

וועדת הערר לתכנון ובניה

העוררת:

המועצה המקומית קדימה - צורן

באמצעות ב"כ עוה"ד עזרא קוקיא ו/או סימון טוסון
ממשרד הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות'
רח' דניאל פריש 3, בנין המגדל, תל-אביב
טל': 03-6967272 ; פקס': 03-6967276

-נגד-

המשיבה:

הועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז מרכז

מנחם בגין 125, תל אביב - יפו

ערר למועצה הארצית

העוררת מתכבדת להגיש ערר כנגד החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז (להלן – "הועדה") לאשר את תכנית מתאר קדימה צורן (מספר 457-0112086) (להלן- "התכנית") והכל מתוך הנימוקים המפורטים להלן. החלטת הועדה המחוזית הומצאה לעותרים במועדים שונים, ולכל המוקדם הומצאה ביום 26.7.2018.

העתק החלטת הוועדה המחוזית נשוא העתירה דנן, רצ"ב כנספח 1.

העתק דוח חוקר ההתנגדויות, מר אפרים שלאין, רצ"ב כנספח 2.

החלטת ועדת הערר על הארכת המועד להגשת הערר עד ליום 25.12.2018, רצ"ב כנספח 3.

הרקע העובדתי

1. את הבקשה לעריכת תכנית המתאר, יזמה בראשיתה המועצה המקומית קדימה צורן בשנת 2008 (להלן – "המועצה ו/או המועצה המקומית") בפניה למשרד הפנים, במטרה להסדיר את שימושי הקרקע בתחומה, מתוך תפיסה סביבתית לפיתוח כולל בשטחי המועצה ולהשגת מטרות כלכליות, תחבורתיות, חברתיות, דמוגרפיות של תושבי המועצה וסביבתה.
2. כפי שעוד יפורט להלן, במהלך הכנת התכנית ניכרה התרחקות של התכנית מעקרונות הפיתוח שקבעה המועצה ואשר נבעו גם מהליך שיתוף הציבור. ראש המועצה והצוות המקצועי טענו לצורך בשינויים המהותיים בתכנית, וביקשו להיפגש עם צוות התכנון ממינהל התכנון על מנת להטמיע את השינויים החשובים בתכנית. אין חולק כי גם המועצה המקומית ותושבים רוצים תכנית מתאר ליישוב קדימה צורן, אך זאת בתנאי שתהיה תכנית מתואמת ומוסכמת עם המועצה המקומית המכירה היטב את צרכי היישוב והתושבים.

3. בהליך הכנת התכנית ובתוצאה הסופית ניראה שהוועדה המחוזית כיוונה למטרה מסוימת וגם כאשר חוקר ההתנגדויות וצוות התכנון המליצו על התקרבות לטענות התכנוניות האחראיות של נציגי המועצה, העדיפה הוועדה המחוזית להיכנע ללחצים של תכנון מואץ במחיר הרסני של תכנית מתאר שלא מתאימה את עצמה ליישוב הקיים ולהתפתחות הטבעית שלא. ובכלל זה, תכנית שאינה משיגה את החזון אליו שאפו ואותו הגדירו יחד התושבים וצוות התכנון.

4. בהקשר זה חשוב לציין כי הטעות של הוועדה המחוזית בכל הליך התכנון של תכנית המתאר עולה בבירור מהחלטתה לאישור התכנית. בפתח ההחלטה בפרק הרקע, מציינת הוועדה המחוזית כי התכנית מבקשת להכין את היישוב... , "באופן שיביא להגשמת חזון העיר"... כמו כן נכתב, כי "מתוך חזון היישוב נגזרו מטרות העל בתכנית והן : **עיר מאוחדת**".

5. ברור כי עצם המונח עיר סותר את חזון שיתוף הציבור את תמ"א 35 שקובעת כי היישוב קדימה צורן הינו במרשם שימור משולב ולא במרקם עירוני, ועל כן ברור כי הכוונה בתכנית המתאר היא לשמר את המרקם שנקבע בתמ"א 35 ולא להפוך את קדימה צורן לעיר בדומה לנתניה, כפר יונה ואבן יהודה.

6. בפועל – לא ניתן להתעלם מהעובדה כי במינהל התכנון לא היה קשב ולא הופנמו הערות המועצה לאורך הכנת התכנית. בבחינת הבטחה שלטונית כבר בראשית הדרך הבטיחה הגבי' בינת שוורץ לראש המועצה כי לא תקודם תכנית שאינה תואמת ומוסכמת על המועצה וראש המועצה. דבר שבסופו של יום לא קרה.

7. ביום 26.10.2015, החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת תכנית המתאר ביישוב קדימה – צורן בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה (להלן – "**ההחלטה**") ובהתאם לסעיף 86 ד' לחוק התכנון והבניה, וזאת למרות התנגדותה והסתייגותה של המועצה, בנוגע לחלקים בתכנית, במתכונת שהופקדה.

החלטת הוועדה המחוזית מיום 26.10.2015, רצ"ב **כנספת 4**.

8. לאחר ההחלטה, ביום 6.12.15, נשלח לוועדה המחוזית מכתבו של עו"ד ברוך חייקין בשם המועצה, שם פורטו חלק מטענות המועצה בנוגע להחלטה ונתבקש במסגרת המכתב, לבטל את ההחלטה להפקדה וליתן למועצה, כפי שמתבקש בנסיבות העניין, לטעון ולהביע את עמדתה ביחס לתכנית המתאר, טרם הפקדתה להתנגדויות. למותר לציין כי למכתבו של חייקין לא נתקבלה תשובה מעולם. כבר כאן יצוין, כי קיים טעם לפגם כאשר המועצה המקומית נדרשת להעביר את התנגדותה לתכנית במסגרת הליך ההתנגדויות, כאחרונת המתנגדים ולא באמצעות "שולחן עגול" יחד עם צוות התכנון.

מכתב עו"ד ברוך חייקין מיום 6.12.15, רצ"ב **כנספת 5**.

9. ביום 17.12.15, נשלח גם מכתבו של ראש המועצה לשעבר, מר שביט מס, שם בין היתר הציע ראש המועצה מתווה, לפיו לצורך קידום יעיל ונכון של אישור תכנית המתאר תערך במליאת המועצה המקומית ישיבה בה תאשר המועצה את התכנית ו/או תמליץ על תיקונים הכרחיים בתכנית, לאחר מכן, יועברו ההמלצות לתיקונים לוועדה המרחבית שרונים, ולאחר גיבוש מלא של התיקונים הן במועצה והן בוועדה המרחבית, יתקיים דיון נוסף טרם הפקדה של התכנית בוועדה המחוזית.

התיקונים המוצעים לתכנית על ידי מליאת המועצה המקומית הועברו גם במסגרת פגישה שנערכה עם צוות מינהל התכנון המטפל בתכנית (להלן – "צוות התכנון") ובוועדה המרחבית שרונים.

רשימת התיקונים המרוכזת ביחס לתכנית שקיבלה את אישור המועצה, רצ"ב כנספח 6.

10. בהמשך למכתב עו"ד חייקין, נשלח מכתב נוסף על ידי הח"מ לוועדה המחוזית, ביום 10.2.2016, בו נתבקש דיון מחודש בהפקדת תכנית המתאר וזאת לאור ההערות הרבות שהיו למועצה המקומית קדימה צורן ביחס לתכנית המתאר.

מכתב לוועדה המחוזית על דיון מחודש בהפקדה מיום 10.2.2016, רצ"ב כנספח 7.

11. בהתאם למכתבים שנשלחו לוועדה המחוזית כאמור לעיל, נקבע ונערך ביום 4.4.2016, דיון נוסף בעניין תכנית המתאר, שם הציג ראש המועצה, את עיקרי ההתנגדות של המועצה לתכנית המתאר, בהתאם למסמך העקרונות שנוסח במליאת המועצה המקומית. **במקום לקבל את הערות המועצה המקומית בדיון הנוסף, נוספו שינויים מפתיעים וחד צדדים של הוועדה המחוזית, ללא כל דיון מקדים ומשמעותם גידול רב במספר יח"ד בשטח התכנית, תוך הגדלת הצפיפות המותרת וזאת אף בניגוד לעמדת צוות התכנון בדיון הנוסף בהפקדה.**

12. עוד יצוין כי ביום הדיון הנוסף בהפקדה של התכנית לא היו תשריט והוראות התכנית בנוסח אחד שעמד בפני הוועדה המחוזית והמועצה המקומית. למעשה היו אוסף של מסמכים לא מסונכרנים עם הערות המועצה שהועברו לאורך ההליך התכנוני.

פרוטוקול הדיון בוועדה המחוזית מיום 4.4.2016, רצ"ב כנספח 8.

13. תכנית המתאר הופקדה להתנגדויות בתאריכים 11.8.2017 – 10.11.2017. בהמשך להתנגדויות הרבות שהוגשו כנגד התכנית, על ידי המועצה המקומית קדימה צורן ועל ידי 3,000 תושבים ב - 63 התנגדויות נוספות, נקבעו מועדי דיון אצל חוקר התנגדויות שמונה על ידי הוועדה המחוזית.

14. הדיונים אצל החוקר התקיימו בין התאריכים 14.2.2018 – 6.3.2018.

15. במהלך חודש יולי הועבר דוח החוקר לוועדה המחוזית וביום 26.7.2018, נתקבלה החלטת הוועדה המחוזית לאשר את התכנית בהתאם לתיקונים שנקבעו על ידה בהחלטה נשוא הערר דנן.

16. המועצה המקומית קדימה צורן עמדה נדהמת והמומה אל מול ההחלטה של הוועדה המחוזית בהתנגדויות אשר התעלמה באופן בוטה מתמ"א 35, חזון היישוב, עמדה מקצועית של צוות התכנון במועצה, מצוות התכנון של מנהל התכנון ומהמלצות החוקר, כן התעלמה מהערות רבות ומשמעותיות שהיו בעמדת המועצה והתושבים במסגרת ההתנגדויות אשר פוגעים באופי היישוב הקיים.

17. התעלמות זו הינה תוצאה עגומה של כניעה להיסטריה תכנונית ארצית. בפעולה זו הוועדה המחוזית כופה במסגרת התכנית, מדיניות תכנון מואץ ורומסת את כל הערכים התכנוניים אשר נהגו לאורך הזמן בעמל רב על ידי כל צוותי התכנון של תכנית המתאר. בכלל זה, הוועדה המחוזית דחתה באופן גורף, את כל השינויים שהציע החוקר ואשר התקבלו מתוך התנגדותה של המועצה המקומית והסכמת צוות התכנון.

18. כן מדובר בהחלטה של הוועדה המחוזית שאינה מנומקת ואף סותרת את מטרות התכנית אשר נקבעו בהפקדת התכנית בוועדה המחוזית. **בסופו של יום, אושרה תכנית שאינה מידתית, ואשר פוגעת באופן ניכר באיכות החיים של התושבים ביישוב קדימה צורן.**

19. כאמור וכפי שיפורט להלן, על חשיבות תכנית המתאר לעתידה של המועצה ותושביה, אין צורך להאריך במילים. אישור תכנית המתאר הינה למעשה אישור המתווה העקרוני של המשך חייהם של תושבים רבים במועצה עד לשנת 2040, ולכך השלכות עתידיות מרחיקות לכת.

20. יחד עם זאת, ולמרות כל ניסיונות המועצה לתקן את התכנית כבר במסגרת הליכי התכנון לא התקבלו מרבית הערותיה של המועצה המקומית, וכך גם ניסיונות המועצה והתושבים במסגרת הפקדת התכנית בוועדה המחוזית ובהליך ההתנגדויות לא צלחו, ולפיכך שהתכנית במתכונת המאושרת לא מספקת פתרונות נכונים ומלאים לתושבי המועצה וקיימים בה פגמים יסודיים ומהותיים שאסור להתעלם מהם ועל וועדת הערר הנכבדה להורות על תיקונם.

הטיעונים בערר:

לאור הבטחה שלטונית של מנהל התכנון "כי לא תאושר תכנית מתאר בניגוד לעמדת המועצה" - על וועדת הערר הנכבדה להקפיא את הליכי קידום התוכנית ויש לחזור "לשולחן עגול" להטמעת הערות תכנוניות חשובות של המועצה המקומית

21. אין חולק, כי עיקרי החזון שנולד מתוך שיתוף הציבור ושאושר על ידי מליאת המועצה המקומית בקשר לתכנית המתאר, נשוא ההתנגדות דנן, היה בין היתר, **שמירה על צביון של בנייה בחתך נמוך ובנייה רוויה באופן מידתי המתאים לסביבתו, חיזוק והרחבת הפתרונות התחבורתיים, שיפור התחבורה הציבורית, שמירה על שטחים ירוקים והשטחים החקלאיים העוטפים את היישוב קדימה צורן ועל נגישות אליהם.**

22. בדברי ההסבר של צוות התכנון בתכנית המתאר, נקבע בין היתר, כי צביון היישוב יישמר בצפיפות בנייה נמוכה ובחתך גובה נמוך. הכל, מתוך מטרה לאזן במסגרת התכנית את פיתוח היישוב בצביון שבין כפרי לעירוני. כמו כן, בדברי ההסבר לתכנית נקבע יעד של 36,000 נפש לקראת שנת 2040.

23. תכנית המתאר שאושרה על ידי הוועדה המחוזית, רחוקה שנות אור מלהגשים חזון זה. הפער המשמעותי בין החזון והיעד אליו שאפו תושבי היישוב וגם צוות התכנון כפי שעוד יפורט להלן, לבין התוצאה הסופית של תכנית המתאר, הינו פער משמעותי המחייב חשיבה מחדש בנוגע לתכנית המתאר. מדובר בתכנית שקבעה במתחמים מסוימים חתכי גובה של עד 9 קומות כמו גם קבעה צפיפות מינימום של 14 יח"ד!!! ברור כי החלטה זו מנוגדת בתכלית לכל ההליך התכנוני, לחזון שנקבע בהליך שיתוף הציבור, להערות שהועברו פעם אחר פעם על ידי המועצה המקומית לצוות התכנון. **והדבר המוזר ביותר, כי החלטה זו אף נוגדת את עמדת צוות התכנון כפי שבאה לידי ביטוי בהליך ההתנגדויות ובמקרים מסוימים ואף את המלצות החוקר בהתנגדויות.**

24. כלומר ויש לומר זאת בצורה ברורה, מדובר בתכנית מתאר אשר מושפעת מתוך מדיניות תכנונית ארצית ומתעלמת באופן בוטה ממטרות התכנית כפי שנוסחו על ידי צוות התכנון, מצביון היישוב הקיים, מהתשתיות הקיימות ביישוב, ומחזון התושבים שבא לידי ביטוי בהליך שיתוף הציבור. תושבים אשר הגיעו להתגורר ביישוב בעל צביון כפרי מוצאים עצמם כעת ביישוב עירוני לכל דבר ועניין.

25. היה ידוע לנציגי המועצה ולראש המועצה לאורך ההליך התכנוני כי תכתיבים אלה של מדיניות ארצית השואפת לצפיפות גבוהה בחדך בינוי גבוה משפיעה על צוות התכנון ועל כל הנוגעים בדבר. פעם אחר פעם התריעו על כך ראש המועצה ונציגי המועצה, בפני צוות התכנון בהליך התכנון לפני הפקדת התכנית, וגם בפני הוועדה המחוזית בהליך הפקדת התכנית ובהליך ההתנגדויות.

26. **בנקודה זו חשוב להדגיש, כי כבר כיום קיימות ביישוב קדימה צורן אלפי יח"ד המאושרות לבנייה מיידית אשר כבר מביאים את היישוב לקיבולת של 36,000 תושבים. בכך, למעשה "תורמת" קדימה צורן את חלקה בשאיפה הארצית לתכנון מואץ ליח"ד נוספות!!**

27. על כן, תוספת יח"ד וחתך הבינוי הגבוה שנקבע במסגרת תכנית המתאר, יוצר למעשה מצב שבו ייבנו עוד אלפי יח"ד ביישוב קדימה צורן מעבר ליח"ד המאושרות ומעל ליעד שנקבע בתכנית המתאר, כאשר ברור כי התשתיות הקיימות לא יכולות כלל לשאת התוספת הנ"ל ואופי היישוב אינו מתאים למדיניות התכנון המואץ של מדינת ישראל. בכלל זה מדובר בפיציה תכנונית שלא תצא אל הפועל ככל והדבר תלוי במועצה המקומית ובתושבי היישוב והיא רק תיצור מחלוקות בין בעלי קרקעות פרטיות לבין רצון המועצה לקדם באחריות את הליכי התכנון ביישוב.

