

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

**השתתפו חברי הועדה:**

מר גיא קפלן, ס. מתכנת המחוז  
מר יוסי ברודני, ראש העיר גבעת שמואל  
גב' נעמה מגורי כהן, נציגת שר להגנת הסביבה (חברה)  
(מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות - חבר)  
(נציג הרשויות המקומיות - חבר)

גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד שרון טל, יועצת משפטית לוועדה המחוזית  
גב' עדית קרמר, לשכת התכנון  
גב' אורית פיילר, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציגת שר המשפטים  
נציגת שר הבריאות

**מרחבי תכנון מקומי: שרונים, לב השרון**

**תכנית מס': מח/ 309 : מתחם A - קדימה צורן- דיון לפי סעיף 106 ב**

**עיקרי הוראות לתוכנית:**

שינוי ייעוד קרקע חקלאית ודרכים לאזור מגורים ב', מגורים ב' 1, דיור מיוחד, מבנים ולמוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, קרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות, מסחר ותעסוקה, דרכים ולשטח לפיתוח עירוני עם הנחיות מיוחדות.  
קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.  
קביעת הוראות בניה:  
קביעת שימושים מותרים  
קביעת זכויות בנייה.  
קביעת צפיפויות.  
קביעת מרווחי בניה.  
קביעת גובה הבניינים.  
הנחיות בינוי.  
הנחיות לעיצוב אדריכלי.  
התווית דרכים.  
קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וגז.  
קביעת השלבים וההתוויות לביצוע.

**מטרות התכנית:**

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 1381 יח"ד, הכוללת מבני ציבור שכונתיים וכלל עירוניים. שטחים ציבוריים פתוחים ומרכז מסחרי.

**גושים וחלקות:**

גוש 7797 חלקי חלקות: 10  
גוש 7799 חלקי חלקות: 3, 202  
גוש 7800 חלקי חלקות: 1  
גוש 7814 חלקי חלקות: 11 - 13, 15, 17, 47 - 48, 49 - 50, 51 - 53, 55, 65 - 66, 68, 82  
גוש 7814 חלקות במלואן: 5 - 10, 69, 85, 87, 89  
גוש 7815 חלקי חלקות: 22, 29, 327, 356, 384  
גוש 7815 חלקות במלואן: 4 - 21, 24  
גוש 8034 חלקי חלקות: 45 - 47, 77  
גוש 8041 חלקי חלקות: 14 - 16, 26 - 27, 30 - 31, 64

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

**השתתפו:**

עו"ד אמיר רנן, ב"כ המתנגדים.  
אדר' דורון רוהטין, בשם חלקה 30.  
מר מאיר קנטור, בעלי חלקה 30.  
מר דורון קליל, תושב קדימה.  
מר שביט מס, ראש המועצה קדימה צורן, מתנגד.  
מר טויטו חנון, מהנדס המועצה קדימה צורן.  
אדר' רמי יוגב, אדריכל קדימה צורן.  
עו"ד קוקיא, ב"כ קדימה צורן.  
מר אילן בר, מהנדס הועדה המקומית לב השרון.  
גב' אלנה קובטון, מהנדסת ועדה מקומית שרונים.  
גב' עדנה לוהר, מנהל מח' תכנון.  
מר אילן קליגר, יועץ תנועה לתכנית.  
אדר' טימור מגרלי, משהב"ש מחוז מרכז.  
גב' סתונית שמואלי, משהב"ש מחוז מרכז.  
גב' עדי הדר, מנהלת הפרויקט מטעם משהב"ש.  
מר אור שפירא, ע. מנהלת הפרויקט מטעם משהב"ש.  
אדר' עדי אלונים, מנהל פרויקט התכנית.  
אדר' יחיאל קורין, עורך התכנית.  
מר ליאור רוט, מנהל משדב איתנים.  
עו"ד אבי חסון ב"כ בעלי חלקה 26.  
מר יעקב ניצן, בעל חלקה 26.  
עו"ד עלא דיאב, בשם משפ' חדיגיה.  
מר ויסברוד ארז, חלקה 31.  
מר ויסברוד אבי, חלקה 31.  
מר איל שם טוב, תושב רח' האלון.  
עו"ד מרים דונין, ב"כ בעלי ח' 16.  
מר חיים ברדוגו, בעלים.  
מר חמי אדלאר, תושב קדימה.  
מר עופר מאור, מרכז משק בני דרור.  
מר עמרם מורי, יו"ר אגודה בני דרור.  
מר בן לאור, תושב.  
אדר' נילי יוגב, תושבת.  
גב' דנה קלינסקי, בעלים.

**רקע:**

התכנית עניינה הקמת שכונת מגורים בת 1,381 יחידות דיור (ובכללן 164 יח"ד מוגן), בחלקו הדרום מערבי של הישוב קדימה – צורן.

התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעודי מגורים, דרכים, שצ"פ, שב"צ ומסחר שכונתי.

הבינוי המוצע בתכנית כולל תמהיל של יחידות צמודות קרקע טוריות ובניה רוויה נמוכה בגובה של עד 3 קומות.

התכנית מציעה דרך כניסה חדשה מדרום לישוב בשטחים של לב השרון, עד לדרך מספר 562.

**השתלשלות העניינים בתכנית:**

לתכנית הוגשו 22 התנגדויות.

בתקופת ההפקדה התכנית נבדקה ע"י מינהל התכנון ונקבעה כלא טעונה אישור השר.

בתאריך 3.5.15 הוועדה החלה בשמיעת ההתנגדויות אולם עקב התארכות בלוחות הזמנים נקבע דיון נוסף לצורך שמיעת התייחסות יזם התכנית ותגובת המתנגדים.

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

בתאריך 7.6.15 החליטה ועדת ההתנגדויות לערוך שינויים במסמכים התכנית בהתאם למפורט בהחלטה. השינויים פורסמו על פי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה לפרק זמן של 21 יום. בהחלטת הוועדה נקבע כי אופן הפרסום יהיה בהליך פרסום להפקדה (עיתונים ומודעות ללא רשומות).

בתקופת הפרסום לפי סעיף 106 (ב) לחוק התקבלו 4 תגובות לשינויים המוצעים בתכנית:

1. המועצה המקומית קדימה צורן, חזרה על מרבית עיקרי התנגדותה שהוגשה להפקדת התכנית. נוספה טענה לעניין הקצאת מגרשים בתחום התכנית לטובת פינוי בינוי ביישוב וטענה נוספת לעניין ניגוד עניינים של ראש המועצה האזורית לב השרון אשר נכח בדיון בולנתי"ע.
2. עו"ד משה ימין, ב"כ בעלי קרקע בגוש 7815 ח' 14, אשר חזר על עיקרי הטענות שהוגשו לוועדת המשנה להתנגדויות לעת הפקדת התכנית.
3. עו"ד רוני בן עזרא – ב"כ בעלי בתים צמודי קרקע בגוש 7815 הגרים ברחוב הנבל, החליל והאלון, אשר צירף להתנגדותו חוות דעת שמאית לעניין ירידת ערך הבתים.
4. עו"ד אמרי רנן – ב"כ בעלי חלקה 30 בגוש 8041, אשר הצטרפו לתכנית מכוחה של ההחלטה לפי סעיף 106 ב'.

התכנית שובצה לוועדת המשנה להתנגדויות בתאריך 13.12.15, אך ירדה מסדר היום לבקשת יזמי התכנית.

במהלך התקופה, משרד השיכון קידם הליך של תיאום עם נת"י (בסיכום ישיבה מיום 13.3.16) לאפשר חיבור נוסף ליישוב קדימה לכיוון דרום אל כביש 553. תגובת משרד התחבורה מיום 14.1.16 ומיום 15.6.16 הינה כי לא ניתן לקדם את התכנון המוצע לחיבור נוסף לדרך 533 אלא בחיבור לצומת הקיים בלבד (מדרום למושב בני דרוור) ולאחר שיוגשו בדיקות תחבורתיות אשר יציגו את המשמעויות התחבורתיות של חיבור הישוב לצומת הקיים.

בתאריך 15.5.16 התקבלה פניית ב"כ המועצה המקומית המבקש לדחות את מועד הדיון בהתנגדויות, עד להשלמת הבדיקות התחבורתיות שהתבקשו על ידי משרד התחבורה.

### **מהלך הדיון החיצוני :**

#### **עו"ד אמיר רנן ב"כ בעלי חלקה 30 בגוש 8041 :**

מייצג בעלי זכויות שנוספו לתכנית לאחר הסטת דרך 1 ושינוי מיקום הכיכר על רחוב הרצל:

כביש מס' 1 חיוני מאוד לתכנית. השטחים בבעלותנו כלואים בין השטח החקלאי לבין הכביש כך שלא ניתן להשתמש בהם. התכנית מייצרת חוסר צדק כך שהשטחים שלנו משרתים את התכנית אך לא יוצאים נשכרים עם זכויות.

**אדר' דורון רוהטין**, הציג מצגת ובה הצעה לתכנון מפורט לשטח המתארי. וביקש את הוועדה לקבל את טענותיו הבאות:

1. ציין כי התקיימה ישיבת פרה-רולניג בלשכת התכנון לקידום תכנית בשטחים אלו.
2. תנתן התייחסות בטבלה בסעיף 2.3 בהוראות התכנית, לכמות יח"ד המתאפשרות במגורים המתארי.
3. לעניין ס' 4.3.2 א התכנית שתוגש תהיה על כל השטח המתארי וללא תלות בתכנית המתאר המקומית היות והיא טרם הופקדה.
4. התכנית שתוגש תהיה בסמכות הוועדה המקומית.
5. דרך 1 ודרך 11 יהיו חלק מהחישובים להפקעות היות ומשרתים את כל יח"ד התכנית כך שזוהי תרומה של המגרשים שמפקעים מהם מעל 40%.

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

6. נספח תנועה- תובטח נגישות לשטחים המתאריים.
7. תקבע הוראה להקמת מיגון אקוסטי מכביש 1.

**מר דורון קליל מבעלי בתים צמודי קרקע בגוש 7815 הגרים ברחוב הנבל, החליל והאלון:**

כביש 23 הינו כביש ראשי שאינו תואם את הבתים הקיימים בצידו המזרחי. מול הבתים הקיימים מוצע כביש רחב ועכשיו נוספה לו חזית מסחרית. השינויים מצביעים על חוסר התחשבות בתושבים הקיימים. מבקש כי:

1. לתכנן תכנון חדש שיתאים לאופיו של היישוב הקיים.
2. רחוב מס' 1 הינו נתיב אחד לכל כיוון לא מתאים למסת התנועה הצפויה. הצענו כי כביש מס 1 יהיה הכביש הראשי והוא זה שירד דרומה.
3. יש להקטין את גובה הבינוי לאורך כביש 23.
4. יש לדאוג לפתרונות חניה בחזית המסחרית.

**ראש המועצה המקומית, מר שביט מס :**

ביקש לחזור על אמירותיו שהתקיימו לאחר הפקדת התכנית עם נציגי משרד השיכון וקבניט הדיור. המדינה מעוניינת לקדם מגורים בתחום קדימה צורן. לנו כיישוב, יש השגות רבות בנושא. משמעות התכנית הינה תוספת של 60-70% תוספת אוכלוסייה. בתכנית יש הרבה תקלות אנו באנו עם הצעות לתיקון הליקויים. מבחינת התכנית הזאת רעה מאוד. התכנית לא מתחברת עם היישוב הקיים מתעלמת ממנו לחלוטין. אין פתרון לתעסוקה.

דרישות המועצה –

1. החזית המסחרית תהיה רק בחלק הצפוני של בן צבי ולא מהכיכר דרומה.
2. התייחסות לכביש 23 – אין היגיון בהתוויה הזאת. לא הגיוני להכניס את התנועה לתוך היישוב. לא מקובלת עלינו התפיסה שהוצגה בקבינט הדיור לפיה במידה ונמשוך את התכנית הנוכחית התכנית הבאה שתוגש תהיה צפופה יותר.
3. תחבורה: היציאה מרחוב הרצל במצב הנוכחי פקוקה ללא תוספת יח"ד. חיבור כביש 1 אל רחוב הרצל לא נבחן תנועתית ואין לו פתרון בבה"ת. יש כשל תחבורתי בדרך 562 שבו יש נתיב אחד לכל כיוון. התכנון לא לקח בחשבון את תוספת יח"ד המתוכננת בכפר יונה ועוד תוספת יח"ד של קדימה על פי תכנית המתאר. על כן, דרישת המועצה המקומית שהכביש המחבר את השכונה למערכת האזורית, לא יתחבר אל 562 אלא דרומה אל 553.
4. מבקשים להמתין עם ההחלטה. כל החלטה שתתקבל היום היא מנותקת מהמציאות. נמסר לנו על ידי משרד התחבורה ונת"י כי כדי לתכנן את החיבור ל- 553 צריך לתכנן ולהכין בה"ת. ביקשנו זמן להיערך להכנת הבה"ת.
5. יש להגיש למועצה כתב שיפוי לפי סעיף 197. גם לעניין הבתים הסמוכים של התושבים וגם לעניין ייעוד הקרקע לפיתוח עירוני בדרום התכנית המצוי כיום בתחום המועצה האזורית לב השרון, שאולי יבוטל בעקבות שינוי התווית הדרך כפי שהמועצה מתכוונת.

