

זאב הרטבי / M.jur
מירה בורנשטיין / LL.B, B.A
דוד בסון / LL.B
חגי מידן / LL.M
עזרא קוקיא / LL.B
סימון טוסון / LL.B
אלעד סטופל / LL.B
אברהם בבג'נוב / LL.B, B.A
דנה שטיר / LL.B
טליה בן חמו לפן / LL.B
יהושע יצחקי / LL.B, נוטריין
יוסי קליין / LL.B
צבי דורות / LL.M
שני טוסון / LL.B, B.A
קרין משגב / LL.B, B.A
איתי למברגר / LL.B

הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות' | משרד עורכי דין Hartavi - Bornstein - Basson & Co | Law offices



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

תאריך: 14 נובמבר, 2017

תוכן עניינים

1. מבוא:
2. הרקע העובדתי - ההליך התכנוני של תכנית המתאר;
3. בקשה להקפאת הדיון בתכנית המופקדת לצורך תיקון התכנית;
 - 3.1 היעדים שנקבעו במטרות התכנית אינם תואמים לתוצאה התכנונית בתכנית המתאר;
 - 3.2 לא נעשתה בדיקה תחבורתית (בה"ת) ולא נערך תסקיר סביבה שהיו הכרחיים לתכנון תכנית המתאר;
 - 3.3 תכנית המתאר סותרת באופן מובהק את חזון היישוב שנקבע בהליך שיתוף הציבור ובהחלטת מליאת המועצה המקומית;

הטיעונים בהתנגדות;

4. תכנית המתאר אינה מגשימה את החזון שנקבע בשיתוף הציבור ואינה שומרת על צביון היישוב הקיים;
5. תכנית המתאר מנוגדת להוראות תמ"א 35 ויש להקטין את צפיפות יח"ד וגובה הבניינים;
6. חובה לקבוע שלביות בנייה למגורים בהתאם להתפתחות התשתיות ומערכת התחבורה והכבישים ומאזן כלכלי נכון בין קצב גידול האוכלוסייה לבין שטחי המסחר;
7. חובה לקבוע שלביות שתביא למאזן כלכלי הולם בין הגידול באוכלוסייה לבין שטחי המסחר;
8. חובה לתקן את התכנית בכל הקשור להיבטי התנועה ביישוב;
9. הערות תכנוניות כלליות שיש להטמיע במסגרת תכנית המתאר;

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז מרכז

הרצל 91,

קריית הממשלה

רמלה 7243003

א,ג,נ

הנדון: התנגדות לתכנית המתאר מספר 457-0112086 – יישוב קדימה – צורן

מרשתי, **המועצה המקומית קדימה – צורן** (להלן – "**המועצה**") ותושבים אשר תמכו והצטרפו להתנגדות המועצה, מתכבדים להגיש את התנגדות המועצה לתכנית המתאר (להלן – "**התכנית**"), והכל כפי שיפורט להלן. תצהיר ראש המועצה מר שביט מס, רצ"ב **כנספח א'**. תצהיר התושבים התומכים בהתנגדות המועצה, רצ"ב **כנספח ב'**.

1. מבוא:

1. עיקרי החזון שנולד מתוך שיתוף הציבור ושאושר על ידי מליאת המועצה המקומית בקשר לתכנית המתאר, נשוא ההתנגדות דנן, היה בין היתר, **שמירה על צביון של בנייה נמוכה וצמצום הבנייה הרוויה, חיזוק והרחבת הפתרונות התחבורתיים, שיפור התחבורה הציבורית, שמירה על שטחים ירוקים והשטחים החקלאים העוטפים את היישוב קדימה צורן.**

2. **תכנית המתאר רחוקה מלהגשים חזון זה.** הפער המשמעותי בין החזון והיעד אליו שאפו תושבי היישוב, לבין התוצאה הסופית של תכנית המתאר המופקדת - היה ידוע לנציגי המועצה ולראש המועצה מר שביט מס לאורך ההליך התכנוני ופעם אחר פעם התריעו על כך ראש המועצה מר שביט מס ונציגי המועצה, בפני צוות התכנון. ההליך התכנוני שנעשה בנוגע לתכנית המתאר לא נתן מקום להטמעת חלק מההערות החשובות של נציגי המועצה וחבל שכך. בסופו של דבר, נוצרה תכנית המתאימה להנחיות התכנוניות המוכתבות על ידי רשויות התכנון, תכנית שאיננה מתאימה בכלל לתושבי היישוב ולאופיו.

על כן וכפי שיפורט להלן, **טענתה ודרישתה המקדמית של המועצה היא להקפאת תכנית המתאר, על מנת שנציגי המועצה יוכלו לדון במסגרת "שולחן עגול", בלב פתוח ובנפש חפצה, ביחד עם צוות התכנון, בנוגע לרכיבים רבים במסגרת תכנית המתאר, כדי לתקן ולהטמיע הערות חשובות ומהותיות בתכנית המתאר, וכדי שזו תיצור צמיחה בריאה של היישוב ולא ההפך מכך.**

3. ככל ולא תתקבל הטענה של המועצה המקומית להקפאת התכנית, תטען המועצה, כי תכנית המתאר יוצאת מתוך נקודות הנחה שגויות, וביניהן, כי היישוב קדימה צורן, אשר אוחד בסוף שנת 2003, הוא כיום יישוב בעל אופי כפרי המוקף בשטחים חקלאים המונה כ- 21,500 נפש ולכן רואה בו תכנית המתאר – באופן מוטעה, כיישוב עירוני מתפתח, וכתוצאה מכך מגדילה תכנית המתאר את הצפיפות באופן שאינו תואם את אופי וצביון היישובים ובניגוד לכוונה בתמ"א 35. דא עקא, לו התפיסה המוטעית היתה נחלת הוועדות המחוזיות בארץ, גם צפיפות הבינוי במועצות האזוריות ככלל היתה גבוהה ממה שהיא כיום.

4. **הצפיפות המתוכננת לפי מספר יח"ד בתכנית המופקדת, משנה משמעותית את צביון היישוב הקיים**
כיום. במסגרת זו, תכנית המתאר נוגדת את הוראות תמ"א 35 ואת תמ"מ 21/3, כפי שעוד יפורט בהרחבה בהמשך מסמך זה. כמו כן, השטחים המיועדים לפיתוח העירוני בתוך תכנית המתאר ובתכניות מאושרות נוספות חורגות באופן משמעותי ומעבר למותר, מהשטח שמוגדר כשטח עירוני בתמ"מ 21/3. יצוין, כי מדובר בפער של למעלה מ- 20% בין השטח המוגדר לבנייה בתמ"מ 21/3 לבין השטח המיועד לבינוי בתכנית המתאר ובתכניות מאושרות ביישוב. ברור, כי לפיכך, סותרת תכנית המתאר את תמ"מ 3/21.

5. שינוי צביון היישוב בא לידי ביטוי בתכנית גם בשינוי גובה הבניינים המוצע בתכנית המתאר. בתכנית המתאר **גובה הבניינים העוטפים את היישוב מתוכנן לגובה של חמש קומות אשר ייצרו חומה של בניינים גבוהים סביב היישוב הקיים** אשר מאופיין כאמור, ביחידות צמודות קרקע ובצביון של בנייה נמוכה.

6. הצפיפות הגבוהה שנקבעה במסגרת תכנית המתאר נעשתה **ללא בדיקה מקדימה של היבטי התנועה המתייחסת לתחזית האוכלוסייה המוצעת בתכנית, וללא תסקיר סביבה מקדים לתכנון תכנית המתאר המופקדת.**

7. העדר הבדיקות הנ"ל הביא להנחות שגויות, כך **שתכנית המתאר קובעת כיעד לשנת 2040 היקף אוכלוסייה של עד 36,000 תושבים כאשר כבר כיום, במימוש יח"ד המאושרות, היקף האוכלוסייה בקדימה צורן יגיע לכ- 36,000 תושבים.** כפי שיפורט להלן, מדובר בכשל היורד לשורש התכנון ואשר פוגע בפרמטרים רבים ומשמעותיים בתכנית המתאר.

8. הצפיפות של יחידות הדיור שנקבעה בתכנית, 14-7 יח"ד לדונם, היא צפיפות שגויה ביותר **שתגדיל את היישוב בניגוד לאופיו** ובניגוד להתפתחות הטבעית של שני חלקי היישוב קדימה וצורן, ובמיוחד- כאשר נכון להיום, אין התשתיות הקיימות ומערכת הדרכים בעיקר, יכולות לשאת את הגידול המשמעותי ביחידות הדיור ובהיקף האוכלוסייה כתוצאה מכך.

9. התכנית המופקדת שואפת להגדלת הציפוף ביישוב קדימה צורן בצורה ניכרת, וזאת **ללא שלביות של בניית יחידות הדיור שיאושרו במסגרת התכנית אל מול פיתוח התשתיות הקיימות ומערכת הדרכים.** בכך, **תביא תכנית המתאר לקריסה של היישוב מבחינת התשתיות** ובעיקר מבחינת מערכת הדרכים של היישוב. יודגש, כי כבר היום, מערכת הדרכים ביישוב מתקשה לשאת את גידול האוכלוסייה וכלי הרכב שנוספו בעקבות כך.

10. לפיכך, נדרשת קביעת שלביות במסגרת התכנית, אשר מחד תאפשר את בניית יח"ד למגורים ומאידך תאפשר פיתוח התשתיות הנדרשות לשם תוספת יח"ד ליישוב. **מחובתן של רשויות התכנון להטמיע כחלק בלתי נפרד מתכנית המתאר, הוראות שלביות כאמור לעיל, על מנת שלא תאושר תכנית מתאר אשר משמעותה קריסה תכנונית במקום צמיחה תכנונית.**

11. כמו כן, התכנית המופקדת שאכן מייצרת אופק של מקורות לייצור הכנסה מניבה ליישוב בשטחים המיועדים למסחר תעשייה ותעסוקה, מחויבת לקבוע שלביות בין הבניה למגורים לבין אכלוס השטחים למסחר תעשייה ותעסוקה. **ללא קביעת השלבויות הנ"ל, הישוב יקרוס כלכלית.** גם בעניין זה, כבר כיום כאמור, קיים פער משמעותי בין שטחי המגורים ביישוב לשטחי המסחר, תעשייה והתעסוקה ולא ניתן יהיה להמשיך בדרך של בנייה למגורים ללא הקמת שטחי המסחר קודם לכן.

12. בכל הנוגע להיבטי התנועה בתכנית המתאר, **התכנית אינה מתבססת כאמור, על בדיקה תחבורתית (בה"ת) עדכנית** אשר כוללת התייחסות לכל יח"ד המאושרות לבנייה כבר כיום ובתוספת יח"ד הנוספות במסגרת התכנית.

