

עמוד: 42
תאריך: 19/08/2020

ישיבה מספר : 2020021 תאריך הישיבה : 09/08/2020
 הדיון התקיים במקביל ב zoom

מס' תכנית - תכנית מתאר כוללנית קדימה צורן 457-0112086 דיון פנימי

השתתפו חברי הועדה :

- מר גיא קפלן, מ"מ יו"ר הועדה המחוזית ומתכנן המחוז
- גבי מלי לוי מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה
- גבי נורית קוראונור, מ"מ נציגת משרד המשפטים
- עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית .
- גבי עדנה בלומברג, לשכת התכנון .
- גבי תמי ראם, לשכת תכנון .
- גבי גינט סאסי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות.

מס' תכנית - תכנית מתאר כוללנית קדימה צורן 457-0112086

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 . 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 למנגנונים 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 יח"ד חדשות באזורים חדשים ותוספת יח"ד בהליך של עיבוי באזורים הוותיקים ויחידות דיור קטנות בבעלות אחודה. התכנית שומרת על צפיפות של 14 - 7 יח"ד לדונם נטו באזורים החדשים המוצעים לפיתוח.

התכנית מציעה חיזוק והגדלת הבסיס הכלכלי והתעסוקתי של היישוב ושל הרשות המקומית באמצעות יצירת תשתית להגדלת שטחי התעסוקה, זאת באמצעות תוספת של שטחי מסחר ושטחי תעסוקה.

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

השתלשלות הארועים בתכנית :

דיון בחלופות והחלטה להפקדה	ועדה מחוזית	26/10/15
----------------------------	-------------	----------

עמוד: 43
תאריך: 19/08/2020

ישיבה מספר : 2020021 תאריך הישיבה : 09/08/2020
 הדיון התקיים במקביל ב zoom

ועדה מחוזית	4/4/2016	עדכון החלטה להפקדה
מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע	22/9/2016	דיון בהקלות באזור יער חולות קדימה, שמורת טבע קדימה, שמורת נוף עפ"י תממ 21/3, שמורת טבע יער אילנות מערב
ועדה מחוזית	14/11/2016	הבהרת החלטה בנוגע לכתם המיועד בתממ 21/3
ועדה ארצית-ולנת"ע	15/11/2016	אישורים בנושאי תמא 8, תמא 3, תמא 2/8, תוספת ראשונה לחוק.
התכנית פורסמה להפקדה		
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	מינוי חוקר לשמיעת התנגדויות
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	
קבלת דו"ח החוקר		
החלטת ועדת התנגדויות לתת תוקף לתכנית בתנאים	16.7.18	
הגשת ערר		
דיון בוועדת התנגדויות, הוחלט לתקן ולפרסם את התכנית לפי סעיף 106 ב. וכן נקבע שהתכנית תתוקן תוך שלושה חודשים.	17.11.19	
ניתנה אורכה של חודש להגשת המסמכים המתוקנים	16/2/20	

רקע:

1. התכנית מובאת לדיון פנימי בהתאם להחלטת הועדה מיום 17.11.19 לפיה הורתה הועדה לעורכי התכנית לערוך נספח יישום בתאום עם לשכת התכנון והועדה המקומית וקבעה כי המסמך יובא לאישור הועדה טרם פרסום לפי סעיף 106 ב לחוק. 3

2. בתאריך 19/2/2020 אושרה תמא/ 1. התכנית מובאת לדיון בהתאם להוראות המעבר סעיף 9.2 לפיהן "תכנית שהופקדה או הוחלט על הפקדתה קודם אישורה של תכנית זו, ראשי מוסד התכנון לאשרה אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו, לאחר שבחן את מידת אי התאמתה לקבוע בתכנית זו, ובכלל זה את פרק הזמן שחלף מאז ההחלטה על הפקדת התכנית או מאז הפקדתה." :

עמוד: 44
תאריך: 19/08/2020

ישיבה מספר : 2020021 תאריך הישיבה : 09/08/2020
הדיון התקיים במקביל ב zoom

3. לקראת הדיון מסמכי התכנית נבדקו ע"י לשכת התכנון והיועמ"ש ונדרשים מספר תיקונים .

עיקרי הדיון הפנימי :

1. מסמך היישום הוצג בפני הועדה .
2. הוצגה התכנית על רקע מסמכי תמא/ 1
3. הצגו עקרונות והנחיות לתיקונים הנדרשים בהוראות התכנית

החלטה:

לאחר שהוצגו לועדה נספח היישום, והשינויים הנדרשים לאור אישורה של תמ"א 1 וכן סוגיות הדורשות עידכונים במסמכי התכנית מחליטה הועדה להורות על פרסום המסמכים המתוקנים לפי סעיף 106(ב) לחוק בהיקף פרסום של הפקדה (ללא רשומות) למשך 45 ימים הפרסום יתבצע בתוך 60 יום. ככל שלא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף.