ככל שלא תתקבל עמדתנו ולא יינתן לנו הזמן לתכנן את מערכת התחבורה באופן שאנו סבורים שיש לתכננה, בכוונתנו להגיש עררים ועתירות ולא לאפשר את קידומה של התכנית. מבקשים איכות חיים, לא שיהרס היישוב ולכן יש מקום להכין תכנון חדש. ביקש כי משרד השיכון ימשוך את התכנית.

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

יו"ר הוועדה, תיקן כי לתכנית קיים בה"ת שקבע את שלביות הביצוע בתכנית בהיבט התחבורתי. יזמי התכנית, מבקשים לעדכן את הבה"ת עם האופציה לחבור ל- 553.

אדר' אידית דמרר (תושבת קדימה הגובלים, לא הגישה התייחסות לשינויים לפי 1-6 ב' וביקשה לדבר):

כביש 553 הינו כביש מאסף. ציינה כי החיבור של 562 עם 553 מנקז 20,000 תושבים. לפי התכנית המוצעת הצומת הזאת תקבל עוד תנועה. כבר היום הצומת הזאת בכשל.

אדר' רמי יוגב, ציין כי נתבי ישראל ומשרד התחבורה שינו את הגישה שלהם לעניין החיבור לכביש 553 ומסכימים לבחון חיבור דרומה ועל כן יש משמעות להמתין לבדיקה.

עו"ד משה ימין, לא נכח בדיון ועיקרי תגובתו הוקראו בפני הוועדה.

**מהנדסת שרונים:**

1. יש מקום לתת זמן לבחינת פתרון תחבורתי נכון יותר עבור הישוב. היקפי הפיתוח המוצעים לא כוללים תוספות ליח"ד במסגרת הקלות שניתן לתת.
2. צריך לקבוע שלביות לפיתוח שתכלול תחבורה ציבורית וחיבור לדרך 553.
3. השכונה הקיימת הגובלת בתכנית היא שכונה איכותית וצריך לקבוע דיור מדורג מול השכונה הקיימת.
4. מבקשים לקבל שיפוי על התכנית.
5. מבקשים לראות התאמה מול תכנית המתאר. התכנית אינה תואמת לשצ"פ המסומן בצפון התכנית.

לעניין זה, לשכת התכנון ציינה כי השצ"פ המסומן על גבי תכנית המתאר שהוחלט להפקידה, מצוי בתחום השטחים המתאריים ולא בתחום התכנון המפורט וכי לעת התכנון המפורט של השטחים המתאריים, יילקח בחשבון התכנון הקבועה בתכנית המתאר.

**נציגת משרד השיכון:**

מעוניינים לקדם את התכנית אבל מבקשים להמתין עד לבחינות התחבורתיות שנדרשו על מנת לבחון את החלופה של החיבור דרומה.

ניתן להשהות את התכנית או לאשרה, אבל בכוונת משרד השיכון להמשיך ולבחון את החיבור דרומה לכיוון דרך 553.

יחד עם זאת, ככל שהשינוי בהתוויית הדרך יחייב הפקדת התכנית מחדש, מבקשים שלא לשנות את התכנית. בכל מקרה, מתכוונים להמשיך ולקדם את תכנון הדרך לכיוון 553.

כדי למנוע פיתוח השטח המיועד לפיתוח עירוני במידה ותאושר הדרך לכביש 553, מבקשת לגרוע את השטח הכלוא בדרום התכנית ולהותיר את התוויית הדרך בלבד.

מבקשים לצמצם את המסחר לאורך דרך בן צבי רק בחלק הצפוני במגרשים 19, 20.

מבקשים שלא לכלול מיגון אקוסטי בתנאי התכנית.

מתכנן התכנית ציין כי במידה ויבוטל המסחר כפי שהוצע בתכנית המופקדת, ניתן יהיה לצור דרוג בבינוי.

**מהנדס המועצה המקומית:**

צריך לאפשר חיבור רחוב מימון מערבה לתכנית.

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

**מהנדס המועצה המקומית לב השרון :**

המועצה המקומית לב השרון לא הגישה התנגדות, מהדיון עולה כי מתקיימים דיונים לגבי שטחים המצויים בלב השרון ללא שיתוף המועצה האזורית.

כל ההצעות לחיבור לדרך 553 הוא פגיעה קשה בלב השרון ובאפשרות להמשך העיבוד החקלאי של המושב.

לב השרון מתנגדת לחיבור שלא תואם איתה.

**נציג מושב בני דרום :**

אדמות המושב הופקעו לטובת כלל תושבי האזור עבור המחלף על דרך 553.

מבחינתנו החלופה לדרך 562 היא העדיפה.

חיבור לדרך 553 לא תאפשר המשך ריסוסים של השטח ותפגע בעיבוד הקרקע, הדרך המוצעת לדרך 562 מהווה חיץ בין החקלאות לבתים הקיימים.

יש לפתוח את מחלף אילנות ולאפשר את החיבור לדרך 4 פתרון שיוריד את עומסי התנועה.

**דורון רוהטין :**

חוזר על בקשותיו :

1. לקבוע היקפי זכויות בשטחים המתאריים.
2. לאפשר שחזור זכויות לדרך 1.
3. לקבוע הנחיות למיגון אקוסטי.

**עו"ד מרים דונין** מייצגת בעלים בחלקה 16 (לא הגישה התייחסות לשינויים לפי 106 ב' וביקשה לדבר):

ביקשה כי תקבע פרוגרמה תכנונית לשטחים בייעוד מתארי כך שתאפשר תכנית בסמכות הועדה המקומית.

**מר דורון קליל**, מבקש להוריד את החזית המסחרית ולאפשר הדרגתיות של המגורים.

**מהלך הדיון הפנימי :**

**יו"ר הוועדה :** לעניין השינויים שבוצעו לפי סעיף 106 ב לחוק :

מצמצמים את החזית המסחרית רק בתאי שטח 19,20.

יבוצע דרוג (נסיה) לאורך כביש 23 לכיוון מזרח ולהוריד גובה ל- 17 מטר כמו בתכנית המופקדת

לעניין התניות תחבורתיות :

הוצגו ההתניות הקיימות בתכנית המופקדת.

חברי הוועדה התלבטו מהו ההליך הנכון לקידום התכנית.

מצד אחד עמדו בפניהם בקשות משרד השיכון לדחות את הדיון ומצד שני התנגדות המועצה האזורית לב השרון, ההתייחסות המסתייגת של משרד התחבורה לפתרון המוצע בקשת משרד השיכון שלא להביא לצורך בהפקדה מחדש של התכנית והחלטת הוועדה המחוזית בתכנית המתאר של קדימה צורן אשר גם היא בחנה את החיבור ל-553 והחליטה שלא לקדמו.

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

כל אלו הביאו את חברי הוועדה להבנה כי התכנית המוצעת נותנת את הפתרונות המיטביים וכי הגיעה העת לסיים את התמשכות ההליך התכנוני ובשלב זה יש להכריע בהתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתנאים המתאימים.

הוועדה הצרה על כך שיוזמי התכנית והמועצה המקומית לא ניצלה את הזמן הארוך וסיימו את הליך התיאומים במשך כל השנים הללו.

הוצע פתרון כי מעל 400 יח"ד יהיה עדכון הבה"ת ככל שימצא פתרון תחבורתי אחר ולא יידרש החיבור אל 562 אזי ייעוד הקרקע של פיתוח עירוני ישוב ליעודי הקודם קרקע חקלאית.

בסופו של דבר פתרון זה מעורר קשיים תכנוניים ומשפטיים של ממש והוחלט שלא לקבל ולקדם את התכנית במתכונתה, מאחר וזו נותנת את הפתרון התחבורתי הנכון תכנונית הידוע בשלב זה. עם זאת, הוסכם כי יערך עדכון לבה"ת לאחר ביצוע של 400 יח"ד לצורך בחינת שיפורים תחבורתיים נוספים, ככל שימצאו נחוצים.

כמו כן סברו חברי הוועדה כי יש לצמצם את החזית המסחרית לאורך כביש 23 וכי נכון שהגובה לאורך הכביש יהיה עפ"י התכנית המופקדת במקום בו בוטלה החזית המסחרית.

**החלטה:**

**הוועדה, לאחר ששמעה את ההתנגדויות לתכנית בתאריך 3.5.15 ובתאריך 7.6.15 ולאחר ששמעה את ההתייחסויות שהוגשו לה לאחר פרסום 106 ב', מחליטה לאשר את התכנית ולתת תוקף בתנאים הבאים:**

1. לעניין התאמת התכנית לתכנית המתאר ביחס לחיבור דרך 1 לרחוב הרצל- לקבל את הטענה- ולשנות את גבול התכנית בהתאם לשינוי כפי שפורסם לפי סעיף 106 ב' ולהזיז את חיבור דרך מס' 1 לרחוב הרצל, מערבה. השטח הכלוא בין דרך 1 לגבול הקודם של התכנית יהיה ביעוד מגורים מתארי ויחולו עליו הוראות התכנית ליעוד זה.

2. **לטענות בדבר בעלות על קרקע וחוזי חכירה- לדחות את הטענה -** הוועדה מציינת כי בעת הדיון להפקדה בוועדה המחוזית, נמסר ע"י יזמי התכנית ונציג רמ"י כי בתחום התכנית קיימות חכירות חקלאיות עם חוזים בהם קיים סעיף השבה. בפני הוועדה הופיעו בעלי קרקע הטוענים כי בידיהם חוזים שונים המחייבים בדיקה נוספת לקביעת מעמדם בקרקע. הוועדה מחליטה כי בהתאם לתגובת נציג רמ"י להתנגדויות בה נאמר כי ככל שתתקבלנה החלטות המקנות למתנגדים זכות קניינית בתחומי התכנית, יוכלו המתנגדים לקבל זכויות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל שיחולו באותה עת. הוועדה לא מצאה כי יש הצדקה לעכב, בנסיבות העניין, תכנית משמעותית למגורים בהיקף של כ- 1,400 יח"ד וזאת עד לברור או מיצוי הטענות הקנייניות של המתנגדים, הוועדה השתכנעה, כי אישור התכנית לא יפגע באפשרות עתידית של המתנגדים למצות את זכויותיהם ככל שישנן וזאת במסגרת הדין והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

**טענות כלל יישוביות -**

1. **לטענה לפיה התכניות אינן תואמות את אופיו של הישוב הקיים - לדחות את הטענה -** שטח התכנית כלול בתחום שטח לפיתוח עירוני בתמ"מ 21/3 ובמרקם עירוני בתמ"מ 35. לפי תמ"מ 35 קדימה צורך מוגדר כישוב מיוחד גדול (עד 20,000 נפש). צפי האוכלוסייה בישוב עומד כיום מעל 20,000 נפש ועל כן צפיפות הבניה הנדרשת לישוב קדימה צורך בהתאם לתמ"מ הינה מינימום 7 יח"ד לדונם נטו. התכנית המופקדת תואמת את צפיפות המינימום הנדרשת לפי התמ"מ א.

יש לציין כי למרות היותו של הישוב עפ"י תמ"מ 35 ישוב מיוחד בהיקף אוכלוסייה של 20,000 תושבים הרי שעל פי סעיף 8.2.3 בהוראות תמ"מ 35 נקבע כי "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". מאחר ותכנית זו תואמת את תמ"מ 21/3 והגמישות המתאפשרת בתמ"מ אין סתירה בין היקף האוכלוסייה המוצע בתכנית זו ובתכנית

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

המתאר לתמ"א 35. לעניין זה יצויין כי עדכון 1 לתמ"א 35 אושר בממשלה והגדיל את הצפיפות המינימלית בקדימה צורן מ- 7 יח"ד לדונם ל- 9 יח"ד לדונם

הישוב קדימה צורן הינו אחד מיישובי השרון העתידיים להתפתח ולגדול בשנים הקרובות. לאור עובדה זאת התבהרה נחיצות הכנת תכנית מתאר ליישוב אשר תאפשר ראייה כוללת של שטחי הציבור ליישוב, בדיקה של יסוד כלכלי ובדיקה תחבורתית.

אגף תכניות המתאר המקומיות במנהל התכנון במסגרת הועדה הבינמשרדית יזם וקידם תכנית מתאר אשר מטרתה בחינת הצרכים ומגמות הפיתוח של הישוב הגדל. בהתאם לתכנית המתאר עולה כי צפי האוכלוסייה עבור הישוב קדימה צורן הינו 35,000 תושבים כאשר כיום ביישוב מתגוררים כ- 20,000 תושבים.

