

יום רביעי 08 ינואר 2020

כס/2035 תכנית מתאר כוללנית כפר סבא
התייחסות היחידה האזורית לאיכות הסביבה

במסגרת הליך המענה להתנגדויות של תכנית המתאר המופקדת, מוצעים עדכונים כפי שהוצגו במליאת הועדה לתכנון ובניה ובמפגשי שיתוף ציבור. הדיון מחדש בתכנית המתאר מהווה הזדמנות לתכנון מרחב עירוני אשר מציב את האדם במרכז, ושם בראש סדר העדיפויות מרחב ציבורי איכותי המעודד הליכתיות ותנועה בלתי ממונעת בתוך העיר. כל זאת באמצעות יישום עקרונות תכנון המייצרים עירוניות טובה, לרבות רחובות המעודדים הליכתיות, רשת שבילי אופניים ותשתיות מתקדמות לתחבורה ציבורית, עירוב שימושים מושכל, נגישות למגוון רחב של שירותים עירוניים (צרכי ציבור, מסחר, תעסוקה, טבע עירוני) ועוד. שינויי אקלים ותהליך התרחבות וציפוף הערים מדגישים את הצורך בקביעת יעדים אנרגטיים שאפתניים לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, להטמעת עקרונות של ערים רגישות מים בכל הנוגע לניהול נגר עילי ולשמירת טבע ושטחים פתוחים, הן צרכי פנאי ורווחה של תושבי כפר סבא והן להבטחת המשך תפקודן של המערכות האקולוגיות. להלן התייחסות פרטנית של משרדנו לנושאים השונים:

1. העיר כפר סבא מתאפיינת בזהות עירונית ייחודית בזכות ה'בלוק הכפר סבאי' ומערכת הצירים הירוקים. הבלוק יוצר מרחב ציבורי רציף באמצעות רשת פנימית של צירים ירוקים, שלאורכם ממוקמים מבני ציבור ושצ"פים לרווחת התושבים, ורשת היררכית של רחובות וצירי מסחר בעירוב שימושים. המבנה הקומפקטי של הבלוק יוצר מרקם עירוני המאפשר המשכיות של תנועת הולכי רגל, מעודד הליכתיות ורכיבה על אופניים ויוצר מרחבים ציבוריים מזמינים ואיכותיים. במסגרת תכנון מתחמי ההתחדשות העירונית והשכונות החדשות יש להבטיח את שימורו של הבלוק הכפר סבאי והמשך תפקודו של המרקם העירוני. לשם כך יש לתת דגש על המרחב הציבורי בכל הקשור להצללות ורוחות, המשכיות הצירים הירוקים וחברויות בין חלקי העיר, חזיתות הרחובות בדגש על דופן פעילה לרחוב, נטיעות עצים וכדומה. יש לשמור על הזהות העירונית הקיימת של העיר הוותיקה, ולהבטיח מרחבים המעודדים הליכתיות ויוצרים תחושת רחוב חיובית ומזמינה.

2. מסדרון אקולוגי

במזרח כפר סבא עובר חלק קריטי של צוואר הבקבוק של המסדרון האקולוגי הארצי (תמונה 1). המסדרון האקולוגי הינו רצועה רציפה של שטחים פתוחים, טבעיים וחקלאיים, המייצרת קישוריות בין שטחים טבעיים. קישוריות זו הכרחית לשימור יכולת המעבר של בעלי חיים וצמחים בין אזורים שמורים, ולתפקודן של מערכות אקולוגיות, המספקות בין היתר, שירותי מערכת לבריאות האדם ולרווחתו. הגדרה סטטוטורית של מסדרונות אקולוגיים מהווה כלי תכנוני משמעותי לפיתוח בר קיימא ברחבי העולם. תמ"א 35 התווה צירים צרים וסכימטיים בלבד לקישוריות השטחים הפתוחים בישראל. בשנים האחרונות מנהל התכנון, בשיתוף רשות הטבע והגנים מקדם תכנית מתאר מחוזית למסדרונות אקולוגיים שנועדה לדייק את המסדרונות מתמ"א 35 במחוז מרכז. התכנית קובעת צירים בעלי משמעות אקולוגית ומתווה הנחיות



