

דיון עקרוני: דע/כס/ארלוזורוב**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20260004 בתאריך: 08/06/2026

שם: דיון עקרוני מתחם ארלוזורוב 4-10

שטח התוכנית: 6,100.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

בעלי עניין:

החברה הכלכלית לפיתוח ישראל

יזם/יזום:

רייזקינד - סנדולוביץ אדריכלים בע"מ

מתכנן:**ארזים**

כפר סבא

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6407 חלקות: 512, 510, 498

גוש: 6407 חלקות: 518, 515

גוש: 6426 חלקות: 862, 308, 48-49

גוש: 6426 חלקות: 879, 878, 863

גוש: 6426 חלקות: 1079

מטרת הדיון:

דיון עקרוני לקידום תכנית התחדשות עירונית למתחם ארלוזורוב 4-10

מטרת התכנית:

קידום הליכי התחדשות עירונית ופיתוח למתחם ארלוזורוב 4-10, הממוקם בדופן הדרומית של הכניסה לעיר, גובל ביער אוסישקין, וסמוך לכביש 531 ולתחנת רכבת ישראל 'הוד השרון-סוקולוב'.

הצעה תכנונית עבור התחדשות עירונית במתכונת תכנית פינני-בינוי למתחם ארלוזורוב 4-10. תכנית דע/כס/ ארלוזורוב 4-10/התחדשות מובאת לצורך דיון עקרוני בוועדה המקומית. התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

תכנית איחוד וחלוקה, ביוזמת החברה הכלכלית לפיתוח ישראל, שמטרתה התחדשות מתחם ארלוזורוב 4-10, הממוקם סמוך לדופן הדרומית של הכניסה לעיר, סמוך לצומת סוקולוב וכביש 531. הפרויקט מהווה שער כניסה מחדש לדופן הדרומית של העיר. התכנית תכלול את פיתוח "יער אוסישקין" במקטע הגובל, הכולל פיתוח השטח שבין מבני המגורים והיער לבין קיר התמך הגובל בכביש 531, באופן שיאפשר פיתוח נופי לכיוון חורשת "יער אוסישקין" והנגשת החיבור הפיזי והקישוריות בין השכונה אל תחנת הרכבת. בנוסף תכלול התכנית הקמת מבנה ציבור 'בית אסף' ע"ש אסף שטיירמן ז"ל, כמרכז תרבות קהילתי ומוקד הכניסה המחודש לעיר כפר סבא.

התכנית חלה על חלקות ביעוד מגורים: 48, 49, 862, 878 בגוש 6426. ועל חלקות ביעודים נוספים: 308, 498, 510, 512, 515, 518, 863, 879 ו-1079 בגוש 6407. אשר נמצאת ביעודים: מגורים ג', שטח ציבורי פתוח, אזור חקלאי, דרך ומגבלות בניה ופיתוח. שטח התכנית: 6.1 דונם.

הפרויקט מציג חזון לפיתוח רחב של מתחם ארלוזורוב ויער אוסישקין בשלושה שלבים, כאשר התכנית המוצעת הינה שלב א' בדופן המערבית.

בתחום התכנון קיימים 4 מבני מגורים בכתובות ארלוזורוב 4,6,8,10, הכוללים בינוי מרקמי, בטיפוסי מבנים מגוונים בגובה של בין 2 עד 6 קומות.

תכנית המתאר המופקדת כס/2035

התכנית ממוקמת במתחם 1 'מרכז העיר' המיועד להתחדשות לפי תכנית המתאר המופקדת כס/2035. בתחום זה גובה במתחמי התחדשות עירונית ניתן להגיע לגובה של עד 24 קומות (קרקע+22+גג).

תמ"א 70

ביחס לתמ"א 70, המגדירה את מרחב מערכת המטרו ומטרופולין תל אביב, אשר אושרה בתאריך 11.05.2025, ממוקם מתחם ארלוזורוב 4-10 בתחום הטבעת השנייה של תחנת מטרו עתידית כפר סבא-ויצמן M1N-52. בטבעת זו, לפי הנחיות תמ"א 70, דרגת הרחיק A המינימלית הנדרשת היא 3, כאשר יכלול תעסוקה ושימושים אחרים לכל הפחות 10% ועד 15% מסך שטחי הבנייה בתכנית.

