



לשכת מנכ"ל המועצה

ישיבת מליאת המועצה שלא מן המניין מסי' 1/2016 מיום 5 ינואר 2016, כדי טבת תשע"ו שהתקיימה בלשכת ראש המועצה – בדלתיים סגורות.

הפרוטוקול אושר לפרסום בישיבת מליאת המועצה 1/2016 מיום 12/1/2016
הפרוטוקול עודכן במליאת המועצה 1/2016 מתאריך 12.1.2016

נוכחים : שביט מס-ראש המועצה
תומר יעקב – סגן ומ"מ
בנימין מנחם-סגן
יצחק גולברי-חבר
קרן גרין-חברה
מיכל זק-חברה (הצטרפה 19: 35)
ליאור בנאי - חבר
חגי 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 ארז- מנכ"ל המועצה
יזהר קמחי-גזבר המועצה
חנן טויטו-מהנדס המועצה
רמי יוגב – אדריכל המועצה
עורכי הדין דוד בסון, עזרא קוקיא וסימון טוסון – משרד עוה"ד הרטבי
בורנשטיין בסון היועצים המשפטיים למועצה לתכנית המיתאר

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 :

א. המועצה תפעל ותעשה כל הנדרש 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.

ב. הניסיונות לשינוי ההחלטה הנ"ל יעשו במסגרת הליכים לשינוי ההחלטה בדרגים שמעל הועדה המחוזית והיא תשקול גם פעולות בדרכים משפטיות או ציבוריות אחרות.

ג. 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 יח"ד לדונם ולא יותר מ- 4 קומות. חריג לסייג זה זה הינם מתחמי ההתחדשות העירונית בה תתאפשר בניה של למעלה מ- 4 קומות.
2. מליאת המועצה קובעת שמספר התושבים לא יעלה על 35,000 איש עד שנת היעד 2030.
3. מליאת המועצה מתנגדת להצעה לתוספת יח"ד ממערב לרמת אמיר – בתחום השטח שעד כביש 562 (השטח נכון להיום שייך בכלל למועצה האזורית לב – השרון).
4. בפני מליאת המועצה הוצגה בקשת מושב גאולים להקמת מרכז תעסוקה 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 שיוגשו יובאו לדיון והחלטה במליאה.
5. מליאת המועצה מתנגדת להעברת זכויות הבניה הציבורית, מיער אילנות לתא השטח המסומן בתשריט (ירוק/סגול אלכסוני) הכלוא בין רמת אמיר לכביש 562 העתידי, וזאת בהתאם להסכמות שהיו עם קק"ל ומיהל התכנון, לפיהן הזכויות יועברו רק לאחר שהשטח הנ"ל יועבר לשטחה המוניציפאלי של קדימה-צורן.
6. יש לעדכן בתכנית המתאר בהתאם לגבולות המוניציפאליים העדכניים של המועצה, בהתאם לפרסום ברשומות מיום 30.12.2015 י.פ. 7590 עמוד 413.
7. בפני מליאת המועצה הוצג שיחס הארנונה הרצוי בהתאם למשרד הפנים הינו 55% מארנונה למגורים ו 45% מארנונה לתעסוקה.
8. נכון להיום יחס הארנונה הינו כ- 83% מגורים ו-17% ארנונה לעסקים. מליאת המועצה קובעת כי מינימום שטחי הארנונה לנפש המסחרית האפקטיבית, הניתנת למימוש יעיל! לא תפחת מ- 12 מ"ר, כאשר תכנית המתאר אמורה להביא את הרשות ליחס הגביה בהתאם להגדרות משרד הפנים.
9. תנאי להיתרי בניה לשכונות חדשות תהיה תחילת בניה של שטחי מסחר אפקטיביים בהתאם ליחס שנקבע בסעיף 6 לעיל.
10. יש לבצע תיקונים בתוכנית המתאר באזור התעשייה המערבי שיתאמו לתב"ע המאושרת. יש להוסיף הערה שהתביע של האנ"מ תוטמע בתכנית המתאר.
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 העובר בתוך הישוב. מליאת המועצה מבקשת ממשרד התחבורה להתחיל בתכנון וקביעת לוי"ז לסלילת כביש 561 – מזרח.
12. מליאת המועצה דורשת מתחם A סלילת חיבור ישיר דרומה לכביש 553 שתי חלופות הוצעו – א. לרמזור מושב בני דרוו ב. ימינה - ימינה לכביש 553.
13. מליאת המועצה דורשת הרחבה אפקטיבית של צומת הדסים והשתלבות כלי הרכב ממתחם A לציר הרצל ללא יצירת פקקי תנועה בישוב.
14. 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.
15. מליאת המועצה מנחה את צוות התכנון לקדם פתרונות להסעות המונים שיתחברו לפתרונות אזוריים אפקטיביים, כולל במידת הצורך הקמת תחנה להסעת המונים בתחומי הישוב.
16. על תכנית המתאר להציג מערך של שבילי אופנים שיקיף את הישוב ויחבר אותו למוסדות החינוך ולאזורים הירוקים המקיפים אותו, כולל חיבור לשבילי אופנים אזוריים.
17. מליאת המועצה קובעת כי יש לדאוג לשימור אתרי המורשת כולל הוספת שמות, וסיפור האתר.
18. תכנית המתאר תדאג למניעת מטרדי רעש ועמידה בכללי פיתוח בר קיימא.
19. על תכנית המתאר להציג פתרונות להגנה על מקורות המים בישוב.
20. על תכנית המתאר להציג פתרונות לשמירה על איכות האוויר, שמירה על איכות הסביבה, מניעת קרינה, טיפול במפגעי רעש.
21. 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 בפחים טמוני קרקע בבניה רוויה בשכונות חדשות והוספת פחים 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 אופיו המיוחד של הישוב.
24. מליאת המועצה דורשת שבכל תכנית עתידית לבינוי צמוד דופן למרקם ישן, ישודרגו המתחמים הישנים.
25. יש לוודא אישור שימוש לגן אירועים בגוש 8034, חלקה 15 (גן אירועים קיים ונסגר בגלל העדר שימוש תואם תב"ע).
26. מליאת המועצה מבקשת את הכנסת מתחם אילנות לתוכנית גוש 8034 חלקות 7,8 וחיבור השטח בדרך שתחבר 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 חלקות 2,24,23,22.
30. לאור העובדה שהתוכנית לא מציגה חלופה לחיבור אמיתי בין שני חלקי הישוב אנו מבקשים לבחון את האפשרות להגדיר את השטח המתפנה מכביש 562 כשטח לנופש פעיל – ספורטק 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. מערבי תתבצע ללא חלוקת הכנסות עם אבן יהודה – בהתאם 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 הדיון

הישיבה ננעלה

מושיקו ארז
מנכ"ל המועצה
קדימה צורן

מושיקו ארז – מנכ"ל

שביט מס
ראש המועצה
קדימה צורן

שביט מס- ראש המועצה

קדימה-צורן מקום של איכות חיים

לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999



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 - מתכנתת המחוז, משרד האוצר.
אהוד יוסטמן - מנהל אגף בכיר לתכנון מקומי, משרד האוצר
ענת פיק - אדריכלית תכנית המתאר
חנן טוויטו – מהנדס המועצה
רמי יוגב – אדריכל המועצה