יום רביעי 08 ינואר 2020

והוראות לאופן השמירה עליהם. התכנית מגדירה גם אזורים המהווים צוואר בקבוק: רצועה צרה של שטחים פתוחים רציפים, בין שטחים מפותחים ו/או מקוטעים. אזורים אלה זוהו כקריטיים ברגישותם וחשיבותם. מזרח כפר סבא סומן כצוואר בקבוק בתכנית זו, כיוון שמתפקד כאזור מעבר בין אגן נחל פולג לאגן נחל הירקון. קיטוע הרציפות בין שטחים אלו ע"י בניה ופיתוח בתחום צוואר הבקבוק, הינו בעל השלכות קריטיות להמשך תפקודו של הטבע בשרון בכלל, ולא רק בהתייחס לתא שטח זה.

בשנים האחרונות, מועצות אזוריות ורשויות מקומיות מסדירות את תוואי המסדרון האקולוגי בתחומן (לדוגמה, מועצה אזורית דרום השרון שהטמיעה את המסדרון האקולוגי בתשריטי תכנית המתאר וקבעה הוראות לפיתוח בתוואי זה בהתאם לרגישות וחשיבות השטחים הפתוחים).

המלצת משרדנו היא להטמיע במסמכי התכנית את תוואי המסדרון האקולוגי המחוזי לרבות סימון צווארי הבקבוק, בהתאם למוגדר בתכנית המקודמת במנהל התכנון. יש לעגן הוראות המגבילות את הפיתוח בתחום צוואר הבקבוק על מנת לצמצם את הפגיעה בתפקוד המסדרון האקולוגי. יש להגדיר את אזור צוואר הבקבוק בגבולות כפר סבא כשטח חקלאי פתוח, בליווי הוראות המגבילות את השימושים המותרים, בהתאמה לתכנית המחוזית למסדרון האקולוגי שמקודמת בימים אלה. כפר סבא תהיה העיר הראשונה בישראל המיישמת הלכה למעשה את חשיבות שמירת הטבע והשטחים הפתוחים לטובת הדורות הבאים, באמצעות העיגון הסטטוטורי של המסדרון האקולוגי. כל זאת לצד, ולא במקום, המשך הפיתוח והצמיחה בתוך תחומי העיר.



יום רביעי 08 ינואר 2020

3. מתחם A- צפון מערב קפלן (תמ"ל 1088)

בצפון מזרח העיר קודמה במסגרת הותמ"ל תכנית להוספת כ-4000 יח"ד. תכנית זו חורגת מגבולות הפיתוח העירוני כפי שהוגדרו בתמ"א 1/35, ונמצאת בתחום צוואר הבקבוק של המסדרון האקולוגי (תמונה 2). לפני כשנה נעשתה עבודה משותפת לבחינת ההשלכות הסביבתיות והאקולוגיות של התכנית ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה ואגף קיימות וחדשנות בעיריית כפר סבא. התייחסות לתכנית הותמ"ל לית הועברה למנכ"ל העירייה (נספח 1) וככל שידוע לנו קידום התכנית במסגרת הותמ"ל הוקפא. כמו כן, הועברה חוות דעת אקולוגית שערכה רשות הטבע והגנים ומצורפת כנספח (נספח 2). יש לציין כי ביער קפלן מתקיים ניטור אזרחי של תושבי כפר סבא לחקירת המגוון הביולוגי בעיר (נספח 3).

בינוי בצמוד למסדרון האקולוגי פוגע משמעותית ביכולת התפקוד שלו כאזור מחייה וכשטח מעבר למגוון המינים המצוי בו. חשיבותו של חיץ מספק בין הפיתוח העירוני לשטחים הטבעיים נובע מקיומו של "אפקט שוליים" של השפעות הסביבה הבנויה על המסדרון האקולוגי- השפעת הבינוי קילומטרים פנימה אל השטחים הפתוחים מבחינת זיהום אור, רעש, פסולת, מינים פולשים, חיות בית ועוד.

לאור החשיבות של המשך התפקוד של צוואר הבקבוק במזרח כפר סבא למעבר בע"ח ומינים כחלק מהמסדרון האקולוגי הארצי, משרדנו מתנגד בתוקף לפיתוח המוצע בתחום צוואר הבקבוק של המסדרון האקולוגי. המלצתנו היא להרחיק את הפיתוח המוצע ככל הניתן מתחום המסדרון האקולוגי ולהוסיף להוראות התכנית כי:

- תכנון בשטחים הגובלים במסדרון האקולוגי יכלול הוראות והנחיות לפיתוח במגרשים צמודי הדופן למסדרון האקולוגי על מנת לצמצם את השפעות השוליים ככל הניתן (הנחיות לגבי תאורה, רעש, מעברים אקולוגיים, גידור, בחירת מיני צומח לגינון ועוד), בתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון.