28. ברור, כי היישוב לא יכול להוסיף ולצמוח כאשר קיים פער בין התפתחות התשתיות הקיימות אל מול תוספת הצפיפות ביישוב. על כן שגם הרצון לאזן כאמור, בדברי ההסבר לתכנית, בין יישוב כפרי קיים ליישוב עירוני צומח לא תתאפשר במסגרת יישום של תכנון ראוי ואחראי עליו אחראים אך ורק ראשי המועצה וצוות התכנון במועצה המקומית.

29. ההליך התכנוני שנעשה בנוגע לתכנית המתאר לא נתן מקום להטמעת חלק מההערות החשובות של נציגי המועצה וחבל שכך. בסופו של דבר, נוצרה תכנית פטרנליסטית המתאימה להנחיות התכנוניות **המוכתבות מלמעלה על ידי רשויות התכנון**, תכנית שאיננה מתאימה כלל וכלל לתושבי היישוב ולאופיו.

30. יתר על כן – גם כאשר העלתה המועצה המקומית טענות איכותיות שהתקבלו על ידי צוות התכנון במהלך הליך ההתנגדויות ואשר נתקבלו גם על ידי החוקר, הגיעה החלטת הוועדה המחוזית אשר דחתה באופן גורף גם את המלצת החוקר וצוות התכנון. בכך למעשה כשלה הוועדה המחוזית באופן שאינו מידתי ודחתה החלטות של צוותי תכנון ניטרליים כמו צוות התכנון וחוקר ההתנגדויות, כמובן שבכך גם דחתה את עמדת צוות התכנון של המועצה המקומית.

31. לדוגמא, כאשר המועצה המקומית טוענת לצפיפות יח"ד ממוצעת במתחמים, כדי להביא לתכנון גמיש ואיכותי התואם את סביבתו וצוות התכנון תומך בבקשה זו אשר מקבלת גיבוי גם מחוקר ההתנגדויות – נקבע בסופו של דבר על ידי הוועדה המחוזית צפיפות מינימום לכל מחתם וכאילו שכל הדברים שנאמרו על ידי כל הגורמים המקצועיים הינם חסרי ערך לחלוטין.

32. חשוב להבהיר כי בקשת המועצה להקפאת התוכנית ושינויה בהתאם לדרישות הישוב ותושביו אין בה בכדי לפגוע ולעכב את התפתחות הישוב וזאת מאחר וכבר כיום על פי תכניות מאושרות קיימות אלפי יח"ד הזמינות לבנייה מידית. כלומר שיש תוכניות מאושרות לאלפי יח"ד שניתן לבנות כבר בשלב זה, ולכן הקפאה לצורך שיפור התכנון בתכנית המתאר הינה הכרחית ואפשרית בנסיבות העניין ולא תגרום לשום נזק, ההפך מכך.!!

33. בהקשר זה יצוין, כי תכנית משרד השיכון לבניית 1,380 יח"ד בדרום מערב קדימה צורן אושרה זה מכבר ובימים אלה משווקת רשות מקרקעי ישראל קרקע ל – 400 יח"ד בקדימה צורן המאושרות בתכנית מח/309. סביר להניח כי כבר בתקופה הקרובה יתחילו בפיתוח השטח וביצוע של מאות יח"ד וזאת בנוסף לעוד אלפי יח"ד המאושרות לבנייה ביישוב כולו. על כן שאין בהקפאת התכנית לצורך "שולחן עגול" מתוך רצון אמיתי לשפר את תכנית המתאר, כל עיכוב בפיתוח היישוב ובניית יח"ד נוספות.

34. בעניין זה עוד יצוין, כי במסגרת הבטחה שלטונית שניתנה לנציגי המועצה המקומית ולראש המועצה דאז מר שביט מס מראש מנהל התכנון דאז הגב' בינת שורץ, נאמר, כי "לא תועבר – בשום אופן – תכנית מתאר שתהא בניגוד לעמדת המועצה המקומית ולהסכמתה ולהליך שיתוף הציבור". כמות ההתנגדויות שהוגשה והמספר הרב של הטענות מצד המועצה המקומית, מוכיחים מעל לכל ספק, כי התכנון לא נעשה בשיתוף עם המועצה והתכנון למעשה נוגד באופן מובהק את עקרונות התכנון כפי שהוצגו על ידי נציגי המועצה לאורך השנים ועל כן שגם מדובר בהפרה של הבטחה שלטונית. לימים, הבטחה זו נשכחה והתעלמו ממנה, וכל בקשה של נציגי המועצה לתקן את התכנית נתקלה בתשובה, כי הערות המועצה יבחנו במסגרת תהליך ההתנגדות לתכנית, כאחרונת המתנגדים ובניגוד לכל היגיון תכנוני.

35. בפרק 3.3 לדוח החוקר דוחה החוקר את הבקשה בנוגע להקפאת תכנונית. לטענת החוקר הנזק שיעלה מהקפאת התכנית עולה על התועלת מאישורה במתכונת שהחוקר מציע. טענתו של החוקר לדחיית הבקשה להקפאה היא רק משום כך שהתכנית מקודמת החל משנת 2010. על כך יש לומר, כי מועד התחלת תכנון התכנית והחלטה לאשר תכנית גרועה רק בגלל חלוף הזמן, היא החלטה מסוכנת להליכי התכנון בכלל ולתכנית המתאר של קדימה צורן בפרט. מהירות וחיפזון תכנוני יביאו בסופו של יום לתוצאה הפוכה ולתכנית שלא ניתן יהיה לקדם אותה ולפעול על פיה.

36. אין מדובר בחשיבה מחודשת לגבי כל רכיבי התכנית אך קיים הכרח כי במסגרת הקפאה ו"שולחן עגול" יוטמעו בין היתר הערות תכנונית מהותיות שעלו על ידי המועצה המקומית במהלך ההתנגדויות וכן בהתנגדויות התושבים. כמו גם שממילא שכבר כיום קיימות אלפי יחיד הזמינות לבנייה מיידית ועל כן שהקפאת התכנית על מנת להטמיע את הערות המועצה המקומית ובמיוחד אלה שנתקבלו על ידי צוות התכנון והחוקר בהתנגדויות, הינה הכרחית בנסיבות העניין ולא תפגע ברצון השלטוני לקדם בנייה מואצת.

37. יצוין, כי ההזדמנות שניתנה למועצה המקומית להעלות את טענותיה בהליך ההתנגדויות אינה מספיקה כלל וכלל והיא מנוגדת להליך תכנון סדור. נקודת המוצא התכנונית צריכה להיות כי המועצה המקומית היא זו שתתכנן את תכנית המתאר של עצמה ולא מנהל התכנון. בנסיבות אלה שהמועצה לא שלטה בפרטי התכנון של תכנית המתאר ולא אפשרו למועצה להשפיע באופן ממשי על פרטי התכנון, גרמו לתכנון כפוי שנועד לתת מענה לשאיפה הארצית לתכנון מואץ ולא מתוך חשיבה על היישוב הקיים והתושבים שבחרו לחיות בו.

38. מכאן, מבוקש מכבוד וועדת הערר, להקפא את הליכי התכנון של תכנית המתאר ולאפשר חזרה "לשולחן עגול" יחד עם נציגי המועצה קדימה צורן, צוות התכנון של מינהל התכנון ונציגי הוועדה המחוזית והכל מתוך מטרה להביא לאישור של תכנית מתאר ראויה, המתאימה את עצמה ליישוב הקיים, לתושביו ולהתפתחות הרצויה והנכונה עבור היישוב וסביבתו.

התכנית נוגדת באופן בוטה את חזון היישוב כפי שנקבע בהליך של שיתוף הציבור

39. ישנה חשיבות עליונה, כי תכנון של תכנית מתאר ייעשה יחד עם המועצה והתושבים ובשיתוף, והכל מתוך מגמה ורצון לשפר ולתקן את התכנית, כך שתתאים לצביון היישוב הקיים.

40. עיון בסיכום הממצאים בהליך שיתוף הציבור שנעשה ביישוב בתחילת שנת 2011, מלמד, כי התכנית לא מצאה לנכון לשלב ולהטמיע את ההערות והמסקנות החשובות שהעלו תושבי היישוב במסגרת הליך שיתוף הציבור. יתרה מכך, התכנית המופקדת נוגדת באופן כמעט מוחלט את רוב הממצאים והמסקנות שעלו בשיתוף הציבור. כך, בכל הנוגע לצביון היישוב והבנייה הנמוכה, פתרונות התחבורה וכיוצא ב.

סיכום הליך שיתוף הציבור, רצ"ב **מנספח 9**.

41. הכשל הקיים בתכנון תכנית המתאר, מתחיל בכך, שאת שרותי התכנון לצורך הכנת תכנית המתאר, שכר מינהל התכנון והדבר לא נעשה על ידי המועצה המקומית. לפיכך, ובאופן טבעי, צוות התכנון הרגיש מחויב וכפוף להנחיות מנהל התכנון והתכתובים הארציים יותר מאשר לנציגי המועצה המקומית באופן שיצר עיוות בתכנית המתאר.

באופן אבסורדי, "ניתנה הרשאה" לצוות התכנון להיפגש עם נציגי המועצה במספר פגישות קצרות ובמועד שהיה לאחר הפקדת התכנית!! כאשר גם אז, חלק ניכר מהערות המועצה המקומית לא הוטמע בתכנית.

42. למעשה ההליך התכנוני של תכנית המתאר אופיין בשנים האחרונות באבסורד שבא לידי ביטוי בכך, שהמועצה המקומית, שהיא האחראית לניהולו והתפתחותו של היישוב ויישום תכנית המתאר ואשר הזמינה את הכנת תכנית המתאר, דרשה פעם אחר פעם, לקיים פגישות בנוגע לתכנית כדי להעביר את עיקרי עמדותיה של המועצה בקשר לתכנון בהתאם להליך שיתוף הציבור, וכדי להטמיע את ההערות בתכנית.

43. נציגי המועצה שכבר בתחילת ההליך התכנוני ראו את הכשלים הקיימים בתכנית, לאור העדר בדיקות סביבתיות ותחבורתיות שנדרשו בנסיבות העניין, לא מצאו אוזן קשבת אצל צוות התכנון. כך, בסופו של דבר, המועצה המקומית שאמורה להיות חלק בלתי נפרד מתכנון תכנית המתאר, מוצאת את עצמה עם הערות קודינליות לתכנית המתאר, ועליה להציג את ההערות, כאחרונת המתנגדים בשלב שלאחר הפקדת התכנית.

44. מצב זה אינו משקף הליך תכנון ראוי ורצוי ולכן שהוא גם הביא בסופו של יום, תכנית שנמצאת בכשל כבר בשלבי הנחות המוצא שלה והן בתכנון הסופי אותו היא מציגה ואשר מנוגד באופן גס להליך שיתוף הציבור שנערך. יצוין בהקשר זה, כי ההליך התכנוני בקשר לתכנית המתאר כל כך נכשל כך שגם בשלב הפקדת התכנית כלל לא הוצג התקנון הסופי של התכנית וגם כעת לאחר החלטת הוועדה המחוזית טרם תוקנו מסמכי התכנית מאז הפקדתם בוועדה המחוזית.

45. לפיכך, המועצה סבורה, כי הליך תקין של תכנית המתאר צריך להיות בדרך שבה ההערות לתכנית עוברות מהמועצה לצוות התכנון ואז לוועדה המחוזית ולא מוכתבות על ידי גופי התכנון לצוות התכנון ואז למועצה המקומית. הרי במצב דברים שכזה, עומדת המועצה כמתנגדת לתכנית, דבר שאינו רצוי ואינו מקובל בהליך תכנוני תקין.

46. תכנית העתידה לגזור את גורל היישוב לעשרות שנים צריכה להיעשות בשיתוף עם נציגי המועצה המכירים את הצרכים של תושבי היישוב, מכירים את הכשלים התכנוניים הקיימים ביישוב ומכירים בעיקר את הפתרונות שיש ליתן במסגרת תכנית המתאר, וזאת על מנת להוציא אל הפועל תכנית שיהיה בה כדי לקדם את היישוב ולפתח אותו ולא ההפך מכך, כפי שנעשה בתכנית במתכונתה.

47. ולסיכום, הרי שאם כבר נעשה הליך של שיתוף ציבור, התכנית צריכה להתאים למסקנות והממצאים של שיתוף הציבור ולא להיות מנוגדת להם. לכן, מבקשת המועצה כי גם מהטעם הזה תוקפא התכנית למשך שנה תוך קביעת מנגנון מחייב בו נציגי המועצה ישבו עם צוות התכנון ולתקן את התכנית כך שתתאים לחזון הציבור שנקבע בהליך שיתוף הציבור.

הוועדה המחוזית לא קיבלה החלטה כדין ובכלל זה לא ניתנה החלטה של הולקחש"פ כפי שמתחייב מהחלטת ההפקדה:

48. בהתאם להחלטת ההפקדה מיום 26.10.2015, קבעה הוועדה המחוזית כי חלק מהתנאים לאישור התכנית היא החלטה של הולקחש"פ לאישור התכנית.

49. מעיון בהחלטות הולקחש"פ מאז הפקדת התכנית לא ניראה כי נתקבלה החלטה של הולקחש"פ בעניין תכנית המתאר ועל כן שלא מולאו כל התנאים שנקבעו בהחלטת הפקדת התכנית ועל כן שכל הליך ההתנגדויות הופקדת התכנית נעשה שלא כדין.

50. יצוין, כי על פי החלטת ההפקדה על התנאים להתקיים בתוך שבעה חודשים אחרת החלטת ההפקדה בטלה מעיקרה. על כן, שככל והוועדה המחוזית לא תציג בפני המועצה הארצית את החלטת הולקחש"פ ובכלל זה השלמת התנאים להפקדה, הרי שעל פי סעיף 86 ד' לחוק החלטת ההפקדה בטלה מעיקרה.

51. כמו כן, הוועדה המחוזית במסגרת וועדת המשנה להתנגדויות מינתה את החוקר לדון ולהמליץ בהתנגדויות לתכנית. המלצות החוקר נדונו בוועדת המשנה להתנגדויות ובמסגרת ועדה זו נדחו המלצות החוקר ואושרה התכנית בשינויים שקבעה ועדה זו.
52. סעיף 107 (א) (ד) לחוק קובע כי על שמיעת ההתנגדויות לפני חוקר יחולו הוראות בשינויים המחויבים והחוקר יוזמן לכל דיון שיתקיים בפני וועדת המשנה להתנגדויות. כפי שעולה מפרוטוקול הדיון בהתנגדויות החוקר לא נכח ביום אישור התכנית ודחיית המלצות החוקר בתוך כך.

ראה החלק הרלוונטי מפרוטוקול הדיון באישור המלצות החוקר :

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת המשנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2018025 לתאריך ישיבה מיום 15.7.18**

- (חברה)
- (חברה)
- (חברה)
- (חברה)

השתתפו חברי הועדה:

גבי שירה ברנד, יו"ר הוועדה המחוזית
עו"ד יסמין שביט, נציגת שר המשפטים
גבי נעמה מגורי כהן, נציגת שר להגנת הסביבה
גבי הילה פרסר, נציגת שר הבריאות

מר גיא קפלן, מתכנן המיחזור

גבי רותי ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית

מר אור אבני, לשכת התכנון

מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון

מר דוד פיק, ממונה פרוגרמות ותשתיות, לשכת התכנון

נעדרו:

נציג הרשויות המקומיות

53. על כן, שהחלטה כל כך חשובה לעשרות אלפי תושבי היישוב קדימה צורן נתקבלה ללא הצגת עמדתו של החוקר ביום ההחלטה לאשר את התכנית ולדחות חלק ניכר מהמלצותיו וכן נתקבלה ללא בעלי התפקידים האמורים לשבת ביום קבלת החלטת הוועדה המחוזית בנוגע לתכנית המתאר קדימה צורן. נוסף על כך, שהגורמים שכן ישבו בישיבה המאשרת את התכנית הם דווקא נציגי מנהל התכנון שהם למעשה יוזמי התכנית.
54. בסופו של דבר ברור כי גם דיון בנוגע לאישור התכנית נעשה שלא על פי הדין וללא שמיעת עמדתו של חוקר התנגדויות. כמו כן, הסמכות הבלעדית להחליט בהתנגדויות היא על חמשת חברי ועדת המשנה להתנגדויות וללא כל אפשרות להשתתפות של מוזמנים כלשהם אחרים ממנהל התכנון.