הנדון: נספח תוספת להערות המועצה המקומית לתוכנית המתאר

1. הרחבת א.ת. מערבי עד לגבולות האני"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 יח"ד לפי ההצעה הראשונית. שטח של 300 x 300 מטר, כ - 90 דונם, המועצה דורשת שהשטח יכלול תוספת של שטחי מסחר/תעסוקה.
9. צורן – 5106 + 5109 מדרום לתאי השטח להשלים את הרצועה 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 העובר בתוך הישוב. מליאת המועצה מבקשת ממשרד התחבורה להתחיל בתכנון וקביעת לוי"ז לסלילת כביש 561 – מזרח.
12. הסטת 562 מזרחה מאושרת + סלילת נת"צ ושביל 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 זכויות בהכנת תכניות מפורטות לגבי הרחבת אזור התעשייה המזרחי:
א. יש שינוי מהותי בנסיבות לאחר חיבור צורן לקדימה ללא שטחי מסחר. השטחים הללו 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 יח"ד בשטחים להתחדשות עירונית** – המועצה מפנה את תשומת הלב שבתוכנית לא באו לידי ביטוי אפשרות להוספת יח"ד כתוצאה מהתחדשות עירונית.

הוראות בינוי :

על אף האמור בתמ"א 38, בתאי שטח אלה תותר תוספת בנייה שלא תעלה על שלוש קומות נוספות על גבי מבנים קיימים.
 כן תותר הרחבת דירות קיימות, ותוספת חדרי ביטחון ופירי מעליות, בהתאם להוראות תמ"א 38. תכנית מפורטת תוכן לכל אחד מתאי השטח בכללותו. התכנית תכלול תכנית בינוי, המציגה תפיסה תכנונית מגובשת ושלמה של תא השטח ביחס לתחום התכנית וסביבתה.
 הוראות להרחבה ושיקום של בניין יציגו, בין היתר, הצמדת גינות לדירות בקומת קרקע, מרפסות לדירות בקומות ביניים, ומרפסות גג לדירות עליונות.
 שיקום או הרחבה של דירה אחת בבניין או לחלק מבניין, יותנו בחוות דעת מהנדס הוועדה המקומית.
 ביחס לתאי שטח 202 ו- 311, תכנית מפורטת המציעה התחדשותם באמצעות פינוי בינוי, שלא בהתאם להוראות דלעיל, לא תהיה בסמכות הוועדה המקומית.
 בתכנית המפורטת לפינוי בינוי, יקבעו היקפי הבניה ואופי הבינוי, לשימושים המפורטים בסעיף 4.4 לעיל.

19. מתחם 205 – שטח חום 183 דונם – שלוחת מתנ"ס, לבטל.
 20. לבטל את הצירים בין כביש 62, 61, 63, 64.
 21. שטח 234 – לשנות השטח למסחר.
 22. השטח שמסביב לצורן (השטח הירוק), לא כולל את ההמלצה של הוועדה לשינוי גבולות לתוספת שטחים מסביב לצורן!
 23. **שטחי מסחר** – תב"עות מאושרות – 58,200 מ"ר
 גביית ארנונה – 2013 89,900 מ"ר
 24. יעד איכלוס לפי התוכנית המוצעת 11,514 בתי אב
 138 דיור מיוחד
 11,652
 יח"ד בהתחדשות עירונית פינוי בינוי – מימון, רוזנבך, בן צבי, ז'בוטינסקי, ההסתדרות??
 26. המצב של עיבוי הישוב כפי שהוצג ע"י צוות התוכנית הינו :
 עיבוי וציפוף – 1,990 יח"ד (לפי 2-3 נפשות)
 כ - 5,000 נפש
 יחד' מאושרות כיום 8,062 יח"ד
 א. מצב קיים באיכלוס רמת אמיר : 22,000 נפש
 ב. עיבוי וציפוף 5,000 נפש
 ג. תב"עות מאושרות 8,062 יח"ד
 חדש 3,450 יח"ד
 $40,292 \text{ נפש} = 11,512 \times 3.5$ יח"ד
 $5000 \text{ נפש} = 1,990 \times 2.5$ יח"ד בעיבוי וציפוף.
 13,502 יח"ד
 יעד במימוש מלא : 45,292 נפש.
 75% מימוש : 34,000 נפש.

שטחי מסחר לכל נפש = 12 מ"ר

75% אכלוס 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 בתב"עות 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 וחלוקת ההכנסות תמשיך יש לקחת בחשבון את החלק היחסי בלבד!! של קדימה – צורן בהכנסות מארנונה.
28. אחד מיעדי התוכנית הינה הקטנת היוממות מ – 78% ל – 50% ע"מ שזה יתממש יש לבדוק את ההתפלגות של העובדים ביישוב, 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 תגדל מ – 7 יח"ד 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 גינון 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 – בנוי עד 2 קומות כולל.
 אפשרות למרתפים. תוכנית הבניה לא תעלה על 30%. כל השאר מגונן/מרוצף/מקורה/ חניות ציבוריות.
 37. $C1 = \text{מתחם A}$
 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, תתאפשר בניית מרתפים בקונטור קומת הקרקע כולל אפשרות לשימוש המרתפים לחנויות.
 39. מתחם 105 - פארק/גן ציבורי (עמ' 26)
 40. 12.1 – להוסיף שטחי מסחר – מסעדות, תיירות, חניונים ציבוריים, שירותים, תיירות תומכים.
 40. 205 + 141, להעביר בצמוד ל – 105 ובשטח שמתפנה להכניס מגורים.
 41. מתחם 200 – להעביר לסגול.
 42. $C1 = \text{מתחם A}$
 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, תתאפשר בניית מרתפים בקונטור בקומות הקרקע כולל אפשרות לשימוש המרתפים לחנויות.
 43. מתחם 105 – פארק/גן ציבורי (ע"מ 26)
 40. 12.1 – להוסיף שטחי מסחר – מסעדות תיירות, חניונים ציבוריים, שירותי תיירות תומכים.
 44. 205 + 141 להעביר בצמוד ל – 105 ובשטח המתפנה להכניס מגורים.
 45. מתחם 200 להעביר לסגול.
 46. $A1, A2, A3 = 1,060$ יח"ד.
 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 לפס"ד הקיים, יש לתקן מתחם 301 ולהכיל ההסכם. (שמור במחשב – "הסכם פשרה אגודת המיס")

קדימה-צורן מקום של איכות חיים

לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999

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

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

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

דחוף!

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

- מבלי לפגוע בזכויות-
באמצעות דואר רשום

א.ג.נ.,

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, בישיבה מיום 26.10.15, להפקדת התוכנית בתנאים המפורטים בה (להלן: "ההחלטה"). **התוכנית אינה מגובשת דיה, אינה מספקת תשובות ראויות ליעדים אותן קבעה ולכן אינה ראויה להפקדה.**

2. פנייה זו באה לאחר שהתכנית אושרה להפקדה, **בניגוד לרצון הנהגת היישוב** ומבלי שיהא מונח בפני חברי הועדה המחוזית מלוא המידע הרלבנטי לקבלת החלטה בעניין **ומבלי שהוצגה לציבור נוסח התוכנית המקובלת**, לאחר הטמעת השינויים אותם ביקשה המועצה להכניס לתוכנית ולפני שמליאת המועצה אישרה את התוכנית, כפי שסוכם עם צוות ועדת ההיגוי.

