

תמ"ל 3014 – בן יהודה צפון

**התייחסות
עיריית כפר סבא**

**שולחן עגול
18.11.2025**

עיקרי התכנית

- תכנון של רובע עירוני חדש בשטח של 1367 ד'
- $12,000 \text{ יח"ד} + 2400 \text{ דיוריות} = \underline{14,400}$
- 300,000 מ"ר לתעסוקה
- 24,000 מ"ר למסחר
- 227,873 מ"ר שטח קרקע לצורכי ציבור.

ממדי התכנון והמשמעות הדמוגרפית לעיר

- 12,000 יח"ד בתמהיל מגוון (+2400 דיוריות) << תוספת של כ- 42,000 תושבים חדשים.
- לעומת 9400 יח"ד בעידכון לתכנית המתאר הכוללנית



- ע"פ נתוני הלמ"ס בעיר כ- 101,500 תושבים –
תוספת של כ- 40% לאוכלוסיית העיר

עומס על כלל המערכות העירוניות הקיימות!!

ממדי התכנון והמשמעות הדמוגרפית לעיר

- 12,000 יח"ד בתמהיל מגוון (+2400 דיוריות) < תוספת של כ- 42,000 תושבים חדשים.

תוספת של כ- 40% לאוכלוסיית העיר



- צפיפות ברוטו יח"ד לדונם – 13
- צפיפות נטו יח"ד לדונם – 40

צפיפות המאפיינת תכניות להתחדשות עירונית
ולא בנייה חדשה



היבטים תנועתיים

תוצאות הבה"ת לפי הנפחים המחושבים:

בית ברל / 554		כניסה לבית ברל		קריית הצעירים		נר אליהו		בן יהודה/הזמיר		בן יהודה/המוביל		צומת עליה	
צומת 1		צומת 2		צומת 3		צומת 4		צומת 5		צומת 6		צומת 7	
בוקר	אחר"צ	בוקר	אחר"צ	בוקר	אחר"צ	בוקר	אחר"צ	בוקר	אחר"צ	בוקר	אחר"צ	בוקר	אחר"צ
F	F	A-C	A-C	E	E	E	A-C	F	F	E	A-C	E	E

הצמתים הנבדקים:



מסקנות:

למעט צומת 5, אשר מצוי תמיד במצב של כשל, גם צומת 1 נמצא במצב של כשל עקב העמסה של נפחי התנועה. לפיכך, מוצע לבחון שינוי במבנה הצומת במסגרת זכות הדרך, כך שיוכל לתת מענה הולם ולשאת בעומסי התנועה הצפויים. יתר הצמתים פועלים ברמת שירות נאותה.

**כבר היום צומת בכשל !!! מסקנת הבה"ת
אינה נכונה
נדרש פתרון תחבורתי רוחבי ולא נקודתי**

לא מדובר בבה"ת אלא בהערכה ראשונית בלבד!!! שנערכה לתוספת התנועות שהתכנית עשויה לייצר עם פתרונות נקודתיים בלבד.

1. **מקדמי היצירה והמשיכה** בהם נעשה שימוש מבוססים על טבלת המקדמים לרכב הפרטי בלבד, והנחות פיצול בין רכב פרטי לתחב"צ של 50% - הפיצול לתח"צ צריך להיבחן ביחס לנגישות לתח"צ ולתקני החנייה. זאת גם לנוכח העובדה שאין במרחב זה כיום מערכת הסעת המונים כלל.

2. **צומת טשרניחובסקי-בן יהודה-מנחם בגין (צומת עליה)** מהווה כבר היום צוואר בקבוק תנועתי המעביר תנועה עוברת מתוך העיר ומחוצה לה מנת להגיע לכביש 4. הבה"ת לא מציג פתרון ראוי וסביר שתומך את המסקנה שמדובר בצומת ברמת שירות E, והתכנית התנועתית ממשיכה להשען על צומת זה ועל רחוב בן יהודה בכלל כנתיב יציאה מהעיר.

מקטע רעננה
קיים

נדרש השלמה בפועל
של 541

מקטע 541
בסלילה

ללא פתרון תנועתי
משמעותי הכולל ביצוע
בפועל של המקטע
המערבי של כביש 541
ויציאה נוספת מהעיר,
אין לרשת העירונית
יכולת אמיתית לשאת
את העומסים



2. "זחילת" רכבים דרך הרחובות השכונתיים הוותיקים

3. פגיעה בזמינות אוטובוסים בשל פקקים

**נדרש השלמה בפועל
של 541**

**מקטע 541
בסלילה**



ביצוע בפועל של
כביש 541
מטשרניחובסקי
לכביש 4 כולל
מחלף

התכנית חייבת לייצר שלביות למימוש יח"ד, ולקבוע כי תנאי להיתר בניה ראשון במתחם יהא ביצוע כביש 541.

מבוקש להוסיף **לתחום הקו הכחול** של הותמ"ל את התוואי העתידי של 541, מצומת 554 ועד לכביש 4 כולל מחלף בכביש 4, בדומה למה שנעשה בתמ"ל 1088.

יצירת שלביות בהתאם לקידום תכנון למע' הסעת המונים | **העתקת הקו הורוד**
תמ"א 4/א/23 מציר ויצמן לציר בן יהודה, בהתאם לבחינה בתכנית
האסטרטגית של נתיבי איילון.