תכנית המתאר מתייחסת לנושא צביון היישוב ומציינת בדברי ההסבר כי היא משמרת את אופי הבנייה הכפרי בשכונות הקיימות, ומורה על פיתוח אזורים חדשים שיכללו תמהיל של יח"ד בגדלים שונים, בבנייה רוויה ובחתך נמוך, במגמה לאפשר את גידולו של הישוב וקיבולת של 35,000 נפש לקראת 2030.

מאז שמיעת ההתנגדויות ועד הדיון זה, החליטה הועדה המחוזית על הפקדת תכנית המתאר הנותנת את המענים לגודל הישוב, לצביון הישוב, לפתרונות התחבורה הנדרשים ולאיוון הכלכלי ליישוב.

מטבע הדברים, תוספת כה משמעותית של תושבים משנה את אופיו של הישוב. אך יחד עם זאת, במצב הנוכחי של הידלדלות משאב הקרקע והמחסור ההולך וגדל ביח"ד לא קיימת הפריבילגיה להמשיך ולהתיר יח"ד צמודות קרקע ביישוב המתפתח.

תכנית מח/ 309 כלולה במסגרת תכנית המתאר של הישוב ותואמת את עקרונותיה. הועדה רואה בתכנית מח/ 309 מתחם תכנון עצמאי ובמובן זה מדובר בתכנון מתחמי כולל. התכנית נותנת מענה לתוספת התושבים הצפויה הן בהיבט של שטחי הציבור, שטחי מסחר שכונתיים וכן מבנה לדיור מוגן. בנוסף מייחדת התכנית שטחי ציבור כלל ליישוביים כגון בית ספר על יסודי.

בכך השכונה מאפשרת מחזור שלם של חיים מגיל צעיר ועד מבוגר ונותנת בו את כל הדרוש לתושבים.

התכנית כוללת בתחומה פתרונות תחבורתיים וחיבור של השכונה החדשה עם מערכת הרחובות הקיימת ביישוב וכן חיבור נוסף חדש אל רשת הדרכים הארצית, אל כביש 562. הועדה סבורה, כי חטיבת הקרקע הנדונה ניתנת לתכנון נפרד – וזאת מחמת גודלה היחסי, עובדת היותה צמודת דופן ליישוב הקיים והיכולת שלה לתת בתחומה את הפתרונות העתידיים הדרושים לתושבים.

מבחינת גובה המבנים המוצעים בתכנית ראוי לציין כי בתחום קדימה צורן אושרו והוקמו מבנים בגובה של כ- 8 קומות במסגרת תכניות של פינוי בינוי הבנייה המוצעת של 3-4 קומות היא בניה תואמת את תכנית המתאר..

תכנית המתאר קובעת כי בנייה העולה על 3 קומות תותר נקודתית, תא השטח ביעוד דיור מיוחד הינו נקודתי ומתאים לשימוש המבוקש בתא שטח זה.

**2. לטענה כי לא ניתן להמשיך ולפתח את הישוב ללא מקורות הכנסה - לדחות את הטענה -** טענה זו נבחנה במסגרת תכנית המתאר, אשר בחנה את צרכי התעסוקה הנדרשים למועצה ביחס להיקף הפיתוח למגורים המוצעים בה.

תכנית המתאר מיפתה את צרכי העיר ולאחר שנבחנה הפרוגרמה הנדרשת עבור הישוב לשנים הבאות, הוקצתה תוספת של שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 155,000 מ"ר לכ- 37,000 מ"ר המאושרים כיום באמצעות מרכז מסחרי חדש והרחבת אזורי תעסוקה במזרח ובמערב הישוב. בנוסף, במסגרת תכנית אזור הנופש המטרופוליני, מתוכנן שטח להרחבת אזור התעסוקה של הישוב וכך יגיע היקף התעסוקה המתוכנן ליישוב ל- 9 מ"ר לנפש ביישוב.



**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

**תחבורה-**

בסביבת הישוב קיימים, מתוכננים ומבוצעים פרויקטים תשתיתיים תחבורתיים, אשר יאפשרו תוספת של יחיד בישוב:

כביש 4 מקודם במסגרת תת"ל 43. התכנון יאפשר הרחבה שדרוג ומחלוף הכביש. התכנון כולל רכבת מסילתית ובכך יתאפשר שדרוג האזור כולו מבחינת תחבורה ציבורית.

כביש אורך נוסף הינה דרך 562 אשר ממנה קיים חיבור ליישוב קדימה צורך מכיוון מזרח. החלק הצפוני של דרך של 562 נמצאת בתכנון מפורט ולביצוע בחומש הקרוב לפי תכנית מח / 128 / א.

כביש רוחב הינו דרך 553 אשר שודרג לאחרונה כולל פתיחת מחלף דרום.

כביש רוחב מצפון ליישוב הינו דרך 561 מכביש 4 עד חיבור לנתניה. בשלבי תכנון מתקדמים. כחלק מתכנית המתאר של היישוב מוצע חיבור אל כביש זה וממנו במחלף אילנות חיבור לכביש 4.

טרם הפקדת התכנית הוכן לתכנית בה"ת אשר נבחן ע"י משרד התחבורה ויועצת התחבורה של לשכת התכנון.

הבה"ת לקח בחשבון את היקפי התנועה הצפויים מפיתוח קדימה עפ"י תכניות מאושרות.

מסקנות הבה"ת הוטמעו במסמכי התכנית.

על פי עמדת משרד התחבורה, היררכית הדרכים של דרך 553 ביחס לדרך 562 הינה גבוהה יותר ובכדי לשמור על רמת הדרך יש להמעיט ביצירת צמתים נוספים לאורך הדרך. ולכן בראיה מערכתית ובכדי לשמור על תפקוד הכביש לא ניתן לאפשר חיבורים ל- 553.

לקראת הדיון על תכנית המתאר בפני הועדה המחוזית התקבלה עמדת משרד התחבורה. במכתבם מיום 22.10.15 לפיה חיבור קדימה צורך לכיוון דרום אל כביש 553 אינו מקובל וכי יציאה / כניסה נוספת ליישוב תהיה אל כביש 562. גם בהתייחסות המעודכנת של משרד התחבורה, נראה כי המשרד אינו סבור כי חיבור זה הינו מיטב, אולם אפשרו את המשך הבחינה לאחר הגשת בה"ת מעודכן ובדיקות תחבורתיות ותנועתיות.

עוד מצאה הועדה כי תכנון הדרך על שטחים החוצים את שטחי המועצה האזורית לב השרון יחייב הליך סטטוטורי ארוך אשר יתכן ואף יחייב הפקדת התכנית מחדש.

על כן ולאור העובדה כי התכנית המופקדת משרתת את רמת הביקושים החזויה כאמור, והתכנית לדעת הועדה הינה תכנית ראויה מבחינה תכנונית, מחליטה הועדה לדחות את ההתנגדויות בעניין זה ולהותיר את הקו הכחול בהתאם לתכנית המופקדת.

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

**על כן מחליטה הועדה לעניין שלביות הביצוע כדלקמן:**

1. הוועדה סבורה כי לאור ההתנגדויות שהוגשו ולמען הסר ספק, נכון כי לאחר החלטה על מתן היתרים ל-400 יח"ד יערך בה"ת מעודכן לתכנית שיאושר על ידי משרד התחבורה
2. מסקנות הבה"ת ושאלת השלכותיו על שלבי הביצוע שבתכנית, יבחנו על ידי מוסד התכנון המוסמך.
3. ככל שתוך 6 חודשים מסיום הוצאת היתרי בניה ל-400 יח"ד לא ייערך בה"ת מעודכן ניתן יהיה להמשיך להוציא היתרי בניה לפי שלבי הביצוע הקבועים בתכנית זו.

**לטענה לעניין טעות בהתוויית כביש מס' 1 וכי החיבור לרחוב הרצל לא תואם את תכנית המתאר ואינו תואם את התכנון לפי תת"ל 43 - לקבל את הטענה - לכביש מס' 1 קיימת חשיבות תחבורתית בהיררכית הכבישים התוך עירונית. בעתיד כביש זה יאפשר חיבור צפונה אל כביש רוחב 561 וממנו דרך מחלף אילנות אל כביש אורך ארצי, כביש מס' 4.**

תת"ל 43 הינו בשלבי תכנון ראשוניים ופרסום של סעיף 77-78 לחוק התכנון והבנייה. כחלק מקידום תכנית המתאר של קדימה-צורן הובהר כי קיימת אי התאמה בתוואי בין המוצע בתכנית המתאר של הצמדת הדרך אל תחום הפיתוח העירוני לבין הצעת מתכנני התת"ל אשר סימנו את הדרך לאורך מטרקה קיימת. בישיבה מיום 23.9.12 סוכם כי תעשה בדיקה לאפשר את חיבור 561 בהתאם למוצע בתכנית המתאר.

לאור האמור לעיל, יש לתקן את תכנית מח/ 309 בהתאם לקיים בתכנית המתאר ובהתאם לפרסום לפי סעיף 106 ב ולהסיט את הצומת עם רחוב הרצל מערבה. ראה התייחסות נוספת בפתיח להחלטה.

**לטענה כי יש להרחיב את רח' הרצל - לדחות את הטענה - כחלק מתכנון ושדרוג דרך מס' 4 החיבור עם רחוב הרצל יבוטל והכניסה / יציאה ליישוב תעשה דרך מחלף אילנות ודרך 561.**

רחוב הרצל יהפוך להיות רחוב פנים יישובי ולכן לא נדרשת הרחבתו.

**טענות עקרוניות בנוגע לשטחים המיועדים לתכנון למגורים מתארי ולהפקעת דרך 1 המקומית -**

1. **לטענה לפיה יש לתכנן תכנון מפורט את האזור המיועד לאזור מגורים ברמה מתארית וכי מדובר באפליה- לדחות את הטענה - התכנית הוגשה כתכנית מפורטת ביוזמת מדינה על שטח שברובו בבעלות מדינה.**

בבואה להפקיד את התכנית, קיבלה הועדה המחוזית את עמדת יזמי התכנית לפיה מאחר ומדובר בשטח משמעותי בעל היקף יח"ד גדול, שאינו מצריך הליך של איחוד וחלוקה, ניתן לקדם את התכנית המפורטת בשטח בבעלות רמ"י במנותק מהתכנון בשטחים הפרטיים. ועדת ההתנגדויות מחליטה כי בשלב זה יותר הייעוד המתארי ובשלב הבא יוכנו תכניות מפורטות לשטחים אלו. תכנית זאת לא מונעת את תכנון שטחים אלו אלא מאפשרות את התחלת קידומן מעצם הקביעה של שינויי הייעוד לייעוד מגורים ביחס לפרוגרמה של השטחים המיועדים לפיתוח למגורים ברמה מתארית, הרי שתכנית המתאר נתנה את היקפי הפיתוח המותרים במתחמים אלה ובתשתיות התומכות הנדרשות.

2. **לטענה לפיה יש לקבוע הוראה כי ההפקעה לצורך הדרך תילקח בחשבון במסגרת הפקעות עתידיות והפרשות לצרכי ציבור שיקבעו בחלקה ולטענה לפיה בתחום השטח המתארי מתאפשרת הקצאת שטחים לצרכי ציבור נוספים - לדחות את הטענה - היקף הזכויות בקרקע**

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

נקבע במסגרת תכנית המתאר (מתחם A3 בתכנית המתאר), כביש מס' 1 הינו כביש ברמה כלל יישובית ועל כן אין מקום להכליל אותו במסגרת תכנית עתידית לפיתוח שכונת מגורים בהיקף מצומצם.

3. **לטענה לפיה תוואי דרך 1 חוצה את חלקות המתנגדים וגורם לפגיעה תכנונית וקניינית כולל פגיעה לפי סעיף 190 לחוק - לדחות את הטענה -** תוואי הדרך נקבע במסגרת תכנית המתאר הכוללת של הישוב אשר גבולותיו תואמים את גבול פיתוח הישוב בתמ"מ 21/3. עד לסלילת הכביש, קובע סעיף 6.11 בהוראות התכנית כי: "כל זמן שלא יוצאו היתרי בניה, ניתן יהיה לקיים בשטח התכנית חקלאות בהתאם לתכנית התקפה ולהשתמש במערכת הדרכים המשמשת את הדרכים החקלאיות".

**מענה פרטני להתנגדויות :**

התנגדות המועצה המקומית קדימה - צורן – הוגש השלמת כתב ההתנגדות במסגרת הליך של 106 ב.