מס' דף: 2

נוסף על כן, התכנית ממוקמת בתחום המוגדר לפי תמ"א 70 לתחום חיפוש למעבר ציבורי, מאחר וממוקם בתפר שבין הרשויות כפר סבא והוד השרון סמוך לתחנת רכבת ישראל יהוד השרון-סוקולוב, ונדרש לקדם בו פתרונות לשיפור ושדרוג הקישוריות ונגישות הולכי רגל ומשתמשי המרחב.

א. מצב קיים:

מתחם ארלוזורוב 4-10 ממוקם בדופן הדרומית של כפר סבא, וגבולותיו הינם:

- מצפון – גובל ברחוב ארלוזורוב.
- מדרום – גובל יער אוסישקין וכביש 531.
- ממזרח – גובל במבנה ארלוזורוב 12 ויער אוסישקין.
- ממערב – גובל במבנה ארלוזורוב 2 ורחוב סוקולוב. □

ב. מצב סטטוטורי מאושר:

שטח תחום התכנית הינו כ-6.1 דונם.
מספר יחידות דיור קיימות: 30
מספר מבנים קיים: 4
טווח גובה קומות קיים: 2-7
צפיפות מגורים ברוטו: 4.9 יח"ד לדונם
צפיפות מגורים נטו: 15.22 יח"ד לדונם

סך שטחי מגורים בנויים לפי היתר: 2,890.89 מ"ר

סך שטח ממוצע קיים ליח"ד: 111 מ"ר

מצב קיים - מהיתרים

שנת היתר	שטח בנוי (מ"ר)	מס' קומות	יח"ד קיים	כתובת	גו"ח	טיפוס בנייה
1986	1,120.15	6	9	ארלוזורוב 4	6426/878	בנייה רוויה
1987	827.23	6	7	ארלוזורוב 6	6426/862	
1972	788.75	6	10	ארלוזורוב 8	6426/48	
1958	154.76	2	4	ארלוזורוב 10	6426/49	גן-גג
	2,890.89		30		סה"כ	

שטחי מצב מאושר

ייעוד	סך שטח (דונם)
מגורים ג'	1.97
שטח חקלאי	1.8
שטח ציבורי פתוח	0.2
דרך	2.1
סה"כ	6.1

תכניות מאושרות תקפות בתחום התכנית:

- כס/2/43 – בתוקף מיום ה-15/05/1986, י.פ. 3334 - תכנית מפורטת הכוללת קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, קביעת אזורים שונים וקביעת הוראות בנייה.
- מח/162/ב – בתוקף מיום ה-14/06/2015, י.פ. 7060 - תכנית מפורטת לדרך מס' 531 בקטע מחלף מגדיאל-מחלף סוקולוב.
- 405-0366435 – תכנית נקודתית לשינוי קווי בניין במגרש עבור מרפסות מגרש גובל ממערב בכתובת ארלוזורוב 2. □

תכנית אב לפיתוח נופי חורשת "יער אוסישקין" - צו גינון

עיריית כפר סבא מקדמת תכנית אב לפיתוח נופי של חורשת אוסישקין בשטח נרחב. ראו התכנית המצורפת לדיון. תחום "יער אוסישקין", "חורשת פסקל" ההיסטורית, המוגדר לשימור, עבר לתחום השטח המוניציפלי של כפר סבא מהוד השרון בשנת 2024.

בתאריך 22/10/2025 בישיבת מועצת העיר בהחלט מס' 217 הוחלט על אישור צו גינון וחנייה זמני במגרשים הריקים בתחום יער אוסישקין, כשלב ראשון בפיתוח שטחי העיר לרווחת התושבים. הצו כולל הכנת המגרשים הרלוונטיים ופעולות גינון זמני, הכשרת שבילי הליכה, הכשרת שטח לחנייה ציבורית והצבת שילוט מתאים.

