

לשכת ראש המועצה

11.2.2015 כ"ב שבט תשע"ה

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז רמלה

הועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים.

המועצה האזורית לב-השרון - ראש המועצה מר עמיר ריטוב.

הנדון: התנגדות המועצה המקומית קדימה-צורן

לתכנית מתאר מקומית מח/309 הידועה בשם מתחם A

רקע:

הואיל ומשרד השיכון ומנהל מקרקעי ישראל מקדמים תכנית בינוי של 1,380 יח"ד בשטח המוניציפאלי של קדימה-צורן, והמועצה המקומית קדימה-צורן מעוניינת להירתם לסיוע בפתרון משבר הדיור במדינת ישראל אך לא באופן שיסכן את קיומה הכלכלי וימנע ניהול אחראי של היישוב תוך מתן שירותים ברמה נאותה לתושבי הישוב בהווה ובעתיד (שיתגוררו בין היתר גם במתחם A) מצייב התנגדות המועצה המקומית קדימה-צורן לתכנית מח/ 309

לאחר עיון בתוכנית המוצעת, קבלת חוות דעת מקצועיות בתחום הכלכלי, התחבורתי ובתכנון ערים ולאור העובדה שהמועצה מקדמת תכנית מתאר, ומצויה בעיצומה של וועדה לשינוי גבולות ולתיקון עוול היסטורי בשל צרוף צורן לקדימה ללא כל משאבים כלכליים) - אנו מבקשים להפנות את תשומת לבכם כי לצורת המועצה המקומית קדימה-צורן יש מעמד מיוחד - אנו מציינים זאת בהקשר של התחייבות המועצה המקומית קדימה-צורן להגדלת הכנסות היישוב מארנונה שאיננה ממגורים

דרישות לתיקונים דחופים כתנאי מקדים והכרחי לאישור התוכנית:

האספקט הכלכלי -

1. קידום התוכנית מחייב הערכות לפתרונות כלכליים ליישוב לאור העובדה שקדימה אוחדה בשנת 2003 עם צורן, ללא מתן פתרונות כלכליים למימון השירותים ליישוב קדימה-צורן מקדמת בימים אלה, במסגרת ועדה לשינוי גבולות, שינוי גבולות וחלוקת הכנסות עם המועצה האזורית לב השרון כחלק משורת צעדים להגדלת הכנסות היישוב מארנונה שאיננה ממגורים
- המועצה מתנגדת לאישור תכנית כה נרחבת שעיקרה - תוספת יח"ד רבות למגורים כל עוד אין פתרונות זמינים ליצירת מקורות הכנסה ליישוב שיאפשרו ניהול עצמאי של היישוב בסטנדרטים ראויים תוך שמירה על חוסן כלכלי, שיאפשר מתן שירותים לתושבים ברמה נאותה.
- מצ"ב חו"ד מקצועית של חברת "טלדר" הממחישה את מצב היישוב והתפלגות הכנסותיו - ביחס ליישובים דומים ואת ההשפעה הצפויה עליו עם מימוש התכנית.

האספקט התחבורתי -

2. מערך התנועה - יש לקדם פתרון מידי של בעיות התחבורה הנובעות מהתכנית לבניה רחבת היקף והאכלוס הצפוי, כתנאי לאישור התכנית:
 - הסדרת יציאה דרומית מהפרויקט וחיבור ישיר לכביש 553: באמצעות המשך של דרך מספר 1 דרומה במקום לכיוון דרום מזרח.
 - המועצה מתנגדת נחרצות לחיבור השכונה לכביש 562: לאור העומס הקיים על הכביש, ולאור העובדה שחיבורו העתידי הצפוי של כביש 562 לכביש 57 יביא לעומס נוסף על הכביש
 - התנגדות המועצה מבוססת על מספר טענות יסוד:
 - א) תוואי טופוגרפי המחייב ביצוע עבודות עפר בהיקף אדיר.
 - ב) בניגוד לבה"ת - הדרך המוצעת בהתאם לבה"ת, אמורה להיות דו מסלולית אולם, כביש 562 הינו חד מסלולי ויישאר ככזה

צוואר הבקבוק המתוכנן במעבר בין דרך דו מסלולית לחד מסלולית יגרום לעומסים בלתי הגיוניים על כביש היציאה מהיישוב.
 ג) מסלול הדרך המוצעת מנוגד לתנועה ומאריך את הדרך בכ- 1500 מטרים בכל כיוון! לעומת

