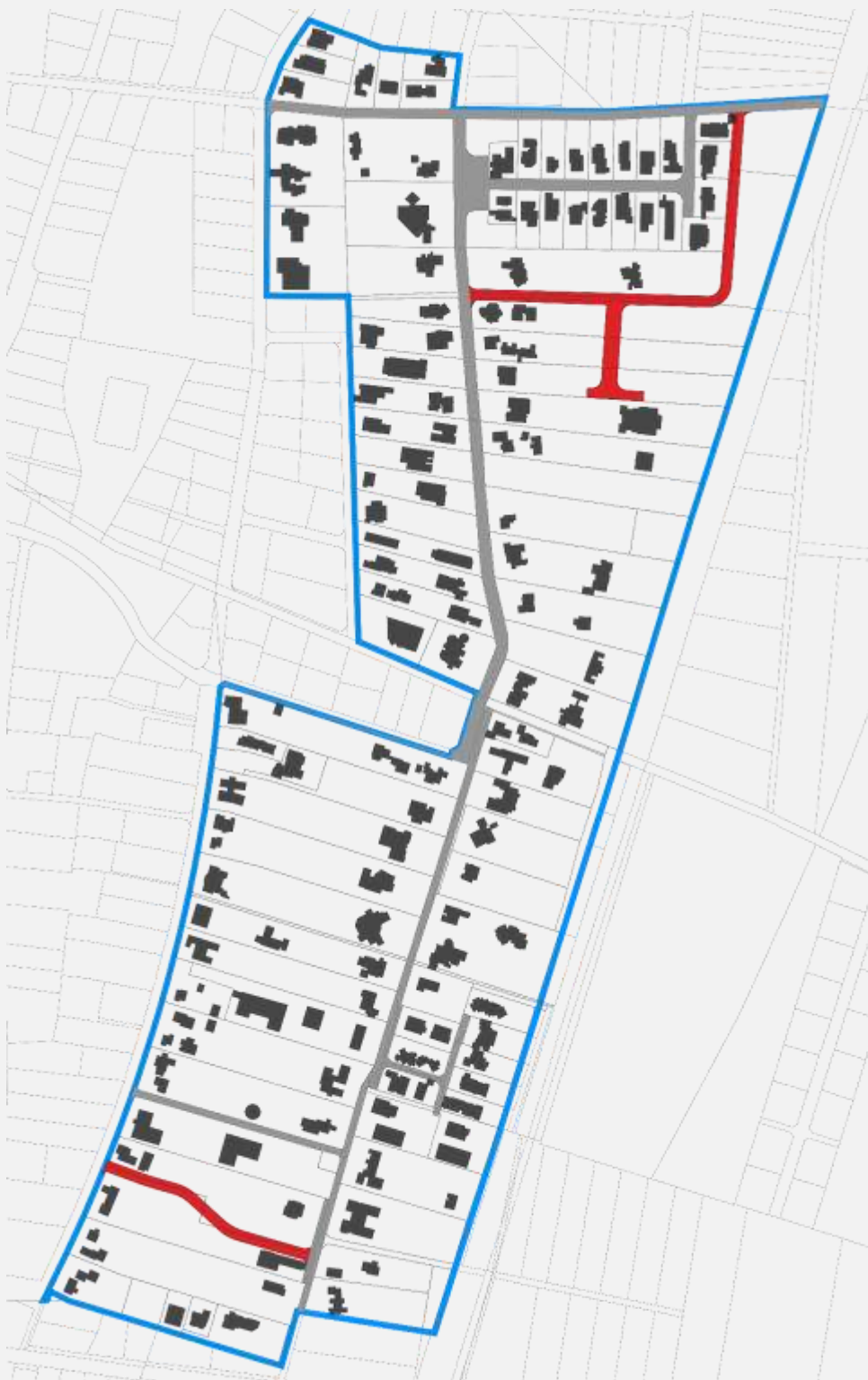


מתחם דרך השדות, כפר שמריהו

דוגמאות ליישום התכנית



