



העוררת:

המועצה המקומית קדימה - צורן

באמצעות ב"כ עוה"ד עזרא קוקיא ואו 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.

הקצת העובדות

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, תחברתיות, 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 ותושביה 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 האחרואיות 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 צורך 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 צורך 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 – צורך 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 **כנספח 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 **כנספח 5**.

9. ביום 17.12.15, נשלח גם מכתבו של ראש המועצה לשעבר, מר שביט מס, שם בין היתר הציג ראש המועצה מתווה, לפיו לצורך קידום יעיל ונכון של אישור תכנית המתאר תערך במליאת המועצה המקומית ישיבה בה תאשר המועצה את התכנית ואו 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 מחדש בהפקדת תכנית המתאר וזאת לאור ההערות הרבות שהיו למועצה המקומית קדימה צורן ביחס לתכנית המתאר.
- מכתב לוועדה המחוזית על דיון מחדש 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 הזאת 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, הזון 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 ותכנונית 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 שטונית של מנהל התכנון כי לא תאושר תכנית המתאר בניגוד לעמדת המועצה על וועדת הערר הנכבדה להקפיד את הליכי קידום התוכנית ויש לחזור לשורתה עתה להטמעת הערות תכנוניות חשובות של המועצה המקומית

21. אין חולק, כי עיקרי החזון שנוגד מתוך שיתוף הציבור ושאושר על ידי מליאת המועצה המקומית בקשר לתכנית המתאר, נשוא ההתנגדות דגן, 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 להתגרר 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 בחתך 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 וחתיך 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 בפיקציה 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 עליון אתראים 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 שוורץ, 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, כאחרונות המתנגדים ובניגוד לכל היגיון תכנוני.

35. בפרק 3.3 לדוח החוקר דוחה החוקר את הבקשה בנוגע להקפאת תכנונית. לטענת החוקר הנוק 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 חלופי הזמן, היא החלטה מסוכנת להליכי התכנון בכלל ולתכנית המתאר של קדימה צורן בפרט. מהירות ותיפוזן 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 ההודמנות 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 ועדת הערר, להקפיא את הליכי התכנון של תכנית המתאר ולאפשר חזרה "לשולחן עגול" יחד עם נציגי המועצה קדימה צורך, 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 והכוכנה 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 **כנסת 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 והתכתיבים 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 אוון קשבת אצל צוות התכנון. כך, בסופו של דבר, המועצה המקומית שאמורה להיות חלק בלתי נפרד מתכנון תכנית המתאר, מוצאת את עצמה עם הערות קורדינליות לתכנית המתאר, ועליה להציג את ההערות, כאחרונות המתנגדים בשלב שלאחר הפקדת התכנית.
44. מצב זה אינו משקף הליך תכנון ראוי ורצוי ולכן שהוא גם הבא 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, הזאת 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 כזו ובכלל זה לא ניתנה החלטה של הולקחשי"פ כפי שמתחייב מהחלטת ההפקדה:

48. בהתאם להחלטת ההפקדה מיום 26.10.2015, קבעה הוועדה המחוזית כי חלק מהתנאים לאישור התכנית היא החלטה של הולקחשי"פ לאישור התכנית.
49. מעיון בהחלטות הולקחשי"פ מאז הפקדת התכנית לא נראה כי נתקבלה החלטה של הולקחשי"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 הולקחשי"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 המתויבים 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 מס' 2018025 לראשון ישיבה מיום 15.7.18

- (חברה)
 - (חברה)
 - (חברה)
 - (חברה)

השתתפו חברי הועדה:
 גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה המחוזית
 עריד יסמין שביט, נציגת שר המשפטים
 גבי נעמה מגורי כהן, נציגת שר להגנת הסביבה
 גבי הילה פרסר, נציגת שר הבריאות

השתתפו אורחי הועדה:
 גב' ירדני ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
 עריד ניצן בן ארזיה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
 פנה ארזיה, נציגת שר המשפטים
 גב' מרתה סלומה, נציגת שר הבריאות
 גב' חיה בלומברג, נציגת שר הבריאות

בעדרה:
 נציג הרשויות המקומיות

53. על כן, שהחלטה כל כך חשובה לעשרות אלפי תושביי 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 הלה לפרסם את התכנית להתנגדויות בהתאם לסעיף 106 (א) האת לאור השינויים המהותיים והחשיב בנוגע לאיבה הבניינים וצפיפות יחיד שאושרה במגוון לתכנית המופקדת ובניגוד לעמדת המועצה המקומית והתושבים:

55. הכלל החשוב ביותר הנוגע 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 דו"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 צורה.

התכנית קובעת הוראות אחידות לבנייה למגורים בשכונת חדשות, השומרות על צפיפות של 7-14 יח"ד. התכנית קובעת הנחיות לבינוי 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 שנוגה בעיה המחוזית קבעה צפיפות שלא תפחת מ-7 יח"ד לדונם נטו וגובה בענין עד 3 קומות. אולם, בדיון שהתקיים בסתיו 2016.4.4 החליטה העדה על הגדלת הצפיפות ל-7-14 יח"ד לדונם נטו וגובה של עד 5 קומות.</p> <p>צוות התכנון סבור כי צפיפות גובה הבינוי כפי שהוחלט בעדה המחוזית אינו ותאם את אופיו של הישוב והיחס בין הצפיפות וגובה הבינוי כמות סביר.</p> <p>תמ"א 1/35 מצדירה את אזור הישוב קדימה צורך כפרקם שמור משולב ואינה מכללת אותו בתחום מרקם עירוני הכולל את אבן יהודה, כפר יונה ופרדסיה, המתחמים חלק מהמרקם של העיר נעניה. לאור זאת סבור צוות התכנון כי יש להתייחס באופן שונה לישוב קדימה צורך המפרקם בין הישובים הכפריים באזור לב השוקן ולשמור את צביון הבינוי בישוב בהתאם. ראוי לשמור על בינוי בחתך לא גבוה ולהקטין את הצפיפות באזור מבוקרת ביחס לצפיפות הקיימת כיום.</p> <p>על כן, מוצע לקבוע את הצפיפות הממוצעת ל-7 יח"ד לדונם נטו (ובטוח שבין 5-9 יח"ד לדונם נטו). כמו כן, מוצע להבלי את גובה הבינוי עד 4 קומות. תמהיל גובה בינוי יקבע במסגרת תכנונית מפורטת לאחר בדיקת הוויכוחים הרלבנטיים למתחם וסביבתו.</p>	<p>אין לראות ביישוב אופי עירוני מתפתח אלא יישוב בעל אופי כפרי ועל כן אין להגדיל הצפיפות.</p> <p>מבקשת הקטנת צפיפות מגורים במתחמי הפיתוח החדשים 1,2,3.A, מתחם 2C המערבי ומתחם H לצפיפות נטו 5 יח"ד וז' ולהבלי את גובה הבינוי לשני קומות ומרתיף.</p> <p>גובה הבינויים העוטפים את היישוב מתוכנן לגובה של 5 קומות, מה שייצור חומה של בניינים נבוקים סביב היישוב הקיים (בעיקר לאורך כביש 4 במערב דרך 561 בצפון), מה שישנה מהצביון הקיים.</p> <p>קביעת צפיפות של 7-14 יח"ד וז' שנויה כיוון שתגדיל את הישוב בניגוד לאופי ולהתמחויות הטבעיות של שני חלקי בעיקר לאור העובדה שמערכת התשתיות ומערכת הרכיבים אינה יכולה לשאת נדל"ה כה משמעותי.</p>	<p>צפיפות גובה</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, ביקש 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 פיוס 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, מתכנת 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 תוך 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 מסתירה מנוגדת לעמדת המועצה המקומית, התושבים, מתכנת 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 מהחליף התכנוני. וראה להלן העמדות השונות בנוגע לגובה הבינוי והצפיפות לאורך החליף התכנוני.

עמדת הוועדה הממונה	עמדת המועצה קדימה צורן	עמדת מנהל התכנון	עמדת החוקר בהתנגדויות	עמדת הוועדה המחוזית באישור הפקדת התכנית	עמדת הוועדה המחוזית לאשרר ההתנגדויות באישור התכנית
גובה הבינוי	עד 5 קומות בכל המתחמים	עד 4 קומות בכל המתחמים	3-4 קומות. במתחמים H וF : לפי תכנון מפורט	במתחמים 1A, 2A, 3A, גובה בינוי עד 7 קומות. במתחמים H ו 1F עד 9 קומות.	
צפיפות	7-14 יח"ד לדונם בכל המתחמים	5 יח"ד לדונם בממוצע בכל המתחמים	בממוצע 7 יח"ד לדונם בכל המתחמים	ממוצע 7 יח"ד לדונם. במתחמים H ו 1F 7-14 יח"ד לדונם.	מינימום 7 יח"ד בכל המתחמים. ולמעט במתחמים H ו 1F : מינימום 14 יח"ד לדונם.

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. ונוסיף, 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 שנוגדת מתוך מגמות תכנוניות המבטאות מצוקה ארצית ולא מתוך התאמה ליישוב הקיים ולתושביו.

הצבור היישובים קדימה צורה הנינו מלאכות שגורה יצור כללים ותביא להגדלת הצפיפות והגובה בתכנית המתאר – על הועדת העלה לקבוע את גובה הבינום והצפיפות בהתאם לעמדת המועצה המקומית בהתנגדות

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 כמו 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 תתכן את תכנית המתאר הכוללנית של המועצה האזורית. במצב כזה, לא יעלה על הדעת כי המועצה האזורית תתייחס לכל אותם היישובים במאוחד ותתכן 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 תקלאות 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, תקלאות, 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.

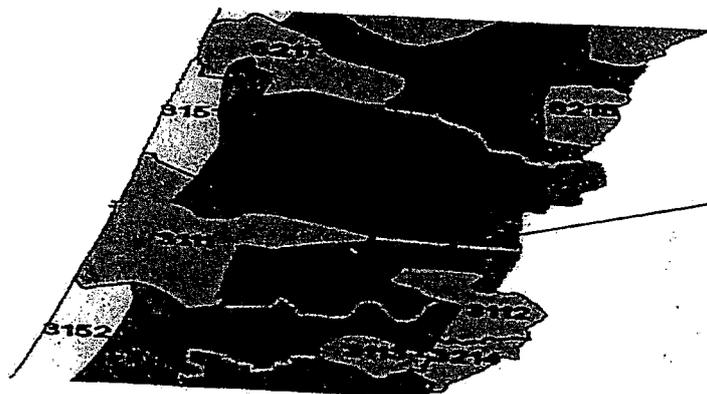
76. בהתאם לכך, התבססה עמדת המועצה המקומית, לבינוי של עד 3 קומות ובצפיפות של 5 יח"ד לדונם גם בקדימה וגם בצורן ובהסתמך על האמור בתמ"א 35.
77. כמו כן, דרישה זו של המועצה נולדה מתוך חזון תכנית המתאר ליישוב קדימה צורן כפי שנולד בהליך שיתוף הציבור ובא לידי ביטוי בדברי ההסבר לתכנית. "יצירת יישוב מאוחד ואינטגרטיבי, 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.

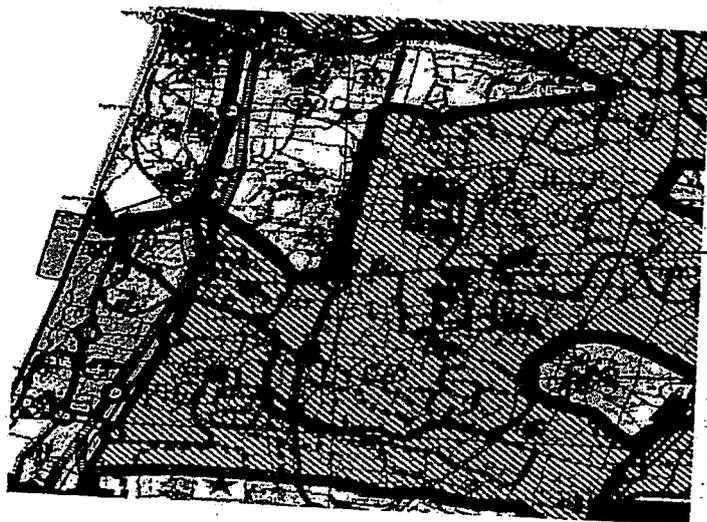
79. למרות האמור לעיל נראה כי תכנית המתאר אושרה בסופו של דבר כמנוגדת לחלוטין לחזון הישוב ולהגיון הבסיסי, ומתעלמת מהערוותיהם החשובות של ראש המועצה ומליאת המועצה, וגם מהחלטותיהם של צוות התכנון והחוקר במהלך ההתנגדויות.

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 כמרתב שמור משולב, אשר במהותו, הינו בעל צביון מיוחד (ראה בעניין זה גם בדברי החסבר 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 ותיקון 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 וצורן יחד עם צפי אוכלוסייה של עד 20,000 תושבים.

ראה בעניין זה גם בלוח 1 לתמ"א 35 ותיקון 1.

לוח 1 - המסך

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

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 וצורן, ועל הציפוף המתאים יותר לאזור השרון בכלל ולאופי היישוב הקיים בפרט.

85. על פי התכנית המאושרת, מספר התושבים בקדימה צורך כמעט ישלש את עצמו, כך שבטרים 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 ותפקד 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 באזור 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.

- 8.2 הרחבת יישובים מיוחדים (מסומנים בתשריט המרקמים ברומע קטן ובדימיע קטן מיקף ריבועי גדול).
- 8.2.1 תכנית מותאר מחוזית הכוללת תוספת יח"ד להרחבת יישוב אשר נקבע בלוח 3 כיישוב מיוחד או "יישוב מיוחד גדול", תופקד רק אם כמות האוכלוסייה ביישוב לאחר תוספת יח"ד שבתכנית, אינה עולה על הקבוע בלוח.
- 8.2.2 תכנית מותאר מחוזית הכוללת תוספת יח"ד ליישוב המוגדר בלוח 3 כיישוב לפיתוח מיוחד, תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:
1. קבע מוסד תכנון את צפי האוכלוסייה של היישוב לתקופה שלא תפחות מ- 20 שנה.
 2. שוכנע מוסד התכנון כי התכנית תואמת עקרונות תכנית זו.
 3. נימק מוסד תכנון את החלטתו.
- 8.2.3 תכנית מקומית בתחום השטח המיועד לפיתוח בתכנית מותאר מחוזית תופקד אף אם צפי האוכלוסייה ביישוב, לאחר תוספת יח"ד שבתכנית, עולה על הקבוע בלוח 3.
- 8.2.4 באין תכנית מותאר מחוזית תקפה יחול הקבוע בסעיפים 8.2.1 ו- 8.2.2 על התכנית המקומית.

89. לא בכדי קבעה תמ"א 35 הוראות ברורות בנוגע להגדלת שטח היישובים במסגרת תכנית מותאר, 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 ביישובים המיוחדים אל מול הצפי שנקבע בתמ"א 35. בכל אחד מן היישובים נבדקו גודל האוכלוסייה ושיעור מיצוי עתודות התמ"מ. תוצאות המעקב מורות כי נשמרה מסגרת צפי האוכלוסייה ביישובים מועטים בהם גודל אוכלוסייה קרוב לצפי, ואף מעבר לו, קיימות עתודות תמ"מ פנויות נוספות לפיתוח עירוני, המאפשרות את המשך התרחבות היישוב בתחומן ללא מגבלה ובציפוף כלפי פנים, (אלו הם היישובים 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 היישוב ופיתוח התשתיות בהתאם.

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 מייצגת את היישוב נכון להיום.
94. נקודה נוספת ממנה מתעלמת תכנית המתאר, הינה כי ביישוב קיימים תקלאים 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, בצביונה 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 וצורך באופן נפרד. מעל לכל זה, הרי שתכנית המתאר שצפתה את הגידול בהיקף האוכלוסייה רק עד לכדי 36,000 נפש, לא ערוכה לתת פתרונות ותחבורתיים 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 מסיבי 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 בבניי וחדבר 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 בניי 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: חוהגת מעל המותר בתמ"מ 3/21 - הלישת המועצה המקומית להגביל את שטחי

הבנייה החוזרים 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 רצי"ב כנספח 10.

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 11.

107. בעניין זה מפנה העוררת את הוועדה הנכבדה לסעיף 7.1.2 לתמ"מ 3/21 לפיו נקבע כדלקמן:
יהיה זה בסמכותה של הוועדה 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 הדין 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 ומכלל בליל הטענות הן של צוות התכנון והן של החוקר בהתנגדות, לא ניתן לעמוד בבירור על עמדת החוקר שסומן עינו על הטענה כי הוועדה המחוזית לא תאשר חריגה מכלל זה ועמדת צוות התכנון שעושה ככל שביכולתו להפוך את הנתונים בכדי לנסות ולהכניסם 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% וחשוב 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 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
---	68 דונם	תכנית מח/309
272 דונם	3,453 דונם	סה"כ קיים
372 דונם	4,078 דונם	457-0112086
100 דונם	625 דונם	הגדלה בשטח
36.7%	18.1%	הגדלה באחוזים

לא נעשתה בחקירה החברתית (בה"ת) ולא נערו תסקירי 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 מי"ר לפש 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 נערך 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 לקבל ולתקן התוכנית לפיהן והחוקר בחר לקבל חלק מהתנגדויות אלו אך העלה טענה כי אין צורך בבה"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 ותצמצם 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 המאופייני 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. **התחבורה 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 התלטהשל 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 מסי 2.
133. לא ניתן לפתור את העומס הנייל 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 הנייל.
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 התקלאיים הפתוחים המעניקים את הצביון ליישוב ואשר יש חשיבות לקשר בטוח ונוח בין השטחים הללו לשטחי היישוב המאוכלסים.
135. תוואי כביש 2 הנייל המחבר את כביש 562 עם צומת אילנות בכביש 4 יהווה הלכה למעשה ככביש 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 שנוטר 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 החטרונות 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 הנייל.
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 להסטת 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 כלדקמן: 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 (מתלף אילנות) הזנה לתוך הרחובות הקיימים, הגלבוץ ותצבים ובכך להימנע מהצורך לסלול את כביש 2 כחץ 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 בבדיקות ותחבורה היא הגורמת לעיכוב באישור התוכנית אשר אישורה המהיר עומד לנגד עיניהם של כל הגופים המוסמכים. דרך זו רק תביא לקריסת מערכות התחבורה בישוב, תביא לתחושות 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 יחיד אחת נוספת.

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

חובה לקבוע שלמות בנייה למגורים בהתאמה להתפתחות התשתיות ומערכת התחבורה הכבישים והמנוף אזורי תעסוקה במקור ראוי ביחס שנקבע (12 מ"ר לנפש)

144. תכנית המתאר הכוללת, כשמה כן היא, צריכה לקבוע היקפי בנייה באופן כללי תוך מתן גמישות תכנונית בהתאמה לסביבה הקיימת. וזאת על ידי קביעת צפיפות ממוצעת וגובה מירבי ומספר יחיד 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 הבנייה המבוקשים על ידי המועצה.

145. על תכנית המתאר לקבוע יעדי אוכלוסייה צפיפות ממוצעת וגובה מירבי בבנייה מרקמית, ותפקיד המועצה יהיה להתאים במסגרת התכניות המפורטות את התכנון, שיהיה בהתאם להיקף הבנייה שייקבע 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 בנייה 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 אתראי בהיקפים חסרי תקדים ושאינם מתאימים לאופי היישוב – דבר שיגרום לנוק עתידי בלתי הפיך.

148. קביעות הוועדה המחוזית היו ללא בדיקות מקצועיות התומכות בהחלטה, ללא תסקירי סביבה ותשתיות והכל רק כדי לספק עוד אלפי יחיד על חשבון תכנון אחראי המבוסס על עקרונות תמ"א 35 ושיקולים כלכלים ותחבורתיים. איך ייתכן – כי בדיון להפקדת התכנית קבעה הוועדה המחוזית צפיפות יחיד וחונך בינוי בגובה מסוים ולאחר ההתנגדויות הגדילה את הצפיפות ואת חונך 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 יחיד 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 נראה 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, עודד שכטר ואח' נ' נציגות הבית המשותף [פורסם בנבו], כן ראו עע"מ 2418/05, צ'רלס מילגרם 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 לדיון 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:** טענת הוועדה המחוזית בפרק הרקע, כאשר קבעה כי התכנית מראה על חיזוק הקשר בין קדימה לצורן. הנתק בין קדימה לצורן 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 מתשריט 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
562.

156. כל ניסיונותיה של המועצה המקומית בהליך התכנון, לתכנן בחלק הדרום מזרחי של כביש 562 מתחם שיהווה אזור תרבות, ספורט ונופש המתבר ומקשר בין שני חלקי היישוב ואשר יחבר את תושביו ויחזק להם את תחושת השייכות והמכנה המשותף נתקלו באוזניים ערלות ולא קיבלו מענה מהוועדה המחוזית.
157. עיינו רואות כי אין ממש בהחלטת הוועדה 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 הוועדה המחוזית בהחלטתה בסעיף 2 לענין נושא תשתיות התחבורה ברמה הארצית: מבלי לגרוע מטענות המועצה המקומית בפרק התחבורה ותשתיות, הרי שיש לתקן את החלטת הוועדה המחוזית כאשר ביטלה מתד את כביש 562 במתכונת המוצעת ובמקומו הוסיפה שטח לבנייה במתחם 1F שממלא ניתנו 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 ביעוד חקלאי ולא כתוספת שטח לפיתוח.
160. יש לדחות את האמור בסעיף 3 להחלטת הוועדה המחוזית בנוגע לתוואי כביש 2 בתכנית: מבלי לגרוע מהפרק המתייחס בערר דגן 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 יתיתר 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 הוועדה 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 הוועדה המחוזית: בעיניים אלה יש לדחות את החלטת הוועדה 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 הוועדה 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 הוועדה המחוזית בניגוד לכל עמדות המתכננים והמועצה המקומית.
165. ההוראה הנ"ל ובהתאמה להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות בנושא, קובעת כי: "... גודל ממוצע של יחיד במתחמי הפיתוח החדשים יוותר 110 מ"ר הכולל שטח עיקרי + שטח שירות על קרקע. הממוצע לא כולל יחיד 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 ואו 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 - הוגשן 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 ותכנונית 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 הכרת להתאים את היקפי הבינוי בהתאמה להמלצת הוועדה הגאוגרפית.

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 היחיד 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 לתיוגים 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 ובערך 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 אני"מ אילנות 21/3/36, באזור התעשייה המערבי, וכן את יתר התכניות 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/ארבורטוס, מעבר להולכי רגל, משני צידי כביש 4, במטרה לאפשר נגישות להולכי רגל למתחם הגמילה ולארבורטוס 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 הני"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 דיוור 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 :

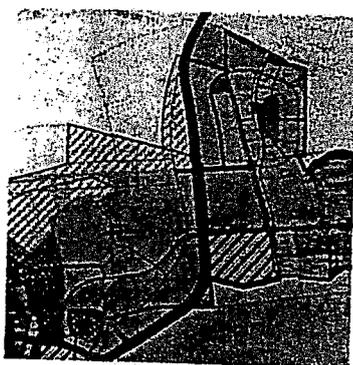
184. בעניין זה יש לקבל את טענת המועצה להשוות זכויות בניה במתחמים קיימים באופן שווה למתואר במתחם 4A. בכלל זה מבוקש להשוות את זכויות הבניה במתחמים B ו-C.
185. יש לאפשר תכנון מפורט בחלקי מתחמים מתוך 4A לדוגמא מתחם סופיה וטרמן אשר הינו בעל אפיון שונה מיתר המתחם.
186. בעניין זה יצוין כי הועדה המחוזית דחתה 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 נוסף 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 הנייל במסגרת ההפקדה של התכנית נעשה ללא כל סמכות שכן לא מדובר בשטח השייך לקדימה צורן.

191. מבלי לגרוע מהאמור, תוספת כה גדולה של יחיד לשכונת רמת אמיר תגדיל את הכשלים שקיימים כבר כיום מבחינת תחבורתית, ובמיוחד כאשר לא נעשתה במסגרת תכנית המתאר בהי"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 יחיד ממערב לרמת אמיר, ולחילופין, לאפשר בנייה למגורים בחלק הדרומי של מתחם F1.

תיקון סימון השטחים שהוגדרו כשצ"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 חיבור, ובכל אחד מהם תוכל המועצה להקצות גם עבור שטחים ירוקים.

198. כמו כן, יש להקטין את השטח המסומן בתכנית כשמורות 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 לשלבינות שיש לקבוע בתכנית המתאר ביחס לבניית יחיד, 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 השלבינות 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 צורך.

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.

המשד השטח הירוק בצורן (שכונת רמת אמיר):

208. יש לסמן בתכנית את המשד 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 לפסי"ד הקיים בין המועצה המקומית לאגודת המים, יש להכיל את הוראות ההסכם שקיבל תוקף של פסי"ד. ההסכם רצ"ב **כנסת 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.

לחובות שבזי בר יהודה, מ"ג, אלי כהן:

218. המועצה דורשת לאפשר תוספת של יחיד 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 החקלאיים 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

1007
1

**מדינת ישראל
משרד האוצר**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת המשנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2018028 לתאריך ישיבה מיום 16.7.18

השתתפו חברי הועדה:

גבי שירה ברנד, יו"ר הועדה המחוזית
גבי נעמה מגורי כהן, נציגת שר להגנת הסביבה
גבי הילה פרסר, נציגת שר הבריאות

- (חברה)
- (חברה)
- (חברה)

מר גיא קפלן, מתכנן המחוז
גבי רותי ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
מר ליאור רגב, לשכת התכנון
גבי עדנה בלומברג, לשכת התכנון

נעדרו:

נציג הרשויות המקומיות
נציגת שר המשפטים

**תכנית מס': 0112086-457 תכנית מתאר קדימה צורן
(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 16.7.18)**

רקע:

תכנית מתאר קדימה צורן, חלה על כל מרחב התכנון של הישוב המאוחד קדימה צורן וכוללת שטח שבתחום המועצה האזורית לב השרון. התכנית מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח הישוב עד לשנת היעד - 2040. התכנית מבקשת להכין את הישוב לאתגרי העתיד תוך יצירת מסגרת תכנונית אחידה המנחה את שיקול הדעת של מוסדות התכנון בעת קידום תכניות מפורטות, באופן שיביא להגשמת חזון העיר ולעמידה ביעדים שהוגדרו בתכנית זו.

מתוך חזון הישוב נגזרו מטרות העל בתכנית והן: עיר מאוחדת המציעה חיבור בין שני חלקי הישוב, צביון בין עירוני לכפרי, איכות סביבה, שרותים ותשתיות, מעטפת ירוקה ובסיס כלכלי יציב.

בסיס עקרונותיה של התכנית קובע יצירת חיבור וחיזוק הקשר בין קדימה לצורן באמצעות יצירת תשתית למגננטים שיעודדו את השותפות בין חלקי הישוב, יצירת מרכז חדש ליישוב והנגשת חלקי הישוב אחד לשני, קביעת מעטפת "ירוקה" ליישוב, שמירה על איכות הסביבה ורמת שרותים ותשתיות נאותה. יצירת תנאים שיובילו את הפיכת הישוב קדימה צורן ליישוב המספק מוקד שירותים אזורי, ושיפור הנגישות של תושבי האזור למרכזי השירות והתעסוקה של קדימה צורן.

התכנית מציעה תוספת של כ 8100 יח"ד, כ- 5400 יח"ד באזורים חדשים ו 2700 יח"ד בהליך של התחדשות באזורים הוותיקים ויחידות דיוור קטנות.

התכנית מציעה חיזוק והגדלת הבסיס הכלכלי והתעסוקתי של הישוב ושל הרשות המקומית באמצעות יצירת תשתית להגדלת שטחי התעסוקה, זאת באמצעות תוספת של כ- 95,000 מ"ר שטחי מסחר, סה"כ כ 121,500 מ"ר. ותוספת של כ 220,000 מ"ר שטחי תעסוקה, סה"כ כ 313,800 מ"ר.

התכנית מתווה עקרונות פיתוח, בינוי והנחיות להכנת תכניות מפורטות באמצעות חלוקת הישוב ל- 11 מתחמי תכנון, וקובעת שימושים והוראות להכנת תכנית מפורטת בכל מתחם.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת המשנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2018028 לתאריך ישיבה מיום 16.7.18

השתלשלות האירועים בתכנית :

דיון בחלופות והחלטה להפקדה	ועדה מחוזית	26/10/15
עדכון החלטה להפקדה	ועדה מחוזית	4/4/2016
דיון בהקלות באזור יער חולות קדימה, שמורת טבע קדימה, שמורת נוף עפ"י תממ 21/3, שמורת טבע יער אילנות מערב	מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע	22/9/2016
הבהרת החלטה בנוגע לכתם המיועד בתממ 21/3	ועדה מחוזית	14/11/2016
אישורים בנושאי תמא 8, תמא 3, תמא 2/8, תוספת ראשונה לחוק.	ועדה ארצית-ולנת"ע	15/11/2016
	התכנית פורסמה להפקדה	11/8/2017
	ועדה מחוזית-ועדת משנה להתנגדויות	3/9/2017
	ועדה מחוזית-ועדת משנה להתנגדויות	22/10/2017
	ועדה מחוזית-ועדת משנה להתנגדויות	29/10/2017
מינוי חוקר לשמיעת התנגדויות	ועדה מחוזית-ועדת משנה להתנגדויות	14/1/2018
	שמיעת התנגדויות בפני חוקר	14/2/2018
	שמיעת התנגדויות בפני חוקר	21/2/2018
	שמיעת התנגדויות בפני חוקר	28/2/2018
	שמיעת התנגדויות בפני חוקר	6/3/2018
	קבלת תשובות צוות התכנון והעברה למתנגדים	24/3/2018
	קבלה אחרונה של השלמות המתנגדים	2/5/2018
שמיעת המלצות החוקר, דיון פנימי	ועדת התנגדויות	15/7/2018
המשך דיון פנימי	ועדת התנגדויות	16/7/2018

עיקרי הדיון -

החוקר הציג את תהליך העבודה, את ההתנגדויות ואת המלצותיו.

מהלך הדיון הפנימי:

נדונו הנושאים לגביהם הועדה אינה מקבלת את המלצת החוקר. נציגת המשרד להגה"ס - סבורה לעניין מתחם G שאין מקום לקבוע כי תכנית מפורטת ותייק את גבול השמורה. לגבול המצומצם שלה ע"פ תמא 8 אלא יש להשאיר את גבולותיה כפי שנקבעו בתוכנית המתאר. בשל גודלה הקטן יש להרחיבה עמ"י לשמר אותה באופן מיטבי. יועמ"ש - סקר בפני הועדה היבטים משפטיים שנוגעים לטענות מקדמיות שעלו בנוגע לכך שהתכנית חלה בחלקה במרחב התכנון של לב השרון וכן בנוגע לטענות לפגמים בפרסום. היועץ המשפטי ציין כי התכנית הוגשה ע"י רמ"י והועדה הבינמשרדית, רמ"י רשאים להגיש תכנית שחוצה מרחבי תכנון ואילו את הועדה המבינשרדית יש למחוק מרשימת מגישי התכנית. לעניין הליך הפרסום, לא הוצב שילוט במשרדי הועדה המקומית לב השרון, סבור שלא היתה חובה לתלות בלב השרון כיוון שזו לא תכנית מתאר כוללנית ללב השרון, בכל מקרה היה פרסום נרחב על גבי שלטים, מעבר לנדרש בחוק, הפרסום היה אפקטיבי, לרבות התנגדות של לב השרון. באשר לפגמים בפרסום, בנסיבות העניין הפרסום היה כד"ן, היועץ המשפטי ציין בפני הועדה, למעלה מן הצורך, כי לא כל פגם בפרסום מחייב הפקדה מחדש.

החלטה:

הועדה מברכת על התכנית המחברת את שני חלקי היישוב ומציעה כ 5400 יח"ד חדשות, ובנוסף כ 2,700 יח"ד בהליך של התחדשות עירונית ויחידות דיור קטנות, לצד פיתוח שטחי תעסוקה, שטחי ספורט ופארק יער אילנות.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת המשנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2018028 לתאריך ישיבה מיום 16.7.18

הועדה סבורה כי התכנית הינה תכנית ראויה המאזנת בין צורכי הפיתוח ובין הרצון לשמור על אופיו של הישוב. התכנית מחזקת את החיבוריות בין שני חלקי היישוב המאוחד מזה עשור, ע"י תכנון השטח שבין שני היישובים כמשאב סביבתי ערכי ויישובי בין שני חלקי היישוב ולצידו מדרום מערב מרכז עירוני, ומצדו המזרחי מוקד עירוני משני נוסף.

הועדה מודה לחוקר אפרים שלאין, על עבודתו המעמיקה והמקיפה. לאחר ששמעה סקירה מפורטת מאת החוקר בנוגע להתנגדויות מהליטה הועדה לאמץ את דוח החוקר בנימוקיו, למעט ההמלצות שניתנו בנושאים הבאים:

1. לעניין סעיף 3.5 בדוח החוקר בנושא שפת המתחמים -

הועדה מקבלת את המלצת החוקר בנימוקיו. יחד עם זאת לעניין מסמכי המדיניות יש לאפיין את מסמך המדיניות ואת תכולתו בהוראות התכנית כמפורט להלן -

1. יובהר כי מסמך מדיניות-הינו מסמך המתייחס למתחם, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו כנדרש למימוש מטרות תכנית המתאר לאותו מתחם, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים ושימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; הצורך בדיוור בהישג יד, תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף, קביעת מתחמי תכנון לתכנון תכניות מפורטות ככל הנדרש וכד'.

2. מסמך המדיניות יאושר ע"י מוסד התכנון שבסמכותו לאשר תכניות מפורטות לעת הכנתו, והוא יפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון בתוך 14 ימים מיום אישורו.

3. יש לאפשר הכנת מסמך מדיניות לכל אחד מהמתחמים. בהתאם לכך יש לתקן את סעיף 3.א.6.1 כך שניתן יהיה להכין מסמך מדיניות גם למתחמים H,1F, B, 4A.

2. לעניין סעיף 3.6.3 בדוח החוקר בנושא תשתיות תחבורה ברמת תכנון ארצי -

הועדה מקבלת את המלצת החוקר בנימוקיו ומוסיפה כי כביש 562 יסומן בתוואי הכביש הקיים. יבוטל תוואי 562 המוצע בתכנית ושטחו ייועד בחלקו הדרומי לשטח חקלאי, ובחלקו הצפוני עד לכביש 562 הקיים ליעוד מעורב מגורים מבני ציבור ותעסוקה, בהתאם להחלטת הועדה לעניין מתחם 1F. החלטת הועדה לעניין הגדלת היקף שטחי הפיתוח כפופה לבדיקת לשכת התכנון כי אין בתוספת כדי להוות חריגה מ-10% תוספת פיתוח האפשרית מכוח סעיף 7.1.2 (ג) לתמ"מ 21/3. ככל שימצא כי קיימת חריגה כאמור, שטח הכביש המבוטל יסומן כולו כחקלאי.

3. לעניין סעיף 3.6.4 בהמלצת החוקר בנושא דרך מס' 2 -

הועדה דוחה את המלצת החוקר בעניין דרך מס' 2 בנימוקים הבאים: כביש מס' 2 ברובו המתוכנן הינו כביש החיוני להתפתחות הישוב. לנוכח חשיבותו של הכביש בחיבוריות היישובית אין להתנות את פיתוחו בפיתוח מתחם זה או אחר. פיתוח במקטעים והתליית הפיתוח בפיתוח מתחמי עלולה לפגוע בריציפות הכביש ואף להביא לדחייה של שנים ארוכות בפיתוח הכביש.

בנוסף, ע"פ התוויה של תתל 43 לא ניתן לשנות את החיבור לכביש מס' 4 ולכן דוחה הועדה גם את המלצת החוקר לעניין הצמדת הכביש לדופן הפיתוח המוצע במתחם 2A. לעניין רוחב הכביש - רוחב הכביש לא יעלה על 30 מ'. יקבע בהוראות התכנית כי תכנית מפורטת אשר תצמצם את רוחב זכות הדרך לא תהווה לשינוי לתכנית זו.

4. לענין סעיף 3.7 בהמלצת החוקר בנושא הבסיס הכלכלי ליישוב -

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת המשנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2018028 לתאריך ישיבה מיום 16.7.18

הועדה מקבלת את המלצת החוקר בנימוקיו. יחד עם זאת, יש להטמיע את תממ/ 3 / 21 / 36 שאושרה כך שלמתחם J יתווסף שטח לתעסוקה. כמו כן יש להטמיע בתשריט ובהוראות התכנית את הפולגון ושטחי הבניה על פי התכנית המופקדת לאזור התעסוקה (תכנית מס' 457-0301135) סל שטחי הבניה במתחם זה יתוקנו בהתאם לתכנית המופקדת לאזור התעסוקה. על גבי השטחים המתווספים לאור אישור תממ/ 3 / 21 / 36 יתווסף סימון "הנחיות מיוחדות" ויובהר בהוראות התכנית כי בשטח זה לא יחולו הוראות חוק התכנון והבניה לעניין תכנית כוללת. הוראות התכנית יתוקנו בתיאום עם היועץ המשפטי לועדה המחוזית.

5. לענין סעיף 3.9 בהמלצת החוקר בנושא תמ"א 35 וצפיפות הבניה באזורים חדשים -

הועדה מקבלת את המלצת החוקר לעניין יחס תמ"א / 35, ודוחה את המלצתו לעניין הצפיפות. הועדה קובעת כי צפיפות המינימום תעמוד על 7 יח"ד לדונם במתחמים החדשים 3A, 2A, 1A. במתחמים H, 1F צפיפות המינימום תהיה 14 יח"ד. תממ/ 35 / 1 קובעת את צפיפות המינימום לקדימה צורן בהיקף של 7 יח"ד לדונם לפחות. הועדה סבורה כי צפיפות זו ראויה באזורים החדשים המוצעים בצפון התכנית ומערבה, ואילו במתחם H, שמתוכנן להיות מרכז הישוב והכולל שימושים מעורבים, וכן במתחם 1F הגובל בבניה רוויה ניתן וראוי לקבוע צפיפות מינימום גבוהה יותר. הועדה מדגישה שאין בכך להוסיף יח"ד מעבר לקבוע בכל מתחם.

6. לעניין סעיף 3.10 בהמלצת החוקר בנושא אופי הבינוי באזורים החדשים -

הועדה מחליטה לקבל את המלצת החוקר בחלקה. גובה הבינוי במתחמים הקיימים 4A, B, C2, ובמתחם 1C יהיה בהתאם לתכנית התקפות. במתחמים 1A, 2A, 3A, גובה הבינוי יהיה עד 7 קומות. יש להעלות את הגובה המקסימלי ל-7 קומות, על מנת לאפשר ניצול יעיל של הקרקע בצפיפות שנקבעה ע"י הועדה (מינימום 7 יח"ד לדונם) העלאת הגובה מאפשרת גמישות לעת הכנת התכנית המפורטות. גובה של 7 קומות מהווה בניה מרקמית ועדיין שומר על אופיו של היישוב. במתחמים 1F, H גובה הבינוי יהיה עד 9 קומות על מנת לאפשר ניצול יעיל של הקרקע בצפיפות שנקבעה (מינימום 14 יח"ד לדונם). יחד עם זאת קובעת הועדה כי להוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי לעת הכנת תכנית מפורטות יבחן גובה המבנים גם בהתייחס לבינוי קיים הגובל.

7. לעניין סעיף 3.11 בהמלצת החוקר לנושא יח"ד קטנות וגודל יח"ד ממוצעת -

הועדה דוחה את המלצות החוקר. גודל ממוצע של יח"ד המוצע ל 125 מ"ר הינו גבוה מידי, ואינו מקובל כיום בתכניות עדכניות. לפיכך קובעת הועדה, כי גודל ממוצע של יח"ד במתחמי הפיתוח החדשים יוותר 110 מ"ר הכולל שטח עיקרי + שטח שרות על קרקעי. הממוצע לא כולל יח"ד קטנות. יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה להוסיף שטחי מרפסות בגודל של 12 מ"ר. הישוב קדימה צורן מאופיין מחד בהיקף גדול של יח"ד גדולות וגדולות מאד ומאידיך בהיקף נמוך של יח"ד קטנות. הועדה סבורה שמצב זה פוגם ביכולת לאפשר פתרונות דיור למגוון רחב של אוכלוסיה ובהם זוגות צעירים, אנשים מבוגרים, סטודנטים, ואוכי בעלת צרכים מיוחדים. לפיכך מחליטה הועדה לקבוע את היקף יח"ד הקטנות ל 25% מכלל יחידות הדיור בכדי לאפשר תמהיל נכון של יח"ד, ומלאי ראוי של יח"ד קטנות ובהישג יד בישוב. הועדה קובעת כי גודל יח"ד קטנה יעמוד על שטח כולל של 80 מ"ר. שטחי הבניה יתוקנו בהתאמה בכל מתחם.

מדינת ישראל
משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת המשנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2018028 לתאריך ישיבה מיום 16.7.18

יובהר במסמכי התכנית שיחיד הקטנה הקוצמדת לא תוגבל דווקא לקומת הקרקע. וכן יתווסף סעיף הקובע כי במתחמי הפיתוח החדשים תתאפשר בניית יחידות דיור קטנות גם כיחידות עצמאיות וגם כיחידות סמך המהוות יחידת בעלות אחת בהתאם להוראות התכנון המפורט.

בנוסף, יובהר בהוראות התכנית כי אין בהוראות התכנית כדי לפגוע בהוראות השעה לעניין פיצול דירות.

8. לעניין סעיף 3.14 בהמלצת החוקר בנושא הפקעות -

הועדה מקבלת את המלצות החוקר בחלקן ומציינת כי יעודי הקרקע בתכנית הינם כוללניים וברמה המתארית, לפיכך התכנית אינה משנה את יעודי הקרקע הקיימים ברמה המפורטת לרבות שטחים שסומנו לבנייני ציבור ושצי"פ. הועדה לא מוצאת לנכון להגביל בשלב זה את היקף שטחי הציבור. אלו יבחנו לעת הגשת תכניות מפורטות, לרבות שאלות הנוגעות לאופן הקנייתם.

להוראות התכנית יתווסף סעיף לפיו בתכנית לאיחוד וחלוקה שיוכנו למתחמים, שימצאו ראויים לאיחוד וחלוקה, יילקח בחשבון מצבן התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של תכנית המתאר.

אין באמור כדי לחייב הקניית שטחי ציבור בדרך של איחוד וחלוקה, אופן ההקניה של שטחי ציבור יבחן לעת התכנון המפורט בהתאם לדין.

9. לעניין סעיף 4.1 בדוח החוקר מתחם F -

הועדה מקבלת את המלצת החוקר למעט לנושאים הבאים:

לענין כביש 562 ראה סעיף 2 לעיל.

הועדה דוחה את המלצת החוקר לעניין יעודי הקרקע, ומחליטה להותיר את כל השטח ביעוד מעורב מגורים, מבני ציבור, ותעסוקה על מנת לאפשר את מירב הגמישות לעת הגשת התכנית המפורטות.

יחד עם זאת, מכיוון שבחלק הגובל במתחם מצפון קיים מבנה ציבור, ונכון לעבודתו ולאפשר שימושים ציבוריים נוספים באזור זה, יש להוסיף להוראות כי לעת הגשת התכנית המפורטות במתחם זה תינתן עדיפות לקביעת שטח למבני ציבור בחלק הצפוני של המתחם כהמשך לשטח למבני ציבור הגובל בו.

10. לעניין סעיף 4.2 בהמלצת החוקר בנושא מתחם G -

הועדה מקבלת את המלצת החוקר בנימוקיו ומוסיפה כי בתכנית מפורטת רשאי מוסד התכנון לדייק את גבולות השמורה, על פי הקיים בשטח ולאחר קבלת חו"יד אקולוגית בדבר היקף השטח הדרוש לשמירה על הקיים.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת המשנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2018028 לתאריך ישיבה מיום 16.7.18

11. לעניין סעיף 4.4.3 בהמלצת החוקר בנושא מתחם A שצ"פ שב"צ ומה שביניהם -

הועדה מקבלת את המלצת החוקר בנימוקיו למעט לעניין תאי שטח 167, 168 -
הועדה סבורה כי יש לשנות יעודם של תאי שטח 167, 168 המצויים במרכז הישוב ליעוד שב"צ משולב בשצ"פ. מדובר בשני שבצ"ים מאושרים הממוקמים בין דרכים מקומיות, עם נגישות טובה גם להולכי רגל. בעת הכנת תכניות מפורטות למתחם 4A נכון יהיה לקבוע את השימוש הראוי בשטחים אלו.

12. לעניין סעיף 4.4.6 בהמלצת החוקר בנושא תא שטח 117 -

הועדה דוחה את המלצת החוקר לעניין צרוף תא שטח 117 למתחם C. מתחם 3A הינו מתחם למגורים היוצר את הדופן המערבית של קדימה. הועדה סבורה שכוון לתכנן מתחם זה בשלמותו או לכל הפחות לערוך מסמך מדיניות למתחם בשלמותו, לצורך קביעה מיטבית של אופי הבינוי בממשק עם הבינוי הקיים וכדופן מערבית לישוב, ולעניין פריסת יעודי הקרקע ושטחי הציבור במתחם.

13. לעניין סעיף 4.4.7 בהמלצת החוקר בנושא תא שטח 5080 במתחם A4 -

הועדה דוחה את המלצת החוקר בחלקה ומתליטה להותיר את תא שטח 5080 בתחום מתחם A4. הועדה סבורה כי נדרשת ראייה כוללת אשר תבחן את צורכי הישוב הקיים ותקבע את עקרונות פיתוחו מתוך ראייה רחבה. תא שטח 5080 הינו עתודת קרקע גדולה שאינה מפותחת במלואה ומהווה נדבך חשוב בתכנון מתחם A4.

14. לעניין סעיף 4.5 בהמלצת החוקר בנושא תוספת שטחים עיקריים תת קרקעיים -

הועדה דוחה את המלצת החוקר. אין מקום להוסיף שטחים עיקריים מעבר לשטחים שנקבעו בתכנית והתבססו על עבודה מקיפה של צוות התכנון. יחד עם זאת, הועדה מבהירה כי שטחי הבניה שנקבעו בתכנית בכל יעודי הקרקע הם שטחים עיקריים ושטחי שרות על קרקעיים. בנוסף לאלה, בתכנית נמפורטת ניתן לקבוע עד 3 קומות תת קרקעיות כשטחי שרות לחניה ומחסנים וכד'. לא תותר העברת שטחי שרות מתת הקרקע לעל הקרקע. ניתן יהיה במידת הצורך לנייד שטח עיקרי על קרקעי אל מתחת לקרקע.

15. לעניין סעיף 4.6 בהמלצת החוקר בנושא מתחם C -

הועדה מקבלת את המלצת החוקר למעט לעניין זכויות בניה ממתחמים להתחדשות עירונית. בעניין התחדשות עירונית סעיף 6.1.2 בהוראות התכנית יתוקן בתיאום עם יועמ"ש הועדה המחוזית כך שלא יהווה שינוי לתמ"א 38 בהתאם לסעיף 23 בתמ"א, שכן תכנית כוללנית לא יכולה להוות תכנית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א. גובה הבינוי המופיע בסעיף יתייחס לתכניות להתחדשות עירונית בלבד.

16. לעניין טענות לתחולת התכנית וחוקיות הפרסום -

לאחר ששמעה את דברי היועץ המשפטי לועדה, הועדה דוחה את הטענה כי תכנית כוללנית לא יכולה לחול על יותר ממרחב תכנון אחד. הועדה מציינת בהקשר זה כי התכנית הוגשה על ידי מינהל מקרקעי ישראל.

בנוסף דוחה הועדה את הטענה לפגמים בפרסום, התכנית פורסמה כדין לרבות פרסום נרחב על שילוט מעבר לנדרש עבור תכנית כוללנית. הועדה השתכנעה כי הפרסום היה פרסום

מדינת ישראל
משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת המשנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2018028 לתאריך ישיבה מיום 16.7.18

אפקטיבי וכי הוגשו התנגדויות המשקפות מגוון רחב של קונפליקטים לרבות התנגדות של לב השרון.

בכפוף לאמור לעיל, מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית בהתאם להמלצות החוקר ולהחלטה, ובהתאם להערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון.

23.7.18
תאריך

גב' שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז

גב' רותי ברבי
מרכזת ועדת התנגדויות

1001
2

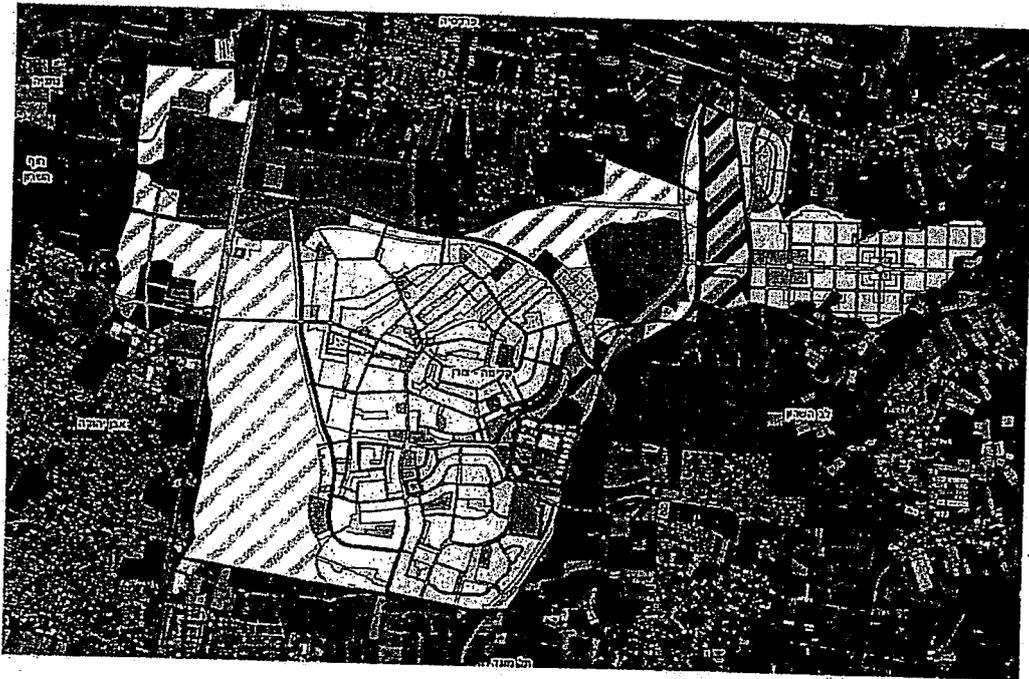
דו"ח חוקר התנגדויות

מוגש לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז מרכז

לפי סעיף 107 א(ד) בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

תכנית מס' 457-0112086

תכנית מתאר כוללת "קדימה צורן"



אפרים שלאין

יולי 2018

תוכן דו"ח החקירה

1. רקע כללי..... 4
- 1.1 תכנית המתאר הכוללנית "קדימה צורן"..... 4
- 1.2 שלבים בקידום תכנית כוללנית קדימה צורן..... 5
- 1.3 הליכי קידום התכנית והחקירה..... 7
- 1.4 על החקירה ודו"ח המלצות החוקר..... 8
- 1.5 רשימת המתנגדים..... 9
2. מהי תכנית מתאר כוללנית, ומה היא לא?..... 11
3. משאי ליבה בהתנגדויות לתכנית כוללנית קדימה צורן..... 14
- 3.1 אי התאמה לחזון התכנית הכוללנית ל"קדימה-צורן"..... 14
- 3.2 קדימה וצורן - ישוב מאוחד?..... 16
- 3.3 הליכי הכנת התכנית..... 18
- 3.4 אי התאמה לתמ"מ 21/3..... 19
- 3.5 שפת המתחמים..... 20
- 3.6 מערכת התחבורה..... 23
- 3.6.1 תחבורה ציבורית..... 23
- 3.6.2 בה"ת וראיה תחבורתית כוללת..... 24
- 3.6.3 תשתיות תחבורה ברמת תכנון ארצי..... 26
- 3.6.4 דרך מס' 2..... 32
- 3.7 הבסיס הכלכלי ליישוב..... 40
- 3.8 סביבה כפרית וחקלאית..... 41
- 3.8.1 מבני משק וחממות..... 43
- 3.8.2 דרכים חקלאיות..... 44
- 3.9 תמ"א 35 וצפיפות הבנייה באזורים חדשים..... 44
- 3.10 אופי הבינוי באזורים החדשים..... 49
- 3.11 יח"ד קטנות וגודל יח"ד ממוצעת..... 51
- 3.12 שב"צ / שצ"פ..... 55
- 3.12.1 שב"צ לשצ"פ ביחד ולחוד..... 55
- 3.12.2 תדריך שטחי ציבור..... 57
- 3.13 מסמך מדיניות בין כוללנית למפורטת..... 58
- 3.14 הפקעות..... 61
- 3.15 איחוד וחלוקה, שיחזור זכויות..... 65
- 3.16 קניין..... 67
4. דיון והמלצות במתחמי תכנון עיקריים..... 68
- 4.1 מתחם F..... 68

71.....	4.2 מתחם G
71.....	4.2.1 תעשייה חקלאית
72.....	4.2.2 בית עלמין
73.....	4.2.3 הקטנת שטח שמורת אלוני קדימה (תא 231)
73.....	4.2.4 העברת תא שטח 231 וסביבתו למתחם A
74.....	4.2.5 שבילי אופניים
74.....	4.3 מתחם H
75.....	4.3.1 הערות כלליות למתחם H
75.....	4.3.2 צפיפות
76.....	4.3.3 תא שטח 234
77.....	4.3.4 תא שטח 112
78.....	4.3.5 תא שטח 4 – פארק עירוני
79.....	4.3.6 דרכים במתחם H
80.....	4.4 מתחם A
81.....	4.4.1 צפיפות יח"ד ואופי בינוי
82.....	4.4.2 דרך מס' 2
82.....	4.4.3 שצ"פ, שב"צ ומה שביניהם
83.....	4.4.4 תא שטח 127 בנין הרשות המקומית ועוד
84.....	4.4.5 הרחבת מתחם A3 מערבה
85.....	4.4.6 תא שטח 117
86.....	4.4.7 תא שטח 5080 במתחם A4
87.....	4.5 מתחם J
89.....	4.6 מתחם C
92.....	5. ריכוז המלצות החקירה בעניין בנושאים כלליים
99.....	6 מענה פרטי להתנגדויות

יש לקרוא את דו"ח החקירה להלן יחד עם עיון במסמכי התכנית המופקדת ותשובות צוות התכנון הנמצאים אתר האינטרנט של מינהל התכנון לפי הקישור

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV2.aspx?tid=2>

1. רקע כללי

1.1 תכנית המתאר הכוללנית "קדימה צורן"

תכנית מתאר קדימה צורן, חלה על כל מרחב התכנון של הישוב המאוחד קדימה צורן וכוללת שטח שבתחום המועצה האזורית לב השרון. התכנית מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח הישוב עד לשנת היעד - 2040/2035. התכנית מבקשת להכין את הישוב לאתגרי העתיד תוך יצירת מסגרת תכנונית אחידה המנחה את שיקול הדעת של מוסדות התכנון בעת קידום תכניות מפורטות, באופן שיביא להגשמת חזון הישוב ולעמידה ביעדים שהוגדרו בתכנית זו.

מתוך חזון הישוב נגזרו מסרות העל בתכנית והן: ישוב מאוחד המציע חיבור בין שני חלקי הישוב, צביון בין עירוני לכפרי, איכות סביבה, שירותים ותשתיות, מעטפת ירוקה ובסיס כלכלי יציב.

בסיס עקרונותיה של התכנית קובע יצירת חיבור וחיזוק הקשר בין קדימה לצורן באמצעות יצירת תשתית למגמונים שיעודדו את השותפות בין חלקי הישוב, יצירת מרכז חדש ליישוב והנגשת חלקי הישוב אחד לשני, קביעת מעטפת "ירוקה" לישוב, שמירה על איכות הסביבה ורמת שירותים ותשתיות נאותה. יצירת תנאים שיובילו את הפיכת הישוב קדימה צורן לישוב המספק מוקד שירותים אזורי, ושיפור הנגישות של תושבי האזור למרכזי השירות והתעסוקה של קדימה צורן.

התכנית המופקדת כוללת הוראות אחידות לבנייה למגורים בשכונות חדשות, השומרות על צפיפות של 7-14 יח"ד/ד'. התכנית קובעת הנחיות לבינוי 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%.

התכנית מציעה תוספת נומינלית של כ- 5420 יח"ד חדשות ועוד כ- 2760 יח"ד חדשות הנובעות מעיבוי אזורי מגורים קיימים במתחמים A4 ו-B בקדימה הוותיקה. התכנית מציעה חיזוק והגדלת הבסיס הכלכלי והתעסוקתי של הישוב ושל הרשות המקומית באמצעות יצירת תשתית להגדלת שטחי התעסוקה.

התכנית מתווה עקרונות פיתוח, בינוי והנחיות להכנת תכניות מפורטות באמצעות חלוקת הישוב ל- 11 מתחמי תכנון, וקובעת שימושים והוראות להכנת תכנית מפורטת בכל מתחם.

מתחמי התכנית:

- A - כולל את חלקו הצפוני של הישוב קדימה ושטחים חקלאיים הגובלים .
- B - כולל את השכונות הדרומיות של הישוב קדימה.
- C - כולל את החלק הדרום מערבי של הישוב קדימה חלקו בנוי וחלקו מוצע כשטח חדש לבינוי במסגרת תכנית מח/ 309 שבהליך ההתנגדויות.
- D - כולל ברובו את אזור יער אילנות המזרחי.
- E - כולל את אזורי המגורים הקיימים בצורן .
- F - כולל את השטחים החקלאיים ממערב לצורן וכן את שכונת "רמת אמיר.
- G - כולל את השטחים הפתוחים ממזרח ומצפון לקדימה וכולל את יער קדימה, שמורת חולות קדימה, שמורת אלוני קדימה, שטחים חקלאיים ובית העלמין.
- H - השטחים החקלאיים שבין קדימה לדרך 562 ומצפון לאזור התעשייה המשותף עם המועצה האזורית לב השרון.
- I - כולל את חלקו המערבי של יער אילנות.
- J - כולל את אזור התעשייה המערבי הקיים והשטחים שמצפון לו .
- K - כולל את השטחים החקלאיים שבין דרך ארצית מספר 4 לגבול הפיתוח המערבי של קדימה.

מסמכי התכנית כוללים: הוראות תכנית, תשריט מצב מוצע, נספח מתחמי תכנון, נספח נופי, נספחי תחבורה, נספח חברתי ונספח כלכלי תעסוקתי.. נספח דיור ושטחי ציבור, נספחי תשתיות מים, ביוב, נספח ניקוז ונספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות.

1.2 שלבים בקידום תכנית כוללנית קדימה צורן

שלבים בקידום תכנית כוללנית קדימה צורן¹

תאריך	דין	הערות
23/6/2010	ועדת היגוי	
7/9/2010	ועדת היגוי	
13/1/2011	ועדת היגוי	
15/9/2011	ועדת היגוי	
28/12/2011	ועדת היגוי	
26/5/13	ועדה מקומית לב השרון	
29/5/13	ועדה מקומית שרונים	
18/12/13	ועדת היגוי	

¹ אלו שלבים המוכרים לי ואינם משקפים בהכרח את כל השלבים ותכתובות ביניים שייתכן והיו.

	ועדת היגוי	14/5/14
	ישיבה בראשות הממונה על המחוז	18/6/14
	ישיבה עם נציגי המועצה המקומית	24/7/14
	ישיבה עם ראש המועצה המקומית	27/10/14
	ישיבה עם נציגי המועצה המקומית	23/3/15
	קבלת הערות קק"ל והגנת הסביבה	3/5/2015
	ועדה מחוזית	4/5/2015
	דיון בלשכת התכנון בהתאם להחלטה מ4/5/2015	8/7/2015
	קבלת הערות הגנת הסביבה, חבהלט ועיריית נתניה	25/10/2015
	ועדה מחוזית	26/10/15
	ועדה מחוזית	4/4/2016
	מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע	22/9/2016
	ועדה מחוזית	14/11/2016
	ועדה ארצית-ולנת"ע	15/11/2016
	ועדה מחוזית-ועדת משנה להתנגדויות	3/9/2017
	ועדה מחוזית-ועדת משנה להתנגדויות	22/10/2017
	ועדה מחוזית-ועדת משנה להתנגדויות	29/10/2017
	ועדה מחוזית-ועדת משנה להתנגדויות	14/1/2018
	שמיעת התנגדויות בפני חוקר	14/2/2018
	שמיעת התנגדויות בפני חוקר	21/2/2018
	שמיעת התנגדויות בפני חוקר	28/2/2018
	שמיעת התנגדויות בפני חוקר	6/3/2018
	קבלת תשובות צוות התכנון והעברה למתנגדים	24/3/2018
	קבלה אחרונה של השלמות המתנגדים	2/5/2018

דיון בסוגיות כלכליות

דיון בחלופות והחלטה להפקדה
עדכון החלטה להפקדה

דיון בהקלות באזור יער חולות
קדימה, שמורת טבע קדימה,
שמורת נוף עפ"י תממ 21/3,
שמורת טבע יער אילנות מערב

הבהרת החלטה בנוגע לכתם
המיועד בתממ 21/3

אישורים במשאי תמא 8, תמא 3,
תמא 2/8, תוספת ראשונה לחוק.

מינוי חוקר לשמיעת התנגדויות

1.3 הליכי קידום התכנית והחקירה

תכנית המתאר הכוללנית הופקדה להתנגדויות בתאריכים 11/8/2017-10/11/2017.

לתכנית הוגשו כ 63 התנגדויות. התנגדות נוספת הוגשה ונשמעה במהלך הדיונים.

בתאריך 14/1/2018 מוניתי ע"י ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית מרכז, כחוקר בתכנית.

דיוני החקירה התקיימו בפני במשרדי הועדה המחוזית מחוז מרכז ברמלה, במועדים:

14/2/18

21/2/18

28/2/18

6/3/18

הודעה משלימה מטעם החוקר הופצה למתנגדים וצוות התכנון יצאה ביום 8/3/2018 ובה נדרש צוות התכנון להעביר מסמך תשובות מסודר ומסכם לטיעונים שהועלו בהתנגדויות.

המסמך התקבל ביום 25/3/2017 ולמתנגדים נמסרו הודעות עם קישור לאתר האינטרנט של מינהל התכנון בו ניתן למצוא את קובץ PDF עם תשובות צוות התכנון.

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV2.aspx?tid=2>

ניתנה למתנגדים זכות השלמת טיעונים להתנגדות שהובאה בכתב ובדיונים. 21 בחרו ומסרו מסמך השלמות עד התאריך 2/5/2018.

בדיוני החקירה העלתה מועצה אזורית לב השרון טענה בדבר אי עמידה בתנאים לפרסום התכנית להפקדה במשרדי הועדה המקומית והמועצה האזורית. הטענה הועברה במקביל ליועץ המשפטי ללשכת התכנון ונמצאת בבדיקתו.

יש לקרוא את דו"ח החקירה להלן יחד עם עיון במסמכי התכנית המופקדת ותשובות צוות התכנון.

1.4 על החקירה ודו"ח המלצות החוקר

קדימה צורן הינו "ישוב מיוחד" בעיני מאות ואלפי תושבים האוהבים את היישוב, רואים בו את עתידם ודואגים להתפתחותו. קדימה צורן הינו "ישוב מיוחד" בעיני פרנסי היישוב והצוות המקצועי של הרשות המקומית והוועדה המקומית. קדימה צורן הינו "ישוב מיוחד" בעיני מערכת התכנון הארצית ומחוזית המבטאות את מעמדו בתמ"א 1/35 המאושרת משנת 2016. קדימה צורן הינו "ישוב מיוחד" גם בעיני הישובים הסובבים.

קדימה צורן הוא יישוב מאוחד כבר 15 שנה ובכל זאת אינו מאוחד. היישוב כשמו כן הוא, מורכב משני שמות שלא רק שטחי טבע ויער מפרידים ביניהם. לכל אחד יש את "המיוחד והמאוחד" שלו ואת הרצונות שלו ולכולם כוונות טובות, אבל מגוונות מאד, ולא אחת. סותרות זו את זו.

תכנית המתאר אינה עוסקת בנושאי גבולות שיפוט, חלוקת הכנסות ולא בנושאי רווחה, כספים, חינוך, נוער וכו'. תכנית המתאר הכוללת אינה עוסקת בהפקעות, קניין ואיחוד וחלוקה.

תכנית המתאר הכוללת היא ההזדמנות לתת כלים בידי העוסקים בתכנון הפיזי, לקדם תכנון מוסדר ומושכל ליישוב שיהיה מצע מוצק לפעילות כל הגורמים בישוב למען אוכלוסיית היישוב שהיא מאד מאד מגוונת.

היישוב קדימה צורן יקר גם לצוות התכנון שהפך כל אבן במהלך השנים הרבות של הכנת התכנית. שנים שלאורכן התפתחה מדיניות התכנון במדינת ישראל, הביקוש למגורים ותעסוקה באזור המרכז הלך וגבר, תשתיות התחבורה שודרגו אבל אינן עומדות בצפיות ובעומס, שטחים פתוחים ערכיותם גברה. התכנית תכנית כוללת אולם רמת ההכללה והכוללניות נבנתה על בסיס מצע מאוד מפורט. התכנית מבטאת תהליכים לאורך שנות הכנתה, ובסיפא של הליך התכנון וקבלת החלטות להפקדה נתפרה "חליפת" התכנית המופקדת. בהחלט לא לשביעות רצון כולם, ולכן ההתנגדויות הרבות של רשויות ציבוריות, ואלפי תושבים המהווים חלק נכבד מ"צרכני" תכנית המתאר הכוללת.

לימוד התכנית, לימוד שלבי הכנתה לאורך שנים רבות, ניהול החקירה, הקשבה למתנגדים, לצוות התכנון ולצוות לשכת התכנון מביאים אותי להכרה שכולם רוצים בטובת היישוב ותושביו, אבל הדעות חלוקות.

דו"ח החקירה המובא כאן מיועד לכנס המלצותי בכל התנגדות והתנגדות, במטרה שהוועדה המחוזית מחוז מרכז תחליט בהתנגדויות. חשוב לי שכל המעיין בדו"ח, ובמיוחד המתנגדים שטרחו, כתבו, ובין אם הופיעו בפני או לא, יזכו לתמונה הרחבה ביותר שאני יכול להציג על המענה להתנגדות הנושאת/נקודתית.

בהליך ההתנגדויות נאמר על ידי לא אחת כי טענה, גם אם תישמע פעמים רבות וחוזרות, היא אותה טענה. טרחתי מבין עשרות סעיפי המשנה בהתנגדויות לאחד, למיטב הבנתי, לנושאים חוזרים/משותפים/ זהים ולכן חלק מההמלצות ניתנות באופן אחיד לטענות חוזרות, וחלק באופן פרטני.

הבסיס לניסוח הנושאים וההמלצות הוא מסמך תשובות צוות התכנון שהוא המסמך הכולל והיחיד שלכל המתנגדים הייתה אפשרות לראות ולהגיב. השלמות טיעונים שנמסרו אחרי הפצת מסמך צוות התכנון נקראו ונבחנו על ידי לעת כתיבת הדו"ח.

במסמך אני מפנה למיספור התנגדויות כפי שמופיע ברשימה להלן. בהחלט סביר שיש התנגדויות נוספות לנושא הנדון בפרק מסוים, שלא נרשמו בתחילת פרק.

המלצותי בוודאי תהיינה שנויות במחלוקת בעיני צד זה או אחר. מטרתי בהמלצות החקירה לכנס את כולם לתכנית כוללנית אשר תאפשר, לדעתי ומירב ניסיוני, סיום הכנתה של תכנית מתאר כוללנית ליישוב, ויציאה לדרך עם תכניות מפורטות.

מטרת קו הסיום חשובה לא פחות מכל אחת ואחת ממטרות תכנית המתאר הכוללנית.

1.5 רשימת המתנגדים

מס מתנגד בדיונים ובדו"ח חקירה	שם עו"ד / מיצג	שם המתנגד
1-2	אדר' אלנה קובטון	מהנדסת הועדה המקומית שרונים
3-4	אדר' אילן בר	מהנדס המועצה והועדה לב השרון
5	אינג' אינה קיסילנקו	מהנדסת המועצה המקומית אבן יהודה
6	עו"ד עזרא קוקיא	ב"כ המועצה המקומית קדימה צורן
7	אינג' נחלה שקר	נתיבי ישראל
8-9	גב' ענבל פיה איזנברג	בשם הקרן הקיימת לישראל
10	המועצה הדתית קדימה צורן	מר עופר גואטה, יו"ר המועצה הדתית
11-12	מר משה פרלמוטר	החברה להגנת הטבע
13	מר תומר דודזון	רשות מקרקעי ישראל
14	אדר' ניב קורן	בעל זכויות
15	אינג' אחלאם יעקוב	בשם דיירי רח' דרך היער קדימה
16	אירית ועוזי אופיר	תושבי קדימה
17-18	גב' אורלי גבאי	בעלת קרקע מתנגדת
19-20	גב' שולמית (קרפוביץ) קסלר	בעלת קרקע
19-20	גב' בלהה (קרפוביץ) הרלינג	בעלת קרקע מתנגדת
21	מר אבי איזנברג	בעל קרקע מתנגד לתכנית
22	מר אברהם רזנצוויג	תושב קדימה צורן בעל זכויות
23	מר אברהם רייף	בעל קרקע מתנגד
24	מר אהוד יובל לוי	בשם חברת ששונים בע"מ בעלת קרקע
25-26	מר אלון בן נתן	מתנגד לתכנית
27	מר בני קורן	יחד עם שני קורן בעלי זכויות

מס' מתנגד בדיונים ובדו"ח חקירה	שם עו"ד / מיצג	שם המתנגד
28	מר בנימין אליאסון	יחד עם מיכאל לפיד מתנגדים לתכנית
29-30	מר זאב פומרנץ	יחד עם יעקב פומרנץ, בעלי קרקע
31	מר זליג מפה	תושב קדימה צורן מתנגד
32	מר ליאור רוט	בשם משגב איתנים בע"מ
33	מר משה לויאן	יורשו של יעקב לויאן בעל קרקע
34-35	מר עמית בן נון	תושב קדימה צורן מתנגד
36	מר רוני שרפי	יו"ר האגודה מושב גאולים
37	סער ושי אפוסה	בעלי זכויות ח' 5
38	עו"ד איל מאמו	ב"כ לאה קפלן בעלת קרקע
39	עו"ד אלי וילצ'יק	ב"כ רון בריק ולב אורית בעלי זכויות
40	עו"ד אמיר רנן	ב"כ אביבה פומרנץ
41	עו"ד אמיר רנן	בשם ברקן מגידיש ויסברוד והראל
42	עו"ד אמיר רנן	ב"כ יוסי ודינה ויסברוד
43	עו"ד אמיר רנן	ב"כ קדימה אגודה שיתופית להספקת מים
44	עו"ד אמיר רנן	ב"כ רגב חברה חקלאית
45	עו"ד אמיר רנן	ב"כ יעל זיו
46	עו"ד אמיר רנן	ב"כ אשר יומטוביאן
47	עו"ד אמיר רנן	ב"כ מנחם וזאב שיף
48	עו"ד אפרים שבח דחב"ש	ב"כ אילן קולני
49-50	עו"ד ברק קיין	ב"כ צינמון זאב
51-52	עו"ד גלעד זרם	ב"כ ג.פ.ב נכסים והשקעות
53	עו"ד דורון ברקוביץ	ב"כ חנה אישוני ויצחק אפלויג בעלי קרקע
54	עו"ד חיה גוגיג רזניק	ב"כ אברהם ברוך כוכבי בעלים
55	עו"ד חיה גוגיג רזניק	ב"כ יחיאל וישראל כרמי בעלי זכויות
56	עו"ד יאנה רזנטולר	ב"כ משה רזנטולר
57	עו"ד כהנא אשר	ב"כ חב' נאות שמעוני ואנטמן בעלי קרקע
58	עו"ד מרים דובנן שוב	ב"כ טיקוצ'ינסקי, אידן, טמיר וניצן בעלים
59-62	עו"ד משה ימין	מתנגד לתכנית
63	עו"ד נעם קולודני	ב"כ תושבים ובעלי נכסים בגוש 8039 ח' 3
64	עו"ד עזרא לוי	ב"כ הילה וחיים עמר
65	עו"ד עמינדב בלחר	ב"כ פז חברת נפט
66	עו"ד עמית מגידו,	ב"כ יפה, גבזל, ברכה, קירב, לוי, דגמי אלה
67	עו"ד ענת ביהן משרד עו"ד	ב"כ גיל שחר גרנות אלרואי אקלר ואח'
68	עו"ד ציפי מרגלית	ב"כ שאול גוטליב
69-71	עו"ד רות גלמן הרשליקוביץ	יחד עם עו"ד חיים גלמן
72	עו"ד רפאל דלל	ב"כ יוסי מיכאלי בעל קרקע
73	עו"ד שבח דחב"ש אפרים	ב"כ שרף קציר פלק קרן מן קופלמן אנדזלט
74	עו"ד שגיב חנין	ב"כ יחיאל בחסטובסקי ואחרים
75	עו"ד שמואל לכנר	בשם בעלי זכויות
76	עו"ד שני אוכמן	ב"כ 2200 תושבי קדימה צורן (רשימה)
77	עו"ד תמי שפיר	ב"כ סילויה פריימן וג'ורא הויניג בעלים
78	פנינה אברהם	בעלת קרקע מתנגדת לתכנית

2. מהי תכנית מתאר כוללנית, ומה היא לא?

מסמכי תכנית המתאר הכוללנית כוללים דברי הסבר, הוראות תכנית. תשריטים ונספחים. שמיעת המתנגדים קריאה ולימוד של ההתנגדויות הכתובות מביאות אותי למסקנה שגדרת הבהרה והבחנה בין תכנית מתאר כוללנית, כמו התכנית שבנדון, לבין תכנית מפורטת הידועה ומוכרת לרבים מהליכי התכנון והבניה.

החידוד מתבקש להבנתי בעיקר בהיבט של מה לא כוללת תכנית מתאר כוללנית. אי לכך אבקש להביא בדוח החקירה ציטוט שלושה סעיפים מתוך מסמך מינהל התכנון - האגף לתכנון מקומי " מתווה להכנת תכנית מתאר מקומית כוללנית ל"שוב" אשר פורסם בשנת 2013, כדי לסייע לכולם להתבונן בתכנית ולצפות ממנה את אשר היא- תכנית כוללנית.

1. מטרת תכנית מתאר מקומית כוללנית ועקרונותיה

אופייה של תכנית מתאר מקומית כוללנית, מסמכיה ומידת הפירוט בהם כפי שיפורטו בהמשך, נגזרים ממטרותיה ומהעקרונות עליהם היא מושתתת, כמפורט להלן:

א. מטרת התכנית הכוללנית:

- 1) להבטיח את איכות החיים והסביבה של האוכלוסייה, לרבות שילוב עקרונות של פיתוח בר קיימא;
- 2) להתוות את המבנה המרחבי הראשי המוצע של הישוב, תוך הגדרת ההיררכיה התפקודית והפיזיות של מרכיבי הישוב העיקריים;
- 3) לתת ביטוי בחיר וברור למדיניות התכנונית המוצעת לישוב ולמטרותיה;
- 4) לאפשר ניהול התכנון, לרבות מעקב ודיווח, כבסיס לעדכון עיתי של התכנית, כך שתישאר יתכנית חיה;
- 5) לתת הוראות והנחיות להכנה ואישור של תכניות מקומיות, מתאריות ומפורטות, אשר בסמכות הועדה המקומית;
- 6) ליצור בלוח זמנים קצר תשתית לעצמאות תכנונית של הרשויות המקומיות

ב. העקרונות עליהם בנויה התכנית הכוללנית:

- 1) שמירה על גמישות תכנונית, המאפשרת התאמה למצבים משתנים, תוך שמירה על איכות התכנון ומטרות התכנית;
- 2) הכטחת מימוש מטרות התכנית באמצעות הגדרת מסגרת לשיקול הדעת של הועדה המקומית, בצורה קונקרטית ושקופה לציבור;
- 3) שיתוף הציבור ושילובו בתהליך התכנון במכלול היבטים, בהתאמה למאפייני הישוב;

- 4) שילוב עקרונות מדיניות התכנון הארצית והמחוזית ויעדים לאומיים, לרבות שמירת ערכי טבע, נוף, סביבה ומורשת, פיתוח בר קיימא ותשתיות על;
- 5) מתן הוראות שיכונו, ככל האפשר, להסדרת שכבה תכנונית עדכנית אחת ברמה המקומית, אשר תחליף את ריבוי התכנוניות החלות;
- 6) יצירת תשתית תכנונית לעדכון ושדרוג מערכות הישוב על כל מרכיביהן, ביניהן: התשתיות הפיזיות, המערכת החברתית כלכלית ומערך המרחב הציבורי

2. מסמכי תכנית מתאר מקומית כוללנית

התכנון המקיף והכוללני, שהוא מהותה של תכנית המתאר המקומית כוללנית, מחייב התייחסות למגוון נושאים בעיקר בהיבט הכלל עירוני כגון מאפייני המרקם הבנוי, תשתיות, שימור ערכי טבע, מבנים ואתרי מורשת, סביבה ושטחים פתוחים, ועוד. כדי לשמור על רמת בהירות ראויה של התשריט, על הפרדה ברורה בין הוראות מחייבות והוראות מנחות, וגם על ההיקף הנדרש של הוראות והנחיות לגבי תכניות מתאר מקומיות שתאושרנה על בסיסה של התכנית הכוללנית, חשוב לצרף לתשריט והוראות התכנית מספר מסמכים בנושאים שצוינו לעיל, כגון נספחים מנחים או מסמכי רקע, אליהם תעבורנה חלק מההנחיות התכנוניות.