על הוועדה המחוזית חובה היה לפרסם את התכנית להתנגדויות בהתאם לסעיף 106 (ב) וזאת לאור השינוי המהותי והחדש בנוגע לגובה הבניינים וצפיפות יח"ד שאושרו בניגוד לתכנית המופקדת ובניגוד לעמדת המועצה המקומית והתושבים:

55. הכלל החשוב ביותר בנוגע לסמכות השלטונית מעוגן ב "עקרון חוקיות המנהל". על פי עקרון זה הרשות המנהלית רשאית ומוסמכת לבצע רק את הפעולות שהחוק העניק את הסמכות לבצען באופן פוזיטיבי.

56. בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה

"מוסד תכנון כאמור בסעיף 105, שאליו הוגשה התנגדות, רשאי לדחותה או לקבלה, כולה או מקצתה, או לשנות את התוכנית, ככל המתחייב מקבלת ההתנגדות: **הייתה קבלת ההתנגדות עלולה, לדעת מוסד התכנון, לפגוע באדם שאף הוא רשאי להגיש התנגדות לתוכנית, לא יכריע המוסד בהתנגדות לפני שנתן לאותו אדם הזדמנות להשמיע טענותיו.**"

57. הנה כי כן, הוועדה המחוזית אישרה את התוכנית, בניגוד לתכנית שהופקדה. התוכנית שהופקדה קבעה בינוי בחתך נמוך של עד 5 קומות ובצפיפות של בין 7-14 יח"ד לדונם. לאחר שמיעת ההתנגדויות ודו"ח החוקר, התוכנית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית קבעה בינוי של 7 קומות ובמתחמים מסוימים גובה מקסימלי של 9 קומות. לגבי הצפיפות נקבע בהחלטת הוועדה המחוזית, כי במתחמים מסוימים תעלה הצפיפות אף למינימום של 14 יח"ד לדונם.

58. מדובר בגובה וצפיפות שכלל לא הופיעו כאפשרות תכנונית בתכנית המופקדת ועל כן מתחייב פרסום מחדש של התכנית להתנגדויות.

59. בעניין זה ראה כבר בעיקרי הוראות התכנית המופקדת, שם נקבע על ידי מתכנת התכנית, כי צפיפות הבנייה תהיה בין 7-14 יח"ד בכל המתחמים באופן אחיד, וכך גם לגבי גובה הבניינים שיהיה בחתך נמוך של עד 5 קומות וזאת לצורך השמירה על הצביון הכפרי במועצה קדימה צורן.

התכנית קובעת הוראות אחידות לבנייה למגורים בשכונות חדשות, השומרות על צפיפות של 7-14 יח"ד /ד'. התכנית קובעת הנחיות לבניוי בחתך נמוך של עד חמש קומות, הכולל תמהיל של יחידות דיור בשטח ממוצע של 110 מ"ר ברוטו שטח של יחידת דיור גדולה ושטח יחידת דיור קטנה עד 85 מ"ר ברוטו. יחידות הדיור הקטנות מהוות 1/3 מסה"כ יחידות המגורים המוצעות, ומביאות את הישוב למצב בו סה"כ היקף יחידות הדיור הקטנות יעמוד על כ-20%.



60. לפיכך, ברור כי במסגרת התכנית המופקדת לא היתה שום אפשרות להתנגד לצפיפות הגבוהה מ- 14 יח"ד ובנוגע לבנייה בחתך גובה שמעל לחמש קומות.

61. בנוסף, גם צוות התכנון בהתאם לעמדת המועצה המקומית, סבר מלכתחילה כי התכנון הראוי הוא בצפיפות נמוכה ממוצעת של בין 5-9 יח"ד לדונם נטו ובחתך בינוי של עד 4 קומות. גם החוקר, ששמע את ההתנגדויות קבע בעניין הצפיפות והגובה, כי הצפיפות הראויה במתחמי המגורים במסגרת התכנית תהיה בצפיפות ממוצעת, בכל אזורי המגורים החדשים בייעוד מגורים א' לפי 7 יח"ד נטו. ובשני מתחמים חדשים H ו F יהיו כפי שנקבע בתכנית המופקדת בין 7-14 יח"ד. (ראה בעניין זה סעיף 3.9 לדוח החוקר).

ראה בעניין זה תגובת צוות התכנון להתנגדות המועצה בנוגע לצפיפות וגובה בתכנית:

<p>מוצע לקבל חלקית את ההתנגדות –</p> <p>התכנית שדונה בוועדה המחוזית קבעה צפיפות שלא תפחת מ-7 יח"ד לדונם נטו וגובה בינוי עד 3 קומות. אולם, בדיון שהתקיים בתאריך 4.4.2016 החליטה הוועדה על הגדלת הצפיפות ל-7-14 יח"ד לדונם נטו וגובה של עד 5 קומות.</p> <p>צוות התכנון סבור כי צפיפות וגובה הבינוי כפי שהוחלט בוועדה המחוזית אינו תואם את אופיו של הישוב והיחס בין הצפיפות וגובה הבינוי פחות סביר.</p> <p>תמ"א 1/35 מגדירה את אזור היישוב קדימה צורן כמרקם שמור משולב ואינה כוללת אותו בתחום מרקם עירוני הכולל את אבן יהודה, כפר יונה ופידסיה, המהווים חלק מהמרקם של העיר נתניה. לאור זאת סבור צוות התכנון כי יש להתייחס באופן שונה לישוב קדימה צורן הממוקם בין היישובים הכפריים באזור לב השרון ולשמר את צביון הבינוי ביישוב בהתאם. ראוי לשמור על בינוי בחתך לא גבוה ולהגדיל את הצפיפות בצורה מבוקרת ביחס לצפיפות הקיימת כיום.</p> <p>על כן, מוצע לקבוע את הצפיפות הממוצעת ל-7 יח"ד לדונם נטו (ובטווח שבין 5-9 יח"ד לדונם נטו). כמו כן, מוצע להגביל את גובה הבינוי עד 4 קומות. תמהיל וגובה בינוי יקבע במסגרת תכנונית מפורטת לאחר בחינת ההיבטים הרלבנטיים למתחם וסביבתו.</p>	<p>אין לראות ביישוב אופי עירוני מתפתח אלא יישוב בעל אופי כפרי ועל כן אין להגדיל הצפיפות.</p> <p>מבוקשת הקטנת צפיפות מגורים במתחמי הפיתוח החדשים A, 2, 3, מתחם 2C המערבי ומתחם H לצפיפות נטו 5 יח"ד /ד' ולהגביל את גובה הבינוי לשתי קומות ומרתף.</p> <p>גובה הבניינים העוטפים את היישוב מותכנן לגובה של 5 קומות, מה שייצור חומה של בניינים גבוהים סביב היישוב הקיים (בעיקר לאורך כביש 4 במערב דרך 561 בצפון), מה ששונה מהצביון הקיים.</p> <p>קביעת צפיפות של 7-14 יח"ד /ד' שגוייה כיוון שתגדיל את הישוב בניגוד לאופיו ולהתפתחות הטבעית של שני חלקיו בעיקר לאור העובדה שמערכת התשתיות ומערכת הדרכים אינה יכולה לשאת גידול כה משמעותי.</p>	<p>צפיפות וגובה</p>	<p>6.7</p>
---	---	---------------------	------------

62. צוות התכנון סבר, כי הצפיפות וגובה הבינוי בהחלטה להפקדת התכנית אינו תואם את אופיו של היישוב ולכן המליץ לחוקר לקבוע צפיפות ממוצעת של 7 יח"ד לדונם נטו על כלל השטח שיאפשר גמישות תכנונית לטווח הרחוב, ובטווח שבין 5-9 יח"ד לדונם נטו, כמו כן, ביקוש צוות התכנון להגביל את גובה הבינוי בתכנית עד 4 קומות בכל המתחמים לבנייה מרקמית.

63. יוצא איפוא, כי החלטת הוועדה המחוזית בנוגע לצפיפות של מינימום 14 יח"ד לדונם במתחמים מסוימים וקביעה כי גובה הבינוי יהיה עד 7 קומות במתחמים מסוימים ו/או עד 9 קומות במתחמים אחרים, לא עמד בפני המתנגדים במסגרת התכנית המופקדת, וכיוון שביישוב הבנוי כיום בצביון כפרי ובנייה המאופיינת בבתים צמודי קרקע בעיקר, השינוי המשמעותי הנ"ל של הוועדה המחוזית, במסגרת אישור התכנית, מחייב פרסום מחדש של התכנית להתנגדויות לפי סעיף 106 ב'.

64. מבלי לגרוע מהאמור וכפי שעוד יפורט, הרי שהחלטת הוועדה המחוזית אינה סבירה ומידתית משום שהיא סותרת את דעתם של כל המתכננים שעסקו בהכנת תכנית המתאר ולרבות, ראש המועצה דאז שביט מס, מהנדס המועצה, אדריכל המועצה, הוועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים, מתכנתת התכנית, וחוקר ההתנגדויות שמונה על ידה. מוזר, כי בסופו של דבר החלטת הוועדה המחוזית שונה מדעתם של כל בעלי המקצוע האחרים ומכאן שאינה עומדת בכללי המשפט המנהלי ויש לקבוע, כי החלטתה אינה סבירה ואינה מידתית בנסיבות העניין והיא מתאימה יותר לשאיפה המדינית של תכנון מואץ ליח"ד למגורים בכל מחיר!.

65. בעניין זה יודגש, כי ידוע למועצה כי יש מתנגדים שלא הגישו התנגדות לבנייה לגובה של עד 5 קומות ונאלצו לקבל עמדה תכנונית זו, אך כאשר השינוי במסגרת ההתנגדויות מביא לאישור תכנית, בה הבינוי יהיה בגובה של 7 קומות ו/או 9 קומות, הרי שמדובר בשינוי דרמטי ומרחיק לכת המחייב את פרסום התכנית על מנת שכל מי שסבור שיכול להיפגע מהחלטה זו בנוגע לצפיפות ולגובה שלא היו חלק מהתכנית המופקדת, יוכל להגיש התנגדות שתשמע בוועדה המחוזית.

66. יצוין, כי במתחם H שם קבעה הוועדה המחוזית חתך בינוי בגובה של 9 קומות, מדובר במתחם הצמוד דופן לבנייה קיימת המאופיינת בחתך בינוי של צמודי קרקע וכעת תעמוד חומה של בניינים גבוהים ותשנה את אופי הסביבה בצורה דרמטית וקיצונית. מכאן זכותם של הגובלים עם מתחם H להתנגד לתכנית פעם נוספת לאור החלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות.

החלטת הוועדה המחוזית בנוגע לצפיפות גובה וחזון היישוב אינה סבירה ואינה מידתית ומנוגדת לעמדת המועצה המקומית, התושבים, מתכנתת התכנית וחוקר ההתנגדויות!!

67. הסבירות המנהלית הינה עילה הבוחנת את שיקול הדעת של הרשות המנהלית והאם היא לא חורגת באופן קיצוני מההחלטה הסבירה. על פי עילה זו, יכול להיות שהחלטה מסוימת תהא חוקית לחלוטין אולם, עדיין בית המשפט רשאי לפסול את החלטה בהעדר סבירות.

68. החלטת הוועדה המחוזית בנוגע לגובה הבינוי ולצפיפות בתכנית המתאר הינה החלטה שאינה סבירה ומנוגדת באופן ברור לדעת המתכננים ובעלי המקצוע השונים שהיו חלק מההליך התכנוני. וראה להלן העמדות השונות בנוגע לגובה הבינוי והצפיפות לאורך ההליך התכנוני.

עמדת הוועדה המחוזית באישור הפקדת התכנית	עמדת המועצה קדימה צורן	עמדת מנהל התכנון לאחר ההתנגדויות	עמדת החוקר בהתנגדויות	עמדת הוועדה המחוזית באישור הפקדת התכנית
גובה הבינוי	עד 3 קומות בכל המתחמים	עד 4 קומות בכל המתחמים	3-4 קומות. במתחמים H וF : לפי תכנון מפורט	עד 5 קומות בכל המתחמים
צפיפות	5 יח"ד לדונם בממוצע בכל המתחמים	בממוצע 7 יח"ד לדונם בכל המתחמים	ממוצע 7 יח"ד לדונם. במתחמים H וF : 7-14 יח"ד לדונם.	7-14 יח"ד לדונם בכל המתחמים

69. מתוך הנתונים המופיעים בטבלה, עולה מעל לכל ספק, כי עמדת הוועדה המחוזית מנוגדת באופן דרמטי שאינו סביר ואינו מידתי, מעמדות כל בעלי המקצוע האחרים שהיו חלק מההליך התכנוני.

70. ראה בעניין זה, כי החלטת הוועדה המחוזית בהליך ההפקדה, כמו גם עמדת בעלי המקצוע במועצה המקומית, וגם עמדת מתכנת התכנית ועמדת החוקר בהתנגדויות, לא העלו אפשרות כי בינוי של 7-9 קומות מתאים באופיו ליישוב הקיים ולצביונו. עמדותיהם של כל בעלי המקצוע, שונה באופן דרמטי מהחלטת הוועדה המחוזית באישור התכנית. ונוסף, כי גם עמדתה של הוועדה המחוזית בהליך הפקדת התכנית היה שונה באופן מהותי מהחלטתה בזמן אישור דוח החוקר בהתנגדויות. כלומר מדובר בהחרפה הנובעת מלחץ תכנוני מאולץ וכניעה לפאניקה תכנונית.

71. הדבר מלמד למעלה מכל ספק – כי הוועדה לא שקלה את כל השיקולים הרלוונטיים, לא קיבלה את שיקול דעתם המקצועית של הגורמים השונים שעסקו במשך שנים בהליך התכנוני ומכאן שמדובר בהכרח בהחלטה לא סבירה ולא מידתית שנולדה מתוך מגמות תכנוניות המבטאות מצוקה ארצית ולא מתוך התאמה ליישוב הקיים ולתושביו.