1. **קידום התכנית מחייב הערכות לפתרונות כלכליים. המועצה מתנגדת לאישור תכנית נרחבת שעיקרה תוספת יח"ד כל עוד אין פתרונות זמינים ליצירת מקורות הכנסה לישוב שיאפשרו ניהול עצמאי של הישוב בסטנדרטים ראויים תוך שמירה על חוסן כלכלי שיאפשר מתן שירותים לתושבים ברמה נאותה. לצורך כך, צרפה הועדה המקומית חוו"ד של חברת טלדר- לדחות את הטענה -** ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

2. **מערך התנועה: יש לקדם פתרון מידי של פתרון התחבורה –**  
א. נימוקים לחיבור לכיוון 553 :

- יש להסדיר את היציאה הדרומית מהפרויקט באמצעות חיבור ישיר לדרך 553 באמצעות דרך 1 ולא חיבור לדרך 562 אשר מועמסת בהיקפי תנועה רבים כיום.
  - התווית הדרך ל- 562 מחייבת ביצוע עבודות עפר בהיקפים גדולים בשל הבדלי טופוגרפיה.
  - הדרך המוצעת בבה"ת, אמורה להיות דו מסלולית, אולם דרך 562 הינו חד מסלולי ואין כוונה להרחיבו. לדחות את הטענה.
  - התווית הדרך לכיוון 562 יאריך את הנסיעה לתושבי קדימה צורן ללא צורך.
  - התווית הדרך לכיוון 553 הינה נכונה יותר מבחינה כלכלית, תכנונית, טופוגרפית ותחזוקתית.
  - יש לקובע כי תנאי להיתר בניה ראשון הינו חיבור לכביש 553.
- לדחות את הטענה - ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.**

ב. **יש להרחיב את רחוב הרצל לאור היקף התנועה המתוכנן. חיבור כביש 1 עם רחוב הרצל – מתנגדים לתכנון המוצע, כולל העובדה שקיים מעגל תנועה צמוד ממזרח- לדחות את הטענה -** ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

ג. **יש לקבוע כי סלילת דרך 1 תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה- לקבל את הטענה-** הבה"ת שהוגש ונדון בוועדה המחוזית קבע את שלביות הביצוע המוצעת בתכנית, אם זאת, לאחר קבלת עמדת משרד השיכון לפיה אין לו התנגדות לקבלת ההתנגדות לקבל את הטענה ולקבוע כי סלילת דרך 1 תהיה תנאי להוצאת היתרי בנייה בנוסף לתנאים הקבועים בתכנית.

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

3. יש לקבוע תנאים לאישור ושלביות ביצוע כך שפיתוח הישוב יהיה מתואם עם הישוב ולאחר שימצאו המקורות הכלכליים בישוב לפיתוח השכונה ולמתן שירותים. המועצה צירפה הצעה של קביעת שלבי ביצוע שיחייבו יצירת קשר בין פיתוח למגורים לבין פיתוח לתעסוקה - לדחות את הטענה- ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.
4. יש לקבוע כי שיווק הקרקע יהיה באמצעות חוזי חכירה ולא באמצעות חוזי פיתוח- לדחות את הטענה- מדובר בנושא שאינו מעניינה של התכנית אלא בהסכמים בין הרשות ובין רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון.
5. יש לשווק את המתחם המזרחי תחילה- לדחות את הטענה- הועדה סבורה כי אופן השיווק נכון שיעשה לעת הוצאת היתרי בניה בתאום בין רמ"י, משה"ב והמועצה המקומית.
6. יש לקבוע כי תנאי לאישור התכנית יהיה תוספת של 60 אלף מ"ר תעסוקה שטחים מניבים- לדחות את הטענה- ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.
7. יש לייצר חיבור אורבני בין הישוב הקיים לשכונה המוצעת- לדחות את הטענה- הדרכים ושטחי הציבור מתחברים עם היישוב הקיים ויוצרים רשת של דרכים, שבילים ושטחי ציבור. בנוסף בוצע תיקון לפי 106 ב בו הוחזרה הצומת ברחוב בן צבי.
8. התכנית המוצעת מפלה בין תכניות בבעלות פרטית, שסורבו בוועדה המחוזית עד להכנת תכנית מתאר מקומית ובין תכנית זו שקודמה ללא תכנית מתאר-לדחות את הטענה- ראה התייחסות מפורטת בפתיח להחלטה זו.
9. יש לחייב את היזם לפיתוח השכונה ומימון עלות התשתיות- לדחות את הטענה- מדובר בנושא שאינו מעניינה של התכנית אלא בהסכמים בין הרשות ובין רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון.
10. יש להפקיד כתב שיפוי- לדחות את הטענה- ככלל במסגרת סעיף 197 לחוק נושאת הועדה המקומית בעלויות הפיזיו בתביעות 197, הפסיקה הרחיבה את האפשרות לדרוש כתב שיפוי במקרים המתאימים מתוך הבנה כי מקום בו יזם פרטי מפיק את התועלות מן התכנית אין להחזין את העלויות האפשריות של התכנית על כלל הציבור. אולם, מקום בו שיווק המקרקעין נעשה על ידי רשות מקרקעי ישראל לטובת כלל הציבור ככלל, אין מקום לקבוע, כי יש למסור כתב שיפוי והועדה אינה סבורה כי יש לחרוג מכך במקרה זה.
11. יש לקבוע פיזיו על הפער שבין תכנית "מחיר מטרה" הקובע ערך נמוך יותר של הקרקע המביא להקטנת ערך השבחה ובין המחיר הריאלי - לדחות את הטענה - מדובר בנושא שאינו מעניינה של התכנית אלא בהסכמים בין הרשות ובין רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון.
12. יש לקבוע כי 20% מיחה"ד יהיו עבור תושבי המקום- לדחות את הטענה- מדובר בנושא שאינו מעניינה של התכנית.
13. יש לתכנן ולשדרג את רחוב בן צבי מרחוב דליה ועד רחוב הרצל ליצירת רחוב בעל מאפיינים זהים- לדחות את הטענה- הרשות המקומית יכולה לפתח את רחוב בן צבי כבר היום בהתאם למאפייני הרחוב המוצעים בתכנית זו ללא להידרש לתכנון סטטוטורי נוסף.

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

14. יש לתת פתרון אקוסטי עבור המגורים לאורך רחוב בן צבי- לדחות את הטענה- רחוב בן צבי הינו רחוב מקומי אשר עתיד לשמש כעמוד השדרה של הישוב ואין מקום למיגון אקוסטי בהיקפים המדוברים או במיקומו של הרחוב ביחס למגורים.
15. יש לבטל את הדרישה לחניונים תת קרקעיים במגרשים בהן מותרות 8-9 יח"ד בשל אי כלכליות - לדחות את הטענה- מדובר בישוב מתפתח אשר ערכי הקרקע בו גבוהים. חניונים תת קרקעיים מגדילים את ערכיות המגורים עליהם ומאפשרים מגורים בשכונות בעלות איכויות גבוהות של הולכי רגל, שבילי אופניים ושטחים פתוחים.
16. יש לשנות את תקן החניה הקבוע בתכנית ל- 2 כלי רכב לכל יח"ד- לדחות את הטענה- אין מקום לשינוי תקן החניה מזה הקבוע בתקן הארצי וקובע מדיניות זהה לחלקי הארץ השונים. לפיכך תקן החניה יהיה התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. עמדה זאת תאומת את עמדת הועדה המחוזית.
17. אין מקום לסלילת גשר למעבר כלי רכב חקלאיים ואין מקום להשית את הקמתו על המועצה- לקבל את הטענה בחלקה - התכנית אינה קובעת סלילת גשר ויש למצוא את המקום התנועתי הנכון המאפשר את מעבר כלי הרכב החקלאיים לשטחים החקלאיים מתוך כביש מס' 1. תתווסף הוראה לתכנית שתקבע כי ניתן יהיה ליצור חיבור לדרכים חקלאיות קיימות מתוך כביש 1. לצורך נגישות לשטחים החקלאיים שממערב.
18. יש לקבוע כי כל תאורת הרחוב תהיה תאורת לדים- לדחות את הטענה- כיום מועדפת על ידי הרשויות תאורת לדים אולם יתכן ובהמשך תועדף על ידי הרשות תאורה מסוג שונה ואין מקום לקבוע מסמרות בעניין זה בתכנית סטטוטורית. נושא זה מן הראוי שיבחן במסגרת תכנית הפיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.
19. יש לקבוע כי פיתוח שטחי הציבור במקביל למגורים יהיה לשיעור רצון מהנדס המועצה ולא הועדה המקומית-לדחות את הטענה- נושא זה יבחן בתכנית הפיתוח, שתאושר על ידי הועדה המקומית.
20. לטענה לעניין הדיון בולנת"ע אשר בעת קבלת ההחלטות נכח בדיון עמיר ריטוב, ראש המועצה של לב השרון אשר מתנגד לתוואי הכביש- לדחות את הטענה-ראש המועצה של לב השרון איננו חבר בוועדה המחוזית וממילא אינו מעורב בהחלטה זאת.
21. בקשה להקצאת מגרשים לביצוע פינוי בינוי שיאפשרו הקטנת הצפיפות במתחם בן צבי- לדחות את הטענה- עומדת בפני הרשות המקומית האפשרות לחתום על הסכם בין רמ"י והרשות לעניין זה, אשר אינו מעניינה של תכנית זו.

**שינויים תכנוניים:**

- א. יש להעביר את השטחים המסחריים בתכנית לכיוון רחוב בן צבי, קביעת חזית מסחרית לאורך דרך בן צבי וצמצום שטחי השצ"פ (514, 516) לאורך הרחוב על מנת לצור רחוב מרכזי בישוב, כולל שימושים מעורבים של חזית מסחרית, משרדים ומגורים בתא שטח 20- לקבל את הטענה - תכנית המתאר קבעה את אזורי המסחר הכלל עירוניים. בתכנית זו, המסחר המוצע הינו מסחר שכונתי שיינתן מענה להיקף יח"ד המוצע בתכנית. הועדה סבורה כי נכון מיקומו של המסחר השכונתי במרכז השכונה על מנת לאפשר נגישות אליו באמצעות שבילי אופניים והולכי רגל. בנוסף, כחלק מהליך הפרסום לפי סעיף 106 ב' נוספה אפשרות לחזית מסחרית לאורך רחוב בן צבי. בהתאם להתייחסויות שעלו בדיון על ידי תושבי הישוב, המועצה המקומית ויום התכנית, מחליטה הועדה לצמצם את החזית המסחרית לתאי שטח 19-20 בלבד (בהתאם להצעת המועצה המקומית בדיון). הבינוי ביתר המגרשים לאורך המשך

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

רחוב בן צבי (רחוב 23) יעודכן באופן שיאפשר דירוג הבינוי אל מול הרחוב ואל מול הבתים הקיימים.

ב. יש להוסיף לשצ"פ המרכזי שטחי מסחר לבתי קפה, גלריות לאומנות ג'ימבורי ועוד- לקבל את ההתנגדות בחלקה- בהוראות התכנית יקבע כי ניתן יהיה להקים בית קפה במקום הקיוסק המותר בהוראות כיום בהיקף של 40 מ"ר שטח עיקרי. לגבי יתר השימושים המבוקשים, ככל שמדובר בתערוכות פתוחות, הועדה אינה רואה סתירה לשימושים המותרים בשצ"פ, אולם הועדה אינה רואה מקום לתוספת זכויות עבור שימושים שיכולים להתקיים בתחומי שטחים המיועדים לפיתוח כגון בשב"צים או בשטחי מסחר ותעסוקה.

ג. יש לחבר את מבני הציבור 309-307 ולהסיטם מערבה, ככל הניתן, בתחום שצ"פ 513- לקבל את הטענה- יש לתקן את המסמכים בהתאם ולהסיט את מבני הציבור 309-307 לכיוון מערב ובתאום עם לשכת התכנון.

ד. יש לפתוח את המקטע המסומן 515, 616, כך שרוחבו יהיה זהה לציר כביש 3 באופן שיתאפשר מעבר חופשי בין רחוב דליה לרחוב בן צבי- לקבל את הטענה- התיקון נעשה במסגרת פרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק. הועדה מחליטה לאמץ תיקון זה ולאפשר את חיבור רחוב דליה עם רחוב בן צבי.

ה. יש לחבר את רחובות מימון ויאנוש קורצ'אק לכביש 12-לדחות את הטענה - חיבורים אלה מיועדים כיום בתכנית מאושרות לשבילים ורוחבם צר. ככל שהרשות תמצא לנכון במסגרת תכנית אחרת להרחיב את הדרכים ולחברם לדרך 12, תוכל לעשות כן.

**התנגדות החברה להגנת הטבע :**

התנגדות להתוויה של כביש כניסה/ יציאה ליישוב לכיוון מזרח. מבקש כי התוואי יהיה לכיוון דרום, חיבור לדרך מס' 553.