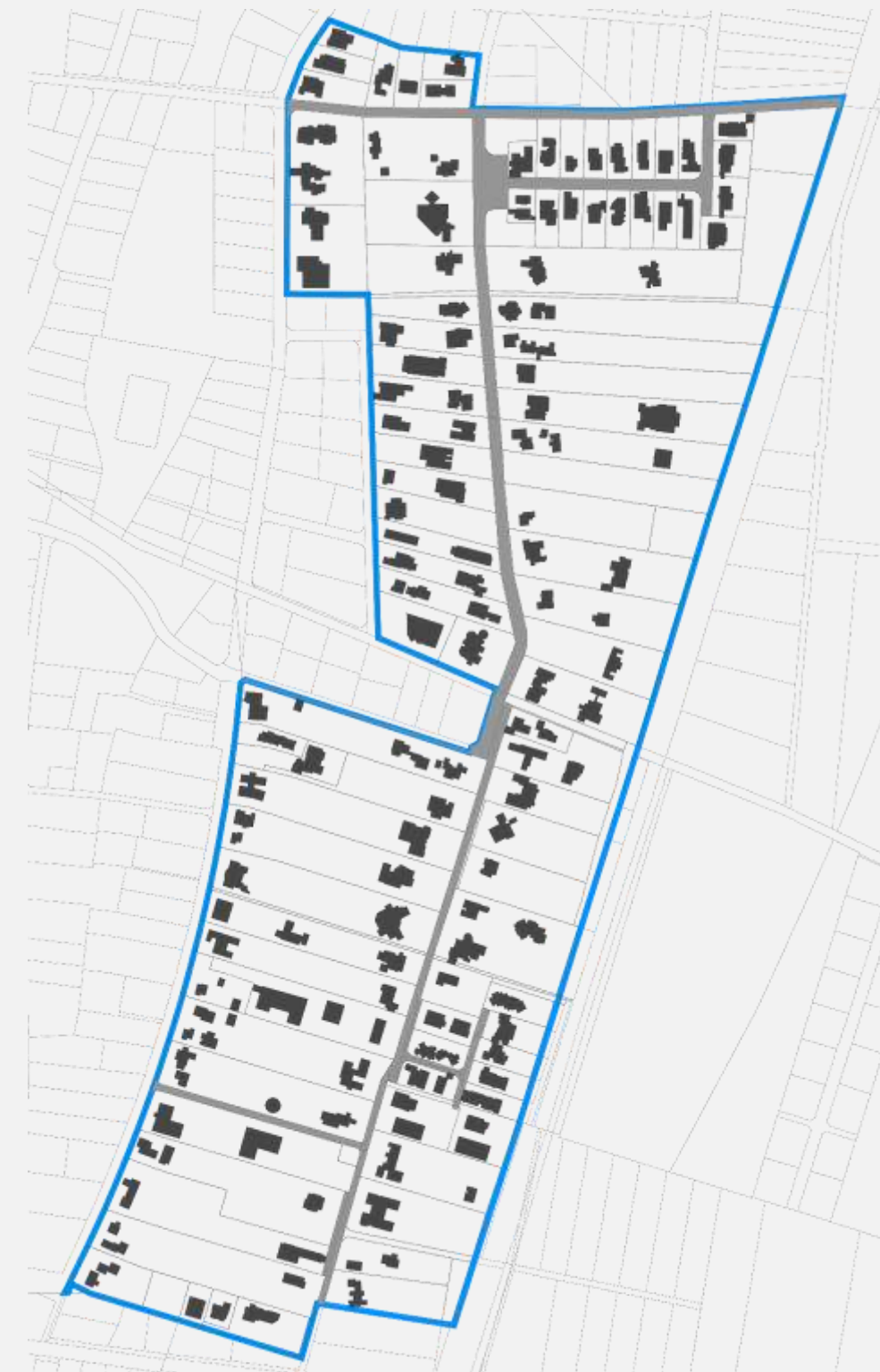
שלוש דוגמאות ליישום



הוספת דרכים נקודתית (המלצת המועצה)