כשל זה הינו מהותי ביותר, היורד לשורש העניין, ואשר אינו מאפשר את אישור תכנית המתאר במתכונתה המוצעת.

13. התכנית אינה מציגה את המצב התחבורתי בשלמותו, אינה מציגה את החיבור בין הישוב לכבישים הראשיים הסובל מקשיים רבים כבר כיום, אינה כוללת טיפול בדרכי גישה ליישוב וליציאה מהיישוב, התכנית אינה מחייבת את סלילת כביש 561 מזרח ומחלף אילנות וחיבור כביש 561 מערב לכיוון צפון – לבית נועם שהולך ומוקם מצפון ליער אילנות ונותר ללא דרכי גישה, כמו כן אינה כוללת חיבור דרומה לכביש 553.

14. מערך התחבורה בתכנית אינו מתוכנן כך שייתן פתרונות לשנים הבאות ולאור תוספת יחידות הדיור הרבות המתוכננות. **התכנית מתעלמת מתוספת תנועה חוצה מצפון לדרום מכפר יונה לאור תוספת יח"ד הצפויה בשנים הקרובות באזור, בעיקר על כביש 562 והחובה לשדרג את הכביש לכביש 4 נתיבים עם חיבור מתאים לכביש 553** כתנאי להמשך הבניה ביישוב. כך, גם קיימים כשלים בתכנון התחבורתי הפנימי בתוך היישוב ובנוסף, אין דגש בתכנית המתאר לנושא התחבורה הציבורית, לרבות נתיבים מיוחדים לתחבורה ציבורית, וקיימת התייחסות שטחית ומועטה לתחנות הסעת המונים, וחניונים לרכבי המשתמשים בתחנות להסעת המונים לאורך כבישי האורך והרוחב.

15. לבסוף, יש לתקן בתכנית רכיבים תכנוניים רבים אשר מפורטים בהתנגדות זו בפרק 9, ואשר יש בהם כדי להביא לתכנון מיטבי יותר ונכון יותר עבור תושבי הישוב קדימה צורך.

2. הרקע העובדתי - ההליך התכנוני של תכנית המתאר:

16. את הבקשה לעריכת תכנית מתאר, יזמה בראשיתה המועצה המקומית בפניה למשרד הפנים, במטרה להסדיר את שימושי הקרקע בתחומה, מתוך תפיסה סביבתית לפיתוח כולל בשטחי המועצה ולהשגת מטרות כלכליות, תחבורתיות, חברתיות, דמוגרפיות של תושבי המועצה וסביבתה.

17. 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 **כנספת 1**.

18. 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 וליתן למועצה, כפי שמתבקש בנסיבות העניין, לטעון ולהביע את עמדתה ביחס לתכנית טרם הפקדתה להתנגדויות.

מכתב עו"ד ברוך חייקין מיום 6.12.15, רצ"ב **כנספח 2**.

19. למותר לציין, כי מכתבו של עו"ד חייקין לא נענה על ידי הוועדה המחוזית.
20. ביום 17.12.15, נשלח גם מכתבו של ראש המועצה, מר שביט מס, שם בין היתר הציע ראש המועצה מר שביט מס מתווה, לפיו לצורך קידום יעיל ונכון של אישור תכנית המתאר תערך במליאת המועצה המקומית ישיבה בה תאשר המועצה את התכנית ו/או תמליץ על תיקונים הכרחיים בתכנית, לאחר מכן, יועברו ההמלצות לתיקונים לוועדה המרחבית שרונים, ולאחר גיבוש מלא של התיקונים הן במועצה והן בוועדה המרחבית, יתקיים דיון נוסף בהפקדה של התכנית, בוועדה המחוזית. התיקונים המוצעים לתכנית על ידי המועצה הועברו גם במסגרת פגישה שנערכה עם צוות מינהל התכנון המטפל בתכנית ובוועדה המרחבית שרונים.
- רשימת התיקונים המרוכזת ביחס לתכנית שקיבלה את אישור המועצה, רצ"ב **כנספח 3**.
21. בהמשך למכתב עו"ד חייקין, נשלח מכתב נוסף על ידי הח"מ לוועדה המחוזית, ביום 10.2.2016, בו נתבקש דיון מחודש בהפקדת תכנית המתאר וזאת לאור ההערות שיש למועצה המקומית קדימה צורן ביחס לתכנית המתאר.
- מכתב לוועדה המחוזית על דיון מחודש בהפקדה מיום 10.2.2016, רצ"ב **כנספח 4**.
22. בהמשך למכתבים שנשלחו לוועדה המחוזית, פעל ראש המועצה המקומית מר שביט מס, באופן אינטנסיבי מול מר אהוד יוסטמן - האחראי במינהל התכנון על תכנית המתאר, באמצעות מכתבים ופניות אישיות רבות (ראה מכתב מיום 7.9.2015), – כי זה האחרון, יוציא מכתב נוסף, תחת ידו, לוועדה המחוזית, בו ירוכזו הטענות של המועצה המקומית כנגד תכנית המתאר המוצעת ובקשה לדיון חוזר בוועדה המחוזית בהפקדת תכנית המתאר.
- מכתב ראש המועצה מר שביט מס אל מר אהוד יוסטמן מיום 7.9.2015, רצ"ב **כנספח 5**.
- מכתב מר אהוד יוסטמן, מיום 21.2.2016, רצ"ב **כנספח 6**.
23. בהתאם למכתבים שנשלחו לוועדה המחוזית כאמור לעיל, נקבע ונערך ביום 4.4.2016, דיון נוסף בעניין תכנית המתאר, שם הציג ראש המועצה מר שביט מס, את עיקרי ההתנגדות של המועצה המקומית לתכנית המתאר, בהתאם למסמך העקרונות שנוסח במליאת המועצה המקומית פרוטוקול הדיון בוועדה המחוזית מיום 4.4.2016, רצ"ב **כנספח 7**.
24. כאמור, על חשיבות תכנית המתאר לעתידה של המועצה ותושביה, אין צורך להאריך. אישור תכנית המתאר הינה למעשה אישור המתווה העקרוני של המשך חייהם של תושבים רבים במועצה עד לשנת 2040, ולכן השלכות עתידיות מרחיקות לכת.
25. יחד עם זאת, ולמרות כל ניסיונות המועצה לתקן את התכנית במסגרת הפקדת התכנית בוועדה המחוזית, התכנית במתכונת המופקדת לא מספקת פתרונות נכונים ומלאים לתושבי המועצה וקיימים במתכונת התכנית פגמים יסודיים ומהותיים שאסור להתעלם מהם.
26. **המועצה המקומית, באמצעות ראש המועצה והגורמים המקצועיים, מנסים במסגרת התנגדותם לתכנית, להעביר תיקונים הכרחיים בתכנית וזאת מתוך ההנחה, כי הגורמים במועצה המקומית מכירים יותר מכל גורם תכנוני אחר את הצרכים התכנוניים של תושבי היישוב קדימה צורן.**
27. **ישנה חשיבות עליונה, כי תכנון של תכנית מתאר ייעשה יחד עם המועצה והתושבים ובשיתופם, והכל מתוך מגמה ורצון לשפר ולתקן את התכנית, כך שתתאים לצביון היישוב הקיים.**

3. בקשה להקפאת הדיון בתכנית המופקדת לצורך תיקון התכנית:

"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 המצויה בתחומיה"..
 "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 שתתבצע בהם ואת איכות הסביבה שלהם."

(ע"א 7654/00 וועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבנין הירדן בע"מ פ"ד נז(2) 895,903

3.1 היעדים שנקבעו במטרות התכנית אינם תואמים לתוצאה התכנונית בתכנית המתאר;

28. תכנית המתאר של קדימה צורן, שהופקדה בוועדה הנכבדה הינה תכנית שסותרת באופן קרדינלי את חזון הציבור כפי שבא לידי ביטוי בהליך שיתוף הציבור וכפי שבא לידי ביטוי בהערות שהועברו על ידי המועצה המקומית לצוות התכנון של התכנית. התכנית במתכונתה מהווה אסון ליישוב, ולא פחות מכך.

29. עיון בדברי ההסבר לתכנית, מלמד, כי תכנית המתאר לא מבוססת על בדיקות מקדימות מקיפות וממילא שלא נעשה כל תסקיר סביבה מקדים ובדיקה תחבורתית שיכול היה לעזור להתאים את תכנית המתאר, למצב הקיים בפועל ולמצב הרצוי למועצה ולתושביה.

30. בדברי ההסבר לתכנית נכתב, כי התכנון בתכנית המתאר מתאים לקיבולת ריאלית של 36,000 תושבים לקראת שנת 2040.

31. טעות זו פוגעת בכל הפרמטרים של תכנון תכנית המתאר, שכן נקודת מוצא זו שביישוב קדימה צורן יהיו בשנת 2040, לאחר מימוש יח"ד הנוספות בתכנית המתאר – רק 36,000 נפש, היא טעות בסיסית היורדת לשורש התכנון של תכנית המתאר ואשר יוצרת רצף של טעויות תכנוניות מהותיות וקריטיות בתכנית.

32. כבר כיום, על פי תכניות מאושרות והנובע מהן, קיבולת הצמיחה ביישוב, לפי מקדם של 3.75 נפש ליח"ד, מגיעה לכדי 36,000 נפש !!

ראה תצהיר אדריכל המועצה מר רמי יוגב, וטבלה המרכזת את הנתונים על בסיס המצב כיום ומימוש יח"ד לפי תכניות מאושרות, כנספח 8.

33. לפיכך, אם התכנון המוצע בתכנית המתאר מתאים את עצמו לקיבולת ריאלית של 36,000 נפש לאחר מימוש יח"ד הנוספות בתכנית המתאר, הרי שהתכנון כולו נמצא בכשל שכן אינו תואם למצב העובדתי תכנוני הקיים כיום. כשל זה יוצר רצף של טעויות תכנוניות, בהיבטים של תחבורה, תנועה, מבני ציבור, שטחי המסחר ביחס לנפש וכיוצ"ב, מתאים את עצמו לקיבולת ריאלית לא נכונה של 36,000 נפש.

34. בדיקה נוספת שנעשתה על ידי המועצה מלמדת, כי אם התכנון על פי תכנית המתאר יצא אל הפועל וימומש באופן מלא, הרי שהיקף האוכלוסייה בקדימה צורך, יהיה הרבה יותר גדול מהנחות התכנוניות ויכול להגיע עד לכ- 60,000 נפש לפי מקדם של 3.75 נפש ליחיד.

על כן, יש לומר, כי התכנון בתכנית המתאר אינו מתאים לקיבולת האוכלוסייה הקיימת כיום ואינו מתאים לקיבולת האוכלוסייה הריאלית לאחר מימוש יחיד הנוספות בתכנית המתאר.

ראה תצהיר אדריכל המועצה מר רמי יוגב, וטבלה המרכזת את הנתונים על בסיס המצב שלאחר מימוש יחיד נוספות בתכנית המתאר, כנספח 9.