חוסר איזון כלכלי

בנספח הפרוגרמה נעשה תחשיב הפוגע בעיר:

- עבור שכונה של 12,000 יח"ד כדי לייצר "איזון" כלכלי, העיר צריכה בין 280–310 אלף מ"ר נדל"ן מניב (לא למגורים), עם גידול של כ-3% בשנה בהוצאות לתושב.
- בתכנית המתאר הכוללנית ביקשנו, לצפון בן יהודה 350 אלף מ"ר למסחר ותעסוקה ל 7500 יח"ד
- מסקנה כלכלית:
- המספרים של תמ"ל 3014 יושבים על הקצה התחתון של האיזון העירוני: אם כל ה-300 אלף מ"ר תעסוקה/מסחר אכן יוקמו ויתפקדו כנדל"ן מניב איכותי, ניתן יהיה לממן חלק משמעותי מהוצאות השכונה.
- הסיכון: אם בפועל יבנו פחות שטחי תעסוקה (או באיכות נמוכה / בתפוסה נמוכה) – העיר תספוג שכונת מגורים ענקית שמגדילה מאוד הוצאות (חינוך, ניקיון, תחזוקה, שצ"פים) בלי מקורות הכנסה תואמים

חוסר איזון כלכלי

התכנית קובעת 300,000 מ"ר לתעסוקה ו- 240,000 מ"ר למסחר

על מנת להבטיח איזון כלכלי עירוני בגין תוספת אוכלוסייה
משמעותית, נדרש לייצר שלביות לפיה מימוש יח"ד יותנה בבנייה
בפועל של חלק משטחי התעסוקה וקמפוס הבריאות

היבטים פרוגרמטיים

12,000 יח"ד מצריכות :

3 אשכולות מעונות יום ו- 23 מקבצי גני

ילדים (50% בשטח קרקע)