הוספת מערך דרכים



ללא הוספת דרכים חדשות

דרכי חדשה

דרכי קיימת

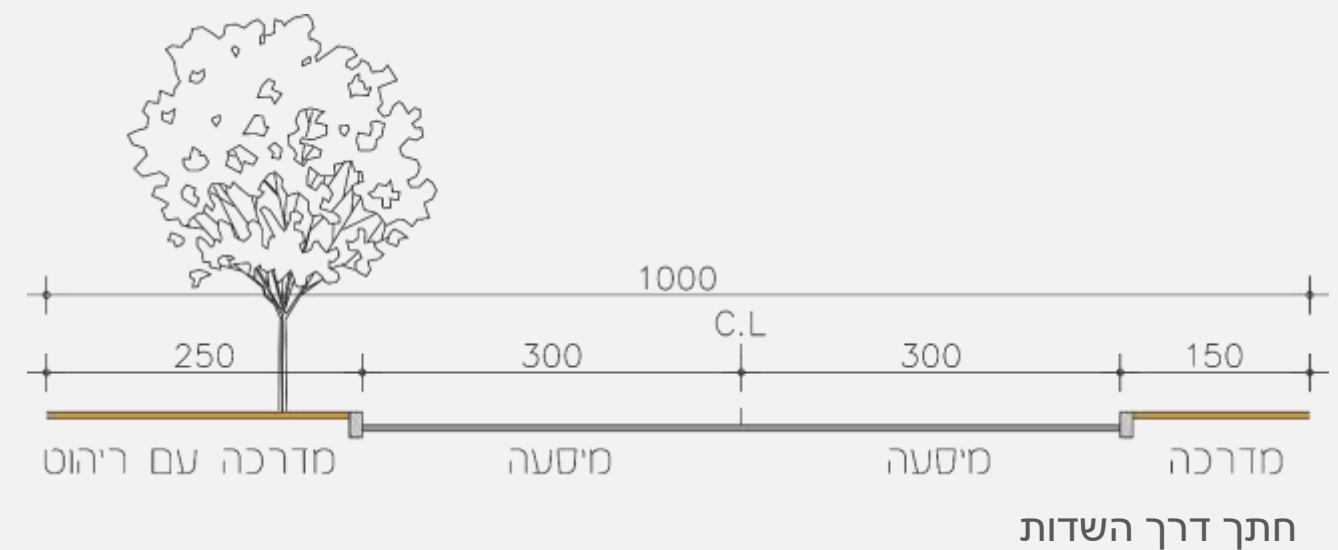


דוגמא ליישום – לפי חלופה א'

הוספת זכויות ללא הוספת דרכים.

משמעות יישומית:

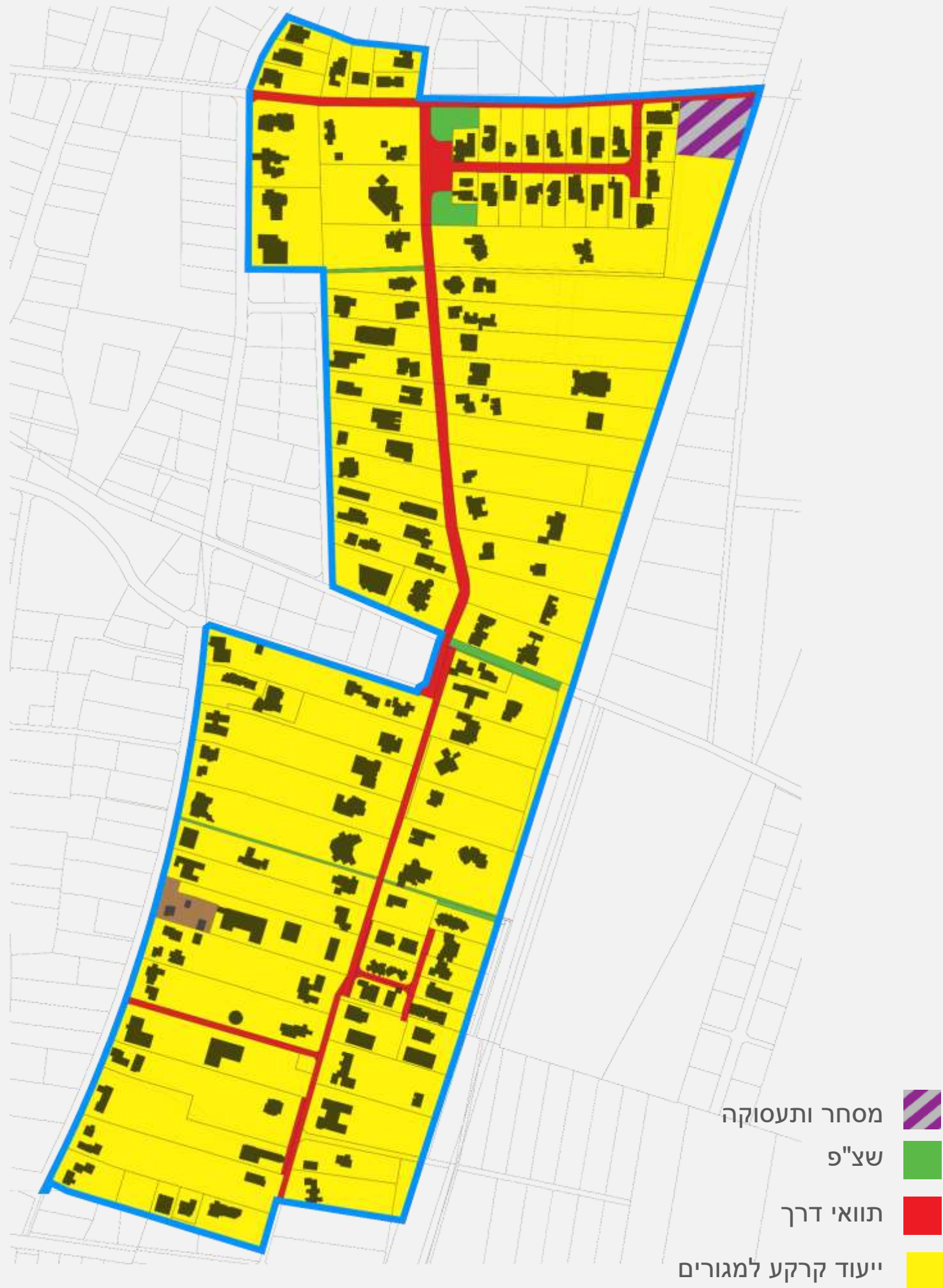
- חניות חדשות בשטח החלקה (פרטי)
- העמסת תשתיות על דרך השדות.
- ריכוז התנועה לדרך השדות.
- ניתן לממש מבלי לפגוע בחלקות סמוכות.



