**י"א סיון תשפ"ו**

**27 מאי 2026**

**<u>נושא הישיבה: תמל/ 3014 – כפר סבא בן יהודה צפון - סיכום ישיבת "שולחן עגול"</u>**

תאריך הישיבה: 18/11/2025

מיקום: משרדי מנהל התכנון, בית הדפוס 12

ההשתתפות נעשתה גם באמצעות ZOOM

| ארגון | נציג |
|---|---|
| צוות הוותמ"ל | אתי אפרתי אריה, נועה גולדשמיט, עינת גזית ליפשיץ, דני מוקוסאי, אייל שלו, יוסי גמליאלי, ענת אסתרליס, יוסי אוחנה |
| דירה להשכיר | אריאל וכסלר, ליהי דאלי מאיר |
| צוות תכנון תמל/ 3014 וניהול הפרויקט | דורית שפינט, לי רום כספי – גורדון אדריכלים<br>עדן קנטור – לוי שטרק זילברשטיין, תנועה<br>שירי פרידמן – סיטילינק – ניהול הפרויקט |
| עיריית כפר סבא | רפי סער, עליזה זיידלר גרנות, מרים אלחדד, נגה די סגני, אפרת ליבנה |
| רשות הטבע והגנים | שירן כהן מאיר |
| משרד התחבורה | לינור לנקין |
| נתיבי איילון | סיגל רסיס |
| הרשות הלאומית לתחבורה ציבורית | ראובן קוסט |
| מפעל המים כפר סבא | מעוז ליפשיץ |
| תאגיד מים וביוב פלגי השרון | תמיר הרוש |
| החברה להגנת הטבע | הדס מרשל |
| משתתפים נוספים | דורון נוביץ, אשר כהנא, נילי קרן, אלירן לנדסמן, יוסף גיא מוסרי ומשתתפים נוספים בזום |

**<u>עיקרי הדברים</u>**

**ראש העיר כפר סבא** ציין כי מדובר בעתודת הקרקע האחרונה של כפר סבא ומבחינתו זה לא הזמן לקדם את התכנית.

**מתכננת הוועדה** בירכה את המשתתפים, ציינה כי צוות התכנון עמל רבות על הכנת החומרים וכן ציינה כי מדובר בתכנית חשובה וראויה לקידום, בהיבטי תכנון.

**יזם התכנית, דירה להשכיר,** ציין כי לא מדובר רק ביחידות דיור אלא בתכנית הכוללת את כל המרכיבים הדרושים לשכונה חדשה לעיר.

**צוות התכנון של התכנית,** הציג באמצעות מצגת את התכנית לרבות מיקום שטח התכנית, עקרונות התכנון וסטטוס התכנון. הצוות ציין כי התכנית מקודמת בקיבולת של 12,000 יח"ד. עוד צוין כי נבחנת האפשרות להעביר חלק מהשימושים לפארק מצפון לתחום הפיתוח בתמ"מ 3/ 21, על פי השימושים המותרים בתמ"מ באזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח.

**נציגות מחלקת הנדסה בעיריית כפר סבא** הציגו מצגת עם ההערות הבאות;

**בינוי, קיבולת ויחידות דיור**

- כמות יחידות הדיור המוצעת בתכנית אינה סבירה ואינה פרופורציונאלית עבור העיר.

- מבחינת העיר מדובר בצפיפויות התואמות התחדשות עירונית ושאינן סבירות למתחם חדש.
- פריסה בתאי שטח קטנים יותר.
- את המסחר יש למקם ברציפות לאורך כל הרחוב הראשי.
- יש להביא בתכנון ליידי ביטוי את ערכי השימור בשטח.

**תנועה**

- יש לטייב את התכנון התנועתי.
- הבה"ת שהוצג לא משקף תמונה מלאה והנחות העבודה של הבה"ת אינן מקובלות על העיר כיוון שהן כוללות תחבורה ציבורית שאינה קיימת.
- מבוקש שהכביש 541 יכנס לקו הכחול של התכנית וכי תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה מותנה ביצועו.

**פרוגרמה**

- יש פער בין 15 דונם המוקצים לעירייה במקום 150 דונם שהעירייה ביקשה בתכנית הכוללנית.
- יש לשלב את השב"צים במארג הבלוקים למגורים.
- לבטל את החצרות הפנימיות הרחבות על מנת לאפשר תכנון מערכת טובה יותר של שבילים וגיוונם של השטחים הציבוריים.
- מתנגדים להצעה לקמפוס בריאות בשל העומס התחבורתי וכיוון שחושבים שצריך קודם לתת מענה פרוגרמטי עירוני.
- נדרש לייצר רציפות נופית עם הפארק העירוני.