8 בתי ספר יסודיים

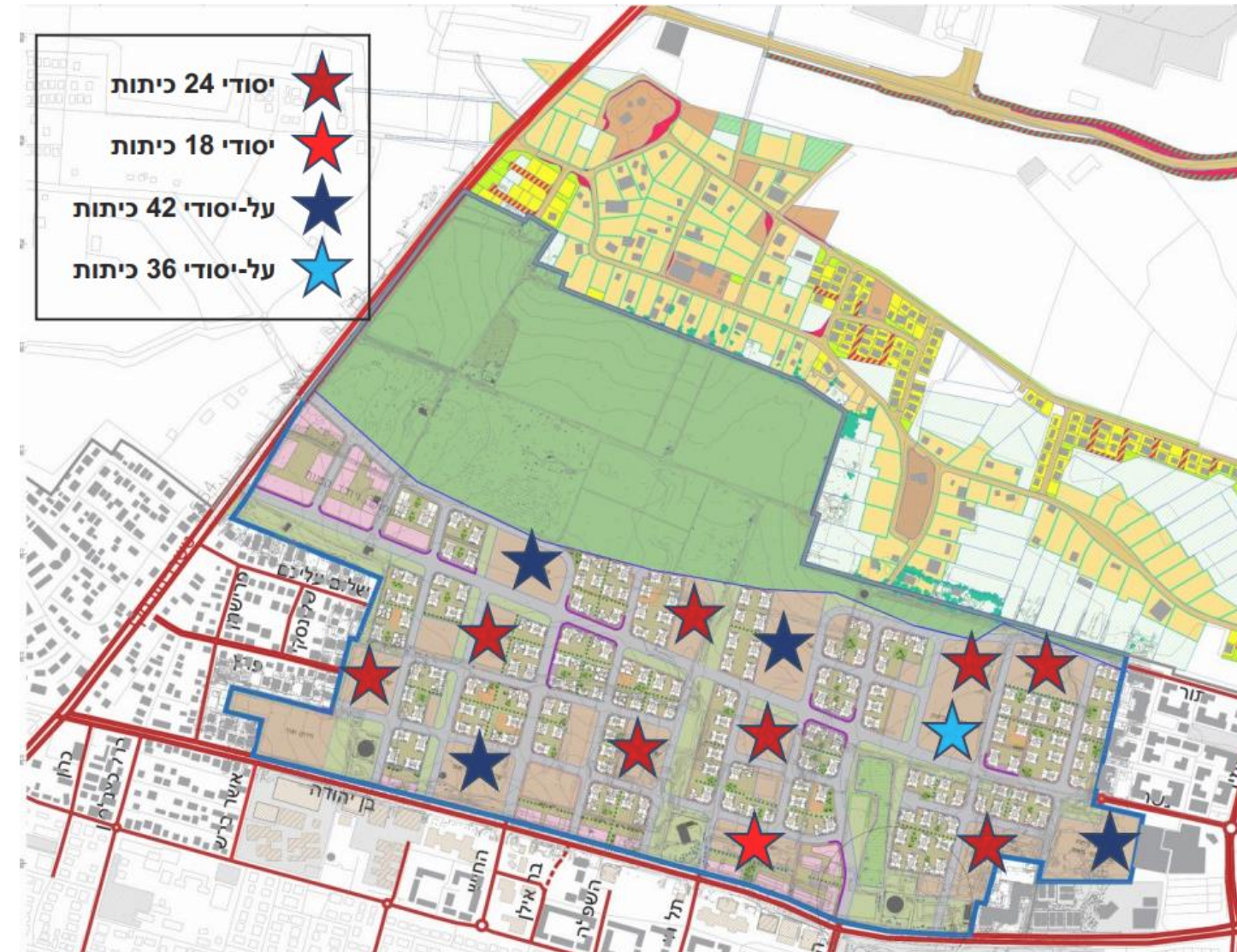
5 בתי ספר על תיכוניים **אילוץ לדגם C**

מתוך 227.8 ד' שטח קרקע לצורכי ציבור-

177.5 ד' מיועדים לצורכי חינוך בעבור

המתחם עצמו +38 ד' לצורכי פרוגרמה

קהילתית

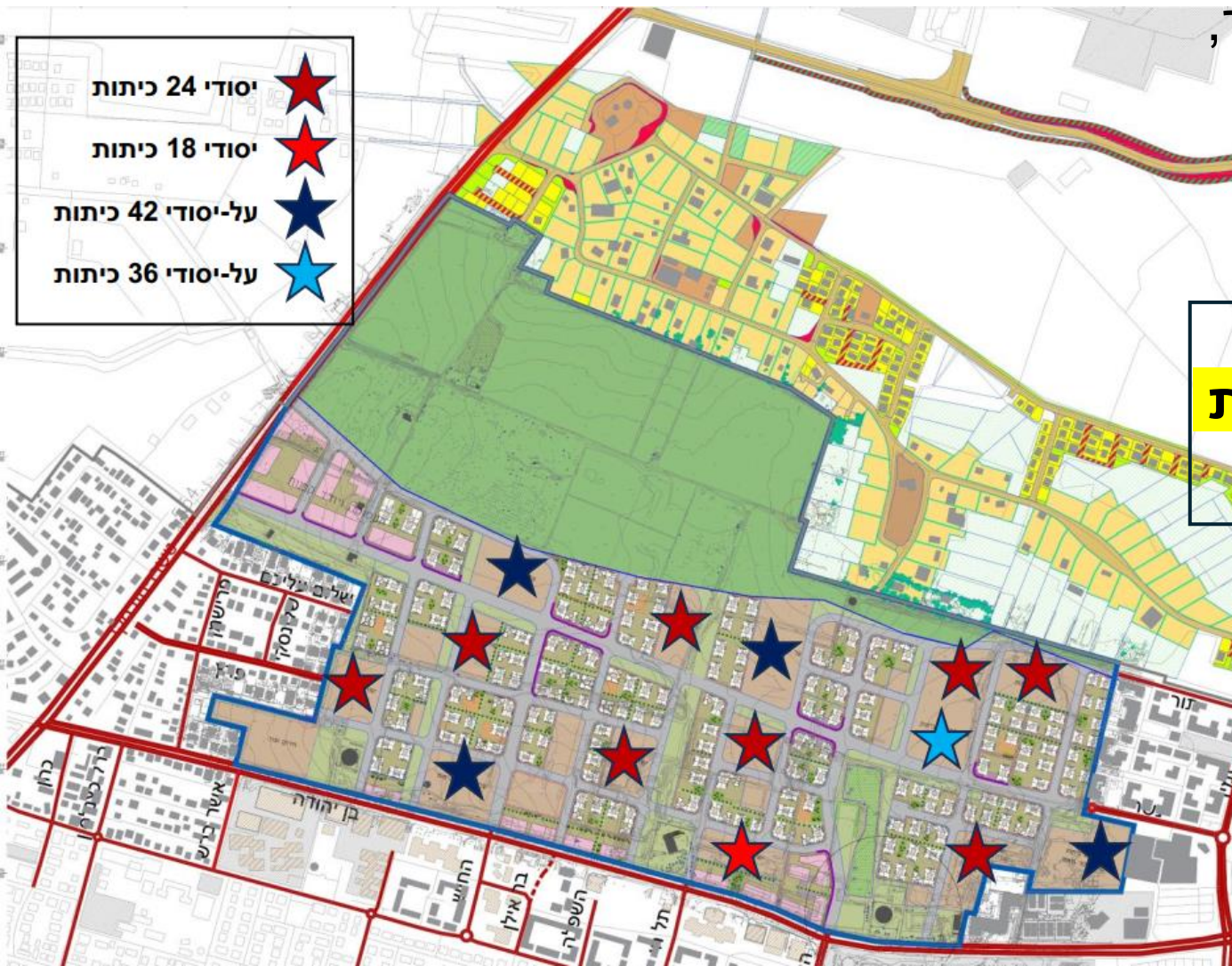


היבטים פרוגרמטיים

לכאורה פריסה רחבה של מגרשים לצורכי ציבור,
בשטח כולל של 227.8 דונם.
אך בשל מספר יח"ד המוצע, נדרשת הקצאה
פרוגרמטית של 215.5 דונם לצורכי המתחם.

**יתרה של 12 ד' בלבד לצרכים כלל עירוניים
לעומת כ- 150 ד' כלל עירוני נדרש ע"פ תכנית
המתאר הכוללנית**

נדרש תכנון פרוגרמטי שידע לספק
צרכים מקומיים וכלל עירוניים, תוך יצירת
זיקה בין העיר הוותיקה למתחם החדש



היבטים פרוגרמטיים

קמפוס הבריאות

כפר סבא כעיר המרכזית בשרון:

הרחבה של בי"ח מאיר, ימשוך עשייה ותעסוקה איכותית, יגדיל ביקושים ומקורות הכנסה לעיר.