35. לאור הנתונים המצוינים לעיל, אין כל מנוס מהקפאת תכנית המתאר, לתקופה שתאפשר לנציגי המועצה לשבת עם צוות התכנון להתאים את התכנון למצב הקיים ולמצב הרצוי והצפוי בקדימה צורך בשנים הבאות ורק אז להחזיר את התכנית לדיון בפני הוועדה הנכבדה.

יודגש- הפער הקיים בין יעד האוכלוסייה שנקבע בתכנית המתאר לבין המצב הקיים בפועל והמצב שיהיה לאחר מימוש יחיד בתכנית המתאר, הינו פער גדול ומשמעותי המחייב תיקון מקיף ומשמעותי בתכנית המתאר בכל היבטי התכנון ובעיקר בכל הקשור להיבטי התחבורה, תשתיות ושטחי ציבור. ללא תיקון של תכנית המתאר והתאמתה למצב הקיים, התכנית תהפוך לאסון תכנוני עבור היישוב והתושבים, ממש כך.

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

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

37. לבסוף, הופקדה 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.

38. ההחלטה על הפקדת התכנית התעלמה מעיקרי ההערות שהעבירה המועצה לאורך כל ההליך התכנוני מראשיתו ועד להחלטה על הפקדת התכנית, כאשר רק בדיון האחרון הנוסף שנערך בוועדה המחוזית הצליחו נציגי המועצה לשכנע את הוועדה המחוזית, להכניס תיקונים חשובים בתכנית כמו הגדלת שטחי המסחר ל- 12 מ"ר לנפש וכן עוד מספר תיקונים חשובים אחרים.

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

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 "שימור משולב" (צפיפות נמוכה בבנייה נמוכה) כפי שנקבע בתמ"א 35.

41. יודגש, כי לטעות זו הקיימת בתכנית, משמעות רבה, שכן ראייה של שני היישובים כיישוב אחד, מציגה נתונים שגויים בכל הקשור לצפיפות יח"ד והיקף 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 יח"ד צריכה להיות 5 יח"ד לדונם נטו. בעוד, שכאשר מתייחסים בתכנית המתאר לחיבור שני היישובים יחד ולהיקף אוכלוסייה של מעל ל- 20,000 תושבים, קובעת תכנית המתאר צפיפות של 14-7 יח"ד לדונם נטו.

42. ברור, כי אם היה נערך תסקיר סביבה מפורט טרם הכנת התכנית, היה נמצא כי מדובר בשני יישובים נפרדים כאשר כל אחד מהם צמח בשנים האחרונות בקצב גידול מואט של יישוב קטן בבנייה נמוכה. ראייה של חיבור היישובים כיישוב אחד והגדלת צפיפות יח"ד בהתאם היא ראייה שגויה אשר גורמת לשרשור של טעויות תכנוניות בכל תכנית המתאר. 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 היישוב מהתפשטות החוצה לפיתוח כלפי המרכז סביב שטח ירוק משותף באזור יער קדימה והגן הלאומי שמדרום.

43. **יתרה מכך ולא פחות חשוב, למרות הגדלת הצפיפות המאסיבית שנעשית בתכנית המתאר המשלשת את היקף האוכלוסייה ביישוב, לא נערכו בדיקות 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.**

44. 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 מעל היעד שנקבע בתכנית המתאר.

45. על חשיבות הבדיקות המקדמיות לתכנון ראוי ורצוי, עמד בית המשפט לעניינים מנהליים, וכדלקמן.

ראה בפס"ד עת"מ 2043-05-16 **כרמלי ואח' נ' מתחמים מועדפים לדיור ואח'**:

"עוד לא מיותר לציין לעניין זה, כי הצורך, המבורך יש לומר, הנובע בחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור, לתכנון מהיר ובהליך מקוצר מהליך תכנוני רגיל, אינו יכול להצדיק העדר נתונים עובדתיים מלאים כאמור, אין בירור עובדתי בנושאים אלה תוך דחייתם לשלב מאוחר יותר לאחר אישור התכנית. בכך יש לפגום בעצם ההחלטה על הפקדה ואישורה של התכנית כאמור."

46. יצוין, כי גם בקשר לתכנית מח/309 – מתחם A הוחלט בסופו של דבר, בעתירה המנהלית שהוגשה על ידי המועצה עת"מ 2857-04-17, כי יש להכין בה"ת מעודכן ולקיים דיון בועדה המחוזית לכניסה הדרומית הנכונה לתכנית.

47. מכאן החשיבות המיוחדת לבדיקה התחבורתית ותסקיר הסביבה של מצב קיים שהיו צריכים להיעשות עוד לפני הדיון בהפקדת התכנית ובוודאי שאין לאשר את התכנית ללא הבדיקות הנ"ל.

48. אשר על כן, ומתוך חובתם של נציגי המועצה המקומית, ומתוך רצון להתאים את תכנית המתאר לאתגרים האמיתיים העומדים בפני המועצה מבחינה תכנונית ולציפיות התושבים ולהערוות שעלו בשיתוף הציבור ובישיבות המועצה המקומית ומתוך ראייה כללית של כל האזור, מבקשת המועצה המקומית כי הוועדה המחוזית תקפיד את הדיון בתכנית, והכל על מנת שבמשך זמן ההקפאה תערכנה הבדיקות החסרות ויערכו פגישות בין נציגי המועצה למנהל התכנון והמתכנת שיביאו בסופו של דבר תכנית מתאר ראויה יותר, המאזנת בין רצון התושבים וצרכי היישוב, אל מול צרכי התכנון הכלליים.

3.3 תכנית המתאר סותרת באופן מובהק את חזון היישוב שנקבע בהליך שיתוף הציבור ובהחלטת מליאת המועצה המקומית;

49. עיון בסיכום הממצאים בהליך שיתוף הציבור שנעשה ביישוב בתחילת שנת 2011, נראה, 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 וכיוצ"ב.

סיכום הממצאים - כלל המדגם

1. שמירה על נפח תנועה נמוך בתוך היישוב תוך הגבלת כניסת רכב כבד ליישוב, ומניעת תנועה חוצה בתוך היישוב
2. חיזוק והרחבת הפתרונות התחבורתיים הקיימים - לכיוון בני דרוור, לכיוון פרדסיה ולכיוון צומת יטוב + הגדלת מספר החיבורים לכביש 4.
3. עידוד תחבורה לא ממונעת - הולכי רגל ואופניים תוך רישות כלל היישוב בשבילי אופניים
4. שמירה כמעט אדוקה על המסדרון הירוק שיוצרים יחדיו יער אילנות עם יער קדימה. (מניעה עד כמה שניתן את הפרת השטח באזור כביש 561 המתוכנן)
5. שמירה על יישוב במעמד סוציו-כלכלי גבוה
6. הגדלת והרחבת שירותי התרבות הספורט והפנאי
7. שמירה על בנייה נמוכה בעיקר וצמצום הבנייה הרוויה (מתן מענה חלקי מאד לדיוור לצעירים)
8. שיפור התחבורה הציבורית בתוך היישוב והחוצה
9. חיזוק והגדלת שטחי תעסוקה בעיקר מעבר לכביש 4.
10. רצון לראות בהרחבה של אזור התעשייה הפנימי שימושים אחרים - תרבות, פנאי, ספורט ושירותים.
11. חיזוק כל יישוב גרעיני בנפרד אך חיפוש ממשקים מחברים כמו תיכון, גם אם אין תמיד רצון לחיבור ואיחוד.
12. חיבור בין היישובים הגרעיניים החל משבילי אופניים והולכי רגל ועד חיבורים משמעותיים יותר - לא ליצור רצף פיתוח

19

13. לא לעודד פיתוח מוקדי שירותים אזוריים

14. השארה של חלק (קטן) מהשטחים החקלאיים בתוך היישוב

סיכום הליך שיתוף הציבור רצ"ב כנסת 10.

50. הכשל הקיים בתכנון תכנית המתאר, מתחיל בכך, שצוות התכנון לא הטמיע את הנחיות התכנון מנציגי המועצה המקומית.

51. למעשה ההליך התכנוני של תכנית המתאר אופיין באבסורד שבא לידי ביטוי בכך, שהמועצה המקומית, שהיא המזמין של התכנון ומי שאחראית לניהולו והתפתחותו של היישוב, דרשה פעם אחר פעם, לקיים פגישות בנוגע לתכנית כדי להעביר את עיקרי עמדותיה של המועצה בקשר לתכנון, וכדי להטמיע את ההערות בתכנית. נציגי המועצה שבמהלך ההליך התכנוני ראו את הכשלים הקיימים בתכנית, לאור העדר בדיקות סביבתיות ותחבורתיות שנדרשו בנסיבות העניין, לא מצאו אופן קשבת אצל צוות התכנון.

52. יש לציין, כי לא אחת נתקלה המועצה בסירוב של צוות התכנון להטמיע את ההערות של המועצה ולמרות שהיה מדובר בתיקונים משמעותיים וחשובים לתכנית וליישוב. בהקשר זה אף יצוין, כי במסגרת הפגישה הראשונה שנערכה בין נציגי המועצה לגב' בינת שוורץ (בתפקידה אז כראש מינהל התכנון) הובטח לנציגי המועצה, כי לא תועבר בשום אופן, תכנית שלא תהיה מקובלת על נציגי המועצה המקומית ואשר תהיה מנוגדת לחזון שנקבע בהליך שיתוף הציבור. לימים, הבטחה זו נשכחה, וכל בקשה של נציגי המועצה לתקן את התכנית נתקלה בתשובה, **כי הערות המועצה יבחנו במסגרת שלבי התנגדות לתכנית**.

53. כך, בסופו של דבר, המועצה המקומית שאמורה להיות המובילה, היוזמת ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנון תכנית המתאר שלה, מוצאת את עצמה עם הערות קרדינליות לתכנית המתאר, ועליה להציג את ההערות, כאחרונות המתנגדים בשלב שלאחר הפקדת התכנית.

54. מצב זה אינו משקף הליך תכנון ראוי ורצוי ולכן הוא גם הביא בסופו של יום, תכנית שנמצאת בכשל 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 ורק בשלב זה, החליטה הוועדה המחוזית להעלות את צפיפות יח"ד פי שניים מאשר היה במתכונות הקודמות של התכנית, כך שתכנית שתוכננה לקיבולת של 36,000 תושבים הפכה בדיון האחרון לתכנית מתאר המייעדת קיבולת אוכלוסייה של כ- 60,000 נפש.

55. 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 וראוי ולכן גם אינו מקובל בהליך תכנוני תקין.