- מסחר ותעסוקה
- שצ"פ
- תוואי דרך
- ייעוד קרקע למגורים



דוגמא ליישום – לפי חלופה א'



תצלום אוויר מצב קיים - הוספת זכויות ללא הוספת דרכים.

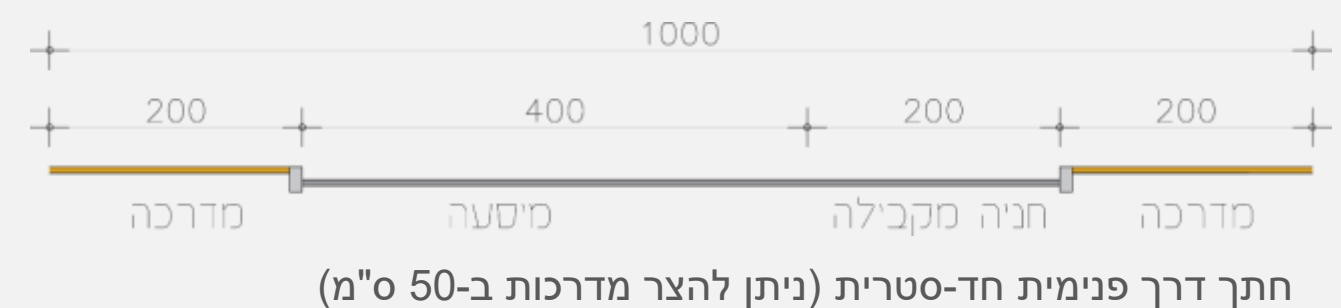
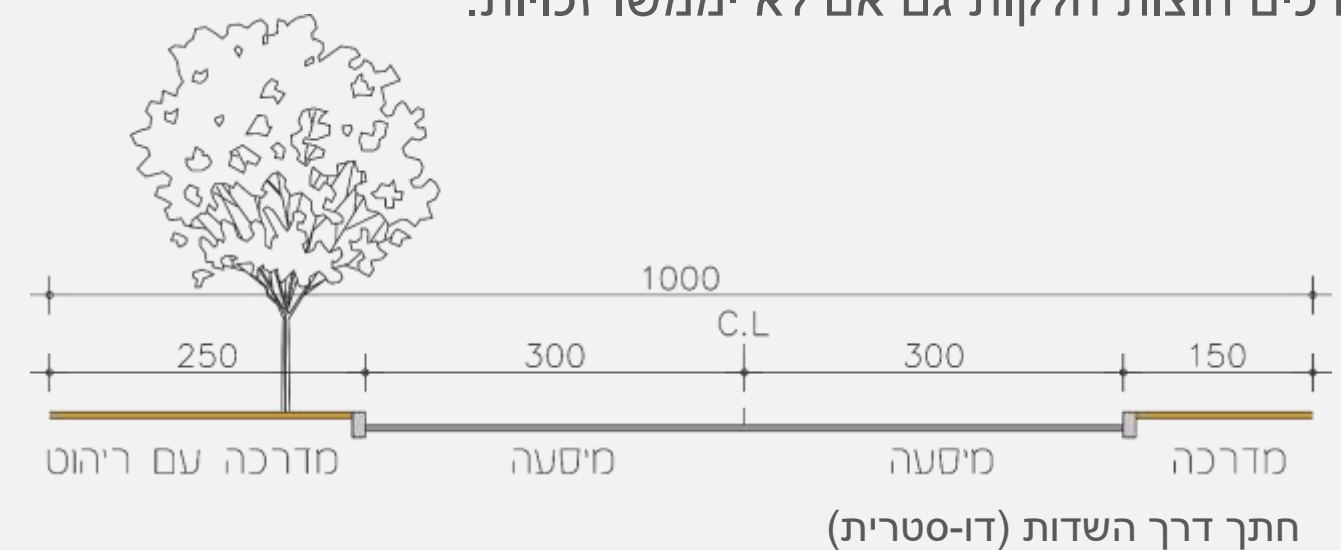