מס' דף: 3

שטח התכנית להתחדשות מתחם ארלוזורוב 4-10, שמוגדר ע"י הקו הכחול, מכיל במצב הנכנס בעלי זכויות במבנים ארלוזורוב 4-10 בדופן הצפונית וכן בעלי שטחי קרקעות חקלאיות פרטיים בדופן הדרומית.

התכנית המוצעת כוללת תמורות של יחידות דיור לבעלי החלקות החקלאיות במבני המגורים החדשים, כחלק מהליך איחוד וחלוקה, לטובת העברת שטחי היער (והקרקעות החקלאיות שיעברו שינוי יעוד) לבעלות עירונית בהתאם לתכנית האב לפיתוח היער.

ג. מצב מוצע:

התכנית במתווה של פינוי-בינוי מציעה תוספת של שטחי מגורים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים משמעותיים כשער כניסה דרומי לעיר.

התכנית מבוססת על עקרונות תכנון:

1. פיתוח, שימור ושיקום יער אוסישקין, שדרוג נכס טבע עירוני לטובת תושבי השכונה והעיר והתאמה לתכנית האב העירונית המקודמת.
2. הסדרת נגישות המרחב הציבורי בין מפלסי גובה משמעותיים של 6.5 מטרים על רחוב סוקולוב, בין שכונת הפועלים א' לבין תחנת רכבת 'הוד השרון סוקולוב', אשר כיום מתבטא ברמפת הולכי רגל צרה ומוגבלת.
3. קישוריות הרשת הירוקה – חיבור מערך השבילים והגינות הקיימות אל יער אוסישקין.
4. תוספת מבנה ציבור "בית אסף" ע"ש אסף שטיירמן ז"ל אשר גדל בשכונה ונרצח ביער אוסישקין ב-0.1996.

שטח תחום התכנית הינו כ-6.1 דונם.
מספר יחידות דיור מוצע: 132 יח"ד
מכפיל יח"ד: 1: 4.4
שטח יח"ד מוצע ממוצע: 113 מ"ר
סך שטחי מבני ציבור: 400 מ"ר
צפיפות ברוטו: 21.61 יח"ד לדונם
צפיפות נטו: 40.12 יח"ד לדונם

השוואת שטחי מצב מאושר למצב מוצע

ייעוד	מאושר - סך שטח (דונם)	מוצע- סך שטח (דונם)
מגורים ג'	1.97	3.29
שטח חקלאי	1.8	-
שטח ציבורי פתוח	0.2	2.81
דרך	2.1	-
סה"כ	6.1	6.1

מוצעות 2 חלופות תכנון:

חלופה א'

מוצעים 3 מבני מגורים על רחוב ארלוזורוב, בתחומם סה"כ 132 יח"ד:

• מבנה בן 18 קומות (קרקע+16+גג) בדופן המערבית.

• שני מבנים בני 10 קומות (קרקע+8+גג) במרכז ומזרח.

חלופה ב'

מוצעים 2 מבני מגורים על רחוב ארלוזורוב, בתחומם סה"כ 132 יח"ד:

שני מבנים בני 18 קומות (קרקע+16+גג) בדופן המערבית.

שתי החלופות מכילות:

- שטחי ציבור מבוניים בקומות הקרקע של מבני המגורים, הפונות לשטחי היער.
- פיתוח שטחי יער אוסישקין בחלקות הגובלות למגרשי המגורים מדרום עד למפלס הצומת, בהתאם לתכנית האב.
- בית אסף שימוקם במפלס התחתון בהפרשי הגובה הנוצרים בשטחי הפיתוח.
- זיקה בין מפלס הצומת והרכבת התחתון למפלס יער אוסישקין העליון באמצעות פיתוח שטח ובית אסף כמבנה מקשר. □

- הפרויקט מסוג תכנית פינוי-בינוי ובתכנית איחוד וחלוקה.
- התמורה לדיירים עד 12 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר+חנייה ת"ק.
- זכויות עבור מטלות ציבוריות של פיתוח נופי והקמת מבני ציבור.
- זכויות עבור חלקות השלמה בעלויות פרטיות קרקעות חקלאיות.
- היטל השבחה: מלא 50%.