**תשתיות ומימוש וכללי**

- להתאים את התכנית לתכנית האב של מפעל המים כפר סבא.
- יש להתנות את יחידות הדיור בהיתר לפיתרון הביוב במט"ש כיוון שכבר כרגע אין מענה בעיר ליחידות דיור נוספות.
- אין לבנות בתחום רדיוס המגן של באר כ'. ככל הנראה יהיה צורך בקידוח נוסף למי שתייה בתחום הפארק הצפוני.
- יש צורך בשלביות מימוש המותנת במימוש.
- מבוקש כי תחום האיחוד והחלוקה יחול על כל תחום התכנית.

**<u>התייחסויות (ע"פ נושאים):</u>**

**נציג מפעל המים כפר סבא,** ציין כי הקמת בריכת ליכטנשטיין תהיה במיקום חדש. עוד צוין כי דרושה תשתית נפרדת לאיגום, הספקה והולכה של מים. כרגע נראה כי התכנית אינה תואמת את תכנית האב של מפעל המים כפר סבא. כמו כן מציע מיקום נוסף לקידוח עבור מי שתייה בפארק הצפוני.

**תאגיד מים וביוב פלגי השרון** ציינו כי דרוש שדרוג למט"ש וכי כרגע במצב הנוכחי אין מענה מבחינת פתרון קצה לביוב לקיבולת יחידות הדיור בתכנית. לפי התכנית הכוללנית בשטח התמ"ל כלול 9,400 יח"ד .

**נציגת רשות הטבע והגנים,** ציינה כי תחום התכנית כולל מסדרון אקולוגי מקומי של אדמת חמרה, בערכיות אקולוגית לא גבוה, וכי יש צורך בביצוע סקר צומח של חמרה וקיפודי חולות לפני הביצוע, לטובת העתקה באם תידרש.

**בעלי קרקעות פרטיים,** ציינו כי הם מציעים כי התכנית תכלול המשך פיתוח לאורך טשרניחובסקי לכיוון צפון, וכי הפארק הצפוני יכלל בתכנית, מבלי להתייחס לגבול התמ"מ. עוד העירו כי התחבורה הציבורית אינה מפותחת מספיק בתכנית.

**מייצג נוסף של 3 בעלי קרקעות שנרכשו לפני 100 שנים,** ציין כי עד היום האדמה מעובדת.

**נציגת משרד התחבורה,** ציינה כי הבלוקים גדולים מדי, צפיפות הצמתים נמוכה מאוד ועומדת על כ-60 צמתים לקמ"ר ביחס למצב רצוי של כ-100 צמתים לקמ"ר. יש חשיבות רבה לכך ששבילים יהיו ציבוריים ובתחזוקה ציבורית, לא כזיקות מעבר. רצוי להפנות לשבילים פתחים וכניסות לבניינים.

**נציג הרשות הלאומית לתחבורה ציבורית** הוסיף כי רשת הדרכים מצומצמת וכי נדרש מסוף תחבורה של מספר דונמים, כפי שמופיע בתכנית המתאר. רצוי להוסיף מגורים על רחוב בן יהודה.

**נציג משרד הביטחון** מבקש המשך תיאום עם המשרד.

**נציגת החברה להגנת הטבע** מבקשת כי יתוכנן בצפון התכנית פארק טבע עירוני אקסטנסיבי שמאוד נצרך וחסר בעיר.

**נציגי המועצה לשימור אתרים** ביקשו שנספח השימור יתוכנן בהלימה לתכנית השימור והוסיפו כי חשוב לתת הנחיות שישמשו גם בנוף החקלאי למבנים.

**סגן ראש העיר** מתנגד לקידום התכנית וציין כי יש לקדם תחילה תכניות התחדשות עירונית ורק אחר כך תכניות חדשות.

**מתכננת הוועדה למתחמים מועדפים לדיור** סיכמה את הישיבה והתייחסה לצורך לעבור משימוש ברכב הפרטי לשימוש בתחבורה ציבורית וכי ניתן להפעיל תחבורה ציבורית יעילה יותר בסביבה המאופיינת בצפיפות גדולה. התכנית מציעה להקים שכונה אינטנסיבית בשטח שסומן לפיתוח בתמ"מ בהתאם למגמות הפיתוח של התמ"מ. מדובר בעיר כפר סבא הממוקמת במרכז הארץ, באזור ביקוש גבוה. עוד ציינה כי גבול האיחוד והחלוקה טרם נקבע וכי יש צורך להמשיך לטפל בנושא. הובהר כי דיון סטטוטורי להפקדת התוכנית ייקבע לאחר שיוגש סט מסמכים הכולל את כלל ההשלמות הנדרשות בעקבות השולחן העגול, וצפוי להתקיים במחצית הראשונה של שנת 2026.