3. כפי שיובהר להלן, עסקינן בתכנית חשובה ביותר לעתידה של המועצה ותושביה, אשר **ההמלצה להפקדתה התקבלה תוך פגמים רבים, פרוצדורליים ומהותיים** מבלי להתמקד בשורת האינטרסים הציבוריים ובהשלכות העתידיות מרחיקות הלכת, העומדים במהותה ומטרתה של תוכנית מתאר.

4. התוכנית מתעתדת להתוות מדיניות פיתוח ארוכת טווח **עד לשנת 2030**, ואולם אינה מספקת תשובות ואת הפתרונות התכנוניים הנדרשים לפיתוח האזור **ואינה עומדת ביעדים שקבעת לעצמה כגון:**

א. **חיבור בין שני הישובים קדימה צורן** - גם לפי הפתרון הנוכחי בתוכנית, נותר נתק בין שני חלקי הישוב, כאשר כביש חוצץ ומפריד ביניהם ומרחק פיזי רב מפריד בין האזורים המבונים בשני חלקי הישוב המאוחד.

ב. **אין שמירה על האופי הכפרי של הישוב** - הצפיפות המתוכננת לפי מספר יח"ד וגובה הבניינים המופיע בהחלטת הועדה, משנים **משמעותית** את צביון היישוב.

ג. **אין תוכנית תחבורתית עתידית** - מערך התחבורה אינו מתוכנן כך שייתן פתרונות שנים קדימה ואין דגש על נושא התחבורה הציבורית, פגם שנוגד את תפיסת העולם של המועצה, משרד התחבורה והמשרד להגנת הסביבה.

ד. **אין מאזן כלכלי הולם** - אין מקורות לייצור הכנסה מניבה ליישוב, לאור תוספת יחידות הדיור למגורים, היחס בין שטחי המסחר והתעסוקה לנפש עומד על 4.3 מ"ר לנפש בלבד! ואין בכך די. למותר לציין, כי בהצגת עניין זה בוועדה, הוצג לכאורה יחס הגבוה כמעט פי 3, מזה העולה מהחומר הכתוב.

5. פגמים יסודיים ומהותיים אלה, יצרו תכנון פגום מיסודו, הגורם לפגיעה בתושבי המועצה וסביבתה ומעלה תמיהות באשר לאינטרסים העומדים ביסוד החלטה. לפיכך, מבקשת המועצה כי **ההחלטה להפקדה תבוטל** והתכנית תוחזר לצוות ההיגוי לצורך תיקונה לרבות יישום והטמעת הערות ותיקוני המועצה, אשר לא קיבלו התייחסות ומשקל ראוי ותוחזר לדיון להפקדה רק לאחר אישור מליאת המועצה המקומית.

6. זאת ועוד, עיון 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 ויציאה לכביש 553**, התוכנית **אינה מציגה את המצב הקיים בשלמותו ואינה מציגה פתרונות כוללים לבעיות**. חמור מכך, נקבעו **תנאים חדשים** להפקדה, אשר **כלל לא הובאו** לידיעת המועצה, או ועדת ההיגוי או נקבעו על ידי חברי צוות התכנון וכלל לא נידונו.

7. ויובהר, אין עסקינן בטענות הנוגעות להליך ההתנגדות דווקא, כי אם בטענות מקדמיות אשר די בהן, ולמעשה חובה מנקודת ראותה של המועצה, להיעתר לבקשה נשוא פנייה זו.

8. עצם קבלת החלטה על הפקדת תוכנית בתנאים מסוימים, שבחלקם כלל לא נדונו וכלל לא הוצעו על ידי צוות התכנון או המועצה, יש בה כדי להביא לפסילתה של התוכנית בשל אי חוקיותה.

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

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

11. ולגוף העניין, כאמור לעיל, באמתחתה של המועצה שלל טיעונים מדוע אין לאשר הפקדת התכנית ולהלן נתכבד לפרט את חלקם.

הפקדת תוכנית מתאר בניגוד לרצון הרשות המקומית וללא שיתוף אמיתי

12. תכנית מתאר קדימה צורן, מיועדת לחול על כל מרחב התכנון של הישוב קדימה צורן 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 מטרות כלכליות, תחברתיות, חברתיות, דמוגרפיות של תושבי המועצה וסביבתה.

14. התכנית מתווה עקרונית 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 חזון העיר ולעמידה ביעדים שהוגדרו בתכנית זו.

15. ד"ר שמואל רויטל הטיב להגדיר את המונח "תוכנית" בספרו "דיני התכנון והבניה" כדלהלן:

"ראשית חכמה טמונה בהבהרת התיבה "תוכנית", בעניינה כבר נשתברו קולמוסים רבים. מבחינה מופשטת ניתן לומר, כי "תוכנית המתאר על פי טיבה קובעת נורמות תכנוניות כלליות לגבי האזור שהיא חלה עליו על דרך קביעת מסגרת כללית לפיתוח הקרקע ושימושיה. ההנחה בקביעת מסגרת זו היא כי היא תמלא תוכן פרטני לגבי כל משבצת קרקע המצוייה בתחומיה" (ע"א 7654/00 וועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבנין הירדן בע"מ פ"ד נז(2) 895,903) למעשה, התוכנית מהווה חזון של האפשרויות הטמונות במקרקעין ומטרתן לעצב בהם את המציאות הוויזואלית והמוחשית. מציאות זו תתבטא הן במימד הצורני, התלת מימדי של הבנייה במובנה הפיסי, והן במימד השימוש בפועל בקרקע או בבניין שנבנה עליה. התוכנית מעצבת

את אורח החיים שיתקיים במקרקעין – את אופי הפעילות שתבצע בהם ואת איכות הסביבה שלהם.

16. משכך, ישנה חשיבות עליונה לכך שתכנון שימושי הקרקע יעשה בשיתוף עם הנהלת המועצה, תוך התחשבות ברצונותיה וצרכיה ויישום הערות המועצה בתוכנית. חברי המועצה ותושביה, הם אלה, המכירים את השטח מלפני ולפנים, את האוכלוסייה וצביונה, צרכי הכלכלה, הפרנסה, התחבורה, התרבות והחברה ואיכות החיים והן אלה אשר יהיו מושפעים מהתכנית לדורות.

17. אולם כאמור לעיל, עיון בהחלטה מעלה כי ההחלטה להפקיד היא בניגוד לדעת נציגי המועצה לא הוטמעו בה השינויים והתנאים המבוקשים על ידי המועצה, כי התוכנית תוכננה ללא פתרונות אזוריים מקיפים, אינה כוללת כניסות ויציאות ליישוב ומבלי שנציגי המועצה נכחו בכל ישיבות ועדת ההיגוי 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 התושבים, פוגעים בזכותם להישמע, באיכות החיים שלהם ובתכנון העתידי של חייהם ומשפיע על כל הסביבה.