לפיכך, בנוסף לפירוט הנחיות לגבי תשריט התכנית והוראותיה, כולל המתווה המוצע הנחיות ודוגמאות גם לנספחים מנחים, אשר מוצע לצרף לתכנית מתאר מקומית כוללנית, בהתאם לנושאים הרלוונטיים לאותה תכנית: נספח רקע תכנוני קיים, נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות, נספח המבנה העירוני, נספח מתחמי תכנון, נספח חברתי כלכלי, נספח תשתיות, נספח תנועה ותחבורה, נספח נופי סביבתי משולב (כולל היבטי שימור, נוף, אקולוגיה, תיירות, אטרקציות, שבילי טיול ושבילי אופניים וכד'), נספח שימור, נספח יישום ונספח מעקב ובקרה.

3. תשריט תכנית מתאר מקומית כוללנית

תפקידו של תשריט לתכנית מתאר מקומית כוללנית הוא להציג באופן גרפי ויזואלי את עקרונות התכנון המוצע ליישום מבחינה מרחבית. באמצעות התשריט ניתן להבחין במבנה העקרוני של הישוב, כפי שמוצע בתכנית, הכולל את חלוקת שטחו ליעודי קרקע מובללים (מגורים, תעסוקה, מבני ציבור ראשיים, שטחים פתוחים ראשיים ועוד), למערכת הדרכים הראשית לסוגיה (רכב, מסילה, שבילי אופניים והולכי רגל זכו) ותשתיות נוספות, ולמוקדי פיתוח או שימור מרכזיים וכד'. חלוקה מפורטת מדי עלולה לפגום בהעברת המסר הכללי כוללני. הכללה גדולה מדי עלולה לפגוע באפשרות לתת ביטוי לדגשים הנדרשים להגדרה ברורה של התכנית העירונית². הבחירה במידת ההכללה הראויה הינה פועל יוצא של גודל העיר, מגוון המרקמים, מורכבות הסוגיות התכנוניות בעיר וכדומה, אך גם ממטרות התכנית והנחיותיה לתכנון אשר ייגזר ממנה. כדי להימנע מהיגרות לפרטים, התשריט יערך על רקע גושים בלבד (בהוראות התכנית יפורטו בטבלה כל הגושים, כאשר

² הדגשה במסמך המקור המצוטט

עבור חלקי הגושים יפורטו גם החלקות הנכללות בהן).
מבחינה גרפית מותחלקים הנושאים הנכללים בתשריט התכנית לכאלה המיוצגים כ"ישטח", כ"יקוו"
או כ"נקודה". תיאור הנושאים בפרק זה נעשה על בסיס חלוקה זו.

התכנית הכוללנית נשוא דו"ח זה, תכנית כוללנית לקדימה צורן מס' 0112086 – 457
מתייחסת ל 11 מתחמי תכנון בישוב, וקובעת שימושים והוראות להכנת תכניות מפורטות
בכל מתחם. נספח המתחמים הוא מסמך מחייב ממסמכי התכנית, פרק 4 עוסק בהוראות
לייעודי הקרקע ושימושם ומביא הנחיות מאד מפורטות בשילוב פרק 6, סעיף 6.1 המביא
סעיפי הוראות לתכנון מפורט והנחיות לתכנון מפורט עפ"י מתחמים.
ייתכן וההנחיות המאד מפורטות פוגמות בהעברת המסר הכללי כוללני של תכנית זו.

חלק נכבד בהבנה מהי תכנית כוללנית 0112086 - 457 הוא להבין מה לא כוללת
התכנית הכוללנית.

התכנית הכוללנית 0112086 – 457 אינה תכנית מפורטת

- בסעיף 1.4, להוראות התכנית הכוללנית, התשובה היא לא לסוגיה האם התכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת.
- בסעיף 2.1 מטרות התכנית סעיף משנה 2 כתוב: "להתוות עקרונות פיתוח, בינוי והנחיות להכנת תכניות מפורטות."
- בסעיף 1.4, להוראות התכנית הכוללנית 0112086 - 457 כתוב שזו תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- בסעיף 1.4, להוראות התכנית הכוללנית 0112086 - 457 כתוב כי תכנית זו ללא איחוד וחלוקה.

ולמרות זאת רבות מההתנגדויות עוסקות בנושאים אלו של הוראות לתכניות מפורטות, בבקשה להוראות בעניין איחוד וחלוקה, בנושאים שעתידים עוד לפניהם.

ניתן לומר שאלו התנגדויות שהקדימו את זמנן וכי מקומן יהיה לעת הכנתן של התכניות המפורטות שעתידיים להכין לאחר אישור תכנית המתאר הכוללנית, ולכן רבות מהתנגדויות אלו עלי לדחות.

3. נושאי ליבה בהתנגדויות לתכנית כוללנית קדימה צורן

3.1 אי התאמה לחזון התכנית הכוללנית ל"קדימה-צורן"

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 6, 14, 16, 66, 75

"יצירת ישוב מאוחד ואינטגרטיבי, בעל צביון מיוחד, המאזן בין כפרי לעירוני משתלב במרחב הירוק העוטף אותו, ומשמש כמוקד אזורי"

חזון תכנית המתאר הכוללנית לישוב קדימה צורן משקף את האתגר וההזדמנות במרחב הגיאוגרפי המורכב בו עוסקת התכנית. לכאורה שמה של התכנית כולל שני ישובים שאוחדו בשנת 2003 לכדי רשות מקומית אחת "מועצה מקומית קדימה צורן", אלא שמרחב זה מורכב מאד בהטרוגניות באופי הבינוי, בהרכב האוכלוסייה, בבסיס הכלכלי ובדימוי הישוב, של כל אחד מהישובים המאוחדים, כל אחד לחוד, ובוודאי בצירוף שניהם לכדי רשות אחת.

איחוד הרשויות כלל את שטחי השיפוט הקודמים של שתי הרשויות המקומיות מבלי שטופלו היבטים תכנוניים והיבטים כלכליים חברתיים של חיבור הישובים והקושי לאחדם לכדי רצף גיאוגרפי מאוחד. יתרה מכך, בין קדימה וצורן שטחים ערכיים בהיבטים סביבתיים וחקלאיים ברמה המקומית, המחוזית והלאומית אשר משליכים על התכנון המרחבי. גבולות השיפוט של הישוב המאוחד חותכים את תחומי המועצה האזורית לב השרון, וגם במערב מורכבות במגע עם אבן יהודה.

סוגיות מרכזיות כהרחבת תחומי השיפוט של המועצה המקומית קדימה צורן עם שכנותיה הינן נושא לוועדות חקירה לענייני גבולות שיפוט וועדות לחלוקת הכנסות, כבר משנת 2008.

תכנית המתאר והועדה המחוזית אינן קובעות ואינן עוסקות במישרין בתחומי השיפוט והסדרי ההכנסה משטחי תעסוקה. יחד עם זאת דינוי ועדות אלו ברקע הכנת תכנית המתאר ולכן גם גבולות תכנית המתאר הוגדרו ע"י הועדה המחוזית מעבר לגבולות המועצה המקומית קדימה צורן וכוללות שטחים בדיון להעברה כמו מתחם F.

אחת מאבני הייסוד בהכנת התכנית הכוללנית לקדימה צורן, היא תכנית המתאר הארצית - תמ"א 35, הקובעת בין היתר יעדי אוכלוסיה ויח"ד ביישובים במדינה, ותכנית המתאר המחוזית- תמ"מ 21/3, בה תפיסת התכנון משענת על פסיפס של שטחים בניינים ופתוחים, על תשתיות וגבולות מינהליים והכל מבוסס בתשריט בקנ"מ המאפשר ניתוח מרחבי. כל אחד מהישובים (בעבר) המאוחדים, קדימה צורן, מופיע כאזור פיתוח עירוני, מסומנים שטחי שמורת טבע, גן לאומי, יער ושטח חקלאי, שטחים לתעסוקה, רשת הדרכים, שטחי תעשייה

ומלאכה ושטח לאזור נפש מטרופוליני. קריאת תשריט בתמ"מ 21/3 והכרת השטח, מגדירים מה כן והיכן, ומה לא. הדיוק והקפדנות דורשים רחולציה מפורטת יותר.

חזון תכנית המתאר משקף את המאמץ ליצר ישוב מאוחד תוך מגבלות בהיבט הבינוי, תוך התייחסות למשאבי יער קדימה וסביבתו כמשאב ייחודי, מאמץ לאזן בין הדימוי הכפרי, הכל כך חשוב לקדימה צורן, עם הצורך הלאומי והיישובי לפתח יחידות דיור מגוונות לאוכלוסיה הטרוגנית ורב גילאית. התכנית מרחיבה את הבסיס הכלכלי של הישוב ומתאימה עצמה למערכות התחבורה הארציות הקיימות ומתוכננות במרחב.

המרחב, כפי שתואר לעיל, אינו מישור אוטופי. העמידה במטרות ויעדי התכנון מכוונת את עיקר הפיתוח לגזרה העוטפת את קדימה ממזרח, צפון ומערב, בחזית המערבית של צורן, שומרת על מעטפת חקלאית במערב ובצפון קדימה ומיישמת פיתוח כלכלי מעבר לכביש 4. לא בכדי עיקר ההתנגדויות עוסקות במרחבים אלו.

יש בין המתנגדים הרואים בתכנית המתאר הזדמנות, יש המאוכזבים מהתכנית אולם אין לי ספק שצוות התכנון בראשות אדר' ענת פיק עשה מאמץ נרחב להביא לכדי תכנית כוללת המשקפת החזון ואת ההכרה שישוב מאוחד אינו רק בהיבט הפיסי אלא גם באמצעות יצירת תשתית למגננים שיעודדו את השותפות בין חלקי היישוב ואת האיחוד החברתי והתיפקודי בישוב מאוחד ותחת אחריות רשות מקומית אחת.

תכנית מתאר כוללת מאושרת לרשות קדימה צורן היא בראש ובראשונה הזדמנות לרשות המקומית ולתושבים לפתח תכניות מפורטות למתחמי התכנון כדי לקדם פעילויות פיתוח כלכלי ובינוי בישוב. תכנית המתאר הכוללת יכולה להיות זרז לפיתוח נושאים שאינם תלויים בה בהכרח, אולם מהווים נושאים בוערים, כגון, פיתוח תחבורה ציבורית לרווחת התושבים.

המלצתי לדחות את הטענות בעניין אי התאמת התכנית לחזון היישוב קדימה צורן

3.2 קדימה וצורן - ישוב מאוחד?

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 14 16 22 27 37 38 40 41 45 66

תכנית המתאר הכוללת היא לישוב קדימה צורן שאוחד לרשות מקומית אחת בשנת 2003 במרחב המורכב שתואר לעיל. בין הטענות שנשמעו בהליך ההתנגדויות כגון:

- המתחם שמטרתו ליצור את החיבור (מתחם F), לא נמצא בתחום שיפוט היישוב (לב השרון)
 - הבינוי המוצע בין רמת אמיר ליער קדימה הנו בצפיפות גבוהה יותר מהבינוי המאפיין את שאר היישוב – חשש שיגביר את החיץ.
 - הרעיון של מרכז דו קוטבי אינו עונה על המטרה של יצירת קשר וחיבור בין היישובים קדימה וצורן. קשר זה צריך להיעשות על ידי תכנון ובינוי מדרום ליער קדימה (באזור תחנת שיזור הלל).
 - יש לתת משקל גדול יותר למטרת חיזוק הקשר בין חלקי הישוב המקוריים, ואף לקבוע אמצעים משמעותיים יותר אשר יגדילו הפוטנציאל למימושה של מטרה זו, וזאת על ידי קביעת שימושים אינטנסיביים יותר לאורך דרך 561 המתברת בין שני חלקי הישוב ובסמוך לה.
 - יש סתירה בין קיומו של כביש רחב ידיים וסואן ובין הכוונה לאחד את שני תתי היישובים – קדימה וצורן.
 - התכנית מתעלמת מהשוני המהותי בין קדימה וצורן. משנה את פני קדימה ופוגעת ברכוש ובאיכות החיים.
 - צורן, שבה חיים כ- 50% מתושבי קדימה צורן ויש בה שכונה הבנויה גם כן בבניה רוויה "תורמת" כשביעית לפיתוח העתידי ונהנית מ-100%.
 - מאחר ובצורן אין שטחים פנויים כל העול התכנוני, מבחינת שטחי הציבור, נופל בשטחי קדימה.
 - התכנית לא גותנת מענה לחיבור בין קדימה לצורן.
צוות התכנון הסביר בדיונים את תפיסת התכנון:
- תכנית המתאר מציגה פתרונות לחיזוק הקשר והחיבור בין שני יישובי המקור בדרכים הבאות:
1. רצף מוניציפאלי: התכנית ממליצה ויוצרת תנאים לחיבור מוניציפלי בין יישובי המקור, במטרה לאפשר את פיתוח אזורי התווך באופן שיתרום לחיזוק החיבור הפיסי והפונקציונאלי ביניהם, ויוביל לדגם ישוב הבנוי משני עברי שטח פתוח, כדוגמת יישובים הבנויים משני עברי נחל.

2. התכנית מסיטה את מרכז הכובד היישובי לאזורי התנוך שבין שני חלקיו, באמצעות עיבוי הפיתוח משני עברי יער קדימה וייעוד השטחים הללו למרכז ישוב חדש, לצד מוסדות ציבור ותרבות ואזורי מגורים חדשים.
3. התכנית מציעה מרכז ישוב דו קוטבי משני עברי המסדרון הירוק וכביש 562 כשהשטח הירוק שבתנוך הינו חלק בלתי נפרד ממרכז זה. התכנית מחזקת את שימושי הפנאי ונופש בשטחים הפתוחים שבתנוך ומייעדת בצמידות לשטחים אלו, שטח פארק עירוני / ספורטק שישרת את כלל הישוב.
4. התכנית מובילה לניוד ואינטגרציה של תושבים משני חלקי הישוב באמצעות הגדרת שימושים שונים לשני חלקי המרכז הדו קוטבי. חלקו המערבי של המרכז מתמקד בשימושים הכוללים שירותים קהילתיים שירותי פנאי תרבות ובידור. צידו השני של המרכז, המזרחי, כולל שימושי תעסוקה נקייה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומסחר המשולבים במגורים ובמוסדות ציבור בעלי סף כניסה גבוה.
5. התכנית מציעה רשת ירוקה של שבילים להולכי רגל ומסלולי רכיבת אופניים, המשפרת את הנגישות ומובילה לחיזוק הקשר והחיבור בין שני יישובי המקור, בין שכונות המגורים הקיימות והחדשות, ובין כל חלקי הישוב לאזורי המרכז החדשים, ולשטחים הפתוחים בהם הוא גובל.
6. התכנית אינה מונעת ואינה חוסמת אפשרויות לפיתוח עתידי שיתרום לחיזוק נוסף של החיבור בין שני חלקי הישוב.
7. הסמכות לשינוי גבולות שיפוט אינה מכוחה של תכנית מתאר אלה בסמכות וועדת גבולות שבועדה הגיאוגרפית הפועלת במקביל להליך הסטטוטורי.
8. תוספת בינוי ממערב לבינוי הקיים בצורן יקרב בין שני חלקי הישוב המאוחד. התייחסות החוקר:
המרחב, יתרונותיו ומגבלותיו, תואר לעיל בפרק הדן במימוש החזון. התכנית מציגה ומציעה מבט על השלד הירוק במרחב ועל כביש 562 כשלד תחבורתי בשילוב מערך שבילים בין קדימה וצורן כחיזוק של החוזקות במרחב. התכנית מציעה עוגני מוסדות, מבני ציבור ועוגן כלכלי במיקום המתחשב בתחומי הישוב, ברגישות השטח ובנגישות הסבירה ביותר לכלל תושבי הישוב המאוחד. התכנית המופקדת, כפי שהוצג פעמים רבות בדיוני הכנת התכנית ובדיוני החקירה, משקפת שהאיחוד בין קדימה וצורן, ובמיוחד בין התושבים בישוב המאוחד כולל צעדים ופעולות שאינן רק במישור התכנון הסטטוטורי.
- תכנון פיתוח חדש המוצע בתכנית, בשטחים לא מבונים, נעשה תוך עמידה במגבלות ויעודי פיתוח המסומנים בתמ"מ 21/3, בהתחשב בחזון היישובי להישאר בסביבה

כפרית/ערכית/חקלאית סביב הישוב, בתחום השיפוט ונעשה, לטעמי, מאמץ ניכר לאזן ולעמוד
ביעדי הבינוי ובכוחות הפיתוח, בין מקורם מהרמה המקומית ובבעלי מקרקעין בישוב, ברשות
המקומית או כוחות שוק ופיתוח מהרמה הממשלתית/לאומית.

המלצתי לדחות את הטענות בנושאי אי התאמת התכנית הכוללנית לאיחוד בין קדימה
וצורן ולדחות את הטענות בעניין חלוקת נטל האיחוד בין חלקי הישוב.

3.3 הליכי הכנת התכנית

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 6, 5, 14, 27, 29, 37, 41, 44, 49, 75

בדיוני החקירה עלו טענות מצד תושבים והרשות המקומית בעניין מקומה של המועצה בהליך
התכנוני עד כדי בקשה להקפאת התכנית וחזרה ל"שולחן עגול", בקשה לחזור להליך שיתוף
ציבור חדש וראוי. המועצה טענה כי ניסתה להעביר את עיקרי עמדותיה בשלבים שונים של
התכנון ואלו לא נלקחו בחשבון על ידי צוות התכנון. נטען כי נאמר בעבר למועצה כי הערותיה
ייבחנו במסגרת שלבי ההתנגדות לתכנית. לטענתה אין זה משקף הליך תכנון ראוי. לכן
ביקשה להקפיא את תכנית המתאר לצורך דיון פתוח של נציגי המועצה עם צוות התכנון.

צוות התכנון השיב כי לאורך כל הליך התכנון נציגי המועצה המקומית היו שותפים לקידום
התכנית. השגות המועצה לתכנית נשמעו לאורך הישיבות הרבות שנערכו במהלך התכנון
ולקראת הפקדת התכנית. בהתאם לכך, אף נערכו שינויים רבים במסמכי התכנית לאור
הבקשות של הרשות המקומית וקיבלו ביטוי במסמכים שהוגשו ונדונו בוועדה המחוזית.
התכנית המופקדת עודכנה בהתאם להחלטות מוסדות התכנון. הגשת התנגדות לתכנית
מאפשרת למועצה להעלות את השגותיה פעם נוספת כחלק מהליך התכנון.

לא בכדי צרפתי לדוח החקירה, בסעיף 1.2 לעיל, את טבלת הליכי קידום תכנון תכנית המתאר
ופעילות שיתוף ציבור החל משנת 2010. יש לשים סוף להליך ארוך ומתמשך ולקבל
החלטות. לאורך הליכי קידום התכנון התחלפו ראשי הרשות המקומית, התחלפו בעלי
תפקידים בגופים ציבוריים. פרוטוקול הדיון של הועדה המחוזית בהחלטות מ' 2017 משקף את
הרצון לתת הזדמנות לרשות המקומית להביא את דברה ומשקף גם את מקומה האחראי של
הועדה המחוזית לקבל החלטות ולקדם תכנית. מאחר ותכנית המתאר הכוללנית היא הזדמנות
לפיתוח וקידום הישוב, הרי שאישור תכנית יתן הזדמנות לרשות המקומית לעשות למען הישוב
בהתאם למדיניות הרשות ויזמות שתנהיג.

הנזק מהקפאת תכנית המתאר עולה על התועלת מאישורה. לכן אני ממליץ לדחות את
הבקשה להקפאת התכנית.

3.4 אי התאמה לתמ"מ 21/3

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 6 14

טענת המועצה:

יש חריגה משמעותית משטח הפיתוח בתמ"מ. התכנית מציגה חריגה של למעלה מ-10% מגבולות הפיתוח המאושרות בתמ"מ. "על פי בדיקה שנעשתה במועצה והוגשה כתגובה להתייחסות צוות התכנון, סך כל השטחים בתמ"מ 21/3 הינם 5,438,5907 דונם לעומת זאת שטחי התכנית בתכנית המתאר הינם 6,186,1054 דונם, על כן מדובר בחריגה מעל 10% ולא כפי שסבור צוות התכנון."

צוות התכנון הציע לדחות את ההתנגדות – גם צוות התכנון חזר ובדק את עצמו ועמדתי היא שהתכנית עומדת בהוראות הגמישות המותרות על פי הוראות התמ"מ והתקבלו ההקלות בולנת"ע. היקף שטחי הפיתוח בתמ"מ ללא כתם התעסוקה בתחום הישוב כ-5,100 דונם (תעסוקה כ-360 דונם).

סעיף 10.1 בתמ"מ 21/3 קובע כי הסימונים בתשריט מציגים מגמה כללית לאיתור הרצוי של אזור ליעוד ושימוש קרקע מסויים, כאשר המיקום המדויק, הגודל והגבול יקבעו בתכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת. בהמשך אותו סעיף גם מצוין כי סטיות הנובעות מקנ"מ התמ"מ (1:50,000) שאינם מאפשר דיוק תהינה מותרות ואין לראות בכך שינוי לתכנית זו.

בתשריט התמ"מ שכאמור הינו בקנ"מ של 1:50000 ניתן לראות כי כתם הפיתוח של צורך מגיע בציוד המערבי עד לכביש 562 בחלקו הצפוני ועד ליער קדימה בחלקו הדרומי. תכנית המתאר בתחום צורן למעשה מדייקת את גבול התמ"מ בהתייחס לקנ"מ של התכנית והפיתוח המוצע אף אינו מגיע לכביש 562 כפי שאושר בתכנית המפורטת ונסלל בפועל.

בתחום קדימה – שטח החריגה של תכנית המתאר הינו בסדר גודל של כ-450 דונם (בצפון ובמערב). אם לזקחים בחשבון גם את החריגה של הכתם בדרום (חלק מתכנית מח/309) שאינם מסומן בתכנית המתאר, אז זה מסתכם בכ-50 דונם נוספים. כלומר סה"כ כ-500 דונם.

כלומר בהתייחס לסעיף 7.1.2 מדובר על סדר גודל של כ-10% סטייה ביחס לתמ"מ. יש לציין כי בהתייחס לצפון קדימה, כל הפיתוח המוצע למעשה "מיישר קו" עם תכניות מפורטות מאושרות ונועד לאפשר דופן רציף של בינוי בתכנון הישוב.

התייחסות החוקר:

התמ"מ בקנה מידה 1:50,000. התכנית הכוללנית בקנ"מ 1:5000 ותכנית מפורטת תכלול נספח ביוני בקנ"מ 1:500. בין התמ"מ לבינוי אנו הולכים מהכלל את הפרט, מהכללה לדיוק.

הכנת תמ"מ נעשית בראיה מחוזית ומביאה מגמות. שפת התמ"מ היא אזור- אזור פיתוח, אזור חקלאי וכו'. הנסיון מלמד כי תיחומים בתכניות מחוזיות וארציות נעשה בזיקה לתשתיות קיימות ומתוכננות, יחומי שיפוט וגבולות שפעמים רבות מזהות בשטח. צוות התכנון מסביר במפורש את קו תיחום התכנית שתואם אופי קביעת שטחים בתמ"מ.

הראשונים לבקר תכנון תואם תמ"מ הם הוועדה המחוזית והמועצה הארצית. שני מוסדות אלו ביקרו את התכנית הכוללנית ביחס לתמ"מ 21/3, וחזקה עלי כחוקר שעשו זאת באחריות ומקצועיות של עיניים הבוחנות תמ"מ.

בנוסף, וכהערת אגב, לא בחרה לי ההתחשבות של המועצה המקומית עד לכדי חישוב ברמת המ"ר (ואולי ס"מ כי בתשובתם לתשובות כלולה וסיפרה נוספת). המועצה המקומית היא זאת שמבקשת פיתוח תעסוקה בכתם החקלאי של התמ"מ, ובעיניה אין זו חריגה מהתמ"מ.

המלצתי לדחות את הטענות לעניין חריגה מתמ"מ 21/3.

3.5 שפת המתחמים

- טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 37, 38, 40, 41, 46, 47, 58
- שפת התכנון של התכנית הכוללנית היא שפת המתחמים. שפה שנועדה לגשר בין התכנון ברמת תכניות מתאר ארציות ומחוזיות לתכנית מקומית מפורטת.
- טענות בהתנגדויות כנגד המונח ותפישת התכנון העלו טענות כדוגמת הטענות הבאות:
- "שיטת המתחמים" שנבחרה היא שיטה בעייתית הטומנת בחובה פגמים מהותיים מובנים.
 - התכנית הופכת את בעלי הקרקעות לשותפים בעל כורחם.
 - הרשות המקומית איננה ערוכה לקבל על עצמה כלכלית ועניינית את מלאכת ייזום לתכניות מפורטות נדרשות.
 - בנוסף, המועצה המקומית קדימה צורן מצהירה כי איננה מעוניינת בהרחבת היישוב כך שאין מעניינה יהיה לקדם תכניות לפיתוח היישוב.
 - התכנית לא עונה על מטרות התכנית כפי שמופיע במסמך מתווה להכנת תכנית מתאר כוללנית ליישוב שהוצא על ידי מינהל התכנון.
 - התכנית מציעה תכנון מפורט מאוד ולא משאירה גמישות תכנונית. דורשים שהוראות התכנית יהיו בהתאם למסמך ההנחיות של מנהל התכנון עם מקום לגמישות.
 - מבקשים כי התכנית תהיה עם חופש תכנוני לוועדה המקומית ומקום לגמישות בהתאם לתכניות כוללניות אחרות

ובכלל

- המונח "מתחם" אינו מוגדר כראוי ויכול ליצור בעיות קשות בעתיד.
- והתחושה, ובמיוחד ביישוב בו שטח נכבד מהמקרקעין המיועדים לפיתוח הן קרקעות פרטיות, היא:
 - התכנית זנחה את בעלי הזכויות ונטלה מהם את כוח היזום והתכנון, כוח זכות שכפופים למטלה כמעט בלתי אפשרית והיא איגודם הוולנטרי של 75% ומעלה מבעלי הזכויות.
 - באם לא מתאפשר הדבר מתבקשת רביזיה על מנת שניתן יהיה ליישם הוראותיה:
 - ביטול סעיף 6.1 א' והדומים לו. כל מתחם יפותח על ידי יוזמי תכניות, על פי הסדר שיקבע מעת לעת ע"י מוסדות התכנון בהתאם לייעודים ולשימושים שנקבעו בתכנית המתאר ובהתאם לכל יתר הפרמטרים שקבעה- צפיפות, שימוש, היקפים, תנאים וכו'.
 - צמצום שטח המתחמים והגדלה משמעותית של מספר המתחמים ובפרט אלו המיועדים לפיתוח עתידי
 - הגבלת הזמן שבו יחול חיוב לתכנון משותף לכלל שטחי המתחם.
- ראשית לכל הצדק עם הטוענים להיעדר הסבר או הגדרה בהוראות התכנית הכוללנית, מהו מתחם, למרות השימוש במושג בסעיפים השונים.
 - צוות התכנון מציע לקבל חלקית את ההתנגדות -
- "קיימת התייחסות פרטנית לכל מתחם ומתחם בהוראות התכנית, בתשריט מצב מוצע ובתשריט המתחמים. יחד עם זאת אין מביעה להוסיף בסעיף 1.9 את הגדרת המונח - "יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת באות ובמספר (לדוגמא 1A), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 6 להוראות תכנית זו."
- באשר לשיטה? צוות התכנון מציע לדחות את ההתנגדות -
- מתחמי התכנון המוצגים בתכנית נחלקו לפי חלוקה גאוגרפית ובצמידות למתחמים מבונים. יחד עם זאת, סעיף 6.1 א. 3 נותן את המענה לפיצול מתחמים בכפוף למפורט בסעיף.
- תכנית מתאר כוללנית מציגה מצע תכנוני שאמור להיות מקודם ע"י הרשויות המקומית ו/או הועדה המקומית בשל חשיבותו להתפתחות הישוב. על כן, על הרשות והועדה המקומית ליזום בשלב הראשון תכנון מפורט
- תכנית מתאר כוללנית קובעת מתחמי תכנון ולא קובעת מתחמי איחוד וחלוקה, וזאת על מנת לא לפגוע בגמישות של תהליכים עתידיים.
- ככל שיידרש, המקום לקבוע גבולות מתחמים והוראות לאיחוד וחלוקה הינו במסגרת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה. במסגרת תכניות אלה יבחנו האיזונים הנדרשים לצורך הפרשות לצרכי ציבור.

יחד עם זאת, צוות התכנון, לאחר שבחן את ההתנגדויות, מציע לערוך שינויים בגבולות המתחמים והקצאות לצרכי ציבור, כמפורט בנספח 3 המצורף למענה להתנגדויות.

המלצתי:

שפת המתחמים היא השפה המצויה והמקובלת לתכנית כוללנית. מתחמי התכנון בתכנית נבחרו בהתאם למאפייני הישוב, הסביבה ותוך נסיון לייחד כל מתחם ותת מתחם מאלו הגובלים בו ובהתאם לייעודו. התכנית הכוללנית היא ההזדמנות לקדם את פיתוח היישובים בישראל, תוך העברת הסמכות והאחריות לתכנון לידי רמת התכנון המקומית, לוועדות ולרשויות המקומיות, הרי שהמלצתי לדחות את הטענות כנגד שיטת המתחמים וכנגד יכולתה ורצונה של הרשות המקומית לייזום תכנון. המועצה המקומית קדימה צורן בעלת כישורים וכח אדם מקצועי לקדם תכנון, המועצה המקומית בעלת ראייה ואחריות כוללת.

הוראות התכנית הכוללנית מביאות בפרק 6.1 הוראות כיצד להכין תכנית מפורטת למתחם, מאפשרות גמישות והתאמה בגבולות המתחמים בעת תכנון מפורט, מנחות להכנת מסמך מדיניות למתחם, מתייחסות לפיצול מתחמים, מביאות התייחסות לתאי שטח מיוחדים במתחמים, וכמובן תשריט התכנית משקף את ייעודי השטח הכלליים והמוצעים בכל מתחם וכל יחידת שטח.

לכן, הכנת תכניות מפורטות למתחמים, היא שתאפשר את התכנון המפורט לבינוי ע"י בעלי המקרקעין בהתארגנויות שונות. הראיה וההכנה של התכניות המפורטות לפי הוראות והנחיות תכנית זו באחריות הרשות והועדה המקומית תבטיח את התכנון לפי צרכי היישוב ותמנע את התלות של התושבים בוועדה המחוזית ודינויה בכל תכנית מקרומית מפורטת, כפי שהמצב כיום בתכניות רבות

אישור התכנית הכוללנית ואישור התכניות המפורטות למתחמים לאחריה הם שיאפשרו את הפיתוח הנכון בידי בעלי המקרקעין ובהתייחס לבעלות על מקרקעין. התכניות המפורטות הן גם שתעסוקנה בכל הקשור ב"איחוד וחלוקה" בצורה ההוגנת, העניינית ביותר. ובהתאם לתקנות והוראות הדין בתחום זה לעתיד.

המלצה להוראות התכנית:

1. להוסיף בסעיף 1.9 את הגדרת המונח "מתחם" – "יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת באות ובמספר (לדוגמא 1A), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 6 להוראות תכנית זו."
2. להוסיף בסיפא של סעיף משנה 2.1 2...: מפורטות "ל 11 מתחמים, המסומנים בנספח מתחמים".
3. בסעיף 6.1 א 1 בסיפא לשנות ולהוסיף "תערך למתחם בשלמותו, ועל פיה יוצאו היתרי בניה והרשאות במתחם".

3.6 מערכת התחבורה

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 6 16 33 59 14 64 66 73 76
מערכת התחבורה היא השלד לכל הפעילות היומית, הכלכלית, החברתית ולכל שימושי ויעודי
הקרע. בתכנון ובניה בכלל, ובמרחב קדימה צורן בו עסקינן בפרט.
קול זעקה נשמע מהמתנגדים בנושא התחבורה ומצוקת התושבים בהווה, בכל הקשור לתנועה
ויוממות מחלקי הישוב קדימה צורן בעיקר לכיוון מערב, דרום מערב, נתניה ותל אביב.
טענות רבות עסקו בהיבט המערכתי הכולל, בהערות לתשתיות וכבישים ברמה הארצית,
לתכניות ארציות לדרכים, לתשתיות התחבורה וכבישים מוצעים בישוב.
אופק השנים של תכנית המתאר הכוללנית ואופק השנים המתוכנן להכנת תכניות מפורטות
וביצוען, בין של בינוי למגורים, מסחר וכו', ואפילו של תשתיות תחבורה, אינו הפתרון למצוקה
הנוכחית.

3.6.1 תחבורה ציבורית

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 6 15
נטען בהתנגדויות כי אין דגש על נושא התחבורה הציבורית כולל נתצ"ים, תחנות הסעת המונים
וחניונים למשתמשי התחנות.
מבוקשת הוספת תחנה להסעת המונים בשטח הישוב והוספת חניונים ציבוריים ושטחים
מסחריים צמודים תומכים בשירות התחנה
צוות התכנון מציע לדחות את ההתנגדות - נספח התחבורה ציבורית הוכן ותואם עם משרד
התחבורה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית. מסקנות הבדיקה התנועתית הייתה כי אין
הצדקה להכנת תחנת הסעת המונים בישוב קדימה צורן מאחר ומדובר בישוב מפוזר.
אקדים, במיוחד כדי להדגיש, כי פתרון של הפעלת תחבורה ציבורית ומערך היסעים תלוי ועומד
לפתחם של התושבים ושל הרשות המקומית, כבר עכשיו ללא קשר לתכנית המתאר, וללא
הכרח בתכנית סטטוטורית בכלל וחדשה בפרט.
יתרה מכך, נספח תחבורה ציבורית שבתכנית המופקדת מביא הצעות למבחר קווי תחבורה
ציבורית, והצעה למסופי תחבורה ציבורית, המאפשרים פיתוח שירותי תחבורה ציבורית
מתקדמים, המרחק בין בתי תושבים לשירותי היסעים ותחבורה ציבורית אפשריים הינו מרחק
הליכה, ובמידת הצורך נסיעה באופניים, ולכן קדימה צורן יכולה להיות חלוץ ומופת בתחום.

יתרה מכך, החשיבה המוכחת על תחבורה ציבורית יעילה הינה חשיבה על יעדים כנתניה, תל אביב ותחנות מסילת הברזל בקו החוף (נתניה, בית יהושע). אולם בימים אלו כבר שוקדים על פיתוח המסילה המזרחית ותחנות באחיטוב, טייבה, טירה. בתת"ל 43 אפשרות לפיתוח מסילה (בעתיד) בתוואי כביש מס 4 ולכן זהו מרחב הזדמנויות עם גמישות רבה ללא הכרח בתשתית דרכים בתחום קדימה צורך (לטובת תושבי הישוב).

המלצתי לדחות את ההתנגדויות בנושא תחבורה ציבורית

3.6.2 בה"ת וראיה תחבורתית כוללת

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 14 51-52

בחינת ההשלכות התחבורתיות, המוכרת בכינויה "בה"ת", נועדה לספק למוסד התכנון, האחראי על בחינה ו/או אישור התכנית המבוקשת מידע תומך החלטה בצורת נוהל/מסלול ממוסד ושיטתי לבחינת הפתרונות התחבורתיים המוצעים והצעות לשיפור מערכות התחבורה המוצעות. מידע זה מתייחס להשפעות התחבורתיות הבלתי סבירות של הפרויקט המוצע (מידת ההשפעה, תחום ההשפעה, האפשרות לשכך חלק מההשפעה) ולפעולות הדרושות לשיכון ושימון.

הטענות העיקריות שעלו בהתנגדויות היו מהסוג להלן:

- לא נעשתה בדיקה תחבורתית (בה"ת) עדכנית ולא נערך סקר סביבה שהיו הכרחיים לתכנון תכנית המתאר
- התכנית אינה מגדירה שלביות של בנית יחידות הדיור אל מול פיתוח התשתיות ומערכת הדרכים.
- לא נערכו בדיקות תחבורתיות לבחינת קליטת כלי רכב והגדלת הצפיפות אל מול תשתיות עירוניות.
- התכנית אינה מציגה את החיבור בין היישוב לכבישים הראשיים, אינה כוללת טיפול בדרכי הגישה ליישוב
- אין דגש על נושא התחבורה הציבורית כולל נתצ"ים, תחנות הסעת המונים וחניונים למשתמשי התחנות.
- מבוקש לבחון הוספת התניה כי כל בניה מתוקף תכנית זו תותנה בפתרון תחבורתי ראוי
- מבוקש לקדם בה"ת עדכני כחלק ממסמכי התכנית
- לא נראה שנספח התחבורה מתייחס לגידול המשמעותי על פי תכניות כוללניות מאושרות ומתוכננות ביישובים השכנים ולא מתייחס למספר כלי הרכב שיזרמו על פיהן לכבישים 4, 561,

562, 563 מן הישובים השכנים אבן יהודה, תל מונד, פרדסיה, כפר יונה וישובי מועצה אזורית לב השרון. חסרה התמונה הכללית.

תשובות צוות התכנון

- הדרישה להכין בה"ת ברמה ישובית אינה נכונה שכן בה"ת מיקומו בעת תכנון מפורט ולא ברמה של תכנית כוללנית. יש לציין כי הכנת בה"ת לא נתבקשה ע"י משרד התחבורה האמון על תחום זה.
- תכנית המתאר והנספח התחבורתי המנחה המצורף אליה מספקים מענה להרחבת הישוב כפי שקובעת התכנית. התכנון נעשה בתיאום מלא עם משרד התחבורה ונציגיו השתתפו בדיוני וועדת ההיגוי. התכנון הסתמך על בדיקות ומודלים קיימים שנעשו באזור במסגרת תת"ל 43, תכנית מח/309 ותחזיות התנועה שנערכו ע"י צוות מטרופולין תל אביב. נתונים אלו נבדקו ע"י יועץ התחבורה של התכנית ומסקנותיהם הוטמעו בתכנון המוצע. התכנון נערך לאחר התייעצות ופגישות תיאום עם גורמי התכנון במשרד התחבורה והתייחסותם.
- צוות התכנון סבור כי התכנון המוצע מספק מענה תחבורתי לשנת היעד, כל זאת בתנאי מימוש התכניות לשיפור התחבורה האזורית ושיפור התחבורה הציבורית שהינה יעד ארצי, שלא מכוחה של תכנית מתאר מקומית לקדם אלה רק להמליץ.
- מוצע לקבל חלקית את ההתנגדות - יחד עם זאת, מוצע להוסיף סעיף להוראות התכנית כי כל תכנית מפורטת במתחמי הפיתוח החדשים תבחן את השפעתה על מערכת התנועה המקומית והאזורית וככל הנדרש תקבע הנחיות לשלביות פיתוח בכפוף לפתרונות תנועתיים שיתנו את המענה הנדרש.
- נספח התחבורה ציבורית הוכן ותואם עם משרד התחבורה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית. מסקנות הבדיקה התנועתית היתה כי אין הצדקה להכנת תחנת הסעת המונים בישוב קדימה צורן מאחר ומדובר בישוב מפוזר

התייחסות החוקר:

תכנית המתאר הכוללנית לקדימה צורן היא אחת מתוך תכניות מתאר כוללניות רבות שנערכו ונערכות בשנים האחרונות, וככל שעלה בידי לברר, אין נערכות לתכניות אלו בה"ת. מערכת התכנון ומערכת התחבורה שוקדות כל הזמן על בחינת מערכות ותשתיות התחבורה בארץ בכלל, ובאזור השרון בפרט, הן כחלק ממטרופולין תל אביב והן כחלק מאזור שבין נתניה לכביש 6. האזור כולו עובר תהליכי צמיחה ובינוי, כחלק ממענה הביקוש למגורים ולתעסוקה במרכז הארץ. הפיתוח של הבינוי המוצע בתכנית עתיד הינו לטווח של כ-20 שנה. פיתוח רשת תשתיות התחבורה לכלי רכב ולתחבורה ציבורית במרחב מזרח השרון, גם הוא בתכנון

סטטוטורי ותכניות פיתוח לביצוע. כשם שאין שלביות מחייבת, לפי שנים בפיתוח למגורים ולתעסוקה, ואין ל"ז מחייב לפיתוח תשתיות התחבורה אין לטעמי מקום ליצור עכשיו את הבדיקה הזו דווקא ורק בתכנית כוללנית בתכנית זאת.

לפניו הכנת תכנית מפורטת לכל מתחם ומתחם תכנית שתפרט ותקבע את היעדים לפיתוח ומטרות הפיתוח בכל מתחם בכלל זאת ההתאמה לחזון התחבורתי העדכני (ישוּב מוטה תחבורה ציבורית/ ישוּב מוטה שבילי אופניים והליכה ברגל/ ישוּב תחת נטל הרכב הפרטי). תכנון מפורט של כל מתחם יבחן מה עדכני במדיניות התחבורה במדינת ישראל ומה מפותח בסמיכות באזור.

רק לאחרונה נדרשו הועדה המחוזית והמועצה הארצית לסוגיית תכנון מפורט בקדימה (מח309) ונמצא אופן שילוב הבה"ת בקידום פיתוח ובימי המתחם.

המלצתי לקבל הצעת צוות התכנון

מוצע להוסיף סעיף להוראות התכנית, פרק 6.1, ובו "מוסד תכנון, בבואו לדון בתכנית מפורטת במתחמי הפיתוח החדשים יבחן את הצורך בהגשת נספח הבוחן את השפעתה של התכנית על מערכת התנועה המקומית והאזורית. ככל שיידרש, תקבענה הנחיות לשלביות פיתוח בכפוף לפתרונות תנועתיים שיתנו את המענה הנדרש."

3.6.3 תשתיות תחבורה ברמת תכנון ארצי

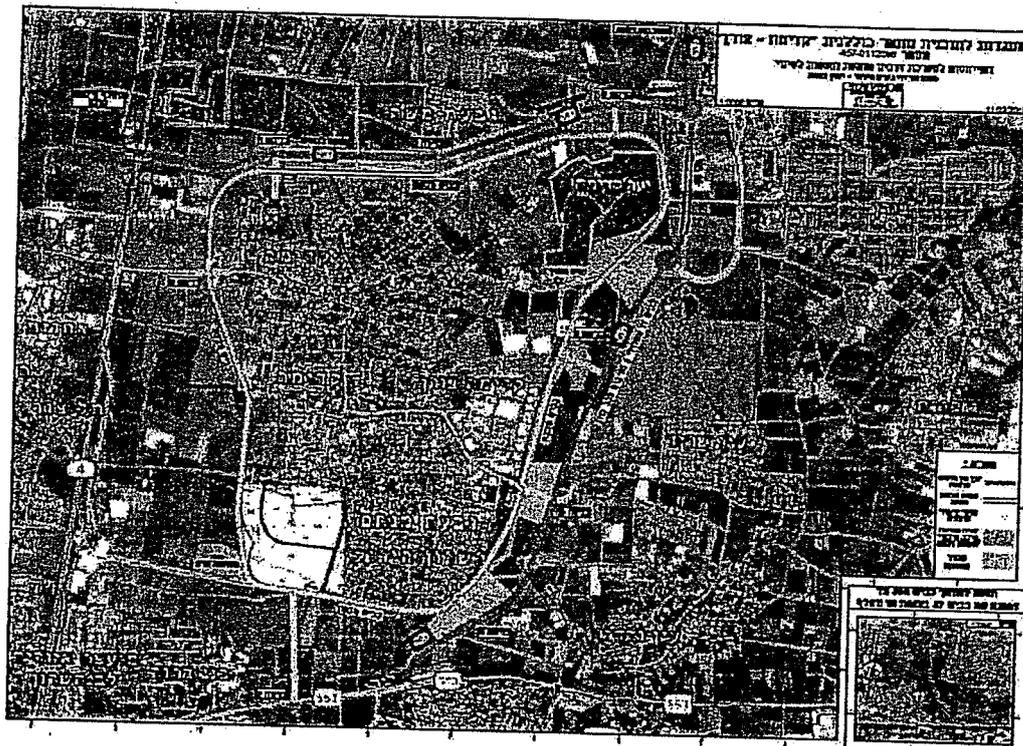
טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 7 6 11 13 14 40 41 53 59 65

מערכת תשתיות תחבורה ארציות סובבת וחוצה את קדימה צורן ומהווה לה את שערי הכניסה והיציאה מהישוּב. מערכת זו כוללת כבישים שמשרתים תנועות ארציות, מחוזיות, אזוריות ומקומיות ולכן התלות ברשת זו וגם תחושה רבה שהובעה בהתנגדויות, שמערכת זו לא רק נועדה לשרת את תושבי הישוב והבאים בשעריו, אלא שאולי מערכת הדרכים הארצית היא בעצם של הישוב, כאילו לא ברורה למתנגדים, ההיררכיה של מערכת הדרכים.

להלן דוגמאות לטענות שעלו בהתנגדויות:

- דרך 4 – תת"ל 43 מציעה שינויים רבים שלא נלקחו בחשבון לרבות מחלף אילנות החדש וצומת הדסים.
- התכנית אינה מציגה את החיבור בין היישוב לכבישים הראשיים, אינה כוללת טיפול בדרכי הגישה ליישוב

- תנאי בסיסי והכרחי לביצוע תכנית המתאר הינו חיבור מתחם A לדרך 553 וליצור חיבור נוסף וגישה בטווח מצפון-מערב היישוב לכביש 4;
- קביעת השלמת תכנון תוואי כביש 561 והקמתו; השלמה ובינוי מחלף אילנות ומחלף בני דחור באופן מלא; בניית הגשר בצומת הדסים; השלמת בינוי כביש 1; עיבוי רח' הרצל; הרחבת כביש 562 ויצירת כביש דו מסלולי ודו נתיבי והוספת נתיב תחבורה ציבורית לתחנות הרכבת ועורקי תחבורה ארציים.
- התכנית המופקדת מתעלמת מכך שדרך 562 המאושרת אמורה לשרת גם את יישובי האזור ואף תביא להגברת העומס הקיים ממילא.
- אין הצדקה לסימון תוואי מזרחי לדרך 562 כיוון שהתוואי המערבי נסלל לאחרונה והתוואי המוצע יבטל חייץ ירוק.
- מבוקשת הרחבת דרך 562 לארבעה נתיבים, נת"צ ושביל אופניים
- וכן הרחבת רחובות בן גוריון והרצל, לצורך התמודדות עם העומס התחבורתי, והרחבה אפקטיבית של צומת הדסים
- יש לסמן את סלילת כביש 561 (מזרח) בתחום שנקבע בתמ"א 3.
- אין לאפשר כלל את תוואי דרך 561 כפי שמוצע בתמ"א 3.
- הוספת צירים מקשרים מדרך 561 (כפי שמוצע בתמ"א) לשכונות המגורים בקדימה
- יש להתוות דרך אזורית 561 ברוחב 40 מ' מכביש 4 ל דרך 562
- מציעים כי לאורך דרך 561 בצידו הצפוני והצפון מזרחי, עד לחיבורו עם דרך 562, תוקם סוללת אדמה ועלייה יינטעו עצי אלון- יהווה חייץ שימצער את הפרעות האור והרעש.
- למחוק מדבר ההסבר אזכור cut& cover
- התניית פיתוח והרחבת הישוב בסלילת כביש 561
- בהתנגדות בשם ציבור רחב הובאה הצעת המהנדס שילוני למערך דרכים חדש ויצירתי הכולל כביש טבעת היקפי מסביב לאזור המגורים של קדימה. כביש זה יתחום את אזור הבניה לא תהיה בניה למגורים מחוץ לכביש הטבעת, בתוך הטבעת לא יהיו אזורי תעסוקה. מכביש הטבעת יהיו שמונה! כניסות ויציאות אל מערכת הכבישים האזוריים 561, 562, 553 התושבים ילמדו להכיר את הכניסה או היציאה הנוחה להם וכך תפוזר ותחולק התנועה אל שמונה נקודות במקום שתיים הקיימות כיום.



הצעת המהנדס שילוני

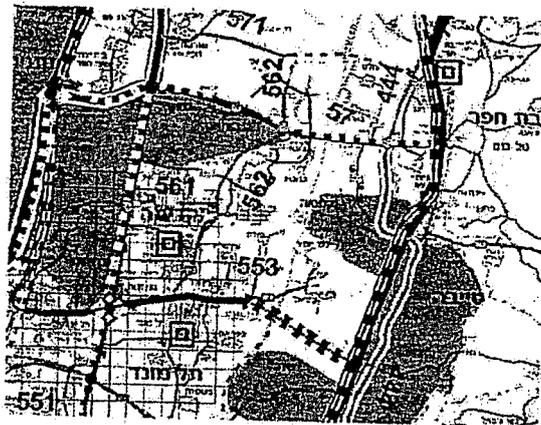
להלן מעיקרי תשובות צוות התכנון

- ענין דרך 4 ותת"ל 43 מוצע לקבל חלקית את ההתנגדות – מוצע לסמן את התת"ל במלואו למעט הדרך המקבילה לכביש מס' 4 ממזרח ולדרך 1 המקומית, לרבות החיבור החדש למתחם הארבורטום.
- לענין דרך 562 מוצע לדחות את ההתנגדות - כביש 562 שבתכנית הינו ברוב 40 מ'. זאת בהתאם להנחת העבודה של צוות התכנון. רוחב זה מספק מענה לכביש דו מסלולי בכל כוון.
- לענין הסטת דרך 562 מוצע לקבל חלקית את ההתנגדות – מאחר וכביש 562 בוצע בפועל, צוות התכנון סבור כי התייטר הצורך בתוואי החלופי המוצע. על כן ממליץ הצוות על ביטול התוואי המזרחי החלופי וזאת בכפוף להנחייה כי חתך הדרך בקטע החוצה את הישוב והגובל בביניו יתוכנן בחתך ייחודי בעל אופי של דרך מקומית, המלווה במדרכות ובטיילות ופיתוח נופי על מנת ליצר קישור וחיבור מיטבי בין שני חלקי הישוב והשטחים הפתוחים.
- תכנית המתאר אינה מונעת את האפשרות העתידית להתחברות לכביש 553. מוצע לדחות את ההתנגדות - על פי הניתוח התחבורתי לשנת היעד, עם מימוש שדרוג המערכת התחבורתית האזורית לצד חיזוק מערכת התחבורה הציבורית לא יהיה צורך בחיבור זה.

- תכנית מתאר מקומית אינה מהווה תחליף לתכנית דרך מפורטת. לכן הותירה התכנית רצועת תכנון לכביש 561 המזרחי בהתאמה לתמ"א 3. סימון הרצועה כפי שמופיעה בתכנית המתאר בדונה ואושרו ההקלות הנדרשות בוולנת"ע.
- צוות התכנית אינו סבור כי יש להתנות את מימוש התכנית בסלילת כביש 561.
- צוות התכנון אינו רואה את כביש 561 המזרחי כתחליף לכביש 2 המקומי.
- תכנית המתאר לקדימה צורן מכירה בערך הגבוה של שמירת רצפים פתוחים היוצרים את ה"מסדרון הירוק" החוצה את הישוב, ובפגיעה שעלולה להיגרם לרצף זה עם סלילתה של דרך מס' 561 והרחבת דרך מס' 562. לאור זאת, הומלץ לבחון שילוב של קטע מנהור (CUT&COVER) באורך משמעותי, במסגרת הטיפול הנופי בדרך מס' 561, שיאפשר זרימה של שטחים פתוחים למעברי אקולוגיה, פנאי ונופש. יש לציין כי דברי ההסבר אינם מהווים חלק ממסמכי הסטטוטוריים של התכנית - מוצע לדחות את ההתנגדות.

ביתוח החוקר:

מערכת תשתיות התחבורה באזור הרחב של קדימה צורן כוללת את כביש האורך הארציים 2,4,6, כבישי אורך אזוריים 562, 554. כבישי רוחב 57, 551 וכבישי רוחב אזוריים 561, 553. מערכת דרכים זו תפותח בהתאם ליעדים וסדרי העדיפות הלאומיים. תמא 42, תכנית מתאר ארצית לתשתיות תחבורה, הינה תכנית בשלבי הכנה אולם בהתבסס על תשריט העבודה העדכני ניתן לראות כי כל הדרכים הסובבות את קדימה הן חלק מתכנית ארציות.



תשריט מתמ"א 42 בהכנה

כביש 553 בדרום, עתיד לקשור בין כבישי האורך הארציים 2,4,6. כביש 561 מופיע בין נתניה לכביש 562 ולכן חובה עלינו להתייחס אליהם בשיקולי תכנון תכנית המתאר ככבישי רוחב ברמת תכנונית ארצית, ובוודאי שלא ברמת תכנון מקומי, כאילו תכנית המתאר הכוללת

לקדימה יכולה להקל ראש ביצירת חיבורים לדרכים אלו, או לייצר כביש אורך חדש כפי שמציעים מתנגדים לתכנית.

כביש 562, דרך אזורית בתמ"א 3 וגם עמוד השדרה של המערכת התחבורתית בקדימה צורן. אין זו דוגמא ראשונה ויחידה להישענות של ישוב על דרך ארצית/אזורית. התכנית יודעת להשתמש בכביש 562 כעוגן לישוב, לקבוע ייעודי קרקע בהתאם למעברו במרחב רגיש, לקבוע עוגן לפיתוח כלכלי או מבני ציבור בסמיכות לו, לקבוע צביון ייחודי במערכות תחבורה תוך נגישות לקהל כשבילים ושבילי אופניים כחלק בפיתוח הכביש. עורכי התכנית רואים את הכביש כמשאב ולא כחסם ומכשול כפי שרואים מתנגדים לתכנית. כביש 562, שאך זה נסלל מחדש בקטע הישוב, והתכנית ששומרת על מעמדו וזכויותיו, הוא כביש שהתכנית רואה במכלול הכביש ציר מחבר ולא ציר מפלג או חוצה, "איום" שהתכנית הופכת אותו להזדמנות.

כביש 561 הוא כביש רוחב איזורי; המתחיל על-פי התוכנית המאושרת, בכביש 562, מצפון מזרח לקדימה ומערבית לצורן, חוצה את כביש 4 (חיפה-ת"א הישן) מערבה ומתחבר לאיזור התעשייה הדרומי של נתניה. מדובר בכביש המופיע בתמ"א 3 ובתמ"מ 21/3. "הירוקים" רואים בו כביש המתוכנן לבתר מרחבים פתוחים בהם שריד נדיר של נוף יערות השרון, פסיפס של אלוני תבור, יער אקליפטוסים, חקלאות ומרבדי פריחה. הכביש מאיים על יער אילנות ועל הפארק המתוכנן. מנגד יש התפצים בסלילת הכביש אשר רואים בכביש 561 כביש סטטוטורי מאושר המחבר את צורן לדרום נתניה דרך צומת אילנות. כביש רוחב שייתן מענה לרכבים החוצים כיום את קדימה בדרכם אל צורן, אזורי התעשייה וגוש תל-מונד. הגידול המהיר באוכלוסיה של קדימה-צורן שגרר בהכרח, עלייה דרמטית במספר כלי הרכב גורם לפקקי תנועה, זיהום אויר והכי מטריד סכנה חיים אמיתית בכל נסיעה בכבישי קדימה, שנשללו לפני עשרות שנים. עיכוב בסלילת הכביש גורם, לדעת מתנגדים, לקיצור תוחלת החיים של תושבי קדימה-צורן. ולכן יש, לדעת מתנגדים, לפעול בנהישות לסלילת כביש 561 עכשיו ומייד.

כל הבקשות לייצר כביש אורך 562 חדש, לייצר חיבורים מכבישים פנימיים בישוב לרשת האזורית, כאילו מבקשים להפוך את הכבישים האזוריים לכבישים שהם חלק מהישוב ולא כבישים ארציים המשרתים את הישוב. תוספת חיבורים לכבישים האזוריים תהווה כדרכם של חיבורים מעין אלו, תשתיות המזמינות יזמויות לפיתוח, תשתיות המעמעמות את הגבול בין פתוח לפיתוח, והתוצאה העתידית עוד תהיה טשטוש המרחב הכפרי/חקלאי/ ערכי העוטף את חלקי הישוב קדימה צורן, עד כדי שהבקשה לתוספת כבישים היא בעיני יותר איום לחזון הישוב, מאשר צורך קיומי למימוש החזון.

כביש מס 4 אושר לאחרונה כתכנית תשתית לאומית ברמה מפורטת, תת"ל 43. ממידע בתסקיר ההשפעה על הסביבה שנערך בהכנת התכנית אנו למדים כי כביש מס' 4 במקטע זה הינו דרך דו מסלולית עם 3 נתיבים בסיסיים לכל כיוון. נת"צ ימני יבוצע בנוסף

לנתיבים הבסיסיים. על מנת לאפשר את ביצוע הנת"צ, רצועת הדרך תורחב אל מרכז הכביש, "על חשבון" הרצועה השמורה למסילת הרכבת העתידית. עד חתך 701 (מצפון לגשר 561) תשמר רצועה של 18 מ' לרכבת. בין חתך 701 וצפונה, עד לחתך 734 לאורך כ-1.5 ק"מ, בקטע הכביש העובר דרך יער אילנות, המסלול המערבי יוסט מזרחה ויוצמד למסלול המזרחי על מנת לשמור ככל הניתן על העצים. לעת ביצוע הרכבת יהיה צורך להסיט מסלול זה מערבה. מערכת המחלפים הדסים-אילנות תוקם בשני שלבים. חלוקה זו תבחן בין היתר לקראת ביצוע הפרויקט בהתאם לתחזיות התנועה במרחב. מתסקיר ההשפעה על הסביבה שנערך בהכנת התכנית אנו למדים כי:

שלב א' מפרידן הדסים: המפרידן יאפשר בשלב הראשון פניות ימניות מ/אל כביש 4. החיבור בין הגשר לכביש המקומי יעשה באמצעות פניות ימניות במפלס הקיים משני צידי כביש 4. בשלב השני יבוטלו החיבורים לכביש 4, המפרידן ישמש לתנועות מקומיות בין אבן יהודה וקדימה ולמעבר הולכי רגל בין תחנות האוטובוס, מעגלי תנועה יוקמו משני צידי המפרידן. הכביש המקומי יעבור במפלס עילי מעל כביש 4. הולכי הרגל במפרידן יעברו במעברי חציה במעגלי התנועה. לאורך הגשר, מתוכננים שביל אופניים ומדרכה בצד הדרומי בלבד. תחנות אוטובוס במפרידן ימוקמו על גבי הרמפות הדרומיות של מחלף אילנות. הרמפות הדרומיות של מחלף אילנות הוארכו עד לגשר של מפרידן הדסים על מנת לאפשר את מיקום התחנות. שלב ב' מחלף אילנות: מחלף אילנות מתוכנן בתצורת יהלום צר עם שני צמתים מרומזרים. על מנת להצניע את מראה המחלף כביש 4 יעבור במפלס משוקע ביחס למפלס הקרקע, כביש 561 יעבור במפלס עילי מעל כביש 4. הרמפות המזרחיות של המחלף הוצמדו לכביש 4 על-מנת למנוע פגיעה בחלקו המזרחי הרגיש של יער אילנות ולמנוע את הפגיעה בתחנת הדלק. כאמור, הרמפות הדרומיות הוארכו על מנת לאפשר את הקמת תחנות האוטובוס במפרידן הדסים על גבי הרמפות.

החיבורים לאבן יהודה, קדימה ואילנות יבוצעו דרך דרכים מקומיות שיתחברו לכביש 561 בצמתים מרומזרים ממערב וממזרח למחלף. מעברי הולכי הרגל במחלף יבוצעו בצמתים במעברי חציה. לאורך כביש 561 מתוכננת מדרכה משני עברי הכביש. שביל אופניים מתוכנן בצד הדרומי בלבד. תחנות אוטובוס ימוקמו בסמוך לצמתי המחלף.

- לסיכום, לימוד והבנת מערכת הדרכים הארציות בסביבת קדימה צורן מלמדת אותי כי:
- (1) הישוב קדימה צורן משורת ע"י מערכת דרכי אורך ורוחב ארציות שהפיתוח שלהן באחריות ובהתאם ליעדי פיתוח לאומיים.
 - (2) חיבור תשתיות וכבישים חדשים בין חלקי הישוב למערכת דרכים אלו אינו בהכרח תועלת לחזון הישוב, ואולי יותר איום לחזון הישוב ואיכות החיים בו, מאשר הדדמנות.
 - (3) כביש 562, דרך אזורית בתמ"א 3 וגם עמוד השדרה של המערכת התחבורתית בקדימה צורן.
 - (4) כביש 553 הינו כביש רוחב חשוב שעתידו עוד לפנינו, ולכן יש לנהוג בהירות בחיבורים אליו.

- (5) תת"ל 43, תכנית תשתיות לאומיות לכביש 4, אושרה וכוללת בה הרצועה למתע"ן אשר תאפשר שדרוג האזור כולו מן הבחינה התחבורתית, ובין היתר תיצור שירות של תח"צ מועדף וטוב עבור תושבי האזור ובכללם תושבי קדימה צורן.
- (6) פיתוח צומת הדסים, בשלב א כמפרידן, ישפר מאד את החיבורים מכביש 4 לקדימה צורן.
- (7) פיתוח צומת הדסים, ישפר את הקשר בין הישוב קדימה צורן ואזור התעסוקה המערבי.
- (8) פיתוח צומת הדסים יאפשר תשתית ראויה למעבר הולכי רגל בין תחנות האוטובוס.
- (9) כביש 561 (מזרח מכביש 4), הינו חלק ממערכת תכנון הדרכים הארצית ואיש לא ויתר עליו או הציע לבטלו.
- (10) כביש 561 (מזרח מכביש 4) הינו חלק ממערכת תכנון הדרכים הארצית, אינו נמצא כרגע בתכנית חומש לפיתוח ולא נקבע יעד לביצועו, אם בכלל.
- (11) מחלף אילנות עתיד להוות הכניסה המרכזית לקדימה צורן מכביש 4.
- (12) מחלף אילנות אינו מופיע בתכניות לביצוע.
- (13) רמפת מחלף אילנות מאפשרת חיבור רק לתחנת הדלק פז הקיימת.
- (14) בתת"ל 43 נקבע כי כביש החיבור לקדימה מצומת מתוכננת בכביש 561 עתידי (כביש מס 1 בתכנית הכוללנית) יהיה בהתאם לתכנית מפורטת של קדימה (סעיף 6.2.n בתת"ל 43).
- (15) כל המידע על כביש 561 ומחלף אילנות חשוב מאד לעניין דרך מס' 1 ודרך מס' 2, המוצעות בתכנית המתאר הכוללנית לקדימה צורן.

המלצות החוקר בהתאם לניתוח שהובא לעיל:

- כביש 561 קבוע בתמ"א 3 ובתמ"מ 21/3 יש להתייחס אליו ככביש שמועד פיתוחו אינו נקבע בתכנית סטטוטורית בכלל, ותכנית כוללנית זו בפרט.
- כביש 562 יסומן בתוואי הכביש הקיים.
- לדחות בקשה להתווייה חדשה (מזרחית) של כביש 562
- לדחות בקשות לחיבורים בין כבישים פנימיים בקדימה צורן לכביש 561 מצפון.
- לדחות בקשות לחיבור ממתחם C לכביש 553.
- לתקן את התכנית בהתאם לסעיף בתת"ל 43.

3.6.4 דרך מס' 2

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 6 11 7 14 15 16 19 22 29 33 34 37 40 38 41 45 46
 64 63 68 73 76 77

דרך מס' 2 בתכנית המתאר הכוללנית הינה דרך גישה צפונית לקדימה, מדרך ארצית 4 ועד לדרך ארצית 562. הדרך כלולה במתחמים A ו H ומתוכננת כדרך נופית.

דרך מס' 2 מחברת בין המוקד היישובי הכולל פעילויות מסחר, תעסוקה, מגורים, מוסדות, נופש ופנאי לבין מחלף אילנות עפ"י תת"ל 43, בשתי חלופות. חיבור לכביש 561/ מחלף אילנות, בין אם יסלל כביש 561 מזרח, ובאופן זמני אם לא יסלל כביש 561 מזרח (מופיעות בנספח תנועה).

תכנון הכביש בתכנית נקבע לאחר דיונים חוזרים בוועדה המחוזית. עורכי התכנית רואים בו כביש נופי עם מערך טיילות וטיפול נופי הקושר את תושבי קדימה לשטחים הפתוחים האיכותיים מצפון, כביש המאפשר נגישות לאזור התעסוקה והמוקד היישובי החשוב המוצע במתחם H.

ההתנגדויות שנשמעו בעניין זה היו אמוציונליות וכבדות משקל, שאין ספק שתרם להן חוסר הבהירות הנקודות הבאות:

האם כביש 561 עדיין בחזקת מאושר סטטוטורית?

האם יבוצע כביש 561, ומתי?

האם יהיו במרחב האיכותי בצפון קדימה בעתיד שני כבישים סמוכים שקודקודם במערב בסמוך למחלף אילנות עפ"י תת"ל 43?

ראשית לכל ההתוויה המוצעת בתכנית, בין הקבועה ובין הזמנית, תלויה בפיתוח בפועל של מחלף אילנות ויצירת שער חדש ליישוב קדימה צורן מכביש מס' 4. מתי? לא בטווח ידוע.

לכן עולות טענות מגוונות בהתנגדויות ביחס לדרך מס' 2 בתכנית הכוללנית. להלן דוגמאות:

- ביטול דרך נופית מס' 2, בין היתר, על מנת לאפשר נגישות רגלית אל המרחב הירוק בצפון היישוב.
- ציר 2 עשוי להפוך לכביש ראשי ופקוק.
- דרך מס' 2 – תוואי הכביש המוצע מתעלם מדרך 561 העתידי ומופיע בנספח התחבורה בלבד. ההתוויה המקבילה של שתי הדרכים מיותרת ומוצע לבטל את המקטע המקביל.
- כיוון שחיבורה של דרך מס' 2 לאזור התעשייה ולדרך 562 תהפוך אותה לדרך עמוסה וכיוון שהדרך יוצרת חציצה בין שכונות המגורים לספורטק ולשטחים הפתוחים, מבוקש לבחון תוואי חלופי של הדרך.
- מוצע שדרך מס' 2 שמתווה התכנית תוגדר כרחוב מקומי ולחברו לדרך מס' 1 וכך ליצור רחוב פנימי היקפי.
- מוצע לבחון התוויה חלופית לדרך מס' 2 שתאפשר חיבור בין דרך 561 לאזור התעשייה ודרך 562, רחוק ככל הניתן מצומת אילנות והכניסה החדשה ליישוב.

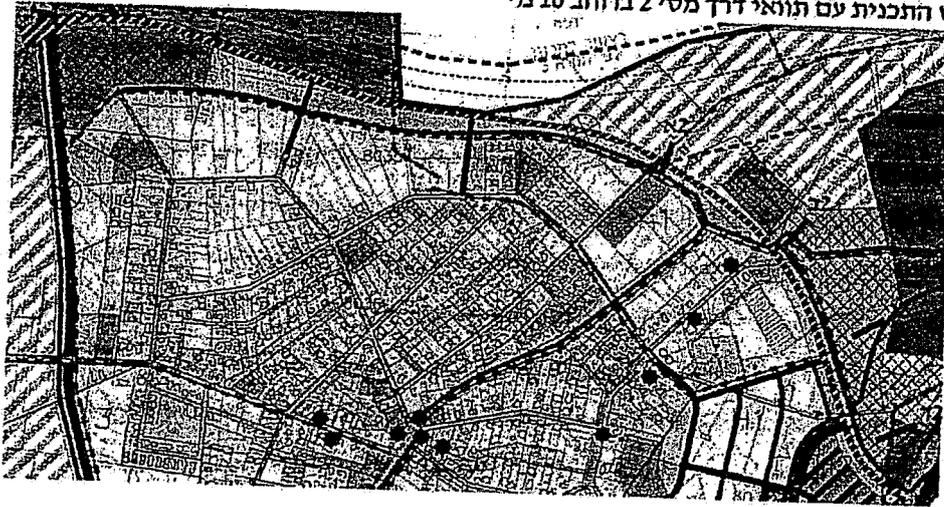
- קיימת סתירה בין הגדרת הדרך הנפית בנספח התנועה כ"דרך מוצעת מקומית נופית" ובין הגדרתה בתכנית חתכים טיפוסית בה היא מוגדרת כ"רחוב מאסף". סתירה זו משפיעה על הגדרתה בהתאם להנחיות בספר ההנחיות לתכנון רחובות עירוניים בין "רחוב מאסף מקומי" ל"דרך עורקית עירונית".
- במידה ומגדירים את הדרך כ"רחוב מאסף ומקומי" בו לפי ההנחיות מודגשים נושאי הבטיחות והנגישות יש אי התאמה לתכנון המוצע: אין נגישות לאזורי המגורים והמסחר בכך שקיימת רצועת שצ"פ דרומית לאזור המגורים והמסחר שדרכה אין מעבר לכלי רכב. לעומת זאת הדרך הנפית המוצעת מתאימה להגדרות של "דרך עורקית" בכך שמזרימה תנועה, ומחברת דרך אזורית לדרך ארצית, ואינה נגישה לשימושים הנמצאים לאורכה.
- רוחב הנתיבים המוצע בחתכים הטיפוסיים לדרך הנפית (3.6 מ' לנתיב) אינו מתאים לרוחב נתיב מרבי לרחוב מאסף (3.25 מ') ואף לדרך עורקית (3.5 מ') על פי ההנחיות של משרד התחבורה. בחתכים 2' ו-2' אף אין מפרצי חניה ומדרכות. לכן החתכים הטיפוסיים אינם מתאימים להנחיות התכנון העדכניות של משרד התחבורה. המשמעות החתכים המוצעים הוא-עידוד מהירות גבוהה בדרך וירידה משמעותית ברמת הבטיחות.
- תנועת הולכי רגל - אין בחתך הדרך מענה למדרכה/שביל הולכי רגל שיתמוך בתנועת הולכי הרגל לכל אורך הדרך הנפית וחצייתה לכיוון השטח הרוק והפארק המוצע למעט הטיילת המוצעת בחלק הדרומי בלבד.
- בצד הצפוני של הדרך אין טיילת/שביל הולכי רגל ולכן לא ברור הפתרון להולכי רגל שירצו לחצות לכיוון הפארק, דבר שגורם לבעיות בטיחות.
- התכנון המוצע של מגורים מצד אחד של הכביש ופארק מצדו השני ללא פתרון להולכי הרגל אינו בטיחותי.
- אין התניה של ביצוע הטיילת יחד עם ביצוע הכביש. בצד הדרומי של הדרך אינו קשור או תלוי בביצוע הדרך, כך שיתכן שהכביש יבוצע בלי פיתוח השצ"פ והטיילת.
- קיימת סתירה בין הדאגה לרצף השטחים הפתוחים וחיבורם לישוב, כפי שמצוין בהוראות התכנית, והנסיון לשמר עליו ובין התכנון החופף של 2 דרכים-דרך 561 ודרך רותבית נוספת שנכנסת לתוך היישוב וממש צמודה לדרך 561 בחלק מהתוואי של דרך 2.
- דרך הנפית תגרום לנתק מוחלט בין תושבי קדימה לשטחים הירוקים, ותגרום לזיהום אוויר ורעש שיפגע במגורים הצמודים בכביש.
- מוצע להזיז את החיבור לשכונת החדשות עם דרך 561 (המוצע כמעגל תנועה בתכנית) מזרחה לכיוון רח' הגלבע. ניתן להזיז את מעגל נספח תחבורה ציבורית
- המתנגד מבקש לבטל את הדרך הנפית כפי שמוצעת ומציג חלופה תכנונית. עיקרי החלופה:
 1. לבטל את כל הדרך הנפית מדרך 561 עד לאזור התעסוקה. כך שיישאר רק החיבור בין אזור התעסוקה, הצומת בתא שטח 278, עד לדרך 562.

2. מוצע להאריך את החיבור של רחוב גלבע עד לדרך 561.
 3. מוצע להאריך את רחוב חנקין לכיוון הפארק ושמורת האלונים.
 4. מוצע להאריך את רחוב משמר הירדן לכיוון בית הקברות להנגשתו.
 5. במידה ויש צורך תחבורתי בדרך הנופית המוצעת לביטול בחלופה, מוצעת דרך חלופית מצומצמת העוברת בגבול בין היער לפארק ותתחבר לצומת עם משמר הירדן. החלופה המוצעת משרתת את התנועה מצפון לדרום, רחוקה מהמגורים ולא מהווה מטרד. בנוסף יש לתכננה בחתך דרך מצומצם אשר יותאם לתנועת הולכי רגל.
- פיתוח כביש 2 ייצר עומס על הרחובות השקטים בכפר כגון: חנקין, הגלבע, החצבים, סופיה וסרמן והרצוג.
- צוות התכנון השיב ברמה המערכתית, בהיבטי תכנון מפורט של דרכים, בהיבט חזון תכנית המתאר ובמיוחד מתוך אמונה בחשיבות הכביש וחזונו ככביש נופי.
- צוות התכנון אינו רואה את כביש 561 המזרחי כתחליף לכביש 2 המקומי. כביש 2 מתוכנן כדרך נופית, מהווה ציר חשוב בתכנית וביטולו יפגע בהשגת מטרותיה. הכביש המוצע מספק פתרון גישה לאזורי הפיתוח החדשים ומנגיש את השטחים הפתוחים והמרכז לכלל התושבים ללא הפרעה לשכונות המגורים הקיימות. ביטול הכביש וכל פתרון תחבורתי אחר יעמיס על הרחובות הפנימיים.
 - יש לציין כי בהתאם לבקשת המועצה המקומית והועדה המרחבית שרונים, הוגשה לוועדה המחוזית תכנית הכוללת דרך גישה פנימית למתחמי הפיתוח בצפון קדימה (2A 1A) על בסיס רחובות חצבים גלבע תוך הרחבתם והפתרון נדחה על הסף ע"י הוועדה המחוזית.
 - על מנת למנוע עומס ניתן לפעול במסגרת חוקי תעבורה הכוללים הוראות מיתון תנועה ומניעת כניסה של רכב כבד. חתכי כביש 2 כפי שמוצגים בנספח הנפי לא רק שלא ייצרו חיץ ולא ימנעו שימושים ופעילות פנאי ונופש אלה להיפך. לדעת צוות התכנון סלילת הכביש תספק חיבור בין הישוב לשטחים הפתוחים ותנגיש אותם לכלל התושבים ולא רק לשורת המגרשים הגובלת בהם.
 - התווית כביש מס' 2 בצמידות לאזורי הפיתוח נכונה, ומתוכננת תוך פגיעה מינימאלית ברצף השטחים הפתוחים. הפתרון המוצע ע"י המתנגדת לחיבורים לכביש 561 העתידי גורם לחציית רצף השטחים הפתוחים ופגיעה במסדרון האקולוגי החוצה את האזור ובשטחים חקלאיים.
 - מוצע לדחות את ההתנגדות – תכנית המתאר מתייחסת לכביש מס' 2 כדרך מקומית עם מסעה מינימלית ושוליים רחבים לטיפול נופי, נטיעות (אלונים) טיילת ושביל אופניים, הכל כמפורט בחתכים הצורפים בנספח התחבורה והנספח הנפי והנופי.
 - דרך זאת אמורה להנגיש את השטחים הפתוחים לכלל הקהילה ולספק פתרונות למעבר נוח ובטוח לשטחים הפתוחים שממזרח ומצפון לדרך.