**משימות/מטלות לביצוע:**

| סעיף | משימות/ מטלות לביצוע |
|---|---|
| א. | **<u>תשריט ייעודי קרקע:</u>** |

| | |
|---|---|
| | 1. פריסת המגורים והצפיפות יהיו לפי תמ"א 35 תיקון 4 ועל פי מדיניות המחוז לצפיפות מינימום של 30 יח"ד לדונם נטו, יש להגדיל את תכסית השטח המיועד למגורים בהתאמה באמצעות צמצום עודף הקצאה לצרכי ציבור.<br>2. גדלי הבלוקים יקטנו כך שגודל בלוק יהיה במידות של כ-120X80 מטר בתיאום עם העיר והצוות המקצועי בוועדה, בהתאמה לבלוק הכפר סבאי על מנת לשפר את רשת הרחובות והשבילים הנגזרת ממנה. יתווספו רחובות חד סטריים ושבילים לשיפור ההליכתיות והקישוריות בשכונה.<br>3. יבחן גבול הבינוי והממשק עם השטח הפתוח בחלקה הצפון-מזרחי של התכנית, והשימושים בשטח הפתוח בצפון התכנית יקבעו בהתאם לעקרונות התממ/ 3/ 21 בתיאום עם הצוות המקצועי לוועדה.<br>4. תיקבע חזית פעילה לאורך הרחובות הראשיים ברובע וייבחן היקף ההפרשות המבונות. יתוכננו מגורים לאורך רחוב בן יהודה בעירוב שימושים עם מסחר ותעסוקה בדופן עירונית רציפה ופעילה.<br>5. פרוגרמה לתעסוקה תתואם מול הצוות המקצועי לוועדה. |
| ב. | **<u>רשת דרכים, תנועה ותחבורה:</u>**<br>6. על מנת לאפשר צירי תח"צ, תיבחן הרחבת זכות הדרך של רחובות בן יהודה וטשרניחובסקי (במקטעים המשיקים לתכנית) ל-32 מטר, תיאום עם נתיבי ישראל ויועץ התנועה לוועדה.<br>7. ייבחן רצף תנועת תח"צ בשכונה ובקישוריות שלה למרחב העירוני והאיזורי.<br>8. יושלמו נספחי התנועה והדרכים וכן הבה"ת על פי הנחיות יועץ התנועה לוועדה.<br>9. תצומצם כמות ואורך הרחובות להם דופן אחת בנויה בלבד בצמידות לפארק הצפוני.<br>10. ישולבו מתקני תחבורה ציבורית בצמידות לפארק ובתכנית בכלל בתיאום עם הרשות לתחבורה ציבורית ויועץ התנועה לוועדה.<br>11. חתכי הרחובות יתואמו עם יועץ התנועה והצוות המקצועי לוועדה.<br>12. תבחן אפשרות להבטיח רוחב זכות דרך רציפה של רחוב בן יהודה בין המוביל לבין טשרניחובסקי.<br>13. יבחן הצורך לדיוק גבולות התכנית בממשקים עם הדרכים הקיימות על מנת להבטיח את הסדרי התנועה הנדרשים וחיבורם לדרכים קיימות.<br>14. כניסות רכובות למגרשים יהיו מדרכים משניות בלבד, כניסות למגרשים צמודים יאוחדו לטובת יעילות ובטיחות השכונה. יש להציג בנספח התנועה כניסה לכל תאי השטח בשכונה.<br>15. יש להשלים נספח לחנייה טיפוסית במגרשים קטנים לרבות מיקום רמפות לתת"ק שיקבעו בממשק עם פינוי האשפה ורחבות כיבוי האש. |
| ג. | **<u>בינוי וטיפוסי בינוי</u>**<br>16. נספח הבינוי יכלול טיפולוגיות מגוונות וטיפוסי בינוי לפריסת בינוי מיטבית באופן הבא: טיפוסי הבינוי ייבחנו באופן שישמור על הצפיפות הדרושה במגוון טיפוסי בינוי ובמגוון גדלי מגרשים, בפריסת גבהי הבניה: לפחות כ-50% מהמבנים יהיו בבניה פשוטה ומרקמית (8 עד 10 קומות) והיתר בניה לגובה תוך ייעול וניצול בניה מגדלית והגדלת התכסיות. יישמרו מרחקים בין המבנים בהתאמה למדיניות הוועדה. יבחן הממשק עם מרקם הבינוי הקיים. |

