

עמוד: 2  
תאריך: 20/11/2019

ישיבה מספר: 2019035 תאריך הישיבה: 17/11/2019

**1. תוכנית - 457-0112086 : תכנית מתאר כוללת קדימה צורן – דיון פנימי**

**השתתפו חברי הועדה:**

מר גיא קפלן, מתכנן המחוז, מ"מ יו"ר הועדה המחוזית - (חבר)  
 עו"ד נורית קורנהווייזר, נציגת שר המשפטים - (חברה)  
 גב' נעמה מגורי כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)  
 מר יוסי ברודני, נציג רשויות מקומיות - (חבר)

גב' זיוה פסח, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
 עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית  
 מר ליאור רגב, לשכת התכנון  
 גב' תמי ראם, לשכת התכנון  
 גב' עדנה בלומברג, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציג משרד הבריאות

**מרחב תכנון : לב השרון**

**רקע:**

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

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

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

התכנית מציעה תוספת של כ- 8100 יח"ד, 5400 יח"ד חדשות באזורים חדשים ו- 2700 יח"ד חדשות 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 הישוב ושל הרשות המקומית באמצעות יצירת תשתית להגדלת שטחי התעסוקה, זאת באמצעות תוספת של כ- 95,000 מ"ר שטחי מסחר, סה"כ כ- 121,500 מ"ר. ותוספת של כ- 220,000 מ"ר שטחי תעסוקה, סה"כ כ- 313,800 מ"ר.

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

עמוד: 3  
תאריך: 20/11/2019

ישיבה מספר : 2019035 תאריך הישיבה : 17/11/2019

**השתלשלות הארועים בתכנית :**

דיון בחלופות והחלטה להפקדה	ועדה מחוזית	26/10/15
עדכון החלטה להפקדה	ועדה מחוזית	4/4/2016
דיון בהקלות באזור יער חולות קדימה, שמורת טבע קדימה, שמורת נוף עפ"י תממ 21/3, שמורת טבע יער אילנות מערב	מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע	22/9/2016
הבהרת החלטה בנוגע לכתם המיועד בתממ 21/3	ועדה מחוזית	14/11/2016
אישורים בנושאי תמא 8, תמא 3, תמא 2/8, תוספת ראשונה לחוק.	ועדה ארצית-ולנת"ע	15/11/2016
	התכנית פורסמה להפקדה	
	ועדה מחוזית-ועדת משנה להתנגדויות	3/9/2017
	ועדה מחוזית-ועדת משנה להתנגדויות	22/10/2017
	ועדה מחוזית-ועדת משנה להתנגדויות	29/10/2017
מינוי חוקר לשמיעת התנגדויות	ועדה מחוזית-ועדת משנה להתנגדויות	14/1/2018
	שמיעת התנגדויות בפני חוקר	14/2/2018
	שמיעת התנגדויות בפני חוקר	21/2/2018
	שמיעת התנגדויות בפני חוקר	28/2/2018
	שמיעת התנגדויות בפני חוקר	6/3/2018
	קבלת תשובות צוות התכנון והעברה למתנגדים	24/3/2018
	קבלה אחרונה של השלמות המתנגדים	2/5/2018
	קבלת דו"ח החוקר	
	החלטת ועדת התנגדויות לתת תוקף לתכנית בתנאים	16.7.19
	הגשת ערר	

**החלטה:**

1. בהמשך להחלטת ועדת התנגדויות מיום 16.7.19 ולערר שהוגש ע"י המועצה המקומית קדימה צורן והועדה המרחבית שרונים נערך שיח בין המועצה המקומית ולשכת התכנון בו הסכימו הצדדים כי הערר שהוגש ימחק וכי שורה של נושאים הנוגעים לתכנית הכוללנית ושעלו במסגרת הערר יובאו לבחינת הועדה.

2. לאחר שנציגי לשכת התכנון הציגו לועדה שורה של נושאים שעלו בערר שוקלת הועדה לערוך את השינויים הבאים בתכנית וזאת בכפוף לפרסומם לפי סעיף 106(ב) לחוק. היקף הפרסום יהיה בהיקף של הפקדה (לא רשומות) הפרסום יהיה לפרק זמן של 45 ימים,

עמוד: 4  
תאריך: 20/11/2019

ישיבה מספר : 2019035 תאריך הישיבה : 17/11/2019

ככל שיוגשו התנגדויות הן תשמענה בפני ועדת המשנה להתנגדויות, ככל שלא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף עם השינויים המוצעים.