- מסיבה זאת צוות התכנון מתנגד ליצירת חיץ וויזואלי ופיסי כפי שמציעה המתנגדת.
- בנוסף, על פי תפיסת התכנון דרך מס' 2 אינה אמורה להיות דרך סואנת אלה דרך ממותנת תנועה.
- צוות התכנון סבור כי דרך נופית 2 מנגישה בצורה הולמת את כלל התושבים לשטחים הפתוחים ולא רק שאינה מנתקת אלה, כפי שניתן להתרשם מתכנון החתך המוצג בנספח הנופי, היא רק מחזקת את החיבור בין האזור המבונה לשטחים הפתוחים ולא משייכת שטחים אלו למספר בתים הגובלים בהם היום. נוסף דרך מס' 1-2 מספקות גישה לאזורי הפיתוח החדשים ואל מרכזי הישוב ללא הפרעה למגורים במרקם הקיים.
- מוצע לדחות את ההתנגדות - החלופה לכביש מס' 2 שמציע המתנגד מציגה דרך ללא שימושים משני צדדיה החוצה ופוגעת ברצף השטחים הפתוחים ושטחים חקלאיים בשטחים פתוחים וחקלאיים ללא כל צורך.
- מוצע לדחות את ההתנגדות - אין סתירה בין הגדרה של דרך מקומית שהיא כל דרך המשרתת ישוב ושאינה אזורית או ארצית לבין הגדרת בהיררכיה של הדרך המקומית. דרך מס' 2 בקדימה הינה דרך מקומית המוגדרת בהיררכיה ככביש מאסף כיוון שהיא משרתת את אזורי הפיתוח החדשים והקיימים והיא מוגדרת בנוסף כדרך נופית בשל מיקומה בסביבה המחייבת תכנון ייחודי המשתלב בנוף.
- בשל הסביבה הרגישה בה עוברת דרך מס' 2, נתנה התכנית בכביש זה עדיפות להולכי רגל ולפיתוח הנופי המוצע לאורכו. יצוין כי תכנון דרך זו כמו שאר הדרכים בתכנית וההיררכיה של המערכת תואמה עם משרד התחבורה.
- הצעת המתנגד לכביש מאסף על בסיס רחוב חצבים גלבע הוצגה בפני הוועדה בתכנית שדונה להפקדה. הוועדה החליטה לדחות פתרון זה לטובת הפתרון המוצע בתכנית. כביש מס' 2 הינו כביש מאסף ורציפותו נדרשת לצורך תפקודו ברשת התחבורתית שמציעה התכנית.
- כביש מס' 2 אינו כביש אזורי אלא כביש מאסף מקומי. צוות התכנון אינו מוצא לנכון לקבוע את ההתניה הזו ביחס לתוואי 561 המשמש כדרך אזורית ולא כדרך מקומית וכאשר אין צפי לתכנון שלו ולתצורה של הכביש לרבות מיקום התוואי, מספר ומיקום החיבורים למערכת המקומית.
- במסמך התשובות המסכם גיבש צוות התכנון את הצעתו בנספח 2 ובו הסעיפים:
 - הצרת רחוב כביש 2 מל-16 מ' מצומת עם כביש מס' 1 ועוד למפגש עם דרך 562.
 - בתחום זכות הדרך - הצרת המסענה לרוחב 6.60 מ' (3.3 מ' לכל כוון)
 - שמירה על רצועת כביש 561 בהתאם להקלה שאושרה בזולנת"ע
 - מיפול נופי לאורך הכביש בהתאם לחתכים המנחים
 - אופציה לחיבור נוסף במתחם A1 לדרך מאושרת.

הצעה לשינוי רוחב כביש מס' 2

תשריטת התכנית עם תוואי דרך מס' 2 ברוחב 16 מ'



המלצתי לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות. לקבל את המלצות צוות התכנון לרוחב דרך כולל של 16 מ'. לסמן בתכנית דרך מס' 2 מכביש 562 במזרח ועד חיבור לרחוב חנקין ולהתאים את גבול מתחם H בהתאם. קטע דרך זה יפותח כחלק ממתחם H. לסמן את המשך דרך מס' 2 מערבה, במתחמים A2 A1 כציר לתכנון דרך מס' 2 בתוואי צמוד לציר האופניים עד חיבור לכביש פנימי מס' 1, (דרומית לצומת כביש 561). רק בתכנון המפורט של המתחמים יקבע התוואי המדויק רוחב המיסעה והפיתוח הנופי המשלב טיפול סביבתי, טיילות ורכיבת אופניים ושלב הפיתוח של קטע דרך מס' 2.

ומדוע?

דרך מס' 2 וכביש 561 הינם כבישים מקבילים ומשלימים במרחב שמצפון לקדימה. דרך מס' 2 חשובה ככביש מקומי מאסף, במקטע המוצע לסימון במתחם H, מכל הטעמים המגוונים. שהעלה צוות התכנון, למעט החיבור למחלף אילנות, שעתידו עוד לפניו. סלילת דרך מס' 2 במקטע המוצע לסימון במתחם H, תספק חיבור ממזרח בין כביש 562 למוקד היישובי החדש, וממערב רחוב חנקין הוא רחוב מרכזי שקושר בין מרכז קדימה לדרך מס' 2, למתחם H ולשטחים הפתוחים. בהתייחס לחשיבות פיתוח התחבורה הציבורית ביישוב כמזור לבעיות התחבורה בהווה ובעתיד, המקטע המוצע על ידי בתחום מתחם H, תואם לנספח התחבורה הציבורית בתכנית, והקטע המוצע לסימון כציר במתחמים מערבה, אינו כלול בנספח כתוואי לתח"צ...

השאלה אם חייבים את דרך מס' 2 כמוצע בתכנית המופקדת, לרוב כל קדימה, מכביש 562 עד מחלף אילנות?

דרך מס' 2 המוצעת בתחום מתחם H, משרתת את אזור התעסוקה ואת מתחם H. בנוסף מתוך קדימה הבנויה ישנם צירי רוחב בצפון, במרכז ומדרום המחברים למתחם H, ומצוין יגיעו למתחם H דרך 562.

באשר לתנועה אזורית למתחם H. תנועה אזורית למוקד היישובי צריכה להגיע במערכת הכבישים האזורית-561, 562, 553. אם ייסלל רק כביש 2 כמוצע בתכנית המופקדת, הרי שיותר מסביר החשש כי דרך מס' 2 תהיה בפועל כביש 561.

לדעתי החיבור בין מחלף אילנות לכביש 562 הוא כביש 561.

אין מקום להכניס לקדימה תנועה שיעדה/מוצאה כביש 562 ומזרחה, אם איננה הכרחית.

אם ייסלל כביש 561, הרי שהמקטע המוצע על ידי משרת את היישוב והמשכו מערבה יפותח, אם בכלל, בתכנון המפורט העתידי, לטובת המתחמים A2 ו A1 כאשר יפותחו, וכחלק מהתכנון המפורט שלהם, כל מתחם בשעתו.

אבקש לציין שצוות התכנון בתשובתו האחרונה כתב "אופציה לחיבור נוסף במתחם A1 לדרך מאושרת". כלומר ההצעה שלי אינה שונה מהותית שכן היא גובלת במתחם A1, ותחמתי אותה למתחם H (בעידכון גבולו הצפון מערבי) כדי שתופיע בתכנית של מתחם אחד, כדי שניתן יהיה לאשרה וליישמה בחלוקה הוגנת של הנטל בתכנון ופיתוח מתחם H.

החלק המערבי של דרך מס' 2 בתכנית המופקדת מוצע בנספח התחבורה של התכנית המופקדת בחלופה קבועה וחלופה זמנית. התווך החקלאי מצפון למתחמים A 1 A 2 נתפס ע"י הכביש באופן מוחלט. על אחת כמה וכמה אם שטח יופר באופן זמני לחיבור ל 561, וייתכן שהזמני ייהפך לקבוע. ייעוד השטח בתכנית מוריד כבר עתה את הפוטנציאל והשימוש החקלאי בקרקע. רצינו דרך הקושרת בין היישוב לנוף החקלאי וייתכן ונקבל בפועל, שטח ללא דרך וללא נוף חקלאי.

דרך מס' 2 מהווה מוקד מהותי בהתנגדויות לתכנית. צוות התכנון הבין וצמצם. כל יעדה של תכנית המתאר הכוללנית לתת אופק לפיתוח היישוב בשלביות ולפי מתחמים. לכל מתחם תיערך תכנית מפורטת בה תותווה רשת הדרכים במתחם. כל תכנון המתחם בראיית, אחריות וסמכות הרשות המקומית והועדה המקומית.

לכן אני מציע כי בתכנית הכוללנית נבטיח את דרך מס' 2 בחיבור ל 562, ביצירת חיבור למתחם החשוב H, ובסימון קטע הכביש הנפוי עד רחוב חנקין; בהתאם לעידון שהציע צוות

התכנון. כביש ברוחב כולל 16 מ. ומכאן מערבה לסמן את ציר דרך מס' 2 על בסיס ציר האופניים, ולקבוע הנחיות לתכנון מפורט של הדרך, כולל גמישות, כחלק מתכנון מתחמי A1 A2.

מדוע?

פיתוח כל מתחם מחייב התווייה של תשתית תחבורתית נוספת, הן כחלק ממארג היישוב בחיבור לכבישים קיימים ויצירת מערך חדש. דרך מס' 2 צריכה להתאים לתכנון המפורט של המתחמים, לבינוי בהם, לתשתיות, לטיילות, לציר האופניים ולקישור לשטח הפתוח. הכללת דרך מס' 2 במתחמים תאזן בין פיתוח המתחמים לבין מצב שהדרך תקודם בנפרד, על בסיס התכנית המופקדת.

יתרה מכך, דרך מס' 2 שתקודם עם פיתוח המתחמים תתאים לדרישות שלביות. פיתוח מתחם עם פיתוח דרך המשרתת אותו ואת היישוב.

דרך מס' 2 על בסיס התווייה ציר האופניים תתחבר לדרך מס' 1. דרך מס' 1 קושרת בין רחוב הרצל למחלף אילנות, אך פיתוחה מדרום לצפון אינו מחייב ביצוע מחלף אילנות. משמע, היה ומחלף אילנות לא יפותח, והיה והבדיקה התחבורתית שתלווה את פיתוח המתחמים תאפשר זאת, ניתן יהיה לפתח כביש מאסף כחלק ממתחם בפיתוח.

דרך מס' 2 על בסיס התווייה ציר האופניים שתתחבר לדרך מס' 1 אינה מבוססת על פיתוח מחלף אילנות, על סלילת כביש 561 ואינה "חלופה" ל 561.

ייתכן ודרך מס' 2, אם זמנה יגיע, עם מנת פיתוח שטחים לבינוי, תתקבל יותר בהבנה ותותווה באופן המתאים הן לשמירת השטחים הפתוחים והן תוך מענה על צרכי התושבים ובתכנון מפורט שישלב מניעת מפגעים סביבתיים מהדרך.

המלצתי לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות. לקבל את המלצות צוות התכנון לרוחב דרך כולל של 16 מ'. לסמן בתכנית דרך מס' 2 מכביש 562 במזרח ועד חיבור לרחוב חנקין ולהתאים את גבול מתחם H בהתאם. קטע דרך זה יפותח כחלק ממתחם H. לסמן את המשך דרך מס' 2 מערבה, במתחמים A1 A2 כציר לתכנון דרך מס' 2 בתוואי צמוד לציר האופניים עד חיבור לכביש פנימי מס' 1, (דרומית לצומת כביש 561). רק בתכנון המפורט של המתחמים יקבע התוואי המדויק רוחב המיסעה והפיתוח הנופי המשלב טיפול סביבתי, טיילות ורכיבת אופניים ושלב הפיתוח של קטע דרך מס' 2.

3.7 הבסיס הכלכלי ליישוב

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 6 25 23 24 31 65 67 49 50 72 76

הועדה המקומית מבקשת ליצור עוגן כלכלי רחב יותר מזה המוצע בתכנית ודורשת להגדיל בהתאמה במערב את שטחי התעסוקה צפונה עפ"י תמ"מ 36/21/3. המועצה המקומית דורשת תנאי למימוש יח"ד נוספות יהיה פיתוח אזור התעסוקה באנ"מ אילנות כך שיגיע לשטח תעסוקה של 12 מ"ר לנפש נומינלי – כפי שנקבע בהחלטה להפקדת התכנית.

צוות התכנון מביא תמונת מצב עדכנית לפיה תכנית המתאר מרחיבה את שטחי התעסוקה ביישוב העומדים על כ-3.3 מ"ר לנפש כיום לכ-9 מ"ר לתושב ולכ-12 מ"ר/נפש עם הרחבת אזור התעסוקה המערבי על שטחי האנ"מ. לאור זאת שתמ"מ 36/21/3 פורסמה לאחרונה לתוקף, מוצע ליעד את השטח לתעסוקה המסומן בתמ"מ בתחום קדימה צורן ביעוד "תעסוקה" ולכלול בהוראות הנחיות לעת התכנון המפורט בהתאם להוראות התמ"מ..

הועדה המקומית והרשות המקומית מבקשות גם לכלול בתכנית פיתוח כלכלי לתעשייה חקלאית (התייחסות גם בפרק מתחם G), תומכות בהתנגדויות יזמים במתחם K ובמתחם I להכשרת שטחי גן אירועים ופעילות מסחרית קיימת לטובת הבסיס הכלכלי של היישוב.

יחמה רחבה יותר היא של מתנגדים אשר להם מקרקעין הממוקמים בנקודת מפתח תכנונית (סמוך למחלף אילנות, כביש 561, כביש 4 ומגורים מתוכננים). מבוקשם לפתח מקרקעין אלו לטובת קדימה וליצור "שער כניסה" חדש ליישוב שישרת את קדימה-צורן ויביא לשגשוג לאזור כולו.

מבוקשם לקבוע את יעוד הקרקע ל"מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" ליצירת רצף אורבני ובשל יתרונות השטח. השארת המצב כפי שמוצע יפגע בערך הקרקע. תתל 43, התמ"מ והתכנית המוצעת יחד מותירים לטענתם שטחי חקלאות שלא ניתן לממשם. תוספת שטחי תעסוקה תגדיל את שטחי המסחר לידי 12 מ"ר לנפש, ולא 9 מ"ר כפי שנקבע בתכנית.

ראוי, לטענתם, תחילה לפתח את האזורים הצמודים לקדימה ולא את האזורים שאינם צמודי דופן, מצידו המערבי של כביש 4 ואת אזור התעשייה הדרומי שאינו מייצרים רצף תכנוני ליישוב. לטענתם פיתוח אזור התעשייה הדרומי אף יחמיר את העומס התחבורתי באזור.

האזור הסובב את קדימה צורן משופע בשטחים ירוקים ואין, לטעמם, צורך בשמירה על המקרקעין האלה ביעוד חקלאי. בינוי בחלקות המתנגדים אף לא יהווה מחסום נופי לבנייה המתוכננת של 5 קומות.

ליזמנות אלו השיב צוות התכנון בהיבט הכללי של הפיתוח הכלכלי שהוצע בתכנית ומתן המענה לסוגיה, כפי שהשיב לוועדה המקומית ולרשות המקומית כי תכנית המתאר נותנת מענה לפיתוח הכלכלי הנדרש לשוב הן במסגרת אזורי התעסוקה המסומנים בתכנית ממערב לכביש 4 ובמזרח קדימה והן במסגרת תמ"מ אנ"מ שרון 36/21/3. בהיבט חזון היישוב והתכנון הכולל ענה כי ההרחבה המבוקשת אינה צמודת דופן לשוב הקיים ותהווה הרחבה ניכרת ותפגע בחזון התכנית לשמירה על המעטפת הירוקה והחקלאית ועל חייך פתוח המשוחרר מכל בינוי ממזרח לכביש 4. בנוסף, ההרחבה המבוקשת חורגת באופן ניכר משיעורי הגמישות של תמ"מ 21/3 לתוספת שטחי פיתוח.

המועצה המקומית ביקשה לכרוך פיתוח מגורים ביישוב בפיתוח שטחי תעסוקה ומסחר. בנושא השלביות מציע צוות התכנון לדחות את ההתנגדות - תכנית המתאר נותנת בסיס כלכלי איתן להתפתחות של היישוב. אין הגיון תכנוני בהתניית פיתוח המגורים בפיתוח שטחי המסחר והתעסוקה. המועצה המקומית היא זו שצריכה לפעול לקידום ופיתוח שטחים אלה ולמשיכת יזמויות כלכליות ליישוב.

המלצתי לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולכלול את אנ"מ אילנות במתחם J בשילוב הוראות מתאימות בסעיף 6.1.10. (כחלק מתיקונים טכניים בתשריט ובהוראות כפועל יוצא של תכניות מאושרות) יתרה מכך לאחר עדכון תת"ל 43 נותר שטח חקלאי כולו בין הדרך לשטח התעסוקה וממליץ לסמנו כשטח לתעסוקה.

לעניין היזמויות במתחמים I ו K המלצתי לדחות אותן. כפי שהרחבתי בפרק השטחים הפתוחים, חשיבות השטחים הפתוחים במערב קדימה גוברת על הצורך ליעד אותם בתכנית זו לפיתוח. על אחת כמה וכמה שהתכנית נותנת הזדמנויות בשטחים המפותחים והשטחים הצמודים לאזור תעסוקה, בשטחים שחשיבות פיתוחם כעוגן יישובי וחיזוק איחוד היישוב.

לעניין שלביות המלצתי לדחות את הדיקה המבוקשת. כפי שפירטתי בפרק שלביות

3.8 סביבה כפרית וחקלאית

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 6 11 16 31 34 38 44 59 67 72

חזון היישוב השתלבות במרחב הכפרי הסובב אותו.

"תותים", והשם "כפר קדימה" הם מותגים ברמה הארצית המבטאים את האופי והסביבה הכפרית של היישוב קדימה מראשיתו לפני 80 שנה ועד היום. לא בכדי הסביבה הכפרית הינה אבן שואבת לאוכלוסיה ליישוב, ולא בכדי היישוב המאוחד מבקש לשמור על הסביבה.

מערכת התכנון הארצית קבעה בתמ"א 35 את תחום היישוב קדימה צורן במרקם שמור משולב, בשונה מפרדסיה ואבן יהודה שנקבעו במרקם עירוני. תמ"מ 21/3 מרחיבה ומפרטת את עולם המונחים הירוקים ובתחום השיפוט של קדימה צורן יש: אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח, יער, גן לאומי, שמורת טבע. שטחים רבים בגבול השיפוט הינם חקלאיים.

כלומר, ערכיות המרחב הכפרי מוכרת לכל. ערכיות זאת מבוטאת בחזון, ערכיות זו באה לידי ביטוי ואיזון בתכנית המתאר הכוללנית.

יחד עם זאת החזון אינו הקפאת הפיתוח, אלא מתן אופק לפיתוח היישוב המאוחד תוך השתלבות במרחב הכפרי השובב.

הפיתוח המוצע בתכנית הכוללנית הוא בתחום שנקבע לפיתוח בתמ"מ 21/3.

השטח הכפרי הפתוח בתכנית הכוללנית הוא מתחמים I,K,D,G. מתחם הלל מדרום לצורן ומזרחית לכביש 562 אינו בתחום התכנית הכוללנית, אינו בתחום קדימה והינו גם חלק מהשטח הכפרי השובב.

הפיתוח בשטח הכלול במתחמים לעיל עלה במסגרת ההתנגדויות לתכנית הכוללנית. הן בהתנגדויות לפיתוח המוצע בהם והן כזממות המסדירה בינוי קיים והן הצעות לפיתוח חדש.

במתחם I הוגשה בקשה לייעד שטח מסחרי תומך פעילות פנאי ונופש כך שהשימוש יותאם לתכנית האנ"מ. בנוסף מצוין כי ישנה דרך מאושרת המתחברת לאזור התעשייה המערבי אשר תיצור קישוריות ורצף לאזור זה. בדיון עלה ששטחי המתנגד נמצאים בתחום תת"ל 43 וכי במתחם זה פועל מגרש מכוניות ואזור מסחרי ארעי הקרוי מרכז קניות אילנות. כל השימושים לא מאושרים ונבנו ללא היתר בשטח חקלאי.

מפליא שהמועצה וקבוצה מאוגדת של תושבים תומכים בהתנגדות זו ברצף השטחים הפתוחים היוצרים את מסדרון הנופש מערבה.

במתחם K פועלת תחנת הדלק פז לאורך כביש 4. לתחנה חיבור קיים מכביש 4 ולתחנה יהיה חיבור מרמפת הירידה מכביש 4 למחלף אילנות. התחנה כיום הינה עוגן לפעילות מסחרית ולגן אירועים "קדמת עדן" שפעל במקום. מתנגדים הפועלים במקום ואלו הסמוכים להם ביקשו בתמיכת הועדה המקומית והמועצה המקומית לייעד שטחים לפעילות מסחרית לטובת הבסיס הכלכלי של היישוב. בהקשר זה ביקשו המועצה והועדה המקומית לייעד שטח למוקד חירום במחלף אילנות.

לכל הפעילויות הללו מקום מעבר לכביש 4 בשטח אזור התעסוקה המערבי.

יש שראו את המרחב בין כביש 4 ליישוב הקיים ב"גדול" ובהתנגדותם טענו כי מקרקעי המתנגדים ממוקמים בנקודת מפתח תכנונית (סמוך למחלף אילנות, כביש 561, כביש 4

ומגורים מתוכננים), ולכן מבוקש לפתח אותם לטובת קדימה וליצור "שער כניסה" חדש ליישוב שישרת את קדימה-צורן ויביא לשגשוג לאזור כולו.

בקשתם לקבוע את יעוד הקרקע ל"מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" ליצירת רצף אורבני ובשל יתרונות השטח. לטענתם, השארת המצב כפי שמוצע יפגע בערך הקרקע. בנוסף, תת"ל 43, התמ"מ והתכנית המוצעת יחד מותירים שטחי חקלאות שלא ניתן לממשם.

תוספת שטחי תעסוקה תגדיל את שטחי המסחר לידי 12 מ"ר לנפש, ולא 9 מ"ר כפי שנקבע בתכנית. לכן, ראוי תחילה לפתח את האזורים הצמודים לקדימה ולא את האזורים שאינם צמודי דופן, מצידו המערבי של כביש 4 ואת אזור התעשייה הדרומי שאינו מייצרים רצף תכנוני ליישוב. לטעמם, פיתוח אזור התעשייה הדרומי אף יחמיר את העומס התחבורתי באזור.

המתנגדים טוענים כי האזור הסובב את קדימה צורן משופע בשטחים ירוקים ואין צורך בשמירה על המקרקעין האלה בייעוד חקלאי. בינוי בחלקות המתנגדים אף לא יהווה מחסום נופי לבנייה המתוכננת של 5 קומות.

המתנגדים טוענים כי על פניו נראה כי התוספת לא תביא להריגה מ 10% שבגבולות הפיתוח על פי התמ"מ.

בקשות נקודיות נוספות עסקו בהתווית כביש 1 ודופן הבינוי ליישוב, פעילות ומקרקעין ברחוב הרצל בכניסה ליישוב ובמהותן הרעיון דומה, פיתוח בשטח החקלאי.

כל הבקשות האלו, הנקודתיות והרחבות, הפרטיות והציבוריות, סותרות את חזון היישוב לסביבה הכפרית, סותרות את תמ"מ 21/3, סותרות את תפיסת התכנון של תת"ל 43 לגבי כביש 4. לכן אני ממליץ לדחות בקשות פיתוח אלו.

3.8.1 מבני משק וחממות

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 45 41 למרות שהתכנית מציינת כי היא אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן ערב אישורה, לפי תכנית הצ/130 מותר בקרקע חקלאית זו להקים בניי משק וחממות ואילו בסעיף 4.1.9.2 בתכנית המתאר נאסר הקמת בתי אריזה וכל מבנה תעשייה חקלאית מכל סוג, דבר הפוגע בהכנסה של בעלי החלקות.

צוות התכנון מציע ואני מצטרף, לקבל חלקית את ההתנגדות – בהתאם לשימושים המותרים בתכנית הצ/130, מוצע להוסיף לרשימת השימושים בסעיף 4.19.1 – מבני משק וחממות בהתאם להוראות התכניות התקפות החלות על השטחים. ביעוד קרקע חקלאית.

3.8.2 דרכים חקלאיות

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 55

מדובר בחלקות חקלאיות המשמשות לעיבודים חקלאיים. התכנית מבטלת דרכים קיימות הנותנות גישה לחלקות הנ"ל. מבקשים לשמר דרכים קיימות אלה או לחילופין לסמן מעברים חלופיים.

מוצע לקבל חלקית את ההתנגדות –

תכנית המתאר עוסקת בייעודים מוכללים ואינה מבטלת דרכים מאושרות. דרך גישה לחלקה חקלאית הינה שימוש מותר בייעוד שטח חקלאי. יחד עם זאת, בכדי למנוע אי בהירות מוצע לשנות ברשימת השימושים בסעיף 4.19.1 לציין "דרכים חקלאיות" במקום "דרכי עפר". בנוסף, מוצע כי בסעיף 6.1 ד' תתוסף הנחיה כי התכנון לדרך הנפית יכלול פתרונות גישה לשטחים החקלאיים.

3.9 תמ"א 35 וצפיפות הבנייה באזורים חדשים

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 6 14 16 29 34 38 41 63 64 73 75 76 76

מה טוענת המועצה המקומית:

40. התכנית אינה מייחסת חשיבות לעובדה, כי מדובר למעשה בשני יישובים (קדימה וצורן) שאוחדו 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 יישובי משולבי (צפיפות נמוכה בבנייה נמוכה) כפי שנקבע בתמ"א 35.

41. יודגש, כי לטעות זו הקיימת בתכנית, משמעות רבה, שכן דאיה של שני היישובים כיישוב אחד, מציגה נתונים שגויים בכל הקשור לצפיפות יחיד ותיקף האוכלוסייה. כך, שאם לפי תמ"א 35 יתייחסו לכל יישוב בנפרד, אזי, כי מדובר בשני יישובים שהיקף האוכלוסייה של כל אחד מהם הינו עד ל- 20,000 תושבים ועל כן שצפיפות יחיד צריכה להיות 5 יחיד לדונם נטו. בעוד, שכאשר מתייחסים בתכנית המתאר לחיבור שני היישובים יחד ולהיקף אוכלוסייה של מעל ל- 20,000 תושבים, קובעת תכנית המתאר צפיפות של 7-14 יחיד לדונם נטו.

התאמה להוראות תמ"א 35 בנושא צפיפות וגובה

טענה המועצה המקומית :

שטח ההרחבה הוגדר בתמ"א 35 כמרחב שמור משולב. הבינוי המוצע אינו תואם את הוראות תכנית תמ"א 35 למרקם שמור משולב. התכנית סותרת את סעיף 7.4.1 (2) לתמ"א כיוון שהפיתוח המוצע משנה את אופי הסביבה באופן מהותי. התכנית גם סותרת את סעיף 8.2 לתמ"א לעניין הרחבת יישוב מיוחד

התכנית צריכה להתייחס לקדימה צורן כשני ישובים נפרדים בהתייחס לצפיפות המגורים הנגזרת מגודל הישוב. מספר התושבים שהיה צפוי על פי התמ"א לא יעלה על 20,000 תושבים בשנת 2020 וצפיפות של 5 יח"ד לדונם. איחוד היישובים יוצר ציפוף פיקטיבי

צפיפות הבינוי מוגדת להוראות תמ"א 35, הקובעת צפיפות של 5 יח"ד לדונם בקדימה וחורגת בצורה קיצונית מנורמות התכנון המקובלות עתה בישוב ואינה עולה בקנה אחד עם הרצון לשמירה על צביון הישוב, המאזן בין כפרי לעירוני. הצפיפות הקבועה בתכנית תביא למצב של בינוי המוגד לאופי היישוב וצביונו. חשש שהבינוי ייצור חומת בניה גבוהה סביב היישוב.

צוות התכנון מציע לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים

- סעיף 7.4.1 בתמ"א 1/35 דן בתכנית מתאר מחוזית ולא בתכנית מתאר מקומית. בנוסף, התכנית כאמור שומרת על אופיו של הישוב והאזור, תוך איזון בין הפיתוח המקומי והשמירה על המרחב הפתוח העוטף את הישוב.
- סעיף 8.2 בתמ"א 1/35 מאפשר את הרחבת הישוב בהתאם ללוח 3 בתמ"א 1/35 קדימה- צורן נקבע כישוב מיוחד. יש לציין כי גם אם לזקחים בחשבון את הזכויות המאושרות בקדימה (ללא צורן), קיבולת האוכלוסיה של הישוב עולה על 20,000 תושבים, כך שממילא צפיפות הבניה המינימאלית לפי דגם הישוב בנפת שרון היא 7 יח"ד לדונם נטו.

תמ"א 35 היא תכנית מתאר ארצית, ועל פי הוראותיה תיבחן כל תכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת. לכן קיימת בהוראות תמ"א 35 הבחנה ברורה בין ההוראות המתייחסות לסוגי התכניות השונים.

כדי לאפשר הבחנה ברורה בתוך המרחב הארצי בין שטחים מאפשרי פיתוח לבין שטחים מוטי שימור, ובכדי לבטא את עקרונות התכנון, נדרשה תמ"א 35 לפתח מרכיב חדש בשפת התכנון הנקרא "מרקם". המרקמים הם אזורי תכנון המתוחמים בתשריט המרקמים, ושונים זה מזה ביחסים הכמותיים והמרחביים בין ייעודי הקרקע לשימושיה, ברמות הפיתוח והשימור שבתוכם וכללים המסדירים ומכוונים יחסים אלה בתוכם.

הישוב קדימה צורן נכלל במרקם שמור משולב.
 מרקם שמור 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.

בדיקה להתנגדויות שתפורטנה להלן חשוב להציג מהו המרקם העירוני בו נכללים ישובים
 סמוכים כפרדסיה, כפר יונה ונתניה.
 מרקם עירוני אליו יכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע, ומראש או במקביל יובטחו
 התשתיות הדרושות במיוחד תחבורה ציבורית והסעת המונים. הפיתוח יהיה ברובו עירוני
 קומפקטי מושתת על יתרונות לגודל תוך כדי הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובינעירוניים
 לצורכי ציבור, ושמירה על שטחים ומסדרונות המיועדים לתשתית לטווח הארוך.

תמ"א 35 אושרה בשנת 2005. תיקונים לתמ"א אושרו ב-2015-2016 - תמ"א 1/35, תמ"א
 א/1/35 ותמ"א ב/1/35.

קדימה וצורן הם ישוב אחד משנת 2003 והתכנית הכוללת נערכת ליישוב אחד משנת 2010.
 תמ"א 35 אושרה בשנת 2005 ובה מופיע בלוח מס 3 הישוב קדימה צורן כישוב אחד, המוגדר
 כישוב מיוחד גדול, עם צפי לגידול אוכלוסין - 20,000 נפש.

צור הדסה	שמור משולב	ירושלים	מיוחד גדול	20,000
צפת	שמור משולב	צפת	ישוב לפיתוח מיוחד	
קדימה - צורן	שמור משולב	השרון	מיוחד גדול	20,000

צילום מלוח 3 בתמ"א 35

לכן לא ברורה לי עמדת הרשות המקומית האחת, המבקשת לראות עצמה כשני ישובים 15
 שנה אחרי איחודם, ו 13 שנים אחרי שתמ"א 35 רואה בהם ישוב אחד.

גם בתמ"א 1/35 שאושרה בשנת 2016, קדימה צורן הוא ישוב אחד, ומיוחד.

צפת	שמור משולב	צפת	ישוב לפיתוח מיוחד
קדימה - צורן	שמור משולב	השרון	מיוחד
קיסריה	חופי	חדרה	מיוחד

לוח מס 3 בתמא 1/35

בלוח מס 3 בתמ"א 1/35 אין צפי כמות נפשות לישובים .

קביעת צפיפות הבניה המינימלית ביח"ד לדונם היא לפי דגם הישוב, וקדימה צורן המונה כבר כיום , לפי נתוני המועצה בהתנגדות, למעלה מ 20,000 נפש, מוגדרת לכן צפיפות בניה מינימלית ביח"ד לדונם לפי דגם ישוב 3, שמור משולב בנפת השרון – 7 יח"ד לדונם נטו.

לוח 1 - המשך

מחוז	גפה	מרקם	צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב							
			דגם ישוב 1	דגם ישוב 2	דגם ישוב 3	דגם ישוב 4	דגם ישוב 5	דגם ישוב 6		
ירושלים	ירושלים	עירוני	מעל 200,000	10.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	
			שמור משולב	-	8.0	6.0	5.0	4.0	3.0	
צפון	גולן	כפרי	-	-	4.0	4.0	3.0	2.0	1.5	
		שמור משולב	-	-	4.0	4.0	3.0	2.0	1.5	
		שמור ארצי	-	-	4.0	4.0	3.0	2.0	1.5	
		חופי	-	-	-	-	-	-	-	2.5
		שמור משולב	-	5.0	4.0	4.0	3.0	2.5	2.0	
		עירוני	-	5.0	4.0	4.0	3.0	2.5	2.0	
מרכז	תשרון	כפרי	-	-	4.0	4.0	3.0	2.5	2.0	
		שמור משולב	-	5.0	4.0	4.0	3.0	2.5	2.0	
		חופי	-	-	-	-	-	-	-	2.5
		עירוני	-	6.0	5.0	5.0	3.0	2.5	2.0	
		כפרי	-	-	-	-	-	-	-	2.5
		שמור משולב	-	6.0	5.0	5.0	3.0	2.5	2.0	
מרכז	תשרון	עירוני	15.0	13.0	9.0	6.0	4.0	3.0	3.0	
		שמור משולב	-	-	7.0	5.0	4.0	3.0	3.0	
		חופי	-	-	-	-	-	-	-	3.0
		עירוני	-	6.0	5.0	4.0	3.0	2.5	2.0	
		כפרי	-	-	-	-	-	-	-	2.5
		שמור משולב	-	6.0	5.0	4.0	3.0	2.5	2.0	

לכן אני ממליץ לדחות את ההתנגדות והבקשות לקבוע צפיפות של 5 יח"ד לדונם.

ולעומת המבקשים להקטין את מס יח"ד לדונם הופיעה בהתנגדויות גם בקשות מהסוג "מתבקשת הוועדה המחוזית הנכבדה להורות על תיקון הצפיפות המוצעת בתכנית בכלל ובמתחם H1 בפרט ולהגדיל את שטחי הבניה ואת הצפיפות כך שתעמוד בפועל בדרישות תמ"א 35 ובהחלטות המועצה הארצית וועדת המשנה לעררים. לשם עמידה ביעדים האמורים, יש להגדיל את הצפיפות המוצעת במתחם H1 כך שתעמוד על 18 יח"ד לדונם ברוטו ולא פחות מ- 14 יח"ד לדונם ברוטו (וזאת בהתייחס לשטחים המסומנים בתכנית כשטחים המיועדים למגורים) וכן יש להתאים את שטחי הבניה לצפיפות זו."

התייחסות החוקר:

הוועדה המחוזית החליטה בדיון להפקדת התכנית לקבוע בתכנית כי ביעוד מגורים א (בניה חדשה) צפיפות 7-14 יחידות דיור לדונם. לטעמי, אין עוררין כי תמ"א 35 היא הקובעת והמנחה.

אוהבים תושבי היישוב את יישובם, וכך רבים מאזרחי ישראל. אין יישוב כפרי, קהילתי, עירוני וכו' שקופא על שמריו ונותר כפי שהיה פעם ואז. יישובים רבים כמו צורן, שקמו כקהילתיים וכפריים בבתיים צמודי קרקע, זוכים היום לבינוי בתי מגורים במספר קומות. לא מעט "מושבות" ויישובים כפריים הופכים לנוף בינוי עירוני.

קדימה לא יכולה להישאר "שמורת טבע" בנושא, וחלה על היישוב קבלת חלק מנטל הפיתוח במרכז הארץ. לכן לא ניתן להיענות לבקשות של צפיפות 5 יח"ד.

התכנית המופקדת קובעת 7-14 יח"ד/ד והשאלה האם הכרח לקבוע רף עליון. מעשית, קביעת רף עליון יוצרת צפייה/הבנה שכאילו זה רף תחתון, או המספר אליו מכוונת הוועדה. צפייה/הבנה זו יוצרת חלק גדול מהעיסוק באיום התכנית המופקדת על צביון היישוב. כך גם עם המלצת צוות התכנון 7 יח"ד/ד' לטעמם משקף 5-9 יח"ד/ד. שוב מספר שיוצר צפייה כי 5 יהיה מקסימלי ולא מינימלי, והאחר כי 9 הוא המספר הקובע.

מהתכנית הכוללנית ועד לתכנית מפורטת והיתרי בנייה, הדרך עוד משלבת הכנת מסמך מדיניות עיצוב שתיזום הוועדה המקומית. מסמך זה, יקבע הנחיות עיצוב אדריכלי לבנייה חדשה, לתוספות בנייה ולפיתוח מגרשים בישוב. המסמך יאתר את שפת הבנייה הקיימת והרצויה באזורים השונים בישוב באמצעות הגדרת פרטים מחייבים לבנייה ולפיתוח, הגדרת חומרי גמר, הנחיות לשימור מבנים, והנחיות אדריכליות בנושא מבני עזר ומבנים חקלאיים בתחום היישוב.

לכל מתחם תוכן תכנית מפורטת שתכלול נספח בינוי שיערך בקנ"מ 1:500 לפחות, ויציג באמצעות תכניות, חתכים וחזיתות ומודל תלת מימדי להמחשת התכנון, את פריסת המבנה או המבנים במגרש או במתחם, במלא קיבולת הבנייה המותרת, תוך ציון ייעודם. כן יציג הנספח את אופן העמדת המבנים בשטח, יקבע את מפלסי הקומות ומפלסי הקרקע הטבעית והמתוכננת, את דרכי הגישה ברגל וברכב, את סידור החנייה כנדרש על פי תקן חנייה התקף ליום הגשת התכנית, את פיתוח השטח ופרוט חומרי הבנייה למבנים ולפיתוח, וכל נספח נוסף הנדרש בהתאם להחלטת מוסד תכנון.

לכן, המלצתי בנושא היא לקבוע בתכנית רק כי צפיפות המגורים הממוצעת נטו בכל אזורי המגורים החדשים בייעוד מגורים א' תהיה 7 יח"ד נטו, כקבוע בתמ"א 1/35. יחד עם זאת שני מתחמים חדשים ראויים למחשבה על פיתוח אינטנסיבי יותר, מתחם H ומתחם F ובהם מומלץ להותיר את הכתוב בתכנית המופקדת 7-14 יח"ד לדונם במטרה לעודד בהם בינוי, ובתכנון המפורט יש לתכנן בהתאמה לבינוי גובל קיים.

3.10 אופי הבינוי באזורים החדשים

סיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 6 14 16 22 25-26 27 34 37 38 63 64 73 75 76 77 לאדם אין זכות מוקנית על הנוף הנשקף מביתו. רבים המקרים ורבות הדוגמאות שבית חדש מסתיר את הנוף לבית קיים. נפוץ במחוזותינו גם, שכל אחד רואה את הגיבנת של השכן ממול, ושוכח מה ביתו גרם לנוף של השכן מאחור.

נכון שאופי בינוי של יישוב קשור אסוציאטיבית בצביונו. יישוב כפרי בבנייה נמוכה, עירוני בגבוהה. קדימה יישוב במרקם שמור משולב לפי תמ"א 35 אינו עירוני ואינו כפרי בהגדרתו. כבר כיום יש שילוב ביישוב ולאורך רחוב הרצל ומשרדי הרשות המקומית, לדוגמא, מבצבצים בתים בני מס קומות לקו הנוף. באזור B מוצעת בנייה גבוהה ולא היו על כך התנגדויות. רמת אמיר בנייה 8-9 קומות. כך שגם קדימה פנים שונות לה.

ניצפות היישוב – היא גם סוגייה של נוף וגובה הבינוי, של מרקם הבנייה. סוגייה סובייקטיבית בעיני המתבונן.

סוגיית אופי הבינוי וגובה הבינוי בשטחים החדשים מאיימת מאד ולכן חזרה בהתנגדויות רבות.

בין הטענות שעלו :

- העיקרון כי אזורים צפופים ימוקמו בשולי היישוב אינו נכון ופוגע בנראות היישוב מסביבתו ומפר את הצביון הכפרי של היישוב.

- יש לדאוג לבינוי מדורג כלפי השכונות הקיימות והשתלבות הבינוי בצביון הקיים.
 - דורשים שינתנו הוראות בתכנית כך שקו הבניינים הראשון הצמוד לאזור מבונה ישן יהיה של צמודי קרקע בלבד וכי התכנון החדש ישתלב בישן בדירוג מתון של עליה במספר הקומות בהתרחק מאזור בניו ישן.
 - אין לראות ביישוב אופי עירוני מתפתח אלא יישוב בעל אופי כפרי ועל כן אין להגדיל הצפיפות.
 - מבוקשת הקטנת צפיפות מגורים במתחמי הפיתוח החדשים A, 1,2,3, מתחם 2C המערבי ומתחם H לצפיפות נטו 5 יח"ד/ד' ולהגביל את גובה הבינוי לשתי קומות ומרתף.
 - גובה הבניינים העוטפים את היישוב מתוכנן 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.
 - התכנית מציעה צפיפות גבוהה משמעותית מהקיים היום ובכך פוגעת באופי היישוב – יצירת חומה בינוי.
 - הבינוי החדש מהווה בפועל המשך ישיר של הבינוי הקיים, אך שונה ממנו מאוד ולכן ישנה את אופי ומאפייני הבינוי בשכונות ולכך התכנית לא מתייחסת. מבוקש להגדיר כי בקרבת מתחמי בניה קיימים, הבינוי החדש יהיה תואם לבניה הקיימת ודירוג הבינוי ככל שמתרחקים.
 - כדי לא לפגוע בדיירים הוותיקים, דורש כי הבניינים הצמודים לאזור מבונה ישן, יהיו צמודי קרקע בלבד, והבנייה החדשה תהיה בדירוג מתון של עליה במספר הקומות ככל שמתרחקים מאזור מבונה ישן.
- ובמבט אחר
- להורות על בינוי של עד 6 קומות במתחם C, בניגוד ל-3-4 קומות כפי שמוגדר בתכנית מח/309.
 - יש להצמיד לצורך ולמתחם c1 בשולי היישוב בניה צפופה וגבוהה, במקום בשטחים המיועדים לפיתוח בקדימה. הגדלת מס' יח"ד במתחמים אלו תאפשר את צמצום הצפיפות במתחמים A ו H.
- צוות התכנון מציע לקבל חלקית את ההתנגדות –**
- התכנית שמדונה 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-14-7 יח"ד לדונם נטו וגובה של עד 5 קומות.
- צוות התכנון סבור כי צפיפות וגובה הבינוי כפי שהוחלט בוועדה המחוזית אינו תואם את אופיו של היישוב והיחס בין הצפיפות וגובה הבינוי פחות סביר.

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 ופרדסיה, המהווים חלק מהמרקם של העיר נתניה. לאור זאת סבור צוות התכנון כי יש להתייחס באופן שונה ליישוב 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.

על כן, מציע צוות התכנון 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 תכניות מפורטות לאחר בחינת ההיבטים הרלבנטיים למתחם וסביבתו.

המלצת החוקר לקבל חלקית את ההתנגדויות .

לגבי אופי הבינוי בצמוד לבינוי קיים הרי שלשם כך יועדו מסמכי המדיניות לכל מתחם והתכנון המפורט לכל מתחם. כשתאושר התכנית הכוללנית את אופי הבינוי תקבע בתכנית המפורטת הרשות/ הוועדה המקומית.

לגבי גובה הבינוי, מאחר ולאחרונה הועדה המחוזית אישרה בתכנית מח/309 בינוי לגובה 3-4 באזור מגורים ב, ומאחר ושטח מח/309 דומה באופיו לשטח העוטף את כל קדימה באזור המתחמים המוצעים לפיתוח, המלצתי לקבוע בתכנית הכוללנית בינוי עד 4 קומות באזורי הבינוי החדשים, למעט מתחם H ומתחם F בהם מדרש בינוי יותר אינטנסיבי שאופיו יקבע בתכנית המפורטת ובהתאמה לבינוי גובל קיים.

3.11 יח"ד קטנות וגודל יח"ד ממוצעת

סיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 6 14 27 38 40 41 42 45 46 47 58 64 73 77 75

התכנית המופקדת קובעת באזורי בנייה חדשים ביעוד מגורים א, צפיפות 7-14 יחד/ד, תמהיל 33% דירות קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר וגודל דירה ממוצעת 110 מ"ר.

ההתנגדויות בנושא יח"ד עסקו בתמהיל, בגודל יחד קטנה, שטח יחד ממוצעת ובשאלה למה בכלל נחוצה קביעה שיכולה לפגוע בתכנון ומעמד היישוב.

- מבוקש ביטול הגדרת גודל דירה מקסימלי ולציין רק את אחוז יח"ד קטנות
- לבטל את ההוראה לשמירה על 33% יח"ד קטנות ולהתאים ל-20% כפי שקובע חוק התו"ב וכן לאפשר לרשות המקומית להגביל את מספר יח"ד קטנות

- קביעת גודל דירה ל- 100 מ"ר מהווה סטייה מהוראות התכנית המגדירים גודל יחד מוצעת- 110 מ"ר.
- ההצעה של 20% יח"ד קטנות עד 85 מ"ר תפגע ברצון של אוכל חזקות לגור במקום. התכנית פונה לאוכלוסיות חלשות – חושש לפגיעה במעמד היישוב.
- מבוקש לקבוע טווחים לגובה מבנים, שטח הדירה ושיעור יח"ד קטנות ולא ערך יחיד כפי שמוצע היום זאת כיוון שתהליך התכנון הארוך וייקח זמן עד שיאושרו התכניות המפורטות.
- יש לבטל את ההוראה התכנית המופקדת המחייבת הצמדתן של הדירות הקטנות לדירות הגדולות שבקומת הקרקע, ולהבהיר ולקבוע את ההפך דווקא- שהדירות הקטנות יבנו בנפרד וכדירה עצמאית זאת על מנת לאפשר דיור לכלל האוכלוסיות ולא רק למי שיכול לרכוש דירה וקטנה יחד.
- טענה כנגד כמות יח"ד קטנות והצמדתן לבתי קרקע. מוצע לתקן ולהתאים את תמהיל יח"ד הקטנות לתמהיל המקובל שנבחן אך לאחרונה ביחס לקדימה עם אישורה של תכנית מח/309 ולהעמידו על 20% בסה"כ יח"ד ולא של 33% כפי שמוצע בתכנית. במיוחד שאופי הישוב משפחתי ואין קהל יעד של סטודנטים/ קשישים ולכן אינו מצריך כמות כזו של יח"ד קטנות.
- כ"כ מבקשים המתנגדים מהוועדה לבטל את הקביעה להצמיד את הדירות הקטנות ליח"ד גדולות יותר כיוון שמצד אחד נמנע מאנשים לקנות רק יח"ד קטנה ומנגד מכריחים את שאר האוכלוסיה לקנות דירה להשקעה. מדוע יח"ד קטנות חייבות להיות דווקא דירות קרקע כפי שמצוין בהוראות התכנית?
- היקף ההקצאה חורג בהרבה מן הכללים הנהוגים, אינו מתאים ליישוב קדימה צורן.
- ההצעה של 20% יח"ד קטנות עד 85 מ"ר תפגע ברצון של אוכל חזקות לגור במקום. התכנית פונה לאוכלוסיות חלשות – חושש לפגיעה במעמד היישוב.
- התמהיל המקובל בשנים האחרונות הינו 20%. אף לא ברור על מה התבססה הקביעה כי יש צורך בהיקף שכזה, הרי לא נערך סקר צרכים דמוגרפי/ גאוגרפי לקביעת צרכי הישוב.
- הצמדת יח"ד קטנות מתאים למתחם 4A אך אין כל הצדקה להחיל הוראה זו על יתרת המתחמים ביניהם מתחם 1A, ומיוחד לא ברורה הקביעה לעניין ההצמדה בדירות הקרקע ספציפית.
- ההוראה לאסור על פיצול בעלות בין היחידות הקטנות ליחידות הראשיות במתחם 4A- שגויה מבחינה תכנונית ובלתי אכיפה. מבקשים למחוק את סעיף 6.1.1 (ד)(1)(ד)(3) בהוראות התכנית מהנימוקים הבאים:
- תגביל מאוד את יכולת הביקוש והשיווק של יח"ד הראשיות.
- יביא ליישוב שוכרים רבים שאינם בני משפחה של בעלי הדירה הראשית ותמנע את היכולת להעביר את הדירה הקטנה לילדים.

- איסור פיצול הבעלות יכביד על אפשרות מימוש מטרת התכנית לציפוף מתחם 4A שצפיפותו גם כך נמוכה.
- איסור פיצול בעלות, יוריד את ערך יח"ד ויוביל להפחתת היטל ההשבחה שניתן לגבות, אשר חיוני ביותר לביצוע פיתוח התשתיות.
- הוראות שאינן מתאימות לתנאי השוק, נעקפות בדרכים מתוחכמות והסיכוי שמחלקות הפיקוח יצליחו לפקח על עברות הבניה, נמוך ביותר.

צוות התכנון מציע לקבל חלקית את ההתנגדות כמפורט להלן –

היצע של דירות קטנות בישוב לא פונה לאוכלוסיות חלשות אלה מאפשר לאוכלוסייה בגילאים שונים וצרכים שונים להישאר במקום ולייצר קהילה בריאה עם חתך גילאים מאוזן.

גודל יחידת דיור ממוצעת ביישוב קדימה צורן עומד היום על 154 מ"ר שהוא בהחלט ממוצע גבוה. שיעור הדירות הקטנות ביישוב הוא קטן ומסתכם בכ-10%-15%. שטחן של חלק ניכר מהדירות בישוב נמצא בטווח של 140-220 מ"ר. ביישוב יש גם דירות גדולות מאד ושיעורן של הדירות בשטח הנע בין מ-200 מ"ר עד 500 ויותר עומד על כמעט 20% ממצאי הדירות ביישוב.

יצירת תנאים תכנוניים לקבלת תמהיל מגוון של יחידות דיור בישוב חשוב על מנת לאפשר לאוכלוסיות בגילאים שונים (לרבות צעירים מהישוב) למצוא דיור המתאים לצרכיהם ולאפשר קיום מחזור חיים מלא בישוב.

מאחר שבמצב הקיים החלק היחסי של דירות קטנות הינו נמוך, התכנית מציעה השלמת חוסר זה באזורי הפיתוח החדשים והובלת הישוב ליעד כולל בו 20% מסה"כ הדירות בישוב יהיו דירות קטנות לאוכלוסייה צעירה, מבוגרת ולמשקי בית קטנים.

בנוסף, על מנת לתת פתרון לצרכי המשפחה והשינויים העוברים עליה במהלך חייה מציעה התכנית עיקרון נוסף הקובע כי חלק מיחידות הדיור הקטנות יוצמדו ליחידות האם ללא פיצול בעלות ובדרך זאת יאפשרו גמישות בהתאמת גודל הבית לצרכי המשפחה המשתנים (יחידות בנים הורים). יש לציין כי גישה זאת מוצעת כיום במספר אזורי פיתוח בארץ ואימוצה בקדימה צורן ובישובים דומים הינה ראויה ונתנת מענה למגמה הקיימת שנעשית בפועל באופן לא חוקי באמצעות פיצול דירות.

יחידות הדיור הקטנות בתכנית מתחלקות לשלושה סוגים

1. יחידות קטנות בשטח כ-70 מ"ר ברוטו במתחם H ביעוד מגורים משולב במגורים מיוחד המיועד לדירות סטודנטים, דיור מוגן למבוגרים, וכיו"ב.

2. דירות קטנות, (דירות סמך בנים/הורים) המוצמדות ומחוברות לדירה הראשית ויחד מהוות יחידת בעלות אחת.
 3. יחידות דיור קטנות באזורי פיתוח חדשים בשטח עד 85 מ"ר שניתן לשווקם או כיחידה עצמאית או כיחידת סמך ליחידה הראשית.
יחד עם זאת מציע צוות התכנון את השינויים הבאים –
- (1) מוצע כי גודל ממוצע של יח"ד במתחמי הפיתוח החדשים יעלה ל-125 מ"ר ברוטו (במקום 110 מ"ר ברוטו).
 - (2) לשנות את היקף יח"ד הקטנות במתחמי הפיתוח החדשים ל-20% (במקום 33%) ולהתאים את היקפי הבינוי בהתאמה בכל מתחם.
 - (3) להבהיר את הרשום בסעיף 6.1.6 ב.6 ולייחס אותו לתוספת יחידות דיור במרקם הקיים. לקבוע כי במתחמי הפיתוח החדשים תתאפשר בניית יחידות דיור קטנות גם כיחידות עצמאיות וגם כיחידות סמך המהוות יחידת בעלות אחת בהתאם להוראות התכנון המפורט.
 - (4) בכל מתחמי התכנון החדשים יש לחשב את היקף הבינוי למגורים בהתייחס לגודל יח"ד ממוצעת.

התייחסות החוקר:

צוות התכנון נכנס עם כמות ומספרים מצד אחד ולאחר חשיבה, הקשבה ובדיקה, בא עם הצעה מחודשת.

בשנים האחרונות עולה הצורך לדירות קטנות במחוז המרכז. עולם המונחים סביב חקיקה המאפשרת תוספת יח"ד קטנות בתכניות קיימות נסב סביב תמהיל של דירות קטנות בהיקף של כ-20%, בנייה רוויה של 6 יח"ד לפחות וכן ששטח הדירות שיתווספו יהיה נמוך מ-80 מ"ר. תוספת יח"ד קטנות מאושרות בתכניות נועדו לענות על צרכי השוק, על אספקה ראויה של תשתיות ושירותים ועל צרכים חברתיים וכלכליים של אזרחים וישובים.

ההערות בהתנגדויות מגוונות. אנו עוסקים בתכנית כוללנית לטווח 20-15 שנה ועם כל הרצון הטוב איננו למודי נסיון מהמשמעות של התמהיל המוצע על חיי היום יום, על נושאי התחבורה, חניה, ההיבט חברתי והכלכלי, אספקת שירותים וכו'. המגמה הארצית היא לדעתי, המובילה בקביעה בתכנית.

אני ממליץ לקבל את המלצת צוות התכנון לעיל.

3.12 שב"צ / שצ"פ

3.12.1 שב"צ לשצ"פ ביחד ולחוד

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 6 14 27

- יש לבחון מחדש את המצב הקיים היום, הסובל ממחסור בתשתיות (בעיקר תחבורה) ובמוסדות ציבור (חינוך, רפואה, רווחה, ספורט ופנאי) ועל ההשפעה המשמעותית של תוספת האוכלוסייה. על התכנית להציג פתרונות מידיים למצב התשתיות הקיים, יצירת שלביות ודרוג פיתוח מוסדות הציבור הנדרשים לקליטת האוכלוסיות החלשות.
- כבר עתה, ישנם שטחי ציבור רבים שאינם ממומשים לצרכי ציבור ולא ניתן מענה בסיסי והכרחי לצרכי האוכלוסייה הקיימת. לא ניתן להסתמך על שטחים אלה, ובמצב כזה היישוב לא ערוך לקלוט אוכלוסייה חדשה.
- מבקשים לא לשנות שטחים משב"צ לשצ"פ אלא לסמן יעוד משולב
- בתכנית המתאר סומנו שטחים שהיו בייעוד שב"צ כשטחי שצ"פ. דבר זה פוגע באפשרות המועצה לבנות בשטחים הציבוריים תחת הקצאת חלק משטח השב"צ כשטח ירוק.
- מבוקש לתקן ולהחזיר את שטחי השב"צ המוגדרים בתכניות מאושרות. יש לשמור על רצף התנועה להולכי רגל ולרכבי אופניים ממרכז היישוב לשטחים הירוקים ולשמורות טבע.
- המועצה תוכל להקצות חלק משטחי השב"צ לשטחי שצ"פ אך לא יתאפשר להפך.
- שטחי ציבור רבים הפכו בתכנית לשצ"פים. מרבית שטחי הציבור אינם ממומשים בפועל זקיים מחסור בשטחי ציבור.
- הצורך בשטחי ציבור ניתן על חשבון קרקעות לפיתוח שמצריכים הפקעות חדשות מבעלי הקרקע באופן לא מידתי. שטחי ציבור מסויימים עברו "לצד השני של הכביש" במקום להשתמש בייעוד הקיים.
- למועצה יהיה קשה לפתח שטחי ציבור חדשים. ראוי לאגד מוסדות ציבור למכלולי ציבור.
- הסבת שטחים רבים משבצ לשצפ נעשו בניגוד להחלטת הועדה המחוזית מיום ה-26/10/15 כי התכנון המפורט יקבע את המיקום המדויק של השצפים והשבציים. בנוסף ישנו עודף בשטחים פתוחים ברמה השכונתית והרובעית כפי שמצוין בנספח הנופי הכתוב (בעמ' 15).
- מבוקש להשיב את יעודי הקרקע לייעודם המקורי כשצפים ולהשאיר את ההחלטה וחופש התכנון בהתאם לצרכי המקום לתכנון המפורט.

צוות התכנון מציע לדחות את ההתנגדות -

התכנית מספקת מענה לכלל מוסדות הציבור בהתאם לנדרש ליעד האוכלוסייה של תכנית המתאר. תכנית המתאר מספקת מענה למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים בפיזור ובכמות הנדרשת על פי הפרוגרמות שנערכו ואושרו. היעודים בתכנית הינם מוכללים ואין התכנית מבטלת הקצאות למבני ציבור אלה אם הדבר נאמר מפורשות.

היעודים בתכנית המתאר הינם מוכללים ולכן אין ביטוי בתשריט התכנית לכל מוסדות הציבור המאושרים וההקצאות הכלולים בה. בנספח החברתי נלקח המצב הקיים מול ההקצאות הנדרשות וההפרשות שהמשמעותיות מביניהן באות לידי ביטוי בתשריט. שטחים אלו חושבו ונרשמו בלוחות המצורפים לנספח המצורף לתכנית.

תכנית המתאר עוסקת ביעודים מוכללים. פריסת מאוזנת של שטחי הציבור ביישוב באה לביטוי בהקצאות הנדרשות בכל מתחם, לרבות שטחי ציבור מאושרים שאינם באים לביטוי התשריט הכוללני.

התכנית אינה מבטלת תכניות מפורטות מאושרות אלא אם הדבר נאמר בפירוש בהוראות התכנית. צביעת הייעוד המוכלל נקבעת על פי השימוש העיקרי הקיים בתא השטח.

התכנית מציעה מערכת שצ"פים שכונתיים (אצבעות ירוקות), המחזקים את הקשר בין השכונות הקיימות והחדשות, ובין לבין המרכז החדש והפארק, באמצעות ביטול הקצאות לא יעילות לצורכי ציבור במרקם הבינוי הקיים, וניצול שטחים אלו ליצירת חללים ציבוריים, מעברים, כיכרות, גנים ציבוריים שבילי אופניים טיילות וכד'. ניתן לכלול בתחומם מבני ציבור על פי תכנון מפורט שיוכן

יחד עם זאת, כפי שמצוין בסעיף 6.1.1 ד' 4 יותר שילוב מוסדות ציבור שכונתיים במתחם 4A בתחום השצ"פים ששונם ממוסדות ציבור. לאור זאת צוות התכנון אינו מוצא לנכון לשנות ליעוד משולב של שטחים פתוחים ומוסדות ציבור.

איגוד מוסדות ציבור במתחמים השונים יכול להיעשות בתכניות המפורטות.

המלצתי לדחות את ההתנגדויות הכלליות בעניין הקצאת וסימון ייעוד שב"צ ושצ"פ כמופיע בתכנית הכוללנית.

תפקידו של תשריט לתכנית מתאר מקומית כוללנית הוא להציג באופן גרפי/ויזואלי את עקרונות התכנון המוצע ליישוב מבחינה מרחבית. באמצעות התשריט ניתן להבחין במבנה העקרוני של היישוב, כפי שמוצע בתכנית, הכולל את חלוקת שטחיו ליעודי קרקע מוכללים מגורים, תעסוקה, מבני ציבור ראשיים, שטחים פתוחים ראשיים, שבילי אופניים והולכי רגל וכו

הכנת התכנית הכללית לזוהה בעבודה מקיפה בניתוח מצב קיים, תדריך הקצאות לצרכי ציבור, פרוגרמה לתכנון וכל המאמץ נעשה לתת את השטחים הנחוצים במיקומים ראויים.

הנחת המוצא כמובן שהקצאת השטחים תאפשר בעתיד פיתוחם ואחזקתם ע"י הרשות המקומית.

בנוסף, סעיף 6.א.6.1 בהוראות התכנית קובע כי "תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים" (ההדגשה שלי).

משמע כבר בתכנית המופקדת ברור וכתוב שצריך דיוק, עידון, התאמה וחשיבה עתידית. כל זה יבוצע בעתיד, בתכנית מפורטת שתעמוד מאחוריה הרשות המקומית האמונה העל אספקת השטחים הציבוריים לתושבים, על אחזקתם היעילה ועל ראייתם לעתיד לבוא.

המלצתי לדחות את ההתנגדויות הכלליות בעניין הקצאת וסימון ייעוד שב"צ ושצ"פ מפני שהוראות התכנית המופקדת, נותנות מענה לטענות המתנגדים.

3.12.2 תדריך שטחי ציבור

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 76 75 38

הקצאות שטחים לא לפי התדריך החדש

בהתנגדויות טענות שהתכנית קובעת הקצאת שטחים ציבוריים שלא כדין ובהיקף בלתי סביר, בזבזני ובניגוד למדריך העדכני להקצאת קרקע לצרכי ציבור (כאשר התכנית נשענת על התדריך הישן). כך שהכללים שלאורם גובשה התכנית אינם רלוונטיים ואינם נכונים עוד וההקצאה אינה עומדת בנורמות התכנוניות המקובלות.

צוות התכנון הגיב לטענות על מתחם זה או אחר. ביחס לטענה על הצורך לעבוד בעתיד לפי התדריך החדש מציע צוות התכנון לקבל חלקית את ההתנגדות – מוצע לשלב בסעיף 6.1.א (כללי) את הסעיף הבא - בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והיישובית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכנונית המפורטת מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית המפורטת ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.

ממליץ לקבל את ההתנגדות לעניין תדריך הקצאת קרקע לצרכי ציבור ולהוסיף בסעיף 4.5.2 א את הצורך להשתמש בתדריך קרקע לצרכי ציבור העדכני בעת הכנת התכנית המפורטת.

3.13 מסמך מדיניות בין כוללנית למפורטת

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 77 73 38 64

הוראות התכנית קובעות כי למרות ההוראה בסעיף 1.א.6.1 ש"תכנית מפורטת תיערך למתחם בשלמותו", הרי שבסעיף 3.א.6.1 נקבע כי "ניתן להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון, ככל שהוגש מסמך מדיניות למתחם כולו, למעט מתחמים H, 1F, B, 4A. מסמך מדיניות כאמור יאומץ במוסד התכנון ויהווה מסמך מחייב לתכניות המפורטות שיתוכנו במתחם בהמשך."

ההתנגדויות שנטענו בנושא זה טענו :

- הקביעה שמסמך המדיניות שאינו סטטוטורי היא מחייב אינה חוקית. קביעה זו סותרת את הוראות החוק, ואף יוצרת הוספת שלב בהליך התכנוני הארוך ממילא.
- תכנון מפורט במסגרת הנחיות שיקבעו במסמכי מדיניות ימנע מהציבור הזכות לשיתוף בהליך התכנוני- הן בתהליך שיתוף הציבור והן בתהליך התנגדויות- זאת בניגוד להוראות החוק.
- כיוון שנמנעת הזכות להתנגדות ואת האפשרות לשיתוף ציבור, לא ברור כלל מה המסמך אמור לכלול ומי אמור לאשר ויש לבטל את ההוראה בתכנית בדבר הכנת מסמך מדיניות בכלל, או למצער, לקבוע הוראות מפורטות בעניינו של מסמך זה ובכלל זה ההוראה שמסמך שכזה לא יהווה מסמך מחייב, להכנת תכניות מפורטות.
- יש לאפשר הכנת תכניות מפורטות לתתי תחומים, ובפרט לאלו מבניהם הכוללים שטחי פיתוח חדשים בלבד, וזאת גם ללא הכנת מסמך מדיניות, ולקבוע שתכניות מפורטות שכאלה יכללו גם הוראות לעניין הממשקים עם חלקי המתחם האחרים.
- למסמך מדיניות אין מעמד סטטוטורי ולא ברור מהן ההנחיות לביצועו או מי מאשר אותו, והאם הדבר נתון לשיקול הועדה המקומית בלבד ללא מנגנון ביקורת. מבוקש לצמצם את שיקול דעתה של הועדה המקומית לעניין זה.
- ככל שמסמך המדיניות יהיה מסמך מחייב לא ניתן יהיה לסטות ממנו בתכניות מפורטות. מבוקש כי ככל שבדרשות הוראות נוספות יש להוסיף לתוכנית הכוללנית, מאחר והיא מהווה את המדיניות להכנת התכניות המפורטות.

צוות התכנון הציע לקבל חלקית את ההתנגדות –

על מנת להשיג תכנון מיטבי עם ראייה כוללת מחלקת התכנית את שטחי הפיתוח למתחמי תכנון מפורט. התכנית מאפשרת בחלק מהם פיצול התכנון המפורט וזאת בתנאי הכנת מסמך מדיניות לכלל המתחם. מסמך המדיניות מטרתו להציג את הקשרים בין חלקי המתחמים השונים וגם את ההקצאות לצרכי ציבור בכדי שלמוסד התכנון יהיה את הכלי לבחון את התכנון המפורטת לחלקו של המתחם. יש להדגיש כי המסמך אינו סטטוטורי ולכן גם אינו מחייב.

יחד עם זאת, מוצע לכלול בסעיף 6.1. א.3 בהוראות התכנית הנחיה כי מסמך המדיניות ילווה בהליך של שיתוף ציבור בטרם אימוצו על ידי מוסד התכנון.

בקשה לתקן את סעיף 6.1 א.3 מפני שהכנת מסמך מדיניות וקבלת אישור מוסדות התכנון לגביו, הינה מטלה כבדה שאין הצדקה להטיל על בעלי חלקות, ככל שביקשו לקדם תכנית מפורטת על חלק ממתחם 4A, ואישורו במוסדות התכנון עלול לערוך שנים ארוכות, לכן מבוקש בזאת לתקן סעיף זה "למעט מתחמים H, 1F, B, 4A" ולהוסיף "בהם לא נדרש מסמך מדיניות כנ"ל".

צוות התכנון הציע לדחות את ההתנגדות –

במתחם 4A לא נדרש הכנת מסמך מדיניות מאחר וחלה חובת הכנת תכנית מפורטת לכל המתחם. צוות התכנון סבור כי קיימת חשיבות גדולה להכנת תכנית מפורטת למתחם 4A שבמהלך השנים מתפתח על בסיס תכניות נקודתיות הנובעות מיוזמות פרטיות ללא ראייה כוללת. תכנון מפורט במרקם הקיים חשוב בעיקר לצורך שימור צביונה של קדימה הוותיקה וכל ויתור על שלב תכנוני חשוב זה יפגע בצביון שתושבי קדימה והמועצה כה חרדים לו.

ראה בנוסף מענה ל התנגדות 38(לאה קפלן) לעניין מסמך מדיניות.

קיימת אי בהירות באפיונו של מסמך המדיניות בהוראות השונות של התכנית. מבוקש להגדיר בסעיף 6.1 א.3 את מסמך המדיניות כ"מסמך מדיניות כולל" ולרשום בסעיף 6.1 א.5. כי "עד אישור מסמך המדיניות הנזכר בסעיף קטן זה, יחולו הוראות התקפות בעניין הנחיות לעיצוב אדריכלי".

צוות התכנון הציע לקבל חלקית את ההתנגדות –

בכדי למנוע אי בהירות בין שני המסמכים, מוצע למחוק את המילה "מדיניות" בסעיף קטן 5

"בנייה חדשה ותוספות בנייה באזורי המגורים בכל תחומי היישוב, תעשה בכפוף להכנת מסמך הנחיות עיצוב אדריכלי לבנייה חדשה ולתוספות בנייה", שתידום הוועדה המקומית. מסמך זה, יקבע הנחיות עיצוב אדריכלי לבנייה חדשה, לתוספות בנייה ולפיתוח מגרשים ביישוב. המסמך יאתר את שפת הבנייה הקיימת והרצויה באזורים השונים ביישוב באמצעות הגדרת פרטים מחייבים לבנייה ולפיתוח, הגדרת חומרי גמר, הנחיות לשימור מבנים, והנחיות אדריכליות בנושא מבני עזר ומבנים חקלאיים בתחום היישוב.

לאחר אישורו יהווה מסמך מחייב על פיו ינתנו היתרי בניה ביישוב. עד אישור מסמך ההנחיות, יחולו הוראות התכניות התקפות."

שפת תכנית המתאר הכוללת היא שפת המתחמים ולכן נכונה נקודת המוצא כי תכנון של מתחם צריך להיות כולל ובתכנית מפורטת אחת. יחד עם זאת התכנית מציעה "הקלה" לחלק מהמתחמים בהם ניתן לאשר מסמך מדיניות למתחם כולו, ובעקבותיו תכנית מפורטת לחלק מהמתחם.

הצדק עם הטוענים שהמונח מסמך מדיניות אינו ברור באופן הכנתו, תכולתו ואישורו ובכלל מה מעמדו הסטטוטורי.

המלצתי להוסיף סעיף מיוחד המגדיר מהו מסמך המדיניות, מי מכין אותו ומי מאשר אותו. בסעיף צריך להתייחס לתכולת המסמך ביחס למתחם כולו בנושאים כגון: פרוגרמת אוכלוסיה, יח"ד, תמהיל יח"ד, תשתיות מים, ביוב ניקוז, שב"צ, שצ"פ, דרכים, תח"צ וכו' ולכלול בו את ההתייחסות וההתאמה של אותו חלק ממתחם התכנון הכולל שמבקשים לאשר.

מאחר ואין זה מסמך המוכר בהליכים המקובלים הצעתי כי מסמך המדיניות יוצג לציבור יחד עם מסמכי התכנית הראשונה לחלק ממתחם, וכך הציבור יוכל לבחון ולהתייחס. כך גם האישור יהיה של הוועדה המקומית האחראית לתכנון היישוב ובהמשך באותו מתחם, ומסמך זה יהיה הקו המנחה לוועדה ולציבור.

אני ממליץ לדחות את ההתנגדות בעניין שיקול דעת הוועדה המקומית. מהות הליכי התכנון והבניה בשנים האחרונות היא העצמת הוועדות המקומיות במקצועיות, בסמכות ובאחריות

אני ממליץ לדחות את הבקשה לפטור את מתחמים H, 1F, B, 4A מחובת תכנון כולל למתחם. מתחמים H ו F1 הם מתחמים מאד גדולים ומאד חשובים לאיחוד היישוב. המאמץ להכין תכנית מפורטת אחת למתחם הוא שיביא לתכנון הנכון, ולא בשיטת הסלמי. תכנית מפורטת תוכל לקבוע מתחמים לביצוע וכו'. ביחס למתחמים B ו A4 הם קדימה הבנויה שכל כך חסרה את התכנית הכוללת. מה החידוש אם נמשיך באותה שיטה נקודתית הנהוגה כיום.

ממליץ לתקן את סעיף 5.א.6.1 ולמחוק את המילה מדיניות.

3.14 הפקעות

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 14 22 27 29 37 38 41 42 45 46 75 64 53 77

התכנית קובעת ברמה מאד מפורטת היקף שטח הקצאות לצורכי ציבור במתחמים.
אין מחלוקת כי הקצאת שטחים לצורכי ציבור חיונית ומקובלת, אולם הטענות עולות כנגד:
היקף ההפקעה
הקצאות שטחים לא לפי התדריך החדש

מידתיות ההפקעה

השוויוניות בהפקעה בין המתחמים וביישוב בכלל

האיזון

- היקף ההפקעות להרחבת דרכים בחלקות שבהתנגדות, אינם שוויוני
- אחוזי ההפקעה שערורייתיים. המשמשים לכלל הישוב, וללא הנחיות במסגרת תכנית לאיזון פוגעים בבעלי הקרקע
- התכנית מכתיבה הפקעות לצורכי ציבור בצורה שרירותית ומפלה בין בעלי קרקע פרטית לקרקע בבעלות מדינה ופוגעת בכך בזכות הקניין ומבוקש לתקן את העיוות שנוצר
- במתחמים החדשים אחוזי ההפקעה גבוהים. במיוחד במתחם 1A.
- מניתוח כלל המתחמים נראה כי בעלי הקרקע המתחם 2A מופלים לרעה באופן מהותי משאר בעלי הקרקע במתחמים האחרים.
- במתחמים A1 ו-2A שהינם בבעלות פרטית שם ההפקעות מגיעות ל-75%, הפקעות בסדר גודל זה אינן מידתיות, קיצוניות מהמקובל ואינן נחוצות תכנית.
- אין שוויוניות בהפקעות לצורכי ציבור, המשמשות את כלל הישוב, בין המתחמים ואין הנחיות ברורות לאיזון.
- מבוקש לבחון את האפשרות לייצר מנגנון המאפשר איזון ההפקעות בין כל המתחמים באופן שיווני.
- מבוקש לבחון את האפשרות כי טבלאות האיזון יעשו על כל שטח התכנית, כך שההפקעות יתחלק שווה בין כולם.
- מבוקש לבחון תכנון שקול לקרקעות בבעלות פרטית

- במתחם F1, קרקע מדינה, לא ניתן לחשב את אחוז ההפקעה במתחם על מנת לבדוק ולהשוות למתחמים האחרים
- במתחם C1 בקרקע בבעלות מדינה ההפקעה היא בסך 55% משטח המתחם לעומת שאר המתחמים ההפקעה נעה בין מ- 60% ועד ל- 77% ובניגוד לחוק התכ"ב המאפשר הפקעה עד 40%.
- מבוקש כי היקפי ההפקעות בכלל המתחמים לא יעלו על אחוזי ההפקעות של מתחם C1.
- חוסר מידתיות בהפקעות בין המתחמים. אפליה לטובת אדמות מדינה מתחם 1C באחוז ההפקעות. פגיעה בזכויות הקניין בשל ההפקעות הלא מידתיות מהאדמות הפרטיות וביחוד הפקעה של 74.5% במתחם A. מבקשים חלוקה שוויונית של ההפקעות.

צוות התכנון מתייחס ומציע לקבל חלקית את ההתנגדות –

לעניין היקף השטחים, סימונם בתכנית הכוללנית והיקפם בתכנון המפורט למתחמים בעתיד – מוצע לשלב בסעיף 6.1 א (כללי) את הסעיף הבא – בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והישובית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה

לעניין מסמכי התכנית, מוצע לערוך שינויים בגבולות המתחמים והקצאות לצרכי ציבור, כמפורט בנספח 3 המצורף למענה להתנגדויות באופן שסך הפרשות בכל מתחם הכוללים הפרשות לצרכי ציבור הבאות לידי ביטוי בתשריט או שמצוינות בהוראות לא יעלו על 60%, ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.

התייחסות החוקר:

הקצאת קרקע לצרכי ציבור על דרך הפקעה היא פרקטיקה מקובלת בתכנון תכניות. המישור אינו אוטופי ובמרחב ישנן קרקעות מדינה וקרקעות פרטיות, יש חלקות בגדלים שונים וגם הצרכים אינם אחידים במרחב.

תכנון, טוב ככל שיהיה, מנסה לעשות את המיטב. הקצאת השטחים בתכנית נעשתה בהתאם לתדריך המקובל באותה עת. הקצאת השטחים נעשתה מחד בראייה כלל יישובית ומאידך

במרחב הגמישות התכנונית- היכן ייקבעו המתחמים, מה מתוכנן בהם ומה נחוץ בהם לטובת המתחם וסביבתו.

לכן תחושת אי השיוויוניות מקובלת, אבל אינה חדשה או לא הוגנת. יש בעלי מקרקעין ביישוב שלא קיבלו זכויות פיתוח (ולא בהכרח אין להם הפקעה) ולכן יש לדחות טענות אי שוויוניות בהפקעות.

יחד עם זאת כשאחוזי ההפקעה עולים על המקובל הפעמונים מצלצלים וצריך לבדוק. צוות התכנון בחן את עצמו והציע בנספח 3 לתשובות צוות התכנון שינוי בגבולות המתחמים ושיעור ההפקעה. בהשלמת תשובתו תהה המתנגד על המהירות שצוות התכנון "שלף" פתרון. אני לא חושב שזו שליפה ומרוב שצוות התכנון עסק ביישוב ובפאזל התכנוני שלו מצא תשובה ואפילו אומר שלא ברור מאליו שצוות תכנון ישנה כך עמדתו. לכן המלצתי לקבל את המלצת צוות התכנון בנספח 3.

אולם זה פתרון ביניים לדעתי. הרי בתכנית כוללנית עסקינן. כל המ"ר, הדונמים והחישובים נועדו לצאת מתוך הפרוגרמות והחישובים לייעודי מקרקעין, לייצר תשריט שיש בו רמה של הכללה, תשריט שאינו מדייק בהכרח בגבולות חלקות וגושים. לכן מהכוללנית יצאו בעתיד לתכנית מפורטת, למסמך מדיניות, מסמך עצוב וכו'. לא בכדי נכתב בראשית התכנית כי לא ניתן לגזור היתרי בניה והרשאות מהתכנית. לכן המלצתי לקבל את הצעת צוות התכנון להבהרה בהוראות התכנית.

מקבל הצעת צוות התכנון לשלב בסעיף 6.1 א (כללי) את הסעיף הבא (בתיקונים שלי)

שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור מסומנים בתשריט התכנית ברמה הרובעית והישובית בלבד. הקצאת שטחי ציבור תיבחן שוב במסגרת התכנית המפורטת מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לתכנון הכולל למתחם, לעקרונות נספחי הנוף, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.

הפקעה לטובת דרך מס 2

דרשה ע"י מתנגדים הבהרה כיצד תיושם שיטת המתחמים כאשר יש להפקיע שטחים בתוכם לטובת הכביש הנפוי. תחום הדרך עובר במספר מתחמים והפקעת השטחים לסלילתו לאו דווקא תהיה זהה ללו"ז של פיתוח ותכנון המתחמים כאשר נקבע כי כל מתחם יפותח בשלמותו. היעדר הבהרה זו יצור עיכובים תכנוניים ומחלוקות משפטיות.

צוות התכנון השיב כי סלילת הכביש אינה קשורה ללוחות הזמנים של מי שיפעל לפיתוח של כל מתחם וברור שלא כל המתחמים בהם יעבור הכביש יפותחו באותה העת. ההפקעה תפגום בזכויותיהם של אותם בעלי קרקעות במתחם, ששטח הדרך הנופית עובר בתחום חלקתם.