היבטי תנועה:

הגדלת העומסים התחבורתיים.

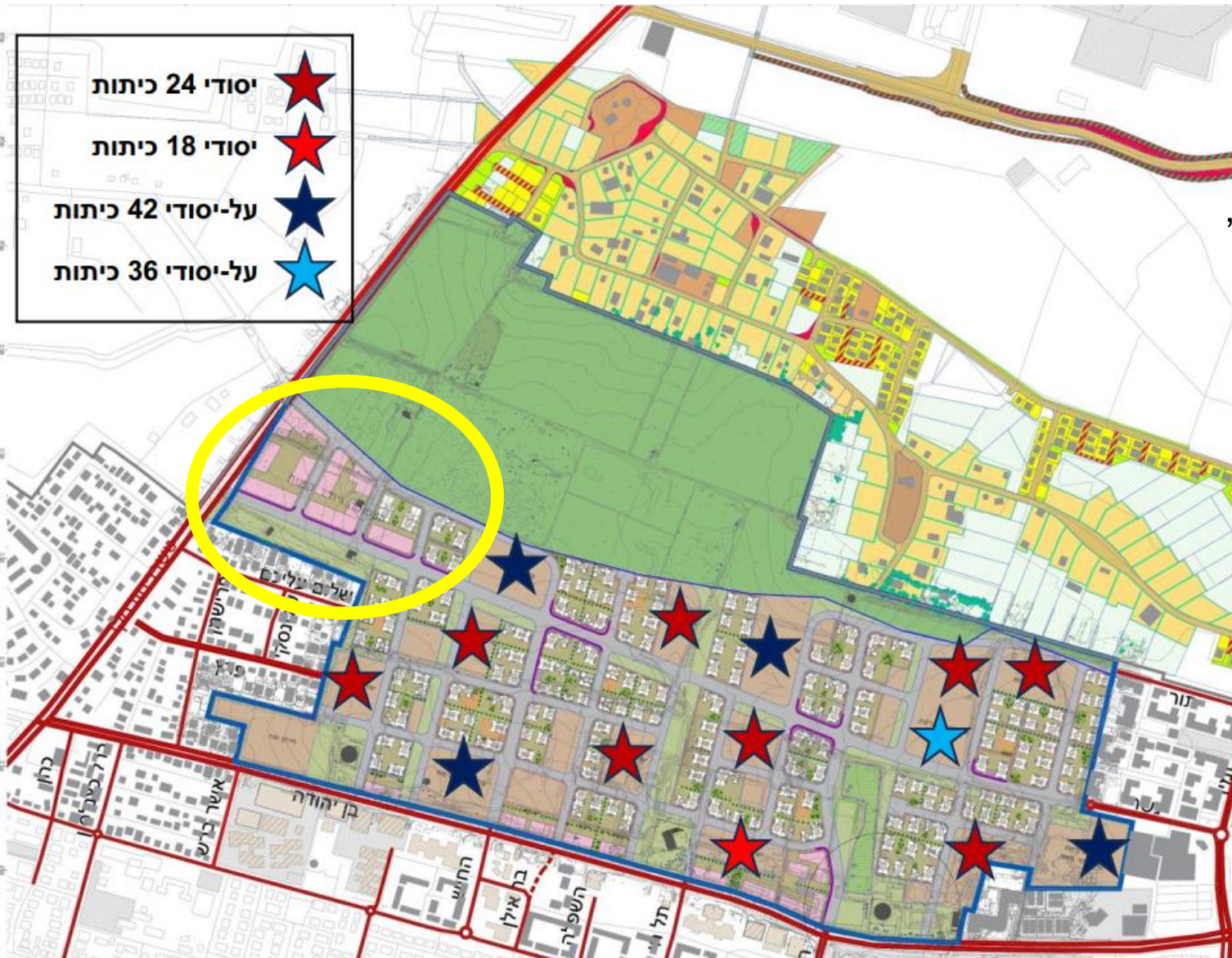
מדגיש הצורך בהתניית התכנית בפתרון תחבורתי משמעותי.

היבט פרוגרמטי

בראייה עירונית נדרש לתת מענה לצרכים

פרוגרמטיים כלל עירוניים תחילה,

בטרם יופרש שטח קרקע לטובת קמפוס הבריאות



פתרון קצה לביוב - מט"ש

תוספת של 12,000 יח"ד (+2400 דיוריות) המהווה תוספת של

כ- 42,000 תושבים חדשים, מחייבת התניות במתן היתרי

בנייה , מההיתר הראשון ,בביצוע תכניות תשתיות לאומיות

לפתרונות הקצה לביוב:

- תת"ל 144 להעתקת והרחבת מט"ש במקום מט"ש הוד השרון

- תת"ל 163 כפתרון ביניים להוספת קו ביוב מאסף לשפד"ן

מסקנות ביניים:

1. 12,000 יח"ד + 2400 דיוריות = תוספת של כ 42,000 תושבים מהווה פגיעה בלתי

מידתית בכל הפרמטרים העירוניים:

א. פגיעה בכלכלה העירונית

ב. צפיפות נטו מופרזת ללא צורך, בדומה להתחדשות עירונית בה יש אילוצים

ג. פגיעה במערכת התנועה העירונית והאזורית

ד. פגיעה פרוגרמטית בעיר הותיקה

ה. הוצאת העיר מאיזון של גדילה הדרגתית ונכונה

ו. פגיעה ביכולת ההתחדשות העירונית עקב הצורך במענה לתשתיות ביוב ומים

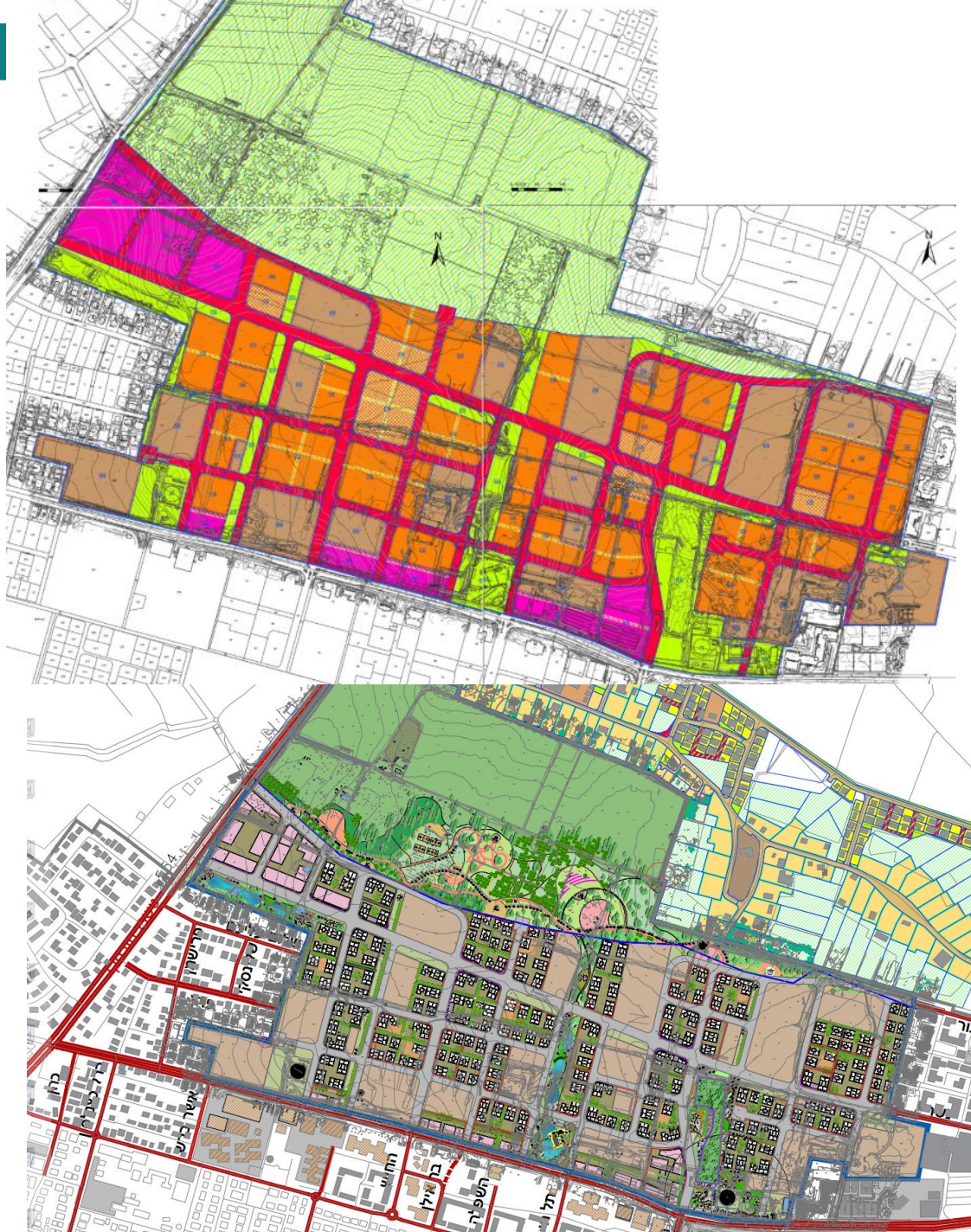
פריסה מרחבית

התכנית מציעה:

- רשת רחובות ושבילים צפופה בשתי וערב, כגריד המשכי לעיר הותיקה.

- יצירת דופן עירונית לבין יהודה ליצירה רחוב פעיל
- רחוב ראשי בפנים המתחם מחבר בין בן יהודה ל-
554 להוצאת התנועה צפונה