התייחסות הצוות המקצועי:

1. התכנון תואם למדיניות התחדשות העירונית, במתווה התחדשות בתצורה מתחמית, הכוללת התייחסות להקצאת שטחים ציבוריים; שטחים ציבוריים פתוחים, מוסדות ציבור ופתרונות תשתית נדרשים. התכנית כוללת את חיבור והעצמת הרשת הירוקה, פיתוח המרחב הציבורי, בינוי בתמהיל מגוון והוספת מבני ציבור בהתאם לניתוח פרוגרמטי.

2. התאמה לתמ"א 70 –

ביחס לתמ"א 70 המאושרת, המגדירה את מרחב מערכת המטרו ומטרופולין תל אביב, ממוקם מתחם ארלוזורוב 10-4 בתחום הטבעת השנייה של תחנת מטרו עתידית כפר סבא-ויצמן MIN-52. לפי סעיף 8.1.3 להוראות תמ"א 70, נדרש להציג האם התכנון המוצג מהווה יחידה עצמאית לתכנית חלקית ביחס למבנים בסביבתו, או האם נדרש להצגת תכנון כולל לתחום התחנה.

התכנון המוצע אינו עומד בהגדרת תכנית חלקית בשטח של 10 דונם לפי סעיף 8.1.3 של תמ"א 70. עם זאת, מאחר והמבנים הגובלים במתחם טרם קידמו התארגנות, ויכולים להתקדם תכנונית ללא הכרח בתכנון משותף, תחום התכנית שהוגשה מהווה יחידה עצמאית הכוללת מטלה ציבורית חיונית של פיתוח יער אוסישקין והגדרת מוקד כניסה דרומית לעיר. בתחום המוגדר לפי תמ"א 70 יתחום חיפוש למעבר ציבורי, בתפר שבין הרשויות כפר סבא והוד השרון סמוך לתחנת רכבת ישראל יהוד השרון-סוקולוב, ונדרש לקדם בו פתרונות לשיפור ושידורג הקישוריות ונגישות הולכי רגל ומשתמשי המרחב אשר מקבלים ביטוי ומענה בתכנית זו.

3. תכנית בינוי:

- מבין החלופות, מועדפת חלופה א' לבינוי המשלב בנייה מרקמית לכיוון מרכז השכונה, ועלייה לגובה לכיוון הצומת.
- נדרשות הבהרות לגביי טיפוסי הבינוי המוצעים במבנים המרקמיים, לרבות טיפוסי הדירות, תמהיל הדירות והתכנון המוצע.
- נדרש להציג נסיגה בקומת הקרקע בדופן הדרומית של הבינוי, לטובת הרחבת זיקות המעבר והגישות ליער.
- תכנון למבנה בית אסף יעשה בשלב הבא לאחר שיתוף העירייה והמחלקות המתאימות בפרוגרמה מבוקשת, כולל התייחסות לגג המבנה כחזית חמישית, והתייחסות למרחב הגובל.
- יש להציג רחבות כיבוי אש, רחבות תפעוליות ורחבות פינוי אשפה מאוגמות בתוך גבולות המתחם, מוצנעות ומרוחקות מפני הרחוב בהתאם למדיניות להתחדשות עירונית.

4. שמאות –

מבדיקת שמאי הוועדה, בהתאם לפרוגרמה התכנונית ועוצמות הבינוי, מתקבל שיעור רווחיות בגבולות 16% אשר ידויק לאחר השלמת התיאום השמאי בנושא ולאחר הגשת חוות דעת לפי תקן 21 על ידי שמאי היזם.

5. סקר העצים – טרם הוגש סקר עצים לפרויקט.