חיבור היישובים קדימה צורן הינו מלאכותי שיצר יצור כלאיים והביא להגדלת הצפיפות והגובה בתכנית המתאר – על וועדת הערר לקבוע את גובה הבינוי והצפיפות בהתאם לעמדת המועצה המקומית בהתנגדויות

72. תמ"א 35 קובעת את צפיפות יח"ד בכל ישוב ועיר בהסתמך על היקף האוכלוסייה הקיימת וצפי הגידול באוכלוסייה. בהתאם לכך קובעת תמ"א 35 כי הצפי לגידול באוכלוסייה בישובים קדימה צורן יהיה 20,000 תושבים. על כן קובעת תמ"א 35 את צפיפות של 5 יח"ד לדונם.
73. מדובר במקרה דנן, ביישובים שכל אחד מהם הינו בעל צביון כפרי בחתך בינוי נמוך ובצפיפות נמוכה המוגדר בתמ"א 35 כמרקם שימור משולב. בהליך התכנוני של תכנית המתאר של היישוב המאוחד, חיברו את סך כל התושבים ביישוב קדימה צורן וקבעו בהתאם לכך, כי היישוב המאוחד הינו יישוב מתפתח שיש להגדיל בו את צפיפות יח"ד וגובה הבינוי כמן במרקם עירוני!!!. יצוין כי בניגוד ליישובים אבן יהודה וכפר יונה המוגדרים בתמ"א 35 כיישובים עירוניים, מופיעה קדימה בנפרד וגם צורן בנפרד כמרקם שימור משולב לו יש הגדרות מיוחדות השומרות על צביונו במסגרת תמ"א 35.
74. ניקח לדוגמא, כי מועצה אזורית בה קיימים מספר יישובים כפריים תתכנן את תכנית המתאר הכוללת של המועצה האזורית. במצב כזה, לא יעלה על הדעת כי המועצה האזורית תתייחס לכל אותם היישובים במאוחד ותתכנן את היישובים כיישובים עירוניים, בהתאם לקיבולת של סך כל האוכלוסייה ביישובים יחד.
75. במקרה דנן, איחוד היישובים קדימה וצורן (משנת 2003) הוא איחוד מלאכותי של שני יישובים נפרדים פיסית וגם מבחינה תכנונית. יודגש, כי מטרת איחוד היישובים הינה מתוך מטרה שלטונית לחסכון בתקציבי הרשויות ובניהול יעיל יותר של היישובים. מטרת האיחוד אינה יצירת של יישוב אחד הומוגני והפיכתו ליישוב עירוני בניגוד להגדרתו הראשית בתמ"א 35 אשר קובעת **כי כל יישוב בנפרד הוא במרקם שימור משולב**, קרי בצביון המשלב בינוי מתון במרכז הארץ תוך שמירה על שטחי חקלאות ומרקמי טבע.
- כלומר שתכנית המתאר לא יכולה לשנות את המרקם שנקבע בתמ"א 35 שאינו מאפשר בנייה צפופה וגבוהה במרקם שימור משולב.
- הגדרת שימור משולב על פי הוראות תמ"א 35 הינה כדלקמן:

מרקם שימור משולב – מטרתו לאחד ברצף ערכי טבע, חקלאות, נוף, התיישבות ומורשת תוך יצירת שדרה ירוקה מצפון לדרום וחיצים פתוחים לאורך ערוצי נחלים ראשיים במרכז. המרקם מיועד להשיג שילוב מרבי של הערכים המאפיינים עם פיתוח מוגבל במרכז הארץ ופיתוח זהיר באזורי הפריפריה.

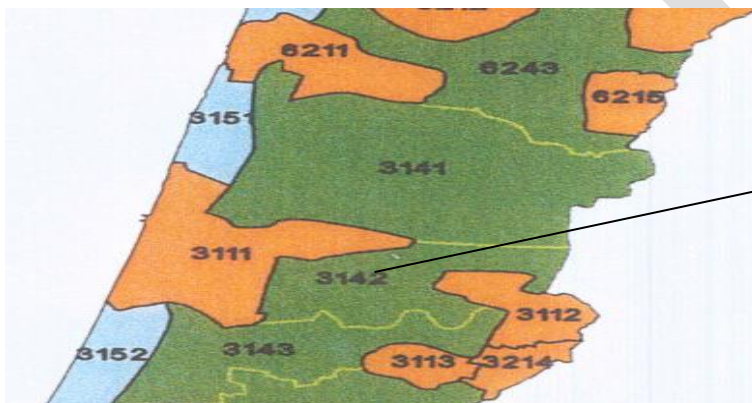
- מצ"ב סרטון המלמד על החיבור הפיסי המרוחק והמבדיל בין שני היישובים, **כנספח 10**.
76. בהתאם לכך, התבססה עמדת המועצה המקומית, לבינוי של עד 3 קומות ובצפיפות של 5 יח"ד לדונם גם בקדימה וגם בצורן ובהסתמך על האמור בתמ"א 35.
77. כמו כן, דרישה זו של המועצה נולדה מתוך חזון תכנית המתאר ליישוב קדימה צורן כפי שנולד בהליך שיתוף החיבור ובא לידי ביטוי בדברי ההסבר לתכנית. "יצירת **יישוב מאוחד** ואינטגרטיבי, **בעל צביון מיוחד** המאזן בין **כפרי לעירוני**, משתלב **במרחב הירוק** העוטף אותו ומשמש **כמוקד אזורי**".

78. על כן, טענה המועצה המקומית כבר בראשית ההליך התכנוני כי צוות התכנון צריך לשאוף ליצירת תכנית עם מגמות בינוי המתאימות ליישובים הקיימים ולתמ"א 35, קרי בגובה בינוי וצפיפות תואמים.

79. למרות האמור לעיל ניראה כי תכנית המתאר אושרה בסופו של דבר כמנוגדת לחלוטין לחזון הישוב ולהגיון הבסיסי, ומתעלמת מהערותיהם החשובות של ראש המועצה ומליאת המועצה, וגם מהחלטותיהם של צוות התכנון והחוקר במהלך ההתנגדויות.

80. למעשה הוועדה המחוזית אישרה תכנית המשקפת יותר -- השקפה לאומית של הגדלת היצע המגורים -- תוך רמיסת רצון המועצה ותושביה ובניגוד לכל הגיון תכנוני !!!.

81. בעניין זה, יודגש שוב, כי על פי הוראות תמ"א 35, שטחי המועצה קדימה וצורן הוגדרו כמרחב שמור משולב, אשר במהותו, הינו בעל צביון מיוחד (ראה בעניין זה גם בדברי ההסבר לתכנית – בעמוד 2 סעיף ב'). כחלק מצביון מיוחד זה, מספר התושבים שהיה צפוי על פי תמ"א, לא יעלה על 20,000 תושבים, בשנת היעד 2020. לכן, המועצה דורשת לקבוע צפיפות ממוצעת שתאפשר גמישות בהתאמת הבינוי החדש לסביבתו הקרובה.



קדימה צורן (אזור שימור משולב)



קדימה צורן
(מרקם שימור משולב)

82. למרות האמור בתמ"א 35, מייצגת תכנית המתאר תוכניות העלולות להביא את גידול האוכלוסייה ביישוב עד לכדי למעלה מ- 60,000 תושבים!! וזאת מתוך הטעות בתכנית המתאר הרואה בשני היישובים קדימה וצורן כיישוב אחד, ומתוך טעויות חישוב אוכלוסיית היעד עליהן עמדה המועצה בהתנגדות לוועדה המחוזית ובכל מהלך הדיונים טרום הפקדת התכנית להתנגדויות.

83. צפיפות יח"ד שנקבעה בתמ"א 35 תיקון 1 שאושרה ביום 7.7.2016, ליישוב שהינו בקיבולת של עד 20,000 נפש הינה 5 יח"ד לדונם. לפיכך, ככל ורואים את היישובים קדימה וצורן כשני יישובים נפרדים, כפי שהם גם מוגדרים בתמ"מ 21/3, הרי ששני היישובים (כל אחד בנפרד) הינם בקיבולת הנמוכה מ- 20,000 נפש ולכן שהצפיפות הראויה לכל יישוב הינה 5 יח"ד לדונם נטו. כמו גם נוסף כי בלוח 2 בתמ"א 35 מוגדרים היישובים קדימה צורן יחד עם צפי אוכלוסייה של עד 20,000 תושבים.

3 ראה בעניין זה גם בלוח 1 לתמ"א 35 תיקון 1.

לוח 1 - המשך

מחוז	נפה	מרכז	צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב						
			דגם ישוב 1 מעל 200,000	דגם ישוב 2 50,000-200,000	דגם ישוב 3 20,000-50,000	דגם ישוב 4 5,000-20,000	דגם ישוב 5 2,000-5,000	דגם ישוב 6 0-2,000	
מרכז	השרון	מרכז	עירוני	15.0	13.0	9.0	6.0	4.0	3.0
			שמור משולב	-	-	7.0	5.0	4.0	3.0
			חופי	-	-	-	-	4.0	3.0
		פתח-תקוה	עירוני	15.0	13.0	9.0	6.0	4.0	3.0
			שמור משולב	-	10.0	7.0	6.0	4.0	3.0
			עירוני	-	13.0	9.0	6.0	4.0	3.0
	רמלה	רמלה	עירוני	-	13.0	9.0	6.0	4.0	3.0
			שמור משולב	-	10.0	7.0	6.0	4.0	3.0
			עירוני	-	13.0	9.0	6.0	4.0	3.0
		רחובות	עירוני	15.0	13.0	9.0	6.0	4.0	3.0
			כפרי	-	-	6.0	5.0	4.0	3.0
			שמור משולב	-	10.0	7.0	6.0	4.0	3.0
דרום	אשקלון	מרכז	עירוני	12.0	7.0	6.0	5.0	3.0	2.5
			כפרי	-	6.0	5.0	4.0	3.0	2.5
			שמור משולב	-	-	-	-	3.0	2.5
		באר שבע	עירוני	8.0	5.0	3.0	3.0	2.0	1.5
			כפרי	-	4.0	3.0	3.0	2.0	1.5
			שמור משולב	-	-	3.0	3.0	2.0	1.5
	חופי	שמור ארצי	-	-	3.0	3.0	2.0	1.5	
		חופי	-	-	-	-	-	1.5	

84. איחוד היישובים, יוצר כעת, ציפוף פיקטיבי, איחוד אשר גרם לוועדה המחוזית לראות באופן שגוי את היעדים בתכנית המתאר ולקבוע צפיפות גבוהה ביותר של יח"ד בתכנית. המועצה תטען, כי יש להיצמד להוראות תמ"א 35 ולשמור על הצביון המיוחד של היישוב קדימה צורן, ועל הציפוף המתאים יותר לאזור השרון בכלל ולאופי היישוב הקיים בפרט.

85. על פי התכנית המאושרת, מספר התושבים בקדימה צורן כמעט ישלש את עצמו, כך שבטרם התכנית הייתה הצפיפות 5 יח"ד לדונם ולאחר אישור התכנית מדובר בצפיפות אף גבוהה יותר ממה שנקבע בתכנית המופקדת, ויכול להגיע עד ל 14 יח"ד לדונם מינימום כאשר ניתן אף להגיע ליותר מכך. הגדלת צפיפות יח"ד תביא בהכרח לשינוי בצביונו הכפרי של היישוב ותהפוך את היישוב ליישוב עירוני לכל דבר ועניין – כאשר התשתיות ביישובים אינם ערוכים לשינוי המהותי הנ"ל ובכלל זה גם הוראות תמ"א 35 לא ראו ביישובים הנ"ל יישובים עירוניים.

86. למעשה הבינוי המוצע בתכנית מרוכז סביב שטחים חקלאיים ובסמיכות לשכונות בהם הבינוי מאופיין בבנייה של מבנים צמודי קרקע ולכן, בנייה בצפיפות גבוהה ובגובה של 7-9 קומות כפי שאושר בתכנית כלל אינם מתאימים לאזור וליישוב הקיים.

87. יתר על כן, בסעיף 7.4 לתמ"א 35 נקבע, כי בכל הקשור לתוספת שטח לפיתוח במסגרת מרקם שימור משולב, תופקד התכנית, רק אם אין בפיתוח כדי לשנות את אופי הסביבה באופן מהותי. הואיל ותמ"א 35 צפתה את גודל האוכלוסייה **ביישוב קדימה** בלבד עד לשנת 2020 לכדי 20,000 תושבים, הרי שאישור התכנית המייעדת את היישוב לכמות של כ - 60,000 תושבים, היא בהכרח תשנה את אופי היישוב והאזור כולו, ומכאן שהיא נוגדת את תמ"א 35.

ראה בעניין זה הוראות מרקם שמור משולב מתוך תמ"א 35 :

7.4

מרקם שמור משולב

7.4.1 תוספת שטח לפיתוח

תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח במרקם שמור משולב תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:

1. שקל מוסד תכנון את הפיתוח המוצע בהתחשב בצורך בשימור ערכי טבע, חקלאות, נוף, מורשת ורציפות השטחים הפתוחים, ובמגמה להבטיח פיתוח מוגבל במרכז הארץ ופיתוח נרחב יותר באזורי פריפריה.
2. אין בפיתוח שינוי מהותי של אופי האזור.
3. הוצגה בפני מוסד תכנון סקירה של שטחים הכלולים בתחום אזור התכנון (או באזור אחר על פי גבולות שיקבע) ומיועדים לפיתוח בתכנית תקפה ואינם מיועדים לבינוי בתכנית מקומית, והשתכנע מוסד תכנון על סמך סקירה זו כי יש הצדקה לתוספת שטח לפיתוח.
4. בתכנית שעיקרה תוספת שטח למגורים, השתכנע מוסד תכנון בצורך בהרחבה לאחר שהוצג בפניו תזכיר מיצוי עתודות קרקע.

88. בנוסף, בסעיף 8.2 לתמ"א 35 נקבע, כי תוספת יחידות דיור "ביישוב מיוחד גדול" כמו קדימה- צורן, תהיה רק אם כמות האוכלוסייה ביישוב לאחר תוספת יח"ד שבתכנית, אינו עולה על הקבוע בלוח. בלוח 3 לתמ"א 35, נקבע גודל האוכלוסייה בקדימה – צורן על 20,000 תושבים ולכן שגם בעניין זה של תוספת יח"ד, תכנית המתאר נוגדת את האמור בתמ"א 35.

<p>8.2 הרחבות יישובים מיוחדים (מסומנים בתשריט המרקמים בריבוע קטן ובריבוע קטן מוקף ריבוע גדול).</p> <p>8.2.1 תכנית מתאר מחוזית הכוללת תוספת יח"ד להרחבת יישוב אשר נקבע בלוח 3 כ"יישוב מיוחד" או "יישוב מיוחד גדול", תופקד רק אם כמות האוכלוסייה ביישוב לאחר תוספת יח"ד שבתכנית, אינה עולה על הקבוע בלוח.</p> <p>8.2.2 תכנית מתאר מחוזית הכוללת תוספת יח"ד ליישוב המוגדר בלוח 3 כ"יישוב לפיתוח מיוחד", תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קבע מוסד תכנון את צפי האוכלוסייה של היישוב לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנה. 2. שוכנע מוסד התכנון כי התכנית תואמת עקרונות תכנית זו. 3. נימק מוסד תכנון את החלטתו. <p>8.2.3 תכנית מקומית בתחום השטח המיועד לפיתוח בתכנית מתאר מחוזית תופקד אף אם צפי האוכלוסייה ביישוב, לאחר תוספת יח"ד שבתכנית, עולה על הקבוע בלוח 3.</p> <p>8.2.4 באין תכנית מתאר מחוזית תקפה יחול הקבוע בסעיפים 8.2.1 ו- 8.2.2 על התכנית המקומית.</p>	<p>8.2</p>
---	------------

89. לא בכדי קבעה תמ"א 35 הוראות ברורות בנוגע להגדלת שטח היישובים במסגרת תכנית מתאר, שכן תכנית המוסיפה כ - 8,000 יחידות דיור אשר **משלשת את כמות האוכלוסייה הקיימת**, הינה תוספת שהישוב **והאזור כולו לא יוכלו להכיל**.

90. זאת ועוד נכתב בדו"ח ועדת גבולות וחלוקת הכנסות המועצה המקומית קדימה – צורן והמועצה האזורית לב השרון במאי 2010 (עמוד 8): "תמ"א 35 מגדירה את קדימה-צורן כיישוב מיוחד, המיועד ל-20,000 תושבים והמחשבה על הכפלתו ל-40,000 תושבים ויותר אינה עולה בקנה אחד עם מדיניות התכנון הארצית."

91. בנוסף, במסמכי תמ"א 35 ליווי, מעקב ועדכון של מינהל התכנון, בדו"ח שלב ד'2: הצעות לעדכון התמ"א נובמבר 2013, נכתב: "...**צוות המעקב ערך בדיקה פרטנית של יתרת הגידול האפשרית בישובים המיוחדים אל מול הצפי שנקבע בתמ"א 35. בכל אחד מן הישובים נבדקו גודל האוכלוסייה ושיעור מיצוי עתודות התמ"מ. תוצאות המעקב מורות כי נשמרה מסגרת צפי האוכלוסייה בישובים מועטים בהם גודל אוכלוסייה קרוב לצפי, ואף מעבר לו, קיימות עתודות תמ"מ פנויות נוספות לפיתוח עירוני, המאפשרות את המשך התרחבות הישוב בתחומן ללא מגבלה ובציפוף כלפי פנים, (אלו הם הישובים תל מונד, רכסים, קדימה צורן, גדרה) רק במקרה של חריגה מתמ"מ, תוגבל האוכלוסייה עפ"י הקבוע בלוח 3 לפיכך, מוצע, שלא לשנות את צפי האוכלוסייה בלוח 3."**

92. יתר על כן, כי לכמות כה גדולה עתידית של תושבים, נדרש קודם לכן, פיתוח משמעותי של התשתיות ודרכי התחבורה, דבר שאינו בא לידי ביטוי במסגרת התכנית. כמו כן, נדרשת תוכנית כלכלית מתאימה ובסיס כלכלי בטרם תאושרנה יח"ד הנוספות שבתכנית המתאר, באופן שיאפשר מתן שירותים לכמות כה גדולה של אוכלוסייה. ברור, כי נדרשת לשם כך שלביות שתיקבע במסגרת הוראות התכנית, אשר תאזן בין הקמת מבני המסחר ואכלוסם, לבין הקמת יחידות הדיור החדשות, במטרה לספק גב כלכלי למתן שירותים לתושבי הישוב ופיתוח התשתיות בהתאם.