19. האמור מקבל משנה תוקף, לאור ההתנהלות בשנה האחרונה ובשלבם 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 הטמעת הערות וצרכי המועצה, לאחר שהמועצה עברה על פרטי התוכנית באופן מדוקדק ואולם בקשותיו נענו בשלילה (בטענה שהתקציב לכך הסתיים) ולעיתים לא זכו להתייחסות כלל.

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 שנשלח אל מנהלי משרד הפנים וצוות המתכננים וטרם הישיבה מיום 8.7.15 ואשר אליה לא זומנה המועצה כאות. יחד זאת, מרבית הערות המועצה, לא הוטמעו בתוכנית.

21. מעבר לחסרונות הגדולים של תוכנית המתאר 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 ותושביה בתוכנית ולא הגיעו להסכמה על חלופה מוסכמת שאפשר להציגה בפני מליאת המועצה לאישורה ובפני הציבור ביישוב.

22. זאת ועוד, בדיון עצמו דובר על אתוז השטח לתעסוקה ובמפורש המתכנתת התעכבה על הנושא והדגישה את המספר ששואף ל-12 מ"ר לנפש ואולם בהחלטה על ההפקדה, נדהמה המועצה לגלות כי מדובר על יחס של 4.3 מ"ר לנפש ובכך יש משום הטעייה מפורשת של המליאה.

23. לפיכך, החלטה להפקיד תוכנית, כשפרטים כ"כ מהותיים חסרים בה ובהתעלם מרצון המועצה ובהתעלם מעקרון שיתוף הציבור, הינה החלטה פגומה ועל כן מבוקש לבטלה ולהחזירה לצוות התכנון ולשם עריכתה מחדש לנוכח הפגמים המהותיים הרבים השזורים בה.

24. בדיון קצר מיום 14 ביולי 2014 בלשכת התכנון מחוז מרכז, הוצהר על ידי אדריכלית המחוז שיתקיים דיון בנושא התחבורה, עם משרד התחבורה ונתיי ואולם דיון כזה לא התקיים. משכך לא נדונו ההיבטים התחבורתיים של התוכנית בצורה אפקטיבית (ראה הנספח המצ"ב). כמו כן מנותקת החלטה הועדה מהבקשות וההבנות למערכת כבישים אזורית/ארצית (ראה סיכום ישיבה מיום 14.5.2014 המצ"ב כנספח).

25. התפיסה המצדדת בשיתוף הציבור בהליכי תכנון, נולדה מן ההבנה שיש לתת לציבור המושפע מהתוכנית את הזכות להיות מעורב במערכת קבלת החלטות המשליכות באופן ישיר על חייו בכלל, וקניינו בפרט, כבר בשלבים הראשוניים של ראשית מלאכת התכנון. תפיסה זו מבוססת על עקרונות דמוקרטיים המייצגים מודלים של שקיפות ושיתוף בקבלת החלטות הרשות, הבטחת מעורבות מקסימאלית ובניית אמון בין גורמים אשר לעיתים אינם רואים עין בהליכי התכנון. ההנחה היא שהתוצר התכנוני הסופי של תהליך זה, ינפק מענה מוצלח יותר לצרכים של אותו ציבור ו/או גורמים בעלי עניין אליהם הוא מתייחס ויצמצם קונפליקטים בהמשך הדרך, כדוגמת התנגדויות, השגות ועתירות מנהליות כנגד התוכנית.

26. ניסיון עבר בשימוש בכלי זה מלמד כי שיתוף הציבור מאפשר התאמה הולמת יותר בין צורכי התושבים וגורמים בעלי עניין לבין השירותים המסופקים להם, ובעזרתו מתחזקת תחושת השייכות וההזדהות בינם לרשות ומתעצמת המחויבות ההדדית. תרומה ניכרת נוספת לכך הוא צמצום ההתנגדויות והסכסוכים הנסובים סביב התוכנית, ותיאום ובניית מערכת הסכמות בין גורמי העניין השונים המושפעים ממנה.

27. אומנם נכון הדבר, כי המועצה השתתפה בחלק מישיבות צוות ההיגוי, הביעה דעתה ותנאיה בפגישות ובמכתבים ואולם בכך אין די. מה נפקות שיתוף הציבור בהליכי התכנון ובהגשת בקשות והערות המועצה, כאשר בסופו של דבר אלה אינן נשמעות באמת ואינן מוטמעות בפועל בתוכנית!?!? כאמור, החלופה השלישית אשר אושרה להפקדה בתנאים, כלל לא הוצגה בפני מליאת המועצה המקומית והמועצה דורשת כי זו תובא לאישור המליאה טרם החלטה על הפקדתה.

28. היוזמה לתוכנית המתאר הינה תולדה של יוזמת המועצה ורצון תושבי המקום לשיתוף התושבים ביצירת התוכנית, מהווה תנאי שאין בלתו, לשם יישומה בהצלחה והשגת מטרותיה. מנגד, קביעת תנאים, ללא הסכמת המועצה והועדה המקומית, ע"י גורמים חיצוניים וזרים, עלולה להחטיא את המטרה ויותר מזה, לפגוע קשות באורח חייהם, קניינם, פרנסתם ועתידם של התושבים.

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

30. הדרך היחידה להגיע לשיתוף נכון, הינה באמצעות התחשבות אמיתית ומשפיעה, שאכן בונה את תוכנית המתאר 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 לקה בחסר מהותי ומשמעותי ביותר, תוך מתן תחושה קשה 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 רק לחלופה הראשונה ואילו ההצעה שנתקבלה היתה החלופה השלישית. לא הועדות המקומיות ולא מליאת המועצה, התייחסו לחלופה השלישית!! המועצה סבורה בכל הכבוד, כי עסקינן בפגם מהותי, שבידו כדי להביא לבטלות ההחלטה.

הערות לתכנית גופא

33. די באמור לעיל בכדי לדחות 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 להפקדה.

34. יובהר, כי אין בפניה זו כדי לכלול את מלוא הערות והתנגדויות המועצה, והמועצה שומרת זכותה להשלים הערותיה ותנאיה, לאחר השבת התוכנית לשלב התכנון ו/או במהלך ההתנגדויות לתוכנית.

35. ראשית, יש לציין את חשיבות הכלל, המחייב רשות מנהלית לקבל החלטתה ולגבש המלצתה על בסיס של תשתית עובדתית מקיפה ונאותה, והלכה פסוקה היא כי תשתית עובדתית היא תנאי מקדים והכרחי לקבלת החלטה. בהעדר מידע מלא אוזות מצב החיים העדכני, מכל הבחינות

הרלוונטיות לענייננו, וכיוצא בנתונים עובדתיים, לתכנון והתקנת תוכנית בשטח הנדון, חסרים חברי הועדה מידע מהותי, הרלבנטי להפעלת שקול דעתם.

תנאים בהחלטה אשר אינם ישימים/חוקיים

36. התוכנית קובעת ניווד זכויות מבני ציבור שביער 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 מוניציפאלית לתחום המועצה וטרם עבר אישור ועדת גבולות!