קדימה-צורן משיב של איכות חיים



לשבת ראש המועצה

- ההצעה לחיבור ישיר דרומה לכביש 553 שתקצר את אורך הכביש ותצמצם את פגיעתו בסביבה (כביש דו מסלולי לכל כיוון).
- חיבור כביש מספר 1 לכביש 553, יצור כביש נכון בכל היבט אפשרי - כלכלי (זול יותר לביצוע ותחזוקה, פחות דרך לנסיעה לתושבי הישוב), טופוגרפית- יציאה דרומה תייתר את הצורך לשינוי טופוגרפיים גרובים באזור, פונקציונאלית - הדרך המוצעת על ידי המועצה תחסוך תחזוקה. המועצה מעוניינת שכל השטח מדרום לישוב יישאר חקלאי וירוק. המועצה דוחה מראש את הטענה שחיבור כביש מס 1 לכביש 553 יפצל את הקרקע החקלאית לחלקות שאינן ברות עיבוד, לאור העובדה ששטחי חטיבות הקרקע משני צדי הכביש המוצע הינם בגודל של מאות דונמים ב"א! עובדה זו תאפשר המשך עיבוד השטחים החקלאיים ביעילות ונוחות וללא כל בעיית נגישות. המועצה מצרפת חו"ד מקצועית של יועץ התנועה אינג' עמוס אביניר להתנגדותה זו וממליצה לועדה המחוזית לפנות בכתב אל מר נחלה שאקר - מנתיבי ישראל, על מנת לקבל התייחסות להצעה המובעת בחו"ד המקצועית אשר הוצגה בפניו על ידי המועצה, ואשר נתקבלה ללא סייגים.
- ד) לאור הדרישה לחבר את כביש מס' 1 לכביש 553 יש לתכנן מחדש את כביש מס' 23 ככביש טבעתי פנימי כך שיתחבר עם רחוב בן צבי ויוביל למרכזי המסחרי והתרבות תוך הפחתת התנועה המוטורית דרכו
3. לאור היקף כלי הרכב הצפוי אנו דורשים להרחיב את רח' הרצל מצומת המפגש עם כביש מס 1 (המערב) ועד צומת הדסים כולל, כתנאי לקבלת טופס 4 לבתים שיבנו במתחם.
4. ביטול כביש היציאה הדרומי (המתוכנן מזרחה) וביטול שינוי ייעוד הקרקע - אנו דורשים לבטל את הכביש המוצע בתכנית לכוון מזרח וחיבורו לכביש 562 וכמו כן לבטל את שינוי ייעוד הקרקע המתוכנן במגרש מס 125 בתכנית, (בגוש 7799 חלקה 3) שמצפון לו, והשארתה ביעודה המקורי - החקלאי.

תנאים לאישור ושלביות ביצוע -

5. פיתוח מבוקר ומתואם עם הנהלת היישוב - אנו דורשים לתכנן בקפידה את שלביות השיווק ומתן ההיתרים למתחמים בתכנית בהתאמה ובהסכמה חתומה של הנהלת היישוב כפונקציה של זמינות כלכלית, (לאחר השלמת יצירת מקורות הכנסה מתאימים לישוב מארנונה לעסקים). התאמת מועד הכבישים, יכולת מוכחת וודאית לפיתוח סביבתי משלים, מוכנות מוסדות ציבור וכיוב' בהסכם חתום בין משרד השיכון ורמ"י לבין המועצה המקומית קדימה-צורן. לדוגמא:
- א. אנו דורשים שייקבע בתקנון כי סלילת כביש מספר 1, המתוכנן ממערב, תהווה תנאי להנפקת היתרי בנייה (מקביל לכביש 4).
 - ב. אנו דורשים כי שיווק הקרקע יהיה באמצעות חוזי חכירה בלבד (ולא חוזי פיתוח)
 - ג. אנו דורשים כי השיווק יחל במתחם המזרחי (הצמוד לרח' הכינור ושכונת האלון).
 - ד. לאור המסקנות העולות מהבדיקה הכלכלית (המצי"ב) אכלוס השכונה יגרום לגרעון של 5 מלשי"ח כל שנה בתקציב המועצה. גרעון זה אמור להיות מכוסה מארנונה שאינה למגורים.
- אנו דורשים כתנאי לאישור התכנית - תוספת של 60,000 מ"ר ביעוד לתעסוקה, (לפי המקדם המינימלי של 12 מ"ר תעסוקה לנפש כפי שקובעת תכנית המתאר). תוספת שטחים מניבי ארנונה שאינם ממגורים מחויבת גם לאור היחס הגרוע של ההכנסות ממקורות שאינם ארנונה למגורים (כפי שעולה מהבדיקה הכלכלית), ולאור הצורך הצפוי בגידול המימון למתן השירותים לתושבי הישוב, ולתחזוקתה השוטפת של השכונה.