3. לטענה בערר לפיה יש לקבוע שלביות ביצוע המתנה את הפיתוח במימוש של שטחים סחירים ובהתניות תחבורתיות: הועדה סבורה כי אין מקום להתניות מחייבות בתכנית בנושאים אלו. התכנית מקנה היקף זכויות מניבות בהיקף מספק לצרכי הישוב, התניות התחבורתיות יקבעו לעת התכנון המפורט בהתאם למידע העדכני שיהיה בפני מוסדת התכנון. יחד עם זאת סבורה הועדה כי יש מקום לצרף לתכנית נספח יישום כנספח רקע- כאשר הנספח ישקף את שלבי הפיתוח אל מול צרכי הישוב. לאור האמור מורה הועדה לעורכי התכנית להכין נספח יישום בתאום עם לשכת התכנון ונציגי הועדה המקומית, המסמך יובא לאישור הועדה טרם הפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק.

4. לטענה בעניין הצורך בהתחדשות עירונית- התכנית מטפלת בנושא של התחדשות עירונית וקובעת בהוראותיה את האפשרות להוסיף עד 3 קומות למבנים קיימים. הועדה שוקלת להוסיף למטרות התכנית סעיף שעניינו עידוד התחדשות עירונית.

5. לטענה בערר לפיה יש לתקן את התכנית בהתאם להמלצות הועדה הגאוגרפית באזור מתחם F הועדה שוקלת לתקן את התכנית בהתאם להמלצות הועדה הגאוגרפית, אף שאלו טרם אושרו ע"י השר, וזאת לאור עמדתן של קדימה צורן ולב השרון כפי שבאה לידי ביטוי בשלב ההתנגדויות לתכנית ועל פי ההסכמות שהושגו בין הרשויות. לאור האמור שוקלת הועדה לצמצם את הקו הכחול של התכנית כך – שהחלק הצפוני של מתחם 1F יגרע מתחום הקו הכחול, כולל חלקם הצפוני של תאי שטח 48, 27, 35.

6. שטח כביש 562 המוצע בתכנית המופקדת ושהוחלט לבטלו, ושנותר בתחום קדימה צורן ע"פ המלצת הועדה הגאוגרפית וכן השטח החקלאי בינו ובין כביש 562 הקיים ייועד למגורים תעסוקה ושטחי ציבור.

7. הקו הכחול של התכנית יכלול את בית העלמין ואזור דרך הגישה הסטטוטורית ואת כביש 562 המאושר והקיים בפועל בשטח שממזרח לבית העלמין בהתאם להמלצת הועדה הגאוגרפית בקטע זה.

8. לטענה בעניין הצורך לתקן את התכנית כך שתאי שטח 99, 101 יסומנו לתכנון בעתיד/ שטח חקלאי. הועדה שוקלת לצמצם את הפיתוח בתאי שטח אלה מהנימוקים הבאים: מאז ההחלטה לתת תוקף לתכנית הוחלט במועצה הארצית כי כביש 561 לא יגרע מתמ"א 42 ועל כן סבורה הועדה כי נכון יהיה לאפשר את תכנון דרך 561 במלוא תחום הרצועה לתכנון. כמו כן, לאחר בדיקה נוספת של שטחי התמ"מ החורגים מכתם התמ"מ לפיתוח נמצא כי ישנה חריגה מעבר ל 10% המותרים בתמ"מ לצורך הרחבת כתם הפיתוח וכי יש צורך בצמצום שטחי הפיתוח. הועדה בחנה את מיקום השטחים החדשים המיועדים לפיתוח ולאור בחינה זו היא סבורה כי השטחים במערב התכנית מאושרים בתכנית מפורטת מאושרת והם כלואים בין הפיתוח וכביש מס' 1. השטחים במזרח מהווים את המע"ר של הישוב. השטחים בצפון מזרח הישוב כלואים בין שטחים בנויים ומאושרים. לאור כל האמור שוקלת הועדה לצמצם את השטח ביעוד מגורים א בתאי שטח 99 ו 101 עד גבול הרצועה לתכנון של דרך 561. מספר יח"ד והזכויות יצומצם בתאום עם לשכת התכנון בהתייחס לצפיפות שנקבעה למתחם.