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

57. ולסיכום, הרי שאם כבר נעשה הליך של שיתוף ציבור, התכנית צריכה להתחשב במסקנות ובממצאים של שיתוף הציבור ולא להיות מנוגדת להם. לכן, מבקשת המועצה כי גם מהטעם הזה תוקפא התכנית על מנת שנציגי המועצה יוכלו לשבת עם צוות התכנון ולתקן את התכנית כך שתתאים לחזון הציבור שנקבע בהליך שיתוף הציבור ולמצב הסטטוטורי של היישוב.

לחילופין וככל ותכנית המתאר לא תוקפא לצורך תיקון התכנית, להלן טענות

המועצה המקומית בהתנגדות;

4. תכנית המתאר אינה מגשימה את החזון שנקבע בשיתוף הציבור ואינה שומרת על צביון היישוב הקיים

58. שיתוף הציבור בתכנון עירוני אמנם אינו הליך המחייב מכוח החוק, אבל מדובר במגמה מוכרת בעולם כבר שנים רבות ובישראל מדובר במגמה המתפתחת בשנים האחרונות. בתהליך, יכולים תושבי המקום ליטול חלק בעיצוב מדיניות התכנון העירונית, במיוחד כשמדובר בתוכניות מתאר - תכנון מהותי, שעתיד להשפיע כמעט על כל אורחות החיים שלהם.

59. ברור, כי יש לשתף את הציבור ולשמוע את אשר על ליבו בלב פתוח ונפש חפצה, בעיקר במקרים שבהם יש לתוכנית השלכת רוחב כמו בתכנית מתאר כוללת, וגם כדי לחסוך בהתנגדויות צפויות, ולמנוע את הבזבז המשווע של זמן וכספי ציבור הכרוך בהכנת תכניות, ביטולן ותכנון תכניות חדשות.

60. תכנית המתאר נשוא ההתנגדות דן, קובעת את המתווה התכנוני המקיף של היישוב קדימה צורן לשנים רבות קדימה. זו בעצם תכנית המציבה את אמות המידה עבור התכנון העתידי - ובהן כמה יחידות דיור יתווספו, היכן יפותחו האזורים המסחריים, סימון אזורים להתחדשות עירונית, פיתוח תשתיות ומערכות דרכים, קביעה כיצד יראה המרכז הפועם של היישוב וכיו"ב.

61. אין חולק, כי במקרה דנן, תכנית המתאר במתכונתה והחזון שנקבע בהליך שיתוף הציבור **אינם בהכרח מחוברים**. יותר מכך, ראש המועצה, מהנדס המועצה ואדריכל המועצה אשר עסקו בשנים האחרונות בתכנית המתאר, ניסו פעם אחר פעם לקיים פגישות עם צוות התכנון על מנת להתאים וליישר את תכנון התכנית עם החזון שנקבע בהליך שיתוף הציבור.

62. למרות המאמצים הרבים של נציגי המועצה הנ"ל, הרי שההערות שהועברו לא בהכרח מצאו מקומם בתכנית המתאר, ועל כך חבל שכן בסופו של דבר, התכנית אינה מגבשת את רצון התושבים וחזון היישוב, אינה שומרת על הצביון הקיים של היישוב ועל כך יעידו הטענות הרבות העולות במסגרת ההתנגדות דנן המוגשת על ידי הרשות המקומית וכן יעידו ההתנגדויות הרבות שיוגשו, ככל הנראה, על ידי תושבי היישוב.

63. **למעשה לא מדובר בתכנית שהיא פרי יצירה משותפת של רשויות התכנון והמועצה**. יצוין, כי רק במסגרת הפקדת התכנית אף הונחה צוות התכנון להגדיל את צפיפות יח"ד בתכנית, באופן משמעותי ביותר ושאינה מתאימה כאמור, לצביון היישוב הקיים וללא ביסוס עובדתי לקביעה זו.

64. לעתים נמנעות הרשויות המקומית מלשתף את התושבים בתכנון המתארי אך זה לא המקרה כאן. במקרה דנן המועצה ערכה שיתוף ציבור מתוך מגמה להתאים את תכנית המתאר לחזון שנקבע בהליך שיתוף הציבור. יחד עם זאת, ההתנהלות שהייתה לאורך ההליך התכנוני לא אפשרה את הטמעת ההערות לתכנית של המועצה ולבסוף נוצרה תכנית אשר אינה מתאימה לצביון היישוב הקיים ולרצון המועצה.

65. תכנית אשר אינה מתאימה להליך שיתוף הציבור כבר הביאה רשויות מקומיות להתנגד לתכנית המתאר לאחר שכבר הופקדו בוועדה המחוזית. כך למשל, בהרצליה התחילו לתכנן את תוכנית המתאר ב-2009, והפקידו תוכנית שבישרה על הכפלה במספר התושבים בעיר. כשלושה חודשים לאחר הפקדתה להתנגדויות בוועדה המחוזית, ראש עיריית הרצליה ביקש מהוועדה המחוזית להקפיא את התוכנית, בהיעדר שיתוף ציבורי מספק, וזו היא גם דרישת המועצה במקרה דנן.

66. מן הראוי שבתכנון כוללני של תכנית המתאר, תהיה התייחסות משמעותית לחזון שנבע במסגרת שיתוף הציבור ולהערות של הרשות המקומית שהועברו מספר פעמים לצוות התכנון.
67. דוגמא לכשל הרבתי הקיים בתכנית, נמצא כבר בדברי ההסבר לתכנית, שם צוין כי קיימת חשיבות על שמירת האופי הכפרי של היישוב, דבר שאינו בא לידי ביטוי במסגרת התכנית.



ב. צביון בין עירוני לכפרי

תמ"א 35 מגדירה את קדימה צורן כ: "ישוב מיוחד גדול" בצפיפות בנייה מינימאלית של 7 יח"ד לדונם. צפיפות המגורים הממוצעת כיום בישוב עומדת על כ- 3.4 יח"ד לדונם. תכנית המתאר מציגה פיתוח המאזן בין צביון כפרי לעירוני. התכנית משמרת את אופי הבנייה הכפרי בשכונות הקיימות, ומורה על פיתוח אזורים חדשים בתחומי כתם הישוב עפ"י תמ"מ 21/3, שיכללו תמהיל של יח"ד בגדלים שונים, בבנייה רוויה, ובחתך נמוך, במגמה לאפשר את גידולו של הישוב לקיבולת ריאלית של 36,000 נפש לקראת שנת 2040. על מנת להגיע ליעד זה ובהנחת מימוש ריאלי של 75% מספקת התכנית מענה תכנוני להיקף אוכלוסייה נומינאלי העומד על 48,000 נפש.

68. טעות נוספת בתכנית, הינה נובעת מתוך הנחה מוטעית, כי קיבולת ריאלית בהתאם לצפיפות יח"ד שנקבעה בתכנית המתאר, תביא את היישוב לקיבולת של 36,000 נפש בשנת 2040.

נתונים אלה שגויים באופן קריטי, וכמפורט להלן:

1. כבר כיום היישוב הינו בקיבולת של כ- 21,500 נפש, ואם רק יבנו יח"ד לפי התכניות המאושרות כיום, יגיע היישוב לקיבולת של כ- 36,000 תושבים.
 2. ככל וייבנו כל יח"ד המוצעות בתכנית המתאר יגדל היישוב לקיבולת של כ- 60,000 תושבים.
- ומכאן, גם עולה השאלה, איך מינהל התכנון ראה את עתיד היישוב והאם הכוונה היתה לתכנן תכנית מתאר לעיר נוספת בלב אזור השרון הצפוני הנוספת לערים כפר יונה ונתניה או שהכוונה היתה להותיר את היישוב בצביון המאזן בין צביון כפרי לעירוני כפי שנכתב בדברי ההסבר לתכנית?

69. טעויות אלה הקיימות בתכנית, מהוות הנחות מוצא שאינן נכונות ואשר גוררת אחריהן טעויות נוספות בכל התכנית. שכן תכנית, אשר צופה קיבולת לא נכונה של היקף האוכלוסייה, לא מתייחסת בהתאם לתכנון התשתיות, הדרכים, שטחי המסחר והתעסוקה, הדרושים לקיבולת האוכלוסייה הנכונה של היישוב.

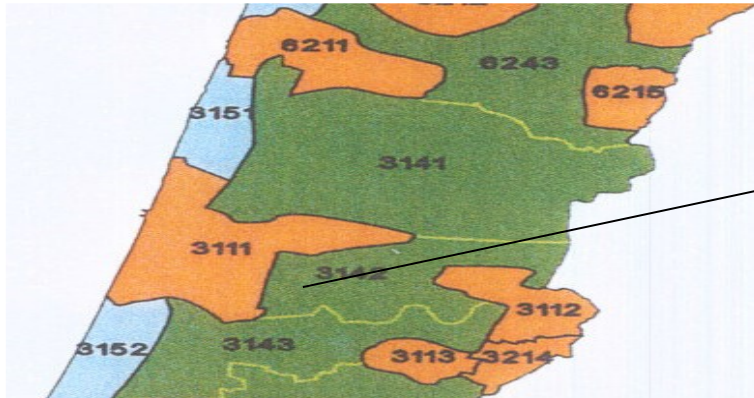
70. יתר על כן, שצפיפות כה גבוהה, המשלשת את כמות האוכלוסייה הקיימת כיום, הינה בהכרח צפיפות שנוגדת את חזון היישוב כפי שנקבע בהליך שיתוף הציבור, ונוגדת את רצון המועצה והתושבים להותיר את צביון היישוב כשימור משולב או למצער, בצביון שבין כפרי לעירוני.

71. אשר על כן, דרישת המועצה המקומית קדימה צורן, הינה להקפאת התכנית כאמור לעיל ולחילופין, כי מספר התושבים שיוגדר כיעד במסגרת התכנית, יהיה לכל היותר, 40,000 תושבים עד לשנת היעד 2040.

72. הואיל ומדובר בשני יישובים נפרדים כפי שנקבע גם בתמ"מ 21/3, הרי שיש גם לקבוע את קיבולת האוכלוסייה בכל יישוב בנפרד ולפי נתון זה לתכנן את תכנית המתאר ולקבוע את צפיפות יח"ד. כך גם תהיה התייחסות נכונה יותר לתכנון התשתיות הנדרשות במסגרת תכנית המתאר.

5. תכנית המתאר מנוגדת להוראות תמ"א 35 ויש להקטין את צפיפות יח"ד וגובה הבניינים:

73. על פי הוראות תמ"א 35, שטחי המועצה קדימה צורן הוגדרו כמרחב שמור משולב, אשר במהותו, הינו בעל צביון מיוחד. כחלק מצביון מיוחד זה, מספר התושבים שהיה צפוי על פי התמ"א, לא יעלה על 20,000 תושבים, בשנת היעד 2020. למרות האמור בתמ"א 35, מייעדת תכנית המתאר את גידול האוכלוסייה ביישוב עד לכדי מעל ל – 60,000 תושבים!! וזאת מתוך הטעות בתכנית המתאר הרואה בשני היישובים קדימה וצורן כיישוב אחד.