בדרשת הבהרה כיצד תיושם שיטת המתחמים כאשר יש להפקיע שטחים בתוכם לטובת הכביש הנפוי. תחום הדרך עובר במספר מתחמים והפקעת השטחים לסלילתו לאו דווקא תהיה זהה ללו"ז של פיתוח ותכנון המתחמים כאשר נקבע כי כל מתחם יפותח בשלמותו. היעדר הבהרה זו יצור עיכובים תכנוניים ומחלוקות משפטיות.

צוות התכנון הציע לדחות את ההתנגדות – והשיב כי ניתן לקדם תכנית מפורטת לכלל הדרך כמפורט בסעיף 6.1. ד בהוראות התכנית. במסגרת תכניות לאיחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים יילקחו בחשבון הפרשות לצרכי ציבור במסגרת טבלאות האיזון.

התייחסות החוקר:

תכנית מתאר כוללנית מציגה מצע תכנוני שאמור להיות מקודם ע"י הרשויות המקומית ו/או הועדה המקומית בשל חשיבותו להתפתחות הישוב. על כן, על הרשות והועדה המקומית ליזום בשלב הראשון תכנון מפורט של הדרך שיהווה בסיס לתכנון המפורט בכל המתחמים הגובלים בה, כשהדרך מחולקת למקטעים על פי החלוקה המוצעת. ללא יוזמה של הועדה המקומית והרשות המקומית לא ניתן יהיה לקדם את התכנון במתחמים אלה. לאחר שיוכנו תכניות מפורטות ניתן לבצע את סלילת הדרך המהווה בסיס לפיתוח המוצע בתכנית ובעיקר במתחמים H-A. מוצע בהתאם להוסיף סעיף בפרק 7 הקבוע כי התכנון המוצע במתחמים H-A יותנה בתכנון כביש מס' 2 וכי התכניות המפורטות למתחמים אלו יקבעו את שלביות הביצוע לדרך.

המלצתי לקבל המלצת צוות התכנון. להוסיף סעיף בפרק 7 הקבוע כי "התכנון המוצע במתחמים H-A יותנה בתכנון דרך מס' 2 וכי התכניות המפורטות למתחמים אלו יקבעו את שלביות הביצוע לדרך".

המלצת צוות התכנון כוללת אמירה שהכביש יובטח באיחוד וחלוקה ובהיבט הזה צריך לדעתי לומר כי אופן מימוש הכביש בדומה לשטחי ציבור אחרים בתחום התכנית יבחן לעת הכנת תכניות מפורטות ובהתאם לדין

הצעה זו תואמת את הצעתי לתכנון דרך מס' 2 במתחמים H A2 A1 כחלק מהתכנון המפורט של המתחמים.

3.15 איחוד וחלוקה, שיחזור זכויות

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 17 14 25-26 29 33 37 38 39 41 51 53 54 58
74 73 64 57 59

הנושא המשלים לעניין הפקעות מקרקעין לצורכי ציבור, לדרכים ובכלל בתכנית חלוקת חלקות בגודל ובקדסטר אחד ומוציאה תכנית מפורטת עם מגרשים פרטיים וציבוריים, הוא נושא האיזון האיחוד והחלוקה. ובתכנית זו עלה גם עניין שיחזור הזכויות, במידה וקרקע הופקעה מבעליה טרם עריכת התכנון המפורט וצריך לדאוג שבעליה לא יקופח בכלל, ולבטח לא פעמיים.

הטיעון המקיף והכולל ביותר הוא אולי המובא להלן:

לצורך מימוש יעדיה הציבוריים של התכנית נכון לקבוע כבר בהוראותיה של התוכנית הכוללנית, כי חלוקת המגרשים והבעלויות בהם תעשה בדרך של איחוד וחלוקה. נכון להוסיף להוראות התכנית המופקדת הוראות לפיהן התכניות המפורטות שיערכו מכוחה, יכללו הוראות לאיחוד וחלוקה בתחומן, כאשר "המצב המאושר" שיובא בחשבון לצורך איחוד והחלוקה, הינו המצב התכנוני הקיים ערב אישורה של תכנית זו, וזאת מן המטעם שתכנית זו והתכניות המפורטות מכוחה מהוות מהלך תכנוני אחד, דו-שלבי, והן בשל הצורך בחלוקה שוויונית של העושר והנטל הציבורי.

מבקשים להוסיף תכנית הוראות לאיחוד וחלוקה. על פי עמדת המדינה תנאי להכללת שטח ציבורי במתחם איחוד וחלוקה הינה הוראה בתכנית שיצרה את שטחי הציבור, שיעשה איחוד וחלוקה כולל בתכנית איחוד וחלוקה עתידית.

יש להוסיף להוראות התכנית הוראה ברורה ומפורשת לפיה טבלת ההקצאות והאיזון שתצורף לתכנית איחוד וחלוקה במתחם תכנון H, תכלול את כלל בעלי הזכויות במתחם, וזאת בהתאם ליעודי הקרקע ערב אישורה של תכנית זו. המתנגדים מבקשים כי הזכויות שילקחו מהם לצורך ציבורי יובאו בחשבון במסגרת מנגנון פיצוי פנימי זה של תכנית האיחוד והחלוקה על דרך של מתן קרקע חלופית וזכויות בנייה.

מבקשים כי תתווסף לתכנון התכנית הוראה לפיה תכנית לאיחוד וחלוקה שתוכן למתחם H תכלול, בטבלת ההקצאות שתצורף לה, את כלל השטחים הציבוריים הכלולים במתחם זה (בכלל זה הקרקע של חלקות המתנגדים שסומנה ליעוד של פארק/גן ציבורי, ולייעודים של טיילת ודרך נופית), כאשר במצב הנכנס יחושב ערכם של אלה בהתאם ליעודם המקורי לחקלאות. במצב זה ישמר הצדק החלוקתי והשוויון בין החלקות השונות.

ניתן להבין מהוראות התכנית כי סימון גבולות היעודים בתכנית הכוללנית הוא כמעין מסגרת עקרונות של התכנון המפורט, שבה יקבעו וגבולות היעודים המדויקים.

הכללת שטחי הציבור בטבלאות איחוד וחלוקה אף צריכה להיעשות משיקולים כלכליים: הגנה על זכות הקניין ודרישת המידתיות כך שהפגיעה תהיה במידה ש"אינה עולה על הנדרש".

מציינים כי בתכנית אין הוראות הפקעה, ובכל מקרה פיצוי לפי סעיף 190 ו-197 הוא מנגנון בעייתי ולא שוויוני אשר לא מעניק פיצוי מלא מסיבות שונות (יש פירוט בהתנגדות) ובשל הסיבות השונות מהווה פגיעה "במידה העולה על הנדרש".

צוות התכנון השיב כי תכנית מתאר כוללנית קובעת מתחמי תכנון ולא קובעת מתחמי איחוד וחלוקה, וזאת על מנת לא לפגוע בגמישות של תהליכים עתידיים. ככל שיידרש, המקום לקבוע גבולות מתחמים והוראות לאיחוד וחלוקה הינו במסגרת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה. במסגרת תכניות אלה יבחנו האיזונים הנדרשים לצורך הפרשות לצרכי ציבור.

יחד עם זאת מציע צוות התכנון לשלב בהוראות התכנית סעיף המציין כי בתכניות לאיחוד וחלוקה שיוכנו למתחמים יילקח בחשבון מצב התכנון הקודם של החלקות ערב אישורה של תכנית המתאר.

התייחסות החוקר:

אחת הקביעות הברורות בתחילתן של הוראות התכנית היא תכנית ללא איחוד וחלוקה. המתחמים מתחמי תכנון בתשריט ללא קנ"מ ובתשריט בקנ"מ 1:5000. הוראות התכנית קובעות כי לכל מתחם יערך תכנון מפורט. התכנית הכוללנית מנחה ומתווה אבל לא מדייקת, ובטח שלא להחלטות בהן כל מ"ר ערכו לא יסולה בפז.

אין מקום בתכנית מתאר כוללנית לקבוע הנחיות יעודיות להקניית זכויות ו/או לאופן רכישת שטחי הציבור בין אם זה בהליך של איחוד וחלוקה ובין אם בהליך של הפקעה.

קביעה זו עליה להיעשות במסגרת התכנון המפורט, וע"פי כל דין עדכני לאותה עת, כאשר בפני המתכננים ומוסדות התכנון עומד מלוא המידע לגבי היקפי הזכויות והשימושים וכן את היקפי ואופי השטחים הציבוריים. בתכנית מפורטת יבוא לידי ביטוי אופן הקצאת השטחים הפתוחים והציבוריים ובכללם שטחי ציבור, בנייני ציבור וגם דרכים ציבוריות.

לכן המלצתי לדרחות את ההתנגדויות לעניין איחוד וחלוקה ושיחזור זכויות.

3.16 קניין

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 22 29 37 49 58 68 77 38 68

- יש גם בין המתנגדים כאלו הרואים בקידום התכנית הכוללנית צעד להשבחת נכסיהם ויש החוששים לירידה בערך נכסיהם. לכן ישנן התנגדויות שבהן נטען:
 - יש לבדוק השלכות תכנית המתאר לפגיעה בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב התכנית גורמת לירידת ערך הנכסים על ידי הבנייה הרווייה הצמודה בצפיפות של 7-14 יח"ד לדונם, עד 5 קומות, בשטח של 100 מ"ר ליח"ד. מצב זה פוגע באיכות החיים – פגיעה בשקט, נוף, אוויר, רחוקות, הצללה, אור, פרטיות ומטרדי אתר בנייה.
 - התכנית פוגעת בזכות הקניין של המתנגדים, יתרת המגרש לאחר ההפקעה משאירה שטח קטן ולא רגולרי שלא מאפשר שימוש חקלאי בשטח.
 - ירידת ערך - חובת הפיצוי מחייבת את רשויות התכנון להביא את שיקול הפיצוי כשיקול משמעותי שיש להתחשב בו במסגרת התכנון ואפשרות מימושה.
 - ככל שהועדה המקומית לא דאגה למקור פיצוי יש להורות על בטלותה של התכנית.
 - על הוועדה המחוזית לשיקול את חשיבות ההימנעות מפגיעה בזכויותי הקנייניות של המתנגד
 - התכנית עתידה לפגוע קשות בביתו ובאיכות המגורים בו לרבות פגיעה קשה בערכו. דרך מס' 2 מרוחקת כ- 30 מ' מביתו. הדרך תשמש כעורק תחבורה ראשי תגרום לרעש, זיהום ותפגע בצביונו השקט של חלק זה ביישוב.

צוות התכנון השיב

- מוצע לדחות את ההתנגדות – התכנית מחלוקת למתחמים אולם לא קובעת מתחמי איחוד וחלוקה, וזאת על מנת לא לפגוע בגמישות של תהליכים עתידיים. המקום לקבוע גבולות מתחמים והוראות לאיחוד וחלוקה הינו במסגרת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה. במסגרת תכניות אלה יבחנו האיזונים הנדרשים לצורך הפרשות לצרכי ציבור.
- מוצע לדחות את ההתנגדות - תכנית המתאר הכוללנית לקדימה צורן מקודמת ע"י המדינה ומציעה שטחי פיתוח משמעותיים עבור תושבי הישוב ולכן תרומתה הציבורית רבה. לאור זאת אנו סבורים שאין מקום לקבוע חובת שיפוי בגין אישורה של תכנית זו.
- המלצתי לדחות את הטענות בנושא פיצויים וירידת ערך משום שהתכנית כוללנית וכתובות בה במפורש הוראות לתכנון המפורט שבו יהיה דיוק, ניתן יהיה לבחון אם ומה השפעה, לתקן אם דרוש פיצוי וכו'. לכן התנגדויות בנושאים אלו הקדימו את זמנן.

4. דיון והמלצות במתחמי תכנון עיקריים

4.1 מתחם F

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 3 6 13 14 27 36 66 65 75 76

במסגרת ההתנגדויות למתחם F עלו ארבע נקודות מבט עיקריות:

- האחת- תושבי צורן/רמת אמיר הגרים בצמידות להם פיתוח ממערב לרמת אמיר, לטעמם: הפגיעה בשטח החקלאי והפיכת מתחם F1 ל"שטח למגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור" מהווה פגיעה בערך הדירה ובהנאה ממנה. ישנה פגיעה בנוף ובצביון הייחודי של היישוב - הדירה נהנית היום מנוף חקלאי פתוח ללא הפרעה/הסתרה. הבניה תשנה את הנוף הנשקף מהדירה מהווה פגיעה בערך הדירה ובהנאה ממנה לרבות - פגיעה באוויר וברוחות, הצללה / פגיעה באור הטבעי, פגיעה בפרטיות, עומס על תשתיות קיימות ופגיעה באיכות החיים.
- פיתוח מתחם F1, ותוספת של 1000 יח"ד יהווה פגיעה באופייה וייחודה של השכונה. משכונה כפרית מוקפת שטחים חקלאיים לשכונה עירונית רווית בניה.
- השניה- תושבי קדימה ורמ"י הרואים במתחם את העתודה לפיתוח מוצע להוסיף זכויות במתחם F בהיקפים של 5000 מ"ר למסחר ו 30,000 מ"ר לתעסוקה
- מבוקש להגדיל היקפי בינוי למבנים ומוסדות ציבור עד להיקף של כ 120,000-150,000 מ"ר המהווים כ 150% בניה.
- מבוקש לספח את השטח ממערב לצורן ולרמת אמיר עד קו הגבול של דרך 562
- להורות על בינוי בצפיפות גבוהה ובגובה של 8-9 קומות במתחם F1 כהמשך לשכונת רמת אמיר.
- השלישית- מ.א. לב השרון ותושביה.
- תכנית המתאר קדימה צורן מתיימרת ליצור רצף ג"ג ותכנוני לקדימה צורן אך בה בעת מנתקת רצף ג"ג ותכנוני קיים בין הגוש הדרומי והגוש הצפוני של המועצה האזורית לב השרון.
- בית הספר "לב הפרדס" הנמצא מצפון לתכנית המתאר מחוץ לקו הכחול, נשאר כלוא וממתק בלי עתודות קרקע להתחדשות ולבניה.
- מיקום שטח בית הספר נבע ואושר על ידי מוסדות התכנון מתוך חשיבה כי רצועת השטח הצמודה אליו תהפוך בעתיד (לאחר סלילת דרך 562) למרכז ומוקד אזורי של יישובי המועצה עם שירותי קהילה, תרבות וחינוך. כל זאת מתוך ההבנה כי למועצת לב השרון אין שטחים חומים זמינים במרחב השיפוט שלה.

• דורשים ליישם ולהטמיע בהוראות ובתשריט תכנית המתאר את ההסכמות וההבנות כפי שסוכם בישיבה מיום 29.11.11 כי השטחים יחולקו בין קדימה צורן ולב השרון 160 דונם לכל רשות, השטח הצפוני הצמוד לבי"ס יישאר בתחום לב השרון והשטח המרכזי והדרומי יעבור לקדימה צורן.

הרביעית, מועצה מקומית קדימה צורן, בטענות:

- המועצה (קדימה צורן) מתנגדת להעברת זכויות הבניה הציבורית, מיער אילנות לתא שטח 35 מגורים, מבנים ומוסדות ציבור ותעסוקה.
- הזכויות יועברו רק לאחר שהשטח הנ"ל יועבר לשטחה המוניציפלי של קדימה צורן.
- כבר היום נמצאת שכונת רמת אמיר בכשל תחבורתי וצפיפות גבוהה של יח"ד.
- תוספת של 1000 יח"ד לא דוונה ולו פעם אחת בכל ההליך.
- השטח לא נמצא מוניציפאלית בשטחי קדימה צורן.
- התוספת תגדיל את הכשלים התחבורתיים.
- המועצה דורשת להוסיף חיבור ישיר של שכונת רמת אמיר לכביש 562 בהמשך לרחוב גאולים, להקלה דרמטית על פקקי התנועה הקיימים היום. לאור זאת יש לבטל את תוספת יח"ד ממערב לרמת אמיר, ולחילופין, לאפשר בנייה למגורים בחלק הדרומי של מתחם F1.

מתחם F, ובמיוחד מתחם F1 משקפים את הנסיון לייצר בתכנית הכוללנית לשוב שטחים לפיתוח עפ"י תמ"מ 21/3, שטחים שיחלקו את נטל הפיתוח בין צורן וקדימה, יצירת מוקד יישובי ואזורי, הסתמכות על הכביש האזורי 562, חשיבה על הסמיכות לשטחים הפתוחים בסביבה והמצב הייחודי, שהשטח בתכנית כוללנית לקדימה צורן, וחלקו עדיין בתחום מועצה אזורית לב השרון, המוכנה לשיתוף פעולה במסגרת הסכמים בין המועצות.

צוות התכנון ביטא היטב בדיונים ובתשובות כי תכנית המתאר שהובאה לדיון להפקדה כללה מענה תכנוני והתייחסות לסיכום בין הרשויות. התכנית עודכנה בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית שהחליטה לאחד את מתחם F/1 לתא שטח אחד בייעוד כוללני תוך קביעת סל זכויות לכל שימוש וזאת מתוך תפיסה כי תכנית מתאר אמורה לספק תפיסת תכנון ולא לעסוק בענייני קניין וגבולות שיפוט. בתכנית שהובאה לדיון להפקדה, בכל אחד מתאי השטח בייעוד מוסדות ציבור משולב בשטח פתוח - זכויות הבניה היו 45,000 מ"ר ובסה"כ 90,000 מ"ר. בהחלטת ההפקדה לא הייתה התייחסות לזכויות הבניה למוסדות ציבור במתחם F1 אלא רק לתעסוקה, מסחר ומגורים.

צוות התכנון מציע לקבל חלקית את ההתנגדות, ומציע לערוך שינויים במתחם F1, תוך התייחסות לסיכומים עם מוא"ז לב השרון ומושב גאולים בטרם הפקדת התכנית כמפורט בהצעה התכנונית בנספח 1, בסיפא של תשובות צוות התכנון.

תכנית מס' סלולית קדימה ס"ח 457-0112086, מענה להתנגדויות

נספח 1

הצעת חלוקה ושימושי קרקע ממזרח לכביש 562 (מותנה בגביסול תנואי תלופי מזרחי לכביש 562)

- תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור וזכויות:
 - למוסדות ציבור ותעסוקה 45,000 מ"ר
- מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור וזכויות:
 - למגורים - 125,000 מ"ר, כ-1000 יח"ד
 - לתעסוקה - 10,000 מ"ר
 - למסחר - 3,000 מ"ר
 - למוסדות ציבור שכונתיים 13,000 מ"ר
 - למוסדות ציבור אזוריים 45,000 מ"ר
 - סה"כ 196,000 מ"ר



142

המלצתי לקבל את הצעת צוות התכנון לחלוקה ושימושי קרקע ממזרח לכביש 562.

תא השטח F1 הינו עתודת שטח לפיתוח עפ"י תמ"מ 21/3. פיתוח השטח מהווה תרומה כביכול, של "צורן" ליישוב המאוחד קדימה צורן לפיתוח מגורים ותוספת יח"ד, פיתוח השטח במגוון ייעודי תעסוקה, שטחים ציבוריים, מסחר ומוסדות שכונתיים ואזוריים יאפשר יצירת מוקד בישוב המאוחד, מוקד היושב ליד ציר דרך אזורית 562 (הסלולה) ובנגישות מכביש 561 עתיד. אישור התכנית בתיקון המוצע יאפשר שיתוף פעולה לטובת הישוב קדימה צורן, תוך התחשבות והסכמה עם מועצה אזורית לב השרון.

העמדות שהובאו בפני במסגרת ההתנגדויות לתכנית הן כ"וקטורים" המגסים כל אחד, בטעונוי, לכוון את השטח מאי פיתוח ועד פיתוח מואץ, משטח שעתידי במחלוקות לשטח שההסכמות הן בהישג יד.

לטעמי התכנית הכוללנית צריכה לתת את אופק הפיתוח והתרומה ליישוב קדימה צורן גם תוך הבנה עם מועצה אזורית לב השרון ומתן אפשרות למועצה האזורית לפתח את מבני הציבור הזקוקה להם. והצעת צוות התכנון היא המאזנת, ולכן המלצתי לקבלה.

4.2 מתחם G

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 8 6 10 11 14 29 33 40 41 44 54 57

מתחם G - כולל את השטחים הפתוחים ממזרח ומצפון לקדימה וכולל את יער קדימה, שמורת חולות קדימה, שמורת אלוני קדימה, שטחים החקלאיים ובית העלמין. בצפון המתחם פועל בית אריזה של תוצרת חקלאית "רגב". כביש 561 מותווה עפ"י תמ"א 3 בתחום מתחם G.

ההתנגדויות התייחסו לכל מרכיבי המתחם.

4.2.1 תעשייה חקלאית

המתנגדים ביקשו להוסיף שטחים לתעשייה חקלאית בצפון הישוב בסמוך לדרך 561.

בטענה שיעוד השטחים החקלאיים למגורים ומסחר, האיסור על הקמת מבני תעשייה חקלאית, כגון בתי אריזה, מהווה פגיעה בתושבים ובצביון היישוב. חשש כי יפגע בענף החקלאות. מבנים חקלאיים הינם מבנים התומכים, לטעמם, ומסייעים לפעילות החקלאית ומשמשים במישרין לייצור חקלאי. לא ניתן לשמר שטחים ירוקים נרחבים ללא חקלאות פעילה.

מבוקש להוסיף ולהתיר בתכנית המתאר את בנייתם של מבנים הדרושים במישרין לגידול חקלאי שאיננו בע"ח, מבנים לאריזה וקירור. ואף לעדכן את זכויות הבינוי כך שיתאפשר בניית בתי האריזה ומתקנים אחרים דרשים. קיום בית האריזה, לטעמם, מאפשר ומשמר פעילות חקלאית במעטפת היישוב.

צוות התכנון השיב כי התכנית נותנת מענה לאיזון בין צרכי הפיתוח של הישוב לבין הצורך בשימור המרחב החקלאי העוטף. הצוות ביקש להפריד בין חממות ומבני משק והציע לקבל חלקית את ההתנגדות - בהתאם לשימושים המותרים בתכנית הצ/130, הציע להוסיף לרשימת השימושים בסעיף 4.19.1 - מבני משק וחממות בהתאם להוראות התכניות התקפות החלות על השטחים ביעוד קרקע חקלאית.

לענין בית האריזה הנמצא בלב שטחים פתוחים וברצועת כביש 561 הציע צוות התכנון לדחות את ההתנגדות - בטענה שהקצאת שטח לתעשייה חקלאית בצפון יער קדימה צורך בו פועל כיום בית אריזה לתפוחי אדמה נדונה בוועדות ההיגוי של תכנית המתאר לישוב, בדיוני הוועדה המחוזית ובדיון בולנת"ע. ייעוד שטח לתעשייה חקלאית בלב המסדרון הירוק הנועד לשימור יפגע ברצף השטחים הפתוחים. יש להדגיש כי תכנית המתאר מספקת פתרון לתעשייה חקלאית באזור התעסוקה המערבי.

יחד עם זאת, הציע להוסיף בשימושים המותרים באזור התעסוקה המערבי (ביעודי תעשייה ותעסוקה) את השימוש תעשייה חקלאית ובתי אריזה.

המלצתי לקבל את המלצות צוות התכנון:

להוסיף לרשימת השימושים בסעיף 4.19.1 – מבני משק וחממות בהתאם להוראות התכניות התקפות החלות על השטחים ביעוד קרקע חקלאית.

להוסיף בסעיף 6.1.10 את השימוש תעשייה חקלאית ובתי אריזה.

הפעילות החקלאית, כפי כתבתי בתחילת הפרק, היא מהותית של קדימה. בית האריזה, כפי שהוצג בדיון, משרת חבל ארץ נרחב ופעילות חקלאי קדימה אינה הבסיס העיקרי לפעולתו. בית אריזה שכזה צריך להיבחן בראיה חקלאית מתקדמת ורחבה. השימוע מהחלוקת לבית האריזה כבר אינו מחייב צמידות לחלקות. היקפי הפעילות של בתי אריזה מחייבים פעילות חקלאית רחבה מאד.

לא בכדי התמידו מוסדות התכנון לא לאשר את בית האריזה, יחד עם זאת פעלו לאיתור ייעוד לבית אריזה אזורי.

אין מקום בתכנית הכוללנית לקבוע עובדות אשר תשפענה על התכנון המופרט של כביש 561 ועל שמירת המרחב הצפוני כפתוח.

ובאשר לפעילות החקלאית הכללית, הרי שתיקון סעיף 4.19.1 תומך בפעילות ובשמירת הצביון החקלאי העוטף את היישוב ובהתאם לחזון הכפרי.

4.2.2 בית עלמין

ההתנגדות עסקו בהכרח בהרחבת בית העלמין. בהתאמה ליעד האוכלוסייה, ובדרישה לבחון שטחים חלופיים במקום השטחים בייעוד יער שהוכנסו לייעוד בית עלמין.

צוות התכנון השיב כי על פי הפרוגרמה המצורפת לתכנית (נספח דיור ושטחי ציבור) הרחבת בית העלמין תספק מענה לאוכלוסיית היעד.. לעניין ההרחבה הבקשה צוינה ע"י קק"ל בדיון בולנת"ע (בתאריך 15.11.2016) והוחלט להשאיר את תחום בית העלמין כפי שמופיע בתשריט המופקד.

התנגדויות עסקו בגישה הקיימת מקדימה לבית העלמין ובכניסה המוצעת מכביש 562. צוות התכנון השיב שהגישה המוצעת מחלופת כביש 562 המזרחי תתאפשר בעת מימושו. יחד עם זאת מאחר ואין צפי למימושו, מומלץ להוסיף סעיף בהוראות בייעוד פארק /גן ציבורי במתחם H כי במסגרת תכנון הפארק יינתן פתרון גישה לבית העלמין.

המלצתי לדחות את ההתנגדות לעניין גודל בית העלמין. לעניין הנגישות להוסיף בסעיף 6.1.4 א 3 כי בתכנון הדרכים תשמר הנגישות אל בית העלמין.

4.2.3 הקטנת שטח שמורת אלזני קדימה (תא 231)

המתנגדים דרשו להקטין את השטח המסומן בתכנית כשמורת טבע בהתאם למצב בפועל. צוות התכנון המליץ לקבל חלקית את ההתנגדות - שטח השמורה המוצע בתכנית הינו 18.5 דונם וצומצם באופן ניכר לסימון השמורה בתמ"מ 21/3. התכנית מרחיבה את גבולות השמורה המוכרזת על מנת להוסיף שוליים שיאפשרו את שימורה. יחד עם זאת התכנית מאפשרת המשך פעילות חקלאית באזור.

מקבל המלצת צוות התכנון להוסיף בתקנון בסעיף 6.1.7 (5) כי ניתן לקיים עיבוד חקלאי בשטח יעוד זה, שאינו חל בתחום תכנית הצ/36/1/4, כל עוד אין בפעילות זאת משום פגיעה באזורי השימור.

בנוסף מוצע לתקן נקודתית את תחום השמורה הגובל בכביש 2 באופן שלא תהיה חדירה לתחום החלקה 10 בגוש 8038 (פומרניץ), תוך שמירה על היעוד התקף במקום. (לבדוק שוב אם תתקבל המלצתי לכביש 2)

4.2.4 העברת תא שטח 231 וסביבתו למתחם A

מתנגדים מבקשים לכלול את שמורת אלזני קדימה (תא 231) במתחם A במקום B, G, כדי ליצור רצועה רצופה של שטח פתוח טבעי בין שמורת אלזני קדימה ויער אילות ולהוסיפה למתחם A, ולקבוע כתנאי לפיתוח שימושים עירוניים מתחם A, אישור תכנית מפורטת ואכרזה על התוספת הצפונית לשמורה

צודק צוות התכנון בתשובתו כי בהכללת שטח שמורת הטבע במתחם לפיתוח (מתחם A1) אין הגיון תכנוני וגם איננה נותנת שום יתרון בהליכים מנהליים הנדרשים לאישורה. השמורה היא נכס ברמה ארצית וכל התהליכים הנדרשים לאישורה הינם תהליכים נפרדים לחלוטין מההליכים הנדרשים לקידום הפיתוח במתחם לפיתוח היישובי.

בנוסף כביש 561 חוצץ רצף מוצע זה

המלצתי לדחות את ההתנגדות - מדובר בשטחים חקלאים פעילים. שמירה על מעטפת ירוקה כוללת גם את שטחים חקלאיים שיש לשמרם.

4.2.5 שבילי אופניים

הועלתה דרישה לבטל את סימון שבילי אופניים בתחום היער ולהוסיף הוראה כי שבילים לרבות שבילי אופניים יתואמו עם קקל.

מוצע לדחות את ההתנגדות – מפני שהוראות התכנית מאפשרות דיוק בהתוויית שבילי האופניים והטיילות במסגרת תכנון מפורט (סעיף 4.14 בהוראות התכנית)

הועלתה טענה שתכנית המתאר מונעת גישה לחלקה חקלאית ע"י סימונה כ"ציר אופניים".
מוצע לדחות את ההתנגדות – מפני שהוראות התכנית בסעיף 4.14 ג קובעות שתכנית מפורטת לציר אופניים תכלול פתרון נגישות לשימושים השונים.

4.3 מתחם H

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 6 8 11 15 29 33 36 46 53 57 54 59 60 63 64 69 73 75
אזור זה מוגדר כשטח לפיתוח שימושי מגורים תעסוקה ומוסדות ציבור. הכוונה לייעד אזור זה למוסדות ציבור כללי יישוביים ואזוריים בעלי סף כניסה גבוה כגון: מרכז תרבות וספורט, מכללות ייעודיות, חוות טיפול ורכיבה, בית הארחה, מרכז כנסים ותערוכות, וכן למוסדות שהועתקו בתכנית זאת ממקומם המאושר ביער אילנות: בית גיל הזהב, דיור מוגן, הוסטל לאוכלוסייה בעלת מוגבלויות.

מתחם H יהיה מרכז הישוב המאוחד שיקום משני עברי יער קדימה בתווך בין שני חלקי הישוב. המתחם יכלול יח"ד חדשות לצד שטחי תעסוקה שישולבו באזורי המגורים, המיועדים בעיקר לבעלי מקצועות חופשיים הגרים בישוב ובסביבתו, וכן למוסדות הציבור שישולבו בשטחים פתוחים המיועדים להעצמה כהמשך לשטחים הפתוחים הגובלים. מוסדות ציבור אלה, הגובלים ביער קדימה, מוצעים להיבנות בתכנית נמוכה ובבינוי מפורק למנות קטנות, המוקף בשטחים פתוחים המיועדים לייעור.

מתחם H כולל מרכיבים מגוונים לפיתוח. מגורים, פארק, תעסוקה. מתחם H כולל פירוט רשת דרכים בתוך המתחם ובו נקודת החיבור של כביש 2. בין ההתנגדויות טענות מכיוונים שונים. מאחר ומתחם H הינו לב ליבה של התכנית, המתחם שביכולתו להיות המנוע לקידום היישוב בכלל וכישוב מאוחד בכלל, אקדים את הצגת ההתנגדויות העיקריות באמירה שכח פיתוח המתחם בראיה הכוללת והפיתוח שלו לפי המדיניות העדכנית ביותר.

4.3.1 הערות כלליות למתחם H

התכנון המוצע במתחם H אינו עולה בקנה אחד עם "עקרי התפיסה התכנונית וחזון התכנית" כפי שהם מוצגים בתקנון.

רמת הפירוט העודפת והיוצאת דופן במתחם H מכשילה את ביצועו בפועל.

מוצע תכנון לפי רשת קדסטר

מבקשים שלא לחייב הכנה ואישור תכנית מפורטת למתחם H בשלמותו, בשל הספק הקיים ביכולת לקדם תכנית אחת, כה מרובת ייעודים בשטח שהנו מרובה בעלויות ומאפיינים.

היות ומתחם H מחולק לשניים, יש לקבוע לכל הפחות כי ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת נפרדת לכל אחד מתתי המתחם.

מבקשים לשנות סעיף 6.1.4 (א) (1) לתקנון באופן שיקבע כי ניתן לאשר תכנית מפורטת נפרדת לחלקים מהמתחם, בכפוף לאישור מסמך מדיניות לכל תת מתחםם 1H ו- 2H (בהתאם למקובל בתכניות כוללניות אחרות).

ממליץ לדחות את ההתנגדות לגבי תכנון מתחם H בשלמותו. המתחם כאמור הוא מוקד היישוב. ראוי שהמועצה המקומית תוביל במהרה את התכנון. ריבוי הבעלים מחייב עבודה מלוכדת. פיצול יוביל לחצי המלאכה, הביצוע בהחלט סביר שיהיה בקצב משתנה, אולם את הראיה הציבורית, ביצוע תשתיות, יעוד שטחי ציבור וכו' יהיה בראיה כוללת ואחריות הרשות.

4.3.2 צפיפות

מחד מבוקשת הקטנת צפיפות מגורים במתחמי הפיתוח החדשים A, 1,2,3, מתחם 2C המערבי ומתחם H לצפיפות נטו 5 יח"ד/ד' ולהגביל את גובה הבינוי לשתי קומות ומרתף.

הנימוק: הבינוי החדש מהווה בפועל המשך ישיר של הבינוי הקיים, אך שונה ממנו מאוד ולכן ישנה את אופי ומאפייני הבינוי בשכונות ולכך התכנית לא מתייחסת. מבוקש להגדיר כי בקרבת מתחמי בניה קיימים, הבינוי החדש יהיה תואם לבניה הקיימת ודירוג הבינוי ככל שמתרחקים.

מנגד, יש הטוענים כי בשל תרומתו הגדולה של מתחם H לשטחים הציבוריים, יש להגדיל את אחוזי הבנייה בו ולו על מנת ליצור מנגנון פיצוי ראוי לבעלי הקרקע.

יש הנוקבים במספרים: יש להגדיל את הצפיפות הממוצעת במתחם 1H כך שתעמוד על 18 יח"ד לדונם ברוטו ולא פחות מ-14 יח"ד לדונם ברוטו ולהתאים את שטחי הבניה לצפיפות זו.

הצפיפות במתחם אינה תואמת לתמ"א 1/35. מתחם H הוא מתחם חדש ולכן ראוי להגדיל את הצפיפות בחלקי המגורים ובחלקים הסחירים לכל הפחות ל-14 יח"ד.

צוות התכנון מציע לקבל חלקית את ההתנגדות המבקשת להפחית-

"התכנית שנדונה 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-14-7 יח"ד לדונם נטו וגובה של עד 5 קומות.

צוות התכנון סבור כי צפיפות וגובה הבינוי כפי שהוחלט בוועדה המחוזית אינו תואם את אופיו של הישוב והיחס בין הצפיפות וגובה הבינוי פחות סביר.

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 ופרדסיה, המהווים חלק מהמרקם של העיר נתניה. לאור זאת סבור צוות התכנון כי יש להתייחס באופן שונה ליישוב 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.

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 תכניות מפורטות לאחר בחינת ההיבטים הרלבנטיים למתחם וסביבתו."

המלצתי כחוקר לקבוע במתחם H את הצפיפות הממוצעת ל-14-7 יח"ד לדונם נטו, כפי שהמליצה הוועדה המחוזית בדיון להפקדה. מתחם H אמור להיות גרעין ולב השטח המתבר בבינוי בין חלקי היישוב וצריך לתת בו אפשרויות מגוונות לפיתוח ובלבד שהתכניות המפורטות תתאים את אופי הבינוי לבנוי הגובל ברחובות הסמוכים למתחם.

4.3.3 תא שטח 234

מבקשים לשנות את היעוד של תא שטח 234 מיעוד משב"צ ומסחר ליעוד מסחר ותעסוקה.

צוות התכנון מציע לדחות את ההתנגדות - התכנית מגדירה שימושים שונים לשני חלקי המרכז הדו קומטי. חלקו המערבי של המרכז מתמקד בשימושים הכוללים שירותים קהילתיים שירותי פנאי תרבות ובידור. צידו השני של המרכז, המזרחי, כולל שימושי תעסוקה נקייה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומסחר המשולבים במגורים ובמוסדות ציבור בעלי סף כניסה גבוה.

ממליץ לדחות את הבקשה ולשמור את השימושים המוצעים בחלק זה של המרכז, הסמוך גם למגורים, ולשמר את היעוד המשולב להקמת מוסדות ציבור ותרבות המרכזיים שישרתו את כלל אוכלוסיית הישוב.

תא שטח 233 שטח למסחר, תעסוקה ותיירות

נטען בהתנגדות כי לא ברור למה הכוונה בהגדרה של: "מרכז קניות פתוח בעל אופי תיירותי", "מרכז קניות פתוח", "שווקים וירידים פתוחים זמניים".

מתבקש לבטל הגדרה נפרדת לתא שטח 233 ולהופכו למתחם תעסוקה כדוגמת תא שטח 38 על מנת לא להשחית קרקע טובה על שימושים לא ברורים

צוות התכנון מציע לדחות את ההתנגדות בנימוק כיצד המוקד היישובי יהיה אבן שואבת ומוקד משיכה. – תא 233 בייעוד מסחר תעסוקה ותיירות יפותח כמרכז קניות פתוח, בעל אופי תיירותי ותותר בו, בין היתר, גם הקמת שווקים וירידים פתוחים זמניים, בהיקף בינוי של כ-50 אלף מ"ר.

תא שטח 38 בייעוד תעסוקה מהווה תוך בין איזור התעשייה לב השרון לבין מרכז הישוב המוצע. השימושים בייעוד תעסוקה מתמקדים בתעסוקה כשהמסחר הינו שימוש משני בהיקף מוגבל (15%).

ההבחנה בין השטחים חשובה למשיכה שלהם, לתפקוד ולהשלכות הסביבתיות.

4.3.4 תא שטח 112

התנגדות לשב"צ במיקומו בתא שטח 112 בטענה שייעודו, חסר היגיון תכנוני. המיקום יפריע לתושבים הגרים בחלקים החקלאיים של קדימה. ניתן לשלב בתאי שטח 300, 44 ו-234 בייעוד "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור".

מקור פרנסתם של המתנגדים בעלי חלקות אלו הינה חקלאות, גרים בצמידות לתא שטח 112 המיועד לשטח למבני ציבור ולבנייתו של בית ספר יסודי ושלוחת מתנ"ס. בשטח קיימים לולים פעילים. המיקום הנבחר לבית הספר הינו חסר היגיון.

אלה יסבלו מרעש תמידי מבית ספר ושלוחת מתנ"ס שיבנו בצמידות לגדרות הבתים ויהוו מוקד פעילות כל היום, מבוקר עד ערב.

היקף התנועה והעומסים ברחובות הקיימים יגדלו ויוריד את ערכם של הנכסים.

התייחסות החוקר:

המתחם יעבור מסמך מדיניות ותכנון מפורט. אנו בתכנית כוללנית המחייבת ליעד שטחים לשב"צ. על פניו המיקום בקרבת מגורים קיימים ומוצעים, באזור שלא יופרע מפעילות תעסוקה ומסחר במתחם היא נכונה. שב"צ ליד מגורים הוא מראה נפוץ ברחבי הארץ.

4.3.5 תא שטח 4 – פארק עירוני

בשטח זה מתוכנן פארק עירוני ורבות ההתנגדויות לו.

- ישנה דרישה להשאיר את השטח שמאושר ליער בייעוד זה.
- מבוקש כי חלקו הצפוני של הפארק יהיה פארק אקסטנסיבי
- מבוקש להוסיף התניה במתחם H2 כי תנאי לפיתוח מגורים, מסחר ותעסוקה יהיה פיתוח הפארק (ניתן גם בשלביות)
- מבקשים לקבוע כי תא שטח 4 (הפארק העירוני) יהיה חלק ממתחם G ולא חלק ממתחם H ובכל מקרה לקבוע הוראה מפורשת שלא יכלל במסגרת איחוד וחלוקה למתחם H. זאת היות ומתאים הרבה יותר לשימושים הכלולים במתחם G, הכוללים שטחים פתוחים.
- מבקשים לשנות את מיקום הפארק העירוני מזרחית לבית העלמין, בסמוך לתוואי החדש המוצע לכביש 562, כך שיאפשר חיבור אמיתי בין שני חלקי היישוב ולא ינתק ביניהם.
- מבקשים להעביר את שטח הפארק מאזור H למתחם F. בשטח מתחם זה, קיימים שטחי מדינה העומדים להיות מסופחים לקדימה. שטח זה מתאים ביותר למיקום הפארק היישובי.
- שטח זה הינו בצמידות לשטחי מגורים צפופים, רמת אמיר וצורן, ובעלויות אפסיות.
- מתנגדים לסמיכות בין פארק עירוני לבית הקברות.
- מתחם H הפארק העירוני על קרקעות פרטיות
- קביעת מיקומו של הפארק מעברו של הכביש שוללת מן הציבור נגישות, ביטחון אישי וקרבה גיאוגרפית.
- נגישות- בשל חציצה של כביש 2 בין שכונת המגורים לפארק.
- ביטחון אישי- בשל צמידותו ליער קדימה שאיננו מקום שבו ילדים יכולים להגיע לבדם בבטחון.
- קרבה- הפארק מרוחק ממתחמי המגורים.

ההתנגדויות הן כווקטורים המושכים את הפארק לכיוונים שונים.

המלצתי לדחות את מרבית ההתנגדויות ולהשאיר את תא שטח 4 במתחם H. הפארק הוא מאבני הייסוד לתיפקוד המוקד היישובי כאבן שואבת ומאחדת בין חלקי היישוב. הפארק מאד חשוב לחיבור בין חלקי היישוב. הפארק מונגש לתושבים בדרך חדשה, מערך שבילים ושבילי אופניים, הפארק צמוד וליד המוקד היישוב והפעילות המסחרית/תעסוקתית. הפארק בנגישות לכלל התושבים ולתח"צ. אין שום מניעה בהצמדת הפארק לבית העלמין. אין סתירה בין שני ייעודי הקרקע.

לכן חובה שתכנונו יהיה חלק מתכנון כולל למתחם. תכנית המתאר מחייבת תכנון מפורט למתחם H בשלמותו. נושא שלביות הביצוע יכול להיבחן בתכנית המפורטת, אולם אין הגיון בקביעת התניה זו בתכנית המתאר.

כל תכנון המתחם מחייב חלוקת נטל בין בעלי המקרקעין וכך גם לגבי קרקעות הפארק. סוגיות אופן הקניית שטחי הציבור במתחם יבחנו לעת התכנון המפורט ובהתאם לדין

הפארק אינו שטח טבעי ואינו שטח חקלאי. הפארק הוא פיתוח ולכן מקומו במתחם H. סעיף 6.1.4 ג.7. "אזורי חורש ועצים קיימים יישמרו וישולבו בתכנון הפארק במטרה לשמרם." מבטיח שימור צמחייה קיימת בתחום הפארק

ממליץ לקבל הצעת צוות התכנון המציע לקבל חלקית את ההתנגדות - מוצע להוסיף לסעיף 6.1.4 ג.7 בהוראות את הסעיף הבא - "תכנית מפורטת תקבע את רמות הפיתוח ברחבי הפארק ומעבר הדרגתי מפיתוח אינטנסיבי לפיתוח אקסטנסיבי במפגש עם גבולות שמורת אלוני קדימה.

4.3.6 דרכים במתחם H

נטען כי הדרכים המסומנות במסגרת התכנית המופקדת אינן ברזולוציה המאפשרת התייחסות עניינית בכלל ולמקרקעי המתנגדים בפרט.

מתחם H הינו היחיד בין המתחמים לו מסומן מערך הדרכים. מערך הדרכים כולל דרכים פנימיות שהתוויתן היא בסיס לתכנית מפורטת, בה יקבעו במדויק, את דרך מס' 3, לגביו נטען כי הכביש המוצע חותך את מתחם H ונראה שהמצב הקיים עדיף על המצב המוצע ויש להיצמד למצב הקיים.

המלצתי לדחות את ההתנגדויות - כביש מס' 3 בתכנית מהווה את "ציר מרכז הישוב", מהווה ציר מרכזי שלאורכו מוצעת פעילות מסחרית אזורית ללא הפרעה לשכונות מגורים קיימות ועל כן לא מומלץ להתבסס על המצב הקיים. סימון הדרכים הפנימיות הינו ברמה כוללת ולא כולל את כל הדרכים שיקבעו במסגרת תכנון מפורט למתחמים השונים.

כביש מס 2 הינו נושא בפני עצמו. יחד עם זאת יש בין ההתנגדויות הצעה להשאירו בקטע במתחם H כך שישאר רק החיבור בין אזור התעסוקה, הצומת בתא שטח 278, עד לדרך 562.

המלצתי לקבל הצעת התוויה זו של כביש מס 2. הכביש בקטע זה חשוב למתחם H כמוקד היישוב, חשוב לחיבוריות עם החלק המפותח בקדימה וחשוב שלא יהיה תחליף ל 561. בהתנגדות נטען יש צורך להוסיף גישה ישירה לתא שטח 233 מדרך 562, אשר תקל על עומסי התנועה ותאפשר נגישות נוחה למוקדי המסחר והתעסוקה העיקריים בישוב.

מוצע לדרות את ההתנגדות – דרכי הגישה למתחם יבחנו ויקבעו בהתאם לנדרש במסגרת תכנית מפורטת למתחם, ובמיוחד דרך המתחברת לכביש 562.

4.4 מתחם A

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 16 14 21 25 27 34 37 41 42 4743 48 49 51 56 58 73
77 74

מתחם A הינו מתחם המושבה החקלאית הוותיקה "קדימה", הבנויה בעיקר על קרקעות פרטיות, וכולל את כל השטחים הנמצאים מצפון לציר רח' שדרות הדקלים ויאנוש קורצ'אק אזור זה מאופיין בבנייה בעלת אופי כפרי של בתים בודדים צמודי קרקע. לאורך רח' הרצל פינת בן צבי מרוכזת בנייה רוויה יותר, המשלבת חזית מסחרית. באזור זה מרוכזים כל אתרי המורשת של הישוב.

השטח הבנוי מתוחם במתחם 4A, והתכנית מייעדת בנוסף שלושה מתחמי פיתוח חדשים לתכנון מפורט 1A, 2A, 3A אשר תיחומם ההיקפי הוא דרך מס' 2 בצפון, ודרך מס' 1 במערב. המתחמים ממלאים "כפאזל" את השטח בין הבינוי הקיים לדרכים אלו אשר מטרתן לשרת את התנועה ההיקפית בישוב והמזינה/ניזונה ממערך הדרכים הראשיות בישוב.

הוראות הבנייה המאושרות באזורי מגורים קיימים, המוגדרים בייעוד "מגורים א", מגורים א' מיוחד ומגורים חקלאי" אינן אחידות ומבעות ממגוון תכניות מפורטות נקודתיות, שהוכנו במהלך השנים באזור קדימה הוותיקה. מצב זה מקשה על הוועדה המקומית ומעודד עריכת תכניות מפורטות נקודתיות רבות שמהותן השוואת זכויות. תכנית המתאר קובעת הוראות בנושא צפיפות וזכויות בנייה באזורי המגורים הקיימים בקדימה הוותיקה מתכנון A, B, C. התכנית קובעת הוראות לבנייה חדשה, לתוספות בנייה ולפיתוח באזורי הבינוי הקיימים והמאושרים. התכנית משמרת את אופי הבינוי הקיים וקובעת הוראות לאופן חיזוק מאפייני הבינוי והפיתוח הקיימים.

במטרה לחזק את הקשר בין השכונות ואת הקשר עם אזורי הפיתוח החדשים, שעיקרם אזור מרכז הישוב החדש והשטחים הפתוחים הגובלים בו, מציעה התכנית רצועות שצ"פים (אצבעות ירוקות המשמרות את האופי החקלאי-כפרי) שיפותחו כטיילות וצירי אופניים. הציר הראשי המוצע במתחם זה ממשיך את שדרות בן צבי לכוון מזרח. התכנית קובעת הוראות לשימור המבנים והאתרים ההיסטוריים הכלולים במתחם זה ומציגה את אופן שילובם במערך צירי הולכי רגל והשצ"פים. באזורי הבינוי הקיימים. ציפוף הבנייה באזור זה מתקבל באמצעות קביעת גודלי מגרש מינימאלי לבית חד, דו, ותלת משפחתי ומתן זכות לתוספת יחידת דיור קטנה ובאמצעות פיצול זכויות מאושרות בבתיים חד או דו משפחתיים קיימים. צפיפות יח"ד ואופי בינוי

4.4.1 צפיפות יח"ד ואופי בינוי

במתחמי הפיתוח החדשים לתכנון מפורט 3A,2A,1A התכנית מייעדת אזורי מגורים חדשים בשטחים פנויים, " מגורים א". התכנית קובעת הוראות אחידות לבנייה למגורים בשכונות חדשות, השומרות על צפיפות של 7-14 יח"ד/ד'. התכנית קובעת הנחיות לבינוי בחתך של עד חמש קומות, הכולל תמהיל של יחידות דיור, שטח ממוצע של יחידת דיור מ"ר, ושטח יחידת דיור קטנה .

ההתנגדויות שהוגשו למתחמי A מבטאות את הדאגה הרבה משיוני צביון קדימה "המושבה" ואת הרצון לשמור על קדימה כבעלת אופי כפרי. התחושה הכללית שעלתה בדיונים היא כי התושבים חוששים מבינוי ש"חנוק" את קדימה. לטענתם, הבינוי החדש מהווה בפועל המשך ישיר של הבינוי הקיים, אך שונה ממנו מאוד ולכן ישנה את אופי ומאפייני הבינוי בשכונות ולכן, לטענתם, התכנית לא מתייחסת..

לא בכדי עיקר הטענות מתושבי מתחם A4 ומפרנסי היישוב היו בגין הנחיות התכנית בנושאי צפיפות וגובה הבינוי שיעטוף את קדימה הבנויה. הדרישה העיקרית היתה להוריד את צפיפות הבנייה לצפיפות נטו 5 יח"ד/ד' ולהגביל את גובה הבינוי ל 3 קומות ודרישה להגדיר כי בקרבת מתחמי בניה קיימים, הבינוי החדש יהיה תואם לבניה הקיימת ודירוג הבינוי ככל שמתרחקים.

יש לציין כי הוגשה גם התנגדות שהציעה כפתרון לבעיית זיהום הרעש לבתים צמודי הקרקע הנמצאים בתא שטח A4, ליצור חייץ ומיגון אקוסטי. החייץ יעשה ע"י הגדלת צפיפות הבניה בתא שטח A3 ללפחות 25 יח"ד לדונם וקביעת גובה הבתים ללא פחות מ- 9 קומות בשורת הבתים הראשונה הצמודה ממזרח לכביש מס' 1. (צפיפות בניה של פחות מכך תייצר פרויקט נחשל שיהיה צורך לעשות בו פינוי בינוי).

צוות התכנון מציע 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 תכניות מפורטות לאחר בחינת ההיבטים הרלבנטיים למתחם וסביבתו.

המלצתי לקבוע במתחמים 3A,2A,1A צפיפות מגורים שלא תפחת מ 7

יח"ד/ד נטו. הרחבה בפרקים צפיפות, יח"ד ובינוי.

במתחמים אלו תוכן לאחר אישור התכנית הכוללנית תכנית מפורטת. בסעיף 1.4.6.1.ב. נקבע: "תכנית מפורטת תקבע את הנחיות בינוי לאזורי בינוי שונים בצפיפויות ובגבהים שונים ולאחר שנבדקו במסגרתה ההשלכות הנפיות והסביבתיות של סוגי הבינוי המוצע על סביבת המגורים הקיימת ועל צביון הישוב".

הסמכות והאחריות תעבור, לאחר אישור תכנית כוללנית לוועדה המקומית, ואני תקווה שהיא תייצג נאמנה ותתחשב באופי היישוב הקיים והבינוי החדש.

4.4.2 דרך מס' 2

טענות חוזרות היו במתחמי A1 ו A2 כנגד דרך מס' 2. מאחר ודרך זו חשיבותה בהיבט הכללי יישובי ובתכנון במתחמי A2, A1, H ייחדתי לכך פרק נפרד.

4.4.3 שצ"פ, שב"צ ומה שביניהם

התכנית מציעה מערכת שצ"פים שכונתיים (אצבעות ירוקות), המחזקים את הקשר בין השכונות הקיימות והחדשות, וביין לבין המרכז החדש והפארק, באמצעות ביטול הקצאות לא יעילות לצורכי ציבור במרקם הבינוי הקיים, וניצול שטחים אלו ליצירת חללים ציבוריים, מעברים, כיכרות, גנים ציבוריים שבילי אופניים טיילות וכד'.

דוגמא לשינוי שטחים לא ראויים בתכנית, כפי שהובא בהתנגדויות, - תאי שטח 167, 316 שהפכו משטח ציבורי לשצ"פ, ז-300 מ' מהם, תא שטח 112 שיופקע לצורך בי"ס. ודוגמה שניה היא תא שטח 304 שיעודו שונה גם הוא, ותא שטח 141 הסמוך שהוגדר כבי"ס יסודי.

צוות התכנון השיב כי בדוגמאות שצוינו ע"י המתנגד מדובר במקרה המייצג בצורה טובה ביותר את כוונת התכנית. החלקה המאושרת למוסד ציבורי שהינה תוצר של תכנית מפורטת נקודתית, כלואה ביו מגרשי מגורים ויוצרת חסימה לעורק הירוק המהווה המשך לציר שדרות בן צבי ומהווה את המעבר הראשי והחשוב ממרכז הישוב הוותיק לשטחים הפתוחים במזרח.

לאור זאת מצא צוות התכנון לנכון לבטל במקרה זה כמו במקרים אחרים את ההקצאה ולהקצות מגרש לבית ספר במקום המתאים בצמוד לרצועה הירוקה. בנוסף, ללא שינוי יעוד לשצ"פ, שטחים אלה חוסמים את האפשרות לייצר מעברים פתוחים לציבור ולכן מציעה התכנית את השינוי המוצע.

דוגמא נוספת, לא ברור למתנגדים מדוע צומצם תא שטח 157, בי"ס יגאל אלון לטובת טיילת ושביל אופניים במקום להגדילו לקליטת התושבים החדשים.

גם כאן מציע צוות התכנון לדחות את ההתנגדות - התכנית מציגה את הצורך ביצירת מעבר להולכי רגל בהמשך לשדרות הדקלים, לכיוון מערב, על מנת לאפשר חיבור של השכונות המערביות במתחם C לאזור מוסדות הציבור והגן הציבורי ברחוב שדרות בן צבי. תכנית מפורטת תדייק את מיקום המעבר.

צוות התכנון נגע במעט מאד בתכנון הקיים במתחם A4 והכל מתוך הראייה התכנית הכוללת. אני מקבל בהחלט את נימוקי צוות התכנון ומבקש להזכיר כי הוראות התכנית קובעות בסעיף 3.ג.6.1 כי באזורי מגורים קיימים "בעת תכנון מפורט ייקבע מיקומם המדוייק של השטחים הציבוריים הפתוחים ושל מבני הציבור"

המלצתי לדחות את ההתנגדויות הכלליות בעניין הקצאת וסימון ייעוד שב"צ ושצ"פ כמופיע בתכנית הכוללנית, מפני שהוראות התכנית המופקדת, נותנות מענה לטענות המתנגדים.

4.4.4 תא שטח 127 בין הרשות המקומית ועוד

תא שטח 127 הוא תא השטח המיועד למבנה העתידי של הרשות המקומית, ולכן הנושא הוא כלל יישובי ומובא בפרק זה, ובנוסף משרדי ממשלה מסחר, משרדים ושירותים עסקיים..

הגדלת זכויות תא שטח 127

תא שטח 127 מיועד לשמש מרכז אזרחי פעיל הכולל את כל אגפי המועצה ומשרדיה השונים, מוסדות חינוך, גני ילדים וכן פונקציות מסחריות חדשות ומשרדים לרווחת התושבים. לפיכך ביקשה הרשות המקומית כי זכויות הבנייה בשטח זה יהיו לפי שיעור של 200% בנייה משטח הקרקע כשמחצית מהזכויות יהיו למבני ציבור ומחצית למשרדים ומסחר.

מתנגד טען כי במרכזים שכונתיים בלבד ולא במרכזי שירותים ומסחר של הישוב כולו, כפי שמוגדר תא שטח 127, התמהיל בין מסחר ומוסדות ציבור הינו 50% מסחר ו- 50% מוסדות ציבור. ככל שתמהיל כאמור נכון למרכז שכונתי רגיל, קל וחומר שבמרכז המיועד לכל תושבי

הישוב והסביבה, מן הראוי שהיקף המסחר, המשרדים, והשירותים העסקיים, יהיה גבוה יותר במידה ניכרת מ- 50%.

מתנגד אחר טען כי זכויות בניה בשיעור של 30% בלבד אינן ראויות ואינן סבירות. זכויות הבניה בתא שטח זה צריכות להיות לפחות בשיעור של 400% משטח התא, וכי כדי לאפשר בנייתן של זכויות אלא צריך גובה הבינוי להיות 8 קומות לפחות (ולא 4).

צוות התכנון בדק ומציע לקבל חלקית את ההתנגדות –

הוספת שטחי מסחר ניכרים בלב המתחם הוותיק תוביל להחלשת המרכז החדש ותעמיס על המרקם הקיים. יחד עם זאת ראוי להגדיל את היקפי הבינוי לעד 20,000 מ"ר שמתוכם שטח המסחר לא יעלה על 20% דהיינו 4,000 מ"ר בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה.

בעניין השימושים בתא השטח 127 כדי למנוע כל ספק, ביקש מתנגד להבהיר כי השימושים המותרים בתא שטח 127 לפי סעיף 6.1.1 ד 2 א 1 לתקנון, הינם בנוסף לשירותים המותרים בתא שטח 127 לפי סעיף 4.6.1 לתקנון.

סעיף 6.1.1 ד 1 א 1 לתקנון קובע כי השימושים במשרדים בתא שטח 127 יהיו לבעלי מקצועות חופשיים. לדעתו, אין זה סביר להגביל את השימושים לבעלי מקצועות חופשיים בלבד, ראוי וסביר לאפשר שימוש במשרדים לכל תכלית, לרבות תעשיות נקיות כגון הייטק, שירותי בריאות וכיו"ב, שימושים נקיים אשר אינם יוצרים מטריד.

צוות התכנון הבהיר כי למשרדי הייטק קובעת התכנית אזורים אחרים המתחמים במתחמים F H ובאזורי התעסוקה המזרחי והמערבי. צוות התכנון הציע לקבל חלקית את ההתנגדות – יחד עם זאת, בכדי להימנע מסתירות, מוצע לעדכן את סעיף 6.1.1 ד.א.2 (היקפי בינוי) בהתאם לנוסח הבא – ".....ישמש לבנין הרשות המקומית ולשימושים המפורטים בסעיף 4.6.1"

המלצתי לקבל את ההתנגדויות לעניין היקפי הבינוי ולקבוע בסעיף 6.1.1 ד 2 את היקפי הבינוי לעד 20,000 מ"ר שמתוכם שטח המסחר לא יעלה על 20% דהיינו 4,000 מ"ר בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה.

4.4.5 הרחבת מתחם A3 מערבה

מתחם 3A הוא סמן הפיתוח בחזית המערבית של קדימה הבנויה, מרחוב קורצ'ק וצפונה. מדרום לו מתחם C כולל את תחום תכנית מח/309 שאושרה לאחרונה. מתחם A3 כולל בינוי עד דרך מס' 1 מוצעת. הכביש המסומן בתל"ל 43 יותאם לדרך בתכנית הכוללנית. דרך מס' 1 נקבעה לפי ניתוח תשריט תמ"מ 21/3.

תחום המתחם היה נושא להתנגדויות. בהתנגדויות הובאה בקשה להסיט את הכביש בשל חלקה בודדת שנחצית, שימוש קרקע שנפגע ובשל רצון לכלול במתחם עוד שטחים לתוספת בינוי (שכן מערבה מהכביש מתחם K הנותר חקלאי).

התווית דרך מס' 1 בחלק הדרומי לרחוב הרצל נקבעה זה לא מזמן בתכנית מח/309.

המלצתי לדחות את ההתנגדות ולא להרחיב את מתחם A3 מערבה

התוויתה של הדרך, תואמת רציונל תכנוני. נהוג שכביש תוחם גבולות פיתוח שנקבעו, וכפי שתיארתי בפרק התחבורה, פעמים רבות הפיתוח זוחל עד תשתית ככביש.

1. מאחר ותחום הפיתוח מוגבל בתממ 21/3

2. חזון היישוב לשמור כשטח פתוח את השטח ממערב

4.4.6 תא שטח 117

טענה מעניינת עוסקת בתא שטח 117 במתחם 3A אשר כלול בתכנית מח/309. החלקות מצפון לרחוב הרצל ומדרום לו מסומנות בתכנית המתאר כמתחם אחד 3A למרות שמצבן התכנוני שונה. שטחי המגורים מדרום לרחוב הרצל אושרו בתכנית מפורטת מח/309 ואשר מאפשרת את התחלת קידומן של תכניות מפורטות באופן מיידי, לדברי המתנגדים, בשטח זה כיום מקודמת תכנית מפורטת העומדת להיות מוגשת לאחר שככל הנראה גם רמ"י שיש לה חלק מן השטחים תצטרף ליזמה.

המתנגדים מבקשים הפרדת מתחם 3A לשטחים בהם שונה הייעוד למגורים, בהתאם לתכנית מח/309, מדרום לרחוב הרצל ולמתחם שטחי חקלאות מצפון לרחוב הרצל. מבקשים להפוך את תאי השטח הכלואים בין רחוב הרצל ובין מתחם C1 לתת מתחם או מתחם עצמאי ועליו ניתן יהיה להגיש תכנית ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף המאפשר: "הגשת תכנית ליתרת השטח שגלל בתחום מח/309 וטרם אושרו לגביו תכניות מפורטות". המתנגדים תומכים טיעוניהם בהחלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות לתכנית מח/309.

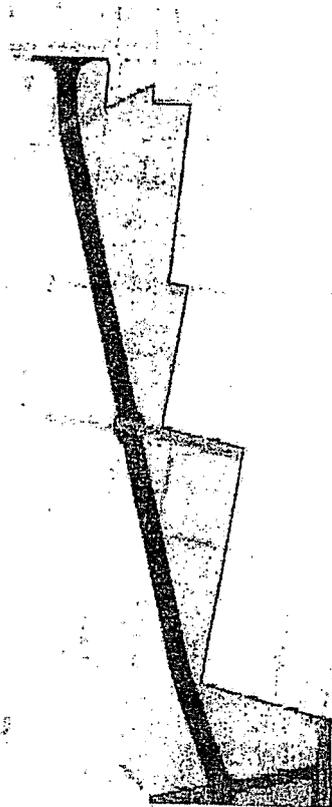
צוות התכנון הציע לדחות את ההתנגדות – בנימוק שמתחם 3A בתכנית מח/309 ממילא הוא ברמה מתארית ולכן החלוקה המתבקשת אינה מחוייבת. בנוסף יש לציין כי, סעיף 6.1.3 א.3 נותן את המענה לפיצול מתחמים בכפוף למפורט בסעיף.

המלצתי להעביר את תא שטח 117 למתחם C ולקבוע תת סעיף בפרק 6.1.3 המאפשר: "הגשת תכנית מפורטת לכל תא שטח 117 (שנכלל בתחום מח/309 בייעוד מגורים) מפורטות"

תא שטח C הינו חלק מתכנית המתאר הכוללנית שקודם כתכנית מקומית מפורטת מח/309 בשל התעכבות תכנית המתאר הכוללנית. בדיוני הוועדה המחוזית בתכנית מח/309 מצויינת הזיקה ונימוקי קידום מח/309. ההפרדה בתכנית מח/309 בין תחום תכנון מפורט לתחום מתארי נבעה מתוך המחשבה שמקרקעי רמ"י יאפשרו תכנון מפורט וביצוע מהיר יותר. בנוסף, התכנון של מח/309 כלל את דרך מס' 1 וחיבורה לרחוב הרצל ולה חשיבות רבה ברמה היישובית.

מאחר וסביר להניח שמוסדות התכנון ידרשו לעניין מח/309 ויבקשו לעצמם להיאחז במדיניות תכנונית מאושרת או בהליכים, ובתכנון הדרך, ראוי ונכון שמתחם 117 יהיה חלק ממתחם C וגם ניתן יהיה לאשרו ולפתחו ללא תלות במתחם A3.

4.4.7 תא שטח 5080 במתחם A4



מתנגדים מבקשים כי ישמר ייחודו וצביונו הכפרי של המתחם בו גרים (המתנגדים) המאופיין בבניה דלילה וחד קומתית. התכנית המופקדת לא קובעת למתחם הנחיות נפרדות המתאימות לאופיו הייחודי, אלא קובעת להן הוראות כמו כל מתחם 4A, על אף שמדובר בחטיבת קרקע שונה בתכלית וייחודית.

ייחודו של המתחם מחייב תכנון ייחודי שישמור על הצביון הכפרי וייתן ביטוי הולם למציאות הבנויה ולא יאפשר בניה רוויה במתחם.

צוות התכנון מציע לקבל חלקית את ההתנגדות מאחר ומדובר על חטיבת קרקע משמעותית מוצע להוסיף בסעיף 6.1. א.3 כי בתא שטח 5080 במתחם A4 ניתן יהיה לקדם תכנית מפורטת נפרדת לתא שטח זה.

תא שטח 117 בתכנית מח/309

ממליץ לקבל המלצת צוות התכנון ולהוסיף בסעיף 6.1. א.3 כי בתא שטח 5080 במתחם A4 ניתן יהיה לקדם תכנית מפורטת נפרדת לתא שטח זה.

4.5 מתחם J

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 5 28 6

מתחם J כולל את השטחים מערבית לכביש 4 ומדרום לציר 561 מערבי. בשטח זה אזור תעסוקה פעיל שגבולותיו נחלקים בין אבן יהודה וקדימה צורן.

אזור התעסוקה הפעיל והמורחב חשוב לבסיס הכלכלי של קדימה צורן. הנגישות לאזור התעסוקה תשתפר עם אישור תת"ל 43, ביצוע מיפרדן הדסים וסלילת כביש 561 מערבי ומזרחי.

בהמלצות בפרקים אחרים המלצתי להרחיב בהוראות התכנית את השימושים באזור התעסוקה J כך שפעילות כלכלית או מוקד חירום שהופיעו בבקשות מזרחית לכביש 4 ומצפון לקדימה, יוכלו לקבל הזדמנות באזור התעסוקה J.

ההתנגדויות עסקו בשאלות גבולות שיפוט וחלוקת הכנסות בין הרשויות. שאלות שתכנית מתאר כוללנית לא עוסקת בהן. לכן, עלי לדחותן.

לענין תיקונים בהתאם לתכניות מאושרות כאנ"מ אילנות-תמ"מ 36/21/3 מקבל את ההתנגדויות והתכנית תעודכן.

המועצה המקומית קדימה צורן ביקשה לאפשר בתאי שטח 5222, 5236, 5227 שימוש עיקרי גם במרתפים.

צוות התכנון הציע לקבל חלקית את ההתנגדות – להוסיף הוראה לתכנית כי השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, מצללות כהגדרתן בחוק התו"ב, ומעברים מקורים, אותם ניתן להוסיף בתכניות מפורטות. מקובלת עלי המלצת צוות התכנון.

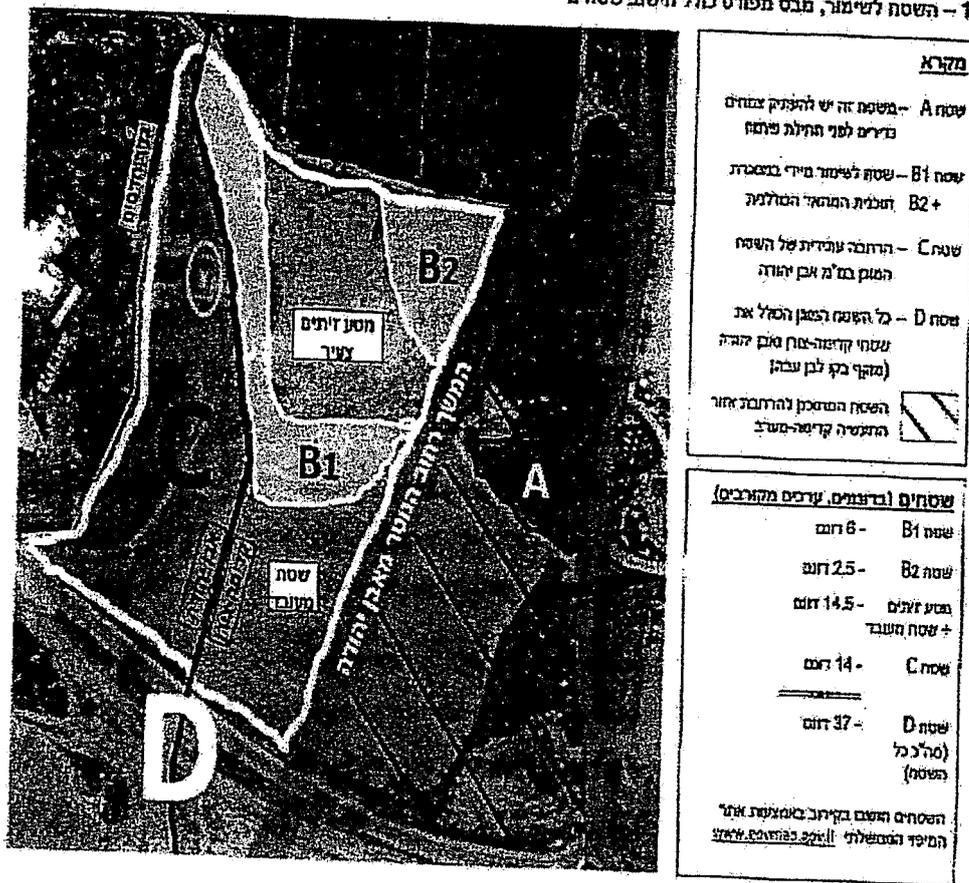
מעניינת במיוחד היתה התנגדות המבקשת להגדיר בתכנית את שטח החמרה המיוצבת שלא הופרע, על גבול קדימה ואבן יהודה (סמוך לכפר הנוער ויצו הדסים) כשטח לשימור ערכי טבע, ולאסור בו כל פעולה למעט פיתוח מבוקר לטובת המטיילים.

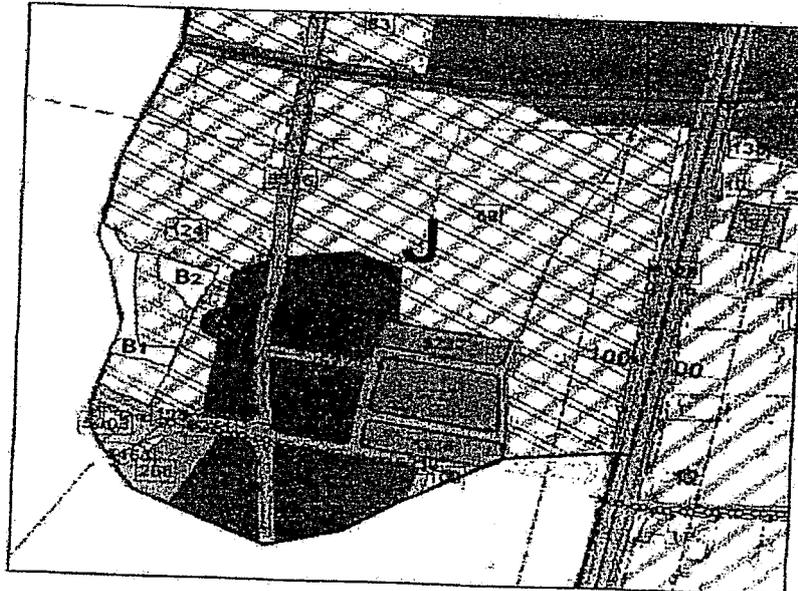
החמרה המיוצבת קיימת אך ורק במישור החוף ויש בה מגוון צמחים ובעלי חיים אך פחות מ-1% נשאר במצבם הטבעי ולא הופר. בשטח יש מגוון ייחודי של צמחי בר - אירוס הארגמן (מוגדר בסכנה עולמית), צבעוני השרון, בן חצב ינקינטוני ועוד.

כבר כיום ישנם מספר איומים על השטח לשימור (הרחבת אזור התעשייה, כרם זיתים חדש ועוד). ישנו שטח חקלאי מעובד הסמוך אשר מבוקש לכלול בשטח לשימור על מנת לשקמו וליצור אזור נוסף לקליטת אירוס הארגמן).

שאר השטחים הפתוחים הקיימים בתכנית (יער אילנות, יער קדימה ושמורת אלוני קדימה) הינם שטחים מופרים ולכן החשיבות הרבה להגנה סטטוטורית על השטח לשימור. מציינים כי כל האזור נמצא בתוך האנ"מ וכבר כיום יש עליו הנחיות תכנוניות מיוחדות, והבקשה לשימור השטח משתלבת עם הנחיות אלו. מוצע להוסיף בתשריט מצב מוצע סימון הוראות מיוחדות בשטחים החקלאיים ממערב לאזוה"ת (תאי שטח 90 ו-124). בהוראות התכנית יצוין לענין זה כי תכנית מפורטת תקבע הוראות והנחיות לשימור ערכי טבע יחודיים והעתקת צמחיה נדירה באזור זה.

נספח 1 - השטח לשימור, מבט מפורט כולל חישוב שטחים





מקרא	
	שטחים סבניים B2, B1 לשימור מיד
	שטח שמעבר ליום, מיועד לשימור
	שטח A ממס יש להעניק צמחים מירים

4.6 מתחם C

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס 58 14 6⁶

מתחם C כולל את כל השטחים שממערב לציר רח' שדרות בן צבי ומדרום לרחוב יאנוש קורצ'ק ואזור הבנייה הרחובה בקדימה. התכנית מייעדת במתחם זה אזור פיתוח חדש בפינתו הדרום מערבית של המתחם הכולל 1381 יח"ד בתכנית מפורטת מאושרת מח/309.

מח/309 כוללת בנוסף שטח מדרום, מחוץ לשטח השיפוט של קדימה צורן, ושטח מצפון עד רחוב הרצל (שטח הכלול במתחם A3).

ההתנגדויות למתחם C בתכנית המופקדת עוסקות בשילוב שבין מח/309, C1, C2, A3.

ההתנגדויות עוסקות בהיבט הכולל וגם בפרטים:

- מבוקש ביטול תכנית מח/309 ואיחודה עם התכנית הכוללנית. הקפאת התחלות בנייה מתוקף מח/309 עד אישור תכנית כוללנית
- יש לתקן את המצב המאושר לפי תכנית מח/309 המאושרת.

צוות התכנון הציע לקבל חלקית את ההתנגדות –

התכנון המוצע בתכנית המתאר המופקדת תואם את מח/309. יחד עם זאת מאחר והתכנית אושרה במהלך הדיונים על הפקדת תכנית המתאר נדרש לעדכן את תשריט "רקע תכנוני קיים" בהתאם.

ממליץ לתקן את התשריט

בנוסף כללו התנגדויות :

- מבוקשת הקטנת צפיפות מגורים במתחמי הפיתוח החדשים A, 1, 2, 3, מתחם 2C (קו תחתון הדגשה שלי אפרים שלאין) המערבי ומתחם H לצפיפות נטו 5 יח"ד/ד' ולהגביל את גובה הבינוי לשתי קומות ומרתף.
- גובה הבניינים העוטפים את היישוב מתוכנן 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.
- 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.
- להורות על בינוי של עד 6 קומות במתחם C, בניגוד ל-3-4 קומות כפי שמוגדר בתכנית מח/309.

צוות התכנון הציע לקבוע את הצפיפות הממוצעת ל-7 יח"ד לדונם נטו (ובטווח שבין 5-9 יח"ד לדונם נטו). כמו כן, הציע להגביל את גובה הבינוי עד 4 קומות. תמהיל וגובה בינוי יקבע במסגרת תכניות מפורטות לאחר בחינת ההיבטים הרלבנטיים למתחם וסביבתו.

המלצתי בתכנית הכוללנית לקבוע צפיפות נטו 7 יח"ד וגובה 4 קומות תואמת את מח/309

בנוסף כללו התנגדויות :

- הבינוי המתוכנן במתחם 1C (בבעלות המדינה) - על פי תכנית מח/309 המקודמת הוא אינו תואם את התכנית הכוללנית לעניין גודל יח"ד, הצפיפות וההפקעות ביחס למתחמים האחרים.
- לא ראוי לנתק את המתחם מהתכנית הכוללנית ולאפשר בכך פגיעה בבעלי קרקעות פרטיים.

צוות התכנון הציע לקבל חלקית את ההתנגדות – היקפי הבינוי שנקבעו במתחם C1 בתכנית מח/309 גדולים בהרבה מעבר לנדרש ליח"ד דיור ממוצעת אולם תכנית זו תקפה ולכן לא מוצע

לפגוע בהיקפי הזכויות בה. יחד עם זאת, כפי שצוין לעיל במענה להתנגדות זאת, מוצע להגדיל את גודל יח"ד הממוצעת במתחמי הבינוי החדשים ל-125 מ"ר ברוטו.

במתחם 1C תא שטח 221 - ביקשה המועצה המקומית להוריד את המילה על יסודי ולהשאיר במקום בית ספר/ גני ילדים/ מבני ציבור.