כביש 562 עמוס כבר במצב הנוכחי. חיבור ישיר יקצר את מרחק הנסיעה וישחרר את העומס בכביש 562 - לדחות את הטענה - ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

**התנגדות עו"ד משה ימין בעל זכויות בבית מגורים ברח' שפירא 33 ובגוש 7815 ח' 155,156,**

1. פגיעה בחקלאות ובפרנסת החקלאים התכנית מביאה לגריעת מאות דונמים של קרקע חקלאית- לדחות את הטענה- ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

2. פגיעה באופי היישוב - הצפיפות המוצעת בתכנית חורגת מהצפיפות הקיימת ביישוב ומשנה אותו באופן קיצוני- לדחות את הטענה - ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

3. היעדר תשתית תחבורה מתאימה- טענה כי לא ניתן לקדם את התכנית ללא הכנת תכנית מתאר ליישוב ומציאת פתרונות תחבורה הולמים- לדחות את הטענה- ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

4. חיבור היישוב לכיוון 562 הינה טעות, הפניית התנועה ממערב למזרח כדי לשוב מערבה על כביש 553 - לדחות את הטענה - ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.
5. היעדר הכנסות מהיטלי השבחה כיוון שהקרקע הינה בבעלות רמ"י יביא לפגיעה בעצמאות הכלכלית של היישוב- לדחות את הטענה- ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.
6. ליישוב קיים חוסר בשטחים מניבי ארנונה- לדחות את הטענה- ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.
7. טענה לאפליה- הועדה המחוזית סירבה לקדם תכניות למגורים בטענה שיש צורך להמתין לתכנית מתאר ואילו במקרה זה הוחלט לקדם תכנית למגורים ללא קידום תכנית מתאר לדחות את הטענה- ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.
8. הצעת המתנגד- הכנת תכנית מתאר לתעסוקה ולתחבורה עבור היישובים המצויים ממזרח לכביש 4 ועד כביש 6 מתוך צורך ליצר תשתית תעסוקה משותפת-לדחות את הטענה- מיקומם של שטחי תעסוקה עבור המועצה המקומית אינם עניינה של תכנית זו והם ידונו בתכנית המתאר של הישוב.
9. הצורך להמתין לתכנית מתאר יש צורך בראיה מתארית כוללת- לדחות את הטענה - ראה מענה בפתיח ההחלטה לעיל.
10. במסמכי התכנית לא מופיעים החוכרים- לדחות את הטענה- ראה מענה בפתיח לעניין מעמד החוכרים בתכנית.

**התנגדות עו"ד משה ימין ב"כ נינה וולטרה וזכויות חכירה בגוש 7815 ח' 14 וכן חקלאים מתחום התכנית ושאינם בתחום התכנית. להתנגדות צורפה חו"ד שמאית של צפריר אנדולט -**

**הוגש תגובה במסגרת פרסום 106 (ב):**

1. מתנגדת לשינוי הייעוד מחקלאי למגורים. בעלת חוזה חכירה לשימוש חקלאי - בגלל התכנית תילקח ממנה הקרקע. התכנית פוגעת באופן בלתי מידתי בזכויות מוקנות.
2. התכנית מביאה לגריעת מאות דונמים בייעוד חקלאי ומביאה לפגיעה בפרנסת החקלאים.
3. פגיעה באופי היישוב ע"י קביעת צפיפות בניה גבוהה.
4. טרם אישור התכנית יש להכין ליישוב תכנית מתאר.
5. חוסר בתשתיות תחבורה.
6. התכנית לא מאפשרת הכנסות מהיטלי השבחה
7. התכנית אינה מציעה שטחי תעסוקה
8. התכנית חסרה שטחים מניבי ארנונה.
9. טענה לאפליה- הועדה המחוזית סירבה לקדם תכניות למגורים בטענה שיש צורך להמתין לתכנית מתאר ואילו במקרה זה הוחלט לקדם תכנית למגורים ללא קידום תכנית מתאר.
10. מסמכי התכנית חסרים רישום של בעלי הזכויות בתחום התכנית.

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

הועדה מחליטה לדחות את הטענות - ראה התייחסויות בפתיח להחלטה זו.

**התנגדות יואב קמר, תושב קדימה צורן-**

התנגדות להתוויה של כביש כניסה/ יציאה ליישוב לכיוון מזרח. מבקש כי התוואי יהיה לכיוון דרום, חיבור לדרך מס' 553:

- כביש קצר יותר, ויהרוס פחות שטחים פתוחים.
- זמן נסיעה קצר יותר
- דרך מס' 562 עמוסה מאוד וחיבור זה יביא לעומס נוסף ומיותר
- ההתוויה הנוכחית פוגעת בטיילת הירוקה של קדימה
- כתוצאה מהתוויה המוצעת בתכנית יפגעו הבתים הקיימים ותהיה פגיעה באיכות החיים.

לדחות את הטענות- ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

**התנגדות אדר' עדית ודניאל דמרר, תושבת קדימה על גבול השטח עם מועצה אזורית לב השרון-**

התנגדות להתוויה של כביש כניסה/ יציאה ליישוב לכיוון מזרח. מבקשת כי התוואי יהיה לכיוון דרום, חיבור לדרך מס' 553 וכי יבוטל הייעוד לשטח לפיתוח עירוני מצפון לכביש:

- כביש 562 מנקז כמות גדולה של כלי רכב, כביש עמוס. החיבור המוצע יביא לתוספת של כלי רכב רבים
- החיבור המוצע ארוך פי 4-5 מהחיבור לדרך 553.
- ההתוויה המוצעת יוצרת שטח כלוא בין הכביש ליישוב אותו מבקשים להפשיר, שטח שאינו תואם את הייעוד לפי תמ"מ 21/3 כשטח חקלאי נוף כפרי פתוח.
- ההתוויה המוצעת פוגעת במתנגדים באופן אישי, לפי תמ"מ 21/3 היו אמורים להיות בקצה היישוב בסמיכות לשטח פתוח והתכנית הזאת משנה את המצב.

לדחות את הטענות. ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

**התנגדות כינרת פרי מרקו, תושבת קדימה צורן-**

מתנגדת לתכנית מנימוקים של עומסי תנועה וחוסר בהסדרי תנועה.

מחסור בתשתיות של חינוך ושטחים ירוקים ושטחי מסחר- לדחות את הטענה- ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

**התנגדות אדר' נילי יוגב, תושבת קדימה צורן-**

1. תכנון החורג מגבולות מוניציפאליים - יש קודם לבדוק את הגבולות המוניציפאליים, לבדוק כיווני התפתחות, נתוני סביבה ועל פיהם לקבוע את הגבולות החדשים ולתכנן את היישוב.

2. תכנון בסתירה לתכנית מחוזית - שטח המוצע בייעוד פיתוח עירוני חורג מהקיים בתמ"מ 21/3. אלו הם שטחים השייכים למועצה אזורית לב השרון ולפי התמ"מ מיועדים לאזור חקלאי נוף כפרי פתוח. שטח זה אינו כלול בתכנית המתאר המקודמת של היישוב. יש לבטל את הייעוד לפיתוח עירוני בחלק הדרומי ולהתאים את הקו הכחול לתחום המוניציפאלי של הרשות.

וכן מציינת כי בסקר טבע ומורשת אדם שהוכן בלב השרון והן בנספח הנופי של תכנית המתאר של קדימה צורן כי שטח זה מוגדר כשטח בעל ערכיות נופית גבוהה (פרדס גן רבקה) במרכז השטח עובר נחל דרור והאזור מהווה "שער" לנופי לב השרון. האזור שומר על



**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

- רציפות שטחים חקלאיים בין תל מונד לקדימה צורן. שטחים המשמרים את המורשת החקלאית של האזור - לדחות את הטענות - הועדה המחוזית בחנה את מידת התאמת השטח האמור לתכנית המתאר המחוזית וקבעה בהחלטתה כי שטח זה הינו בגדר סטייה מקני"מ, אולם בשל היותם בתחום המועצה האזורית לב השרון, קבעה הועדה המחוזית כי תנאי להגשת תכנית בשטח זה, יהיה החלטת שר הפנים על שינוי גבולות.
3. מוצע להתוות את הדרך לכיוון דרום בסמיכות ליישוב בני דרור היות תוואי קצר יותר, בעל ערכיות נופית בינונית ושטח מופר - לדחות את הטענה - ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.
4. תחבורה וכביש הגישה הדרומי – ההתוויה לכיוון מזרח יוצרת תנועה מיותרת על דרך 562. לפי תכנית המתאר המקודמת בימים אין הצעה להתוויית כניסה נוספת ליישוב מכיוון מזרח ו/או דרום. יש לבטל חיבור זה ולהציע חיבור דרומה לכביש 553- לדחות את הטענה- ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.
5. נתוני הבה"ת עדכניים לשנת 2009 ולא מתאימים למצב קיים של תוספת יח"ד רבות באזור ולא משקף את העומסים הקיימים. כמו כן, הבה"ת לא מתייחס לצומת של רחוב הזית עם כביש 562 ואינו מתייחס לצומת 562 עם 553- לקבל את הטענה בחלקה- במסגרת תכנית המתאר נבחנו הצרכים התחבורתיים של הישוב בהתייחס לצרכי ארוכי הטווח ונמצאו הפתרונות התחבורתיים הנדרשים עבור הפיתוח של הישוב לשנים הבאות. עם זאת, יתווספו התנאים כפי שפורטו בפתיח להחלטה .
6. לטענה לעניין שלבי הביצוע – לפי ס' 6.8 מתקבל מצב כי עד 1,000 יח"ד המתחם מנותק ממרכז היישוב ומסתמך על כביש עוקף היוצר שכונת מגורים נפרדת ומנותקת- לקבל את הטענה בחלקה- אומנם תנאי להוצאת היתרי בניה ראשוניים מתבסס על נגישות ממערכת הדרכים הקיימת, הרי שלאור החלטת הועדה לפיה תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה סלילה של דרך 1, ניתן לקבל את הבקשה ללא קבלת הטענה.
7. התכנית חסרה התייחסות לצורך בתחבורה ציבורית ולשבילי אופניים. יש מקום לקבוע התניות בפיתוח של תחבורה ציבורית ולא רק בסלילת כבישים- לקבל את הטענה בחלקה- לעניין שבילי האופניים התכנית נתנה מענה לתכנון מערך שבילים המאפשר נגישות באופניים המחבר את המגורים עם יתר שימושי הקרקע בתחום התכנית וקבע כי פיתוח השבילים יערך בד בבד עם פיתוח מערכות הדרכים והשצ"פים. לעניין התחבורה הציבורית – נושא זה ראוי שייבחן במסגרת תכנית המתאר, המקום הנכון לבחון בראיה כלל יישובית. יצוין כי במסגרת החלטת ההפקדה לתכנית זו ולתכנית המתאר, התקיים תיאום עם משרד התחבורה.
- התנגדות עו"ד דן בר-נר ועו"ד רוני בן עזרא ב"כ דורון קליל ו- 30 תושבי קדימה-צורן, בגוש 7815. להתנגדות צורפה חו"ד מקצועית של מתכנן ערים זיו סימון -**
- הוגשה תגובה במסגרת הליך 106 ב' וצורפה חו"ד שמאית לעניין ירידת ערך (מיום 6.7.15).
- המתנגדים רכשו את בתיהם באזור כפרי. במידה ותאושר התכנית תיגרם למתנגדים פגיעה קשה באיכות החיים. בתיהם יהיו בצמוד לכביש ראשי בסמוך לבניה של מבנים רבי קומות ושטחי מסחר.
- לקויים ופגמים בבסיס התכנית:**
1. אי התאמה להוראות תמ"א 35 – לפי ס' 7.4 יש צורך להגיש תשריט "תוספת שטח לפיתוח" ע"מ לבחון את עמידה בתנאי הסף של התמ"א- לדחות את הטענה- ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.
2. ס' 8.2 קובע הוראות אודות הרחבת ישוב ס' 8.2.1 מתייחס לכמות האוכלוסייה ביישוב. לפי לוח 3 כמות האוכלוסייה הינה 20,000 תושבים- לאחר מימוש התכנית צפי האוכלוסייה יהיה גבוה יותר- לדחות את הטענה- ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16

3. הקלה מתמ"מ 21/3 - בס' 1.6 בהוראות התכנית מבוקשת הקלה ביחס לס' 7.1.2, המשמעות הינה מהפך תכנוני המשנה את אופי היישוב מהקצה אל הקצה, מכפרי לעירוני. דרישה לתיקון התכנית, עמידה בתנאי סף והפקדתה מחדש לעיון הציבור- לדחות את הטענה- ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

4. אישור התכנית יפגע באופי הכפרי הייחודי של היישוב והפיכתו ליישוב עירוני. הקמת שכונה של 5,000 יח"ד תיפגע ביישוב – הרחבת היישוב צריכה להיות באופן דומה לקיים היום – בנייה צמודת קרקע ואל בבנייה רוויה. שינוי זה יביא לפגיעה חמורה לבתי המתנגדים המתגוררים בסמוך תשבש את איכות חייהם ותגרום לירידת ערך חמורה של רכושם- לדחות את הטענה- ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

5. דרישה להבהרה על אופי הבינוי בשטחים לבינוי בעתיד כבר בתכנית זאת. נדרש להגדיר קיבולת מקסימום- לדחות את הטענה- ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו. הפרוגרמה לפיתוח השטחים המתאריים נקבעה במסגרת תכנית המתאר של הישוב.