1. נספח היישום-

2. הועדה בחנה את נספח היישום שהוגש בהתאם להחלטתה הקודמת ומחליטה לצרפו כנספח רקע למסמכי התכנית בתיקונים הבאים :

א. נספח היישום יתוקן בתאום עם לשכת התכנון והיועמ"ש כך שלא יהיה סתירות/ אי התאמות למסמכי התכנית
ב. תתוסף הוראה המבהירה כי מסמך זה הוא מסמך רקע המהווה המלצה ליישום בלבד.

ג. יובהר במסמך היישום כי הצעות הבינוי המילוליות והגרפיות הן רק דוגמאות אפשריות וכי אין בהן כדי לגרוע מן הצורך להגיע ליעדי הצפיפות של התכנית ולשימוש יעיל בקרקע. הצעות אלה משקפות חלופות רעיוניות לבינוי הדרגתי בין אזורי פיתוח חדשים למרקם הבנוי הקיים ולשטחים הפתוחים. כמו כן יש לצמצם את הדוגמאות כך שיכללו את הפרוט הגרפי בלבד.

ד. תבוטל ההנחיה לפיה דרך מס' 2 תעשה בשלבים בהתאם לפיתוח המתחמים- הנחיה זו סותרת את החלטת הועדה בנושא.

ה. תבוטל הנחיה לבדיקת היתכנות לניוד זכויות במתחמים להתחדשות עירונית אל מתחם F1, לא ניתן לנייד זכויות בין מתחמים על פי הוראות התכנית.

ו. לענין מחלף אילנות יצויין כי ביצוע מחלף אילנות הינו בעל חשיבות גבוהה לפיתוח קדימה צורך ועל המועצה לפעול לקידום ביצוע המחלף כולל חלק מכביש מס' 1 (מאסף מערבי) עד חיבורו לרחוב הרצל. יתר ההוראות לענין זה ימחקו

ז. יש להוסיף התייחסות לצורך בהסדרת הניקוז בהתאם למסקנות נספח הניקוז.