קדימה צורן (אזור שימור משולב)



קדימה צורן
(מרקם שימור משולב)

74. צפיפות יח"ד שנקבעה בתמ"א 35 תיקון 1 שאושרה ביום 7.7.2016, ליישוב שהינו בקיבולת של עד 20,000 נפש הינה 5 יח"ד לדונם. לפיכך, ככל ורואים את היישובים קדימה וצורן כשני יישובים נפרדים, כפי שהם גם מוגדרים בתמ"מ 21/3, הרי ששני היישובים (כל אחד בנפרד) הינם בקיבולת הנמוכה מ – 20,000 נפש ולכן שהצפיפות הראויה לכל יישוב הינה 5 יח"ד לדונם נטו.

4 **ראה בעניין זה בלוח 1 לתמ"א 35 תיקון 1.**

לוח 1 - המשך

מחוז	נפה	מקום	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
			מעל 200,000	50,000-200,000	20,000-50,000	5,000-20,000	2,000-5,000	0-2,000
מרכז	השרון	עירוני	15.0	13.0	9.0	6.0	4.0	3.0
		שמור משולב	-	-	7.0	5.0	4.0	3.0
		חופי	-	-	-	-	4.0	3.0
	פתח-תקוה	עירוני	15.0	13.0	9.0	6.0	4.0	3.0
		שמור משולב	-	10.0	7.0	6.0	4.0	3.0
	רמלה	עירוני	-	13.0	9.0	6.0	4.0	3.0
		שמור משולב	-	10.0	7.0	6.0	4.0	3.0
	רחובות	עירוני	15.0	13.0	9.0	6.0	4.0	3.0
		כפרי	-	-	6.0	5.0	4.0	3.0
		שמור משולב	-	10.0	7.0	6.0	4.0	3.0
		חופי	-	-	-	-	4.0	3.0
דרום	אשקלון	עירוני	12.0	7.0	6.0	5.0	3.0	2.5
		כפרי	-	6.0	5.0	4.0	3.0	2.5
		שמור משולב	-	-	-	-	3.0	2.5
		חופי	-	-	-	4.0	3.0	2.5
	באר שבע	עירוני	8.0	5.0	3.0	*3.0	2.0	1.5
		כפרי	-	4.0	3.0	*3.0	2.0	1.5
		שמור משולב	-	-	3.0	*3.0	2.0	1.5
		שמור ארצי	-	-	3.0	*3.0	2.0	1.5
		חופי	-	-	-	-	2.0	1.5
			-	-	-	-	2.0	1.5

75. אם ניקח את הנתונים הקיימים כיום בנוגע לקצב התפתחות **כל חלק מהישוב בנפרד**, נלמד, כי בקדימה (ללא צורך) נבנו בממוצע רב שנתי כ- 60-100 יחידות דיור, ובצורך, ללא שכונת רמת אמיר החדשה, אפילו פחות מכך. קרי, כי מדובר ביישוב שצומח בציפוף נמוך.

76. **איחוד היישובים, יוצר כעת, ציפוף פיקטיבי**, אשר גרם לוועדה המחוזית לראות באופן שגוי את היעדים בתכנית המתאר ולקבוע צפיפות גבוהה ביותר של יח"ד בתכנית. המועצה תטען, כי יש לשמור על הצביון המיוחד של היישוב קדימה צורך, ועל הציפוף המתאים יותר לאזור השרון בכלל ולאופי הישוב הקיים בפרט.

77. על פי התכנית המופקדת, מספר התושבים בקדימה צורך ישלש את עצמו, כך שבטרם התכנית הייתה הצפיפות 5 יח"ד לדונם ולאחר התכנית מדובר בצפיפות של 10.5 יח"ד לדונם בממוצע כאשר ניתן אף להגיע ל- 14 יח"ד לדונם. הגדלת צפיפות יח"ד תביא בהכרח לשינוי בצביון הכפרי של היישוב ותהפוך את היישוב ליישוב עירוני לכל דבר ועניין – כאשר התשתיות ביישובים אינם ערוכים לשינוי המהותי הנ"ל.

78. הבינוי המוצע בתכנית מרוכז סביב שטחים חקלאיים ובסמיכות לשכונות בהם הבינוי מאופיין בבנייה של מבנים צמודי קרקע ולכן, בנייה בצפיפות גבוהה ובגובה של חמש קומות כפי שמוצע בתכנית כלל אינם מתאימים לאזור, לכן, שככל ותכנית המתאר תאושר במתכונתה הרי שיש לקבוע לכל הפחות, שבסמוך לאזורים הקיימים של בנייה נמוכה יבנו שכונות שיתאימו למצב הקיים הסמוך להם ולא יצרו חומה של בניינים גבוהים סביב השכונות הקיימות בהם בנויים בתים צמודי קרקע.

79. 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** עד לשנת 2020 לכדי 20,000 תושבים, הרי שהפקדה של תכנית המתאר המייעדת את היישוב לכמות של 60,000 תושבים, היא בהכרח תשנה את אופי היישוב וצביונו הכפרי, ומכאן שהיא נוגדת את תמ"א 35, וכמובן את תהליך שיתוף הציבור.

80. ראה בעניין זה גם ההגדרה של מרקם שמור משולב: "מטרתו לאחד ברצף ערכי טבע, חקלאות, נוף, התיישבות ומורשת תוך יצירת שדרה ירוקה מצפון לדרום. המרקם מיועד להשיג שילוב מרבי של הערכים המאפיינים עם פיתוח מוגבל במרכז הארץ ופיתוח זהיר באזורי הפריפריה במרקמים שמור ארצי ושמור משולב וחפי בולטות מגמות השימור והטיפוח".

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

7.4 מרקם שמור משולב 7.4.1 תוספת שטח לפיתוח

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

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

82. לא בכדי קבעה תמ"א 35 הוראות ברורות בנוגע להגדלת שטח היישובים במסגרת תכנית מתאר, שכן תכנית המוסיפה כ - 7,000 יחידות דיור אשר משלשת את כמות האוכלוסייה הקיימת, הינה תוספת שהישוב לא יוכל להכיל.

83. 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 כישוב מיוחד, המיועד ל-20,000 תושבים והמחשבה על הכפלתו ל-40,000 תושבים ויותר אינה עונה בקנה אחד עם מדיניות התכנון הארצית. התוכניות המאושרות כיום בקדימה-צורן יביאו את אוכלוסייתה לכ-23,000 תושבים ולכן תושבים ולכן אין מקום להעברת שטח נוסף (למיטב ידיעתם לא הוגשה בקשה לשינוי קיבולת האוכלוסייה של קדימה – צורן לצוות תמ"א 35 מעקב ובקרה)".

84. בנוסף, במסמכי תמ"א 35 ליווי, מעקב ועדכון של מינהל התכנון, בדו"ח שלב 2' : הצעות לעדכון התמ"א נובמבר 2013, נכתב: "...צוות המעקב ערך בדיקה פרטנית של יתרת הגידול האפשרית בישובים המיוחדים אל מול הצפי שנקבע בתמ"א 35. בכל אחד מן היישובים נבדקו גודל האוכלוסייה ושיעור מיצוי עתודות התמ"מ. תוצאות המעקב מורות כי נשמרה מסגרת צפי האוכלוסייה בישובים מועטים בהם גודל אוכלוסייה קרוב לצפי, ואף מעבר לו, קיימות עתודות תמ"מ פנויות נוספות לפיתוח עירוני, המאפשרות את המשך התרחבות הישוב בתחומן ללא מגבלה ובציפוף כלפי פנים, (אלו הם 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."

85. 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 יחיד הנוספות שבתכנית המתאר, באופן שיאפשר מתן שירותים לכמות כה גדולה של אוכלוסייה. ברור, כי נדרשת לשם כך שלביות שתקבע במסגרת הוראות התכנית, אשר תאזן בין הקמת מבני המסחר ואכלוס, לבין הקמת יחידות הדיור החדשות, במטרה לספק גב כלכלי למתן שירותים לתושבי הישוב ופיתוח התשתיות בהתאם.

86. 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 וכיוצ"ב יעודים המאפיינים מוקד עירוני מרכזי כפי שתכנית המתאר מייצגת את היישוב נכון להיום.

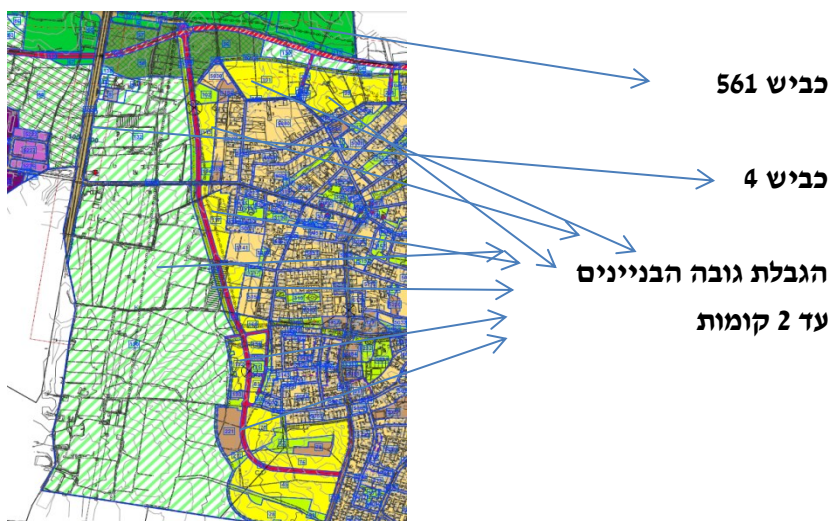
87. נקודה נוספת ממנה מתעלמת תכנית המתאר, הינה כי ביישוב קיימים חקלאים רבים המעבדים את האדמות החקלאיות שביישוב. ברור, כי בפיתוח מלא של היישוב לפי תכנית המתאר, גם השטחים החקלאיים יפגעו והעבודה החקלאית תיפגע באופן משמעותי.

88. 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 בישוב. אופי היישוב ותושביו הוא חקלאי מיוחד ולא יתכן, כי באזור זה לא תותר בניית מבנים חקלאיים המשרתים את החקלאים ואת שטחם ופרנסתם וכלכלת האזור.