עמוד: 5  
תאריך: 20/11/2019

ישיבה מספר : 2019035 תאריך הישיבה : 17/11/2019

9. לטענה בערר לפיה נדרש להוסיף שטח במגרש המיועד למבנה המועצה, סעיף 4.4.4 בדוח החוקר בנושא היקפי הבינוי בתא שטח 127. הועדה שוקלת לקבוע כי בתא שטח 127 ינתנו 200% בניה לשב"צ ועוד 20% מסחר עיקרי+שרות על קרקעי. שטחי המסחר ימומשו בתנאי של מימוש השטחים הציבוריים.

10. לטענה בערר לפיה יש להשוות את הזכויות במתחם B, לזכויות במתחם 4A, סעיף 6.44 בדוח החוקר- הועדה שוקלת להחיל במתחם B את הקריטריונים שנקבעו במתחם 4A סעיף 4A 1.1.1(1) לעניין צפיפות הבניה, מגרש מינימלי, זכויות הבניה והוספת יחידות דיור קטנות, וזאת למעט באזורים שהינם התחדשות עירונית ושכונת בנה ביתך. השינוי מותנה בהשלמת מידע פרוגרמתי לעניין שטחי ציבור במתחם, המידע יושלם טרם הפרסום ויפורסם במסגרת ההליך לפי 106(ב) לחוק.

11. לטענה בערר לצמצום ריבוי כבישים במתחם 1H- הועדה שוקלת להורות על ביטול הדרכים הפנימיות המסומנות במתחם, בתאי שטח – 24,14,272,54. הועדה מציינת כי ככלל תכנית כוללנית לא מסמנת דרכים פנימיות הנושא מטופל בתכנון המפורט למתחמים השונים.

12. לטענה בערר לפיה יש לאפשר תכנון מפורט לחלקי מתחמים - לאחר שהנושא נבחן על ידי הועדה שוקלת הועדה לקבוע בהוראות התכנית, כי בכפוף להכנת מסמך מדיניות למתחם בשלמותו ניתן יהיה להגיש תכנון מפורט לחלק ממתחם בכל אחד מהמתחמים. הועדה קובעת כי ההוראה שאפשרה שינוי גבולות המתחמים תתוקן וכי יתאפשר דיוק מינורי. לפיכך יצומצמו הוראות סעיף 6.1א(2) כך שניתן יהיה לדייק גבולות מתחמים לעת תכנון מפורט אך לא ניתן יהיה לאחד מתחמים. האפשרות לאחד מתחמים שאושרו בועדה המחוזית חותרת תחת הרעיון של תכנית כוללנית שכן הרעיון העומד בבסיס כוללנית הוא אישור מתחמי תכנון עם סלי זכויות שראתה ואישרה הועדה המחוזית האפשרות לאחד בתכנון מפורט מתחמים אלו מהווה הלכה למעשה שינוי לתכנית הכוללנית.

13. לעניין הטענות בערר ביחס לכביש 2 :

1. הועדה סבורה כי כביש מס' 2 הינו כביש חיוני להתפתחות הישוב. שוקלת הועדה לתקן את התכנית כך שבמקום סימון דרך מס 2, יסומן ציר דרך ושאר ההוראות שנקבעו בתכנית לגבי כביש 2 יחולו על ציר הדרך לרבות ההוראה שבסעיף 6.1ד.

2. בנושא זה מבקשת הועדה להבהיר כי בהתאם להמלצת החוקר בסעיף 3.8.2 לעניין דרכים חקלאיות תתווסף הוראה לפיה התכנון המפורט לדרך הנופית יכלול פתרונות גישה לשטחים החקלאיים.

**כמו כן יתוקן סעיף 1.6.1 ד.1 כך שיובהר כי תכנית מפורטת תכלול את כל השטחים הציבוריים הפתוחים ולא את השבצים.**

בנוסף, בתוואי השמור לרצועה לתכנון לדרך 561 ע"פ תמא/ 3 יסומן רסטר הנחיות מיוחדות למעט בשטחים מאושרים לפיתוח בתכניות תקפות, ולמעט באזורים המוצעים לפיתוח אשר קיבלו הקלה מתמא/ 3 במסגרת דיון מיום 15.11.16. וכפוף להחלטה זו.