2. לעניין התאמה לתמא/ 1-

עמוד: 45
תאריך: 19/08/2020

ישיבה מספר : 2020021 תאריך הישיבה : 09/08/2020
הדיון התקיים במקביל ב zoom

- א. **אזור יער** – לעניין החריגות בסימון יער ביחס למסומן בתמא1 הועדה רואה בסטיות אלו סטיות בקנה מידה בלבד בהתאם לסעיף 10.1 להוראות התמא .
- ב. **לעניין השימושים בתחום היער** - יש לתקן את ההוראות כך שיהיו בהתאם לקבוע בתמא/ 1 ביחס ליעוד יער נטע אדם.
- ג. **לעניין השטחים בתכנית הכלולים בתחום שטח בעל חשיבות גבוהה מאוד להחדרת מי תהום**. יקבע בהוראות התכנית כי לא ניתן לאשר תכנית עם פוטנציאל לזיהום מי תהום כהגדרתם בתמא/ 1 אלא במקרים חריגים ובכפוף להנחיות תמא/ 1 בנושא.
- לעניין השטחים בתכנית הכלולים בתחום שטח בעל חשיבות גבוהה להחדרת מי תהום**. יקבע בהוראות התכנית כי תכנית בעלת פוטנציאל לזיהום מי תהום תכלול נספח הגנה על מי תהום ע"פ נספח ב 3 לתמא/ 1.
- ד. **לעניין רצועה לתכנון קו מים מובל ראשי המופיע בחלקה הצפון מערבי של התכנית בהתאם לתמא/ 1-1 בנספח המים של התכנית מסומן קו מים מובל ראשי מוצע ממזרח לכביש 4, בתמא מסומן קו המים ממערב לכביש 4 בבדיקה מול מקורות עלה כי הסימון בנספח המים של התכנית הוא הנכון בהתאם סעיף 3.1.3.2 להוראות תמא/ 1 מיקום קו המים יסומן בהתייעצות עם רשות המים .**
- ה. **לאורך רחוב הרצל ומערבה ממנו מסומן נחל מישני**. בהתאם להוראות המעבר לתמא/ 1, סעיף 9.2, - היות ובהחלטת ההפקדה הועדה בחנה את התכנית על רקע תמא/ 34 / 3/ ובנספח הניקוז המופקד של התכנית מוצע מובל ניקוז ואזור איגום לוויסות מי נגר -לא נדרשת התאמה נוספת לתמא/ 1.
- ו. **לעניין קו קולחין אזורי- צור מנשה- בני דרור העובר במערב התכנית ברובו בשטח חקלאי – נספח הביוב יתוקן כך שיסומן קו הקולחין בהתאם לתמא/ 1**
- ז. **לעניין אזורים בתחום התכנית בהם מסומנים אזורים בעלי רגישות להחדרת מי נגר עילי** - יקבע בהוראות התכנית כי תכניות מפורטות יועברו לחוות דעת רשות המים בהתאם להוראות התמא.
- 3. תיקונים טכניים ומשפטיים בהוראות התכנית –**
- א. **פיצול יח"ד דירות** - פיצול יחידות דיור לתוספת יחידת דיור קטנה תותר רק בבניה צמודת קרקע וגן/ גג.
- ב. **קיימת שונות בהוראות התכנית באופן הצגת תוספת שטחי הבניה העיקריים ושטחי השרות במתחמים החדשים** – יש לתקן את הוראות התכנית כך שתהיה אחידות בהצגת שטחי הבניה, שטחי הבניה יוצגו ברמה מתחמית בסלי זכויות או בטבלה אחת המתייחסת בנפרד לכל מתחם ומתחם. בכל אחת מן האפשרויות יוצגו השטחים כסלי זכויות מקסימליים לכל שימוש. כמו כן, ייקבע כי שטחי השרות התת קרקעיים יקבעו בתכניות מפורטות ולא יהיה בכך שינוי לתכנית זו, שטחים אלו לא יהיה לנייד אל מעל לפני הקרקע.
- ג. **שטחי ציבור** -
1. זכויות הבניה בשטחים למבני ציבור יהיו 90% במתחמים קיימים ובגובה כפי שנקבע בתכנית המופקדת ובמתחמים חדשים עד 200% ובגובה של עד 16 מ' + 2 מ' למתקנים טכניים .

עמוד: 46
תאריך: 19/08/2020

ישיבה מספר : 2020021 תאריך הישיבה : 09/08/2020
הדיון התקיים במקביל ב zoom

2. הוראות שקבעו שימושים ציבוריים ספציפיים יורחבו כך שיתווספו להם שימושים וזאת על מנת לאפשר ערב שימושים וגמישות לעת הכנת תכניות מפורטות ומתן מענה לצרכים משתנים לאורך זמן. כמו כן יבוטלו ההוראות שקבעו את חלוקת השטח הציבורי לפי שימושים. גם נושא זה יבחן לעת הכנת תכניות מפורטות די בהקשר זה בהקצאת תא שטח למבני ציבור. הוראות התכנית יעודכנו בתאום עם לשכת התכנון, בהתחשב בעקרונות התכנון.
3. בהוראות התכנית לא יפורט היקף השטח הנדרש לדרכים, סוגיה זו תבחן לעת הכנת תכנית מפורטת.
- ד. תותר סטיה של 5% מסלי הזכויות במתחמים.
- ה. **מתחם B חזית מסחרית** - יתוקן בהוראות התכנית כי במקומות בהם הותרה חזית מסחרית היא תהיה בקומת הקרקע.
 1. סעיף 1.5.6.1.5.א.1-ז-לעניין שלביות פיתוח התעסוקה **טרם מימוש המגורים במתחם F 1** - ימחק.
 2. **ביעוד מסחר ומבני ציבור** יקבעו הזכויות למבני ציבור בהיקף של 90% היקף שטחי המסחר יהיה בהתאם לתכנית המופקדת, גובה יקבע 5- קומות. כולל במתחם 2H, למעט בתא שטח 44 בו נקבע גובה מקסימלי ל 10 מ. ותא שטח 127 שיהיה בהתאם להחלטת הועדה מיום 17.11.19.
 - ח. באחת ההתנגדויות ביקש המתנגד שיתאפשר לו לעבד את הקרקע עד תפיסתה. החוקר קיבל את ההתנגדות. במקרים אחרים בהם עלתה טענה דומה לא ניתנה המלצה. הועדה מבהירה כי בכל המקרים ניתן להמשיך ולעבד את הקרקע עד לתפיסתה לצורך השימוש שנקבע בתכנית.
 - ט. הערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון.

19.08.20


 מר גיא קפלן
 מתכנן המחוז, מ"מ יו"ר הועדה


 גב' ג'נט סאסי
 מרכזת ועדה המשנה להתנגדויות