כמו כן, התכנית מציעה הרחבה של כביש 5503 המחבר בין ניר אליהו לבית ברל (541 המתוכנן). כיום בעלי חיים מצליחים לחצות באופן חלקי את כביש 5503 אשר מהווה חסם לכל רוחב המסדרון האקולוגי, אך בכל זאת נצפים בשטח מקרי דריסות רבים, גם כיום כאשר הכביש סגור באופן חלקי. כחלק מהתכנון המפורט להרחבת הכביש יש להרחיב את מעברי הניקוז וליצור מספר מעברים אקולוגיים.



יום רביעי 08 ינואר 2020

מתחם ג'- דרומית לאזה"ת עתיר ידע

תמ"מ 21/3 הגדירה שטח זה בייעוד תעסוקה. לאור הסמיכות למסדרון האקולוגי ולצוואר הבקבוק, במסגרת תכנון מתחם זה יהיה צורך במתן הנחיות לפיתוח צמוד דופן למסדרון האקולוגי.

יש להוסיף להוראות מתחם זה את הסעיפים הבאים:

- בעת התכנון המפורט של תשתיות ופיתוח במתחם, יש לבצע תיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה. התיאום יהיה בין השאר לגבי עקרונות הפיתוח במתחם, בחירת מיני צומח לגינון, תכנון תאורה, ניקוז וניהול מי נגר ועוד.
- תכניות מפורטות בשטחים הגובלים במסדרון האקולוגי יכללו הוראות והנחיות על מנת לצמצם את השפעות השוליים ככל הניתן (הנחיות לגבי תאורה, רעש, מעברים אקולוגיים, גידור, בחירת מיני צומח לגינון ועוד), בתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון.

מתחם ד'- צפונית לאזה"ת עתיר ידע

שטח זה מוגדר כצוואר בקבוק של המסדרון האקולוגי ועובר בו נחל הדס שהינו אחד מיובליו של נחל הירקון, ובו מגוון גבוה של בעלי חיים בהם מינים בסכנת הכחדה. לאור המשמעות האקולוגית שפורטו בסעיף 2 לעיל, משרדנו מתנגד לפיתוח שטח זה כאזור תעסוקה.

מתחם ח'- הרחבת שטחי הפיתוח העירוני במזרח העיר

ממזרח לשכונות קפלן ויוספטל, התכנית מבקשת לחרוג מגבולות הפיתוח העירוני שהוגדרו בתמ"מ 21/3. שטח זה מהווה חוליה קריטית בצוואר הבקבוק של המסדרון האקולוגי ואחד מהאזורים הרגישים ביותר מבחינת תפקוד המסדרון האקולוגי כשטח מעבר.

משרדנו מתנגד להרחבת גבולות הפיתוח העירוני במתחם זה בעקבות החשיבות האקולוגית, כפי שפורט בסעיף 2 לעיל. יש להבטיח כי השטח החקלאי שבין השכונות המזרחיות של העיר, לבין אזה"ת 50/סו יישאר פתוח. בנוסף באזור זה, יש להגביל את השימושים המותרים כך שלא תותר הקמת מחסנים, חממות, לולים ומבנים לבע"ח וכל מבנה אחר שעלול לפגוע בתפקוד המסדרון האקולוגי בעקבות קיטוע.