37. לא רק זאת, אלא שבניגוד לסיכומים הללו ובניגוד מוחלט לעמדת המועצה, מנסה 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 וועדת הגבולות ופרסום ברשומות, תוך עקיפת סמכותה ובהתייחס לשטחים אשר יתכן ובסופו של יום, אלו לא יאושרו בוועדת גבולות.

39. מאידך, במידה ולפי דברי הועדה 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 דומה, האמור בסעיף 9 להחלטה, הקובע הוספת יחידות דיור בתא השטח שנוצר בין כביש 562 לבין רמת אמיר, הינו נושא שכלל לא הוסכם לגביו, המועצה התנגדה לו ומתנגדת לו נחרצות. גם תא השטח האמור, אינו נמצא בתחום שיפוטה של המועצה, ולא ניתן לקבל החלטה רלוונטית ביחס לשטח זה, טרם אישור ועדת גבולות.

41. עוד יובהר כי סעיף 9 בהחלטה, כופה בניית 1000 יחידות דיור נוספות 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 חקלאי, אשר במהותו, הינו בעל צביון מיוחד. כחלק מצביון מיוחד זה, מספר יחידות המגורים על פי התמ"א, לא תעלנה על 20,000 תושבים, בשנת היעד 2020. אלא שכבר כיום, 5 שנים לפני שנת היעד, מונה האוכלוסייה בקדימה צורן, כ- 20,000 תושבים.
44. ולמרות הוראות תמ"א 35 והנתון האמור, בהחלטה על הפקדת התוכנית, מדובר על הרחבה עתידית עד לכמות של מעל 50,000 תושבים!! מדובר על חריגה משמעותית מהוראות תמ"א 35, המנוגדת להוראות התמ"א ופוגעת באופיו, צביונו של הישוב והרציונל 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 להכיל ואשר תחסל את צביונו הכפרי חקלאי של היישוב. על כך נוסף בכל הדיונים שקדמו לדיון האחרון, דובר על יעד אוכלוסייה של 13,500 יח"ד, אותו דרשה המועצה להקטין.
46. לכמות כה גדולה עתידית של תושבים, נדרשת תוכנית כלכלית מתאימה 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 למתן שירותים לתושבי הישוב.
47. בהתאם להגדרת צוות התכנון, הישוב מתוכנן כ"מוקד אזורי" יחד עם זאת, לא ניתנה התייחסות ראויה להגדרה זו ולמרכזיות הישוב, הצורך בהוספת מבני ציבור, שירותים לתושב, מבני ממשלה וכיוצ"ב יעודים המאפיינים מוקד עירוני ומכל אלה התעלמו.
48. עוד בסעיף 25 להחלטה - האיסור על הקמת מבני בתי אריזה ומבנים אחרים של תעשייה חקלאית, המשרתים את החקלאים, מהווה פגיעה חמורה בתושבי המועצה, בצביונה 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 והוא כפרי מיוחד ולא יתכן כי באזור זה לא תותר 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 לישוב. התוכנית אמורה לצפות פני עתיד ואולם אינה מציגה שום ראייה עתידית תחבורתית לגבי השנים הבאות ואינה מציגה פתרונות כוללים וישימים כגון פתרון לעומסי תנועה גדולים בדרכי הכניסה והיציאה מהישוב. זאת בפרט, כאשר התוכנית מאפשרת הגדלת כמות התושבים העתידית למעל 50,000 תושבים, הגדלה המחייבת דרכי 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 אינן מופיעות בכלל. כך בסעיף 12 להחלטה.

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

52. פתרון תחבורה ציבורית בדמות תחנה מרכזית, צריך להיות חלק ממערך כולל, הן ביחס לחיבור עם הכבישים הן, בתכנון מקביל של נתיבי תחבורה ציבורית (נת"צ) מתאימים בכבישים הפנימיים בכבישים ההיקפיים, הן ביחס לשאר הישובים וכו'.

53. על אף האמור, תכנון מערך תחבורה ציבורית הנ"ל 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 "יוקדש מקום" לתחנה בשטח של - 4 דונם, בחירת המיקום אינה ברורה, אינה מסומנת בתוכנית, תלושה וחסרה כאמור את החיבור למערך תחבורתי כולל, אשר לפיו יבחר המיקום.

54. דרך מס' 561 (מזרח) – המסומנת בתוכנית כרצועה לתכנון לפי תמ"א 3, מליאת מועצת קדימה צורן, החליטה כי התוואי הסטטוטורי של כביש זה הינו החלופה המועדפת ככביש רוחב בצפון הישוב בין כביש 562 לכביש 4, ולכן אין טעם בתכנון דרך נוספת באותו תוואי כגון הדרך הנופית המופיעה בחלופה מס' 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 הקרוב, מאידך המועצה תומכת בעמדת הועדה לגבי השארת בתוואי המאושר במקביל לסימון האפשרות להעתקתו בעתיד לתוואי המזרחי כאמור.

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

שטחי מסחר ותעסוקה

57. במסמך שהוכן ע"י ראש צוות התכנון, הגב' ענת פיק, סוכם כי סך שטחי התעסוקה לקדימה צורן 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 לכאורה 225,000 מ"ר ואילו קיבולת האוכלוסייה גדלה (לפי מקדם של 3.5 נפש ליח"ד) ל- 52,500 נפש. משמעות הדבר, שהיחס הופחת ל 4.3 מ"ר תעסוקה לנפש! פערים כאלה אינם מאפשרים הפקדת התוכנית.

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

59. לעומת רשויות סמוכות, לא ניתנה התייחסות לבקשת המועצה, לתכנון שטחי מסחר ותעסוקה בצמוד לכביש מס' 4.

60. בכך ישנה פגיעה בתעסוקת וכלכלת תושבי המועצה ואפליה ברורה לעומת ישובים אחרים. העדר ניצול סמיכות היישוב לכביש מס' 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 להוסיף כ – 7,000 יח"ד לישוב, מבלי לתת פתרון כלכלי אמיתי בשטחי מסחר ותעסוקה, אשר מטרתם בין היתר מימון מתן השירות לכלל הישוב. והרי מן המפורסמות, כי ישוב אינו יכול להתקיים מארנונת מגורים בלבד והשארת התוכנית כמות שהיא, תמית אסון כלכלי על הישוב.

62. מעולם לא הוזכר הנושא המופיע בסעיף 26 להחלטה המדבר על הקמת תחנה לגריסת פסולת בניין, חניון משאיות ומחסנים עירוניים. נושא זה לא נדון ונתבקש ולא הוכנה התייחסות המועצה לכך. המועצה ביקשה תחנת מעבר לריכוז פסולת ולא תחנת גריסה. המועצה מתנגדת לכך שתוקם תחנת גריסת פסולת רועשת, ומזהמת, אשר כלל לא ברור מה צורכה בשטח המועצה.

63. הנקודות המפורטות לעיל מלמדות כי התוכנית בכללותה, פוגעת בזכויות תושבי המועצה והאזור פגיעה קשה וממשית. מכיוון שהוראות התוכנית בכללותן חולשות על מערך חייהם של התושבים באופן מלא, ופוגעות פגיעה אקוטית בכל רובד ורובד בחייהם.