דוגמא ליישום – לפי חלופה משולבת

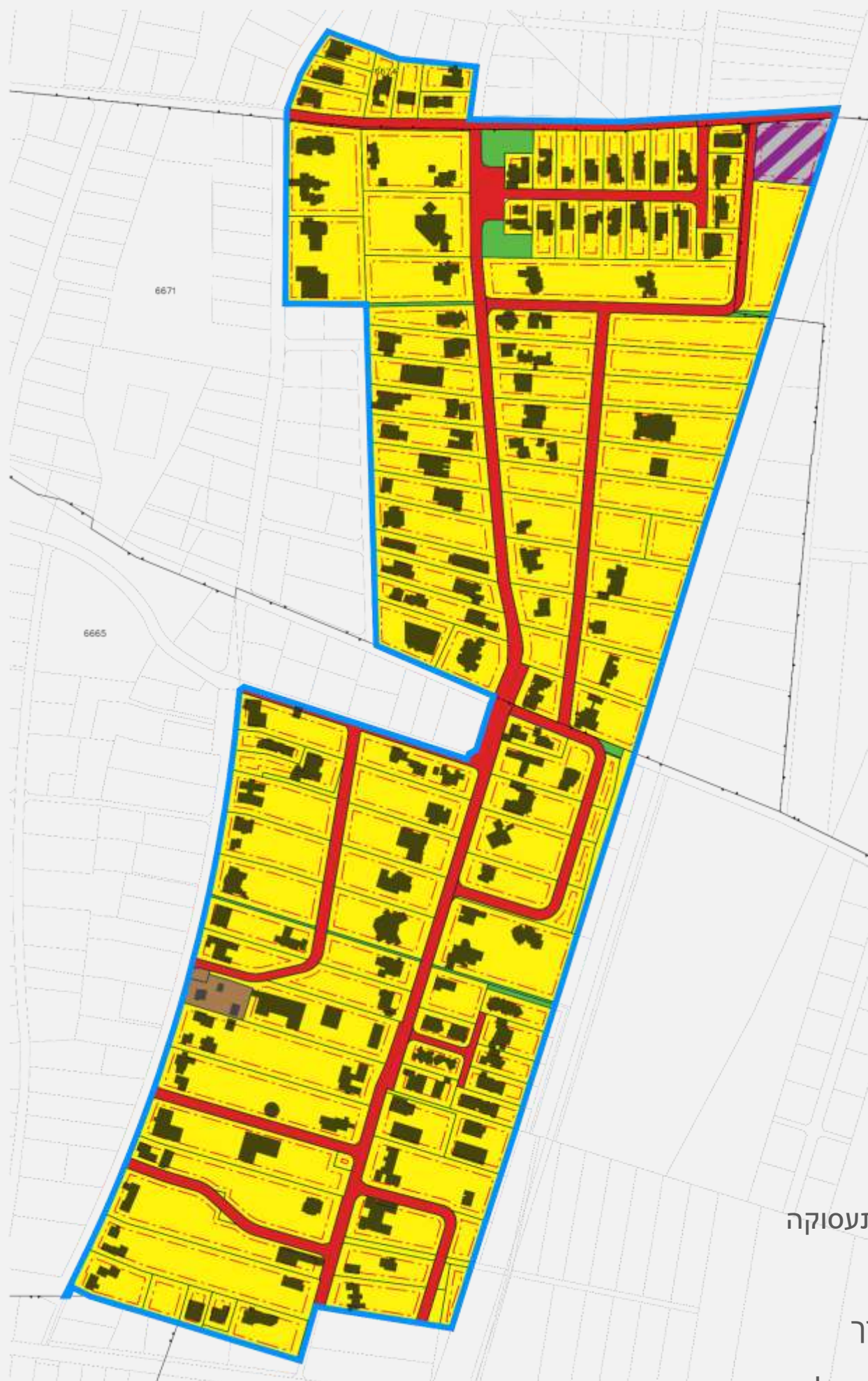
התווית מערך כבישים ע"ס בינוי קיים.

משמעות יישומית:

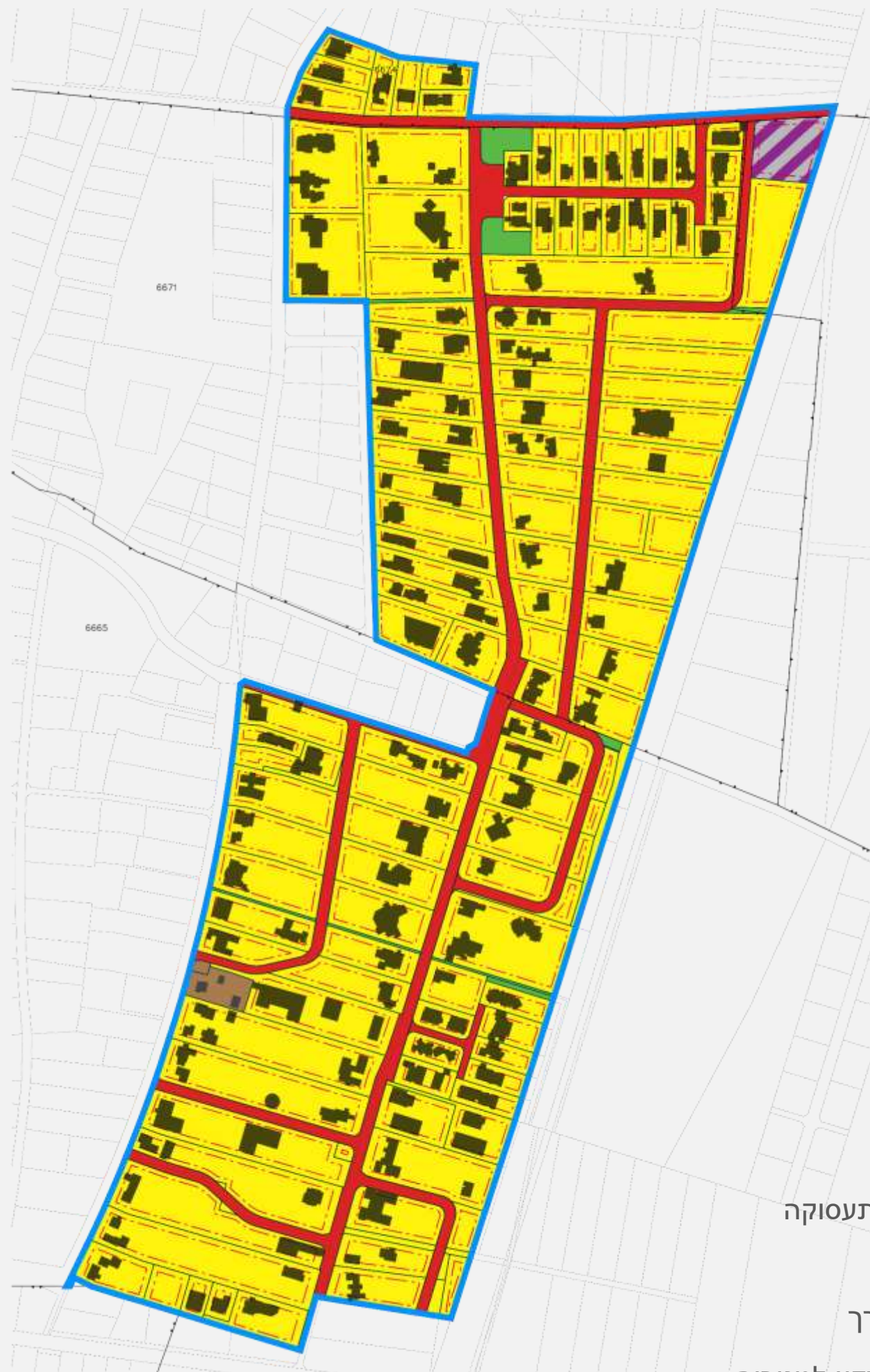
- הדרכים החדשות מספקות חניה ברחוב.
- הדרכים מאפשרות העברת תשתיות חדשות.
- התוואי מתייחסת לבינוי הקיים כמה שניתן.
- מימוש זכויות בחלקה מצריך סלילת דרך.
- דרכים חוצות חלקות גם אם לא יממשו זכויות.