גרף הכנסות מארנונה שאינם למגורים רצ"ב **כנספת 11**.

93. כמו כן, הגדלת היישוב באופן מהותי במסגרת תכנית המתאר הינה הלכה ולמעשה להפוך את היישוב לעוד יישוב עירוני לכל דבר ועניין. התכנית לא לקחה בחשבון כי לצורך שינוי זה, יש צורך בהוספת מבני ציבור, שירותים לתושב, מבני ממשלה וכיוצא"ב יעודים המאפיינים מוקד עירוני מרכזי כפי שתכנית המתאר מייעדת את היישוב נכון להיום.
94. נקודה נוספת ממנה מתעלמת תכנית המתאר, הינה כי ביישוב קיימים חקלאים רבים המעבדים את האדמות החקלאיות שביישוב. ברור, כי בפיתוח מלא של היישוב לפי תכנית המתאר, גם השטחים החקלאיים יפגעו והעבודה החקלאית תיפגע באופן משמעותי.
95. האיסור על הקמת מבני בתי אריזה ומבנים אחרים של תעשייה חקלאית, המשרתים את החקלאים, והפיכת השטחים לשטחי מגורים ומסחר, מהווה פגיעה חמורה בתושבי המועצה, בצבינה החקלאי כפרי וברבים מתושביה שהינם חקלאים. בין תושבי היישוב ישנם רבים אשר מטה לחמם הינו ענף החקלאות. להחלטה מסוג זה ישנן השלכות חמורות עתידיות, שעלולות לחסל את החקלאות ביישוב. אופי היישוב ותושביו הוא חקלאי ולא יתכן, כי באזור זה לא תותר בניית מבנים חקלאיים המשרתים את החקלאים ואת שטחם ופרנסתם וכלכלת האזור.
96. הצפיפות שאושרה בתכנית, הינה הלכה ולמעשה שינוי אופי הסביבה הקיים בניגוד לאמור בתמ"א 35. כמו כן, הציפוף המיועד בתכנית נוגד באופן מוחלט את החזון שנקבע עם תושבי היישוב בהליך שיתוף הציבור וכן מנוגד לתמ"א 35 ככל ומתייחסים לשני היישובים קדימה וצורן באופן נפרד. מעל לכל זה, הרי שתכנית המתאר שצפתה את הגידול בהיקף האוכלוסייה רק עד לכדי 36,000 נפש, לא ערוכה לתת פתרונות תחבורתיים ותשתיות לגידול האמתי שייווצר כתוצאה מתכנית המתאר.
97. המועצה תטען, כי לא ניתן לשמור על צביון היישוב והאופי הכפרי כאשר מדובר בתכנית על הגדלת האוכלוסייה ביישוב **פי שלושה מהמצב הנוכחי**. יתרה מכך, יש לקחת בחשבון, כי במימוש זכויות בנייה בחלקות פרטיות, בוודאי שיהיה ניסיון למצות את מירב הזכויות הניתנות בהתאם לתכנית, ועל כן שיש לראות בצפיפות שנקבעה הלכה ולמעשה כצפיפות גבוהה הרבה יותר מאשר 14 יח"ד לדונם מינימום אשר נקבע בתכנית.
98. לאור האמור דורשת המועצה המקומית כי התכנית תתוקן וצפיפות יח"ד שתקבע הינה 5 יח"ד לדונם נטו בממוצע, לכל אחד מחלקי היישוב בנפרד וכפי שנקבע בתמ"א 35 תיקון 1.
99. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לתקן את התכנית בכל הנוגע לגובה הבניינים שכן התכנון המוצע, יוצר מעטפת של בניינים גבוהים מסביב ליישוב הקיים המאופיין בבתים צמודי קרקע - ומדובר בחומה של שטח מבונה המנוגד בתכלית לאופיו של היישוב.
100. הדבר נכון במיוחד בכל הקשור לבנייה הגבוהה בכל המתחמים ובמיוחד בזו הנצפית מכביש 4 במערב ומכביש 561 בצפון, במסגרת התכנית. תכנון זה יביא בהכרח לשינוי אופי הסביבה ויצור גוש בניינים שיחסום את החלק החקלאי והירוק של היישוב המאפיין אותו כיום.
101. דווקא בעניין זה יש לקבל את מגמות התכנון שאינן מאפשרות בנייה לגובה לצד דרכים ראשיות כגון כביש 4 וכביש 561 ובמיוחד שבשטח זה ככל וייבנו בניינים גבוהים, יהיה זה בהכרח שינוי לצביון הכפרי של היישוב.

102. הואיל ומדובר בכניסה ליישוב ולנראות היישוב מכביש 4 ומכביש (561 מתחמים 1A, 2A, 3A, חשיבות מרובה לשמירה על צביונו הכפרי הנמוך. על כן שבחלק הזה של התכנית צריך להותיר את הבנייה של צמודי הקרקע לגובה של **2 קומות ומרתף בסך הכל**.

103. בעניין זה מבוקש גם להגביל את גובה הבניינים וצפיפות יח"ד שנקבעה במתחם H שכן גם מתחם זה צמוד לשכונות קיימות הבנויות בבנייה נמוכה ובנייה לגובה במתחם זה תיצור בהכרח פגיעה בשכונות הקיימות ולירידת ערכם של הבתים הקיימים דבר אשר יכול להשפיע גם על התכנון העתידי של השכונה החדשה.

הצעת המועצה לשינוי הצפיפות וגובה הבניינים:

על מנת שיהיה באפשרות המועצה לשמור על צביון היישוב מציעה המועצה לתקן את התכנית בעניין הצפיפות, כך שיעד היקף האוכלוסייה בתכנית יוגבל ל כ – 40,000 תושבים כפי שהיה בטרם השינוי

צפיפות יח"ד תעמוד על – 5 יח"ד לדונם בממוצע.

גובה הבניינים ביישוב יוגבל לשתי קומות ומרתף במתחמי A. בחלק ממתחם H ומתחם F תבנה בנייה מרקמית מדורגת עד לגובה של 4 קומות. זאת פרט למתחמי התחדשות עירונית ובנייה רוויה שתותר לאורך צירים ראשיים במרכז היישוב הקיים.

104. בדרך זו, תוכלנה המועצה והוועדה המרחבית שרונים, לשלוט בנינוי והדבר יצור בהכרח גמישות תכנונית המתבקשת בנסיבות העניין. שוב יודגש, כי כאשר תכנית מתאר קובעת באופן מפורט מספר יח"ד לדונם וגובה בניינים, יש לצפות, כי בעלי זכויות יבקשו למצות בכל מקרה ומקרה את מירב הזכויות שנקבעו בתכנית. בגמישות תכנונית של היקפי בינוי יכולות המועצה והוועדה המרחבית לשנות את התכנון המפורט בהתאם לצורך באותה עת.

105. מגמה זו של תכנון כוללני בתוכניות המתאר תחת אפשרות לגמישות תכנונית של הרשויות המקומיות נלמד גם מתוך תכניות כוללניות אחרות, שם בא לידי ביטוי התכנון הכוללני ולא המפורט שכן זה נותר כאמור, לשיקול דעת הרשות המקומית ולזמן הנתון של התכנון המפורט.

תכנית המתאר חורגת מעל המותר בתמ"מ 3/21 – דרישת המועצה המקומית להגביל את שטחי

הבינוי החדשים בהתאם לקביעת תמ"מ 3/21

106. **אי התאמה לתמ"מ 3/21**: ניראה כי הוועדה המחוזית מנסה לחשב בכל מיני דרכים יצירתיות את שטחי המועצה קדימה צורן והכל כדי להגיע לתוצאה הרצויה מבחינתו, כי אין חריגה מהשטחים המוגדרים בתמ"מ 3/21 לפיתוח. עניין זה שאף עלה בדיון בולנת"ע לא קיבל תשובה חד משמעית מצוות התכנון וראה לעניין זה פרוטוקול הדיון מיום 15.11.2016 רצ"ב

כנספח 12.

על פי הבדיקה שנעשתה במועצה ובוועדה המרחבית שרונים, סך כל השטחים בתמ"מ 3/21 הינם 5,438.5907. לעומת זאת שטחי התכנית בתכנית המתאר הינם 6,186.1054. על כן מדובר בחריגה של מעל ל 10% ולא כפי שסבורה הוועדה המחוזית. לאור כך, הרי שיש לקבל את טענת המועצה כמפורט בהתנגדות ולקבוע כי השטחים המוצעים לפיתוח במסגרת תכנית המתאר חורגים מגבולות התמ"מ ביותר מ – 10%. יצוין, כי לאחר החלטת החוקר להתנגדויות נעשתה בדיקה נוספת של חריגת השטחים מתמ"מ 3/21 על ידי הוועדה המרחבית שרונים, ונמצא כי אכן קיימת חריגה משמעותית ומעל ל – 10% כפי שנקבע בתמ"מ 3/21.

מצגת אדריכלית גב' רותי שרת, רצ"ב כנספח 13.

107. בעניין זה מפנה העוררת את הוועדה הנכבדה לסעיף 7.1.2 לתמ"מ 3/21 לפיו נקבע כדלקמן:

יהיה זה בסמכותה של הועדה המחוזית לאשר תוספת שטח לאזור פיתוח עירוני

בהסכמת המועצה הארצית או ועדת משנה שלה בכפוף לתנאים הבאים:

א. התוספת בתחום אזור חקלאי/נוף כפרי בלבד.

ב. התוספת בהמשך רצוף וצמוד דופן.

ג. התוספת בשטח תחושב כך שסך כל תוספת ההרחבה מיום תחילת התכנית לא יעלו

על 10% מהשטח המיועד לאזור פיתוח עירוני של הישוב כמסומן בתשריט.

108. בנוסף, הטענה של צוות התכנון והוועדה המחוזית שהנחתה אותו במהלך הדיון בהתנגדויות בפני כבוד החוקר היתה כי אין להוסיף לתחשיב השטחים את שטחי השצ"פ. בתגובה הכתובה של צוות התכנון לחוקר ההתנגדויות הטענה שוב השתנתה ובדרך לא דרך מנסה צוות התכנון להציג את שטחי התכנית כקטנים מאשר הם בפועל וזאת כדי להציג חריגה מינימלית של 10% בלבד.

109. נוסף לאמור לעיל ומכל בליל הטענות הן של צוות התכנון והן של החוקר בהתנגדות, לא ניתן לעמוד בבירור על עמדת החוקר שסומך עינו על הטענה כי הוועדה המחוזית לא תאשר חריגה מכלל זה ועמדת צוות התכנון שעושה ככל שביכולתו להפוך את הנתונים בכדי לנסות ולהכניס למתחם החריגה המותרת.

110. והרי באם הוראות התמ"מ מאפשרות חריגה של עד 10% משטחי התוכנית, הרי שבשום קונסטלציה אחרת לא תתאפשר חריגה של מעל 10%, שהרי מדובר על עקרון חוקיות המינהל שקובע בפירוש ובאופן שלא משתמע לשתי פנים כי מה שלא מאושר בפרוש, הרי שהוא אסור בתכלית האיסור ועל יש לדחות את התוכנית ולא לאשרה במתכונתה הנוכחית.

111. מכאן מבוקש בנוסף, כי המועצה הארצית תדרוש מהוועדה המחוזית שתציג בפניה את החישוב שלכאורה מציג חריגה קטנה מ – 10% וחישוב זה צריך אף להיבדק על ידי מומחה חיצוני על מנת שיהיה ברור כי שטח הפיתוח בתכנית המתאר אינו חורג משטח התמ"מ.

112. על כן, וככל ולא הוצג כל תחשיב אחר בנוגע לחריגה משטחי התמ"מ יש לקבל את עמדת המועצה המקומית והוועדה המרחבית שרונים ולקבוע כי בנוסף לתכנית מח/309, במסגרת תכנית המתאר קיימת חריגה העולה על 10% ולכן שיש לצמצם את שטחי הבנייה שנקבעו בתכנית המתאר ואשר חורגים מהתמ"מ.

שטח יעודי תעסוקה בד'	שטח יעודי מגורים	תכנית
181 דונם	3,385 דונם	תמ"מ 21/3
91 דונם	---	תמ"מ 36/21/3
272 דונם	3,385 דונם	סה"כ קיים בתמ"מ
336 דונם	3,925 דונם	457-0112086
64 דונם	542 דונם	הגדלה בשטח
23.5%	16%	הגדלה באחוזים

לא נעשתה בדיקה תחבורתית (בה"ת) ולא נערך תסקיר סביבה שהיו הכרחיים לתכנון תכנית המתאר

113. מבדיקה מקיפה שנעשתה על ידי נציגי המועצה וראש המועצה, עוד בטרם הפקדת התכנית בוועדה המחוזית, עלה, כי קיים פער משמעותי בין היעד הריאלי של גודל האוכלוסיה אליו מכוונת תכנית המתאר לבין המצב בפועל ביישוב קדימה צורן. פעם אחר פעם התריעו על כך ראש המועצה ונציגי המועצה, אך התיקון לא נעשה בתכנית עצמה.

114. לבסוף, אושרה התכנית במתכונתה, ללא פתרונות אזוריים מקיפים, כאשר קיימים בה פגמים שנולדו מהנחות בסיס שאינן נכונות ביחס ליישוב והתפתחותו העתידית ואשר לא נבדקו במסגרת תסקיר סביבה ובה"ת שהיו הכרחיים לתכנון נכון של תכנית המתאר.

115. ההחלטה על הפקדת התכנית התעלמה מעיקרי ההערות שהעבירה המועצה לאורך כל ההליך התכנוני מראשיתו ועד להחלטה על הפקדת התכנית, כאשר רק בדיון האחרון הנוסף שנערך בוועדה המחוזית הצליחו נציגי המועצה לשכנע את הוועדה המחוזית, להכניס תיקונים חשובים בתכנית כמו הגדלת שטחי המסחר ל – 12 מ"ר לנפש וכן עוד מספר תיקונים חשובים אחרים. ברם, עם הגדלת שטחי התעסוקה חל גידול מפתיע במניין יחידות הדיור הכולל מה שגורם שנית להקטנת היחס הרצוי.

116. מלבד הטעות של היעדר בדיקות מקיפות של תסקיר סביבה ובה"ת, הרי ששורש הבעיה בתכנית המתאר, נעוץ בעובדה שהתכנית רואה בקדימה צורן – **יישוב אחד** שצמח באופן טבעי במהלך השנים כפי שאכן קורה אורבנית בכל יישוב נורמלי.

117. התכנית אינה מייחסת חשיבות לעובדה, כי מדובר למעשה בשני יישובים (קדימה וצורן) שאוחדו פורמלית בשנת 2003. טרם האיחוד היו שני היישובים, בעלי צביון מיוחד של בנייה נמוכה כפרית ומיוחדת. האוכלוסייה שבאה להתגורר ביישובים אלה, באה להתגורר בהם מתוך ציפייה, כי אמנם יהיה פיתוח ביישוב, אך צביון היישובים יישאר צביון "שימור משולב" (צפיפות נמוכה בבנייה נמוכה) כפי שנקבע בתמ"א 35 ואף הסתמכו על עובדה זו בבואם לבנות את ביתם ועתידם.

118. ברור, כי אם היה נעוץ תסקיר סביבה מפורט טרם הכנת התכנית, היה נמצא כי מדובר בשני יישובים נפרדים המרוחקים אלפי מטרים זה מזה כאשר כביש בינעירוני (562) עם עומסי תנועה מסיביים מפריד ביניהם. ראיה של חיבור היישובים כיישוב אחד והגדלת צפיפות כתוצאה מכך, היא ראיה שגויה אשר גורמת לשרשור של טעויות תכנוניות בכל תכנית המתאר.

