



## אגף הנדסה

7.10.19

לכבוד  
ועדת המשנה להתנגדויות  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז  
שדרות הרצל 91 רמלה 72430  
א.ג.נ.

### הנדון: התנגדות המועצה המקומית קדימה-צורן לתכנית 408-0340562 (להלן – "התכנית") תכנית "הבננה"

#### הקדמה:

1. בראשית הדבר מבוקש לציין כי לא נעשה פרסום ראוי לתוכנית מעבר לפרסום בעיתונות, נדרש לשלוח את המועד להתנגדויות לכל בעלי העניין. לא הוגש פרסום להגשת ההתנגדויות לא למועצה המקומית קדימה צורן או לבעלי עניין ובעלי מגרשים באזור התעשייה, הגובלים בתוכנית.
2. המדובר בהתנגדות משמעותית וחשובה, אשר עיקרה בתכנון נקודתי לקוי, המתעלם באופן בוטה מהתכנון המרחבי, מבעיות התחבורה קשות ביותר אשר הינן חלק מהתכנון הנקודתי הפסול.
3. כפי שיפורט להלן, התנגדות זו מצטרפת לטענות שעולות על ידי הוועדה המרחבית שרונים והמועצה המקומית אבן יהודה, המביאות גם הן לידי ביטוי, את התנגדותם החד משמעית לתוספת של יח"ד ללא פתרון תחבורתי לאזור כולו.
4. חדשות לבקרים נשמעות טענות האזרחים בנוגע לכשל התחבורתי בו מצוי אזור השרון ובמיוחד אזור צפון השרון, בין החיבורים של כביש 2 ו 4. למרות זו ממשיכה לקדם הוועדה המחוזית תוכניות שעיקרן תוספת יח"ד אשר לכאורה מטפלת במצוקת הדיור אך יוצרת מצוקה אחרת, קשה יותר, של כשל תחבורתי אשר ספק אם יהיה ניתן לפתור אותו בעתיד במסגרת תכנון נוסף.
5. קשיי התחבורה באזור מחייבים את הוועדה המחוזית לשקול את אישור התכנית רק בכפוף לתכנון מרחבי של נושאי התחבורה ובהתייחס לכל התוכניות אשר מאושרות באזור התכנון ואשר עתידות להוסיף עוד אלפי יח"ד ואזורי תעסוקה במרחב התכנון נשוא ההתנגדות.
6. כפי שיפורט להלן, התכנית המוצעת אינה קובעת שלביות בין פיתוח יח"ד לבין סלילת נתיבי תחבורה אשר מחויבים להתבצע כבר בשלב זה ועל כן שיש לדחותה.
7. המועצה המקומית קדימה צורן מביעה את התנגדותה החד משמעית כי ללא סלילת כביש 561 במלואו גם בחלק המזרחי, לרבות הקמת מחלף אילנות, יש לדחות את התכנית דנן. כמו כן, ללא קביעת שלביות בתכנית של פיתוח יח"ד לצד פיתוח נתיבי התחבורה לרבות כביש 57 וכאמור כביש 561 והרחבת כביש 2, הרי שהתכנית הינה הרת אסון לאזור כולו ויש לדחותה.
8. כאמור המועצה המקומית, מצטרפת גם לטענות שהועלו בהתנגדות של הועדה המרחבית לתכנון ובניה "שרונים", ולהתנגדות של חברתנו ממערב המועצה המקומית אבן יהודה.

#### יש לדחות את התכנית לאור הכשל התחבורתי הקיים בה:

9. המועצה המקומית קדימה-צורן מתנגדת לתכנית בעיקר בשל ההשלכות התחבורתיות הקשות שיפגעו באופן אנוש בתושבי קדימה צורן והסביבה כולה.
10. בנוגע לתושבי המועצה קדימה צורן, הרי שהיציאה לכביש 4 דרך רחוב הרצל לכיוון אזור התעשייה המערבי של המועצה קדימה צורן יהיה בלתי אפשרי והוא יפגע באופן אנוש.

**קדימה-צורן מקום של איכות חיים**

**לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999**



## אגף הנדסה

11. כבר היום הכשל התחבורתי בו נמצא צומת הדסים הינו כשל מוחלט, ותוספת יח"ד לאזור ללא טיפול בעניין התחבורתי הנ"ל יוסיף על המצב האנוש בו נמצא האזור כולו.