- פארק לינארי



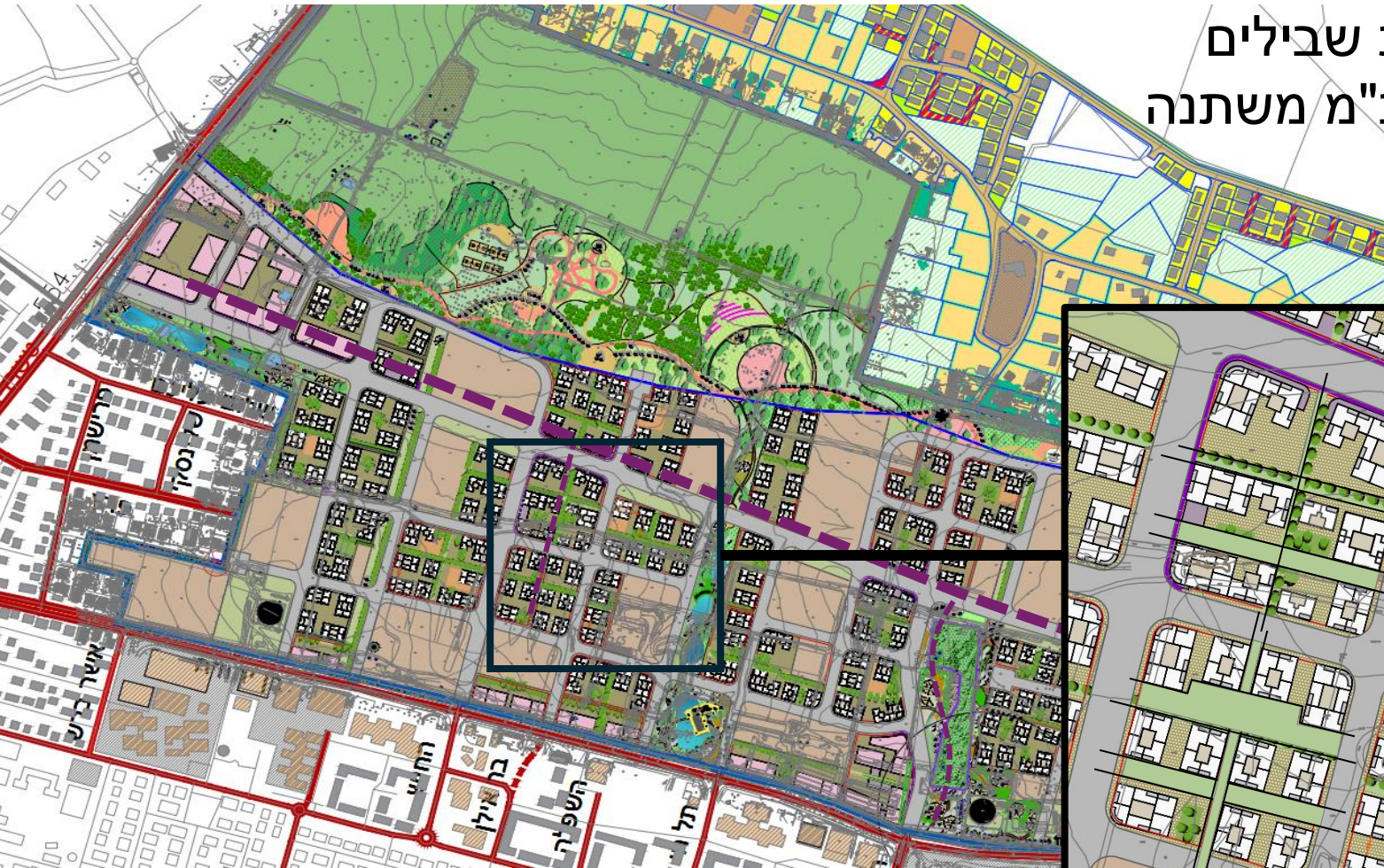
פריסה מרחבית

יחד עם זאת נדרש:

- יצירת תאי שטח קטנים יותר

- ביטול החצרות הפנימיות, ויצירת רשת שבילים

ושדרות כשטחים ציבוריים פתוחים, בקנ"מ משתנה בהתאם לדנ"א המקומי.



יתרונות של מגרשים קטנים:

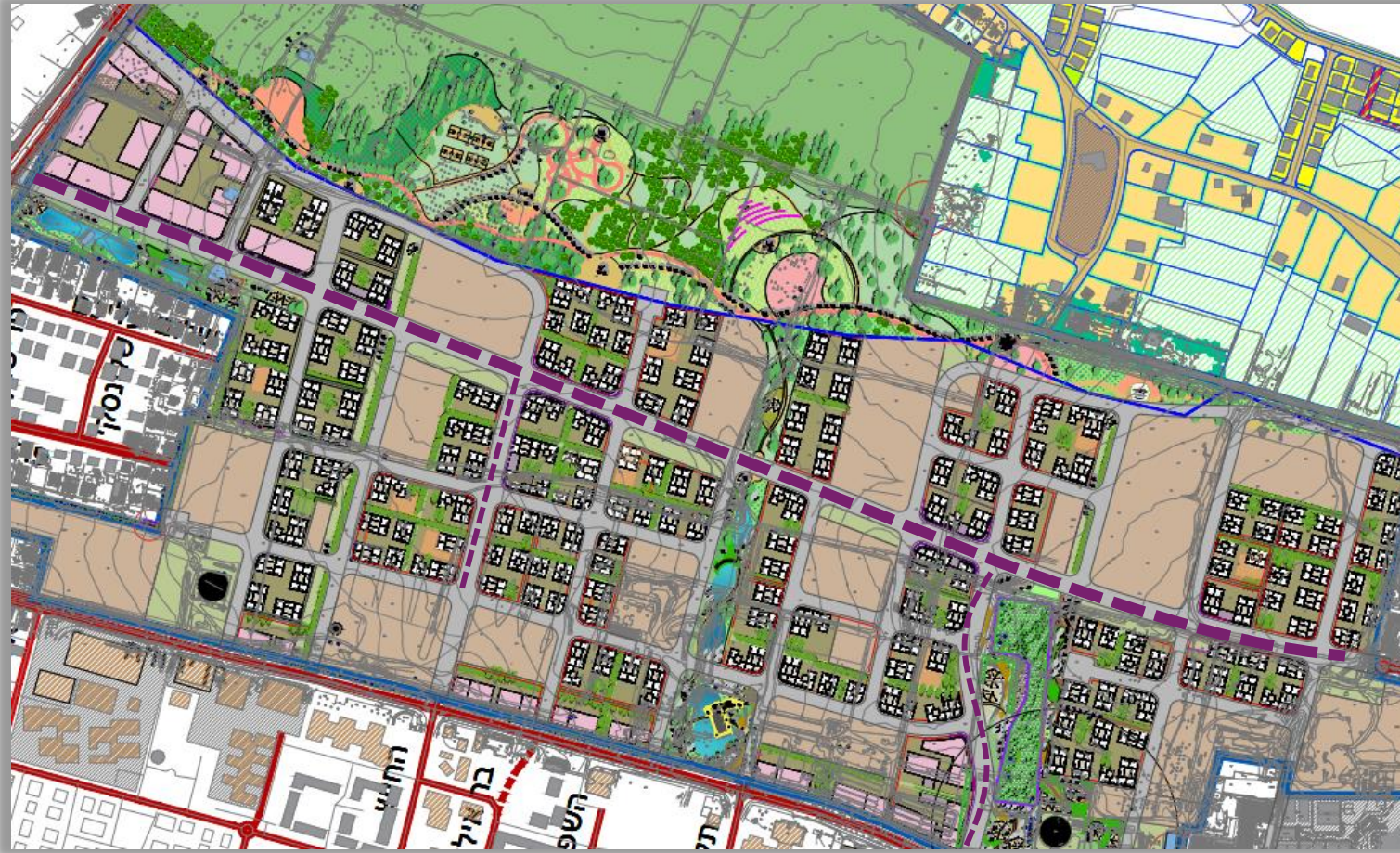
- קנ"מ אנושי מעודד הליכתיות
- מגוון פיזי המעודד כלכלה מקומית
- דינאמיות של הסביבה הבנויה
- פישוט וייעול התהליך התכנוני
- מעודד מגוון יזמים וקצב שיווק

פריסה מרחבית

בחינת פריסת השטחים הציבוריים
ושילובם במבנים למגורים.

הגדרת הציר המרכזי בשכונה
כרחוב מסחרי רציף ופעיל, לרבות
בחינת צירי אורך כרחובות
מסחריים פעילים.

- הגדרת תבנית הגבהים
והשימושים ביחס לשכונות גובלות



פריסה מרחבית

תמ"ל 3014 - כפר סבא בן יהודה צפון

שולחן עגול | 18.11.25

לוחשני
החברה הממשלתית לדיור
ולתכנון בע"מ

Gordon Architects & Urban Planners
גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

citylink
סיטי-לינק
Investments Ltd. מ"ס 505



סביבות
שקט ובריאות



דן שרון
א.ב. מתכננים
מתכנני תחומי תכנון

לוי | שטרק | זילברשטיין
מהנדסים יועצים בע"מ
תכנון תחומי תכנון, תכנון וניהול
אדריכלות, ייעוץ טכני, דין זילברשטיין



נעה שק
אדריכלות ושימור



אדריכלות
טון-סרגוס

תכנון נופי



חסר חיבור הפארק עירוני יצחק ולד
לפארק החקלאי בצפון המתחם,
בהתאם לעקרון הנופי הכלל העירוני
בתכנית מתאר כוללנית