נדרש להכין סקר בתיאום אגרונום העירייה ולהתבסס על תכנון וסקר העצים אשר הוכן לתכנית האב ליער אוסישקין. יש להתרחק מכלל העצים למרחק של 4 מטרים לכל הפחות, ובעצים שקוטרם מעל 80 ס"מ יש להתרחק מעל 5 מטרים. כל מקרה אחר צריך להיבחן לגופו.

6. פיתוח ונוף:

- א. יש להתייחס לחיבוריות במצב הקיים, הן טופוגרפית והן מבחינת דרכים ומעברים הולכי רגל.
- ב. יש להראות כי הרחבות הפנימיות מאפשרות והשטח מעל החניון התת קרקעי מאפשר נטיעות איכותיות של עצים נותני צל הכוללת בתי גידול משמעותיים לעצים ובעומק בית שתילה של 1.5 מ'. נדרש להציג פרט בתי גידול לעצים מעל תקרת חניון.
- ג. יש להוסיף התייחסות לפינוי אשפה ורחבת כיבוי אש, אשר ישפיעו על היתכנות גננית בשילוב עצים.
- ד. נדרש להציג את התאמת סך השטחים הפתוחים המוצע בתכנית לפי תדריך הקצאת שטחים פתוחים של מינהל התכנון לפי מפתח של 5 מ"ר לנפש עם תשתית ירוקה של 80% כנדרש. זאת בדגש על חיבור המתחם ליער אוסישקין עם מערך שבילים מרווח, נטוע ומזמין לרווחת התושבים, כחלק מעקרונות התכנון האופייניים לעיר, לעידוד הליכתיות וקרבת מבני הציבור לרשת הירוקה.

מס' דף: 5

7. תשתיות: טרם הוצגו תשתיות תנועה ותחבורה, ניהול מי נגר, מים, ביוב, סביבה, חשמל, אשפה ותסקיר סביבתי כולל בחינת השפעה על קרינה והצללות של רבי קומות על הסביבה הבנויה – נדרש לערוך ולהגיש על ידי צוות תכנון מקצועי, ולהציגם לוועדה המקומית כנדרש בנוהל קידום תכנית התחדשות עירונית.

8. פרוגרמה – טרם הוגש נספח פרוגרמה.
תוספת 102 יח"ד למצב הקיים, לפי הנחות המוצא המקובלות של מנהל התכנון, מייצרת צורך ב:

- כיתת מעון אחת
- כיתת גן ילדים אחד
- 2 כיתות ביה"ס יסודי
- 2 כיתות ביה"ס על יסודי □□

נדרש להציג מענה לכיתות גיל הרך בתחום התכנית, ומענה לכיתות בית הספר בהתאם לפרוגרמה העירונית ופריסת בתי הספר בתיאום עם הצוות המקצועי בעירייה.

9. חברה ושיתוף ציבור:

- א. יש להשלים תסקיר חברתי מורחב שנערך ע"י היועצת החברתית.
- ב. יש להשלים התארגנות והסמכת נציגות ועו"ד דיירים בכל הבניינים בהובלת היועץ החברתי.
- ג. יש לקיים תהליך שיתוף ציבור לכלל בעלי הנכסים: הצגת התכנית המוצעת וקבלת התייחסויות מהציבור.
- ד. יש להציג תכנית עבודה חברתית לטווח הקצר ולטווח הארוך, כולל קבוצות מיקוד ועבודה פרטנית עם אוכלוסיות ייעודיות במתחם (למשל גמלאים, בעלי מוגבלויות), מיפוי מפורט של בעלים ובניינים, יידוע שוטף לדיירים, הנגשת חומרי התכנון, הפחתת חסמים וחששות, ושיתוף נציגות הדיירים וכלל בעלי הנכסים בתהליך.