מן הכלל אל הפרט - ההוראות בתכנית המשנות את אופי הסביבה וצביון היישוב:

צפיפות יח"ד לדונם וגובה הבניינים:

89. תכנית המתאר, קובעת צפיפות של בין 7-14 יח"ד בבנייה רוויה של עד חמש קומות.
90. הצפיפות הנ"ל, הינה הלכה ולמעשה שינוי אופי הסביבה הקיים בניגוד לאמור בתמ"א 35. כמו כן, הציפוף המיועד בתכנית נוגד באופן מוחלט את החזון שנקבע עם תושבי היישוב בהליך שיתוף הציבור וכן מנוגד לתמ"א 35 ככל ומתייחסים לשני היישובים קדימה וצורן באופן נפרד. מעל לכל זה, הרי שתכנית המתאר שצפתה את הגידול בהיקף האוכלוסייה רק עד לכדי 36,000 נפש, לא ערוכה ללדת פתרונות תחבורתיים ותשתיות לגידול האמתי שייווצר כתוצאה מתכנית המתאר.
91. 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 של 14 יח"ד לדונם בחמש קומות ללא הקלות שניתנות בחוק.
92. לאור האמור דורשת המועצה המקומית כי התכנית תתוקן וצפיפות יח"ד שתקבע הינה 5 יח"ד לדונם נטו, לכל אחד מחלקי הישוב בנפרד וכפי שנקבע בתמ"א 35 תיקון 1.
93. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לתקן את התכנית בכל הנוגע **לגובה הבניינים** שכן התכנון המוצע, יוצר מעטפת של בניינים גבוהים מסביב ליישוב הקיים המאופיין בבתים צמודי קרקע - ומדובר **בחומה** של שטח מבונה המנוגד בתכלית לאופיו של הישוב.
94. הדבר נכון במיוחד בכל הקשור לבנייה הגבוהה הצמודה לכביש 4 במערב ולכביש 561 בצפון, במסגרת התכנית. תכנון זה יביא בהכרח לשינוי אופי הסביבה ויצור גוש בניינים שיחסום את החלק החקלאי והירוק של היישוב המאפיין אותו כיום.
95. 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. על כן, שלכל הפחות מבוקש, כי גובה הבניינים בחלק המערבי של היישוב הפונה לכביש 4 ובחלק הצפוני הסמוך לכביש 561 יוגבל לגובה של 2 קומות ומרתף, כפי שקיים כיום.



96. 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.

97. 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.
גובה הבניינים ביישוב יוגבל לשתי קומות ומרתף פרט למתחמי התחדשות עירונית.

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

99. 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.

100. תכנית המתאר הכוללנית, כשמה כן היא, צריכה לקבוע היקפי בינוי באופן כללי. מספר יח"ד לדונם וגובה הבניינים צריך להיות במסגרת הכנת התוכניות המפורטות, כך שכל בינוי במתחם מסוים בתכנית המתאר, יתאים את עצמו וישתלב עם הסביבה הקיימת. כך לדוגמא 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 שביתרת מתחמי התכנון צריכה הוועדה הנכבדה לקבוע את היקפי הבינוי המבוקשים על ידי המועצה.

תפקיד המועצה יהיה להתאים במסגרת התכניות המפורטות את התכנון, שיהיה בהתאם להיקף הבינוי שייקבעו בתכנית המתאר וישתלב עם הסביבה הקיימת.

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

6. חובה לקבוע שלביות בנייה למגורים בהתאם להתפתחות התשתיות ומערכת התחבורה והכבישים ומאזן כלכלי נכון בין קצב גידול האוכלוסייה לבין שטחי המסחר;

102. כבר כיום נמצא המערך התחבורתי ביישוב קדימה צורן בכשל ובמערכת תשתיות מוגבלת. נכון להיום, מהבחינה התחבורתית, ליישוב קיימות חמש כניסות ראשיות בלבד, דבר אשר גורם לפקקי תנועה קשים בכל בוקר ובכל ערב. כאמור לעיל, הכשל המהותי במסגרת התכנית, היא שלא נעשתה כל בדיקה תחבורתית לשינוי המהותי בהיקף צפיפות יח"ד והיקף האוכלוסייה לאחר מימוש יח"ד הנוספות בתכנית המתאר, ועל כן שכבר מהטעם הזה, לא ניתן לאשר את התכנית במתכונתה.

103. בעניין זה מתכבדת המועצה להציג לכבוד הוועדה את הצעת תכנית המתאר הקודמת לקדימה משנת 2003, שם ניתנו פתרונות נכונים יותר בכל הקשור למערכת הדרכים והתנועה. בעניין זה גם מוגשת חוות הדעת של מומחה התנועה אינג' עמוס אבינר, הרצ"ב **כנספח 11**.

104. יצוין, כי ללא שינוי קרדינלי בכל הקשור לתכנון מערך התנועה בתכנית, לא תוכל המועצה, בשום אופן, להכיל את היקף גידול האוכלוסייה וצפיפות יח"ד כפי שנקבעה בתכנית. לשם כך, יש לקבוע בתכנית, **הוראות שלביות חד משמעיות**, בין תכנון של מערך התחבורה והתנועה, לבין בניית יחידות הדיור הנוספות מכוח התכנית.

105. יצוין בעניין זה, כי כבר כיום, עוד בטרם אישור תכנית המתאר, קיימות בקדימה כ – 5,378 יח"ד ובצורך עוד 2,684 יח"ד **מאושרות לבנייה ומימוש מיידי**. בנוסף, במהלך שנת 2017 אושרה תכנית מח/309 לפיה אושרה בנייתן של כ – 1,381 יח"ד נוספות. יוצא איפה, כי כבר בשלב זה ועוד בטרם אישור תכנית המתאר, מאושרות כ – 9,443 יח"ד למימוש מיידי.

על כן, שתוספת יח"ד נוספות במסגרת תכנית המתאר, ללא קביעת שלביות בבנייתן ביחס לשיפור תכנון התנועה ביישוב, תביא בהכרח לקריסה של מערך התנועה והתחבורה ושל התשתיות הקיימות כיום ביישוב.

106. ברור, כי על גופי התכנון – מינהל התכנון והוועדה הנכבדה, המציעים במסגרת התכנית שינוי כה מהותי ביישוב קדימה צורן, לבחון לא רק את ההיגיון שיש בהגדלת צפיפות ותוספת יח"ד, אלא שחובה עליהם לבחון גם את השתלבותה של התכנית בסביבה הקיימת וגם את השינוי שיחול על תושבי היישוב אשר לא צפו שינוי כה מהותי ביישוב שהופך אותם מיישוב כפרי ליישוב עירוני לכל דבר ועניין.

107. כאמור, נכון להיום קיימות בקדימה צורן חמש כניסות ראשיות, מהן תושבי היישוב יוצאים וחוזרים מדי בוקר וערב. הכניסה הראשית הראשונה הינה מכיוון רחוב הרצל לצומת הדסים ומשם יציאה צפונה ודרומה דרך כביש 4. בכל בדיקה תחבורתית שנעשתה בקשר לצומת הדסים ורחוב הרצל נמצא, כי מדובר בכשל תחבורתי מוחלט. על כך, גם יוכלו להעיד הפקקים הקיימים לאורך כל שעות היום, ברחוב הרצל וצומת הדסים.

ראה בעניין זה תמונות המתעדות את המצב התחבורתי הקשה ברחוב הרצל וצומת הדסים:



108. היציאה הראשית השנייה של היישוב קדימה צורן, בצד המזרחי של היישוב, הינה דרך כביש 562, לצומת תל מונד, חיבור לכביש 553 ומשם יציאה צפונה ודרומה לכביש 4. גם היציאה הנ"ל נמצאת **כבר כיום בכשל מוחלט**. בעניין זה אף יצוין, כי במסגרת בה"ת שנעשה במסגרת תכנית מח/309 ואשר הושלמה בימים האחרונים, נמצא כביש 562 בכשל תחבורתי מוחלט ועל כן גם הומלץ לתקן את היציאה דרומה ממתחם A שאושר בתכנית מח/309 ישירות לכביש 553 ולא לכביש 562 (כפי שעוד יפורט בפרק המפורט לעניין דרכי התנועה בתכנית). היציאה השלישית מהיישוב היא דרך שכונת רמת אמיר לכביש 5611 אשר מוביל לצומת פרדסיה הנמצא גם הוא בכשל מוחלט. תוצאות הבה"ת בעניין תכנית מח/309, רצ"ב **כנספח 12**.

109. לאור האמור, ברור, כי ללא תכנון מיטבי של דרכי התחבורה ליישוב ביחס לתכנון הצפוי למגורים, תביא תכנית המתאר לקריסה מוחלטת של תנועה ותשתיות קיימות. מכאן, כי יש לתקן את תכנית המתאר במספר נקודות הקשורות בדרכי התנועה ביישוב, ובעיקר שיש לחייב את משרד התחבורה לקדם את סלילת כביש 561 מזרח למחלף אילנות, וזאת **בטרם ייבנו יח"ד נוספות בהתאם לתכנית המתאר** (למעט יח"ד המאושרות כבר כיום במסגרת תכניות מפורטות).

110. על כן הצעת המועצה היא לקביעת שלביות בתכנית בהתאם לפירוט הבא כדלקמן:

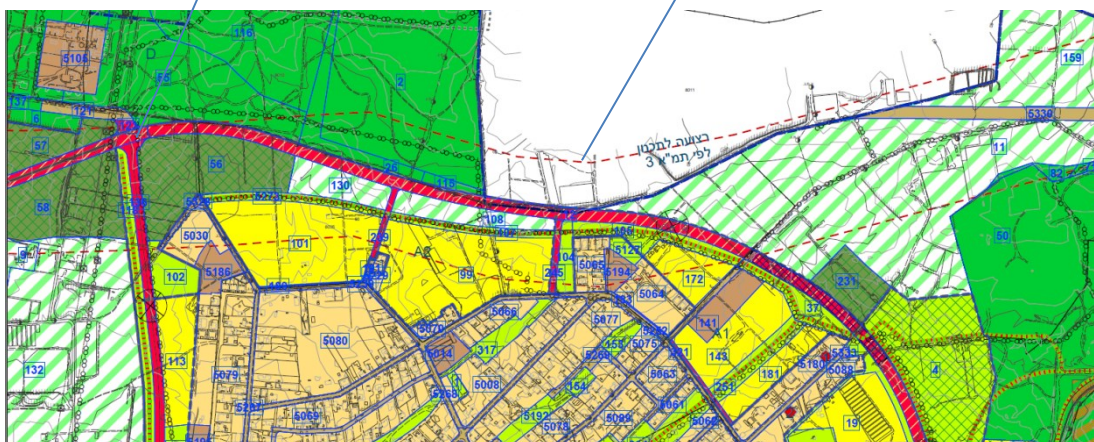
שלב ראשון – מימוש פוטנציאל יח"ד קיימות ומאושרות (כולל תכנית מח/309). לרבות תכניות להתחדשות עירונית, ככל ויאושרו.

שלב שני – סלילת כביש 561 במלואו, מחלקו המערבי ולרבות חלקו המזרחי (בהתאם לתמ"א 3).

שלב שלישי – מימוש יח"ד נוספות שיאושרו מכוח תכנית מפורטות בהתאם לתכנית המתאר.