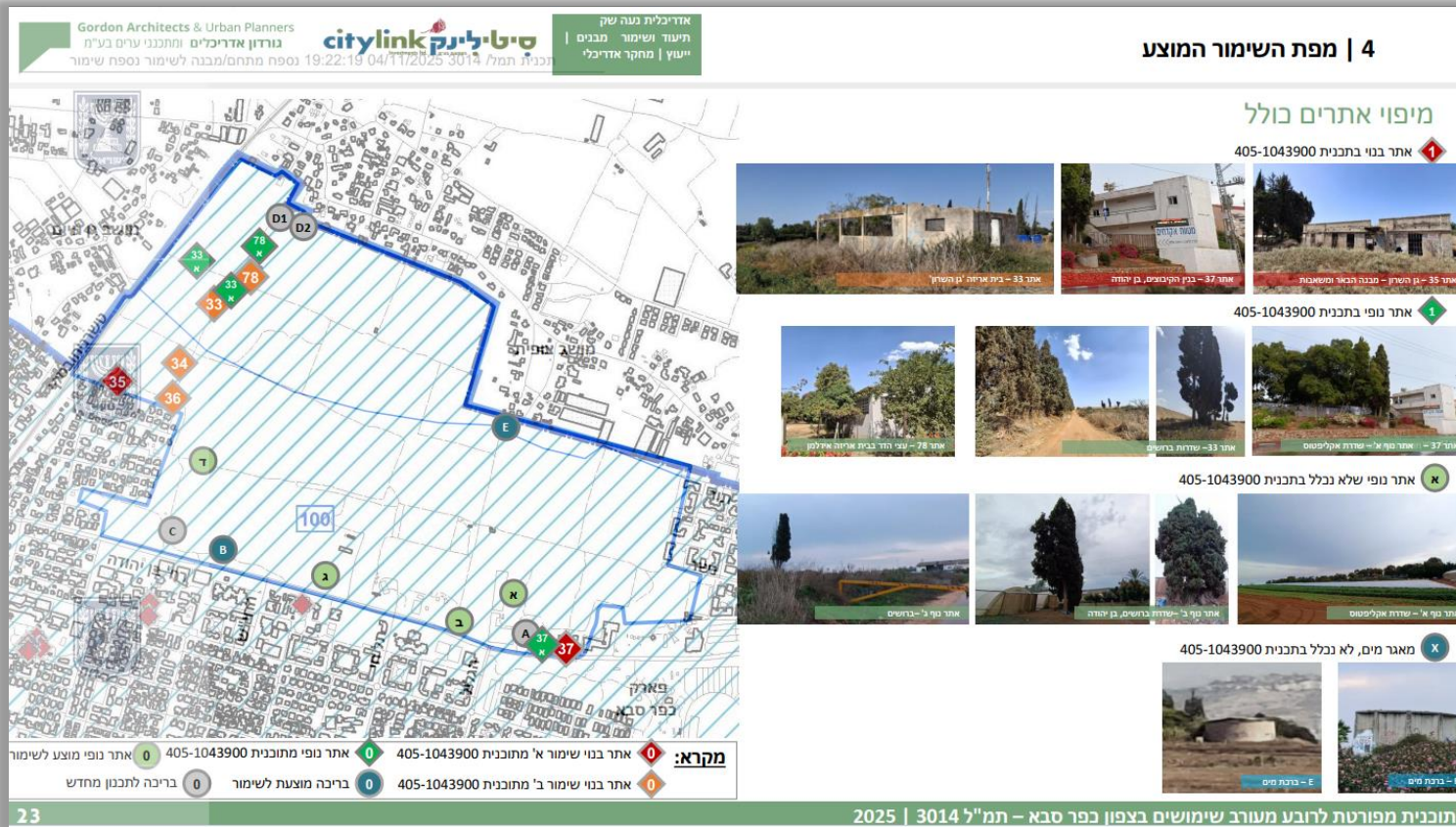


- חיבור מערכת שטחים פתוחים
דרך ערוץ הניקוז המרכזי אל
פארק כפר סבא.
- הקישוריות בשטח פתוח מוכוון
השהיית נגר

התכנית כוללת נספח שימור מפורט הממפה אתרים לשימור מתכנית השימור העירונית בתוספת אתרים חקלאיים ונופיים נוספים

יחד עם זאת נדרש:

- תכנון נופי ופריסת שימושים בהתייחס לאתרי גן השרון ושמירה על מערכת הזיקות והמבטים ביניהם.
- שמירה על מאפייני פיתוח
- קביעת מנגנון כלכלי לשימור האתרים שהינן בבעלות פרטית
- יש להוסיף פרק שימור בהוראות התכנית, תנאים להוצאת היתרי בניה וסימון האתרים לשימור בתשריט התכנית



איחוד וחלוקה לכל

תחום התכנית



תמ"ל 3014

התייחסות

מפעל המים כפר סבא

תשתיות מים

אין התאמה לתכנית האב של מפעל המים

תשתיות מים

1. בשטח התוכנית קיים קידוח הפקה למי שתייה (באר כ') בסמוך וצפונית לבריכת המטווח, אין לבנות ולהניח תשתית ביוב בתחום רדיוס המגן של הקידוח כ- 150 מטר.
2. יש להקצות דרכי גישה מתאימות לקידוח זה ולבריכת המטווח.
3. יש להסדיר את רישום החלקות עליהן נמצאים מתקנים אלו.
4. בתוכנית האב למים לעיר כפר סבא קיימת תוכנית לביצוע קידוח נוסף למי שתייה בנ.צ. 191975 * 677725, יש להקצות שטח לקידוח זה, כולל הגבלת בניה והנחת תשתית ביוב בתחום רדיוס המגן של הקידוח.
5. יש להקצות שטח חלופי לבריכת מים קיימת (בריכת ליכטנשטיין) הנמצאת סמוך לרחוב בן יהודה בחלקה המערבי של התוכנית, הבריכה מיועדת להריסה. על השטח לעמוד בתנאי משרד הבריאות לבריכה חדשה בנפח 6,000 מ"ק כולל מקום למכון שאיבה ל- 1000 מק"ש.

תשתיות מים

6. יש להקצות שטח לבריכת מים נוספת בחלק הצפוני של התוכנית, כולל דרכי גישה. הוצגו חלופות בנספח המים של התוכנית.
7. מוצע להקים תשתית נפרדת עבור השקיית פארקים עירוניים ופארקים חקלאיים במים שפירים נחותים שאינם מיועדים למי שתייה. יש להקים תשתית נפרדת לכך, הכוללת תשתית איגום, הספקה והולכה, ולהמשיך את התשתית עד לפארק יצחק וולד ופארק המוביל.
8. בשטח התוכנית קיימים קווי הולכה, יש לדאוג לביצוע קווי מים חלופיים לתשתית זו בנוסף לקווי ההספקה לשכונה עצמה.
9. מוצע לבחון הקמת תשתית לאיסוף והחדרת מי נגר על מנת להעשיר את מי התהום, הערה מתקנים אלו אינם יכולים להיות בתחום רדיוס המגן של הקידוחים.