6. הרחבת כביש מס' 23 – במצב הקיים זוהי דרך חקלאית לא סלולה התכנית מציעה להפכו לציר תנועה מרכזי אשר ינקז את מרבית התנועה אל האזור וממנו, כביש מקביל לדרך מס' 4 אשר ישמש את כל תושבי האזור. מחבר מס' רחובות חשובים ביישוב וינקז תנועה פרטית וציבורית, תואי הכביש צמוד לבנייה קיימת של בתים צמודי קרקע תוך התעלמות ממצב קיים. דרישה להתוויה רחוקה מבתים צמודי קרקע ולהעביר את הכביש כחלק מהבנייה הרוויה -לקבל את הטענה בחלקה- ראה התייחסות מפורטת בפתיח. לעניין הבינוי המוצע לאורך דרך 23 (המשך רחוב בן צבי), החליטה הועדה כי הבינוי במגרשים אשר אינם מיועדים למגורים וחזית מסחרית, יעודכן באופן שיאפשר דירוג אל מול הדרך והבתים הקיימים.

7. בניה רוויה, חסימת אור ואוויר – המרחק בין בתי המתנגדים לבניה הרוויה הינה 23 מטר. טופוגרפית הבנייה הרוויה ממוקמת במפלס גבוה יותר מהיישוב הקיים. בנייה זאת משנה את איכות החיים וצביון היישוב. המרחק הקצר בין הבנייה הרוויה לצמות הקרקע יגרום גם לחסימת אור ואוויר וליצירת חומת הפרדה.

דרישה למקם את הבנייה צמודת הקרקע בצמוד לבנייה צמודת הקרקע הקיימת- לדחות את הטענה- המבנים המוצעים לאורך רחוב בן צבי הינו ארבע קומות. ביישוב קדימה צורך קיימים מבנים עם מספר קומות רב יותר בכפיפה אחת עם צמודי קרקע. בין הדיוור המוצע לדיוור הקיים מפריד רחוב בן צבי אשר רוחבו כ- 20 מ' מ'. לאור האמור, לא מוצאת הועדה מקום לשינוי המבוקש.

8. הודעה על פגיעה עפ"י סעיף 197 – בשל כל המפגעים המתוארים בכוונת המתנגדים להגיש תביעות בסכומים נכבדים על פגיעה- לדחות את הטענה - הגשת תביעה על פגיעה לפי סעיף 197 הינה זכות הקבועה בחוק.

9. דרישה לאלטרנטיבה תכנונית:

א. סלילת כביש יציאה מקדימה ללא חיבור לכביש 23. כביש 23 יהיה עורק פנימי. לחילופין, התווית כביש 23 בחלק המערבי של השכונה החדשה.

ב. בצמידות למבנים הקיימים להציע בנייה צמודת קרקע בדומה לקיים. בנייה רוויה תהיה בחלק המערבי.

ג. החיבור של רחוב הרצל ורחוב בן צבי לא יתחברו לכביש מס' 23.

התנגדות גד ואורנה רונן ואלחנן בק ואביבה גרוס, המתגוררים במזרח קדימה  
התנגדות חנה כהן תושבת קדימה מרחוב הנבל 11 :

1. לטענה לעניין אי ביצוע הודעת הפקדה כנדרש לפי החוק – הוצב שלט בודד ביציאה מהיישוב, לא נשלחו הודעות אישיות לבעלי נכסים סמוכים - לדחות את הטענה - התכנית פורסמה בהתאם להוראות החוק התכנון והבנייה לעניין פרסום תכנית – הן בשלושה

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

עיתונים, בילקוט הפרסומים וכן התקבל תצהיר על הצבת שלטים כנדרש בהתאם לחוק. אף היקף ההתנגדויות שהוגשו לתכנית מעיד כי עובדת הפקדת התכנית היתה ידועה לציבור. לעניין שליחת הודעות אישיות – מאחר והתכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה, לא נדרשת שליחת הודעות אישיות.

2. תחבורה (צורפו 2 חלופות לחיבור לכביש 553) :
- א. היישוב קדימה הינו פרבר שינה כאשר מרבית התושבים הם יוממים, אשר מסתכמים על תחבורה ברכב פרטי. אישור התכנית יביא לעומס בלתי נסבל על הכבישים הקיימים והעתידיים. כבר היום המצב בבוקר ובערב הוא בלתי נסבל.
- ב. בסעיף 6.8 לעניין מזעור הגישה דרך הרחובות הקיימים ומזעור הפגיעה במרקם הקיים - תנאי זה לא ישים היות ותכנון התחבורה לא מתחשב בתושבי קדימה.
- ג. המתנגדים מעלים חשש כי תוספת יח"ד במרחב בקדימה, בתל מונד ובמושבים מסביב יביא לשיתוק מוחלט בתחום התחבורה הפרטית. חיבור אל מערכת הכבישים הקיימת שעמוסה כבר היום.
- ד. אין בתכנית התייחסות למצב הקיים בכביש 562 שנמצא במצב של שיתוק כבר היום
- ה. דרישה לבטל את חיבור דרך 23 אל כביש 562 ובמקומה הוצעו חלופות לחיבור אל היישוב קדימה אל כביש 553.

**לטענות התחבורה – לדחות את הטענות - ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.**

3. **הבנייה רוויה המתוכננת מהווה חסימה אל השטח הפתוח ובכך גורמת לפגיעה באיכות החיים. בקשה לשנות את מיקום הבניה רוויה ולמקם בצמוד לבתי קדימה הקיימים בנייה צמודת קרקע - לדחות את הטענה -** המבנים המוצעים לאורך רחוב בן צבי הינו ארבע קומות. ביישוב קדימה צורך קיימים מבנים עם מספר קומות רב יותר בכפיפה אחת עם צמודי קרקע. בין הדיוור המוצע לדיוור הקיים מפריד רחוב בן צבי אשר רוחבו 21 מ'. לאור האמור, לא מוצאת הועדה מקום לשינוי המבוקש.

4. **כביש 23 וכביש 25 יגרמו לזיהום אוויר מטרדי רעש ופגיעה בנוף -** כביש 23 עורק ראשי עם ארבע נתיבים שינקז את מרבית התחבורה של קדימה לאורך בתי המתנגדים. דרישה להגשת תסקיר השפעה על מטרד סביבתי, זיהום האוויר, מטרדי רעש ופגיעה בנוף ובשטח הירוק.

5. **דרישה להקמת שירותים אזרחיים – לאור הגדלת כמות התושבים יש צורך בסניף מד"א וסניף דואר. לדחות את הטענה -** במסגרת תכנית המתאר נבחנו השטחים הכלל ציבוריים הנדרשים ומיקומם.

6. **לטענה כי תוקף החלטת ההפקדה מיום 5/8/13 פג ולכן לא ניתן היה לפקיד את התכנית - לדחות את הטענה.** בתאריך 8.9.13, יו"ר הועדה המחוזית האריכה את תוקף החלטת ההפקדה עד לתאריך 30.9.14.

7. **פגיעה קשה בנכסים ובקניין ובקשה לפיצוי - לדחות את הטענה -** ככל שיש טענות מסוג זה, ניתן לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק.

8. האמור בהתנגדות רלוונטי גם עבור לשטח המסומן כשטח לבניה עתידי.

**התנגדות גולן כהן, תושב קדימה מרחוב מיתר 12 -**

1. מביתם נשקף נוף השדות. מימוש התכנית תביא לירידת ערך משמעותית לביתם.
2. **בקשה כי תוספת יח"ד לא תשנה את אופיו הכפרי של היישוב ולא תפגע בצורה קשה באיכות החיים - לדחות את הטענה -** ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

3. חיבור לכביש 562 – החיבור המוצע יגרום לרעש וזיהום אוויר לבתים בחלק הדרומי ביישוב, אין היגון להעביר את כל התנועה לכיוון מזרחה ואז מערבה על כביש 553. כביש 562 עמוס מאוד כבר היום. החיבור ל- 553 יהיה קצר יותר.
4. ההתוויה המוצעת תפגע בטיילת הקיימת
5. התנגדות לבנייה בחלק הדרומי של היישוב.

**לדחות את הטענות.** ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

**התנגדות יעקב בנאי, תושב קדימה מרחוב החליל 6 -**

1. תוספת של 7,000 תושבים תכפיל את כמות התושבים בקדימה. הכפלה זאת תגדיל מאוד את עומסי התנועה - במצב הנוכחי היציאה מהיישוב דרך 562 לוקחת 40 דקות. הצעה להעתיק את הציר הראשי מערבה לרחוב הפלמי"ח והתחברות ל- 553 ובכך להקטין עומסי תנועה ואת הנזק לתושבים.
2. טענה לפיה אין התייחסות למתחם A בתכנית המתאר וכי יש לפתח קרקעות בין קדימה לצורן ובכך להביא לחיזוק היישוב וליצירת קשר בין שני היישובים.

**לדחות את הטענות -** ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

**התנגדות סיגלית ויונתן וקסלר תושבי קדימה מרחוב הכינור 12-**

מתגוררים בדרום קדימה וגובלים בתכנית.

1. התנגדות לתוואי הכביש והחיבור לדרך 562. החיבור יוצר שתי צמתים על כביש 562 הנמצאות בסמיכות ולא עומדות בדרישות של דרכים בינעירוניות. כביש 562 הינו דרך עם מסלול אחד לכל כיוון אשר לא תוכל לשאת את תוספת העומס המוצע. דרישה לחיבור ישיר לדרך 553, דרך משודרגת עם קיבולת גבוה יותר.
2. טענה לפגיעה באיכות החיים זיהום אוויר
3. טענה לפגיעה קשה ולירידת ערך

**לדחות את הטענות-** ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

**התנגדות עמית בן נון תושב קדימה ברחוב הרצל 53 -**

המתנגד הינו חולה ונכה צה"ל ובן נכה ברמה של 100%

1. תכנית מח/ 309 - איננה התכנית שאושרה במליאת הוועדה המרחבית ולכן לא מוטמעות בה ההבנות שהתקבלו בוועדה.
2. הכיכר שקיימת על רחוב הרצל נבנתה לצורך האטת תנועה ולא לצורך חיבור כל מתחם A.
3. לתכנית לא צורפה חו"ד אקוסטית- בית המתנגד בנוי 4 מטר ממפס הכביש ולכן ייחשף לרעש וזיהום אוויר ובכך ייגרם לו לנזק בריאותי.
4. ברחוב הרצל מוצע קו הפרדה כך שתמנע הנגישות אל בית המתנגד – לצורך נגישות למגרש יש להמשיך עד לכיכר הבאה ולחזור.
5. התכנית מבטלת מקומות חניה לאורחים לאורך הרחוב.

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

6. התכנית מבטלת פס גינון בכניסה לבית המתנגד - לקבל את הטענה בחלקה - לעניין מיקום הכיכר על רחוב הרצל לאור השינויים שבוצעו בתכנית שפורסמה לפי 106 ב' שונה מיקום הכיכר ומיקומה תואם את תכנית המתאר.

לדחות את יתר הטענות - ראה התייחסות בפתיח.

**התנגדות אלי מנובלה תושב קדימה-**

1. רכש מגרש בסכום כסף רב מתוך כוונה לגור באזור כפרי בעל איכות חיים.
  2. פרסום התכנית לא היה במקומות בולטים ולכן לא אפשר לתושבים ללמוד ולהגיב לנושא.
  3. תחבורה- כל גידול באוכלוסייה רק יגדיל את העומס הקיים על כביש 4.
  4. פגיעה בצביון היישוב- תוספת רבה של יח"ד וסוג הבניה ישנו את אופי היישוב והאוכלוסייה המתגוררת בו.
  5. פגיעה בערך הנכסים
  6. בקשה להוסיף ליישוב שטחי תעסוקה בכדי שיוכל לתמוך בתוספת אוכלוסייה כה משמעותית דרישה לתכנון התכנית בבנייה צמודת קרקע ומעט מאוד בנייה רוויה
- לדחות את הטענות - ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

**התנגדות פנינה אברהם תושבת קדימה ברחוב כצנלסון 1, גוש 7815 חלקה 182 :**

1. בקשה לשנות את צורת שצ"פ 515 - מיקומו פוגע בנגישות ואפשרות למימוש זכויות במגרש המתנגדת.
- התנגדות להארכת רח' בן צבי דרומה והפיכתו לעורק תנועה סואן- לדחות את הטענה. ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

**התנגדות עו"ד אלי קופל ב"כ משגב איתנים (92) בע"מ, בעלי זכויות בגוש 8034 חלקה 47 -**

חלקה בשטח של 18.9

חוסר התאמה בין תכנית מח/ 309 ובין תכניות אחרות בכל הקשור למקום התחברות שבין כביש 1 לבין רחוב הרצל:

בשלב אי כביש מס' 1 אמור להסתיים בכיכר עם רחוב הרצל. הניסיון לחבר כביש ברוחב 24 מטר עם כביש של 12 מטר ייצור כאוס תכנוני.