מוצע לקבל חלקית את ההתנגדות -

על פי הפרוגרמה למוסדות ציבור תא שטח 221 ששטחו כ-29 ד' יועד לבית ספר מקיף וזאת על מנת להשיג פריסה נכונה של בתי ספר על יסודיים בישוב. יחד עם זאת בשארית השטח הנותר לאחר ההקצאה המדרשת על פי תדריך ההקצאות התקף לבית ספר על יסודי, ניתן למקם במקום כל מוסד חינוך או ציבור אחר ולכן אין מניעה על כן לקבל את ההתנגדות ולגרוע את המילה "על יסודי" בסעיף 6.1.3 א.

5. ריכוז המלצות החקירה בעניין בנושאים כלליים

פרק בדוח החקירה	המלצת החוקר
3.1 אי התאמה לחזון התכנית הכוללנית ל"קדימה צורן"	לדחות את ההתנגדות בעניין אי התאמת התכנית לחזון היישוב קדימה צורן הכוללנית ל"קדימה-צורן"
3.2 קדימה וצורן-ישוב מאוחד?	לדחות את ההתנגדות בנושאי אי התאמת התכנית הכוללנית לאיחוד בין קדימה וצורן
3.3 הליכי הכנת התכנית	לדחות את הטענות בעניין חלוקת נטל האיחוד בין חלקי הישוב. לדחות את הבקשה להקפאת התכנית.
3.4 אי התאמה לתמ"מ 21/3	לדחות את הטענות לעניין חריגה מתמ"מ 21/3.
3.5 שפת המתחמים	המלצה להוראות התכנית: 1. להוסיף בסעיף 1.9 את הגדרת המונח "מתחם" – "יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת באות ובמספר (לדוגמא 1A), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 6 להוראות תכנית זו." 2. להוסיף בסיפא של סעיף משנה 2.1 2...: מפורטות "ל 11 מתחמים, המסומנים בנספח מתחמים". 3. בסעיף 6.1 א 1 בסיפא לשנות ולהוסיף "תערך למתחם בשלמותו, ועל פיה יוצאו היתרי בניה והרשאות במתחם".
3.6.1 תחבורה ציבורית	המלצתי לדחות את ההתנגדויות בנושא תחבורה ציבורית
3.6.2 בה"ת וראיה	המלצתי לקבל הצעת צוות התכנון מוצע להוסיף סעיף להוראות התכנית, פרק 6.1, ובו "מוסד תכנון, בבואו לדון בתכנית מפורטות במתחמי הפיתוח החדשים יבחן את הצורך בהגשת

<p>נספח הבוחן את השפעתה של התכנית על מערכת התנועה המקומית והאזורית. ככל שיידרש, תקבענה הנחיות לשלבויות פיתוח בכפוף לפתרונות תנועתיים שיתנו את המענה הנדרש."</p>	<p>תחברתית כוללת</p>
<p>המלצותי :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כביש 561 קבוע בתמ"א 3 ובתמ"מ 21/3 יש להתייחס אליו ככביש שמועד פיתוחו אינו נקבע בתכנית סטטוטורית בכלל, ותכנית כוללנית זו בפרט. 2. כביש 562 יסומן בתוואי הכביש הקיים. 3. לדחות בקשה להתווייה חדשה (מזרחית) של כביש 562 4. לדחות בקשות לחיבורים בין כבישים פנימיים בקדימה צורן לכביש 561 מצפון. 5. לדחות בקשות לחיבור ממתחם C לכביש 553. 6. לתקן את התכנית בהתאם לתת"ל 43. 	<p>3.6.3 תשתיות תחבורה ברמת תכנון ארצי</p>
<p>המלצתי לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות ולסמן בתכנית דרך מס' 2 מכביש 562 במזרח ועד חיבור לרחוב חנקין ולהתאים את גבול מתחם H בהתאם. לסמן במתחמים A1 2 A2 ציר לתכנון דרך מס 2 בתוואי ציר האופניים ורק בתכנון המפורט של המתחמים יקבע התוואי המדויק רוחבו והפיתוח הנפסי המשלב טיפול סביבתי, טיילות ורכיבת אופניים.</p>	<p>3.6.4 דרך מס' 2</p>
<p>לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולכלול את אנ"מ אילנות במתחם J לדחות את היזמויות במתחמים I ו K.</p> <p>לדחות את הזיקה המבוקשת לעניין שלביות</p>	<p>3.7 הבסיס הכלכלי ליישוב</p>
<p>כל הבקשות, הנקודתיות והרחבות, הפרטיות והציבוריות, סותרות את חזון היישוב לסביבה הכפרית, סותרות את תמ"מ 21/3, סותרות את תפיסת התכנון של תת"ל 43 לגבי כביש 4.</p> <p>לדחות בקשות פיתוח אלו.</p>	<p>3.8 סביבה כפרית וחקלאית</p>
<p>לדחות את ההתנגדות והבקשות לקבוע צפיפות של 5 יח"ד לדונם.</p>	<p>3.9 תמא 35 וצפיפות הבנייה באזורים חדשים</p>

<p>המלצתי בנושא היא לקבוע בתכנית רק כי צפיפות המגורים הממוצעת נטו בכל אזורי המגורים החדשים בייעוד מגורים א' תהיה 7 יח"ד נטו, כקבוע בתמ"א 1/35. למעט מתחמים F1 H בהם 7-14 יח"ד נטו.</p>	<p>3.10 אופי הבינוי באזורים החדשים</p>
<p>המלצתי לקבל חלקית את ההתנגדויות לקבוע בתכנית הכוללנית בינוי עד 4 קומות באזורי הבינוי החדשים.</p>	<p>3.11 יח"ד</p>
<p>לקבל את המלצת צוות התכנון</p>	<p>קטנות וגודל יח"ד ממוצעת</p>
<p>1. מוצע כי גודל ממוצע של יח"ד במתחמי הפיתוח החדשים יעלה ל-125 מ"ר ברוטו (במקום 110 מ"ר ברוטו).</p>	
<p>2. לשנות את היקף יח"ד הקטנות במתחמי הפיתוח החדשים ל-20% (במקום 33%) ולהתאים את היקפי הבינוי בהתאמה בכל מתחם.</p>	
<p>3. להבהיר את הרשום בסעיף 6.1.6 ב.6 ולייחס אותו לתוספת יחידות דיור במרקם הקיים. לקבוע כי במתחמי הפיתוח החדשים תתאפשר בניית יחידות דיור קטנות גם כיחידות עצמאיות וגם כיחידות סמך המהוות יחידת בעלות אחת בהתאם להוראות התכנון המפורט.</p>	
<p>4. בכל מתחמי התכנון החדשים יש לחשב את היקף הבינוי למגורים בהתייחס לגודל יח"ד ממוצעת.</p>	
<p>המלצתי לדחות את ההתנגדויות הכלליות בעניין הקצאת וסימון ייעוד שב"צ ושצ"פ כמופיע בתכנית הכוללנית. הוראות התכנית המופקדת, נתונות מענה לטענות המתנגדים.</p>	<p>3.12.1 שב"צ לשצ"פ ביחד ולחוד</p>
<p>לקבל את ההתנגדות לעניין תדריך הקצאת קרקע לצרכי ציבור ולהוסיף בסעיף 4.5.2 א את הצורך להשתמש בתדריך קרקע לצרכי ציבור העדכני בעת הכנת התכנית המפורטת.</p>	<p>3.12.2 תדריך שטחי ציבור</p>
<p>המלצתי להוסיף סעיף מיוחד המגדיר מהו מסמך המדיניות, הצעתי כי מסמך המדיניות יופקד להתנגדויות יחד עם מסמכי התכנית הראשונה לחלק ממתחם,</p>	<p>3.13 מסמך מדיניות בין כוללנית למפורטת</p>
<p>לדחות את ההתנגדות בעניין שיקול דעת הועדה המקומית</p>	

לדחות את הבקשה לפטור את מתחמים H, 1F, B, 4A מחובת תכנון כולל למתחם.

ממליץ לתקן את סעיף 5.6.1 א.5 ולמחוק את המילה מדיניות.

3.14 הפקעות לדחות טענות אי שוויוניות בהפקעות.

מקבל הצעת צוות התכנון לשלב בסעיף 6.1 א (כללי) את הסעיף הבא (בתיקונים שלי)

שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור מסומנים בתשריטת התכנית ברמה הרחבנית והישונית בלבד. הקצאת שטחי ציבור תיבחן שוב במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לתכנון הכולל למתחם, לעקרונות בספחי הנוף, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.

הפקעה לעניין דרך מס 2-המלצתי לקבל המלצת צוות התכנון. להוסיף סעיף בפרק 7 הקבוע כי "התכנון המוצע במתחמים H-A יותנה בתכנון דרך מס' 2 וכי התכניות המפורטות למתחמים אלו יקבעו את שלביות הביצוע לדרך."

3.15 איחוד לדחות את ההתנגדויות לעניין איחוד וחלוקה ושיחזור זכויות.

וחלוקה, שיחזור זכויות

לדחות את ההתנגדויות לעניין קניין ופיצויים

3.16 קניין ופיצויים

4.1 מתחם F לקבל את הצעת צוות התכנון לחלוקה ושימושי קרקע ממזרח לכביש 562.

4.2 מתחם G לקבל את המלצות צוות התכנון:

להוסיף לרשימת השימושים בסעיף 4.19.1 – מבני משק וחממות בהתאם להוראות התכניות התקפות החלות על השטחים. ביעוד קרקע חקלאית.

- 4.2.1. תעשייה להוסיף בסעיף 6.1.10 את השימוש תעשייה חקלאית ובתי אריזה.
חקלאית
- 4.2.2. בית לדחות את ההתנגדות לעניין גודל בית העלמין.
עלמין להוסיף בסעיף 6.1.4 א 3 כי בתכנון הדרכים תשמר הנגישות אל בית העלמין.
- 4.2.3. הקטנת מקבל המלצת צוות התכנון שטח שמורת להוסיף בתקנון בסעיף 6.1.7 (5) כי ניתן לקיים עיבוד חקלאי בשטח אלוני קדימה יעוד זה, שאינו חל בתחום תכנית הצ/36/1/4, כל עוד אין בפעילות זאת משום פגיעה באזורי השימור. (תא 231)
- 4.2.4. העברת לדחות את ההתנגדות - מדובר בשטחים חקלאיים פעילים. שמירה על תא שטח 231 מעטפת ירוקה כוללת גם את שטחים חקלאיים שיש לשמרם. וסביבתו למתחם A
- 4.2.5. שבילי להתוויית שבילי האופניים - מפני שהוראות התכנית מאפשרות דיוק בהתוויית שבילי האופניים והטיילות במסגרת תכנון מפורט (סעיף 4.14 בהוראות התכנית)
- 4.3.1. הערות לדחות את ההתנגדות לגבי תכנון מתחם H בשלמותו. כלליות למתחם H
- 4.3.2. צפיפות לקבוע במתחם H את הצפיפות הממוצעת ל-14-7 יח"ד לדונם נטו,
- 4.3.3. תא שטח 234 לדחות את הבקשה ולשמור את השימושים המוצעים בחלק זה של המרכז, הסמוך גם למגורים, ולשמר את היעוד המשולב להקמת מוסדות ציבור ותרבות המרכזיים שישרתו את כלל אוכלוסיית הישוב.

4.3.4 תא שטח	לקבל הצעת צוות התכנון לדחות את ההתנגדות לשב"צ בתא שטח	112
4.3.5 תא שטח	לדחות את מרבית ההתנגדויות ולהשאיר את תא שטח 4 במתחם H.	
4 – פארק עירוני	לקבל הצעת צוות התכנון להוסיף לסעיף 6.1.4 ג.7 בהוראות את הסעיף הבא - "תכנית מפורטת תקבע את רמות הפיתוח ברחבי הפארק ומעבר הדרגתי מפיתוח אינטנסיבי לפיתוח אקסטנסיבי במפגש עם גבולות שמורת אלוני קדימה.	
4.3.6 דרכים במתחם H	לדחות את ההתנגדויות - כביש מס' 3 בתכנית מהווה את "ציר מרכז הישוב", מהווה ציר מרכזי שלאורכו מוצעת פעילות מסחרית אזרחית ללא הפרעה לשכונת מגורים קיימות ועל כן לא מומלץ להתבסס על המצב הקיים.	
	לקבל הצעת התוויה זו של כביש מס' 2.	
	לדחות את ההתנגדות המבקשת להוסיף גישה ישירה לתא שטח 233 מדרך 562,	
4.4.1 צפיפות יח"ד ואופי בינוי	לקבוע במתחמים 3A,2A,1A צפיפות מגורים שלא תפחת מ 7 יח"ד/דנטו.	
4.4.2 דרך מס' 2	ראה 3.6.4	
4.4.3 שב"צ ומה שביניהם	המלצתי לדחות את ההתנגדויות הכלליות בעניין הקצאת וסימון ייעוד שב"צ ושב"פ כמופיע בתכנית הכוללנית. שהוראות התכנית המופקדת, נותנות מענה לטענות המתנגדים.	
4.4.4 תא שטח 127 בנין הרשות המקומית ועוד	לקבל את ההתנגדויות לעניין היקפי הבינוי ולקבוע בסעיף 6.1.1 ד 2 את היקפי הבינוי לעד 20,000 מ"ר שמתוכם שטח המסחר לא יעלה על 20% דהיינו 4,000 מ"ר בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה.	

- 4.4.5 הרחבת מתחם A3 מערבה
 לדחות את ההתנגדות ולא להרחיב את מתחם A3 מערבה
- 4.4.6 תא שטח 117
 להעביר את תא שטח 117 למתחם C ולקבוע תת סעיף בפרק 6.1.3 המאפשר: "הגשת תכנית מפורטת לכל תא שטח 117 (שנכלל בתחום מח/309 בייעוד מגורים)"
- 4.5 מתחם J
 להרחיב בהוראות התכנית את השימושים באזור התעסוקה J לעדכן תשריט ביחס לאנ"מ ושטח כלוא מתת"ל 43 לאפשר בתאי שטח 5222, 5236, 5227 שימוש עיקרי גם במרתפים. להוסיף הוראה לתכנית כי השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, מצללות כהגדרתן בחוק התו"ב, ומעברים מקורים, אותם ניתן להוסיף בתכניות מפורטות. להוסיף בתשריט מצב מוצע סימון הוראות מיוחדות בשטחים החקלאיים ממערב לאזוה"ת (תאי שטח 90 ו-124). בהוראות התכנית יצוין לענין זה כי תכנית מפורטת תקבע הוראות והנחיות לשימור ערכי טבע יחודיים והעתקת צמחיה מדירה באזור זה.
- 4.6 מתחם C
 תיקון תשריט מצב קיים לאחר אישור מח/309 לגרוע את המילה "על יסודי" בסעיף 6.1.3 א.

6 מענה פרטני להתנגדויות

התנגדות 1 ו-2 - ועדה מרחבית שרונים		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
חיבור בין הישובים :	לדחות ראה פרק 3.2	1.1
יער קדימה והשטחים הפתוחים	לקבל חלקית את ההתנגדות – להוסיף בסעיף 4.7.1 את השימוש "ספורט" ביעוד "מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור".	1.2
בינוי מדורג כלפי מגורים קיימים	לדחות ראה פרק 3.10	1.3
מערכת התחבורה	לקבל חלקית ראה פרק 3.6 לסמן את תת"ל 43 במלואו למעט הדרך המקבילה לכביש מס' 4 ממזרח. תסומן דרך מס' 1 בתכנית הכוללנית. לדחות את ההתנגדות לענין דרך 562 ראה פרק 3.6.3 לקבל חלקית את ההתנגדות לבטל את סימון תוואי מוצע להסטת דרך 562	1.4
חיבור לכביש 553	לדחות ראה פרק 3.6.3	1.5
כלכלה	לקבל חלקית את ההתנגדות ליעד את השטח לתעסוקה המסומן ב תמ"מ 36/21/3 בתחום קדימה צורן ביעוד "תעסוקה" ולכלול בהוראות הנחיות לעת התכנון המפורט בהתאם להוראות התמ"מ.	1.6
שלביות	לדחות	1.7
תעשייה חקלאית מצפון ליער קדימה	לדחות ראה פרקים 3.7, 3.8, 4.2.1	1.8
מוקד שירותי חרום	לקבל חלקית את ההתנגדות להוסיף בסעיף 6.1.10.2 סעיף הוראות מיוחדות בשימושים של אזור התעסוקה המערבי גם מוקד חרום ראה פרק 3.8	1.9
פגיעה בערך הקניין	לדחות התכנית תכנית כוללנית	1.10

1.11	לקבל חלקית את ההתנגדות לעדכן את תשריט מצב קיים ותשריט מצב מוצע ככל שישנן תכניות משמעותיות שלא הוטמעו בתכנית המופקדת או שאושרו במהלך תקופת ההפקדה.	סטטוטוריקה של מצב מאושר
1.12	לדחות ראה פרק 3.12.	שינוי שטחים משב"צ לשצ"פ
1.13	לקבל חלקית את ההתנגדות להוסיף להוראות סעיף 6.1.9.4 הוראות לדרך לבית נועם כי בתא שטח 7 ו-23 תותר הסדרת דרך גישה לבית נועם.	גישה למוסד בית נועם
1.14	לדחות הנושא האקוסטי יטופל בתכניות המפורטת	השלמת נספח אקוסטי
התנגדות 3-4 - לב השרון		
	המלצת החוקר	סוגייה עיקרית
3.1	לקבל חלקית ראה פרק 4.1	חלוקת שטחי מתחם 1/F עם לב השרון וגאולים
התנגדות 5 - אבן יהודה		
	המלצת החוקר	סוגייה עיקרית
5.1	לדחות בנימוקי צוות התכנון	תיקון גבול שיפוט
5	לדחות את ההתנגדות - תכנית מתאר אינה עוסקת בקביעת גבולות שיפוט	תחום שיפוט
5	לדחות את ההתנגדות - תכנית מתאר אינה עוסקת לדחות את ההתנגדות - תכנית המתאר אינה עוסקת בקביעת גבולות שיפוט	חלוקת הכנסות באזור התעשייה המשותף
התנגדות 6 - מו"מ קדימה צורן		
	המלצת החוקר	סוגייה מרכזית
6.1	לדחות ראה פרק 3.1	אי עמידה בחזון
6.2	לדחות ראה פרק 3.3	הבסיס העובדתי להכנת התכנית
6.3	לדחות ראה פרק 3.3.	מקומה של המועצה בהליך התכנוני בקשה להקפאת התכנית

יעד האוכלוסייה	לקבל חלקית את ההתנגדות בנימוקי צוות התכנון 1 להוסיף בסעיף 6.8 בהוראות התכנית כי בעת הגעת אוכלוסיית הישוב ל-36,000 נפש, תוגש למוסד התכנון בחינה פרוגרמטית עדכנית 2 יש לעדכן את סעיף 2.1.1 בהוראות התכנית ליעד אוכלוסיה של 36,000 תושבים.	6.4
אופי השטחים החקלאיים	לדחות את ההתנגדות ראה פרקים 3.8 4.2.1 3.1 3.7	6.5
אי התאמה להוראות תמ"א 35 בנושא צפיפות וגובה	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.9	6.6
צפיפות וגובה	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.10	6.7
אי התאמה לתמ"מ 21/3	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.4	6.8
יציבות כלכלית	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.7	6.9
מערכת התחבורה וקביעת שלביות	לדחות ראה פרק 3.6	6.10
תחנה להסעת המונים תחבורה	לדחות ראה פרק 3.6.1	6.11
התחברות לכביש 553 ממתחם C מח/309 תחבורה	לדחות ראה פרק 3.6.3	6.12
תיקון מערכת התחבורה	לדחות את ההתנגדות לעניין דרך 562 ראה פרק 3.6.3 לדחות לעניין הרחבת רחובות הרצל וכן צבי הנושא מיקומו בתכנית המפורטת	6.13
ביטול כביש 2 ויצירת חיבורים רחביים מכביש 561	לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין כביש 2 ראה פרק 3.6.4 לדחות לעניין הוספת צירים ל 561 ראה פרק 3.6.3	6.14
התאמת גבול התכנית לגבולות שיפוט מאושרים	לקבל את ההתנגדות – יש לעדכן את גבול תחום השיפוט בהתאם לגבול השיפוט המאושר מיום 22.10.2015	6.15
הכללת אנ"מ אילנות בתכנית	לקבל חלקית את ההתנגדות לעדכן את תשריט מצב קיים ותשריט מצב מוצע ככל שישנן תכניות משמעותיות שלא הוטמעו בתכנית המופקדת או שאושרו במהלך תקופת ההפקדה.	6.16

6.17	לדחות ראה פרק 3.8 בנוסף בדיון נמצא כי חופף שטחי תת"ל 43	הוספת שטחי מסחר ממערב לכביש 4 – מתחם אילנות גוש 8009 חלקות 7-8
6.18	לדחות את ההתנגדות – המעבר המוצע אינו ברזולוציה של תכנית מתאר כוללת. פתרון למעבר הנדרש יינתן במסגרת תכנית מפורטת.	
6.19	לדחות ראה פרק 4.1	ניוד זכויות מיער אילנות למערב צורן
6.20	ראה פרק 4.2.2 לדחות לעניין הפרוגרמה לקבל לעניין הדרך גישה להוסיף בסעיף 6.1.4 ג 7. ב בהוראות בייעוד פארק /גן ציבורי במתחם H כי במסגרת תכנון הפארק יינתן פתרון גישה לבית העלמין.	בית העלמין
6.21	לדחות ראה פרק 4.1	ביטול מגורים מערבה לרמת אמיר
6.22	לדחות ראה פרק 3.12	שינוי שב"צ לשצ"פ
6.23	לקבל חלקית ראה פרק 4.2.3	הקטנת שטח שמורת אלונים
6.24	לדחות את ההתנגדות בסעיף 6.1 ה' בהוראות התכנית נקבעו הנחיות לשימור המבנים בהתייחס לרשימת האתרים אשר בנספח הנוף.	אתרי מורשת
6.25	לדחות את ההתנגדות – התכנית מספקת מענה נרחב לדרישות איכות סביבה בסעיף 6.5 בהוראות התכנית	התייחסות למטרדים כללי
6.26	לדחות את ההתנגדות סעיף 6.3.2 ס"ק 3 בהוראות התכנית נותן מענה לבקשת המועצה המקומית.	הרחבת מט"ש כללי לראות 6.2.3
6.27	לדחות חלקית ראה פרק 3.7 3.8 להוסיף בשימושים של אזור התעסוקה המערבי גם מוקד חרום.	ייעוד שטח קדמת עדן – גן אירועים למסחר
6.28	לדחות ראה פרק 3.8	הוספת שטחי מסחר ותעסוקה צפונית ליער קדימה גוש 7882 חלקות 4, 5
6.29	לדחות ראה פרק 3.8, פרק 4.2.1	אישור לבית אריזה בשטח חקלאי גוש 8038 חלקה 28
6.30	לדחות את ההתנגדות – בקשת המועצה נוגעת לשטחים אשר נמצאים מחוץ לקו הכחול של תכנית המתאר	השטח הירוק שעוטף את צורן

6.31	מוצע לקבל את ההתנגדות להוסיף בסעיף 6.1.2 ה כי ברחובות ראשיים ותאפשר תוספת של חזית מסחרית	הוספת חזית מסחרית
6.32	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 4.3 4.36	ביטול דרכים פנימיות מתחם 1/H
6.33	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 4.3 4.3.6	שינוי יעוד משב"צ ומסחר לתעסוקה ומסחר
6.34	לקבל חלקית את ההתנגדות להגדיל את היקפי הבינוי לעד 20,000 מ"ר שמתוכם שטח המסחר לא יעלה על 20% דהיינו 4,000 מ"ר בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה.	הגדלת זכויות תא שטח 127
6.35	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.8	שינוי יעוד שטח מחקלאי לשב"צ גוש 8041 חלקה 29
6.36	לקבל חלקית את ההתנגדות להוסיף ב 6.1.10.1 הוראה לתכנית כי השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים	תאי שטח 5222, 5236, 5227 שימוש עיקרי גם במרתפים
6.37	לקבל חלקית את ההתנגדות לגרוע את המילה "על יסודי" בסעיף 6.1.3 א.	יעוד כללי ללא פירוט במגרש 221
6.38	לדחות (טכנית) הסעיף מאפשר זאת	גובה מבני מוסדות ציבור
6.39	לקבל חלקית את ההתנגדות יש להוסיף חנייה עילית לשימושים המותרים בייעוד פארק/גן ציבורי בסעיף 4.12.1.	הוספת שימושי מסחר ותיירות בפארק
6.40	לדחות את ההתנגדות המקום להטמיע את פסק הדין הוא במסגרת תכנית מפורטת לתא שטח זה	הטמעת פסק דין
6.41	לקבל את ההתנגדות - מוצע לייעד את השצ"פ שבתחום החלקה למגורים לצד הרצועה הירוקה.	שינוי משצ"פ למגורים גוש 8036 חלקה 60
6.42	לדחות את ההתנגדות מוצע לערוך את השינוי במסגרת תכנית מפורטת	שינוי ייעוד לשב"צ
6.43	לקבל חלקית את ההתנגדות להוסיף סעיף 6.1.2 ו בהוראות לענין תא שטח 5125 כי המתקן ההנדסי הקיים וזכויות מאושרות למסחר יישארו בתוקפן וישולבו בתכנון בשצ"פ בעת תכנון מפורט.	שינוי יעוד משצ"פ לייעוד מסחר גוש 7815 חלקה 322

6.44	לקבל חלקית את ההתנגדות - מוצע לאפשר את הוראות הבינוי לאזורים אלו בהתאמה לזכויות שהוגדרו במתחם 4/A סעיף 6.1.2.(ב)	הרחבת זכויות בחלק ממתחם B
6.45	לדחות את ההתנגדות ראה פרק פרק 3.8 בינוי בהיקף כזה שרובו מצוי מזרחית לכביש 4 יפגע משמעותית בחזון השמירה על מעטפת ירוקה וצביון הישוב.	זכויות היעוד חקלאי
6.46	מ לדחות את ההתנגדות ראה פרק 4.3.5	מיקום הפארק
6.47	H	הוספת התנייה ראה 69-71
התנגדות 7 - נתיבי ישראל		
	המלצת החוקר	סוגייה מרכזית
	לקבל לעדכן את תשריט מצב קיים	עדכון תשריט
7.1	לקבל לעדכן את תשריט מצב קיים	תת"ל 43
7.2	לקבל (טכנית) המלצת החוקר לשינוי תוואי דרך מס 2	כביש 2
7.3	לדחות את ההתנגדות נימוקי צוות התכנון	התווית הדרך 561 בתכנית
7.4	לדחות את ההתנגדות - נקבעו קווי בנין של 40 מטרים מציר הדרך	בנייה במרווחים
7.5	לדחות את ההתנגדות מדובר בדברי הסבר	cut & cover
7.6	לקבל את ההתנגדות	562 חלופה מזרחית
7.7	לקבל את ההתנגדות - מוצע כי המעבר במקומו המאושר יסומן בתשריט על פי המצב המאושר	מעבר מפלסי 562
7.8	לדחות את ההתנגדות - רחצה וקווי בנין מסומנים בתכנית המתאר המופקדת וזאת בהתאם להקלות שאושרו בולנת"ע.	ביטוי גרפי של דרך 562
7.9	לדחות את ההתנגדות - אין סימון של חזית מסחרית לאורך כביש 562	חזית מסחרית
7.10	לקבל המלצתי לבטל תוואי 562 מוצע	הנחיות מיוחדות
	לדחות היער והגן הלאומי מסומנים בהתאם לתמ"א 8, תמ"א 22, תמ"מ 21/3 וכן בתכנית שאושרה להפקדה ליער קדימה 412-0349498 ובהתאם להקלות שהתקבלו בדיון בולנת"ע.	רצועות לפיתוח עתידי של דרך 562

7.11	לדחות את ההתנגדות – קווי הבניין סומנו בהתאם להקלות שהתקבלו בולנת"ע.	מרווחים 562
7.12	לדחות ראה פרק 3.6.3	חיבור ל-553
7.13	לקבל בסעיף 4.21.2 ס"ק א' מצוין כי דרכים ארציות הינם בהתאם להוראות תמ"א 3 על שינוייה.	הוראות תמ"א 3
7.14	לא רלוונטי	כללי
7.15	לקבל חלקית פתור בפרק 6.5 איכות הסביבה	כללי
	לדחות את ההתנגדות – חיבור 562 ולדרך מס 2 חשוב לתכנית ויאוש בתכנית מפורטת	חיבור 562 לאזור H
התנגדות 8-9 – קק"ל		
	המלצת החוקר	סוגייה עיקרית
8.1	לקבל חלקית לסמן את תת"ל 43 לדחות ביטול הדרך את שינוי הייעוד עד ביצוע בפועל	יער אילנות
8.2	לקבל את ההתנגדות	תא שטח 65
8.3	לדחות יעוד שמורת הנוף הינו בהתאם לתמ"מ 21/3.	תא שטח 57
8.4	לקבל את ההתנגדות – לגרוע את תא שטח 67 ולסמן כדרך בהתאם לתת"ל 43.	תא שטח 67
8.5	לדחות את ההתנגדות ראה 4.2.5	שבילי אופניים
8.6	לקבל לעניין הדרך גישה להוסיף סעיף בהוראות בייעוד פארק/גן ציבורי במתחם H כי במסגרת תכנון הפארק ינתן פתרון גישה לבית העלמין	יער קדימה
8.7	לדחות המלצתי להשאיר 562 קיים	כביש 562
8.8	מוצע לדחות את ההתנגדות רא הפרק 4.2.2	בית עלמין
8.9	לדחות את ההתנגדות – סעיף 6.1.4 ג.7. "אזורי חורש ועצים קיימים יישמרו וישולבו בתכנון הפארק במטרה לשמרם."	תא שטח מס' 4

התנגדות 10 – מועצה דתית קדימה צורן		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
הגדלת שטח בית העלמין	לדחות ראה פרק 4.2.2	10.1
התנגדות 11-12 – החברה להגנת הטבע		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
561	לדחות את ההתנגדות – בתכנית מסומנת הרצועה לתכנון בהתאם לתמ"א 3	11.1
561	לדחות את ההתנגדות – התכנית אינה עוסקת בתכנון מפורט לש כביש 561 והטיפול הנופי לציז	11.2
561	לדחות את ההתנגדות המלצת החוקר לבטל דרך מס 2 בקטע האמור	11.3
H	לדחות את ההתנגדות - תכנית המתאר מחייבת תכנון מפורט למתחם H בשלמותו. ראה פרק 4.3	11.4
שמורת אלוני קדימה	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 4.2.3	11.5
רצף שטח פתוח	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.8	11.6
התנגדות 13 – רשות מקרקעי ישראל		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
562	לקבל - המלצת החוקר לבטל סימון תוואי חדש	13.1
F	ראה פרק 4.1	13.2
F	לקבל חלקית ראה פרק 4.1	13.3
התנגדות 14 – אדר' ניב קורן		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
מרכז דו קוטבי	לדחות ראה פרק 3.1 3.2	14.1
תמא 35	לדחות ראה פרק 3.9	14.2
צפיפות	לקבל חלקית ראה פרקים 3.9 3.10 3.11	14.3
גודל יח"ד דיור	לקבל חלקית את ההתנגדות ראה פרק 3.11	14.4
צפיפות וגובה בינוי	לקבל חלקית ראה פרקים 3.9 3.10 3.11	14.5

צפיפות וגובה בינוי	לדחות את ההתנגדות ראה פרקים 3.9 3.10 3.11	14.6
מח/309 ומתחם 1C	לדחות את ההתנגדות מח/309 תואמת את תכנית המתאר	14.7
F	לדחות את ההתנגדות - תכנית כוללנית אינה עוסקת בגבולות שיפוט	14.8
F	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 4.1	14.9
	לדחות את ההתנגדות מח/309 תואמת את תכנית המתאר	14.10
שטחי ציבור	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.12	14.11
שטחי ציבור	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.12	14.12
שטחי ציבור	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.12	14.13
שטחי ציבור	לקבל חלקית את ההתנגדות ראה פרק 3.12	14.14
A	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.12 4.3.4	14.15
בי"ס יגאל אלון	לדחות את ההתנגדות הסבר צוות התכנון	14.16
רוחב טיילות	לקבל חלקית ראה המלצה דרך מס 2 פרק 4.2.5 3.6.4 שבילי אופניים פרק 4.2.5	14.17
תכנון תשתיות ותחבורה	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.6	14.18
נתק צורן קדימה	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.6 3.1 3.2	14.19
561,562	ראה פרק 3.6	14.20
התניה בפתרון תחבורתי ראוי	לדחות ראה פרק 3.6	14.21
בה"ת	לדחות ראה פרק 3.6.2	14.22
דרך מס' 2,	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	14.23
דרך מס' 1	דרך מס' 1 לדחות, נושא לתכנון מפורט	
התכנון המפורט של הדרכים בתכנית	לדחות התכנית הכוללנית אינה קובעת תנאים דרכים למעט במתחם H. ראה פרק 4.3.6	14.24
כביש מס' 1	לדחות ראה פרק 3.6.3	14.25
דרך מס' 2	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.6.4	14.26
דרך מס' 2	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.6.4	14.27
דרך מס' 561	לדחות ראה פרק 3.6.3	14.28
תת"ל 43	לקבל תת"ל 43 תוטמע בתשריט	
החיבור בין דרך 1 לדרך 2	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.6.4	

562 דרך	לקבל ראה פרק 3.6	14.29
מתחמי תכנון פגיעה בזכויות הקניין וכבוד האדם	לדחות ראה פרק 3.5 ראה פרק 3.2 ראה פרק 3.14	14.30
מתחם 1F	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 4.1	14.31
הבינוי המתוקן במתחם 1C	לקבל חלקית את ההתנגדות ראה פרק 3.11	14.32
הפקעות	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.14	14.33
גודל יח"ד	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 4.1 מתחם C 1 מאושר בתכנית מפורטת.	14.34
גודל דירה	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.11	14.35
		14.36
אחוזי ההפקעה	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.14	14.37
דרך 2 רוחב טיילת תא שטח 251 אופי הבינוי המוצע בי"ס בתא 141 ביות מפורטות לחלקי המתחם	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.6.4 לענין רוחב הטיילת - לקבל חלקית את ההתנגדות ולצמצם את רוחב השצ"פ האורכי (תא שטח 251) לרוחב 30 מ'. לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.10 לקבל חלקית את ההתנגדות ולסמן את השטח ביעוד מגורים א' ולעדכן בסעיף 6.1.1 א את ההקצאות לצרכי ציבור בהתייחס גם לשטח המדרש לבי"ס. לדחות את ההתנגדות. סעיף 6.1 א 3 מאפשר את הגמישות המתבקשת.	14.38
חלופות לתכנית	לדחות חלק מהמוצע בחלופות סותר המלצותי כמו בעניין חיבור ל561 וחלק קיבל מענה בעיקר בהמלצות לתכנון מפורט ובעניין שטחים ציבוריים	14.39
התנגדות 15 - דיירי רחוב דרך היער קדימה		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
התנגדות בנושאי תנועה ותחבורה במינוח הדרך הנפית מס 2 נספח תחבורה ציבורית דרכים פנימיות במתחם H	לקבל חלקית לעניין דרך 2 ראה פרק 3.6.4 לדחות ראה פרק 3.6.1 לדחות ראה פרק 4.3.5	15.1

התנגדות 16 – אירית ועוזי אופיר רחוב הברושים 54 קדימה

סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
איכות המקום הצפיפות שטחים הפתוחים כביש 2 כביש 561	לדחות לעניין אופי המקום ראה פרקים 3.1 3.2 לעניין הצפיפות לקבל ראה פרקים 3.9 3.10 לדחות לעניין השטחים הפתוחים ראה פרק 3.8 לקבל חלקית לעניין כביש 2 ראה פרק 3.6.4 לעניין תחברה לדחות ראה פרק 3.6	16.1

התנגדות 17-18 – אורלי גבאי

סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
איחוד וחלוקה	לדחות ראה פרק 3.15	17.1

התנגדות 19-20 – שולמית (קרפוביץ) קסלר בלהה (קרפוביץ) הרלינג

סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
דרך מס' 2,	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	19.1
	התנגדות 21 – אבי איזנברג	

סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
פגיעה בזכויות קיימות במתחם A4	לדחות הסבר צוות התכנון המתנגד לא נפגע ואין צורך לשנות את הכלל	21.1

התנגדות 22 – אברהם רוזנצוויג

סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
שוני המהותי בין קדימה וצורן.	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.2	22.1
קדימה וצורן.	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.2	22.2
מתחמים שרירותיים	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.5	
הפקעות	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.14	
צפיפות של 7-14 יח"ד לדונם, עד 5 קומות, בשטח של 100 מ"ר ליח"ד.	לקבל חלקית ראה פרקים 3.9, 3.10, 3.11	

	לעניין כביש מס 2 לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	כביש מפי 2
התנגדות 23 – אברהם ריף		
	המלצת החוקר	סוגייה עיקרית
23.	לדחות ראה פרק 3.7 3.8	פיתוח מסחרי בסמיכות לתחנת דלק
התנגדות 24 – אהוד יובל לוי בשם חברת שושנים בניה וניהול בע"מ		
	המלצת החוקר	סוגייה עיקרית
24	לדחות ראה פרק 3.7 3.8	אולם אירועים "קדמת עדן" צמוד לתחנת הדלק
התנגדות 25-26 – אלון בן נתן		
	המלצת החוקר	סוגייה עיקרית
25.	לעניין כביש מס 2 לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	מגרש 2765 בתכנית הצ/מק/104/179 ב' רח' סופיה וסרמן
26.	לקבל חלקית ראה פרקים 3.9, 3.10, 3.11	דרך נופית 2 תכנית איחוד וחלוקה ישנה צפיפות ובינוי
התנגדות 27 – בנושני קורן		
	המלצת החוקר	סוגייה עיקרית
27.1	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.2	שוני המהותי בין קדימה וצורן.
27.2	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.2	קדימה וצורן
27.3	לדחות התכנית בהחלט במתווה תכנית כוללנית עם הרבה הנחיות וגמישות לתכנון מפורט למתחמים	תכנית כוללנית מפורטת מידי
	לדחות ראה פרק 3.12	שבצ שצפ הפקעה

מתחמים	לדחות ראה פרק 3.14
	לדחות ראה פרק 3.5
הפקעה	
	לדחות ראה פרק 3.14
F1	
הפקעות	לדחות ראה פרק 4.1
יח"ד	לדחות ראה פרק 3.14
צפיפות	לדחות ראה פרק 3.11
	לדחות ראה פרק 3.9
שצפ שבצ	לענין רוחב הטיילת - לקבל חלקית את ההתנגדות ולצמצם את רוחב השצ"פ האורכי (תא שטח 251) לרוחב 30 מ'.
קניין	לדחות ראה פרק 3.12
בינוי	לדחות ראה פרק 3.16
קדימה וצוין צפיפות תמא 35	לדחות ראה פרק 3.10
דרך 553	לדחות ראה פרק 3.9
תא שטח 112	לדחות ראה פרק 3.6.3
יחד	לדחות ראה פרק 4.3.4
F1	לדחות ראה פרק 3.11
צפיפות ובינוי A4	לדחות ראה פרק 4.1
	לדחות ראה פרק 4.4.1
תא שטח 157	לדחות את ההתנגדות - התכנית מציגה את הצורך ביצירת מעבר להולכי רגל בהמשך לשדרות הדקלים, לכיוון מערב, על מנת לאפשר חיבור של השכונות המערביות במתחם C לאזור מוסדות הציבור והגן הציבורי ברחוב שדרות בן צבי. תכנית מפורטת תדייק את מיקום המעבר.
תא שטח 125 מדרום לC17	לדחות תואם החלטת ועדה מחוזית
סעיפים 1.5 1.6	לדחות מנוסח כמקובל
ביטול התכנית	לדחות ראה פרק 3.3

התנגדות 28 – בנימין אליאסון מיכאל לפיד (מתגוררים ב חנקין 29, קדימה צורן ההרדופים
4 אבן יהודה)

סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
שימור החמרה המיוצבת ממערב לכביש 4, בין קדימה ואבן יהודה	לקבל חלקית את ההתנגדות – להוסיף בתשריט מצב מוצע סימון הוראות מיוחדות בשטחים החקלאיים ממערב לאזוה"ת (תאי שטח 90 ו-124). בסעיף 6.1.10 ה. בהוראות התכנית יצוין לעניין זה כי תכנית מפורטת תקבע הוראות והנחיות לשימור ערכי טבע יחודיים והעתקת צמחיה נדירה באזור זה.	28.
התנגדות 29-30 – זאב פומרנץ יעקב פומרנץ גוש 8038 חלקה 10		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	

1. הצבעת הולנת"ע	1. לדחות ראה פרק 3.3	29.
		30.
2. איחוד וחלוקה	2. לדחות ראה פרק 3.15	
3. קנין	3. לדחות ראה פרק 3.16	
4. כביש 2	4 לדחות כביש 2 גם בשינוי המוצע חשוב ככביש נופי	
5. סעיף 6.1 א-3	5 לדחות התכנית מבטיחה ראייה כוללת של כל המתחם טרם הכנת תכנית מפורטת לחלקו	
6. הפקעה	6 לדחות לעניין הפקעה ראה פרק 3.14	
7. צפיפות	7 לדחות לעניין צפיפות ראה פרק 3.9	
8 בית עלמין	8 בית עלמין ראה פרק 4.2.2	
9 שבילי אופנים	9 שבילי אופניים לדחות ראה פרק 4.2.5	
10 יערות ושמורות טבע	10 לדחות ראה הסברי צוות בתכנון	
11 כביש מס' 2	11 כביש מס' 2 לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	
12 קו הבניין		

- 12 קו בנין לדחות ראה פרק 3.3
 13 כביש מס 2 לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4
 14 תתל 43 לקבל התשריט יעודכן
 15 נושא לתכנון מפורט
 13 כביש 2
 14 תתל 43
 15. חו"ד חח"י לתוואי כביש 2

התנגדות 31 – זליג מפה

סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
פיתוח במתחם K	לדחות ראה פרק 3.8	31

התנגדות 32 – משגב איתנים גוש 8034 חלקה 47

סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
תתל 43	לעניין תתל 43 לקבל חלקית תבוצע התאמה בתשריט	32
הסטת כביש מס 1	לעניין הסטה לדחות ראה פרק 3.8	

התנגדות 33 – משה לויאן- יורש גוש 8038 חלקות 75,76,77

סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
H	לדחות ראה פרק 4.3	33
איחוד וחלוקה	לדחות ראה פרק 3.15	33.1
דרך נופית מספר 2	לקבל חלקית ראה פרק 3.6 פרק 3.6.4	33.2
שטח הפארק – שטחי המתנגד	לקבל חלקית את ההתנגדות ראה פרק 4.3.5	33.3

התנגדות 34-35 – עמית בן נון

סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
מיגון מתחם 3A מזיהום רעש והגברת גובה וציפוף הבינוני	לדחות ראה פרק 3.9, פרק 3.8, לעניין הסביבתי המענה בהוראות התכנית פרק 6.5 לעת התכנון המפורט	34.1
ביטול כביש 2	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	34.2

בניה רוויה במתחם 4A	לדחות ראה פרק 3.9	34.3
העתקת דרך 1 מערבה	לדחות ראה פרק 3.8	34.4
התנגדות 36 – מושב גאולים		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
מתחם F	לקבל חלקית ראה פרק 4.1	36
התנגדות 37 – סער ושי אפוסה גוש 8038 חלקה 5		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
שוני המהותי בין קדימה וצורן.	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.2	37.1
מתחמים	לדחות ראה פרק 3.5	37.2
הפקעות	לדחות ראה פרק 3.14	37.3
קניין	לדחות ראה פרק 3.16	37.4
אופי הבינוי	לדחות ראה פרק 3.10	37.5
טיילת תא שטח 251	לענין רוחב הטיילת - לקבל חלקית את ההתנגדות ולצמצם את רוחב השצ"פ האורכי (תא שטח 251) לרוחב 30 מ'.	37.6
דרך מס 2	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	37.7
התנגדות 38 – לאה קפלן גוש 8035 חלקה 23		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		38
אינטנסיביות שימושים לטובת חיבור קדימה וצורן	לדחות ראה פרק 3.8	38.1
צפיפות	לדחות ראה פרק 3.9	38.2
מסמך מדיניות	לקבל חלקית ראה פרק 3.13	38.3
הוראות לאיחוד וחלוקה	לדחות ראה פרק 3.15	38.4
הקצאות שטחים לא לפי התדריך החדש	לקבל חלקית ראה פרק 3.12.2	38.5
איזון הפרשות וצפיפות	לדחות	38.6

	ראה פרק 3.16, 3.14, 3.5, 3.6.4	
חלקת המתנגדת		38.7
טווח וגמישות בהוראות לבניה באזורים חדשים	לדחות התכנית קובעת טווחים גם בשימוש במילה עד או ממוצע. מסמכי המדיניות והתכנון המפורט גם מבטאים גמישות לעת מימוש	38.8
יח"ד קטנות	לקבל חלקית ראה פרק 3.11	38.9
הוראה לא ברורה	לקבל חלקית את ההתנגדות מוצע לגרוע סעיף 6.1 ב(5) ולאפשר את הגמישות בעת התכנון המפורט.	38.10
סימון רצועה לתכנון לפי תמ"א 3 בתשריט	לקבל חלקית את ההתנגדות – סימון הרצועה מחויב על פי התמ"א. יחד עם זאת, מוצע לעדכן את גבול הרצועה בדרום בהתאם להקלות שביתנו ע"י הולנת"ע (מיום 15.11.2016).	38.11
התנגדות 39 – רון בריק ולב אורית גוש 8038 חלקות 54-51		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		39.
איחוד וחלוקה	לדחות ראה פרק 3.15	39.1
התנגדות 40 – אביבה פומרנץ גוש 8038 חלקה 10		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		40.
יח"ד קטנות	לקבל חלקית ראה פרק 3.11	40.1
הבהרת המושג "מתחם"	לקבל חלקית ראה פרק 3.5	40.2
כביש 2	לקבל חלקית לעניין כביש 2 ראה פרק 3.6.4 לדחות לעניין איחוד וחלוקה, פרק 3.15	40.3
יישום פיתוח המתחמים והפקעת הדרך	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	40.4
הקשר בין רוחב הדרך ואיחוד בין הישובים	לדחות ראה פרק 3.2	40.5

40.6	לדחות התכנית קיבלה אישור מועצת גנים. תחום השמורה לא הורחב לדרום	שמורת טבע
התנגדות 41 – מושיק ברקן, מגדיש עמוס, ויסברוד ארז, אלי הראל		
	המלצת החוקר	סוגיה עיקרית
41		מרבית החלקות במתחם A2
41.1	לדחות ראה פרק 3.5	ליקויים בשיטת מתחמי הפיתוח
41.2	לדחות ראה פרק 3.11	יחד קטנות
41.3	לקבל ראה פרק 3.5	מתחם
41.4	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	דרך נופית
41.5	לדחות ראה פרק 3.3	סטיה מתמ"א 3
41.6	לדחות ראה פרק 3.2	קדימה וצורן
41.7	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	ביטול הדרך הנופית,
41.8	לקבל חלקית לעניין כביש 2 לדחות לעניין איחוד וחלוקה ראה פרק 3.6.4, פרק 3.15	איחוד והחלוקה. דרך נפית
41.9	לקבל חלקית את ההתנגדות – שטח שמורת הטבע סומן בהתאם לשמורת הנוף המסומנת בתמ"מ 21/3 ובהתייחס להקלות שהתקבלו ע"י הולנת"ע (מיום 15.11.2016). יחד עם זאת, מוצע להוסיף לסעיף 4.18.1 בהוראות בהתייחס לתאי שטח 56-58 כי יותר עיבוד חקלאי בהתאם לתכניות תקפות.	צמצום שמורת הנוף בצפון מערב קדימה
41.10	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	תא שטח 130, 108
41.11	ראה 3.8.1	מבני משק וחממות
41.12	לדחות ראה פרקים 3.11, 3.9	יח"ד לדונם והיקפי הצפיפות
41.13	לדחות ראה פרק 3.14	הפרשות ניכרות לצורכי ציבור
התנגדות 42 – יוסי ויסברוד ודינה ויסברוד גוש 8041 חלקה 31		
	המלצת החוקר	סוגיה עיקרית
42		
42.1	לקבל חלקית ראה פרק 4.4.6	תא שטח 117

42.2	לקבל חלקית ראה פרק 4.4.6	התעלמות מאישור תכנית מח/309
42.3	לדחות ראה פרק 3.14	הקצאת שטחים לצרכי ציבור
42.4	ראה פרק 3.11, 4.4.6	יח"ד קטנות.
התנגדות 43 – קדימה אגודה שיתופית להספקת מים גוש 8038 חלקה 60-61, גוש 8037 חלקה 86		
	המלצת החוקר	סוגיה עיקרית
43		
43.1	לקבל חלקית את ההתנגדות – בהתייחס לחלקה 86 – מוצע לשנות את היעוד למבני ציבור בהתייחס לחלקות 60 ו-61 – מוצע לשנות את היעוד למבני ציבור, למעט הדרך המוצעת והשצ"פ	בארות המים והבריכות
התנגדות 44 – יהודה תמאוי, חנן טסלמר, רגב חברה חקלאית בע"מ גוש 8038 חלקה 28		
	המלצת החוקר	סוגיה עיקרית
44		
44.1	לדחות ראה פרקים 3.8, 4.2.1	בתי אריזה, בתי קירור ומתקנים אחרים
44.2	לדחות ראה פרק 3.3	הליכי תכנון
44.3	לדחות את ההתנגדות ראה 4.2.5	זכות הכניסה והיציאה לחלקה
התנגדות 45 – יעל זיו		
	המלצת החוקר	סוגיה עיקרית
45		
45.1	לדחות ראה פרק 8.3.1	פגיעה בהפעלת חקלאות / מבני משק
45.2	לדחות את ההתנגדות בסעיף 6.1 ה' בהוראות התכנית נקבעו הנחיות לשימור המבנים בהתייחס לרשימת האתרים אשר בנספח הנוף.	מבנה לשימור

מתחמי תכנון / איחוד וחלוקה	לדחות ראה פרק 3.5,3.15	45.3
דרך נופית	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	45.4
כביש נופי ומתחמים	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	45.5
דרך 561	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	45.6
דרך נופית מפרידה בין היישובים	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	45.7
יח"ד קטנות	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.11	45.8
התנגדות 46 – אשר יומטוביאן גוש 8039 חלקה 6,4,23		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
		46
חלוקה למתחמים- איחוד וחלוקה	לדחות ראה פרק 3.5,3.15	46.1
יח"ד קטנות	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.11	46.2
מתחמים	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.5	46.3
דרך נופית	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.6.4	46.4
יישום פיתוח המתחמים והפקעת הדרך	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.6.4	46.5
דרך נופית מפרידה בין היישובים	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.6.4	46.6
מתחם H הפארק העירוני על קרקעות פרטיות	לדחות ראה פרק 4.3,4.3.5	46.7
תא שטח 233 שטח למסחר, תעסוקה ותיירות	לדחות ראה פרק 1.3,4.3.3	46.8
2 חלופות לתכנון מתחמי המשנה:	לדחות ראה פרק 4.3	46.9
התנגדות 47 – מנחם שיף, זאב שיף, שרה שדאי גוש 8034 חלקות 45,46		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
		47
יח"ד קטנות	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.11	47.1
מתחמים	לקבל ראה פרק 3.5	47.2
מתחם A3 להפריד את החלק הצפוני מן החלק הדרומי	לקבל באופן חלקי ראה פרק 4.4.6	47.3
האיחוד והחלוקה	לדחות ראה פרק 3.15	47.4

התנגדות 48 – אילן קולוני גוש 8034 חלקה 45		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
		48
הפקעה קניין הרחבת A3 מערבה רשימת מבנים קיימים	לדחות ראה פרק 3.15 לדחות ראה פרק 3.16 לדחות ראה פרק 4.4.5 לדחות התכנית כוללנית אם המבנה קיים בהיתר התכנית לא משנה לגביו	48.1
איחוד וחלוקה הפקעות ישימות	לדחות ראה פרק 3.15 לדחות ראה פרק 3.14 לדחות ראה 3.1	
התנגדות 49-50 – זאב צינמון גוש 8034 52,53		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
הרחבה מערבה מ תת"ל 43 שטחים פתוחים חלופות לתכנון ירידת ערך	לדחות ראה פרק 3.7,3.8,4.4.5 יתוקן התשריט לדחות ראה פרק 3.6.3 לדחות ראה פרק 3.8 לדחות ראה פרק 3.3 לדחות ראה פרק 3.16	49.1
התנגדות 51-52 – ג.פ.ב נכסים והשקעות בע"מ תא שטח 127		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
		51
תא שטח 127	לקבל חלקית ראה פרק 4.4.4	51.1
סעיף 6.1.1-6	לקבל חלקית לעדכן את סעיף 6.1.1 ד.א.2 (היקפי בינוי) בהתאם לנוסח הבא – ".....ישמש לבנין הרשות המקומית ולישימושים המפורטים בסעיף 4.6.1"	51.2

51.3	לקבל חלקית ראה פרק 4.4.4	תא שטח 127
51.4	לדחות ראה פרק 3.15	האיחוד והחלוקה,
התנגדות 53 - חנה אישוני, יצחק אפלוניג גוש 8039 חלקה 21		
	המלצת החוקר	סוגייה עיקרית
53		
53.1	לבדוק לדחות ראה פרק 3.14 שימושים קיימים - לקבל וכתוב בהוראות תחנת דלק לדחות הכוללנית לא קובעת חיבורים ל562 וראה סעיף 4.11.2 בהוראות לענין מטרדים לקבל לאפשר במתחם H לדחות ראה פרק 3.15 הסימון ברזוסטה כמקובל קו בניין יסומן בתכנית מפורטת	לשנות את היעוד חקלאי לתעשייה מלאכה ותעסוקה בהתאם לתמ"מ. הפקעות שימושים קיימים ותחנת דלק עירוב שימושים איחוד וחלוקה 562 קו בניין
התנגדות 54 - אברהם ברור כוכבי גוש 8039 חלקה 20		
	המלצת החוקר	סוגייה עיקרית
54	לדחות ראה פרק 3.15	איחוד וחלוקה
התנגדות 55 - יחיאל כרמי, ישראל כרמי		
	המלצת החוקר	סוגייה עיקרית
55		
55.1	לקבל את ההתנגדות - מוצע לייעד את השצ"פ שבתחום החלקה למגורים לצד הרצועה הירוקה.	גוש 8036 חלקה 60
55.2	לקבל חלקית ראה פרק 3.8.2	גוש 8035 חלקה 24 גוש 8038 חלקה 24

התנגדות 56 – משה רוזנטולר גוש 8037 חלקה 62		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
		56
4A	לקבל את ההתנגדות - סימון הקרקע יתוקן משצ"פ לשטח לייעוד למגורים.	56.1
התנגדות 57 – חברת "נאות שמעוני" ו-12 נוספים		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
		57
גוש 8038 חלקות 13,16	לקבל חלקית ראה פרק 4.2.3	57.1
גוש 8039 חלקה 35	לדחות ראה פרק 4.3	57.2
תא שטח 4 (הפארק העירוני)	לדחות ראה פרק 4.3.5	57.3
תא שטח 4 (הפארק העירוני)	לדחות ראה פרק 4.3,4.3.5	57.4
התנגדות 58 – ירון טיקוצ'ינסקי, יונת אידן, אליהו סמיר, יעקב ניצן גוש 8041 חלקות 16 20		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
		58
המצב המאושר לפי תכנית מח/309	לקבל לעדכן את תשריט "רקע תכוני קיים" בהתאם למח/309 מאושרת	58.1
נספח מתחמים	לדחות ראה פרק 3.5	58.2
הפקעות איחוד וחלוקה	לדחות ראה פרקים 3.15,3.16	58.3
להחריג את תחום מח/309 מהצורך בתכנון מפורט	לקבל ראה פרק 4.4.6	58.4
מתחם 3A	קבל ראה פרק 4.4.6	58.5
יח"ד הקטנות	לקבל חלקית ראה 3.11	58.6
תכנון תת מתחם	לדחות ברור לפי 6.1 בהוראות לתכנון מפורט	58.7

התנגדות 59-62 – עו"ד משה ימין		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		59 - 62.
התייחסות לתחבורה אזורית	לדחות ראה פרק 3.6, 3.6.3	60.1
סימון ייעוד שב"צ	לדחות את ההתנגדות מוצע לערוך את השינוי במסגרת תכנית מפורטת	60.2
איחוד וחלוקה מתחם H	לדחות ראה פרק 3.15	60.3
ציר דרך 3	לדחות ראה פרק 4.3	60.4
מתחם B תא שטח 5125	לדחות תיקון ייבחן בתכנית מפורטת	60.5
כניסה לישוב מצומת הדסים- רחוב הרצל מקדימה	לדחות ראה פרק 3.8	60.6
התנגדות 63 – עו"ד נועם קולודני גוש 8039 חלקה 3		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.63
צפיפות תמא 35	לדחות ראה פרק 3.9	63.1
סימון דרכים	לדחות סימון הדרכים הינו ברמה כוללנית ולא כולל את כל הדרכים שיקבעו במסגרת תכנון מפורט למתחמים השונים.	63.2
התנגדות 64 – הילה זחיים עמר גוש 8038 חלקה 84		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.64
הפרדת מתחם H	לדחות ראה פרק 4.3	64.1
דרך מס' 2 (להתנגדות מצורפת חו"ד תחבורתית)	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	64.2
צפיפות	לדחות ראה פרק 3.9	64.3
יח"ד קטנות	לקבל חלקית ראה פרק 3.11	64.4
מסמכי מדיניות והגבלת שיקול דעת הועדה המקומית	לדחות ראה פרק 3.13	64.5

הפקעות	לדחות ראה פרק 3.14	64.6
תא שטח 112	תא שטח 112 לדחות ראה פרק 4.3.4	
התנגדות 65 – פז חברת נפט בע"מ גוש 8034 75		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.65
תחנת הדלק על כביש 4	לקבל לתקן סימון התחנה בתשריטים. לתקן סימון תת"ל 43 מאושרת	65.1
התנגדות 66 – שירלי ועמית מגידו, רוני וצחי יפה, דריה ובוריס גנזל ואחרים (עו"ד עמית מגידו ב"כ המתנגדים)		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.66
מתחם 2F צורן, רמת אמיר.	לדחות ראה פרק 4.1	66.1
חזון	לדחות ראה פרקים 3.1,3.2	66.2
כבישים	לדחות ראה פרק 3.6.3	66.3
מטרדי בניה	לדחות ראה פרק 6.5 בהוראות התכנית	66.4
חלופת תכנון	לדחות ראה פרק 4.1	66.5
התנגדות 67 – גיל, שחר, גרנות, אלרואי, אקלר ואחרים גוש 8034 חלקות 21-26, 41-44, 71,72,,55-56,61,68		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.67
שטחים ממזרח לכביש 4	לדחות ראה פרקים 3.7,3.8	67.1
התנגדות 68 – שאול גוטליב גוש 8035 חלקה 45 רחוב הדובדבן 18,		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.68
דרך מס 2	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	68.1
קניין	לדחות ראה פרק 3.16	

התנגדות 69-71 – רזית גלמן הרשליקוביץ עו"ד, חיים גלמן עו"ד גוש 8039 חלקות 28-30		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		69-71
זכויות קיימות	לדחות. התכנית לא פוגעת	69.1
מרחק בתים מבניה לתעסוקה	התכנית בסעיף 6.1.4 ג, 3 בנייה בגובה המספק הסתרה של מבני התעסוקה הגובלים. לאור זאת שחלקות 28 ו-29 הינם בתחום של תכניות מאושרות למגורים בתחום מתחם A4 ולכן מוצע להחזיר את היעוד למגורים.	
התנגדות 72 – יוסי מיכאלי (מכלוף) גוש 8034 חלקות 7,8		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		72
מתחם 1 יער אילות ממערב לכביש 4	לדחות ראה פרק 3.7,3.8,3.6.3 השטח כלול בתתל 43	72.1
התנגדות 73 – שרף, קציר, פלק, קרן, מו. קופלמן, אנדולט		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.73
דרך מס' 2, צפיפות, יח"ד קטמת מסמכי מדיניות	לקבל חלקית ראה 3.6.4 לדחות ראה 3.9 לקבל חלקית ראה 3.11 לדחות ראה 3.13	73.1
פארק	לדחות ראה 4.3,4.35	73.2
צפיפות	לדחות ראה 4.3,4.3.2	73.3
תא שטח 112	לדחות ראה 4.3.4	73.4
פארק עירוני תא שטח 4 דרכים	לדחות ראה פרק 4.3.5 ראה פרק 3.6 לעניין דרך מס 2 לקבל חלקית ראה 3.6.4 לדחות תכנון הכבישים יעשה בתכנון המפורט	73.5
תוואי דרך 2	לקבל חלקית ראה 3.6.4	73.6

התנגדות 76 – 2,200 תושבי קדימה צורן באמצעות עו"ד שני אוכמן

סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		76
תחבורה – שלביות ביצוע ובדיקות השלכות תחבורתיות	לדחות ראה פרק 3.6	76.1
דרך מס 2	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	76.2
צפיפות הבינוי	לדחות ראה פרק 3.9	76.3
שבץ שצפ	לדחות ראה פרק 3.12 וראה בפרק 1.6 הנחיות לנושאי שטחי ציבור ומבני ציבור בתכנון המפורט	76.4
בסיס כלכלי	לדחות ראה פרק 3.7	76.5
F1	לדחות ראה פרק 4.1	76.6
F1	לדחות ראה פרק 4.1	76.7
התנגדות 77 – סילייה פריימן, גיורא היינץ		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		77
מתחם 2A מתחם 4A החלקות נמצאות משני צידיה של רח' סופייה וסרמן	לקבל חלקית את ההתנגדות – מוצע לשייך את המבנים הקיימים בחלקה 5 בגוש 8035 - בתחום מתחם A4.	77.1
יחד	לדחות ראה פרק 3.11	77.2
הפקעות	לדחות ראה פרק 3.14	77.3
צפיפות	ראה 3.9	
קניין	לדחות ראה 3.16	77.4
סעיף 6.1.1.(ד)(1)(ד)	לדחות יח"ד כלולה בזכויות	77.5
מבני משק	לדחות נושא לתכנית מפורטת	77.6
מסמך מדיניות ל A4	לדחות A4 נדרשת תכנית כוללת	77.7
מסמך מדיניות	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.13	77.8

התנגדות 78 – פנינה אברהם גוש 7815 חלקה 182		
סוג העיקרית	המלצת החוקר	
		.78
תא שטח 5080	לקבל להוסיף בסעיף 6.1 א.3 כי בתא שטח 5080 במתחם A4 ניתן יהיה לקדם תכנית מפורטת נפרדת לתא שטח זה.	78.1
התנגדות שהתקבלה מחוץ לתקופת ההפקדה – חיים אורלן גוש 8035 חלקות 70-72		
סוג העיקרית	המלצת החוקר	
הרחבת דרך לאורך רחוב חצבים	לקבל את ההתנגדות לתקן סימון לאורך רחוב החצבים ל 16 מטר	

מאת:
נשלח:
אל:

<Arr@iplan.gov.il> ועדות משנה לעררים
יום ראשון 18 נובמבר 2018 11:35

חנן טויטו (חיצוני); רמי יוגב (חיצוני); אורנה יהודה; Simon Toussoun; ועדות משנה לעררים
גיא קפלן; ניצן בן ארויה; רותי ברבי; שרון טל; Ezra Kokia; (אברמסון; ארז מושיקו (חיצוני
(שמרית גולן (חיצוני; Elena Kovtun; (שמרית גולן (חיצוני); שביט מס (חיצוני
ליאורה אפרתי (חיצוני); ליאור רגב; ועדות משנה לעררים; edna; doron uzan;
בקשה לדחיית הגשת הערר - המועצה המקומית קדימה צורן
13112018-150825-ScanB.PDF

עותק:
נושא:
קבצים מצורפים:

שלום רב,

להלן החלטת יו"ר וועדת המשנה לעררים בבקשה נוספת להגשת ערר.

בקשה נוספת מטעם המועצה המקומית קדימה צורן להארכת מועד הגשת ערר בעניין תכנית 457-0112086

- א. הבקשה מתקבלת באופן חלקי. המועד להגשת ערר יוארך עד ליום **25.12.2018**.
- ב. הארכת המועד מאושרת גם ביחס לוועדה המרחבית שחונים.
- ג. נא להימנע מבקשות ארכה נוספות.

בברכה,
שמרית גולן, יו"ר הוועדה

בכבוד רב,

074-7578127
050-6206120
shulamitpa@iplan.gov.il

שולמית פרוז
מרכזת ועדת המשנה לעררים
מוסדות תכנון ארציים
בית הדפוס 12 אגף C, ירושלים



100/41

משרד הפנים

ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2015016 מתאריך 26.10.15
מסמך החלטות

7. 457-0112086 – תכנית מתאר קדימה-צורן

רקע:

תכנית מתאר קדימה צורן, חלה על כל מרחב התכנון של הישוב המאוחד קדימה צורן וכוללת שטח שבתחום המועצה האזורית לב השרון. התכנית מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח הישוב עד לשנת היעד - 2035. התכנית מבקשת להכין את הישוב לאתגרי העתיד תוך יצירת מסגרת תכנונית אחידה המנחה את שיקול הדעת של מוסדות התכנון בעת קידום תכניות מפורטות, באופן שיביא להגשמת חזון העיר ולעמידה ביעדים שהוגדרו בתכנית זו.
מתוך חזון הישוב נגזרו מטרות העל בתכנית והן: עיר מאוחדת המציעה חיבור בין שני חלקי הישוב, צביון בין עירוני לכפרי, איכות סביבה, שרותים ותשתיות, מעטפת ירוקה ובסיס כלכלי יציב.

בסיס עקרונותיה של התכנית קובע יצירת חיבור וחיזוק הקשר בין קדימה לצורן באמצעות יצירת תשתית למגוונים שיעודדו את השותפות בין חלקי הישוב, יצירת מרכז חדש לישוב והנגשת חלקי הישוב אחד לשני, קביעת מעטפת "ירוקה" לישוב, שמירה על איכות הסביבה ורמת שרותים ותשתיות נאותה. יצירת תנאים שיובילו את הפיכת הישוב קדימה צורן לישוב המספק מוקד שירותים אזורי, ושיפור הנגישות של תושבי האזור למרכזי השירות והתעסוקה של קדימה צורן.

התכנית מציעה סה"כ כ- 15,000 יח"ד (תוספת של כ- 7000 יח"ד). התכנית שומרת על צפיפות שלא תפחת מ- 7 יח"ד לדונם נטו באזורים החדשים המוצעים לפיתוח.

התכנית מציעה חיזוק והגדלת הבסיס הכלכלי והתעסוקתי של הישוב ושל הרשות המקומית באמצעות יצירת תשתית להגדלת שטחי התעסוקה, זאת באמצעות קביעת כ- 70,000 מ"ר שטחי מסחר (תוספת של כ- 51,000 מ"ר), וכ- 155,000 מ"ר שטחי תעסוקה (תוספת של כ- 118,000 מ"ר).

התכנית מתווה עקרונות פיתוח, בניוי והנחיות להכנת תכניות מפורטות באמצעות חלוקת הישוב ל- 11 מתחמי תכנון, וקובעת שימושים והוראות להכנת תכנית מפורטת בכל מתחם. מתחמי התכנית:

- מתחם A כולל את חלקו הצפוני של הישוב קדימה ושטחים חקלאיים הגובלים.
- מתחם B כולל את השכונות הדרומיות של הישוב קדימה.
- מתחם C כולל את החלק הדרום מערבי של הישוב קדימה חלקו בנוי וחלקו מוצע כשטח חדש לבניוי במסגרת תכנית מח/ 309 שבהליך ההתנגדויות.

משרד הפנים

ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2015016 מתאריך 26.10.15
מסמך החלטות

מתחם D מתחם הכולל ברובו את אזור יער אילנות המזרחי.

מתחם E כולל את אזורי המגורים הקיימים בצורך.

מתחם F כולל את השטחים החקלאיים ממערב לצורך וכן את שכונת "רמת אמיר".

מתחם G כולל את השטחים הפתוחים ממזרח ומצפון לקדימה וכולל את יער קדימה, שמורת חולות קדימה, שמורת אלוני קדימה, שטחים חקלאיים ובית העלמין.

מתחם H השטחים החקלאיים שבין קדימה לדרך 562 ומצפון לאזור התעשייה המשותף עם המועצה האזורית לב השרון.

מתחם I כולל את חלקו המערבי של יער אילנות.

מתחם J כולל את אזור התעשייה המערבי הקיים והשטחים שמצפון לו.

מתחם K כולל את השטחים החקלאיים שבין דרך ארצית מספר 4 לגבול הפיתוח המערבי של קדימה.

מסמכי התכנית כוללים: הוראות תכנית, תשריט מצב מוצע, נספח מתחמי תכנון, נספח תחבורה, נספח חברתי ונספח כלכלי תעסוקתי.
נספחי תשתיות: מים, ביוב, ניקוז.

קידום התכנית לווה ע"י הועדה הבינמשרדית, לתכנית נערכו מספר ישיבות היגוי.

ביום 26.5.13, דנה בתכנית הועדה המקומית לב השרון, ביום 29.5.13, דנה בתכנית הועדה המקומית "שרונים" שהמליצה על התכנית בכפוף לשינויים, כמפורט בהחלטתה.

לאחר הבחירות למועצה, נערכו מספר ישיבות במחוז שבהם הוצגה בהרחבה עמדת המועצה בהרכבה החדש, כפי שקיבלה ביטוי בין היתר במכתבים מיום 16.3.15 ומיום 7.9.15.

ביום 18.12.13, נערכה ישיבת היגוי בעניין התכנית.

ביום 14.5.14 נערכה ישיבת היגוי נוספת בה ביקש ראש המועצה המקומית לאפשר לו את הצגת התכנית בפני הנהלת המועצה המקומית, מליאת המועצה המקומית והציבור.

ביום 18.6.14 נערכה ישיבה נוספת בראשות הממונה על המחוז, ישיבה זו התמקדה בהיבטים הכלכליים של התכנית ובסיכומה נקבע בין היתר כי ראש המועצה המקומית קדימה צורך יעביר את עמדת המועצה בקשר לתכנית עד ליום 31.7.14.

משרד הפנים

ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2015016 מתאריך 26.10.15
מסמך החלטות

ביום 24.7.14 נערכה ישיבה נוספת עם נציגי המועצה המקומית ובסיכומה נקבע כי הרשות המקומית תעביר את הערותיה לתכנית עד ליום 31.8.14 ושתכנית המתאר תוצג בפני הנהלת מועצת הרשות במהלך חודש ספטמבר.

ביום 27.10.14 נערכה ישיבה נוספת בסוגיות הכלכליות עם ראש המועצה המקומית קדימה צורן.

ביום 23.3.15 נערכה ישיבה נוספת עם נציגי המועצה המקומית קדימה צורן בה סוכם כי התכנית תשובץ לדיון במהלך חודש מאי.

ביום 3.5.15 התקבל מכתב הערות נציגי קק"ל ומכתב המשרד להגנת הסביבה לתכנית.

ביום 4.5.15 דנה הוועדה בתכנית ולאור בקשת נציגי המועצה המקומית קדימה צורן החליטה לשוב ולדון תוך 3 חדשים ולאחר שיתקיים במחוז דיון אשר אליו יוזמנו חברי הוועדה המחוזית, נציגי הוועדה והמועצה המקומית וצוות התכנון לצורך ליבון הנושאים אשר במחלוקת. משרד התחבורה יעביר את התייחסותו לתכנית ללשכת התכנון. בהתייחס לכביש 562, 561 ומערך תחבורה ציבורית הנדרש לישוב.

ביום 8.7.15, התקיימה בלשכת התכנון ישיבה כנדרש בהחלטת הוועדה המחוזית, לישיבה זו לא הגיעו נציגי הוועדה המקומית.

ביום 25.10.15 התקבל מכתב הערות נוסף של המשרד להגנת הסביבה ומכתב הערות של נציג החברה להגנת הטבע ומכתב התנגדות של עיריית נתניה.

בעת הדיונים בפני הוועדה, הוצגו שלוש חלופות:

החלופה שגובשה ע"י הוועדה הבינמשרדית ושהוצגה בעת הדיונים בפני הוועדה המקומית לב השרון ושרונים, חלופה מתוקנת בהתאם להחלטות הוועדות המקומית שרונים ולב השרון וחלופה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 14.5.14 בלשכת התכנון.

החלטה:

הוועדה, לאחר שהוצגה לה תכנית מתאר קדימה צורן ע"י חברי צוות התכנון ונציגי מינהל התכנון, מברכת את הישוב על הכנת התכנית. לאחר שבחנה את החלופות השונות (בכללן החלופה שהומלצה על ידי הוועדה הבינמשרדית, החלופה שהומלצה על ידי הוועדות המקומיות והחלופה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 14.5.14) ושמעה את הסברי נציגי ועדה המקומית והישוב, מחליטה להפקיד את התכנית בהתבסס על תשריט חלופת סיכום הישיבה בלשכת התכנון, מיום 14.5.14.

משרד הפנים

ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2015016 מתאריך 26.10.15
מסמך החלטות

בהתייחס לחלופה שהומלצה על ידי הועדות המקומיות: בפני הועדה הוצג תשריט מתוקן הכולל תיקונים בהתאם להמלצת הועדה המקומית שרונים ולב השרון, תשריט זה כולל בקשות לאישור מוקדי מסחר ותעסוקה פזורים ושאינם סטטוטוריים לאורך דרך ארצית מספר 4, בשטח החקלאי שמצפון לגן לאומי חולות קדימה (בית אריזה), מבנה לצרכי חירום והצלה בשטח החקלאי שממערב לאזור הפיתוח בקדימה (לא קיים בפועל), תחנת תדלוק מוצעת בשטחים הפתוחים שממזרח לדרך הקיימת 562. הועדה סבורה כי אין לקבל חלופה זו מהסיבות הבאות: מוקדים למסחר/תעסוקה וגני ארועים לאורך דרך ארצית מספר 4 אינם עולים בקנה אחד עם מדיניות המועצה הארצית והועדה המחוזית הסבורות שאין לאפשר מסחר בשולי הערים ולאורך דרכים ארציות וגני אירועים בשטחים הפתוחים ומכוננות את המסחר למרכזי הערים וגני אירועים לאזורים המיועדים לפיתוח. לעניין בית האריזה המוצע בשטח החקלאי סבורה הועדה כי מדובר ביעד לתעשייה חקלאית שמקומה באזורי תעשייה ולא בתחום השטחים החקלאים הפתוחים.

הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאור החלטות ועדת הערר בעניין גילגוליה (ערר מספר 5/15) תנאי להפקדת התכנית הוא צירוף משרד ממשלתי כמגיש התכנית.
2. אישור הולקחשייפ.
3. לעניין דרך 562, הועדה מאשרת את התנואי החדש המוצע בחלופה הנבחרת. הסטה זו אינה משנה תכנית מפורטות ולפיכך התכנית המפורטת התקפה נשארת בעינה. תכנית המתאר מתווה אופציה להסטה, באופן שלהבנת הועדה תייצר דופן מתפקדת טובה יותר לישוב ועוקפת את אתר הפסולת שנדרש לשיקום, וממקסמת את השטחים הירוקים מסביב. ככל שידרש, יתבקש אישור המועצה הארצית לשינוי בתנואי הדרך.
4. אתר הפסולת הקיים בתנואי דרך ארצית 562 התקפה יסומן בתכנית וייקבעו הוראות בדבר הצורך בשיקומו, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
5. דרך 561: דרך זו כלולה בתמ"א 3. כיוון שכך, מסומנת בתכנית רצועה לתכנון בהתאם לתמ"א. התכנית כוללת אזורי מגורים מוצעים וקיימים ודרך מוצעת בתחום הרצועה לתכנון של הדרך. במהלך הדיון הובהר כי לאור תכנונו המתגבש של מחלף אילנות ממערב, והתכנית התקפה לדרך שממזרח, אין בתכנון המוצע בכדי לפגוע באפשרות התכנון והביצוע של הדרך החדשה המוצעת (ראה בסעיף הבא). על כן ממליצה הועדה בפני המועצה הארצית על אישור תכנית בתחום הרצועה לתכנון.
6. דרך גישה צפונית לקדימה, מדרך ארצית 4 ועד לדרך ארצית 562 (דרך פנימית מספר 2): תתוכנן בהתאם לתשריט סיכום ישיבה מיום 14.5.14 בלשכת התכנון. דרך זו תתוכנן כדרך נופית, לה יידרש תכנון מפורט אשר יכלול נספח נופי-סביבתי, כולל שביל אופניים וטיילת, הנספח הנופי סביבתי ותואם עם המשרד להגנת הסביבה. נספח התחבורה של התכנית יציג הצעה לאופן חיבור דרך זו עם תכנון דרך ארצית 561.