 מסחר ותעסוקה
 שצ"פ
 תוואי דרך
 ייעוד קרקע למגורים



דוגמא ליישום – לפי חלופה משולבת



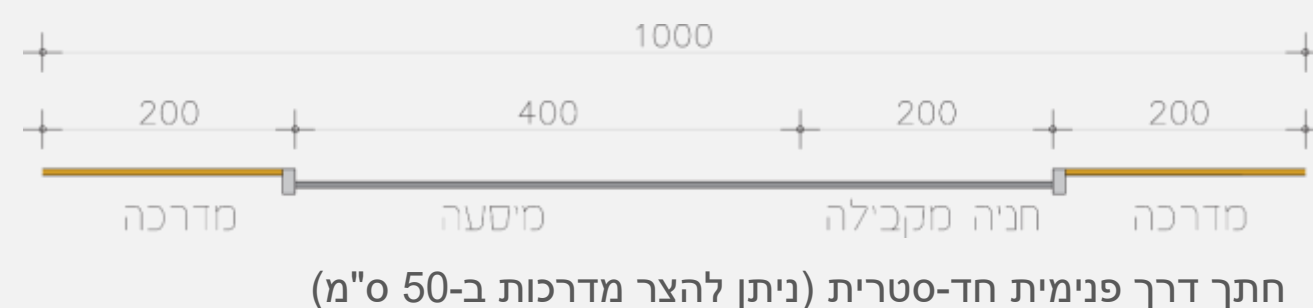
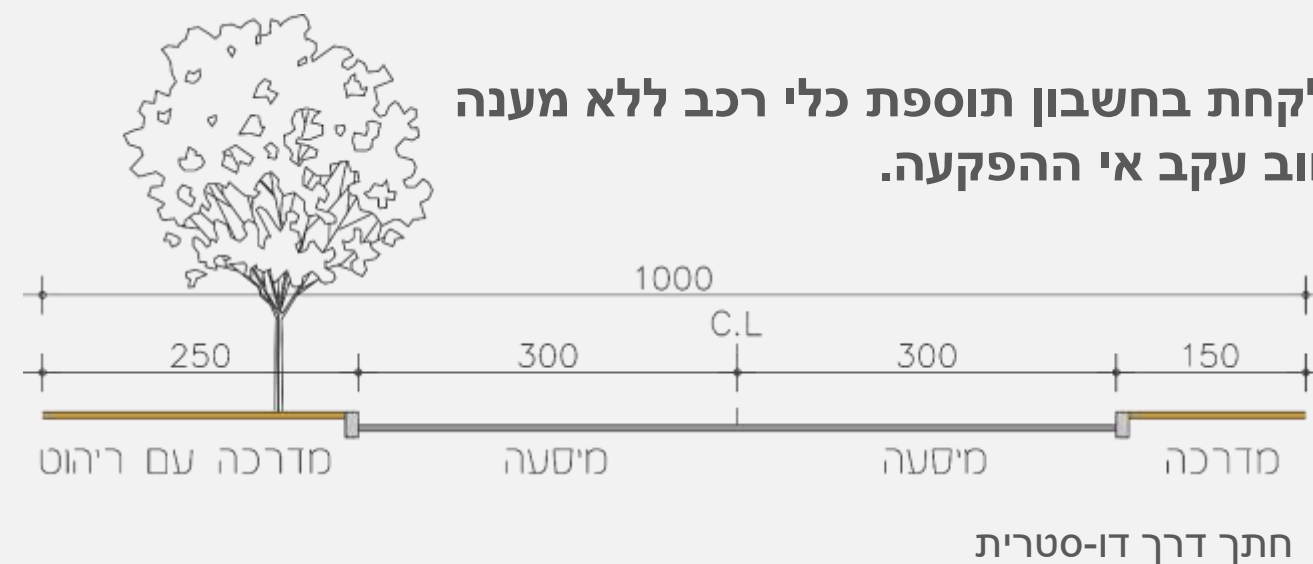
תצלום אוויר עם מערך כבישים פנימי. התווית מערך כבישים ע"ס בינוי קיים.



דוגמא ליישום – חלופה מומלצת ע"י המועצה

הוספת זכויות לכלל החלקות והוספת כבישים נקודתיים.
משמעות יישומית:

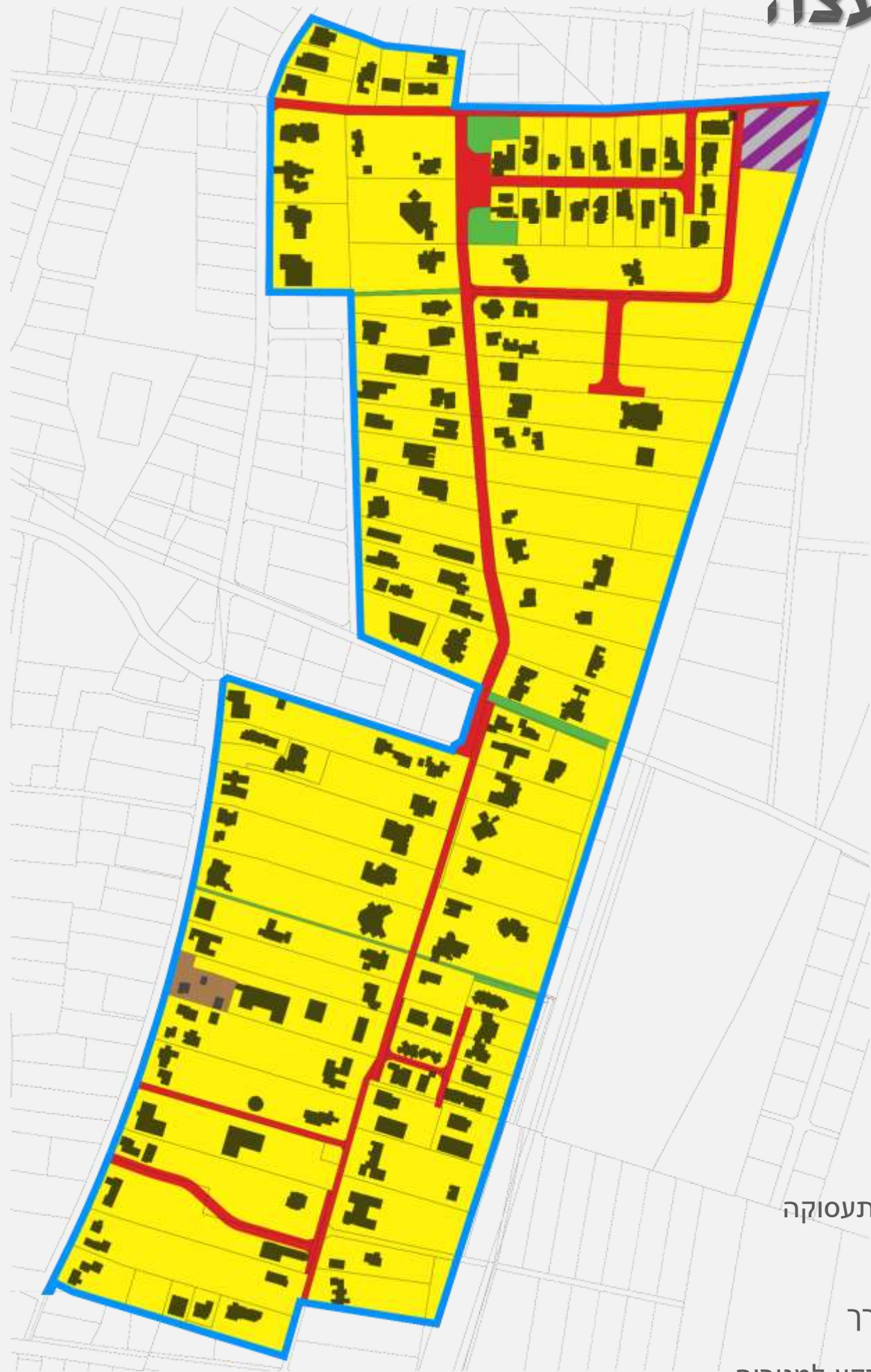
- הדרכים החדשות מספקות חניה ברחוב.
- הדרכים מאפשרות העברת תשתיות חדשות.
- התוואי מתייחסת לבינוי הקיים כמה שניתן.
- מימוש זכויות בחלקה מצריך סלילת דרך.
- דרכים חוצות חלקות גם אם לא יממשו זכויות
- תנאי להיתר בניה שיחויב בהוראות התכנית יהיה הקמת חצר משק משותפת בחלק הקדמי של כל חלקה.
- יש לקחת בחשבון תוספת כלי רכב ללא מענה ברחוב עקב אי ההפקעה.



מסחר ותעסוקה
שצ"פ
תוואי דרך
ייעוד קרקע למגורים



דוגמא ליישום – חלופה מומלצת ע"י המועצה



-  מסחר ותעסוקה
-  שצ"פ
-  תוואי דרך
-  ייעוד קרקע למגורים

תצלום אוויר עם חלופת המועצה. הוספת זכויות לכלל החלקות והוספת כבישים נקודתיים.



מתחם דרך השדות, כפר שמריהו

שאלות ותשובות משיתוף הציבור



התייחסות לשאלות שעלו במהלך הכנס:

- שאלה: מה רוחב ממוצע של חלקה במתחם?
- תשובה: בין 25 ל-30 מ'.
- שאלה: מה גודל מגרש לבנייה לפי התכנית העתידית?
- תשובה: כ-1 דונם ליח"ד, בהתאם לסרגל הזכויות.
- שאלה: מדוע לא לבטל מדרכה אחת בכדי לייצר חניות לאורך דרך השדות, בדומה לרחובות אחרים בכפר?
- תשובה: כיום התקנים עבור דרכים ורחובות שונים מבעבר ולא מאפשרים תכנון של דרך ללא מדרכות משני צידי הכביש, יתרה מכך, קיימות הנחיות לגבי רוחב מינימלי לכל מדרכה.
- שאלה: למה צריך את הדרכים הפנימיות, החלקות נגישות משני הצדדים?
- תשובה: ראשית, חלק לא מבוטל מהחלקות במתחם אינן נגישות משני צידי המגרש. שנית, הדרכים הפנימיות לא עוברות דרך חלקות הנגישות משני הצדדים, למעט חלקות ארוכות, שתוספת הבינוי בהן תייצר ריכוז גדול של תשתיות בחזית וזיקות מעבר ארוכות לצורך גישה ליח"ד הפנימיות בחלקה. בנוסף, הוספת הדרכים מאפשרת העברת תשתיות חדשות, פיזור עומסי תנועה ויצירת מקומות חנייה לאורך החלקות, תוספות שמטיבות עם הבינוי הקיים והחדש.
- שאלה: כניסה ויציאה עמוסה כבר היום בכניסה מהמעפילים לכפר התכנית תפתור את נושא זה?
- תשובה: מעגל תנועה ברחוב מעפילים צומת השדות מבוצע בימים אלו. העומס ירד מהחורש והזורע.



תודה רבה