**הוראות התכנית יתוקנו כך שיכללו הוראות הנחיות מיוחדות בתאום עם לשכת התכנון.**

עמוד: 6  
תאריך: 20/11/2019

ישיבה מספר : 2019035 תאריך הישיבה : 17/11/2019

14. לענין הטענה בערר שהצפיפות שנקבעה בתכנית גבוהה ואינה מתאימה לאופי הישוב הועדה שוקלת לכלול בהוראות התכנית הבהרה להחלטתה בענין הצפיפות כך שבמתחמים חדשים הסמוכים למרקם הקיים 3 A 2A, 1A תקבע צפיפות ממוצעת מינימלית של 7 יח"ד לדונם בהתאם לתמא/ 35 /1. במתחמים החדשים 1F, H הצפיפות הממוצעת תהיה 14 יח"ד. הועדה מדגישה שאין בכך להוסיף יח"ד מעבר לקבוע בכל מתחם.

15. לענין טענה בערר כי גודל יח"ד שנקבעה בהחלטת הועדה קטנה באופן חריג ואינה מתאימה לישוב - הועדה לא מוצאת לכונן לשנות את החלטתה לענין גודל יחידות דיור.

16. לטענה שמגרשים ביעוד שב"צ סומנו בתכנית ביעוד שצ"פ

הועדה השתכנעה שסימון מגרשים שיעודם המפורט הינו שב"צ וסומנו כשצ"פ עשוי בעתיד להקשות על המועצה לפתחם ככאלה ולפיכך שוקלת הועדה לקבוע כי יש לשנות את יעודם של כל תאי השטח שסומנו בתכנית כשצ"פ ויעודם הסטטוטורי שב"צ ליעוד משולב שב"צ שצ"פ. בעת הכנת תכניות מפורטות יבחן ויקבע השימוש הראוי בשטחים אלו. ההוראות ביעוד המשולב יהיו בהתאם להוראות ליעוד שצ"פ, ולהוראות ליעוד מבנים ומוסדות ציבור בתכנית המופקדת.

17. לענין הטענה בערר כי יש להוסיף שטחים עיקריים תת קרקעיים בתכנית, סעיף 4.5 בהמלצת החוקר בנושא תוספת שטחים עיקריים תת קרקעיים הועדה שוקלת לעדכן את התכנית בהתאם לזכויות הבניה שאושרו בתכנית המאושרת לאזור התעשייה המערבי.

18. במסגרת הכנת התכנית לדיון נמצא כי נדרשים התיקונים הבאים :

1. לענין מגיש התכנית - הועדה קיבלה את הסבר היועמ"ש לענין מגיש התכנית בצידה של הועדה הבינמשרדית ירשם מגיש נוסף כדין.

2. לענין סעיף 3.8.1 בדוח החוקר - מבני משק וחממות - בסעיף 4.19.1 לרשימת השימושים יתווסף וכל שימוש שהותר בתכנית מפורטת ברת תוקף.

3. סעיף 3.13 בהמלצות החוקר מסמך מדיניות - הועדה מבהירה כי מסמך המדיניות יתפרסם מייד עם אישורו ולא רק לעת הכנת תכנית מפורטת.

4. לענין סעיף 4.2 להמלצת החוקר בנושא מתחם G הועדה מבהירה את החלטתה כמודגש-

עמוד: 7  
תאריך: 20/11/2019

ישיבה מספר : 2019035 תאריך הישיבה : 17/11/2019

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

5. בחלק מתא שטח 5125 שסומן בתשריט כשצ"פ ויעודו הסטטוטורי מסחר ידויק הסימון בהתאם למאושר ויהיה ביעוד למגורים(יעוד מוכלל).

19. התכנית תתוקן בהתאם להחלטה זו. בכל מקרה של סתירה בן החלטה זו לכתוב בדוח החוקר תגבר החלטה זו.

20. התכנית תתוקן בהתאם ותפורסם לפי סעיף 106(ב) לחוק ובכפוף להערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון.

21. מסמכי התכנית יתוקנו תוך שלושה חודשים.

**20.11.19**




---

מר גיא קפלן  
מתכנן המחוז, מ"מ יו"ר הועדה  
המחוזית מחוז מרכז




---

גב' ג'נט סאסי  
מרכזת ועדת התנגדויות