12. ראה בעניין זה כי תוספת יח"ד המבוקשת במסגרת התכנית, עתידה להישען על כבישי אורך רחב אשר נמצאים במצוקה כבר כיום. כביש 57 המחברת בין כביש 4 לכביש 2 נמצא בעומס תמידי בכל שעות היום.

13. כביש 4 הכולל שני מסלולי נסיעה בלבד לכל כיוון נמצא בכשל תחבורתי לפי הבה"ת המצורף לתכנית נשוא ההתנגדות ברמה F. כלומר שגם היועץ תחבורה של התכנית עצמה מוצא כי כביש 4 נמצא בפקקים לאורך כל שעות היום ובעיקר בשעות הבוקר והערב. הכביש במתכונתו אינו יכול להכיל את תוספת כלי הרכב שיהיו כתוצאה מתוספת יח"ד בתכנית.

14. כביש 2 גם הוא מצוי לפי הבה"ת של יועץ התנועה בתכנית בכשל תחבורתי ברמה F. קרי כי גם היציאה המערבית של כלי הרכב מאזור התכנית אינו בר פתרון.

15. כביש מתוכנן 561, מדובר בכביש עתידי שאמור לקיים חיבור נוסף בין כביש 2 ל 4, אך ברור שללא סלילתו הוא אינו חלק מהפתרונות שניתן להציע במסגרת התכנית. לכל הפחות, יש לקבוע כי לאחר סלילתו של כביש 561 לכל אורכו לרבות מחלף אילנות, יוכלו להינתן היתרי בניה במסגרת התכנית.

16. לאור האמור, וכיוון שהאזור המרחבי של התכנית נמצא בכשל תחבורתי מהקשיים במדינת ישראל, וכיוון שהתכנית אינה מציעה כל פתרון לקשיים הנ"ל אלא באה להוסיף ולהחמיר את המצב, הרי שיש לדחות את התכנית ולמצער לקבוע שלביות של סלילת כביש 561 והרחבת כביש 2 וכביש 4 וכביש 57, טרם הוצאת היתרי בניה במסגרת התכנית.

### התכנית אינה מתיישבת עם התכנון המרחבי, היא תכנית נקודתית פסולה אשר מחייבת חשיבה מחודשת ביחס לכל התוכניות המאושרות באזור

17. אישור התכנית דנן, חמור שבעתיים בשל תוכניות נוספות המקודמות באזור ואשר השפעתן איננה נכללת בבה"ת שהוכן במסגרת התכנית.

18. כאשר מסתכלים על התכנון המרחבי כולו, הרי ברור שתוספת יח"ד והשטחים המסחריים בתכנית הנוספים על יח"ד ושטחי מסחר המתוכננים באזור במסגרת תוכניות מאושרות תביא את האזור כולו לאסון תכנוני אחד גדול.

19. בעניין זה ראה, כי בנוסף לתכנית נשוא התנגדות מתוכננות באזור עוד כמויות גדולות של שטחי מסחר ויח"ד, כך בתכנית אילנות (408-0643817) מבקשים להוסיף עוד 1,600 יח"ד, ו 180,000 מ"ר שטחי מסחר. בתכנית 408-0732040 תכנית אורדן, מבוקש להוסיף לאזור 1,000 יח"ד ו 285,000 מ"ר שטחי מסחר.

20. על כן, שברור כי בתכנית נשוא ההתנגדות אין התייחסות למרחב התכנון, לכשלים הקיימים בו ולאלה הצפויים להיות לאחר אישור תכנית נוספת ליח"ד ומכאן שדין התכנית להידחות ועל הוועדה המחוזית לחייב את מתכנני התכנית ליזום תכנית מרחבית אשר תכלול התייחסות להיבטי התנועה באזור ובכלל תשתלב במארג התכנוני הצפוי באזור. כבר נטען לא אחת כי תכנון נקודתי של אזור מסוים הינו פסול ובמיוחד כאשר הוא נמצא בלב אזור מרחבי אשר מתוכנן ממילא לתוספת רבה של יח"ד ושטחי מסחר.