64. הזנחת הפתרונות הראויים לנקודות אלה, באמצעות הגשת תוכנית בלתי מגובשת ובלתי בשלה כלכלית, בבחינת שמיטת הקרקע תחת בסיס עקרוניתה של התכנית, הקובע יצירת חיבור וחיזוק הקשר בין קדימה לצורך באמצעות יצירת תשתית למנגנונים 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 נאותה.

65. התוכנית לא תוכל לקיים את מטרתה העיקרית שהיא יצירת תנאים שיובילו את הפיכת הישוב קדימה צורך ליישוב המספק מוקד שירותים אזורי, ושיפור הנגישות של תושבי האזור למרכזי השירות והתעסוקה של קדימה צורך.

ההחלטה על הפקדת התוכנית פוגעת בתושבי הישוב:

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

67. לעניין פגיעה בתושבים בשל העדר נתונים ראו למשל, החלטת בית המשפט בעת"מ 8014/08 דינה ביילין ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים ואח' [פורסם באתר נבו, ניתן ביום 30.11.09], בהחלטתו האותה 40 עמודים, קבע בית המשפט כי החלטת הוועדה המחוזית בנסיבות העניין הינה פגומה ובית המשפט הורה על השבת התכנית לשולחן הוועדה המחוזית, על מנת שתדון בה כדבעי תוך בחינת חלופות לתכנית, ובתוך כך הורה בית המשפט כי עד לבחינה מחודשת זו מושהה תוקף התכנית, וכך נקבע:

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

“ ההקפדה על הפעלת הסמכות המינהלית על יסוד תשתית מבוססת ובדוקה, אינה מסתכמת בהכרת כל העובדות הנוגעות לפתרון שנבחר על ידי הרשות המינהלית. בהיות תורת שיקול הדעת המינהלי תורה של בחירה בין אפשרויות שונות (ד”נ 16/61 רשם החברות נ’ כרדוש, פ”ד טז 1209, 1215; זמיר, בספרו הנ”ל, עמ’ 733), איסוף העובדות צריך שישתרע גם על אפשרויות פעולה חלופיות העומדות בפני הרשות המינהלית ונשקלות על ידה. עמד על כך מ”מ הנשיא שמגר בג”ץ 297/82 ברגר נ’ שר הפנים, פ”ז לז(3) 29, 49... חובת ביסוס בדיקתן של אפשרויות פעולה חלופיות על תשתית עובדות ראויה ומקיפה, מוטלת גם על מוסד תכנון הדן באישור תכנית מיתאר או מתן היתר בניה...”

הפרת החובה מהווה פגם בהליך קבלת ההחלטה המינהלית, ובמקרים מסוימים עשויה לגרוד אחריה את בטלות ההחלטה (כפי שנפסק בע”א 8434/00 הנ”ל; ראו גם בג”ץ 5016/96 חורב נ’ שר התחבורה, פ”ד נא(4) 1, 69-71). אין יסוד לסברה לפיה הביקורת השיפוטית מדירה את עצמה מהתערבות בבחירת החלופה 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 המינהל, ובכלל זה החובה לבסס את הבחירה על תשתית עובדות מקיפה ומלאה המתייחסת לכל החלופות העומדות על הפרק. “תפקידה של הביקורת השיפוטית הוא לוודא, כי הבחירה בין החלופות הנורמטיביות השונות נעשתה בצורה ראויה, ושמדובר בהכרעה סבירה” (בג”ץ 6108/03 סכאי נ’ שר התשתיות הלאומיות, [פורסם בנבו], מיום 11.3.08, פסקה י”ח). תפקיד זה מוטל על בית המשפט גם לעת בחינת החלטה של מוסד תכנון לאשר תכנית מיתאר (עע”מ 9654/06 החברה להגנת הטבע נ’ ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה, [פורסם בנבו], מיום 5.5.08).

31. בחינת החלטתה של הוועדה המחוזית במקרה הנוכחי מעלה כי בחירתה בין החלופות שעמדו בפניה נעשתה בהליך שאינו עונה על הכללים המחייבים. כאמור, היוזמה להוספת גישה למתחם דרך רחוב מיכאלסון הייתה של הוועדה המחוזית במסגרת ההחלטה על הפקדת התבנית 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 כבר, במסגרת הכנת התיק בלשכת התכנון המקומית התקבלה חוות דעת של מחלקת הדרכים בעירייה שלפיה “הגישה מרח”

מיכאלסון בעייתית מבחינת נגישות מוטורית". החלטת הוועדה המחוזית בדבר הפקדת התכנית החדשה ביקשה לפתור בעיה זו באמצעות הוראה על הרחבת תחום התכנית ושינוי ייעודה של רצועת הקרקע שבקצה רחוב מיכאלסון משטח ציבורי פתוח לדרך. באותה עת לא נבחנו על ידי הוועדה חלופות נוספות."

68. ואף דבריו של הנשיא שמגר בג"ץ 5023/91 פורז נ' שר הבינוי והשיכון [פורסם באתר נבו]:

"מקרקעי הציבור צריכים להתנהל לפי אמות מידה ממלכתיות. אימוץ אמת מידה כאמור הוא בגדר חובתן של רשויות ציבור בכל ענייניהן, ועל אחת כמה וכמה ככל 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 חייהם כפי שזכאים להם שאר התושבים במדינה. הוראות תוכנית המתאר המוצעת, פוגמות בשלל תפקודי החיים של התושבים, והתושבים זכאים כי השלטון, על כלל רבדיו, ינהג בהם בהתאם לנוהגים בתושבים אחרים במדינה, ולא יכריע עניינם וכפיף מערך חייהם מבלי להתחשב ברצונם.

לסיכום

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

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

72. המועצה מתנגדת להפקדת התוכנית כפי מצבה כיום ועל פי התנאים שבהחלטה ותתכבד לטעון כי לאור הפגמים שנפלו בה ו/או לאור הפגיעה החמורה בזכויותיה ובזכות תושביה, על הוועדה הנכבדה לבטל את ההחלטה על ההפקדה ולהחזירה לשלב התכנון, בהתאם לעקרונות הנדונים לעיל ולרבות שיתוף הציבור.

בכבוד רב,


כרמית סוויט, עו"ד


ברוך חייקין, עו"ד

העתקים:

מר סילבן שלום, 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 המחוז, משרד האוצר
גבי ענת פיק, ראש צוות תכנון
מר שביט מס, ראש המועצה
מר מושיקו ארז, מנכ"ל המועצה
מר חנן טויטו, מהנדס המועצה
מר רמי יוגב, אדריכל המועצה

100194/168/25

מדינת ישראל

משרד הפנים - מינהל התכנון

האגף לתכנון מקומי

טז' בתמוז התשע"ד
14 ביולי 2014
תכ 2014-39967

סיכום ישיבה

נושא: תכנית מתאר קדימה - צורן: המשך ישיבת עבודה פנימית במחוז
תאריך: 14.5.14
מקום: לשכת תכנון - מחוז מרכז

משתתפים:

פורום חברי הוועדה המחוזית:
דניאלה פוסק, מתכנתת מחוז מרכז, משרד הפנים
ורד אדרי, המשרד להגנת הסביבה
ענת בר כהן, המשרד להגנת הסביבה
חן כהן, משרד התחבורה
רימה גנזל, משרד הבריאות
נינה עמיר, קק"ל
משה פרלמוטר, החברה להגנת הטבע
רודיקה רבינוביץ, ארגון האדריכלים