האספקט התכנוני -

6. יצירת סינרגיה בין התוכנית המוצעת לבין ליבת היישוב - המועצה מתגדת לתכנון האורבני החדש המתעלם מהמרקם הבנוי הקיים. אנו דורשים לתכנן כך שתיווצר סינרגיה בין התוכנית החדשה לבין המרקמים הקיימים שתאפשר חיבור מושכל בין הישן לחדש, תוך תכנון המרחב הציבורי, מערך הדרכים, חיזוק השטחים המסחריים באופן שיווצר חיבור מעצים בין חלקי היישוב. יש לפעול לבחינת אפשרות להקצאת מגרשים לביצוע בינוי-פנימי-בינוי, להתחדשות עירונית במתחם הסמוך.
7. התאמה לתכנית המתאר - לאור העובדה שמוזה שנים המועצה מקדמת תכנית מתאר, ובשל כך נמנעת הוועדה המחוזית מקידום תכניות בנין עיר נקודתיות. לאור עובדה זו, למרות השוני בהיקף התכניות - אנו מפנים את תשומת לב הוועדה לטענה אפשרית בדבר אפליה בין בעלי

קדימה-צורן משוב של אירוע הייה



לשכת ראש המועצה

קרקע פרטיים אל מול השלטון המרכזי - אנו סבורים שמן הדין הוא לקבל את עמדת הנהלת היישוב ואת העקרונות המגולמים בתכנית המתאר שבהכנה תוך שיתוף צוות הכנת התכנית לביצוע ההתאמות המתבקשות בהתאם.

חיובי היזם:

8. **פיתוח השכונה** - לאור העובדה שבניית השכונה והיקף גידול האוכלוסייה הצפוי, מחייב הוצאות פיתוח בהיקפים גדולים, ולאור העובדה שההכנסות מהיטלים אמורים לממן רק כ- 50% מעלויות הפיתוח הצפויות, המועצה דורשת שמשרד הבינוי, ייקח על עצמו את מימון עלות התשתיות, כחלק בלתי נפרד מהפרויקט
9. **הפקדת כתב שיפוי** - יש לחייב את היזם לשאת באופן מקיף ומלא בכל העלויות הצפויות כתוצאה מתביעות כספיות ואו אחרות כגון ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, הפקעות וכיוב' כתוצאה מהתכנית. המועצה דורשת שהתחייבות זו תיכתב בתקנון התוכנית
10. **חלף השבחה ריאלי** - במידה ובכוונת משרד הבינוי לשווק חלק מהדירות בשכונה במסגרת תכנית "מחיר מטרחה" או במסגרת תכניות דומות שיקטינו את שווי הקרקע וכתוצאה מזאת את חלף ההשבחה - נבקש לקבל חו"ד שמאית שתקבע את הפער בין חלף היטלי ההשבחה הצפוי בשיווק רגיל לבין שיווק במסגרת "מחיר מטרחה". המועצה דורשת פיצוי על הפער בין שתי דרכי השיווק.

עם קבלת התנאים הראשוניים לעיל, אנו דורשים טיפול בנושאים הנוספים כדלקמן:

- א. אנו דורשים להעביר את השטחים המסחריים המרוכזים בתכנית מח/309 כ- 4000 מר² לכביש בן צבי כולל החלפת מתחם 901 בו ממוקם המבנה המסחרי עם מתחם 19 תוך הוספת שימושים מעורבים הכוללים: מגורים, מסחר ומשרדים.
- ב. באזור מגדל המים (פארק לב השכונה) - יש להוסיף שטחי מסחר לבתי קפה, גלריות לאומנות, גימבורי, בסמוך למגדל המים, (אזורי מתחם 513).
- ג. המועצה מבקשת לחבר את השטחים למבני ציבור 307,308,309 ותזותם מזרחה.
- ד. המועצה דורשת ש 20% מיחידות הדיור יוקצו בעדיפות לבני המקום.
- ה. המועצה דורשת לפתוח את המקטע בציר בן צבי המסומן 515, 611 ושרוחבו יהיה זהה לציר מספר 3 ויאפשר מעבר חופשי בין רחוב דליה לרחוב בן צבי.
- ו. המועצה דורשת חיבור של הרחובות מימון ויאנוש קורצ'יאק לכביש 12
- ז. המועצה דורשת תכנון וביצוע שדרוג והתאמה של ציר בן צבי מרחוב דליה ועד רחוב הרצל ליצירת רחוב ברוחב ובאפיון זהה מדרום לצפון כחלק מתוכנית פיתוח המתחם.
- ח. המועצה דורשת פתרון אקוסטי ע"ח משרד הבינוי / רמ"י, לבתים הנמצאים ממזרח לכביש מספר 23 רחוב בן צבי
- ט. אנו דורשים העברת יחידות צמודות הקרקע במתחם A לאורך כביש מסי 23 (ההופך כביש טבעתי ולא ציר תנועה ראשי לכניסה ליישוב, ואת הבניינים להעביר לדרום המתחם בו ממוקמים כיום הבתים צמודי הקרקע.
- י. במתחם 20 אנו מעוניינים לאשר ערוב שימושים הכולל חזית מסחרית ומשרדים עם המגורים.
- יא. מתחמים 514, 516 אנו מבקשים להמשיך את השטחים המבונים במקום הגינות המתוכננות על הציר הראשי.
- יב. למועצה השגה על ההתכנות הכלכלית של בנית חניות מתחת לבניינים בהם 8-9 דירות כמוצע בתוכנית - להערכתנו חניות תת קרקעיות בבניינים של 9 יחיד אינן כלכליות. ולכן דרוש שינוי בתכנון כאשר תקן החניה חייב להיות 2 חניות לכל דירה.
- יג. אנו דורשים הסטת החיבור של כביש 1 שמתחיל ברחוב הרצל, על מנת שלא יתחבר לכביש 23 מול זיבוטינסקי (גן האלון) כציר תנועה מרכזי אלא ימשיך לכיוון דרום ויתחבר לכביש 553 (ראה סעיף 4 ב חו"ד לעניין השלד התחבורתי של יועץ התנועה)
- יד. לעניין סעיף 4.7.2 ב (ב) "נדרש כי התכנון המפורט יכלול בין היתר... הכול כדרישת מהנדס הועדה המקומית".