## קדימה-צורן מקום של איכות חיים

לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999



### אגף הנדסה

21. בנסיבות אלה, לא יעלה על הדעת כי 80% מיחידות הדיור בתוכנית נשוא ההתנגדות תאושרנה לבניה גם ללא חיבור של כביש 561 ישירות לכביש 4 באמצעות מחלף אילנות, וזאת בנוסף, לקטסטרופה הצפויה להיגרם לאזור התעשייה המערבי של קדימה צורן אשר ממילא מתוכנן להוסיף עוד שטחי תעשייה רבים אשר גם הם יביאו לתוספת תחבורתית ותנועה באזור כולו.

22. יוער, כי המגבלות התחבורתיות שהוטלו על תוכנית 457-0301135 של קדימה-צורן להקמת שטחי תעסוקה הקריטיות לניהול כלכלי של הישוב הן חמורות ולא מאפשרות כמעט בניה של שטחים אלה עד שלא תוסדר התנועה במחלף הדסים ועד שלא יתבצע מחלף אילנות. כך, באופן דומה יש לקבוע לכל הפחות, שלביות אשר לא ניתן לחרוג ממנה במסגרת התכנית המוצעת, ולגופו של עניין הרי שאין לאשר תוספת יח"ד ושטחי מסחר, טרם סלילת כביש 561 במלואו והרחבות הכבישים המקיפים את שטח התכנית ולרבות כביש 4, ו 57.

### ראה לדוגמא התנאים שנקבעו בתכנית אזור התעשייה המערבי – קדימה צורן

תכנית מס': 457-0301135 - שם התכנית: קדימה-אזור תעשייה מערבי

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת זכויות עפ"י תכנית זו ועד 30% בניה	תנאי להוצאת היתרי בניה לתוספת זכויות בניה בתחום התכנית מכוח תכנית זו יהיה : - סלילת קצה רחוב האלה בחיבורו לדרך הדסים ופתיחתו לתנועה דו סיטרית. - סלילת דרך 671 במקטע מדרום לדרך הדסים מס' 13 במקטע שבין תא שטח 219 לתא שטח 130 וחיבורה בין דרך הדסים לצומת רחוב הנוטר ורחוב הבנים באבן יהודה ופתיחת הציר לתנועה דו-סיטרית. הקמת המתח"ם בתא שטח 130. שדרוג צומת דרך מס' 4 /רחוב הרצל (צומת הדסים) על פי תכנית נתיבי ישראל או מפרידן והרחבת צומת הדסים לשני נתיבים לכל כיוון, כולל שביל אופניים, ומתן העדפה לתח"צ בצמתים במידת הצורך.
2	שלב ב' ועד מימוש מלא	שלב ב' מעל 30% בניה ועד מימוש מלא - תנאי להיתר בניה השלמת דרך 561 ומחלף אילנות.

23. מאחר ותוכנית 457-0301135 היא קריטית למאזן הכלכלי לאור העובדה של קדימה-צורן לבנות 1381 יח"ד ללא יכולת לקדם שטחי תעסוקה בהיקף הולם בשל הגבלות התב"ע – אין לאשר את תוכנית 408-0340562 בשום אופן בטרם השלמת מחלף אילנות.

**קדימה-צורן מקום של איכות חיים**

**לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999**



## אגף הנדסה

### סיכום

24. לאור המפורט לעיל, המועצה המקומית קדימה-צורן מתנגדת נחרצות לאישור התוכנית המאפשרת בנייה ללא התייחסות לכשל התחבורתי באזור כולו.
25. בכלל זה מתנגדת המועצה לתוספת יח"ד ושטחי מסחר ללא שלביות ברורה בתכנית אשר תכלול ביצוע בפועל של כביש 561 באמצעות מחלף אילנות לכביש 4 והרחבת הכבישים המקיפים את שטח התכנית ולרבות כבש 4, כביש 2 וכביש 57.
26. המועצה שומרת על זכותה להוסיף טענות ביום הדיון בהתנגדויות ולרבות בעניין חוות דעת יועץ תנועה שתוגש לוועדה בהתנגדויות.
27. מבוקש לזמן את נציגי המועצה לדיון ההתנגדויות שיתקיים בקשר לתכנית ולכל דיון רלוונטי אחר הקשור בתכנית.
28. להתנגדות דן רצ"ב תצהיר ראש המועצה, קרן גרין.

בברכה,

חנן טייטו  
מהנדס המועצה

קרן גרין  
ראש המועצה קדימה צורן