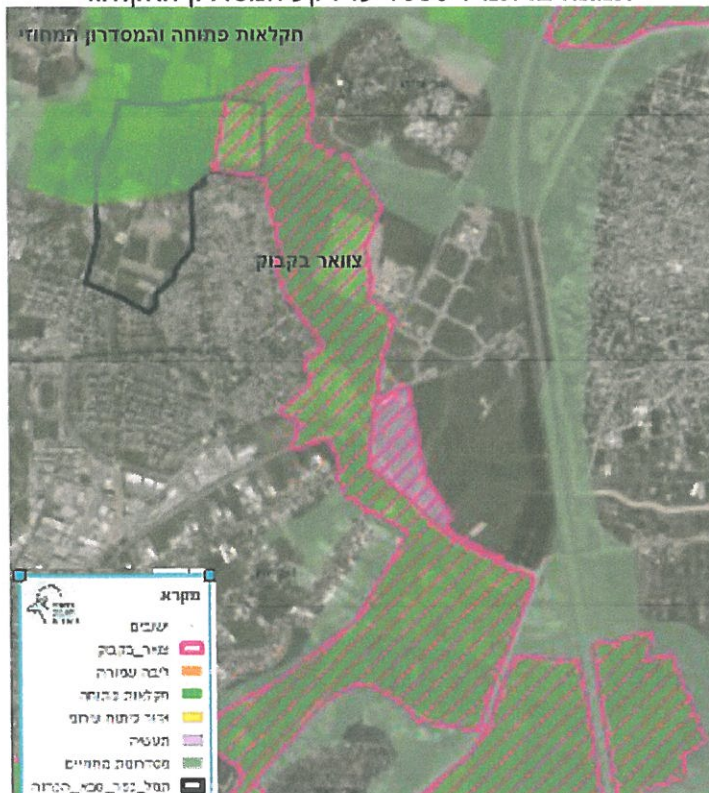
5. מרכז העיר ומתחמי התחדשות עירונית

הציפוף של מרכז העיר במסגרת מתחמי ההתחדשות העירונית מחייב תכנון מוטה תחבורה ציבורית ותנועה בלתי ממונעת. לשם כך, בהמשך להמלצת הצוות המקצועי, יש חשיבות בכך שנספח התחבורה הציבורית יכלול כחלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית המתאר. מעבר לכך, נמליץ לשקול את הגדרת מרכז העיר כאזור העדפה להולכי רגל, כיעד ועקרון שלפיו יוכנו תכניות מפורטות.

במסגרת הכנת תכניות מפורטות במתחמי ההתחדשות העירונית, יש לתת את הדגש על איזון בין בניה מרקמית ובניה לגובה, עירוב שימושים מושכל ומרחב ציבורי מזמין המעודד שהייה של אנשים בו. לשם כך, יש להגדיר כי תכניות מפורטות יתייחסו לכל ההיבטים של המרחב הציבורי לרבות חזיתות פעילות כלפי הרחוב, מדרוג ונסיגה של מבנים גבוהים, שמירה על עצים בוגרים ונטיעת עצים חדשים,

יום רביעי 08 ינואר 2020

תמונה 2: תמ"ל 1088 על רקע המסדרון האקולוגי



4. הרחבת שטחי הפיתוח של כפר סבא על חשבון שטחים פתוחים

תכנית המתאר מציעה להרחיב את תחום הפיתוח העירוני על חשבון שטחים פתוחים בעלי רגישות אקולוגית. חלק מההרחבות מוצעות בסיפוח שטחים חקלאיים השייכים למועצה אזורית דרום השרון.

משרדנו מתנגד להרחבת הפיתוח העירוני על חשבון שטחים פתוחים רגישים, בפרט באזורים בהם עובר המסדרון האקולוגי.
להלן התייחסות פרטנית למתחמי ההרחבה המוצעים:

מתחם ב'- אזור תעשייה בנימין מדרום לכס/50

תכנית המתאר מציעה לספח לכפר סבא את אזור התעשייה בנימין השייך למועצה אזורית דרום השרון במסגרת ועדת גבולות. אזור התעשייה אושר בתב"ע בשנת 2000, ולאורכו המערבי והדרומי עובר צוואר בקבוק של המסדרון האקולוגי כפי שסומן בתכנית המסדרונות המחוזית. תכנית זו אושרה לפני 20 שנים, ולפני שאושרה תמ"א 35 שלראשונה בתולדות המדינה קראה לשמירה על אזורי חיץ ירוקים בין הערים וסימנה צירים של המסדרונות האקולוגיים הארציים.



יום רביעי 08 ינואר 2020

8. מתחם קניאל והרחבה מוצעת במתחם ה'

במתחם זה קיימת פעילות תעשייתית מסוגים שונים, לרבות מפעלים, מבני אחסנה, נגריות, בתי מלאכה המהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים עבור שימושים אחרים.