משתתפים נוספים:

שביט מס, ראש מועצה מקומית קדימה - צורן
אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי, משרד הפנים
בנימין מנחם, סגן ראש המועצה
יזהר קמחי, גזבר המועצה
חנן טויטו, מהנדס המועצה
רמי יוגב, אדריכל המועצה
ליאור בנאי, חבר מועצה וחבר ועדת תחבורה
גיא קפלן, סגן מתכנתת מחוז מרכז, משרד הפנים
אלה ובר, מינהל התכנון, משרד הפנים
ליאור רגב, ראש צוות צפון, לשכת תכנון - מחוז מרכז
שפרה פרנקל, לשכת תכנון - מחוז מרכז
תמי ראם וגנר, לשכת תכנון - מחוז מרכז

צוות התכנון:

ענת פיק, ראש צוות תכנית מתאר קדימה - צורן
קובי סתת, יועץ התחבורה
צביקה מינץ, יועץ כלכלי
מירב שמי, גאודע

מהלך הישיבה:

1. דניאלה פוסק פתחה את הישיבה וציינה כי בהמשך לסיכום הדיון הקודם בוועדת ההיגוי של הוועדה המחוזית, יתקיים היום דיון בהיבטי תחבורה, כלכלה וסביבה בתכנית. הוסיפה כי האתגרים עימם מתמודדים יישובי השרון הם: חסר במוקדי תעסוקה, בשירות תח"צ, והצורך בשמירת שטחים פתוחים בעלי ערכיות סביבתית ונופית גבוהה.

תחבורה

2. ענת פיק הציגה:
 - א. סקירה של מערכת הדרכים האזורית והמקומית.
 - ב. חלופות שנבדקו ביחס לכניסה הצפונית ליישוב:
- דרך מקומית המתפצלת מדרך מס' 561 לתוך הישוב, ומובילה למרכז היישוב החדש.
- דרך מאספת מקומית, העוקפת את היישוב מצפון וממזרח, ומובילה למרכז היישוב החדש.

מדינת ישראל

משרד הפנים - מינהל התכנון

האגף לתכנון מקומי

- בשתי החלופות דרך מס' 561 מסומנת בתשריט כרצועה לתכנון, עפ"י תמ"א 3.
- ג. הסטת דרך מס' 562 והצמדתה לפיתוח המוצע בצורך, במטרה לשמור על רצף משמעותי של שטחים פתוחים.
 - ד. בתכנית הוטמעה מערכת שבילי אופניים, המתחברת למערכת שבילי האופניים האזורית.
 3. שביט מס הודה לצוות התכנון על עבודה מקצועית ומקיפה. הביע תמיכה בהסטת דרך מס' 562, המנגישה שטחים פתוחים וחוסכת בעלות ביצוע הכביש, כיוון שבניגוד לתוואי התקף, אינה מחייבת שיקום מזבלה קיימת בעלות מוערכת של 30 מלש"ח. רואה חשיבות לשילוב תח"צ, שבילי אופניים וטיילת בדרך זו. ציין התלבטותו ביחס לדרך מס' 561 - רואה את חשיבותה בחיבור צורך לדרך מס' 4, אך מעבר לכך מתנגד לה. הוסיף כי הוא תומך בחיבור היישוב לדרך מס' 553, ומשם לכביש 6. פעולה זו תשחרר עומס מדרך מס' 4. ציין כי להבנתו, חיבור מתחם A (שכונה מוצעת במסגרת תכנית מח' 309) לדרך מס' 562, שגוי.
 4. חן כהן ציינה כי אין בעיה תחבורתית בהסטה של דרך מס' 562, ושילוב של תח"צ ושבילי אופניים במסגרתה. הכירה בצורך במימוש דרך מס' 554, ביוון שבכך עשויים לרדת עומסים תחבורתיים מדרך מס' 562. תמכה גם בחיבור דרך מס' 553 לכביש 6. ציינה העדפתה לדרך מס' 561 בהתווייתה עפ"י תמ"א 3, והוסיפה כי אינה מתנגדת לחלופת דרך הכניסה העוקפת את היישוב מצפון וממזרח. דרך מקומית המובילה למרכז היישוב החדש נראית שגויה, ותגרום לכניסה של תנועה עוברת בהיקף משמעותי ליישוב.
 5. ענת בר כהן הביעה התנגדותה לדרך מס' 561, וציינה כי יש לבסס פתרונות תחבורתיים גם על מערכות הסעת המונים. הוסיפה כי על תכנית המתאר להציע חיזוק הקישוריות הפנים יישובית באמצעות שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים. תומכת בעירוב שימושים בתוספת השטה לפיתוח בצורך.
 6. נינה עמיר הביעה תמיכתה בחלופת הדרך העוקפת את היישוב מצפון וממזרח, ובהסטת דרך מס' 562.
 7. משה פרלמנטר ציין כי יש למצוא פתרון תחבורתי ליישוב, שאינו נשען על דרך מס' 561. הביע תמיכתו בהסטת דרך מס' 562 ושילוב של תח"צ בה, ובחיבור היישוב לדרך מס' 553 ומשם לכביש 6. תומך בעירוב שימושים בתוספת השטח לפיתוח בצורך.
 8. אהוד יוסטמן ציין כי יש להפריד בין הדיון במערכת הדרכים הארצית לבין מערכת הדרכים המקומית. אינו תומך בדרך מקומית המובילה למרכז היישוב החדש, דרך רחובות היישוב הקיים.
 9. דניאלה פוסק סיכמה:
 - יש להציג את דרך מס' 554 בקומפילציית הדרכים האזוריות, בהיותה חלופה אפשרית לדרך מס' 562.
 - אי אפשר לבטל את דרך מס' 561 ללא חלופה.
 - תומכת בחלופת הדרך העוקפת את היישוב מצפון וממזרח, בהיבט השירות התחבורתי, הגדלת מערך ורצף השטחים הפתוחים, ומניעה מהכנסת תחבורה עוברת ליישוב.
 - לשכת התכנון המחוזית תפעל לתיאום ישיבה עם משרד התחבורה ונתיבי ישראל לעניין הצעות תכנית המתאר ביחס לדרך מס' 561 ודרך מס' 562. ישיבה ישתתפו גם נציגי היישוב ומינהל התכנון. הישיבה תתקיים תוך כשבועיים.
 - תומכת בחיבור דרך מס' 553 לכביש 6.
 - מבקשת ממשרד התחבורה לבדוק מול רכבת ישראל את היתכנות הגברת תחנות הרכבת במרחב זה.
 - סבורה כי הפתרונות המוצעים במסגרת תכנית המתאר בשילוב עם חיבור דרך מס' 553 לכביש 6, שדרוג דרך מס' 57 ומימוש דרך מס' 554, יאפשרו הסטה משמעותית של תנועה מדרך מס' 562 ודרך מס' 561.