משרד הפנים

ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2015016 מתאריך 26.10.15
מסמך החלטות

7. למסמכי התכנית יצורף נספח תחבורה ציבורית שיתואם עם האגף לתחבורה ציבורית ברשות הארצית לתחבורה ציבורית.
8. נספח התחבורה ונספח התחבורה הציבורית יועברו לתאום עם הרשות הארצית לתחבורה ציבורית. במידה ותוך 30 יום לא תתקבל התייחסות הרשות הארצית לתחבורה ציבורית ייחשב הדבר כאישור.
9. הרצועה שבין דרך ארצית 562 לבין מתחמי המגורים התקפים יאוחדו לתא שטח אחד שיסומן ביעוד מעורב מגורים, מוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. למעט דרכים תקפות. לתא שטח זה (כולל הדרכים התקפות בהתאם לצורך) תקודם תכנית מפורטת אחת. טך כל הזכויות בתא שטח זה יהיו 1,000 יח"ד, 10,000 מ"ר זכויות בניה עיקריות לתעסוקה ו- 3,000 מ"ר זכויות בניה עיקריות למסחר. התכנית המפורטת תבחן את האפשרות לקביעת ציר ירוק צפון דרום. בתכנית המפורטת ייקבעו שלבי ביצוע המחייבים בניית שטחי התעסוקה בטרם מימוש המגורים.
10. לאור העבודה כי התכנית חלה גם על שטחים בתחום הועדה המקומית לב השרון, קובעת הועדה כי התכנית תוגדר כתכנית "מח".
11. אזור התעשייה המערבי: הועדה סבורה כי יש להרחיב את אזור התעשייה המערבי צפונה עד לדרך 561 החדשה המתוכננת. שטח ההרחבה כולל בתחום "אזור הנופש מטרופוליני" (להלן האני"מ) בתמ"מ/3 /21. כיוון שכך, כלול שטח זה בתכנית האני"מ. דברי ההסבר לתכנית יציגו מגמה זו.
12. לעניין מתחם תכנית מח/309, קובעת הועדה כי מסמכי התכנית לא יכללו את סימון החיבור הנוסף המוצע דרומה לכיוון כביש 553/562. זאת מכיוון ששטח זה אינו בתחום המועצה המקומית קדימה צורן.
13. לעניין מתחם A (אזור המגורים הקיים בצפון קדימה) קובעת הועדה כי צפיפות הבניה תהיה: יחידת דיור בודדת ועוד יחידה קטנה צמודה במגרש של 350 מ"ר, שתי יחיד ויחידה קטנה מוצמדת לכל אחת מהיחידות במגרש בשטח 700 מ"ר. 3 יחיד (ללא יחיד קטנות) במגרש של 900 מ"ר.
14. יצוין בהוראות התכנית כי תוכן תכנית מפורטת אחת לכל אחד מהמתחמים A ו-B בשלמותם. תכנית זו תכלול התייחסות לשטחי ציבור ותשתיות הנדרשות בהתאם לתכנית. התכנית תהיה בהתאם למוצע בתכנית זו לעניין צפיפות הבניה.
15. השטחים המסומנים בתכנית ביעוד "שטחים פתוחים" ייעודם ייקבע בהתאם לתכניות התקפות, לרבות תמ"מ/3 /21, בתאום עם לשכת התכנון.
16. לא תותר חניה בשצ"פ. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
17. מתקני תשתית בשצ"פ יהיו תת קרקעיים בלבד ובמגרשים ששטחם גדול מ-3 דונם.
18. יובהר בהוראות התכנית כי האפשרות לתוספת שימוש לבעלי מקצוע חופשי באזור המגורים תותר רק בבניה "צמודת קרקע".

משרד הפנים

ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2015016 מתאריך 26.10.15
מסמך החלטות

19. זכויות הבניה בתא שטח 5182 יעמדו על 3000 מ"ר שטחים עיקריים.
20. מסמכי התכנית יכללו איתור מיקום והוראות עבור מסוף תחבורה ציבורית בגודל של כ-4 דונם, המסוף יסומן כסימבול בנספח התחבורה הציבורית ומיקומו יהיה במרכז המתוכנן של קדימה או בתחום הרצועה המפורטת בסעיף 9 לעיל. לאישור לשכת התכנון.
21. מבנים ומוסדות ציבור: בשטחים אילו יתאפשרו שימושים למטרות חינוך בהתאם לצורכי המועצה. גובהם לא יעלה על 4 קומות.
22. בשטחים המיועדים למוסדות ומבני ציבור הסמוכים ואו בתוך אזורי התעשייה, לא יתאפשר שימוש למטרות חינוך אלא באישור המשרד להגנת הסביבה.
23. תבטל מגבלת התכסית בתכנית.
24. יקבע בהוראות התכנית כי תכנית זו תהיה מפורטת לעניין דרכים ותשתיות כלל עירוניים, למעט לעניין דרך הגישה הצפונית לקדימה (סעיף 6 להחלטה), תוך חובת הכנת תכנית פיתוח. במסמכי התכנית יתווספו הוראות מפורטות לעניין זה, בתאום עם לשכת התכנון.
25. לעניין השטחים החקלאיים קובעת הוועדה כי בשטחים אלו לא יותרו מבני בתי אריזה ומבנים אחרים של תעשייה חקלאית. יתן הוראות התכנית התקפות ללא שינוי. יצוין בהוראות התכנית כי בכל מקום שישנה קרקע חקלאית ניתן יהיה להמשיך לעבד את הקרקע.
26. התכנית תכלול הנחיות למיקום תחנת גריסה של פסולת בניין, חניון משאיות ומחסנים עירוניים בתחום אזור התעשייה המערבי וכחלק מהתכנון המפורט לאזור זה. תחנת מעבר לפסולת תקבע במגרש שלא יפחת מכ-4 דונם.
27. הוועדה קובעת כי ביעוד מגורים אי (בניה חדשה) הבניה תהיה בצפיפות שבין 14-7 יחיד/דונם נטו. ייקבע כי גובה הבניה למגורים יהיה עד 6 קומות.
28. התכנית כוללת שינוי יעוד שב"צ לשצ"פ במרקם הבינוי הותיק בקדימה במטרה ליצור מערכת קשר ירוק בין השכונות החדשות והקיימות. לעניין זה קובעת הוועדה כי בעת תכנון מפורט יקבע מיקומם המדויק של השב"צים והשב"צים.
29. תכניות מפורטות לתעשייה, למתקנים הנדסיים ולשימושים מעורבים יכללו הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים ויתואמו עם המשרד להגנת הסביבה.
30. ציר האופניים המסומן בתחום שמורת האלונים יוסט מתחום השמורה ויתוכנן כחלק מדרך פנימית מספר 2.
31. נספחי המים והביוב יועברו לתאום עם משרד הבריאות. במידה ותוך 30 יום לא תתקבל התייחסות משרד הבריאות ייחשב הדבר כאישור.
32. מסמכי התכנית יכללו נספח תשתיות שיציג בין היתר מיקום קווי מתח על ועליון.
33. בתא שטח 175 (הרחבה צפונה של אזור התעשייה המזרחי המשותף) ובשטחי התעסוקה באזור התעשייה המערבי יעמדו זכויות הבניה על 200% שטחים עיקרים ובגובה של עד 5 קומות. בשטחים אלו יתאפשרו מרתפי חניה ואחסנה, טבלת הזכויות תעודכן בהתאם.

משרד הפנים

ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2015016 מתאריך 26.10.15
מסמך החלטות

34. הנספח הנופי יעודכן כך שיכלול התייחסות למבנים היסטוריים בשטחים הפתוחים ורשימת אתרים לשימור תעודכן בהתאם לצורך.
35. יצוין בהוראות התכנית כי: תכנית מפורטת הכוללת בתחומה אתר לשימור המסומן בנספח הנופי תוגש בליווי מסמך מקדים ותכלול הוראות לשימור האתר.
36. הערות טכניות של לשכת התכנון שימסרו בנפרד מהחלטה זו ולאחר השלמת התנאים המפורטים לעיל.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, עפ"י ס' 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

5 [סגור]

Baruch Haikin, Advocate, L.L.B.
Nira Dror-Lazar, Advocate, L.L.B. & Notary
Einav Silvera, Advocate, L.L.B.
Liat Shany Dychofsky, Advocate, L.L.B.
Amir Gofar, Advocate, L.L.B.
Alon Adir, Advocate, L.L.B.
Carmit Swed, Advocate, L.L.B.

ברוך חייקין, ע"ד
נירה דרור-לזר, ע"ד ונוטריון
עינב סילורה, ע"ד
ליאת שני-דיחובסקי, ע"ד
אמיר גופר, ע"ד
אלון אדיר, ע"ד
כרמית סויד, ע"ד

יום רביעי כ"ז כסלו תשע"ו
09 דצמבר 2015

דחוף!

לכבוד משרד האוצר יו"ר הועדה המחוזית
לכבוד משרד הפנים מר אהוד יוסטמן, מנהל אגף בכיר לתכנון מקומי

- מבלי לפגוע בזכויות-
באמצעות דואר רשום

א.ג.ג.

הנדון: התנגדות להפקדת תוכנית מתאר קדימה צורן

בשם מרשתנו, המועצה המקומית קדימה צורן (להלן גם: "המועצה"), הריני לפנות אליכם בנושא תוכנית המתאר של קדימה צורן (להלן: "התוכנית") כדלקמן:

1. המועצה פונה בזאת להביע התנגדותה, להחלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, בישיבת מיום 26.10.15, להפקדת התוכנית בתנאים המפורטים בה (להלן: "ההחלטה"). התוכנית אינה מגובשת דיה, אינה מספקת תשובות ראיות ליעדים אותן קבעה ולכן אינה ראויה להפקדה.
2. פנייה זו באה לאחר שהתכנית אושרה להפקדה, בניגוד לרצון הנהגת היישוב ומבלי שישג מותח בפני חברי הועדה המחוזית מלוא המידע הרלבנטי לקבלת החלטה בעניין ומבלי שהוצגה לציבור מטה התוכנית המקובלת, לאחר הטמעת השינויים אותם ביקשה המועצה להכניס לתוכנית ולפגי שבליאות המועצה אישרה את התוכנית, כפי שסוכם עם צוות ועדת ההיגוי.
3. כפי שיובחר להלן, עסקינן בתוכנית חשובה ביותר לעתידה של המועצה ותושביה, אשר התמלצה להפקדתה התסבלה תוך פגמים רבים, פרוצדורליים ומהותיים מבלי להתמקד בשורת האינטרסים הציבוריים ובהשלכות העתידיות מרחיקות הלכת, העומדים במהותה ומטרותה של תוכנית מתאר.
4. התוכנית מתעדת להתוות מדיניות פיתוח ארוכת טווח עד לשנת 2030, האולם אינה מספקת תשובות ואין הפתרונות התכנוניים הנדרשים לפיתוח האזור ואינה עומדת ביעדים שקבעת לעצמה כגון:

- א. חיבור בין שני הישובים קדימה צורך - גם לפי הפתרון הנוכחי בתוכנית, מותר נתק בין שני חלקי הישוב, כאשר כביש חוצץ ומפריד ביניהם ומרחק פיזי רב מפרד בין האזורים המבוקשים בשני חלקי הישוב המאוחד.
- ב. אין שמירה על האופי הכפרי של הישוב - הצפיפות המתוכננת לפי מספר לחייד זגובה הבניינים המופיע בהחלטת הוועדה, משנים משמעותית את צביון היישוב.
- ג. אין תוכנית ותחבורתית עתידית - מערך התחבורה אינו מתוכנן כך שיתן פתרונות שנים קדימה ואין דגש על נושא התחבורה הציבורית, פגם שנגד את תפיסת העולם של המועצה, משרד התחבורה והמשרד להגנת הסביבה.
- ד. אין מאזן כלכלי הולם - אין מקורות ליצור תכנון מאיבה ליישוב, לאור תוספת יחידות דיור למגורים, היחס בין שטחי המסחר והתעסוקה לנפש עומד על 4.3 מ"ר לנפש בלבד! ואין בכך די. למותר לציין, כי בהצעת עניין זה בוועדה, הוצג לסאורה יחס הגובה כמעט פי 3, מזה העולה מהחומר הכתוב.
5. פגמים יסודיים ומהותיים אלה, יצרו תכנון פגום מיסודו, הגרם לפגיעה בתושבי המועצה וסביבתה ומעלה תמיהות באשר לאינטרסים העומדים ביסוד ההחלטה. לפיכך, מבקשת המועצה כי תהחלטה להפקדה תבוטל ותוכנית ותוחזר לצוות ההיגוי לצורך תיקונה לרבות יישום והטמעת הערות והתיקוני המועצה, אשר לא קיבלו התייחסות ומשקל ראוי ותוחזר לדיון להפקדה רק לאחר אישור מלאית המועצה המקומית.
6. זאת ועוד, עיין בהחלטה מעלה כי קיימים בתוכנית כשלים רבים וסתירות וכי היא איננה בשלה להפקדה כלל וכלל. כך לא הוטמעו בתוכנית השינויים והתנאים המבוקשים על ידי המועצה, התוכנית מנוגדת לתמ"א 35, התוכנית מתעלמת מצרכי התושבים בכל הקשור לחיבור ויצאה לכביש 553, התוכנית אינה מציגה את המצב הקיים בשלמותו ואינה מציגה פתרונות כוללים לבעיות. חמור מכך, נקבעו תנאים חדשים להפקדה, אשר כלל לא הובאו לדיוע המועצה, או ועדת ההיגוי או נקבעו על ידי חברי צוות ההכנון וכלל לא נידונו.
7. ודבר, אין עסקינן בטענות הטמעות להליך ההתנגדות דווקא, כי אם בטענות מקדמיות אשר די בהן, ולמעשה חובה מנקודת ראותה של המועצה, להיעתר לבקשה משא פגיה זו.
8. עצם קבלת החלטה על הפקדת תוכנית בתנאים מסוימים, שבחלקם כלל לא נדונו וכלל לא הוצעו על ידי צוות ההכנון או המועצה, יש בה כדי להביא לפסילתה של התוכנית בשל אי חוקיותה.

9. זאת ועוד במהלך הדיון להפקדה לפני כחודש (1) הובהר כי קיימות 3 חלופות לתוכנית, עוד הובהר במהלך הישיבה דק, כי הן המועצה וחו הועדות המקומיות הרלוונטיות, לא נתנו התייחסות כלל לחלופה השלישית של התוכנית אשר אושרה להפקדה ודי בפגם מחותם זה כדי להביא לדחיות ההחלטה.

10. החלופה השלישית כלל לא הוצגה בפני מילאת המועצה המקומית או בפני הועדה המרחבת שונים וממילא לא קיבלה את התייחסותה. אף המועצה אינה סבורה כי התוכנית טובה ואמרה זאת.

11. ולגוף העניין, כאמור לעיל, באמתותה של המועצה שלל טיעונים מדויג אין לאשר הפקדת התוכנית ולהלן נתכבד לפרט את חלקם.

הפקדת תוכנית מתאר במגזר לרצון הרשות המקומית וללא שיתוף אמיתי

12. תכנית מתאר קדימה צורך, מיועדת להול על כל מרחב התכנון של הישוב קדימה צורך וכוללת שטח שכיום נמצא בתחום המועצה האזורית לב השרון.

13. את הבקשה לעריכת תוכנית מתאר באזור, יזמה בראשיתה המועצה בפניה למשרד הפנים, במטרה להסדיר את שימושי הקרקע בתחומה, מתוך תפיסה סביבתית לפיתוח כולל בשטחי המועצה ולהשגת מטרת כלכלית, תחבורתית, חברתית, דמוגרפיות של תושבי המועצה וסביבתה.

14. הועבדה מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח הישוב עד לשנת היעד - 2030 ומבקשת להכין את הישוב לאתגרי העתיד, תוך יצירת מסגרת תכנונית אחידה המנחה את שיקול הדעת של מוסדות התכנון בעת קידום תכניות מפורטות, באופן שיביא להגשמת תזון העיר ולעמידה ביעדים שהוגדרו בתוכנית זו.

15. דייר שמואל רויטל הטיב להגדיר את המונח "תוכנית" בספרו "דיני התכנון והבניה" כדלהלן:
"ראשית חכמה טמונה בהבהרת התיבה "תוכנית", בניגודת כבר נשתברו קולמוסים רבים. מבחינה מומשטת ניתן לומר, כי "תוכנית המתאר על פי טיבה קובעת ערמות תכנוניות כלליות לגבי האזור שהיא חלה עליו על דרך קביעת מסגרת כללית לפיתוח הקרקע ושימושית. ההנחה בקביעת מסגרת זו היא כי היא תמלא תוכן פרטני לגבי כל מושבצת קרקע המצויה בתחומיה" (ע"א 7654/00 ונעזות ער מחוזית תיפה נ' חברה לבנין הירדן בע"מ כ"ד נ(2) 895,503) למועצה, התוכנית מהווה הזון של האפשרויות הטמונות במקרקעין ומטרתן לעצב בהם את המציאות החיובאלית והמוחשית. מציאות זו תתבטא הן במימד הצדני, התלת מימדי של הבנייה במובנה המיסי, והן במימד השימוש בפועל בקרקע או בבניין שנבנת עליה. התוכנית מעצבת

את אורח החיים שיהזקיים במקרקעין - את אופי הפעולות שתבצע בהם ואת איכות הסביבה שלהם.

16. משכד, ישנה חשיבות עליונה לכך שתכנון שימושי הקרקע יעשה בשיתוף עם ההחלטת המועצה, תוך התחשבות בראשונותיה וצרכיה וישום הערות המועצה בתוכנית. חברי המועצה והנושבה, הם אלה, המכירים את השטח מלפני ולפנים, את האוכלוסייה וצרכיה, צרכי הכלכלה, הפרטה, ותחבורה, התרבות והתורה ואיכות החיים והן אלה אשר יהיו מושפעים מהתכנית לדורות.

17. אולם כאמור לעיל, עיון בתחלטה מעלה כי ההחלטה להפקיד היא בניגוד לדעת נציגי המועצה לא היטמעו בה השינויים והתנאים המבוקשים על ידי המועצה, כי התוכנית ותוכנה לא פתורות אזורים מקיפים, אינה כוללת כגוסות וצינאות ליישוב ומבלי שניגי המועצה נכחו בכל ישיבות ועדת החלמי ועל כן נפל פגם יסודי בקבלת ההחלטה להפקדה.

18. בכל הכבוד הראוי והזהירות המתבקשת, נוסף ונאמר כי מעל ההחלטה להפקדת התוכנית, ללא הסכמת מליאת המועצה ובהעדר יישום הערות המועצה, מרחפת עננה כבדה של החלטה שנתקבלה משיקולים זרים ולא ענייניים למטרת התוכנית. שיקולים לא ענייניים אלה פוגעים בציבור החושבים, פוגעים בזכותם להישמע, באיכות החיים שלהם ובתכנון העתידי של חייהם ומשפיע על כל הסביבה.

19. האמור מקבל משנה ונוסף, לאור ההתנהלות בשנה האחרונה ובשלבים האחרונים טרם קבלת ההחלטה, שהתנהלו ללא שיתוף פעולה בין צוות התכנון לבין נציגי המועצה. ראש המועצה פנה פעמים רבות, בבקשה לקיים פגישות עם צוות התכנון, לצורך הסמעת הערות וצרכי המועצה, לאחר שהמועצה עברה על פרטי התוכנית באופן מדויק ואולם בקשותיו נענו בשלילה (בטענה שהתקציב לכך הסתיים) ולעיתים לא זכו להתייחסות מלל.

20. בכל ישיבה העבירה המועצה הערותיה והתנגדותיה ובקשה להשלים את גיבוש הערותיה. אלו אף פורטו בהרחבה במכתב ארוך מטעם ראש המועצה מיום 7.9.2015 שגשלה אל מנהלי משרד הפנים וצוות המתכננים וטרם הישיבה מיום 8.7.15 ואשר אליה לא זומנה המועצה כראות. יחד זאת, מרבית הערות המועצה, לא היטמעו בתוכנית.

21. מעבר לחסרונות הגדולים של תוכנית המוטאר ולחוסר מענה ליעדים שעמדו בפניה, במכתב ראש המועצה האמור, פורטו מעל 50 הערות ובקשות, אולם בפועל, לא ניתנה התייחסות עניינית, משמעותית לבקשות והערות המועצה. מלבד עניינים מינוריים, לא נעשה יישום מהותי של צרכי המועצה והנושבה בתוכנית ולא הגיעו להסכמה על חלופה מוסכמת שאפשר להציגה בפני מליאת המועצה לאישורה ובפני הציבור ביישוב.

22. זאת ועוד, בדיון עצמו דובר על אחוז השטח לתעסוקה ובמפורש המתכנתת התעכבה על הנושא והדגישה את המספר ששהאף ל-12 מ"ר לנפש ואולם בהחלטה על ההפקדה, נדהמה המועצה ללות כי מדובר על יחס של 4.3 מ"ר לנפש ובכך יש משום הטקויה מפורשת של המלטה.
23. לפיכך, החלטה לחפיק תוכנית, כשפרטים כיכ מהותיים חסרים בה ובהתעלם מרצון המועצה ובהתעלם מעקרונ שיתוף הציבור, הינה החלטה פגומה ועל כן מבוקש לבטלה ולהחזירה לצוות התכנון ולשם עריכתה מחדש לטוב הפגמים המהותיים הרבים השורים בה.
24. בדיון קצר מיום 14 במולי 2014 בלשכת התכנון מתוו מרכז, הוצהר על ידי אדריכלית המתוו שיתקיים דיון בנושא התחבורה, עם משרד התחבורה ותיי ואלם דיון כזה לא התקיים. משכך לא נדונו תחבטים התחבורתיים של התוכנית בצורה אפקטיבית (ראה הכספת המצייב). כמו כן ממתקת החלטת הועדה מחבקשות וההבנות למערכת כבישים אזורית/ארצית (ראה טיכום ישיבת מיום 14.5.2014 המצייב כנספח).
25. התמיטה המצדדת בשיתוף הציבור בהליכי תכנון, נלדה מן ההבנה שיש לתת לציבור המושפע מהתוכנית את הזכות להיות מעורב במערכת קבלת ההחלטות המשליכות באופן ישיר על תייו בכלל, וקיינו בפרט, כבר בשלבים הראשונים של ראשית מלאכת התכנון. תפיסה זו מבוססת על עקרונות דמוקרטיים המייצגים מודלים של שקיפות ושיתוף בקבלת החלטות הרשות, הבטחת מעורבות מקסימאלית וביית אמון בין גורמים אשר לעיתים אינם רואים עין בעין בהליכי התכנון. ההנחה היא שהתוצר התכנוני הסופי של תהליך זה, יפק מענה מוצלח יותר לצרכים של אותה ציבור ואו גורמים בעלי ענין אלהם הוא מתייחס ויצמצם קונפליקטים בתמשך הדרך, כדוגמת התנגדויות, השגות ועותרות מנהליות כנגד התוכנית.
26. ניסיון עבר בשימוש בכלי זה מלמד כי שיתוף הציבור מאפשר החטמה חולמת יותר בין צורכי התושבים וגורמים בעלי ענין לבין השירותים המסופקים להם, ובעזרתו מתחזקת ותחשת השייכות וההזדהות בינם לרשות ומתעצמת המחויבות ההדדית. תרומה ניכרת נוספת לכך הוא צמצום ההתנגדויות והסכסוכים הנסובים סביב התוכנית, ותאום ובניית מערכת הסכמות בין גורמי הענין השונים המושפעים ממנה.
27. אומנם נכון הדבר, כי המועצה השתנתה בחלק מיישיבות צוות ההיגוי, הביעה זיענה ותנאיה בבגישות ובמחבתים ואולם בכך אין זי. מה נפקות שיתוף הציבור בהליכי התכנון ובהגשת בקשות והערות המועצה, כאשר בסופו של דבר אלה אינו נשמעות האמת ואינו מוסמעות כפועל בתוכנית? כאמור, החלפת השלישית אשר אושרה להפקדה בתנאים, כלל לא הוצגה בפני מלטה המועצה המקומית והמועצה דורשת כי זו תובא לאישור המלטה טרם החלטה על הפקדתה.

28. היוזמה לתוכנית המטאר הינה תולדה של זומת המועצה ורצון תושבי המקום לשיתוף התושבים ביצירת התוכנית, מהווה תנאי שאין בלתו, לשם יישומה בהצלחה והשגת מטרתיה. מגד, קביעת תנאים, ללא הסכמת המועצה והועדה המקומית, ע"י גורמים חיצוניים זרים, עלולה להחטיא את המטרה ויותר מזה, לפגוע קשות באורח חייהם, קיינם, פרנסתם ועתידם של התושבים.

29. כפי שיבאר להלן, במקרה דנן, אין באמת ניסיון כן נאמית לשתף את תושבי המקום בהוראות התוכנית, המשפיעה על כל אורח חייהם, שכן בשורה התחתונה, התוצאה הסופית המושגת אינה מיישמת כמעט דבר מרצונם ודקשותיהם.

30. הנידן מחידה להגיע לשיתוף נכון, הינה באמצעות התחשבות אמיתית ומשפיעה, שאכן בוקר את תוכנית המטאר בהתאם לצרכיו, במרחב מתוך מטרה לייצור מערכת משותפת ומקובלת של ערכים והסכמות על פיהן יוכל הציבור לכלכל את צעדיו ולפתח את עתידו.

31. במקרה דנא סבורה המועצה, שתהליך השיתוף שנעשה במסגרת הכנת התוכנית לקח בחסר מהותי ומשמעותי ביותר, תוך מוח תחושה קשת של פטרונות, חוסר הקשבה לצרכי האוכלוסייה המקומית המושפעת ישירות מן התוכנית והיעדר הפנמה של "רוח המקום", והדבר יוביל בסופו של דבר לפגיעה משמעותית ולהתנגדות לאישור התוכנית.

32. לא פחות חמור מכך הנה התייחסות הועדה המחוזית לשתי הועדות המקומיות שבתחום שיפוטן חלה התוכנית. במהלך הדיון על הפקדת התוכנית הובהר כי קיימות 3 חלופות, הועדות המקצועיות נתנו התייחסות דק לחלופה הראשונה ואילו ההצעה שנתקבלה הייתה החלופה השלישית. לא הועדות המקומיות ולא מלאות המועצה, התייחסו לחלופה השלישית!! המועצה סבורה בכל הכבוד, כי עסקין בפגם מהותי, שבידן כדי להביא לבטלות ההחלטה.

הערות לתוכנית גופא

33. די באמור לעיל בכדי לזהות או לבטל את התוכנית במלואה ולהורות על השבתה לשלב התכנון. יחד עם זאת למען הזהירות בלבד, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תפרט המועצה להלן, מספר נקודות לצורך המחשת הכשלים רבים והסתירות הקיימות בתוכנית והעובדה כי התוכנית איננה בשלה להפקדות.

34. יובהר, כי אין בפגיה זו כדי לכלול את מלא הערות וההתנגדויות המועצה, והמועצה שומרת זכותה להשלים הערותיה ותנאיה, לאחר השבת התוכנית לשלב התכנון ואו במהלך ההתנגדויות לתוכנית.

35. ראשית, יש לציין את חשיבות הכלל, המתייב רשות מנהלית לקבל החלטות ולגבש המלצות על בסיס של תשתית עובדתית מקיפה וטאוטה, והלכה פסוקה היא כי תשתית עובדתית היא תנאי מקדים והכרחי לקבלת החלטות. בהעדר מדע מלא אחרות מצב החיים העדכני, מכל הבחינות

הרלוונטיות לענייננו, וכיצד נתייחס עובדתית, לתכנון והתקנת תוכנית בשטח הנדון, חסרים חברי הוועדה מידע מהותי, הרלבנטי להפעלת שקול דעתם.

תנאים בהחלטה אשר אינם ישימים/חוקיים

36. התוכנית קובעת נדוד זכויות מבני ציבור שבעיר אילנות, זאת על פי ההסכמות הבסיסיות, שהמועצה תעביר את הזכויות הקיימות באזור יער אילנות, לתוך תא השטח שנוצר בין כביש 562 לבין רמת אמיר. אלא שתא השטח האמור – טרם הועבר מונציפאלית לתחום המועצה וטרם עבר אישור ועדת גבולות.
37. לא רק זאת, אלא שבניגוד לסיכומים הללו ובניגוד מוחלט לעמדת המועצה, מטא רשות מקרקעי ישראל, לקדם תוכניות בניה למגורים באותו שטח.
38. הוועדה לשינוי גבולות הינה תנאי מקדים הכרחי, לאישור השטחים בתחום המועצה, לתוספת השטח המבוקשת ולביצוע החיבור בין קדימה וצורן. לא יעלה על הדעת כי יקבעו תנאים ותאושר תוכנית להפקדה, טרם אישור החלטת ועדת הגבולות ופרסום ברשומות, תוך עקיפת סמכותה ובהתייחס לשטחים אשר יתכן ובטופו של יום, אלו לא יאושרו בוועדת גבולות.
39. מאידך, במידה ולפי דברי הוועדה המחוזית אפשר לבצע תכנון על קרקע שלא הועברה לתחום השיפוט של המועצה, אזי מדוע לא ניתן לתכנן את חיבורי הכניסה והיציאה, לכביש 553?
40. באופן זמנה, האמור בסעיף 9 להחלטה, הקובע הוספת יחידות דיור בתא השטח שנוצר בין כביש 562 לבין רמת אמיר, הינו נחש שכלל לא הוסכם לגביו, המועצה התנגדה לו ומתנגדת לו נחרצות. גם תא השטח האמור, אינו נמצא בתחום שיפוט של המועצה, ולא ניתן לקבל החלטה רלוונטית ביחס לשטח זה, טרם אישור ועדת גבולות.
41. עוד יובהר כי סעיף 9 בהחלטה, כרפה במיית 1000 יחידות דיור מטופת באותו תא שטח, אשר המועצה לא ביקשה ולא הסכימה לכך. מלבד העובדה כי תא השטח האמור, אינו חלק משטח המועצה עדיין, מדובר בתוספת אוכלוסייה, אשר המועצה לא תהיה מסוגלת להכיל ולשרת, בהתאם לכמות האוכלוסייה ולהעדר הבסיס הכלכלי כאמור.
42. הסיכום עם מינהל התכנון היה כי השטח בצבע חום, הממוקם במתחם יער אילנות מזרח, לא יועבר לשטח שממערב לרמת אמיר, לפני העברת השטח בפועל, לקדימה צורן.

התוכנית מנוגדת להוראות תמ"א 35

43. על פי הוראות תמ"א 35, שטחי המועצה מוגדרים כמרחב כפרי הקלאי, אשר במהותו, הינו בעל צביון מיוחד. כחלק מצביון מיוחד זה, מספר יחידות המגורים על פי התמ"א, לא תעלה על 20,000 תושבים, בשנת היעד 2020. אלא שכבר כיום, 5 שנים לפני שנת היעד, מונה האוכלוסייה בקדימה צורך, כ- 20,000 תושבים.

44. ולמרות הוראות תמ"א 35 ותונון האמור, בהחלטה על הפקדת התוכנית, מדובר על הרחבת עתידית עד לכמות של מעל 50,000 תושבים!! מדובר על תריגה משמעותית מחוראות תמ"א 35, המנוגדת להוראות התמ"א ופוגעת באופיו, צביונו של הישוב והרצינות העומד בהגדרה של ישוב כפרי מיוחד, כאמור בתמ"א 35.

45. בניגוד לאמור בהחלטה, בחלק דברי ההקדמה – מעולם לא דובר על כך שקיבלת התוכנית תעמוד על 15,000 יחידות דיור. מדובר בכמעט פי 3 כמות האוכלוסייה הקיימת, תוספת שהמועצה לא תוכל לחכיל ואשר תחסל את צביונו הכפרי הקלאי של הישוב. על כך מסיף בכל הדימויים שקדמו לדיון האחרון, דובר על יעד אוכלוסייה של 13,500 יחיד, אותו דרשה המועצה להקטין.

46. לכמות כה גדולה עתידית של תושבים, נדרשת תוכנית כלכלית מותאימה ובסיס כלכלי של לפחות - 550,000 מ"ר של שטחי מסחר תעשייה ושירותים. נדרשת לצורך כך שלביות בין הקמת מבני המסחר ואכלוסם, לבין הקמת בתי המגורים, במטרה לספק גב כלכלי למוקד שירותים לתושבי הישוב.

47. בהתאם להגדרת צוות התכנון, הישוב מתוכנן כ"מוקד אזרחי יחד עם זאת, לא ניתנה התייחסות ראויה להגדרה זו ולמרכיבות הישוב, הנורך בהוספת מבני ציבור, שירותים לתושב, מבני ממשלה וכיחייב יעודים המאפיינים מוקד עירוני ומכל אלה התעלמו.

48. עוד בסעיף 25 להחלטה - האיטור על הקמת מבני בתי ארצה ומגמים אחרים של תעשייה קלאית, המשרתים את החקלאים, מהווה פגיעה תמורה בתושבי המועצה, בצבינת החקלאי כפרי וברבים מתושביה שהינם חקלאים. בין תושבי המועצה ישנם רבים אשר מטה לחמם הינו ענף החקלאות. להחלטה מסוג זה ישנן השלכות חמורות עתידיות, שעלולות לחסל את החקלאות בישוב. אופי המועצה ותושביה והיא כפרי מיוחד ולא יתכן כי באזור זה לא תהיה בניית מבנים חקלאיים המשרתים את החקלאים ואת שטחם ופרנסתם וכלכלת האזור.

העדר תוכנית תחבורה כוללת ומקיפה

49. תוכנית המתאר אינה מציגה את המצב התחבורתי בשלמותו, אינה מציגה את החיבור בין הישוב לכבישים הראשיים, אינה כוללת טיפול בדרכי גישה, כניסה ויציאה לשוב. התוכנית אמורה לצפות פני עתיד ואולם אינה מציגה שום ראיה עתידית ותחבורתית לגבי השנים הבאות ואינה מציגה פתרונות כוללים ושייכים כגון פתרון לעומסי תנועה גדולים בדרכי הכניסה ויציאה מהישוב. זאת בפרט, כאשר התוכנית מאפשרת הגדלת כמות התושבים העתידית למעל 50,000 תושבים, הגדלה המתאימה לדרכי גישה רחבות, כניסות ויציאות נוספות ליישוב ופתרון לתחבורה ציבורית בהיקף רחב.

50. כך יש בתוכנית חוסר במערך התחבורתי הכולל של החיבור לכביש 4 לתחבורה ציבורית, ואין התייחסות כלל לכניסה מדרום, למתחם A אין מופיעות בכלל. כך בסעיף 12 להחלטה.

51. המועצה מברכת על תוכנית לתחבורה ציבורית לתחומה, אולם מעולם לא דובר עם המועצה, על הקמת ותחנה מרכזית גדולה בתחומה (סעיף 20 להחלטה) ובלתי סביר כי תחנה כזו תהיה מוקמת, מבלי שתהיה תוכנית ותחבורה ציבורית מקיפה וכוללת.

52. פתרון תחבורה ציבורית בדמות תחנה מרכזית, צריך להיות חלק ממערך כולל, הן ביחס לחיבור עם הכבישים והן, בתכנון מקביל של תמיכי תחבורה ציבורית (נתייצ) מתאימים בכבישים הפנימיים בכבישים החיקפיים, הן ביחס לשאר הישובים וכו'.

53. על אף האמור, תכנון מערך תחבורה ציבורית הימיל לא נעשה, אין התייחסות למערכות הסעת המונים במרחב ולערים במרכז, בפרט כאשר הישוב מתוכנן להגיע לכמות של מעל 50,000 תושבים. מלבד האמירה הכללית בסעיף 20 כי "ינקדש מקום" לתחנה בשטח של 4 דונם, בחירת המיקום אינה ברורה, אינה מסומנת בתוכנית, תלושה ותסרה כאמור את החיבור למערך תחבורתי כולל, אשר לפיו יבחר המיקום.

54. דרך מסי 561 (מזרח) – המסומנת בתוכנית כרצועה לתכנון לפי תמ"א 3, מליאת מועצת קדימה צורן, החליטה כי התואי הסטטוטורי של כביש זה הינו החלופה המועדפת ככביש רוחב בצפון הישוב בין כביש 562 לכביש 4, ולכן אין טעם בתכנון דרך נוספת באותו תחום כגון הדרך הנופית המופיעה בחלופה מסי 3 של תוכנית המתאר.

55. כביש 562 – התוואי אשר אושר בתוכנית לכביש זה, אינו התוואי אשר אושר בפועל לביצוע על ידי מע"צ ואשר יבוצע בעתיד בקרוב, מאידך המועצה תומכת בעמדת הועדה לגבי השארת בתוואי המאושר במקביל לסימון האפשרות להעתיקו בעתיד לתוואי המזרחי כאמור.

56. לא ניתן ובלתי סביר בגליל לדון בתוכנית, מבלי שיהיו בה פתרונות ותחבורה כוללים ואין לתכנית כזו זכות קיום ללא פתרון תחבורתי מתאים.

שטחי מסחר ותעסוקה

57. במסמך שהוכן ע"י ראש צוות התכנון, הגבי ענת פיק, סוכם כי סך שטחי התעסוקה לקדימה צורך בלבד, הינו 447,500 מ"ר ובהתחשב בקיבולת התוכנית ל- 40,000 נפש, הרי שהיחס הינו 11.19 מ"ר תעסוקה לנפש. ברם, נתונים אלה כלל אינם עולים מן ההחלטה! שטחי התעסוקה הינם לבאורח 225,000 מ"ר ואילו קיבולת האוכלוסייה גדלה (לפי מקדם של 3.5 נפש ליחיד) ל- 52,500 נפש. משמעות הדבר, שהיחס הופחת ל 4.3 מ"ר תעסוקה לנפש! פגרים כאלה אינם מאפשרים הפקדת התוכנית.

58. יצוין כי מנתוני הרשות המקומית ומהנתונים העולים מבדיקת היוץ הכלכלי, ממוצע האוכלוסייה ליחיד בקדימה, הינו ביחס של 3.7-3.8 נפש ליחיד, בעוד שהועדה מחשבת את אותה כמות אוכלוסייה לפי יחס של 3.5 נפש ליחיד.

59. לעומת רשויות סמוכות, לא ניתנה התייחסות לבקשת המועצה, להכנון שטחי מסחר ותעסוקה בצמוד לכביש מסי 4.

60. בכך ישנה פגיעה בתעסוקת וכלכלת תושבי המועצה ואפליה ברורה לעומת ישובים אחרים. העדר ניצול סמיכות היישוב לכביש מסי 4 לצורך פיתוח מוקד המסחר המבוקש, פוגעים במטרה הברורה של התוכנית - חיזוק הגב הכלכלי של המועצה ושומט את הקרקע תחת אחת ממטרותיה המרכזיות של תוכנית המתאר.

61. התוכנית מבקשת לתוסיף כ- 7,000 יחיד לישוב, מבלי לרדת לפתרון כלכלי אמיתי בשטחי מסחר ותעסוקה, אשר מטרתם בין היתר מימון מתן השירות לכלל הישוב. והרי מן המפורסמות, כי ישוב אינו יכול להתקיים מארגונת מגורים בלבד והשארת התוכנית כמות שהיא, תמית אסון כלכלי על הישוב.

62. מעולם לא הוזכר הסוג המופיע בסעיף 26 להחלטה המדבר על הקמת תחנה לגריסת פסולת בניין, תנין משאיות ומחסנים עירוניים. נושא זה לא נדון ונתבקש ולא הוכחה התייחסות המועצה לכך. המועצה ביקשה ונחת מעבר לריכוז פסולת ולא תחנת גריסה. המועצה מתנגדת לכך שתוקם תחנת גריסת פסולת רעשות, ומהמת, אשר כלל לא ברור מה צורכה בשטח המועצה.

63. המקודות המפורטות לעיל מלמדות כי התוכנית בכללותה, פוגעת בזכויות תושבי המועצה והאזור פגיעה קשה וממשית. מכיוון שהוראות התוכנית בכללותן חולשות על מערך חיותם של התושבים באופן מלא, פוגעות פגיעה אקוטית בכל רובד ורובד בחיותם.

64. הנתנת הפתרונות הראויים לקודות אלה, באמצעות הגשת תוכנית בלתי מגובשת ובלתי בשלה כלכלית, בבחינת שמיטת הקרקע תחת בסיס עקרונותיה של התוכנית, הקובע יצירת חיבור וחיזוק הקשר בין קדימה לצורך באמצעות יצירת תשתית למגוונים שיעודדו את השותפות בין חלקי היישוב, יצירת מרכז כלכלי חדש ליישוב והנגשת חלקי היישוב אחד לשני, קביעת מעטפת "ירוקה" ליישוב, שמירה על איכות הסביבה ורמת שירותים ותשתיות סאותה.

65. התוכנית לא תוכל לקיים את מטרתה העיקרית שהיא יצירת תנאים שיוכלו את הפיכת היישוב קדימה צורך ליישוב המטפח מוקד שירותים אזרחי, ושיפור הנגישות של תושבי האזור למרכז השירות והתעסקות של קדימה צורך.

החלטה על הפקדת התוכנית פוגעת בתושבי היישוב:

66. בתוכנית כפי שהיא, ישנן פגיעות רבות הבאות לידי ביטוי בפגיעה בקניינם של התושבים, בעיסוקם הנוכחי, באפשרויות התעסקות בעתיד, הגבלת התפתחות היישוב, אשר תביא אף לפגיעה נוספת מעבר לקבוע בהוראות התוכנית.

67. לענין פגיעה בתושבים בשל העדר נתונים ראויים למשל, החלטת בית המשפט בעתיים 8014/08 זיגור ביילין ואח' כי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים ואח' [פורסם באתר נבו, ניתן ביים 130.11.09], בהחלטתו האחרונה 40 עמודים, קבע בית המשפט כי החלטת הוועדה המחוזית בסביבות העניין הינה פגומה ובית המשפט הורה על השבת התכנית לשולח הוועדה המחוזית על מנת שתדון בה כדבעי ויוד בהינתן חלופות לתכנית, ובתוך כך הורה בית המשפט כי עד לבחינה מחודשת זו מושהה תוקף התכנית, וכך נקבע:

"אחד משלבי ההכרחיים של הליך מינהלי תקין, ובכלל זה הליך תכנוני, הנו איסוף כל הנתונים העבודתיים העשויים להשפיע על ההחלטה והתמודדות עמם בצורה עניינית

"החקירה על הפעלת הסמכות המינהלית על יסוד תשתית מבוססת ובדוקה, אינה מסתכמת בתכונת כל העובדות המועדות לפתרון שגבחר על ידי הרשות המינהלית. בהיות תורת שיקול הדעת המינהלי תורה של בחירה בין אפשרויות שונות (ד"ר 16/61 רשם החברות נ' ברדוש, פ"ד טז 1209, 1215; זמיר, בספרו הנ"ל, עמ' 733), איסוף העובדות צריך שישתדע גם על אפשרויות מעולה חלופיות העומדות בפני הרשות המינהלית ונטשקות על ידה. עמד על כך מ"מ הנשיא שמגר בבב"ץ 297/82 ברגר נ' שר הפנים, פ"ד לו(3) 29, 49... חובת ביסוס בדיקתן של אפשרויות מעולה חלופיות על תשתית עובדות ראויה ומקיפה, מוטלת גם על מוסד זכאן וזן באישור תכנית מיתאר או טוק היתר בגיה...

הפרז החובה מהווה פגם בהליך קבלת ההחלטה המינהלית, ובמקרים מסוימים עשויה לגרוד אחריה את בטלות ההחלטה (כפי שנפסק בבב"ץ 8434/00 הנ"ל; ראו גם בבב"ץ 5016/96 חורב נ' שר החברות, פ"ד טא(4) 1, 69-71). אין יסוד לסברה לפיה הביקורת השיפוטית מזירה את עצמה מהתערבות בבחירת החלטה על ידי הרשות המינהלית. נכון הוא "כי הבחירה בין הפתרונות האפשריים השונים הנופלים למתחם הסבירות, כל כולה נתונה לרשות המינהלית.....

"בית המשפט אינו נכנס לתוך הבחירה עצמה ואינו כופה על הרשות המינהלית את הפתרון הנראה לו ראוי ביותר מבין הפתרונות המצויים בתוך מתחם הסבירות. אולם חופש הבחירה (בתוך מתחם הסבירות) השמור לרשות המינהלית אין פירושו חופש לקיים את הליך הבחירה תוך סטייה מכללי היסוד הדיוניים המחייבים את גופי המנהל, ובכלל זה החובה לבסס את הבחירה על תשתית עובדות מקיפה ומלאה המתאימות לכל החלופות העומדות על הפרק. "תפקידה של הביקורת השיפוטית הוא לודא, כי הבחירה בין החלופות הנורמטיביות השונות נעשה בצורה ראויה, ושמוגבר בהכרעה סבירה" (בב"ץ 6108/03 טכאי נ' שר התשתיות הלאומיות, [פורסם בגב], מיום 11.3.08, פסקה י"ח). תפקיד זה מטיל על בית המשפט גם לעת בחינת החלטה של מוסד זכאן לאשר תכנית מיתאר (עניינים 9654/06 החברה להגנת הטבע נ' ועדת המשנה לערדים של המועצה הארצית לזכאן ולבניה, [פורסם בגב], מיום 5.5.08).

31. בחינת החלטתה של הוועדה המחוזית במקרה הנכחי מעלה כי בחירתה בין החלופות שעמדו בפניה נעשתה בהליך שאינו עונה על הכללים המחייבים. כאמור, היקומה להוספת גישה למתחם זרך רחוב מיכאלסון הייתה של הוועדה המחוזית במסגרת החלטה על הפקדת התוכנית החדשה. באותה עת (23.11.04) לא נמצאה בפני הוועדה המחוזית חוות דעת מקצועית או המלצה כלשהי שתמכה במהלך כזה. גם המלצתה של הוועדה המקומית, מיום 15.11.04, לא כללה התייחסות להוספת גישה למתחם מרחוב מיכאלסון. אם כן, במסגרת הכנת החוק בלשכת הזכאן המקומית התקבלה חוות דעת של מחלקת הדרכים בעירייה שלפיה "הגישה מרח

מיכאלסון בעייתית מבחינה נגישות מוטורית. החלטת הוועדה המתחזית בדבר
הפקדת התוכנית החדשה ביקשה למנוע בעיה זו באמצעות הוראה על הרחבת תחום
התכנית ושינוי ייעודה של רצועת הקרקע שבקצה רחוב מיכאלסון משטח ציבורי
מתחם לדרך. באותה עת לא נבחנו על ידי הוועדה הלופות נוספות."

68. ואף דבריו של הנסיה שמגר בגיש 5023/91 פורז נ' שר הבינוי והשיכון [פורסם באתר נבו]:

"מקרקעי הציבור צריכים להתנהל לפי אמות מידה ממלכתיות. אימוץ אמת מידה
כאמור הוא בגדר תובתן של רשויות ציבור בכל ענייניהן, ועל אחוז כמה וכמה בכל
שהדבר נוגע לטיפול ברכוש שהוא בבעלותו של הציבור כולו. תירגומן של אמות
המידה האמורות לאופני התנהגות מצביע, בין היתר, על החובה לנהוג בהגינות
ובשוויון ועל פי כללי המינהל התקין"

69. אין, ולא יכול להיות חולק, כי תושבי המועצה, זכאים לנהל את מערך תיהם כפי שזכאים להם
שאר התושבים במדינה. תוראות תוכנית המתאר המוצעת, פוגמות בשלל תפקדי תיהם של
התושבים, והתושבים זכאים כי השלטון, על כלל רבדיו, ינהג בהם בהתאם לנוהגים בתושבים
אחרים במדינה, ולא יכריע עניינם וכפף מערך תיהם מבלל להתחשב ברצונם.

לסיכום

70. התוכנית אינה מספקת תשובות ופתרונות תכנוניים ישימים ואינה עומדת בתנאים שקבעה לעצמה,
היא עומדת בניגוד גמור לתמיא 35 והיא נתקבלה עוד טרם אושרה התוכנית על ידי מליאת
המועצה.

71. העברת התוכנית לשלב ההפקדה צריך להיות שלב שבו התוכנית כבר בשלה לקבלה וישום ואין
אילו במקרה של תוכנית זו. התוכנית המוצעת תפגע פגיעה קשה באיכות תיהם של תושבי הישוב,
באיכות תיהם ובפרנסתם, כפי שפורט לעיל.

72. המועצה מתכננת להפקדת התוכנית כפי מצבה כיום ועל פי התנאים שבתחילתה ותתכבד לטעון כי
לאור הפגמים שנפלו בה ואו לאור הפגיעה החמורה בזכויותיה ובזכות תושביה, על הועדה
הנכבדה לבטל את התחלטה על ההפקדה ולהחזירה לשלב התכנון, בהתאם לעקרונות הנדונים
לעיל ולרבות שיתוף הציבור.

בכבוד רב,
ברוך חייקין, עו"ד
כרמית טוויד, עו"ד

העונקים:

- מר טילבן שלום, שר הפנים
- ראש רשות מקרקעי ישראל
- גבי דות יוסף, ממונה על המתווה, משרד הפנים
- ראש קבינט הדיר, משרד האוצר
- גבי בינת שוורץ, מנהלת מנהל התכנון, משרד האוצר
- גבי דניאלה פוסק, מנהלת המחוז, משרד האוצר
- גבי ענת פיק, ראש צוות תכנון
- מר שביט מס, ראש המועצה
- מר מושיקו ארו, מנכ"ל המועצה
- מר חנן טויטו, מהנדס המועצה
- מר רמי יונב, אדריכל המועצה

100194/168/25

6 סנה

המועצה המקומית קדימה-צורן THE MUNICIPALITY OF KADIMA-ZORAN

ד"ר הרצל ל קדימה-צורן 60920 • טל: 09-8902902 • פקס: 153-9-8902916



לשכת מנכ"ל המועצה

ישיבת מליאת המועצה שלא מן המניין מסי 1/2016 מיום 5 ינואר 2016, כדי טבת תשע"ז
שהתקיימה בלשכת ראש המועצה – בדלתיים סגורות.
הפרוטוקול אושר לפרסום בישיבת מליאת המועצה 1/2016 מיום 12/1/2016
הפרוטוקול עודכן במליאת המועצה 1/2016 מנואריך 12.1.2016

- נכחים:**
- שביט מט-ראש המועצה
 - תומר יעקב – סגן ומ"מ
 - בנימין מנחם-סגן
 - יצחק גולברג-חבר
 - קורן גרין-חברה
 - מיכל זק-חברה (הצטרפה 19:35)
 - ליאור בטאי - חבר
 - תגי בן-שושן - חבר
 - תמי רוטמן - חברה
 - דורון אריה-חבר
 - רובי בלולו - חבר
 - יצחק חסון (הצטרף 19:25)
 - יוסי אדירי-חבר (הצטרף 21:20)

בהשתתפות:

- מושיקו ארו - מנכ"ל המועצה
- יוהר קמחי-גזבר המועצה
- חנן טויטו-מהנדס המועצה
- רמי יוגב - אדריכל המועצה
- עורכי הדין דוד בסון, עזרא קוקיא וסימון טוטון - משרד עוה"ד הרטבי
- בורגשטיין בסון היועצים המשפטיים למועצה לתכנית המתאר

הישיבה מוקלטת.
הישיבה סגורה לקהל.
זהו תקציר החלטות. תמליל מפורט יישלח בהמשך.

נושא הישיבה - דיון בתכנית המתאר וגיבוש מסמך עמדה של המועצה המקומית קדימה-צורן

- לאור ההחלטה של הועדה המחוזית מאוקטובר 2015, שהמועצה מתנגדת לה בתוקף, הוחלט:
- המועצה תפעל ותעשה כל הדרוש עמי לבטל החלטה זאת, שבבסיסה פוגעת בזכות היסודית שנבחרי הציבור ביישוב, הם אלה שאמונים על צביונו והיקפי הבנייה והתעסוקה בו, ומפנה למכתב היועמ"ש למועצה המקומית מיום 9.12.2015.
 - הניסיונות לשינוי ההחלטה הנ"ל יעשו במסגרת הליכים לשינוי ההחלטה בדרגים שמעל הועדה המחוזית והיא תשקול גם פעולות בדרגים משפטיים או ציבוריות אחרות.
 - מליאת המועצה מאשרת את חזון הישוב כפי שמופיע במסמכי תכנית המתאר:

חזון תכנית המתאר לישוב קדימה צורן:

"יצירת ישוב מאוחד ואינטגרטיבי, בעל צביון מיוחד, המאזן בין כפרי לעירוני,

משתלב במרחב הירוק העוטף אותו, ומשמש כמוקד אזורי"

קדימה-צורן מקום של איכות חיים
לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999



לשכת מנכ"ל המועצה

1. מליאת המועצה עומדת על שמירת צביון היישוב באופן שבבניה חדשה יותרו עד 7 יחיד לדונם ולא יותר מ- 4 קומות. חריג לסייג זה זה הינם מתחמי ההתחדשות העירונית בה ותאפשר בניה של למעלה מ- 4 קומות.
2. מליאת המועצה קובעת שמספר התושבים לא יעלה על 35,000 איש עד שנת הפד 2030.
3. מליאת המועצה מתנגדת להצעה לתוספת יחיד ממערב לרח' אמיר - בתחום השטח שעד כביש 562 (השטח נכון להיום שייך בכלל למועצה - לב - השרון).
4. בפני מליאת המועצה הוצגה בקשת מושב גאולים שיקמת מרכז ותעסוקה בשטח ממערב לרמת אמיר עד כביש 562 בשטח שעד 60 דונם. חברי המליאה מעדיפים חלופה של שטחים תמורת שטחים בהסכם עתידי עם גאולים. בכל מקרה הצעות גאולים ככל שיגישו יובאו לדיון והחלטה במליאה.
5. מליאת המועצה מתנגדת להעברת זכויות הבניה הציבורית, מעיר אילנות לתא השטח המסומן בתשריט (ירוק/טגול אלכסוני) הכלוא בין רמת אמיר לכביש 562 העתידי, וזאת בהתאם להסכמות שהיו עם קק"ל ומיחל התכנון, לפיהן הזכויות יועברו רק לאחר שהשטח הנ"ל יועבר לשטחה המוניציפאלי של קדימה-צורן.
יש לעדכן בתכנית המתאר בהתאם לגבולות המוניציפאליים העדכניים של המועצה, בהתאם לפרסום ברשומות מיום 30.12.2015 י.פ. 7590 עמוד 413.
6. בפני מליאת המועצה הוצג שיהס הארנונה הרצוי בהתאם למשרד הפנים הינו 55% מארנונה למגורים ו 45% מארנונה לתעסוקה.
נכון לחיום יחס הארנונה הינו כ- 83% מגורים ו-17% ארנונה לעסקים.
מליאת המועצה קובעת כי מינימום שטחי הארנונה לנפש המסתורית האפקטיבית, הניתנת למימוש יעילו לא תפחת מ- 12 מ"ר, כאשר תכנית המתאר אמורה להביא את הרשות ליחוס הגביה בהתאם להגדרות משרד הפנים.
7. תנאי להיתרי בניה לשכונות חדשות תהיה תחילת בניה של שטחי מסחר אפקטיביים בהתאם ליחס שנקבע בסעיף 6 לעיל.
8. יש לבצע תיקונים בתוכנית המתאר באזור התעשייה המערבי שיתאמו לתביע המאושרת.
9. יש להוסיף הערה שהתביע של האנימי הוטמע בתכנית המתאר.
10. מליאת המועצה דורשת את סימון כביש 561 (מזרח) בתחום שנקבע במסגרת תמ"א 3 בתכנית המתאר. המועצה קובעת כי כביש 561 (כאמור) הינו החלופה המועדפת על המועצה ללא החיבור המוצע דרומה לעובר בתוך הישוב. מליאת המועצה מבקשת ממשרד התחבורה להתחיל בתכנון וקביעת לייז לסלילת כביש 561 - מזרח.
11. מליאת המועצה דורשת כתנאי להקמת מתחם A סלילת חיבור ישיר דרומה לכביש 553 שתי חלופות הוצעו - א. לרמזור מושב בני דרוו ב. ימינה - ימינה לכביש 553.
12. מליאת המועצה דורשת הרחבה אפקטיבית של צומת הדסים במטרה לענות על היקף הבניה למגורים חקיים והצפרי.
13. מליאת המועצה מבקשת להרחיב את זכויות הדרך לאורך ציר הרצל ממעגל התנועה בצומת רחוב שדות וכולל רחוב בן גוריון (א.ת המערבי) במטרה לאפשר הרחבה אפקטיבית של צומת הדסים והשתלבות כלי הרכב ממתחם A לציר הרצל ללא יצירת פקקי תנועה בישוב.
14. מליאת המועצה מנתה את צוות התכנון לקדם פתרונות להסעות המונים שיתחברו לפתרונות אזוריים אפקטיביים, כולל במידת הצורך הקמת ותחנה להסעת המונים בתחומי הישוב.
15. על תכנית המתאר להציג מערך של שבילי אופנים שיקיף את היישוב ויתבר אותו למוסדות החינוך ולאזורים הירוקים המקיפים אותו, כולל חיבור לשבילי אופנים אזוריים.
16. מליאת המועצה קובעת כי יש לדאוג לשימור אתרי המורשת כולל הוספת שמות, וסיפור האתר.
17. תכנית המתאר תדאג למניעת מטרדי רעש ועמידה בכללי פיתוח בר קיימא.
18. על תכנית המתאר להציג פתרונות להגנה על מקורות המים בישוב.
19. על תכנית המתאר להציג פתרונות לשמירה על איכות האוויר, שמירה על איכות הסביבה, מניעת קרינה, טיפול במפגעי רעש.
20. תכנית המתאר צריכה להציג פתרונות להחזרת הטבע לאזור - נטיעת אלונים, עצי פרי, בישוב.

קדימה-צורן מקום של איכות חיים

לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999



לשכת מנכ"ל המועצה

21. חברי מליאת המועצה מבקשים שתוכנית המתאר תציג פתרונות להגברת המחזור, וטיפול בגורמי הפסולת השונים, קביעת מדיניות מחזור פסולת מוצקה.
22. מליאת המועצה דורשת חובת שימוש במחזים טמוני קרקע בבניה רוויה בשכונות חדשות והוספת פתים טמוני קרקע בשכונות ותיקות.
23. חברי המליאה רואים חשיבות רבה לשילוב הבינוי במרחב הירוק / החקלאי העוטף אותו באמצעות שמירה על מעטפת חקלאית פתוחה במטרה לשמור על אופני המיוחד של הישוב.
24. מליאת המועצה דורשת שבכל תכנית עתידית לבינוי צמוד דופן למרקם ישן, ישודרגו המתחמים הישנים.
25. יש לוודא אישור שימוש לכן אירועים בגוש 8034, חלקה 15 (כן אירועים קיים ונסגר בגלל העדר שימוש תואם תב"ע).
26. מליאת המועצה מבקשת את הכנסת מתחם אילנות לתוכנית גוש 8034 תלקות 7,8 ותיבור השטח בדרך שתתברר את אזור התעשייה המערבי עם המתחם.
27. מליאת המועצה מבקשת את הכנסת אישור בית אריזה רגב גוש 8038, חלקה 28.
28. מליאת המועצה מבקשת את הכנסת אישור שטחי מסחר באזור מחלף אילנות העתידי (בכניסה לישוב) בגוש 8034, חלקה 11, 12, 14.
29. מליאת המועצה מבקשת את הכנסת אישור שטחי מסחר באזור כביש 562 והשטחים מצפון ליער קדימה בגוש 7882 תלקות 2, 23, 22, 24.
30. לאור העובדה שהתוכנית לא מציגה חלופה לתיבור אמיתי בין שני חלקי הישוב אנו מבקשים לבחון את האפשרות להגדיר את השטח המתפנה מלביש 562 כשטח לנופש פעיל – ספורט וכיו"ב. במקום השטח שמוגדר ממערב ליער.
31. יש להוסיף התניה כי השטחים של המסחר והמגורים הצמודים לרחוב רוטשילד (ממזרח) יתוכננו ויבנו כך שממול המגורים יהיו מגורים, והמסחר יפנה כולו לכיוון אזור התעשייה.
32. לאור מצוקת שטחי המסחר מליאת המועצה דורשת כי הרחבת א.ת. מערב תתבצע ללא חלוקת הכנסות עם אבן יהודה – בתואם לסיכום עם צוות מנהל התכנון.
33. מליאת המועצה דורשת להטמיע את התיקונים שהועברו בחודש ספטמבר 2015 לצוות ההיגוי (ראו מצ"ב).

סיכום זה אינו חלופה לפרוטוקול הדין

הישיבה ננעלה

מושיקו ארז
מנכ"ל המועצה
קדימה צורן

מושיקו ארז – מנכ"ל

שביט מס
ראש המועצה
קדימה צורן

שביט מס - ראש המועצה



לשכת מנכ"ל המועצה

12.1.2016
 (עדכון)

לכבוד
 חברי מליאת המועצה המקומית קדימה - צורן.
 רות יוסף - ממונה על מחוז, משרד הפנים
 בינת שורץ - ראש מנהל התכנון - משרד האוצר.
 דניאלה פוסק - מוזכנת המחוז, משרד האוצר.
 אהוד יוסטמן - מנהל אגף בכיר לתכנון מקומי, משרד האוצר
 ענת פיק - אדריכלית תכנית המתאר
 חנן טוויטו - מהנדס המועצה
 רמי יונג - אדריכל המועצה

הנדון: נספח תוספת להעדרת המועצה המקומית לתוכנית המתאר

1. הורחבת א.ת. מערבי עד לגבולות האנ"מ.
2. מוסדות ציבור לאורך הצירים 40k35 - k זכויות.
3. "אצבעות ירוקות" (יש לבדוק את הפיכת השטחים החומים לירוק).
4. פארק - 8 דונם שמורה (בהתאם לתמ"מ).
5. הרחבת בית העלמין.
6. זכויות מאילנות הועברו לשטח גאולים (בצמוד) - יש להימנע מהעברת הזכויות ללא העברת השטח לתחום השטח המוניציפאלי של קדימה-צורן.
7. השלמת עבודת הועדה לשינוי גבולות - תנאי חובה כתנאי לביצוע חיבור בין צורן לקדימה.
8. בתא שטח 95 - (השטח שמצפון לרמת אמיר), 380 יחיד לפי החצעה הראשונית. שטח של 300x300 מטר, כ - 90 דונם, המועצה דורשת שהשטח יכלול תוספת של שטחי מסחר/תעסוקה.
9. צורן - 5106 + 5109 מדרום לתאי השטח להשלים את הרצועת הירוקה.
10. המועצה דורשת לבטל את הכביש הנופי שיורד לכיוון בית העלמין במקומו הקמת ספורטק, אם אפשרות להקמת מתחם לאירועים קהילתיים שיאחד בין שני חלקי הישוב.
11. מליאת המועצה דורשת את סימון כביש 561 (מזרח) בתחום שנקבע במסגרת תמ"א 3 בתכנית המתאר. המועצה קובעת כי כביש 561 (כאמור) הינו החלופה המועדפת על המועצה ללא החיבור המוצע דרומה הועבר בתוך הישוב. מליאת המועצה מבקשת ממשרד הותחבורה להתחיל בתכנון וקביעת לוי"ז לסלילת כביש 561 - מזרח.
12. הסטת 562 מזרחה מאושרת +סלילת תמ"צ ושבייל אופנים לאורך 562.
13. חלוקה לתאי שטח: 1. קדימה
 2. צורן + רמת אמיר
 3. א.ת. מערבי
 4. שטחי גאולים/פורת
14. המועצה דורשת שיהיה סיכום של סה"כ הזכויות בתוכנית ע"מ לאפשר גמישות מקסימאלית וניוד זמלות בהכנת תכנית מפורטות לנבי הרחבת אזור התעשייה המזרחי:
 א. יש שינוי מהותי בנסיבות לאחר חיבור צורן לקדימה ללא שטחי מסחר. השטחים הלכו למעשה חייבים להיות 100% של קדימה-צורן.
 ב. באפר - המלצה לבצע באפר ירוק בין אזור התעשייה המזרחי הקיים לא.ת. המזרחי המוצע בתוכנית.
 ג. להוסיף שצ"פ ממערב 194, 208, 195.
15. בשטחי המסחר הרצויים - יש לחשב את 100% השטח שאנו צריכים להוסיף לעוד כ- 30% (בהנחה של 70% מימוש), ע"מ להגיע ל - 100% שאנחנו צריכים.
16. יש להוסיף את השטחים המיועדים להעברה לישוב שאינם בשטח השיפוט שלנו.

קדימה-צורן מקום של איכות חיים
לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999



לשכת מנכ"ל המועצה

17. כביש 4 – שטחי מסחר לאורך כביש 4 (בטח שלאור העובדה שכפר יונה + פרדסיה מקדמים את א.ת. באזור שבין פרדסיה לכפר יונה.
 18. תוספת יחיד בשטחים להתחדשות עירונית – המועצה מפנה את תשומת הלב שבתוכנית לא באו לידי ביטוי אפשרות להוספת יחיד כתוצאה מהתחדשות עירונית.

הוראות בינוי:

על אף האמור בתמ"א 38, בודאי שטח אלה תותר ותוספת בנייה שלא תעלה על שלוש קומות נוספות על גבי מבנים קיימים.
 כן נזוהר הרחבת דירות קיימות, ותוספת חדרי ביטחון ופירי מעליות, בהתאם להוראות תמ"א 38. תכנית מפורטת תוכן לכל אחד מהאי השטח בכללותו. התכנית תכלול תכנית בינוי, המציגה תפיסת תכנונית מגובשת ושלמה של האי השטח ביחס לתחום התכנית וסביבתה.
 הוראות להרחבה ושיקום של בניין יציגו, בין היתר, הצמדת גינות לדירות בקומת קרקע, מרפסות לדירות בקומות בניינים, ומרפסות גג לדירות עליונות.
 שיקום או הרחבה של דירה אחת בבניין או לחלק מבניין, יותנו בחוות דעת מהמסד הוועדה המקומית.
 ביחס לתאי שטח 1 ו- 311, תכנית מפורטת המציעה התחדשותם באמצעות פינוי בינוי, שלא בהתאם להוראות דלעיל, לא תהיה בסמכות הוועדה המקומית.
 בתכנית המפורטת לפינוי בינוי, יקבעו היקפי הבנייה ואופי הבינוי, לשימושים המפורטים בסעיף 4.4 לעיל.

19. מנתחם 205 – שטח חום 183 דונם – שלוחת מתג"ס, לבטל.
 20. לבטל את הצירים בין כביש 62, 61, 63, 64.
 21. שטח 234 – לשנות השטח למסחר.
 22. השטח שמסביב לצורך (השטח הירוק), לא כולל את החמלצה של הועדה לשינוי גבולות לתוספת שטחים מסביב לצורך!
 23. שטחי מסחר – תביעות מאושרות – 58,200 מ"ר
 גביית ארנונה – 2013 89,900 מ"ר
 24. יעד איכלוס לפי התוכנית המוצעת 11,514 בתי אב
 138 דיוור מיוחד
 11,652

- יחיד להתחדשות עירונית פינוי בינוי – מילון, רוזנבך, בן צבי, זיבוטניסקי, ההסתדרות??
 26. המצב של עיבוי הישוב כפי שהוצג ע"י צוות התוכנית הינו:
 עיבוי וציפוף – 1,990 יחיד (לפי 2-3 נפשות)
 כ - 5,000 נפש
 יחיד מאושרות כיום 8,062 יחיד
 א. מצב קיים באיכלוס רמת אמיר: 22,000 נפש
 ב. עיבוי וציפוף: 5,000 נפש
 ג. תביעות מאושרות 8,062 יחיד
 חדש 3,450 יחיד
 $40,292 \text{ נפש} = 3.5 \times 11,512 \text{ יחיד}$
 $5000 \text{ נפש} = 2.5 \times 1,990 \text{ יחיד}$ בעיבוי וציפוף.
 13,502 יחיד
 יעד במימוש מלא: 45,292 נפש.
 75% מימוש: 34,000 נפש.

שטחי מסחר לכל נפש = 12 מ"ר

75% איכלוס יעד שטחי מסחר/תעשייה/תעסוקה 407,000 מ"ר
 במימוש מלא 543,500 מ"ר

27. הערכה כ- 27,000 מ"ר בא.ת. המשותף ללא השטחים החדשים: מתחם רולדין, בית אבות וכיו"ב.
 שטחי מסחר בתביעות מאושרות 58,200 מ"ר
 בלב השרון כ- 30,000 מ"ר
 מוצע בתוכנית כ- 170,000 מ"ר
 258,000 מ"ר

קדימה-צורן מקום של איכות חיים
 לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999



לשכת מנכ"ל המועצה

- מעבר לכל מה שמוצע בתוכנית יש צורך ב-
השלמה ל- 75%, תוספת של 200,000 מ"ר
השלמה ל- 100%, תוספת של 285,000 מ"ר
* במידה ותלוקת החכנסות תמשך יש לקחת בחשבון את החלק היחסי בלבד!! של קדימה-צורן
בהכנסות מארנונה.
28. אחד מיעדי התוכנית הינה הקטנת היוםמות מ- 78% ל- 50% ע"מ שזה יתממש יש לבדוק את ההתפלגות של העובדים בישוב, וכיצד/האם התוכנית נותנת מענה בשטחים המוצעים.
29. עמוד 32 סעיף 6.1 ב'2- הוראות התוכנית, יש לתקן - צפיפות המגורים המוצעת נטו בכל אזורי המגורים החדשים בעוד מגורים א' הנמדדת בשטח היעוד למגורים נטו ולאחר שהופשרו השטחים לצרכי ציבור שלא תבדל מ- 7 יחיד לדונם. (כרגע כתוב - לא תקטן).
30. יש לכתוב מסמך מדיניות "הנחיות עיצוב אדריכלי לבניה חדשה ולתוספת בניה לכל אזור בתוכנית.
31. תא שטח 127 - 16 דונם - יש להוסיף גני ילדים (בשימושים מותרים).
- היקפי הבינוי: לא יעלו על 30% משטח היעוד בכל קומה, מקסימום 4 קומות.
32. תא שטח 301 - יש לשנות את זכויות הבניה שלא יעלו על 60%, 30% בכל קומה מקסימום 2 קומות + מרתף, שארית שטח גיטון וריצוף (עמוד 35)
- מסחר + מבנים ומוסדות ציבור.
33. (גוש 8036 חלקה 60) לשנות למגורים מחקלאי (לא שטח לשימור/לול).
34. מתחם J - במתחם 269 זכויות עד 300% בניה ללא הגבלת גובה.
35. שימוש בתא שטח 41 - לאפשר שימושים תת קרקעים לאחסנה וכיו"ב.
36. תא שטח 5182 - יש להפריד לשני תאי שטח שונים:
א. מרכז קיים בו התנאים כפי שנרשם
ב. שאר השטח - בני עד 2 קומות כולל.
אפשרות למרתפים. תוכנית הבניה לא תעלה על 30%. כל השאר מגוף/מרוצף/מקורה/ חניית ציבוריות.
37. C1 = מתחם A
תא שטח 221 - (להוריד את על יסודי), להשאיר לבית ספר/מבנה ציבור.
38. עמוד 24 - 4,5,2 - תת סעיף ג' - יש לשנות. לא יעלה על 3 קומות, ותאפשר בניית מרתפים בקונטור קומת הקרקע כולל אפשרות לשימוש המרתפים לחנויות.
39. מתחם 105 - פארק/גן ציבורי (עמ' 26)
- 4.12.1 - להוסיף שטחי מסחר - מסעדות, תיירות, תנוונים ציבוריים, שירותים, תיירות תומכים.
40. 205 + 141, להעביר בצמוד ל- 105 ובשטח שמתפנה להכניס מגורים.
41. מתחם 200 - להעביר לסגול.
42. C1 = מתחם A
תא שטח 221 (להוריד את העל יסודי), להשאיר לבתי ספר ומבני ציבור.
42. עמוד 24 - 4,5,2 - תת סעיף ג' - יש לשנות. לא יעלה על 3 קומות, ותאפשר בניית מרתפים בקונטור בקומת הקרקע כולל אפשרות לשימוש המרתפים לחנויות.
43. מתחם 105 - פארק/גן ציבורי (ע"מ 26)
- 4.12.1 - להוסיף שטחי מסחר - מסעדות תיירות, תנוונים ציבוריים, שירותי תיירות תומכים.
44. 205 + 141 להעביר בצמוד ל- 105 ובשטח המתפנה להכניס מגורים.
45. מתחם 200 להעביר לסגול.
46. A1,A2,A3 = 1,060 יחיד.
- התניות לבניה - לא תתאפשר בניה במתחמים הללו ללא קיום התנאים הבאים:
א. מחלף אילנות.
ב. תוספת מסחר/תעשייה/שירותים של כ- 45,000 מ"ר.
47. שטח H1, H2, הוקטן בין התכניות למתחמים.
48. מתחם אילנות/ארבורטום יש להוסיף מעבר תת קרקעי להולכי רגל מתחת לכביש 4 + תחנות הסעה בשני הצדדים!
49. מתחם 301, בהתאם לפסייד הקיים, יש לתקן מתחם 301 ולהכיל החסכם. (שמור במחשב - ייחסכם פשרה אגודת המיס"י)

קדימה-צורן מקום של איכות חיים

לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999



הרטבי-בורנשטיין-בססון ושות' משדד עורכי-דין
 HARTAVI-BORNSTEIN-BASSON & CO. LAW OFFICES | **HBB**

ZEEV HARTAVI, M.J.
 MIRA BORNSTEIN, LL.B.
 DAVID BASSON, LL.B.
 HAGAI MEDAN, LL.M.
 EZRA KOKIA, LL.B.
 ROY HARASH, LL.B, B.A.
 SIMON TOUSSOON, LL.B.
 ELAD SIJPEL, LL.B.
 AVRAHAM BARAJANOV, LL.B, B.A.
 DANA SHER, LL.B.
 TALIA LAPAN, LL.B.
 YEHOSHUA ITZCHAKI, LL.B.
 YOSSI KILER, LL.B.
 TZVI DOROT, LL.M.
 YAEL ZALENZKY, LL.B.
 SHANI KETER, LL.B, B.A.
 KARIN MISGAV, LL.B, B.A.

זעב הרטבי
 מירה בורנשטיין
 דוד בססון
 חגי מדאן
 עזרא קוקיה
 רוי הרש
 סימון טוסון
 אלעד סיפל
 אברהם באראנוב
 דנה שחר
 טליה לאפן
 יהושע יצחקי
 יוסי קליר
 צבי דורות
 יעל זלנצקי
 שני כתר
 קרין מישגב

רח' דניאל פריש 3
 תל אביב
 מיקוד: 6473104
 טלפון: 03-6967272
 פקס: 03-6967276
 אינטרנט: www.hbb.co.il
 דוא"ל: Office@hbb.co.il

Date: 10 בפברואר, 2016

מטריין

בדואר רשום + אישור מסירה

פקס

לכבוד
 יחיד הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה – מחוז מרכז
 הרצל 91
 קריית הממשלה
 רמלה 7243003

א.ג.ב.

הנדון: בקשה לעיון מחדש בהפקדת תוכנית המתאר – יישוב קדימה – צורן

בשם מרשות, המועצה המקומית קדימה – צורן (להלן – "המועצה"), הריני לפנות אליכם בדברים הבאים, כדלקמן.

1. ביום 26.10.2015, החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה המתאר ביישוב קדימה – צורן בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה נלהן – להחליטה (להחלטה) ובהתאם לסעיף 86 ד' לחוק התכנון והבניה, וזאת למרות התנגדותה והסתהגותה של המועצה, בנוגע לחלקים בתכנית, במתכונת שהופקדה.

החלטת הוועדה המחוזית מיום 26.10.2015, ר"ב נספח 1.

2. לאחר החלטה, ביום 6.12.15, נשלח לוועדה המחוזית מכתבו של עייד ברוך חייקין בשם המועצה, שם פורטו חלק מטענות המועצה בנוגע להחלטה ותבקש במסגרת המכתב, לבטל את החלטה וליתן למועצה, כפי שמתבקש בכ"ב יבות העניין, לטעון ולהביע את עמדתה ביחס לתכנית טרם הפקדתה להתנגדות.

מכתב עייד ברוך חייקין מיום 6.12.15, רציב נספח 2.

3. למותר לציין, כי מכתבו של עייד חייקין לא נמצאה על ידי הוועדה המחוזית עד ליום זה.

4. ביום 17.12.15, נשלח גם מכתבו של ראש המועצה, מר שביט מס, שם בין היתר הציע ראש המועצה מותנה, לפיו לצורך קידום תגיל ונכון של אישור תכנית המתאר תעוד במליאת המועצה המקומית ישיבה בה תאשר המועצה את התכנית ואז תמלץ על תיקונים הכרחיים בתכנית, לאחר מכן, יועברו ההמלצות לתיקונים לוועדה המרחיבת שרונים, ולאחר גיבוש מלא של התיקונים הן במועצה והן בוועדה המרחיבת, יתקיים דיון נוסף בהפקדה של התכנית, בוועדה המחוזית.
- ברז, כי המתווה הנ"ל הוא הנכון בגסיבות העניין וזה המבש את האיזון שבין הפקדת התכנית וקידום תכנית המתאר, לבין שמינת טענות תושבי המועצה, בקחס לתכנית, בלב פתוח ונפש חפצה ובטרום והפקדה של התכנית.
5. יצוין, כי נכון להיום, כבר גובשו התיקונים המוצעים לתכנית על ידי המועצה והם הועברו גם במסגרת פגישה שנערכה עם צוות מינהל התכנון המטפל התכנית ובוועדה המרחיבת שרונים, ובשלב זה, נקבעה פגישה נוספת עם צוות מנהל התכנון בנוגע לרשימת התיקונים הנ"ל.
רשימת התיקונים המרוכזת ביחס לתכנית שקיבלה את אישור המועצה, רצ"ב מנספת 3.
6. על חשיבות תכנית המתאר לעתידה של המועצה והתושבים בה, אין צורך להאריך. אישור תכנית המתאר הינה למעשה אישור המתווה העקרוני של המשך חייתם של תושבים רבים במועצה עד לשנת 2035, ולכך השלכות עתידיות מרחיקות לכת.
7. חואיל והתכנית במתכונת המופקדת לא מספקת פתרונות מלאים לתושבי המועצה וקיימים במתכונת התכנית פגמים יסודיים ומהותיים, כפי שניתן ללמוד מהרשימה אותה הכינה המועצה אשר מכירה יותר מכל גורם תכנוני אתר את הצרכים והתבונניים של הציבור במועצה, תרי שלא ניתן היה לאשר את הפקדת התכנית, במתכונת כפי שהוחלט בהחלטת וועדה המחוזית ביום 26.10.2015.
8. יתרה מכך – כפי שכבר נכתב לוועדה המחוזית, התכנית כלל לא קיבלה ולא התייתסה לתיקונים שמתבקשו על ידי המועצה עד בטרום ההחלטה והיא התעלמה מצרכים מהותיים של התבורה וביעוה של צפופות הנמדדות את תמ"א 35 והתעלמה לתלוטין מצרכי התושבים במועצה.