קיימת חוסר התאמה במיקום כביש מס' 1 עם מיקומו בתכנית המתאר.

אי התאמה בין חיבור כביש מס' 1 לתת"ל 43

קיימת אי התאמה בתוואי של כביש מס' 1 עם תכנית מח/ 310

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

דרישה – לצורך התאמה בין התכניות יש להעתיק את המשך הכביש מערבה ולמקם את הכיכר על רחוב הרצל לפחות 50 מ' מערבה.

**לקבל את הטענות בחלקן - ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.**

**התנגדות העוסקת בחטיבת הקרקע בייעוד שטח לפיתוח עירוני -**

**עו"ד עלא דיאב ב"כ עבד אל-אלטיף, מוחמד עבד אלכרים חדיג'ה, סאמי אחמד חדיג'ה, מוחמד סעאדה חדיג'ה, גב' נאהד חדיג'ה, גב' קנוע חדיג'ה, בעלי זכויות בגוש 7799 ח"ח 3. כולל חו"ד שמאית של חב' פסיפס.**

החלקה נמצאת בתחום לב השרון מדרום ובצמוד לשכונות הדרומיות של קדימה.

התכנית חלה על רוב שטח החלקה למעט חלק קטן בדרום מזרח שהוצא מתחום הקו הכחול של התכנית

1. תוואי דרך מס' 25 עוברת בתחום החלקה ומפקיעה 24% מכלל שטח החלקה, מהווה פגיעה קשה

- א. שאר הקרקעות בסביבה הן בבעלות רמ"י וניתן היה להתוות את הכביש עליהן.  
ב. התוואי מבתר את החלקה כך שהשטח שנותר מדרום לכביש אינו ראוי לעיבוד חקלאי..

**דרישה** – להסיט את הדרך דרומה כך שהתוואי יעובר שווה בשווה בחלקה מס' 3 ובחלקה 202 ולהכליל את כל החלקה בתחומי הקו הכחול של תכנית זאת.

ג. בתוואי המוצע קיימת עקומה לכיוון צפון, היוצרת היצרות של החלקה בנקודה זאת. דבר שיקשה על תכנון מגרשי מגורים.

2. הדרך המוצעת לא מאפשרת נגישות לשטחים הנמצאים בשולי הדרך ולאורכה מתוכנן שצ"פ אשר לא יאפשר נגישות למגרשים עתידיים. כמו כן, לא מתאפשרת נגישות מתחום השכונה הקיימת מצפון.

המשמעות היא כי בעתיד ידרשו דרכים נוספות, תידרש הפקעה נוספת ובכך אחוז ההפקעה יעלה על 40%.

3. החלקה כלואה בין כביש לשטח הבנוי הקיים של קדימה ולכן אין מקום לתכנון בשלבים. ניתן להכליל את החלקה ב- 10% לפיתוח עירוני המתאפשרים לפי תמ"מ 21/3. **דרישה** כי התכנית הנוכחית תכלול תכנון מפורט לחלקה הני"ל.

4. **דרישה** לבטל את ההתניה בתכנון מפורט בשינוי גבולות השיפוט.

5. המצב המוצע גורם לכך שהחלקה הנמצאת בייעוד פיתוח עירוני מוקפא עד אשר יוחלט על הסיפוח לקדימה מצד שני תתאפשר הפקעת הדרך ורישומה ע"ש הרשות המקומית. אין כל ערובה לשינוי ייעוד המשביח את חלק החלקה אולם ניתן להפקיע שטח לדרכים במייד.

6. **דרישה** להקפיא את התכנון עד להכרעה בדבר סיפוח החלקה לתחום השיפוט של קדימה.

**לדחות את הטענות:**

השטח המיועד בתכנית כשטח לפיתוח עירוני, מצוי בתחומי המועצה המקומית לב השרון, בשטח אשר ניתן לראות בו כסטיה מתמ"מ כשטח לפיתוח עירוני.

הועדה המחוזית מצאה כי על מנת לאפשר גישה נוספת מדרום לתחומי התכנית ניתן להתוות דרך בדרום הישוב לכיוון דרך 562 וכי המקום הנכון להתוית הדרך הינו בצמידות ככל הניתן לתחומי השטח הישוב בתמ"מ. כמו כן, סברה הועדה כי את השטח הכלוא ניתן לתכננו לפיתוח, אולם רק לאחר שיוחלט על הכללתו בתחומי השיפוט של המועצה המקומית קדימה צורן.

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

החלטת הועדה המחוזית הינה החלטה תכנונית גרידא ומאפשרת פיתוח שטח אשר לא היה ניתן לפתחו טרם החלטתה זו.

לגבי השימושים שיתורו בתחום שטח זה, הרי שהם יקבעו במסגרת תכנית מפורטת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ 21/3 בשטח לפיתוח עירוני.

פיתוח וחיבוריות למתחם יבחן אף הוא במסגרת התכנית המפורטת וככל שימצא צורך, יופקעו לצורך פיתוח השכונה השטחים הנדרשים.

**התנגדויות העוסקות בייעוד מגורים מתארי -**

**התנגדות עו"ד ענת בירן ב"כ סמואל חנה, רוטנברג נתן, לפיד יובל, לפיד אמיר, הרפז אורנה, ברעם שמשי טליה ורפפורט אפרת, בעלי זכויות בגוש 8041 חלקה 26:**

1. התכנית פוגעת בקניינם ומקפחת את זכויותיהם.
    - א. התכנית מייעדת חלק ניכר מהמקרקעין בייעוד מתארי למגורים ללא קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.
    - ב. תוואי דרך מס' 1 חוצה את חלקת המתנגדים ובכך גורם לפגיעה תכנונית וקניינית חמורה. מצד אחד התכנית מפקיעה שטח עבור דרך הגישה למתחם הדרומי ומאידך נמנעת מלאפשר לבעלי החלקות להוציא היתרי בניה.
    - ג. בתחום השטח המתארי מתאפשרת הקצאת שטחים לצרכי ציבור נוספים- המתנגדים נפגעים פעמיים, בעת ההפקעה לטובת הדרך והן בתכנית עתידית שבה יופקעו שטחים נוספים לטובת הציבור.
  2. הגדרת הייעוד כ"מגורים" הינו מטעה היות ולפי השימושים מתאפשר שימוש לשטחי ציבור ללא הגבלה. החלקה יכולה לשמש כולה לשטחי ציבור ולהיות מופקעת לחלוטין.
  3. התווית דרך מס' 1 מתעלמת מצורת החלקות מותרת שטח של 3 דונם מחוץ לתחום התכנית ומותרת אותו חקלאי. החלקה מאבדת את ערכה היות וצורתה לא רגולרית ותקשה על ניצול.
  4. לפי סעיף 190 (א) (1) לא יופקע חלק ממגרש אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש. הפקעת השטח המיועד לדרך והוצאת חלק מהחלקה אל מחוץ לקו הכחול יוצר פגיעה בשווי המקרקעין היות והשטח הנותר אינו גדול דיו לשמש לייעוד חקלאי.  
דרישת המתנגדים :
1. לקבוע הוראות בניה כך שניתן יהיה להוציא היתרי בניה עם אישורה של תכנית זאת. זכויות הבניה ויחידות הדיוק יהיו באותו יחס שנקבע בחלקות הדרומיות.
  2. טענה כי אין מקום להפלות בין חלקה זאת לחלקות האחרות שבדרום התכנית. לא קיימת לכך הצדקה תכנונית.
  3. לאור מצוקת הדיוור יש לאפשר ניצול מקסימלי של המקרקעין למגורים.
  4. יש לקבוע כבר היום את היקף שטחי הציבור המבוקשים בחלקה.
  5. הסטת תוואי דרך מס' 1 מערבה באופן שתשמר צורתן המלבנית של החלקות. במידה ולא ישונה תוואי הדרך אזי יש לשנות את ייעוד יתרת החלקה לייעוד מגורים ולא להשאירה כסרך עודף.
  6. לחילופין, במידה ולא ייקבעו בתכנית זאת הראות מפורטות לחלקה אזי יש לקבוע הוראה כי ההפקעה לצורך הדרך תילקח בחשבון במסגרת הפקעות עתידיות והפרשות לצרכי ציבור שיקבעו בחלקה. בנוסף, מוצע כי יתרת החלקה הנמצא ממערב לכביש תקבע בייעוד של צרכי ציבור וכי כל החלק ממזרח לדרך תהיה בייעוד מגורים.
  7. דרישה להקמת קיר אקוסטי אשר יחצוץ בין הדרך המוצעת למגרשי המגורים.  
**לדחות את הטענות.** ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.
  8. תיקון התשריט :
    - א. להוסיף במצב מוצע את הקומפילציה באופן שישקף את המצב התכנוני במגרשים הסמוכים. לתשריט התכנית צורפה קומפילציה.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16

- ב. תיקון שם הרחוב מדרום לחלקת המתנגדים – מרחוב הרצל לרחוב רוטשילד.  
**לקבל את הטענה** מסמכי התכנית יעודכנו לעניין זה לעת מתן תוקף.

עו"ד אמיר רנן ב"כ יוסי ויסברוד ובינה ויסברוד בעלי זכויות בנוש 8041 חלקה 31. כולל חו"ד תכנונית של אדר' דרון רוהטין וחו"ד שמאית של הגב' נחמה בוגין-

1. התכנית מכלילה את השטחים שבבעלותם ברמה מתארית בלבד ולכן פוגעת בהם ומקפחת את זכויותיהם.
  - א. בהוראות התכנית חסר בסעיף 2.3 פירוט על כמות יח"ד המתאריות המתאפשרות מתכנית זאת.
  - ב. מסמכי התכנית (נספי התשתית) מתעלמים מהקיבולת הסופית של יח"ד המתאפשרת במתחם.
2. דרך מס' 1 הינה דרך חיונית לשכונה- אין שכונה בלעדי דרך מס' 1 ואין צורך בדרך מס' 1 אלא בשל השכונה. דרך זאת עוברת על חלקות בעלי קרקע פרטיים.
3. לא מתאפשרות נגישות לחלקות הבעלים הן מהשכונה הקיימת ממזרח והן מכביש מס' 1 המוצע.
4. תוואי דרך מס' 1 והחיבור לרחוב הרצל אינו תואם את תכנית המתאר – החיבור המוצע מתחבר צפונה לדרך שכונתית צרה ובכך יפגע התפקוד התנועתי המערכתית של דרך מס' 1.
5. התכנית מקנה זכויות בהתאם ליזם התכנית. על גוף ציבורי לשקול את טובת כלל ציבור התורמים לתכנית.
6. בעבר הוגשה תכנית הצ/ 4 /1 /388 - תכנית אשר הציעה כ- 100 יח"ד. התכנית סורבה בטענה כי טרם קודמה תכנית מח/ 309 וכי טרם נקבע תוואי דרך מס' 1.
7. לתכנית חסרות הוראות בדבר איחוד וחלוקה וטבלאות איזון- היות והוראות אלו חסרות אזי הדרך תצטרך להיות מופקעת דבר שיהפוך לנטל על הרשות המקומית.
8. התכנית מביאה לפגיעה בשוויון ולקיפוח.
9. התכנית מהווה הרחבה ניכרת. מן הראוי שהבה"ת ונספח פרוגרמה יצורפו למסמכי התכנית בעת הפקדתה.