119. מומלץ לקרוא את מסקנות העבודה של צוות העבודה בראשות פרופ' צמיר (במסגרת דיון בתכנית אב נתניה והשרון משנת 2005), שם הומלץ להפוך את מגמות התפתחות של שני חלקי הישוב מהתפשטות החוצה לפיתוח כלפי המרכז סביב שטח ירוק משותף באזור יער קדימה והגן הלאומי שמדרום. חשוב לציין כי תכנית המתאר אינה מצליחה ואף אינה מתימרת לאחד את שני היישובים לכלל ישוב אחד מאוחד למרות החזון שבבסיסה.

120. יתרה מכך ולא פחות חשוב, למרות הגדלת הצפיפות המאסיבית שנעשית בתכנית המתאר המשלשת את היקף האוכלוסייה ביישוב, לא נערכו בדיקות השלכות תחבורתיות (בה"ת) לפיהן היה ניתן לדעת האם מערכת התחבורה והתנועה, ותשתיות הכבישים הקיימים והעתידיים להיבנות, יוכלו בכלל לקלוט את תוספת כלי הרכב לאור הגידול הניכר ביח"ד.

121. בנוסף, חובה היה לערוך תסקיר סביבה מקיף, שכן אז היו מוצאים, כי הנחת המוצא של התכנית, לתכנון לקיבולת ריאלית של אוכלוסייה בהיקף של כ-36,000 תושבים, היא אינה נכונה שכן במימוש תכניות מאושרות בקדימה צורן, עוד לפני מימוש יח"ד הנוספות בתכנית המתאר, היישוב קדימה צורן כבר נמצא בתחום היעד שנקבע בתכנית המתאר.

122. בדוח החוקר צוין מפורשות כי צוות התכנון ראה בהתנגדות המועצה נקודות אשר יש לקבלן ולתקן התוכנית לפיהן והחוקר בחר לקבל חלק מהתנגדויות אלו אך העלה טענה כי אין צורך בה"ת בשלב זה של תכנית כוללת.

123. הנספח התחבורתי שנעשה לתכנית אינו מספק ואינו מהווה בה"ת ממנו ניתן ללמוד על תשתיות התחבורה הקיימות כיום ועל אלה שנדרשות במקרה של התפתחות היישוב בהתאם לתכנית המתאר. המועצה המקומית קדימה צורן מברכת על כך כי צוות התכנון קיבל באופן חלקי את טענת השלבויות לעניין התחבורה, אך הפתרון המוצע לפיו בכל תכנית מפורטת תעשה בדיקה של השפעת מערכת התנועה בכל מתחם תכנון באופן נפרד, הוא פתרון לוקה בחסר באופן מהותי ושאינו בר ביצוע.

הפתרון הנדרש ליישוב הינה בדיקה מקיפה של כל תשתיות התחבורה והתאמת התשתיות הנ"ל להתפתחות היישוב הצפויה כבר בשלב זה שבו אלפי יח"ד אושרו לבניה. לא ניתן לבחון בכל מקרה של תכנון מפורט במתחם מסוים את ההשפעה הכללית של התחבורה על כל היישוב.

לכן, חשוב כי הבדיקה הנ"ל תעשה דווקא במסגרת תכנית המתאר אשר יוצרת מתווה תכנוני מקיף לכל היישוב. אחרת, ייווצר מצב לפיו תכנית המתאר מייעדת התפתחות של יישוב ללא כל התאמה לתשתיות התחבורה הקיימות שכבר כעת סובלות מעומס בלתי נסבל, במרחב היישוב ומחוץ ליישוב. לא ניתן לקבל את הטענה, כי תכנית שיש בה השפעות כל כך מרחיקות לכת עבור תושבי היישוב לא תעשה כאשר לצידה בדיקה מקיפה של תשתיות התחבורה והתנועה.

124. **תחנה להסעת המונים:** יש לדחות את הטענה, כי אין הצדקה להכנת תחנת הסעת המונים כיוון שמדובר "ביישוב מפוזר". לאור הכשל התחבורתי הקיים כבר כיום ושלא מוסדר במסגרת תכנית המתאר דווקא יש הכרח בהוספת תחנה להסעת המונים, כך שחלק מהתנועה שתהיה ביישוב תעבור לתחבורה ציבורית ותצומצם התחבורה הפרטית ביישוב. גם עניין זה היה צריך להיבדק בצורה מקיפה באמצעות בה"ת או נספח תחבורתי מקיף הרבה יותר מזה שצורף לתכנית המתאר.

125. דחיית ההתנגדות בעניין זה על ידי צוות התכנון, מגיעה לחוסר הבנה יסודי בדרכי ישוב המאופיין באחוז יוממות גבוה כשאחת המטרות העיקריות הינו צמצום השימוש ברכב פרטי לצורך היוממות ובסתירה מוחלטת לתוכניות התחבורה הציבורית המקודמות בימים אלה על ידי המועצה המקומית קדימה צורן בשיתוף פעולה מלא עם משרד התחבורה ומשרד האוצר. תכניות שצפי המימוש שלהם הינו בחודשים הקרובים.

126. **התחברות לכביש 553 ממתחם מח/309:** יש לתמוה על ההמלצה לדחיית המבוקש שכן בהסתמך על בה"ת מקצועי שהוכן על ידי חברת PGL הוכח מעבר לכל ספק כי חיבור זה הינו החיבור המיטבי ביחס לחלופות האחרות.

127. על כן, יש לדחות את תגובת צוות התכנון שכן כבר כיום עובדים במשרד הבינוי והשיכון על תכנית לצורך חיבור מתחם התכנית לכביש 553, וזאת לאור החלטה של המועצה הארצית לתכנון ובניה בערר שהוגש על ידי המועצה, וכן לפי פס"ד של בית המשפט לעניינים מנהליים שניתן לאחר מכן.

128. יש לדחות את הטענה, כי המערכת התחבורתית האזורית אמורה לפתור את הצורך בחיבור המתחם הנ"ל, שכן גם ניתוח זה אינו מופיע בנספח התחבורה לתכנית וכלל לא ברור איך הוא נבדק ועל ידי מי.

129. **תיקון מערכת התחבורה:** בעניין זה חוזרת המועצה על האמור בכל נושאי התחבורה המפורטים בתגובה זו ובהתנגדות. המועצה מצטרפת לטענות הוועדה המרחבית שרונים בנוגע לשדרוג כביש 562 שכן התכנית מתעלמת מכך שדרך 562 המאושרת אמורה לשרת גם את יישובי האזור ותביא להגברת העומס על ציר מרכזי שנמצא כבר כיום בכשל תחבורתי.

130. בעניין זה יש לדחות את תגובת צוות התכנון על הרחבת הרחובות הרצל ובן צבי שכן כבר כיום הם נמצאים בעומס רב ואם היתה נעשית בדיקה תחבורתית מקיפה טרם הכנת התכנית, הרי שצוות התכנון היה נוכח לדעת, כי לא ניתן להוסיף תנועה נוספת בצירים הנ"ל ללא הרחבתם ושדרוגם.

131. **ביטול כביש 2 וסלילת כביש 561:** כביש 561 הינו הכביש החשוב ביותר עבור המערך התחבורתי בקדימה צורן. ללא סלילתו של הכביש מערך התחבורה יישאר בכשל ובעומס שלא יאפשר את פיתוח היישוב ומתחמי התכנון המוצעים בתכנית.

132. על כן, יש לקבוע תנאי בתכנית, כי הפיתוח של מתחמי התכנון יחל רק לאחר סלילת כביש 561 מזרח וכי יבוטל כביש מס' 2.

133. לא ניתן לפתור את העומס הנ"ל רק באמצעות חוקי התעבורה הקיימים כפי שמציע צוות התכנון, שכן עומס התחבורה בצירים שמסביב ליישוב יגרמו לעומס של כלי רכב פרטיים וכנגד עניין זה אין כל פתרון בחוקי התעבורה. גם הצעת הצוות לצמצום רצועת הדרך ל 16 מ' במקום 32 מ', לא יהיה בה כדי לפתור את המצוקה והעומס התחבורתי שיווצר על הציר של כביש 2 הנ"ל.

134. כביש 2 כפי שהוא מתוכנן, הינו כביש בעייתי ביותר החוצץ באופן אגרסיבי בין היישוב לבין הריאה הירוקה והשטחים הירוקים כגון יער קדימה שמורת האלונים והאירוסים, השטחים החקלאיים הפתוחים המעניקים את הצביון ליישוב ואשר יש חשיבות לקשר בטוח ונוח בין השטחים הללו לשטחי היישוב המאוכלסים.

135. תוואי כביש 2 הנ"ל המחבר את כביש 562 עם צומת אילנות בכביש 4 יהווה הלכה למעשה כביש שיעביר ומפחית עומסי תנועה מכבישים 4 ו 562, ועומסים אלה יתכנסו לתוך היישוב ובסמוך ליד בתי מגורים.

136. ברור כי מגבלות אלה ידועות ואף עמדו לנגד עיניהם של צוות התכנון, ואף נעשה מאמץ לשינוי תכנוני של הכביש בדרך מנהור (cut and cover) כדי לאפשר תנועה רגלית בטוחה לתושבים. להפתעת המועצה, חלופה זו נעלמה מהתכנית המופקדת. אמנם בתכנית הכללית נותר סימון של גשר אשר נראה שנוותר בתכנית בטעות מתוך החלופות הקודמות ואשר אינו תואם את החתכים והאמור בתכנית.

137. דוגמא טובה לחוסר העדכון של צוות התכנון בנוגע לכביש 2 הוא כי גם בתגובת מר משה פרלמוטר – נציג החברה להגנת הטבע הוא לא היה מודע להחלטה לוותר על מנהור הכביש אשר הוצע בחלופות הראשונות של התכנית והסכמתו לכביש הייתה כפופה למנהורו.

138. רצון צוות התכנון בכביש 2 אינו מספיק על מנת להותיר כביש אשר לו אלפי מתנגדים המחזיקים בטענות ראויות מתוך היכרות עם השטח ועם החסרונות הרבים של הכביש. לדעת צוות התכנון התנועה לא צריכה להיות סואנת בכביש זה, אך לטענה זו אין כל נימוק הגיוני המתייחס למציאות בשטח. אינטנסיביות התנועה בכביש 562 ובכביש 4 מוכרת לכל מי שחי באזור היישוב. קיצורי הדרך שנוצרים כיום באמצעות מערכות ניווט כמו WAZE, יגרמו בהכרח למעבר תנועה אינטנסיבי וקשה דרך כביש מספר 2 הנ"ל.

139. על כן, מבוקש להביא בפני כבוד הוועדה הארצית את האפשרויות התכנוניות הראויות יותר במקום כביש מספר 2 - כביש 561 הינו כביש חשוב ביותר שישמש ככביש רוחב להסתת התנועה מצורן לכיוון מערב וחזרה ואסור בשום אופן להפוך את כביש 2 לכביש הרוחב במקום כביש 561 ולו מהטעם כי כביש 2 עובר בתוך היישוב לעומת כביש 561 שעובר מחוץ ליישוב מכיוון צפון.

140. הסכימה המוצעת למערך הכבישים היא כדלקמן: כביש 1 וכביש 562 יהוו את הצירים המרכזיים המזינים את התחבורה לתוך היישוב לכל אורכם ובנוסף חיבור חלק מזרחי של כביש 562 לתוך אזור התעסוקה המתכונן ומכביש 1 (מחלף אילנות) הזנה לתוך הרחובות הקיימים, הגלבוה וחצבים ובכך להימנע מהצורך לסלול את כביש 2 כחיץ אגרסיבי כמפורט לעיל ובהתנגדויות הרבות שהוגשו כנגד כביש זה.

141. למרות טענותיו ועם כל ההערכה והכבוד שהמועצה המקומית קדימה צורן רוכשת לדעותיו של החוקר אין לקבל קביעה זו וזאת מהסיבה אשר כבר קיום התשתית התחבורתית המצויה בישוב עומדת על סף קריסה ואינה יכולה להכיל את העומס הרב

142. על כן עולה כי ההתעקשות השגויה של הוועדה להתעלם מהמלצותיה של המועצה המקומית עוד בשלבי התכנון של תוכנית המתאר וקביעה כי אין צורך בבדיקת תחבורה היא הגורמת לעיכוב באישור התוכנית אשר אישורה המהיר עומד לנגד עיניהם של כל הגופים המוסמכים. דרך זו רק תביא לקריסת מערכות התחבורה בישוב, תביא לתחושת כעס ומרמור מצד התושבים הוותיקים, ועלולה לגרום לבריחה של התושבים בחיפוש אחר מקום מגורים אלטרנטיבי שמתאים לרצונם הראשוני להתגורר בישוב כפרי קטן ירוק ושקט. לפגיעה בערכם של הנכסים בישוב ובאיכות חייהם של התושבים בישוב, כמו גם לעומס תביעות בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה שאמור להביא לקריסתה הכלכלית של הרשות עוד בטרם נבנה יח"ד אחת נוספת.

143. למעשה מהלך שכזה במקום להיטיב עם הישוב ותושביו יגרום לפעולה הפוכה לחלוטין.

חובה לקבוע שלביות בבנייה למגורים בהתאמה להתפתחות התשתיות ומערכת התחבורה והכבישים וזמינות אזורי תעסוקה בהיקף ראוי ביחס שנקבע (12 מ"ר לנפש);

144. תכנית המתאר הכוללנית, כשמה כן היא, צריכה לקבוע היקפי בינוי באופן כללי תוך מתן גמישות תכנונית בהתאמה לסביבה הקיימת. וזאת על ידי קביעת צפיפות ממוצעת וגובה מירבי ומספר יח"ד כללי. הכנת התוכניות המפורטות תעשה על פי עקרונות אלה ובהתאמה לסביבה הקרובה תוך עמידה ביעדים שנקבעו. כך לדוגמה שביישוב קדימה צורן שכבר תרם רבות למצוקת הדיור, נבנתה השכונה רמת אמיר שם נבנו בניינים גבוהים בצפיפות גבוהה הזרים באופיים לאזור וכך גם בתכנית מח/309 מתחם A שאושרה לאחרונה. על כן שביתת מתחמי התכנון צריכה הוועדה הנכבדה לקבוע את היקפי הבינוי המבוקשים על ידי המועצה.

145. על תכנית המתאר לקבוע יעדי אוכלוסייה צפיפות ממוצעת וגובה מירבי בבנייה מרקמית, ותפקיד המועצה יהיה להתאים במסגרת התכנונית המפורטות את התכנון, שיהיה בהתאם להיקף הבינוי שייקבעו בתכנית המתאר וישתלב עם הסביבה הקיימת.

146. הואיל ומדובר בתכנית מתאר אשר צריכה להתאים את עצמה לאופי היישוב הקיים, לחזון התכנית כפי שבא לידי ביטוי בשיתוף הציבור וכן לאמור בתמ"א 35, מבוקש מכבוד הוועדה לתקן את התכנית כך שיקבעו היקפי בינוי כפי שהוצע על ידי המועצה. כך, יישמר בהכרח צביון היישוב לצד התפתחות של היישוב באופן הדרגתי ונכון יותר.

התייחסות פרטנית להחלטת הוועדה המחוזית:

147. עיון בהחלטת הוועדה המחוזית מלמד כי מדובר בהחלטה עמומה, מעורפלת ולא ברורה, אשר מתעלמת באופן גורף מטענות המתנגדים ובראשם המועצה המקומית, היא מגלגלת את האחריות ליצירת תכנון ראוי על המועצה המקומית, אולם, הוועדה המחוזית מאשרת תכנון לא אחראי בהיקפים חסרי תקדים ושאינם מתאימים לאופי היישוב – דבר שיגרום לנזק עתידי בלתי הפיך.