111. יצוין, כי גם במסמך הערות מליאת המועצה **נספח 3 לעיל**, וכן בהערות שהועברו על ידי ראש המועצה מר שביט מס ואדריכל המועצה לצוות התכנון, נתבקש לסמן את כביש 561 (מזרח) בתחום שנקבע במסגרת תמ"א 3 בתכנית המתאר. לאור המצב התחבורתי הקיים כיום, ברור כי לסלילת כביש 561 חשיבות מרובה ועל כן הוא חייב להיות מסומן במסגרת תכנית המתאר **וכן חייב להיות חלק מהשלביות שתיצור איזון, בין מערך התנועה והתשתיות הקיימות לבין יח"ד הנוספות ביישוב מכוח תכנית המתאר**.

סימון כביש 561 כרצועה לתכנון כניסה ליישוב דרך כביש 561



7. חובה לקבוע שלביות שתביא למאזן כלכלי הולם בין הגידול באוכלוסייה לבין שטחי המסחר;

112. ברור, כי לצורך מתן מענה לגידול בהיקף התושבים ביישוב, נדרש כי התכנית תקבע שלביות בין פיתוח יח"ד למגורים לבין פיתוח והקמת שטחי המסחר/תעסוקה.

113. ידוע לכל, כי את היקף השירותים הניתנים לתושבי היישוב לא ניתן לממן רק באמצעות גביית ארנונה של דירות המגורים ונדרש לכל יישוב, שטחי מסחר מתוכם נגבים תשלומים לצורך השלמת המימון הנדרש לתושבים ולפיתוח היישוב בכלל. המועצה מברכת בעניין זה כי הוועדה הנכבדה קיבלה את הערת נציגי המועצה המקומית והגדילה בדיון האחרון את שטחי המסחר בתכנית כך שיגיעו ל – 12 מ"ר לנפש, מבחינת המועצה יחס זה הינו היחס המינימלי בין המגורים למסחר, ועל התכנית לאפשר הגדלת יחס זה.

114. צפיפות יח"ד במסגרת התכנית במתכונת המופקדת, מגדילה את היקף האוכלוסייה ביישוב באופן משמעותי. כבר כיום נמצאת המועצה בגרעון כספי שילך ויגדל ככל ולא תהיה שלביות ויחס הולם בין בניית יח"ד וצירוף תושבים נוספים ליישוב, לבין הגדלת שטחי המסחר והתעסוקה ביישוב.

115. ברור, כי במסגרת זו רצוי, כי יחס הארנונה יהיה בהתפלגות של 55% ארנונה למגורים ו 45% ארנונה משטחי התעסוקה. נכון להיום יחס הארנונה ביישוב הינו כ – 83% ארנונה ממגורים ו 17% ארנונה משטחי תעסוקה. **אחד מיעדי התכנית לשנות יחס זה.**

116. על כן, שבעניין זה חובה לקבוע שלביות שבין פיתוח שטחי המסחר והתעסוקה לבין בניית יח"ד וכפי שמציעה המועצה להלן.

שלב ראשון – מימוש פוטנציאל יח"ד קיימות ומאושרות – (כולל תכנית מח/309). לרבות תכניות להתחדשות עירונית, ככל ויאושרו.

שלב שני – פיתוח אזור התעסוקה בא"מ אילנות, כך שיגיע לשטח תעסוקה של 12 מ"ר לנפש נומינלי.

שלב שלישי – מימוש יח"ד נוספות שיאושרו מכוח תכנית מפורטות.

117. תכנית המתאר חייבת להתייחס מבחינת התכנון הכוללני גם לפתרונות הכלכליים שיאפשרו למועצה להעניק בצורה אופטימלית שירותים ראויים לתושבים החדשים. אין כל הגיון בהגדלת שטחי מגורים ללא הגדלת שטחי התעסוקה בהתאם ובשלביות שתביא לצמיחה ביישוב ולא ההפך מכך.

118. לאור האמור, מבוקש לקבוע הוראת שלביות בין שטחי המסחר והתעסוקה ביישוב לבין מתן היתרי הבנייה למגורים. ובכל מקרה שיח"ד נוספות ייבנו מעבר לאלה המאושרות כיום, רק לאחר הגעה לסך זכויות לתעסוקה של 12 מ"ר לנפש, כפי שכבר נקבע על ידי הוועדה הנכבדה בהחלטה על הפקדת התכנית.

119. יוזכר בעניין זה, כי לאחר דיון נוסף שהיה בהפקדת תכנית המתאר ביום 4.4.2016, קבעה הוועדה הנכבדה לאור טענת ראש המועצה מר שביט מס, כי יתווספו זכויות בניה לתעסוקה וזאת לאור הצפי בגידול האוכלוסייה ביישוב. על כן, שיש להוסיף כעת, את **השלביות והיחס** שבין הפיתוח למגורים לפיתוח שטחי התעסוקה כאשר הנחת המוצא היא, שפיתוח מואץ של שטחי מגורים ללא פיתוח של שטחי המסחר והתעסוקה יביא לקריסה ולא לצמיחה של היישוב. ראה בעניין זה החלק הרלוונטי מהחלטת הוועדה הנכבדה מיום 4.4.2016 :

4. יתווספו זכויות בניה לתעסוקה באופן שסך הזכויות לתעסוקה לא יעלו על 12 מ"ר לנפש, לפי ממוצע גידול האוכלוסייה החזוי לאור הגדלת צפיפות הבניה. מסמכי התכנית יעודכנו לפי ההחלטה, בתאום עם לשכת התכנון.

120. לאור האמור לעיל, מבוקש מכבוד הוועדה לתקן את התכנית ולקבוע שלביות בין פיתוח אזורי המגורים והגדלת היקף האוכלוסייה ביישוב לבין פיתוח שטחי המסחר והתעסוקה.

8. **חובה לתקן את התכנית בכל הקשור להיבטי התנועה ביישוב;**

לא נערכו בדיקות תחבורתיות לבחינת קליטת כלי הרכב והגדלת הצפיפות אל מול תשתיות עירוניות

121. אין חולק, כי כבר כיום סובלים תושבי היישוב קדימה צורן, מעומסי תחבורה ופקקי תנועה כבדים ביציאות הראשיות מהיישוב. מדובר במקרה קיצוני של תשתיות תחבורה שאינן מתאימות כבר כיום להיקף האוכלוסייה ביישוב.

122. למרות שבתכנית המתאר קיימים שינויים מרחיקי לכת בכל הקשור לצפיפות יח"ד והיקף האוכלוסייה כפועל יוצא מכך, לא נערכו במסגרת תכנית המתאר בדיקות תחבורתיות שעל סמך תוצאותיהן ניתן לראות, כי התשתיות הקיימות יכולות להכיל את השינוי הדרמטי בצפיפות הדיוור ביישוב. זאת ועוד, לאחר קבלת ההחלטה על הגדלת הצפיפות לא נבדק ההיבט התחבורתי!

123. ברור, כי לצורך קביעת צפיפות יח"ד והיקפי הבנייה שנקבעו בתכנית חייבת להיעשות בדיקה תחבורתית מקיפה שעל פיה יתוכננו גם התשתיות הנדרשות לשם הגדלת הצפיפות הנ"ל.

124. כבר כיום, היישוב נדרש לשדרוג מערך התחבורה והתשתיות הקיימות ולכן התאמת מערך התחבורה והתשתיות מתחייב לאור הגדלת יח"ד ביישוב. בין היתר היה על צוות התכנון לבדוק האם לא נדרשים הוספה של נתיבי תחבורה, הרחבות הכבישים הקיימים ויצירת פתרונות חניה סמוך לאזוריים ציבוריים ומסחריים.

125. הואיל ובדיקה תחבורתית לא נעשתה במסגרת הגדלת נפח התוכנית, לא ניתן לדעת כיום, האם היישוב יוכל להכיל את כל יחידות הדיור שיתווספו במסגרת התכנית ולכן שאין לאשר את התכנית ללא בדיקה תחבורתית מקיפה, נספחי תחבורה המתייחסים לגידול הצפוי בהיקף האוכלוסייה בהתאם לדרישות התכנית.

126. בכלל זה יש לציין שוב, כי ככל ולא יוחלט על הקפאת התכנית עד להכנת הפרוגרמה התחבורתית הנ"ל, הרי שיש לקבוע שלביות בתכנית בהתאם לאמור לעיל, וכי לא יינתנו היתרי בנייה מעבר לתוכניות המאושרות כיום עד לסלילת כביש 561 במלואו, הרחבת כביש 562 וחיבור תכנית מח/309 באופן ישיר ליציאה הדרומית לכביש 553.

התניית התכנית בסלילת כביש 561 מזרח וביצוע מחלף אילנות וקביעת סלילת הכביש כשלב קודם לאישור יח"ד נוספות:

127. כאמור לעיל, תוספת הצפיפות ויח"ד בתכנית המתאר מחייבת את שינוי מערך התחבורה והתנועה ביישוב. על כן, שכאמור לעיל, יש הכרח לקבוע בתכנית המתאר את סלילתו של כביש 561 במלואו כפי שנקבע בתמ"א 3.

128. לאור חשיבות העניין, מבקשת המועצה המקומית, כי סלילת כביש 561 יהיה חלק מהשלביות שתקבע בתכנית לבינוי יח"ד במתחמים השונים וזאת על מנת שיהיה תיאום בין הגידול בהיקפי הבינוי שמציעה התכנית לתשתיות הדרכים והתחבורה ביישוב.

129. בכלל זה יש לקבוע בתכנית, תנאים לביצוע מחלף אילנות והרחבת רחוב הרצל ובן גוריון ופתרון תחבורתי הולם לעומס התנועה של כביש 562 כתנאי לבניית יחידות דיור נוספות למגורים. ככל ולא יקבע תנאי כזה במסגרת התכנית, הדבר יביא בהכרח לקריסת תשתיות התחבורה על כל המשתמע מכך.

130. כפי שזכרנו לעיל, בתכנית המתאר לא נעשו בדיקות תחבורה מקיפות שבחנו את צרכי היישוב מבחינת תשתיות תחבורה ותנועה באופן מאוחד וכמכלול וודאי שהתכנית לא נותנת מענה לקשיים התחבורתיים שייווצרו כתוצאה מהיקפי הבינוי שנקבעו בתכנית. מכאן החשיבות לכביש 561 ולחשיבות של סלילתו בטרם ייבנו יח"ד נוספות.

131. יודגש – **סוגיית התנועה והתחבורה היא סוגיה כואבת וקשה במיוחד לתושבים וכבר כיום, עוד לפני אישור תכנית המתאר.**

132. אשר על כן, שיש לקבוע בתכנית את סלילת כביש 561 והקמתו בפועל, ולרבות הרחבת כביש 4 והקמת מחלף אילנות תוך השלמת ביצוע המחלפים באופן מלא. הוספת התנאי הנ"ל תביא בהכרח להגדלת קיבולת הדרך וגישה נוחה ובטוחה ליישוב וכן תאפשר חיבור נוח יותר לכביש 4 לצפון ולדרום.