| | |
|---|---|
| ד. | **<u>סביבה ונוף:</u>**<br>17. יש להשלים את חוות הדעת הסביבתית לתכנית בהתאם להנחיות יועץ הסביבה לוועדה.<br>18. שצ"פים ימוקמו במגרשים רגולריים בפיזור בשכונה ובמרחקי הליכה מהמגורים, וכמענה לניהול מי נגר. ישמר רצף של חיבור בין המרקם הוותיק לשטח הפתוח בצפון התכנית.<br>19. יושלם סקר קרקע היסטורי בהתאם להנחיות יועץ הסביבה לוועדה. ישלפעול עפ"י ההנחיות למתווה לתכנון על קרקע החשודה כמזוהמת.<br>20. יושלם סקר העצים ויוצגו וסימון עצים בוגרים בתכנית בהתאם להנחיות יועץ הסביבה לוועדה. יש לקבל את חוו"ד פקידת היערות.<br>21. תתווסף הוראה לעניין סקר צומח ובעלי חיים לפני הביצוע, בתיאום עם רט"ג. |
| ה. | **<u>נוחות אקלימית:</u>**<br>22. הבינוי יותאם לממצאי הרצת המודל האקלימי, התכנון יציע שיפור הנוחות האקלימית במרחב התכנית. יש לבחון לטייב את פריסת השטחים הציבוריים והבינוי. |
| ו. | **<u>שימור ועתיקות</u>**<br>23. במסגרת התכנון יוצע הטיפול המיטבי עבור המבנים שהוצעו לשימור על מנת לשמור על מאפייני האתר ושילובם בשטחים ציבוריים בהתאם להנחיות שימור של העירייה, ובתיאום עם יועצת השימור לוועדה.<br>24. תושלם בדיקה לעניין עתיקות ויערך תיאום מול רשות העתיקות. |
| ז. | **<u>תשתיות:</u>**<br>25. יש להשלים נספחי תשתיות מים וביוב לתכנית בתיאום עם הגופים הרלוונטיים וצוות המקצועי לוועדה. יש להבטיח פתרון קצה לביוב.<br>26. תיבחן אפשרות להכנסת מספר מגרשי מתקנים הנדסיים עבור האפשרות של פינוי אשפה במערכת פניאומטית או מערכת אחרת שתהיה זמינה לעת מימוש התכנית. |
| ח. | **<u>ניקוז וניהול מי נגר וקרקע:</u>**<br>27. יש לבחון את הנגר בראייה רחבה ולהציג היתכנות לפתרונות ניהול נגר אגני, בתיאום מול העירייה וכן השלמת נספחי ניהול מי הנגר תוך המשך תיאום עם יועץ הניקוז לוועדה ובהתאם להנחיותיו. פריסת ייעודי הקרקע תעודכן במידת הצורך. |
| ט. | **<u>שמאות:</u>**<br>28. יש להשלים את מסמך עקרונות השמאות ולקבוע את גבול האיחוד והחלוקה בהתאם לתכנון ולבינוי המוצע, בתיאום עם הצוות המקצועי של הוועדה והעירייה. |
| י. | **<u>תיאומים:</u>**<br>יש להשלים את התיאומים מול הגורמים הבאים:<br>א. רת"א<br>ב. משרד הביטחון<br>ג. משרד הבריאות – לעניין המט"ש<br>ד. משרג האנרגיה, ורשות הגז<br>ה. משרד הכלכלה לעניין איזור התעסוקה |

| | |
|---|---|
| | ו. רשות המים – לעניין המט"ש<br>ז. תאגידי המים – מפעל מים כפר סבא פלגי השרון<br>ח. מקורות<br>ט. רשויות הניקוז ירקון ושרון<br>י. רט"ג<br>יא. פקידת היערות<br>יב. החברה להגנת הטבע- לנושא אתרי טבע עירוניים בתחום התכנית<br>יג. חח"י וחברת נגה<br>יד. משרד התחבורה<br>טו. נת"י – לנושא תיאום רוחב כביש 554 (טשרניחובסקי בממשק עם התכנית).<br>טז. נתיבי איילון – לנושא מתע"ן ברחוב בן יהודה<br>יז. רשות תח"צ<br>יח. המועצה לשימור אתרים<br>יט. רשות העתיקות<br>כ. גופים נוספים בהתאם לנדרש. |