דרישת המתנגדים :

1. הכנת תכנית מפורטת לכלל שטחי התכנית. יש לתת לבעלי הקרקע זכויות בניה בדומה לזכויות בחלק הדרומי של התכנית
  2. להטמיע את התכנון המפורט עבור חלקה 31 במסמכי התכנית הנוכחית כולל הכנת טבלאות איזון בצורה כזו יתקבלו יח"ד זמינות לבניה.
  3. הסטת דרך מס' 1 מערבה בהתאם למוצע בתכנית המתאר ומתוך ראייה עתידית של החיבור לדרך 561.
  4. לחילופין, מסמכי התכנית יתוקנו כדלקמן :
    - א. ייקבעו נתונים של מס' יח"ד המוצעות,
    - ב. הכללת יח"ד בהתאם לשלביות הפתרונות התחבורתיים.
    - ג. יצירת נגישות לחלקות שבבעלותם מתוך דרך מס' 1 – תיקון נספח התנועה בהתאמה.
    - ד. קביעת הוראה כי ניתן יהיה לקדם תכנית נפרדת ללא איחוד וחלוקה עם חלקות סמוכות – יש לתקן את הניסוח בס' 4.3.2 א.
    - ה. קביעת הוראה כי השטחים עבור דרך מס' 1 יכללו בגדר השטחים שהופרשו לצרכי חיבור ע"י המתנגדים.
    - ו. הוספת התייחסות והנחיות סביבתיות והצורך במיגון אקוסטי הנובע מהקרבה לדרך ראשית עם 4 נתבי נסיעה.
- לדחות את הטענות.** ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.



**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

**עו"ד מרים דונין שוב ב"כ אליהו טמיר, יונת אידן וירון טיקוצ'חנסקי בעלי זכויות בגוש 8041 חלקה 16. כולל חו"ד שמאית של חברת פסיפס וחוו"ד תחבורתית של עדי זלינגר**

1. התכנית מכלילה את השטחים שבבעלותם ברמה מתארית בלבד ולא מאפשרת זמינות בבניה.
  2. בעבר הוגשה תכנית הצ/1/4 /280 - תכנית אשר הציעה כ-62 יח"ד. התכנית סורבה בטענה כי התכנית נמצאת מחוץ לשטח הפיתוח העירוני של תמ"מ 21/3 וכן כי טרם קודמה תכנית למערב קדימה הכוללת את הכביש העוקף.
  3. תוואי דרך מס' 1 מבתר את החלקה ומותיר חלק בצורה לא רגולרית, בייעוד חקלאי אשר לא מאפשר ניצול. יועץ התנועה הציע 2 חלופות להתוויית דרך מס' 1 כך שהחיבור עם רחוב הרצל מוסט מערבה ועדין נשמר רדיוס תיקני של הדרך.
  4. התכנית חסרה הוראות בדבר השימושים המותרים בחלק הכלול בתכנית ומיועד כשטח למגורים מתארי.
  5. התכנית פוגעת בבעלי הקרקע ותביא לתביעה לפי סעיף 197
  6. לפי סעיף 190 (א) (1) לא יופקע חלק ממגרש אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש. הפקעת השטח המיועד לדרך והוצאת חלק מהחלקה אל מחוץ לקו הכחול יוצר פגיעה בשווי המקרקעין היות והשטח הנותר אינו גדול דיו לשמש לייעוד חקלאי.  
דרישת המתנגדים:
1. לקבוע הוראות מפורטת שיאפשרו בניה עם אישור התכנית - חלוקה למגרשים, שטחי ציבור וקביעת זכויות והוראת בניה.
  2. יש להסיט את הכביש מערבה ולכלול את כל החלקה בתחום הפיתוח **לדחות את הטענה**. ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.

**עו"ד אמיר רנן ב"כ מאיר קנטור, שרה דרורי, איתן קנטור בעלי זכויות בגוש 8041 חלקה 30 – הגישו תגובה לפי סעיף 106 (ב).**

למסמכי ההתנגדות צורפה הודעה כי בעלי הקרקע מתכוונים לזום תכנית משותפת על חלקות אלו.

התיקון שבוצע בהתאם להחלטת ועדת התנגדויות כולל את חלקתם בתכנית ומשנה את ייעודה משטח בייעוד חקלאי לשטח בייעוד דרך.

1. **לטענה לעניין טעות ברישום הבעלות על הקרקע לגבי חלקה 30 (צורף נסח טאבו המוכיח כי החלקה רשומה על שמם) - לדחות את הטענה** - בתחום התכנית קיימים בעלי קרקע רבים מאוד. בהחלטה פרוצדוראלית הוחלט לרשום ע"ג מסמכי התכנית רק חלק מבעלי הקרקע. עובדה זאת אינה משנה את מעמדן ביחס לבעלות על הקרקע.
2. **לטענה כי מחלקתם נילקח שטח עבור הדרך אשר תשרת את כלל יח"ד המתוכננות ובנוסף הם יאבדו זכויות בניה קיימות לפי הצ/130 ויקבלו פוטנציאל עתידי ומעורפל - לדחות את הטענה** - התכנית משביחה את חלקתם ומשנה את ייעודה מקרקע חקלאית לקרקע בייעוד

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

מתארי למגורים. כמו כן, הוראות התכנית קובעות כי עבור שטח הדרך הם יהיו זכאים לפיצוי בגין הליך של הפקעה.  
3. דרישת המתנגדים:

1. לקבוע את הצפיפות עבור שטח המגורים המתארי.
  2. לפרט בטבלה 5 נתונים עבור שטח המגורים.
  3. לקבוע הוראות בסעיף 4.3.2 כין ניתן יהיה להגיש תכנות נפרדות, שהתכנית העתידית תהיה בסמכות ועדה מקומית, התכנית תהיה תכנית איחוד וחלוקה, קטעי הדרכים יכללו במניין חישוב ההפרשות, לאפשר נגישות מדרג מס' 1 אל שטחי המגורים.
- לדחות את הטענות - ראה התייחסות בפתיח להחלטה זו.**

**התייחסות לשכת התכנון :**

1. בהחלטת ההפקדה של התכנית נקבע בסעיף 14 התניות בסוגית הביוב – הן תנאי למתן תוקף והן להיתר בניה. סוגית הביוב ומט"ש קולחי השרון נדונה בפני מליאת הועדה המחוזית בתאריך 16.6.14 והוחלט כי ניתן לשנות את ההתניות למתן תוקף והיתרי בניה ובמקומם יירשם בהוראות התכנית כי : תנאי להיתר בניה – חיבור בפועל למט"ש המשודרג.
  2. בתכנית זו נפלה טעות טכנית לחלוטין, בהוראות התכנית (עמוד 22) בהתניות היתר לביוב בטעות נרשם מט"ש "דרום השרון" במקום "קולחי השרון".
- להלן הערות מינהל התכנון על פי סעיף 109 לחוק :

1. יש להוסיף לסעיף 4.4 בהוראות התכנית כי הצפיפות בשטח לפיתוח עירוני תהיה בהתאם לקבוע בתמ"א 35, כמו כן יש להוסיף לסעיף 1.6 כי התכנית כפופה לתמ"א 35- לדחות את הבקשה נושא שימושי הקרקע בתחום ייעוד זה ייבחנו לעת הגשת תכנית מפורטת אשר תבחן את השימוש הנכון לתא שטח זה ובכל מקרה יחולו עליו ההוראות של תמ"א 35.
2. תשומת ליבך להנחיית מינהל התכנון בדבר התחשבות בסיכונים סיסמיים בתכניות מפורטות.  
**מבדיקת לשכת התכנון עולה כי באזור אין העתקים פעילים והחשודים כפעילים, קיימת סכנה זניחה לגלישת מדרונות, קיימת רגישות זניחה בפוטנציאל התנזלות וכי באתר רגיל מבחינת הגברות שתית. לאור האמור אין צורך בשינוי במסמכי התכנית.**

**בכפוף לאמור לעיל ולאחר מילוי התנאים מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית .**

החלטת הועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לתשעה חודשים. ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בהחלטה נוספת.  
**השתתפו חברי הועדה:**

- |   |   |
|---|---|
| מר גיא קפלן, ס. מתכנתת המחוז              | - (מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות- חבר) |
| מר יוסי ברודני, ראש העיר גבעת שמואל       | - (נציג הרשויות המקומיות - חבר)         |
| גב' נעמה מגורי כהן, נציגת שר להגנת הסביבה | - (חברה)                                |
| גב' רוני גרניט, נציגת שר הבריאות          | - (חברה)                                |

גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות  
עו"ד שרון טל, יועצת משפטית לוועדה המחוזית  
מר מוחמד נאטור, לשכת התכנון  
גב' נועה הדר, לשכת התכנון

**נעדרו:**

נציגת שר המשפטים

**תכנית מס': רנ/25 א - איזור תעשייה ישן- ראש העין**  
**(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 22.5.16)**

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

התכנית שבנדון חלה באזור התעשייה הישן של ראש העין הנמצא בסמוך לאזור מעיינות הירקון ובתחומי רדיוסי המגן למי שתייה, ומציעה שדרוגו וחידושו במטרה לצמצם מפגעים סביבתיים הנגרמים משימושים הקיימים כיום באזור.

בדרומה של התכנית מוצע מגרש חנייה אשר יאפשר פתרונות חנייה הן לעובדים באזור התעשייה והן לבאים לתחנת הרכבת.

לתכנית הוגשו 11 התנגדויות רובן ע"י בעלי זכויות בקרקע.

**בתאריך 6.9.15** נדונה התכנית בוועדת ההתנגדויות והוחלט לשוב ולדון בתכנית לאחר קבלת התייחסות עיריית ראש העין ומתכנני התכנית לסקר המבנים ולרשימת העסקים הכלולים בו כמזהמים. בנוסף פנתה הוועדה לעיריית ראש העין לקבל התייחסות לנושא המבנים לשימור בתחום התכנית. ככל שלא תתקבל התייחסות תוך 90 יום התכנית תבוטל ללא צורך בדיון נוסף.

לאחר קבלת המסמכים כמפורט לעיל תשוב הוועדה ותדון בתכנית.

**בתאריך 27.12.15**, בהמשך לבקשה של ראש העיר ראש העין לתת אורכה להגשת תגובת העירייה כמבוקש בהחלטה - החליטה הוועדה לאשר אורכה של 3 חודשים עד לתאריך 6.3.16.

בתאריך זה הוגש ללשכת התכנון סקר סביבתי עדכני לעסקים בתחום אזור התעשייה וכן התייחסות העירייה לממצאי הסקר, לנושא השימור, לנושא החניון ולמס' נושאים נוספים הקשורים בתכנית.

#### **מהלך הדיון הפנימי:**

**נציגת לשכת התכנון** סקרה בפני חברי הוועדה את התכנית וציינה כי בדיון הקודם התקבלה החלטה לעדכן את דו"ח העסקים. הדו"ח המעודכן הוגש ללשכת התכנון ומוצע כי ההחלטה תהיה להעבירו להתייחסות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. לאחרונה נוצרה בעיית תיאום בין הרכבת למקימי קו חלוקת הגז, בקטע שבין אזור החניון הציבורי בתכנית שבנדון לבין תת"ל 22. במסגרת התת"ל מתוכנן גשר להולכי רגל מעל כביש 6 וכביש 444, מאחר ועדיין אין תכנון סופי של הגשר ושל המיקום המדויק של רגל הגשר, התנגדו נציגי הרכבת להעברת קו הגז במקום.

לכן מוצע כי הוועדה תחליט על פיצול תכנית רנ/25' לשתי תכניות, כך שקידום תכנית לחניון הציבורי יאפשר לזרז את הקמתו כפתרון למצוקת החנייה באזור, כולל פתרון לנגישות לתחנת הרכבת וכן יאפשר העברת קו הגז.

**כמו כן** ציינה כי דו"ח עסקים עדכני הוגש ללשכת התכנון, מהדו"ח עולה כי רוב העסקים עומדים בתנאי איכות הסביבה על פי רישיון עסק.

#### **החלטה:**

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 6.9.15 ולאחר קבלת סקר עסקים סביבתי וקבלת התייחסות הוועדה המקומית לתוצאות הסקר מחליטה הוועדה להעביר את הסקר המתוקן לקבלת חו"ד משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה תוך 30 יום, מיום קבלת ההחלטה.

לאור הצורך המידי בקידום הקמת חניון הציבורי שבתחום התכנית מחליטה הוועדה לפצל את התכנית לשתי תכניות נפרדות. האחת תכלול את החניון הציבורי ותקודם למתן תוקף במידי.

התכנית השנייה תחול על יתרת השטח והוועדה תשוב ותדון בה כאמור לעיל.

בהוראות התכנית שתחול על החניון הציבורי יעוגנו הנחיות שיאפשרו הקמת גשר להולכי רגל מעל כביש 6 וכביש 444 ובתיאום עם לשכת התכנון. כמו כן יעוגנו בהוראות התכנית הנחיות שיאפשרו העברת צנרת הגז.

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר**  
**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**  
**ועדת משנה להתנגדויות**  
**פרוטוקול ישיבה מספר: 2016017 לתאריך ישיבה מיום 22.5.16**

הוועדה סבורה כי פיצול התכנית והקמת הגשר יש בהן בכדי להקל על המצוקה התחבורתית באזור וכן יאפשרו נגישות נוחה ומהירה יותר אל תחנת הרכבת.

התכנית החדשה תקרא רנ/25' ותכלול את שטח החנייה הציבורית כולל הכביש, על מנת לאפשר גישה לחניון.