9. חשוב להדגיש – התכנית אשר הובנה למעשה ע"פ תושבי המועצה נוגדת למעשה את צרכיהם, ועל כן, הוועדה הנכדה לא היתה יכולה להחליט על הפקדתה של התכנית. קיים טעם לפגם – כי תכנית מתאר ליישוב מופקדת תחת מהאתם של תושבי המועצה לחלקים ניכרים ועיקריים ממנה ועוד יותר מכך, קיים טעם לפגם כאשר תכנית שהוכנה עבור התושבים, נעדרת כל התייחסות לרשימת הליקויים אותם חלטה המועצה בטרם החלטה על התפקדת ומתוך תיכרות ממשית לצרכי התושבים וליישוב בכלל.
10. אין חולק, כי החשיבות בהכנת תכנית המתאר הינה רבה ביותר והמועצה מבקשת לקדם מטרה מבורכת זו ולא לעכב ולפגוע בה. יחד עם זאת וכאשר מדובר בתכנון ארוך טווח, חייבת להיות התייחסותם של תושבי המועצה לנגד הוועדה המחוזית ועוד בטרם תפקדת התכנית להתנגדות.
11. ישנה חשיבות עליונה, כי תכנון של תכנית מתאר ייעשה יחד עם המועצה ותושביה ובשיתוף. לאורך הכנת התכנית העבירה המועצה פעם אחר פעם את הליקויים שמצאה בתכנון וזאת מתוך מגמה ורצון לשפר ולזקק את התכנית, כך שתוצאים לצביון היישוב המוכר קודם לכן, לתושבי היישוב ולמועצה כנציגתם של התושבים.
12. על מנת שלא להאריך שלא לצורך, וכיוון שכבר במכתב שנשלח מיד לאחר החלטתה על ידי עריד חייקין פורטו ברחל בתך הקטנה, הליקויים המהותיים שנתגלו בתכנית במתכונת שהופקדה, וכן כבר הוכנה רשימה של ליקויים המצייב כנספת 2 לעיל, ובין היתר, בעניין, הוצגים בהחלטה הנגדים את ההתאמה הקיימת בין התכנית לתמ"א 35 בכל הקשור לצפיפות יחידות הדיור אמיר; אי התאמה הקיימת בין התכנית לתמ"א 35 בכל הקשור לצפיפות יחידות הדיור הסותרות בתכנית; חוסר ממשית בפתרון תחבורתי הולם ונכון לצרכי התחבורה ביישוב ובמיוחד לאור הצפיפות הגדלה ביישוב לפי התכנית; חוסר מהותי בשטחי מסחר ותעסוקה, וכקציב ליקויים המפורטים כאמור בנספת 2 לעיל.
13. אשר על כן, וכיוון שמדובר בהחלטה הפוגעת פגיעה אנושה בצרכי תושבי המועצה, ומתוך זכאותם הבטיחית של תושבי המועצה לפנהל את צרכיהם התכנוניים בעצמם או למצער, בהשתתפותם ותחת התייחסות לטענותיהם בעניין, מבוקש מהוועדה הנכדה לעיין מחודש בהחלטה מיום 26.10.2015, ולזמן את הח"מ ונציגות המועצה לדיון.

14. הדבר מתבקש, אף לאור הפגישות שמערכו לא הודגה הן במסגרת מליאת המועצה שאישרה את תכנית המתאר בכפוף לרשימת הליקויים והתיקונים המתבקשים במסגרת תכנית המתאר וכן לאור הפגישות שנתקיימו עם צוות מנהל התכנון לבין נציגי המועצה בקשר לתיקונים המבוקשים בתכנית, וניראה כי בשלב זה, ובטרם יהפוך הדבר למכה אנושה עבור תושבי המועצה, יש לקיים עינו מהחדש בהחלטה ובתוך כך לקיים דיון נוסף בתכנית ולזמן את הח"מ ונציגי המועצה לדיון הני"ל.

לסיכום:

15. הואיל ומדובר בתכנית המותווה את המשך חייהם של תושבי המועצה לעוד שנים רבות וכיוון שמדובר בתכנית בעלת חשיבות מיוחדת עבור תושבים רבים ביישוב, מבקש לקבל את הבקשה ולעניין מהחדש בהחלטה מיום 26.10.2015, שאישרה למרות הפגיעה שיש בה כלפי תושבי המועצה.

16. כמו כן, מבקש לקיים דיון בוועדה הנכבדה, בהשתתפות נציגי המועצה והח"מ.

17. הלקי זה מתבקש בנסיבות העניין ולאור העובדה, כי ההחלטה נשוא הבקשה דנו, הינה החלטה מרחיקת לכת עבור תושבי המועצה שלא יזמת ניתן לתקנה בשלב מאוחר יותר.

בכבוד רב,
דוד בסון, עו"ד – סמנל טורקן, עו"ד
הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות'

העתק:

- מר אריה דדעי, שר הפנים
 - ראש רשות מקרקעי ישראל
 - גבי רות יוסף, ממונה על המחוז, משרד הפנים
 - ראש קבינט הדיור, משרד האוצר
 - גבי בינת שוורץ, מנהלת מנהל התכנון, משרד האוצר
 - גבי דניאלה פוסק, מתכנתת מחוז, משרד האוצר
 - גבי ענת פיק, ראש צוות תכנון
 - מר אהוד יוסטמן, מנהל אגף בכיר לתכנון המקומי
 - מר שביט מס, ראש המועצה
 - מר מושיקו ארז, מנכ"ל המועצה
 - מר חנון טויטו, מהנדס המועצה
 - מר דמי יוב, אדריכל המועצה
 - מר ברוך חייקין, עו"ד יועמ"ש
- 451121337

826

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר: 2016006 תאריך הישיבה: 04/04/16

החלטה:

הועדה לאחר ששמעה את נציגי הרשות המקומית, און יחיד הועדה הבינמשרדית, ואת עורכת התכנית, מחליטה לעדכן את החלטתה מיום 26.10.15 בדלקמן:

1. היות ומדובר בתכנית מתאר כוללת שאינה מפורטת, סבורה הועדה כי לא נכון בשלב זה לקבוע את תכנון המפורט של הדרכים הראשיות בתחום הישוב, ולכן יבוטל סעיף 24 בהחלטה מיום 26.10.15.
2. בסעיף 27 בהחלטת הועדה נקבע: " הועדה קובעת כי ביעוד מגורים אי (בניה חדשה) הבניה תהיה בצפיפות שבין 7-14 יחיד/דונם נטו. ייקבע כי גובה הבניה למגורים יהיה עד 6 קומות". הועדה קובעת כי על מנת לממש את החלטתה יש צורך להגדיל את זכויות הבניה במתחם זה בהתאם. מסמכי התכנית יעודכנו לפי ההחלטה, בתאום עם לשכת התכנון. כמו כן, יכתב בסעיף כי גובה הבניה למגורים יהיה עד 5 קומות.
3. בנוסף, יקבע ביעוד מגורים אי (בניה חדשה) כי לפחות 30% מסך יחידות הדיור בבניה החדשה יוקצו כדיירות קטנות (עד 85 מ"ר עיקרי ושרות) וכל גודל ממוצע ליחיד יהיה 110 מ"ר.
4. בסעיף 4 בהחלטת ההפקדה - העסק באתר הפסולת, יתווספו המילים את: "יסומן כסימבולי".
5. יתווספו זכויות בניה לתעסוקה באופן שסך הזכויות לתעסוקה לא יעלו על 12 מ"ר לנפש, לפי ממוצע גידול האוכלוסיה התזוי לאור הגדלת צפיפות הבניה. מסמכי התכנית יעודכנו לפי ההחלטה, בתאום עם לשכת התכנון.
6. יקבע בהוראות התכנית כי תכניות מפורטות יתייחסו לצורך במונח פגרון להגנה על מקורות המים בישוב, מניעת מטדלי רעש, עמידה בכללי פיתוח בר קיימא, שמירה על איכות האוויר, שמירה על איכות הסביבה ומניעת הקרינה. כמו כן תכניות מפורטות יתייחסו לפתרונות להגברת המחזור, טיפול בגורמי פסולת, קביעת מדיניות מזורז לפסולת מוצקה ובחינת האפשרות לשימוש בפחים מטמנים הן בשכונת הקיימת והן באזורי הפיתוח החדשים.

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר: 2016006 תאריך הישיבה: 04/04/16

3-4. הצ/1/2/410, הצ/2/1/135, הצ/2/1/188 - שינוי תנאי ביצוע לפי סעיף 145(ג) לחוק

רקע:

תכנית הצ/1/2/410, הינה תכנית תקפה מיום 3.2.2003, להקמת שכונה הכוללת 1246 יחיד, שטחי ציבור, מסחר בהיקף 6000 מ"ר שטח עיקרי ומשרדים בהיקף זהה בצפון היישוב כפר יונה.

מטרות התכנית:

1. פיתוח שכונה במסגרת תכנית האב של כפר יונה ע"י שינוי יעוד קרקע מאזור הקלאי לאזור מגורים מיוחד, מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, אזור מסחר, תעסוקה ומגורים, דרכים, שטח כפרי פתוח ואזור לתכנון בעתיד.
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
3. הקלה בקו בנין מכביש 57 הקיים מ-100 מ' ל-50 מ' לחניונים וגיטן.
4. קביעת הנחיות ומגבלות בניה, כולל הוראות אקוסטיות.
5. קביעת זכויות בניה.

תכנית הצ/1/2/135, הינה תכנית תקפה מיום 8.7.10, להקמת שכונת מגורים במזרח כפר יונה (מקביית ינוב) בשטח של כ-500 דונם שמדווחם לדרך 57 (רחוב העצמאות) וממערב לדרך 562. השכונה המותכנת כוללת 2,066 יחיד דיגלות ודיר מגן בבנייה רחוקה וצמודת קרקע, אזור מסחר, אזור ספורט ונופש, אזור לבניית ציבור, שטח ציבורי פתוח, התומכת דרכים ומעברים תוך חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון עבור תכניות בינוי ופיתוח.

תכנית הצ/1/2/188, הינה תכנית תקפה מיום 24.10.13 להקמת שכונת מגורים בת 1,202 יחיד בצפון כפר יונה ממערב ובצמוד למתחם תכנית הצ/2/1/410.

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2016006 תאריך הישיבה : 04/04/16

לעניין דרך ארצית מספר 561 ציין כי הרשות המקומית לא תוכל לממש את הכביש שהוחלט עליו במועצה. ביקש כי דרך 561 תסומן כמו בתמונה 3.

אהוד יוסטמן, יו"ר הועדה הבינמשרדית: ציין כי תכנית מרחב כוללת היא תכנית שלא מוציאים מכוח היתרי בניה. התחלטה כי תדרכים תיחנה מפורטות אינה מעשית ולא ניתן יהיה לממש את ביצוע. מבקשים לא לשנות את המתווה ולא לאפשר דרכים מפורטות בתכנית כוללת. ציין כי ישנו קושי בתזמון, מגורים נראים יותר זמינים למימוש לעומת מימוש התעסוקה. כמו כן, ביקש לסמן את אתר הפסולת שבסמוך לדרך מספר 562 כמימביל, וזאת לאחר תאום עם המשרד להגנת הסביבה.

משה פילמוטר, נציג הגופים האיזוריים: ציין כי אינו מסכים עם המיקום המוצע לספורטק. מדובר ביער ויש לשמור על רצף של יער אחרת השטח יאבד את הצביון שלו. לא מראים באזור זה שימוש אינטנסיבי.

גינה עמיר, קק"ל: ביקשה להשאיר את היער כיער. ציינה כי נשאר 3 יערות קטנים באזור השרון אין לפגוע בהם.

תמי ונר סרגוסי, אדריכלית הנוף של התכנית: ציינה כי הקשר בין קדימה לצורך חשוב מאוד והפארק המוצע יענה על צורך זה. העתקת הפארק תפגע ביער.

דניאלה פוסק, מוזכנת המחוז: ציינה כי טביר והגיוני שרשות מקומית תגיש הוועדות לתכנית חמותאר.

דיון פנימי:
אדרי' דניאלה פוסק, מוזכנת המחוז: הזכירה את כל הנושאים שעולים לבחינה מחודשת:

1. הוצאת זכויות וכינוי לצפיפות שקבעה הוועדה.
2. תשתיות יהיו לא מפורטות - ממליצים לשנות התנאי.
3. הזזת מתחם הספורטק המוצע - ניתן לבחון עם קק"ל ולתאם פעילויות במקום במסגרת תכנית היער שבקליטה.
4. לעניין דרך מספר 561 - לתכנית קדמו ועדות רבות וההמלצה היא לא לשנות את התחלטה הקודמת. הכביש העוקף המוצע לא מהווה הפרת של הקיים ומהווה חלופה עוי יבוצע כביש 561.

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר
הועדה המתוזלת לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר: 2016006 תאריך הישיבה: 04/04/16

5. תעסוקה- לקדימה צורן שטחי תעסוקה לא מפותחים בפועל ותפוטציאל לא ממוצה. תכנית תומתאר העתידית מגדילה את היקף שטחי התעסוקה העתידיים וכמו כן באנימי אילנות מוסיפת עוד שטחי תעסוקה לישוב. החלטת הוועדה להגדלת צפיפות עדיין יכולה להיבחן בתכנון מפורט כאשר יבחנו את אפשרויות המימוש וכדו. הועדה קבעה טווח לצפיפות.
 6. סימול אתר הפסולת כסימבול- מקובל, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- יוסי ברזדני, נציג ציבור: ציין כי ברור שאזורי התעסוקה לא ישוקנו בקצב השיווק של יחיד. חשוב להקשיב לקול הרשות המקומית.
- ישראל ברוש, נציג ציבור: ציין כי יש לאפשר את השימושים המבוקשים לטפורטק.
- אלי ברכה, נציג ציבור: ציין כי האמירה שבאנימי הרשות תקבל חלק מאזור התעסוקה אינה נותנת מענה מידי לישוב, בעייתי ליצר ישוב ללא הכנסה.
- אורי דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז: ציינת כי תקושי הגודל במימוש אזורי תעשייה ותעסוקה נובע מבעיית נגישות. עד שלא יהיה תנ"ל/ 43 כל האזור חסום מבחינה תחבורתית. הציגה את התוספת בשטחי תעסוקה שהתכנית הנדונה מציעת. ציינה כי ביחס למחוז קדימה צורן נמצאת מעל לממוצע ביחס של אזורי תעסוקה למספר תושבים.
- ציינה כי תכנית מתאר נותנת אופק תכנוני. כמו כן, ציינה כי לקביע שלביות לתכנית שמתוכננת ל- 30 שנה קדימה זה לא נכון. הבהירה כי יש גמישות לעניין הצפיפות בין 7-14 יחיד/דונם נטר.
- דוד אמגוזי, נציג דמ"י: ציין כי המימוש קשה יותר על קרקעות פרטיות. לא טביר לקשור בין מימוש מגורים ותעסוקה.

ספח 9

טובי אלפנדי פתרונים תכנון אסטרטגי	תכניות אב תכניות מתאר תכניות אסטרטגיות	שירותים קהילתיים שיתוף הציבור תחזיות אובלטיבה	מותכנן ערים ואזורים מותכנן חברתי מותכנן אסטרטגי
pittovi@netvision.net.il	נייד: 054-5216188	טלפקס: 04-9530236	ת.ד. 945 רמת ישי 30095

תכנית מתאר קדימה צורן

שיתוף הציבור

דוח סיכום

ניתוח המצב הקיים

מטרות הציבור

חלופות הציבור

קריטריונים

ינואר, 2011

תוכן העניינים

3	מבוא
4	ניתוח המצב הקיים
8	מטרות
11	חלופות הציבור
12	מירוט חלופות הציבור
12	קדימה-צורן למען תושביה
13	חלופת מינימום פיתוח
14	יישוב קטן ואיכותי
15	הלב הירוק בשרון
16	הריאה הירוקה
17	השוואה בין החלופות
18	סיכום ומסקנות - נושא החלופות
19	קריטריונים להערכת החלופות
19	סיכום הממצאים - כלל המדגם
20	הקונפליקטים העיקריים בין התושבים
20	ההבדלים בין קדימה לצורן
20	מה תושבי קדימה רוצים יותר באופן יחסי מתושבי צורן
21	מה תושבי צורן רוצים יותר באופן יחסי מתושבי קדימה
22	תוצאות השאלונים לפי חיתוכים שונים

לוחות

22	לוח 1: דרוג משקלות לקריטריונים לפי ממוצע - תושבי קדימה-צורן
23	לוח 2: דרוג משקלות לקריטריונים לפי סטיית תקן - תושבי קדימה-צורן
24	לוח 3: דרוג משקלות לקריטריונים לפי ממוצע - תושבי קדימה
25	לוח 4: דרוג משקלות לקריטריונים לפי סטיית תקן - תושבי קדימה
26	לוח 5: דרוג משקלות לקריטריונים לפי ממוצע - תושבי צורן
27	לוח 6: דרוג משקלות לקריטריונים לפי סטיית תקן - תושבי צורן
28	לוח 7: הפרש דירוגי המשקלות לקריטריונים בין תושבי קדימה לצורן

מבוא

דו"ח זה בא לסכם את תהליך שיתוף הציבור שהתפרש מפגשים, סדנאות ושאלונים. תהליך זה בא לספק תשומות תכנוניות רלוונטיות של הציבור לתהליך התכנון ובתזמון המתאים לכל שלב עד כה של צוות התכנון.

בחירת המשתתפים בתהליך התבססה על בחירת אנשים מכל גוני הקשת ע"י ראש המועצה וחברי מועצת היישוב וע"י פרסום מודעה בעיתון המקומי, שקראה לכל תושב ביישוב להירשם להשתתפות במזכירות המועצה. בסך הכול נרשמו לתהליך כ-80 משתתפים. כלל המפגשים נערכו במתנ"ס קדימה בשעות הערב כשכל שלב הסתיים בדו"ח שהועבר לקבלת הערות והארות מכלל הקבוצה.

בסך הכול נערכו המפגשים והתהליכים הבאים:

- א. מפגש הכרות והצגת התהליך
 - ב. ניתוח המצב הקיים ביישוב
 - ג. מפגש להעלאת מטרות הציבור
 - ד. מפגש לפיתוח חלופות שהציבור הציע
 - ה. מפגש לפיתוח קריטריונים להערכת החלופות שהוצעו על ידי הציבור על בסיס המטרות שפותחו על ידו.
- לאחר מפגש זה נשלח שאלון שבנה על בסיס הצעות הציבור וסט המטרות של צוות התכנון להערות. הערות אלה הופנמו ונבנה שאלון שיופנה לציבור בזמן הקרוב. שלב זה יפורט בדוח הבא.
- להלן סיכום מפגשים ותהליכים אלה הנוגעים תמונה ברורה מאד של רצונות הציבור בעריכת תכנית המתאר של קדימה צורן.
- תוצרים אלה הוזרמו בכל שלב לצוות התכנון והיו תשומה חשובה להתוויית התוצר המקביל של צוות התכנון בכל שלב בהתאמה.
- דו"ח זה בא, כאמור, לסכם את רצונות וצרכי הציבור בתכנית המתאר כאשר בשלב הבא של התהליך יוצגו בפניו תוצרי התהליך התכנוני של צוות התכנון - מיד לאחר אישורם ע"י ועדת ההיגוי - על מנת שיוכלו לבחון אותם ביחס למערך הרצונות שהוא הביע הן ברמת הקריטריונים ומשקלם והן ברמה המרחבית על בסיס החלופות שפותחו על ידו.
- בהמשך בתהליך, על בסיס התשומות שיעלו בוועדת ההיגוי, ובמידה שיעלו סוגיות מורכבות הדורשות תגובה והתייחסות הציבור, נבחר יחד עם הציבור נעם אחת או יותר מקבוצות המיקוד המרכיבות אותה) סוגיות אלה ונעביר את תגובתו אליהן.

ניתוח המצב הקיים

במפגש שהתקיים ב-9.6.2010 השתתפו כ-60 משתתפים ונפתח בברכות של ראש המועצה מר יצחק גולברי ובהשתתפות מהנדס המועצה חנן טויטו ובהשתתפות ערה של חברי מועצה. במפגש השתתף ברק כץ היועץ הסביבתי. ענת פיק ראש צוות התכנון לא הגיעה בגלל מחלה. המפגש נפתח בברכות של ראש המועצה ובהצגת תהליך שיתוף הציבור ע"י טובי אלפנדרי היועץ לשיתוף הציבור. החלק השני כלל עבודה של נציגי הציבור על תפיסתם את המצב של קדימה צורך כיום. קבוצת התושבים התחלקה ל-5 צוותי עבודה שניהלו ביניהם דיון וריכוז את תפיסתם על המצב בקדימה צורך. בסיום הצגת הצוותים ע"י נציגיהם נעשה עוד מספר סיבובים להשלמת כלל הנושאים שהועלו ע"י תושבי היישוב. סיכום זה בא לרכז את עיקרי הדברים ע"פ הנושאים והאמירות השונות שנאמרו בדיון.

סיכום כלל הנושאים - לא לפי סדר כרונולוגי או סדרי עדיפויות:

צביון היישוב

- צביון כפרי
- מיתוג היישוב כיישוב טבעי, מדעי, חינוך וספורט שיהווה ככזה לאבן שואבת

פוטנציאל

- אוצר בצורת יער אילנות, השמורה, והיער
- השיפה לכביש 4 מבחינה כלכלית
- קרבה למטרופולין תל אביב
- שכנים יישובים כפריים חזקים
- חוץ אנושי גבוה - אוכלוסיית חזקה סוציו כלכלית שניתן להיעזר בה
- ככרות יפות המעניקות צביון כפרי ליישוב

אילוצים

- שכונת רמת אמיר
- לחלק נכבד מהבתים בכפר הכניסה היא מאתור

אתגרים

- ליצור חזון ליישוב
- איחוד הלכה למעשה בין היישובים
- לשמור על הצביון הכפרי
- שימור הסביבה
- עליית ערך המדל"ן
- גידול האוכלוסייה

- צביון ירוק
- הוצאת מוקדי הפשע מהיישוב
- שימוש בחינוך כמנגנון מאחד ומחבר ויצירת הזדהות בין היישובים
- צורך באיחוד וחלוקה מתדש
- הקמת גנים לאזור יכול להוות מקור הכנסה

תפיסה מרחבית

- חיבור בין קדימה לצורך על בסיס היער עיני שביל
- מרכז היישוב לא מרווח, לא מזמיק, לא מתוכנן עם גודש תחבורתי
- חוסר בחניות במרכז היישוב - מומלץ לעשות שם פינוי בינוי
- איום של אורבניזם
- חוסר קשר ורציפות בין היישובים
- חיבור עיני מוסדות ושירותים גדולים כגון קנטרי ומתקני ספורט ותרבות
- היעדר פיתוח מקיף - כל מגרש נבנה עיפי תכנון משלה ללא תיאום עם שאר היישוב
- היעדר התייחסות מתאימה לטופוגרפיה

חיות

- תזונת היישוב קטסטרופלית
- חוסר בתאורה - בעיות ביטחון
- צורך בצביון עיצובי ופיתוח שפה ארכיטקטונית משותפת ואחידה

תשתיות

- בניית יתר של בתי כנסת
- רחובות הולנדיים יש ערוגות המקשים על מעבר דרכם
- נגישות פנימית לא טובה - צורך בשבילים
- עמודי השמל באמצע מדרכות
- גני משחקים שאינם מכסים את כלל הגילאים

סביבה ושטחים פתוחים

- אין מספיק שטחים ציבוריים פתוחים
- אין היררכיה ברורה בין שטחים ציבוריים פתוחים ואין חשיבה מערכתית בתכנונם
- חוסר בכנייה ירוקה
- חוסר שטחים ציבוריים פתוחים גדולים ביישוב
- גינות קטנות רבות שמונחות ללא תחזוקה שוטפת
- גיזום יתר של עצים ברחובות - חוסר בחצללה
- פסולת חקלאית רבה סביב היישוב

- מפגעים תקלאיים - שריפות, ריסוסים, זיהום המים והאוויר
- חוסר בקרה על מצבם של שטחים פרטיים לא בנויים
- שמירה על המסדרון האקולוגי הייחודי בין יער קדימה ליער אילנות כמוקד אזורי
- איקליפטוסים רבים נעקרו לצורך בנייה
- כביש 561 עלול לפגוע בשמורת הטבע או ביער אילנות
- זיהום מי התהום עיני תחנות הדלק
- אפשרות לשימוש במים מושבים לגינת

חינוך, תרבות ספורט ופנאי

- מחסור בגנים פרטיים בעיקר בקדימות
- חוסר מתקני ספורט ביישוב
- אין קנטרי שנותן פתרון לשני יישובי המוצא
- אין מענה לחטיב ותיכון ביישוב
- חוסר פעילות לנוער שמבאה לוונדליזם
- אין מענה לתרבות הפנאי לכלל הגילאים
- חוסר בגנים
- חוסר בכיתות בבתי הספר
- אין בית ספר מאוחד לכלל תלמידי היישוב
- חוסר במרכזי תרבות

בנייה

- צורך בבניה ירוקה
- נדרש תכנון אקלימי מתאים לשכונות הוותיקות
- צורך בבינוי ופינוי
- מדיניות הפקעה פתוגנית בעבר הביאה למדרכות וכבישים צרים

תחבורה

- לשאוף לתנועה אטית יותר ופחות מהירה
- להקטין את התנועה העוברת דרך היישוב
- איום של תחבורה
- בעיות חניה חמורות בצורך - כבישים צרים מאד
- בטיחות בדרכים
- קושי רב ביציאה מהיישוב בבוקר
- אין כניסה דרומית
- חוסר בכיכר בכניסה מכיוון צומת תל מונד
- חוסר בתחבורה ציבורית פנימית והחוצה - יוצר קושי בחיבור בין בני נוער ביישוב
- צורך בתחבורה לא ממונעת - הולכי רגל ואופניים

- הבדל בתכנון התחבורה בין האזורים הוותיקים לבנה ביתן
- באמפרים לא תקניים
- כניסה ליישוב בעייתית אסטטית ובגלל חניון המכוניות
- צורך בהפרדה בין כבישים לאופניים
- הטילת בין היישובים לא בטוחה
- חוסר חניות סביב ולד גמי הילדים
- ריכוז מבני הציבור על ציר אחד יוצר גודש תנועה
- בחינת האפשרות להנגשה לרכבת

מסחר ושירותים אישיים

- חוסר ארגון של מרכזי המסחר ביישוב - אף אחד לא מתפקד
- נגישות קשה לבנק ובית המרקחת
- עסקים שלא משרתים את כל היישוב
- היעדר חנויות ושטחי מסחר בכביש הראשי

שירותים

- חוסר במרכז אזורי
- פיזור גדול מדי של שירותי המועצה
- אין מענה לאוכלוסייה מבוגרת
- חוסר בשירותי חירום
- חוסר בבתי כנסת בצורך

שונות

- איחוד בין שני יישובים לא דומים יוצר בעיה
- בעיה כתוצאה מניתוק מלב השרון של צורן
- אין הזדהות של התושבים עם היישוב לא בין היישובים ולא בתוכם
- בעיית ביטחון ופריצות וגניבות ביישוב

מטרות

במפגש שהתקיים ב-11.7.2010 השתתפו כ-30-40 משתתפים. המפגש נפתח בהסבר על ההבדלים בין מטרת על, מטרה, יעד ואמצעי הדרכים להגעה למטרות. בחלק הראשון התבקשו המשתתפים להציע מטרות לפיתוח היישוב ב-20 השנים הקרובות. כלל המטרות שהוצעו נכתבו על גיליונות על הלוח. בחלק השני התבקשו המשתתפים לקבוע סדר עדיפות למטרות ע"י הדבקת מדבקות. להלן הסיכום הבא לרכז את רשימת כלל המטרות שהציעו המשתתפים בטבלה הראשונה כולל הדרוג שהם נתנו. בהמשך עובדה טבלה זו בצורות נוספות על מנת לקבל תמונה טובה יותר על הרצונות של תושבי קדימה-צורן. הטבלה השלישית היא הטבלה הסופית המרכזת את המטרות העיקריות של הציבור ביישוב.

לוח 1: מטרות הציבור ודרוג במקור

הניקוד	המטרה	מספר
31	מתן פתרונות דיור לבני המקום	17
28	שיפור ושדרוג שירותי הפנאי, התרבות והספורט לילדים ולמבוגרים	7
27	שיפור החינוך הפורמאלי ואפורמאלי ביישוב (להיות הטובים באזור)	4
25	הגנה על איכות הסביבה (מים, שמורות, שצ"פ) תוך הפיכתו לירוק	12
24	מגוון הפשע ושיפור הביטחון האישי ביישוב	3
24	הנגשת היישוב להולכי רגל ואופניים	11
23	שמירה על הצביון הכפרי קהילתי	6
20	ליצור מרכז חדש ליישוב (שיפור השירותים: העירוניים, המסחר, והחירום)	10
20	שדרוג ה"שיכון" הוותיק כפרויקט מוביל	16
19	שיפור הנגישות בתוך היישוב ולכלל חלקי הארץ	5
19	שימור הצביון החילוני של היישוב	9
18	שיפור תחנת היישוב (גנים וככרות)	15
15	לנווד מימוש של הקרקעות הקיימות	19
13	הגדרת יער קדימה ויער אילנות לפזורה סביבתי ומשיכה	22
12	שיפור התשתיות ביישוב (ניקוז, מים, ביוב...)	20
12	פיצול מחדש של היישוב המאוחד ליישובי המקור	23
6	הגדלת שטחי החנייה לרכבים פרטיים והגבלת כניסת משאיות ואוטובוסים	*27+29
6	שיפור הביטחון בתעבורה ביישוב	18
4	למשוך אוכלוסייה חזקה ליישוב	2
4	הרחבת גבולות היישוב	26
4	מתן פתרונות לקשישים בתוך היישוב (מרכז לקשישים ותרבות הפנאי)	28
3	הגדלת הבסיס הכלכלי של היישוב	8
1	שיפור יחסי הגומלין ושיתוף הפעולה עם היישובים באזור	21
0	לסיים פיתוח של מתחמים קיימים לפני שעוברים לחדשים	1
0	יצירת לכידות קהילתית	13
0	חיבור פיסי, חברתי ובכלל בין קדימה לצורן	14

* מטרות אלו רוכזו לאחת ע"י הציבור
הערה: מספור המטרות הוא לפי הסדר הכרונולוגי שהם הועלו ע"י הציבור

לוח 2: מטרת הצעבור ודירוג במקור לפי קטגוריות משותפות

מספר	המטרה	תחום	הניקוד	מצטבר
3	מיגור הפשע ושיפור הביטחון האישי ביישוב	חברה	24	90
6	שמירה על הצביון הכפרי קהילתי		23	
16	שדרוג היישיכון "הוותיק כפרתיקט מוביל"		20	
9	שימור הצביון החילוני של היישוב		19	
28	מתן פתרונות לקשישים בתוך היישוב (מרכז לקשישים ותרבות הפנאי)		4	
13	יצירת לכידות קהילתית		0	
7	שיפור ושדרוג שירותי הפנאי, התרבות והספורט לילדים ולמבוגרים		שירותים	
4	שיפור התינוך הפורמאלי וא-פורמאלי ביישוב (להיות הטובים באזור)	27		
10	לצור מרכז חדש ליישוב (שיפור השירותים: העירוניים, המסחר, והחירום)	20		
12	הגנה על איכות הסביבה (מים, שמורות, שצ"פ) תוך הפיכתו לירוק	סביבה	25	56
15	שיפור תזת היישוב (גנים וכרות)		18	
22	הגדרת יער קדימה ויער אילנות למיתות סביבתי ומשיכה		13	
11	הנגשת היישוב להולכי רגל ואופניים	תחבורה	24	55
5	שיפור הנגישות בתוך היישוב ולכלל חלקי הארץ		19	
27+29	הגדלת שטחי החנייה לרכבים פרטיים והגבלת כניסת משאיות ואוטובוסים		6	
18	שיפור הבטיחות בתעבורה ביישוב		6	
17	מתן פתרונות דיור לבני המקום		31	
2	למשוך אוכלוסייה חזקה ליישוב	קליטה	4	35
19	לעודד מימוש של הקרקעות הקיימות		15	
26	הרחבת גבולות היישוב		4	
1	לסיים פיתוח של מנתחים קיימים לפני שעוברים לחדשים	מוניציפאלי	0	19
23	פיצול מחדש של היישוב המאוחד ליישובי המקור		12	
21	שיפור יחסי הגומלין ושיתוף הפעולה עם היישובים באזור		1	
14	חיבור פיסי, חברתי ובכלל בין קדימה לצורן		0	
14	חיבור פיסי, חברתי ובכלל בין קדימה לצורן	תשתיות	12	12
20	שיפור התשתיות ביישוב (ניקוז, מים, ביוב...)		12	
8	הגדלת הבסיס הכלכלי של היישוב	כלכלה	3	3

הערה: ריכוז המטרות לפי תחומים בא לכתון את מידת הבולטות של כל תחום במסגרת כלל המטרות

לוח 3: מטרות הציבור העיקריות לפי דרוג

מספר	המטרה	הניקוד
1	מתן פתרונות דיור לבני המקום	31
2	שיפור ושדרוג שירותי הפנאי, התרבות והספורט לילדים ולמבוגרים	28
3	שיפור החינוך הפרמאלי והלא פרמאלי ביישוב (להיות הטובים באזור)	27
4	הגנה על איכות הסביבה (מים, שמורות, שצייט) תוך הפיכת היישוב לירוק	25
5	מיגור הפשע ושיפור הביטחון האישי ביישוב	24
6	הנגשת היישוב להולכי רגל ואופניים	24
7	שמירה על הצביון הכפרי קהילתי	23
8	ליצור מרכז חדש ליישוב (שיפור השירותים: העירוניים, המסחר, והחירום)	20
9	שדרוג היישוב "הוותיק כפרויקט מוביל"	20
10	שיפור הנגישות בתוך היישוב ולכלל חלקי הארץ	19
11	שימור הצביון החילוני של היישוב	19
12	שיפור הזות היישוב (נגים וכפרות)	18
13	לעודד מימוש של הקרקעות הקיימות	15
14	הגדרת יער קדימה ויער אילנות לפיתוח סביבתי ומשיכה	13
15	שיפור התשתיות ביישוב (ניקוז, מים, ביוב...)	12

הערה: המטרות להלן הם המטרות שקיבלו את מירב הנקודות והם לכן המטרות איתן נעבוד בהמשך

סיכום - סדנת המטרות פירטה את החזון של תושבי קדימה צורך המעוניינים לתת פתרונות דיור מגוונים לכלל הגילאים, תוך העלאה משמעותית במעורבות השירותים לתושבים בכלל התחומים. זאת, תוך שמירה על איכות הסביבה ומיגור הפשע. מדבך חשוב בתווך של התושבים הוא שמירה על הצביון הכפרי קהילתי וחילוני של היישוב ותוך הנגשת היישוב לאופניים ולהולכי רגל ושיפור הנגישות בתוך היישוב והחוצה. התזון נוגע מרחבית בשני החלקים של היישוב: האחד הצורך ביצירת מרכז ליישוב והשני בשדרוג השיכון הישן כפרויקט מוביל.

בסך הכול ניתן לומר שהתושבים רוצים לשמר את צביונו של היישוב כיום תוך שדרוג כלל השירותים והמערך התחבורתי.

חלופות הציבור

במפגש זה שהתקיים ב-29.8.2010 התבקשו משתתפי שיתוף הציבור לבנות חלופות משלהם ולפי תפיסות עולמם. המפגש נפתח בהסבר של מה זה חלופות ואיך בונים חלופות. המשתתפים חולקו ל-5 קבוצות עבודה של עד 6 אנשים בקבוצה והתבקשו לבנות חלופה במשך כשעה. הקבוצה התבקשה לבחור מתוכה נציג להצגת החלופה. תוצרי התהליך רוכזו כתשריט ועקרונות החלופה. כל קבוצה הציגה את החלופה שלה ונערך דיון והבהרות לגביה. המשתתפים התבקשו לרשום את שמות חברי הקבוצה ולתת את דעתם לדברים הבאים:

- ❖ מטרת התכנית - איך משיגים אותן בשנת היעד - 2030
 - ❖ במסגרת הגבולות הידועים להם
 - ❖ הזיקה לאזור
 - ❖ מערך הכבישים הראשי
 - ❖ אזורים מובחנים בתוך היישוב
 - ❖ מרכיבים מרכזיים בחלופה: מגורים, תעסוקה, שירותים, מסחר, תיירות...
 - ❖ כמו כן התבקשו לתת שם קליט וממצה של החלופה
 - ❖ את הרעיון המרכזי של החלופה
 - ❖ את המטרות שהיא רוצה להשיג - מה רוצה להשיג
 - ❖ את העקרונות המרכזיים - איך היא משיגה את המטרות
 - ❖ ותשריט של החלופה.
- במסמך להלן מוצגות 5 חלופות ועקרונותיהן עייף הסיכום שערכתי מתוך ההצגות והניירות שהוצגו ונשארו בידי. כל חלופה מוצגת על תשריטה ועקרונותיה העיקריים. בפרק הסיכום ישנה השוואה של המרכיבים השונים של החלופות על מנת לבחון את הדומה, השונה, המיוחד ולבחון אלמנטים ומרכיבים היכולים לסייע לצוות התכנון בבניית החלופות.

פירוט חלופות הציבור

קדימה-צורן למען תושביה

הצביון: יישוב כפרי

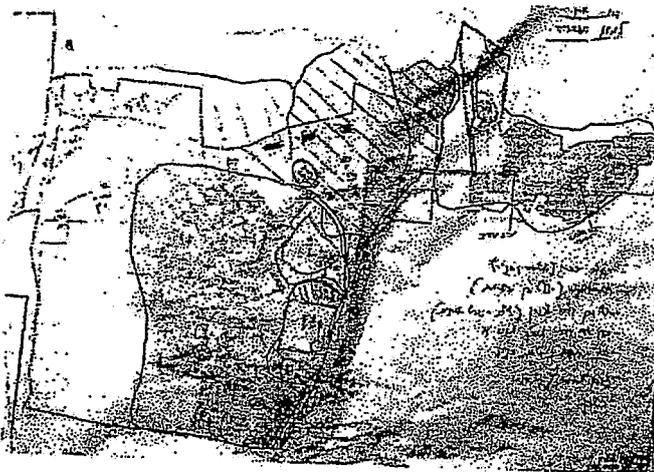
העקרונות:

- א. אוכלוסייה מעטה ככל הניתן.
- ב. ריאה ירוקה שתיווצר עיני שמירת הרצף של המסדרון הירוק.
- ג. תיזוק הרצף שבין קדימה לצורן עיני יצירת טיילת ושבילי אופניים.
- ד. תיזוק אזורי התעשייה ממערב לכביש 4.
- ה. סיפוח אזור התעשייה הקיים של לב השרון והרחבתו צפונה לצרכי מסחר, ספורט ותרבות ברמה העירונית.
- ו. תיזוק הביטחון של היישוב עיני יצירת גדר והוספת נקודות שיטור ומד"א.
- ז. שמירה על האופי החילוני של היישוב.
- ח. מתן כלל השירותים עבור היישוב התוך היישוב ולא מחוץ לו.
- ט. חינוך עד חטי"ב בכל יישוב מקור ובניית תיכון אחד לשני היישובים.
- י. הקמת קנטרי קלאב וקניון קרוב יותר לצורן על מנת למשוך את נקודת הכובד לכיוון זה דווקא.

יא. ביטול כביש 561 והוספת חיבור אחד או יותר לכביש 4 על השטחים החקלאיים

יב. להקים מרכז מסחרי או קניון קטן בכביש היציאה הנוכחי - על מנת לחזקו כשער כניסה.

חלופה זו מתזקת את ליבת היישוב, הנוצרת הלכה למעשה באזור החיבור בין שני חלקי היישוב, עיני העברת מערך שירותים מאסיבי ככל הניתן לאזור חיבור זה. בד בבד החלופה ממשיכה לחזק את יישובי המקור על מנת לספק רמת שירותים גבוהה בנגישות גבוהה. את נושא התעסוקה

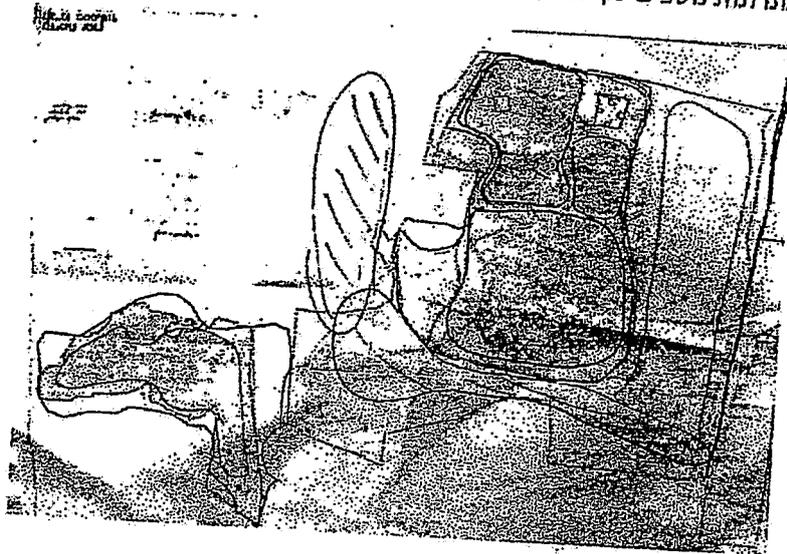


מעדיפה החלופה להוציא לאזור ייעודי המתפתח כבר היום מעבר לכביש 4 את פתרונות התחבורה מטילה החלופה על חיזוק כלל הדרכים הקיימות תוך חיבורים נוספים בכביש 4 ללא הצורך בהקמת כביש 561 הפוגע ברצף המסדרון הירוק.

יישוב קטן ואיכותי

חלופה זו גורסת שיש לנקוט בכל האמצעים על מנת לשמר את היישוב במינימום פיתוח אפשרי.
העקרונות:

- א. כל השטחים החומים המזוהים יהפכו בהדרגה לפארקים וגני משחקים.
 - ב. לא תהיה תריגה מהגבולות הקיימים של היישוב.
 - ג. כל עוטף קדימה ישמר כירוק תוך שמירה על כלל המסדרון הירוק ללא פיתוח.
 - ד. מבחינת תחבורתית החלופה מבקשת לבטל את כביש 561 ולשדרג ולהרחיב את הכבישים הקיימים לכיוון דרום ופרדסיה על מנת שיוכלו לעמוד במדול האוכלוסייה ובנוסף להוסיף חיבורים נוספים לכביש 4.
 - ה. מבחינה תעסוקתית להרחיב את אזור התעשייה הקיים ולהוסיף אזורים נוספים.
 - ו. מבחינת שטחי מסחר כבר היום, על פי עורכי החלופה, יש די והותר שטחים כאלה וצריך להימנע מבניית קניון או קניונים בתוך היישוב.
 - ז. החלופה רואה את היישוב כישוב הבנוי משלושה רבעים להם יש לספק מערכי שירותי ציבור - בתי ספר ומרכזי תרבות.
 - ח. מבחינה של תחבורה פנימית יש להזק צירי רוחב על מנת להגדיל את הקישוריות בין הרבעים השונים.
- חלופה זו מחזקת את מבנה 3 הרבעים של היישוב תוך הבאת מירב השירותים לכל רובע וברמת הרובע. מבחינה ותחבורתית החלופה מטילה יהבה על שדרוג הקיים והגדלת הקשרים הפנימיים ומציאת פתרונות נוספים לקישור לכביש 4.

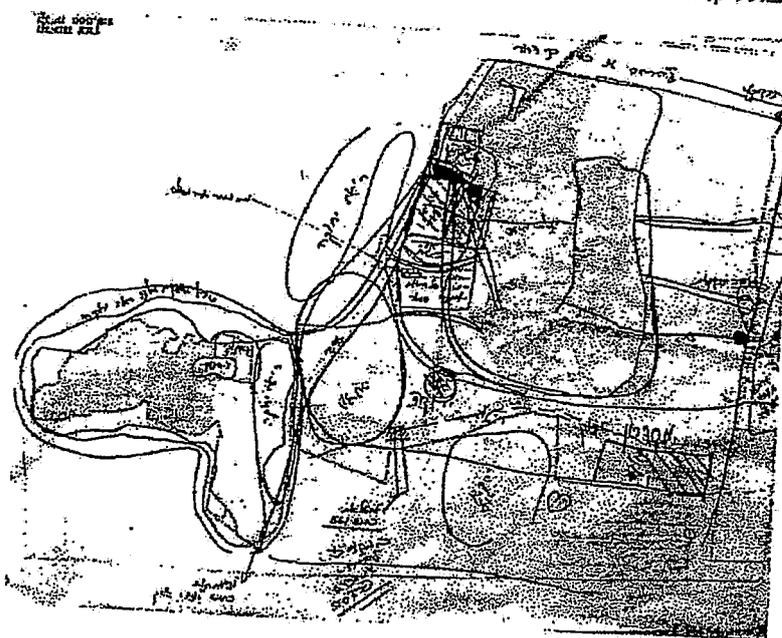


הלב הירוק בשרון

החלופה מבקשת ליצור הפרדה בין קדימה לצורך, לשמור על ציון כפרי וירוק של היישוב שיתנהל על טהרת ניהול משאבים יעיל סביבתית, עם בנייה נמוכה של עד 3 קומות.

העקרונות:

- א. החלופה רואה בצורך לשמור על המסדרון הירוק ולהקדיש את הריאה הירוקה ביער קדימה לפעילות ספורט, תיירות נופש ופנאי בשיתוף עם רשות שמורות הטבע.
- ב. החלופה מבקשת ליצור טיילת ירוקה סביב שני היישובים.
- ג. ליצור כבישים פנימיים בין צורך לכפר הוותיק ובין הכפר לאזור התעשייה, שיהפך יחד עם הרחבתו כלפי צפונה כמרכז היישוב שיכלול בתוכו את המועצה ופונקציות חינוך, תרבות ומסחר.
- ד. מבחינה תחבורתית מבטלת החלופה את כביש 561 ומוסיפה חיבורים בין קדימה לכביש 4 תוך התווייתם כמנהרות תת קרקעיות ומחלפים בבני דרוך. בנוסף גורסת החלופה שיש להגדיל את התוואים הקיימים של פרדסיה, לכיוון צומת ינוב ולכיוון בני דרוך, הממשיכים להיות מובילי התנועה העיקריים מקדימה צורך.
- ה. מרכז התעסוקה העיקרי יהיה מעבר לכביש 4 ויורחב ואילו אזור התעשייה הקיים יהפוך לאזור לתעשייה נקייה בגלל קרבתו למסדרון הירוק.



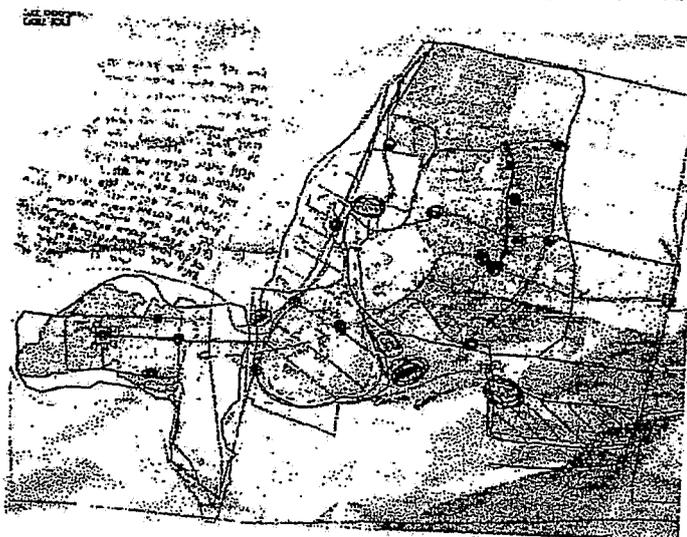
חלופה זו למרות הצהרתה על ניתוק הקשר בין קדימה לצורך מחזקת את הכפריות של שני יישובי המוצא מצד אחד אך יוצרת חיבור משמעותי ורצף בין שני היישובים.

הריאה הירוקה

שימור הנכס הירוק והמשמעותי שיוצר המסדרון הירוק המחבר את יער אילנות עם יער קדימה. שימוש בלבה ירוקה זו כמו תמונה השולח את זרועותיו ומחבר את כלל הצרכים והמוקדים הציבוריים של היישוב המאוחד.

העקרונות:

- א. המגלת היער הקיים לכיוון עין שריד.
- ב. יצירת רצף ירוק בין קדימה לצורך תוך פיתוח סביבתי מבוקר ושימור והפיכתו לפארק אזורי.
- ג. ביטול כביש 651 ושחרור הפקקים ע"י הגברת הנגישות לכביש 4, מבלי לוותר על שטחים ירוקים וע"י חיזוק והרחבת ציר פרדסיה ולכיוון יטב.
- ד. הגדרת מעברים להולכי רגל ואופניים בתוך השטח הירוק שיתפשט לשאר תלמי היישוב ע"י שבילי אופניים ומדרכות.
- ה. תכנון זרועות הנמתחות מהריאה הירוקה ומתפרסת בשני היישובים אל מוקדי תרבות, בידור חינוך ושירותים קיימים וחדשים, כאשר ה"זרועות" הם שבילי אופניים והולכי רגל.
- ו. להפוך את הכבישים הנושקים לכביש 4 לחד סטריים כדי למנוע תנועה מוגברת.
- ז. פיתוח מתחמים ציבוריים מתאימים לציבור - בתי קפה, מרכזים מסחריים, תרבות, קנטרי קלאב, ספורט וכו'.
- ח. פיתוח מרכז מסחרי לאורך החוב בן צבי שיחבר בין המועצה לדואר ולמתני"ס על מנת לתזק את המרכז הקיים.
- ט. טיפוח תעסוקה בתוך יישובי המקור ביחד עם מערך שירותים ומסחר מחוזקים.



היישוב ומערכת פיתוח שירותי תרבות, פנאי ומסחר בתוך היישוב לרווחת תושביו. חלופה זו בעצם מעצימה את האופי הכפרי-עירוני של היישוב ע"י יצירת מערך של חיבורים ירוקים מופרדי מפלסים בתוך היישוב ומצד שני הפניית עיקר התנועה התחבורתית אל שולי היישוב לחיבורים רבים לדרכים קיימות.

השוואה בין החלופות

5 החלופות מייצגות תפיסות עולם שונות מאד בקרב תושבי קדימה צורן המתבטא גם בהתייחסות לאזורים ולמטרות שונות בפיתוחה של קדימה צורן. להלן השוואה לאורך נושאים שונים

החלופה	למען תושביה	הריאה הירוקה	הלב הירוק בשרון	מינימום פיתוח	יישוב קטן ואיכותי
צביון	כפר עם בנייה נמוכה	יישוב כפרי ירוק	כפר ירוק עם בנייה נמוכה עד 3 קומות	30,000 נפש עם פיתוח מבוקר	כפר עם רצף ירוק מסביב
תפיסה מרחבית	קישור מינימאלי בין צורן לקדימה	יצירת רצף ירוק בין קדימה לצורן	הפרדת קדימה וצורן	מפרק חיבור משמעותי בין קדימה לצורן עם הרחבת הזיקות האזוריות	תפיסה רובעית עם הרחבת זרמים קיימות
רצף ירוק	שמירת הרצף	שמירת הרצף	שמירת הרצף	שמירת הרצף	שמירת הרצף
יער אילנות ויער קדימה	נופש פעיל	פארק עירוני ואזורי	ספורט ותיירות פנאי וטבע	יצירת מסלול ירוק בין צורן לקדימה	לשמר ירוק ללא בנייה
חיבור קדימה צורן	טיילת זשביל הולכי רגל ואופניים לאורך 562	זרועות של שבילי אופניים וחולכי רגל אל מוקדי תרבות, חינוך ושירותים	שביל אופניים נהליכה, עיבוד קשטות הירוק גינהם	ממול לאזור התעסוקה מרכז אודיטוריום מוזיאון וספרייה	אין
תעסוקה	חיזוק אזור התעשייה מעבר לכביש 4	עידוד תעסוקה פנים יישובים בשירותים ובמסחר	חיזוק אזור התעשייה מעבר לכביש 4	חיזוק אזור התעשייה מעבר לכביש 4	תגדלת מקומות התעסוקה
אזור תעשייה לב השרון	לספח ליישוב		מרכז היישוב בין קדימה לצורן	הרחבה ועיבוד	אין התייחסות
בתי ספר	יסודי ותטיב בכל יישוב בצפד תיכון משותף	יצירת נגישות למוסדות החינוך ביישוב	קריית חינוך בכל יישוב	הקמת מרכז קריית חינוך ומרכז טכנולוגי אזורי דנוקא בכניסה לצורן	בתוך היישוב ללא הסעות
צפונית לאזור התעסוקה	מרכז מסחרי תרבותי, קנטרי קלאב וקניון מרכז ספורט		מרכז השירותים של היישוב סלל המועצה	פונקציות תרבות ופנאי	אין התייחסות
הכניסה הצפונית	קניון קטן		אין התייחסות	אין התייחסות	שיפור הכניסה
כביש 561	ביטול	ביטול	ביטול	השארתו	ביטול
כביש 562	טיילת בצמוד	חיבור והרחבת החיבור לתרדסה	חיזוק הקשר לצומת ינוב	ציר חיבור צורן קדימה	לחזק חיבורים למרדסה ולדרזרים
יצאות לכביש 4	אחת נוספת	עוד יציאה מבלי לפגוע באילנות	חיבור נוסף ממונהר	על חיבור 561 וקמת אזור תעסוקה משרדים ומקומות בילוי	אחת נוספת
מרכז שירותים	קבלת כולם ביישוב	הפיסת אזור בן צבי עד המועצה ללב השירותים של היישוב		עיבוי והחייתה של מרכזי תעסוקה ומסחר קיימים	2-3 מוסדות תרבות ומגוואונים. מסחר יש הרבה לא צריך קניונים
שונות	הגדלת שמורת אלוני קדימה	הפרדת מפלסים בין אופנים לכבישים במספר נקודות		מתן פתרונות לקשישים הסבת מרכזי מסחר	שמירה ואף תקטנה גבולות תמיים
מרחב ציבורי		פיתוח מתחמים ציבוריים עם תמחיל שימושים	טיילת סביב כל היישוב		ליצור מפגשים רבים
דרכי נוחה		הפיכת כבישים לחד סטריים למיתון תנועה	כבישים פנימיים בין צורן לכפר ובין הכפר לאזור התעשייה		יצירת קישורים רוחביים
חורים חומים					להפוך לירוק

סיכום ומסקנות - נושא החלופות

בבחינת החלופות השונות של הציבור עולים מספר עקרונות מרכזיים:

- א. שמירה כמעט אדוקה על המסדרון הירוק שיוצרים יחדיו יער אילנות עם יער קדימה.
- ב. שמירה על בנייה נמוכה בעיקר.
- ג. רצון למנוע עד כמה שניתן את הפרת השטח באזור כביש 561 המתוכנן עם נכונות גבוהה לחיזוק והרחבת הפתרונות הקיימים - לכיוון בני דרוך, לכיוון פרדסיה ולכיוון צומת ינוב.
- ד. הגדלת מספר החיבורים לכביש 4.
- ה. מבחינת תעסוקה - חיזוק והגדלת שטחים בעיקר מעבר לכביש 4.
- ו. רצון לראות בהרחבה של אזור התעשייה הפנימי שימושים אחרים - תרבות, פנאי, ספורט ושירותים.
- ז. חיזוק כל יישוב גרעיני בנפרד אך תיפוש ממשקים מתברים כמו תיכון, גם אם אין תמיד רצון לחיבור ואיחוד.
- ח. חיבור בין היישובים הגרעיניים החל משבילי אופניים והולכי רגל ועד חיבורים משמעותיים יותר.
- ט. מערך שירותים שיתקבל בתוך היישוב עם זיקה לאזור, פעם אחת דרך אספקה לאזור ופעם שנייה להתחברות למערכים קיימים (מניעת כפילויות).
- י. שאיפה המובעת בכלל החלופות, יצירת מרחבים ציבוריים למפגשים בין הקהילות השונות ותושבים שונים.
- יא. תחבורה פנימית - חיזוק צירי רוחב ויצירת היררכיה ברורה יותר של מערך הכבישים הקיימים.

קריטריונים להערכת החלופות

ב-14.10.2010 נערך מפגש תושבים בו פורטו המטלות לקריטריונים. בסוף המפגש הוחלט שיוצעו קריטריונים על בסיס המפגש ביחד עם הבנות של צוות התכנון. הקריטריונים גובשו כשאלון שעבר הערות הן מצד הצוות והן מצד התושבים השאלון המעודכן נשלח לכלל המשתתפים (כ-100) מהם מולאו 42. (29 מקדימה, 13 מצורן)

פרופיל הנשאלים הוא כדלקמן:

גיל ממוצע, של כלל המדגם 47.7 עם סטיית תקן של 9 שנים. גיל ממוצע קדימה 50 עם סטיית תקן של 15.6. גיל ממוצע צורן 44.4 עם סטיית תקן 12.2. בסך הכול אין הבדלים גדולים בין שני המדגמים גם אם הגיל הממוצע בקדימה גבוה במקצת מצורן.
וותק ממוצע, ביישוב של כלל המדגם 16.2 עם סטיית תקן של 15.6. וותק ממוצע בקדימה 18.3 עם סטיית תקן של 18.1. וותק ממוצע של צורן 12.2 עם סטיית תקן של 5 שנים. ניתן לראות שיש כאן הבדל מובהק אך יחד עם זאת הגיוון בוותק גדול בשני היישובים.
תוצאות השאלון נותחו לפי ממוצעים, לפי סטיית תקן להבנת הסוגיות הנמצאות בקונפליקט, לפי יישוב מוצא - צורן וקדימה כל אחד בנפרד.

סיכום הממצאים - כלל המדגם

- שמירה על נפח תנועה נמוך בתוך היישוב תוך חנבלת כניסת רכב כבד ליישוב, ומניעת תנועה חוצה בתוך היישוב
- חיזוק והרחבת הפתרונות התחבורתיים הקיימים - לכיוון בני דרור, לכיוון פרדסיה ולכיוון צומת ינוב + הגדלת מספר החיבורים לכביש 4.
- עידוד תחבורה לא ממונעת - הולכי רגל ואופניים תוך רישות כלל היישוב בשבילי אופניים
- שמירה כמעט אדוקה על המסדרון הירוק שיוצרים יחדיו יער אילנות עם יער קדימה. (מניעה עד כמה שניתן את הפרת השטח באזור כביש 561 המתוכנן)
- שמירה על יישוב במעמד סוציו-כלכלי גבוה
- הגדלת והרחבת שירותי התרבות הספורט והפנאי
- שמירה על בנייה נמוכה בעיקר וצמצום הבנייה הרווחה (מתן מענה חלקי מאוד לדיוך לצעירים)
- שיפור התחבורה הציבורית בתוך היישוב והחוצות
- חיזוק והגדלת שטחי תעסוקה בעיקר מעבר לכביש 4.
- רצון לראות בהרחבת של אזור התעשייה הפנימי שימושים אחרים - תרבות, פנאי, ספורט ושירותים.
- חיזוק כל יישוב גרעיני בנפרד אך חיפוש ממשקים מחברים כמו תיכון, גם אם אין תמיד רצון לחיבור ואיחוד.
- חיבור בין היישובים הגרעיניים החל משבילי אופניים והולכי רגל ועד חיבורים משמעותיים יותר - לא ליצור רצף פיתוח

13. לא לעודד פיתוח מוקדי שירותים אזוריים
14. השארה של חלק (קטן) מהשטחים החקלאיים בתוך היישוב

הקונפליקטים העיקריים בין התושבים

1. השארת הלולים בתוך היישוב
2. הקצאת קרקע לתעודוף של בני המקום
3. הגדלת מספר החיבורים לכביש 4
4. הגדלת מספר הכניסות ליישוב
5. שיפור הנגישות לרכב פרטי בין קדימה לצורן
6. מיצוי ככל האפשר של קרקעות פרטיות קיימות לדיוור
7. הקצאת אזורים לבנייה רוויה
8. הקצאת שטח לפארק עירוני מרכזי
9. יצירת מרכז כובד תברתי-כלכלי בחיבור
10. השארת חלק מהשטחים החקלאיים כולל חממות ביישוב

ההבדלים בין קדימה לצורן

מה תושבי קדימה רוצים יותר באופן יחסי מתושבי צורן

1. שמירה על נפח תנועה נמוך בתוך היישוב
2. מניעת תנועה חוצה בתוך היישוב
3. שמירה על נצפות פתוחה על היישוב מכביש מסל 4
4. הגדלת מספר הכניסות ליישוב
5. בניית מרכז מסחרי מרכזי ליישוב.
6. שימור מבנים ואתרים מרכזיים הקשורים להיסטוריה של קדימה-צורן
7. הוצאת המסחר מהיישוב וריכוזו מחוץ ליישוב.
8. מיצוי ככל האפשר של קרקעות פרטיות קיימות לצרכי דיוור
9. הגבלת הכניסה של רכב כבד ליישוב
10. יצירת מפגשים בין התושבים במערך מוסדות השירותים הציבוריים
11. השארת הלולים הקיימים בתוך היישוב

מה תושבי צורן רוצים יותר באופן יחסי מתושבי קדימה

1. קישור בין השכונות באמצעות שציפים (שטחים ציבוריים פתוחים) חדשים ושדרוג הקיימים.
2. הקצאת שטח לפארק עירוני מרכזי.
3. יצירת מפגשים בין התושבים השונים ברחובות, גינות, ככרות ועוד.
4. יצירת מרכז כובד כלכלי/תברתי בתוך בין שני חלקי יישובי המקור.
5. יצירת מגוון מגורים רחב ככל הניתן לאפשרות קליטת זוגות צעירים.
6. הקצאת קרקע לתערוף ישיר של בני המקום.
7. שאיפה לאוכלוסייה הומוגנית סוציו-כלכלית בין שכונות קדימה צורן.
8. שיפור הנגישות בין שני חלקי הישוב לתחבורה ציבורית.
9. שמירה על המסדרון הירוק, המקשר את קדימה לרצועת התוף.
10. השארה של חלק מהשטחים החקלאיים כולל חממות בתוך היישוב.
11. הרחבת שירותי התינוך עד כיתה י"ב בתוך היישוב.

תוצאות השאלונים לפי חיתוכים שונים

לוח 1: דרוג משקלות לקריטריונים לפי ממוצע - הושבי קדימה-צורן

קריטריונים	ממוצע	סטיית תקן
18. הגבלת הכניסה של רכב כבד ליישוב	4.55	0.92
19. שמירה על נפח תמעה נמוך בתוך היישוב	4.52	0.74
30. מניעת תמעה חוצה בתוך היישוב	4.49	1.05
26. הרחבת צירי התמעה הקיימים (אמת דדורים, ינוב ופרדסיה)	4.48	1.04
3. שמירה על יישוב במעמד סוציו-כלכלי בינוני-גבוה	4.36	0.76
59. הפיכת יעד קדימה למקור מתבר ולא מטען	4.29	1.15
8. הגדלה והרחבת מגוון שירותי התרבות, הספורט והפנאי ביישוב	4.26	0.99
20. עידוד התחברות לא ממונעת בקדימה צורן (להולכי רגל ואופניים)	4.24	0.91
21. רישות כלל היישוב בטכילי אופניים והולכי רגל	4.24	1.45
54. קביעת היערות והשמורות כריאה ירוקה בליבו של היישוב	4.19	1.38
53. יצירת קשרים של פעילות פנאי עם השטחים הפתוחים הסובבים	4.17	1.60
51. שמירה על היערות והשמורות - כשטחים מוגנים מפינוח	4.12	0.94
67. שימור מבנים ואתרים מרכזיים הקשורים להיסטוריה של קדימה-צורן	4.05	1.36
2. צמצום הבנייה הרחיה ביישוב	4.05	1.52
4. שמירה על היחס הגבוה בין שטחים פתוחים לבנויים	4.00	1.33
27. שיפור התחברות הציבורית אל ומקדימה צורן	3.98	1.32
32. שיפור הנושיות בין שני חלקי היישוב להולכי רגל וחובבי אופניים	3.95	1.48
17. הגדלה של שמורת אלפי קדימה	3.90	1.65
50. שמירה על רצף ירוק בין יעד קדימה ליער אלמות	3.90	1.68
52. שמירה על המסדרון הירוק, המקשר את קדימה לצוענת החוף	3.88	1.47
55. הגדלה של שמורת אלפי קדימה	3.81	1.55
38. יצירת תחשיבים ירוקים בין השטח הבנוי לשטחים החקלאיים	3.76	1.30
46. הגדלת מקורות ההכנסה לרשות מארנונה עסקית (מסחר, תירות...)	3.76	1.62
49. הקטנת פגיעתם של מערכי התחברות ברוץ השטחים הפתוחים	3.74	1.70
29. הנגשת היישוב למסילות ברזל	3.73	1.69
37. שמירה על מף חקלאי פתוח (ללא מבנים חקלאיים) לאורך הכניסות	3.68	1.25
16. פיתוח ושדרוג רמת השירותים המסחריים במקומות הקיימים ביישוב	3.62	1.50
1. פיתוח על גודל אוכלוסייה נמוך	3.62	1.61
9. הרחבת שירותי החינוך עד כיתה י"ב בתוך היישוב	3.60	1.01
22. חיבור השבילים לרשתות אזוריות וארציות	3.55	1.45
28. שיפור התחברות הציבורית בתוך קדימה צורן	3.54	1.29
35. פיתוח עמם השירותים הקהילתיים השונים בין כלל השכונות	3.48	1.38
23. הקטנת היישנות על התחברות פרטית בתוך היישוב	3.43	1.61
44. הרחבת אזורי התעשייה הקיימים במקום הבנוי הקיים	3.43	1.78
58. הקצאת שטח לפארק עירוני מרכזי	3.39	1.70
36. שימור רצף ירוק וזואלי ופזי בין היישוב לשטחי החקלאות העשופים איתו	3.39	1.41
63. מתן פתרונות להתחדשות עירונית ושיפור דרך בשכונות חדשות	3.26	1.43
43. הגדלת היצע סוגי התעסקות ביישוב	3.24	1.14
11. פריסת מאוזנת והיררכית של מערך השירותים ברחבי היישוב	3.24	1.39
48. יצירת מפגשים בין התושבים במעמד מוסדות השירותים הציבוריים	3.22	1.90
25. הגדלת מספר התיאורים לכביש 4	3.21	1.68
15. בניית מרכז מסחרי מרכזי ליישוב	3.17	1.53
57. הקצאת שטחים למסחר ושירותים משותפים לשני יישובי המקור	3.10	1.74
45. יצירת תנאים לעידוד פיתוח עסקים קטנים במרכזים נאזור המגורים	3.02	1.57
56. הקצאת שטחים למוסדות מעוטפים ביישוב המקור ובאזור חיבור	2.98	1.62
33. שיפור הנושיות בין שני חלקי היישוב להתחברות ציבורית	2.95	1.79
39. שמירה על נאפות פתוחה על היישוב מכביש מס' 4	2.88	1.61
47. יצירת מפגשים בין התושבים השונים ברחובות, גינות, ככרות ועוד	2.76	1.76
66. השארת של חלק מהשטחים החקלאיים כולל חממות בתוך היישוב	2.73	1.87
24. הגדלת מספר הכניסות ליישוב	2.54	1.69
34. שאיפה לאוכלוסייה חומצנית סוציו-כלכלית בין שכונות קדימה צורן	2.54	1.94
42. הקצאת קרקע לתערוכה ישיר של בני המקום	2.51	1.99
65. השארת הלולים הקיימים בתוך היישוב	2.48	1.84
40. מיצוי כלל האפשר של קרקעות פרטיות קיימות לצרכי דיור	2.41	1.76
62. קישור בין השכונות באמצעות שצ"פים חדשים ושדרוג הקיימים	2.40	1.59
5. יצירת מגוון מגורים רחב ככל הניתן לאפשרות קליטת זוגות צעירים	2.31	1.70
12. עידוד הקמתם של שירותים כלל אזוריים ביישוב קדימה צורן	2.30	1.60
6. מתן מענה לדיור בר השגה לאוכלוסייה צעירה	2.29	1.60
14. פיתוח מרכזים מסחריים קטנים ביישוב	2.29	1.86
31. שיפור הנושיות בין שני חלקי היישוב לרכב פרטי	2.29	1.80
60. יצירת מרכז סבד כלכלי/חברתי בתוך שני חלקי היישוב המקור	2.15	1.77
13. הוצאת המסחר מהיישוב ורימוזו מחוץ ליישוב	2.07	1.84
41. הקצאת אזורים מובחנים לצרכי בנייה חויה יותר	1.85	1.50
7. הגדלת מגוון סוגי הדיור בקדימה צורן	1.81	1.73
61. עיובי ופיתוח בשטחים פתוחים לחינוך קרבה פיסית בין חלקי היישוב	1.74	1.70
64. יצירת רצף פיתוח פיסית של היישוב	1.74	1.15
10. מתן שירותים אך ורק לתושבים מחוץ ליישוב	1.05	1.15

לוח 2: דרוג משקלות לקריטריונים לפי סטגיות תקן - תושבי קדימה-צורן

ממוצע	סטית תקן	קריטריונים
2.51	1.99	65. השארת הולדים הקיימים בתוך היישוב
2.54	1.94	42. הקצאת קרקע לתמזוף ישיר של בני המקום
3.22	1.90	25. הגדלת מספר החברים לכביש 4
2.73	1.87	24. הגדלת מספר הכניסות ליישוב
2.48	1.84	31. שיפור הנושיות בין שני חלקי היישוב לרכב פרטי
2.07	1.84	40. מיצוי ככל האפשר של קרקעות פרטיות קיימות לצרכי דיוור
2.29	1.80	41. הקצאת אזורים מובחנים לצרכי בנייה רחוקה יותר
2.95	1.79	60. יצירת מרכז סובד גלגל/חברתי בתוך בין שני חלקי היישוב המקור
3.43	1.78	39. שמירה על מצפת פרוחה על היישוב מכביש מס' 4
2.15	1.77	58. הקצאת שטח לפארק עירוף מרכזי
2.76	1.76	13. הוצאת המסחר מהיישוב וריסתו מחוץ ליישוב
2.41	1.76	66. השארה של חלק מהשטחים החקלאיים כולל חממות בתוך היישוב
3.10	1.74	62. קישור בין השכונות באמצעות שילופים חדשים ושדרוג הקיימים
1.81	1.73	45. יצירת תמזוף לעידוד פיתוח עסקים קטנים במרכזים ואזורי המגורים
3.74	1.70	29. עיבוי ופיתוח בשטחים פתוחים לחיזוק קרבה פיזית בין חלקי היישוב
3.39	1.70	67. הגשת היישוב למסילות ברזל
2.31	1.70	36. שימור רצף דימוגלי נפזי בין היישוב לשטחי החקלאות העוטפים אותו
1.74	1.70	12. עידוד הקמתם של שירותים כלל אזורים ביישוב קדימה צורן
3.73	1.69	64. יצירת רצף פיתוח פיזי של היישוב
2.54	1.69	37. שמירה על טף חקלאי פתוח (ללא מבנים חקלאיים) לאורך הכביש
3.90	1.68	34. שאיפה לאוכלוסייה הומוגנית סוציו-כלכלית בין שכונות קדימה צורן
3.21	1.68	52. שמירה על המסדרון היחסי המקשר את קדימה לראעות החוף
3.90	1.65	15. בניית מרכז מסחרי מרכזי ליישוב
3.76	1.62	50. שמירה על רצף יחוד בין יער קדימה ליער אילמת
2.98	1.62	49. הקטנת פגיעתם של מערכי התחבורה ברצף השטחים הפתוחים
3.62	1.61	33. שיפור הנושיות בין שני חלקי היישוב לתחבורה ציבורית
3.43	1.61	9. הרחבת שירותי החינוך עד כיתה י"ב בתוך היישוב
2.88	1.61	44. הרחבת אחורי התעשייה הקיימים במרכז הבנייניים הקיים
4.12	1.60	47. יצירת מפגשים בין התושבים השונים ברחובות גינות, ככרות ועוד
2.30	1.60	51. שמירה על היעדרות והשמורות - כשטחים מגנים מפיתוח
2.29	1.60	6. מתן מענה לדיוור בר השגה לאוכלוסייה צעירה
2.40	1.59	14. פיתוח מרכזים מסחריים קטנים ביישוב
3.02	1.57	5. יצירת מגוון מגורים רחב ככל הניתן לאפשרות קליטת זוגות צעירים
3.81	1.55	56. הקצאת שטחים למסחרות משותפים ביישוב המקור ובאזורי חיבור
3.17	1.53	38. יצירת ממשקים ירוקים בין השטח הבנייני לשטחים החקלאיים
4.05	1.52	57. הקצאת שטחים למסחר ושירותים משותפים לשייב המקור
3.62	1.50	4. שמירה על היחס הגבוה בין שטחים פתוחים לבניינים
1.85	1.50	1. שמירה על גודל אוכלוסייה נמוך
3.95	1.48	7. הגדלת מגוון סוגי הדיוור בקדימה צורן
3.88	1.47	17. הגדלת של שמורת אלזני קדימה
4.19	1.45	55. הגדלת של שמורת אלזני קדימה
3.55	1.45	54. קביעת הגרונות והשמורות כריאה יחקה בליכי של היישוב
3.26	1.43	28. שיפור התחבורה הציבורית בתוך קדימה צורן
3.39	1.41	43. הגדלת היצע סוגי התעמוקות ביישוב
3.24	1.39	63. מתן פתרונות להתמודדות עירונית ושיפור דיוור בשכונות חלשות
4.17	1.38	48. יצירת מפגשים בין התושבים במערך מוסדות השירותים הציבוריים
3.48	1.38	53. יצירת קשרים של פעילות פנאי עם השטחים הפתוחים הסובבים
4.05	1.36	23. הקטנת ההישענות על תחבורה פרטית בתוך היישוב
4.00	1.33	2. צמצום הבנייה הרחוקה ביישוב
3.98	1.32	27. שיפור התחבורה הציבורית אל ומקדימה צורן
3.76	1.30	32. שיפור הנושיות בין שני חלקי היישוב להולכי רגל ורכבי אופניים
3.54	1.29	46. הגדלת מקורות ההכנסה לרשתות מארנונה עסקית (מסחר, נדירות...)
3.68	1.25	35. פיתוח עומס השירותים הקהילתיים השונים בין כלל השכונות
4.29	1.15	16. פיתוח ושדרוג רמת השירותים המסחריים במקומות הקיימים ביישוב
1.05	1.15	59. הפיכת יער קדימה למקור מתבר ולא מנתק
3.24	1.14	10. מתן שירותים אר ורק למושבים מחוץ ליישוב
4.49	1.05	11. פריסת מאוזנת והיררכית של מערך השירותים ברחבי היישוב
4.48	1.04	30. מביעת תנועה חוצה בתוך היישוב
3.60	1.01	26. הרחבת ציר התנועה הקיימים (צמת דרורים, ינב ופרדסיה)
4.26	0.99	22. חיבור השבילים לרשתות אזוריות נארציות
4.12	0.94	8. הגדלת והרחבת מגוון שירותי התרבות, הספורט והפנאי ביישוב
4.55	0.92	67. שימור מבנים ואזורים מרכזיים הקשורים להיסטוריה של קדימה-צורן
4.24	0.91	18. הגבלת הכניסה של רכב כבד ליישוב
4.24	0.91	20. עידוד ותחבורה לא ממונעת בקדימה צורן (להולכי רגל ואופניים)
4.36	0.76	21. רישות כלל היישוב בשבילי אופניים והולכי רגל
4.52	0.74	3. שמירה על יישוב במעמד סוציו-כלכלי בינוני-גבוה
		19. שמירה על נפח תנועה נמוך בתוך היישוב