148. קביעות הוועדה המחוזית היו ללא בדיקות מקצועיות התומכות בהחלטה, ללא תסקירי סביבה ותשתיות והכל רק כדי לספק עוד אלפי יח"ד על חשבון תכנון אחראי המבוסס על עקרונות תמ"א 35 ושיקולים כלכלים ותחבורתיים. איך ייתכן – כי בדיון להפקדת התכנית קבעה הוועדה המחוזית צפיפות יח"ד וחתך בינוי בגובה מסוים ולאחר ההתנגדויות הגדילה את הצפיפות ואת חתך הגובה ללא כל בדיקה סביבתית או תחבורתית נוספת וללא נימוק מפורט וענייני. על כן ברור כי מדובר בהחלטה לא מבוססת ושרירותית שנועדה רק כדי להתיישר מול מדיניות היסטורית של תוספת יח"ד בכל יישוב ויישוב.

149. כמו כן, הרי שהחלטת הוועדה המחוזית אינה מנומקת כלל ועיקר. למעשה החלטת הוועדה המחוזית מתייחסת רק לטענות אותן לא קיבלה מהמלצת החוקר. מעיון בהחלטת הוועדה המחוזית ניראה כי במקומות בהם החליטה לתקן את החלטת החוקר אין כל נימוק אשר מצדיק את החלטת הוועדה המחוזית.

150. אין מחלוקת בדבר חובתה של הוועדה המחוזית כגוף מינהלי בכלל וכגוף מעין שיפוטי במקרה זה בפרט, לנמק את החלטותיה.

151. חובה זו נובעת כמובן מדיני המנהל הציבורי הכלליים, אך מצאה את ביטוייה הקונקרטי גם בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל – 1970 (להלן: "תקנות בקשה להיתר").

152. מהו הסעד כתוצאה מאי קיום חובת ההנמקה?

הלכה קבעה כי הסעד המרבי הינו ביטול ההחלטה של הגוף המנהלי שנתנה ללא הנמקה. ראה: ע"ש 3080/04 א. סביטאני נ. מנהל מס רכוש וקרן פיצויים (פורסם באתר נבו):

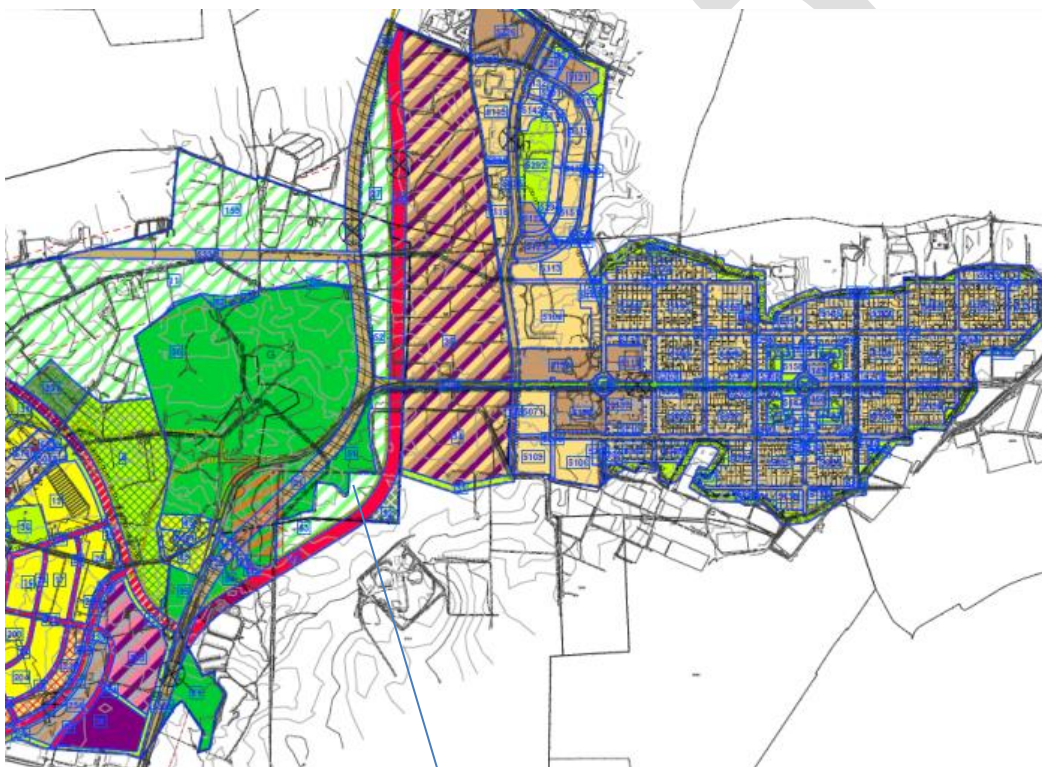
"וראו לעניין חשיבות ההנמקה ולעניין מידת ההנמקה גם [רע"א 8996/04](#), עו"ד שכטר ואח' נ' נציגות הבית המשותף [פורסם בנבו], כן ראו [ע"מ 2418/05](#), צ'רלס מילגרום נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה (נבו), סעיף 21, וכן מאמרו של י' דותן, [חובת ההנמקה של רשויות מינהל וגופים נבחרים](#), מחקרי משפט י"ט, 5, שבו קורא המחבר, בדונו בשאלת תוצאות הפרת חובת ההנמקה, לשינוי היחס המרוסן וההססני של בתי המשפט להפרת חובת ההנמקה באופן שבתחום תוצאות הפרה, יופגן על ידם "המעוף והתנופה המאפיינים את יחסים לעקרונות אחרים של המשפט, ובראשם כללי הצדק הטבעי המסורתיים" (שם, עמ' 65).

הנמקת החלטות תורמת לאיכות ההחלטה – "חיובו של מקבל ההחלטה מהווה כלי חשוב בידי המחליט לבקרה עצמית של החלטותיו", דותן, שם, עמ' 8. בשל טעם

חשוב זה להנמקה, אני סבורה שדין ההחלטה בה עסקינן להתבטל, ויש להחזיר את התיק לוועדה לדין מחודש.

153. מכאן, שלאור העובדה כי החלטת הוועדה המחוזית אינה מנומקת דיה, יש לבטל את ההחלטה ולמצער להחזיר את הדיון לוועדה המחוזית אשר תנמק את החלטותיה השגויות כפי שיפורט להלן.

154. פרק הרקע בהחלטת הוועדה המחוזית: טענה הוועדה המחוזית בפרק הרקע, כאשר קבעה כי התכנית מראה על חיזוק הקשר בין קדימה לצורך. הנתק בין קדימה לצורך ממשיך להתקיים בתכנית המתאר, כביש בינעירוני עמוס חוצץ בין שני היישובים ואין רצף אורבני או פעילות קולטת קהל בתווך המפריד בין היישובים.



האם לקשר הזה התכוונה הוועדה המחוזית בהחלטתה לאשר את התוכנית המחברת בין שני חלקי היישוב?

155. כפי שניתן לראות בבירור בחלק מתשריטת התכנית המופקדת, שהרי יער קדימה היה קיים לפני תכנית המתאר ונשאר קיים גם לאחר החלטת הוועדה בדיוק באותו האופן. כך שאין כל חיבור אפשרי בין שני חלקי היישוב. אשר מופרדים באופן מובהק על ידי יער קדימה וכביש

156. כל ניסיונותיה של המועצה המקומית בהליך התכנון, לתכנן בחלק הדרום מזרחי של כביש 562 מתחם שיהווה אזור תרבות, ספורט ונופש המחבר ומקשר בין שני חלקי היישוב ואשר יחבר את תושביו ויחזק להם את תחושת השייכות והמכנה המשותף נתקלו באוזניים ערלות ולא קיבלו מענה מהועדה המחוזית.

157. עינינו רואות כי **אין ממש** בהחלטת הועדה כפי שמודגש בדבריה מפרוטוקול ישיבה מס' 2018028 מיום 16.07.18, הסבורה כי התכנית מחזקת את החיבוריות של שני חלקי היישוב המאוחד וכי אין כל תכנון בשטח שבין שני היישובים.

158. **יש לדחות את האמור על ידי הועדה המחוזית בהחלטתה בסעיף 2 לעניין נושא תשתיות התחבורה ברמה הארצית**: מבלי לגרוע מטענות המועצה המקומית בפרק התחבורה ותשתיות, הרי שיש לתקן את החלטת הועדה המחוזית כאשר ביטלה מחד את כביש 562 במתכונת המוצעת ובמקומו הוסיפה שטח לבנייה במתחם 1F שממילא ניתן בו זכויות רבות למגורים מבלי לפתח את התשתיות המתאימות לו.

159. יצוין כי מתחם 1F שהינו המשך הפיתוח של השכונה הקיימת רמת אמיר אינו יכול כבר כיום לסבול את עומסי התנועה והחוסר בתשתיות ועל כן שיש לסמן את תוואי הכביש המבוטל כשטח בייעוד חקלאי ולא כתוספת שטח לפיתוח.

160. **יש לדחות את האמור בסעיף 3 להחלטת הועדה המחוזית בנוגע לתוואי כביש 2 בתכנית**: מבלי לגרוע מהפרק המתייחס בערר דנן לביטול כביש מספר 2 בתכנית, הרי שיש לתקן את ההחלטה ולקבוע כי יש לבטל את כביש מספר 2 שכן הוא מעצים את ההפרדה בין חלקי היישוב ובנוסף, הוא יבטל בפועל את פיתוחו של כביש 561.

161. ברור כי אם כביש מספר 2 ייבנה במתכונתו המתוכננת בלב היישוב ויגרום למעבר של תנועה מכביש 4 לכביש 562 יתייטר ביצועו של כביש 561 מצפון. כמו גם עומסי התנועה בחיבור הרחב שבין הכבישים הארציים יעבור בתוך היישוב במקום במעטפת החיצונית של היישוב.

162. גם בנקודה זו יש לציין, כי החוקר וצוות התכנון קיבל את התנגדותה של המועצה המקומית אך הועדה המחוזית בניגוד לדעתם של כל גורמי המקצוע החליטה לדחות את המלצת החוקר וצוות התכנון ולהותיר את הכביש ורוחבו כפי שהיה בתכנית המופקדת. ברור כי מדובר גם כאן בחלטה שאינה מידתית ואינה סבירה המנוגדת לכל שדעת המתכננים הקשורים בתכנית.

163. **יש לדחות את האמור בסעיפים 5 ו 6 להחלטת הועדה המחוזית**: בעיניים אלה יש לדחות את החלטת הועדה המחוזית בהתאם לנטען על ידי המועצה המקומית בפרקים המתייחסים לצפיפות וגובה ולקשר של החלטה זו עם תמ"א 35 והכל כמפורט לעיל.

164. **יש לדחות את החלטת הועדה המחוזית בסעיף 7**: החוקר לאחר ששמע את עמדת צוות התכנון אשר שינה את עמדתו בעניין לאור ההתנגדויות קבע, כי יש לקבל את החלטת צוות התכנון. גם כאן החליטה הועדה המחוזית בניגוד לכל עמדות המתכננים והמועצה המקומית.

165. ההוראה הנ"ל ובהתאמה להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות בנושא, קובעת כי: "... גודל ממוצע של יח"ד במתחמי הפיתוח החדשים יוותר 110 מ"ר הכולל שטח עיקרי + שטח שירות על קרקע. הממוצע לא כולל יח"ד קטנות...".

166. מדובר בהוראה מגבילה באופן יוצא דופן, שאינה מצויה בתכניות מתאר כוללניות אחרות. לענין זה נוסף כי תכנית מתאר כוללנית הינה תכנית לעתיד עם חזון לאורך ציר הזמן, בניגוד לתכניות מפורטות שמיועדות ליישום בהווה עם אישורן. לפיכך על התכנית הכוללנית להשאיר גמישות להתאמות לצרכים עתידיים ככל שישתנו (לדוגמא בנושאי רווחת דיור) ולא לקבע ולחייב כמוצע בתכנית זו.

167. לחיזוק הנמקה זו, נערכה סקירה של משרד יעד אדריכלים, לפיה לא מעט תכניות כוללניות שהוכנו לאחרונה והוכנסו למערכת המקוונת (מאושרות ו/או בהליכי תכנון, הפקדה וכו') לא נרשמה בהן הוראה מסוג זה ונדרש היה לבצע חישוב מנתונים אחרים בתכנית (סה"כ מטרז' למגורים וסה"כ כמות יח"ד בתכנית) כדי לחלץ גודל יח"ד ממוצעת.

מחוז	ישוב	תכנית (כוללניות עכשוויות - הוגשו עפ"י מבא"ת מקוון)		גודל ממוצע של יח"ד: עיקרי + שירות (בתכניות השונות אין הוראה כמוצע בקדימה-צורן, לכן החישוב משוער)
		מספר	סטטוס	
מרכז	כפר סבא	405-0412890	מופקדת	כ - 136 מ"ר ליח"ד עיקרי + שירות
	נתניה	408-0242412	החלטה להפקדה	כ - 200 מ"ר ליח"ד עיקרי + שירות
	שהם	421-0485961	החלטה להפקדה	כ - 145 מ"ר ליח"ד עיקרי + שירות
	נס ציונה	407-0528539	דיון ראשון להפקדה	כ - 160 מ"ר ליח"ד עיקרי + שירות
חיפה	אור עקיבא	353-0135988	מאושרת	כ - 141 מ"ר ליח"ד (עיקרי)
	פרדס חנה כרכור	353-0138586	מאושרת	כ - 134 מ"ר ליח"ד (עיקרי)
צפון	מגדל העמק	221-0201715	מאושרת	כ - 124 מ"ר ליח"ד עיקרי + שירות
	יסוד המעלה	259-0394601	מופקדת	כ - 200 מ"ר ליח"ד עיקרי + שירות
תל אביב	בני ברק	501-0308296	מאושרת	לא ניתן לחשב ואין כאמור שום הוראה בנושא.
דרום	אשקלון	604-0382333	החלטה להפקדה	כ - 140 מ"ר (ללא פירוט האם עיקרי / שירות)

168. על כן שיש לדחות את עמדת הוועדה המחוזית בנוגע לגודל יח"ד הקטנות ולהותיר את הנושא לתכנון המפורט של המועצה המקומית וכדי ליתן גמישות תכנונית בתמהיל הדירות הרצוי בתקופה הרלוונטית לתכנון המפורט.

התייחסות לשינויים הנדרשים בתכנית המתאר

תיקוני גבולות בתכנית המתאר

169. הוועדה הגאוגרפית המליצה בשנת 2018, על העברת שטחים מהמועצה האזורית לב השרון למועצה המקומית קדימה צורן. בין היתר, המליצה הוועדה על העברה חלקית של השטח ממער לשכונת רמת אמיר, על כן, יש הכרח להתאים את היקפי הבינוי בהתאמה להמלצת הוועדה הגיאוגרפית.

170. כמו כן, למרות שהחוקר קיבל את הטענה בנוגע לשינויי גבולות מבוקש לוודא כי לתכנית יתווספו השטחים שמסביב לצורך שהועברו למועצה המקומית מהמועצה האזורית לב השרון בהחלטת וועדת הגבולות בדצמבר 2015 וכפי שפורסמו ברשומות מיום 30.12.15, י.פ. עמוד 413.

פתרונות לתחבורה ציבורית והסעת המונים :

171. התחבורה הציבורית היא האמצעי התחבורתי העיקרי לשנים הבאות. כמו כן היא הפתרון היחידי הקיים לעומס התחבורה ההולך וגדל במדינה בכלל ובאזור השרון בפרט.

172. על כן, טענה המועצה המקומית כי יש להוסיף תחנות להסעת המונים בשטח היישוב עצמו וזאת כדי להפחית מהכשלים התחבורתיים הקיימים בתכנית. לתחנות הסעת המונים יש להוסיף שימושים לחינוכים ציבורים ושטחים מסחריים צמודים התומכים בשירות בתחנה (מזנונים, בתי קפה וכיו"ב).

173. יש לדחות את עמדת החוקר בעניין זה, שכן החלטתו נסמכת על העובדה כי צוות התכנון ערך נספח תחבורה ציבורית יחד עם הוועדה המחוזית, אולם כפי שנטען לא אחת בהתנגדות ובערר דן, הקשר בין המסמכים שהוכנו לצד התכנית, כגון נספח תחבורה ותסקירי סביבה אינם משקפים את המצב הנכון לקדימה צורן, ובכלל זה אינם משקפים את הצורך העצום במערך תחבורה ציבורית שייקבע כבר במסגרת תכנית המתאר.