הדיווח-צורן ממום של אירות חיים



לשכת ראש המועצה

המועצה מבקשת לשנות את הסעיף ולכתוב כו' - התכנון המפורט יכלול בין היתר...
הנה בפרטיות ביתר שאת המועצה.

טו. סעיף 2.9.4 א' (ב) נכתב כי תנאי מוקדם להגשת היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית, הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן, לרבות הסדרי התנועה שבהן דעת מהנדס הועדה /פקח תעבורה אזורי. מניסוח ההוראה לא ברור מה תהיה תחולת הדרכים שיוגדרו כגובלות בתוכנית וההוראה ניתנת לפרשנות רחבה מאוד. בהינתן שמדובר בתנאי מוקדם להגשת התוכנית ייתכן מצב שבו תידרש המועצה לתכנן מערך כבישים בהיקף רחב מאוד על בסיס פרשנות לא ברורה של הסעיף. בנוסף, מעורבותו של פקח תעבורה אזורי כגורם שחווה דעתו נדרשת בנושא זה מכניסה לתהליך גורם נוסף במערך התכנון באופן שעלול לסרב את תהליך מתן היתרי הבנייה.

נדרש לשנות את הסעיף ולהגדיר באופן ברור את תחולת הדרכים שנדרש לתכנן או להסדיר ולהשאיר רק את מהנדס המועצה המקומית כגורם שחווה דעתו נדרשת לצורך מתן היתרי הבנייה.

טז. סעיף 5.6.9 דורש לסלול גשר כדי לאפשר מעבר כלי רכב חקלאיים. **המועצה לא השתכנעה שאכן יש צורך בהשקעה כה יקרה לצורך לא מוכח. בכל אופן היא מתנגדת שביצוע הנ"ל יושם עליה.**

יז. סעיף 8.6.4ח. תאורת רחוב - כל תאורת הרחוב תהיה באמצעות מנורות לדים
 יח. סעיף 7 ביצוע התוכנית:

פיתוח שטחי הציבור יפותחו בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים בהתאם לשביעות רצון הועדה המקומית. **יש לשנות ל: פיתוח שטחי הציבור יפותחו בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים בהתאם לשביעות רצון מהנדס המועצה.**

בברכה,

שמיט מס

ראש המועצה המקומית

העתקים:

חנן טוויטו - מהנדס המועצה

רמי יוגב - אדריכל המועצה.

תומר יעקב - סגן ומ"מ

הועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים.

ד"ר שתונית כץ מנהלת מחוז מרכז משרד השיכון

מנהל מקרקעי ישראל מנהל מחוז מרכז.

הועדה המחוזית מחוז מרכז - רמלה.

עמוס אביניר - יועץ תנועה

עו"ד ברוך חייקין יועמ"ש

שמיל בצלאל מנכ"ל המועצה

יזהר קמחי גזבר המועצה.

תושבים

מצורפות

חוות דעת מקצועית של חברת "טלדר" הבוחנת את ההשפעות הכלכליות של התכנית.

חוות דעת מקצועית של יועץ התנועה - אינג' עמוס אביניר.