לוח 3: דרוג משקלות לקריטריונים לפי ממוצע - תושבי קדימה

קריטריונים	ממוצע	סטיית תקן
19. שמירה על נפח תנועה נמוך בתוך היישוב	4.67	0.65
18. הגבלת הכניסה של רכב כבד ליישוב	4.63	1.00
30. מניעת תנועה חוצה בתוך היישוב	4.60	1.10
26. הרחבת צירי התנועה הקיימים (צמת דרורים, יטב ופרדסיה)	4.43	1.17
59. הפיכת יער קדימה למקד מחבר ולא מנתק	4.40	1.00
3. שמירה על יישוב במעמד סוגיו-כלכלי בינוני-גבוה	4.37	0.81
8. הגדלה והרחבת מגוון שירותי התרבות, הספורט והפנאי ביישוב	4.23	1.01
20. עידוד התבורה לא ממומנת בקדימה אזור (להלכי רגל ואופניים)	4.20	0.96
21. רשות כלל היישוב בשבילי אופניים וחולכי רגל	4.17	0.99
67. שימור מבנים ואתרים מרכזיים הקשורים להיסטוריה של קדימה-צפון	4.17	0.95
2. צמצום הבניה החויה ביישוב	4.00	1.44
53. יצירת קשרים של פעילות פנאי עם השטחים הפתוחים הסובבים	4.00	1.58
54. קביעת היערות והשמורות כריאה ירוקה בליים של היישוב	3.97	1.65
4. שמירה על היחס הגבוה בין שטחים פתוחים לבתים	3.93	1.71
51. שמירה על היערות והשמורות - כשטחים מגנים מפיתוח	3.90	1.81
27. שיפור התחבורה הציבורית אל ומקדימה צפון	3.83	1.49
32. שיפור הגישות בין שני חלקי היישוב להולכי רגל וחברי אופניים	3.83	1.51
17. הגדלה של שמורת אלון קדימה	3.82	1.63
50. שמירה על רצף ירוק בין יער קדימה ליער אילנות	3.77	1.85
29. הגמשת היישוב למסילות ברזל	3.73	1.76
55. הגדלה של שמורת אלון קדימה	3.73	1.60
37. שמירה על נוף חקלאי פתוח (ללא מבנים חקלאיים) לאורך הכניסות	3.70	1.82
16. פיתוח ושדרוג רמת השירותים המסחריים במקומים הקיימים בישוב	3.69	1.29
38. יצירת ממשקים ירוקים בין השטח הבנוי לשטחים חקלאיים	3.67	1.73
52. שמירה על המסדרון הירוק המקשר את קדימה לראצת החוף	3.64	1.89
46. הגדלת מקורות ההכנסה לרשות מארגון עסקית (מסחר, תיירות...)	3.60	1.45
35. פיזור עומס השירותים הקהילתיים השונים בין כלל השכונות	3.59	1.38
1. שמירה על גודל אוכלוסייה נמוך	3.57	1.68
49. הקטנת פגיעותם של מערכי התחבורה ברצף השטחים הפתוחים	3.57	1.79
22. חיבור השבילים לרשתות אזוריות וארציות	3.43	1.07
28. שיפור התחבורה הציבורית בתוך קדימה צפון	3.43	1.57
9. הרחבת שירותי הייעור עד כתר י"ב בתוך היישוב	3.40	1.79
44. הרחבת אחרי התעשייה מקיימים במקום הבנוי הקיים.	3.40	1.71
15. בניית מרכז מסחרי מרכזי ליישוב	3.38	1.63
23. הקטנת ההישענות על תחבורה פרטית בתוך היישוב	3.33	1.52
48. יצירת ממשקים בין התושבים במערך מסודר השירותים הציבוריים	3.33	1.78
36. שימור רצף ויזואלי ופנאי בין היישוב לשטחי החקלאות העוטפים אותו	3.30	1.60
63. מתן פתרונות להתחברות עירונית ושיפור דיוור בשכונות חלשות	3.23	1.59
57. הקצאת שטחים למסחר ושירותים ממומנים לשייב המקור	3.21	1.21
11. פריסת מאוזנת והיררכית של מערך השירותים ברחבי היישוב	3.21	2.16
25. הגדלת מספר החיבורים לכביש 4	3.20	1.47
43. הגדלת היצע סוגי התנסויות ביישוב	3.13	1.98
58. הקצאת שטח לפארק עירוני מרכזי	3.00	1.95
39. שמירה על צפונות פתוחה על היישוב מכביש מס' 4	3.00	1.88
45. יצירת תנאים לעידוד פיתוח עסקים קטנים במרכזים ואזורי המגורים.	2.97	1.83
56. הקצאת שטחים למוסדות משותפים בישוב המקור ובאזורי חיבור.	2.83	2.11
24. הגדלת מספר הכניסות ליישוב	2.73	1.68
33. שיפור הגישות בין שני חלקי היישוב לתחבורה ציבורית	2.63	1.73
47. יצירת ממשקים בין התושבים השונים בתחנות, גינות, ככרות ועוד	2.62	2.23
65. השארת הלולים הקיימים בתוך היישוב	2.59	1.99
40. מיצוי ככל האפשר של קרקעות פרטיות קיימות לצרכי דיוור	2.57	1.96
66. הקצאת שטח חלק מהשטחים החקלאיים כולל חממות בתוך היישוב	2.31	1.85
34. שאיפה לאוכלוסייה הומוגנית סוגיו-כלכלית בין שכונות קדימה צפון	2.31	2.05
42. הקצאת קרקע לתערוכה ישיר של בני המקום	2.30	1.81
12. עידוד הקמתם של שירותים כלל אזוריים ביישוב קדימה צפון	2.30	1.97
31. שיפור הגישות בין שני חלקי היישוב לרכב פרטי.	2.23	1.85
14. פיזור מרכזים מסחריים קטנים ביישוב	2.20	1.65
5. יצירת מגוון מגורים רחב ככל הניתן לאפשרות קליטת זוגות צעירים	2.17	1.69
6. מתן מענה לדיוור בר השגה לאוכלוסייה צעירה.	2.17	1.82
13. הוצאת המסחר מהיישוב וריכוזו מחוץ ליישוב.	2.10	1.83
60. יצירת מרכז מבקרים/חברתי בתוך בין שני חלקי היישוב המקור	2.07	1.98
41. הקצאת אזורים מבחנים לצרכי בטייה וזיהוי יזום	2.03	1.80
62. קישור בין השכונות באמצעות שילופים חדשים ושדרוג הקיימים.	1.85	1.56
7. הגדלת מגוון סוגי הדיוור בקדימה צפון	1.73	1.78
61. עיבוי ופיתוח בשטחים פתוחים לחיזוק קרבת פיסית בין חלקי היישוב	1.67	1.79
64. יצירת רצף פיתוח פנימי של היישוב	0.93	1.14
10. מתן שירותים אך ורק לתושבים מחוץ ליישוב		

לוח 4: דרוג משקלות לקריטריונים לפי סטיית תקן - תושבי קדימה

קריטריונים	המוצע	סטיית תקן
65. השארת הוללים הקיימים בתוך היישוב	2.62	2.23
25. הגדלת מספר התיכורים לכביש 4	3.21	2.16
24. הגדלת מספר הכניסות ליישוב	2.83	2.11
42. הקצאת קרקע לתערוך ישיר של בני המקום	2.31	2.05
40. מיצוי ככל האפשר של קרקעות פרטיות קיימות לצרכי דיוור	2.59	1.99
58. הקצאת שטח לפארק עירוני מרכז	3.13	1.98
41. הקצאת אזורים מובחנים לצרכי בנייה רוויה יותר	2.07	1.98
31. שיפור הנגישות בין שני חלקי היישוב לרכב פרטי	2.30	1.97
66. השארתה של חלק מהשטחים החקלאיים כולל חממות בתוך היישוב	2.57	1.96
39. שמירה על נופות פתוחה על היישוב מכביש מס' 4	3.00	1.95
52. שמירה על המסדרון הירוק המקשר את קדימה לרצועת החוף	3.64	1.89
45. יצירת תמאים לעידוד פיתוח עסקים קטנים במרכזים ואזורי המגורים	3.00	1.88
50. שמירה על רצף ירוק בין יער קדימה ליער אילנות	3.77	1.85
34. שאיפה לאוכלוסייה הומוגנית סוציו-כלכלית בין שכונות קדימה צפון	2.31	1.85
60. יצירת מרכז נובד כלכלי/תברתי בתוך בין שני חלקי יישוב המקור	2.10	1.83
37. שמירה על מף חקלאי פתוח (ללא מבנים חקלאיים) לאורך הכניסות	3.70	1.82
13. הצאת המסחר מהיישוב וריכוזו מחוץ ליישוב	2.17	1.82
51. שמירה על היערות והשמורות - כשטחים מגנים מפיתוח	3.90	1.81
12. עידוד הקמתם של שירותים כלל אזוריים ביישוב קדימה צפון	2.30	1.81
62. קישור בין השכונות באמצעות שציפים חדשים ושדרוג הקיימים	2.03	1.80
49. הקטנת פגיעתם של מערכי התחבורה ברצף השטחים הפתוחים	3.57	1.79
9. הרחבת שירותי החיבר עד כתיב בתוך היישוב	3.40	1.79
64. יצירת רצף פיתוח פיסי של היישוב	1.67	1.79
36. שימור רצף ויזואלי ופיזי בין היישוב לשטחי החקלאות העשופים אדום	3.30	1.78
61. עיבוי ופיתוח בשטחים פנויים לחיזוק קרבה פיזית בין חלקי היישוב	1.73	1.78
29. הנגשת היישוב למסילות ברזל	3.73	1.76
37. יצירת ממשקים ירוקים בין השטח הבנוי לשטחים החקלאיים	3.67	1.73
48. יצירת מפגשים בין התושבים השוכנים ברחובות, גינות, כנרת ועוד	2.63	1.73
4. שמירה על היחס הגבוה בין שטחים פתוחים לבניינים	3.93	1.71
44. הרחבת אזורי התעשייה הקיימים במקום הבנוי הקיים	3.40	1.71
6. מתן מענה לדיוור בר השגה לאוכלוסייה צעירה	2.17	1.69
1. שמירה על גדל אוכלוסייה נמוך	3.57	1.68
33. שיפור הנגישות בין שני חלקי היישוב להתחברה הצפונית	2.73	1.68
54. קביעת היערות והשמורות כרצף ירוק בליבו של היישוב	3.97	1.65
14. פיתוח מרכזים מסחריים קטנים ביישוב	2.23	1.65
5. יצירת מגוון מגורים רחב ככל הניתן לאפשרות קליטת זוגות צעירים	2.20	1.65
17. הגדלת שטח של שמורת אלון קדימה	3.82	1.63
15. ביטוי מרכז מסחר מרכזי ליישוב	3.38	1.63
56. הקצאת שטחים למוסדות משותפים בישוב המקור ובאזורי חיבור	2.97	1.63
55. הגדלה של שמורת אלון קדימה	3.73	1.60
63. מתן פתרונות להתחברות עירונית ושיפור דיוור בשכונות החדשות	3.30	1.60
57. הקצאת שטחים למסחר ושירותים משותפים ליישוב המקור	3.23	1.59
53. יצירת קשרים של פעילות פנאי עם השטחים הפתוחים הסובבים	4.00	1.58
28. שיפור התחבורה הציבורית בתוך קדימה צפון	3.43	1.57
7. הגדלת מגוון סוגי הדיוור בקדימה צפון	1.85	1.58
48. יצירת מפגשים בין התושבים במערך מוסדות השירותים הציבוריים	3.33	1.52
32. שיפור הנגישות בין שני חלקי היישוב להולכי רגל והכבי אופניים	3.83	1.51
27. שיפור התחבורה הציבורית אל ומקדימה צפון	3.83	1.49
23. הקטנת ההישענות על תחבורה פרטית בתוך היישוב	3.33	1.49
43. הגדלת היצע סוגי התעסקות ביישוב	3.20	1.47
46. הגדלת מקורות ההכנסה לרשות מארמנה עסקית (מסחר, תיירות...)	3.60	1.45
2. צמצום הבנייה הרווייה ביישוב	4.00	1.44
35. פיתוח עומס השירותים הקהילתיים השונים בין כלל השכונות	3.59	1.38
16. פיתוח ושדרוג רמת השירותים המסחריים במרחבים הקיימים ביישוב	3.69	1.29
11. פריסת מאוזנת והיררכית של מערך השירותים ברמת היישוב	3.21	1.21
26. הרחבת ציר התנועה הקיימים (צומת דדורים, ינוב ופרדסיה)	4.43	1.17
10. מתן שירותים אך ורק לתושבים מחוץ ליישוב	0.93	1.14
30. מניעת תנועה חוצה בתוך היישוב	4.60	1.10
22. חיבר השבילים לרשתות אזוריות וארציות	3.43	1.07
8. הגדלה והרחבת מגוון שירותי התרבות, הספורט והפנאי ביישוב	4.23	1.01
18. הגבלת הכניסה של רכב כבד ליישוב	4.63	1.00
59. הפיכת יער קדימה למוקד מחבר ולא מנתק	4.40	1.00
21. רישות כלל היישוב בשבילי אופניים והולכי רגל	4.17	0.99
20. עידוד התחברה לא ממוננת בקדימה צפון (להולכי רגל ואופניים)	4.20	0.96
67. שימור מבנים ואחרים מרכזיים הקשורים להיסטוריה של קדימה-צפון	4.17	0.95
3. שמירה על יישוב במעמד סוציו-כלכלי בינוני-גבוה	4.37	0.81
19. שמירה על נפח תנועה נמוך בתוך היישוב	4.67	0.66

לוח 5: דרוג משקלות לקריטריונים לפי ממוצע - תושבי צורן

ממוצע	סטיית תקן	קריטריונים
4.70	0.48	54. קביעת היערות והשמורות נראה יזקקה בליבו של הישוב.
4.60	0.70	26. הרחבת צירי התנועה הקיימים (צמת דדורים, יטב ופרדסיה)
4.60	0.52	51. שמירה על היערות והשמורות - משטחים מוגנים מפיתוח
4.50	0.71	53. יצירת קשרים של פעילות פנאי עם השטחים הפתוחים הסובבים
4.50	0.85	21. רישות כלל היישוב בשבילי אופניים והולכי רגל
4.40	0.70	52. שמירה על המסדרון הירוק, המקשר את קדימה לרצועת החוף
4.40	0.70	3. שמירה על יישוב במעמד סוציו-כלכלי בינוני-גבוה
4.40	0.84	18. הגבלת הכניסה של רכב כבד ליישוב
4.40	0.70	20. עידוד תחבורה לא ממונעת בקדימה צפון (להולכי רגל ואופניים)
4.40	0.52	27. שיפור התחבורה הציבורית אל ומקדימה צפון
4.30	0.95	32. שיפור הנושיות בין שני חלקי הישוב להולכי רגל וחבכי אופניים
4.30	1.06	4. שמירה על היחס הגבוה בין שטחים פתוחים לבנויים
4.30	1.06	8. הגדלת והרחבת מגוון שירותי התחבורה, הספורט והפנאי ביישוב
4.30	0.67	17. הגדלת שטח שמורות אלומי קדימה
4.30	1.06	46. הגדלת מקורות ההכנסה לרשות מארנונה עסקית (מסחר, תיירות...)
4.30	0.82	55. הגדלת שטח שמורת אלומי קדימה
4.30	1.25	58. הקצאת שטח לפארק עירוני מרכזי
4.20	0.92	59. הפיכת יער קדימה למקד מחבר ולא מנתק
4.20	1.03	9. הרחבת שירותי התייך עד כנח י"ב בתוך היישוב
4.10	0.74	50. שמירה על רצף ירוק בין יער קדימה ליער אילנות
4.10	0.99	22. חיבר השבילים לרשתות אזוריות וארציות
4.10	0.99	38. יצירת ממשקים ירוקים בין השטח הבנוי לשטחים החקלאיים
4.00	1.25	49. הקמת פגיעתם של מערכי התחבורה בצדף השטחים הפתוחים
4.00	0.82	2. צמצום הבנייה הרחוקה ביישוב
4.00	0.67	19. שמירה על נפח וטבעה בערך בתוך היישוב
4.00	1.15	28. שיפור התחבורה הציבורית בתוך קדימה צפון
4.00	0.87	29. הגמשת היישוב לנוסילת ברזל
3.90	0.99	30. מניעת תנועה חוצה בתוך היישוב
3.90	1.10	16. פיתוח ושלדוג רמת השירותים המסחריים במקומיים הקיימים ביישוב
3.90	0.99	23. הקמת ההישענות על תחבורה פרטית בתוך היישוב
3.80	0.92	67. שיפור מבנים ואזורים מרכזיים הקשורים להיסטוריה של קדימה-צפון
3.80	0.79	44. הרחבת אזורי התעשייה הקיימים במרחק הבנוי הקיים
3.70	1.25	47. יצירת מפגשים בין התושבים השונים ברחובות, רמות ככרות ועוד
3.67	1.41	43. הגדלת היצע סוגי התעסוקות ביישוב
3.60	1.43	37. שמירה על מרחק חקלאי פתוח (ללא מבנים חקלאיים) לאורך הכניסות
3.60	0.97	33. שיפור הנושיות בין שני חלקי הישוב להתחבורה ציבורית
3.60	1.17	45. יצירת תנאים לעידוד פיתוח עסקים קטנים במרכזים ואזורי המגורים
3.60	0.84	56. הקצאת שטחים למוסדות משותפים ביישוב המקור ובאזורי חיבר
3.56	1.67	62. קישור בין השכונות באמצעות שני פסים חדשים ושדרוג הקיימים
3.56	0.53	36. שיפור רצף ירוק בין היישוב לשטחי התקלוא העוספים אותו
3.50	0.85	63. מתן פתרונות להתחדשות עירונית ושיפור דיוור בשכונות חלשות
3.50	1.08	1. שמירה על גודל אוכלוסייה מתון
3.40	0.97	35. פיתוח עומס השירותים הקהילתיים השונים בין כלל השכונות
3.40	1.17	11. פריסת נאמנות והיררכיות של מערך השירותים ברובי היישוב
3.40	1.07	57. הקצאת שטחים למסחר ושירותים משותפים לשני יישובי המקור
3.30	1.25	66. השארה של חלק מהשטחים החקלאיים כולל חממות בתוך היישוב
3.20	0.92	25. הגדלת מספר החיבורים לכביש 4
3.20	1.55	34. שאיפה לאוכלוסייה הומוגנית סוציו-כלכלית בין שכונות קדימה צפון
3.20	0.92	42. הקצאת קרקע לתערוך ישיר של בני המקום
3.10	1.37	48. יצירת מפגשים בין התושבים במערך מוסדות השירותים הציבוריים
3.10	1.73	5. יצירת מגוון מגורים רחב ככל הניתן לאפשרות קליטת זוגות צעירים
3.10	1.66	15. בניית מרכז מסחרי מרכזי ליישוב
2.67	1.50	60. יצירת מרכז כנבד כלכלי/תברתי בתוך בין שני חלקי היישוב המקור
2.67	1.41	6. מתן מענה לדיוור בר השגה לאוכלוסייה צעירה
2.50	1.58	14. פיתוח מרכזים מסחריים קטנים ביישוב
2.50	1.27	12. עידוד הקמתם של שירותים כלל אזוריים ביישוב קדימה צפון
2.50	1.65	24. הגדלת מספר הכניסות ליישוב
2.50	1.27	31. שיפור הנושיות בין שני חלקי היישוב לרכב פרטי
2.50	1.27	39. שמירה על מצפות פתוחה על הישוב מכביש מס' 4
2.40	1.43	65. השארת הלולים הקיימים בתוך היישוב
2.33	1.50	41. הקצאת אזורים מובחנים לצרכי בניה רוויה יותר
2.20	1.75	40. מיצוי ככל האפשר של קרקעות פרטיות קיימות לצרכי דיוור
2.20	1.48	61. עיבוד ופיתוח משטחים פנאים לחינוך קרבה פיזית בין חלקי היישוב
2.10	1.37	64. יצירת רצף פיתוח פנאי של היישוב
1.90	1.66	7. הגדלת מגוון סוגי הדיוור בקדימה צפון
1.20	1.14	13. חוצאת המסחר מהיישוב וריסוזו מחוץ ליישוב
		10. מתן שירותים אך ורק לתושבים מחוץ ליישוב

לוח 6: דרוג משקלות לקריטריונים לפי סטיית תקן - תושבי צורן

ממוצע	סטיית תקן	קריטריונים
2.20	1.75	61. עיבוד ופיתוח בשטחים פתוחים לחיזוק קרבה פיזית בין חלקי היישוב
3.10	1.73	15. בניית מרכז מסחרי מרכזי ליישוב
3.56	1.67	36. שימור רצף ויזואלי ופזי בין היישוב לשטחי ההקלאות השטפים אותו
1.90	1.66	13. הצאת המסחר מהיישוב וריכוזו מחוץ ליישוב
3.10	1.66	60. יצירת מרכז ספורט וריכוזו בחלקו המזרחי
2.50	1.65	31. שיפור הנגישות בין שני חלקי היישוב לרכב פרטי
2.50	1.58	12. עידוד הקמתם של שירותים כלליים ביישוב קדימה צורן
3.20	1.55	42. הקצאת קרקע לתערוכה ישיר של בני המקום
2.67	1.50	6. מתן מענה לזיכרון בר השגה לאוכלוסייה צעירה
2.33	1.50	40. מיצוי ככל האפשר של קרקעות פרטיות קיימות לצרכי דיון
2.20	1.48	84. יצירת רצף פיזית של היישוב
3.60	1.43	33. שיפור הנגישות בין שני חלקי היישוב לתחבורה ציבורית
2.40	1.43	41. הקצאת אזוריים מבחנים לצרכי בטיח חניה יותר
2.67	1.41	14. פינוח מרכזים מסחריים קטנים ביישוב
3.67	1.41	37. שמירה על גוף חקלאי פתוח (לא מבנים חקלאיים) לאורך הכניסות
3.10	1.37	5. יצירת מגוון מגורים רחב ככל הניתן לאפשרות קליטת זוגות צעירים
2.10	1.37	7. הגדלת מגוון סוגי הדיור בקדימה צורן
2.50	1.27	24. הגדלת מספר הכניסות ליישוב
2.50	1.27	39. שמירה על נצפות פתוחה על היישוב מבני מס' 4
4.00	1.25	66. השמרת הלולים הקיימים בתוך היישוב
3.30	1.25	2. צמצום הבנייה הרחוקה ביישוב
3.70	1.25	25. הגדלת מספר החיבורים לכביש 4
4.30	1.25	43. הגדלת היצע סוגי התעסקות ביישוב
3.60	1.17	59. הפיכת יער קדימה למוקד מתחבר ולא מנותק
3.40	1.17	56. הקצאת שטחים למוסדות משותפים ביישוב המקור ובאזורי חיבור
4.00	1.15	57. הקצאת שטחים למסחר ושירותים משותפים לשני יישובי המקור
1.20	1.14	29. הנצחת היישוב למסילת ברזל
3.90	1.10	10. מתן שירותים ארוך למושבים מחוץ ליישוב
3.50	1.08	23. הקטנת ההישענות על תחבורה פרטית בתוך היישוב
3.40	1.07	35. פינוח עומס השירותים הקהילתיים השונים בין כלל השכונות
4.30	1.06	66. השמירה של חלק מהשטחים החקלאיים כולל חממות בתוך היישוב
4.30	1.06	8. הגדלה והרחבת מגוון שירותי התרבות, הספורט והפנאי ביישוב
4.30	1.06	17. הגדלה של שמורת אלון קדימה
4.20	1.03	55. הגדלה של שמורת אלון קדימה
3.90	0.99	50. שמירה על רצף דווקא בין יער קדימה ליער אילנות
4.10	0.99	16. פינוח ושדרוג רשת השירותים המסחריים במיקומים הקיימים ביישוב
4.10	0.99	38. יצירת ממשקים ירוקים בין השטח הבני לשטחים החקלאיים
3.90	0.99	49. הקטנת פגיעתם של מערכי התחבורה ברצף השטחים הפתוחים
3.40	0.97	67. שימור מבנים ואזורים מרכזיים הקשורים להיסטוריה של קדימה צורן
3.60	0.97	11. פריסת מאוזנת והיררכית של מערך השירותים ברובי היישוב
4.30	0.95	45. שמיירה על היחס הגבוה בין שטחים פתוחים לבנויים
4.20	0.92	9. הרחבת שירותי החינוך עד כתיב"ב בתוך היישוב
3.20	0.92	34. שאיפה לאוכלוסייה הומגנית סוציו-כלכלית בין שכונות קדימה צורן
3.20	0.92	44. הרחבת אזורי התעשייה הקיימים במרכז הבני הקיימים
4.00	0.87	48. יצירת מפגשים בין הנושבים במערך מוסדות השירותים הציבוריים
3.50	0.85	30. מיצוי תנועה חוצה בתוך היישוב
4.50	0.85	1. שמירה על גודל אוכלוסייה נמוך
4.40	0.84	52. שמירה על המסדרון הייחודי המקשר את קדימה לרצועת החוף
3.60	0.84	20. עידוד ותחבורה לא ממומנת בקדימה צורן (להולכי רגל ואופניים)
4.00	0.82	62. קישור בין השכונות באמצעות שציפים חדשים ושדרוג הקיימים
4.30	0.82	19. שמירה על נפח תנועה נמוך בתוך היישוב
3.80	0.79	57. הקצאת שטח לפארק עיריית מרכזי
4.10	0.74	47. יצירת מפגשים בין התושבים השונים בהרחבת גינות כפרות ועוד
4.50	0.71	22. חיבור השבילים לרשתות אזוריות נארציות
4.40	0.70	21. רישות כלל היישוב בשבילי אופניים והולכי רגל
4.40	0.70	3. שמירה על יישוב בעומד סוציו-כלכלי ביחס גבוה
4.60	0.70	18. הגבלת הכניסה של רכב כבד ליישוב
4.40	0.70	26. הרחבת ציר התנועה הקיימים (צמת דדוריים, יגוב ופרדסיה)
4.60	0.70	27. שיפור התחבורה הציבורית אל ומקדימה צורן
4.00	0.67	61. שמירה על הערות והשמורות - כשטחים מגנים מפיתוח
4.30	0.67	28. שיפור התחבורה הציבורית בתוך קדימה צורן
3.56	0.53	48. הגדלת מקורות ההכנסה לרשות נאדומה עסקית (מסחר, תירות...)
4.40	0.52	63. מתן פתרונות להתחזקות עיריית שיפור דיור בשכונות חלשות
4.60	0.52	32. שיפור הנגישות בין שני חלקי היישוב להולכי רגל ורכבי אופניים
4.70	0.48	53. יצירת קשרים של פעילות פנאי עם השטחים הפתוחים הסובבים
		54. קביעת היעדרות והשמורות כריאה ירוקה בליבו של היישוב

לוה 7: הפרש דירוגי המשקלות לקריטריונים בין תושבי קדימה לצורך

הפרש	קדימה	צוך	
1.57-	2.03	3.60	62. קישור בין השכונות באמצעות שצ"פים חדשים ושדרוג הקיימים.
1.17-	3.13	4.30	58. הקצאת שטח לפארק עירוני מרכזי.
1.17-	2.63	3.80	47. יצירת מפגשים בין התושבים השונים ברחובות, גינות, כנרות ועוד.
1.00-	2.10	3.10	60. יצירת מרכז קנדי/נבלי/חברתי בסמוך בין שני חלקי יישוב המקור.
0.90-	2.20	3.10	5. יצירת מגוון מגורים רחב ככל הניתן לאפשרות קליטת זוגות צעירים.
0.89-	2.31	3.20	42. הקצאת קרקע לתערוך ישיב של בני המקום.
0.89-	2.31	3.20	34. שאיפה לאוכלוסייה הומגנית סוציו-כלכלית בין שכונות קדימה צוף.
0.87-	2.73	3.60	33. שיפור הנייטות בין שני חלקי הישוב לתחבורה ציבורית.
0.86-	3.64	4.50	52. שמירה על המסדרון הירוק, המקשר את קדימה לרצועת החוף.
0.83-	2.57	3.40	66. השארה של חלק מהשטחים החקלאיים כולל חממות בתוך היישוב.
0.80-	3.40	4.20	9. הרחבת שירותי החינוך על כנה י"ב בתוך היישוב.
0.73-	3.97	4.70	54. קביעת היערות והשמורות כריאה ירוקה בלבם של הישוב.
0.70-	3.90	4.60	51. שמירה על היערות והשמורות - משטחים מוגנים מפינוח.
0.70-	3.60	4.30	46. הגדלת מגוון ההכנסה לרשות מארגוה עסקית (מסחר, תירות...).
0.67	4.67	4.80	19. שמירה על נפח תנועה נמוך בתוך היישוב.
0.67-	3.43	4.10	22. חיבור השבילים לרשתות אזוריות ונרתיכות.
0.63-	2.97	3.60	56. הקצאת שטחים למסדות משותפים בישוב המקור ובאזורי חיבור.
0.60-	3.00	3.60	45. יצירת תנאים לעידוד פיתוח עסקים קטנים במרכזים ואזורי המגורים.
0.60-	4.00	4.60	53. יצירת קשרים של פעילות פנאי עם השטחים הפתוחים הסובבים.
0.60	4.60	4.00	30. מניעת תנועה חוצה בתוך היישוב.
0.57-	3.83	4.40	32. שיפור הנייטות בין שני חלקי הישוב לחולי רגל ורכבי אופניים.
0.57-	3.83	4.40	27. שיפור התחבורה הציבורית אל ומקדימה צוף.
0.57-	3.43	4.00	28. שיפור התחבורה הציבורית בתוך קדימה צוף.
0.57-	3.73	4.30	55. הגדלה של שמורת אלופי קדימה.
0.57-	3.33	3.90	23. הקטנת ההישענות על תחבורה פרטית בתוך היישוב.
0.53-	1.67	2.20	64. יצירת רצף פיתוח פסי של היישוב.
0.53-	3.57	4.10	49. הקטנת פגיעתם של מערכי התחבורה ברצף השטחים הפתוחים.
0.50-	3.20	3.70	43. הגדלת היצע סוגי התעסקות בישוב.
0.50	3.00	2.50	39. שמירה על צפופת פתוחה על הישוב מכביש מס' 4.
0.49-	2.17	2.67	6. מתן מענה לדיון בר השגה לאוכלוסייה צעירה.
0.48-	3.82	4.30	17. הגדלה של שמורת אלופי קדימה.
0.47-	1.73	2.20	61. עיבוי ופיתוח בשטחים פסיים לחיזוק קרבה פסיית בין חלקי היישוב.
0.43-	3.77	4.20	50. שמירה על רצף ירוק בין יער קדימה ליער אילנות.
0.43-	3.67	4.10	38. יצירת משקעים ירוקים בין השטחים הבני לשטחים החקלאיים.
0.43-	2.23	2.67	14. פיתוח מרכזים מסחריים קטנים ביישוב.
0.40-	3.40	3.80	44. הרחבת אזורי התעשייה הקיימים במרחק הבני הקיים.
0.37-	3.93	4.30	4. שמירה על היחס הגבוה בין שטחים פתוחים לבניים.
0.33-	4.17	4.50	21. רישות כלל היישוב בשבילי אופניים והחלי רגל.
0.33-	2.07	2.40	41. הקצאת אזורי מנוחים לצרכי בנייה רחוקה יותר.
0.33	2.83	2.50	24. הגדלת מספר הכניסות ליישוב.
0.28	3.38	3.10	15. בניית מרכז מסחרי מרכזי ליישוב.
0.27-	0.93	1.20	10. מתן שירותים אך ורק לתושבים מחוץ ליישוב.
0.27	4.17	3.90	67. שימור מבנים ואתרים מרכזיים הקשורים להיסטוריה של קדימה צוף.
0.27-	3.73	4.00	29. הנגשת היישוב למסילות ברזל.
0.27	2.17	1.90	13. הקצאת המסחר מהיישוב וריכוזו מחוץ ליישוב.
0.26-	3.30	3.58	63. מתן פתרונות להתחדשות עירונית ושיפור דיוך בסכמת חלשות.
0.26-	3.30	3.55	36. שימור רצף ירוקלי ופיתוח היישוב לשטחי החקלאות העוספים אותו.
0.25	2.59	2.33	40. מיצוי ככל האפשר של קרקעות פרטיות קיימות לצרכי דיוך.
0.25-	1.85	2.10	7. הגדלת מגוון סוגי הייב בקדימה צוף.
0.23	4.63	4.40	18. תבולת הכניסה של רכב כבד ליישוב.
0.21-	3.69	3.90	16. פיתוח ושדרוג רמת השירותים המסחריים במוקדים הקיימים בישוב.
0.20-	2.30	2.50	12. עידוד הקמתם של שירותים כלל אזוריים ביישוב קדימה צוף.
0.20-	4.20	4.40	20. עידוד תחבורה לא ממונעת בקדימה צוף (לחולכי רגל ואופניים).
0.20-	2.30	2.50	31. שיפור הננישות בין שני חלקי היישוב לרכב פרטי.
0.19-	3.21	3.40	11. פריסת מאוזנת והיררכית של מערך השירותים ברחבי היישוב.
0.17-	4.43	4.60	26. הרחבת ציר התנועה הקיימים (אמת דרומים, ינוב ופרדסים).
0.17-	3.23	3.40	57. הקצאת שטחים למסחר ושירותים משותפים לשני היישוב המקור.
0.13	3.33	3.20	48. יצירת מפגשים בין התושבים במערך מסדות השירותים הציבוריים.
0.12	2.62	2.50	65. השארת הלולים הקיימים בתוך היישוב.
0.10	4.40	4.30	59. הפיכת יער קדימה למקור מחבר ולא מנתק.
0.09-	3.21	3.30	25. הגדלת מספר החיבורים לכביש 4.
0.09	3.59	3.50	35. פיתוח עמם השירותים ההייליתיים השונים בין כלל השכונות.
0.07	3.57	3.50	1. שמירה על גודל אוכלוסייה נמוך.
0.07-	4.23	4.30	8. הגדלה והרחבת מגוון שירותי התרבות, הספורט והפנאי ביישוב.
0.03-	4.37	4.40	3. שמירה על יישוב במעמד סוציו-כלכלי בינוני גבוה.
0.03	3.70	3.67	37. שמירה על מרח חקלאי פתוח (לא מבנים חקלאיים) לאורך הכניסות.
0.03	4.00	4.00	2. צמצום הבנייה הרחוקה ביישוב.

למנהל
10



ישנו מניין חוקי לפתיחת הישיבה עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה

1. תמ"מ 5/5 – בקעת אונו מטרת הדיון: דיון בבקשה לדחיית מועד הגשת התנגדויות לתמ"מ

נוכחים נוספים בדיון:
שרה לב, מתן כהריאל, סיגל ניר, יעל סיטרוואן,
שלמה אנקר, ענת אריאלי – מינהל התכנון
אפרת ברנד, אלעד פישר – יועצים משפטיים
אמיר פולברמכר – מזכיר הוולנת"ע

חברי ולנת"ע נוכחים:
גב' שירה ברנד – מ"מ יו"ר הוועדה, מינהל התכנון
מר אהוד יוסטמן – מינהל התכנון
מר דוד ויינברג – מ"מ נציג השר להגנת הסביבה
מטעם שר הבריאות
גב' אורית פאיס – מ"מ נציג ראש הממשלה
מר רענן אמואל – מ"מ נציגת שר החקלאות
גב' אורית נבון – מ"מ נציגת שר התחבורה
גב' שולמית גרטל – מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון
מר ניר אנגרט/ מר יואב פרגו – מ"מ נציג רשות
הטבע והגנים
מר ניר פפאי – מ"מ נציג ארגון הגג-איכות הסביבה

רקע:

הוועדה החליטה על הפקדת תכנית מתאר מחוזית למרחב בקעת אונו – תמ"מ 5/5 ביום 08.03.16 בהתאם לסעיף 102 לחוק ל-60 ימים.
פרסום האחרון להפקדה בעיתון היה ביום 14.09.16, מועד אחרון להגשת התנגדויות הוא ביום 13.11.16.
ביום 08.11.16 וביום 09.11.16 פנו הרשויות המקומיות עיריית קריית אונו, עיריית רמת – גן, עיריית אור יהודה וועדה מקומית מרחבית מצפה אפק למועצה הארצית בבקשה להאריך את מועד הגשת ההתנגדויות.
הבקשות נומקו, בין השאר, בשל העובדה שתקופת ההפקדה יצאה בחגי תשרי בהם מספר ימי העבודה מועט, והיות ומדובר בתכנית מתאר מחוזית החלה על מרחב בקעת אונו בו נכללים מספר רשויות מקומיות.

לשכת התכנון המחוזית מחוז תל-אביב מסרה כי הם אינם מתנגדים להארכת המועד וציינו כי חשוב לתת לרשויות את הזמן לבחון את התכנית ולהעיר הערותיהן.

מהלך הדיון:

נציגת מינהל התכנון הציגה את נושא הפקדת תמ"מ 5/5 ואת בקשת הגופים השונים להארכת מועד הגשת ההתנגדויות והסיבות לכך.

הוחלט: (פורסם במסמך החלטות מיום 20.11.2016)

הוולנת"ע מחליטה להאריך את מועד ההפקדה של תכנית המתאר המחוזית – תמ"מ 5/5 למרחב בקעת אונו ב-30 יום נוספים עד ליום 14.12.16.

ההחלטה התקבלה פה אחד

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבת ולנת"ע מס' 583 מתאריך 27.12.2016



2. **תכנית מס' 457-0112086: תכנית מתאר קדימה צורן**
מטרת הדיון: תמ"א 3: אישור תכנית בתחום רצועה לתכנון דרך אזורית מס' 561
תמ"א 4: אישור התחברות לדרך אזורית מס' 562
תמ"א 8: דיון לפי סעיף 7-א אישור שינוי ייעוד
תמ"א 2/8: דיון לפי סעיף 7.1-א אישור שינוי ייעוד
תמ"מ 21/3: דיון לפי סעיף 7.1.2 (2) תוספת שטח לאזור פיתוח עירוני
תמ"א 8: דיון לפי סעיף 7.11 (הפנייה להוראות תמ"א 8)
דיון לפי התוספת הראשונה לחוק

חברי ולנת"ע נוכחים:

גב' שירה ברנד – מ"מ יו"ר הוועדה, מינהל התכנון
 מר אהוד יוסטמן – מינהל התכנון
 מר יואב צלניקר – מ"מ נציג השר להגנת
 הסביבה/מר דוד ויינברג – מ"מ נציג השר להגנת
 הסביבה מטעם שר הבריאות
 גב' אורית פאיס/ מר גלבוע זינגר – מ"מ נציג ראש
 הממשלה
 מר רענן אמואל – מ"מ נציגת שר החקלאות
 גב' אורית נבון – מ"מ נציגת שר התחבורה
 גב' שולמית גרטל – מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון
 מר ניר אנגרט/ מר יואב פרגו – מ"מ נציג רשות
 הטבע והגנים
 מר ניר פפאי – מ"מ נציג ארגון הגג-איכות הסביבה

נוכחים נוספים בדיון:

ענת פיק – עורכת התכנית
 תמי סרגוסי – אדריכלית נוף לתכנית
 קובי סתת- מתכנן תנועה
 מיטל עשות טייב – מרכז צוות תכנון קדימה צורן
 שביט מס- ראש המועצה המקומית קדימה צורן
 חנן טוויטו- מהנדס המועצה המקומית קדימה צורן
 רמי יוגב – אדריכל המועצה המקומית קדימה צורן
 ענבל אייזנבנד - קק"ל
 עדנה לוהר – מנהלת מח' תכנון שרונים
 אילן בר – מהנדס מועצה אזורית לב השרון
 דוד דשן – רשות מקרקעי ישראל
 תמי ראם וגנר, ליאור רגב – לשכת התכנון מחוז
 מרכז
 שרה לב, מתן כתרילאל, סיגל ניר, יעל סיטרוואן,
 שלמה אנקר, ענת אריאלי – מינהל התכנון
 אפרת ברנד, אלעד פישר – יועצים משפטיים
 אמיר פולברמכר – מזכיר הוולנת"ע

רקע:

הישוב קדימה צורן הינו מועצה מקומית הנמצאת בשרון, צפונית לישוב תל-מונד, וממזרח לדרך מספר 4
 ולישוב אבן יהודה. שטח התכנית כ- 11,000 דונם. מטרת התכנית הינם להתוות מסגרת תכנונית ליעד
 אוכלוסייה של 35,000 תושבים לשנת היעד 2030. עוד מציעה התכנית חיזוק החיבור בין שני ישובי המקור
 (קדימה וצורן) והנגשתם אחד לשני, הגדלת הנגישות התחבורתית בין הישובים, ובין הסביבה הקרובה,
 יצירת שלד ראשוני לתנועת אופניים והולכי רגל, פיתוח בר קיימא של הישוב בכללותו, חיזוק הבסיס
 הכלכלי, התעסוקתי, תרבותי וציבורי, וכן יצירת מרכז ישובי חדש המשלב מסחר, תעסוקה, תרבות,
 תיירות, ספורט, פנאי, נופש ומגורים מיוחדים.

מהלך הדיון:

עורכת התכנית הציגה את עיקרי התכנית, ונתנה סקירה היסטורית קצרה לגבי הישובים קדימה וצורן
 ואיחודם למועצה מקומית. כמו כן הציגה את חזון תכנית המתאר, את מספר התושבים הקיים והיעד
 המתוכנן, את הסוגיות בהן מטפלת התכנית, את עקרונות הפיתוח, את מערך הדרכים במרחב בין
 קדימה וצורן, את הסוגיות הכלכליות בהן מטפלת התכנית, את אזורי הבינוי, את אזורי התעסוקה, את
 מיקום מוסדות החינוך ואת המסדרון הירוקי והשטחים הציבוריים הפתוחים ואת האני"מ (אזור נופש
 מטרופוליני) המתוכנן במרחב במסגרת תמ"מ 36/21/3.



- **נציג מינהל התכנון** הציג את האישורים הנדרשים לתכנית, והתייחס בין היתר לדרכים בתחום התכנית, לכלל הישטחים הירוקים השונים בתכנית הנדרשים להתייחסות ולשינוי ייעוד, לתמי"מ ולתוספת הראשונה לחוק.
- **ראש המועצה המקומית** ציין כי תכנית המתאר צריכה לשרת את התושבים ולתת מענה במספר היבטים, וציין כי קיימות מספר סוגיות שלא נפתרו בתכנית, ביניהן נושא הבסיס הכלכלי עבור התושבים, שלא קיבל פתרון בתכנית. טען כי מערך התחבורה המוצע אינו נותן פתרון נכון לישוב, והבקשה שלהם לדרך נוספת שתשמש יציאה וכניסה לישוב, מדרום, נענתה בשלילה. עוד התייחס לשטח ממערב לצורך השייך לגאולים ולמועצה האזורית (אשר נמצא בתחום התכנית), ואשר מהווה חיץ בין צורך וקדימה, וציין כי המקום הנכון ליצור חיבור בין קדימה וצורך הוא באמצעות מיקום הפארק היישובי, בתוך שבין שני היישובים.
- **אדריכל המועצה המקומית** ביקש להכליל בתכנית המתאר את כל התכניות המאושרות ואת כל התכניות שנמצאות בהליכי אישור בדגש לגבי אנ"מ אילנות. עוד ביקש להתייחס בתכנית המתאר לתכנית בדרום הישוב, תכנית שמקודמת על-ידי משרד השיכון (מתחם A) והוסיף כי נעשה בה"ת (בדיקת היתכנות תחבורתית) לגבי מתחם זה ונמצא כי החיבור המוצע אינו מיטבי.
- **מהנדס המועצה המקומית** ביקש שתכנית המתאר תוכן בהתאם לקיים בשטח בעיקר בהיבט של שטחי חקלאות ושמורות הטבע מצפון לקדימה.
- **נציגת ק"ל** התייחסה למספר נושאים בתכנית ביניהן ליער קדימה, לאתר הפסולת הקיים במזרח התכנית ואשר יש לשקמו, לבית העלמין ודרך הגישה אליו, לשמורת הנוף, וביקשה לתאם מולם את נושא ההנחיות שיוספו בהוראות התכנית לגבי שטחי היער, שמורת הנוף והשטחים החקלאיים.
- **נציג לשכת התכנון המחוזית** התייחס בדבריו לאיחוד בין קדימה וצורך וציין כי החיבט והחיבור התפקודי בין שני היישובים נבחן בוועדה המחוזית. ציין כי התכנית מיעדת שטח למרכז תעסוקה אשר מרכז אליו את תושבי קדימה וצורך. כמו כן התייחס בדבריו למספר היבטים נוספים, ביניהם: לרצף הפתוח בין היישובים ולרצף הפתוח של יער אילנות, לתכנית אנ"מ אילנות, למתחם A ולדרכי הגישה לקדימה וצורך.
- **נציגת שר התחבורה** ציינה כי הם מתנגדים לצמצום קווי הבניין מדרך מספר 561, דבר שעלול לסכל הרחבת הדרך בעתיד, כמו כן ציינה כי בתכנית מתוכנן צומת של 4 זרועות לחיבור בין דרך זו לדרך מספר 4. וטענה כי במקום מתוכנן מחלף וכי יש לבטל את החיבור לדרך מספר 4 בצומת מרובע. לעניין הצומת הסיב **נציג מינהל תכנון** כי בתכנית קיים סימבול המציין כי מתוכנן מחלף במקום עבור תת"ל 43. לעניין דרך מספר 562, התייחסה נציגת שר התחבורה ל- 2 הדרכים שבתכנית (המערבית והמזרחית) וטענה כי הדרך המערבית נמצאת לקראת ביצוע, וביקשה לבטל בתכנית את הדרך המזרחית המוצעת. כמו כן ציינה כי הם מתנגדים לחזית המסחרית לאורך דרך מספר 562. לעניין החזית המסחרית הסיבה **עורכת התכנית** כי לא תהיה חזית מסחרית לכל אורך הדרך אלא רק בחלקה, והשאר יישאר שטח פתוח.
- **נציג רשות מקרקעי ישראל** סבר כי לא נכון להציג את שתי הדרכים המופיעות בתכנית לעניין דרך 562, וכי הדרך המזרחית מיותרת וניתן לנצל שטח זה לבינוי בעתיד, ואולי אף לחיבור בין שני היישובים. עוד ביקש לבדוק האם החיבור בין היישובים, באזור התעשייה, ע"י דרך 562 המזרחית המוצעת, לא יהווה מחסום בין 2 היישובים, מאחר והדרך הינה פנימית ואמורה להתבצע ע"י הרשות המקומית.

- **נציג רשות הטבע והגנים** ציין כי הם תומכים בהמלצת מועצת גנים ושמורות לגבי שמורת הנוף. לגבי היער במזרח, ביקש לציין כי במקום קיימים זני צמחייה נדירה, וביקש להתייחס לכך בהוראות התכנית. לגבי שמורת הטבע בתכנית, ביקש לדייק את גבולות יכתם השמורה שבתמ"מ, בהתאם לקיים בשטח גם אם זה חורג מגבולות התמ"מ, ולפעול בהתאם להמלצת מועצת גנים ושמורות.
- **נציג ארגון הגג** התייחס לשטחים הירוקים מצפון לשוב וסבר כי יש להשאיר רצועה רחבה ירוקה. לעניין דרך מספר 562 המוצעת, ציין כי הדרך יוצרת חיץ בין מזרח למערב, ולא נשמרת רצועה ירוקה מספקת. כמו-כן ציין כי הוא מקבל את המלצות מועצת גנים ושמורות, ולבסוף ביקש לבחון את הרחבת בית הקברות שבתכנית לכיוון אחר, ולא מזרחה כפי שמוצע.
- **נציג המשרד להגנת הסביבה** התייחס לנושא הדרכים, וביקש לבחון את דרך מספר 562 המזרחית והמערבית ולהתמקד בדרך אחת על מנת לא ליצור כפילויות ובעיות עתידיות, אשר עלולות לפגוע בין היתר גם בהרחבת אזור התעסוקה צפונה.
- **נציג שר החקלאות** סבר כי התכנית טובה, אך עדיין נשאר נתק בין שני הישובים. ציין כי דרך מספר 562 מנתקת את שני הישובים. עוד ציין כי הפארק הנופי מתוכנן על קרקע חקלאית וכי יש לבדוק אם אין פגיעה בקרקע חקלאית. ביקש שלא ייפגעו זכויות חקלאיות בתכנית, וכן הדגיש כי הגן הלאומי נמצא על קרקע חקלאית וביקש לאפשר המשך עיבוד חקלאי תחום הגן הלאומי.

הוחלט: (פורסם במסמך החלטות מיום 20.11.2016)

הוועדה מברכת על קידום תכנית המתאר ליישוב שתאפשר את התפתחותו בעתיד, תוך מתן מענה לצרכי הדור, לתעסוקה ולמסחר, לתשתיות, למבני ציבור, לשטחים פתוחים ולהשתלבות היישוב במרחב הסובב. הוועדה, לאחר שהוצג בפניה יחס התכנית לתמ"א 3, לתמ"א 8, לתמ"א 2/8, לתמ"מ 21/3, ולתוספת הראשונה לחוק, ולאחר ששמעה את המוזמנים ואת חברי הוועדה ודנה בתכנית מחליטה כדלקמן:

הוועדה קיימה הצבעה בשלוש הצעות החלטה לעניין סעיף מס' 1 – תמ"א 3:

1. לעניין תמ"א 3:

הצעת היו"ר:

- 1.1 לאשר את התכנית בתחום הרצועה לתכנון לדרך אזורית מספר 561 כמוצע בתשריטת התכנית. הוועדה השתכנעה כי גם לאחר אישור התכנית, רוחב הרצועה לתכנון מאפשר גמישות לתכנון עתידי של הדרך האזורית, לרבות התחברות לדרך המקומית התוחמת את הפיתוח בצפון הישוב.
- 1.2 לאשר התחברות ממערב וממזרח לדרך ראשית מספר 4 וזאת על בסיס ההתחברויות המסומנות בתתי"ל 43, אשר הועברה להערות הוועדות המחוזיות.
- 1.3 לאשר התחברות ממערב לדרך אזורית מספר 562 עבור חיבור לדרך המקומית.
- 1.4 לקבוע קו בניין של 40 מטרים מערבה מצידו דרך אזורית מספר 562 עבור היעודים המסומנים בתשריטת.
- 1.5 לוועדה הוצג התוואי המוצע להסטת דרך מספר 562 והובהר כי ביטול הדרך המאושרת ייעשה רק לאחר סלילת הדרך המוצעת. הוועדה מורה להוסיף בהוראות התכנית הנחיות לעניין זה.



1.6 הוועדה מפנה את תשומת הלב של הוועדה המחוזית, לעת הדיון בהתנגדויות, לכך שהתוואי החלופי המוצע לדרך אזורית מספר 562 עשוי להגביל את הפיתוח על השטח ממזרח לו, בעוד שהתכנית לסלילת תוואי זה מוטלת בספק, וזאת לאור העובדה שבימים אלה נסלל בפועל התוואי המסומן בתכנית לביטול בעתיד.

הצעת נציג ארגון הגג :

מצפון לישוב קדימה צורן רצף שטחים פתוחים משמעותי המקשר בין יערות, שמורה ושטחים פתוחים המשמש כמסדרון אקולוגי חשוב בציר מזרח – מערב. מערך הכבישים המוצע בחלק הצפוני של התכנית, בשילוב עם הרצועה לתכנון של כביש 561 יפגע קשות ברצף השטחים הפתוחים ובתפקוד האקולוגי שלו, ועל כן הוולנטי"ע דוחה את הפתרון התחבורתי המוצע ומנחה את הוועדה המחוזית לבחון חלופות תחבורתיות נוספות, המאזנות בין האינטרסים השונים ומבטיחה את שמירת המסדרון הירוק מצפון לישוב.

הצעת נציגת שר התחבורה:

אין לאשר בינוי בתחום הרצועה לתכנון של דרך מספר 561, וזאת מאחר ואין עדיין תכנון לדרך. יש להוציא את הבינוי והדרך המקומית המוצעת מתחום הרצועה, וזאת כדי שניתן יהיה לאפשר גמישות לתכנון דרך מספר 561 העתידית.

בעד הצעת היו"ר : 5 חברים

בעד הצעת נציג ארגון הגג : 2 חברים

בעד הצעת נציגת שר התחבורה : 1 חבר

נמנעים : 0

התקבלה הצעת היו"ר לנושא מס' 1 בהחלטה.

2. לעניין שמורות טבע ונוף וגנים לאומיים בתמ"א 8 ובתמ"מ 21/3

הוועדה קיימה הצבעה בשתי הצעות החלטה לעניין סעיף מס' 2 – בנושא שמורת הטבע שבתמ"א 8:

הצעת היו"ר :

התכנית נדונה בתאריך 22.09.2016 במועצת גנים לאומיים ושמורות טבע, אשר אישרה את השינויים המבוקשים בגן לאומי חולות קדימה (ג/41/14 בתמ"א 8 ובתמ"מ 21/3), שמורת טבע קדימה (בתמ"מ 21/3), שמורת נוף בצפון מערב קדימה (בתמ"מ 21/3) ושמורת טבע אילנות (ש/41/13 בתמ"א 8). משכך הוועדה מאשרת את השינויים הבאים :

2.1 שינוי הייעוד מגן לאומי "חולות קדימה" לייעוד יער, וזאת לאחר קבלת הסכמת רטי"ג לשינוי הייעוד, ובהתייחס לתכנית המפורטת המקודמת על-ידי קק"ל ליער, וגבולות הפיתוח של תכנית המתאר, בשטח של כ- 310 דונם לפי סעיף 7.1 בתמ"א 2/8.



- 2.2. שינוי הייעוד מגן לאומי "חולות קדימה" לייצוד דרכים בשטח של כ-100 דונם לפי סעיף 7 בתמ"א 8. בנוסף, הוועדה מחליטה לקבל את המלצת מועצת גנים ושמורות טבע מיום 22.09.16 לשינוי ייעוד מהגן הלאומי לייצוד חקלאות בהיקף של כ-75 דונם, בשטחים שבין היער בפועל, לדרך המוצעת. בשטחים אלה לא תותר הקמת מבנים חקלאיים. אישורה של הוועדה ניתן גם אם תחליט הוועדה המחוזית על ייעודו של שטח זה לפארק עירוני. בנוסף, מחליטה הוועדה על שינוי ייעוד ליער בשטח של כ-40 דונם לפי סעיף 7.11 בתמ"מ 21/3.
- 2.3. שינוי הייעוד משמורת טבע "יער אילנות" ליעודים יער וחקלאות בשטח של כ-35 דונם, לפי סעיף 7 בתמ"א 8, מתוכם כ-25 דונם שאושרו במסגרת תכנית מפורטת מח/310 "יער אילנות" ועוד כ-10 דונם לייצודים יער וחקלאות בהתאם למאפייני השטח.
- 2.4. שינוי ייעוד של כ-35 דונם בשמורת טבע "קדימה" לפי סעיף 7.11 בתמ"מ 21/3. הוועדה מציינת כי השטחים שנגרעו אינם בתחום שמורת האלונים המוכרזת. בהתייחס להחלטת מועצת גנים לעניין הרחבת השמורה הצפון-מזרחית, מדובר בהרחבתה מעבר לתחום השמורה בתמ"מ, ולפיכך יש לבחון את הבקשה לשינוי הייעוד במסגרת תלנית מפורטת נפרדת.
- 2.5. שינוי ייעוד משמורת הנוף בצפון מערב קדימה המסומנת בתמ"מ: לגבי החלק שמדרום לדרך הנופית המוצעת, לייצודים הבאים: מגורים, שצי"פים, דרכים, בשטח של כ-45 דונם לפי סעיף 7.11 בתמ"מ 21/3. הוועדה מציינת כי השטחים שנגרעו לטובת פיתוח הישוב, אינם בפועל בתחום יער אילנות, אותו התכנית משמרת. לגבי החלק של הדרך הנופית המוצעת וצפונה, לאשר שינוי ייעוד משמורת נוף: לדרכים, יער (תא שטח 55) ומבנים ומוסדות ציבור בשטח של כ-190 דונם.

הצעת נציג רשות הטבע והגנים :

לגבי שמורת הטבע "קדימה" שבתמ"מ 21/3, הוועדה מקבלת את המלצת רשות הטבע והגנים, וממליצה לדייק את 'כתם' השמורה שבתמ"מ ואת גבולה שבתכנית בהתאם למצב הקיים, כך שייגרעו השטחים החקלאיים בחלק הדרומי, ויתווספו השטחים הערביים הטבעיים בחלק הצפוני.

בעד הצעת היו"ר : 4 חברים

בעד הציג רשות הטבע והגנים : 4 חברים

בהינתן קול כפול ליו"ר הוועדה, התקבלה הצעת היו"ר

3. תוספת שטח לאזור פיתוח עירוני:

3.1. לאשר תוספת של כ-10% שטח לאזור פיתוח עירוני בהתאם לסעיף 7.1.2(2) להוראות תמ"מ 21/3.

4. לעניין התוספת הראשונה לחוק:

4.1. הוועדה סבורה כי ישנה הצדקה להרחבת שטחי הפיתוח של הישוב על פי המוצע בתכנית ולכן מחליטה לאשר את התכנית על-פי התוספת הראשונה לחוק.



5. הוועדה מפנה את תשומת לב הוועדה המחוזית כי בהתאם לסעיף 9.7.4 כנוסחו לאחר תיקון 1 לתמ"א 35, לא נדרש אישור המועצה הארצית לשינוי יעוד שמורות וגנים לאומיים בתמ"א 35 אלא אישורה של הוועדה המחוזית בלבד, וזאת כתנאי לאישור התכנית.

לסעיפים 3-5 ההחלטה התקבלה פה אחד

סעיף זה לפרוטוקול אושר בישיבת ולנת"ע מס' 583 מתאריך 27.12.2016

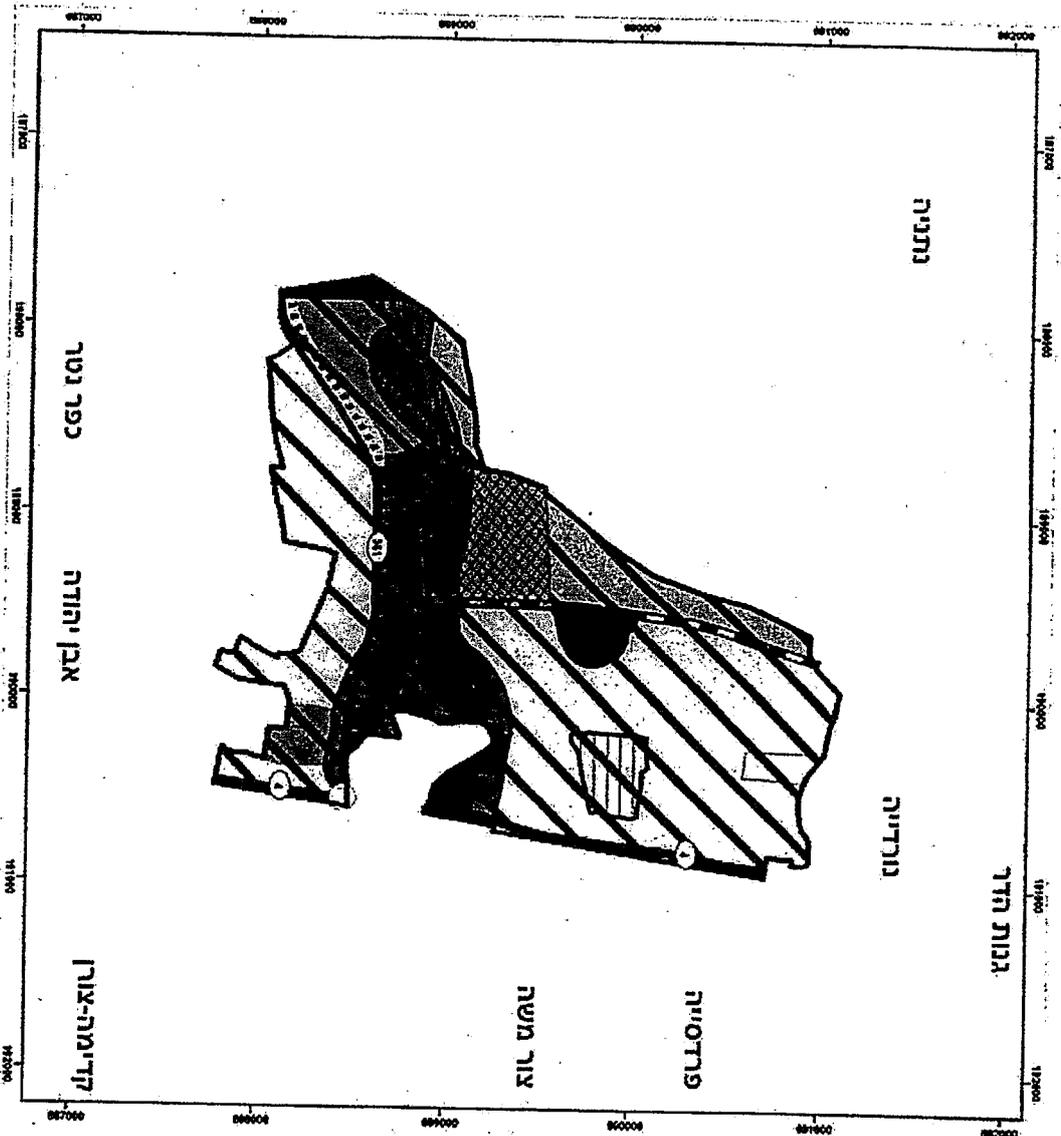
פרוטוקול ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע) מס' 581 מיום 15.11.2016 (1432-2016)
ההחלטות פורסמו בתאריך 20/11/2016 ככול שיש אי התאמות, הנוסח שפורסם הוא הגובר

תמ"מ/3/21 - חישובי שטחים

- איזור פיתוח עירוני -
כ-3,385 דונם ①
איזור תעשייה, מלאכה
ותעסוקה - כ-181 דונם ②

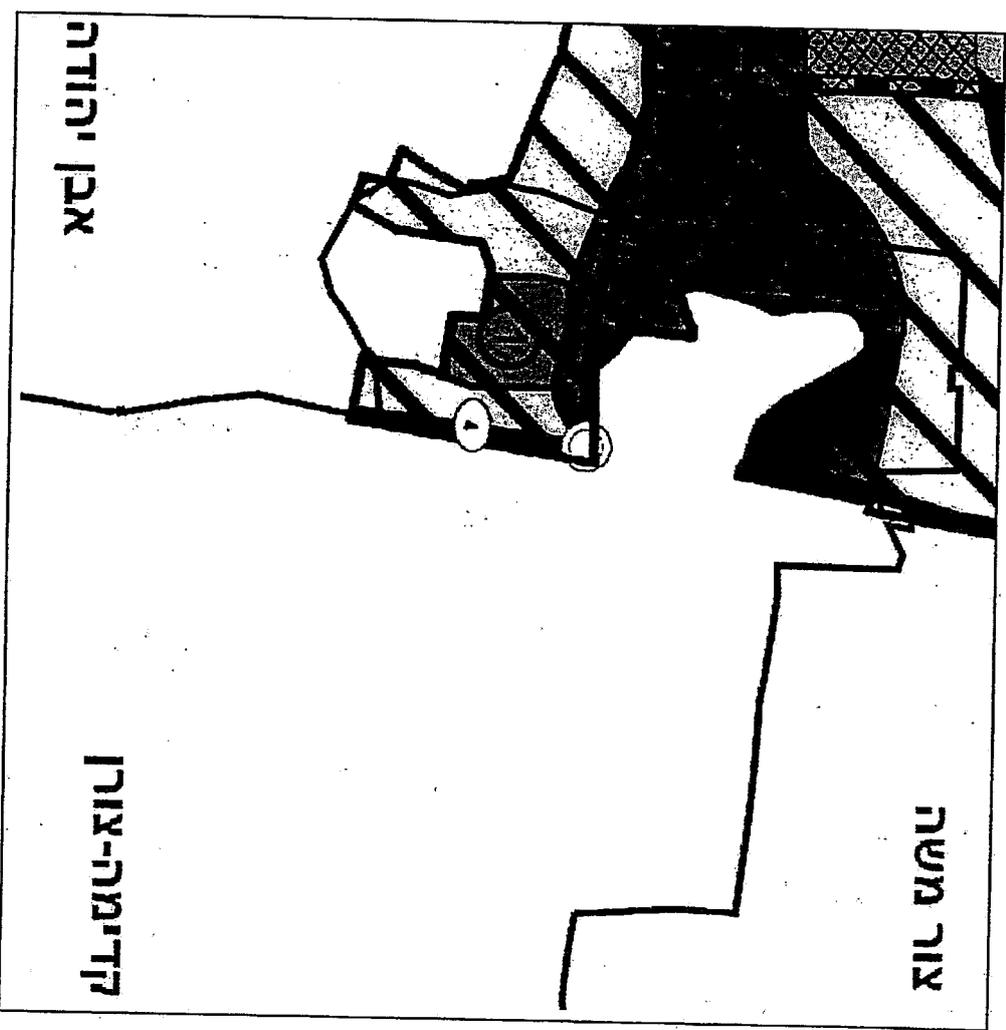


תמ"מ/3/21/36 - תשריט יעודי קרקע



תמ"מ"מ/3/21/36 - תישובי שטחים

איזור תעסוקה -
כ-91 דונם ①

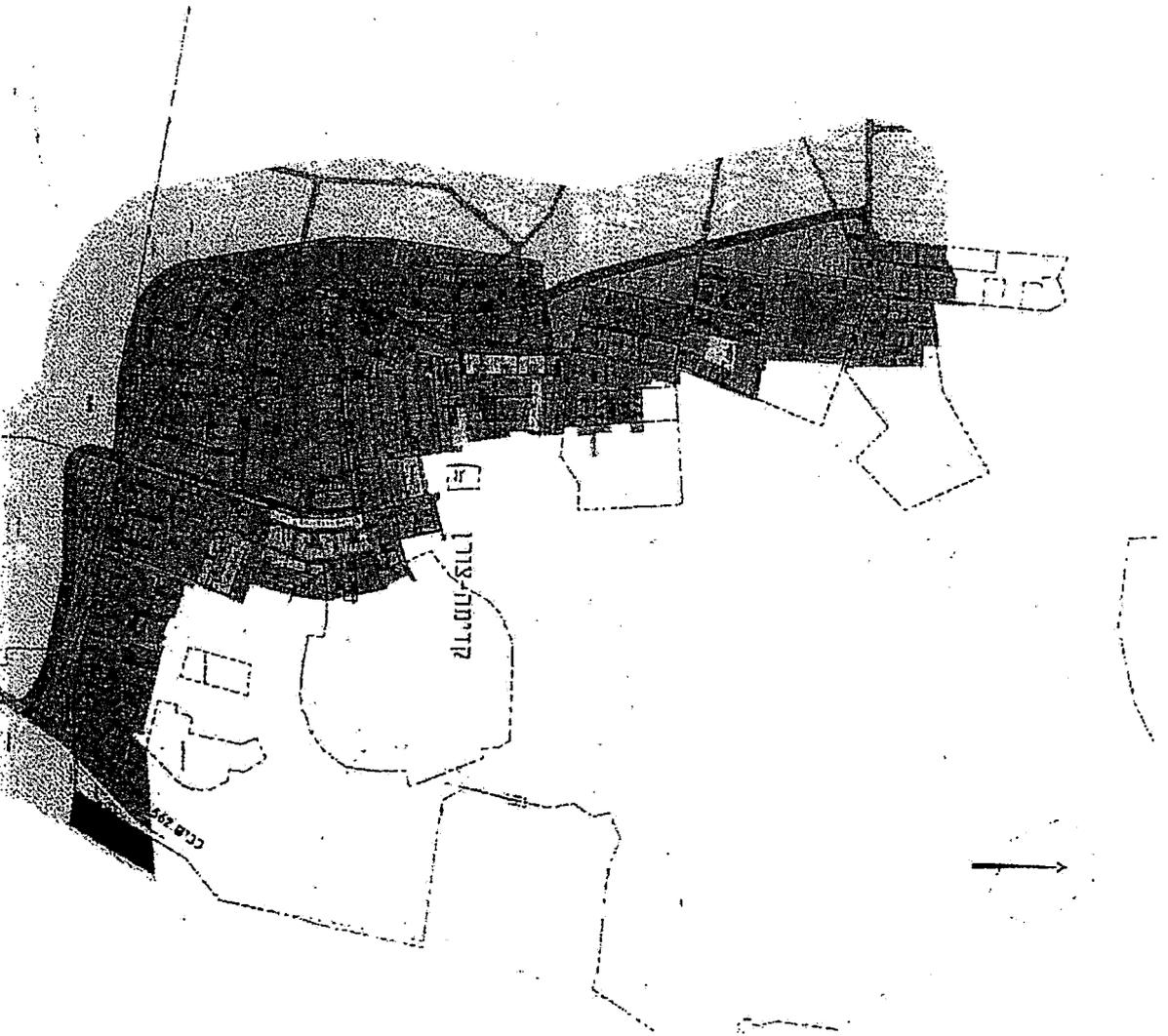


תוכנית
1:15,000

מח/309-

תשריט יעודי

קרקע



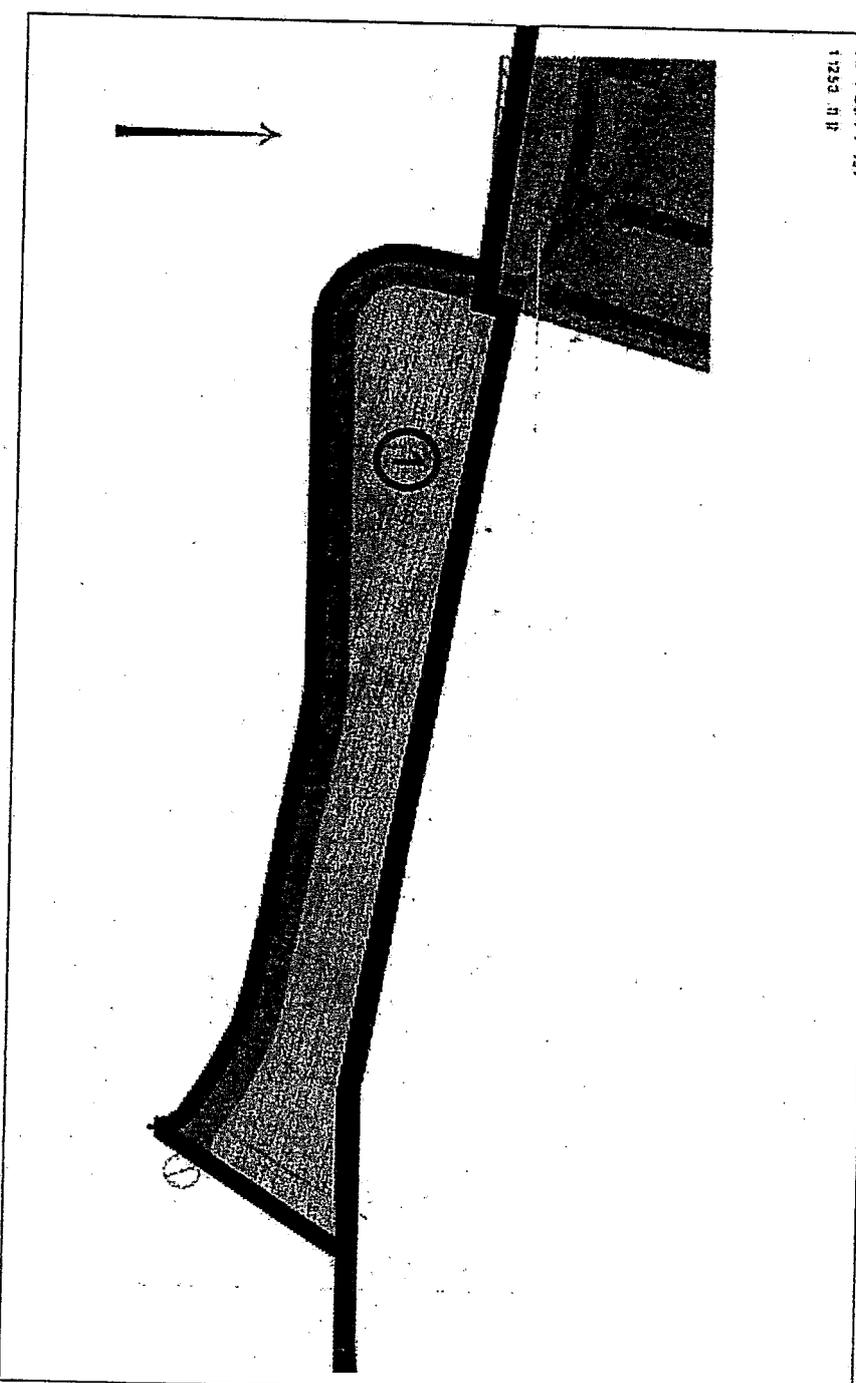
מת/309 - חישובי שטחים

(שטח שאמור לעבור לתחום קדימה לאחר אישור התכנית)

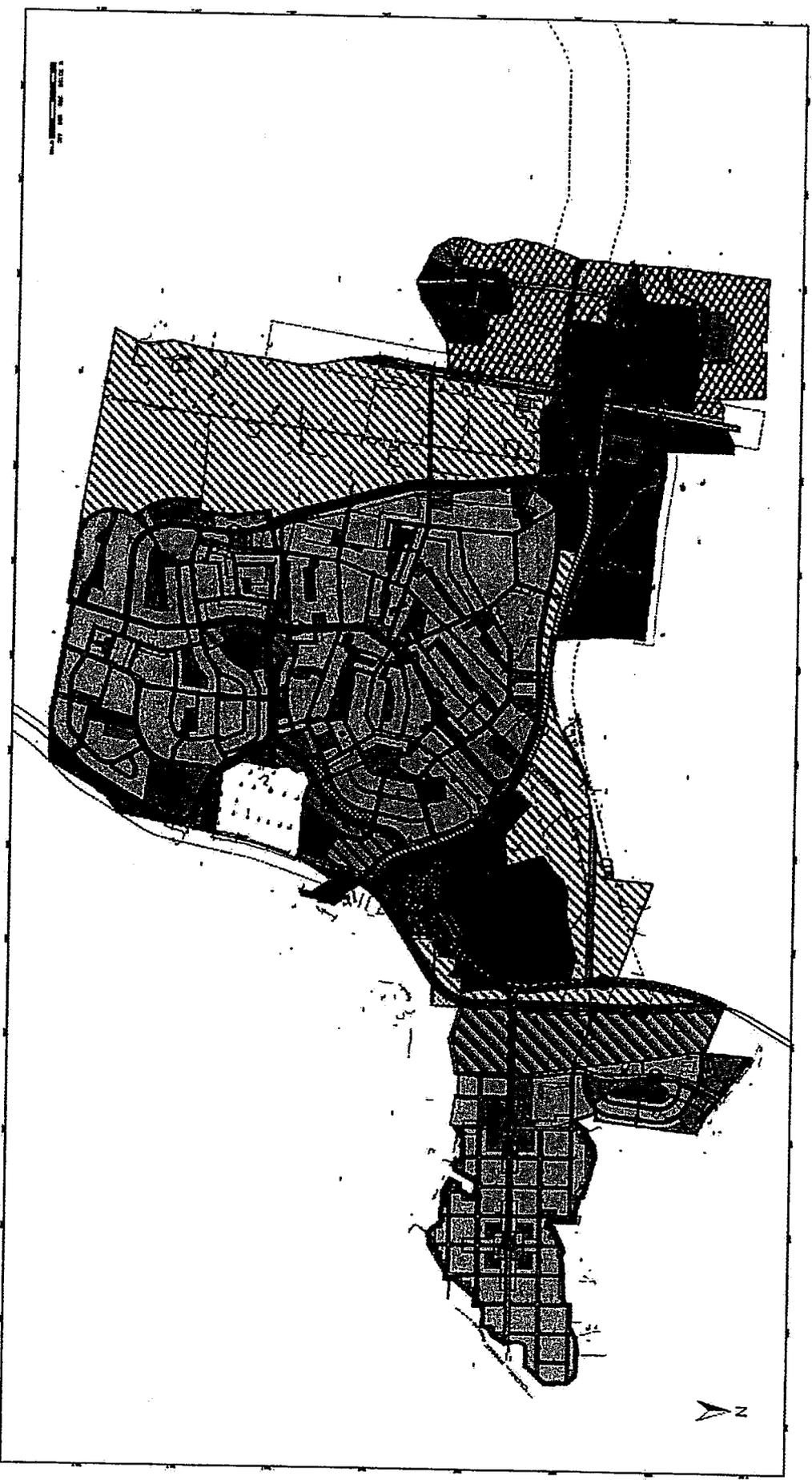
תכנית מס' 1258
ח.ה. 1258

שטח לפיתוח
עירוני-
כ-68 דונם

1



תכנית כוללת ת"מ 457-0112086



תכנית כוללנית 457-0112086 –
חישובי שטחים

- 1 איזור מגורים ומגורים א – כ-4,078 דונם
- 2 מסחר תעסוקה ותיירות, מסחר ומבנים ומסדות ציבור – כ-213 דונם
- 3 איזור תעסוקה, תעשייה, מבנים ומסדות ציבור – כ-159 דונם



השוואת שטחים

שטח יעודי תעסוקה בדי'	שטח יעודי מגורים	תכנית
דונם 181	דונם 3,385	תמ"מ 21/3
דונם 91	---	תמ"מ 36/21/3
---	דונם 68	תכנית 309/מח
דונם 272	דונם 3,453	סה"כ קיים
דונם 372	דונם 4,078	457-0112086
דונם 100	דונם 625	הגדלה בשטח
36.7%	18.1%	הגדלה באחודים