10. לצורך קידום מסמכי תכנית יש להציג לצוות המקצועי סט מסמכים כנדרש, לפי נוהל קידום תכניות של מינהל התכנון:

- א. הכנת הוראות ותשריט לפי נוהל מבא"ת.
- ב. השלמת נספח פרוגרמה, נספח בינוי, נספח נוף ופיתוח, נספח מים וביוב, נספח ניקוז וניהול נגר עילי לפי תמ"א 1.
- ג. תיקון סקר עצים ונספח עצים, נספח תנועה וחניה, מסמך רקע להיבטי התנועה, הכנת נספח סביבתי ומיקרו-אקלימי הכולל היבטי הצללה ורוחות.
- ד. הגשת דוח כלכלי והגשת טבלאות איחוד וחלוקה ומסמך רקע שמאי לאישור שמאי מטעם הוועדה המקומית. הגשת מסמך עקרונות לאיחוד וחלוקה על פיהם יועברו טבלאות, ומסמך רקע לאישור שמאי מטעם הוועדה המקומית.
- ה. יש לערוך תסקיר חברתי. שיכלול, ראיונות עם נציגות הדיירים, עם גורמים עירוניים רלוונטיים ועם עורכי דין הדיירים; סיור שטח וסקר דיירים עם מענה של 35% לפחות מתושבי המתחם.
 - i. בהתאם לתוצאות וניתוח הנתונים, על התסקיר השלם לכלול המלצות תכנוניות וחברתיות וכן תכנית עבודה חברתית מפורטת בביצוע יועץ חברתי שילווה את התוכנית לכל אורך התהליך ועד למימושה, בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית ועיריית כפר סבא.
 - ii. יש לקדם תהליך שיתוף ציבור שיכלול מפגש שיתוף ציבור עם שכנים גובלים למתחם לרבות דיירי הבניינים בסביבה הקרובה וכנסי דיירים בהתאם לנוהל קידום תכניות התחדשות עירונית כפ"ס.
 - iii. יש לבחון עריכת מסמך רקע לתחזוקת המבנים והשלכתו על עלות התחזוקה של התושבים החוזרים.
 - iv. יש להקים קרן לתחזוקת מבנים לטובת הדיירים החוזרים בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
 - v. יש לקיים הכשרות או לוודא שנציגות הדיירים לוקחת חלק בהכשרות לנציגויות דיירים הנערכות מעת לעת בכפר סבא.
- ו. קבלת התייחסות תאגיד הביוב ומפעל המים.
- ז. קבלת התייחסות היחידה הסביבתית האזורית.
- ח. התייחסות מחלקת תנועה ותשתיות למסמכי התכנית.
- ט. התייחסות אגרונום העירייה.
- י. התייחסות מנהלת מחלקת סביבה ופיתוח של העירייה.0.

המלצת המהנדסת:

1. קידום חלופה א' בבינוי המשלב בנייה מרקמית עם מוקד עלייה לגובה בסמיכות לרחוב סוקולוב.
2. יש לערוך תיקונים בהתאם להערות הצוות המקצועי לתכנית התואמת את עקרונות המדיניות להתחדשות עירונית.
3. בשל שילוב שטחי ציבור בתחום התכנית המוצעת, על הוועדה המקומית להצטרף

- כמגישת התכנית.
4. להמליץ לוועדה המקומית על קידום תכנית מתחם ארלוזורוב 4-10, הכוללת את הכנת סט מסמכי תכנית כמפורט בהערות הצוות המקצועי לעיל.
 5. כחלק מקידום התכנית נדרשת עריכת הסכם טרום תב"ע בין הרשות המקומית.

החלטות:

מבלי להביע עמדה בשלב זה ביחס להיבטים הרבים והשונים של התכנית המוצעת, הוועדה מנחה את צוות המקצועי לפעול אל מול מגישי התכנית, לשם בחינת היתכנות לקידומה, זאת בין היתר, בנושא התאמת תחום התכנית לתחום צו הגינון והחניה.

הצבעה : ברוב קולות

הצביעו :

4 בעד - דני הרוש, יעל סער, שלי סבר, איציק מנהיימר

1 נגד - פינחס כהנא