בכדי למנוע מטרדים סביבתיים למגורים המתוכננים ולהקצאות השונות לצרכי ציבור, יש לטפל בכל המתחם כמקשה אחת. יש צורך לתת את הדעת על אופן סילוק המטרדים סביבתיים, לרבות סקר קרקע מקיף לבחינת מוקדי זיהום והיקפם ובחינת המשמעויות הנגזרות מהקרבה לתחמ"ש וקווי המתח העליון.

9. מתחם בן יהודה צפון

נספח התחבורה הציבורית המעודכן מציע הרחבה של רשת ההעדפה לתח"צ גם לצפון העיר, מתוך ההנחה כי הפיתוח העתידי צפוי לבן יהודה יהיה מבוסס על צירי תחבורה בת קיימא. זהו צעד חיובי וחשוב להבטחת פיתוח בר קיימא בשכונות החדשות. כמו כן, יש להבטיח הרחבה של הרשת הירוקה הקיימת, גם לפיתוח המתוכנן בצפון העיר. במסגרת השינויים המוצעים, מבוקשת הרחבה מצפון למתחם בן יהודה, מעבר לגבול הפיתוח העירוני המוגדר בתמ"מ 21/3, לטובת הקמת פארק עירוני. יש להבטיח כי השכונה תספק את השצ"פים הנדרשים, בלי קשר לפארק המתוכנן. על התכנון המוצע לעמוד בדרישות המדריך החדש להקצאת שטחים לצרכי ציבור של מנהל התכנון (אוגוסט 2018).

יש להוסיף להוראות כי השכונה תתחבר לצירים הירוקים הקיימים בעיר הוותיקה, ולרצועה הירוקה המחברת לפארק כפר סבא.

יש להגדיר כי הפארק העתידי יתוכנן כפארק אקסטנסיבי, או לכל הפחות אזור החיץ הגובל במושב צופית יוגדר כשטח פתוח לתכנון בעתיד.

10. ניהול נגר ותכנון רגיש למים

ניהול הנגר העירוני, בצל שינויי האקלים והפיתוח העירוני המואץ, מהווה את אחד ההיבטים המשמעותיים ביותר בחוסן העירוני. הרעיון המרכזי העומד מאחורי גישת תכנון רגיש למים מתייחס לאפשרות להפוך את מי הנגר העירוני, ממטרד שיש להזרימו אל מחוץ לעיר, למשאב מים למגוון שימושים, לרבות פתרונות איגום והשהייה, העשרת מי התהום, יצירת ערכי טבע מקומיים ואף כחלק מהמרחב הציבורי לטובת צרכי פנאי ורווחה של תושבים. תכנון רגיש למים שואף לתת מענה לאי הוודאות הקיים בנוגע לשינויי האקלים ולצרכים העתידיים, במטרה למצוא דרכים לניצול מיטבי של מקורות המים המוגבלים שעומדים לרשות האדם.

משרדנו ממליץ להוסיף לפרק ניקוז ושימור מי נגר עילי כי בחינת היבטים של ניהול נגר עילי וניקוז בתכניות מפורטות תהיה בהתאם לגישת תכנון רגיש למים תוך קביעת הנחיות תכנוניות לבניה משמרת נגר עילי. מוצע לבחון את הצורך בעדכון תכנית האב העירונית לניקוז בהתאם לגישת התכנון רגיש למים.

11. בניה ירוקה ומרחב עירוני בר קיימא

במרחב עירוני בר קיימא, מרחב ציבורי איכותי המעודד הליכתיות ותנועה בלתי ממונעת בתוך העיר הינו בראש סדר העדיפויות. תכנון השכונות החדשות תוך אימוץ עקרונות

יום רביעי 08 ינואר 2020

השפעה של הצללות ורוחות ממבנים גבוהים, בחינת הקצאות נדרשות לצרכי ציבור ועוד. כמו כן יש להוסיף להוראות כי תכניות מפורטות יידרשו להגיש נספח סביבתי, לבדיקה ואישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה בהתאם להנחיותיה.