174. ככל והוועדה הנכבדה תחליט לדחות את הטענה, מבוקש לחילופין, כי יתווסף סעיף שבכל מסמך מדיניות שתכין המועצה המקומית למתחמים, יוחלט על ידה איך לשלב את מערך התחבורה הציבורית בתוך המתחם והשפעתו על יתר המתחמים האחרים.

מתחם אילנות :

175. יש לוודא ביצוע תיקונים בתכנית המתאר ולסמן את התוכניות המאושרות בקדימה צורן כפי שהמליץ החוקר. בכלל זה מבוקש לסמן את תכנית אנ"מ אילנות 21/3/36, באזור התעשייה המערבי, וכן את יתר התכנית הקיימות המאושרות בקדימה צורן.

176. בעניין מתחם אילנות רואה המועצה חשיבות בהוספת ייעודים למתחם אילנות בגוש 8009 חלקות 7-8, כשטח מסחרי תומך פעילות פנאי ונופש וכן להוסיף את חיבור מתחם אילנות לאזור התעשייה המערבי עם חיבור ישיר לכביש 561.

177. כמו כן, יש לוודא כי יתווסף סעיף בתכנית לפיה בתכנית המפורטת תוכל המועצה המקומית להוסיף באזור מתחם אילנות/ארבורטום, מעבר להולכי רגל, משני צידי כביש 4, במטרה לאפשר נגישות להולכי רגל למתחם הגמילה ולארבורטום ממזרח ולבית נועם ממערב.

178. כמו כן, המועצה מתנגדת להעברת זכויות הבניה הציבורית, מיער אילנות לתא השטח המסומן בתשריט (חום כהה/ חום בהיר//סגול אלכסוני) הכלוא בין רמת אמיר לכביש 562 העתידי, וזאת בהתאם להסכמות שהיו עם קק"ל ומינהל התכנון, לפיהן הזכויות יועברו רק לאחר שהשטח הנ"ל יועבר לשטחה המוניציפאלי של קדימה-צורן.

הרחבת בית העלמין :

179. לאור צפי בגידול האוכלוסין יש צורך הכרחי בהרחבת בית העלמין על מנת לעמוד בדרישות הוצאת רישיון קבורה.

180. יצוין, כי על פי נספח דיור ושטחי ציבור יש לסמן בתכנית תוספת שטחי קבורה. על פי הוראות הדין, על מנת שיתקבלו רישיונות קבורה על בית העלמין להכיל מקומות קבורה לעשרים וחמש השנים הבאות.

181. על כן, ולאור הצפיפות הרבה המתוכננת במסגרת התכנית, יש הכרח בהרחבת בית העלמין.
182. בכלל זה, יש לתקן את התכנית ולשמור על דרך הכניסה הקיימת לבית העלמין, אשר משום מה בוטלה במסגרת התכנית.

183. בעניין זה יודגש כי החלטת החוקר להרחבת בית העלמין אינה מנומקת כלל ועיקר. ובמיוחד כאשר ברור כי לאור הגידול בהיקף האוכלוסייה בתכנית המתאר, חייבת להיות התייחסות גם לגודל בית העלמין ביישוב והרחבתו במידת הצורך.

השוואת זכויות בניה במתחמים קיימים :

184. בעניין זה יש לקבל את טענת המועצה להשוות זכויות בניה במתחמים קיימים באופן שווה למתואר במתחם 4A. בכלל זה מבוקש להשוות את זכויות הבניה במתחמים B ו-C.
185. יש לאפשר תכנון מפורט בחלקי מתחמים מתוך 4A לדוגמא מתחם סופיה וסרמן אשר הינו בעל אפיון שונה מיתר המתחם.
186. בעניין זה יצוין כי הועדה המחוזית דחתה את המלצת החוקר בנקודה זו שקיבל את הטענה כי המתחם הינו בעל אפיון שונה ונדרש לו תכנון מפורט שונה.

המועצה מתנגדת נחרצות לתוספת יח"ד בשטח מתחם F1 ממערב לשכונת רמת אמיר :

187. כבר כיום נמצאת שכונת רמת אמיר החדשה שנבנתה בשנים האחרונות בכשל תחבורתי ובצפיפות גבוהה של יח"ד. יתר על כן, בכל הליך הכנת תכנית המתאר לא נדונה ולו פעם אחת תוספת של כ- 1,000 יח"ד מערבית לשכונת רמת אמיר.
188. כאמור לעיל ישנו הכרח כי שטחי הציבור ממתחם אילנות יעברו למתחם F1 וזאת רק לאחר העברת כל השטח של 1F לשטח המוניציפלי של קדימה צורן.

189. כבר כאן נוסיף שהמלצת הוועדה הגאוגרפית היתה לצרף לקדימה צורן רק את החלק הדרומי של מתחם 1F ועל כן ברור שלכך השפעה ישירה על היקף הבניה במתחם המצומצם.

190. יתרה מכך, השטח בו מתוכנן להוסיף את יח"ד הינו שטח מוניציפלי שכלל לא שייך ליישוב קדימה צורן, אלא שהוא שייך למועצה האזורית לב השרון. על כן, שלמעשה האישור הנ"ל במסגרת ההפקדה של התכנית נעשה ללא כל סמכות שכן לא מדובר בשטח השייך לקדימה צורן.

191. מבלי לגרוע מהאמור, תוספת כה גדולה של יח"ד לשכונת רמת אמיר תגדיל את הכשלים שקיימים כבר כיום מבחינת תחבורתית, ובמיוחד כאשר לא נעשתה במסגרת תכנית המתאר בה"ת, אשר הייתה מציגה לדעת המועצה תמונה עגומה של דרכי התחבורה הקיימים כיום בשכונת רמת אמיר.

192. בנוסף, דורשת המועצה שמבוקש לתקן את תכנית המתאר כך שיתווסף חיבור ישיר של שכונת רמת אמיר לכביש 562 בהמשך לרחוב גאולים, כך שתתאפשר כבר בשלב זה של אישור תכנית המתאר, יצירת כניסה נוספת אשר תקל באופן דרמטי, על פקקי התנועה הקיימים כיום. ראה בעניין זה הצעת המועצה לחיבור השכונה לכביש 562, כפי שעלתה במסגרת אחת הגרסאות שנדונו לתכנית בשנת 2014.



הצעה לחיבור נוסף לשכונת רמת אמיר
ישירות לכביש 562

193. לסיכום, סוברת המועצה המקומית כי יש לבטל את תוספת יח"ד ממערב לרמת אמיר, ולחילופין, לאפשר בנייה למגורים בחלק הדרומי של מתחם F1.

תיקון סימון השטחים שהוגדרו כש"פ לשטחי שב"צ וסימון כביש 561 בתכנית:

194. בתכנית המתאר סומנו שטחים שהיו ביעוד שב"צ כשטחים ירוקים (שצ"פ). דבר זה פוגע באופן משמעותי באפשרות של המועצה לבנות בשטחים הציבוריים תחת הקצאת חלק משטח השב"צ כשטח ירוק.

195. על כן, יש לתקן את השטחים שהוגדרו בתכנית המתאר כשטחי שצ"פ אשר מוגדרים כיום בתוכניות מאושרות כשטחי שב"צ, תחת הערה שיש לשמור על רצף התנועה להולכי רגל ולרוכבי אופניים ממרכז היישוב לשטחים הירוקים ולשמורות הטבע. כן יש לקבוע להם סימון מיוחד שיאפשר למועצה גמישות תכנונית בתכנון המפורט ביחס שבין השטחים הציבוריים והירוקים הנדרשים בכל מתחם.

196. על הסימון המיוחד להביע את ריבוי ייעודי הקרקע במתחם ואל לו להסתפק ולהיות ירוק בלבד בשל הטעיה אפשרית בתפיסה אותו כשצ"פ בלבד.

197. במידת הצורך, תוכל המועצה להקצות חלק משטחי השב"צ לשטחי שצ"פ דבר שלא יתאפשר ככל והשטחים הנ"ל יסומנו כשצ"פ. למועצה דרושים שטחים חומים לצרכי ציבור, ובכל אחד מהם תוכל המועצה להקצות גם עבור שטחים ירוקים.

198. כמו כן, יש להקטין את השטח המסומן בתכנית כשמורת טבע, בהתאם למצב בפועל.

199. **יש לסמן את סלילת כביש 561 (מזרח) בתחום שנקבע בתמ"א 3.** כאמור לעיל, **סלילת הכביש 561 במלואו ומחלף אילנות חשובה ביותר לשלביות** שיש לקבוע בתכנית המתאר ביחס לבניית יח"ד, שכן היא מהווה את הכניסה הראשית החדשה ליישוב. על כן, שיש חשיבות בסימון הכביש הנ"ל במסגרת תכנית המתאר.

200. על כן יש לקבוע בהתאם לטענת השלבויות המפורטת לעיל כי כל עוד לא יושלם מחלף אילנות וסלילת כביש 561 מזרח, לא תתוכנן תוספת מגורים בתוכניות המפורטות.

אתרי מורשת ושמירה על איכות הסביבה:

201. המועצה דורשת, כי במסגרת תכנית המתאר תהיה התייחסות פרטנית וברורה על שמירת אתרי מורשת. כמו כן, על הנחיות התכנית לדאוג למטרדי רעש, איכות אוויר ואיכות הסביבה, מניעת קרינה ועמידה בכללי פיתוח בר קיימא. בכלל זה יש לדאוג לפתרונות הגנה על מקורות המים ביישוב.

שינוי ייעוד נדרשים במסגרת התכנית ותיקון סעיפים ספציפיים בתכנית:

שינוי ייעוד החלק המערבי של כביש 4 ליד תחנת הדלק כשטח מסחרי

202. לאורך כביש 4 קיימים מספר מתחמים אשר סמוכים לכביש, המאפשרים שימושי מסחר, וראה לעניין זה מתחם מסחרי בצומת רעננה, בצומת פרדסיה, מתחם רופין וכיוצ"ב מתחמים אשר קיימים לאורך כביש 4 מצפון ומדרום לקדימה צורן.

203. אין מניעה, כי בתכנית המתאר יסומן השטח המזרחי לכביש 4 (שטח מספר 9 בתכנית המתאר) ליד תחנת הדלק הקיימת כיום, כשטח המיועד למסחר ושירותים.

204. בכלל זה מבוקש לשנות את ייעוד השטח בו קיים גן האירועים "קדמת עדן" אשר נסגר בשנים האחרונות לאור שימוש שנוגד את התב"ע המאושרת, ומכיוון שאין כל מניעה, כי בשטח שהינו צמוד דופן לכביש 4, יתאפשר שימוש לגן אירועים. על כן, מבוקש לתקן את השטח המזרחי לכביש 4 והסמוך לתחנת הדלק, לשימוש למסחר ושטחי ציבור תומכים לאזור וביניהם: תחנת משטרה, מד"א, כב"א.

205. כמו כן, יש להוסיף שטחים בייעוד מסחרי באזור כביש 562 והשטחים מצפון ליער קדימה בגוש 7882 חלק מחלקות 4, 5.

שינוי ייעוד בגוש 7815 חלקה 322:

206. מבוקש לשנות את ייעוד הקרקע לשטח למסחר. באופן עקרוני החוקר קיבל את הטענה הנ"ל בהתנגדות אך יש להבהיר כי החלטתו מתייחסת לכך שכבר עתה ניתן לשנות את ייעוד הקרקע למסחר וזאת לאור טעות שהייתה בסימון ייעוד השטח הנ"ל במשך שנים רבות.

תיקון בגוש 8038 חלקה 28:

207. המועצה דורשת, כי יסומן בתכנית את חלקה 28 לשימוש לבית אריזה לתצרוכת חקלאית כפי שקיים כיום בהיתר על חלק מהשטח.

המשך השטח הירוק בצורן (שכונת רמת אמיר):

208. יש לסמן בתכנית את המשך של השטח הירוק שעוטף את צורן גם מדרום לתאי שטח 5106 ו 5109, ממזרח לשכונת רמת אמיר ויש לסמן טיילת בשטח הירוק המסומן בתכנית.

מתחם 1H:

209. הואיל ומדובר בתכנית מתאר כוללנית, מבקשת המועצה לבטל את חלוקת המשנה בתוך מתחם H1 ולרבות הצירים במתחם בין כביש 61,62,63,64 וזאת כדי ליתן למועצה ולוועדה המקומית גמישות תכנונית בעת הכנת התוכניות המפורטות למתחם.

תא שטח 127

210. תא שטח זה, הינו בעל חשיבות מרכזית בתכנית הואיל והוא מיועד לשמש מרכז אזרחי פעיל הכולל את כל אגפי המועצה ומשרדיה השונים, מוסדות חינוך, גני ילדים וכן פונקציות מסחריות חדשות ומשרדים לרווחת התושבים.

211. לפיכך, מבוקש כי זכויות הבניה בשטח זה יהיו לפי שיעור של 200% בנייה משטח הקרקע, כאשר מחצית מהזכויות יהיו למבני ציבור ומחצית למשרדים ומסחר. שינוי יעוד בחלקה 29 בגוש 8041 לשב"צ.

גוש 8041 חלקה 29

212. כמו כן, מבוקש לשנות את המקרקעין בחלקה 29 בגוש 8041 אשר בבעלות המועצה, לשטח בייעוד שב"צ.

אזור התעשייה המערבי:

213. באזור התעשייה המערבי מתחמים 5236, 5227, 5222, יש לאפשר שימוש עיקרי גם במרתפים.

עמוד 22 סעיף 4.12.1 – פארק גן ציבורי:

214. המועצה דורשת אפשרות להקמת שטחי מסחר – מסעדות, תיירות, חניונים ציבוריים, שירותים, תיירות.

מתחם 301:

215. בהתאם לפס"ד הקיים בין המועצה המקומית לאגודת המים, יש להכיל את הוראות ההסכם שקיבל תוקף של פס"ד. ההסכם רצ"ב כנספח 14. בעניין זה טעה החוקר הואיל ובהסכם מדובר בייעוד מגורים כאשר בתכנית מדובר בייעוד של מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. על כן נדרש שיהיה ייעוד משולב מגורים מסחר וציבורי.

216. יש לשנות לאור האמור את זכויות הבניה שלא יעלו על 60%, 30% בכל קומה בגובה מקסימלי של שתי קומות+ מרתף.

תא שטח 5020:

217. מבוקש לשנות את ייעוד השטח לשטח ציבורי בו ימוקם בית הכנסת ליוצאי לוב.

רחובות שבזי בר יהודה, מ"ג, אלי כהן:

218. המועצה דורשת לאפשר תוספת של יח"ד במתחם בהתאם למתחמים האחרים בתכנית, כלומר כדי לאפשר תוספת בניית צמודת קרקע בגובה של 2 קומות ומרתף במגרשים.

מחסנים חקלאיים :

219. לאור העובדה, כי ביישוב עדיין קיימים חקלאים אשר מתפרנסים מחקלאות, המועצה דורשת להגדיל זכויות למחסנים חקלאיים בשטחים החקלאים ל – 4% משטח המגרש.

תוספת שטחי מסחר וייעודים נוספים בתכנית המתאר :

220. לאור העובדה, כי התכנית לא מציגה חלופה איכותית לחיבור שבין שני חלקי הישוב קדימה צורן, מבוקש להגדיר את השטח ממזרח לכביש 562 כשטח ביעוד לנופש פעיל – ספורטק במקום השטח שמוגדר ממערב ליער קדימה.

221. היתרון של פתרון זה הינו במיקום המחבר בין שני חלקי היישוב והיותו גשר מחבר בין שני היישובים. הואיל ומדובר באחת מהמטרות העיקריות של תכנית המתאר, נראה כי מתחם נופש פעיל יחבר את היישובים בצורת משמעותית יותר.

222. יש להוסיף תנאי, כי השטחים שהינם ביעוד מסחר ומגורים הצמודים לרחוב רוטשילד (ממזרח) יתוכננו ויבנו כך שממול ייעוד המגורים יהיו מגורים והמסחר בשטחים אלה יפנה כולו לאזור התעשייה.

עזרא קוקיא, עו"ד – סימון טוסון, עו"ד
הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות'
עורכי דין