התנניית התכנית בהוספת חיבור ישיר של הפרויקט בתכנית מח/309 (מתחם C1 בתכנית) דרומה לכביש 553 בהתאם לתוצאות הבה"ת של משרד הבינוי והשיכון

133. כאמור לעיל, במסגרת אישור תכנית מח/309 נקבע, כי חיבור השכונה החדשה יעשה דרך כביש 562 הנמצא כבר כיום בכשל מוחלט. בנקודה זו הגישה המועצה המקומית עתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים. כאמור לעיל בעתירה המנהלית קבע בית המשפט לעניינים מנהליים כי יש הכרח לקיום דיון מחודש בכל הנוגע לחיבור המתחם דרומה.
134. הואיל ומדובר בטענה שלה משמעות כבדה ביותר בכל הקשור לדרכי התחבורה והתנועה ביישוב, הרי שיש מקום לתקן את חיבור המתחם החדש גם במסגרת תכנית המתאר לכביש 553.
135. בעניין זה יצוין, כי ביום 3.10.17, מסר נציג משרד הבינוי והשיכון לידי אדריכל המועצה קדימה צורן, את תוצאות הבה"ת שערך משרד PGL עבור משרד הבינוי והשיכון – לאחר אישור תכנית מח/309 ולאחר פס"ד שניתן על ידי המועצה הארצית בעניין זה – ושם נקבע באופן מוחלט כי חיבור התכנית לכביש 562 תביא לכשל מוחלט בעוד החיבור העדיף לתכנית הוא חיבור ישיר לכביש 553 שיאפשר יציאה נוספת מהיישוב לכיוון דרום.
136. כיוון שתכנית המתאר חייבת להתייחס לתכנון הנכון מבחינת תחבורתית הרי שיש לתקן את התכנית ולקבוע כי החיבור של התכנית החדשה מח/309 יהיה באופן ישיר לכביש 553 **(נספח 13)** סיכום ישיבה עם שר התחבורה חה"כ ישראל כץ).

תיקון והרחבת הדרכים הקיימות בתוך היישוב

137. כאמור בהרחבה בהתנגדות דנן, כבר כיום סובלים תושבי היישוב קדימה צורן מקשיים תחבורתיים קשים. על כן, שיש לקבוע בתכנית המתאר את אופי חיבור כביש 1 (בתכנית מח/309) שמתחבר לרחוב הרצל ממתחם התכנית החדשה.
138. כמו כן, יש לקבוע בתכנית המתאר את הרחבת רחוב הרצל ובן גוריון שהינם רחובות ראשיים הסובלים מכשל תחבורתי כאשר בכל שעות היום הם נמצאים תחת עומס תחבורתי קשה. על כן, שיש הכרח לקבוע בתכנית המתאר את הרחבת ציר הרצל וזאת לאור הגדלת יח"ד במסגרת התכנית. כמו כן, הרחבת רחוב הרצל נדרשת גם לצורך הרחבה אפקטיבית של צומת הדסים והשתלבות כלי הרכב מתוכנית מח/309 ללא יצירת פקקי תנועה ביישוב.
139. כמו כן, יש לקבוע הוראות בתכנית המתאר להרחבת הדרכים הקיימות בתוך היישוב וביצוע הסדרי תנועה חדשים אשר יקלו על עומסי התנועה הקיימים כבר כיום. בכלל זה, מבוקש לקבוע במסגרת התכנית את הרחבת כביש 562 ל – 4 נתיבים, ובתוספת נתיב צ"צ ושביל אופניים לכל אורכו.
140. כביש 562 שמחבר כבר כיום את היישובים ממזרח לקדימה צורן לכביש 553 ומשם דרומה, אינו מצליח להכיל את היקפי התנועה הקיימים ובוודאי שלא יצליח להכיל אותם לאחר בניית יח"ד בהתאם לתכנית המתאר. על כן, שגם בעניין זה מבוקש לתקן את התכנית ולכלול בה את הרחבת כביש 562 המהווה כניסה ראשית ליישוב.

ביטול הכביש הנופי – מספר 2 בתכנית ותיקון לחיבור כבישים בהתאם לתכנית האב משנת 2003

141. לאור דרישות המועצה, לסלילת כביש 561 מזרח כתנאי הכרחי לתוספת הבנייה ביישוב, המועצה דורשת את ביטול הכביש הנופי (כביש מספר 2 בתכנית) המוגדר בתכנית כזכות דרך של 30 מ' ובכך גם תתאפשר נגישות רגלית נוחה מהיישוב אל כל המרחב הירוק בצפון היישוב.

142. בעניין זה מבקשת המועצה לתקן את התכנית בהתאם להצעה שהועלתה במסגרת תכנית האב, כך שלאחר סלילת כביש 561 יסללו דרכים פנימיות לתוך היישוב וזאת במקום הדרך הנופית המוצעת במסגרת התכנית שתהפוך ככל הנראה לציר ראשי ופקוק במרכז היישוב.

9. הערות תכנוניות כלליות שיש להטמיע במסגרת תכנית המתאר

תיקוני גבולות בתכנית המתאר

143. מבוקש לתקן את התכנית כך שיתווספו לתכנית 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.

תמ"מ 21/3:

144. המועצה מבקשת מהוועדה לבטל את כל השטחים שסומנו בתכנית המתאר כשטחים לבנייה למגורים אשר נמצאים מחוץ לשטח המסומן בתמ"מ 21/3 כשטח המיועד למגורים.

פתרונות לתחבורה ציבורית והסעת המונים:

145. יש להוסיף תחנות להסעת המונים בשטח היישוב עצמו וזאת כדי להפחית מהכשלים התחבורתיים הקיימים בתכנית. לתחנות הסעת המונים יש להוסיף שימושים לחניונים ציבוריים ושטחים מסחריים צמודים התומכים בשירות בתחנה (מזנונים, בתי קפה וכיוצא"ב).

מתחם אילנות:

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

147. 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.

148. כמו כן, יש להוסיף באזור מתחם אילנות/ארבורטום, מעבר להולכי רגל, משני צידי כביש 4, במטרה לאפשר נגישות להולכי רגל למתחם הגמילה ולאבורטום ממזרח ולבית נועם ממערב.

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

הרחבת בית העלמין :

150. לאור צפי בגידול האוכלוסין יש צורך הכרחי בהרחבת בית העלמין על מנת לעמוד בדרישות הוצאת רישיון קבורה. יצוין, כי על פי נספח דיור ושטחי חיבור 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.

151. על כן, ולאור הצפיפות הרבה המתוכננת במסגרת התכנית, יש הכרח בהרחבת בית העלמין.

152. בכלל זה, יש לתקן את התכנית ולשמור על דרך הכניסה הקיימת לבית העלמין, אשר משום מה בוטלה במסגרת התכנית.

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

153. 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.

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

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

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

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

157. 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.

158. 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 ולרכבי אופניים ממרכז היישוב לשטחים הירוקים ולשמורות הטבע.

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

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

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

אתרי מורשת ושמירה על איכות הסביבה:

162. 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.

סיום הרחבת מט"ש "קולחי השרון"

163. המועצה דורשת להוסיף כתנאי להגדלת יחידות הדיור, סיום הרחבת מט"ש "קולחי השרון" ובחינה מקצועית שהמט"ש יאפשר את קליטתם וטיהורם של השפכים של כלל יח"ד במרחב התכנון שעושה שימוש במט"ש "קולחי השרון".

164. לאור הצפיפות הרבה שנוספת במסגרת תכנית המתאר, חובה היתה על המתכננים לבדוק כי אכן תתאפשר קליטה של השפכים במט"ש קולחי השרון. המועצה מוחה בתוקף שבמסגרת הגדלת הצפיפות בדיון לפני ההפקדה להתנגדויות לא בוצעה בדיקה מקצועית בכל הקשור לטיפול וטיהור שפכים, כפי שפורט לעיל.

שינוי ייעוד נדרשים במסגרת התכנית ותיקון סעיפים ספציפיים בתכנית:

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

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

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

167. 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

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

תיקון בגוש 8038 חלקה 28 :

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

המשך השטח הירוק בצורן (שכונת רמת אמיר):

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

סעיף 6.1.2 בתקנון התכנית :

171. יש להוסיף, כי ברחבות הראשיים, תתאפשר תוספת של חזית מסחרית לאורך רחוב בן צבי – מתחם 202, רחוב הרצל ושדרות הדקלים.

מתחם 1H:

172. 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 למעוצה ולוועדה המקומית גמישות תכנונית בעת הכנת התוכניות המפורטות למתחם.

שטח 234 :

173. יש לשנות את השטח לייעוד מסחר ותעסוקה.

תא שטח 127

174. 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.

175. 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

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

אזור התעשייה המערבי :

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

מתחם 1C תא שטח 221 :

178. להוריד את המילה "על יסודי" ולהשאיר במקום בית ספר/גני ילדים/מבני ציבור.

עמוד 20 לתקנון התכנית :

179. סעיף 4.5.2 תת סעיף ב', יש לתקן ולקבוע כי הבינוי לא יעלה על שתי קומות ותתאפשר בניית מרתפים בקונטור קומת הקרקע כולל אפשרות לשימוש המרתפים כחניות.

עמוד 22 סעיף 4.12.1 – פארק גן ציבורי :

180. המועצה דורשת אפשרות להקמת שטחי מסחר – מסעדות, תיירות, חנונים ציבוריים, שירותים, תיירות.

מתחם 301 :

181. בהתאם לפס"ד הקיים בין המועצה המקומית לאגודת המים, יש להכיל את הוראות ההסכם שקיבל תוקף של פס"ד. ההסכם רצ"ב **כנספח 14**. יש לשנות לאור האמור את זכויות הבניה שלא יעלו על 60%, 30% בכל קומה בגובה מקסימלי של שתי קומות + מרתף.

שינוי ייעוד בגוש 8036 חלקה 60 שטח חקלאי :

182. מבוקש לשנות את ייעוד השטח שהיה בעבר שטח לשימור למגורים. מדובר בשטח שהיה בעבר בייעוד למגורים ואשר הופקעו ממנו שטחים לטובת הציבור ואין כל מניעה כי יתרת השטח תהיה בייעוד למגורים.

תא שטח 5020 :

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

גוש 7815 חלקה 322

184. מבוקש לשנות את ייעוד השטח לייעוד למסחר.

רחובות שבזי בר יהודה, מ"ג, אלי כהן :

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

מחסנים חקלאיים :

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

תוספת שטחי מסחר וייעודים נוספים בתכנית המתאר :

187. 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. היתרון של פתרון זה הינו במיקום המהיר 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.

188. יש להוסיף תנאי, כי השטחים שהינם בייעוד 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

376\1\21337