6. אזה"ת במזרח כפר סבא (כס/50)

התכנית מציעה עדכון בסיווגי התעסוקה המותרים באזורי התעסוקה ברחבי העיר. סיווג זה בא להבטיח כי שימושי התעסוקה השונים לא יהוו מטרד סביבתי המטיל מגבלות בכל הנוגע לפיתוח של שימושים רגילים/רצפטורים ציבוריים ומשרדנו מברך על כך. במסגרת השינויים המוצעים בתכנית המופקדת, הוצע לבטל את ייעוד הקרקע לתחנת מעבר שהוגדר בתכנית כס/50. כפר סבא היא העיר המובילה בארץ בכל הקשור לקידום קיימות עירונית ואף אימצה יעד עירוני להיות 'עיר אפס פסולת'. לשם כך לעירייה מדיניות מוצהרת לקידום מיחזור וטיפול בפסולת בכדי להימנע מהטמנה. ייעוד של תחנת מעבר לטיפול בפסולת מהווה פוטנציאל למימוש מדיניות זו ולהשגת היעד של עיר אפס פסולת. לפיכך המלצת משרדנו היא להותיר את הייעוד לתחנת מעבר במסגרת תכנית המתאר. יש לציין כי לאורך חלק נכבד משטח זה עובר קו מתח על (קו 400) אשר בכל מקרה מטיל מגבלות קרינה שאינן מאפשרות הקמה של מבנים או שצ"פים המאפשרים שהייה ממושכת של אנשים.

7. אזורי תעסוקה ברי קיימא

בהתאם למדיניות העירונית בכל הנוגע לקידום עיר ירוקה, ובמסגרת התכנון מחדש של אזורי התעסוקה קיימת הזדמנות להטמיע מאפיינים של פיתוח בר קיימא וניהול סביבתי במתחמים אלו. פיתוח הלוקח בחשבון את ההשפעות הסביבתיות של כל אזור התעסוקה מאפשר לצמצם ולמזער השפעות סביבתיות, לצד השגת התייעלות כלכלית ואף שיפור תנאי ההעסקה של העובדים במקום.

משרדנו ממליץ לקבוע כי תכניות מפורטות ומסמכי מדיניות באזורי התעסוקה יתייחסו בין השאר להיבטים הבאים:

- אנרגיה (קביעת יעדים לאיזון אנרגטי ע"י אנרגיות מתחדשות וייצור חשמל פוטו-וולטאי, התייעלות אנרגטית, תאורה חסכונית בשטחים ציבוריים ועוד)
- מים (יישום עקרונות תכנון רגיש למים ושימור נגר עילי, השקיה וגינון חסכוניים, ניצול מי מזגנים ונגר עילי ועוד)
- תחבורה (דגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים במרחב הציבורי, חניות אופניים ומלתחות במבני תעסוקה, תשתיות מתע"ן וחיבור לתחנות מטרו ורכבת קיימות ומתוכננות ועוד)
- אקולוגיה (מניעת זיהום אור, בחירת מיני צומח לגינון, דגש על ממשק עם שטחים פתוחים ומוקדי טבע עירוני ועוד)
- פסולת
- מרחב ציבורי המעודד תנועה רגלית



יום רביעי 08 ינואר 2020

המעודדים עירוניות טובה כגון בניה מרקמית ככל האפשר, רשת רחובות צפופה, צל ודפנות פעילות לרחוב, גגות למגוון רחב של שירותים עירוניים (צרכי ציבור, מסחר, תעסוקה, אמצעי תחבורה, טבע עירוני וכדומה) ועוד.

במסגרת התכנון המפורט של שכונות חדשות, ייעשה שימוש בכלים ומדדים חדשניים לצורך תכנון שכונות ברות קיימא, לרבות הצבת יעדים אנרגטיים הצפיפות המוצעת במתחמים השונים מוצגת במספר יח"ד עבור שטח נטו. בהכנת תכניות מפורטות יש לחשב לפי שטח ברוטו ולהתייחס למשמעויות הנגזרות מכך.

בברכה,



היאלי מרקו

מנהלת יחידת תכנון וניהול סביבה

העתקים:

עליזה זיידלר גרנות- מהנדסת העיר, עיריית כפר סבא
שרית סלע, תמי קצבורג נבצל- אגף קיימות וחדשנות, עיריית כפר סבא
איתי צחר- מנכ"ל העירייה
ורד אדרי- מתכננת מחוז מרכז, המשרד להגנת הסביבה
אורן תבור, הדס מרשל ברוך, היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון



מגדל 58, רעננה
09-7719996 | פקס: 09-7711340

היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון
רעננה | כפר-סבא | הוד-השרון | כוכב-יאיר-צור-יגאל | מ.א. דרום השרון | מ.א. חוף השרון