כלכלה

10. דניאלה פוסק ציינה כי יישובי השרון מאופיינים במחסור בשטחים מניבים. מדיניות המחוז היא לבצע אבחנה בין אזור תעשייה לאזורי תעסוקה:
אזורי תעסוקה - מושכים יוממות וחייבים להיות משורתיים על ידי מערכות הסעת המונים. המחוז מקדם אזורי תעסוקה שהוגדרו בתמ"מ 21/3 כ"אזור תעסוקה מטרופוליטי משני".

מדינת ישראל

משרד הפנים - מינהל התכנון

האגף לתכנון מקומי

- אזורי תעשייה** - המחוז לא תומך בהגדלת זכויות בנייה באלה, בהיעדר תחייב ונוכח בעיית היוממות. אזורים אלה ימשיכו לשמש בין היתר גם כאזורי תעשייה מסורתית וחקלאית, ויכול שיכללו שימושים מעורבים כגון אולמות אירועים ומסחר נלווה. הוסיפה כי אזור התעשייה של קדימה - צורן לא עונה להגדרת אזור תעסוקה, ואין מקום להגדלת זכויות בנייה בו, מאחר ואינו משורת בתחייב.
11. ענת פיש הציגה את פרוגרמת פיתוח המגורים, כרקע לפרוגרמה הכלכלית:
 - א. אוכלוסיית היישוב עפ"י מצב קיים ומאושר: 28,000 נפש.
 - ב. בשנת היעד של התכנית (2030): 39,000 נפש (קיבולת). במימוש של 75%: 30 אלף נפש.
 - ג. התכנית מציעה כ- 5,250 יחיד חדשות, כולל פינוי בינוי והתחדשות עירונית.
 - ד. סה"כ שטח פינוי ביעוד מסחר ותעסוקה בתכנית: 263,000 מ"ר, שהם 8.76 מ"ר לנפש בשנת היעד. ציינה כי נתון זה כולל את השימושים המעורבים המוצעים בצורן (אתר הלל).
 12. שביט מס ציין כי הרשות מתקשה לממן שירותים לתושבים, ומצב זה מתסכל במיוחד נוכח הביקושים הערים לשטחי תעסוקה במרחב. לדבריו, הפתרון הוא הגדלת אזור התעשייה המערבי עד כמה שניתן. הוסיף בקשתו למרכז מסחרי על דרך מס' 4, אשר בסמיכות לו מוצע כי ייקבע מוקד שירותי ההצלה האזוריים.
 13. יזהר קפ"ן ציין כי במצב הקיים יחס ארנונה מגורים: תעסוקה הוא 80%: 20% בהתאמה. יחס זה צריך לעמוד על 55% למגורים ו- 45% לתעסוקה. הוסיף כי הבדיקה הכלכלית שנערכה במסגרת גיבוש תכנית המתאר, לא התייחסה לתקציב המוצע. לדבריו יש להגביל את מספר יחיד ל- 10,000.
 14. חן כהן ציינה כי אזור התעסוקה המערבי על דרך מס' 4 לא יפתור את הבעיה, אלא רק יפור תנאים צפונה, בעוד שהרעיון הוא להתמקד.
 15. רודיקה המנבגי ציינה כי נכון לאתר שטח לשימושים "שבורחים" ממרכזים מטריפונליים כגון: מוסכים, נגריות ומלאכה. אלה אינם יכולים לעמוד בגובה הארנונות במרכז, ויכללו להתקיים כאן.
 16. אהוד יזרעל ציין כי על התכנית ליצור הבחנה בין מוקד עירוב השימושים המוצע באתר הלל במס' 4, שיהיה בעיקרו למשרדים עם מעט מסחר נלווה, לבין המוקד המוצע במערב (המרכז האירופי) שבו יהיה גם מרכיב של בילוי ותיירות באמצעות מסעדות, בתי קפה וכד'.
 17. **דניאלה פוסט סיכמה:**
 - הוועדה הממוזגת מתנגדת למסחר בשולי ערים. זוהי גם מדיניות התכנון הארצית בנושא. לאור האמירה, אנו מתנגדים ליצירת מוקדי מסחר לאורך דרך מס' 4.
 - הוועדה הממוזגת מתנגדת להכשרתן של עבירות בנייה בוטות, ולא תיתן יד לכך.
 - על היישוב לבחון מהו יתרונו היחסי ביחס לשימושי התעסוקה האפשריים בתחום אזור התעשייה המערבי (תעשייה, מלאכה, לוגיסטיקה וכד'). לא רואה את אזור תעשייה קדימה - צורן ואבן יהודה כמרכז משמעותי בשרון. תמ"מ 21/3 זיהה את מוקד תעסוקה ומרכז תחבורה במרחב זה בצומת בית ליד.
 - המרכז החד-מוקדי נדרש לחיות את היישוב. עם שני מוקדים, כל אחד בדגשים שציינ אהוד ו- "סנטרל פארק" בניהם, שיהפוך ללב פועם, על ערכי הפנאי והנופש הקיימים בו.
- סביבה**
18. ענת פיש הציגה:
 - א. סקירה של ערכי הטבע ברמה האזורית והמקומית: נחלי פולג ואלכסנדר, גן לאומי חולות קדימה, ג'יברת אלזוני קדימה, משארי חמרה, מעטפת שטחים חקלאיים ועוד.
 - ב. תכנית המתאר מציעה ביצוע cut and cover, במקטע הגובל בשמורת אלזוני קדימה ביחס לדרך המאספת המקומית, העוקפת את היישוב מצפון וממזרח, ומובילה למרכז היישוב החדש.
 19. שביט מס ציין כי קיים שטח מופר ליד בית העלמין, ששימש בעבר כמזבלה, והוסיף כי ישמה לאפשרות להקים במקום אמפיתאטרון להתכנסות/חופעות.
 20. **דניאלה פוסט סיכמה:**

יש לבחון את ייעודי התמ"אות השונות בשטח המוצע ע"י ראש הרשות, בכדי לראות אלו מותרים בו.

מדינת ישראל
משרד הפנים - מינהל התכנון
האגף לתכנון מקומי

בהתייחס לשיבה ככלותה, הלוויז מכאן והלאה הוא ישיבה אצל הממונה על המחוז ביום 18.6.14, ומיד אחר כך שיבוץ התכנית לדין בוועדה המחוזית.
21. שביט מס' ביקש לאפשר לו את הצגת התכנית בפני הנהלת המועצה המקומית, מליאת המועצה המקומית והציבור.

להלן הנוטלות בעקבות הישיבה:

משימה	אחריות	לויז
1 קיום ישיבה עם משרד התחבורה ונתיבי ישראל	לשכת התכנון	בהקדם
2 בדיקת משרד התחבורה מול רכבת ישראל את היתכנות הגברת תחנות הרכבת במרחב זה	משרד התחבורה	בהקדם
2 הצגת התכנית בישוב (הנהלה, מליאה וציבור)	ראש המועצה	31.7.14
3 בחינת ייעוץ התמי"אות השונות בטווח שבין קדימה לצורן	מינהל התכנון	מידית
4 בחינת הוויז משרד הבריאות לתכנית	מינהל התכנון	מידית
5 הפצת מסמכי התכנית למשרדי הגנת סביבה ותחבורה	מינהל התכנון	מידית

רשמה : אלה ובר

תמוצה : למשתתפי